

1 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	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。				
土地利用の方針	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。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<別図1>のとおり			
	地区の区分	名称	A地区	B地区	
建築物等に関する事項	用途の制限	面積	約 1.7ha	約 2.3ha	
	用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店等(※1) 6 マージャン屋、ぱちんこ屋等 2 工場(※1) 7 カラオケボックス等 3 ボーリング場等 8 倉庫業を営まない倉庫(※1) 4 自動車教習所 9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(※1) 5 畜舎(※1)			
容積率の最高限度	10分の25 なお、次の各号に該当する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) 事務所(その用途に供する居室の部分の床面積の合計のその用途に供する床面積の合計に対する割合が4分の1以上のものに限る。)の用途に供さない建築物又は当該用途に供さない部分を含む建築物の当該用途に供さない部分の容積率の最高限度は、10分の20とする。 (2) 誘導用途に供さない建築物又は当該用途に供さない部分を含む建築物の当該用途に供さない部分の容積率の最高限度は、10分の15とする。 【誘導用途】 ア 事務所 カ 老人福祉センター等 イ 店舗、飲食店等 キ 診療所 ウ 学校、図書館等 ク 病院 エ ホテル又は旅館 ケ 学習塾等 オ 老人ホーム等 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	1 10分の20 2 誘導用途に供さない建築物又は当該用途に供さない部分の容積率の最高限度は、10分の15とする。			
容積率の最低限度	10分の5(※2)				
建蔽率の最高限度	10分の6(※2)				
敷地面積の最低限度	3,500㎡(※2)				
建築面積の最低限度	1,500㎡(※2)				
壁面の位置の制限	<別図2>のとおり				

※1 除外規定あり ※2 ただし書きあり

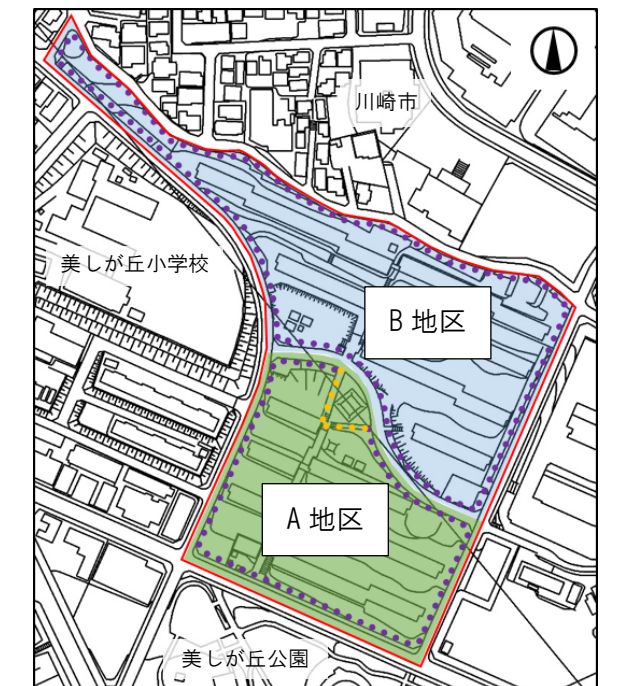
高さの最高限度	1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。ただし、誘導用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の建築物の高さは、20m以下とすることができる。 2 建築物の各部分の高さは、当該建築物の各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。	1 建築物の高さは、15mを超えてはならない。ただし、誘導用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上の建築物の高さは、次に掲げる地盤面の高さの区分に応じ、当該区分に定める数値以下とする。 (1) 地盤面の高さが東京湾平均海面から62mの高さより低い場合 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。
形態意匠の制限	1 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の建築物等に関する制限(建築物の低層部の設え、壁面の分節や色彩、建築設備・駐車場等の外観等) 2 地区の景観及び地区外から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)	
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。	
緑化率の最低限度	100分の15	

<別図1> 地区施設の配置及び規模に関する図



凡例	
	地区計画の区域・地区整備計画の区域
	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 約500㎡)

