

第 31 回 横浜市都市美対策審議会 景観審査部会
(仮称) 日吉箕輪町計画

景観形成の考え方について

1. 計画地の概要

- (1) 計画地の位置・規模等 01
- (2) 都市計画の内容 02
- (3) 計画地及び計画地周辺の現況写真 03
- (4) 上位計画等の位置付け 04
- (5) 計画地の特性と課題 06
- (6) 地元住民からの主な要望 08

2. 計画の目標と方針

- (1) 計画コンセプトについて 09

3. 都市デザインの考え方

- (1) デザインコンセプトについて 14
- (2) 空間構成の方針
 - ① 施設配置の考え方 15
 - ② 施設配置図及び地域貢献の内容 16
- (3) エリアマネジメントについて 17
- (4) 景観形成の方針
 - ① 建築計画における景観形成の方針 19
 - ② ランドスケープ計画における景観形成の方針 26
 - ③ イメージパース 32
 - ④ ボリュームシミュレーション 35

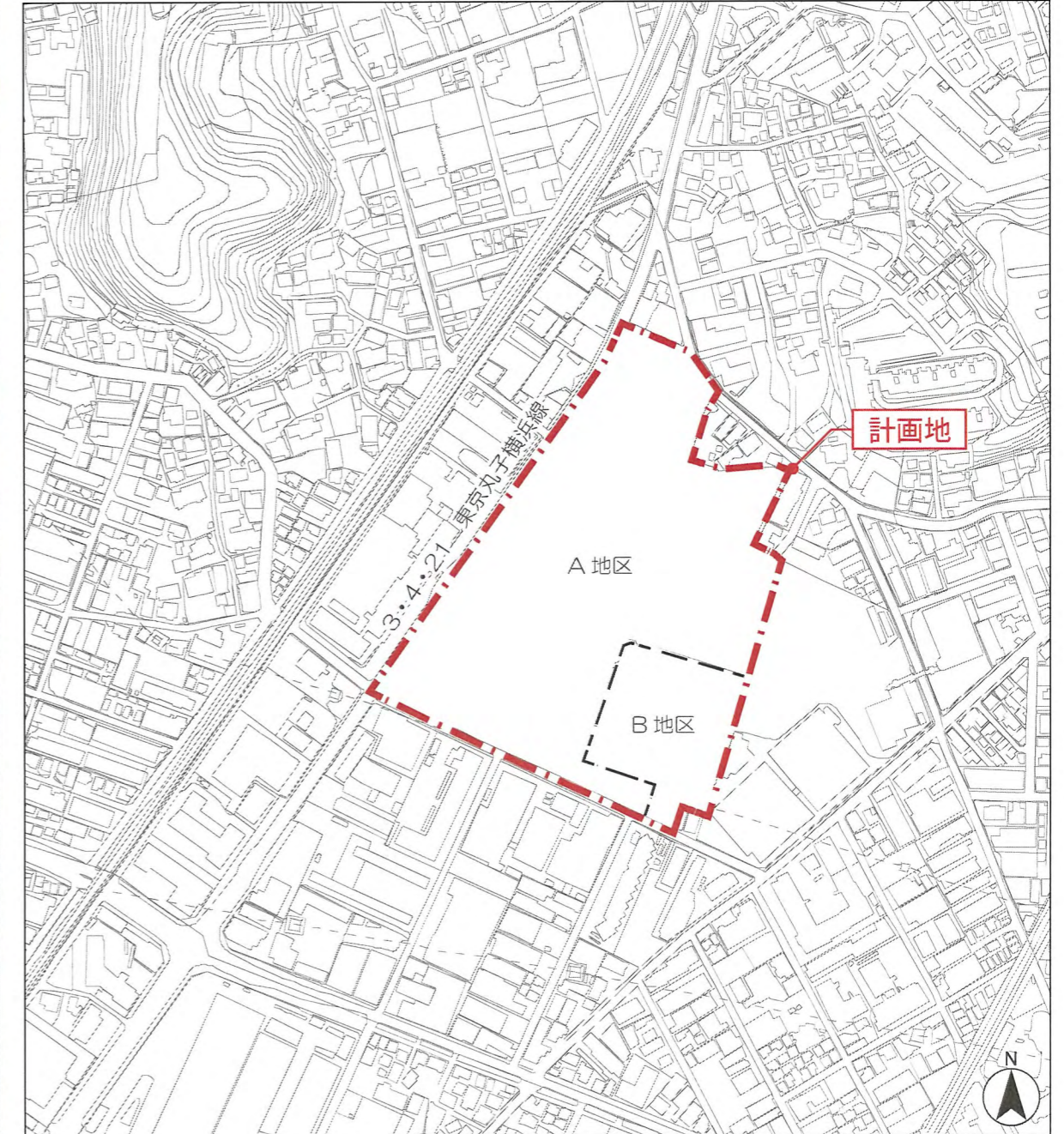
1. 計画地の概要

(1) 計画地の位置・規模



- ・計画地は、横浜市港北区の北部に位置し、「東急東横線」日吉駅、網島駅及び、平成31年4月に開業を目指している新線「相鉄・東急直通線」新網島駅（仮称）の徒歩圏内である。
- ・また、東急東横線に併走する神奈川県道2号東京丸子横浜線（網島街道）に面しており、周辺は工業系土地利用から転換により住宅が増加しているエリアである。

●計画区域図



●地区計画（案）概要

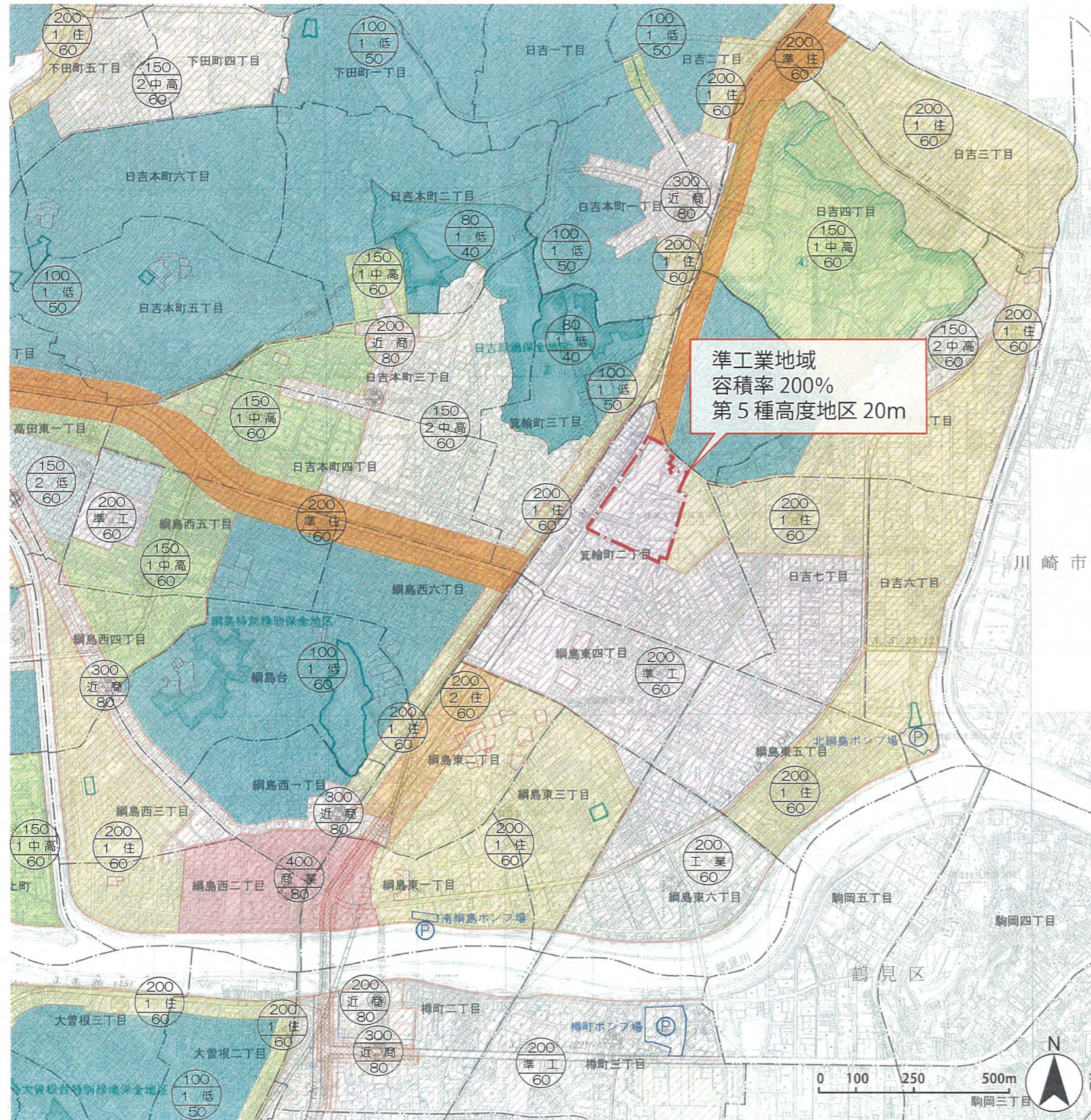
	A地区	B地区	凡例
面積	約4.4ha	約1.0ha	地区計画及び地区整備計画の区域 地区区分の境界線
容積率	250%	200%	
高さの最高限度	60m	20m	
主要な用途	住宅、店舗、子育て支援施設等	学校	

