

# 青葉鴨志田西地区における 都市計画市素案説明会

令和2年9月

横浜市

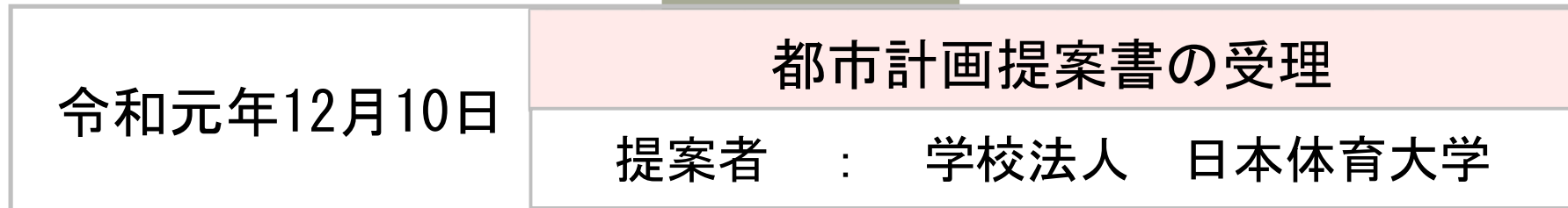
# 市素案の説明の流れ

---

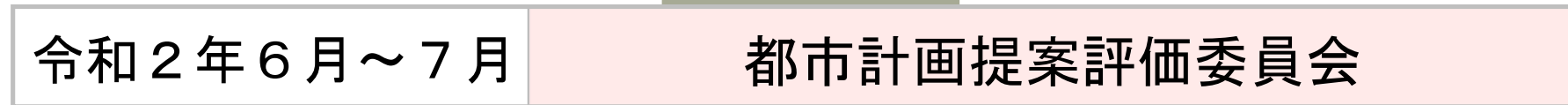
1. これまでの経緯
  2. 都市計画提案制度について
  3. 地区の概況
  4. 都市計画提案の概要
  5. 都市計画提案評価委員会での評価
  6. 都市計画市素案の概要
  7. 今後の都市計画手続
-

# 1. これまでの経緯

---



※公述の申出がなかったため、都市計画提案公聴会は開催なし



必要な修正を加えて市素案を作成  
都市計画市素案の説明会（本動画）



## 2. 都市計画提案制度について

---

## 都市計画提案制度とは（都市計画法第21条の2）

### （趣旨）

住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設

【都市計画運用指針】

### （内容）

土地所有者、まちづくりNPO等が、一定の条件を満たしたうえで、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更を提案できる

【都市計画法第21条の2第1項及び第2項】

## (提案の要件)

- ① 0.5ha以上の一体的な区域であること

【都市計画法第21条の2第1項、都市計画法施行令第15条】

- ② 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること

【都市計画法第21条の2第3項第1号】

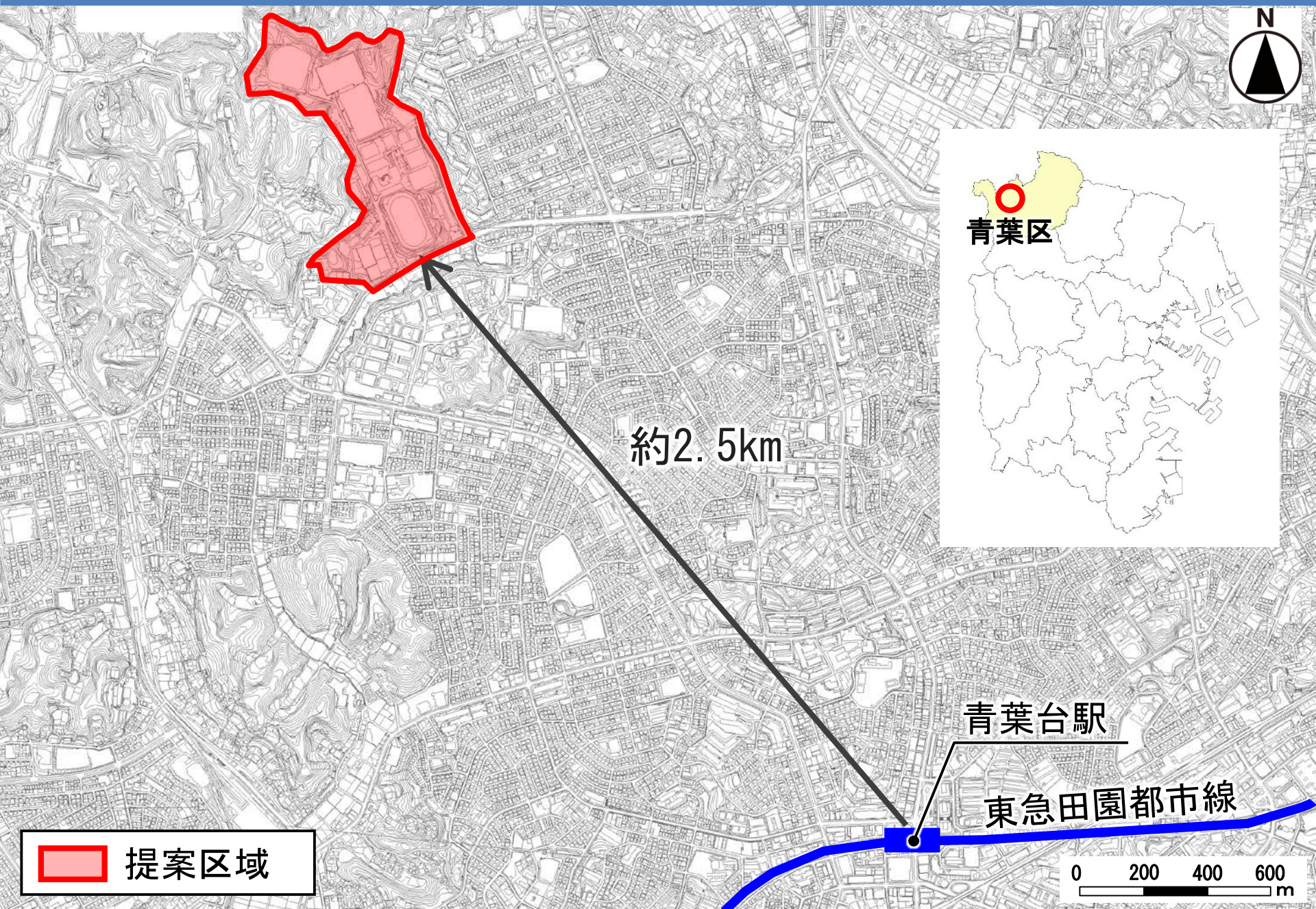
- ③ 土地所有者等の2/3以上の同意（人数及び面積）があること


【都市計画法第21条の2第3項第2号】

### 3. 地区の概況

---





 提案区域

青葉台駅  
東急田園都市線





# ■ 提案区域の航空写真



寺家ふるさと村



町田市

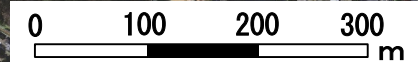
グリーンヒル鴨志田西団地

こどもの国

平成31年 1月撮影

 提案区域

横浜美術大学







1



グラウンドと樹林地

2



第三体育館

2

3



正門

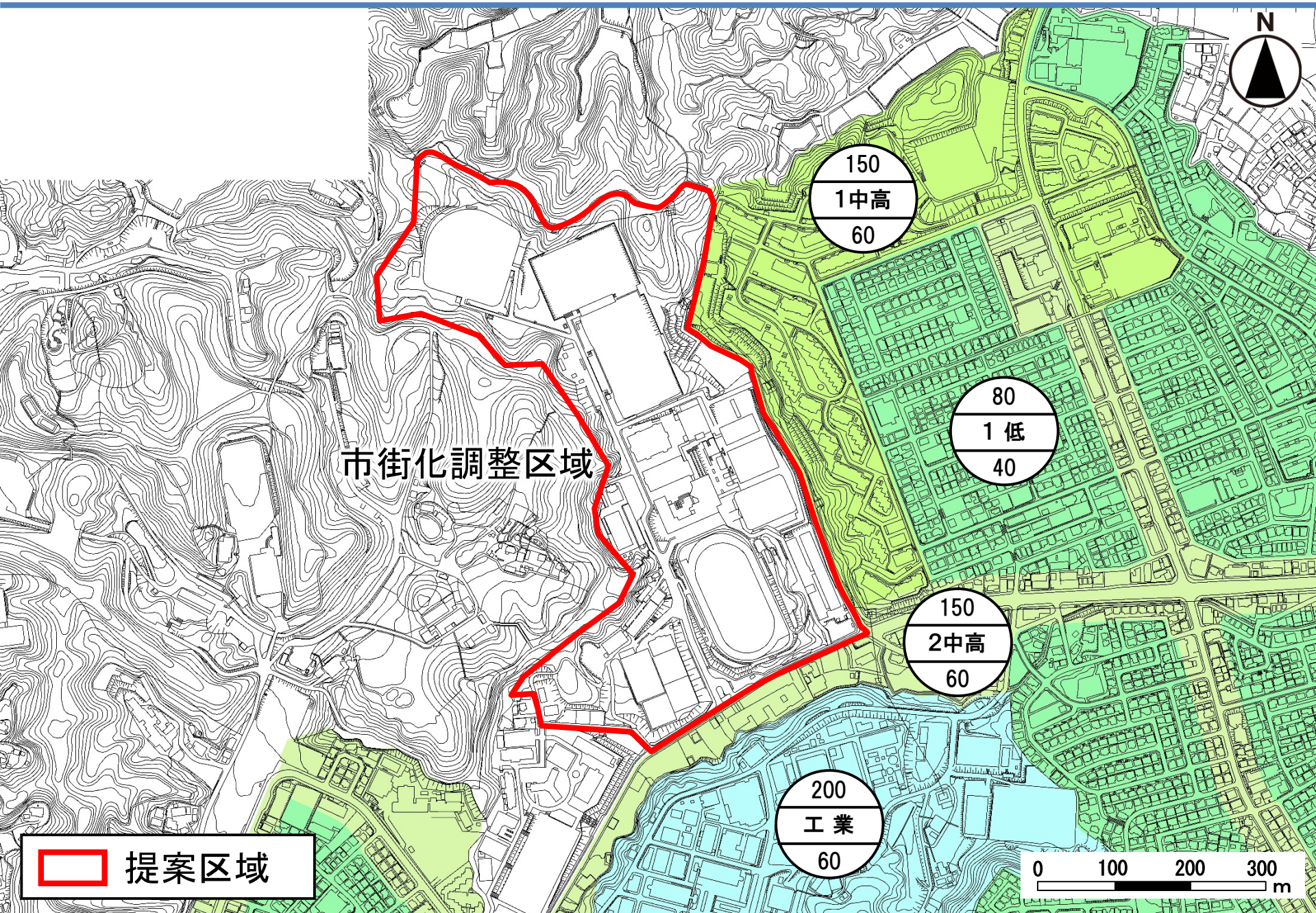
平成31年 1 月撮影

提案区域

0 100 200 300 m



# ■ 提案区域の現在の区域区分・用途地域





# ■ 上位計画

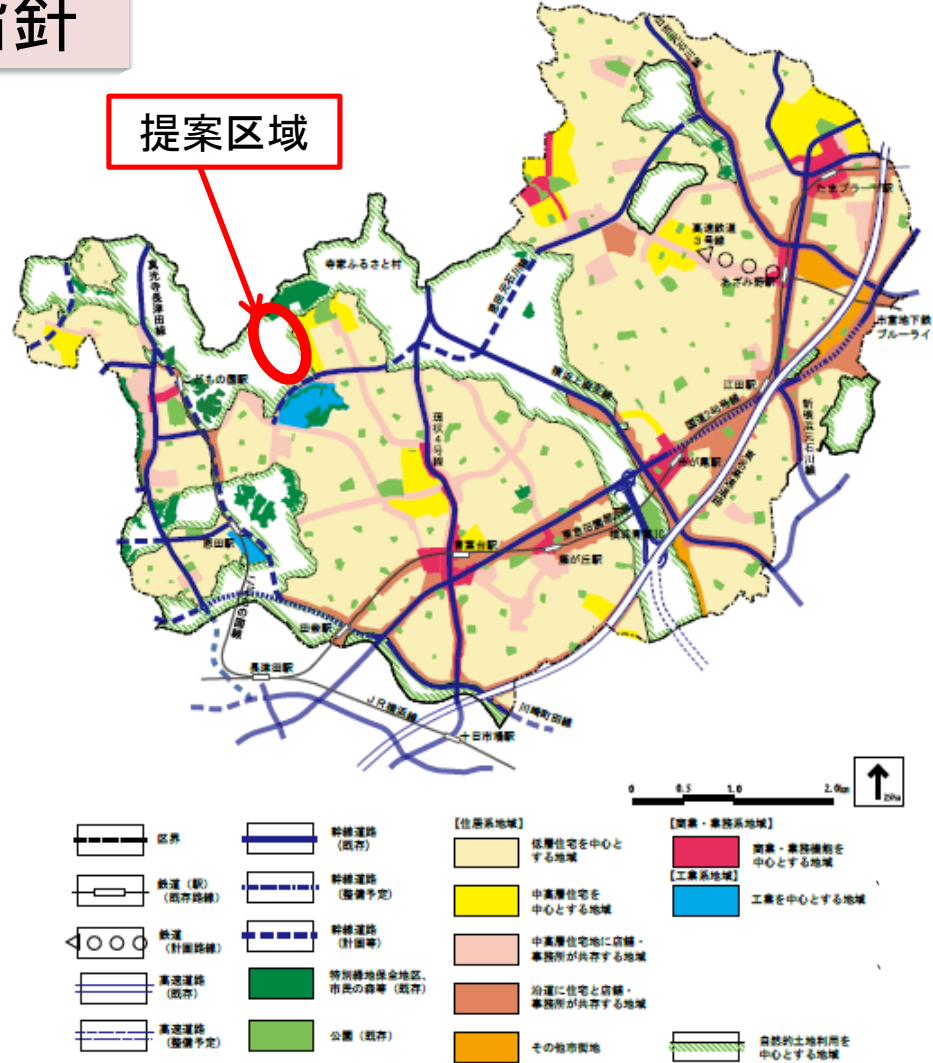
## ■ 横浜市都市計画マスタープラン 青葉区プラン

### 3章 テーマ別まちづくり指針

#### 1 土地利用計画

#### (3) きめ細かなまちづくり

既にある**学校などの大規模施設**について、施設の  
 拡充・再整備が生じたときは、敷地内の**樹林地**や  
**緑地を保全**する等、**周辺環境への配慮**を誘導する



# ■上位計画

## ■横浜市中期4か年計画2018～2021

### 戦略4(2) コンパクトな郊外部のまちづくりの推進

民間事業者や大学など多様な主体と連携しながら、医療・福祉、買物、子育て、教育等の日常生活を支える機能の導入や身近な就労の場の確保等を図るとともに、水や緑など豊かな自然環境をいかした住環境の整備を進め、多世代が暮らしやすい住宅地を形成する。

### 政策8 大学と連携した地域社会づくり

大学と地域との連携のサポートや共同研究、社会実験の共同実施など、大学の知的資源や人材をいかしながら、より質の高いまちづくりを進める。

## 4. 都市計画提案の概要

---

## 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案について

提案日	令和元年12月10日
提案者	学校法人 日本体育大学 理事長 松浪 健四郎
提案区域	横浜市青葉区鴨志田町1221-1外
提案面積	約23.7ha
提案内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 区域区分の変更</li><li>・ 用途地域の変更</li><li>・ 高度地区の変更</li><li>・ 防火地域及び準防火地域の変更</li><li>・ 緑化地域の変更</li><li>・ 地区計画の決定</li></ul>

## ■ 提案に至った背景等

### 老朽化が進む施設の更新

- ・ 校舎の老朽化や耐震性、バリアフリーへの対応

### 大学機能の向上

- ・ 新学部等の開設（以下は仮称名称）  
健康福祉学部、社会安全学部、看護学部、  
保健医療学部理学療法学科

### 地域への貢献

- ・ 防災機能の強化
- ・ 緑豊かな自然環境の保全
- ・ スポーツを通じた健康づくりの場の創出 等

# ■提案に至った背景等

## 提案する都市のコンセプト

「自然環境と調和した、安全・安心で市民の健康づくりに寄与する持続可能なまちづくり」  
～地域と共存する大学を核とした良好な市街地の形成～

### <基本方針>

- ①安心して暮らせるまちづくり
- ②スポーツを通じた利便性の高い地域住民の健康づくりの場の創出
- ③緑豊かな自然的環境の保全
- ④環境に配慮したまちづくり

# ■ 事業計画の概要 1

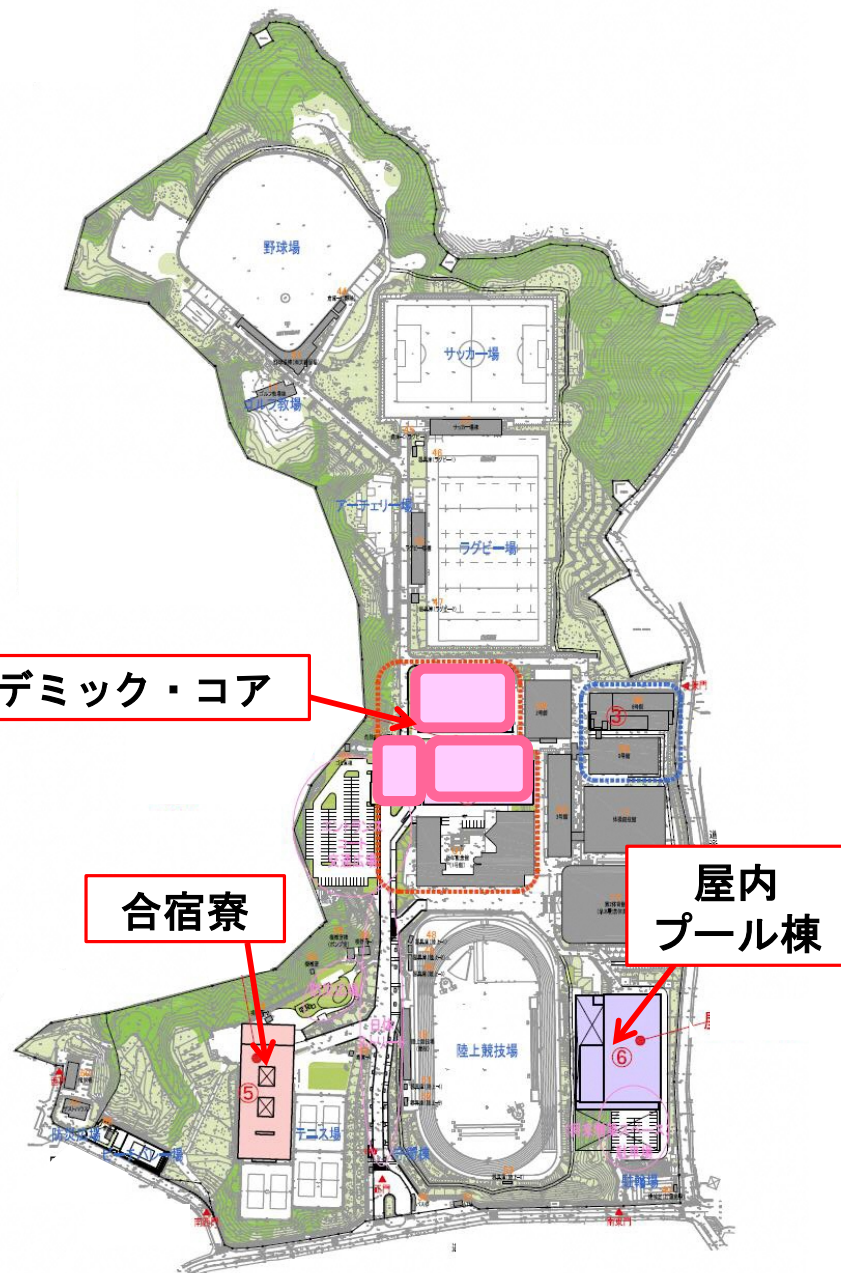
## キャンパス再整備方針及び 整備計画（案）の概要

2021～2033頃(Ⅰ期～Ⅲ期)

