

No.1 青葉美しが丘二丁目地区関連の案件概要

議第 1366 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種中高層住居専用地域	約 2,701ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種住居地域	約 531ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
合計（市域全域）	約 33,733ha						100%

議第 1367 号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区（最高限第3種）	約 4,467ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区（最高限第4種）	約 6,639ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
合 計	約 31,901ha		

議第 1368 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名 称	青葉美しが丘二丁目地区地区計画
位 置	青葉区美しが丘二丁目地内
面 積	約4.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線たまプラーザ駅の北約500mに位置している。本地区及びその周辺は、昭和40年代の土地区画整理事業により開発された住宅地であり、住民の高齢化や若い世代の減少など人口構成が変化しつつある。さらに、老朽化した団地等が建替えの時期を迎え土地利用の転換が予測される。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」では「集約型都市構造への転換と鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成」を都市づくりの目標として掲げ、郊外部の土地利用の基本方針として、駅周辺の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・充実を図るとしている。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としている。</p> <p>「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」においても、たまプラーザ駅周辺は「駅勢圏が大きい生活拠点」として位置付けられており、特に大規模団地の再生にあたっては地区計画等のまちづくり手法を活用し、多様な世代が住まう居住環境の確保とともに、周辺住民のための身近な生活支援施設や地域交流の場、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誘導するとしている。</p> <p>さらに、青葉区内にある東急田園都市線の7駅を対象に、区民生活の魅力を高める身近な拠点として、駅周辺のまちづくりの方向性を定めた「田園都市線駅周辺のまちづくりプラン」では、たまプラーザ駅周辺におけるまちづくりの方針として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</p>

		<p>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ことなどを掲げている。</p> <p>本地区は、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る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標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>コミュニティ・リビング・モデル（郊外住宅地の一定のエリア、歩いて暮らせる生活圏の中で、暮らしの基盤となる住まいと、住民の交流、医療、介護、保育や子育て支援、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災、さらには、就労といった様々なまちの機能を、密接に結合させていく考え方）の実現に向け、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A地区については、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 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（道路沿いに設けることが困難な部分は歩行者用通路）を設ける。</p> <p>2 広場は、原則として青空とし、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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 周辺の住環境に配慮しつつ、コミュニティ・リビング・モデルの実現に資する機能を誘導するため並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の8及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の5の3の規定に基づき、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度について定める。</p>
	緑化の方針	<p>1 美しが丘公園や街路樹、学校、周辺敷地などのまとまりのある緑と調和し一体となった、緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、積極的な緑化を推進する。</p> <p>2 地区内では建築物と緑の調和を図り、高木と中低木を組み合わせた量感のある植栽を行う。</p> <p>3 年間を通じて良好な景観を創出するため、四季の移ろいを感じることできる樹種の選定に配慮する。</p> <p>4 本地区内外における緑豊かな歩行者空間の形成、建築物や工作物の圧迫感の軽減及び地区内の住環境の保全を図るため、歩道状空地及び歩行者用通路沿いには高木等を中心に連続的な緑化を図る。</p> <p>5 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の形成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩道状空地1 幅員3.0m 延長約550m 歩道状空地2 幅員2.0m 延長約140m 歩道状空地3 幅員2.0m 延長約280m 歩行者用通路 幅員2.0m 延長約50m 広場（青空又は一部非青空） 面積約500㎡		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積		約1.7ha	約2.3ha
	建築物の用途の制限	次に掲げるものは建築してはならない。 1 店舗、飲食店その他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のものを除く。） 2 工場（店舗、飲食店その他これらに類するものに供する建築物に附属するものを除く。） 3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設 4 自動車教習所 5 畜舎（店舗に附属するものを除く。） 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 倉庫業を営まない倉庫（他の建築物に附属するものを除く。） 9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）			
建築物の容積率の最高限度	10分の25 ただし、次の各号に掲げる建築物又は建築物の部分の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値とする。 （1）次に掲げる用途（以下「誘導用途」という。）（誘導用途のうち事務所の用途に供する場合においては、事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が4分の1以上の場合を除く。以下この号において同じ。）に供する建築物若しくは事務所（事務所の用途に供する居室の部分の床面積の合計の事務所の用途に供する床面積全体の合計に対する割合が4分の1以上のものに限る。）の用途に供する部分を含まない建築物で誘導用途に供する部分を含む建築物又は誘導用途に供する部分を含む建築物の当該誘導用途に供する当該建築物の部分の容積率の最高限度は、10分の20とする。 ア 事務所 イ 店舗、飲食店その他これらに類するもの ウ 学校、図書館その他これらに類するもの エ ホテル又は旅館 オ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	10分の20 ただし、誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該建築物の部分の容積率の最高限度は、10分の15とする。			

