

第3回
横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会

【日時】平成25年11月11日（月） 午前9時30分から午後0時30分まで

【場所】横浜市十日市場地区センター 中会議室（横浜市緑区十日市場町808-3）

－ 会議次第 －

- 1 緑区十日市場町周辺地域の概要
- 2 街歩き（十日市場センター地区周辺）
- 3 事業者の公募要項について（※）
- 4 今後のスケジュールについて（※）
- 5 その他（※）

※ 議題1及び2のみ公開

【配布資料】

（資料1）委員名簿

（資料2）緑区十日市場町周辺地域の概要

（資料3）街歩きルート図（市営十日市場ヒルタウン案内図）

（資料4）持続可能な住宅地モデルプロジェクト（緑区十日市場町周辺地域）について（※）

（資料5）スケジュール（案）（※）

※ 議題1及び2のみ公開のため、（資料4）及び（資料5）は非公開

横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会
【委員名簿】

(敬称略、委員長以外五十音順)

所属等	氏名	分野
東京都市大学 都市生活学部都市生活学科 教授	いわむら かずお 岩村 和夫 【委員長】	環境デザイン
芝浦工業大学 工学部建築工学科 教授	あきもと たかし 秋元 孝之	建築設備
東海大学 工学部建築学科 教授	いわた としえ 岩田 利枝	建築環境
明海大学 不動産学部 教授	なかじょう やすひこ 中城 康彦	不動産事業計画
千葉大学大学院 工学研究科建築・都市科学専攻 教授	むらき みき 村木 美貴	都市計画 低炭素型都市づくり

(臨時委員)

(敬称略、五十音順)

所属等	氏名	分野
一般財団法人 日本不動産研究所 常勤顧問	ふくもと やすし 福本 泰	不動産、再開発
田園調布学園大学 人間福祉学部社会福祉学科 教授	むらい ゆういち 村井 祐一	地域福祉
横浜弁護士会 弁護士	よしかわ ちえこ 吉川 知恵子	法律

横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備 事業者選定委員会

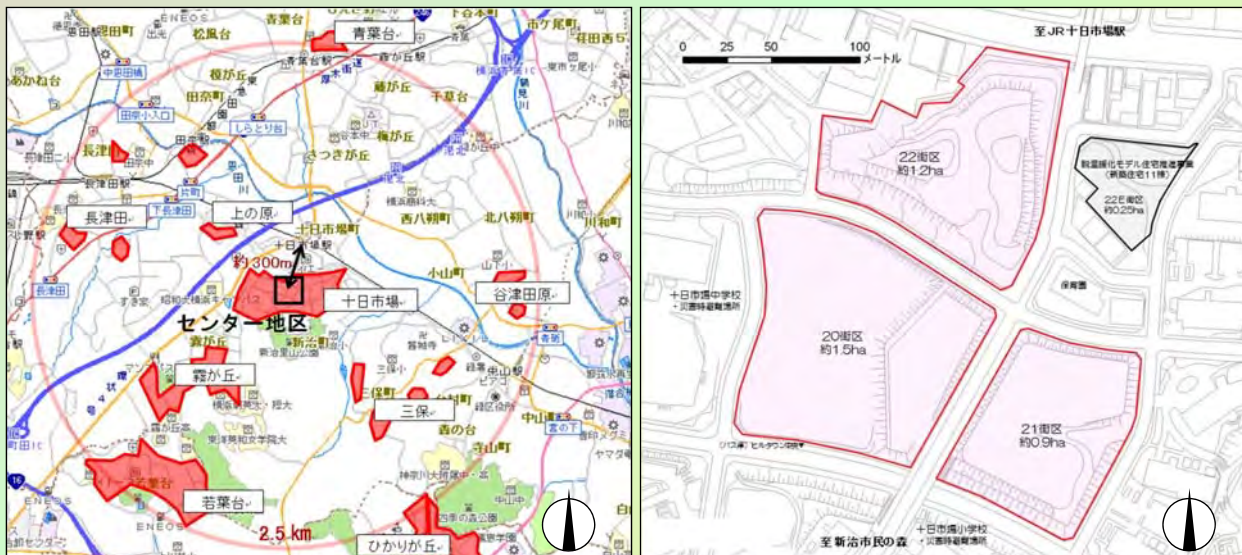
平成25年11月11日(月)
午前9時30分～午後0時30分
横浜市十日市場地区センター 中会議室