キャンパス中央（アカデミック・コア）に教室、  
図書館、体育館等を集約

2033年頃以降～

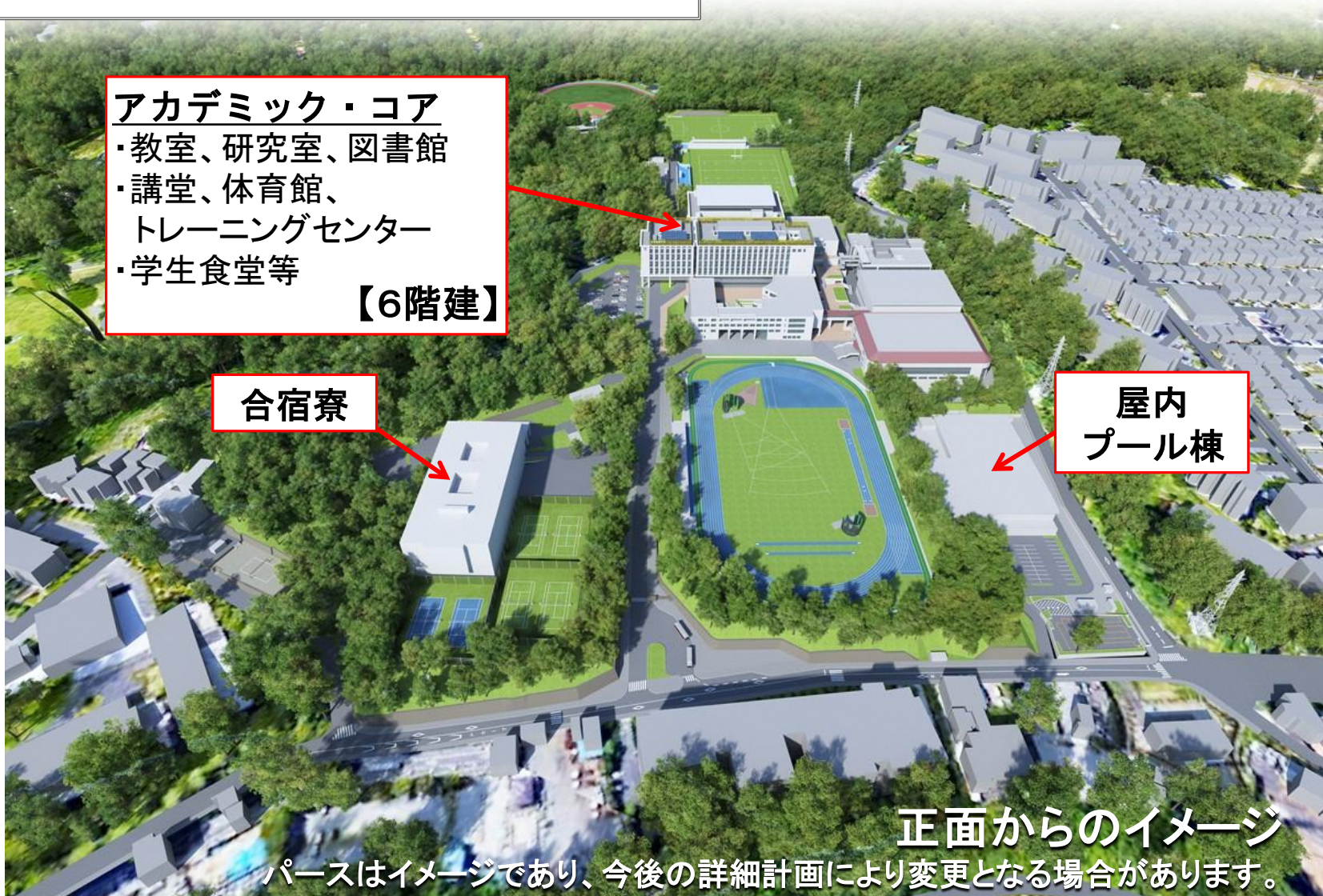
合宿寮、屋内プール棟



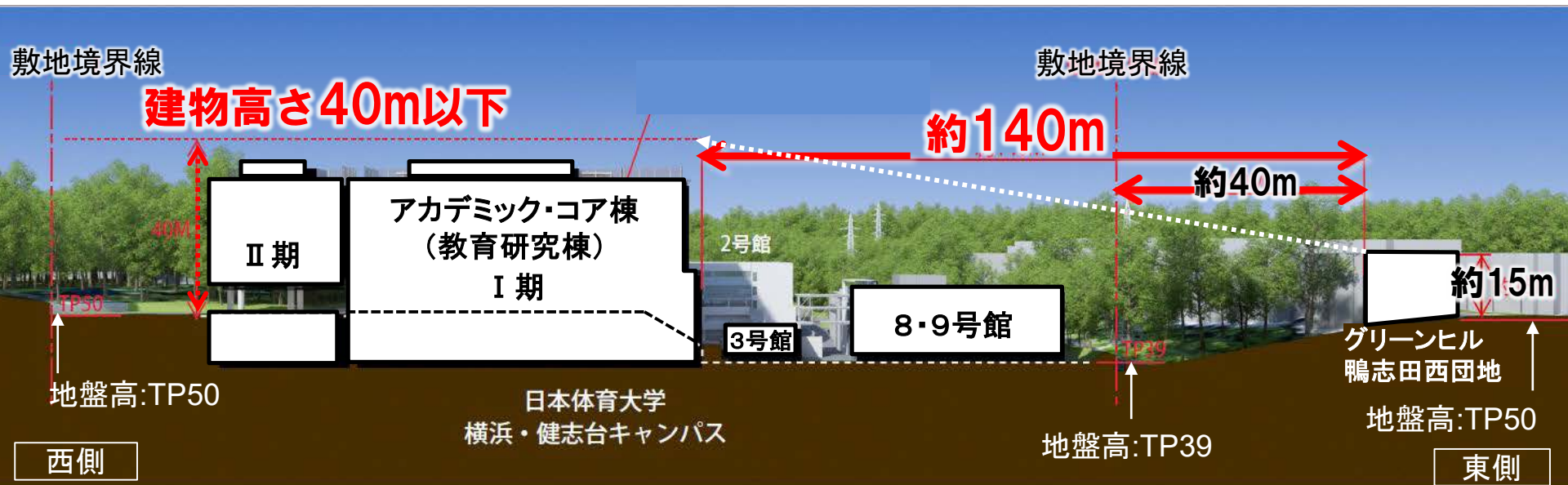


## キャンパス再整備方針及び整備計画（案）の概要

## 将来計画案







## アカデミック・コアと、周辺敷地との関係イメージ

パースはイメージであり、今後の詳細計画により変更となる場合があります。

# 5. 都市計画提案評価委員会 での評価

---

## ■ 評価委員会における評価項目

1. 横浜市のまちづくりの方針との整合
2. 環境等への配慮
3. 周辺住民との調整及び概ねの賛同
4. 事業実施の実現性
5. まちづくりへの寄与
6. 適正な提案区域の設定
7. 事業中の都市施設等への配慮
8. 計画の合理性・担保性



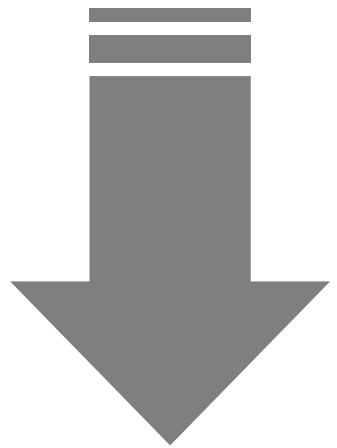
総合的に評価

## 総合評価

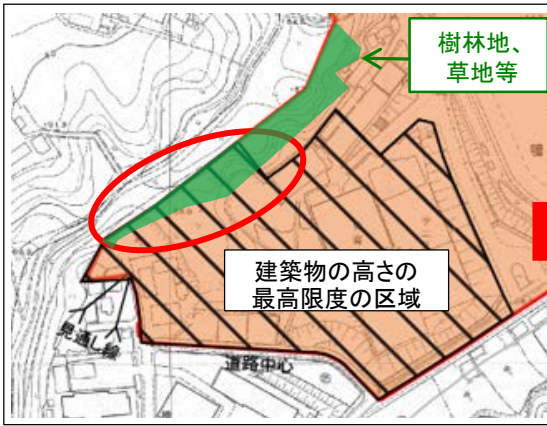
- ・ 防災性の向上や健康づくりの場の創出など体育大学としての特徴をいかして市民や社会へ還元するこれまでの取組をさらに推進するものであり、  
地域と連携した魅力あるまちづくりが行われるもの
- ・ 緑の10大拠点に位置付けられた緑豊かな自然環境の保全を図るもの

# 総合評価

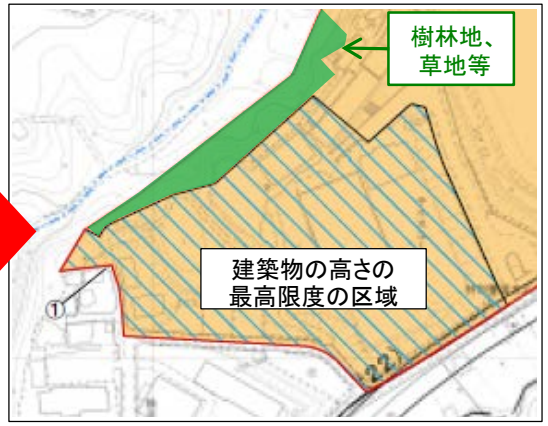
- ・ ただし、地区計画における建築物の高さの最高限度の範囲等については、一部修正する必要がある



<修正前>



<修正後>



提案された都市計画の内容に必要な修正を加えた上で、

**都市計画決定及び変更を行う必要があると判断**



**都市計画市素案の説明会（本動画）**

## 6. 都市計画市素案の概要

---

# ■ 都市計画決定及び変更内容

1 区域区分の変更

2 用途地域の変更

3 高度地区の変更

4 防火地域及び準防火地域の変更

5 緑化地域の変更

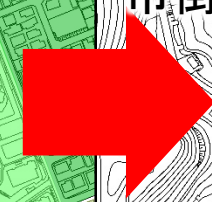
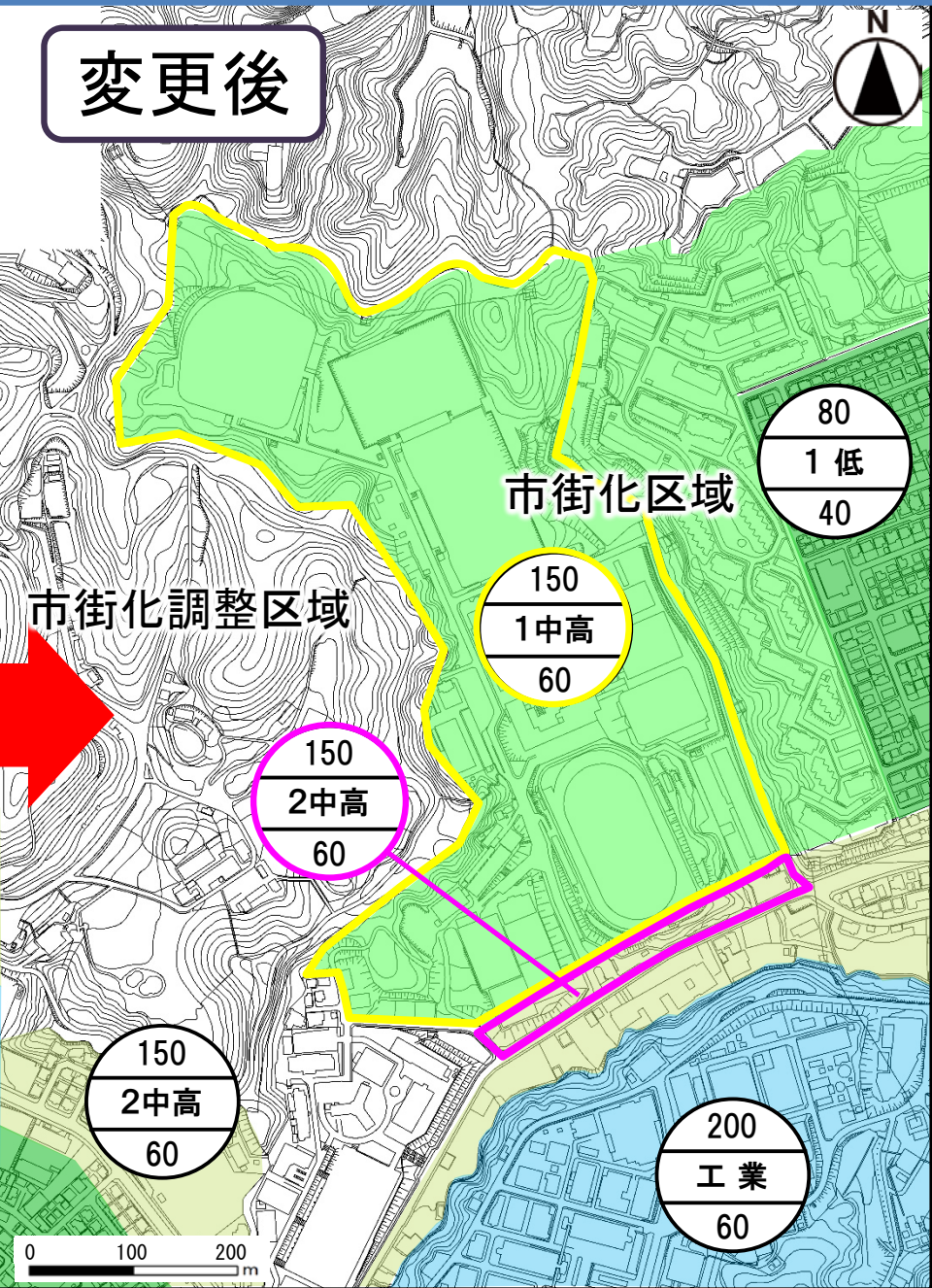
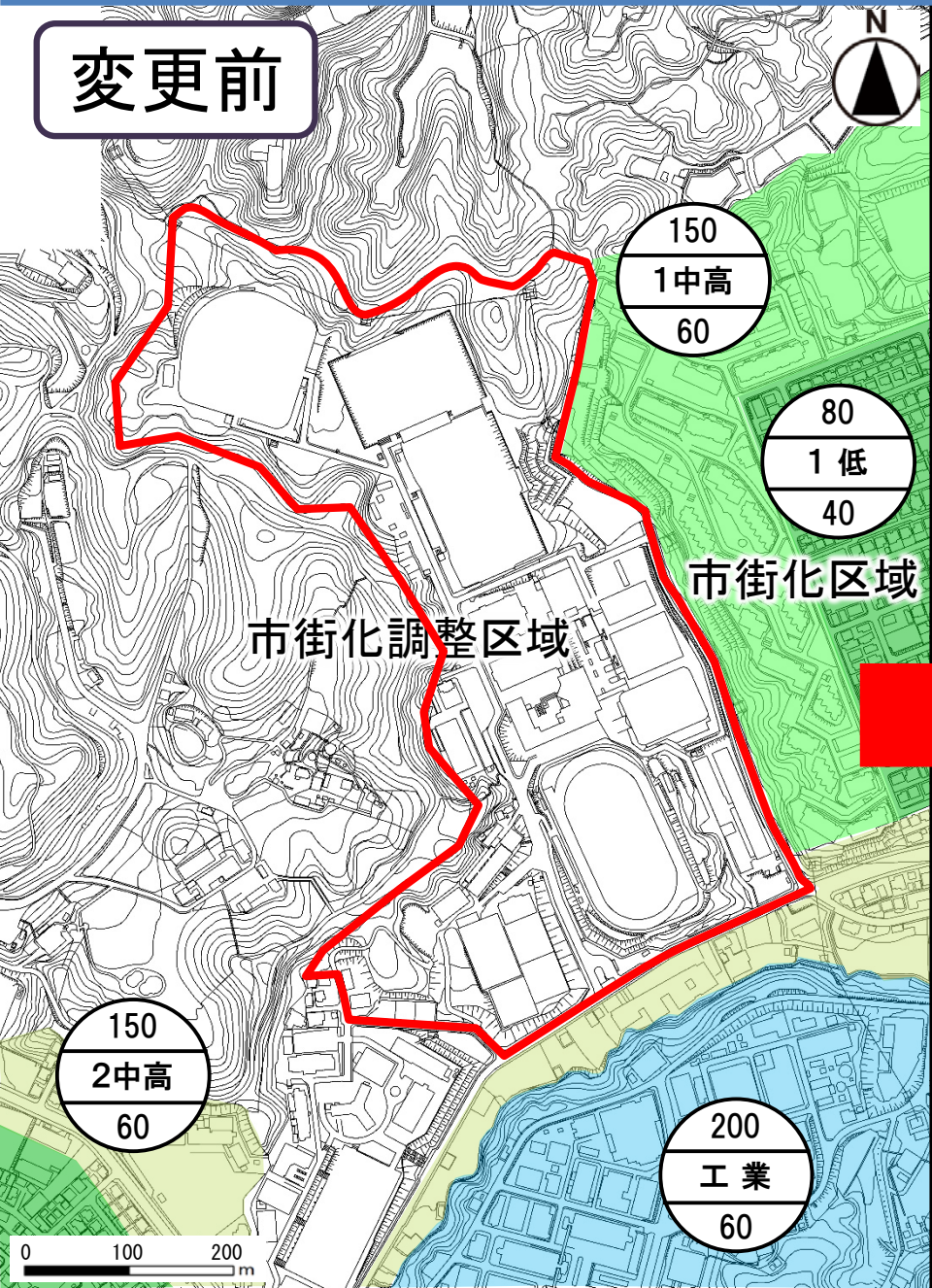
6 地区計画の決定



