

- 議第1323号 横浜国際港都建設計画
区域区分の変更
- 議第1324号 横浜国際港都建設計画
用途地域の変更
- 議第1325号 横浜国際港都建設計画
高度地区の変更
- 議第1326号 横浜国際港都建設計画
防火地域及び準防火地域の変更
- 議第1327号 横浜国際港都建設計画
緑化地域の変更
- 議第1328号 横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
青葉鴨志田西地区地区計画

令和元年12月10日

【提案者】 学校法人 日本体育大学
都市計画法に基づく都市計画提案 受理

都市計画提案評価委員会（令和2年6月、7月）

都市計画提案を踏まえ、一部修正を加えた上で、
都市計画の変更等を行う必要があると判断

令和2年8月28日

第155回横浜市都市計画審議会 **【報告】**

「青葉区鴨志田町地区における都市計画提案について」

【報告内容】 ・都市計画提案の概要
・横浜市都市計画評価委員会の評価結果

案内図



青葉区

約2.5km

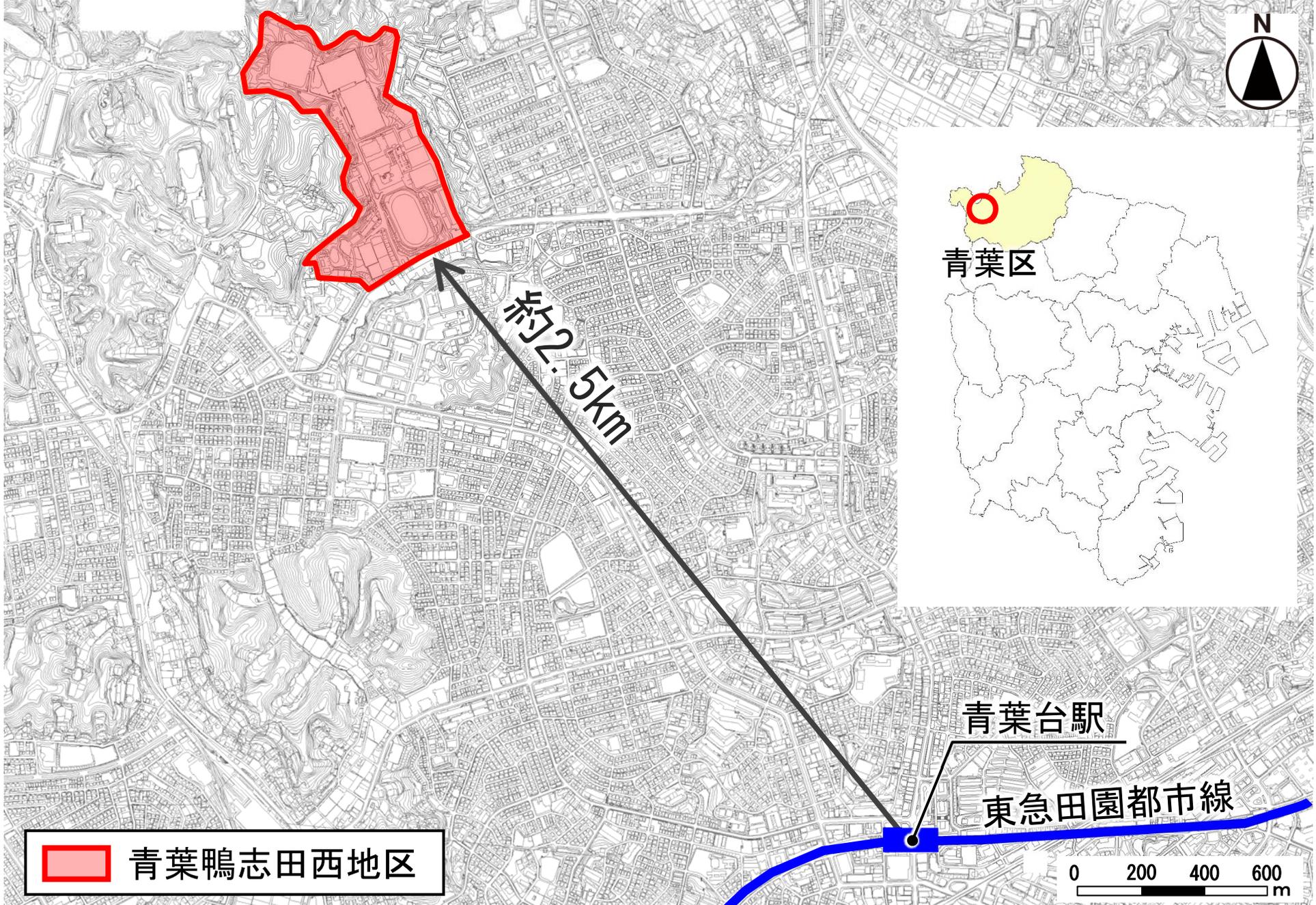
青葉台駅

東急田園都市線



青葉鴨志田西地区

0 200 400 600 m

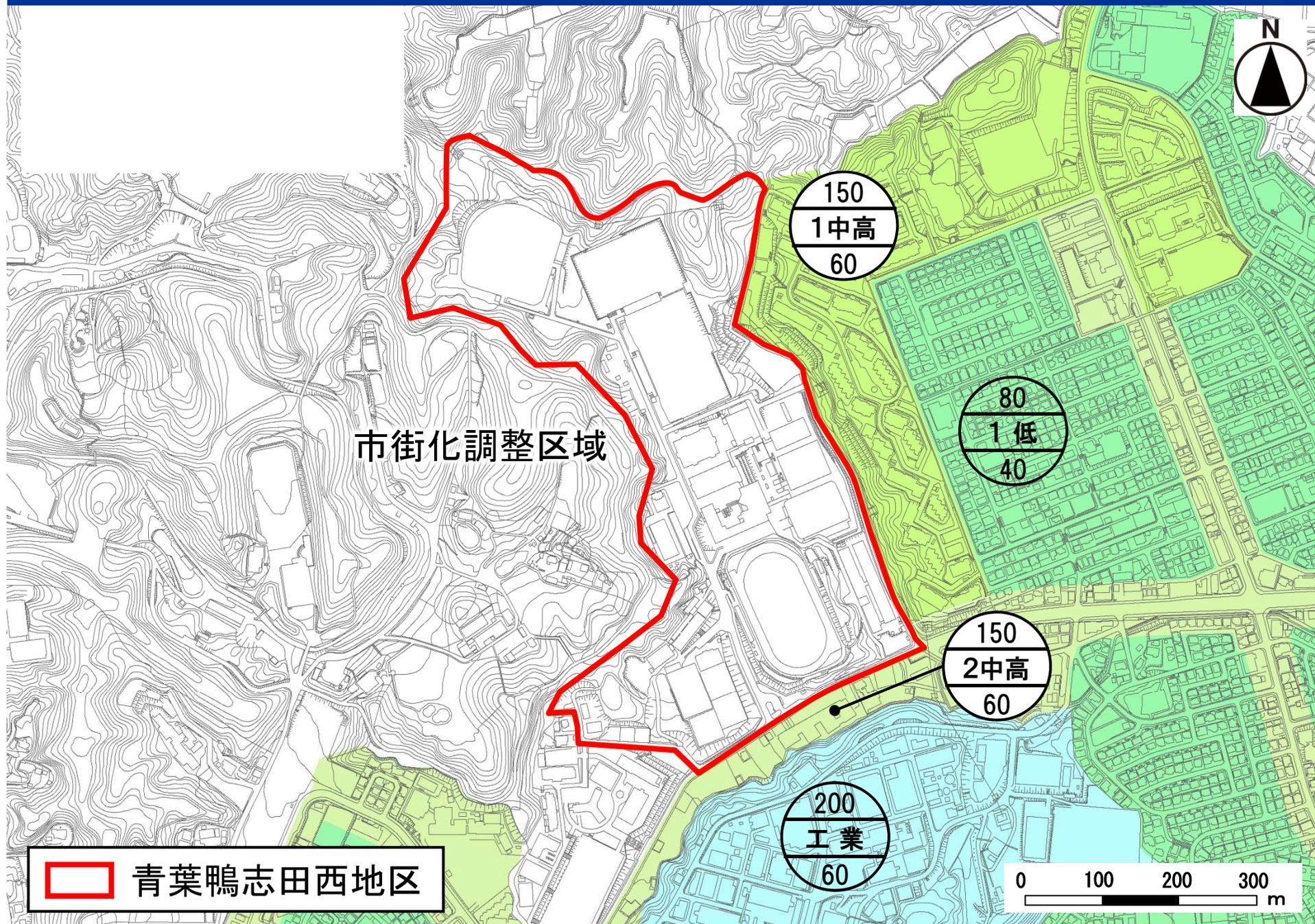




■地区の現況



■現在の都市計画（区域区分、用途地域）



青葉鴨志田西地区

■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

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

■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。

① 区域区分の変更	
市街化調整区域	→ 市街化区域
② 用途地域の変更	
無指定	→ 第1種中高層住居専用地域 (60/150) 第2種中高層住居専用地域 (60/150)
③ 高度地区の変更	
無指定	→ 第3種高度地区
④ 防火地域及び準防火地域の変更	
無指定	→ 準防火地域
⑤ 緑化地域の変更	
無指定	→ 緑化地域 (10%)
⑥ 地区計画の決定	
—	→ 新規決定

