

日吉綱島東部地区まちづくりビジョン

1 策定の背景

東急東横線日吉駅から綱島駅までの東側の地域では、近年、東京丸子横浜線（以下「綱島街道」という。）の沿道を中心に、鉄道の整備や駅周辺のまちづくりの進展、新たな研究所などの産業の進出が見られるとともに、工場や事業所が多く立地していた工業系用途地域においては、マンションなどの住宅系への土地利用転換が進み、従来のまちが変わろうとしています。また、人口の増加率が市全域や港北区全域と比較しても大きくなっています。

一方、横浜市全域では、2019 年をピークに人口が減少に転じ、高齢化率がさらに高くなることが想定されていることから、郊外部の活力の低下などが課題となっています。この地域は、交通利便性の向上、企業による最先端技術・取組の発信、大学生等若い世代の活力などのポテンシャルがあり、更なる人・企業の集積によってもたらされる効果が市全域に波及し、郊外部の課題解決をけん引するまちになることへの期待が高まっています。

しかし、当該地域は、10代後半～20代の世代の転入は多く、30代～40代では転出が多くなっており、住民の入れ替わりが多い地域でもあります。ライフステージの変化に対応した社会インフラの整備や災害時対応に向けた日頃からの地域コミュニケーションの充実など、どの世代にとっても安心・快適で暮らしやすい持続可能なまちづくりが求められています。

現在、特にまちの変化が起きている日吉駅から綱島駅までの綱島街道沿道及び工業系用途地域を中心に、さらなる人・企業に選ばれ住み・働き・暮らし続けてもらえるまちづくりを地域住民・企業・行政等で連携して取り組むため「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」を策定します。

2 位置付け

(1) 上位計画との関係

都市計画に関する基本的な方針となる「都市計画マスタープラン」のうち、地域別構想にあたる「港北区プラン」を平成27年3月に改定しました。港北区プランの地域別まちづくり方針において、日吉地域及び綱島地域の各地域における土地利用に関しては「調和のとれた適正な土地利用を誘導します」としていますが、これを明確化し、土地利用の方針を示したものをこの「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」とします。

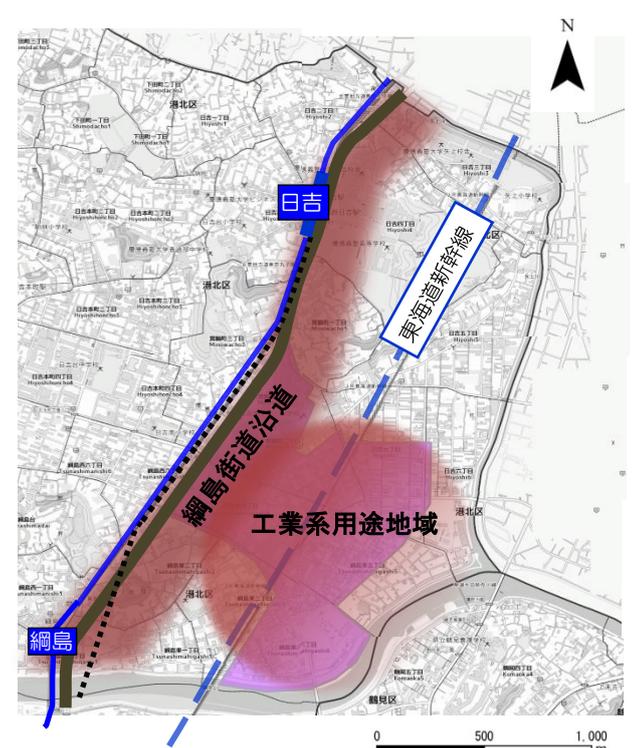
また、横浜市中期4か年計画(2014-2017)に「持続可能な郊外住宅地モデルの構築・推進」を掲げており、環境未来都市・横浜に則したこの取組の実現も目指します。

(2) 目標年次

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランに則し、概ね20年後の2035年を目標年次とします。

