泉ゆめが丘地区 まちづくりガイドラインブック

2024年9月版 泉ゆめが丘土地区画整理組合

第1章	泉ゆめが丘地区まちづくりガイドラインに	ついて
	 ガイドラインについて 対象範囲 まちづくりガイドラインの位置づけと構成 上位計画について 	··· 1 ··· 2 ··· 3 ··· 4
第2章	まちづくりガイドラインの方針と考え方	
	 まちづくりの基本の考え方(目指すべき将来像) まちづくりの取組方針・整備方針・ルールの考え方 地区別のまちづくりの目標・方針 まちづくりの全体イメージ 	5 7 8 1 0
第3章	地区別まちづくりガイドラインについて	
	1. 本ガイドラインのルールの種類について 2. ルールの一覧とルールの解説について 3-1. センター地区 ルールの一覧 3-2. センター地区 ルールと解説 4-1. 沿道サービス地区 ルールの一覧 4-2. 沿道サービス地区 ルールと解説 5-1. 複合利用地区 ルールの一覧 5-2. 複合利用地区 ルールと解説 6-1. 住宅地区 ルールの一覧 6-2. 住宅地区 ルールと解説	1 1 1 2 1 5 2 2 2 5 3 2 3 5 4 3 4 6
第4章	ガイドラインの運用と手続きについて	
	1. ガイドラインの運用と手続きについて	5 2
資料編		
	資料編目次	5 4

改訂履歴 …94

第1章 泉ゆめが丘地区まちづくりガイドラインについて

1. ガイドラインについて

①泉ゆめが丘地区のまちづくりについて

- ・泉ゆめが丘地区(以下、本地区)は、「横浜市都市計画マスタープラン・泉区プラン(以下「マスタープラン」という。)」において"新たなにぎわい・交流をはぐくむ市街地の形成に向けた取り組みを進める地区"として位置付けられています。
- ・本地区では、マスタープランの方向性に基づき「下飯田駅」及び「ゆめが丘駅」並びに環状4号線の交通ネットワークを活用した、泉区の新たな駅前拠点市街地の形成を実現するため、横浜国際港都建設事業泉ゆめが丘地区土地区画整理事業(以下、本土地区画整理事業)を進めてきました。
- ・平成27年3月から「街づくり検討委員会」において地区計画の検討を行い、泉ゆめが丘地区地区計画は、平成30年3月に告示がされました。

②まちづくりガイドラインについて

・本地区では、まちの成長、良好な生活環境の形成、資産価値の維持・向上を将来に わたり持続的に実現するために、まちづくりの基本方針とルールを泉ゆめが丘まち づくりガイドライン(以下、本ガイドライン)として定めました。

●本ガイドラインの目的

まちの成長

良好な生活環境の形成

資産価値の維持・向上

③まちづくりガイドラインの構成について

- ・「まちの成長」「環境をつくり・守る」「資産価値の維持・向上」を実現し、まちの成熟度を高めるためには、地区計画に加えて、まちの特性を踏まえた自主ルール (タウンルール)づくりが必要です。
- ・そのため、横浜市で運用をしていく 「地区計画」と地権者・住民・事業者が自主的 に運用していく「タウンルール」を本ガイドラインとして取りまとめ、まちの成熟 度を高めていきます。

エリアマネジメント

泉ゆめが丘地区まちづくりガイドライン

まちの将来像を実現するためのルール

地区計画 ※横浜市が法令・条例に

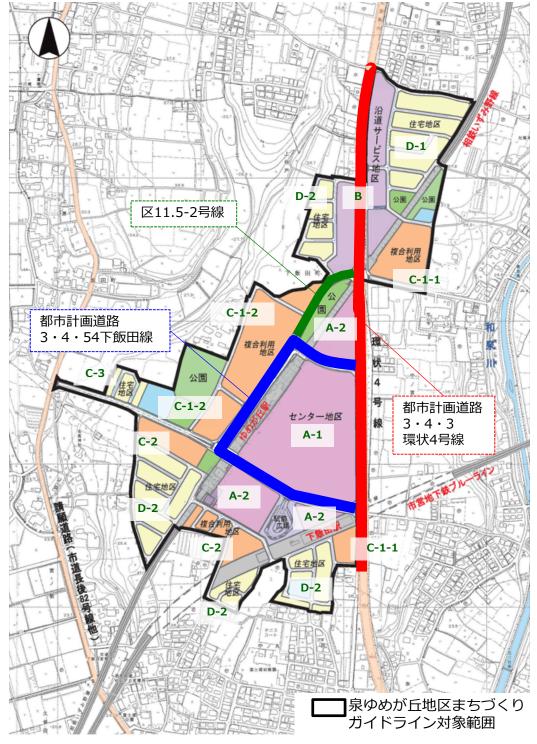
基づき運用するルール

タウンルール ※地権者・住民・事業者が 自主的に運用するルール

※エリアマネジメントとは、快適な地域環境の形成や地域活力の増進、資産価値の維持・向上、「地権者・住民・事業者」が地域への愛着・満足度を高めるために、ルールの運用等を通じて、まちの価値を高める持続的な取組のこと。

2. 対象範囲

- ・まちづくりガイドラインの対象となる範囲は、下図のとおりです。
 - ○センター地区
 - ○沿道サービス地区
 - ○複合利用地区
 - ○住宅地区



対象範囲図

3. まちづくりガイドラインの位置づけと構成

①まちづくりガイドラインの位置づけ

・本ガイドラインは、横浜市の総合計画をはじめとする上位計画や本土地区画整理事業の基本方針をもとにとりまとめたものです。

上位計画

総合計画(横浜市中期4か年計画 2014~2017)

横浜市都市計画マスタープラン泉区プラン

横浜国際港都建設事業 泉ゆめが丘地区土地区画整理事業



泉ゆめが丘地区まちづくりガイドライン

②まちづくりガイドラインブックの構成

まちづくりガイドラインブックの構成は以下のとおりです。

第1章 泉ゆめが丘地区まちづくりガイドラインについて

・第1章では、まちづくりガイドラインの目的やまちづくりガイドラインの構成、 対象範囲を示しています。



第2章 まちづくりガイドラインの方針と考え方

・第2章では、まちづくりガイドラインの目指す将来像やまちづくりガイドライン を構成するルール(地区計画・タウンルール)の考え方、地区別の方向性を示し ています。



第3章 地区別まちづくりガイドラインについて

・第3章では、地区別のまちづくりガイドラインルールの一覧とルールの内容を 解説しています。



第4章 ガイドラインの運用と手続きについて

・第4章では、ガイドラインの運用と、手続きについて示しています。

4. 上位計画について

本地区に関係する上位計画は以下のとおりです。

○総合計画(横浜市中期4か年計画 2014~2017)(平成26年12月策定)

【まちづくりの戦略の概要】

魅力と活力あふれる郊外住宅地再生、**持続可能な住宅** 地モデル地区

人・企業を呼び込み、投資を喚起する都市インフラの 充実、沿線地域に人・企業を呼び込み、**都市の活力**を 生み出す。

駅周辺の拠点整備:商業・業務施設や都市型住宅、生活利便施設の機能集積



○横浜市都市計画マスタープラン泉区プラン (平成28年11月策定)

【まちづくりの基本理念】

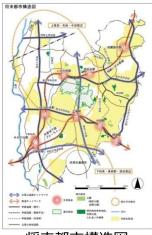
豊かな水と緑を大切にした 誰もが安心して快適に住み続けられるまちづくり

【まちづくりの目標】

- ・ゆとりと豊かさのある 人にやさしいまち
- ・便利で快適に暮らせるまち
- ・安全に安心してくらせるまち

【将来都市構造】

- ・鉄道駅周辺を生活拠点として、地域特性に応じ た機能の集積を図る。
- ・2路線の鉄道と縦横の幹線道路を軸として区外 と広域的な交通ネットワークを形成。
- ・河川・樹林地・農地が一体となった泉区らしい 水と緑の環境保全を行う。



将来都市構造図

○横浜国際港都建設事業 泉ゆめが丘地区土地区画整理事業

【事業の名称】

横浜国際港都建設事業泉ゆめが斤地区十地区画整理事業

【事業の目的】

「下飯田駅」及び「ゆめが丘駅」並びに環状4号線の交通ネットワークを活用し、 土地区画整理事業手法により新たな駅前拠点市街地として計画的な街づくりを進め ることを目的としています。

【事業主体】

泉ゆめが丘土地区画整理組合(組合員数145名(平成28年3月1日現在))

【事業期間】

平成26年8月~平成33年3月(予定)

【整備する主な公共施設の概要】

幹線道路、公園、補助幹線道路、雨水調整池、駅前広場等、区画道路、その他施設

第2章 まちづくりガイドラインの方針と考え方

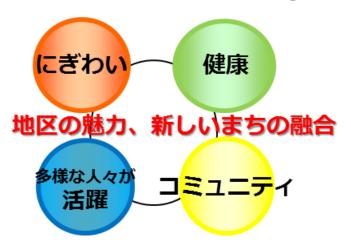
1. まちづくりガイドラインの基本の考え方(目指すべき将来像)

●本地区のまちづくりガイドライン将来の目標

泉ゆめが丘らしい、新しいまちを創る

『泉ゆめが丘らしさ』とは・・・

- ①地区の「魅力」を活かす
 - ・豊かな水と緑との調和、交通利便性の良さを活かす
- ②地区の「らしさ」を創る
 - ・10年、20年、30年後を見据えた「らしさ」を創る



①地区計画について

地区計画とは、**それぞれの地区のまち並みや特性にあわせて、建物の用途や建物の形などの細かなルールを定めることができる制度**であり、横浜市が法令・条例として運用を行うルールです。

本地区では、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物の緑化率の最低限度、垣 又はさくの構造の制限が定められています。

【地区計画検討時の目指すべき将来像のキーワード】

- ・個性ある駅前拠点
- ・駅前空間・オープンスペース
- 利便性の高い複合市街地
- ・歩行者専用通路
- ・主要区画道路の沿道
- ・街区外周の歩行者空間
- ・幹線道路・沿道の特性

- ・中層の住宅、店舗等
- ・安全・快適
- ・良好な居住環境
- ・周辺環境への配慮
- 利便性を備えた居住環境
- ・調和のとれた環境
- ・賑わい・活力・交流

②タウンルールについて

タウンルールとは、**地区計画で定めたルールの詳細化や地区計画で定めることのでき**ない生活マナーなどをルール化した本地区独自の自主的ルールのことです。

本地区はガイドライン・エリアマネジメント検討委員会(以下、検討委員会)を設立し、まちづくりの取組方針、整備方針、ルールの考え方について検討してきました。 その結果、以下のキーワードが挙がりました。

【タウンルール検討時の目指すべき将来像のキーワード】

- ・"人"や"泉"などをテーマにする
- ・個性あるまち
- ・地域の魅力
- ・多様な人が集まる(スポーツ、魅力発信等)
- ・広いスペース、イベント、広い歩道
- ・バリアフリー
- 夜の明るさ
- ・緑、シンボルツリー
- ・静か、閑静

- ・コミュニティ
- ・生活マナー
- ・プロムナード
- ・向こう3軒両隣りは大事
- ・健康づくり歩行者ネットワーク
- ・穏やかな色合い
- ・屋外広告物
- ・富十山の眺望
- ・植栽管理

● タウンルールの4つの基本方針

・上記で示した「タウンルール検討時の目指すべき将来像」のキーワードを分類し、 以下の4つの基本方針を設定しました。

> 地域の魅力を活かした、泉ゆめが丘地区らしいゆとりある 豊かな暮らしを楽しむことができる

地区内外の豊かな自然や景観、農業などの地域資源を 体験しながら、健康的で快適な暮らしができる

多様な人々がまちのなかで活躍でき、その活動を通じ て人が集まることのできる

持続可能なコミュニティが育つ

2. まちづくりの取組方針、整備方針、ルールの考え方

・タウンルールの4つの基本方針を実現する「取組方針」「整備方針」「ルールの考え方」は以下のとおりです。

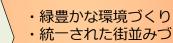
●取組方針

●整備方針

● タウンルール の項目

◇地域の魅力を活かしたまち

- ・地域の資源である「緑、 広いスペース、富士山 の眺望等」を活かした まちづくりを行う
- 統一されたデザイン看板 等により地域の魅力を発 信するまちづくりを行う
- ・2駅に挟まれた特徴を活かし、個性ある駅前拠点 づくりを行う



くり

- ・個性あるまちづくり
- ■緑豊かな空間 ■まちの統一感
- ■個性ある駅前拠 点の形成、圧迫 感のない建物
- ■環境負荷の軽減

◇豊かな暮らし、健康的で快適に暮らせるまち

- ・街中にも緑が感じられる まちづくりを行う
- 快適に暮らせる人にやさ しいまちづくりを行う
- 子育でがしやすく安全安心に暮らせるまちづくりを行う
- ・緑豊かな環境づくり
- ・ユニバーサルデザイ ンによる誰もが快適 に過ごせる人に優し いまちづくり
- ・夜間や災害時にも安 全安心に暮らせるま ちづくり
- ・子育てしやすく心が 豊かになるまちづく り



- ■緑豊かな空間
- 夜間の演出・ 安全確保
- ■バリアフリー
- ■減災・防災
- ■良好な住宅地 の形成

◇多様な人々が活躍するまち

- ・魅力的な才能をもった人 が集まる交流拠点づくり を行う
- ・多業種での交流や文化的 な交流が活発なまちづく りを行う
- ・個性ある交流拠点づくり
- 多様な人々が交流できるまちづくり



- ■まちの情報発信
- 個性ある駅前拠 点の形成

◇持続性のあるまち

- ・イベントの開催等を通じ コミュニティ活動が活発 なまちづくりを行う
- ・まちづくりガイドライン の運用を通して地区への 理解・愛着のあるまちづ くりを行う
- ・地元が積極的にまち づくりイベントへの 参加・運営を行うま ちづくり
- ・地元が自らまちの運 営に携わるまちづく り



- ■良好な住宅地の 形成
- ■心豊かに生活す るためのルール

3. 地区別のまちづくりの目標・方針

・地区全体の基本方針、整備方針、ルールの考え方と土地利用別の特性を踏まえて地区別の 方向性と整備方針を次のとおりとします。

■センター地区

(1)地区の特性

- ・センター地区は、「ゆめが丘駅」及び「下飯田駅」の2駅間に位置しています。
- ・本地区の駅前拠点として、多様な人々が利用する地区です。
- ・本地区を訪れる人に、泉ゆめが丘地区を印象づけ、地区内生活者の暮らしを支える上で重要な地区となります。

(想定する建物用途) 商業施設、業務施設、都市型住宅等



(2) 地区の方向性と整備方針

多様な人が集まり、活躍できる魅力ある交流拠点の形成

・個性ある駅前拠点の形成、オープンスペースの確保、まちの魅力発信 等

ゆとりある豊かな暮らしを支えるまち

・ゆとりある空間、圧迫感のない建物、バリアフリー、緑豊かな空間、安全の確保、 減災・防災 等

地域の魅力、地域資源を活かしたにぎわいの創出

・まちの統一感、夜間の演出等

■沿道サービス地区

(1)地区の特性

- ・幹線道路である環状4号線沿道、後背に住宅 地のある地区です。
- ・幹線道路沿道の特性を活かし、沿道サービス を提供する地区です。

(想定する建物用途)

沿道サービス施設、商業施設、業務施設等



(2)地区の方向性と整備方針

幹線道路沿道の特性を活かしつつ、居住環境・景観に配慮したまち

・周辺の景観に配慮した建物、緑豊かな空間、まちの統一感等

利用する全ての人にやさしいまち

・バリアフリー、安全の確保 等

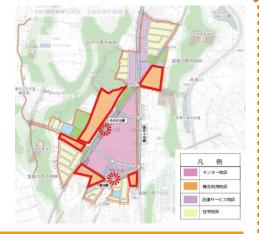
■複合利用地区

(1)地区の特性

- ・駅前や環状4号線沿道に位置し、利便性の高い地区です。
- ・センター地区とともに、本地区を訪れる人に、 泉ゆめが丘地区を印象づけ、地区内生活者の 暮らしを支る上で重要な地区となります。

(想定する建物用途)

