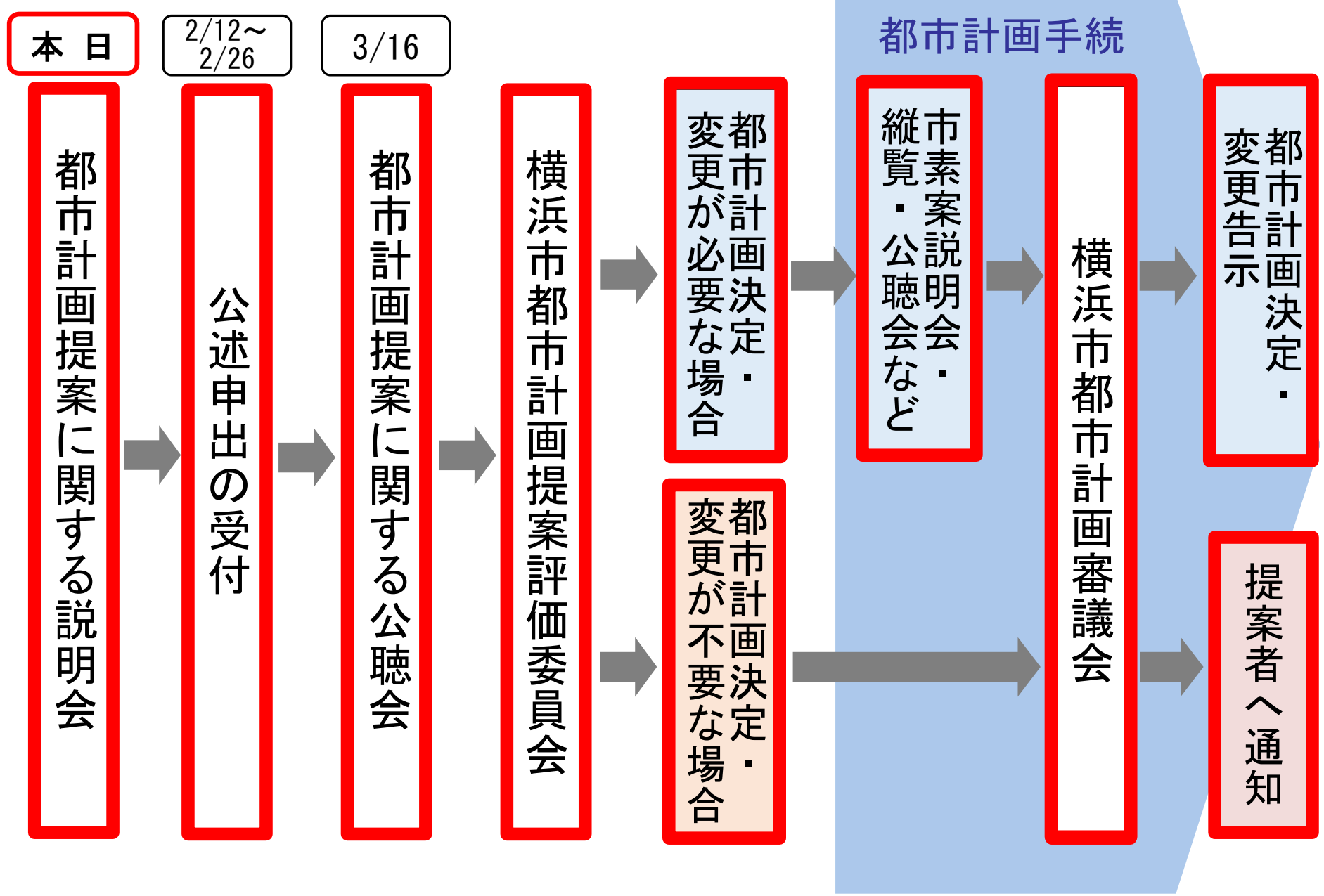


# 青葉区鴨志田町地区における 都市計画提案に関する説明会

横浜市

# ■ 手続の流れ





# 青葉区鴨志田町地区における 都市計画提案について ＜説明会＞

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

令和2年2月12日



学校法人 日本体育大学



# 本日の説明内容

1. はじめに
2. 区域の現状
3. 上位計画による位置づけ
4. まちづくり提案
5. 都市計画提案の概要



# 1. はじめに



# はじめに

日本体育大学は、地域スポーツの振興、地域や行政との連携、健康づくり、災害対応などの社会要請へ対応するため、新学部の開設や老朽化が進む施設の建替え、バリアフリー化による機能向上を計画

- ➡ まとまりのある樹林地を保全しつつ、大学を運営しながら建て替え
- ➡ 建築可能な用地が限定。現行法規での対応に限界があり、都市計画の決定・変更を提案

提案者	学校法人日本体育大学
提案日	令和元年12月10日



## 2. 区域の現状



# 2-1. 提案区域等について

所在地 横浜市青葉区鴨志田町1221-1外

区域面積 約23.7ha

土地所有者 8人  
(うち、公共用地以外の数5人)



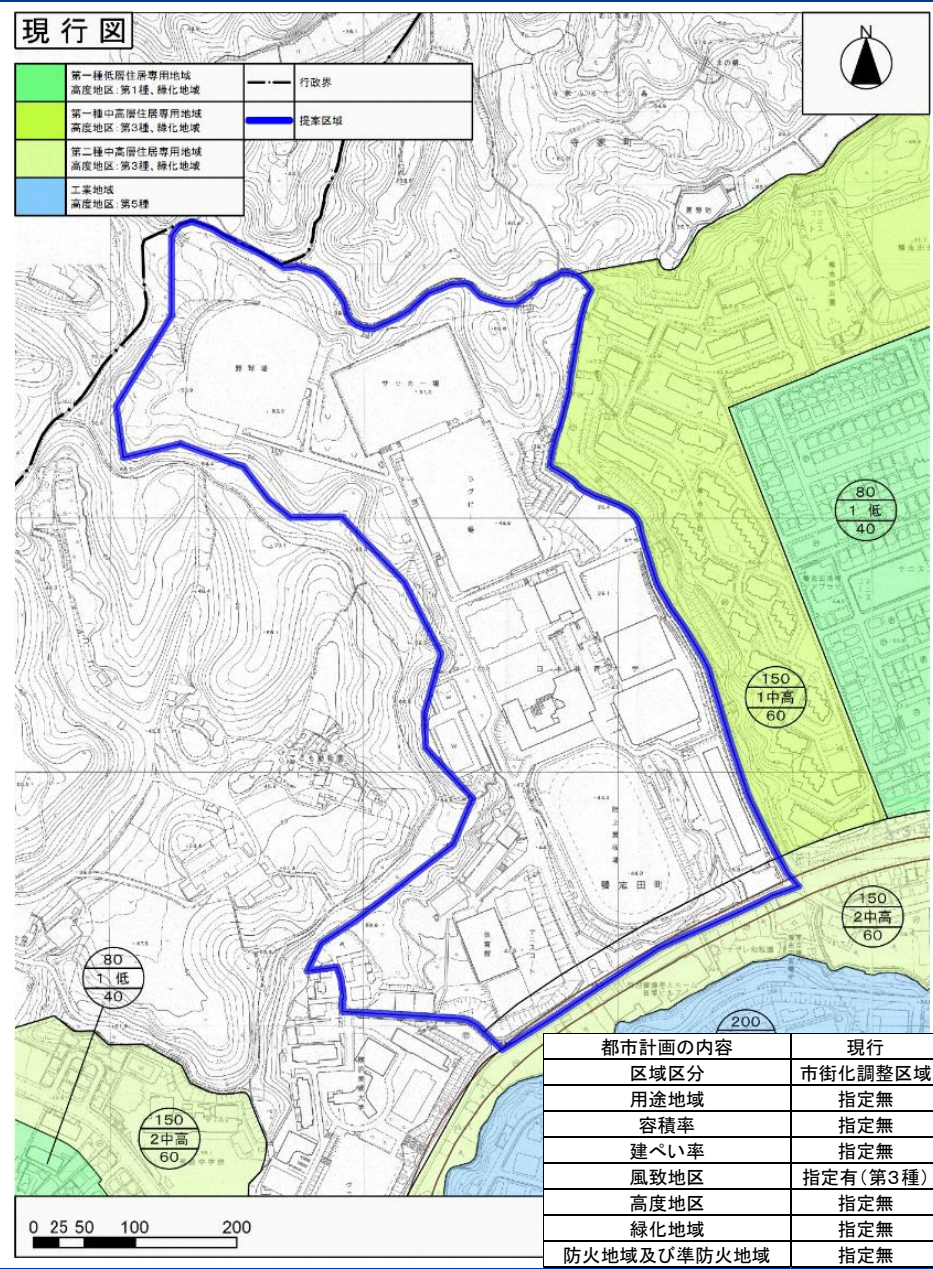




# 2-1. 提案区域等について

## 【現行の都市計画】

都市計画の内容	現行
区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定無
容積率	指定無
建ぺい率	指定無
風致地区	指定有(第3種)
高度地区	指定無
緑化地域	指定無
防火地域及び準防火地域	指定無





