資料２

第 40 回　横浜市都市美対策審議会　景観審査部会

（仮称）日吉箕輪町計画

低層部の景観形成の考え方について

目次

1. 動線、溜まり空間の関係について …… 01
2. 各広場について
（1）中央広場 …… 02
（2）ウェルカム広場及び商業店舗前 …… 06
（3）既存樹の森、防災エコ広場 …… 08
（4）ウェルネスパーク …… 10
3. 段階的なまちの整備及び運営の考え方について…… 11

2017 年 12 月 25 日
野村不動産株式会社

1．動線、溜まり空間の関係について

○空間構成の基本的な考え方

・本計画地の空間構成の基本的な考え方は、周辺環境に対する配慮として緑量豊かな計画とするとともに、既存の樹木を生かした積極的な緑化を図ることをベースとする。その上で、地域の交通機能を向上させる歩道状空地や地区を貫通する歩行者空間を設けるとともに、緑陰空間を散策する小路や各施設にアクセスする動線を確保する。また、動線と合わせて地域交流の場や憩い等となる広場（溜まり空間）を設けることで、地域に開かれた空間を形成する。さらに、これらの溜まり空間や動線のコンセプトに整合した地域貢献施設等の建築物を配置する。

○動線、溜まり空間の関係

○ウェルカム広場

・道路の交差点部であること、日吉駅方面から本地区への玄関口にあたる空間であることに配慮し、溜まり空間を設けるとともに、綱島街道沿いや地区の東側へ連続する歩行者動線を確保。また、これに面する店舗には出入口を設ける。

○綱島街道沿道

・綱島街道沿いに連続して配置する生活利便施設（店舗等）へのアクセスは、綱島街道からのアクセスに配慮し、店舗等の出入口を綱島街道に向けて設ける。また、用途上の配慮として店舗前に溜まり空間を設ける。

○サ高住前

・綱島街道からのアクセスに配慮し、サ高住の出入口を綱島街道に向けて設ける。また、施設上の配慮として施設前に緑豊かな落ち着きある多世代の交流の場となる溜まり空間を設ける。

○中央広場

・中央広場が地域交流の拠点となることから広場に面して地域貢献や賑わいを創出する施設を配置するとともに、各施設へのアクセスに配慮し、出入口を中央広場に面して設ける。

○貫通通路（遊歩道・歩行者用通路）

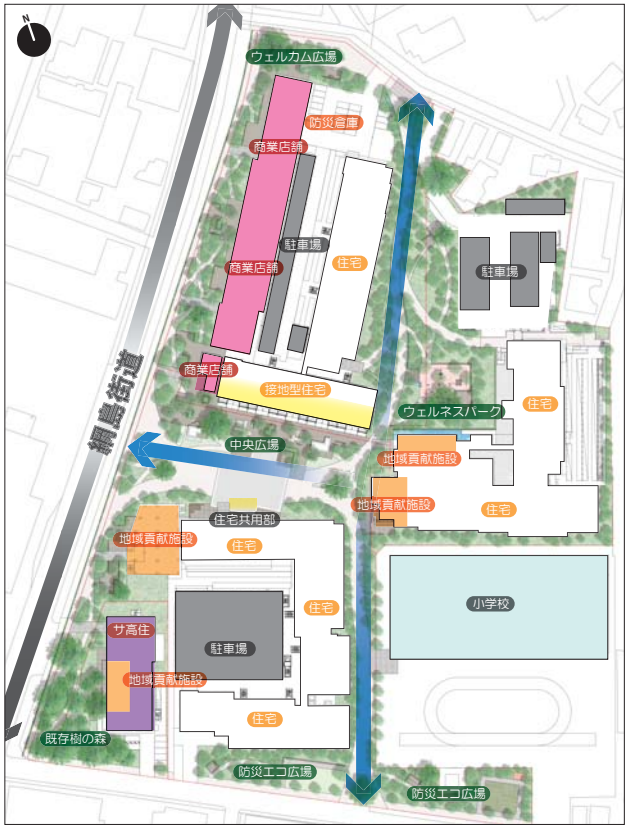
・遊歩道部においては、主に地区を貫通する交通機能と住宅へのアクセスが目的となることから、交通機能として歩行者空間（幅員：４m以上）を確保するとともに、これに付随して住宅へのアクセス動線を確保する。なお、遊歩道は憩いの空間とするため、歩行者空間に加えて、休憩スペースとなるベンチ等のアメニティを設置する溜まり空間を歩行者空間に沿って適宜配置する。

・歩行者用通路部においては、主に地区を貫通する交通機能と小学校へのアクセスが目的となることから、歩行者空間（幅員：６m以上）を確保するとともに、緑豊かな空間とするため歩行者空間と合わせて緑化空間を画する。また、小学生の通学路となることから隣接する住宅の出入口は設けず、動線が交錯しない計画とする。

