

**第 10 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 30 年 6 月 12 日（火） 午後 3 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

【場所】関内トーセイビル 2 11 階会議室(横浜市中区住吉町 4-45-1)

－ 会 議 次 第 －

1 議事

(1) 委員長の選出

(2) 審議

ア 緑区十日市場町周辺地域の概要及び 20・21 街区の状況について

イ 22 街区公募内容の素案について

ウ その他

エ 次回日程について

\_\_\_\_月 \_\_\_\_日 ( ) \_\_\_\_時 \_\_\_\_分～

**【配布資料】**

(資料 1) 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

(資料 2) 緑区十日市場町周辺地域の概要

(参考 1) 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条例

(参考 2) 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任命等要綱

(参考 3) 諮 問

(参考 4) 22 街区現況平面図

## 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

## 【委員】

(敬称略、五十音順)

所属等	氏名	分野等(上段:分野、下段:他の所属委員会)
芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授	あきもと たかし 秋元 孝之	建築設備、CASBEE ・横浜市建築物環境配慮評価認証委員会
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 ・横浜市建築物環境配慮評価認証委員会
東京都市大学 名誉教授	いわむら かずお 岩村 和夫	環境デザイン ・横浜市建築物環境配慮評価認証委員会 ・横浜市屋外広告物審議会
明海大学不動産学部 学部長・教授	なかじょう やすひこ 中城 康彦	不動産事業計画 ・横浜市住宅政策審議会
千葉大学大学院 工学研究院 教授	むらき みき 村木 美貴	都市計画、低炭素型都市づくり ・横浜市都市計画マスタープラン改定検討委員会

## 【臨時委員】

所属等	氏名	分野等(上段:分野、下段:他の所属委員会)
一般財団法人 日本不動産研究所 横浜支所 支所長	いしづか はるひさ 石塚 治久	不動産 横浜市財産評価審議会
田園調布学園大学 人間福祉学部 学部長・教授	むらい ゆういち 村井 祐一	地域福祉 ・よこはま多世代・地域交流型住宅整備・運営事業者選定等委員会
神奈川県弁護士会 弁護士	よしかわ ちえこ 吉川 知恵子	法律 ・横浜市不正防止内部通報及び特定要望記録・公表制度委員会 ・横浜市開発審査会
子どもの未来サポートオフィス 代表	よねだ さちこ 米田 佐知子	子育て