都市型住宅、商業施設、業務施設等



(2)地区の方向性と整備方針

豊かな暮らし・健康的な暮らしができる複合住宅地

・ゆとりある空間、健康づくり、緑豊かな空間等

利用する全ての人にやさしいまち

・バリアフリー、安全の確保等

駅前を印象づけるまちづくり

・まちの統一感 ・夜間の演出 等

■住宅地区

(1)地区の特性

- ・本地区の中心(駅)と本地区周辺の豊かな緑、 農地の間にある地区です。
- ・地区内生活者の暮らしを支える地区です。 (想定する建物用途) 住宅、店舗、事務所等



(2)地区の方向性と整備方針

地区の特性である緑が感じられるまち

・緑豊かな空間、良好な住宅地の形成等

安全安心に暮らせる、利便性を備えたまち

・夜間の安全確保、心豊かに生活するためのルール等

4. まちづくりの全体イメージ



地区全体の完成イメージ



センター地区の完成イメージ



住宅地区の完成イメージ



複合利用地区の完成イメージ



沿道サービス地区の完成イメージ

第3章 地区別まちづくりガイドラインについて

1. 本ガイドラインのルールの種類について

- ・本ガイドラインのルールは「地区計画」と「タウンルール」の2つに分かれます。
- ・地区計画は、横浜市が運用し必ず守っていただくルールです。
- ・タウンルールは、地権者・住民・事業者が自主的に運用し以下の2種類で構成されるルールです。

遵守ルール:皆様に必ず守っていただくルール

推奨ルール:皆様に協力をお願いするルール

2. ルールの一覧とルールの解説について

・次ページ以降各地区の「ルールの一覧」と「ルールと解説」により構成しています。 ルールの種類の凡例は以下のとおりです。

【ルールの凡例】

赤字: 地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

- 「ルールと解説」では、補足説明が必要となるものを記載しています。
- ・地区計画の運用は個別に横浜市と協議を行ってください。

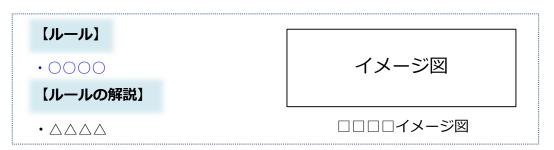
●ルールの解説について

・タウンルールの補足説明が必要となるものは以下のような構成でルールの解説をしています。

【ルール】ルールを記載しています。

【ルールの解説】ルールの解説を記載しています。

【イメージ図】補足が必要な場合イメージ図を提示しています。



3-1. センター地区 ルールの一覧

- ・センター地区のルールの一覧は以下のとおりとなります。
- ・補足説明が必要なルールに関しては、ルールの解説が記載されている参照先のページ番号を記載してあります。

【ルールの凡例】

赤字:地区計画の内容

	L		
項	目	ルールの一覧	
延 牧 月 送	里	・建築物等の用途の制限の詳細については、地区計画を参照。	
男対		・敷地規模の最低限度:3,000㎡(A-1地区) 400㎡(A-2地区) ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 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 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの 3 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第8条第1項に規定する鉄道施設が存するもの	
	壁面の位置の制限	 壁面の位置の制限:0.5m~2.0m ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 公共用歩廊 2 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ 	
建築	高さの最高限度	・高さの最高限度:31m(ただし、日常一般に開放された空地を15%設けた場合のみ。) 場合のみ。) 高さの最高限度の詳細については、地区計画を参照。	
物	形態意匠	 ・高さ20mを超える建築物の部分は、水平方向の長さを70m以下とする。 (住居以外の建築物で、壁面の凹凸、素材、色彩等を分節する形態意匠と した場合は除く) ・建築物の屋上に設置する建築設備等(太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を 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。 ・高さ20mを超える部分は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下に よる色彩の制限とする。 ・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。 	

赤字:地区計画の内容

L		
項	目	ルールの一覧
建築物	形態意匠	 ・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、建物の屋根・外壁の禁止色を使用してはならない。(マンセル値で指定)ただし、鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設に資する施設は除く。(P15参照) ・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については、色彩基準を適用しない。 ・建築物の圧迫感を軽減させるため、建物の壁面を低層部と高層部で凹凸、素材、色彩などにより分節化または区分するよう努める。(P15参照) ・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努める。(P16参照) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線に面する敷地に係る建築物の用途が商業施設の場合、建築物の低層部は、ショーウィンドー又はディスプレイ等の設置による賑わいの演出に努める。(P16参照)
/ - - - - -	バ ファフリー	 ・横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。 (P17参照) 建物内の対象となる整備箇所は以下のとおり。 1)敷地内の通路:表面を滑りにくい材料で仕上げる、段がある部分及び踊り場は手すりを設ける、勾配が1/12を超える場合は手すりを設ける。 2)出入口:幅は80cm以上とする、戸を開閉する場合は自動的に開閉する構造または、車椅子利用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつその前後に高低差がないこと。
屋夕瓜台牧	置りたら	・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を越える部分に設置しないこと。 ・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとするよう努める。 (P17参照)
糸 11	录比	・緑化率:15% ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。(P18参照) 1) 地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ 2) 環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。 ・駐車場の緑化を推進する。(P18参照) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線に面する場所の緑化を推進する。(P18参照)

赤字:地区計画の内容

項目	ルールの一覧
環境負荷の軽減	・自然エネルギーの活用に努める。 (P19参照)
駐車場・駐輪場	 ・外壁がない立体駐車場は、道路等の公共空間側にルーバーの設置、樹木の植栽等、景観に配慮するよう努める。 (P19参照) ・タワーパーキング等を建築物に併設する場合、形態意匠を建築物に合わせて、一体的な色・形・素材とするよう努める。 (P19参照)
付属設備、施設	 ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等により周辺と調和した夜景の演出と安全確保に努める。(P20参照) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線に面する敷地は、以下の建物用途の場合、民地と公共用地を写すことのできる防犯カメラを設置するよう努める。 (「金融機関」、「小売店(コンビニ・スーパー・デパートなど)・複合施設などの商業施設」、「ホテル・旅館」・「病院」「劇場・映画館・美術館」「スポーツ・レジャー施設」)(P20参照)
減災・防災対策	 各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 0.85を下回る数値とするよう努める。 (P21参照) 「環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、 雨水浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。」 (P21参照) ・オープンスペースは非常時に使えるように開放するよう努める。
まちの情報発信	・賑わい、交流の場としてイベント等で活用できる空間等を設ける。 (A-1地区のみ対象)また、活用するための設備設置に努める。 ・誰もが利用でき、本地区の情報を発信/受信できる工夫をする。
生活マナー	・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。((例) ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫やハト等の野生動物に餌を与えない)・音漏れ、光については周辺に配慮する。

3-2. センター地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■建築物(形態意匠)

【ルール】

・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、 建物の屋根・外壁の禁止色を使用してはならな い。(マンセル値で指定)ただし、鉄道事業法 第8条第1項に規定する鉄道施設に資する施設は 除く。



使用禁止色を使用した建物

【ルールの解説】

- ・まちの景観を守るため、建物の屋根や外壁に使えない色を定めるルールです。
- ・タウンルールで定めた使用禁止色(マンセル値で指定※1)は、建物の屋根 や外壁に使用することはできません。ただし鉄道関係施設は除きます。
- ※1マンセル値の解説については、P70~P72をご参照ください。

【ルール】

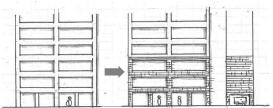
・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる 部分については、色彩基準を適用しない。

【ルール】

・建築物の圧迫感を軽減させるため、建物の壁面を低層部と高層部で凹凸、素材、 色彩などにより分節化または区分するよう努める。

【ルールの解説】

- ・建物の圧迫感を軽減させることを目的としています。
- ・高層の建築物は、高層部分と低層部分で凹凸をつけた形状とすることや建物の色 を濃淡で分けることを指します。



高層部分の外壁の基調色を低彩度・高明度とした場合のイメージ図

■建築物(形態意匠)

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クー リングタワー、排気設備、室外機等)は、道路か らの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑 化・ルーバー等)を施すように努める。

建築設備に修景を施した イメージ図

【ルールの解説】

・建築設備を道路から直接見える状態にするので はなく、周辺との景観に配慮して緑化またはル 一バー等で直接見えない状態にすることです。

【ルール】

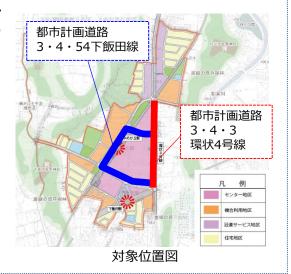
・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54 下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号 線に面する敷地に係る建築物の用途が商業 施設の場合、建築物の低層部は、ショー ウィンドー又はディスプレイ等の設置によ る賑わいの演出に努める。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン道路と接する部分に 関しては賑わいを演出するためにショー ウィンドーやディスプレイの設置をする ことを示しています。



ショーウィンドー・ディスプレイの イメージ図



【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■バリアフリー

【ルール】

・横浜市福祉のまちづくり条例(※2)で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。

【ルールの解説】

- ・戸建て住宅を除いた、集合住宅や店舗兼住宅等を 対象に敷地内の通路と出入口をバリアフリー化を 行うことです。
- ※2 横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設対象面積は、P73~P75をご参照ください。



横浜市福祉のまちづくり条例

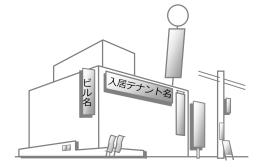
■屋外広告物

【ルール】

・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする よう努める。

【ルールの解説】

・広告看板を設置する際には自家用看板 (入居テナント)の看板のみ設置する ことです。



自家用のみ設置可能

※3 本地区のルール以外にも、横浜市屋外広告物条例の制限がかかります。 条例の概要につきましては、P76をご参照ください。

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

■緑化

【ルール】

- ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。
 - 地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。
 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ
 - 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」 のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を 及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。

【ルールの解説】

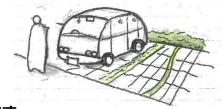
- 1)シンボルツリー(※4)は地域が推奨する樹種から選定することです。
- ※4 地域のシンボルツリーのリストは、P77をご参照ください。
- 2)生態系被害防止外来種リスト(※5)に記載されている樹種の植栽は 避けていただくことです。
- ※5 生態系被害防止外来種リストについては、P78をご参照ください。

【ルール】

・駐車場の緑化を推進する。

【ルールの解説】

・駐車場内に芝生等を植栽し緑化を推進することです。



駐車場の緑化

【ルール】

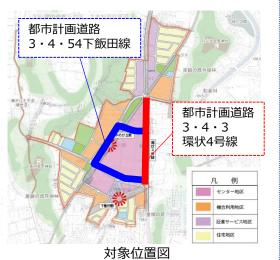
・地区の骨格となる都市計画道路3・ 4・54下飯田線、都市計画道路3・4・ 3環状4号線に面する場所の緑化を推進 する。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン 道路と接する部分は 緑化に推進すること です。



都計道沿道の緑化



【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■環境負荷の軽減

【ルール】

・自然エネルギーの活用に努める。

【ルールの解説】

・太陽光パネル等の環境にやさしい設備を設置 することです。



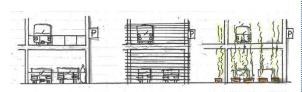
■駐車場・駐輪場

【ルール】

・外壁がない立体駐車場は、道路等の公 共空間側にルーバーの設置、樹木の植 栽等、景観に配慮するよう努める。

【ルールの解説】

・外壁がない立体駐車場は公共空間側の 壁面を植栽やルーバーの設置により、 道路から直接見えない状態にすること です。



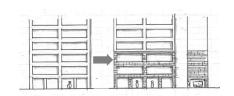
立体駐車場を修景したイメージ図

【ルール】

・タワーパーキング等を建築物に併設する場合、形態意匠を建築物に合わせて、 一体的な色・形・素材とするよう努める。

【ルールの解説】

・タワーパーキング等の場合、併設する 建築物と一体的な色・形・素材を用い て統一したデザインとすることです。



併設する建築物と一体的なデザイン

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

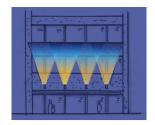
■付属設備、施設

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状 4号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等により周辺と調和し た夜景の演出と安全確保に努める。

【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は夜景の演出 と安全確保のために照明の設置をして いただくことです。





夜景の演出と安全確保のための照明



対象位置図

■付属設備、施設

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状 4号線に面する敷地は、以下の建物用途の場合、民地と公共用地を写すことので きる防犯カメラを設置するよう努める。

(「金融機関」、「小売店(コンビニ・スーパー・デパートなど)・複合施設 などの商業施設」、「ホテル・旅館」・「病院」「劇場・映画館・美術館」 「スポーツ・レジャー施設」)

【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は、防犯を目 的として民地と公共用地が両方が撮影 できる防犯カメラの設置をしていただ くことです。



対象位置図

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■まちの情報発信

【ルール】

・賑わい、交流の場としてイベント等で活用できる空間等を設ける。 (A-1地区のみ対象)

また、活用するための設備設置に努める。

【ルール】

・誰もが利用でき、本地区の情報を発信/受信できる工夫をする。

■減災・防災対策

【ルール】

・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数(※7)0.85を下回る数値とするよう努める。

【ルールの解説】

- ・各敷地で流出係数を0.85以内に抑えて、雨水の流出対策を行ってください。
- ※ 7 流出係数については、P82~ P83をご参照ください

【ルール】

・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨水 浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。

【ルールの解説】

・環境への配慮等から雨水浸透桝の設置や貯留施設を設置していただくことです。

■生活マナー

【ルール】

・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。((例)ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫やハト等の野生動物に餌を与えない)

【ルール】

・音漏れ、光については周辺に配慮する。

沿道サービス地区 ルールの一覧

4-1. 沿道サービス地区 ルールの一覧

・沿道サービス地区のルールの一覧は以下のとおりとなります。

・補足説明が必要なルールに関しては、ルールの解説が記載されている参照先の

ページ番号を記載してあります。

【ルールの凡例】

赤字: 地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

項	目	ルール 一覧
4	建物用金	・建築物等の用途の制限の詳細については、地区計画を参照。
敷地		 ・敷地規模の最低限度:200㎡ ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 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 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの 3 土地区画整理法(昭和29年法律第119号の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適用しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの ・敷地の地盤面は、変更しないよう努める。ただし、次に掲げる行為を除く。 1)外構の造園や自家用駐車場設置に伴う地盤面の変更(P25参照)
建	壁面の位置の制限	・壁面の位置の制限:0.5m~1.0m
物	高さの最高限度	・地区計画の定めなし。(※)

※高度地区の制限(高さの最高限度:20m)が適用される。

赤字:地区計画の内容

項	日	ルール 一覧
項 建築物	目 形態意匠	・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 又は、装飾を用いないものとする。 ・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、建物の屋根・外壁の禁止 色を使用してはならない。(マンセル値で指定)(P25参照) ・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられ る部分については、色彩基準を適用しない。 ・倉庫業を営む倉庫でコンテナボックス(輸送用の器材と同様なもので内部 を使用するもの)を使用するものは、地区にふさわしい賑わいや沿道景観 を形成する形態意匠とするよう努める。(P26参照) ・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設 備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景 (緑化・ルーバー等)を施すように努める。(P26参照) ・店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建てる場合は、ゴミ置場の設置に
		 ・活曲等集各施設、共同任宅、事業が等を建てる場合は、コミ直場の設置に努めるものとし、周囲に配慮した配置および形態意匠、色彩とするよう努める。 (P26参照) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線に面する敷地の建築物は、当該建築物の正面を環状4号線側に向けるとともに顔づくりを意識した建築デザインに努める。 (P27参照)
7	ヾ フリ	 ・横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。 (P27参照) 建物内の対象となる整備箇所は以下のとおり。 1)敷地内の通路:表面を滑りにくい材料で仕上げる、段がある部分及び踊り場は手すりを設ける、勾配が1/12を超える場合は手すりを設ける。 2)出入口:幅は80cm以上とする、戸を開閉する場合は自動的に開閉する構造または、車椅子利用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつその前後に高低差がないこと。
屋夕瓜台牧	屋下に見り	 ・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。 ・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとするよう努める。 (P28参照)