## 2-2. 大学の現状と今後

### 【学部・学生の現状】

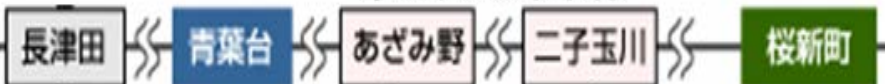
- 5学部11学科 約7,200名
- 東京・世田谷キャンパスと、横浜・健志台キャンパスを  
行き来しながら学ぶ

(健志台キャンパス：約3,000名)



横浜・健志台キャンパス

東急田園都市線



東京・世田谷キャンパス



▶大学院

▶体育学部

▶体育学科

▶健康学科

▶スポーツ文化学部

▶武道教育学科

▶スポーツ国際学科

▶スポーツマネジメント学部

▶スポーツマネジメント学科

▶スポーツライフマネジメント学科

▶児童スポーツ教育学部

▶児童スポーツ教育学科

▶保健医療学部

▶整復医療学科

▶救急医療学科

その他 体育学部武道学科、社会体育学科  
(平成29年度、平成30年度より募集停止)



## 2-2. 大学の現状と今後

### 【現況写真1】





## 2-2. 大学の現状と今後

### 【現況写真2】

プール

鴨志田西団地



百年記念館



三菱ケミカル



サッカー場



ラグビー場



## 2-2. 大学の現状と今後

### 【敷地の現状】

- 校舎は大小37棟、延べ面積は約68,000m<sup>2</sup>
- 風致地区の高さ制限（一定の緑地面積を確保し20mの許可取得）
- 横浜市との協定により、敷地内で保全する緑地の面積：約9.1ha



土地利用計画図(参考)



横浜・健志台キャンパスの現状

図式	種別
	緑地（現況）
	緑地（造成）
	緑地（緑地付替）
	緑地（復元）
	緑地（造成復元）
	追加緑地（造成）
	追加緑地（自然）

## 2-2. 大学の現状と今後

### 【社会貢献の現状】

- 地域住民向け公開講座の実施および施設開放
- 学生による美化活動・スポーツ支援活動・ボランティア活動
- 横浜市と日本体育大学の協定
- 青葉区6大学（アオロク）活動 など



【公開講座の様子】



【防災訓練の様子】



日本体育大学と横浜市青葉区との  
災害対策に関する連携協定 締結式

【青葉区との協定締結式の様子】



## 2-2. 大学の現状と今後

### 【大学の 신설 予定学部・学科】

健康福祉学部(仮称)	定員200人/学年 (1~4年生の計800人)	2024年4月開設目標
社会安全学部(仮称)	定員100人/学年 (1~4年生の計400人)	2027年4月開設目標
看護学部(仮称)	定員80人/学年 (1~4年生の計320人)	2030年4月開設目標
保健医療学部 理学療法学科(仮称)	定員80人/学年 (1~4年生の計320人)	2030年4月開設目標

**2030年までに3学部、1学科の増設を目指しています**



# 3. 上位計画による位置づけ



# 3-1. 横浜市の行政計画の位置づけ

(代表的なものの抜粋)

## 【①横浜市中期4か年計画2018～2021】

- 本区域のまちづくりの方向性としては、**スポーツ都市横浜の推進、水・緑環境の保全・創出、活力ある横浜を支える一人ひとりの健康の維持**を中長期的な戦略とし、

「地域スポーツの振興」

「大学・地域・行政との連携によるまちづくり」

「まとまりのある樹林地の保全」

「継続的に取り組める健康づくりの推進」

「地域・事業所における防災力の向上」

を推進していくことが求められている



- 本大学は、人びとの多種多様な健康課題を解決し、**健康社会を実現するための健康指導者を新学部・新学科で育成し、健康づくり・介護予防に寄与**することができる
- 危機管理の基本技術を身につけ、さらに**健康、安全、安心を求める応用技術を習得したトータルコーディネーターを新学部で育成し、災害に強い人づくり・地域づくりに寄与**することができる



# 3-1. 横浜市の行政計画の位置づけ

(代表的なもの抜粋)

## 【②横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン 青葉区まちづくり指針】

求められている内容

- 学校等の大規模施設の拡充・再整備が生じた際の**樹林地や緑の保全**
- 地域の実状及び地域住民の意向に基づく**建築物の高さ・形態のルール化**
- 大学等へは**食料等の備蓄**、災害発生時の担い手としての役割が、地域へは地域防災拠点を中心としたネットワークの構築、防災意識の高揚、自助・共助の体制強化
- 鴨志田団地周辺は、生活支援拠点に位置付けられており、**地域と連携した機能導入**



凡例

区界	幹線道路 (既存)	住居系地域	主な公園 (既存)
鉄道 (駅) (既存路線)	幹線道路 (整備予定)	商業・業務系地域	水と緑の軸
鉄道 (計画路線)	幹線道路 (計画等)	工業系地域	緑の拠点
高速度道路 (既存)	骨格道路	自然的土地利用を中心とする地域	主な緑のネットワーク
高速度道路 (整備予定)	広域道路	特別緑地保全地区、市民の森等 (既存)	駅が大きい生活拠点
			駅が小さい生活拠点
			生活支援拠点
			主要な地域交通



