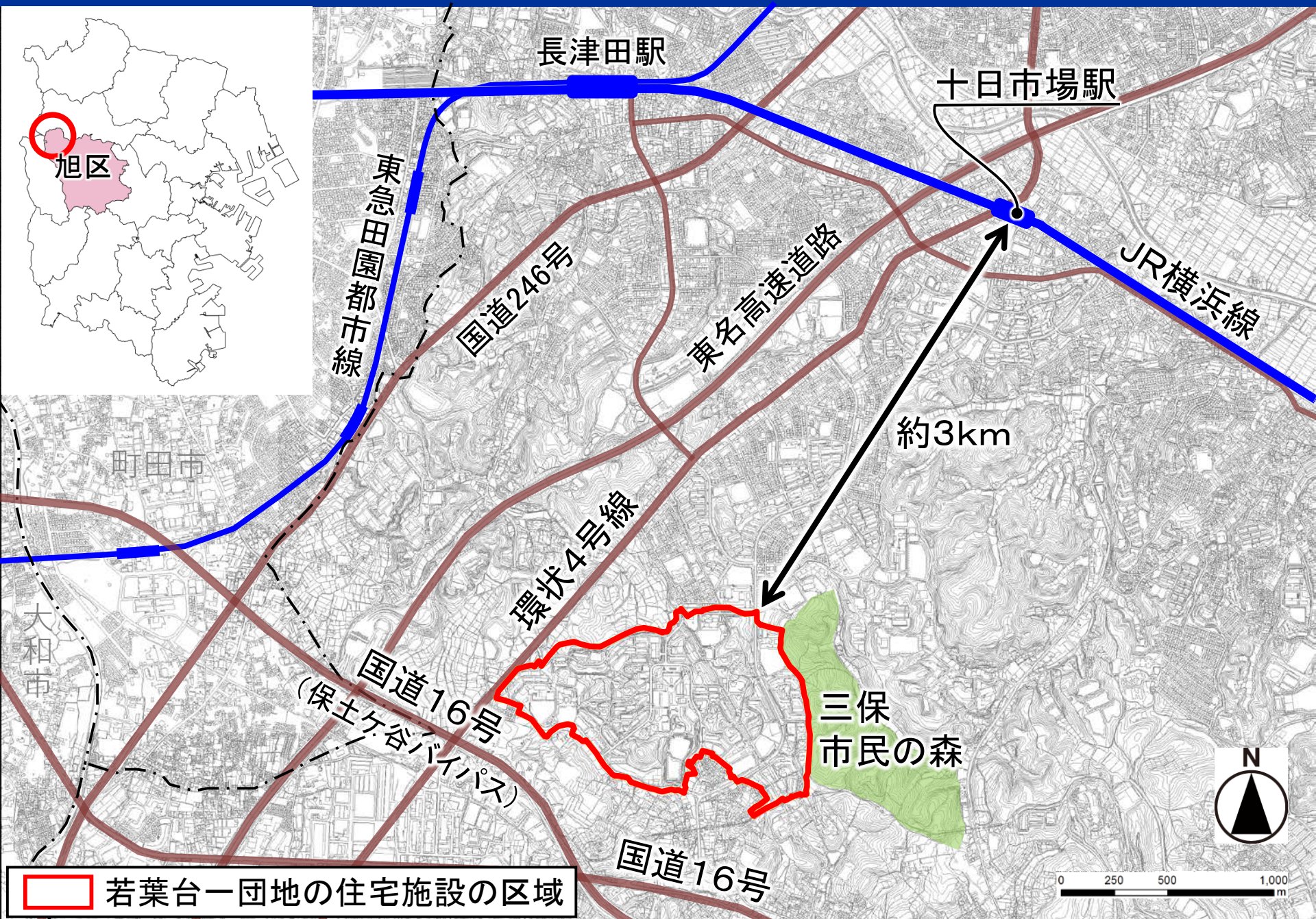


議第1308号 横浜国際港都建設計画  
一団地の住宅施設の変更  
若葉台一団地の住宅施設

# 案内図



# ■ 航空写真



三保  
市民の森

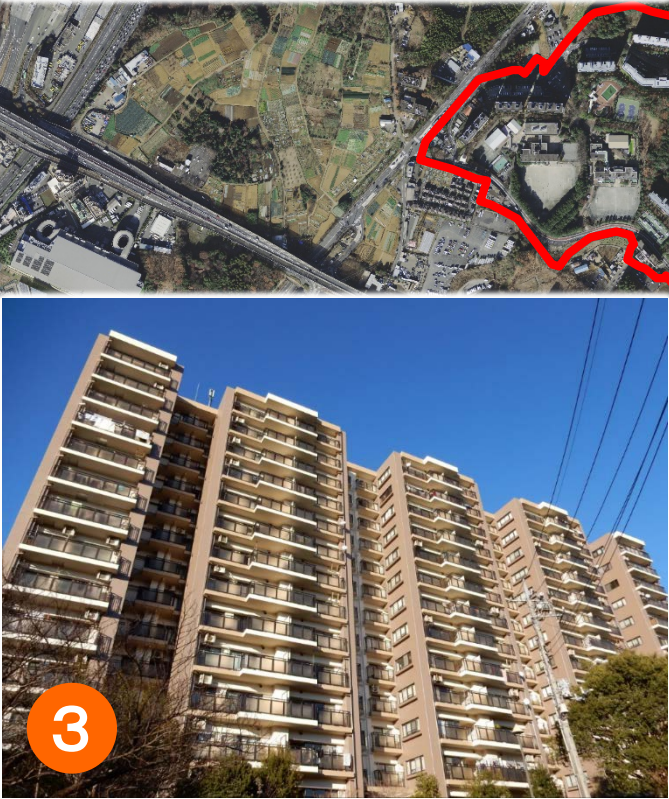


0 125 250 500  
m

平成31年1月撮影

□ 若葉台一団地の住宅施設の区域

# ■ 現況写真

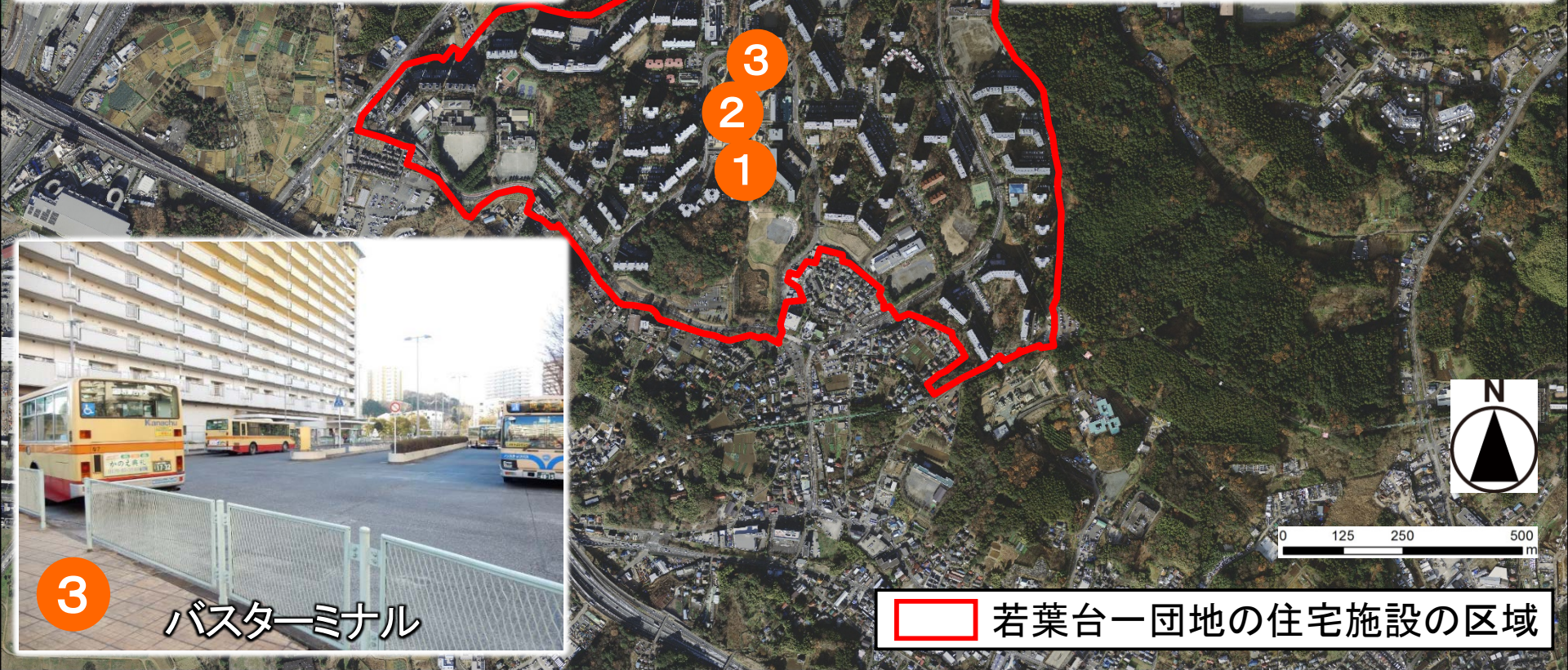


若葉台一団地の住宅施設の区域

# ■ 現況写真



# ■ 現況写真



若葉台一団地の住宅施設の区域

# ■ 現況写真



## まちづくりの方針

### 1 土地利用の方針

若葉台団地など、郊外の大規模団地においては、**地域特性やニーズに応じた再生を進め、住み慣れた地域で生活を継続することができるようにします。**

### 4 魅力と活力の方針

#### (2) 持続可能なコミュニティの形成

若葉台団地においては、専門家や公的機関（神奈川県住宅供給公社等）と協働したまちづくりに取り組むため、**目標を共有し、将来にわたり団地の魅力を向上させることで、子育て世代の流入促進及び地域の活性化を図ります。**



## ■まちづくりの経緯

昭和47年 3 月 若葉台一団地の住宅施設都市計画決定

昭和48年 造成工事着手

昭和54年 入居開始

⋮

＜今後は急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想＞  
→住宅需要の低下、商店街の衰退、高齢者福祉の更なる  
ニーズへの対応、子育て・教育環境への影響等が懸念

平成28年 2 月 若葉台を将来にわたって選ばれ続けるまち  
として持続させること等を目的に、地域活動団体、学識  
経験者、行政で構成するマスタープラン策定委員会に  
おいて、まちづくりの検討を開始