赤字:地区計画の内容

項目	ルール 一覧
緑化	・緑化率:10% ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。(P28参照) 1)地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。 ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線に面する場所の緑化を推進する。(P29参照)
駐車場•駐輪場	・外壁がない立体駐車場は、道路等の公共空間側にルーバーの設置、樹木の 植栽等、景観に配慮する。 (P29参照) ・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。
付属施設、設備	 ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等により周辺と調和した夜景の演出と安全確保に努める。(P30参照) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線に面する敷地は、以下の建物用途の場合、民地と公共用地を写すことのできる防犯カメラを設置するよう努める。(「金融機関」、「小売店(コンビニ・スーパー・デパートなど)・複合施設などの商業施設」、「ホテル・旅館」・「病院」「劇場・映画館・美術館」「スポーツ・レジャー施設」)(P30参照)
減災·防災対策	 各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 0.85を下回る数値とするよう努める。 (P31参照) 環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、 雨水浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。 (P31参照)
生活マナー	・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。((例)ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫やハト等の野生動物に餌を与えない) ・音漏れ、光については周辺に配慮する。

沿道サービス地区 ルールと解説

4-2. 沿道サービス地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

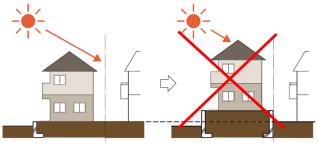
■敷地

【ルール】

・敷地の地盤面は、変更しないよう努める。

ただし、次に掲げる行為を除く。

1) 外構の造園や自家用駐 車場設置に伴う地盤面の 変更



敷地の地盤面の変更の制限のイメージ図

【ルールの解説】

・区画整理事業で引き渡した敷地の地盤面より高くすることにより、隣地間での日照等のトラブルを防止するためのルールです。したがって、地盤面の高さを変更することは避けていただくこととなります。

■建築物 (形態意匠)

【ルール】

・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、 建物の屋根・外壁の禁止色を使用してはならな い。(マンセル値で指定)



使用禁止色を使用した建物

【ルールの解説】

- ・まちの景観を守るため、建物の屋根や外壁に使えない色を定めるルールです。
- ・タウンルールで定めた使用禁止色(マンセル値で指定※1)は、建物の屋根 や外壁に使用することはできません。ただし鉄道関係施設は除きます。
- ※1マンセル値の解説については、P70~P72をご参照ください。

【ルール】

・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分 については、色彩基準を適用しない。

沿道サービス地区 ルールと解説

■建築物 (形態意匠)

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・倉庫業を営む倉庫でコンテナボックス(輸送用の器材と同様なもので内部を使用するもの)を使用するものは、地区にふさわしい賑わいや沿道景観を形成する形態意匠とするよう努める。

ルンタル収納 スペース 周囲に調和した倉庫の イメージ

【ルールの解説】

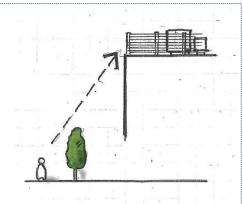
・まちなみの連続性を阻害する可能性があるため、 コンテナボックスを使用する場合は、周囲に馴 染む形態意匠とすることを目的としています。

【ルール】

・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努める。

【ルールの解説】

・建築設備を道路から直接見える状態にするのではなく、周辺との景観に配慮して緑化またはル ーバー等で直接見えない状態にすることです。



建築設備に修景を施した イメージ図

【ルール】

・店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建 てる場合は、ゴミ置場の設置に努めるもの とし、周囲に配慮した配置および形態意匠、 色彩とするよう努める。

【ルールの解説】

・店舗や共同住宅では、ゴミ置場を設けて、 周辺に配慮した形態意匠とすることです。



周辺に配慮したゴミ置場のイメージ

■建築物(形態意匠)

青字: タウンルールの遵守内容

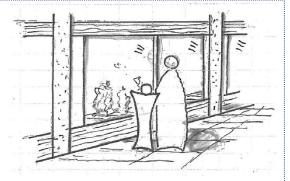
黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3 環状4号線に面する敷地の建築物は、当 該建築物の正面を環状 4 号線側に向ける とともに顔づくりを意識した建築デザイ ンに努める。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン道路と接する部分に 関しては賑わいを演出するためにショー ウィンドーやディスプレイの設置をする ことを示しています。



【ルールの凡例】

ショーウィンドー・ディスプレイの イメージ図



対象位置図

■バリアフリー

【ルール】

・横浜市福祉のまちづくり条例(※2)で指定さ れている対象施設のうち、対象面積外の施設も 同等の規制内容とするように努める。

【ルールの解説】

- ・戸建て住宅を除いた、集合住宅や店舗兼住宅等 を対象に敷地内の通路と出入口をバリアフリー 化を行うことです。
- ※2 横浜市福祉のまちづくり条例で指定され ている対象施設対象面積は、P73~P75 をご参照ください。



横浜市福祉のまちづくり条例

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

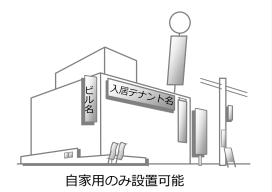
■屋外広告物

【ルール】

・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとするよう 努める。

【ルールの解説】

・広告看板を設置する際には自家用看板 (入居テナント)の看板のみ設置する ことです。



※3 本地区のルール以外にも、横浜市屋外広告物条例の制限がかかります。 条例の内容につきましては、P76をご参照ください。

■緑化

【ルール】

- ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。
 - 地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。
 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ
 - 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」 のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を 及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。

【ルールの解説】

- 1)シンボルツリー(※4)は地域が推奨する樹種から選定することです。
- ※4 地域のシンボルツリーのリストは、P77をご参照ください。
- 2)生態系被害防止外来種リスト(※5)に記載されている樹種の植栽は避けていただくことです。
- ※5 牛熊系被害防止外来種リストについては、P78をご参照ください。

■緑化

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

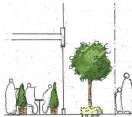
黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・ 4・3環状4号線に面する場所の緑化を 推進する。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン 道路と接する部分は 緑化に推進すること です。



都計道沿道の緑化

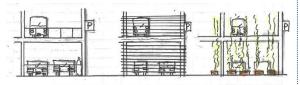


対象位置図

■駐車場・駐輪場

【ルール】

・外壁がない立体駐車場は、道路等の公 共空間側にルーバーの設置、樹木の植 栽等、景観に配慮するよう努める。



立体駐車場を修景したイメージ図

【ルールの解説】

・外壁がない立体駐車場は公共空間側の壁面を植栽やルーバーの設置により道路から直接見えない状態にしていただくことです。

【ルール】

・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。

■付属設備、施設

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

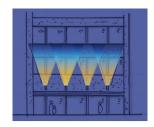
黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等により周辺と調和した夜景の演出と安全確保に努める。

【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は夜景の演出 と安全確保のために照明の設置をして いただくことです。





夜景の演出と安全確保のための照明



対象位置図

■付属設備、施設

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・3環状4号線に面する敷地は、以下の建物 用途の場合、民地と公共用地を写すことのできる防犯力メラを設置するよう努める。

(「金融機関」、「小売店(コンビニ

・スーパー・デパートなど)・複合施設 などの商業施設」、「ホテル・旅館」 「病院」「劇場・映画館・美術館」 「スポーツ・レジャー施設」)

【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は、防犯を目 的として民地と公共用地の両方が撮影 できる防犯カメラの設置をしてただく ことです。



対象位置図

沿道サービス地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■減災・防災対策

【ルール】

・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 (※7) 0.85を下回る数値とするよう努める。

【ルールの解説】

・各敷地で流出係数を0.85以内に抑えて、雨水の流出対策を行ってください。

流出係数については、P82~P83をご参照ください

【ルール】

・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨水 浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。

【ルールの解説】

・環境への配慮等から雨水浸透桝の設置や貯留施設を設置していただくことです。

■生活マナー

【ルール】

・牛活マナーに関わるルールを守るよう努める。 ((例) ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫や八ト等の野牛動物に餌を与えない)

【ルール】

・音漏れ、光については周辺に配慮する。

5-1. 複合利用地区(C-3地区除く) ルールの一覧

- ・複合利用地区(C-3地区除く)のルールの一覧は以下のとおりとなります。
- ・補足説明が必要なルールに関しては、ルールの解説が記載されている参照先のページ番号を記載してあります。

【ルールの凡例】

赤字:地区計画の内容

項	目	ルールの一覧
建	勿 月	・建築物等の用途の制限の詳細については、地区計画を参照。
敷地		・敷地規模の最低限度:400m (C-2地区以外) 125m (C-2地区) ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 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 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの 3 土地区画整理法(昭和29年法律第119号の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適用しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの ・敷地の地盤面は、変更しないよう努める。ただし、次に掲げる行為を除く。 1) 外構の造園や自家用駐車場設置に伴う地盤面の変更 (P35参照)
	壁面の位置の制限	・壁面の位置の制限:0.5m~1.0m
建築物	高さの最高限度	・地区計画の定めなし。(※)
	形態意匠	 ・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 又は、装飾を用いないものとする。 ・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、建物の屋根・外壁の禁止色を 使用してはならない。(マンセル値で指定)ただし、鉄道事業法第8条第1項に 規定する鉄道施設に資する施設は除く。(P36参照) ・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部 分については、色彩基準を適用しない。

赤字:地区計画の内容

項目		ルールの一覧
建築物	形態意匠	・倉庫業を営む倉庫でコンテナボックス(輸送用の器材と同様なもので内部を使用するもの)を使用するものは、地区にふさわしい賑わいや沿道景観を形成する形態意匠とするよう努める。(C-1-1地区のみ対象)(P36参照)・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努める。(P37参照)・店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建てる場合は、ゴミ置場の設置に努めるものとし、周囲に配慮した配置および形態意匠、色彩とするよう努める。(P37参照)・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線、区11.5-2号線に面する建築物は、当該建築物の正面を当該道路に向けるとともに顔づくりを意識した建築デザインに努める。(P37参照)
7	ベリアフリー	 ・横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。 (P38参照) 建物内の対象となる整備箇所は以下のとおり。 1)敷地内の通路:表面を滑りにくい材料で仕上げる、段がある部分及び踊り場は手すりを設ける、勾配が1/12を超える場合は手すりを設ける。 2)出入口:幅は80cm以上とする、戸を開閉する場合は自動的に開閉する構造または、車椅子利用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつその前後に高低差がないこと。
屋を見た。	置下に加	 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。 土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとするよう努める。 (P38参照)
垣· 柵		 ・住宅や共同住宅等の住居系の建物用途の建築物同士が隣接し、垣柵を設置する場合、隣地境界沿いは生垣または透過性のあるフェンスの設置とする。フェンスの設置は、高さ1.5m以下、基礎部分が0.6m以下とするよう努める。(P39参照) ・建物用途が住宅・共同住宅の用途の場合、道路に面する部分に設ける垣又は柵の構造は、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よう努める。(ただし、フェンスの基礎で敷地の地表面からの高さが0.6m以下のもの若しくは門柱又は門扉その他これらに類するものを除く。)(P39参照)

赤字: 地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

項目	ルールの一覧
次口	/レ /レツ 見
緑化	 ・緑化率 (C-2地区を除く) : 15% (敷地面積2,000㎡以上) : 10% (敷地面積2,000㎡未満) ・緑化率 (C-2地区) 地区計画の定めなし。(※) ・敷地面積500㎡未満は緑化率の最低限度7%の確保 (P40参照) ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。 (P40参照) 1) 地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ 2) 環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。 ・緑環境計画の実現のため、宅地内の道路側に緑化を推進する。 (C-2地区) ・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線、区11.5-2号線に面する場所の緑化を推進する。 (P40参照)
• 駐 輪場場	・外壁がない立体駐車場は、道路等の公共空間側にルーバーの設置、樹木の植栽等、景観に配慮する。 (P41参照) ・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。
付属施設、設備	・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線、区11.5-2号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等により周辺と調和した夜景の演出と安全確保に努める。(P41参照)・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状4号線、区11.5-2号線に面する敷地は、以下の建物用途の場合、民地と公共用地を写すことのできる防犯カメラを設置するよう努める。(「金融機関」、「小売店(コンビニ・スーパー・デパートなど)・複合施設などの商業施設」、「ホテル・旅館」・「病院」「劇場・映画館・美術館」「スポーツ・レジャー施設」)(P42参照)
減災•防災対策	・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 0.85を下回る数値とするよう努める。 (P42参照) ・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨 水浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。 (P42参照)
マ ナ ナ ー	・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。((例)ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫やハト等の野生動物に餌を与えない) ・音漏れ、光については周辺に配慮する。

※緑化地域制度の制限(緑化率:10%(敷地面積500㎡以上))が適用される(P79参照)。

複合利用地区 ルールと解説

5-2. 複合利用地区(C-3地区除く) ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

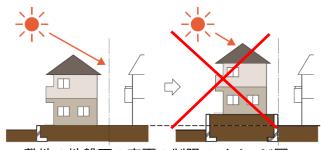
■敷地

【ルール】

・敷地の地盤面は、変更しない よう努める。

ただし、次に掲げる行為を除く。

1) 外構の造園や自家用駐 車場設置に伴う地盤面の 変更



敷地の地盤面の変更の制限のイメージ図

【ルールの解説】

・区画整理事業で引き渡した敷地の地盤面より高くすることにより、隣地間で の日照等のトラブルを防止するためのルールです。したがって、地盤面の高 さを変更することは避けていただくこととなります。

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■建築物(形態意匠)

【ルール】

・意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、 建物の屋根・外壁の禁止色を使用してはならない。(マンセル値で指定)ただし、鉄道事業法 第8条第1項に規定する鉄道施設に資する施設は 除く。



使用禁止色を使用した建物

【ルールの解説】

- ・まちの景観を守るため、建物の屋根や外壁に使えない色を定めるルールです。
- ・タウンルールで定めた使用禁止色(マンセル値で指定※1)は、建物の屋根 や外壁に使用することはできません。ただし鉄道関係施設は除きます。
- ※1マンセル値の解説については、P70~P72をご参照ください。

【ルール】

・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分 については、色彩基準を適用しない。

【ルール】

・倉庫業を営む倉庫でコンテナボックス(輸送用の器材と同様なもので内部を使用するもの)を使用するものは、地区にふさわしい賑わいや沿道景観を形成する形態意匠とするよう努める。(C-1-1地区のみ対象)

ルンタル収納 スペース 周囲に調和した倉庫の イメージ

【ルールの解説】

・まちなみの連続性を阻害する可能性があるため、 コンテナボックスを使用する場合は、周囲に馴 染む形態意匠とすることを目的としています。

複合利用地区 ルールと解説

■建築物(形態意匠)

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

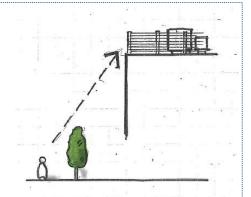
黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水 槽、クーリングタワー、排気設備、室外 機等)は、道路からの景観に配慮した位 置に設置、または修景(緑化・ルーバー 等)を施すように努める。

【ルールの解説】

・建築設備を道路から直接見える状態にするので はなく、周辺との景観に配慮して緑化またはル 一バー等で直接見えない状態にすることです。



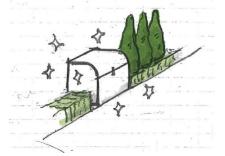
建築設備に修景を施した イメージ図

【ルール】

店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建 てる場合は、ゴミ置場の設置に努めるもの とし、周囲に配慮した配置および形態意匠、 色彩とするよう努める。

【ルールの解説】

・店舗や共同住宅では、ゴミ置場を設けて、 周辺に配慮した形態意匠とすることです。



周辺に配慮したゴミ置場のイメージ

【ルール】

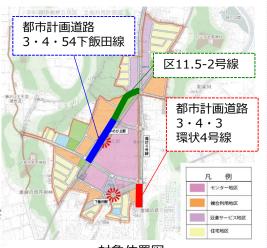
・地区の骨格となる都市計画道路3・4・ 54下飯田線、都市計画道路3・4・3環 状4号線、区11.5-2号線に面する建築 物は、当該建築物の正面を当該道路に 向けるとともに顔づくりを意識した建 築デザインに努める。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン 道路と接する部分に 関しては賑わいを演 出するためショー ウィンドーやディス プレイの設置を行う ことを示しています。



ショーウィンドー ディスプレイの イメージ図



対象位置図

複合利用地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■バリアフリー

【ルール】

・横浜市福祉のまちづくり条例(※2)で指定され ている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等 の規制内容とするように努める。

【ルールの解説】

- ・戸建て住宅を除いた、集合住宅や店舗兼住宅等を 対象に敷地内の通路と出入口をバリアフリー化を 行うことです。
- ※2 横浜市福祉のまちづくり条例で指定され ている対象施設対象面積は、P73~P75 をご参照ください。