# ■ 区域区分・用途地域の変更

変更前

変更後

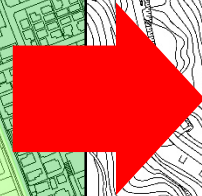
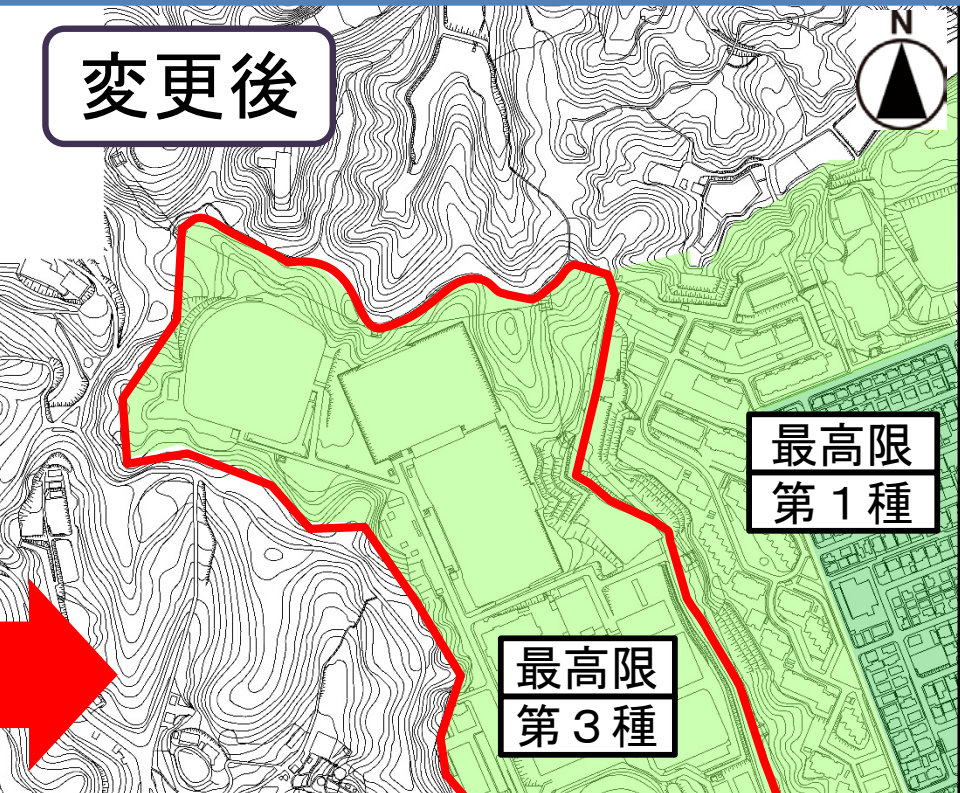
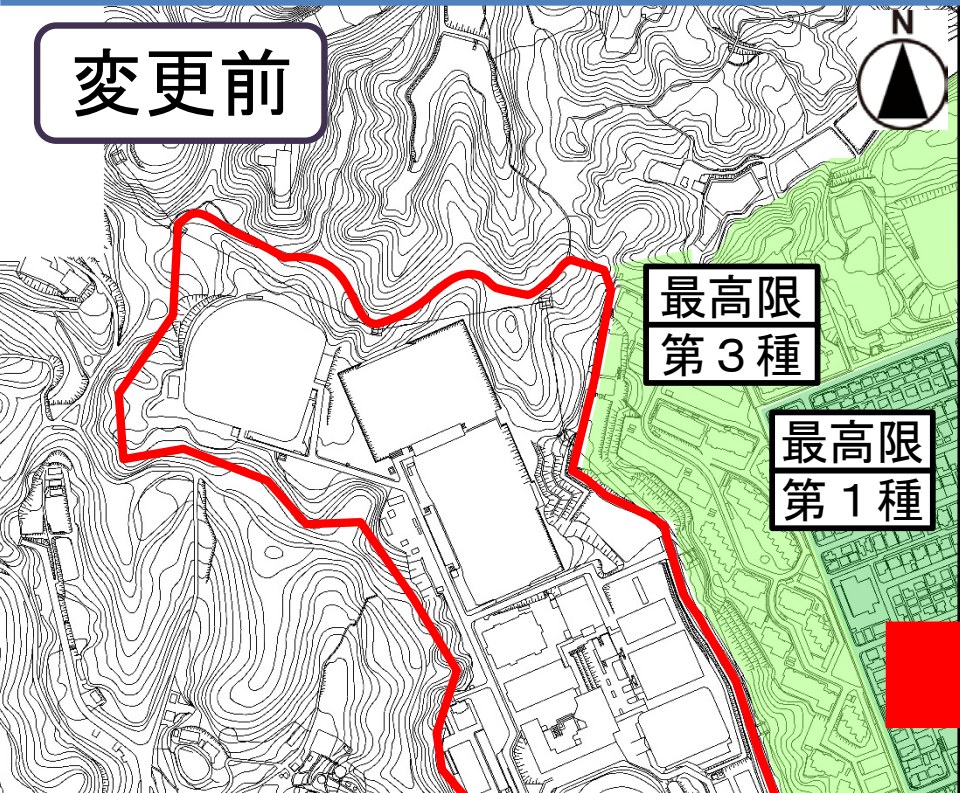




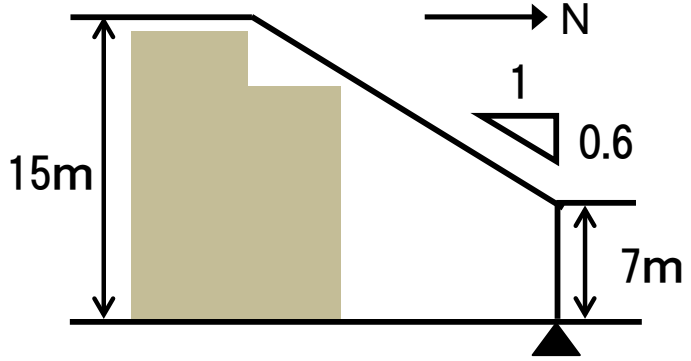
# ■ 高度地区（最高限）の変更

変更前

変更後



最高限第3種高度地区



0 100 200 m

00 m

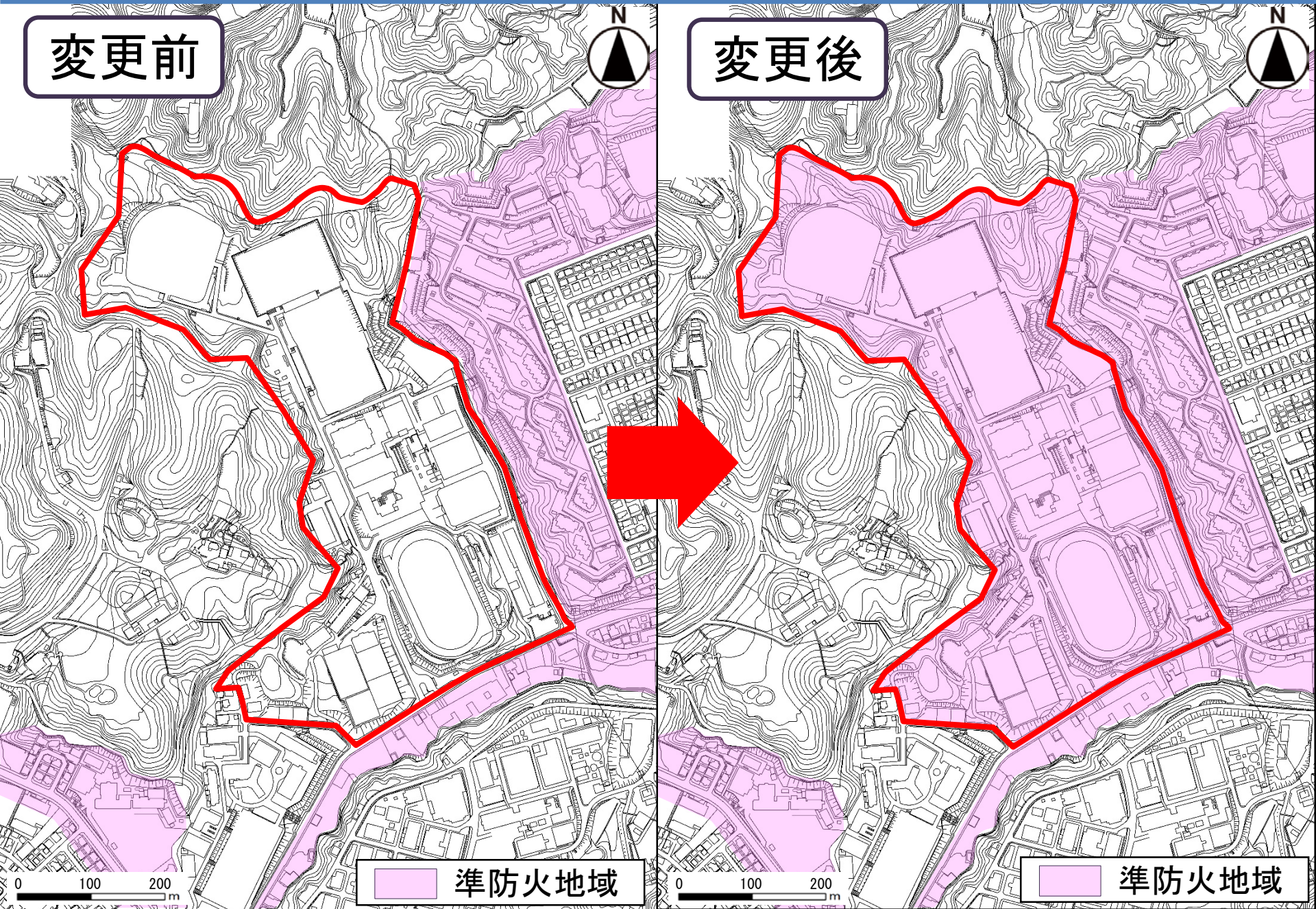
最高限  
第5種



# ■ 防火地域及び準防火地域の変更

変更前

変更後



準防火地域

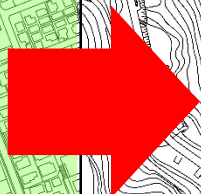
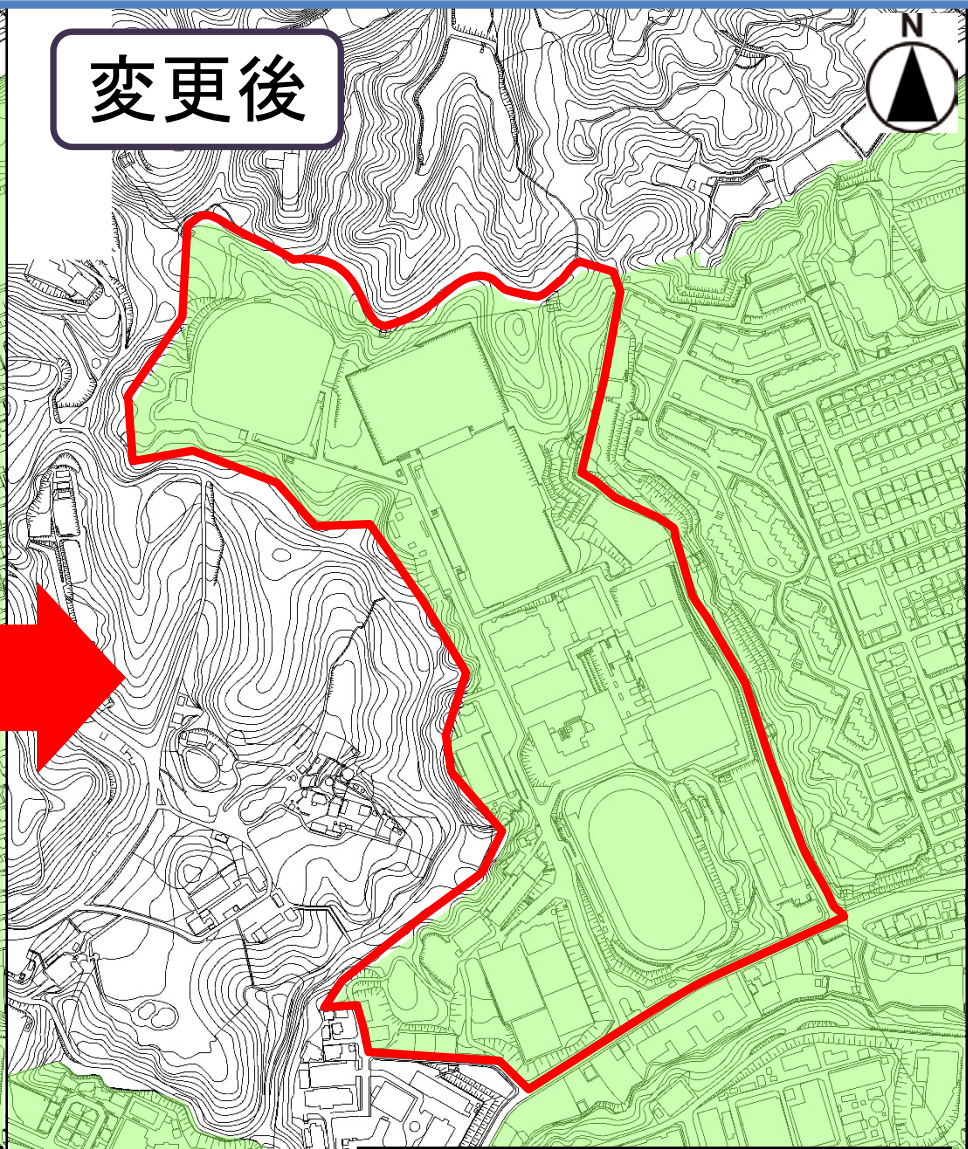
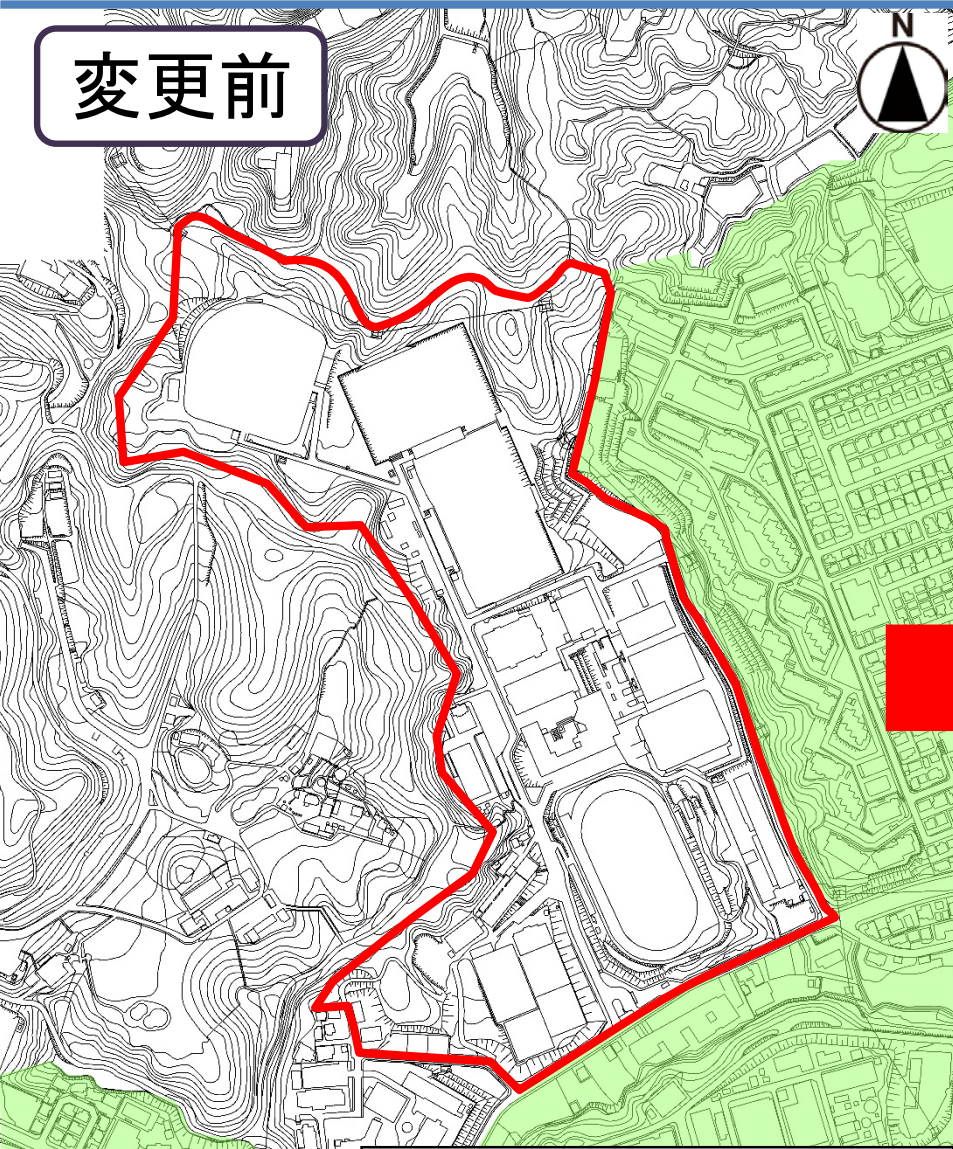
準防火地域



# ■ 緑化地域の変更

変更前

変更後

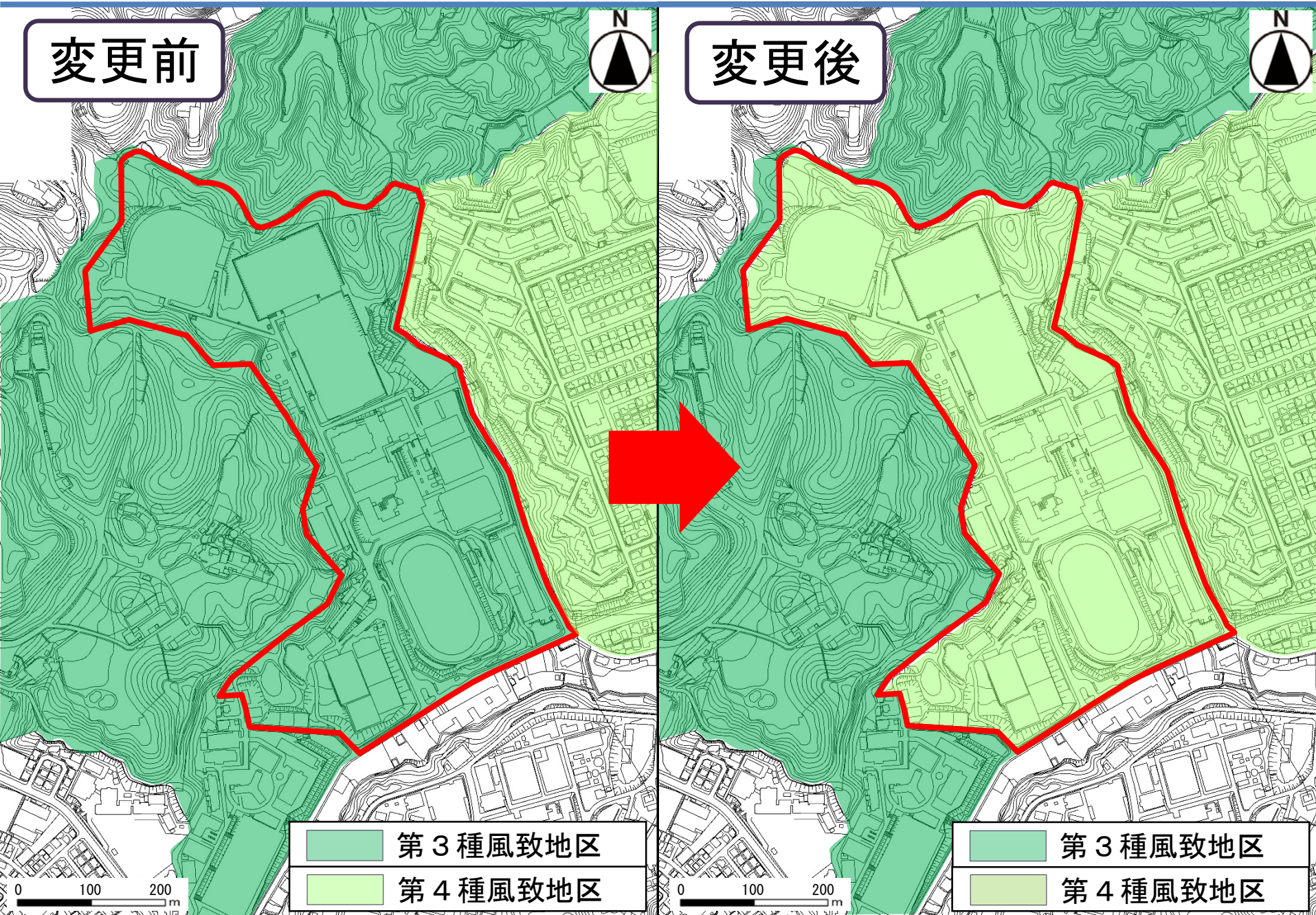


緑化地域  
(敷地面積 500㎡以上の場合、  
緑化率の最低限度 10%)