<別図2> 地区の区分及び壁面の位置の制限に関する図



凡例	
	地区計画の区域・地区整備計画の区域
	1号面 地盤面からの高さ15m未満の部分 道路境界線より5m以上 地盤面からの高さ15m以上の部分 道路境界線より10m以上
	2号面 地盤面からの高さ15m未満の部分 隣地境界線より5m以上 地盤面からの高さ15m以上の部分 隣地境界線より10m以上

都市計画市素案の概要 (2/2)

※本資料は一部簡略化しています。正確な内容、区域等については、縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所で御確認ください。

2 用途地域の変更

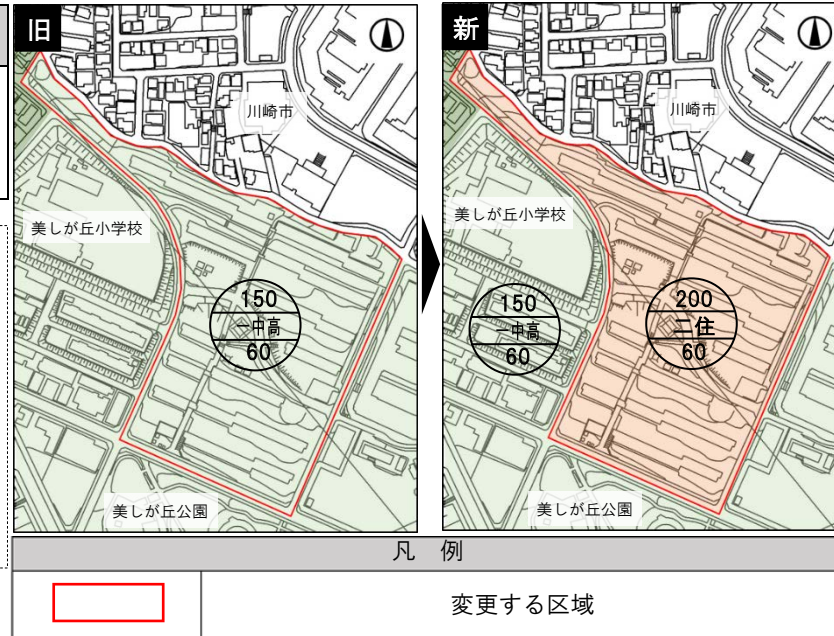
旧(変更前) [容積率/建蔽率] %	新(変更後) [容積率/建蔽率] %	面積
第一種中高層 住居専用地域 [150/60]	第二種住居地域 [200/60]	約 4.0ha