平成29年 3 月

横浜若葉台みらいづくりプラン(マスタープラン)策定

# ■横浜若葉台みらいづくりプランの概要

## み 横浜若葉台 みらいづくりプラン YOKOHAMA WAKABADAI MASTER PLAN 2017



横浜若葉台マスタープラン策定委員会

30年後のまちの将来像を見据え  
目標や方針の実現を図るもの

《まちづくりの目標》

大規模集合住宅地として  
「選ばれるまち」

# ■横浜若葉台みらいづくりプランの概要

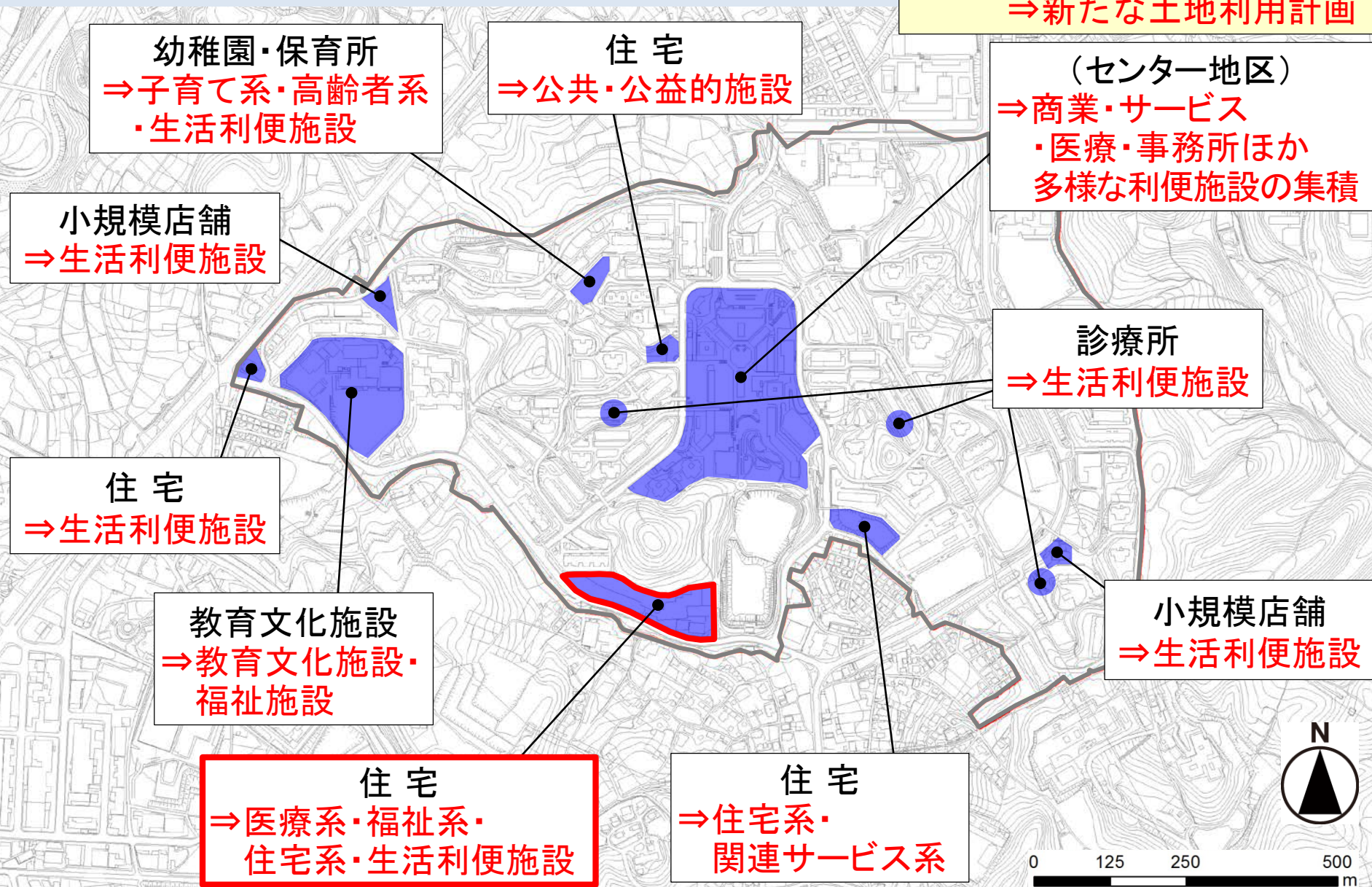
## まちづくりの目標を実現するための【基本方針】

- ① 中心街をエンジンとしてまちの活性化と再編を推進
- ② 多様な主体により「地域包括子育て」を実現
- ③ 包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現
- ④ 住環境と公共空間のリノベーション(カスタマイズ)を展開
- ⑤ 豊かな「若葉台ブランド・ライフスタイル」を構築し、発信
- ⑥ 総合的なエリアマネジメントを発展的展開