緑化地域  
(敷地面積 500㎡以上の場合、  
緑化率の最低限度 10%)



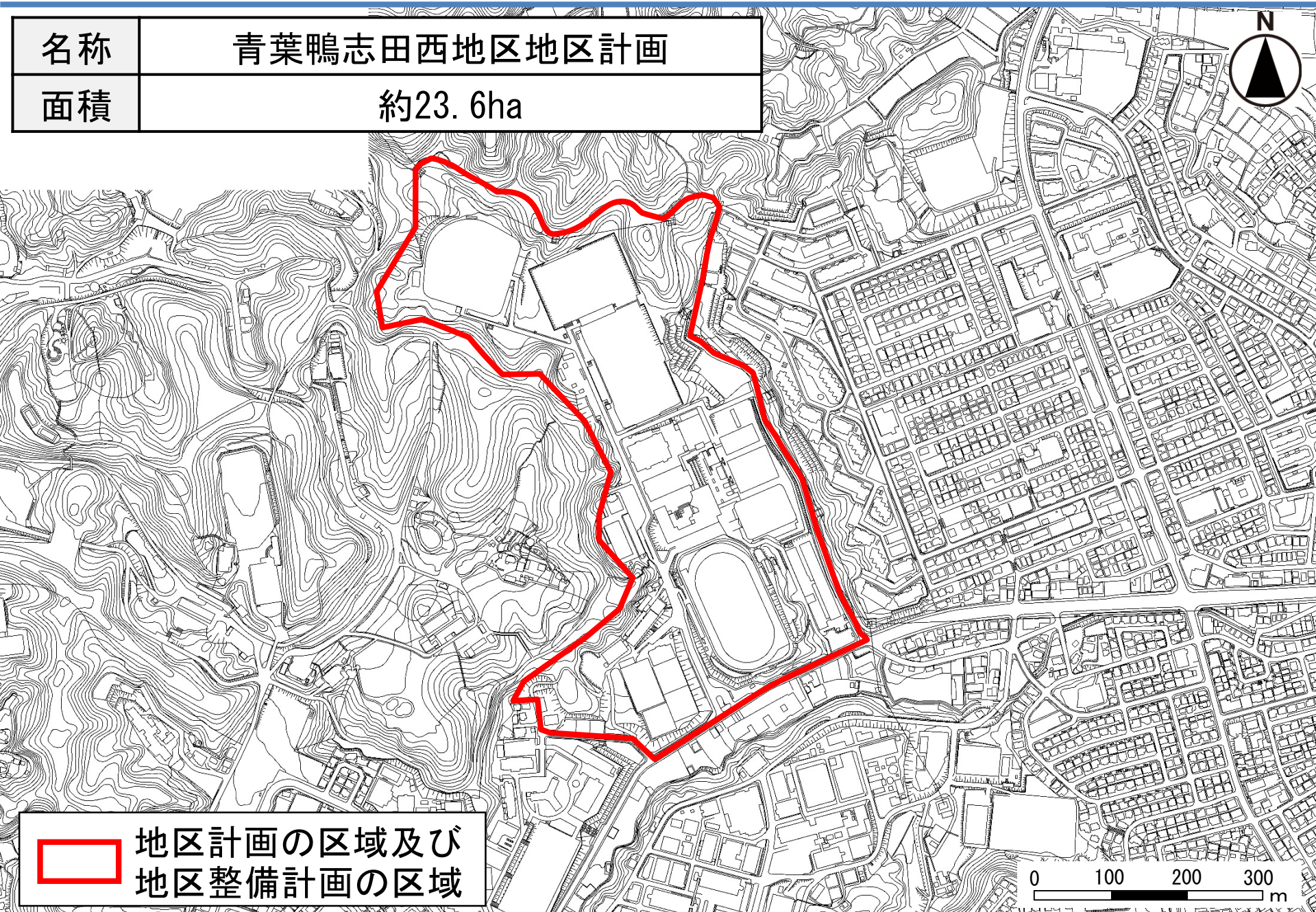
## ■ 【参考】 風致地区の変更






# ■ 地区計画の決定（区域・名称・面積）

名称	青葉鴨志田西地区地区計画
面積	約23.6ha



 地区計画の区域及び  
地区整備計画の区域

0 100 200 300 m

# ■ 地区計画の構成

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率・容積率、高さなどの制限や、道路、公園などの施設についてきめ細かく定めることができる。

## ○ 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
- ・ 樹林地、草地等の保全に関する方針

## ○ 地区整備計画

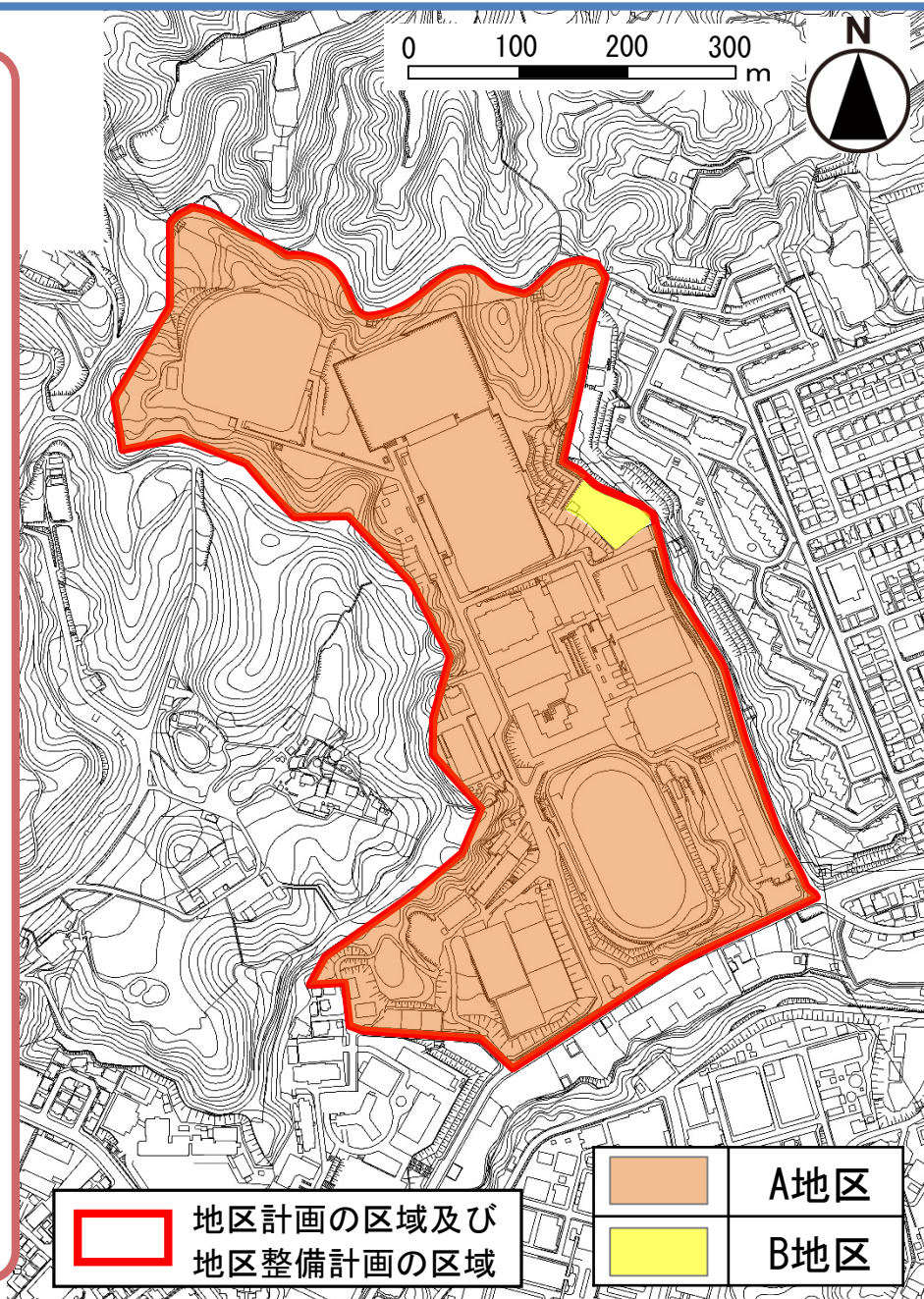
- ・ 地区施設の配置及び規模
  - ・ 建築物等に関する事項
  - ・ 土地の利用に関する事項
- ・ 用途の制限
  - ・ 壁面の位置の制限
  - ・ 高さの最高限度
  - ・ 形態意匠の制限
  - ・ 垣又はさくの構造の制限
  - ・ 緑化率の最低限度

本区域の緑環境を保全・活用し、隣接する丘陵地の景観に配慮した連続性のある豊かな樹林地の維持や質の高い緑化を行い、大学機能や防災機能の向上を図りつつ、地域に開かれた土地利用を推進することを目的とする。



# ■土地利用の方針

地区計画の目標の実現を図るため、地区を2区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。



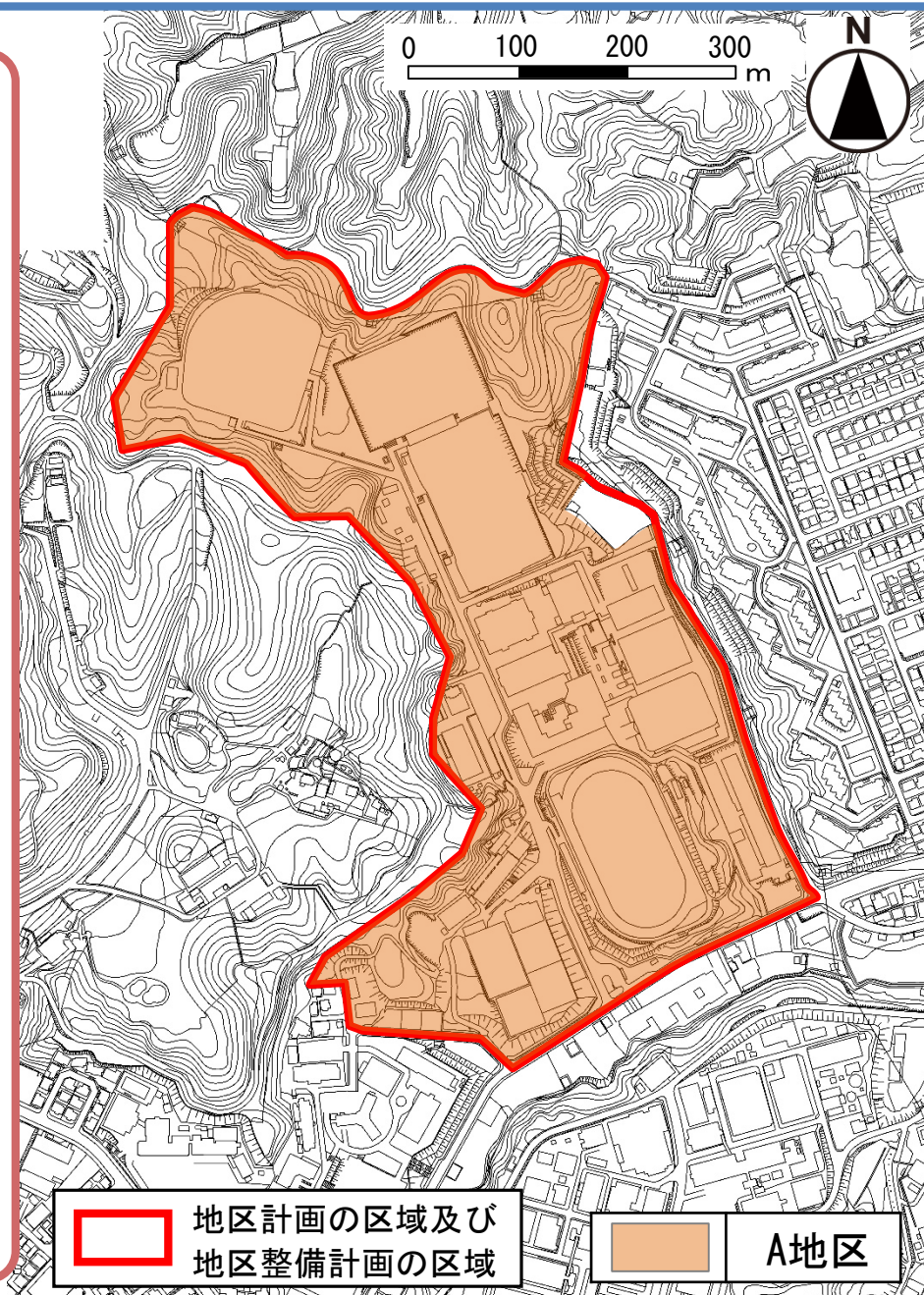


# ■土地利用の方針

## 【A地区】

教育施設・研究施設・スポーツ施設・合宿所といった施設の集約的整備を図る。

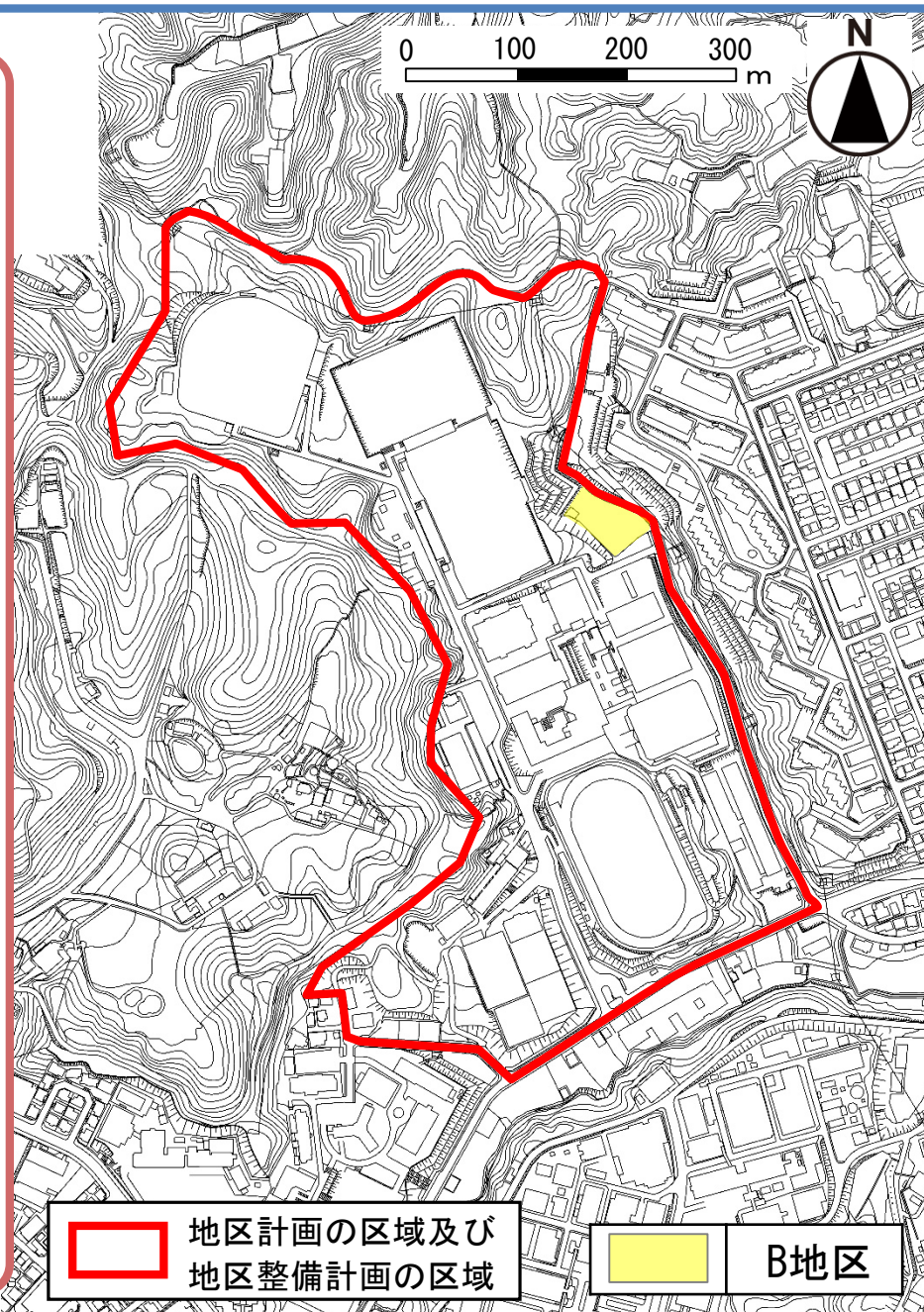
また、地区の中央部に地域の避難所を整備するなど地域の防災性の向上に資する機能や、大学機能を生かした地域住民の健康づくりに資する機能の導入を図る。



