

# 環境未来都市「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) 事業予定者の選定

横浜市では、高度経済成長期に急速に市街化が進んだ郊外部に、200万人を超える市民の皆様が住んでいます。そうした中で、大規模団地などの住宅の老朽化をはじめ、若い世代の減少や高齢化、自治会活動等の地域の担い手不足、コミュニティの希薄化や活力の低下など、将来にわたる大きな課題が顕在化しています。

こうした課題に対応するため、郊外部の再生・活性化のモデルプロジェクトを、たまプラーザなど4地区で行っています。その一つである緑区十日市場町周辺地域において、市有地を活用し、**多様な機能とエリアマネジメントの仕組みを備えた新たな住宅地モデルプロジェクト**を実現する事業者の公募を行い、このたび**事業予定者を選定**しました。

## 1. 選考結果 (選定されたグループ)

【代表企業】 3社による共同企業体 (JV)

東京急行電鉄株式会社、東急不動産株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

【その他の参加企業】 7社(うち市内企業2社※)

株式会社東急設計コンサルタント 株式会社長谷工コーポレーション 東急建設株式会社 株式会社東急ホームズ 工藤建設株式会社※ 株式会社スリーオークス※ 株式会社梓設計

## 2. 提案内容

### ① 20・21 街区の施設構成 (3街区全体においてはマスタープランを提案)

街区	20 街区	21 街区
住宅戸数	多世代向け分譲住宅 約 290 戸	サービス付高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、賃貸住宅、戸建て分譲住宅 約 200 戸
生活サービス施設	保育所、コミュニティスペース、ミニスーパー、他 約 1,100 m <sup>2</sup>	コミュニティスペース、コミュニティカフェ、デイサービス、他 約 1,000 m <sup>2</sup>

### ② 提案の特徴

- エネルギー、地域活動、魅力づくり、住替えなど**周辺地域も対象としたエリアマネジメント**の実施
- 子育て・高齢者世帯などの**多様な住まい**と、子育て・介護支援や買い物などの**生活サービス施設**の供給
- 3街区の中央広場と、それを囲む生活サービス施設からなる**地域のシンボル大空間**など、愛着の持てるまちの実現

十日市場駅勢圏

十日市場町周辺地域

十日市場センター地区 (3街区)

21 街区

20 街区

22 街区

●地域のシンボルとなる大空間

●周辺地域も対象としたエリアマネジメント

エネルギー、地域活動、魅力づくり、住替え

●多様な住まい

【20 街区】  
多世代型の分譲住宅

【21 街区】  
高齢者向け住宅 賃貸住宅 戸建て住宅

【22 街区】(マスタープランの中で提案)  
子育て世帯向け分譲住宅を中心

●生活サービス施設

【地域のシンボルとなる大空間】  
子育て・シニアを支援する施設、買い物施設

※提案書に掲載された施設イメージ(今後、変更される可能性があります)

## ■公募の概要

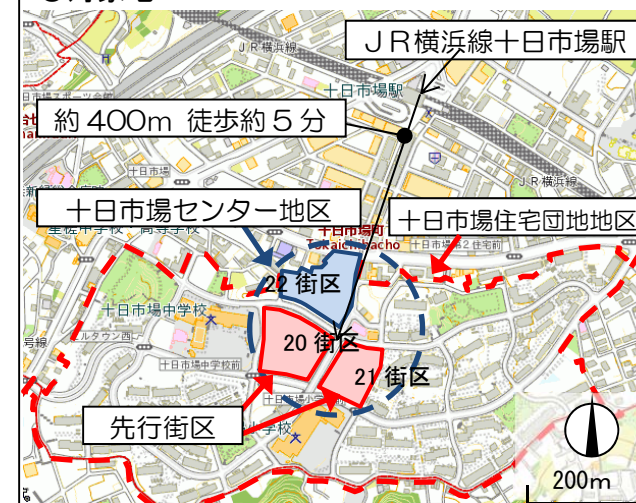
### ○公募内容

- ①十日市場センター地区(20・21・22 街区)において「持続可能な郊外住宅地モデル」を実現するマスタープランの提案
- ②先行街区(20・21 街区)の建築計画・事業計画の提案と実施
- ③周辺地域を含めた、住民・企業・行政等が協働するまちづくりへの将来にわたる参画と、事業の効果検証

### □「3つの視点」とそれにもとづく「6つのコンセプト」を示し、市内企業の参加を条件とした

【視点①】 多様な住まい 生活サービス	多世代が暮らし続け交流する住まい 日常の買い物、福祉・保健・医療サービスなど生活を支える機能
【視点②】 持続可能な エリアマネジメント	省エネ、エネルギーマネジメント、地域内移動、防災・防犯の仕組み 地域の魅力向上や発信、交流などの地域活性化の仕組み 住み慣れた住宅や地域での暮らしをサポートする仕組み
【視点③】 住み続けること ができるまち	生活の質を高める住宅地を形成