1 本事業の趣旨

1

環境未来都市計画の主要な事業「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」の取組の一つとして、十日市場駅勢圏約2.5kmにある周辺大規模住宅団地等を含めた「超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」を推進します。



<凡例>
主な大規模団地

2 本事業の位置づけ

2

(1)横浜市環境未来都市計画

持続可能な住宅地モデルプロジェクト



- ・住み慣れた地域で、誰もが安心して暮らし続けられる住宅地の形成を進めるプロジェクト。
- ・地域特性を踏まえていくつかの地域でモデル的な取組を進め、その内容を検証した上で、他の地域に展開できる要素を抽出。
- ・民間事業者も含めた幅広い主体が連携した取組を通して、地域課題の解決を図る「横浜型モデル」を作り出す。
- ・モデル地区

青葉区たまプラーザ駅周辺地域

緑区十日市場周辺地域

磯子区洋光台周辺地域

相鉄いずみ野線沿線地区

緑区十日市場町周辺地域

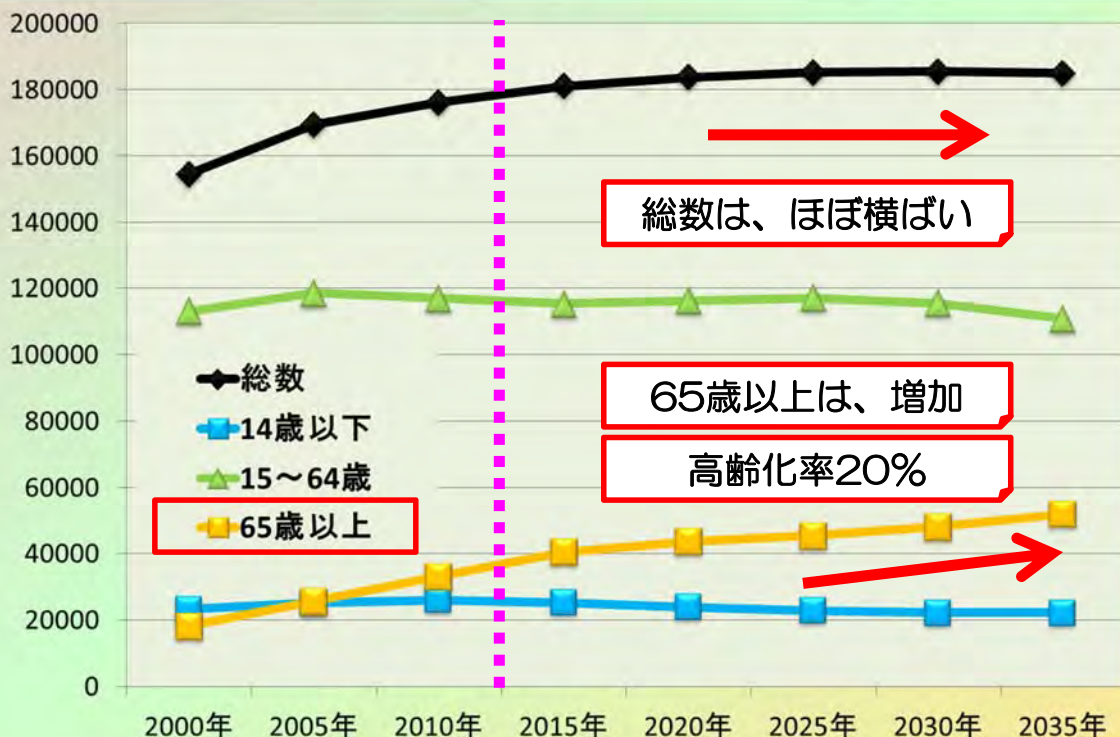
郊外住宅団地で起きている社会的課題(人口減少、高齢化、空き家、建物の老朽化等)を、民間活力の導入や市有地の有効活用等により解決を目指すプロジェクト。

