

## 2. 上位計画関連

### 2.1 エキサイトよこはままちづくりガイドライン

「エキサイトよこはままちづくりガイドライン」によると、同ガイドラインの位置づけは、「民間と行政が連携・協働して地区の魅力向上を図るため、まちづくりの基本方針や再開発等を行う際のルールを示したものです。まちづくりは、市民の生活全般に関わって、自分たちのまちをより良いものにしていくための取組みです。より良いまちづくりを行うためには、地区内のすべての事業者、居住者、建物所有者、開発者、行政などがそれぞれの役割を果たしながら進めていく必要があります。まちづくりガイドラインは、これらのすべての主体が、まちの将来像の実現に向けて、再開発、建築物の建替え、基盤整備、まちの運営などを行っていく際に参照すべきものです。」とされています。

本項では、同ガイドラインより、「分野別の基本方針とガイドライン」、「地区別のガイドライン」のうち、対象事業実施区域が位置する「センターゾーンのガイドライン」、参考資料として掲載されている「地域の対応ルール・マップ」を抜粋して以下に示します。

## ■分野別の基本方針とガイドライン

### ・土地利用・空間形成分野

# 1

## 土地利用・空間形成分野

### (1) アジアを中心とした国際的な交流拠点としての都市機能強化

#### 基本方針

今後展開する国際化や基盤整備、防災性向上、環境配慮などを背景としながら、首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、羽田空港との近接性などを生かし、国際競争力を持った、アジアを中心とした国際的な交流拠点にふさわしい都市機能の強化を目指します。