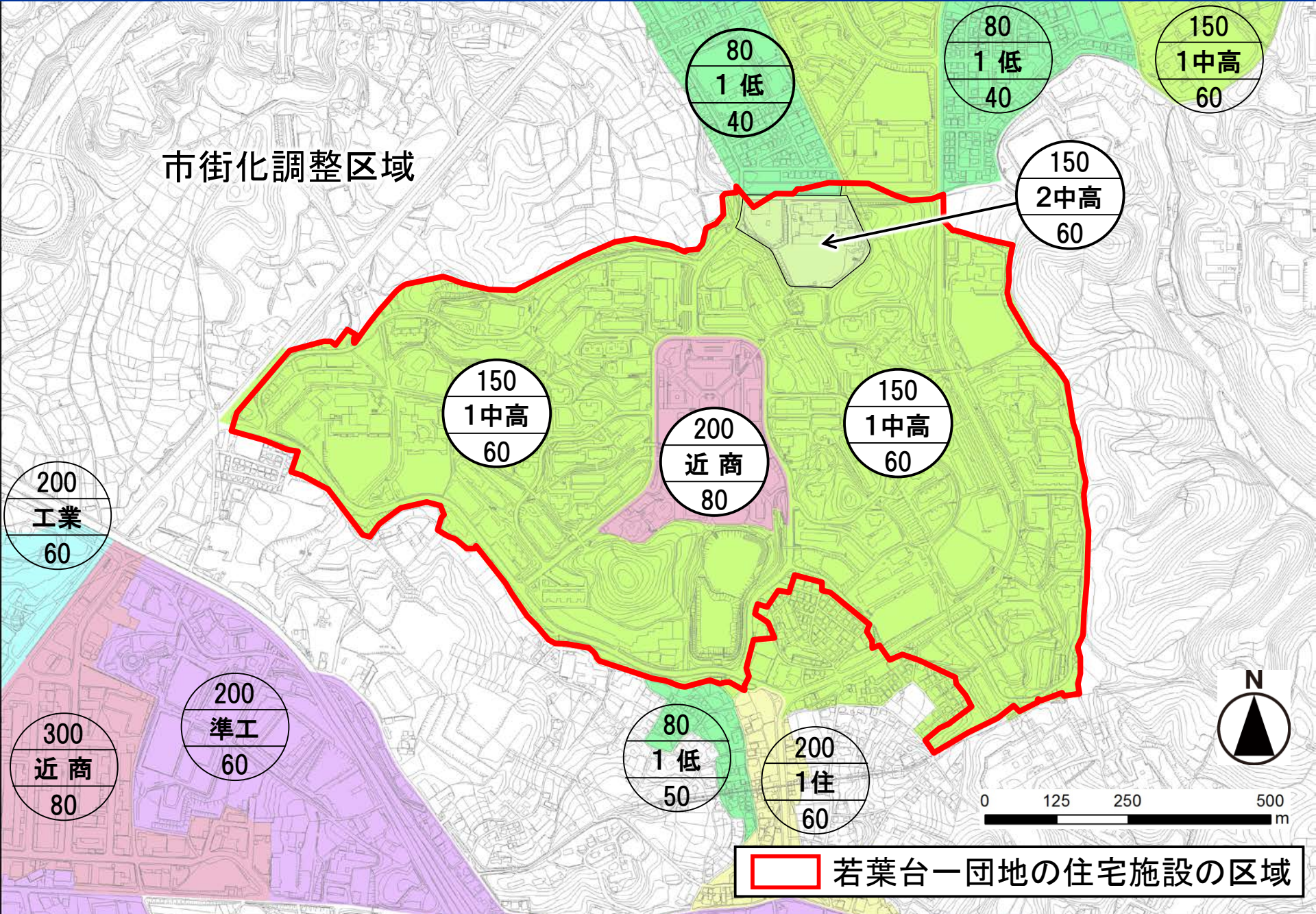
# ■横浜若葉台みらいづくりプランの概要

## ≪将来的な土地利用計画案(抜粋)≫

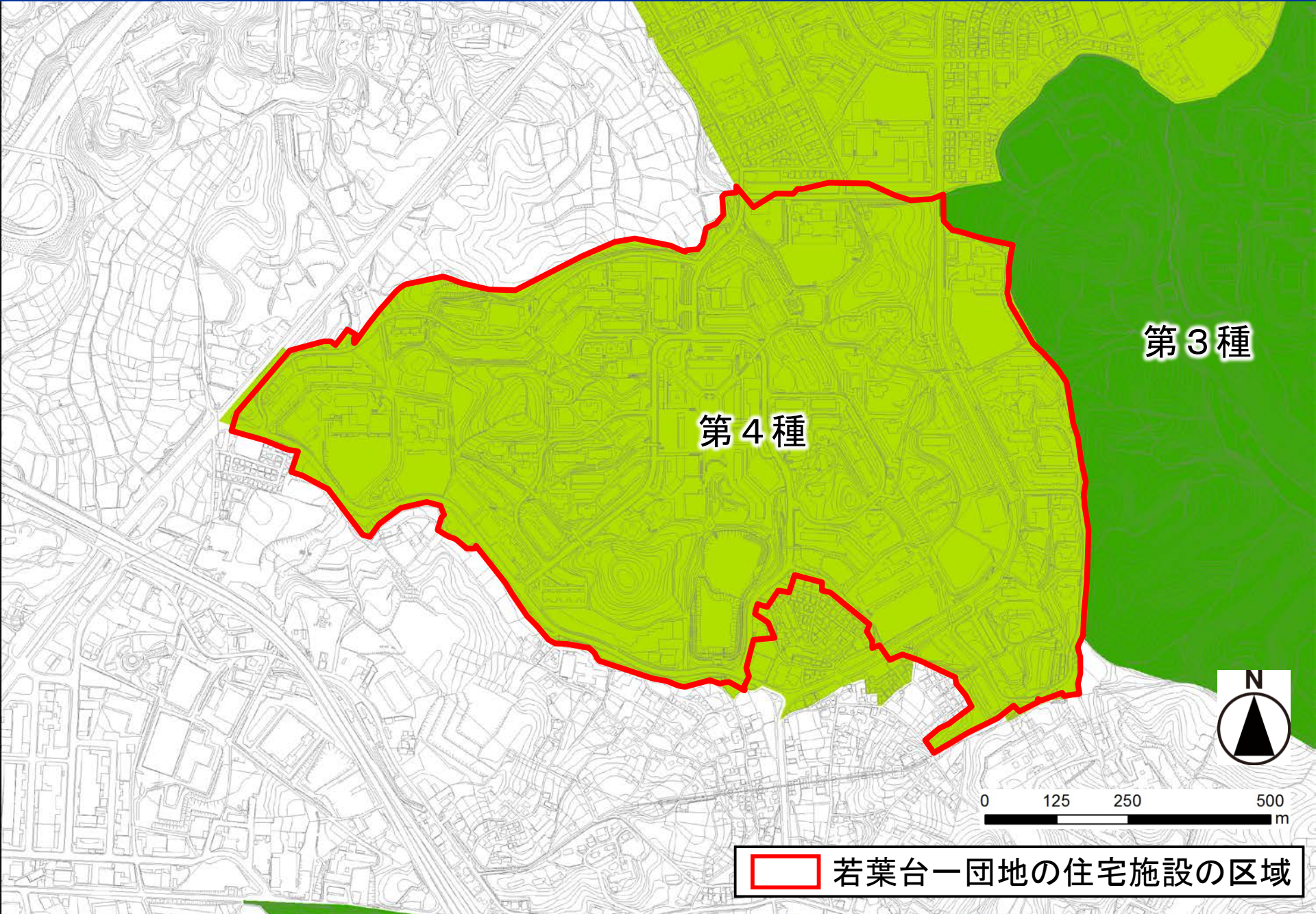
【凡例】現在の土地利用計画  
⇒新たな土地利用計画



# ■現在の都市計画（用途地域）

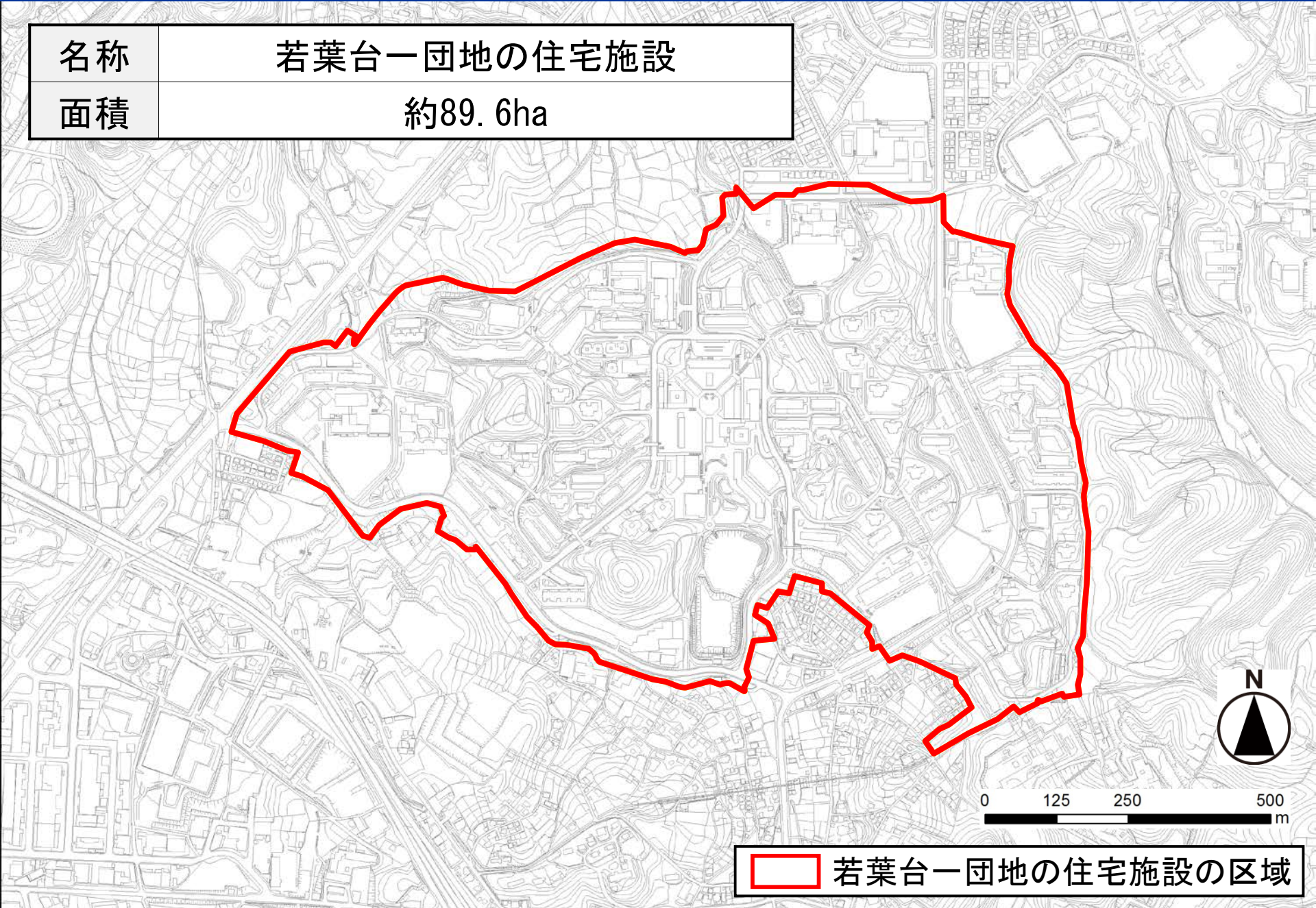


# ■現在の都市計画（風致地区）



# ■現在の都市計画（一団地の住宅施設）

名称	若葉台一団地の住宅施設
面積	約89.6ha



若葉台一団地の住宅施設の区域

## ■一団地の住宅施設とは

良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため、必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とするもの

【第10版 都市計画運用指針】

一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設

都市計画に、名称、位置、区域、面積、建築物の建蔽率・容積率、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設・住宅の配置の方針等を定める。

【都市計画法 第11条第1項第8号】

【都市計画法施行令 第6条第1項第7号】



# ■若葉台一団地の住宅施設の概要

## 都市計画決定及び変更の経緯

昭和47年3月 都市計画決定（当初決定）

昭和50年3月 都市計画変更（第1回変更）  
【公益的施設の配置の変更等】

昭和59年12月 都市計画変更（第2回変更）  
【住宅計画戸数の変更等】

平成9年11月 都市計画変更（第3回変更）  
【老人福祉施設の配置の変更等】

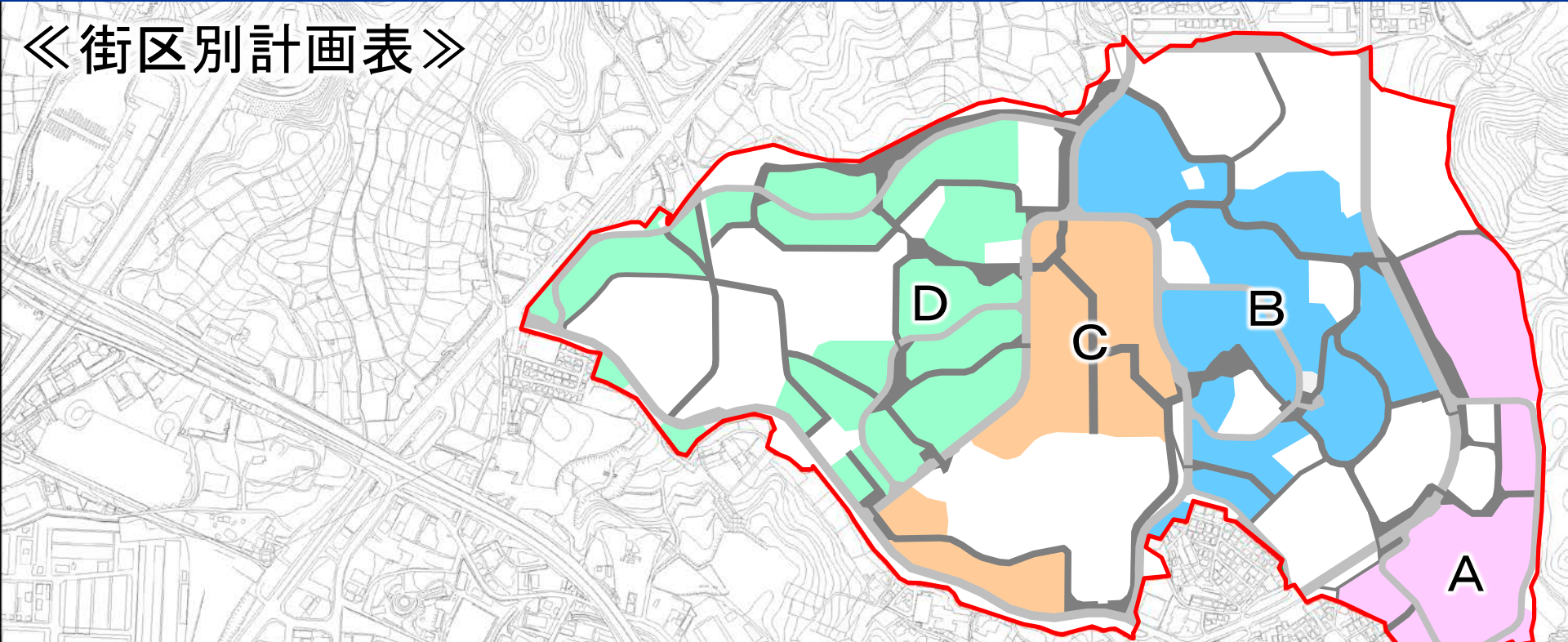
平成22年7月 都市計画変更（第4回変更）  
【地区内の小・中学校5校再編に伴う、  
学校及び教育文化施設の配置の変更等】

# ■若葉台一団地の住宅施設の概要

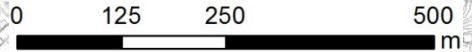
名 称		若葉台一団地の住宅施設
位 置		旭区上川井町、若葉台一丁目、若葉台二丁目、若葉台三丁目及び若葉台四丁目並びに緑区霧が丘六丁目及び三保町地内
面 積		約 89.6 ha
住宅の 予定戸数	高層	約 6,350 戸
	中層	約 200 戸
	低層	—
	計	約 6,550 戸

# ■若葉台一団地の住宅施設の概要

## 《街区別計画表》



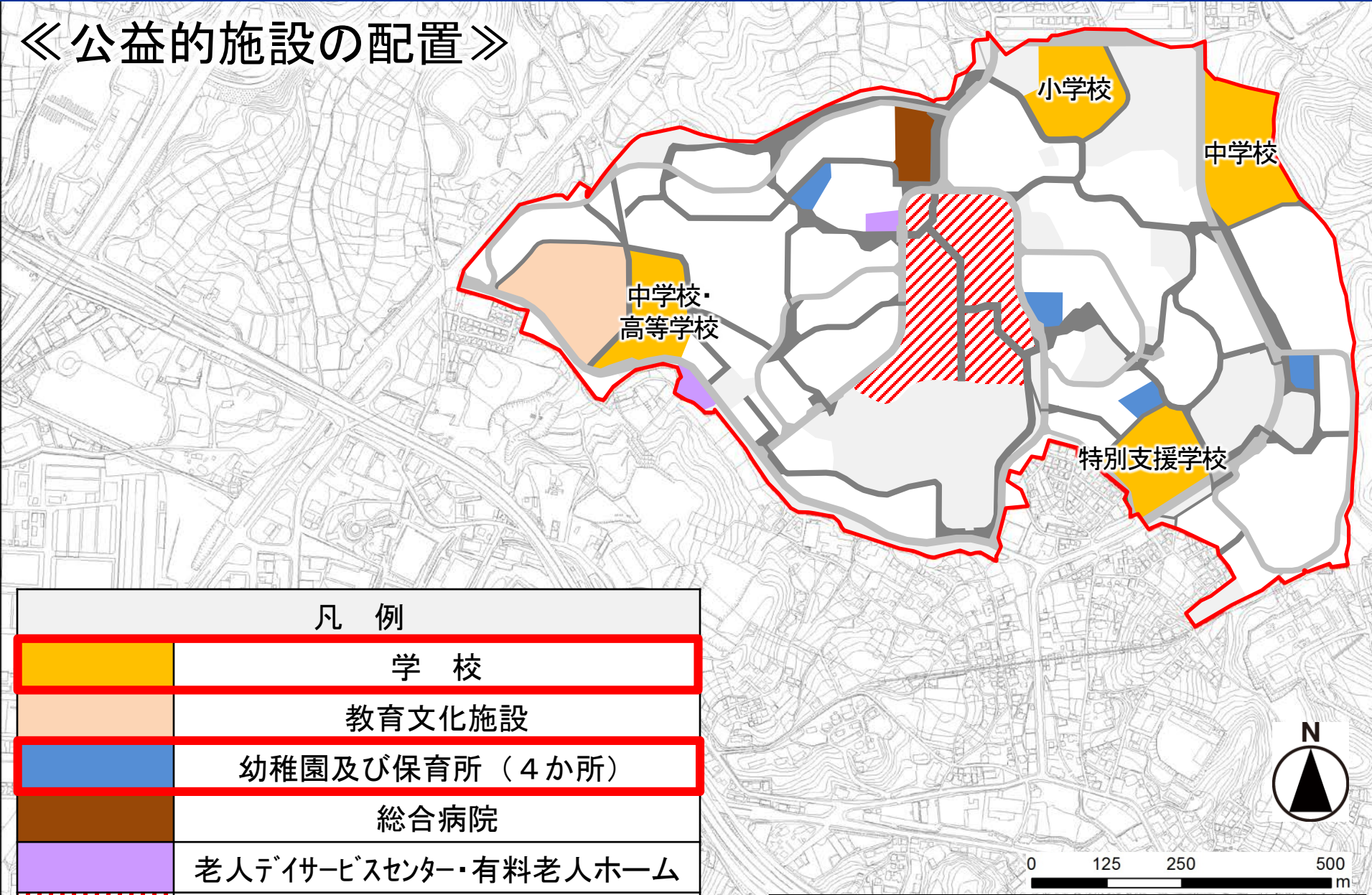
	敷地面積	戸数	高層	容積率	建蔽率
			中層		
A街区	約 8.3ha	約1,300戸	約 1,300 戸	180%以下	19%以下
B街区	約12.7ha	約1,820戸	約 1,700 戸 約 120 戸	170%以下	21%以下
C街区	約 8.1ha	約1,250戸	約 1,210 戸 約 40 戸	200%以下	52%以下
D街区	約12.9ha	約2,180戸	約 2,140 戸 約 40 戸	200%以下	26%以下