3 緑区十日市場町周辺地域の現況

3

人口動態

緑区の人口推計



出典：横浜市の将来推計人口

3 緑区十日市場町周辺地域の現況

4

十日市場ヒルタウン 団地概況等

総合再生の主旨

大規模市営・都市機構住宅の複合的な建て替えの推進により、年齢構成など多様な居住者が混在する活力に満ちバランスのとれたコミュニティーをもつ団地として再生を推進。

当初建設計画戸数と整備状況

市営十日市場住宅用地に750戸の都市機構住宅を建設するとともに、都市機構大規模建替団地内に同戸数の市営住宅を建設。

種別	当初計画戸数	建設状況 (H23年3月末)	当初計画との差
市営住宅	2,300戸	2,334戸	34戸
UR住宅	750戸	549戸	▲201戸
公社住宅	300戸	0戸	▲300戸
合計	3,350戸	2,883戸	▲467戸

当該市有地(20~22街区)は、公的住宅用地の活用を前提としていたが、当初計画の中止により、本事業での活用が可能に。

3 緑区十日市場町周辺地域の現況

5

十日市場ヒルタウン 団地概況等

建替え前

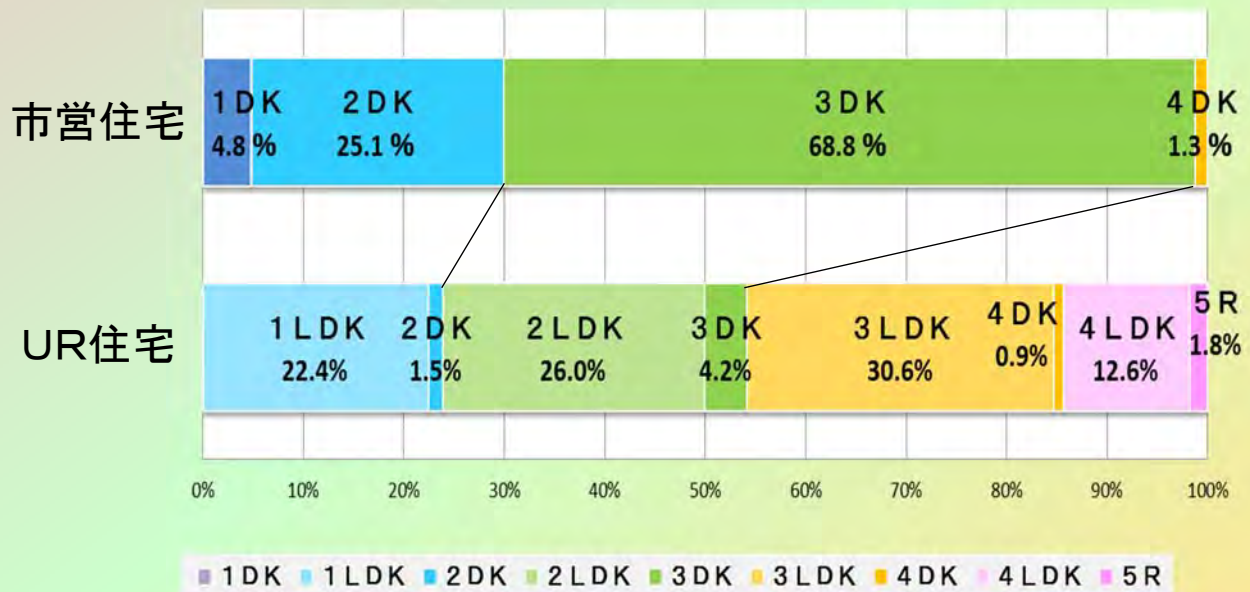


現在



十日市場ヒルタウン 団地概況等

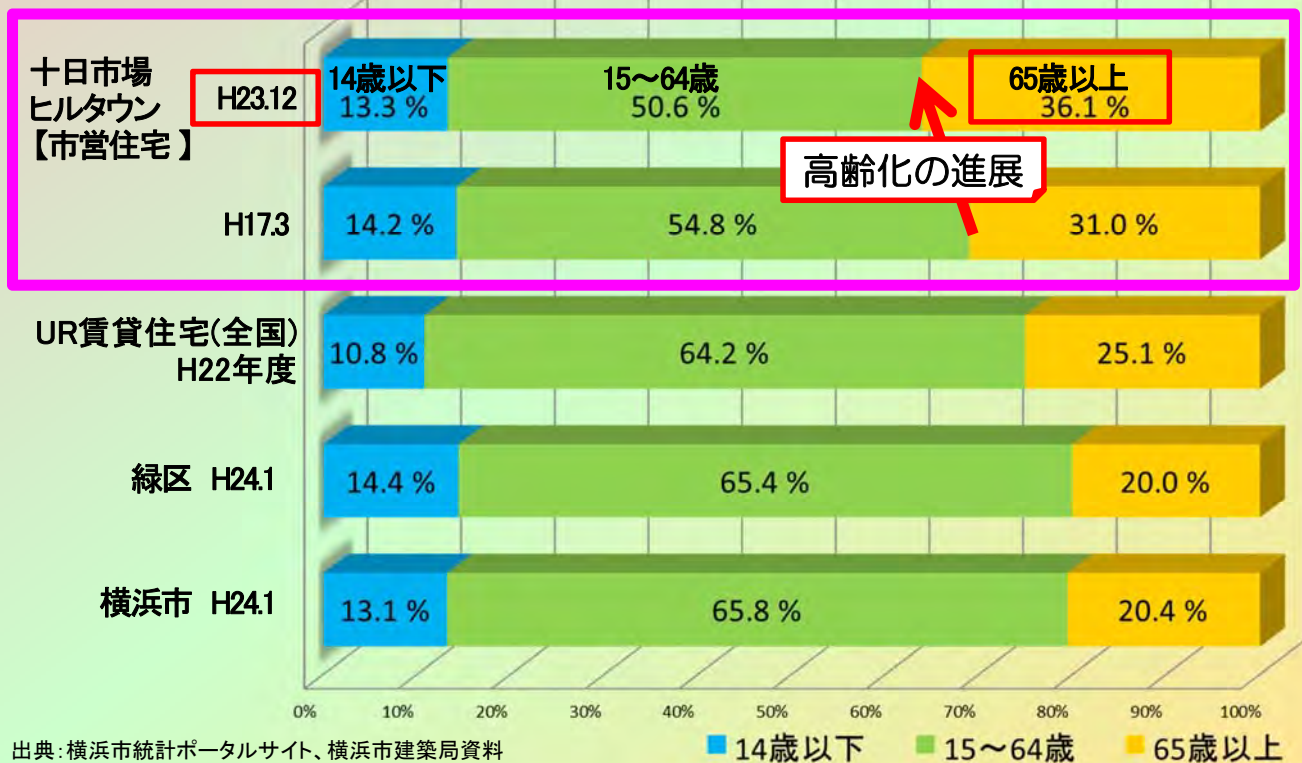
十日市場ヒルタウンの住宅規模の構成(市営住宅・UR住宅)