## 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30年6月12日(火)

15時00分～17時00分

横浜市建築局会議室 関内トーセイビル2 11階会議室

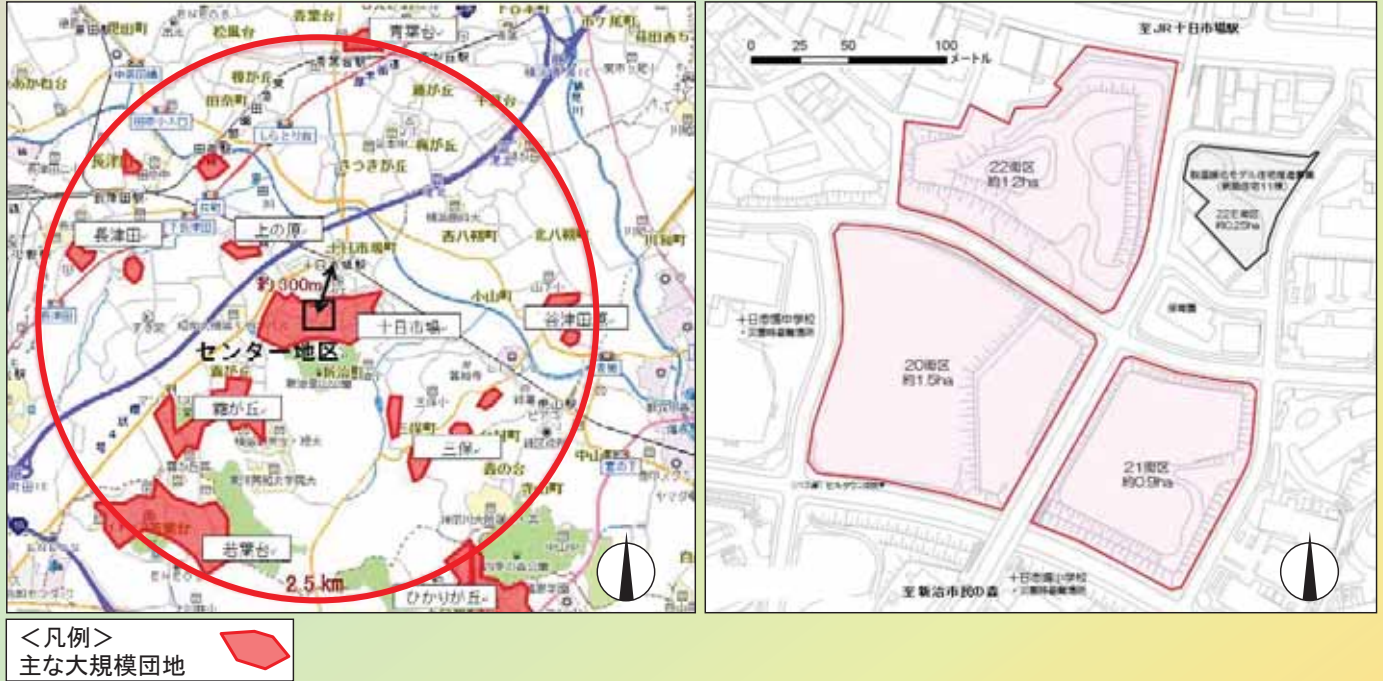


現地空撮写真





環境未来都市計画の主要な事業「持続可能な住宅地推進プロジェクト」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

(1) 環境未来都市 横浜

持続可能な住宅地推進プロジェクト



- 環境未来都市・横浜の「持続可能な住宅地推進プロジェクト」の取組の一つと位置づけられ、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。
