

No. 2 地区計画の決定に関する案件概要

議第1233号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	泉ゆめが丘地区地区計画					
位置	泉区和泉町及び下飯田町地内					
面積	約 24.5ha					
地区計画の目標	本地区計画では、都市基盤施設の整備にあわせて適正な土地利用を誘導し、環境に配慮した、にぎわい・活力・交流を育む拠点の形成を図るとともに良好な居住環境の形成を図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	土地利用の方針	<p>< A-1 地区、A-2 地区 ></p> <p>ゆめが丘駅及び下飯田駅の駅前拠点として、にぎわい・活力・交流にあふれ、個性ある駅前拠点を形成するため、土地の高度利用により、安全で快適な二駅間を結ぶ歩行者動線、街区外周の歩行者空間、オープンスペース等を確保するとともに、商業施設、業務施設及び都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。</p> <p>< B 地区 ></p> <p>周辺環境に配慮した調和のとれた環境を創出するとともに、幹線道路沿道の特性を生かし沿道サービス施設の立地を図る。</p> <p>< C-1-1 地区 ></p> <p>幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅及び沿道サービス施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。</p> <p>< C-1-2 地区 ></p> <p>ゆめが丘駅の駅前空間にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。</p> <p>< C-2 地区 ></p> <p>周辺環境に配慮し、駅周辺及び主要区画道路沿道の立地特性を生かした利便性の高い複合市街地を形成するため、中層の住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。</p> <p>< C-3 地区 ></p> <p>主要区画道路沿道の立地特性を生かし、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。</p> <p>< D-1 地区 ></p> <p>利便性を備えた居住環境を形成するため、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。</p> <p>< D-2 地区 ></p> <p>周辺環境に配慮し、駅周辺の良好な居住環境を形成するため、中低層の住宅等の立地を図る。</p>				
	地区施設の配置及び規模	主要区画道路 1 号線	幅員 11.5m	延長約 290m		
	主要区画道路 2 号線	幅員 11.5m	延長約 160m			
	歩行者専用通路	幅員 2.0m	延長約 200m (非青空)			
	歩道状空地 1	幅員 1.0m	延長約 540m (一部非青空)			
	歩道状空地 2	幅員 1.0m	延長約 210m			
	歩道状空地 3	幅員 1.0m	延長約 100m (一部非青空)			
	歩道状空地 4	幅員 1.0m	延長約 90m			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1 地区	A-2 地区	B 地区	C-1-1 地区
	建築物の用途の制限	面積	約 4.8 ha	約 3.8ha	約 2.4ha	約 1.4ha
			次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・1 階又は 2 階を住居の用に供するもの※ ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・倉庫業を営む倉庫 ※除外規定あり	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・1 階を住居の用に供するもの※ ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・倉庫業を営む倉庫 ※除外規定あり	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・住宅※ ・神社、寺院、教会等 ・畜舎※ ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・工場 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ ※除外規定あり	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎※ ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ※除外規定あり

建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ² ※	400 m ² ※	200 m ² ※	400 m ² ※		
壁面の位置の制限	※除外規定あり					
建築物の高さの最高限度	1 20m以下 2 次の要件を満たす場合は31m以下 ・計画図に示す基準線からの斜線制限 ・敷地内に15%の空地の整備					
建築物等の形態意匠の制限	・高さ20mを越える部分について、圧迫感、長大感を軽減するための周囲への景観的調和に配慮。(壁面の分節化、外壁の素材、色彩等の配慮) ※ ・建築設備の外観等の配慮 ・高さ20mを越える部分に屋外広告物を設けないこと。 ※ ※除外規定あり					
建築物の緑化率の最低限度	15%		10%	建築物の敷地面積が2,000 m ² 以上は15%、2,000 m ² 未満は10%		
地区の区分	名称	C-1-2地区	C-2地区	C-3地区	D-1地区	D-2地区
	面積	約2.5ha	約1.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約3.7ha
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所 ・畜舎 ※ ※除外規定あり	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・神社、寺院、教会等 ・公衆浴場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ・住宅、兼用住宅 ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・学校、図書館等 ・老人ホーム、保育所等 ・診療所 ・巡査派出所、公衆電話所等 ・事務所、店舗、飲食店等 ※ ・工場(パン屋、米屋等) ※ ※規模要件あり	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ・住宅、兼用住宅 ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・学校、図書館等 ・老人ホーム、保育所等 ・診療所 ・巡査派出所、公衆電話所等 ・事務所、店舗、飲食店 ※ ※規模要件あり		
建築物の敷地面積の最低限度	400 m ² ※	125 m ² ※				
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり ※ ※除外規定あり		道路の境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退 ※ ※除外規定あり			
建築物の高さの最高限度	—				・12m以下 ・北側斜線制限(5+0.6L)m以下	
建築物等の形態意匠の制限	周囲との調和に配慮(建築物の外観、屋外広告物等の色彩や装飾等)					
垣又はさくの構造の制限	—		道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、開放性のあるもの ※ ※適用除外あり			
建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地面積が2,000 m ² 以上は15%、2,000 m ² 未満は10%	—				

(内容)

泉ゆめが丘地区は、泉区南西部に位置し、地区内には市営地下鉄1号線下飯田駅及び相鉄いずみ野線ゆめが丘駅の二つの駅が設置されています。また、地区を縦断するように環状4号線などの都市基盤施設が整備されています。

本地区は、「横浜市都市計画マスタープラン泉区プラン」において、土地区画整理事業による都市基盤の整備とともに、集合住宅、大規模商業施設などの立地を図り、計画的な市街地の形成を図ることとしています。

本地区では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、平成26年6月に区域区分を変更し、本地区を市街化区域に編入するとともに、泉ゆめが丘地区土地区画整理事業等の都市計画を決定・変更しました。その後、平成26年8月には、泉ゆめが丘土地区画整理組合の設立を認可し、関係権利者と市が連携して事業の推進を図っています。

また、本地区においては、将来の土地利用計画を基に、都市基盤整備にあわせて適正な土地利用を誘導するために、地区計画を導入することとしています。このため、同組合により、詳細な将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の検討が進められてきました。

このたび、地区計画の内容がとりまとめられたことから、同組合より地区計画の策定に関する要望書が提出されました。

この要望を踏まえ、適正な土地利用を誘導し、新たな駅前拠点にふさわしく、周辺に配慮した良好な市街地の形成及びその維持を目標とし、「泉ゆめが丘地区地区計画」を決定します。

