

第2章. 開発の経緯と特徴

2-1. 開発当初の基本計画と法規制

(1) 開発当初の基本計画

横浜若葉台は、開発当初の基本計画において、以下の①～④の点を主要なコンセプトとして計画されました。このマスタープランでは開発当初のコンセプトを踏まえ、将来の目標・方針を検討します。

1) 高層住棟の利点を最大限活かし、人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街を目標に整備

- ・首都圏には珍しい自然豊かな未開発地区であった旭区・緑区の丘陵地に高層住棟の建設が決まり、急傾斜地を除いた土地での中層団地では計画戸数を満たせないことから、高層住宅による「人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街」が目標とされました。

2) 将来のライフスタイルに対応するため、豊かなレクリエーション施設を配置

- ・当時、予想されていた生活像（余暇時間の増大、労働時間の短縮）へ対応するためレクリエーション施設の充実が目標とされ、「ペDESTリアンデッキ及び自転車専用道」「運動公園（野球・サッカー・テニス・バドミントンなどを想定）」「プール」などの施設が計画されました。

3) 郊外にあっても都市的な雰囲気を持たせるよう計画したワン・センター配置

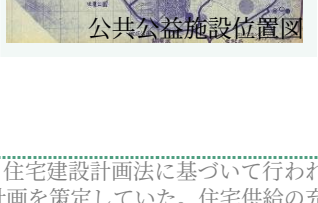
- ・全地区を4つの近隣住区とし、極力中心部に集中して充実したセンターを構成。集中させることで郊外でも都市的な雰囲気を持たせながら、センター地区への歩行者と車の動線を立体的に分離させることが計画されました。

4) 自然地形、環境を極力活かした住棟配置

- ・きめ細かな住棟配置を造成計画に織り込み、斜面緑地を保全することや、自然環境との結節点となる箇所に広場を設け、住宅用地、センター用地、公園用地などが有機的に一体となるよう計画されました。

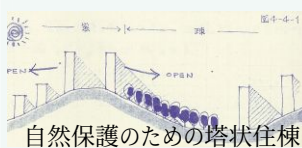
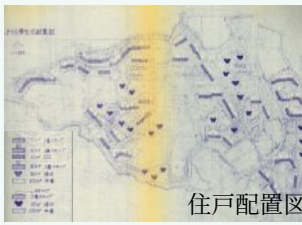


