港北ニュータウン関連地区
整備計画調査報告書

昭和59年３月

横浜市都市計画局
㈱地域計画研究所

目　　次

序

1. 調査の趣旨 …… 1
2. 港北ニュータウンの概況 …… 4

第1章　港北ニュータウン建設の進展について

1. 港北ニュータウン事業進捗の予測 ……11
2. 港北ニュータウン像の変遷 ……19

第2章　導入都市機能の可能性

1. 都市の育成と導入都市機能 …… 27
2. 導入都市機能の動勢 …… 31
3. ニュータウン開発と都市機能 …… 42

第3章　関連地区整備方針

1. 関連地区の特性 …… 45
2. 関連地区整備構想 …… 51
3. 土地利用指導指針 …… 55

第4章　重点地区整備計画（モデルスタディ）

1. 重点地区の設定 …… 61
2. 先端技術産業開発地区（新吉田）…… 63
3. 文化・情報産業開発地区（柚木・センター間）…… 70
4. 都市環境醸成地区（都田）…… 74

序

1. 調査の趣旨

1）調査の背景と目的

2）作業の流れと体制

2. 港北ニュータウンの概況

1）港北ニュータウン事業の概要

2）港北ニュータウンの周辺状況

1　調査の趣旨

1）調査の背景と目的

（背　　景）

現在、港北ニュータウンの建設は同基本計画（１９７４）に基づいて進行中であり、昭和５８年８月第一期入居が開始され、田園都市線江田駅、市ケ尾駅などと結ぶバス路線が開設されている。

ニュータウン区域には含まれているが、未だに土地利用方針が定まっていない状況におかれているのが、本調査で対象とする「その他地区」である。

（注）　港北ニュータウン基本計画（案）答申（Ｓ.48.12）

> (5)　その他地区
>
> この地区は、現在市街化調整区域であり、当面市街化が抑制されている。
>
> 港北ニュータウンは、本市北部方面の中心となることを目指していることから、この地区の将来展望としては、３０万人の全体的計画人口に見合った土地利用、たとえば、教育または、研究等の公共公益施設の充実をはかるなど、諸般の事情を勘案した整備方針を早急に確立すべきである。
>
> その際、既存集落の生活環境について、特に配慮する必要がある。
>
> なお、早淵川沿いの地区については、
>
> (ア)　交通体系あるいはセンター地区に影響ある場所なので、公団開発第１・第２地区の連結をはかると同時に、開発の進展に合わせた土地利用方針を立てるべきである。
>
> (イ)　早淵川の河川沿いの土地利用として、公園、遊歩道、自転車専用道路等の土地利用をはかり、市民の利便に供すべきである。

基本計画では、「全体の計画人口に見合った土地利用・公共公益施設及び日常生活に関連した施設の充実を図るなど、諸般の事情を勘案し、また、農業専用地区の設定の可能性等も考慮して、整備方針は別途検討していく」（注）とされている。

公団施行地区の事業が軌道にのってきている現在、開発保留地として位置づけられていた「その他地区」の整備・開発及び保全のあり方をさぐり、よりよい港北ニュータウンづくりに資する必要性は高くなっている。

その際には、住宅建設のダウン傾向の中にあって、入居スケジュールに応じた交通手段の早期建設、就業の場の確保、新規都市機能の導入等の課題が顕在化しつつあり、こうした課題への対処は「その他地区」にも要請されているものである。

（調査目的）

今後は港北ニュータウン計画の実現にむけて、計画的な人口定着を図るとともに、良好な住環境で活力ある街づくりを行ない、総合的で効率的な施策を講じていく必要がある。

本調査の目的は、「その他地区」の土地利用現況や周辺開発動向、課題を把握したうえで、区画整理地区での土地利用や都市機能の配置等を踏まえながら、「その他地区」での役割や工業、流通、研究・開発等の都市機能導入の可能性と基本方向を定め、土地利用の指導指針を策定することである。

（調査の対象区域）

主な対象区域は、港北ニュータウンの「その他地区」（面積９１６*ha*、現在人口３万人）とする。川和の一部を除いて、大部分の地域は市街化調整区域となっている（表１、図１）。

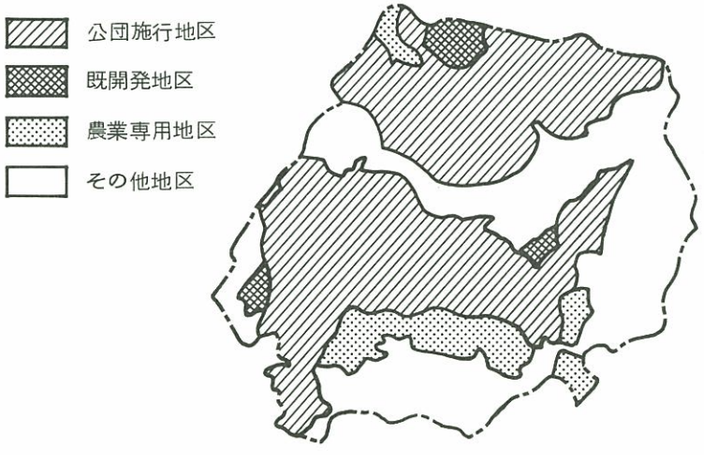
都市開発動向の把握など、必要に応じて、周辺地域、特に緑区・港北区を合わせた市北部地域を対象として、調査作業をすすめる。

表１　港北ニュータウンの地区別計画諸元

(1)　計画面積と計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317ha	220,000人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	80,000
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
その他地区			916	
計			2,530	300,000

(2)　地区区分図

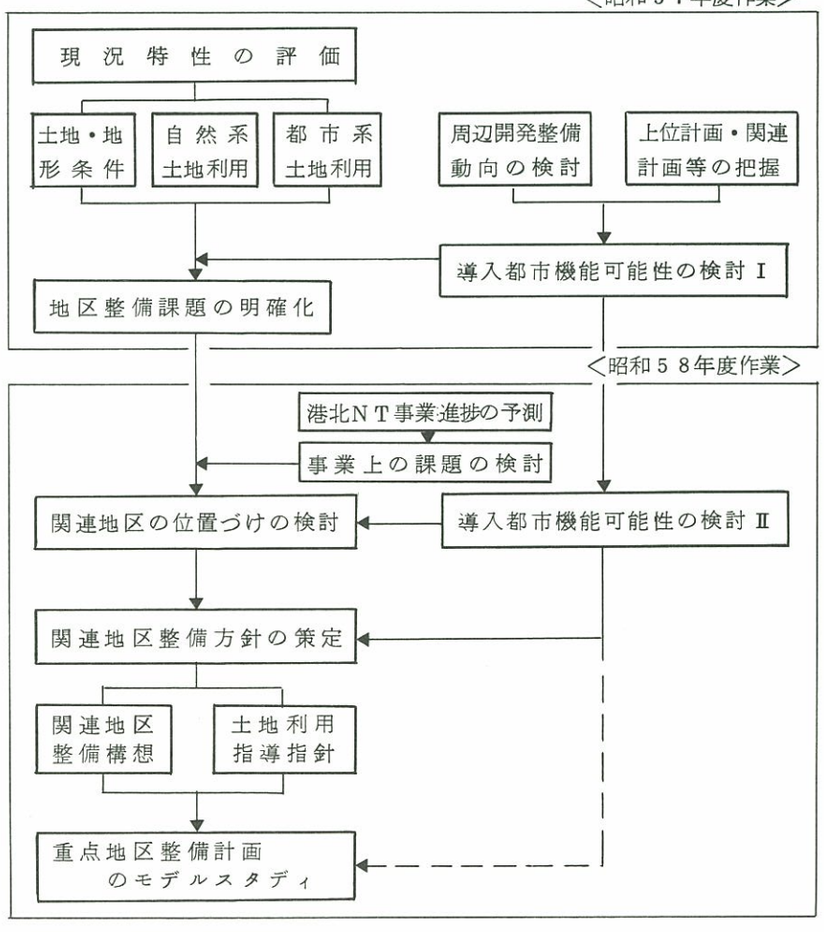


2）作業の流れと体制

（作業フロー）

調査作業は２年次にわたって実施された。初年度（昭和５７年度）は、関連地区の土地利用現況・市街化動向を中心に現況評価を行うとともに、市北部（港北区、緑区）を対象にして、関連計画・構想や都市機能動向を把握した上で、関連地区における整備課題を地区

図１　作業のフロー



別に明らかにした。

昭和５８年度は、公団施行地区の事業進捗を予測し今後のニュータウンづくりに要請される課題を検討した上で、導入都市機能可能性の検討、関連地区の位置づけにもとづき、関連地区整備方針を策定した。この方針は、整備構想と土地利用指導指針からなるが、更に、事業化条件の比較的高い地区を選び地区整備計画のモデルスタディを行った（図１）。

（作業体制）

調査作業の体制は図２に示すとおりである。

すなわち、調査の主旨に関連する各課の課長を中心メンバーとする課長会を設けるとともに、担当係長等からなるワーキンググループを組織して、相互に討議・調整を経ながら具体的な作業をすすめた（表２）。

図２　作業体制

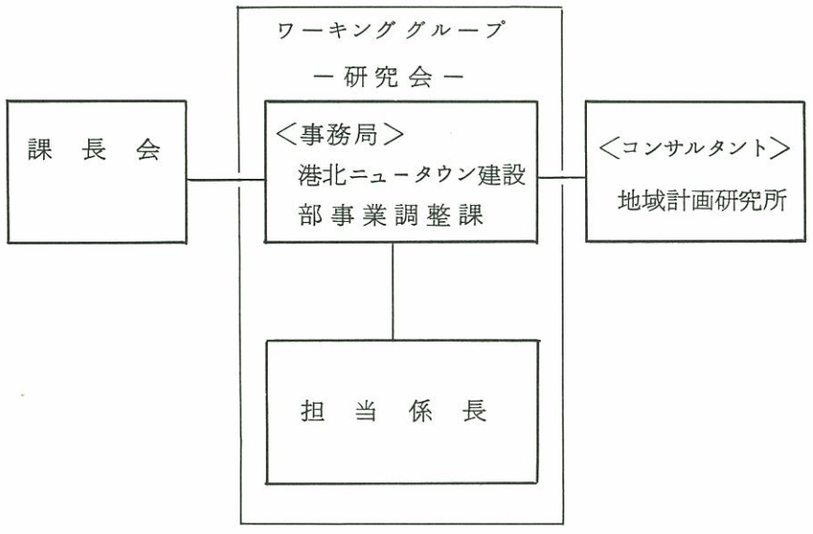


表２　関連調整課

経　済　局	企画調査課
	工業課
	商業課
道　路　局	街路課
	高速道路課
	港北ニュータウン関連街路建設事務所
緑　政　局	緑政課
	計画課
	北部農政事務所
都市計画局	企画課
	土地調整課
	都市計画課
衛　生　局	業務課
建　築　局	宅地第一課
港北区役所	区政推進課
緑　区　役　所	区政推進課

2　港北ニュータウンの概況

1）港北ニュータウン事業の概要

（事業趣旨）

本ニュータウンは、「乱開発の防止」「都市農業の確立」「市民参加の街づくり」を基本理念として、計画人口３０万人の理想的な街の実現をめざしている。

ニュータウン区域は緑区、港北区にまたがる2,530haの地域で、そのうち1,317ha（５２％）を住宅・都市整備公団の土地区画整理事業施行区域として定め、計画人口２２万人の街づくりがすすめられ、一方では都市農業の確立をめざして農業専用地区を設定し、都市と農業との調和がとれた新都市の実現をはかっている（表３）。

（基本計画の内容－公団施行地区）

公団施行地区は、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」「〝ふるさと〟をしのばせるまちづくり」「安全なまちづくり」「高い水準のサービスが得られるまちづくり」の４つの基本方針をかかげ、基本計画を次のように定めて事業推進をはかっている。

①　土地利用（表４）

早淵川沿の南北の丘陵地にタウンセンターを１地区ずつ、近隣的な駅前センターを２地区ずつ設け、住宅地区としては集合住宅地と一般住宅地を道路網との関連で適正配置している。また、既存の工場・倉庫を住宅地区から分けるため、工場・倉庫の集約化をはかる工場地区を３ケ所設定している。

②　交　通（図３）

鉄道としては、市営高速鉄道３号、４号線と都営６号線の延伸を予定し、地区内に６ケ所の駅を設置する。

都市計画道路が適正配置されている。東西の幹線道路として新横浜・元石川線、日吉・元石川線、横浜・上麻生線の３路線が、南北幹線として中山・北山田線、佐江戸・北山田線の２路線が計画され、地区の骨組みを構成している。

また、歩車分離の原則から、９～２１m巾の緑豊かな幹線歩行者専用道路のネットワークがめぐらされている。

表３　人口計画（公団施行地区）

項目	第１地区		第２地区		合計	
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)
集合住宅用地	6,600	25,000	9,000	34,200	15,600	59,200
分譲宅地用地	1,200	5,200	1,400	5,800	2,600	11,000
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
民有地	15,400	61,300	22,100	86,900	37,500	148,200
計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

表４　土地利用計画（公団施行地区）

項目		第１地区		第２地区		合計	
		面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
公共用地	道路	115.4	21.0	169.5	22.0	284.9	21.6
	公園・緑地	47.6	8.7	74.2	9.7	121.8	9.3
	河川・水路	0.5	0.1	－	－	0.5	0.1
	計	163.5	29.8	243.7	31.7	407.2	31.0
宅地	住宅用地 集合住宅	69.4	12.7	94.1	12.2	163.5	12.4
	住宅用地 分譲宅地	32.2	5.8	36.0	4.7	68.2	5.2
	住宅用地 民有地	209.2	38.2	297.2	38.7	506.4	38.4
	住宅用地 計	310.8	56.7	427.3	55.6	738.1	56.0
	施設用地 教育施設	52.0	9.5	56.1	7.3	108.1	8.2
	施設用地 商業その他施設	22.0	4.0	41.5	5.4	63.5	4.8
	施設用地 計	74.0	13.5	97.6	12.7	171.6	13.0
合計		548.3	100.0	768.6	100.0	1316.9	100.0