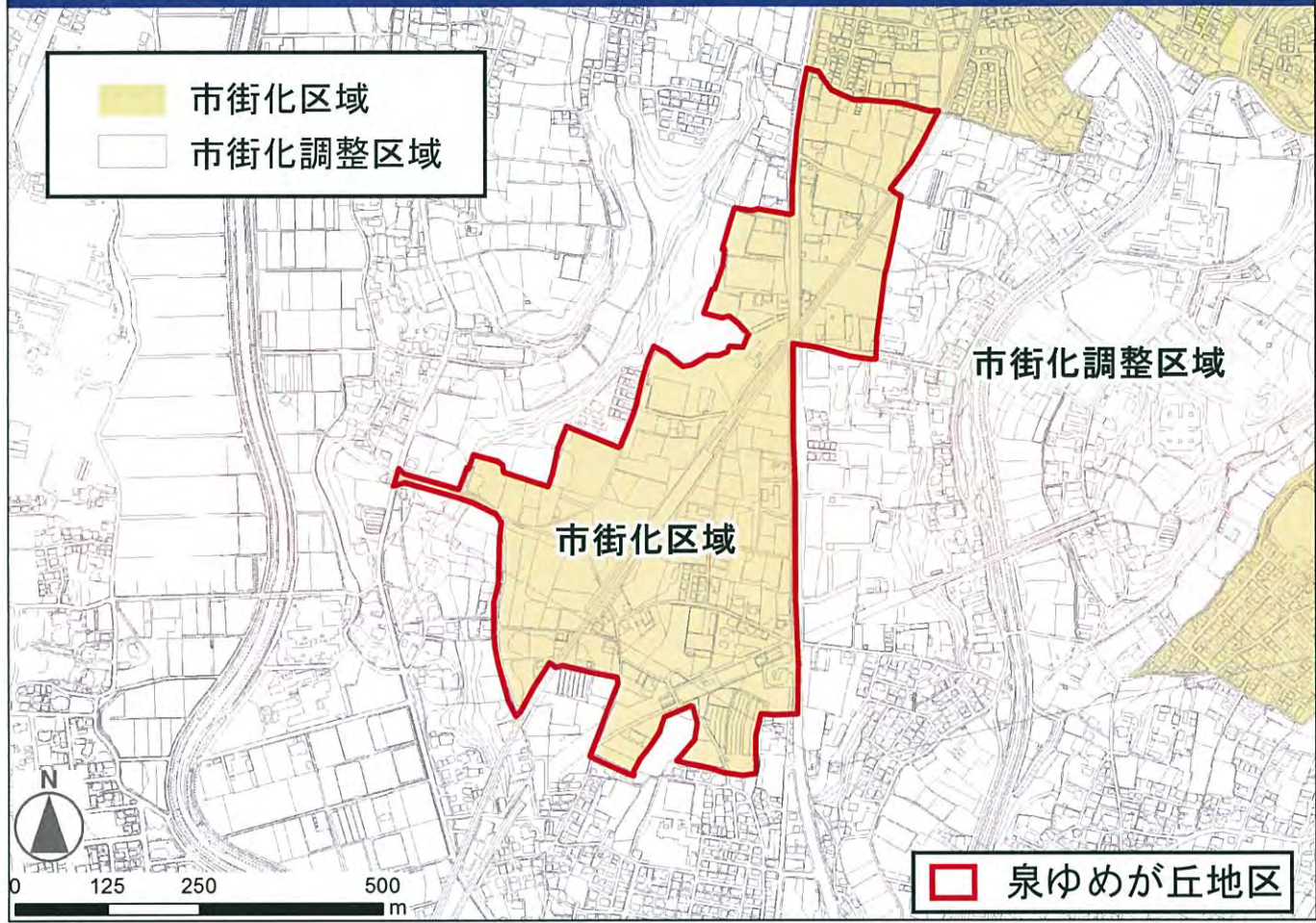
案内図

1



現在の都市計画（区域区分）

3



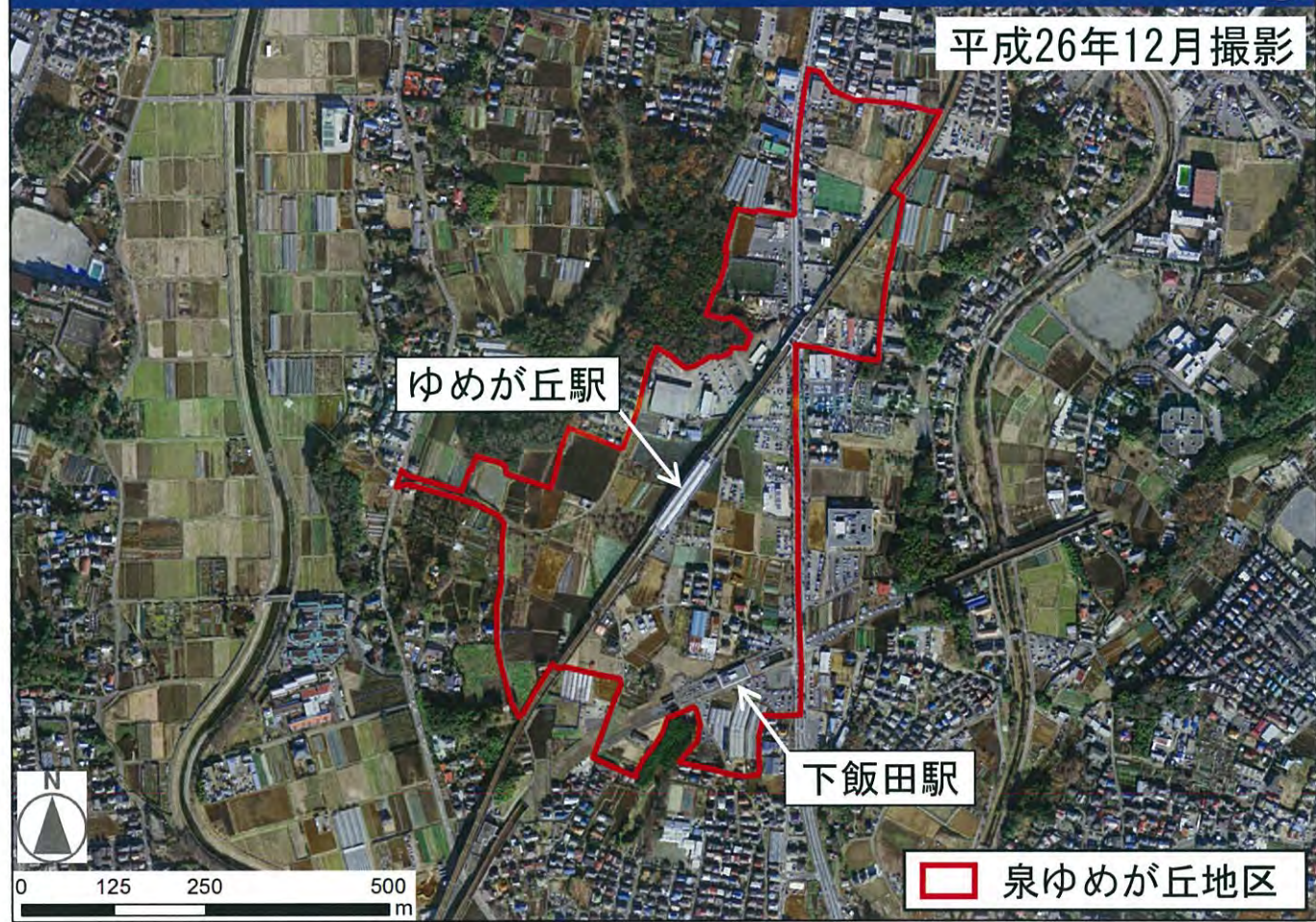
まちづくりの経緯

2



航空写真

4



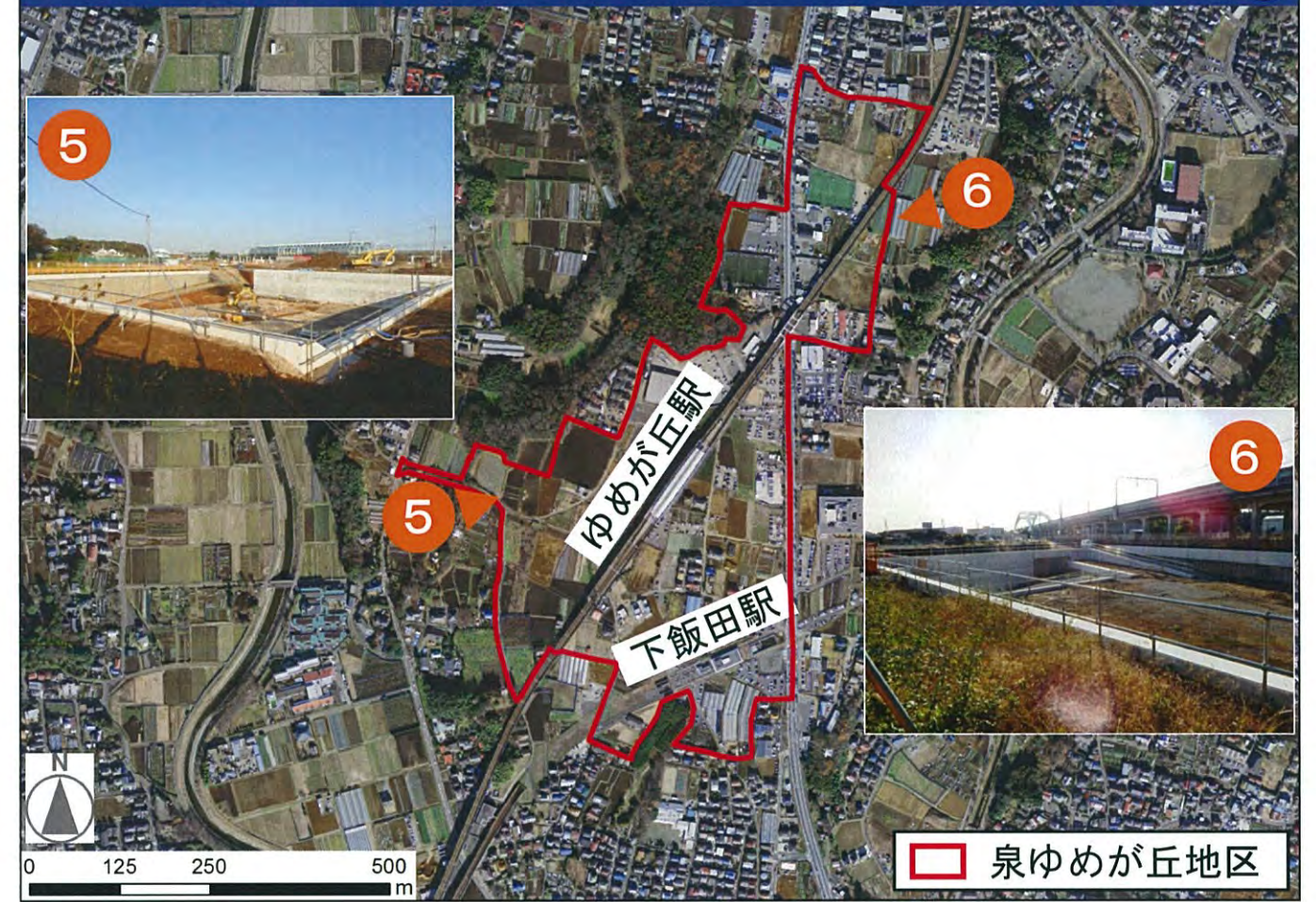
■ 地区の現況

5



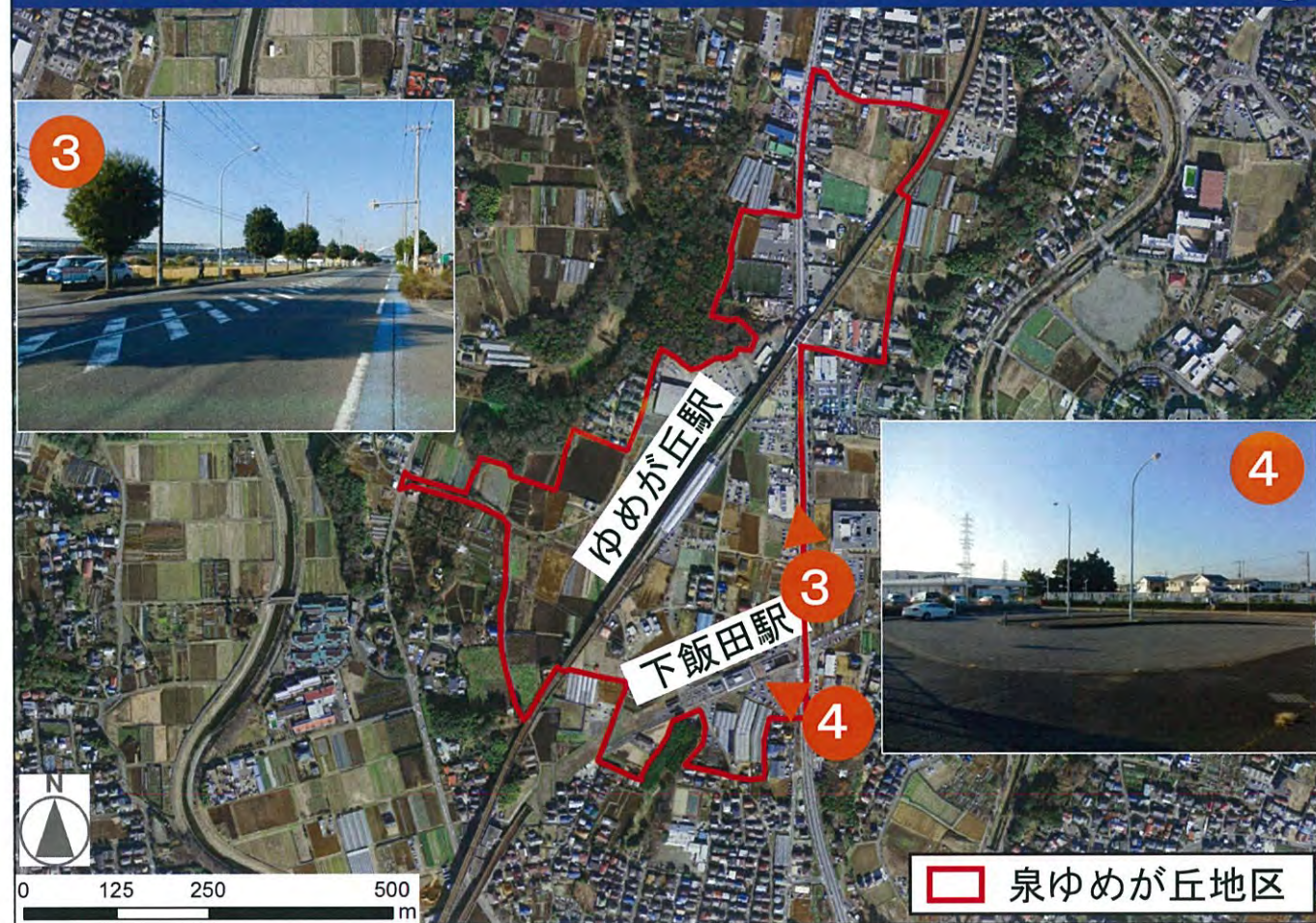
■ 地区の現況

7



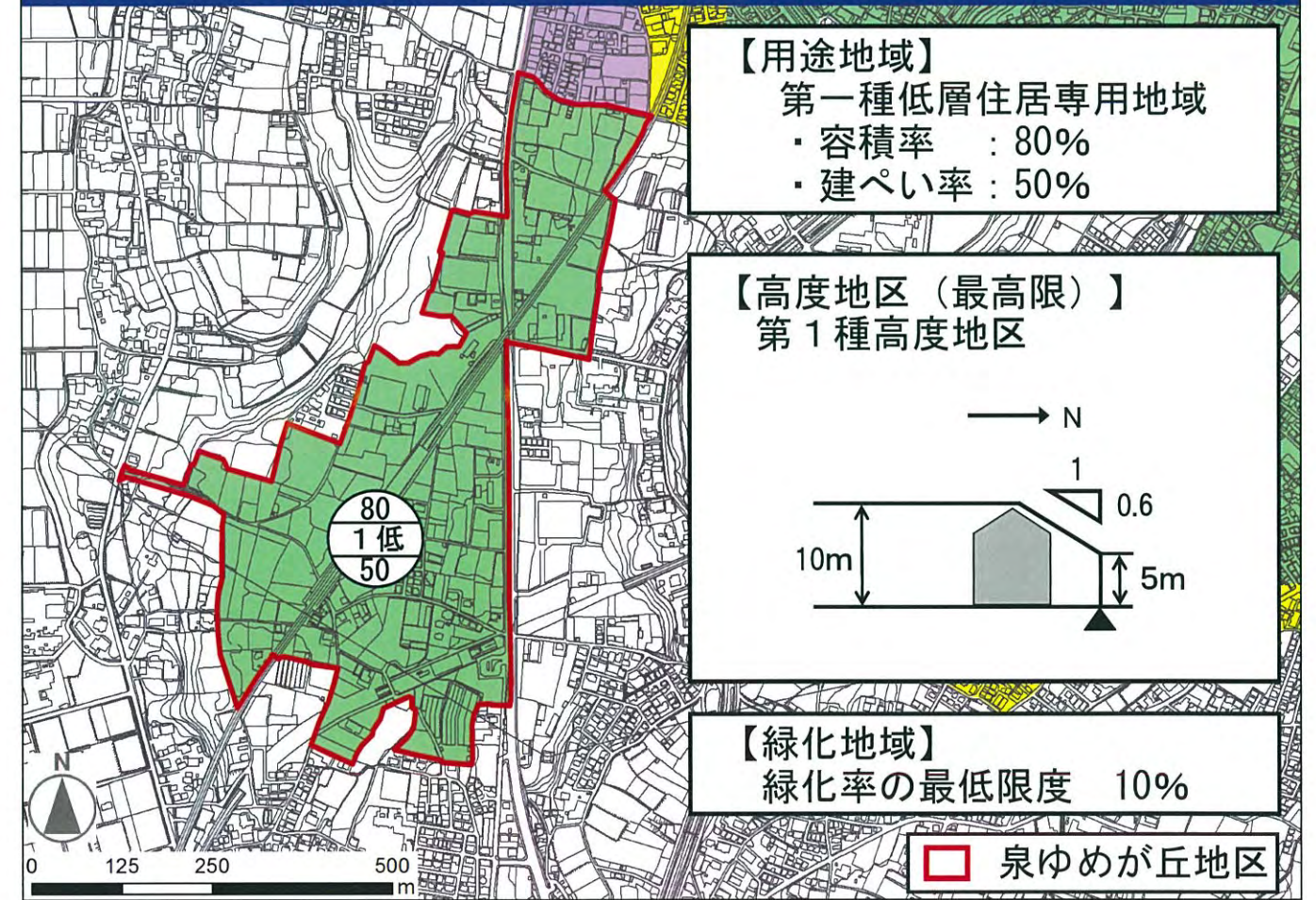
■ 地区の現況

6



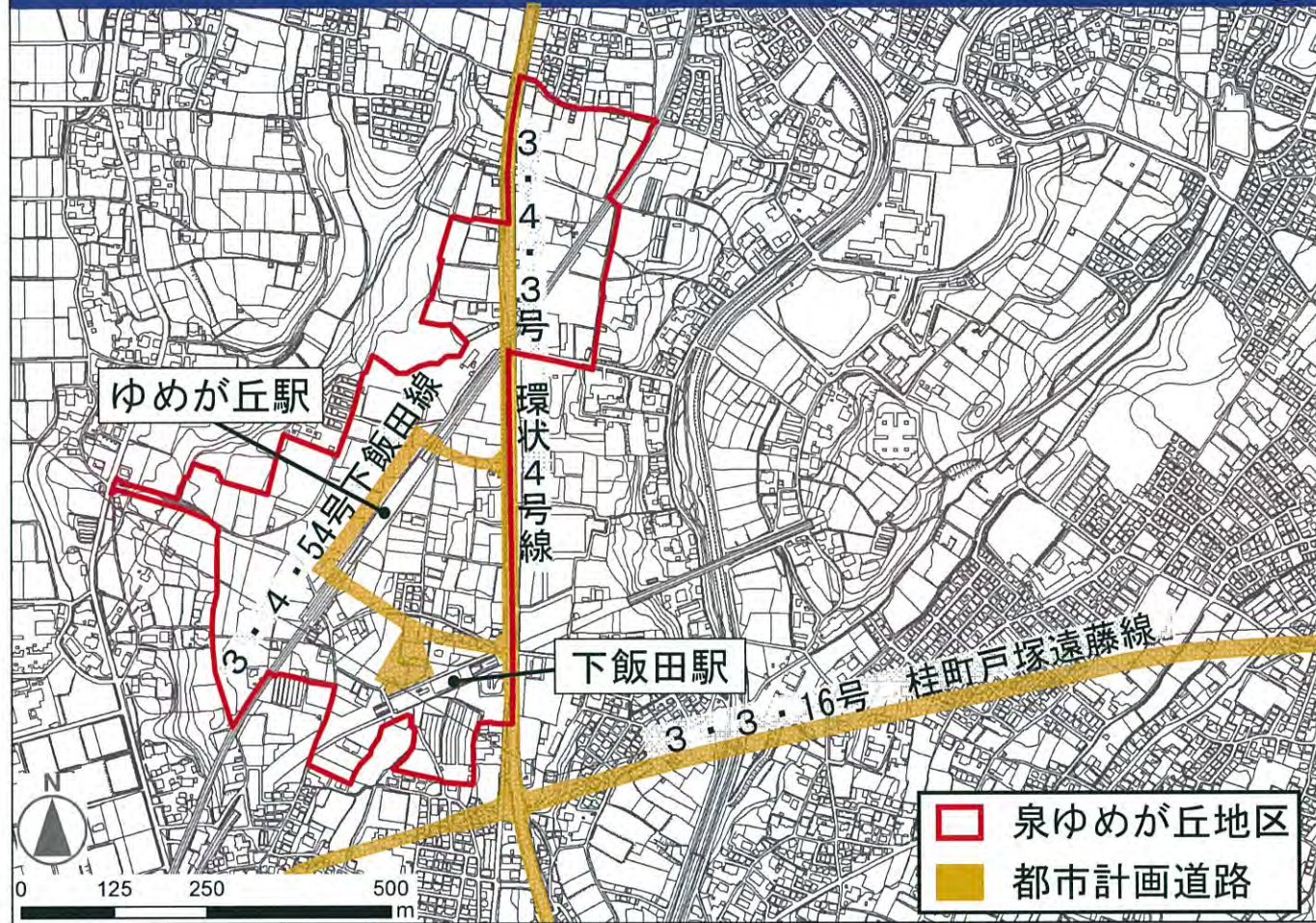
■ 現在の都市計画（用途地域等）

8



■現在の都市計画（道路）

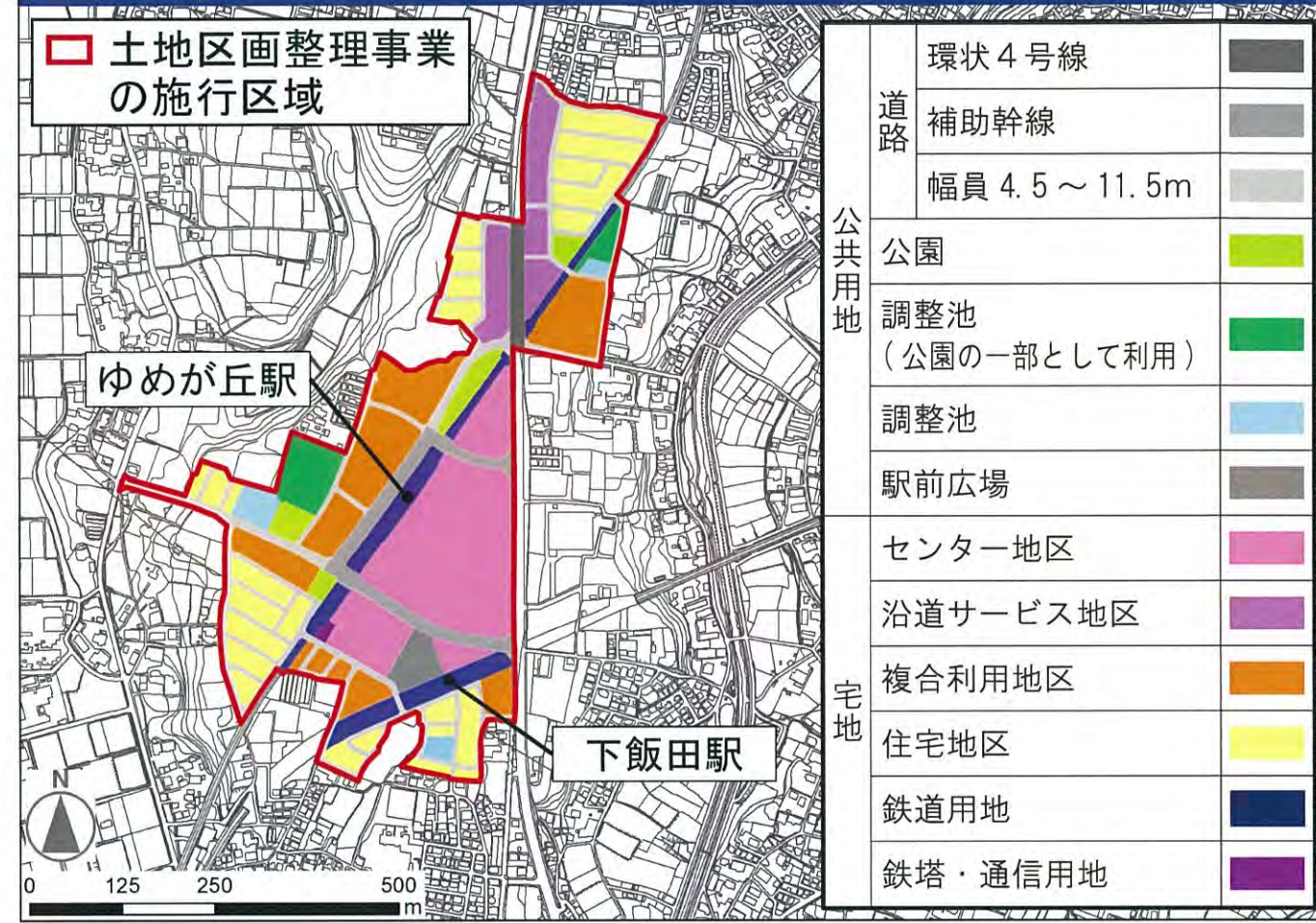
9



- 泉ゆめが丘地区
- 都市計画道路

■土地区画整理事業の概要

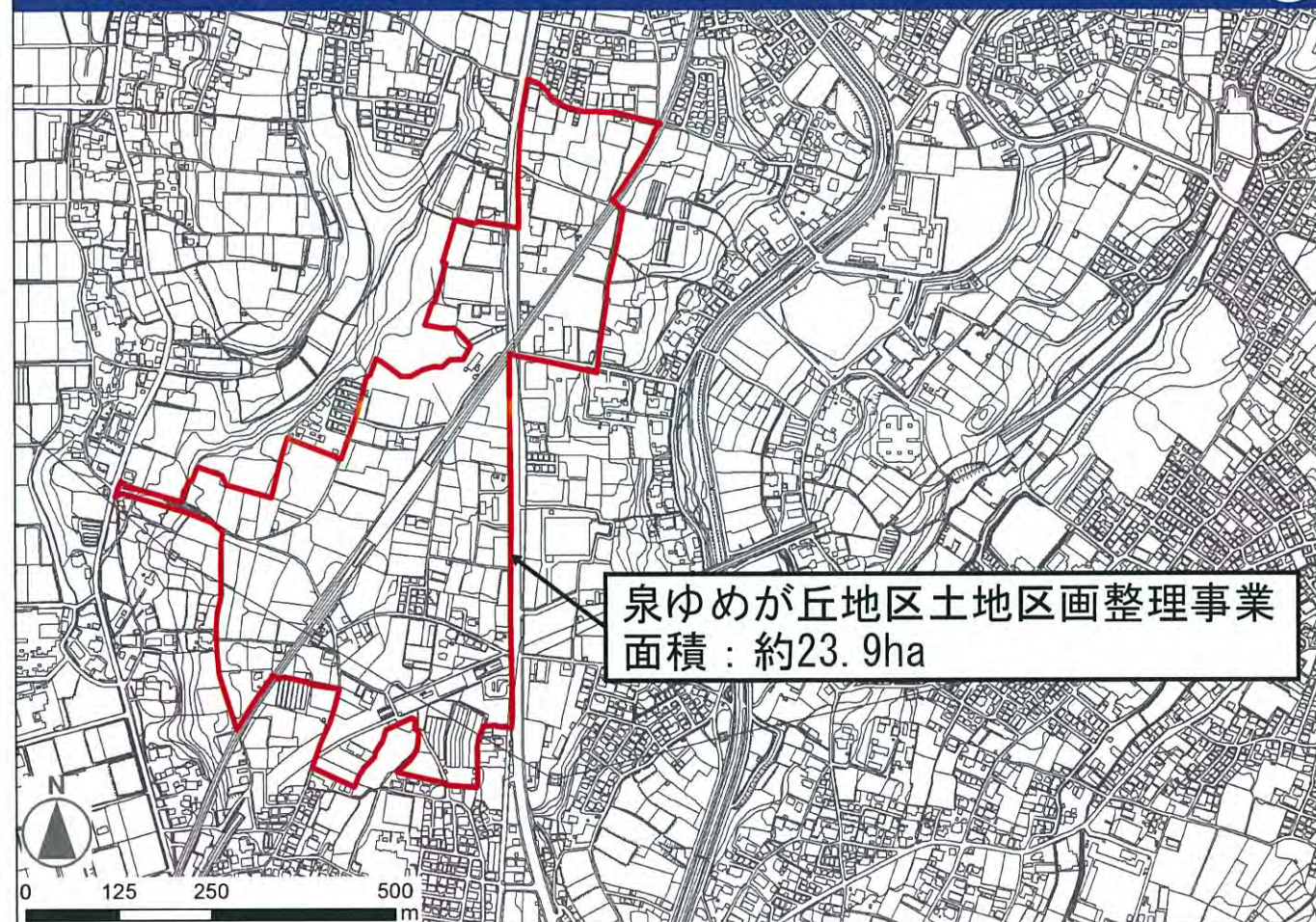
11



道路	環状4号線	
	補助幹線	
	幅員 4.5 ~ 11.5m	
公共用地	公園	
	調整池 (公園の一部として利用)	
	調整池	
	駅前広場	
宅地	センター地区	
	沿道サービス地区	
	複合利用地区	
	住宅地区	
	鉄道用地	
	鉄塔・通信用地	