  若葉台一団地の住宅施設の区域

# ■現在の都市計画（若葉台一団地の住宅施設）の概要

## 《 公益的施設の配置 》

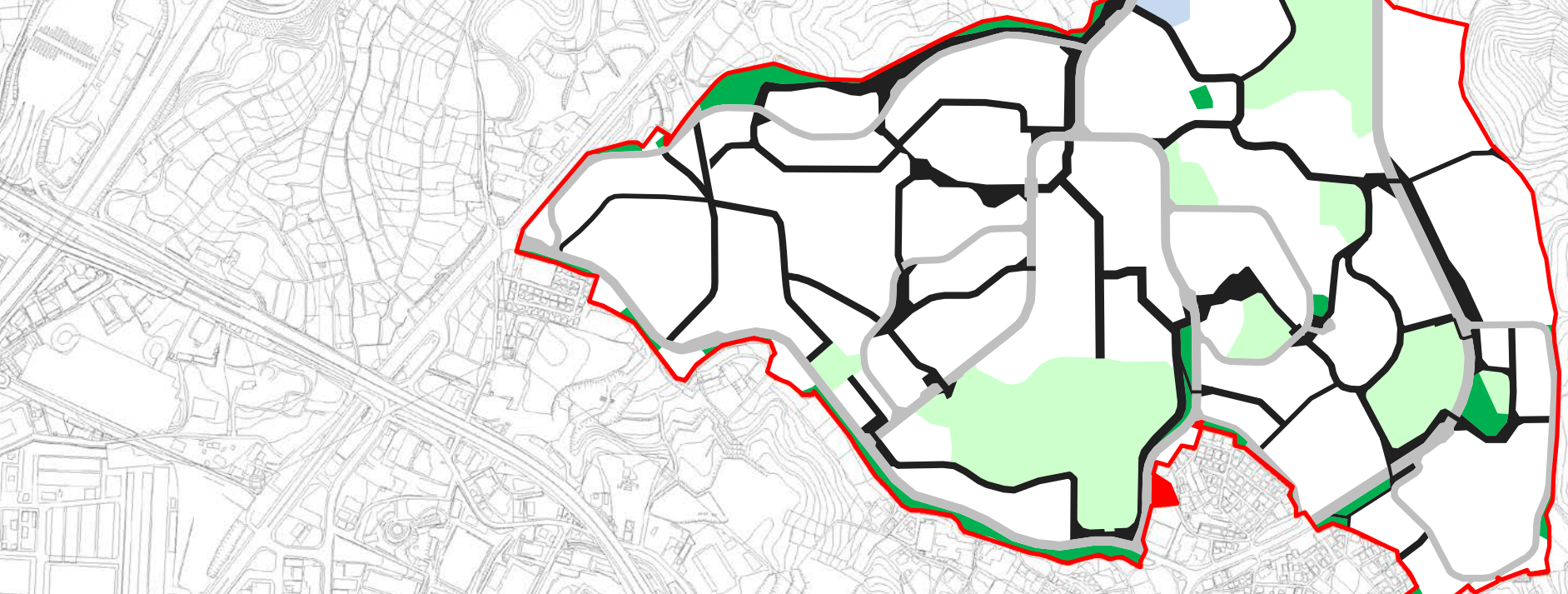




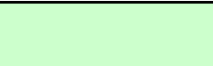

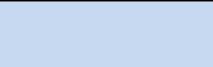
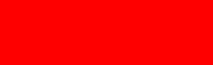
凡 例	
	学 校
	教育文化施設
	幼稚園及び保育所（4か所）
	総合病院
	老人デイサービスセンター・有料老人ホーム
	センター地区

 若葉台一団地の住宅施設の区域

# ■現在の都市計画（若葉台一団地の住宅施設）の概要

## 《公共施設の配置》



凡 例	
	道 路
	自転車・歩行者専用道路
	公 園
	緑 地
	バスプール
	消防出張所及び巡査派出所



# ■ 今回の都市計画変更の主な趣旨

入居開始から40年以上が経過

課題

- 高齢者福祉施設ニーズへの対応
- 子育て・教育環境の充実
- 商店街の活性化 など

《課題への対応策》

未利用地や空き区画等となっている街区の活用

【現在】

住宅を中心に  
限定された  
用途制限

【変更】

横浜若葉台みらいづくりプラン  
「将来的な土地利用計画」で示された  
福祉施設や生活利便施設等の立地に、  
既存の街区も含め柔軟に対応  
できるように変更

# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

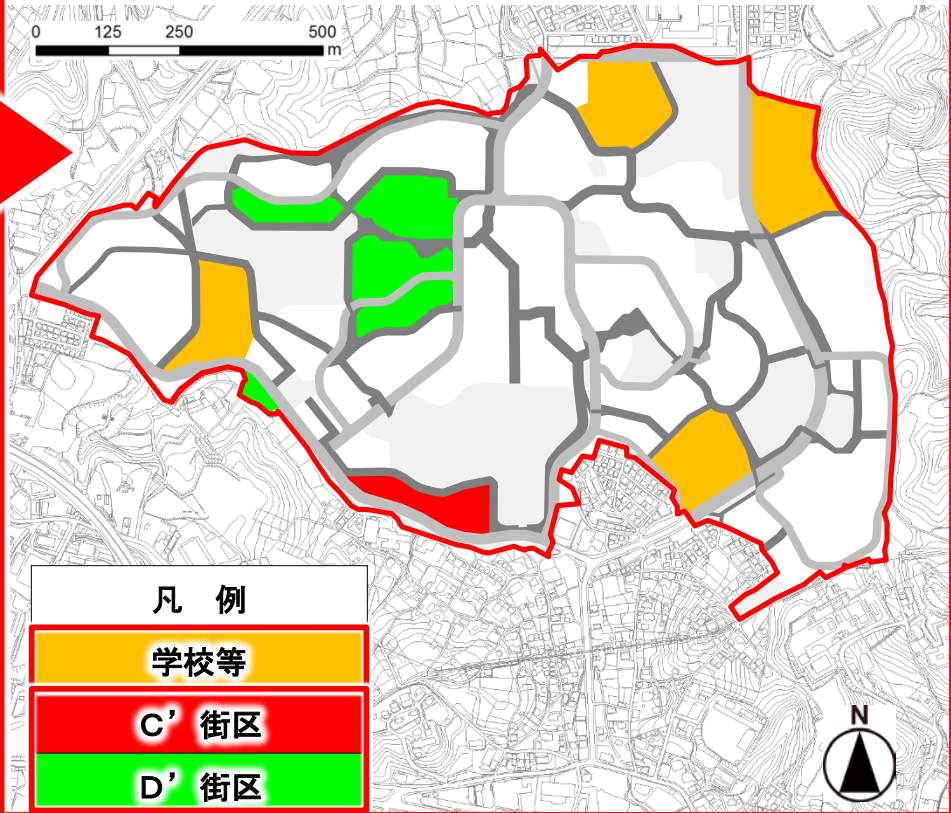
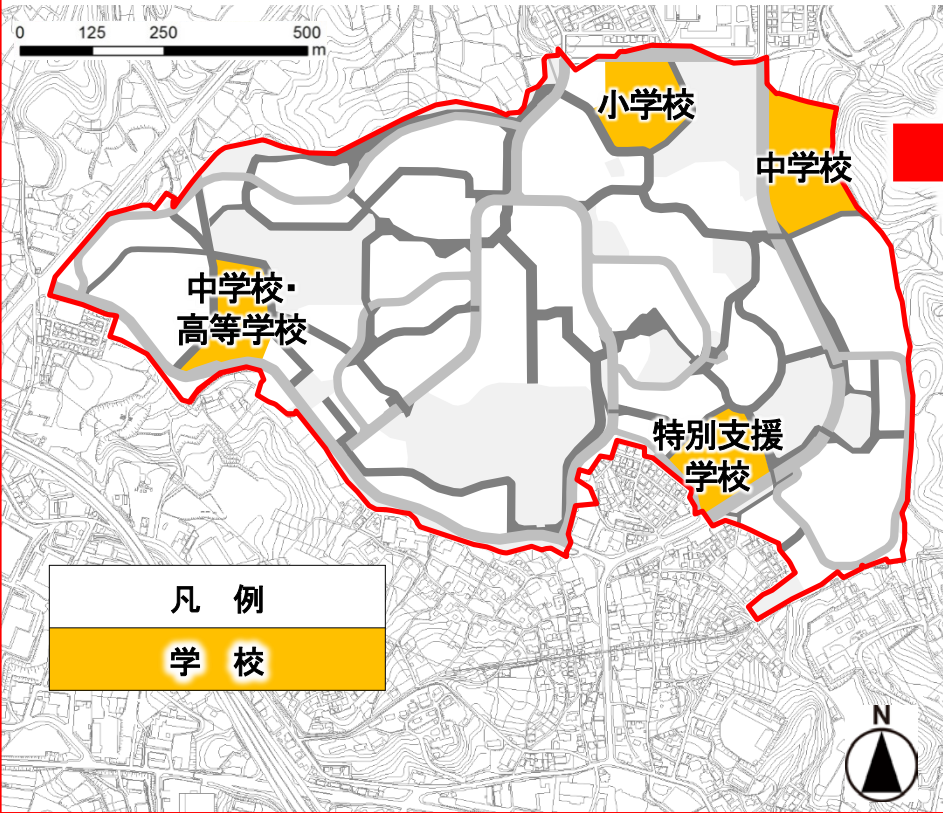
## 学校等

### 旧(変更前)

学校は、小学校1校(約2.0ha)、中学校1校(約2.8ha)、中学校・高等学校1校(約1.8ha)及び特別支援学校1校(約1.9ha)を設ける。

### 新(変更後)

学校(幼稚園を除く。)、図書館その他これらに類するものを計画図に示す位置に配置するとともに、C' 街区及びD' 街区に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