- 居住者の高齢化や建物の老朽化、地域交通など郊外住宅地の課題の解決を、鉄道事業者や民間事業者、大学等の幅広い主体と連携し、進めていく取組です。

【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。

## 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気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。

## 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

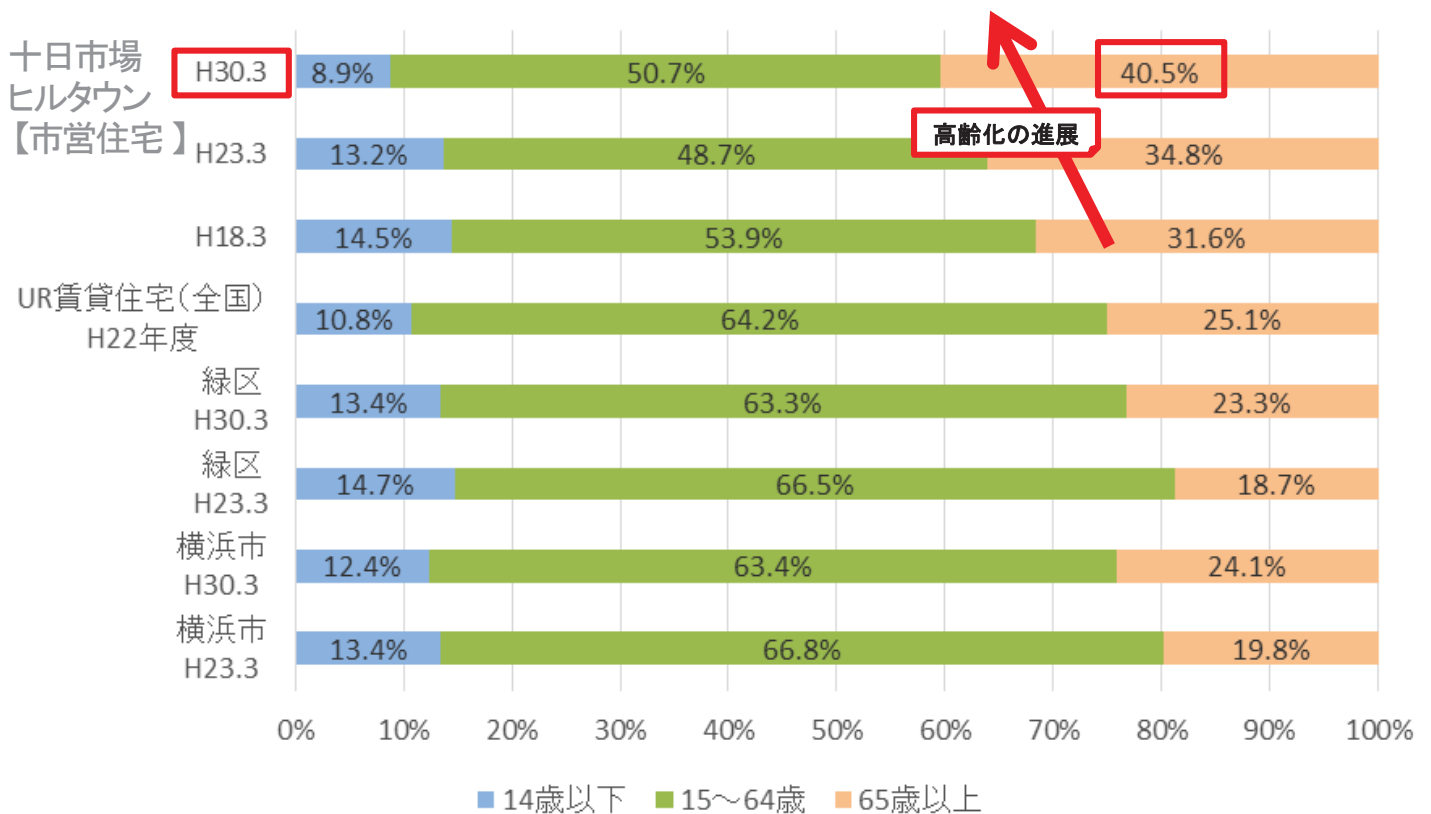
十日市場ヒルタウンの住宅規模の構成(市営住宅・UR住宅)