# 4. まちづくり提案

## 4-1. 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環境に配置したまちづくり





# 4-2. キャンパス再整備方針（案）、 整備計画（案）概要

現状





# 4-2. キャンパス再整備方針（案）、整備計画（案）概要

将来計画案





# 4-2. キャンパス再整備方針（案）、 整備計画（案）概要

将来計画案







## 4-2. キャンパス再整備方針（案）、 整備計画（案）概要

将来計画案



鴨志田西団地 北側方向からのイメージ

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。



## 4-2. キャンパス再整備方針（案）、 整備計画（案）概要

将来計画案

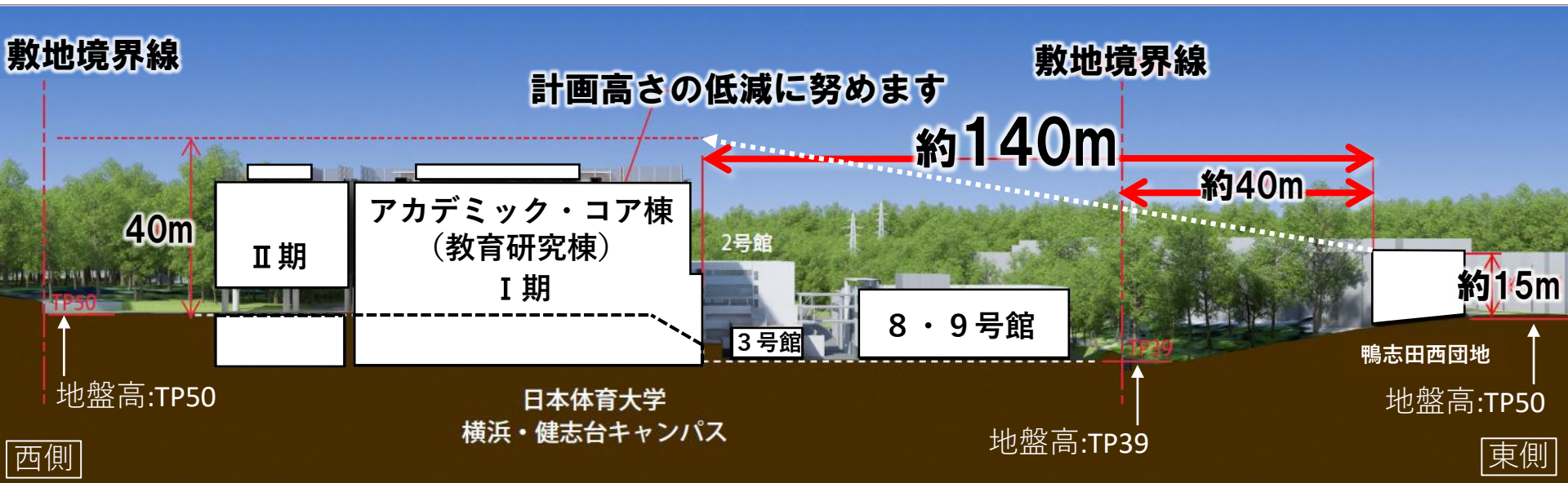


こどもの国 北側方向からのイメージ

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。



# 4-2. キャンパス再整備方針（案）、整備計画（案）概要



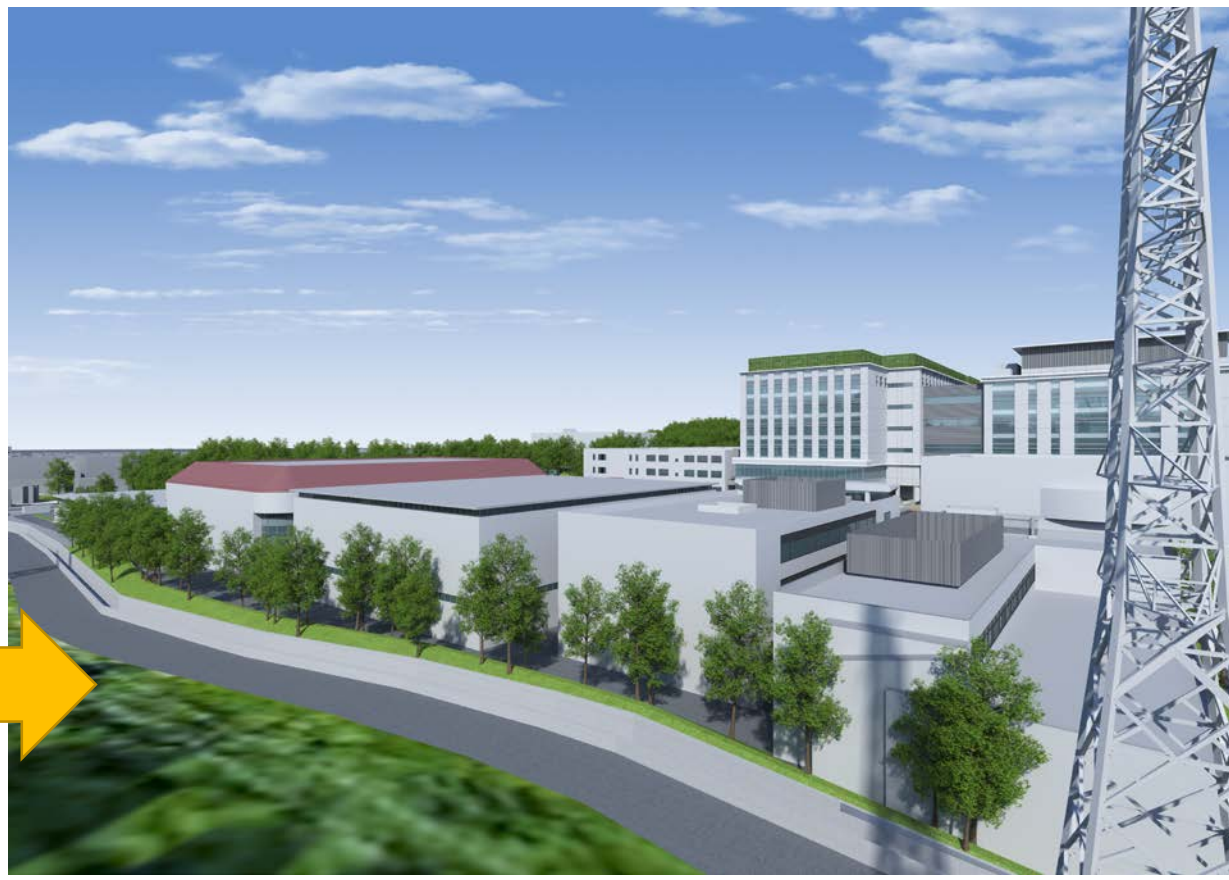
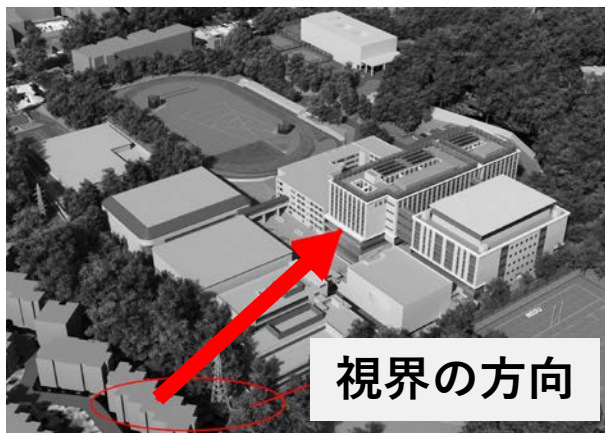
## アカデミック・コアと、周辺敷地との関係イメージ

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。



# 4-2. キャンパス再整備方針（案）、整備計画（案）概要

将来計画案



鴨志田西団地の北寄りの棟の最上階住戸レベルからの眺望を想定したイメージ  
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。



# 4-3. これからの取り組み

## ①安心して暮らせるまちづくり

### 地域の避難所としての受け入れ環境の向上

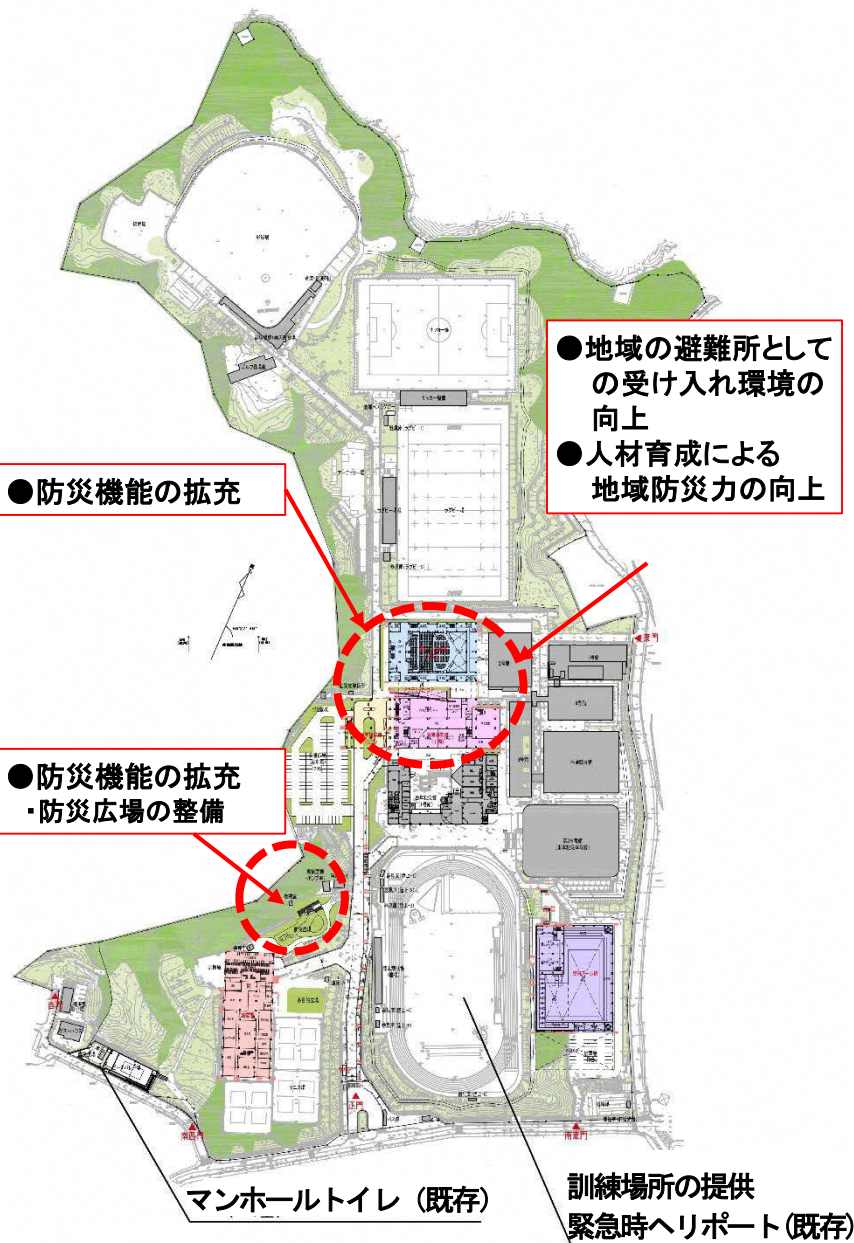
- ・ バリアフリー化、冷暖房の確保など

### 防災機能の拡充

- ・ 防災広場（マンホールトイレ等設置）
- ・ 帰宅困難となる学生の待機スペース
- ・ 防災備蓄倉庫
- ・ 飲料水兼用の耐震性貯水槽、災害時Wi-Fiなど

