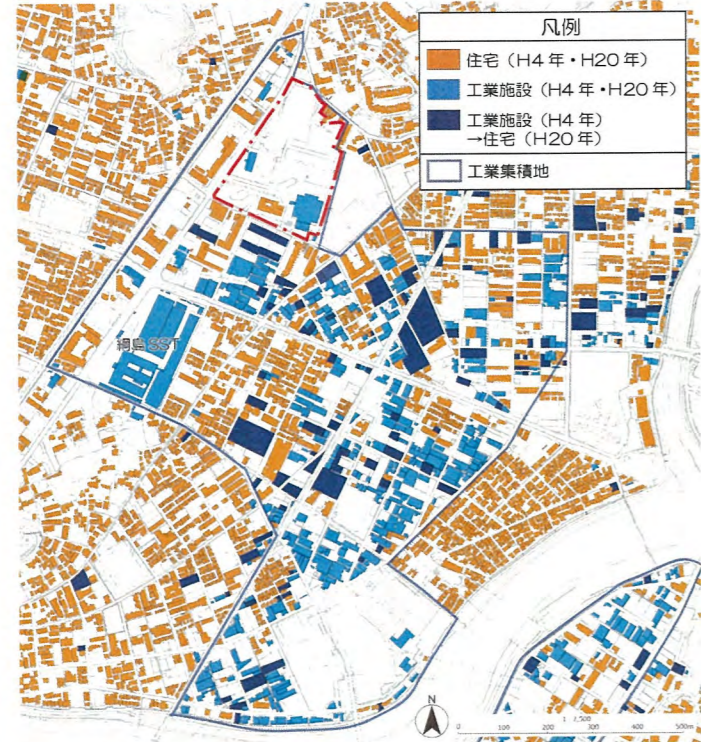


1. 計画地の概要

(5) 計画地の特性と課題

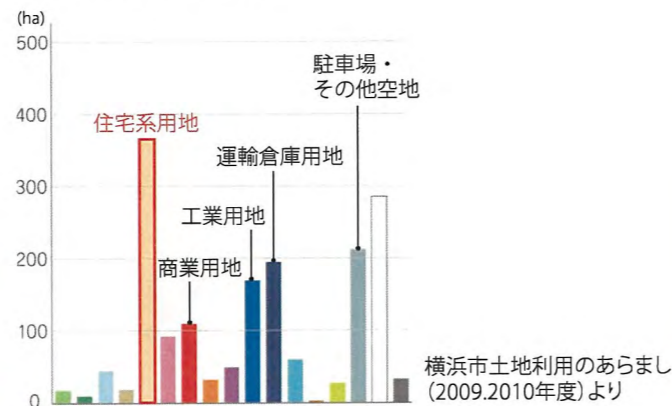
・人口増加が続く東急東横線沿線において、周辺の土地利用転換や開発の進捗による人口増加傾向が著しい地域であり、これに伴うインフラや公共施設等の充実を図るなど、以下の課題5点が喫緊の課題となっている。

課題①：適正な土地利用の誘導



	戸数	割合	1998年(H10年)からの増減率
総数	1,490,300	100.00%	121.0%
市街化区域	1,455,700	97.68%	120.8%
工業区域	106,100	7.12%	149.2%
工業専用地域	-	-	-
工業専用地域とその他	600	0.04%	80.0%
工業地域	15,600	1.05%	324.0%
工業地域とその他	12,400	0.83%	205.9%
準工業地域	53,500	3.59%	142.7%
準工業地域とその他	24,100	1.62%	110.7%

■都市計画の地域別住宅数(2008年)
横浜市住生活基本計画より



■準工業地域内の工業施設から住宅への土地利用転換の状況

・近年、横浜市では経済のグローバル化の影響などから工場が撤退し、工業区域での住宅建設が進んでいる。本地区が位置する準工業地域においては工業区域の中で最も住宅数の割合が高く、また1998年から10年間で住宅数が142.7%増加するなど、土地利用転換が進む地域である。そのため、地域の快適で安全な生活環境及び良好な都市環境の整備を図るとともに工業地域の生産環境を保全し、周辺環境に調和した適正な土地利用の誘導が求められる。

課題②：道路基盤の未整備



現況写真-1

・都市計画道路が未整備である。



現況写真-2

平成27年7月撮影

・歩行者の安全性と快適性を確保した歩行空間の整備と、地域の利便と回遊性を向上させる歩行者ネットワークの強化が求められている。

課題③：みどり・オープンスペースの不足

・近隣に一定規模の都市計画公園や街区公園があるものの、地域に開かれた広場、街路樹等の身近な緑・オープンスペースが不足している地域である。
・地区内には豊かな緑地と桜並木が整備されており、地域に親しまれた環境資源として保全するとともに、多様な生きものの生育環境を維持するための生態系を維持することが求められている。



日吉元石川線の街路樹



地区内既存緑地

平成27年7月撮影

課題④：生活利便施設の不足

・土地利用転換が進んでいる地域であることから、店舗等の商業系生活利便施設のほか、小学校等の公共生活利便施設が不足している地域である。

① 商業系生活利便施設(店舗等)