出典:横浜市建築局資料

十日市場ヒルタウン 団地概況等

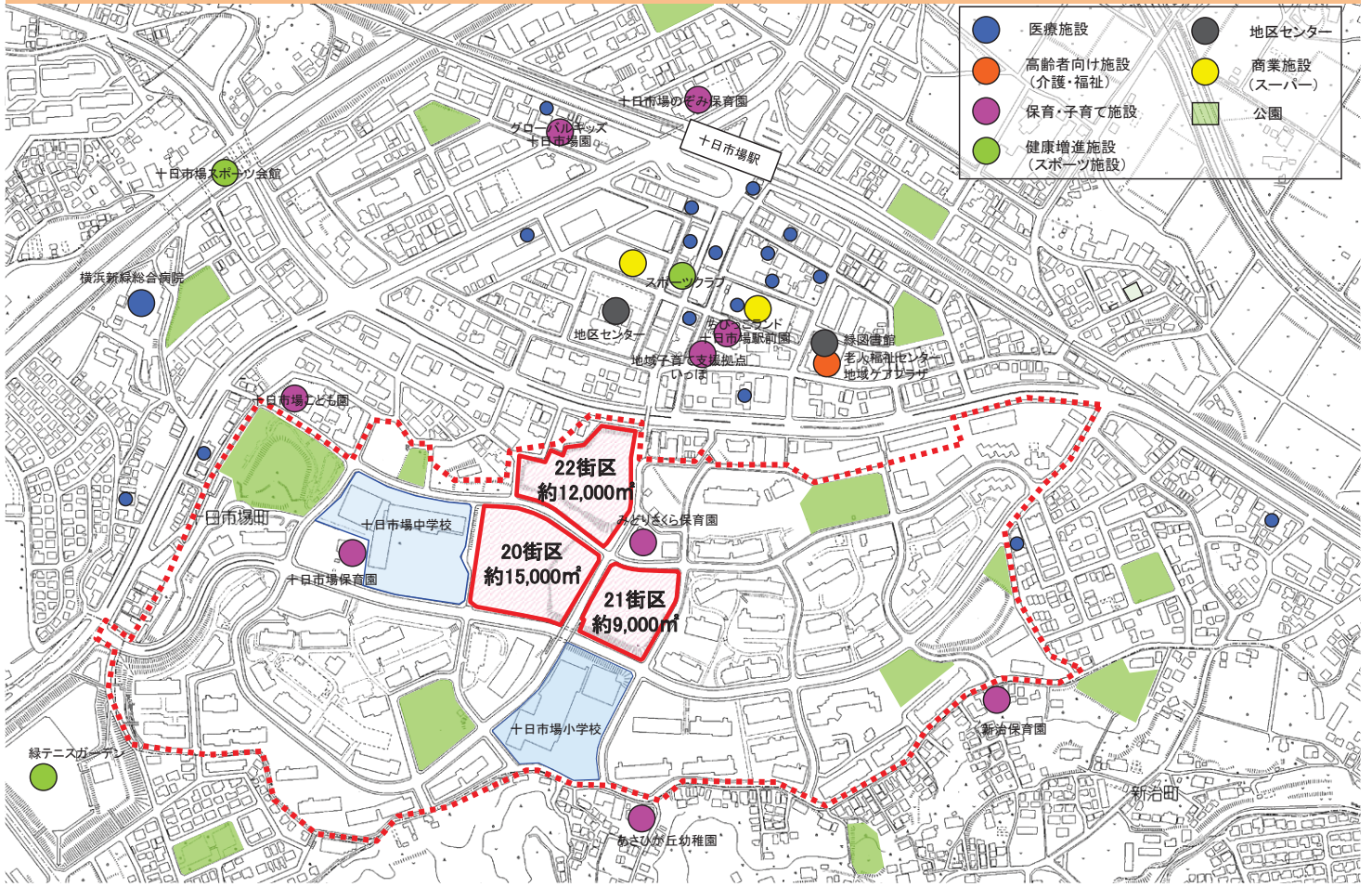
年齢構成



出典:横浜市統計ポータルサイト、横浜市建築局資料



周辺施設

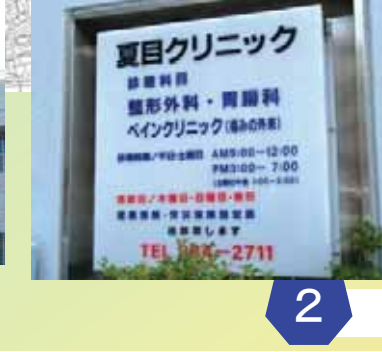
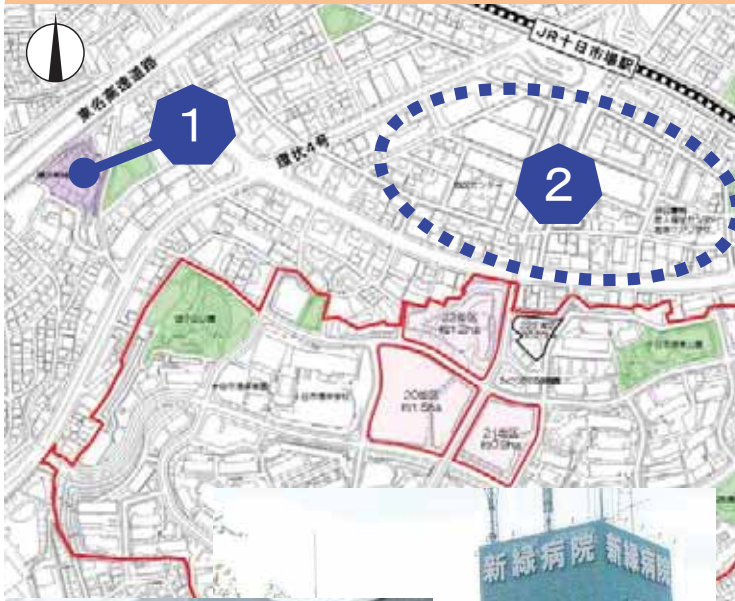


周辺写真(駅周辺)





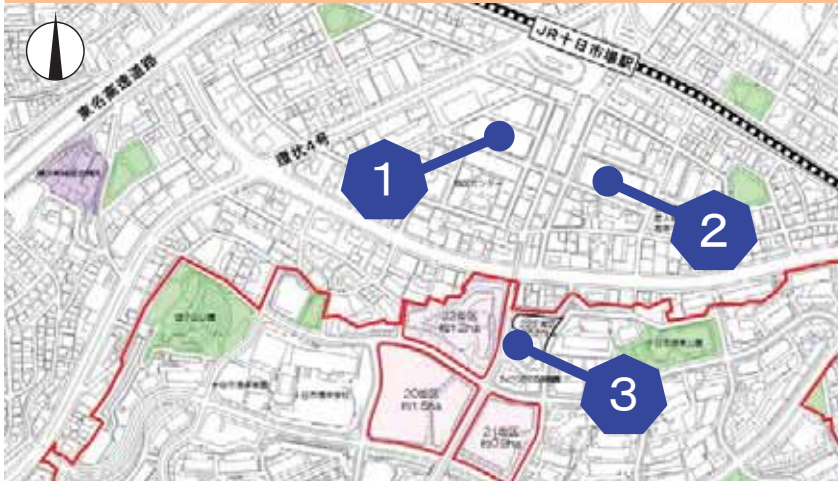
周辺写真(病院・診療所)



横浜新緑総合病院

山田クリニック

周辺写真(商業施設)



大型スーパー



コンビニエンスストア



大型スーパー



周辺写真(公共施設)



周辺写真(教育施設)

