

港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地の まちづくり構想（案）に関する説明会

— 『Green×Housing プロジェクト』始動 —

2024（令和6）年12月19日（木）・21日（土）

- 建築局住宅政策課
- 都市整備局地域まちづくり課
- 都筑区区政推進課



明日をひらく都市
OPEN × PIONEER



次第

- 1 本日の説明会の趣旨
- 2 計画地の概要・これまでの経過
- 3 全市的な方向性
- 4 周辺地域（中川一丁目）の現状と課題
- 5 まちづくり構想（案）
- 6 今後の進め方（予定）



「ハウスクエア横浜」の事業終了に伴い、跡地利用の計画が固まる前に、まちづくり構想という形で方向性を地域の皆様、行政、関係者等で共有



港北ニュータウンにおける住民参加のまちづくりを進める

従来担っていた住情報の拠点や地域の交流拠点としての機能を踏まえ、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた環境モデル住宅への転換



地域の魅力の維持向上、活性化を図る

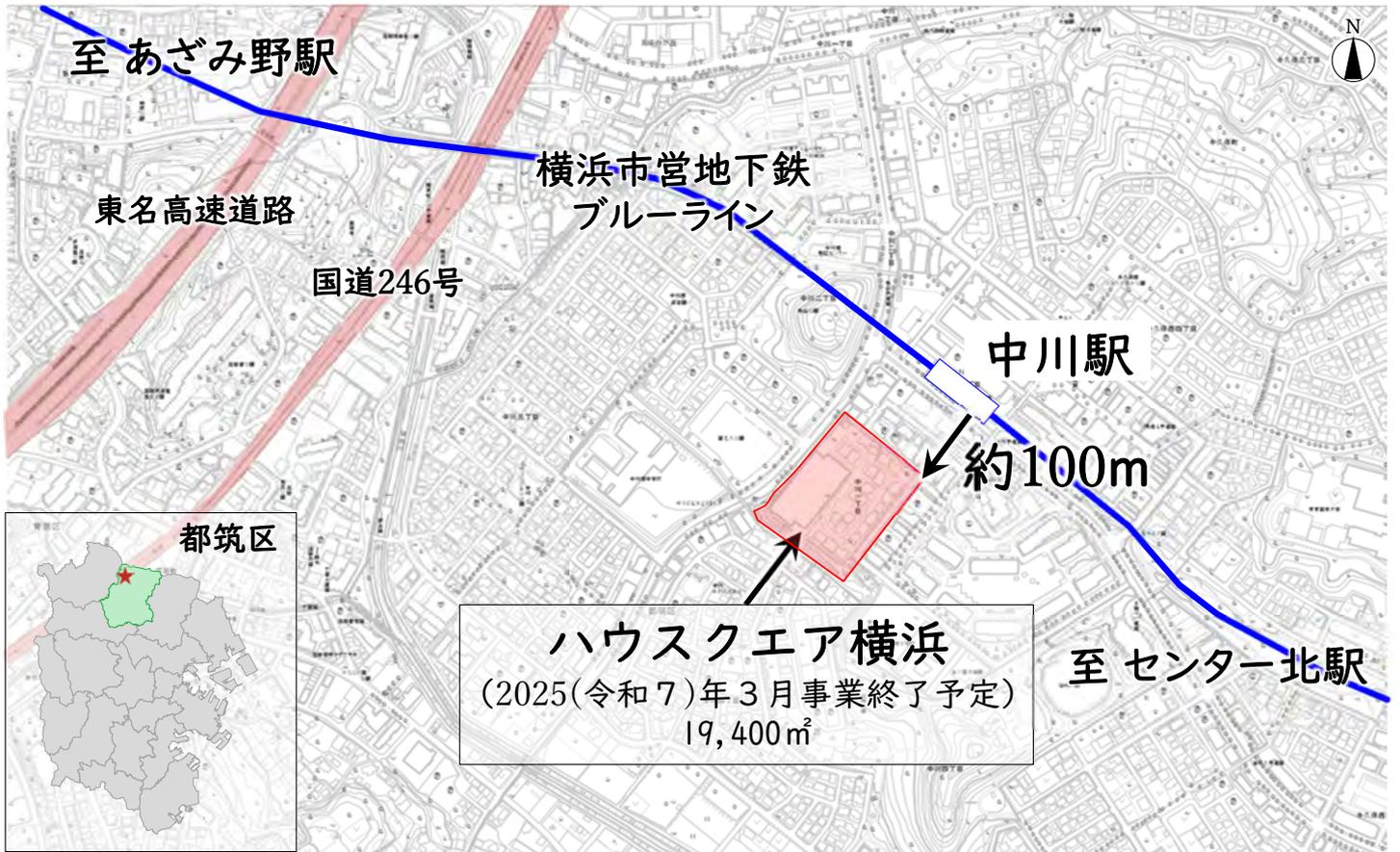
※本日は、まちづくり構想(案)のご説明となります。
具体的な跡地利用の計画のご説明ではありません。



