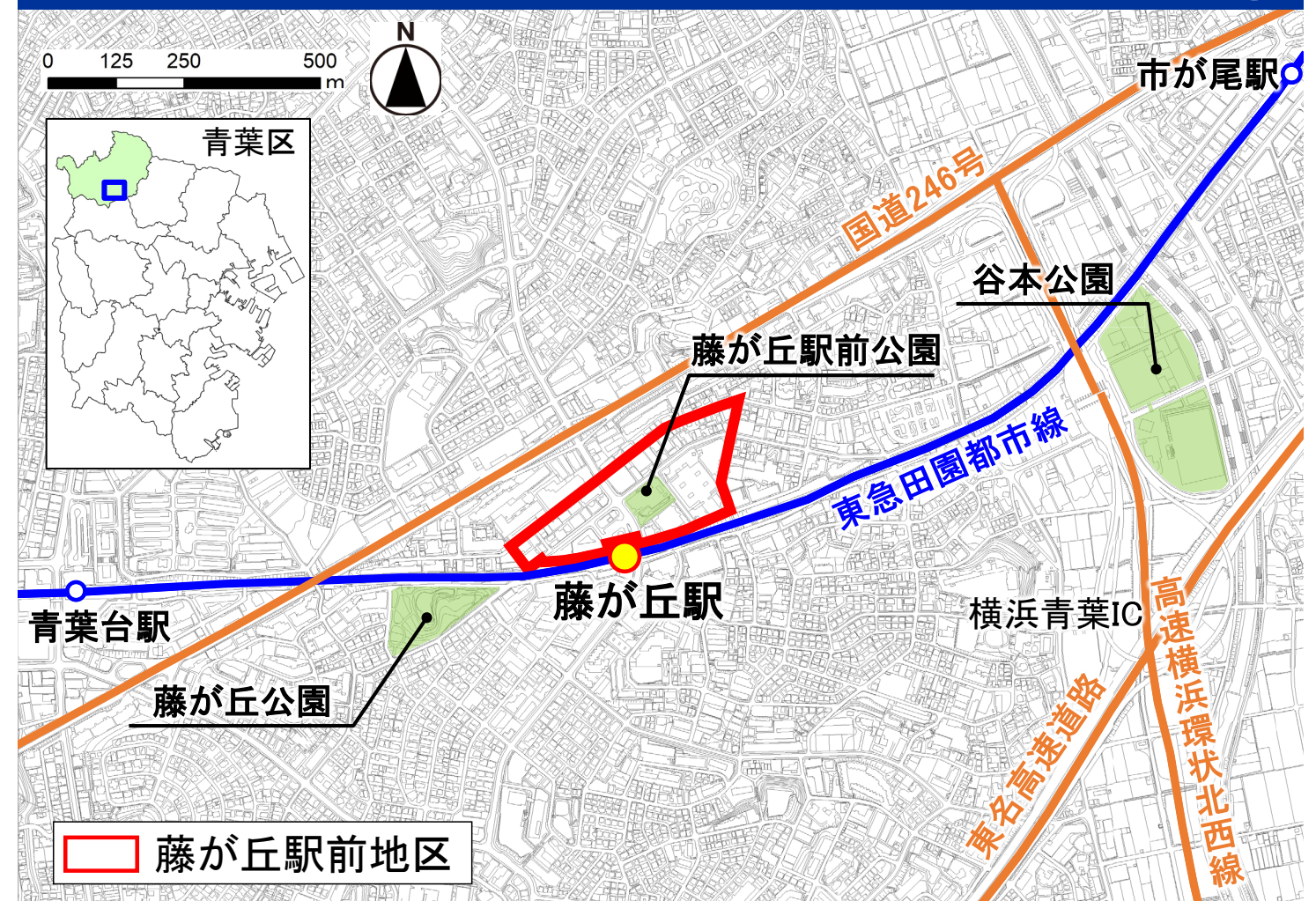


- 議第1449号 横浜国際港都建設計画
土地区画整理事業の決定
藤が丘一丁目地区土地区画整理事業
- 議第1450号 横浜国際港都建設計画
公園の変更
2・2・1703号藤が丘駅前公園
- 議第1451号 横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
藤が丘駅前地区地区計画
- 議第1452号 横浜国際港都建設計画
防火地域及び準防火地域の変更