■基本計画時点の考え方や背景

項目		基本計画・設計時点の考え方・背景など	図・写真など
若葉台団地への住宅供給背景	公社の 時代的作用	- 国の第二期住宅建設五箇年計画で昭和 50 年までに住宅不足解消のため 950 万戸の住宅供給が目標とされており、神奈川県第三次総合計画でも「一世帯一住宅」が目標となっていた。^{※1} - これらを受け、公社でも昭和 46～50 年で約4万戸の建設計画があり、うち1万戸（分譲8千戸、賃貸2千戸）を若葉台で計画していた。^{※1}	
	高層住棟 となった 時代背景	- 大量・良質の住宅整備に係る用地取得が困難だったため、郊外でも土地の高度利用が望まれていた。また丘陵地で急傾斜地以外で住宅供給をしようとすると、中層団地では計画戸数を満たせなかった。^{※1} - そのため、首都圏には珍しい自然豊かな未開発地区であった若葉台に高層住棟の建設が決まり、未来を先取りした「人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街」を目標に整備された。^{※1}	
計画の目標	歩行者空間	人間尊重の計画として歩行者空間の重視を目標とした。^{※1}	
	ライフスタイル への対応	- 将来のライフスタイルに対応しうる空間と施設の新設^{※1} - 当時、予想されていた生活像（余暇時間の増大、労働時間の短縮）への対応のためレクリエーション施設（「ペDESTリアンデッキ及び自転車専用道」「運動公園（野球・サッカー・テニス・バドミントンなどを想定）」「プール」など）が充実。^{※1}	
	高層住宅の 利点活用	- 従来何もなかった地区に高層住宅を建設する意義を検討し、高水準の交通やレクリエーション施設を整備^{※1} 高密度住宅地の利点（里山の保全、豊かなオープンスペース確保など）を積極的に計画に取り込む。また問題点（人口密度増、一人当たりの空間減、子供の教育環境面など）の解消へ努力することが大前提であった。^{※1}	
	交通利便性 の向上	バス交通の利便性向上を図り、都市内での自家用車利用の必要性を極力減少^{※1} 現況地勢を極力残すため地形に合わせた道路計画を行った。^{※1} - 基本計画時は幹線道路以外クルドサック（袋小路）を計画していたが、長いクルドサックを避け、人との動線とは立体的に避け、人には支障を及ぼさない範囲で区画道路を設けた。^{※1,2}	
	自然環境の 保全	3つの谷と4つの尾根によって構成されており、良好な住環境実現のため自然環境と住宅地の諸施設の一体的な計画が目標だった。^{※1} - 建物の高層化の利点を最大限活用し、オープンスペースに自然の地形と植生を残すこととした。^{※1} - 特に良好な樹林帯は地区公園、近隣公園として活用。また多少距離が延長されても、保存区域を破壊しないルートに道路を通した。^{※1} - きめ細かな住棟配置を計画的に造成計画に織り込み緑地を保全。^{※1}	
基本構想	センター地区	- 全地区を4つの近隣住区で構成したが、近隣住区にこだわることなく、極力中心に集中して充実したセンターを構成。集中させることで郊外にあっても都市の中心部らしい雰囲気を持たせた。^{※1} - センター地区への歩行者と車の動線を立体的に分離^{※1} - 自然環境との結節点となる箇所に広場を設け、住宅用地、センター用地、公園用地などが有機的に一体となる計画^{※1}	
	施設計画	- 団地内に必要な公共公益施設を設け、かつ都心部の一般住宅地をはるかに上回る公園・緑地の整備、充実した教育施設を整備し、土地の高度利用かつ有効な利用空間の確保を両立させようとした。^{※1} - 小学校・幼稚園・保育所・診療所・集会所・近隣公園は近隣住区ごとに計画し、公共・公益サービスの充実を図る。^{※1}	

8 横浜若葉台マスタープラン

住宅建設五箇年計画・・・住宅供給を計画的に進めるため、住宅建設計画法に基づいて行われていた政策。5年を1期として、住宅の建設戸数などの計画を策定していた。住宅供給の充足や人口減少などの理由で廃止され、新たな住宅政策として住生活基本法が施行された。

項目		基本計画・設計時点の考え方・背景など	図・写真など
住宅計画	配置計画	- 基本計画時では<u>道路や歩道を横断する連続棟</u>を用いて、<u>廊下を通じて施設への到達を可能</u>とするよう計画。また大規模造成を排除、自然の保存と多様な空間演出のため、<u>塔状、傾斜住宅</u>も検討。※1 - また、<u>棟の中にはホールやロビー的なスペースや幼児の遊び場空間を設け</u>、高層住棟内に交流の場を創出※1	 自然保護のための塔状住棟
	住戸	- 当初想定していた戸当たり分譲価格が高額になってしまう見通しとなり、<u>総事業費の大幅削減が求められ</u>、施設用地を侵食し、<u>住宅用地を増やす、造成工事費の節約、駐車場建設費を削減</u>するなどにより、仕上げ材内装、設備機器など下請工場の段階までふみ込み単価折衝し、特注を条件に低価格で納品させるなどの対応を図った。※2 - 最も<u>戸当り建築費が安い12階建てを基本とし、空間的变化をつけるため4階建てメゾネットおよび14階塔状住棟を計画</u>した。※2	 住戸配置図

※1：若葉台団地基本計画（昭和46年4月）

※2：若葉台基本設計報告書（昭和47年3月）

■団地基本計画



ペデストリアンデッキ…歩行者通行用に設けられた人工地盤。

メゾネット…集合住宅で、住戸が内部で二つの階にまたがっている建築方式。

(2) 生活環境を維持する法規制

- ・若葉台は、昭和 48 年に造成工事に着手し、昭和 54 年より入居が開始されました。そして良好な住環境を維持するため、都市計画法による「一団地の住宅施設」、横浜市風致地区条例による「第 4 種風致地区」、建築基準法による「一団地認定」が指定されています。