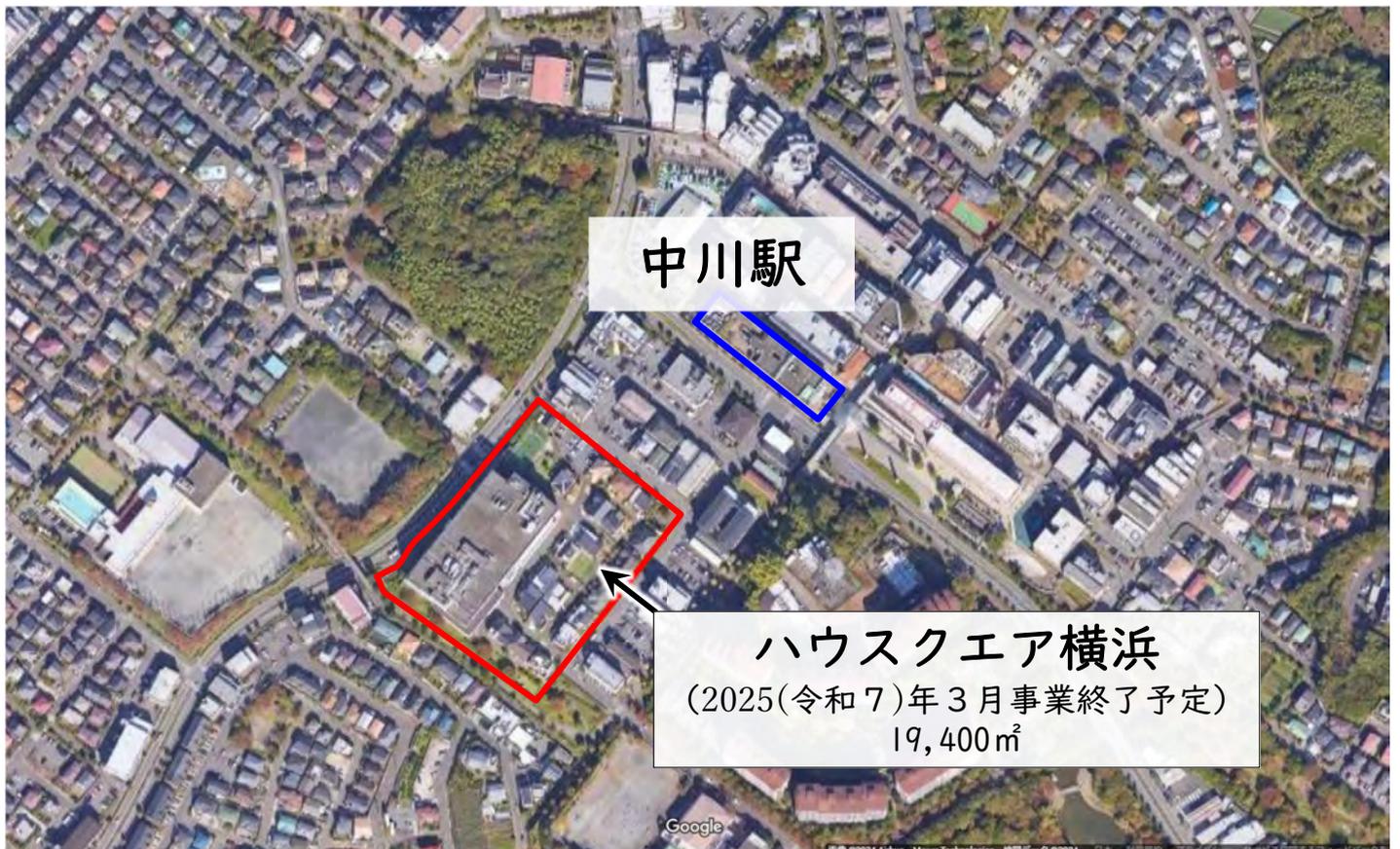
2 計画地の概要・これまでの経過



位置図

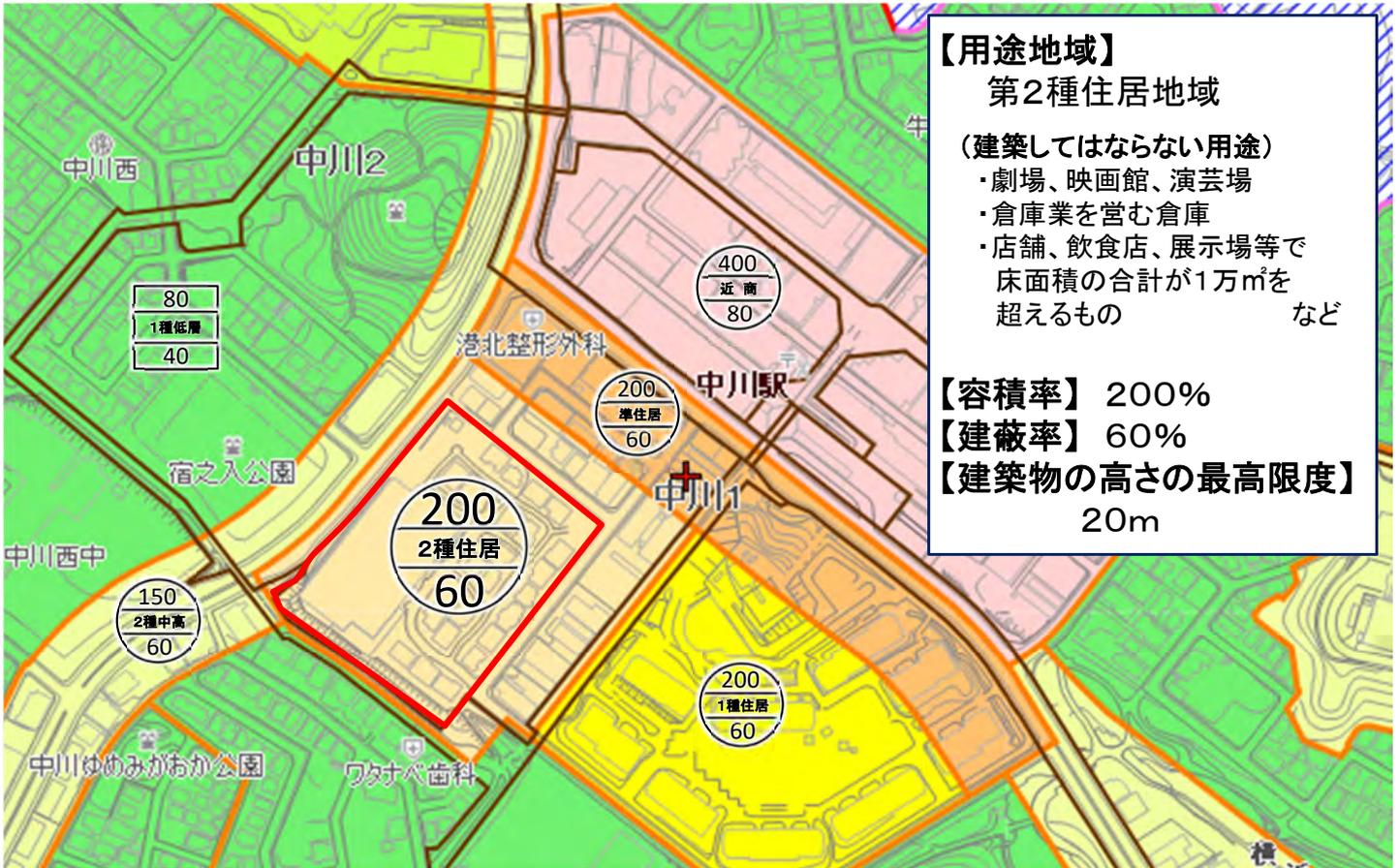


航空写真





都市計画の制限



【用途地域】
 第2種住居地域
 (建築してはならない用途)
 ・劇場、映画館、演芸場
 ・倉庫業を営む倉庫
 ・店舗、飲食店、展示場等で床面積の合計が1万㎡を超えるもの など