1. 計画地の概要

(2) 都市計画の内容

・現在は準工業地域（第5種高度地区）に指定されており、北側が第一種低層住居専用地域、準住居地域、第一種住居地域に隣接している。

●用途地域図



●地区計画内の用途地域・容積率等の指定状況

【都市計画による制限】	
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区（最高限）	第5種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
【建築・造成等に関する制限】	
日影規制	高さが10mを超える建築物/ 4.0m/5時間/3時間

土 地 利 用			
凡 例	略 称	摘 要	
		容積率 建ぺい率	緑化 地域
[White Box]	市街化調整区域		
[Light Blue Box]	第一種低層住居専用地域	1 低	$\frac{60}{30} \sim \frac{100}{60}$
[Light Green Box]	第二種低層住居専用地域	2 低	$\frac{80}{40} \sim \frac{150}{60}$
[Light Yellow Box]	第一種中高層住居専用地域	1 中高	$\frac{150}{60}$
[Light Orange Box]	第二種中高層住居専用地域	2 中高	$\frac{150}{60}$
[Yellow Box]	第一種住居地域	1 住	$\frac{200}{60}$
[Orange Box]	第二種住居地域	2 住	$\frac{200}{60}$
[Light Orange Box]	準住居地域	準住	$\frac{200}{60}$
[Light Red Box]	近隣商業地域	近商	$\frac{200}{80} \sim \frac{400}{80}$
[Red Box]	商業地域	商業	$\frac{400}{80} \sim \frac{800}{80}$
[Light Purple Box]	準工業地域	準工	$\frac{200}{60} \sim \frac{400}{60}$
[White Box]	工業地域	工業	$\frac{200}{60}$
[Light Blue Box]	工業専用地域	工専	$\frac{200}{40} \sim \frac{200}{60}$
[Red Hatched Box]	防火地域		
[Orange Hatched Box]	準防火地域		
[Blue Hatched Box]	風致地区	①～④は種別	
[Green Box]	特別緑地保全地区(緑地保全地区)		
[Light Green Box]	生産緑地地区		
[Dashed Box]	駐車場整備地区		
[Red Hatched Box]	地区計画等		
[Blue Box]	工業集積地域		

1. 計画地の概要

(3) 計画地及び計画地周辺の現況写真



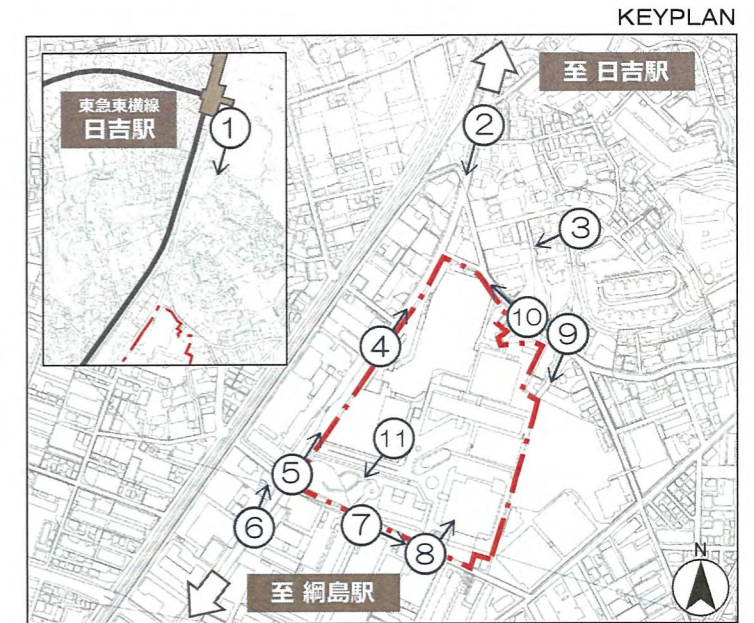
① 日吉駅南側綱島街道横断歩道より
高台に立つ日吉駅と計画地の高低差は約 18m