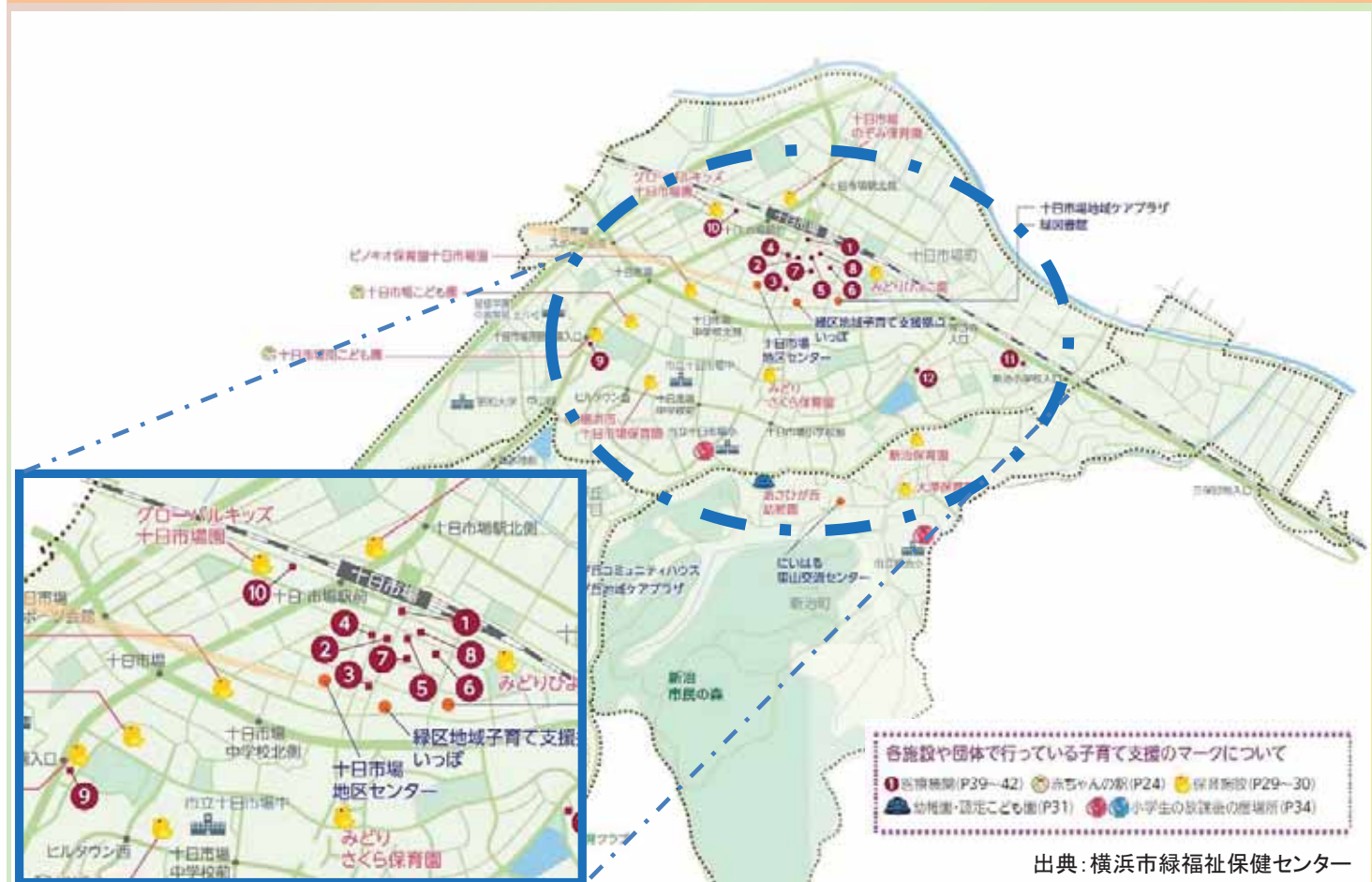




周辺写真(保育園・子育て支援施設)



周辺写真(保育園・子育て支援施設)





周辺写真(公園)



十日市場東公園



団子山公園



十日市場西公園



十日市場南公園

周辺写真(新治町周辺)



新治町周辺住宅地



新治市民の森



にい はる里山交流センター(旧奥津邸)



周辺写真(脱温暖化モデル住宅推進事業(22E街区))



周辺写真(周辺大規模住宅団地)



霧が丘団地



若葉台団地



霧が丘地区の動向



- 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)