# ■土地利用の方針

## 【B地区】

隣接する大学施設と適切な共存を図るとともに、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図る。

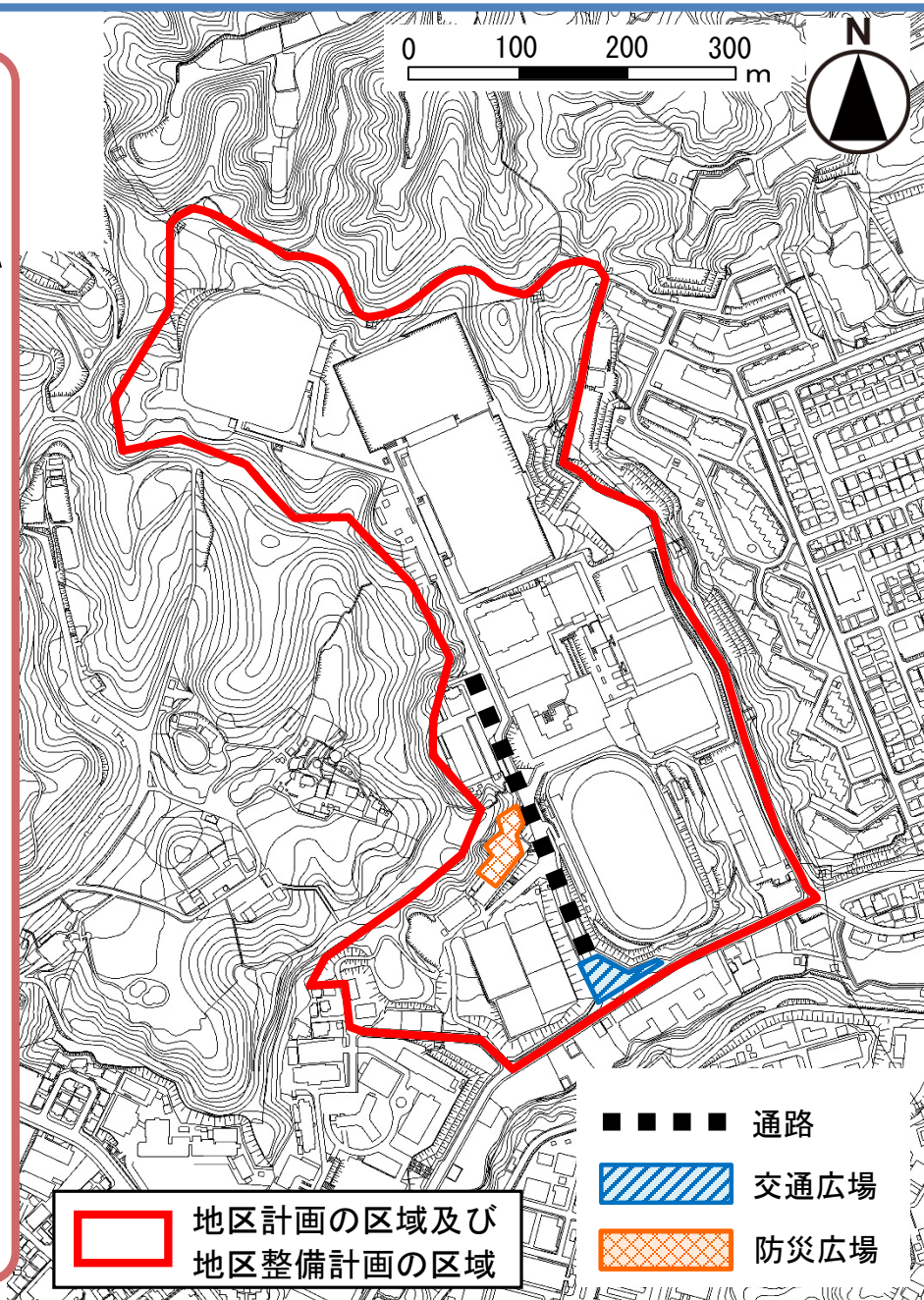




## ■ 地区施設の整備の方針

災害時における円滑な物資の搬入、救護等の防災活動を支える通路を整備し、あわせて防災活動の場となる防災広場を通路沿いに整備する。

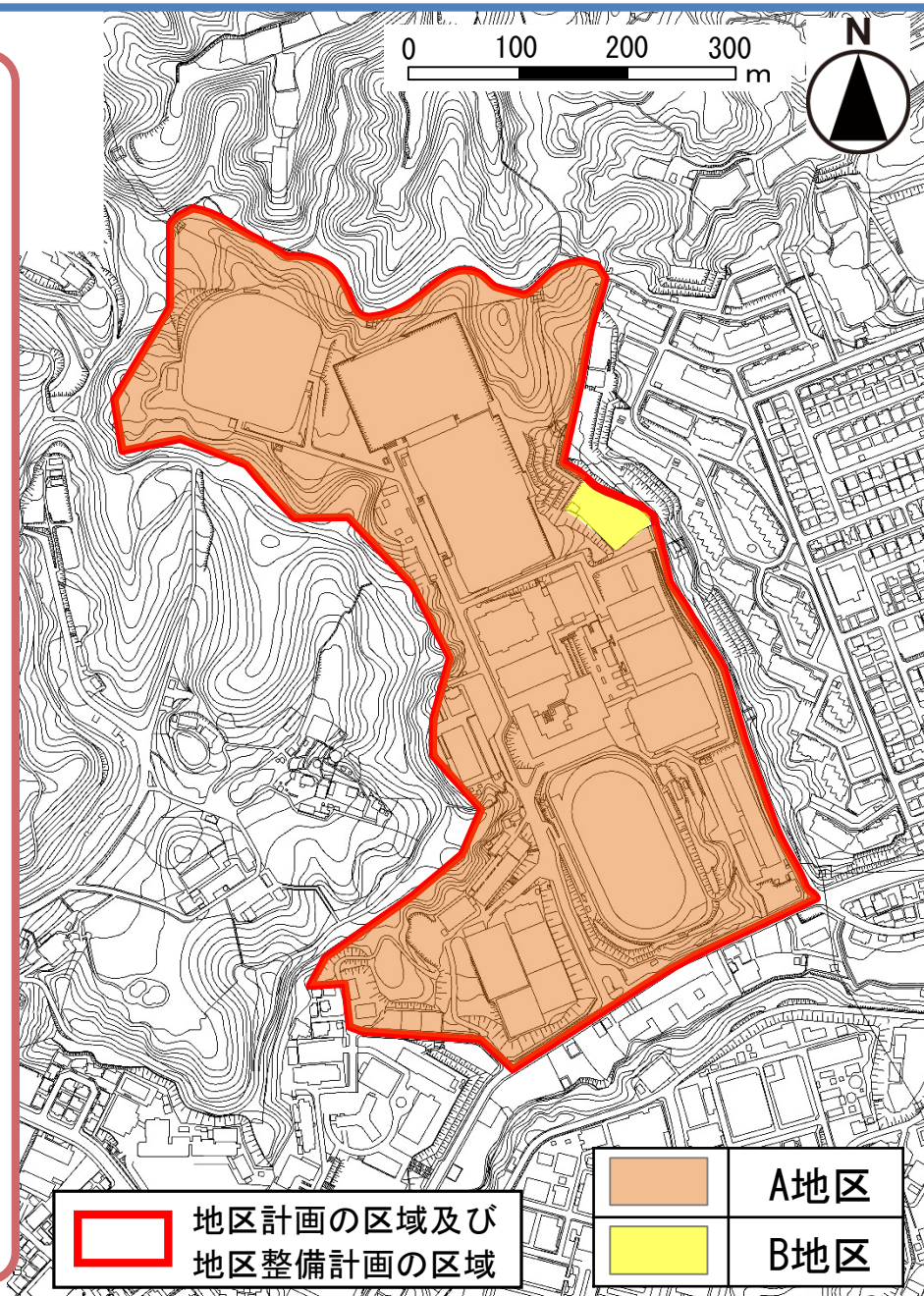
また、地域交通の利便性の維持・向上を図るため、交通広場を整備する。





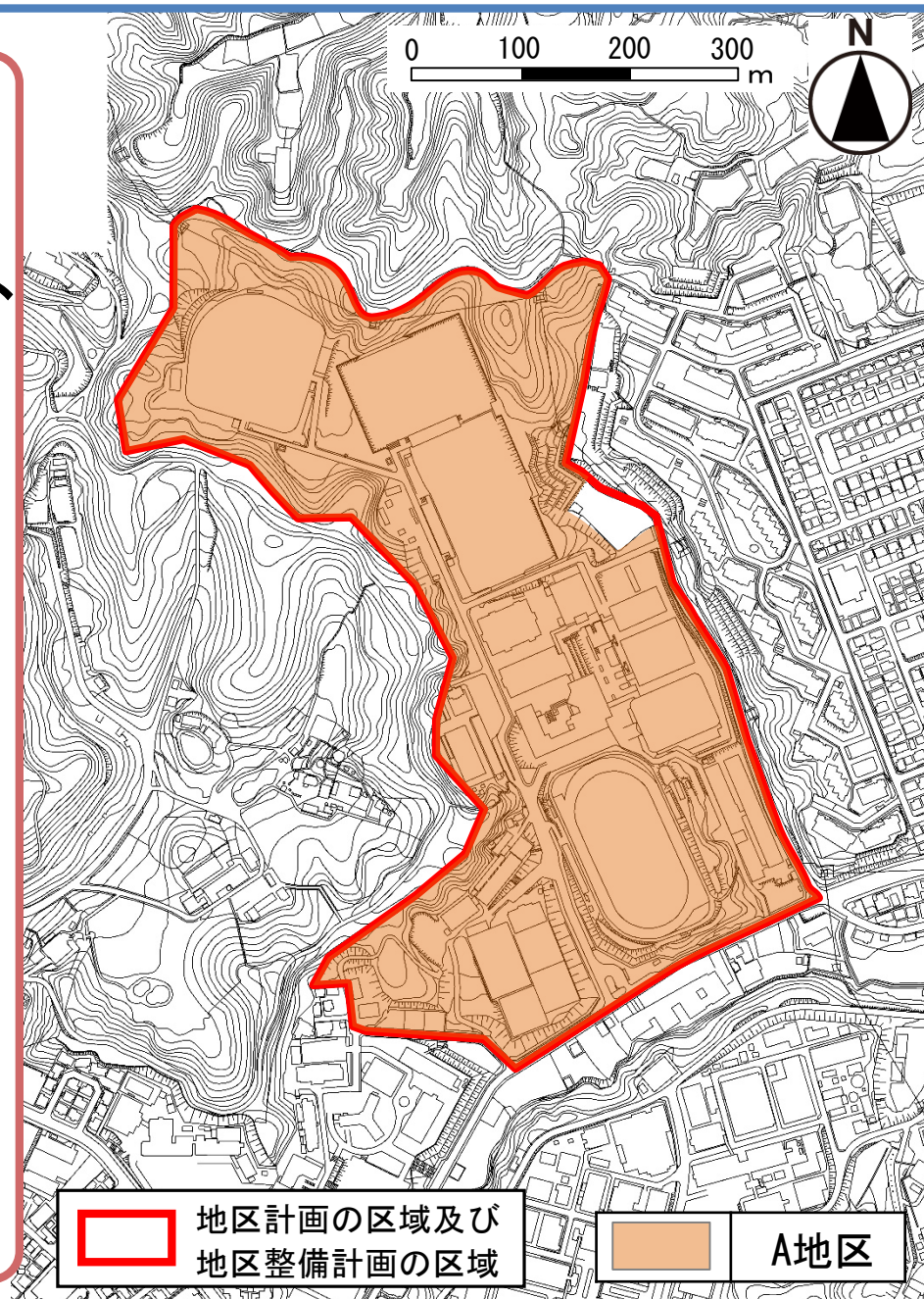
# ■ 建築物等の整備の方針

地区の特性に応じて、  
建築物の用途の制限、  
壁面の位置の制限、  
建築物の高さの最高限度、  
建築物等の形態意匠の制限、  
垣又はさくの構造の制限及び  
建築物の緑化率の最低限度  
を定める。



## 【A地区】

整備する建築物については、  
防災機能を備え、バリアフリ  
ーや省エネルギー性能に配  
慮した建築計画とする。

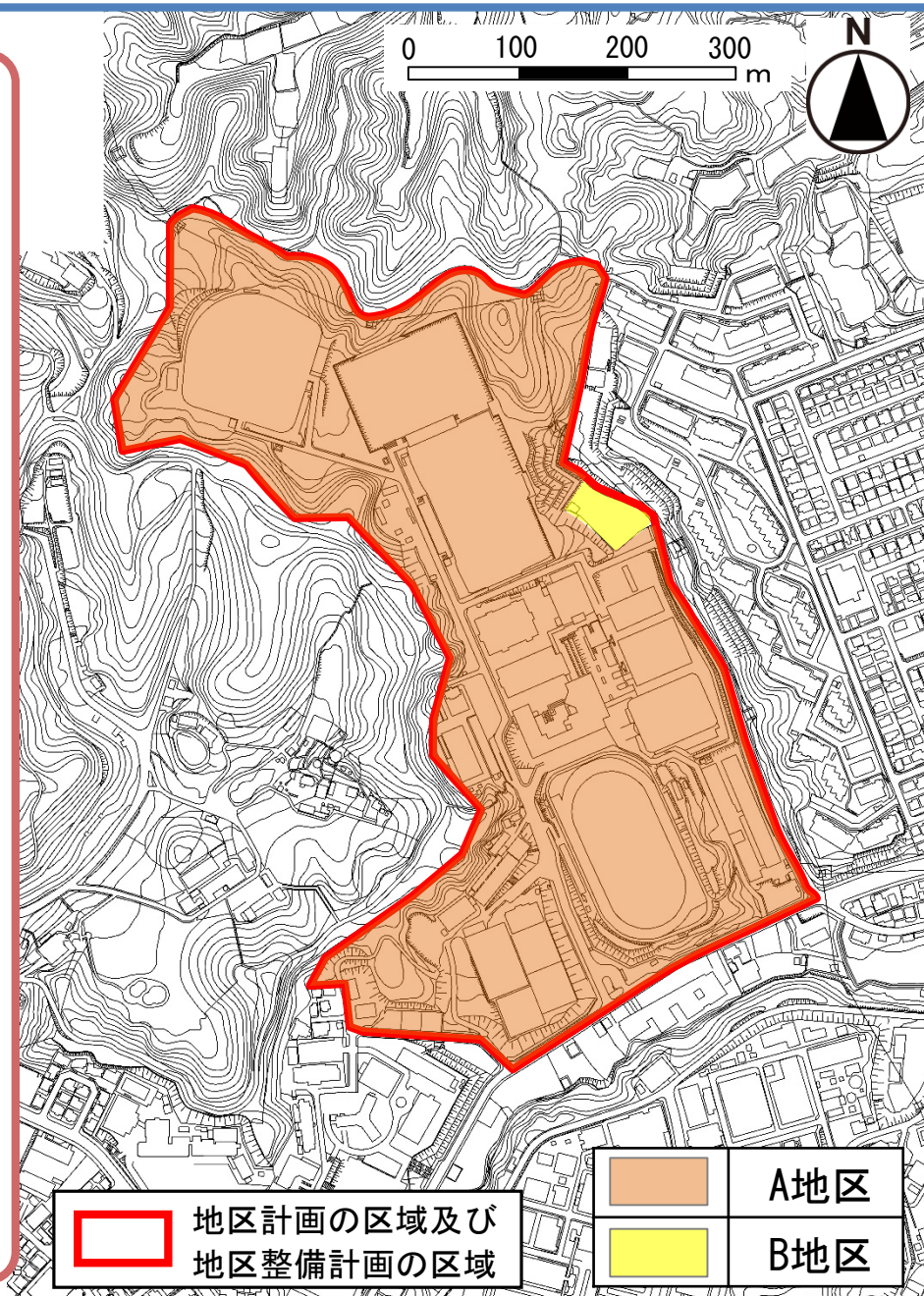




# ■緑化の方針

## 【A地区・B地区】

- ・ 視認性・公開性が高く、緑量を実感できる緑化を積極的に推進する。
- ・ 良好な自然的環境を確保するため、既存樹木の保全に努める。



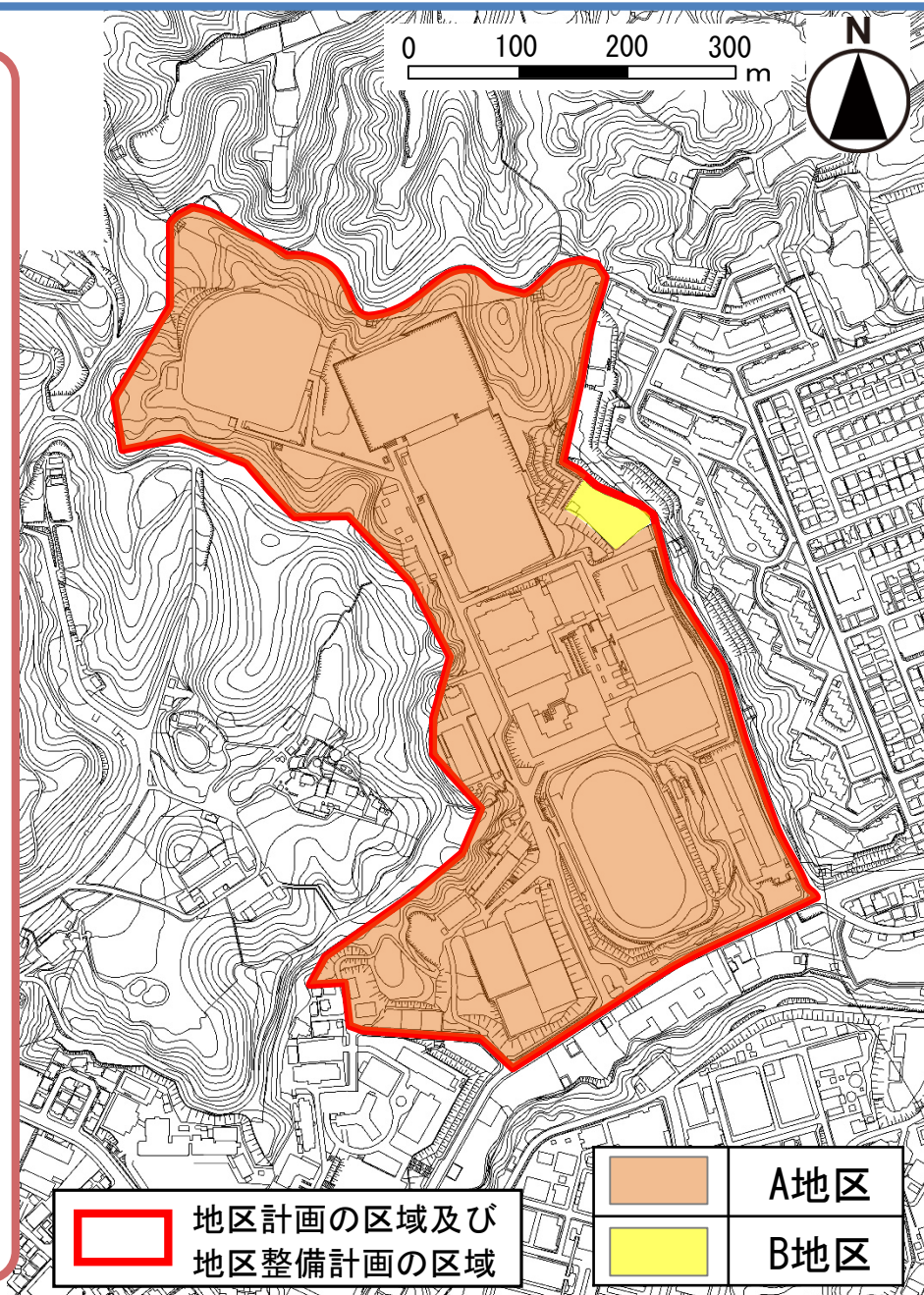


# ■緑化の方針

## 【A地区】

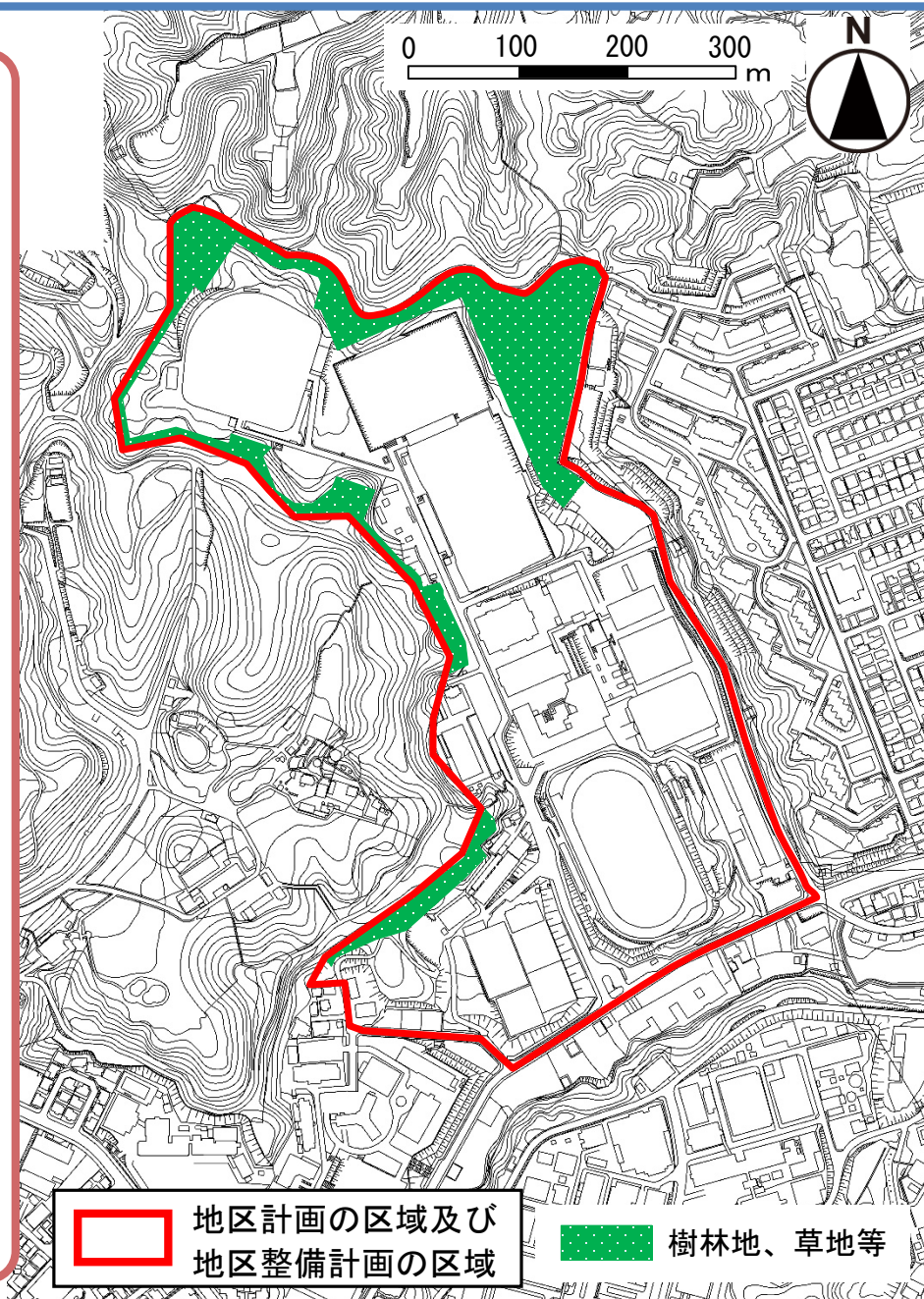
- ・ 建築物の敷地内の緑化や緑地帯による連続的な緑の広がりを有する景観を確保する。