○防災エコ広場

・災害時の活動の場や環境学習の場となるまとまりある溜まり空間を確保することに配慮し、住宅や駐車場の出入り口を集約して設ける。

■配置図



■動線、溜まり空間の配置及び施設出入口

- 商業店舗
- 地域貢献施設
- サ高住
- 中央広場・歩行者用通路・遊歩道
- 小学校
- 駐車場

- 生活利便施設・生活支援施設等
- 溜まり空間
- 住宅・小学校
- 歩行者動線
- 建物の出入口

2．各広場について

（1）中央広場

主な変更箇所及び変更の考え方

○変更点①：中央広場正面のＡ工区妻側壁面デザイン

○変更の理由：住戸間取りが前回より深度化されたので住戸内側と中央広場からの見え方を意識した具体的なデザインを施した。

○変更におけるデザインの考え方：街区の中心、コミュニティの核となる中央広場のシンボルとしての外観的位置づけは前回の考え方から変えず、両サイドの棟とのデザインとの調和を図りながら、面の全体において繊細で動きのあるデザインとして圧迫感を抑えつつ広場のシンボルとなるよう構成した。また、木調のルーバーと併せて各階にプランターによる緑化を行い広場側へ表出させることで、広場の緑と親和したファサードを意図した。

前回

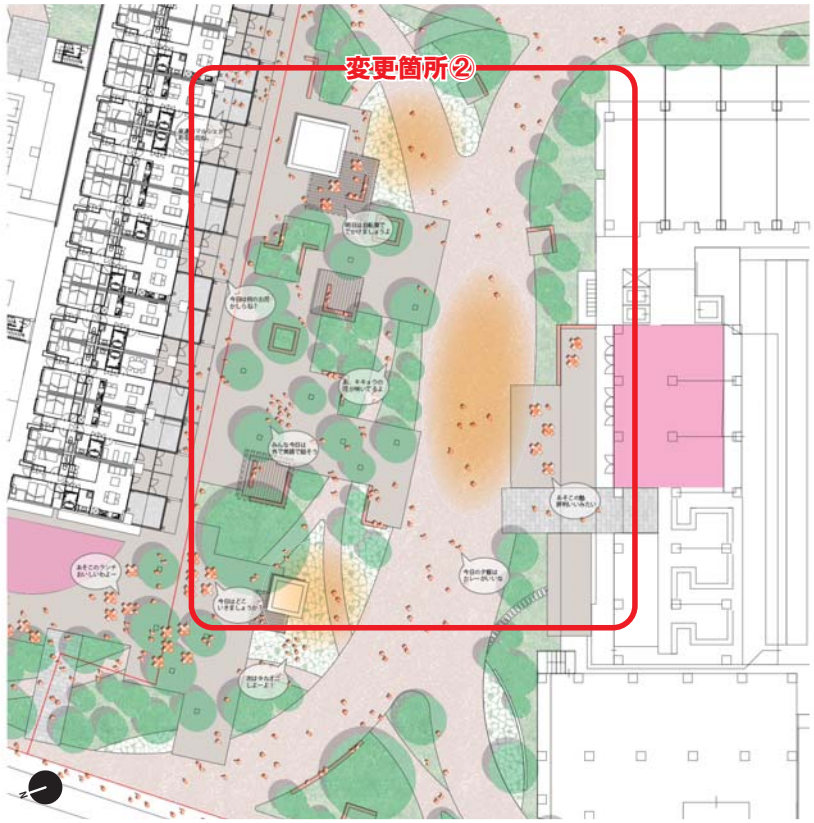
今回

主な変更箇所及び変更の考え方

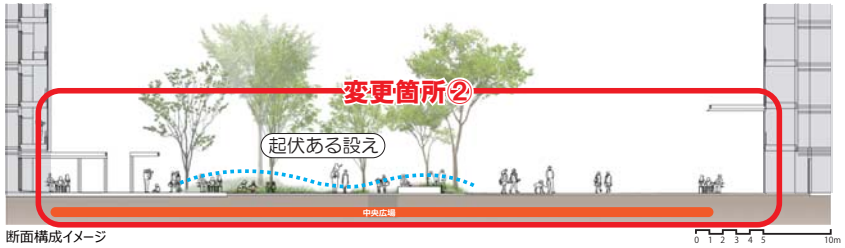
○変更点②：広場構成の見直し

○変更の理由：前回は緑陰空間とコミュニティ空間、広場空間それぞれが有機的に交わる中で、日常の中小規模のイベント等に対応したフラットなイベントスペースとして広場を分散配置し、通行機能を持った広場空間がこれらを繋ぐことで、大規模なイベントスペースとなるよう構成としていたが、今回は緑陰空間と点在する各コミュニティ空間を残しながら、中央に更に大きな広場状空地を設け、これを核として分散していた中小規模のイベントスペースをフラットに取込み、常時大きな広場としての設えとすることで広場空間の広がりと全体の一体感を増すことを意図した。