	人口(人)	高齢化率(%)	住戸タイプ
霧が丘一丁目	1204	25%	戸建て中心
霧が丘二丁目	1038	20%	戸建て中心
霧が丘三丁目	2780	20%	団地(賃貸中心)・戸建て
霧が丘四丁目	2239	36%	団地(分譲中心)
霧が丘五丁目	1837	31%	団地(分譲中心)・戸建て
霧が丘六丁目	2322	34%	団地(分譲中心)・戸建て

出典: 横浜市統計ポータルサイト  
平成30年3月31日現在

若葉台地区の動向



若葉台団地

- 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)



	人口(人)	高齢化率(%)	住戸タイプ
若葉台一丁目	2905	55%	団地(分譲中心)
若葉台二丁目	4168	51%	団地(分譲中心)
若葉台三丁目	2093	40%	団地(賃貸中心)
若葉台四丁目	5075	44%	団地(分譲中心)

出典: 横浜市統計ポータルサイト  
平成30年3月31日現在

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・こども教育学部

**東洋英和女学院大学**  
人間科学部(保育子ども学科)

事業用地概要

交通	JR横浜線十日市場駅(徒歩約5分)		
面積	計約3.5ha		
街区	20街区 (約1.47ha)	21街区 (約0.85ha)	22街区 (約1.14ha)
市有地活用	売却済み (平成29年1月)	定期借地53年 (平成28年10月～)	未定



## マスタープランに基づく十日市場センター地区の事業用地概要

## (1) マスタープランにおける各街区の役割と施設概要

	マスタープラン	施設概要
20 街 区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代型の分譲住宅</li> <li>・子育て支援機能・生活サービスを導入し、子どもを軸とした交流・活動を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代向け分譲住宅(311戸)</li> <li>・生活支援施設(ミニスーパー、薬局、放課後児童クラブ等)</li> <li>・賑わい・地域交流施設(コミュニティスペース等)</li> </ul>
21 街 区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シニア住宅・戸建住宅等</li> <li>・医療福祉機能、コミュニティカフェ等を導入し、シニアと子どもを軸とした交流・活動を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け賃貸住宅(181戸)</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅(30戸)</li> <li>・戸建住宅(8戸)</li> <li>・生活支援施設(保育所、デイサービス等)</li> <li>・賑わい・地域交流施設(コミュニティカフェ等)</li> </ul>
22 街 区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て向け住宅</li> <li>・教育支援機能(塾や生涯学習施設、コミュニティライブラリー等)を導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者により実施予定</li> </ul>

## マスタープランに基づく十日市場センター地区の事業用地概要

## (2) 持続可能なまちの仕組みづくり

## ① エリアマネジメント

- ・周辺の自治会町内会や企業、行政と協働するエリアマネジメント組織の立上げや人材育成を専門家が支援
- ・神奈川大学等との連携した取組や、地元農家との地産地消の市場開催等のイベントを通じ多世代交流や、地域交流の活性化、地域の魅力向上と発信

## ② 住まいのマネジメント

- ・暮らしの相談窓口を設け、地元事業者と協働して 住まいに関する総合的なサポートを実施
- ・県住宅供給公社やUR都市機構等と連携し、駅勢圏での住み替えや近居、隣居を誘導