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

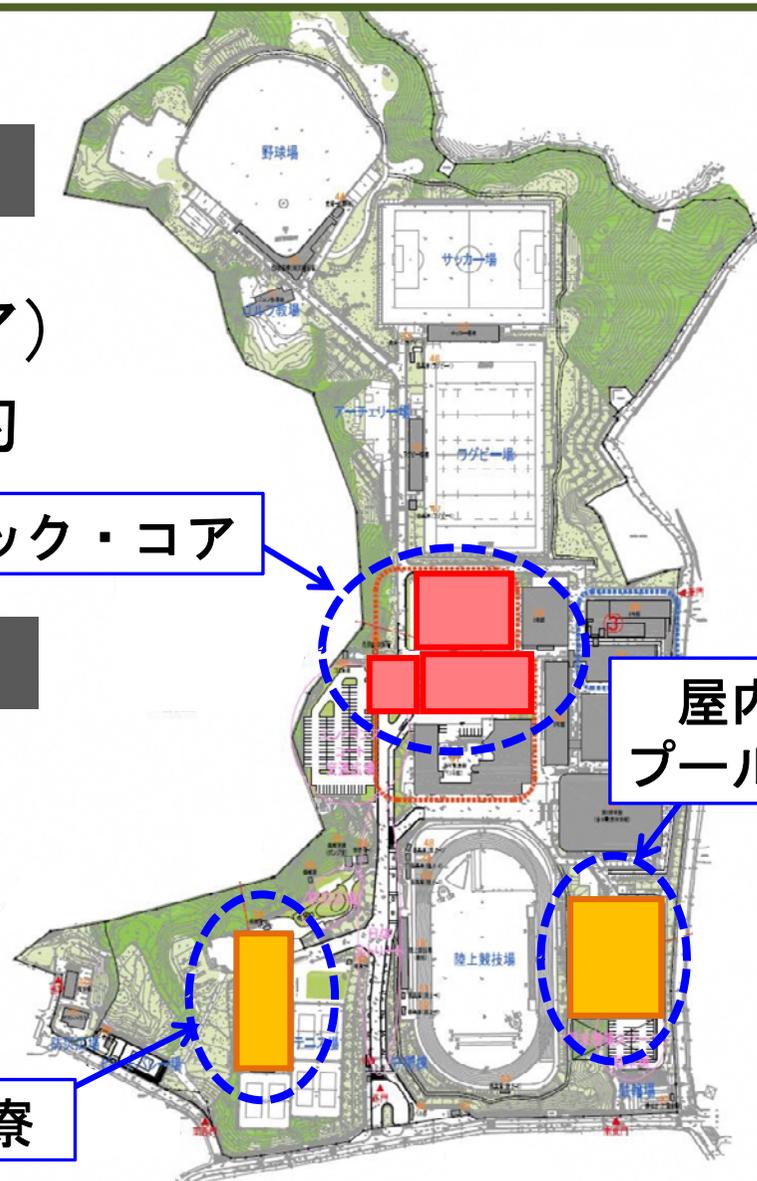
アカデミック・コア

2033年頃以降～

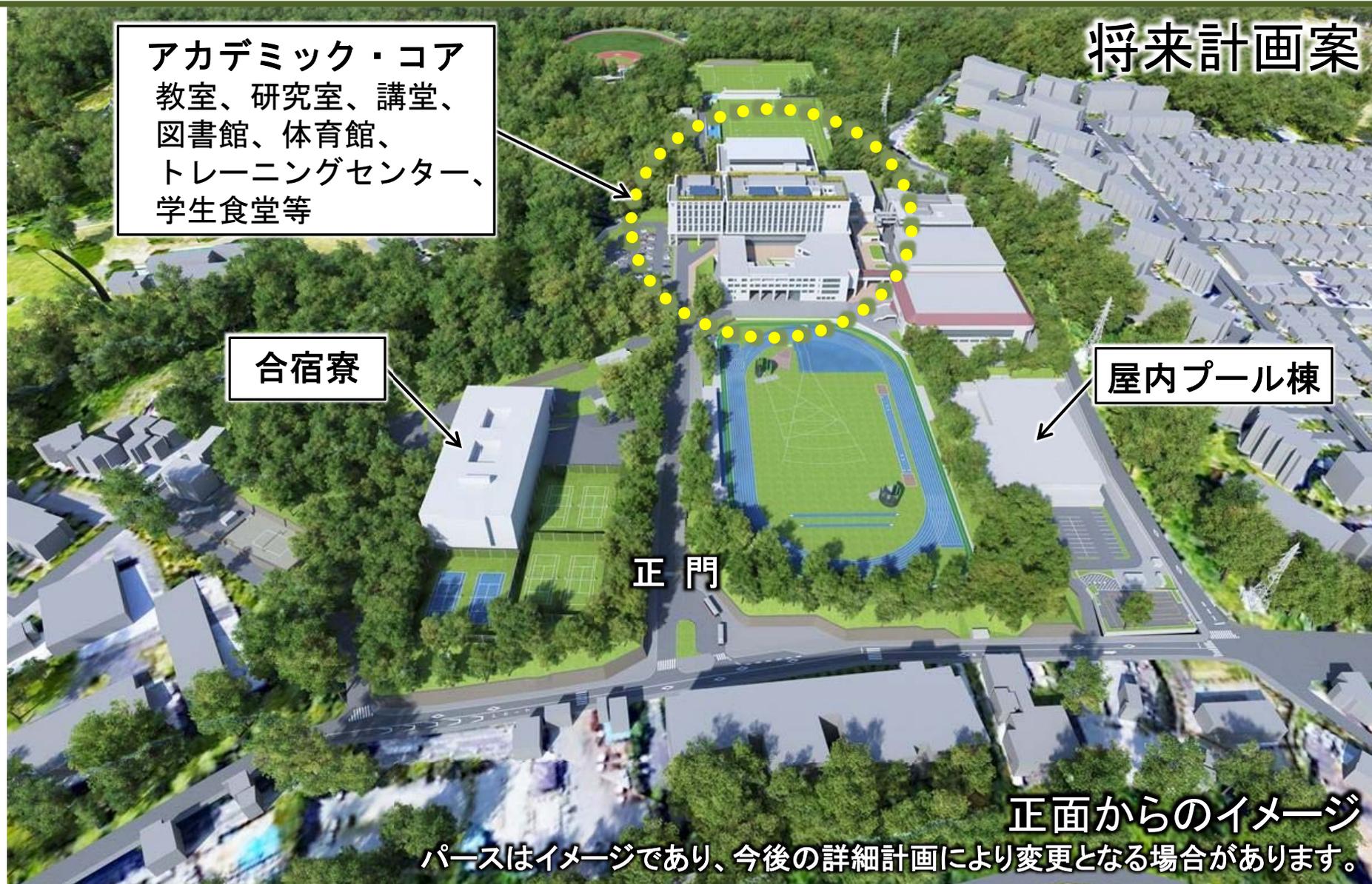
合宿寮、屋内プール棟を建設

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



- 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



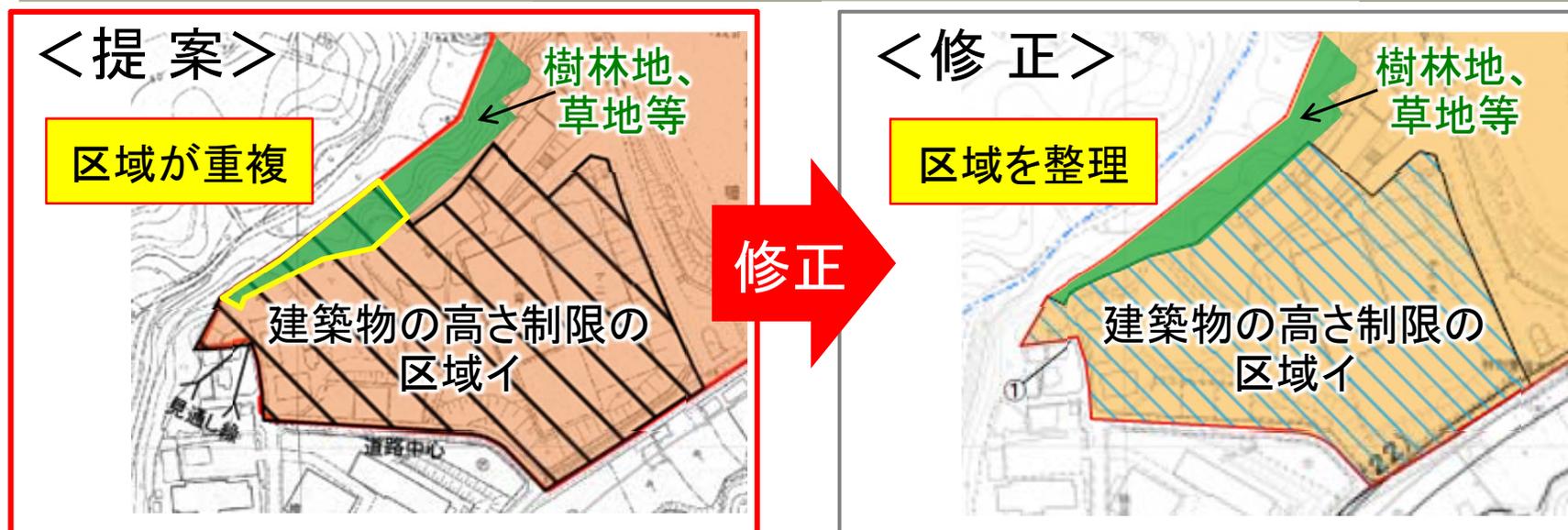
総合的に評価

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制限の区域の範囲等については、一部修正する必要がある。



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

1 区域区分の変更

2 用途地域の変更

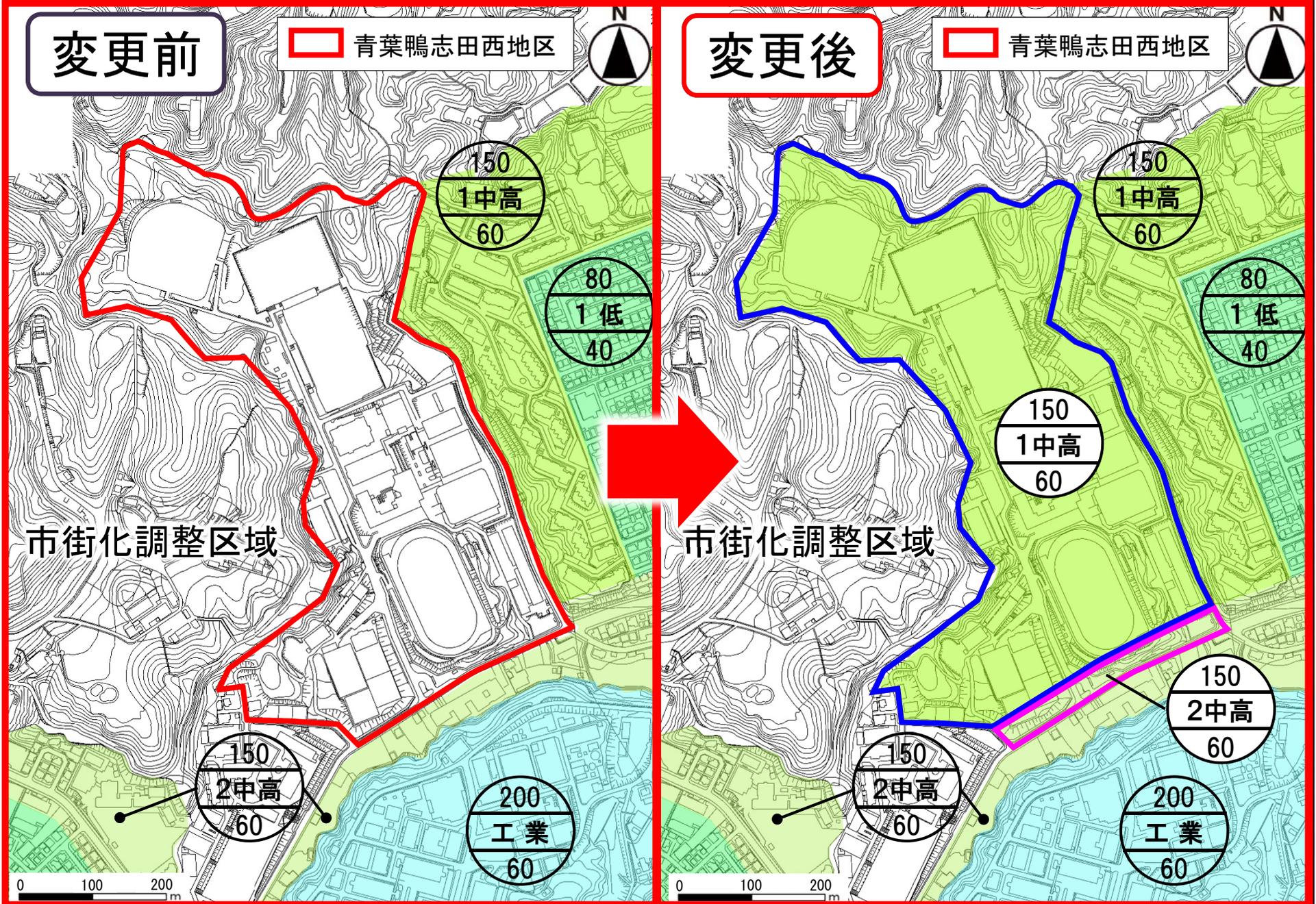
3 高度地区の変更

4 防火地域及び準防火地域の変更

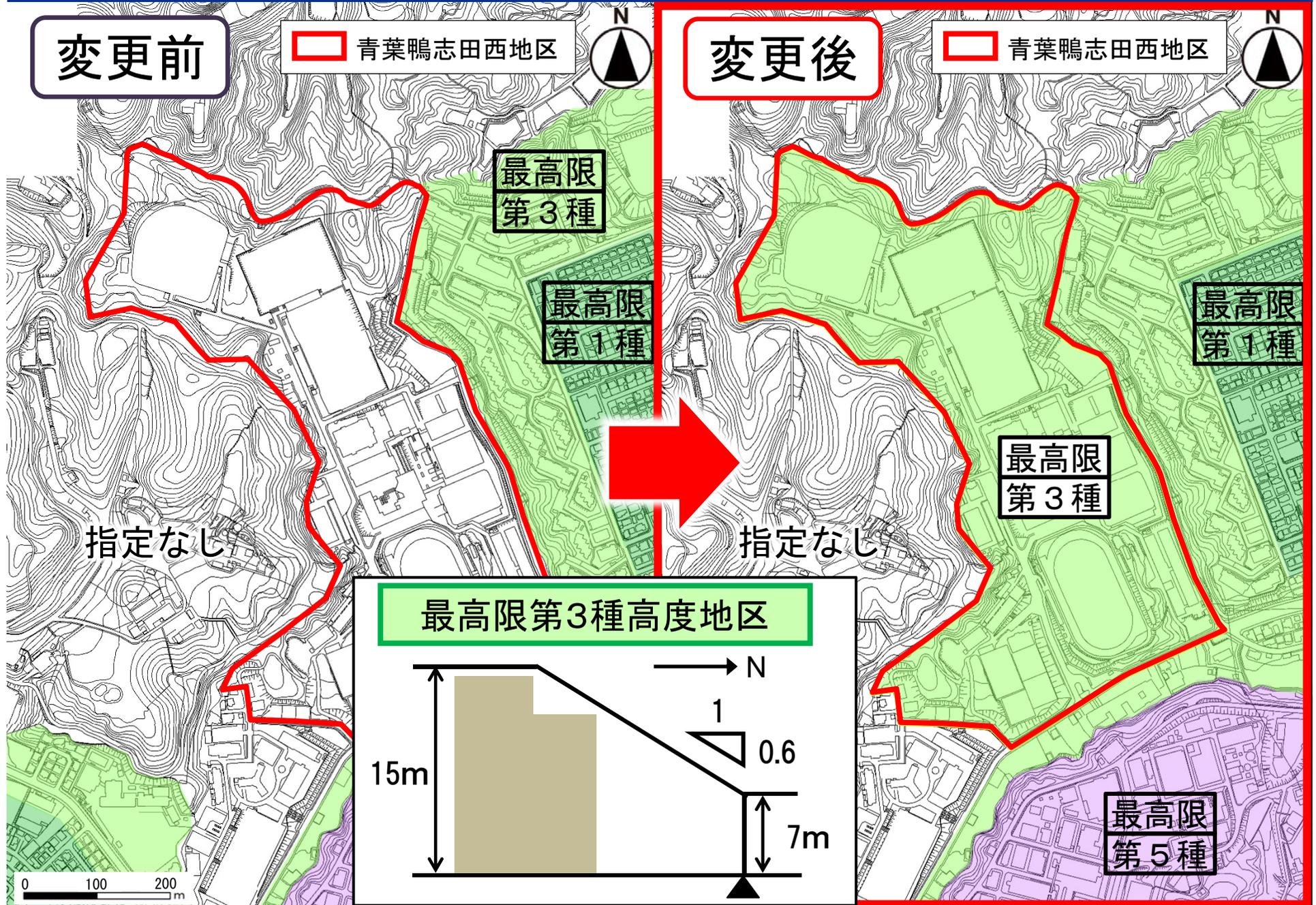
5 緑化地域の変更

6 地区計画の決定

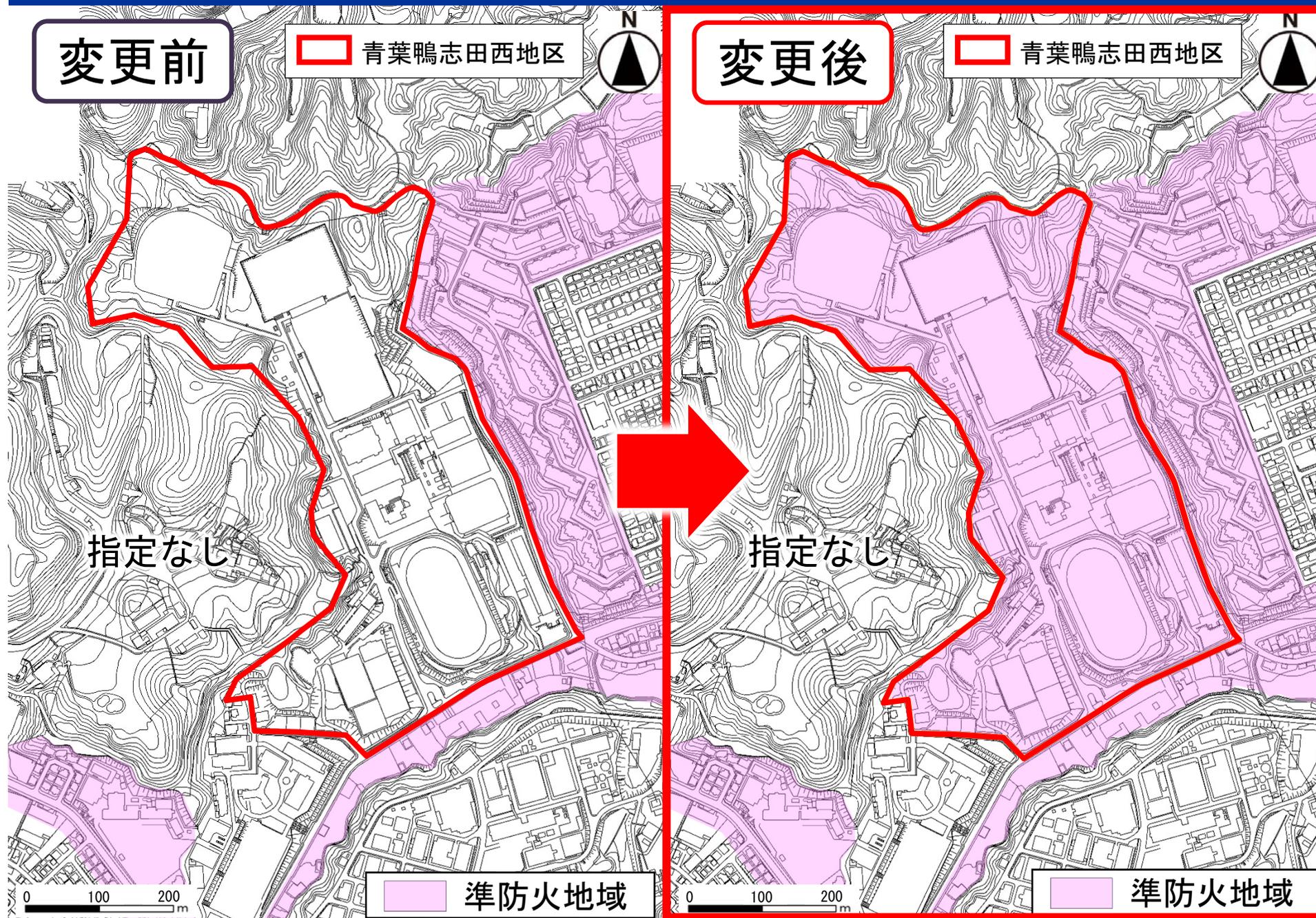
区域区分・用途地域の変更



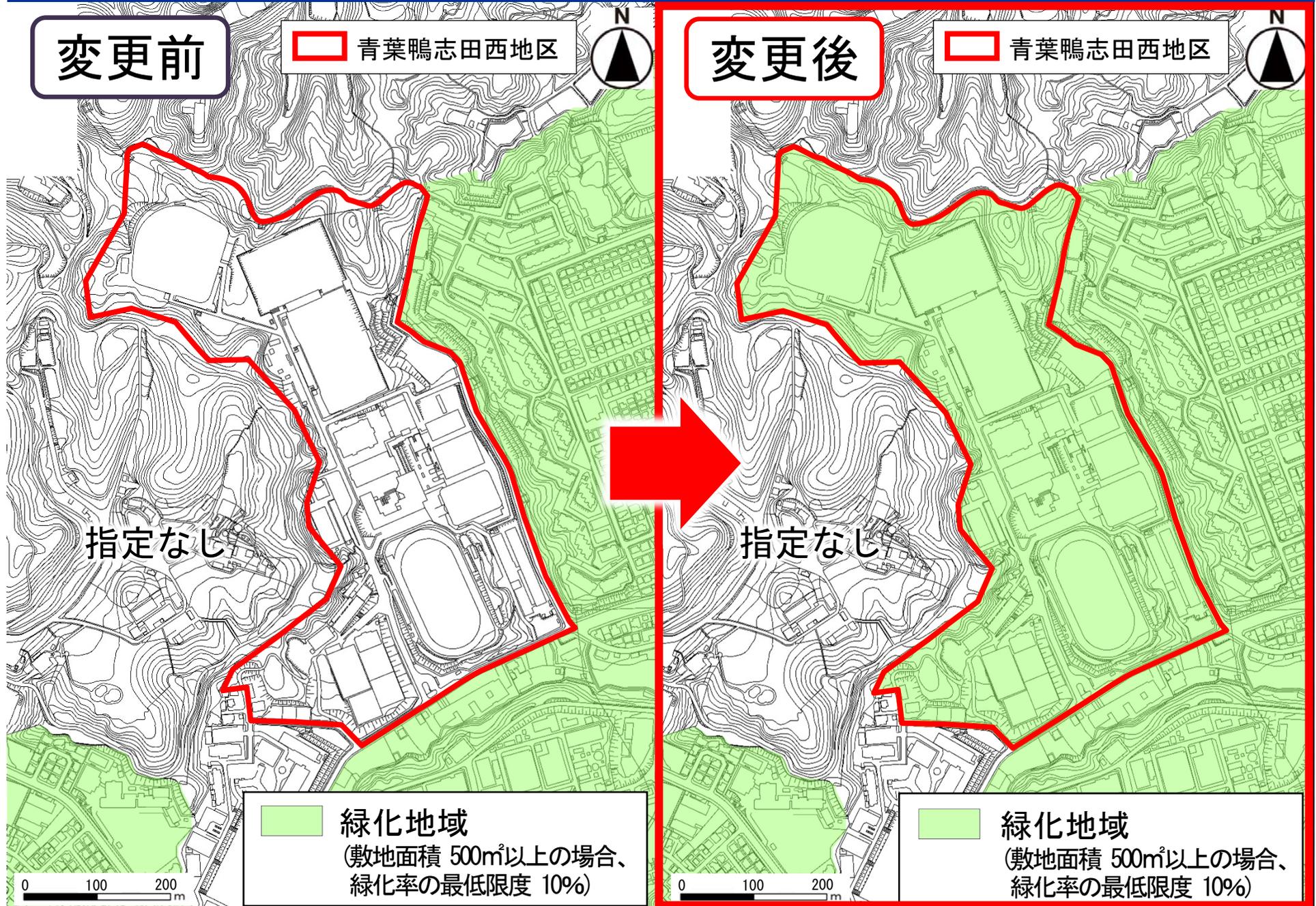