③　公園・緑地等

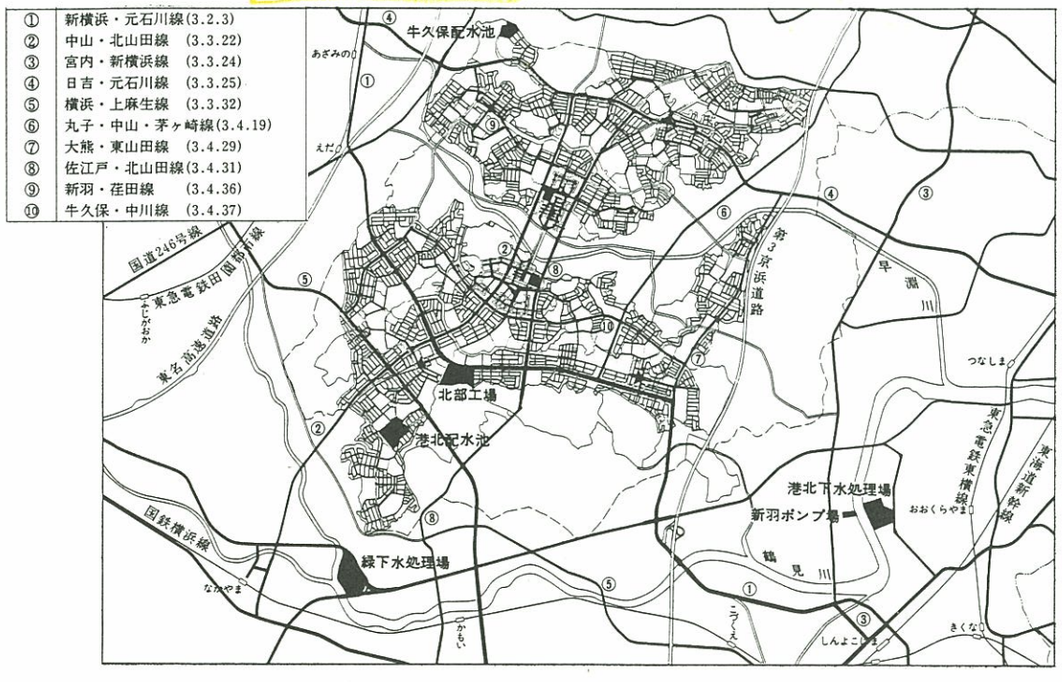
幅員１０～４０ｍの緑道や歩行者専用道路を軸にして、その周辺に総合公園・地区公園・近隣公園等を配するとともに、神社、屋敷林、斜面樹林、文化財保存地、せせらぎ等のネットワーク化をはかる。

④　公益的施設

教育施設は、小学校２７校、中学校１３校、高等学校６校のほかに幼稚園等が計画され、複合利用の集合運動場が２小学校に１ケ所ずつ配置されている。

このほかに、保育所、消防署、総合病院、地域体育館、清掃工場等が計画され、診療所、郵便局、派出所等の住区内サービス施設が計画されている。

図３　道路計画図



（事業計画）

昭和４９年７月、市は基本計画を決定し、同年８月、公団は事業計画の認可を受けて土地区画整理事業に着手した（表５）。

公団は、港北ニュータウン事業推進連絡協議会を中心に事業を推進しているところであるが、昭和５８年に入って、新横浜・元石川線が開通し、集合住宅の第一次入居（第２地区）が開始され、ニュータウンづくりは新しい時期に入っている。

表５　基本計画決定以降の事業経過

49. 7	市、基本計画を決定
8	建設大臣、施行規程・事業計画を認可 公団、工事着手
50. 2	土地区画整理審議会の発足
51. 3	「特別な用地」の申出調査（５１.５まで）
51.10	港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足（港北ニュータウン開発対策協議会を改組）
52.10	公団、仮換地の供覧（５３.４まで）
54. 4	第１回仮換地指定（第一地区） 建設大臣、事業計画変更を認可
55. 4	建設大臣、事業計画変更（第２回）を認可
56.11	土地利用計画に合せ用途地域地区の変更指定
58. 3	建設大臣、事業計画変更（第３回）を認可 第２地区、第１次供用開始（面積約１００ha）
6	都市計画道路新横浜・元石川線（3.2.3）の開通（延長9.1Km）
8	第２地区、集合住宅の第１次入居開始 バス路線の開通（２系統）

2） 港北ニュータウンの周辺状況

港北ニュータウン区域は、横浜市の中心部から北北西へ約１２Km、東京都心から東西へ約２５Kmに位置しており、横浜市の東北端の港北区と緑区にまたがっている。北隣りは川崎市高津区に接し、北西部には町田市が近接している。

（交通条件）

当地域は、国鉄横浜線、東急東横線、東急田園都市線に三方を囲まれ、東側を東海道新幹線がはしり新横浜駅を通して広域的つながりが確保されている（図４）。

横浜線の最寄駅は小机、鴨居、中山、新横浜であり、横浜都心や町田・相模原・八王子に連結されている。また、横浜線は首都圏の環状鉄道として位置づけられる。

田園都市線と東横線は、首都圏の放射状鉄道であり、東京都心への通勤線である。前者の最寄駅は市ケ尾、江田、あざみ野、後者の最寄駅は大倉山、綱島であり、合計７つ位の駅勢圏に含まれている。

入居開始に伴ない、バスの運行がはじまっている。コースは、江田駅ー新横浜・元石川線ー新横浜駅の路線と、江田駅ー川和高校前ー市ケ尾駅の路線の２系統であり、市営高速鉄道開通までニュータウン居住者の大切な足となる。

また、広域幹線道路としては第三京浜道路（港北インター）、東名高速道路（横浜インター）、国道２４６号が南北に横ぎっている。いずれも東京都心からの放射道路としての性格をもち、広域的な通勤流動、物流等の軸線となっている。それに直行する広域幹線道路は未整備で、新横浜・元石川線等の道路整備の意義は高い。

（自然条件）

この地域は、西は多摩丘陵、東は下末吉台地につながる標高１０～８０ｍの小高い丘陵地に立地している。その中央部を東西に早淵川が、南部に大熊川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる（図４、５）。

この鶴見川水系については、「鶴見川総合治水対策」が講じられつつある。河川改修や水防管理体制の強化などはもちろん、土地利用の適正化、雨水貯留施設の設置、盛土の抑制を内容とする「鶴見川流域整備計画」が策定されている。

こうした河川沿の沖積地では、地盤条件が良くないのに対して、台地上は地耐力の比較的強い関東ローム層におおわれている。土壌としては、沖積地の泥炭土を除けば、生産力の比較的高い黒ボク土壌等から成っている。

つまり、港北ニュータウンを含む地域一帯は、丘陵市街地として

図５　広域の地形分類

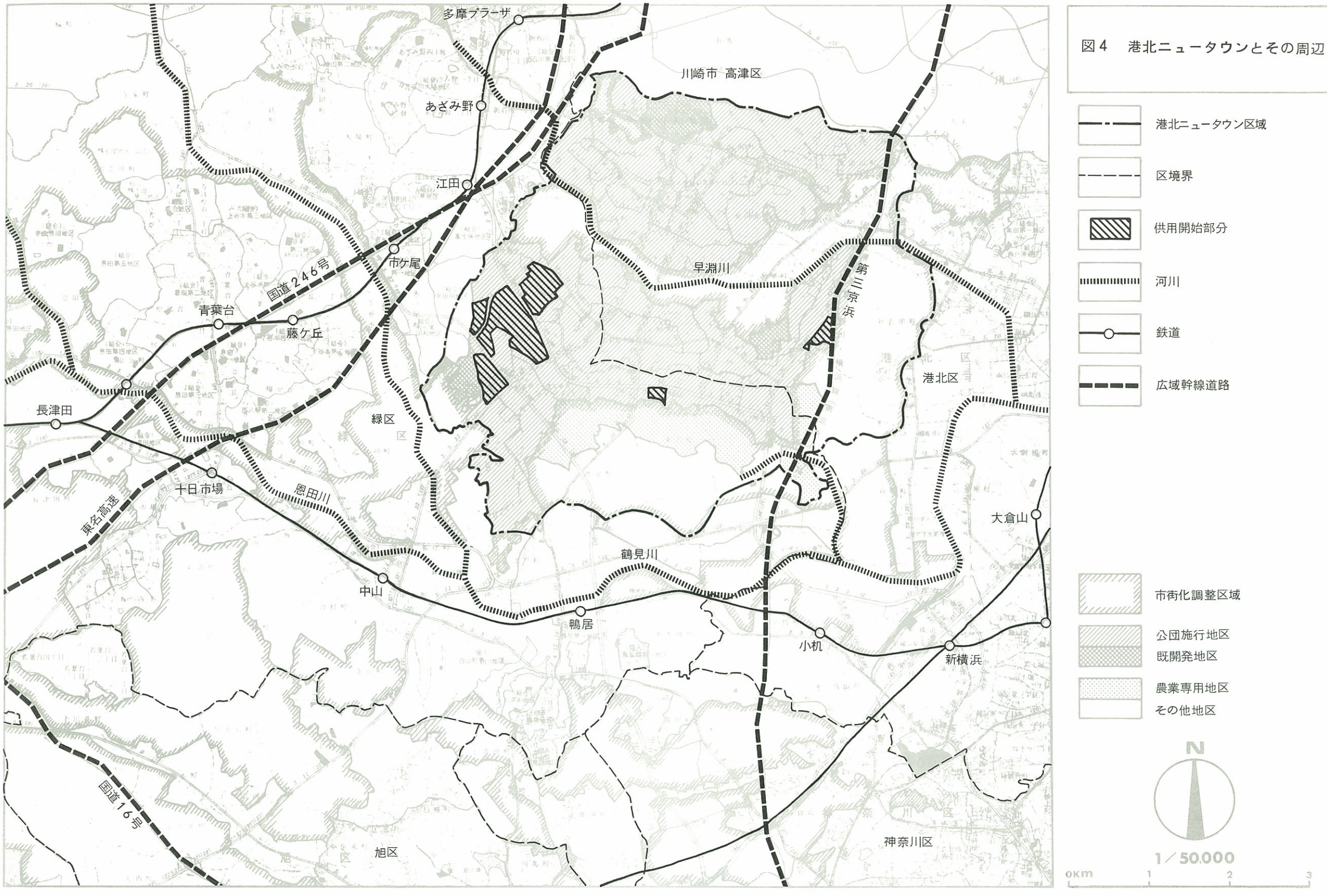


図4　港北ニュータウンとその周辺

の特性をもち、谷戸の水田、台地の宅地・畑、斜面地の樹林からなる自然環境をベースとしている地域である。

東京からの市街化前線が強く及んでいるのは多摩川あたりまでであり、以前多摩川一帯が東京の郊外であった名残りとして、豊かな自然をいかした遊園地・ゴルフ場等が数多く立地している。

近年は、こうした自然環境をいかすものとして、広々とした緑の多いキャンパスをもつ大学やスタジオ・劇団四季といった文化産業の進出が目立っている。

（市街化状況）

本地域は、港北区と緑区にまたがっているが、東横線沿の港北区は市街化が比較的早く、人口も低滞気味である。一方、横浜線と田園都市線が通る緑区は、市街化も遅れてきたが、昭和５０～５５年の人口増加率が２２.６％と市内最高で、人口規模も港北区をぬいて約３０万人に達している。

このことは、ＤＩＤの推移をみても裏づけられ、東部の綱島方面からの市街化は最も早く、昭和４０年代前半には当地域に市街化の波が及んでいる（図６）。

最近では、綱島方面からの波及と併行して、南の鴨居・中山方面からの市街化の進展が目立っている。

（人口動向）

当地域の周辺では、市街化熟度の高い順、つまり東横線、田園都市線、横浜線の順に、人口集積が高くなっている。そのうちでも、綱島、青葉台の集積が広く大きい。

ニュータウン地域内では、昭和５５年で約５2,０００人の住民がおり、その多くは「その他地区」に住む。とりわけ、新吉田北側、早淵川一帯、東山田等の集積が大きく、都田地区や川和地区等の人口も比較的多い。

町丁別の人口密度をみると以上のことがより一層明らかとなる。東横線セクターでは１００～１５０人／haの高密状況を呈し、田園都市線・青葉台一帯や横浜線中山駅周辺では９０～１００人／haとなっている（図７）。

「その他地区」では、新吉田町５５人／ha、東山田町３８人／haが高く、全般的には１０～２０人／haの密度となっている。

図７　昭和５５年町丁別人口密度（国勢結果）

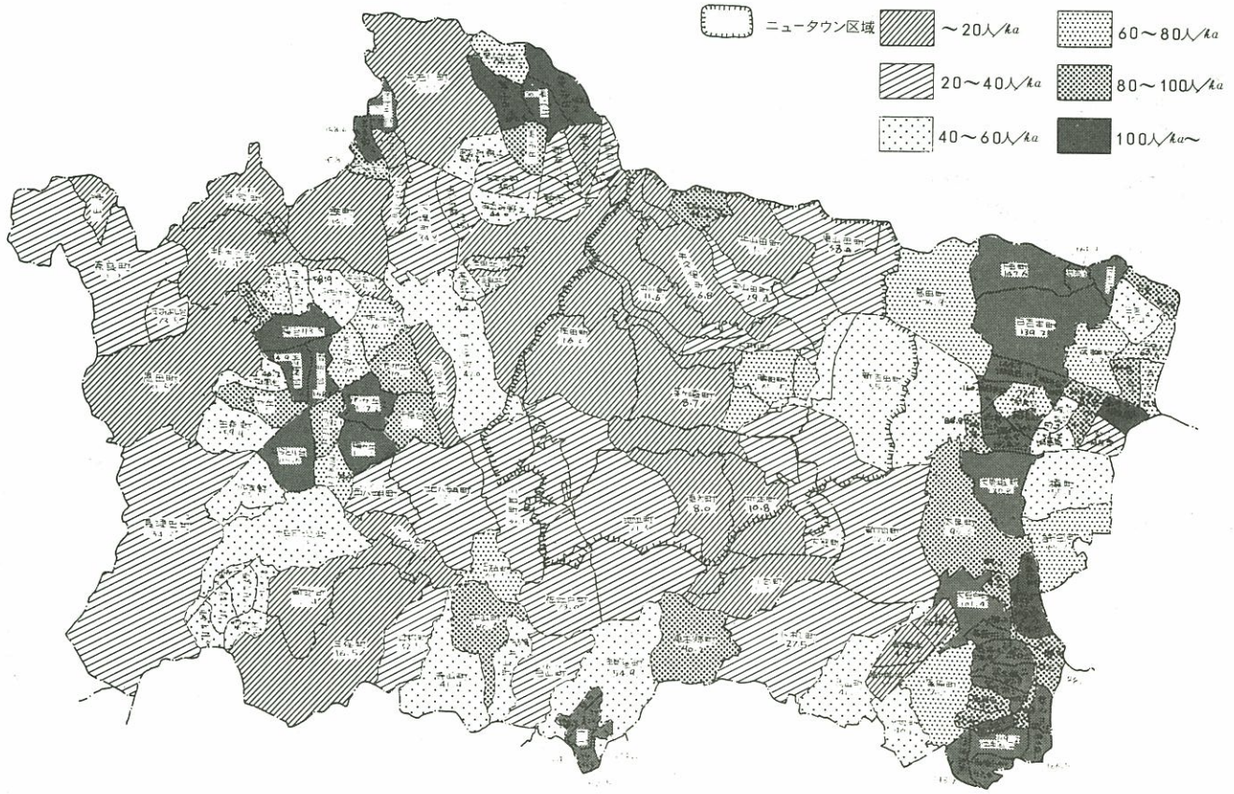


図 6　市街化動向

1982

DID
昭和４０年以前

昭和４０～４５年

昭和４５～５０年

昭和５０～５５年

仮設住宅団地

年度	戸　数	面　積
		m^2
昭和５４	１２５	34,279
５５	５０	37,925
５６	１０８	35,516
５７	２７	9,541
合計	３１０	117,261

