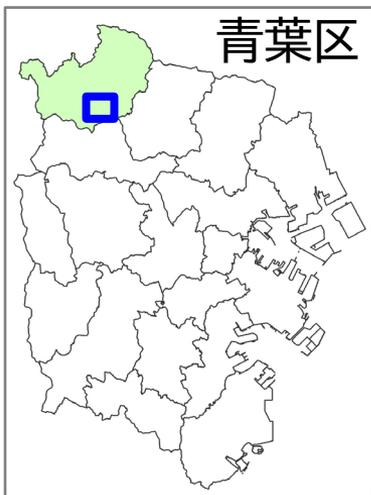


# 市第118号議案 横浜市地区計画の区域内における 建築物等の制限に関する条例の一部改正

# 1 趣旨

「藤が丘駅前地区地区計画」が、令和7年11月の都市計画審議会を経て、令和7年12月に都市計画決定されました。

これに伴い、「藤が丘駅前地区地区計画」の内容のうち、必要な事項を条例に位置付けるために、「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」の一部改正を行います。

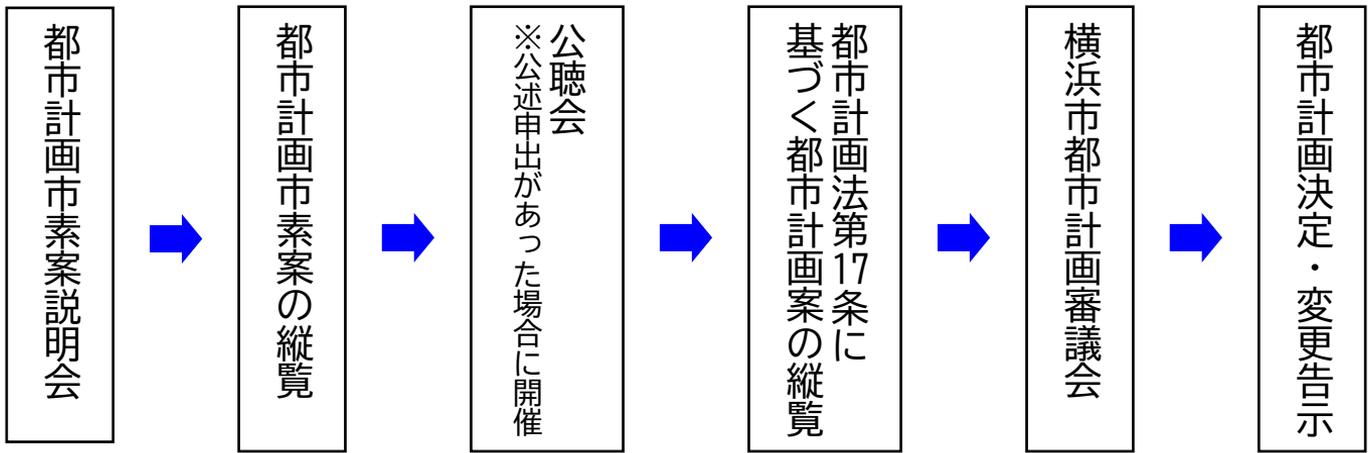


## 2 地区計画の内容を条例に位置付ける意義

### (1) 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面後退距離のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。都市計画法に基づく手続きを経て、都市計画決定・変更を行います。

都市計画法に基づく手続き



## 2 地区計画の内容を条例に位置付ける意義

### (2) 地区計画の内容

#### ①地区計画の目標

#### ②地区計画の方針

- ・土地利用の方針
  - ・建築物等の整備の方針
  - ・緑化の方針
- 等

#### ③地区整備計画

##### ●地区施設に関する事項

- ・広場、歩行者用通路 等

##### ●建築物等に関する事項

- ・建築物の用途
  - ・容積率
  - ・建蔽率
  - ・最低敷地面積
  - ・壁面の位置
  - ・高さ
  - ・形態意匠
  - ・緑化率 等
  - ・工作物の用途
  - ・工作物の設置の制限
- 等