### 人材育成による地域防災力の向上

- ・ 各種公開講座の開催
- ・ 応急活動等のリーダーとなる人材養成





# 4-3. これからの取り組み

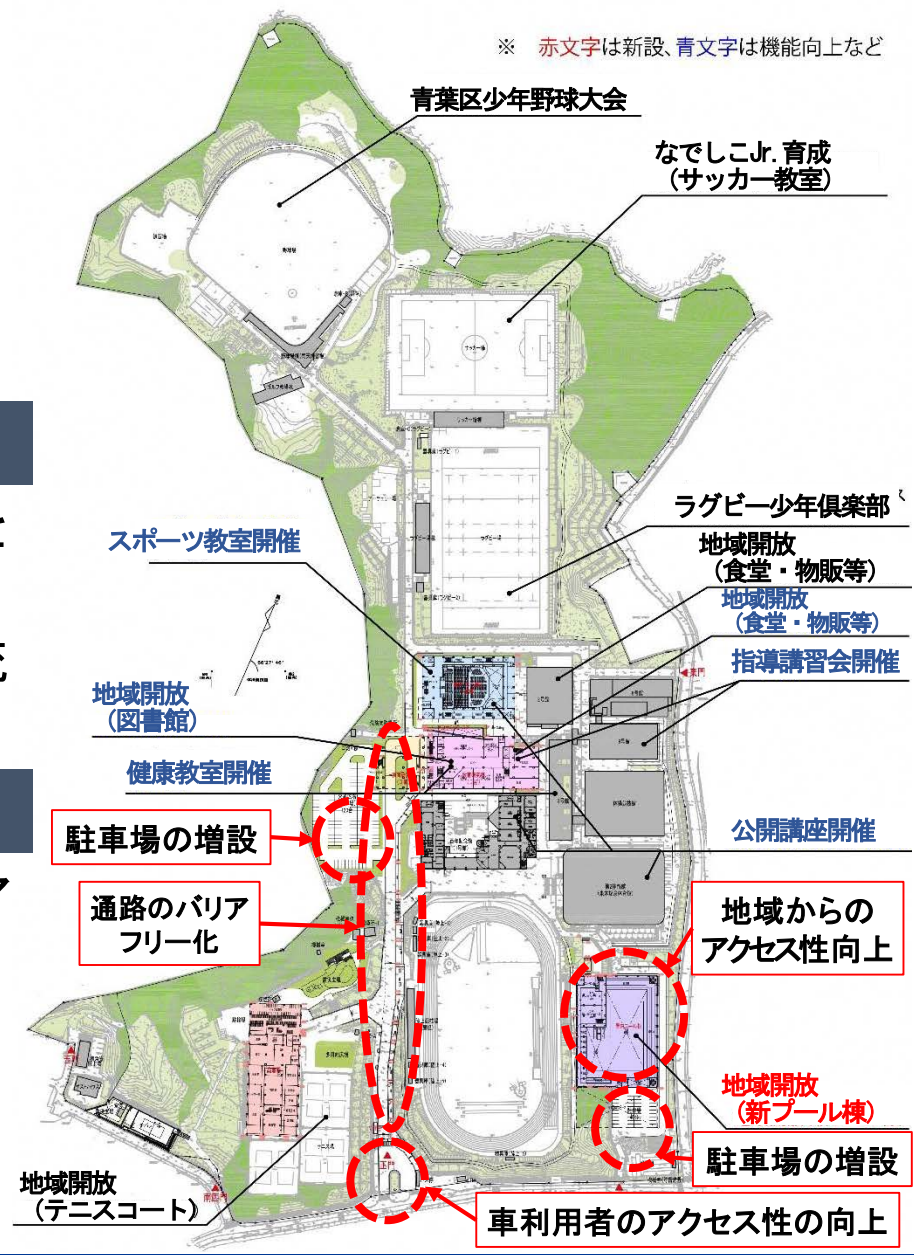
## ②スポーツを通じた利便性の高い地域住民の健康づくりの場の創出

### 地域住民の健康づくりの場の創出

- 新プール棟を生涯スポーツ活動の場として開放
- 図書館、公開講座、施設開放などの拡充

### 施設へのアクセス性の向上

- 地域開放する新プール棟の地域からアクセス性
- 既存のバスロータリー周辺の一般開放
- 通路のバリアフリー化、駐車場の増設





# 4-3. これからの取り組み

## ③ 緑豊かな自然的環境の保全

### 緑地（約9.1ha）の保全

- まとまりのある樹林地の恒久的な保全
- 建築物の緑化率の最低限度

### 景観形成などへの配慮

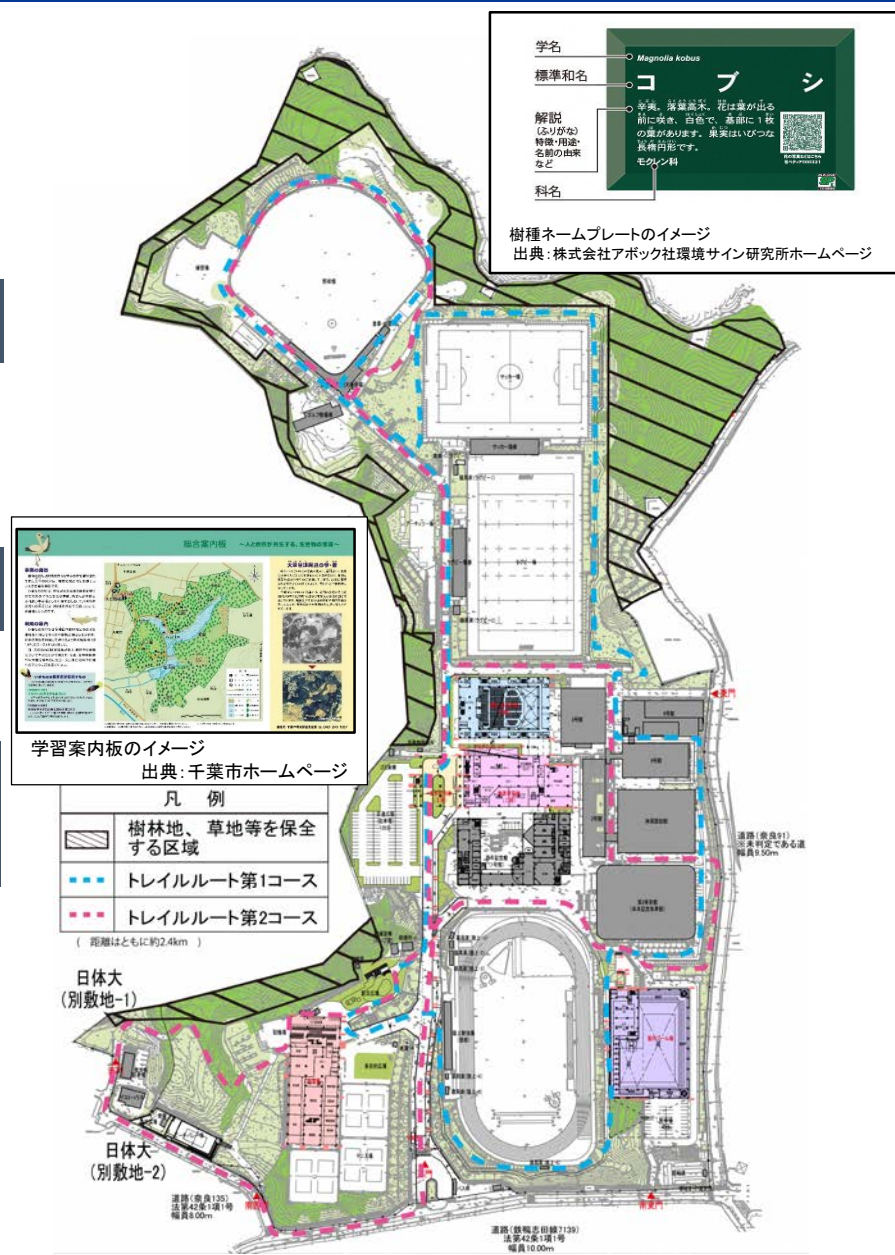
- 生物多様性、緑のネットワーク、丘陵地

### 地域住民の緑とのふれあいの場としての活用

- トレイルルート
- ネームプレート（樹種）や学習案内板

## ④ 環境に配慮したまちづくり

- 環境に配慮した建築物計画





# 5. 都市計画提案の概要



## 5-1. 都市計画提案を行う必要性

- まとまりのある樹林地を保全しつつ、大学機能に必要な施設、グラウンド等を確保し、大学を運営しながら建て替えることを考慮しますと、建築が可能な用地が限られており、現行法規での対応に限界があります