備考　戸当り平均規模
378.26㎡(114.6坪)

ニュータウン区域
市街化調整区域

その他地区
農業専用地区

公団施行地区
既開発地区

N

1／30,000

0KM　0.5　1　1.5　2

第１章　港北ニュータウン建設の進展について

1.　港北ニュータウン事業進捗の予測

１）事業スケジュール

２）人口定着予測

３）長期化に伴なう課題

2.　港北ニュータウン像の変遷

１）プランニングの進展

２）周辺の就業状況

３）都市整備動向

1　港北ニュータウン事業進捗の予測

1）事業スケジュール

（事業の経過概要ー表１－１）

①　（造成工事）　造成工事は一次造成と二次造成に分けられるが、昭和５８年３月での進捗率は前者６６％、後者１８％である。第二地区の進捗率は高く、一次造成７２％、二次造成２６％である（図１－１、表１－２）。

②　（集合住宅）　緑区荏田町の一部（約７０*ha*）で、集合住宅が第一次供用開始された（昭和５８年８月）。公団、市・県住宅供給公社の三者が1,４０４戸を分譲した。

③　（幹線道路）　新横浜・元石川線の事業が最もすすみ、昭和58年６月暫定開通した。昭和５９年６月全面供用開始の予定である。

また、集合住宅への入居開始に伴ない、バス路線が、新横浜～江田、市ケ尾～江田間の２路線で新設されている。

④　（高速鉄道）　市営高速鉄道３号線は、横浜駅～新横浜駅間を昭和５９年度開通目標に工事中である。本ニュータウン内を通る新横浜駅～あざみ野駅間は、高架化の検討を含めて免許申請を準備中である。

⑤　（学校）　これまでに新設された学校としては、中川小、山田

表１－１　港北ニュータウン関連事業進捗状況一覧表

（昭和57年度末）

項目		進捗状況
道路	日吉元石川線	荏田牛久保地区　540ｍ概成 東山田高田地区　用地買収中・一部完了（840ｍ）
	新横浜元石川線	荏田地区　780ｍ完成 折本地区　1,040ｍ完成 川向地区　560ｍ完成 小机地区　1,844ｍ概成 小机大橋（136.4ｍ）　完成
	宮内新横浜線	新横浜元石川線間連地区　160ｍ完成、鳥山大橋完成 新羽地区　事業認可取得
	大熊東山田線	東山田地区　220ｍ完成
	横浜上麻生線	池辺地区　事業認可申請準備中
河川	早渕川	7.5㎞完了
	大熊川	2.3㎞完了
	鶴見川	国所管　護岸改修及び浚渫中 県所管　16.2㎞概成
下水道	雨水幹線	新田谷幹線　工事中
	汚水幹線	市ケ尾幹線（関連部分）　完了 柚木幹線　完了 元石川新羽幹線（関連部分）　完了 山田幹線　工事中
農業専用地区		新羽大熊地区　完成 池辺地区　完成 折本地区の一部　土地基盤整備完了
文化財調査		264*ha*（約95%）　調査完了
教育施設		川和中、茅ケ崎中、荏田高校、新栄高校　開校 中学校１校、小学校２校（集合住宅入居対応）　工事中
地下鉄３号線		新横浜～あざみ野間　免許申請準備中
焼却工場		建設工事（工事進捗率57年度末68%）　工事中
余熱利用施設等		温水プール、老人福祉センター 地区センター、障害者研修保養センター　58年度着工
住居表示		昭和58年８月に中山北山田線以西の供用開始地域を中心に住居表示を実施する。引き続き住居表示調査会及び推進協住居表示検討委員会で住居表示の実施について協議する。

表１－２　造成工事進捗状況

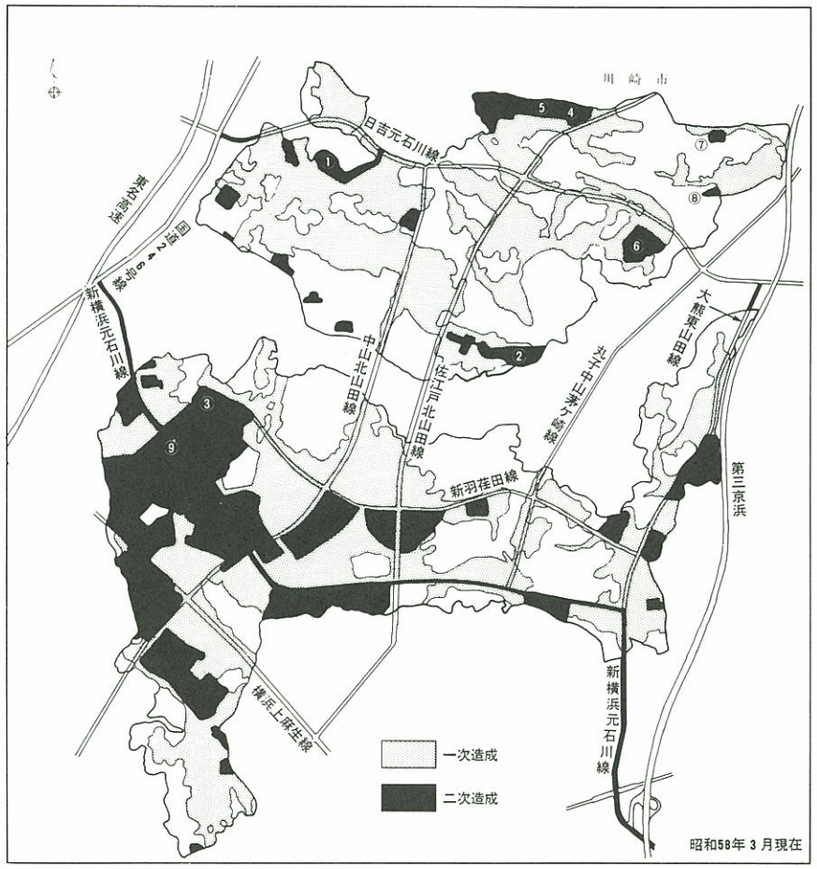
一次造成　　（昭和58年10月現在）

	面積	57年度迄	58年度迄見込	当初予定58年度迄
第一地区	548.2*ha*	318*ha* 58％	383*ha* 70％	383*ha* 70％
第二地区	768.6	551*ha* 72％	605*ha* 79％	612*ha* 80％
計	1316.8	869*ha* 66％	988*ha* 75％	995*ha* 76％

二次造成

	面積	57年度迄	58年度迄見込	当初予定58年度迄
第一地区	548.2*ha*	39*ha* 7％	55*ha* 10％	60*ha* 11％
第二地区	768.6	201*ha* 26％	261*ha* 34％	255*ha* 33％
計	1316.8	240*ha* 18％	316*ha* 24％	315*ha* 24％

図１－１　造成工事状況図



小、荏田東第一小（S.58.9）、荏田南小（S.58.9）の4小学校、川和中（S.55.9）、茅ケ崎中（S.56.4）、荏田南中（S.58.9）の3中学校、荏田高（S.55.4）、新栄高（S.58.4）の2高等学校である。

⑥ （公園） 第一次供用開始にあわせて、地区公園(1)、児童公園(8)、緑道が地区内に整備されたが、それとは別にせせらぎ公園等の特色ある公園整備が実施されている。

⑦ （河川、下水道） 鶴見川の暫定改修を除き、早淵川・大熊川の改修は完了している。

下水道としては、市ケ尾幹線、柚木幹線、元石川新羽幹線が完了しており、港北、緑両下水処理場での下水処理が行なわれている。

（造成計画の想定）

昭和58年度までの造成見込量は、一次造成75%、二次造成24%で、昭和57年度に較べてそれぞれ9%、6%アップの予定である。これまでのブロック毎の事業進捗状況をもとに、今後の重点ブロックの造成時期の目安をつけながら、造成計画を供用開始時期として想定する。

(1) 前提条件

① （造成期間） 造成に着手して、一次造成1年、養生1年、二次造成2年と仮定して、造成終了後の供用開始可能年度を想定する。

② （先行使用宅地等） 昭和58年3月で既に仮検査済書が交付されている宅地を先行使用宅地、既存住宅地で計画的にもそこに存置する宅地を存置宅地と規定し、造成計画から除外して考える。

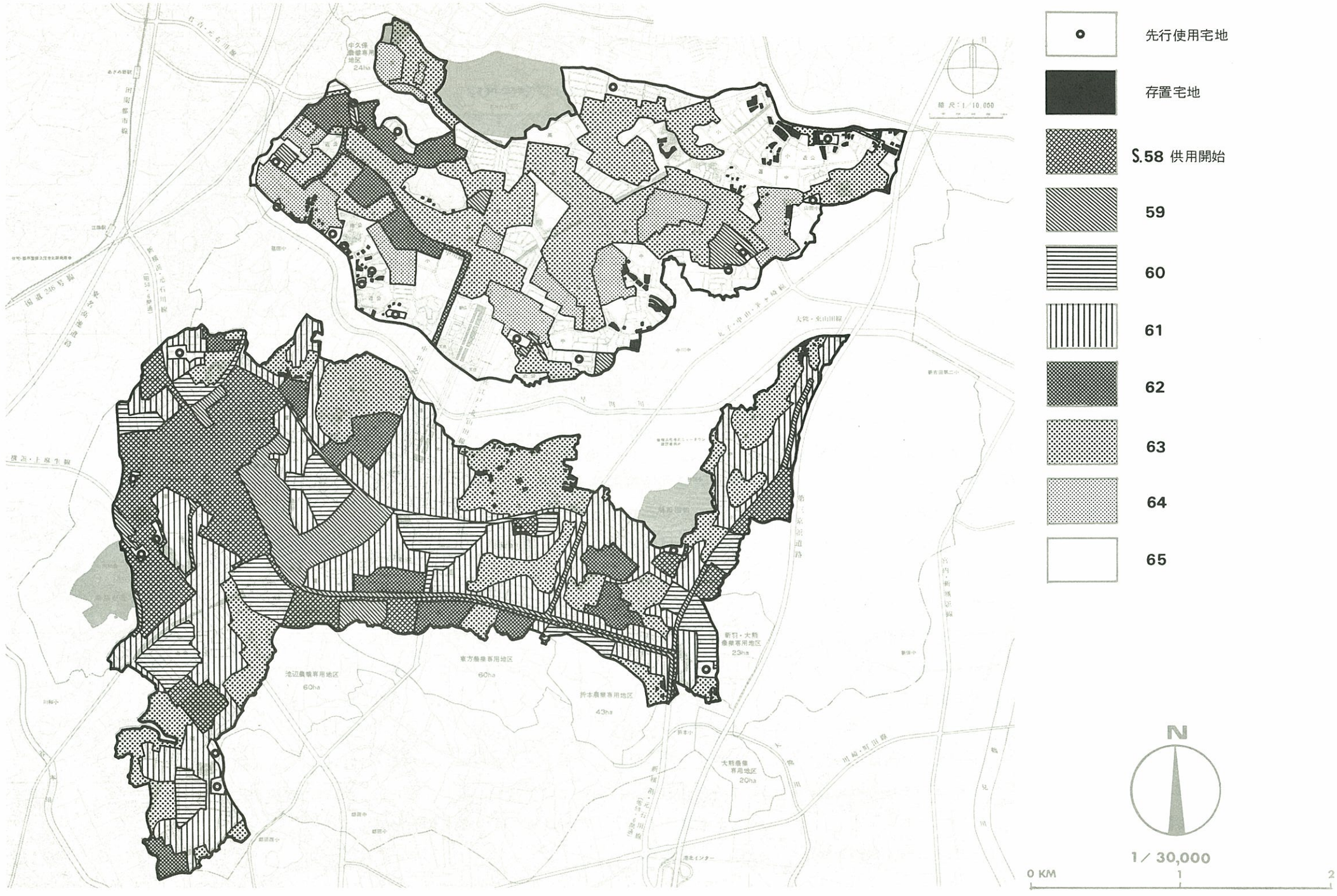
③ （集合住宅の供用開始時期） 集合住宅の供用開始時期は、二次造成完了から4年間を想定する。最初の2年間は設計、各種法手続、調整、協議に、あとの2年間は建設に要する。

(2) 結 果（図1－2）

① （第二地区） 第二地区では造成工事の進捗状況が良く、年度毎の造成計画量は比較的バランスよく配分された。

② （第一地区） 第一地区での造成は今後に待つところが大きく今回作業の最終年度（昭和65年3月）に繰りのべる量が多くなった。更に後期にずれ込む恐れがあろう。

図１－２　造成計画図（想定）



2）人口定着予測

（人口定着の長期化）

港北ニュータウン建設事業は昭和４０年発意され、昭和４９年土地区画整理事業に着工した。

当初は昭和５５年度造成工事完成（概成）をめざしていたが、現在は昭和６２年度完成へと計画変更されており、人口定着は当初考えていたものよりも更に長期化することが予測される。

その要因としては、主として次の４つが考えられる。

① 港北ニュータウンの建設事業は、大きな基本理念として、「市民参加のまちづくり」をかかげていることから、事業手法としても全面買収の新住宅市街地開発事業ではなくて、地権者の意向反映がしやすい土地区画整理事業が選択された。