■現在の都市計画（土地区画整理事業）

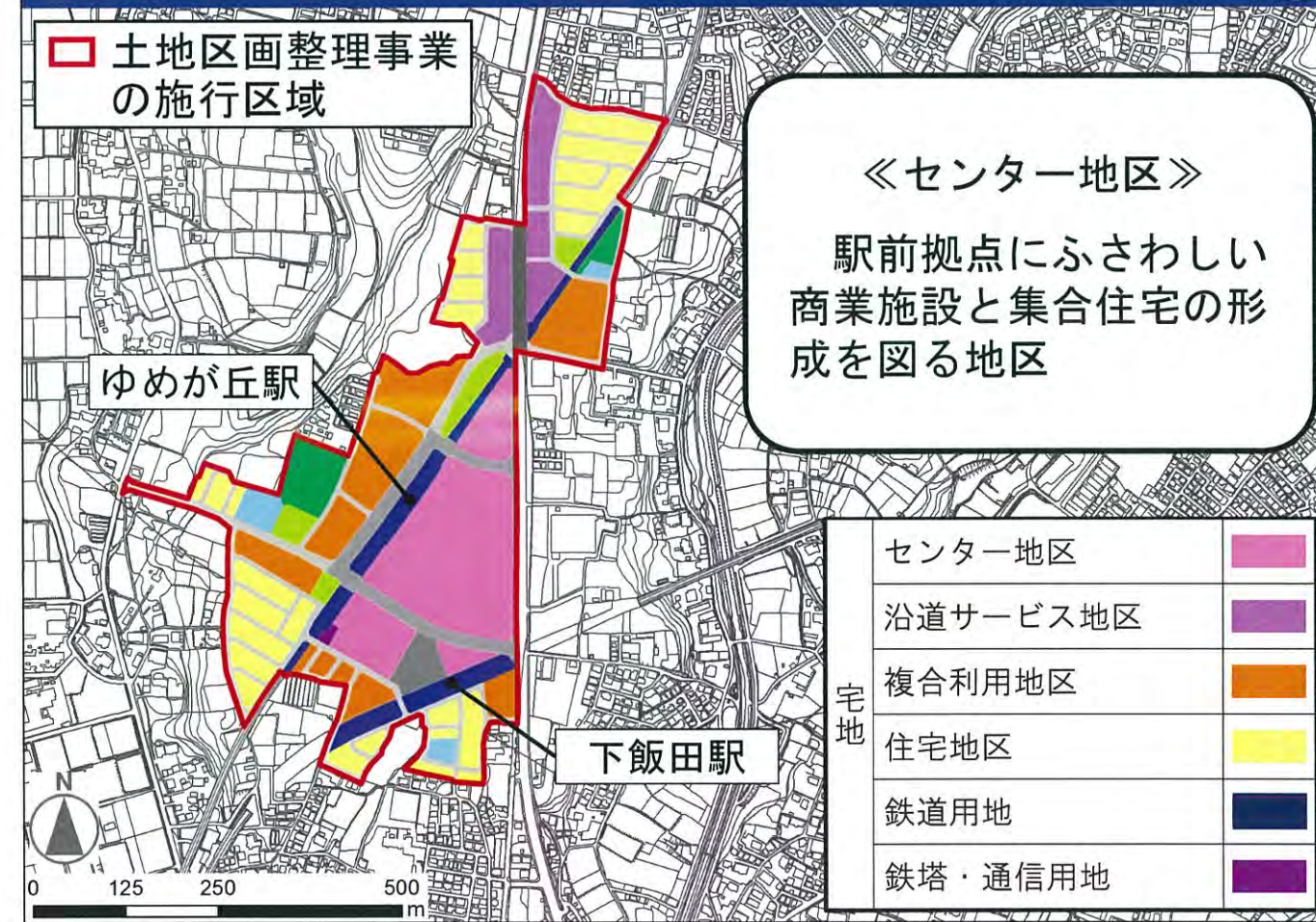
10



泉ゆめが丘地区土地区画整理事業
面積：約23.9ha

■土地区画整理事業の概要

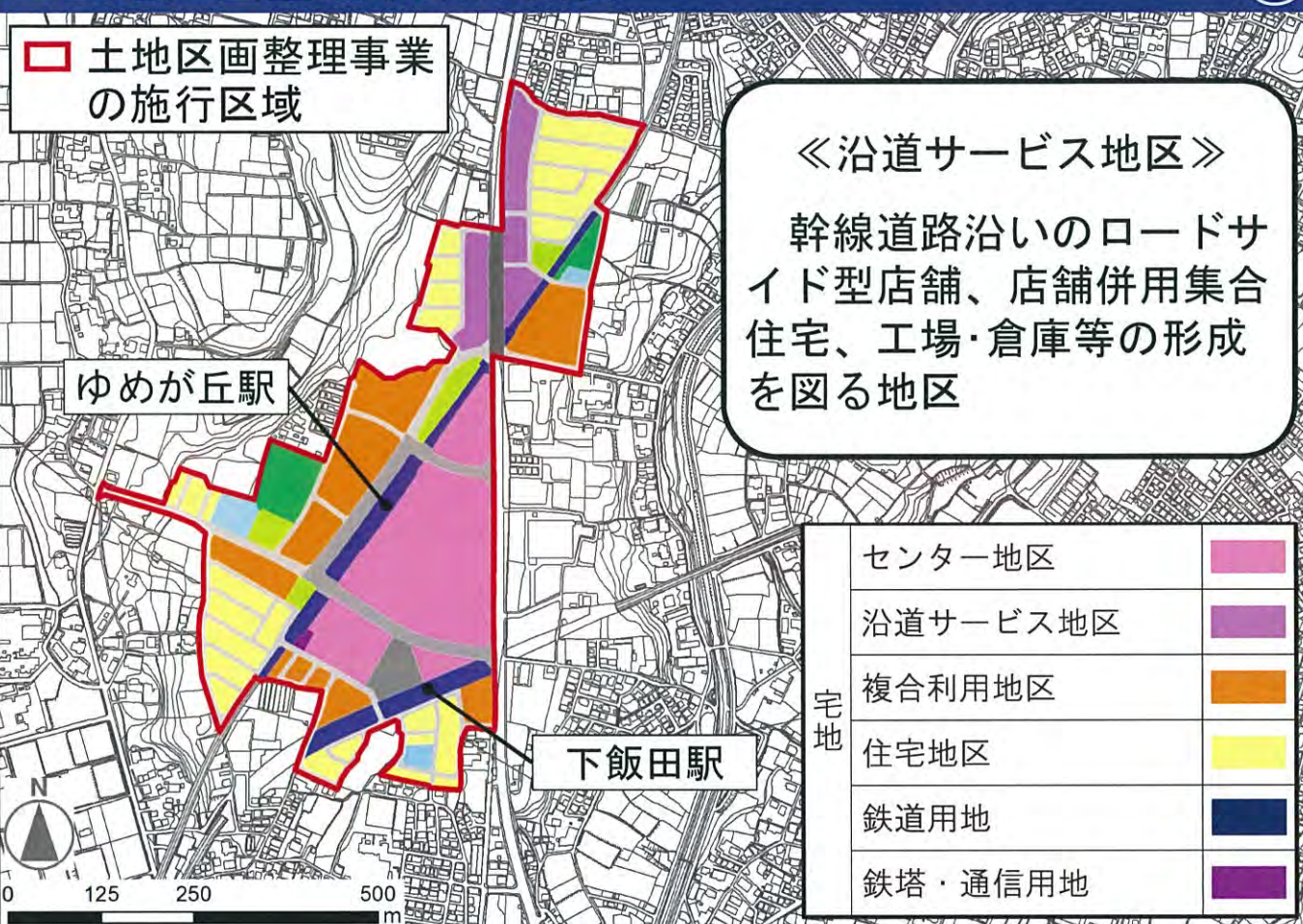
12



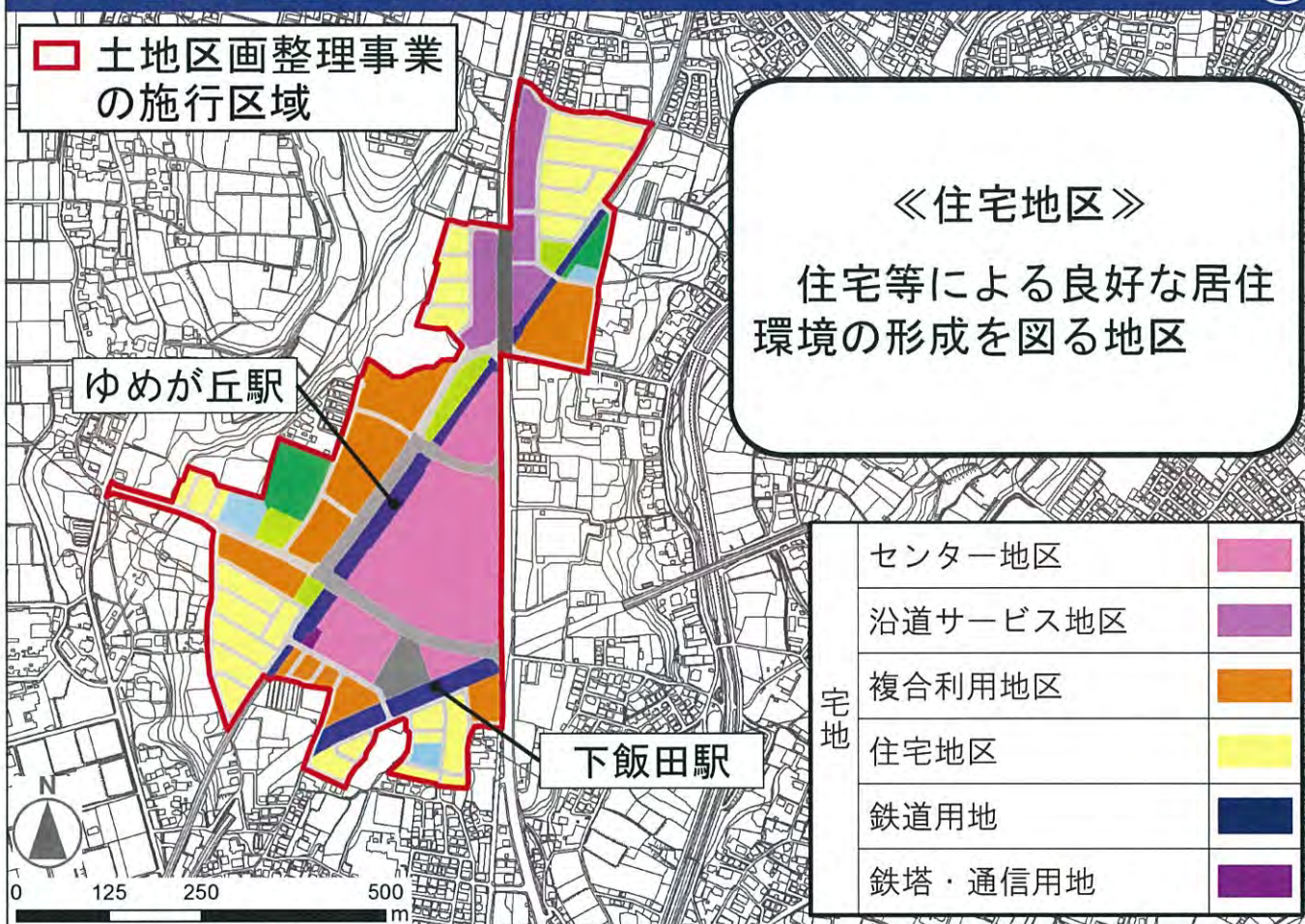
《センター地区》
駅前拠点にふさわしい
商業施設と集合住宅の形
成を図る地区

宅地	センター地区	
	沿道サービス地区	
	複合利用地区	
	住宅地区	
	鉄道用地	
	鉄塔・通信用地	

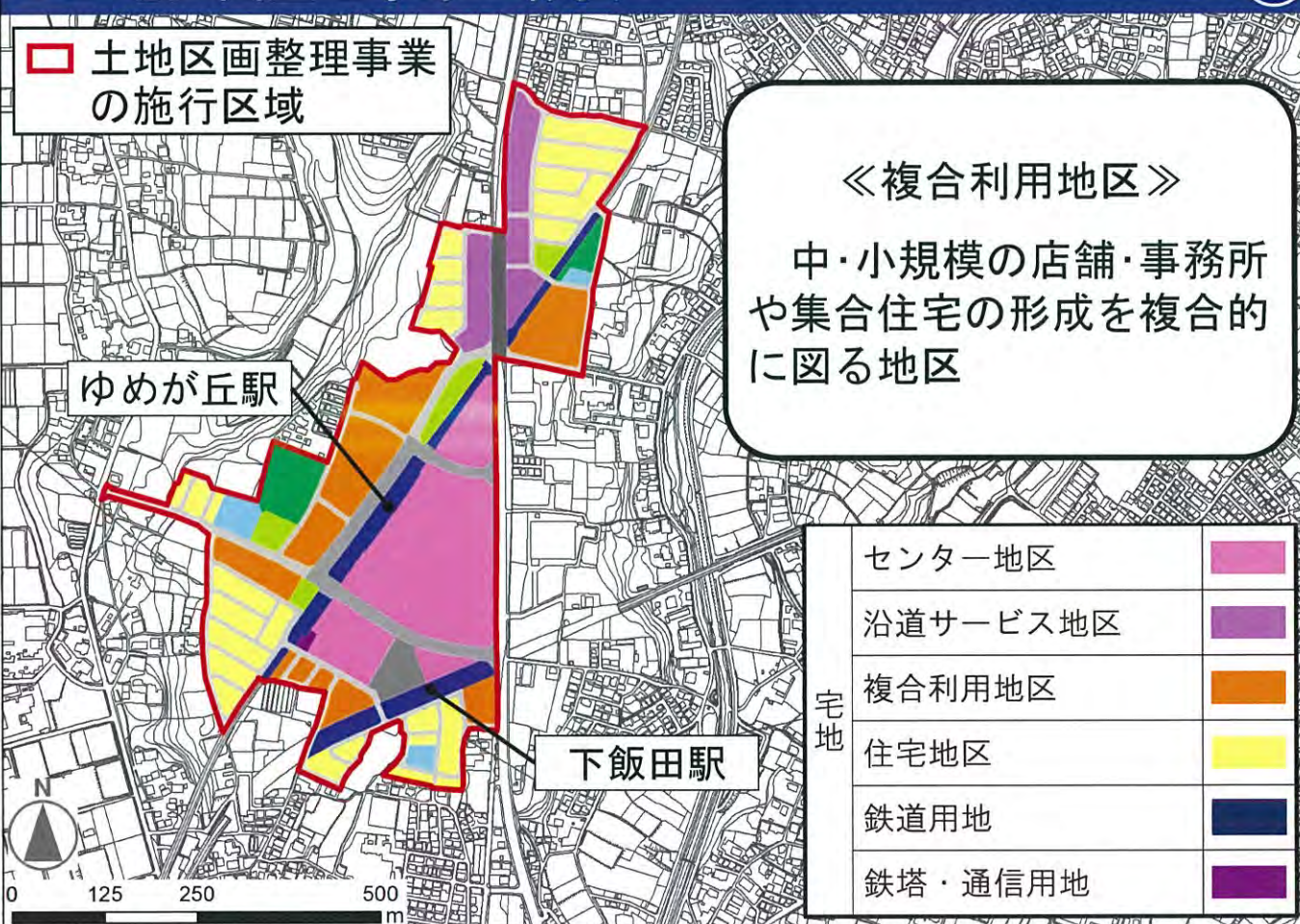
■土地区画整理事業の概要



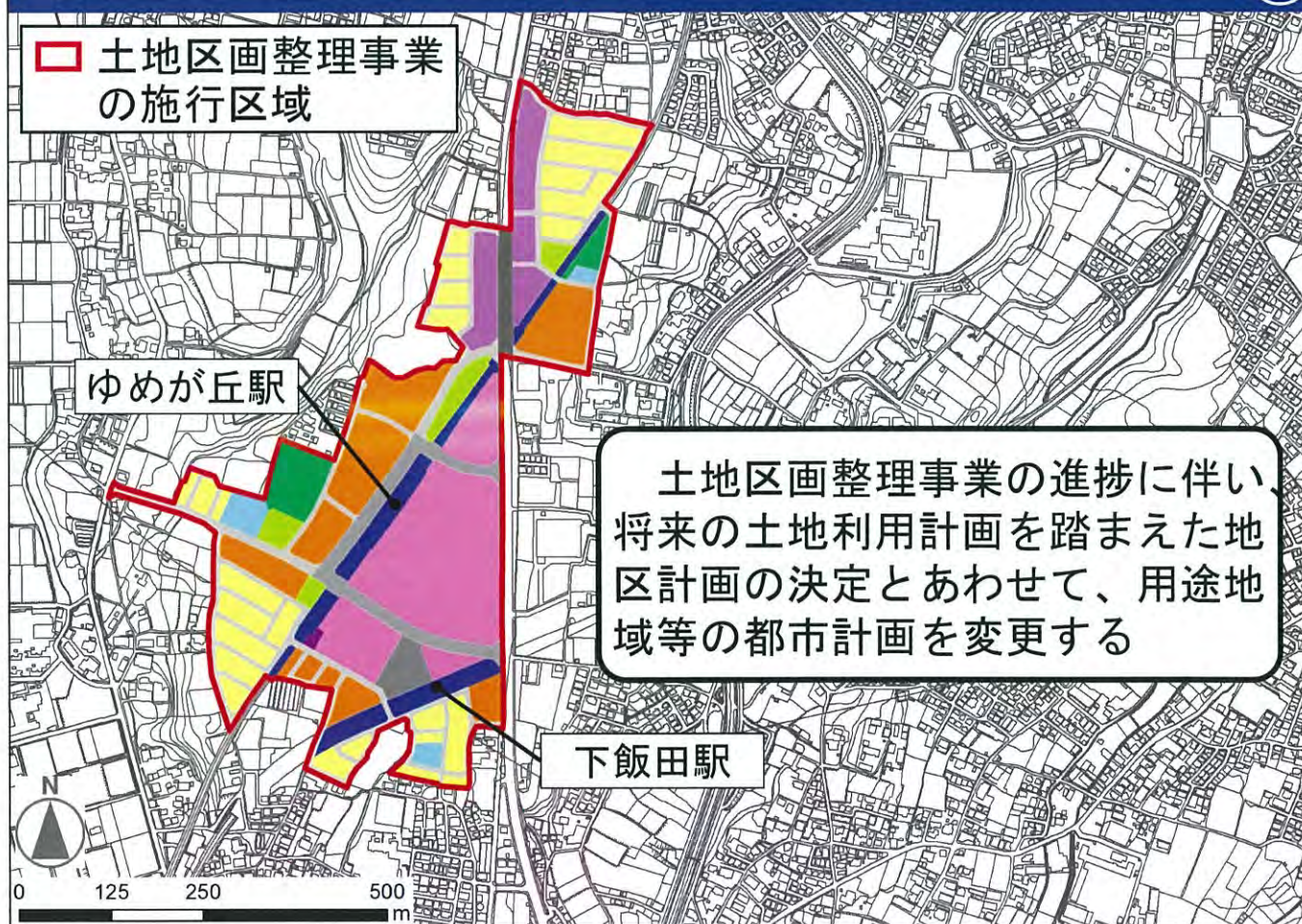
■土地区画整理事業の概要



■土地区画整理事業の概要



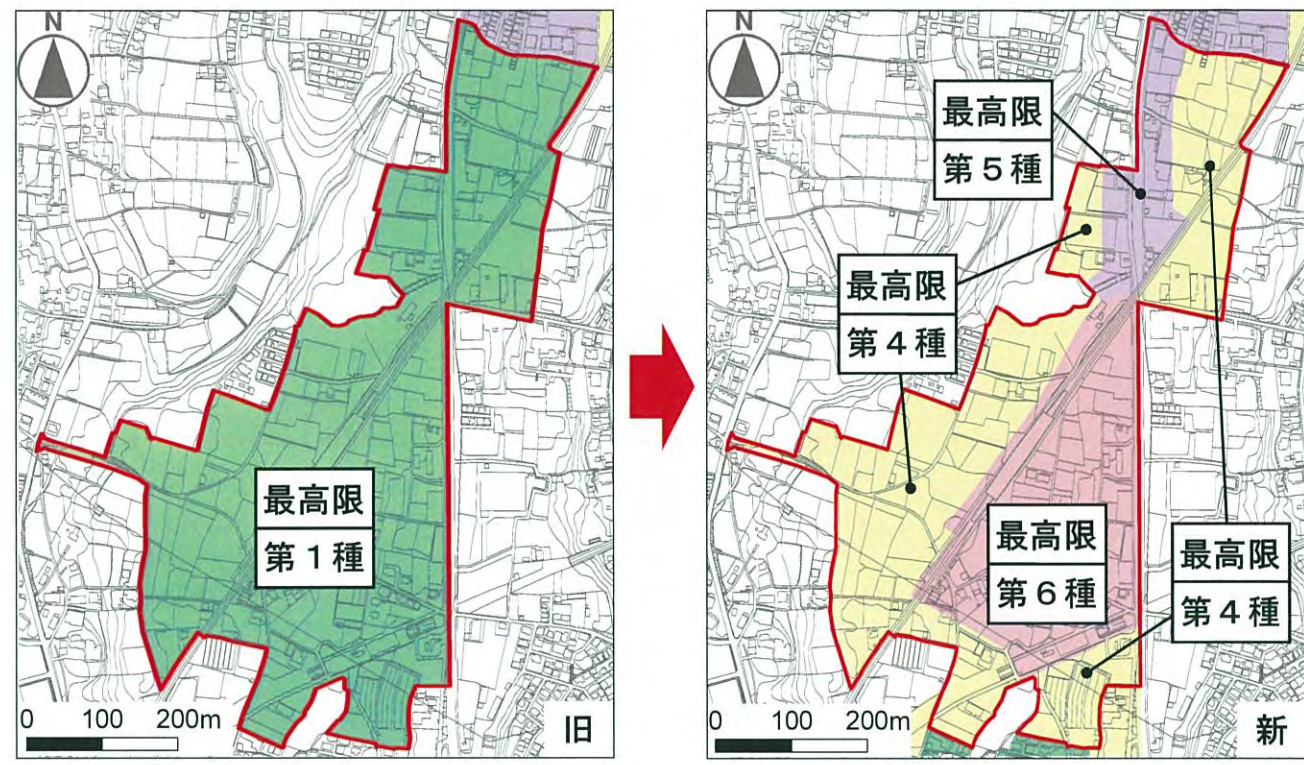
■土地区画整理事業の概要



決定又は変更する都市計画