横浜市福祉のまちづくり条例

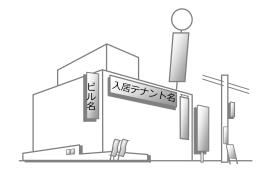
■屋外広告物

【ルール】

・土地所有者、建物所有者または入居テナ ントが自家用に表示するもののみと するよう努める。

【ルールの解説】

・広告看板を設置する際には自家用看板 (入居テナント) の看板のみ設置する ことです。



自家用のみ設置可能

※3 本地区のルール以外にも、横浜市屋外広告物条例の制限がかかります。 条例の内容につきましては、P76をご参照ください。

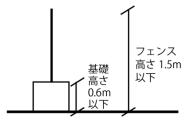
青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

■垣・柵

【ルール】

- ・住宅や共同住宅等の住居系の建物用途の建築物同士が隣接し、垣柵を設置する場合、隣地境界沿いは生垣または透過性のあるフェンスの設置とする。フェンスの設置は、高さ1.5m以下、基礎部分が0.6m以下とするよう努める。
- ・建物用途が住宅・共同住宅の用途の場合、道路に 面する部分に設ける垣又は柵の構造は、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 とするよう努める。

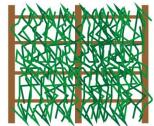
(ただし、フェンスの基礎で敷地の地表面からの 高さが0.6m以下のもの若しくは門柱又は門扉その 他これらに類するものを除く。)



断面のイメージ図



透過フェンスのイメージ図



生垣のイメージ図

【ルールの解説】

・隣接地への圧迫感をやわらげ、日当り・風通しを確保し、ゆとりあるまちなみを 形成するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界・隣地境界線 まで一定の距離を確保することです。

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■緑化

【ルール】

・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。

- 1)地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、 ヤマボウシ、キンモクセイ
- 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」 のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を 及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。

【ルールの解説】

- 1)シンボルツリー(※4)は地域が推奨する樹種から選定することです。
- ※4 地域のシンボルツリーのリストは、P77をご参照ください。
- 2)生態系被害防止外来種リスト(※5)に記載されている樹種の植栽は 避けていただくことです。
- ※5 牛熊系被害防止外来種リストについては、P78をご参照ください。

【ルール】

- ・緑環境計画の実現のため、宅地内の道路側への緑化を推進する。(C-2地区)
- ・敷地面積500㎡未満は緑化率(※6)の最低限度7%の確保

【ルールの解説】

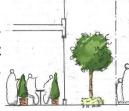
- ・宅地内の植栽をする際には道路側を緑化した上で、敷地面積が500m未満の 場合は緑化率を7%確保してください。
 - (参考) 敷地面積が500㎡以上の場合は横浜市緑化地域制度に基づき緑化率 10%を守ることが必要です。
- ※6 緑化率の算定方法については、P79~P81をご参照ください。

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・ 54下飯田線、都市計画道路3・4・3環 状4号線、区11.5-2号線に面する場所 の緑化を推進する。

【ルールの解説】

・右図で示したメイン 道路と接する部分は 緑化に推進していた だきます。



都計道沿道の緑化



複合利用地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

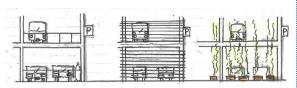
青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■駐車場・駐輪場

【ルール】

・外壁がない立体駐車場は、道路等の公 共空間側にルーバーの設置、樹木の植 栽等、景観に配慮するよう努める。



立体駐車場を修景したイメージ図

【ルールの解説】

・外壁がない立体駐車場は公共空間側の壁面を植栽やルーバーの設置により道 路から直接見えない状態にしていただくことです。

【ルール】

・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。

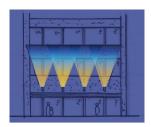
■付属設備、施設

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環 状4号線、区11.5-2号線にあたる照明は、建築物と一体となった屋外照明等に より周辺と調和した夜景の演出と安全確保に努める。

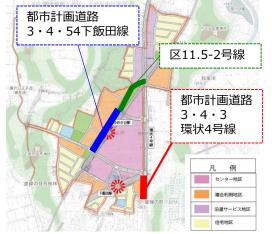
【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は夜景の演出 と安全確保のために照明の設置をして いただくことです。









複合利用地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■付属設備、施設

【ルール】

・地区の骨格となる都市計画道路3・4・54下飯田線、都市計画道路3・4・3環状 4号線、区11.5-2号線に面する敷地は、以下の建物用途の場合、民地と公共用地

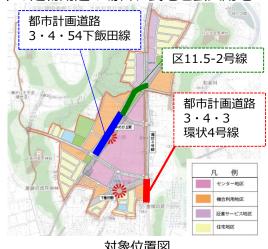
を写すことのできる防犯カメラを設置する よう努める。

(「金融機関」、「小売店(コンビニ

スーパー・デパートなど)・複合施設 などの商業施設」、「ホテル・旅館」 「病院| 「劇場・映画館・美術館| 「スポーツ・レジャー施設」)

【ルールの解説】

・メイン道路と接する部分は、防犯を目 的として民地と公共用地が両方が撮影 できる防犯カメラの設置をしていただ くことです。



対象位置図

■減災・防災対策

【ルール】

・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 (※6) 0.85を下回る数値とするよう努める。

【ルールの解説】

- ・各敷地で流出係数を0.85以内に抑えて、雨水の流出対策を行ってください。
- ※ 7 流出係数については、P82~ P83をご参照ください

【ルール】

・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨水 浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。

【ルールの解説】

・環境への配慮等から雨水浸透桝の設置や貯留施設を設置していただくことです。

■生活マナー

【ルール】

生活マナーに関わるルールを守るよう努める。 ((例) ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫や八ト等の野生動物に餌を与えない)

【ルール】

・音漏れ、光については周辺に配慮する。

6-1. 住宅地区(C-3地区含む) ルールの一覧

- ・住宅地区(C-3地区含む)のルールの一覧は以下のとおりとなります。
- ・補足説明が必要なルールに関しては、ルールの解説が記載されている参照先のページ番号を記載してあります。

【ルールの凡例】

赤字: 地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

項	目	ルールの一覧	
建		・建築物等の用途の制限の詳細については、地区計画を参照。	
敷地		 ・敷地規模の最低限度:125㎡ ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 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 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの 3 土地区画整理法(昭和29年法律第119号の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適用しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの ・敷地の地盤面は、変更しないよう努める。ただし、次に掲げる行為を除く。 1)外構造園や自家用駐車場設置に伴う地盤面の変更 2)高低差のある街区での地盤面の変更(C-3地区のみ対象)(P46参照) 	
建築物	壁面の位置の制限	・壁面の位置の制限: 0.5m ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m以内であるもの 3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの	
179	高さの最高限度	・D-2地区 高さの最高限度:12m 高さの最高限度の詳細については、地区計画を参照。 ・C-3、D-1地区 地区計画の定めなし。(※)	

※高度地区の制限(高さの最高限度:20m)が適用される。

赤字:地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

項目		ルールの一覧		
建築物	形態意匠	 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 又は、装飾を用いないものとする。 意匠、形態については、周辺との調和に配慮し、建物の屋根・外壁の禁止色を 使用してはならない。(マンセル値で指定) (P46参照) 着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については、色彩基準を適用しない。 建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努める。(P47参照) 店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建てる場合は、ゴミ置場の設置に努めるものとし、周囲に配慮した配置および形態意匠、色彩とするよう努める。(P47参照) 		
施設も同等の規制内容とする 建物内の対象となる整備箇所 アフリカー 1) 敷地内の通路:表面を 場は手すりを設ける、 2) 出入口:幅は80cm以上 または、車椅子利用者		 ・横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。 (P47参照) 建物内の対象となる整備箇所は以下のとおり。 1)敷地内の通路:表面を滑りにくい材料で仕上げる、段がある部分及び踊り場は手すりを設ける、勾配が1/12を超える場合は手すりを設ける。 2)出入口:幅は80cm以上とする、戸を開閉する場合は自動的に開閉する構造または、車椅子利用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつその前後に高低差がないこと。 		
屋外広告物		 ・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。 ・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとするよう努める。 (P48参照) ・袖看板を集約化する。 (P48参照) ・屋上広告物の大きさは、「高さ7m以下かつ設置高さの2分の1以下、表示面積は、100㎡以下」とする。 (P48参照) ・屋上広告物の形態意匠は、周辺の景観に配慮し、建築物のデザインと調和するよう努める。 (P48参照) 		
垣 垣 柵		 道路に面する部分に設ける垣又は柵の構造は、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。(ただし、フェンスの基礎で敷地の地表面からの高さが0.6m以下のもの若しくは門柱又は門扉その他これらに類するものを除く。) 住宅や共同住宅等の住居系の建物用途の建築物同士が隣接し、垣柵を設置する場合、隣地境界沿いは生垣または透過性のあるフェンスの設置とする。フェンスの設置は、高さ1.5m以下、基礎部分が0.6m以下とするよう努める。(P49参照) 		

赤字:地区計画の内容

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

項目	ルールの一覧		
緑 化	 ・緑化率 地区計画の定めなし。(※) ・敷地面積500㎡未満は緑化率の最低限度7%の確保(P50参照) ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。(P49参照) 1)地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。 ・緑環境計画の実現のため、宅地内の道路側に緑化を推進する。 		
駐車・外壁がない立体駐車場は、道路等の公共空間側にルーバーの設置、樹木の場場・ 場等、景観に配慮する。 (P50参照) ・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。 輪場			
付属 ・夜間の安全確保に努める。(門灯の設置および夜間時の門灯の点灯) (P50参照) 設備			
減災・防災対策	・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数0.85を下回る数値とするよう努める。 (P41参照) ・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨水 浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。 (P51参照)		
生活マナー	・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。((例) ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫やハト等の野生動物に餌を与えない)・音漏れ、光については周辺に配慮する。		
民泊	・D-2地区は、住宅宿泊事業の実施を制限する。住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、月曜日の正午から金曜日の正午までとする。ただし、国民の祝日に関する法律に規定する休日及びその前日、1月2日並びに同月3日の正午からこれらの日の翌日の正午までについては、この限りでない. (P52参照)		

※緑化地域制度の制限(緑化率: 10%(敷地面積500㎡以上))が適用される(P79参照)。

6-2. 住宅地区(C-3地区含む) ルールと解説

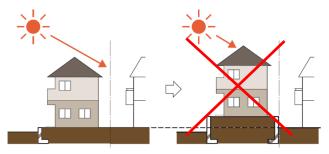
【凡例】

青字: ガイドラインルールの遵守内容 黒字: ガイドラインルールの推奨内容

■敷地

【ルール】

- ・敷地の地盤面は、変更しないよ う努める。ただし、次に掲げる 行為を除く。
 - 1) 外構造園や自家用駐車場設 置に伴う地盤面の変更
 - 2) 高低差のある街区での地盤 面の変更 (C-3地区のみ対象)



敷地の地盤面の変更の制限のイメージ図

【ルールの解説】

・区画整理事業で引き渡した敷地の地盤面より 高くすることにより、隣地間での日照等のト ラブルを防止するためのルールです。した がって、地盤面の高さを変更することは避け ていただくこととなります。



対象位置図

■建築物(形態意匠)

【ルール】

・意匠、形態については、周辺との調和に配慮 し、建物の屋根・外壁の禁止色を使用しては ならない。(マンセル値で指定)



使用禁止色を使用した建物

【ルールの解説】

- ・まちの景観を守るため、建物の屋根や外壁に使えない色を定めるルールです。
- ・タウンルールで定めた使用禁止色(マンセル値で指定※1)は、建物の屋根 や外壁に使用することはできません。ただし鉄道関係施設は除きます。
- ※1マンセル値の解説については、P70~P72をご参照ください。

【ルール】

・着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分 については、色彩基準を適用しない。

■建築物(形態意匠)

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

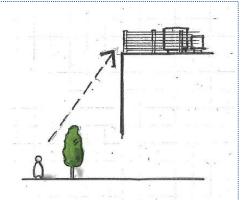
黒字: タウンルールの推奨内容

【ルール】

・建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、道路からの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努める。

【ルールの解説】

・建築設備を道路から直接見える状態にするので はなく、周辺との景観に配慮して緑化またはル ーバー等で直接見えない状態にすることです。



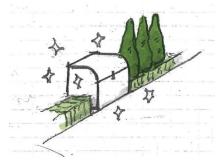
建築設備に修景を施した イメージ図

【ルール】

・店舗等集客施設、共同住宅、事業所等を建 てる場合は、ゴミ置場の設置に努めるもの とし、周囲に配慮した配置および形態意匠、 色彩とするよう努める。

【ルールの解説】

・店舗や共同住宅では、ゴミ置場を設けて、 周辺に配慮した形態意匠とすることです。



周辺に配慮したゴミ置場のイメージ

■バリアフリー

【ルール】

・横浜市福祉のまちづくり条例(※2)で指定されている対象施設のうち、対象面積外の施設も同等の規制内容とするように努める。

【ルールの解説】

- ・戸建て住宅を除いた、集合住宅や店舗兼住宅等 を対象に敷地内の通路と出入口をバリアフリー 化を行うことです。
- ※2 横浜市福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設対象面積は、P73~P75をご参照ください。



横浜市福祉のまちづくり条例

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

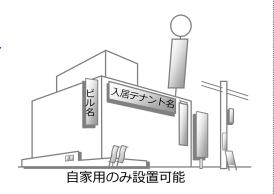
■屋外広告物

【ルール】

・土地所有者、建物所有者または入居テナントが自家用に表示するもののみとする。

【ルールの解説】

・広告看板を設置する際には自家用看板 (入居テナント)の看板のみ設置として ください。



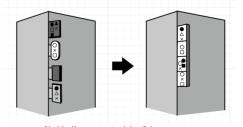
※3 本地区のルール以外にも、横浜市屋外広告物条例の制限がかかります。 条例の内容につきましては、P76をご参照ください。

【ルール】

・袖看板を集約化する。

【ルールの解説】

・袖看板は一体的な形態としてください。



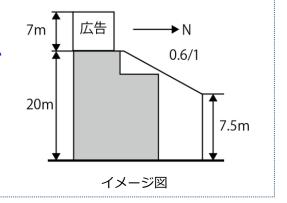
集約化された袖看板

【ルール】

・屋上広告物の大きさは、「高さ7m以下かつ設置高さの2分の1以下、表示面積は、100㎡以下」とする。

【ルールの解説】

・屋外広告物の広告面の高さを7m以下、 面積の合計が100㎡以下の看板として ください。



【ルール】

・屋上広告物の形態意匠は、周辺の景観に配慮し、建築物のデザインと調和する よう努める。

【ルールの解説】

・周辺の景観や建物と調和した屋上広告物とすることです。

住宅地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

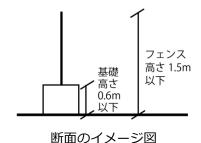
青字: タウンルールの遵守内容

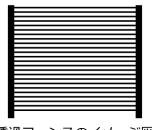
黒字: タウンルールの推奨内容

■垣・柵

【ルール】

・住宅や共同住宅等の住居系の建物用途の建 築物同士が隣接し、垣柵を設置する場合、 隣地境界沿いは牛垣または透過性のあ るフェンスの設置とする。フェンスの設置 は、高さ1.5m以下、基礎部分が0.6m以 下とするよう努める。





透過フェンスのイメージ図



【ルールの解説】

・隣接地への圧迫感をやわらげ、日当り・風通しを確保し、ゆとりあるまち なみを形成するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境 界・隣地境界線まで一定の距離を確保することです。

■緑化

【ルール】

- ・地域らしさを印象づけるための緑化に努める。
 - 1)地域の推奨するシンボルツリーは以下のとおりとする。 ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、 ヤマボウシ、キンモクセイ
 - 2)環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」 のうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、周辺環境に影響を 及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。

【ルールの解説】

- 1)シンボルツリー(※4)は地域が推奨する樹種から選定することです。
- ※4 地域のシンボルツリーのリストは、P77をご参照ください。
- 2) 生態系被害防止外来種リスト(※5) に記載されている樹種の植栽は 避けていただくことです。
- ※5 生態系被害防止外来種リストについては、P78をご参照ください。