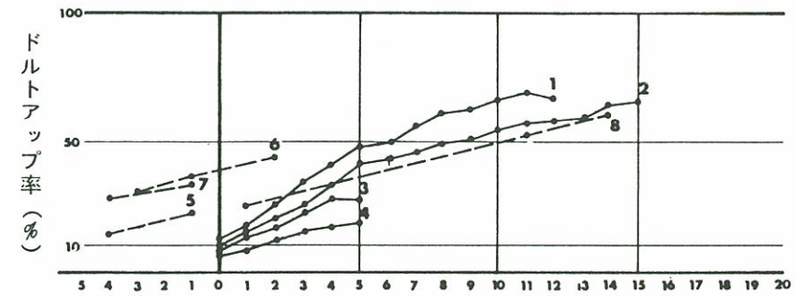
一般に、土地区画整理事業は調整行為が多分野に及ぶとともに合意形成が不可欠なことから、組合施行以外は特に長期化する傾向にあり、しかも大規模な事業になるほど長びく傾向にある。

② そのうえに、等価等積交換の話し合いによる農業専用地区内への農地集合、センター用地、アパートマンション用地、工場等の「特別な用地」についての意向調査にもとづく申出換地、集合農地での集合農地利用協定、工場倉庫地区での建築協定など、木目細かな事業推進をはかっており、一般の土地区画整理事業よりも長時間を要する。ちなみに、集合農地については集合農地利用協定により１０年間の農地利用が担保され、人口定着は確実に１０年間は遅れることになっている。

③ 土地区画整理地区内の民有地におけるビルトアップ率は、換地処分から5年位は高く進んでも、１０年位でやっと５０％程に達する場合が多い（図１－３）。

したがって、建てづまるまでに順調にいって２０～３０年かかることが予測され、ビルトアップの長期化はさけられないだろう。

図１－３　ビルトアップ率の推移



（注1）　ビルトアップ率＝〔ビルトアップの敷地面積の合計／全民有換地面積〕×100
（注2）　数字は下記の地区名，施行面積，施行主体に該当する。

1. 鳴子地区（名古屋市）	67.4 ha	公団	
2. 西山地区（　〃　）	105.6 ha	市	
3. 油山地区（福岡市）	23.1 ha	公団	
4. 日の里地区（宗像町）	217.7 ha	公団	
5. 二十世紀ヶ丘（松戸市）	64.0 ha	市	建設省「市街化区域設定基準再検討調査報告書」（昭和５５年３月）
6. 上本郷第二（　〃　）	116.6 ha	組合	
7. 中金杉（　〃　）	26.1 ha	組合	
8. 常盤平（　〃　）	169.3 ha	公団	

④ 高速鉄道等関連事業の遅れによって、人口定着は更に長期化するおそれがある。

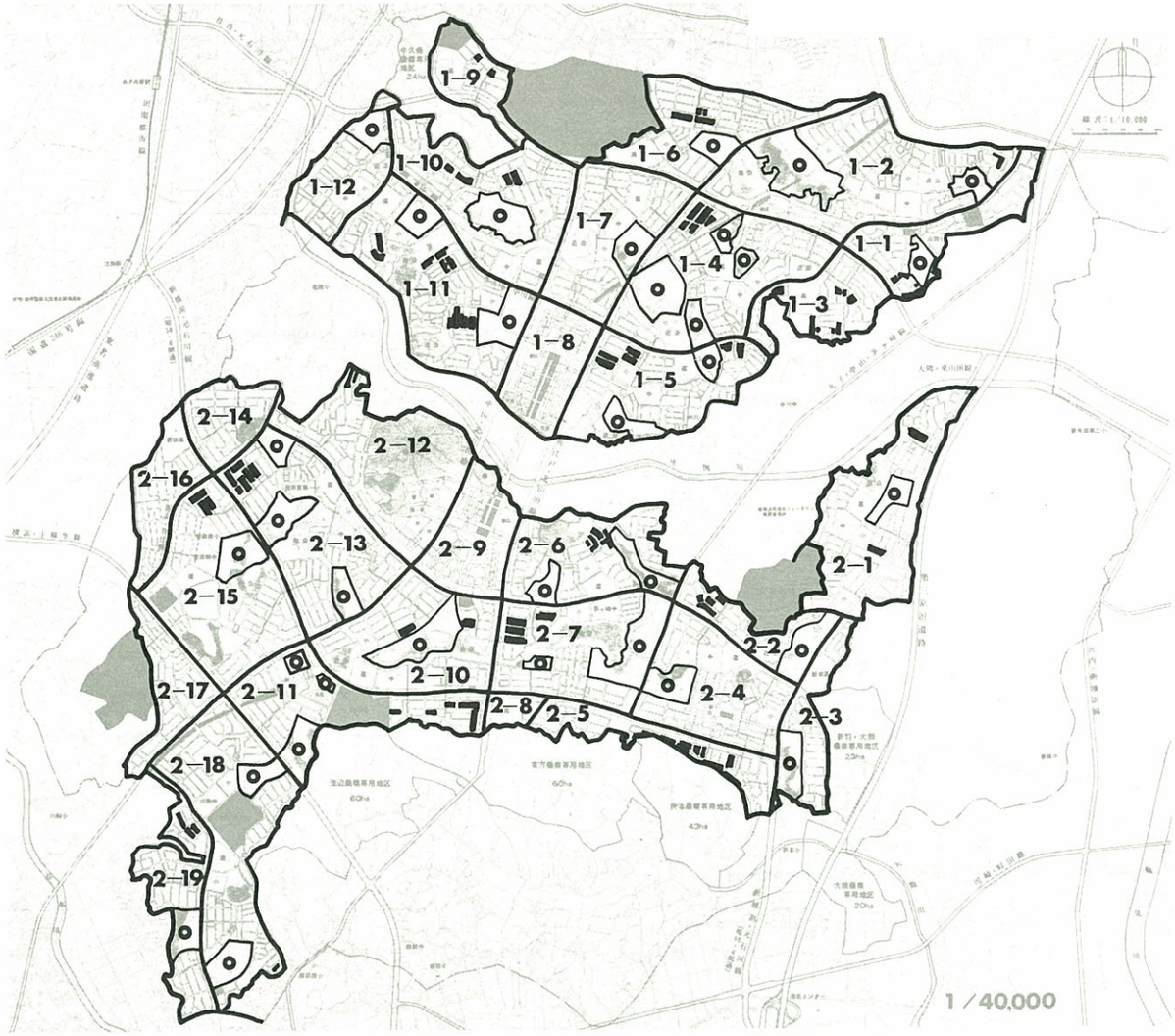
例えば、現在、高速鉄道３号線は横浜－新横浜間の工事が来年開通めざして急ピッチに進んでいるが、新横浜以北への延伸は、建設費削減をはかる高架化問題や田園都市線への接続問題等で、予定より遅れがちとなっている。運輸省の路線免許がおりないと開通の見込みもたたず、住宅や宅地の分譲時期がずれ込むことが予想される。

（予測スタディ）

港北ニュータウンをとりまく諸情勢の分析から人口定着の長期化が予測されたが、ここでは、造成計画に基づいて人口定着が実際にどう進展するかをモデルスタディするものとする。

(1)　前提条件

図１－４　ブロック区分図



集合住宅　　一般民地　　集合農地

表１－３　ブロック別人口想定ー公団資料より集計

ブロック＼人口		合　計	集合住宅	一般民地
第一地区	1	5,080	1,102	3,978
	2	13,451	4,655	8,796
	3	4,339	0	4,339
	4	11,283	4,188	7,095
	5	8,072	2,303	5,769
	6	8,591	1,881	6,710
	7	8,605	1,638	6,967
	8	1,545	0	1,545
	9	2,837	0	2,837
	10	10,620	2,048	8,572
	11	12,050	4,522	7,528
	12	4,793	1,581	3,212
	合　計	91,266	23,918	67,348
第二地区	1	9,062	1,763	7,299
	2	4,915	2,075	2,840
	3	4,324	1,706	2,618
	4	8,824	1,767	7,057
	5	5,309	0	5,309
	6	7,526	2,136	5,390
	7	9,968	4,046	5,922
	8	424	0	424
	9	1,074	0	1,074
	10	8,418 (7,276)	2,284 (1,142)	6,134
	11	9,340	3,082	6,258
	12	6,065	0	6,065
	13	11,739	3,979	7,760
	14	3,921	0	3,921
	15	10,952	2,790	8,162
	16	4,173	0	4,173
	17	5,520	0	5,520
	18	11,279	3,769	7,510
	19	5,154	1,094	4,060
	合　計	127,987 (126,845)	30,491 (29,349)	97,496

① 公団の街区別人口配分計画図による人口数を基礎とする（図１－４、表１－３）。

② 集合住宅部分は、市の集合住宅建設時期を踏襲し、供用開始の一年後に１００％が定着すると仮定する。ただし、昭和５８年９月供用開始部分については、昭和５９年３月に５０％、その次年度に５０％とする。

③ 一般民地については、造成計画に基づく上物整備時期の区分を基礎とする。また、供用開始の一年後から、毎年５％の割合で定着していき、２０年で定着完了すると仮定する。

⑵ **スタディ結果（図１－５）**

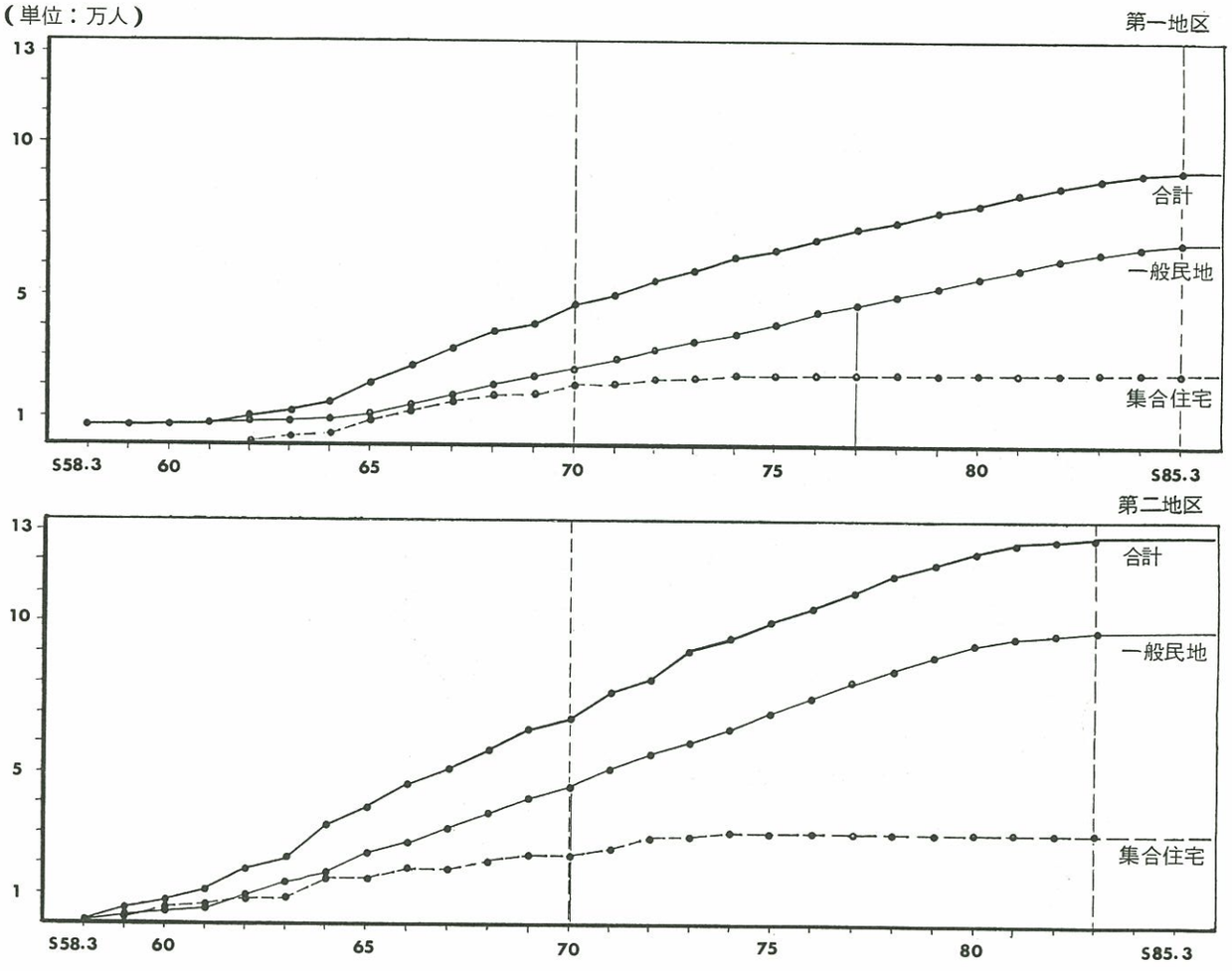
造成事業、集合住宅建設等、事業の進捗状況の早い第２地区の方が人口定着状況はよく、昭和８３年時点で最終フレーム人口127,987人に達する。

それに対して、第１地区は２年遅れで最終フレーム人口９1,2６６人に到る。

第２地区では一般民地の定着状況が早く進むと予測され、昭和70年３月時点で集合住宅人口の２倍にも達している。第１地区では、一般民地分が集合住宅分の２倍になるのは昭和７７年３月と想定される。