- 現在の市街化調整区域から市街化区域に編入し、地区計画によるきめ細やかなまちづくりを進める必要があります



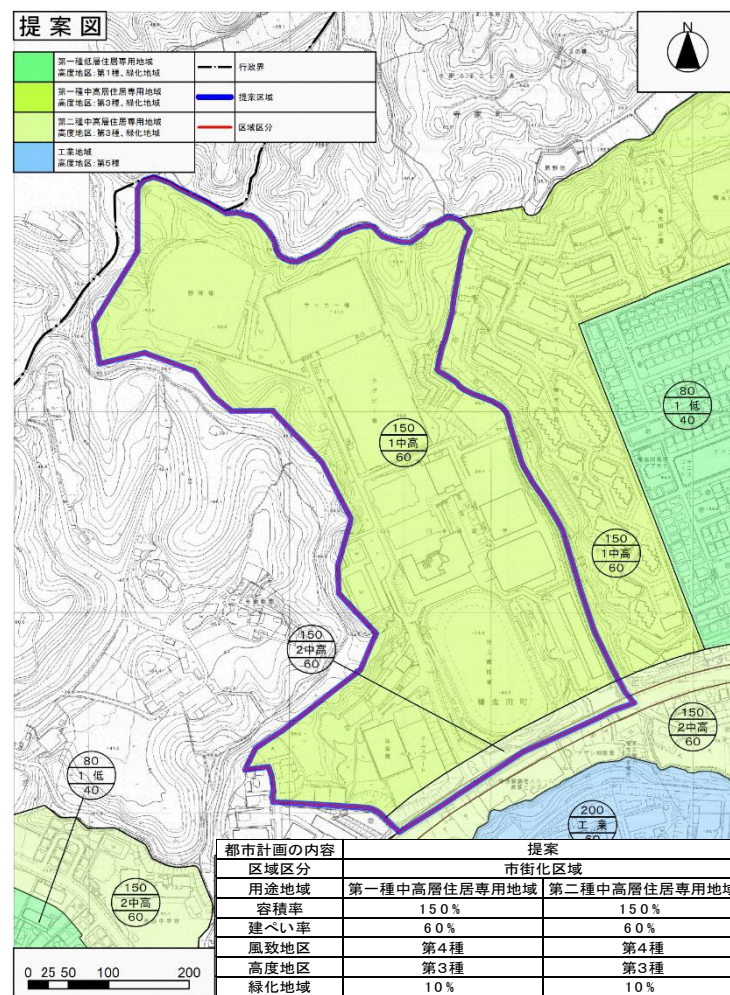
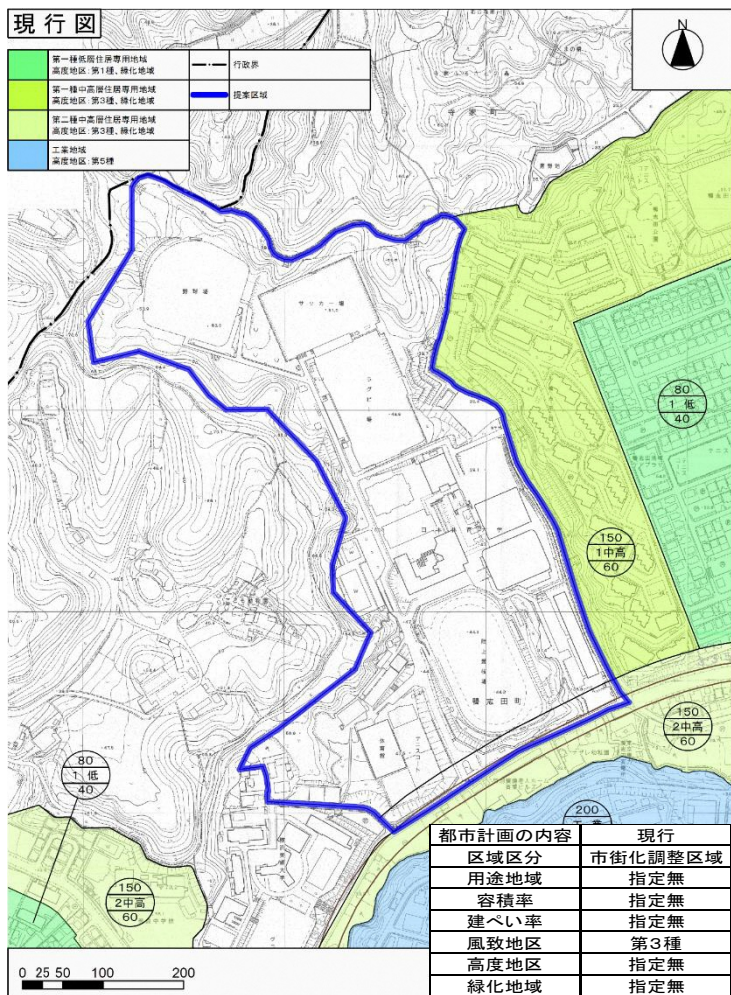
## 5-2. 都市計画提案の内容

<b>①区域区分の変更</b>	
市街化調整区域	➔ 市街化区域
<b>②用途地域の変更</b>	
無指定	➔ 第一種中高層住居専用地域 (60/150) 第二種中高層住居専用地域 (60/150)
<b>③風致地区の変更</b>	
第3種	➔ 第4種
<b>④高度地区の変更</b>	
無指定	➔ 第三種高度地区
<b>⑤防火地域及び準防火地域の変更</b>	
無指定	➔ 準防火地域
<b>⑥緑化地域の変更</b>	
無指定	➔ 緑化地域
<b>⑦地区計画の決定</b>	
新規決定	



# 5-2. 都市計画提案の内容

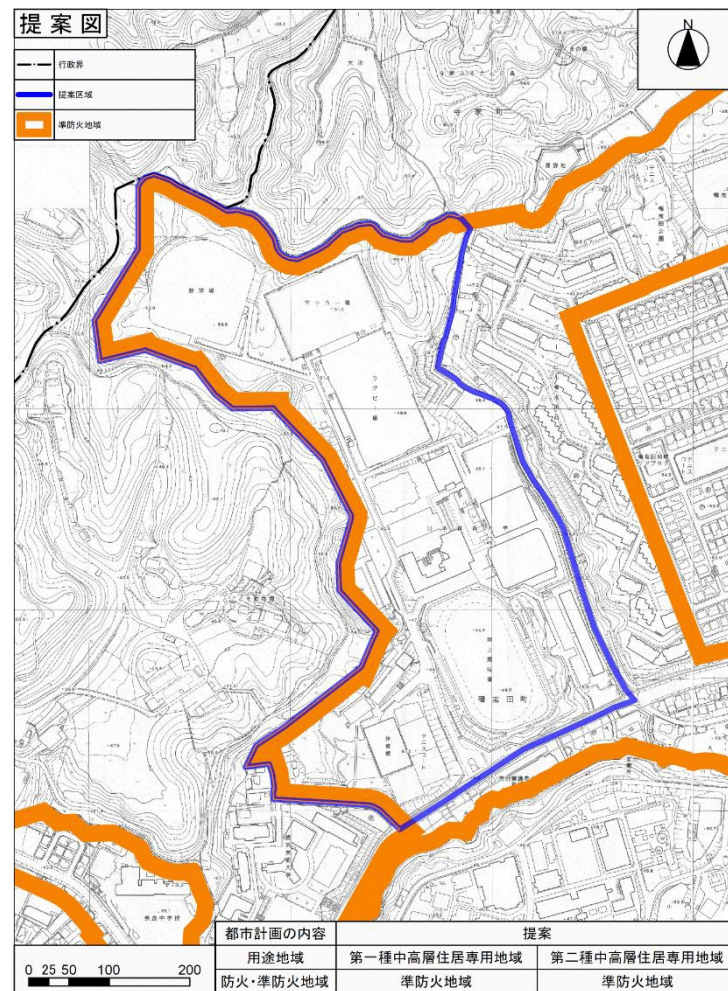
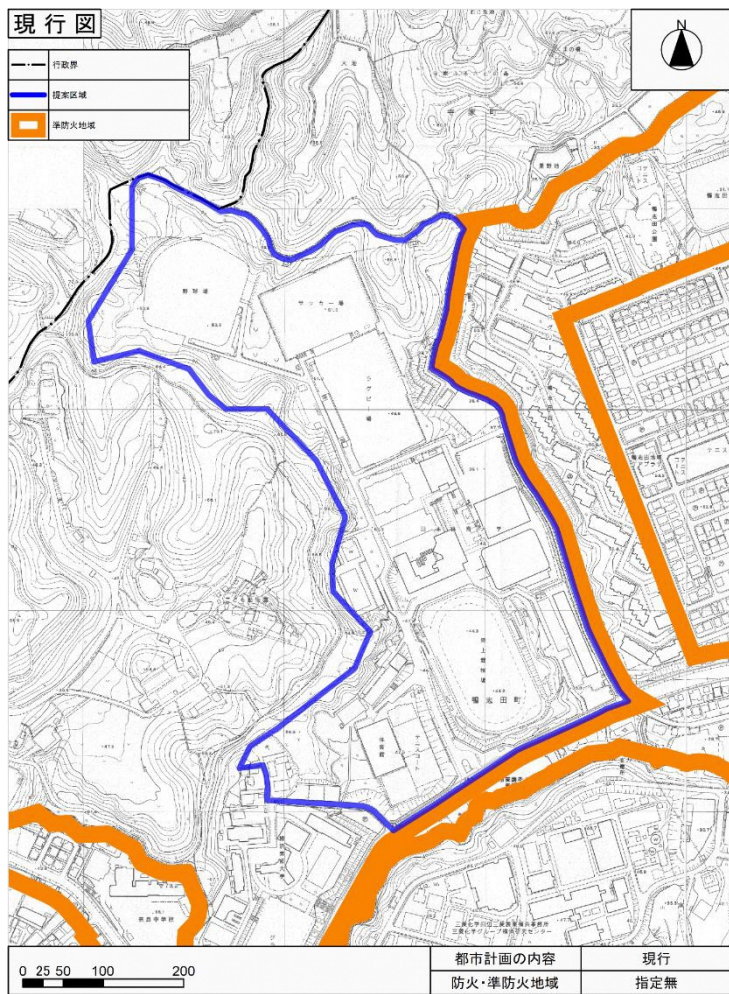
①区域区分、②用途地域、③風致地区、④高度地区、⑤緑化地域の變更