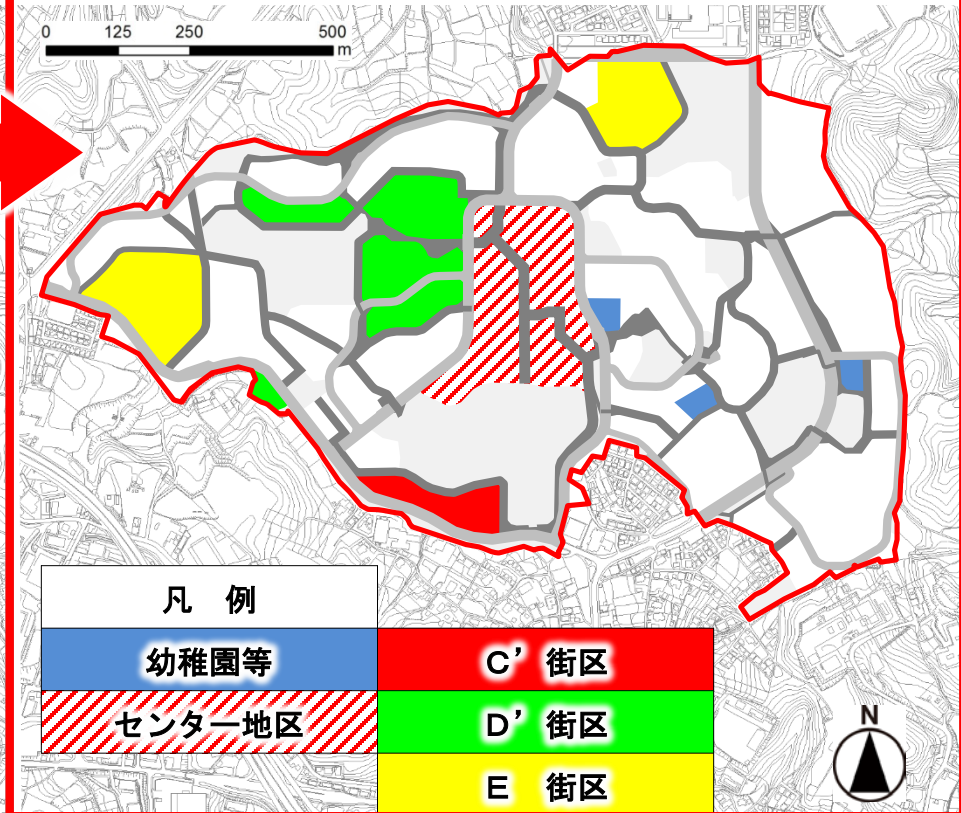
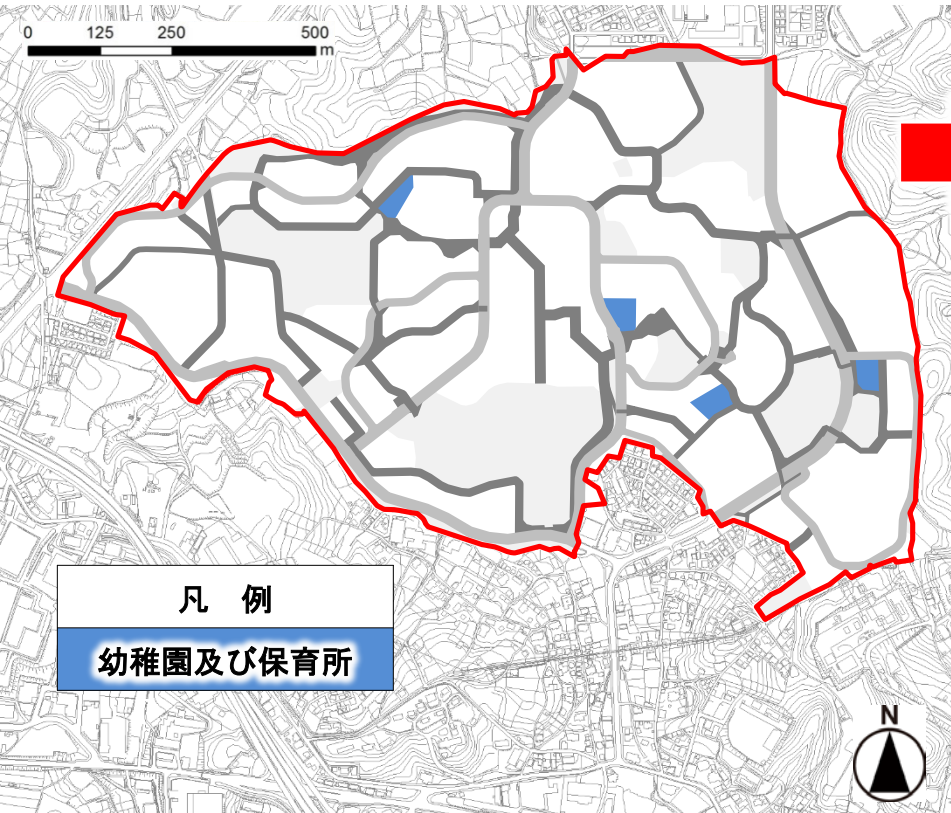
## 幼稚園等

### 旧(変更前)

幼稚園及び保育所を住区内に4か所(約0.98ha)配置する。

### 新(変更後)

幼稚園、保育所等を計画図に示す位置に配置するとともに、センター地区、C' 街区、D' 街区及びE街区に適宜配置する。





# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

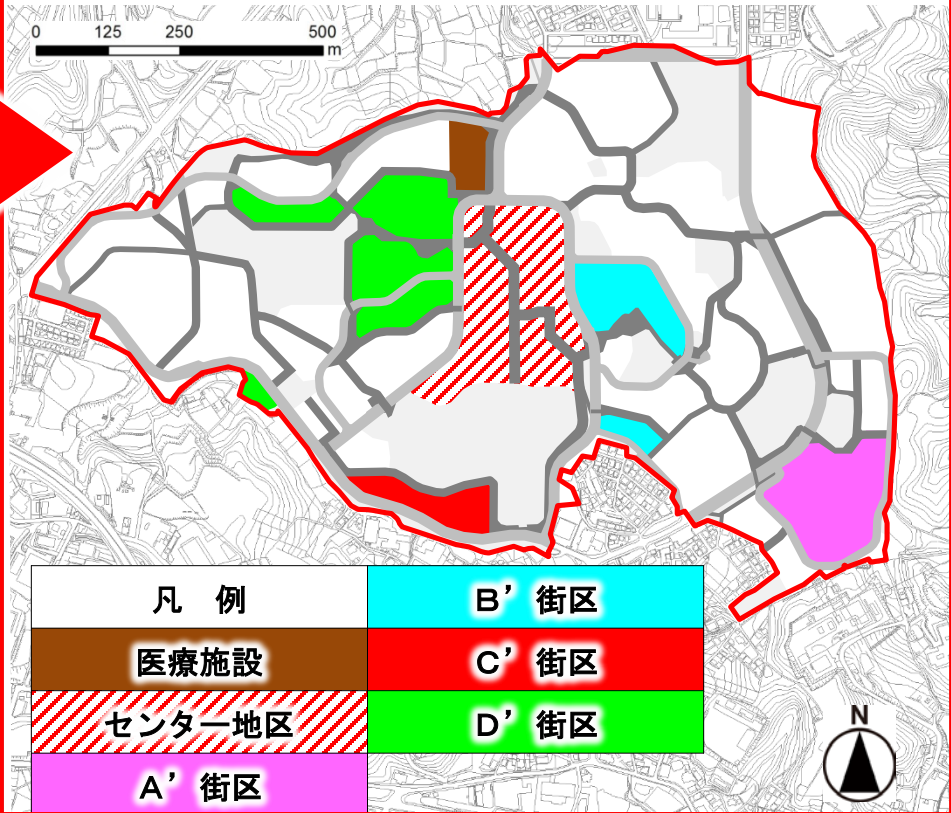
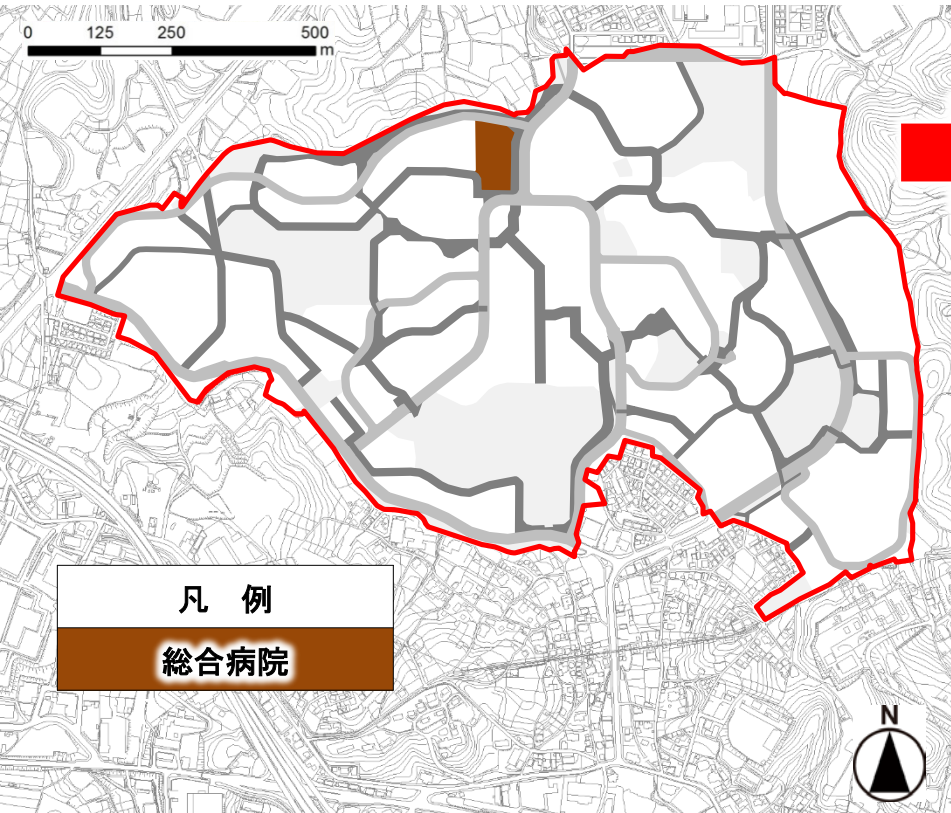
## 医療施設

### 旧(変更前)

医療施設として総合病院1か所(約0.7ha)を設け、診療所4か所を住棟内に配置する。

### 新(変更後)

病院を計画図に示す位置に配置するとともに、病院及び診療所をセンター地区、A' 街区、B' 街区、C' 街区及びD' 街区に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