【容積率】 200%
【建蔽率】 60%
【建築物の高さの最高限度】 20m



港北ニュータウンまちづくり協議指針

港北ニュータウン
 街づくり協議区域
 計画建設用地の区分
 2009.4.1現在

「ハウスケア横浜」

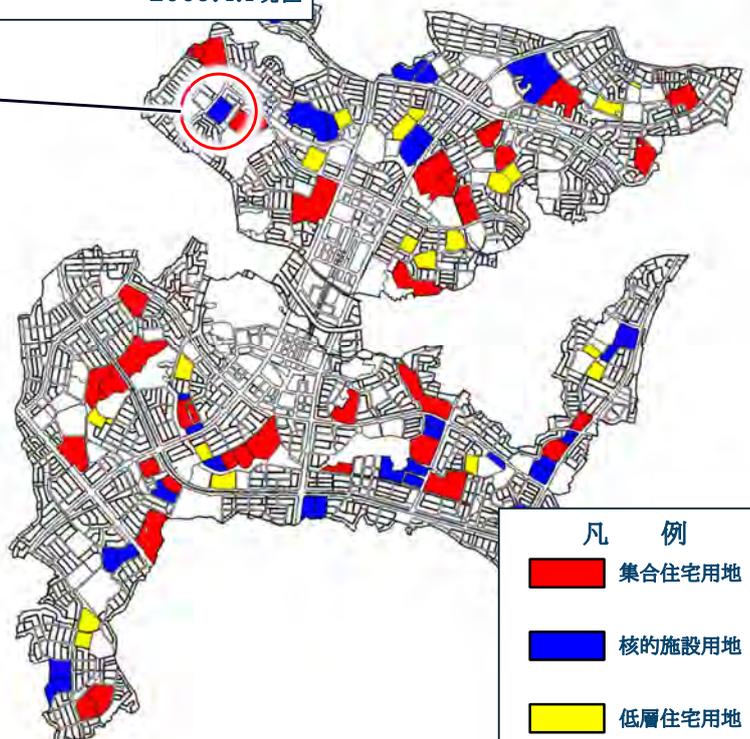
計画建設用地

《核的施設用地》

建築物の用途は

大学、研修所、研究所等

(総合住宅展示場は「等」に含みます)



凡 例

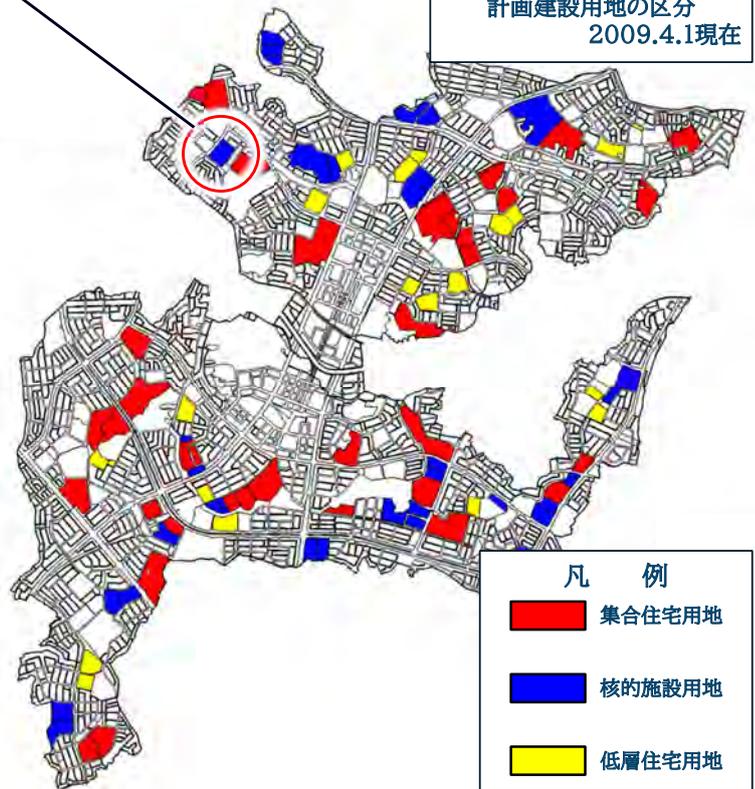
- 集合住宅用地
- 核的施設用地
- 低層住宅用地

港北ニュータウンまちづくり協議指針

「ハウスクエア横浜」

《核的施設用地》（協議内容抜粋）

- (1) 敷地の緑地率は、原則として30%以上。
- (2) 敷地の周囲には、原則として幅員5m以上の緑地。
- (7) 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くする。
- (10) 敷地内は、無電柱化。
- (11) 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮。
- (13) 外壁の色彩は、「アースカラー」を基調。



3 全市的な方向性



横浜市中期計画2022～2025 (2022 (令和4) 年12月)

- 「子育てしたいまち、次世代を共に育むまちヨコハマ」を基本戦略に掲げ、また9つの戦略のうちの一つとして、「Zero Carbon Yokohamaの実現」を掲げている。



横浜市地球温暖化対策実行計画 (2023 (令和5) 年1月)

- 2050年の脱炭素化に向けて、2030年度の温室効果ガス排出削減目標を50%としている。
- また、重点取組の一つとして、住宅の省エネ性能の向上などの取組を掲げている。



1 温室効果ガス排出削減目標		
目標年度 (目標年)	基準年度 (温室効果ガス排出量)	温室効果ガス排出削減目標 (温室効果ガス排出目標値)
2030年度	2013年度 2,159 万トン-CO ₂	50% 1,079 万トン-CO ₂
2050年	—	温室効果ガス排出実質ゼロ



横浜市住生活マスタープラン（2022（令和4）年10月）

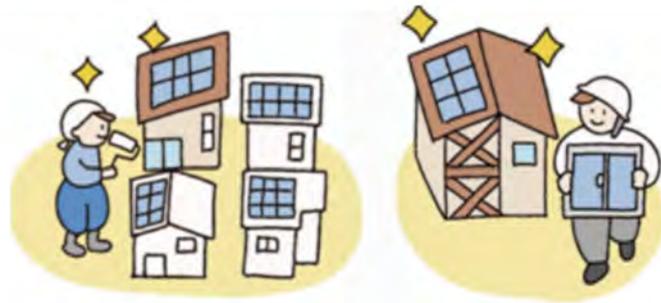
- 目標の一つとして、「脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成」を掲げている。
- 具体的には、**最高レベルの断熱性能（等級6、7）**や**気密性能を備えた「省エネ性能のより高い住宅」**が**当たり前になることを目指し、普及に向けた取組**を行う。



目標 5 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】

- ① 住宅の断熱化・省エネ化の促進
- ② 再生可能エネルギーの導入の促進
- ③ 多様な主体との連携による総合的な取組の推進



4 周辺地域（中川一丁目）の現状と課題



「ハウスクエア横浜」のこれまでの役割及び経緯

・住情報の拠点として、1995（平成7）年に開業

これまでの役割

- ・港北ニュータウンにおいて、約30年にわたり住宅建設を牽引
- ・集会室等の地域開放施設、イベント等を通じた地域交流、地域の憩いの場

時代の変化

- ・インターネットの普及や民間の住宅展示場の開設など、住情報の多様化
- ・港北ニュータウンが概成し、成熟段階
- ・ハウスクエア横浜の開業から約30年が経過し、施設や設備が更新時期

