

市営野庭住宅（J街区）建替事業の考え方について

横浜市では、現在、市営野庭住宅I街区及びJ街区の建替えについて、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づく事業として実施することを検討しています。

このうち、本資料は、市営野庭住宅（J街区）建替事業について、令和6年7月時点で想定している計画の考え方を公表するものです。記載の内容は検討中のものであり、今後変更する場合があります。

1 事業名称

市営野庭住宅（J街区）建替事業

2 対象施設

施設名称	市営野庭住宅（J街区）
所 在	横浜市港南区野庭町600番の1【(参考図1)付近見取図】
都市計画	用途地域（建ぺい/容積）：第1種住居（60%/200%） 高さ制限：第4種高度地区、最高高さ20m
敷地面積	25,428.57㎡（公簿）【(参考図2)事業区域図】
既存施設	住宅（RC造5階12棟、計380戸）、駐輪場等

3 事業内容

事業概要	市営住宅等整備業務： 調査、設計、解体撤去、造成、建設、工事監理等 入居者移転支援業務： 移転計画、仮移転支援、本移転支援等 維持管理業務： 給水施設点検、エレベーター保守点検、消防設備点検等 余剰地活用業務： 民間施設の設置等
事業方式	PFI法に基づくBOTa方式
事業期間	事業契約締結から、施設の整備完了、本移転の完了まで：約6年 維持管理業務開始からその終了、市への所有権移転まで：約10年
施設概要	市営住宅（370戸）、集会所、駐車場、駐輪場等

4 事業用地

参考図2「事業区域図」に示すとおり。新築住宅等整備用地と余剰地を区分します。

5 計画条件【(別紙1)整備条件図】

(1) 施設計画に関するコンセプト

本建替事業では、「野庭住宅・野庭団地 みらいビジョン（令和3年度策定）」の再生の目標・方針のほか、次に掲げるコンセプトに基づき施設整備を行うこととします。

〔野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新〕

- ・上永谷駅方面から見た野庭住宅・野庭団地の玄関口として、ふさわしい住棟景観を形成する。
- ・擁壁に閉ざされた市道下野庭第 296 号線（以下、「ゆりの木通り」という。）に対して敷地を開き、まちの賑わいや表情をにじみ出す。
- ・住宅の明かりによって、夜間でもゆりの木通りが明るくなるように、住棟配置を工夫する。

〔高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成〕

- ・ゆりの木通りと住棟との高低差を解消するための適正な移動円滑化経路を確保する。

(2) 施設計画に関する基本的な考え方

前項のコンセプトを実現するため、次の考え方にに基づき施設を計画するものとします。

- ・新築住宅等整備用地及び余剰地には、ゆりの木通り及び下野庭第 457 号線（以下、I J 街区間道路）の境界から敷地側に向かって、歩道に沿った幅員 1.5m 以上の「沿道空地」を整備するものとします。
- ・複数からなる建替住宅等のうち一部の住棟については、ゆりの木通りと同じレベルになるように配置することとします。

(3) 開発行為等の基本的な考え方

前項の施設計画の基本的な考え方にに基づき計画するにあたり、擁壁の開削等による造成が生じることから、都市計画法に規定する開発許可が必要となります。

については、都市計画法、横浜市開発事業の調整等に関する条例などの各種関係法令に基づく許可手続きを行い、公共施設を整備するものとします。

- ・I J 街区間道路は、都市計画法施行令第 25 条第 2 号に規定する道路に該当しない道路となるよう計画するものとします。
- ・新築住宅等整備用地及び余剰地は、個別の開発区域として設定するものとします。