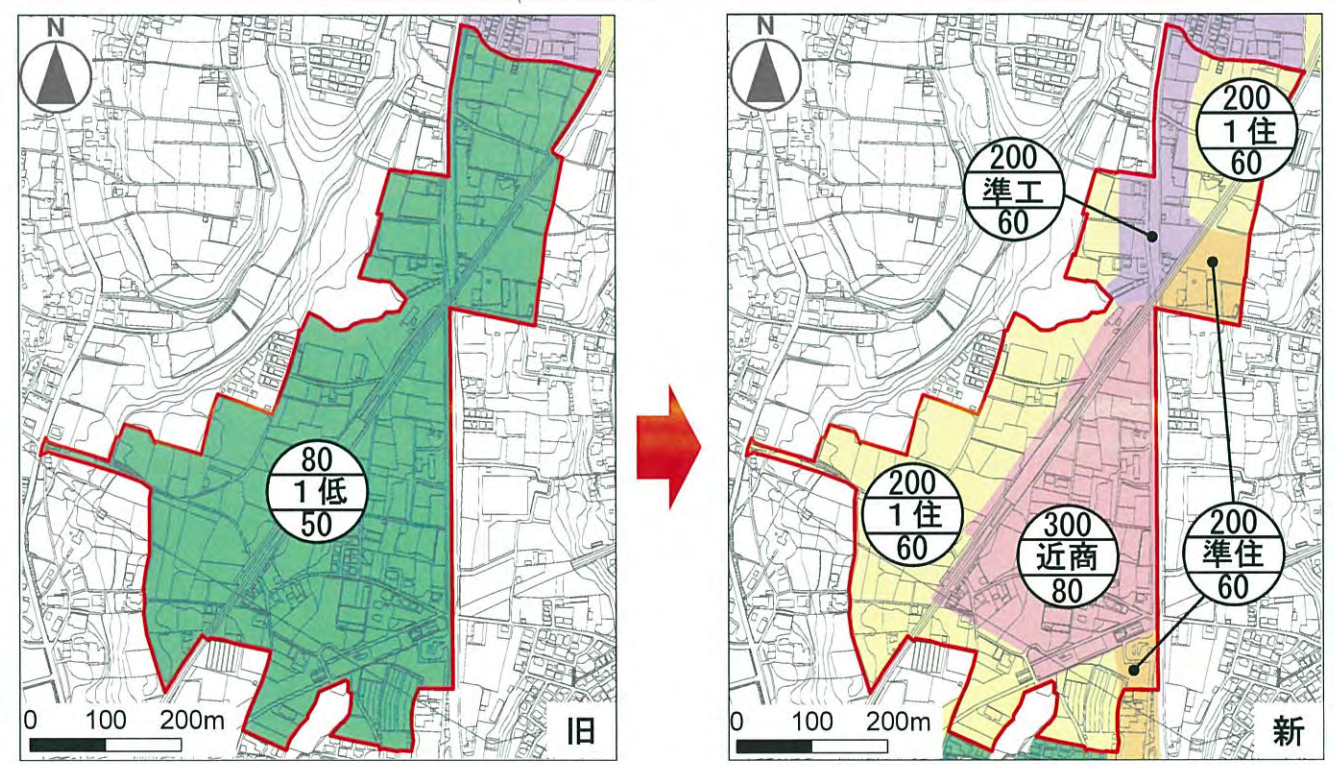
- 1 用途地域の変更
- 2 高度地区の変更
- 3 防火地域及び準防火地域の変更
- 4 緑化地域の変更
- 5 地区計画の決定

高度地区の変更



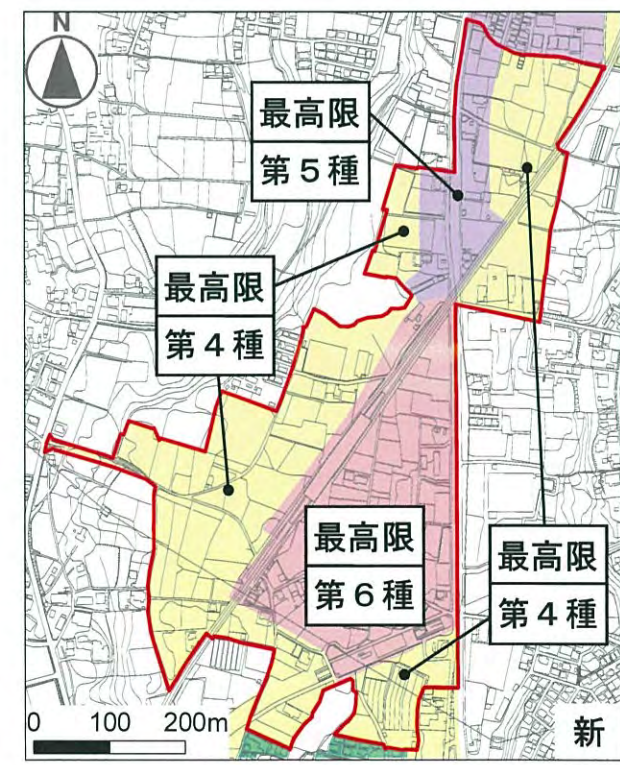
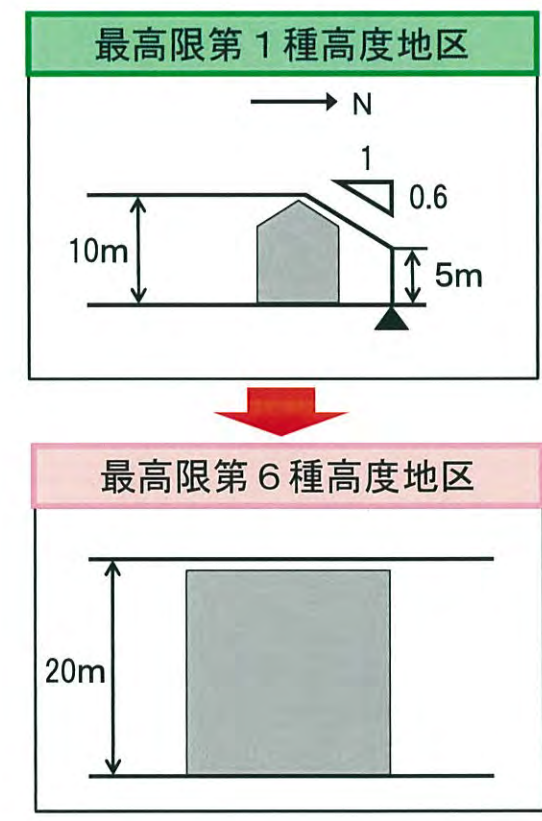
泉ゆめが丘地区

用途地域の変更



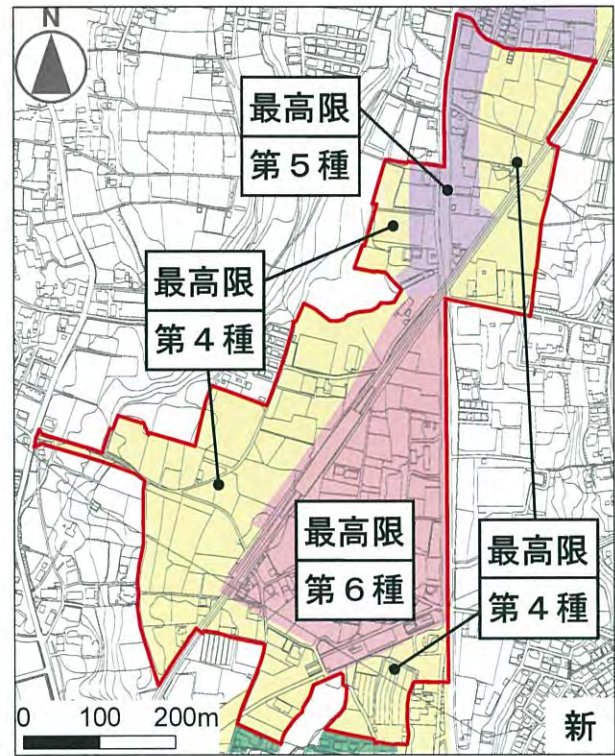
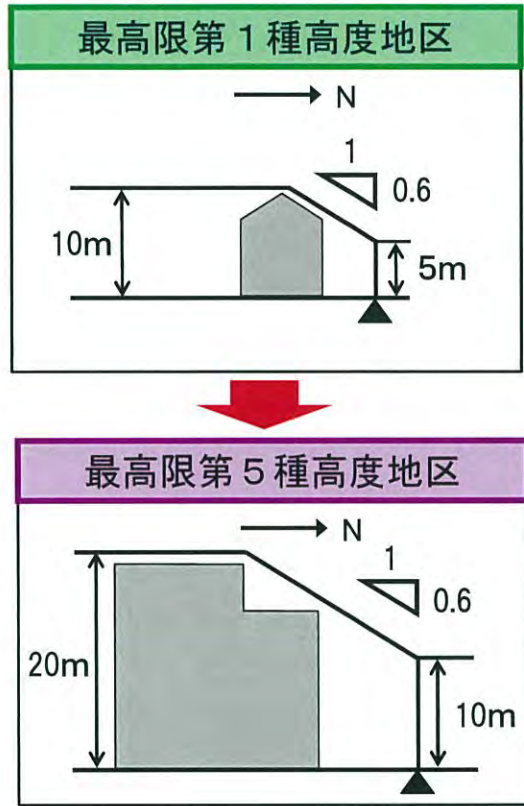
■ 第一種低層住居専用地域 ■ 準住居地域
■ 近隣商業地域 ■ 第一種住居地域
■ 準工業地域 泉ゆめが丘地区

高度地区の変更



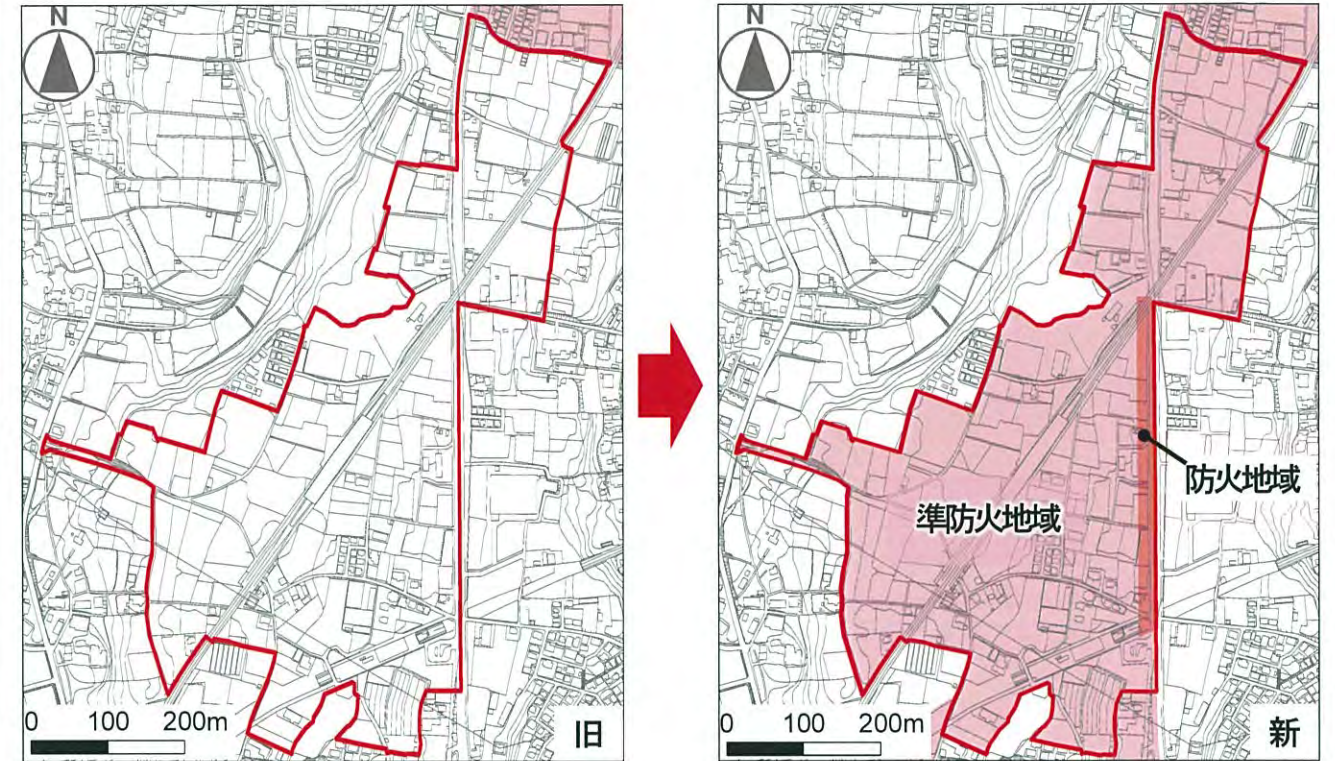
泉ゆめが丘地区

■ 高度地区の変更



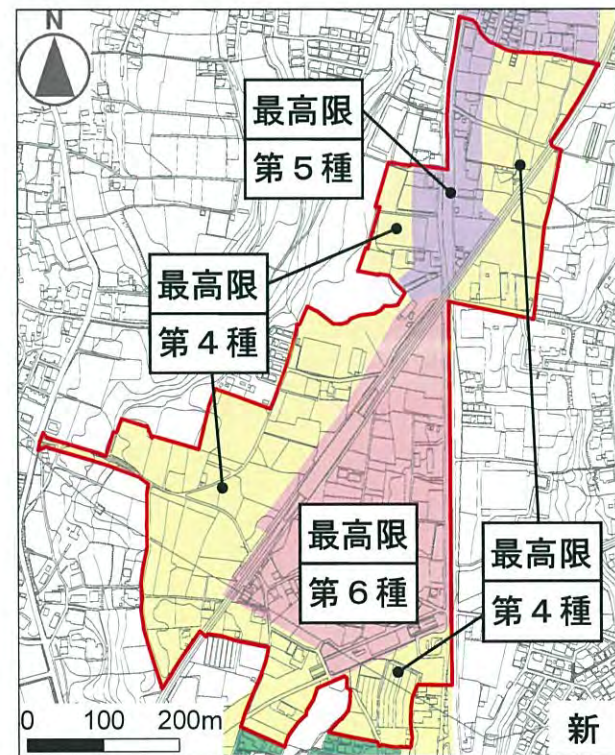
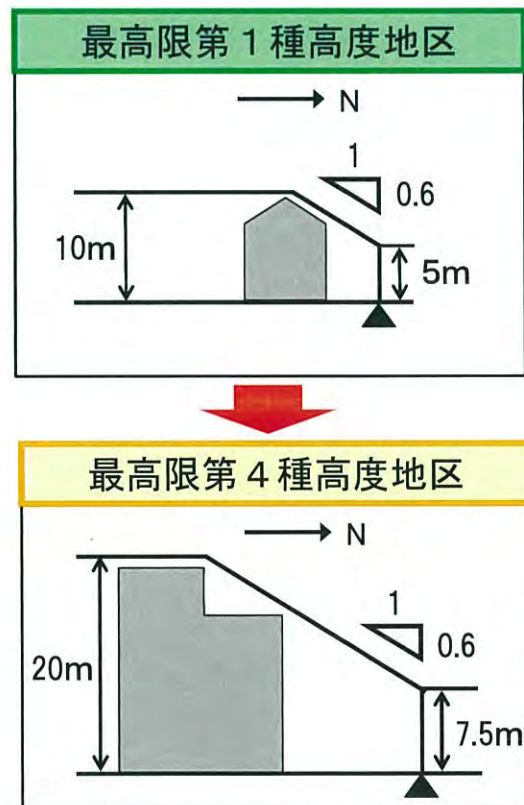
■ 泉ゆめが丘地区

