



都市計画市素案説明会

青葉美しが丘二丁目地区地区計画等の都市計画決定・変更について

令和3年9月17日～10月19日

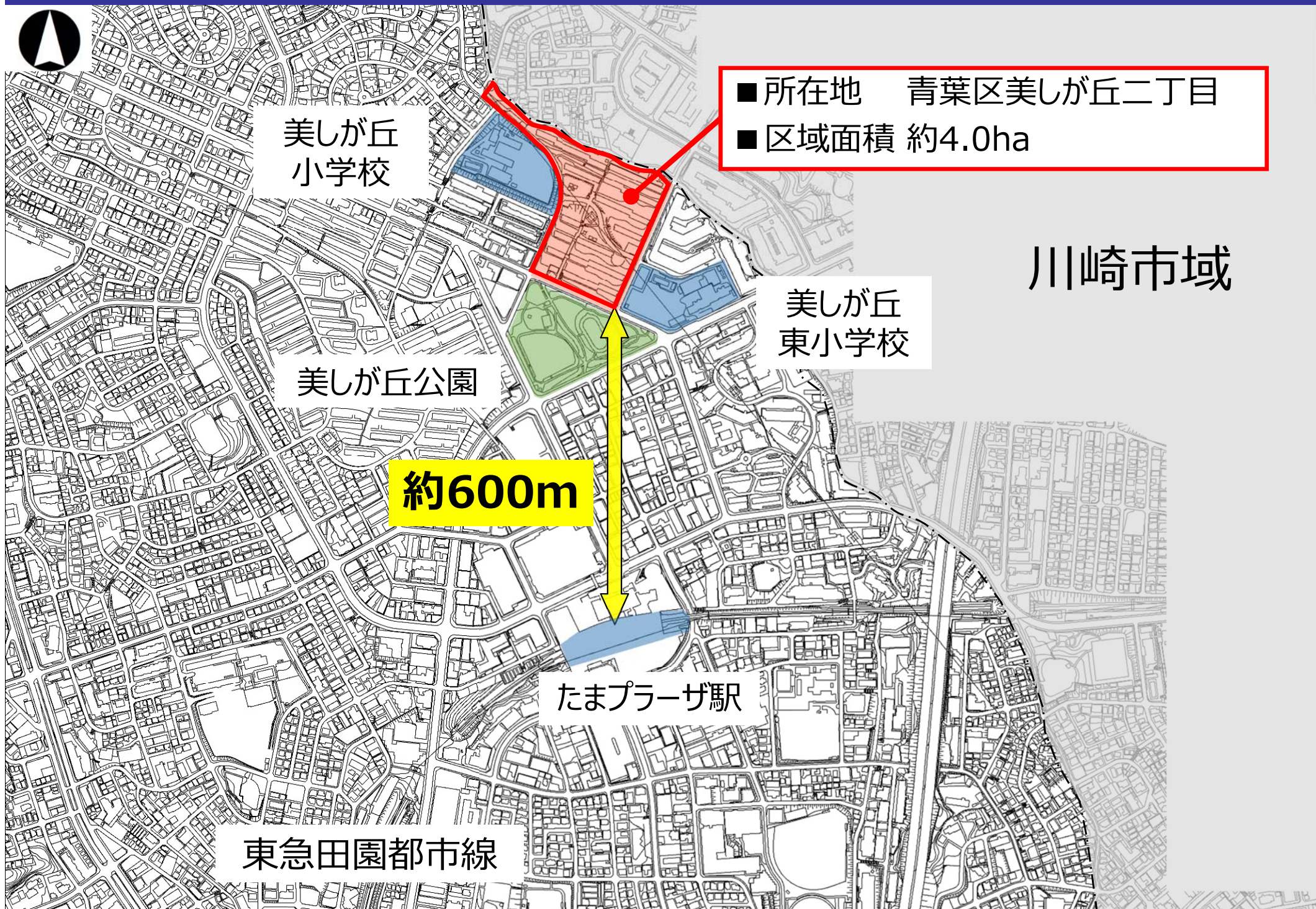
横浜市

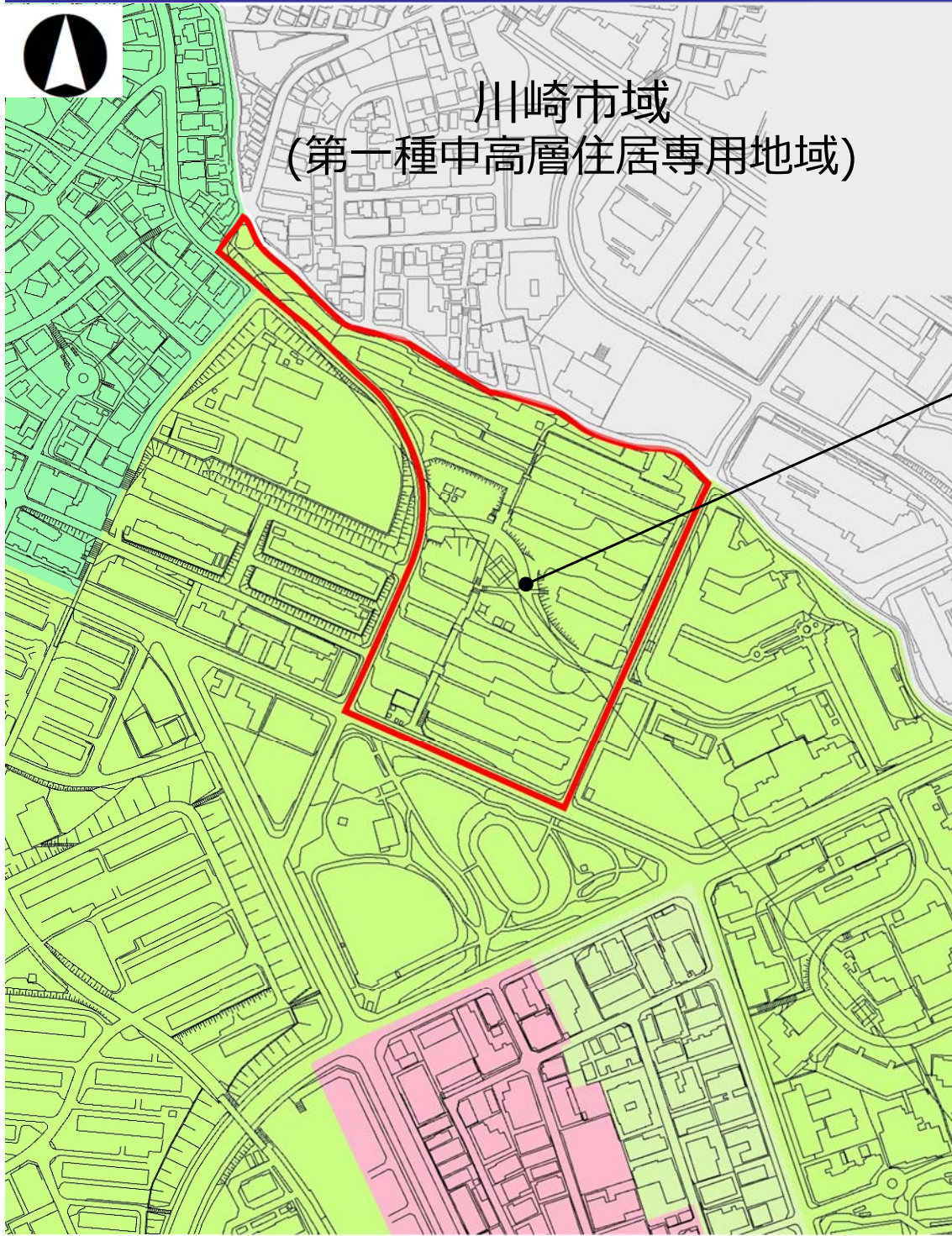


～説明内容～

- 当該地の概要
- 本市上位計画等での位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの考え方
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

当該地の概要(青葉美しが丘二丁目地区)





川崎市域
(第一種中高層住居専用地域)

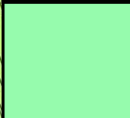

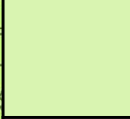

第一種中高層住居専用地域

- ・主に中高層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・住宅のほか、病院、大学、500㎡以下の店舗等が立地可能

第3種高度地区

- ・建築物の最高高さ15m以下
- ・北側は7mの高さからの斜線制限あり

凡例

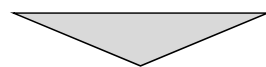
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	近隣商業地域