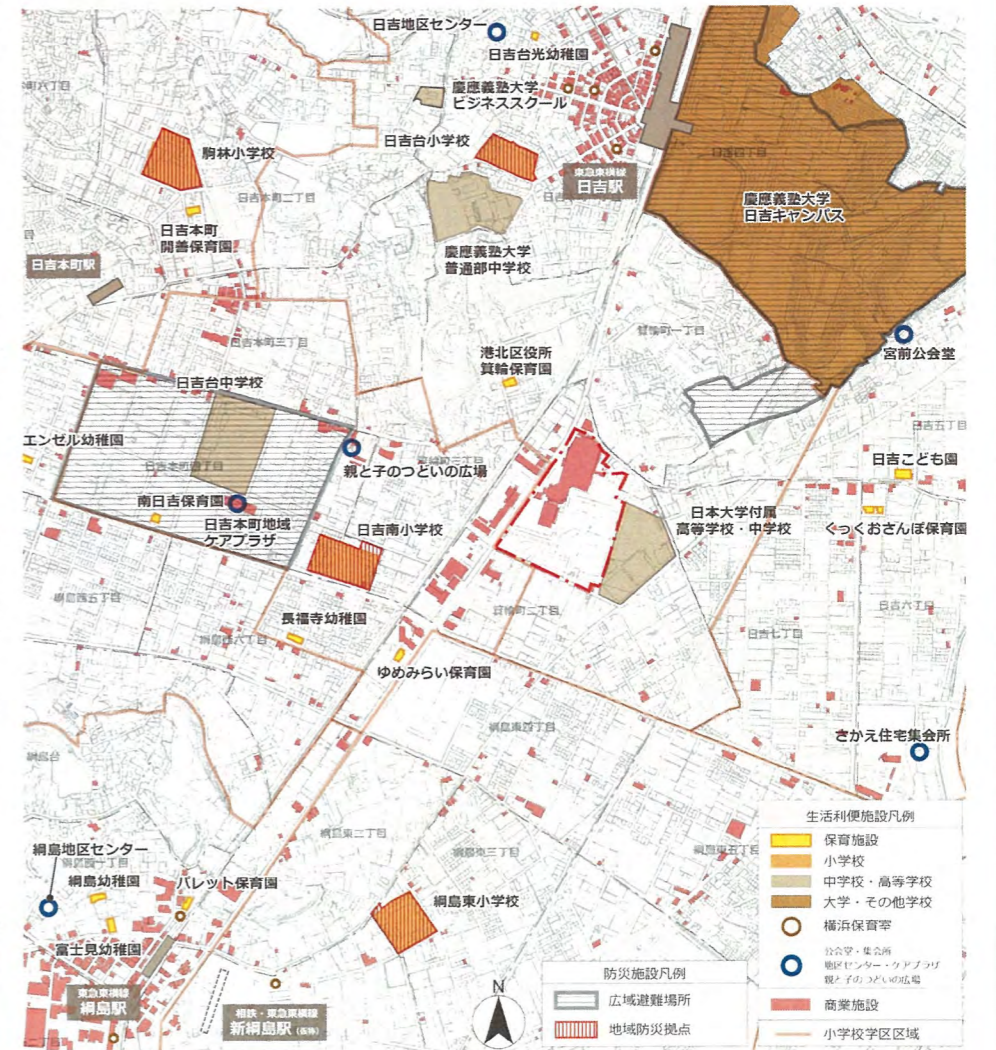
・これまで地域を支えてきた物販・飲食等の商業サービス機能を確保し、生活基盤を維持するとともに、新たな地域ニーズに応じた機能の導入が求められる。

② 公共生活利便施設(小学校、保育施設等)

・周辺には日吉南小学校があり、日吉南小学校では児童数が10年前と比べて約2倍に増えており、児童数は区内で2番目に多い。
・周辺に保育施設は少なく、また本地区は「待機児童対策重点地域」に指定されており、保育施設の整備が求められている。

課題⑤：防災基盤の不足

・居住人口の増加が見込まれていることから、更なる災害時対応の強化・充実を図るため、緊急輸送道路である綱島街道の整備、及び防災活動の拠点となる広場や防災設備の整備が求められている。



生活利便施設(商業施設、文教施設、保育施設)、防災施設の分布

平成20年時点

1. 計画地の概要

(6) 地元住民からの主な要望

● 箕輪町町内会から出された主な要望

《防災施設の設置》

- ・ オープンスペース（公開空地、公園、避難場所）の確保
- ・ 防災倉庫の設置



《歩道・緑地の確保》

- ・ 敷地周辺の歩道の拡幅、緑化等への配慮



《敷地内歩道の設置》

- ・ 敷地内に通り抜け可能な歩道の設置



《網島街道の拡幅》

- ・ 隣接する網島街道の拡幅



《商業系利便施設の設置》

- ・ アピタ日吉店に替わる食料品を中心としたスーパー等の設置
- ・ 金融機関の設置



《教育・文化施設の設置》

- ・ 学校の整備
- ・ 図書館や交番の整備



《地域の風紀保全》

- ・ 風紀を乱す娯楽施設（ばちんこ店、ゲームセンター等）の用途規制



《地域への配慮》

- ・ 町内会への加入
- ・ 解体、建築等に関わる計画、工程、工事車両の経路等の情報提供
- ・ 騒音問題、交通渋滞、通学路の安全確保への配慮



● 町内会会員から出された施設設置に関わる主な要望

《医療・福祉施設の設置》

- ・ 医療施設や介護施設、保育 / 学童施設の整備



《地域コミュニティの形成》

- ・ 地域住民間のコミュニティ形成の推進
- ・ 子育てや子どもの成長に良い環境の整備



2. 計画の目標と方針

(1) 計画コンセプト

開発整備の基本方針

〈公共施設等の整備方針〉

- ・地域ネットワークの向上に資する都市基盤の強化

〈土地利用の方針〉

- ・質の高い持続可能な住環境の創出
- ・生活利便の向上・地域交流の促進への寄与
- ・多世代・地域交流型住宅の供給促進
- ・超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地のモデルの構築推進