■ 防火地域及び準防火地域の変更



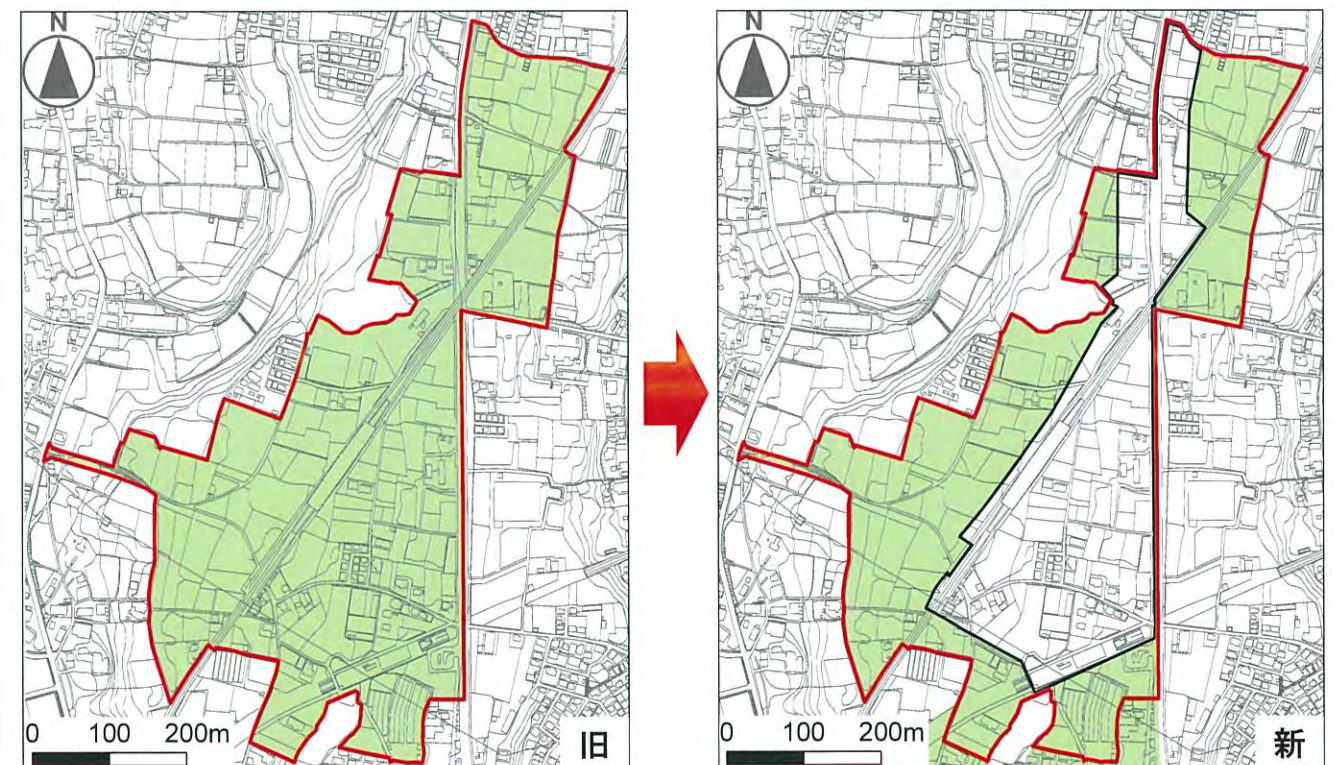
指定なし 防火地域 準防火地域 ■ 泉ゆめが丘地区

■ 高度地区の変更



■ 泉ゆめが丘地区

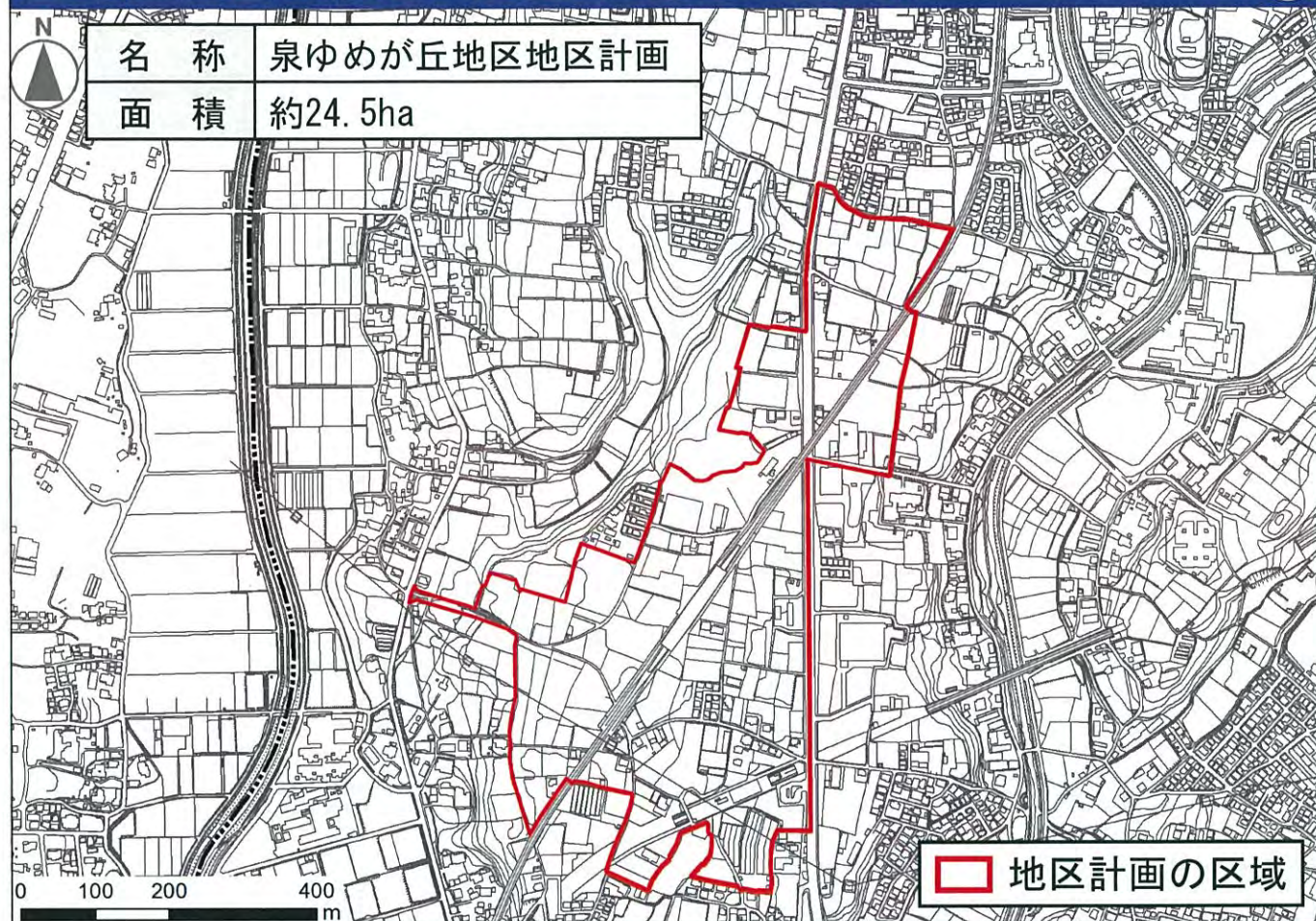
■ 緑化地域の変更



緑化地域 指定なし ■ 泉ゆめが丘地区

■ 地区計画の決定（区域・名称・面積）

25



■ 地区計画の目標

27

都市基盤施設の整備にあわせて適正な土地利用を誘導し、環境に配慮した、にぎわい・活力・交流を育む拠点の形成を図るとともに良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。

■ 地区計画の構成

26

○ 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

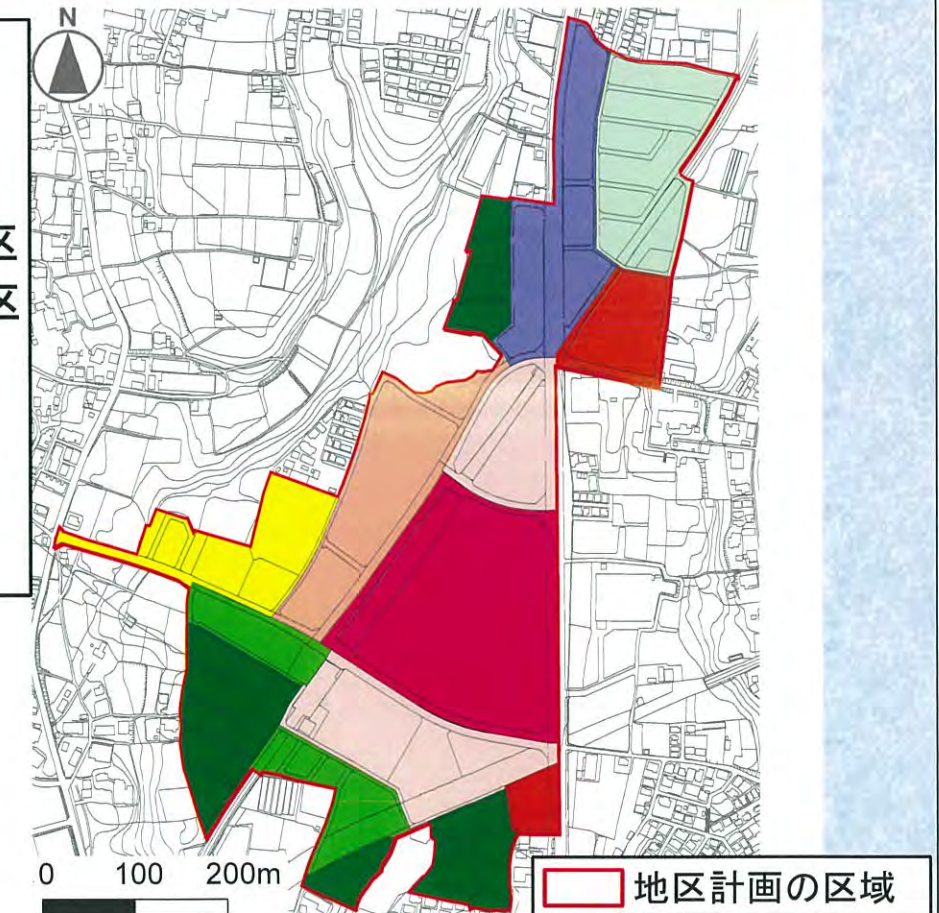
○ 地区整備計画

- 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
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 垣又はさくの構造の制限
 - ・ 緑化率の最低限度

■ 地区計画の地区の区分

28

- ① A-1地区
- ② A-2地区
- ③ B地区
- ④ C-1-1地区
- ⑤ C-1-2地区
- ⑥ C-2地区
- ⑦ C-3地区
- ⑧ D-1地区
- ⑨ D-2地区

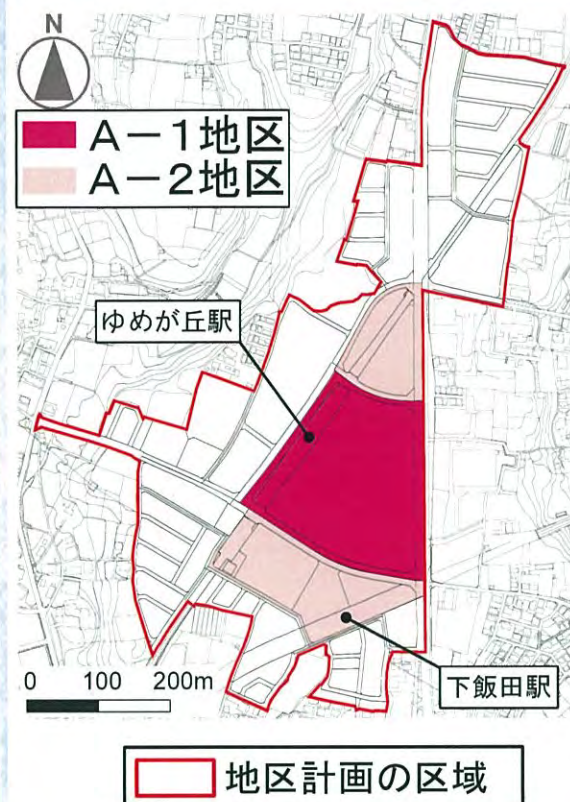


■土地利用の方針

29

【A-1地区・A-2地区】

ゆめが丘駅及び下飯田駅の駅前拠点として、にぎわい・活力・交流にあふれ、個性ある駅前拠点を形成するため、土地の高度利用により、安全で快適な二駅間を結ぶ歩行者動線、街区外周の歩行者空間、オープンスペース等を確保するとともに、商業施設、業務施設及び都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。

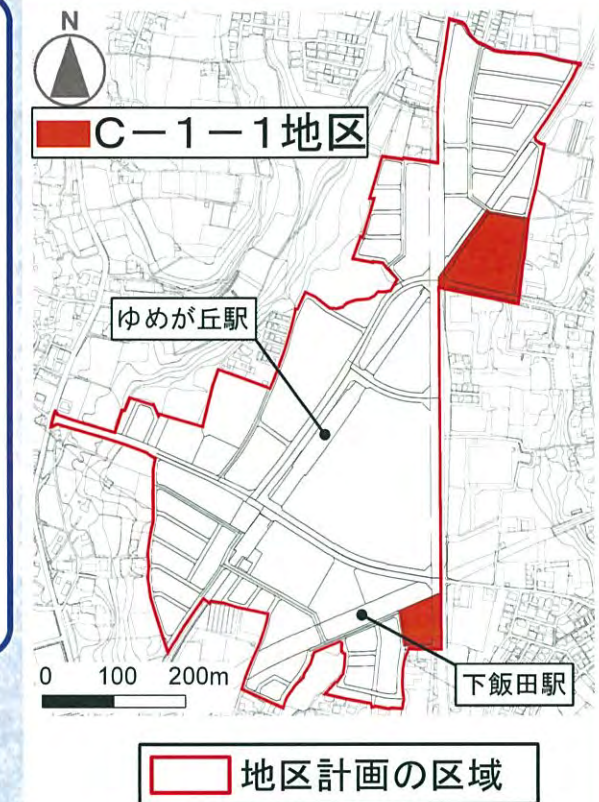


■土地利用の方針

31

【C-1-1地区】

幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅及び沿道サービス施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