市場ニーズ、人口動態等を踏まえて随時見直しを行います。

《対象エリア》



3 人口・土地利用等の動向

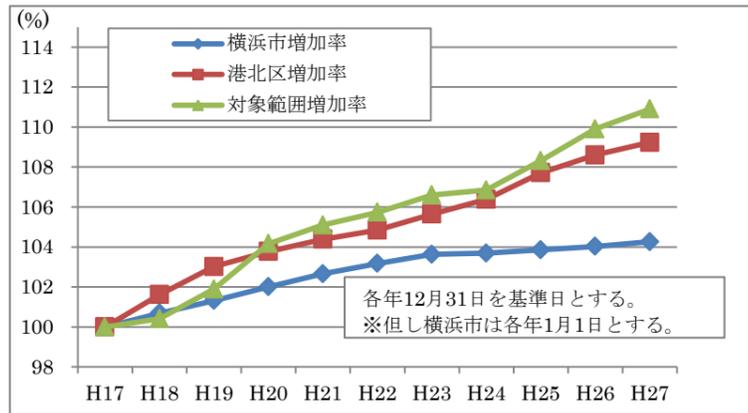


図1 エリア毎の人口増加率

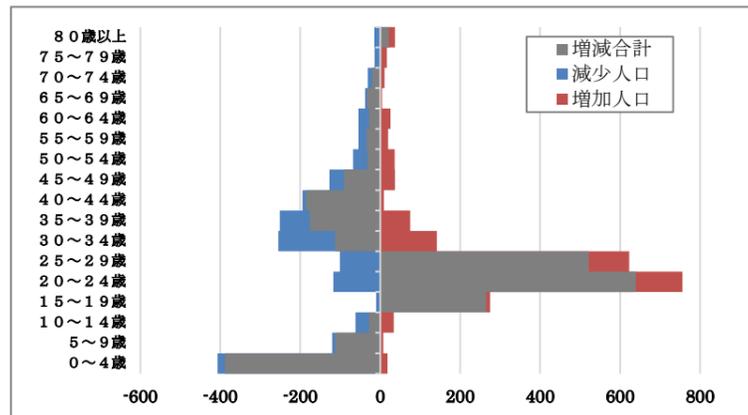


図2 対象範囲の年代別人口の増減数(H25～H27 累計)

過去10年間の人口増加率は、横浜市域が4.2%、港北区域が9.2%であるのに対し、対象範囲(日吉3～7丁目、箕輪町1～2丁目、綱島東1～6丁目)の増加率は、10.9%と他の地域に比べても人口増加率が高くなっています。(図1)
 年齢別の社会人口の増減は、10代後半から20代の転入は多いですが、子育て世代の30代～40代では転出が多くなっています。(図2)
 また、平成22年ごろから工業系用途地域における中高層規模の共同住宅の新築が増加しています。(図3)