〈建築物等の整備の方針〉

- ・環境配慮型まちづくりの推進
- ・良好な景観の創出と周辺環境への配慮
- ・災害に強い安全・安心な都市空間の創出

計画地の特性と課題

〈計画地の立地特性〉

- ・多様な用途が集積する綱島街道に面した立地
- ・良好な住環境を有する後背市街地を抱える立地
- ・綱島街道沿いに位置する「日吉」「綱島」エリアを結ぶ主要な生活動線

〈計画地の課題〉

- ① 適正な土地利用の誘導
- ② 道路基盤の未整備
- ③ みどり・オープンスペースの不足
- ④ 生活利便施設の不足
- ⑤ 防災基盤の充実

地元住民からの主な要望

〈防災施設の設置〉

- ・オープンスペース（公開空地、公園、避難場所）の確保、防災倉庫の設置

〈歩道・緑地の確保〉

- ・敷地周辺の歩道の拡幅、緑化等への配慮

〈敷地内歩道の設置〉

- ・敷地内に通り抜け可能な歩道の設置

〈綱島街道の拡幅〉

- ・隣接する綱島街道の拡幅

〈便利施設（商業系、教育文化、医療福祉）の設置〉

- ・生活利便の向上に資するスーパー、地域コミュニティ、保育等の施設の整備

〈地域コミュニティの形成〉

- ・地域住民間のコミュニティ形成の推進
- ・子育てや子どもの成長に良い環境の整備

環境未来都市にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくり

まちに関わる人々のQOL (Quality Of Life) が高いまちの創出

未来に自然の恵みを残しながら、地域コミュニティが熟成された豊かなまちの継承



多様な用途の共存による複合都市空間の形成



商業系生活利便施設の整備



広場空間の整備



地域連携による災害時対応力の強化



環境学習のしくみづくり



環境負荷の低減に寄与する設備導入



地域交流・多世代交流型住宅の整備



小学校の整備



多様な活動を支える広場・地域貢献施設



防災広場の整備



環境学習の場の整備



CASBEE 横浜 S ランクを目指す取組の導入

2. 計画の目標と方針

(1) 計画コンセプト

計画コンセプト

目指すべきまちの将来像

環境未来都市にふさわしい持続可能な魅力あるまちづくり

まちに関わる人々のQOL (Quality Of Life) が高いまちの創出
未来に自然の恵みを残しながら、地域コミュニティが熟成された豊かなまちの継承

区域の整備、開発及び保全に関する方針〈まちづくりの視点〉

都市計画等に関する上位計画

1. 都市計画上の位置付け
2. 神奈川県
3. 横浜市
4. 港北区

まちの特性 (現況・課題)

- 適切な土地利用の誘導
- 交通基盤の未整備
- オープンスペースの不足
- 防災基盤の補
- 生活利便施設の不足

取組み方針

〈公共施設の整備方針〉

- 地域ネットワークの向上に資する都市基盤の強化

〈土地利用の方針〉

- 質の高い持続可能な住環境の創出
- 生活利便の向上・地域交流の促進への寄与

〈建築物等の整備の方針〉

- 環境配慮型まちづくりの促進
- 良好な景観の創出と周辺環境への配慮
- 災害に強い安全・安心な都市空間の創出

都市デザインの方針〈デザイン (建築・ランドスケープ) の視点〉

取組み方針 (検討案)

〈空間構成の方針〉

- 地域ネットワークの向上に資する都市基盤の強化
 - 綱島街道沿道の複合都市空間の形成
- ###### 〈コミュニティマネジメントについて〉
- 多様な取り組みの連携により地域の持続性を高めるコミュニティインフラの実現

〈建築計画における景観形成の方針〉

- 周辺との調和に配慮したボリューム構成
 - 綱島街道沿道のにぎわいある街並みの形成
 - 統一感と多様性を生み出すファサードデザイン
- ###### 〈ランドスケープ計画における景観形成の方針〉
- 地域の憩い・交流の場となる広場空間の創出
 - 潤いある快適な歩行者空間の創出

景観形成に関する上位計画〈横浜市〉

- 横浜市景観ビジョン
- 横浜市水と緑の基本計画
- 横浜市みどりアップ計画

景観の特性 (現況・課題)