# 5-2. 都市計画提案の内容

## ⑥防火地域及び準防火地域の変更



※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦ 地区計画の決定

#### 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、道路、公園などについて、きめ細かく定める。

#### 「地区レベルの都市計画」

#### 地区計画で定める内容

##### 地区計画 の目標

##### 区域の整備、開発及び 保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針

##### 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項
- ・ 土地の利用に関する事項

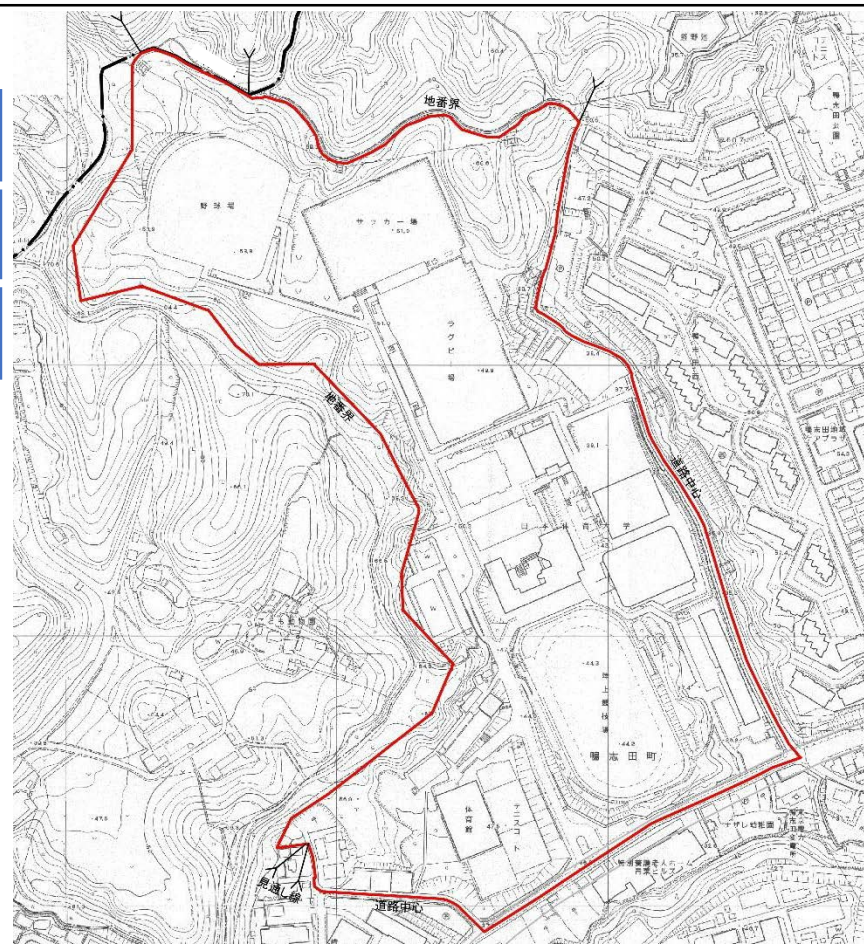


※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

# 5-2. 都市計画提案の内容

## ⑦-1. 地区計画の決定（名称、位置、面積、区域）

名称	青葉鴨志田西地区地区計画
位置	青葉区鴨志田町地内
面積	約23.7ha



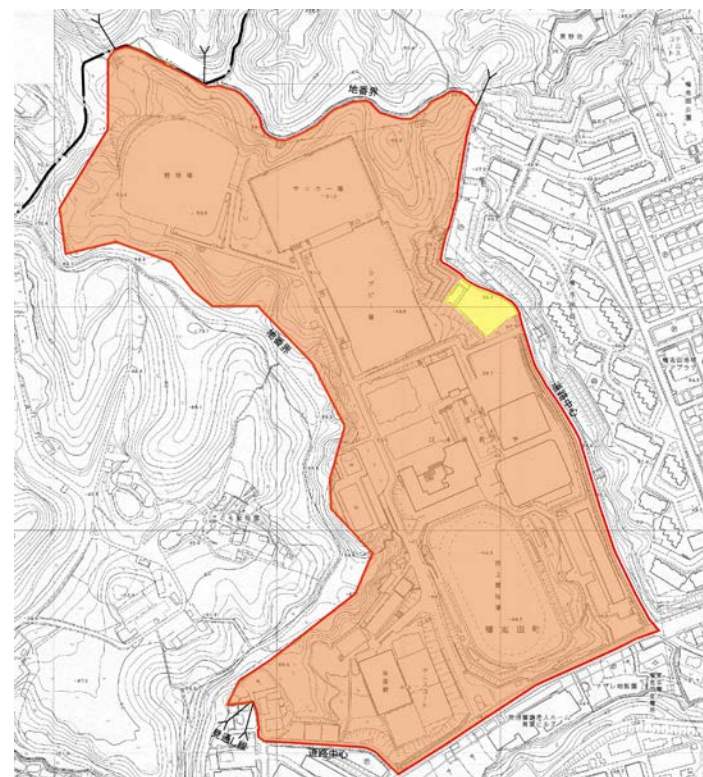
	行政界
	地区計画区域

※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-2. 地区計画の決定（目標） ⑦-3. 地区計画の決定（地区の区分）

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標とする。



■ A地区  
■ B地区

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-4. 地区計画の決定（土地利用の方針）

#### 【A地区】

教育施設・研究施設・スポーツ施設・合宿寮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。

#### 【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。

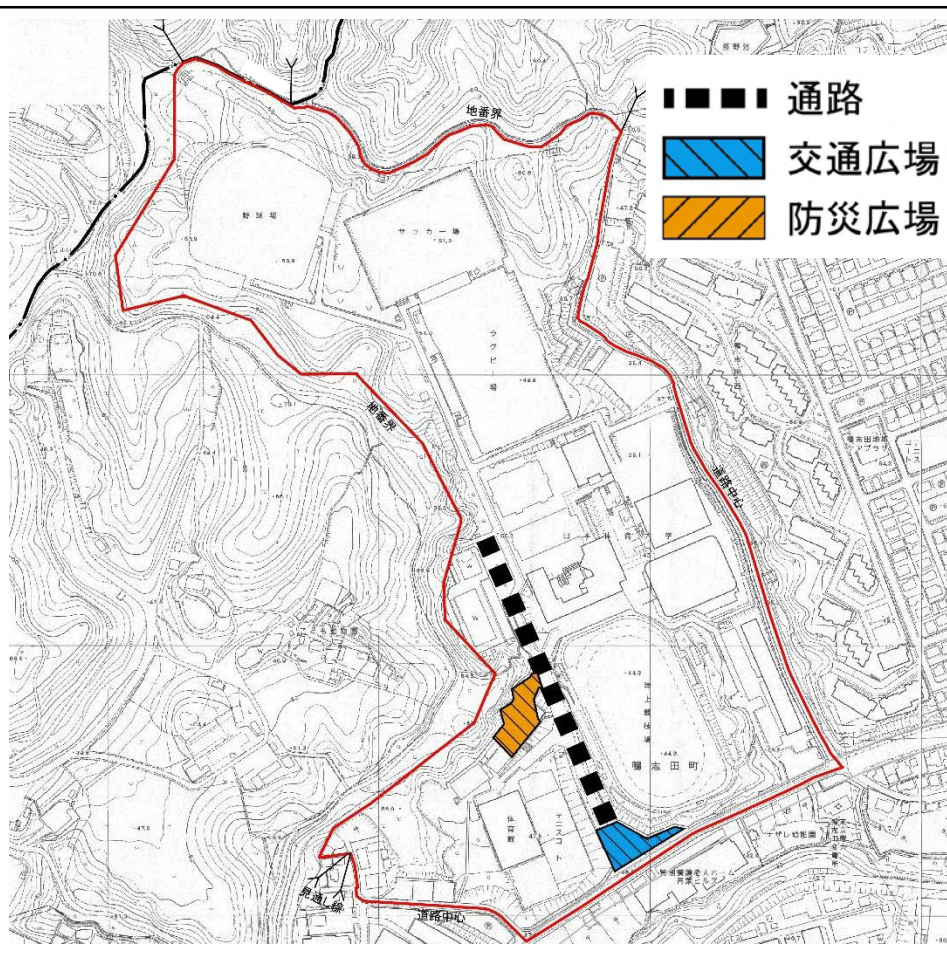


※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-5. 地区計画の決定（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、あわせて災害時の防災活動の場となる防災広場を通路沿いに整備する。
- ・ 地域交通の利便性の維持・向上を図るため、バスや一般車のアクセス性に配慮した交通広場を整備する。