### ○対象地



### ○先行街区(緑区十日市場町 1501 番7外)

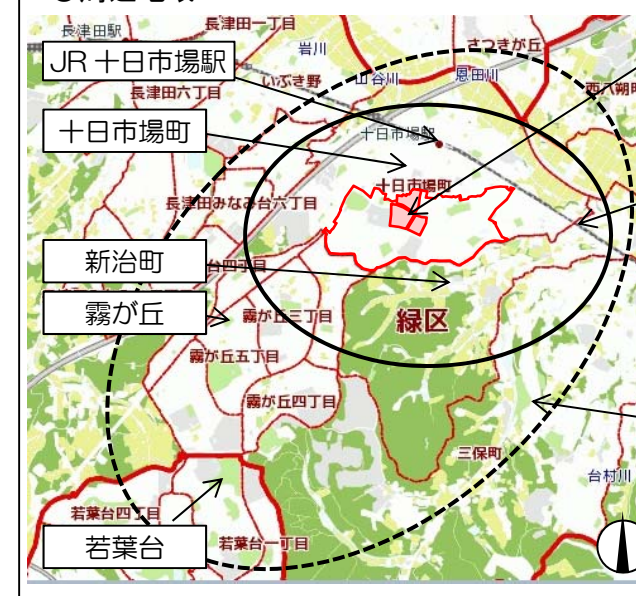
市有地の概要	20 街区	21 街区
	約 1.47ha	約 0.85ha
売却	定期借地 50 年	
約 23.6 億円	約 200 万円/月	

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 (22 街区の一部 準住居地域) 建ぺい率:60% 容積率:150% (22 街区の一部 200%)
地区計画	緑十日市場住宅団地地区 地区計画(十日市場センター地区の地区整備計画は未制定)