■ 高度地区（最高限）の変更



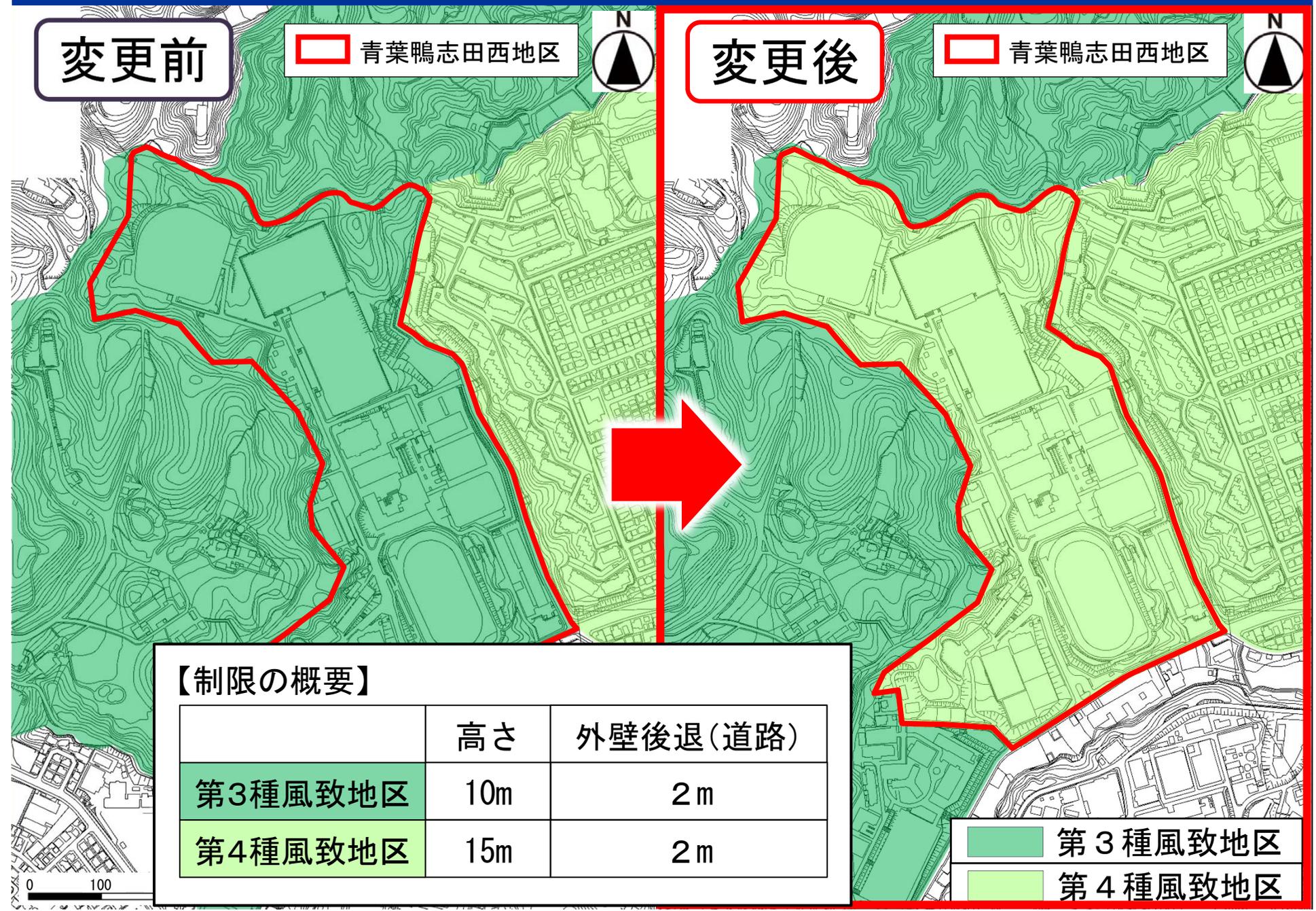
■防火地域及び準防火地域の変更



■ 緑化地域の変更



【参考】風致地区の種別変更



変更前

青葉鴨志田西地区



変更後

青葉鴨志田西地区



【制限の概要】

	高さ	外壁後退(道路)
第3種風致地区	10m	2m
第4種風致地区	15m	2m

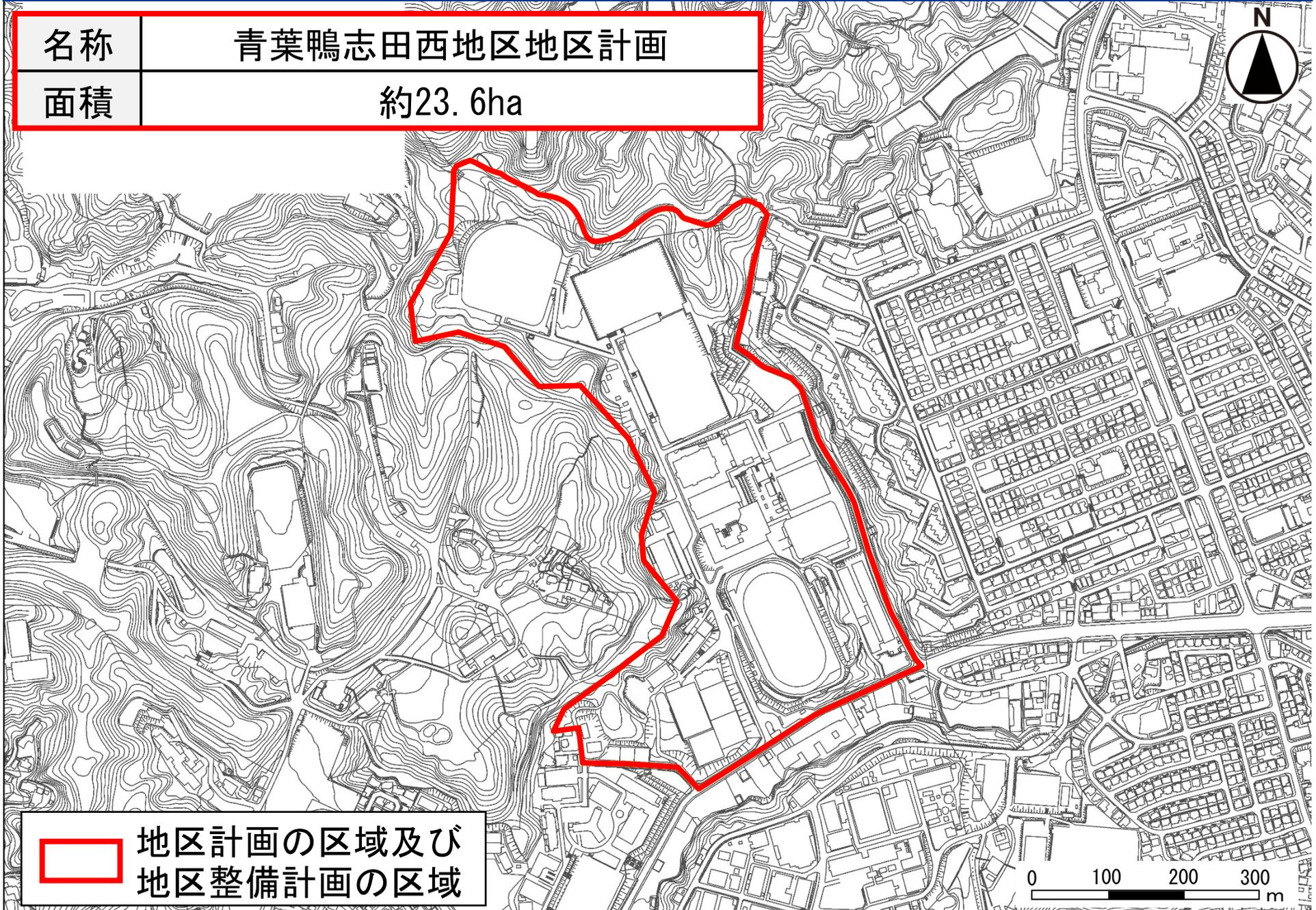
第3種風致地区
第4種風致地区

0 100

■ 地区計画の決定（区域・名称・面積）

21

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

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

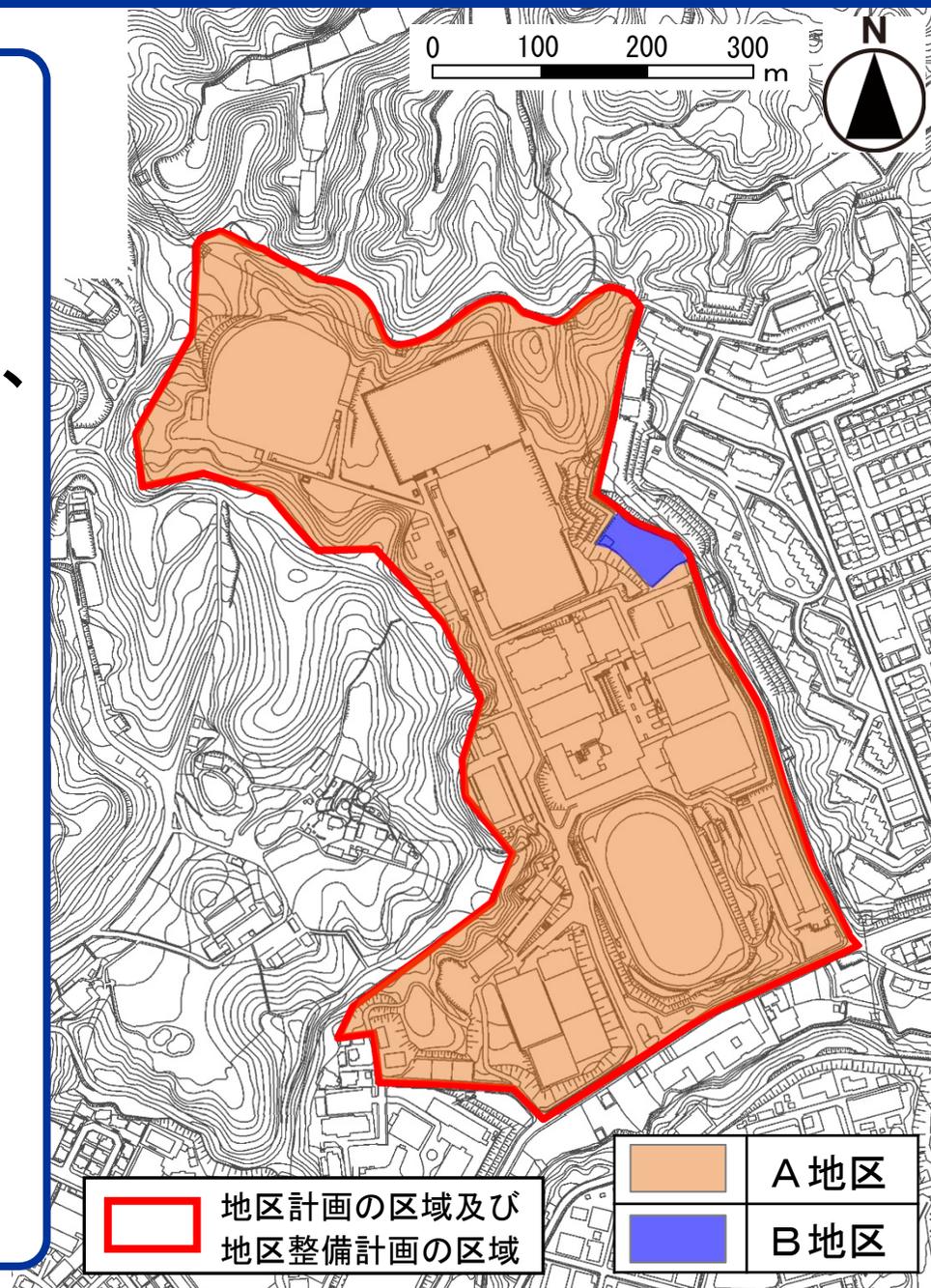
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針
- ・ 樹林地、草地等の保全に関する方針

○ 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

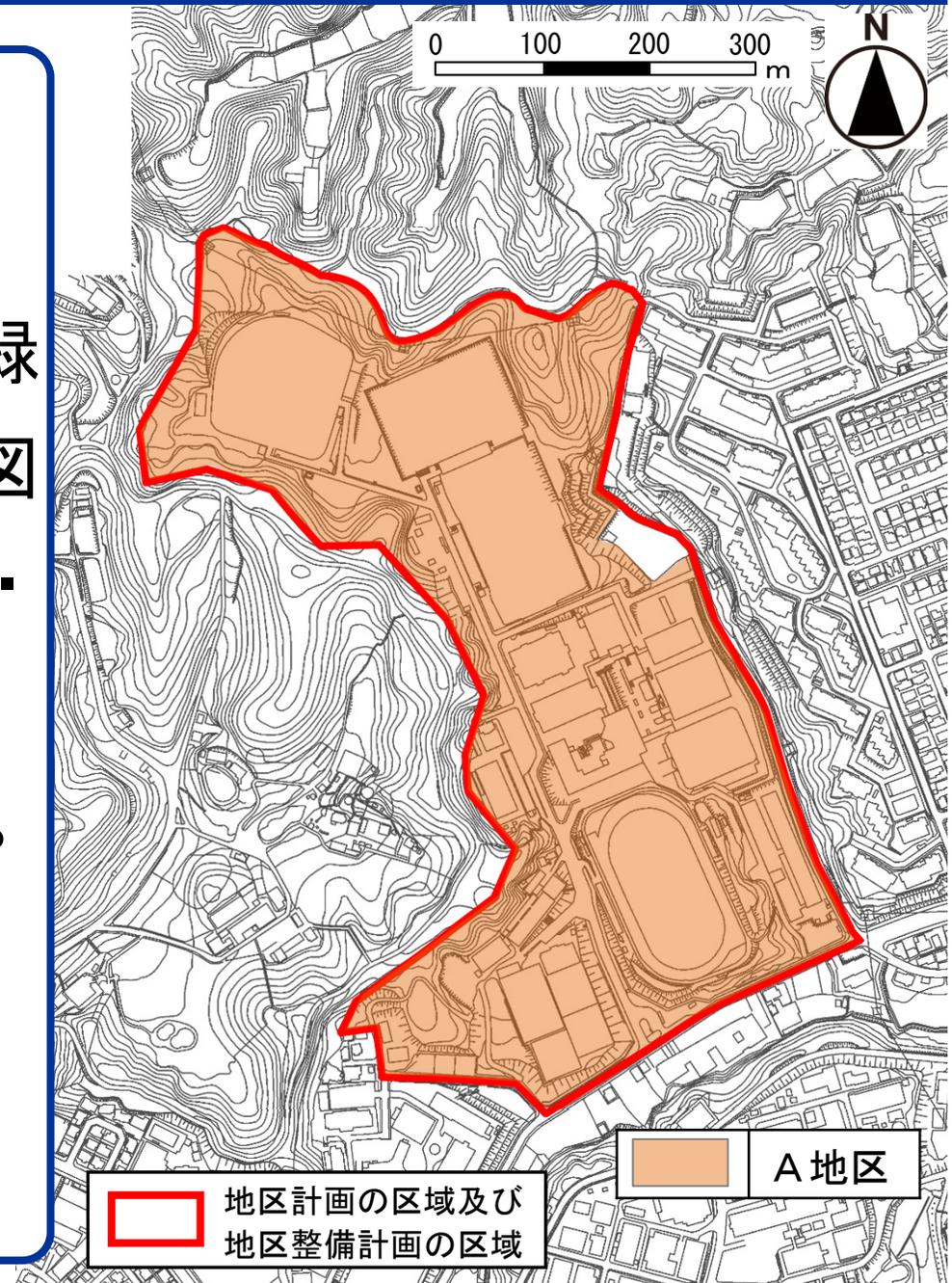
本区域の緑環境を保全・活用し、隣接する丘陵地の景観に配慮した連続性のある豊かな樹林地の維持や質の高い緑化を行い、大学機能や防災機能の向上を図りつつ、地域に開かれた土地利用を推進することを目標とする。