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

■緑化

【ルール】

・緑環境計画の実現のため、宅地内の道路側に緑化を行う。 敷地面積500㎡未満は緑化率(※6)の最低限度7%の確保

【ルールの解説】

・宅地内の植栽をする際には道路側を緑化した上で、敷地面積が500m未満の場合は緑化率を7%確保してください。

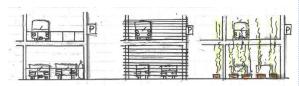
(参考) 敷地面積が500m以上の場合は横浜市緑化地域制度に基づき緑化率 10%を守ることが必要です。

※6 緑化率の算定方法については、P79~P81をご参照ください。

■駐車場・駐輪場

【ルール】

・外壁がない立体駐車場は、道路等の公 共空間側にルーバーの設置、樹木の植 栽等、景観に配慮するよう努める。



立体駐車場を修景したイメージ図

【ルールの解説】

・外壁がない立体駐車場は公共空間側の壁面を植栽やルーバーの設置により道 路から直接見えない状態にしていただくことです。

【ルール】

・非住居の建物用途は、駐車場・駐輪場を設置するよう努める。

■付属設備、施設

【ルール】

・夜間の安全確保に努める。(門灯の設置および夜間時の門灯の点灯)

【ルールの解説】

・門灯の設置や夜間時の門灯の点を点灯を行うことにより夜間の安全確保をすることです。

住宅地区 ルールと解説

【ルールの凡例】

青字: タウンルールの遵守内容

黒字: タウンルールの推奨内容

■減災・防災対策

【ルール】

・各敷地内の土地利用にあたっては、雨水の流出対策を実施し、流出係数 (※7) 0.85を下回る数値とするよう努める。

【ルールの解説】

・各敷地で流出係数を0.85以内に抑えて、雨水の流出対策を行ってください。

流出係数については、P82~P83をご参照ください

【ルール】

・環境への配慮、減災対策のため、透水性舗装、敷地内への芝生の敷設、雨水 浸透、貯留施設(浸透桝、レインセラー等)の設置に努める。

【ルールの解説】

・環境への配慮等から雨水浸透桝の設置や貯留施設を設置していただくことです。

■生活マナー

【ルール】

・生活マナーに関わるルールを守るよう努める。

((例) ゴミの出し方やペットの飼い方・野良猫や八ト等の野牛動物に餌を与えない)

【ルール】

・音漏れ、光については周辺に配慮する。

青字: タウンルールの遵守内容 黒字: タウンルールの推奨内容

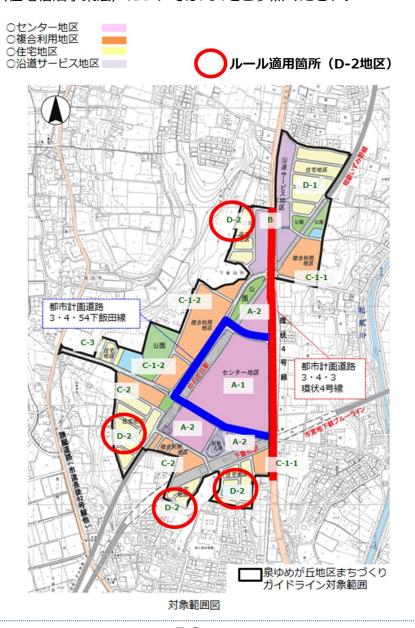
■民泊

【ルール】

・D-2地区は、住宅宿泊事業の実施を制限する。住宅宿泊事業の実施を制限する期間は、月曜日の正午から金曜日の正午までとする。ただし、国民の祝日に関する法律に規定する休日及びその前日、1月2日並びに同月3日の正午からこれらの日の翌日の正午までについては、この限りでない。

【ルールの解説】

- ・D-2地区での民泊の営業は月曜日の正午から金曜日の正午まで(祝日等を除く)禁止とします
- ※8 民泊(住宅宿泊事業法)についてはP84をご参照ください。



第4章 ガイドラインの運用と手続きについて

1. ガイドラインの運用と手続きについて

・建築物、工作物の新築、改築、増築等にあたっては、以下の2つの手続きが必要となります。

①タウンルール

- ・タウンルールの運用は泉ゆめが丘土地区画整理組合が行うこととなります。 ルールのお問い合わせ・届出については組合事務局までご連絡ください。
- ・届出書類は以下のとおりとなります。 「申請書」「チェックシート(流出係数の算定資料を一緒に添付)」「委任状 (代理で行う場合)」「位置図」「配置図」「緑化施設平面図(緑化率はここに記載)」「平面図」「立面図(マンセル値はここに記載)」
- ・書類の提出に合わせ審査費用が必要です。

②地区計画

- ・地区計画のルールの運用は横浜市が行うこととなります。お問い合わせ・届出については、横浜市都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課(2024年8月現在。今後変更の可能性があります)までお問い合わせください。
- ・届出書類は以下のとおりとなります。 「申請書」「委任状(代理で行う場合)」「位置図」「配置図」「緑化施設平面 図(緑化率はここに記載) | 「平面図 | 「立面図 |

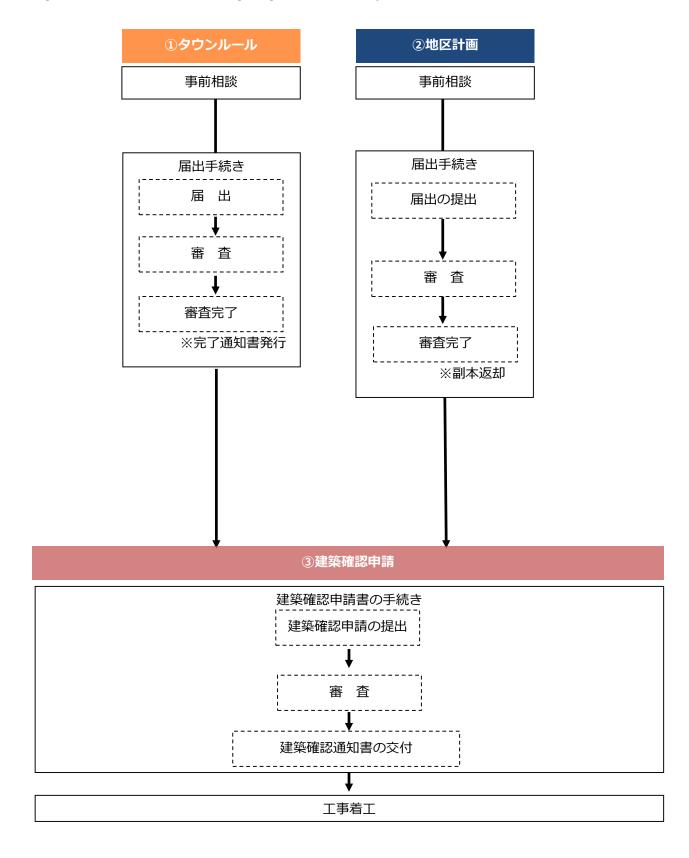
3建築確認申請

- ・①~②の手順が完了しましたら、建築確認申請を行うこととなります。 お問い合わせ・申請については、横浜市建築局建築指導部建築指導課に提出する か、指定確認審査機関に提出するかの2通りあります。 お問い合わせ・届出については横浜市か指定確認審査機関の届出先までご連絡く ださい。
- ・届出の書類は、建物の規模により提出書類が異なりますので事前にご確認ください。主な届出書類は以下のとおりとなります。

「申請書」「委任状(代理で行う場合)」「使用権限を有することを証明する文書」「案内図」「配置図(縮尺1/200以上)」「平面図(縮尺1/200以上)」「断面図(縮尺1/200以上)」「構造図(縮尺1/100以上)」「求積図(縮尺1/200以上)」「その他必要な図書」

※2024年9月1日に換地処分の公告が行われましたので土地区画整理法第76条第1項の許可申請手続きは不要となりました。

- ・本ガイドラインの手続きの流れは以下のフロー図となります。
 - ①タウンルールの申請手続き
 - ②地区計画の申請手続き
 - ③建築確認申請の手続き(①~②が完了した後)



■資料編目次

①建築に伴う法令について	5 5
②地区計画の概要について	5 9
③建築物の用途制限について	6 7
④マンセル値について	70
⑤横浜市福祉のまちづくり条例について	73
⑥横浜市屋外広告物条例について	76
⑦地域の推奨するシンボルツリーについて	77
⑧生態系被害防止外来種リストについて	7 8
⑨緑化地域制度について	79
⑩雨水流出対策について	82
⑪民泊について	84
⑫ (参考) 泉ゆめが丘地区地区計画	8 5

①建築に伴う法令について

・建物を建築する際には、以下の法令等の基準を満たす必要があるため、建築設計の際には、設計会社・建築会社等にご相談の上、建築計画のご検討をお願いいたします。

主な法令等		主な規制内容
	都市計画法建築基準法	【用途地域】 名地域特性に合わせて建築物の用途及び形態の制限(建ペい率、容積率など)を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るルールです。 泉ゆめが丘地区では、以下の4種類の用途地域が指定されています。 近隣商業地域 建ペい率80%、容積率300% 準住居地域 建ペい率60%、容積率200% 第一種住居地域 建ペい率60%、容積率200%
法律		【高度地区】 市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度等を定める地区のことです。 注)建築物を建てる際には、高度地区や地区計画での高さの制限だけではなく建築基準法に基づく、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、日影規制により制限されています。 この斜線制限の影響は敷地の面積・形状により異なるため、地区計画で定める高さも含めて個別に検討することが必要です。 【防火地域及び準防火地域】 市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。

主な法令等		主な規制内容	
		【緑化地域制度】 500 ㎡以上の敷地で建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の10%以上の緑化が義務付けられています。	
	緑化地域制度	【屋外広告物条例】 横浜市屋外広告物条例では、屋外広告物や掲出物件を表示又は設置してはいけない場所や広告物等の基準等を定めており、横浜市内に一定規模以上の広告物等を表示又は設置するときは横浜市長の許可が必要です。	
条例	横浜市屋外広告物 条例 横浜市福祉のまち づくり条例	【横浜市福祉のまちづくり条例】 指定施設の新築・増築・改築・用途変更・大規模 の修繕・大規模の模様替を行おうとする指定施設整 備者は、事前協議が必要 指定施設整備者は、当該協議に係る工事を完了した ときは、速やかに工事完了届出書を提出。	
	横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全に関する条例	【横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全に関する条例】 中高層建築物等の建築に関し、横浜市等の責務、建築主等が配慮すべき事項及び建築計画又は解体工事計画の周知手続について定めるとともに、中高層建築物等の建築又は既存建築物の解体工事及び開発事業に係る紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて安全で快適な住環境の保全及び形成を図ることを目的。 ・建築主の配慮等・計画の報告等・計画の報告等・あっせん、調停 ※例えば、住居系地域の場合、高さが10mを超える建築物	

	主な法令等	主な規制内容
条例	横浜市駐車場条例 地区計画 (泉ゆめが丘地区 地区計画)	【横浜市駐車場条例】 横浜市駐車場条例は、路上駐車の解消や道路交通の円滑化を目的として、建築主が一定の要件を満たす建築物を新築、増築又は用途変更する場合に、駐車場の附置を義務付けている制度です。 【地区計画】 地区計画とは、都市計画法に基づいて定める地区・街区レベルの都市計画です。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。当地区では、泉ゆめが丘地区地区計画は、平成30年3月に告示されました。
自主 ルール	タウンルール	【タウンルール】 「まちの成長」「環境をつくり・守る」「資産価値の維持・向上」を実現し、まちの成熟度を高めるため、地区計画に加えて、まちの特性を踏まえた自主ルール(タウンルール)です。

・上記であげたものは主な例となります。その他の法令等の確認を含め 設計会社・建築会社等にご確認お願いします。

■用途地域について

・地区の用途地域の指定は以下のとおりです。

表示されている地図情報の最終更新日 平成30年3月15日 用途地域等 めが丘駅 飯田駅 この地図の著作権は横浜市が保有します。 空成30年1 (凡例) 第1種紙層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域 準工業地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 建ペい率80%、 建ぺい率60%、 容積率300% 容積率200% 第一種住居地域 準住居地域 3000000 建ペい率60%、 建ぺい率60%、 容積率200% 容積率200% 市街化調整区域 都市計画道路 郑市計画河川 注意: この図は都市計画の法定図面ではありませんので、公に証明する資料として利用することはできません。参考図としてご利用下さい。 横浜市 行政地図情報提供システム ご利用日時:[2018/11/08 23:28:11] Copyright (C)2018 City of Yokohama. All rights reserved.

②地区計画の概要について

・地区別の地区計画の概要は、以下のとおりです。

■A-1、A-2地区(センター地区)

【まちづくり考え方】

「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専用通路、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、業務施設及び都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられないもの):

1階又は2階の住居系の用途、寺社・仏閣・教会、自動車教習所 養豚場・鶏舎(ただし、ペットショップは可能)

ギャンブル施設

(ただし、ぱちんこ屋・麻雀屋は可能(A-1地区) ぱちんこ屋・麻雀屋は不可(A-2地区))

トランクルーム

- ②建築物の敷地面積の最低限度:3,000㎡(A-1地区)、400㎡(A-2地区)
- ③壁面の位置の制限: 0.5m~2m ④建築物の高さの最高限度: 31m
 - →ただし、日常一般に開放された空地を15%設けた場合等
- ⑤建築物の形態意匠の制限:マンセル値による色彩の制限等
- ⑥建築物の緑化率の最低限度:15%
- ⑦垣又はさくの構造の制限: なし



■B地区(沿道サービス地区)

【まちづくり考え方】

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。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられないもの):

戸建住宅、寺社・仏閣・教会、養豚場・鶏舎(ただし、ペットショップは可能) ギャンブル施設(ぱちんこ屋・麻雀屋も不可)

風営法の届出が必要な施設、作業場床面積の合計が150㎡を超える工場 火薬等の危険物の貯蔵・処理の量がやや多い工場

②建築物の敷地面積の最低限度: 200ml

③壁面の位置の制限: 0.5m~1m

④建築物の高さの最高限度: 20m(※)

⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度:10% ⑦垣又はさくの構造の制限:なし



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-1-1地区(複合利用地区)

【まちづくり考え方】

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、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。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられないもの):

寺社・仏閣・教会、自動車教習所、養豚場・鶏舎(ただし、ペットショップは可能)

ギャンブル施設(ぱちんこ屋・麻雀屋も不可)

②建築物の敷地面積の最低限度:400㎡

③壁面の位置の制限: 0.5~1m

④建築物の高さの最高限度:20m(※)

⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度:

敷地面積2,000㎡以上:15%、敷地面積2,000㎡未満:10%

⑦垣又はさくの構造の制限:なし

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-1-2地区(複合利用地区)

【まちづくり考え方】

「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、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。

【制限内容】

①建築物の用途の制限<u>(建てられないもの)</u>: 寺社・仏閣・教会、自動車教習所、養豚場・鶏舎(ただし、ペットショップは可能)

②建築物の敷地面積の最低限度:400㎡

③壁面の位置の制限: 0.5~1m

④建築物の高さの最高限度: 20m(※)

⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度:

敷地面積2,000m以上:15%、敷地面積2,000m未満:10%

⑦垣又はさくの構造の制限: なし

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-2地区(複合利用地区)

【まちづくり考え方】

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、商業及び業務施設等の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられないもの):

寺社・仏閣・教会、銭湯・スーパー銭湯、運動施設(バッティングセンター、 ゴルフ練習場等)

ホテル・旅館、自動車教習所、養豚場・鶏舎

②建築物の敷地面積の最低限度:125㎡

③壁面の位置の制限: 0.5~1m

④建築物の高さの最高限度:20m(※1)

⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度: 敷地面積500㎡以上:10%(※2)⑦垣又はさくの構造の制限:なし



- ※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。
- ※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■C-3地区(住宅地区)

【まちづくり考え方】

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。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられるもの):

戸建住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等診療所、交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋、 床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店

パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50m以下の施設

- ②建築物の敷地面積の最低限度:125㎡
- ③壁面の位置の制限:0.5m
- ④建築物の高さの最高限度:20m(※1)
- ⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩は避ける等
- ⑥建築物の緑化率の最低限度:敷地面積500㎡以上:10%(※2)
- ⑦垣又はさくの構造の制限:生垣、透過性のあるフェンス



- ※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。
- ※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■D-1地区(住宅地区)

【まちづくり考え方】

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、事務所等の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられるもの):

戸建住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等 診療所、交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋 床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店

パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50m以下の施設

- ②建築物の敷地面積の最低限度:125㎡
- ③壁面の位置の制限: 0.5m
- ④建築物の高さの最高限度:20m(※1)
- ⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩は避ける等
- ⑥建築物の緑化率の最低限度:敷地面積500㎡以上: 10%(※2)
- ⑦垣又はさくの構造の制限: 生垣、透過性のあるフェンス



- ※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。
- ※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■D-2地区(住宅地区)

【まちづくり考え方】

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。

【制限内容】

①建築物の用途の制限(建てられるもの):

戸建て住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等、 診療所

交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋、

床面積150㎡以内の事務所・店舗・飲食店

- ②建築物の敷地面積の最低限度:125㎡
- ③壁面の位置の制限: 0.5m
- ④建築物の高さの最高限度:12m
- ⑤建築物等の形態意匠の制限:刺激的な色彩を避ける等
- ⑥建築物の緑化率の最低限度:敷地面積500㎡以上:10%(※)
- ⑦垣又はさくの構造の制限:生垣、透過性のあるフェンス

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

③建築物の用途制限について

・各地区の建築物の用途の制限の内容を具体的な施設名に置き換えた例は、 以下のとおりとなります。

	建築物の用途の制限内容	具体の施設の例
	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1階又は2階の階を住居の用に供する もの1階又は2階の階の住居の用に供 する部分が廊下、広間、階段、エレベ ーターその他これらに類するもののみ	1 1階又は2階の住居系の用途は×
A-1 地区	であるものを除く。) 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 自動車教習所 4 畜舎(店舗に附属するものを除く。)	2 寺社・仏閣・教会× 3 自動車教習所× 4 養豚場・鶏舎× ただし、ペットショップは○
	5 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券 売場	5 ギャンブル施設× ただし、ぱちんこ屋・麻雀屋は
	6 倉庫業を営む倉庫	6 トランクルーム×
	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(1階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。)	 1 1階の住居系の用途は×
	2 神社、寺院、教会その他これらに類す るもの	2 寺社・仏閣・教会×
A-2 地区	3 自動車教習所 4 畜舎(店舗に附属するものを除く。)	3 自動車教習所× 4 養豚場・鶏舎× ただし、ペットショップは○
	5 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	5 ギャンブル施設× (ぱちんこ屋・麻雀屋も×)
	6 倉庫業を営む倉庫	6 トランクルーム×
	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅(長屋を除く。) 2 神社、寺院、教会その他これらに類する もの	1 戸建住宅× 2 寺社・仏閣・教会×
	3 畜舎(店舗に附属するものを除く。)	3 養豚場・鶏舎× ただし、ペットショップは○
В	4 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	4 ギャンブル施設× (ぱちんこ屋・麻雀屋も×)
地区	5 キャバレー、料理店(※) その他これら に類するもの	5 風営法の届出が必要な施設×
	6 建築基準法別表第二(り)項第3号に掲 げる工場	6 作業場床面積の合計が150㎡を 超える工場×
	7 危険物の貯蔵又は処理に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の9の規定により商業地域内に建築してはならないもの(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。)	7 火薬等の危険物の貯蔵・処理の 量がやや多い工場

※料理店:ここで記載されている料理店とは、接待付の料理店(風営法の届出が必要なお店)のことを指し、 ファミレス等のレストランとは異なります。レストランは建築基準法では飲食店となります。

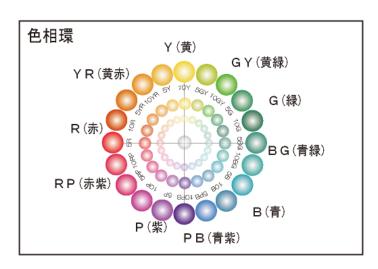
	建築物の用途の制限内容	具体の施設の例
C-1- 1 地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 畜舎(店舗に附属するものを除く。) 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票 券発売所、場外車券売場その他これらに類する もの	 1 寺社・仏閣・教会× 2 自動車教習所× 3 養豚場・鶏舎× ただし、ペットショップは○ 4 ギャンブル施設× (ぱちんこ屋・麻雀屋も×)
C-1- 2 地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 畜舎(店舗に附属するものを除く。)	 1 寺社・仏閣・教会× 2 自動車教習所× 3 養豚場・鶏舎× ただし、ペットショップは○
C-2 地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 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に定める運動施設 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習所 6 畜舎	 寺社・仏閣・教会× 銭湯・スーパー銭湯× 運動施設× (バッティングセンター、ゴルフ練習場等) ホテル・旅館× 自動車教習所× 養豚場・鶏舎×
C-3 地区	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 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 学校・図書館その他これらに類するもの 4 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 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所 その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 7 事務所、店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡以内のもの 8 工場のうち建築基準法施行令130条の6に規定めるもの 9 前各号の建築物に附属するもの	1 戸建住宅○ 2 共同住宅・下宿所○ 3 図書館等○ 4 老人ホーム・保育所・福祉ホーム等○ 5 診療所○ 6 交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋○ 7 床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店○ 8 パン屋、米屋、豆腐の床面積が50㎡以下の施設○
	9 則合号の建築物に附属 9 るもの 	

	建築物の用途の制限内容	具体の施設の例	
D-1 地区	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 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 学校・図書館その他これらに類するもの 4 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 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所 その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 7 事務所、店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡以内のもの 8 工場のうち建築基準法施行令130条の6に規定めるもの 9 前各号の建築物に附属するもの	1 戸建住宅○ 2 共同住宅・下宿所○ 3 図書館等○ 4 老人ホーム・保育所・福祉ホーム等○ 5 診療所○ 6 交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋○ 7 床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店○ 8 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50㎡以下の施設○	
D-2 地区	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 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 学校・図書館その他これらに類するもの 4 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 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 7 事務所、店舗又は飲店で、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 8 前各号の建築物に附属するもの	 戸建住宅○ 共同住宅・下宿所○ 図書館等○ 老人ホーム・保育所・福祉ホーム等○ 診療所○ 交番・郵便局(延べ面積50㎡以内)・バス停の上屋○ 床面積150㎡以内の事務所・店舗・飲食店○ 	

4 マンセル値について

(1) マンセル値とは

色を3つの属性(色相・明度・彩度)に分けて数値表現した体系です。
「R(赤)・Y(黄)・G(緑)・B(青)・P(紫)」を基本5色相として、時計回りに等間隔に配置されています。 その間に「YR(黄赤)・GY(青緑)・PB(青紫)・RP(赤紫)」を挿入、合計10色の主要色相から成り立っています。

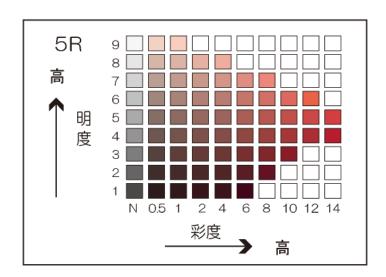


「明度」

あかるさの度合いを表します。 数値が大きいほど明るい色を示します。

「彩度」

鮮やかさの度合いを表します。 数値が大きいほど鮮やかな色を示します。

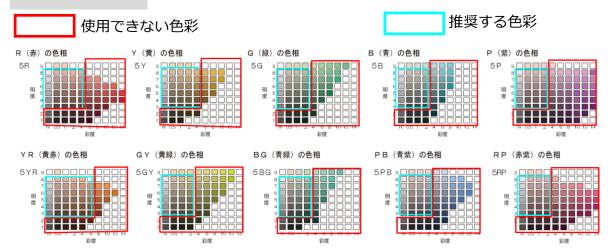


白、黒、グレー等の無彩色の彩度は0になります。 ※無彩色を「N」で示しています。

(2) 当地区における禁止色の設定

■住宅地区

●外壁の色彩

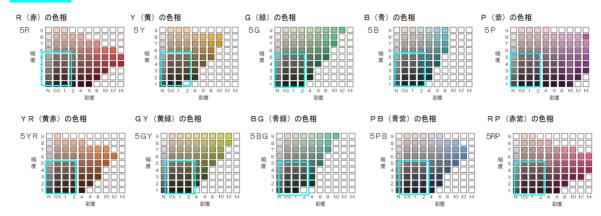


使用できる色彩 下記の両方を満たすもの

- ・明度 3以上(推奨3以上9未満)
- ・彩度 R、Yは4以下、YRは6以下、その他は3以下

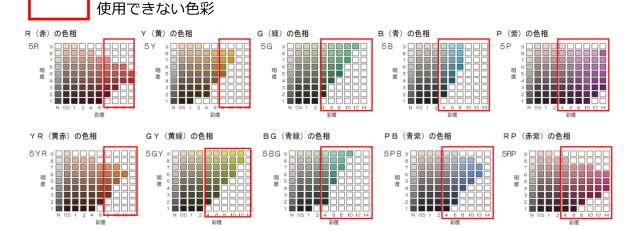
●屋根の色彩

推奨する色彩 (彩度3以下かつ明度6未満)



■センター地区、複合利用地区、沿道サービス地区

●外壁の色彩



使用できる色彩

・彩度 R、Y、YRは6以下、その他の色相は3以下

●屋根の色彩

基準なし

⑤横浜市福祉のまちづくり条例について(平成24年12月28日公布)

(1) 横浜市福祉のまちづくり条例とは

- ・横浜市では、福祉のまちづくりの基本的な考え方である基本的人権の保障、生活者主体の視点並びに市民、事業者及び行政による協働に加え、暮らす人だけでなく訪れる人や勤める人も含め、横浜に関わる全ての人がお互いを尊重し、助け合う、人の優しさにあふれたまちづくりを基本理念とし、市民、事業者及び行政が一体となって、次世代につなげていくことができるまちを目指し、福祉のまちづくり条例を定めています。
- ・条例の詳細につきましては下記の横浜市のHPをご確認ください。 http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/kenki/kenki/jourei/ barrierfree/

(2) 当地区における対象施設(P74~P75参照)

横浜市の福祉のまちづくり条例で指定されている対象施設のうち、対象面積外のもの も本ガイドラインにより、バリアフリー化の対象施設とします。

(戸建住宅は対象外です)

【対象施設】

P74~75に記載の赤枠・青枠で囲われている施設のうち対象面積外のもの。

→赤枠:300㎡未満も対象とする。青枠:1,000㎡未満も対象とする。

(3) バリアフリー化を行う敷地内の整備箇所

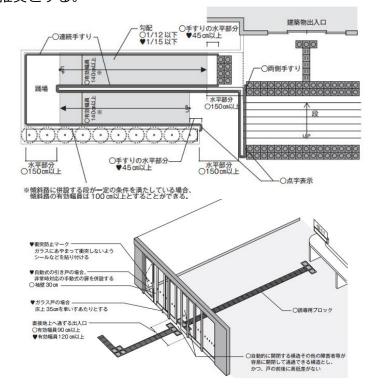
・P74-75の赤枠・青枠で囲われている施設のうち、敷地内の通路と出入口の整備 項目については、不特定多数の利用者が想定されるため、福祉のまちづくり条例 に基づいた整備を行うことを推奨とする。

【敷地内の通路】

表面を滑りにくい材料で仕上げる、段がある部分及び踊り場は手すりを設ける、勾配が1/12を超える場合は手すりを設ける。

【出入口】

幅は80cm以上とする、戸 を開閉する場合は自動的に 開閉する構造または、車椅 子利用者が容易に開閉して 通過できる構造とし、かつ その前後に高低差がないこ と。



■対象施設と対象面積一覧(37区分)

(戸建て住宅は対象外)

	対象の建物用途区分	対象面積
1	保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	全面積
2	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 (認可外保育施設を除く。)	全面積
3	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	全面積
4	病院	全面積
5	診療所(患者の収容施設があるものに限る。)	全面積
6	診療所 (患者の収容施設がないものに限る。)	全面積
7	助産所	全面積
8	薬局	全面積
9	学校	全面積
10	自動車教習所その他これに類するもの	全面積
11	博物館、美術館又は図書館	全面積
12	博物館類似施設その他これに類する施設	全面積
13	集会場(一の集会室の床面積が200㎡を超えるものに限る。)又は公 会堂	全面積
14	集会場(全ての集会室の床面積が200㎡以下のものに限る。)	全面積
15	銀行その他これに類するサービス業を営む店舗	全面積
16	理髪店その他これに類するサービス業を営む店舗	全面積
17	公衆便所	全ての施設
18	認可外保育施設	300㎡以上
19	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(薬局を除く。)	300㎡以上

【対象施設】

赤枠・青枠で囲われている施設のうち対象面積外のもの。

→赤枠:300㎡未満も対象とする。青枠:1,000㎡未満も対象とする。

※区分の23,24については地区計画で建物用途規制がかかっている施設のため建築不可。

	対象の建物用途区分	対象面積
20	飲食店	300㎡以上
21	クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋その他これらに類する サービス業を営む店舗	300㎡以上
22	劇場、観覧場、映画館又は演芸場	300㎡以上
23	遊技場	300㎡以上 -
24	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類 するもの	- 300㎡以上 -
25	公衆浴場	1,000㎡以上
26	体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設	1,000㎡以上
27	ホテル又は旅館	1,000㎡以上
28	ホテル又は旅館以外の宿泊施設	1,000㎡以上
29	展示場	1,000㎡以上
30	事務所	1,000㎡以上
31	工場	1,000㎡以上
32	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	1,000㎡以上
33	自動車の停留又は駐車のための施設(一般公共の用に供されるものに 限る。)	1,000㎡以上
34	共同住宅	1,000㎡以上
35	寄宿舎	1,000㎡以上
36	地下街	全面積
37	複合施設	1,000㎡以上

【対象施設】

赤枠・青枠で囲われている施設のうち対象面積外のもの。

→赤枠:300㎡未満も対象とする。青枠:1,000㎡未満も対象とする。

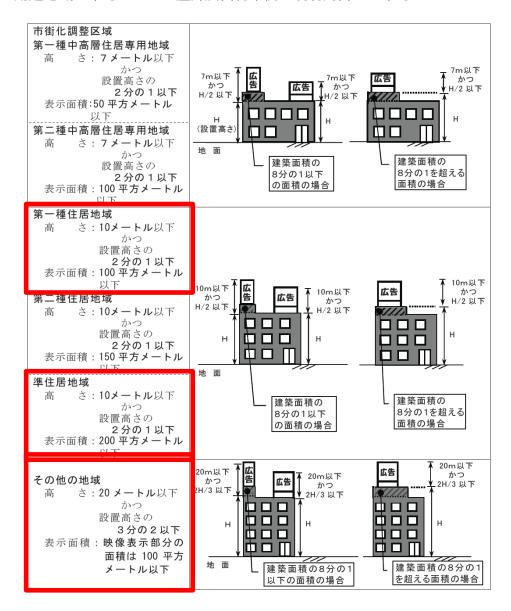
⑥横浜市屋外広告物条例について(平成23年3月25日公布)

(1) 横浜市屋外広告物条例とは

- ・横浜市では、屋外広告物法に基づき横浜市屋外広告物条例を制定し、市内の屋外広告物に ついて必要な規制を行い、良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害の防止を図ることに努めています。
- 条例の詳細につきましては下記の横浜市のHPをご確認ください。http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/keicho/okugaikoukoku/#tebiki

(2) 当地区における規制内容

- ・横浜市屋外広告物条例の規制内容は、用途地域ごとに規制内容が異なります。
- ・本地区は下で赤枠を示した3つの地域「第一種住居地域」「準住居地域」「その他 (準工業地域、近隣商業地域)」となります。
- ・用途地域を確認のうえ、屋外広告物条例の規制内容をご確認ください。