目的を果たす

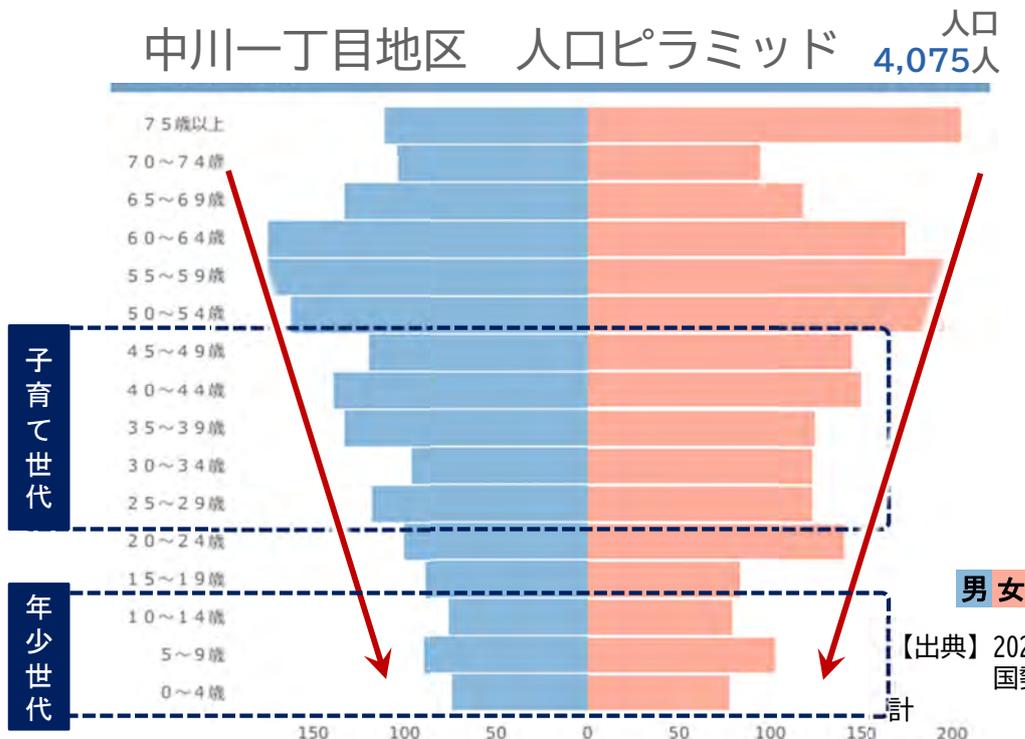
住宅展示場としては、事業を終了



年齢別の人口

- ・都筑区は、本市の中でも非常に人気のエリアである一方で、本市全体の傾向と同様、人口はピークを迎え、若い世代は減少の見通しです。
- ・中川一丁目地区においても、子育て世代、年少世代が減少傾向にあります。

中川一丁目地区 人口ピラミッド 4,075人





児童数、生徒数の推計

- 義務教育人口の推計においても、小学校・中学校ともに**児童数・生徒数は減少傾向**にあります。
- 時代の変化に応じたまちづくりを誘導していかなければ、**地域の活力低下**につながるおそれがあります。

2024（令和6）年度 義務教育人口推計表

小学校（都筑区）								
	児童数							
	R6年	R7年	R8年	R9年	R10年	R11年	R12年	R12-R6
牛久保	534	533	513	521	482	468	427	-107
北山田	440	403	372	347	332	319	322	-118
都筑	458	440	428	404	388	370	319	-139
中川	677	687	685	661	648	627	618	-59
中川西	570	579	565	564	523	509	496	-74
東山田	429	407	365	345	314	287	264	-165
南山田	542	497	472	434	405	386	393	-149
山田	407	373	340	330	316	296	275	-132
都筑区計	11,884	11,446	10,972	10,486	10,043	9,619	9,242	-2,642

中学校（都筑区）								
	生徒数							
	R6年	R7年	R8年	R9年	R10年	R11年	R12年	R12-R6
中川	537	508	491	498	483	464	446	-91
中川西	841	771	736	709	714	679	676	-165
東山田	652	623	606	579	548	490	448	-204
都筑区計	5,569	5,395	5,213	5,095	4,939	4,713	4,459	-1,110



今後の役割

土地利用誘導のモデル

- 時代の変化や地域の特性に応じた土地利用の誘導を行う、港北ニュータウンならではの住民参加のまちづくり
- 総合住宅展示場（核的施設用地）から住宅への土地利用転換の機会を捉え、環境モデルとなる集合住宅を誘導

地域の活力低下の防止

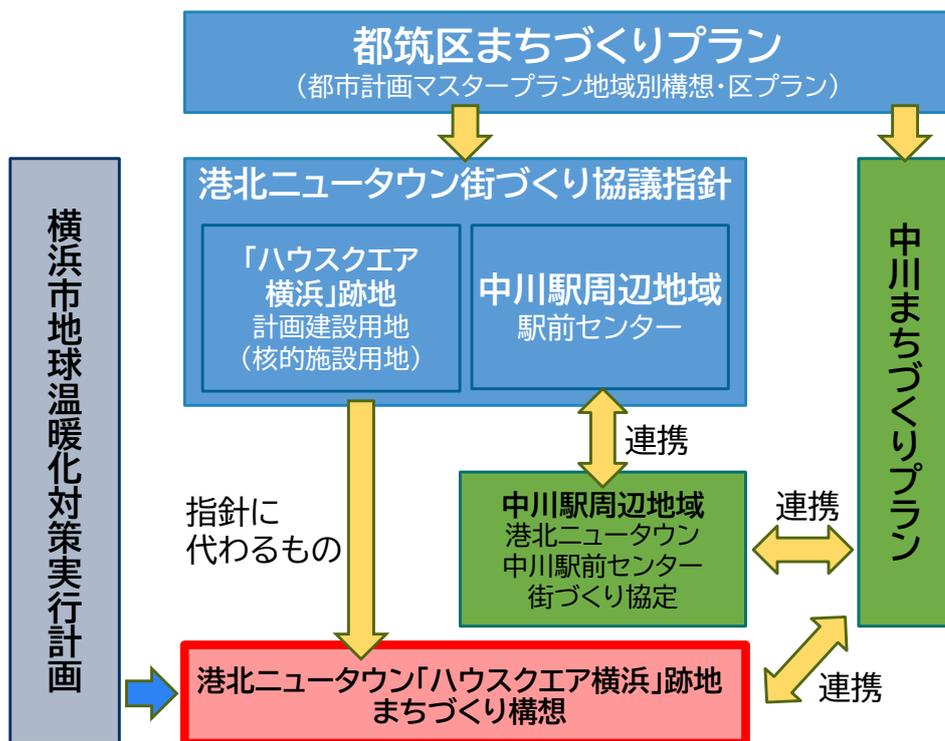
- 地域の新たな交流拠点の創出
- 引き続き選ばれるまちとなり、地域の魅力の維持向上、活性化