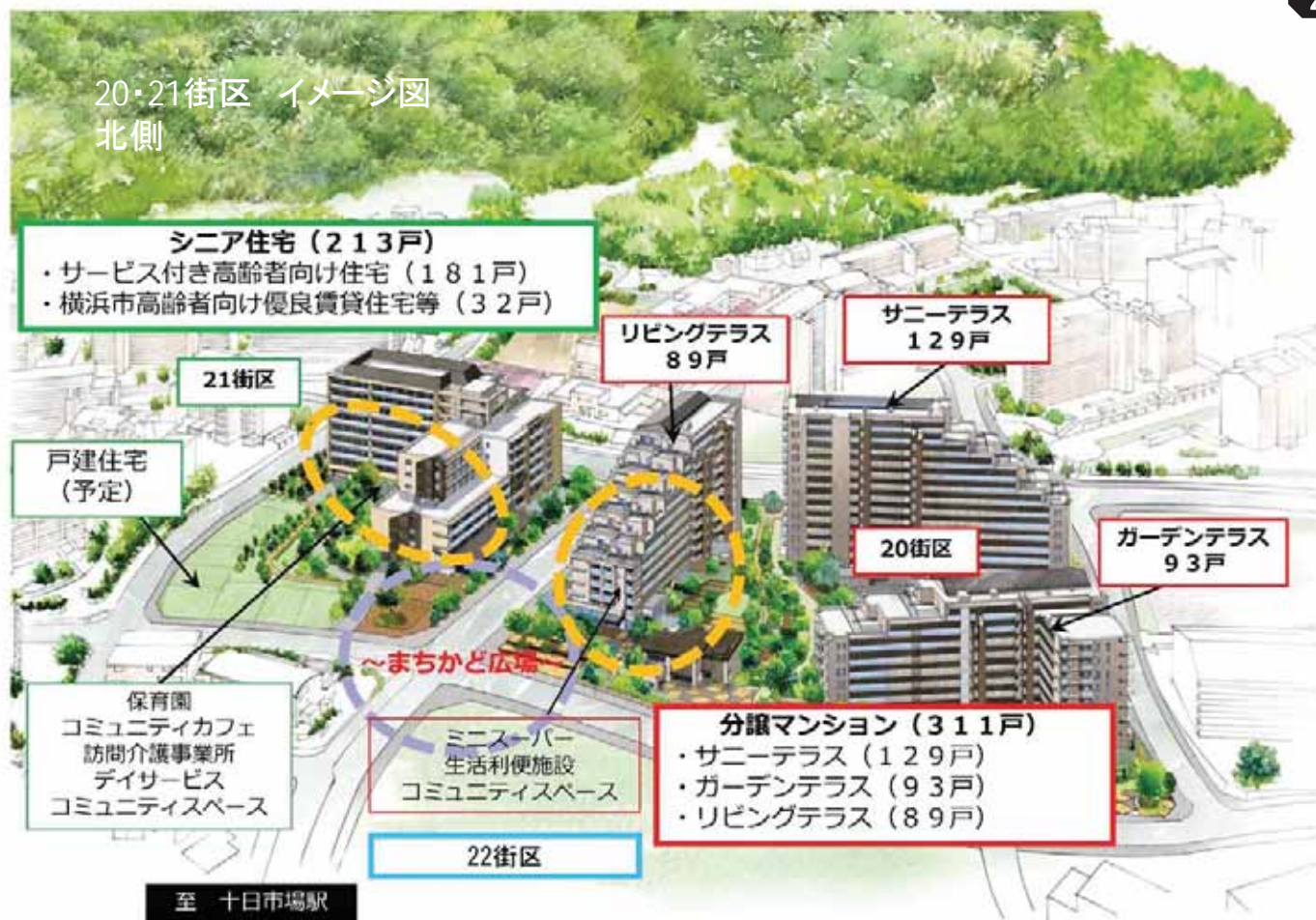
## ③ エネルギーのマネジメント

- ・太陽光パネルの設置や環境性能の高い建物等を整備(CASBEE横浜:Aランク)
- ・HEMS(※)などを活用した、センター地区全体でのエネルギー使用量の見える化
- ・イベントを通じた省エネ行動の普及促進

※HEMS:ホーム・エネルギーマネジメント・システム(Home Energy Management System)の略称。  
住戸内の電気量等のエネルギーの使用量が確認できるシステムのこと。



20・21街区 イメージ図  
北側



20・21街区  
事業者イメージ図





21街区 戸建て住宅  
事業者イメージ図

新発売

大きな未来が咲く、  
花と緑のまち。



20街区 南西側  
2017年9月





20街区 南西側

2018年2月



20街区 南東側

2018年5月2日





20街区 北西側

2018年5月2日



21街区 北東側

2017年1月





21街区 北東側  
2018年1月



21街区 北西側  
2018年5月2日





21街区 戸建て 北側

2018年5月2日



21街区 戸建て 東側

2018年5月2日





スケジュール

	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33~34年度	35年度
20・21 街区	公募・選定	地区計画 変更	設計・申請 手続		工事	★ まちびらき 入居	地域住民主体の エリアマネジメント活動		
22 街区			土地活用 検討	ヒアリング 調査	委員会(※)審議	公募 選定	設計・申請 手続	工事	入居



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条例  
(平成 25 年 2 月横浜市条例第 2 号)

(設置)

第 1 条 環境配慮型住宅（環境への配慮に係る性能が優れた住宅であつて、市長が認めるものをいう。以下同じ。）及び持続可能な住宅地（環境に及ぼす影響について配慮がなされ、かつ、あらゆる世代が安心して暮らし続けることができる住宅地であつて、市長が認めるものをいう。以下同じ。）の適正な整備を図るため、市長の附属機関として、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（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、市長の諮問に応じて、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について調査審議し、答申し、又は意見を具申する。

- (1) 環境配慮型住宅を整備する事業者等及び持続可能な住宅地を整備する事業者の選定に関すること。
- (2) その他環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 5 人以内をもって組織する。