1) 一団地の住宅施設

- ・若葉台は、一般の市街地とは大きく異なり、都市計画法による「一団地の住宅施設」により、各住区やセンター地区別に戸数や建ぺい率、容積率が詳細に定められています。また、公共公益施設や店舗などの施設の用途や規模についても定められ、それ以外の建物を建てることはできないことから、時代に合わせた柔軟な土地利用を図ることに制約があります。
- ・一方、高さ 15m 制限の高度地区は若葉台全体で街並みが形成され、空地や緑地が都市計画により担保がされていることから緩和を受け、高層住棟が実現しています。
- ・このような中で、当初の「一団地の住宅施設」は昭和 47 年に決定されましたが、その後の社会変化や生活ニーズに対し、以下のように 4 回に亘って都市計画変更を積み重ねてきました。
- ・本マスタープランにもとづいて、新たな施設の整備や用途の転換が必要な場合には、これまでと同様に「一団地の住宅施設」の内容に関する変更によって対応することを基本的な考えとしながら、変更方法について検討します。

■若葉台団地 一団地の住宅施設（都市計画法第 11 条都市施設）に関する申請経緯

告示年月日	都市計画法	
	一団地の住宅施設	変更内容
昭和 47 年 3 月 14 日	神奈川県告示第 243 号計画決定	・当初決定内容
昭和 50 年 3 月 28 日	神奈川県告示第 239 号計画変更	・区域・戸数変更（高層 7,300、中層 200 戸） ・道路の幅員変更 ・児童公園の減少 ・公益施設の具体的配置
昭和 59 年 12 月 25 日	神奈川県告示第 1073 号計画変更	・区域・戸数変更（高層 6,350、中層 200 戸） ・集会所数の増加
平成 9 年 11 月 28 日	神奈川県告示第 892 号計画変更	・区域変更 ・幼稚園・保育所数の減少 ・地域ケアプラザ、有料老人ホームの配置
平成 22 年 7 月 23 日	神奈川県告示第 370 号計画変更	・教育施設の再編 ・教育文化施設（旧若葉台西中学校）の配置

2) 風致地区

- ・若葉台は、昭和 48 年に横浜市風致地区条例によって指定された市内全 16 地区の風致地区の 1 つであり、空地率の確保や伐採に対する補植が義務づけられています。

3) 一団地認定（建築基準法第 86 条）

- ・若葉台は、建築基準法第 86 条による一団地認定区域に位置づけられており、若葉台全体（89.6ha）を 1 つの敷地としてみることによって、日影規制や道路斜線制限などの規制緩和がなされています。
- ・これにより増改築等が発生する場合、面積等の調整が必要となり制限が発生する場合があります。

10 横浜若葉台マスタープラン

高度地区…都市計画法で定められた地域地区の一つ。市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるもの。
風致地区…都市計画法で定められた地域地区の一つ。緑豊かな生活環境が形成されることを目指し、都市の風致を維持する地区。

■団地概要

(1) 所在	横浜市旭区若葉台一丁目～四丁目他
(2) 面積	約89.6ha
(3) 予定戸数	約6,550戸（実施済:6,304戸）
(4) 開発手法	横浜国際港都建設計画 一団地の住宅施設（都市計画法 第11条 都市施設）
(5) 開発経過	1969年（昭和44年）～1971年（昭和46年） 用地取得
	1972年（昭和47年）3月14日 一団地の住宅施設 都市計画決定
	1973年（昭和48年）12月25日 第4種風致地区指定
	1973年（昭和48年）～1975年（昭和50年） 造成工事
	1977年（昭和52年）～ 建設工事
	1979年（昭和54年3月）～ 入居開始
(6) その他	用途地域（住区）第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、（センター地区）近隣商業地域
	防火・準防火地域 準防火地域
	建蔽率 60%（住区）、80%（センター地区）
	容積率 150%（住区）、200%（センター地区）
	高度地区 第3種高度地区（住区）、第5種高度地区（センター地区）
	風致地区 第4種風致地区（建ぺい率（40%）、建築物の高さ（15m）、外壁後退（道路2m、その他1m））
	一団地認定 建築基準法 第86条（一定の複数建築物に対する制限の特例）