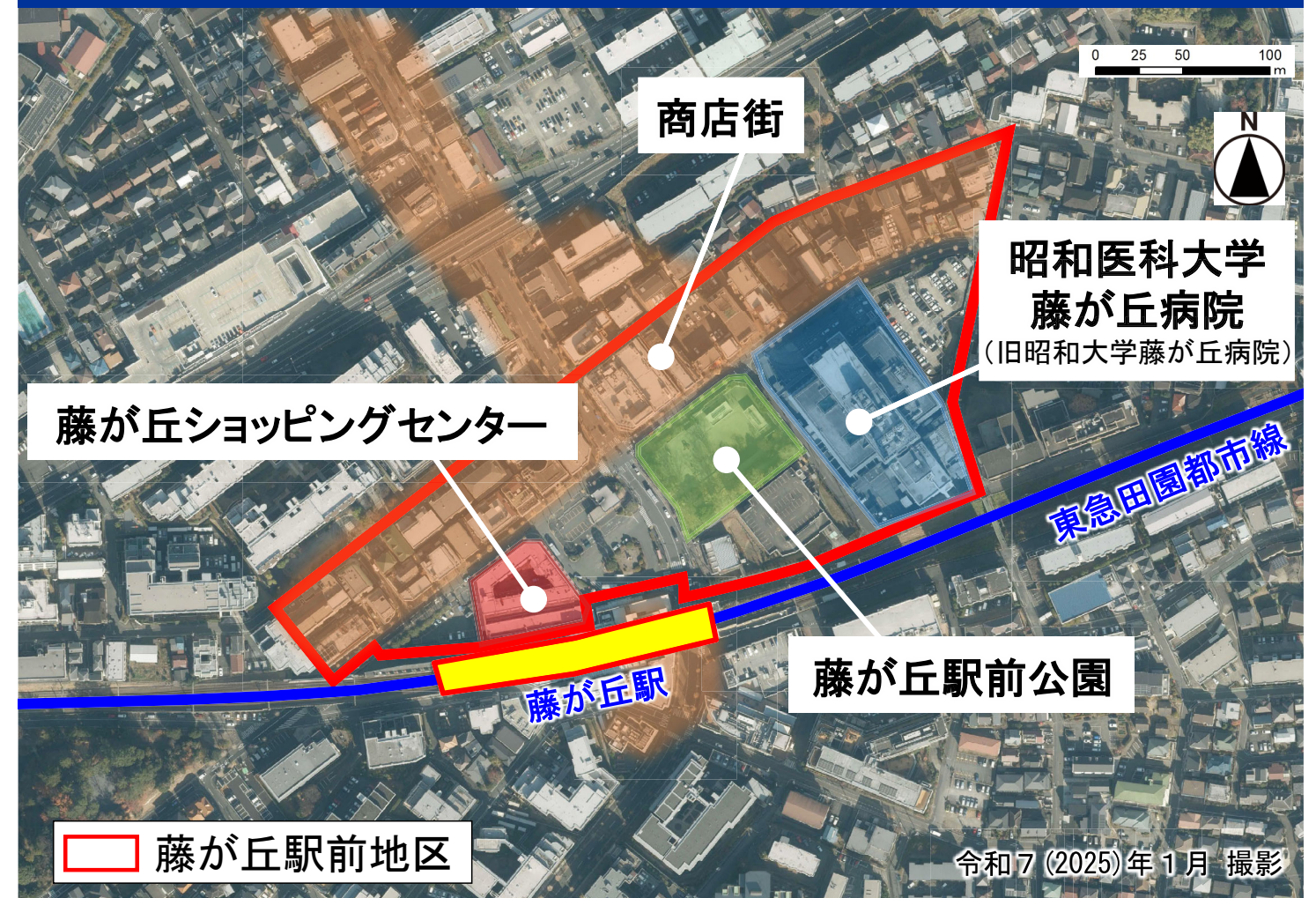
■案内図



■航空写真



■航空写真



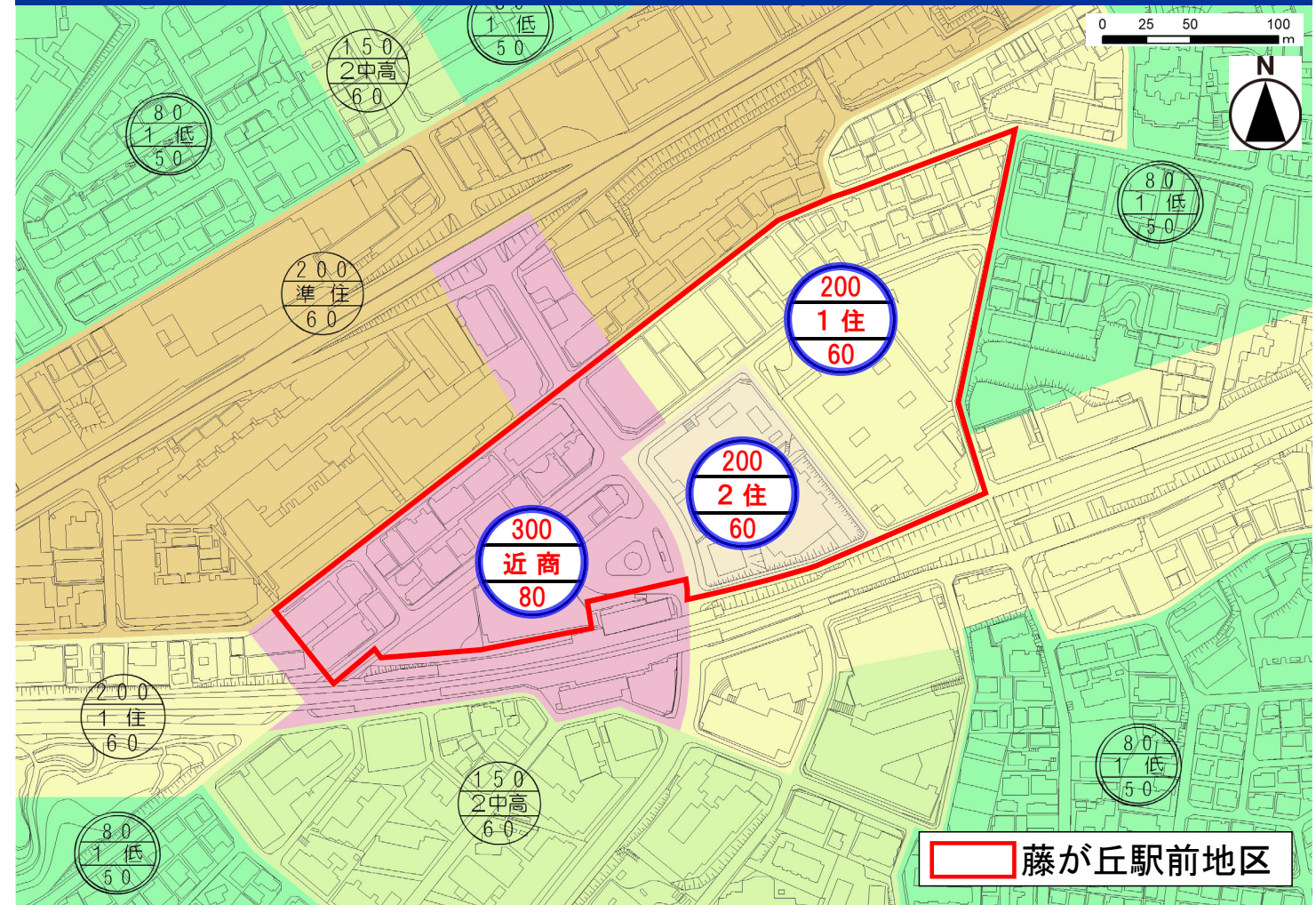
■航空写真

5



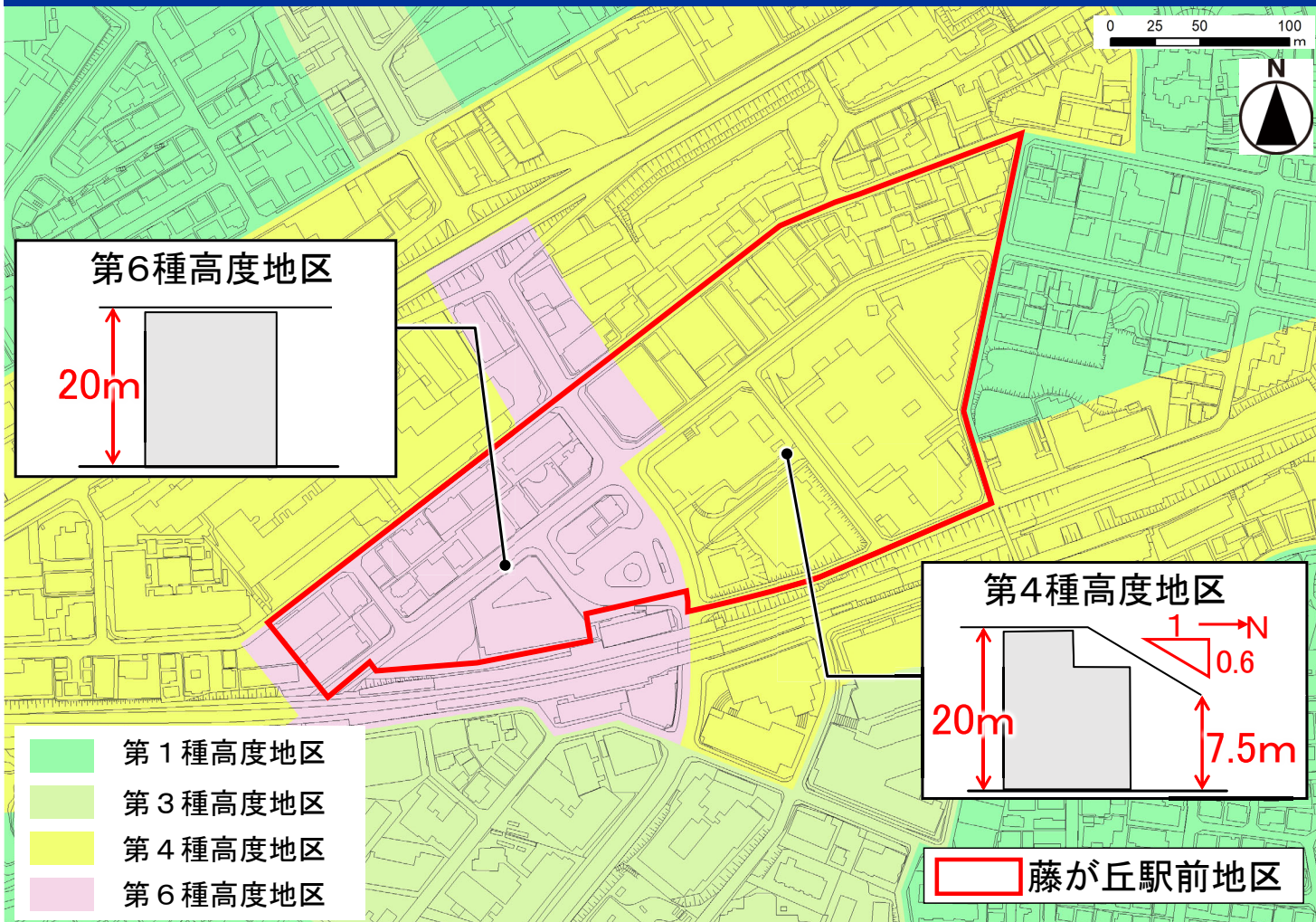
■現在の都市計画（用途地域）

6



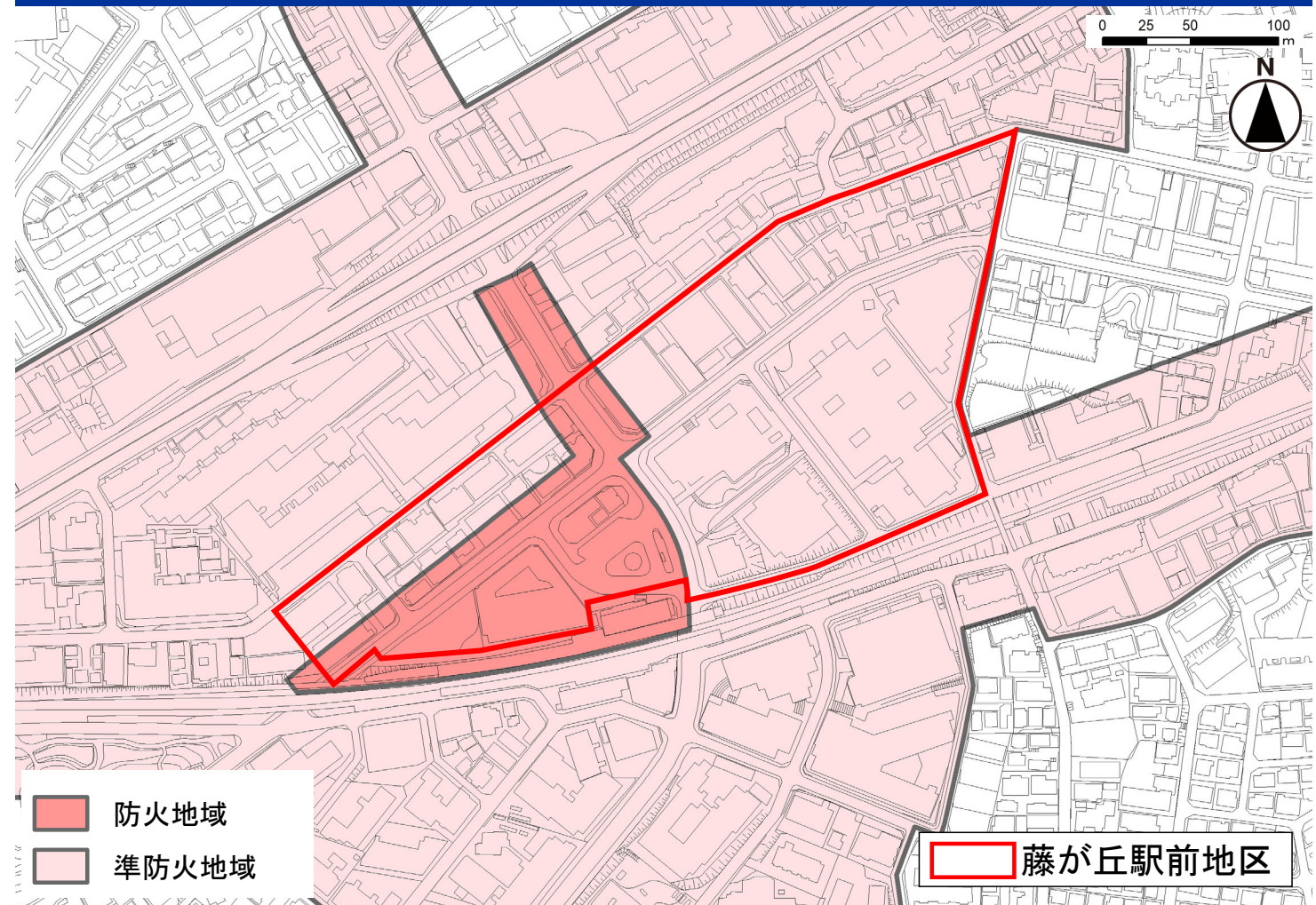
■現在の都市計画（高度地区）

7



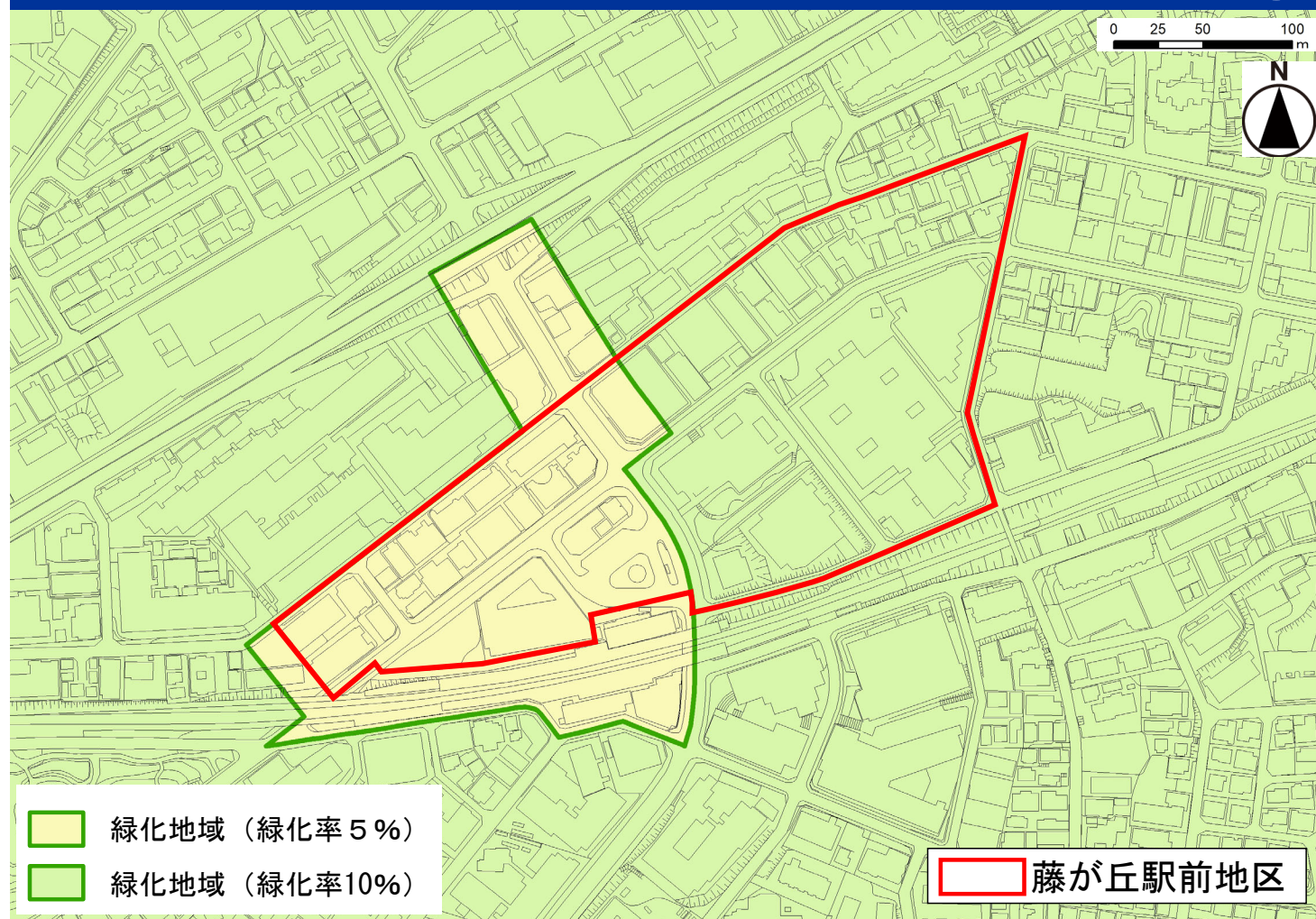
■現在の都市計画（防火地域及び準防火地域）

8



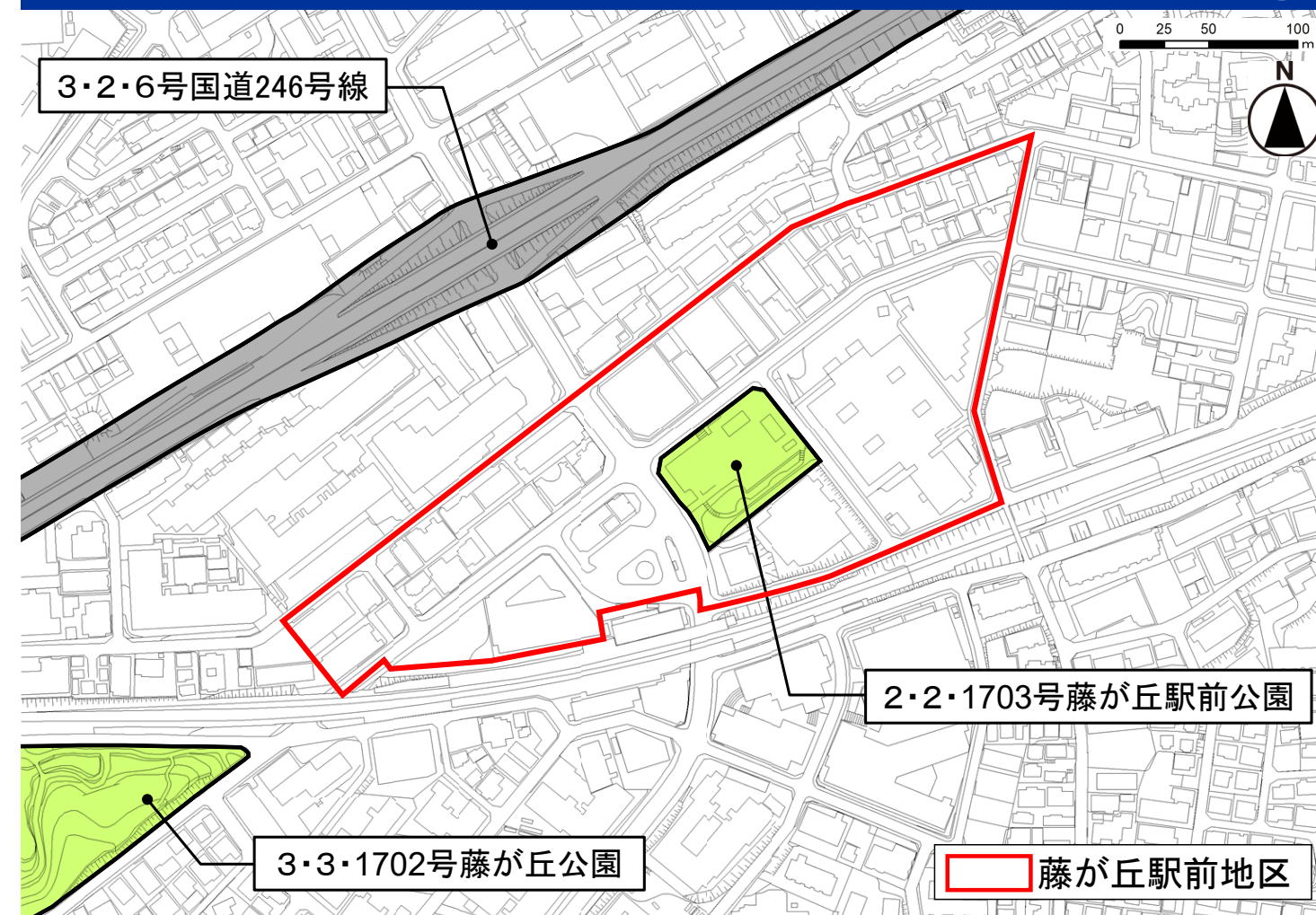
■現在の都市計画（緑化地域）

9



■現在の都市計画（都市施設）

10



■上位計画等

11

① 都市再開発の方針

（令和7年5月改定）

《2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要》

【藤が丘駅前地区】

老朽化した駅前施設の再整備や歩行者空間の整備により、安全性や利便性の向上を図るとともに、生活利便施設や都市型住宅等の整備を図り、魅力ある駅前空間の形成を図る。

■上位計画等

12

② 都市計画マスタープラン 青葉区プラン 「青葉区まちづくり指針」

（平成29年9月改定）

第3章 テーマ別まちづくり指針

1 土地利用計画 (3) 地域の拠点づくり

○ 藤が丘駅周辺

広域的な医療機能の維持・充実や医療関連機能の集積を図るとともに、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、魅力的な店舗の立地を促進します。

③ 田園都市線駅周辺のまちづくりプラン (藤が丘駅周辺地区) (令和2年3月)