- 都市構造 (立地特性・土地利用)
- 地形・地勢
- 自然環境等

3つの目標

目標①
地域活力の向上

目標②
地域交流の推進

目標③
環境性能の向上

目標① 地域活力の向上

多用途の共存による持続可能な都市型住宅モデルの整備

実現に向けた取組み

① 異なる特性を有する周辺市街地との連携と調和

- ・複合都市空間の形成
- ・生活都市空間の形成
- ・交流空間の形成
- ・環境空間の形成

② 地域ニーズに対応し、多様な機能導入による複合拠点の形成

- ・多世代、地域交流型住宅の整備
- ・商業系生活利便施設の整備
- ・小学校の整備
- ・オープンスペースの整備

目標② 地域交流の推進

地域ネットワークと防災対応力を強化したコミュニティインフラの整備

実現に向けた取組み

③ 地域コミュニティを支えるネットワーク拠点の形成

- ・多様な活動を支え、回遊性を向上させる施設整備
- ・交通、みどり等の重層的なネットワークの形成

④ 地域連携による防災対応力の強化

- ・安全な避難場所の確保
- ・災害時における地区の自立性の確保
- ・災害時の帰宅困難者の受入れ
- ・地域連携による防災力の強化

⑤ 継続的に活動・交流を展開する仕組みづくり

- ・コミュニティマネジメントの実施

目標③ 環境性能の向上

自然環境の多面的な機能を活用したグリーンインフラの整備

実現に向けた取組み

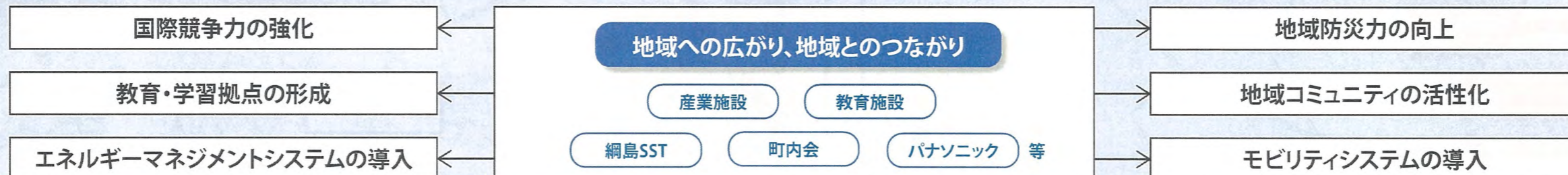
⑥ 都市の環境性能の向上

- ・環境性能を向上させるグリーンインフラの整備
- ・生物多様性に配慮した環境教育ゾーンの整備

⑦ 脱温暖化に向けた低炭素のまちの形成

- ・再生可能エネルギーの利用やエネルギーマネジメントなど、創エネ、蓄エネ、省エネを組み合わせた取組みの導入

日吉・綱島東部地区で実現



① 異なる特性を有する周辺市街地との連携と調和

複合都市空間の形成

- ・沿道市街地の多様な機能と共存する都市型住環境
- ・地域住民の新たな生活拠点として日常の利便の向上に資する生活サービス空間
- ・沿道の安全性・快適性を向上させる、ゆとりある歩行者空間

生活都市空間の形成

- ・周辺住宅市街地と調和した住環境

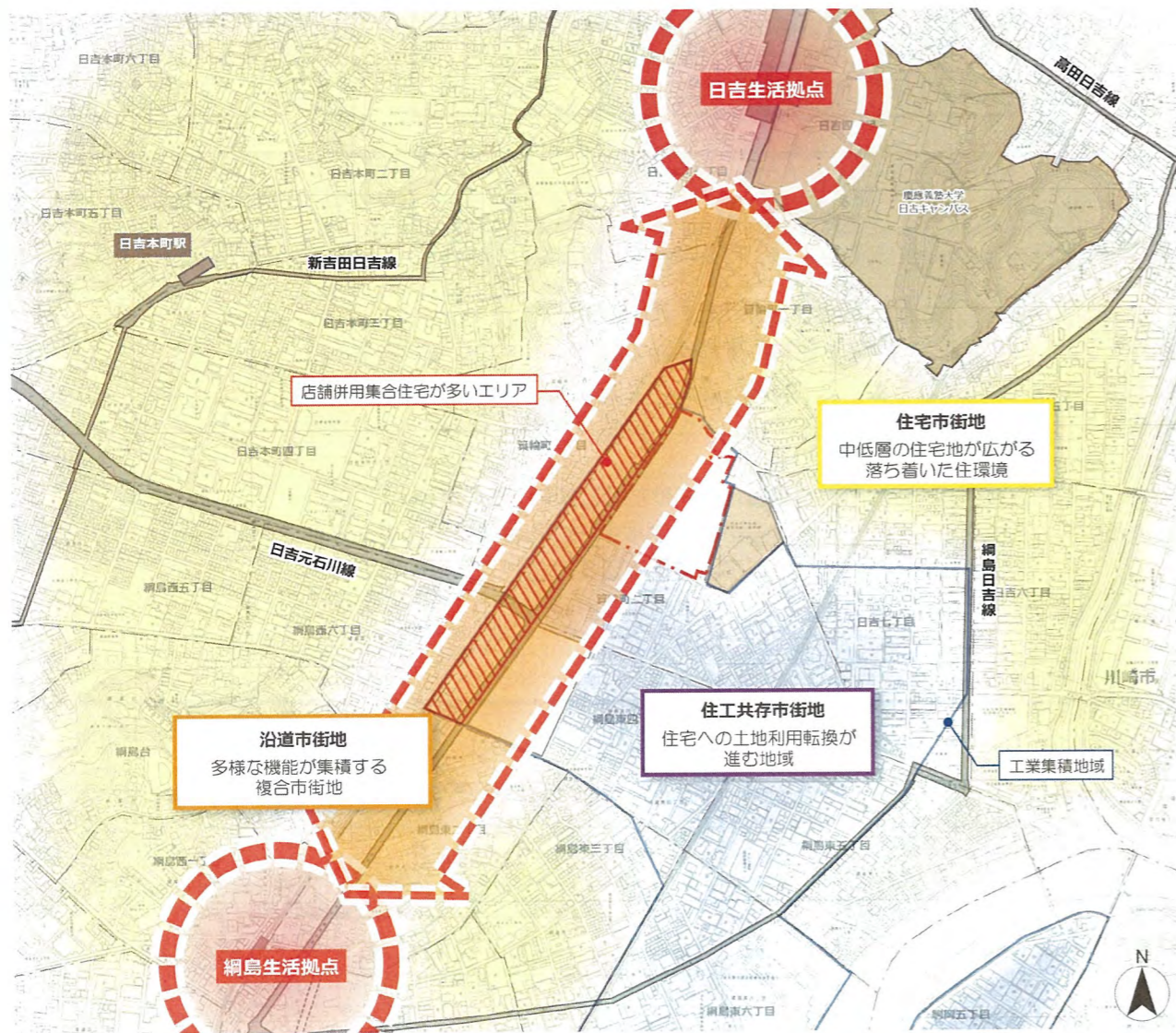
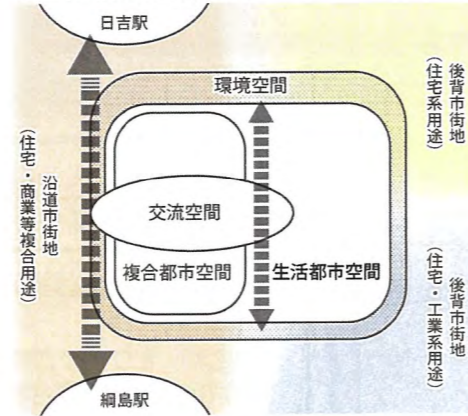
交流空間の形成

