港北地区・地区センター及び近隣センター

基本設計報告書

昭和50年7月

日本住宅公団
現代計画研究所

港北地区・地区センター及び近隣センター

基本設計報告書

昭和50年7月

日本住宅公団
現代計画研究所

目　　次

まえがき …… 1

第 1 部　基本構想

第 1 章　設計の課題 …… 3

はじめに …… 3

1－1　環境設計の基本的役割 …… 4

1－2　設計の課題 …… 5

第 2 章　計画の主要提案 …… 8

2－1　人と車の分離に関する提案 …… 8

2－2　ストリートに関する提案 …… 10

2－3　センター地区と周辺地区の環境に関する提案 …… 12

2－4　ストリート空間と建築構成に関する提案(1) …… 14

2－5　ストリート空間と建築構成に関する提案(2) …… 16

2－6　駅前広場に関する提案 …… 17

2－7　宅地割に関する提案 …… 19

2－8　用地区分と施設配置に関する提案 …… 22

2－9　造成計画に関する提案 …… 23

2－10　緑化に関する提案 …… 24

第 2 部　地区センターAの基本設計

第 1 章　綜合計画 …… 27

1－1　周辺状況 …… 27

1－2　全体計画 …… 29

第 2 章　土地利用計画 …… 31

第 3 章　交通計画 …… 32

3－1　計画条件 …… 32

3－2　駅 …… 33

3－3　駅前広場 …… 33

3－4　サービス道路 …… 34

3－5　駐車場 …… 34
3－6　バスストップ …… 34
3－7　歩行者専用路 …… 35
第 4 章　施設配置計画 …… 37
4－1　計画条件及び計画概要 …… 37
4－2　商業業務施設 …… 38
4－3　社会文化施設 …… 38
4－4　住居施設 …… 39
第 5 章　土地所有区分計画 …… 41
第 6 章　造成計画 …… 42
第 7 章　建設計画 …… 43
7－1　計画条件 …… 43
7－2　建設計画 …… 43
第 8 章　南側隣接地区の設計 …… 45

第 3 部　地区センターDの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 47
1－1　周辺状況 …… 47
1－2　全体計画 …… 49
第 2 章　土地利用計画 …… 51
第 3 章　交通計画 …… 52
3－1　計画条件 …… 52
3－2　駅 …… 53
3－3　駅前広場 …… 54
3－4　サービス道路 …… 55
3－5　駐車場 …… 55
3－6　歩行者専用路 …… 56
第 4 章　施設配置計画 …… 57
4－1　計画条件及び計画概要 …… 57
4－2　商業業務施設 …… 58
4－3　社会文化施設 …… 58
4－4　住居施設 …… 59
第 5 章　土地所有区分計画 …… 60

第 6 章　造成計画 …… 61
第 7 章　建設計画 …… 62
7－1　計画条件 …… 62
7－2　建設計画 …… 63

第 4 部　地区センターEの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 65
1－1　周辺状況 …… 65
1－2　全体計画 …… 67
第 2 章　土地利用計画 …… 69
第 3 章　交通計画 …… 70
3－1　計画条件 …… 70
3－2　駅 …… 71
3－3　駅前広場 …… 71
3－4　サービス道路 …… 72
3－5　駐車場 …… 73
3－6　歩行者専用路 …… 73
第 4 章　施設配置計画 …… 75
4－1　計画条件及び計画概要 …… 75
4－2　商業業務施設 …… 76
4－3　社会文化施設 …… 77
4－4　住居施設 …… 77
第 5 章　土地所有区分計画 …… 79
第 6 章　造成計画 …… 80
第 7 章　建設計画 …… 81
7－1　計画条件 …… 81
7－2　建設計画 …… 82

第 5 部　地区センターFの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 83
1－1　周辺状況 …… 83
1－2　全体計画 …… 85
第 2 章　土地利用計画 …… 87

第 3 章　交通計画 …… 88
3－1　計画条件 …… 88
3－2　駅 …… 89
3－3　駅前広場 …… 90
3－4　サービス道路 …… 91
3－5　駐車場 …… 91
3－6　歩行者専用路 …… 92
第 4 章　施設配置計画 …… 93
4－1　計画条件及び計画概要 …… 93
4－2　商業業務施設 …… 94
4－3　社会文化施設 …… 95
4－4　住居施設 …… 96
第 5 章　土地所有区分計画 …… 97
第 6 章　造成計画 …… 98
第 7 章　建設計画 …… 99
7－1　計画条件 …… 99
7－2　建設計画 …… 100

第 6 部　近隣センターａの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 101
1－1　周辺状況 …… 101
1－2　全体計画 …… 103
第 2 章　土地利用計画 …… 104
第 3 章　交通計画 …… 105
3－1　車 …… 105
3－2　人 …… 106
第 4 章　施設配置計画 …… 107
4－1　計画条件及び計画概要 …… 107
4－2　商業業務施設 …… 108
4－3　社会文化施設 …… 109
4－4　住居施設 …… 110
第 5 章　土地所有区分計画 …… 111
第 6 章　造成計画 …… 112

第 7 章　建設計画 …… 113

第 7 部　近隣センターbの基本設計

第 1 章　綜合計画 …… 115

1－1　周辺状況 …… 115

1－2　全体計画 …… 117

第 2 章　土地利用計画 …… 118

第 3 章　交通計画 …… 119

3－1　車 …… 119

3－2　人 …… 120

第 4 章　施設配置計画 …… 121

4－1　計画条件及び計画概要 …… 121

4－2　商業業務施設 …… 122

4－3　社会文化施設 …… 123

4－4　住居施設 …… 124

第 5 章　土地所有区分計画 …… 125

第 6 章　造成計画 …… 126

第 7 章　建設計画 …… 127

第 8 部　近隣センターcの基本設計

第 1 章　綜合計画 …… 129

1－1　周辺状況 …… 129

1－2　全体計画 …… 131

第 2 章　土地利用計画 …… 132

第 3 章　交通計画 …… 133

3－1　車 …… 133

3－2　人 …… 134

第 4 章　施設配置計画 …… 135

4－1　計画条件及び計画概要 …… 135

4－2　商業業務施設 …… 136

4－3　社会文化施設 …… 137

4－4　住居施設 …… 138

第 5 章　土地所有区分計画 …… 139

第 6 章　造成計画 …… 140
第 7 章　建設計画 …… 141

第 9 部　近隣センターdの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 143
1－1　周辺状況 …… 143
1－2　全体計画 …… 145
第 2 章　土地利用計画 …… 146
第 3 章　交通計画 …… 147
3－1　車 …… 147
3－2　人 …… 148
第 4 章　施設配置計画 …… 149
4－1　計画条件及び計画概要 …… 149
4－2　商業業務施設 …… 150
4－3　社会文化施設 …… 151
4－4　住居施設 …… 152
第 5 章　土地所有区分計画 …… 153
第 6 章　造成計画 …… 154
第 7 章　建設計画 …… 155

第 10 部　近隣センターeの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 157
1－1　周辺状況 …… 157
1－2　全体計画 …… 160
第 2 章　土地利用計画 …… 161
第 3 章　交通計画 …… 162
3－1　車 …… 162
3－2　人 …… 163
第 4 章　施設配置計画 …… 164
4－1　計画条件及び計画概要 …… 164
4－2　商業業務施設 …… 165
4－3　社会文化施設 …… 166
4－4　住居施設 …… 167

第 5 章　土地所有区分計画 …… 168
第 6 章　造成計画 …… 169
第 7 章　建設計画 …… 170

第 11 部　近隣センターｆの基本設計
第 1 章　綜合計画 …… 171
1－1　周辺状況 …… 171
1－2　全体計画 …… 174
第 2 章　土地利用計画 …… 175
第 3 章　交通計画 …… 176
3－1　車 …… 176
3－2　人 …… 177
第 4 章　施設配置計画 …… 178
4－1　計画条件及び計画概要 …… 178
4－2　商業業務施設 …… 179
4－3　社会文化施設 …… 180
4－4　住居施設 …… 181
第 5 章　土地所有区分計画 …… 182
第 6 章　造成計画 …… 183
第 7 章　建設計画 …… 184

第 12 部　供給処理施設計画の検討
第 1 章　地域冷暖房の検討 …… 185
第 2 章　共同溝の検討 …… 197
第 3 章　集塵方式の検討 …… 197

第 13 部　基本設計図

≪まえがき≫

本報告書は、日本住宅公圏より委託された「港北地区・地区センター及び近隣センター基本設計」の設計報告書である。

港北ニュータウンは、「乱開発の防止」「都市農業の確立」「市民参加のまちづくり」を事業の目的に、「緑の環境を最大限に保存する都市づくり」「ふるさとをしのばせる都市づくり」「安全な都市づくり」「高い水準のサービスが得られるような都市づくり」を事業の基本方針として、横浜市中心部より北北西へ約１２Km、東京都心より南西へ約２５Kmの地点に総面積約2,５３０ha、総人口約３０万人で計画されているニュータウンである。

こゝに配置されるセンターはタウンセンター，地区センター，近隣センターの三段階構成をとっている。タウンセンターはニュータウンのほゞ中央に鉄道２駅を中心に公団施行第一，第二地区にまたがった広域型のセンターである。本設計の対象である地区センターは、他の４駅を中心に拡がる駅前センターであり、近隣性商業施設及び一部都心性商業施設、それに公益施設等が立地する。又近隣センターは、タウンセンター，地区センターの徒歩圏からはずれた地域に対してサービスする目的で、第一地区２ケ所，第二地区４ケ所の計６ケ所が計画されており、近隣性商業施設、近隣性公益施設が立地する。

本設計の基本的課題は、これら１０ケ所の各センターの環境設計であり、環境設計の検討により、公共施設と土地所有区分、及び土地造成を決定することを目的としている。

各センターは土地区画整理事業による公団施行地区に立地しており、事業手法の性格上、一般的には計画が土地に関する段階で切れてしまって都市空間の性格を大きく左右する建築についてはそのあり方を計画的に決定することはむずかしい。しかしセンターが良好な物的環境を得る為には、都市空間の骨格ともいうべき道路，鉄道，駅前広場，歩行車専用路及び建築群といった都市のインフラストラクチャーが機能的，技術的検討のみならず、各々があるべき都市空間を演出するキャラクターとして、相互に有機的な関係をつくり出すものとして検討されねばならない。

都市空間の性格を決定するこれらの主要な都市空間構成要素が．ばらばらに検討されるのではなく、あくまでも都市空間という全体性の確保という視点からの検討が必要であり、このような観点にたって本設計はなされた。

無論、こゝに提案された設計内容は主としてフィジカルな側面を背景とした、基本的なデザインコンセプトの提案に主眼を置いていることから、実施の段階での設計に

おいてはより詳細な技術的検討はもとより、ソフトな側面からの条件をも更に読み込んだきめの細い検討が必要であろう。

尚、本設計に当って種々の助言、ならびに資料を提供された横浜市の関係者の方々に対して深く感謝の意を表わす次第である。

昭和５０年７月

日本住宅公団

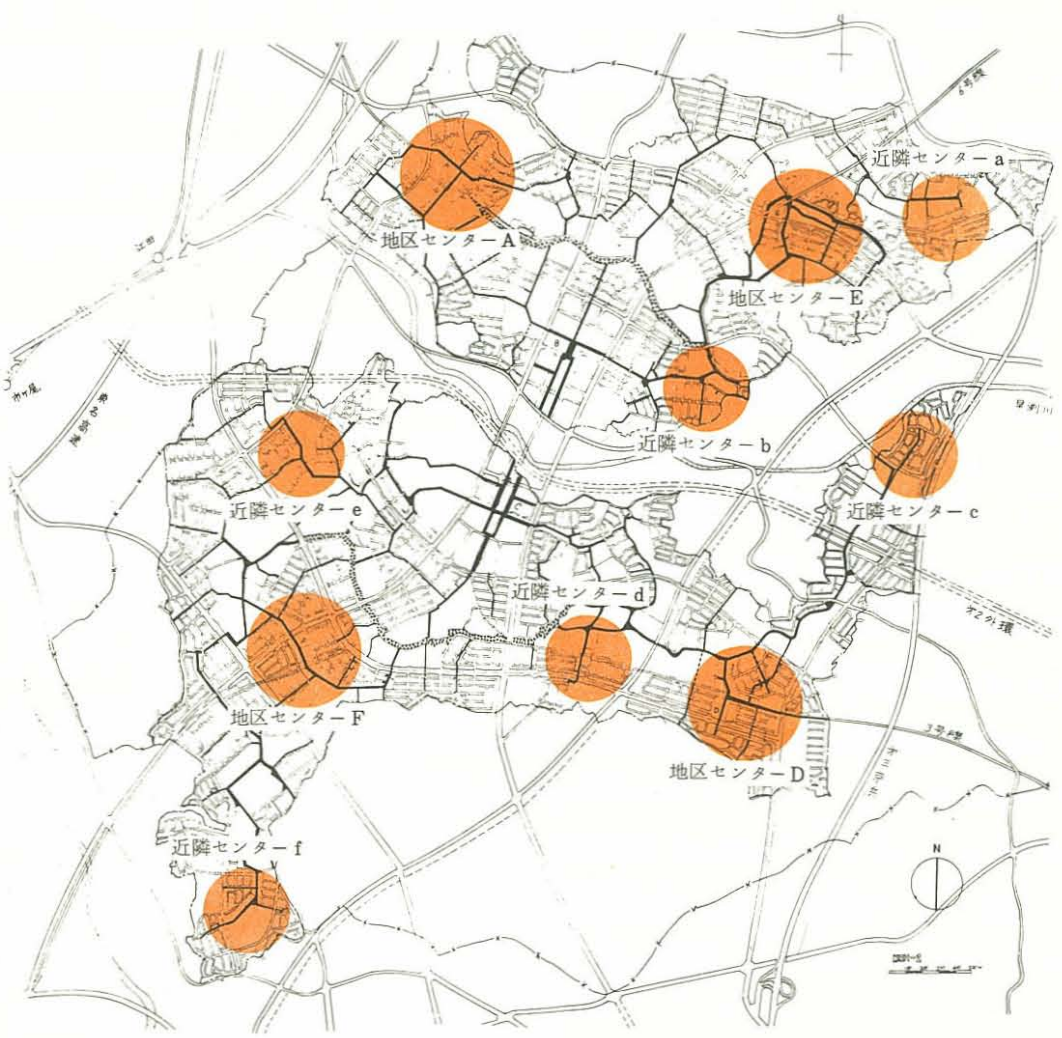
川手昭二	港北開発事務所長
支倉幸二	〃 事業計画課長
春原進	〃 事業計画課
会津光晨	〃 〃
中臣敬治郎	〃 〃
石綿重夫	〃 〃
長峯清文	〃 〃
福田治郎	〃 〃
松本裕司	〃 〃

現代計画研究所

藤本昌也
増山敏夫
鎌田雅行

（協同）武建築設計研究所

西脇敏夫



第 1 部　基 本 構 想

第 1

第 1 章　設計の課題

はじめに

本章においては、港北ニュータウンの地区センターと近隣センターの基本設計に当り、具体的にどの様な課題を設定したかを明らかにしたい。課題の設定に当って問題としなければならないことは、本基本設計がいかなる性格の設計かであり、その設計の性格如何で課題の設定の方向が決定されてしまうであろう。つまり基本設計の狙いが開発条件や開発手法のあり方といった、極めてソフトな側面に力点が置かれている場合もあれば、物的環境のあり方といったハードな側面に力点が置かれる場合もあろう。また、同じ物的環境のあり方といったハードな側面においても、もっぱら個々の物的環境要素の水準の問題や機能的・技術的問題にかなりの力点が置かれている場合もあれば、またきわめてまれではあるが、物的環境における空間の質を問題とするいわゆる環境設計に最大の力点が置かれる場合もあろう。

本設計の基本的課題は＜まえがき＞において述べているように、各センターの周辺環境条件や地形等の自然条件を最大限に活かした良好な物的環境を創り出すことであり、明らかに環境設計に力点を置いた提案を必要としている。したがって本設計の課題も具体的な物的環境のイメージの提案を導き出す役割を持つものとして設定されねばならないであろう。以後に示す本設計の課題の設定も以上のような認識に立って行われたものであるが、その課題を示す前に問題となる環境設計そのものに対する基本的な考え方をまず明らかにしておこう。

1－1　環境設計の基本的役割

一般に、基本的計画における物的な側面はフィジカルプランニングと呼ばれ、そこで問われるものは主として、事業サイドからみた道路率とか、一人当りの公園面積とか、施設の規模とか数といった個々の物的な計画条件であり、各々の要素がつくりあげる総体としての生活空間を実体化する環境設計の質が問われることは稀であったといってよい。

確かに、環境設計とは、与えられた計画的・機能的条件を充足する物的空間を発見する作業だが、空間とは機能を単にスライドすることによって自動的に引き出されるといった単純なものではない。設計者はたえず、生活における機能的条件を基礎としながらも、機能では促えられない生活者の意識・欲望・情念といった生活に含まれるいっさいを空間化しようと努めるものであり、そうすることによって得られるであろう空間の快適さ・美しさ・豊かさ・変化・意味あるものといったことがらこそ、生活環境水準の重要な一面を構成しているといわねばならない。コーリン・ブキャナンも指摘する通り、環境設計（アーバンデザイン）というものは、「多くの場合無視され、そのような配慮はぜいたくなものと見做されているのが実情である。たしかに、こうした問題は便利さ・自由な選択・豊かさなどの混合物であり、全て多かれ少なかれ微少な性質のものである。我々の生活は、こうしたものが全く無くなっても恐らく生活できるであろうが、その結果としての生活は貧しく空虚なものとなろう。」

環境設計とは、生活総体の空間化であり、生活における機能と意味の空間化なのである。こうした生活空間の創造を空間の演出と呼ぶならば、この空間演出こそ環境設計の究極的目標であろう。そして演出にはシナリオが不可欠なように、環境設計にも空間演出のシナリオが不可欠なのである。この環境設計におけるシナリオの骨格を今デザインコンセプトと呼ぶならば、港北ニュータウン地区センター，近隣センター基本設計における物的環境像の提案にとっての最大の課題は、いかなるデザインコンセプトによって意味ある空間が導かれ実体化されるかであり、それは基本設計の課題がフィジカルプランニングの領域から、環境設計（アーバンデザイン）の領域にまで押し進められる時に始めて可能になるのである。

1－2　設計の課題

① 個性的で魅力的なまちづくりを誘導するインフラストラクチャーづくり

センター地区の環境設計を行う第一の課題は、道路，駅広，歩行者路，緑地，水路等の公共施設や鉄道といった都市空間の骨格ともいうべきインフラストラクチャーが、人間味豊かな賑わいや活気に満ち、しかも、個性別な魅力を持った都市空間を演出するキャラクターとして、相互に有機的な関係をつくり出すことであると考える。

つまり、都市空間の性格を決定するこれらの主要な都市空間の構成要素が個々ばらばらに検討されるのではなく、あくまでも都市空間という全体性を確保するという視点にたっての検討が必要なのである。しかし多くの人が指摘する如く、従来こうした都市のインフラストラクチャーは、計画の主体が各セクトに分割されているために往々にして都市空間の骨格としての有機的全体性を欠いたまま、個々ばらばらに計画され設計されてきたのである。しかも、それらは土木工学的側面が主たる判断の規準とされ、どちらかというと都市空間における人間的側面への配慮がおろそかにされていたといっても過言でない。まちの個性とか魅力といったものは、本来、市民自らが時間をかけてつくり出していく性質のものであろうが、計画や設計はそういったまちづくりを誘導し、アシストするという意味で重要な役割をはたし得るものである故、設計者は人間性豊かな個性的、魅力的なまちづくりのシナリオとするために、地形等の自然条件や、その他の環境条件等を充分に読みとってインフラストラクチャーを構築していかなければならない。

② 都市空間演出の主役としての歩行者空間の創造

港北ニュータウン全体は、「安全な都市づくり」の基本方針のもとに人と車を分離したネットワークが全体に組まれているが、センター空間はまずなによりも人間の歩くという行為によって支えられ、車の危険から解放された安全な歩行者空間を中心として設計され、車や鉄道といった機械を主体とした空間は、歩行者空間や建築空間といった人間的な空間に十分コントロールされたものでなければならない。しかも歩行者空間は、単に人が歩く場ではなく人々が自由に集い、語らい、遊び、楽しむ憩の場として十分な配慮が払われねばならない。

「歩くということは健康によいことはいうまでもないが、それは又、商店のウインドーを眺めたり、景色を楽しんだり、人と話しをするといった他の多くのことに欠くことのできないものである。とりわけ、人々が歩きまわり、あたりを見

まわすことが自由にできるということは、都市地域の文化程度をみるのに非常に有効な指標といっても過言ではない」とブキャナンレポートも指摘しているように、歩行者空間は従来の都市空間に見られない豊かな人間的な空間を造り出す上に重要な役割をするものとして設計される必要があり、センター地区の環境設計において、そのシナリオの中心となるものである。

③　周辺地区との環境調和の方法の発見

既存の市街地のように自然発生的に出来た街と違って計画的に建設される港北ニュータウンの各センターは、戸建住宅地や集合住宅地の中に画然と商業地が計画されることになる。

こうした計画の実例をみてみると、次のような問題点を引き起している。

1. サービス道路が住宅地側に入ってくるためにプライバシーや車の出入による騒音等の問題を住宅地側に引き起している。
2. サービスヤードが住宅地側に設けられるために、倉庫からあふれ出たものが積み上げられたり、施設の裏側の汚ない表情が直接住宅地側に露出している。

このようなことは住宅地の環境あるいは景観上好ましくない。これらのことを解決する具体的な方法を考え出すことが、環境設計上3つ目の課題である。

④　建築空間の効果的誘導策の発見

センター地区開発の事業手法である土地区画整理事業では、計画が一般に土地の段階が切れてしまうために、センターに立つ建築についてはそのあり方を計画的に決定することはむずかしい。

しかし、センター空間の質は建築のあり方によって大きく左右されるため、建築に群としてのまとまりを与え、都市空間に一定の秩序で意味を与え得るような環境設計上の効果的な誘導策が構じられねばならない。

容積制限や建ぺい率の指定、あるいは高度地区の指定といったソフトな面の一般的な誘導策だけでなく、形態制限や壁面線の指定、色彩や材料、階数等を規制する建築協定などの特殊な誘導策を考慮する必要があろう。

しかし重要なことは、こうしたソフト面の誘導策から更に人工土地のような、建築空間をひとつの都市空間に実体的に秩序づけ誘導していくような物的な手段が構想されねばならないのであり、このハードな面の誘導策を提案することが、センター地区環境設計上の4つ目の課題である。

⑤ 商住環境調和の方法の発見

各センターに、商業施設と公益施設の他に、民有地における経営上の問題から、マンションを主体とする住居施設が配置されることになる。

センター地区のように商業空間が主体となる場所において、住居施設が配置されることは、夜間閉店後に街に灯りがともり寂しくならないというようなメリットがある反面、往々にして洗濯物や布団などがバルコニーに干されるといったように生活の表情が直かに商店街空間に露出してきたり、場合によっては住棟の為に商店街がほとんど日蔭になったりすることもあり又、居住者の側にとっては静かで落ち着いた住環境が得られないとか子供の遊び場がないといった環境上互に矛盾する面を有している。この矛盾を解決する方法を見い出し、各施設の空間構成の原則を考えることは、用地区分の決定の要素でもあり、センターの環境設計上の5つ目の課題である。

第 2 章　設計の主要提案 ― 10の提案

本章においては、地区センター、近隣センターの設計に当たり、前章で述べた課題に応じて、環境設計の立場から建築のあり方を公共施設を中心としてどのように考え、どのように各センターの設計を行ったかを、本基本設計のポイントとなる１０の主要提案にしたがってその要点を明らかにしていきたい。

2－1　人と車の分離に関する提案

「歩者分離」は港北ニュータウン全体の計画理念であり、各センター地区に於ても明快なネットワークの設定が是非とも必要である。

a)　提案の骨子

歩行者の為の空間、即ちショッピングストリートや広場等と、車の為の空間、即ち道路、駅広、駐車場、サービス通路、サービスヤード等を二つのゾーンとして明快に分離し、前者を図の如くセンター空間の中心に配し、後者を周囲の道路沿いに配置する。

b)　提案の理由

上記の様な配置構成をとったのは、前章の課題②の都市空間演出の主役としての歩行者空間の創造をする為の最善の策と考えたからである。

c)　提案の問題点と今後の課題

歩行者路をセンターの中心に配し、車の空間と明快に分離したために、通常の場合に比較すると奥行きの深い宅地が出来、そこでは建物への車のアクセスの方法が制限され、建築的に立体的に処理する等の方法が必要となる。

その為に本計画では奥行きの深い宅地は、立体的な建築計画が可能な公団用地としている。

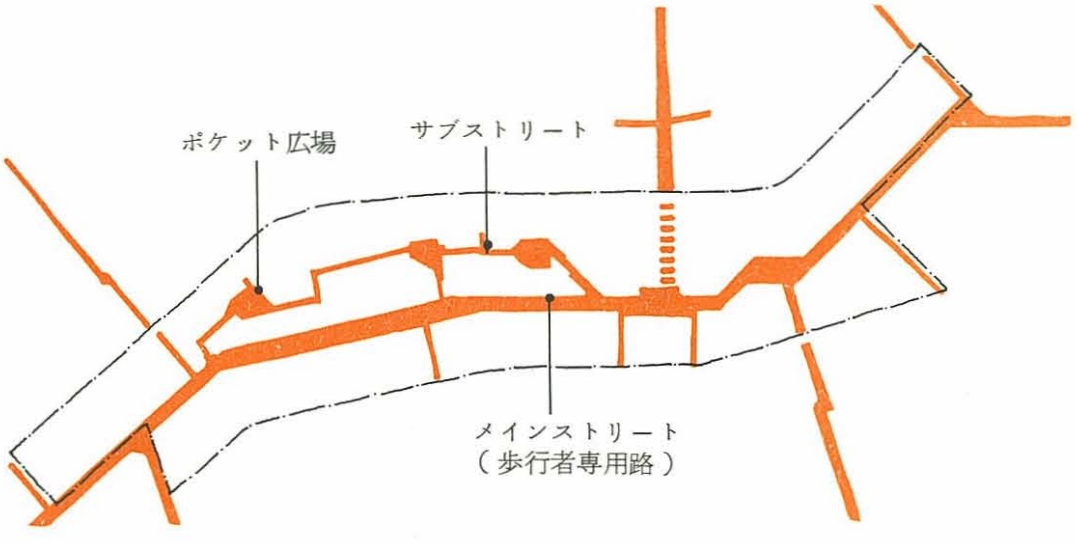
2－2　ストリートに関する提案

a）　提案の骨子

①　地区センターのストリートは、メインストリートとサブストリートの組み合わせにより、廻遊型のショッピングが出来るストリート構成とする。

②　メインストリートは公共用地（歩行者専用路）として巾員１２ｍを標準とする。２００ｍ～３００ｍ程度の直線部分を設けることと同時に、適宜広場を介して折れ曲がりや突き当りを有する形状とする。センターへのストリートは全てこのメインストリートに接続させる。

③　サブストリートは公団用地の宅地内の通路として設けることとし、建築計画と一体となったかたちで計画する。巾員は３ｍ～６ｍ程度とし、ポケット広場を組み合わせて折れ曲がりやくい違いのパターンを設けた構成とする。



b)　提案の理由

①　ストリートをメインストリートとサブストリートによる廻遊型ストリート構成としたのは、一般に活気のある商店街の多くはストリートの構成が廻遊型であるということが専門家によって指摘されているからである。それは買物客が同じ道を往復することなく元の位置に戻ることが出来るとか、あるいは表型と裏型といった雰囲気の街空間を形成することが出来るといった魅力があるからであると考えられる。

②　各地区センターのメインストリートを直線的な構成とし、サブストリートを対比的に迷路的な構成としたのは、商店街としてのストリートは、直線となって見通しが出来る魅力と、折れ曲がりやくい違い、あるいは突き当りなどによる見通しの効かない魅力とがあり、両者の適切な組み合わせによってより効果を高める空間構成が必要であると判断したからである。

③　メインストリートである歩行者専用路の巾員を１２mとしたのは、我々の行ったショッピングストリートのフィールド調査の結果、日本の現状では歩道に商品等があふれ、一種の雑踏空間を形成してそれなりの魅力をもつものの、９mより狭いと人出が多い時などは機能的に狭くなり、逆に１５m以上になると道の両側の商品を見ながらショッピングするには広すぎるということが明らかになり、両側商店の場合ウインド間の距離で約９m～１５m程度が適当であろうと判断したからである。

c)　提案の問題と今後の課題

①　ストリートや広場を魅力あるものとする為には、それらの舗装、植栽、ストリートファニチャー等の施設を含めた総合的なデザインを必要とするが、それらの施設が確保され充分に利用される為にはその維持管理の方法の検討が必要となる。

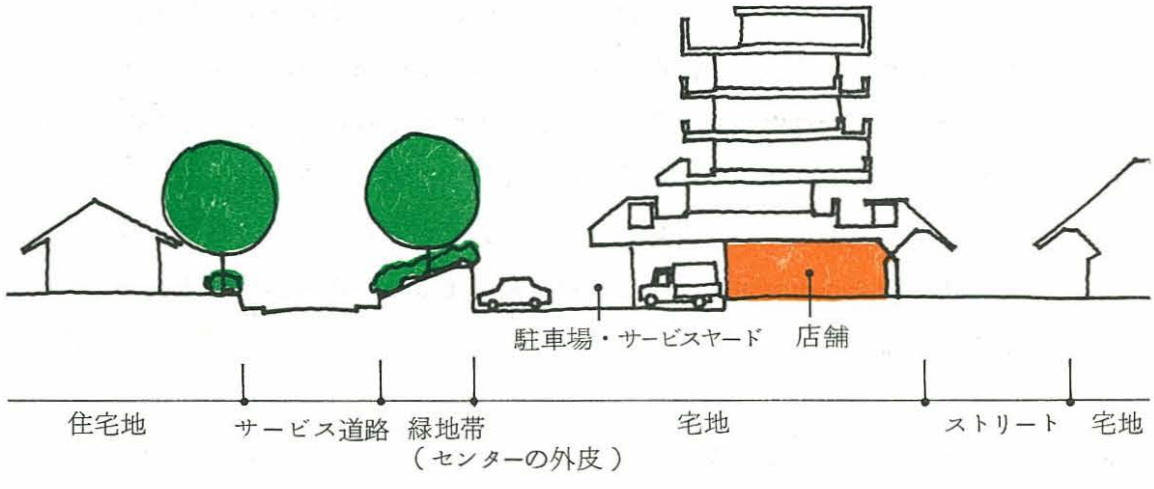
②　サブストリートは、C.K.K.などによる計画的な建設が可能な公団用地の宅地内通路としているが、次のような解決すべき課題がある。

1. 建築計画の中で通路空間の確保がどのようなかたちで担保出来るか。
2. 建築計画の中で如何に密度の高い空間設計が可能か。
3. 維持管理がどのように行われるか。

2－3　センター地区と周辺地区の環境に関する提案

a）　提案の骨子

センター地区の外周部に公共施設として緑地帯を廻らす。この緑地帯はセンター地区と住宅地との緩衝地帯の役目を果たすため「センターの外皮」と呼ぶ。この緑地帯は巾員を原則として6mとし、外側の住宅地に向けて1/3の勾配をもった法面とし植樹を行う。外皮の内側は垂直な擁壁とし、これに沿ったかたちでサービス道路をとり駐車場やサービスヤードを配置する。必要に応じて外皮を切断して設けられるサービス道路との取付は最小限度とし、外皮を出来るだけ連続した緑地帯とする。



b）　提案の理由

①　センターの外皮として緑地帯を設けたのは、前章の課題③「周辺地区との環境調和の方法の発見」で述べたような問題を解決するための具体的な方法として考えられたものである。

②　この緑地帯を公共施設としたのは、センターのみならず周辺の住宅地の環境向上といった公共性の強い性格のものであるからである。それには、その用地率が地区センターで9％前後、近隣センターで13％前後を占め、公共用地率が地区センターで40～50％程度、近隣センターで40％程度という値となるが、公共減歩を事業区域全体でプール出来るという判断があったのと、例えば建築協定のような手法で各宅地から捻出することは、宅地面積の2割近い比率をもつこの緑地帯を各々の民地に負わすことが難しいという判断があったからである。

c）　提案の問題点と今後の課題

①　外皮としての緑地帯は、公共施設として確保することを提案しているが、緑の管理は極めの細かい手入れを必要とするので、その維持管理について公共団体で行うことの困難性が予想される。地元住民や商店会等による共同管理の方法や、ニュータウン全体の管理を行う管理公社等を設立して行うなど、維持管理面の対策を考えることが今後の問題である。

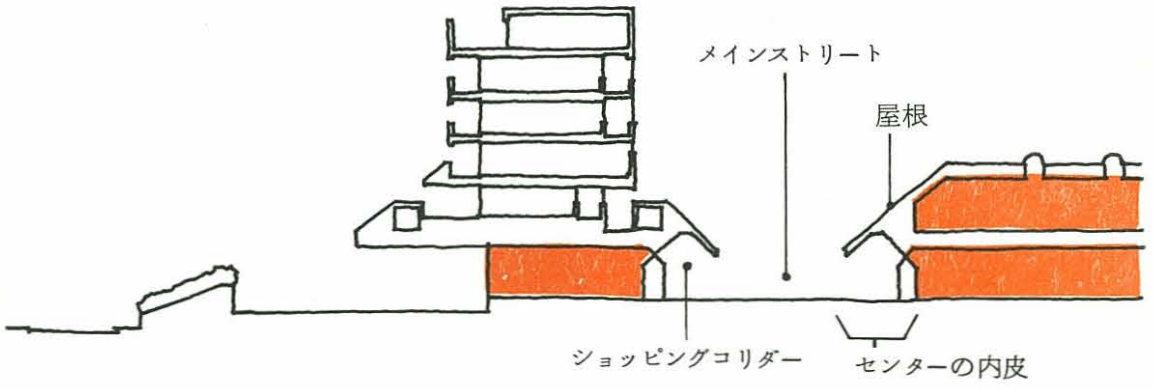
②　緑地帯を出来るだけ切らない為に宅地から道路への出口を限定した結果、宅地内にサービス道路を設ける必要があり、宅地所有者相互の間で例えば共用通路とするような協定を結ぶ必要がある。

2－4　ストリート空間と建築構成に関する提案(1)

a)　提案の骨子

センターのメインストリートには、センター外周部に設けた外側の緩衝帯としての「外皮」に対し、内側の緩衝帯に相当するゾーンとして両側の施設の前面に庇状のアーケードを設ける。これを「センターの内皮」と呼ぶ。

センター毎にデザインや仕上げ等を統一したものとする。本設計では一案としてアーケードの天井面を台形状として店舗の前にショッピングコリダーとしてのスペースを設けると同時に、軒先から斜めに立ち上った屋根を設けてセンターの道空間にアイデンティティをもたせるように工夫している。



b)　提案の理由

ダイナミックな商業活動は本来個人の創意と工夫とによって支えられているものである以上、その活動を営む場である商業空間においても、そのディテールに及ぶまで上位計画によって一方的に決めつけることは、活気ある商業空間を消滅させる原因となるであろう。計画されすぎた街というものが、いかに退屈であるかは既に指摘されているところである。しかし同時に、ばらばらに相互の関係もなく商店建築が乱立することを許容するならば、結果として相互に商業活動の発展を阻害することにもなり、商業空間の全体的水準の低下を見ることになるであろう。

個々の自由な商業活動を許容しながらも、巧みにコントロールし、個々の商店空間を機能の点でも、雰囲気の点でも一つのまとまった空間に演出する方法を見つけることが、真に魅力ある商業空間を形成することになろう。

C.K.K.などによる施設の計画建設はセンターの空間づくりにおいて密度の高い都市環境を構成する上で主導的役割を果たすことが出来ると考えられるが、民間宅地における各施設の建設主体は多種多様であり、全体としてのまとまりを欠く恐れがある。それ故本設計では一つの提案として、雨除け、日除けの為に設けられるアーケードを道空間の構成要素として積極的に用いている。統一されたデザインのアーケードを個々の施設が有することによって、店舗の自由な活動を許容しながらも一つの街としてのアイデンティティが確保され得ると考えた。内皮としてのこの連続したアーケードの設置こそ、課題④にのべた都市空間を実体的に秩序づけ誘導してゆく物的手段の一つであろう。

c) 提案の問題点と今後の課題

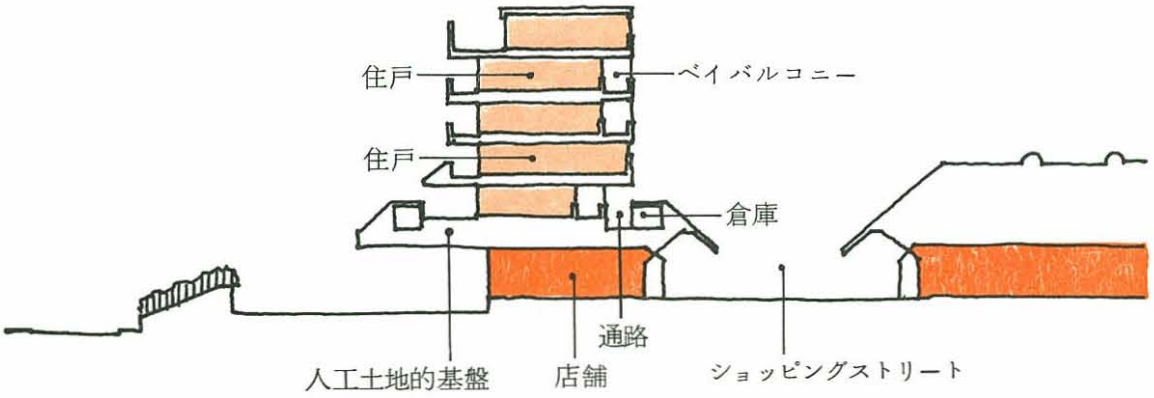
センター建設の事業手法である土地区画整理事業では、計画は一般に土地の段階で切断され上物としての建築にまで及ばない。その為にここで提案している「センターの内皮」についての一つの提案も、実際には建築協定等の方法で生み出していかねばならず、他の方法の検討も含めて具体的には区画整理事業以後の街づくりの問題として市民の手によって計画されていかねばならない。

2－5　ストリート空間と建築構成に関する提案(2)

a)　提案の骨子

民間用地においては商業施設と住居施設を人工土地的な基盤によって立体的に明快に分離する。人工土地的な基盤の上は集合住宅（マンション）を計画し、各住棟にアプローチする通路及び子供達の遊び場あるいは倉庫等を設ける。基盤上の通路はメインストリートとランプ、あるいは階段によって適宜結ぶものとする。

住棟はストリートに沿って配置することになるが、商業空間に対する配慮からストリート側から出来るだけ後退させる。



b)　提案の理由

商業施設と住居施設を分離するために人工土地的基盤を計画し、かつ住棟をストリート側から後退させたのは、前章の課題⑤「商住環境調和の方法の発見」の解決の一つとして構想されたものである。

基盤を設けることによって住居のためのオープンスペースも確保出来、ショッピング空間との機能的、視覚的分離が可能となる。住棟をストリート側から後退させたのもそうした視覚的な分離を配慮したからである。

c)　提案の問題点と今後の課題

住居施設を人工土地的な基盤によってショッピング空間とある程度分離したとしても、日照，通風，景観上大きな影響を与えることが考えられる。その影響が

マイナスとならない為には、センターの内皮と同様に民間の建築に対しても建築協定などの方法によって何らかのデザインコントロールが必要となろう。

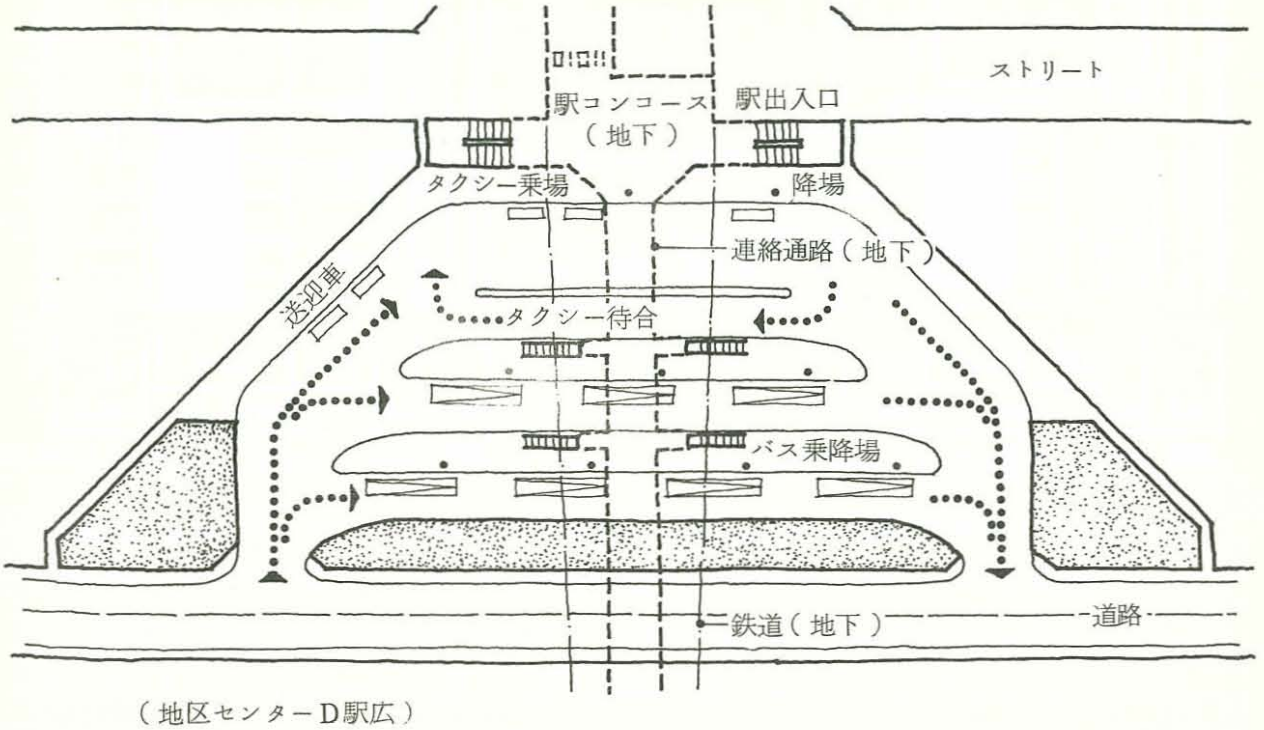
2－6　駅前広場に関する提案

a）　提案の骨子

①　地区センターに設けられる駅前広場は、鉄道駅と立体的に重ねて配置し（地区センターEは、高架駅と地下駅の二つが離れて配置されているので、その間に配置する。）鉄道とのレベル差を利用して人と車との動線を立体的に分離する。（地区センターAのみ平面的に分離）

②　駅前広場の形状を台形型とする。（地区センターAのみは、駅前広場の容量及び道路と敷地の関係から長方形型としている）

長い方の底辺を取付道路に接し、短い方の底辺をストリート側に接した配置とする。バスバースは中央の島に、タクシー及び送迎車用バースを周辺歩道にとり、両者の動線分離をはかる。



（地区センターD駅広）

b)　提案の理由

①　駅広と鉄道を重ねて立体的に配置したのは、鉄道敷の上を公共施設として有効に利用し、駅広と駅の人の流れを車と交差することなくスムーズに連絡させるためである。

②　駅広の形状を台形型としたのは次の理由による。

1. 車の回転が鈍角でハンドル操作に無理が少なく、又人の流れも駅を中心とした放射状となり動線計画上の利点がある。
2. 一般に、駅広が駅と街の空間を分断している例が多いが、台形広場を図のように配置することによって駅とストリートが直結され、同時にストリートを中心にした街並の雰囲気が駅広によって分断されることなく連続する。
3. 長方形型広場や円形広場等に比較して面積的に有効である。

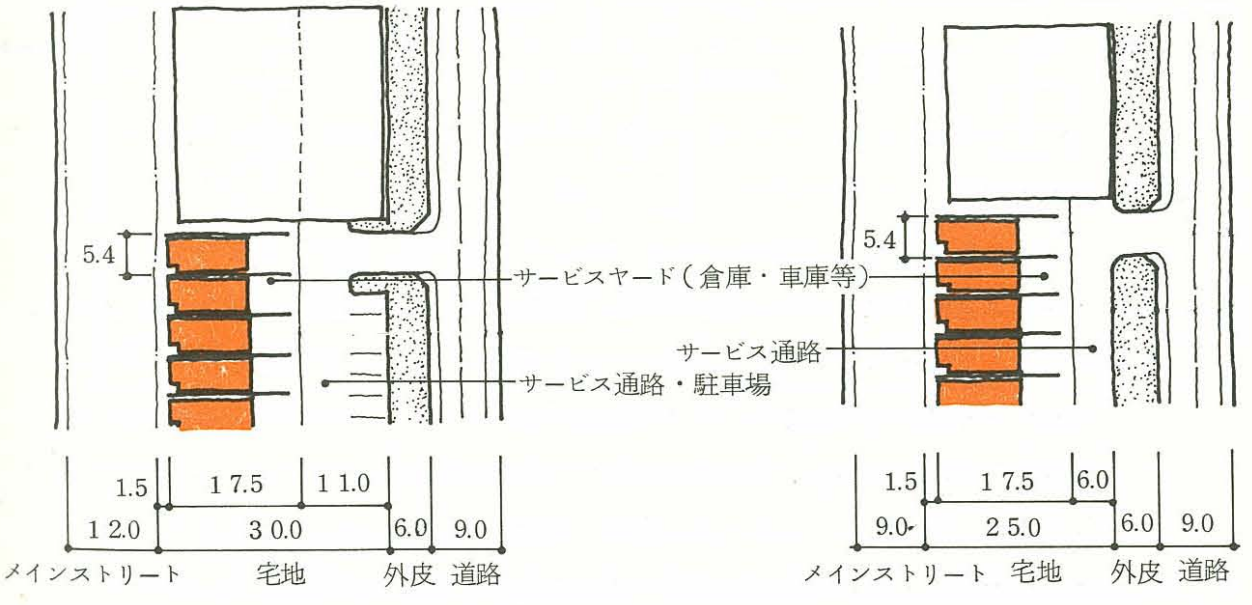
c)　提案の問題点と今後の課題

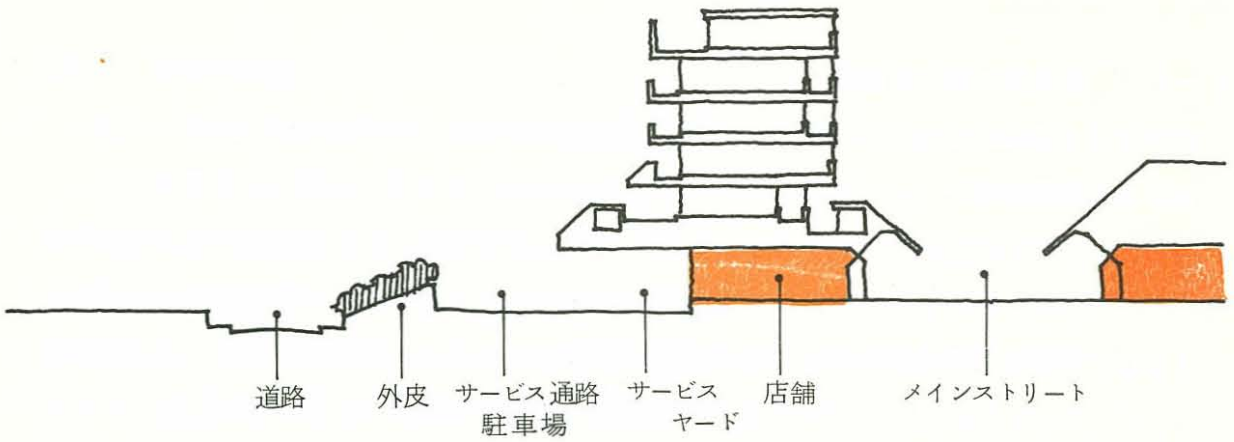
駅広と鉄道を重ねて人と車の分離を立体的に行うためには、両施設の一体的な建設が望ましいが、そのために区画整理事業と鉄道事業の施工時期をはじめとする充分な調整が必要である。

2－7　宅地割に関する提案

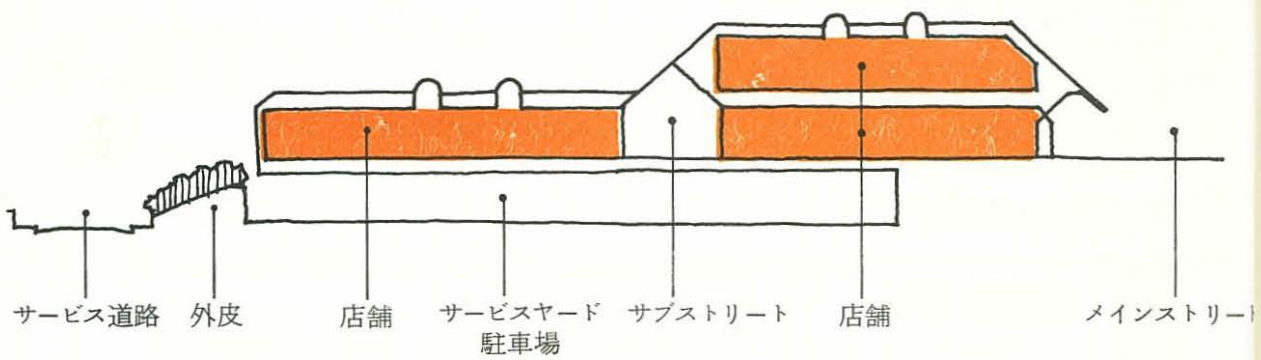
a）　提案の骨子

メインストリートを軸とし、その両側（１部片側）に宅地を設ける。宅地の奥行は、原則として地区センターに於ては３０ｍ、近隣センターに於ては２５ｍとする。但し敷地の形状により、奥行が深くなり過ぎる部分は原則として公団用地とし、宅地内にサブストリートを設けて奥行を調整する。又この場合、メインストリートとサービス道路のレベル差の大きい部分を極力一致させ、サービス道路及びサービスヤードを地下に設けて宅地内のサービスをスムーズに行なえるようにする。店舗の間口は5.4ｍを標準とする。





標準タイプの宅地



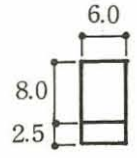
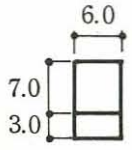
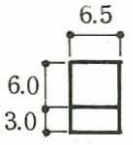
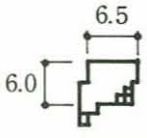
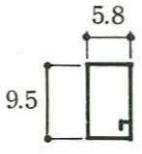
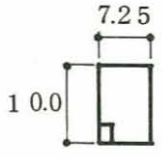
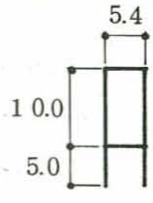
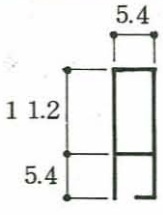
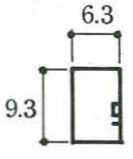
サービス道路とメインストリートのレベル差の大きい宅地（地区センター）

b）　提案の理由

宅地奥行３０m（近隣センターは２５m）の内訳は、店舗専用部分が１７.５m、サービス道路㊥駐車スペースが１１m（近隣センターは駐車スペースが無く６m）、ストリート側壁面線の後退寸法が1.５mと仮定している。店舗部分については、既存の一般商店街や団地センターの商業施設を調査し、併せて商店建築関係の参考資料を検討した結果、売場部分の間口×奥行の関係はおゝよそ１：２で5.４m×１１m、後のサービスヤード（倉庫・車庫等のスペースを含む）を5.４m×6.５m程度とするのが妥当と判断して5.４m×１７.５mを得た。又、２５m～３０mは中層ビルの建設を充分可能な奥行である。

メインストリートとサービス道路のレベル差の大きい部分を奥行の深い宅地と一致させたのは、奥行の深い宅地はサブストリートを間に設けて奥行を調整することにしているので、人と車の分離は、地下を設けて、車のサービスを立体的に行う必要があるからであり、公団用地と一致させたのは、このような複合度の高い計画を行うには、どうしてもC.K.K.などによる総合的な設計と計画的な建設が不可欠だからである。

団地センター個別店舗実例

		
48.0㎡（倉庫込63.0㎡）	42.0㎡（倉庫込60.0㎡）	39.0㎡（倉庫込58.5㎡）
東久留米団地センター		
		
	55.1㎡（倉庫別にあり）	72.5（倉庫別にあり）
千里・古江台近隣センター	明石舞子団地地区センター	
		
81㎡（倉庫含）	89.6㎡（倉庫含）	58.5㎡
百草団地センター		清瀬台団地センター

c）　提案の問題点と今後の課題

車のサービスを地下で立体的に行う必要のある宅地（奥行の深い宅地）は、建物を建てる際、建設費が標準の宅地の場合より若干割高になることが考えられ、このデメリットを深い奥行の巧な利用、或は、車と人の立体的な分離により効率の良い魅力的な店舗空間を造るといった建築計画上の工夫でカバーしていくことが、今後の課題となろう。

又、このような宅地が、一部民間宅地（地区センターA）にも当てられており、地主が共同でC.K.K.に相当する会社をつくり、C.K.K.で行うと同様の計画的な事業とすることが、是非必要となる。

2－8　用地区分と施設配置に関する提案

a）　提案の骨子

公共用地以外の宅地は、大きく公団用地と民間用地とに分けられるが、両者の土地所有区分並に施設配置の方法は次のような原則で行う。

① 民間用地は、標準的な奥行の宅地をあて、奥行の深い宅地は公団用地とする。

② 民間用地はサービス道路とメインストリートのレベル差の少ない宅地とし、差の大きい宅地は、公団用地とする。

③ メインストリートに両者がなるべく平等に接すること。ことに地区センター駅周辺は、立地条件が良い故、充分に配慮する。

④ ストリートをはさんで民間用地がなるべく向きあわないこと。

⑤ 公団用地の配置がセンターの空間構成上の骨格となり得るような配置とする。ことに社会文化施設はセンターの要となるため、骨格上の節となる位置に配置する。

⑥ 建設段階計画では、初期に公団用地の施設が建設されることになっているため、その配置が初期の周辺人口の貼付具合と矛盾しないようにする。ことにスーパーはショッピングの要となる故、充分に配慮した位置を確保する。

⑦ 民間用地には商業施設上に高度制限一杯のマンションの建設が予想されるが、前章の設計の課題⑤で述べた如く、その建物配置はセンターの環境調和上多くの問題を引き起す可能性が高い。従っていずれにせよ建築協定等が誘導策が必要となるが、用地区分上の配慮も併せて行う。

b）　提案の理由

①
②　公団用地については２－７「宅地割に関する提案」の項で述べた理由による。民間用地については、上物を建てる際に、宅地の条件による経済的な負担が生じないよう、標準的な使い易い宅地を当てようとの配慮による。

③ 住民参加のニュータウン造りの精神に従い、なるべく公平にとの配慮による。

④ 公団用地については、C.K.K.等により計画的な建設が行なわれるが、民間用地については、個々ばらばらに建つことも予想され、そのタイムスケジュール・建設規模も予測し難い場合が多い。従って少くともストリートの片側は、計画的な建設が行なわれるよう公団用地で確保し、ストリートのイメージが空間的に切れないようにしようとの配慮による。

⑤ ④と同様、公団用地の施設は総合的な設計と計画的な建設が可能であるため、環境形成上主導的な役割を果し得るからである。

2－9　造成計画に関する提案

a）　提案の骨子

① 原則として宅地内地盤高を２段構成とする。即ち前面を歩行者専用路であるメインストリートのレベルと同じ高さで利用出来るようにし、後を、これより約１ｍ低くする。（造成計画の段階では、宅地内雨水排水の関係上、前面はメインストリートのレベルより平均約５０cm程度高くなっている。）サービス道路との関係上その差がこれ以上大きくなる場合（例えば３～４ｍ）は、サービスヤードの立体化を前提とする。

② 用地の地形条件でメインストリートに高低が生じる場合（主として近隣センター）は、緩いスロープを設けて、これをストリートの特性として活用した計画とする。

③ 緑地帯である「外皮」部分は、第１３部基本設計図（各造成計画図）に示すように、垂直の擁壁を設けて完成時の形で造ってしまう。宅地内については、一定勾配（1/2，1/3）の法面処理で、高低差の調整を行い、造成計画の段階では原則として擁壁は設けない。

b）　提案の理由

① 宅地内のレベルを２段構成とし、後（サービスヤード側）約１ｍ低くした理由は、上物を建てた場合、サービス車の荷台の高さと商業施設１階床面がほぼ同一になるため、商品の搬出入がスムーズになることと、併せて人と車のゾーンがレベルとしても明解に分けられることになるからである。

② 周辺の地形条件によってメインストリートに高低差が生じるのは、港北ニュータウン全体の地形要因によるもので、歩行者専用路全体のネットワークの中でははむしろ自然な特性といえる。従ってスロープの勾配が急になりすぎ、通常の商活動に支障をきたすことが起らない限り、坂のある街は、道の折れ曲り、陽射しの方向と相まって、往き返り異った雰囲気が味えるなど、その特性を生かした計画を行えば、平らなところには求め得ないストリート空間の演出が可能となるからである。

③ 「外皮」を造成計画の段階で造ることにしているのは、本計画では公共施設として確保することを前提としているため、道路と同じ扱いとしたことによる。又、宅地内のレベル調整を法面処理で行い擁壁を設けないのは、経済性によることは勿論、宅地内のレベル調整は、本来①の原則のような基本的原

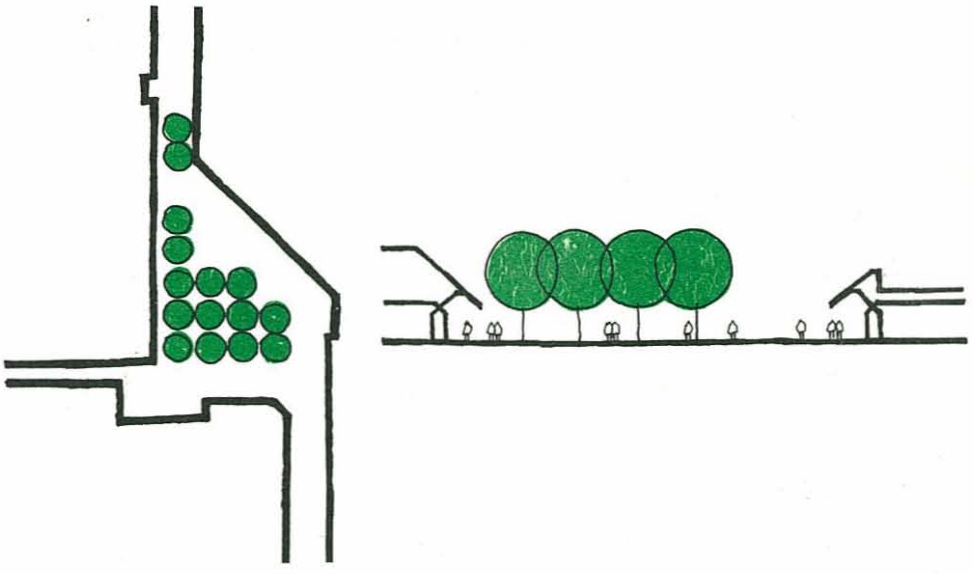
則によるもの以外は、上物の計画によって決められるべきものであり、造成段階ではなるべくフリーにしておくべきものだからである。

2－10　緑化に関する提案

a）　提案の骨子

センターの外皮には灌木と芝生を主体に植樹し、緑化と同時にサービスヤードの目隠しの機能をもたせる。ストリートや広場には、喬木（落葉樹を主体とする）を図のようなかたちで群植し、樹の下も歩けるようにして、夏は木陰をつくると同時に枝葉の部分がシェルターとなり、樹の下にスペースが生れるような演出を計る。

花壇の類は設けないものとする。



b）　提案の理由

日本では一般にストリートや広場に設けられた花壇が、環境の構成要素としてうまく生かされた例は極めて稀である。何故なら通行の邪魔になったり、植えられている位置が低いため物を置かれたり、踏み荒されたりといった植えられる場所の問題と、四季折々の植え換えが必要であるため手間がかゝり過ぎる等、維持管理上の問題のため花壇を生かしていく良好な条件が得られにくいことが理由と

考えられる。こうした反省から本設計では落葉樹を主体とした喬木をストリート空間緑化のエレメントとして群植し、夏には木陰、冬には日溜り、又、春には新緑、秋には紅葉といった季節感を道空間に盛り込むと同時に、自由にその下を歩いたり休憩したり出来るような緑と建築が一体となった道空間の構成を意図している。

c) 提案の問題点と今後の課題

本計画では外皮を公共施設として確保することを前提としており、又ストリートや広場も公共用地として確保している。このため樹木の維持管理は通常は公共団体で行うことになるが、広範にして且つきめ細かな維持管理を必要とするため、公共団体だけで行うことの難しさが予想される。地元商店街と公共団体等による共同管理の方法やニュータウン全体の管理を行う管理公社等を設立して行うなど維持管理面での対策を講じることが今後の課題となる。

第 2 部　地区センターAの基本設計

A

第 1 章

1－

a)

b)

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a）　位　　置

第１地区の北西部、市営地下鉄３号線のＡ駅前に立地する地区センターであり、周囲を道路に囲まれて北西－南東軸に長く、ほゞ台形に近い整形をしている。（図 2.1.1 ）

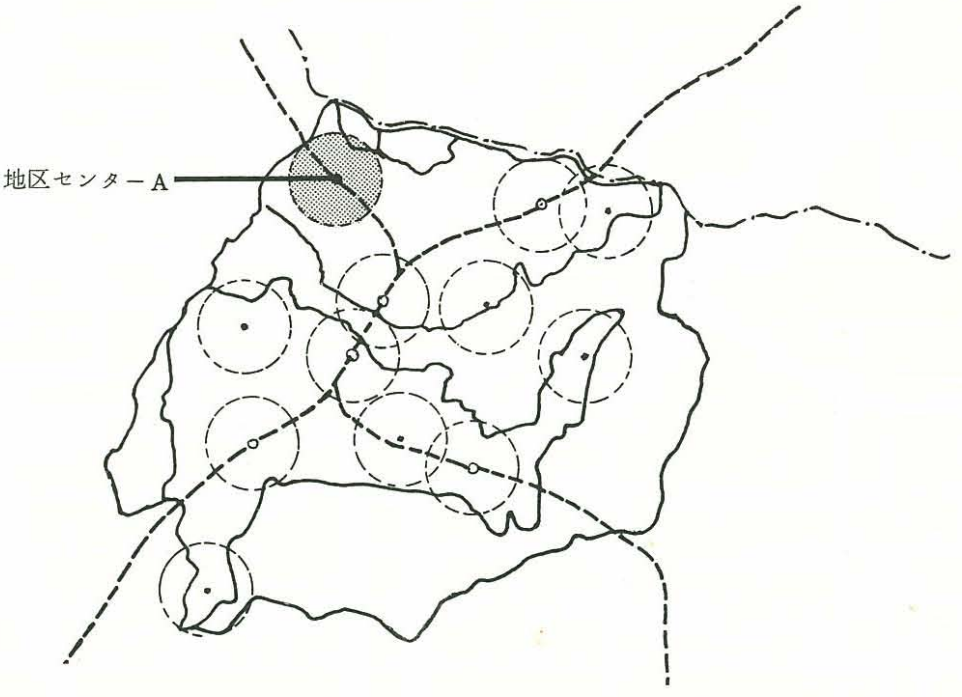


図 2.1.1　　位　置　図

b）　鉄　　道

市営地下鉄３号線が区域の南西部の地下を、北西－南東軸方向に走っており、そのレベルはセンター内宅地のメインレベルより約１６～１７ｍ程低い標高３９ｍである。駅はセンター内のほゞ中央部に設けられ、一ツ島式のプラットホームの形式をとる。

c）　道　　路

センター外周の北西部分と南西部分には巾員１８ｍの住区幹線道路が走っており、北東部分と南東部分は、巾員９ｍのサービス道路に接している。（図2.1.2）

d）　歩行者専用路

センターに入ってくる歩行者専用路は４本あり、南西部と北西部のほゞ中央の位置に、住区幹線をまたぐかたちで各々巾員１２ｍと９ｍのものが、又東側から９ｍ、北東側から３ｍの歩行者専用路が同じくサービス道路をまたぐかたちでとりついている。（図2.1.2）

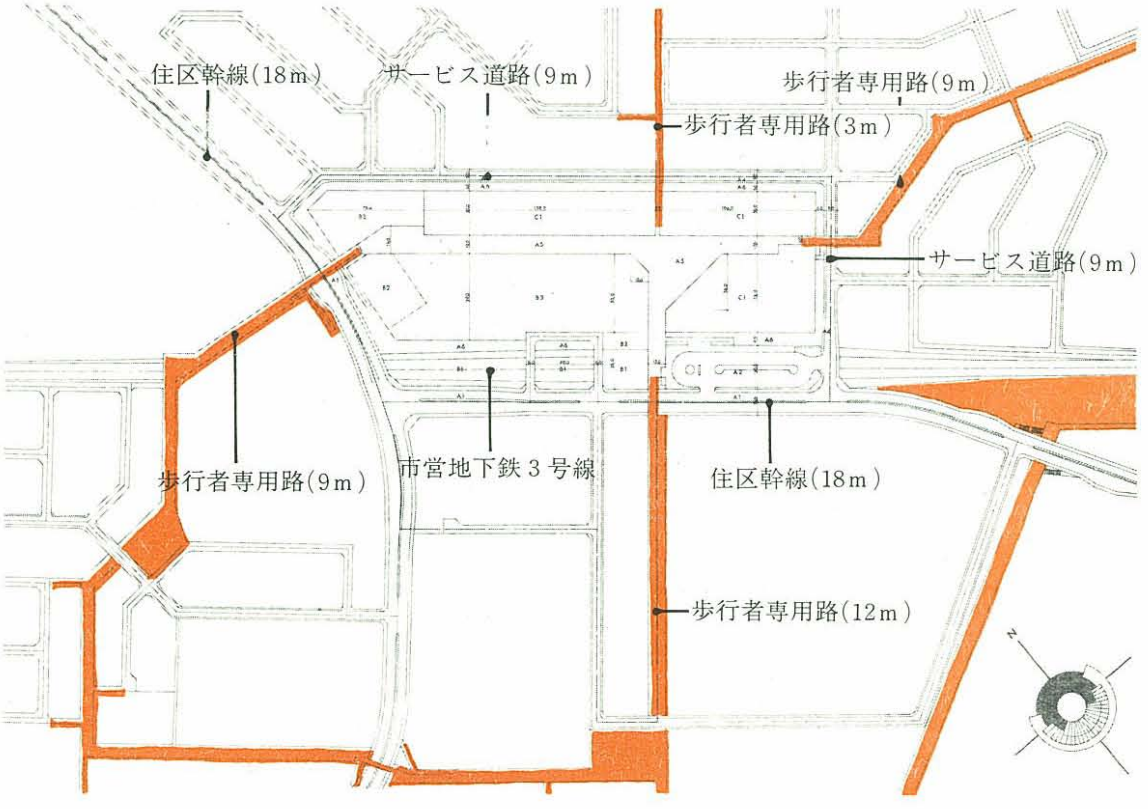


図 2.1.2　　周辺交通計画図

e）　周辺土地利用

集合住宅地と、自然地形を残した近隣公園が、地区の西側に拡がり緑の多いオープンスペースとしてまとまっている。南側集合住宅地の一角の小山の頂上（標高６４ｍ）に高さ７０ｍのパラボナアンテナが立っており将来共残され、一つのランドマークとなる。

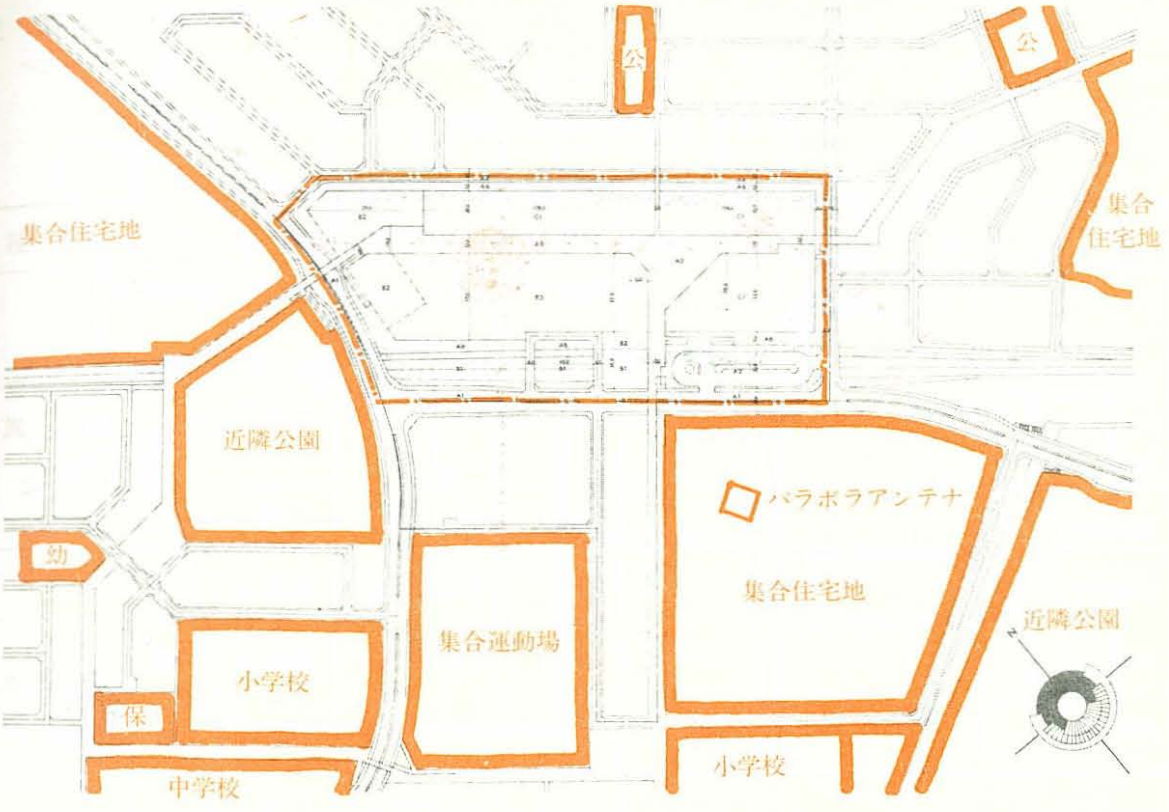


図 2.1.3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

四つのセンターの中では比較的まとまった整形をしており、地形的には周辺の道路より一段と高くなっているので「丘の上のまち」といった形態をもつ。駅広は長方形として、南端の角地に鉄道敷の上を利用して設け、又駐車場等の交通用地を周辺に配置することによって、人の為のスペースを中央部に大きくまとめて確保した。

メインストリートは、ほゞ中央部に長手方向に平行に配置し、南西方向より駅前を通ってのびてくるストリート（巾員１２ｍ）との交点に大きな広場を配置し、センターの機能的、空間的中心として演出した。

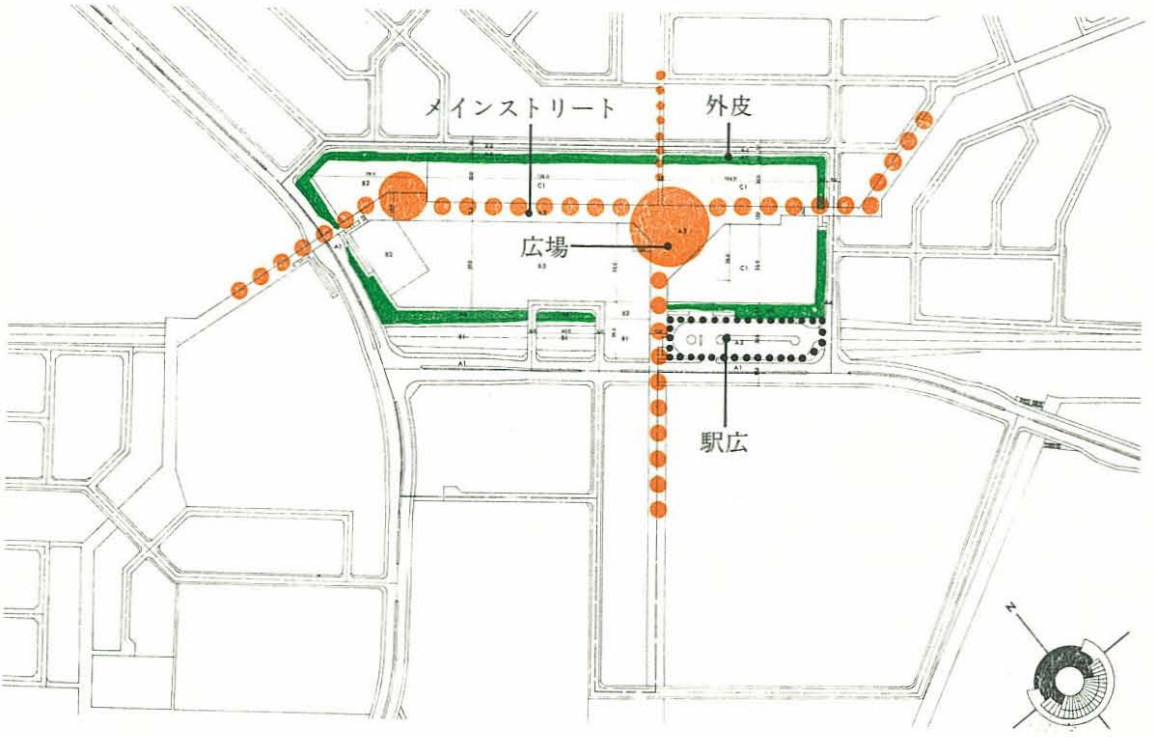


図 2.1.4　　全体構想図

第 2 章　土地利用計画

地区センターAの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	都市公共施設	幹線道路	4,348.88	8.3			
		駅前広場	3,163.00	6.0			
		緑道	0	0			
		小計	7,511.88	14.3			
	地区公共施設	サービス道路	2,430.25	4.6			
		歩行者専用路	5,698.62	10.8			
		外皮（緑地）	5,093.13	9.7			
		小計	13,222.00	25.1			
	小計		20,733.88	39.4			
宅地	公団用地	鉄道	4,158.00	7.9			
		社会文化施設用地	4,107.00	7.8	2,580.00	62.8	
		商業業務施設用地	10,079.25	19.2	7,870.00	78.1	
		小計	18,344.25	34.9	10,450.00	73.7	容積率は鉄道用地を除く。
	民間商業業務施設用地		13,542.75	25.7	11,800.00	87.1	
	小計		31,887.00	60.6	22,250.00	80.2	容積率は鉄道用地を除く。
合計			52,620.88	100.0	22,250.00	42.3	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　計画条件

a）　鉄 道 駅

○市営地下鉄3号線A駅

○プラットホーム形式……一ツ島式。巾員8m。長さ120m。

○鉄道レベル……標高39m。プラットホームレベル……標高40m。

○乗降客数……32,420人／日

b）　駅前広場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より）

バス駐車場	バス利用者（人／ピーク1時間）	2,070人
	バス集中台数	23台／時
	必要バース数	3バース
送迎車駐車用地	ピーク1時間全乗用車	290台
	送迎車台数	150台
	必要バース数	5バース
タクシー駐車場	必要バース数	11バース
駅前面積		4,000m²

c）　駐車場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より）

買物・娯楽用駐車場		45台
業務用駐車場	店舗キービス業	56台
	業務施設	26台
	社会文化施設	3台
	合計	85台
合計		130台

○通勤、通学用の駐車場は周辺民有地の有料駐車場でとることとする。

○買物、娯楽、業務用は、当面1／2を平面で確保、将来はその一部を立体化してまかなうこととする。

3－2　駅

A駅は地下駅であり、レール面と駅広とのレベル差は１１ｍあり、更にセンターのメインレベルとは１６ｍの差がある。コンコースや改札口などの駅施設のレベルは駅広のレベル（標高５０ｍ）に設け、歩行者専用路の下を通って直接駅広と連絡する。又、歩行者専用路のレベル（標高５５ｍ）にも出入口を設けるが、プラットホームよりのレベル差が大きいのでエスカレーターの設置が望ましい。

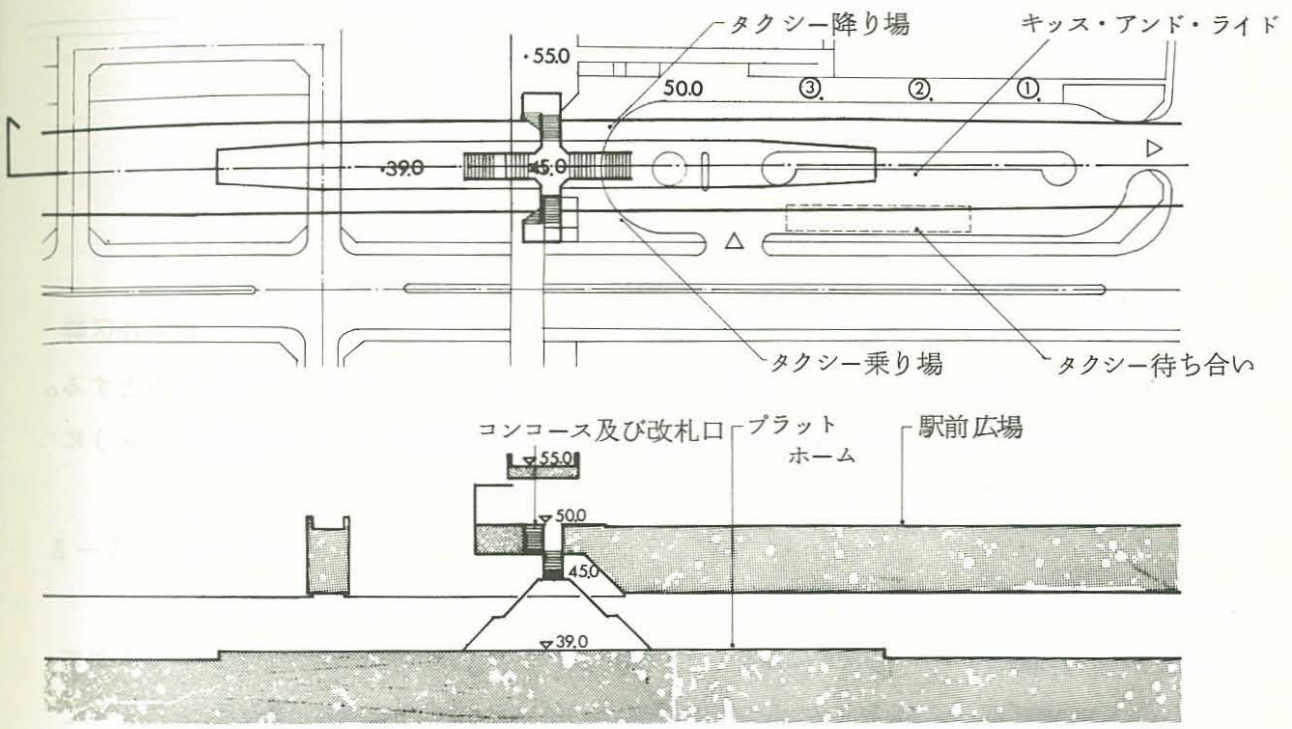


図 2.3.1　　A駅平面及び断面図

3－3　駅前広場

住区幹線道路に沿ったかたちで鉄道敷の上を利用し、１２ｍの歩行者専用路とサービス道路の間に拡がる長方形とする。車の出入は一方通行で、入口を住区幹線に、出口をサービス道路側にとる。タクシー及びバスの乗降は図 2.3.2 に示す様に、周囲の歩道部分に設け、人と車の平面分離を図っている。歩道部分には、日除け、雨除けの為の庇を設ける。

１２ｍの歩行者専用路の下を通って駅のコンコース及び改札口に通じ、歩行者専用路とは段階とスロープで連絡する。（図 2.3.2 ）

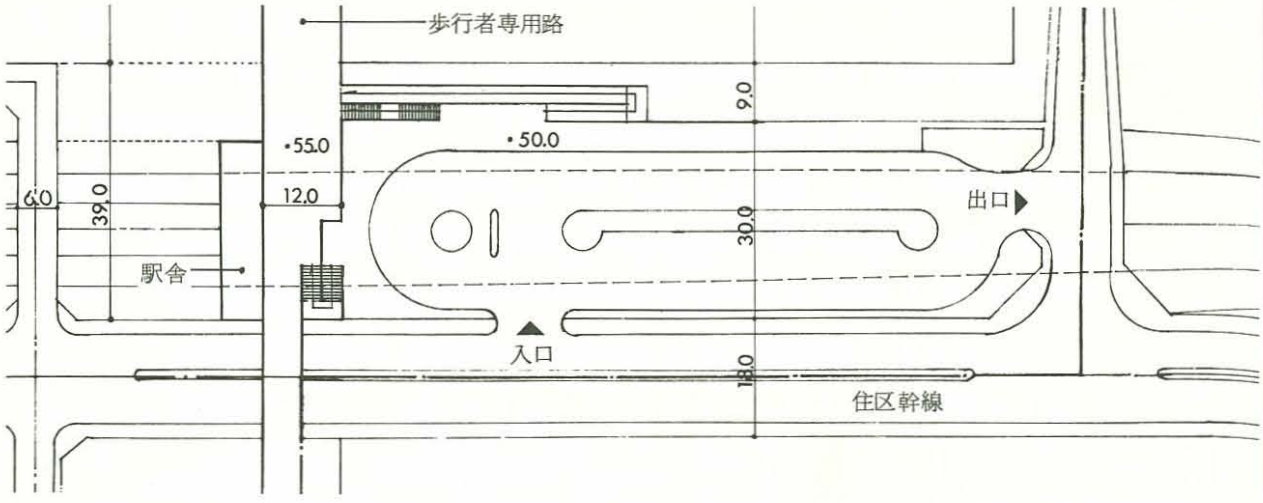


図 2.3.2　　駅前広場

3－4　サービス道路

宅地へのサービスは、周囲をはしる 9 m サービス道路と、南西部を走る住区幹線より鉄道をまたいでU字形にとりつけた 6 m サービス道路より行うものとする。

なお、南東部の 9 m サービス道路は、駅広取付部迄 1 2 m（車道部分 9 m ）に拡巾する。（図 2.3.3 ）

3－5　駐車場

駐車場とサービスヤードは、図 2.3.3 に示す様に外皮に沿って各ブロック毎に配置することとし、サービス道路からの出入口も数ケ所に集約することによって車の動線を整理するとともに、外皮の切断個所を最少限に押える。

本計画では、客用駐車場は公団用地にまとめてとることとし、民間用地においては業務用の駐車場の他に、住居施設（マンション）用として 3 戸に 1 台程度の割合で駐車場を確保出来る様に計画した。（図 2.3.3 ）

3－6　バスストップ

バスストップを駅前の他に西側の住区幹線と歩行者専用路との交差部に設けた。歩行者専用路とは階段とスロープで連絡する。（図 2.3.3 ）

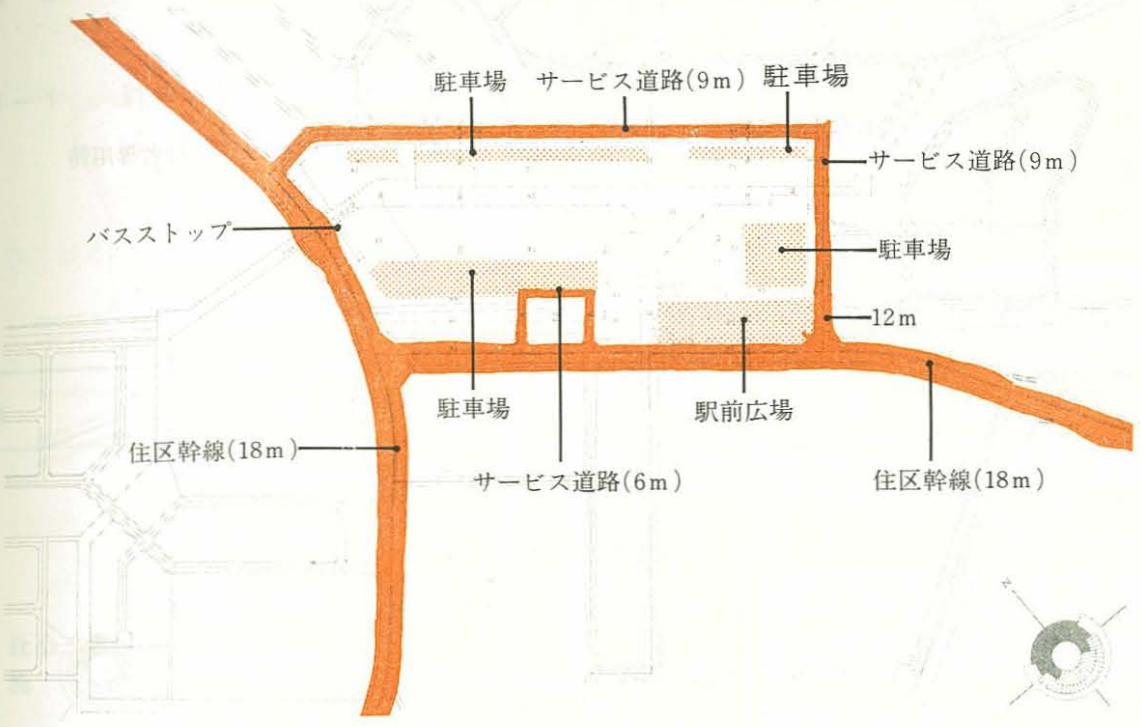


図 2.3.3　　交通計画図（車）

3－7　歩行者専用路

西及び東から歩行者専用路を結ぶかたちで巾員１２m、長さ２８０mの直線状のメインストリート（歩行者専用路）をセンターの長手方向に通し、南西方向から駅を経てセンターに至るもう一本の主要な歩行者専用路と丁字形に結ぶ。

交点には三角形の中央広場を設ける一方メインストリートの西端部には台形のサブ広場を配置した。中央広場には北側の住宅地よりの３mの歩行者専用路もとりつき、機能的にも空間的にもセンターの中心となる。

ストリートは全て車道とは立体交差によって周辺宅地と連絡させた。

サブストリートは、図に示すようにメインストリート南側の宅地に二本設けることとし、建築計画と一体となったかたちで配置されるようにした。（図 2.3.4）

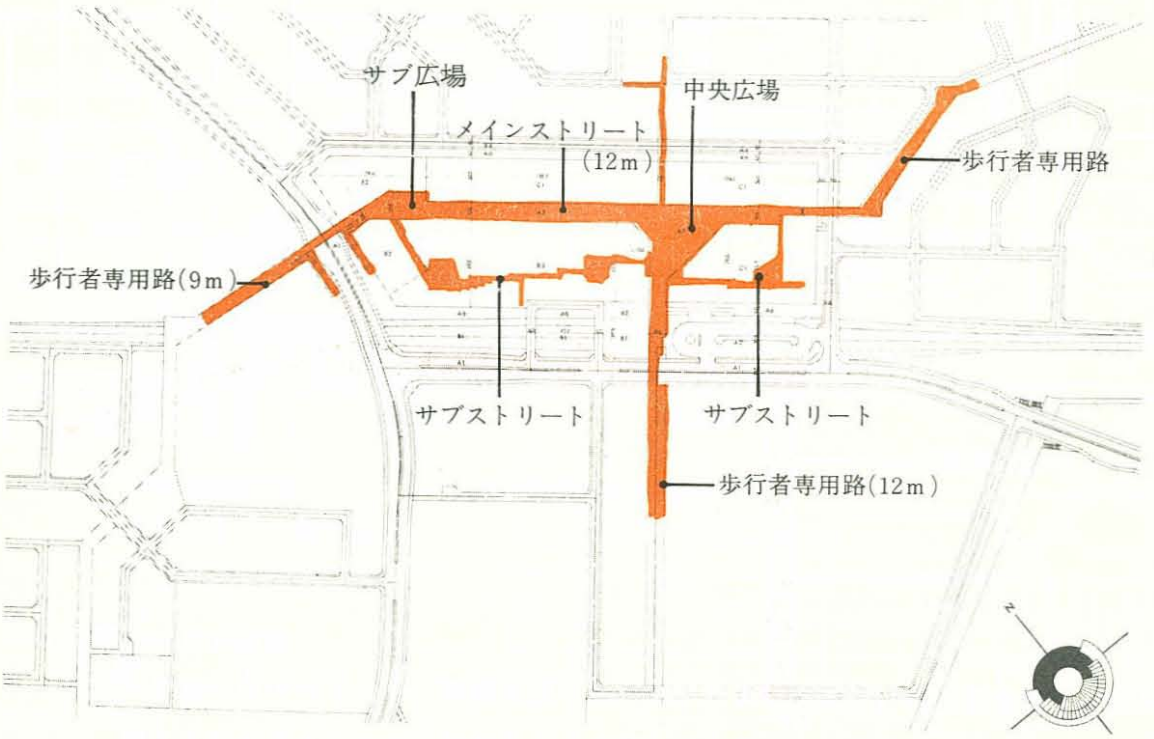

サブ広場
中央広場
メインストリート
(12m)
歩行者専用路
歩行者専用路(9m)
サブストリート
サブストリート
歩行者専用路(12m)

図 2.3.4　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は近隣商業地域（容積率４００％、建ぺい率８０％）

○第三種高度地区（北側斜線制限あり、高度制限２０ｍ）

○防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り

種別			用地 ㎡	延床面積 ㎡	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	市民センター	2,241 (2,000)	1,200 (1,200)	53.5 (60)	市の地区センター（公民館＋図書室＋集会室などの集合ビル）
		公民館	(0)	(0)	(0)	
		専門医診療所	1,500 (1,500)	1,200 (1,200)	(80)	8科(内科,小児科,外科,皮フ科,眼科耳鼻科,歯科,産婦人科)150㎡/科
		一般医診療所	(0)	(0)	(0)	6科(外科,眼科,内科,小児科,産婦人科,歯科)100㎡/科(含住宅70㎡)
		派出所	165 (165)	80 (80)	(50)	駐車場1台。住宅なし
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	(50)	
		小計	4,106 (3,865)	2,580 (2,580)	62.8	
	商業業務施設	スーパー	( )	1,500 (1,500)	( )	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	3,580 (3,580)	(100)	
		飲食店	( )	510 (510)	(100)	
		業務施設	( )	2,280 (2,280)	(200)	金融,保険,運輸通信などのオフィス(65%)+対個人サービス業(35%)
		小計	10,080.25 ( )	7,870 (7,870)	78.1 ( )	
	小計		14,186.25 ( )	10,450 (10,450)	75.4 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	スーパー	( )	1,000 (1,000)	(100)	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	6,620 (6,620)	(100)	
		飲食店	( )	760 (760)	(100)	
		業務施設	( )	3,420 (3,420)	(200)	金融,保険,運輸,通信などのオフィス(65%)+対個人サービス業(35%)
	小計		13,542.75 ( )	11,800 (11,800)	87.1 ( )	
合計			27,729.00 ( )	22,250 (22,250)	80.2 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部には住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は直接各ストリートに面したかたちで配置する。

三角形の中央広場に面しては、買廻品店を中心とした2階から4階程度の専門店ビルや業務施設（一部は店舗として使用）を配置する。その他の施設は概ね一階となる。

メインストリートの両端には人々を相互に引きつける効果を考え、核店舗であるスーパーを各々に配置し、端部の固めとする。

メインストリートはオープンモールとして、両側に内皮としての庇状のアーケードを設け、道空間にアイデンティティをもたせている。

又、サブストリートは中央広場よりメインストリートの両端を結ぶかたちで2本設け、処々にポケット広場を配する等建築計画と一体となったかたちで構成され、メインストリートとは異った雰囲気の道空間を形成する。（図 2.4.1）

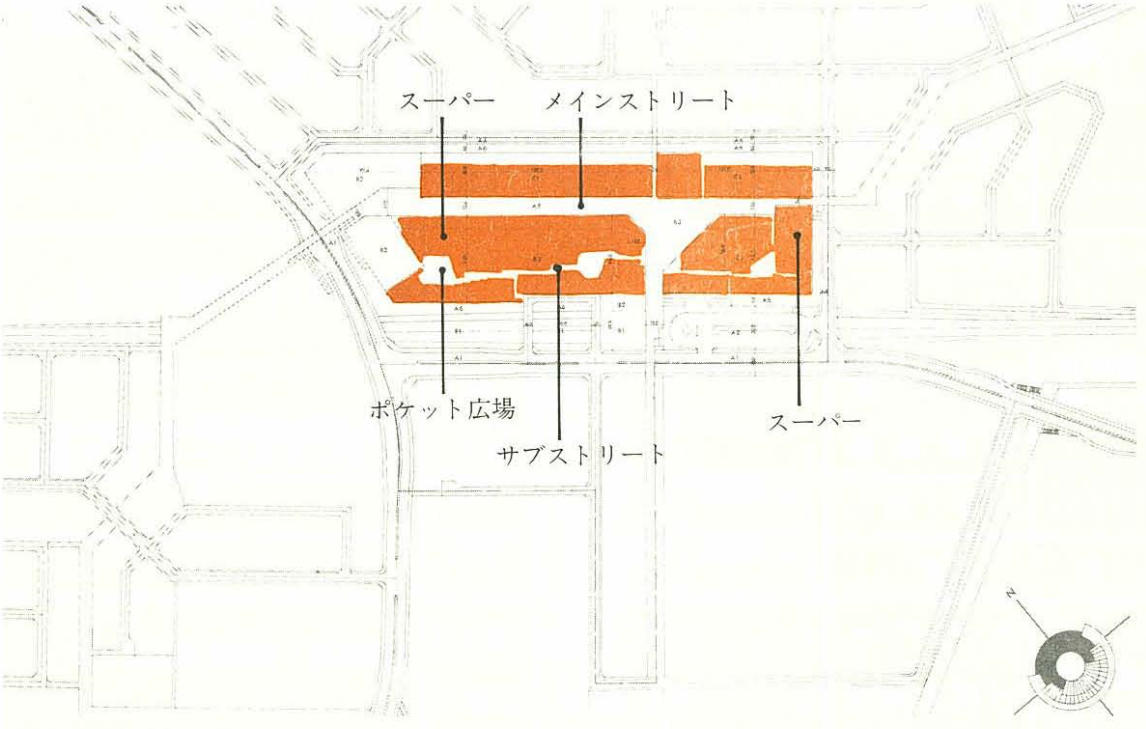


図 2.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

センターに隣接する近隣公園と集合住宅地の環境を考慮し、メインストリートの西端にあるサブ広場をはさんで、市民センターと専門医診療所を配置する。専門医診療所への救急車のアクセスは住区幹線道路より直接行うものとする。

派出所と特定郵便局は、利便性を考えて駅前に配置した。（図 2. 4. 2.）

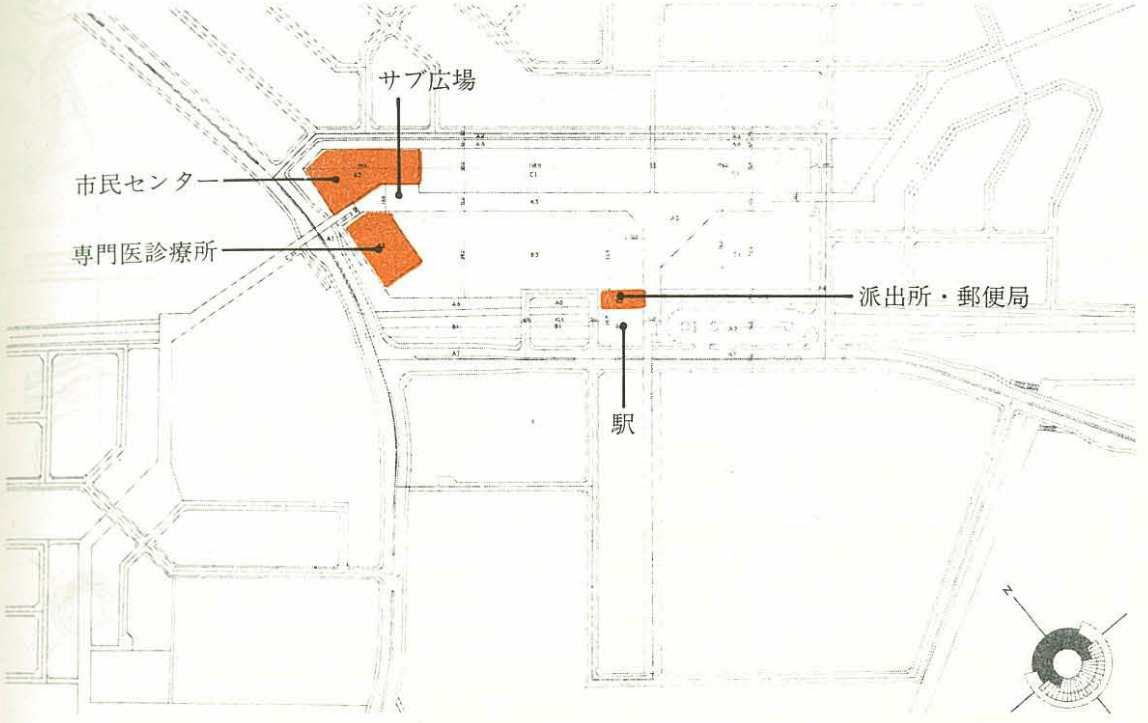


図 2.4.2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、近隣商業地域、第３種高度地区（２０m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主体とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で図 2. 4. 3.に示す様な住棟配置を行った。

１階商業施設の階高を充分とった上に５階建のマンションが乗ると仮定して計画している。

本計画における計画戸数と人口は次の様になっている。

計画戸数　　１９０戸（ネット床面積　８０㎡／戸）

計画人口　　７２２人（3.8人／戸）

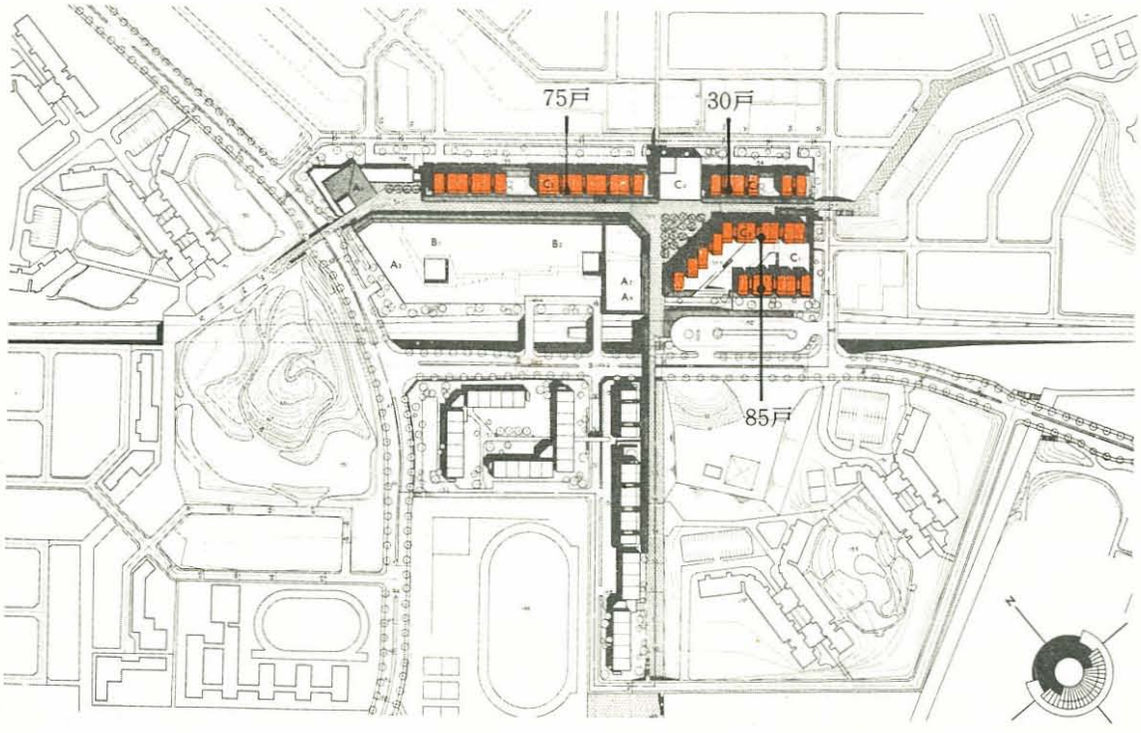


図 2.4.3　　住居施設計画図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 2.5.1 に示す様に行った。(但し駅広の北側に接する民間用地は、宅地の奥行きが大きく、ストリートレベルとサービスレベル差が一階分ある敷地となっており、施設配置に当っては、特に一体的な計画が必要である。)各々の用地面積は次の通りである。