前 回

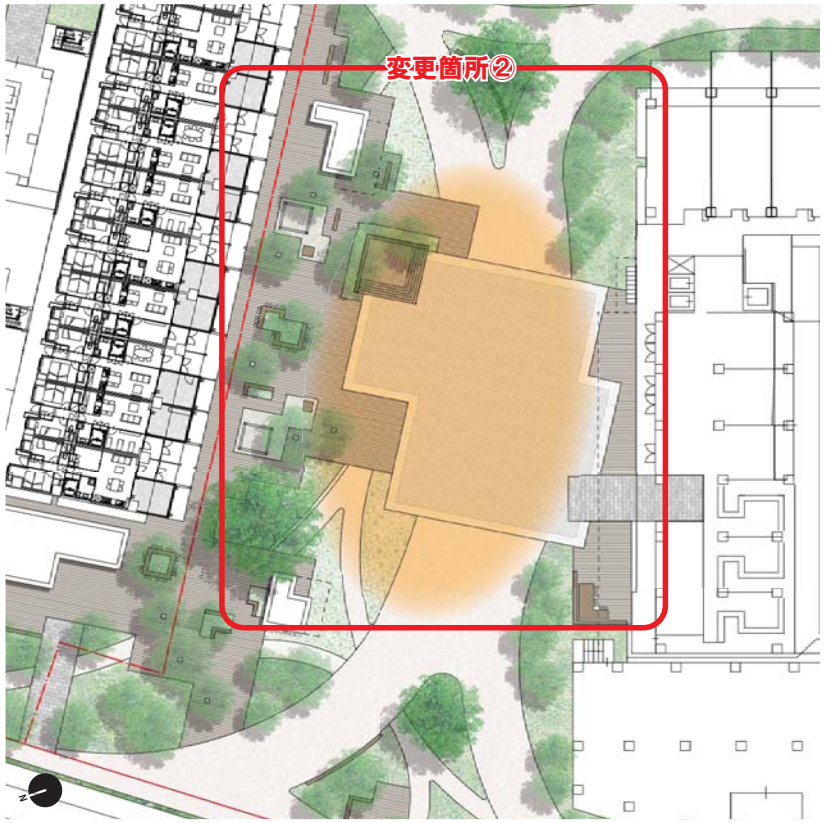


平面構成イメージ

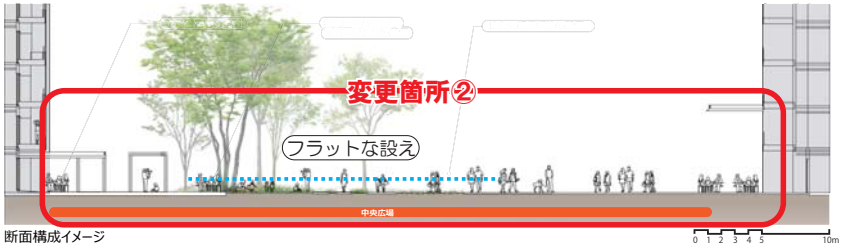


断面構成イメージ

今 回

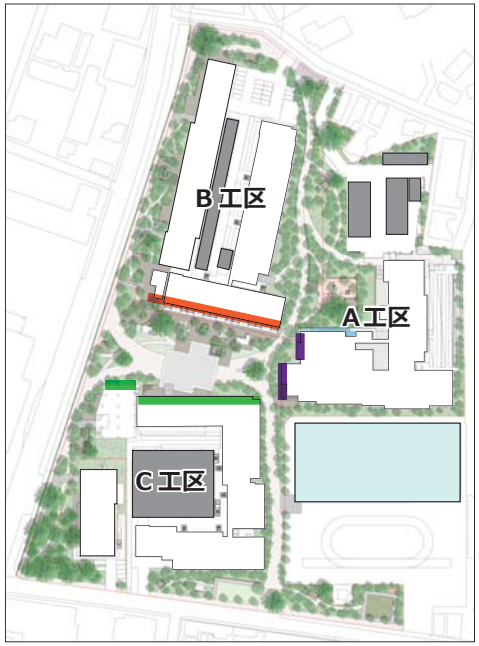


平面構成イメージ



断面構成イメージ

○中央広場に面する低層部



雁行又はスリット

