

国際港都建設計画港南つつじヶ丘地区地区計画

平成 27 年 12 月 4 日施行

(まちづくり委員会による編集版)

(平成 28 年 2 月 25 日公布)

名 称	港南つつじヶ丘地区地区計画	
位 置	港南区日野南五丁目、日野南六丁目及び日野南七丁目地内	
面 積	約 25.4ha	
地区計画の目標	<p>港南つつじヶ丘地区は、港南区の南西部に位置し、都市計画道路環状 3 号線を挟み南北に広がる地区である。建築協定区域を含む低層住宅地や小学校、公園等が一体となって、昭和 40 年代の開発以降、良好な居住環境を形成してきた。</p> <p>一方、開発から 40 年以上が経過し、建替えや増築の増加が想定されるとともに、住民は高齢化してきている。</p> <p>そこで、本地区計画は、高齢者の生活利便性に配慮しつつ、良好な居住環境を維持し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため地区を区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>A、B、C、D 地区は、現在の良好な居住環境を維持するため、低層住宅等の立地を図る。</p> <p>E 地区は、周辺の低層住宅地との調和を図る。</p> <p>F 地区は、周辺環境に配慮した商業・サービス施設等の立地により、低層住宅地との調和を図る。</p> <p>G 地区は、地区の良好な居住環境を維持するため、公園及び緑地を適切に保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>各地区の特性に応じて次のような制限を定める。</p> <p>A 地区では、戸建て住宅を中心としたゆとりある居住環境を維持するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>B 地区では、A 地区と同様の戸建て住宅を中心としたゆとりある居住環境を維持するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>C 地区では、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>D 地区では、低層住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図るため、建築物の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>E 地区では、周辺の低層住宅地との調和を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p>
	緑化の方針	<p>地区の良好な居住環境を維持するため、地区内の緑の保全に努める。</p>

注記 地区区分は、4 ページに記載しました。

港南つつじヶ丘地区の建築物に対する制限

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
	面積	約 16.1ha	約 1.4ha	約 0.5ha	約 0.9ha	約 1.5ha	
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号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（住戸の数が3以上の長屋を除く。） 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）（以下「令」という。）第130条の3に規定するもの 3 共同住宅（住戸の数が3以上のものを除く。） 4 図書館その他これに類するもの 5 保育所でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡未満のもの 6 介護保険法に基づき居宅要介護者又は居宅要支援者への通所による日常生活上の世話、機能訓練等を行う施設又は拠点で、その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡未満のもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要なもの（老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以上のものを除く。） 9 前各号の建築物に附属するもの			次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 A～C地区の制限のうち、第1及び3号を下記とし、他の号は同じ。 1 住宅 3 共同住宅		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 A～C地区の制限のうち、第4号を下記とし、他の号は同じ。 4 学校、図書館その他これらに類するもの
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは、9mを超えてはならない。 2 建築物の軒高さは、6.5mを超えてはならない。 3 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。			A～C地区の制限の第1号を下記とし、第2号を削除し、第3号を第2号とする。 1 建築物の高さは、10mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、… 以下省略 （第1種高度地区の制限）		
	建築物の建ぺい率の最高限度	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	10分の4 ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の1を加えたものとする。	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	
	建築物の容積率の最高限度	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	10分の8	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	B地区と同じ （第一種低層住居専用地域の制限）	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は165㎡以上とする。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			建築物の敷地面積は125㎡以上とする。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものは、この限りでない。		建築物の敷地面積は165㎡以上とする。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
	面積	約 16.1ha	約 1.4ha	約 0.5ha	約 0.9ha	約 1.5ha	
建築物に 関する 事項	建築物の敷地面積の最低限度	2 本規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの					上必要な建築物の敷地として使用するものは、この限りでない。
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、<u>前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、1 m以上</u>とする。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。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの</p> <p>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 2.3 m 以下で、かつ、床面積が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下であるもの</p> <p>4 この項の規定の施行の際現に建築物の敷地として使用されている面積が 165 m<sup>2</sup> 未満の敷地内のもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば面積が 165 m<sup>2</sup> 未満となる土地を敷地とするもの（この項の規定の施行の日以降においてそれらの面積が 165 m<sup>2</sup> 以上となったものを除く。）</p>			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、<u>前面道路の境界線までの距離は、1 m以上</u>とする。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。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの</p> <p>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 2.3 m 以下で、かつ、床面積が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</p> <p>3 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下であるもの（第一種低層住居専用地域の制限）</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、<u>前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、1 m以上</u>とする。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。</p> <p>A～B地区の第1～3号と同じ。</p>

- 注 記
1. 本書は読みやすさに配慮して、まちづくり委員会が編集したものです。原典は、横浜市ホームページで閲覧できます。
  2. 「地区計画の目標」及び「方針」は地区計画の文言を掲載しています。
  3. 「地区整備計画」は、地区計画では用途地域指定などにより定まっている制限と同じであるため記載が無い項目についても、制限を補足して記入しました。それは、（…の制限）と記してある項目です。念のために「建ぺい率」を例に説明を加えますと、注意すべきは、現在はA～E地区で 10 分の 4 と同じ制限ですが、将来「一低専」の制限が変更された場合、B地区以外ではそれに連動して制限が変わるということです。
  4. F地区は、地区計画では制限を定めず、第一種住居地域の制限のままなので記載していません。

以上

注 記 地区区分詳細

地区区分	組班／施設名表示	住居表示
A	B～G地区以外	B～G地区以外
B	1組2班及び4班、3組4班 3組6班の西側10区画	日野南5丁目46番及び49番 日野南6丁目42番及び45番
C	2組4班の西側1区画、2組6班	日野南5丁目55番～56番
D	6組7班～8班	日野南6丁目12番1号～19号及び17番
E	日野南小学校	日野南6丁目35番
F	1組1班、3組5班 3組6班の東側6区画	日野南5丁目47番～48番 日野南6丁目43番～44番
G	野庭三谷町公園、日野南公園 鍛冶ヶ谷南公園	日野南5丁目43番*、日野南6丁目46番 日野南7丁目12番*、*この住所には住居もあります。
地区全体	1組1班～5班、2組1班～6班 3組1班～6班、4組1班～7班 5組1班～5班、6組1班～8班 7組1班～6班、8組1班～7班 日野南小学校、野庭三谷町公園 日野南公園、鍛冶ヶ谷南公園	日野南5丁目43番7号～56番  日野南6丁目12番1号～19号 17番～20番、36番～47番  日野南7丁目1番～32番