② 計画地北側綱島街道より
歩道が狭く、見通しが悪い



③ 計画地北側日吉台より



④ 計画地内西側より
スーパーや飲食店が並ぶ綱島街道沿道
(現在は閉店)



⑤ 計画地南西側綱島街道より



⑥ 計画地南側綱島街道より
計画地の向かいのマンションは高さ約 41m



⑦ 計画地南側より 緑量のある既存樹



⑧ 計画地南東側より隣接する商店と住宅



⑨ 計画地北東側より



⑩ 計画地北側より
歩道が狭く、見通しが悪い



⑪ 計画地内建物屋上より 緑量のある既存樹

1. 計画地の概要

(4) 上位計画等の位置付け：上位計画との整合



1. 計画地の概要

(4) 上位計画の位置付け

横浜市基本構想(長期ビジョン)〈平成18年6月23日〉

●横浜市の都市像

市民力と創造力により新しい「横浜らしさ」を生み出す都市

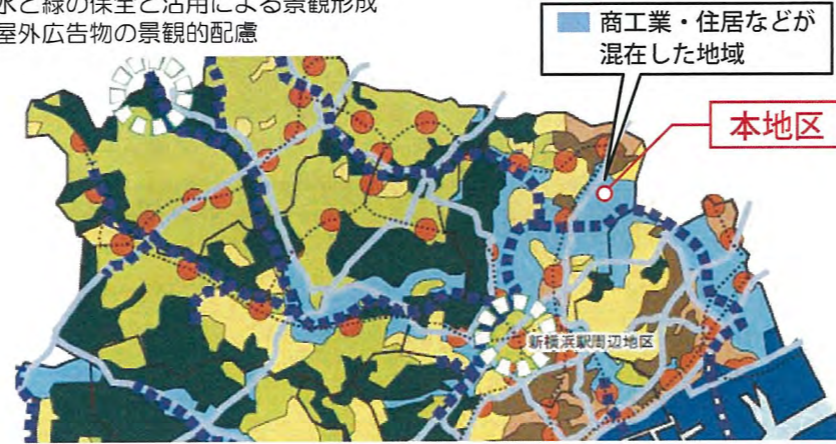
市民の意識と行動が、これからの横浜を形づくり。新しい「横浜らしさ」を生み出し世界に発信することで、横浜は常に新たな魅力と活力を創造し続けます。

●都市像を支える5つの柱

1. 世界の知が集まる交流拠点都市
2. 新たな活躍の場を開拓する活力創造都市
3. 多様な働き方や暮らしができる生活快適都市
4. 市民の知恵がつくる環境行動都市
5. いつまでも安心して暮らせる安全安心都市

横浜市景観ビジョン〈平成18年12月〉

- 魅力的な街並みの形成
- 快適な歩行者空間の景観形成
- 水と緑の保全と活用による景観形成
- 屋外広告物の景観的配慮



横浜みどりアップ計画(平成26-30年度)〈平成25年12月〉

- 民有地、公共施設・公有地、子供を育む空間での緑の創出
- 市民協働による緑のまちづくり
- 緑や花による魅力・にぎわいの創出

●本計画の理念

みんなで育むみどり豊かな美しい街横浜

●5か年の目標

1. 緑の減少に歯止めをかけ、総量の維持を目指します
2. 地域特性に応じた緑の保全・創出・維持管理の充実により緑の質を高めます
3. 市民と緑との関わりを増やし、緑とともにある豊かな暮らしを実現します

横浜市中期4か年計画 2014-2017〈平成26年12月〉

●横浜の未来を切り拓く戦略

- 戦略 1. 『あらゆる人が力を発揮できるまちづくり』戦略
- ・女性・子ども・若者・シニアのポテンシャル発揮と、健康づくりで元気なまち
- 戦略 2. 『横浜の経済的発展とエネルギー循環都市の実現』戦略
- ・活力ある経済が豊かさを生み、エネルギーが効率よく循環するまち
- 戦略 3. 『魅力と活力あふれる都市の再生』戦略
- ・世界中の人々や企業を惹きつけ、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまち
- 戦略 4. 『未来を支える強靱な都市づくり』戦略
- ・横浜経済や市民生活を支える強靱な骨格と防災・減災機能を備えるまち

●コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり

- ・快適で利便性の高いコンパクトなまちの形成
- ・持続可能な郊外住宅モデルの構築・推進

横浜市住生活基本計画〈平成24年3月〉

●基本理念

ひと・すまい・くらしがつながり、活力と魅力あふれる持続可能なまちよこはま

●基本施策

- 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり
- 良質な住宅ストックの形成
- 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築
- 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
- 低炭素社会の実現に向けた環境に優しい住まいづくり
- 市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり

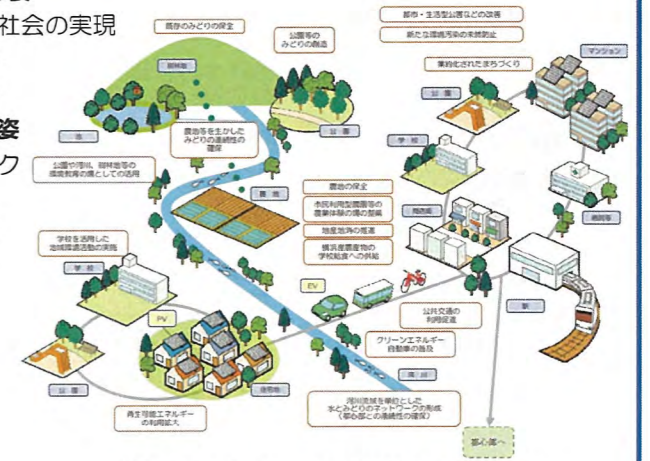
横浜環境管理計画〈平成27年1月〉

●横浜が目指す将来の環境の姿

- 脱温暖化に向けた低炭素社会の実現
- 豊かな生物多様性の実現
- 集約型都市構造への転換

●「郊外部」における将来の姿

- 水とみどりのネットワークの形成
- コンパクトなまちづくり
- 環境教育の充実



横浜が目指す将来の「郊外部」の概念図

横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン〈平成27年3月〉

- 調和の取れた適正な土地利用の誘導
- 東京丸子横浜線(綱島街道)の整備推進と幹線道路の交通を円滑化
- 歩行者ネットワークによる歩行者の安全の確保
- 地域防災拠点における防災性の向上及び機能の強化

●地域別方針図 日吉地域



中小規模の工場と戸建住宅、集合住宅、商店等が共存する地域

横浜市水と緑の基本計画〈平成28年6月〉

●鶴見川流域下流域

- 街路樹などの公共空間の緑化の推進
- 事業者等との連携による緑化の推進

●鶴見川流域における水と緑の回廊像



周辺のみどりや水辺などの資源を生かした一体的な保全・活用

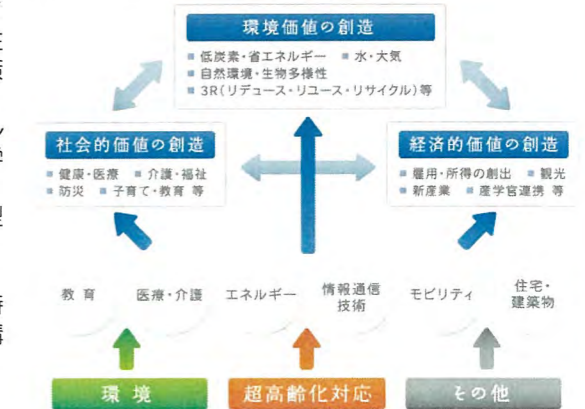
横浜市環境未来都市計画〈平成26年6月更新〉

●価値創造

- 安全で地域で自立化したエネルギー利用の実現
- 省エネな住宅やライフスタイルを選択可能とするため、住宅分野で先導的な温暖化対策を推進
- 鶴見川流域をフィールドとした自然環境や防災に関する学習講座の実施
- よこはま多世代・地域交流型住宅の供給促進
- 地域子育て支援拠点の充実
- 超高齢化や環境に配慮した持続可能性な住宅モデルの構築