- 2 委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、3 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第 5 条 市長は、委員会に特別の事項を調査審議させるため必要があると認めるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 臨時委員は、市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。
- 3 臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときまでとする。

(委員長)

第 6 条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。
- 4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第7条 委員会の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長が選出されていないときは、市長が行う。

2 委員会は、委員（特別の事項を調査審議する場合にあっては、そのために置かれた臨時委員を含む。次項において同じ。）の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(部会)

第8条 委員会に、部会を置くことができる。

2 部会は、委員長が指名する委員又は臨時委員をもって組織する。

3 部会に部会長を置き、委員長が指名する。

4 第6条第3項及び第4項の規定は部会長の職務について、前条（第1項ただし書を除く。）の規定は部会の会議について、それぞれ準用する。この場合において、第6条第3項及び第4項並びに前条第1項本文及び第3項中「委員長」とあるのは「部会長」と、第6条第3項及び前条中「委員会」とあるのは「部会」と、第6条第4項及び前条第3項中「委員」とあるのは「部会の委員」と、同条第2項中「委員（特別の事項を調査審議する場合にあっては、そのために置かれた）」とあるのは「部会の委員（当該部会に委員長に指名された臨時委員がある場合にあっては、その）」と読み替えるものとする。

(関係者の出席等)

第9条 委員長又は部会長は、それぞれ委員会又は部会において必要があると認めるときは、関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係者から必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、建築局において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。



## 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任命等要綱

制 定 平成 25 年 4 月 15 日 建住計第 78 号（局長決裁）

## （目的）

第 1 条 この要綱は、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条例（平成 25 年 2 月横浜市条例第 2 号。以下「条例」という。）に基づき設置する、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（以下「委員会」という。）において公正、公平及び中立な審議等を実施するため、委員会の委員及び臨時委員（以下「委員等」という。）の任命等について、必要な事項を定めるものとする。

## （定義）

第 2 条 この要綱における用語の意義は、条例の例による。

## （委員の任命等）

第 3 条 市長は、公正、公平及び中立な審議等を行うことができると認められた者を委員等に任命する。

2 市長は、次の各号に掲げる委員等の利害関係等の有無について審議案件ごとに確認するものとする。

（1）委員等が審議案件に関わる事業者（以下「関係事業者」という。）の財務、法務又は営業等の業務内容について、現に職務権限を保有又は関与している場合

（2）委員等が関係事業者（法人にあっては、その役員又は役員に準ずる者）の配偶者、四親等以内の血族、三親等以内の姻族、同居の親族、代理人、後見人、保佐人又は補助人である場合

（3）その他、委員等に審議等の公正、公平又は中立を妨げる事情があると認められる場合

3 委員等は、審議案件ごとに前項各号に掲げる利害関係等の有無について、第 1 号様式による確認書を提出するものとする。利害関係等の有無に変更があった場合も同様とする。

4 委員等は、第 2 項各号の一に該当する場合は、当該審議案件に係る会議及び部会への出席はできないものとする。

## （秘密を守る義務）

第 4 条 委員等は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

## 附 則

この要綱は、平成 25 年 4 月 15 日から施行する。

## 確認書

年 月 日

横浜市長

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

委員氏名(自署) \_\_\_\_\_

私は、(審議事業名)の審議等にあたり、第3条第2項各号に掲げる利害関係等該当事項について、

①	当方に利害関係等がないことを確認しました。
②	当方に利害関係等があります。

※該当する番号を○で囲んでください。

### 【利害関係等該当事項】（第3条第2項各号）

- 1 委員等が審議案件に関わる事業者（以下「関係事業者」という。）の財務、法務又は営業等の業務内容について、現に職務権限を保有又は関与している場合
- 2 委員等が関係事業者（法人にあつては、その役員又は役員に準ずる者）の配偶者、四親等以内の血族、三親等以内の姻族、同居の親族、代理人、後見人、保佐人又は補助人である場合
- 3 その他、委員等に審議等の公正、公平又は中立を妨げる事情があると認められる場合

(備考)

一般の商品・サービス購入等の行為は利害関係から除外



建住計第 168 号

平成 25 年 5 月 27 日

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  
委員長 様

横浜市長 林 文子



諮 問

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条例第2条第1号に基づき、次の事項について調査審議いただきたく諮問します。

【諮問事項（対象事業）】

- 1 既存住宅のエコリノベーション事業における事業者等の選定について
- 2 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）事業における事業者等の選定について