※22 街区(約 1.14ha)については未定

### ○周辺地域



●十日市場センター地区  
この事業の計画地である市有地、3つの街区(20、21、22 街区)を指す。

●十日市場町周辺地域  
十日市場センター地区を含み、十日市場駅のある十日市場町、周辺の新治町、長津田みなみ台6丁目、7丁目を含めた地域を指す。

●十日市場駅勢圏  
十日市場駅を主に利用する地域として、霧が丘グリーンタウン、若葉台団地などを含む、駅へのバス便を利用する地域を指す。

※公募に関する情報はホームページに掲載 <http://www.yokohama-kousya.or.jp/news/>



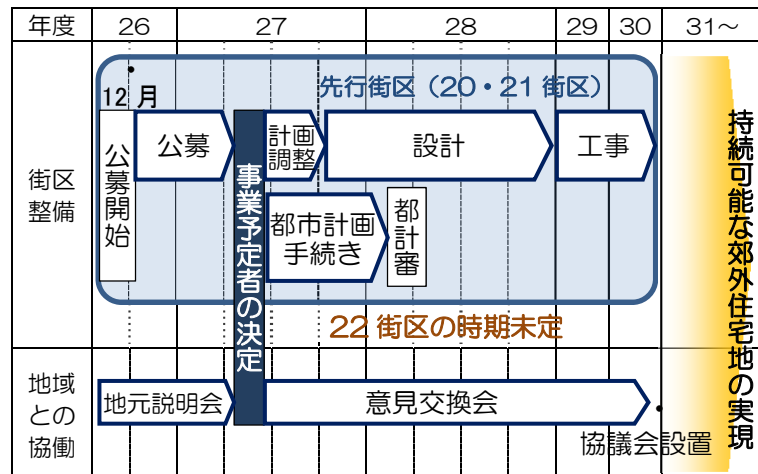
③ 提案の概要

【視点①】多様な住まい 生活サービス		【まちの将来像】子どもとシニアをつなぐ多世代コミュニティの形成	十日市場センター地区	十日市場町周辺地域	十日市場駅勢圏域
コンセプトⅠ	多世代が暮らし続け交流する住まいを実現する	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代、若者、シニア等多様な世代の居住と周辺地区との住替えの誘導</li> <li>多様なイベントの企画と地域ぐるみの防犯の取組による、交流がある安心して暮らせる地域の実現</li> <li>ライフステージの変化に対応できる住宅の性能や仕組みの実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代向け分譲住宅や賃貸住宅など合計約490戸の多様な住まい</li> <li>地域住民も利用できるコミュニティスペースを併設した、よこはま多世代・地域交流型住宅の認定</li> <li>長期優良住宅認定、バリアフリー化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ・スペースや広場を活用した地域交流</li> </ul>	
コンセプトⅡ	日常の買い物から福祉・保健・医療サービスまで生活を支える機能を導入する	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者と地域の連携による包括的な医療・福祉・健康づくりの環境を構築</li> <li>教育と保育が連携した子育て支援体制、パパ・ママのネットワークを構築</li> <li>地域の食材を提供できるスーパー、地域の人に関わるコミュニティ・カフェ等の設置</li> <li>多世代が健康になるスポーツや介護予防、地域や大学と連携した様々な教室の展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護・福祉施設、保育施設</li> <li>高齢者への生活支援サービスの提供</li> <li>地域の施設等との連携</li> <li>物販店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護・福祉施設、保育施設</li> <li>高齢者への生活安心サポートサービスの提供</li> </ul>	
【視点②】エリアマネジメント		【仕組みの将来像】地域をつなぐ「コミュニティ・マネジメント」			
コンセプトⅢ	建築物の省エネや地域エネルギーマネジメント、地域内移動、防災・防犯対策の仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネと創エネ及びエネルギーマネジメントによるエネルギーをできるだけ使わない仕組みの構築</li> <li>EVレンタカー等による近隣移動のシェア化</li> <li>日常的なつながり構築と創エネ設備の活用による防災システムの構築</li> <li>個人の安全を守るホームセキュリティサービスの提供と地域ぐるみの防犯体制の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改正省エネ基準10%以上削減</li> <li>CASBEE 横浜 A ランク以上</li> <li>HEMS、エネルギーマネジメントシステムの導入</li> <li>EVレンタカーと充電スタンド</li> <li>CATVの活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災・防犯を通じたコミュニティの形成</li> <li>EVレンタカーのシェア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EVレンタカーのシェア</li> </ul>
コンセプトⅣ	地域資源を活用した地域の魅力向上や発信、地域と連携した交流などの地域活性化の仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>学びと食と農を生かした活動の展開、商品や仕組みのブランド化</li> <li>地域資源と環境、人材を生かした様々な分野のまちづくりへの展開</li> <li>継続的に取り組むためのエリアマネジメント組織の設立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力を高める工夫や発信</li> <li>交流活性化のプログラムの作成</li> <li>地域における交流と活性化に向けた組織づくりと場の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の連携</li> <li>交流イベント</li> <li>ブランディング(魅力発信)</li> <li>マネジメント組織の活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブランディング(魅力発信)</li> <li>マネジメント組織の活動</li> </ul>
コンセプトⅤ	住み慣れた住宅や地域での暮らしをサポートする仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅勢圏でライフステージに合わせて住み続けられる仕組みの構築</li> <li>住まい・暮らしのコンシェルジュの設置、地域との連携・協働によるコミュニティづくりの促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>暮らし、住まい、情報のコンシェルジュ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住み替え支援</li> <li>住まいのコンシェルジュ(中古流通)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住み替え支援</li> <li>住まいのコンシェルジュ(中古流通)</li> </ul>
【視点③】愛着のあるまち		【空間の将来像】人をつなぐ「コミュニティ・リビング」と「暮らしの森」			
コンセプトⅥ	生活の質を高める住宅地を形成する	<ul style="list-style-type: none"> <li>開放感のある広場と南北道路を中心とした人の活動が見える景観の形成</li> <li>立体的で潤いのある緑環境の形成、人々の憩う環境の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺建物と調和した魅力的なまちなみ形成</li> <li>斜面・広場の緑化、アクセントとなる植栽</li> <li>駐車場と歩行者のメイン動線の分離</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力的なまちの形成</li> </ul>	

3. 今後のスケジュール（予定）

今後、事業予定者とともに内容をさらに充実させ、**平成31年3月の竣工を目指します。**

年月	内容
平成28年 2月	事業実施協定締結
平成29年 4月	工事着工
平成31年 3月	竣工



■事業経過

年月	内容
平成25年 2月	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を条例により設置
平成25年 7月~	企業との対話(サウンディング調査) 参加企業17社 事業者選定委員会において審議(全7回)
平成26年 12月17日	公募開始
1月30日	代表企業登録 14社
5月29日	提案書受付 1グループ
7月 6日	ヒアリング及び審査
7月22日	事業予定者の選定

- 選考委員(敬称略)
- 【委員長】  
岩村 和夫(東京都市大学 名誉教授)
- 【委員】  
秋元 孝之(芝浦工業大学 教授)  
岩田 利枝(東海大学 教授)  
中城 康彦(明海大学 教授)  
村木 美貴(千葉大学大学院 教授)
- 【臨時委員】  
福本 泰(一般財団法人日本不動産研究所常勤顧問)
- 村井 祐一(田園調布学園大学 教授)  
吉川 知恵子(弁護士)

企画提案方式により公募し、本市附属機関である「事業者選定委員会」が審査しました。