まちづくりのテーマ

豊かな緑に囲まれ、人にやさしく、多世代が元気に暮らせるまちづくり

まちづくりの方針

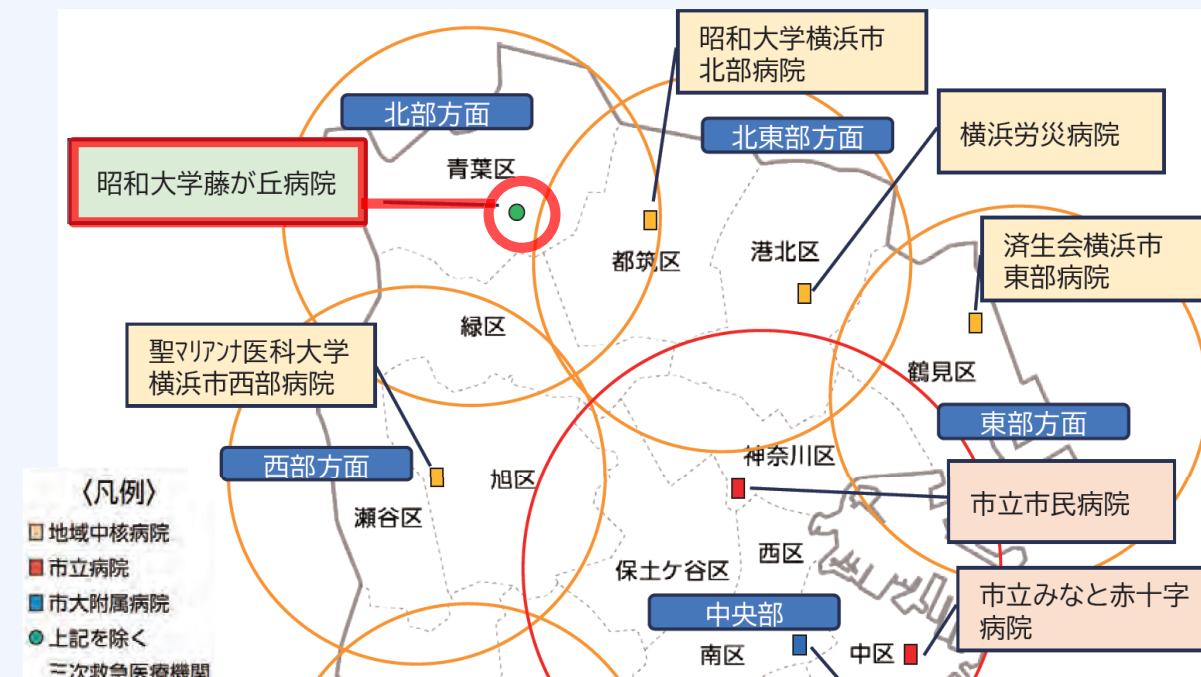
◆**地域の中核的な病院が立地するまちの玄関口にふさわしい駅前空間づくり**

- ・駅前広場・商業施設・公園・病院からなる一体的な空間形成により、魅力ある駅前の再整備を推進し、併せて土地の高度利用を検討します。
- ・駅前や藤が丘駅前公園の緑、沿道の街路樹などを維持・向上させ、藤が丘らしい緑豊かで居心地が良く、景観が良好な駅前空間の形成を図ります。

④ よこはま保健医療プラン2024 (令和6年3月改定)

Ⅱ 横浜市の保健医療の現状

(4) 地域中核病院とともに高度医療等を担う病院



■まちづくりの経緯

当初の
都市開発

昭和41年 **土地区画整理事業 完了**

- ・藤が丘ショッピングセンター 開業 (昭和42年)
- ・藤が丘駅前公園 開園 (昭和45年)
- ・昭和大学藤が丘病院 開院 (昭和50年)

新たな
まちづくりの検討

平成29年3月 **病院の耐震診断結果「耐震性不足」**

「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくり

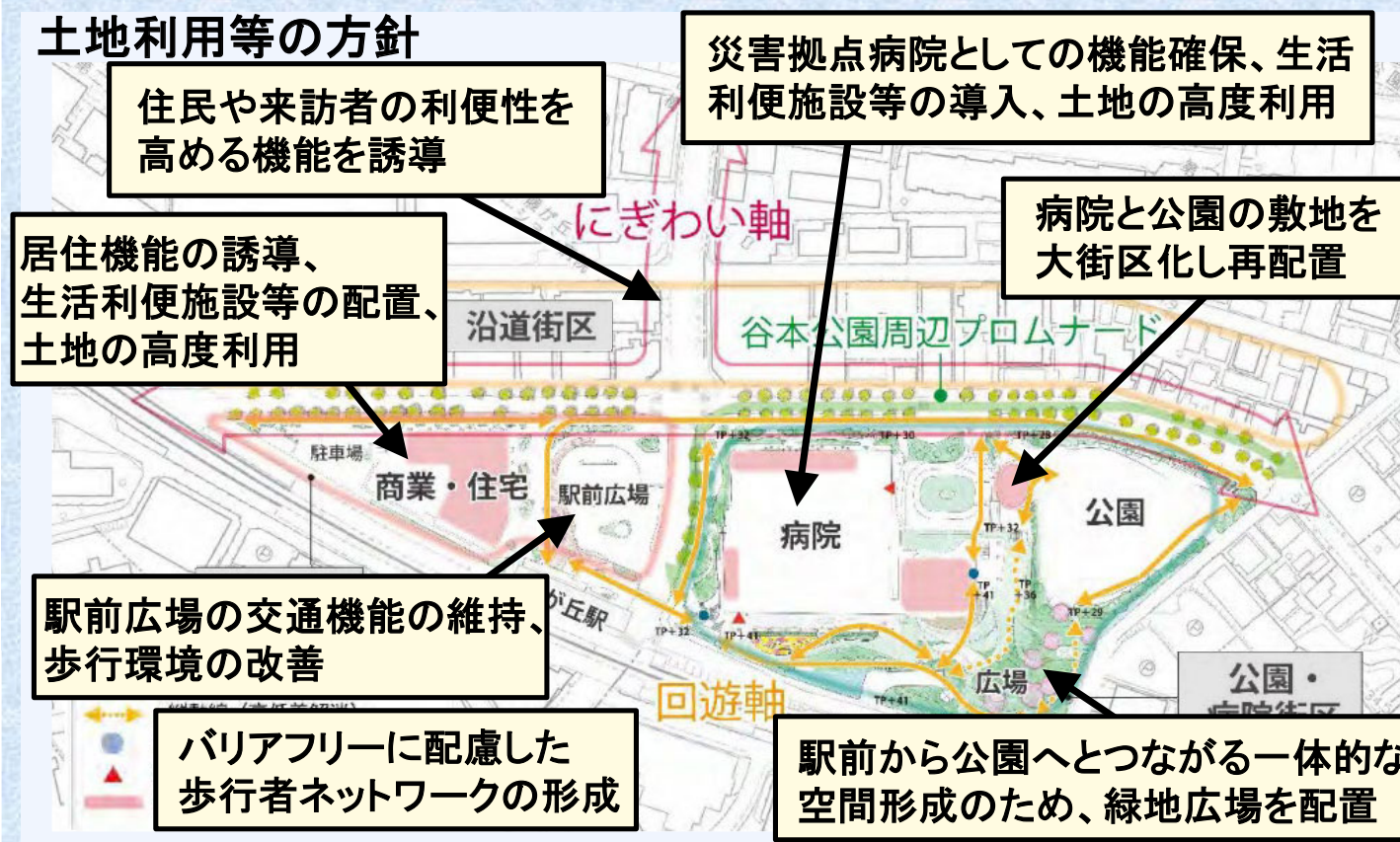
平成30年10月 **新たなまちづくりの推進に関する協定を締結(横浜市・東急・昭和大学)**

まちづくりワークショップ、パネル展、市民意見募集等

令和6年3月 **藤が丘駅前地区再整備基本計画 策定**

■藤が丘駅前地区再整備基本計画(令和6年3月策定) 16

土地利用等の方針

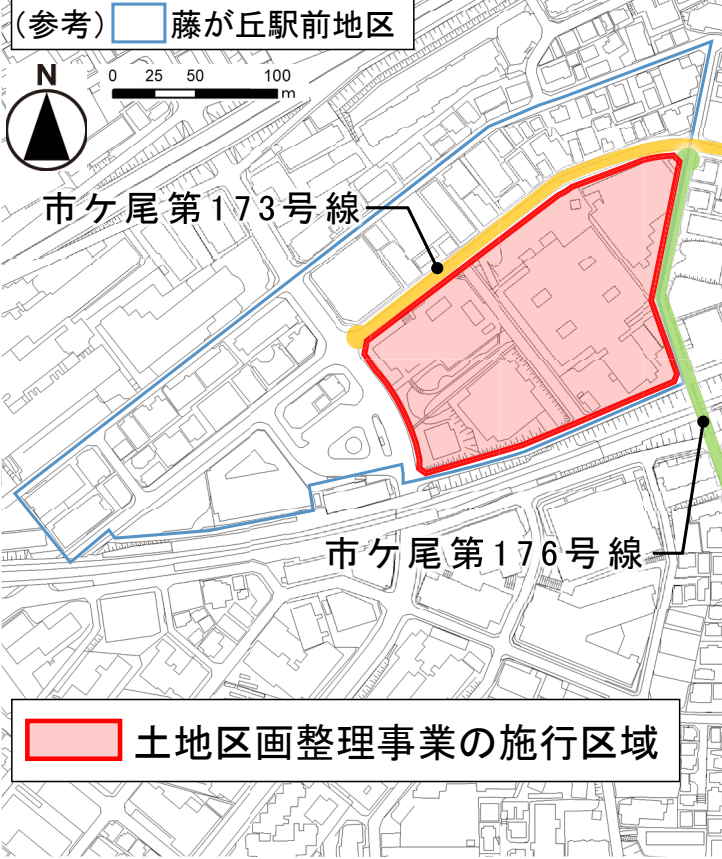


課題解決・まちづくりの具体化のため、都市計画の決定又は変更

- 1 土地区画整理事業の決定
- 2 公園の変更
- 3 地区計画の決定
- 4 防火地域及び準防火地域の変更

都市基盤の再整備及び再配置を行い、新たな駅前空間の形成を図るため、土地区画整理事業を決定します。

(参考) 藤が丘駅前地区

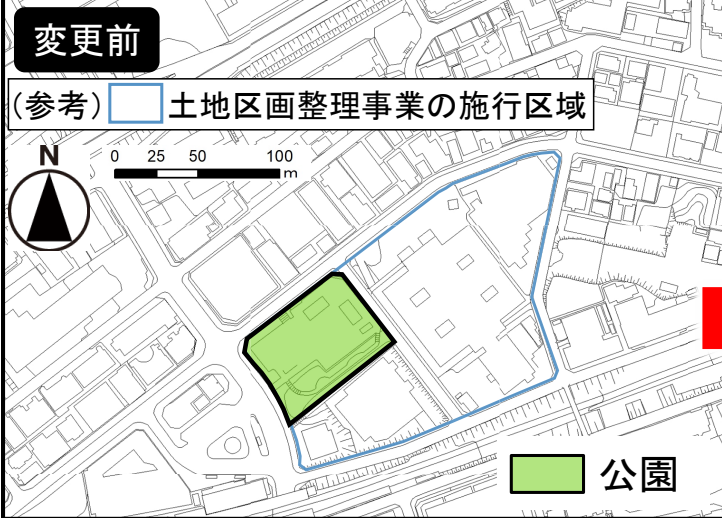


名称	藤が丘一丁目地区土地区画整理事業	
面積	約2.2ha	
公共施設の配置	道路	市ケ尾第173号線及び市ケ尾第176号線の拡幅等の整備を行う。
	公園及び緑地	2・2・1703号 藤が丘駅前公園 別に都市計画において定めるとおりとする。
	その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道管に接続する。
宅地の整備	街区の大きさは、土地利用を勘案し、適宜設計する。	

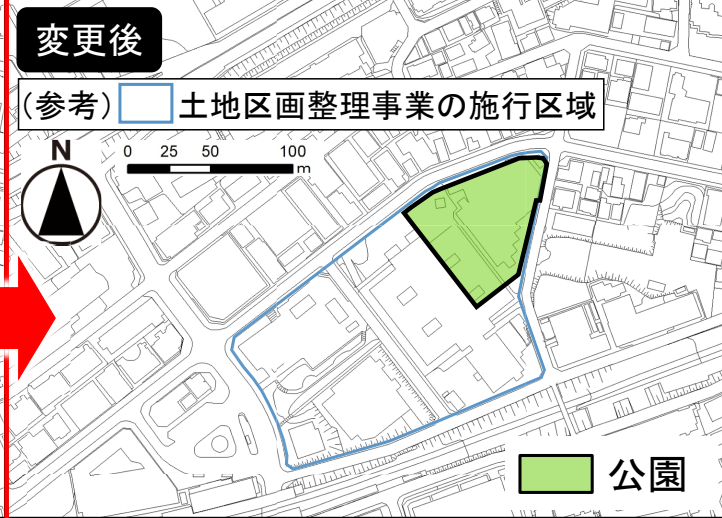
- 1 土地区画整理事業の決定
- 2 公園の変更
- 3 地区計画の決定
- 4 防火地域及び準防火地域の変更

周辺の土地利用と連携して公園利用を促進するとともに、公園の施設更新やバリアフリー化を行い、公園機能の維持向上を図るため、藤が丘駅前公園の位置、区域を変更します。

変更前



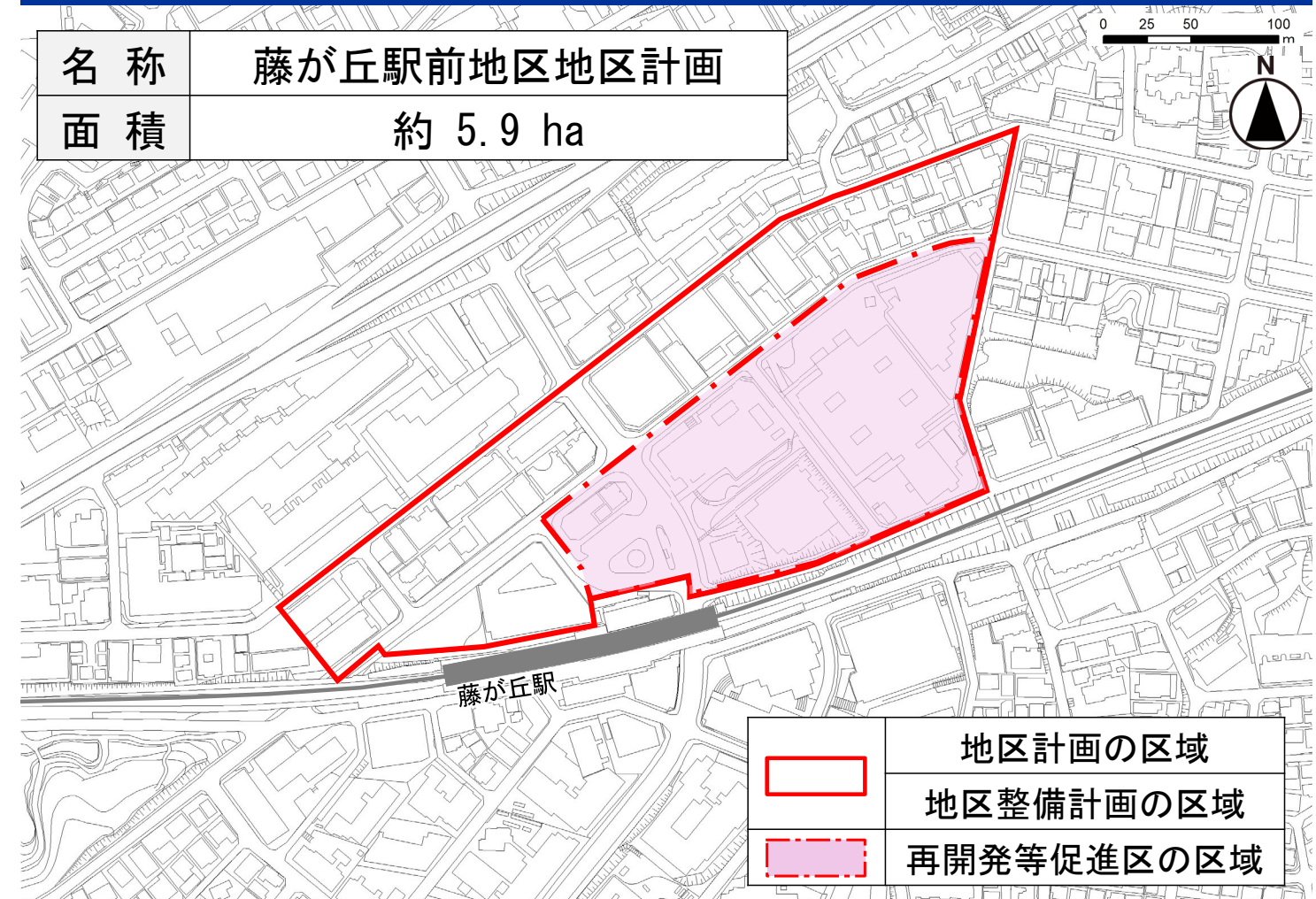
変更後



名称	2・2・1703号 藤が丘駅前公園	
	旧(変更前)	新(変更後)
種別	街区公園(児童公園)	街区公園
位置	緑区藤が丘二丁目	青葉区藤が丘一丁目
面積	約0.43ha	約0.44ha