5 まちづくり構想（案）

5 まちづくり構想（案） ～構想の位置付け～



- 関連する上位計画や地域のまちづくり方針を踏まえ、**今後求められる脱炭素社会の実現に向けた土地利用などの具体的な取組方針をまとめたもの**（港北ニュータウン街づくり協議指針に代わるもの）です。





まちづくりの目標

中川駅周辺のまちづくりに寄与する 環境モデル街区の整備 ・ 地域コミュニティの核の形成

みどり・景観

みどり豊かな居住環境の維持再生

ネットワーク

周辺の歩行者ネットワークを維持する
安全で快適な歩行者空間の形成

建物・住まい

横浜市環境未来都市のモデルとなる
質の高い住宅の整備

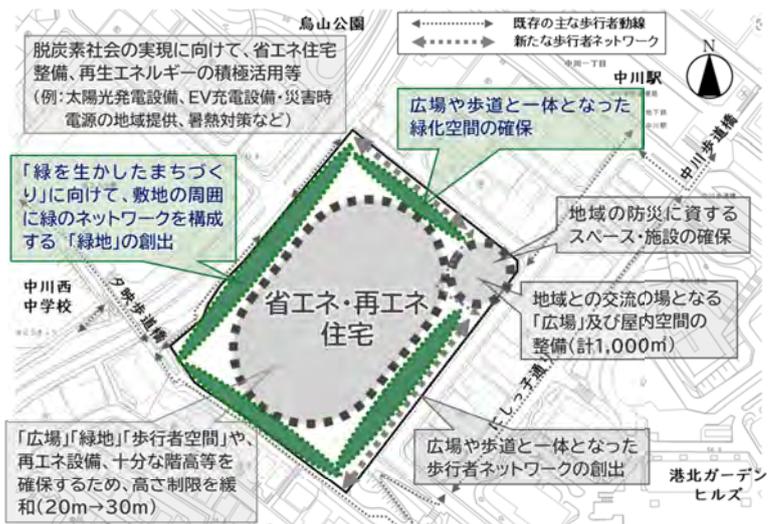
安全安心・コミュニティ

まちの核となる持続的かつ魅力的な
地域コミュニティの創出



【みどり・景観】

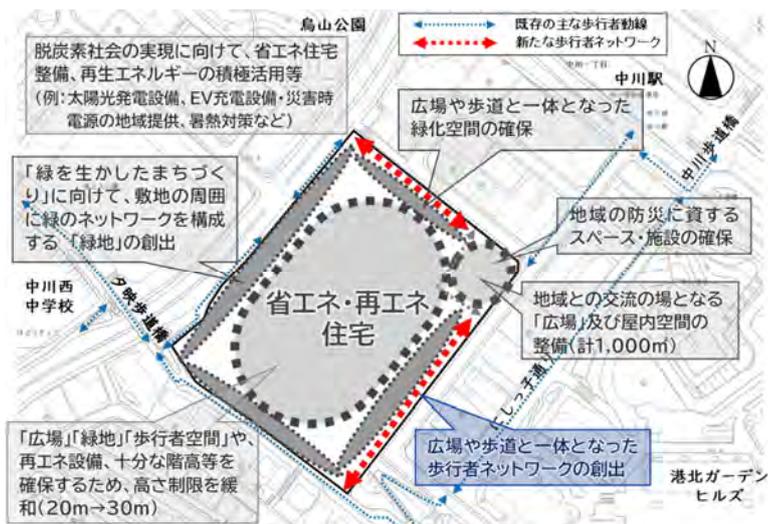
- 敷地外周部を中心に、屋上・地上部において緑地を整備(敷地面積の25%以上の緑化率)
- 緑のネットワークを創出するため、在来種や周辺の緑との連続性に配慮した緑化計画
- アースカラーを基調とする周辺との調和に配慮した意匠計画





【ネットワーク】

- ・安全・快適で、広場や既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成
- ・景観に配慮した緑の軸の形成



民有地に「緑のネットワーク」を構成する緑地や歩行者空間を創出

- ・まちづくり構想を策定し、**民有地側において現在と同等以上（市道を除いて6.5m以上）の歩行者空間、緑地の整備を誘導**することで、「緑のネットワーク」を形成します。



民有地 ←→ 市道

民有地 ←→ 市道



【建物・住まい】

- ・脱炭素社会の実現に向け、断熱等性能等級が最高水準(等級6又は7)の住宅環境性能の確保
- ・省エネ設備、太陽光発電等の再エネ設備の設置
- ・再エネ設備設置やメンテナンスに配慮した屋根形状
- ・周辺住民も利用できるEV充電設備の導入
- ・モデル住戸における環境性能データ等を取得し、横浜市のセミナーなどにおいて発信
- ・再エネ電力導入の検討
- ・省電力に資する人感センサーの設置
- ・間取り変更や設備更新の容易性を踏まえた十分な階高の確保



【建物・住まい】

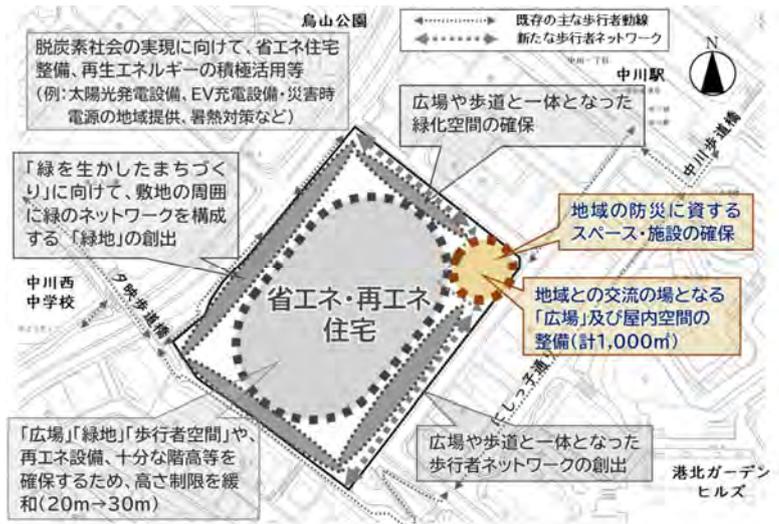
- ・地域コミュニティに資する「広場」や緑のネットワークを構成する「緑地」、安全で快適な「歩行者空間」を創出するとともに、屋上への再エネ設備の設置や十分な階高を確保した優良な住宅を誘導するため、建築物の高さ制限を緩和(20m→30m)
- ・高さ制限の緩和にあたっては、周辺の住環境に配慮する制限を付加
- ・近年の自動車保有台数の減少傾向やEVカーシェアの導入を踏まえ、住戸数の50%以上の駐車場台数の確保
- ・宅配便等の荷捌きスペースの確保