種別		面積 ㎡	比率 %
公共用地	都市公共施設用地	7,511.88	14.3
	地区公共施設用地	13,222.00	25.1
	小計	20,733.88	39.4
公団用地	鉄道用地	4,158.00	7.9
	社会文化施設用地	4,107.00	7.8
	商業業務施設用地	10,079.25	19.2
	小計	18,344.25	34.9
民間商業業務施設用地		13,542.75	25.7
合計		52,620.88	100.0

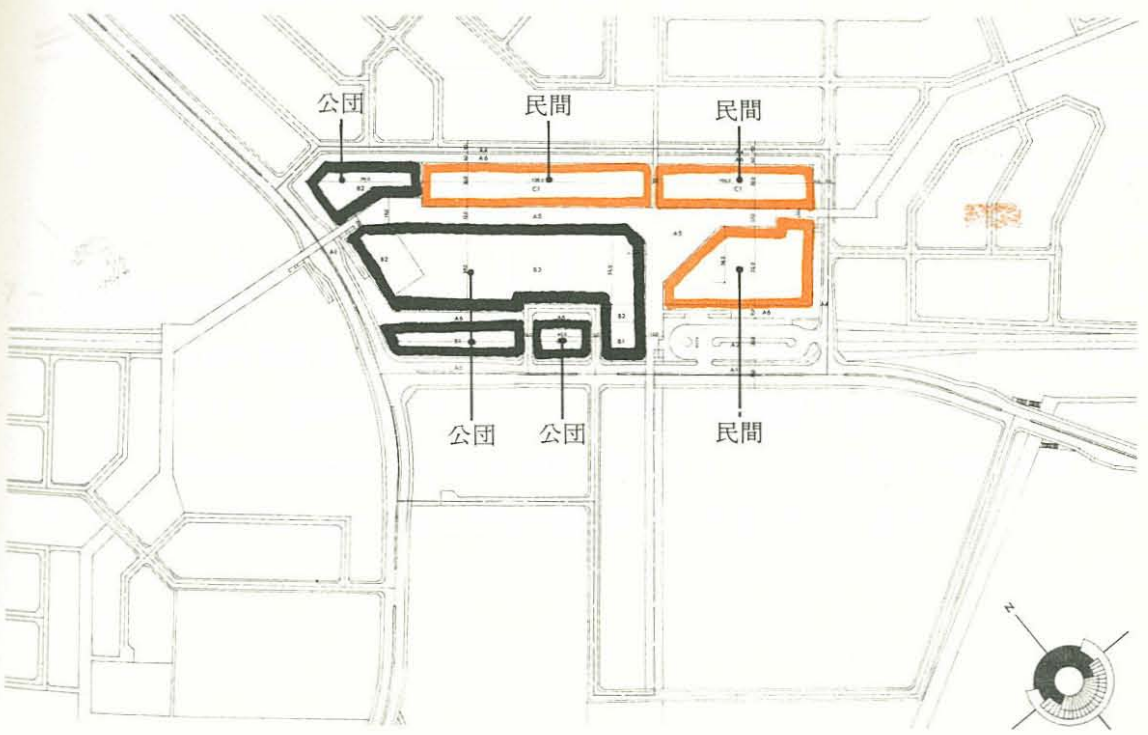


図 2.5.1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

メインストリートのレベルは、センター周辺住宅地から幹線道路と立体交差によりスムーズにアプローチ出来るよう概ね標高５５ｍとし、フラットとした。駅広部分は、幹線道路と同じ５０ｍ、センター内宅地については二段構成とし、第１部基本構想「２－９　造成計画に関する提案」の項でのべた原則により、メインストリート側は概ね、ストリートレベル⊕0.5ｍでフラットとし、サービスヤード側は周辺道路との関係から、図示如きレベル構成とし、原則として、いずれもフラットな面に分解した造成としている。（第１３部基本設計造成図参照）。

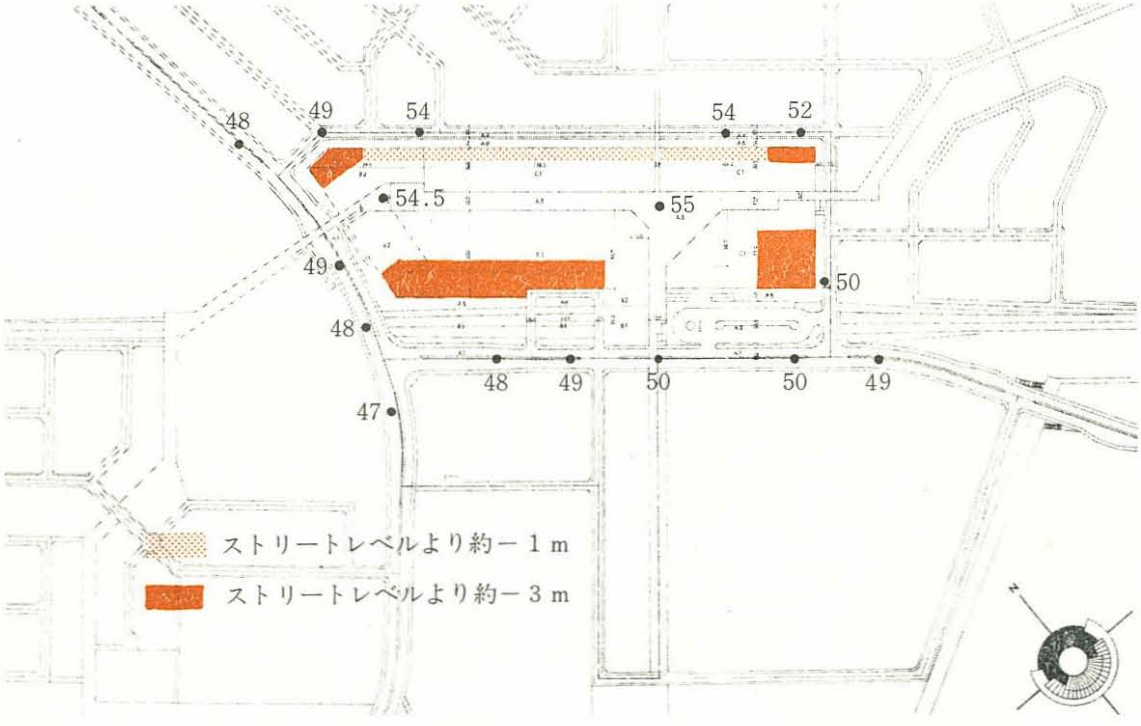


図 2.6.1　　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

7－1　計画条件

建設段階は３期とし、各段階での建設規模比率は次の通りとする。

種別			S．55年	S．58年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	市民センター	0％	0％	100％
		専門医診療所	100	0	0
		特定郵便局	100	0	0
		派出所	100	0	0
	商業業務施設	スーパー	100	0	0
		一般小売店	100	0	0
		飲食店	100	0	0
		業務	100	0	0
		合計	100	0	0
民間用地	商業業務施設	スーパー	0	100	0
		一般小売店	0	α	100−α
		飲食店	0	β	100−β
		業務	0	γ	100−γ
		合計	0	50	50

鉄道建設時は、S.58年とする。

7－2　建設計画

当初の商業需要をまかなうのは、公団用地内の商業施設であり、その位置は周辺住宅地の建設計画に応じたかたちで決定されねばならない。従って本計画では、建物の建設時期が一定でない独立住宅地よりも、人口も多く一定期間内にまとめて計画建設される集合住宅地の配置を特に考慮した。（図 2.7.1 ）

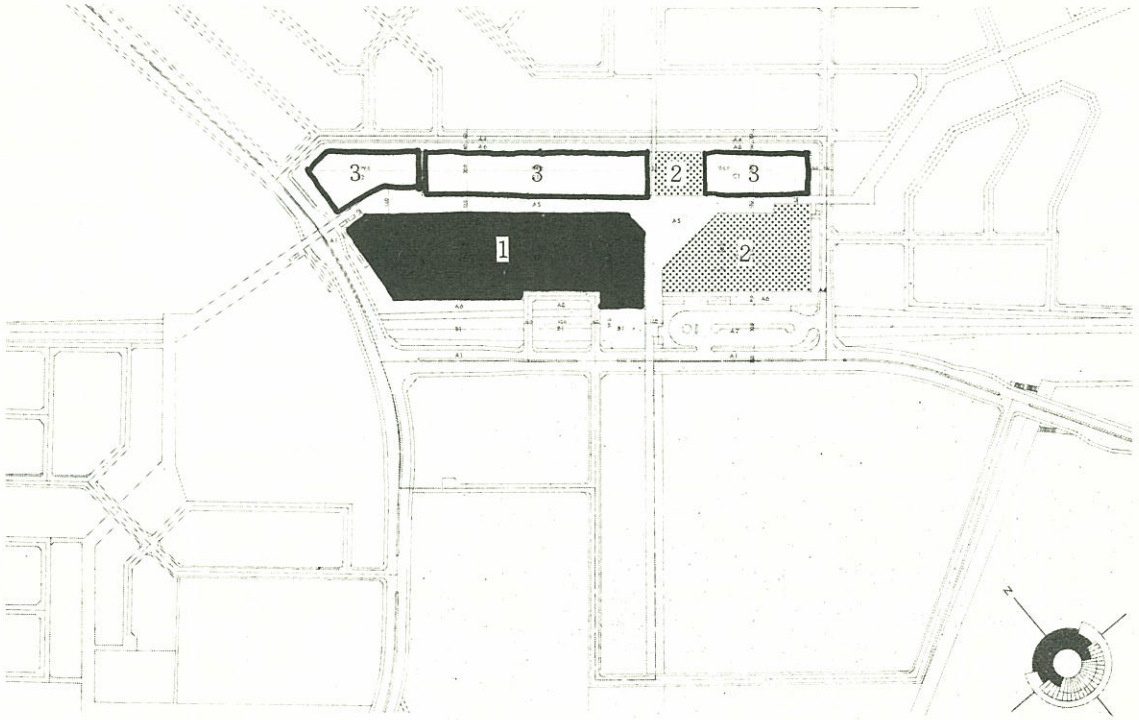


図 2.7.1　　建設計画図

第 8 章　南側隣接地区の設計

センター区域の南側、住区幹線をはさんで立地する区域はマンション建設用地として計画されている。

当地区の用途地域は第二種住居専用地域（建ぺい率６０％、容積率２０％）、又第２種高度地区（高度制限１５ｍ）の予定であり、本計画では一応図 2.8.1 に示すように建物を配置した。一部センターに近い住棟の１階は店舗とし、センター・ショッピングストリートの延長として計画した。

１階が店舗の住棟は、上に乗る住宅部分が４階、その他住棟は５階建のマンションとして計画している。マンション建設計画の採算面での検討は今後の課題となる。

総面積	20,889.75㎡
幹線道路	2,587.00㎡
サービス道路	1,667.25㎡
歩行者専用路	1,590.00㎡
宅地面積	15,045.50㎡
計画戸数	204戸　(ネット床面積82㎡／戸，NET136戸／ha)
計画人口	775人　(3.8人／戸，NET 517人／ha)

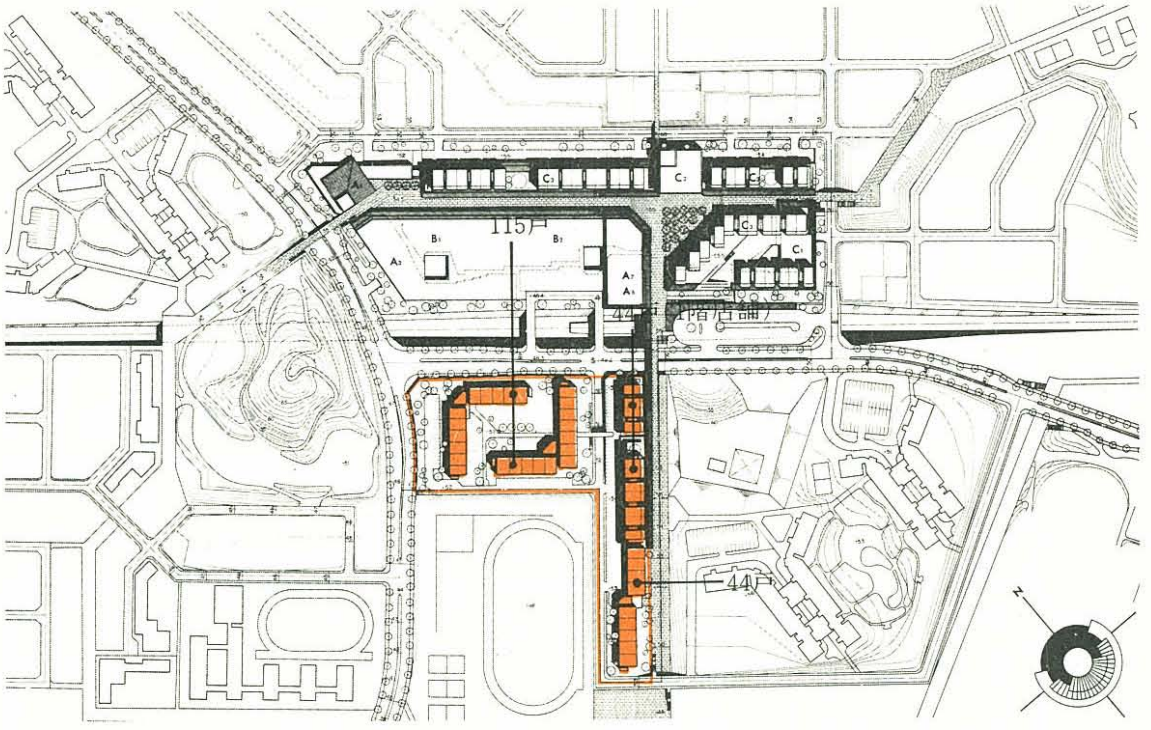


図 2.8.1　　配置平面図

第 3 部　地区センターDの基本設計

D

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a）　位　置

第２地区の東部、市営地下鉄３号線のD駅前に立地する地区センターであり、鉄道を軸にT字形に拡がったセンターである。（図 3.1.1 ）

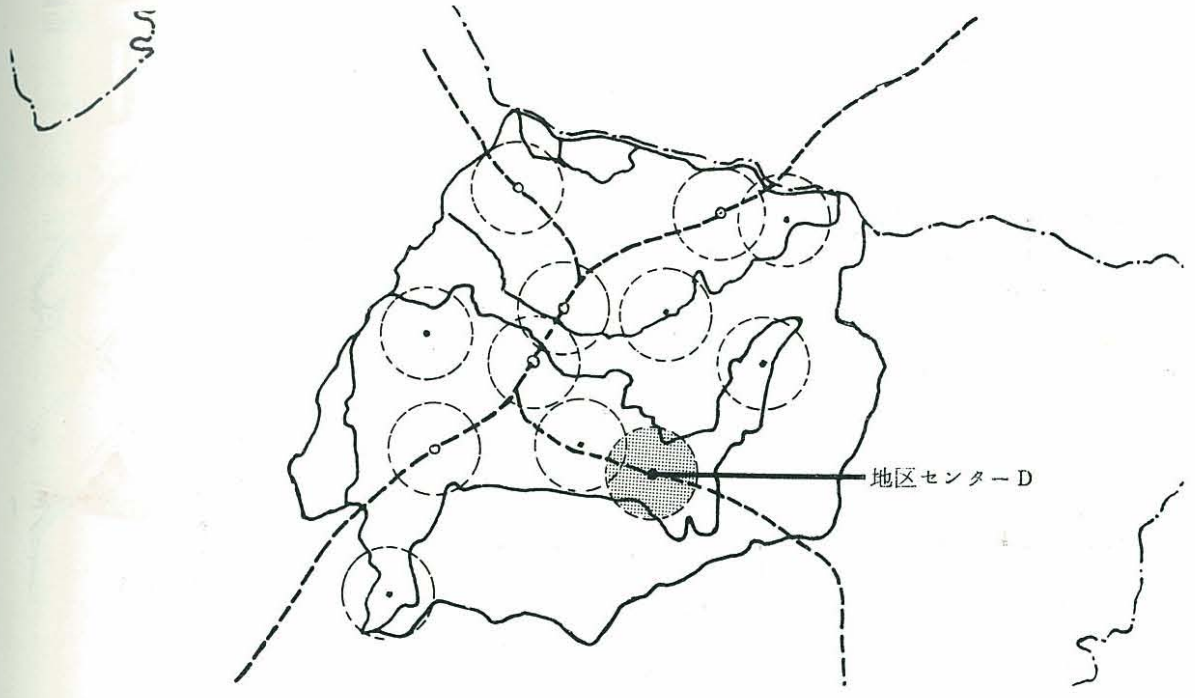


図 3.1.1　　位置図

b）　鉄　道

市営地下鉄３号線が区域のほゞ中央の地下を東西軸に走っており、その上部は駅附近の一部を除いて歩行者専用路となっている。レベルは鉄道が標高２８m、歩行者専用路が３８mである。

駅は、センターの西側、南北に延びる歩行者専用路との交点附近に設けられ、プラットホームは一ツ島式である。（図 3.1.2 ）

c)　道　路

地区の南端に、都市計画道路・新横浜元石川線（巾員４０ｍ）、東端に同しく都市計画道路・大熊東山線（巾員２０ｍ）が走っている。その他は北側の地区を除いては、概ね９ｍ（一部６ｍ）のサービス道路が接している。（図 3.1.2）

d)　歩行者専用路

センターに入ってくる歩行者専用路は６本あり、東側と西側からは鉄道敷を利用したものが、南側の宅地からは３ｍの歩行者専用路が２本、北側の宅地から同じく１本、又北端部は１０ｍの緑道に接している。（図 3.1.2）

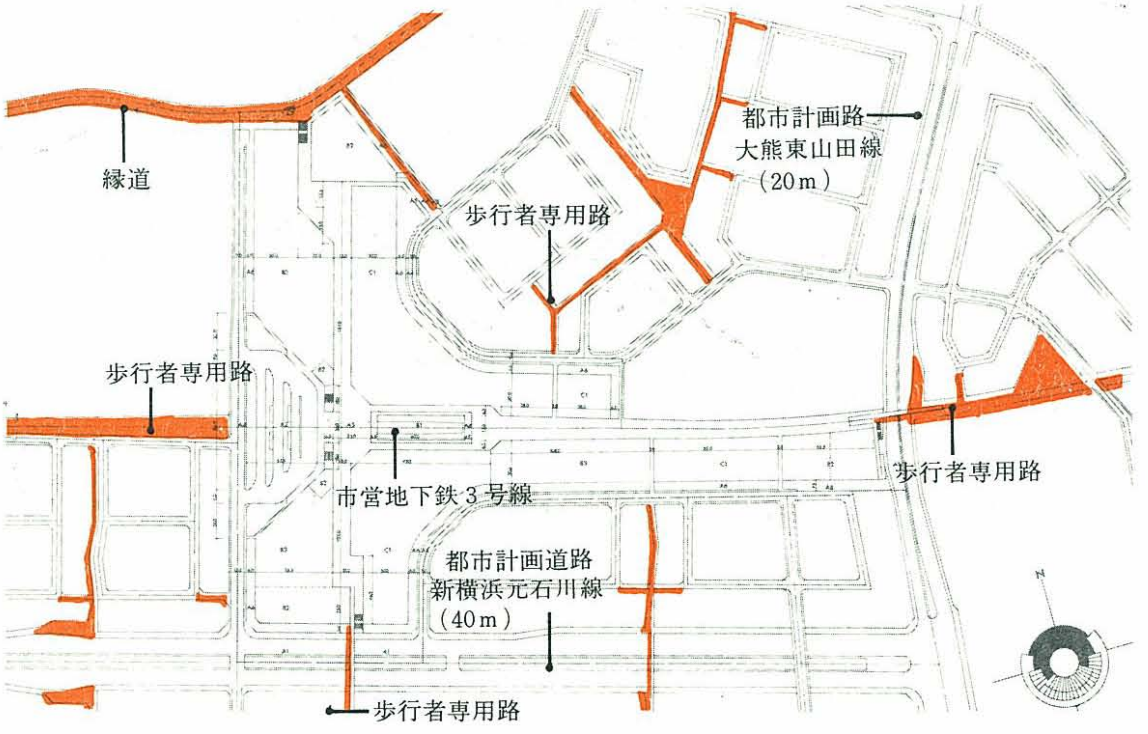


図 3.1.2　　周辺交通計画図

e)　周辺土地利用

西側に集合住宅地、北端の道路沿いに中学校と集合運動場、近隣公園２号とオープンスペースがまとまって接している。又鉄道敷上の歩行者専用路北側に沿って小学校と幼稚園が配置されている。（図 3.1.3）

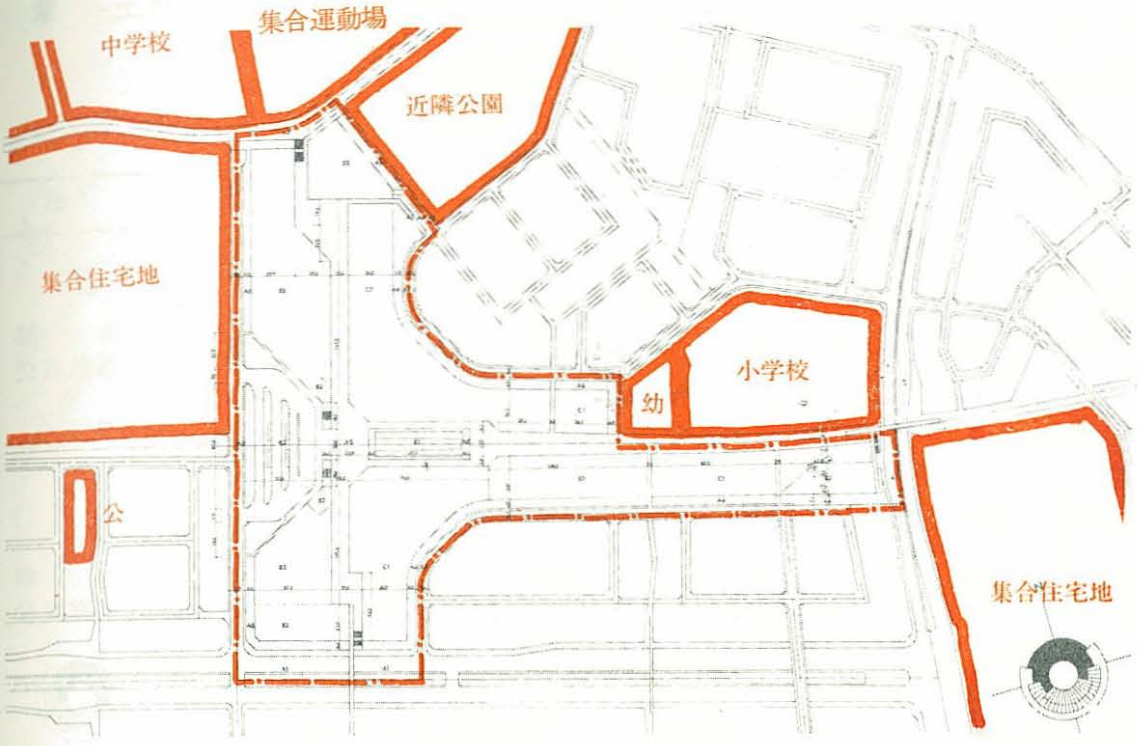


図 3.1.3　　周辺土地利用図

1－2　　全体計画

T字形をしたセンターの軸ともいえる鉄道敷上を利用した巾広い歩行者専用路が、本センターの空間構成上の大きな特色であり、これを中心に空間的演出を図っている。

この歩行者専用路と直交するかたちでメインストリートを配してT字形のパターンとし、その交点部分に駅を設けた。駅を中心にセンターが三方向に延びるかたちになり、駅前が文字通りセンターの核となる。

駅広はバスと電車との乗換客の利便性を考え、幹線道路より引き込んだかたちで駅に隣接して設ける。台形型の駅広を採用し、鉄道を中心に南北対称となるかたちに配置した。（図 3.1.4 ）

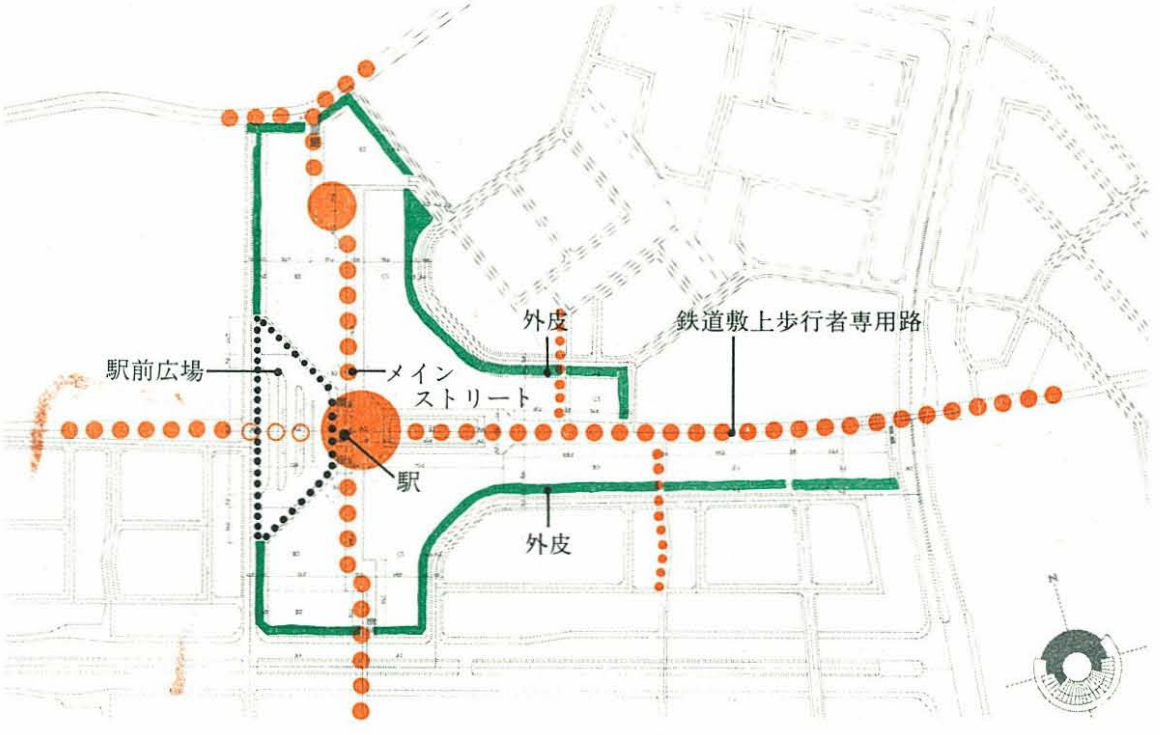


図 3. 1. 4　　全体構想図

地区センターDの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積m^2	比率%	床面積m^2	容積率%	備考
公共用地	都市公共施設	幹線道路	3,082.00	4.3			
		駅前広場	5,934.75	8.3			
		緑道	405.60	0.6			
		小計	9,422.35	13.2			
	地区公共施設	サービス道路	4,378.50	6.1			
		歩行者専用路	13,971.93	19.5			
		外皮（緑地）	6,615.85	9.2			
		小計	24,966.28	34.8			
	小計		34,388.63	48.0			
宅地	公団用地	鉄道	1,011.50	1.4			
		社会文化施設用地	5,964.00	8.3	3,780.00	62.9	
		商業業務施設用地	11,905.43	16.7	14,660.00	123.6	
		小計	18,880.93	26.4	18,440.00	103.2	容積率は、鉄道用地を除く。
	民間商業業務施設用地		18,296.32	25.6	22,000.00	120.2	
	小計		37,177.25	52.0	40,440.00	111.8	容積率は、鉄道用地を除く。
合計			71,565.88	100.0	40,440.00	56.5	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　計画条件

a)　鉄道駅

○市営地下鉄3号線D駅

○プラットホーム形式……一ツ島式。巾8m。長さ120m

○軌道レベル……標高28m。プラットホームレベル……29m

○乗降客数……43,040人／日

b)　駅前広場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より

バス駐車場	バス利用者（人／ピーク1時間）	6,530人
	バス集中台数	73台／人
	必要バース数	8バース
送迎車駐車用地	ピーク1時間全乗用者	620台
	送迎車台数	310台
	必要バース数	10バース
タクシー駐車場	必要バース数	14バース
駅広面積		6,000m²

c)　駐車場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より

買物・娯楽用駐車場		85台
業務用駐車場	店舗サービス業	109台
	業務施設	49台
	社会文化施設	7台
	合計	165台
合計		250台

○通勤・通学用の駐車場は、周辺民有地の有料駐車場でとることとする。

○買物・娯楽、業務用は、当面1/2を平面で確保し、将来はその一部を立体化してまかなうこととする。

3－2　駅

D駅は地下駅であり、レール面と地上面とのレベル差が１０ｍある。その為に、コンコースや改札口など駅施設のレベルをその中間位置（３３ｍ）に設け、このレベルに駅広の下を横断し、センターの西側に延びる鉄道敷上の歩行者専用路に連絡する通路を設ける。この通路から、駅広のバスバースに通ずる階段を設けることにより、駅広における人と車のスムーズな立体分離が行える。

又、駅広とメインストリートの間に駅からの出入口を設けることによって、駅とストリート空間あるいは駅と駅前広場を直接連絡することが出来る。（図3.3.1）

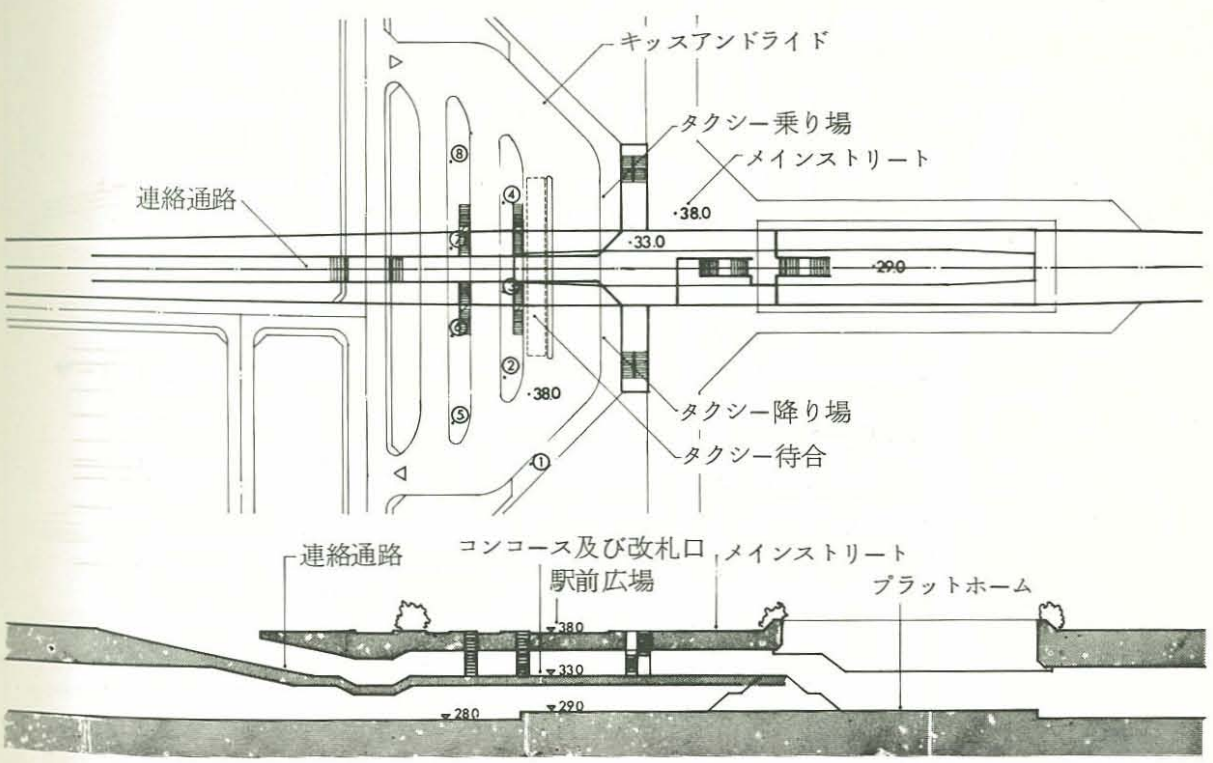


図 3.3.1　　D駅平面図及び断面図

3－3　駅前広場

駅前広場は、電車との乗換客の利便性を考慮し、駅に隣接して配置し、歩車分離は立体的に行っている。（図 3.3.3 ）

既に第１部で述べた台形広場とし、鉄道を軸に対称となるかたちに配置し、取付道路である都市計画道路・新横浜元石川線からのサービス道路は巾員１２ｍとする。

駅広とストリートとの間には駅への階段を設け、ストリート空間に駅広の表情を直接出さないようにした。

バス乗降場は７バースを中央の島にとり、駅へは地下通路により立体的に連絡される。周辺の歩道部分にはバス１バースと、タクシー乗降場及びキスアンドライドの為のスペースをとる。各々の乗降場には、日除けと雨除けの為の庇を設ける。（図 3.3.1，図 3.3.2 ）

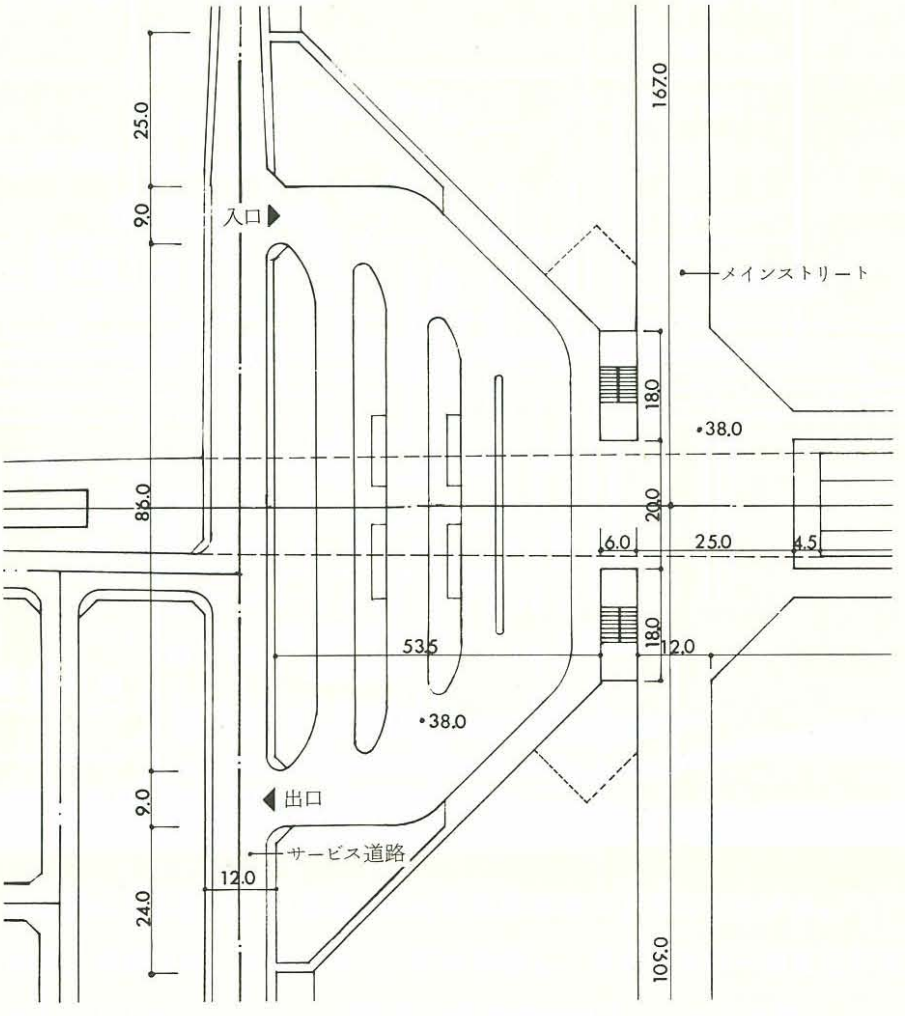


図 3.3.2　　駅前広場

3－4　サービス道路

駅前広場のとりつく都市計画道路・新横浜元石川線よりのサービス道路は、その取付部迄１２ｍ（１.５－９.０－１.５）とし、更に９ｍ巾で北側の緑道迄延長する。先端には車返しを設けてクルドサック状になるが、実際には西側の集合住宅地内のサービス道路と接続する様に計画する。

東側の宅地のサービスは、区域境界線に沿って配置されている９ｍ（一部６ｍ）のサービス道路より行う。（図 3.3.3）

3－5　駐車場

駐車場とサービスヤードは、図 3.3.3 に示す様に、敷地の周囲、サービス道路沿いに外皮の内側にまとめて配置する。サービス道路からの出入口も数ケ所に集約することによって車の動線を整理するとともに、外皮の切断個所を最少限に押える。

客用駐車場は、その利用効率を考え、公団用地内にまとめて配置する様に計画した。民間用地においては、業務用の駐車場の他に、住居施設（マンション）用に３戸に１台程度の割合で駐車場を確保出来るように計画した。

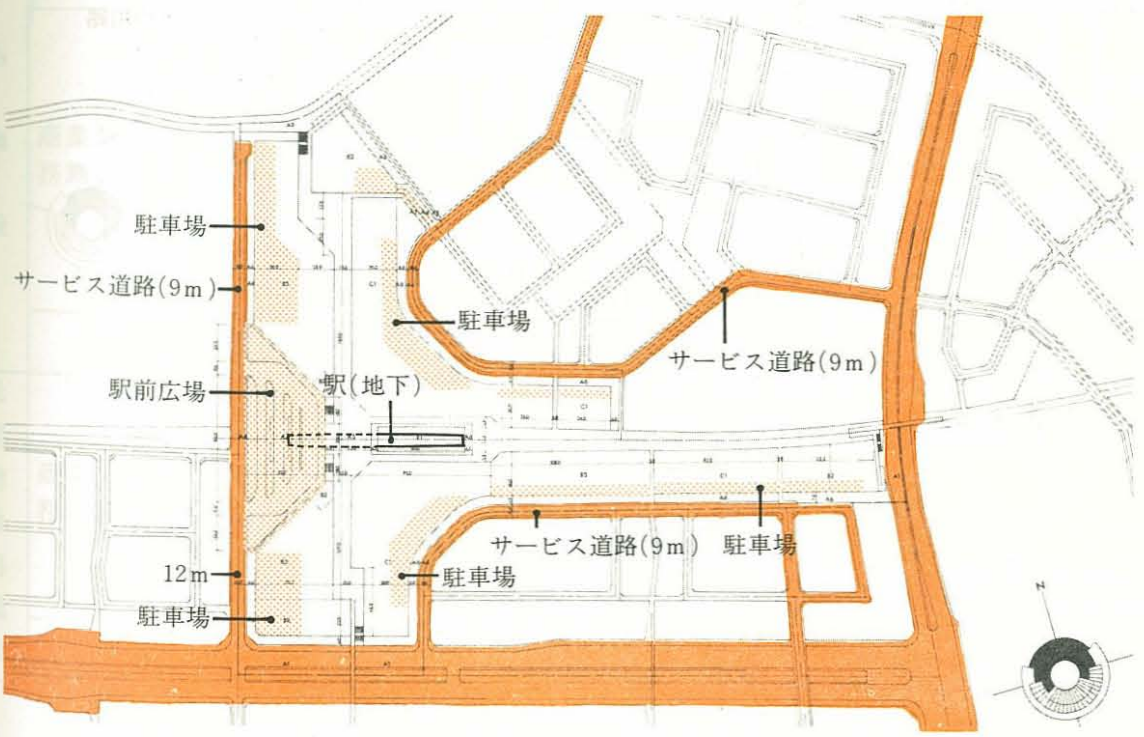


図 3.3.4　交通計画図（車）

3－6　歩行者専用路

駅前広場に接して南北方向に走る歩行者専用路は、巾員１２m、長さ２８０mとして当センターのメインのショッピングストリートとする。両端に広場を配し、中央部の駅前、鉄道上の歩行者専用路と直交する交点にも台形の広場を設けた。

鉄道上の歩行者専用路は、プラットホームの上で吹抜をとる為に左右二本に分れる。

サブストリートは図に示す様にメインストリートの西側の宅地内に二本設ける。（図 3.3.4 ）

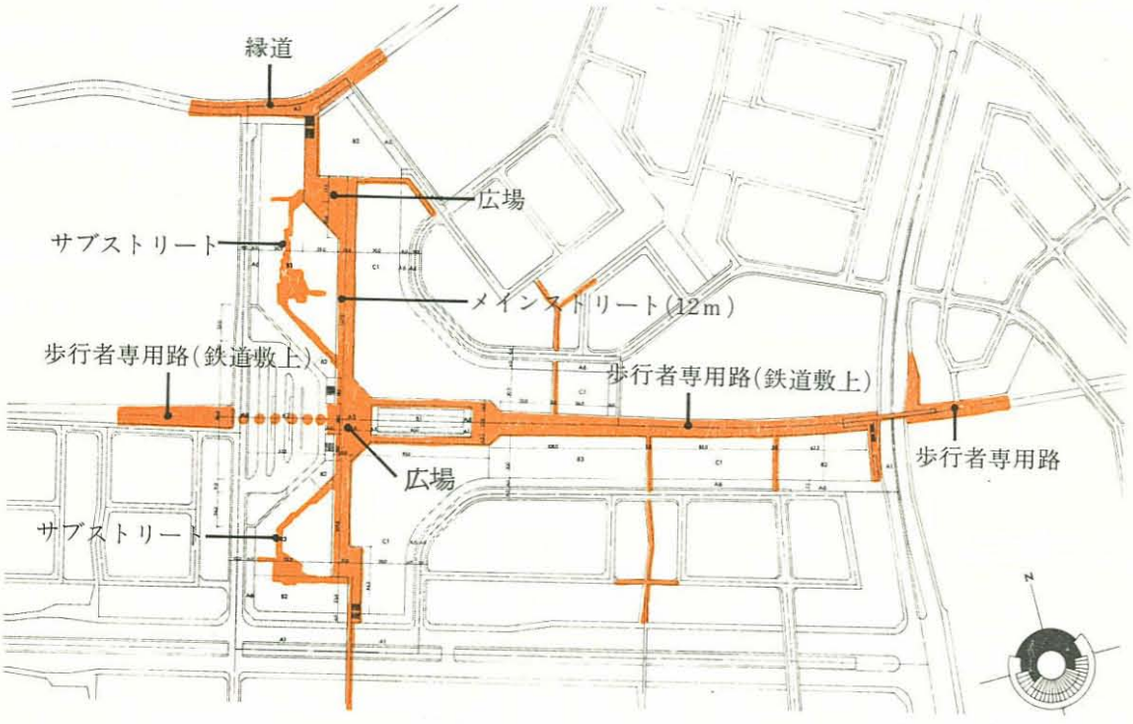


図 3.3.4　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は近隣商業地域（容積率４００％、建ぺい率８０％）

○第三種高度地区（高度制限２０m、北側斜線制限あり）

○防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	市民センター	2,090 (2,000)	1,200 (1,200)	57.4 (60)	市の地区センター（公民館＋図書室＋集会室などの集合ビル）
		公民館	1,060 (1,000)	600 (600)	56.6 (60)	
		専門医診療所	1,500 (1,500)	1,200 (1,200)	80 (80)	8科(内科,小児科,外科,皮フ科,眼科耳鼻科,歯科,産婦人科)150m²/科
		一般医診療所	990 (1,000)	600 (600)	60.6 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,産婦人科,歯科)100m²/科(含住宅70m²)
		派出所	165 (165)	80 (80)	50 (50)	駐車場1台。住宅なし。
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	6,005 (5,865)	3,780 (3,780)	62.9 ( )	
	商業業務施設	スーパー	( )	3,000 (3,000)	( )	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	6,480 (6,480)	(100)	
		飲食店	( )	940 (940)	(100)	
		業務施設	( )	4,240 (4,240)	(200)	金融･保険,運輸･通信などのオフィス(65%)＋対個人サービス業(35%)
		小計	11,864.43 ( )	14,660 (14,660)	123.6 ( )	
	小計		17,869.43 ( )	18,440 ( )	103.2 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	スーパー	( )	1,500 (1,500)	(100)	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	12,720 (12,720)	(100)	
		飲食店	( )	1,420 (1,420)	(100)	
		業務施設	( )	6,360 (6,360)	(200)	金融･保険,運輸･通信などのオフィス(65%)＋対個人サービス業(35%)
	小計		18,296.32 ( )	22,000 (22,000)	120.2 ( )	
合計			36,165.75 ( )	40,440 ( )	56.5 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部には住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は直接各ストリートに面して配置する。各施設は概ね一階であるが、駅前周辺には買廻品を中心とした店舗や専門店ビルなど2階から4階程度に立体化される。

メインストリートの南北両端の広場に面して、核店舗としてスーパーを配置し、端部の固めとして相互に人々を引きつける効果を期待する。

オープンモールであるメインストリートの両側には、内皮としての統一されたデザインのアーケードを設け、道空間にアイデンティティをもたせる。

公団宅地内に設ける2本のサブストリートは、建築計画と一体となったかたちで構成され、処々にポケット広場を配する等、メインストリートとは異った雰囲気の道空間を形成する。（図 3.4.1）

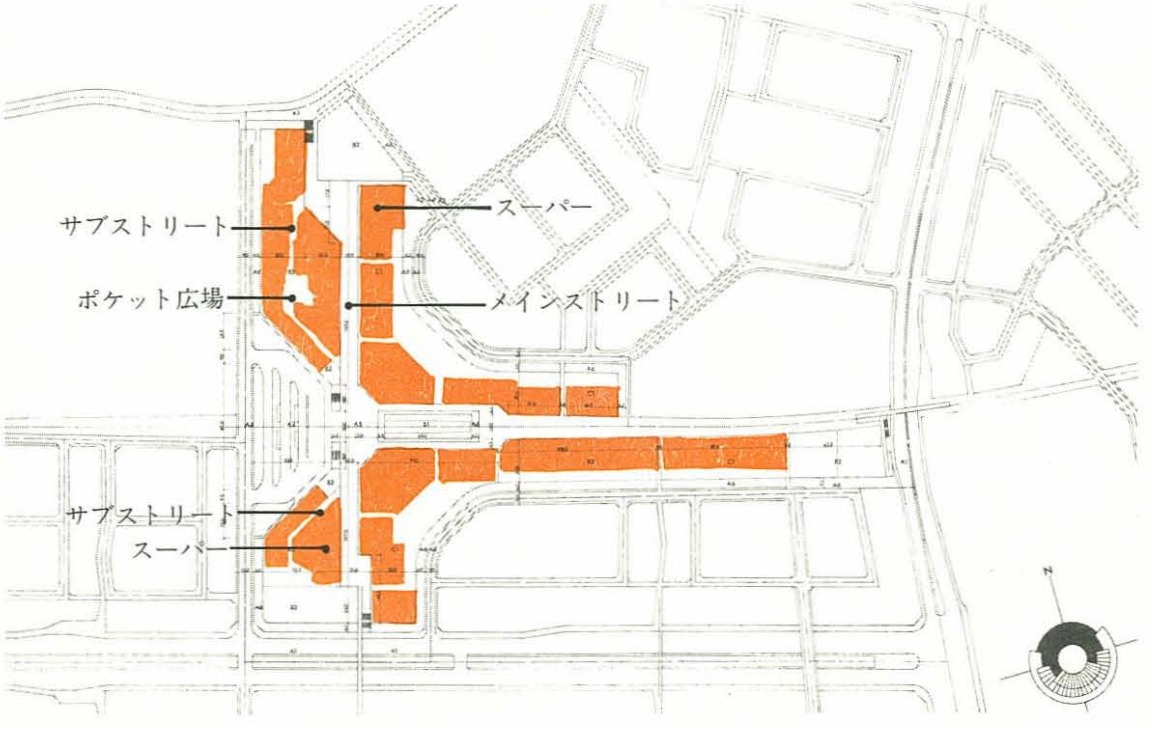


図 3.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

近隣公園の環境をとり入れたかたちで市民センターは北端に、救急車をはじめ利用者の車の便を考慮して専門医診療所は南端に、コミュニティ施設としての誘致圏を考慮して公民館と一般医診療所は東端に、派出所と特定郵便局は利便性を考え駅前に配置した。（図 3.4.2）

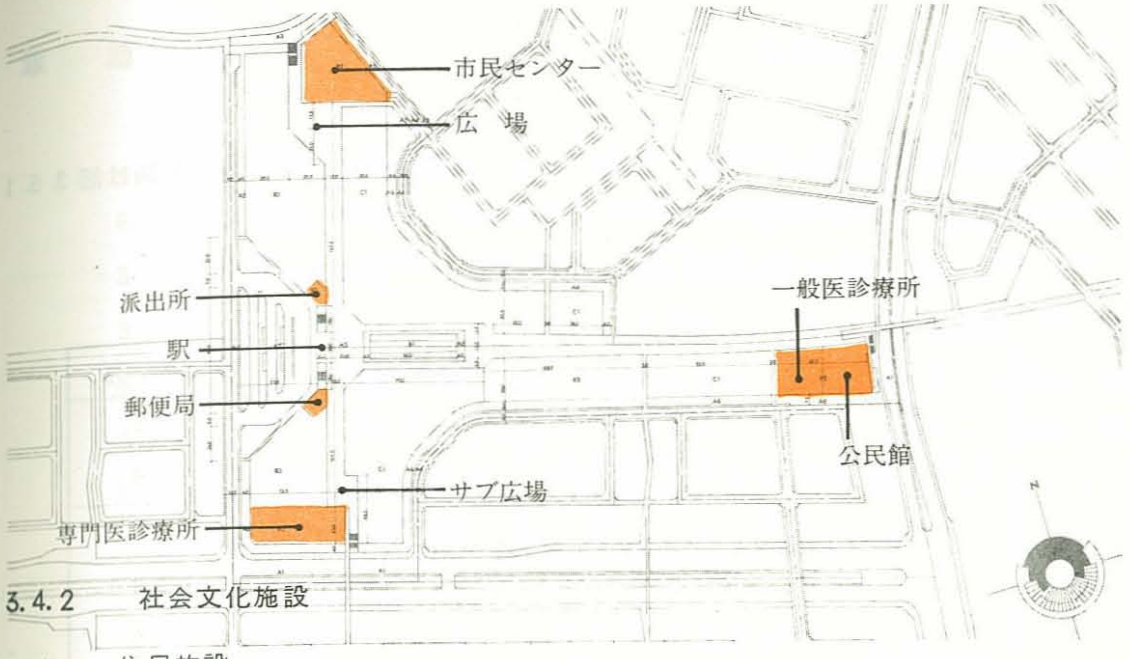


図 3.4.2　社会文化施設

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、近隣商業地域、第３種高度地区（２０m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主体とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で図 3.4.3 に示す様な住棟配置を行った。

１階商業施設の階高を充分とった上に原則として５階建のマンションが乗ると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と、一般医診療所上には、原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　１８７戸（ネット床面積８０m^2／戸）

計画人口　　７１０人（３.８人／戸）

（但し公団用地内の施設併用住宅は除く）

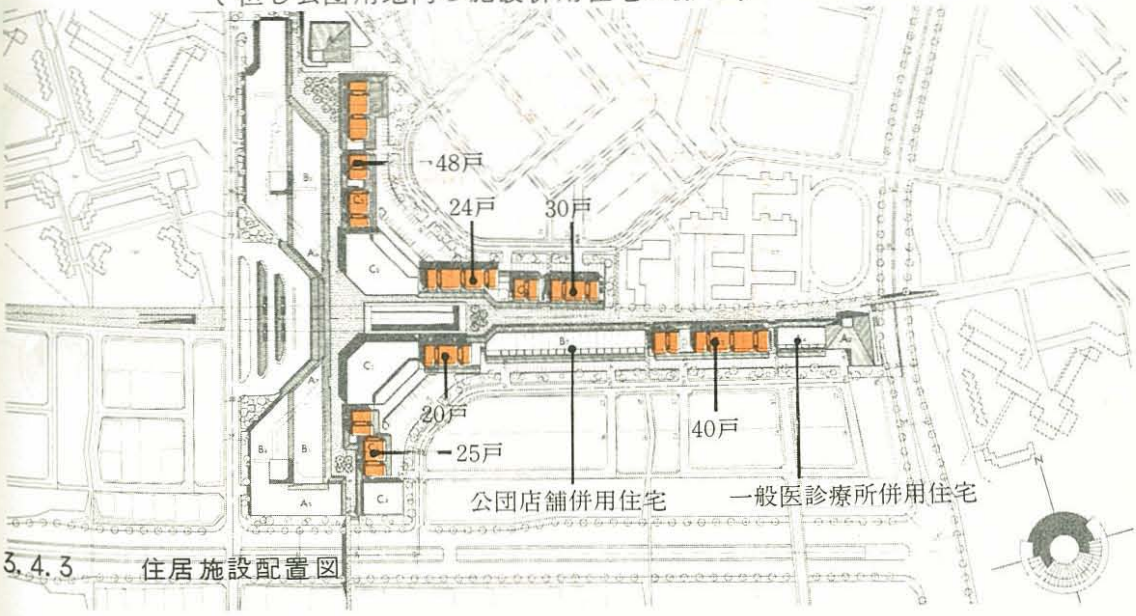


図 3.4.3　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第 1 部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分計画は図 3. 5. 1 に示すように行った。

各々の用地面積は次の通りである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地	都市公共施設用地	9,422.35	13.2
	地区公共施設用地	24,966.28	34.9
	小計	34,388.63	48.1
公団用地	鉄道用地	1,011.50	1.4
	社会文化施設用地	5,964.00	8.3
	商業業務施設用地	11,905.43	16.6
	小計	18,880.93	26.3
民間商業業務施設用地		18,296.32	25.6
合計		71,565.88	100.0

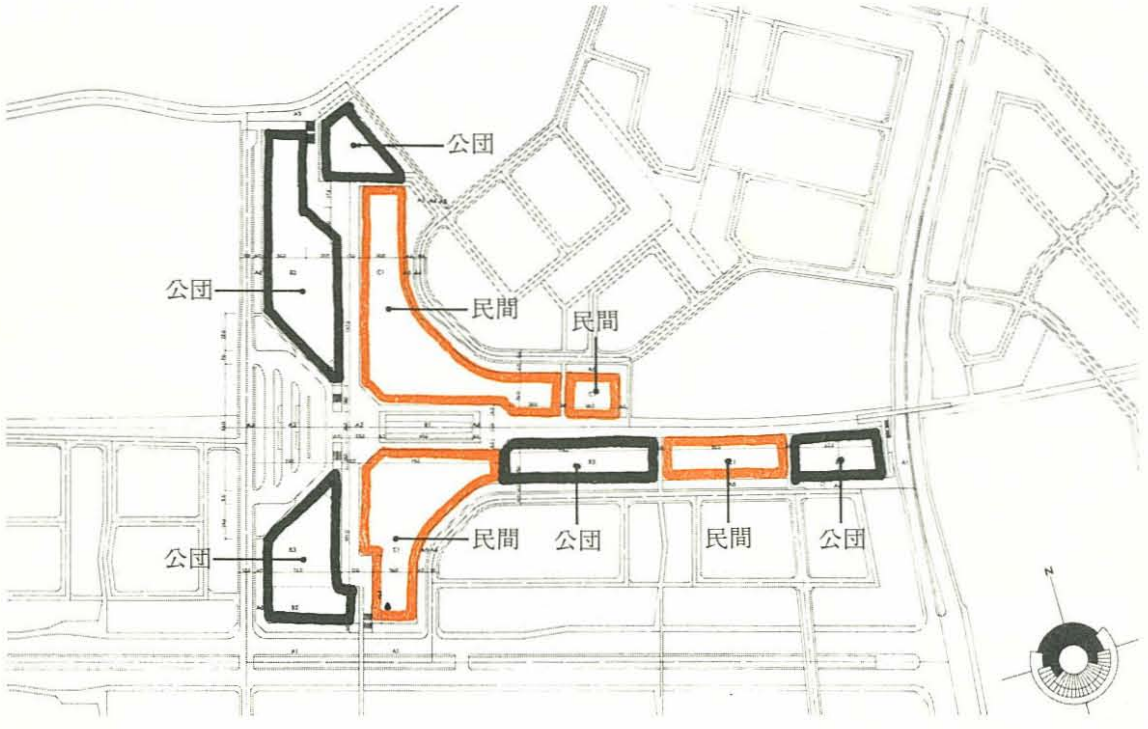


図 3. 5. 1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

メインストリートのレベルは、センターを縦断する鉄道、幹線道路との関係から、概ね標高３８ｍとし、駅前から北へのびる部分のみ周辺との関係から３８～３６ｍへと緩い勾配をつけて処理している。駅広は、ストリートレベルと同じ３８ｍ。センター内宅地については、二段構成とし、第１部基本構想「２－９造成計画に関する提案」の項でのべた原則により、メインストリート側は、概ねストリートレベル⊕０～１ｍの範囲でフラットとし、サービスヤード側は、周辺道路との関係から図示の如きレベル構成とし、原則としていずれもフラットな面に分解した造成としている。（第１３部基本設計造成図参照）

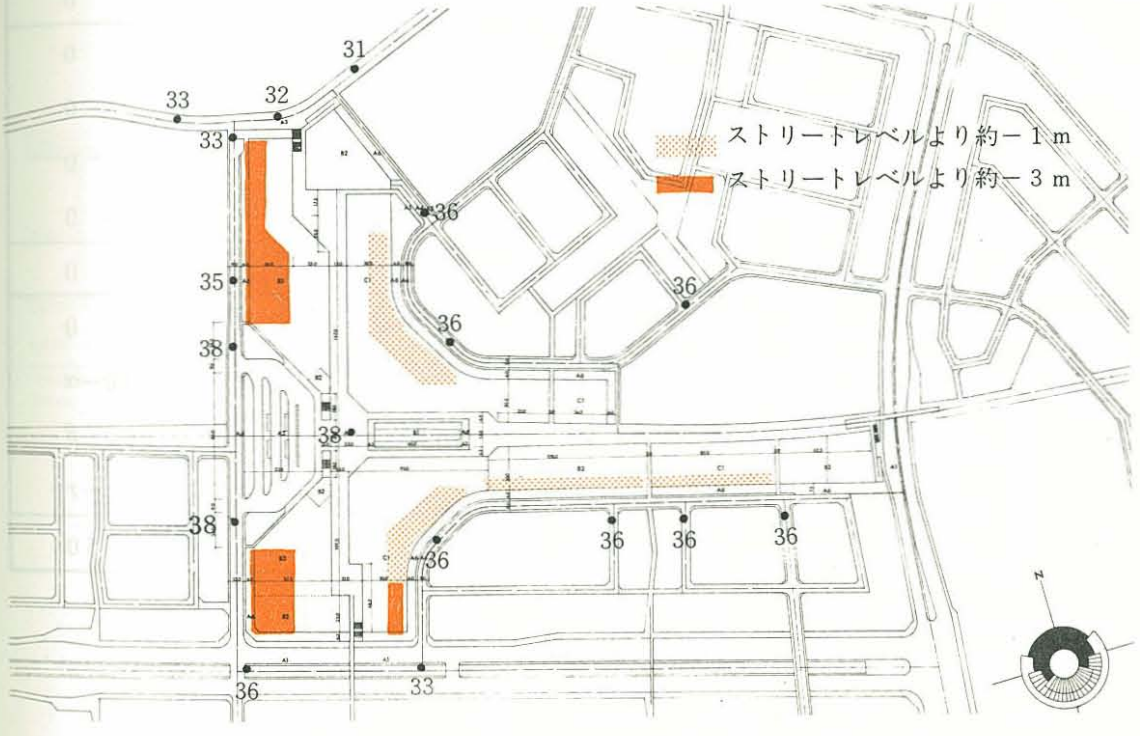


図 3.6.1　　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

7－1　計画条件

建設段階は３期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．55年	S．58年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	市民センター	0 %	0 %	100 %
		公民館	0	0	100
		専門医診療所	100	0	0
		一般医診療所	100	0	0
		特定郵便局	100	0	0
		派出所	100	0	0
	商業業務施設	スーパー	100	0	0
		一般小売店	100	0	0
		飲食店	100	0	0
		業務	100	0	0
		合計	100	0	0
民間用地	商業業務施設	スーパー	0	100	0
		一般小売店	0	α	100−α
		飲食店	0	β	100−β
		業務	0	γ	100−γ
		合計	0	50	50

鉄道建設時期は、S．56年

7－2　建設計画

当初の商業需要をまかなうのは公団用地内の商業施設であり、その位置は、周辺住宅地の建設計画に応じたかたちで決定されねばならない。従って本計画では建築の建設時期が一定でない独立住宅地よりも、人口も多く一定期間内にまとめて計画設計される集合住宅地の配置を特に考慮した。（図 3.7.1）

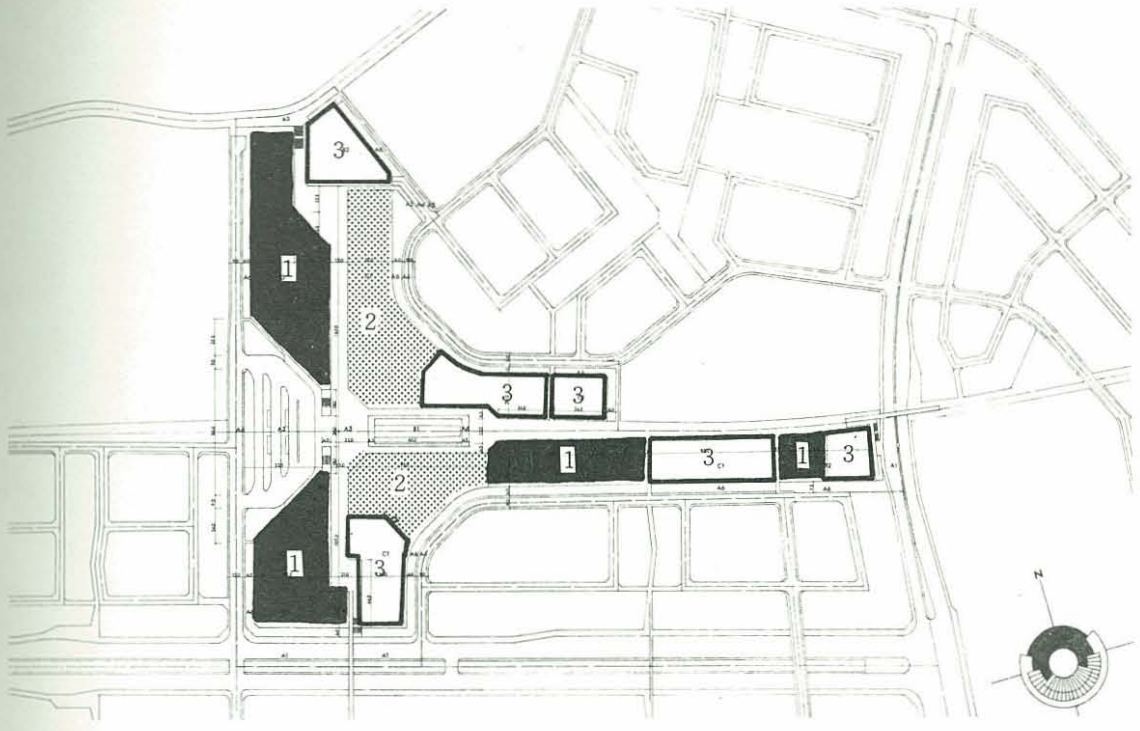


図 3.7.1　　建設計画図

第 4 部　地区センターEの基本設計

E

第 1 章

1－1

a)

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

第１地区の北東部、都営地下鉄６号線（高架駅）と市営地下鉄４号線（地下駅）のＥ駅前に立地する地区センターである。

都市計画道路・日吉元石川線をはさんで北側のブロックと南側のブロックに大きく二つに分かれ、北側のブロックは２０ｍ緑道に接している。（図 4.1.1）

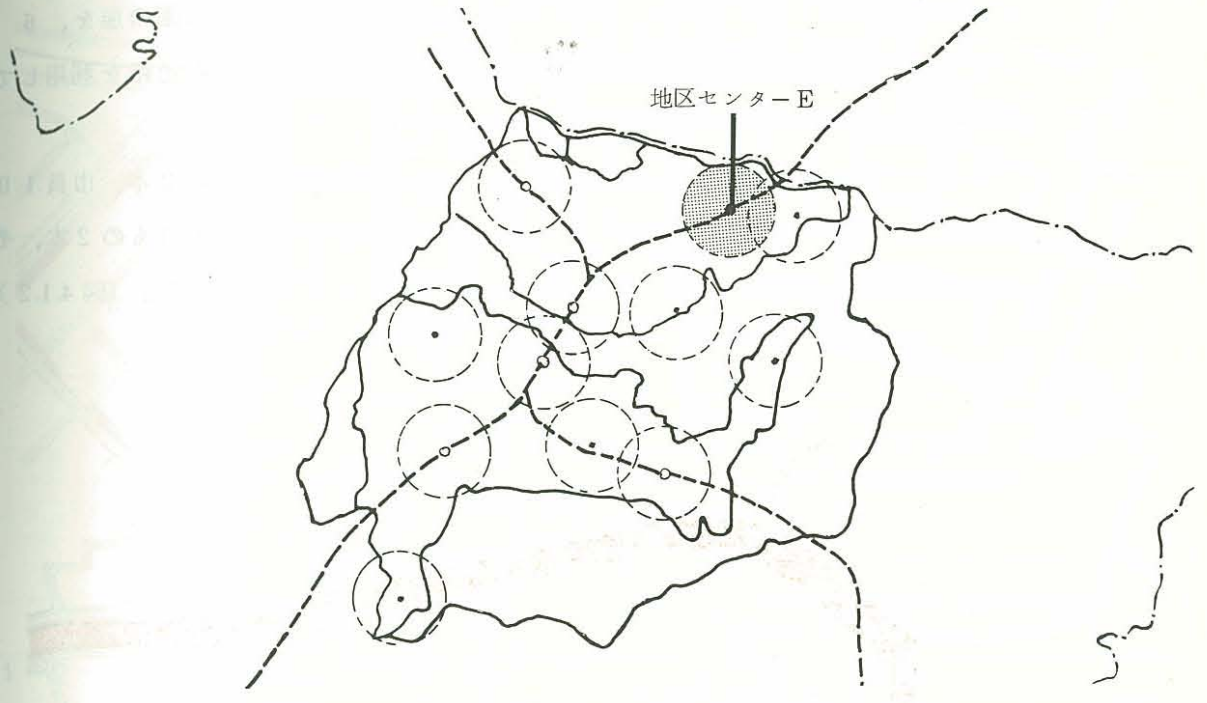


図 4.1.1　位置図

b)　鉄　道

図 4.1.2 に示す様に、都営地下鉄６号線はセンターの西端部を高架（標高２９ｍ）で斜めに走っており、市営地下鉄４号線は都市計画道路・日吉元石川線の地下（標高 7.5ｍ）を走っている。その為に両線の駅は、平面的にも立体的にも離れた位置に設けられる。都営地下鉄６号線駅は相対式プラットホーム、市営地下

鉄４号線は１ツ島式のプラットホームである。（図 4.2.1 ）

c）　道　路

図 4.2.1 に示す様に、地区の中央を東西方向に都市計画道路・日吉元石川線（巾員２２ｍ）が走っている。北側のブロックには都市計画道路より巾員６ｍのサービス道路がＬ型に通って東側の独立住宅地内の区画街路に接続している。

南側のブロックは、東側を９ｍサービス道路が接している。（図 4.1.2 ）

d）　歩行者専用路

図 4.1.3 に示す様に、センターの都市計画道路の北側のブロックは、その西側と北側が緑道（巾員２０ｍ）に接している。北側からは近隣公園の脇を、６ｍのサービス道路に沿って巾員６ｍの歩行者専用路が、又既存の道路を利用して集合住宅地からのアクセスが考えられている。

南側からは、都営地下鉄６号線の両側に沿って巾員３ｍのもの２本、巾員１０ｍの緑道、都市計画道路の南側ブロックの南端に巾員９ｍと６ｍのもの２本、それに東端部より巾員３ｍの歩行者専用路が各々センターに入ってくる。（図 4.1.2 ）

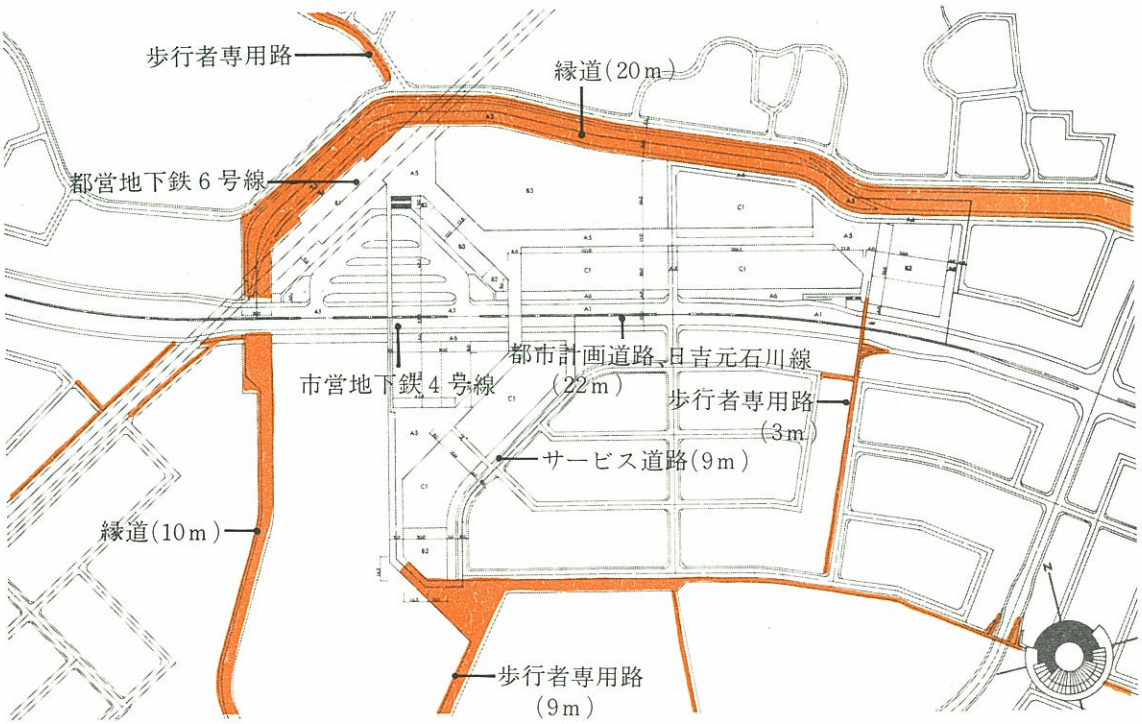


図 4.1.2　　周辺交通計画図

e)　周辺土地利用

北側は緑道に沿って近隣公園と既存の屋敷林を残した自然地形が拡がる。屋敷林の更に北側の高台には集合住宅地が続く。南西部の１０ｍ緑道の両側は一部に自然地形を残した集合住宅地であり、その他は概ね独立住宅地となっている。（図 4.1.3 ）

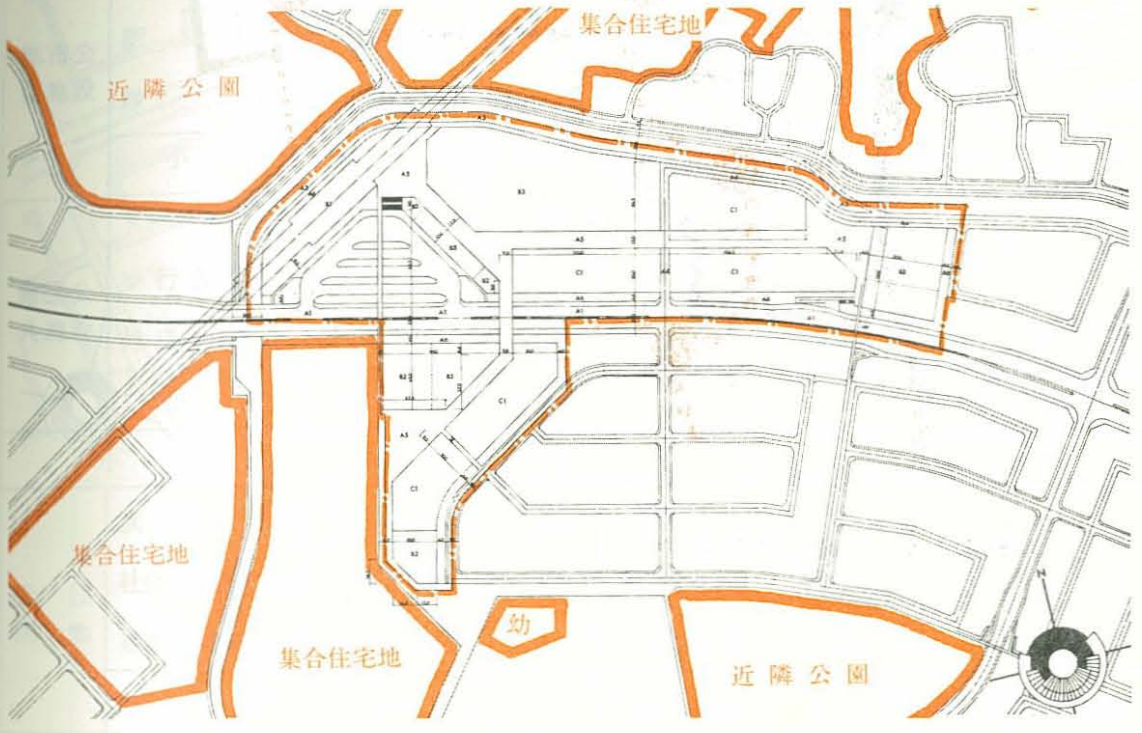


図 4.1.3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

当センターの周辺の空間的特質はなんといっても、せせらぎをもつ２０ｍの緑道と、その北側に拡がる自然地形を残した近隣公園と屋敷林の緑地帯である。

計画に当っては、これらの緑を借景として、地区の北側をセンターの庭園的な扱いをし、相互に一体化する空間の演出を図ることが必要である。

駅前広場は二つの駅の間に設け、都市計画道路に直接取り付ける。都営地下鉄６号線と都市計画道路がほぼ４５°の角度で交差しているので、これを利用したかたちの台形型広場を採用する。

北側ブロックのほぼ中央に、東西軸のメインストリートを配置する。このメインストリートが駅前広場にぶつかる点に広場を設け、都営地下鉄６号線駅からのストリートと、南側のブロックに渡るストリートとを接続する。（ 図 4.1.4 ）

図 4. 1. 4　　全体構想図

地区センターEの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	都市公共施設	幹線道路	6,423.50	9.1			
		駅前広場	6,898.75	9.8			
		緑道	5,645.00	8.0			
		小計	18,967.25	27.0			
	地区公共施設	サービス道路	2,245.75	3.2			
		歩行者専用路	10,346.00	14.7			
		外皮（緑地）	4,309.50	6.1			
		小計	16,901.25	24.0			
	小計		35,868.50	51.0			
宅地	公団用地	鉄道	2,804.25	4.0			
		社会文化施設用地	5,845.50	8.3	3,780.00	64.7	
		商業業務施設用地	11,291.75	16.1	11,750.00	104.1	
		小計	19,941.50	28.4	15,530.00	90.6	容積率は鉄道用地を除く
	民間商業業務施設用地		14,486.25	20.6	17,120.00	118.2	
	小計		34,427.75	49.0	32,650.00	103.2	容積率は鉄道用地を除く
合計			70,296.25	100.0	32,650.00	49.8	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　計画条件

a）　鉄道駅

○都営地下鉄６号線Ｅ駅

プラットホーム形式……相対式。巾５ｍ。長さ１７０ｍ。

軌道レベル……標高２９ｍ。プラットホームレベル……３０ｍ。

○市営地下鉄４号線Ｅ駅

プラットホーム形式……一ツ島式。巾８ｍ。長さ１２０ｍ。

軌道レベル……標高 7.5 ｍ。プラットホームレベル…… 8.5 ｍ。

○乗降客数……５２,４２０人

b）　駅前広場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より）

バス駐車場	バス利用者（人／ピーク１時間）	7,500人
	バス集中台数	８３台／時
	必要バース数	９バース
送迎車駐車用地	ピーク１時間全乗用車	６４０台
	送迎車台数	３２０台
	必要バース数	１１バース
タクシー駐車場	必要バース数	１７バース
駅広面積		6,000 m^2

c）　駐車場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より

買物・娯楽用駐車場		６０台
業務用駐車場	店舗、サービス業	８５台
	業務施設	３５台
	社会文化施設	５台
	合計	１２５台
合計		１８５台

○通勤・通学用の駐車場は、周辺民有地の有料駐車場でとることとする。

○買物・娯楽・業務用は、当面 1/2 を平面で確保し、将来はその一部を立体化してまかなうこととする。

3－2　駅

高架駅である都営地下鉄６号線駅は、軌道面のレベル（標高２９ｍ）と駅前広場のレベル（標高２１.５ｍ）の差が 7.5 ｍある。その為、コンコースや改札口などの駅施設のメインレベルをその中間（標高２５ｍ）に設け、こゝと都市計画道路の南側のブロック（標高２７ｍ）をつなぐかたちでブリッジをかけることによって、駅前広場におけるスムーズな人と車の分離を行う。（図 4.3.1 参照）

地下駅である市営地下鉄４号線駅は、軌道面のレベル（標高 7.5 ｍ）と道路のレベル（標高約２１ｍ）の中間に駅コンコースのレベル（標高１４.５ｍ）を設定し、このレベルの地下通路によって都営地下鉄駅とを連絡する。又都市計画道路の両側等に必要に応じて地上のストリートとの連絡口を設ける。（図 4.3.1 ）

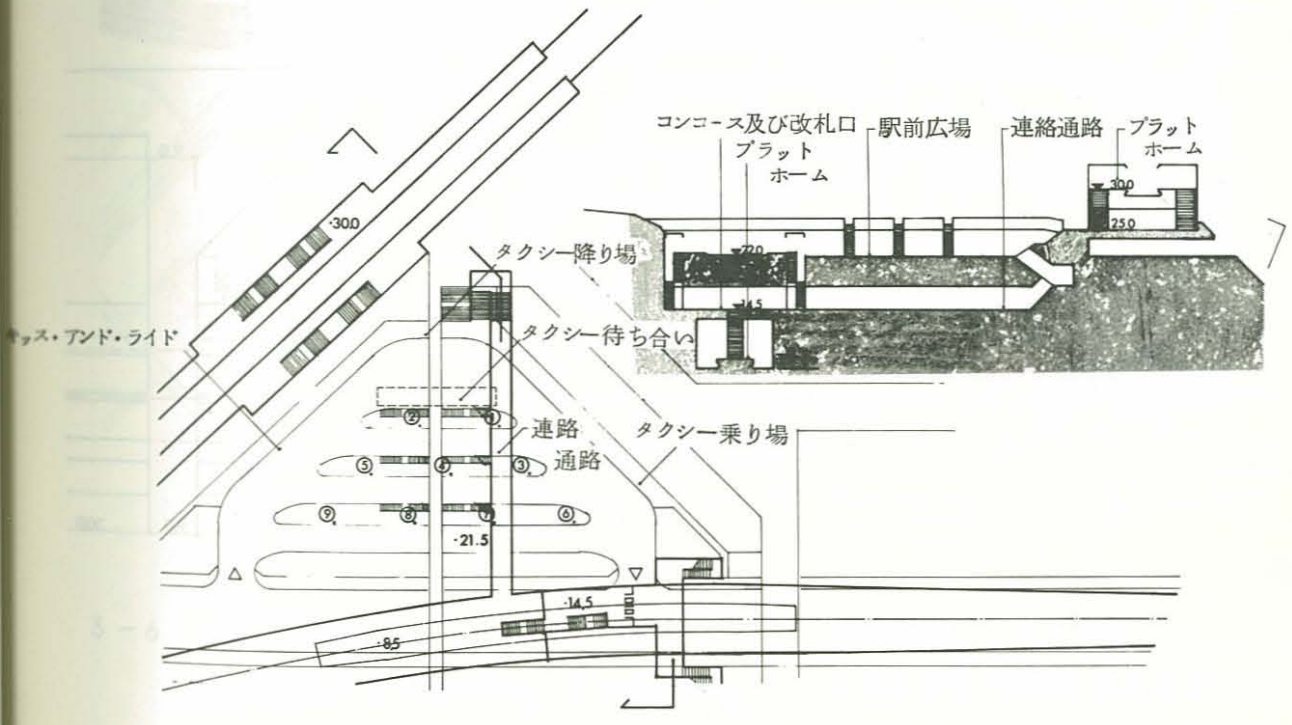


図 4.3.1　　E駅平面図及び断面図

3－3　駅前広場

駅前広場は、図 4.3.3 に示すように配置する。車歩分離は立体的に行っている。

都市計画道路と都営地下鉄６号線の交差角を利用した台形広場とし、島を三つ配置することによってバス乗降場９バースを確保する。二つの駅とは、ブリッジと地下道によって連絡され人と車の分離を図っている。タクシー乗降場とキスアンドライドのスペースは周辺の歩道部分に設ける。西側の鉄道との間にグリーンの法面を配置し、東側のストリートとの間には奥行１２ｍの施設用地を設けて、ストリート空間に駅広の表情を直接出さないようにした。

各々の乗降場には、日除け、雨除けの為の庇を設ける。（図 4.3.1、図 4.3.2）

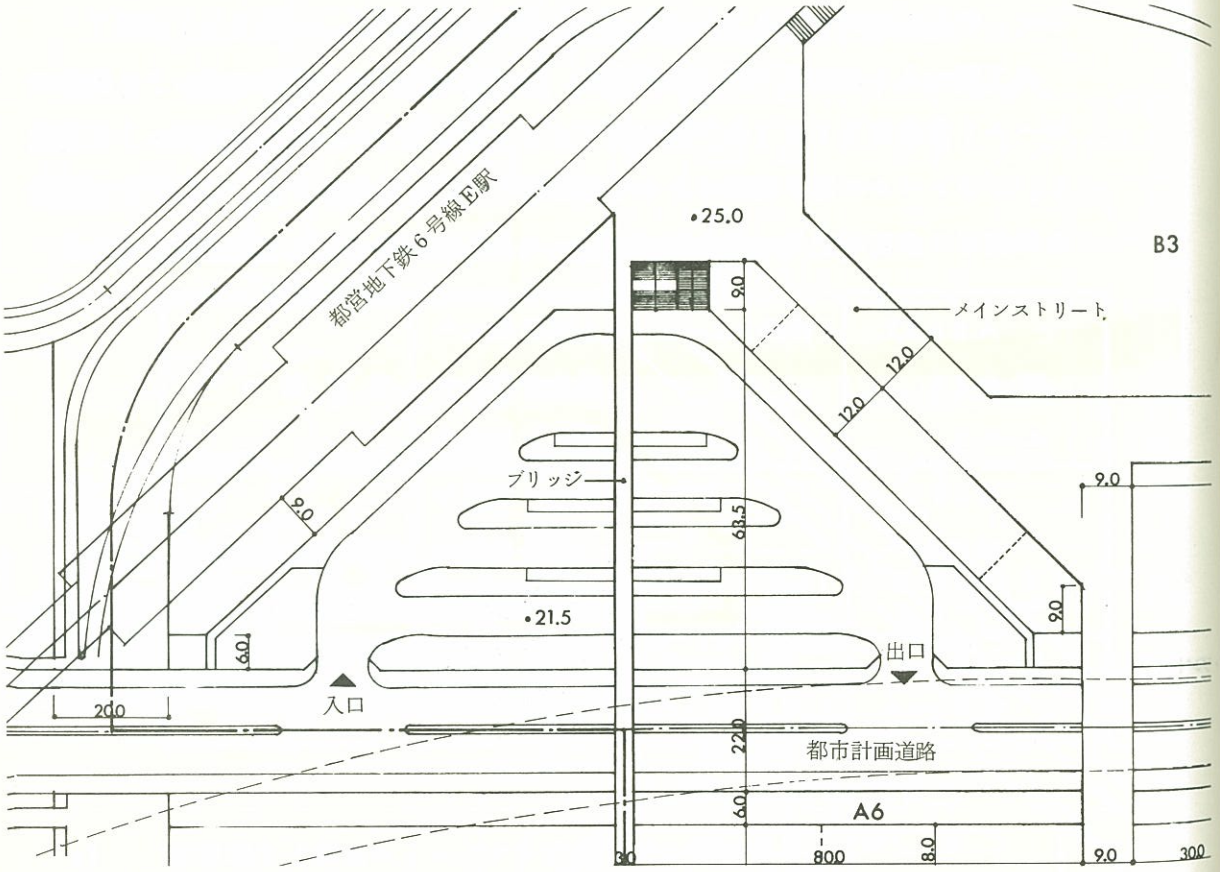


図 4.3.2　　駅前広場

３－４　サービス道路

当センターのサービス道路は、図 4.3.3 に示すとおりである。

駅前広場に接した奥行き１２ｍの宅地は駅前広場より、又駅前広場の南側の台形の宅地は都市計画道路よりサービスを行う。

3－5　駐車場

駐車場及びサービスヤードのレベルは原則として、歩行者専用路とサービス道路とのレベル関係に応じ、ストリートレベルより８５cm下りか、３m～４m下り（一階分）としている。

外皮内側にまとめて配置し、サービス道路からの出入口も可能な限り集約化することによって車の動線を整理するとともに、外皮の切断個所を最少限に押える。

客用駐車場は、その利用効率の点から公団用地内にまとめて配置するように計画した。民間用地においては、業務用の駐車場の他に、住居施設（マンション）用の駐車場を、３戸に１台程度の割合で確保出来るように計画した。

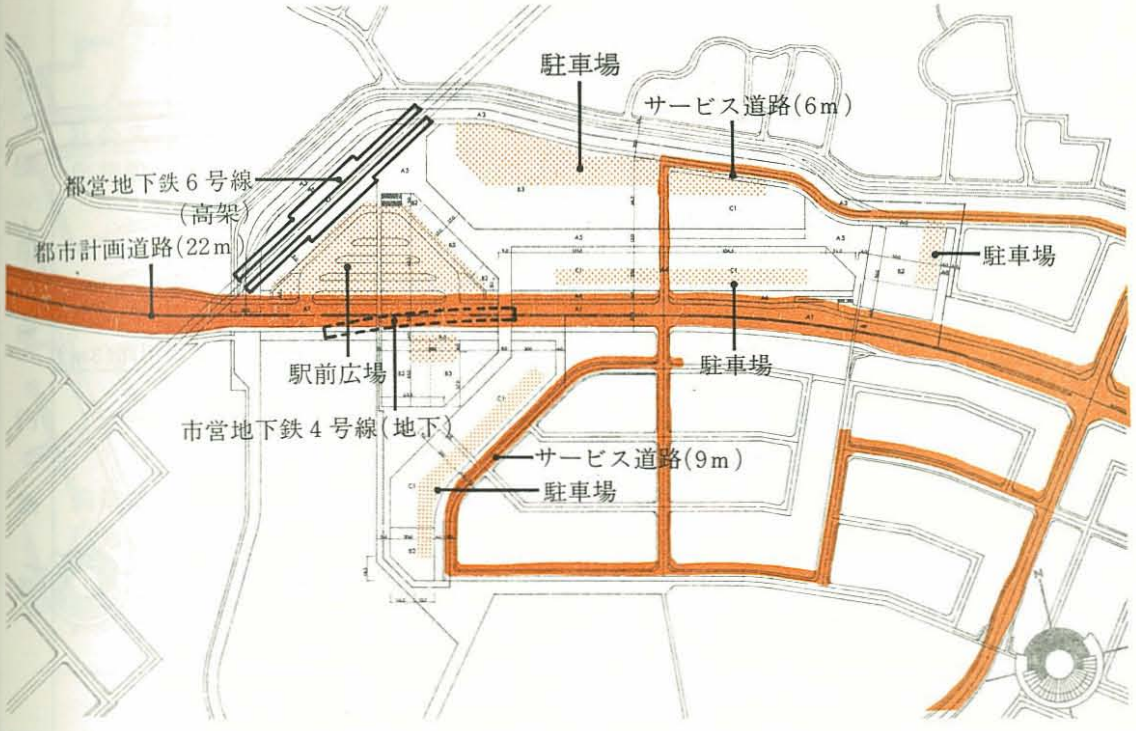


図 4.3.3　　交通計画図（車）

3－6　歩行者専用路

都営地下鉄６号線駅前の三角形広場より１２mの歩行者専用路が駅前広場に沿ったかたちでの南東にのび、メインストリートと連絡する。駅前広場との間に奥行きの浅い宅地（１２m）を設け、交通広場によって街並の雰囲気を切らないようにする。

メインストリートは、北側ブロックの中央を東西方向に配置し、巾員は１２m、長さを２８０mとした。両端に広場を配し、西側の広場に駅よりのびるストリー

トと、南側のブロックにのびる９ｍのストリートが接続する。東側の広場からは都市計画道路に設けられたバスストップとを結ぶ６ｍの歩行者専用路がのび、更に南側の宅地からの３ｍの歩行者専用路とを結ぶ渡道橋がとりつく。

センターの南側のブロックは、９ｍの歩行者専用路が折れ曲ったかたちで配置される。途中に設けられた三角形広場には、駅前広場からのびる３ｍの歩行者専用路がとりつく。

サブストリートは、メインストリートの北側の公団宅地内に設ける。(図4.3.4)

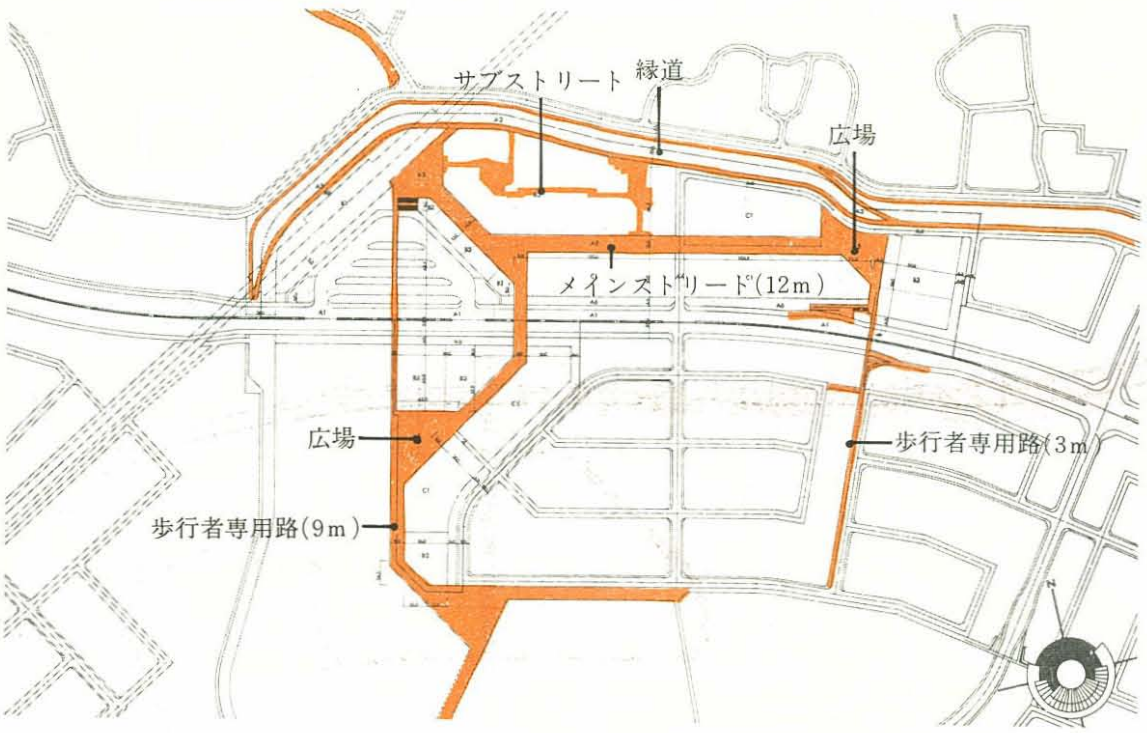


図 4.3.4　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は近隣商業地域（容積率４００％、建ぺい率８０％）

○第三種高度地区（高年制限２０ｍ。北側斜線制限あり）

○防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り

種別			用地 ㎡	延床面積 ㎡	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	市民センター	2,000 (2,000)	1,200 (1,200)	60 (60)	市の地区センター（公民館＋図書室＋集会室などの集合ビル）
		公民館	1,000 (1,000)	600 (600)	60 (60)	
		専門医診療所	1,485 (1,500)	1,200 (1,200)	80 (80)	8科(内科,小児科,外科,皮フ科,眼科耳鼻科,歯科,産婦人科)150㎡/科
		一般医診療所	995.5 (1,000)	600 (600)	60 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,産婦人科,歯科)100㎡/科(含住宅70㎡)
		派出所	165 (165)	80 (80)	50 (50)	駐車場1台。住宅なし
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	5,845.50 (5,865)	3,780 (3,780)	( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,500)	3,000 (3,000)	(200)	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	4,480 (4,480)	(100)	
		飲食店	( )	750 (750)	(100)	
		業務施設	( )	3,520 (3,520)	(200)	金融･保険,運輸･通信などのオフィス(65%)+対個人サービス業(35%)
		小計	11,291.75 (－)	11,750 (11,750)	(－)	
	小計		19,941.50 (－)	15,530 (15,530)	90.6 (－)	
民間用地内施設	商業業務施設	スーパー	( )	(1,500)	(100)	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	(9,720)	(100)	
		飲食店	( )	(1,120)	(100)	
		業務施設	( )	(4,780)	(200)	金融･保険,運輸･通信などのオフィス(65%)+対個人サービス業(35%)
	小計		14,486.25 (－)	17,120 (17,120)	118.2 (－)	
合計			34,427.75 ( )	32,650 ( )	103.2 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部には住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は直接各ストリートに面して配置する。

各施設は概ね一階であるが、駅前周辺には買廻品を中心とした店舗や専門店ビルなど2階から4階程度に立体化される。

核店舗としてのスーパーは、一つはメインストリートの東端の広場に面して配置して端部の固めとし、一つは都市計画道路の南側ブロックに配置して道路によって分断されている南側ブロックの商業立地性を強化する。

駅前広場の東側に面した小宅地には、派出所や郵便局の他に、小さな喫茶店やD.P.コーナー、果物店等のマグネットショップ、サービスのあまりない店等々の商業・サービス施設を配置する。

オープンモールである12mと9mのストリートには、内皮としての統一されたデザインの庇状のアーケードを設け、道空間にアイデンティティをもたせる。

公団宅地内に設けるサブストリートは、建築計画と一体となったかたちで構成し、処々にポケット広場を配する等、メインストリートとは異った雰囲気の道空間を構成する。

緑道に面した施設は、北側の自然地形の緑を借景として生かした建築計画を行う。（図 4.4.1）

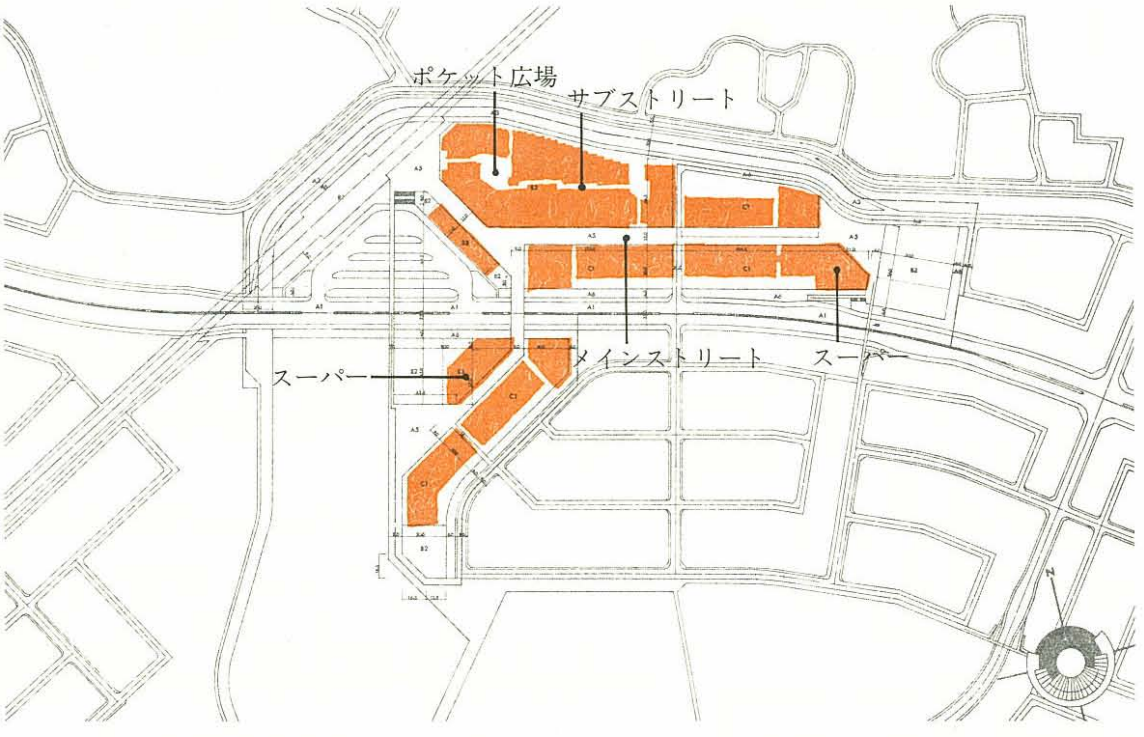


図 4.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

市民センターと公民館は一体の施設として、メインストリートの東端の突き当りに広場に面して配置する。建築計画は北側の緑道及び自然緑地を考慮して行う。

専門医診療所は、救急車や利用者の車の便を考慮し、駅前広場の南側の宅地に都市計画道路に面して配置する。一般医診療所はコミュニイティ施設としての誘致圏を考慮し、南側ブロックの南端に配置した。

派出所と特定郵便局は、駅前広場と１２ｍストリートの間の小宅地に配置した。（図 4.4.2 ）

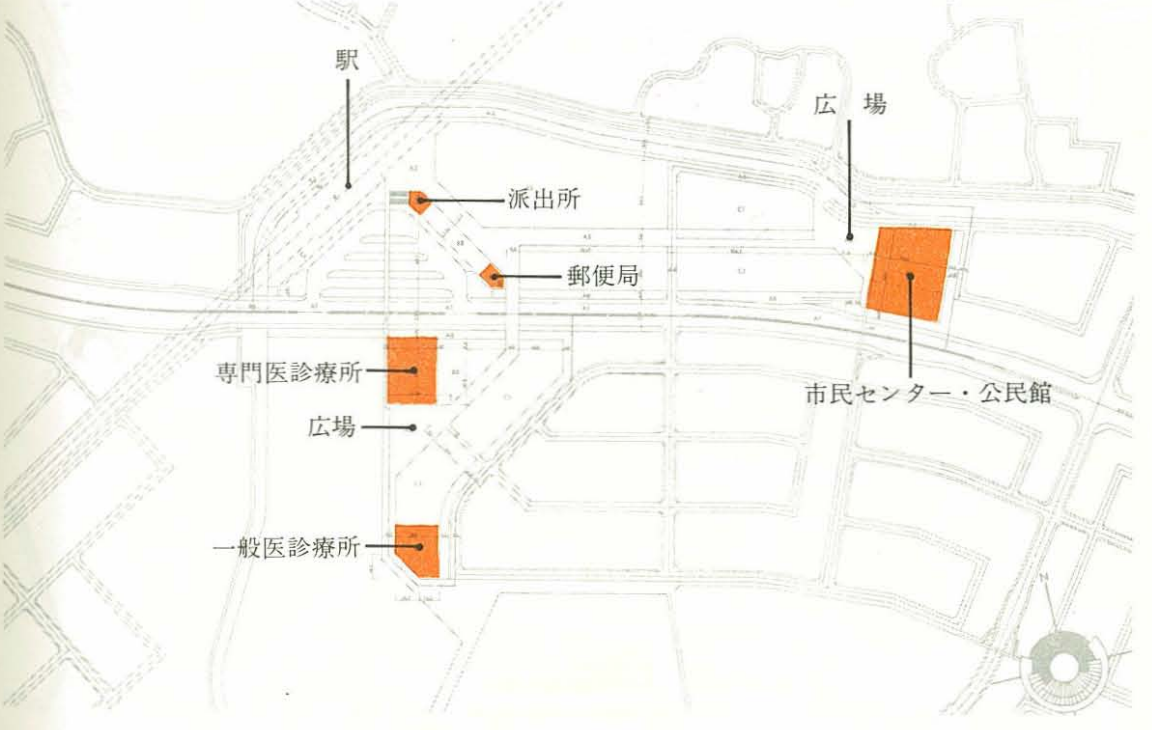


図 4.4.2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、近隣商業地域、第３種高度地区（２０ｍ迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で図 4.4.3 に示す様な住棟配置を行った。１階商業施設の階高を充分とった上に原則として５階建のマンションが乗ると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には、原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　１６３戸（ネット床面積　８０㎡／戸）