■ゾーンごとに、現状の機能集積をふまえた特徴的な機能強化を目指します。

#### <センターゾーン>

広域・国際的なにぎわいを持った商業機能、観光機能、宿泊・滞在機能、文化創造機能、業務機能 など

#### <周辺ゾーン>

鶴屋町地区：にぎわいと界限性を持った商業機能、業務機能、活気のある教育・研究・交流機能 など

南幸地区：にぎわいと活気を持った商業機能、人々の活動・交流を促す文化創造機能、都心居住機能 など

北幸地区：業務機能、都心居住機能、生活支援機能 など

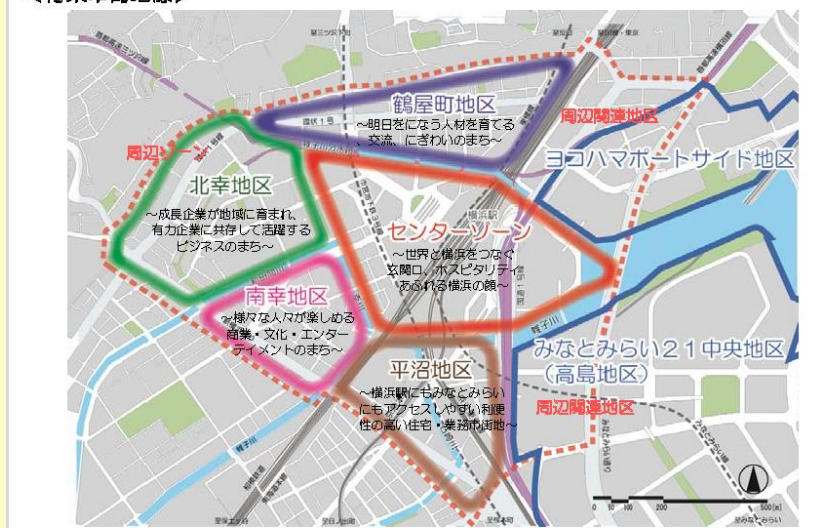
平沼地区：業務機能、都心居住機能、生活支援機能 など

#### <周辺関連地区>

高島地区：商業・業務機能、交流機能 など

ポートサイド地区：商業・業務機能、都心居住機能 など

#### <将来市街地像>



## ガイドライン

### 【検討事項】（取組み事例）

◇特定都市再生緊急整備地域指定の主旨をふまえた国際競争力強化を図る施設の整備

#### ＜「MICE\*機能の強化に向けた施設」の例＞

##### MICE 施設

- 多用途に使える大・中小会議室、イベントホール、バンケット機能
- 展示・商談スペース
- 多様なサービスを提供する国際水準のホテル など

##### アフターコンベンション施設

- 多様な商業・飲食店舗
- 外国人にも対応した店舗、免税店（TAX FREE）、文化・芸術・娯楽施設 など

##### 都市のプロモーション・おもてなし施設

- 多言語対応のインフォメーションセンター、観光案内所
- 企業 PR スペース など

#### ＜「グローバル企業誘致の推進に向けた施設」の例＞

##### グローバル企業を受け入れるオフィス

- 大街区化等による大規模フロアのオフィス
- 駅直結の利便性、事業継続を支える防災機能、最先端の設備、環境配慮技術等、優位性のあるオフィス
- ミーティングルーム＋ショールームを備えた複合空間 など

##### ビジネスをサポートする施設

- インキュベーション・ベンチャー支援等産業育成施設
- 人材育成のための教育施設（大学・専門学校 など）

##### 外国人の滞在・生活をサポートする施設

- 外国人対応マンション
- ホテル・サービスアパートメント等の宿泊・滞在施設
- 多言語対応の生活支援施設（教育・医療・店舗 など）

#### ＜「観光機能の強化に向けた施設」の例＞

##### 都市のプロモーション・おもてなし施設

- 多言語対応のインフォメーションセンター、観光案内所 など

##### 観光資源

- 多様な商業・飲食店舗
- 外国人にも対応した店舗、免税店（TAX FREE）、文化・芸術・娯楽施設 など

##### 宿泊・滞在施設

- 多様なニーズに対応したホテル
- リゾート・テーマ性の高いホテル など

※MICE： Meeting、Incentive Travel、Convention、Event/Exhibition  
の頭文字をとり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

## (2) 拠点にふさわしいまちの骨格形成

### 基本方針

これまで整備されてきた地域のストックを生かしながら、国際都市の玄関口を形成する拠点にふさわしい骨格の形成を実現します。

■地域の骨格形成に向けて、核の形成やネットワークを強化します。

- ・横浜駅周辺地域の要となるセンターゾーンのコアの形成
- ・商業核・業務核の形成
- ・センターゾーンのコア、商業核、業務核、周辺地域等を連絡するネットワークの強化
- ・水と緑のネットワークの強化



## 2 環境分野

### (1) 環境未来都市にふさわしい環境価値創造の拠点づくり

#### 基本方針

横浜駅周辺では、まちの機能更新に伴う建築物の省エネルギー化や長寿命化、周辺のまちなみとの調和や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組みを進め、良好な都市ストックの形成を図るとともに、横浜駅周辺と他地区との環境連携ネットワークの検討を進め、環境創生型のまちづくりを推進する役割を果たします。

また、環境イベント等の積極的展開による、市民や事業者の環境意識啓発を行うとともに、環境に関する情報発信を行い、横浜駅周辺から、市全体、首都圏全体に環境への取組みが波及する原動力となるようなまちづくりを行います。

#### ガイドライン

##### 【基本ルール】

- ◆建築物や地域における低炭素・省エネルギー化の実践(⇒(2)へ)
- ◆水・緑・風等を活用した、快適で潤いのある空間形成(⇒(3)へ)
- ◆人々が身近に感じられる、多様な緑地空間の創出(⇒(3)へ)
- ◆環境意識啓発の促進
- ◆CASBEE 横浜での評価値が、事務所：A ランク以上、商業：B+ ランク以上となる総合的な環境配慮の取組みの実施

※原則、延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上とします。

##### 【検討事項】(取組み事例)

- ◇電力使用状況や環境への取組み状況、環境新技術などに関する情報の受発信(防災関連情報受発信施設と兼用)
- ◇環境意識啓発を促進する環境イベント等の開催
- ◇他地区との環境連携による広域的で多面的な環境への取組みの実施
- ◇CASBEE 横浜認証(S ランク)の取得