##### ●樹林地、草地等の保全に関する事項

都市計画  
決定

条例化

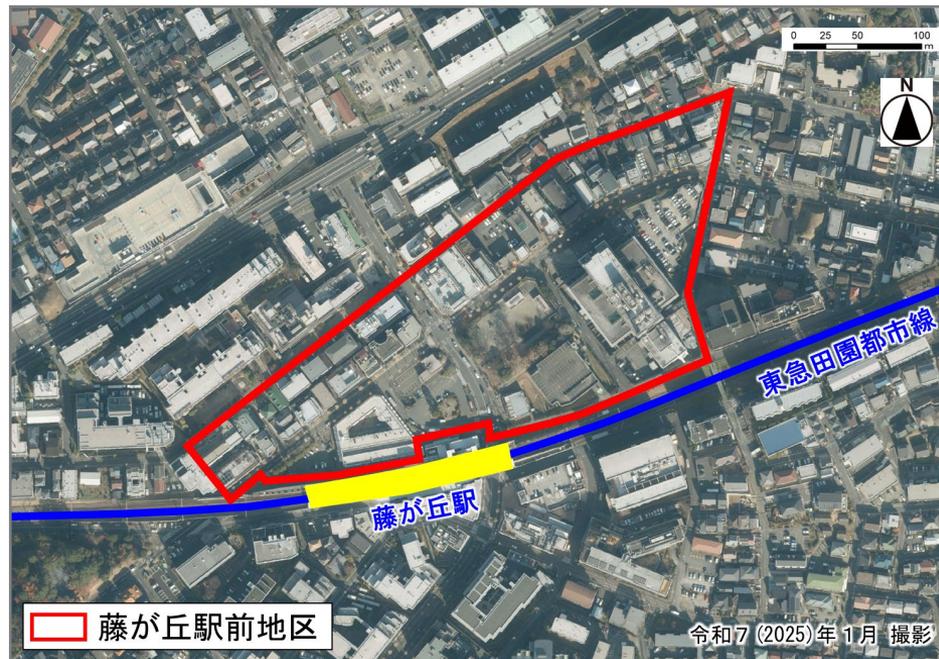
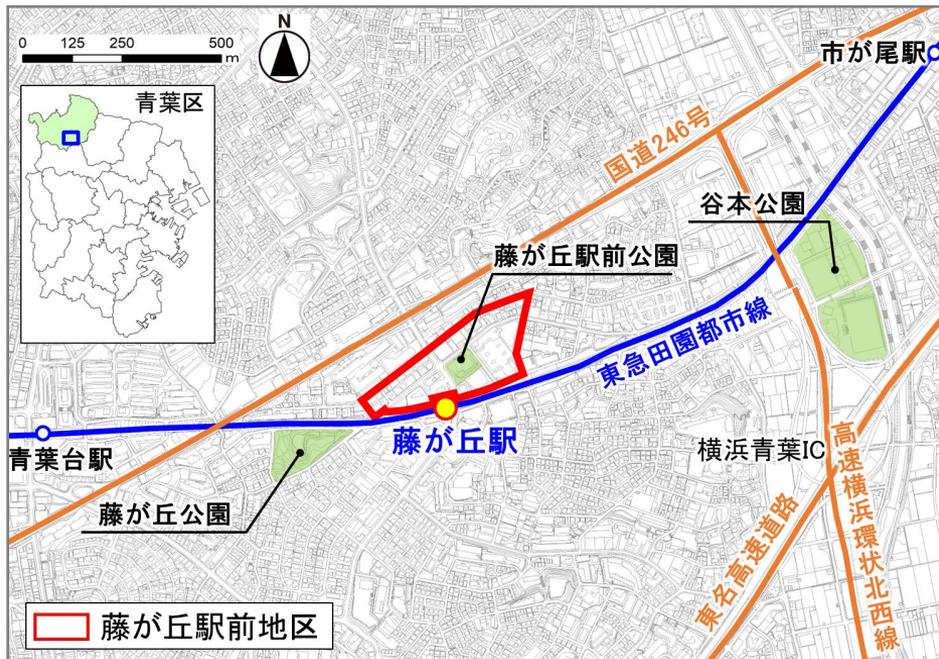
建築確認の審査項目等となり、  
より担保性のある手続きとして、  
罰則規定が適用可能