- 1 土地区画整理事業の決定
- 2 公園の変更
- 3 地区計画の決定
- 4 防火地域及び準防火地域の変更

名 称	藤が丘駅前地区地区計画
面 積	約 5.9 ha



	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	再開発等促進区の区域

◆ 地区計画の目標

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針・土地利用の方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

◆ 再開発等促進区面積

◆ 主要な公共施設の配置及び規模

◆ 地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物等に関する事項

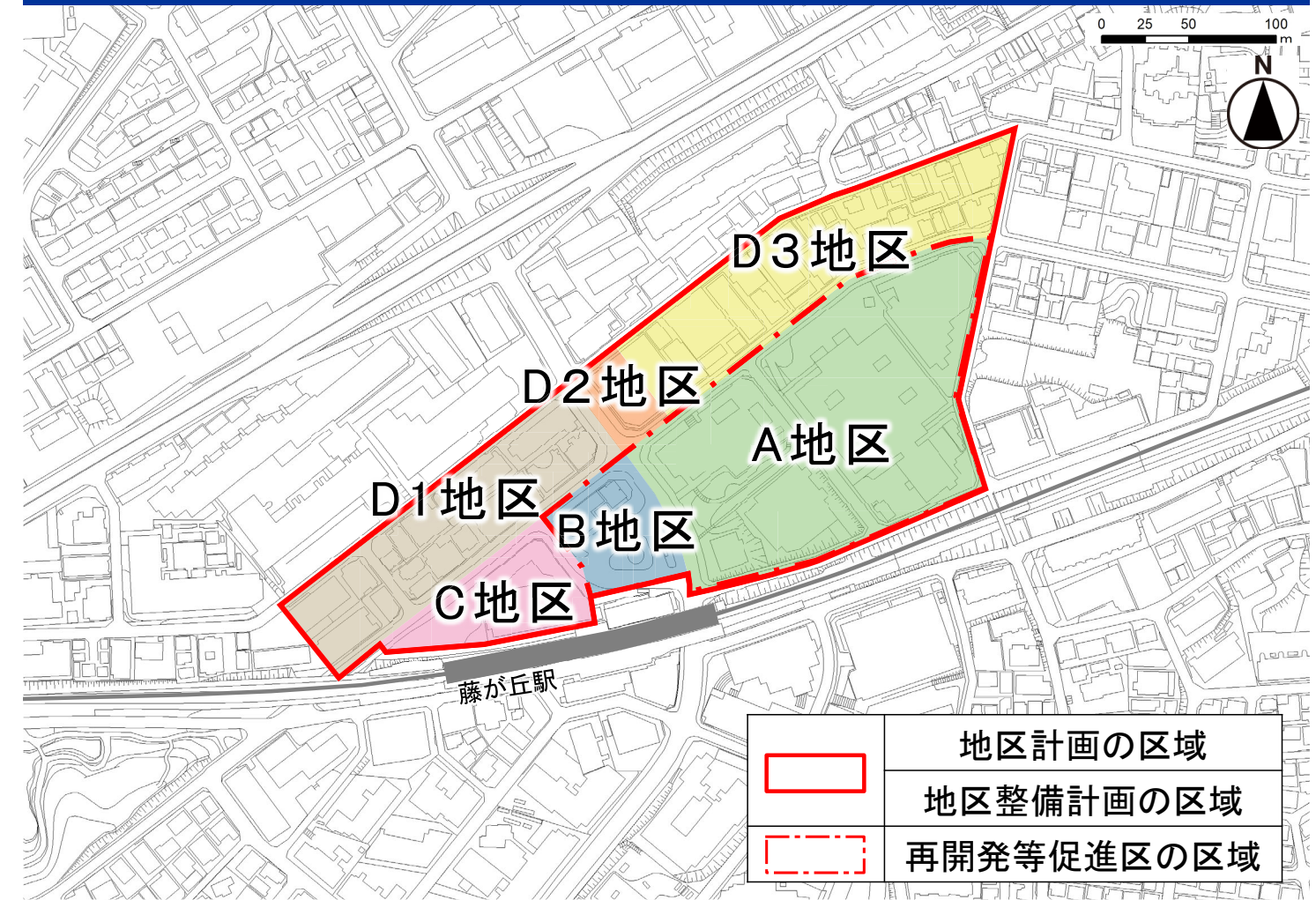
- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・容積率の最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・緑化率の最低限度

老朽化が顕在している施設の更新の機会を捉え、土地の合理的かつ健全な高度利用により病院、商業施設、交通広場、公園等を一体的に再整備するとともに、駅前の歩行者ネットワークの形成により回遊性の向上を図りつつ、機能集積とにぎわいの創出を図り、まちの玄関口にふさわしく藤が丘らしい緑豊かな駅前拠点を形成することを目標とする。

駅前の再整備に伴い土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集積を図るとともに、駅前空間としての良好な市街地を形成する。

また、にぎわいある都市空間と地域コミュニティの形成を図るため、にぎわい軸沿いを中心に地区内に利便施設やオープンスペース等を適切に配置する。

さらにエリアマネジメント等の取組によって、地域住民や事業者、既存の地域組織等が連携したオープンスペース等の利活用を促進する。



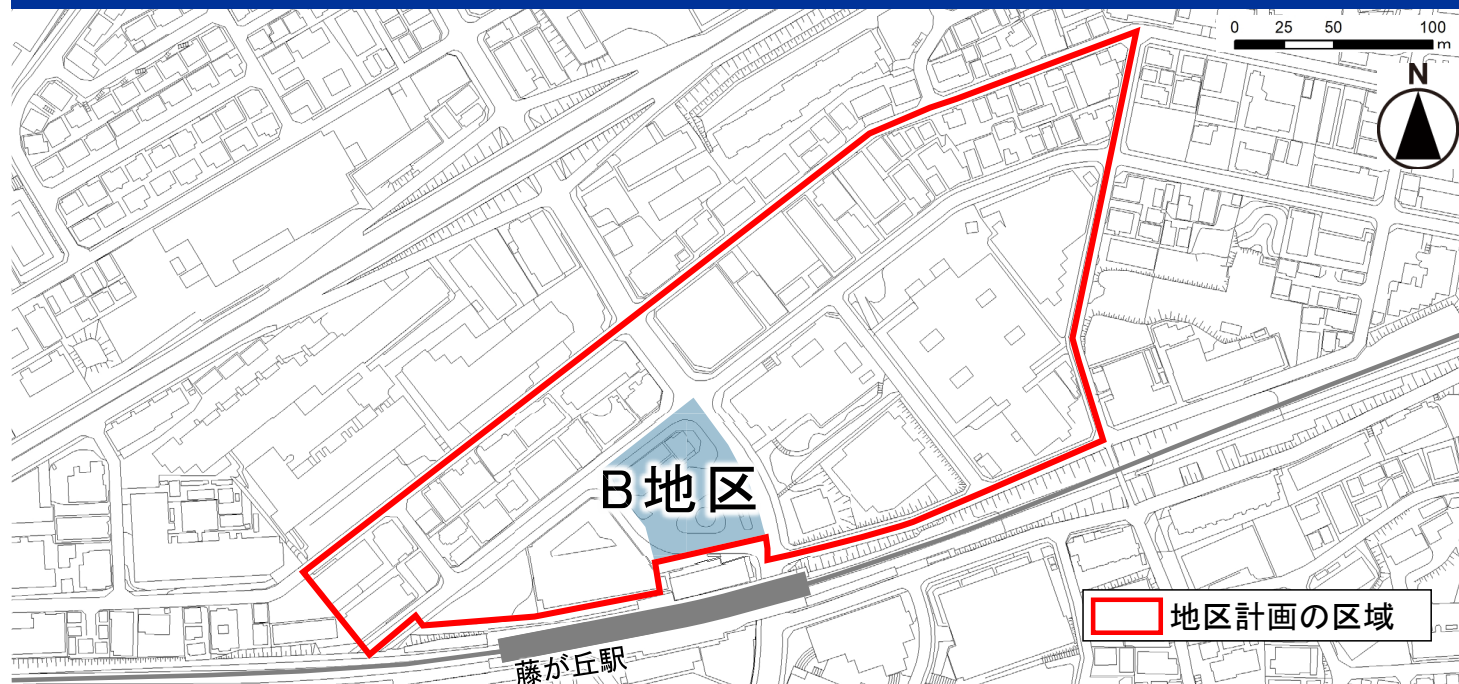
本市北部方面の医療圏の中核を担い、災害に強いまちづくりを推進するため、三次救急を担う救命救急センターを備え、かつ災害拠点病院としての機能を有する病院を、現状と同等以上の医療提供体制を維持しつつ公園、公共用自転車駐車場等と一体的に再整備する。



また、駅前にふさわしい連続的なにぎわいを創出するため、市道市ケ尾第173号線及び公園に面して店舗等の生活利便施設を導入するとともに、緑地広場に面して展示場や集会場等の地域住民等が利活用できる機能を導入する。

■土地利用に関する基本方針・土地利用の方針(B地区)

29



バス、タクシー及び一般車の乗降の機能を有する交通広場を整備するとともに病院が立地するA地区等への安全で快適な歩行者空間を確保し、駅前の歩行環境を改善することで、駅前の交通機能の向上を図る。

■土地利用に関する基本方針・土地利用の方針(C地区)

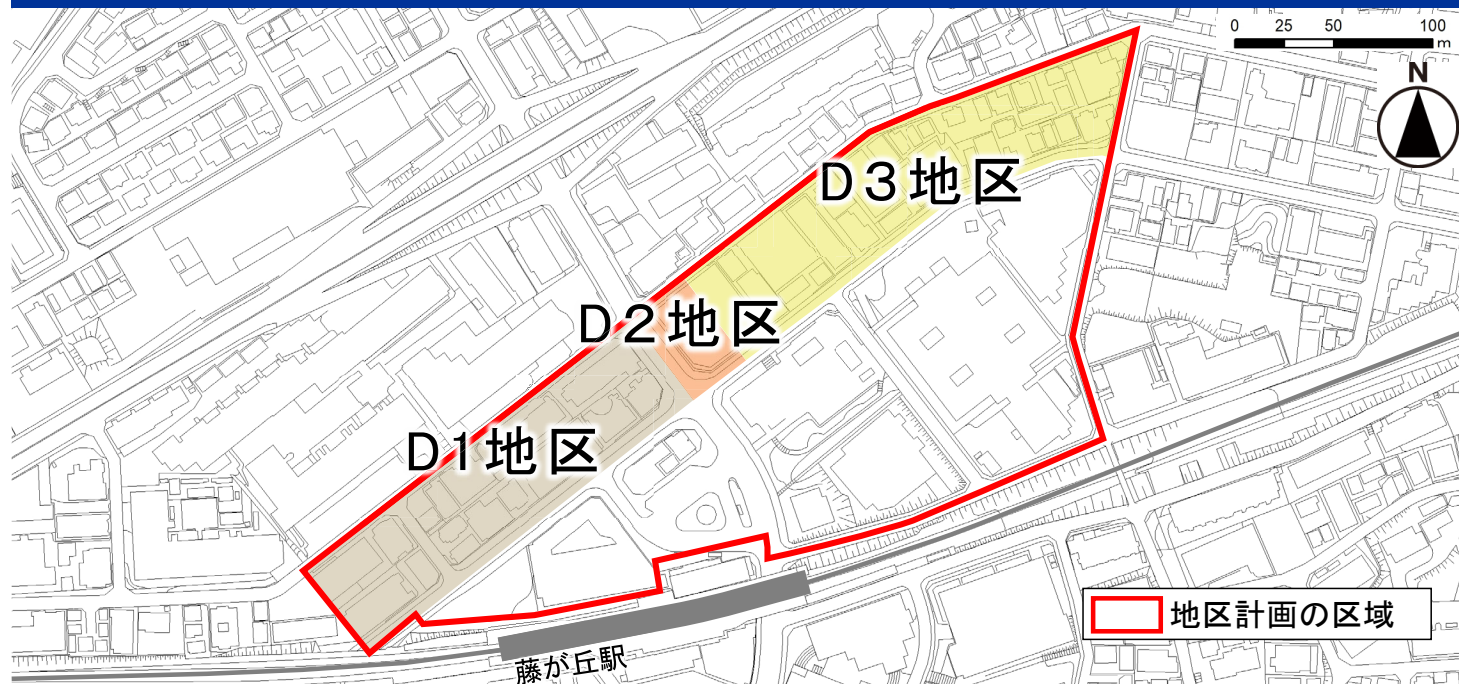
30



駅前に相応しいにぎわいの創出と近隣住民の日常生活の利便性向上のため、都市型住宅の供給とともに広場3及び歩道状緑化空地に面する建物の低層部に、生活利便施設や生活支援施設等を導入する。