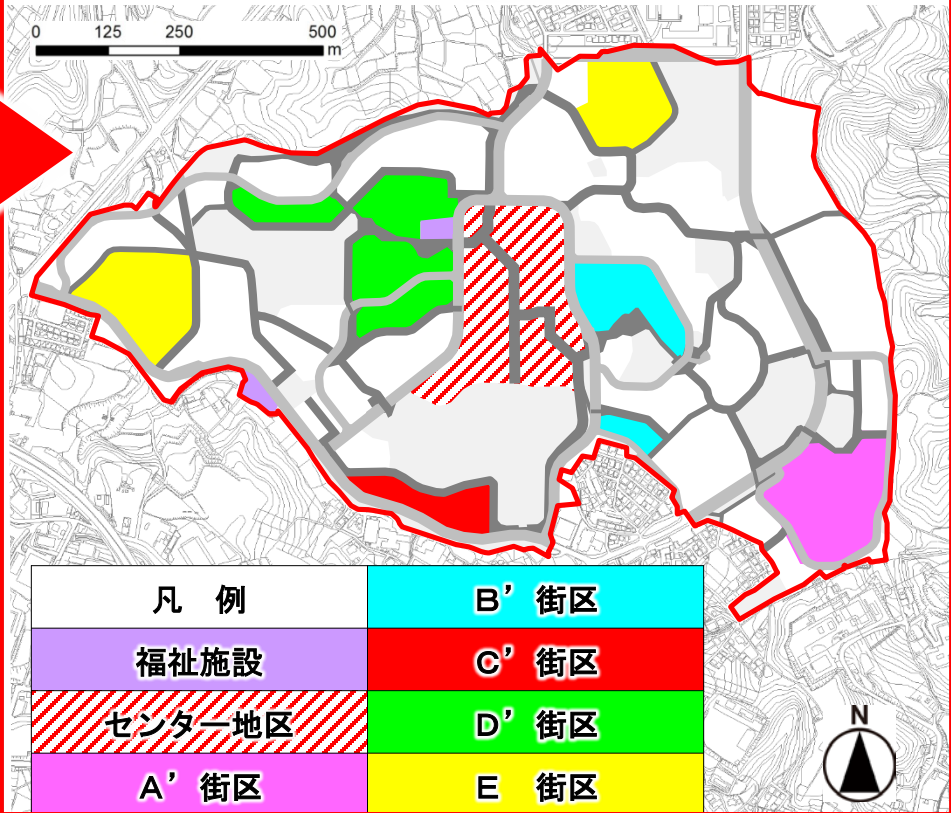
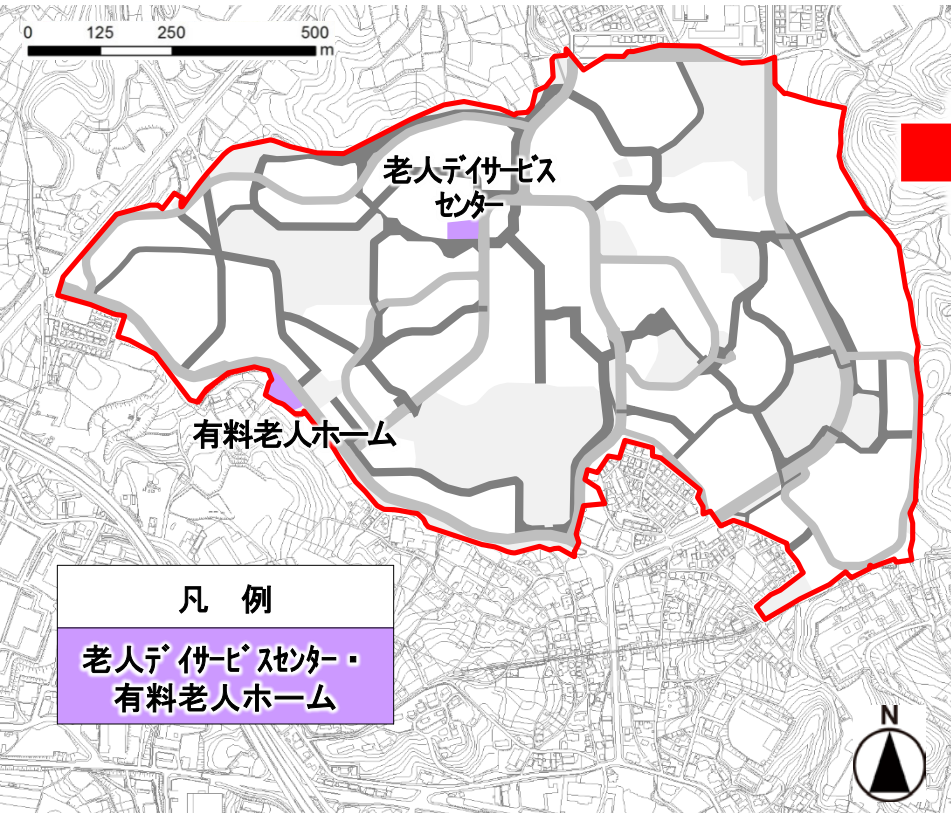
## 福祉施設

### 旧(変更前)

老人福祉施設として老人デイサービスセンター(約0.17ha)を設ける。有料老人ホーム(約0.22ha)を設ける。

### 新(変更後)

老人ホーム、福祉ホーム、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を計画図に示す位置に配置するとともに、センター地区、A' 街区、B' 街区、C' 街区、D' 街区及びE街区に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

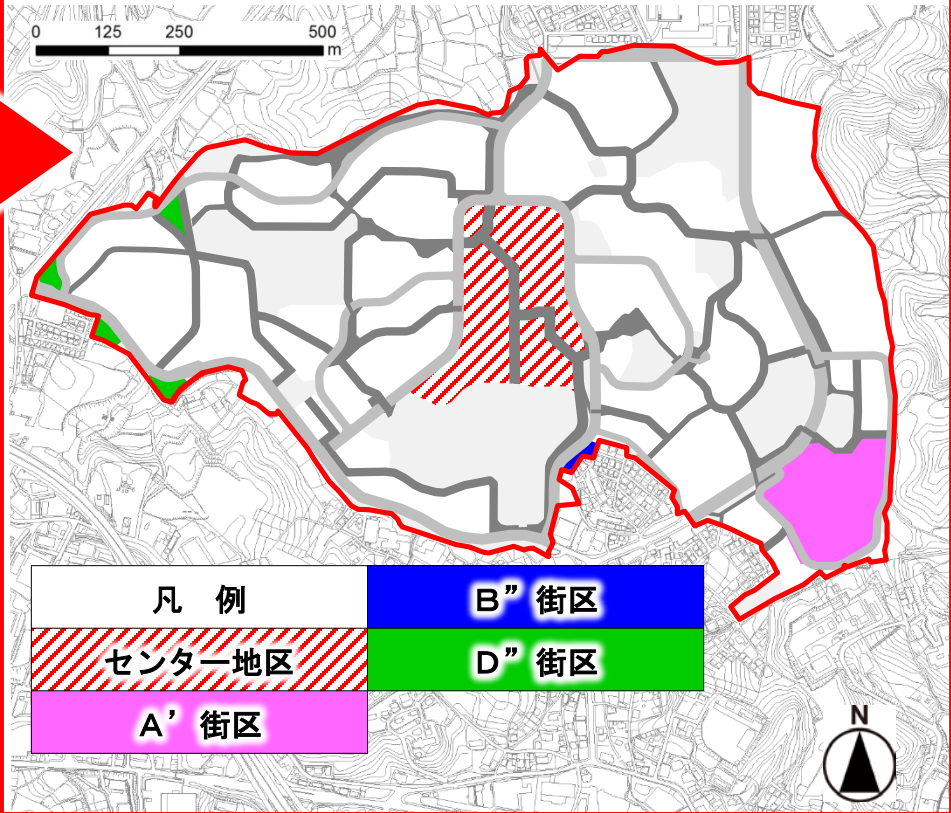
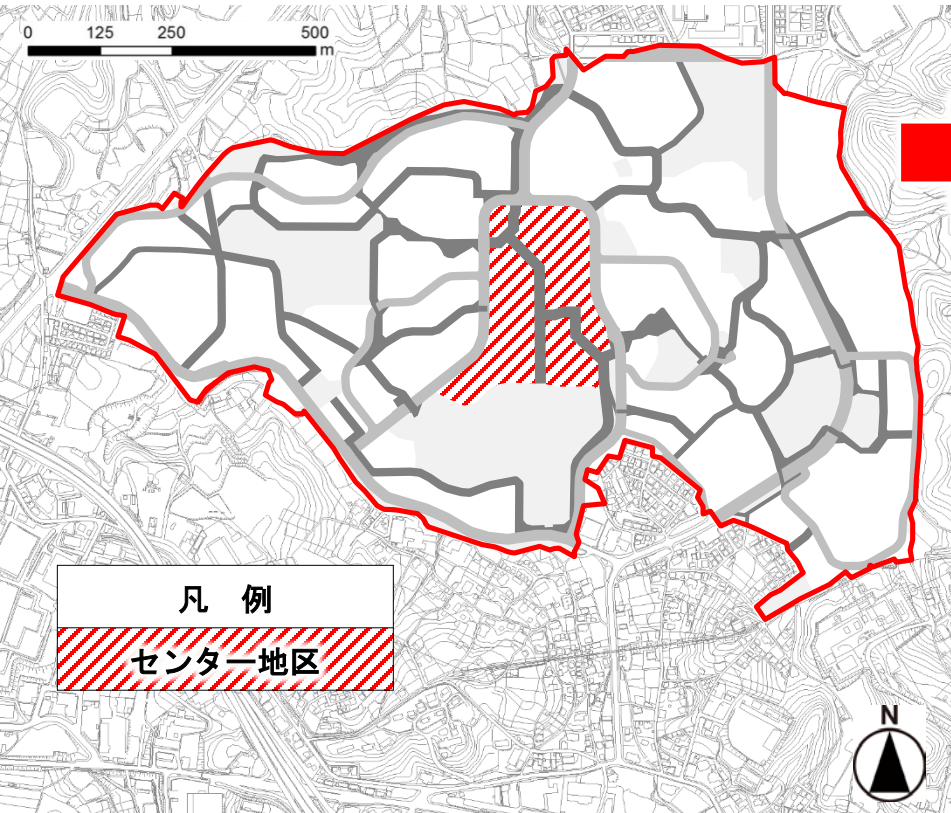
## 店舗等

### 旧(変更前)

小規模店舗2か所をセンター地区から遠距離地点に配置する。

### 新(変更後)

店舗、飲食店その他これらに類するものをセンター地区、A' 街区、B' 街区及びD' 街区に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