計画人口　　６１９人（３.８人／戸）

（但し公団用地内の施設併用住宅は除く）

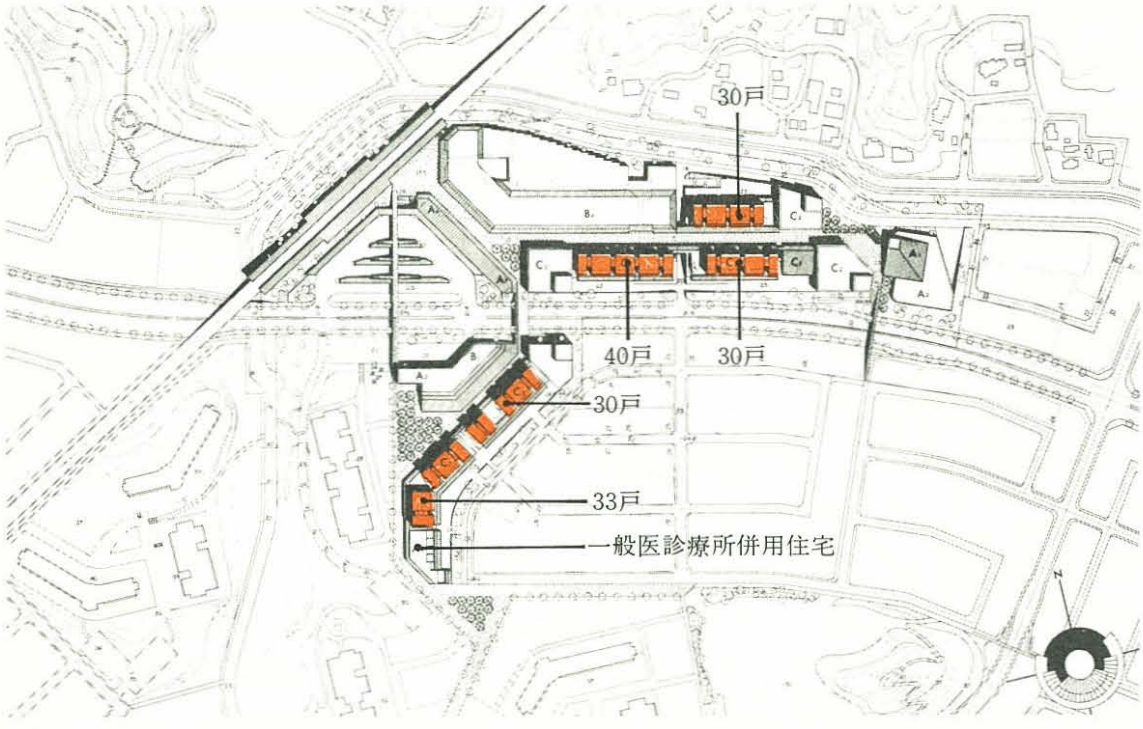


図 4.4.3　　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分計画は図 4.5.1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地	都市公共施設用地	18,967.25	27.0
	地区公共施設用地	16,901.25	24.0
	小計	35,868.50	51.0
公団用地	鉄道用地	2,804.25	4.0
	社会文化施設用地	5,845.50	8.3
	商業業務施設用地	11,291.75	16.1
	小計	19,941.50	28.4
民間商業業務施設用地		14,486.25	20.6
合計		70,296.25	100.0

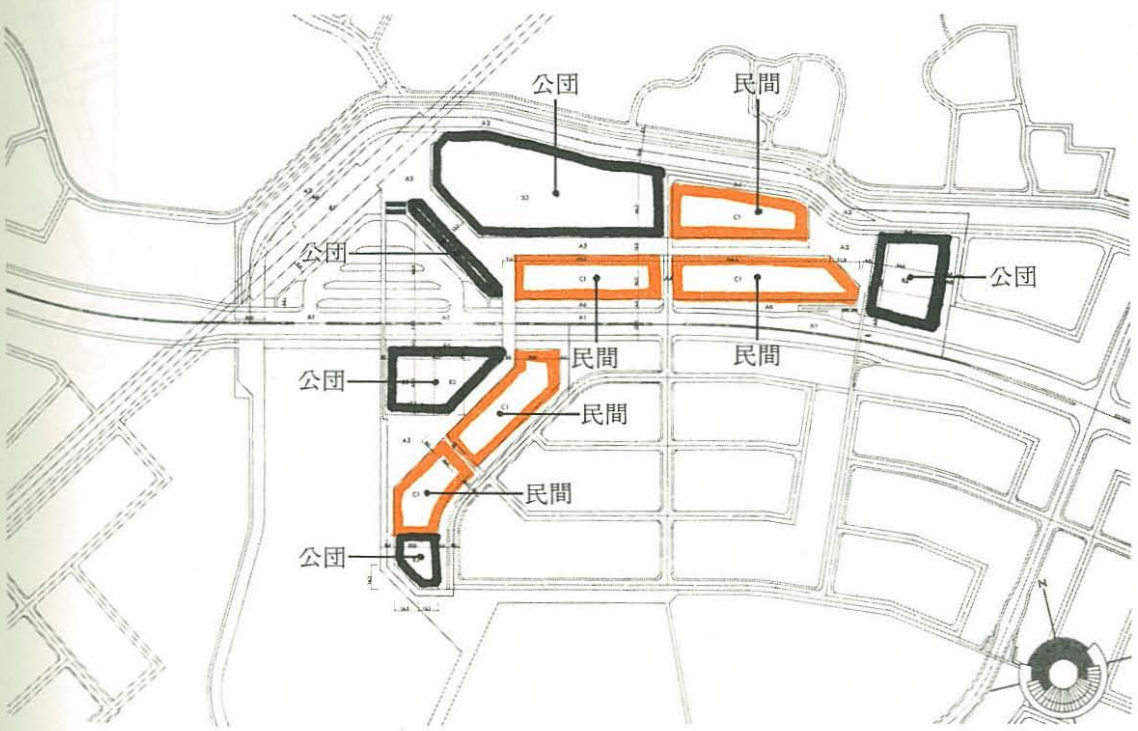


図 4.5.1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

メインストリートのレベルは北ブロックについては、西端の都営地下鉄6号線E駅前を標高25.5m、東端の市民センター前広場を23mとし、南ブロックについては、北端を概ね27.5m、南端を概ね28.5mとし、中間は夫々緩い勾配をつけて処理している。駅広は幹線道路との関係から21.5mとした。センター内宅地については、二段構成とし、第1部基本構想「2－9造成計画に関する提案の項でのべた原則により、メインストリート側は概ねストリートレベル⊕0～1mの範囲でフラットとし、サービスヤード側は周辺道路との関係から図示の如きレベル構成とし、原則として、いずれもフラットな面に分解した造成としている。（第13部基本設計造成図参照）

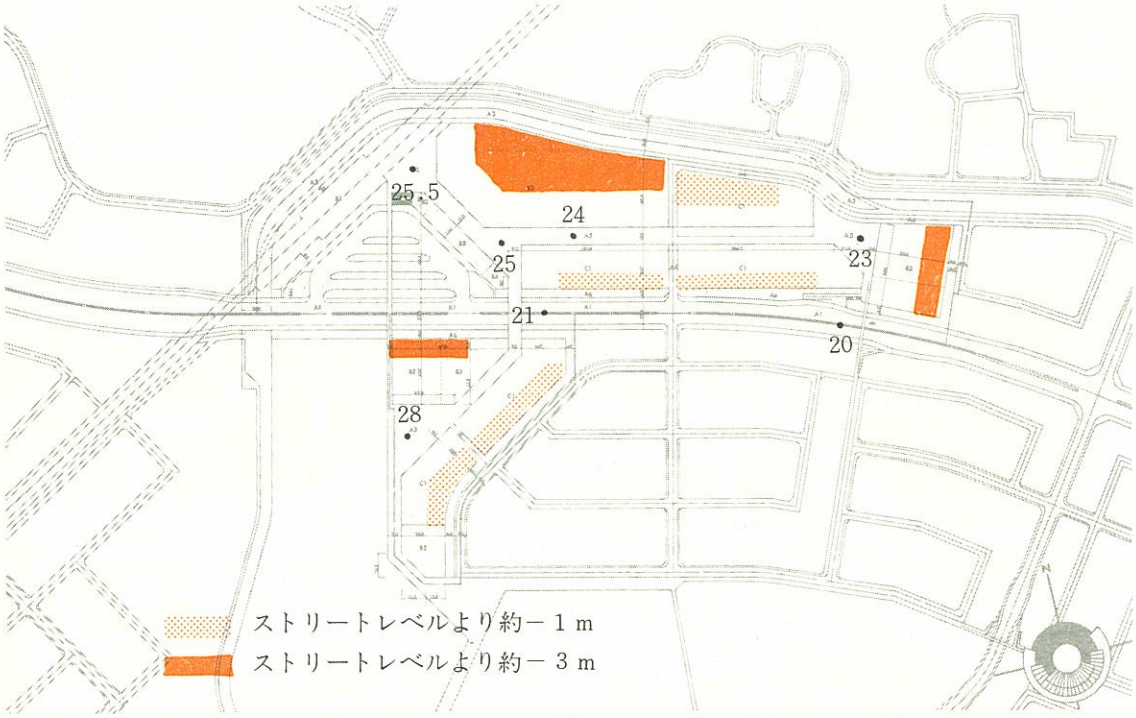


図 4.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

7－1　計画条件

建設段階は３期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．57年	S．60年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	市民センター	0 %	0 %	100%
		公民館	0	0	100
		専門医診療所	100	0	0
		一般医診療所	100	0	0
		特定郵便局	100	0	0
		派出所	100	0	0
	商業業務施設	スーパー	100	0	0
		一般小売店	100	0	0
		飲食店	100	0	0
		業務	100	0	0
		合計	100	0	0
民間用地	商業業務施設	スーパー	0	100	0
		一般小売店	0	α	100－α
		飲食店	0	β	100－β
		業務	0	γ	100－γ
		合計	0	50	50

鉄道建設時期は、S.60年

7－2　建設計画

当初の商業需要をまかなうのは公団用地内の商業施設であり、その位置は周辺住宅地の建設計画に応じたかたちで決定されねばならない。従って本計画では建築の建設時期が一定でない独立住宅地よりも、人口も多く一定期間内にまとめて計画建設される集合住宅地の配置を特に考慮した。（図 4.7.1 ）

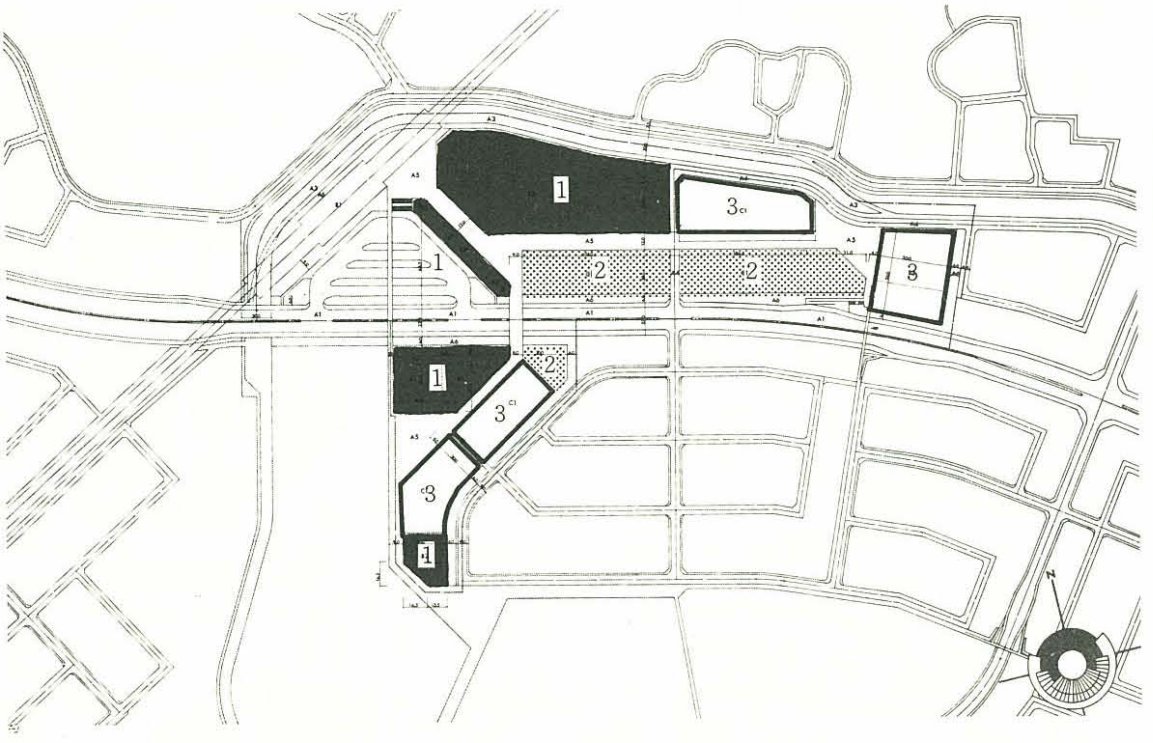


図 4.7.1　　建設計画図

周辺建はめて

第 5 部　地区センターFの基本設計

F

第 1 章

1－1

a)

b

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

第２地区の西部、都営地下鉄６号線Ｆ駅前に立地する地区センターである。

北西より南東の方向に延びる細長いかたちをしており、中間で都市計画道路・中山北山田線と都営地下鉄６号線が横断しており、この二つの交通幹線によって大きく三つのブロックに分けられる。（図 5. 1. 1 ）

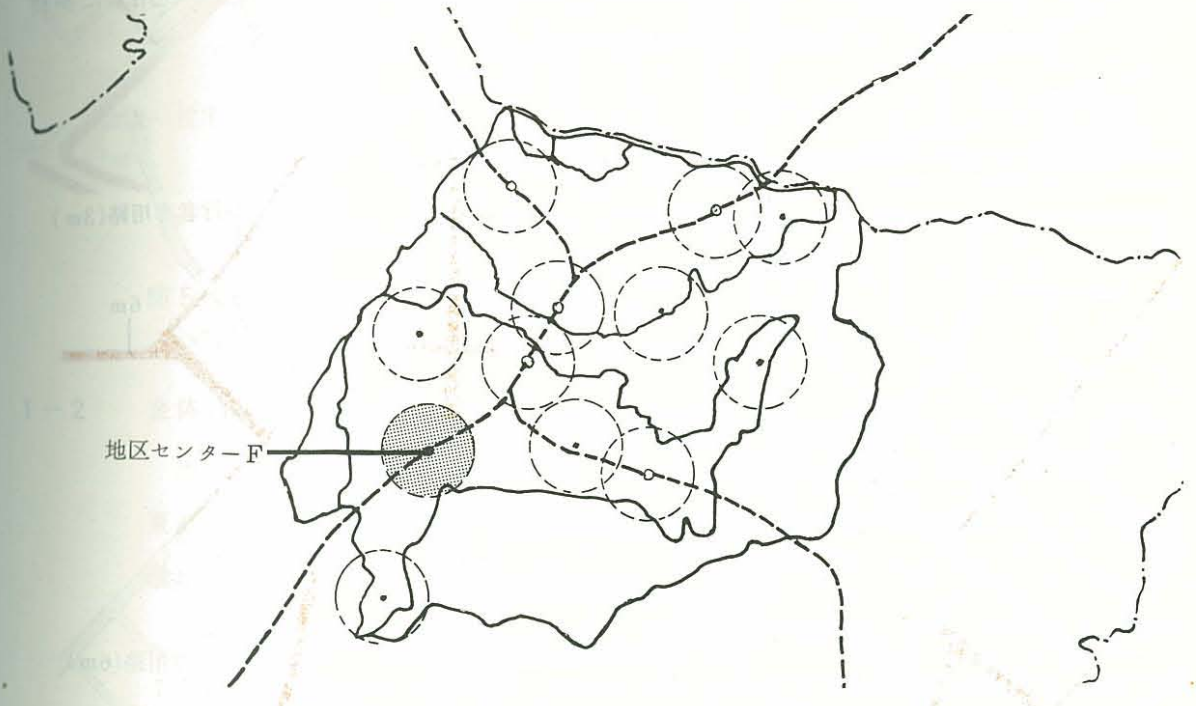


図 5. 1. 1　　位置図

b)　鉄　道

図 5. 1. 3 に示すように、都営地下鉄６号線が、地区の中央よりやゝ南寄りのところを地下部分（標高５３ｍ）で横断している。駅はセンターとの交差部分に設けられ、プラットホームは二ツ島式である。

c)　道　路

図 5.1.3 に示すように、地区の中央よりやゝ北寄りに、都市計画道路・中山北山田線（巾員２２ｍ）が標高５５ｍのレベルで横断している。

地区の東側と西側は、巾員９ｍのサービス道路が接しており、東側の道路は都市計画道路と平面交差するが、西側の道路はその上を立体交差している。（図 5.1.2）

d)　歩行者専用路

メインの歩行者専用路としては、地区の北西端に９ｍと６ｍの巾員のものが２本、南東端に６ｍと３ｍの巾員のものが２本入ってくる。その他は南西部よりサービス道路の下を通って巾員６ｍのものが、又東側より鉄道敷の上を利用した歩行者専用路と、北東部より３ｍのものが入ってくる。（図 5.1.2）

e)　周辺土地利用

当センターは地区の両端で歩行者専用路をはさんで集合住宅地に接しており、あとは全て独立住宅地となっている。（図 5.1.3）

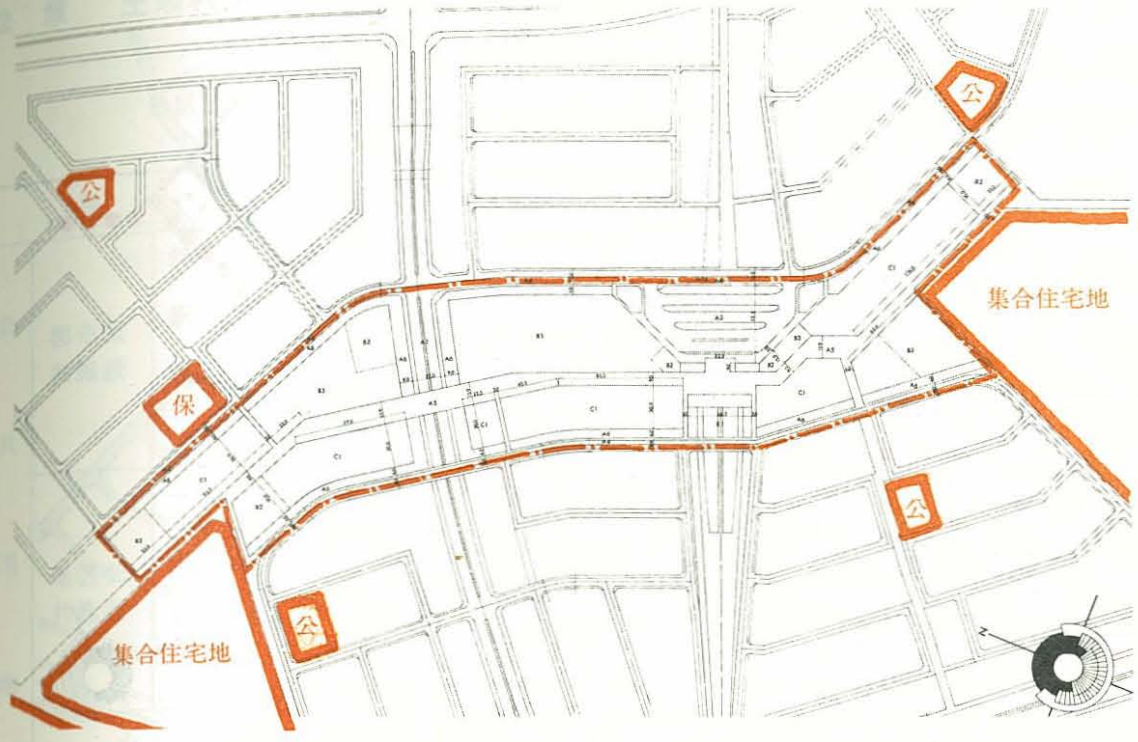


図 5.1.3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

当センターの特色は、四つのセンターのうちで最も細長い形状をしており、又東西に独立住宅地、南北に集合住宅地と住宅地のみに囲まれているという周辺の環境の同質性にある。

中央のセンターを縦断するかたちで歩行者専用路を設けるが、その長さは実質７００ｍの距離になる。そしてこのセンターをほゞ三等分する位置に、鉄道と都市計画道路という二つの交通幹線が横断しており、この長いストリートを中心にした道空間をいかに演出するか、又交通幹線により分断されたセンター空間を一体化させることが必要である。

駅前広場は電車との乗換客の利便性を考慮して幹線道路より引き込だかたちで駅に隣接させ、街並の分断を避ける為に台形型広場を採用した。（図 5.1.4 ）

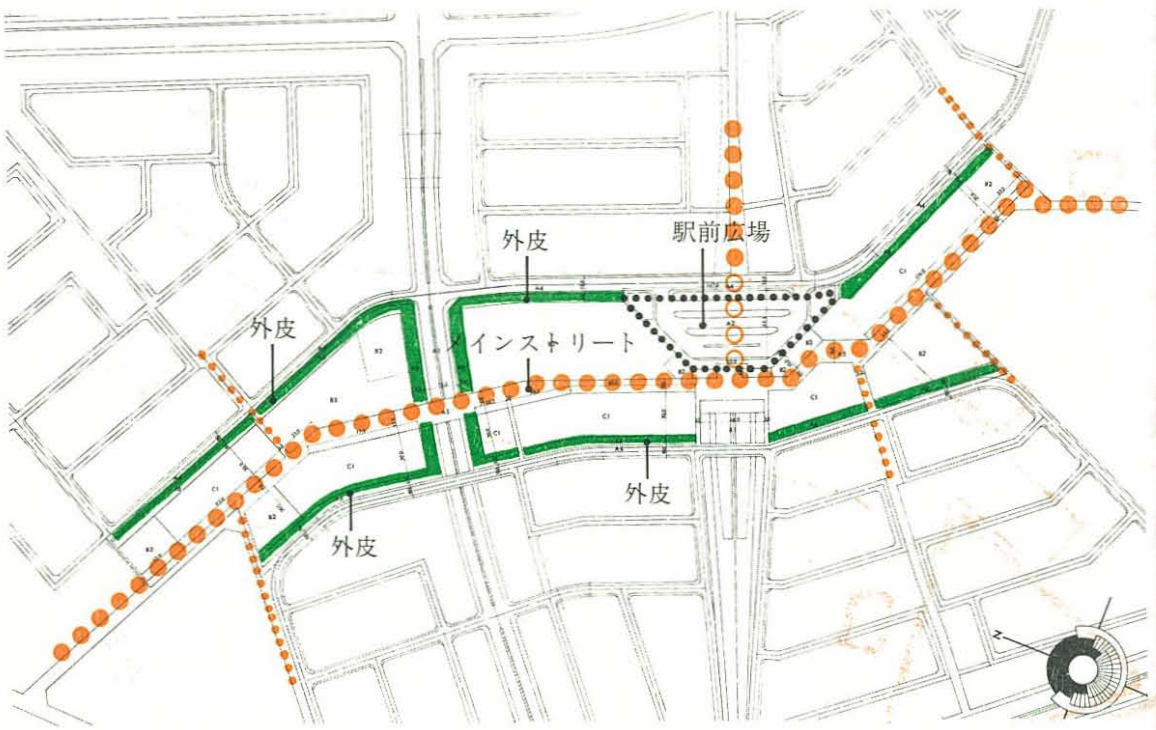


図 5. 1. 4　　全体構想図

地区センターFの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	都市公共施設	幹線道路	2,486.00	3.8			
		駅前広場	5,655.25	8.6			
		緑道	0	0			
		小計	8,141.25	12.4			
	地区公共施設	サービス道路	5,255.00	8.0			
		歩行者専用路	11,019.63	16.8			
		外皮（緑地）	7,102.50	10.8			
		小計	23,377,13	35.7			
	小計		31,518.38	48.1			
宅地	公団用地	鉄道	913.50	1.4			
		社会文化施設用地	7,818.00	11.9	4,980	63.7	
		商業業務施設用地	10,611.25	16.2	13,040	122.9	
		小計	19,342.75	29.5	18,020	97.8	容積率は鉄道用地を除く。
	民間商業業務施設用地		14,673.50	22.4	19,570	133.4	
	小計		34,016.25	51.9	37,590	113.6	容積率は鉄道用地を除く。
合計			65,534.63	100.0	37,590	57.4	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　計画条件

a）　鉄道駅

○都営地下鉄６号線Ｆ駅

プラットホーム形式……二ツ島式。巾……中央部１１.５ｍ（端部６ｍ）。

長さ１７０ｍ。

軌道レベル……標高５３ｍ。プラットホームレベル……標高５４ｍ

○乗降客……５０,０８０人。

b）　駅前広場（「港北ニュータウン交通計画）報告書より）

バス駐車場	バス利用者（人／ピーク１時間）	5,870人
	バス集中台数	65台/時
	必要バース数	7バース
送迎車駐車用地	ピーク１時間全乗用車	540台
	送迎車台数	270台
	必要バース数	9バース
タクシー駐車場	必要バース数	17バース
駅広面積		6,000㎡

c）　駐車場（「港北ニュータウン交通計画」報告書より）

買物・娯楽用駐車場		70台
業務用駐車場	店舗・サービス業	100台
	業務施設	45台
	社会文化施設	5台
	合計	150台
合計		220台

○通勤・通学用の駐車場は、周辺民有地の有料駐車場でとることとする。

○買物・娯楽・業務用は、当面 1/2 を平面で確保し、将来はその一部を立体化してまかなうこととする。

3－2　駅

都営地下鉄６号線Ｆ駅は地下駅であり、軌道面のレベル（標高５３ｍ）と地上面（標高６４ｍ）のレベル差が１１ｍあり、その中間のレベル（標高５９ｍ）にコンコースや改札口などの駅施設を設ける。これより駅前広場の下を横断し、西に延びる鉄道敷上の歩行者専用路をつなぐ地下通路を設け、この通路よりバス乗場へ連絡階段で結ぶことによって、駅前広場における人と車の分離を立体的に行う。

又、地上には駅前広場と歩行者専用路の間に、駅からの出入口を配置することによって、駅と駅前広場を、或は駅とストリートを直接連絡することが出来る。（図 5.3.1）

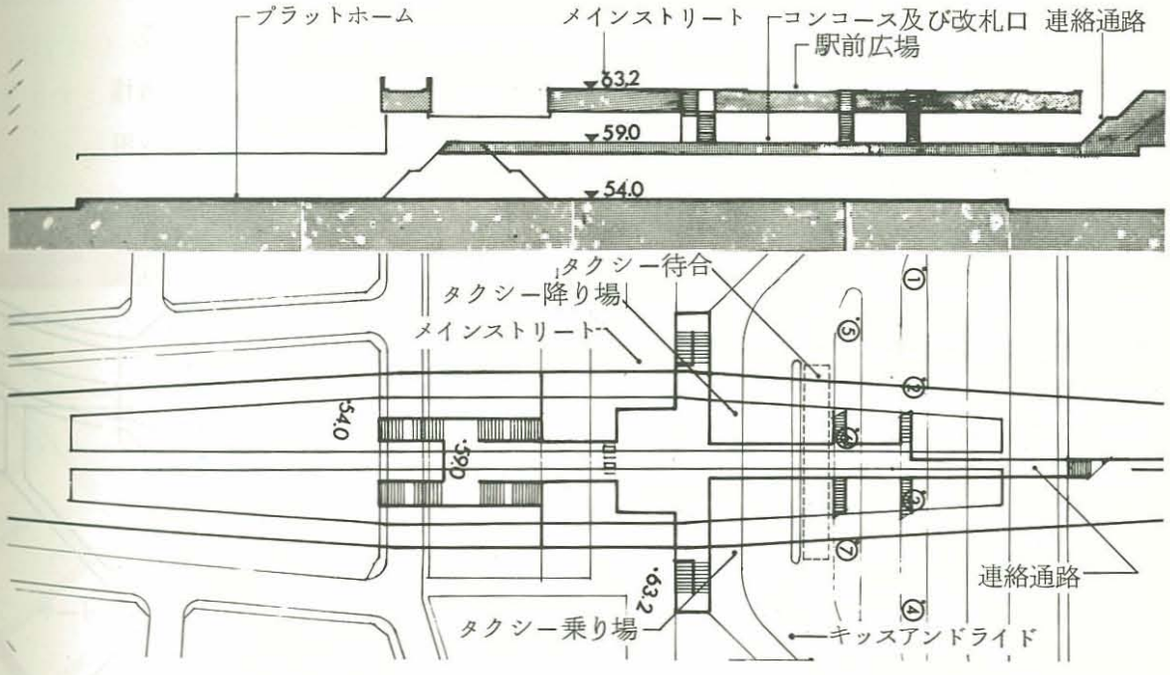


図 5.3.1　　Ｆ駅平面図及び断面図

3－3　駅前広場

駅前広場は、電車との乗換客の利便性を考慮し、駅に隣接した位置に配置し、歩車分離は、立体的に行っている。（図 5.3.3 ）

台形広場を採用し、鉄道を軸に対称となるかたちで配置し、取付道路である都市計画道路・中山北山田線からのサービス道路は、駅前広場迄は巾員１２ｍとする。

駅広とストリートとの間に駅への階段を設ける。これは人の動線の交錯を極力避ける為と、ストリート空間に駅広の表情を直接出さない為の配慮による。

バス乗降場は、７バースを中央の島にとり、　駅へは、東側の歩行者専用路を結ぶ地下通路によって立体的に連絡される。周辺の歩道部分にタクシー乗降場及びキスアンドライドの為のスペースをとる。各々の乗降場には、日除けと雨除けの為の庇を設ける。（図 5.3.1、図 5.3.2 ）

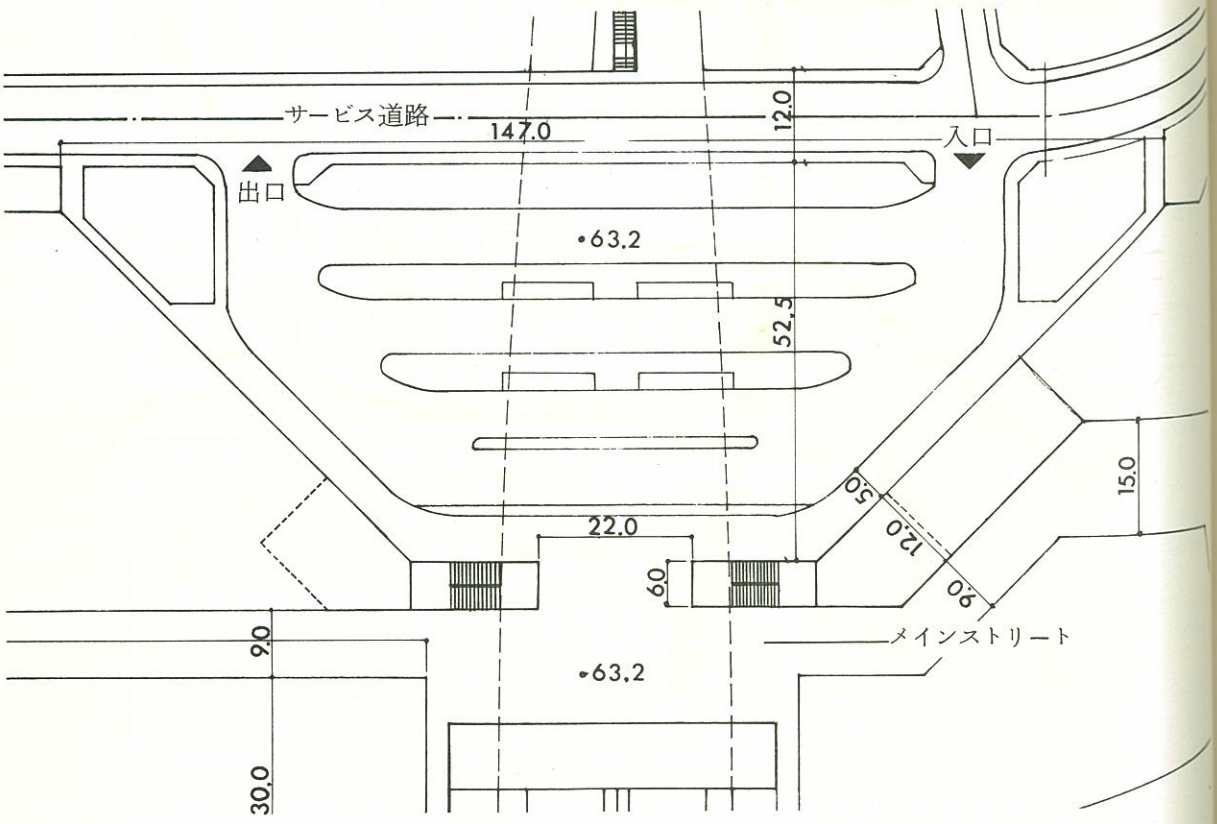


図 5.3.2　　駅前広場

3－4　サービス道路

当センターのサービスは、全てセンターをはさむ２本の９ｍのサービス道路より行う。但し都市計画道路と駅前広場の間は１２ｍ（１.５－９.０－１.５）に拡巾する。（図 5.3.3）

3－5　駐車場

駐車場及びサービスヤードへのレベルは原則として、サービス道路と歩行者専用路とのレベル関係に応じ、歩行者専用路レベルより８５cm下りか、３ｍ～４ｍ（一階分）としている。

外皮内側にまとめて配置し、サービス道路からの出入口も可能な限り集約化することによって、車の動線を整理するとともに外皮の切断個所を最少限に押える。

客用駐車場は、その利用効率を考慮し、公団用地内にまとめて配置するように計画した。民間用地においては、業務用の駐車場の他に、住居施設（マンション）用の駐車場を、３戸に１台程度の割合で確保出来るように計画した。（図 5.3.3）

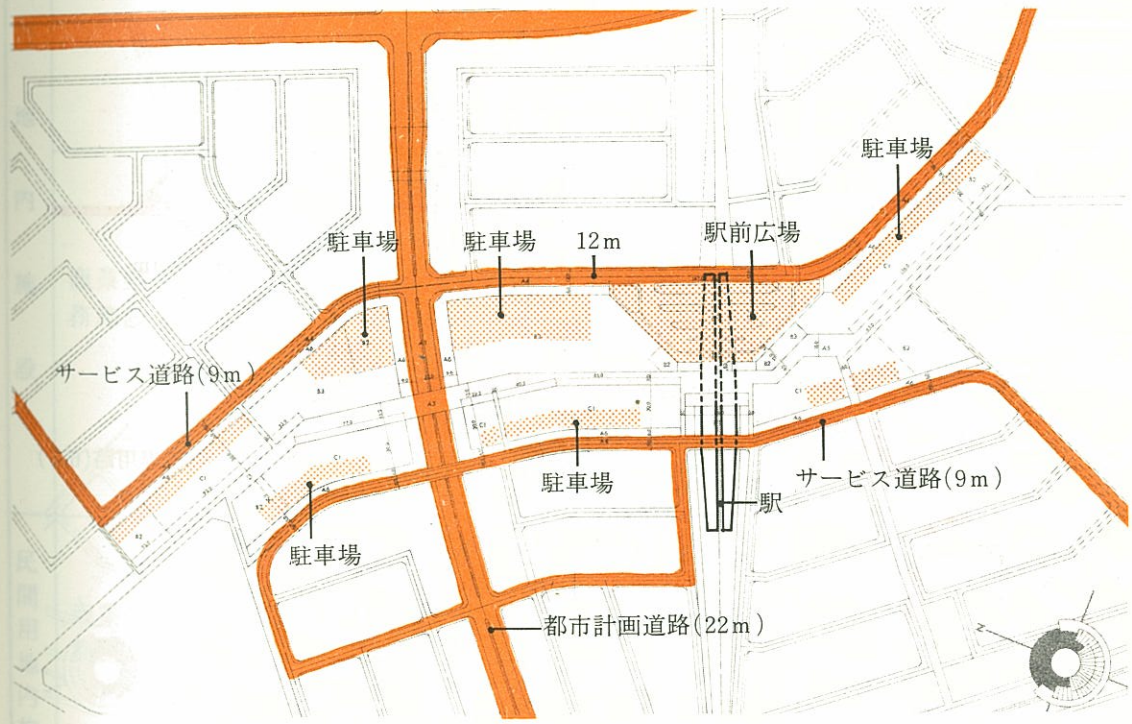


図 5.3.3　交通計画図（車）

3－6　歩行者専用路

細長いセンターの中央部を縦断するかたちでメインストリートがのび、このストリートより周辺地区とを結ぶ3ｍと6ｍの歩行者専用路がのびる。

既に述べたように、当地区の計画に当っては延長７００ｍの長さの道空間をどの様に演出するかという問題と、二つの交通幹線によって分断される地区を如何に一体化させるかという二つの大きな課題がある。前者に対しては、ストリートを敷地に応じたかたちで折れ曲がりを設け、人の動きに応じて徐々に新らたな道空間が展開するように計画した。後者の鉄道に関しては、分断ケ処である鉄道敷上を、街並みの雰囲気を分断させないよう短辺をストリート側とした台形型駅広として立体的に利用し、あわせて人の動きの起点である駅出入口をメインストリートに面して設ける。又、ストリートの反対側には空間に変化と活気を与えるために、庇を設けてキヨスクなどを配する。　都市計画道路に関しては、合わせによる廻遊路を、この都市計画道路をはさんだかたちで設けることによって両側のブロックの積極的な一体化を図っている。（図5.3.4）

図5.3.4　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は近隣商業地域（容積率４００％、建ぺい率８０％）

○第三種高度地区（高度制限２０m、北側斜線制限あり）

○防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り。

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	市民センター	2,001 (2,000)	1,200 (1,200)	60 (60)	市の地区センター（公民館＋図書室＋集会室などの集合ビル）
		公民間(2)	1,972 (2,000)	1,200 (1,200)	60 (60)	
		専門医診療所	1,500 (1,500)	1,200 (1,200)	80 (80)	8科（内科,小児科,外科,皮フ科,眼科耳鼻科,歯科,産婦人科）150m²/科
		一般医診療所(2)	1,980 (2,000)	1,200 (1,200)	60 (60)	6科（外科,眼科,内科,小児科,産婦人科,歯科）100m²/科（含住宅70m²）
		派出所	165 (165)	80 (80)	50 (50)	駐車場1台。住宅なし。
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	7,818 (7,865)	4,980 (4,980)	( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,500)	3,000 (3,000)	( )	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	5,440 (5,440)	(100)	
		飲食店	( )	840 (840)	(100)	
		業務施設	( )	3,760 (3,760)	(200)	金融・保険,運輸・通信などのオフィス（65%）＋対個人サービス業（35%）
		小計	10,611.25 ( )	13,040 (13,040)	122.9 ( )	
	小計		18,429.25 ( )	18,020 (18,020)	( )	
民間用地内施設	商業業務施設	スーパー	(1,500)	(1,500)	(100)	最寄品店：買廻品店≒6：4
		一般小売店	( )	(11,160)	(100)	
		飲食店	( )	(1,270)	(100)	
		業務施設	( )	(5,640)	(200)	金融・保険,運輸・通信などのオフィス（65%）＋対個人サービス業（35%）
	小計		14,673.50 ( )	19,570 (19,570)	133.4 ( )	
合計			33,102.75 ( )	37,590 (37,590)	113.6 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部には住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は、直接各ストリートに面して配置される。

各施設は概ね一階であるが、駅前周辺と都市計画道路の両側は、２階から４階程度に立体化している。

核店舗としてのスーパーは人々を相互に引き合う効果を考慮し、鉄道の南側と、都市計画道路の北側とに約３００ｍ離して配置している。

駅前広場の南側の奥行き１２ｍの宅地には、派出所や郵便局の他に小規模店舗を装置化して配置する。

オープンモールである１５ｍと９ｍのメインストリートには、内皮として統一されたデザインの庇状のアーケードを設け、道空間にアイデンティティをもたせる。公団宅地内に設ける２本のサブストリートは、建築計画と一体となったかたちで構成し、処々にポケット広場を配する等、メインストリートとは異った雰囲気の道空間を構成する。（図 5. 4. 1 ）

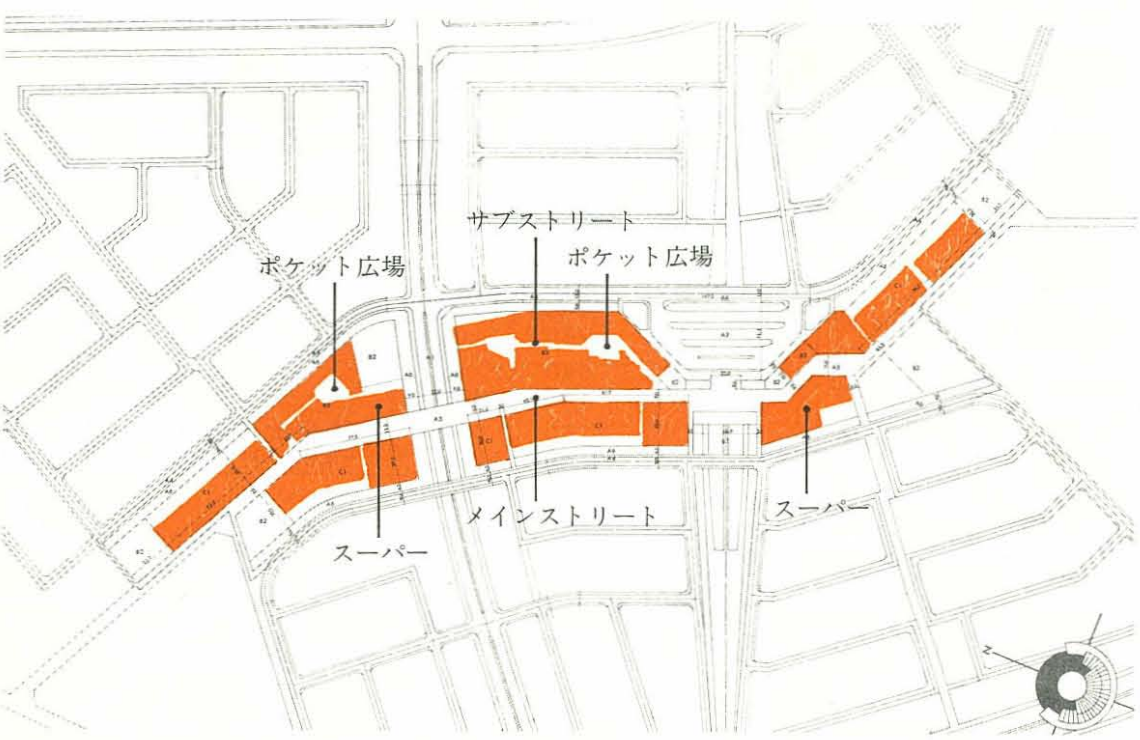


図 5. 4. 1　　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

公民館はコミュニティ施設としての誘致圏を考慮し、一つは地区の北側に集合住宅地に面した位置に、一つは市民センターと一体化したかたちで地区の南側の集合住宅地に面した位置に配置する。

専門医診療所は、救急車や利用者の車の便を考慮し、都市計画道路の北側に配置する。一般医診療所は、公民館と同様にコミュニティゾーンの関係より、地区の南北の歩行者専用路の端部に配置した。

派出所と特定郵便局は、駅前広場の南側の宅地に配置している。（図 5.4.2）

図 5.4.2　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、近隣商業地域、第３種高度地区（２０m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で図 5. 4. 3 に示す様な住棟配置を行った。１階商業施設の階高を充分とった上に原則として５階建のマンションが乗ると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には、原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　１９８戸（ネット床面積８０m^2／戸）

計画人口　　７５２人（3.8人／戸）

（但し公団用地内の施設併用住宅は除く）

図 5.4.3　　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分計画は図 5. 5. 1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地	都市公共施設用地	8,1 4 1.2 5	1 2.4
	地区公共施設用地	2 3,3 7 7.1 3	3 5.7
	小計	3 1,5 1 8.3 8	4 8.1
公団用地	鉄道用地	9 1 3.5 0	1.4
	社会文化施設用地	7,8 1 8.0 0	1 1.9
	商業業務施設用計	1 0,6 1 1.2 5	1 6.2
	小計	1 9.3 4 2.7 5	2 9.5
民間商業業務施設用地		1 4,6 7 3.5 0	2 2.4
合計		6 5,5 3 4.6 3	1 0 0.0

図 5.5. 1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

メインストリートのレベルは、センター周辺住宅地からスムーズにアプローチ出来るよう西端で標高６０ｍ、東端で６１ｍ、中心部ではセンターを横断する幹線道路、鉄道との関係から、６２～６３ｍとやゝ高くし、全体に緩い勾配をつけて処理している。駅広部分は、ストリートレベルと同じ６３ｍとしている。センター内宅地については、二段構成とし、第１部基本構想「２－９造成計画に関する提案の項でのべた原則により、メインストリート側は、ストリートレベル⊕０～１ｍの範囲についてフラットとし、サービスヤード側は周辺道路との関係から、図示の如きレベル構成とし、原則としていずれもフラットな面に分解した造成としている。（第１３部基本設計造成計画図参照）

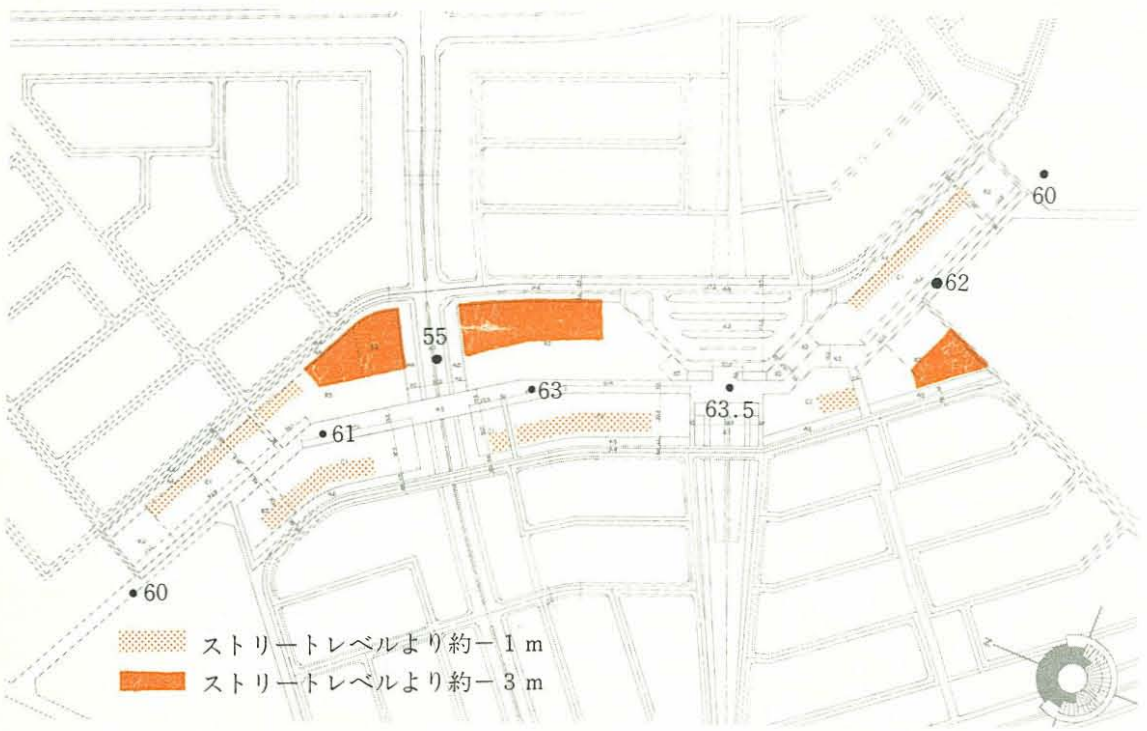


図 5.6.1　造成計画図

第7章　建設計画

7－1　計画条件

建設段階は3期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．55年	S．58年	S,62年～
公団用地	社会文化施設	市民センター	0％	0％	100％
		公民館	0	0	100
		専門医診療所	100	0	0
		一般医診療所	100	0	0
		特定郵便局	100	0	0
		派出所	100	0	0
	商業業務施設	スーパー	100	0	0
		一般小売店	100	0	0
		飲食店	100	0	0
		業務	100	0	0
		合計	100	0	0
民間用地	商業業務施設	スーパー	0	100	0
		一般小売店	0	α	$100-\alpha$
		飲食店	0	β	$100-\beta$
		業務	0	γ	$100-\gamma$
		合計	0	50	50

鉄道建設時期は、S.60年

7－2　建設計画

当初の商業需要をまかなうのは公団用地内の商業施設であり、その位置は、周辺住宅地の建設計画に応じたかたちで決定されねばならない。従って本計画では、建築の建設時期が一定でない独立住宅地よりも、人口も多く一定期間内にまとめて計画建設される集合住宅地の配置を特に考慮した。（図 5.7.1 ）

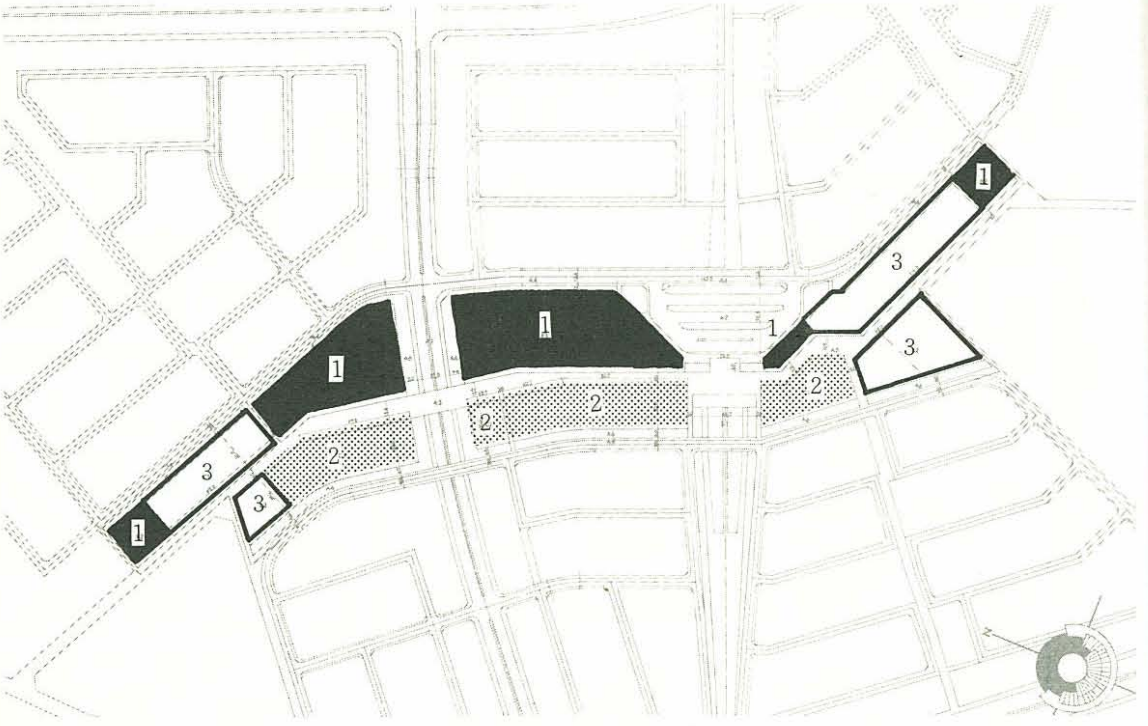


図 5.7.1　　建設計画図

第 6 部　近隣センターaの基本設計

a

第 1 章

1－1

a)

b

c

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第１地区の東端に位置する。（図 6.1.1）

住区幹線のバスストップより近隣公園をつなぐかたちで、Ｌ字形に拡がったセンターである。

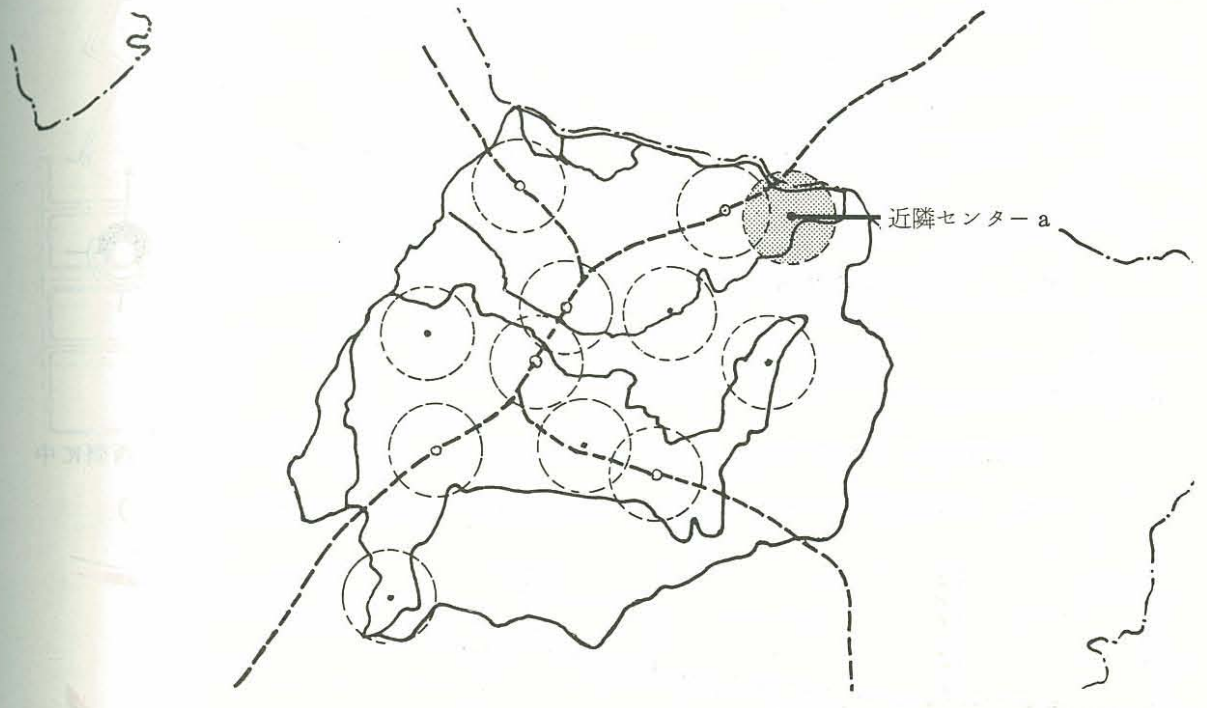


図 6.1.1　　位置図

b)　道　路

地区の南端に住区幹線（巾員１２ｍ）、西側にクルドサック状に巾員 7.5 ｍのサービス道路、南東部に巾員６ｍのサービス道路が各々接している。（図 6.1.2）

c)　歩行者専用路

地区の北側が巾員９ｍの歩行者専用路に接し、南側からは住区幹線をはさんで

4.5ｍ、サービス道路をはさんで３ｍのものがセンターに入ってくる。

図 6.1.2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

周辺地域の土地利用は、北側に歩行者専用路をはさんで近隣公園が、西側に中学校、東側に集合住宅地、南側に独立住宅地が接している。（図 6.1.3 ）

図 6.1.3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

センターのかたちに沿って、中央にＬ字形にストリートを通す。近隣公園に向って開いた広場を端部に設け、この広場に面して社会文化施設を配置した。（図 6. 1. 4 ）

図 6. 1. 4　全体構想図

近隣センターaの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	サービス道路		1,106.75	4.9			
	歩行者専用路		4,497.25	19.8			
	外皮（緑地）		2,918.00	12.9			
	小計		8,522.00	37.6			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	4,553.50	20.1	2,180.00	47.9	
		商業業務施設用地	4,960.50	21.9	3,690.00	74.4	
		小計	9,514.00	41.9	5,870.00	61.7	
	民間商業業務施設用地		4,656.50	20.5	3,690.00	79.2	
	小計		14,170.50	62.4	9,560.00	67.5	
合計			22,692.50	100.0	9,560.00	42.1	

第3章　交通計画

3－1　車

当地区へのサービスは、周辺のサービス道路より行い、サービスヤードを敷地の周辺に外皮に沿ったかたちで配置する。出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を極力少くする。客用駐車場は徒歩アプローチを重視し、原則として設けない。バスストップが住区幹線に設けられる。(図6.3.1)

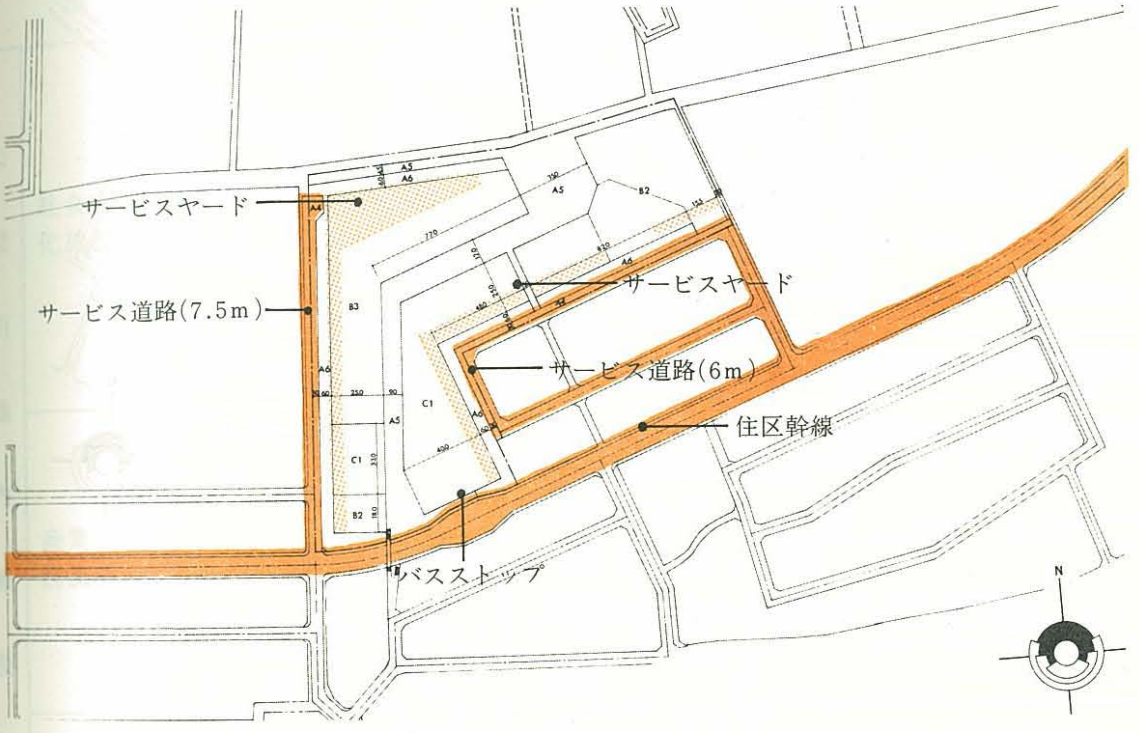


図6.3.1　交通計画図(車)

3－2　　人

メインストリートは、巾員9mのものを、バスストップより地区を縦断するかたちでL字形に設計、北側の歩行者専用路と結ぶ。広場は北端部に近隣公園に開いたかたちで配置した。（図 6.3.2）

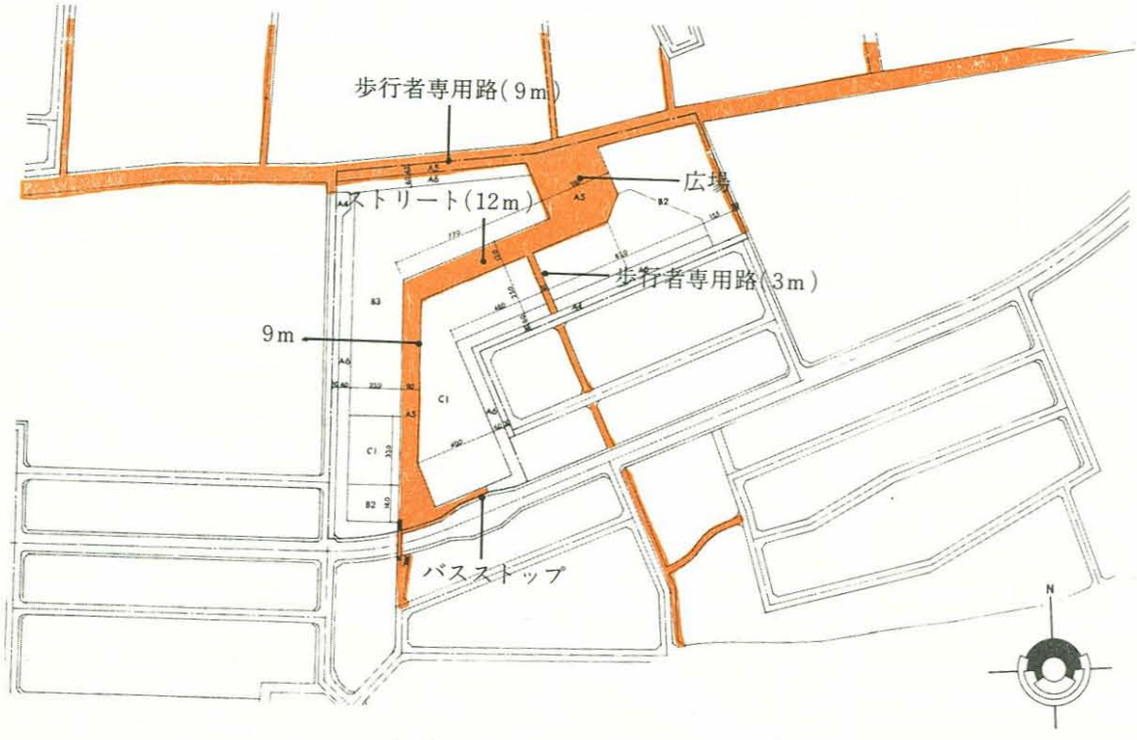


図 6.3.2　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画図

4－1　計画条件及び計画概要

○ 用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○ 第二種高度地区　（高度制限１５m、北側斜線制限あり）

○ 準防火地域

○ 施設内容及び規模は次表の通り

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	2,053.5 (2,000)	800 (800)	39.0 (40)	2階建
		公民館	1,075.0 (1,000)	600 (600)	55.8 (60)	
		一般医診療所	975 (1,000)	600 (600)	61.5 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科産婦人科) 100m²/科(含住宅70m²)
		駐在所	250 (250)	80 (80)	32 (32)	駐車場1台。住宅66m²付。
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	4,553.5 (4,450)	2,180 (2,180)	47.9 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	1,000 (1,000)	(80)	最寄品：買廻品≒２：１
		一般小売店	(1,960)	1,400 (1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	そば屋，すし屋，レストラン，中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	1,050 (1,050)	(70)	銀行　500m²（床面積） 個人サービス（100m²×5店）
		小計	4,960.5 (4,750)	3,690 (3,690)	74.4 ( )	
	小計		9,514.0 ( )	5,870 ( )	61.7 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	2,400 (2,400)	(70)	最寄品：買廻品≒２：１
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	1,050 (1,050)	(70)	対個人サービス（100m²×10店）
	小計		4,656.5 (5,050)	3,690 (3,690)	79.2 ( )	
合計			14,170.5 ( )	9,560 ( )	67.5 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○ これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は、ストリートに面して配置される。

各施設は概ね一階となるが、一部は二階建となる。

スーパーは広場に面して配置した。（図 6.4.1）

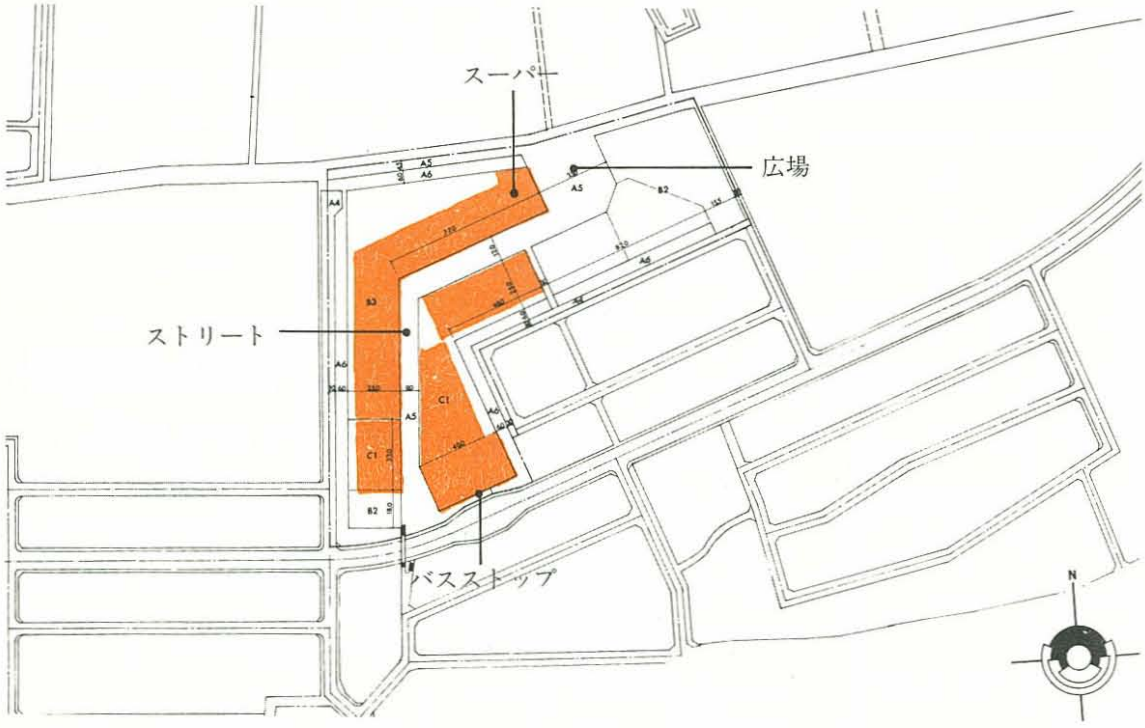


図 6.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

幼稚園、公民館、一般医診療所は広場に面して、又駐在所、特定郵便局はバスストップの近くに設けた。（図 6.4.2）

図 6.4.2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図 6.4.3.に示す様な住棟配置した。1階商業施設の屋上に原則として4階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　５６戸（ネット床面積　８０㎡／戸）

計画人口　　２１３人（3.8人／戸）

（但し、公団用地内店舗経営者用住宅及び一般医診療所用住宅は除く）

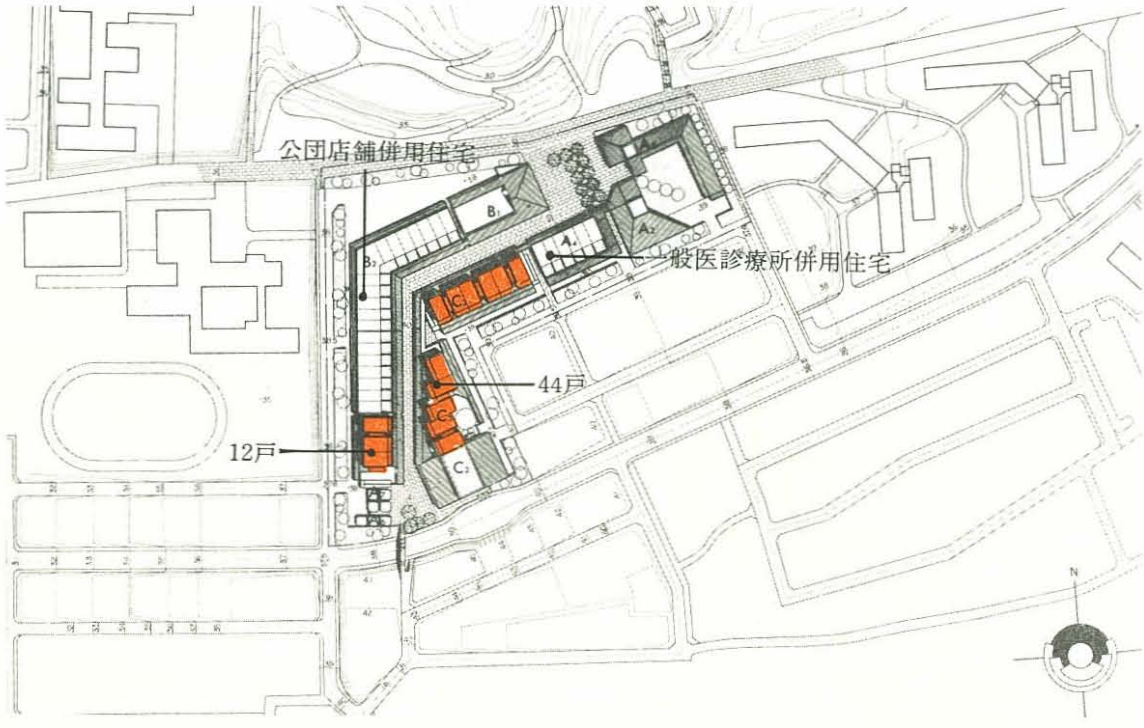


図 6.4.3　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第 1 部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 6. 5. 1.に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地		8,5 2 2.0 0	3 7.6
公団用地	社会文化施設用地	4,5 5 3.5 0	2 0.1
	商業業務施設用地	4,9 6 0.5 0	2 1.9
	小計	9.5 1 4.0 0	4 1.9
民間商業業務施設用地		4,6 5 6.5 0	2 0.5
合計		2 2,6 9 2.5 0	1 0 0.0

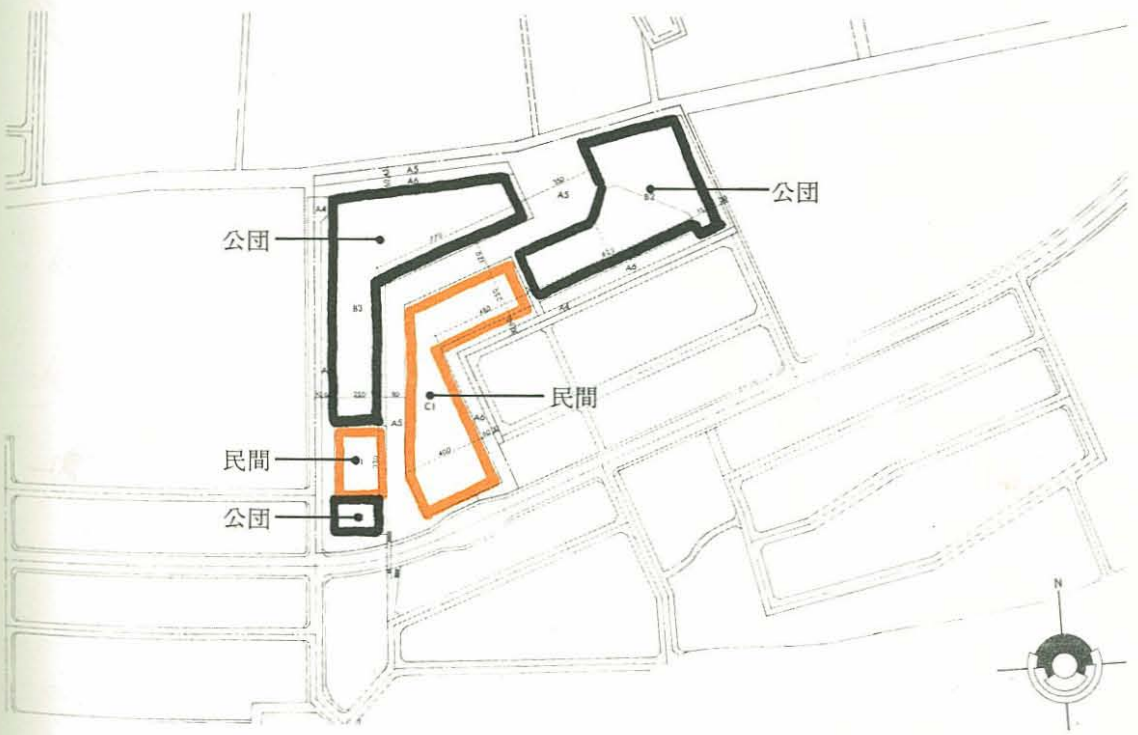


図 6. 5. 1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

センター周辺の地形条件により、ストリートは、南より中央迄は北下り約1/90、中央より北東方向に同じく約1/90勾配となっている。宅地については、地区センターと同様、二段構成として、ストリート側はストリートレベル⊕0～1 mの範囲でフラットとし、サービスヤード側は、外皮の外側を走るサービス道路とほぼ同じレベルとしている。

センター南側バス停廻りはスロープに沿ってブロック積擁壁、外皮廻りはコンクリート擁壁、宅地内のレベル調整は、法面処理としている。（図 6.6.1，第13部 N－a－5造成計画図参照）

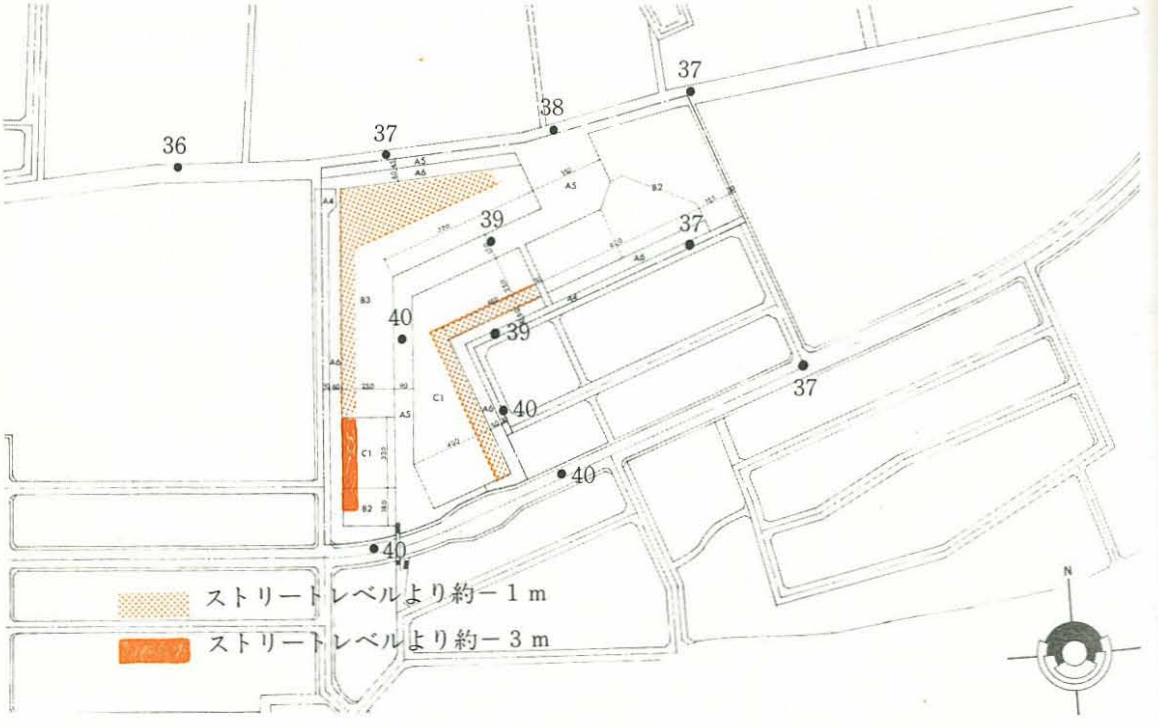


図 6.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．56年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100 %	0 %
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 6.7.1 に示したとおりである。

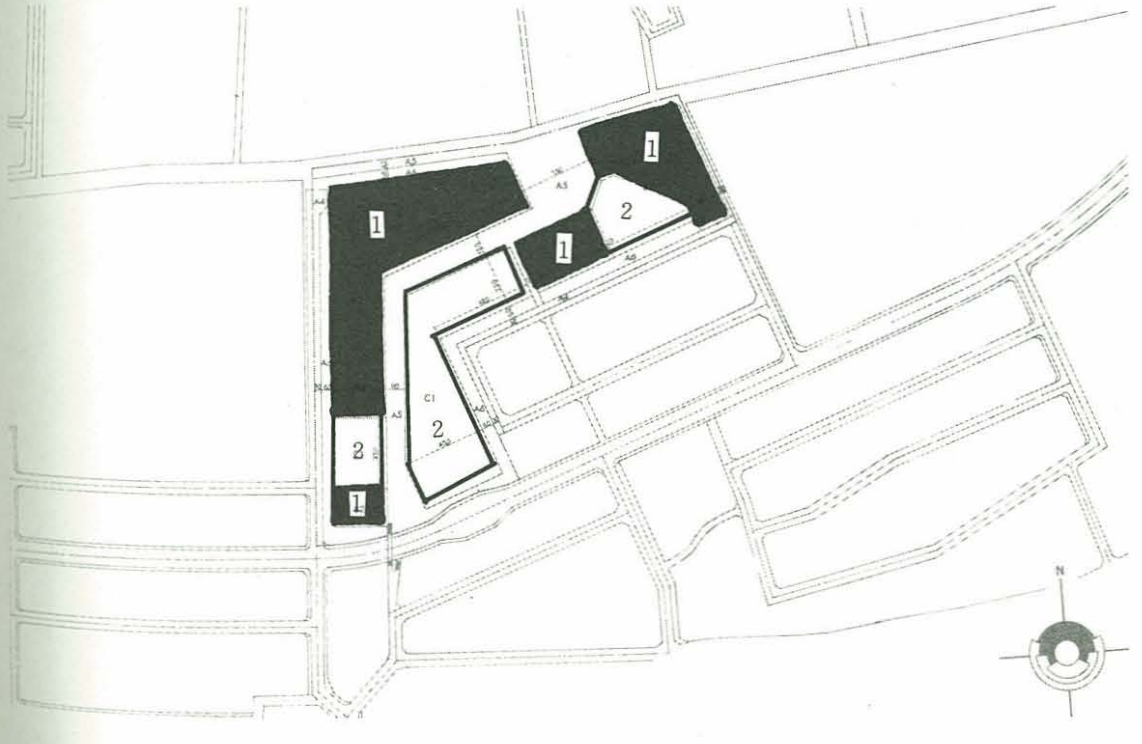


図 6.7.1　　建設計画図

第 7 部　近隣センターbの基本設計

b

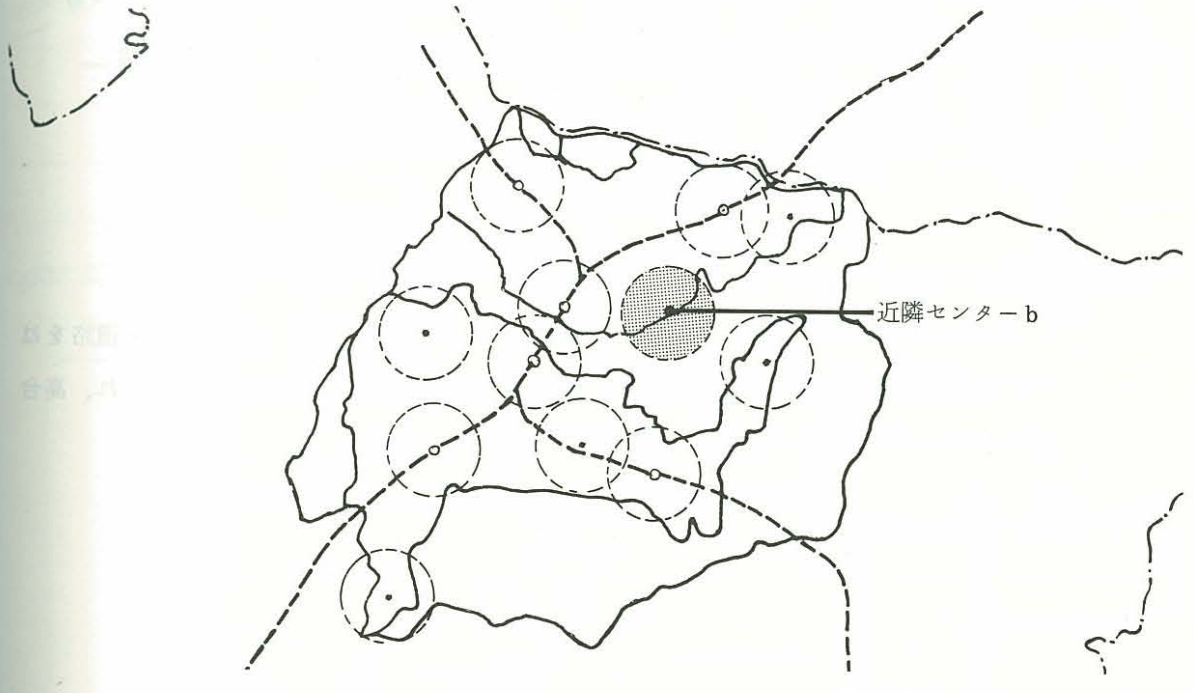
第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第１地区の南東部に位置する。（図 7.1.1 ）

１０ｍの緑道と９ｍの歩行者専用路がＴ字型に交差するところの南側に、東西方向に長く拡がったセンターであり、西側が高く東側が低い地形となっており、その比高は約１８ｍある。



b)　道　路

地区の西端に９ｍ道路、南と南東部に６ｍ道路が接している。（図 7.1.2 ）

c)　歩行者専用路

地区の北側に９ｍの歩行者専用路が、北東部に水路を含んだ１０ｍの緑道が接している。又南側の独立住宅地より３ｍのものが1本取り付く。（図 7.1.2 ）

図 7. 1. 2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

北側は歩行者専用路をはさんで児童公園と集合運動場が、西側は 9 m 道路をはさんで中学校が配置されている。北東側は自然地形が縁道に沿って残され、高台部分に集合住宅地が拡がる。（図 7. 1. 3 ）

図 7. 1. 3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

9 m の歩行者専用路を迂回するかたちで、センター内にストリートを設けた。北側のブロックにサービスする為に、西側の 9 m 道路よりクルドサック状のサービス道路を取りつける。（図 7. 1. 4 ）

図 7. 1. 4　　全体構想図

近隣センターbの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積 m^2	比率 %	床面積 m^2	容積率 %	備考
公共用地	サービス道路		2,094.00	8.6			
	歩行者専用路		4,857.25	20.1			緑道400.0m^2を含
	外皮（緑地）		3,169.50	13.1			
	小計		10,120.75	41.8			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	4,311.75	17.8	2,100.00	48.7	
		商業業務施設用地	4,913.75	20.3	3,690.00	75.1	
		小計	9,225.50	38.0	5,790.00	62.9	
	民間商業業務施設用地		4,875.00	20.1	3,690.00	75.7	
	小計		14,100.50	58.2	9,480.00	67.2	
合計			24,221.25	100.0	9,480.00	39.1	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　車

ストリートの北側の宅地にサービスする為に、西側の 9 m道路より外皮の内側に 6 mのサービス道路を通し、クルドサック状に取り付ける。（図 7. 3. 1 ）

サービスヤードは敷地の周囲に外皮に沿ったかたちで配置し、出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を極力少くする。客用駐車場は徒歩アプローチを重視し原則として設けない。

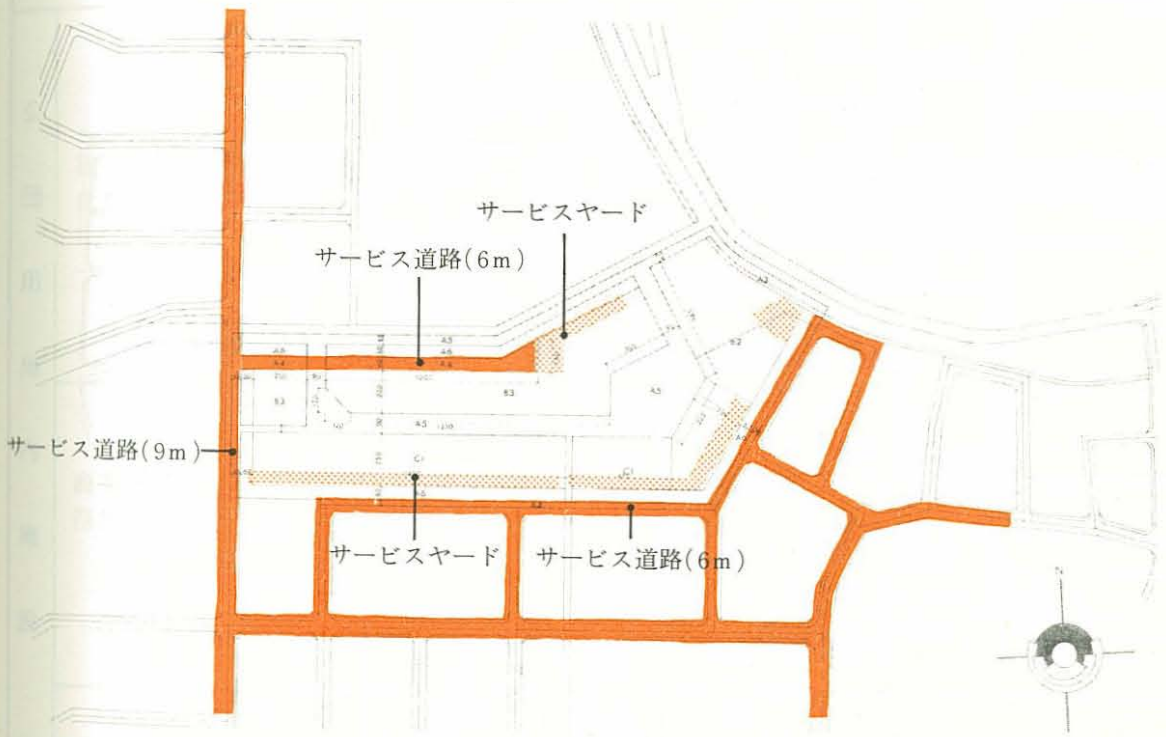


図 7. 3. 1　　交通計画図（車）

3－2　　人

メインストリートは、巾員９ｍのものを、北側の境界沿いに走る９ｍの歩行者専用路から迂回するかたちで設ける。周囲の地形条件よりストリートは 1/15 の東下りの勾配となり、西側の取付部ではサービス道路の下をくぐる。広場は東側の折れ曲がり部分に設ける。（図 7.3.2）

図 7.3.2　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画図

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○第二種高度地区　　（高度制限１５ｍ、北側斜線制限あり）

○準防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り

種別			用地 ㎡	延床面積 ㎡	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	2,010.5 (2,000)	800 (800)	39.8 (40)	2階建
		公民館	1,006.5 (1,000)	600 (600)	59.6 (60)	
		一般医診療所	1,094.75 (1,000)	600 (600)	54.8 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科,産婦人科)100㎡/科(含住宅70㎡)
		駐在所	0 (0)	0 (0)	(－)	駐車場1台。住宅６６㎡付。
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	4,311.75 (4,200)	2,100 (2,100)	48.7 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	1,000 (1,000)	(80)	最寄品：買廻品≒２：１
		一般小売店	(1,960)	1,400 (1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	そば屋，すし通，レストラン，中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	1,050 (1,050)	(70)	銀行　５００㎡(床面積) 個人サービス(100㎡×5店)
		小計	4,913.75 (4,750)	3,690 (3,690)	75.1 ( )	
	小計		9,225.5 (8,950)	5,790 (5,790)	62.9 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	2,400 (2,400)	(70)	最寄品：買廻品≒２：１
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	1,050 (1,050)	(70)	対個人サービス(100㎡×10店)
	小計		4,875.00 (5,050)	3,690 (3,690)	75.7 ( )	
合計			14,100.50 (14,000)	9,480 (9,480)	67.2 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は、ストリートに面して配置される。
各施設は概ね一階となるが、一部は二階建になる。
スーパーは広場に面して配置した。（図 7.4.1）

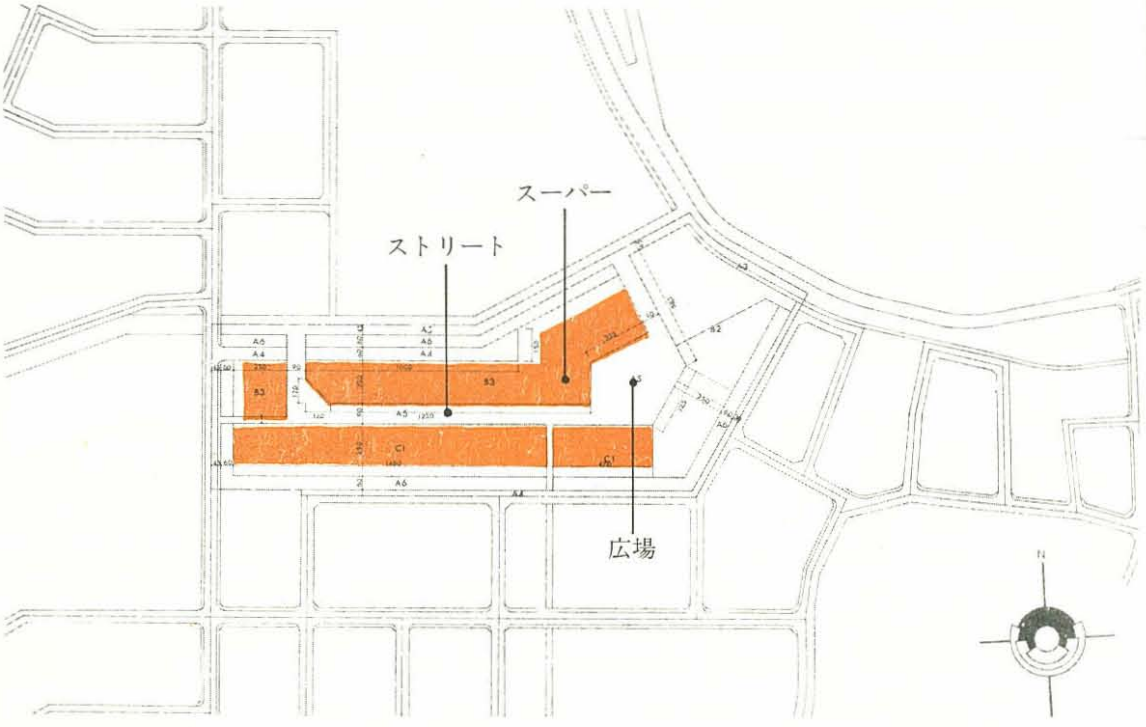


図 7.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

幼稚園、公民館、一般医診療所、郵便局を広場と緑道の間の宅地にまとめて配置した。（図 7. 4. 2 ）

図 7. 4. 2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図 7.4.3 に示す様な住棟配置とした。1階商業施設の屋上に原則として4階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　８０戸（ネット床面積８０㎡／戸）

計画人口　　３０４人（3.8人／戸）

（但し、公団用地内店舗経営者用住宅及び一般医診療所用住宅は除く）

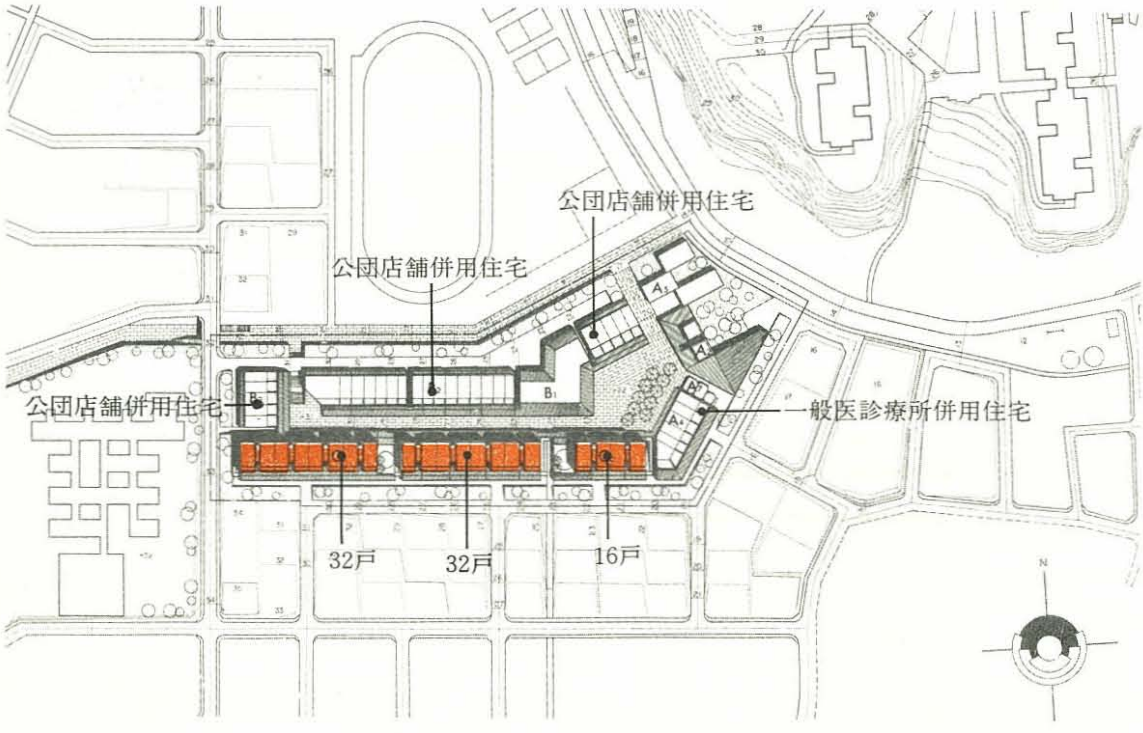


図 7.4.3　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 7.5.1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 ㎡	比率 %
公共用地		10,120.75	41.8
公団用地	社会文化施設用地	4,311.75	17.8
	商業業務施設用地	4,913.75	20.3
	小計	9.225.50	38.0
民間商業業務施設用地		4,875.00	20.1
合計		14,100.50	58.2

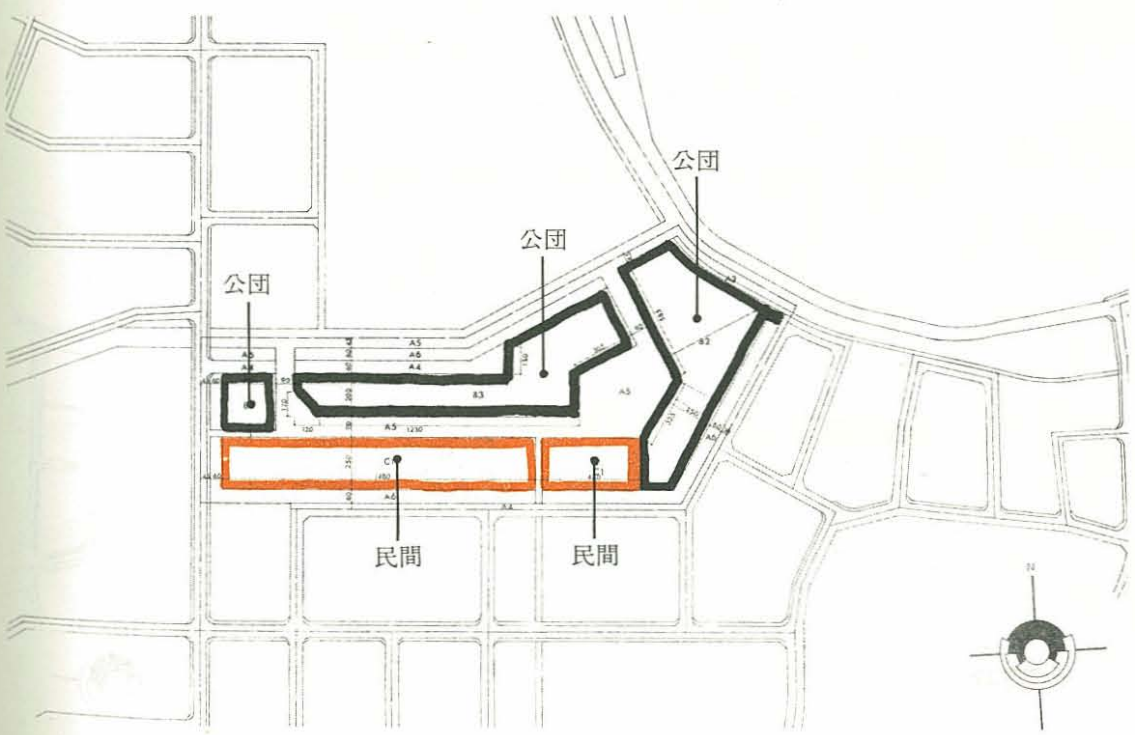


図 7.5.1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

周囲の地形条件により、ストリートは、南を走るサービス道路とほゞ同じ東下り約 1/15 の勾配としている。宅地については、地区センターと同様、二段構成とし、ストリート側は、ストリートレベル⊕0～1 mの範囲でフラットとし、サービスヤード側は、社会文化施設を除いてストリートレベル⊖1 mの関係で出来ている。

（社会文化施設は、サービス道路との関係からストリートレベル⊖4～6 m余となっている。）又、センター北側沿に走る歩行者専用路がセンターより、1段下っているため、北側外皮外側は、H＝5 mのブロック積擁壁となり、この歩行者専用路にセンターストリートが交る東西の階段及びスロープ部分ではコンクリート及び、ブロック積擁壁となっている。外皮廻りは、コンクリート擁壁とし、宅地内のレベル調整は法面処理としている。（図 7.6.1., 第 1 3 部N－b－5 造成計画図参照）

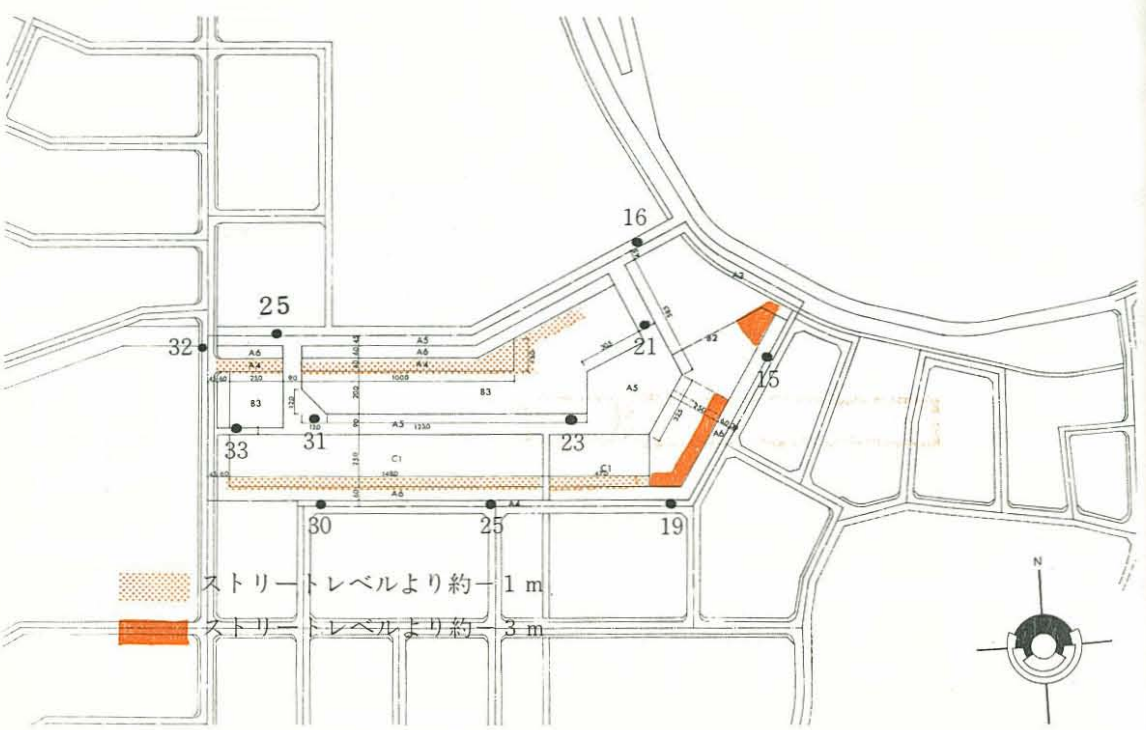


図 7.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．58年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100％	0％
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 7. 7. 1 に示したとおりである。