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



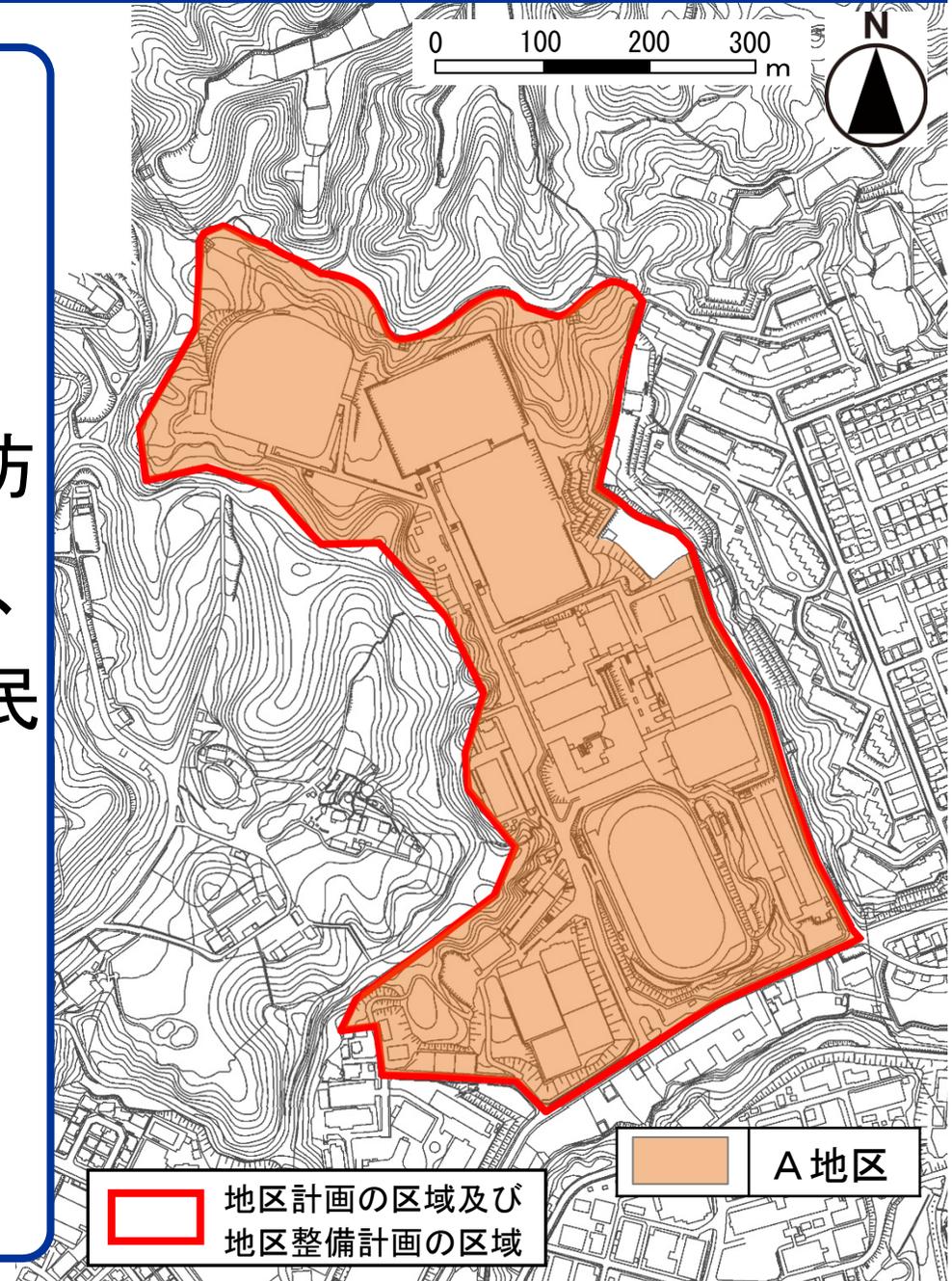
【A地区】

隣接する樹林地に配慮し緑豊かな環境の保全と緑化を図りつつ、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。