- 土地所有者は、国家公務員共済組合連合会
- 現在は、解体工事中（～R3.12月予定）
- 公募売却を経て新たな土地利用が想定
- 現時点で、当該地の開発計画および開発事業者は未定

まちづくりに必要と考えられる

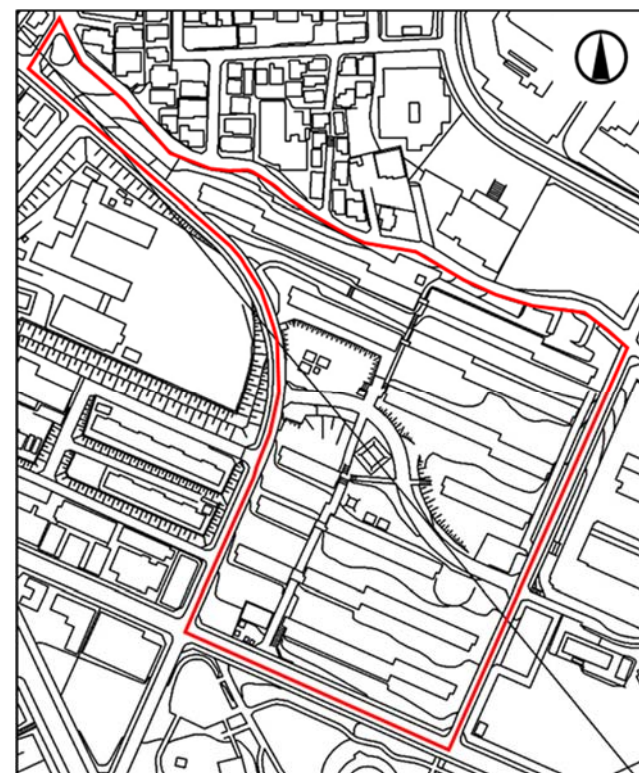
建物用途の誘導や公的空間の整備に向け、
土地所有者の協力を得て、**土地の売却の前に、**
建築物等の制限を都市計画に定めます。



そこで

- ・**「用途地域」の変更**
- ・**「高度地区」の変更**
- ・**「地区計画」の決定** について

都市計画市素案を作成しました。



□ 都市計画を決定・変更する区域



～説明内容～

- 当該地の概要
- 本市上位計画等での位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの考え方
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

横浜市都市計画マスタープラン(全体構想) (平成25年3月5日改定)

■ 郊外部の土地利用の基本方針

駅周辺的生活拠点においては、地域の持つ資源や特性などに応じた個性的で魅力的な地区を形成し、働く、楽しむ、買うなどの機能について集積・充実を図る。

また、大規模な土地利用転換があった場合には、地域の状況を踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導するとし、特に北部方面においては、これまで整備されてきた都市基盤を生かしつつ、活力ある駅周辺形成に向けた土地利用の誘導、良好な居住環境を継続的に維持・確保するため、建築協定や地区計画等を活用した土地利用を進める。

横浜市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5日改定)

■ 大規模団地の再生

団地の住民が住み続けられ、また、多様な世代が住まうことができるような居住環境を確保する。合わせて地区計画等のまちづくり手法を活用し、団地住民だけでなく、周辺住民の身近な生活支援となるような日常的な買物・サービス施設や地域の交流の場、子育て支援施設、福祉施設、地域防災に関する施設、働く場等の整備についても誘導する。

田園都市線駅周辺のまちづくりプラン たまプラーザ駅周辺の拠点づくり (令和2年3月改定)

■ 多様な世代のニーズに対応する機能の維持・向上

職住近接の実現に向けて、企業の事務所やサテライトオフィス、SOHO等の業務機能の立地を誘導するとともに、多様な世代が豊かなライフスタイルやワークスタイルを実現できるよう、子育て支援や高齢者支援の機能を維持・向上するとともに、子育て中の方や、様々な活動に意欲的な高齢者、新しい働き方を志向する若者などが活躍できる場の創出を推進する。

■ 安全で快適な交通環境づくり

歩行者と車の動線の錯綜を防ぎ、歩行者の安全性の確保を図る。

横浜市住生活基本計画 (平成30年2月改定)

横浜らしい魅力ある住まいとまちづくりに向けた考え方

人的リソース

多様な人材、地域組織・活動、ボランティア・社会参加など

物的リソース

大規模な土地利用転換用地、空き地や空き家、公園など

住む

「住む」「活動する」「働く」を
実現できる**郊外住宅地への転換**

高齢者世代のサポート

子育て世代のサポート

生活支援機能の確保

若年層流入促進

コミュニティビジネス

街並景観

防 災

地域交通

環境・エネルギー対策

既存建物やインフラの長寿命化・再生

エリアマネジメント等の視点の導入

活動

働く

多様な担い手の連携による実現

民間事業者

住 民

行 政

大 学

NPO

横浜市中期4か年計画2018~2021 (平成30年10月4日)

戦略4(2)『人が、企業が集い躍動するまちづくり』
誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部

持続可能な郊外住宅地推進地域 5地区選定

緑区十日市場町周辺地区
・市有地の活用

相鉄いずみ野線沿線地域
・相鉄グループとの連携

磯子区洋光台駅周辺地区
・都市再生機構との連携

京急沿線南部地域
・京浜急行電鉄株式会社との連携



東急田園都市線沿線地域
・東急株式会社との連携



～説明内容～

- 地区の概要
- 本市上位計画等の位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの考え方
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

東急田園都市線沿線地域 『次世代郊外まちづくり』

- 2012年から東急株式会社と共同し、東急田園都市線沿線を対象に、郊外住宅地の抱える課題に対して、地域住民・大学・民間事業者・行政の連携・協働によって解決を目指す取組。
- 美しが丘 1～3 丁目をモデル地区として、「基本構想」の策定や「地域交流の社会実験」など郊外住宅地の再生に資する取組を実施。

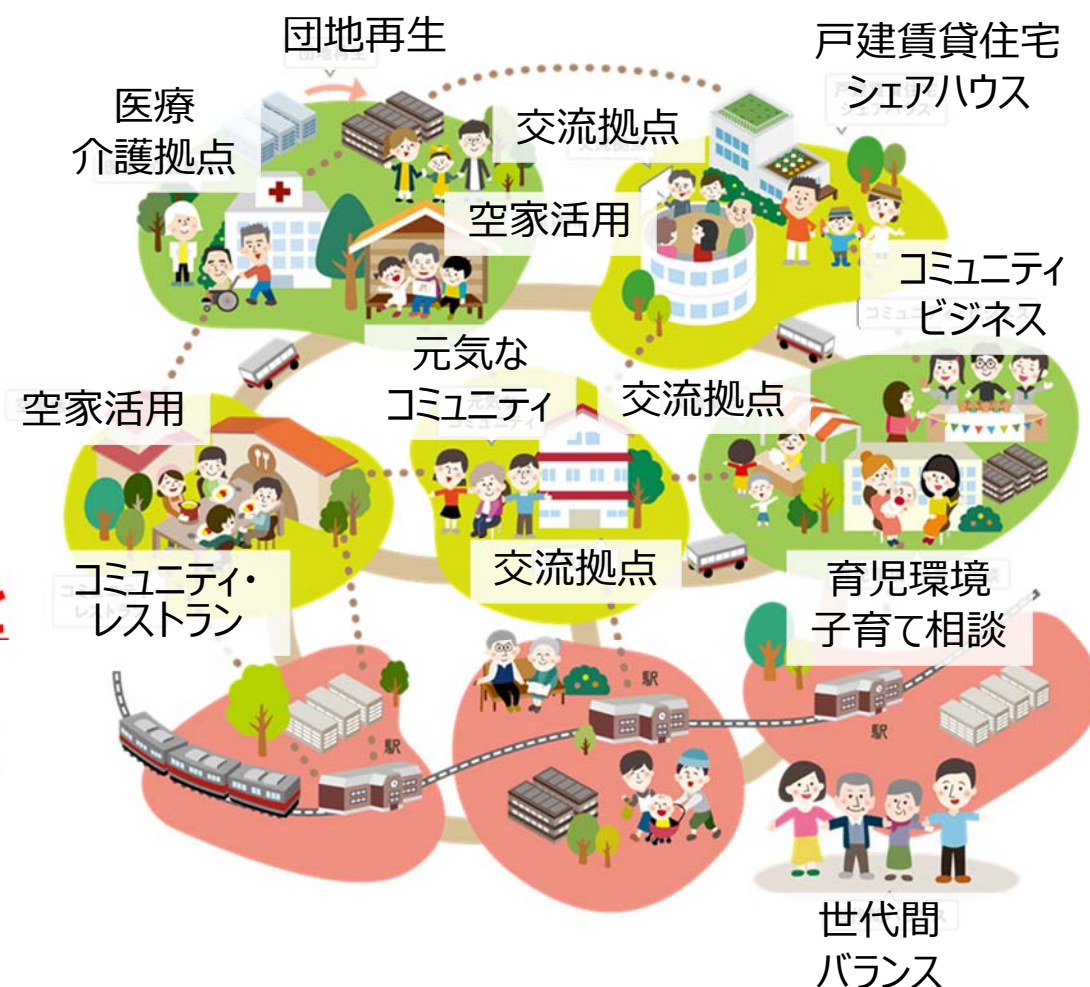


目指すまちの将来像

「コミュニティ・リビング・モデル」の実現

住まいから歩ける範囲に

暮らしに必要な機能（買い物、福祉、医療、子育て、コミュニティ活動、就労など）を空家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し、それらを連携させていくという考え方