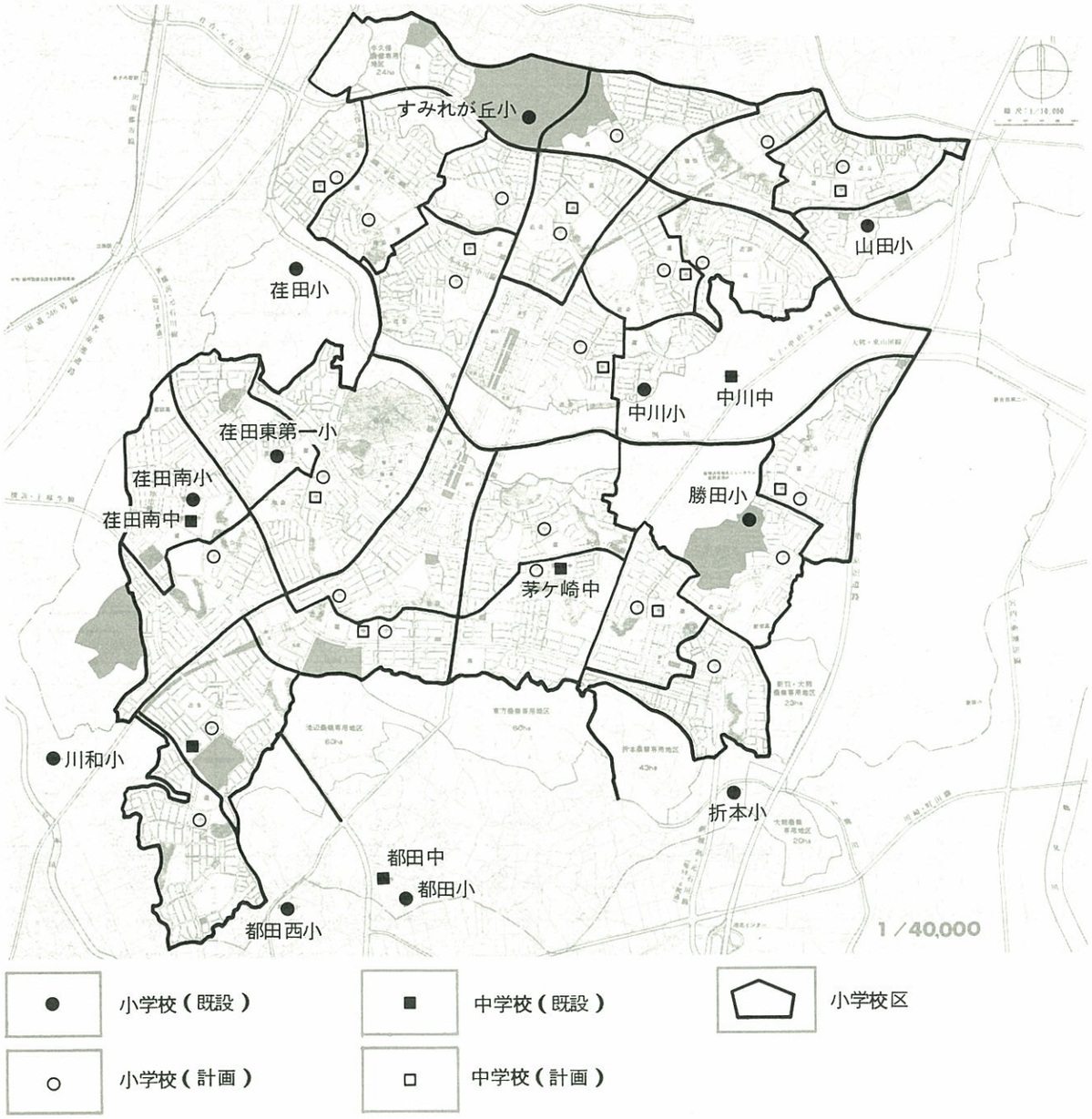
いずれにしろ、おおむね１０年後の昭和７０年３月での計画人口達成率は、第１地区で５２.０％、第２地区で５４.５％と予測され、人口定着の長期化が大きな課題となる。

図１－５　人口定着状況（想定）



3） 長期化に伴う課題

図１－６　学校計画図



既存の小学校計画をもとにして、人口定着予測により小学校開設時期をモデルスタディし、人口定着の長期化に伴ないどんな課題が生じるかを明らかにする。

（小学校開設時期予測の前提条件）

① 教育施設としては、小学校２７校、中学校１３校、高等学校６校のほか、幼稚園、集合運動場が計画されている。今回のスタディ対象の小学校２７校は、周辺の既設校との調整の上で配置され第一地区１３校、第二地区１４校となっている（図１－６）。

② 人口定着に伴なう児童発生(注)をもとに、原則として１９ブロック毎の児童数を積算し、カバー可能な学校区を想定した上で学校開設時期を検討する。

（注） 児童発生率は、集合住宅で0.１３人／人、一般民地で0.０９人／人と仮定している。

③ 一時期に大量の児童が発生する集合住宅への入居時期に対応して、学校開設すると仮定する。

したがって、今回は、S.62,64,66,69,72,75,78 の７時点でスタディする。

④ 学校規模は２４クラスを最小とし、計画で２４クラス以上のものは既存計画を踏襲する。

クラス当りの児童数は４５人を原則とし、収容可能性の検討にあたっては５０人／クラスも考慮する。

（モデルスタディ結果－図１－７）

① 周辺の既設校活用は、第一地区と第二地区でその比重が異なる。前者では荏田小・すみれが丘小に負担をかけつづけるが、後者では昭和６２年まで暫定的に負担をかけるという結果となっている。

② 造成が終了しても人口定着がすすまず開校できない小学校が相当数出現することが予想される。開校までに１０年以上かかる小

学校は、２－９小（１６年）、1－10小（15年）、１－３小（１４年）、2－14小（１３年）、１－１小（１２年）、１－８小（１１年）、２－５小（１０年）の７校（全小学校の約 1／4 ）に達する。

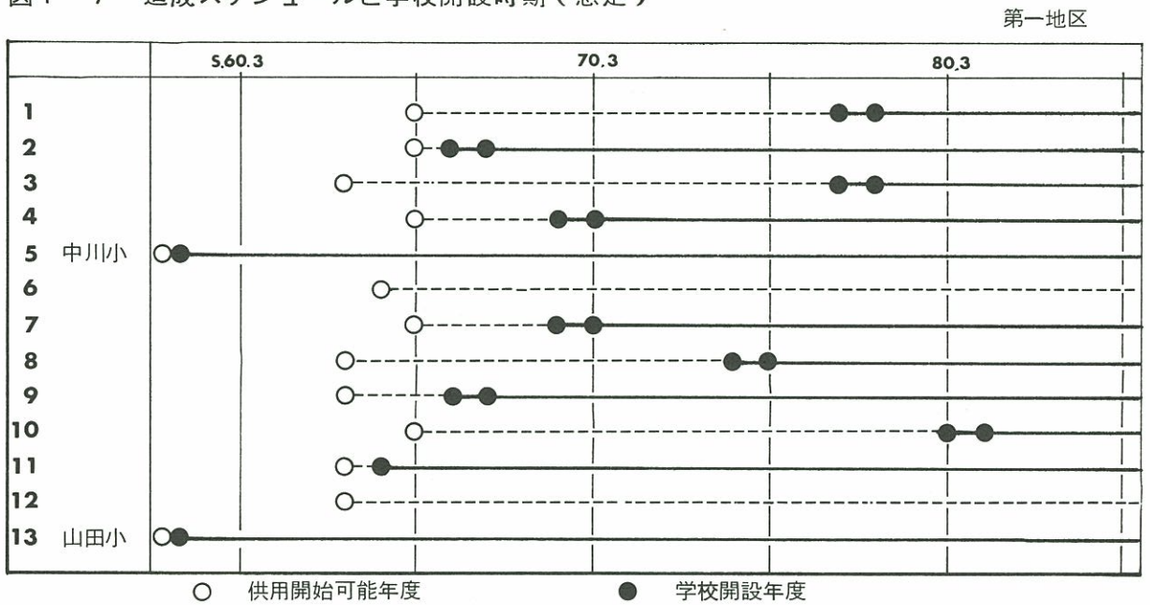
③　ブロック毎の児童発生で考えた場合、ある時点で収容不能となる学校（１－２小、1－11小、２－４小）の出現が予測できるが、校区設定の変更や集合農地分の発生児童の減少等によって支障は生じない。

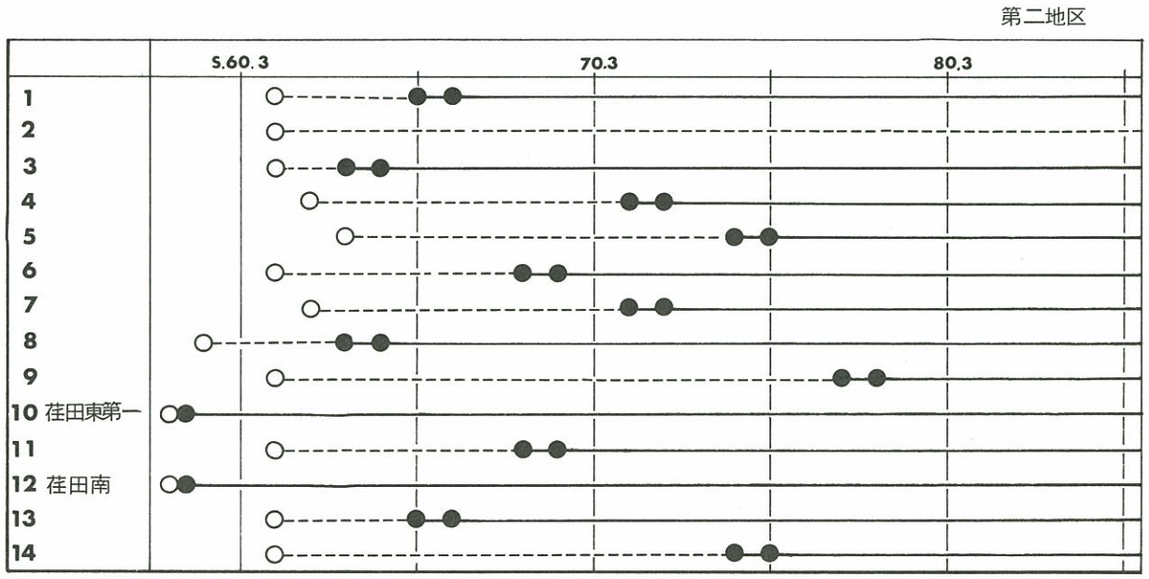
④　開校しても児童数がなかなか適正規模に近づかない小学校（２－５、１４、１－１、８、９小の５校）ができると考えられ、校区設定、クラス当りの児童数等の工夫で調整する必要がある。

以上の分析から、小学校を通して、人口定着の長期化に伴なってどんな問題　発生するかを課題的に考察してみると次の２点に集約できる。

- 小学校でみても、人口定着次第で３校が必ずしも必要でないことが明らかになった。このことからも、小学校、中学校、高等学校、集合運動場等の公共公益用地を土地利用転換する必要性が高まったと言える。
- 造成が終了しても開校するまで長期間を要する施設や、開校しても適正利用に達しない施設が予想され、ニュータウン像を豊かにする暫定利用、例えば都市機能や産業の導入に役に立つ利用を工夫することが重要である。

図１－７　造成スケジュールと学校開設時期（想定）





2　港北ニュータウン像の変遷

1）プランニングの進展

昭和４０年２月、港北ニュータウンづくりは六大事業の一つとして提案され、昭和４９年７月基本計画が市長決定されるにいたるまで、計画内容、事業手法等は様々な観点から検討された（表１－４）。

ここでは、土地利用の提案にしぼって計画案の推移を簡単にふりかえる。

（市の方針決定にむけたプラン）

市の方針は、昭和４４年５月住宅公団施行の土地区画整理事業区域の都市計画決定、昭和４４年９月農業専用地区の指定によって大筋が明確になったが、それまでには浅田プランと松井プランの２つが作成されていた。高山プランは方針決定に併行して作業がすすめられていた。この時期での土地利用の提案は次に示すとおりである。

①　ニュータウンづくりは、対象地域における乱開発の未然防止をねらいに発意されていることから、浅田プランでは、計画的な人口誘導を図る「市街地開発地区」やスプロール地区の改善を図る「スプロール修復地区」等の区分を行なっている。

②　農業専用地区設定の考え方は昭和４２年６月市より提示され、松井プランに反映されている。その結果は、「港北ニュータウン地域内農業対策要綱」の制定（昭和４３年８月）となり、農業専用地区指定の基本となった。

（基本計画の決定にむけたプラン）

土地区画整理事業の都市計画決定と農業専用地区の指定により、基本計画策定の条件は整い、昭和４９年７月基本計画の市長決定まで、高山プラン、港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプラン（昭和４５.４～４６.３）、基本計画案がそれぞれ作成された。この時期での土地利用の提案は以下のとおりである。

①　高山プランにおける農業専用地区は、当初新吉田一帯とセンター間、柚木にも設定されていたが、農業専用地区指定の段階ではずれた。

②　高山プランでは、大規模な調整池をもつ公園（早淵川沿のセンター間）、研究所地区（第三京浜沿の新吉田一帯）、サービス工業地区（早淵川北側の勝田地区）、日曜農園（都田の農専地区一帯）などが、特色ある土地利用として「その他地区」に構想されている。

