

環境未来都市 横浜市緑区十日市場町周辺地域における持続可能な住宅地モデルプロジェクト 事業者公募要項（概要版）

事業主旨等

横浜市は、「魅力と活力あふれる都市の再生」を目指し、郊外部の再生・活性化に取り組んでいます。環境未来都市計画の主要な取組の一つである「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」では、地域特性の異なる4つのモデル地区を指定して取組を進めています。

その一つである「緑区十日市場町周辺地域」において、市有地の活用を企画提案型公募方式により実施し、民間企業から幅広く提案を求めます。

「市有地を活用した住民・企業・行政等のまちづくりのモデルケース」として「郊外住宅地の再生」の成功モデルを創り上げ、その成果を横浜市内に展開していきます。

郊外部の目指す姿

郊外部では、駅周辺をはじめ、徒歩や公共交通機関で行ける身近な範囲に、生活利便施設やコミュニティ施設が集積し、身近な場所で水や緑を実感できる、誰もが住みたい、住み続けたいと思える、暮らしやすく魅力あふれるまちづくりを推進します。

出典「横浜市中期4か年計画2014～2017（原案）」

<十日市場町周辺地域の現状と課題>

住民の高齢化に伴い、地域活力の低下が懸念されるため、**若年層を地域に呼び込むことが必要**。

十日市場駅の周辺には商業施設、福祉施設、診療所等が集積しているが、十日市場住宅団地地区においては、**高齢者や子育て世代の暮らしを支える施設やサービスの提供等が必要**。

横浜市の温室効果ガス排出量は家庭部門が最大であり、その削減には、**住宅の温暖化対策が重要**。また、**環境に配慮し、地域に根差した移動手段の確保も必要**。

東日本大震災以降、自然災害への対策への関心が高まっており、**防災への取組が必要**。また、**防犯への取組も必要**。

少子高齢化に伴う地域コミュニティの希薄化や活動の担い手不足が懸念され、**地域における連携や活性化への取組が必要**。

十日市場駅勢圏域の特色ある豊富な資源も生かした、「十日市場」ならではの魅力的なまちづくりの実現が必要。

住宅の広さと居住者の世帯構成のミスマッチ等の課題が顕在化しつつあり、十日市場駅勢圏域における活力を持続するためには、**住み慣れた地域で暮らし続けられる仕組みが必要**。



事業対象地（南側より）



周辺住宅地

1 事業の概要

(1) 応募者に求める内容

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
先行街区（20・21街区）の建築計画・事業計画の提案と実施
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



十日市場住宅団地地区

所在地	緑区十日市場町 1501 番 7 外		
交通	JR 横浜線十日市場駅まで徒歩約 5 分 (横浜駅まで約 30 分)		
市有地の概要	20 街区	21 街区	22 街区
	約 1.47ha	約 0.85ha	約 1.14ha
	売却	定期借地(50年)	未定
都市計画による制限	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	緑区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)		

公募により選定したマスタープランを踏まえて、周辺と調和するまちなみ形成のため、横浜市が地区計画の変更等を行います。

(2) 公募について

【応募者の構成】

市内企業 1 社以上の参加を条件とし、より多くの市内企業の参加を評価

応募者	土地の売買及び貸付を担う企業（代表企業）
	設計を担う企業 施工を担う企業
協力者	施設の運営事業者・エネルギー供給会社・大学等

【最低基準の設定】

- 審査基準に下回った場合失格となる最低基準を設定
- すべての応募者が失格となった場合は再公募

【スケジュール】

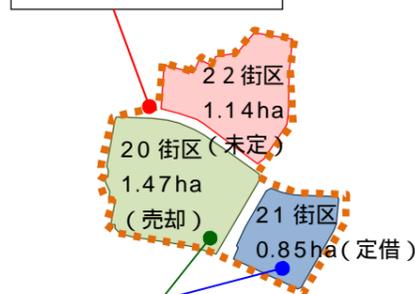
公募開始	平成 26 年 12 月 17 日（水）
公募要項説明会	12 月 22 日（月）
代表企業登録締切	平成 27 年 1 月 30 日（金）
提案書受付締切	5 月 29 日（金）
ヒアリング	6 月～7 月予定
事業予定者公表	8 月下旬予定



