

都市計画市素案の概要 (2/2)

※ 本資料は都市計画の概要を示したものです。正確な内容、区域等については、縦覧期間中に縦覧場所でご確認ください。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	D 1 地区	D 2 地区	D 3 地区
		面積	面積	約 1.1 ha	約 0.2 ha	約 1.2 ha
	建築物の容積率の最高限度			300%		250%
	建築物の容積率の最低限度			100%※1		
	建築物の建蔽率の最高限度			80%※2	60%※2	
	建築物の建築面積の最低限度			200㎡※1		
	壁面の位置の制限			<図1>のとおり		
	建築物の緑化率の最低限度			7.5%※3	15%※3	

※1：除外規定あり ※2：緩和規定あり

※3：「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

2 土地区画整理事業の決定

名称	藤が丘一丁目地区土地区画整理事業		
面積	約 2.2 ha		
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	種別	名称
		街区公園	2・2・1703 号 藤が丘駅前公園
その他の公共施設	別に都市計画において定めるとおりとする。		
宅地の整備	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。宅地の大きさについては、土地利用を勘案し、適宜設計する。		



3 防火地域及び準防火地域の変更

変更前	変更後
準防火地域	防火地域
旧 (変更前)	新 (変更後)
準防火地域	防火地域
	変更する面積
	約 2.5 ha

4 公園の変更

種別	番号	名称
街区公園	2・2・1703	藤が丘駅前公園
変更前	変更後	
旧 (変更前)	新 (変更後)	
面積	約 0.43 ha	約 0.44 ha

横浜市からのお知らせ

令和6年 12月



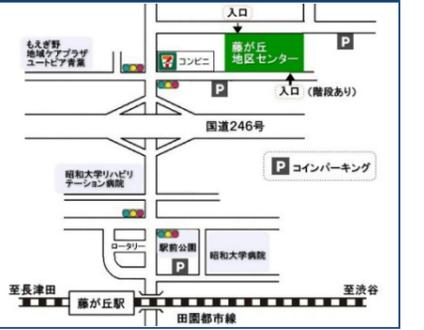
都市計画市素案説明会のお知らせ

<藤が丘駅前地区に関する都市計画決定及び変更について>

藤が丘駅前地区では、「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりに取り組むための方針として「藤が丘駅前地区再整備基本計画」を策定し、適正な土地利用の誘導や土地区画整理事業の活用による「藤が丘らしい駅前拠点の形成」を目標に、まちづくりの検討が進められてきました。このたび、具体的なまちづくりを進めていくため、地区計画の決定、土地区画整理事業の決定及び公園の変更等について、都市計画市素案を作成しました。つきましては、都市計画市素案の内容や今後の手続について、説明会を開催します。

①都市計画市素案説明会の日時及び会場

現地開催	日時	令和7年2月5日(水) 午後6時30分開始
	会場	藤が丘地区センター 体育室 <<スリッパを御持参ください>> (青葉区藤が丘一丁目14番地95) (東急田園都市線「藤が丘駅」徒歩7分) ※申込は不要です。直接会場へお越しください。 ※駐車場の御用意はありません。公共交通機関を御利用ください。
動画配信	日時	令和7年2月5日(水) から令和7年2月19日(水) まで
	場所	横浜市ホームページ上での動画配信(音声付説明動画) 横浜市市素案説明会 で検索 ※説明する内容は現地での説明と同じです。



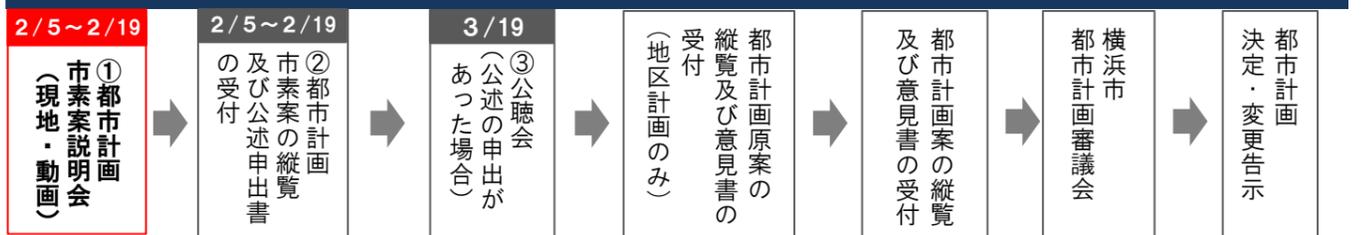
②都市計画市素案の縦覧及び公述申出の受付

期間	令和7年2月5日(水) から令和7年2月19日(水) まで(土・日・祝を除く)
縦覧場所	建築局都市計画課(受付時間：午前8時45分から午後5時15分まで) ※横浜市ホームページでも都市計画市素案を縦覧になれます。
公述申出	縦覧期間中、関係住民及び利害関係者は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である「公聴会」における公述の申出ができます。(横浜市ホームページから電子申請又は公述申出書を都市計画課へ持参若しくは郵送(受付最終日午後5時15分までに申請手続完了又は必着)) ※公述申出書の様式は自由です。(住所、連絡先、氏名、案件名、意見の要旨を御記入ください。)公述申出書の参考様式は、ホームページ及び縦覧場所でも入手可能です。 ※10名の定員を超える申出があった場合は抽選を行います。

③公聴会の日時及び会場(公述申出があった場合に開催)