●環境未来都市構想の基本コンセプト

環境・超高齢化対応等に向けた、人間中心の新たな価値を創造する都市



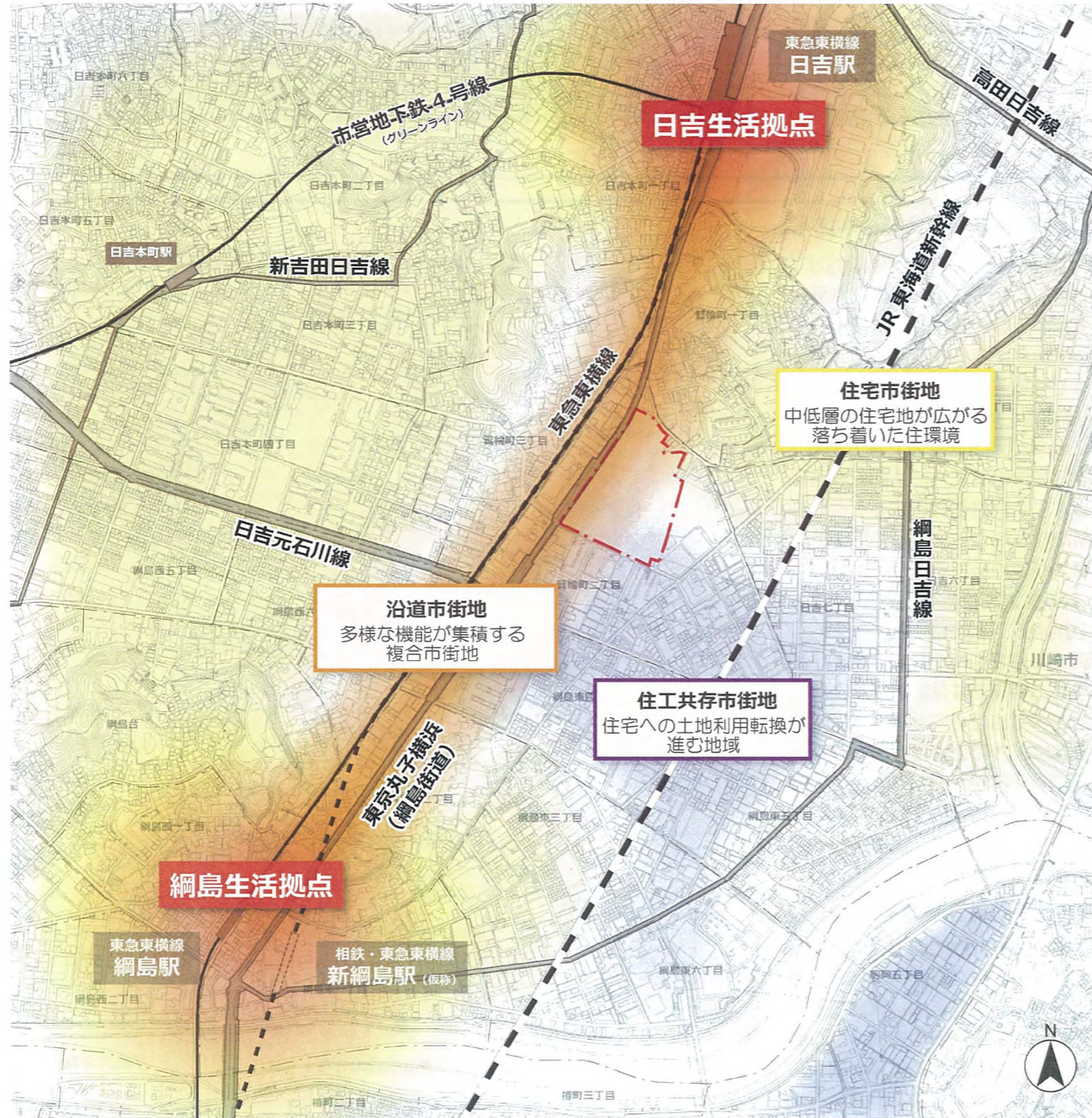
1. 計画地の概要

(5) 計画地の特性と課題

① 計画地の立地特性

- ・東京丸子横浜線（綱島街道）は、広域幹線道路であるとともに、「日吉生活拠点」と「綱島生活拠点」を結ぶ日吉・綱島エリアの主要な生活動線となっており、沿道においては、物販・飲食等の生活利便の充実とともに、居住機能が集約された複合市街地が形成されている。
- ・一方、沿道の後背市街地においては、住宅や教育施設が立地する中低層の市街地が形成されており、一部住工が共存するエリアにおいても、住宅系市街地への転換が進んでいる。
- ・本地区は、沿道市街地に相応しい土地の有効利用と地域の利便の増進を図るとともに、後背市街地と調和した環境形成を図るなど、各々の市街地特性の融和が求められる地区である。

● 計画地周辺の市街地構造



● 周辺建築物の高さ

- ・計画地周辺の準工業地域は第5種高度地区に指定されており、20mの高さ制限があるため周辺には7Fまでの建物が多く見られる。計画地西側の14Fの店舗併用型住宅は横浜市市街地環境設計制度を利用し高さを緩和している。