- ・複合都市空間と生活都市空間をつなぎ、地域の交流の場となる開放的な歩行者ネットワーク、広場空間
- ・多世代の交流や利便の増進を支えるコミュニティサービス空間

環境空間の形成

- ・沿道市街地から後背市街地へとつながる緑や広場の整備
- ・地域の安心・安全に寄与する防災空間

●空間構成の方針図



② 地域ニーズに対応し、多様な機能導入による複合拠点の形成

多世代・地域交流型住宅等の整備

- ・利便性の高い立地ポテンシャルと複合市街地としての機能集積状況を踏まえ、日吉・網島の生活拠点と沿道市街地を含むエリアを一体としたコンパクトなまちの実現に資する質の高い居住機能の集積を図る。
- ・将来にわたり良質な住宅ストックとなるよう、ファミリー世帯を中心に多様なライフスタイルニーズに対応するとともに、魅力ある環境を備えるなど、持続可能な住環境の創出を図る。
- ・子育てや高齢者等の生活支援施設を複合し、地域の利便の向上や多世代の交流促進を図る。

商業系生活利便施設の整備

- ・物販・飲食等の多様な商業サービス機能を確認し、これまで地域を支えてきた生活基盤を維持するとともに、新たな地域ニーズに応じた機能の更新を図る。
- ・多様な機能が集積する網島街道沿道に商業サービス機能を配置し、沿道市街地に相応しい賑わいの創出を図る。

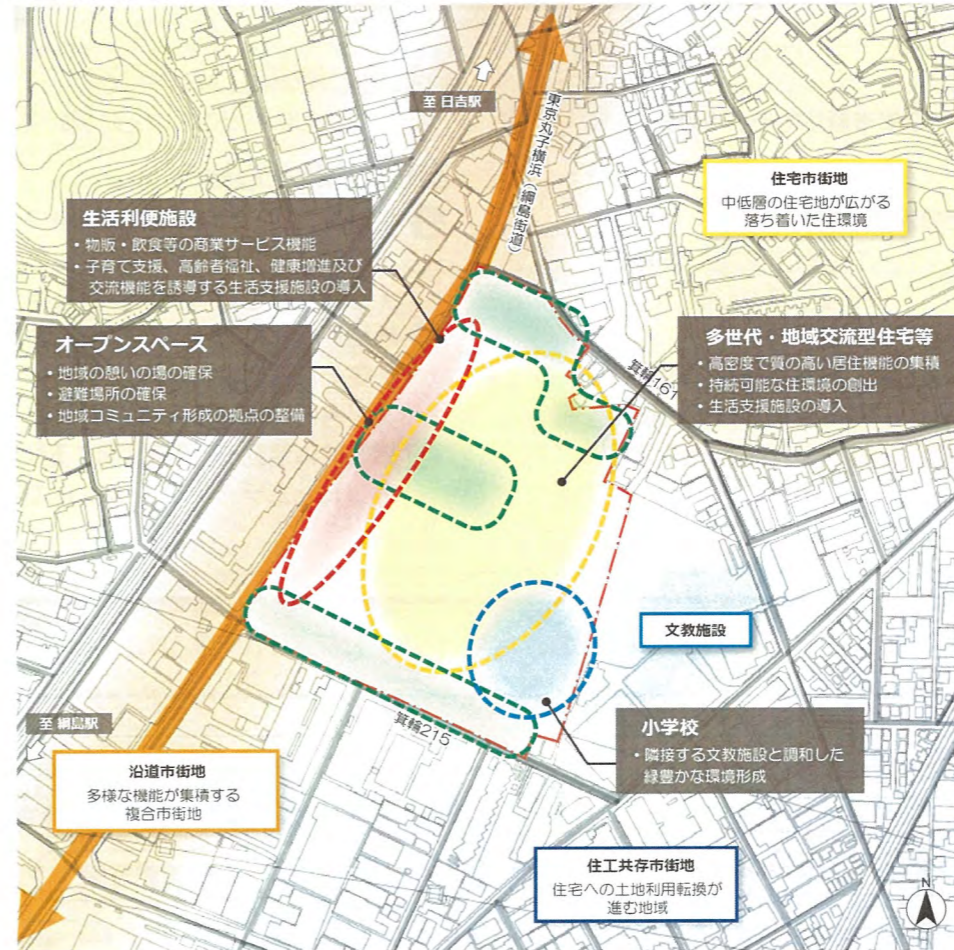
小学校の整備

- ・住宅系市街地への転換が進む地域特性を背景とした児童数の急増に対応するため小学校を整備する。
- ・隣接する中・高等学校と一体的な文教施設ゾーンを形成するため地区の東側に市が小学校を配置し、緑豊かな環境形成を図る。