出典:横浜市建築局資料

十日市場ヒルタウン 団地概況等

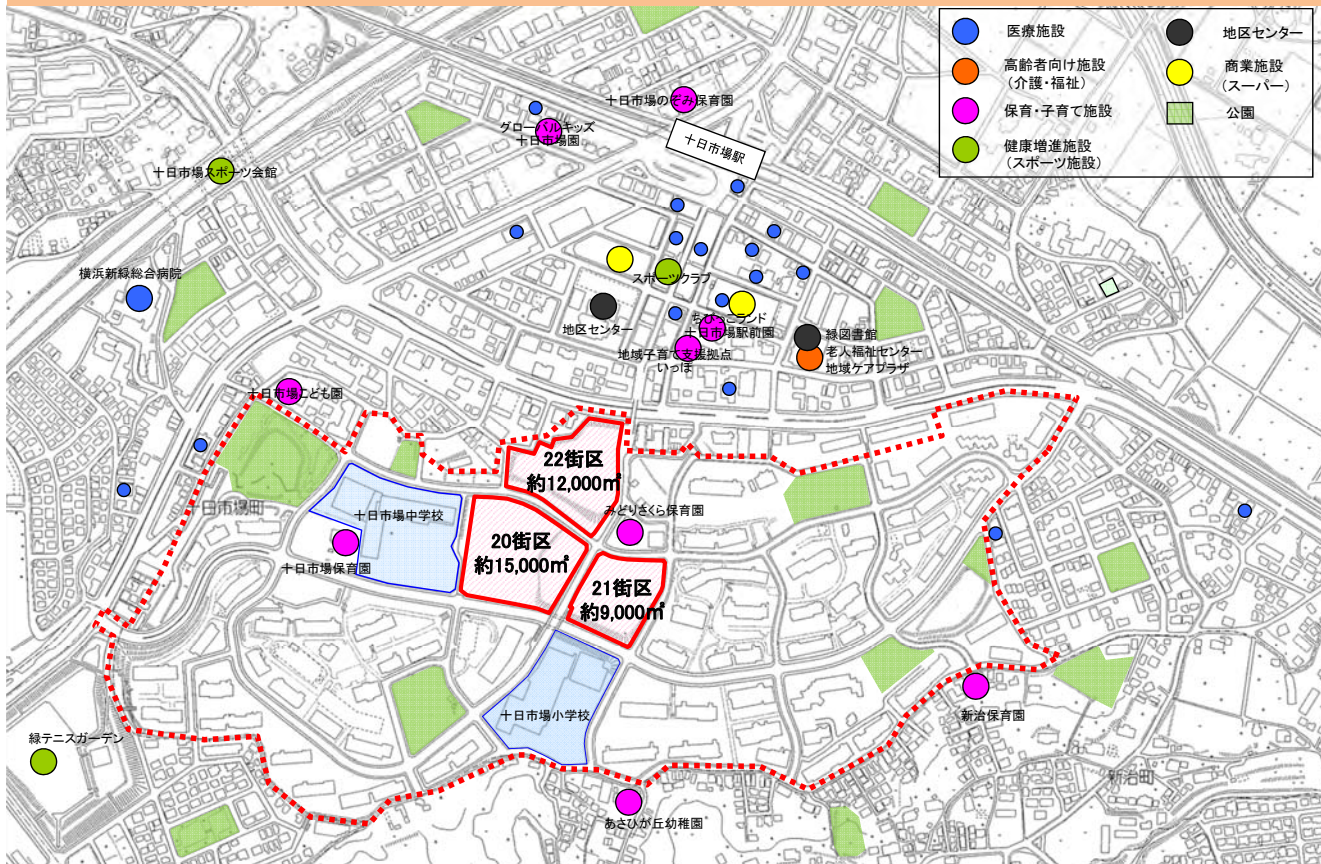
年齢構成



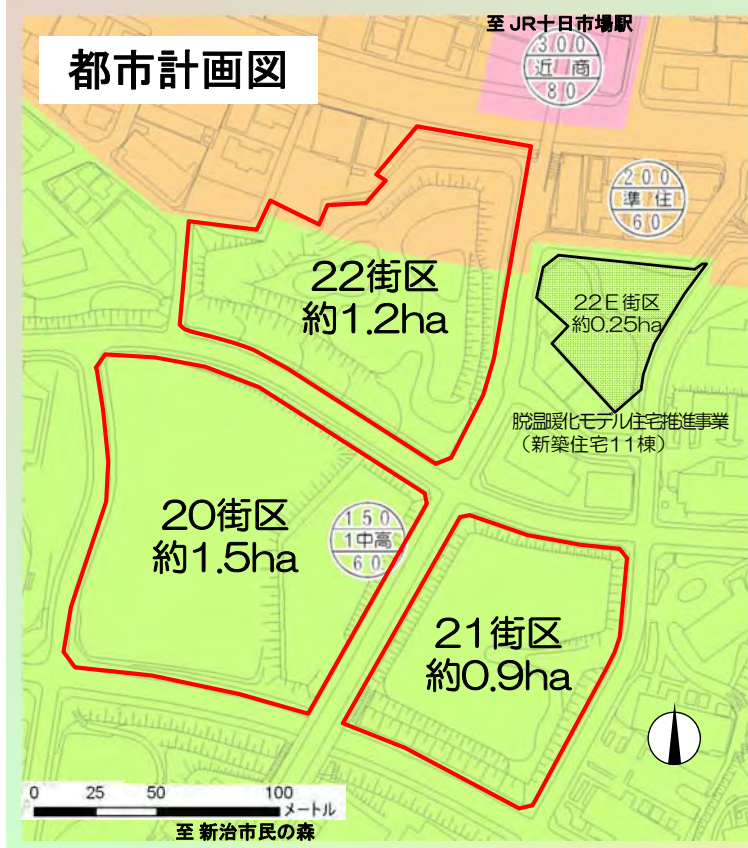
出典:横浜市統計ポータルサイト、横浜市建築局資料

■ 14歳以下 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上

周辺施設



事業用地概要



事業用地概要	
所在地	緑区十日市場町 1,501番7外
交通	JR横浜線十日市場駅 から徒歩約5分
土地面積	約3.6ヘクタール (20~22街区)