B工区　南側

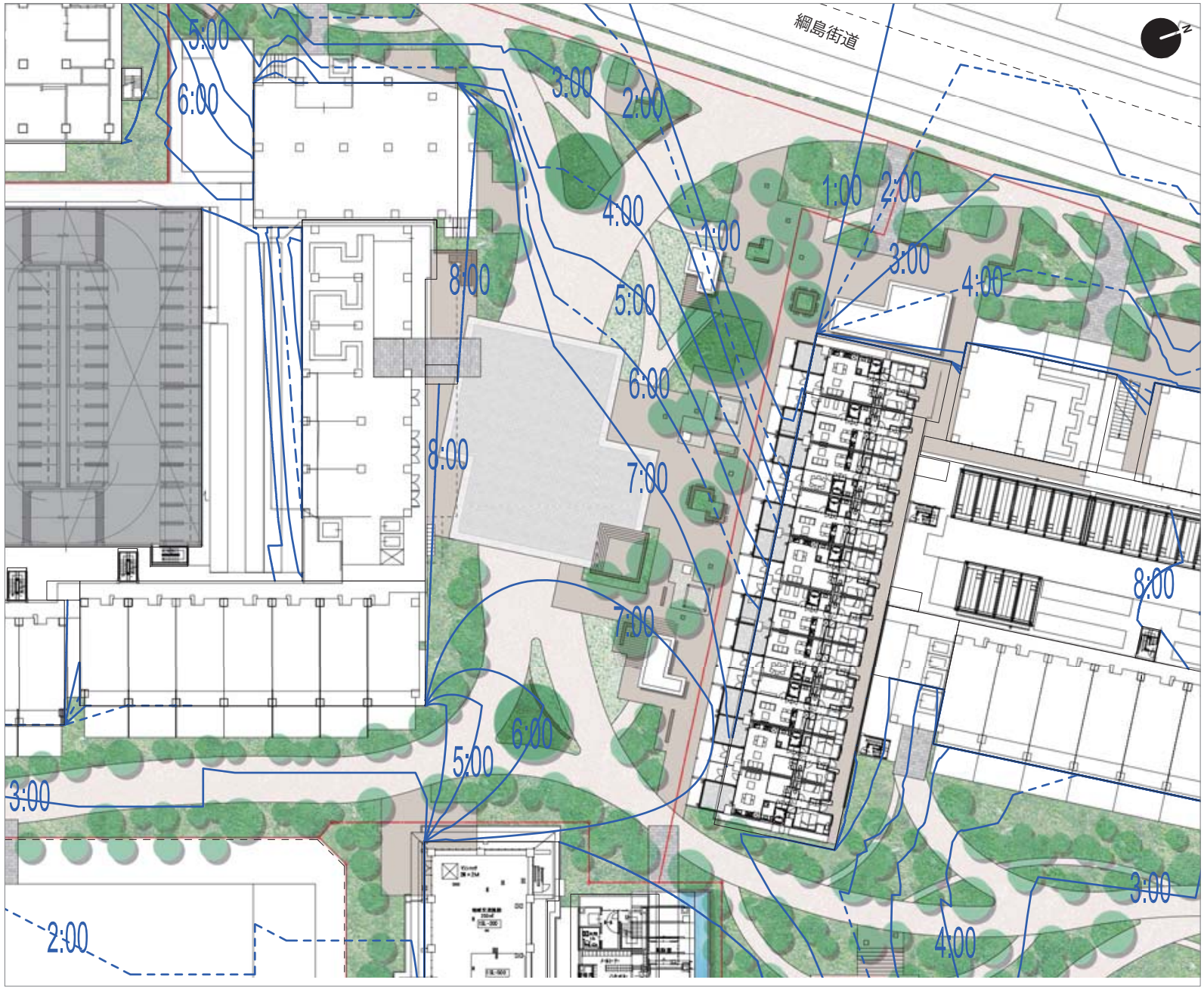
A工区　西側

C工区　北側

○中央広場の日影図

春秋分等時間日影図 GL±0

＊計画段階の建物で作成した日影図であり、実際のものとは異なる箇所があります。



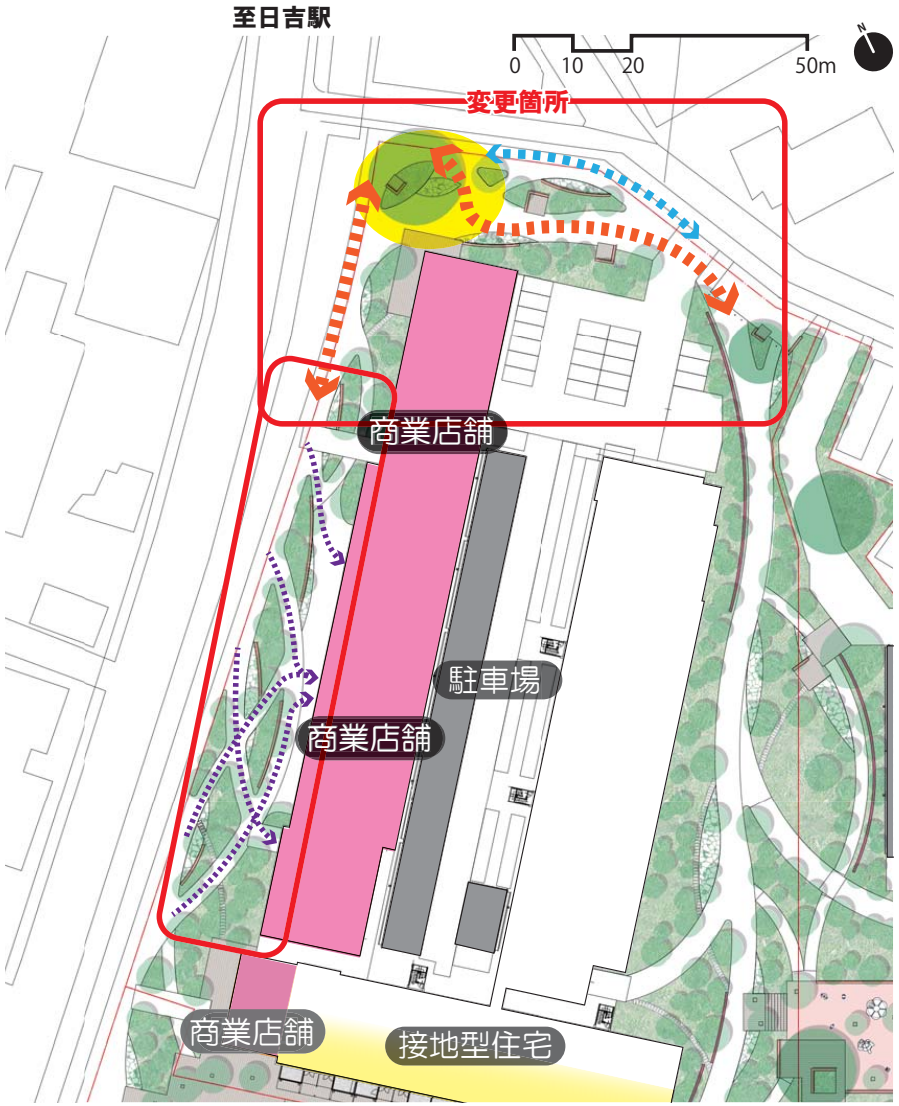
（2）ウェルカム広場及び商業店舗前

主な変更箇所及び変更の考え方