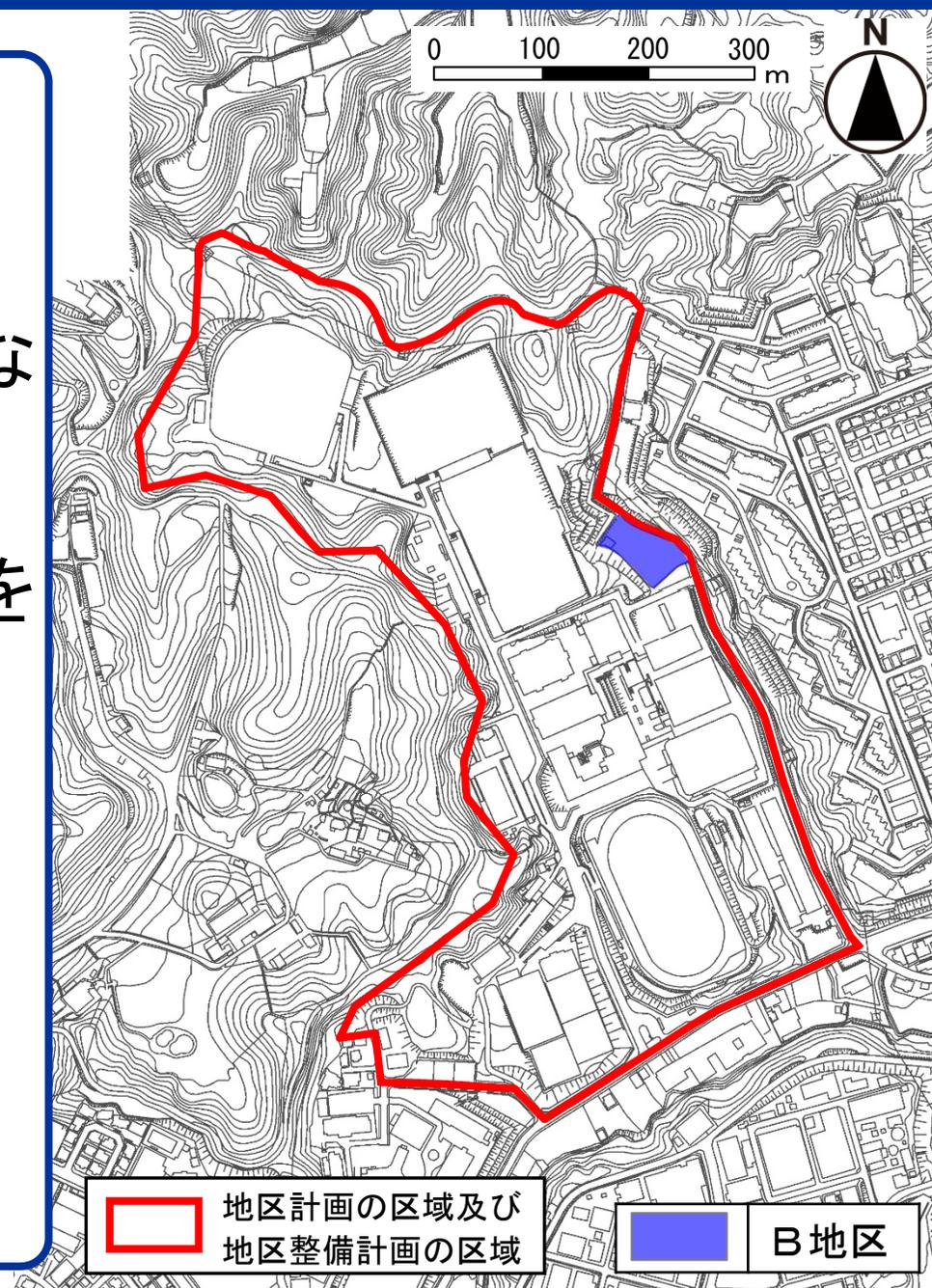
【A地区】

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。



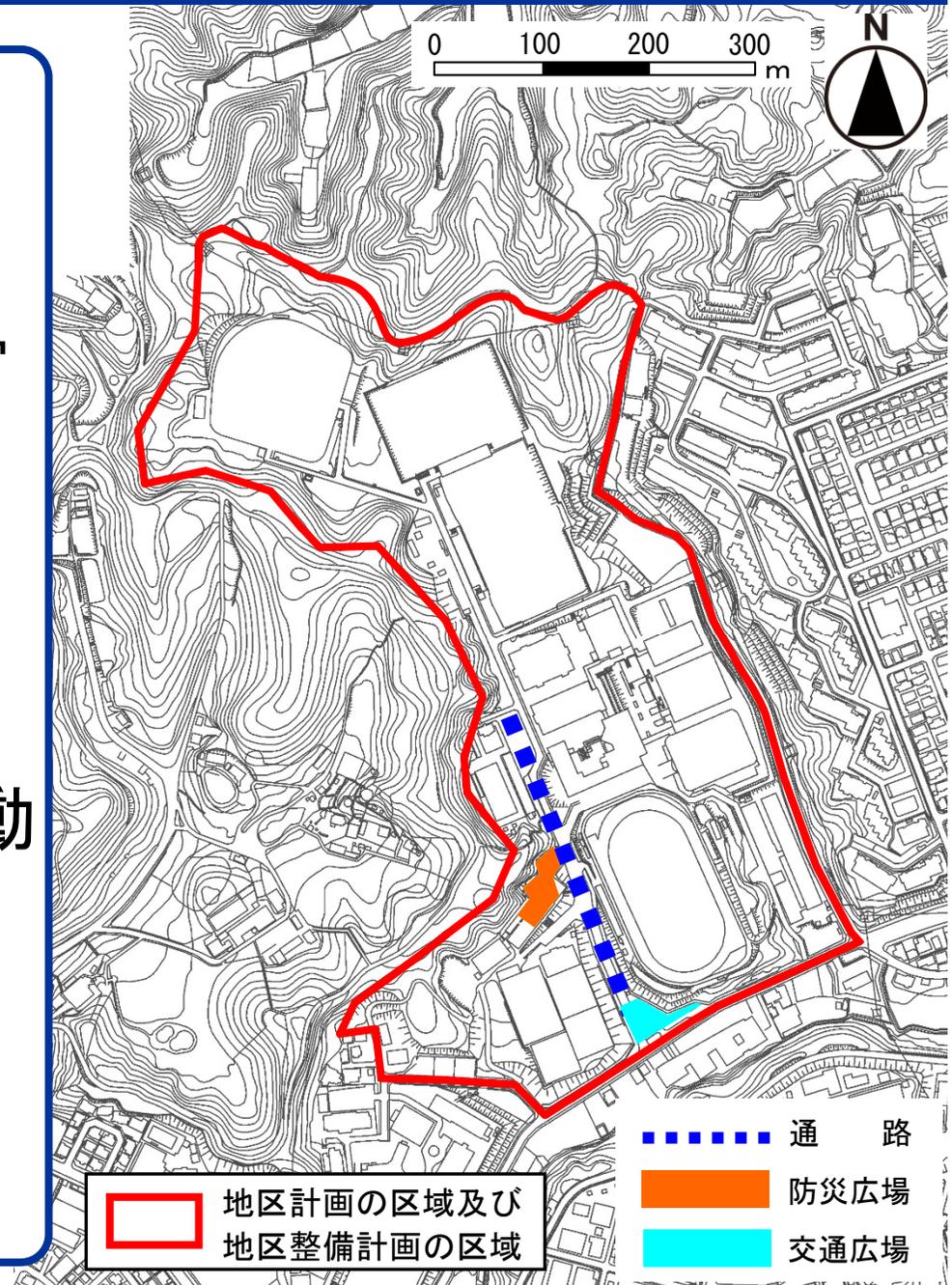
【B地区】

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。

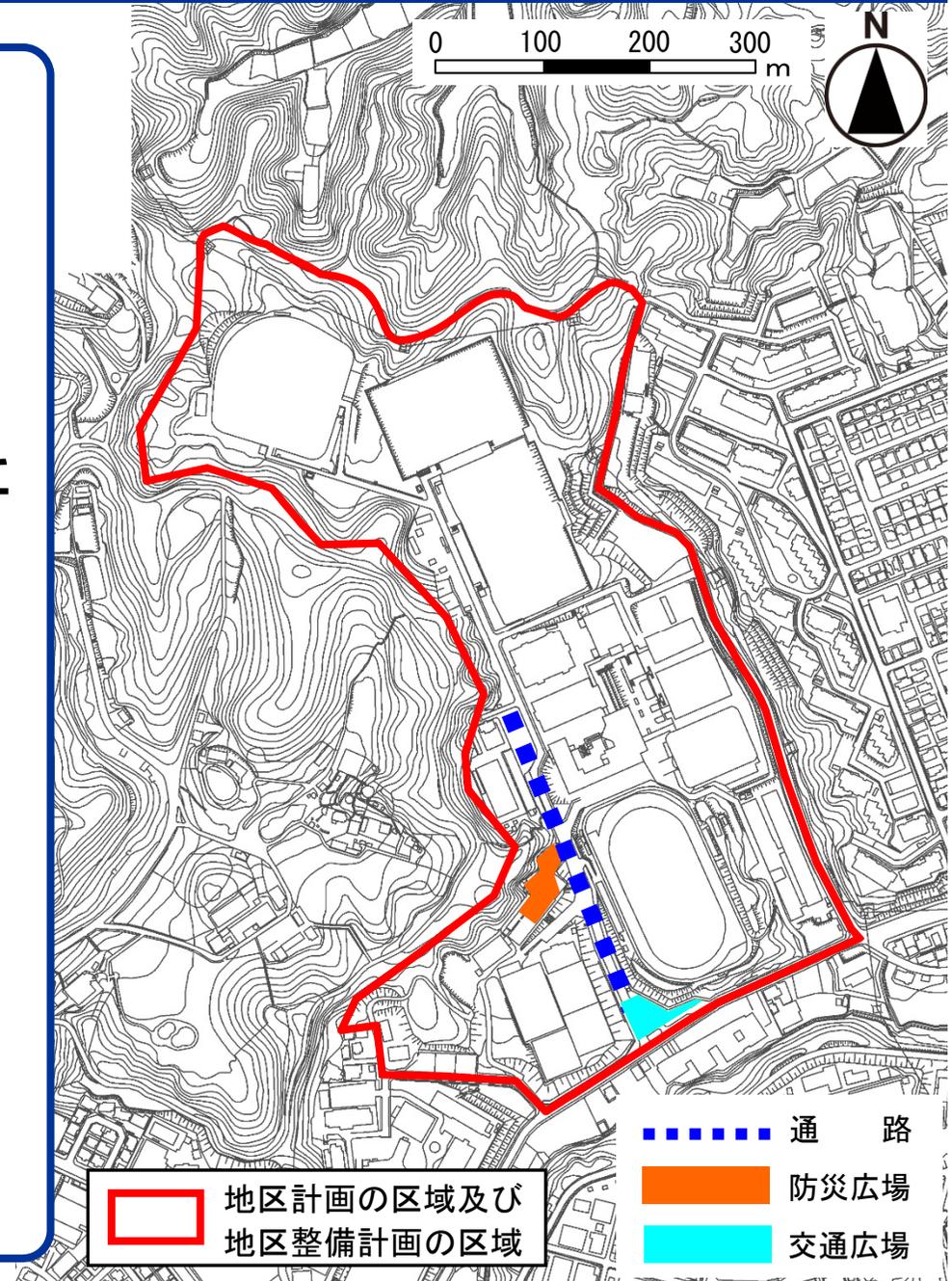


地域の防災性の向上を図るため、災害時における円滑な物資の搬入、救護等の防災活動を支える **通路** を整備し、

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。



■ 地区施設の配置及び規模

通路

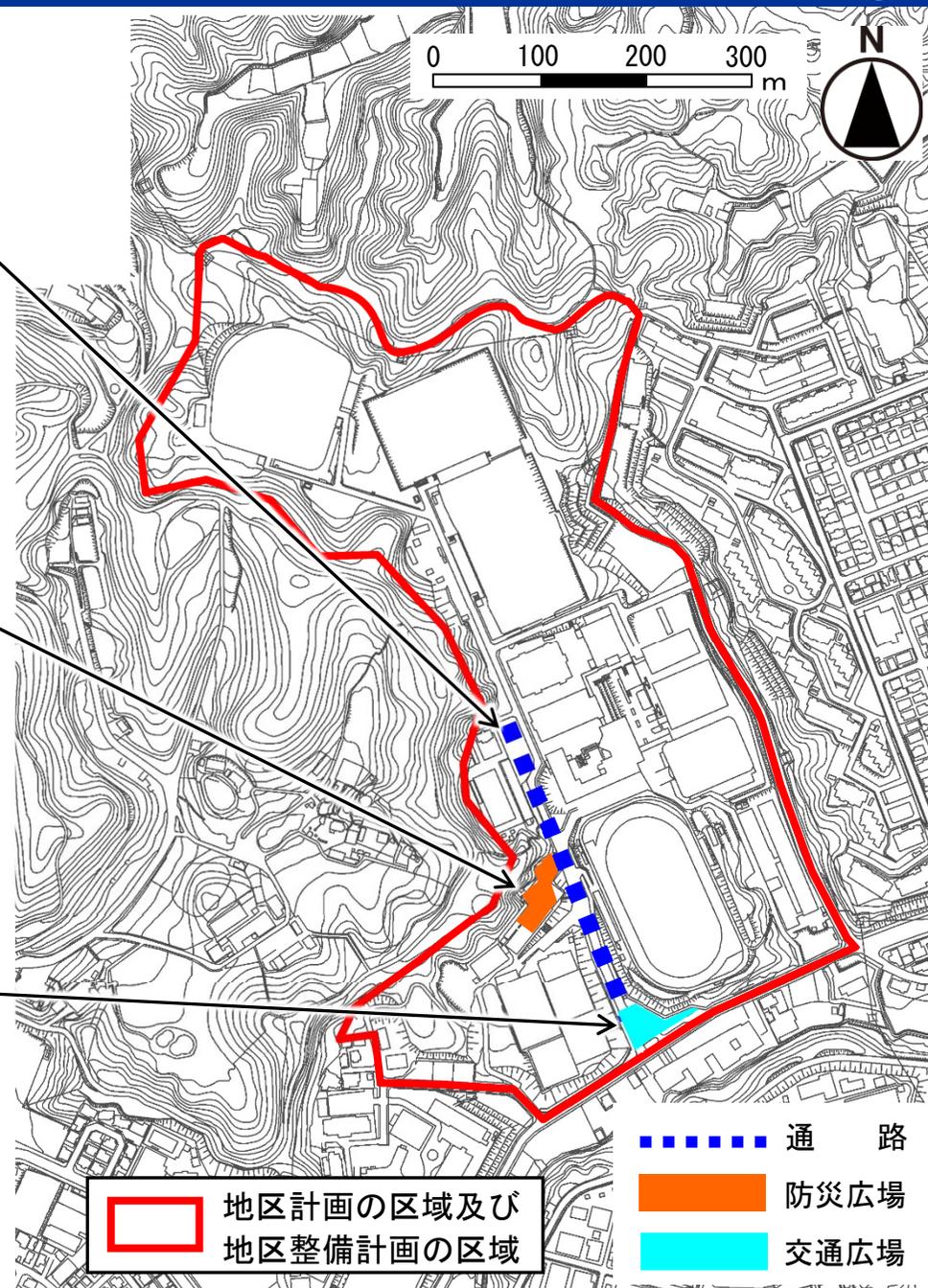
幅員 11.0m、延長 約290m

防災広場

面積 約1,460m²

交通広場

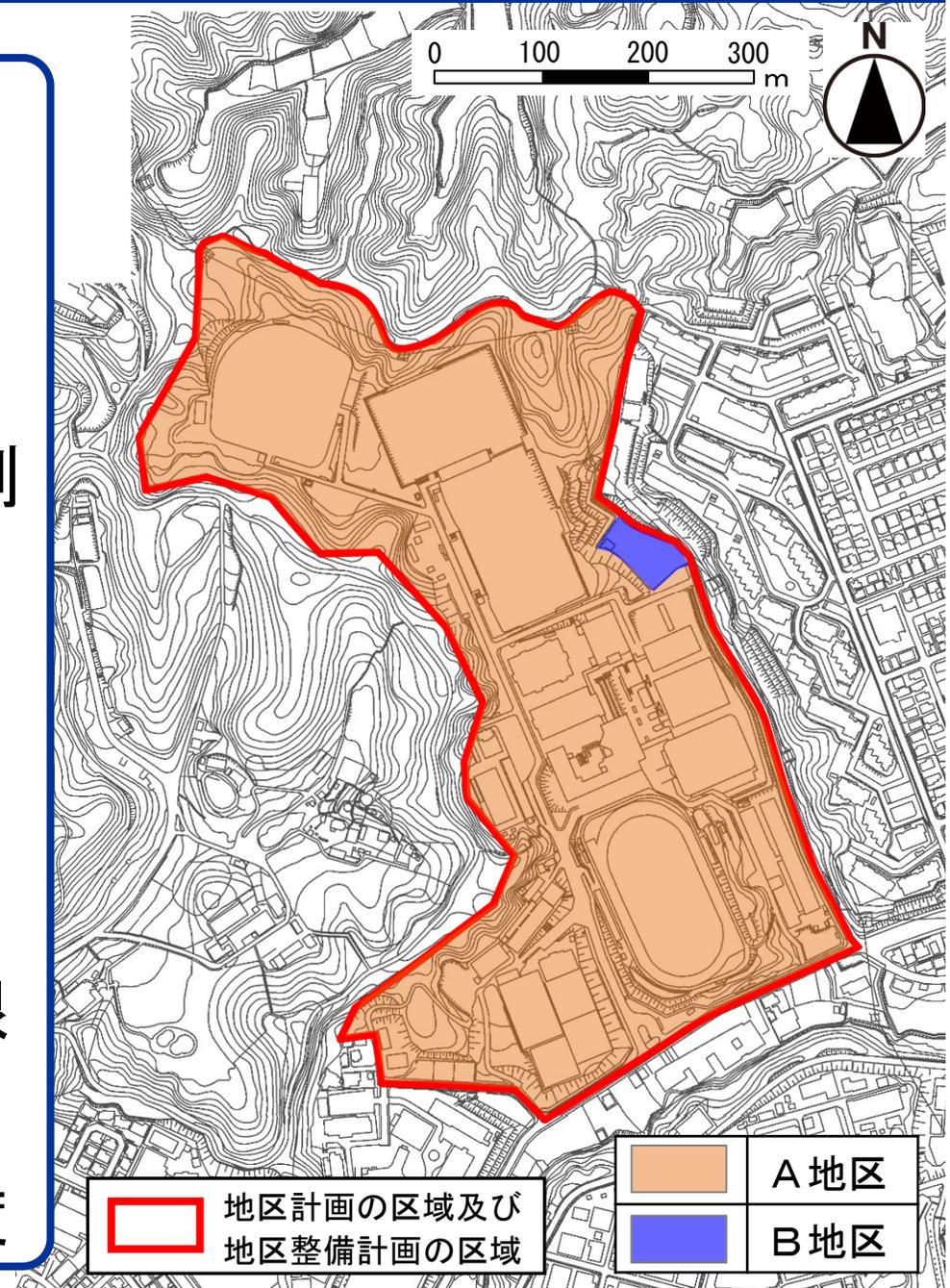
面積 約1,920m²



■ 建築物等の整備の方針

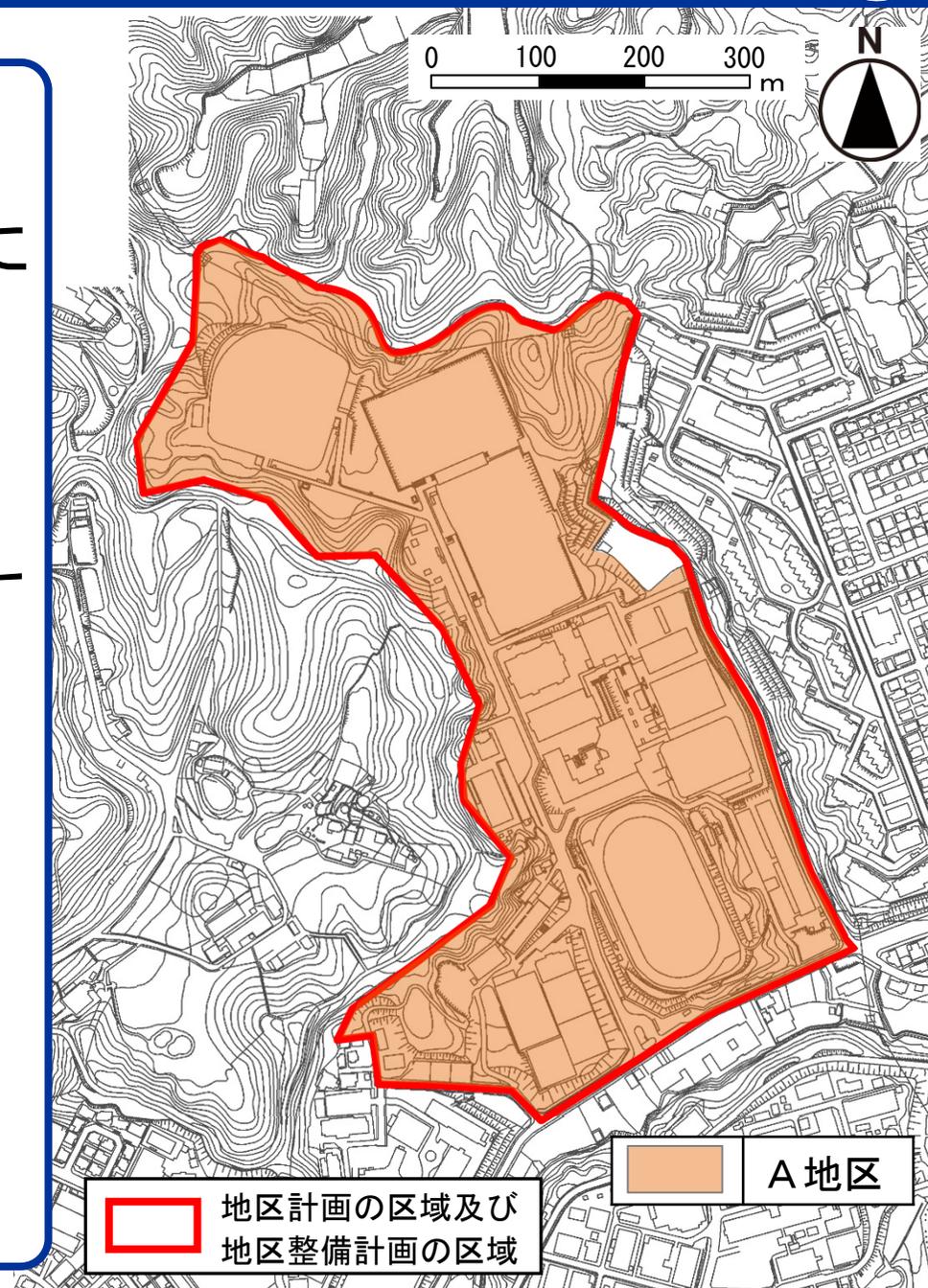
周辺環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、次の制限内容を定める。