【さんかくBASE】

地域交流拠点、コミュニティカフェ等



【ドレッセWISEたまプラーザ】

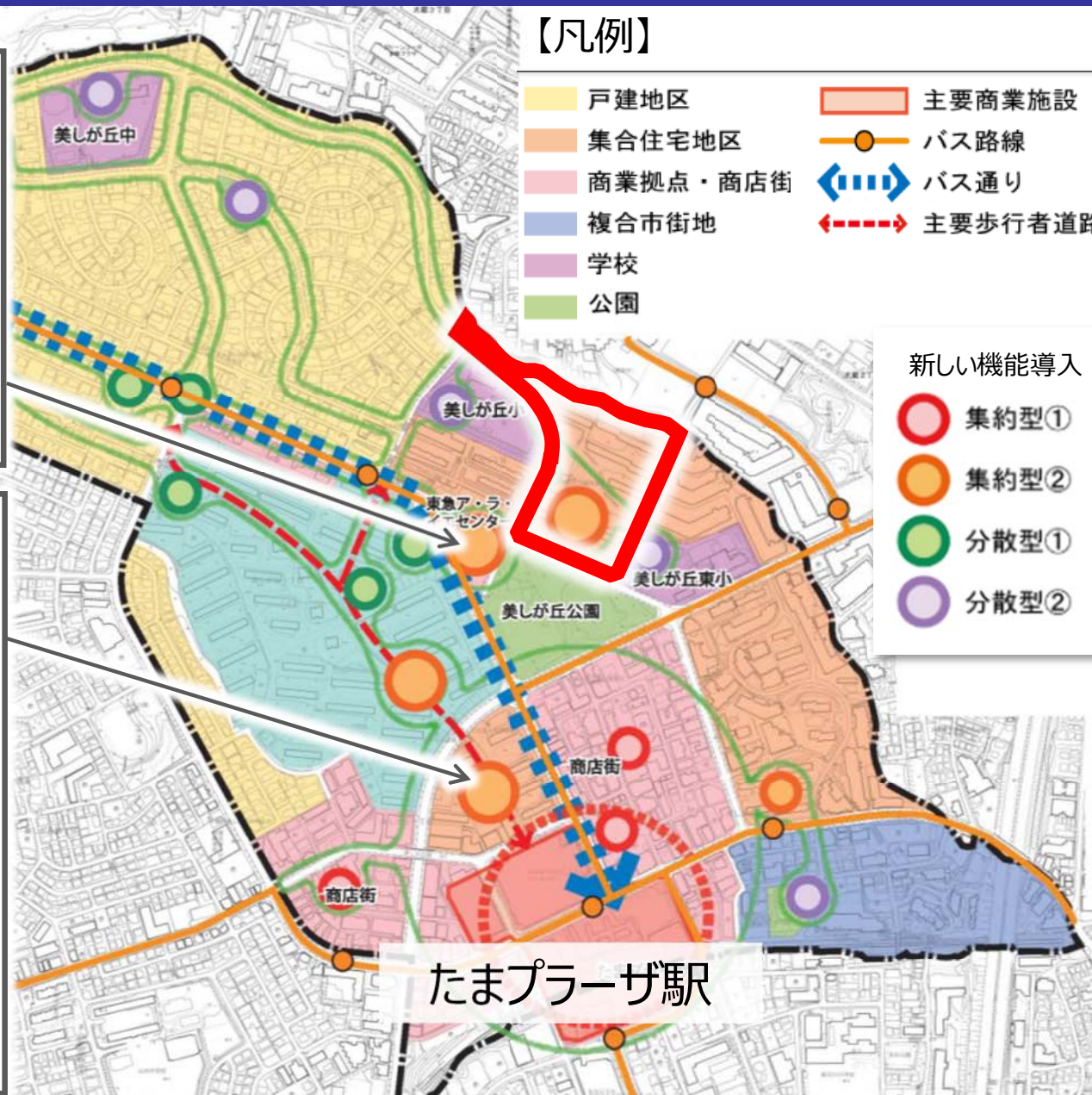
多世代向け住宅、地域利便施設
(保育所/コワーキングスペース/
コミュニティカフェ等)、広場等

【凡例】

- 戸建地区
- 集合住宅地区
- 商業拠点・商店街
- 複合市街地
- 学校
- 公園
- 主要商業施設
- バス路線
- バス通り
- 主要歩行者道路

新しい機能導入

- 集約型①
- 集約型②
- 分散型①
- 分散型②



モデル地区の中央に位置する当該地にも

「コミュニティ・リビング・モデル」の実現に資する機能の誘導を目指す



～説明内容～

- 当該地の概要
- 本市上位計画等での位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの考え方
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

当該地では土地利用転換の機会を捉えて

「コミュニティ・リビング・モデル」の実現に資する機能の誘導

「歩行者用の通路や広場」などの公的空間の整備

を目指す。

**「コミュニティ・リビング・モデル」の実現に資する機能として
誘導していく用途（誘導用途）**

- ・事務所
- ・老人福祉センター等
- ・店舗、飲食店等
- ・診療所
- ・学校、図書館等
- ・病院
- ・ホテル又は旅館
- ・学習塾等
- ・老人ホーム等
- ・美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房



～説明内容～

- 当該地の概要
- 本市上位計画等での位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの考え方
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続