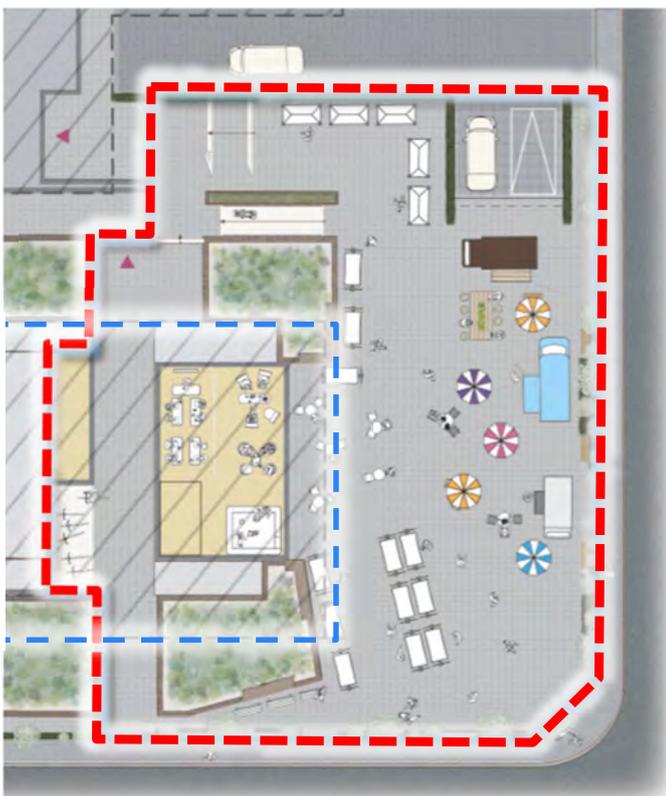


【安全安心・コミュニティ】

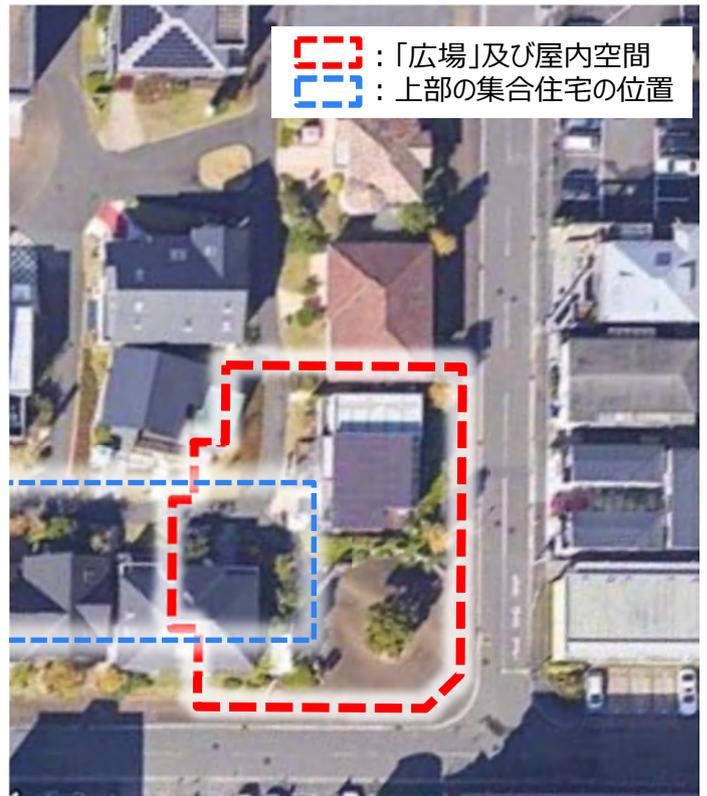
- ・地域住民・来街者・居住者の交流を促す地域開放型の広場及び地域交流スペース(屋内空間)の整備(計1,000㎡)
- ・新旧住民のコミュニティ形成に資する取組の実施
- ・災害時への備え(共助の取組:広場等へ周辺町内会等と共に活用する防災トイレ・かまどベンチ等の設置や災害時電源の確保)
- ・災害時への備え(自助の取組:防災備蓄倉庫の整備)



地域との交流の場となる「広場」及び屋内空間(計1,000㎡)のイメージ



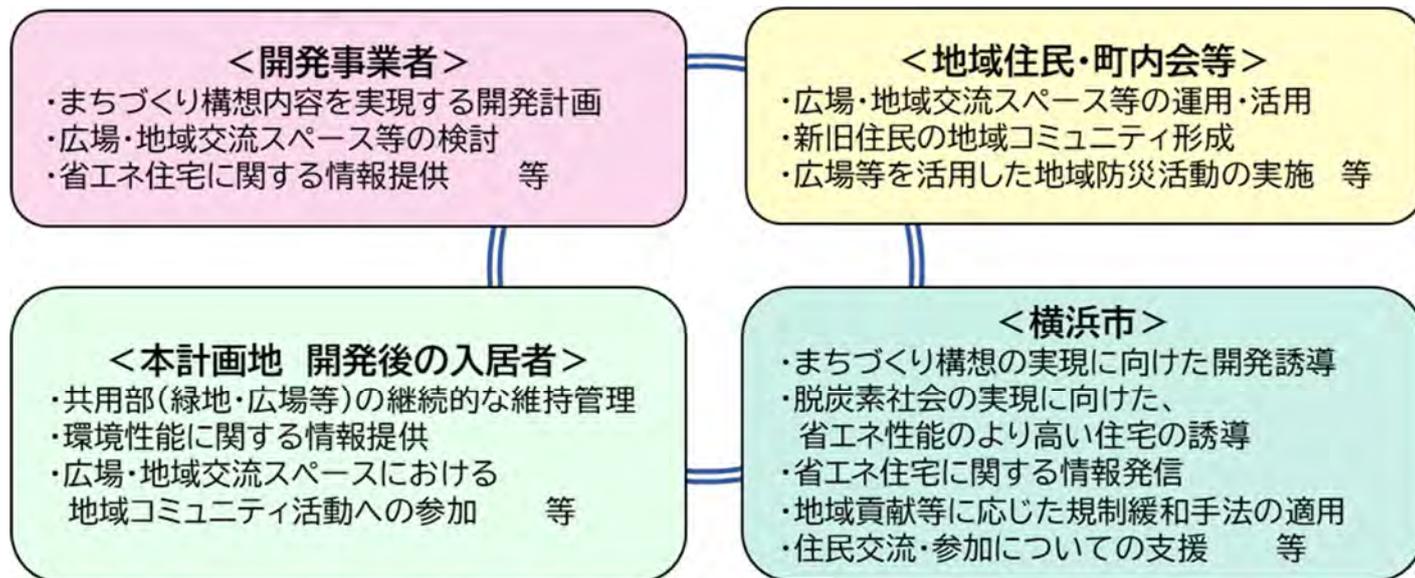
活用イメージ



規模イメージ



- ・ **各関係主体が協力**して、本計画地を活用したまちづくりに取り組みます。
- ・ 目標の実現に向けては、今後の社会情勢の変化や関係機関との協議等を踏まえ、**柔軟に対応**します。