- ▶ 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
- ▶ 建築物の緑化率の最低限度



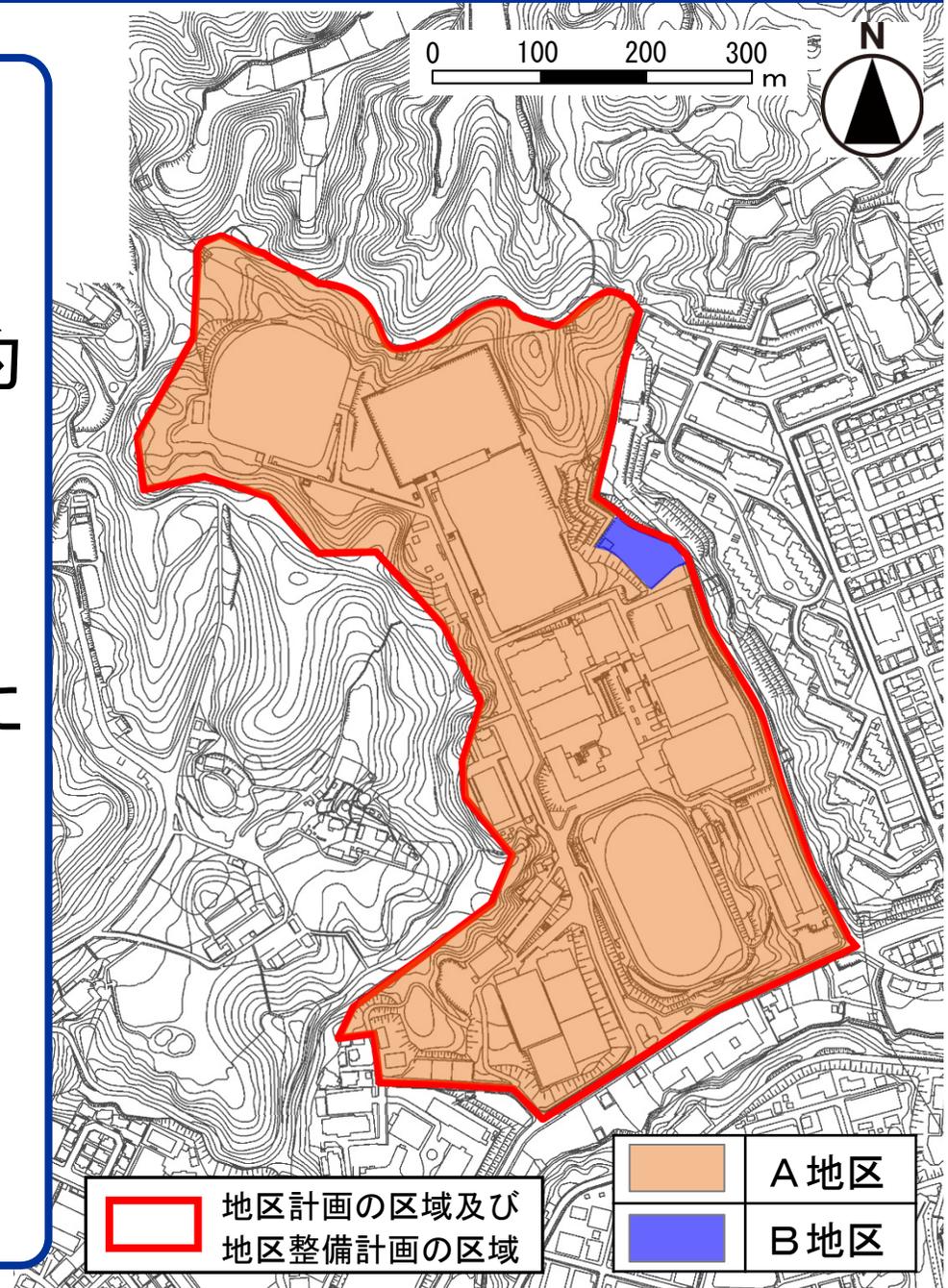
【A地区】

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。



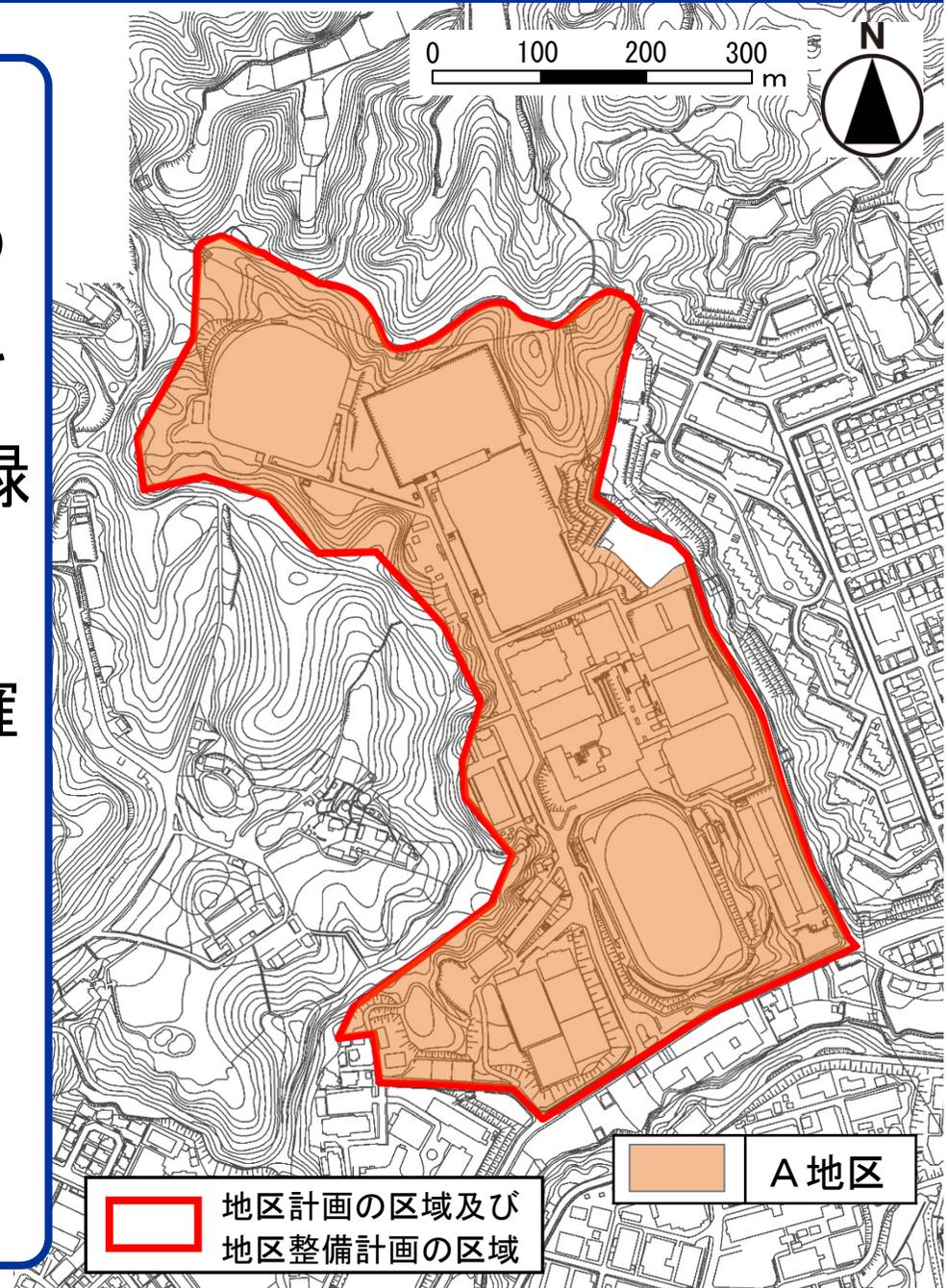
視認性・公開性が高く、緑量を実感できる緑化を積極的に推進する。

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。

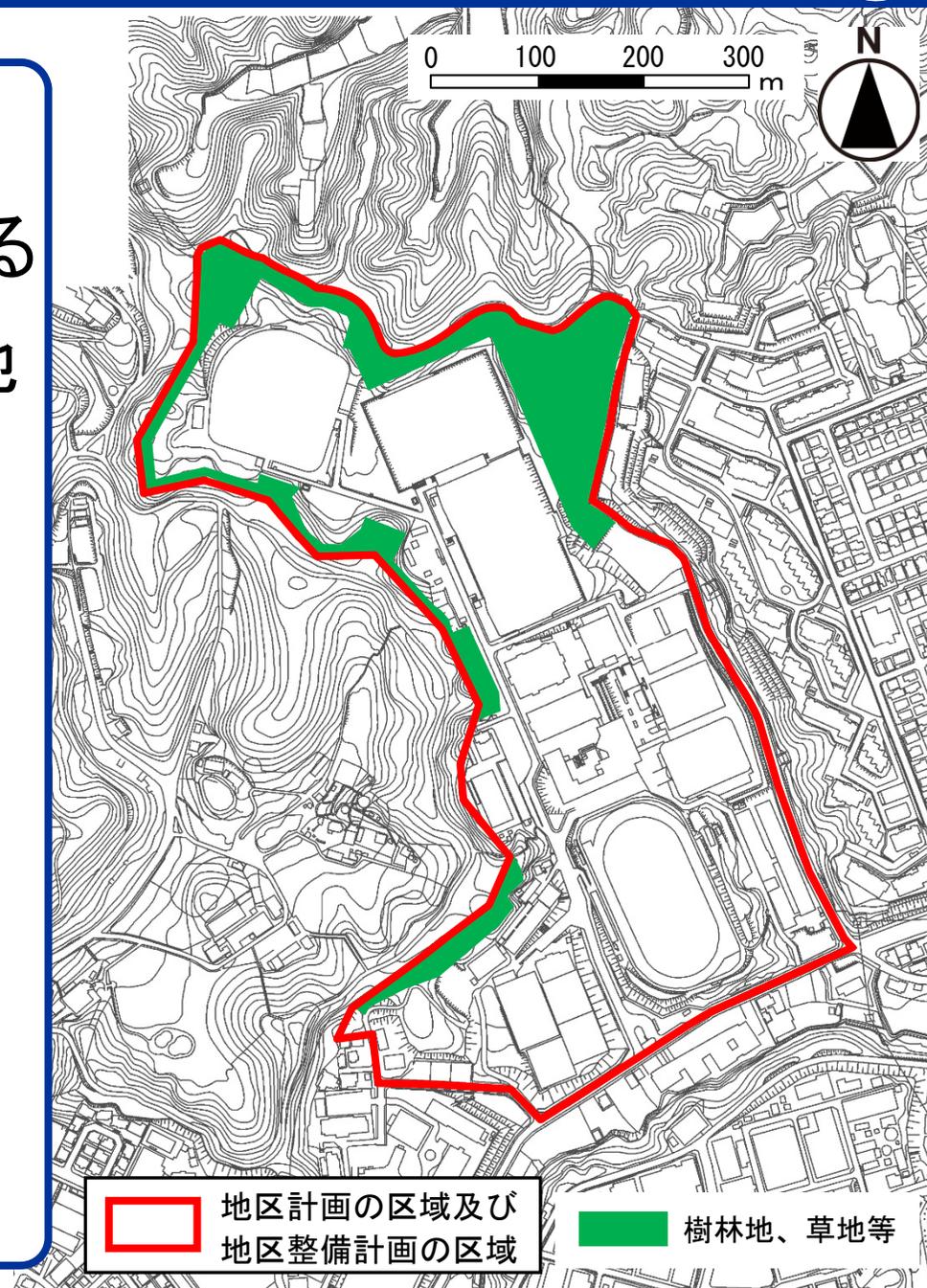


【A地区】

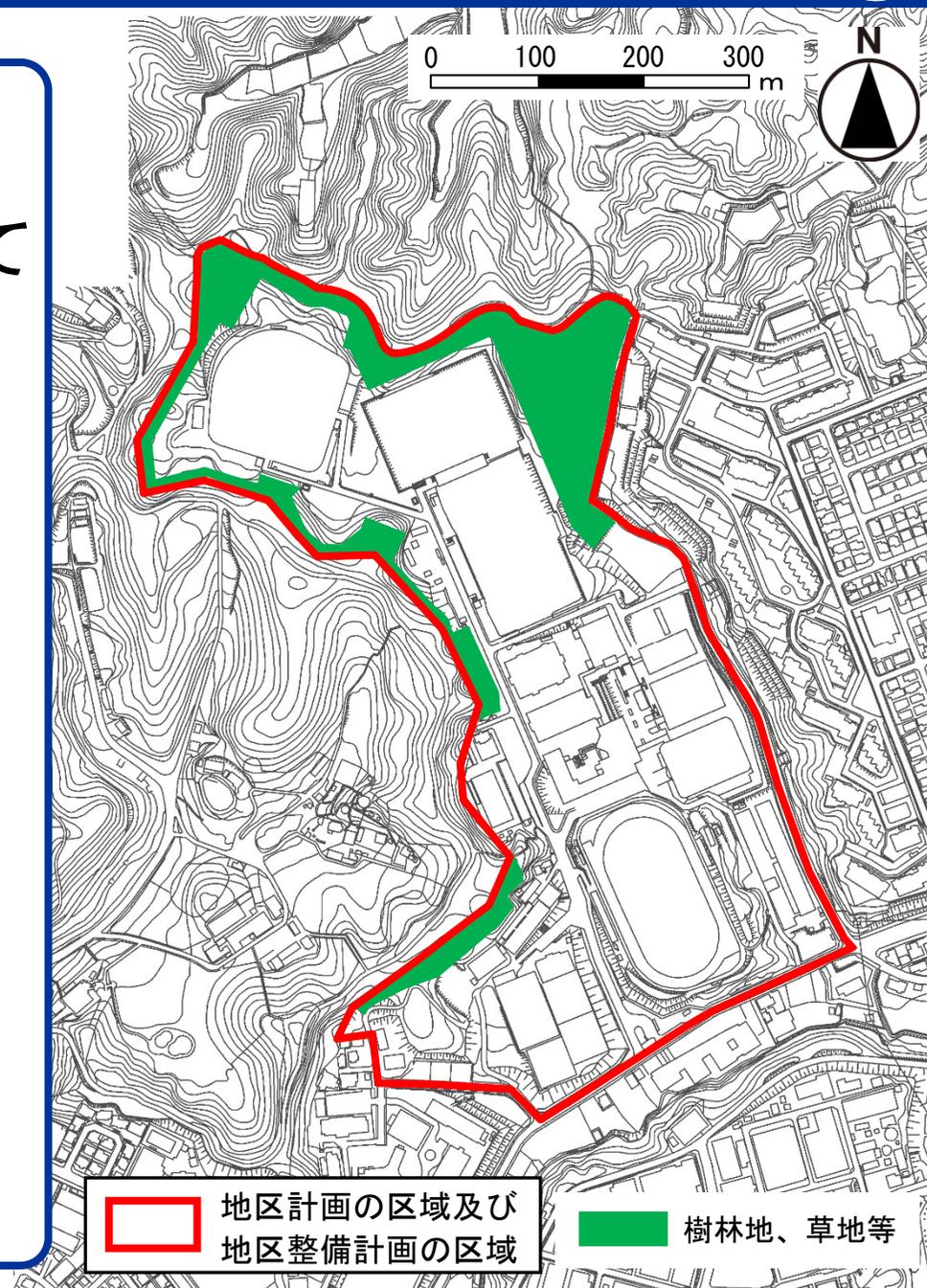
A地区については、周辺の緑地や大学のグラウンド等を考慮し、建築物の敷地内の緑化や緑地帯による連続的な緑の広がりを有する景観を確保する。



緑化率の算定の基礎となる
緑化施設には、樹林地、草地
等を含めないこととする。



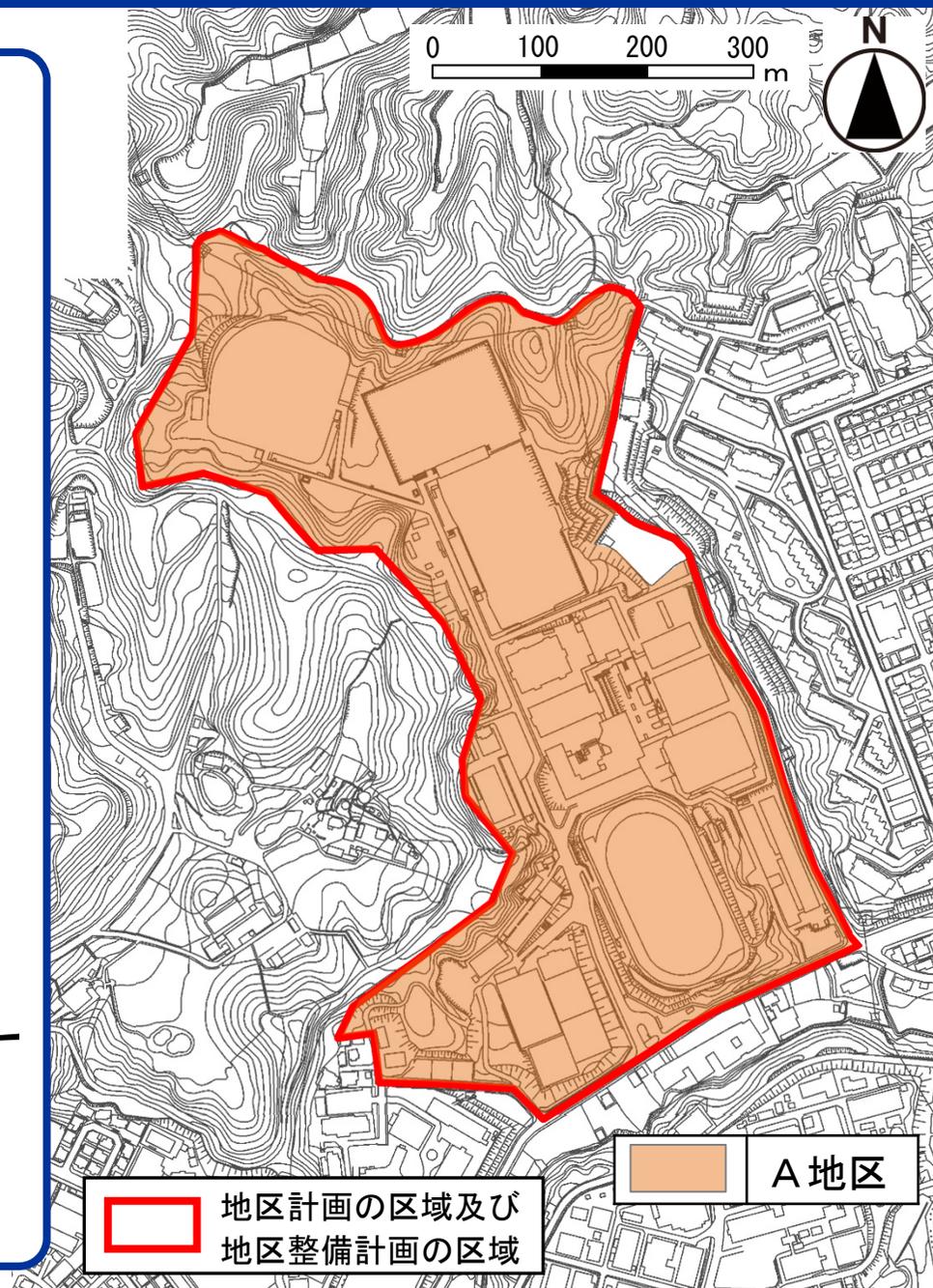
良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等については、適切に管理し保全に努める。



【A地区】

《建築できる用途》

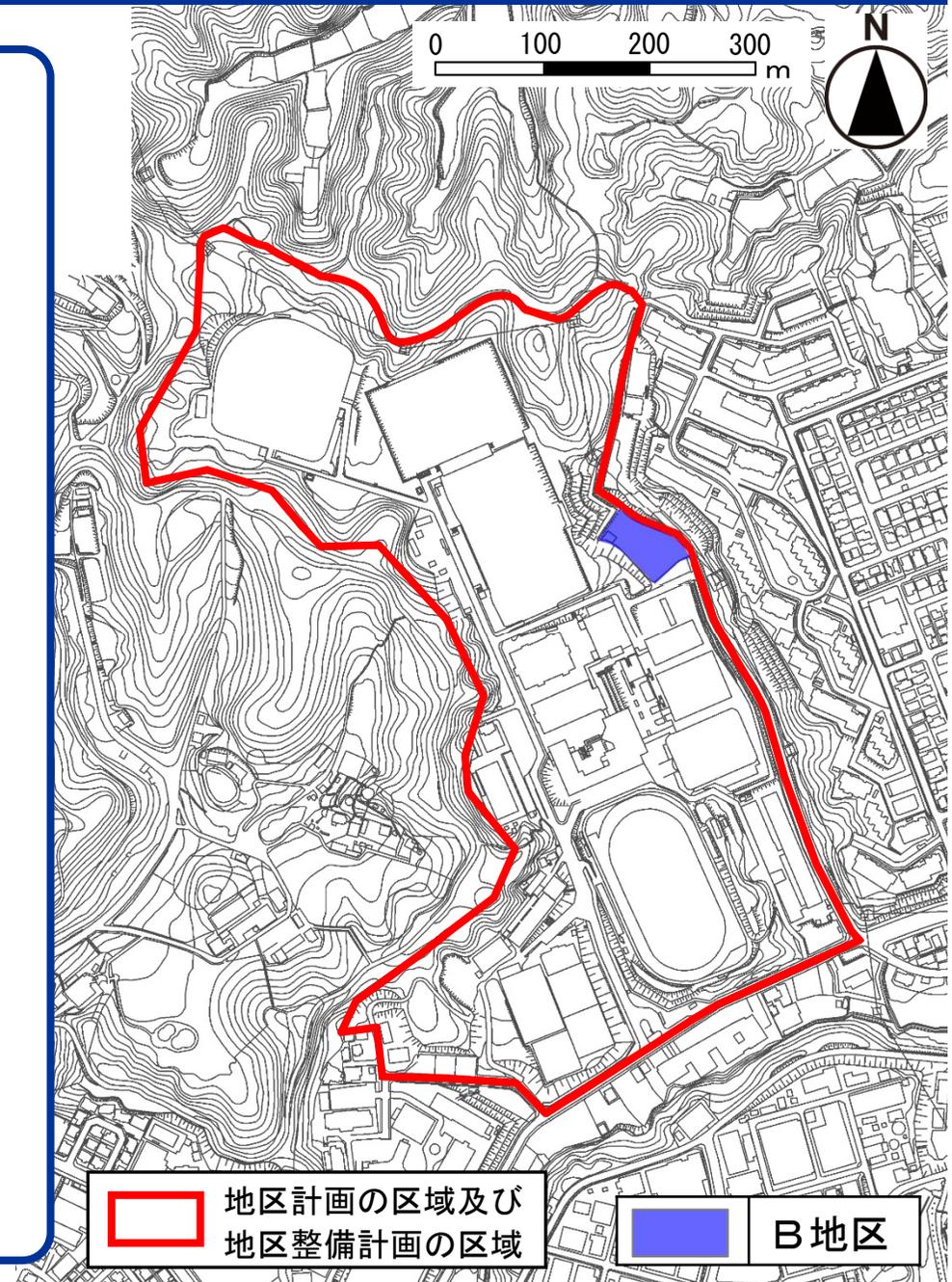
- 1 大学
- 2 寄宿舍
- 3 診療所
- 4 店舗、飲食店など
- 5 巡査派出所、公衆電話所
など公益上必要なもの
- 6 前各号の建築物に付属するもの