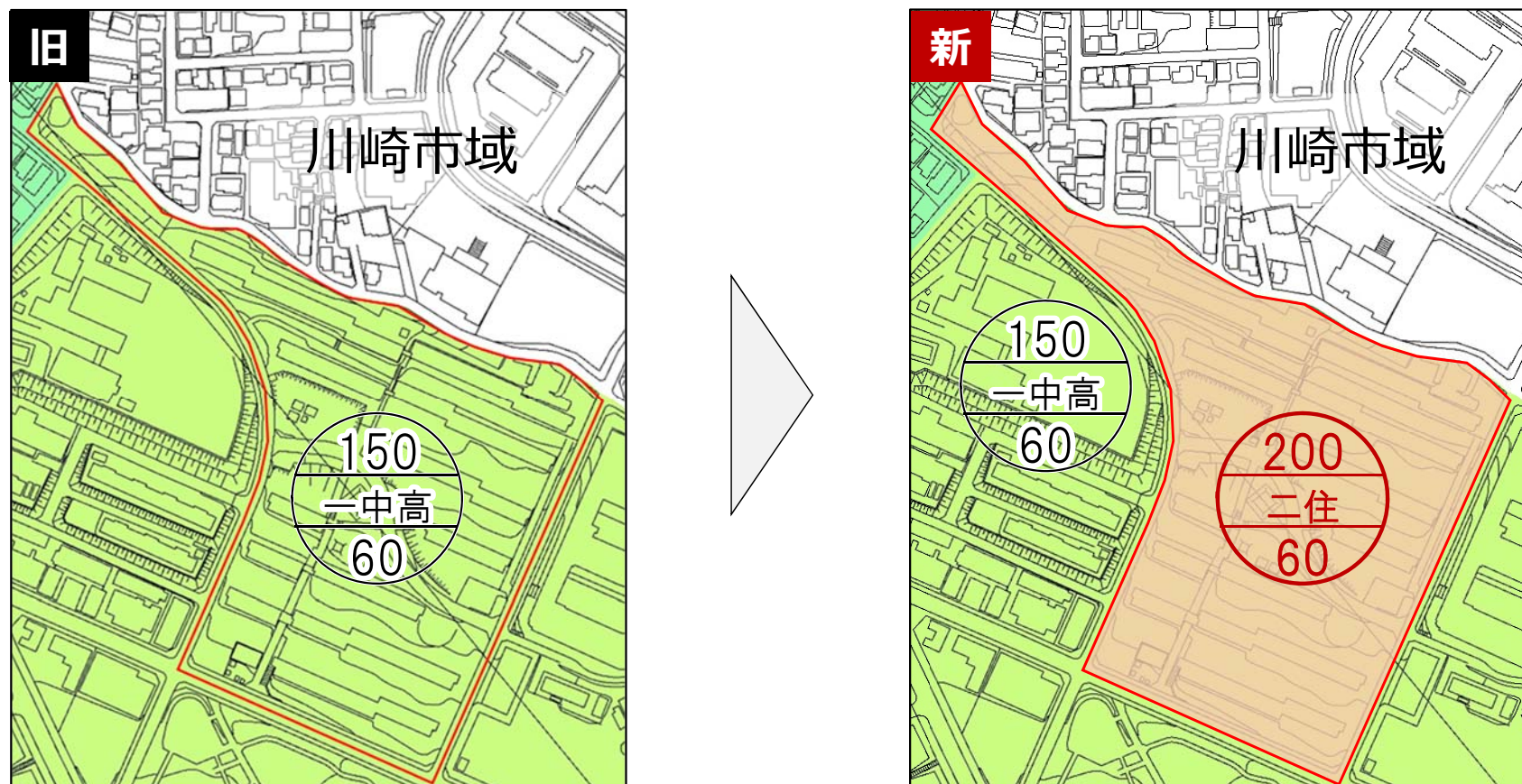
用途地域

用途
地域高度
地区地区
計画

都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建蔽率等を定めている地域のこと。

- ・第一種低層住居専用地域
- ・第二種低層住居専用地域
- ・**第一種中高層住居専用地域**
- ・第二種中高層住居専用地域
- ・第一種住居地域
- ・第二種住居地域
- ・準住居地域
- ・田園住居地域
- ・近隣商業地域
- ・商業地域
- ・準工業地域
- ・工業地域
- ・工業専用地域

用途地域の変更 (第一種中高層住居専用地域→第二種住居地域)



- **第二種住居地域に変更し、事務所などの立地を可能**にします。
- ただし、第二種住居地域で建築可能な娯楽施設など、**当該地に相応しくないと考えられる用途は地区計画で立地を制限**します。
- 第二種住居地域の容積率の最高限度は200%ですが、**当該地の容積率の最高限度は別途、地区計画で定めます**。

高度地区

用途
地域

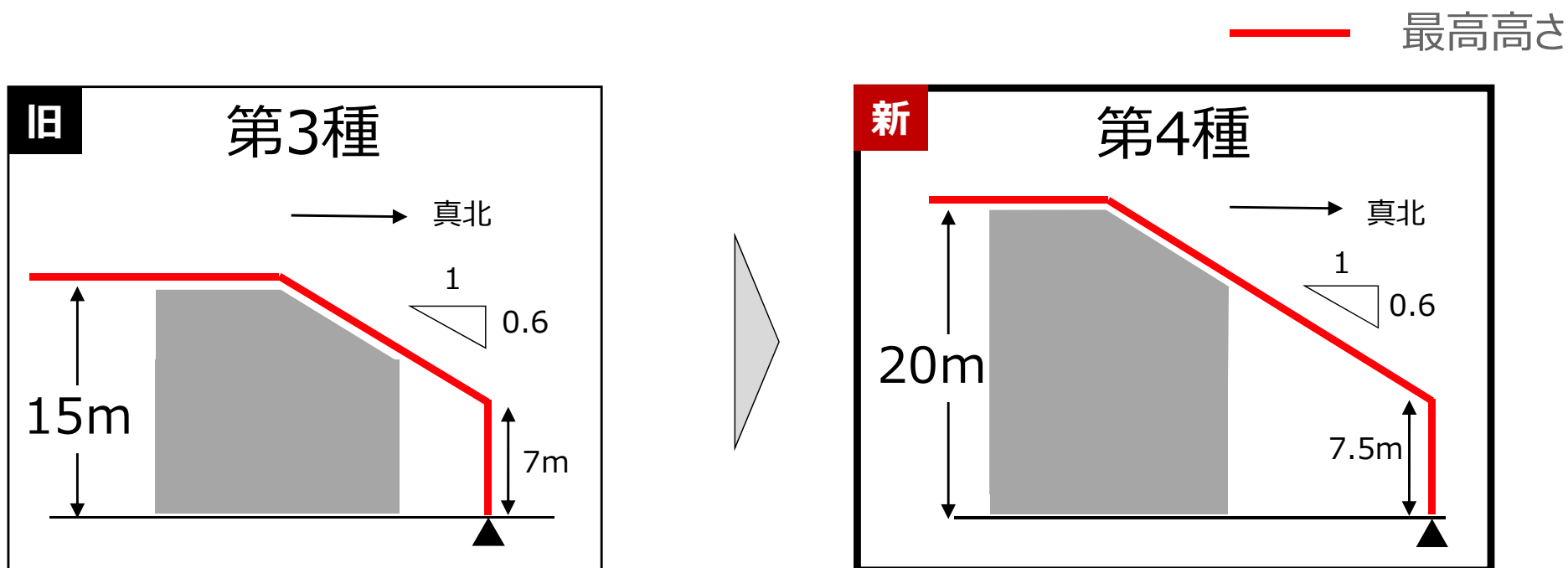
高度
地区

地区
計画

市街地の環境を維持するために、建築物の高さの最高限度等を定める地区のこと。

高度地区の変更（第3種高度地区→第4種高度地区）

- 用途地域の変更に伴い、高度地区を第3種高度地区から第4種高度地区に変更しますが、**当該地の高さの最高限度**は別途、**地区計画で定めます。**



地区計画

用途
地域高度
地区地区
計画

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどの制限や道路や公園などについて、きめ細かく定める

「地区レベルの都市計画」

- ・既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、
新しいルールを追加
- ・定めたルールはその地区計画の区域内にのみ適用

地区計画の構成

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針

○ 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
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度 等

※赤字は条例化を予定
条例化した制限等は、建築基準法に基づく
建築確認の中で審査されます。

地区計画の目標

大規模な社宅の廃止の機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用により地域に必要な機能の誘導、脱炭素社会の推進を目指すとともに、地域内の連合自治会、商店会、エリアマネジメント組織その他の組織等で行われる取組等との連携を図りながらまちづくりを進め、緑豊かで、多世代かつ多様な住民が、暮らし、交流し、働き、活躍するまちへの再生を目指す。

土地利用の方針

コミュニティ・リビング・モデルの実現に資する業務や生活支援などの機能を誘導するとともに、美しが丘公園に面する箇所については、公園の利用者を含めた地域交流の促進やにぎわいの創出を図るため、土地の高度利用を図る。

建築物等の整備の方針

職住近接の実現や昼間人口の増加による地域活力の向上のため、周辺の住環境に配慮しつつ、事務所やサテライトオフィス、研究開発施設等の業務機能の立地を誘導するとともに、子育て中の市民や、様々な活動に意欲的な市民、新しい働き方を志向する市民などが豊かで充実したライフスタイルやワークスタイルを実現できるよう、教育や子育て支援、高齢者支援、就労、交流などの機能を誘導する。これらの機能を導入する場合には、区域内外の道路からわかりやすい位置に誘導する。

建築物等の整備の方針

- 地区内の住環境が保全されつつ地区施設として設ける
広場で活発な活動が行われるよう、広場に面して住宅
を設ける場合は、広場からの視線の遮蔽や防音のため、
開口部の向きや設え等で適切な措置を講じるものとする。
- 脱炭素社会の形成の推進のため、省エネルギー性能の
高い設計とするとともに、再生可能エネルギー等の導入
やC A S B E E 横浜の環境性能についてAランク以
上の評価とする等、建築物が周辺地域に与える環境
負荷の軽減を図る。

緑化の方針

- 美しが丘公園や街路樹などまとまりのある緑との調和、積極的な緑化を推進する。
- 高木と中低木を組み合わせた量感のある植栽を行う。
- 歩行者空間への高木等を中心とした連続的な緑化を行う。
- 広場には、地域住民の交流の場となるよう高木等の配置による快適な緑陰空間を形成する。

地区施設の整備の方針

- ゆとりある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者の安全の確保を図るため、区域の東側、西側、南側及び地区内を東西に横断する道路沿いには歩道状空地を整備する。
- 広場は、地域の交流や活動を促進するため、公園との連続性に配慮した位置に整備する。