#### <他地区との環境連携イメージ>



#### <CASBEE 横浜による取組みイメージ>

※CASBEE 横浜：建物の総合的な環境配慮の取組みを促す横浜市建築物環境配慮制度において、建築物の環境性能・品質や、外部に与える環境負荷に関する取組みを、総合的に評価するシステム。S、A、B+、B、C ランクの5段階の評価になります。





## (2) 省エネルギー化推進や災害安全性を高める自立・分散型エネルギーマネジメントシステムの構築などによる低炭素まちづくり

### 基本方針

省エネルギー化の推進や再生可能エネルギー・未利用エネルギーの積極的な導入を図るとともに、建物間あるいは地区間のエネルギー融通を積極的に行います。

あわせて、BEMS・CEMS等<sup>※1</sup>のツールの活用によりエネルギーの最適化を目指し、低炭素型まちづくりの推進を図ります。

また、建物間・地区間のエネルギーネットワーク化や再生可能エネルギー等の利用により、横浜駅周辺における災害安全性を高める自立・分散型エネルギーマネジメントシステムの構築を図ります。

### ガイドライン

#### 【基本ルール】

◆CO<sub>2</sub>排出原単位 事務所 70 kg-CO<sub>2</sub>/年 m<sup>2</sup>、商業施設 120 kg-CO<sub>2</sub>/年 m<sup>2</sup> 以下への抑制  
※ただし、延床面積 10,000m<sup>2</sup> 未満の商業施設は、個別協議とする。

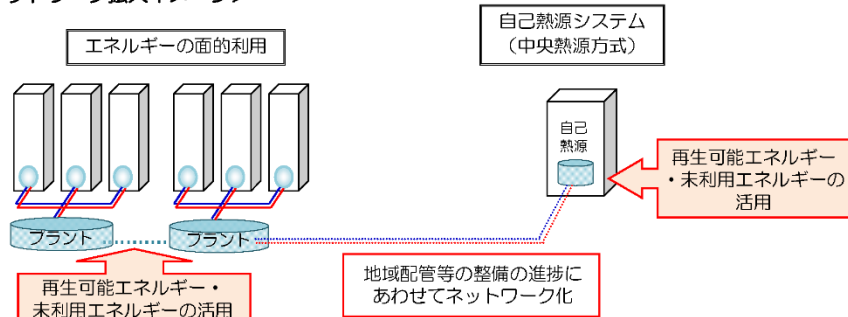
◆建物の省エネルギー化や省エネ設備の導入

◆再生可能エネルギーや未利用エネルギーの積極的な活用

◆センターゾーンの新規開発におけるエネルギーの面的利用に関する検討

※エネルギーの面的利用：既存地域冷暖房施設の供給ネットワーク拡大や地域冷暖房の新規導入、または建物間融通など地域での一体的な取組みやネットワーク形成によりエネルギー利用の効率化を図ること。

#### <供給ネットワーク拡大イメージ>



#### 【検討事項】(取組み事例)

◇CO<sub>2</sub>排出原単位 事務所 60 kg-CO<sub>2</sub>/年 m<sup>2</sup>、商業施設 105 kg-CO<sub>2</sub>/年 m<sup>2</sup> 以下への抑制