○主な変更箇所及び変更の考え方：

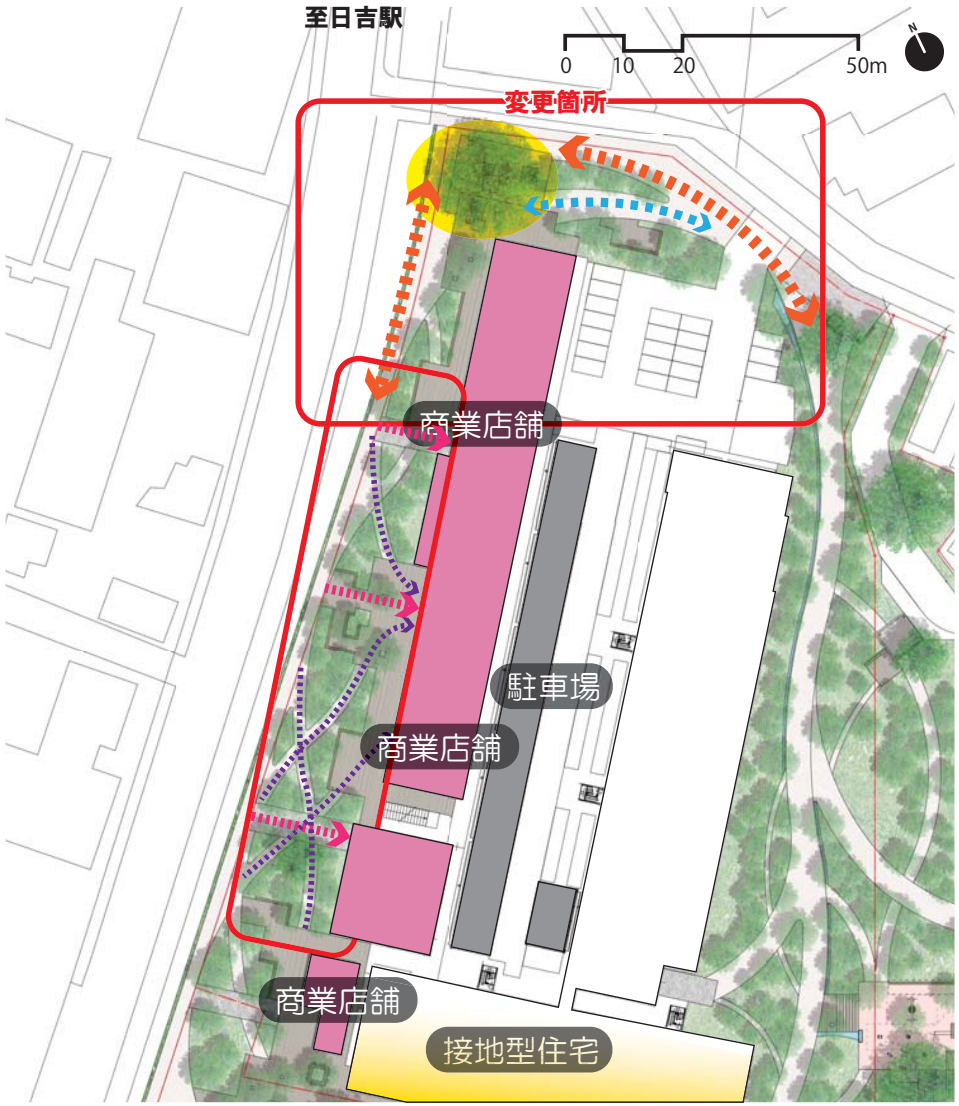
街区の顔となる当広場及び低層商業施設の出入口においてこれに伴う人の動線を考慮し、植栽で覆われていた部分を広場として一部拡張し溜まりの空間を設えるなど、緑地と通路、広場空間のバランスを調整した。
また、各施設出入口前には綱島街道から直行方向にアプローチできるよう直線状の通路を共通ルールとして設えた。