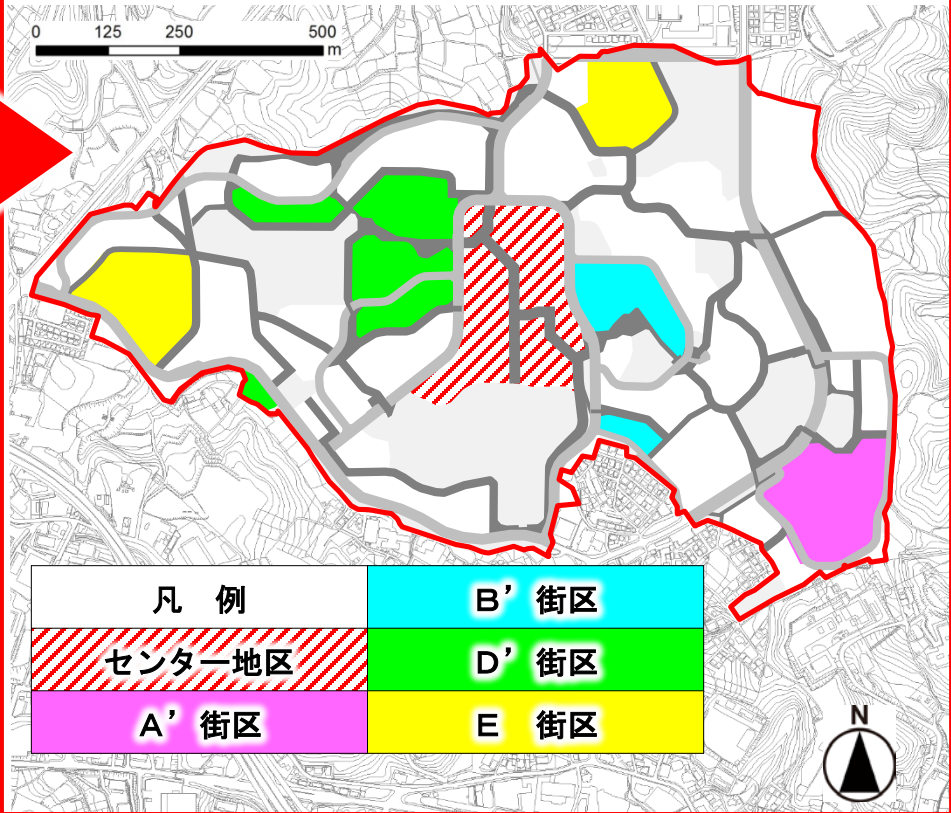
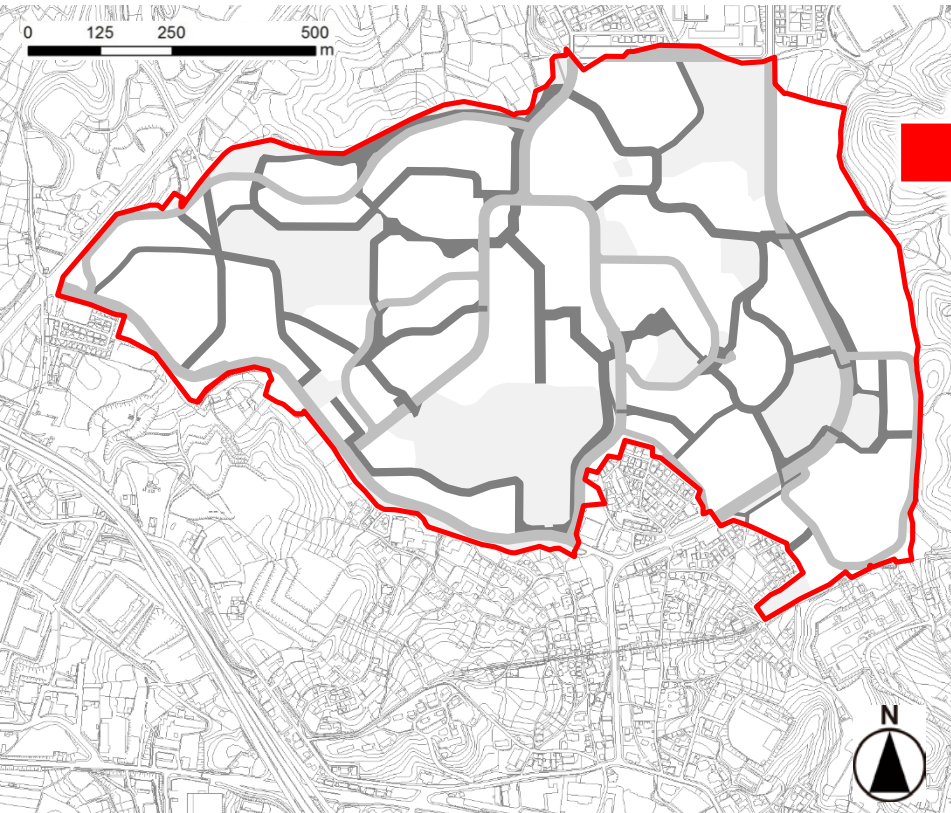
## 学童保育施設等

旧(変更前)

(方針なし)

新(変更後)

学童保育施設、学習塾等をセンター地区、A' 街区、B' 街区、D' 街区及びE街区に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

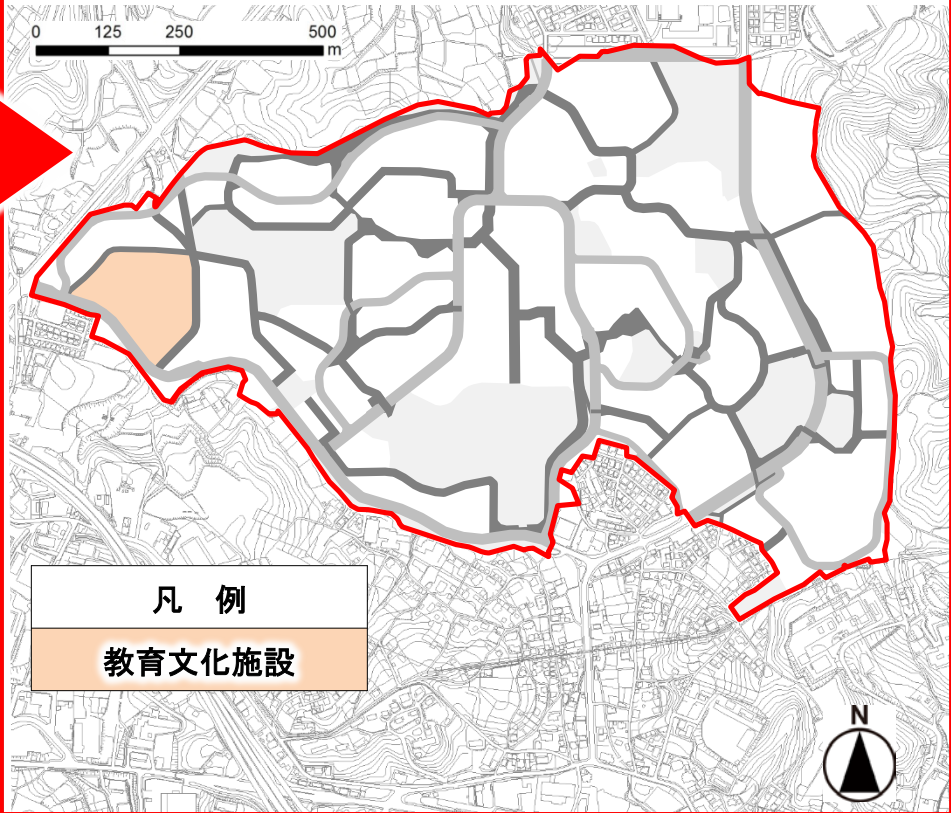
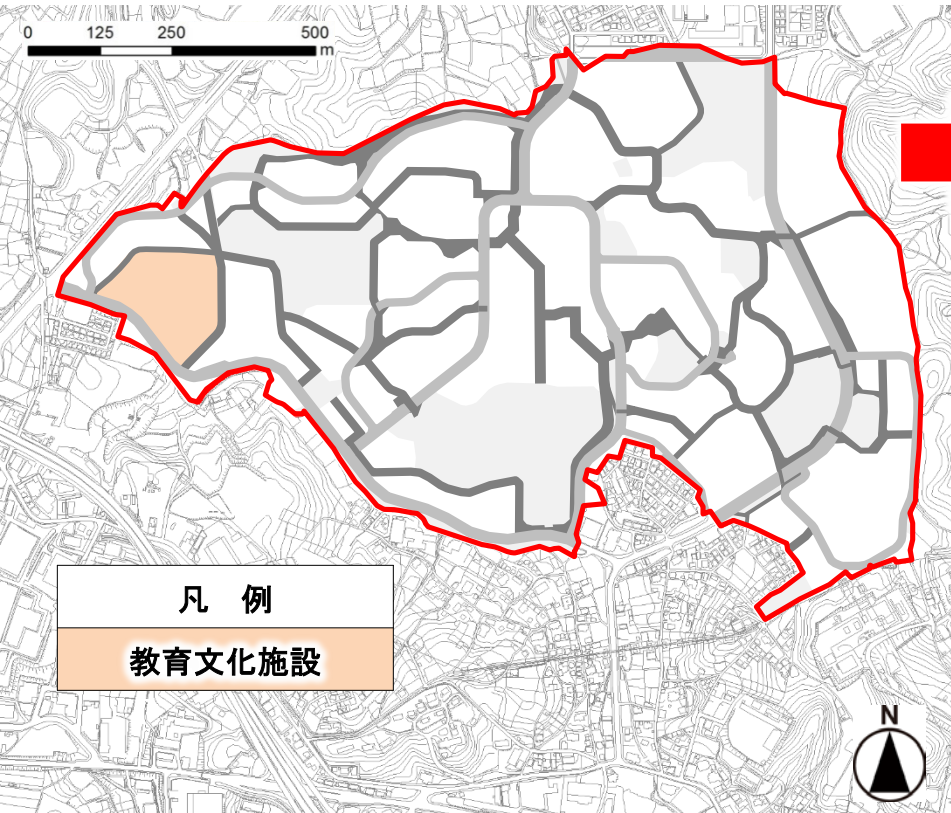
# 教育文化施設

旧(変更前)

教育文化施設(約2.7ha)を設ける。

新(変更後)

計画図に示す位置に配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

# その他の施設 ①

## 旧(変更前)

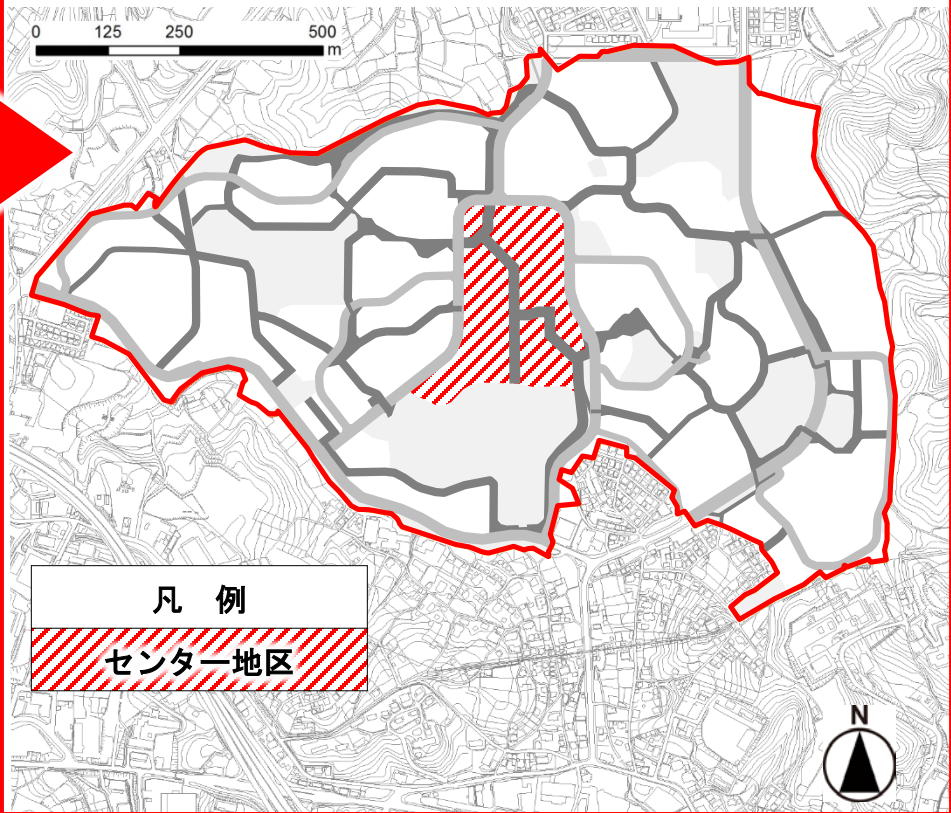
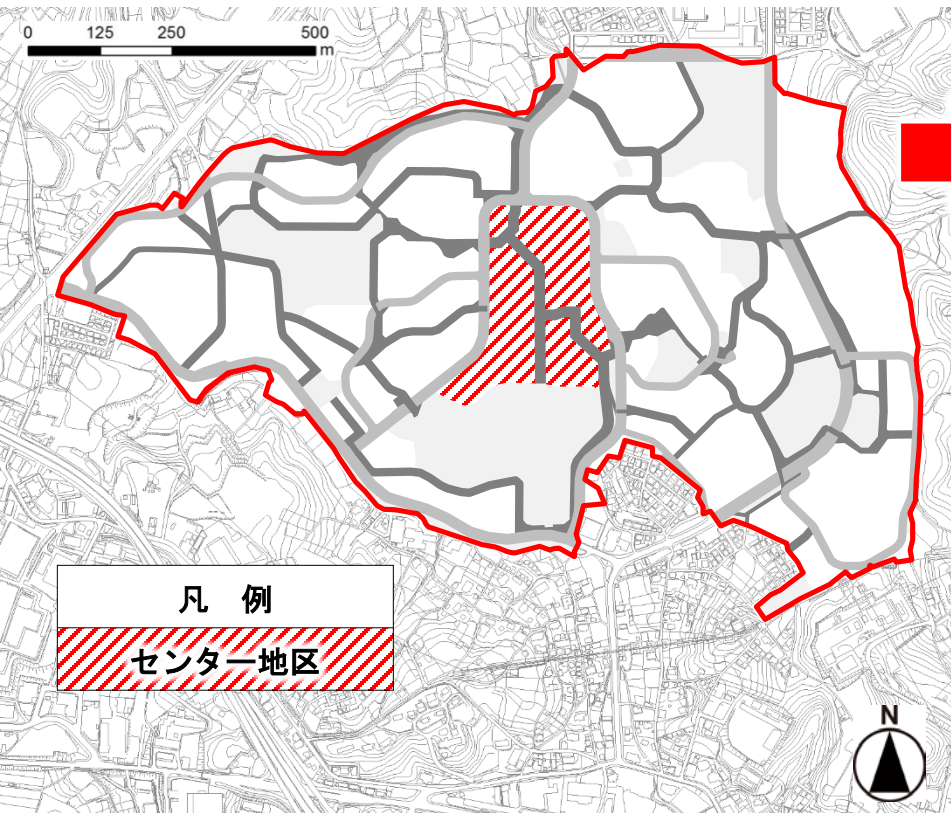
購買施設、管理事務所及び駐車場施設等を1か所に集約してセンター地区(約5.8ha)を設ける。