	カ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの キ 診療所 ク 病院 ケ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 コ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 （2）誘導用途に供さない建築物又は誘導用途に供さない部分を含む建築物の当該誘導用途に供さない当該建築物の部分の容積率の最高限度は、10分の15とする。	
建築物の容積率の最低限度	10分の5 ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。	
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 ただし、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ものにあつては10分の7、同項第1号及び第2号に該当するものにあつては10分8とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	3,500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。	
建築物の建築面積の最低限度	1,500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す1号壁面又は2号壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。	
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。ただし、誘導用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の建築物の高さは、20m以下とすることができる。 2 建築物の各部分の高さは、当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。	1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。ただし、誘導用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上の建築物の高さは、次に掲げる地盤面の高さの区分に応じ、当該区分に定める数値以下とする。 （1）地盤面の高さが東京湾平均海面から62mの高さより低い場合 20m （2）地盤面の高さが、東京湾平均海面から62mの高さ以上であり、かつ、東京湾平均海面から67mの高さ以下である場合 東京湾平均海面から82mの高さから地盤面の高さを減じた数値 （3）地盤面の高さが東京湾平均海面から67mの高さより高い場合 15m 2 建築物の各部分の高さは、当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。

建築物等の形態意匠の制限	<p>1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観との調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 歩道状空地2又は広場に面する建築物の低層部(建築物の容積率の最高限度の項第1号(1)アからエ、ケ及びコに供する部分に限る。)は、建築物内部のにぎわいが望めるような形態意匠とすること。</p> <p>(2) 建築物の壁面による圧迫感を軽減するため、雁行や柱等のデザイン、素材等によって壁面を分節する形態意匠とすること。</p> <p>(3) 建築物の屋上に設置する建築設備等(太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(4) 駐車場又は駐輪場は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等を組み合わせたもの又は管理上必要な事項を表示するものを除き、建築物の高さが15mを超える部分に設置しないこと。</p> <p>(2) 屋上に設置しないこと</p> <p>(3) 照明は、本地区計画の区域内及び周辺の住環境を阻害しないよう過剰なものを避け光源を点滅させるものは設置しないこと。</p>	<p>1 建築物等の形態意匠は、本地区計画の区域全体及び周辺の景観との調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 歩道状空地1、3に面する建築物の低層部(建築物の容積率の最高限度の項第1号(1)アからエ、ケ及びコに供する部分に限る。)は、建築物内部のにぎわいが望めるような形態意匠とすること。</p> <p>(2) 建築物の壁面による圧迫感を軽減するため、雁行や柱等のデザイン、素材等によって壁面を分節する形態意匠とすること。</p> <p>(3) 建築物の屋上に設置する建築設備等(太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>(4) 駐車場又は駐輪場は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>2 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等を組み合わせたもの又は管理上必要な事項を表示するものを除き、建築物の高さが15mを超える部分に設置しないこと。</p> <p>(2) 屋上に設置しないこと。</p> <p>(3) 照明は、本地区計画の区域内及び周辺の住環境を阻害しないよう過剰なものを避け光源を点滅させるものは設置しないこと。</p>
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねるおそれのないものとする。	
建築物の緑化率の最低限度	100分の15	

(内容)

本地区は、東急田園都市線たまプラーザ駅の北約500mに位置しています。本地区及びその周辺は、昭和40年代の土地区画整理事業により開発された住宅地であり、住民の高齢化や若い世代の減少など人口構成が変化しつつあります。さらに、老朽化した団地が建替えの時期を迎え土地利用の転換が予測されます。

「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」では「集約型都市構造への転換と鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成」を都市づくりの目標として掲げ、郊外部の土地利用の基本方針として、駅周辺の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・充実を図るとしています。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としています。

「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」においても、たまプラーザ駅周辺は「駅勢圏が大きい生活拠点」として位置付けられており、特に大規模団地の再生にあたっては地区計画等のまちづくり手法を活用し、多様な世代が住まう居住環境の確保とともに、周辺住民のための身近な生活支援施設や地域交流の場、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誘導するとしています。

さらに、青葉区内にある東急田園都市線の7駅を対象に、区民生活の魅力を高める身近な拠点として、駅周辺のまちづくりの方向性を定めた「田園都市線駅周辺のまちづくりプラン」では、たまプラーザ駅周辺におけるまちづくりの方針として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ことなどを掲げています。

これらを踏まえ、本地区では、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る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図るため、「青葉美しが丘二丁目地区地区計画」を決定します。あわせて、「用途地域」及び「高度地区」を変更します。