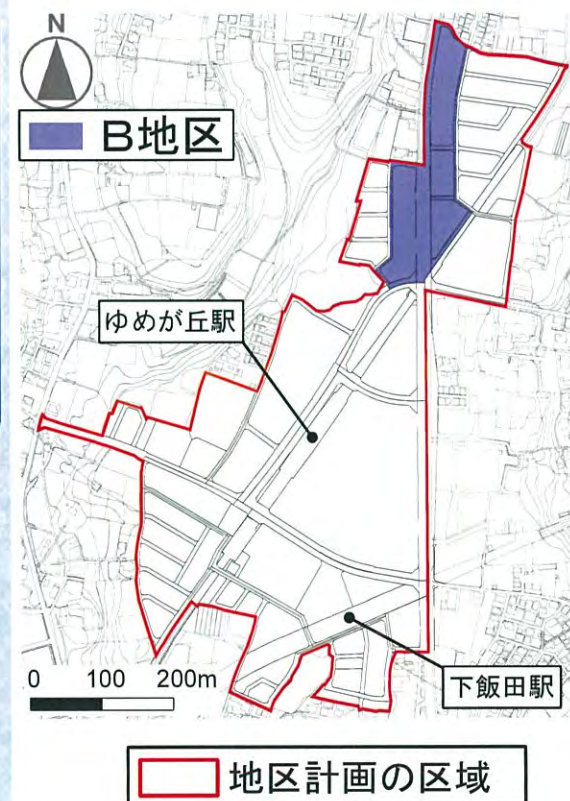


■土地利用の方針

30

【B地区】

周辺環境に配慮した調和のとれた環境を創出するとともに、幹線道路沿道の特徴を生かし沿道サービス施設の立地を図る。

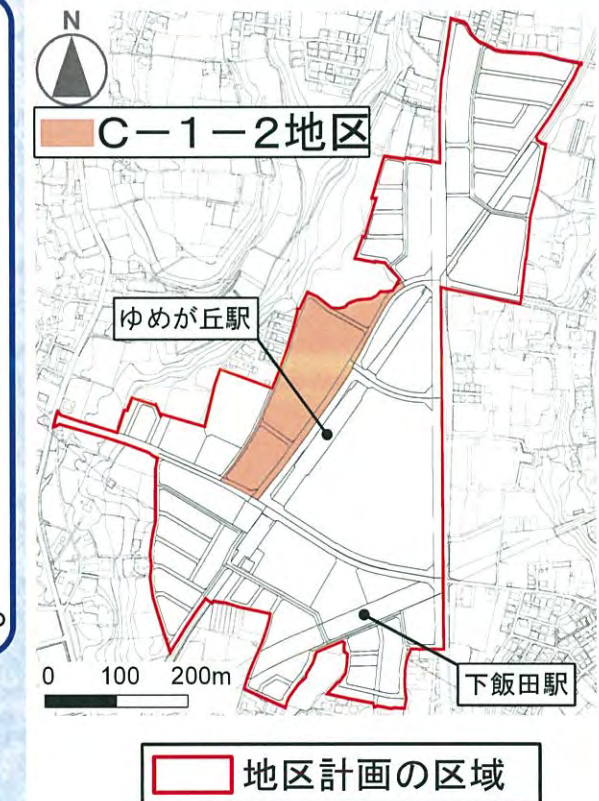


■土地利用の方針

32

【C-1-2地区】

ゆめが丘駅の駅前空間にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

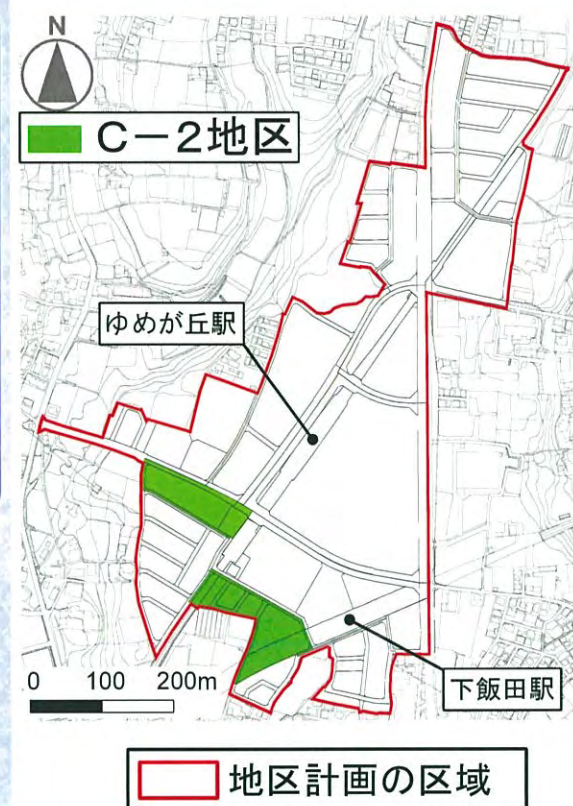


■土地利用の方針

33

【C-2地区】

周辺環境に配慮し、駅周辺及び主要区画道路沿道の立地特性を生かした利便性の高い複合市街地を形成するため、中層の住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。

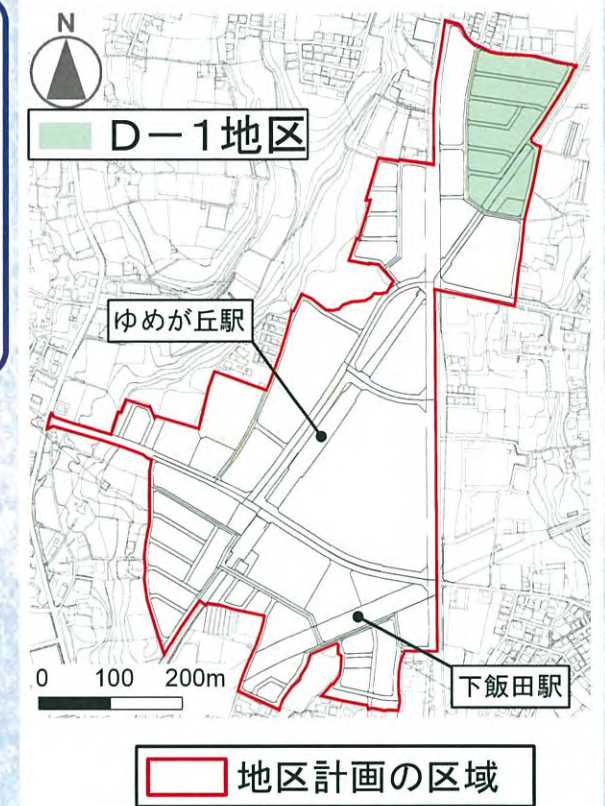


■土地利用の方針

35

【D-1地区】

利便性を備えた居住環境を形成するため、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。

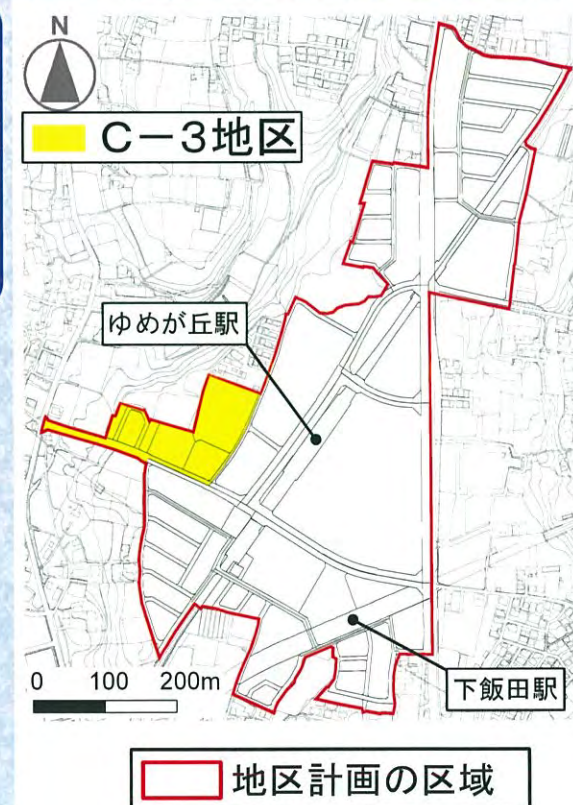


■土地利用の方針

34

【C-3地区】

主要区画道路沿道の立地特性を生かし、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。

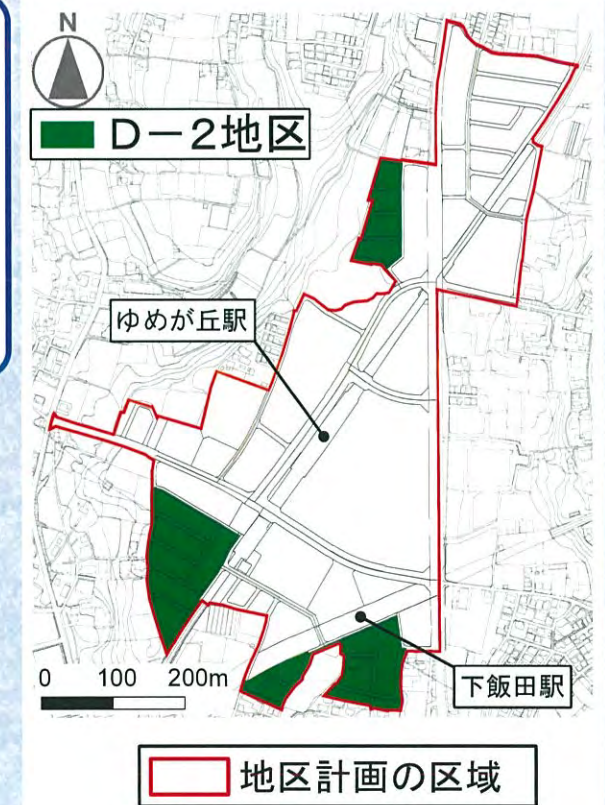


■土地利用の方針

36

【D-2地区】

周辺環境に配慮し、駅周辺の良好な居住環境を形成するため、中低層の住宅等の立地を図る。



■ 地区施設の整備の方針 1

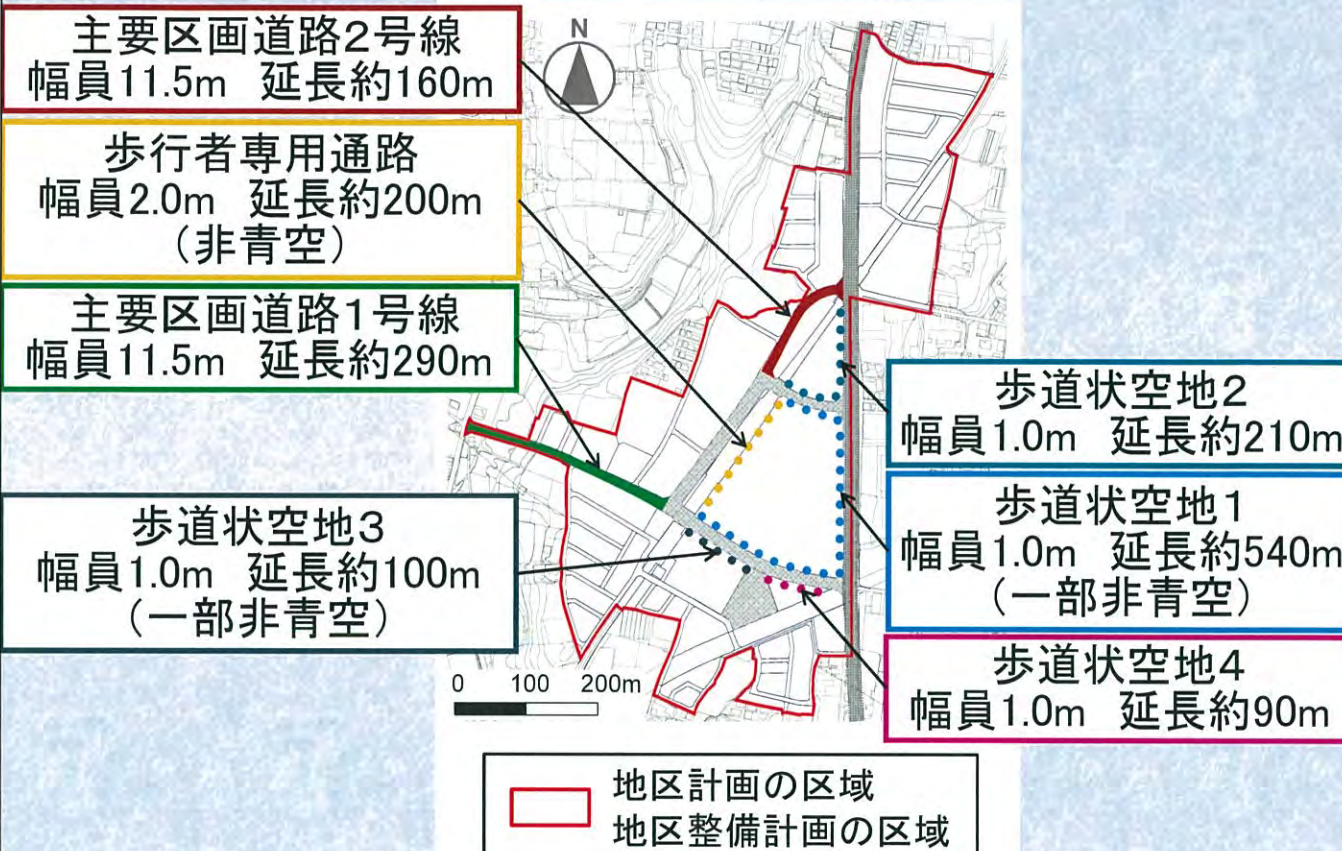
37

- 1 地区内を南北に縦断する環状4号線から都市計画道路3・4・54号下飯田線を介して、地区西側へアクセスする地区の骨格となる道路として、主要区画道路1号線を配置する。また、下飯田線から環状4号線へアクセスし、都市計画道路を補完する道路として主要区画道路2号線を配置する。



■ 地区施設の配置及び規模

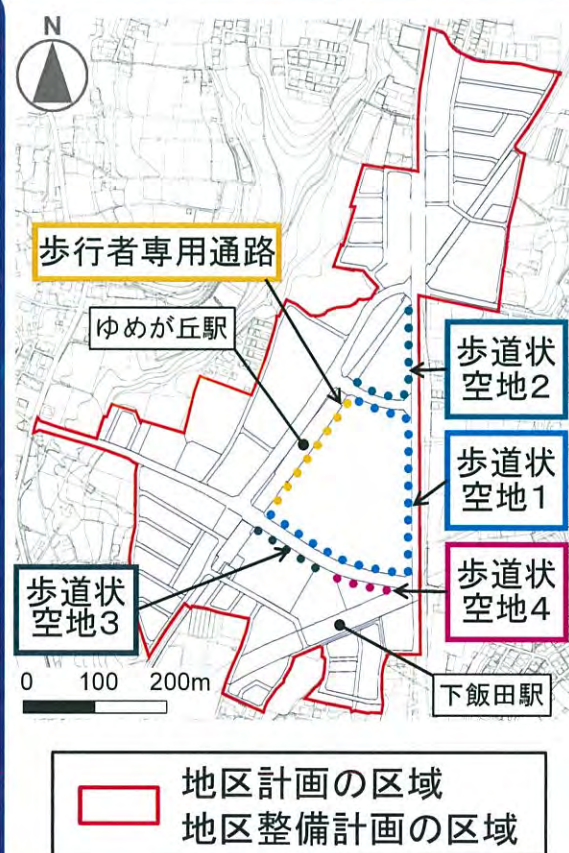
39



■ 地区施設の整備の方針 2

38

- 2 安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地1、歩道状空地2、歩道状空地3及び歩道状空地4を整備する。特に、歩道状空地1及び歩道状空地2については、壁面後退部分の緑化空間とともに緑豊かな歩行者空間を形成する。
- 3 下飯田駅とゆめが丘駅を結ぶ歩行者動線を補完するため、敷地外周部に歩行者専用通路を整備する。



■ 建築物等の整備の方針

40

- 1 周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の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、建築物の用途の制限などを定める。
- 2 環境負荷低減に向けて、省エネルギー性能に配慮した建築計画となるよう努める。
- 3 ヒートアイランド現象の低減に向けて敷地内の緑化を図る。
- 4 A-1地区に整備する建築物は、再生可能エネルギーの活用に努める。
- 5 A-1地区に整備する建築物は、来街者が円滑に移動できるようユニバーサルデザインに配慮した施設とする。

■緑化の方針

41

地区周辺の自然的環境と地区内の緑の空間が連続する緑のネットワークを形成し、地域特性を生かした緑の環境づくりを推進する。

- 1 緑のネットワークを形成するため、沿道部を中心に緑化を行う。
- 2 地域特性を表す高木を中心として調和よく中木、低木、地被類等を組合せ、地区全体として変化のある緑化を行う。
- 3 A-1地区及びA-2地区に整備する空地は、憩いの場となる空間を形成するとともに建築物の圧迫感や長大感を軽減するため、建築物の規模に見合った量感のある緑化を行う。

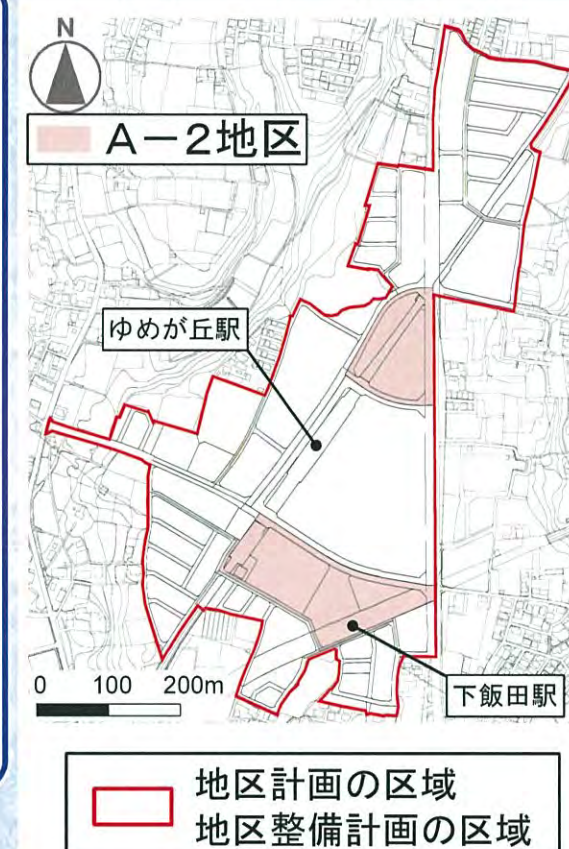
■建築物の用途の制限（A-2地区）

43

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 1階を住居の用に供するもの ※
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 自動車教習所
- 4 畜舎 ※
- 5 マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 6 倉庫業を営む倉庫

※除外規定あり



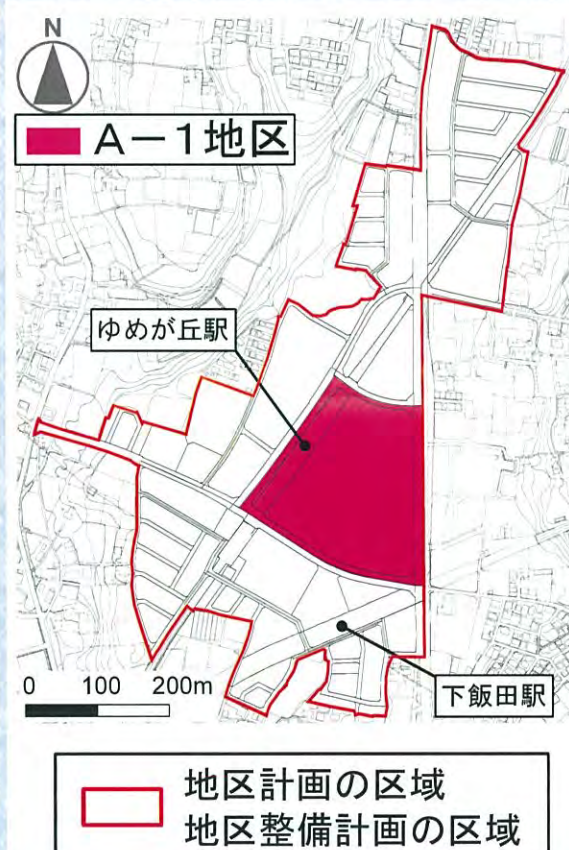
■建築物の用途の制限（A-1地区）

42

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 1階又は2階を住居の用に供するもの ※
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 自動車教習所
- 4 畜舎 ※
- 5 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場
- 6 倉庫業を営む倉庫