日時	令和7年3月19日(水) 午後7時開始
会場	藤が丘地区センター 小・中会議室(横浜市青葉区藤が丘一丁目14番地95)
公述申出	公聴会開催の有無は、2月25日(火)以降に横浜市ホームページで御確認いただくか、横浜市建築局都市計画課(045-671-2657)に電話でお問合せください。 「公聴会における公述意見の要旨と市の考え方」については、後日、横浜市ホームページで公表します。

今後の都市計画手続の流れ



問合せ先	
◆計画内容・事業内容に関すること	主に、土地区画整理事業の決定、公園の変更に関する内容について 横浜市都市整備局市街地整備推進課 TEL 045-671-3519 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎29階 主に、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更に関する内容について 横浜市都市整備局地域まちづくり課 TEL 045-671-2939 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎29階
◆都市計画の手続に関すること	横浜市建築局都市計画課 TEL 045-671-2657 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎25階 ※市素案説明会 横浜市市素案説明会 で検索 ※市素案縦覧・公聴会(2月5日から公開) 横浜市公聴会 で検索



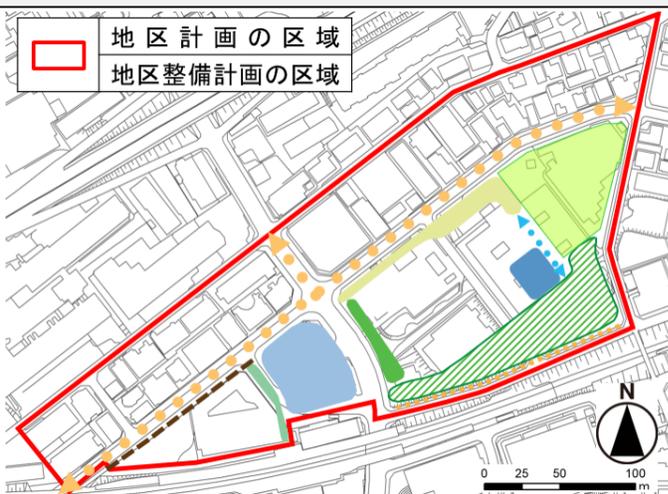
1 地区計画の決定 (4ページに続きます)

名称	藤が丘駅前地区地区計画	位置	青葉区藤が丘一丁目及び藤が丘二丁目地内	面積	約 5.9ha
地区計画の目標	本地区においては、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。				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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ため、立地特性に応じて地区を4区分し、土地利用の方針を次のように定める。				
	1 A地区 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活用できる機能を導入する。				
	2 B地区 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。				
	3 C地区 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。				
	4 D地区 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。等				
公共施設等の整備の方針	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、公共施設等(交通広場、緑地広場等)を整備する。等				
建築物等の整備の方針	土地利用に関する基本方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて建築物等に関する制限を定める。等				
緑化の方針	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。等				
再開発等促進区面積	約 2.9ha (再開発等促進区の区域：<図1>のとおり)				
主要な公共施設の配置及び規模	<図2>のとおり				

<図1>地区の区分、壁面の位置の制限等に関する図



<図2>主要な公共施設・地区施設の配置及び規模に関する図



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

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㎡
	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)
地区施設	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)
(参考)	にぎわい軸
(参考)	公園

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	<図2>のとおり		
	地区の区分	A地区	B地区	C地区
	面積	約 2.5 ha	約 0.4 ha	約 0.5 ha
	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 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※2 9 自動車庫 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	建築してはならない建築物 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 神社、寺院、教会等 4 自動車教習所 5 畜舎※1 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※1	建築してはならない建築物 1 1階を住居の用に供するもの※1 2 神社、寺院、教会等 3 自動車教習所 4 畜舎※1 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等
	建築物の容積率の最高限度	390%	-	300% ただし、1階部分の次の用途の床面積の合計が1階の床面積全体の1/2以上である建築物 320% 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※1 7 診療所 8 老人福祉センター、児童厚生施設等
	建築物の容積率の最低限度	1 病院の用途に供する部分 180%※1 2 次の用途に供する部分 5%※1 (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	-	100%※1
	建築物の建蔽率の最高限度	-	-	60%※3
	建築物の建築面積の最低限度	-	-	1,000㎡※1
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡※1	-	3,000㎡※1
	壁面の位置の制限	<図1>のとおり※1		
	建築物の高さの最高限度	1 60m以下 2 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 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 7.5m+0.6L 以下 3 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 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 5.0m+0.6L 以下	-	1 31m以下 2 地区計画区域の境界線の北側が準住居地域である場合 地区計画区域の境界線からの北側斜線制限 7.5m+0.6L 以下
	建築物等の形態意匠の制限	1 駅周辺の街並みや景観との調和に配慮するための建築物等に関する制限(建築物の分節等のデザイン、色彩、素材、段階的なセットバック等、建築設備・駐車場等の外観等) 2 地区の景観及び地区外の景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)	周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限(建築物の分節等のデザイン、色彩、素材等、建築設備・駐車場等の外観等)	1 駅周辺の街並みや景観に調和に配慮するための建築物等に関する制限(建築物の分節等のデザイン、色彩、素材等、建築設備・駐車場等の外観等) 2 地区の景観及び地区外の景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限(設置位置、照明等)
	建築物の緑化率の最低限度	20%	-	7.5%

※1：除外規定あり ※2：規模要件あり ※3：緩和規定あり