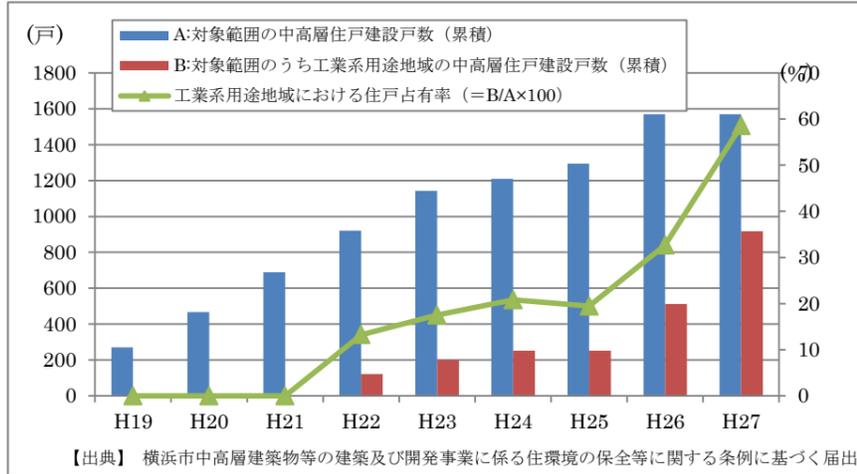


図3 対象範囲の共同住宅(中高層に限る)の新築戸数

4 主な課題

- 人口は増加傾向にありますが、30代～40代の子育て世代を中心とする世代にとっても生活しやすいまちづくりを行う必要があります。
- 土地利用転換の際には、地域特性に応じて周辺地域との調和を図るための緑化や保育施設、歩行者空間などの必要な社会インフラの整備を図る必要があります。
- 工業系用途地域では、既存工場・研究所などの操業環境の保全を図る必要があります。
- 渋滞が生じている都市計画道路である綱島街道の整備を進めるとともに安全に配慮した歩行者空間の整備を進める必要があります。
- 神奈川東部方面線の整備により、来街者等の増加も見込まれるため、綱島駅東口地区や新綱島駅(仮称)周辺地区において快適で安全な駅前空間を整備する必要があります。
- 住民の転出入が多い地域であるため、地域コミュニティの充実を図り、災害時においても共助が行われる関係を築く必要があります。

5 将来目標像

**多様な主体が集まり、活躍・連携することで、誰もが「住み」「働き」「暮らし」続けたいまち
 都市の活力をけん引する持続可能なまち**

6 まちづくり方針

(1) 多用途の共存・集積

ア 活力をけん引する軸の形成

- 生活動線の軸となる綱島街道沿道では、ポテンシャルの高さを活かし、住宅・産業・利便施設などの都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、土地利用に応じて人々の活動と調和した空間を創出し、魅力的な街並みを形成します。

イ 多用途共存によるまちの発展

- 多世代が安心して暮らし続けられるよう商業、医療、地域交流、教育、子育て・高齢者支援等の生活支援機能や生活利便機能の導入を誘導します。
- 既存工場・研究所などの騒音対策や住宅などの防音対策を進め、既存工場・研究所などの操業環境の保全を図るとともに、多用途の共存に寄与します。
- 大規模な土地利用転換が行われる場合は、多様な機能を適切に誘導し、オープンスペース等の確保、先進的な環境配慮の取組、周辺の交通環境や景観への配慮など地域課題の解決に資する計画を誘導します。

(2) 社会インフラの整備

ア 生活支援・生活利便機能等の導入

- 多世代が安心して暮らし続けられるよう商業、医療、地域交流、教育、子育て・高齢者支援等の生活支援機能や生活利便機能の導入を図ります。(再掲)
- 特に住宅を建設する場合には、多様な住まい方に対応できる住宅の供給や保育施設等を整備するなど、必要とされる機能の導入を誘導します。

イ 綱島街道の整備

- 交通渋滞の緩和や歩行者空間の確保等を図るため綱島街道の整備を進めるとともに、より安全で快適な歩行者空間の確保を誘導します。

ウ 安全で快適な歩行者空間の整備の推進

- その他幹線道路や主要な地域道路を中心に安全で快適な歩行者空間の確保を誘導します。

エ 綱島駅東口地区及び新綱島駅(仮称)周辺地区のまちづくり

- 東急東横線綱島駅東口地区の交通混雑の解消や歩行者空間の確保を図るとともに、相鉄・東急直通線の新綱島駅(仮称)周辺地区整備に伴い、駅前につながる土地利用を促進します。

(3) より豊かな地域環境の構築

ア 地域資源の保全・活用

- 既存の緑の保全、活用をすることで生物多様性にも配慮した地域の憩いの場となる緑の空間を形成します。
- 地域の潤いや近隣への配慮のための緑化を推進します。
- 地域の歴史・文化的資産を保全・活用し魅力ある景観や活力を創出します。

イ 災害時対応の強化

- 災害時の自助共助の取組に資する一時避難場所や備蓄庫、エネルギーの安定供給をするための設備などの整備を誘導し、防災機能の強化を図ります。

ウ 低炭素なまちづくりの推進

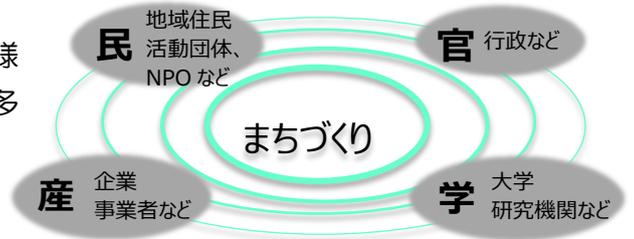
- 再生可能エネルギーの導入や最新技術の導入等、省エネ・創エネ・蓄エネ・エネルギーマネジメントの取組を通じて地域全体で環境に配慮した低炭素なまちづくりを進めます。