地区施設の配置及び規模（歩行者空間や広場などの公的空間）



凡例	
	地区計画・地区整備計画の区域
	歩道状空地 1 幅員約 3 m
	歩道状空地 2 幅員約 2 m
	歩道状空地 3 幅員約 2 m
	歩行者用通路 幅員約 2 m
	広場 約500m ²

用途の制限（建築してはならない用途）

- ・店舗、飲食店等（延床面積の合計が1,500m²を超えるもの）
- ・工場（※1）
- ・ボート場等
- ・自動車教習所
- ・畜舎（※2）
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ・カラオケボックス等
- ・倉庫業を営まない倉庫（※3）
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（※4）

※1 店舗または飲食店に付属するものを除く

※3 他の建築物に付属するものを除く

※2 店舗に付属するものを除く

※4 自己の使用のための貯蔵施設を除く


容積率の最高限度



「コミュニティ・リビング・モデル」の
実現に資する機能として
誘導していく用途（誘導用途）

- ・事務所
- ・店舗、飲食店等
- ・学校、図書館等
- ・ホテル又は旅館
- ・老人ホーム等
- ・老人福祉センター等
- ・診療所
- ・病院
- ・学習塾等
- ・美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房

容積率の最高限度

建物用途	現在の 指定容積率	地区計画	
		A地区（南側）	B地区（北側）
①事務所^{※1}を含む建築物 及びその部分 <small>※1 事務所の居室の床面積が、 事務所全体の床面積の1/4以上のもの</small>	<small>※3</small> 150% 	250%	200%
②誘導用途^{※2}（①を除く） を含む建築物及びその部分 <small>※2 店舗、飲食店、学校、診療所など</small>		200%	200%
③上記以外の建築物 及びその部分（住宅等）		150%	150%

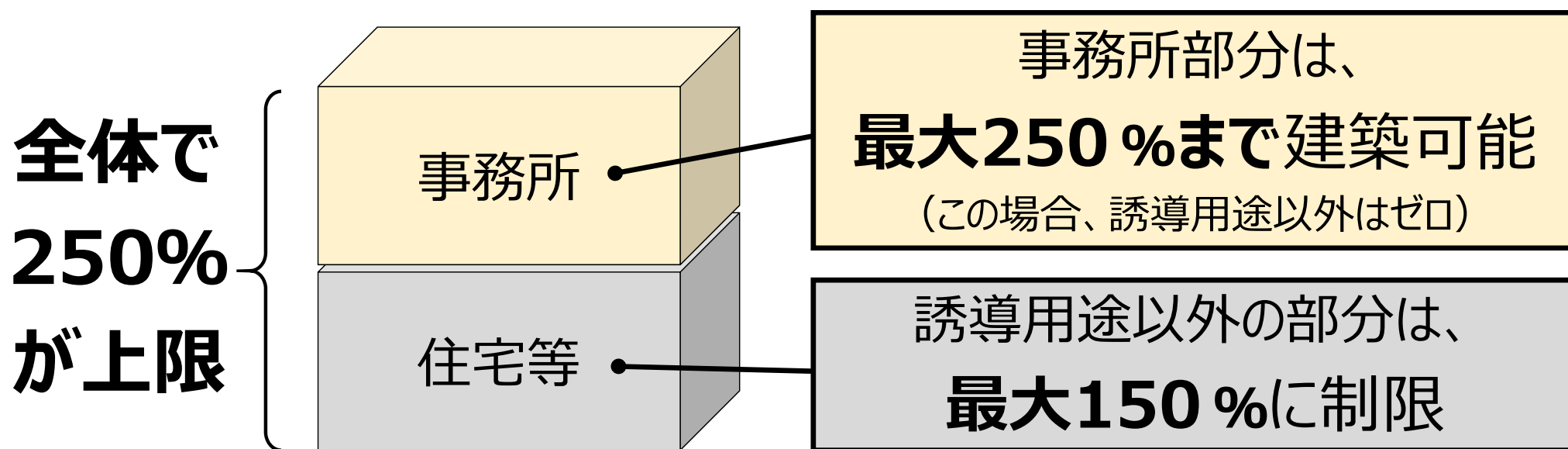
※3 現在の第一種中高層住居専用地域では「事務所」を含む誘導用途の一部は立地不可

容積率の最高限度

※1


（例）A地区における、①事務所と③住宅の複合建築物の場合

※1 事務所の居室の床面積が、事務所全体の床面積の1/4以上のもの



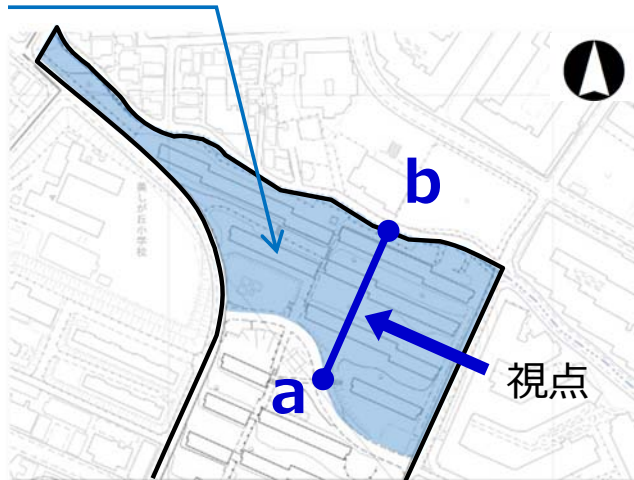
- ・ 誘導用途等は容積率を高く設定し、地域に必要な機能を誘導
- ・ 誘導用途以外の建築物の部分は、
現在の指定容積率と同じ150%に制限

高さの最高限度

建物用途	現在の 最高高さ	地区計画	
		A地区（南側）	B地区（北側）
※1 ①事務所を含む建築物 ※1 事務所の居室の床面積が、 事務所全体の床面積の1/4以上のもの	※3 15m 	原則15m	
※2 ②誘導用途（①を除く） を含む建築物 ※2 店舗、飲食店、学校、診療所など		誘導用途を 1,000m ² 以上 設ける場合 20 m	誘導用途を 500m ² 以上 設ける場合 最大20 m
③上記以外の建築物 （住宅、誘導用途の面積 が小さいもの等）		15 m	15 m

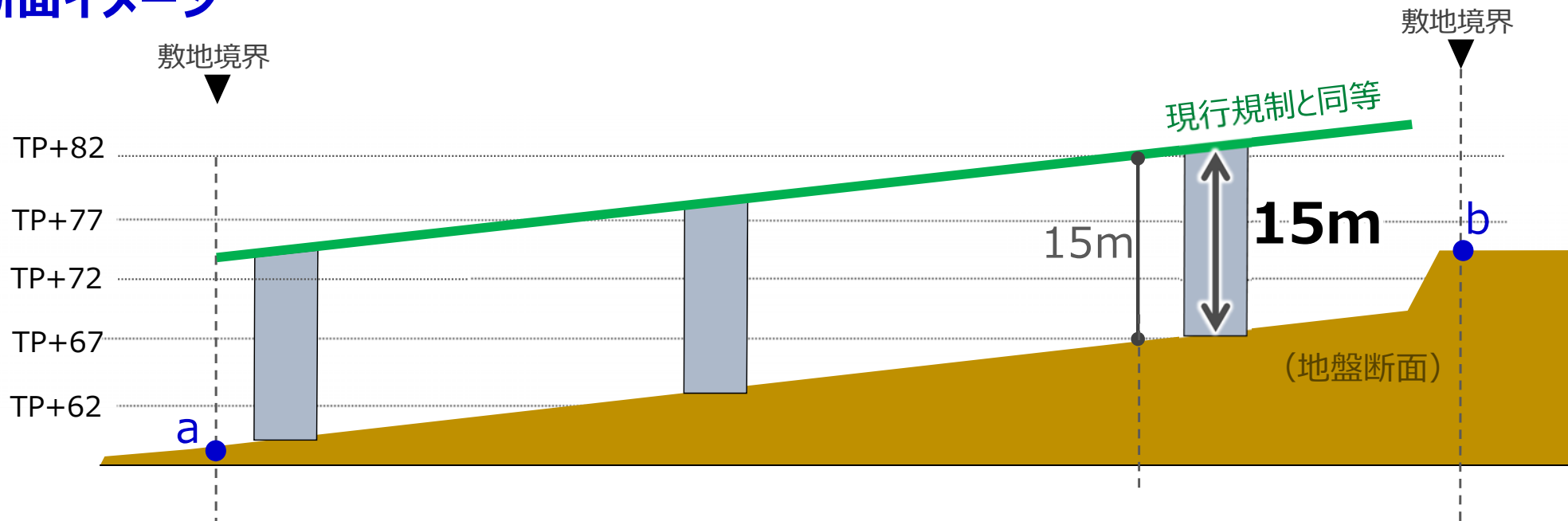
※3 現在の第一種中高層住居専用地域では「事務所」を含む誘導用途の一部は立地不可