オープンスペースの整備

- ・複数のオープンスペースを分散して配置し、憩いの場や交流の場、災害時における避難場所としての整備を図るなど、地域のまちづくりと整合した機能を備えることにより、地域に開かれ、誰もが使いやすく親しみやすいオープンスペースとして整備する。

●土地利用の方針図（計画地周辺）



③ 地域コミュニティを支えるネットワーク拠点の形成

多様な活動を支え、回遊性を向上させる基盤整備

● 歩道状空地、歩行者通路の整備

- 歩行空間にゆとりを生み出し、快適性の向上に資する歩道状空地の整備
- 地域の回遊性、後背市街地への利便性の向上に資する歩行者通路の整備

● 広場・緑地の整備

- 北側広場は日吉駅からの玄関口に相応しい空間とし、綱島街道の歩行者の流れを受け止め、後背市街地へと繋ぐ結節広場として整備
- 中央広場は広場に面する建築と調和する空間として整備するとともに、憩いや交流等、多様な機能を備えたオープンスペースとして整備
- 南西側は既存樹を保全し、緑地として整備

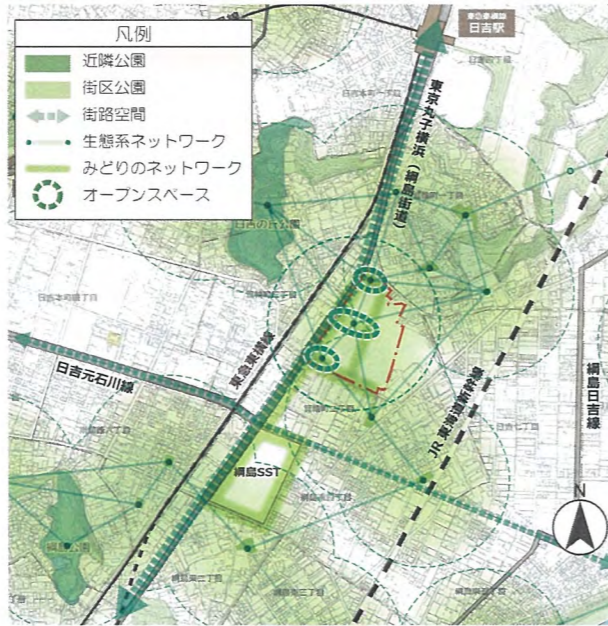
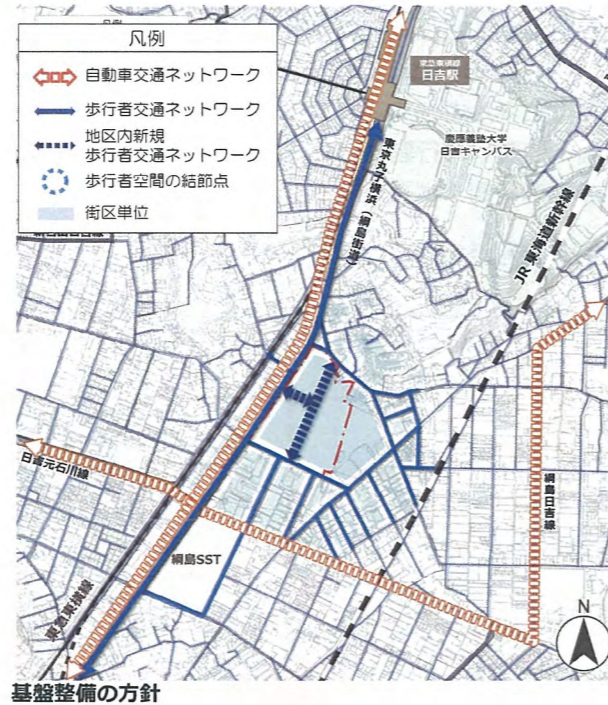
交通、みどり等の重層的なネットワークの形成

● 歩行者を中心とした交通ネットワークの形成

- 大規模な敷地利用に伴う市街地の分断を解消
- 綱島街道を利用する歩行者交通を受け止め、後背市街地へと導く南北方向の歩行者通路を整備し、利便性の高い歩行者ネットワークを形成
- 広場や通路で各施設をつなぎ、アクセスの向上を図るとともに、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成し、地域の利便性の向上を図る

● みどり・エコロジカルネットワークの形成

- まとまった緑化空間を確保により、地域の拠点としてのみどりのネットワークの形成とともに、多様な生きものの生息・生育環境を維持するためのエコロジカルネットワークの形成を図る
- 広場を歩行者ネットワークで有効に接続し、連続性、回遊性のある緑化空間として整備
- 綱島街道沿道は歩道状空地を確保し、高木植栽を中心とした街路空間として整備



ネットワーク形成のイメージ



歩道状空地イメージ



歩行者通路イメージ



広場イメージ

④ 地域連携による防災対応力の強化

安全な避難場所の確保

- 防災広場の整備
 - 簡易トイレ、かまどベンチ等の設置
 - 非常用電源設備、非常用照明設備
 - 地盤改良
- 防災備蓄倉庫の整備(水害対策を行い設置)
 - ①地区内用
 - ②帰宅困難者用
 - ③区管理用
- 遊水池の整備