◇再生可能エネルギーや未利用エネルギーの積極的な活用

◇エネルギー管理システム (BEMS、CEMS 等<sup>※1</sup>) などの導入

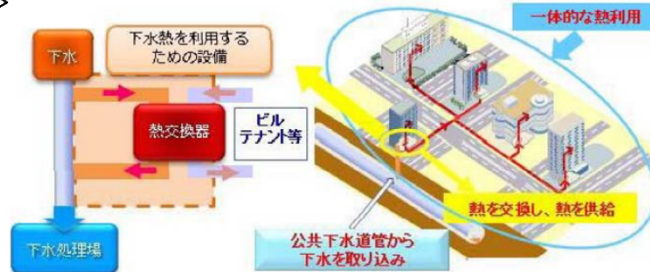
◇エネルギーの面的利用を促進する施設整備

◇コージェネレーションシステムの導入

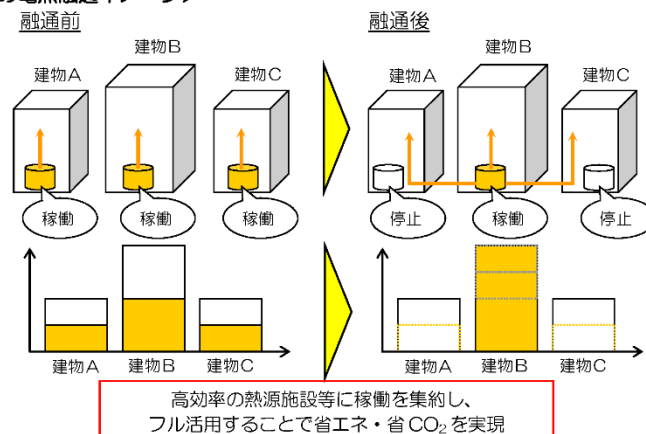
◇建物間・地区間のエネルギーネットワーク化や再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用による自立・分散型エネルギーシステムの構築

◇雨水、中水、湧水を冷却水等として利用した設備システムの構築や植栽灌水・トイレ洗浄水利用

### <下水熱利用イメージ>



### <建物・施設間の電熱融通イメージ>



### 【既存建物所有者などに対する協力要請事項】

- ・既存建物における高効率設備機器・システムの導入、エネルギー管理システム(BEMS、CEMS等<sup>※1</sup>)の導入
- ・既存建物における既存地域冷暖房施設の供給ネットワーク拡大や建物間融通の実施

(※1) BEMS：ビルエネルギー管理システム。ビルの室内環境（温度等）・エネルギー使用量を把握し、状況に応じた機器や設備の運転管理を行うことで、ビル全体の省エネルギー化を図るためのシステム。  
CEMS：地域エネルギー管理システム。地域内のエネルギーの需要側と供給側をネットワーク化して管理し、エネルギー利用の効率化を図るとともに、電力供給の安定化を実現するシステム。

### 対策例

種類	具体的な対策例
建物の省エネルギー化	外壁・屋根・床の断熱、窓の断熱・日射遮蔽・気密化 など
省エネ設備の導入	建物の空調、照明に対する高効率設備機器・システム導入 など
再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用	太陽光、風力、太陽熱、地熱、振動等の再生可能エネルギー、下水熱、工場排熱等の未利用エネルギー など

### (3) 水・緑・風を活用した快適な環境形成

#### 基本方針

自然の水や緑、風の流れ等を利用した潤いのある空間形成を行い、ヒートアイランド現象の緩和を図ります。また、人々が身近に感じ、かつ、快適に感じる多様な緑地空間の創出を図り、緑を感じられるまちづくりを目指します。