# 3 藤が丘駅前地区地区計画について

## (1) 位置図・航空写真

位置図

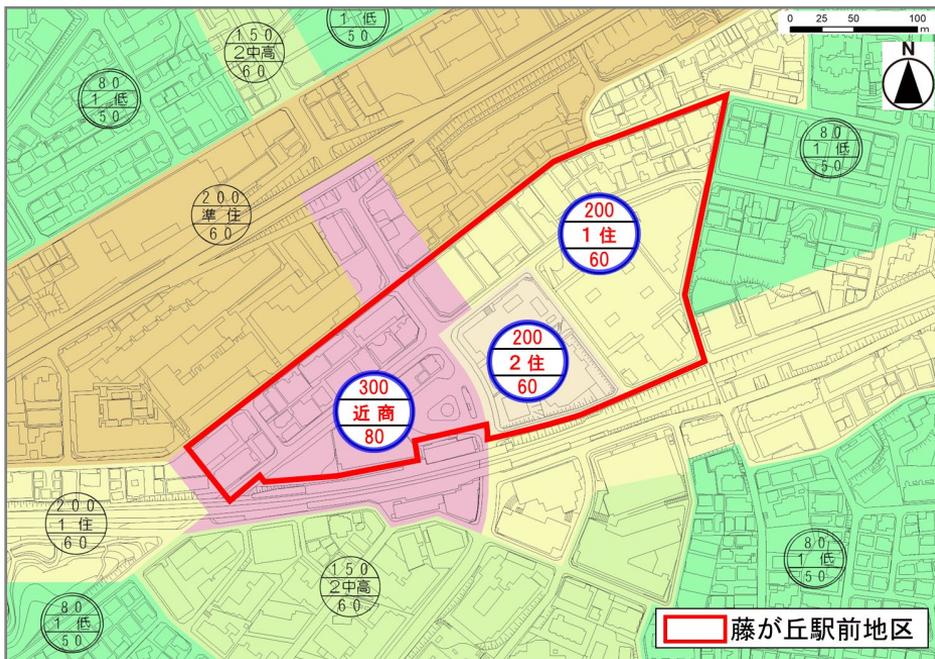
航空写真



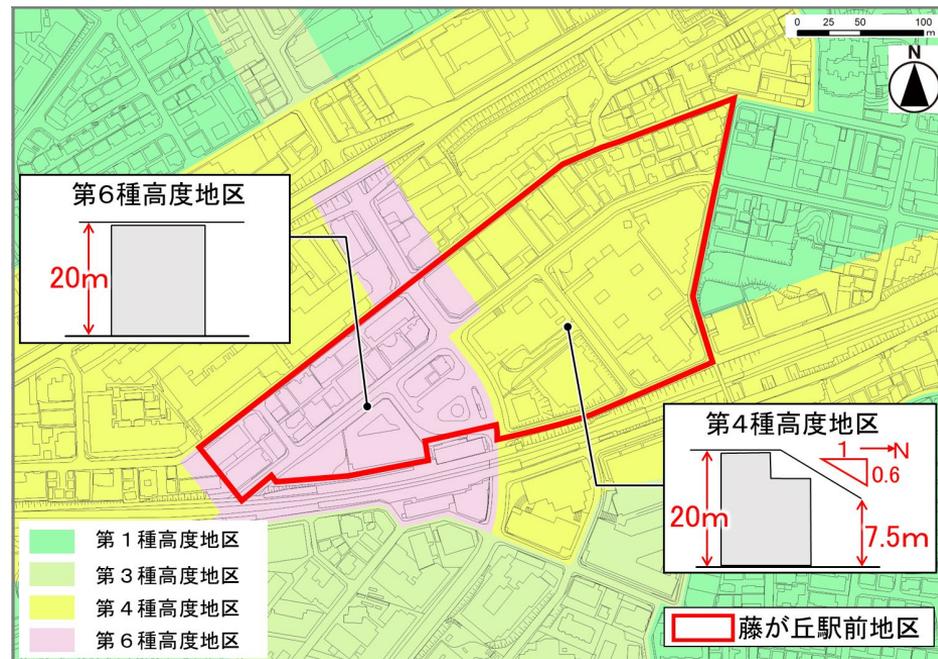
# 3 藤が丘駅前地区地区計画について

## (2) 都市計画図

都市計画図 (用途地域)



都市計画図 (高度地区)



### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

#### (3) 地区計画策定までの手続き

日付	都市計画手続き
令和7年2月5日	都市計画市素案説明会
令和7年2月5日 ～令和7年2月19日	都市計画市素案の縦覧
令和7年3月19日	都市計画公聴会
令和7年7月25日 ～令和7年8月8日	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
令和7年11月21日	都市計画審議会
令和7年12月15日	都市計画決定告示

### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

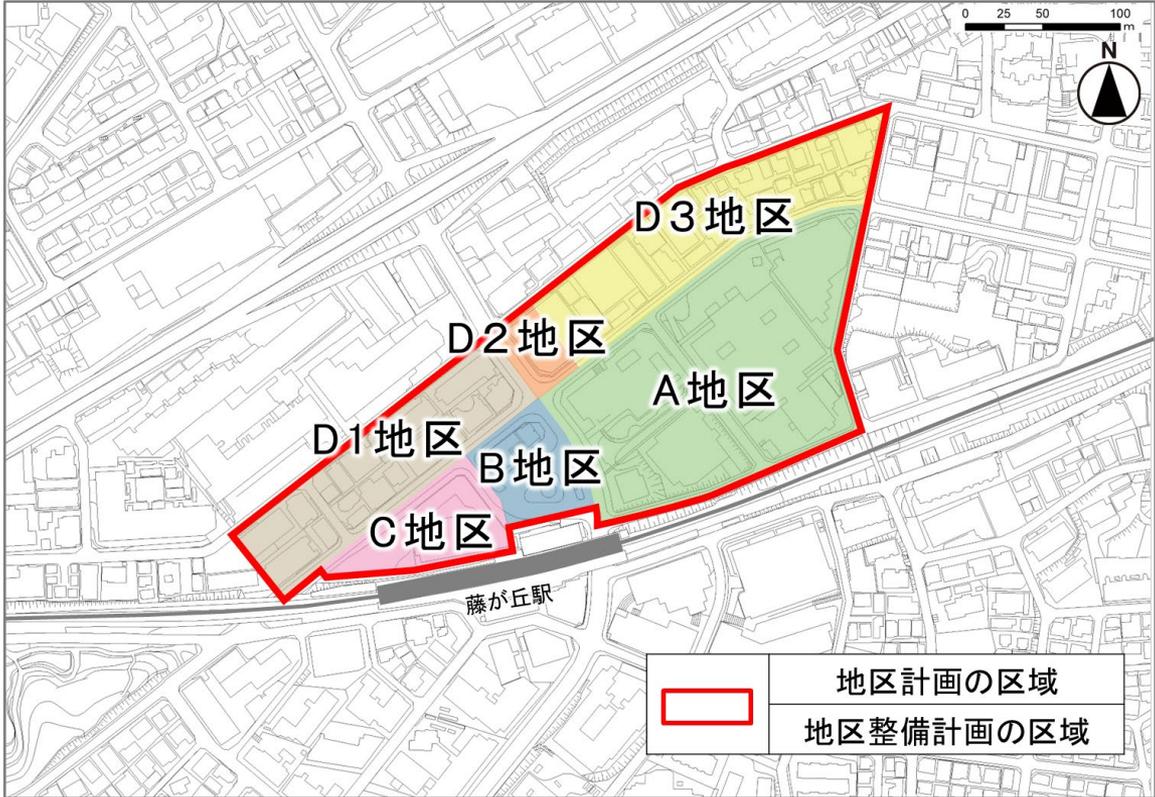
#### (4) 地区計画の目標

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。

### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

#### (5) 地区の区分

### 地区区分図



### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

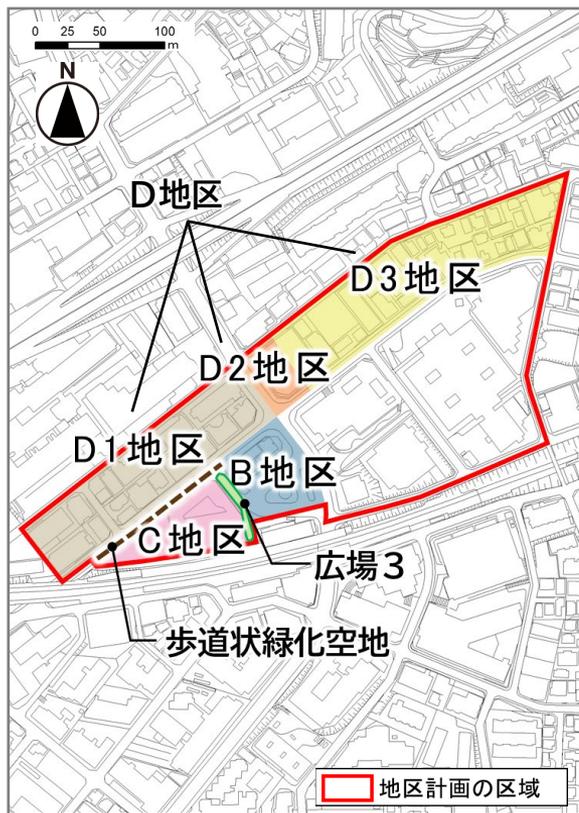
#### (6) 地区の区分及び土地利用の方針



地区区分	土地利用の方針
A地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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活用できる機能を導入する。</li></ul>