集会所17か所を住棟内に配置する。

## 新(変更後)

事務所、住宅施設の管理事務所、駐車場施設等をセンター地区に適宜配置する。

住宅施設の集会所を区域内に適宜配置する。



# ■ 公益的施設の配置の方針の変更

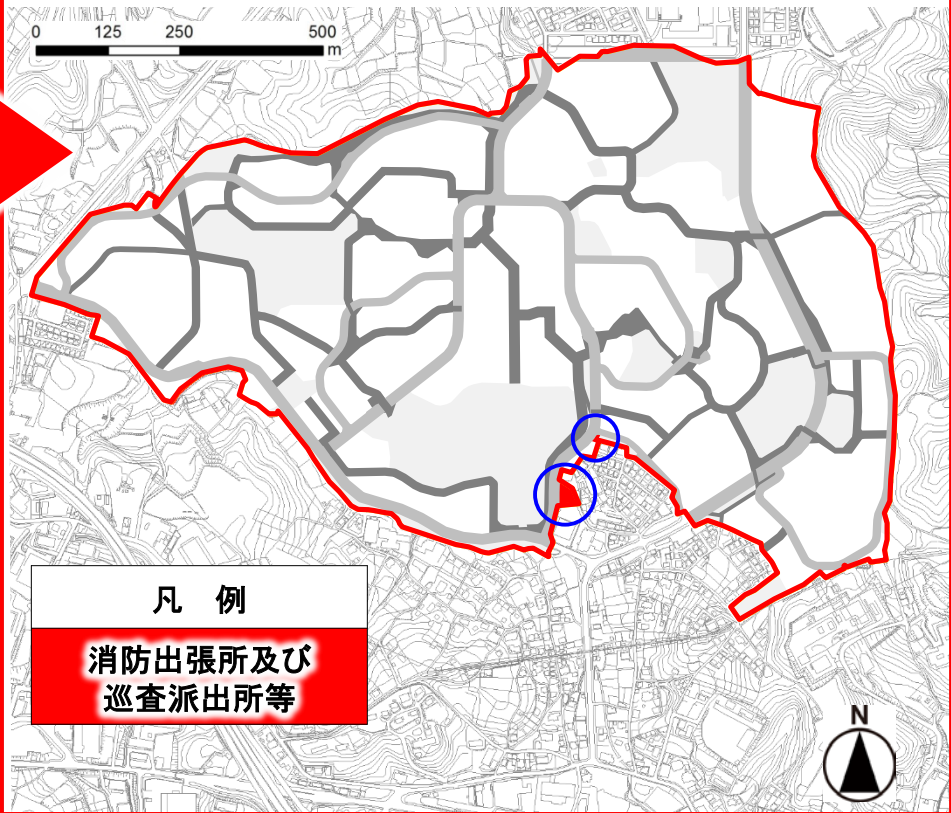
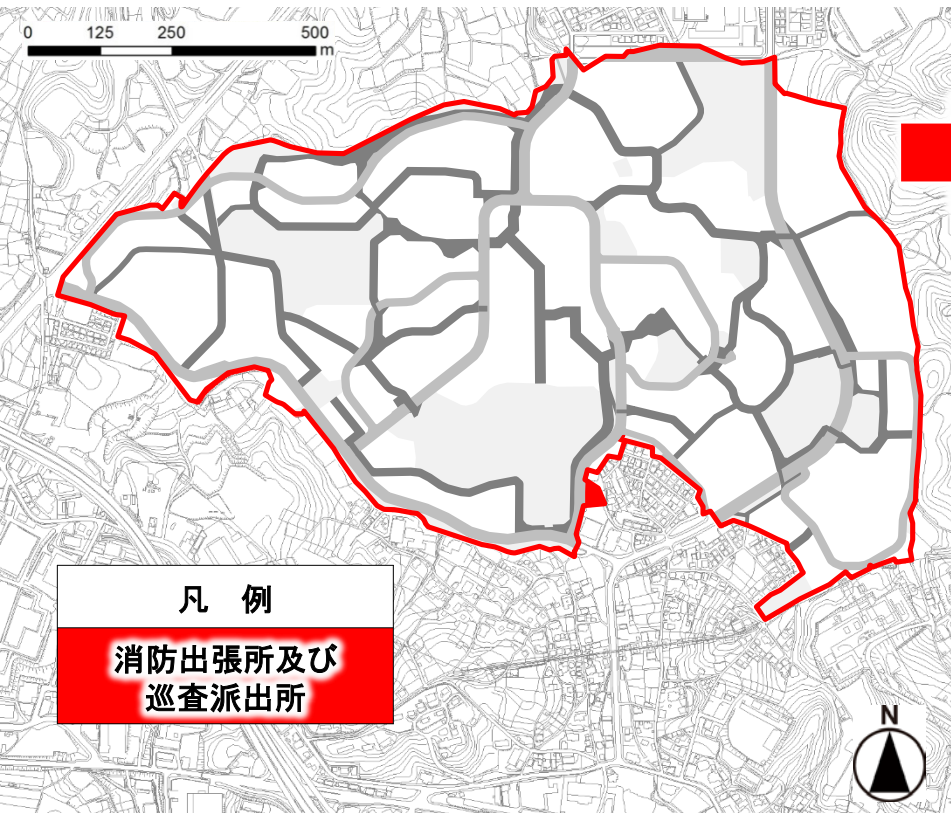
# その他の施設 ②

## 旧(変更前)

(その他の公共施設)  
消防出張所1か所(約0.1ha)及び  
巡査派出所1か所(約0.02ha)を設ける。

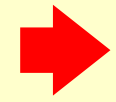
## 新(変更後)

消防出張所及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物を計画図に示す位置に配置するとともに、区域内に適宜配置する。



# ■ 所要の改正等 1

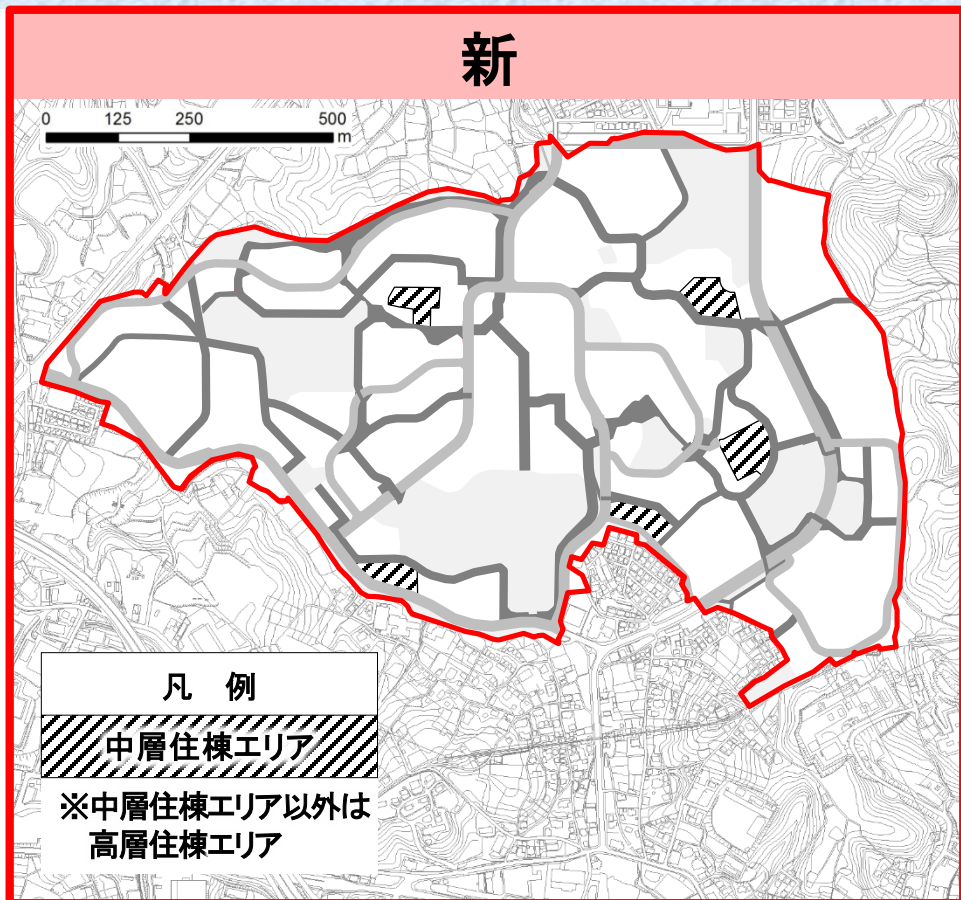
高層住宅の  
計画的な配置による  
良好な住環境の住宅団地



引き続き  
今後も維持

現状の  
高層住宅の配置計画  
↓  
計画図に図示し明確化

階数の定義の明文化  
高層 ➡ 6 ~ 14階  
中層 ➡ 4 ・ 5階





# ■ 所要の改正等 2

## 施設名称変更

### 平成29年 3 月 下水処理場の名称変更

(横浜国際港都建設計画下水道の変更(平成29年3月3日告示))

(改正前)

都筑 **下水処理場**



(改正後)

都筑 **水再生センター**

			旧(変更前)	新(変更後)
配置の方針	公共施設	その他の公共施設	排水方式は分流式とし、雨水は帷子川に放流し、汚水は都筑 <b>下水処理場</b> にて処理する。	排水方式は分流式とし、雨水は帷子川に放流し、汚水は都筑 <b>水再生センター</b> にて処理する。

# ■ 所要の改正等 3

## 用語の整理

(改正前)

建築面積の敷地面積に対する割合



(改正後)

建蔽率

延べ面積の敷地面積に対する割合



容積率

旧(変更前)



新(変更後)

計画書

「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり」

「区域、建築物の建蔽率の限度、建築物の容積率の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり」

# ■公聴会

公聴会の開催	令和元年7月31日
公述の申出	6名
公述人	6名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

# ■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 令和2年2月14日 至 令和2年2月28日
意見書の提出	なし