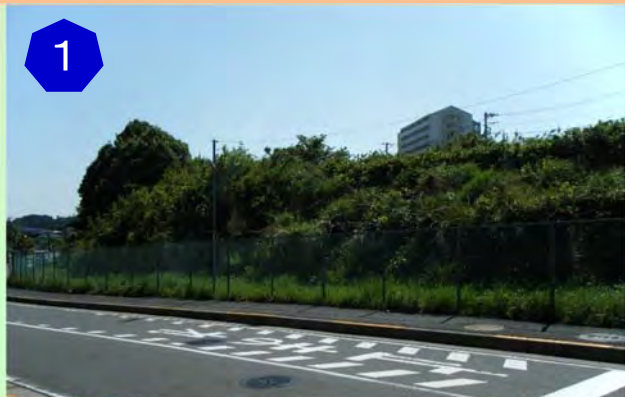
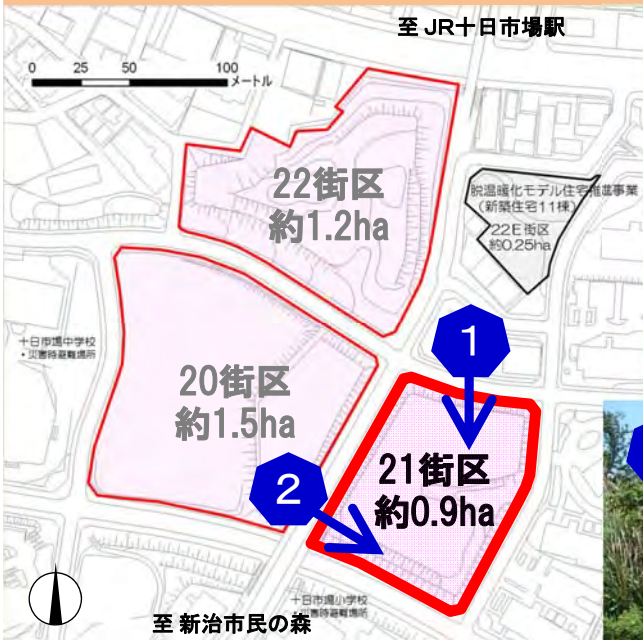
都市計画による制限	
用途地域	第1種中高層住居専用地域 (一部準住居地域)
建ぺい率・容積率	60%・150% (一部60%・200%)
高度地区	第3種高度地区 (一部第4種高度地区)
防火指定	準防火地域
その他	緑十日市場住宅団地地区 地区計画

事業用地現況写真(20~22街区)



20街区

事業用地現況写真



21街区

事業用地現況写真



1



2



22街区

周辺写真(周辺大規模住宅団地)



周辺写真(駅周辺)



周辺写真(病院・診療所)



周辺写真(商業施設)



周辺写真(公共施設)



周辺写真(教育施設)



周辺写真(保育園・子育て支援施設)



周辺写真(公園)



周辺写真(新治町周辺)



周辺写真(脱温暖化モデル住宅推進事業(22E街区))



霧が丘グリーンタウン(UR都市機構[分譲・賃貸])



- 既設改修による多世代交流サロンの設置
- 子育て支援クラブの設置
- 地域活性化推進に向けた連携協定の締結
(横浜創英大学、連合自治会、UR都市機構)



	分譲	賃貸
敷地面積	約 1 ha	約7.3ha
住棟数	88棟	26棟
建築年	昭和52年～	昭和56年～
住戸数	1,922戸	848戸
H22	分譲	賃貸
人口	3,754人	2,047人
(15歳未満)	(331人)	(279人)
(65歳以上)	(808人)	(353人)
高齢化率	21.5%	17.2%

若葉台団地(神奈川県住宅供給公社[分譲・賃貸])