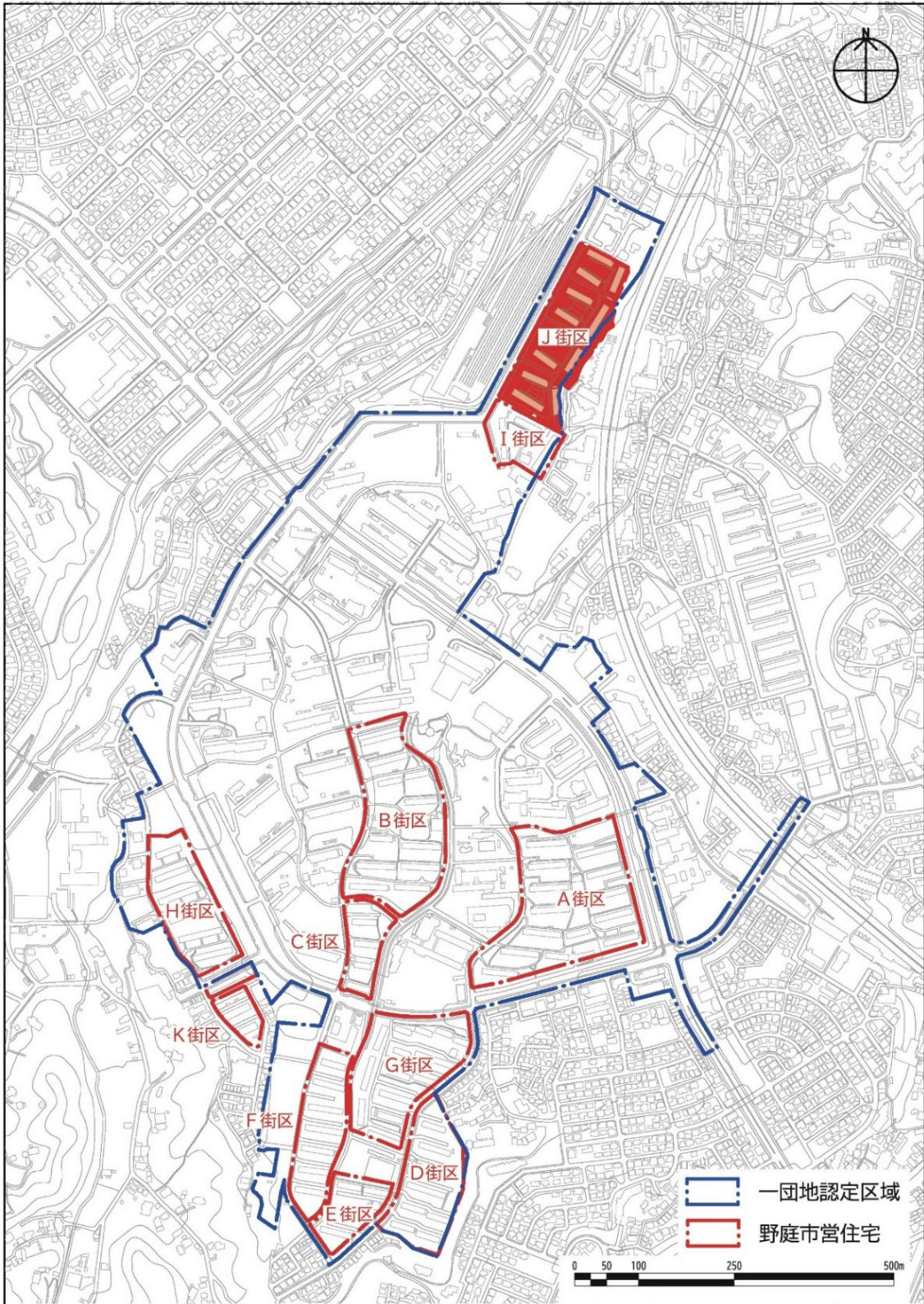
(4) 建築基準法第 86 条に基づく認定の基本的な考え方

市営野庭住宅は、一体的に開発された分譲団地や公共施設等と一体的な建築基準法第 86 条に基づく認定区域を形成しています。

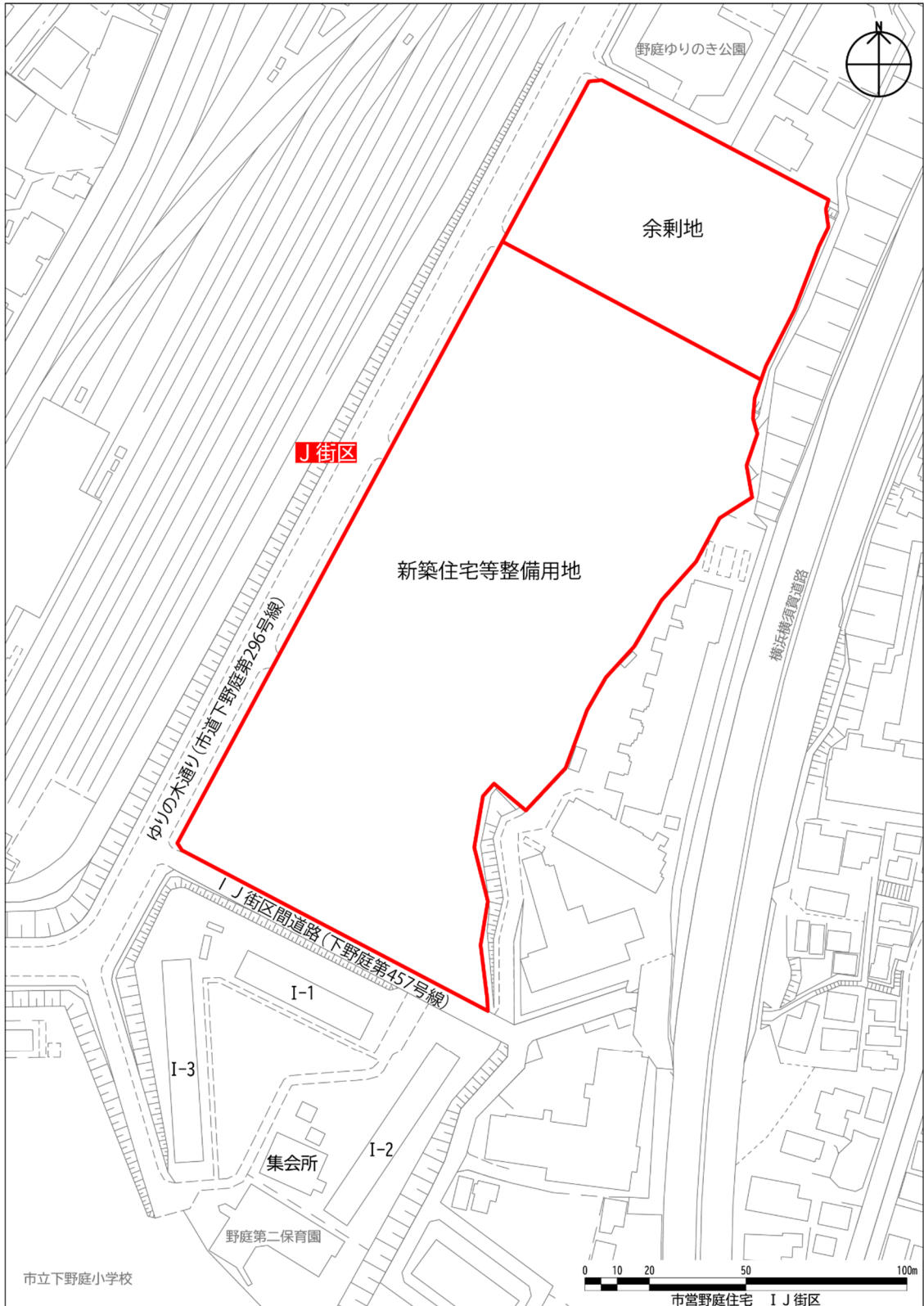
本事業は、現認定区域において建替等を行うものとし、建築基準法第 86 条の 2 に基づく認定を受けるものとします。ただし、I 街区、J 街区以外の既存部分に対しては、「横浜市一団地認定基準・連坦建築物設計制度基準」を遡及適用せず、同基準第 9 章 1 基準制定以前の一団地（1）のただし書きを適用するものとします。

以上

(参考图1) 付近見取図



(参考図2) 事業区域図



(参考図3) 現況図