※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-6. 地区計画の決定（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地区に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。

### ⑦-7. 地区計画の決定（緑化の方針）

- 1 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。
- 2 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。
- 3 A地区については、周辺の緑地や大学のグラウンド等を考慮し、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。

※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

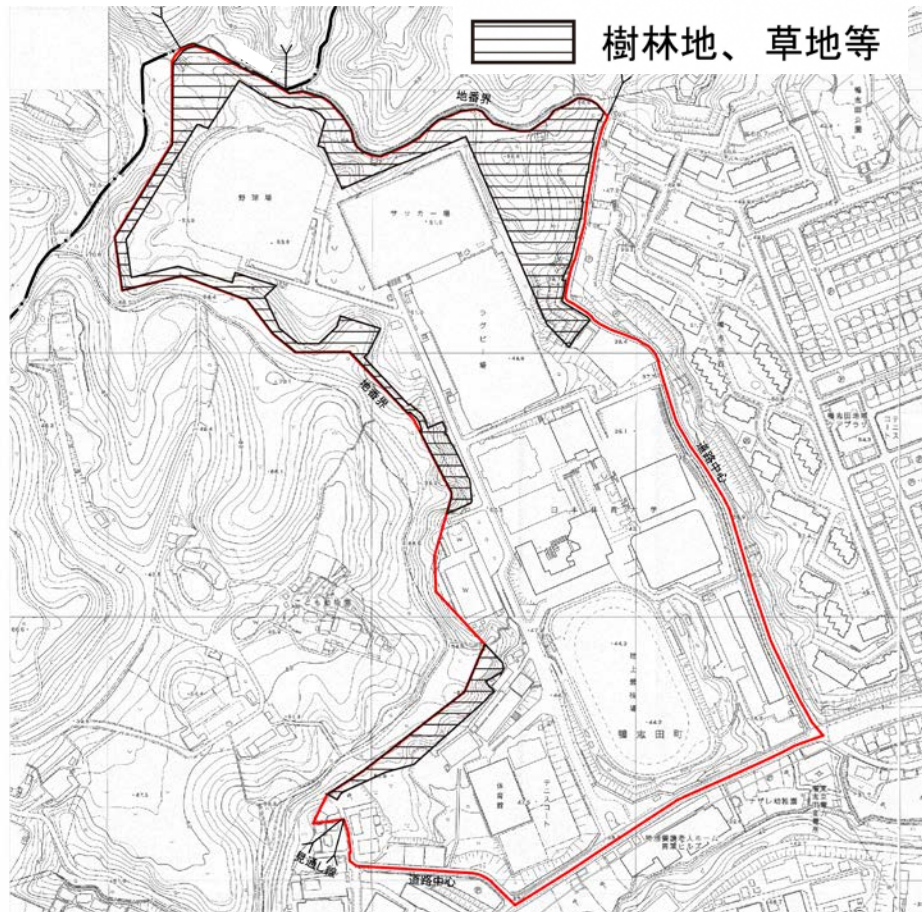
### ⑦-8. 地区計画の決定（樹林地、草地等の保全に関する方針）

- 樹林地、草地等については、以下にもとづき、適切に管理し、保全に努める。

次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のあ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、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

など



※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-9. 地区計画の決定（建築物の用途の制限）

#### A地区

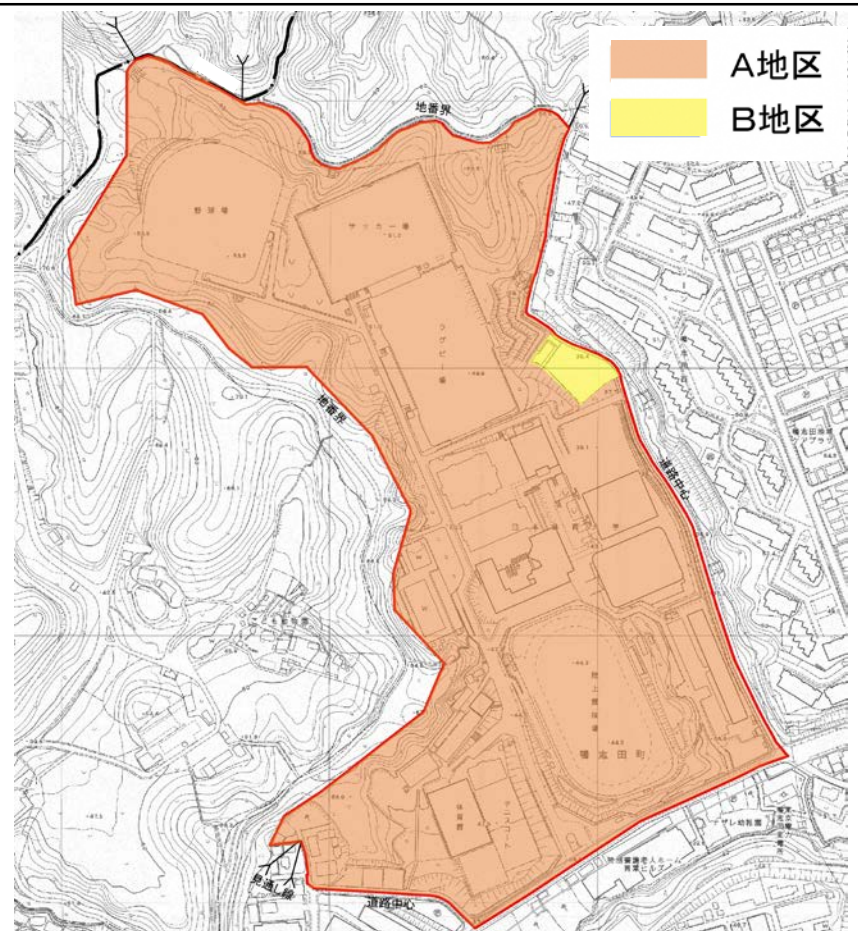
**以下の建築物のみ、建築可**

- 1 大学 2 寄宿舍 3 診療所
- 4 店舗や飲食店などの用途に供するもの
- 5 公益上必要なもの
- 6 前各号の建築物に附属するもの

#### B地区

**以下の建築物は、建築不可**

- 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、寄宿舍又は下宿
- 4 神社、寺院、教会など
- 5 公衆浴場