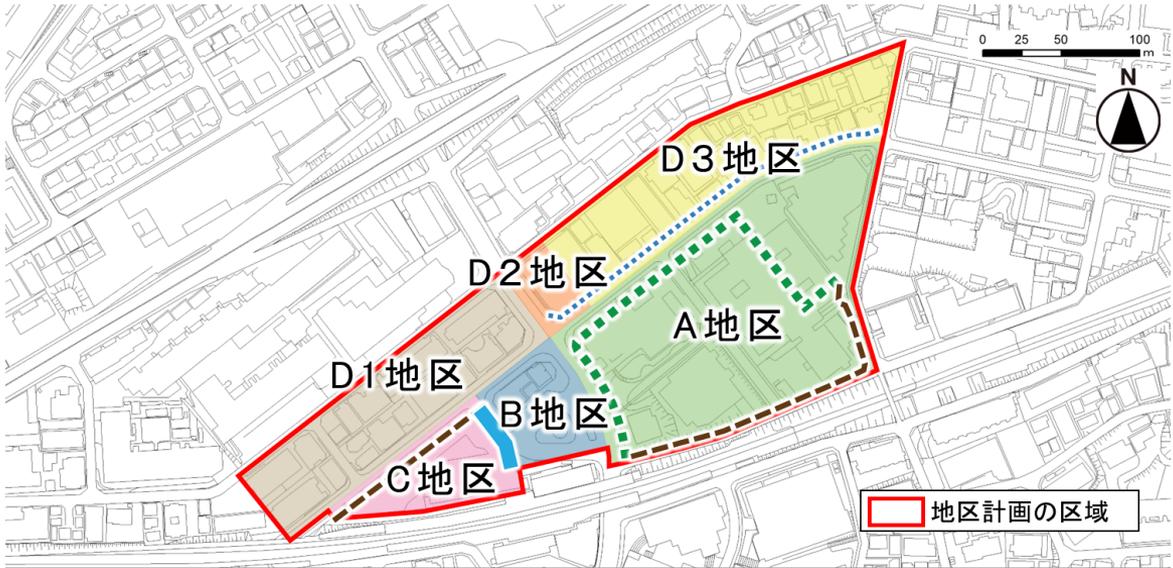
### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

#### (6) 地区の区分及び土地利用の方針



地区区分	土地利用の方針
B地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
C地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
D地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

### 3 藤が丘駅前地区地区計画について (7) 壁面の位置の制限



	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

### 3 藤が丘駅前地区地区計画について

#### (8) 地区整備計画のうち条例に位置付ける内容

		地区の区分					
		A地区	B地区	C地区	D1地区	D2地区	D3地区
		約2.5ha	約0.4ha	約0.5ha	約1.1ha	約0.2ha	約1.2ha
建築物等に関する事項	① 建築物の用途の制限	<b>【建築できる建築物】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院</li> <li>・ 学校、図書館等</li> <li>・ 老人ホーム等</li> <li>・ 診療所</li> <li>・ 巡査派出所、公衆電話所等</li> <li>・ 事務所</li> <li>・ 店舗、飲食店等</li> <li>・ 老人福祉センター等</li> <li>・ 自動車車庫又は自転車駐車場</li> <li>・ 倉庫業を営まない倉庫</li> <li>・ 展示場又は集会場の用途に供するもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</li> <li>・ 前各号に附属するもの</li> </ul>	<b>【建築できない建築物】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅</li> <li>・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>・ 神社、寺院等</li> <li>・ 工場(※1)</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 畜舎(※1)</li> <li>・ マージャン屋、ぱちんこ屋等</li> <li>・ カラオケボックス等</li> <li>・ 倉庫業を営む倉庫</li> </ul>	<b>【建築できない建築物】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階を住居の用に供するもの(※1)</li> <li>・ 神社、寺院等</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 畜舎(※1)</li> <li>・ マージャン屋、ぱちんこ屋等</li> </ul>			
	② 建築物の容積率の最高限度	10分の39		1 10分の30 2 1階部分のうち、誘導用途(※2)に供する部分の床面積の合計の1階部分の床面積全体に対する割合が2分の1以上である建築物は、10分の32	1 10分の30 2 次の(1)から(4)までに掲げる区分に該当する建築物については、当該区分に応じ、それぞれに定める数値(当該区分の2以上に該当する建築物にあっては、当該区分に応じてそれぞれに定める数値を合計した数値)に「10分の30」を加えた数値 (1) 1階部分のうち、誘導用途(※2)に供する部分の床面積の合計の1階部分の床面積全体の合計に対する割合が2分の1以上であるもの 10分の2 (2) 建築物の地盤面からの高さが3m以下の部分における外壁又はこれに代わる柱の面を道路境界線より1m以上後退し、かつ、道路に接して幅員1m以上の道路と一体的に利用できる公開された空地を整備するもの 10分の1 (3) 敷地面積が500㎡以上であるもの 10分の1 (4) 緑化率を100分の7.5以上で整備するもの 10分の1	1 10分の30 2 次の(1)から(4)までに掲げる区分に該当する建築物については、当該区分に応じ、それぞれに定める数値(当該区分の2以上に該当する建築物にあっては、当該区分に応じてそれぞれに定める数値を合計した数値)に「10分の25」を加えた数値 (1) 1階部分のうち、誘導用途(※2)に供する部分の床面積の合計が、1階部分の床面積全体に対する割合の2分の1以上であるもの 10分の2 (2) 建築物の地盤面からの高さが3m以下の部分における外壁又はこれに代わる柱の面を道路境界線より1m以上後退し、かつ、道路に接して幅員1m以上の道路と一体的に利用できる公開された空地を整備するもの 10分の1 (3) 敷地面積が500㎡以上であるもの 10分の1 (4) 緑化率を100分の15以上で整備するもの 10分の1	