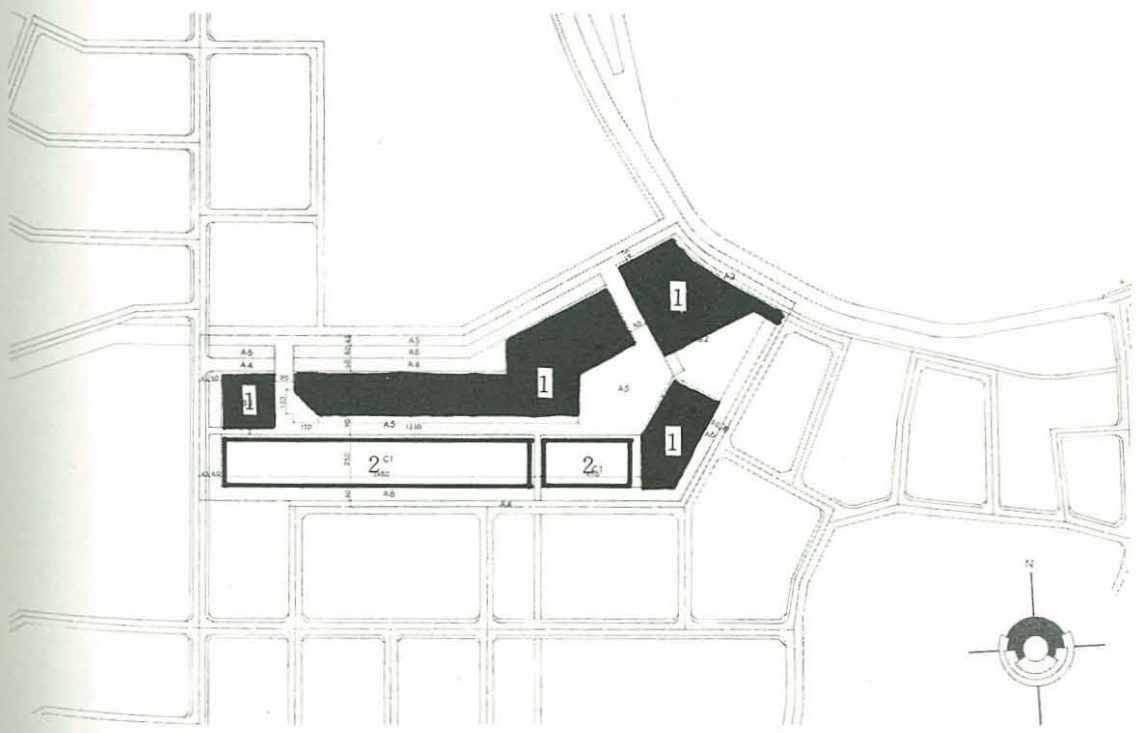


図 7. 7. 1　　建設計画図

第 8 部　近隣センターcの基本設計

C

第 1 章

1－1

a)

b)

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第２地区の北東端に位置しており、住区幹線のバスストップより北東の方向に長く延びている。（図 8.1.1）

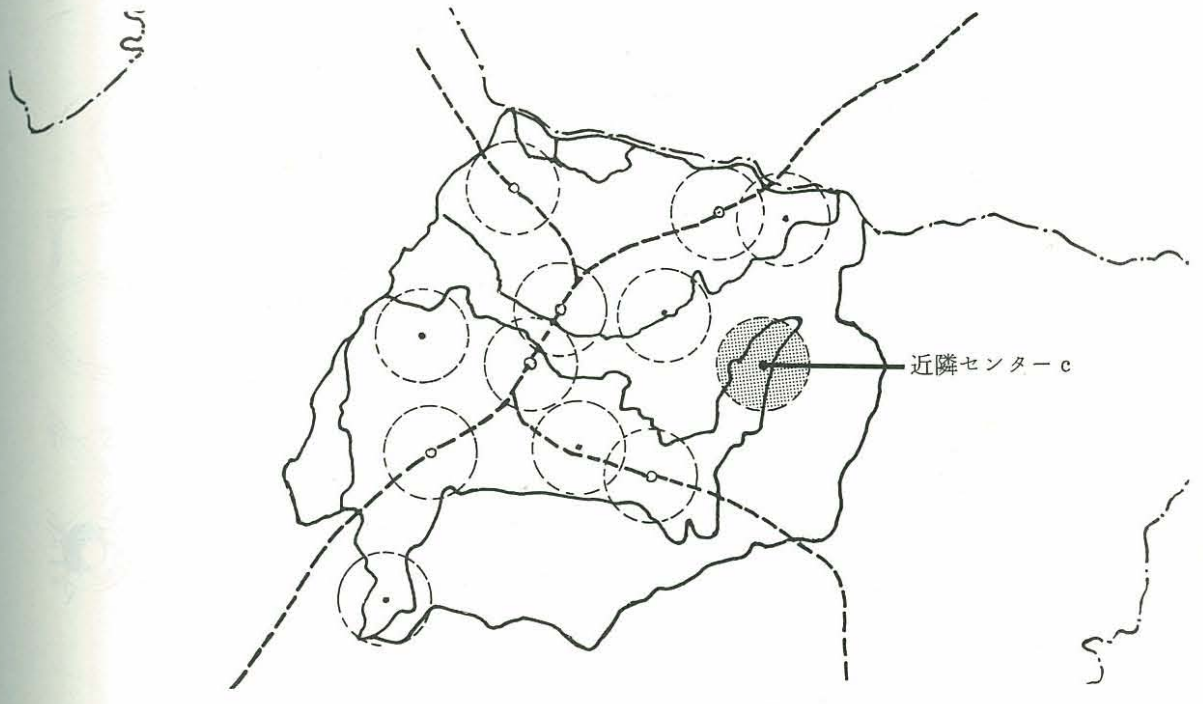


図 8.1.1　　位置図

b)　道　路

地区の南西端は巾員１８ｍの住区幹線に接しており、バスストップが設けられる。その他の周囲は９ｍ（一部 7.5ｍ）のサービス道路に接している。
（図 8.1.2）

c)　歩行者専用路

地区の南側から住区幹線の上を、北側から９ｍサービス道路の下を通るかたちで、各々６ｍの歩行者専用路が入ってくる。東側からは１８ｍ住区幹線に設けられたバスストップからのびる３ｍの歩行者専用路が取り付く。

又、南側の住区幹線の反対側に１０ｍ緑道が図に示すようにＬ字形に接している。（図 8.1.2）

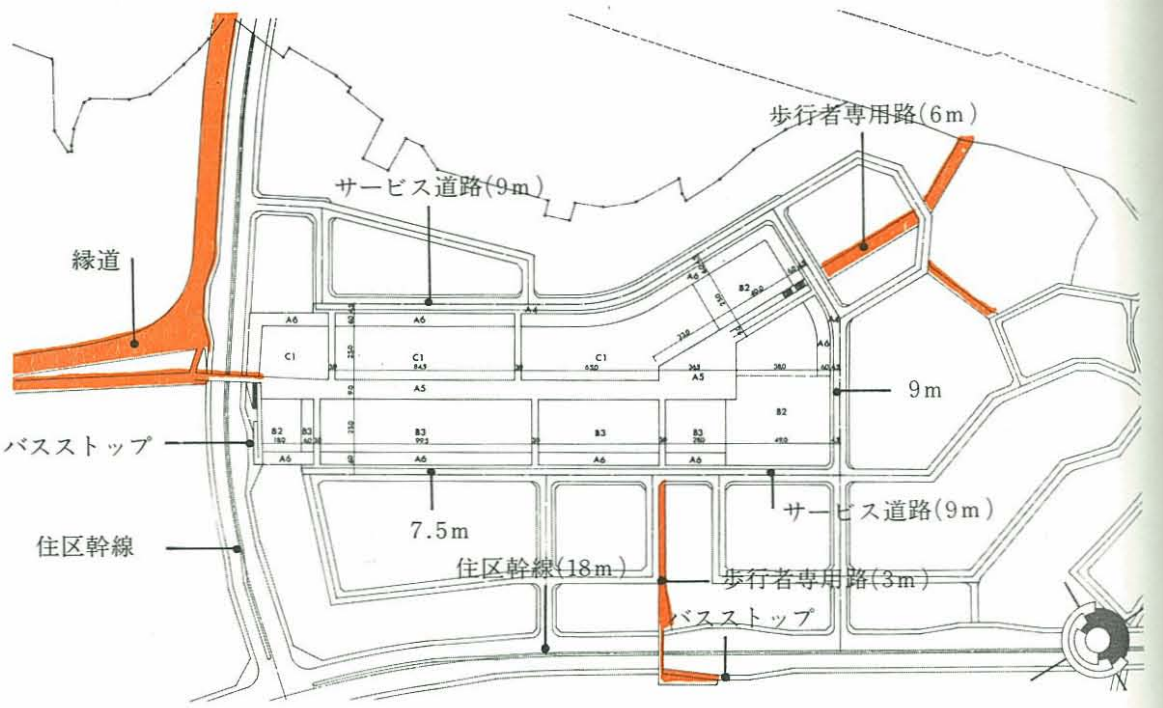


図 8.1.2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

周辺地域の土地利用は、住区幹線の南側に、緑道をはさんで近隣公園と集合住宅地のオープンスペースが拡がり、その他は全て独立住宅地にとり囲まれている。（図 8.1.3）

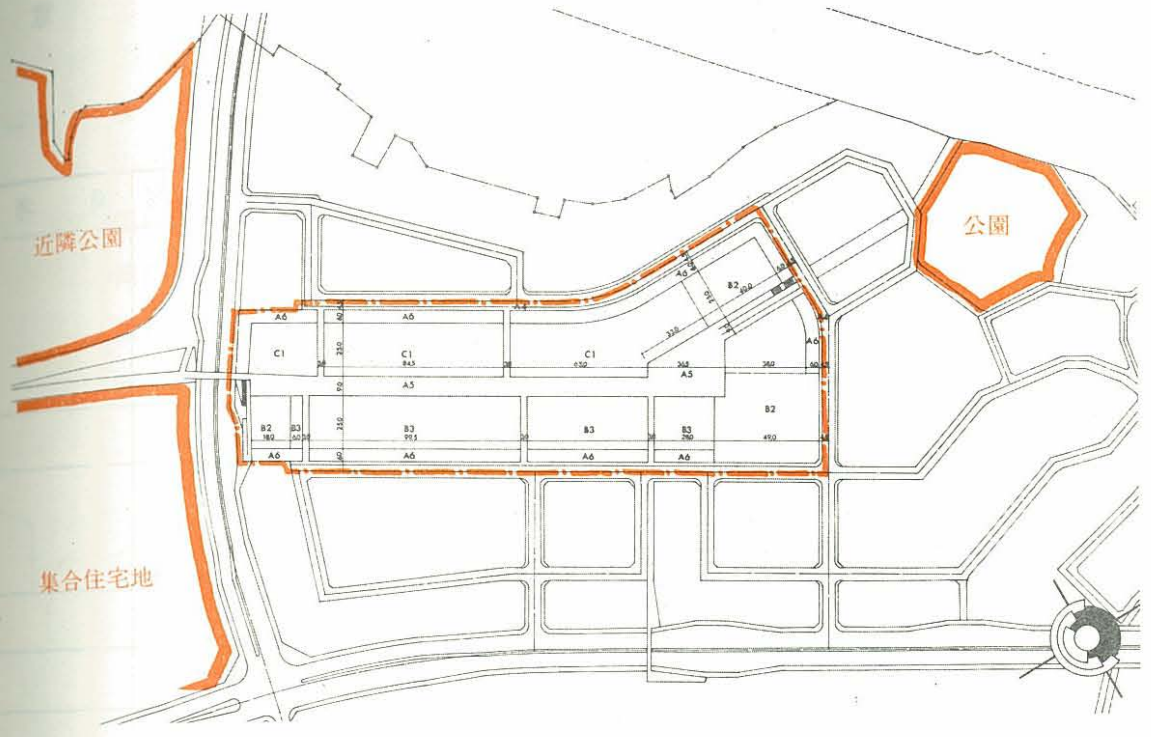


図 8.1.3　　周辺土地利用図

1－2　　全体計画

センターを縦断するかたちで中央部に 9 mのストリートを通す。北側のストリートが折れ曲がる地点に広場を設け、社会文化施設を配置した。（図 8.1.4）

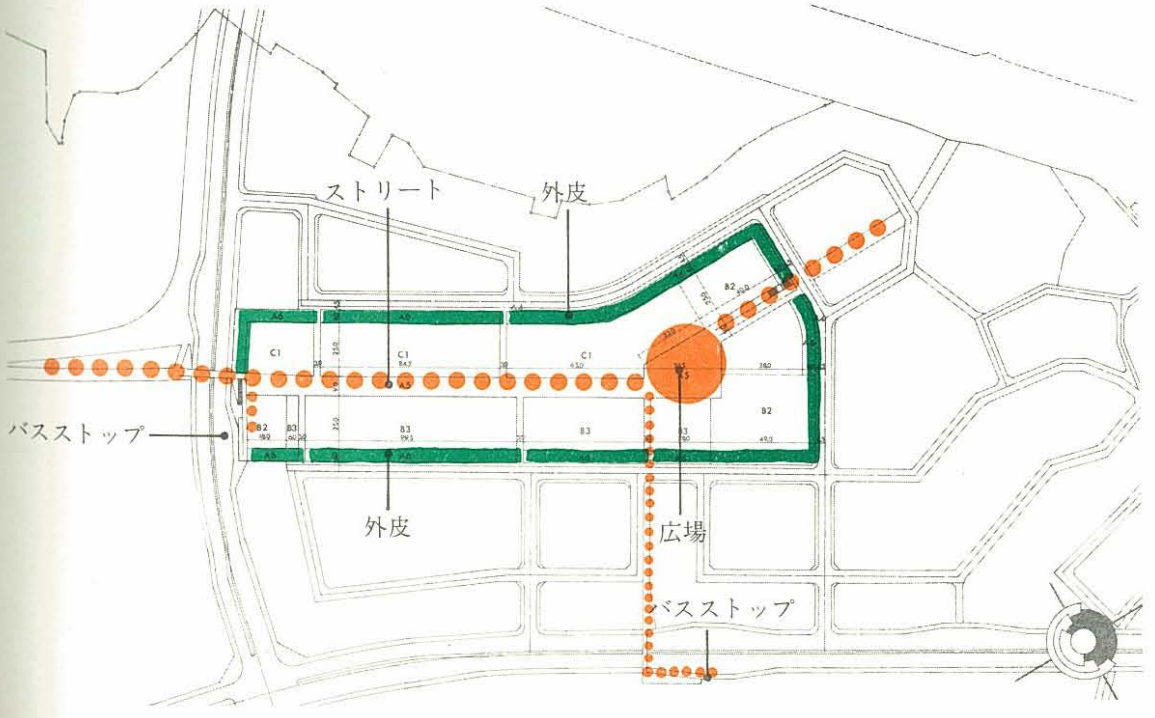


図 8.1.4　　全体構想図

第 2 章　土地利用計画

近隣センターCの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	サービス道路		2,718.75	11.2			
	歩行者専用路		3,925.35	16.1			
	外皮（緑地）		3,269.50	13.4			
	小計		9,913.60	40.7			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	4,389.00	18.0	2,180.00	49.7	
		商業業務施設用地	4,766.30	19.5	3,690.00	77.4	
		小計	9,155.30	37.5	5,870.00	64.1	
	民間商業業務施設用地		5,314.25	21.8	3,690.00	69.4	
	小計		14,469.55	59.3	9,560.00	66.1	
合計			24,383.15	100.0	9,560.00	39.2	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　車

当地区のサービスは周辺のサービス道路より行い、サービスヤードを敷地の周辺に外皮に沿ったかたちで配置する。出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を極力少くする。客用駐車場は徒歩アプローチを重視し、原則として設けない。バスストップは住区幹線とストリートの交差部分に設けられる。（図 8.3.1 ）

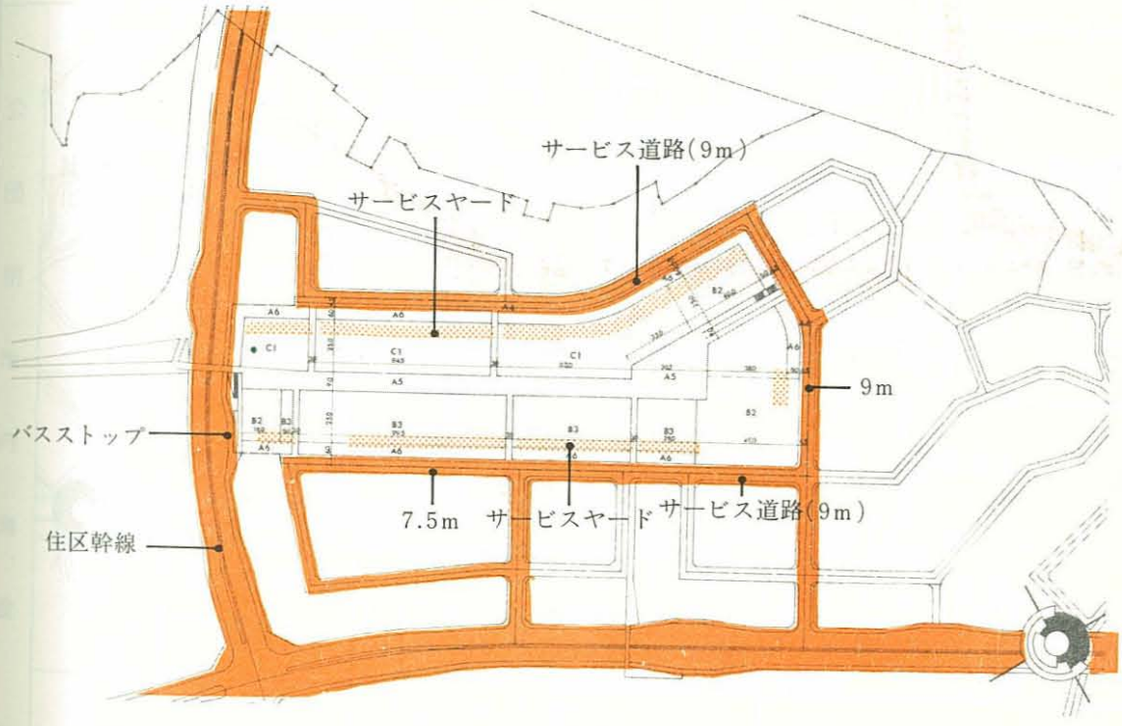


図 8.3.1　　交通計画図（車）

3－2　人

メインストリートは、巾員9mのものを地区を縦断して配置し、北部の折れ曲がり部分に広場を設ける。東西の独立住宅地からのアプローチを考え、3mの歩行者専用路が図のようにとりつく。バスストップとは階段とスロープで連絡する。北端部は、ストリートの一部を階段とスロープでサービス道路の下を立体交差させ、北側の6m歩行者専用路と結ぶ。（図 8.3.2 ）

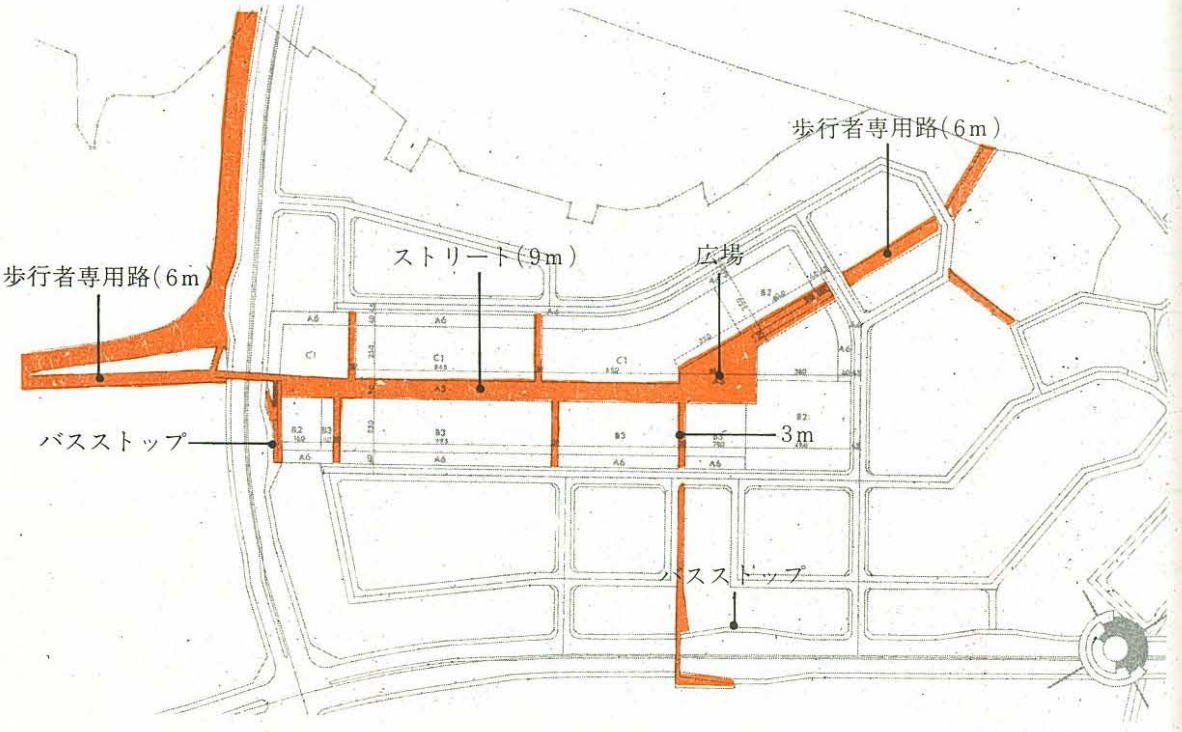


図 8.3.2　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画図

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○第二種高度地区　　（高度制限１５m、北側斜線制限あり）

○準防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り。

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	2,003 (2,000)	800 (800)	39.9 (40)	2階建
		公民館	936 (1,000)	600 (600)	64.1 (60)	
		一般医診療所	1,000 (1,000)	600 (600)	60 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科産婦人科)100m²/科(含住宅70m²)
		駐在所	250 (250)	80 (80)	32 (32)	駐車場1台。住宅66m²付
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	4,389.00 (4,450)	2,180 (2,180)	49.7 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	(1,000)	(80)	最寄品：買廻品≒２：１
		一般小売店	(1,960)	(1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	(240)	(70)	そば屋，すし屋，レストラン，中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	(1,050)	(70)	銀行　500m²（床面積） 個人サービス（100m²×5店）
		小計	4,766.30 (4,750)	3,690 (3,690)	77.4 ( )	
	小計		9,155.30 (9,200)	5,870 (5,870)	64.1 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	(2,400)	(70)	最寄品：買廻品≒２：１
		飲食店	(340)	(240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	(1,050)	(70)	対個人サービス（100m²×10店）
	小計		5,134.25 (5,050)	3,690 (3,690)	69.4 ( )	
合計			14,469.55 (14,250)	9,560 (9,560)	66.1 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は、ストリートに面して配置される。

各施設は概ね一階となるが、一部は二階建になる。

（図 8.4.1 ）

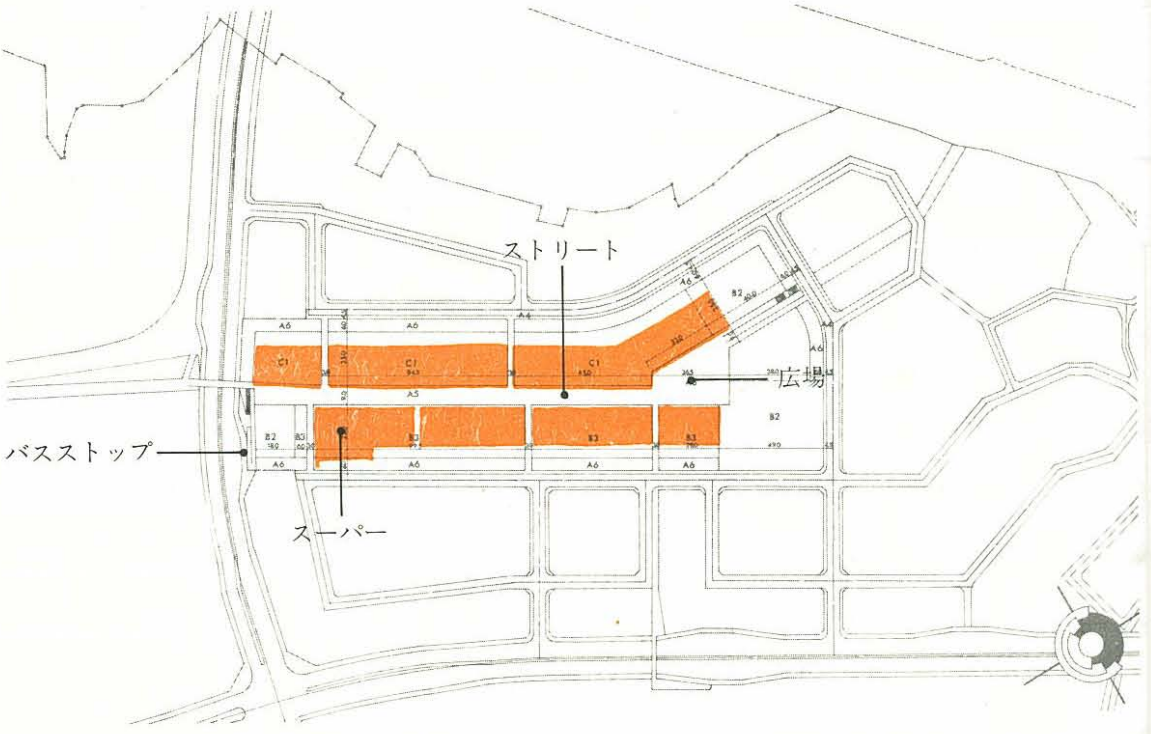


図 8.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

幼稚園、公民館、一般医診療所は広場に面して配置し、駐在所と特定郵便局はバスストップの近くに設ける。

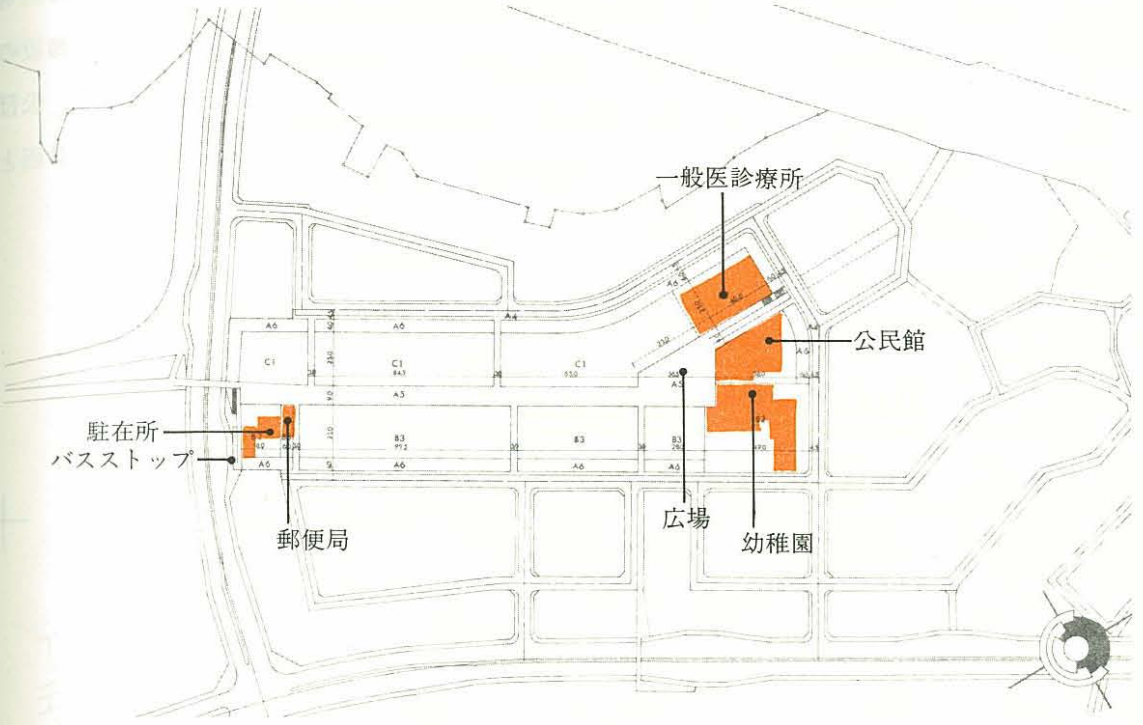


図 8.4.2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図 8.4.3 に示す様な住棟配置とした。1階商業施設の屋上に原則として4階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　６７戸（ネット床面積　８０m^2／戸）

計画人口　　２５５人（3.8人／戸）

（但し、公団用地内店舗経営者用住宅及び一般医診療所用住宅は除く）

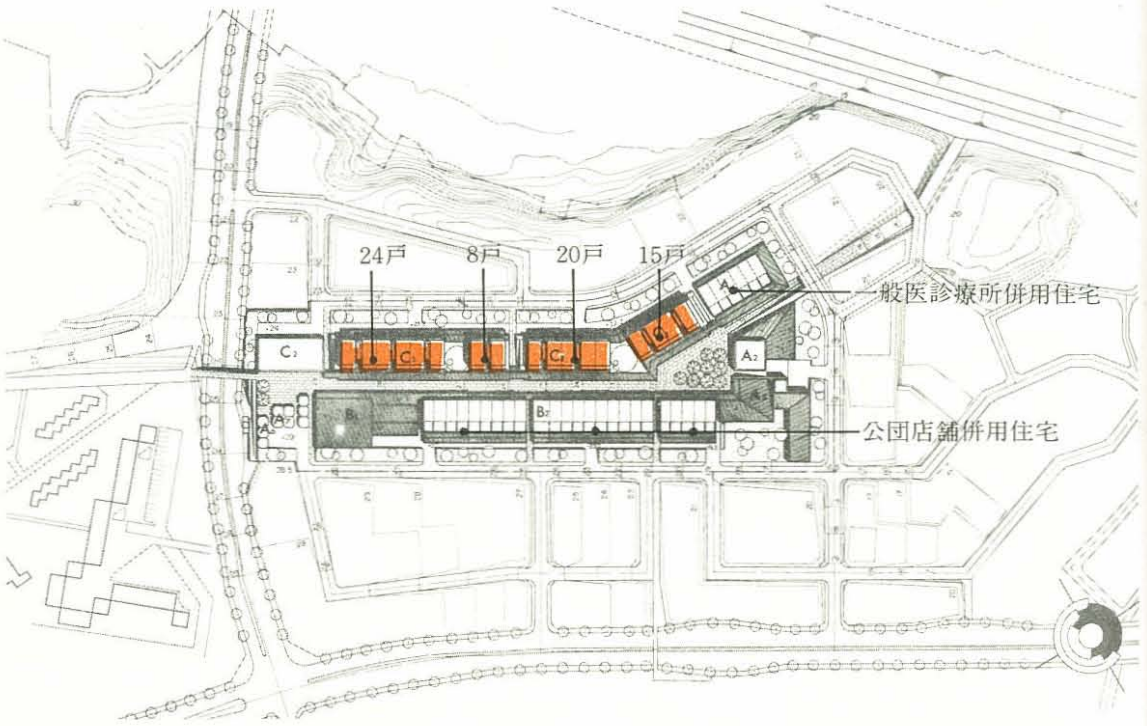


図 8.4.3　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 8.5.1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公、共用地		9,913.60	40.7
公団用地	社会文化施設用地	4,389.00	18.0
	商業業務施設用地	4,766.30	19.5
	小計	9,155.30	37.5
民間商業業務施設用地		5,314.25	21.8
合計		14,469.55	100.0

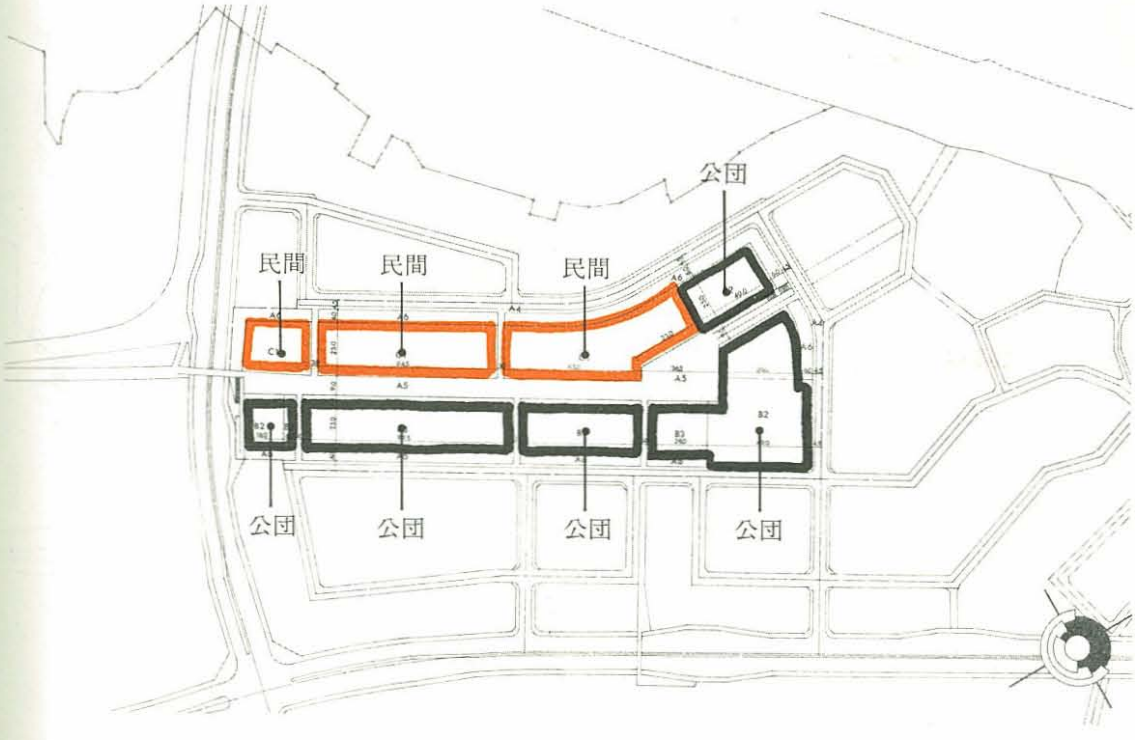


図 8.5.1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

周辺の地形状況からストリートは北東方向に約 1/16 ～ 1/35 の勾配で下っている。宅地については、地区センター内と同様二段構成とし、ストリート側はストリートレベルより⊕0～1 mの範囲でフラットとし、サービスヤード側は外皮に沿って走るサービス道路とほゞ同じレベルで造成している。外皮廻りは、コンクリート擁壁とし、宅地内のレベル調整は概ね法面処理としている。ストリート端部のスロープ廻りは、コンクリート及び、ブロック積擁壁で処理している。（図 8.6.1，第１３部Ｎ－ｃ－５参照）

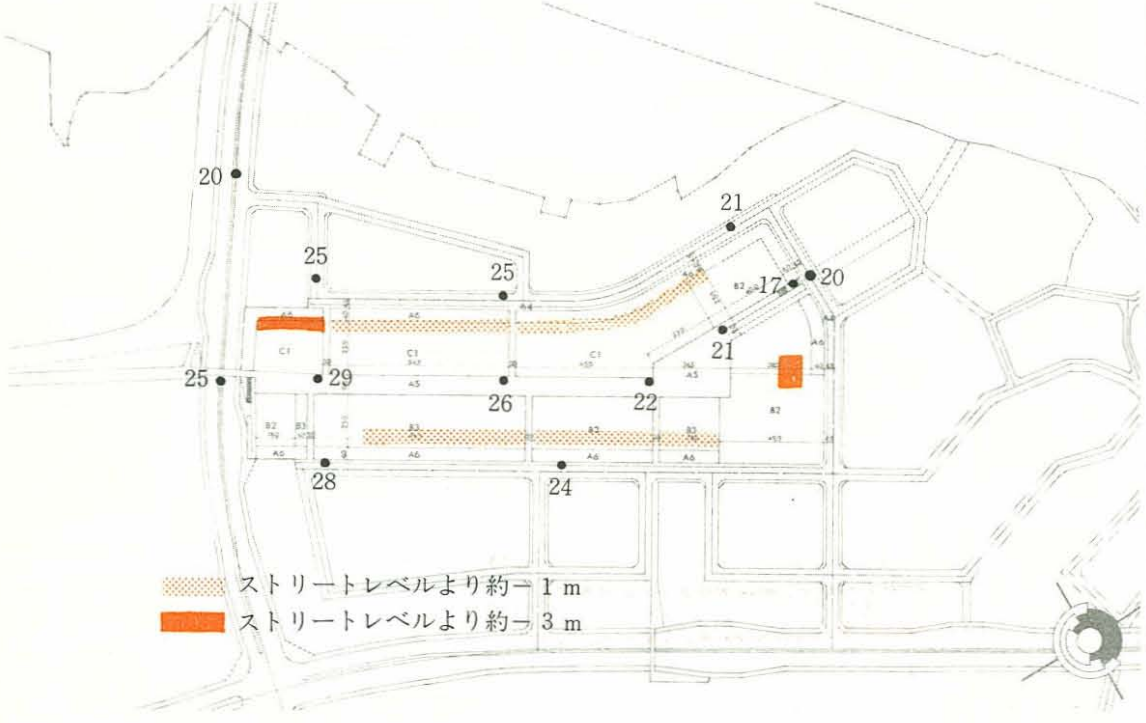


図 8.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．57年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100％	0％
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 8.7.1 に示したとおりである。

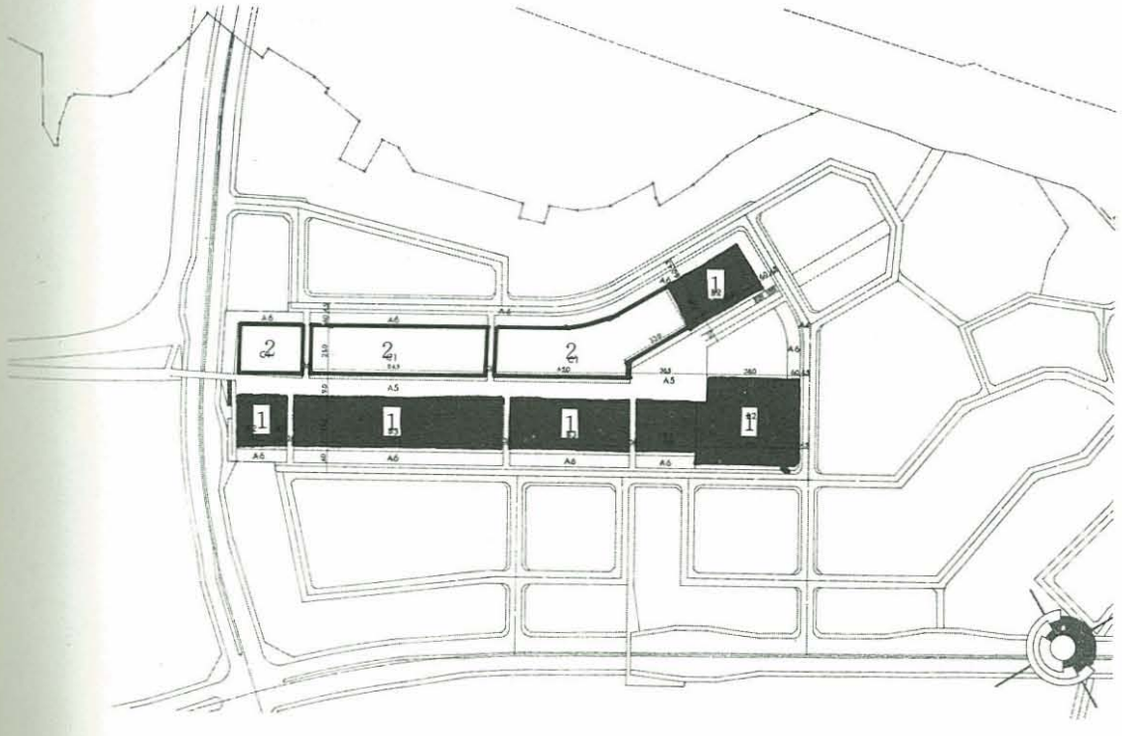


図 8.7.1　　建設計画図

第 9 部　近隣センターdの基本設計

d

第１章　綜合計画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第２地区のほゞ中央部に市営地下鉄３号線をまたいで立地する。（図 9.1.1 ）

都市計画道路・新横浜元石川線と近隣公園を結んで南北に細長く拡がったセンターである。

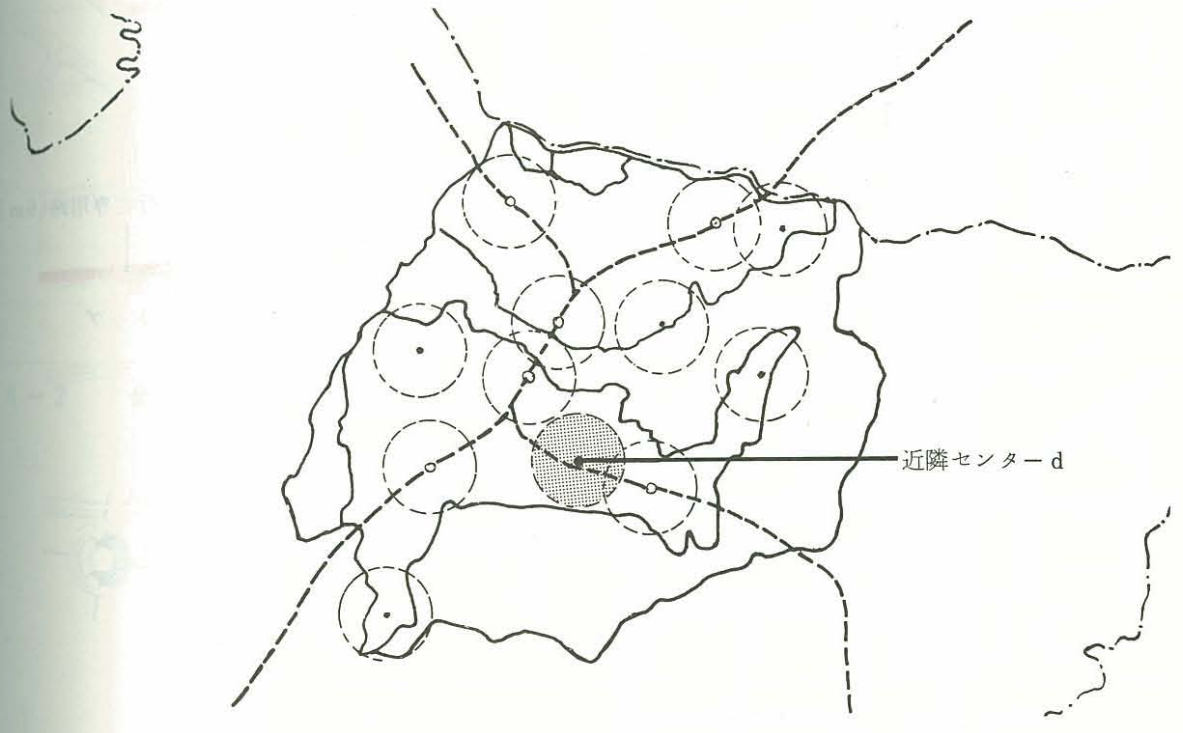


図 9.1.1　位置図

b)　道　路

地区の南端に都市計画道路・新横浜元石川線（４０ｍ）、西側に６ｍサービス道路、東側に９ｍと 7.5 ｍのサービス道路に各々接している。東西の道路の北側は、クルドサックとなっており、集合住宅地内の道路と接続される。（図 9.1.2 ）

c)　鉄　道

地区のほゞ中央の地下を、東西方向に市営地下鉄３号線が走っている。（図 9.1.2 ）

d)　歩行者専用路

地区の北端部に３ｍの歩行者専用路が接し、都市計画道路の南側からは６ｍのものがセンターに入る。（図 9.1.2 ）

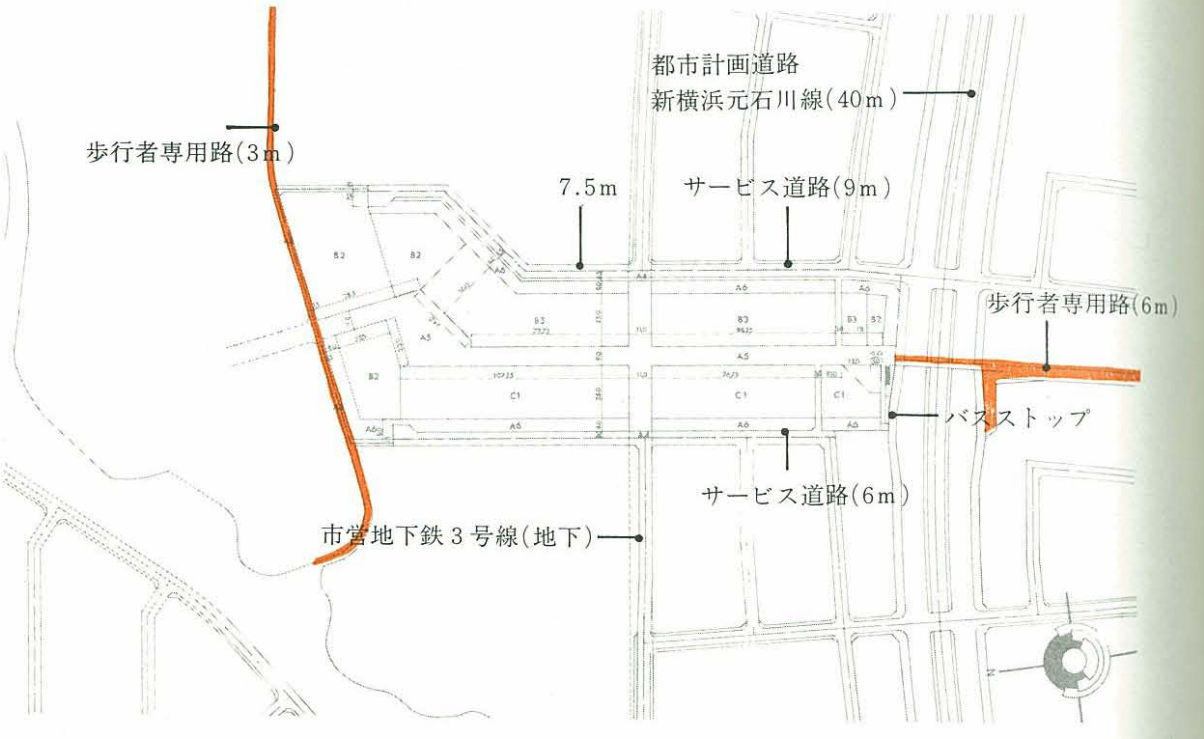


図 9.1.2　　周辺交通計画図

e)　周辺土地利用

周辺地域の土地利用は、北側に３ｍ歩行者専用路をはさんで、既存の池を有した近隣公園が接し、鉄道の北側の東西には集合住宅地が拡がる。（図 9.1.3 ）

図 9. 1. 3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

センターの中央を南北軸にストリートを通し、北部周辺の緑の多いオープンスペースを生かして、広場を中心に社会文化施設を配置した。巾１２ｍの鉄道敷の上は緑化して園地化することを考えている。（図 9. 1. 4 ）

図 9. 1. 4　全体構想図

近隣センターdの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	サービス道路		1,890.12	7.7			
	歩行者専用路		4,536.77	18.4			
	外皮（緑地）		3,267.75	13.3			
	小計		9,694.64	39.3			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	4,695.61	19.1	2,100.00	44.7	
		商業業務施設用地	5,098.50	20.7	3,690.00	72.4	
		小計	9,794.11	39.8	5,790.00	59.1	
	民間商業業務施設用地		5,150.50	20.9	3,690.00	71.6	
	小計		14,944.61	60.7	9,480.00	63.4	
合計			24,639.25	100.0	9,480.00	38.5	

第3章　交通計画

3－1　車

当地区のサービスは、東西に接するサービス道路より行い、サービスヤードは敷地の周囲に外皮に沿ったかたちで配置する。出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を少くする。客用駐車場は徒歩によるアプローチを重視し、原則として設けない。バスストップは都市計画道路のストリートとの交差部分に設ける。（図 9.3.1 ）

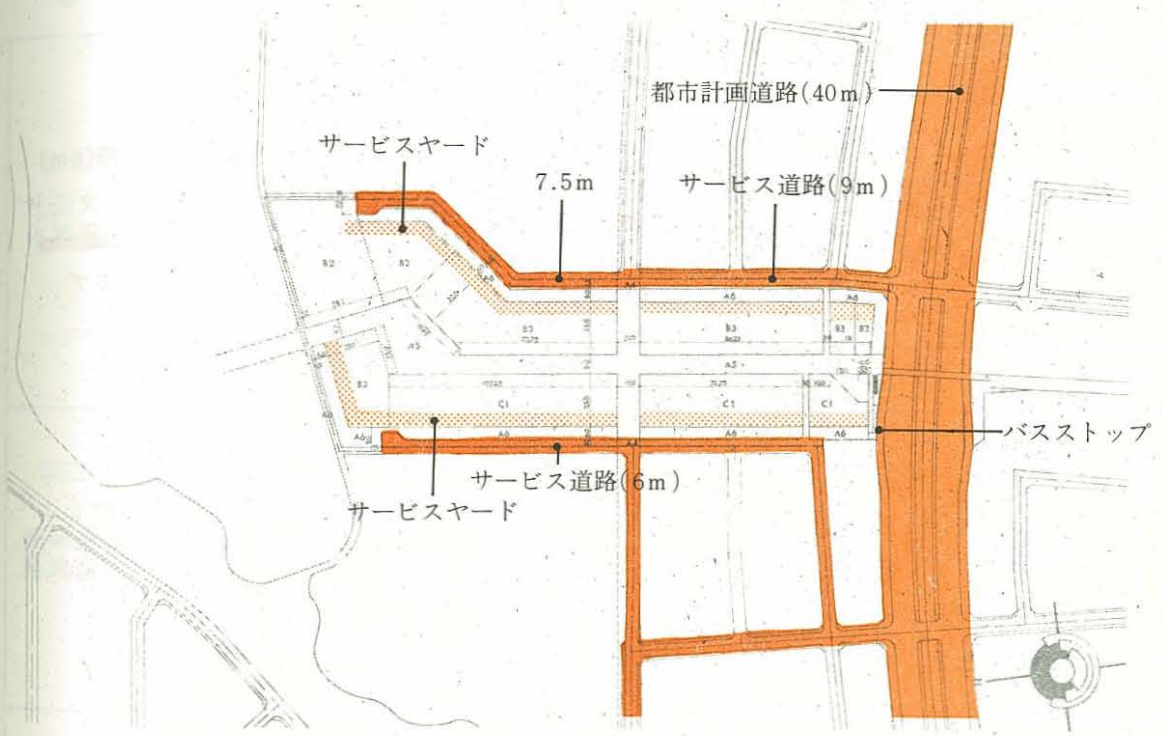


図 9.3.1　交通計画図（車）

3－2　　人

メインストリートは、巾員9mのものをバスストップより地区を縦断するかたちで設け、北側の3mの歩行者専用路と結ぶ。広場を北部の折れ曲がる地点に図のように配置した。バスストップとは階段とスロープで連絡する。（図 9.3.2）

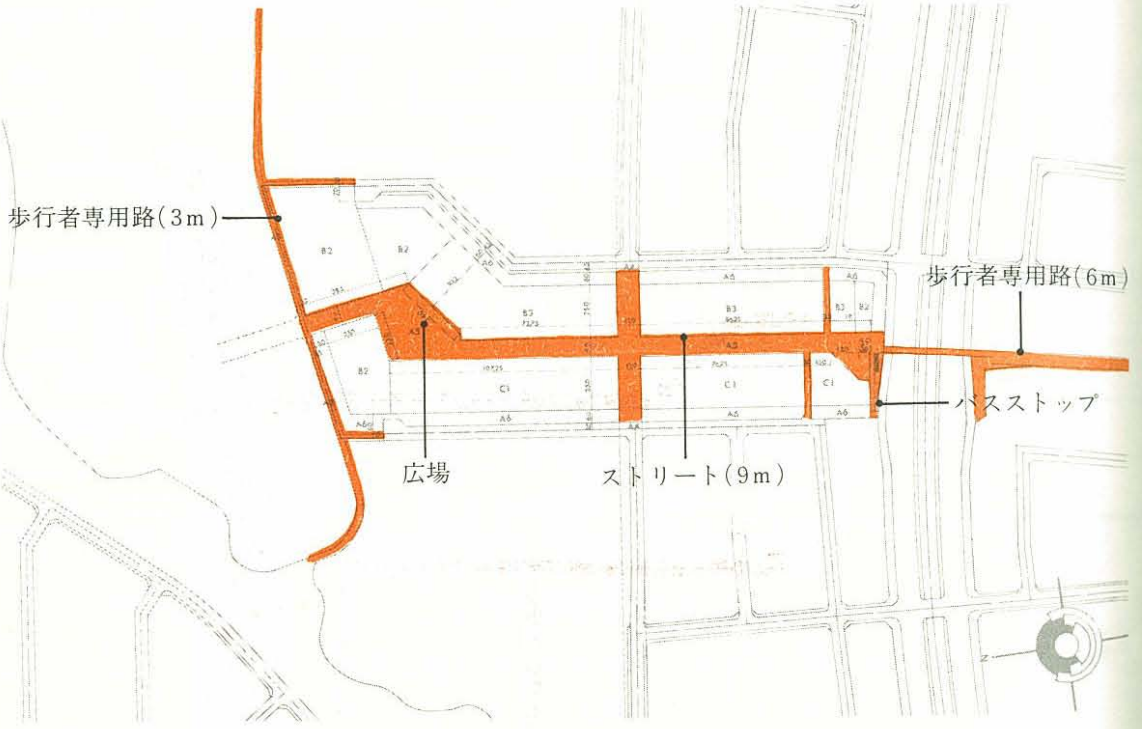


図 9.3.2　　交通計画図（人）

第４章　施設配置計画図

４－１　計画条件及び計画概要

○用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○第二種高度地区　　（高度制限１５m、北側斜線制限あり）

○準防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り。

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	2,120.75 (2,000)	800 (800)	37.7 (40)	2階建
		公民館	1,337.86 (1,000)	600 (600)	44.8 (60)	
		一般医診療所	1,037.00 (1,000)	600 (600)	57.9 (60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科,産婦人科)100m²/科(含住宅70m²)
		駐在所	0 (0)	0 (0)	( )	駐車場1台。住宅66m²付。
		特定郵便局	200 (200)	100 (100)	50 (50)	
		小計	4,695.61 (4,200)	2,100 (2,100)	44.7 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	1,000 (1,000)	(80)	最寄品：買廻品≒２：１
		一般小売店	(1,960)	1,400 (1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	そば屋，すし屋，レストラン，中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	1,050 (1,050)	(70)	銀行　500m²（床面積） 個人サービス（100m²×5店）
		小計	5,098.50 (4,750)	3,690 (3,690)	72.4 ( )	
	小計		9,794.11 (8,950)	5,790 (5,790)	59.1 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	2,400 (2,400)	(70)	最寄品：買廻品≒２：１
		飲食店	(340)	240 (240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	1,050 (1,050)	(70)	対個人サービス（100m²×10店）
	小計		5,150.50 (5,050)	3,690 (3,690)	71.6 ( )	
合計			14,944.61 (14,000)	9,480 (9,480)	63.4 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

商業業務施設は、ストリートに面して配置される。
各施設は概ね一階となるが、一部は二階建になる。
スーパーは広場に面して配置した。（図 9.4.1）

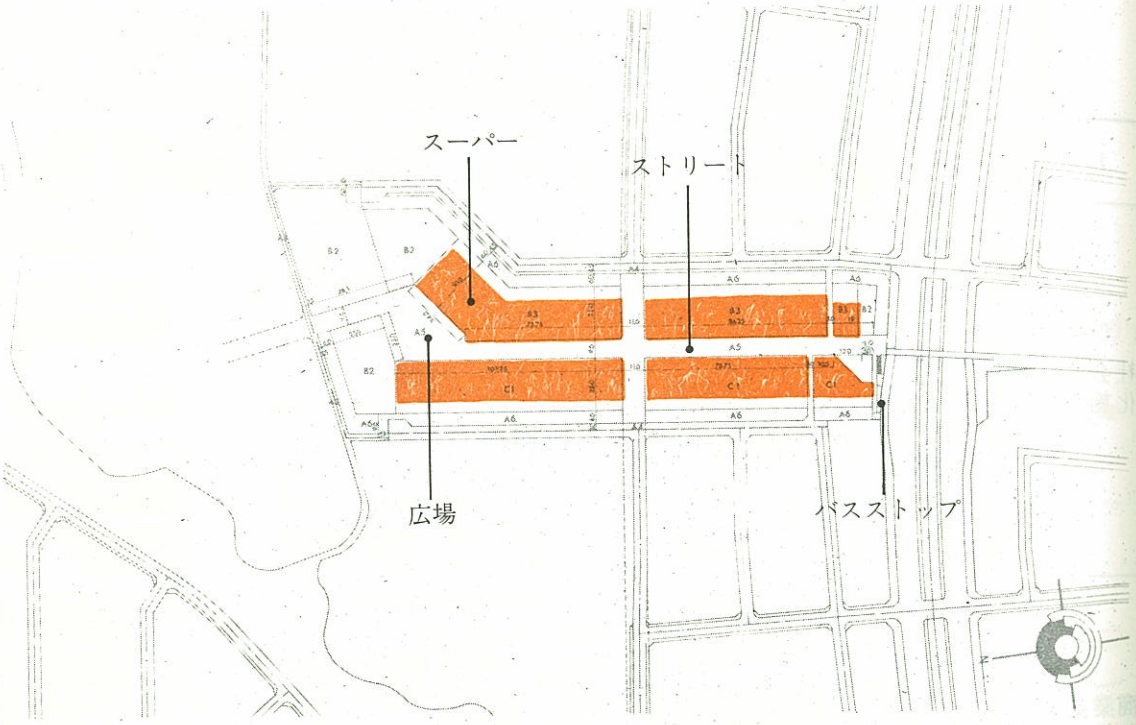


図 9.4.1　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

幼稚園、公民館、一般医診療所は周辺のオープンスペースを生かしたかたちで北部の広場に面してまとめて配置し、特定郵便局はバスストップの近くに設けた。（図 9.4.2）

図 9.4.2　　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図 9.4.3 に示す様な住棟配置した。1階商業施設の屋上に原則として4階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　７１戸（ネット床面積　８０㎡／戸）

計画人口　　２７０人（3.8人／戸）

（但し、公団用地内店舗経営者用住宅及び一般医診療所用住宅は除く）

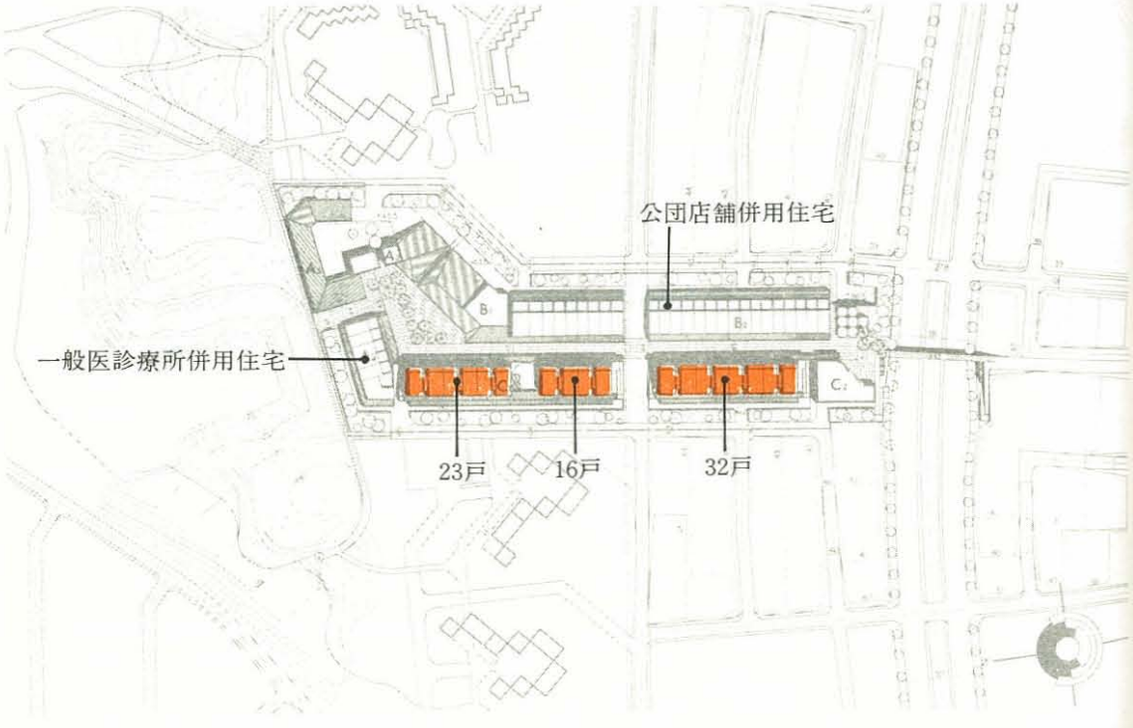


図 9.4.3　住居施設配置図

第5章　土地所有区分計画

第1部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図9.5.1に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地		9.6 9 4.6 4	3 9.3
公団用地	社会文化施設用地	4,6 9 5.6 1	1 9.1
	商業業務施設用地	5,0 9 8.5 0	2 0.7
	小計	9.7 9 4.1 1	3 9.8
民間商業業務施設用地		5,1 5 0.5 0	2 0.9
合計		1 4,9 4 4.6 1	1 0 0.0

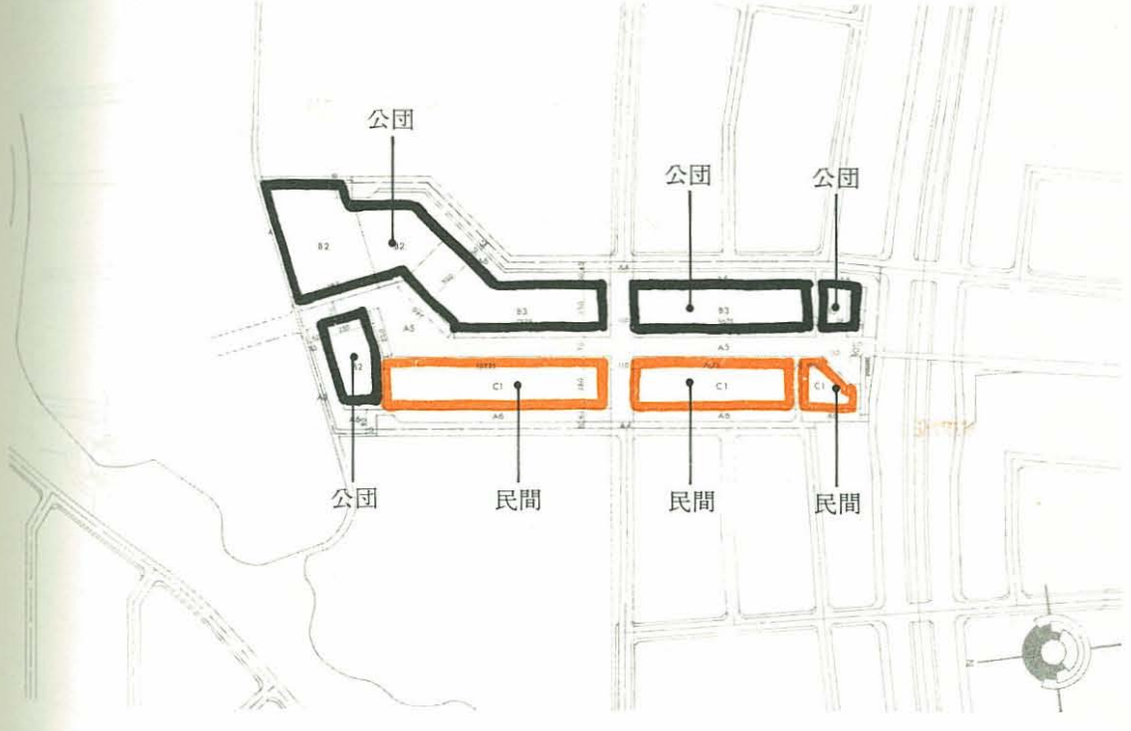


図 9.5.1　　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

周辺の地形状況によりストリートは、北下り約1/40勾配としている。宅地内については、地区センターと同様、二段構成とし、ストリート側はストリートレベル⊕0～1 mの範囲でフラットとし、サービスヤード側は郵便局を除いてストリートレベルより約1 m下りとしている。

（郵便局は、道路との関係からストリートレベルより、4 m下りとしている）

外皮廻りはコンクリート擁壁とし、宅地内のレベル調整は概ね法面処理としている。ストリート端部のスロープ廻りは、コンクリート及びブロック積擁壁で処理している。（図 9.6.1，第１３部Ｎ－ｄ－５造成計画図参照）

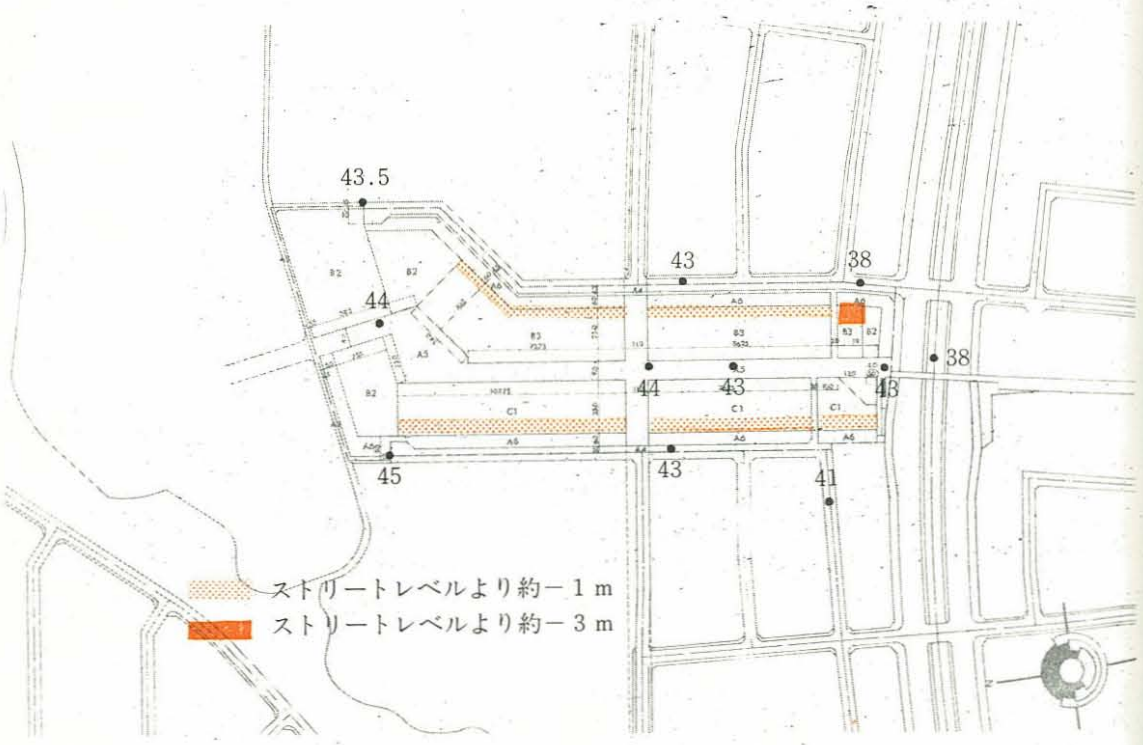


図 9.6.1　造成計画図

第７章　建設計画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．56年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100％	0％
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 9.7.1 に示したとおりである。

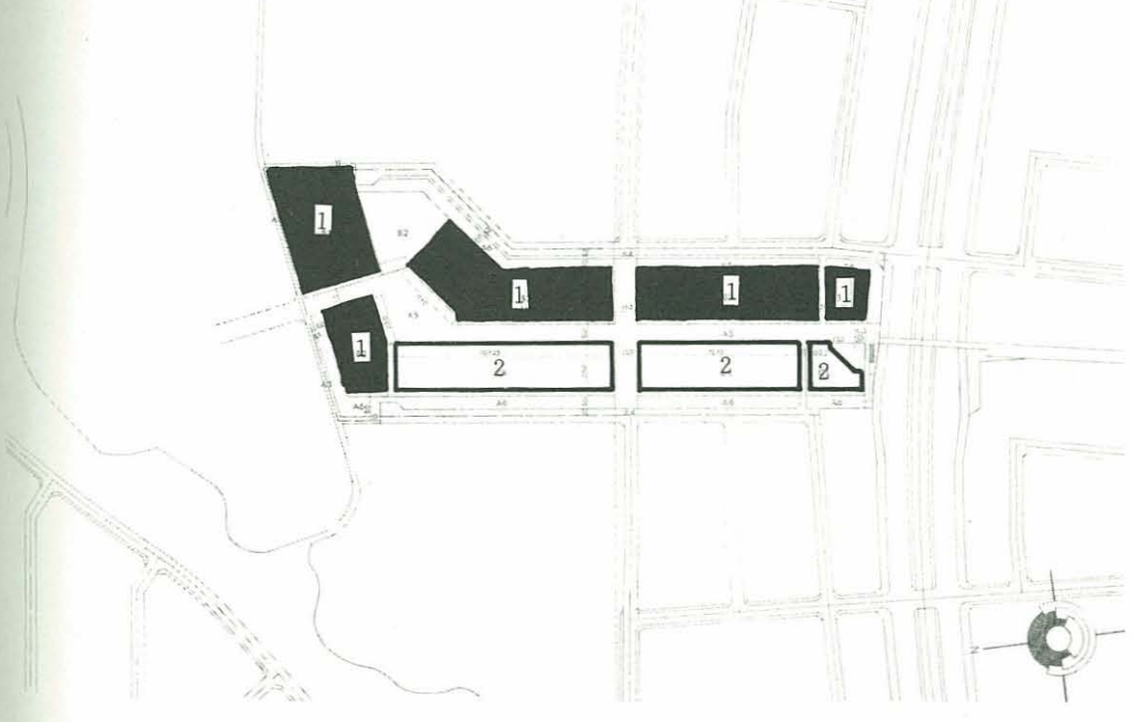


図 9.7.1　　建設計画図

第 10 部　近隣センターｅの基本設計

e

第 1 章

1－1

a）

b）

第 1 章　綜 合 計 画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第２地区の北西部に位置する。（図 10.1.1 ）

住区幹線のバスストップより、南東の方向に細長くのびたセンターで、ストリートの片側は一部集合住宅地に面している。

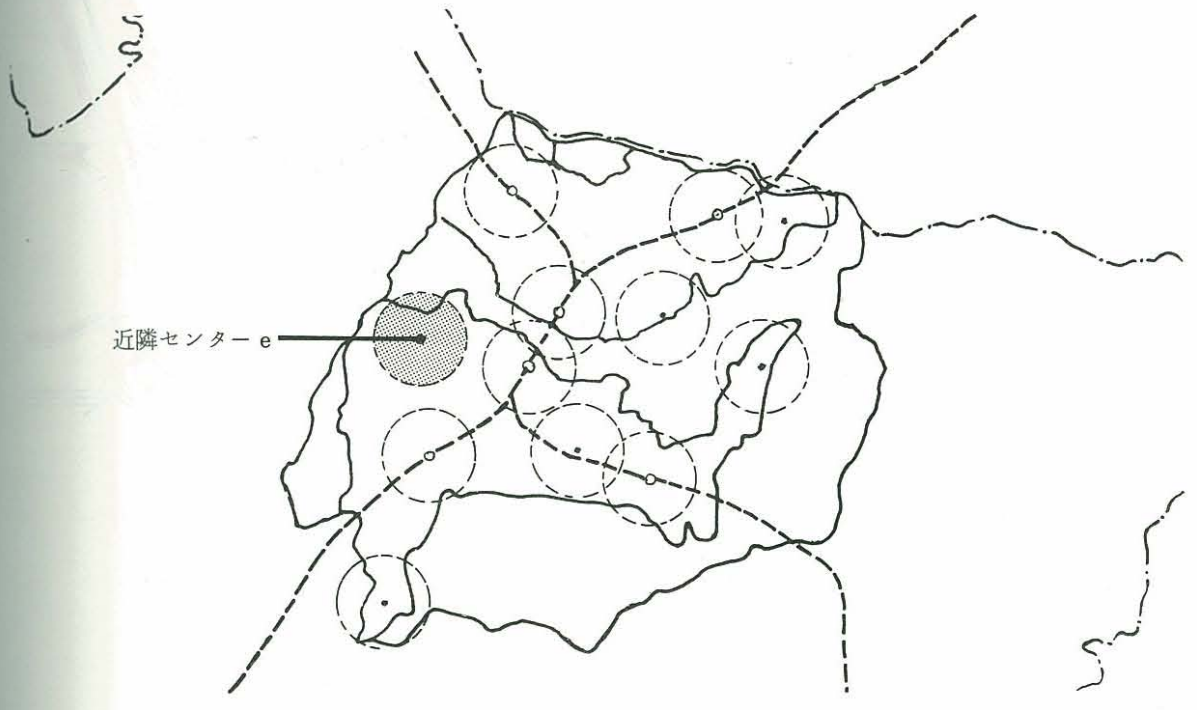


図 10.1.1　　位置図

b)　道　路

地区の北端に住区幹線（巾員２０ｍ）、西側に９ｍ（一部 7.5ｍ）、東側の一部に９ｍのサービス道路が各々接している。（図 10.1.2 ）

c)　歩行者専用路

南側より９ｍ、東西の独立住宅地より各々３ｍ、北側の住区幹線と近隣公園の間を変則巾員の歩行者専用路がセンターに入ってくる。（図10.1.2）

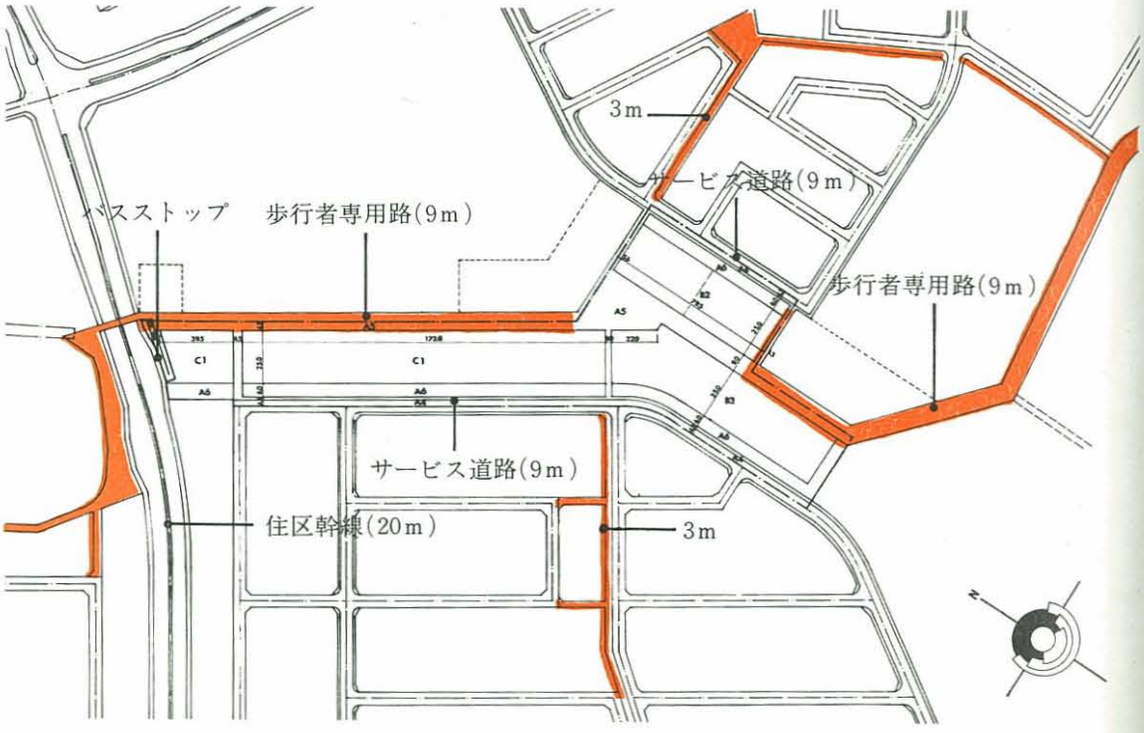


図 10.1.2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

メインストリートの北側は集合住宅地に大きく面している。地区の南端は集合住宅地に、北端は住区幹線をはさんで近隣公園となっている。南東部に小学校と一体となったかたちの幼稚園が、メインストリートに面して配置されている。（図 10.1.3 ）

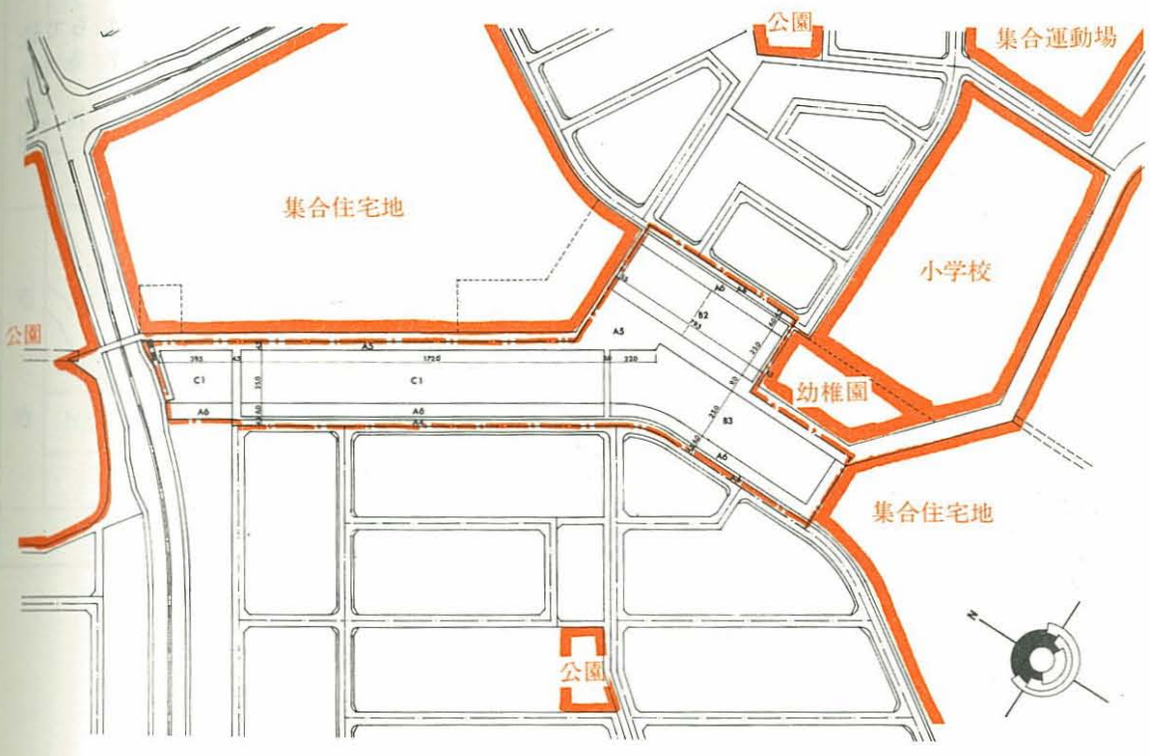


図 10.1.3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

当センターのストリートの片側は、その大部分が集合住宅地に面しており、基本的には片側商店街の形態をとるが、商業業務施設の一部を公団集合住宅1階に入れて施設規模条件を充す予定であるため、この住棟がストリートに面したかたちで配置されれば、両側施設の道空間が構成されると考えている。

ストリートの折れ曲がり点に広場を設け、隣接する幼稚園と並んだかたちで社会文化施設を配置した。（図 10.1.4 ）

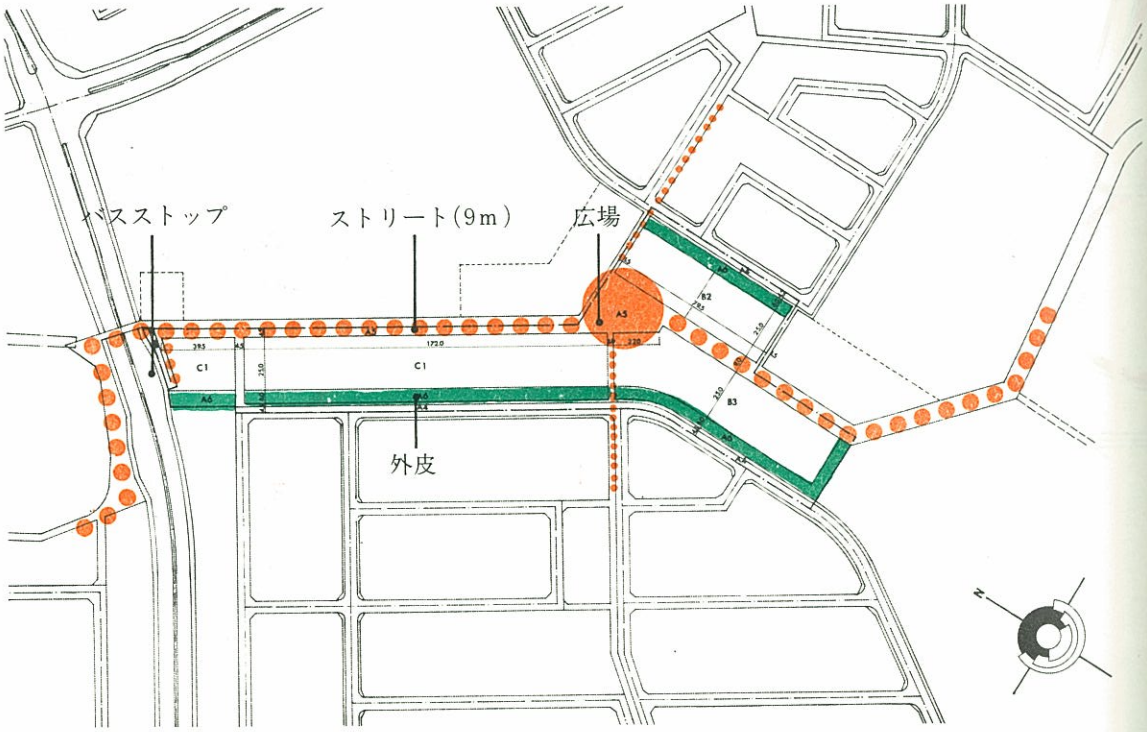


図 10.1.4　全体構想図

第 2 章　土地利用計画

近隣センターの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積㎡	容積率%	備考
公共用地	サービス道路		1,709.25	9.5			
	歩行者専用路		3,608.26	20.2			
	外皮（緑地）		2,533.12	14.2			
	小計		7,850.63	43.9			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	1,987.50	11.1	1,200.00	60.4	駐在所と特定郵便局は集合住宅地内にとる。
		商業業務施設用地	2,925.00	16.3	2,270.00	77.6	1825㎡(床1,420㎡)は集合住宅地内にとる。
		小計	4,912.50	27.4	3,470.00	70.6	
	民間商業業務施設用地		5,135.75	28.7	3,690.00	71.8	
	小計		10,048.25	56.1	7,160.00	71.3	
合計			17,898.88	100.0	7,160.00	40.0	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　車

当地区へのサービスは、東西のサービス道路より行い、サービスヤードを敷地の周辺に外皮に沿ったかたちで配置する。出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を極力少くする。客用駐車場は徒歩によるアプローチを重視し原則として設けない。バスストップは住区幹線とストリートが交差する地点に設けられる。（図 10.3.1）

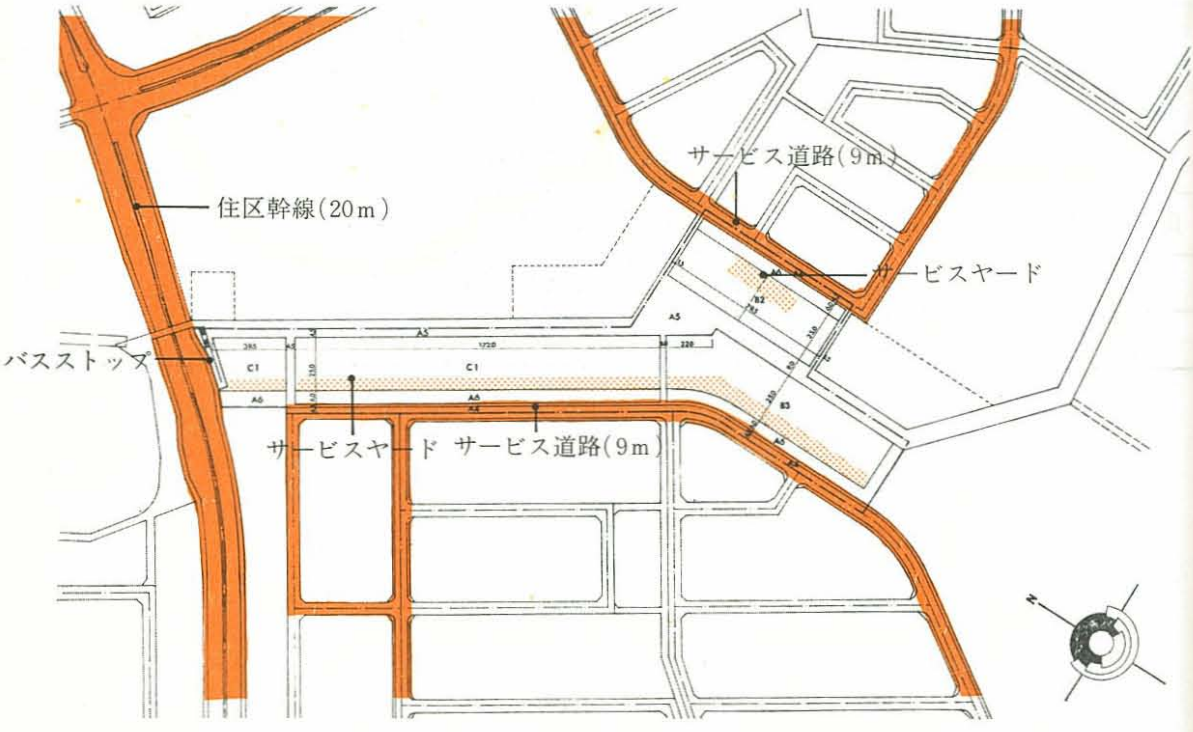


図 10.3.1　交通計画図（車）

3－2　人

メインストリートは、巾員９ｍのものをバスストップより地区を縦断するかたちで設け、屈折点に広場を配置する。東西よりセンターに入る３ｍの歩行者専用路は、この広場にとりつく。バスストップとは階段とスロープが連絡している。（図 10.3.2 ）

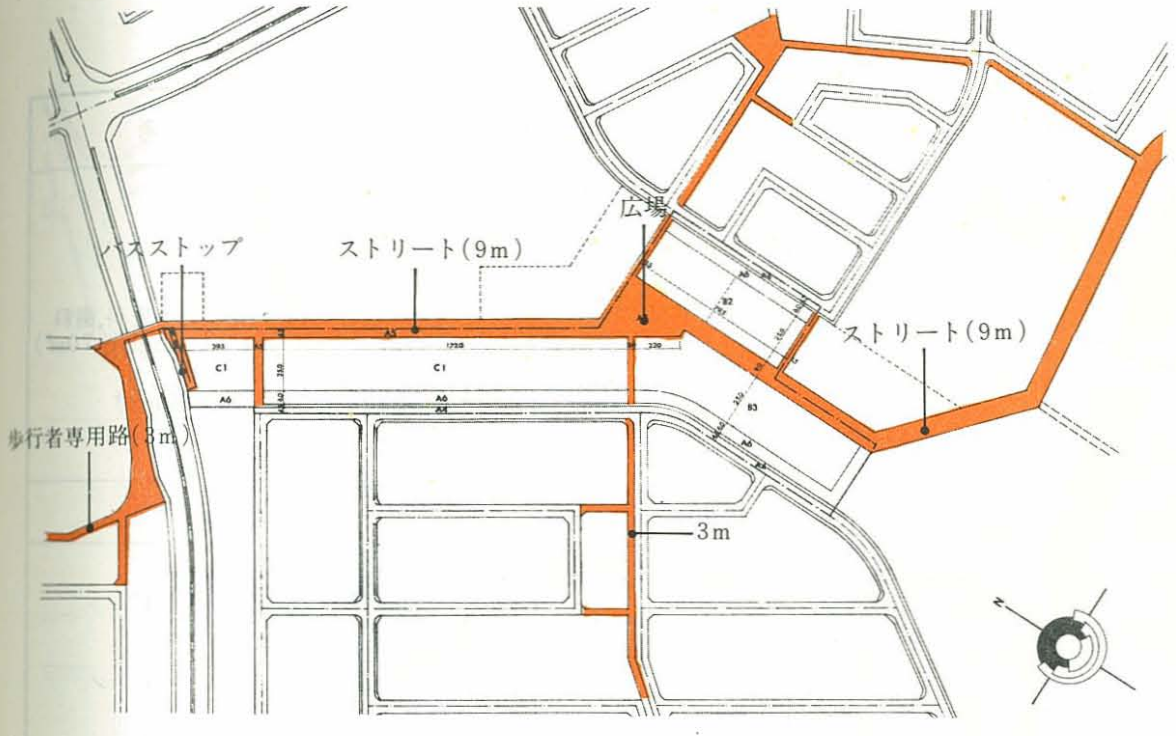


図 10.3.2　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画図

4－1　計画条件及び計画概要

○用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○第二種高度地区　（高度制限１５m、北側斜線制限あり）

○準防火地域

○施設内容及び規模は次表の通り。

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	0 (0)	0 (0)	(0)	2階建
		公民館	993.75 (1,000)	600 (600)	(60)	
		一般医診療所	993.75 (1,000)	600 (600)	(60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科産婦人科)100m²/科(含住宅70m²)
		駐在所	0 (250)	0 (80)	(32)	集合住宅地内に設ける。 駐車場1台。住宅66m²付
		特定郵便局	0 (200)	0 (100)	(50)	集合住宅地内に設ける。
		小計	1,987.50 (2,450)	1,200.00 (1,380)	60.4 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	(1,000)	(80)	最寄品：買廻品≒２：１
		一般小売店	(1,960)	(1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	(240)	(70)	そば屋，すし屋，レストラン 中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	(1,050)	(70)	銀行　500m²（床面積） 個人サービス（100m²×5店）
		小計	2,925 (4,750)	2,270 (3,690)	77.6 ( )	用地1,825m²,床面積1,420m²は 集合住宅地内に設けるものとする
	小計		4,912.50 (7,200)	3,470.00 (5,070)	70.6 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	(2,400)	(70)	最寄品：買廻品≒２：１
		飲食店	(340)	(240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	(1,050)	(70)	対個人サービス（100m²×10店）
	小計		5,135.75 (5,050)	3,690.00 (3,690)	71.8 ( )	
合計			10,048.25 (12,250)	7,160.00 (8,760)	71.3 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○　これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

当センターはストリートの片側が集合住宅地になっているため、片側しか商業業務施設が貼付かない。そのため計画規模条件の３８％である用地1,８２５㎡、床面積1,４２０㎡は、センター区域外であるこの隣接公団集合住宅地にたよらざるをえない。（集合住宅住棟の一部をストリートに面したかたちで配置せしめることにより、その１階を商業業務施設として計画規模条件を充すことにしている。）

各施設は概ね一階であるが、一部は二階建になる。

（図10.4.1）

図 10.4.1　　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

幼稚園の並びに公民館と一般医診療所を配置し、駐在所と特定郵便局はバストップの附近の集合住宅地内に設ける。（図 10.4.2 ）

図 10.4.2　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５ｍ迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図１０.４.３.に示す様な住棟配置とした。１階商業施設の屋上に原則として４階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　８０戸（ネット床面積　８０㎡／戸）

計画人口　　３０４人（３.８人／戸）

（但し、公団用地内店舗経営者用住宅及び一般医診療所用住宅は除く）

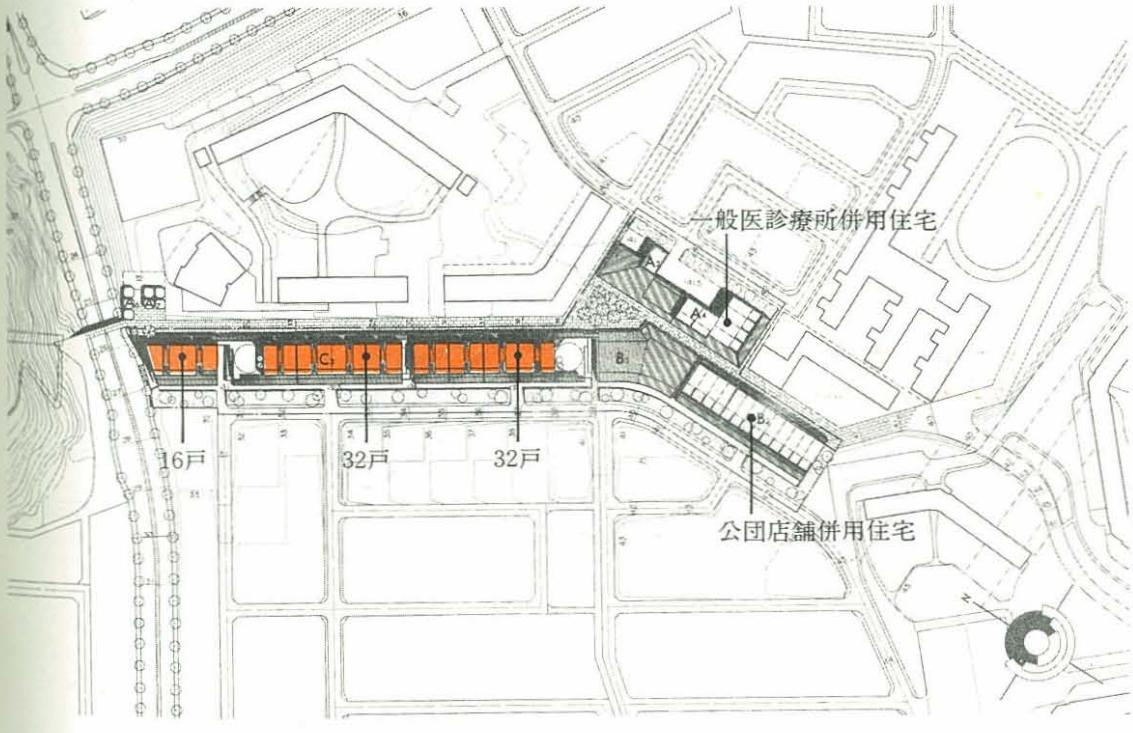


図 10.4.3　　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第１部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 10.5.1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地		7,850.63	43.9
公団用地	社会文化施設用地	1,987.50	11.1
	商業業務施設用地	2,925.00	16.3
	小計	4,912.50	27.4
民間商業業務施設用地		5,135.75	28.7
合計		17,898.88	100.0

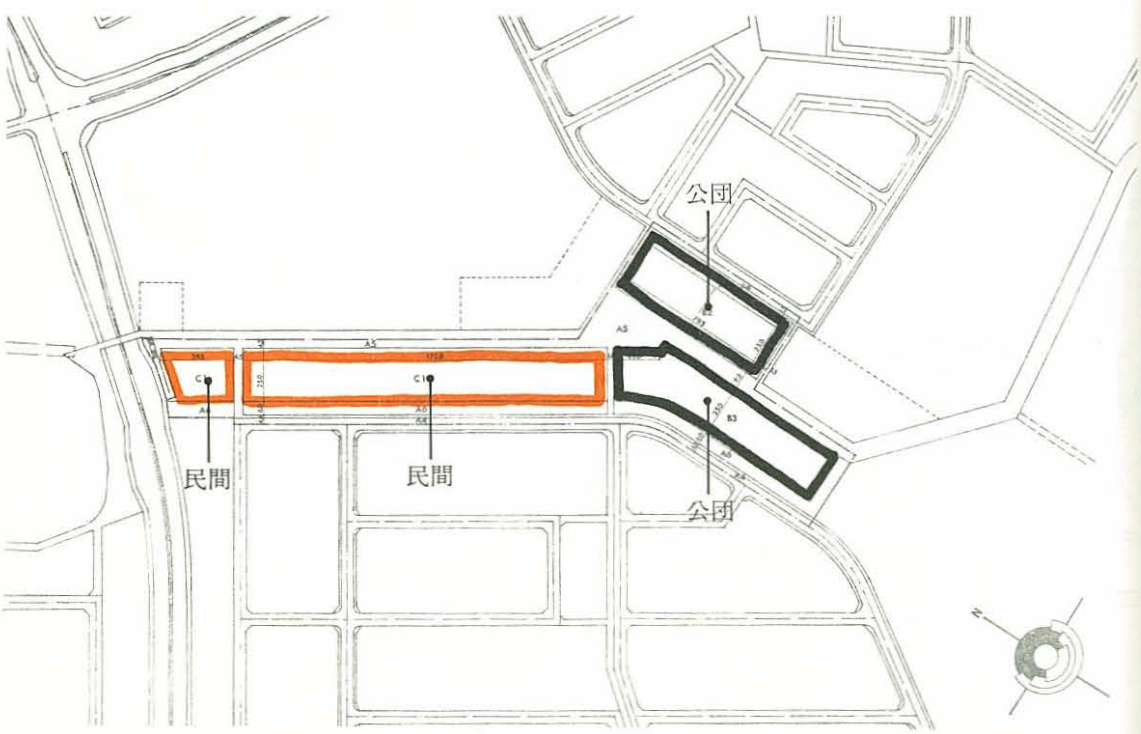


図 10.5.1　土地所有区分計画図

第 6 章　造 成 計 画

センター周辺の地形条件により、ストリートは南西を走るサービス道路と同じ北西方向に約 1/18 の勾配で下っている。宅地内については、社会文化施設を除いて地区センターと同様、二段構成とし、ストリート側はストリートレベル⊕0～1 m の範囲でフラットとし、サービスヤード側はストリートレベルより約 1 m 下りで平行に走るサービス道路と同じレベルになっている。社会文化施設については、ストリートレベル⊕0～1 m の範囲でフラットに造成されている。外皮廻りは、コンクリート擁壁とし、宅地内のレベル調整は概ね法面処理としている。ストリート北端のスロープ廻りは、コンクリート及びブロック積擁壁で処理している。（図 10.6.1，第 1 3 部Ｎ－ｅ－5 参照）

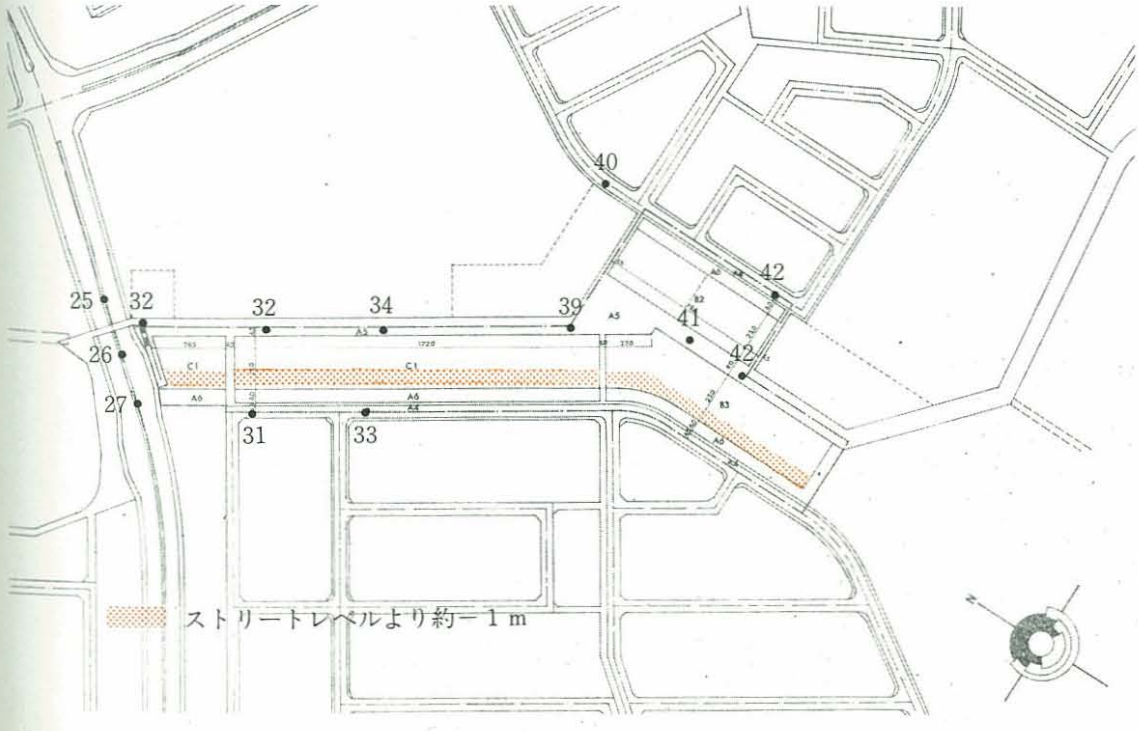


図 10.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．54年	S．62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100％	0％
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 10.7.1 に示したとおりである。