■現状の一団地の住宅施設の内容（名称：若葉台一団地の住宅施設）

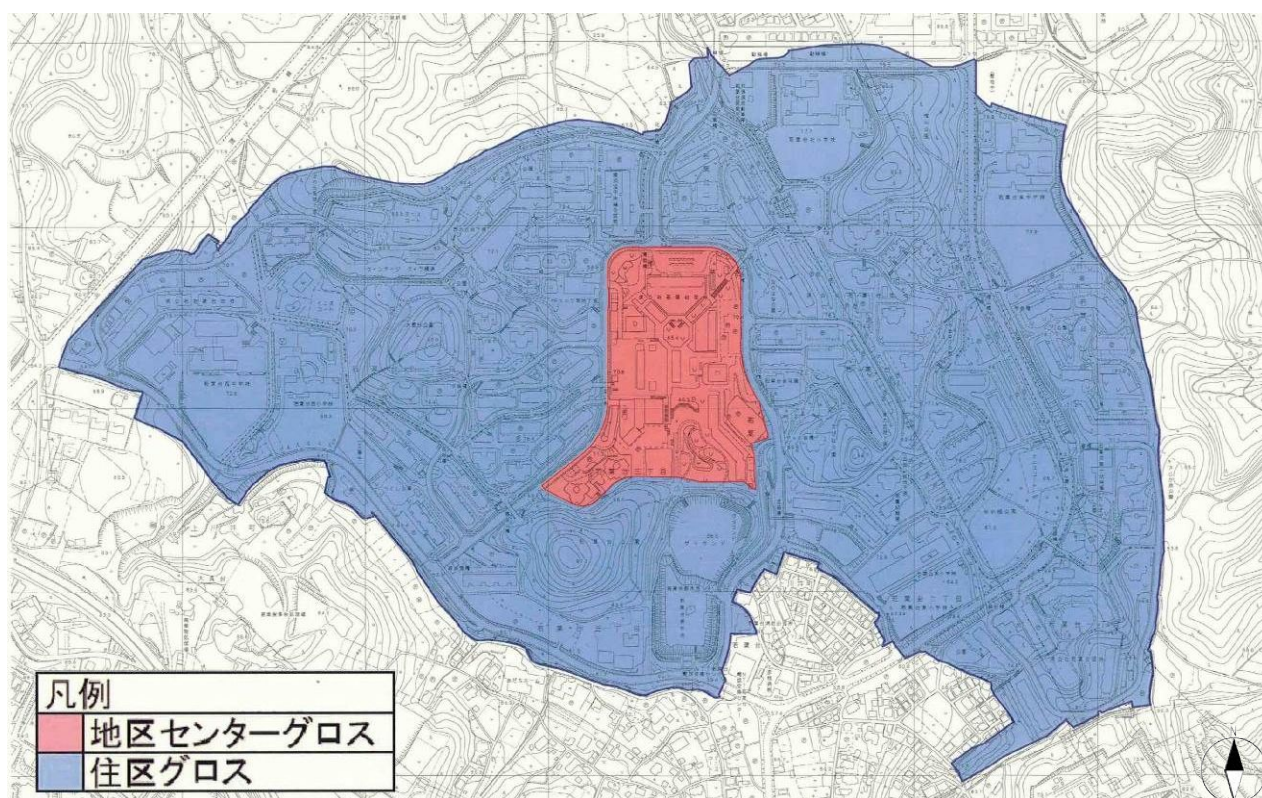
街区		敷地面積	戸数		建ぺい率	容積率	
			高層	中層			
センター地区 (グロス)		約 6.5ha	約 900 戸	900 戸	0 戸	60%	200%
住区 (グロス)		約 83.1ha	約 5,650 戸	5,450 戸	200 戸	15%	90%
ネ ッ ト 単 位	A ネット	約 8.3ha	約 1,300 戸	1,300 戸	0 戸	19%	180%
	B ネット	約 12.7ha	約 1,820 戸	1,700 戸	120 戸	21%	170%
	C ネット	約 8.1ha	約 1,250 戸	1,210 戸	40 戸	52%	200%
	D ネット	約 12.9ha	約 2,180 戸	2,140 戸	40 戸	26%	200%
合計		約 89.6ha	約 6,550 戸	6,350 戸	200 戸		
一 団 地 の 住 宅 施 設	公 共 施 設	道路	・ 計画図参照				
		公園及び緑地	・ 地区公園（1ヶ所、約 5.5ha）、近隣公園（3ヶ所、約 7.4ha）、 街区公園（6ヶ所、約 1.9ha） ・ 緑地（約 4.5ha）				
		その他公共施設	・ 排水方式：分流式 ・ 雨水：帷子川へ放流 ・ 污水：都筑下水処理場 ・ バスプール用地（1ヶ所、約 0.5ha）、消防局出張所用地（1ヶ所、約 0.1ha）、 巡査派出所用地（1ヶ所、約 0.02ha）				
	公益的施設		・ 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） ・ 幼稚園及び保育所（4ヶ所、約 0.98ha） ・ 購買施設、管理事務所、駐車場施設など（センター地区、約 5.8ha） ・ 小規模店舗（2ヶ所） ・ 総合病院（1ヶ所、約 0.7ha）、診療所（4ヶ所） ・ 老人デイサービスセンター（約 0.17ha） ・ 有料老人ホーム（ナーシングホーム、約 0.22ha） ・ 教育文化施設（約 2.7ha）				
住宅		・ 高層住宅を周辺の良い自然環境と調和を図るよう考慮し、 冬至における日照時間を4時間以上確保する。 ・ 中層住宅は、地形との対応及び景観的要素を考慮し配置する。					