【全体スケジュール】(予定)

年度	26	27	28	29	30	31	32	33	34～
街区整備	12月 公募開始	8月 公募	6月 計画調整	設計	工事				持続可能な郊外住宅地の実現
		都市計画手続き	都市計画手続審						
地域との協働	地元説明会		22街区土地活用の研究	意見交換会					
							協議会設置		

マスタープランの提案



建築計画・事業計画の提案と実施

(3) 横浜市の役割

企業だけでは困難な事業の実現を目指した関係機関との調整（補助金交付や規制緩和等）

（例）高齢者向け優良賃貸住宅事業、福祉施設の整備事業、保育所整備事業、よこはま多世代・地域交流型住宅認定、規制緩和（高さ・容積）等

住民・企業・行政等が協働する郊外住宅地型のエリアマネジメントの実現に向けた支援

- 居住者・地域住民・企業などが参画する協議会への支援
- 22 街区の土地活用に関する研究会の開催

本事業に関連する行政計画（改訂中のものを含む）

- 横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン
- 緑区地域福祉保健計画 みどりのわ・ささえ愛プラン
- 横浜市住生活基本計画
- 環境未来都市計画
- 他

2 公募で求める提案の概要

(1) 十日市場センター地区におけるマスタープラン・効果検証

- まちの将来像と3街区それぞれの役割の考え方
- コンセプト ~ を具体化する取組と取組相互の考え方
- 十日市場町周辺地域、十日市場駅勢圏域に関する取組の考え方
- 省エネルギーの暮らし方調査・住民意識調査等による効果検証

(2) 十日市場センター地区における先行街区(20街区・21街区)の建築計画・事業計画

マスタープランを具体化し、持続可能な住宅地モデルを構築するために、横浜市が示す「3つの視点」と「6つのコンセプト」を満たす提案。

<評価の視点>

必須条件を実現するための「必須の提案」に加え、その提案内容を高めたり、応募者の独自性・創造性を生かす「プラス」の提案内容をもとに総合的に評価します。



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。

【求められる取組】6つのコンセプトの具体化

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。

【求められる取組】2つの連合自治会を中心に地域と協働した郊外住宅地の再生・活性化

十日市場駅勢圏域 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。

【求められる取組】地域資源を生かした魅力的なまちづくり等、より広域的な取組

十日市場モデルの実現に向けた必須の提案

【視点】日常生活を支えるサービス機能を備え、多世代が互いに支えあう住まい

コンセプト	必須条件
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"> ・よこはま多世代・地域交流型住宅 ・高齢者向け賃貸住宅(60戸) ・地域住民も利用できる300㎡以上のコミュニティスペース
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"> ・福祉施設、保育施設 ・地域の医療・福祉施設(地域包括支援センター)等との連携 ・物販店舗

【視点】市民力・企業力・地域資源を生かした持続可能なマネジメントシステム

コンセプト	必須条件
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"> ・改正省エネ基準10%以上削減 ・CASBEE横浜Aランク以上 ・HEMS、エネルギーマネジメントシステムの導入 ・環境対応車の利用環境の整備 ・災害時3日以上への備え
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"> ・魅力を高める工夫や発信 ・交流活性化のプログラムの作成 ・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
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"> ・住まいの情報提供や相談窓口等の機能の導入

【視点】住み続けることができる愛着のあるまち

コンセプト	必須条件
生活の質を高める住宅地を形成する	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺建物と調和した魅力的なまちなみ形成 ・緑化計画の提案

<周辺地域及び駅勢圏域との関連性>

十日市場町周辺地域	十日市場駅勢圏域
コンセプト ・住まいの多様性、持続性	
コンセプト ・地域包括ケアシステム ・不足する機能の補完	
コンセプト ・エネルギーマネジメント ・移動の円滑化 ・防災・防犯機能の強化	
コンセプト ・地域内の連携 ・コミュニティの活性化	・地域間(団地間)の連携 ・魅力づくりと発信
コンセプト ・住み替え支援	・住み替え支援(情報提供)
コンセプト ・魅力的なまちの形成	

プラスの提案