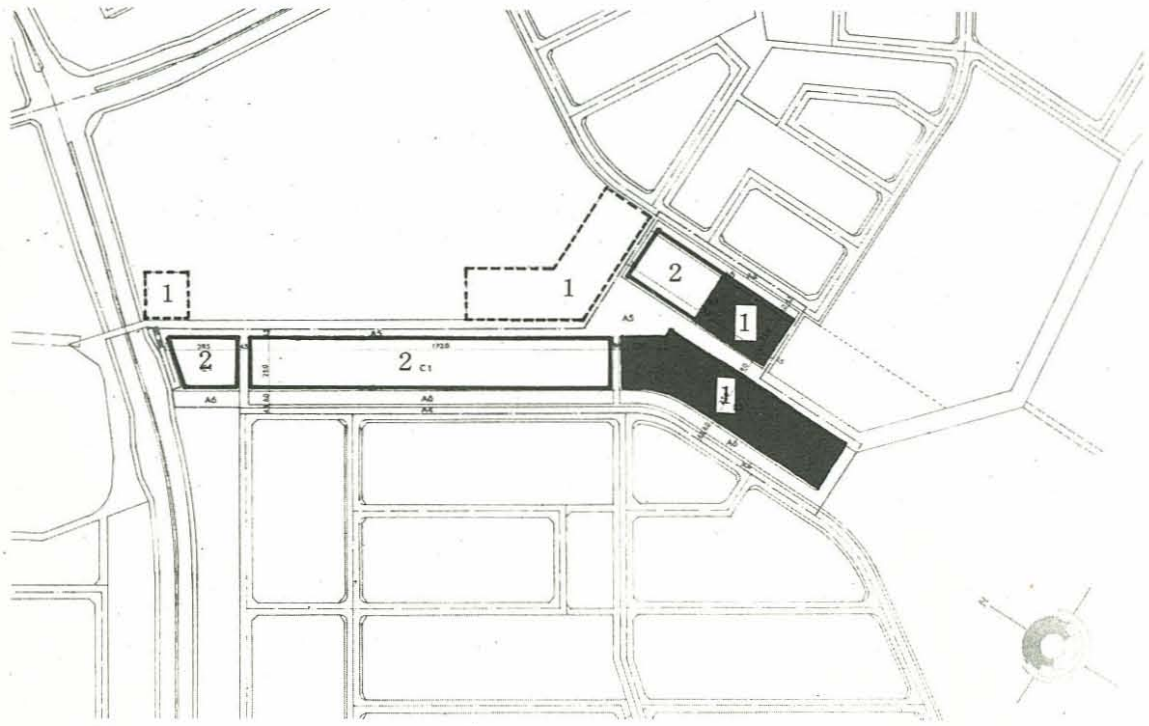


図 10.7.1　　建設計画図

第 11 部　近隣センターfの基本設計

f

第1章 緒

1－1

a)

第1章　綜合計画

1－1　周辺状況

a)　位　置

当センターは、第2地区の南端部に位置する。（図 11.1.1 ）

住区幹線のバスストップより、北東の方向に細長くのびたセンターで、歩行者専用路の片側は一部集合住宅地に面している。

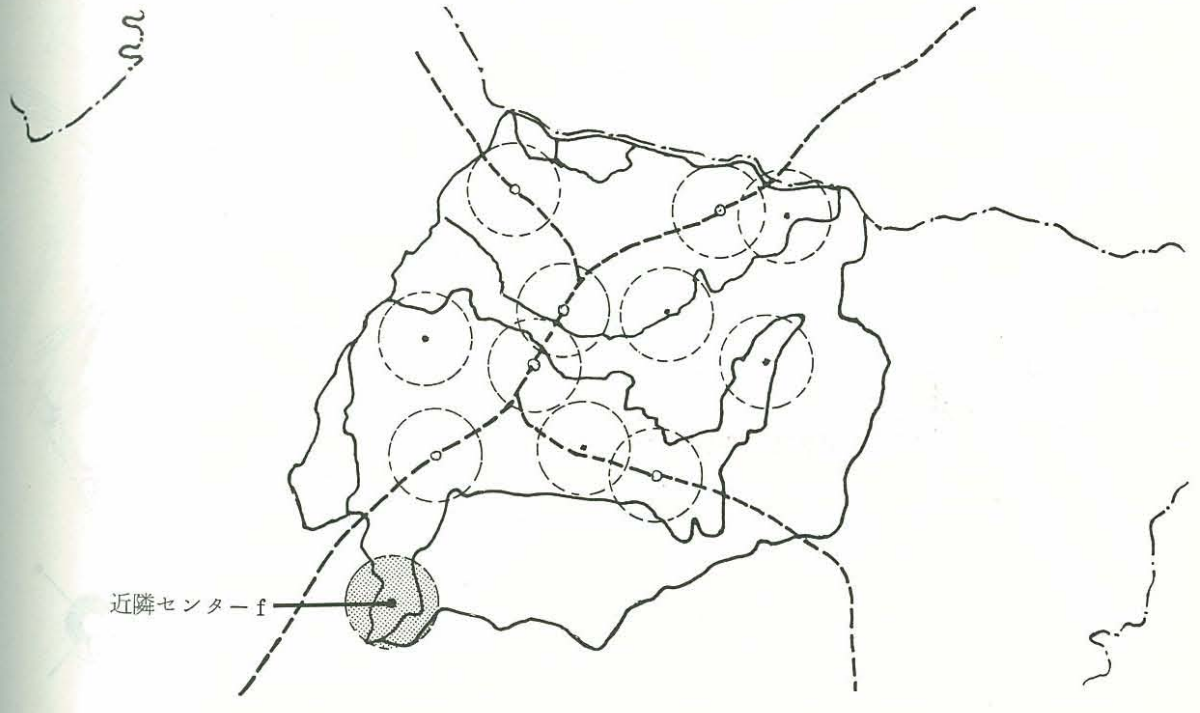


図 11.1.1　　位置図

b)　道　路

地区の南西端に住区幹線（巾員１２ｍ）、西側に９ｍ、東側の一部に６ｍのサービス道路が各々接している。（図 11.1.2）

c)　歩行者専用路

地区の北端部に９ｍと３ｍの歩行者専用路が、南側の住区幹線の反対側から３ｍのものがセンターに入ってくる。（図 11.1.2）

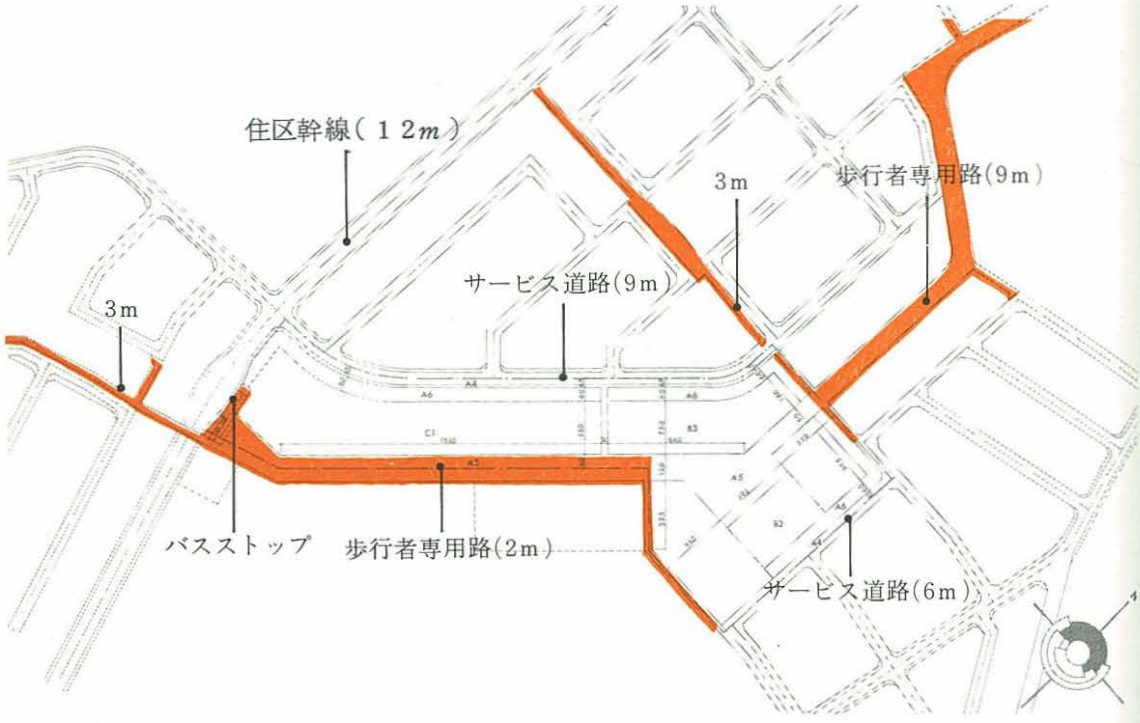


図 11.1.2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

周辺地域の土地利用は、歩行者専用路の片側が集合住宅地に大きく面している他は、全て独立住宅地となっている。（図 11. 1. 3 ）

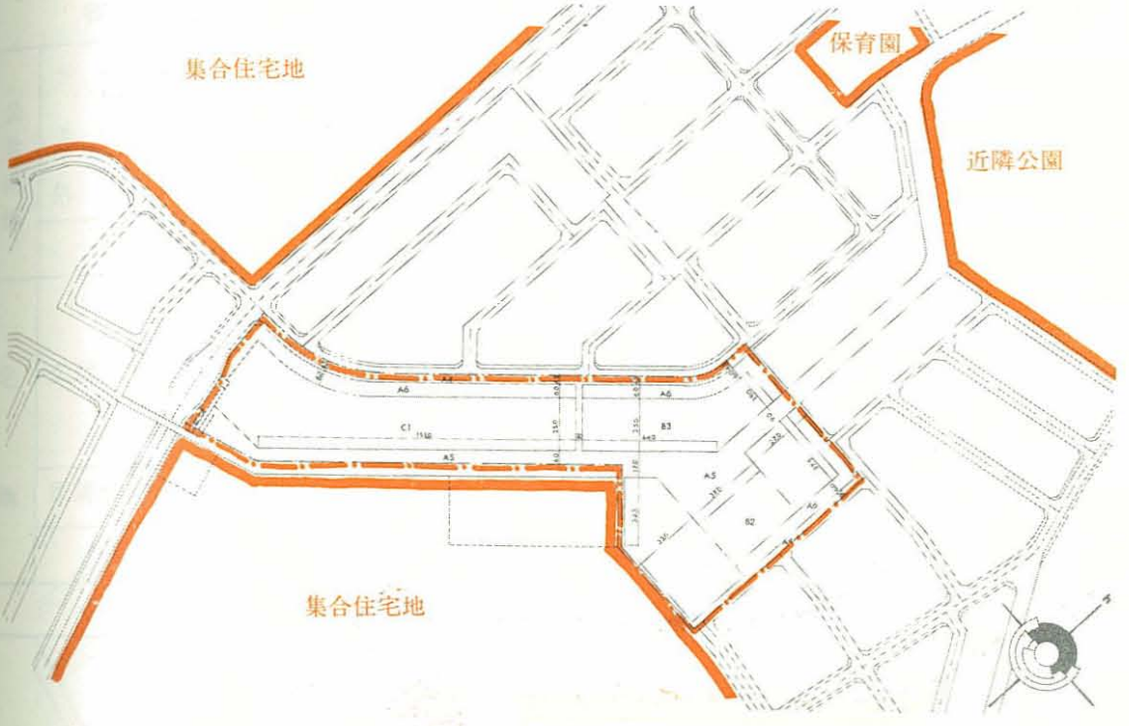


図 11. 1. 3　　周辺土地利用図

b)　道　路

地区の南西端に住区幹線（巾員１２ｍ）、西側に９ｍ、東側の一部に６ｍのサービス道路が各々接している。（図 11.1.2）

c)　歩行者専用路

地区の北端部に９ｍと３ｍの歩行者専用路が、南側の住区幹線の反対側から３ｍのものがセンターに入ってくる。（図 11.1.2）

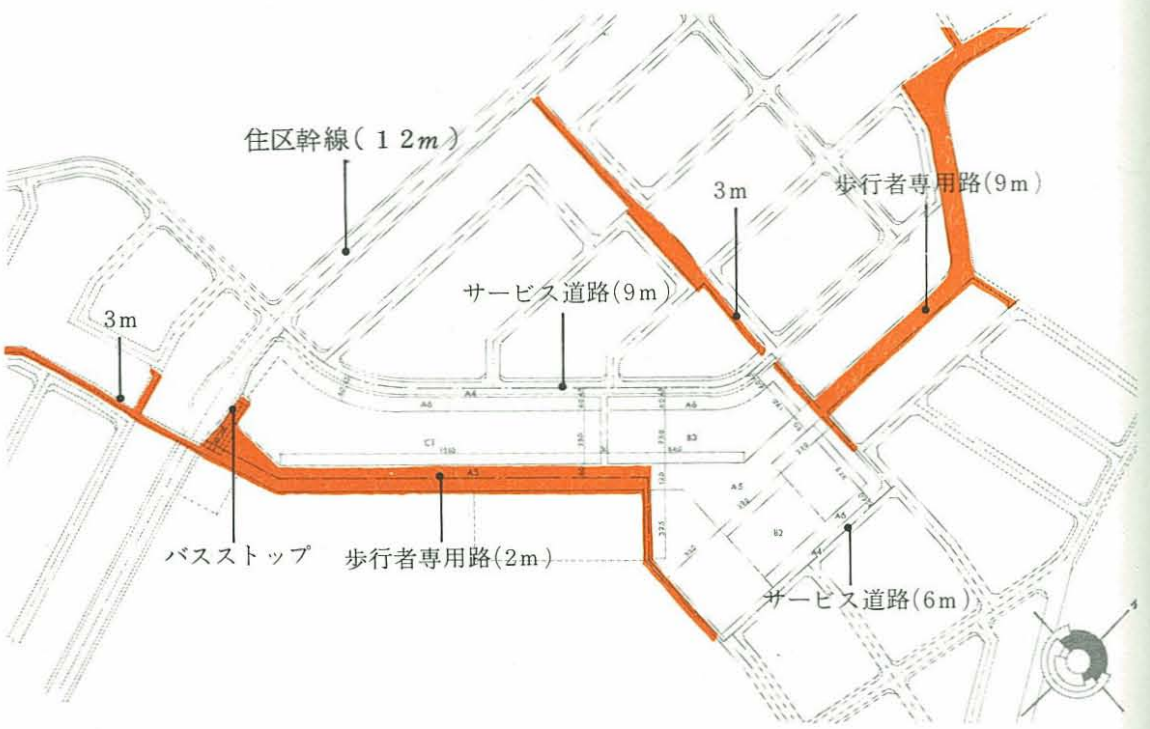


図 11.1.2　　周辺交通計画図

d)　周辺土地利用

周辺地域の土地利用は、歩行者専用路の片側が集合住宅地に大きく面している他は、全て独立住宅地となっている。（図 11. 1. 3 ）

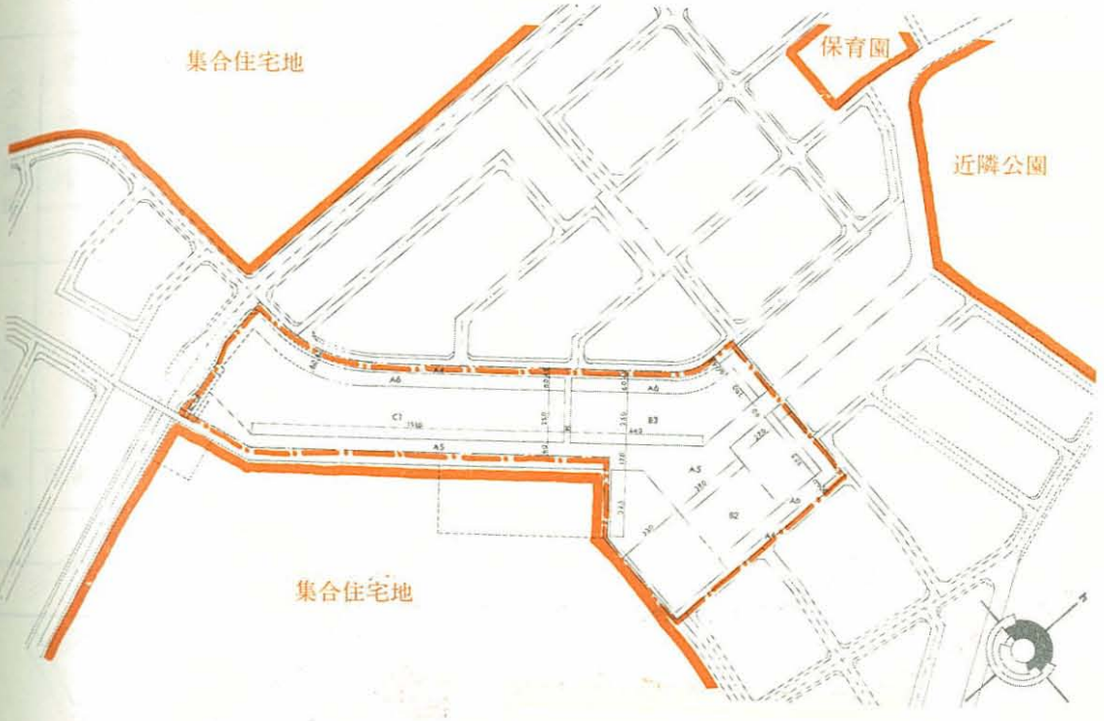


図 11. 1. 3　　周辺土地利用図

1－2　全体計画

当センターのストリートの片側は、その大部分が集合住宅地に面しており、基本的には片側商店街の形態をとるが、商業業務施設の一部を公団集合住宅1階に入れて施設規模条件を充す予定であるため、この住棟がストリートに面したかたちで配置されれば、両側施設の道空間が構成されると考えている。

ストリートの折れ曲がり部分に広場を設け、社会文化施設を配置した。（図 11. 1. 4 ）

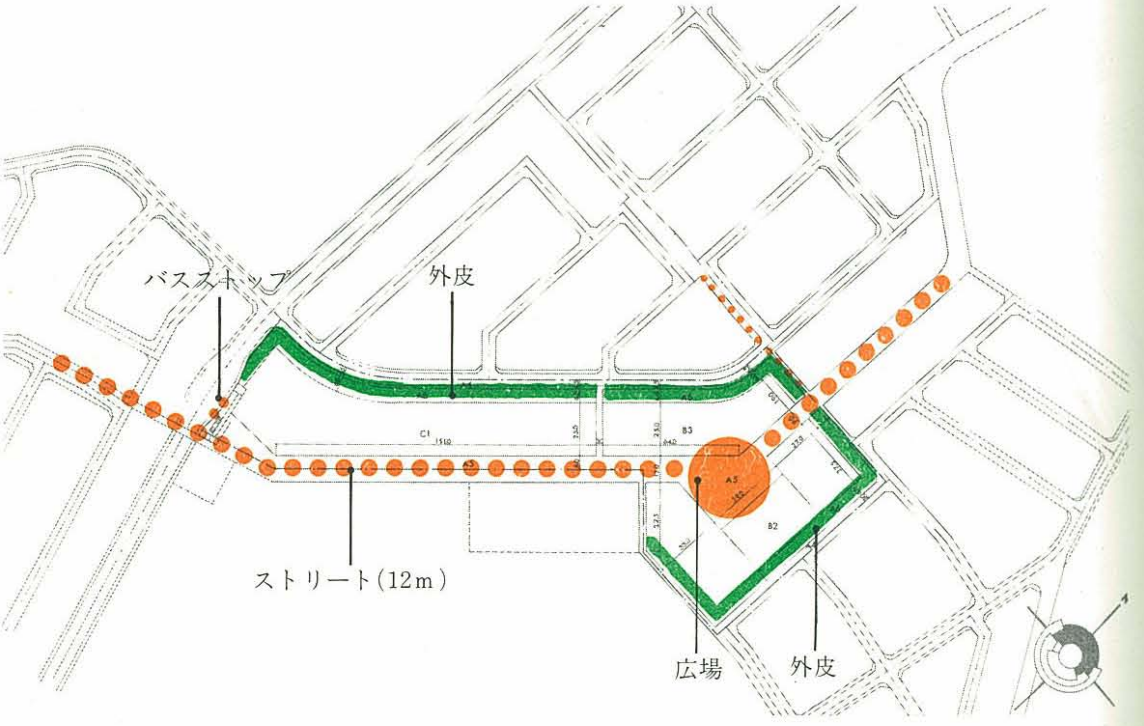


図 11. 1. 4　　全体構想図

第 2 章　土地利用計画

近隣センターｆの土地利用は次の表の通りである。

種別			用地面積㎡	比率%	床面積%	容積率%	備考
公共用地	サービス道路		1,428.00	7.8			
	歩行者専用路		3,478.60	18.9			
	外皮（緑地）		2,438.75	13.3			
	小計		7,345.35	39.9			
宅地	公団用地	社会文化施設用地	4,118.12	22.4	2,000.00	48.6	駐在所,特定郵便局は集合住宅地内に設ける
		商業業務施設用地	2,150.00	11.7	1,670.00	77.7	2600㎡(床2020㎡)は集合住宅地内に設ける
		小計	6,268.12	34.1	3,670.00	58.6	
	民間商業業務施設用地		4,775.00	26.0	3,690.00	77.3	
	小計		11,043.12	60.1	7,360.00	66.6	
合計			18,388.47	100.0	7,360.00	40.0	

第 3 章　交 通 計 画

3－1　車

当地区のサービスは、東西のサービス道路より行い、サービスヤードを敷地の周辺に外皮に沿ったかたちで配置する。出入口は集約化して車の動線を整理すると同時に、外皮の切断個所を極力少くする。客用駐車場は徒歩によるアプローチを重視し原則として設けない。バスストップは住区幹線と歩行者専用路が交差する地点に設けられる。（図 11. 3. 1 ）

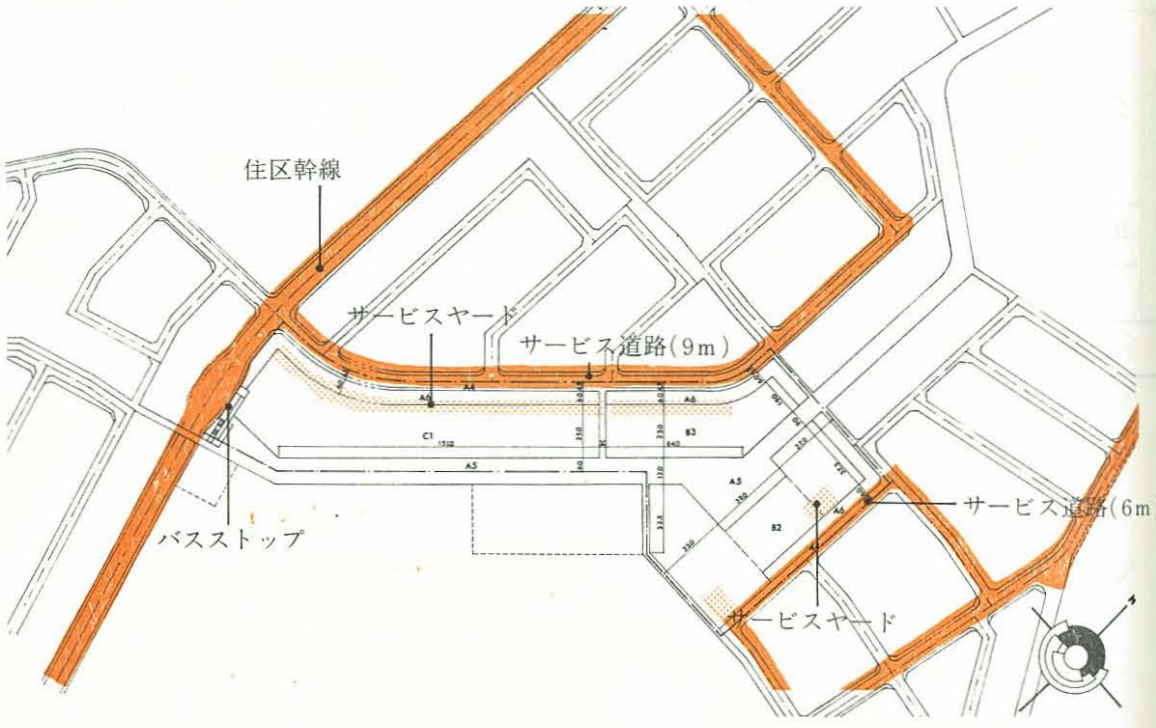


図 11. 3. 1　　交通計画図（車）

3－2　人

メインストリートは、バスストップより広場迄が１２ｍ、その先が９ｍとなる。バスストップとは階段とスロープで連絡している。（図 11.3.2 ）

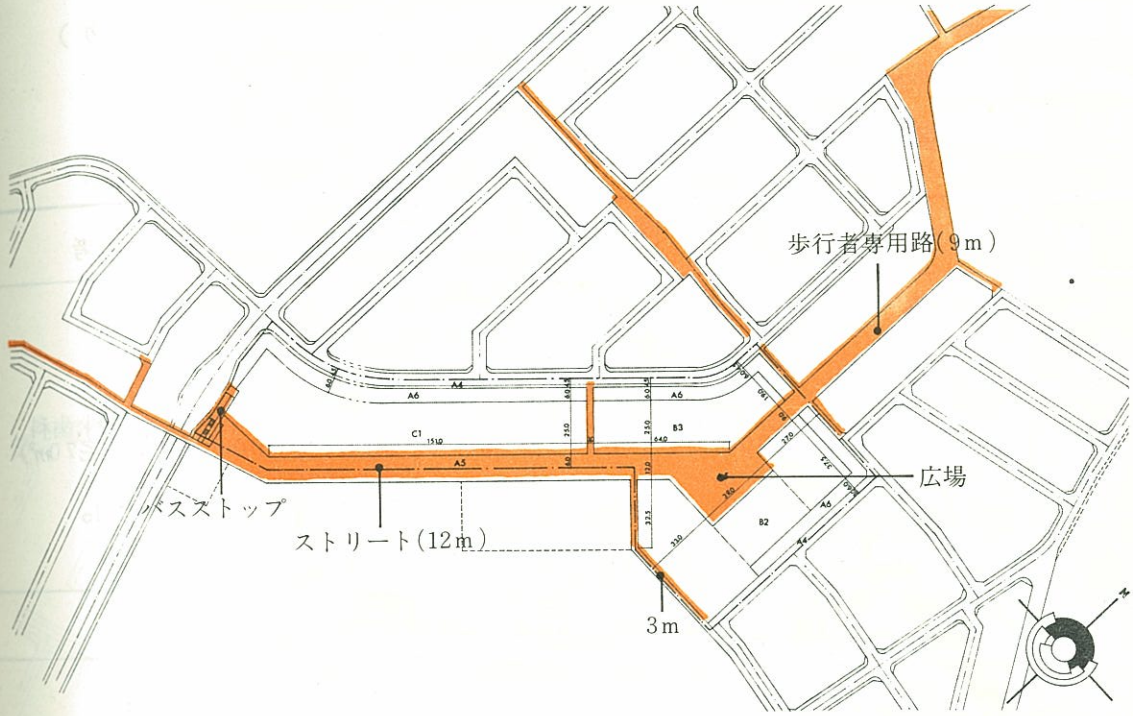


図 11.3.2　　交通計画図（人）

第 4 章　施設配置計画図

4－1　計画条件及び計画概要

○ 用途地域は第二種住居専用地域（容積率２００％、建ぺい率６０％）

○ 第二種高度地区　（高度制限１５m、北側斜線制限あり）

○ 準防火地域

○ 施設内容及び規模は次表の通り。

種別			用地 m²	延床面積 m²	容積率 %	備考
公団用地内施設	社会文化施設	幼稚園	2,091.62 (2,000)	800 (800)	(40)	2階建
		公民館	1,014.00 (1,000)	600 (600)	(60)	
		一般医診療所	1,012.50 (1,000)	600 (600)	(60)	6科(外科,眼科,内科,小児科,歯科産婦人科)100m²/科(含住宅70m²)
		駐在所	0 (250)	0 (80)	(32)	集合住宅地内に設ける。 駐車場1台。住宅66m²付。
		特定郵便局	0 (200)	0 (100)	(50)	集合住宅地内に設ける。
		小計	4,118.12 (4,450)	2,000 (2,180)	48.6 ( )	
	商業業務施設	スーパー	(1,250)	(1,000)	(80)	最寄店：買廻店≒２：１
		一般小売店	(1,960)	(1,400)	(70)	
		飲食店	(340)	(240)	(70)	そば屋，すし屋，レストラン 中華，喫茶店
		業務施設	(1,200)	(1,050)	(70)	銀行500m²（床面積） 個人サービス（100m²×5店）
		小計	2,150 (4,750)	1,670 (3,690)	77.7 ( )	用地 2,600m²,床面積2,020m²は 集合住宅地内に設ける。
	小計		6,268.12 (9,200)	3,670 (5,870)	58.6 ( )	
民間用地内施設	商業業務施設	一般小売店	(3,260)	(2,400)	(70)	最寄品：買廻品：２：１
		飲食店	(340)	(240)	(70)	
		業務施設	(1,450)	(1,050)	(70)	対個人サービス（100m²×10店）
	小計		4,775 (5,050)	3,690 (3,690)	77.3 ( )	
合計			11,043.12 (14,250)	7,360 (9,560)	66.6 ( )	

（　）内数字は計画条件値

○ これらの施設の他に、民間商業業務施設の上部に住宅（マンション）の建設が考えられる。

4－2　商業業務施設

当センターはストリートの片側が集合住宅地になっているため、片側しか商業業務施設が貼付かない。そのため計画規模条件の５５％である用地2,６００㎡、床面積2,０２０㎡はセンター区域外であるこの隣接公団集合住宅地にたよらざるをえない。（集合住宅住棟の一部をストリートに面したかたちで配置せしめることにより、その１階を商業業務施設として計画規模条件を充すことにしている。）

各施設は概ね一階であるが、業務施設等の一部は二階に配置される。

（図 11.4.1 ）

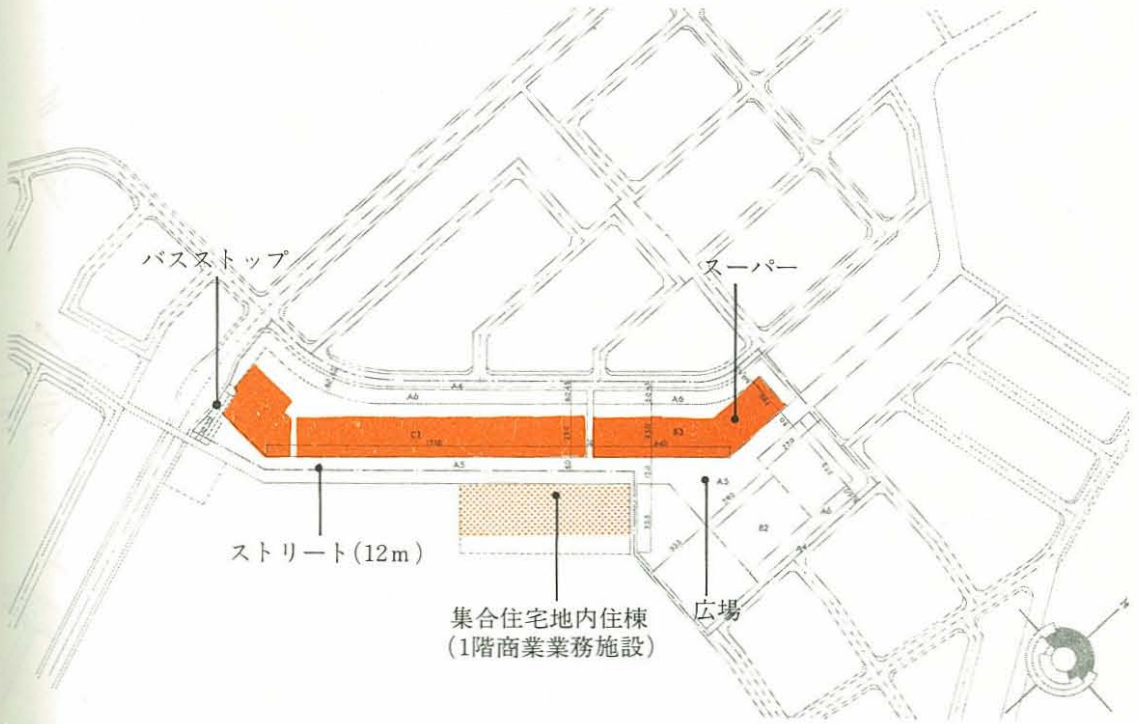


図 11.4.1　　商業業務施設配置図

4－3　社会文化施設

広場に面して公民館と幼稚園、一般医診療所を配置し、駐在所と特定郵便局はバスストップの附近の集合住宅地内に設けることとした。（図 11.4.2）

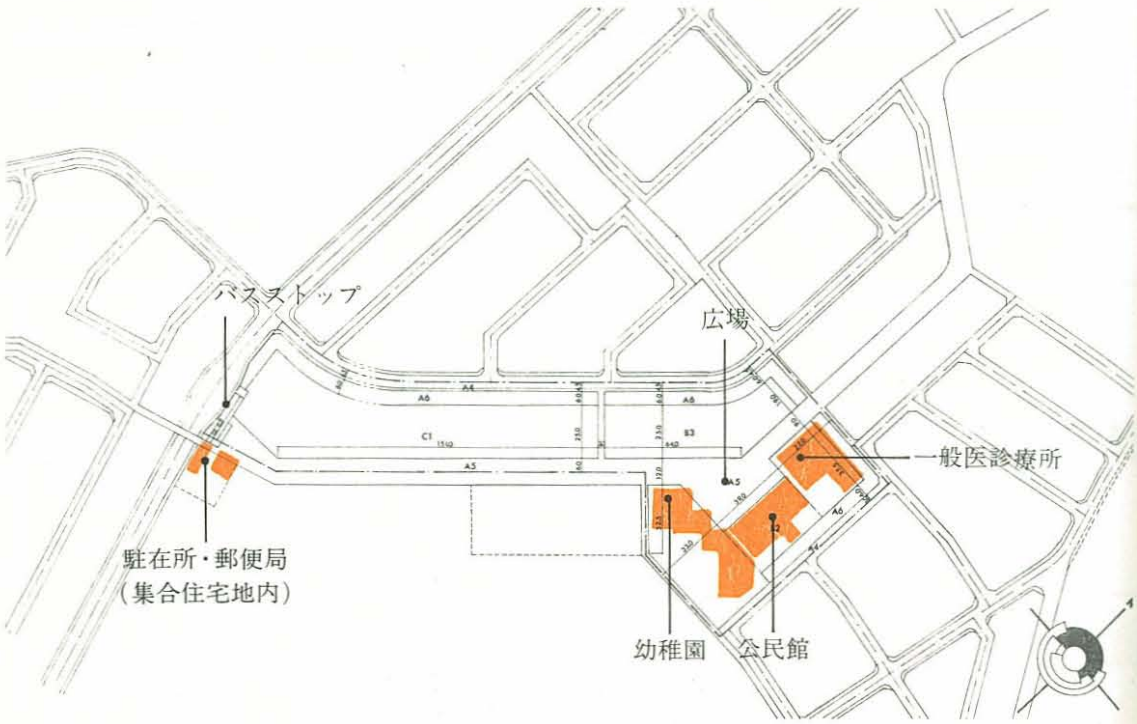


図 11.4.2　社会文化施設配置図

4－4　住居施設

当センターの法的規制は、二種住居専用地域、第二種高度地区（１５m迄）の予定であるため、立地条件等を考え合せると、民間用地内商業施設の上にはマンションを主とした住居施設の建設が予想される。従って本計画では、市の日照等指導要綱を考慮した上で、図１１.4.3に示す様な住棟配置とした。１階商業施設の屋上に原則として４階建のマンションがのると仮定して計画している。又、公団用地内店舗上と一般医診療所上には原則としていずれも併用住宅を設けた計画としている。

計画戸数と人口は次のとおりである。

計画戸数　　５５戸（ネット床面積　８０m²／戸）

計画人口　　２０９人（３.８人／戸）

（但し、公団用地内店舗に営者用住宅及び一般医診療所住宅は除く）

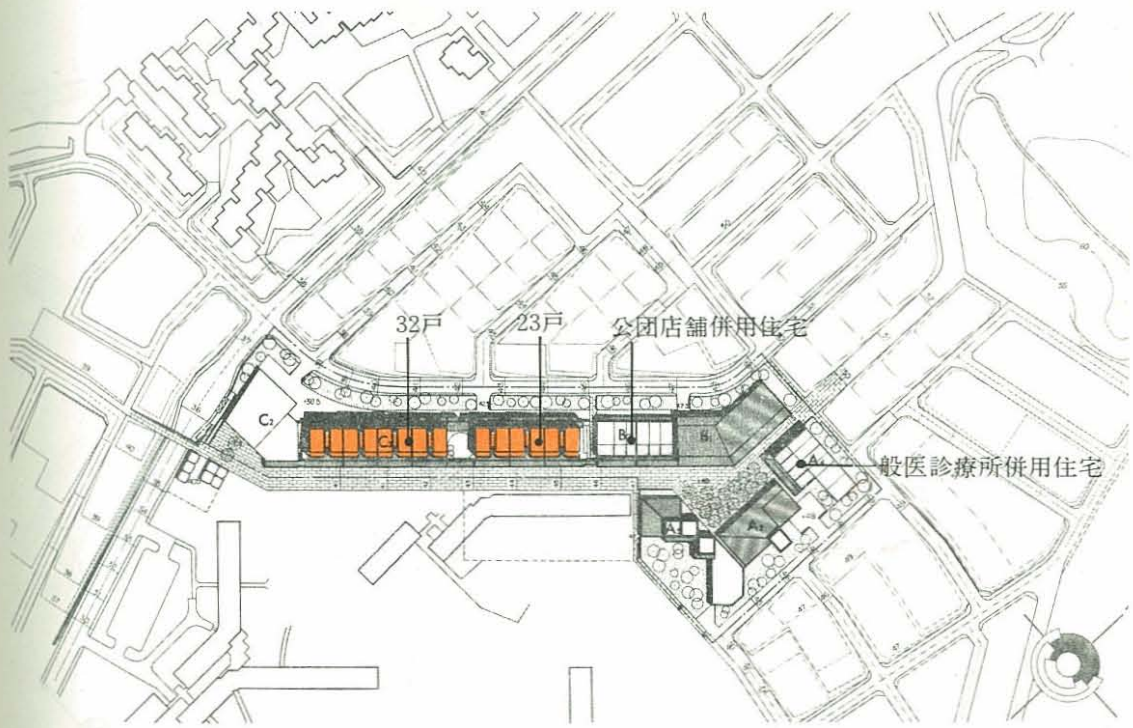


図 11.4.3　　住居施設配置図

第 5 章　土地所有区分計画

第1部の基本構想で述べた原則により、当地区の土地所有区分は図 11.5.1 に示すように行った。

各々の用地面積は次のとおりである。

種別		面積 m^2	比率 %
公共用地		7,345.35	39.9
公団用地	社会文化施設用地	4,118.12	22.4
	商業業務施設用地	2,150.00	11.7
	小計	6,268.12	34.1
民間商業業務施設用地		4,775.00	26.0
合計		11,043.12	100.0

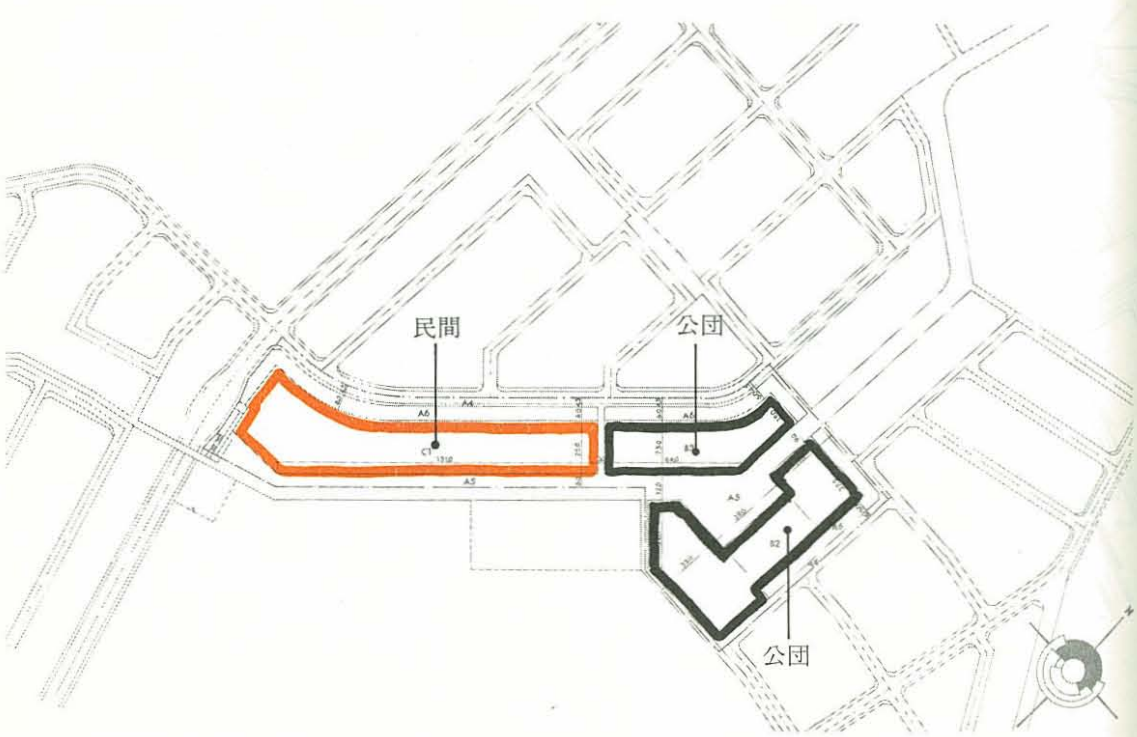


図 11.5.1　　土地所有区分計画図

第6章　造成計画

センター周辺の地形条件により、ストリートは北西を走るサービス道路と同じ北東下り約1/20勾配としている。宅地内については、社会文化施設を除いて、地区センターと同様、二段構成とし、ストリート側は、ストリートレベル⊕0～1mの範囲でフラットとし、サービスヤード側はストリートレベルより約1m下りで、平行に走るサービス道路と同じレベルになっている。社会文化施設については、ストリートレベル⊕0～1mの範囲でフラットに造成されている。外皮廻りは、コンクリート擁壁とし、宅地内のレベル調整は法面処理としている。

ストリート南西端バス停へのスロープ廻りはコンクリート及びブロック積擁壁で処理している。（図11.6.1，第13部N－f－5造成計画図参照）

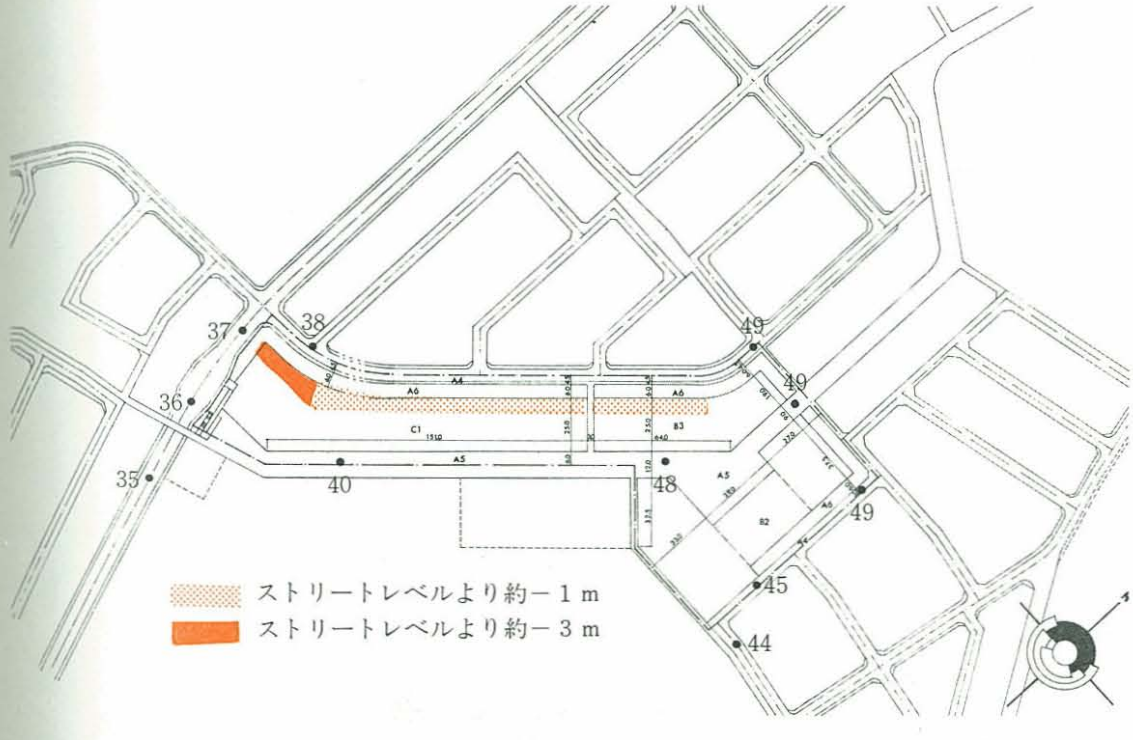


図11.6.1　造成計画図

第 7 章　建 設 計 画

建設段階は２期とし、各段階での建設規模比率は次のとおりとする。

種別			S．58年	S.62年～
公団用地	社会文化施設	幼稚園	100％	0％
		公民館	0	100
		一般医診療所	100	0
		駐在所	100	0
		特定郵便局	100	0
	商業業務施設	スーパー	100	0
		一般小売店	100	0
		飲食店	100	0
		業務	100	0
		合計	100	0
民間用地	商業業務施設	一般小売店	0	100
		飲食店	0	100
		業務	0	100
		合計	0	100

建設計画は、図 11.7.1 に示したとおりである。

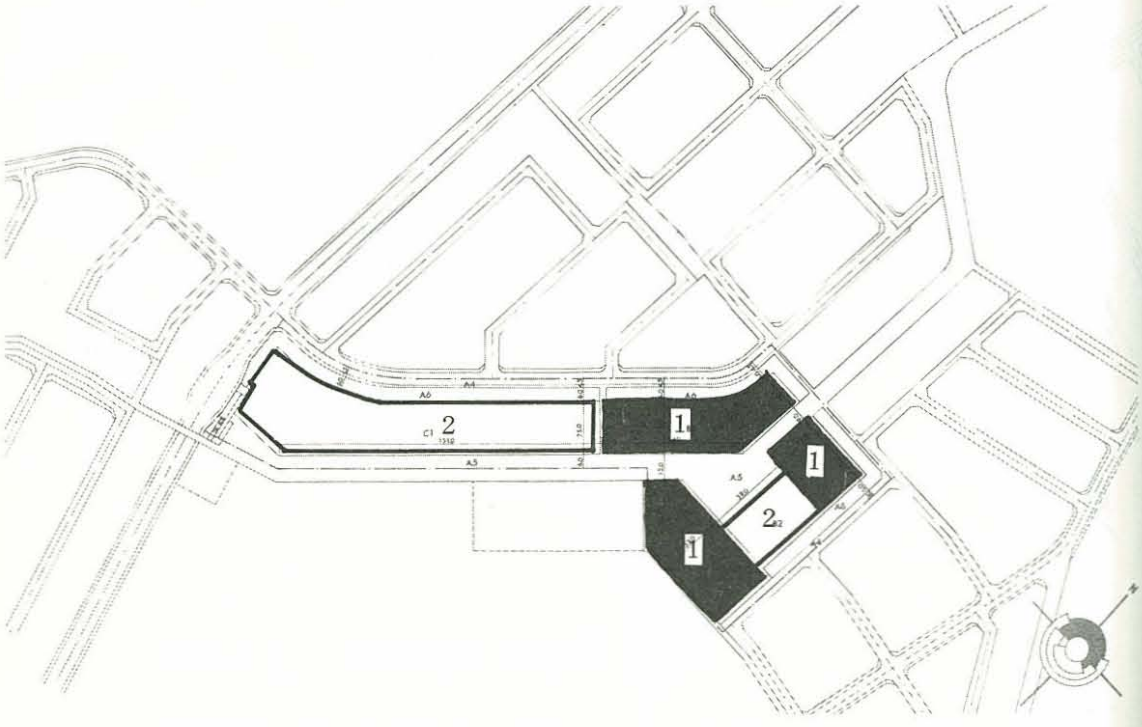


図 11.7.1　　建設計画図

第 12 部　供給処理施設計画の検討

第12部

第1章

1－1

a)

b)

第12部　供給処理施設計画の検討

第1章　地域冷暖房の検討

1－1　地域冷暖房のメリット

地域冷暖房のメリットは大きく分けて公共面でのメリットと、需要者側のメリットに分けられる。次にその概要を述べる。

a)　公共的メリット

(1)　エネルギーの有効利用

装置の集中化、大型化により、完全燃焼による高効率熱利用、排熱利用、廃材の熱料利用、低質燃料の有効利用等が考えられ、エネルギーの有効利用が行える。

(1)　安全度の向上

種々の熱源設備がプラントに集約されるので安全度が向上すると共に、合理的な集中管理が行える。又燃料の輸送と貯蔵上の問題も軽減される。

(3)　公害の防止

熱源装置の集中化により、大気汚染対策が容易となる。

b)　需要者側のメリット

(1)　管理面

- 設備保守員の減少
- 上下水道、電気基本料金の減少
- 建物内に危険物（オイルタンク類）がなくなる。
- ボイラーの更新検査、官庁の届出、手続がなくなる。
- 経済的な冷熱源の供給が受けられる。
- 冷暖房運転費の原価が明確になる。
- 管理事務の削減が可能になる。

(2)　建設面

- 設備設計工程が短縮出来る。
- 工事工程が簡素化される。
- 煙突設備工事が不要
- 冷却塔設備工事が不要

○　構造体建設費の節約

○　防塵、脱硫装置の削減

○　受変電設備費の減少

○　衛生設備費の減少

○　機械室の空間と建設費の削減

○　空調設備費の減少

○　ボイラー室の消火設備の削減

(3)　活用面

○　冷熱源装置室の設置面積の転用が可能

○　冷却塔の削減に伴う屋上利用の増加

1－2　地区センター、近隣センターの地域冷暖房計画概要

a)

港北ニュータウンのように、新規に計画的に建設される都市では、特に様々なメリットをもつ地域冷暖房を実現し易い条件をそなえており、その計画の採用が強く望まれる。

地域冷暖房の計画を行うに当っては、まず港北ニュータウンの全体計画の中での地域冷暖房のあり方が検討される必要があろうが、それは今後検討されるものとして、今回は地区センター及び近隣センターサイドからの地域冷暖房計画とコスト分析を行った。

現段階ではまだ計画条件の設定に限界があり、詳細な検討を加えるまでには至っていないが、各センターに地域冷暖房を行った場合の概要と問題点の把握はなされたはずである。今後更に事業の進展に伴い詳細な検討が加えられ、計画が実現されることが期待される。

なお本計画では、各センターに配置される施設の大きさから、代表的なものとして地区センターのAとE、近隣センターのdとfについて検討を加えたが、各々に内容的には大きな差異が認められなかったので、地区センターEと近隣センターdについてのみ、その結果を次に述べる。

b)　地域冷暖房計画の概要

地区センターE、近隣センターdの計画概要は次のとおりである。

種別	地区センター E		近隣センター d	
	暖房	冷房	暖房	冷房
延床面積	67,292m^2		22,897m^2	
ピーク負荷合計	7,362,176Kcal/H	5,915,037Kcal/H	2,106,150Kcal/H	1,630,672Kcal/H
設備容量	2,435USRT	11.00T/H	697USRT	3.1T/H
同時負荷率	75%	75%	75%	75%
熱損失	5%	5%	5%	5%
プラント装置容量	2,040USRT	11.50T/H	640USRT	3.6T/H
総合年間熱販売量	5,272.7×10^6Kcal/年	4,415.7×10^6Kcal/年	1,509.3×10^6Kcal/年	1,498.2×10^6Kcal/年
全負荷時間	717Hr	781Hr	717Hr	919Hr
熱媒	冷水	温水	冷水	温水
供給条件	6℃～13℃(△t=7℃, 7.0～8.5Kg/cm^2G)	53℃～60℃(△t=7℃, 7.0～8.5Kg/cm^2G)	6℃～13℃(△t=7℃, 7.0～8.5Kg/cm^2G)	53℃～60℃(△t=7℃ 7.0～8.5Kg/cm^2G)
エネルギー源	都市ガス		都市ガス	

c) 熱負荷密度

こゝで各センターの熱負荷密度を、他の地域の場合と比較したのが図１２－１、１２－２である。熱負荷密度は計画地域が地域冷暖房に適するかどうかを見きわめる条件となるもので、熱負荷密度が低ければ地域冷暖房が実施され難い条件となり、逆に負荷密度が高ければ地域冷暖房の実施条件が良好となる。

(1) 主配管単位長あたり負荷密度

この場合は図１２－１にみるように、当計画地域は他地域と比較してかなり良好な値を示すが、計画を煮つめるに従い地域配管の受け持ち範囲によりかなり変化することが考えられる。

(2) 単位面積あたりの負荷密度

図１２－２にみるように、これと主配管単位長あたりの負荷密度を比較してみると千里ニュータウンとの関係が逆転している。d、f地区は赤字といわれる泉北ニュータウン或は未完成の成田ニュータウン等と同程度になっているが、今後のニュータウンのあり方等を考え、何らかの方法で熱源の集中化を図る必要があると考えられる。

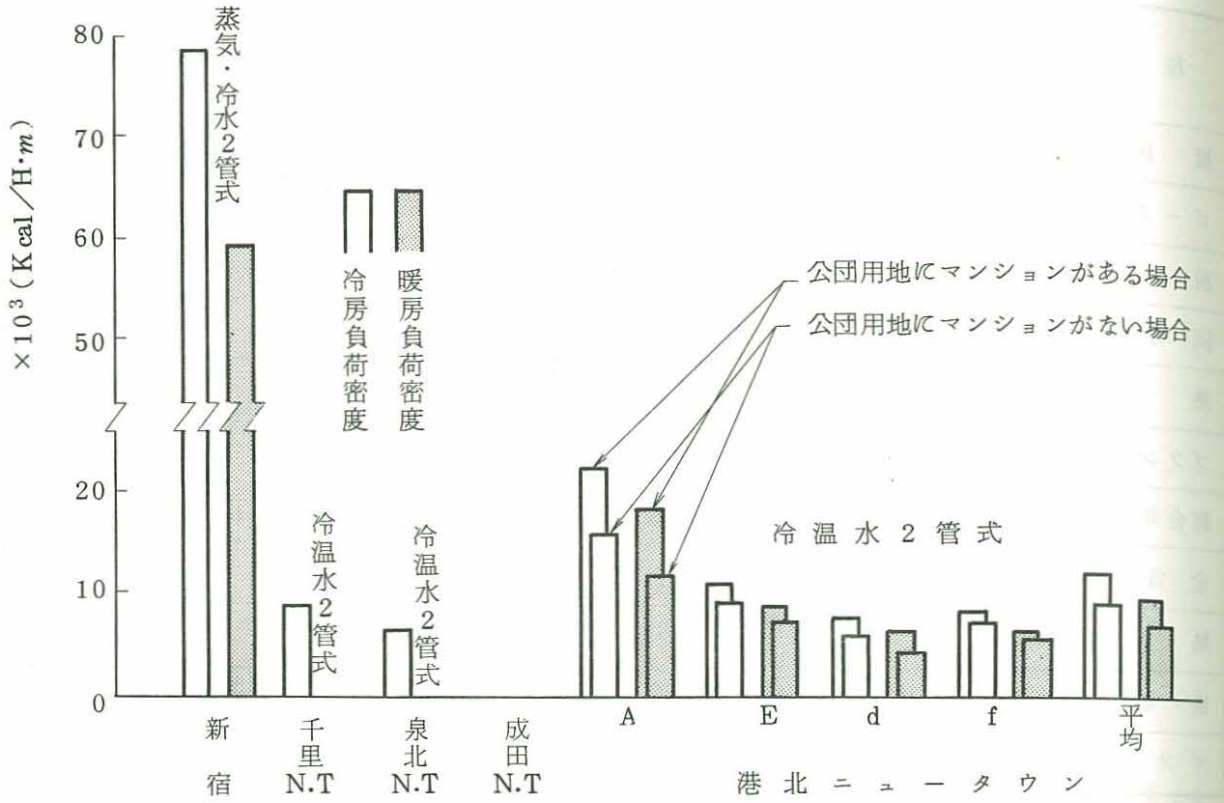


図 12－1　　主配管長当たり負荷密度 (Kcal/H·m)

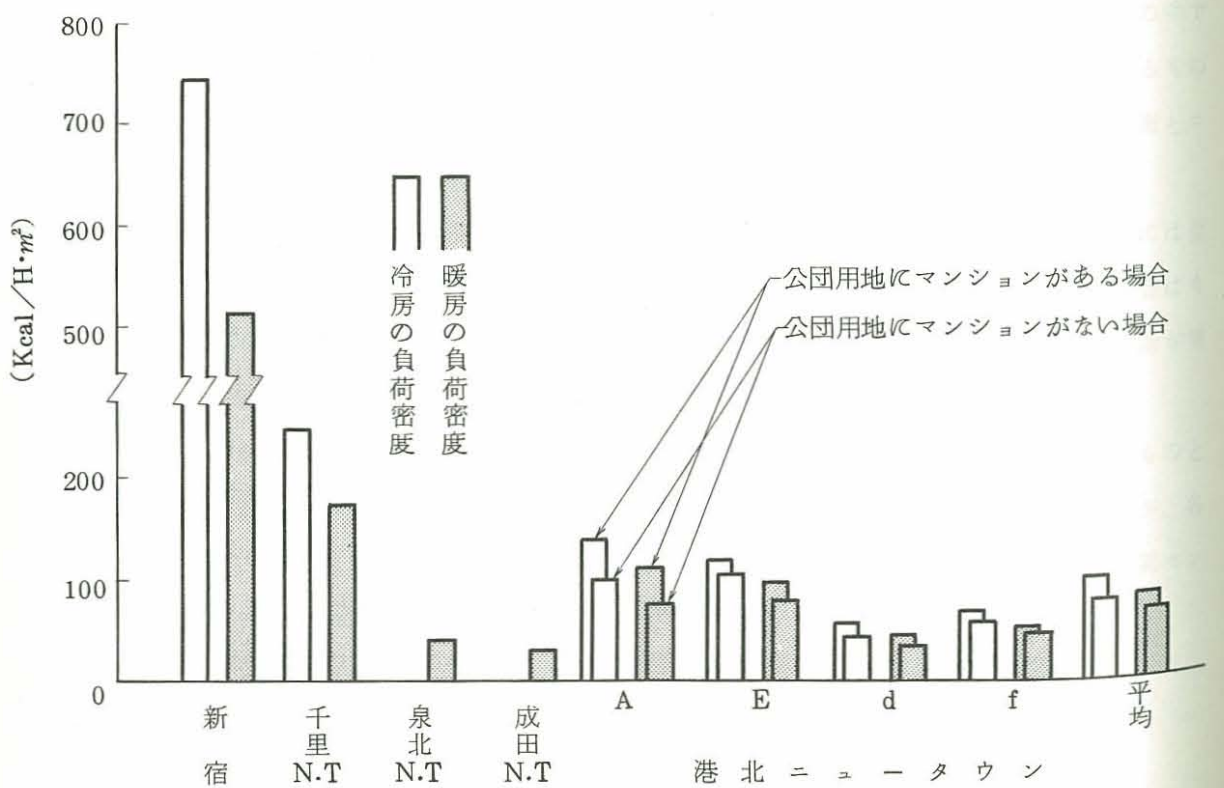


図 12－2　　単位面積当たり負荷密度 (Kcal/H·m²)

1－3　地域冷暖房の方式

a)　方　式

地区センター、近隣センターにおける地域冷暖房の方式は次のように計画した。

項目		方式
供給熱源	冷水	温度（プラント内）　6～11℃（△t＝5℃）
		温度（プラント外）　6～13℃（△t＝7℃）
		保障圧力　6Kg/cm²G（プラントレベル）
	温水	温度（プラント内）　60～55℃（△t＝5℃）
		温度（プラント外）　60～53℃（△t＝7℃）
		保障圧力　6Kg/cm²G（プラントレベル）
エネルギー源		都市ガス
熱発生方式	冷熱源	直焚二重効用吸収式冷温水発生材　2台
	温熱源	同上　2台
流量方式	冷水	一定温度変流量方式
	温水	同上
冷温水加圧方置		定圧式ガス加圧（水逃し式）
プラント計画		1プラント方式
熱輸送方式	管式	冷温水往還2管式
	配管方式	ブランチ方式
	敷設方式	直埋設方式
	供給期間	冷水　5月～9月
		温水　10月～4月
二次側受入設備		直接受入方式

b)　熱源機器

地区センターEと近隣センターdの熱源機器は次のとおりである。

	地区センターE			近隣センターd		
機器名	台数	仕様	動力	台数	仕様	動力
直焚二重効用吸収式冷温水発生機	2	令凍能力 1,020USRT 冷水量 616m³/H 冷水出入口温度差 6～11℃ 暖房能力 3,080,000 Kcal/H 温水量 616m³/H 温水出入口温度差 60～55℃ 冷却水量 980m³/H 冷却水出入口温度差 32～38.3℃ 動力 42.9KW 燃料消費量 826Nm³/H	85.8KW	2	320USRT 193m³/H 6～11℃ 965,000Kcal/H 193m³/H 60～55℃ 307m³/H 32～38.3℃ 15.6KW 259Nm³/H	31.2KW
冷却塔	2	冷却水量 1,068m³/H 交換熱量 6,729,000Kcal/H 温度条件 32～38.3℃ 動力 55KW	110KW	2	330m³/H 2,079,000Kcal/H 32～38.3℃ 15KW	30KW
冷温水一次ポンプ	2	616m³/H×25m×55KW	110KW	2	193m³/H×30m×30KW	60KW
冷温水二次ポンプ	3	440m³/H×40m×95KW	285KW	3	138m³/H×40m×37KW	111KW
冷却水ポンプ	2	1,068m³/H×40m×160KW	320KW	2	327m³/H×40m×50KW	100KW
原水ポンプ	2	63.5m³/H×40m×11KW	22KW	2	25m³/H×35m×7.6KW	15KW
冷温水補給水ポンプ	2	1.5m³/H×80m×5.5KW	11KW	2	0.5m³/H×80m×5.5KW	11KW
冷温水ヘッダー	1	2,300L×500φ		1	2,000L×350φ	
冷温水共通ヘッダー	1	10,000L×500φ		1	8,000L×350φ	
冷却水ヘッダー(往還)	2	2,000L×600φ		2	1,700L×400φ	
高架水槽	1	容量 12m³ 寸法 3,000L×2,500W×1,900H		1	4m³ 1,800L×1,400W×1,800H	
冷温水補給水槽	1	容量 2.5m³ 寸法 1,500L×1,300W×1,500H		1	1m³ 1,000L×1,000W×1,200H	
冷温水加圧装置	1式	容量 3m³ 寸法 1,400φ×1,560H 架台 350H N_2ガス加圧装置 6.0Kg/cm²G		1式	3m³ 900φ×1,300H 300H 6.0Kg/cm²G	
硬水軟化装置	2式	処理水量 5m³/H 50m³/cycle 原水 3.5°dH～0.05°dH		1式	3m³/H, 30m³/cycle 3.5°dH～0.05°dH	
冷温水薬注装置	1式	容量 1m³ 5ℓ/H×10Kg/cm²×0.2KW	0.2KW	1式	1m³ 5ℓ/H×10Kg/cm²×0.2KW	0.2KW
冷却水薬注装置	1式	容量 1m³ 5ℓ/H×10Kg/cm²×0.2KW	0.2KW	1式	5ℓ/H×10Kg/cm²×0.2KW	0.2KW
空気源装置	2式	7.5KW	15KW		5.5KW	11KW
		動力総計	870.6KW			369.6KW

1－4　コスト分析

a)　設備工事費

本計画の地域冷暖房設備費の概算は次のとおりである。

単位：千円

項　　目	地区センターE	近隣センターd	備　　考
機器及機器設備工事費	257,169	119,764	
プラント内配管工事費	89,671	76,613	
計装・電気工事費	94,334	40,372	
地域配管工事費	98,484	26,773	
地域土木工事費	46,754	16,563	
二次側受入工事費	19,986	7,994	熱量計単体工事
プラント建屋工事費	58,400	45,300	空調・衛生工事含
総合設備費	664,798	333,379	

○地域配管方式は埋設とした。

○地域配管工事は敷地境界線内1mにてバルブ止めとし，それ以降の二次側設備工事は別途工事とした。

○プラント建屋地代は別途とした。

○昭和50年7月現在の価格とする。

b)　年間固定費の算出

年間固定費は次のとおりである。

項　目	地区センターE			近隣センターd			条　　件
	冷熱源設備	温熱源設備	合　計	冷熱源設備	温熱源設備	合　計	
減価償却費	20,154	17,428	37,582	9,132	9,059	18,191	残存価格10％ 定額償却方式 設備関係15年 建屋関係45年
金　利	23,595	20,426	44,021	11,082	10,993	22,075	40％ 8.7分/年(開発銀行) 60％12.0分/年(市中銀行) 5年据置，20年償却
租税公課	7,127	6,169	13,296	3,347	3,321	6,668	固定資産税等 保険料（機器，火災）
合　計	50,846	44,023	94,869	23,561	23,373	46,934	

単位：千円

c)　年間運転費

地区センターE，近隣センターdのエネルギー消費量は次のようになる。

項目	地区センターE			近隣センターd		
	冷熱源設備	温熱源設備	全体設備	冷熱源設備	温熱源設備	全体設備
ピーク熱負荷	kcal/H 7,362,176	kcal/H 5,915,037		kcal/H 2,106,150	kcal/H 1,630,672	
プラント設設容量	USRT 2,020	T/H 11.5		USRT 640	T/H 3.6	
年間熱販売量	Gcal/年 5,272.3	Gcal/年 4,415.7		Gcal/年 1,509.3	Gcal/年 1,498.3	
年間熱生産量	Gcal/年 5,536.4	Gcal/年 4,636.5		Gcal/年 1,584.8	Gcal/年 1,573.2	
全負荷時間	HV 717	HV 747		HV 717	HV 919	
全負荷運転時間	HV 907	HV 753		HV 819	HV 816	
電力容量	KW 959.2	KW 529.2	KW 944.2	KW 369.6	KW 239.4	KW 369.6
電力消費量	KWH 869,995	KWH 398,488	KWH 1,252,081	KWH 302,703	KWH 195,351	KWH 498.054
都市ガス容量	Nm^3/H 1,652	Nm^3/H 1,652	Nm^3/H 1,652	Nm^3/H 518	Nm^3/H 518	Nm^3/H 518
都市ガス消費量	Nm^3/年 1,498,364	Nm^3/年 1,243,956	Nm^3/年 2,757,188	Nm^3/年 424,242	Nm^3/年 422,688	Nm^3/年 846,930
用水消費量	m^3/年 61,163	m^3/年 1,332	m^3/年 62,495	m^3/年 17,060	m^3/年 680	m^3/年 17,740
人員計画	1人			1人		

これによって年間運転費を算出すると次のようになる。

単位：千円

項目	地区センターE			近隣センターd			条件
	冷熱源設備	温熱源設備	合計	冷熱源設備	温熱源設備	合計	
電力費	19,076	9,794	28,870	5,885	3,806	9,691	(地区センター) 基本料金924円/月・KW 高圧電力乙　従量料金8.46円/KWH 電気税　6%
							(近隣センター) 基本料金750円/月・KW 高圧電力甲　従量料金7.35円/KWH 電気税　6%
都市ガス費	42,479	35,266	77,745	12,027	11,983	24,010	都市ガス　低位発熱量4,500 kcal/H 燃料費　27円/Nm^3 ガス税　5%
用水費	4,282	93	4,375	1,194	48	1,242	70円/m^3
人件費	1,375	1,125	2,500	1,255	1,245	2,500	250万円/人
維持修理費	8,908	7,712	16,620	4,184	4,150	8,334	建設費の2.5%
一般管理費	7,612	5,399	13,011	2,442	2,124	4,675	運転費の10%
合計	83,732	59,389	143,121	26,987	23,356	50,343	

d)　総合経済性

(1)　敷地基準負担金

敷地面積あたりの建設費は次のようになる。

地区	敷地面敷 (m^2)	プラント		地域配管		総合基準負担金 (千円/m^2)
		建設費 (千円)	基準負担金 (千円/m^2)	建設費 (千円)	基準負担金 (千円/m^2)	
地区センターE	33.725	499.574	14.81	165,224	4.90	19.71
近隣センターd	14,000	282,049	20.15	51,330	3.66	23.81

(2)　床面積基準負担金

イ)　年間固定費

床面積あたりの年間固定費は次のようになる。

地区	延床面積 (m^2)	プラント		地域配管		総合基準負担金 (千円/m^2)
		年間固定費 (千円)	基準負担金 (千円/m^2)	年間固定費 (千円)	基準負担金 (千円/m^2)	
地区センターE	67,292	69.823	1.04	25,046	0.37	1.41
近隣センターd	22,897	39.049	1.71	7,885	0.34	2.05

ロ)　年間運転費

床面積あたりの年間運転費は次のようになる。

地区	延床面積(m^2)	年間運転費(千円)	基準負担金(千円/m^2)
地区センターE	67,292	143.121	2.13
近隣センターd	22,897	50,343	2.20

(3)　熱媒製造原価

熱媒製造原価は一般に次式で表わされる。

$$\text{熱媒製造原価} = \frac{\text{年間経常費}}{\text{年間熱生産量}} \quad (\text{円}/1{,}000\ \text{Kcal})$$

地区センターE，近隣センターdについて熱媒製造原価は次のようになる。

a）

項目		地区センターE			近隣センターd		
		冷熱源設備	温熱源設備	合計	冷熱源設備	温熱源設備	合計
年間固定費（千円/年）	プラント	37,423	32,400	69,823	19,603	19,446	39,049
	地域配管	13,423	11,623	25,046	3,958	3,927	7,885
	計	50,846	44,023	94,869	23,561	23,373	46,934
年間運転費（千円/年）		83,732	59,389	143,121	26,987	23,356	50,343
総合		134,578	103,412	237,990	50,548	46,729	97,277
年間熱販売量（Gcal/年）		5,272.3	4,415.7	9,688	1,509.3	1,498.2	3,007.5
熱媒製造原価（円/1,000Kcal）	プラント	7.1	7.3		13.0	13.0	
	地域配管	2.5	2.6		2.6	2.6	
	年間運転費	15.9	13.5		17.9	15.6	
	総合	25.5	23.4		33.5	31.2	

e）　所見

以上，本計画に当っては，設置スペース，人件費，維持補修費の削減に重点を置き，システムのシンプル化，熱発生機器の単純同質化を目指して，現在実用化され又近い将来実用化されると考えられる装置の中から，理想的なものを選び検討した。

その結果，熱媒原価は各々1,000Kcal当り，冷房で25.5円，35.5円，暖房で23.4円，31.2円となり，価格そのものとしては一般的な値となりシステムの妥当性を示しているといえよう。又両者の価格差7.8円～8.0円は，地域の特性を包含したスケール拡大，即ち地域冷暖房の効果を表わしたものと考えられる。

比較的価格の高い近隣センターについても，システムの自動化による経費削減の可能性，地域冷暖房成長の背景等を考慮すれば，地域冷暖房採用による企業利益が理想的な場合より低下するとしてもその採用による効果は充分にあると言えよう。

1－5　今後の検討事項と技術上の諸問題

a)　今後の検討事項

(1)　他の熱供給施設，並びに他施設との関係のあり方

熱供給プラントが分散する場合，他の施設との管理運営機能の統合により，需要家との関係，エネルギー供給会社との関係，出資者との関係を合理化し，経費の削減を図る必要がある。又汚水処理施設，塵芥処理施設等は，プラント位置，対象媒体の輸送方式，利用者との関係，エネルギー総合利用方式などを中心とし，各計画を調整し，設備系としてのバランスのとれたものにする必要がある。

(2)　エネルギー確保の方式

地域冷暖房の可否を左右する大きな要素は，熱媒製造用エネルギー源の種類と供給会社の姿勢並びに需要家の考え方の二つであろう。特にプラント運営の採算性を決定する大きな要素であるエネルギー源を低価格で長期的に確保する手段を種々の面から構ずる必要がある。

(3)　加入者の確保と説得の方法

地域冷暖房システムで一番問題となる地域配管費を合理的に償却すると共に需要家に低価格の熱媒を供給し，その心理的安定を図る為にも地域全体の一括加入がとられるような方策をとる必要があろう。特に地域配管の末端部分に大きな負荷が接続され，途中の負荷が少い或は皆無であるというような事態は絶対に避けなければならない。

(4)　運営主体のあり方

運営主体としては地方公共団体，地域組合，エネルギー会社，不動産会社，第三セクター等が考えられる。

(5)　その他

現在のところ系統的な資金調達方式が確立されておらず，政府資金を主とするか，民間資金を主とするか，今後の大きな課題となろう。

又計画全体を技術的にも，経済的にも大きく左右する問題として地域の開発年度計画があり，プラント統合，分割論も含めて，計画全体の進捗程度と合せ，年度計画に対する考え方を加味して地域冷暖房計画を練り直す必要があろう。

b)　技術上の諸問題

(1)　熱　媒

熱媒は種類も含めて供給条件等を更に詳細に検討し決定する必要がある。その場合一般的な熱媒検討事項の他に，大プラントに於るエネルギー変換方式，需要家側設備に於る受渡し制限のあり方など種々の要素を加味する必要がある。

(2)　プラント

プラントの設置場所としては熱負荷の重心が最適であるが，その他社会的見地からすると公共性の強い場所，或は経営主体の中核をなす者の所有地等が，経済的に引き合うことを前提として有力となる。又更に騒音，ミスト，排煙等の公害対策可能な場所という条件が必要となる。

(3)　熱源方式

熱源方式は技術的見地より決定されるべきものであるが，需要家や地域社会の意向，更には経営主体に参加しているエネルギー関連会社の種類により大きく左右される可能性もある。この場合，熱媒安定供給を全うする為に，エネルギー源の適正分割と安定受入れの確保という点を充分勘案する必要がある。

(4)　地域配管

地域配管方式としては，ルートが単独になる可能性を考慮し，直接埋設方式としたが，共同溝方式については初期負担金が大きくなるが，他の方式よりも優れている点があり，外のユーティリティのあり方と並行して検討を進める必要があろう。

(5)　需要家側設備

多数の小口需要家が対象となる場合には，熱媒受渡し条件並びに計量方式が大きな問題となり，検討を必要とする。

第2章　共同溝の検討

従来は，各供給処理施設のほとんど全てが直埋設の形をとっていたが，危険性，設置条件，工期，工賃などの諸点を克服出来れば，共同溝に収容した方が将来の維持管理，土地の高度利用などの諸点で優れている。特に港北ニュータウンのように新規な計画開発の場合特にその実現性は高く，今後ニュータウン全体レベルの課題として検討されるべきである。

第3章　集塵方式の検討

集塵方式については，自動収集・輸送システムの導入の可能性も含めて，ニュータウン全体計画のレベルで総合的に検討する必要があろう。

次の表は，廃棄物収集輸送の各方法の特色が，排出と一次，二次輸送とに分類，整理された資料※ であり，今後の検討の参考として収録した。

※　日本技術経済センター発行「都市排棄物パイプ輸送システム装置の開発と実用化に関する資料集」

排出方法の比較

排出方法 ＼ 特徴			概略説明	作業の負担			機械化の程度	コスト		環境への影響		弾力性(融通性)		要約
				排出者(住民)	住民共同	清掃局		建設費	運転費(人件費)	汚水臭気騒音	美観住環境の安全	量の変化故障	天候交通事情	
Ⅰ. 排出	1. 集積地点に特別の施設を用意しない。	1.ポリ容器	ごみ容器を集積地点まで運び出す。収集後、から容器を持ち帰る。	D	C	D	D	A	D	D	D	A	D	都市見観や衛生面で欠点がある。ごみの持出し距離が長くなる。
		2. ワンウエイ容器 紙袋・ポリ袋	ごみ容器を集積地点まで運ぶ。容器(袋)は使い捨て。	B	B	C	D	A	C	D	C	A	D	
		3. コンテナ容器 (地下式ごみ箱)	ごみを集積地点まで運び、そこに置いてある容器の中に投入する。収集はごみだけを積込む。	C	D	C	C	B	C	D	C	B	D	
	2. 集積地点に特定の施設を設置	貯塵槽 1.大型ポリ容器	集積地点に貯塵槽があり、その中に容器が設置されている。ごみを容器内に投入する。	C	C	C	D	B	D	C	B	A	D	現在一般的に用いられている方法 団地清掃員の作業量が多い。
		貯塵槽 2. ワンウエイ容器 紙袋・ポリ袋	集積地点に貯塵槽があり、ごみ袋をその中に投入する。	B	B	C	D	B	C	C	B	A	D	
		貯塵槽 3.コンテナ容器	集積地点に貯塵槽があり、その中にコンテナが設置されている。収集にコンテナごと積み、空コンテナを代りに置く。	C	C	C	C	B	C	C	B	B	D	
		ダスト・シュート利用 4. 掻き出し方式(容器なし)	ダストシュート下部の貯留部からごみを掻き出し、積込む。	A	C	D	C	C	D	C	C	C	D	以前採用されていた方法であるがごみの掻き出しの面倒さや衛生的でないため、現在は用いられていない。
		ダスト・シュート利用 5.大型ポリ容器	ダスト・シュート下部に受皿用のポリ容器を用いる。	A	C	C	C	C	D	C	C	C	C	容器の持出しが困難
		ダスト・シュート利用 6.コンテナ容器	ダスト・シュート下部に受皿用のコンテナを用いる。	A	C	C	C	C	D	C	C	C	C	極めて清潔
		ダスト・シュート利用 7.ホッパー方式	ダスト・シュート下部にホッパーを設置し機械的に開閉し、ごみを収集車へ積込む。	A	B	B	B	C	C	B	C	C	B	ホッパー部の故障が多く、汚水、臭気の処理が案外難かしいが、便利である。
		ダスト・シュート利用 8.真空輸送方式	ダスト・シュート下部に貯留されたごみは排出弁の自動開閉により、本管に流れ込み収集される。	A	A	A	A	D	A	A	A	D	A	最も自動化され、衛生的な方法。故障、量の増加に対し弾力的でない。コストが高い。
記号説明				A:少ない、楽である B:普通 C:やや多い D:多い、面倒			A:大 B:普通 C:やや少ない D:少ない	A:安い B:普通 C:やや高い D:高い		A:少ない B:普通 C:やや多い D:多い		A:弾力性大 B:弾力性普通 C:弾力性やや少ない D:弾力性少ない		

一次・二次輸送方法の比較

サービス・エリア								コスト	弾力性		環境への影響		要約

記号説明			A：少ない、楽である B：普通 C：やや多い D：多い、面倒	A：大 B：普通 C：やや少ない D：少ない	A：安い B：普通 C：やや高い D：高い	B：普通 C：やや多い D：多い	B：弾力性普通 C：弾力性やや少ない D：弾力性少ない

一次・二次輸送方法の比較

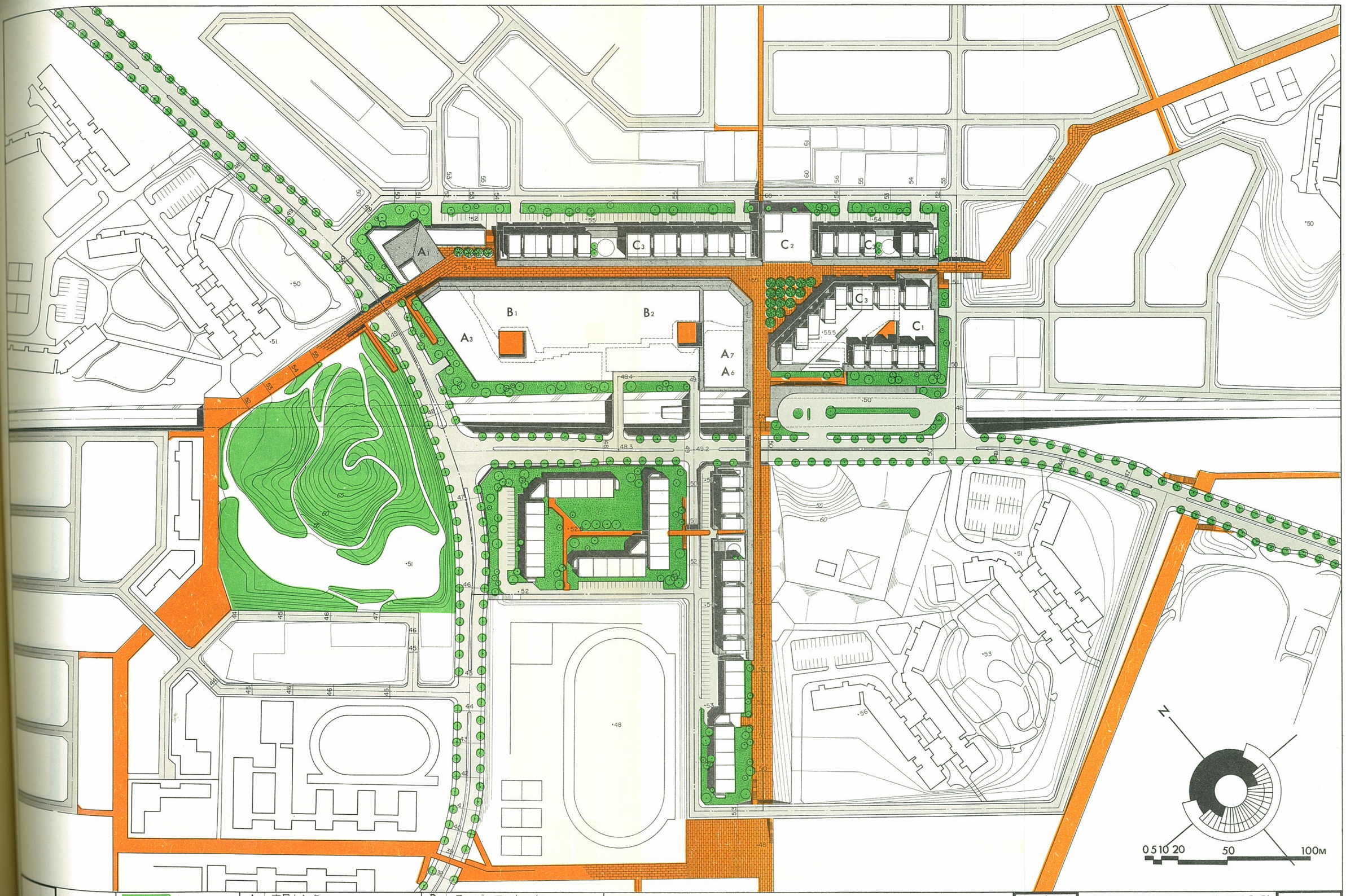
特徴 ＼ 一次・二次輸送方式			概略説明	サービス・エリア FLOOR 75人 85Kg/日	住棟 500人 0.6t/日	住区 1万人 11t/日	地区 4万人 44t/日	都市 25万人 275t/日	目的地 (処分地)	輸送能力	コスト 建設費	コスト 人件費	弾力性 量の変化故障	弾力性 天候交通	環境への影響 汚水臭気騒音	環境への影響 美観	要約
II. 一次輸送(収集)	1. 自動車	1. 小型収集車	道路ぎわなどに集積されているごみを自動車に積み込んで集める自動車の積込、積降し機器の種類により、バックドラム車，ロードパッカ車，コンテナ車，ダンプー車 等の名称が付けられている。		○		→○			6T・Km/日 (積載量 1 T 回転数 3回/日 距離 3Km)	A	D	A	D	D	D	自動車による収集は、最も一般的であるが、作業員、運転手などの労働力を多く必要とする。
		2. コンテナ収集車			○		→○			8T・Km/日 (積載量 1 T 回転数 4回/日 距離 2 Km)	A	C	A	C	C	C	
		3. トラック			○		→○------○			12T・Km/日 (積載量 2 T 回転数 3回/日 距離 2 Km)	A	D	A	D	D	D	
	2. パイプ・ライン	1. 真空輸送方式	各排出弁からのごみを空気の流れによって集塵ステーションまで運ぶ。	○			→○			30～40T/日 距離 2 Km	D	A	D	A	A	A	排出地点からの収集となり連続性がある。
III. 二次輸送	1. 自動車	1. 大型輸送車	小型自動車に比べ、大型長距離の輸送に用いる。			○------○	→○	→○		160T・Km/日 (積載量 4 T 回転数 2回/日 距離 20 Km)	A	D	A	D	D	D	従来の方法（一次輸送の自動車の場合と同じ）
		2. コンテナ輸送車				○------○	→○	→○		90T・Km/日 (積載量 3 T 回転数 3回/日 距離 10Km)	A	C	A	C	C	C	
	2. パイプ・ライン	1. 空気圧送方式	真空収集が吸引式であったのに対して圧送する方法で、二点間の輸送に用いる。			○------○	→○	→○		70～80T/H 距離 5 Km	D	A	D	A	A	A	
		2. スラリー輸送方式	固型のごみを粉砕し、水と混合しパイプ内を圧送する方法。石炭，鉱石，土砂などの輸送に用いられている。				→○	→○		200m³/H	D	A	D	A	B	A	ごみに適用した実例がない。混合水の処理が最大の問題
	3. 軌道その他	1. 空気圧送カプセル方式(チューブ・エキスプレス)	空気圧送方式と違う点は、カプセルにごみを充填して輸送する点である。				→○	→○			D	A	D	A	A	A	テストプラントの実験段階
		2. 新交通システム (鉄道,地下鉄含む)	専用軌道を有する交通手段で主に客車用と考えられている。自動制御が可能。				→○	→○			D	A	C	A	B	A	実例なし。
		3. ベルトコンベア輸送	連続定量輸送である。				→○	→○		600T/H 距離 10～15Km	D	A	D	A	B	A	ゴミに適用した実例がない。汚水の処理や端末の積込み積降しに、特別の施設が必要。
記号説明				——→ 主適用範囲 - - - - - 補助適用範囲						( )内は仮定	A：安い／弾力性あり B：普通／普通 C：やや高い／やや不足 D：高い／不足						

基　本　設　計　図

地区センターＡの基本設計図

A

1. 綜合計画図　D－A－1
2. 交通計画図　D－A－2
3. 施設配置計画図　D－A－3
4. 土地所有区分計画図　D－A－4
5. 造成計画図　D－A－5
6. 建設計画図　D－A－6
7. 立・断面図　D－A－7



凡例					
	グリーン	A1	市民センター	B1	スーパーマーケット
	ペデ	A2	公民館	B2	一般小売店・その他
		A3	専門医診療所		
		A4	一般医診療所	C1	スーパーマーケット
		A6	交番	C2	商業業務ビル・その他
		A7	特定郵便局	C3	一般小売店・その他・上部マンション

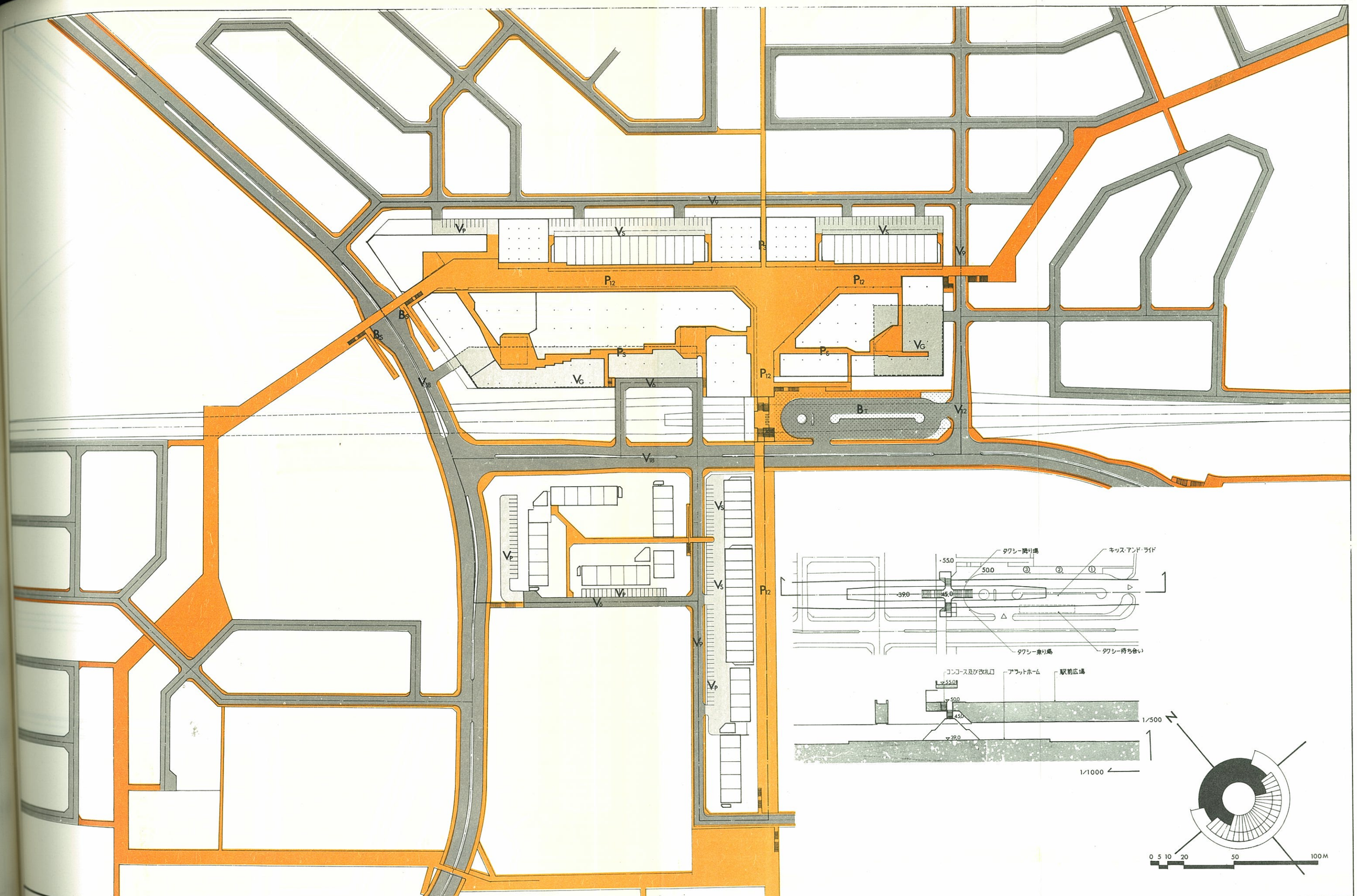
U·12

港北地区地区センター A 基本設計

総合計画図 S 1 : 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·A·1



凡例											
歩行者	P_3	3	P_S	サブストリート	自動車	V_6	0−6−0	V_G	地下駐車場	V_{18}	幹線道路
	P_{12}	1.5+12+1.5				V_9	1.5−6−1.5	V_P	駐車場	B_S	バスストップ
						V_{12}	1.5−12−1.5	V_S	サービスヤード	B_T	駅前広場

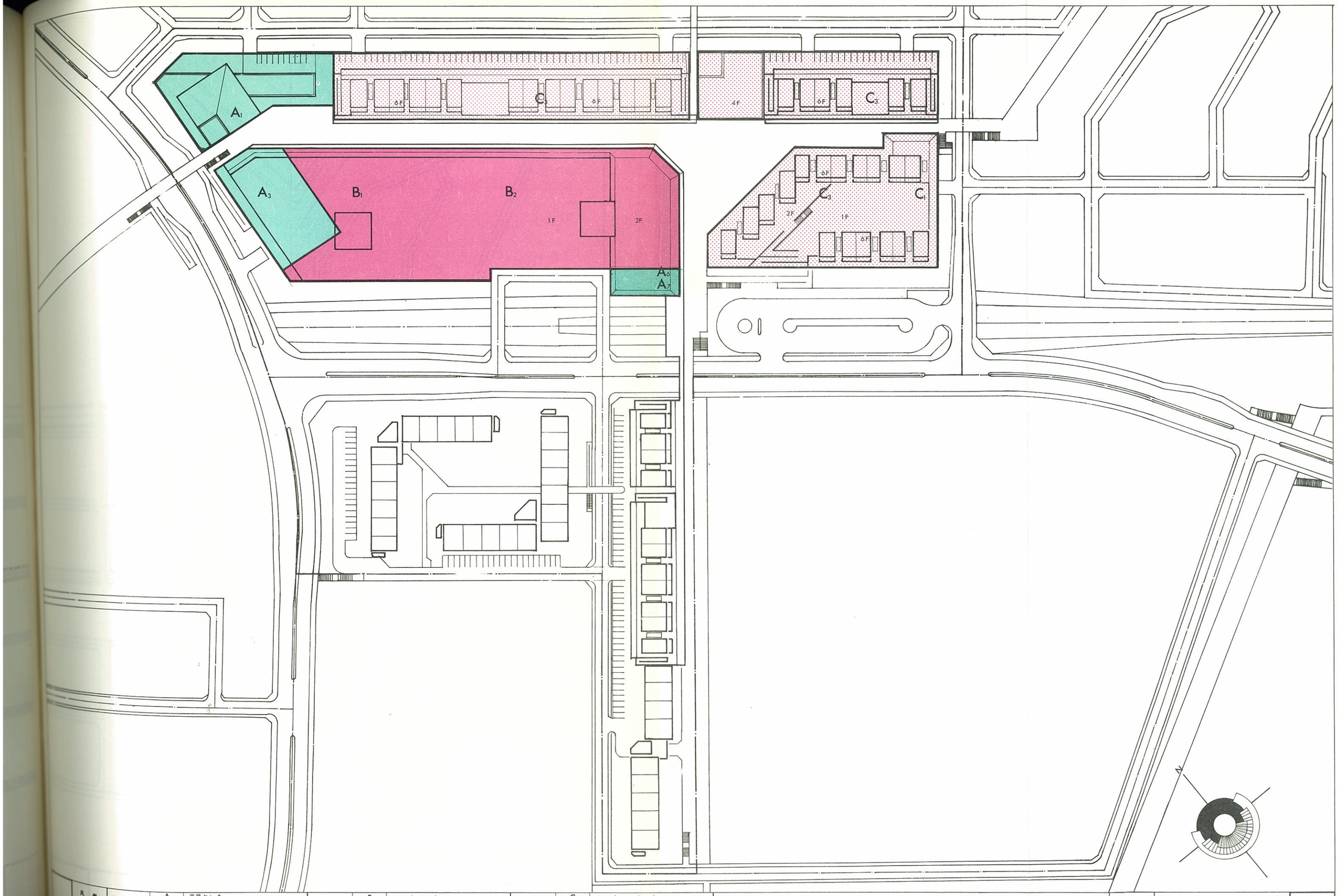
U·12

港北地区地区センターA基本設計

交通計画図 S 1:1000

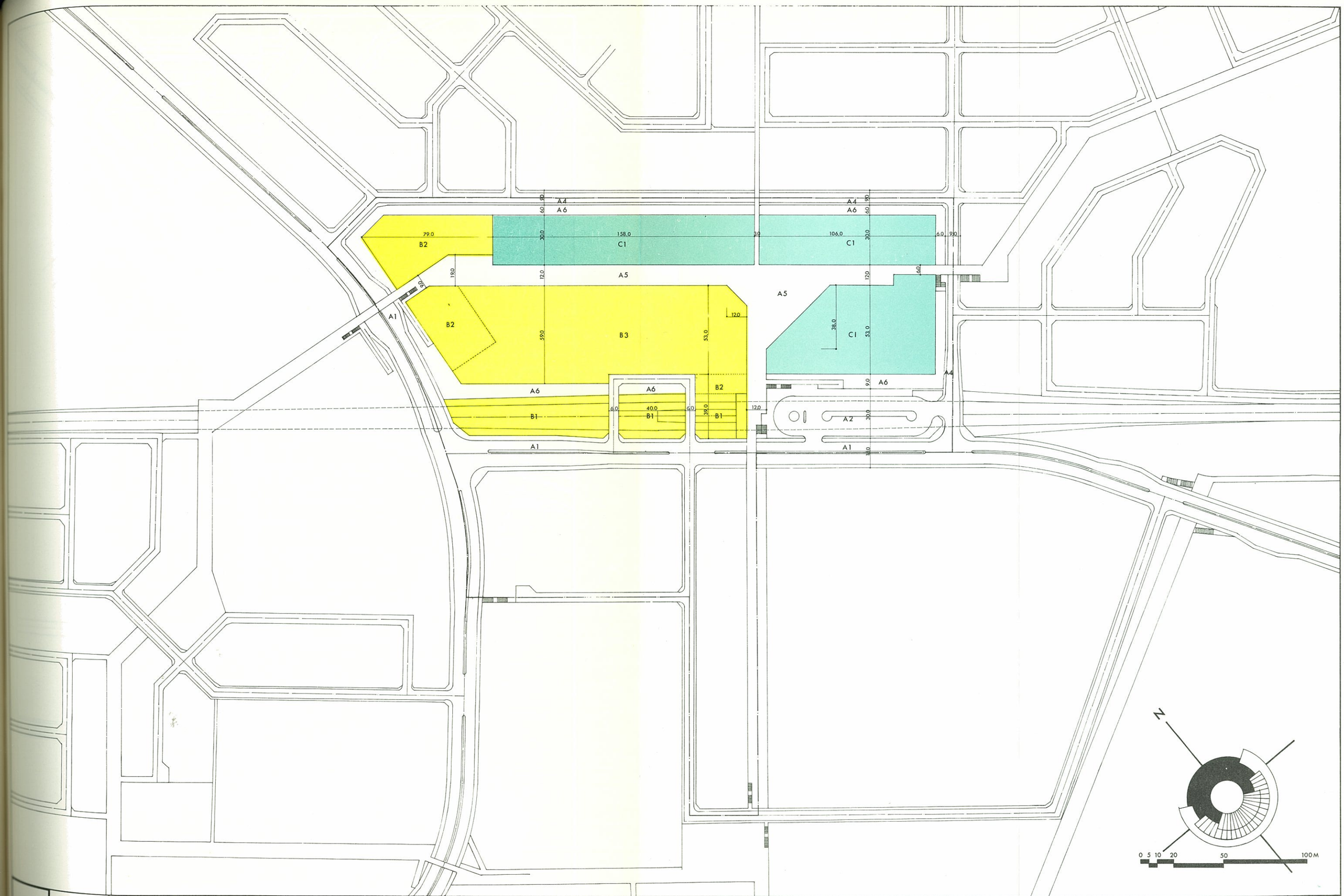
現代計画研究所 D 750830

D·A·2



凡例	公益施設	A_1	市民センター	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_1	スーパーマーケット
		A_2	公民館		B_2	一般小売店・その他		C_2	商業業務ビル・その他
		A_3	専門医診療所					C_3	一般小売店・その他・上部マンション
		A_4	一般医診療所						
		A_6	交番						
		A_7	特定郵便局						

U·12 港北地区地区センターA基本設計
施設配置計画図 S 1:500
一般財団法人都市美研究所 現代計画研究所 D 750830
D·A·3



凡例

TOTAL 52620.88 M²

公共用地								20733.88 M²
都市公共施設	A1	幹線道路	4348.88	地区公共施設	A4	サービス道路	2430.25	
	A2	駅広	3163.00		A5	ペデ	5698.62	
	A3	緑道	0		A6	外皮	5093.13	
	TOTAL		7511.88 M²		TOTAL		13222.00 M²	

宅地								31887.00 M²
公団宅地	B1	鉄道	4158.00	民間宅地	C1	民有商業	13542.75	
	B2	社会文化	4107.00					
	B3	商業	10079.25					
	TOTAL		18344.25 M²		TOTAL		13542.75 M²	