前 回



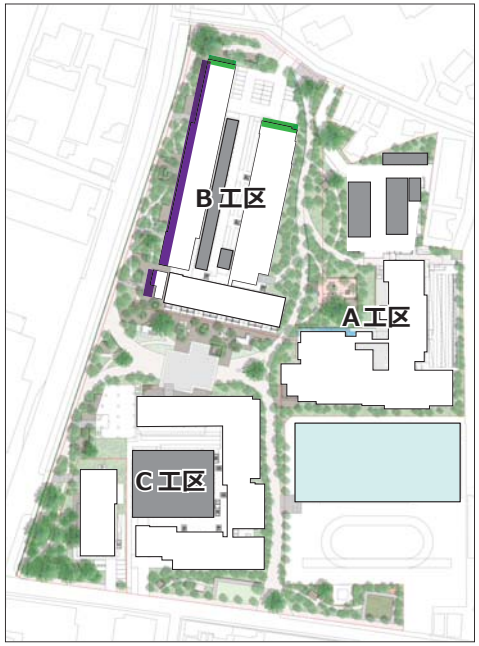
平面構成イメージ

今 回



平面構成イメージ

○ウェルカム広場及び商業店舗に面する低層部



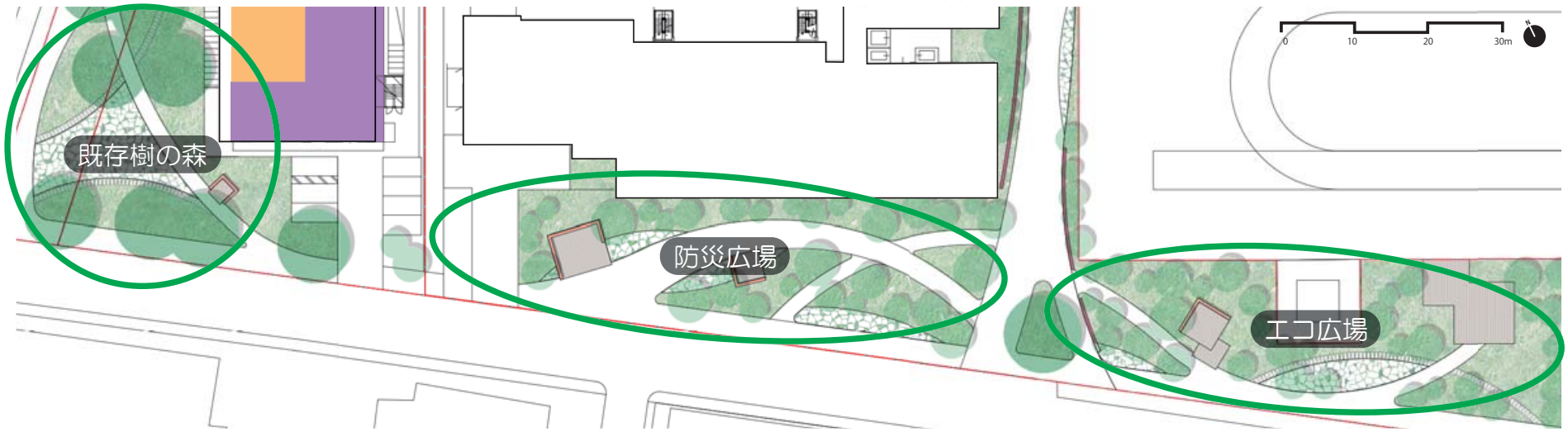
雁行又はスリット

（４）既存樹の森、防災エコ広場

主な変更箇所及び変更の考え方

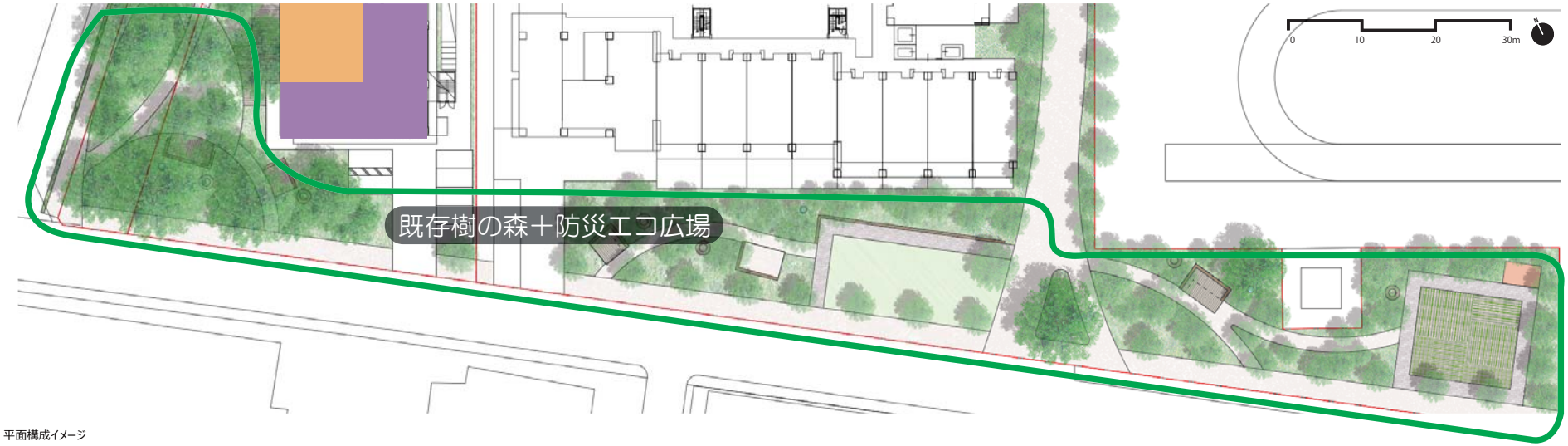
前回は既存樹の森と防災エコ広場をその使い方や機能及び空間的にも分けて考えていたが、今回はこれらの機能はそのままに既存樹の森と連続する森の緑に包まれた広場として一体的に設え、周辺住民の日常の営みに寄り添う憩いの場としてまとまった芝生広場を設えるなど、広場としての空間を更に拡張し、通常時の街並みの修景に寄与するとともに生物生息空間と環境学習の場として、災害時はかまどベンチや簡易トイレなど災害に強い機能を有する多様性の高い広場とした。