なお、緑化率の算定の基礎となる緑化施設には、樹林地、草地等の区域内の緑化施設は含めないこととする。



## ■ 樹林地、草地等の保全に関する方針

良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等については、適切に管理し保全に努める。



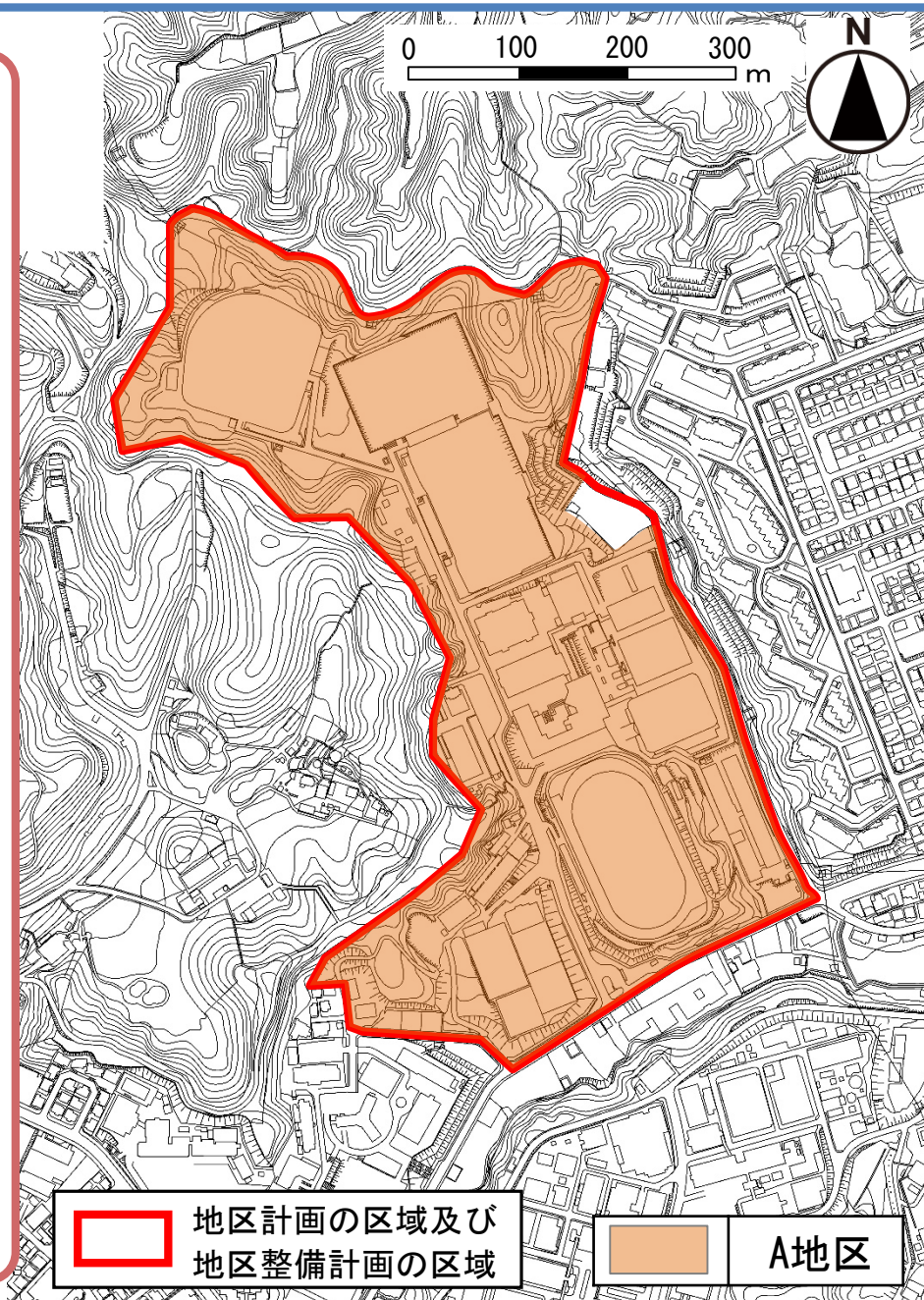


# ■建築物の用途の制限

## 【A地区】

次に掲げる建築物以外の建築は建築してはならない。

- 1 大学
- 2 寄宿舍
- 3 診療所
- 4 店舗、飲食店など
- 5 巡査派出所、公衆電話所など公益上必要なもの
- 6 前各号の建築物に付属するもの

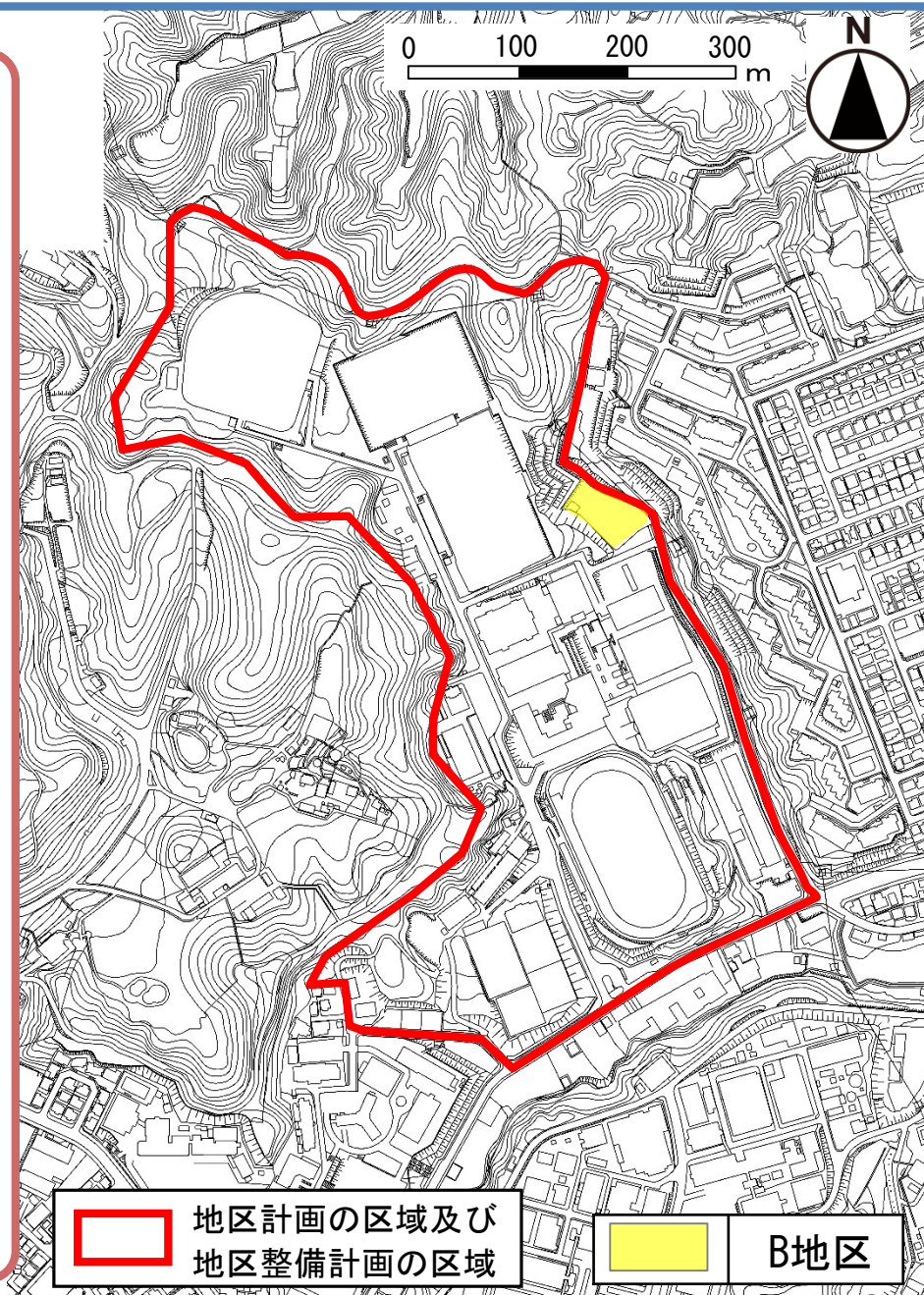


# ■ 建築物の用途の制限

## 【B地区】

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 住宅で事務所、店舗などの用途を兼ねるもの
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 4 神社、寺院、教会など
- 5 公衆浴場

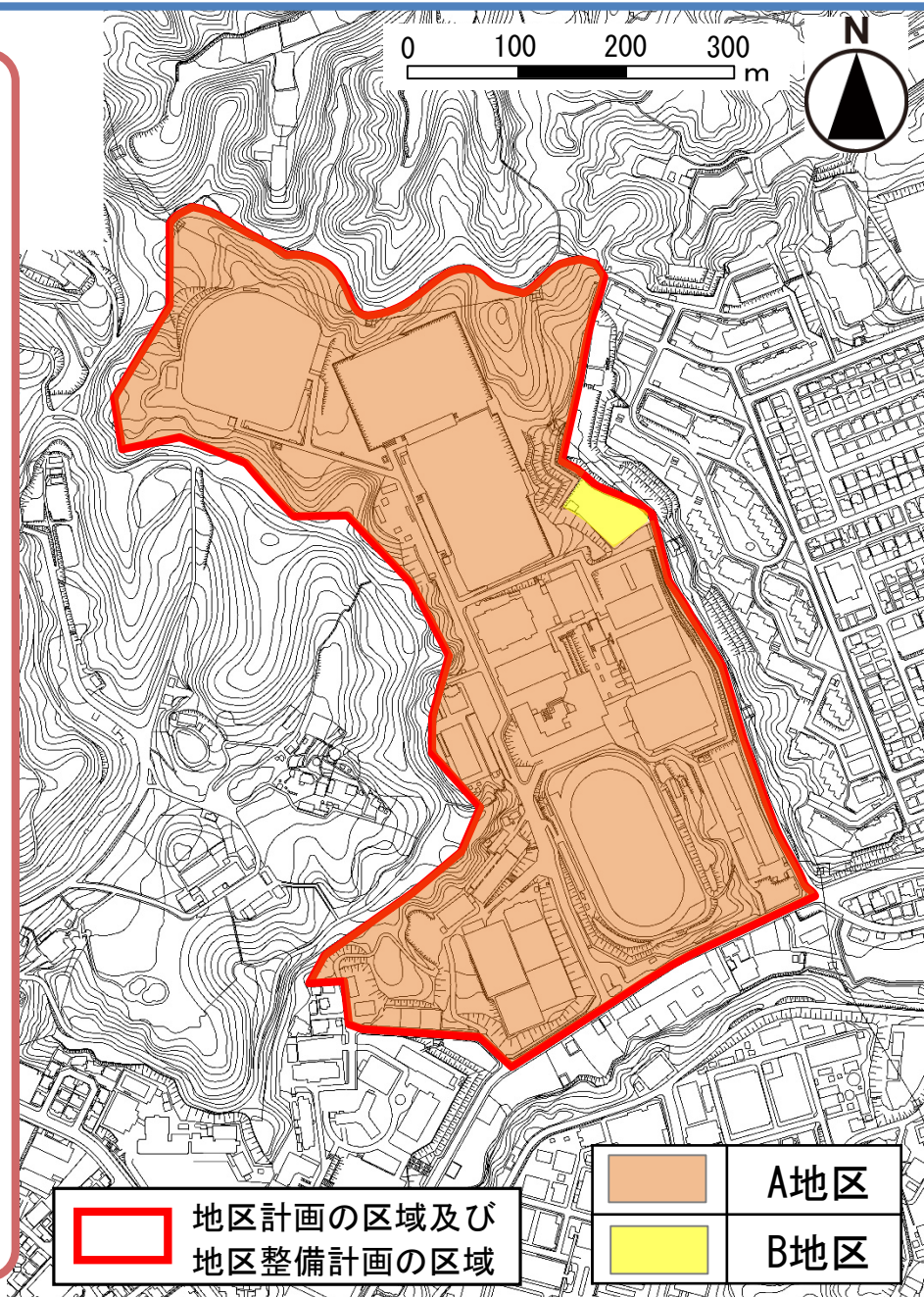
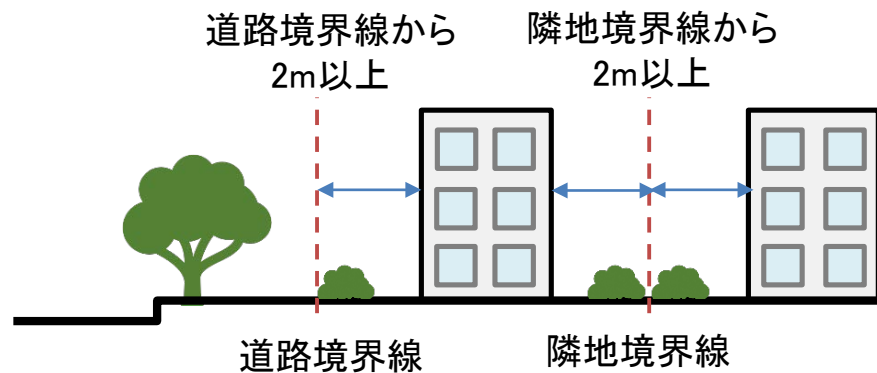