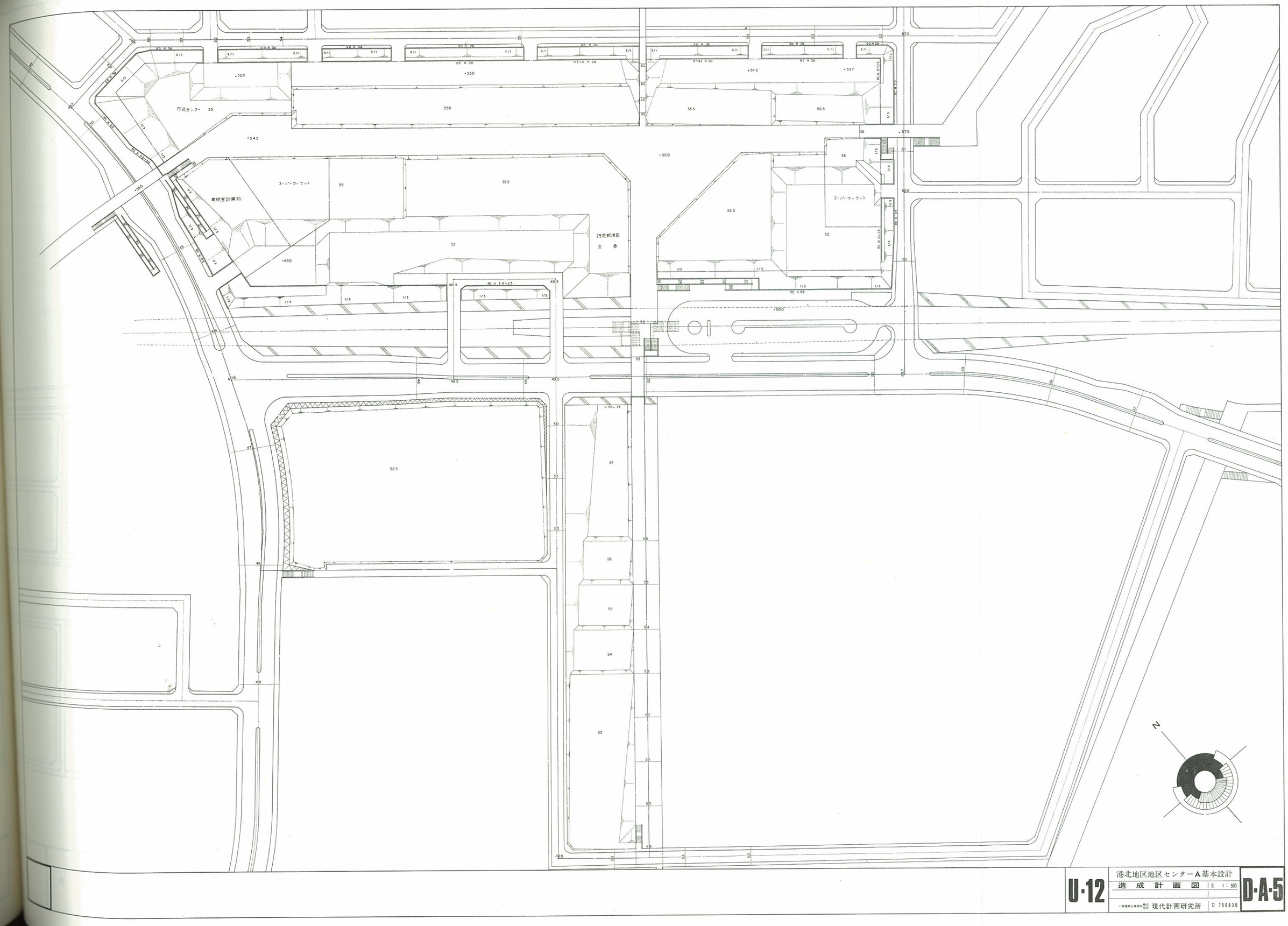
U·12

港北地区地区センターA基本設計

土地所有区分図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D·A·4



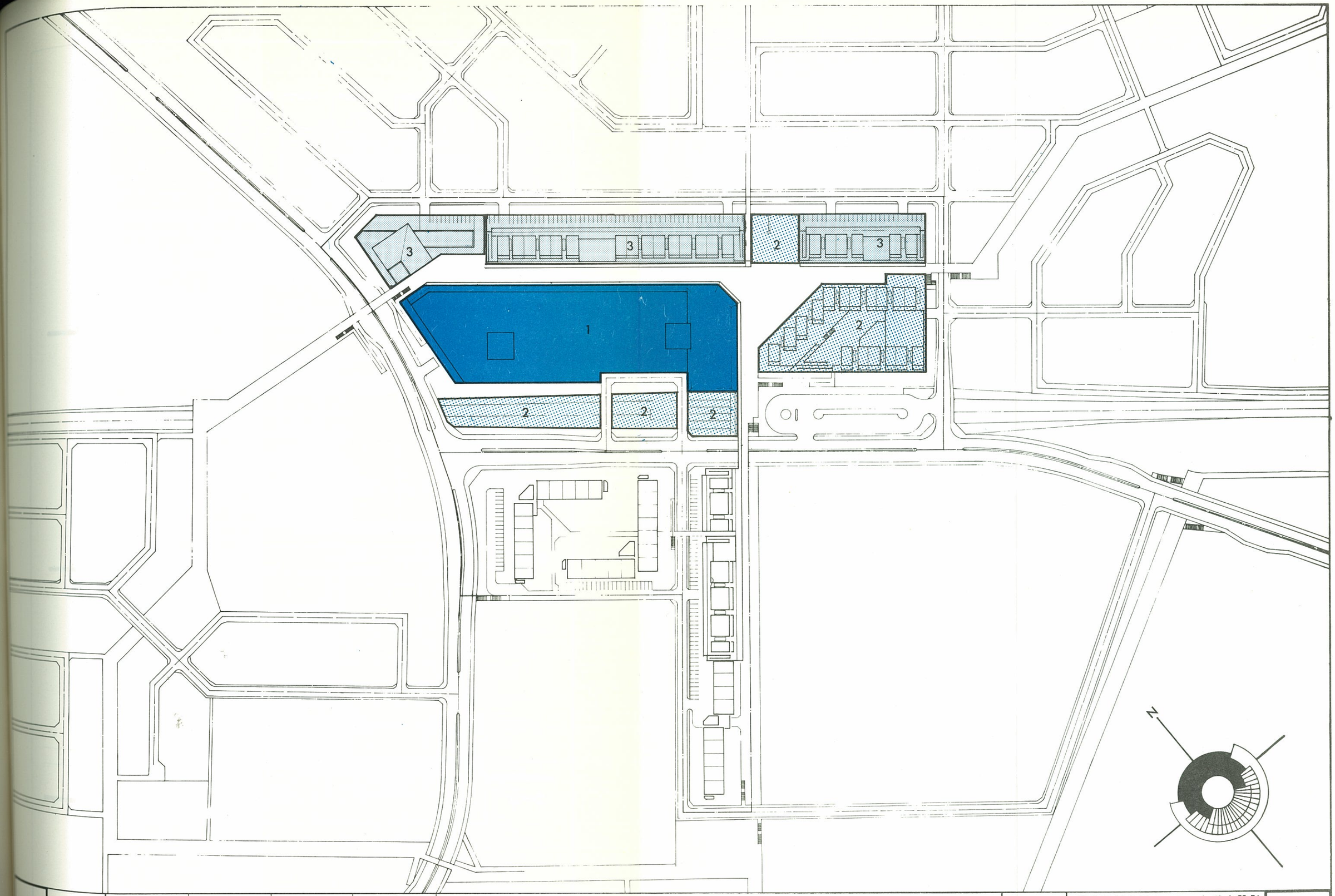
U·12

港北地区地区センターA基本設計

造 成 計 画 図 | S 1:500

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 | D 750830

D·A-5



凡例	1	2	3
建設年度	昭和 55 年	昭和 58 年	昭和 62 年

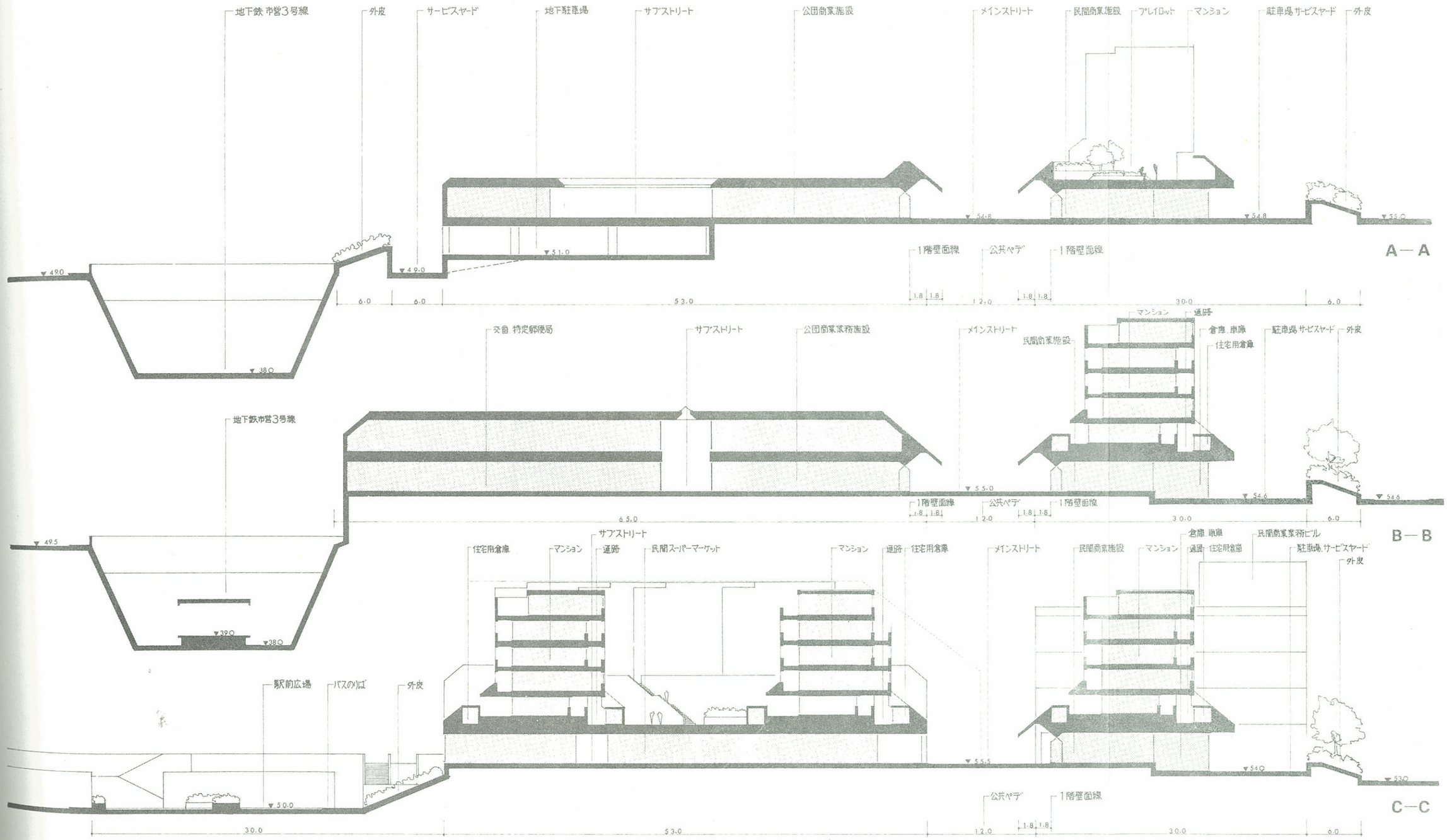
U·12

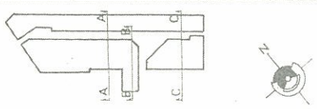
港北地区地区センターA基本設計

建設計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D-A-6





U-12

港北地区地区センターA基本設計

部分立断面図 S 1:200

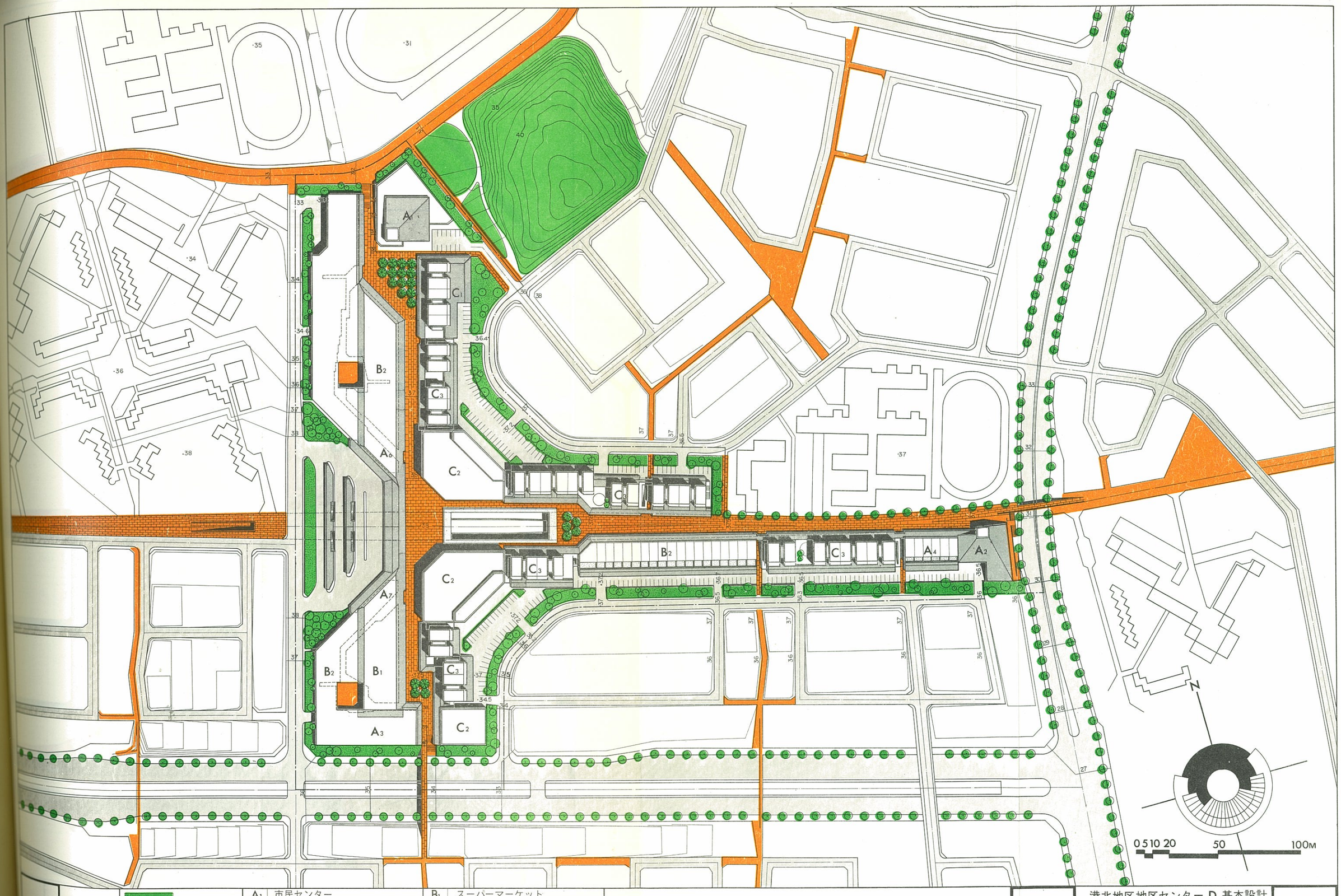
現代計画研究所 D 750830

D-A-7

地区センターDの基本設計図

D

1. 綜合計画図　D－D－1
2. 交通計画図　D－D－2
3. 施設配置計画図　D－D－3
4. 土地所有区分計画図　D－D－4
5. 造成計画図　D－D－5
6. 建設計画図　D－D－6
7. 立・断面図　D－D－7



凡例

	グリーン
	ペデ

A_1	市民センター	B_1	スーパーマーケット
A_2	公民館	B_2	一般小売店・その他
A_3	専門医診療所		
A_4	一般医診療所	C_1	スーパーマーケット
A_6	交番	C_2	商業業務ビル・その他
A_7	特定郵便局	C_3	一般小売店・その他・上部マンション

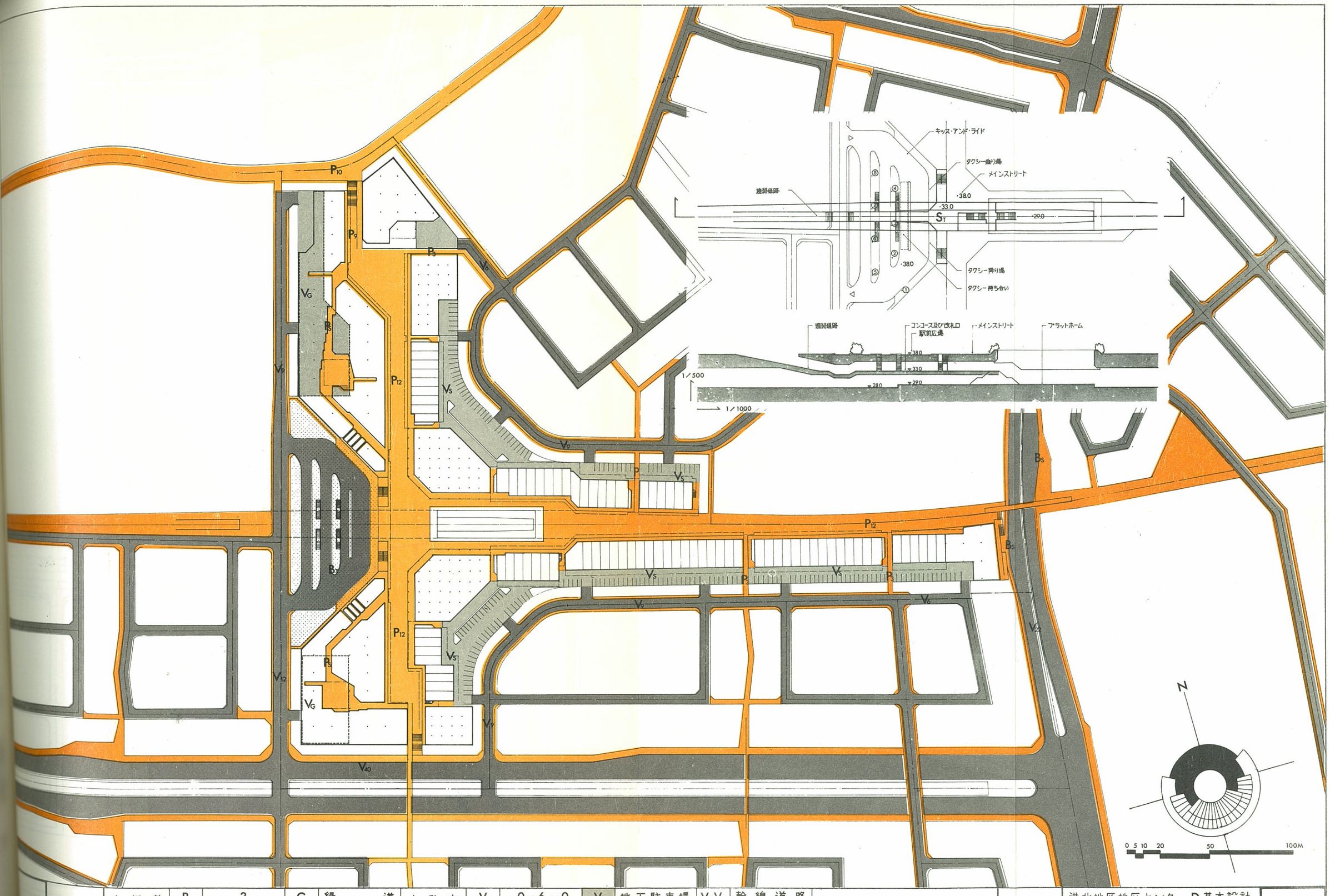
U-12

港北地区地区センター D 基本設計

総合計画図 S 1 : 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D-D-1



凡例												
歩行者	P_3	3	G	緑道	自動車	V_6	0−6−0	V_G	地下駐車場	$V_{22}V_{40}$	幹線道路
	P_9	1.5+9+1.5	P_S	サブストリート		V_9	1.5−6−1.5	V_P	駐車場	B_S	バスストップ
	P_{12}	1.5+12+1.5				V_{12}	1.5−9−1.5	V_S	サービスヤード	B_T	駅前広場

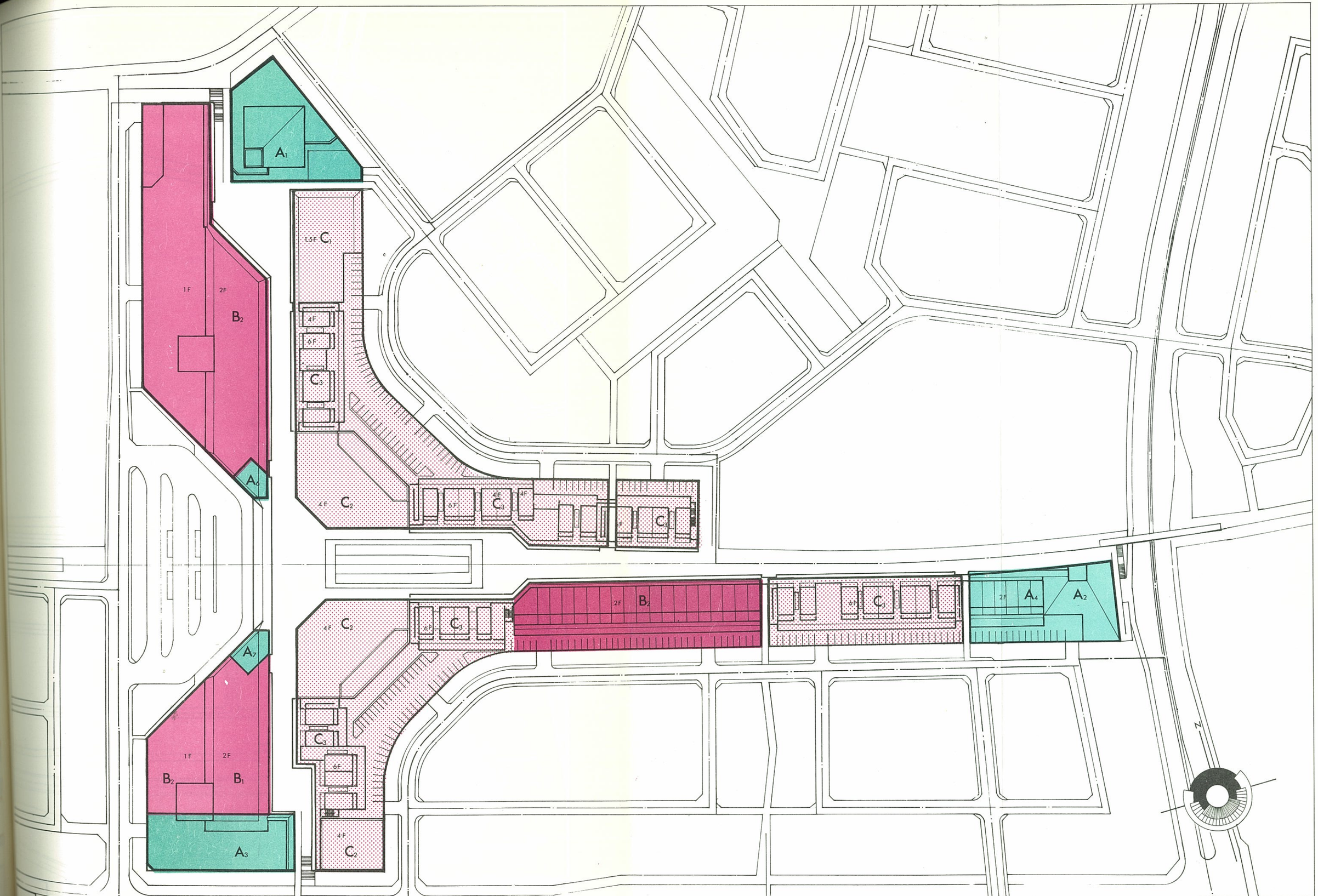
U-12

港北地区地区センターD基本設計

交通計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D-D-2



凡例

公益施設	A_1	市民センター
	A_2	公民館
	A_3	専門医診療所
	A_4	一般医診療所
	A_6	交番
	A_7	特定郵便局
公団施設	B_1	スーパーマーケット
	B_2	一般小売店・その他
民間施設	C_1	スーパーマーケット
	C_2	商業業務ビル・その他
	C_3	一般小売店・その他・上部マンション

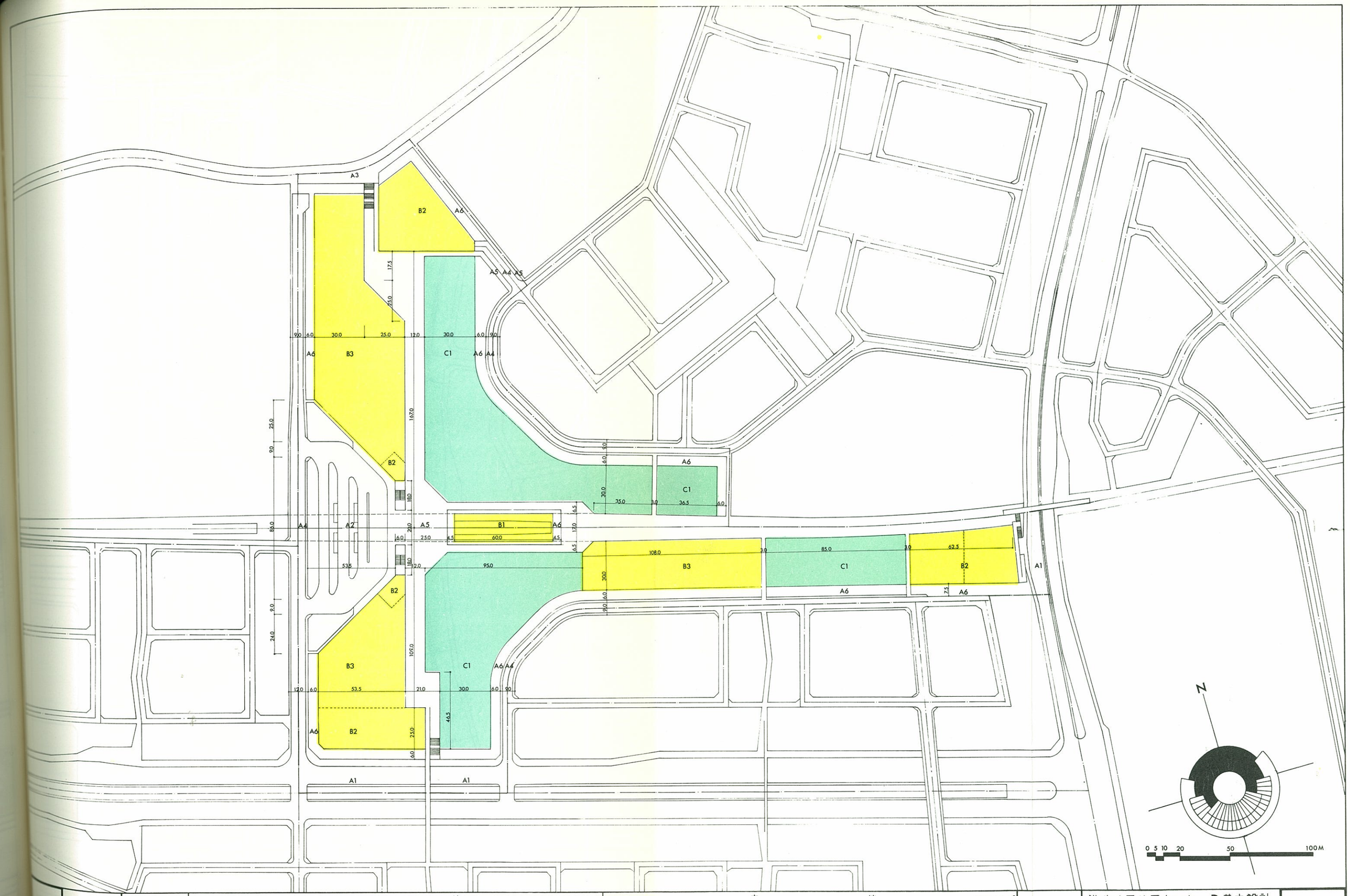
U-12

港北地区地区センターD基本設計

施設配置計画図 S 1:500

一般財団法人 都市計画協会 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D-D-3



凡例	TOTAL 71565.88 M²																
	都市公共施設	公共用地				地区公共施設			34388.63 M²	公団宅地	宅地			民間宅地			37177.25 M²
		A1	幹線道路	3082.00		A4	サービス道路	4378.50			B1	鉄道	1011.50		C1	民有商業	18296.32
		A2	駅広	5934.75		A5	ペデ	13971.93			B2	社会文化	5964.00				
		A3	緑道	405.60		A6	外皮	6615.85			B3	商業	11905.43				
		TOTAL		9422.35 M²		TOTAL		24966.28 M²			TOTAL		18880.93 M²		TOTAL		18296.32 M²

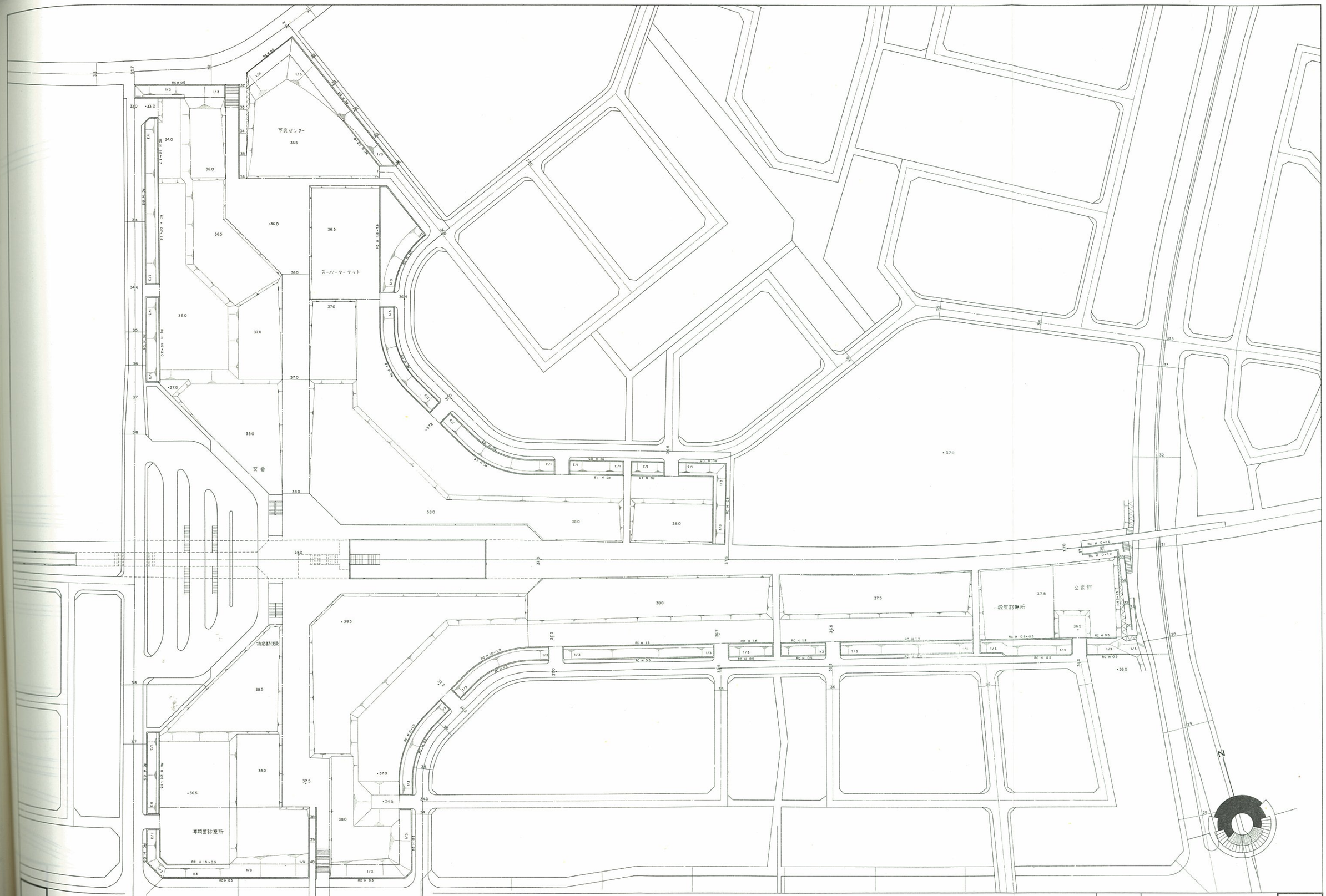
U·12

港北地区地区センター D基本設計

土地所有区分図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D·D·4



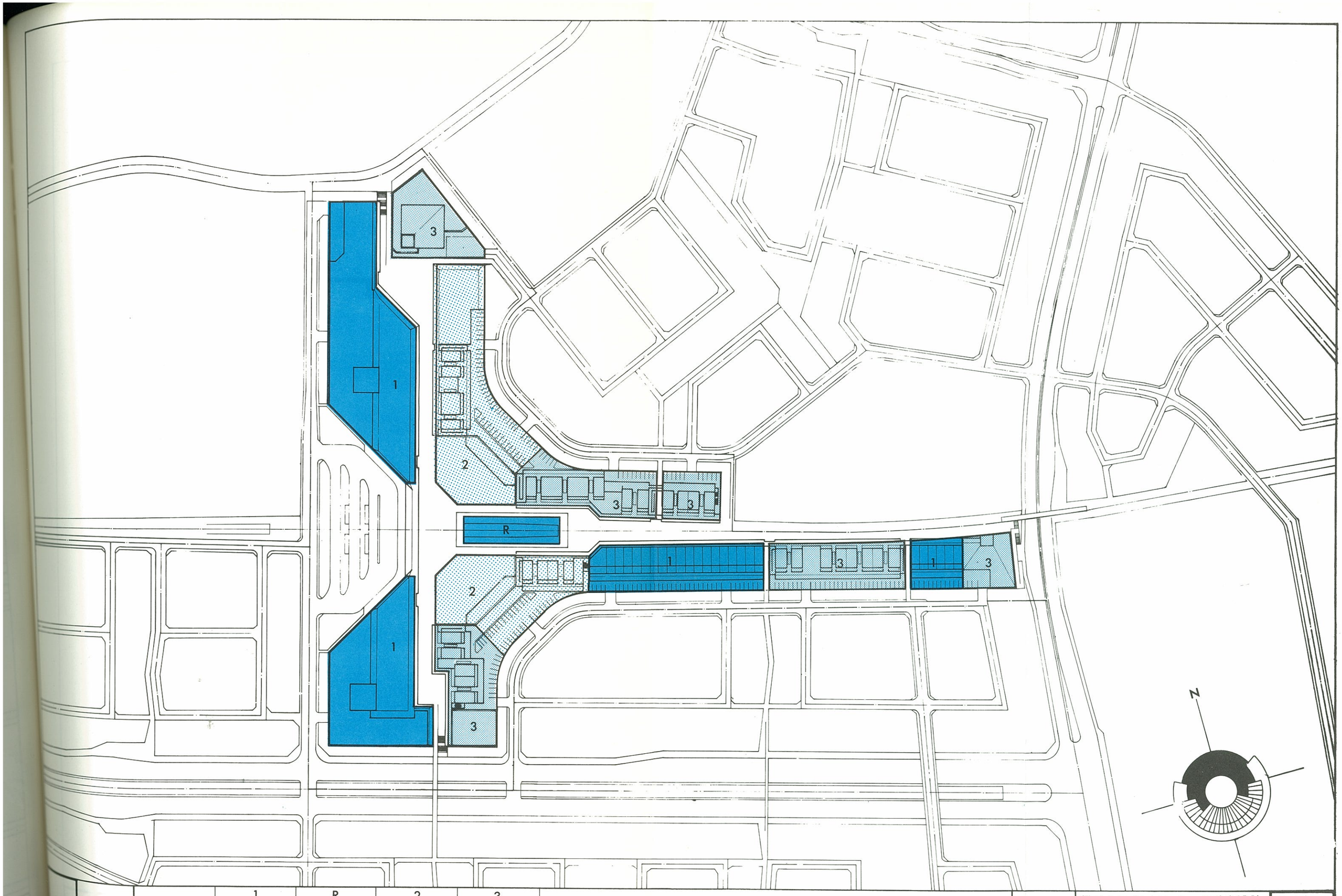
U·12

港北地区地区センターD基本設計

造成計画図 S 1:500

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·D·5



凡例		1	R	2	3
	建設年度	昭和 55 年	昭和 56 年	昭和 58 年	昭和 62 年

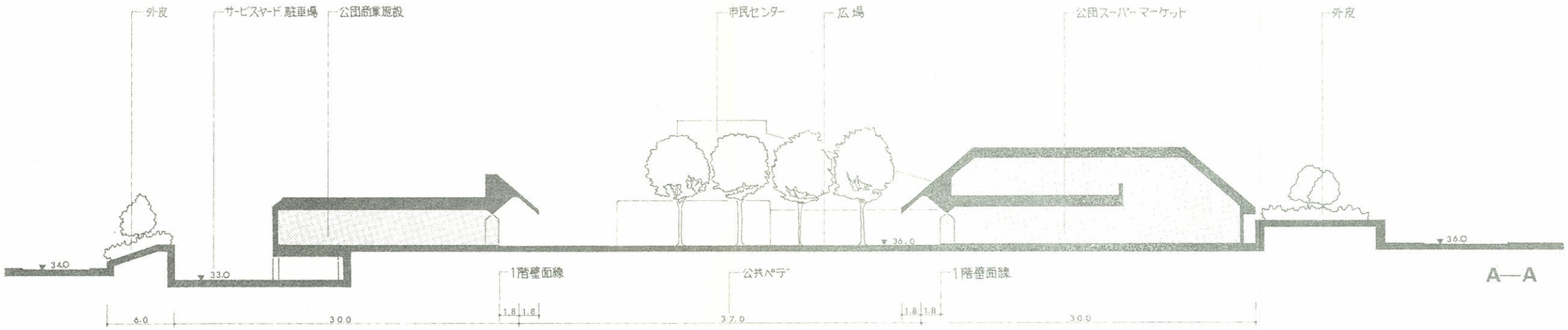
U·12

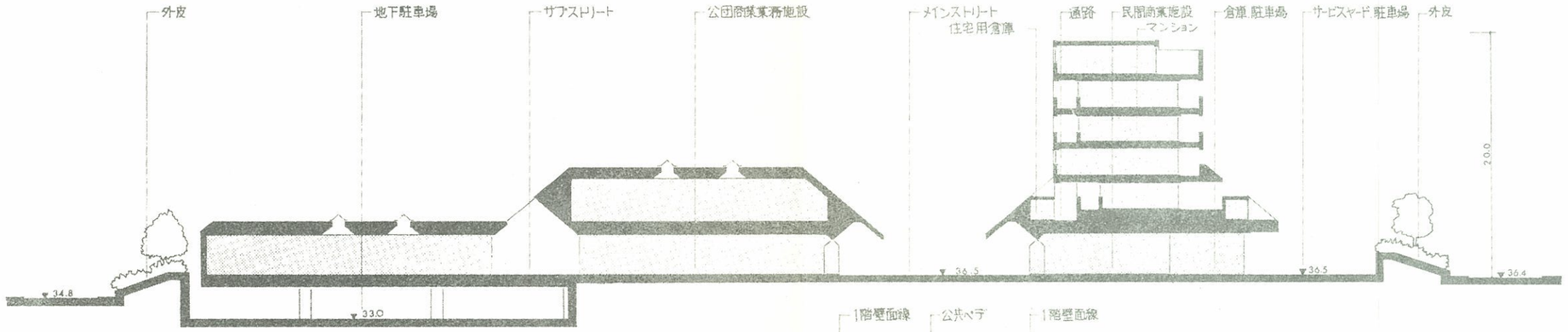
港北地区地区センター D基本設計

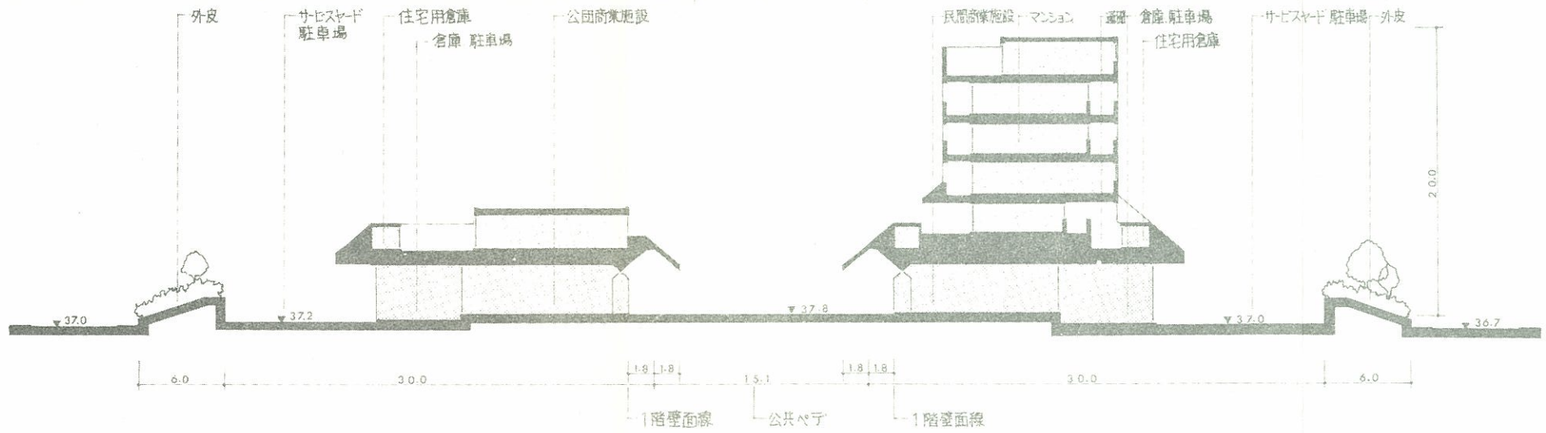
建設計画図 S 1:1000

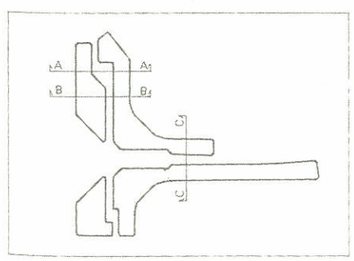
現代計画研究所 D 750830

D-D-6









U-12

港北地区地区センターD基本設計

部分立断面図 S 1:200

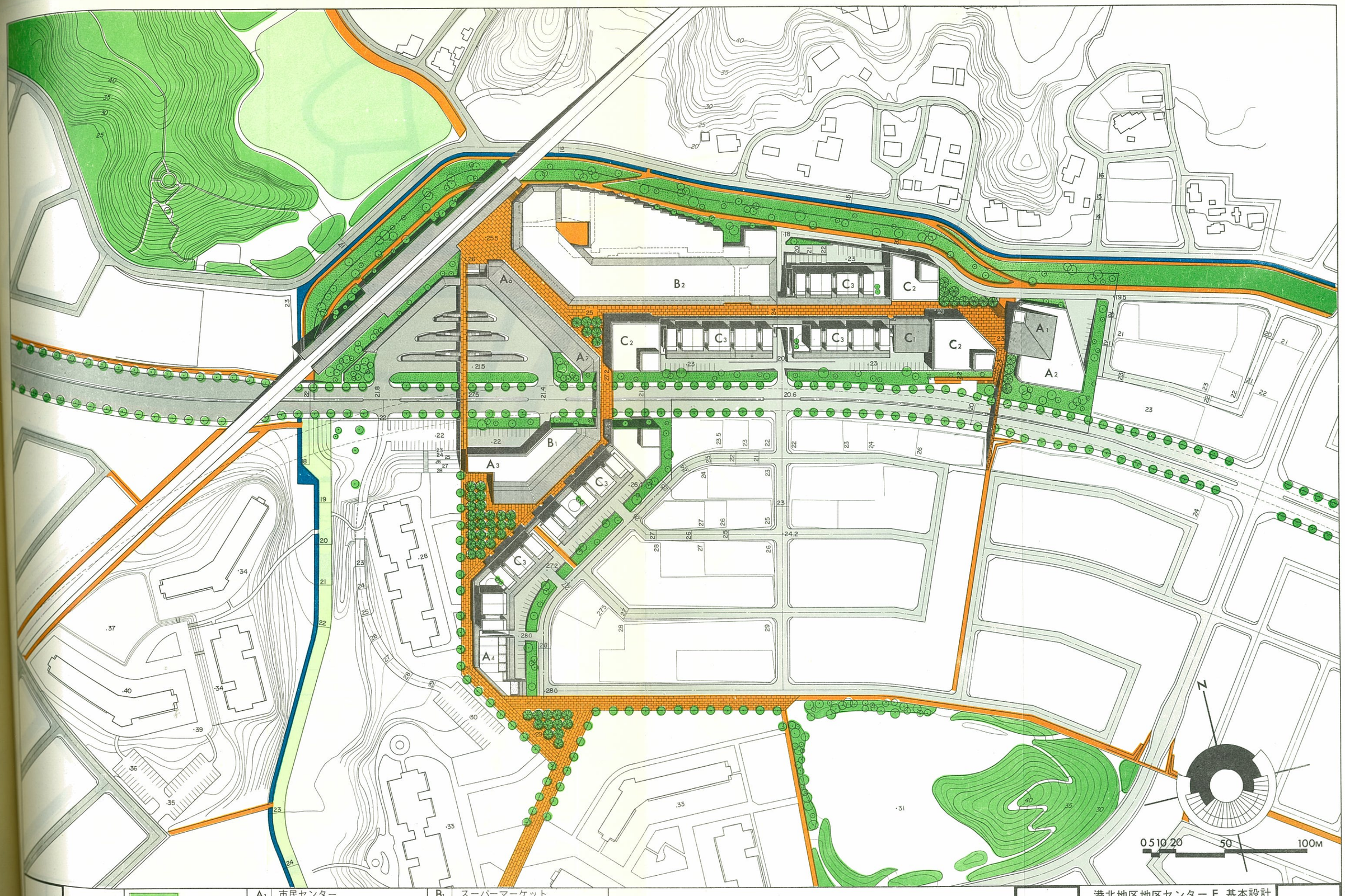
現代計画研究所 D 750830

D-D-7

地区センターEの基本設計図

E

1. 綜合計画図　D－E－1
2. 交通計画図　D－E－2
3. 施設配置計画図　D－E－3
4. 土地所有区分計画図　D－E－4
5. 造成計画図　D－E－5
6. 建設計画図　D－E－6
7. 立・断面図　D－E－7



凡例

	グリーン
	ペデ

A_1	市民センター	B_1	スーパーマーケット
A_2	公民館	B_2	一般小売店・その他
A_3	専門医診療所		
A_4	一般医診療所	C_1	スーパーマーケット
A_6	交番	C_2	商業業務ビル・その他
A_7	特定郵便局	C_3	一般小売店・その他・上部マンション

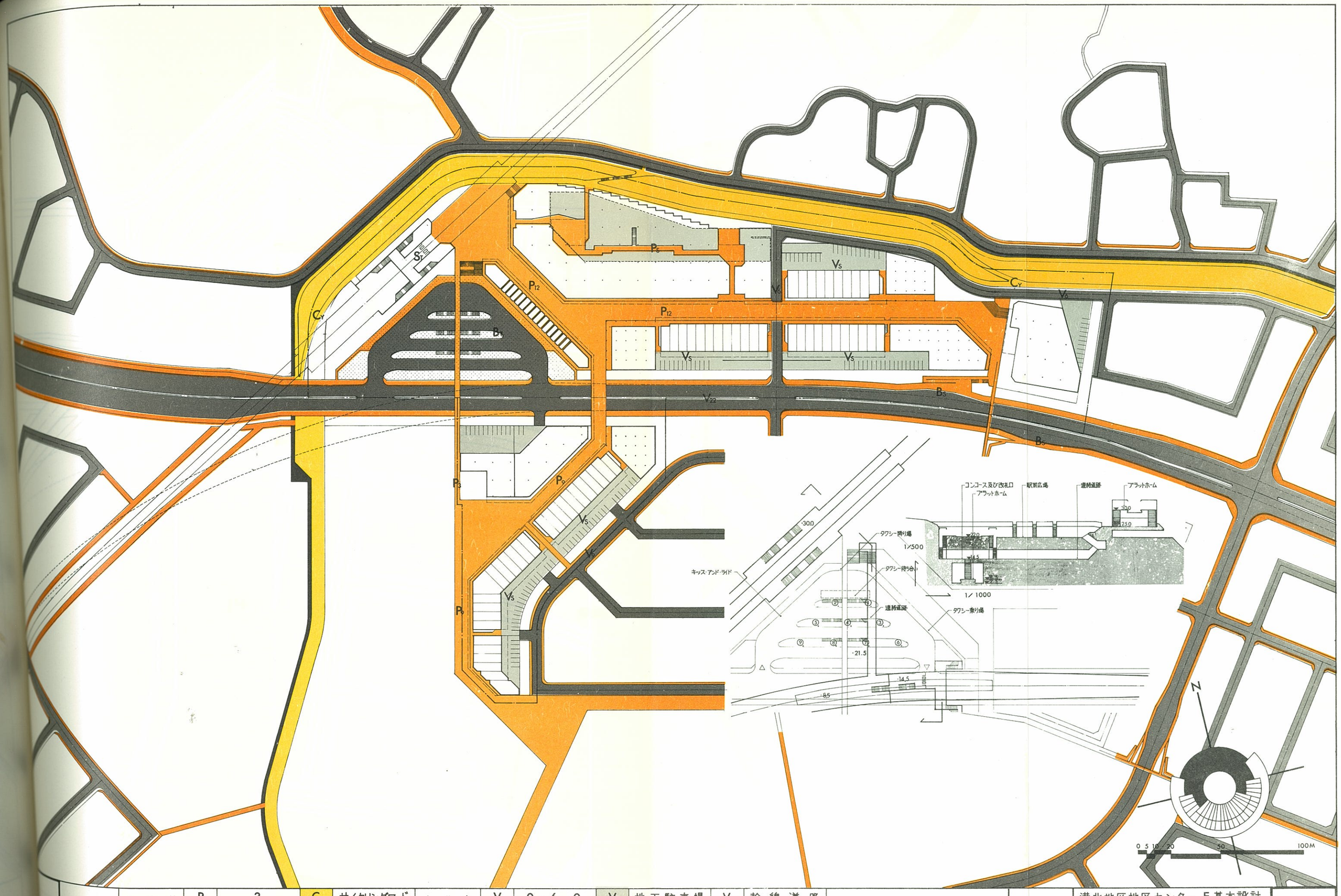
U·12

港北地区地区センター E 基本設計

総合計画図 S 1 : 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·E·1



凡例												
歩行者	P_3	3	C_Y	サイクリングロード	自動車	V_6	0－6－0	V_G	地下駐車場	V_{22}	幹線道路
	P_9	1.5＋9＋1.5	G	緑道		V_9	1.5－6－1.5	V_P	駐車場	B_S	バストップ
	P_{12}	1.5+12+1.5	P_S	サブストリート				V_S	サービスヤード	B_T	駅前広場

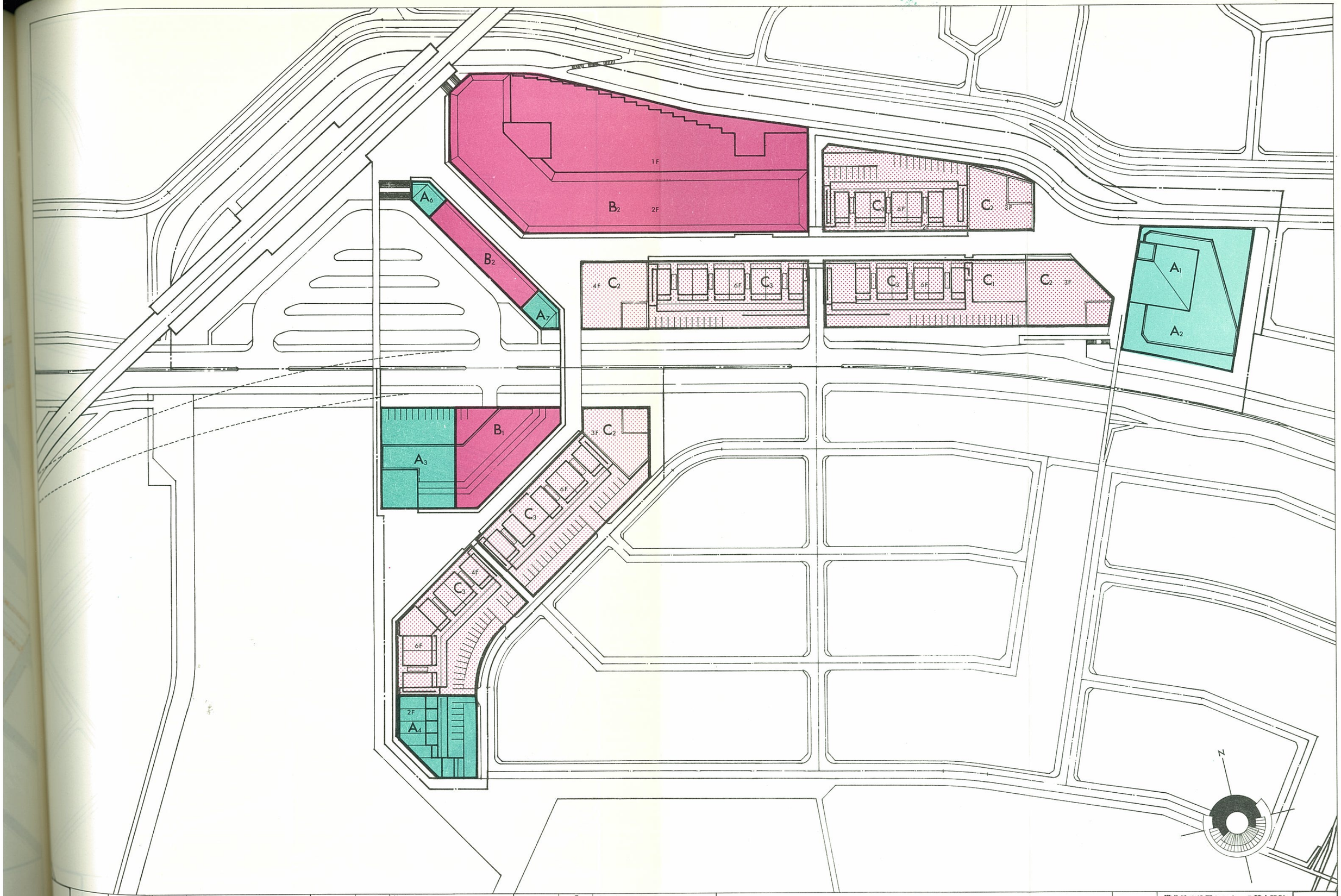
U·12

港北地区地区センター E基本設計

交通計画図 S 1:1000

現代計画研究所 750830

D·E·2



凡例

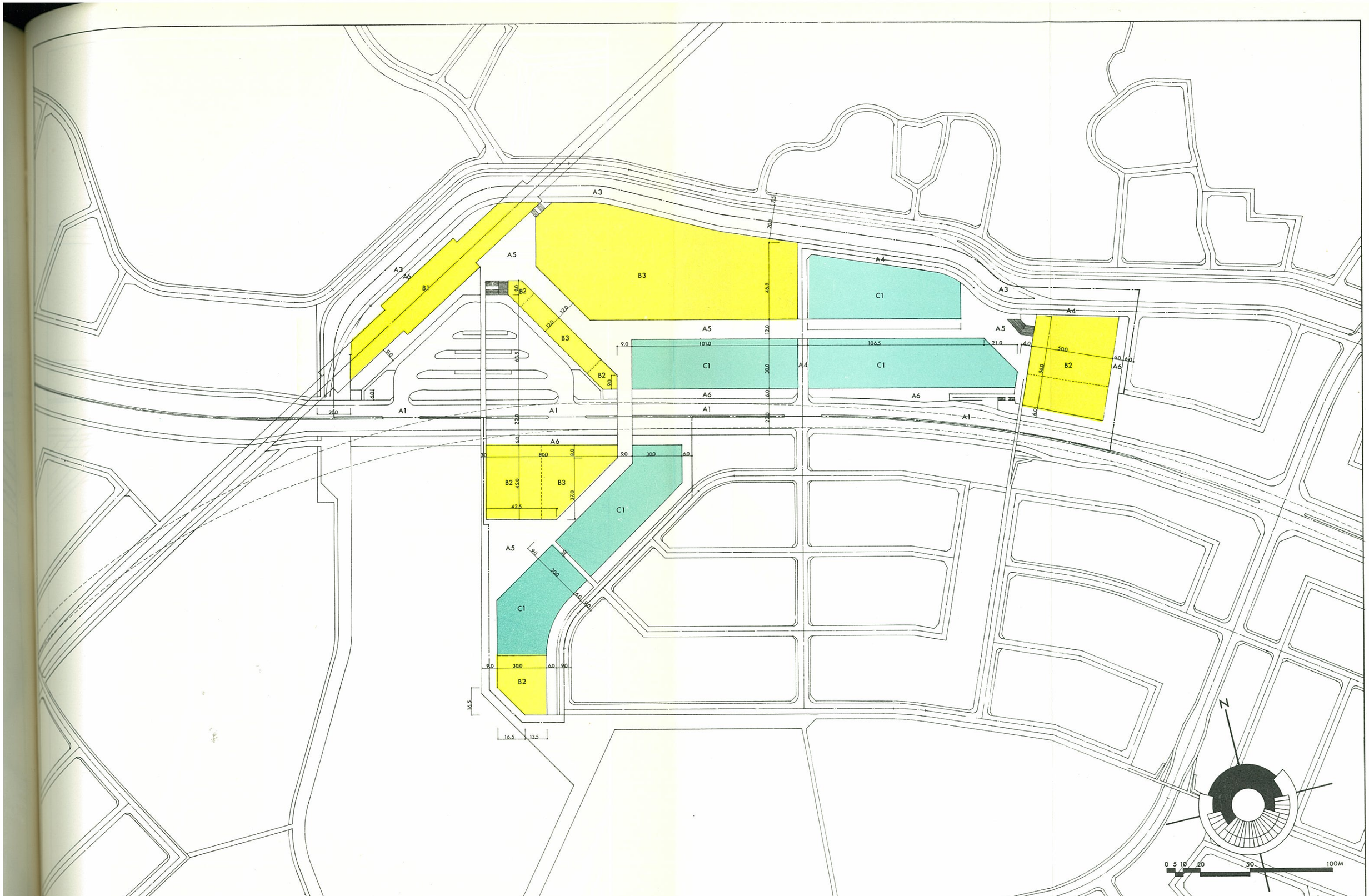
公益施設	A_1	市民センター	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_1	スーパーマーケット
	A_2	公民館		B_2	一般小売店・その他		C_2	部業業務ビル・その他
	A_3	専門医診療所					C_3	一般小売店・その他・上部マンション
	A_4	一般医診療所						
	A_6	交番						
	A_7	特定郵便局						

U·12

港北地区地区センターE基本設計
施設配置計画図 S 1:500

一級建築士事務所 都市建築設計研究所 D 750830

D·E·3



凡例	TOTAL 70296.25㎡	公共用地						35868.50㎡
		都市公共施設	A1	幹線道路	6423.50	地区公共施設	A4	サービス道路	2245.75
			A2	駅広	6898.75		A5	ペデ	10346.00
			A3	緑道	5645.00		A6	外皮	4309.50
			TOTAL		18967.25㎡		TOTAL		16901.25㎡

公団宅地	宅地			34427.75㎡	民間宅地			
	B1	鉄道	2804.25		C1	民有商業	14486.25
	B2	社会文化	5845.50				
	B3	商業	11291.75				
	TOTAL		19941.50㎡		TOTAL		14486.25㎡

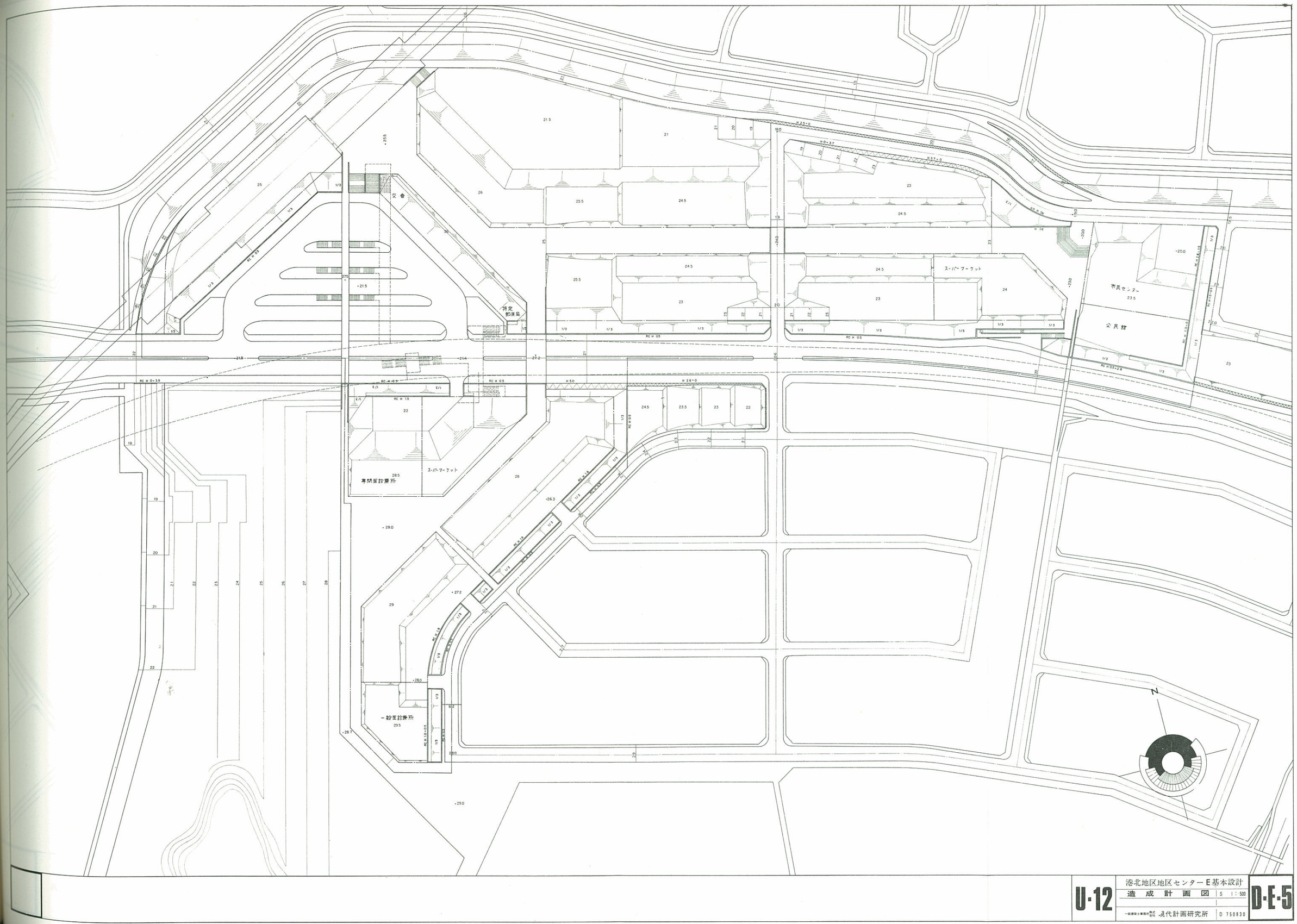
U-12

港北地区地区センター E基本設計

土地所有区分図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D-E-4



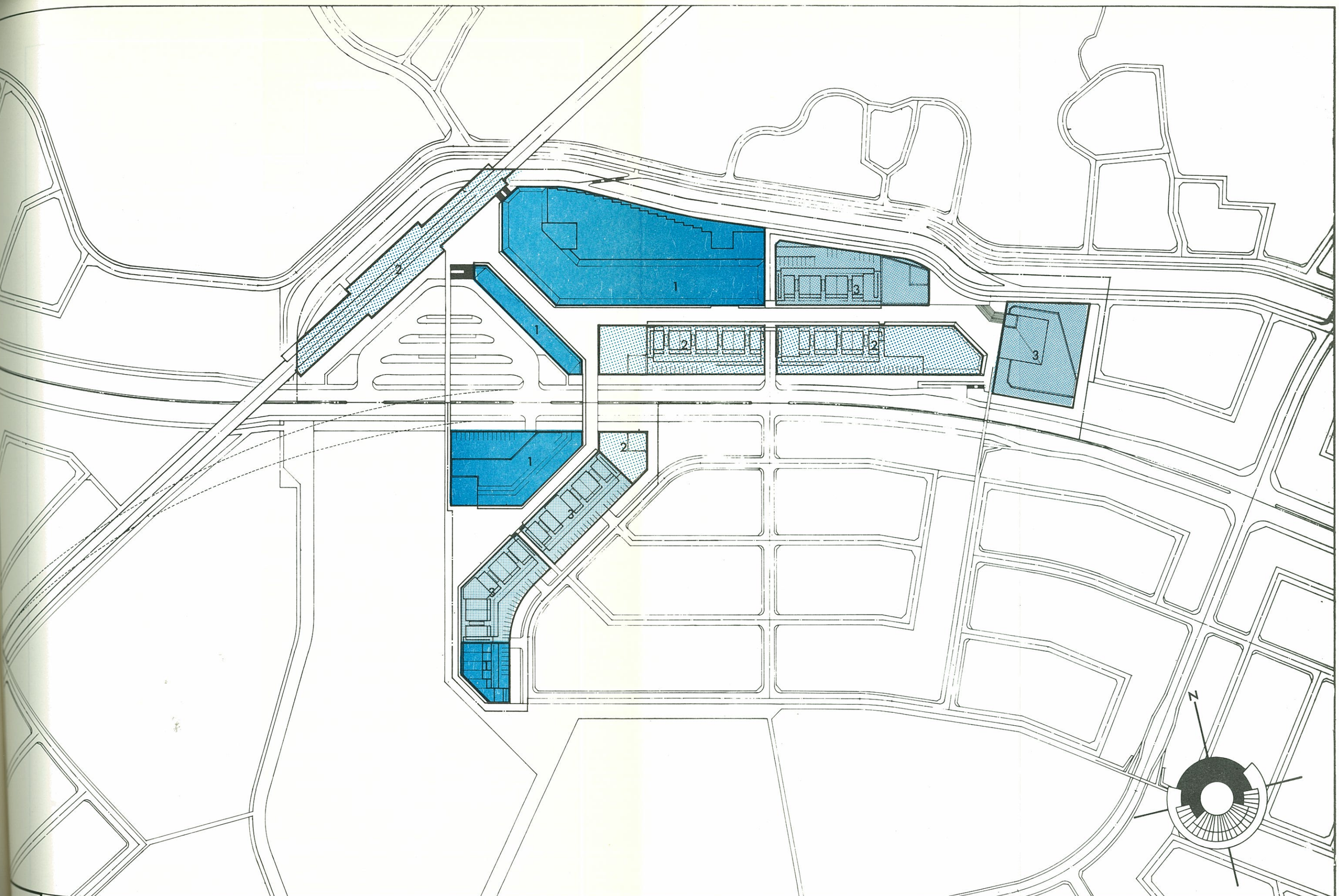
U·12

港北地区地区センターE基本設計

造成計画図 S 1:500

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·E·5



凡例		1	2	3
	建設年度	昭和 55 年	昭和 60 年	昭和 62 年

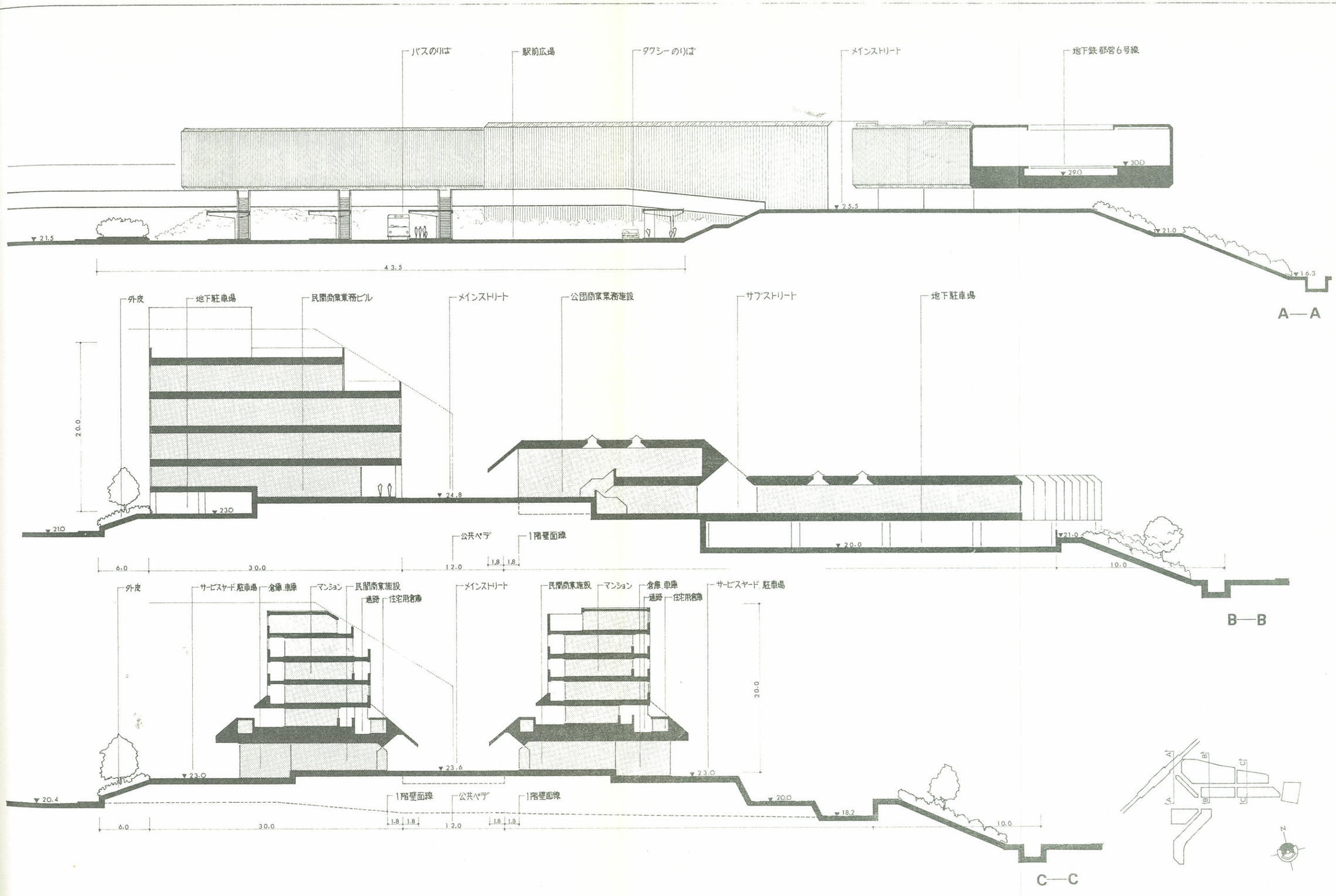
U·12

港北地区地区センター E基本設計

建設計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D·E·6

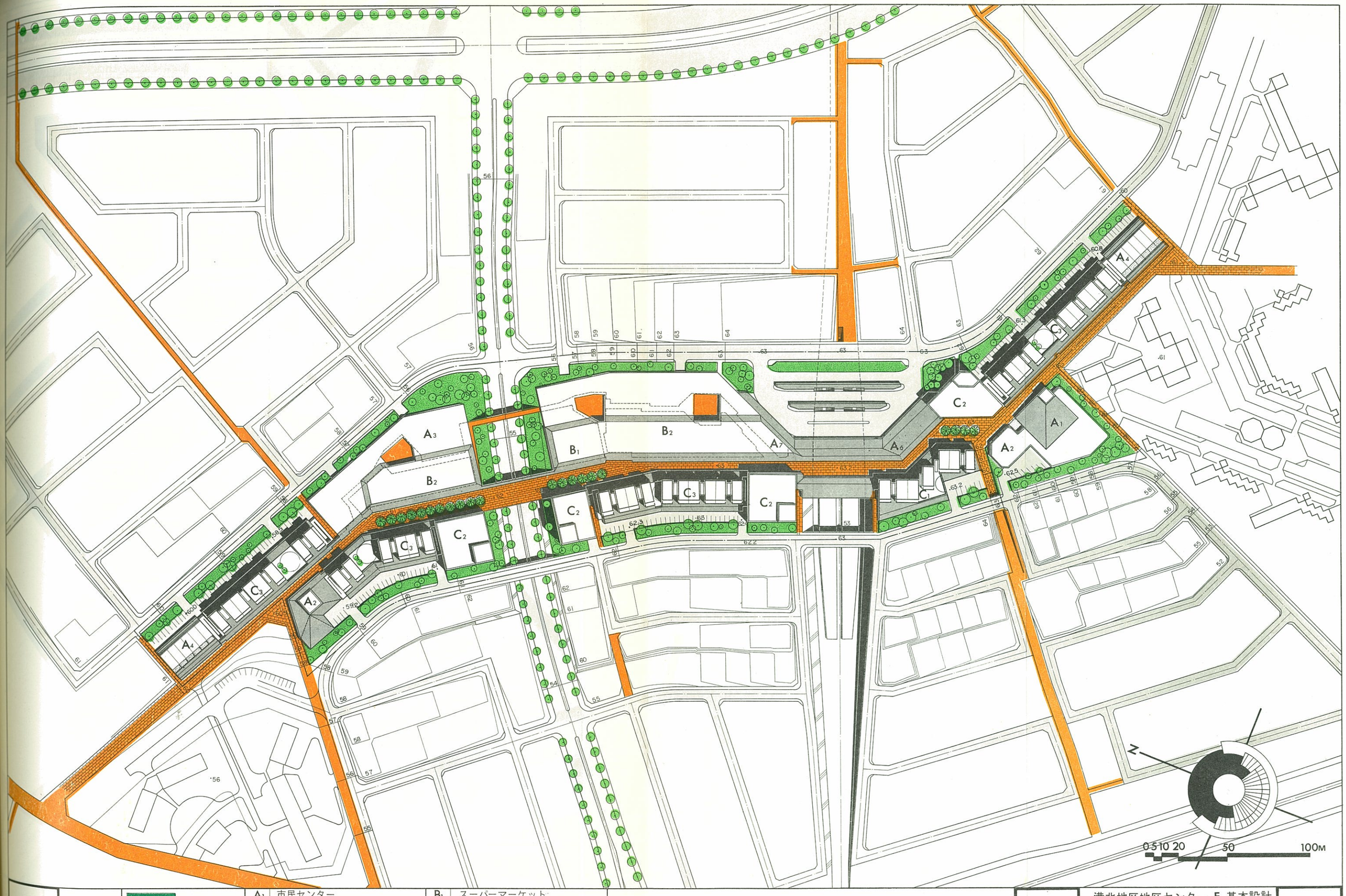


U-12	港北地区地区センターE基本設計 部分立断面図 S 1:200 現代計画研究所 D 750830	D-E-7

地区センターFの基本設計図

F

1. 綜合計画図　D－F－1
2. 交通計画図　D－F－2
3. 施設配置計画図　D－F－3
4. 土地所有区分計画図　D－F－4
5. 造成計画図　D－F－5
6. 建設計画図　D－F－6
7. 立・断面図　D－F－7



凡例					
	グリーン	A_1	市民センター	B_1	スーパーマーケット
	ペデ	A_2	公民館	B_2	一般小売店・その他
		A_3	専門医診療所		
		A_4	一般医診療所	C_1	スーパーマーケット
		A_6	交番	C_2	商業業務ビル・その他
		A_7	特定郵便局	C_3	一般小売店・その他・上部マンション

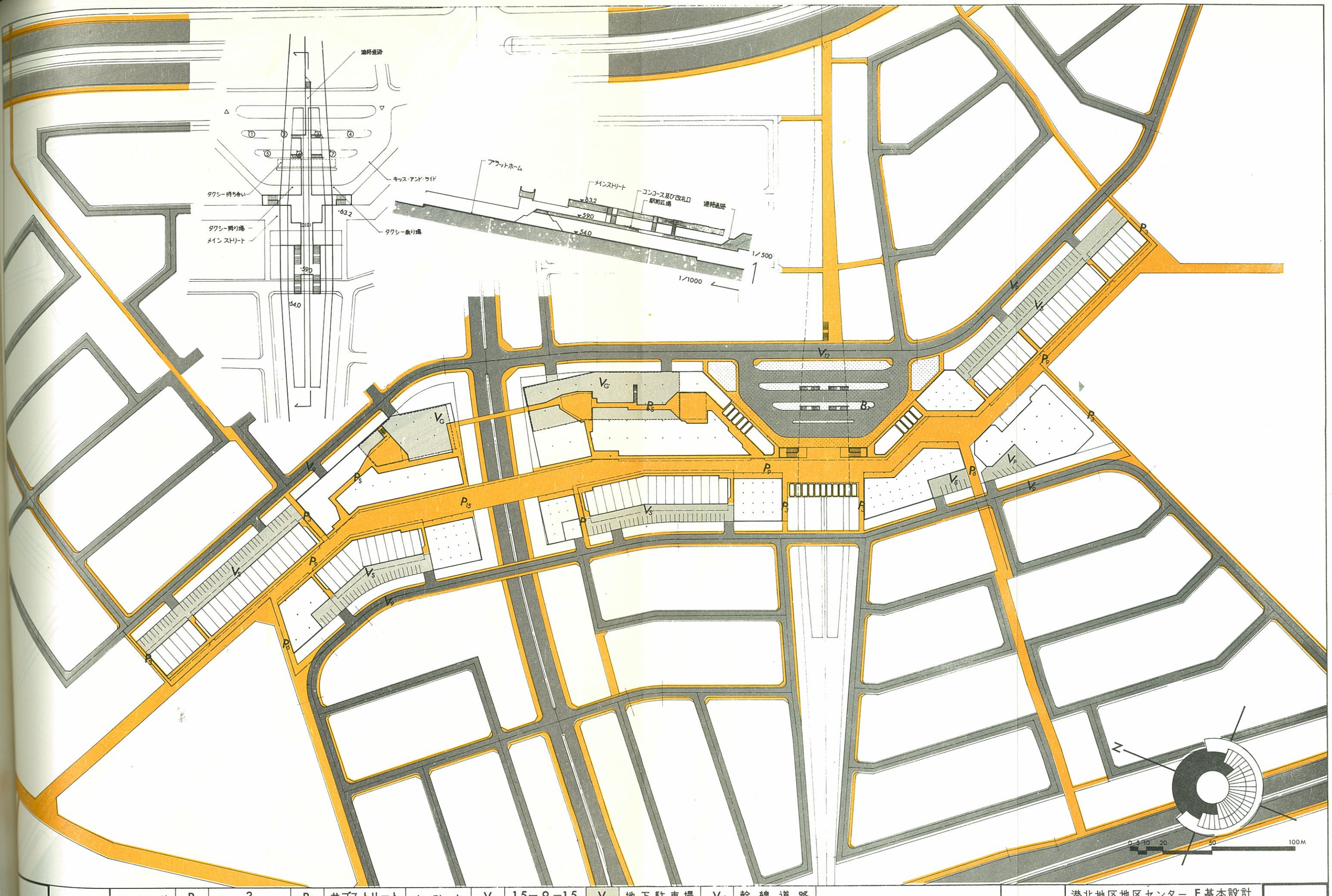
U·12

港北地区地区センター F 基本設計

総合計画図 S 1 : 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·F·1



凡例													
歩行者	P_3	3	P_S	サブストリート	自動車	V_9	1.5−9−1.5	V_G	地下駐車場	V_{22}	幹線道路
	P_6	1.5+6+1.5				V_{12}	1.5−12−1.5	V_P	駐車場	B_S	バスストップ
	P_9	1.5+9+1.5						V_S	サービスヤード	B_T	駅前広場
	P_{15}	1.5+15+1.5									

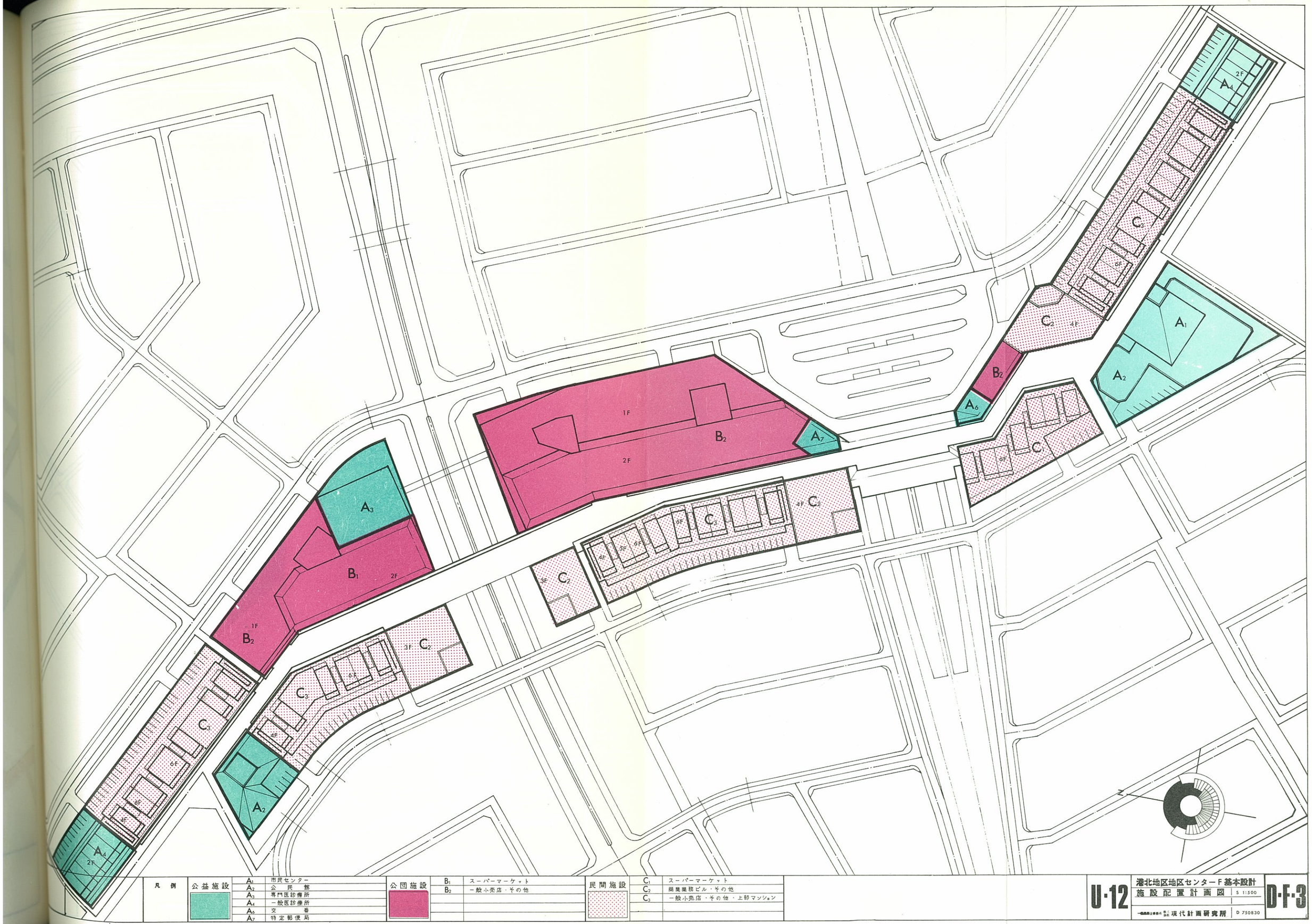
U-12

港北地区地区センター F基本設計

交通計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D-F-2



凡例							
公益施設	A_1	市民センター	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_1	スーパーマーケット
	A_2	公民館		B_2	一般小売店・その他		C_2	商業業務ビル・その他
	A_3	専門医診療所					C_3	一般小売店・その他・上部マンション
	A_4	一般医診療所						
	A_6	交番						
	A_7	特定郵便局						

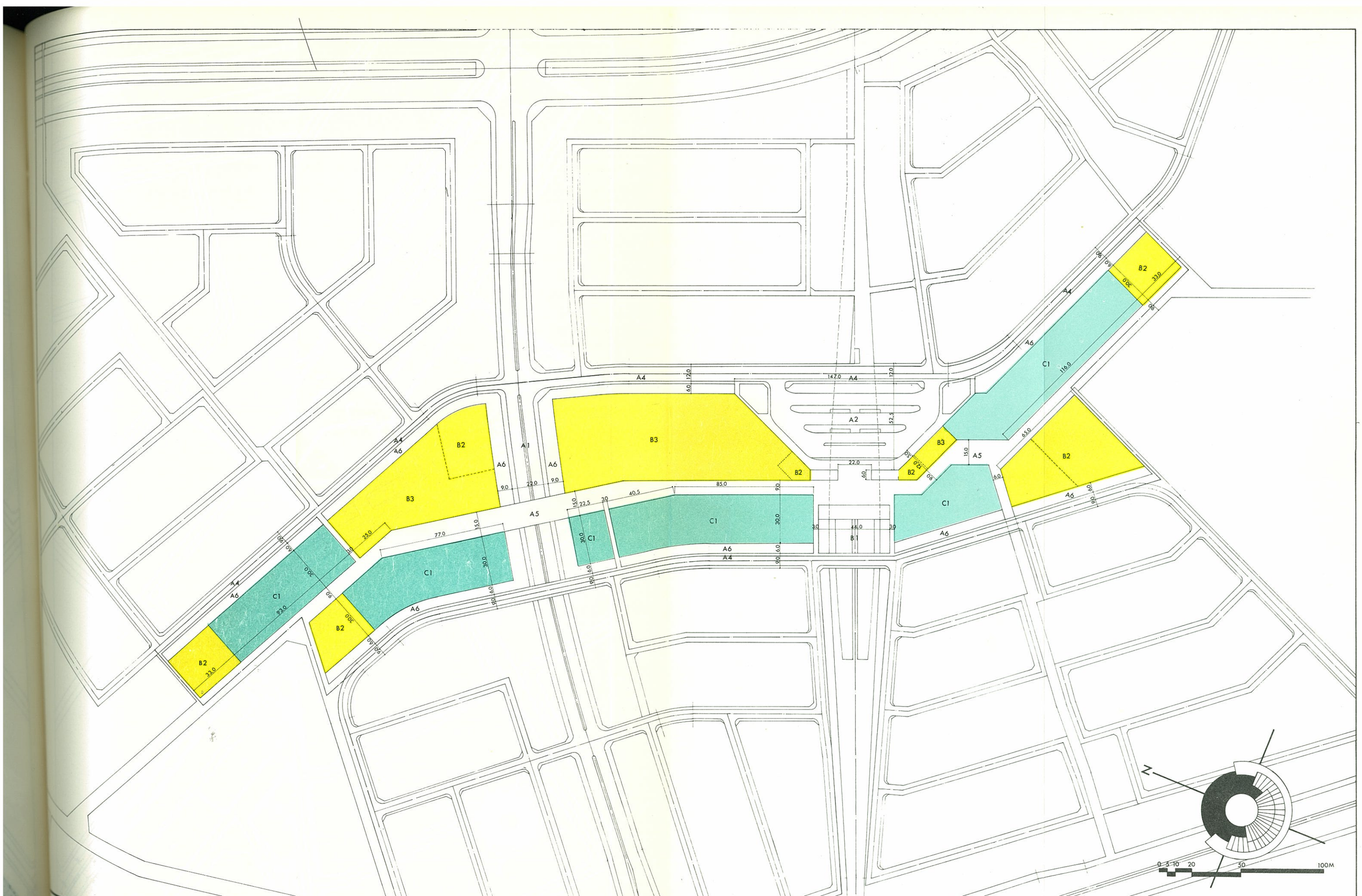
U·12

港北地区地区センターF基本設計

施設配置計画図 S 1:500

株式会社 現代計画研究所 D 750830

D·F·3



凡例	TOTAL 65534.63 M²	公共用地							31518.38 M²
		都市公共施設	A1	幹線道路	2486.00	地区公共施設	A4	サービス道路	5255.00
			A2	駅広	5655.25		A5	ペデ	11019.63
			A3	緑道	0		A6	外皮	7102.50
			TOTAL		8141.25 M²		TOTAL		23377.13 M²

公団宅地	宅地			民間宅地			34016.25 M²
	B1	鉄道	913.50		C1	民有商業	14673.50
	B2	社会文化	7818.00				
	B3	商業	10611.25				
	TOTAL		19342.75 M²		TOTAL		14673.50 M²

U·12

港北地区地区センター F基本設計

土地所有区分図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

D·F·4

一般医診療所
61.5
62.0
63.0
市民センター
62.0
公民館
63.5
63.0
交番
63.5
スーパーマーケット
63.2
63.5
63.0
63.0
63.5
63.0
62.5
63.0
62.3
63.0
63.2
63.0
63.0
62.9
63.0
63.0
63.0

凡例

建設年度	1	2	R	3
	昭和 53 年	昭和 57 年	昭和 60 年	昭和 62 年

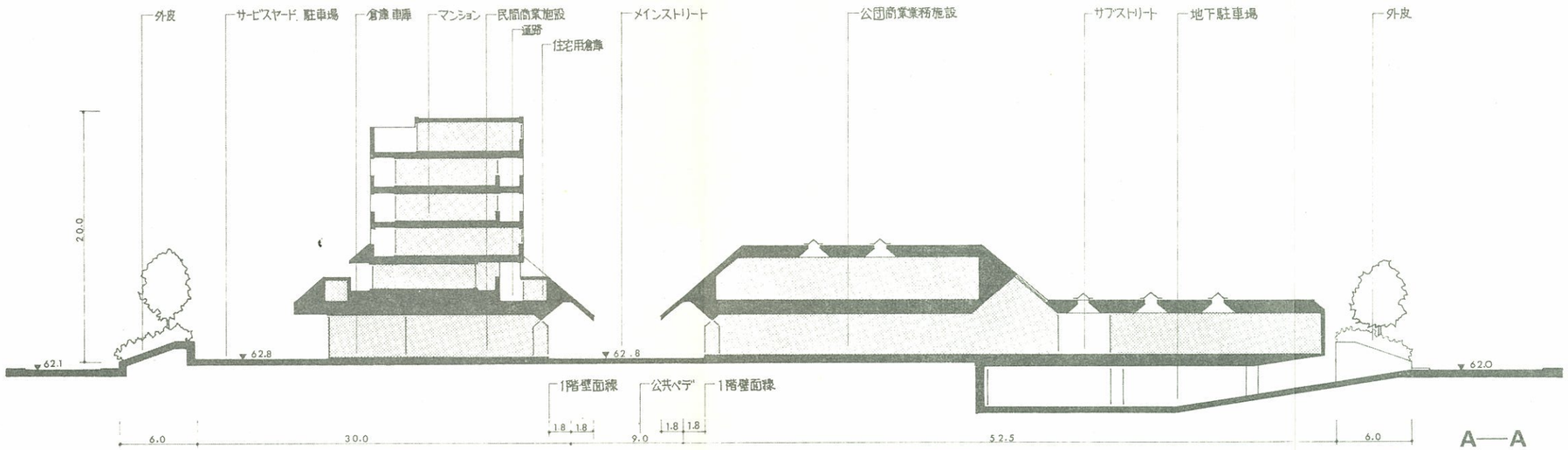
U·12

港北地区地区センター F基本設計

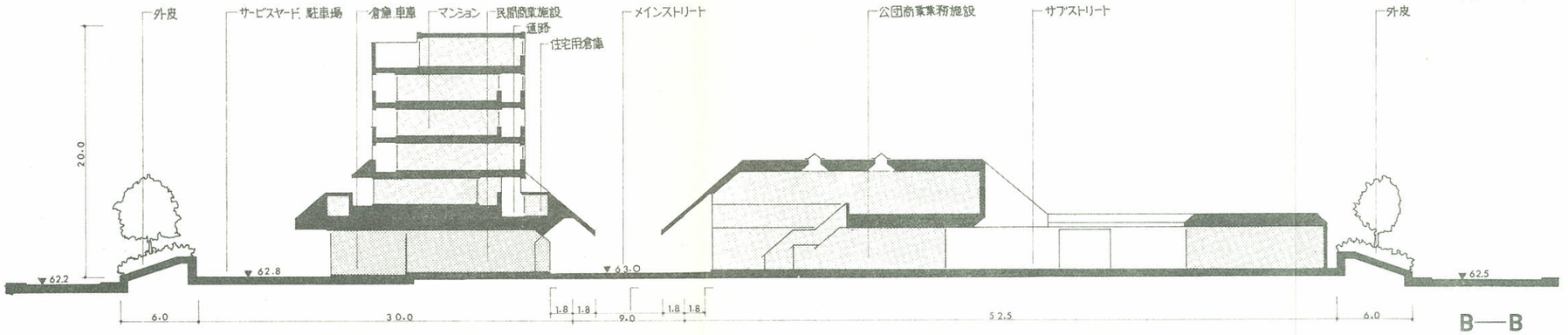
建設計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

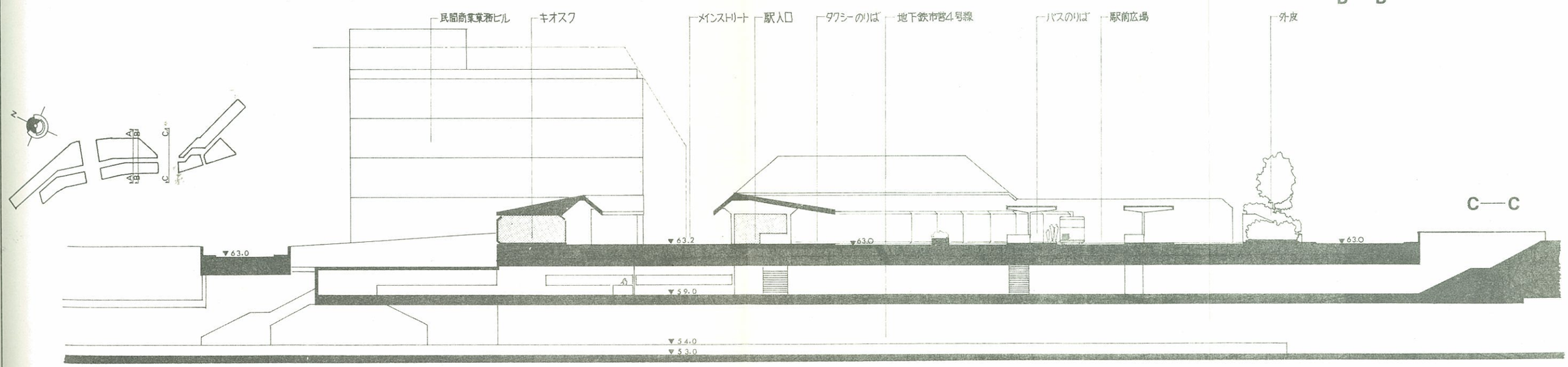
D·F·6



A—A



B—B



C—C

U-12

港北地区地区センターF基本設計

部分立断面図 S 1:200

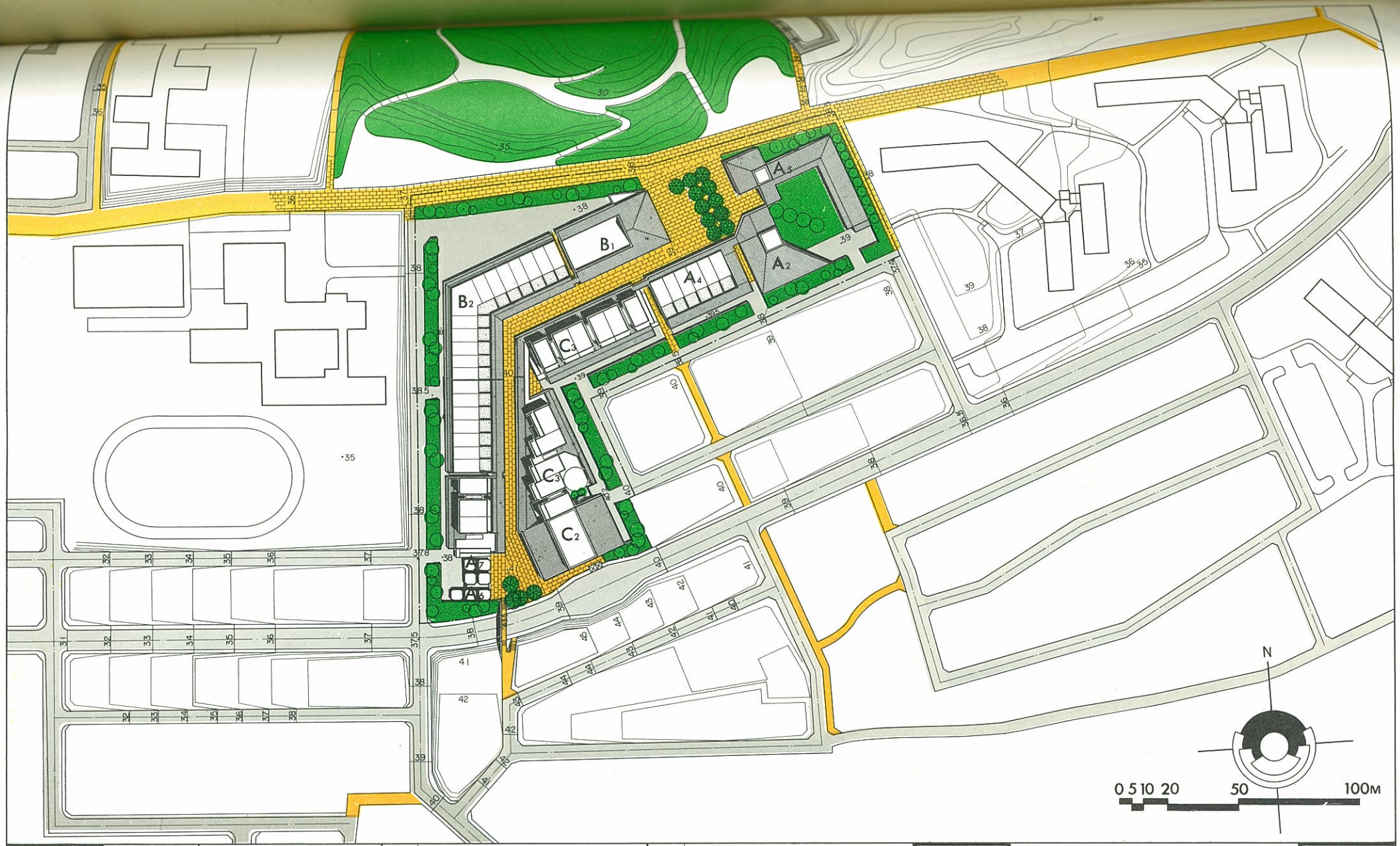
現代計画研究所 D 750830

D-F-7

近隣センターaの基本設計図

a

1. 綜合計画図　N－a－1
2. 交通計画図　N－a－2
3. 施設配置計画図　N－a－3
4. 土地所有区分計画図　N－a－4
5. 造成計画図　N－a－5
6. 建設計画図　N－a－6
7. 立・断面図　N－a－7



凡例

グリーン

ペデ

A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
A_5	幼稚園		
A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