前回



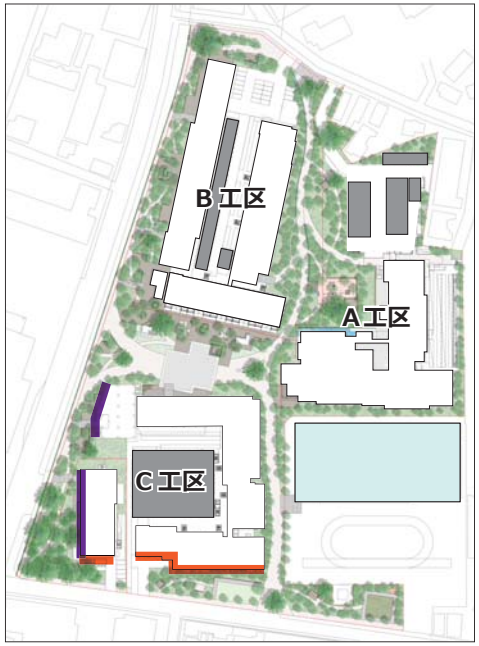
平面構成イメージ

今回



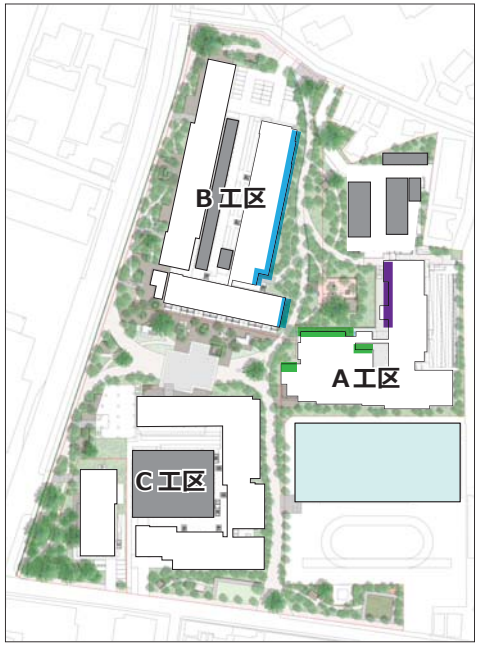
平面構成イメージ

○既存樹の森、 防災エコ広場に面する低層部



雁行又はスリット

○ウェルネスパークに面する低層部



雁行又はスリット

A工区 北側

A工区 西側

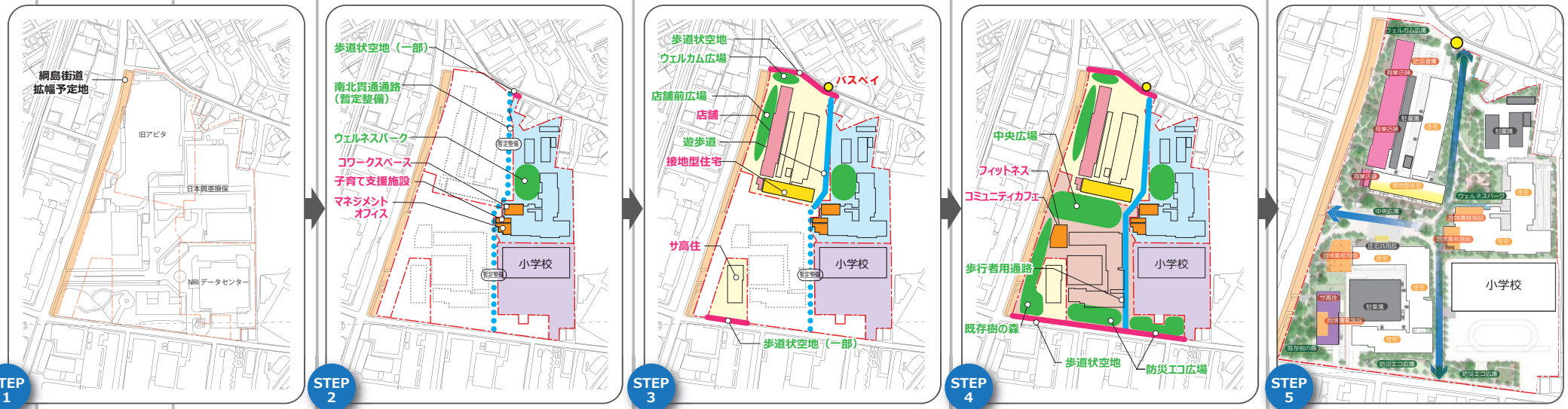
B工区 東側

3．段階的なまちの整備及び運営の考え方について

2017 年度 → 2018 年度 → 2019 年度 → 2020 年度 → 2021 年度 → 2022 年度

4月　4月　4月　4月　4月　4月

■段階的整備のイメージ



STEP 1
- 広場等の空地が不足
- 歩行者空間が不足し、地区を貫通する歩行者通路が無い
- 生活利便、支援施設が不足

STEP 2
- 北側道路に歩道状空地を整備し、歩行者の安全性を向上
- 南北貫通通路（歩行者用通路・遊歩道）を暫定整備として、共用し地域の交通機能の強化を図る
- ウェルネスパークの完成
- コワークスペース、子育て支援施設の完成
- マネジメントオフィスの完成

STEP 3
- 歩道状空地、バスベイの整備し、歩行者の安全性を向上
- 綱島街道沿道に店舗、生活利便、支援施設を整備
- 北側遊歩道の完成
- ウェルカム広場、店舗前広場の完成
- 接地型住宅の完成

STEP 4
- 南北貫通通路（歩行者用通路、遊歩道）