※除外規定あり



■建築物の用途の制限（B地区）

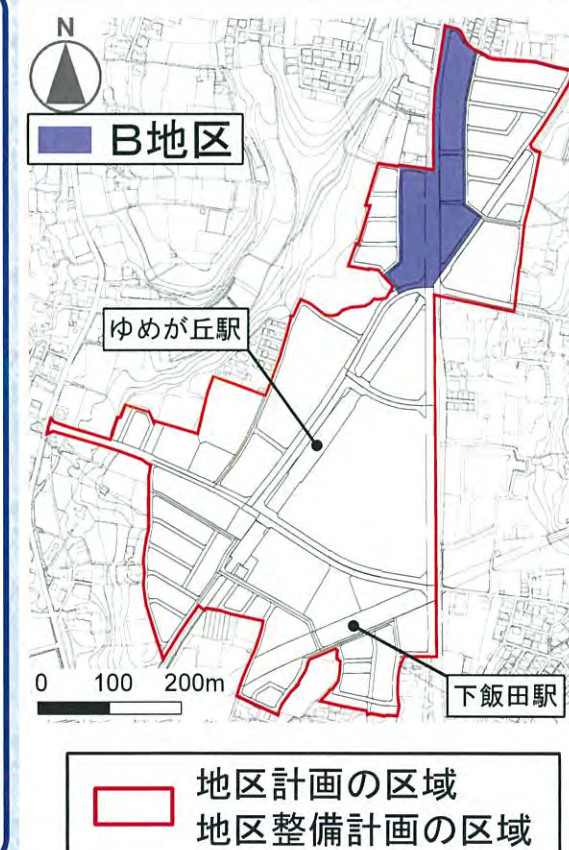
44

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 住宅 ※1
- 2 神社、寺院、教会等
- 3 畜舎 ※1
- 4 マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 5 キャバレー等
- 6 工場 ※2
- 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※1

※1 除外規定あり

※2 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場



■建築物の用途の制限（C-1-1、C-1-2地区）45

次に掲げる建築物は建築してはならない。

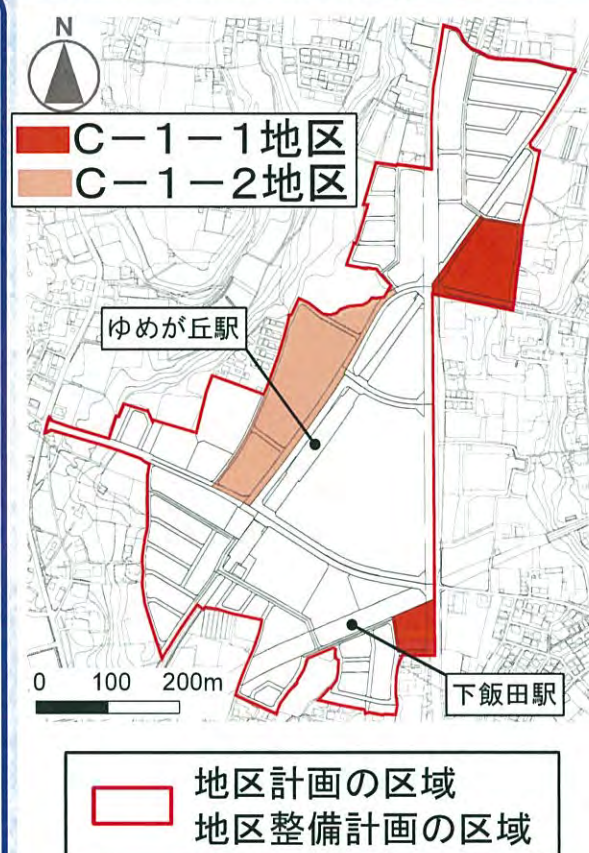
【C-1-1地区】

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 自動車教習所
- 3 畜舎 ※
- 4 マージャン屋、ぱちんこ屋等

【C-1-2地区】

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 自動車教習所
- 3 畜舎 ※

※除外規定あり

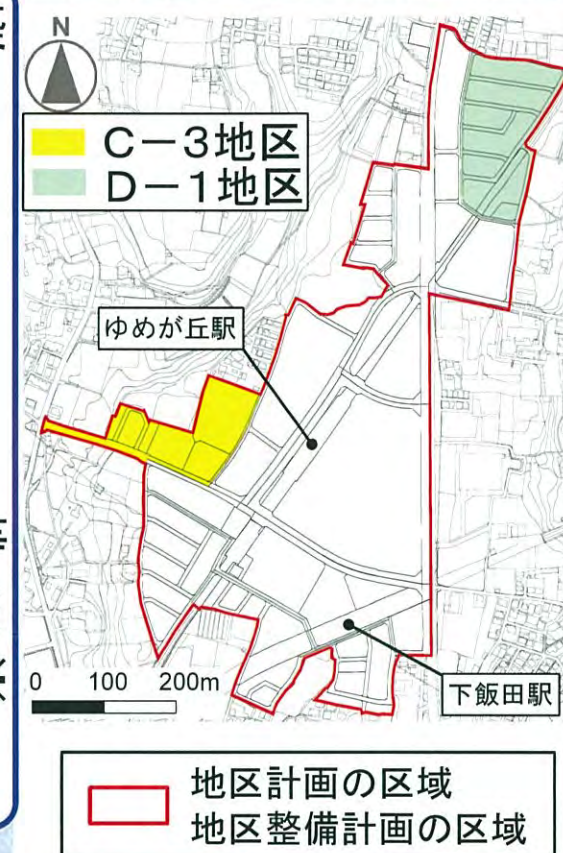


■建築物の用途の制限（C-3地区、D-1地区）47

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1 住宅、兼用住宅
- 2 共同住宅、寄宿舍、下宿
- 3 学校、図書館等
- 4 老人ホーム、保育所等
- 5 診療所
- 6 巡査派出所、公衆電話所等
- 7 事務所、店舗、飲食店等 ※
- 8 工場（パン屋、米屋等） ※

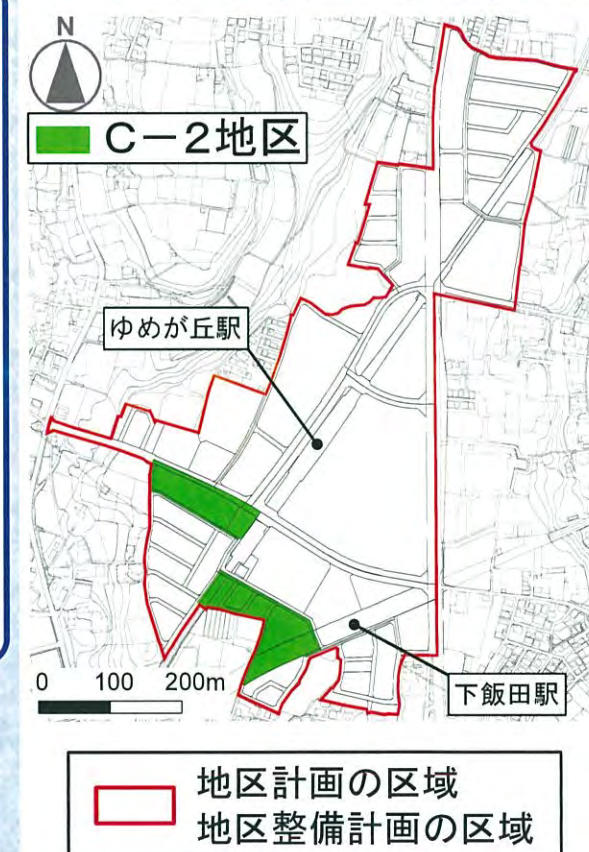
※規模要件あり



■建築物の用途の制限（C-2地区）46

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 神社、寺院、教会等
- 2 公衆浴場
- 3 ボーリング場、スケート場、水泳場等
- 4 ホテル又は旅館
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎

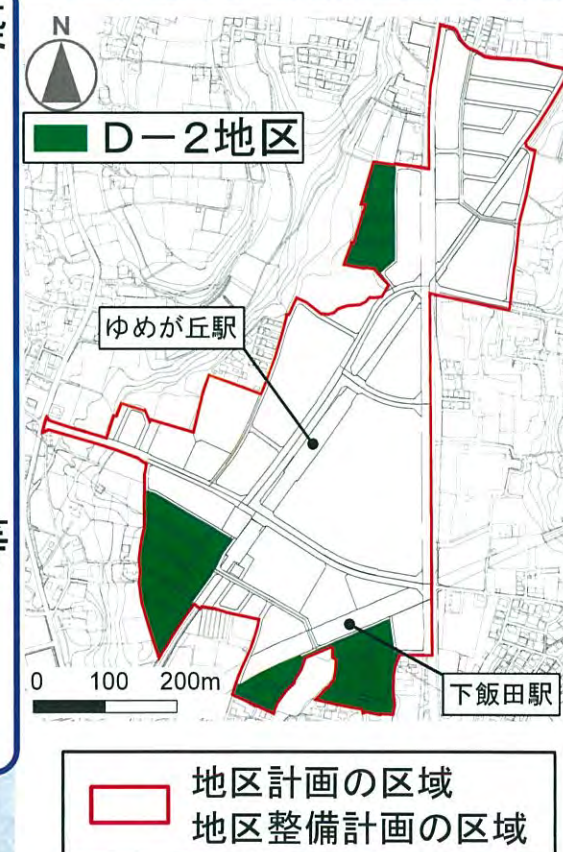


■建築物の用途の制限（D-2地区）48

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1 住宅、兼用住宅
- 2 共同住宅、寄宿舍、下宿
- 3 学校、図書館等
- 4 老人ホーム、保育所等
- 5 診療所
- 6 巡査派出所、公衆電話所等
- 7 事務所、店舗、飲食店 ※

※規模要件あり

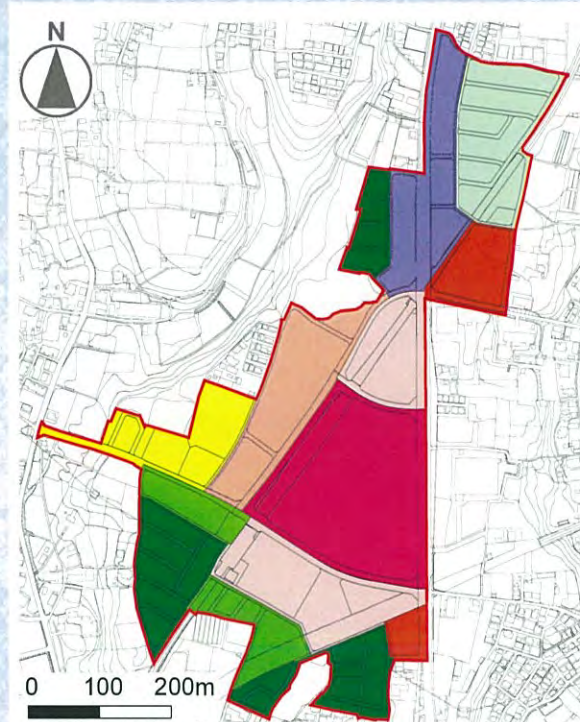


■ 建築物の敷地面積の最低限度

49

A-1地区	3,000㎡
A-2地区	400㎡
B地区	200㎡
C-1-1地区	400㎡
C-1-2地区	
C-2地区	125㎡
C-3地区	
D-1地区	
D-2地区	

※除外規定あり



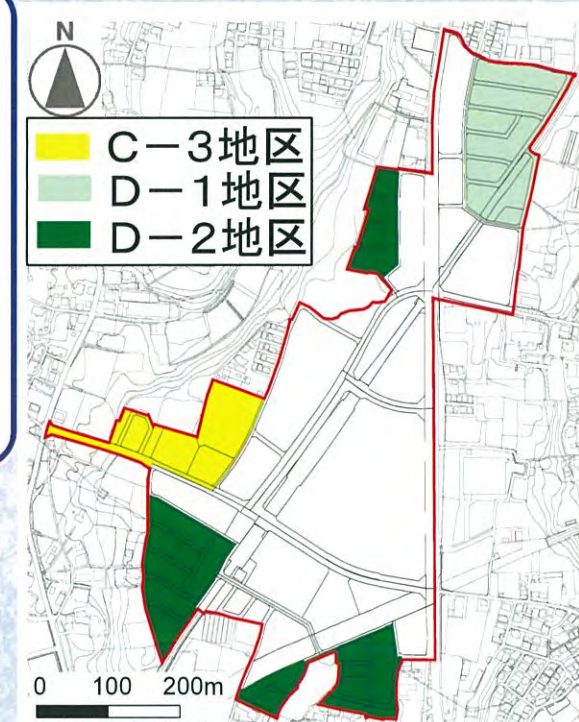
地区計画の区域
地区整備計画の区域

■ 壁面の位置の制限 (C-3地区~D-2地区)

51

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。

※除外規定あり



地区計画の区域
地区整備計画の区域

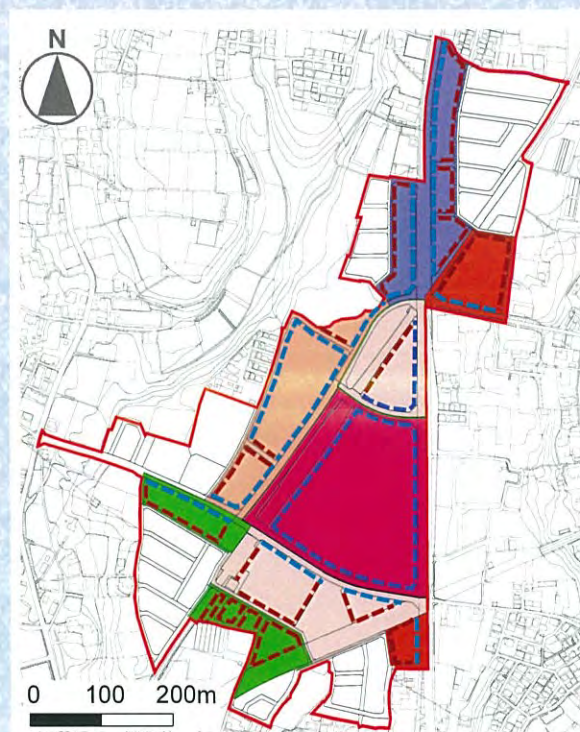
■ 壁面の位置の制限 (A-1地区~C-2地区)

50

道路、鉄道の境界線から2.0m以上後退	-----
道路の境界線から1.0m以上後退	-----
道路、鉄道、公園の境界線から0.5m以上後退	-----

※除外規定あり

A-1地区
A-2地区
B地区
C-1-1地区
C-1-2地区
C-2地区



地区計画の区域
地区整備計画の区域

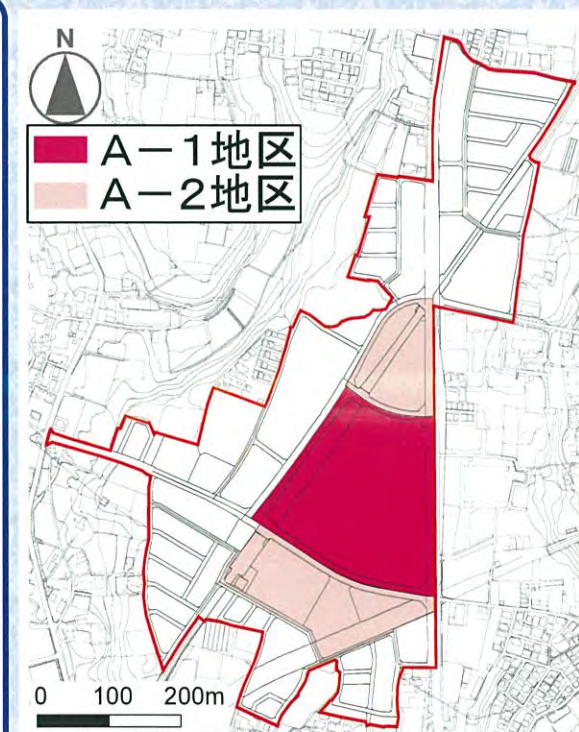
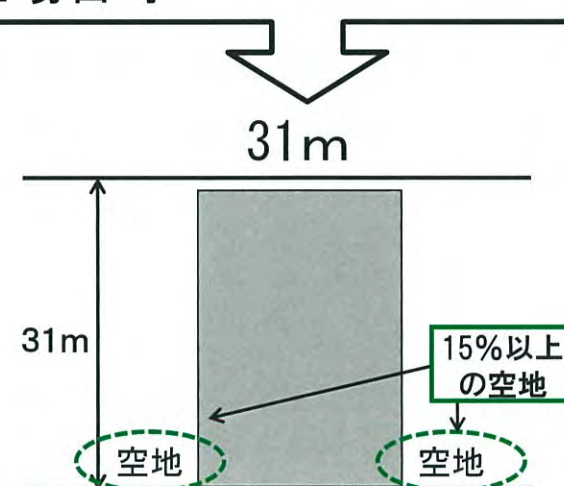
■ 建築物の高さの最高限度