■土地利用に関する基本方針・土地利用の方針(D地区)

31



既存の商業集積を活かしつつ、更なる利便性と住環境の向上を図るため、商業機能と業務・居住等の機能が共存する市街地の形成を図る。

■公共施設等の整備の方針

32



駅前を起点とした歩行者ネットワークを構築し、歩行者の安全性及び回遊性の強化を図るため、土地地区画整理事業によるA地区の再編に併せて、公共施設等を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【主要な公共施設】（交通広場） 33



駅前の歩行環境を改善し、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、バス、タクシー及び一般車の乗降場並びに安全な待合・滞留スペースを確保するため、藤が丘駅前にふさわしい緑豊かな交通広場を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【主要な公共施設】（緑地広場） 34



駅前から公園へとつながる一体的な空間を形成するため、緑豊かで、かつ、高低差のある地形にあってもバリアフリーに配慮した緑地広場を整備する。緑地広場は、多様な世代や病院利用者も緑や花に触れ合うことができ、病院の利便施設と連携して地域活動やイベントにも利用できる開放的な空間を有するものとする。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（広場1） 35



A地区と商店街との一体的なにぎわいある良好な都市景観を形成するため、A地区北側の**にぎわい軸**に沿って**広場1**を整備する。広場1には、ベンチやテラス等のにぎわいと憩いの機能を設置するとともに、公園に隣接する部分は地域住民等の活動・交流・休憩の場となる多目的な空間として整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（広場2） 36



駅前空間に面するA地区の玄関口として、**緑地広場**や**にぎわい軸**へと誘うため、歩行者空間を兼ねた緑豊かな**広場2**を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（広場3）

37



駅前に誰もがにぎわいを感じられる開放的な滞留空間を創出するため、交通広場に面する敷地の部分に広場3を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（歩行者用通路）

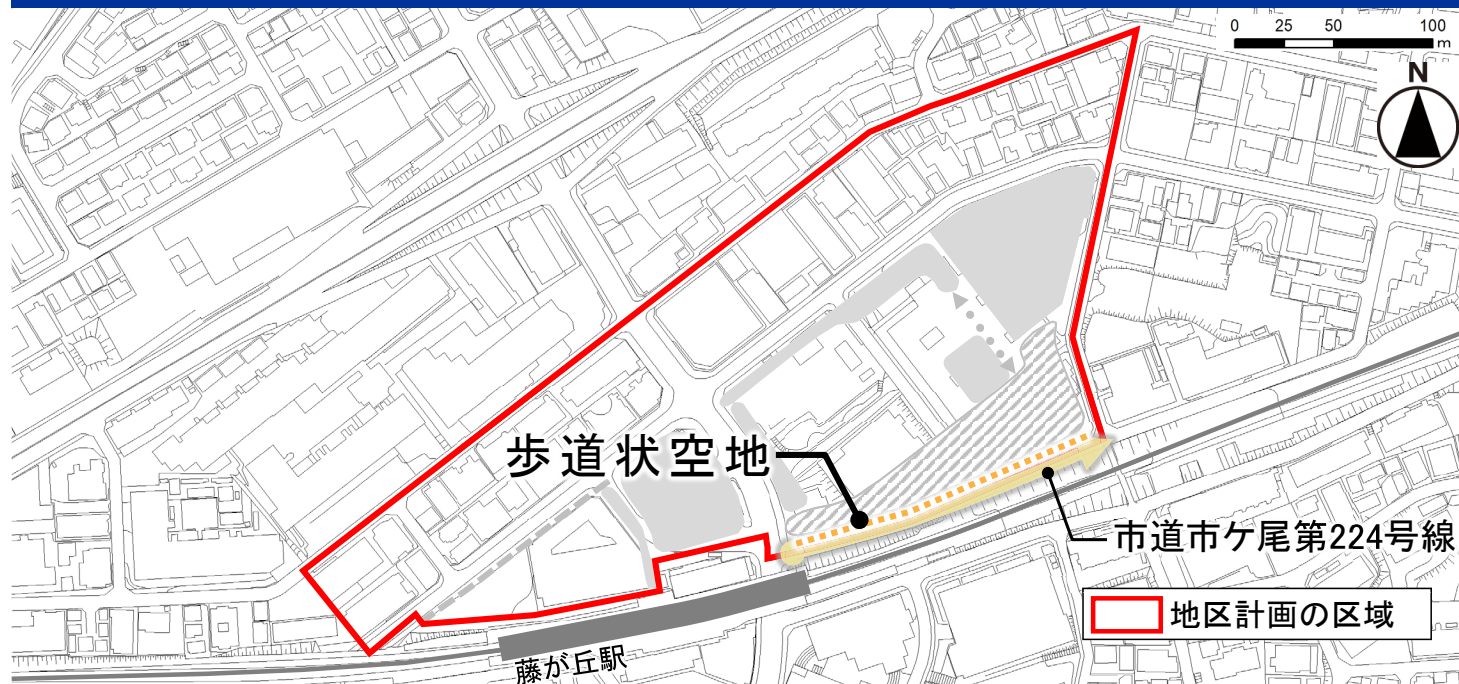
38



地区内の回遊性と一体的な空間利用を確保するため、緑地広場と広場1を結ぶバリアフリーに配慮した歩行者用通路を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（歩道状空地）

39



安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道市ケ尾第224号線に沿って歩道状空地を整備する。

■ 公共施設等の整備の方針【地区施設】（歩道状緑化空地）

40



市道市ケ尾第222号線の歩道と一体となって安全で緑豊かな歩行者空間を確保するため、C地区北側のにぎわい軸に沿って歩道状緑化空地を整備する。

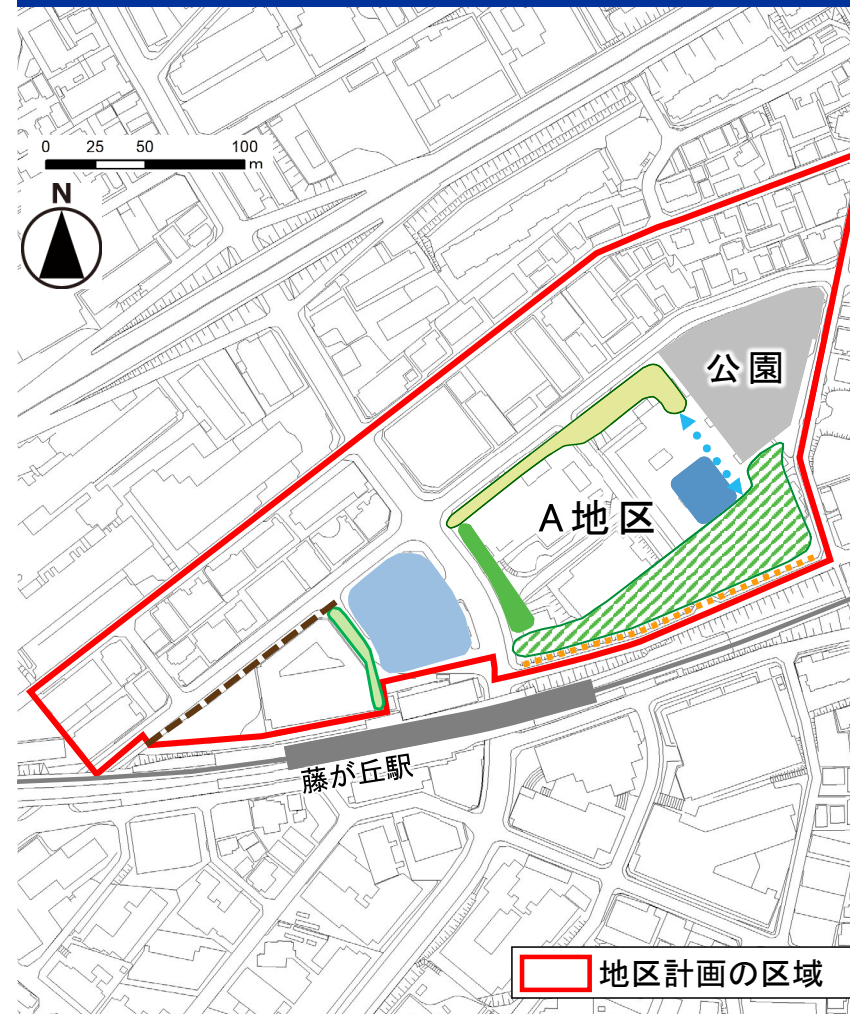
公共施設等の整備の方針【地区施設】（公共用自転車駐車場） 41



駅利用者等の利便の増進を図るため、A地区に安全かつ円滑に利用できる公共用自転車駐車場を整備する。再整備にあたっては、公道から安全に車両がアクセスでき、駅方面への円滑な歩行者動線を確保すること。

公共施設等の配置及び規模

42



《凡例》

【主要な公共施設】

	交通広場：約2,700㎡ (一部非青空)
	緑地広場：約3,600㎡

【地区施設】

	広場1：約1,000㎡(一部非青空)
	広場2：約700㎡(一部非青空)
	広場3：約420㎡(一部非青空)
	歩行者用通路 ：幅員2m、延長約50m
	歩道状空地 ：幅員2m、延長約140m
	歩道状緑化空地 ：幅員2m、延長約115m
	公共用自転車駐車場 ：約900㎡(非青空)

建築物等の整備の方針【A地区】【C地区】 43



環境に配慮した建築物の整備を図るため、A地区及びC地区内の主要な建築物は、再生可能エネルギー等の利用や省エネルギー設備の導入等を積極的に図る。

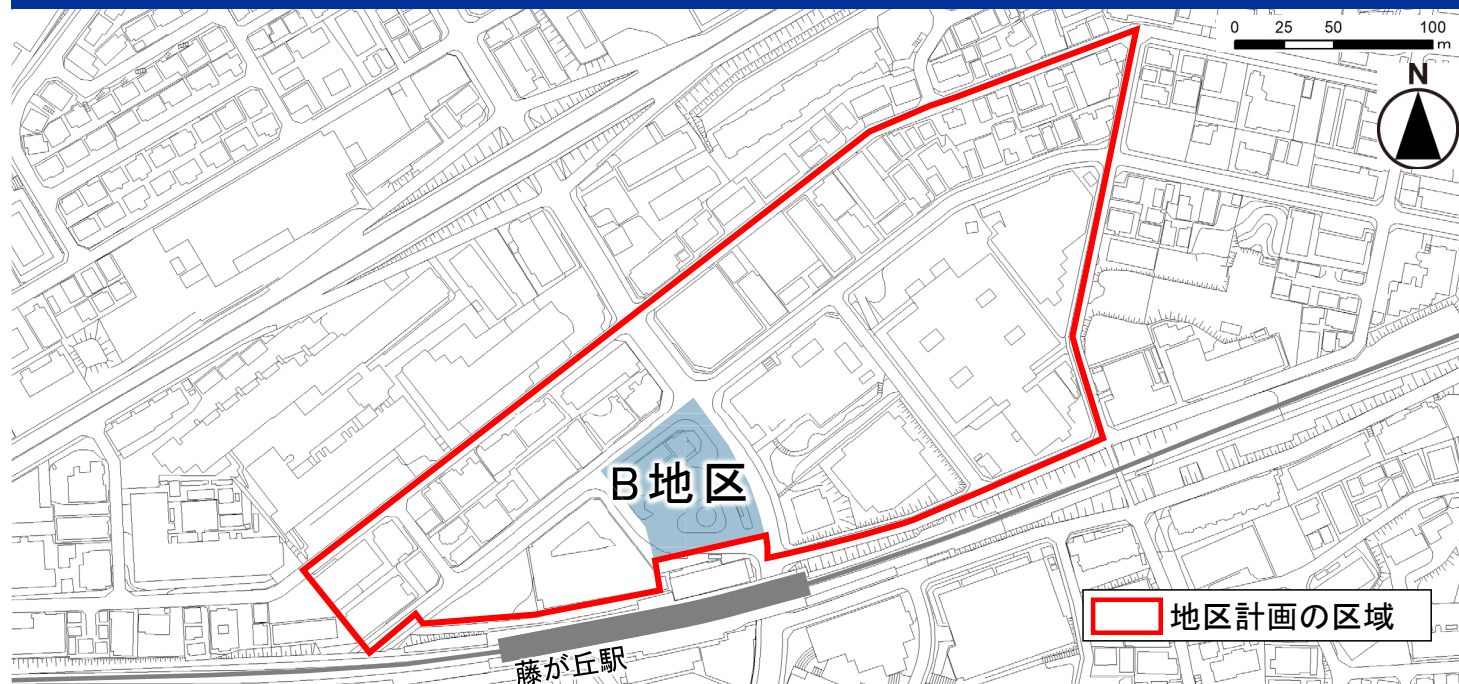
建築物等の整備の方針【A地区】 44



再整備する病院にあつては、耐震性の高い建築物とし、災害時にも運営が継続できるよう自家発電設備、備蓄庫及び受水槽等を有する建築物とするとともに建築物と広場や公園との一体的なにぎわいを創出するため、緑地広場、公園又は歩行者用通路に面して、有効な空地を確保する。

■建築物等の整備の方針【B地区】

45



B地区の建築物については、交通広場として機能上必要な建築物のほか、交通広場の機能・規模を確保したうえで、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物又は交通広場のにぎわい形成に資する建築物とし、緑豊かで開放感のある交通広場の景観に配慮したものと