【B地区】

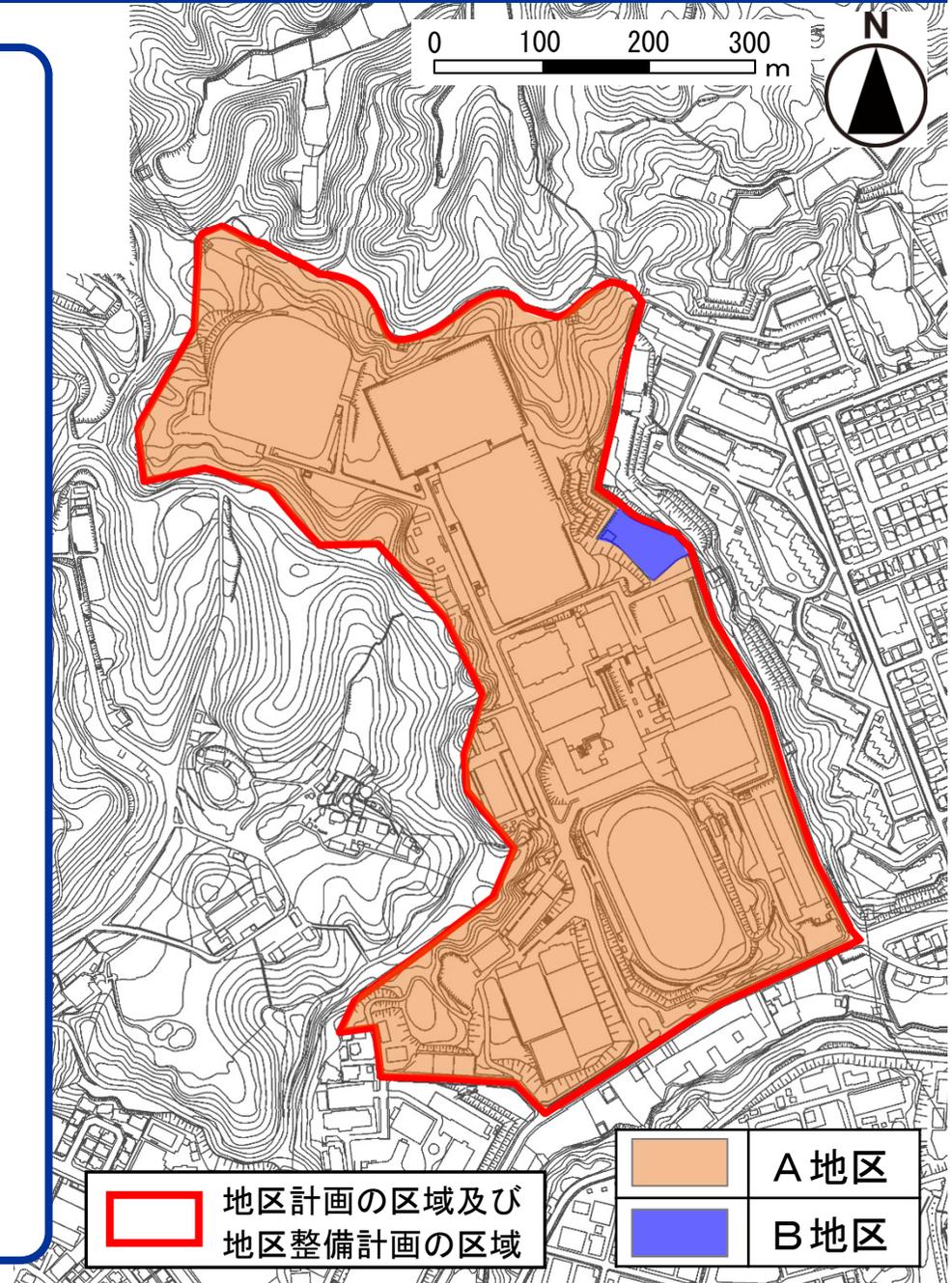
《建築できない用途》

- 1 住宅
- 2 兼用住宅
- 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



道路境界線
隣地境界線
から

2m以上後退



■ 建築物の高さの最高限度

40

【A地区】

区域ア

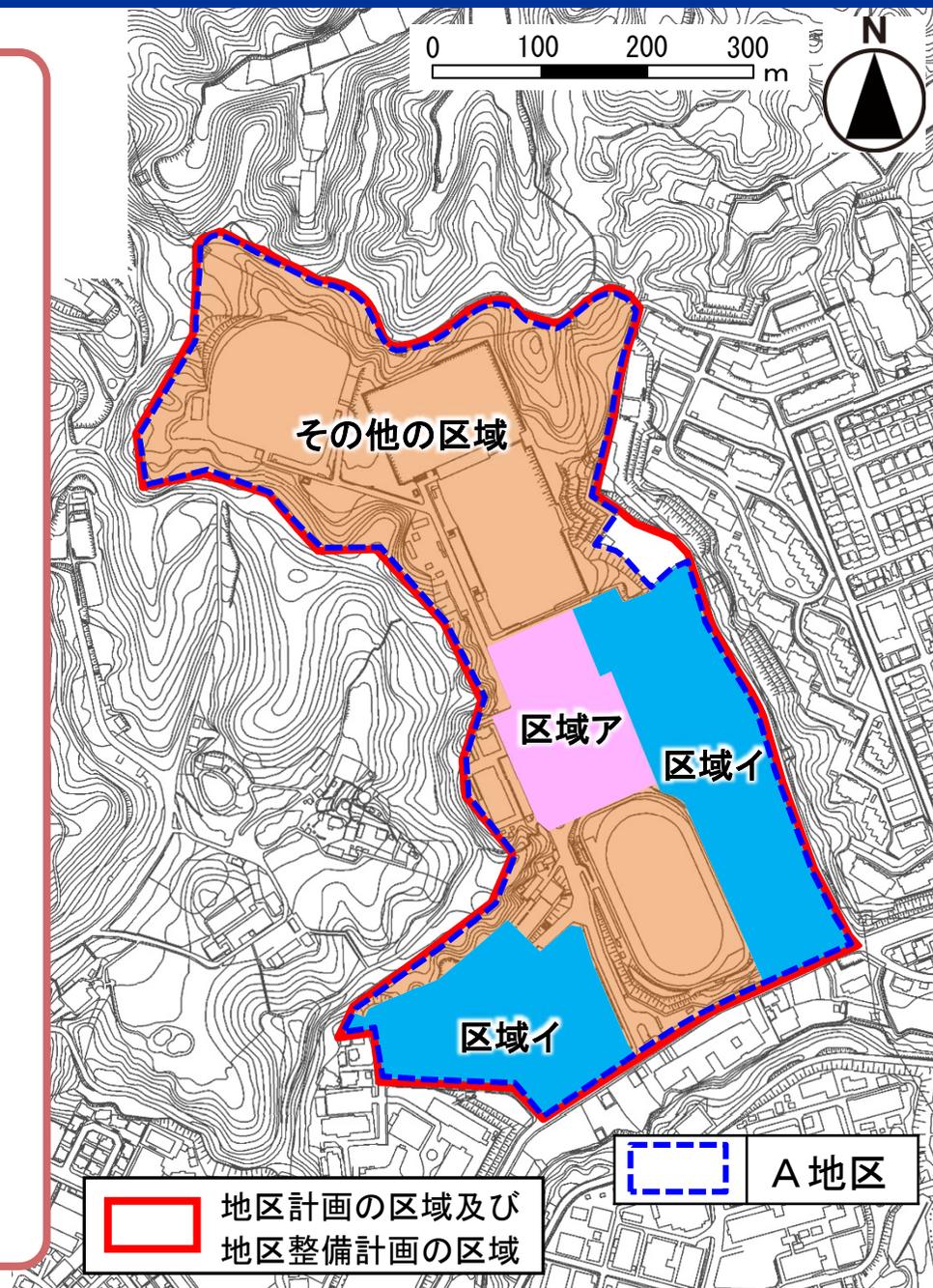
40mまで

区域イ

20mまで

その他の区域

15mまで

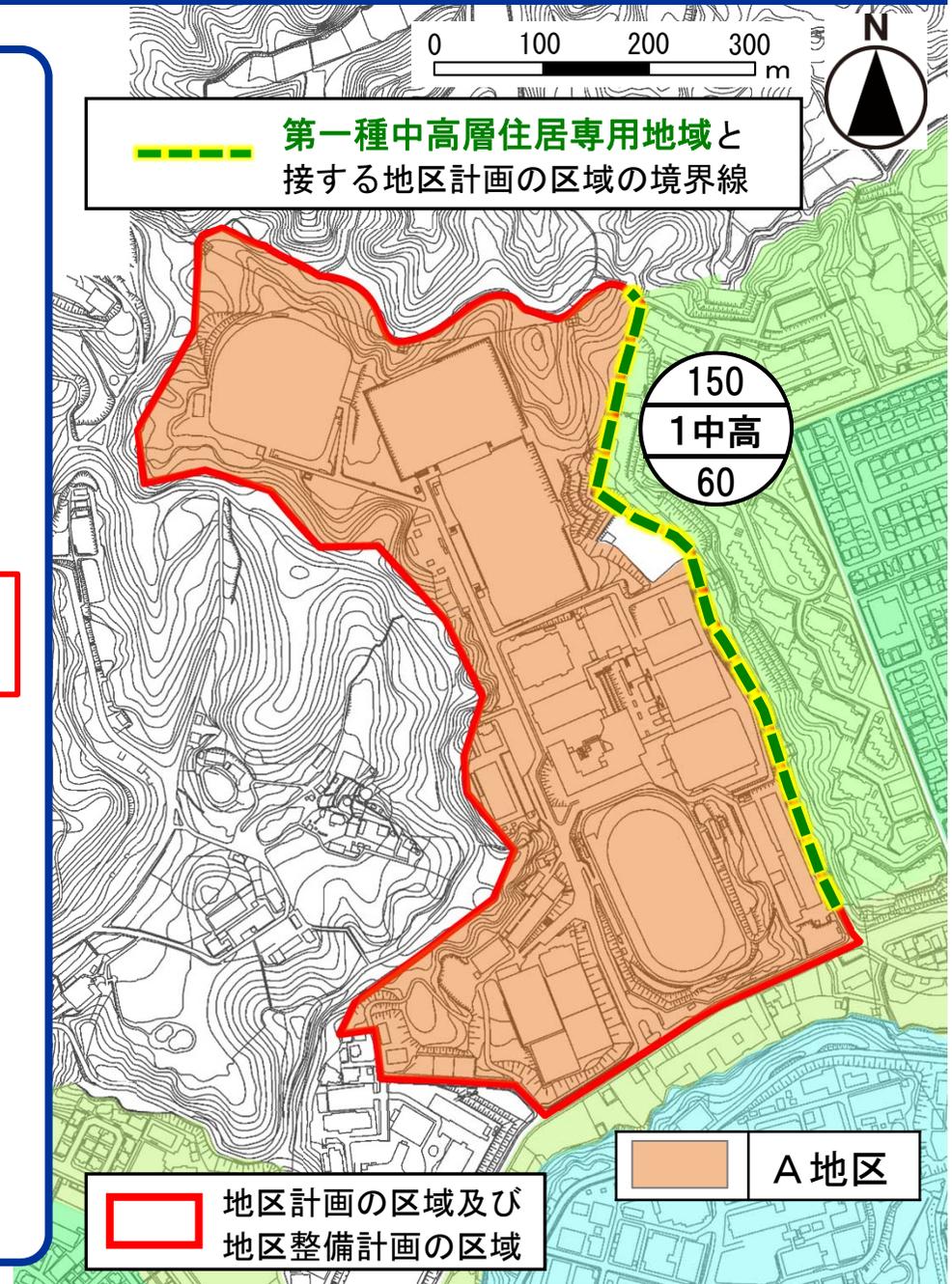
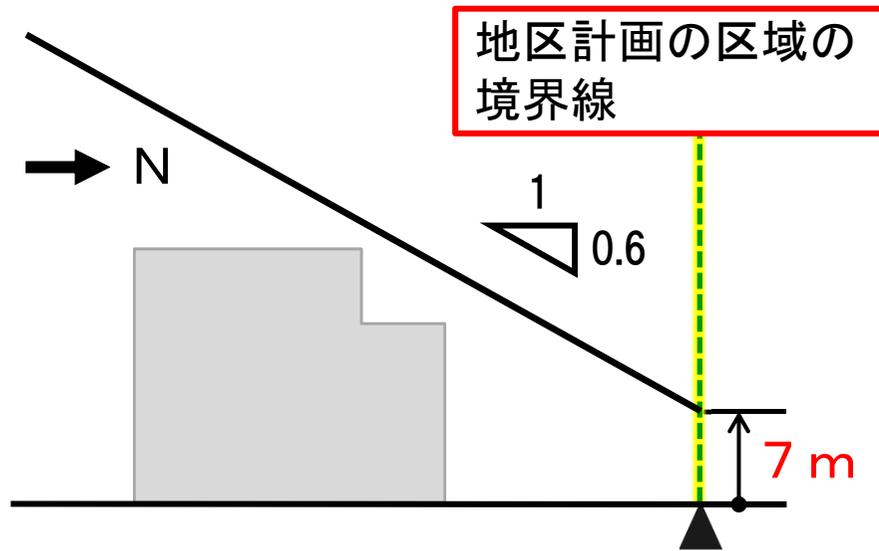


■ 建築物の高さの最高限度

【A地区】

<北側斜線制限>

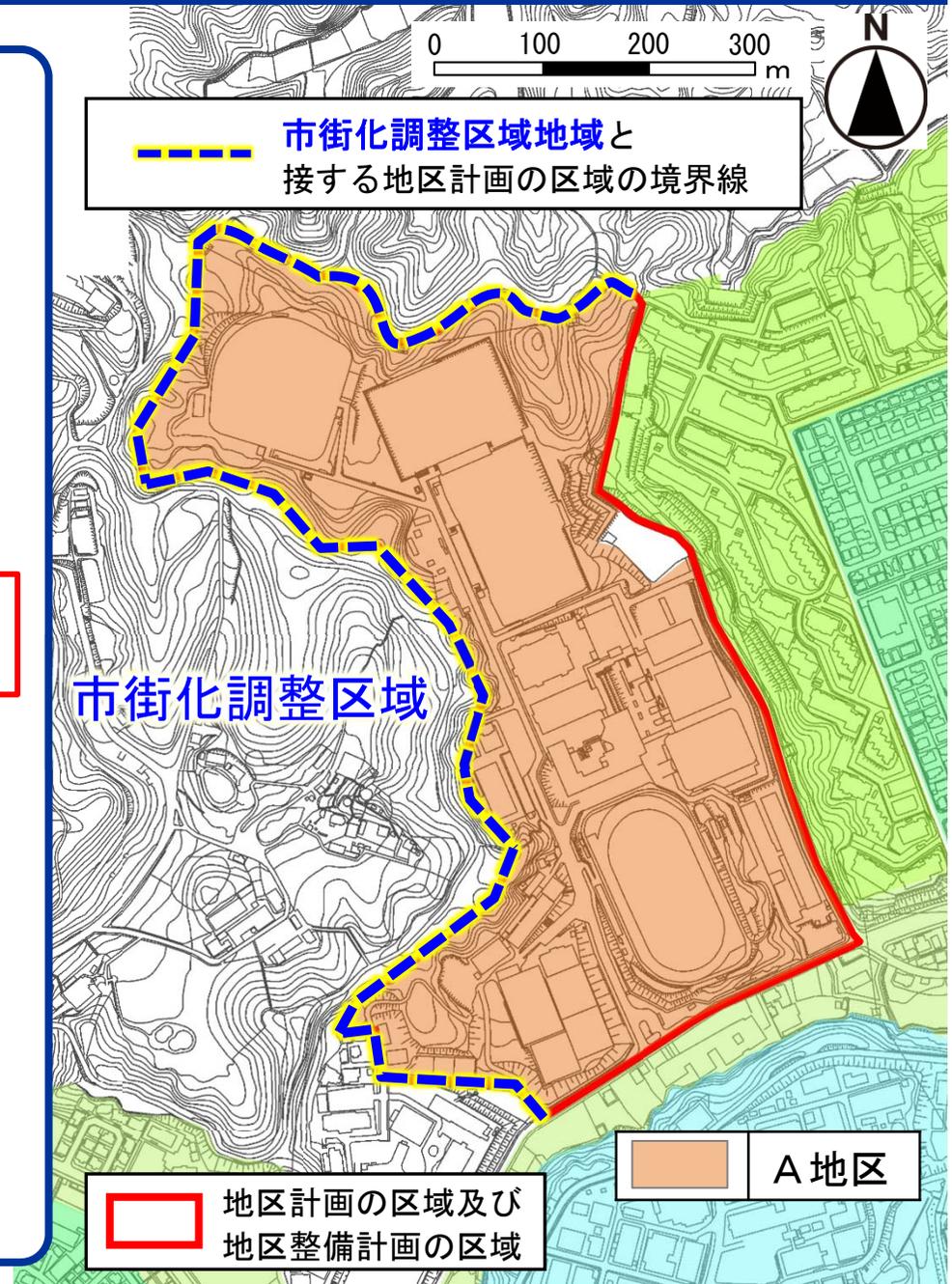
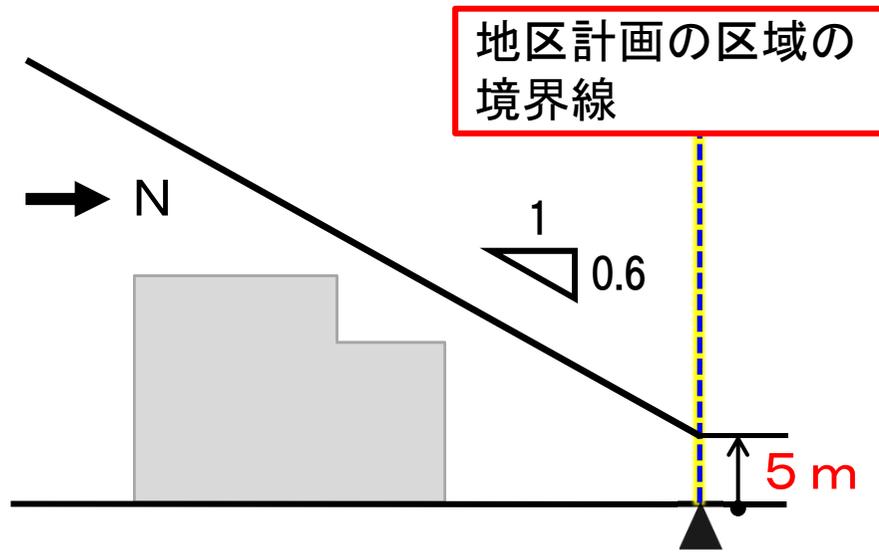
地区計画の区域の境界線の北側が
第一種中高層住居専用地域の場合