⑦地域の推奨するシンボルツリーについて

(1)シンボルツリーとは

・庭の中心となる樹木。その庭の印象を決める重要な役目を持つので、樹形や葉の色、 花などが美しいものや好みの木が一般的に選ばれています。

(2) 当地区における推奨内容

・地域に生息する樹種、区の花、管理のし易さを評価の基準とし、地域らしさを印象づけるためシンボルツリーを以下の6種類に選定しました。

ヨコハマヒザクラ、ハナミズキ、イロハモミジ、サルスベリ、ヤマボウシ、キンモクセイ

樹種	ヨコハマヒザクラ	ハナミズキ	イロハモミジ	サルスベリ	ヤマボウシ	キンモクセイ
科	バラ科	ミズキ科	ムクロジ科	ミソハギ科	ミズキ科	モクセイ科
常緑・落葉	落葉	落葉	落葉	落葉樹	落葉	常緑樹
高・低	高木(5~10m)	高木(5~10m)	高木(1~6m)	高木(6~7m)	高木(3~5m)	高木(5~10m)
写真						
花期・実	3月~4月	4~5月	紅葉	7~9月	5~6月	9~10月
特徵	・花は赤みが強く大輪、下向き に咲きます。 ・染井古野と同じように、葉の 出る前に花が咲きます。 ・開花期が呼咲き・中間咲き・ 遅咲きの 3 タイプがあります。 (花の形態は同じ) ・早咲きは3月20日ごろから 咲きはじめ、遅咲きは4月10 日ごろから咲きはじめます。 ・小学校で入学式のころに満開 になるものを植えたい時には、 中間咲きのものを植えます。	に紅葉する。 ・開花は葉とともに、または葉 に先立つ。多少日陰が適する。 生長はやや遅い。 ・枝は横張型に水平に出るので 割合日本人向きの樹形となる。 ・庭園や公園では普通高さ4~ 5m、幹回り30~40cm位の ものが多い。	好む。美しい紅葉を楽しむなら 日なたに植える。日当たりを好 むが、2~3時間の日光でもよい	高木、花は7~9月に円錐花房 を先に付け、紅色の他に白、紫 紅などがある。陽樹。 暗芽力が あり、ふい回切り込みに耐える。 生長は案外速い。 樹形は不整形。 幹は斜幹。	・樹形が自然に整うので、剪定はあまり必要なが、 はあまり必要なが、 他ス替えと同時期又は5月下旬 ~6月下旬、適期以外に剪定すると、樹液が出て大が弱りやすい。 ・日当たり、水はけの良い肥沃 が場所を好む。紅花種は日当りが悪いと花の着色が悪くなる。 鉢植えても音つ。 夏に水を欲しがるので、植え付け3年目までは夏は水をたっぷり与える。 ・病害虫はほとんどつかない。	- 幹回り1.5~2.0m。 - 花は橙黄色。生長はやや遅い。 - 芳香は強い。 - 樹冠は整形で釣鑵形などが多い。

⑧生態系被害防止外来種リスト (平成28年10月改定) について

(1) 生態系被害防止外来種リストとは

- ・環境省及び農林水産省が指定している「生態系被害防止外来種リスト」を指定しています。その選定基準は以下のとおりです。
 - ○侵略性が高く、我が国の生態系、人の生命・身体、農林水産業に被害を及ぼす又は そのおそれのある外来種を選定
 - ○外来生物法に基づく規制の対象となる特定外来生物・未判定外来生物に加えて、同 法の規制対象以外の外来種も幅広く選定
 - ○国外由来の外来種だけでなく、国内由来の外来種も対象
- ・生態系被害防止外来種リストの詳細につきましては下記の横浜市のHPをご確認くだ さい。

https://www.env.go.jp/nature/intro/2outline/iaslist.html

■生態系被害防止外来種リスト(環境省・農林水産省HP)



(2) 当地区における推奨内容

・生態系被害防止外来種リストのうち、「緊急対策外来種及び重点対策外来種」は、 周辺環境に影響を及ぼす危険性があるため、植栽の禁止とするよう努める。

9緑化地域制度について

(1)緑化地域制度とは

- ・緑化地域制度は緑が不足している市街地などにおいて、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度です。(都市緑地法第34条に基づく制度)
- ・緑化地域制度の詳細につきましては下記の横浜市のHPをご確認ください。 http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/etc/jyorei/jyorei/ryokuka-pubco/

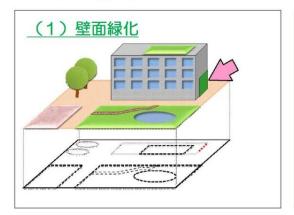
	当地区の目指す 緑化の方針・目標	地区計画	緑化 地域制度	タウンルール
センター街区 (A-1地区、A-2地区)	緑化率15.0%	0		
沿道サービス地区 (B地区)	緑化率10.0%	0		
複合利用地区(中規模) (C-1-1地区、C-1-2地区)	緑化率15.0% (敷地面積2000㎡以上) 緑化率10.0% (敷地面積2000㎡未満)	0		
複合利用地区(小規模)※	緑化率10.0% (敷地面積500㎡以上)	1	0	
(C-2地区)	緑化率7.0% (敷地面積500㎡未満)	1		0
住宅地区 ※	緑化率10.0% (敷地面積500㎡以上)	ı	0	
(C-3地区、D-1地区、D-2地区)	緑化率7.0% (敷地面積500㎡未満)	_		0

(2)緑化率の算定について

・緑化率に算定できるものは「壁面緑化」、「樹木」、「芝等」、「花壇等」、「水流等」、「園路等」と「屋上緑化」の7種類あります。詳細につきましては次ページ以降をご参照ください。

• 緑化率に算定できるものは以下のとおりです。(緑化地域制度の手引き参照)

● 緑化面積の算出の仕方



建築物の外壁の直立部分に整備された緑化 施設のことです。

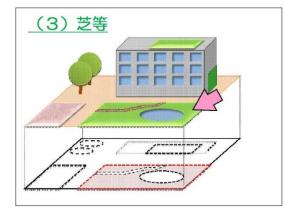
緑化施設が設置された壁面の水平投影の長さに1mを乗じて得た数値を壁面緑化の面積として算出することができます。

傾斜した壁面や建築物以外の壁を緑化して も壁面緑化として算出することはできません。



樹木は次のいずれかの方法により算出する ことができます。

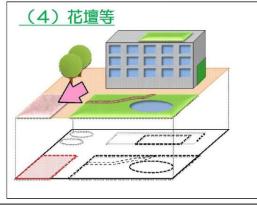
- ・ 樹冠の水平投影面積
- ・ 樹木の高さに応じた円(みなし樹冠)の水平 投影面積
- ・樹木が生育するための土壌等で表面が覆われていて、かつ、樹木が一定の植栽密度以上で植栽されている部分(樹木植栽地)の水平投影面積 なお、算定可能な最低幅は、30センチメートルです。



しゅん工時に、芝等で覆われている部分の水 平投影面積を芝等の面積として算出すること ができます。

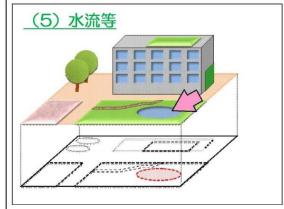
地面や藤棚などを面的に覆う多年生の植物が対象です。

屋外において1、2年で枯死する植物と季節により地上部がなくなる植物は芝等として算出することはできません。

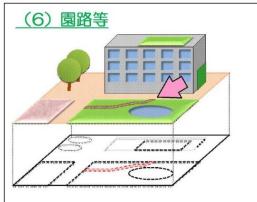


しゅん工時に、草花等が生育するための土壌 等で表面が覆われていて、かつ、草花等が1㎡ あたり10株以上植栽されている部分の水平 投影面積を花壇等の面積として算出すること ができます。

種子の状態など、しゅん工時に目視による確認が困難な場合は算出することはできません。

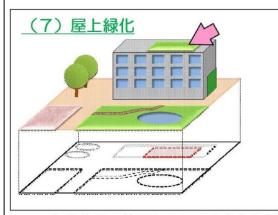


護岸や底面に石や土などの自然素材や植物が用いられ、常時表面が水面に覆われていて、かつ、水平投影面の外周の2分の1以上が壁面緑化、樹木、芝等又は花壇等の緑化施設に接しているものの水平投影面積を水流等の面積として算出することができます。



壁面緑化、樹木、芝等、花壇等又は水流等の緑化施設に付随して設置する園路、土留、その他の施設のうち、水平投影面の外周の2分の1以上が壁面緑化、樹木、芝等、花壇等又は水流等の緑化施設に接しているものの水平投影面積を園路等として算出することができます。

ただし壁面緑化、樹木、芝等、花壇等又は水 流等の緑化施設の面積の合計の4分の1を超 えて園路等として算出することはできません。



建築物の屋上、バルコニー、ベランダに設置 した緑化施設は、建築物の空地に緑化施設を設 置する場合と同様に、壁面緑化、樹木、芝等、 花壇等、水流等又は園路等として算出すること ができます。管理等のために容易に出入り可能 とするほか、手すり柵、フェンス、かん水設備 などの必要な施設を設けてください。

● 緑化施設の算出についての主な共通事項

- (1)緑化施設は敷地内に整備されたもののみ算出できます。
- (2)緑化施設の直上部に庇や階段などの工作物(建築物を含む)がある部分は算出することができません。
- (3) 複数の緑化施設の水平投影面が重なる部分については、重複して面積を算出することができません。
- (4) 土地、人工地盤、建築物、工作物に固定されていない植物の栽培容器を使用したものは算出できません。
- (5) 算定できる樹木植栽地の最低幅は 30 センチメートルで、その他の緑化施設は 10 センチメートルです。
- ※緑化施設の算出について、詳しくは「緑化地域制度の手引」をご覧ください。 (「緑化地域制度の手引」は横浜市環境創造局のホームページからダウンロードできます。)

⑩雨水流出対策について

(1)目的

泉ゆめが丘地区土地区画整理事業地内では、環境に配慮したまちづくりの実現のために画地内の雨水の流出係数を0.85以内に抑制することを推奨しています。

【流出係数とは】

流出係数とは、地下に浸透や蒸発せずに排水される雨水の比率を表したもので、浸透しやすい庭や砂利などは低く、排水されやすい屋根やコンクリートなどは高くなっています。

(2) 流出係数の算定方法

流出係数の算定方法は以下の手順を行い算定を行います。

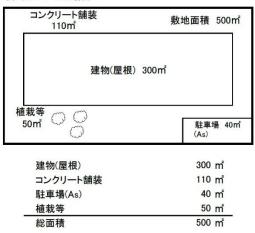
- ① 敷地内の面積を、土地利用別の面積に分ける
- ② 土地利用別面積に、土地利用別流出係数をかける
- ③ ②で求めた値の合計を画地面積で割る
- ④ 敷地の平均流出係数が求まります

1) 敷地内の土地利用別面積を図面から計測する

例1)戸建の場合



例2)アパートの場合



2) 土地利用別流出係数

土地利用別流出係数は、日本下水道協会で提案されている値の中間値を使用。 日本下水道協会の分類に無いものは近隣自治体等を参考に決めています。

下記の表にない分類は、類似した土地利用の値を使用して下さい。

土地利用種別	流出係数
建物の屋根	0.90
コンクリート舗装	0.95
アスファルト舗装	0.85
透水アスフファルト舗装	0.70

土地利用種別	流出係数
浸透インターロッキング舗装	0.40
ダスト舗装	0.50
砂利	0.30
芝地、植栽	0.15

(3) 流出係数の算定シート(見本)

太枠の中に敷地の土地利用別面積をm2単位で御記入下さい。必ず合計が敷地面積になるようお願いします。

(例) P82記載の例1戸建の場合の流出係数算定

*あなたの土地の敷地面積	150 m2	•	• • • • • ①
1.屋根	90 ×	0.90	= 81.00
2.コンクリート舗装	20 ×	0.95	= 19.00
3.アスファルト舗装	20 ×	0.85	= 17.00
4.透水アスファルト舗装	×	0.70	=
5.浸透インターロッキング舗装	×	0.40	=
6.ダスト舗装	×	0.50	=
7.砂利	×	0.30	=
8.芝地、植栽	20 ×	0.15	= 3.00
合 計	150 m2 *敷地面積と同じか 確認して下さい		120.00
あなたの御宅の平均流出係数	数は ②÷①=	Г	0.80 · · · ③

③の値が0.85以下の場合

*目標数値達成です。

③の値が0.85を超える場合

*流出抑制が目標に達していません。 土地利用計画の見直しをお願いします。

* 貯留施設を設ける場合は、別途ご相談下さい。

⑪民泊(住宅宿泊事業法)について

(1) 民泊(住宅宿泊事業法)とは

民泊(住宅宿泊事業法)とは、従来の旅館業法で定める4つの営業形態(ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業)や国家戦略特別区域の特区民泊にあてはまらない、新しい営業形態である「住宅宿泊事業」のことを指します。

すなわち、住宅用途の建物に人を宿泊させることができます。ただし、一年間で180 日以内と定めれています。

(2) 民泊の現在の制度と今後の制度の整理

2018年3月時点と2018年6月時点の制度の整理は以下のとおりです。

	以前の制度	現在の制度
法規制の対象	 民泊に関する法律はなし ・民泊を規制する法制度はなし。 ・現在、民泊サービスについては、①~③のいずれかの認可を受けることが条件。 ①旅館業の許可 ②国家戦略特区の認定 ③グリーンツーリズムの認定 	■住宅宿泊事業法 (2018年6月15日施行) ・住宅宿泊事業者等を創設し、民 泊に活用できる住宅や年間提供 日数の上限(年間180日)を定 めるとともに、事業者への義務 付け、行政の役割などを規定。
横浜市の条例による民泊規制	 ■用途地域による規制 ・用途地域により規制。 「ホテル・旅館」の用途制限に該当する地区は、民泊の営業を行うことは出来ない。 ※旅館業の許可を得ることが、民泊営業の要件。 	■横浜市住宅宿泊事業に関する条例 ・生活環境の悪化防止を目的として、区域を定めて、民泊サービスの実施を制限。 ・制限のかかる区域 ⇒低層住居専用地域 ・制限内容 ⇒月曜日の正午から金曜日の正午まで(祝日等を除く)は、民泊サービス住宅事業)の実施を制限。 ・国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日及びその前日、1月2日並びに別月3日の正午からこれらの日の翌日の正午までについては、この限りでない
当地区での民泊営業の可否	■用途地域による規制・地区計画の用途地域「ホテル・旅館等」の制限をかけている「住宅地区および複合利用地区(C-2)」は、民泊の営業は不可。	■ 民泊に関する規制はなし ・当地区の用途地域は、低層住居 専用地域にあたる地域がないた め、ガイドラインによる規制を かけない場合、年間提供日数の 上限(年間180日)まで、全地 区で民泊営業が可能。

② (参考) 泉ゆめが丘地区地区計画 (全文)

横浜国際港都建設計画地区計画の決定(横浜市決定)

国際港都建設計画泉ゆめが丘地区地区計画を次のように決定する。

	めが上地区地区計画を次のように決定する。 泉ゆめが丘地区地区計画
名 称 位 置	STATE OF THE STATE
V(10)	泉区和泉町及び下飯田町地内
面 積 地区計画の目標	約24.5ha 本地区は、泉区の南西部に位置し、地区の中央には市営地下鉄1号線下飯田駅及び相鉄いずみ野線ゆめが丘駅が立地し、東側は都市計画道路3・4・3号環状4号線(以下「環状4号線」という。)に接するなど交通ネットワークに優れた地区である。横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいて、「2つの駅が近接するこの区域では、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ります。」としている。本地区では、優れた交通ネットワークを最大限に生かした新たな駅前拠点にふさわしい市街地を形成するため、土地区画整理事業により、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設の整備を図ることとしている。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
土地利用の方針 土地利用の変備、開発及び保全に関する方針 地方が	在環境の形成を図ることを目標とする。 地域の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、立地特性に応じて地区を9区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1 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。 2 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、幹線道路沿道の特性を生かし沿道サービス施設の立地を図る。 3 C-1-1地区 南郊館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。 4 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。 5 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、店舗及び事務所等の立地を図る。 6 C-3地区 カー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。 8 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。 8 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。 8 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、中低層の住宅をの立地を図る。 9 世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(以下「下飯田線)という。)を介して、地区面側へアクセス・まで風海が島環状 4 号線から都市計画道路 2 号線を配置する。また、下飯田線と6環状 4 号線を配置する。また、下飯田線と6環状 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 失道状空地 2 失遠近空地 3 及び歩道状空地 4 を整備する。特に、歩道状空地 1 大地を地 2 号線を配置する。特に、歩道状空地 1 大地区の音格と 2 安全で快適な歩行者空間を形成する。特に、歩道状空地 1 大野道状空地 2 失空で 1 とのが丘駅を結ぶ歩行者動線を補完するため、敷地外周部に歩行る。