用途地域…都市計画法で定められた地域地区の一つ。地域ごとに建物の用途や容積率、建ぺい率などの形態の制限を定め、土地の合理的な利用を図る制度。住居系・商業系・工業系があり12種類の中から指定。
若葉台ではセンター地区に「近隣商業地域」、周辺に「第一種中高層住居専用地域（一部、第二種中高層住居専用地域）」が定められている。

■計画図 （公共施設、公益的施設および住宅の配置の方針図）



■住宅および公共公益的施設の配置の方針図（地区センターグロスおよび住区グロスの配置）



■風致地区

地区 類型	対象 行為	制限項目		主な適用
第4種 風致地区	床面積 10 m ² 以上の 建築物 の新 築、増 築、改 築また は移転	建ぺい率		40%
		容積率		—
		建築物の高さ		15m以下 * $31\text{m} < h \leq 45\text{m}$ に必要な緩和規定 ・敷地面積 2,000 m ² 以上 ・空地率 80%以上 ・敷地面積の 10%以上の緑化
		外壁後退	道路	2 m以上
			その他	1 m以上
		建築物が周囲の地面と接する位置の高低差		6 m以下
		植栽		・敷地面積 50 m ² につき 1 本以上 ・既存樹木を本数に含めることができる。
		建築物などの位置・形態・意匠		・周囲の風致と著しく不調和でないこと
	宅地造成、土地の形質変更など	緑地面積		・宅地の造成等面積の 10%。原則として道路に接する位置及び外縁部
		植栽		・宅地の造成等面積に応じて規定本数を植栽 ・既存樹木を含めることができる。 (詳細は割愛)
		管理保全計画		・宅地の造成等面積 500 m ² 以上の場合、緑地区域内の緑地保全計画書を提出
	木竹の伐採	5m超の木の伐採		・1 本伐採毎に 1 m以上の樹木を 1 本補植。
		5m超の竹の伐採		・伐採面積 20 m ² 毎に 1 m以上の樹木を 1 本補植。

2-2. 入居当初から続く活発な自治会活動・地域活動

(1) 明確な理念を掲げる地域主体による活発な活動

- ・若葉台では、入居当初から「このまちを子どもたちの故郷に（30周年記念誌より）」との思いにより、以下の明確な理念にもとづき、連合自治会や様々な団体によってたくさんの地域活動が行われてきました。
- ・1つの地域の中で、これだけの豊富な取組み内容を持つ諸団体が活動していることは、若葉台の大きな特徴であると考えられます。