■緑化の方針

47

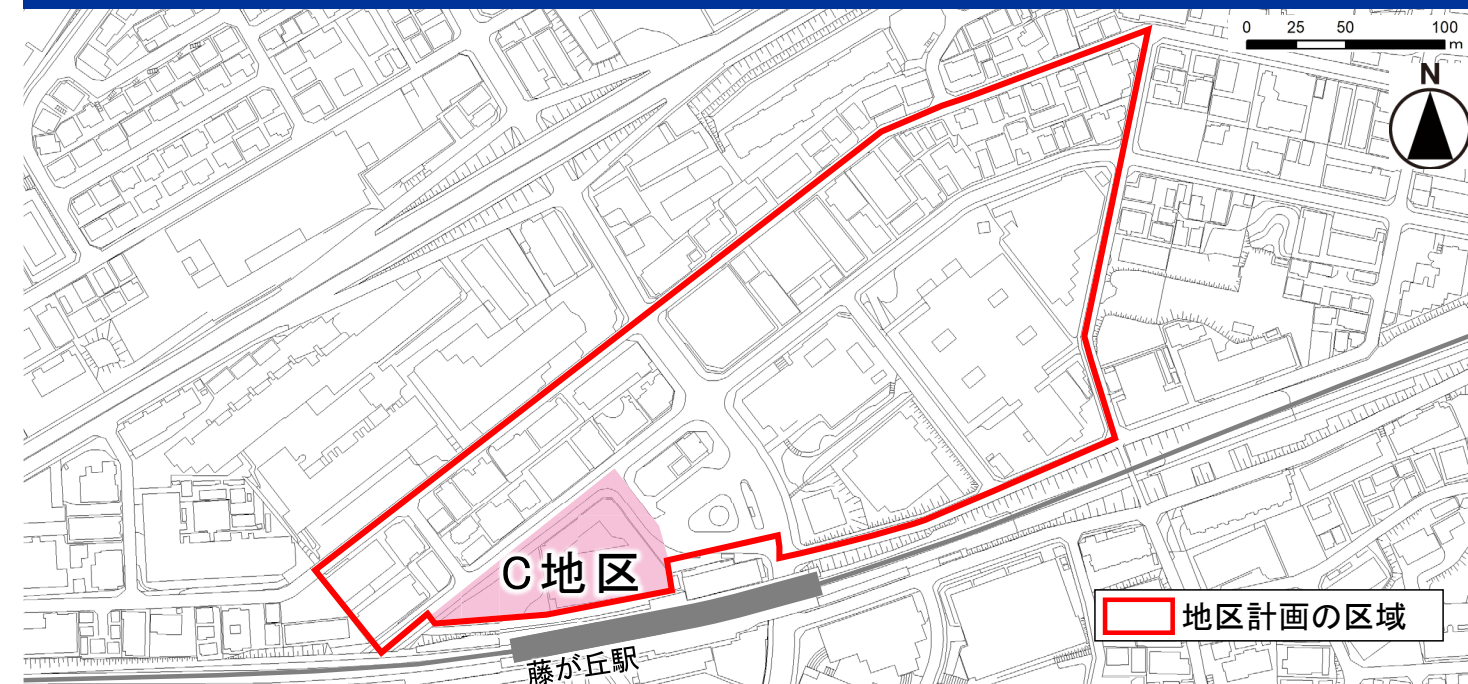
うるおいと魅力ある市街地環境形成のため、建築物の敷地内及び交通広場に積極的な緑化を図るとともに、地区全体として緑に囲まれた駅前空間の創出に努める。

- 交通広場のにぎわい軸沿道は、季節を感じさせる樹木を中心に植栽することで、にぎわい形成に寄与しつつ、快適な歩行者空間を形成する。
- 緑地広場は、高低差のある地形を生かした眺望のよい明るい緑地として整備する。
- 広場1では、視認性と緑量の確保を両立し、商店街沿いのにぎわい形成に資する緑化を図る。
- 広場2は、北側の商店街へ至る沿道において、滞留空間と一体的に中高木を配置し、快適な緑陰の形成を図る。
- 広場3では、駅前空間の商業のにぎわいや広場での活動に緑陰を与える中高木を配置し、交通広場と一体的な緑化空間を創出する。
- 歩道状緑化空地では街路樹と一体的な居心地の良い緑化空間の創出や建物の圧迫感の軽減を図り、快適な歩行者空間を形成する。
- D地区においては、商店街沿いの憩いや安らぎに資する緑化を行う。

等

■建築物等の整備の方針【C地区】

46



C地区の建築物には、多様な世帯向けの質の高い住宅を導入するとともに建物の低層部に、日用品物販店舗やサービス施設、飲食店等の生活利便施設、暮らしやすさをサポートする生活支援施設、地域住民等の交流やコミュニティ形成に資する施設等の誘導を図る。

■地区整備計画

48

◆ 地区計画の目標

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針・土地利用の方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

◆ 再開発等促進区面積

◆ 主要な公共施設等の配置及び規模

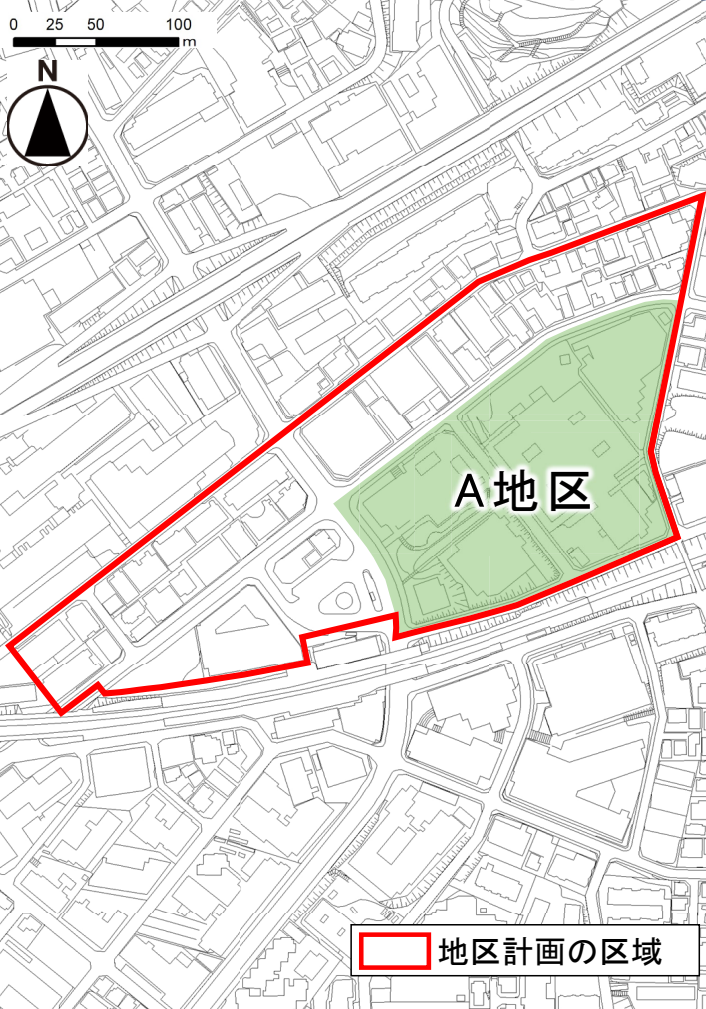
◆ 地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物等に関する事項

- ・建築物の用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・容積率の最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・緑化率の最低限度

■ 建築物の用途の制限

49



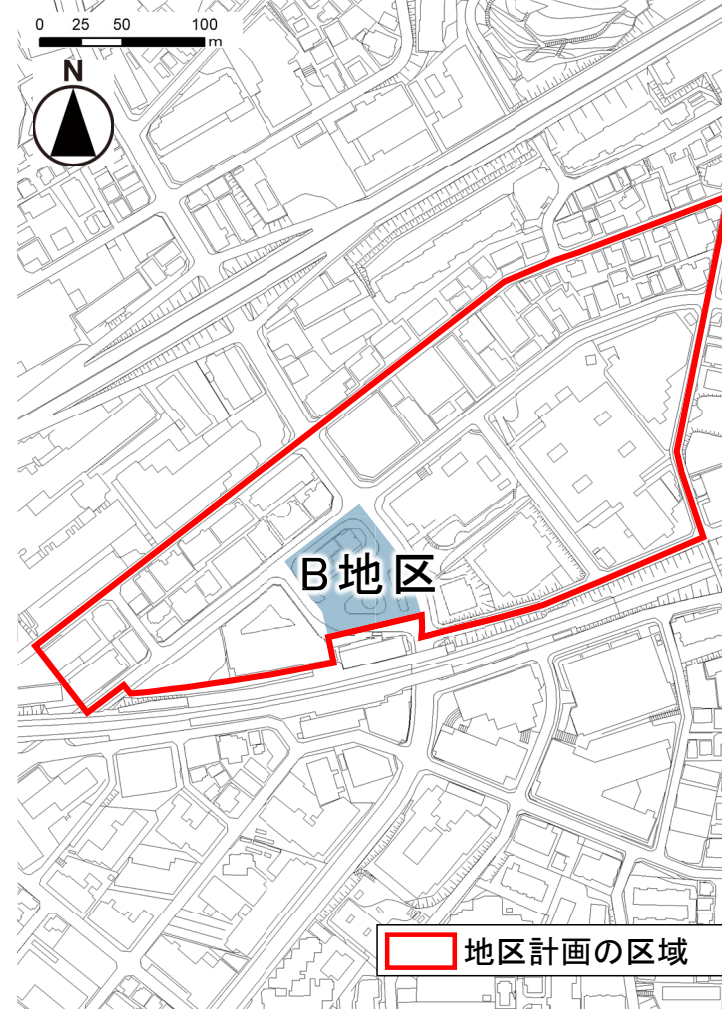
【A地区】

次の建築物**以外は**
建築してはならない

- ①病院
- ②学校、図書館等
- ③事務所
- ④老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
- ⑤老人福祉センター、児童厚生施設等
- ⑥診療所
- ⑦店舗、飲食店等
- ⑧展示場又は集会場（3,000㎡以下）
- ⑨自動車車庫
- ⑩自転車駐車場
- ⑪倉庫業を営まない倉庫
- ⑫巡査派出所、公衆電話所等
- ⑬前各号の建築物に附属するもの

■ 建築物の用途の制限

50



【B地区】

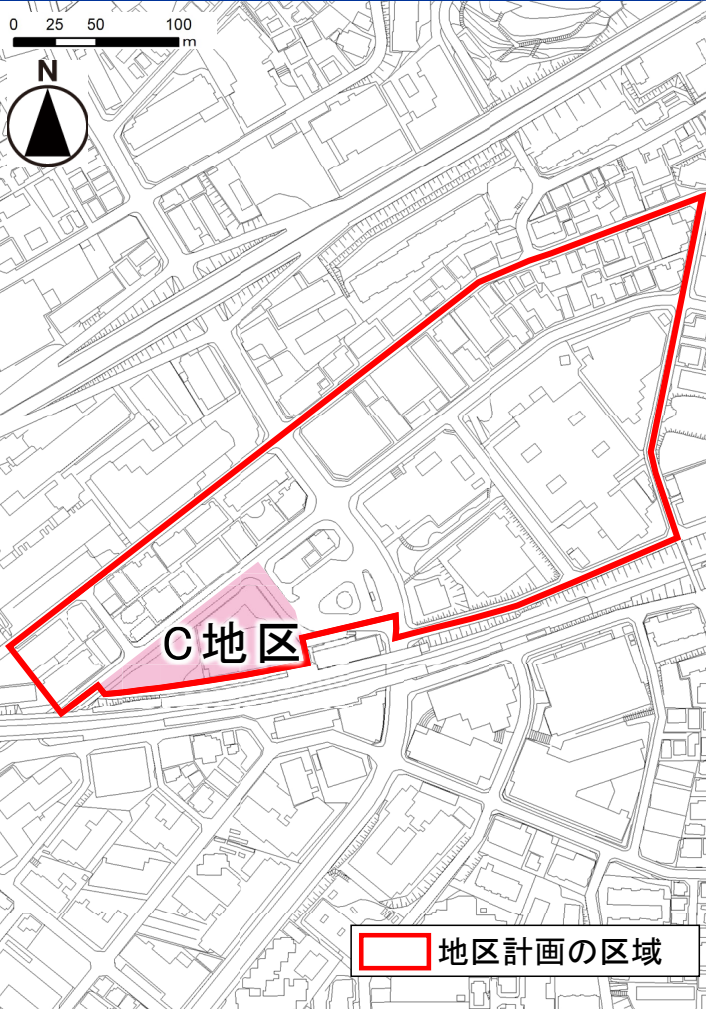
次の建築物は**建築してはならない**

- ①住宅
- ②共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ③神社、寺院、教会等
- ④自動車教習所
- ⑤畜舎※
- ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ⑦カラオケボックス等
- ⑧倉庫業を営む倉庫
- ⑨工場※

※除外規定あり

■ 建築物の用途の制限

51



【C地区】

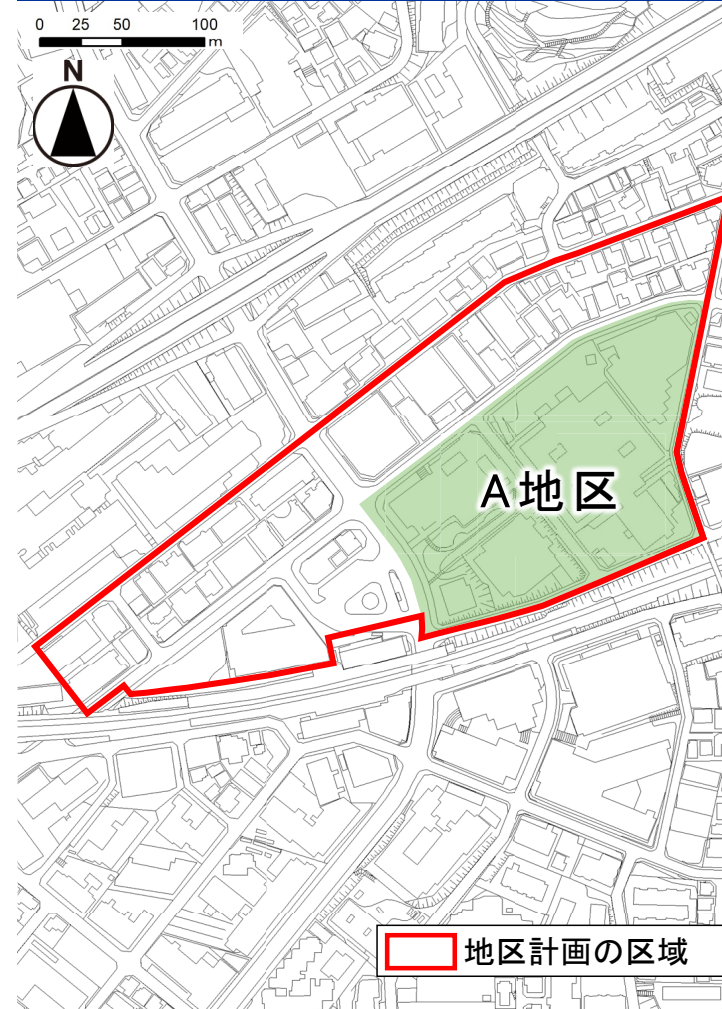
次の建築物は**建築してはならない**

- ①1階を住居の用に供するもの※
- ②神社、寺院、教会等
- ③自動車教習所
- ④畜舎※
- ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋等