#### ガイドライン

##### 【基本ルール】

- ◆立地環境の特性に配慮した、ヒートアイランド現象の緩和に向けた対策の実施

※配慮する立地環境：自然の水や緑地、風の流れ、周辺建物との関係等

- ◆人々が身近に感じ、かつ、来街者が快適に感じる多様な緑地空間の創出

##### 【検討事項】（取り組み事例）

- ◇ヒートアイランド現象を現況よりも改善するための立地環境を考慮した対策の実施及び根拠データ（HIP）の整理

※根拠データ：対象敷地及び周辺建物を加えた範囲において、HIPを現況値以下とする。その際、対象敷地における「HIP/日積算受熱日射量」を指標とすることも可能。

- ◇人々が集まる空間や主要な歩行者動線において、人が熱的に快適と感じる空間の創出及び根拠データ（MRT）の整理

- ◇緑視率を向上させる緑の配置

- ◇生物多様性に配慮した樹種・緑・ビオトープなど、多様な水緑の創出

- ◇高木・中木・低木・地被類を組み合わせた重層的な緑化

- ◇建物内やアトリウム、一般公開空地等の緑化

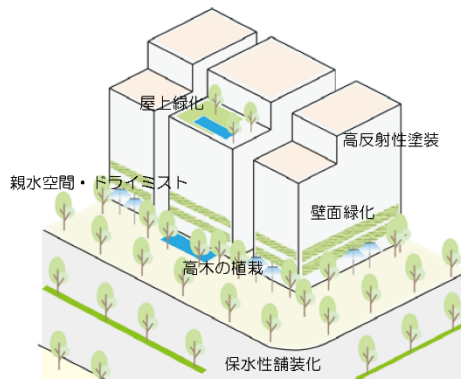
- ◇隣接する敷地や建物等における緑との面的な連続性に配慮した緑化や植栽配置

HIP：建物表面や地面がヒートアイランド現象を起こしうる度合いを示す指標

MRT：周囲の環境から受ける熱放射を温度表示したもので、人の暑さ感を示す指標

緑視率：人の視野に占める緑の量の割合

#### ＜ヒートアイランド対策イメージ＞



#### 対策例

種類	具体的な対策例
ヒートアイランド対策	保水性舗装、遮熱性舗装、高反射性塗装、遮熱性塗装、風の道確保、屋上緑化、壁面緑化、ドライミスト、親水空間の創出 設備機器の排熱形態の転換、交通流対策・物流の効率化 など



#### (4) 公共交通利用転換と低環境負荷車両利用促進による環境負荷の低減

##### 基本方針

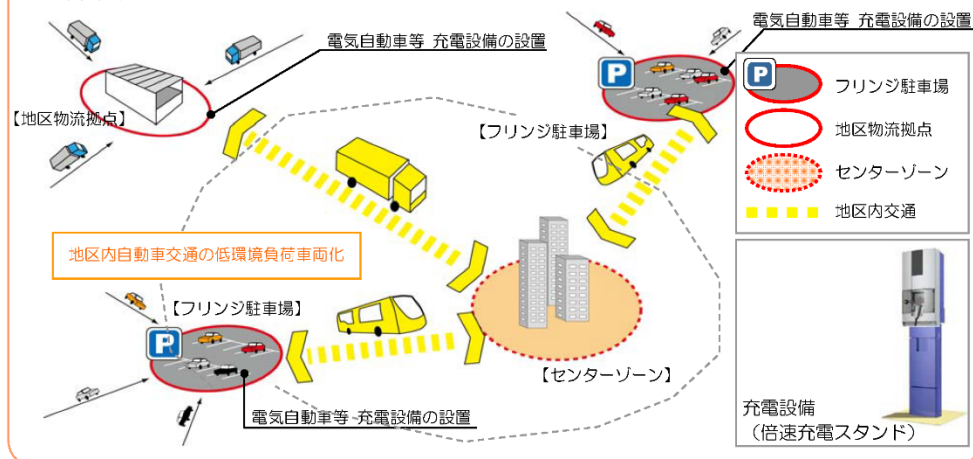
公共交通利用を促進するための検討を行うとともに、地区内での自動車交通を低環境負荷型へシフトさせる対応を行うことで、地区全体の交通起因による環境負荷の低減を目指します。

##### ガイドライン

##### 【検討事項】（取組み事例）

- ◇公共交通利用促進のための仕組みづくり
- ◇公共交通を利用しやすい環境整備
- ◇地区内自動車交通の低環境負荷車両化
- ◇業務用車両の電気自動車導入促進（災害時には、蓄電池としての機能を有する）
- ◇再生可能エネルギーを利用した充電設備の設置（災害時には、非常電源としての機能を有する）
- ◇低環境負荷の交通モードの促進

##### <低環境負荷の交通モードイメージ>



##### 対策例

種類	具体的な対策例
公共交通利用促進	公共交通利用者への割引サービスや特典の付与 公共交通利用やマイカー通勤抑制の呼びかけ・啓発活動 など
公共交通を利用しやすい環境整備	公共交通機関からの動線のバリアフリー化
低環境負荷車両	電気自動車、プラグインハイブリッド車 など
低環境負荷の交通モード	自転車（電動アシスト等を含む）や超小型モビリティの導入、 駐輪場の整備、カーシェアリングの導入、物流の共同配送 など