＜連合自治会が掲げる、まちづくりを進める「3つの柱と5つの約束」＞	
●3つの柱 1. 親睦と協同のきずなを強め、連帯の輪を広げ、住民自治にもとづく若葉台コミュニティの建設を進めよう 2. 21世紀に向けて住みよい環境づくりと、地域福祉の増進、平和で心豊かな生活を築くため、みんなで力を合わせよう 3. 自主的なサークル活動を発展させ、健康で明るいまちづくりと新しい地域文化の創造をめざそう。たくましく元気な子ども達を育てよう	●5つの約束 ①住民の意見・要望を取り上げ、住みよいまちづくり ②単位組織の自主性尊重と共通課題への一致協力 ③民主的・組織的な運営。相互信頼、節度と良識。 ④力を合わせ、喜びを分かち合い、みんなで楽しく、開かれた自治会 ⑤管理組合、まちづくりセンター、公社、地域の学校との協力・協調

■主な団体・施設の取組み一覧

団体	主な取組み内容
若葉台まちづくりセンター	不動産仲介・賃貸窓口／リフォーム／情報発信・相談窓口／体験入居／生活支援サービス（お手伝いサービス・修繕サポート）／コミュニティバス／わかばテニスコート／コミュニティオフィス／コミュニティダイニング／その他・調査（スマートコミュニティ構想、住宅団地型既存流通促進モデル事業）／カルチャースクール
若葉台連合自治会	機関誌「みんなの若葉台」の発行／ブログなどによる情報発信／学校運営協議会・青少年健全育成委員会などへの参加／地区センター・ケアプラザなどへの運営委員会への参加／山梨県都留市との交流／学びのまち創造プロジェクト／各单位自治会、住民組織、団体によるお祭り、イベント支援／通学時などの見守り／里山検討会など、ほか多数の取組み
若葉台住宅管理組合協議会	100年マンションプロジェクト／各種専門委員会／高齢者居住のための施設改善指針／知っておきたいマンションライフ刊行／共用部分の修繕履歴整備／耐震補強促進の指針／100年マンション憲章制定／CATV共同受信設備の民間移管
若葉台地区社会福祉協議会	「みんなあつまれ」／高齢者交流会／チャリティバザーテント村／赤い羽根募金／高齢者見守り事業／障がい者の居場所づくり研究
NPO法人若葉台	わかば親と子のひろば「そらまめ」の運営／地域交流拠点「ひまわり」の運営／お茶休みどころ「ふれあいわかば」の運営／若葉台高齢者など買物サポート／地域交流サロンふれあいにし／農業法人として緑区長津田台に農地800坪を借り、星槎中・高等学校の農業実習を受託／地域作業所若葉台ぶんげいざ／若葉台地区ボランティアセンターの運営
NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ	総合型地域スポーツクラブの運営／各種イベント・教室などの企画・運営・開催

2-3. 人口減少・少子高齢社会の到来

- ・このように若葉台は、計画的な高層住宅配置により、横浜市でも有数の豊かな森・緑が保全された特徴的な生態系を維持し、歩車道分離やレクリエーション施設の充実など、斬新なコンセプトに基づく郊外型新市街地として開発されました。
- ・そして開発後、「一団地の住宅施設」の都市計画決定より約 40 年が経過し、これまで施設ニーズの変化などにより、現在まで 4 回の都市計画変更が行われています。
- ・特に少子高齢化の影響から、平成 9 年度には地域ケアプラザや有料老人ホームの新設、平成 22 年度には 3 小 2 中から 1 小 1 中および中高等学校と特別支援学校への変更が行われています。
- ・前節で紹介したように、若葉台ではこれまで「未来づくり協議会」や「100 年マンションプロジェクト」、「里山検討会」など、地域で活動する住民組織が、連合自治会を中心として様々な活動に取組みを行い、さらにまちづくりセンターや、500 床以上ある横浜旭中央総合病院などの様々な役割を担った組織が地域活動に関わってきました。
- ・しかしながら、このような取組みに関わらず、全国的な人口減少・少子高齢化の傾向に加え、入居開始時の一斉入居に伴う人口構成により、10～30 年後に急激な人口減少・少子超高齢化の進行が予想されるため、今後の対応が必要です。