■ 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
市街化調整区域の場合



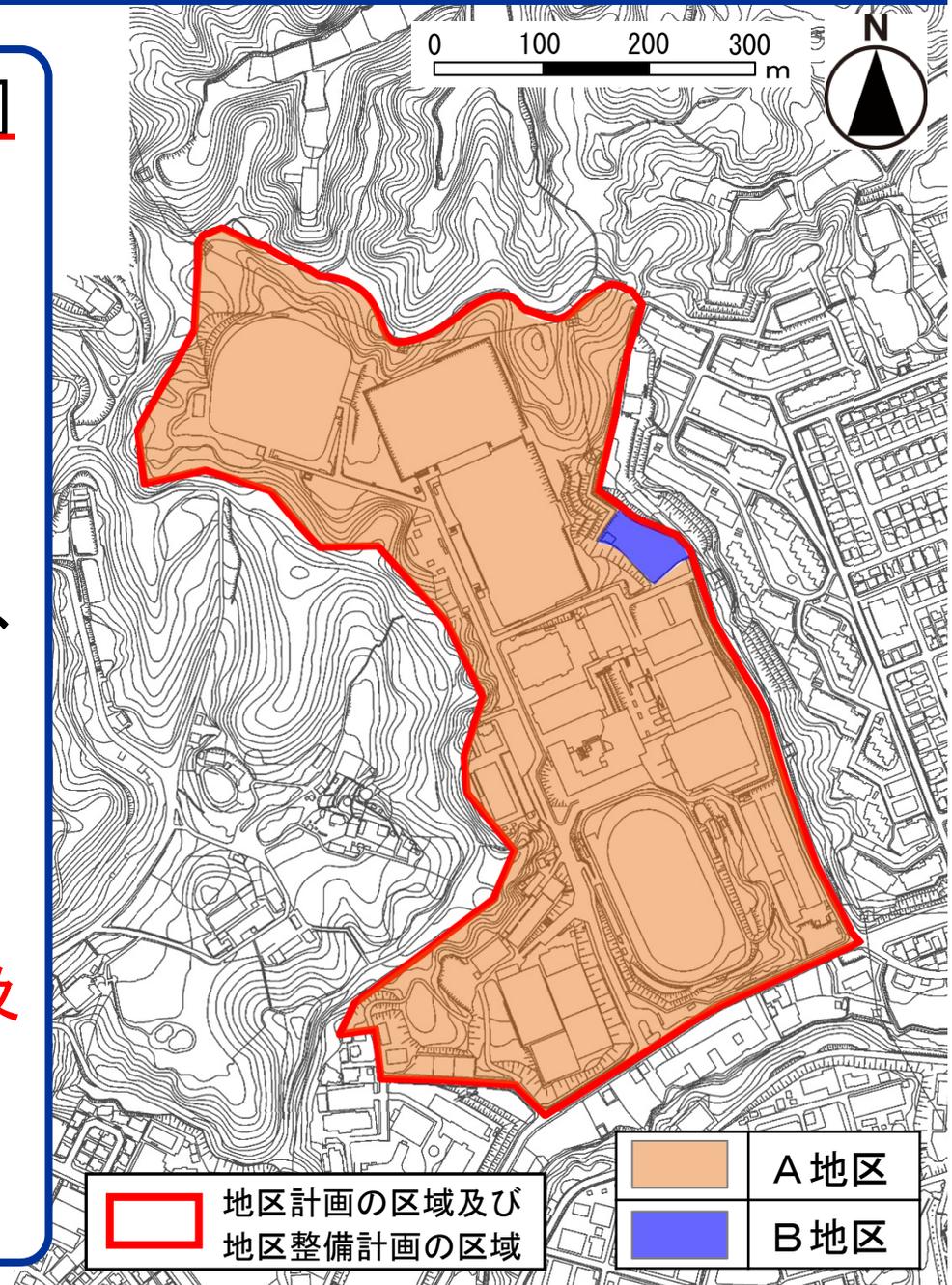
■ 建築物等の形態意匠の制限

43

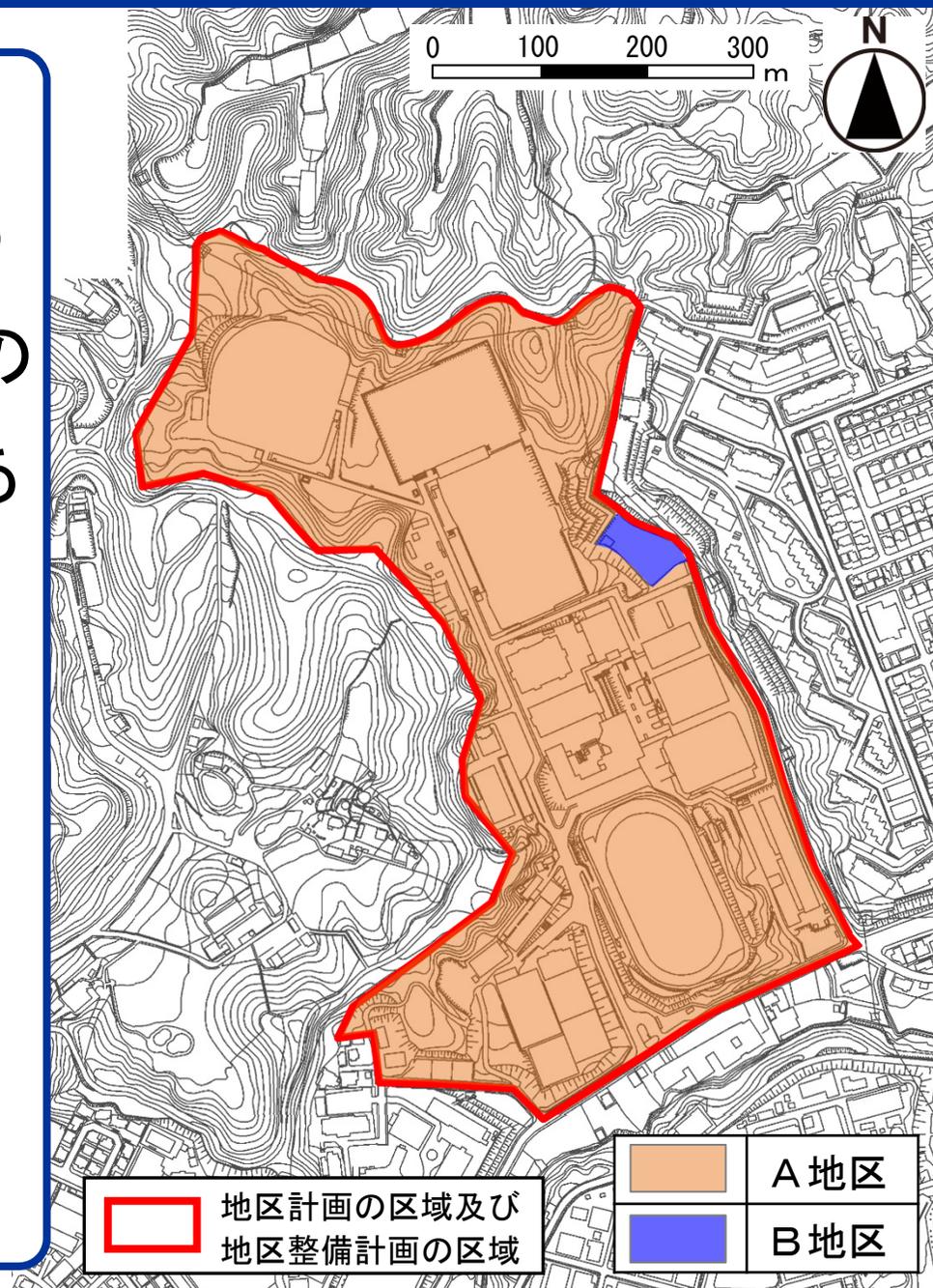
建築物の屋根・外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着いたある雰囲気的设计、色彩、素材のものとする。

屋外広告物は、本地区区計画の区域内における自己の名称、自己の事業又は営業の内容に関するものに限り設置することができる。

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

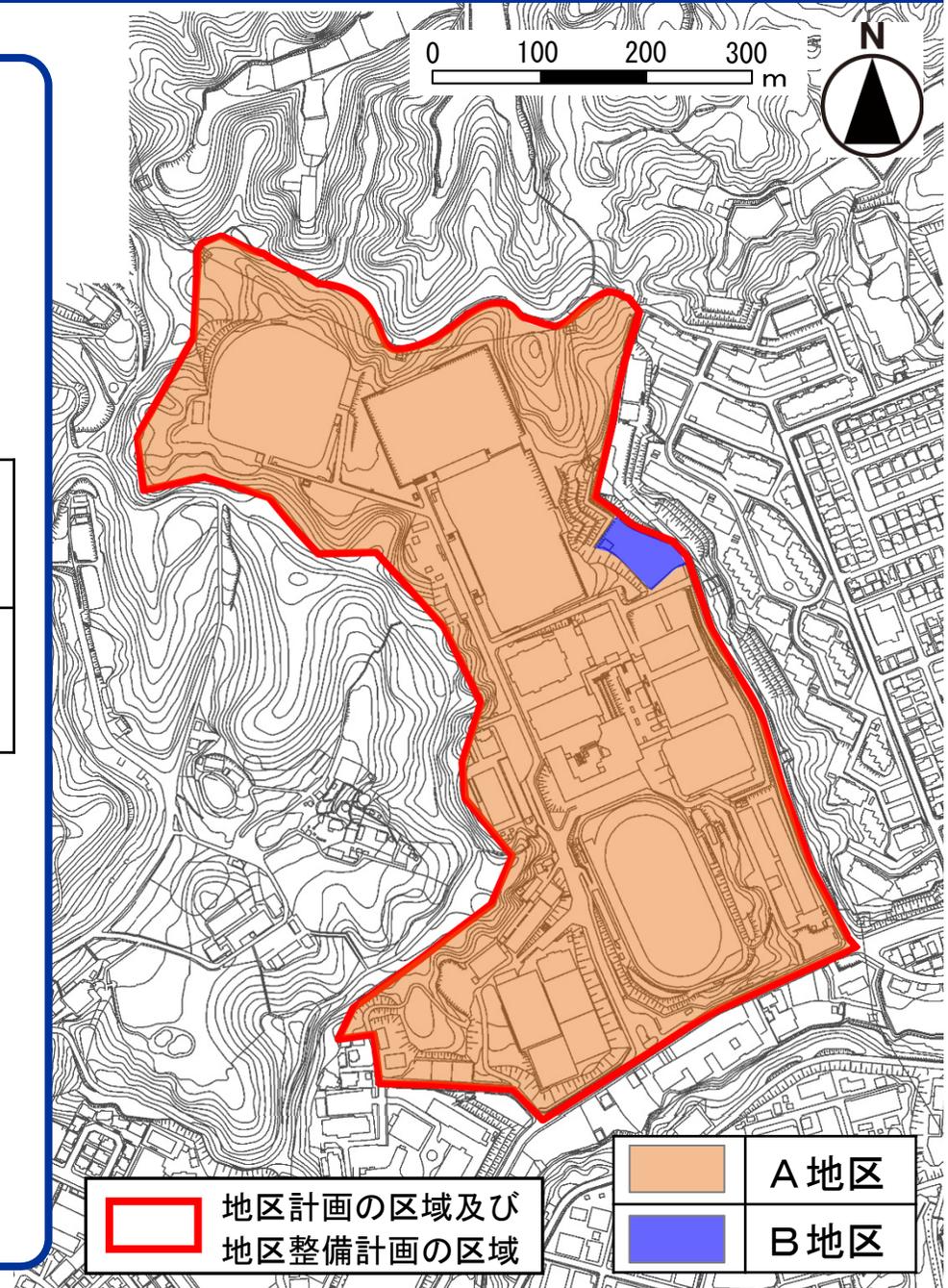


道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。



■ 建築物の緑化率の最低限度

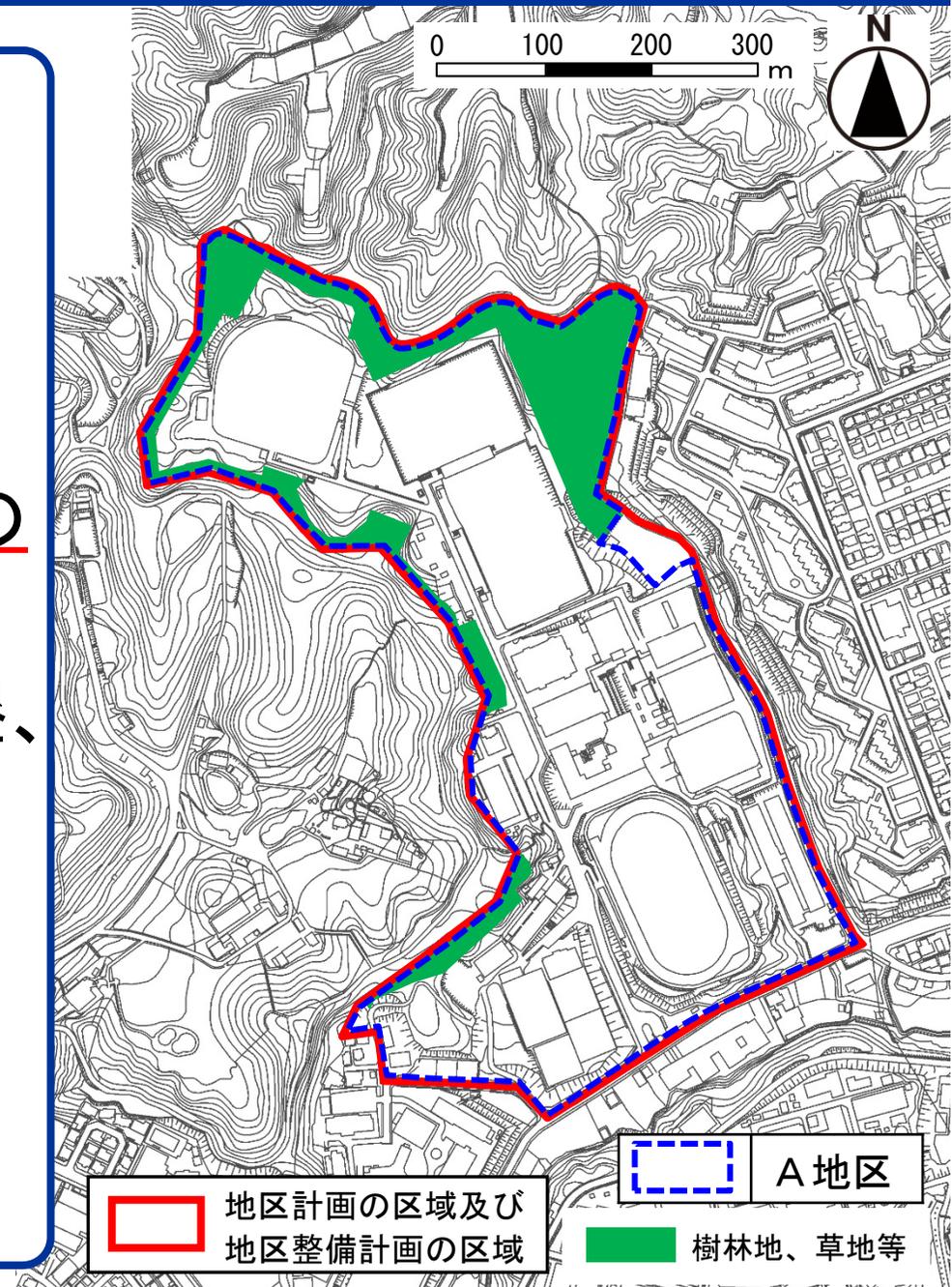
	A地区	25%
	B地区	15%



【A地区】

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



縦覧期間	自 令和3年3月25日 至 令和3年4月8日
意見書の提出	なし