エ 企業や大学との連携

- 様々な企業が連携したTsunashima サステナブル・スマートタウン協議会や地域に立地する企業や大学などと連携し、先進的な取組や発信を進め、更なるポテンシャルの向上を図ります。

7 まちづくりの主体

まちづくりを進めるにあたっては、民・産・官・学の多様な主体が連携することで生まれる相乗効果を活用し、より多くの課題解決の実現を図ります。



8 実現に向けた取組

(1)核となる3つのプロジェクトからの進展

- 先行して事業が進められている新綱島駅(仮称)周辺地区、Tsunashima サステイナブル・スマートタウンやアピタ日吉店等跡地の大規模複合開発における取組を核とし、地域全体へまちづくりを広げていきます。

(2)エリアマネジメントによる持続的なまちづくりの推進

- 地域住民、企業、大学、行政などの多様な主体が連携し、まちの魅力発信、地域交流などを行うエリアマネジメントの取組を推進します。

(3)地区計画等によるまちづくりの推進

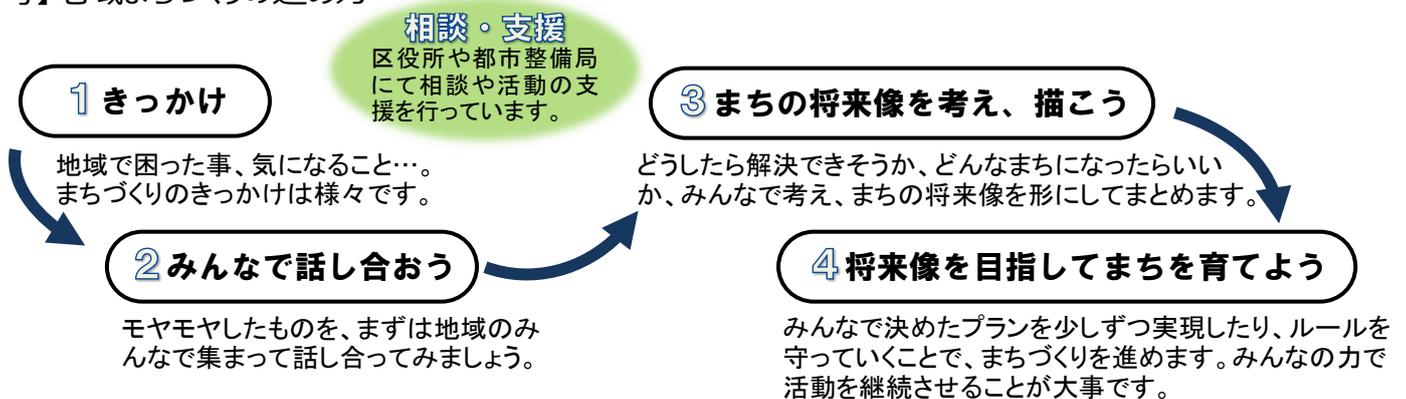
- 地区の土地利用や土地利用転換の特性に応じて、歩行者空間などのインフラ整備や生活支援機能などの導入、地域の活性化や発展を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導します。そのためには、周辺への配慮をしたうえで高度利用を図るなど、地区計画等の規制誘導策により実現していきます。
- 土地利用転換にあたっては、早い段階から情報収集を行い、地域や行政課題の解決につながるよう土地所有者や事業者へ働きかけます。

(4)操業環境改善への支援

- 騒音対策等の操業環境改善に効果のある設備導入への助成を行い、周辺環境へ配慮し、既存工場・研究所などの操業環境の保全を図ります。



【参考】地域まちづくりの進め方



編集・発行

横浜市港北区 区政推進課 企画調整係

横浜市都市整備局 地域まちづくり課

〒222-0032 横浜市港北区大豆戸町26-1

電話: 045-540-2230 FAX: 045-540-2209

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話: 045-671-2939 - FAX: 045-663-8641