○コジェネレーションを中心とした
スマートコミュニティ化の検討
○防災対応システムの検討を実施
(神奈川県住宅供給公社)

	分譲	賃貸
敷地面積	約16.2ha	約2.6ha
住棟数	40棟	7棟
建築年	昭和54年～	昭和54年～
住戸数	3,468戸	792戸
H22	分譲	賃貸
人口	9,070人	1,805人
(15歳未満)	(483人)	(263人)
(65歳以上)	(2,944人)	(409人)
高齢化率	32.5%	22.7%

南長津田団地(神奈川県住宅供給公社[分譲])



住民の活動力を資源に、団地の将来像を検討
・災害時の避難拠点として集会所を整備
・集会所を拠点とした地域活動の仕組みづくり
・改修や建替等、建物の将来の方向性を検討
(南長津田団地自治会)

	分譲
敷地面積	約4.1ha
住棟数	22棟
建築年	昭和46年～
住戸数	488戸
H22	分譲
人口	1,069人
(15歳未満)	(78人)
(65歳以上)	(316人)
高齢化率	29.6%

ひかりが丘団地(市営[賃貸])



賃貸	
敷地面積	約13.5ha
住棟数	57棟
建築年	昭和44年～
住戸数	2,325戸
H22 賃貸	
人口	3,685人
(15歳未満)	(317人)
(65歳以上)	(1,538人)
高齢化率	41.7%

周辺の大学

昭和大学(横浜キャンパス)
保健医療学部

横浜創英大学
看護学部・子ども教育学部

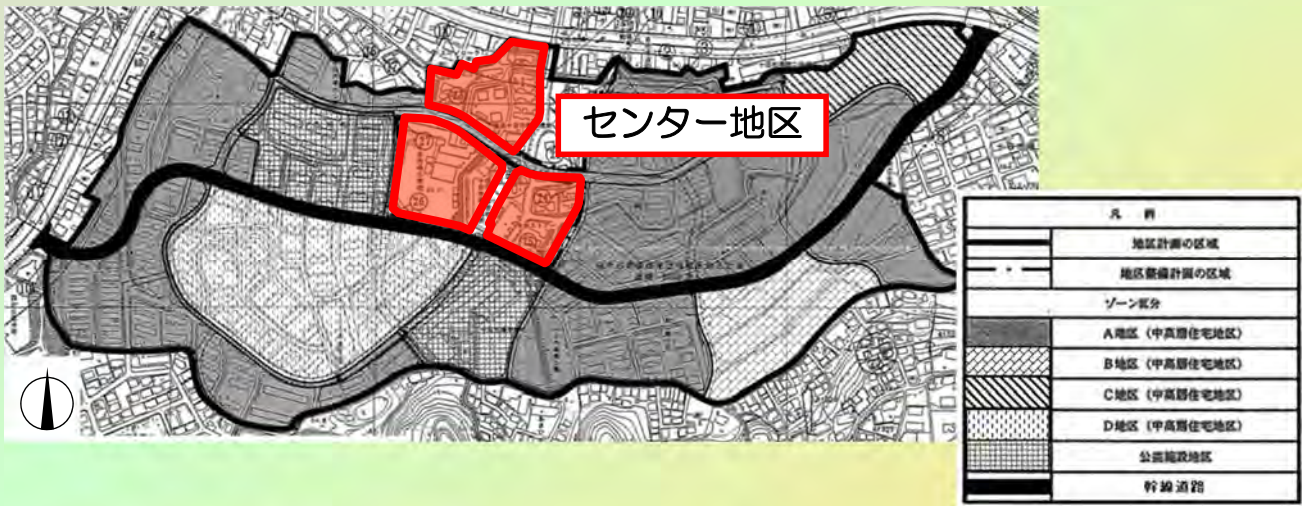
東洋英和女学院大学
人間科学部(保育子ども学科)

緑十日市場住宅団地地区地区計画(面積:約39.0ha)

【位置付け】

土地利用の方針 高層住宅の立地に併せて地区のセンター機能を有する市民利用施設や商業施設の立地誘導を図る。

地区整備計画 (未制定) ⇒公募選定後に計画の策定が必要



横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備
事業者選定委員会

街歩きへ、



■街歩きルート図（市営十日市場ヒルタウン案内図）