③　基本計画の段階で、「その他地区」はリザーブ用地としての性格を明確に与えられ、「現状以上の乱開発を防止するための開発保留地区」に位置づけられた。

表1－4　主要計画案の変遷

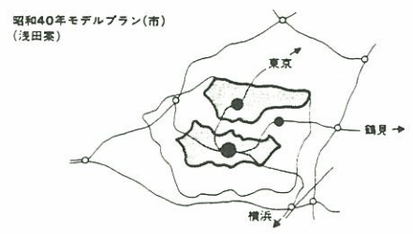
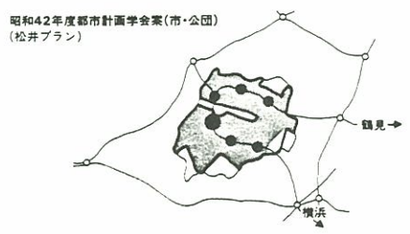
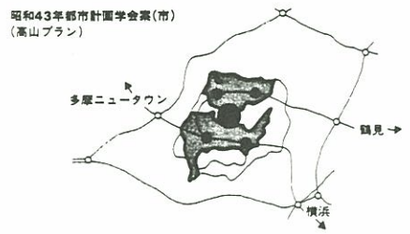
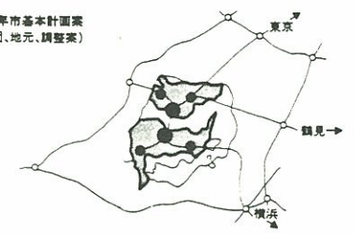
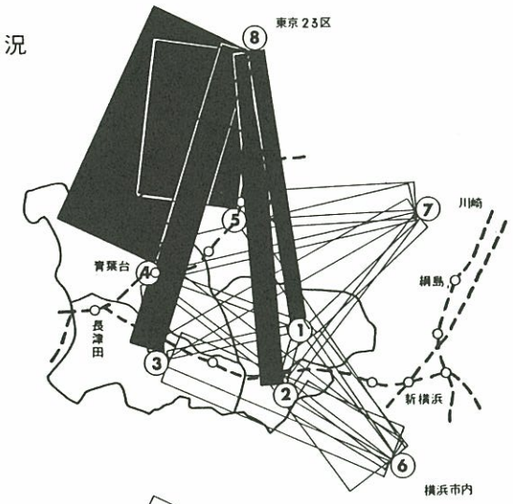
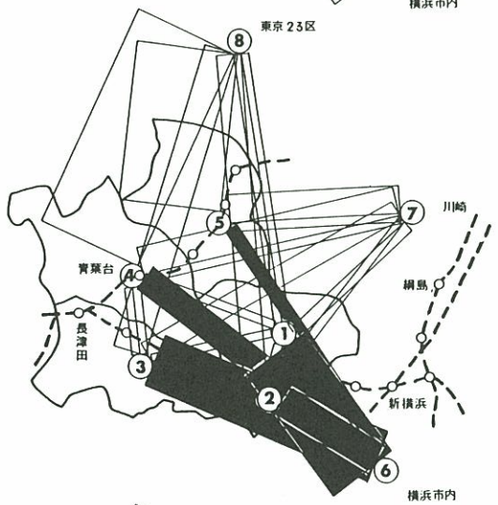
	①昭和４０年モデルプラン（市） ー浅田プラン	②昭和４２年都市計画学会案（市、公団） ー松井プラン	③昭和４３年都市計画学会案（市） ー高山プラン	④昭和４８年市基本計画案 （市、公団、地元、調整案）
プラン				
策定期間 策定主体	・昭和４０.４～４１.２. ・環境開発センター	・昭和４２.４～４３.４. ・日本都市計画学会・松井達夫委員長	・昭和４３.１２～４４.９. ・日本都市計画学会・高山英華委員長	・昭和４８.４～４８.１２. 港北ニュータウン開発審議会の審議 ・昭和４９.７.１５（市長決定）
計画対象区域	約4,０００ha	約3,０００ha	2,５３０ha	同　左
計画案の特徴	・計画人口　２５万人 ・「市街地開発地区」「スプロール修復地区」などに区分 ・渋谷・新宿方面と鶴見方面、横浜方面と結ぶ通勤鉄道２線を計画	・計画人口　３０万人 ・６～７ケ所の住宅団地 ・農業地区の設定 ・市営地下鉄２線と広域幹線道路（東京・厚木、第２外環）の導入	・計画人口　２５万人 ・広域交通幹線に沿う都市複合体（中心地区にリージョナル・センターを設置） ・市営地下鉄２線の導入 ・緑の軸、農業専用地区の設定	・計画人口　３０万人 ・２核構造のセンター地区 ・市営地下鉄２線と検討路線１ ・東京・厚木線と第２外環線は検討課題 ・農業専用地区の設定
事業化の手法	・新住宅市街地開発法による事業 ・市を中心として、各種事業主体を導入	・住宅団地は、住宅公団による団地開発	・住宅公団施行の区画整理事業を中心に、関連公共事業・民間事業の導入 ・農専地区は土地改良事業	同　左

図１－８
緑区を中心とする通勤流動状況

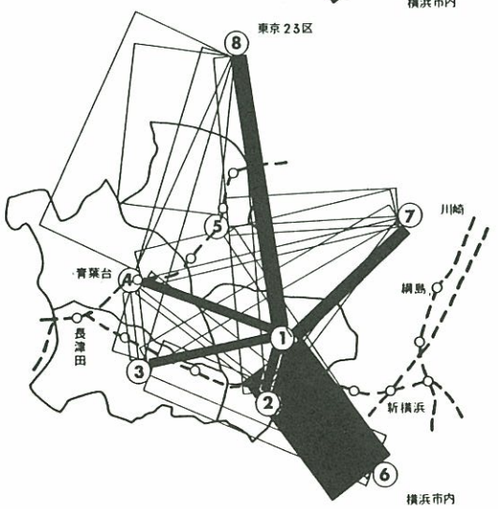
（東京方面との結びつき）
＊　城南地区（大田・品川）
　との結びつきも強い。
　川崎市も臨海部が多い。



（横浜市内との結びつき）
＊　港北区（流入）
　鶴見，神奈川区（流出）
との結びつきが強い。



（工業ゾーン①との流動）
＊　港北区（市内），川崎市
からの流入。
　都区部とは流入・出量の
バランスがとれている。



2）周辺の就業状況

（就業構造）

①　横浜市の就業構造は、全体では３次産業が、郊外区では２次産業がそれぞれ増加するという特徴を示している。緑区・港北区での２次産業就業者比率は、ほぼ４０％に達している。

②　従業地ベースで産業別就業者数をみると、緑区・港北区は、戸塚区とともに、１次産業と２次産業の従業者比率が高いという特性を示しており、農業と工業といった就業の場が比較的あることをものがたっている。

③　通勤・通学流動をみると、郊外地域では東京指向が強いのがわかる。特に、東京に近い緑区・港北区では、市内に通勤する就業者の割合は５０％前後となっており、市内就業の比重が目立って低い。

④　しかも、昭和５３年パーソントリップ調査結果（図１－８、表１－５）をみてみると、田園都市線セクターと横浜線セクターでは流動状況に違いがある。前者では、東京都心部・世田谷区・川崎市内陸への依存度が著しく高く、東京城南ブロックや川崎市臨海地区との結びつきも大きい。

　一方、横浜線セクターは市内との結びつきが強く、特に、港北区・鶴見区・神奈川区が中心である。

表１－５　緑区を中心とする通勤流動の状況

（千人）

発＼着	緑区内 1	2	3	4	5	小計	横浜	川崎	都区部	合計
1. 都田	3.8	0.0	0.4	0.2	0.1	4.5	1.9	0.7	1.3	8.8
2. 鴨居	1.0	0.9	0.2	0.1	－	2.3	3.3	1.2	2.8	10.3
3. 長津田・中山	0.9	0.4	4.1	1.1	0.3	6.8	4.5	2.4	4.0	19.5
4. 青葉台・奈良	0.9	0.1	1.0	3.3	0.2	5.5	2.5	3.5	13.0	26.4
5. あざみ野	0.2	0.0	0.2	0.5	2.0	2.9	1.4	3.7	12.5	21.4
小計	6.9	1.5	5.8	5.3	2.5					
横浜市内	6.8	1.6	2.1	0.7	0.4					
川崎市	1.4	0.1	0.3	1.1	0.8					
東京２３区	1.0	0.1	0.4	0.7	0.5					
合計	19.2	3.8	10.1	9.0	4.9					

（資）S.53 パーソントリップ調査

（事業所）

① 昭和５０～５６年の事業所数・従業者数の推移を区別にみてみると、郊外区で高い増加率を示しているのが特徴的である（図１－９）。従業者数の区別シェアーを産業分類別にながめると、港北区は製造業（金属製品・一般機器・電気機器が主）と不動産業に特化し、緑区は農林水産業、製造業（食料品・たばこ、電気機器が主）、対事務所サービス業に特化しているのが分かる（図１－１０）。

② 港北区と緑区について、産業別にどのような事業所が増えているかをみてみると、港北区では不動産業、製造業、建設業、金融・保険業が、緑区では金融・保険業、製造業、サービス業、卸・小売業が急増しているのが分かる。

特に、緑区での急増傾向をながめると、人口の集積に対応して小売店や対個人サービス店など、生活関連産業が増えているのが特徴的である。

③ 町丁別の事業所密度は市街化度合を反映し、はやくから市街化している東横線セクター（港北区）で高くなっている。市街化が遅れていた田園都市線・横浜線セクターでは多くが2.0／ha未満であり、わずかに駅周辺や団地センターで高目な密度を示すにすぎない。

④ 事業所の増減率は、事業所密度の傾向とは逆に、市街化度合に反比例している。つまり、事業所密度の低かった田園都市線セクターでは増加傾向が顕著である。それに対して、東横線セクターでは３０％未満の増加率にすぎない状況である。横浜線セクターも駅周辺・団地センターをのぞいて同じような状況である（図１－１１）。

図１－９　事業所増加率（昭和５０～５６年）

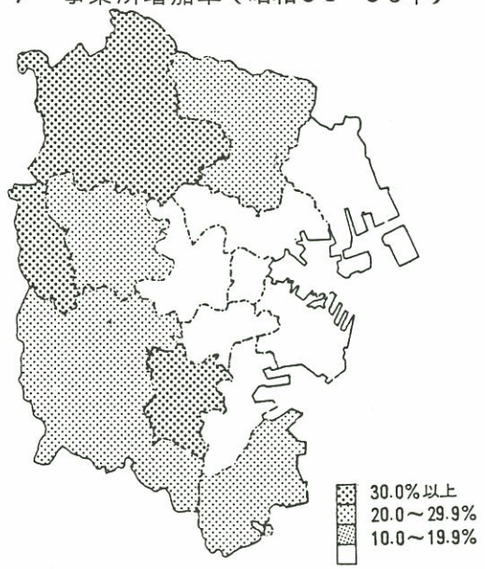


図１－１０　従業者数増加率（昭和５０～５６年）

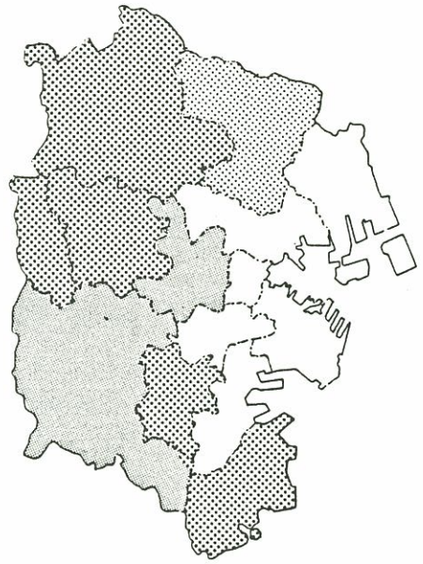
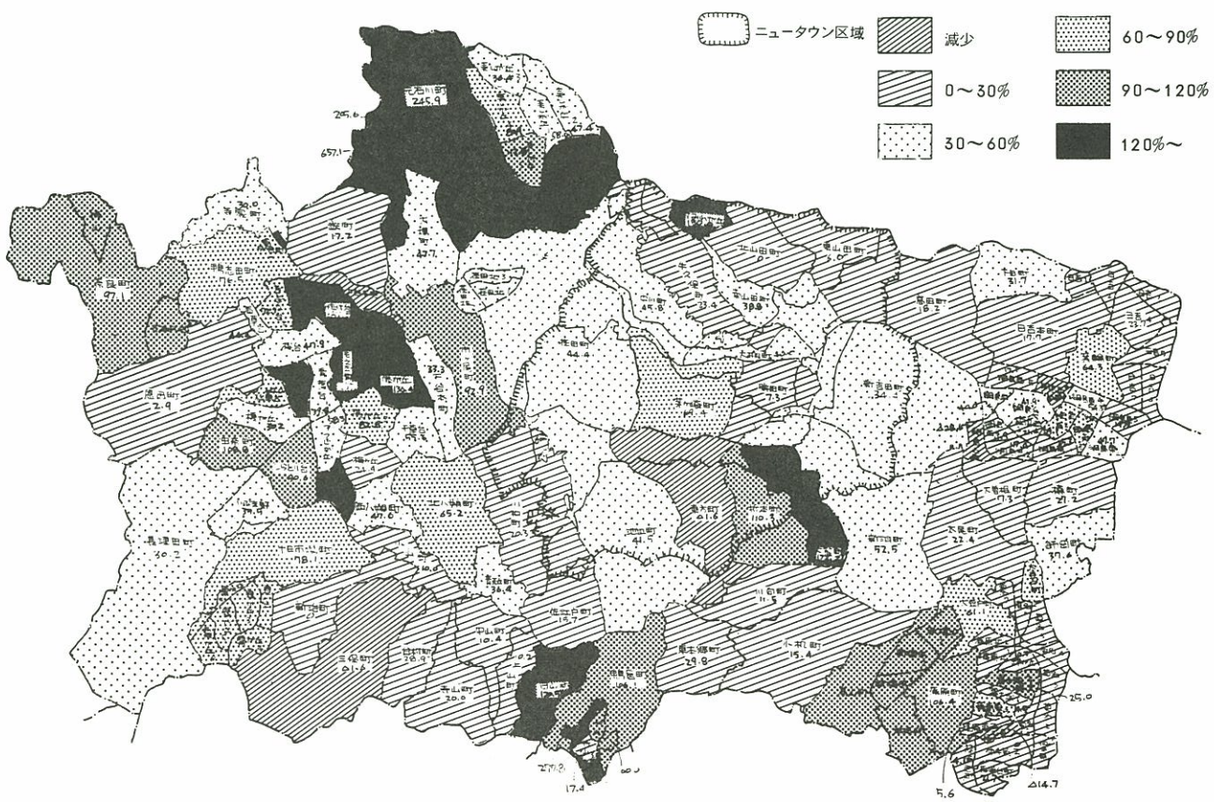


図１－１１　事業所数の増減率（昭和５３～５６年）



3）都市整備動向

（周辺での都市づくり経緯）

① 昭和２年、横浜が東京の郊外化するきっかけとなったのは、東横線の開通であり、多摩川以西、特に箱根といった東京の郊外レクリェーション地域とのつながりが確保されたのは、小田急線の開通（同年）であった。