B地区 高さの最高限度について



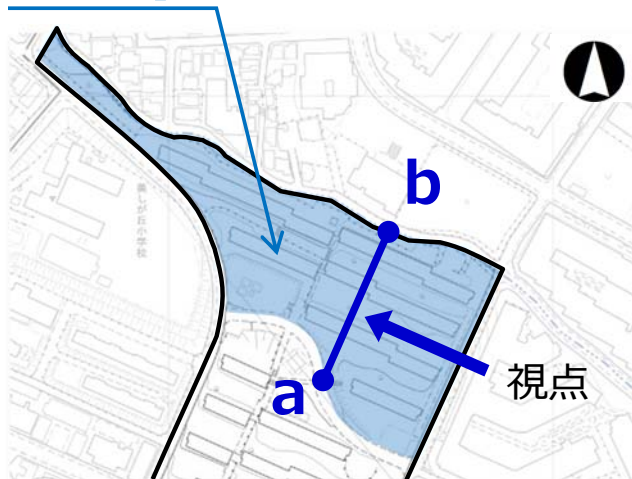
- **原則、15mまで**（現行規制どおり）

断面イメージ



TPとは …東京湾の平均海面からの高さを示すもので、全国の標高の基準となる指標値

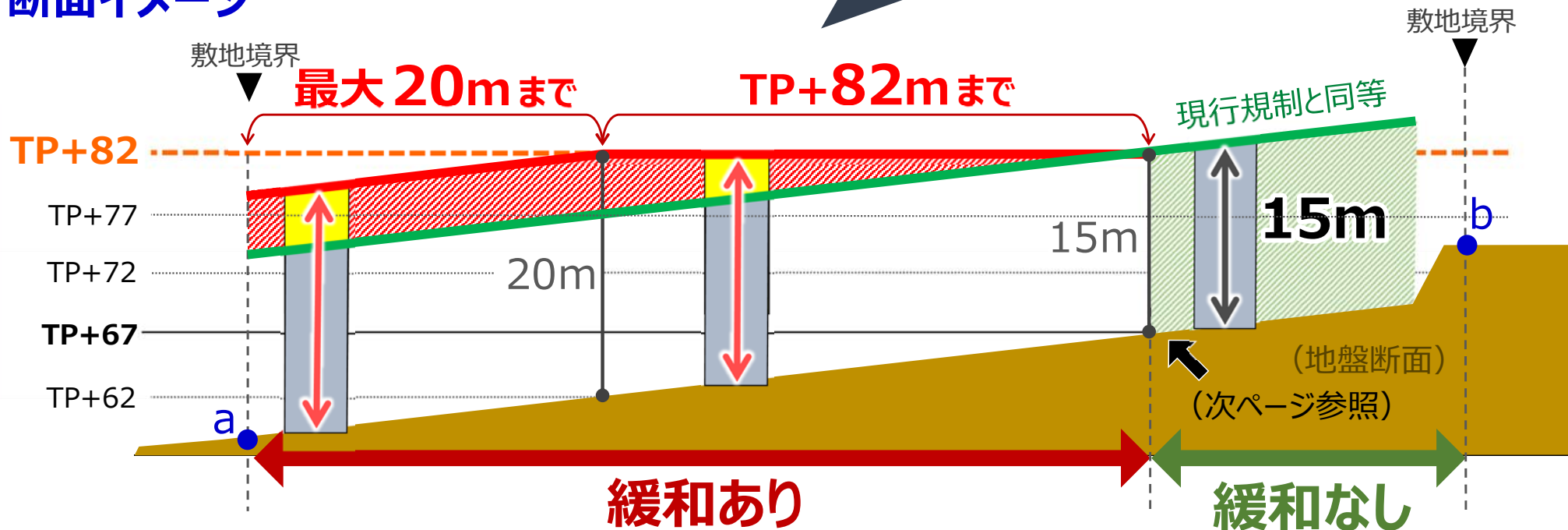
B地区 高さの最高限度について



- 原則、15mまで（現行規制どおり）
- ただし、**誘導用途を500m²以上**設ける場合、**建物配置に応じて最大で高さ20mまで緩和**

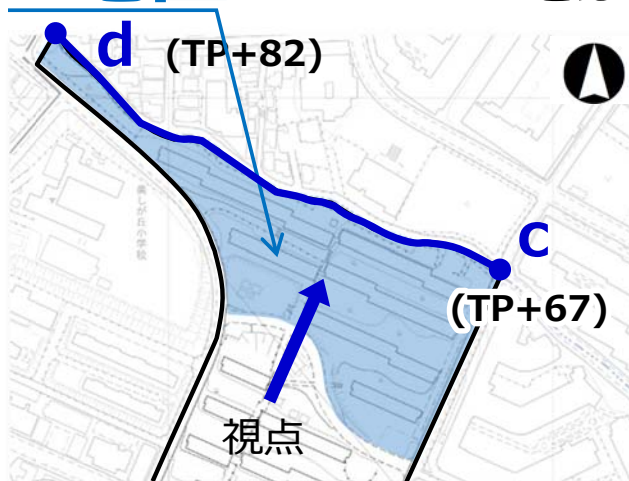
周辺地域への影響を抑えながら、高さ制限の緩和により誘導用途の誘導を図る。

断面イメージ



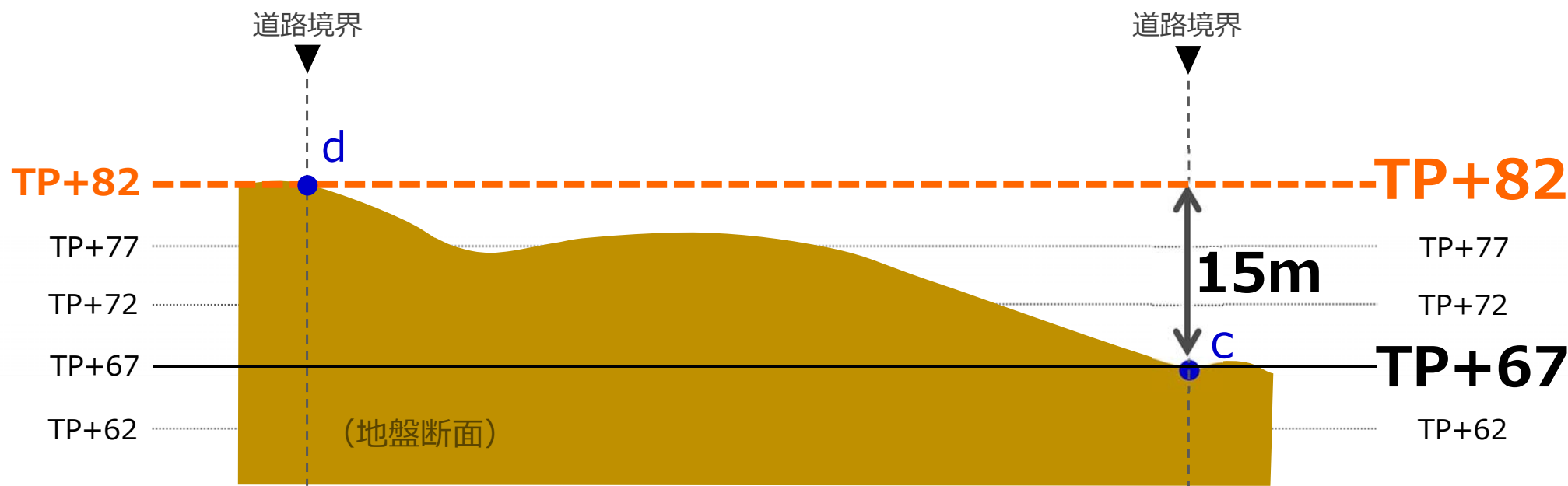
TPとは …東京湾の平均海面からの高さを示すもので、全国の標高の基準となる指標値