※除外規定あり

■ 建築物の容積率の最高限度及び最低限度

52



【A地区】

容積率の最高限度

390%

容積率の最低限度

病院 の用途に供する部分	180%※
誘導用途 に供する部分	5%※

※除外規定あり

【誘導用途】

- 1 学校、図書館等
- 2 事務所
- 3 店舗、飲食店等
- 4 展示場又は集会場
- 5 郵便局等

■ 建築物の容積率の最高限度及び最低限度

53

【C地区】

容積率の最高限度

1階に誘導用途を 床面積の1/2以上	320%
上記以外	300%

容積率の最低限度

100%※

【誘導用途】

- 1 店舗、飲食店等
- 2 事務所
- 3 学校、図書館等
- 4 アトリエ又は工房
- 5 劇場、映画館等
- 6 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等※
- 7 診療所
- 8 老人福祉センター、児童厚生施設等

※除外規定あり

C地区

地区計画の区域

■ 建築物の容積率の最高限度及び最低限度

54

【D1地区】【D2地区】

容積率の最高限度

300%

なお選択式で**最大350%**まで加算

項目	加算容積率
①1階に誘導用途を 床面積の1/2以上	20%
②1m壁面後退	10%
③敷地面積500㎡以上	10%
④緑化率7.5%以上	10%

容積率の最低限度

100%※

※除外規定あり

【誘導用途】

- 1 店舗、飲食店等
- 2 事務所
- 3 学校、図書館等
- 4 アトリエ又は工房
- 5 劇場、映画館等
- 6 保育所、老人ホーム、福祉ホーム等※
- 7 診療所
- 8 老人福祉センター、児童厚生施設等

D2地区

D1地区

地区計画の区域

■ 建築物の容積率の最高限度及び最低限度

55

【D3地区】

容積率の最高限度

250%

なお選択式で**最大300%**まで加算

項目	加算容積率
①1階に誘導用途を 床面積の1/2以上	20%
②1m壁面後退	10%
③敷地面積500㎡以上	10%
④緑化率15%以上	10%

容積率の最低限度

100%※

※除外規定あり

D3地区

【誘導用途】

- 1 店舗、飲食店等
- 2 事務所
- 3 学校、図書館等
- 4 アトリエ又は工房
- 5 劇場、映画館等
- 6 保育所、老人ホーム、福祉ホーム等※
- 7 診療所
- 8 老人福祉センター、児童厚生施設等

地区計画の区域

■ 建築物の建蔽率の最高限度

56

D3地区

D2地区

D1地区

C地区

地区計画の区域

地区の区分

【C地区】

【D1地区】【D2地区】

【D3地区】

建築物の建蔽率
の最高限度
※緩和規定あり

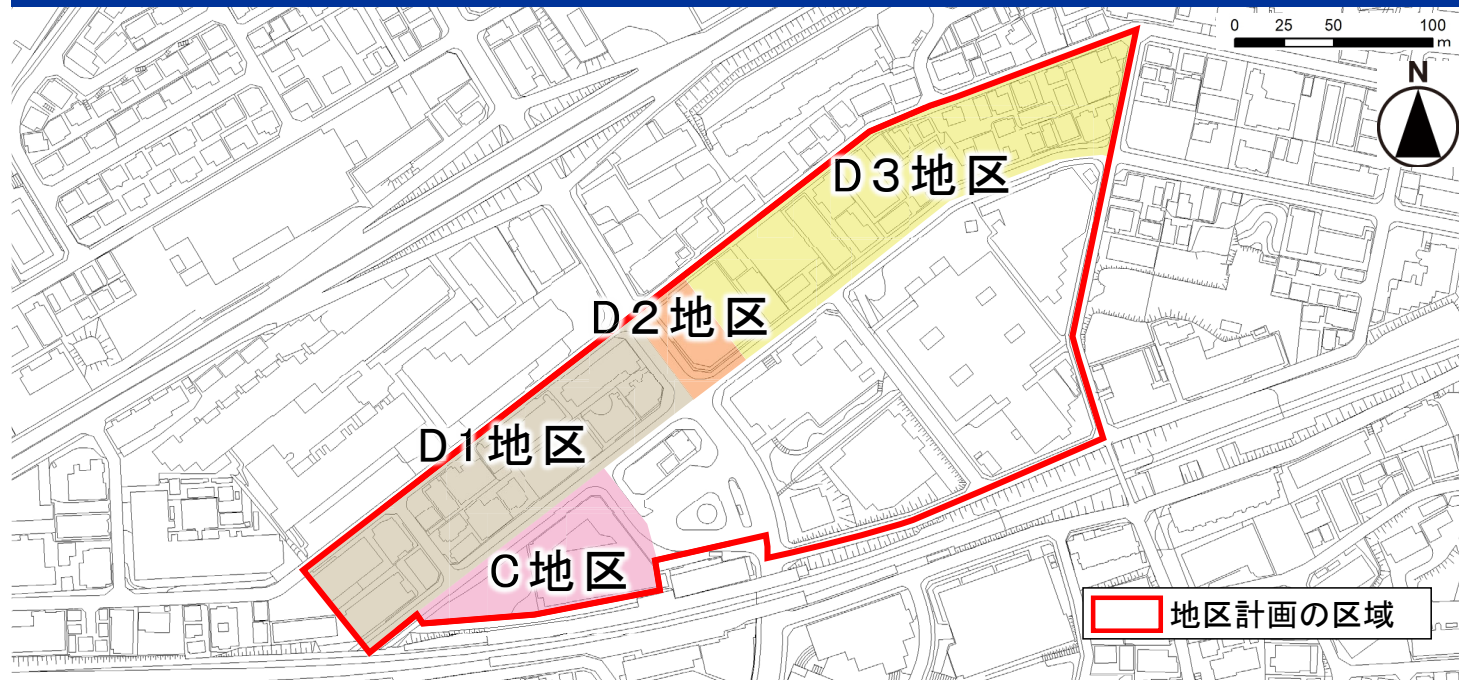
60%

80%

60%

■ 建築物の建築面積の最低限度

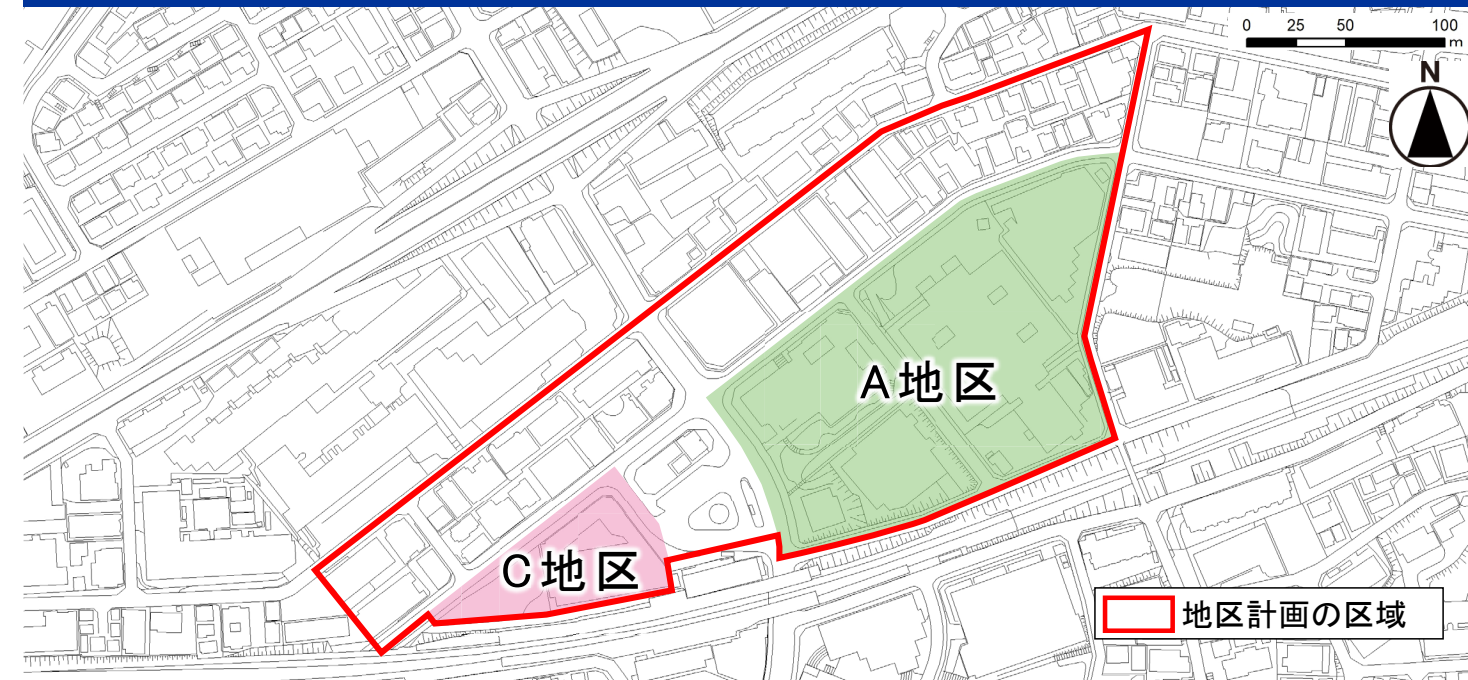
57



地区の区分	【C地区】	【D1地区】	【D2地区】	【D3地区】
建築物の建築面積の最低限度 ※除外規定あり	1,000㎡	200㎡		

■ 建築物の敷地面積の最低限度

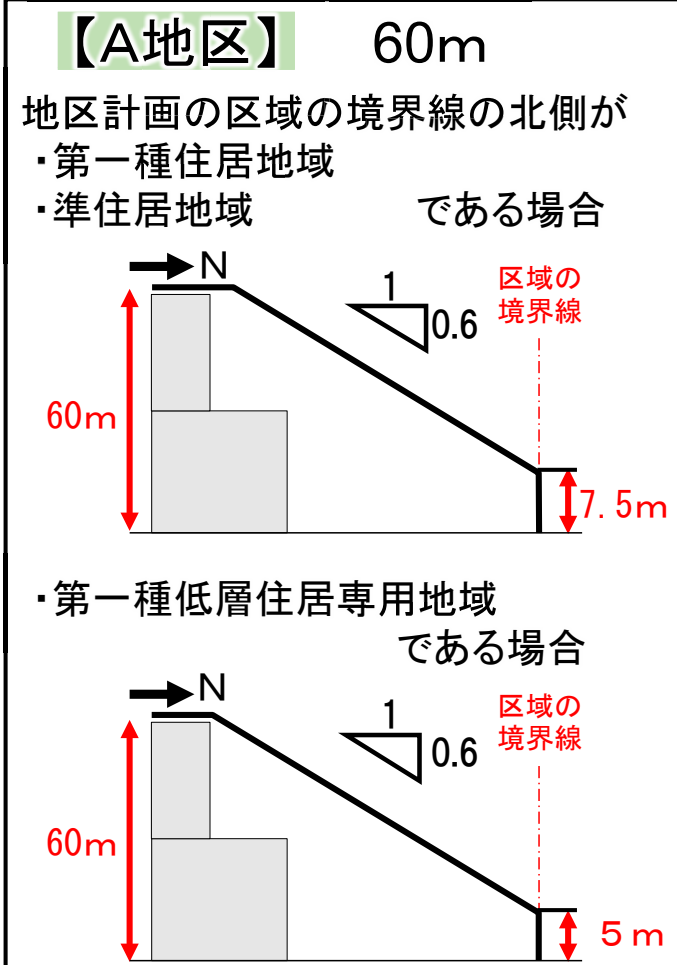
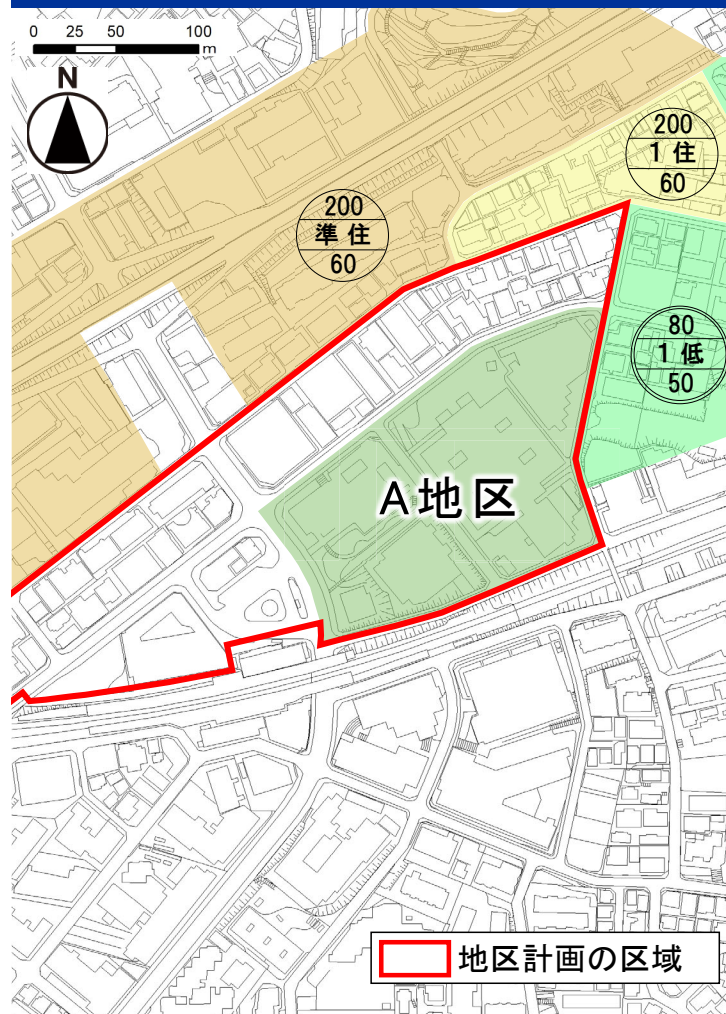
58