# ■ 壁面の位置の制限

## 【A地区・B地区】

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、**2m以上**とする。



# ■建築物の高さの最高限度

## 【A地区】

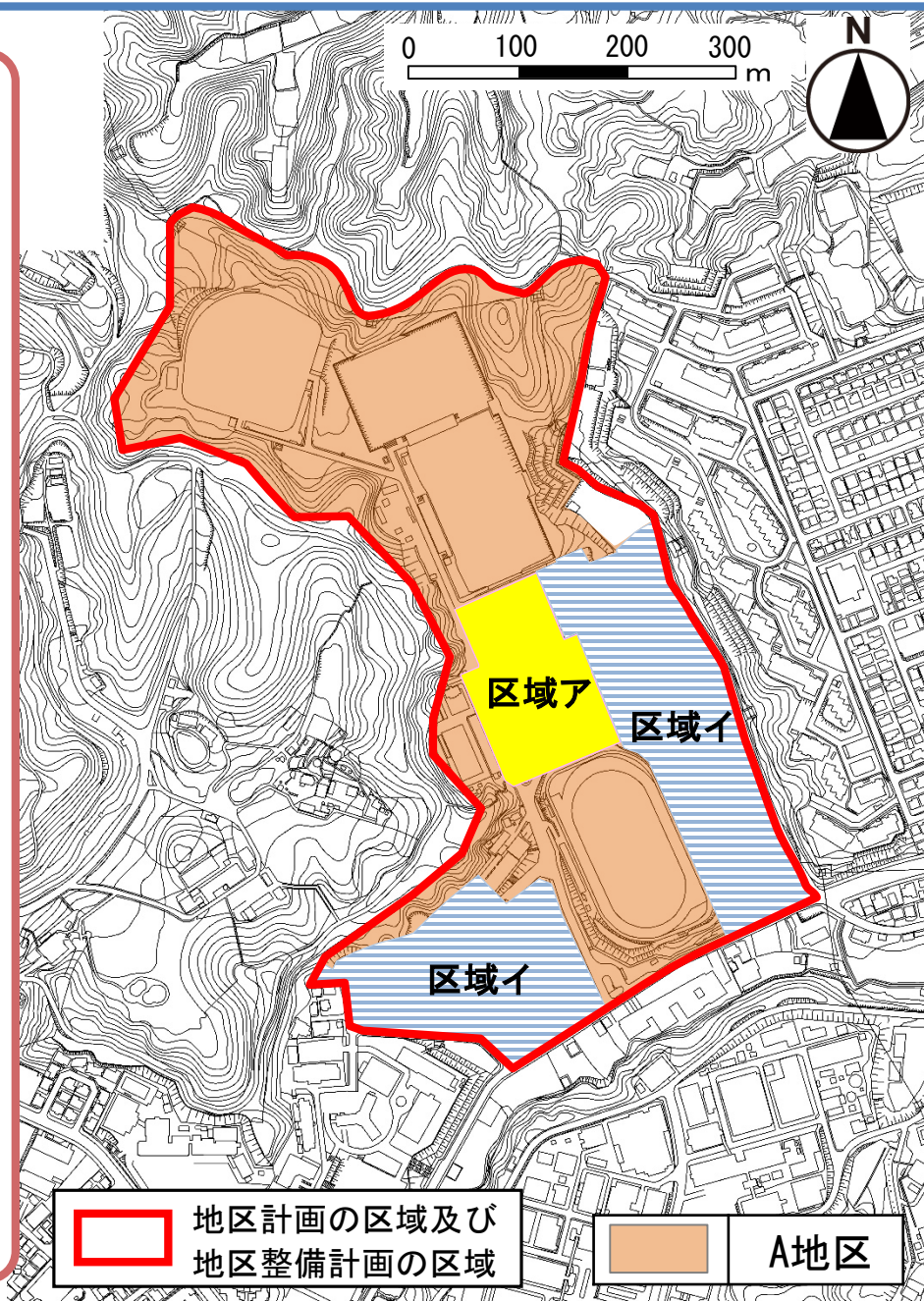
区域ア

40mまで

区域イ

20mまで

その他の区域については、  
15mまでとする。



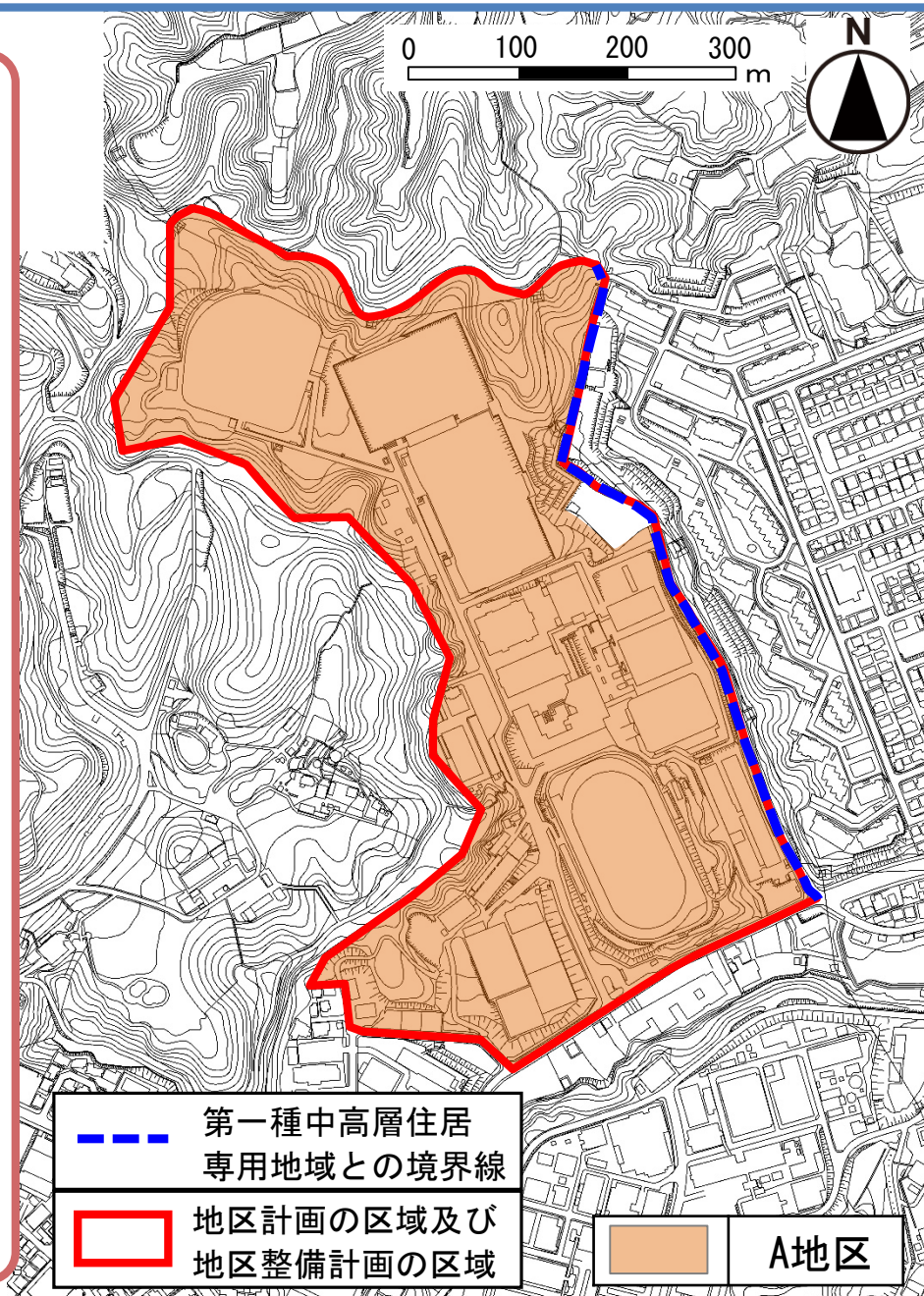
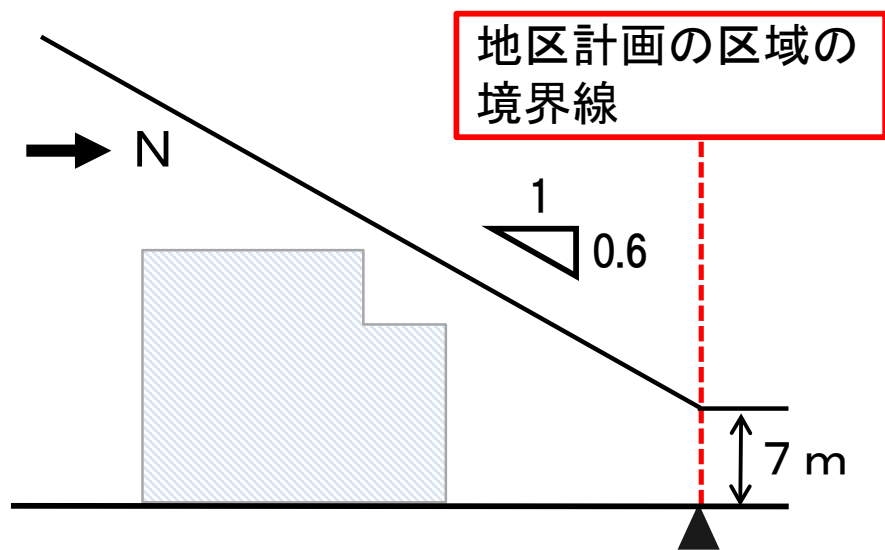


# ■建築物の高さの最高限度

## 【A地区】

### ＜北側斜線制限＞

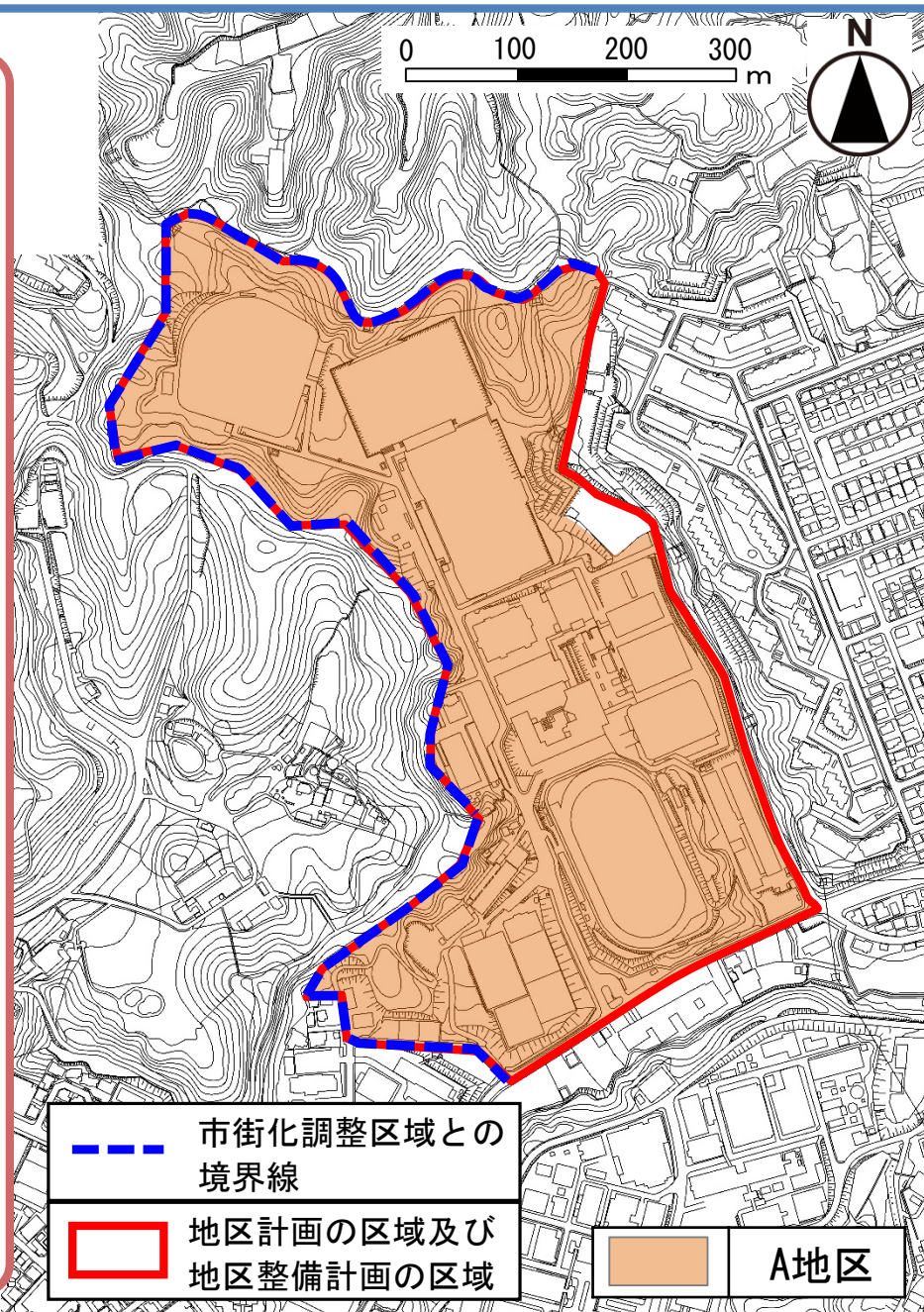
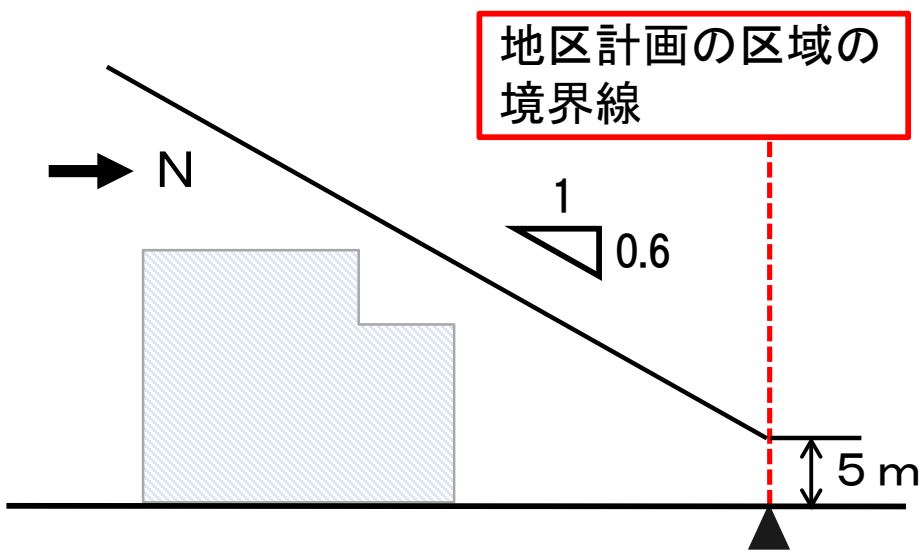
※地区計画の区域の境界線の北側が  
第一種中高層住居専用地域の場合



## 【A地区】

### ＜北側斜線制限＞

※地区計画の区域の境界線の北側が  
市街化調整区域の場合



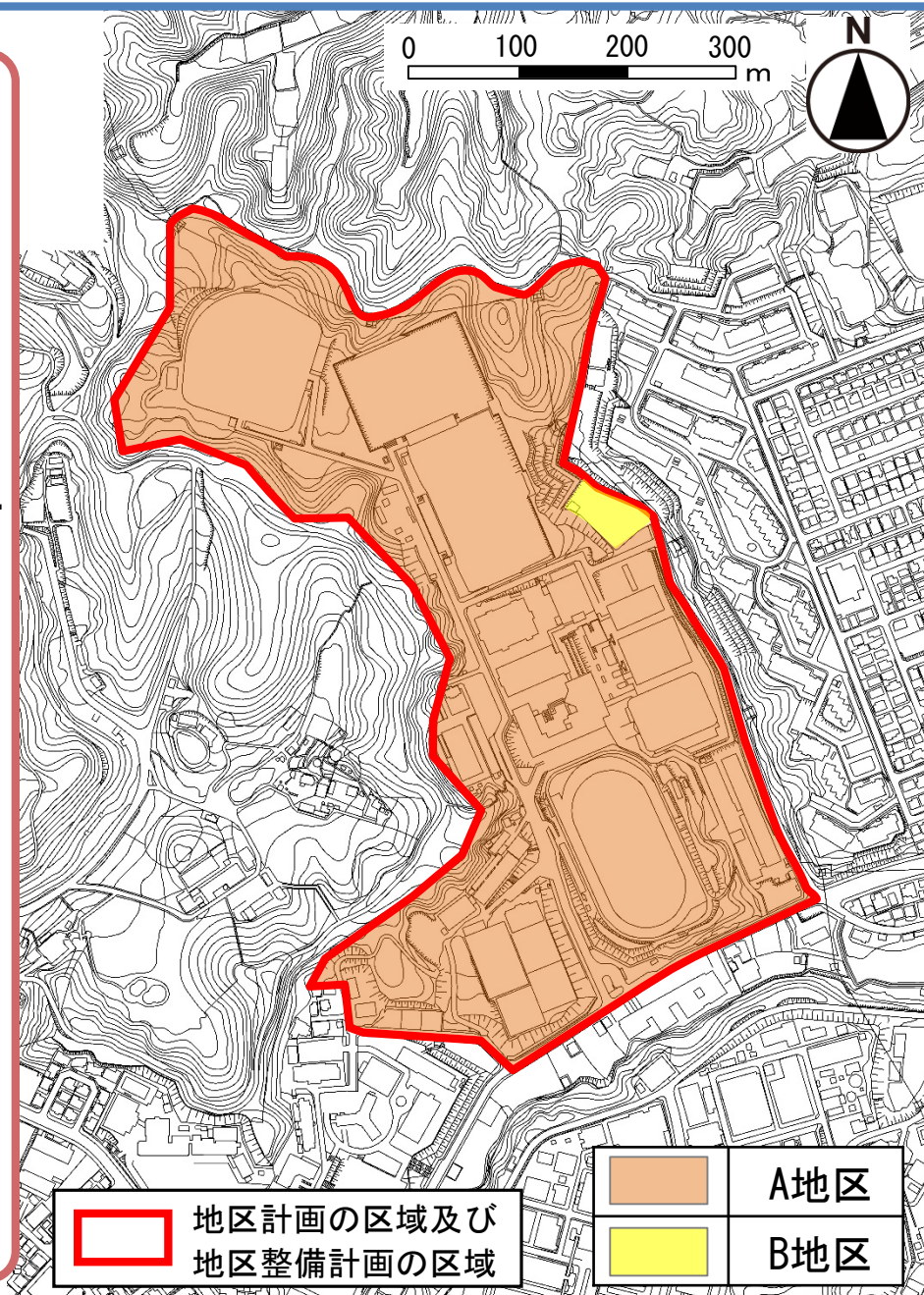


# ■ 建築物等の形態意匠の制限

## 【A地区・B地区】

- ・ 建築物の屋根及び外壁等は、周辺と調和し、落ち着いたのある雰囲気デザインのデザイン、色彩、素材のものとする。
- ・ 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。