災害時の帰宅困難者の受入れ

- 一時滞在施設の開放
 - 平常時は健康増進施設として使用しているスペースを災害時に一時滞在施設として開放し、帰宅困難者の受入れを行う。
 - 収容人数は約100名を想定する。
- 徒歩帰宅者への支援
 - 帰宅支援ステーションの設置(水道水、トイレ、災害関連情報の提供等)

災害時における地区の自立性の確保

- 災害時における電力供給の確保
 - 非常用発電機の導入(水害対策を行い設置)
 - EVスタンドの設置
- 災害時における給水の確保
 - 消火活動に利用可能な貯留槽の整備
- 災害時における通信環境の確保
 - Wi-Fi、デジタルサイネージ等設備の確保

【地元からの要望】

地域連携による防災力の強化

- 共助の仕組み作り
 - 小学校の地域防災拠点の指定
 - 地域防災拠点運営委員会(地域・学校・区)の設置、運営
- 地域防災活動の連携
 - 自治会、町内会、周辺防災施設との連携
 - 避難訓練の実施
 - エリアマネジメントによる防災活動の実施



防災広場イメージ



本地区の地域防災拠点

⑤ 継続的に活動・交流を展開する仕組みづくり

エリアマネジメントの実施

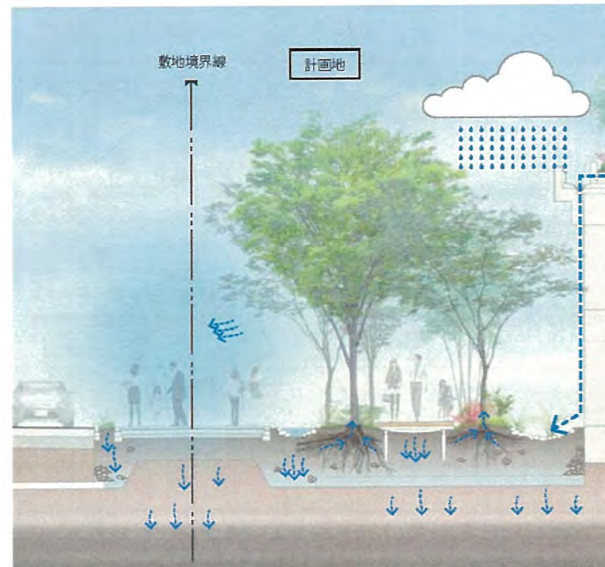
- エリアマネジメントの実施について(案)
 - 竣工までは地域住民や行政、入居予定者を交えながら事業者にて運用体制を構築し、竣工後は施設運営者、住民(新築マンション・地域住民)に数年かけて徐々に引き継ぎ、継続させていく。
- まちの持続可能性について
 - 不動産機能の複合化に加え、エネルギー・管理・資産流通・リフォーム等の管理部門の統合化を図ることで住宅単体ではなく継続的にまちに新陳代謝を起し、地域に住まう人々や周辺施設を巻き込んだ持続可能なまちづくりを目指す。
- 綱島 SST との連携について
 - 自転車やEV自動車のシェアリングポートの設置、エネルギーマネジメントシステムの導入等共通の取組みによる連携



⑥ 都市の環境性能の向上

環境性能を向上させるグリーンインフラの整備

- **グリーンインフラとは**
 - ・自然の有する防災や水質浄化などの力を積極的に利用して、施設整備や土地利用を進める手法
 - ・環境への負荷を軽減し、快適な都市環境を形成する環境配慮型の社会基盤整備
- **環境配慮型の基盤整備**
 - ・地域全体のヒートアイランドの抑制、生物多様性の保全、地下水滋養等を増進させる。
- **みどりや風の道によるクールスポットの創出**
 - ・高い蒸散効果によりクールスポットを創出し、快適な歩行空間と滞留空間を形成。



グリーンインフラによる環境配慮のイメージ

生物多様性に配慮した環境教育ゾーンの整備

- **環境学習のしくみづくり**
 - ・実体験を伴う良質な環境教育の場の整備
 - ・持続可能な社会について考えるきっかけづくり
 - ・環境学習講座や地域交流会を開催や授業と連携した学習支援のしくみづくり



良好な植栽基盤の整備



- ・樹木を健全に成長させるため、透水性が良好で硬度、保水性が適当である土壌を使用した植栽基盤を整備

レインガーデンの整備



- ・降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させる透水型の植栽スペース
- ・雨水の過剰な流出を防ぎ、インフラへの負荷を軽減