				者専用通路を整備					
11111111	建築物等の整備の 方針 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専 誘導するため地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、建築物の敷地面 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 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 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 ルデザインに配慮		来街	「者が円滑に移動で で	きるようユニバーサ	
緑	录化(の方針		地区周辺の自然的成し、地区周辺の自然的成し、地域特性を生1 緑の域特性を表で2 地域全体として3 A-1地区及び用通路及の圧迫感や	1環境と地区内の続きかした緑の環境でかした緑の環境でであるためで高木を中心としてでいある緑化を行びるー2地区に整備で出るのでは、2地を除く。)は	が、調うす意	台道部を中心に緑化 口よく中木、低木、 5空地(地区施設とし いの場となる空間を	を行う。	
. t th	加区力	施設の酢	置及	緑化を行う。 主要区画道路1号線	禄 幅員11.5m	延長	約290m		
U	び規模			主要区画道路2号線			約160m		
				歩行者専用通路		0.00	约200m (非青空)		
-				歩道状空地1	7,000		约540m (一部非青	空)	
ij				歩道状空地2		7			
				歩道状空地3				空)	
				歩道状空地4		E長糸	约90m		
7-11	ŧ	也区の	名称	A-1地区	A-2地区		B地区	C-1-1地区	
建築		区分	面積	約4.8 ha	約3.8ha		約2.4ha	約1.4ha	
等に関	物 建築物の用途 等 の制限 に		/用)	物ら1 (のに廊段一にみ除 教ら 附除 投場 倉に建い1階供下、そ類でく神会に自畜属く射票外倉庫掲築。階をす又住る広レ他るる)、のす車店も、発売をおて は居も2店部間べこもも 寺他る教舗の 勝発券業建は 2のの階の分、一れのの 院こも習にの 勝所場営建は 2のの階の分、一れのの 院こも習にの 勝所場営業な 階用 階用が階タらのを 、れの所こを 馬、 む	を建せ、居ののというでは、 をすける広レ他るる)等他る教舗の、では場発券れの庫 に建い1に解供下、そ類でく社そ類動舎す。一は場発券れの庫 がは2 用(1に廊段ーにみ除神会に自畜属くマ、的券車こも倉庫 がは3 用(1に廊段ーにみ除神会に自畜属くマ、的券車こも倉庫 がは4 用(1に廊段ーにみ除神会に自畜属くマ、的券車こも倉庫 でく社そ類動舎す。一は場発券れの庫 をすける。 ※ をすける。 ※ をすける。 ※ をすける。 ※ をすける。 ※ をするのを、数ら、で売ら、※ を建せ、居ののを、数値の、とという。 ※ を建せ、居ののを、2 3 4 にある。 ※ を建せ、居ののを、2 3 4 にある。 ※ を建せ、居ののを、2 3 4 にある。 ※ を建せ、居ののを、2 3 4 にある。 ※ をはるのが、2 4 にある。 ※ 5 にもるのが、2 5 にもるのが、2 6 にもるのが、2 6 にもるのが、2 6 にもるのが、2 6 にもないが、2 6 にもないが、3 6 にもないが、3 6 にもないが、3 6 にもないが、4 6 にはないが、4 6 にはないが、4 6 にないが、4 6 に	なのの分一のののの所を一定受易の計	物ら1 2 3 1 4 2 1 2 2 3 2 2 3 4 4 数ら 附除 屋射票外他る 料れの (昭第二に 又る建地な に、社そ類舎す。一ば場発券れのャ店に 築昭201号)が険処の基がはな 除 教ら 附除 屋射票外他る 料れの (昭第二に 又る建建は を 院こもにの ンこ馬、そ類 一他る 法律表3場貯供ち施建は を 院こもにの ンこ馬、そ類 一他る 法律表3場貯供ち施建な を 、れのにを 屋投場のす 、こも 法律第号 蔵す、行	 *** ないでは、 *** はいからのでは、 *** はいっと、 *** はいっと、 *** はいっと、 ** はいっと、 <	

			令(昭和25年政 令第338号)第 130条の9の規 定により商業地 域内に建築して はならないもの (自己の使用の ための他これに するものを除 く。)	
建築物の敷地	3, 000 m²	$400\mathrm{m}^2$	$200\mathrm{m}^2$	$400\mathrm{m}^2$
直積の最低限度	地については、この 1 公本 () 公本	派出所その他これ 出必要な建築物の敷 もの 再務所その他これら 対同の利便に供す して使用するもの 配61年法律第92号) 記する鉄道施設が	らに類する公益」 地とし書する公益」 2 図書する情報 の選集等のの要と 3 土地区の規定を り指定を り指定を りた。 りた。 りた。 りた。 りた。 りた。 した。 した。 した。 した。 した。 した。 した。 した。 した。 し	D限りでない。 近派出所その他これ 近派出所なない。 政事務所の他これの の共同で使用である。 は、旧和29年法律は は、日本地地でで、、所有 が、所有 は、「いてその にいてその にいてるもの
壁面の位置の制限	面は、計画図に示すを超えて建築しては ただし、次のいず 築物又は建築物の部 の限りでない。 1 公共用歩廊 2 公共用歩廊に昇 ベーター、階段又	ならない。 がれかに該当する建 3分については、こ と と と はスロープ	建築物の外壁又に面は、計画図に示すを超えて建築してに	はこれに代わる柱の 一壁面の位置の制門
建築物の高さの最高限度	20m次にな作性 20m次に 20m次に 20m次に 20m次に 30m次に 30mの 30mの 30mの 30mの 30mの 30mの 30mの 30mの	すべて以下とする。 31m以下とする。 3分すすの高基準のに変更を 5の高基準のに20mを 5のでは、	_	_
建築物等の形 態意匠の制限	1 建築物(駅舎 を除く。)の形 態意匠は、周囲	1 建築物(駅舎を除く。)の形態		

- への景観的調和 に配慮するため、次に掲げる 事項に適合する ものとする。
- (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。た だし、住居の 用に供するも の以外の用途 に供する建築 物で、壁面の 凹凸や素材、 色彩等を変化 させることに よって壁面を 分節する形態 意匠とした場 合は、この限 りでない。
- (3) 高さが20m を超える理 物の色彩電面のは表面の マンセル度 5 スで明度 5 上かつを基調 以下を基調 すること。
- (4) 高さが20m を超える建築 物の部分のさ20 m以下の建築 物の部分も3 調色よりも 調色高いとする を基調とする こと
- 2 屋外広告物

- への景観的調和 に配慮するため、次に掲げる 事項に適合する ものとする。
- (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。ただし、 幅70m以下ご とに壁面の凹 凸や素材、色 彩等を変化さ せることによ って壁面を分 節する形態意 匠とした場合 は、この限り でない。
- (2) 建窓 (2) 建に (2) 建に (2) 建に (2) 発動 (2) 発動 (2) 発動 (2) 発動 (2) 発動 (2) 発動 (3) 発動 (3) 発動 (4) 表面 (4) 和 (4) 表面 (4) 表面 (4) 和 (4)
- (3) 高さが20m を超える建築 物の壁面のは表のの色彩は表のでは表で明度5 上かつ彩度4 以下を基調とすること。
- (4) 高さが20m を超える建築 物の部分の色 彩は、高建築 物の部分の 調色より も 調色より を基調 を基調とする こと。
- 2 屋外広告物 (自己の名称、自 己の事業若しく

- 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。

垣又はさく	D	(自の第次では、 自己事業文をも要す内な設除の外阻、 をも要す内な設除の外阻、 ををを要す内な設除の外阻、 をををしました。 を区域のののののののののののののののののののののののののののののののののののの	は営文ををできる。 は と と と と と と と と と と と と と と と と と と	一わ理を又公たもよび景いm		
構造の制限	· /			_		
建築物の緑率の最低限	度		⊹ ∅15	100分	の の 値 な 1 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	面積が2,000㎡ 未満のものにつ いては、100分の 0とする。
地区の名	称	C-1-2地区	C-2地区	C-3地区	D-1地区	D-2地区
	i積	約2.5ha	約1.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約3.7ha
建築物の月の制限	月途	次に掲げて 地はい。 1 教会には 物はない神子で がはない神子で がはない神子で がはない神子で がはない神子で がはいのする ので ので ので ので ので ので ので ので ので ので	 となりでは、 でいるできるできるできるできるできるできます。 でいますが、 でいますが、 でいますが、 でいますが、 では、 <l< td=""><td>のら12 の途建条 下 れ 福ら 所る建な の途建条 下 れ 福ら 所る 第2 の途建条 下 れ 福ら 所る が。宅宅こ兼基3同 校に人ホ類療査の築 は でれね準に住、類ホーす所派他基は でれる</td><td>ーム、保育所、 いその他これ</td><td>を を を を を を を を を を を を を を</td></l<>	のら12 の途建条 下 れ 福ら 所る建な の途建条 下 れ 福ら 所る 第2 の途建条 下 れ 福ら 所る が。宅宅こ兼基3同 校に人ホ類療査の築 は でれね準に住、類ホーす所派他基は でれる	ーム、保育所、 いその他これ	を を を を を を を を を を を を を を

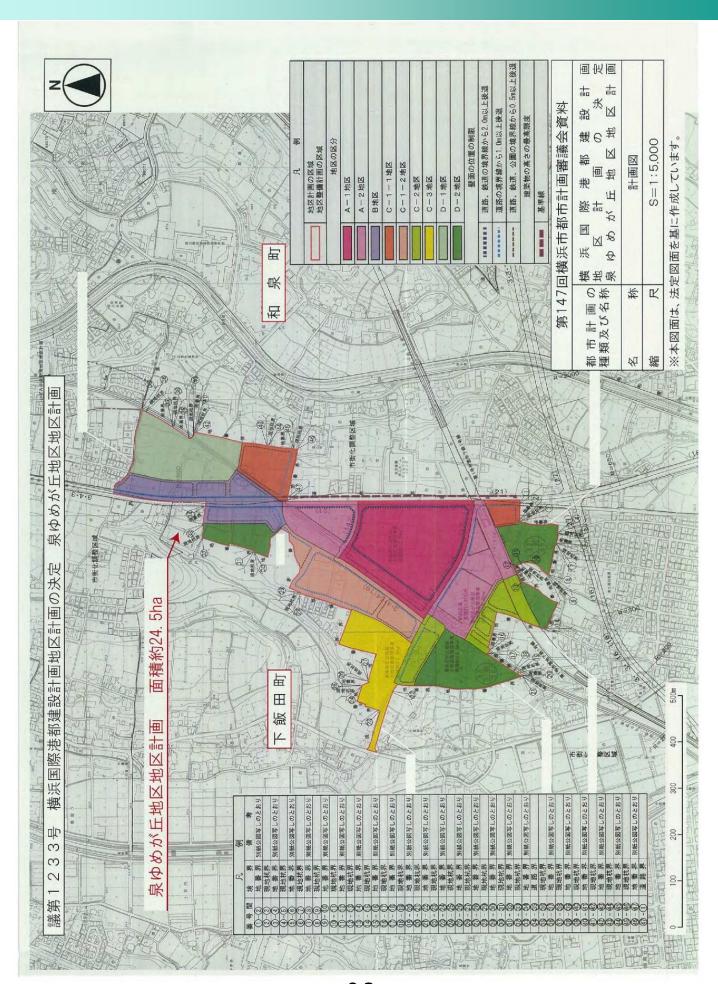
		5 自動車教 習所 6 畜舎	益上必要なもの 8 事務所、店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの 9 工場のうち建築基準 法施行令第130条の6に 規定するもの 10 前各号の建築物に附属するもの	書他にも ム福そらも 所話こす準第4る要 店食のす床計以 建属館こ類の老、祉のにの診巡、所れる法13に公な事舗店用る面が内前築するとれす 人育小也類 療査公そら建施3規益も務又で途部積15の各物るのらる ホ所一こす 所派衆のに築行の定上の所は、に分のmも号にものらる ホ所一にも 所派衆のに築行の定上の所は、に分のmも号にものよりでは、
建築物の敷地 面積の最低限 度			125㎡ 上地については、この限りで いらに類する公益上必要な建	
	2 図書館、管理事 物の敷地として使 3 土地区画整理法 規定に適合しない の敷地として使用	[用するもの この規定による換け いものについて、月 するもの	っに類する居住者の共同の利他 他処分又は仮換地の指定を受 行有権その他の権利に基づい	けた土地で、本
壁面の位置の制限	建築物の外壁又は 柱の面は、計画図に の制限を超えて建築 い。	これに代わる 示す壁面の位置	建築物の外壁又はこれにから前面道路の境界線及びでの距離は、0.5m以上とっただし、この距離の限度にある建築物又は建築物のずれかに該当する場合は、い。 1 外壁又はこれに代わる長さの合計が3m以下で2 物置その他これに類す車庫を除く。)に供し、車以下で、かつ、床面積のであるもの3 自動車車庫の用途に供2.3m以下であるもの	隣地境界線ま 「る。」 に満たない距離 部分でないでないでないでないでない。 柱の中心ののも後での動車での高さが2.3mのというが15㎡以内し、軒の高さが15㎡以内
建築物の高さの最高限度		_		1 建築物の 高さは12m を超えては ならない。 2 建築物の 各部分の高

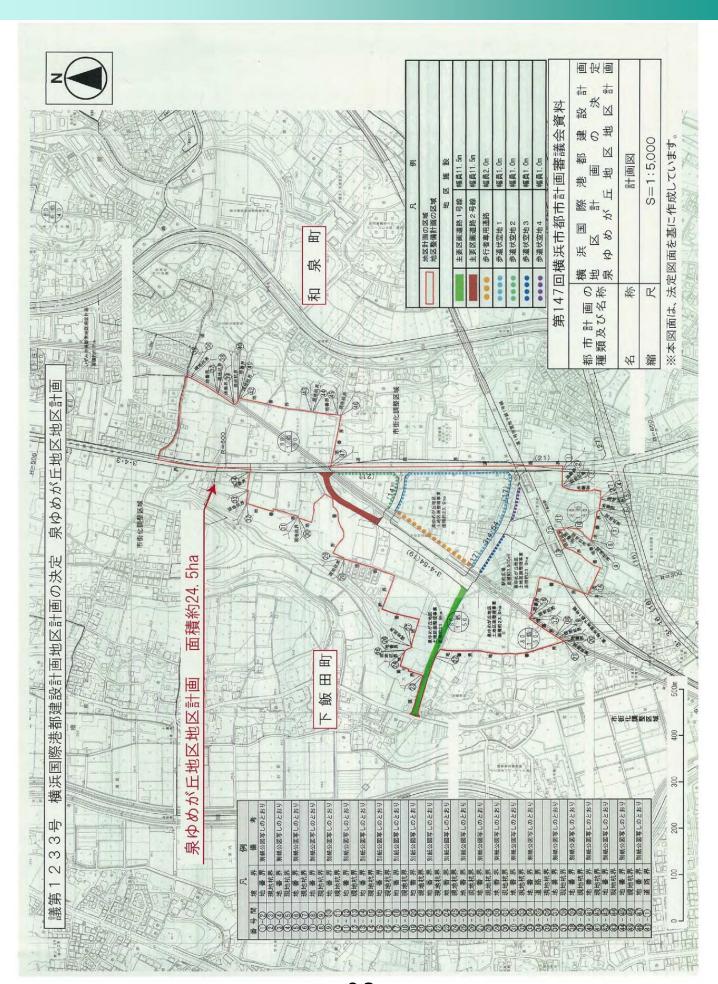
				さは当該各 部分かの道路 がの が が が が が が が り の の の の の の の の の の	
	建築物等の形態意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁は、周囲との調和に配慮したものとし、刺や装飾を用いないものとする。 2 屋外広告物は、周囲との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩いないものとする。			
	垣又はさくの 構造の制限	_		道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎で敷地の地表面からの高さが0.6m以下のもの、門柱又は門扉その他これらに類するものを除く。	
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率 の最低限度は、次 の各号に掲げるは 値以上でなければ ならな築物のの㎡ 以上のものにつ いては、100分の 15とする。 2 建物のものにつ いては、2,000㎡ 未満のものにつ いては、100分の 10とする。			

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の基準線は、計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせて、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を形成し、その環境を維持するため、本案のとおり地区 計画を決定する。





改訂履歴

版数	備考
2019年2月版	初版発行
2020年5月版	第4章 ガイドラインの運用と手続きについて 手続き方を訂補
2022年4月版	第3章 地区別まちづくりガイドラインについて 各地区ルールの一覧 資料編 ②地区計画の概要について 表現の一部を訂補
2022年5月版	資料編 ④マンセル値について (2)当地区における禁止色の設定 表現の一部を訂補
2024年9月版	第4章 ガイドラインの運用と手続きについて 手続き方を訂補