6 今後の進め方（予定）

6 今後の進め方（予定）

- 各段階において、地域の皆様にご意見を伺います。
- まちづくり構想との整合については、随時確認します。

2024
(令和6)
年度

2025
(令和7)
年度以降

2030
(令和12)
年度以降

横浜市の手続

事業者の手続

【構想策定手続】

- ・構想案説明会（2024(令和6)年12月19日(木)、12月21日(土)）
- ・構想案に関する意見募集（2024(令和6)年12月23日(月)～2025(令和7)年1月24日(金)）
- ・意見募集に対する回答の公表、構想確定（2025(令和7)年3月頃）

【構想を担保する手続・確認】

～都市計画に関する手続～
・説明会、公聴会等

【具体的な開発・建築計画に関する手続】

～開発調整条例等に関する手続～
・近隣説明会（意見書提出）
・開発事業計画書（再意見書提出）

※その他、建物解体時・工事着手時など、適宜、説明を行っていきます。

まちびらき

6 今後の進め方（予定）

意見募集の概要

【提出期間】

2024（令和6）年12月23日（月）～2025（令和7）年1月24日（金）まで

【提出方法】

次のいずれかの方法により、氏名、住所、電話番号を明記の上、「建築局住宅政策課 意見公募担当」宛てにご提出ください。

- ①二次元コードを読み込み、横浜市電子申請・届出システムから回答



- ②電子メールの場合：kc-jutakuseisaku@city.yokohama.lg.jp 宛て

- ③郵送の場合：〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10

- ④FAXの場合：045-641-2756

【回答について】

いただいた御意見に対する回答は、2025（令和7）年3月頃に横浜市のホームページに掲載いたします。

【内容についての問い合わせ先】

- まちづくり構想（案）及び「ハウスクエア横浜」について
 - ▶ 建築局住宅政策課 TEL：045-671-2922
- 都筑区まちづくりプラン（都市計画マスタープラン地域別構想・区プラン）について
 - ▶ 都筑区区政推進課 TEL：045-948-2225
- 港北ニュータウンのまちづくりについて
 - ▶ 都市整備局地域まちづくり課 TEL：045-671-2667

港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想(案)

1 構想策定の背景

ハウスクエア横浜(以下、本計画地)は、港北ニュータウン街づくり協議指針において核的施設用地(大学、研修所、研究所等)として位置付けられており、「住生活の向上」、「港北ニュータウンの街づくりの推進」等を目的として1995(平成7)年に開業しました。

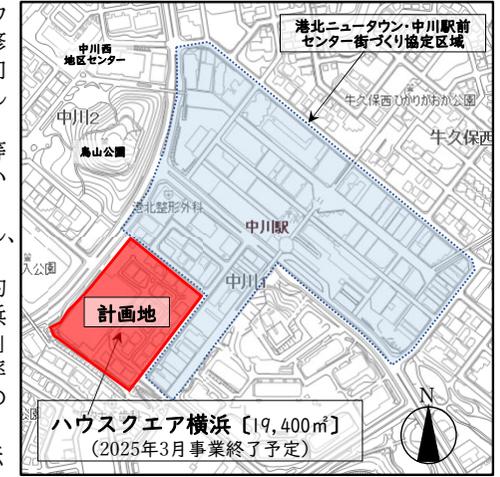
本計画地は約30年、住情報交流拠点として、集会室等の地域開放施設やイベント等を通じ、地域の交流や憩いの場として利用されてきましたが、まちが成熟期を迎え、住情報のデジタル化などが進展し、当初の目的を果たし、2025(令和7)年3月に事業が終了します。

一方、今後も、周辺地域の交流や住宅に関する先導的な取組が求められていることに変わりはなく、また、横浜市が推進する脱炭素社会の実現に向け「健康」「快適」「経済性」を兼ね備えた最高レベルの断熱性能や高効率設備、再エネ設備等を備えた「住宅」の普及促進が求められています。

そこで、今回の核的施設用地から住宅への土地利用転換の機会を捉え、従来の指針に基づく、核的施設の誘導ということではなく、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「環境モデルとなる集合住宅」への転換を進めることで地域の魅力の維持向上、活性化を図ります。

また、港北ニュータウンのまちづくりでは、住民参加のまちづくりを進めてきており、本計画地の土地利用転換にあたっては、こうした地域との関係や社会背景、横浜市の方針を踏まえ、地域住民・開発事業者・横浜市が協働し、中川駅周辺のまちづくりに寄与するものとして進めることが必要です。

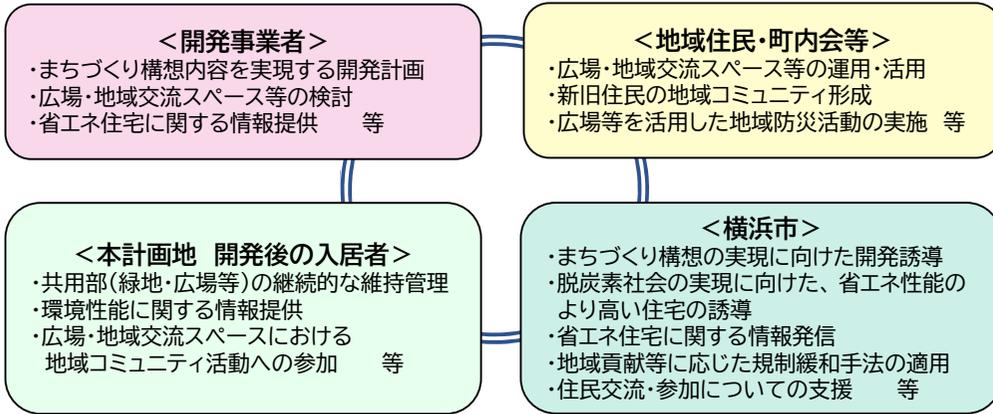
このため、横浜市の上位計画である「都筑区まちづくりプラン」や、地域が主体となって作成した「中川まちづくりプラン」を踏まえて、本計画地を含む周辺地域のまちづくりの方向性を、地域に関わる関係者とりわけ地域住民の皆様と共有するため、「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想を策定することとしました。