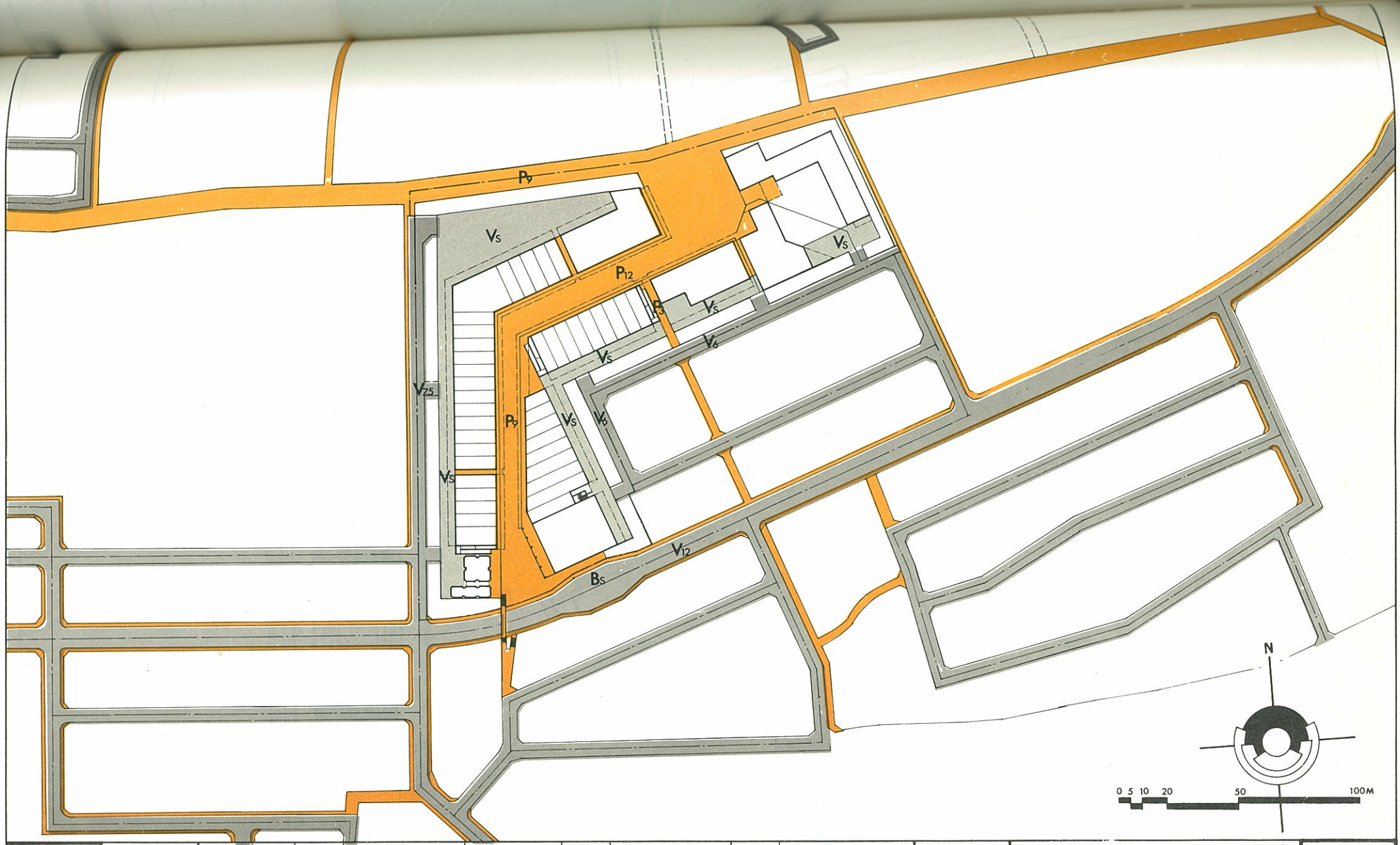
U-12

港北地区近隣センター α 基本設計

総合計画図　S 1 1000

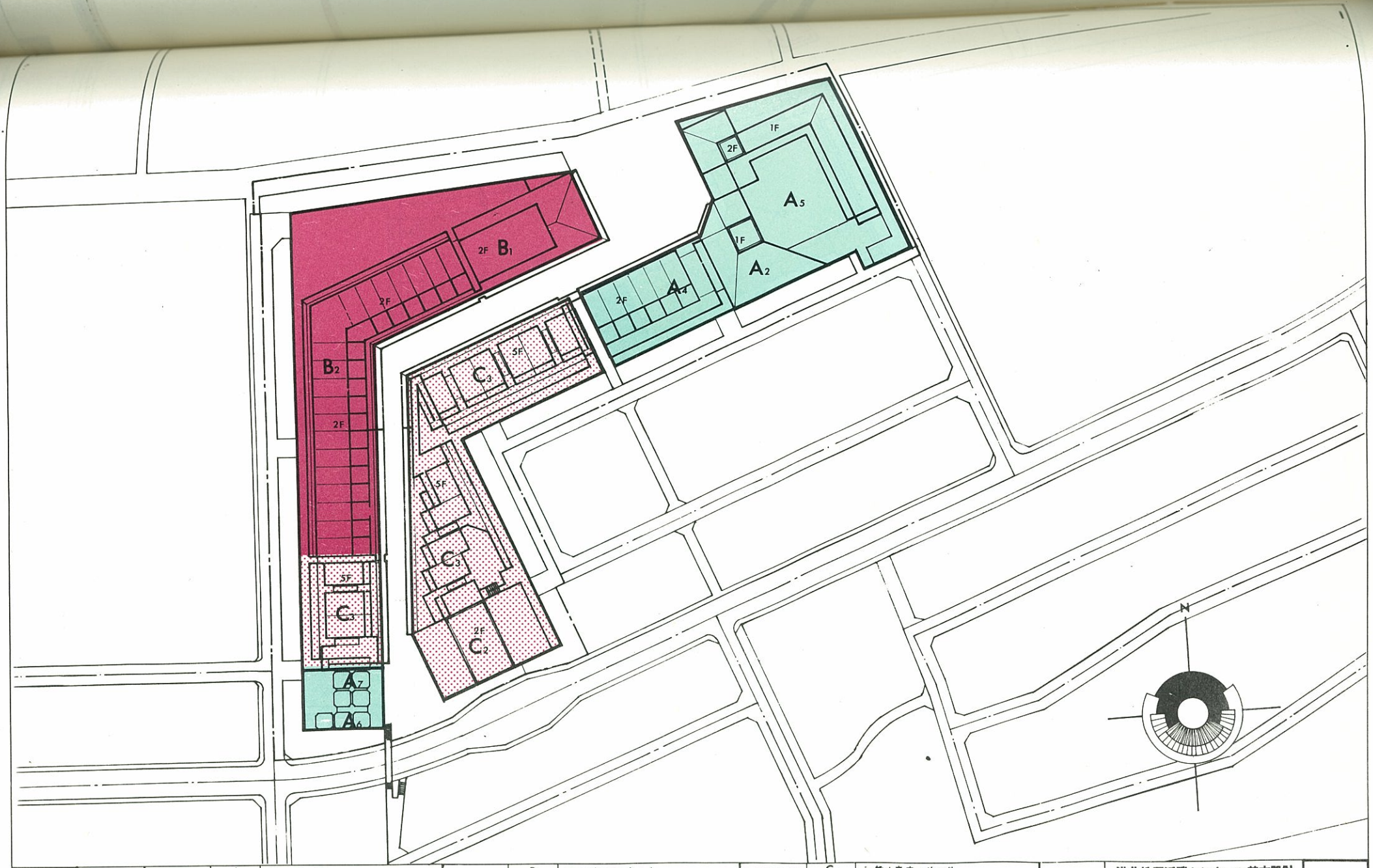
一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-a-1

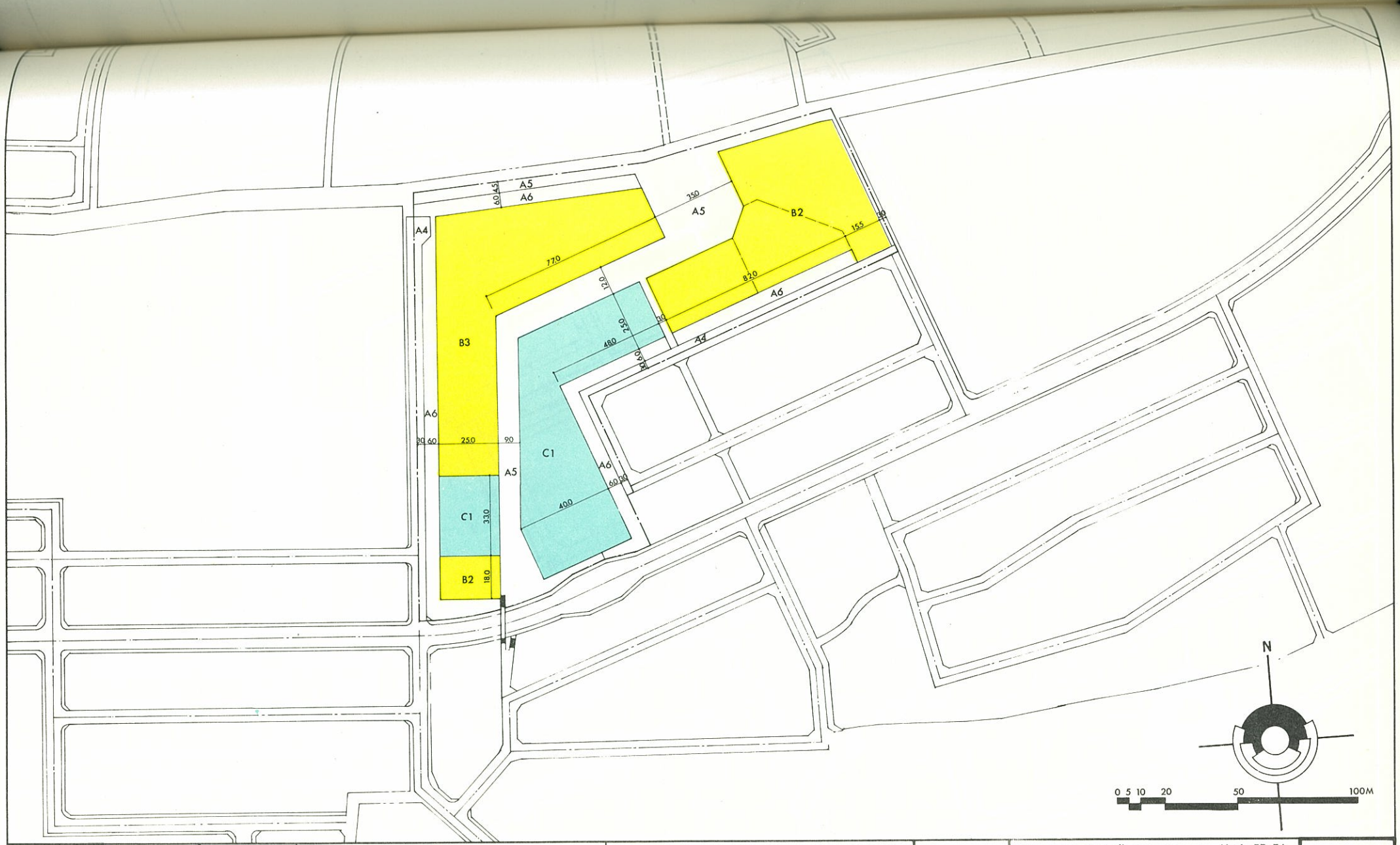


凡例									
歩行者	P_3	3	自動車	V_6	0−6−0	V_{12}	幹線道路	U-12	港北地区近隣センターα基本設計
	P_9	1.5+9+1.5		$V_{7.5}$	1.5−6−0	B_S	バスストップ		交通計画図 S 1:1000
	P_{12}	1.5+12+1.5		V_9	1.5−6−1.5	V_S	サービスヤード		
									一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-a-2



凡例										
公益施設	A_2	公民館	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_2	一般小売店・その他	U-12	港北地区近隣センターa基本設計
	A_4	一般医診療所		B_2	一般小売店・飲食店・業務施設		C_3	同上　上部マンション		施設配置計画図　S 1:500
	A_5	幼稚園								—
	A_6	駐在所								設計 現代計画研究所　D 750830
	A_7	郵便局								N-a-3



	凡　例	TOTAL 22692.50㎡	公共用地 8522.00㎡				宅地 14170.50㎡			
			地区公共施設 8522.00㎡	A4	サービス道路	1106.75	公団宅地 9514.00㎡	B2	社会文化	4553.50
				A5	ペデ	4497.25		B3	商業	4960.50
				A6	外皮	2918.00	民間宅地 4656.50㎡	C1	民有商業	4656.50

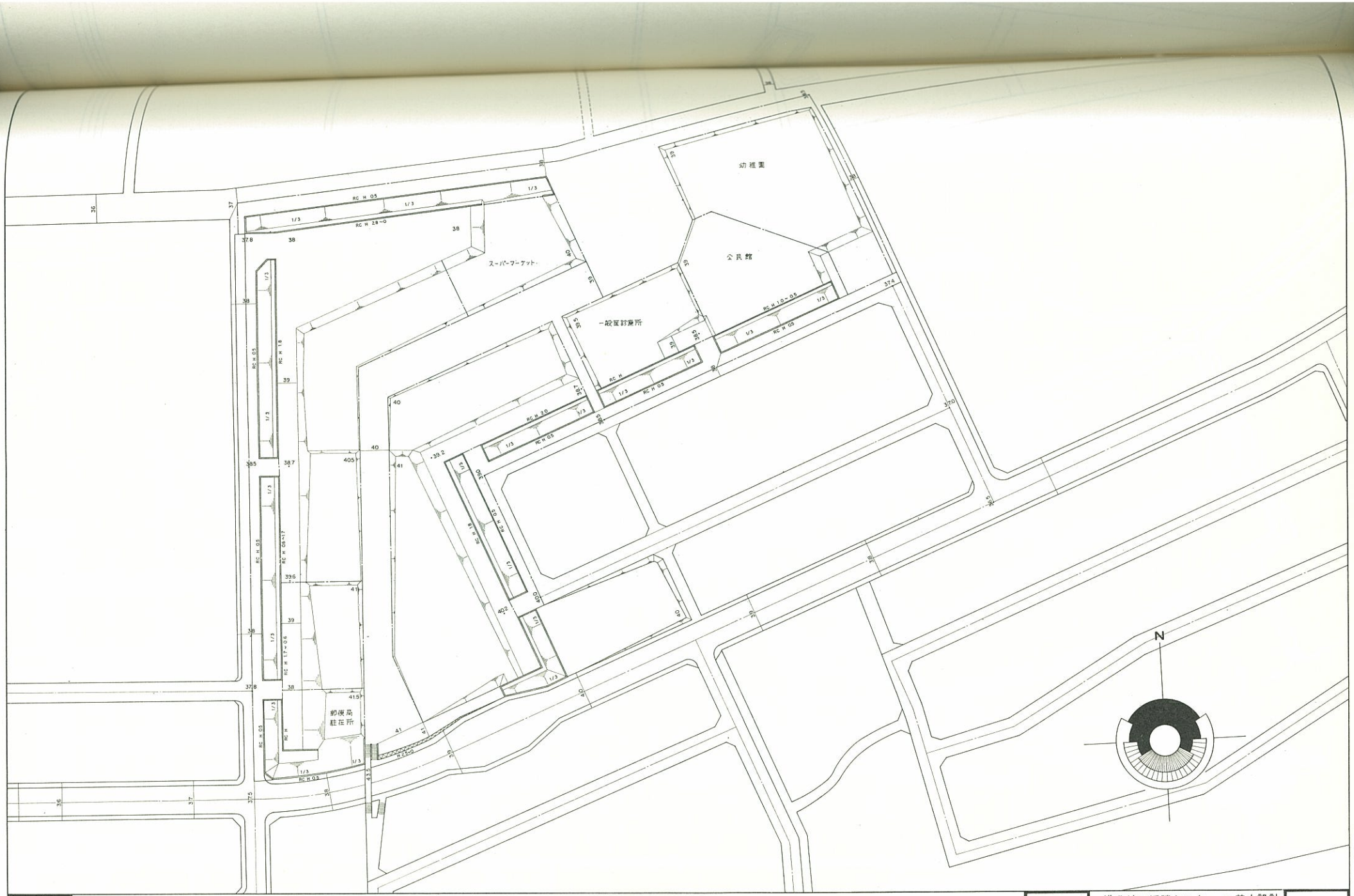
U-12

港北地区近隣センターα基本設計

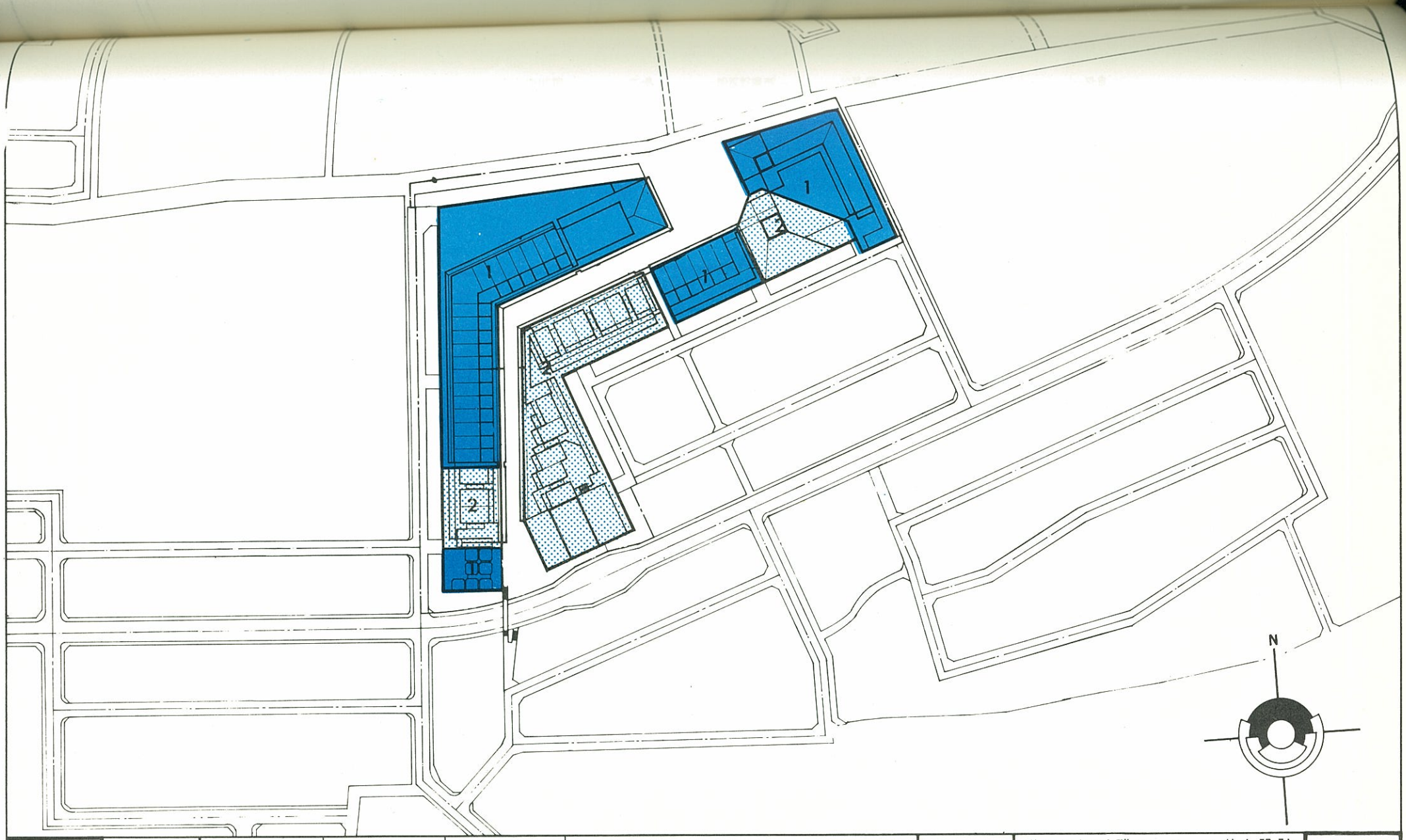
土地所有区分図　S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所　750830

N-a-4



U-12	港北地区近隣センター α 基本設計		N-a-5
	造成計画図	S 1 : 1000	
	一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830	



凡例	建設年度	1	2
		昭和 56 年	昭和 62 年

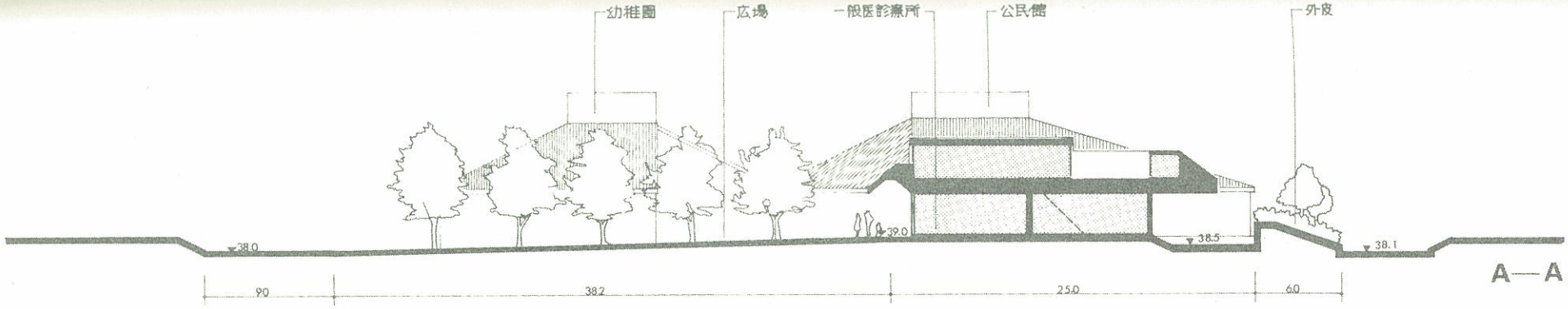
U-12

港北地区近隣センターa 基本設計

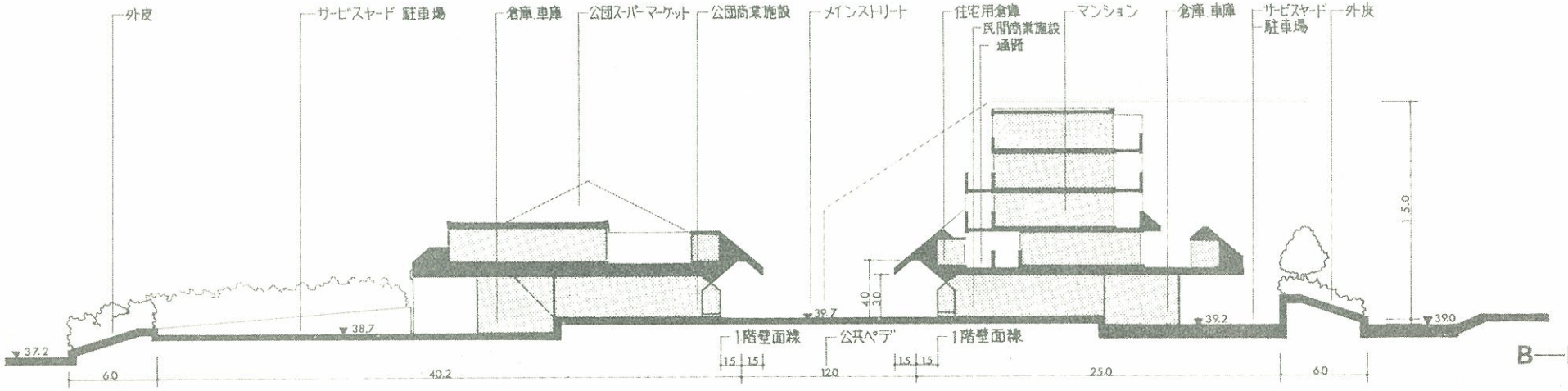
建設計画図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

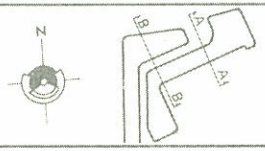
N-a-6



A—A



B—B



U-12

港北地区近隣センターa基本設計

部分立断面図 | S 1:200

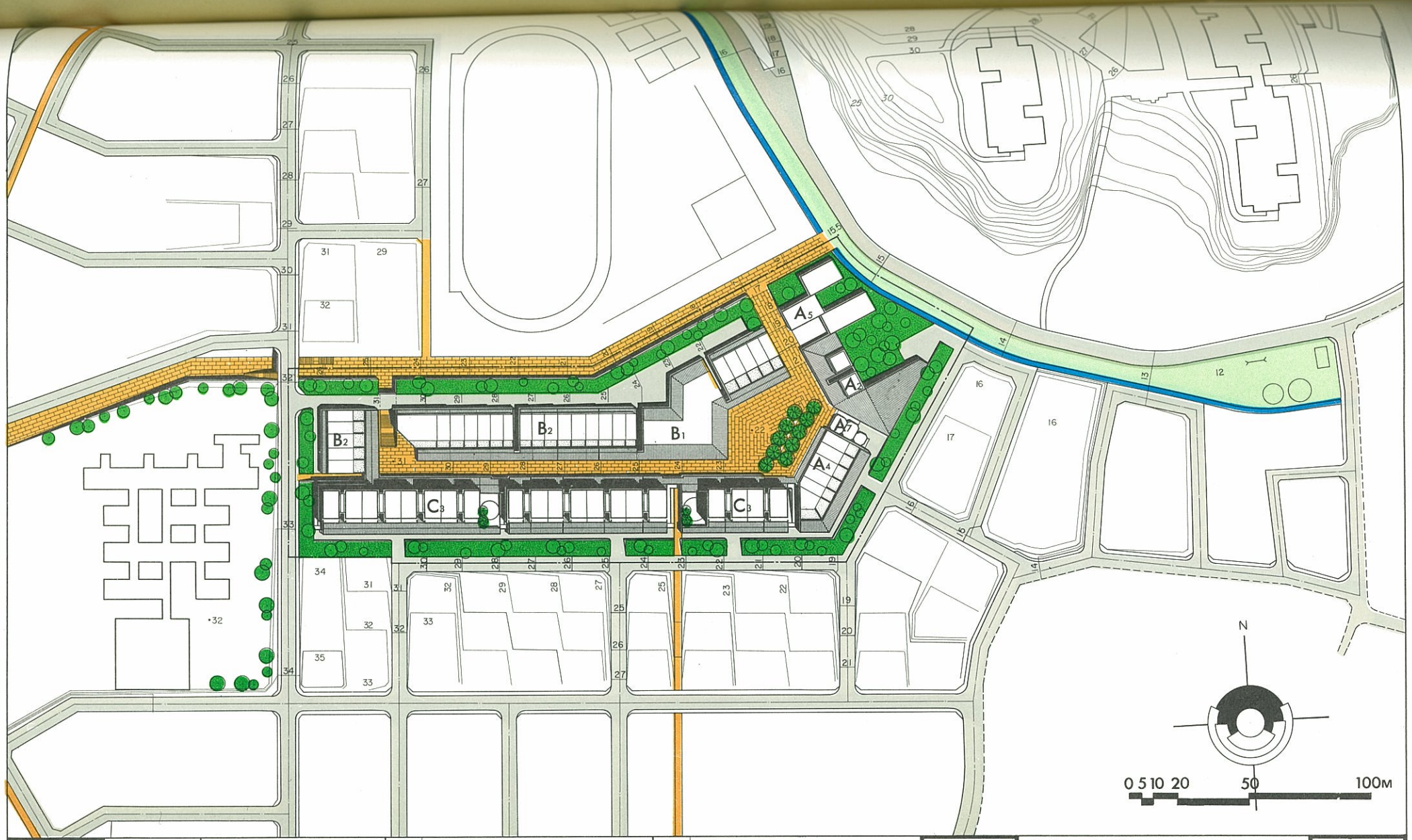
現代計画研究所 | D 750830

N-a-7

近隣センターbの基本設計図

b

1. 綜合計画図　N－b－1
2. 交通計画図　N－b－2
3. 施設配置計画図　N－b－3
4. 土地所有区分計画図　N－b－4
5. 造成計画図　N－b－5
6. 建設計画図　N－b－6
7. 立・断面図　N－b－7



凡例					
	グリーン	A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
	ペデ	A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
		A_5	幼稚園		
		A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
		A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

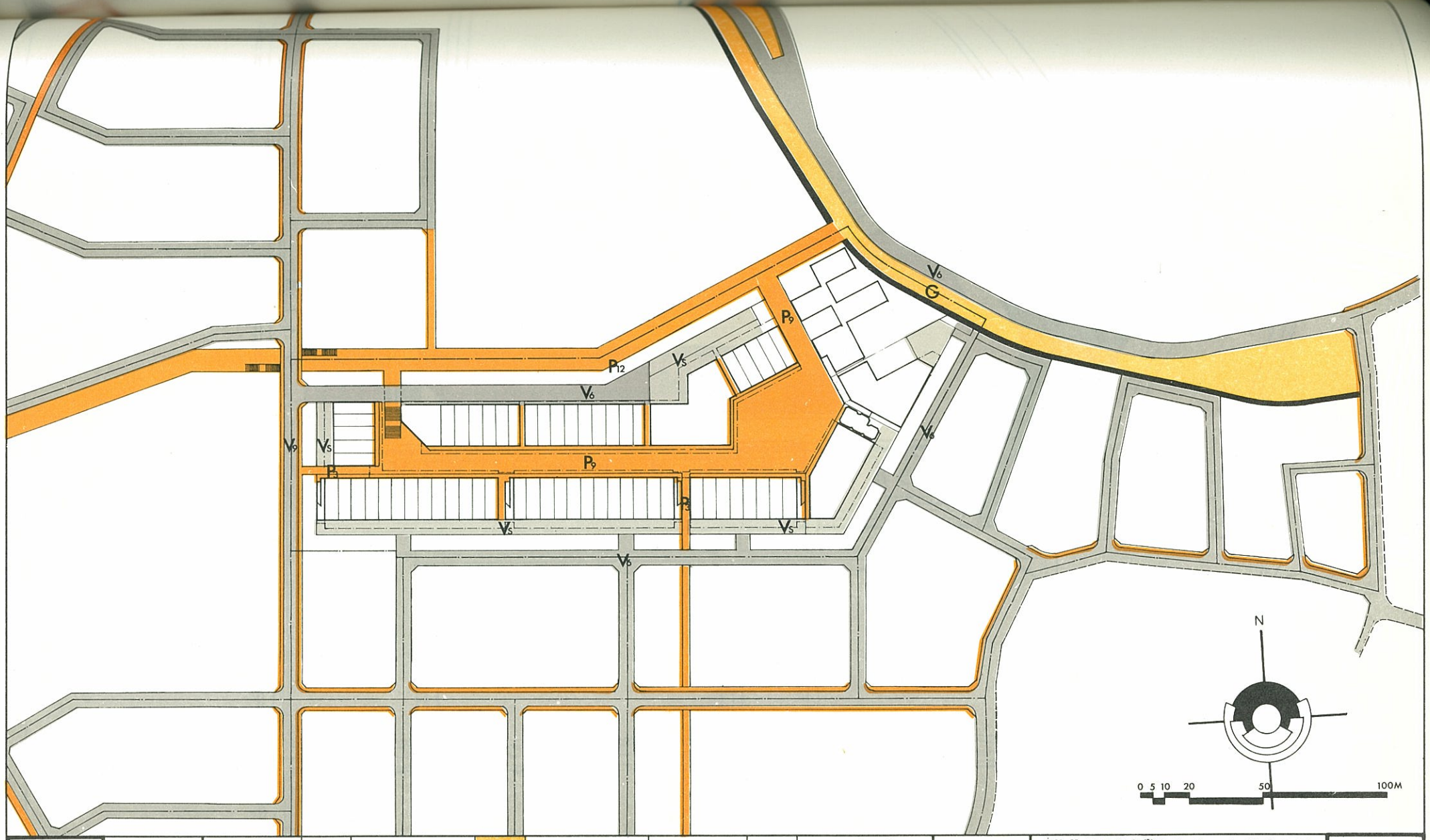
U-12

港北地区近隣センター b 基本設計

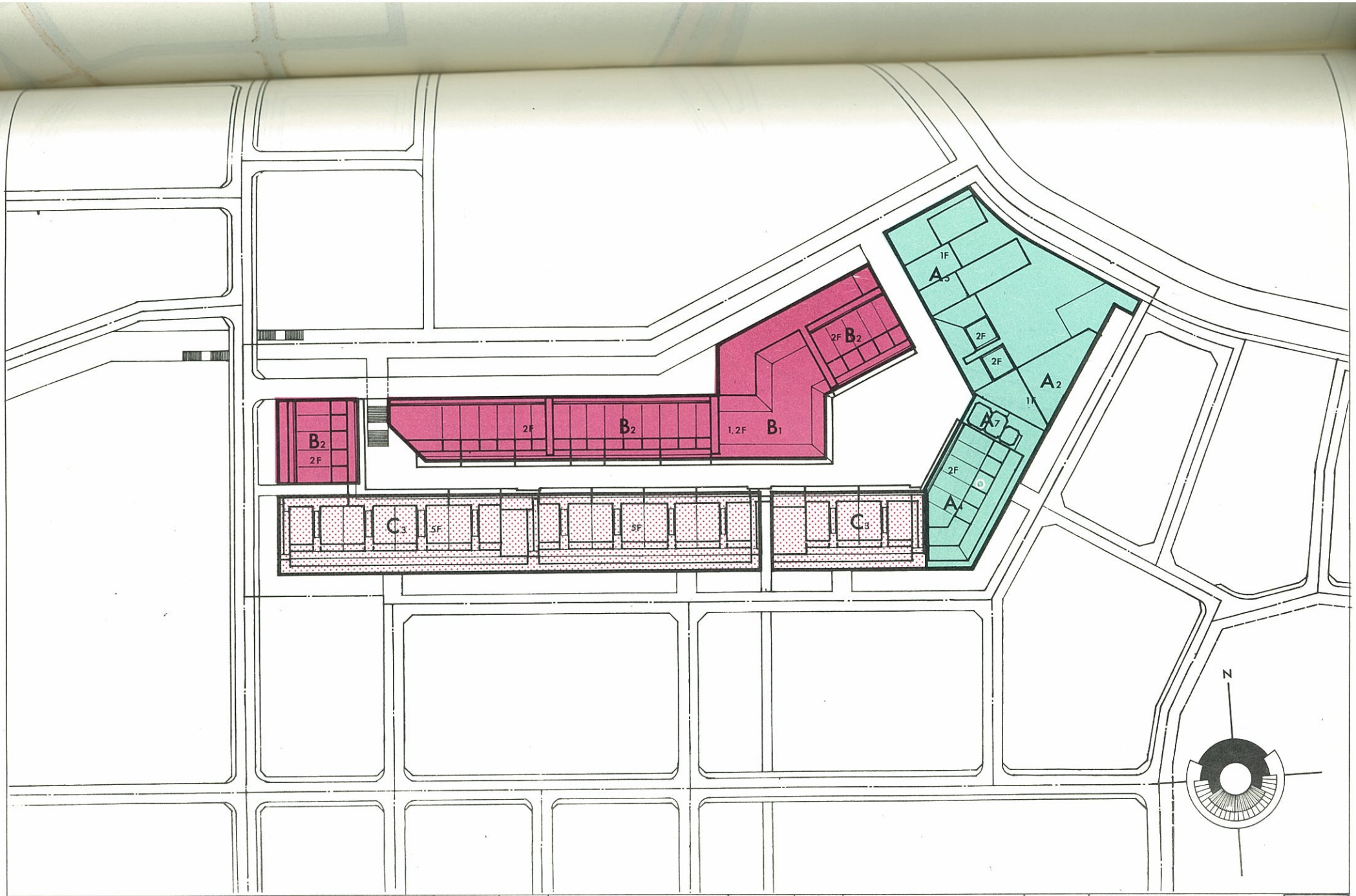
総合計画図　S 1 1000

一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-b-1



	凡例	歩行者	P_3	3	G	緑道	自動車	V_6	0−6−0	U·12	港北地区近隣センターb 基本設計
			P_9	1.5+9+1.5				V_9	1.5−6−1.5		交通計画図 S 1:1000
			P_{12}	1.5+12+1.5				V_5	サービスヤード		N·b·2
											一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830



凡例

公益施設

A_2	公民館
A_4	一般医診療所
A_5	幼稚園
A_7	郵便局

公団施設

B_1	スーパーマーケット
B_2	一般小売店・飲食店・業務施設

民間施設

C_3	一般小売店・その他・上部マンション

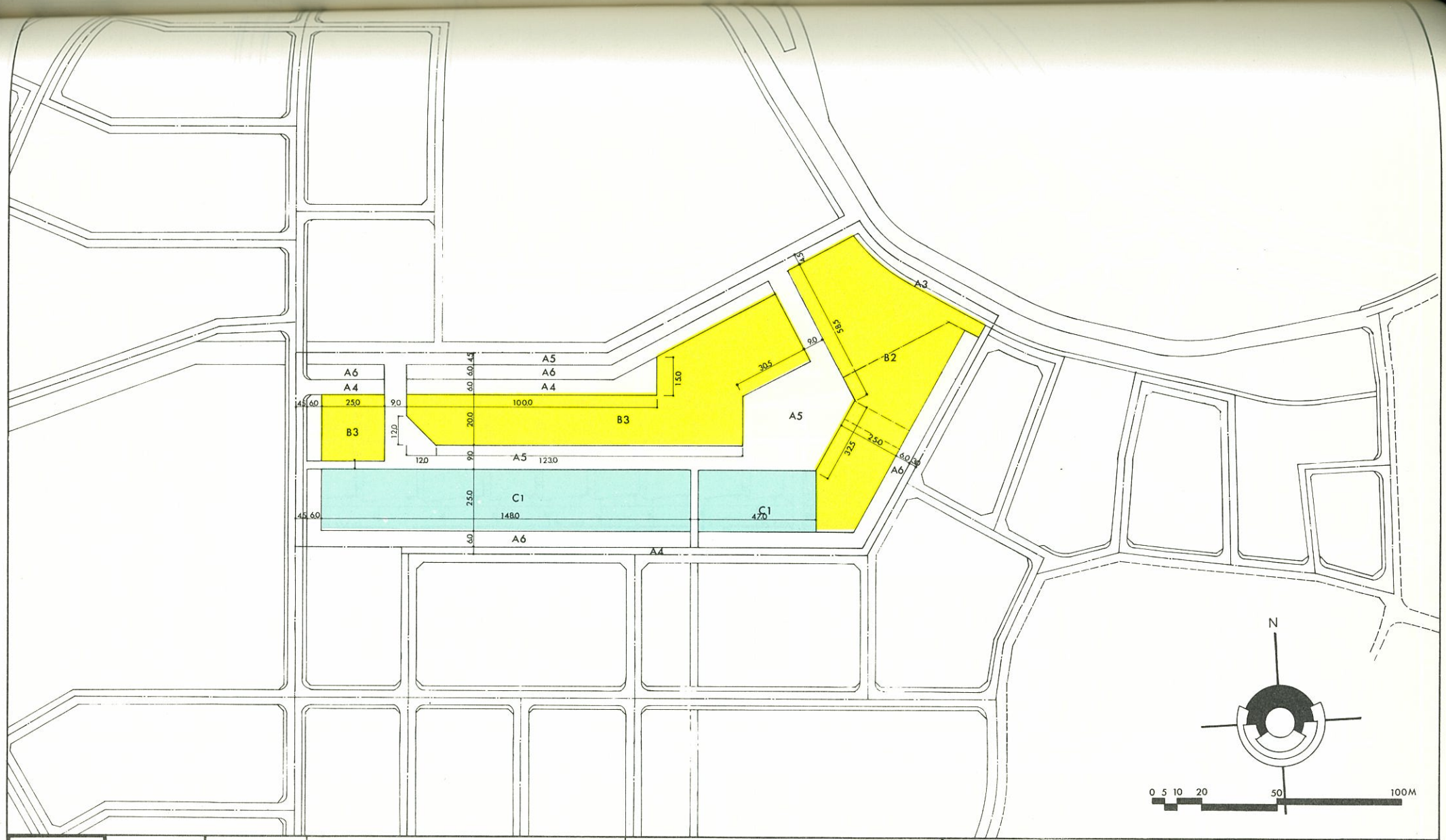
U-12

港北地区近隣センターb基本設計

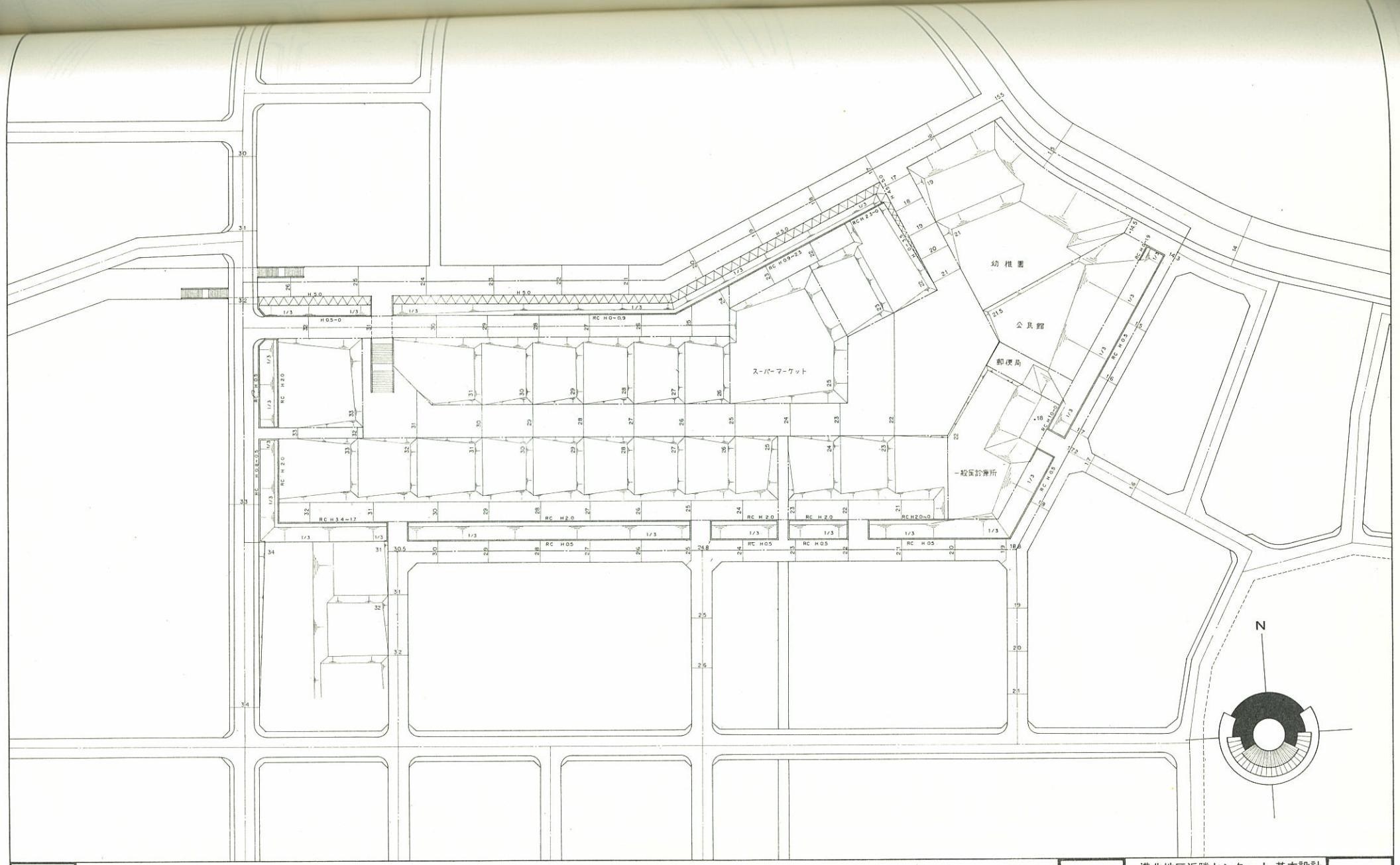
施設配置計画図 S 1:500

一般財団法人都市防災研究所 現代計画研究所 D 750830

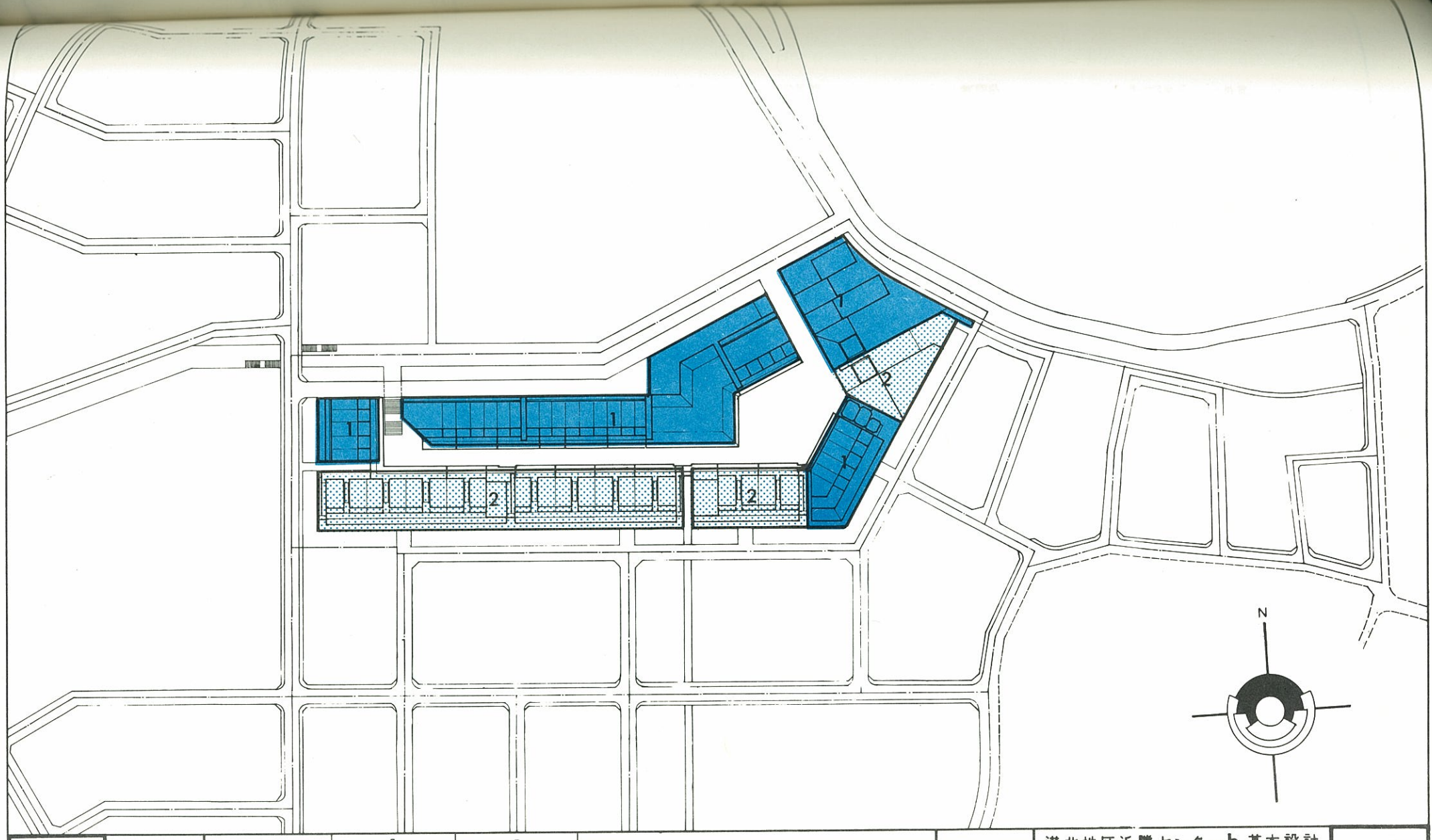
N-b-3



	凡　例	TOTAL 24221.25 M²	公共用地 10156.75 M²			宅地 14082.50 M²			U-12	港北地区近隣センターb基本設計
			都市公共施設	A3	緑　道	400.00	公団宅地 9207.5 M²	B2	社会文化	4185.75	土地所有区分図 S 1:1000
			地区公共施設 9738.75 M²	A4	サービス道路	2094.00		B3	商　業	4913.75	
				A5	ペ　デ	4457.25	民間宅地 4875.00 M²	C1	民有商業	4875.00	現代計画研究所 D 750830
				A6	外　皮	3333.50					N-b-4



U-12	港北地区近隣センターb 基本設計		N-b-5
	造成計画図	S 1 : 1000	
	一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830	



	凡例		1	2
		建設年度	昭和 58 年	昭和 62 年

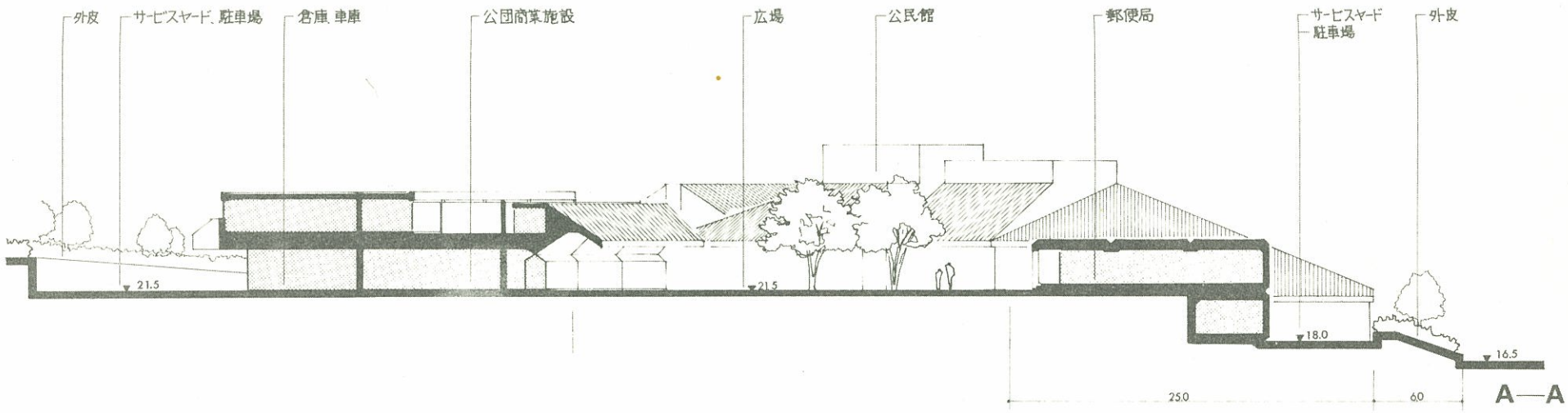
U-12

港北地区近隣センターb基本設計

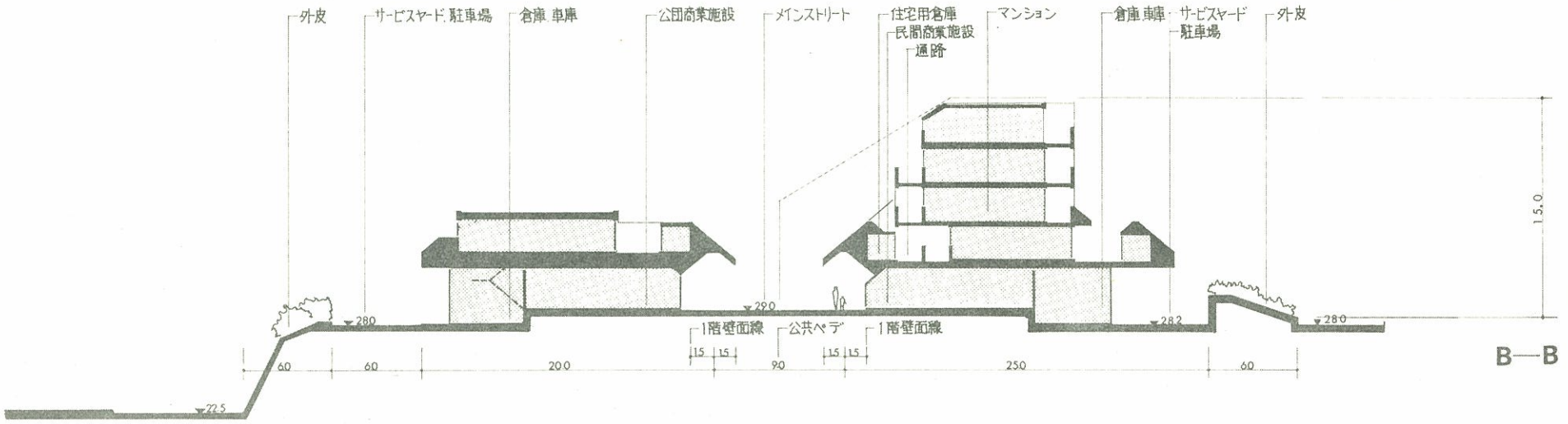
建設計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

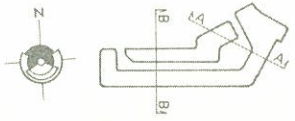
N-b-6



A—A



B—B

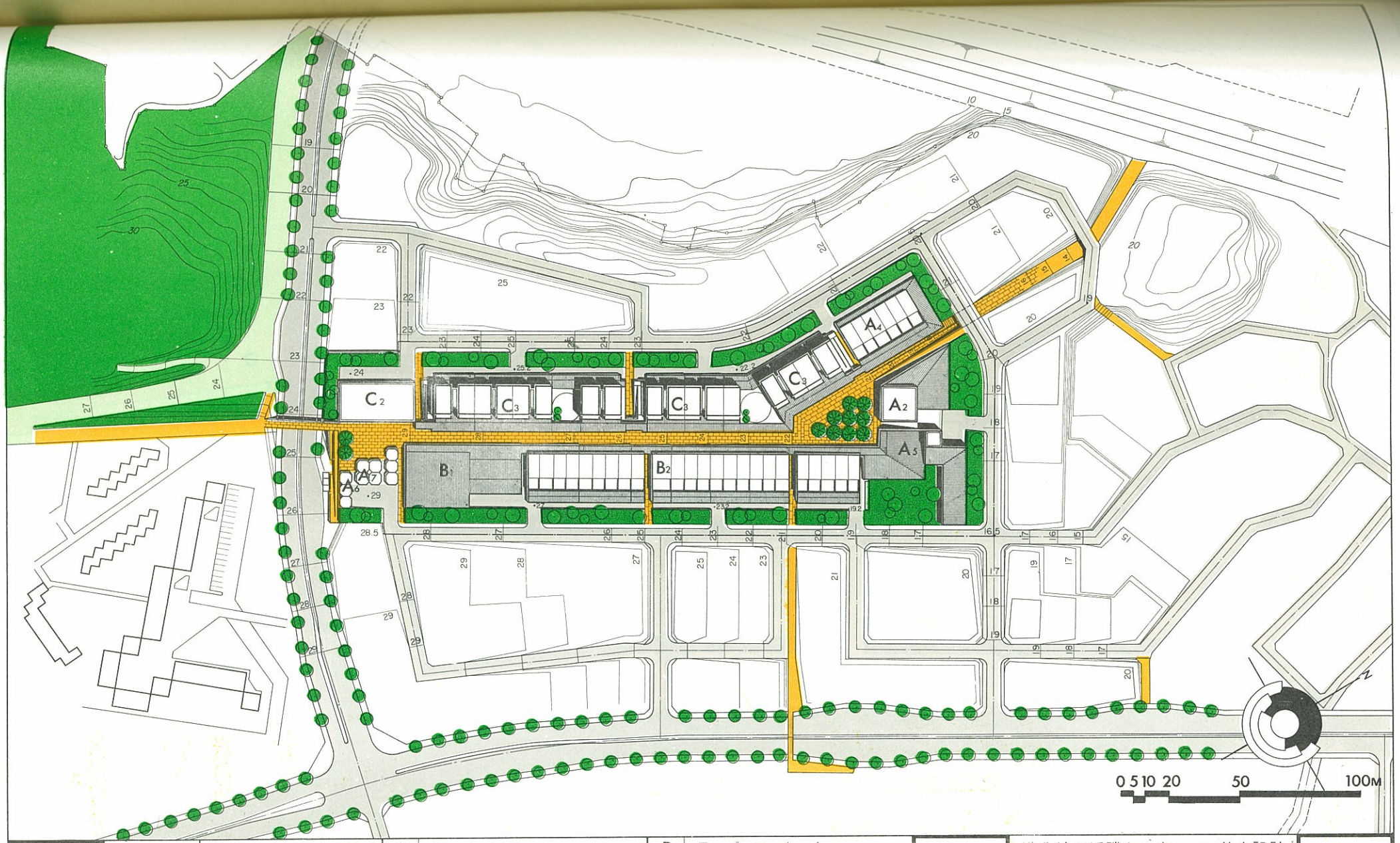


U-12	港北地区近隣センターb基本設計		N-b-7
	部分立断面図	S 1:200	
	現代計画研究所	D 750830	

近隣センターcの基本設計図

C

1. 綜合計画図　N－c－1
2. 交通計画図　N－c－2
3. 施設配置計画図　N－c－3
4. 土地所有区分計画図　N－c－4
5. 造成計画図　N－c－5
6. 建設計画図　N－c－6
7. 立・断面図　N－c－7



凡例

グリーン

ペデ

A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
A_5	幼稚園		
A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

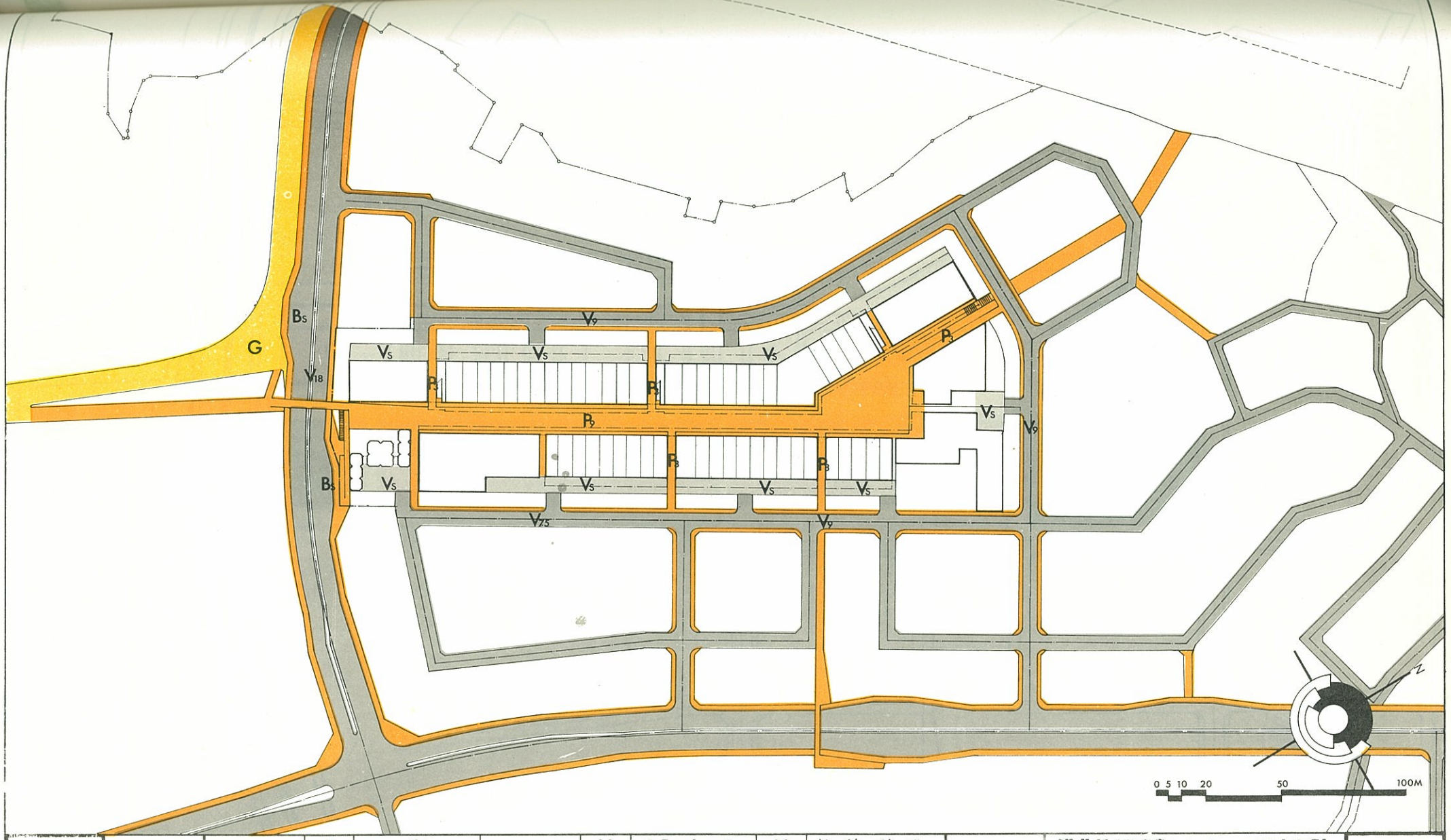
U-12

港北地区近隣センター c 基本設計

総合計画図　S 1 1000

一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-C-1



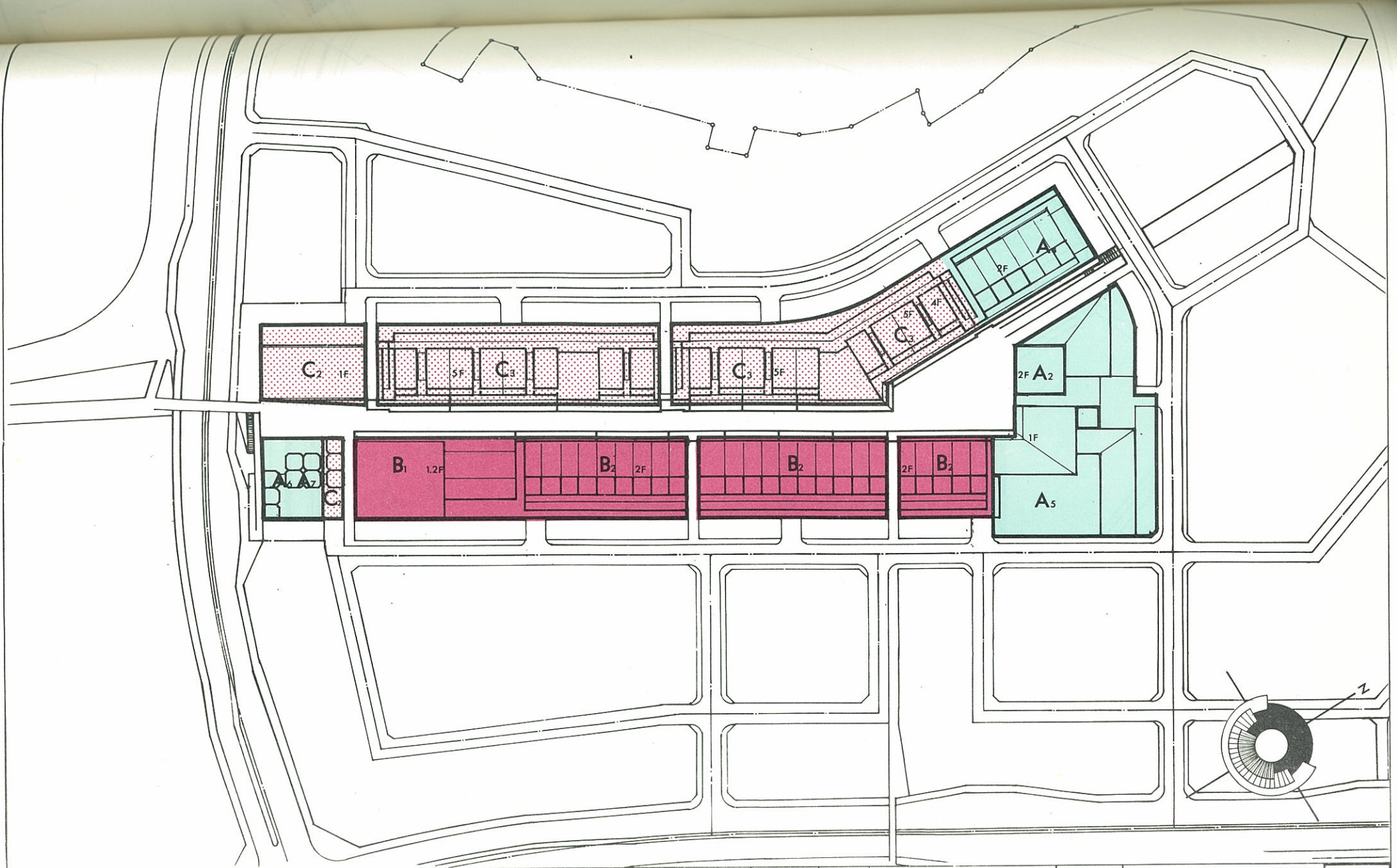
凡例								
歩行者	P3	3	自動車	V75	1.5−6−0	V18	幹線道路	U-12
	P9	1.5+9+1.5		V9	1.5−6−1.5	Bs	バスストップ	
	G	緑道				Vs	サービスヤード	

港北地区近隣センターC 基本設計

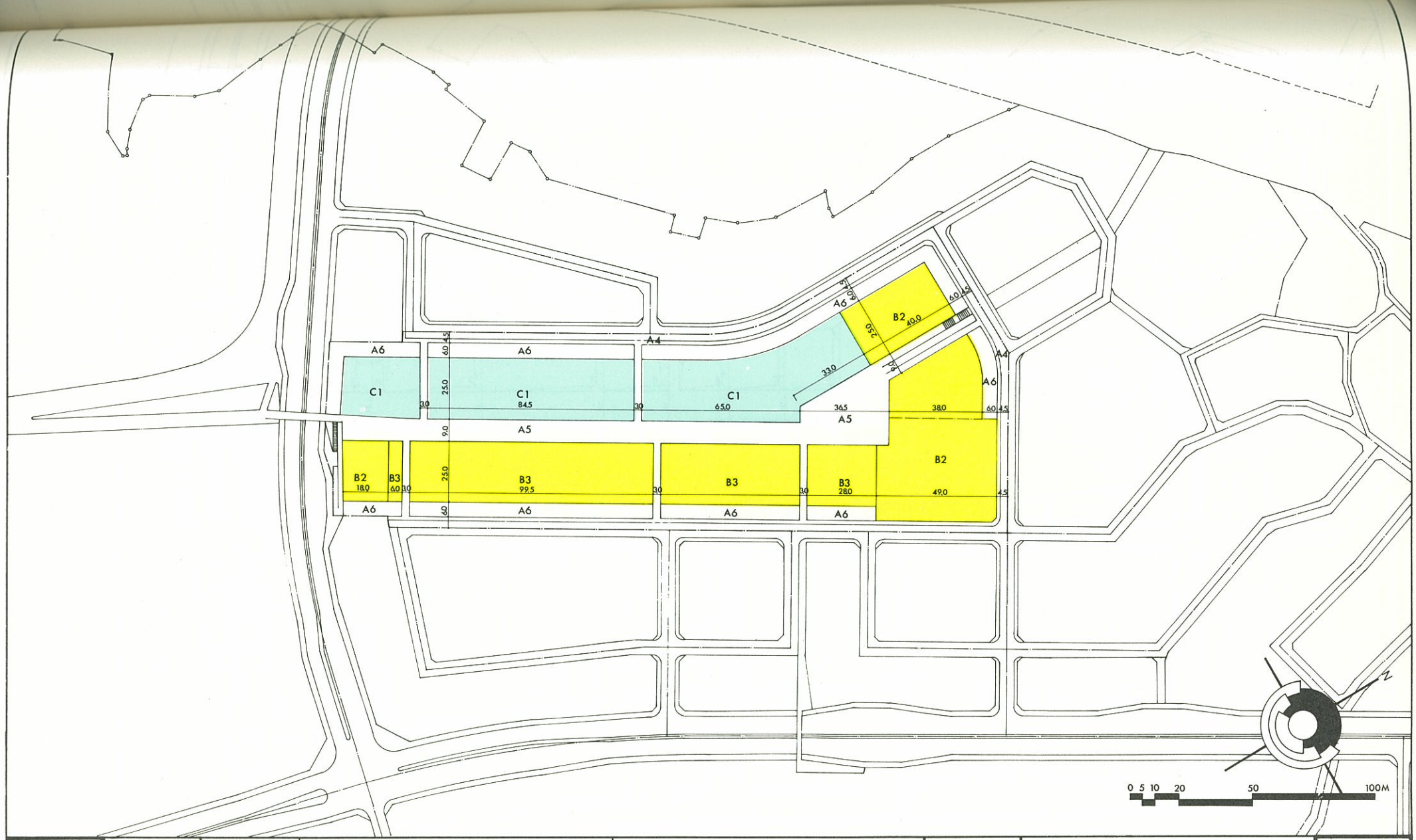
交通計画図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-C-2



凡例											
公益施設	A_2	公民館	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_2	一般小売店・その他	U-12	港北地区近隣センターC基本設計	N-C-3
	A_4	一般医診療所		B_2	一般小売店・飲食店・業務施設		C_3	同上・上部マンション		施設配置計画図 S 1:500	
	A_5	幼稚園								一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830	
	A_6	駐在所									
	A_7	郵便局									



	凡　例	TOTAL 24383.15 ㎡	公共用地			9913.60 ㎡	宅地			14469.55 ㎡
			地区公共施設 9913.60 ㎡	A4	サービス道路	2718.75	公団宅地 9155.30 ㎡	B2	社会文化	4389.00
				A5	ペデ	3925.35		B3	商業	4766.30
				A6	外皮	3269.50	民間宅地 5314.25 ㎡	C1	民有商業	5314.25

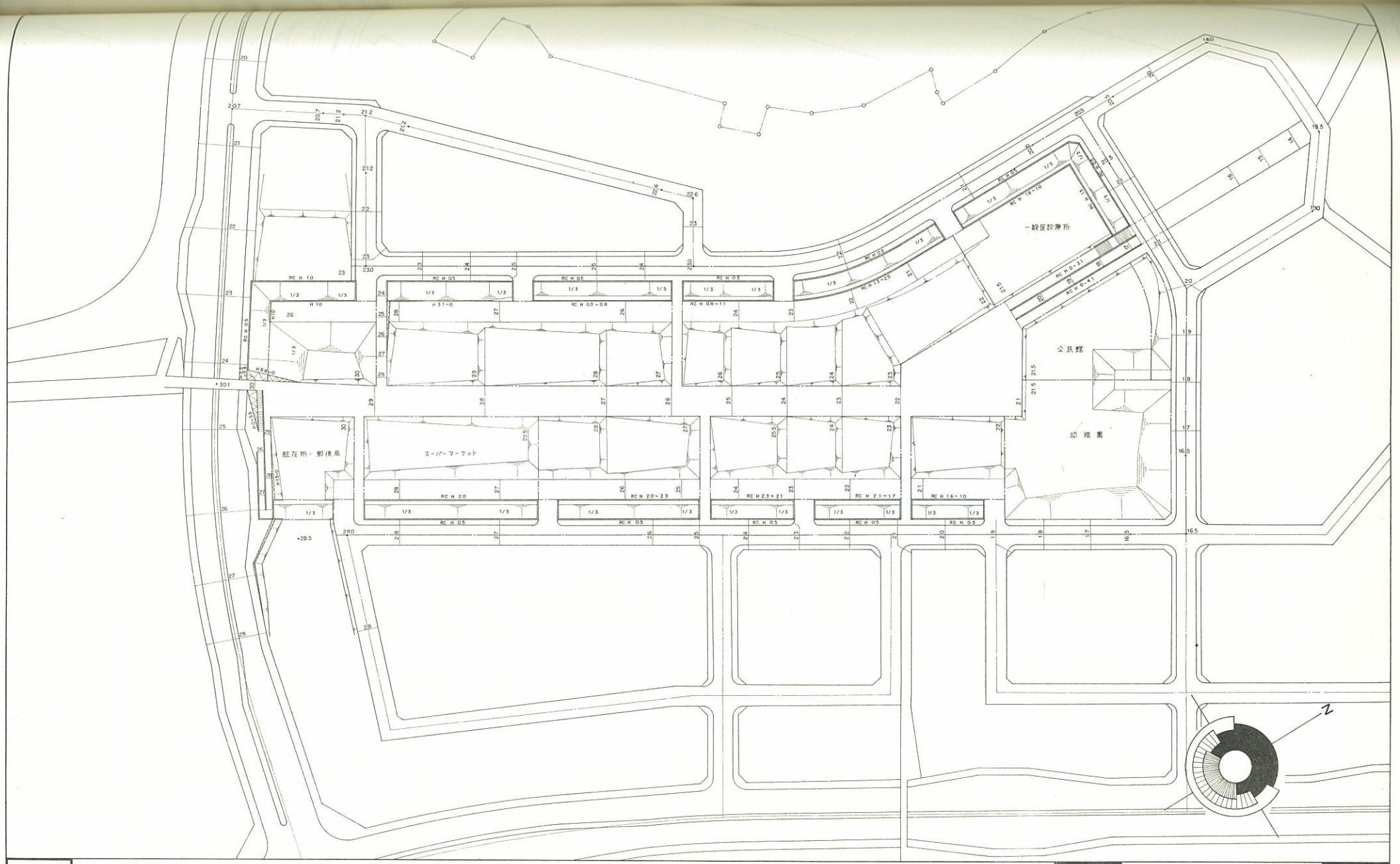
U-12

港北地区近隣センターC基本設計

土地所有区分図　S 1 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所　750830

N-C-4



U-12

港北地区近隣センター C 基本設計

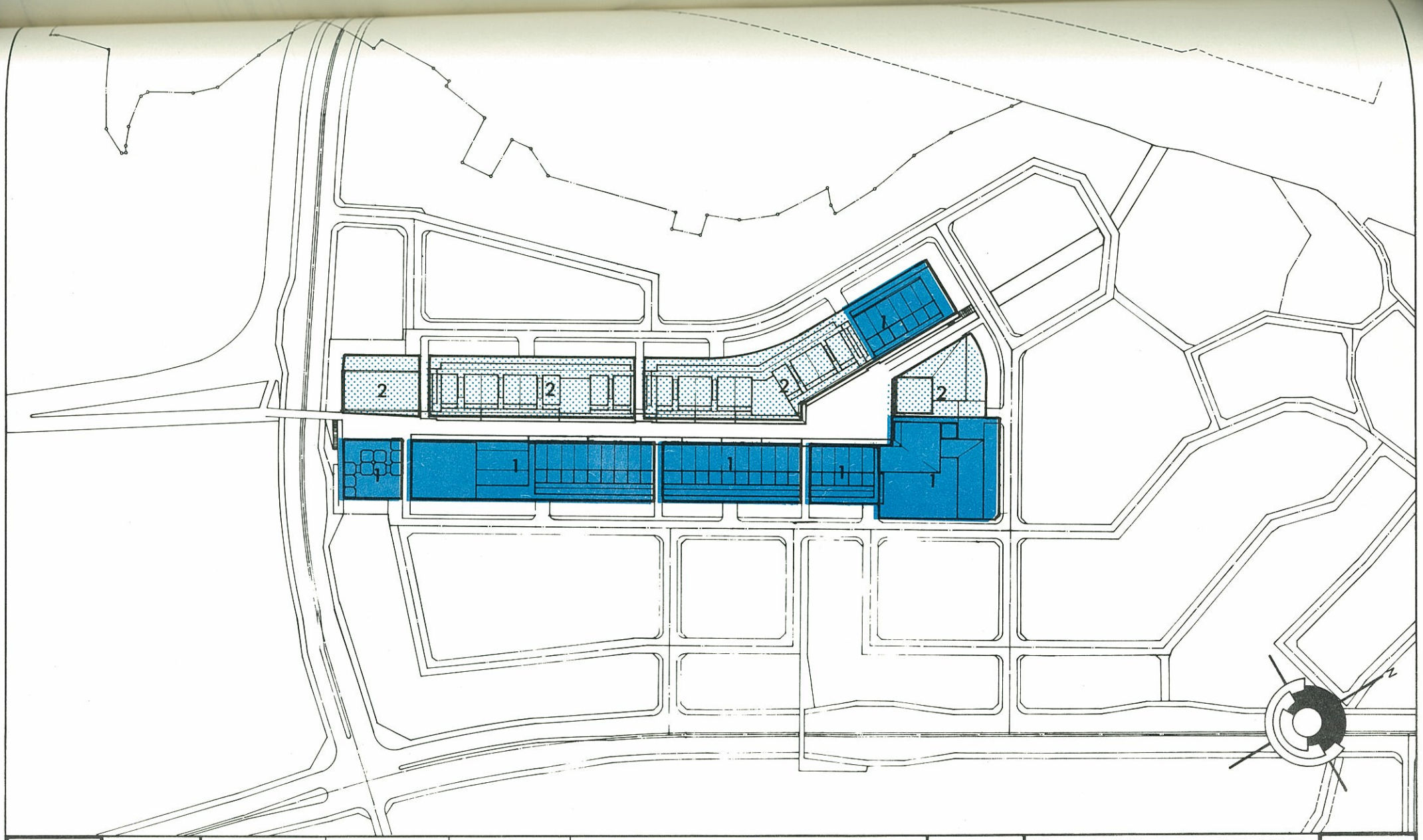
造成計画図

S 1 : 1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所

D 750830

N-C-5



	凡例		1	2
		建設年度	昭和 57 年	昭和 62 年

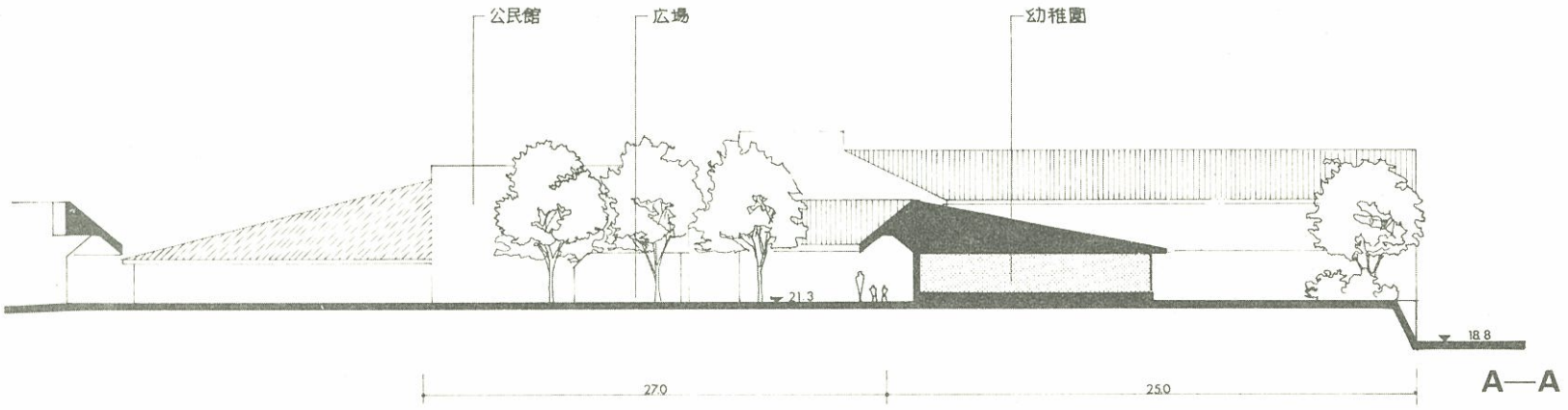
U-12

港北地区近隣センターC基本設計

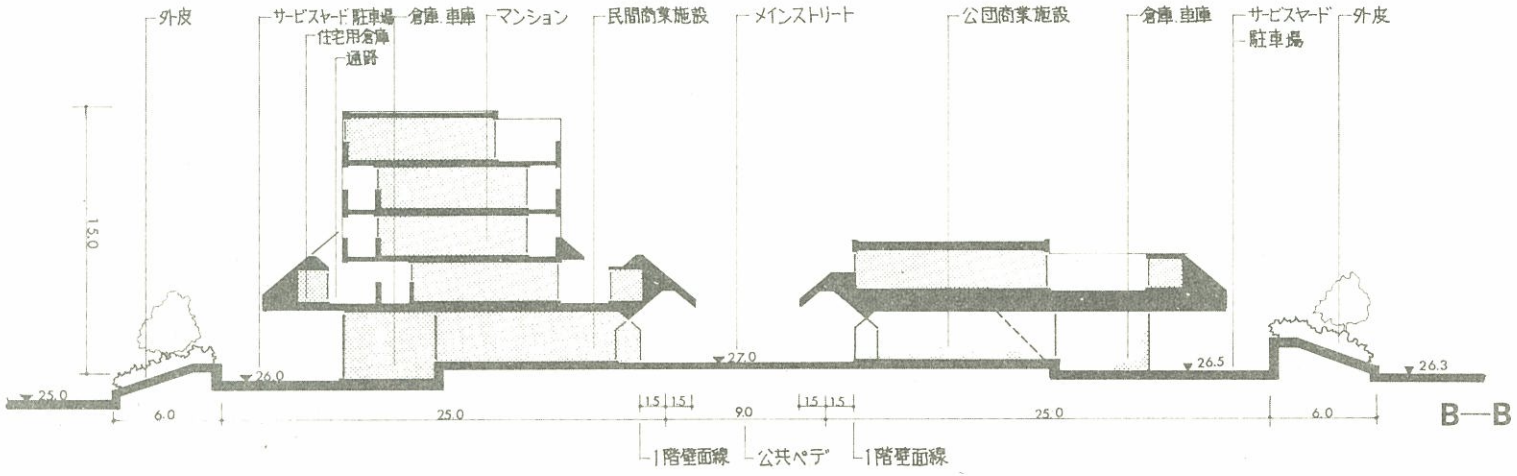
建設計画図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 750830

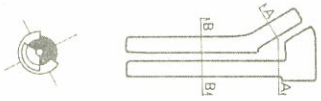
N-C-6



A—A



B—B



U·12

港北地区近隣センターC基本設計

部分立断面図 S 1:200

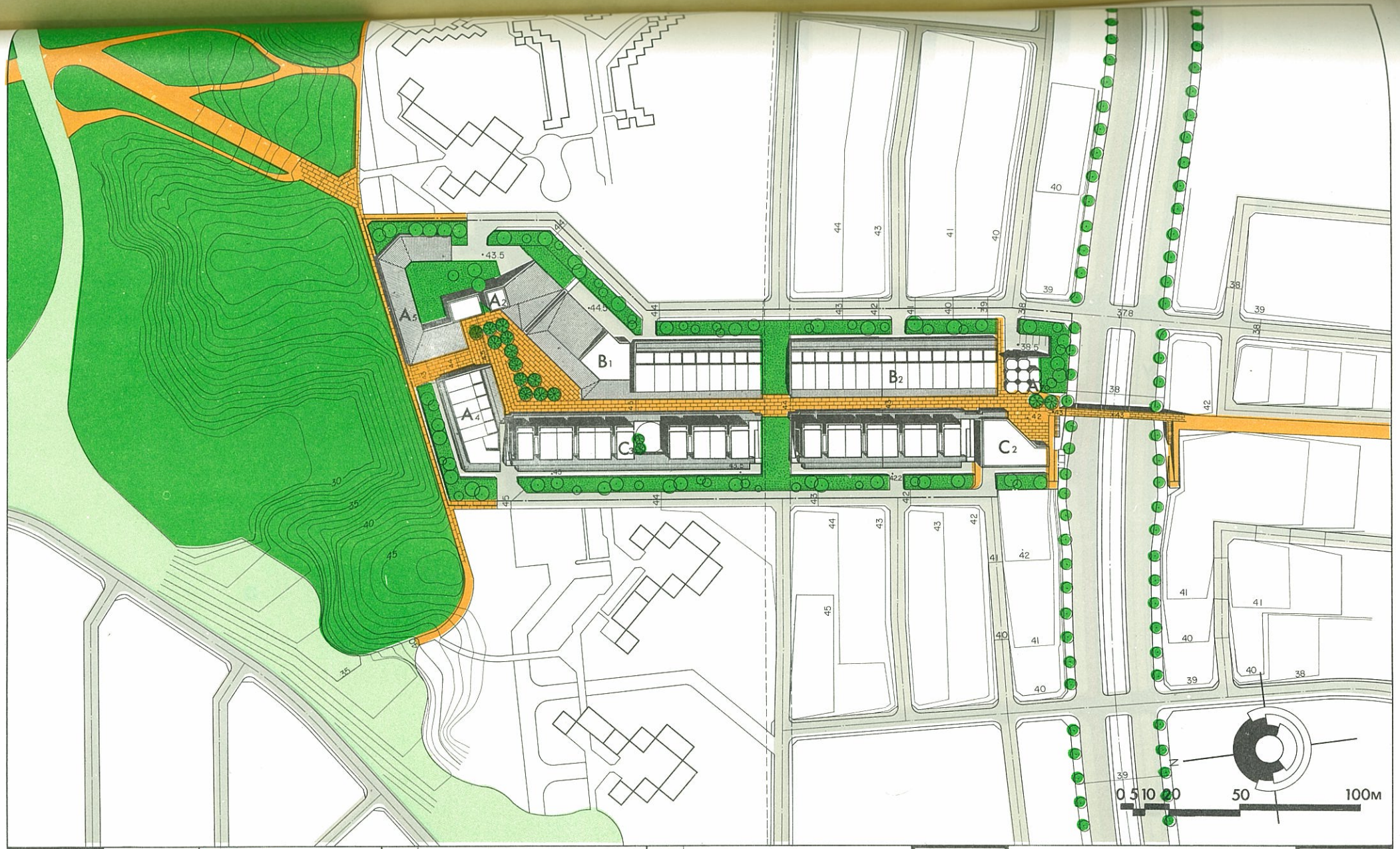
現代計画研究所 D 750830

N·C·7

近隣センターdの基本設計図

d

1. 綜合計画図　N－d－1
2. 交通計画図　N－d－2
3. 施設配置計画図　N－d－3
4. 土地所有区分計画図　N－d－4
5. 造成計画図　N－d－5
6. 建設計画図　N－d－6
7. 立・断面図　N－d－7



凡例

グリーン

ペデ

A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
A_5	幼稚園		
A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

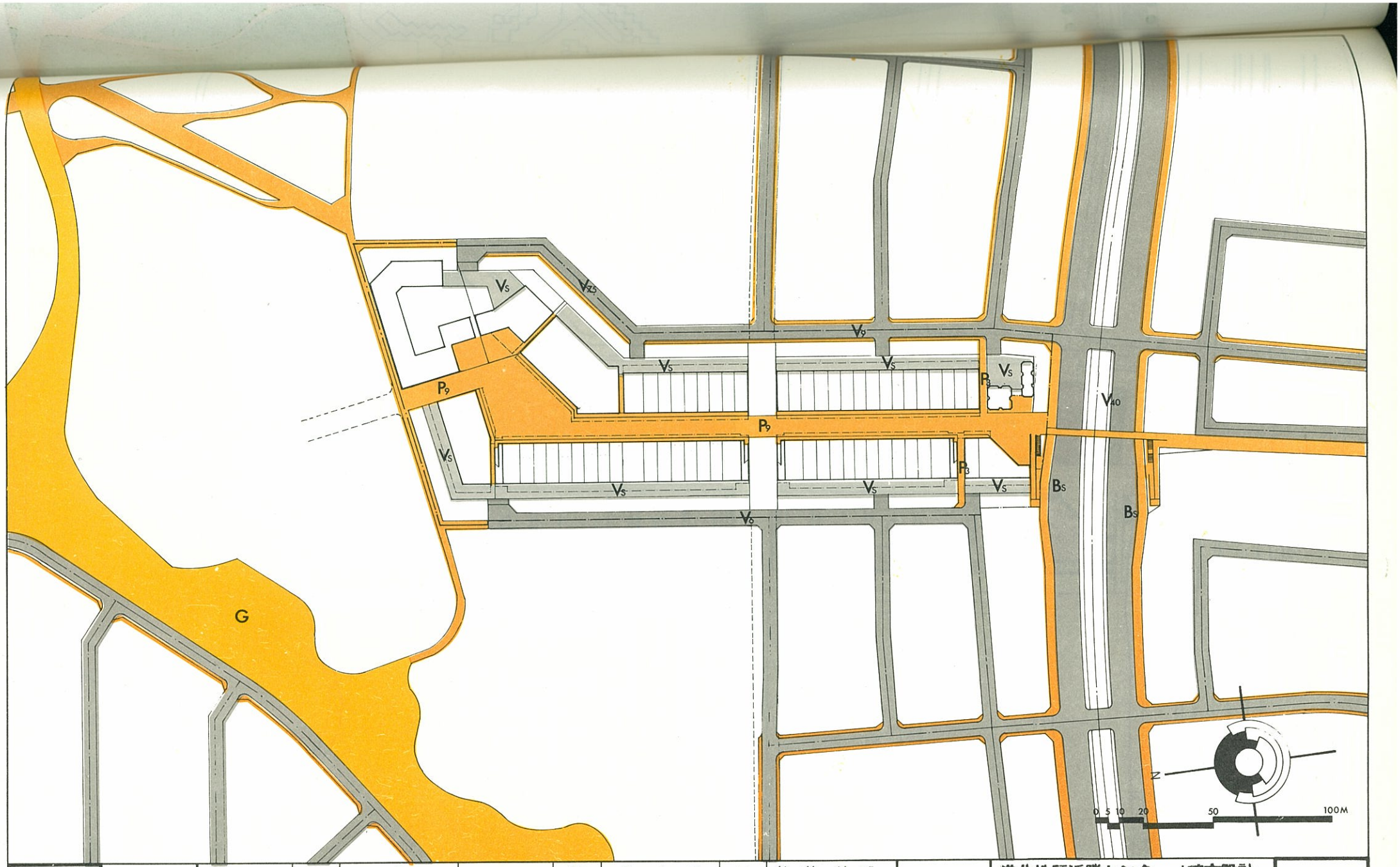
U-12

港北地区近隣センター d 基本設計

総合計画図　S 1 1000

一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-d-1



凡例

歩行者			自動車				
P3	3		V6	0－6－0	V40	幹線道路
P9	1.5＋9＋1.5		V75	1.5－6－0	Bs	バスストップ
G	緑道		V9	1.5－6－1.5	Vs	サービスヤード

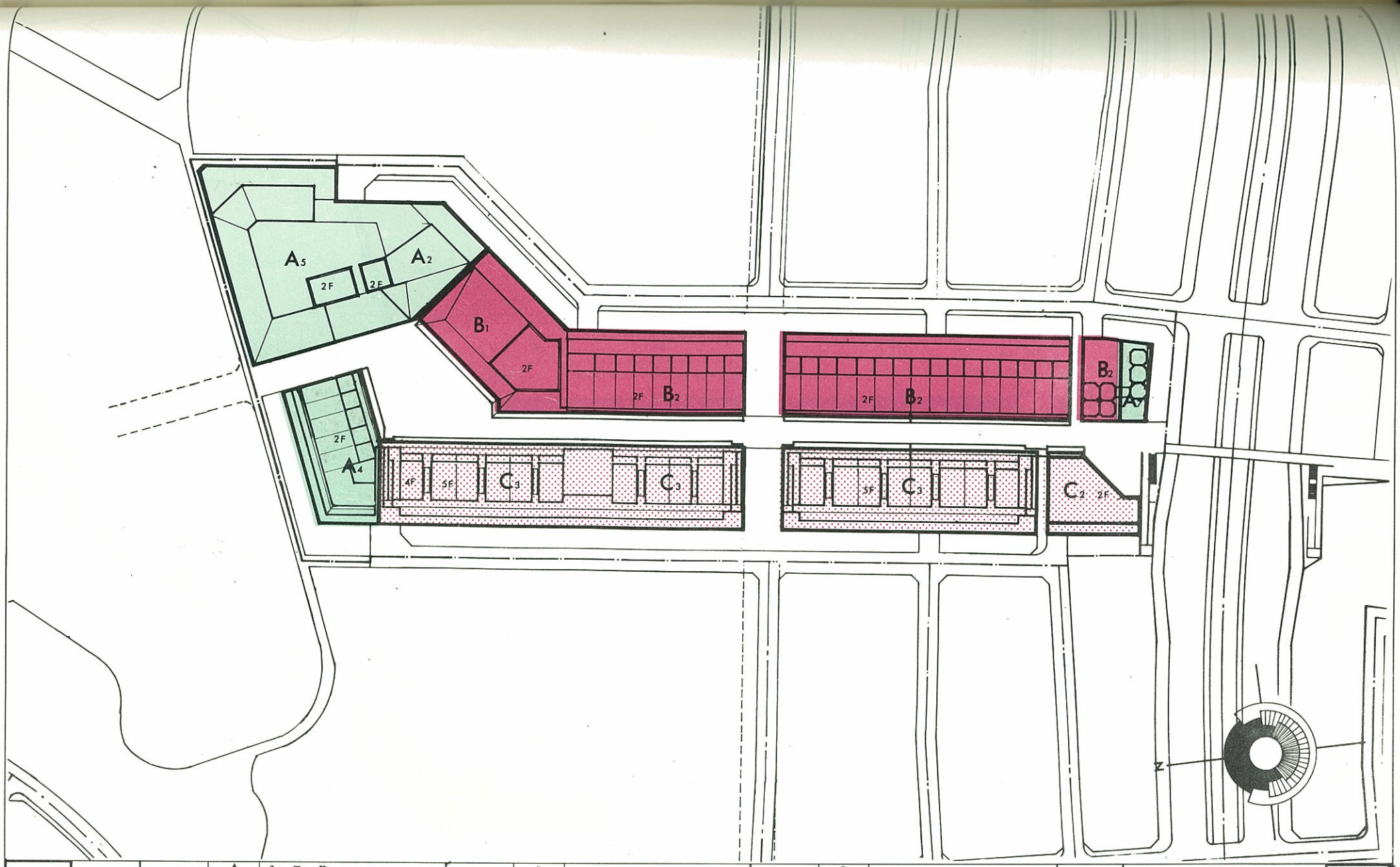
U-12

港北地区近隣センターd基本設計

交通計画図 S 1:1000

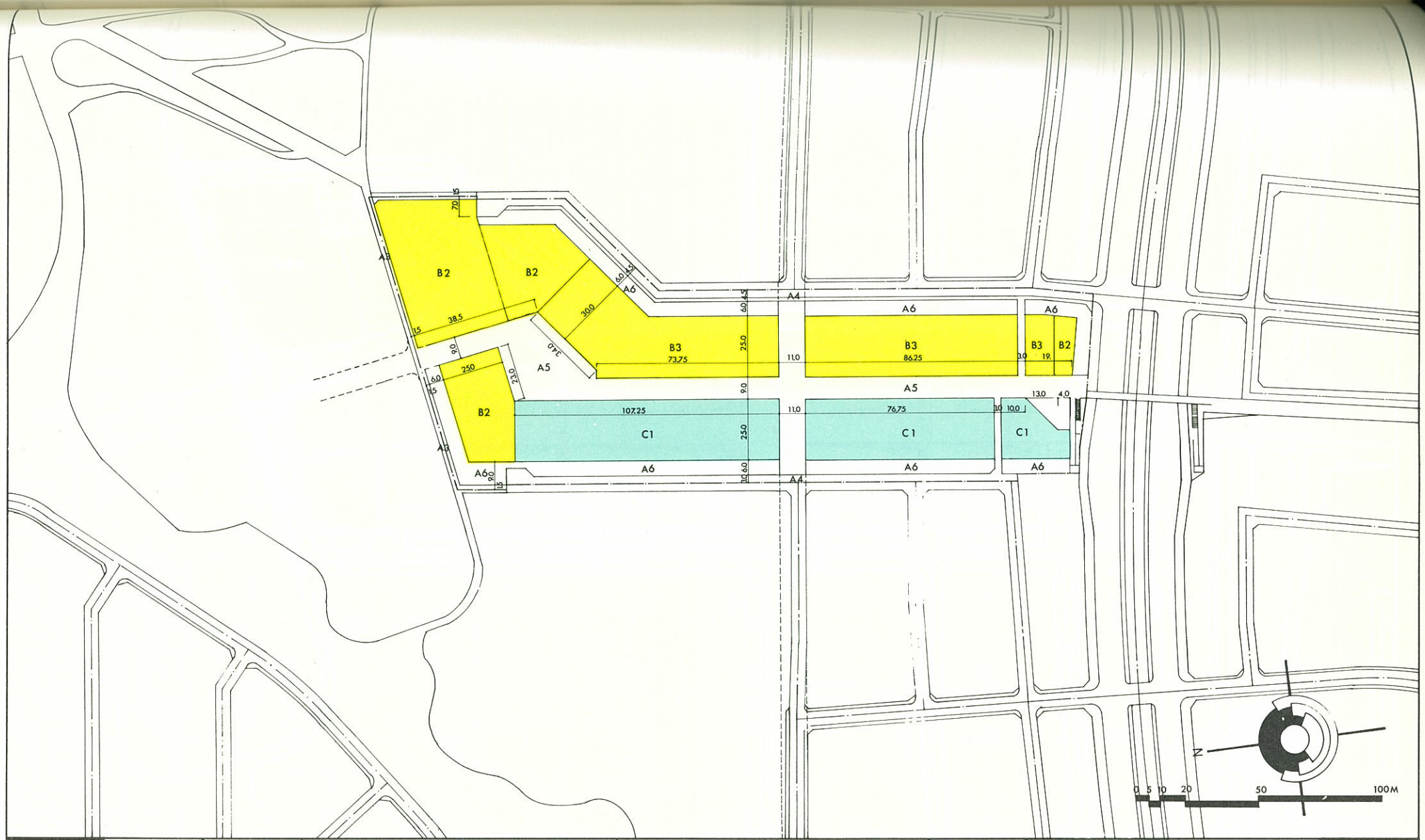
一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-d-2



凡例										
公益施設	A_2	公民館	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_2	一般小売店・その他	U·12	港北地区近隣センターd基本設計
	A_4	一般医診療所		B_2	一般小売店・飲食店・業務施設		C_3	同上・上部マンション		施設配置計画図 S 1:500
	A_5	幼稚園								
	A_6	駐在所								
	A_7	郵便局								一般財団法人都市計画協会 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-d-3



凡例	TOTAL 24639.25 M²	公共用地			9694.64 M²	宅地			14944.61 M²
		地区公共施設 9507.14 M²	A4	サービス道路	1890.12	公団宅地 9794.11 M²	B2	社会文化	4695.61
			A5	ペデ	4349.27		B3	商業	5098.50
			A6	外皮	3267.75	民間宅地 5150.50 M²	C1	民有商業	5150.50
		都市公共施設	A3	緑道	187.50				