ビオトープの整備



- ・地域在来の昆虫や動物などの生き物が暮らすことのできる池を整備

生態系保全に寄与する緑化計画



- ・この地域の気候風土に適合した自然型の植栽計画で、既存の環境に調和した緑地整備

雨水の散水利用

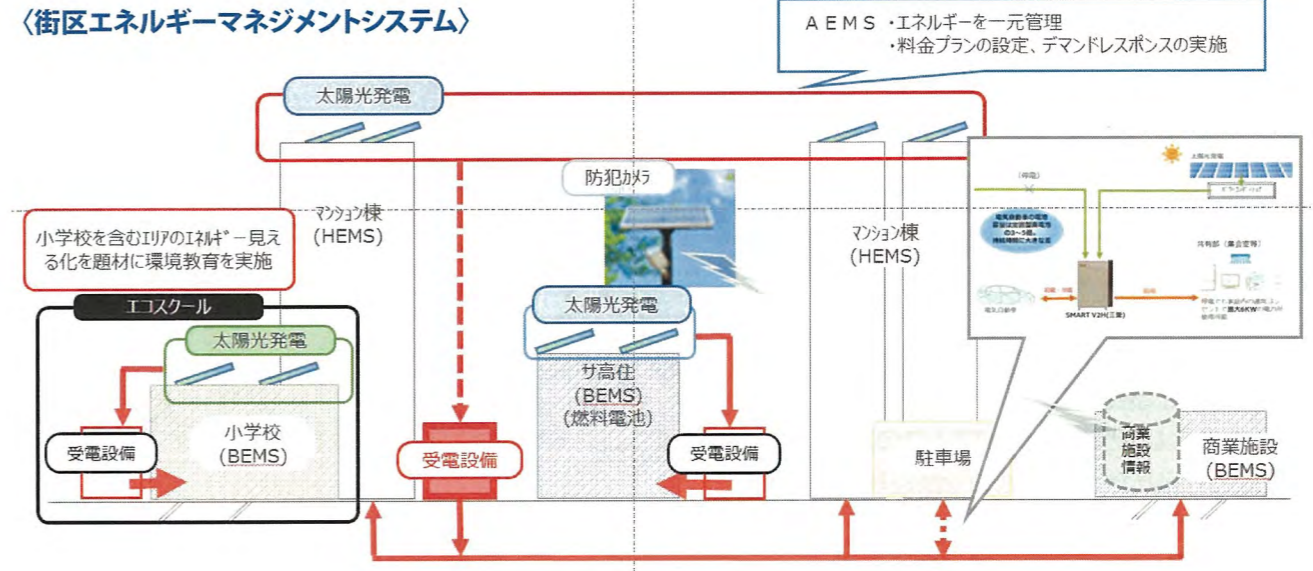
- ・雨水を貯留し、外構や屋上散水栓の注水として再利用することで都市への放流量を低減

⑦ 脱温暖化に向けた低炭素のまちの形成

再生可能エネルギーの利用やエネルギーマネジメントなど、創エネ、蓄エネ、省エネを組み合わせた取り組みの導入

- **街区エネルギーマネジメントシステムの導入**
 - ・ネットワーク型エネルギーマネジメントを構築
 - ・需要制御技術（消費者の行動変容+直接制御）を活用し、街全体の省エネ・省CO2を実現
 - ・周辺施設との連携（例：水素カーシェアサービス）

〈街区エネルギーマネジメントシステム〉



- **再生可能・自立分散型エネルギーの導入**
 - ・災害時におけるエネルギー源の確保としても活用できる太陽光発電・蓄電池等設備の導入
→災害時の防災拠点としての機能を確保
- **環境負荷の小さいモビリティの導入**
 - ・電気（水素）自動車、自転車のシェアリング



〈省エネルギー対策〉

- （住戸・サ高住）
 - ・Low-e 複層ガラス（一部）
 - ・断熱強化
 - ・エアコン（高効率）
 - ・保温型浴槽
 - ・LED 照明
- （商業・共用部）
 - ・熱源機器の効率化
 - ・空調換気の効率化

〈自然エネルギーの利用〉

- ・自然換気
- ・自然採光

〈エネルギーの見える化〉

- ・HEMS
- ・BEMS
- ・環境サイネージ

〈再生可能エネルギー〉

- ・太陽光発電等

〈緑化・ヒートアイランド対策〉

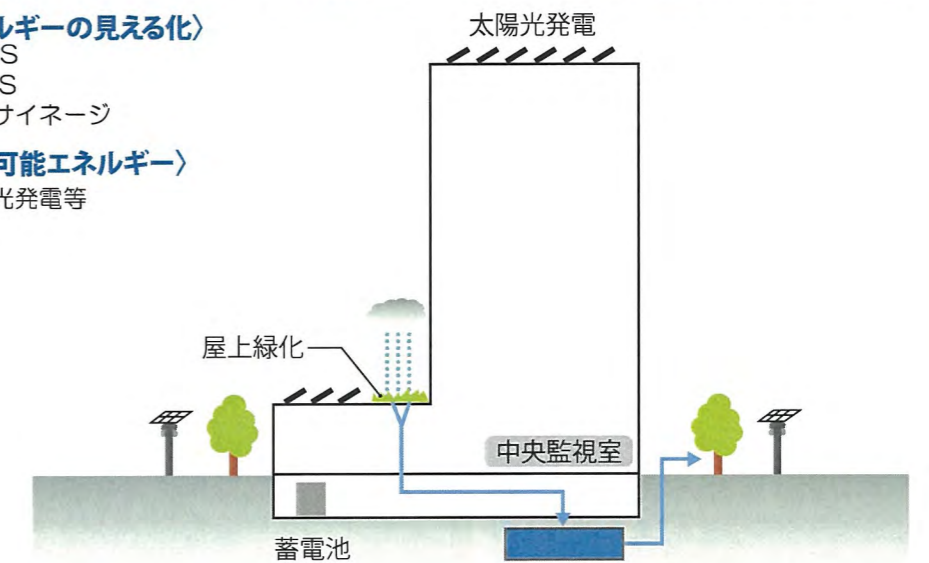
- ・保水性舗装
- ・屋上緑化
- ・壁面緑化

〈水資源のカスケード活用〉

- ・地下水、雨水の散水利用

〈水資源の有効活用〉

- ・節水型トイレと節水型シャワー



※CASBEE 横浜 S ランクを目指す