6 今後のまちづくりの役割分担、進め方

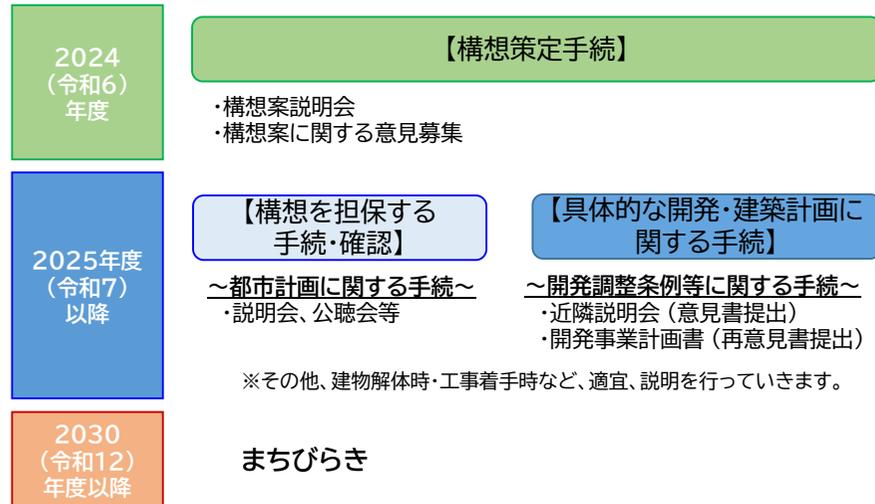
今後、このまちづくり構想を港北ニュータウン街づくり協議指針に代わる地域のまちづくり方針として、各関係主体が協力して本計画地を活用したまちづくりに取り組んでいきます。

なお、目標の実現に向けては、今後の社会情勢の変化や関係機関との協議等を踏まえ、柔軟に対応することとします。



《参考》今後の進め方(予定)

- ～各段階において、地域の皆様にご意見を伺います～
- ～まちづくり構想との整合については、随時確認します～



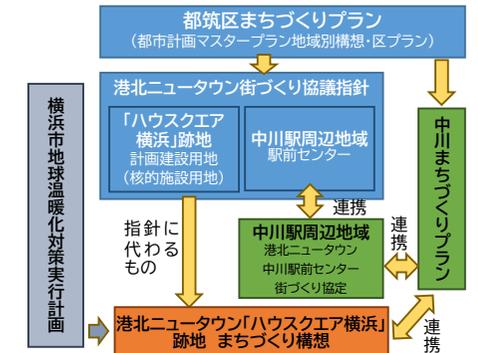
編集・発行

横浜市 都市整備局地域まちづくり課 建築局住宅政策課 都筑区区政推進課
中川まちづくり連絡会
東急株式会社・東急不動産株式会社

2 構想の位置づけ

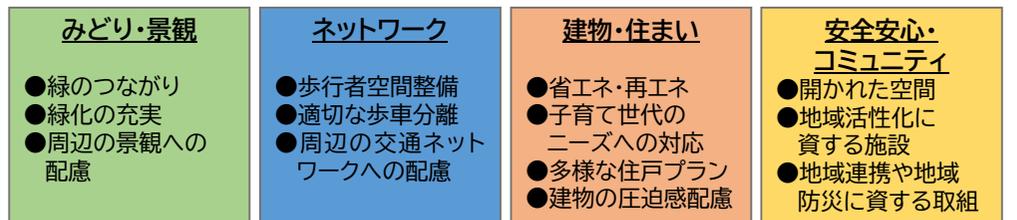
本構想は、「ハウスクエア横浜」跡地の利用を通じ、周辺地域とともに望ましいまちづくりが進められるよう、地域住民、横浜市や関係者等で検討し、関連する上位計画や地域のまちづくり方針を踏まえ、今後求められる脱炭素社会の実現に向けた土地利用などの具体的な取組方針をまとめたものです。

本計画地では、港北ニュータウン街づくり協議指針に代わる本構想を策定・実現することで、本計画地と周辺地区の望ましいまちづくりを進めます。



3 本計画地に求められること

地域に関わる社会背景や、町内会や地域のまちづくり団体との意見交換等をもとに、本計画地に求められる課題や要望を次のとおり整理しました。これらについて、次頁の「4 本地区を含む周辺地区のまちづくりの目標」に具体的事項を定めます。



4 本計画地を含む周辺地区のまちづくりの目標

中川駅周辺のまちづくりに寄与する環境モデル街区の整備 ・ 地域コミュニティの核の形成

みどり・景観
みどり豊かな居住環境の維持再生

- ・周辺の緑との連続性や緑量、居住環境に配慮したみどり豊かな居住環境の継承・創出
- ・「中川駅前センター街づくり協定」への配慮

ネットワーク
周辺の歩行者ネットワークを維持する
安全で快適な歩行者空間の形成

- ・周辺道路と連携した安全で快適な歩行者空間の形成

建物・住まい
横浜市環境未来都市のモデルとなる
質の高い住宅の整備

- ・高い断熱性能をはじめとする優れた環境性能をもつ住宅の整備
- ・多世代・防犯・防災・コミュニティ機能等に優れた居住性能の導入
- ・街づくり協議指針に定める「集合住宅用地」並みの住宅の整備

安全安心・コミュニティ
まちの核となる持続的かつ魅力的な
地域コミュニティの創出

- ・地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の創出
- ・災害に強いまち、災害への備えの充実

5 目標実現に向けた本計画地での取組

【みどり・景観】

- ・敷地外周部を中心に、屋上・地上部において緑地を整備（敷地面積の25%以上の緑化率）
- ・緑のネットワークを創出するため、在来種や周辺の緑との連続性に配慮した緑化計画
- ・アースカラーを基調とする周辺との調和に配慮した意匠計画



【ネットワーク】

- ・安全・快適で、広場や既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成
- ・景観に配慮した緑の軸の形成




【安全安心・コミュニティ】

- ・地域住民・来街者・居住者の交流を促す地域開放型の広場及び地域交流スペース(屋内空間)の整備
- ・新旧住民のコミュニティ形成に資する取組の実施



- ・災害への備え(共助の取組: 広場等へ周辺町内会等と共に活用する防災トイレ・かまどベンチ等の設置や災害時電源の確保)
- ・災害への備え(自助の取組: 防災備蓄倉庫の整備)



【建物・住まい】

- ・脱炭素社会の実現に向け、断熱等性能等級が最高水準(等級6又は7)の住宅環境性能の確保
- ・省エネ設備、太陽光発電等の再生エネ設備の設置
- ・再生エネ設備設置やメンテナンスに配慮した屋根形状
- ・周辺住民も利用できるEV充電設備の導入
- ・モデル住戸における環境性能データ等を取得し、横浜市のセミナーなどにおいて発信

- ・再生エネ電力導入の検討
- ・省電力に資する人感センサーの設置
- ・間取り変更や設備更新の容易性を踏まえた十分な階高の確保



- ・地域コミュニティに資する「広場」や緑のネットワークを構成する「緑地」や安全で快適な「歩行者空間」を創出するとともに、屋上への再生エネ設備の設置や十分な階高を確保した優良な住宅を誘導するため、建築物の高さ制限を緩和
- ・高さ制限の緩和にあたっては、周辺の住環境に配慮する制限を付加
- ・近年の自動車保有台数の減少傾向やEVカーシェアの導入を踏まえ、住戸数の50%以上の駐車台数の確保
- ・宅配便等の荷捌きスペースの確保