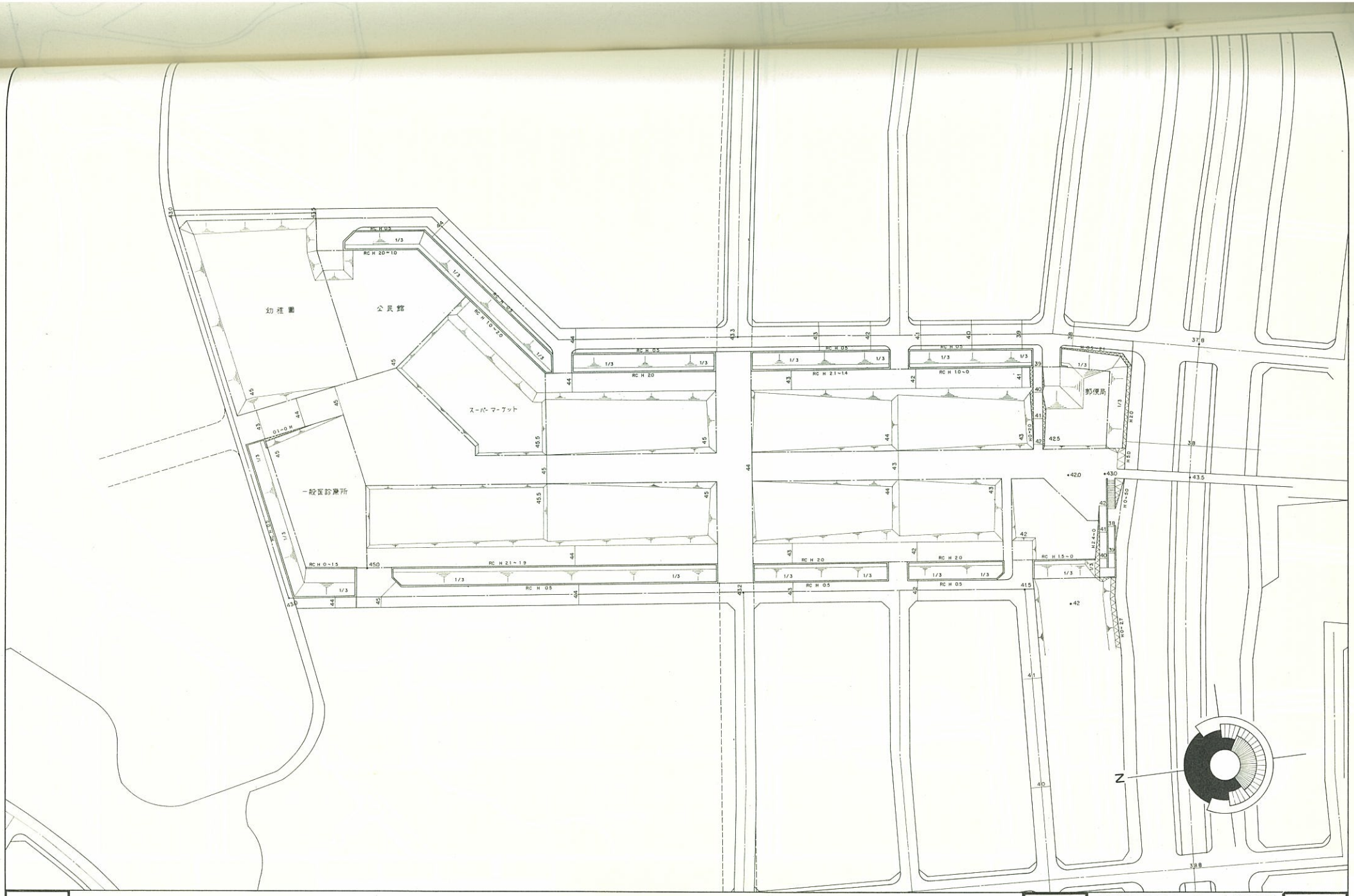
U-12

港北地区近隣センターd基本設計

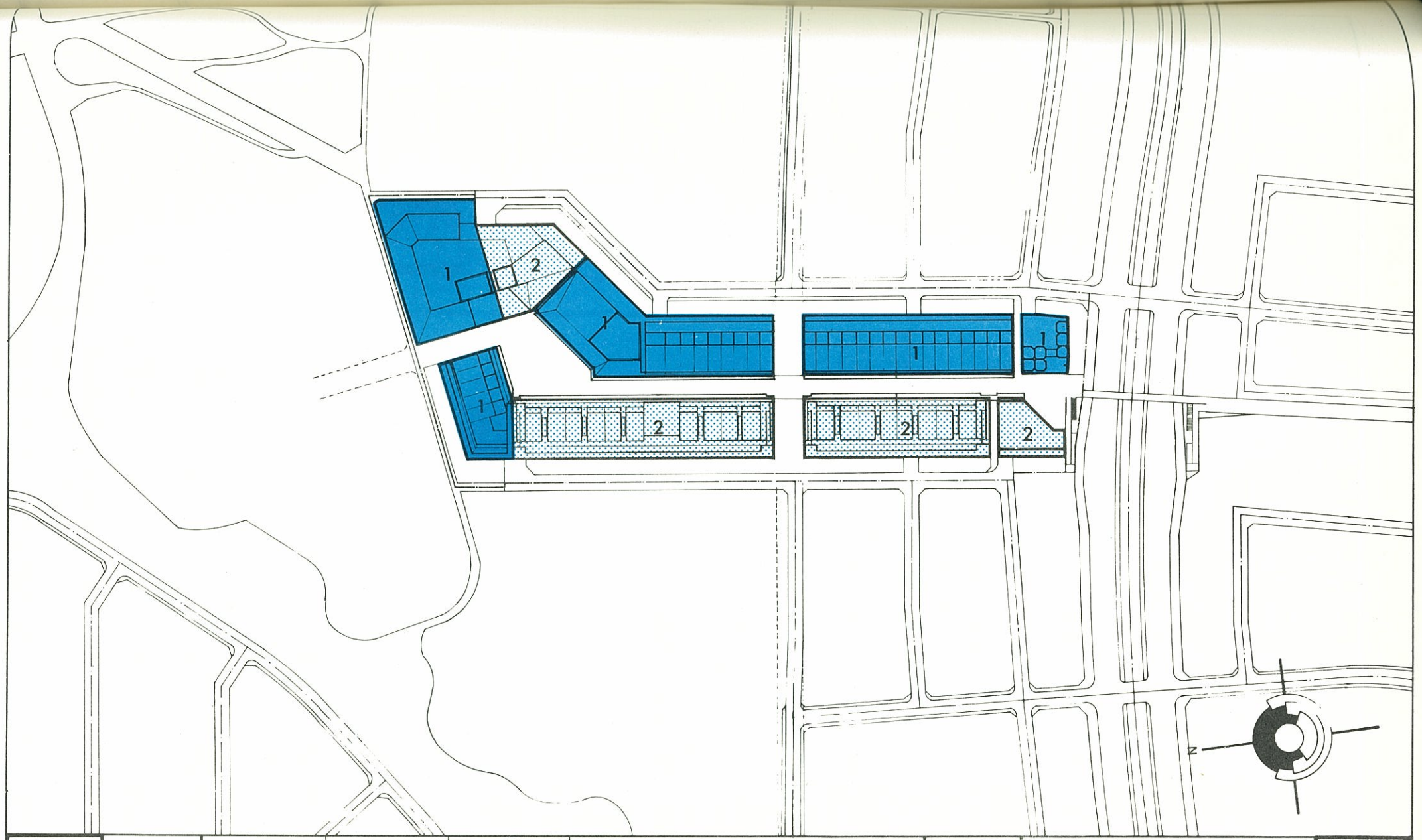
土地所有区分図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-d-4



U-12	港北地区近隣センター d 基本設計		N-d-5
	造成計画図	S 1 : 1000	
	一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830	



凡例	1	2
建設年度	昭和 58 年	昭和 56 年

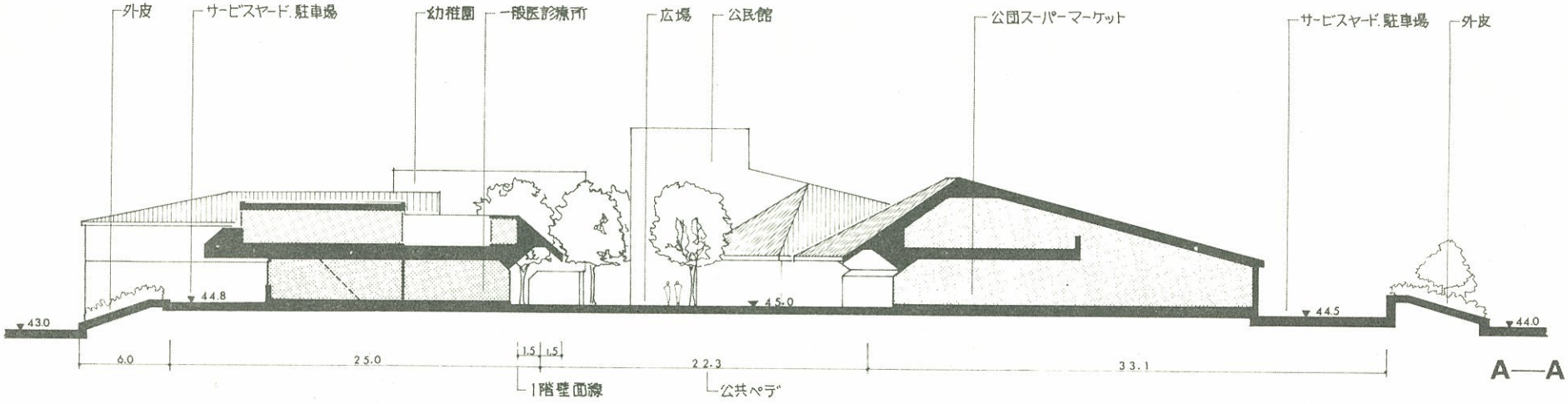
U-12

港北地区近隣センターd 基本設計

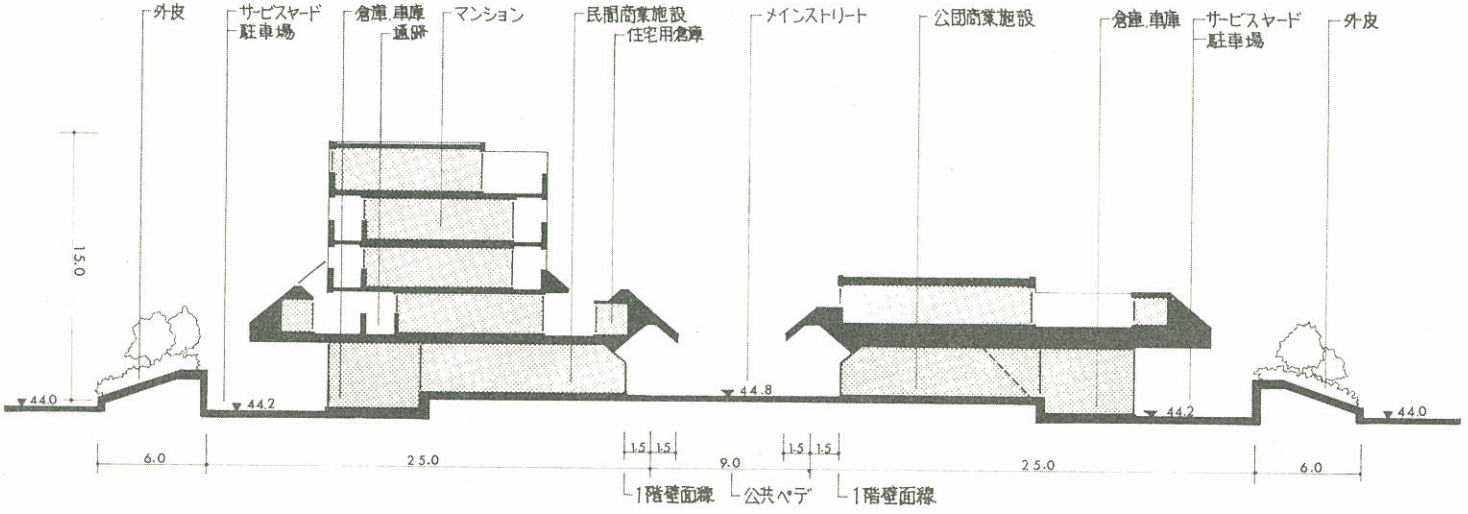
建設計画図 | S 1:1000

現代計画研究所 | D 750830

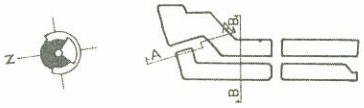
N-d-6



A—A



B—B



U-12

港北地区近隣センターd基本設計

部分立断面図 S 1:200

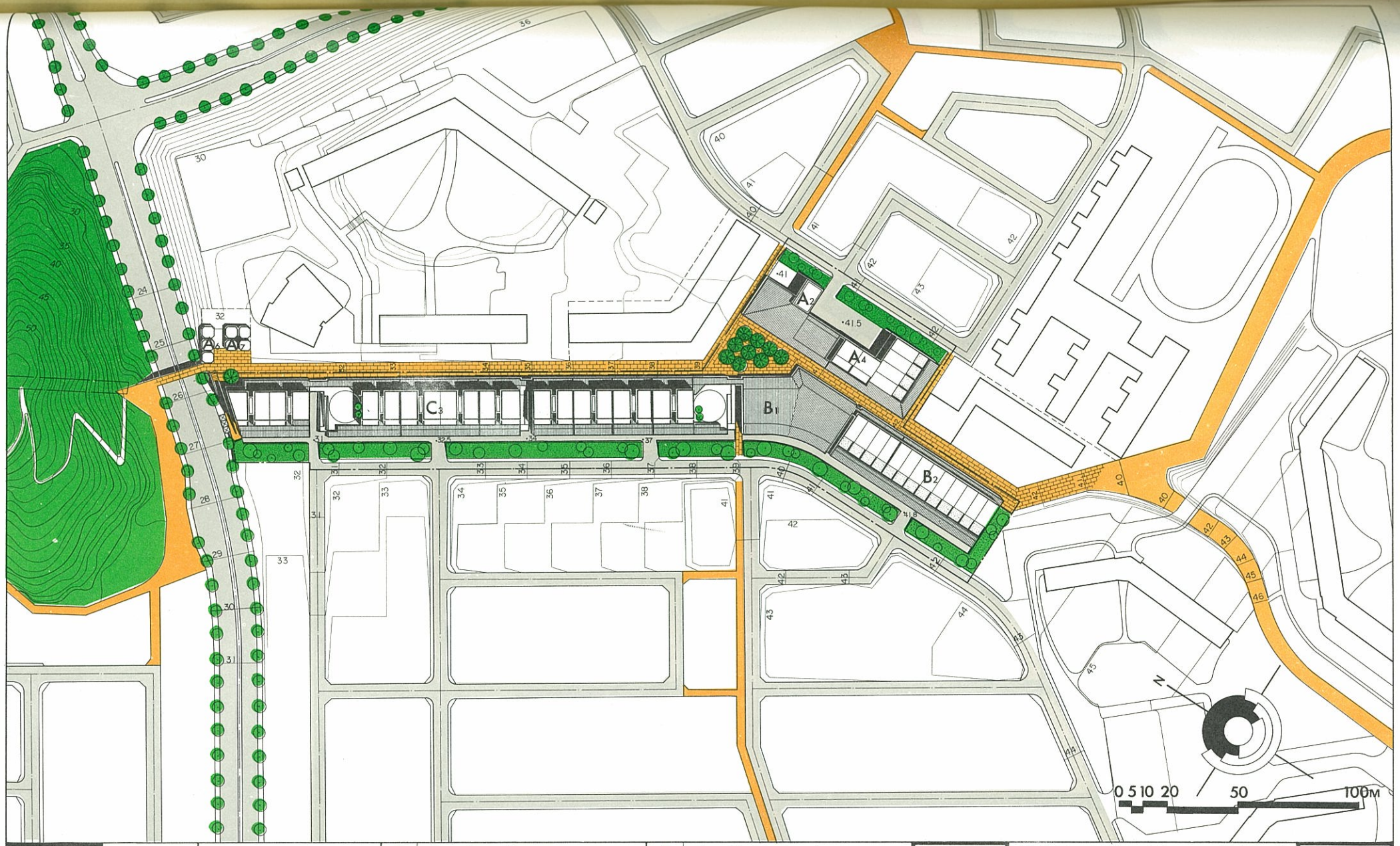
現代計画研究所 D 750830

N-d-7

近隣センターｅの基本設計図

e

1. 綜合計画図　N－e－1
2. 交通計画図　N－e－2
3. 施設配置計画図　N－e－3
4. 土地所有区分計画図　N－e－4
5. 造成計画図　N－e－5
6. 建設計画図　N－e－6
7. 立・断面図　N－e－7



凡例					
	グリーン	A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
	ペデ	A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
		A_5	幼稚園		
		A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
		A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

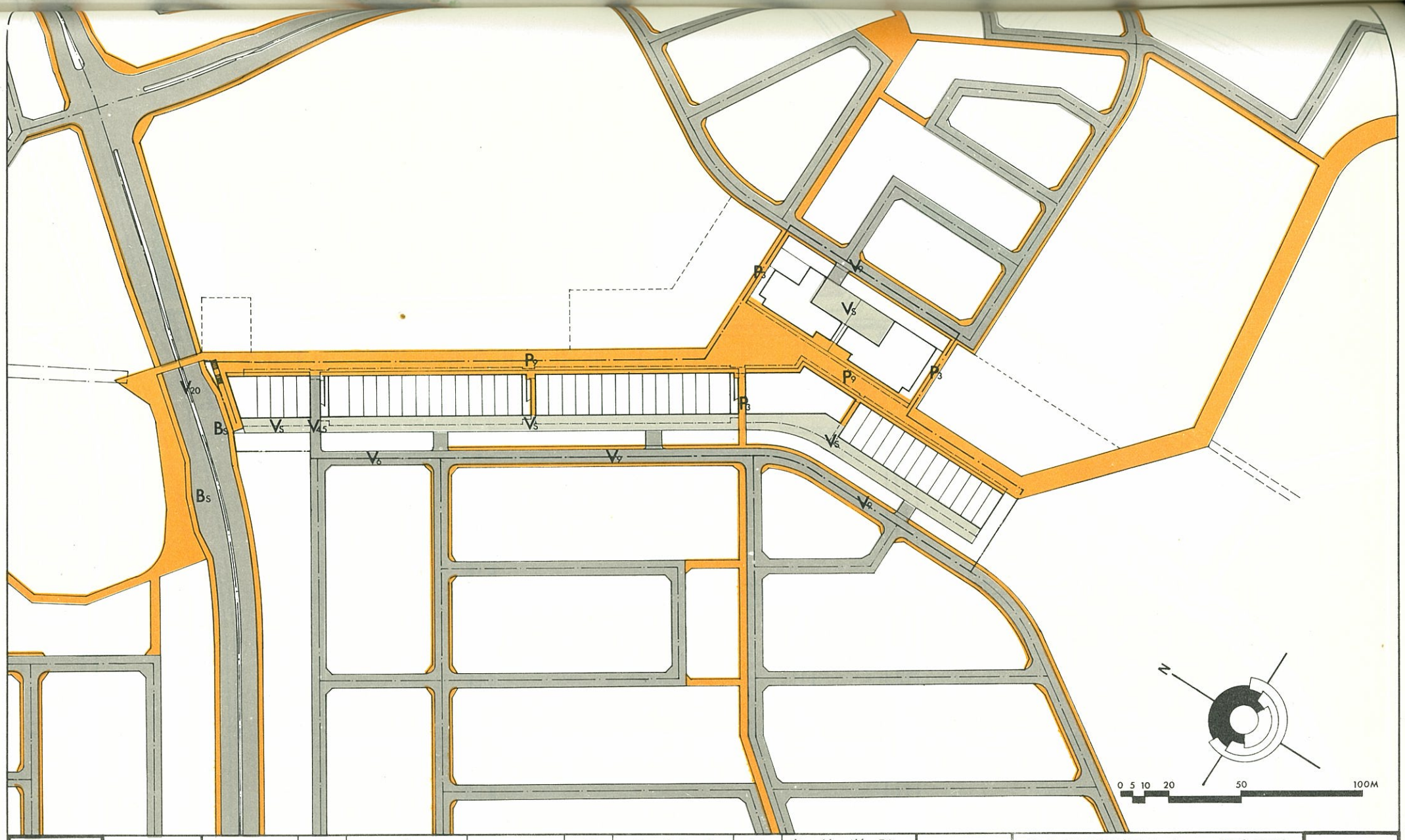
U-12

港北地区近隣センター e 基本設計

総合計画図　S 1 1000

一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-e-1



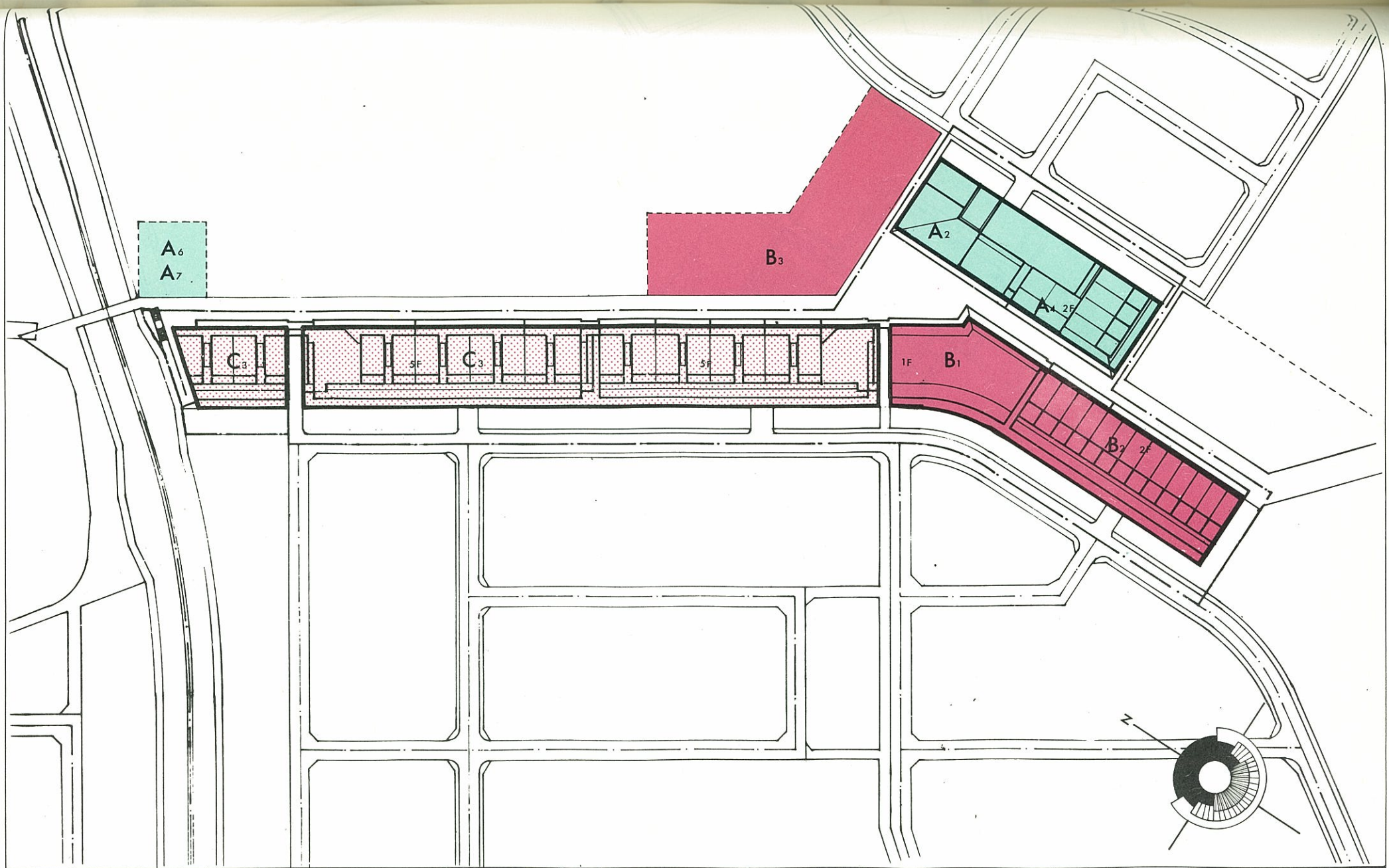
凡例									
	歩行者	P_3	3	自動車	$V_{4.5}$	0−4.5−0	V_{20}	幹線道路	U-12
		P_9	1.5+9		V_6	0−6−0	B_S	バスストップ	
					V_9	1.5−6−1.5	V_S	サービスヤード	

港北地区近隣センターe基本設計

交通計画図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830·

N-e-2



凡例

公益施設		公団施設		民間施設	
A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット	C_3	一般小売店・その他・上部マンション
A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店 飲食店 業務施設		
A_6	駐在所	B_3	集合住宅用地内店舗		
A_7	郵便局				

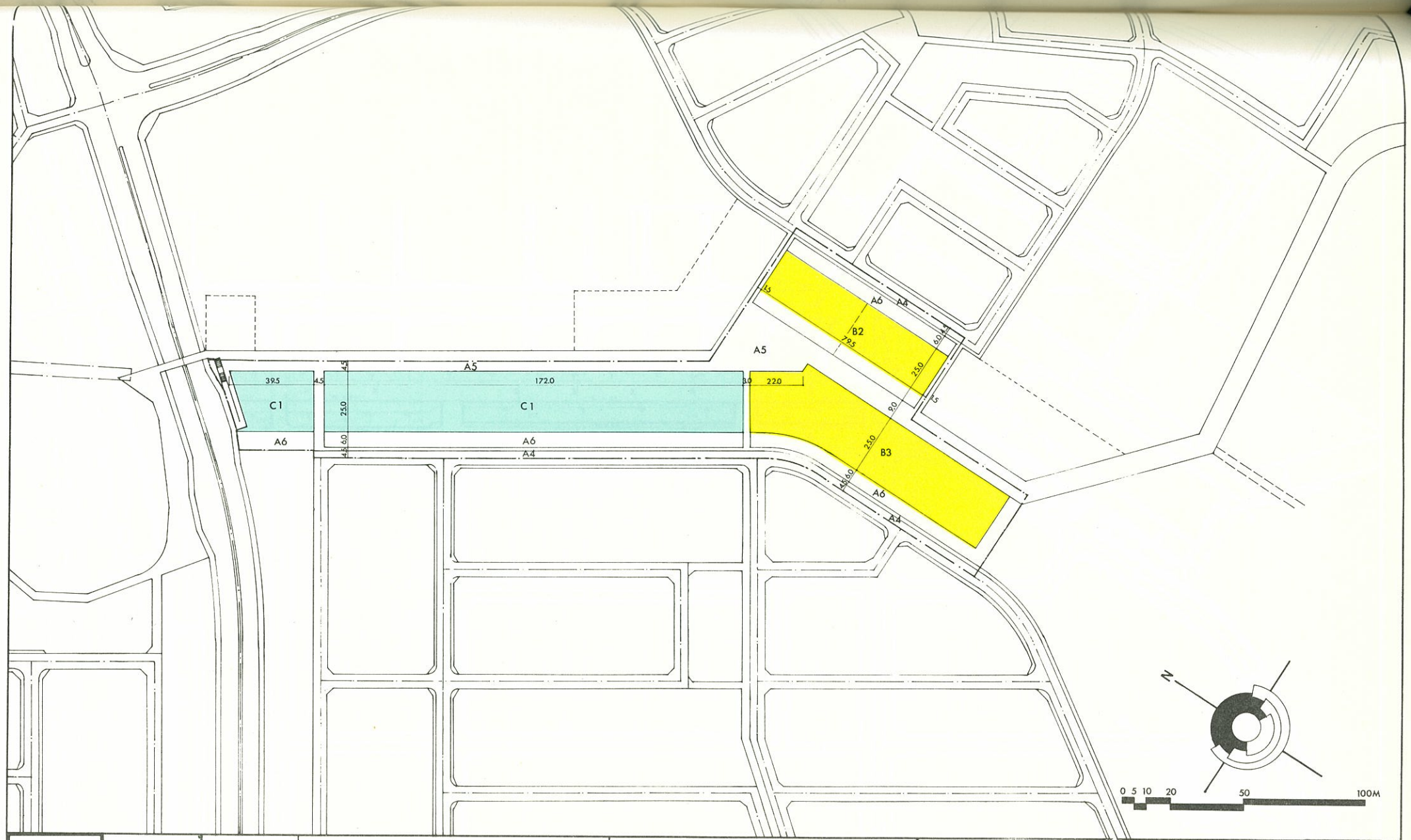
U-12

港北地区近隣センターe基本設計

施設配置計画図 S 1:500

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-e-3



	凡　例	TOTAL 17898.88 M²	公共用地			7850.63 M²	宅地			10048.25 M²
			地区公共施設 7850.63 M²	A4	サービス道路	1709.25	公団宅地 4912.50 M²	B2	社会文化	1987.50
				A5	ペデ	3608.26		B3	商業	2925.00
				A6	外皮	2533.12	民間宅地 5135.75 M²	C1	民有商業	5135.75

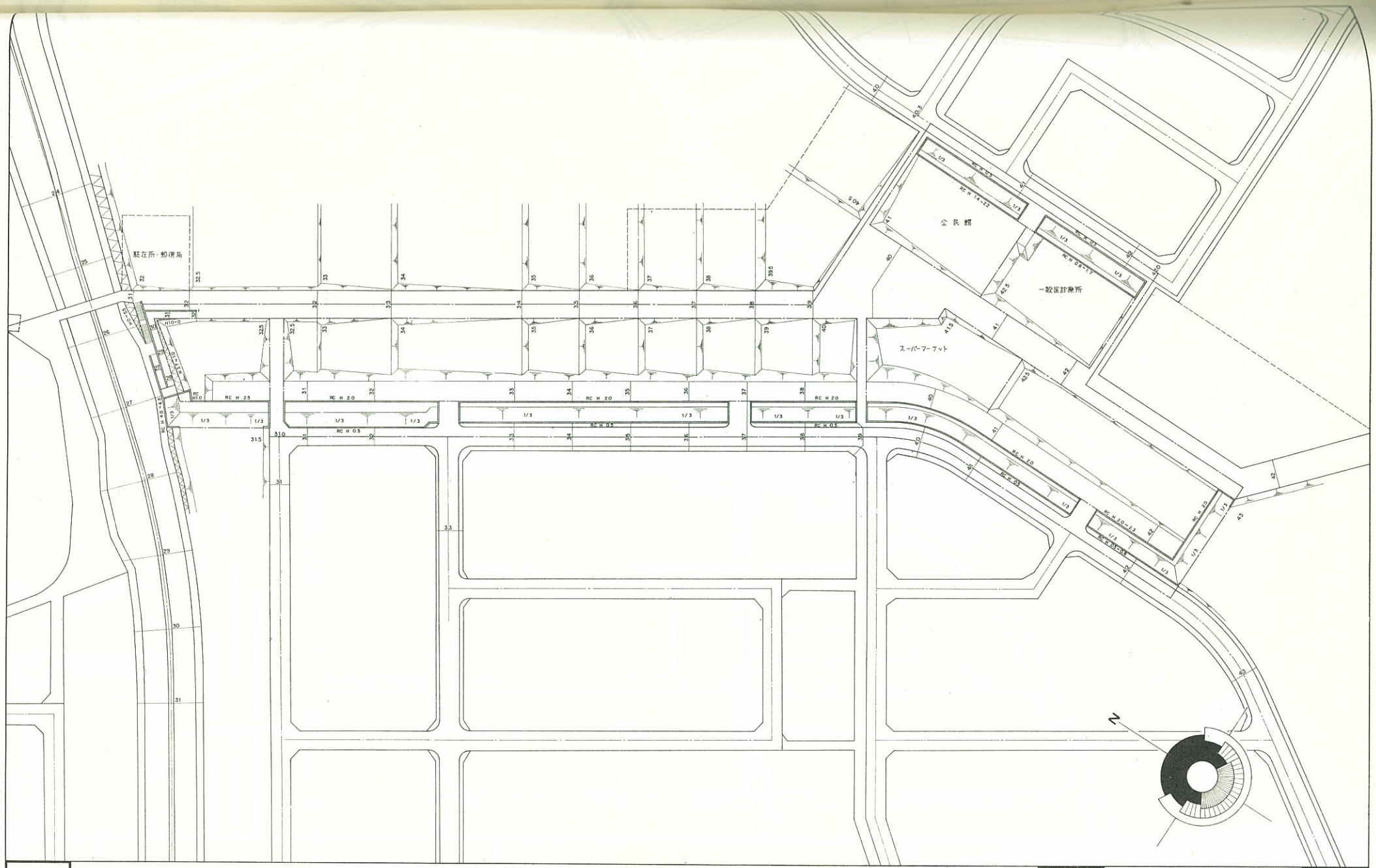
U-12

港北地区近隣センターe基本設計

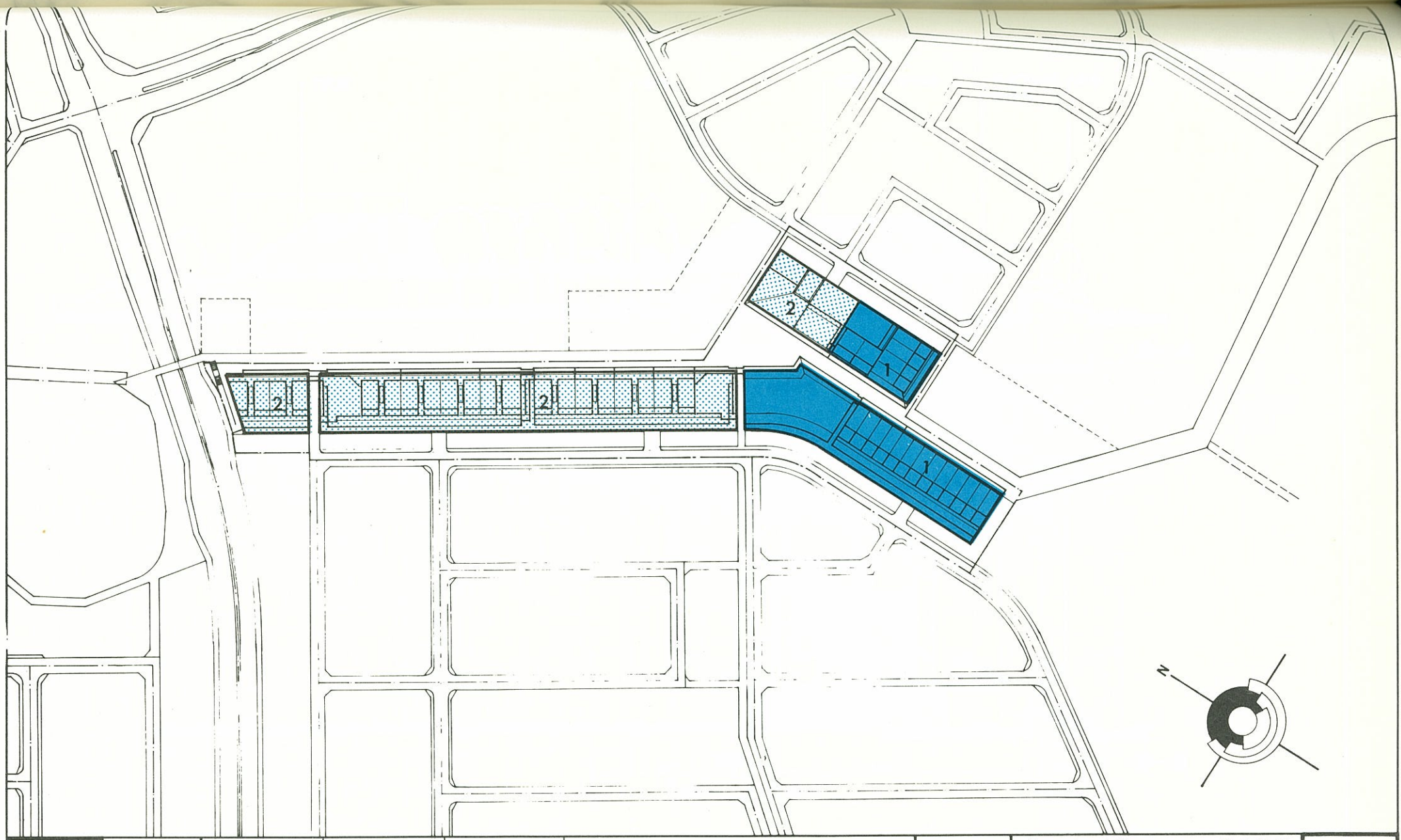
土地所有区分図　S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所　D 750830·

N-e-4



U-12	港北地区近隣センター e 基本設計		N-e-5
	造成計画図	S 1 : 1000	
	一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830	



凡例

建設年度

1 昭和 54 年

2 昭和 62 年

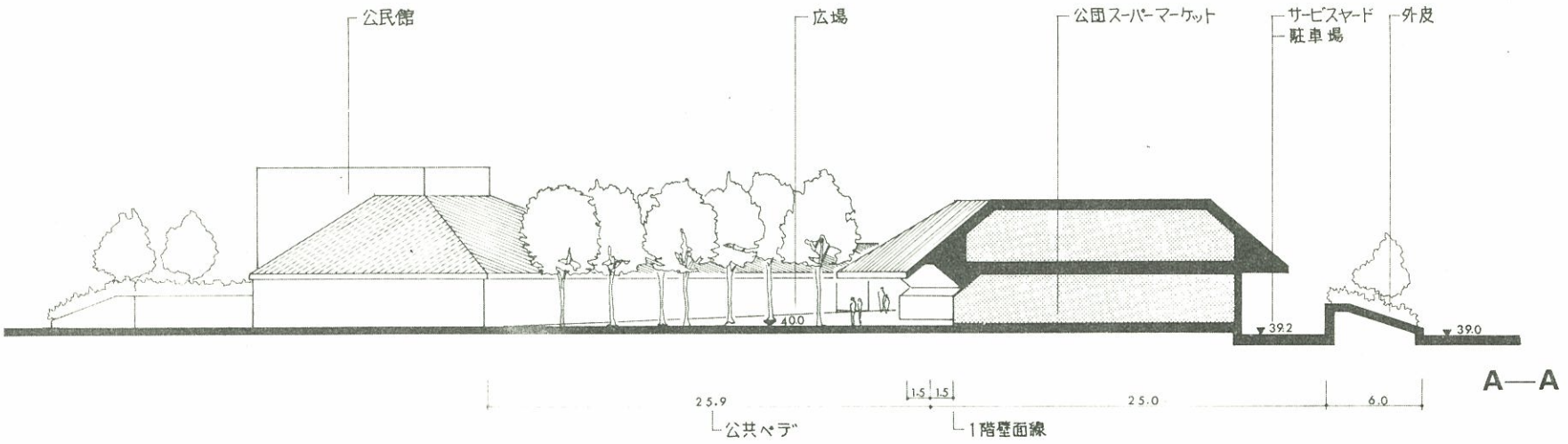
U-12

港北地区近隣センターe基本設計

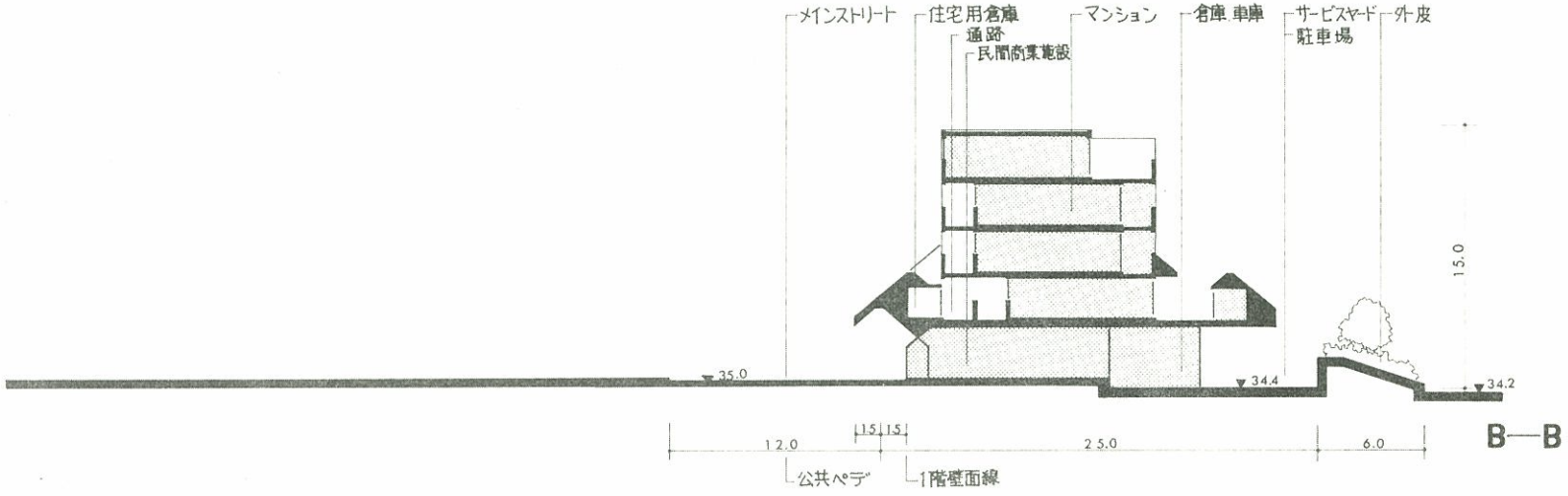
建設計画図 S 1:1000

現代計画研究所 D 750830

N-e-6



A—A



B—B

U-12

灘北地区近隣センターe基本設計

部分立断面図 S 1:200

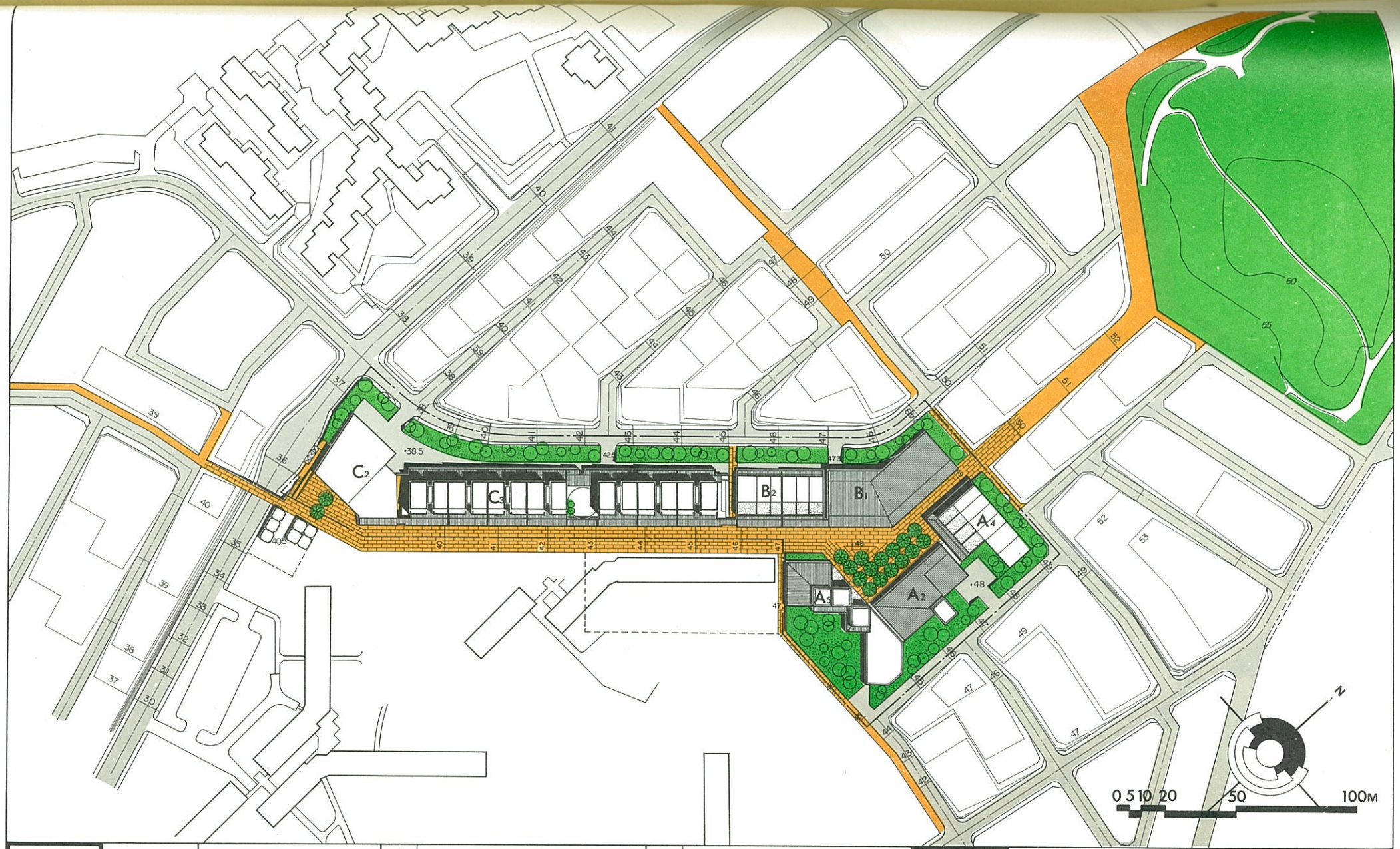
現代計画研究所 D 750830

N-e-7

近隣センターｆの基本設計図

f

1. 綜合計画図　N－ｆ－1
2. 交通計画図　N－ｆ－2
3. 施設配置計画図　N－ｆ－3
4. 土地所有区分計画図　N－ｆ－4
5. 造成計画図　N－ｆ－5
6. 建設計画図　N－ｆ－6
7. 立・断面図　N－ｆ－7



凡例					
	グリーン	A_2	公民館	B_1	スーパーマーケット
	ペデ	A_4	一般医診療所	B_2	一般小売店・飲食店・業務施設
		A_5	幼稚園		
		A_6	駐在所	C_2	一般小売店・その他
		A_7	郵便局	C_3	同上　上部マンション

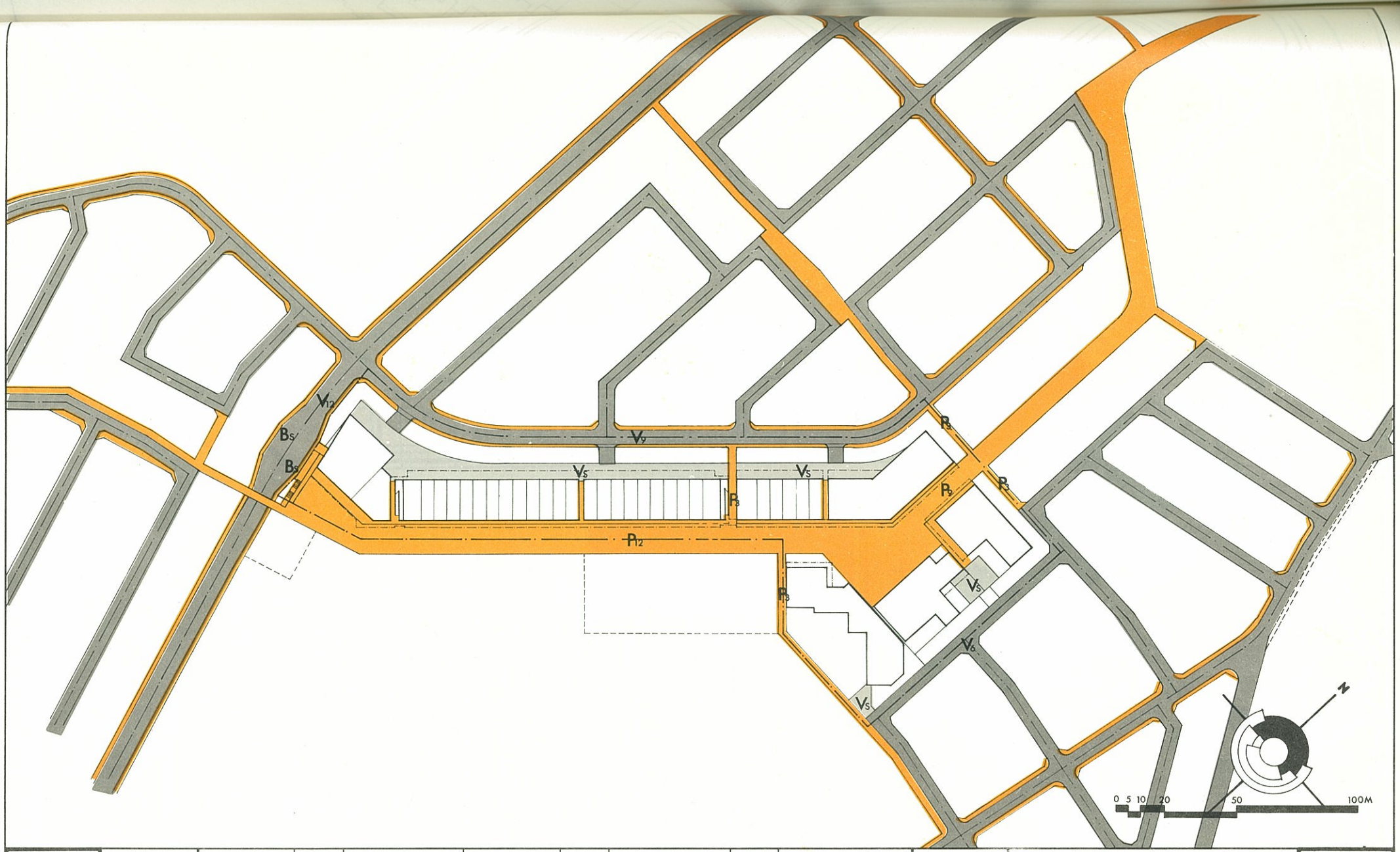
U-12

港北地区近隣センター f 基本設計

総合計画図　S 1 1000

一級建築士事務所　株式会社 現代計画研究所　D 750830

N-f-1



	凡例	歩行者			自動車				幹線道路
			P_3	3		V_6	0−6−0	V_{12}	
			P_9	1.5+9+1.5		V_9	1.5−6−1.5	B_S	バスストップ
			P_{12}	1.5+12				V_S	サービスヤード

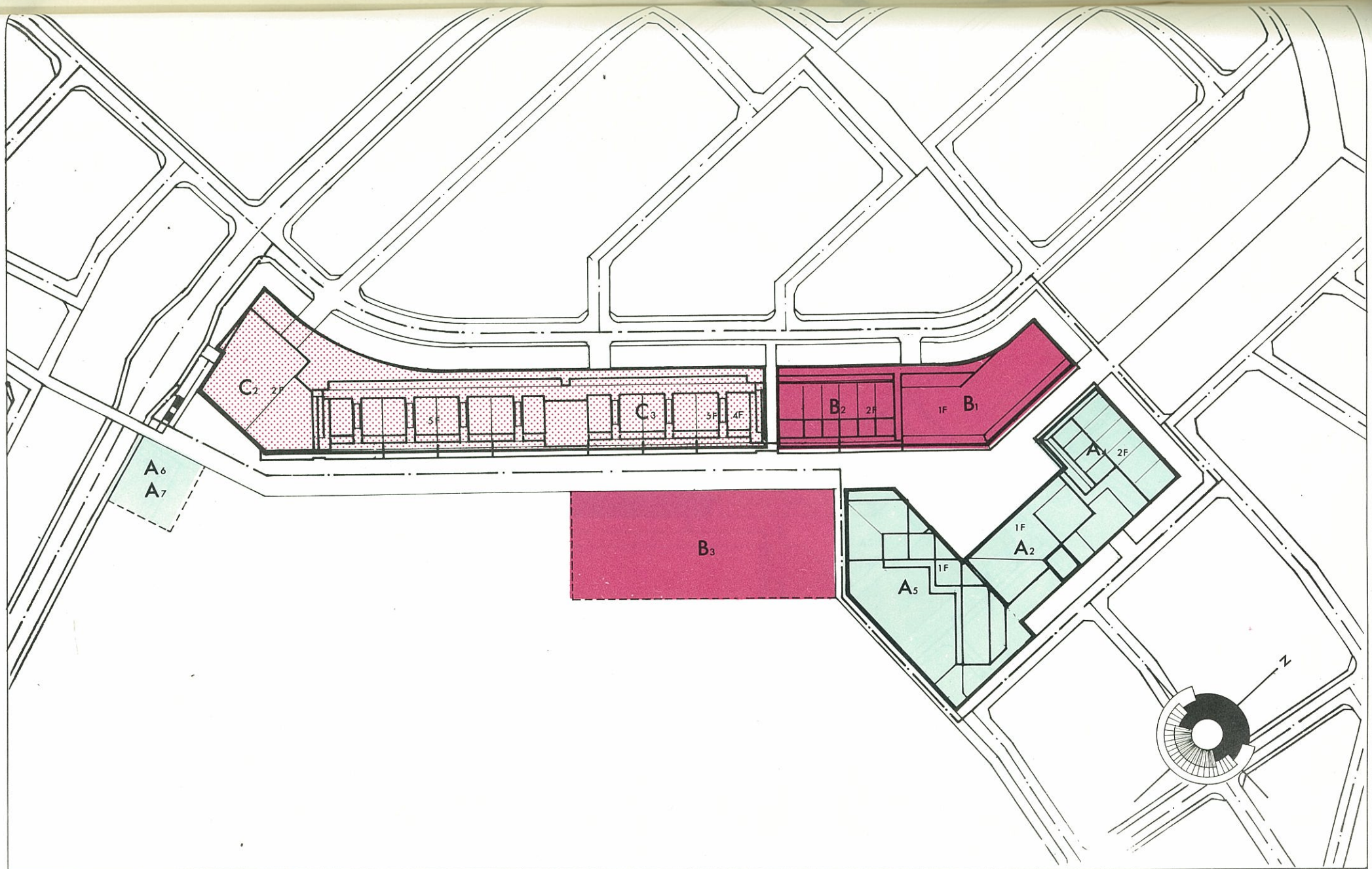
U-12

港北地区近隣センターf 基本設計

交通計画図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-f-2



凡例									
公益施設	A_2	公民館	公団施設	B_1	スーパーマーケット	民間施設	C_2	一般小売店・その他	
	A_4	一般医診療所		B_2	一般小売店・飲食店・業務施設		C_3	同上・上部マンション	
	A_5	幼稚園		B_3	集合住宅用地内店舗				
	A_6	駐在所							
	A_7	郵便局							

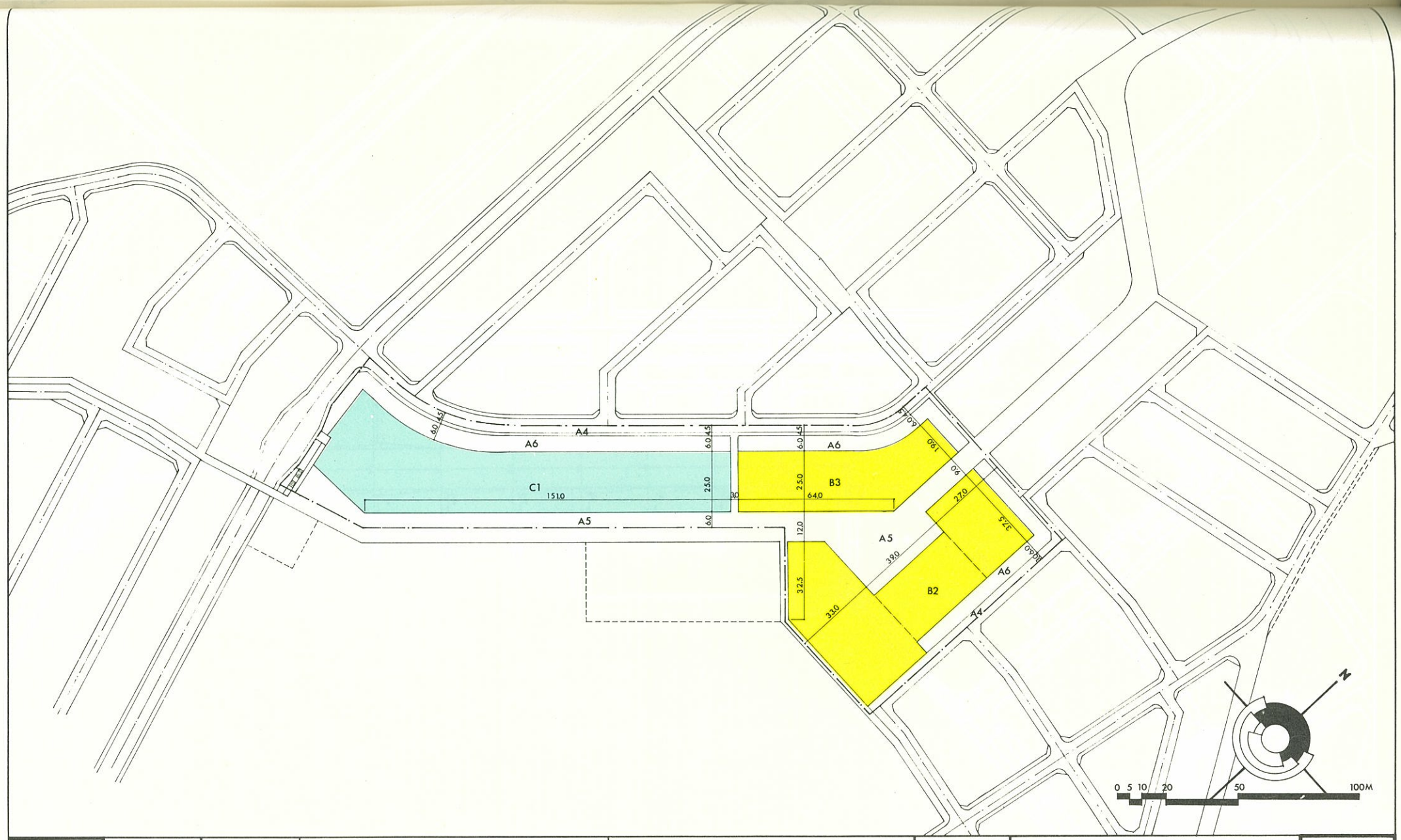
U-12

池北地区近隣センターf基本設計

施設配置計画図 S 1:500

一般財団法人都市計画協会 現代計画研究所 D 750830

N-f-3



	凡例	TOTAL 18388.47㎡	公共用地			7345.35㎡	宅地			11043.12㎡
			地区公共施設 7345.35㎡	A4	サービス道路	1428.00	公団宅地 6424.12㎡	B2	社会文化	4118.12
				A5	ペデ	3478.60		B3	商業	2150.00
				A6	外皮	2438.75	民間宅地 4775.00㎡	C1	民有商業	4775.00

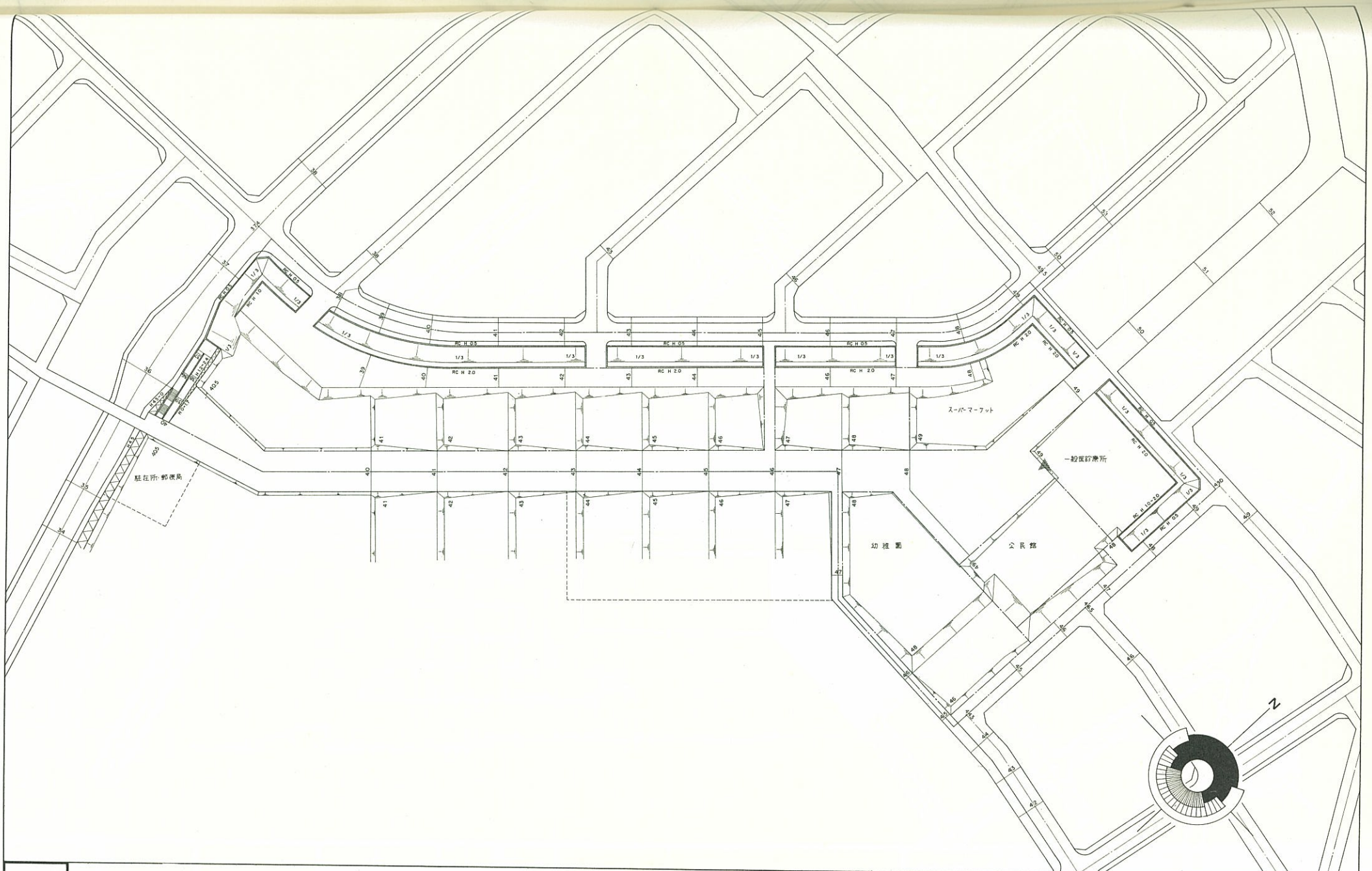
U-12

港北地区近隣センターf基本設計

土地所有区分図 S 1:1000

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-f-4



U·12

港北地区近隣センター f 基本設計

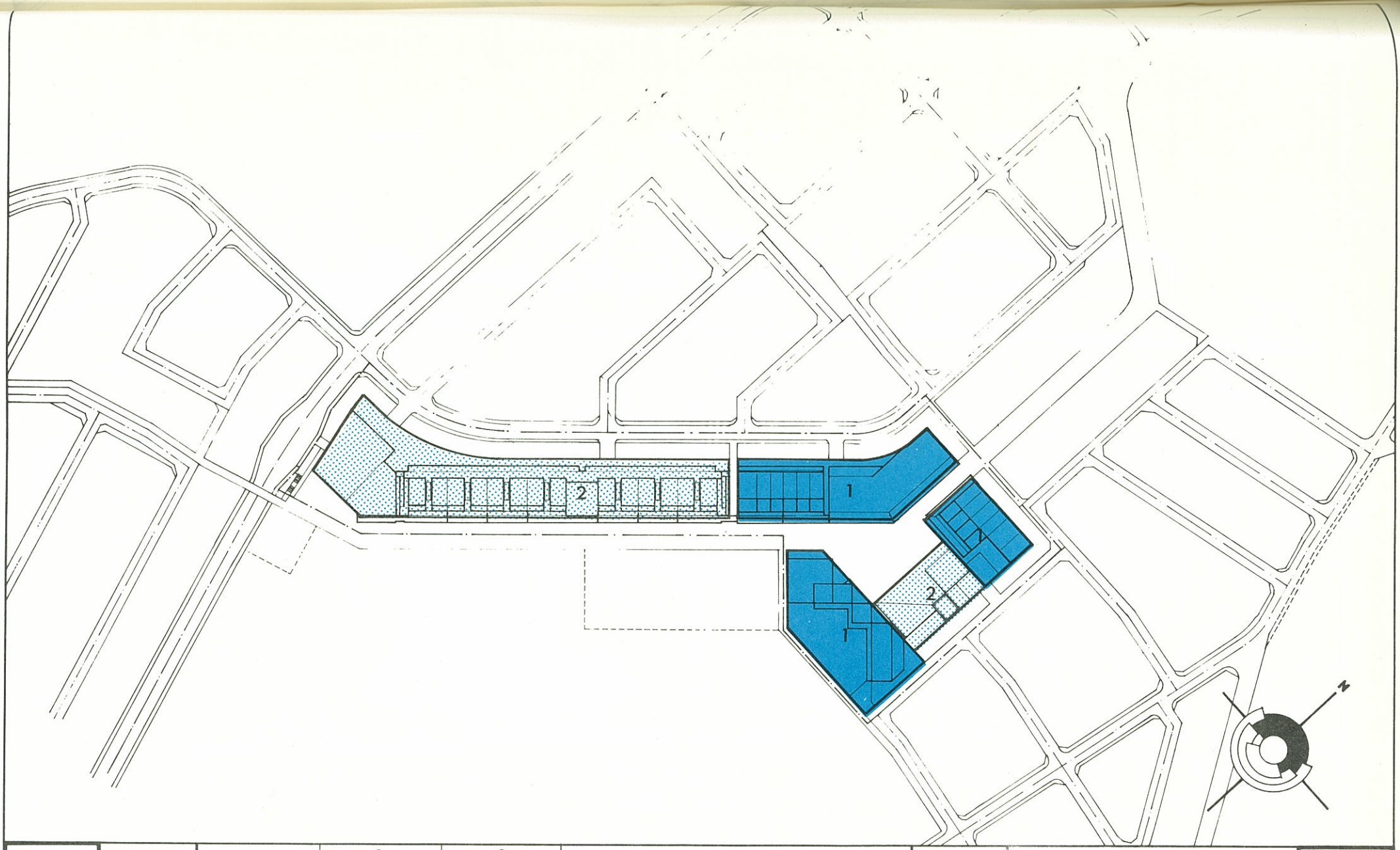
造成計画図

S 1 : 1000

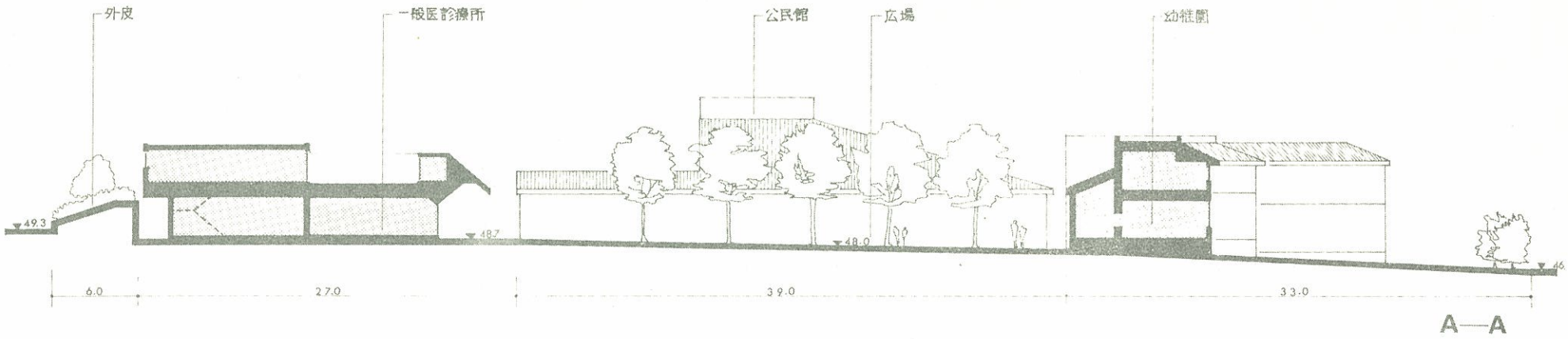
一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所

D 750830

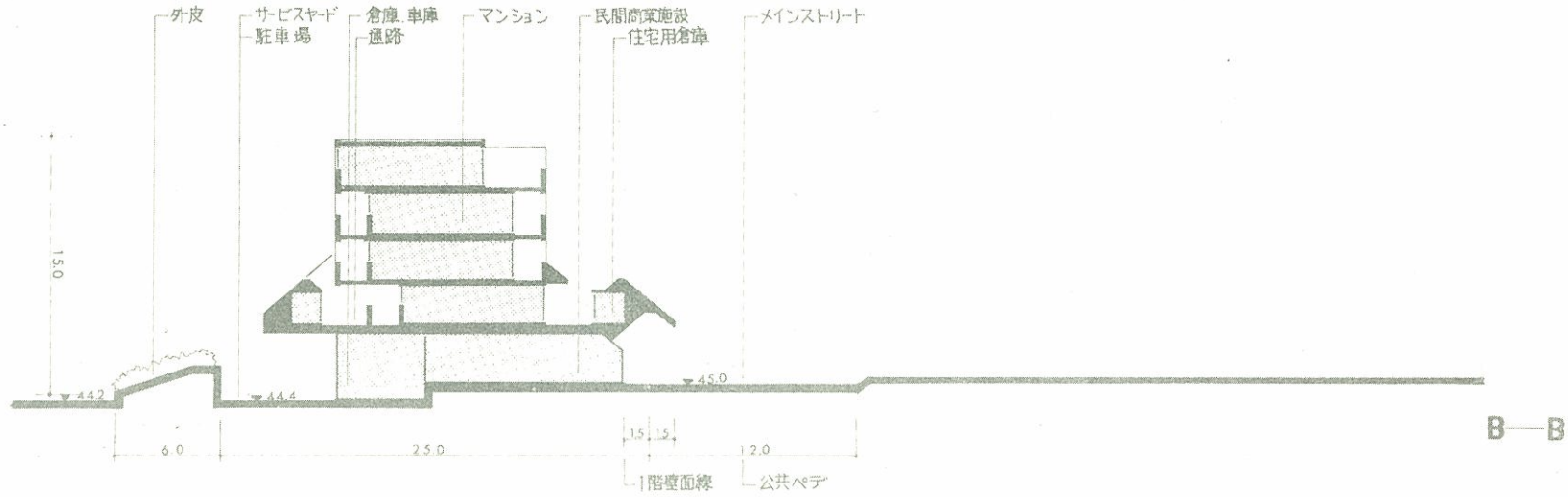
N·f·5



	凡例		1	2			
		建設年度	昭和 58 年	昭和 62 年	U-12	港北地区近隣センターf 基本設計	N-f-6
						建設計画図 S 1:1000	
						現代計画研究所 D 750830	



A—A



B—B

U·12

港北地区近隣センターf 基本設計

部分立断面図 S 1:200

現代計画研究所 D 750830

N·f·7

透　　視　　図

1. 地区センターA　　D－A－8
（メインストリート）

2. 地区センターD　　D－D－8
（メインストリート…民間商業施設サイド）

3. 地区センターE　　D－E－8
（駅前広場）

4. 地区センターF　　D－F－8
（サブストリートポケット広場）

5. 近隣センターa　　N－a－8
（広　場）

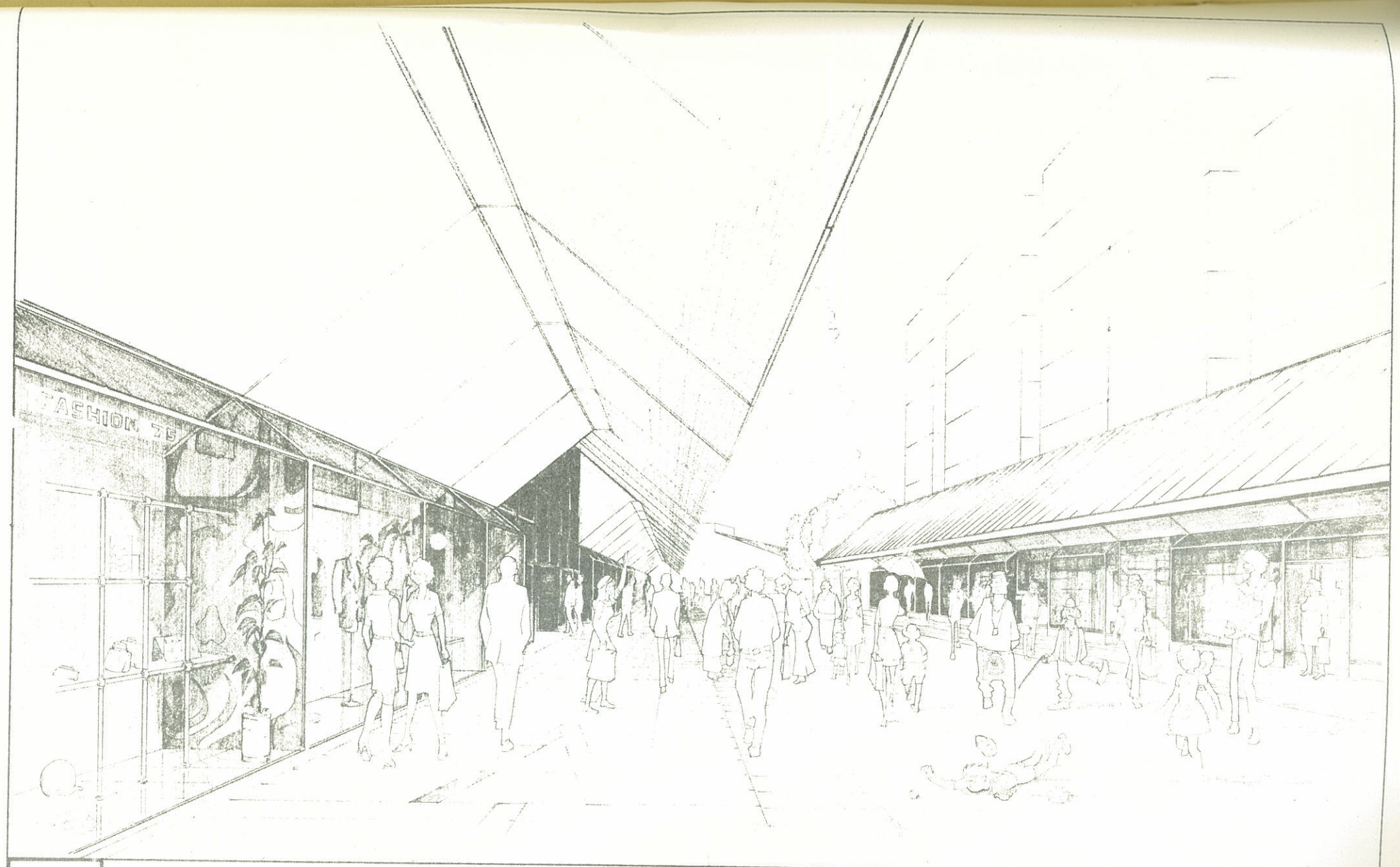
6. 近隣センターb　　N－b－8
（ストリート…公団商業施設サイド）

7. 近隣センターc　　N－c－8
（バス停）

8. 近隣センターd　　N－d－8
（民間商業施設上マンション・プレイロット）

9. 近隣センターe　　N－e－8
（ストリート…民間商業施設サイド）

10. 近隣センターf　　N－f－8
（広場）



U 12

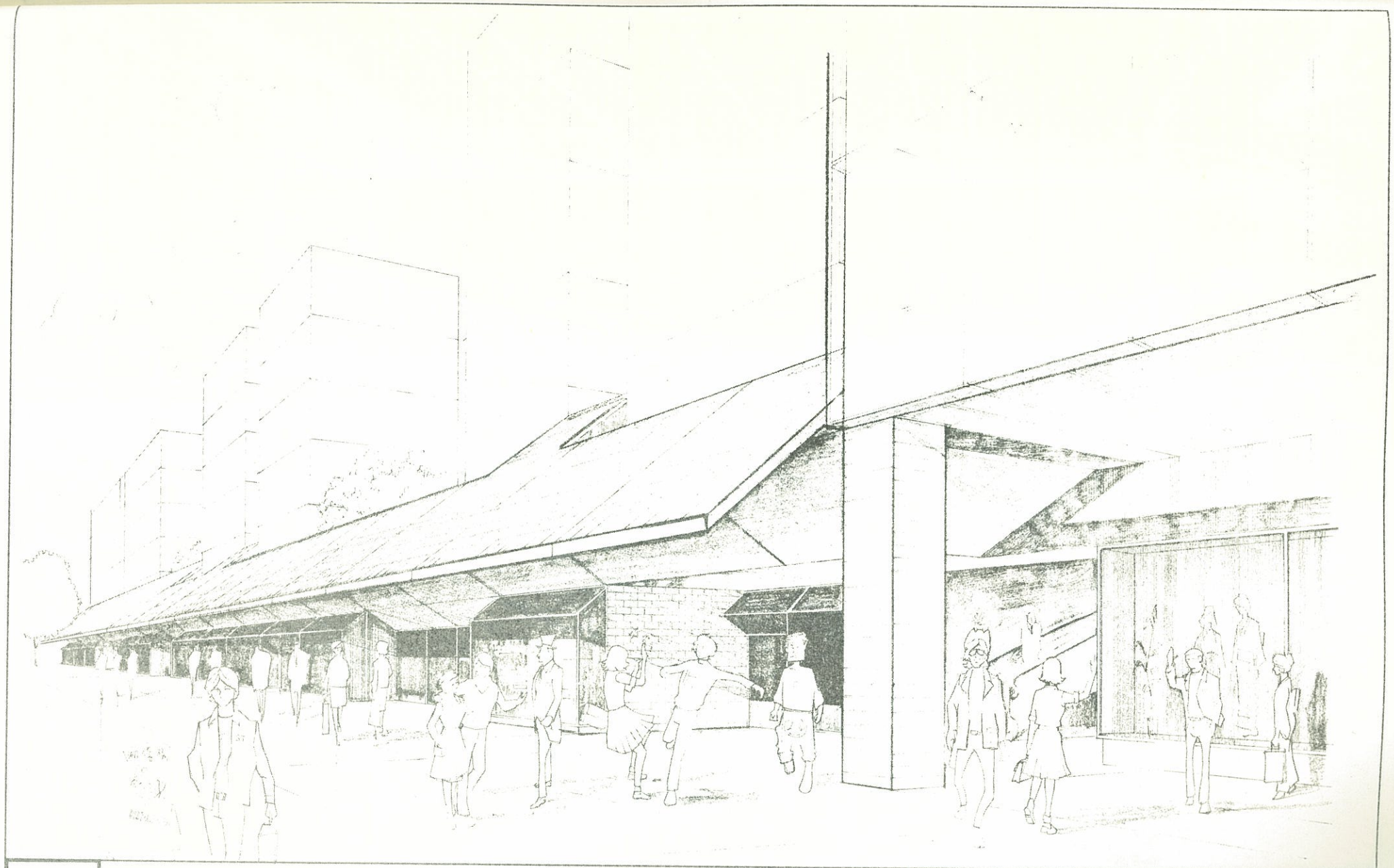
港北地区地区センターA基本設計

透　視　図

メインストリート

現代計画研究所　D 750830

N-A-8



港北地区地区センターD基本設計

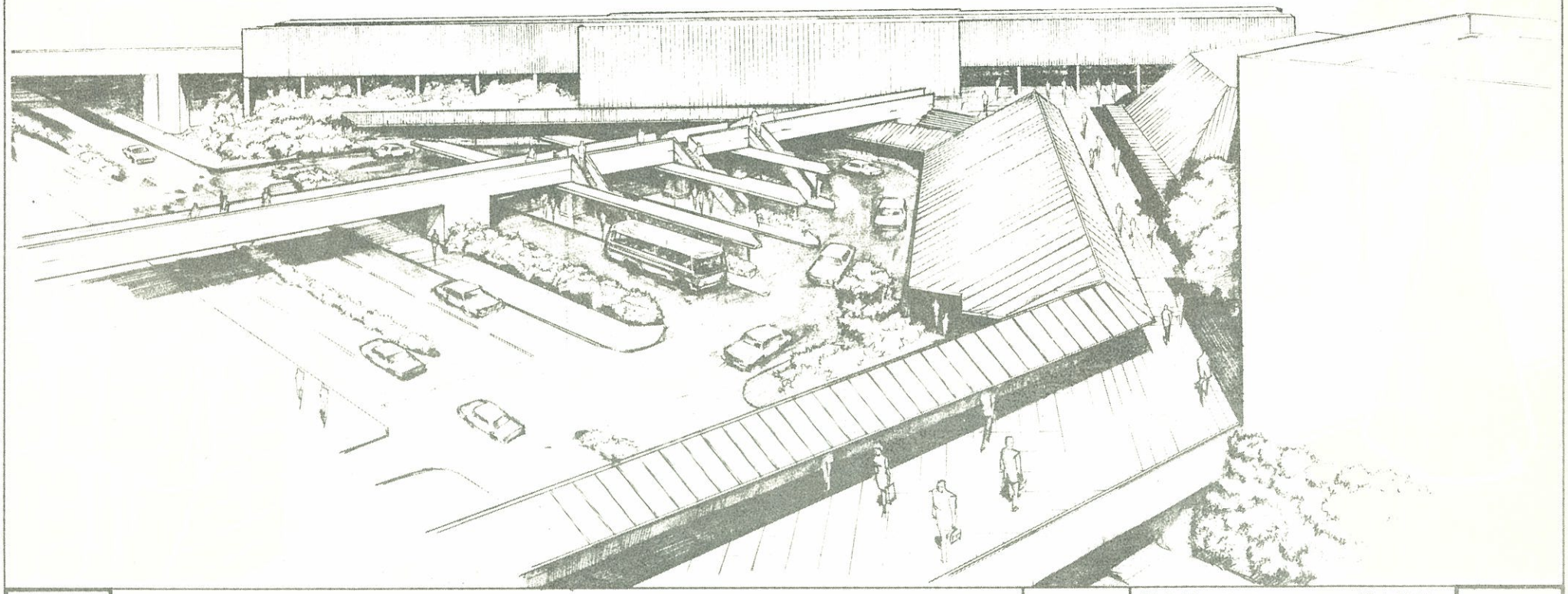
透視図

メインストリート・民間商業施設サイド

一級建築士事務所 現代計画研究所

D 750830

N-D-8



U 12

港北地区地区センターE基本設計

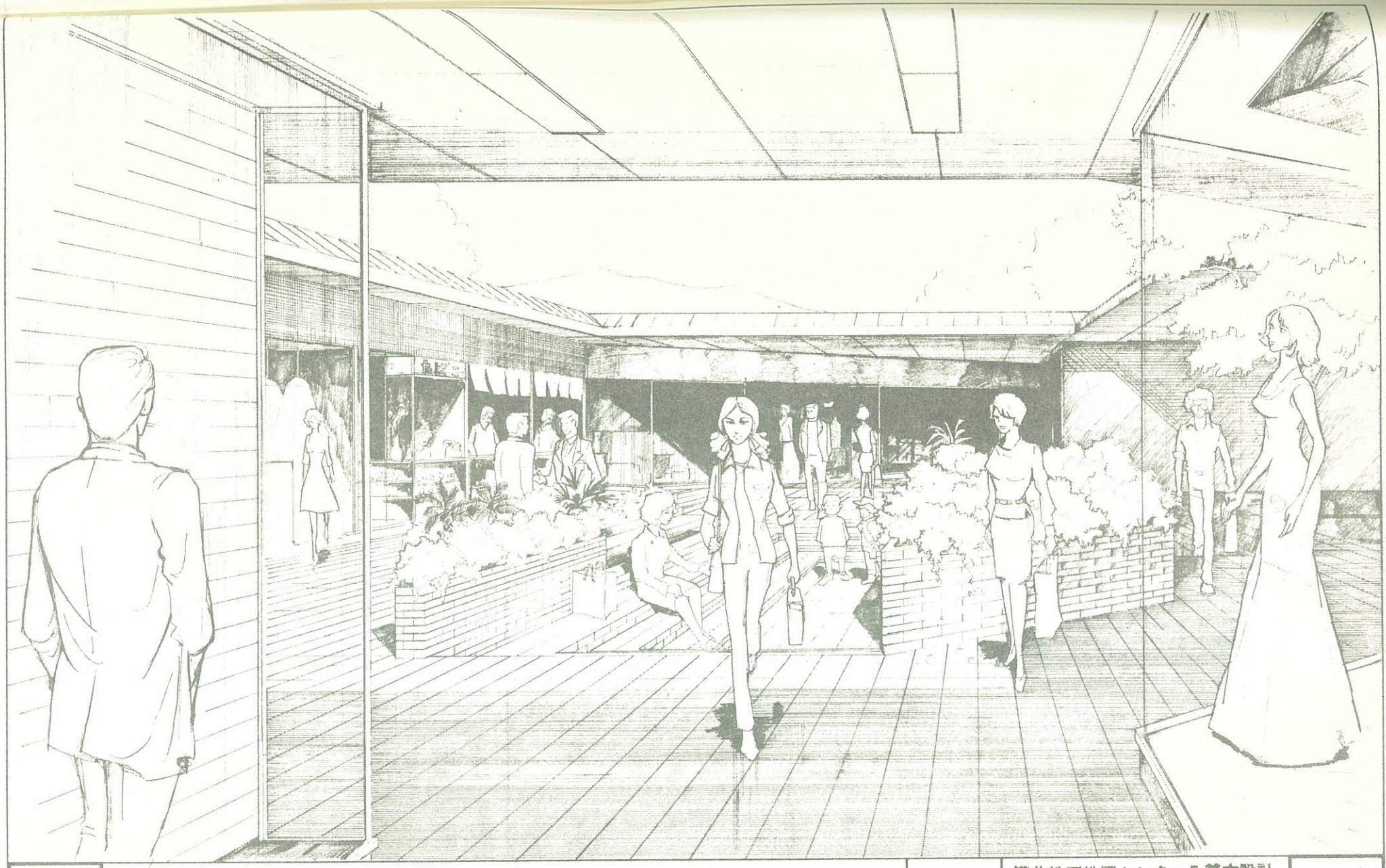
透視図

駅前広場

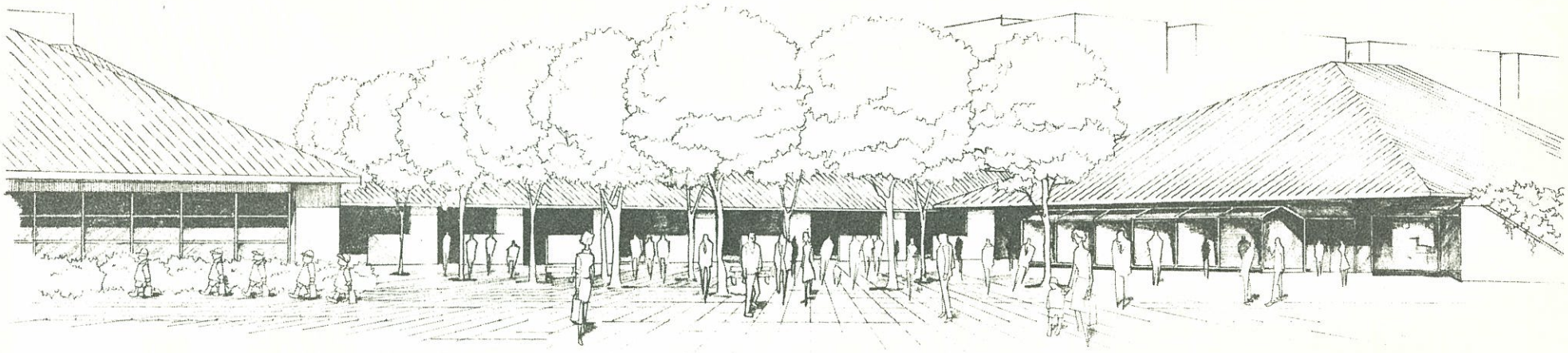
一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所

D 750830

N-E-8



	港北地区地区センターF基本設計	
O 12	透視図	N-F-8
	サブストリート ポケット広場	
	一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830



U 12

港北地区近隣センターα基本設計

透視図

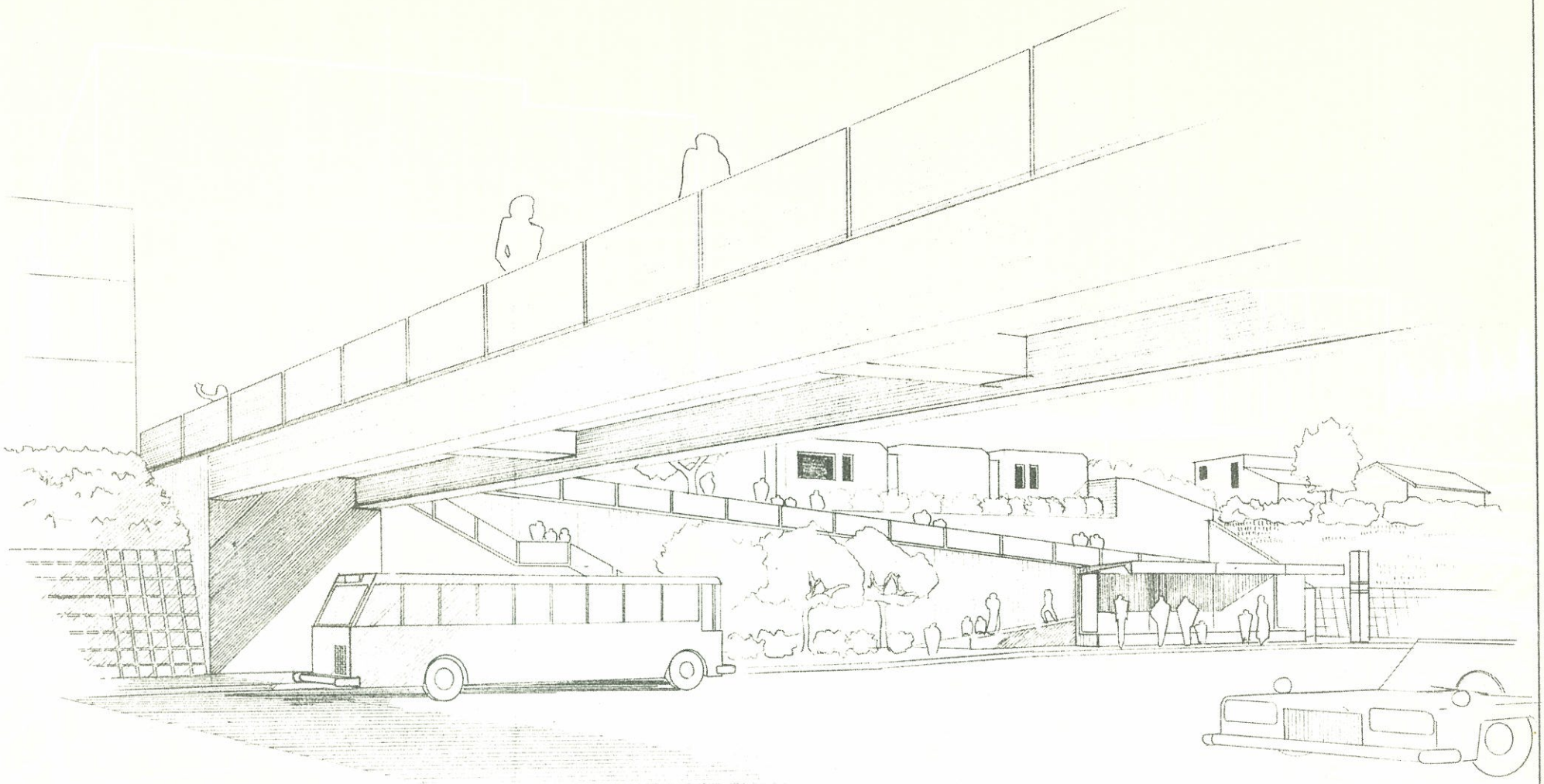
広場

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所

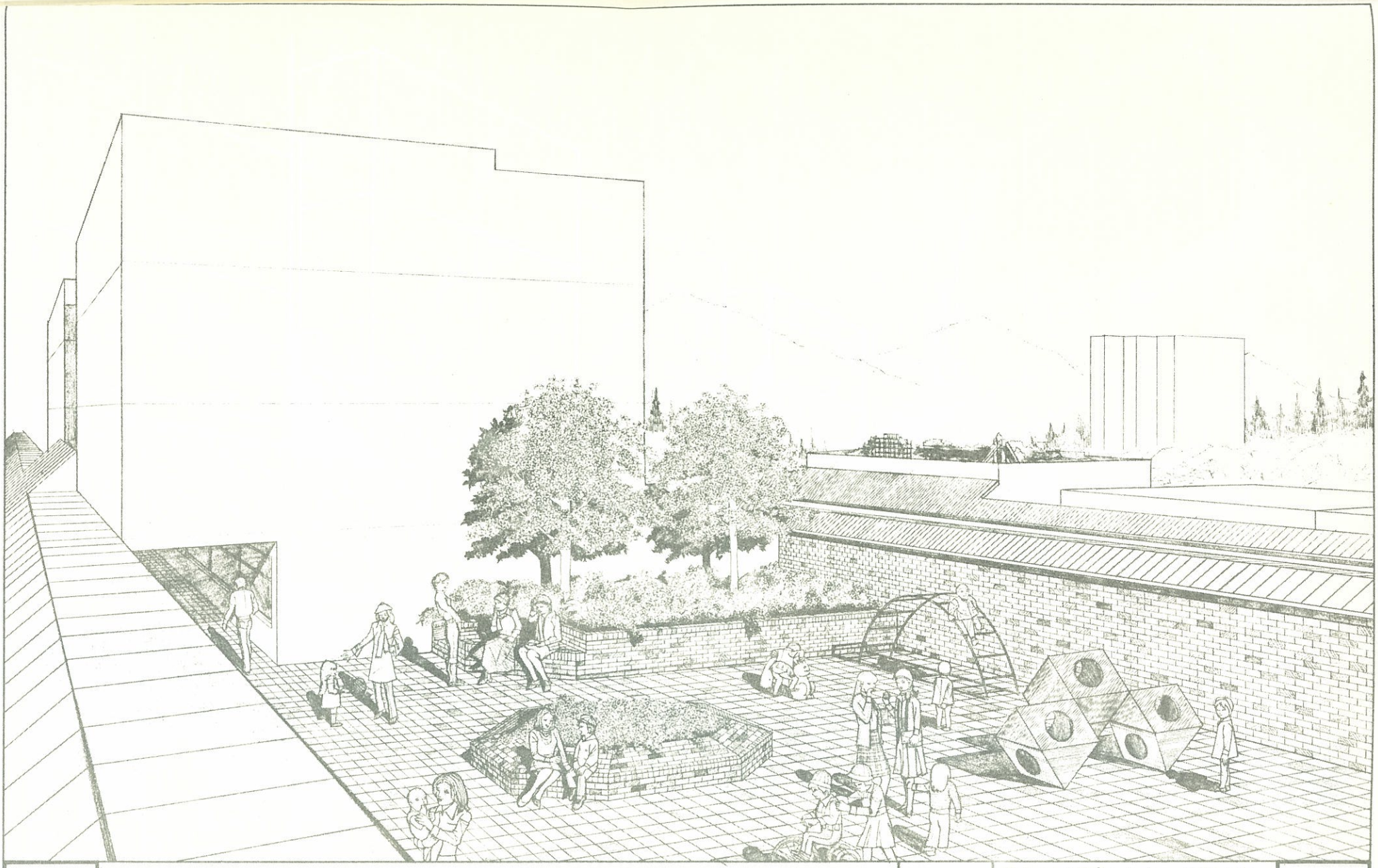
D 750830

1-a-8

	U 12	港北地区近隣センターb基本設計 透視図 ストリート・公団商業施設サイド・	N-b-8
		一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830	



	U 12	港北地区近隣センターc基本設計	N-C-8
		透視図	
		バス停	
		一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所	D 750830



U 12

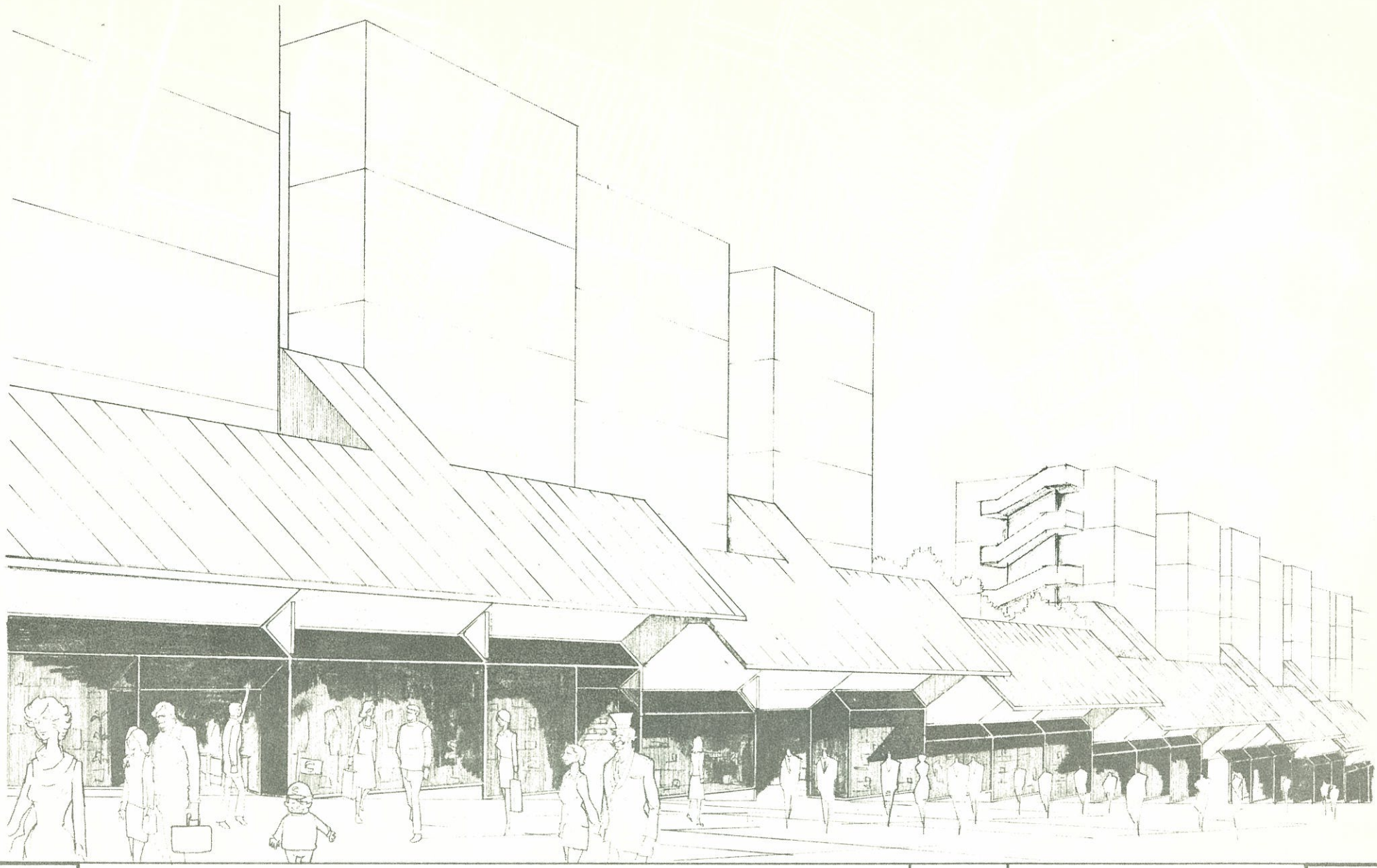
港北区近隣センターd基本設計

透視図

集合住宅 プレイロット

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830

N-d-8



U 12

港北地区近隣センターe基本設計

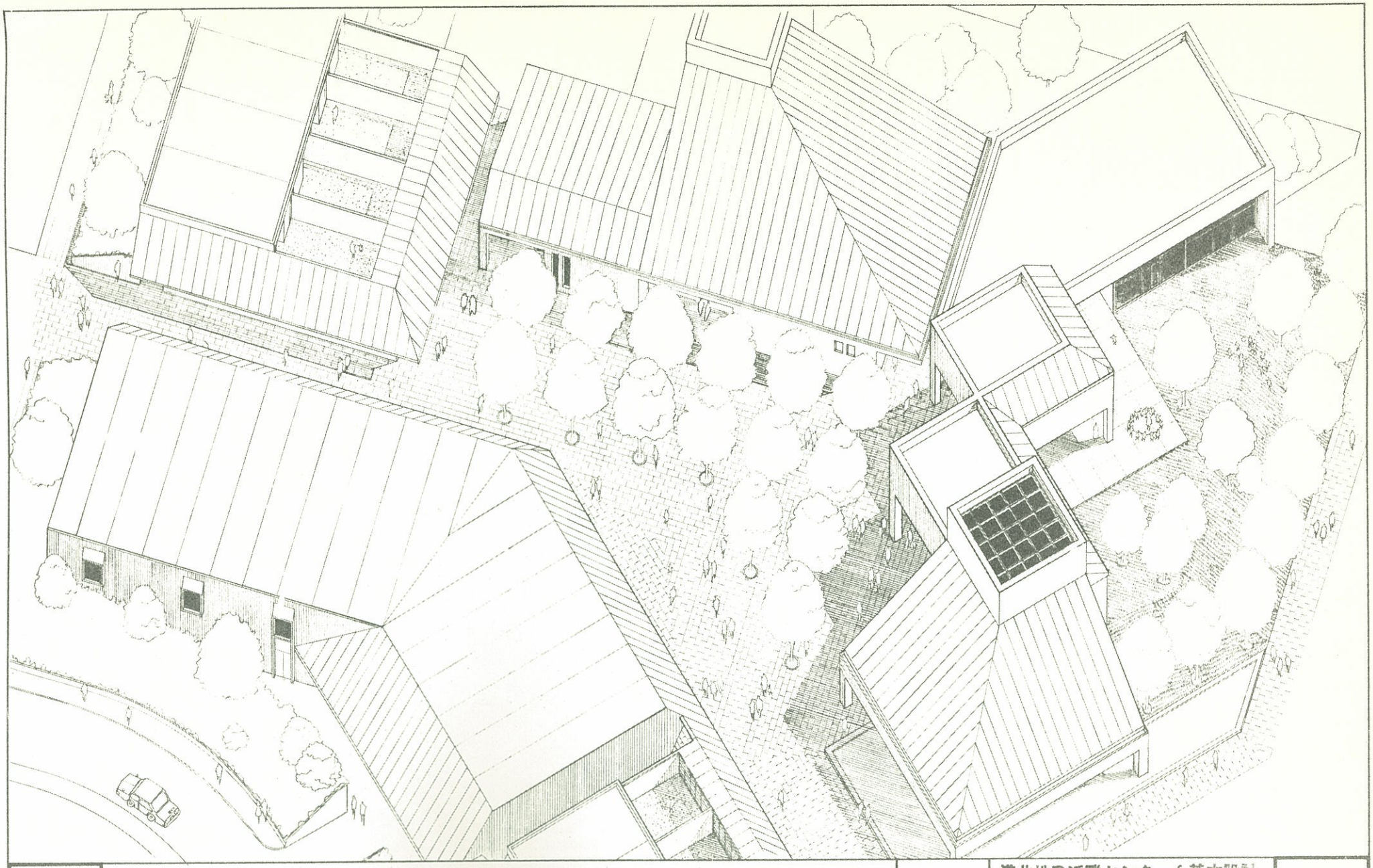
透視図

ストリート・民間商業施設サイド・

一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所

D 750830

N-e-8



		U 12	港北地区近隣センターf基本設計
			透視図
			広場
			一級建築士事務所 株式会社 現代計画研究所 D 750830
			N-f-8