※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

# 5-2. 都市計画提案の内容

## ⑦-10. 地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

**区域ア**

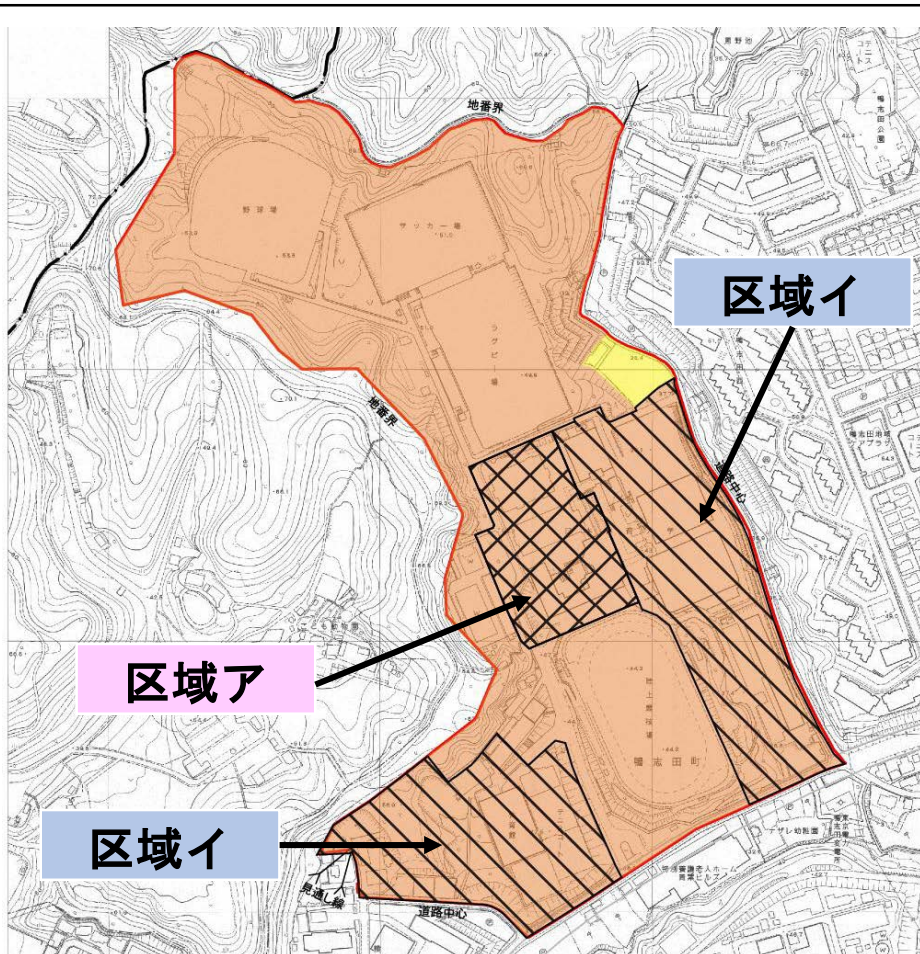
**40m**まで

**区域イ**

**20m**まで

その他については15mまで。

あわせて、北側斜線制限があります。



※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

## 5-2. 都市計画提案の内容

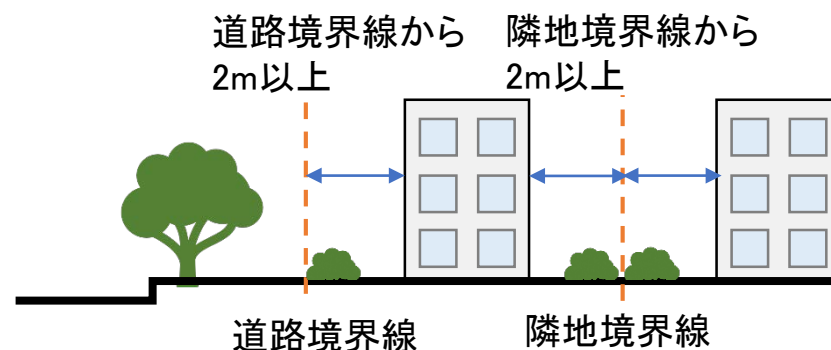
### ⑦-11. 地区計画の決定（壁面の位置の制限）

#### 全地区

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

**2m以上**

（ただし、自転車駐輪場など  
例外があります）



## 5-2. 都市計画提案の内容

### ⑦-12. 地区計画の 決定（建築物等の 形態意匠の制限）

全地区

- ・ 建築物の屋根及び外壁等や、屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとする
- ・ 屋外広告物は、自己の名称、自己の事業又は営業の内容に関するものに限り設置できる。  
(ただし、案内標識等は除く)

### ⑦-13. 地区計画の 決定（垣又はさく の構造の制限）

全地区

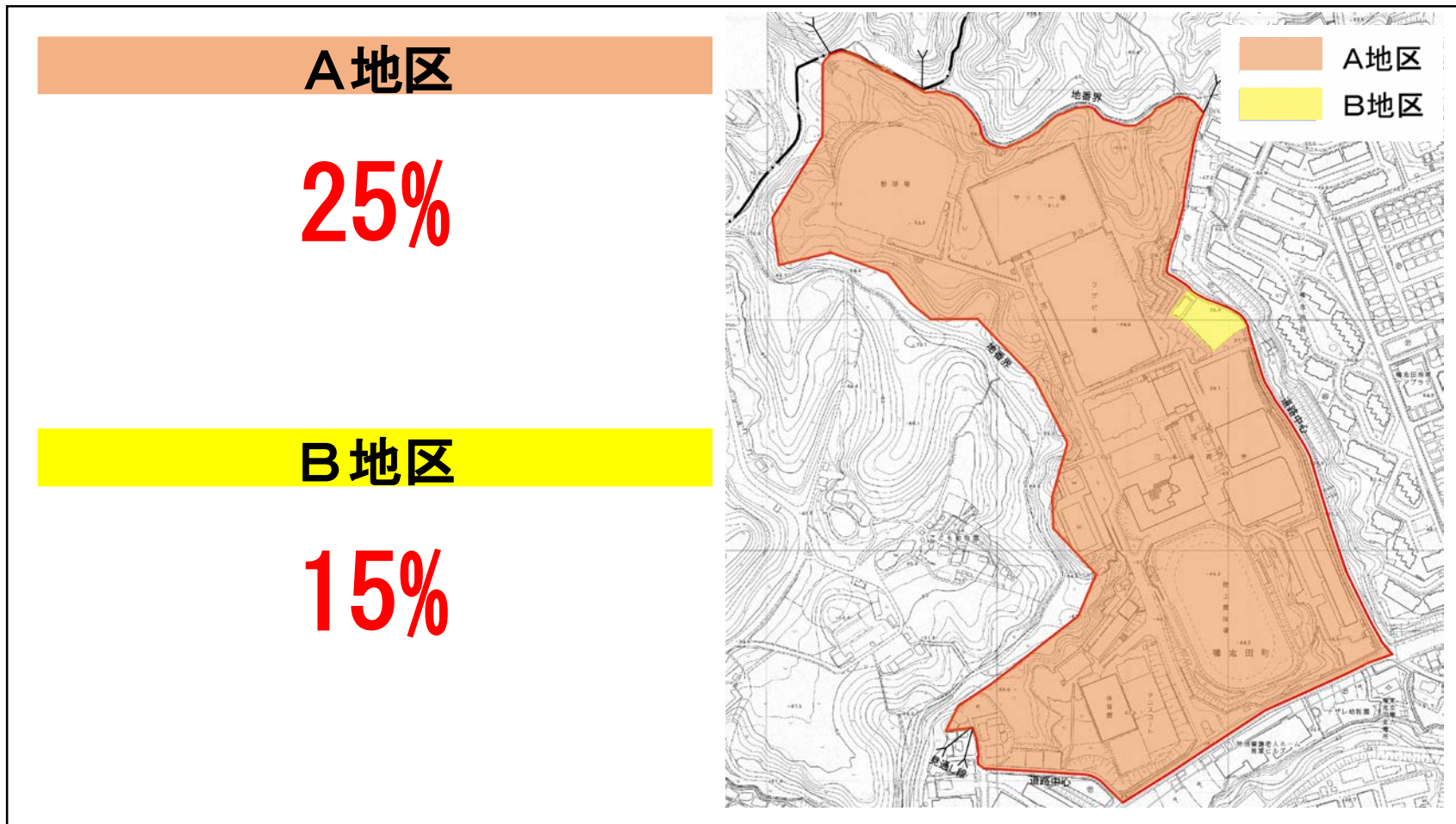
- ・ 生け垣、フェンスその他の開放性のあるものとする（道路に面するものに限る）。



※地区計画の内容については、  
今後変更になる可能性があります

# 5-2. 都市計画提案の内容

## ⑦-14. 地区計画の決定（建築物の緑化率の最低限度）







# ご清聴ありがとうございました



学校法人 日本体育大学

# ■都市計画提案書の閲覧及び提案公聴会

## < 都市計画提案書（概要版）の閲覧 >

場 所	①建築局都市計画課 土・日・祝日を除く午前8時45分から午後5時15分 ②青葉区区政推進課 2月12日（水）から2月26日（水）まで 土・日・祝日を除く午前8時45分から午後5時
-----	---

◆ 横浜市ホームページに「都市計画提案書（概要版）」を掲載しております。

## < 都市計画提案公聴会 > ※ 公述申出があった場合のみ開催

日 時	令和2年3月16日（月） 午後7時開始
場 所	日本体育大学 百年記念館（1号館）1201教室

- ◆ 公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。  
（詳細は後日、直接公述人へ連絡します）
- ◆ 公聴会の開催の有無は、2月28日（金）以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。

<p>公述申出 対象者</p>	<p>関係住民及び利害関係人</p>
<p>申出期間 (※期間必着)</p>	<p>令和2年2月12日(水) から 2月26日(水) まで 土・日・祝日を除く 午前8時45分 から 午後5時15分</p>
<p>申出方法</p>	<p>① 電子申請 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 書面(郵送又は持参) 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 2月26日(水) 午後5時15分 申請完了又は書面必着</p>
<p>公述申出書</p>	<p>◆ 建築局都市計画課の窓口で配布・受付 ◆ 青葉区区政推進課の窓口で配布 ◆ 横浜市ホームページからダウンロード</p>