B地区 TP+82 mとは



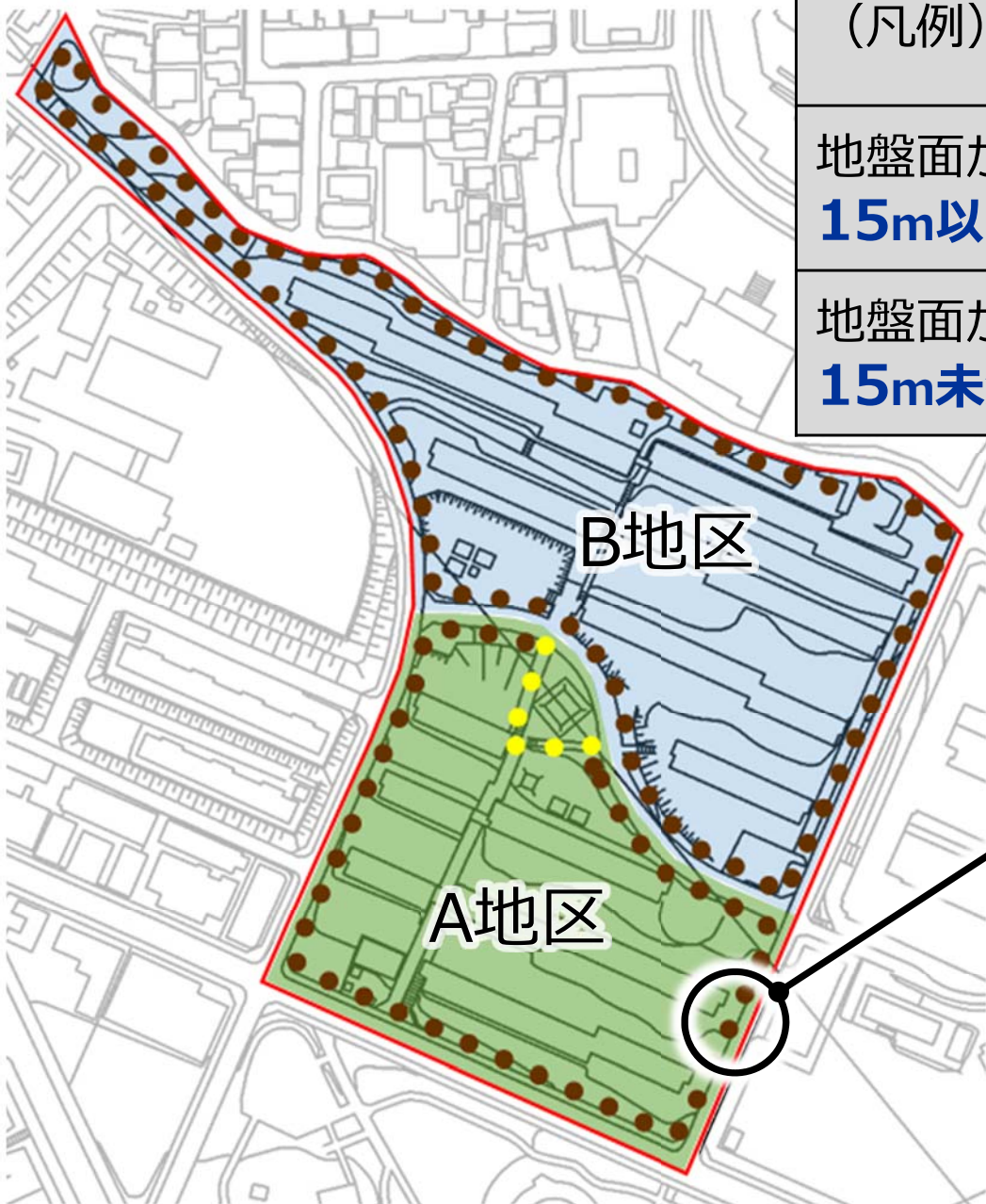
北側の境界線上で最も低いc点の地盤面の高さ
 TP+67 mに原則的な高さの最高限度15 mを
 加えたTP+82 mを緩和の上限とします。

断面イメージ

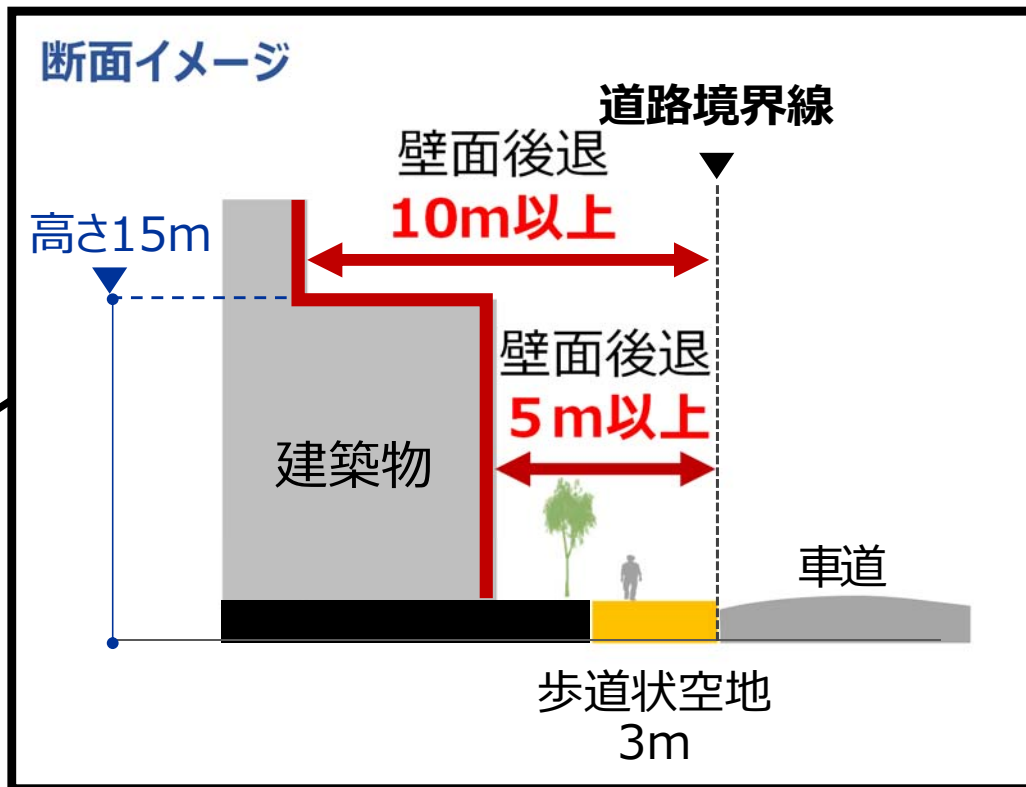


TPとは …東京湾の平均海面からの高さを示すもので、全国の標高の基準となる指標値

壁面の位置の制限



(凡例)	1号壁面	2号壁面
	●●●●	●●●●
地盤面からの高さ 15m以上 の部分	道路 境界線より 10m以上	隣地 境界線より 10m以上
地盤面からの高さ 15m未満 の部分	道路 境界線より 5m以上	隣地 境界線より 5m以上



形態又は意匠の制限

周辺の街並みとの調和のため

- ・ 誘導用途が建築物の低層部に設けられる場合には、
内部のにぎわいが周囲から望めるように配慮するものと
します。
- ・ 柱のデザインや素材で建築物の圧迫感を低減するように
配慮するものとします。