表１－６　港北ニュータウン関連の都市づくり年表

	市政・区政の動き		都市の施設等		ニュータウン開発		広域交通条件		人口の推移
昭和29年以前	S.14	港北区の新設（第６次市域拡張）					M.41	横浜線の開通	（注）S.30,35,40,45,50,55の数値は国調結果である。
	S.15	川和出張所の開設					T.15	東京横浜電鉄（丸子多摩川・神奈川間）の開通	
	S.25	横浜国際港都建設法公布					S. 2	東横線（渋谷・神奈川間）の全通	
	S.26	市人口１００万人突破					S. 2	小田急線の開通	
							S.16	横浜線全線の電化	
昭和30年代	32	横浜国際港都総合基幹計画の決定					37.	横浜線鴨居駅の開業	
	35	工場誘致条例の施行					38	田園都市線の着工	
	35	港北区総合庁舎の第一期工事了	35	港北公会堂の開設			39	国道２４６号開通	
	39	川和出張所、支所に昇格					39	根岸線開通、横浜線磯子駅まで乗り入れ開始	
	39	六大事業の発表	39	市営プール（綱島）の開設			39	新横浜駅の開業	
昭和40年代	42	市人口２００万人突破	40	子供の国開園	41	港北ＮＴ計画の地元説明	40	第３京浜の開通	
	43	宅地開発要綱の実施			42	港北ＮＴ開発対策協議会の発足	41	田園都市線（溝の口・長津田）の開通	
	44	緑区の新設			44	土地区画整理事業決定公団、用地取得に着手	42	菊名・新横浜間の複線化	
	45	線引きの決定					42	こどもの国線の開通	
	46	農専地区設定要綱の制定					43	東名高速道路の開通	
	47	工業等制限法の施行	47	青少年図書館、青葉台に完成	47	新羽・大熊農専地区の完成			
	48	新総合計画の発表	47	三保市民の森開園	48	池辺農専地区着工	47	地下鉄１号線（上大岡・伊勢佐木長者町）の開通	
	49	第１回区民会議（緑．港北）	49	港北下水処理場の完成	49	港北ＮＴ事業認可、工事着手			
昭和50年代	53	港北区新総合庁舎の竣工	50	新横浜駅北部地区土地区画整理事業の完了	51	港北ＮＴ事業推進連絡協議会として改組	52	田園都市線あざみ野駅の開業	
	53	山内出張所、支所に昇格	52	小机城跡市民の森、開園					
	55	鶴見川流域総合治水対策協議会の設置	52	あざみ野に、地区センター・図書館完成	54	早渕川・大熊川の改修完了	54	横浜線十日市場駅開業と東神奈川・橋本間の複線化	
	56	鶴見川流域整備計画の策定	53	日吉地区センター完成	54	第１回仮換地の指定	55	町田駅再開発事業の完成	
	56	よこはま２１世紀プラン	56	長津田地区センターの完成	55	事業計画の変更	55	地下鉄３号線（横浜・新横浜間）の着工	
			57	鉄青少年スポーツセンター完成					
			57	多摩プラザーに東急S.C.オープン	58	第二地区の一部に入居開始			

② 小田急線は長くレクリェーション電車としての性格を有していたが、東横線沿線は田園調布、自由ケ丘、妙蓮寺等、比較的高級な住宅地イメージで市街化が進展した。

③ 戦後も昭和３０年代になると首都圏への人口集中が激しくなり、東横線と小田急線との間に「多摩田園都市」の構想が打ちだされ、昭和３８年、田園都市線の着工とともに、駅周辺での土地区画整理事業等が大規模にはじまった。この地域への人口定着は昭和40年代から本格化した。

④ 田園都市開発とともに、昭和３９年、国道２４６号開通、翌年第３京浜の開通、更に昭和４３年、東名高速道路といった首都圏の放射状道路網の整備がすすみ、東京からの市街化の波がおしよせ、スプロール開発の恐れがあった。

⑤ そうした中で、スプロール開発の未然防止を図るために、港北ニュータウン計画が市の六大事業の一つとして公表（昭和３９年）された。昭和４４年には土地区画整理事業や農業専用地区が決定、様々な事業の骨組みが定められた。

⑥ 一方、昭和３９年には根岸線が開通し、横浜線が磯子駅まで乗り入れを開始するとともに、新横浜駅開業等によって、横浜都心とこの地域とのつながりを強めた。次第に、田園都市線や東横線とはちがった、横浜とのつながりの強い宅地化が波及するにいたった。

⑦ このように、港北ニュータウン周辺での宅地化が着々と進展する中で、昭和４０年代から顕著になりだしたのは、公共、民間を問わず、地区センター、テニスコート、ミニゴルフ場、カルチャーセンター、ショッピングセンター、市民の森といった商業から文化に及ぶ多様な分野の施設立地がみられることである。

（主な関連事業・構想）

関連地区およびその周辺を対象に、各課で検討されている都市整備の事業・構想の主なものは次のとおりである。

① 道路 ── 道路局高速道路課、街路課、港北ニュータウン関連街路建設事務所

ａ．第三京浜のインターチェンジ構想

第三京浜の港北インターチェンジはすでにパンク状況にあり、港北インターの北部に新インターチェンジを設置する検討がはじまっている。港北ニュータウンの都市活動面からもその必要性は高く、周辺土地利用・既存道路（計画）との接続、用地確保の可能性等から、新吉田への設置が有望である。

ｂ．都市計画道路整備

新横浜元石川線はすでに暫定開通し、その他の都計道についても造成工事の進捗にあわせ整備が始まっている。公団施行地区外の都計道としては、横浜・上麻生線の一部（都田）と中山・北山田線の一部（川和）が昭和６５年までに整備される予定になっている。

② 産業 ── 経済局企画調査課、工業課、商業課

ａ．リサーチセンターパーク構想

自然環境をいかして民間ならびに公的の研究所が多数立地した団地を計画的に設置する構想。大規模なものというよりは、シンボル的な中核地区とともに小規模地区を数ケ所分散配置するのが実現しやすいとされている。

ｂ．先端技術産業ゾーン構想

研究所だけでなく、生産施設を有するハイテク団地、研究所と研究開発型企業が立地したリサーチ＆ハイテク団地、ビル形式によるハイテク街区等の整備を図る構想。現在、これらの前提として、先端技術産業振興助成制度の創設、産業用地の先行取得策等の環境づくりを検討中である。

ｃ．北部物流センター構想

市の北部を対象として、物流センターを新規につくる構想で、卸売、倉庫、運輸等の流通施設を集積したものである。その適地として、川向地区、新吉田地区、小机地区の３ケ所が検討された。有望視されていた川和地区は、農業振興地域内である等の理由で断念され、現在新吉田地区で検討されている。

③ 農業 ── 緑政局緑政課、北部農政事務所

農業専用地区での基盤整備をすすめるとともに、都田地区一帯の環境維持のために必要とあらば農業振興地域の拡大指定を検討する。また、新田地区（新吉田一帯）と中川地区（早淵川沿い）で観光農業振興事業が進行中で、ナシ園等が造成、植樹されてきており、開発区域設定にあたっては充分考慮すべきである。

図1－12　主な関連事業・構想

1982

都市計画道路（整備済）
都市計画道路（整備中）

都市計画道路（整備予定）
都市計画道路（計画）

東名高速道路，第三京浜道路

第三京浜インターチェンジ構想

高速鉄道3，4，6号線

リサーチセンターパーク
先端技術産業等の導入検討地区

北部物流センター検討地区

観光農業振興事業

ニュータウン区域
市街化調整区域

その他地区
農業専用地区

公団施行地区
既開発地区

N

1／30,000

0KM　0.5　1　1.5　2

第２章　導入都市機能の可能性

1.　都市の育成と導入都市機能

　１）都市の育成

　２）導入都市機能

2.　導入都市機能の動勢

　１）生活・文化

　２）研究・開発

　３）工業・流通

　４）農業・緑地

3.　ニュータウン開発と都市機能

　１）都市機能導入の事例

　２）港北ニュータウンにおける都市機能導入の背景

表２－１　郊外地域の総合整備

〈長期目標〉

1．緑豊かな環境を生かし、自然と調和のとれた市街地を形成する。

2．生活関連施設の整備、面的整備をすすめ、良好な住環境をもった市街地を形成する。

3．骨格的都市施設の整備、地域拠点の整備、就業の場の整備をすすめ、まとまりのある郊外地域を形成する。

〈施策の方向〉

1．緑地ネットワークの形成

郊外地域は、緑豊かな特性を生かし、自然環境と調和のとれた市街地形成をめざす。そのため良好な自然の保全、公園整備、緑道整備をすすめるなかで、緑のネットワークを形成していく。

2．交通網の整備

(1) 幹線道路の整備をすすめ、郊外地域相互の連絡強化をはかる。また、生活道路に対する自動車規制を行うことにより、生活道路への通過交通の進入を排除し、安全な生活空間を形成する。

(2) バス道路の整備、駅前広場の整備をすすめ、バス路線の再編をはかる。

また、今後の交通需要の変化に応じ、地下鉄、新交通システム等公共輸送機関の導入を検討し交通貧困地域の解消をめざす。

(3) 地域の一体性を確保するため、郊外拠点を結ぶ環状鉄道について、周辺土地利用との調整をはかりながら検討を行う。

(4) 交通網の整備にあたっては、周辺土地利用への影響に十分配慮するとともに、今後の社会的情勢の変化に対し必要に応じて計画の見直しを行っていく。

3．地域拠点整備

(1) 鉄道主要駅を中心に、商業、文化等の施設を計画的に誘導し、地区の特性を生かした拠点を形成する。

(2) 整備手法としては、再開発・修復等さまざまな手法を多面的に活用するが、計画化、事業化に際しては住民の意向を反映し、住民参加による住民主体の街づくりとなるよう配慮をする。

4．地域施設、文化施設の整備

図書館、体育館等地域施設、文化施設を整備し、市民文化育成の場をつくる。日常生活圏レベルにおいても、地区センター等の施設を適正に配置し、地域活動の活発化をはかる。

5．良好な住宅地の整備

都市施設整備のおくれている地区については、土地区画整理事業等を中心に整備をすすめ、良好な市街地を形成する。その際民間活力を十分活用できるような整備手法の開発をめざす。

6．港北ニュータウンの建設

(1) 現在、住宅・都市整備公団によって施行中の土地区画整理事業については、道路・鉄道等関連公共施設の整備とあわせ、事業の早期完成をめざす。また、事業の進捗をみながら、住宅建設を促進し、人口の計画的定着をはかる。

(2) 生活関連施設の整備、自然環境の保全により都市環境の良好な市街地を形成する。また、施設管理、地域文化の育成に対し、住民の積極的な参加を期待する。

(3) 公園、斜面緑地、緑道等によって、十分なオープンスペースを確保し、緑豊かな市街地を形成する。

また、農業専用地区については、土地基盤整備、農業近代化施設整備等農家の経営安定化対策によって都市農業の確立をはかる。

(4) 早渕川沿いの市街化調整区域等については、レクリエーション施設、文教施設等市街化調整区域にみあった土地利用を検討し、計画的な誘導を行う。

(5) ニュータウンにふさわしい新たな都市施設として、地域冷暖房、ＣＡＴＶ(地域有線テレビ)、共同溝について、引き続き調査・研究を行っていく。

7．郊外地域における産業の立地

雇用の場を確保し、職住近接の都市構造を形成するため、既存の内陸工業地帯の再編整備をすすめるほか、施設整備計画、土地利用計画との整合性を考慮しながら、郊外地域に適した産業の立地をはかる。

「よこはま21世紀プラン」

1　都市の育成と導入都市機能

1）都市の育成

（よこはま２１世紀プラン）

①　郊外地域の総合整備

昭和５６年、「よこはま２１世紀プラン」が策定され、行政運営の新しい指針となっている。港北ニュータウンに関連するものは、同事業計画第５章第３節第６項「郊外地域の総合整備」の中で、計画の基本方向が示されている（表２－１）。

②　緑区・港北区計画

２１世紀プランは、区別計画としてもまとめられている。緑区と港北区の区別計画では、それぞれの将来像を「文化緑園圏」、「自然と調和した活気ある街」として設定している。いずれも、「自然環境との調和を図りながら、文化や産業を育成した活気にあふれた街づくり」が基調となっている。

（新神奈川計画）

神奈川県を、横浜・川崎地域、三浦半島地域、県央地域、湘南地域、県西地域、津久井地域の６ブロックに分け、それぞれの特性をいかした将来像の実現をめざしている。

港北ニュータウンは横浜・川崎地域に入り、当該地域は「みどり豊かな国際文化都市」「中枢・業務管理機能を備えた神奈川の中核都市」「先端技術産業が市民生活と共生している中核産業地域」をめざしている（図２－１）。

（首都圏整備計画）

国の都市政策は各省庁によって様々な展開をみているが、広域圏での都市形成の基本は「首都圏整備計画」（昭和５６年６月、国土庁）に基づいている。

首都圏整備計画では、「広域多核都市複合体」の形成をめざしている。その中でも、横浜市は既成市街地と近郊整備地帯からなる枢要な核都市として位置づけられ、重点課題として高次の業務管理機能の誘導・強化に努めることとされている（図２－２）。

図２－１　新神奈川計画における地域区分

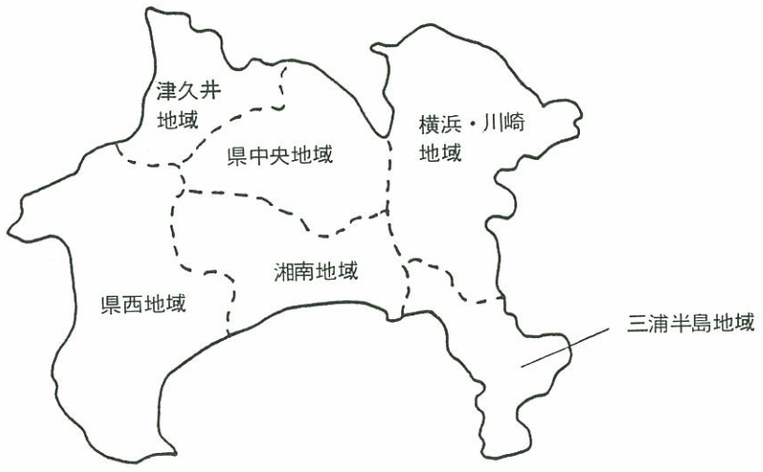
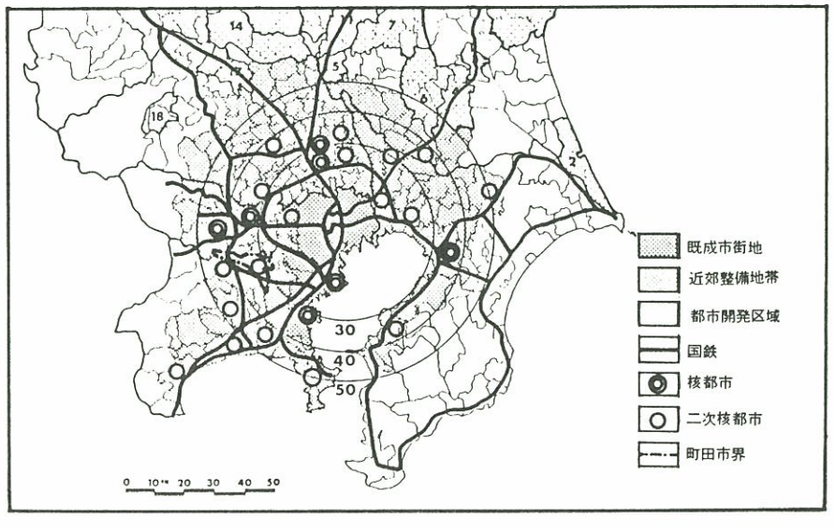