用途地域とは、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です。

第一種中高層住居専用地域とは、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。

第二種住居地域とは、主として住居の環境を保護するため定める地域です。

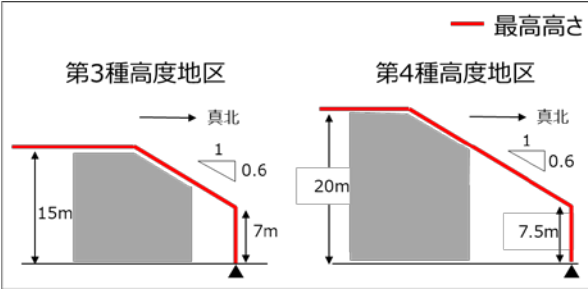
※ただし、地区計画により一定の条件の元、緩和や制限を定めます。



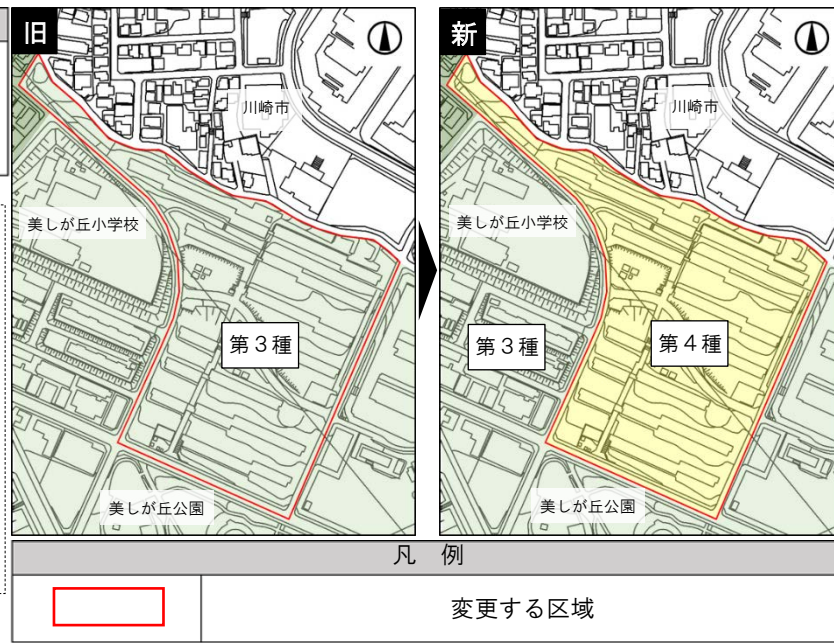
3 高度地区の変更

旧(変更前)	新(変更後)	面積
第3種高度地区 [最高高さ 15m]	第4種高度地区 [最高高さ 20m]	約 4.0ha

高度地区とは、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です。



※ただし、地区計画により一定の条件の元、制限を定めます。



お問合せ先	
都市計画の内容に関すること	横浜市建築局住宅再生課 TEL 045-671-2954 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50-10 24階
都市計画手続に関すること	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50-10 25階 市素案説明会 <input type="text" value="横浜市市素案説明会"/> で検索 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei.html 市素案縦覧・公聴会 (10月5日から公開) <input type="text" value="横浜人公聴会"/> で検索 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/kocho/kocho-index.html

横浜市からのお知らせ



都市計画市素案説明会のお知らせ

～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～

青葉美しが丘二丁目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、当該地は大規模な宅家が廃止され、今後、土地所有者による公募売却が想定されます。

本市は、この機会を捉え、当該地には従来から建築可能な住宅だけでなく、就労や生活支援などの機能の誘導、広場や歩道等の公的空間の整備を目指します。そこで、公募売却に先立ち、建築物の規制等を定めるため、青葉美しが丘二丁目地区地区計画の決定と用途地域及び高度地区の変更についての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。開催方法については、新型コロナウイルス感染防止のため、横浜市ホームページ上での動画配信にて行います。

なお、ホームページを御覧になれない方につきましては、別途対応いたしますので、4ページのお問合せ先にある横浜市建築局都市計画課まで御連絡ください。

① 都市計画市素案説明会の日時及び会場

日時	令和3年9月17日(金)から令和3年10月19日(火)まで
会場	横浜市ホームページ上での動画配信(音声付説明動画) <input type="text" value="横浜市市素案説明会"/> で検索

質問書の受付

期間	【第1次】令和3年9月17日(金)から令和3年9月27日(月)まで→【回答】10月4日(月)公表予定 【第2次】令和3年9月28日(火)から令和3年10月6日(水)まで→【回答】10月13日(水)公表予定
質問提出	都市計画市素案の内容について、どなたでも質問書の提出ができます。期間内に横浜市ホームページから電子申請により提出してください。または、期間内に必着で、質問書を横浜市建築局都市計画課へ郵送もしくは持参してください。 ※ 質問書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、案件名及び質問内容を御記載ください。)

② 都市計画市素案の縦覧(閲覧)及び公述申出の受付

期間	令和3年10月5日(火)から令和3年10月19日(火)まで(土・日は除く)
縦覧(閲覧)場所	横浜市建築局都市計画課(受付時間 午前8時45分から午後5時15分まで) ※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分から午後5時まで) ※横浜市ホームページで都市計画市素案の概要を御覧になれます。
公述申出	縦覧(閲覧)期間中、関係住民及び利害関係人は公述の申出ができます。期間内に横浜市ホームページから電子申請による公述の申出ができます。または、期間内に必着で、公述申出書を横浜市建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。 ※ 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。) ※ 10名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3年11月15日(月) 午前9時から公開
会場	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開
その他	公聴会開催の有無は、10月21日(木)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開します。

今後の都市計画手続の流れ