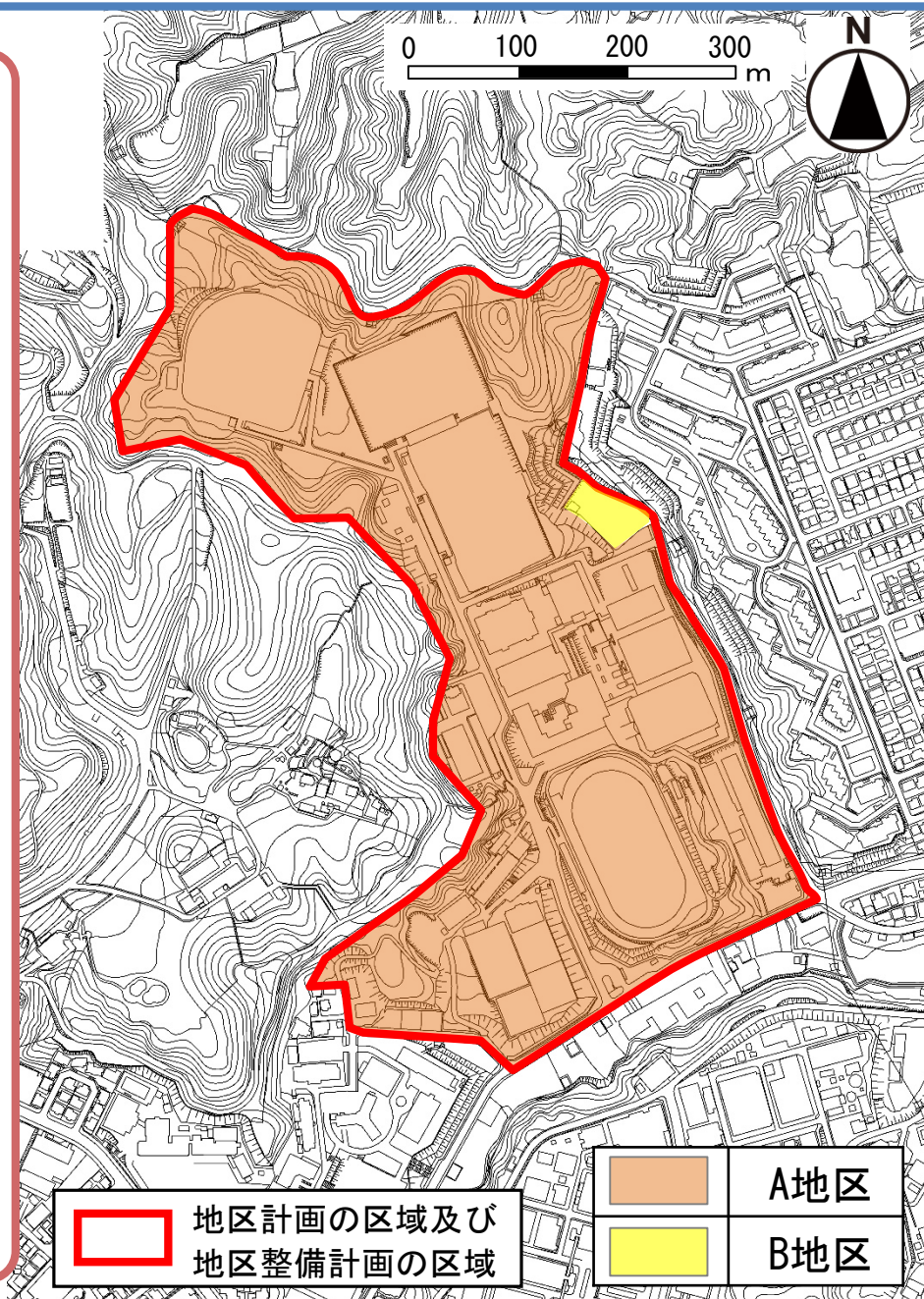
等



# ■垣又はさくの構造の制限

## 【A地区・B地区】

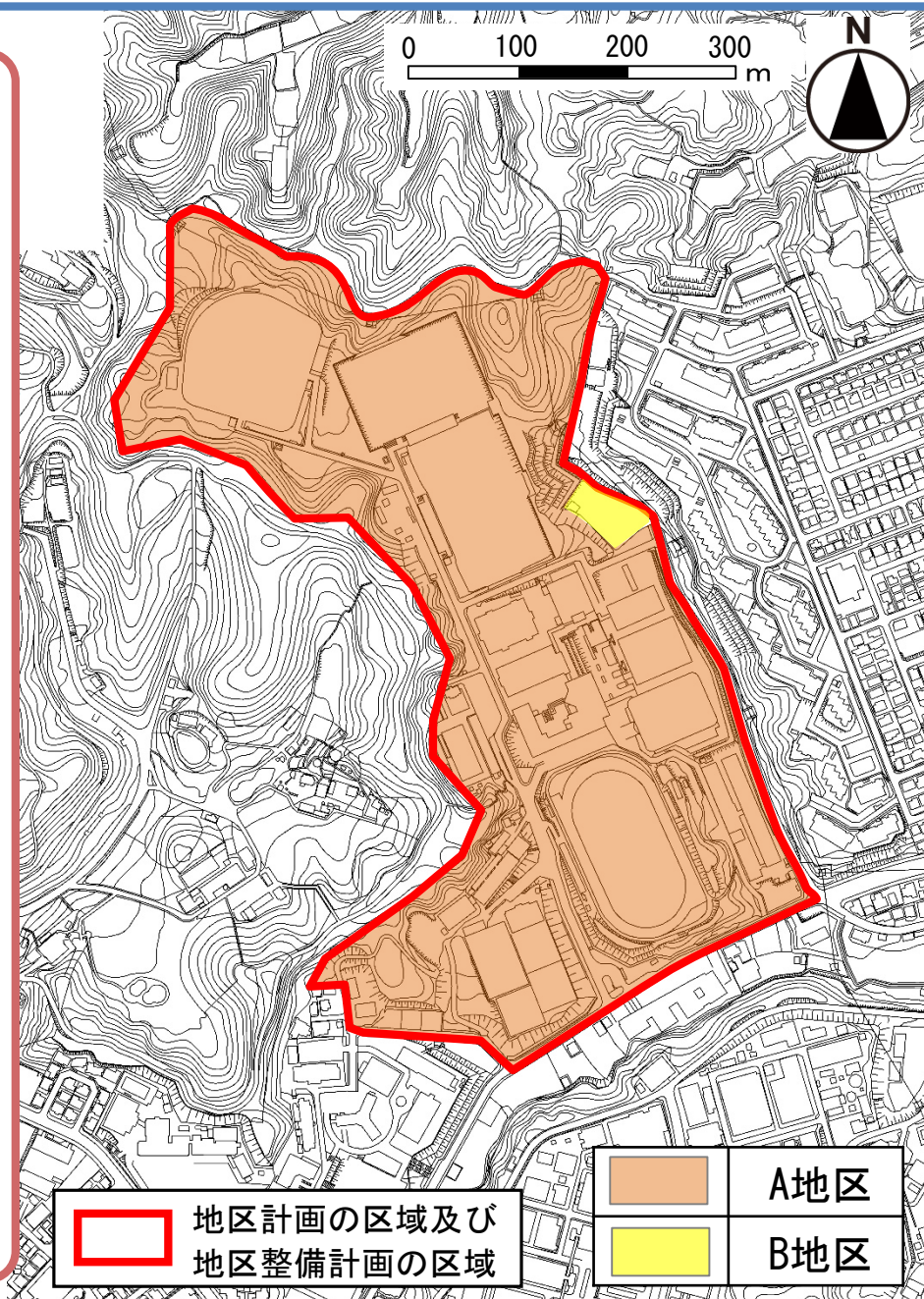
道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。





# ■ 建築物の緑化率の最低限度

	A地区	25%
	B地区	15%

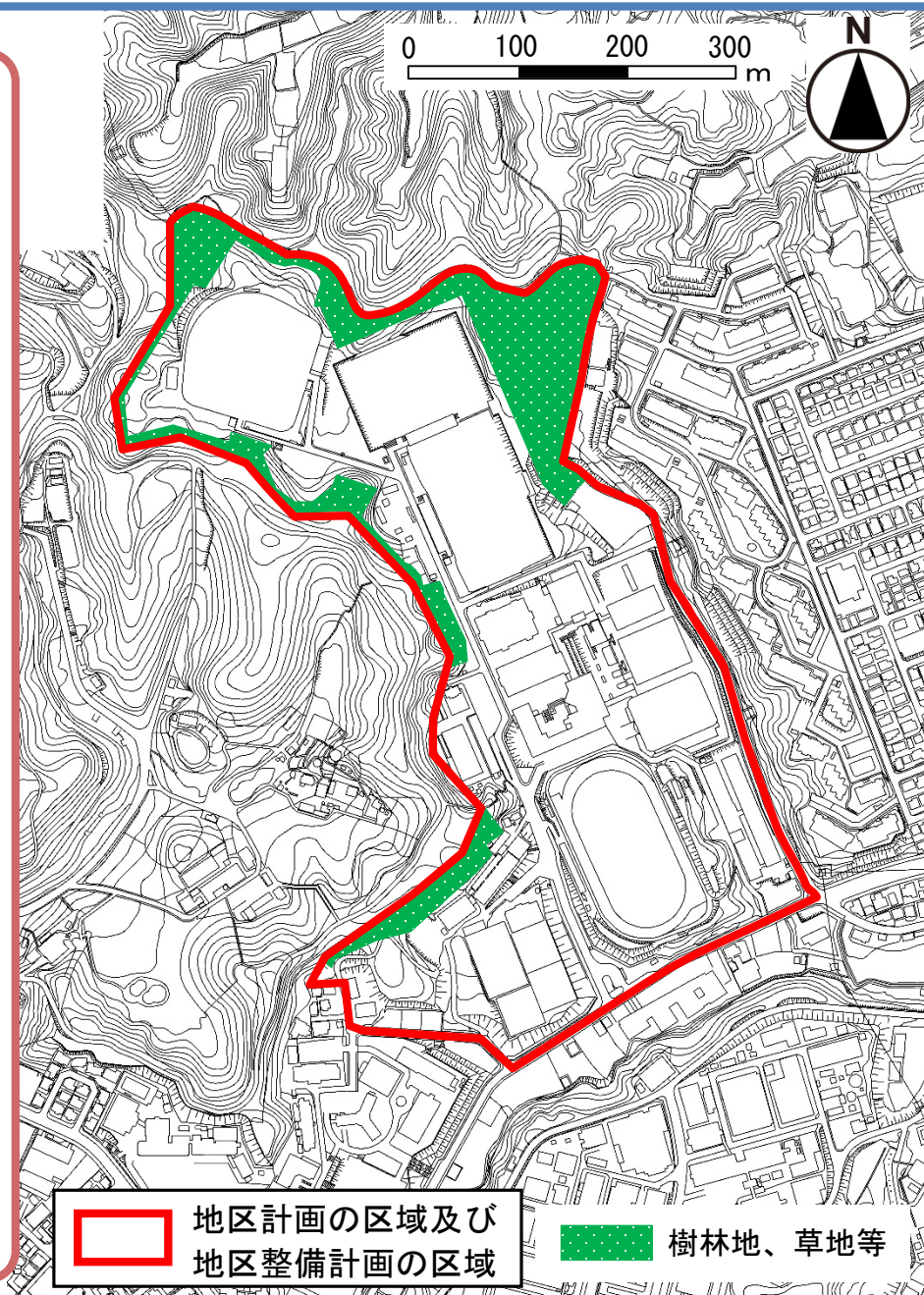


# ■ 樹林地、草地等の保全に関する事項

## 【A地区】

樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為はしてはならない。

- 1 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取等
- 3 木材の伐採
- 4 水面の埋立て又は干拓
- 5 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の推積

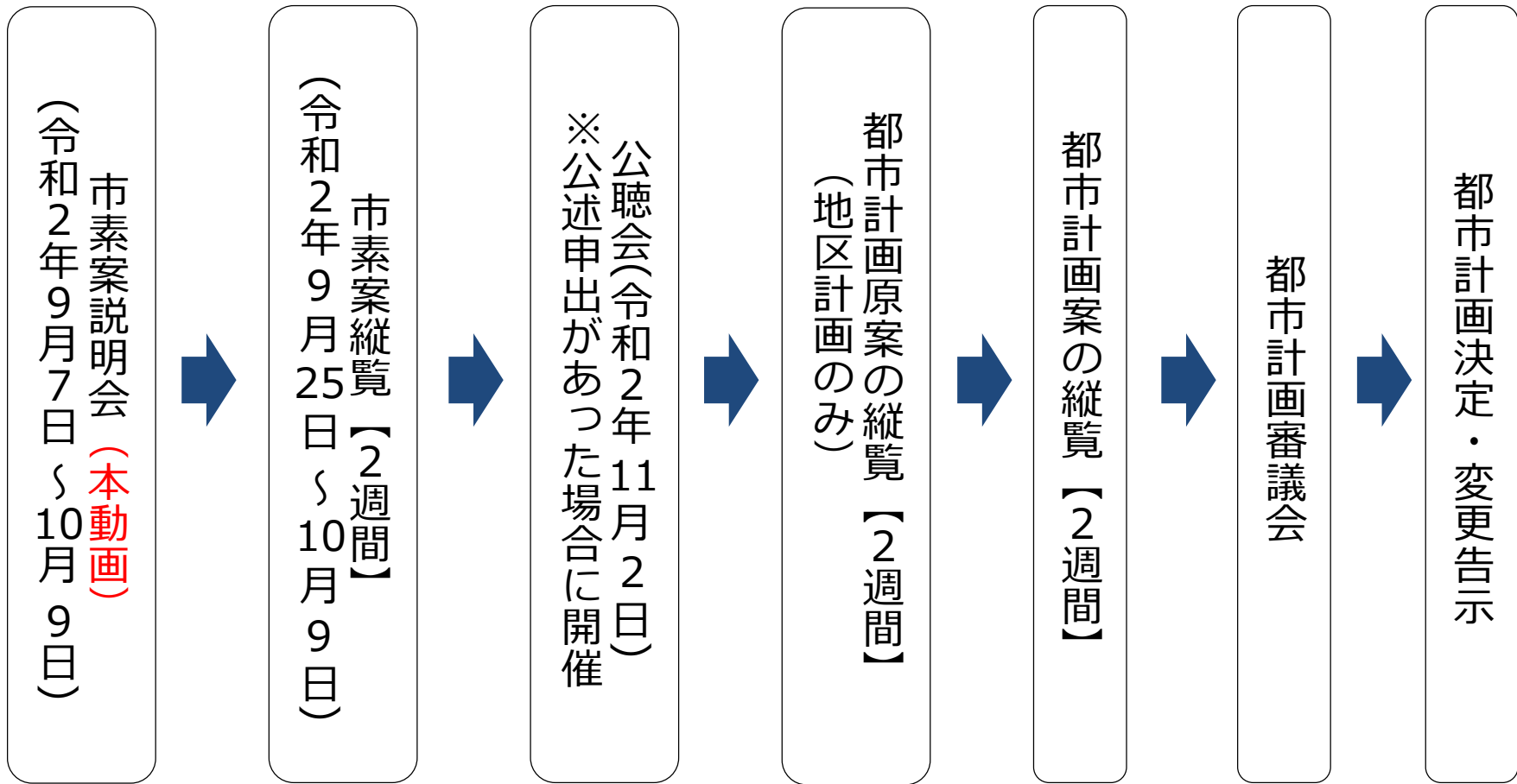




# 7. 今後の都市計画手続

---

# ■ 今後の都市計画手続



質問書受付  
9/7～9/28

公述申出受付  
(2週間)

意見書受付  
(3週間)

意見書受付  
(2週間)

※地区計画区域内の  
土地所有者等のみ



## < 市素案に対する質問書の受付 >

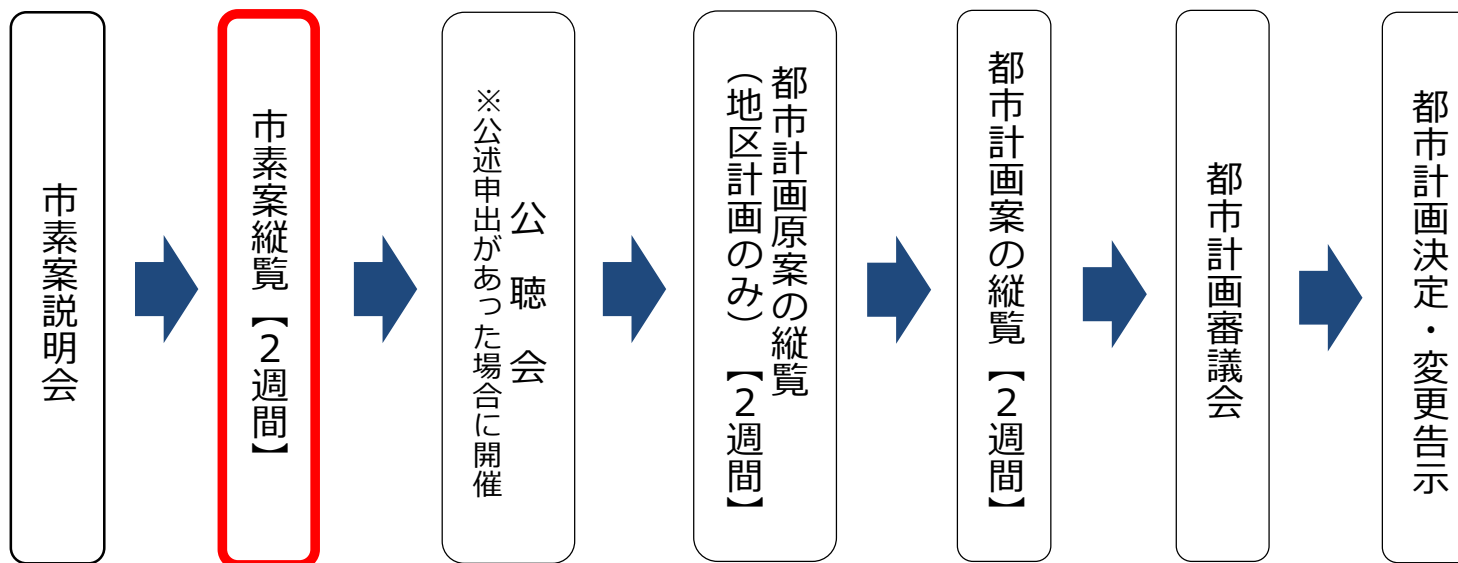
<p>質問書受付 期間 (※期間必着)</p>	<p>第1次：令和2年9月7日(月) から 9月16日(水) まで (回答を9月23日(水) 公表予定)</p> <p>第2次：令和2年9月17日(木) から 9月28日(月) まで (回答を10月2日(金) 公表予定)</p> <p>土・日・祝日を除く 午前8時45分 から 午後5時15分 (期間内必着)</p>
<p>提出方法</p>	<p>① <b>電子申請</b> 横浜市ホームページから電子申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② <b>書面(郵送又は持参)</b> 質問書(様式自由)を記入の上、都市計画課へ提出</p>

# ■ 今後の都市計画手続

## < 都市計画市素案の縦覧 >

期 間	令和2年9月25日(金) から10月9日(金) まで (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

- ◆ 青葉区役所区政推進課（4階73番窓口）で「都市計画市素案の写し」が閲覧できます。  
受付時間 午前8時45分～午後5時まで
- ◆ 横浜市ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載します。





# ■ 今後の都市計画手続

## < 公述の申出 >

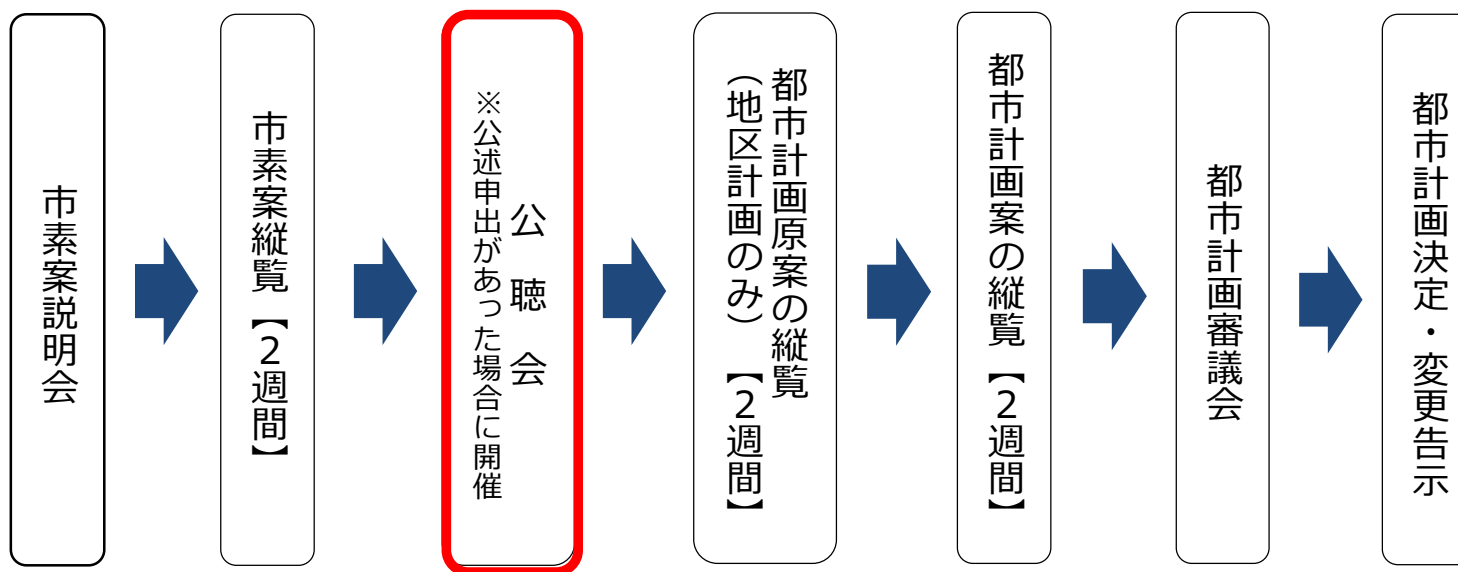
<p>申出期間 (※期間必着)</p>	<p>令和2年9月25日(金) から 10月9日(金) まで 土・日を除く 午前8時45分 から 午後5時15分</p>
<p>申出方法</p>	<p>① <b>電子申請</b> 横浜市ホームページから申請手続 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② <b>書面(郵送又は持参)</b> 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出</p> <p>◆ 申出期間最終日 10月9日(金) 午後5時15分 申請完了又は必着</p>
<p>公述申出書</p>	<p>◆ 縦覧場所 (都市計画課) 窓口で配布 ◆ 閲覧場所 (青葉区区政推進課) 窓口で配布 ◆ 横浜市ホームページからダウンロード</p>

# ■ 今後の都市計画手続

## < 都市計画公聴会 > ※ 公述申出があった場合のみ開催

日時	令和2年11月2日(月) 9時公開開始
場所	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開

- ◆ 公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。(詳細は後日、直接連絡)
- ◆ 公聴会の開催の有無は、  
10月13日(火)以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。





## < 問合せ先 >

計画内容・事業内容について

**横浜市 都市整備局 地域まちづくり課**

横浜市中区本町 6 丁目50番地の10 横浜市役所29階

TEL 045 (671) 2939

都市計画手続について

**横浜市 建築局 都市計画課**

横浜市中区本町 6 丁目50番地の10 横浜市役所25階

TEL 045 (671) 2657