52

【A-1地区、A-2地区】

20m

敷地内に、日常一般に開放された空気を15%以上整備した場合等



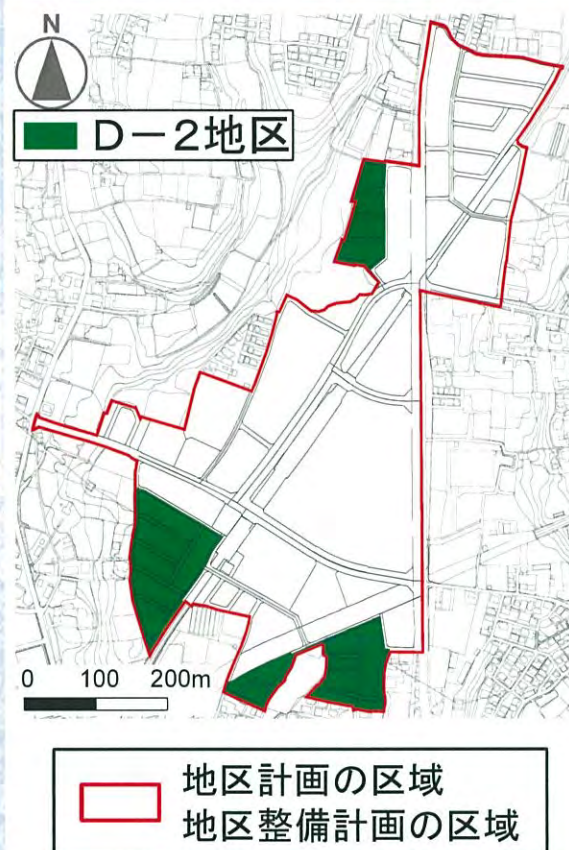
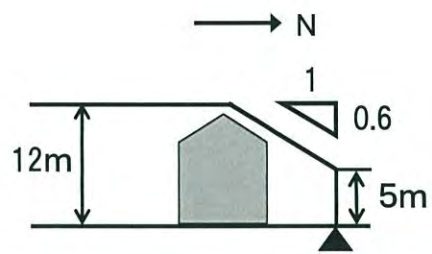
地区計画の区域
地区整備計画の区域

■ 建築物の高さの最高限度

53

【D-2地区】

12m (北側斜線あり)



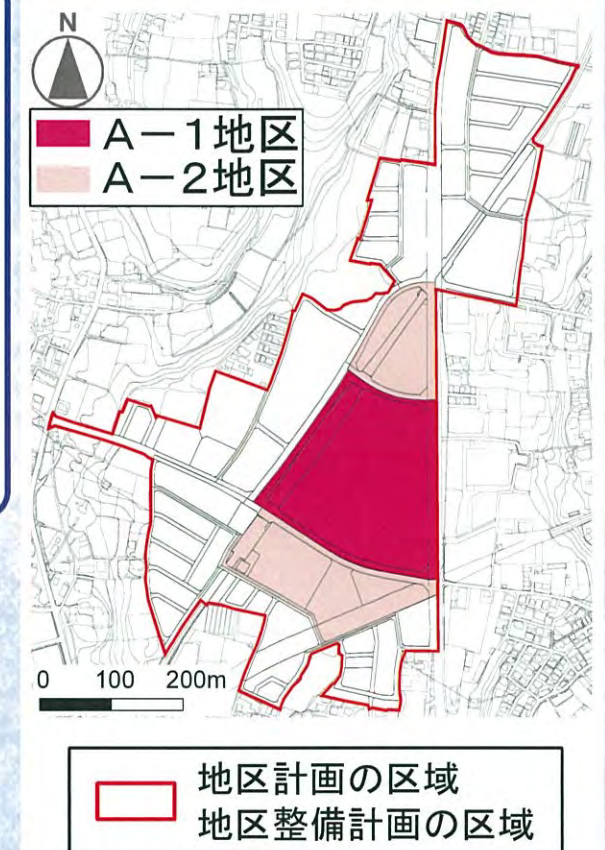
■ 建築物等の形態意匠の制限

55

【A-1地区、A-2地区】

(2) 建築物の屋上に設置する建築設備等は、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。

※除外規定あり



■ 建築物等の形態意匠の制限

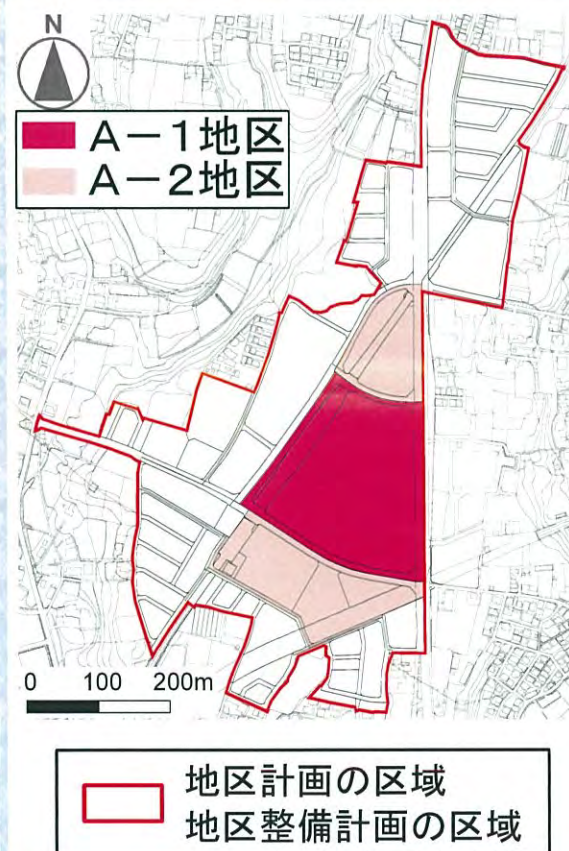
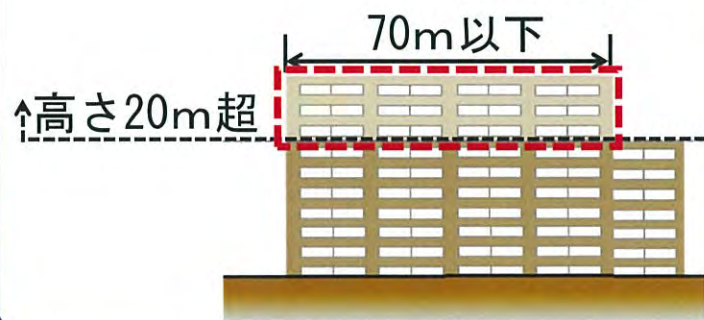
54

【A-1地区、A-2地区】

1 周囲への景観的調和に配慮するための制限

(1) 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。

※除外規定あり



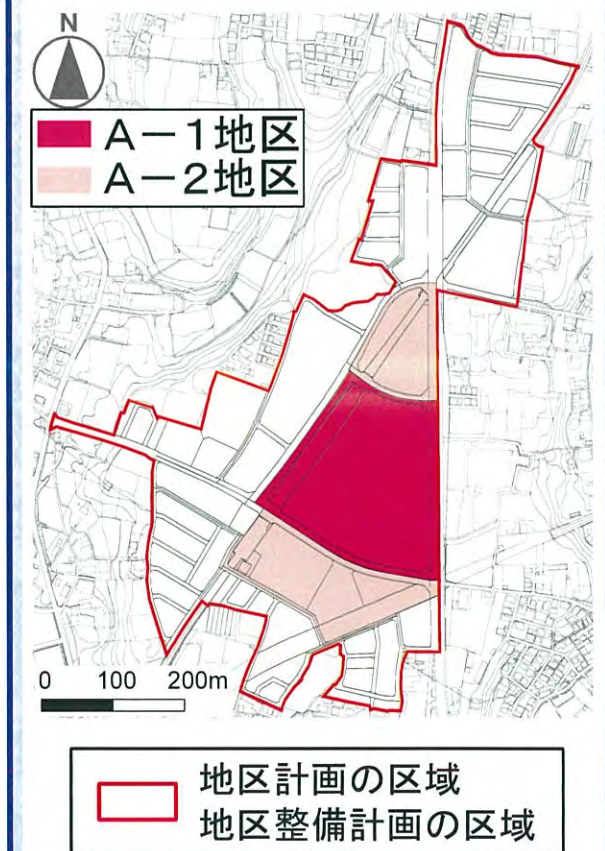
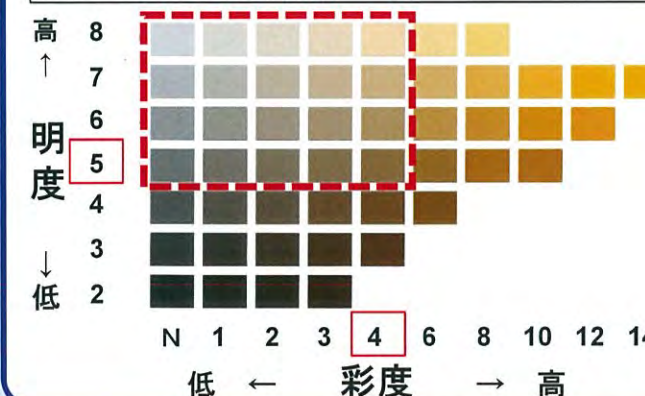
■ 建築物等の形態意匠の制限

56

【A-1地区、A-2地区】

(3) 高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすること。

(例) 茶系の色彩の場合



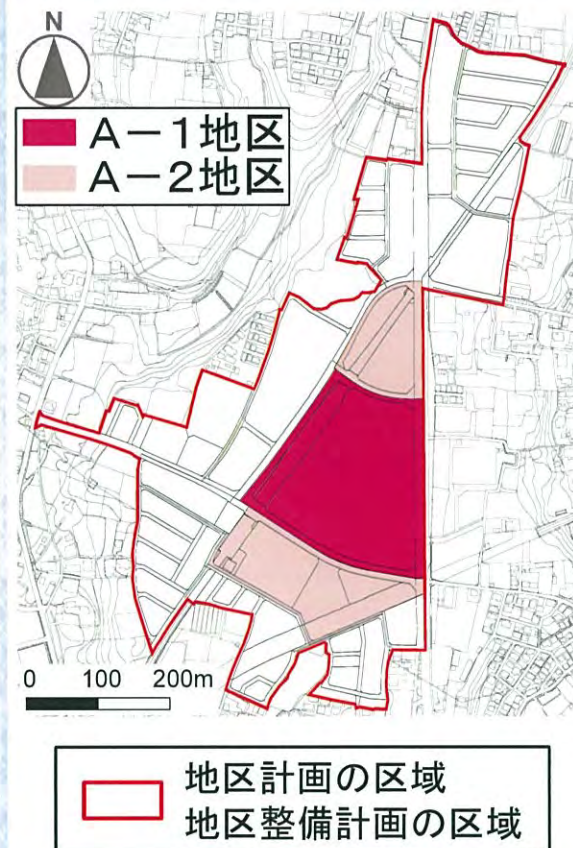
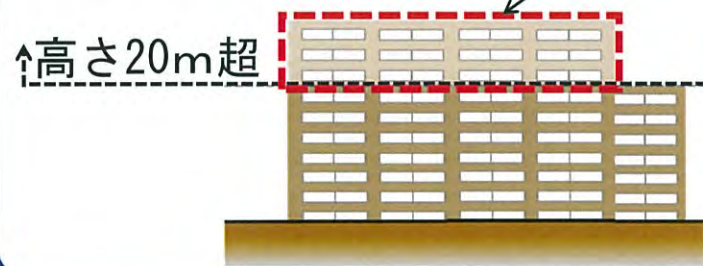
■ 建築物等の形態意匠の制限

57

【A-1地区、A-2地区】

- (4) 高さが20mを超える建築物の部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とすること。

20mを超える部分の明度を高く

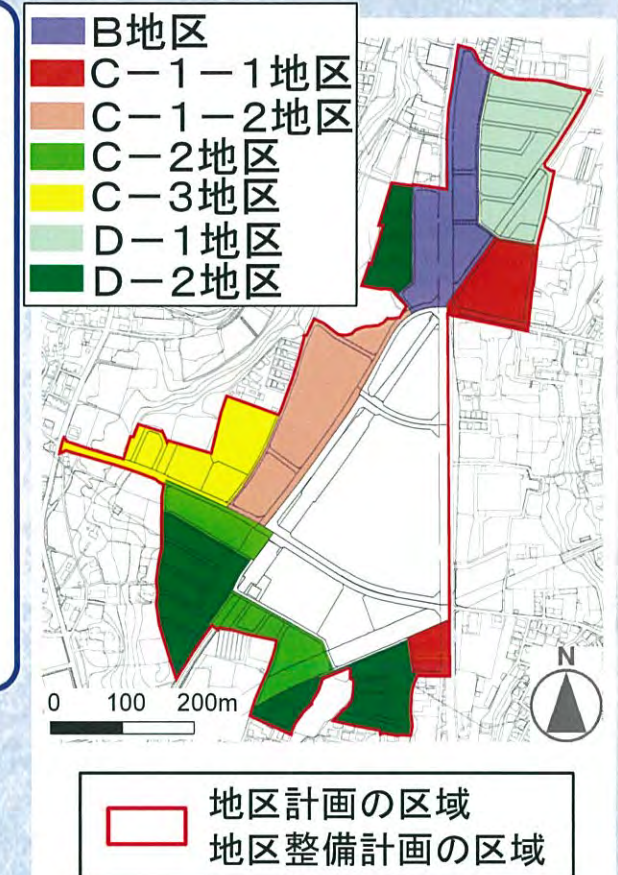


■ 建築物等の形態意匠の制限

59

【B地区～D-2地区】

- 1 建築物の屋根及び外壁は、周囲との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩や装飾を用いないものとする。
- 2 屋外広告物は、周囲との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩や装飾は用いないものとする。



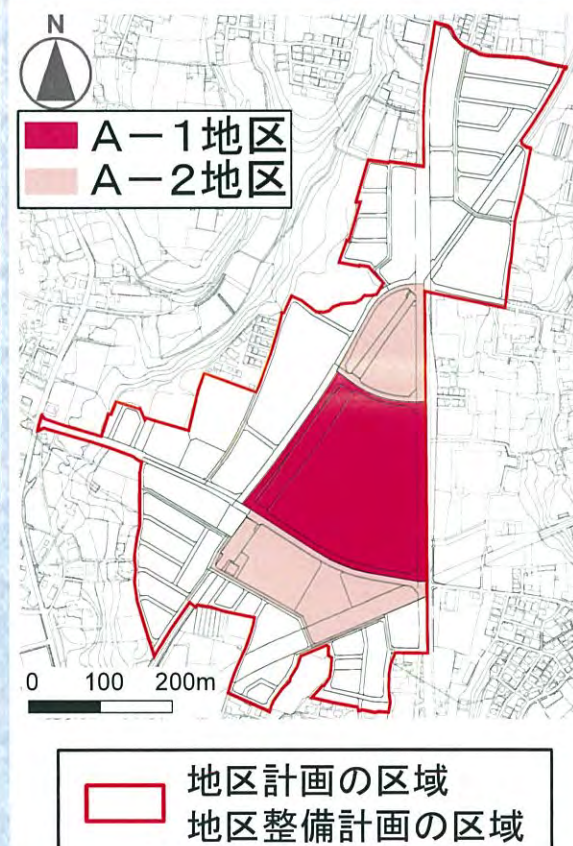
■ 建築物等の形態意匠の制限

58

【A-1地区、A-2地区】

- 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、高さ20mを超える部分に設置しないこと。

※除外規定あり



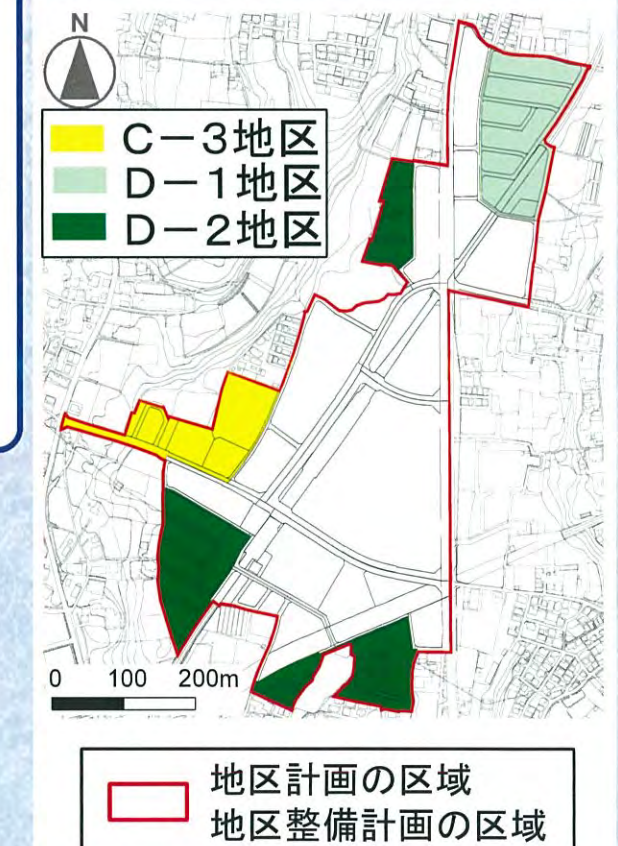
■ 垣又はさくの構造の制限

60

【C-3地区～D-2地区】

道路に面する部分に設ける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開放性のあるものとする。

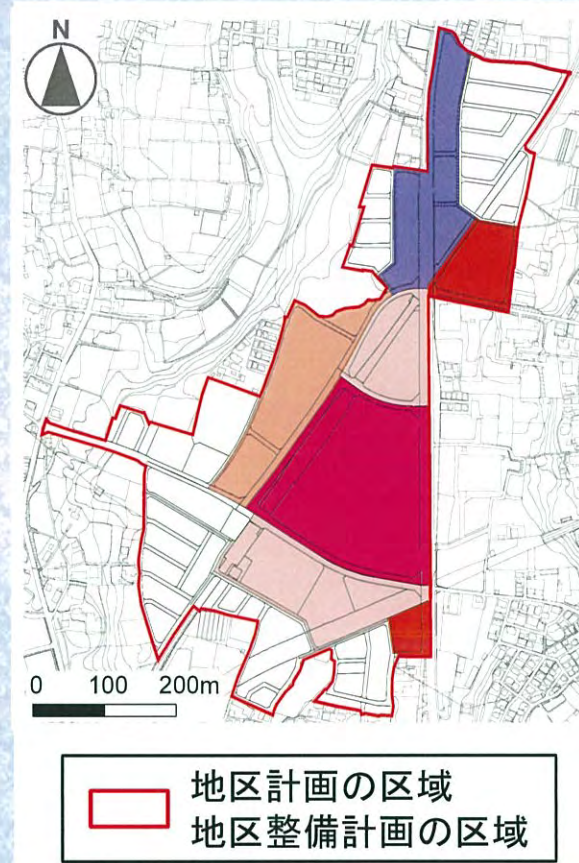
※除外規定あり



■ 建築物の緑化率の最低限度

61

A-1地区	15%
A-2地区	
B地区	10%
C-1-1地区	敷地面積が 2,000㎡以上 15% 2,000㎡未満 10%
C-1-2地区	



■ 都市計画法第17条に基づく縦覧

62

縦覧期間	自 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日
意見書の提出	なし