地区の区分	【A地区】	【C地区】
建築物の敷地面積の最低限度 ※除外規定あり	5,000㎡	3,000㎡

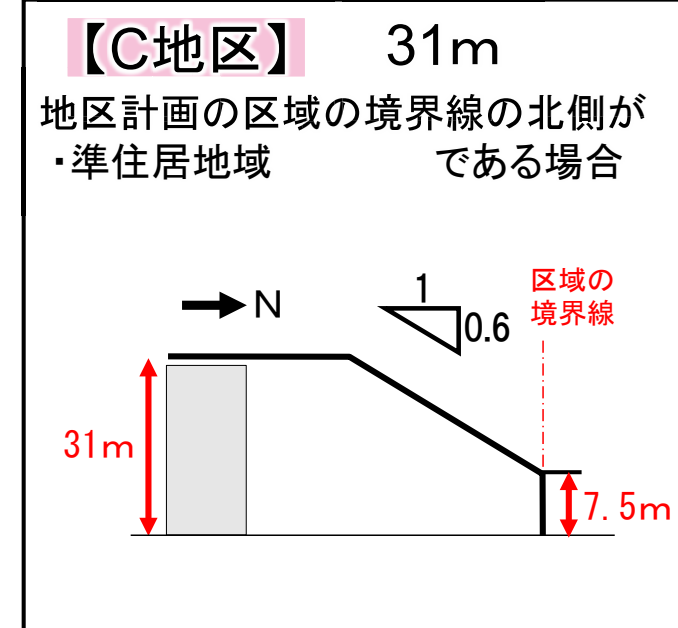
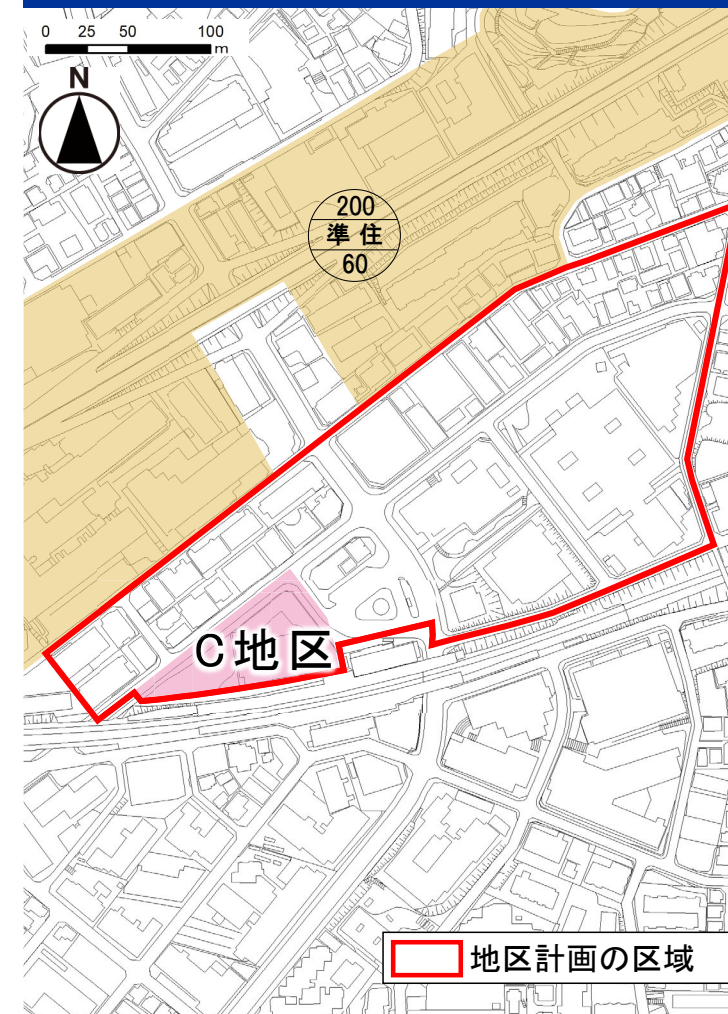
■ 建築物の高さの最高限度

59



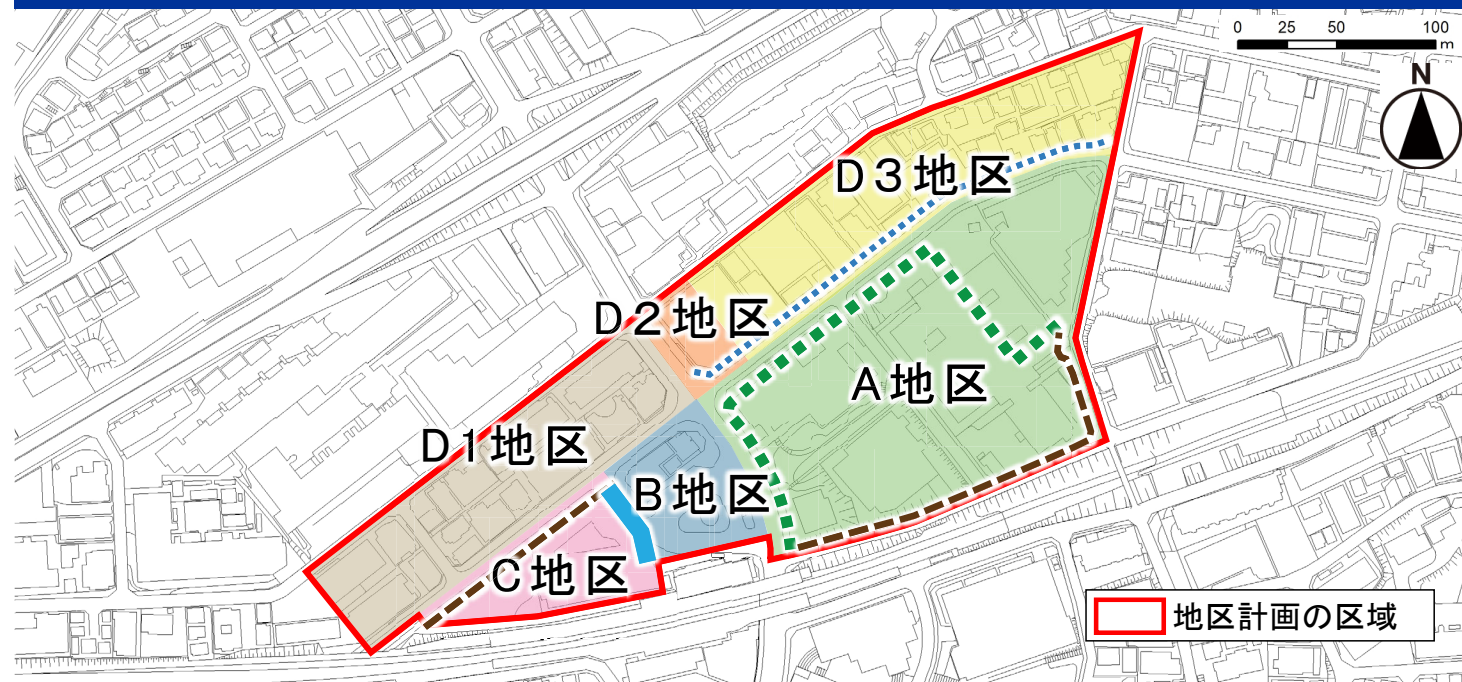
■ 建築物の高さの最高限度

60



■壁面の位置の制限

61



	敷地境界線より6m以上後退
	道路境界線、敷地境界線より4m以上後退
	道路境界線より2m以上後退
	道路境界線より0.5m以上後退

■建築物の形態意匠の制限

62

【A地区】

建築物等は、駅周辺の街並みや景観に調和
するよう配慮するため、圧迫感の軽減等を図る。



- ・ 中・高層部と低層部に分節したデザイン
- ・ 高層部のセットバックや中層部の壁面の分節
- ・ 中層部はC地区の高さと同程度に揃える等、一体的な景観形成に配慮
- ・ 公園及び緑地広場に面する建築物の東側は、段階的にセットバック
- ・ 緑地広場への動線空間に設ける階段及び昇降設備は、緑地広場への視認性とアクセス性に配慮
- ・ 緑地広場に面する南側部分は、ピロティ空間を整備
- ・ 壁面の色は、B地区、C地区、地区内の緑と調和
- ・ バルコニーの意匠、素材、屋上の建築設備、駐車場又は自転車駐車場の外観、屋外広告物等の工夫・配慮

等

■建築物の形態意匠の制限

63

【B地区】

建築物等は、周囲への景観的調和に配慮する。

- ・ 屋根・外壁等のデザイン、色、素材の周辺環境との調和
- ・ バス停の上屋の意匠の工夫



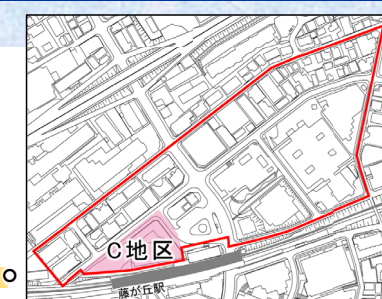
等

■建築物の形態意匠の制限

64

【C地区】

建築物等は、駅周辺の街並みや景観に調和
するよう配慮するため、圧迫感の軽減等を図る。



- ・ 中層部と低層部に分節したデザイン
- ・ 壁面の色は、A地区、B地区、地区内の緑と調和
- ・ 中層部はA地区と意匠等を調和させる等、一体的な景観形成に配慮
- ・ 高さ20mを超える部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする
- ・ 庇の意匠、素材、屋上の建築設備、駐車場又は自転車駐車場の外観、屋外広告物等の工夫・配慮

等

■ 建築物の緑化率の最低限度

65



地区の区分	【A地区】	【C地区】	【D1地区】 【D2地区】	【D3地区】
建築物の緑化率の最低限度	20%	7.5%	7.5%※	15%※

※「建築物の容積率の最高限度」において、
建築物の緑化率による容積率加算を適用する建築物が制限対象

■ 決定又は変更する都市計画

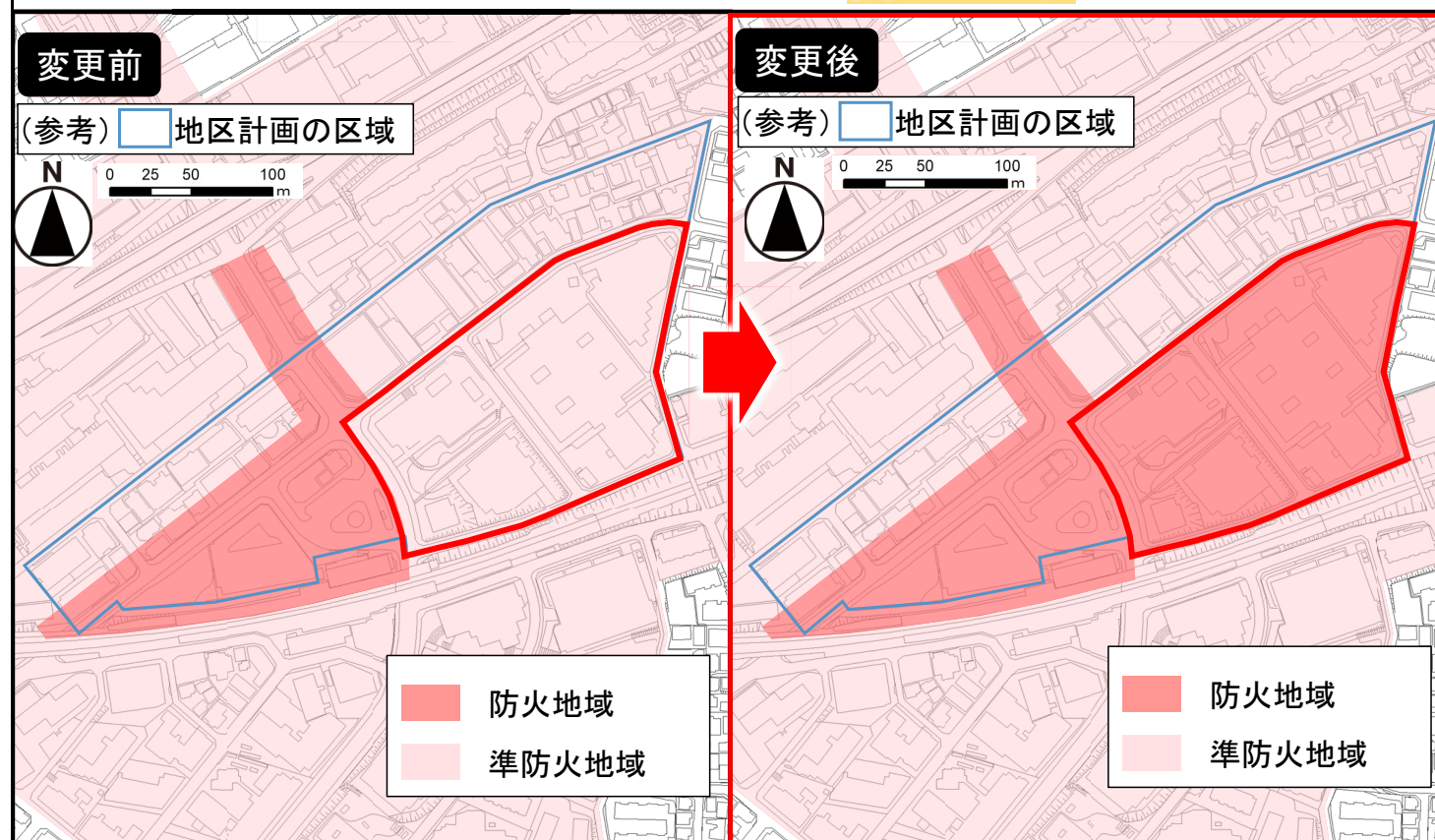
66

- 1 土地区画整理事業の決定
- 2 公園の変更
- 3 地区計画の決定
- 4 防火地域及び準防火地域の変更

■ 防火地域及び準防火地域の変更

67

地区計画の決定に伴い、
容積率390%となるA地区について防火地域に変更します。



■ 公聴会

68

公聴会の開催	令和7年3月19日
公述の申出	13名
公述人	13名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

意見書の要旨

当該計画は藤が丘駅周辺の老朽化した施設を再構築することにより地域の活性化を促す素晴らしい計画であると思う。
早急な計画の実施をお願いしたい。

都市計画決定権者の見解

藤が丘駅前地区の再整備にあたっては、土地区画整理事業や地区計画により、病院、商業施設、交通広場、公園等を一体的に再整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちの玄関口として藤が丘らしい緑豊かな駅前拠点を形成します。
着実な事業推進を図るよう、事業者に働きかけていきます。

縦覧期間	自 令和7年7月25日 至 令和7年8月 8日		
意見書の提出	賛成	5件	5名
	反対	0件	0名
	その他	0件	0名
	合計	5件	5名

※「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

意見書の要旨

藤が丘病院の老朽化は深刻な問題。3次救急を担う中核病院として災害に強い病院になってほしい。
一刻も早く進めてほしい。

都市計画決定権者の見解

再整備する病院については、耐震性が高く、また、引き続き三次救急を担う救急救命センターを備え、現状と同等以上の医療提供体制を維持する建築物とすること等を地区計画に定めています。
着実な事業推進を図るよう、事業者に働きかけていきます。