- 中央広場の完成
- 既存樹の森、防災エコ広場の完成
- コミュニティカフェ、フィットネスの完成

■まちの運営

野村不動産

★ 2017.12

地元とのエリマネ協議 → 準備期 エリマネ連携ネットワーク準備会 → A 工区 管理組合設立 → 立ち上げ期 エリマネ運営組織（任意）＋エリマネ運営組織事務所＋エリマネ連携ネットワーク → B 工区 管理組合設立 → C 工区 管理組合設立 → 運営・支援期 法人化準備

準備期の運営体制イメージ（案）

エリマネ連携ネットワーク準備会
- 野村不動産
- 連携働きかけ
- 慶応大学
- 関係企業団体（NPO）
- 箕輪町町内会
- 綱島 SST

情報共有 / 連携 ↔ オブザーバー：横浜市

立ち上げ期以降の運営体制イメージ（案）

エリマネ運営組織
- テナント会
- 管理組合
- 商業部会：テナント会幹事会社、商業床所有者
- 住居部会：住居床所有者
- 商業部会代表
- 住居部会代表
- 運営委託 → エリマネ運営支援団体 ← 運営支援
- エリマネ運営事務局
- 立ち上げ期～運営支援期：野村不動産グループ

連携協力 ↔ エリマネ連携ネットワーク
- 箕輪町町会
- 慶応大学
- 横浜北工業会
- 地域活動団体
- 等

事業計画・報告の提出・協議 → 横浜市 → 情報共有 / 連携

動向

- エリマネ調整会議
- エリマネ検討の方向性の調整
- エリマネ協定締結
- 第１次 エリマネ計画策定
- 第２次 エリマネ計画策定
- エリマネ事業の試行運用
- エリマネ事業の本格運用