容積率の最低限度

50%

建蔽率の最高限度

60%（※）

※準耐火建築物や街区の
角にある敷地は緩和あり

緑化率の最低限度

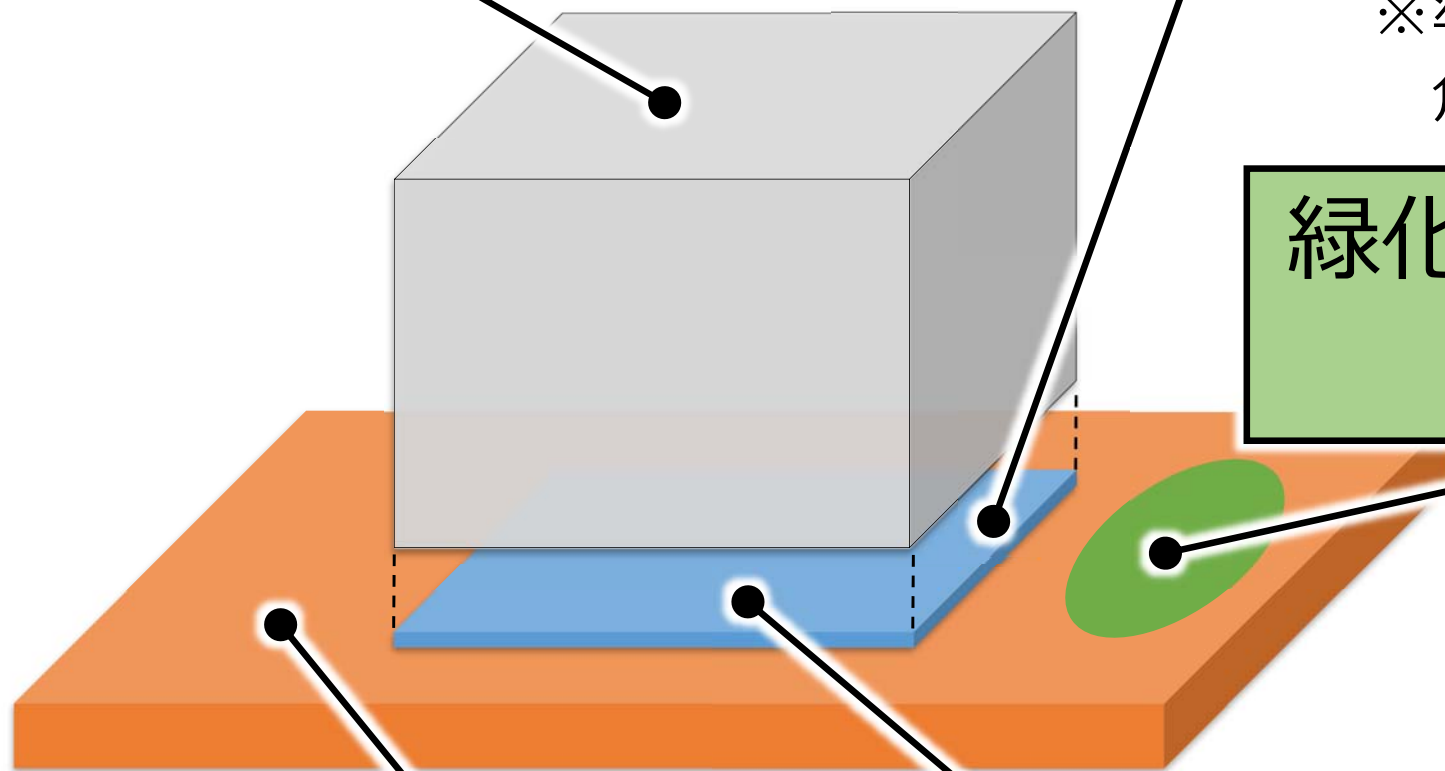
15%

敷地面積の最低限度

3,500m²

建築面積の最低限度

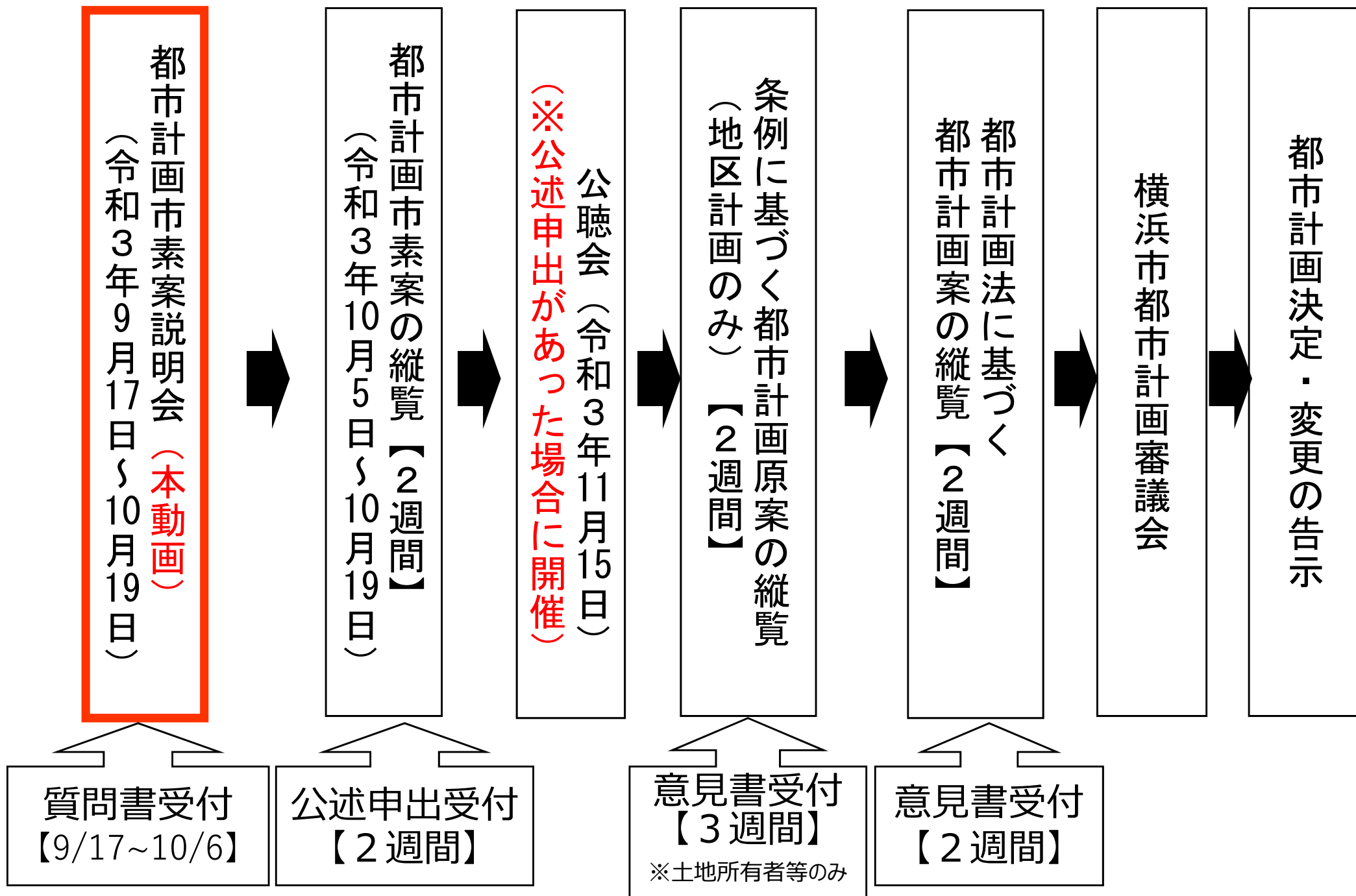
1,500m²





～説明内容～

- 当該地の概要
- 本市上位計画での位置づけ
- これまでのまちづくりの取組
- 当該地のまちづくりの方針
- 都市計画市素案の概要
- 今後の都市計画手続



■ 市素案に対する質問書の受付

<p>受付期間 (※期間内必着)</p>	<p>第1次：令和3年9月17日(金)～9月27日(月) 【回答は10月4日(月)】公表予定</p> <p>第2次：令和3年9月28日(火)～10月6日(水) 【回答は10月13日(水)】公表予定</p> <p>土・日・祝日を除く</p>
<p>提出方法</p>	<p>①電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス（不定期）中は、使用できません。</p> <p>②書面（郵送又は持参） 質問書を建築局都市計画課へ提出 (受付時間 午前8時45分～午後5時15分) ※質問書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、案件名及び質問の内容を御記載ください。)</p>

■ 都市計画市素案の縦覧

期間	令和3年10月5日(火)～10月19日(火) 土・日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)
場所	横浜市建築局都市計画課
※青葉区役所区政推進課（4階73番窓口）で都市計画市素案の写しを閲覧できます。（受付時間 午前8時45分～午後5時）	
※横浜市ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。	

■公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

<p>申出期間 (※期間内必着)</p>	<p>令和3年10月5日(火)～10月19日(火) 土・日を除く</p>
<p>申出方法</p>	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 公述申出書を建築局都市計画課へ提出 (受付時間 午前8時45分～午後5時15分) ※公述申出書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、 案件名及び意見の要旨を御記載ください。)</p> <p>◆10月19日(火)午後5時15分 必着又は申請完了</p>

■公聴会（※公述の申出があった場合に開催します。）

日時	令和3年11月15日(月) 午前9時公開開始
開催方法	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開
<p>◆10名を超える申出があった場合は抽選</p> <p>◆公聴会の開催の有無は、10月21日（木）以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。</p>	

■お問合せ先

◇ 都市計画の内容について

横浜市 建築局 住宅再生課

(横浜市中区本町 6 - 50 - 10 市庁舎24階)

TEL : 045 - 671 - 2954

◇ 都市計画の手続について

横浜市 建築局 都市計画課

(横浜市中区本町 6 - 50 - 10 市庁舎25階)

TEL : 045 - 671 - 2657