		地区の区分					
		A地区	B地区	C地区	D1地区	D2地区	D3地区
		約2.5ha	約0.4ha	約0.5ha	約1.1ha	約0.2ha	約1.2ha
建築物等に関する事項	③ 建築物の容積率の最低限度	1 病院は、10分の18(※1) 2 特定の用途(※3)に供する部分の合計は、100分の5(※1)		10分の10(※1)	10分の10(※1)		
	④ 建築物の建蔽率の最高限度			10分の6(※4)	10分の8(※4)		10分の6(※4)
	⑤ 建築物の建築面積の最低限度			1,000㎡(※1)	200㎡(※1)		
	⑥ 建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡(※1)		3,000㎡(※1)			
	⑦ 壁面の位置の制限	計画図(※5)に示す壁面の位置の制限を超えないこと(※1) (具体的な制限内容はP12を参照)		計画図(※5)に示す壁面の位置の制限を超えないこと (具体的な制限内容はP12を参照)	計画図(※5)に示す壁面の位置の制限を超えないこと (具体的な制限内容はP12を参照)		
	⑧ 建築物の高さの最高限度	1 60m 2 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限について、 ・地区計画区域の境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合は、 5+0.6L m ・地区計画区域の境界線の北側が第一種住居地域又は準住居地域である場合は、 7.5+0.6L m		1 31m 2 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限について、 地区計画区域の境界線の北側が、準住居地域である場合は、7.5+0.6L m			
	⑨ 建築物の緑化率の最低限度	100分の20		100分の7.5	100分の7.5(※6)		100分の15(※6)
	⑩ 建築物等の形態意匠の制限	周辺の街並みや景観との調和、圧迫感の軽減などに関する事項を定める。		周辺の街並みや景観との調和、圧迫感の軽減などに関する事項を定める。			
<p>※1 適用除外あり</p> <p>※2 (1) 学校、図書館等 (2) 老人ホーム等(入院、入所又は入居する者が使用する居室を有するものを除く) (3) 診療所 (4) 事務所 (5) 店舗、飲食店等 (6) 老人福祉センター等 (7) 劇場、映画館等 (8) アトリエ又は工房</p> <p>※3 (1) 学校、図書館等 (2) 郵便法の規定により行う郵便の業務及び簡易郵便局法第2条に規定する郵便窓口業務を行うための施設 (3) 事務所 (4) 店舗、飲食店等 (5) 展示場又は集会場</p> <p>※4 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する場合は10分の1、同項第1号及び第2号に該当するもの又は同条第6項第1号に該当する場合は、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>※5 横浜国際空港都建設計画藤が丘駅前地区地区計画における都市計画法第14条第1項に規定する計画図</p> <p>※6 当該地区の「建築物の容積率の最高限度」第2号(4)を適用した場合に限る。</p>							

# 4 施行日 公布の日

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER  
YOKOHAMA

※イメージパース