図２－２　首都圏整備計画地域区分



2）導入都市機能

（新都市軸と生活文化機能－図２－３）

①　小田急、世田谷街道を軸に、マイコンシティ（川崎市麻生区）、厚木森の里研究学園都市等の先端技術産業や研究開発機能の複合的な開発がみられる。

②　田園都市線、国道２４６号では、スタジオ、ＣＡＴＶ、スポーツ・レクリェーションクラブ等の文化、情報産業の開発が進んできている。

③　また、小田急、田園都市線のベルト地帯では、大学、短大等の立地が目立ってきている。

④　この小田急・田園都市線ベルトの都市発展は、住宅団地開発により始められた東京のベッドタウンという域を脱して、京浜都市軸とは別の新しい都市軸の形成へといたっている。

⑤　それは、近年の情報社会化、サービス産業化等の経済社会の変化に応じて、生活文化それ自体を素材とした文化産業開発による都市軸の進展である。

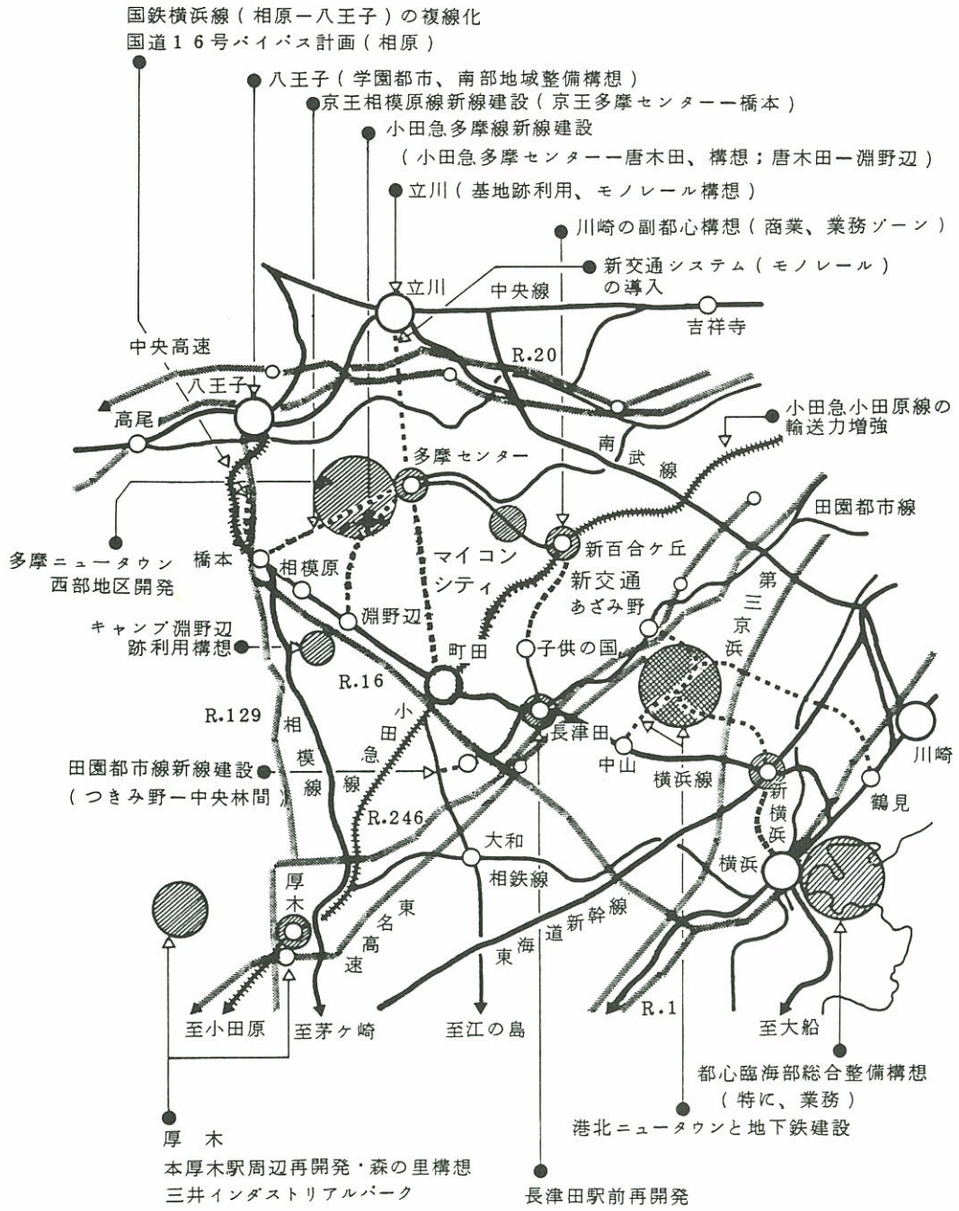
⑥　そのイメージは、研究所、キャンパス（学園）、カルチャーセンター、テニスクラブ、ひらがな駅名、ＣＡＴＶなどによって象徴される、いわばハイライフな地域イメージである。

⑦　この地域イメージが、都市生活のアイディンティティを担い、そのことが新しい文化産業を誘発するといった展開のなかで、新しい生活文化機能が形成されてきている。

（先端技術産業と研究・開発機能－図２－４）

①　先端技術産業系の発展はめざましく、京浜工業地帯の装置型産業に替って、かつ、これまでの京浜工業地域の集積を背景に、新たな先端技術産業の立地が、南武線、横浜線沿いに内陸地帯へと進出してきている。

図２－３　都市発展動向



② 南武線沿線は最大の先端産業集積地帯であり、マイコンシティはこの一環として取り組まれている都市政策である。

③ 横浜線では、池辺町の日本電気宇宙開発棟、相模原の国立宇宙科学研究所が立地し、これは横浜線セクターでの官民一体となった宇宙航空産業開発となっている。

④ 先端技術産業の進展は広範な分野に及ぶ変革をもたらしている。特に、工業においては、これまでのスケールメリット、大型装置化、量産化を基軸とした生産方式から、小型化、省力化、多種生産型へと移行してきている。

⑤ こうした変革によって、工業においては自動化、省力化、異業種間複合が進むとともに、それを可能とする研究、開発部門が一つの分野として独立してきている。

流通においても、情報システム化によりフロー、ストックといった物流から、販売と結びついた多様化がみられる。

⑥ このような研究、開発という新規機能は、情報化によって工業流通機能と結合し、高度な産業機能を形成してきている。

（文化、先端技術のクロス・エリア）

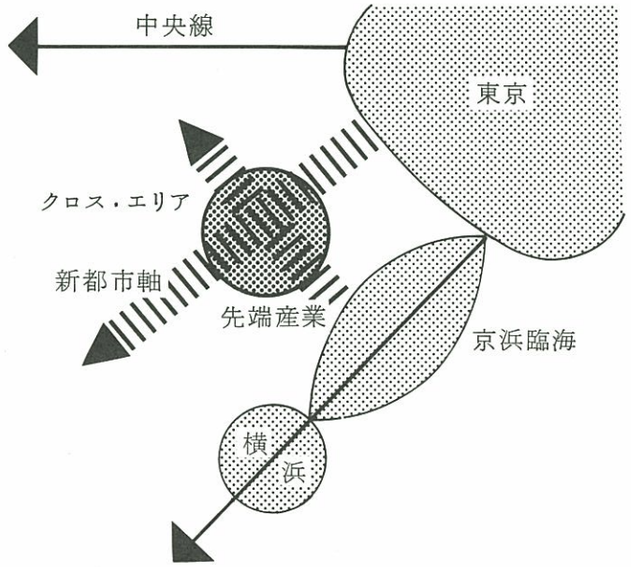
① 小田急・田園都市線ベルトにおける近年の文化産業開発による新しい都市軸の進展は、情報、研究・開発機能を誘引している。

② 一方、先端技術産業の内陸進出は、京浜工業地域の集積を背景にしている反面、首都圏での研究開発機能が集積し得る新都市軸に依存してきている（図２－４）。

③ 港北ニュータウンは、丁度、小田急線沿い新都市軸と先端技術産業立地方向とのクロス・エリアにあたり、鉄道及び東名高速、第三京浜などの広域交通網に囲まれた開発適地となってきている。

文化及び先端技術産業とのクロスは、文化、情報、研究、開発などの多分野にわたる複合的な都市機能を形成するものとなろう（表２－２）。

図２－４　クロス・エリア



（都市環境）

① 都市の急激な拡大傾向は一段落し、周辺農村地域の全地域市街化想定は難しく、逆に農業・緑地の希少価値が高まっており、これまでの開発抑制による保護から都市環境としての整備が重要な時代となってきている。

② 農業は、地元消費システムの進展などにより都市の多様性を保障するとともに、緑地は、防災、レクリエーション、アメニティを保障し、これらの系統的な整備は、新しい都市環境機能を形成するものとなる。

表２－２　都市の変容と導入都市機能

変化要因	導入都市機能	特質，傾向
ベットタウン（住宅団地開発） ↓ 新都市軸形成 （生活文化産業開発）	生活・文化	① 郊外型ショッピングセンター化（量販・合理化、車でのショッピングサービス）、及びＣＡＴＶ、ＶＡＮ等の情報システム化（在宅ショッピング、メーカーから小売までの販売システム）。 ② 小田急、田園都市線沿線のハイライフイメージとあいまった文化産業化（スタジオ、カルチャーセンター、ゴルフ、テニスetc）。
	研究・開発	① 大学、短大、各種学校などの都心部高地価経営からの転出と郊外でのキャンパスイメージ化。 ② 工業等の更新、高度化、または先端技術開発による研究、開発部門の独立化。
臨海工業（工業等制限） ↓ 先端技術産業（内陸進出）	工業・流通	① 先端技術開発による自動化、省力化及び異業種間複合（自動化工場、サービス・インダストリー、ベンチャービジネス、マイコンシティ）。 ② 情報システム化による物流コントロールの拡大と施設の多様化（集配センター、展示場、倉庫販売、リース）。
環境保護（開発抑制） ↓ 環境形成（誘導整備）	農業・緑地	① 都心地域内農業の希少価値向上にともなう生鮮食物供給と地元消費システムの進展、及び農家のパーソナリティの発現（野菜等集約農業、直販、観光農園、市民農園、有機農業）。 ② 緑地保全施策の進展及び防災、レクリェーション、アメニティ等の施設化（緑基金、ＴＤＲ、都市緑地、散策路、運動公園）。

2　導入都市機能の動勢

1）生活・文化

（商　業）

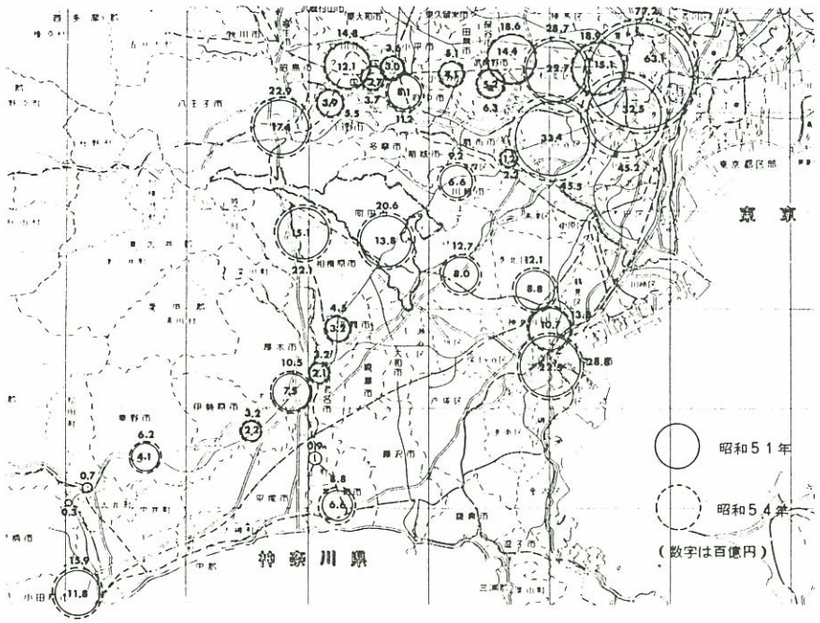
広域的に商業集積状況をみると、横浜都心部や東京都心部を除けば、周辺では町田、厚木等が広域的で高次の商業機能を有している（図２－５）。

一方、市北部地域の商業核として、新横浜・長津田・多摩プラーザ・港北ニュータウン等の拠点整備が着々とすすんできている。

今後、田園都市線や港北ニュータウンの人口集積に対応して商業核の変転が予想される。

また商業形態そのものも、自動車交通サービスと結びついた郊外型ショッピングセンターの立地や、情報サービスと結びついた在宅販売の普及などの変化が予想される。

図２－５　周辺都市の小売業販売額－Ｓ．51．Ｓ．54．



（文化・情報）

文化・スポーツ関連の施設立地は、田園都市線沿線で盛んである。主婦層に人気の高いカルチャーセンター、亭主族が多く利用するゴルフ場、両者に人気のある会員制のテニスコート等は、高い需要に対応して民間レベルでの経営が一般的になっている（図２－６）。

また、新しい動向として、これまで東京都心に立地していたような施設、例えばＴＢＳ緑山スタジオ・劇団四季の練習場等の集積がはじまっており、東急はＣＡＴＶの新会社を設立して情報文化産業への取り組みを開始している（図２－７）。

緑区・港北区の市民は東京に近いこともあって、強い文化欲求をもっており、定着する市民の増大に伴って、ますますこの傾向は強まると思われる。

したがって、スポーツや文化活動等の市民活動の成熟に対応して次から次へと新しい文化・情報機能への需要が生まれ、それへの対処が重要になってこよう。

神奈川県では、横浜市と川崎市の北西部を芸術、情報、各種研究機関からなる文化産業ゾーンとして位置づけ、新交通システム導入等の施策が検討されてきている。

図2－6　商業・文化施設（民間）の分布

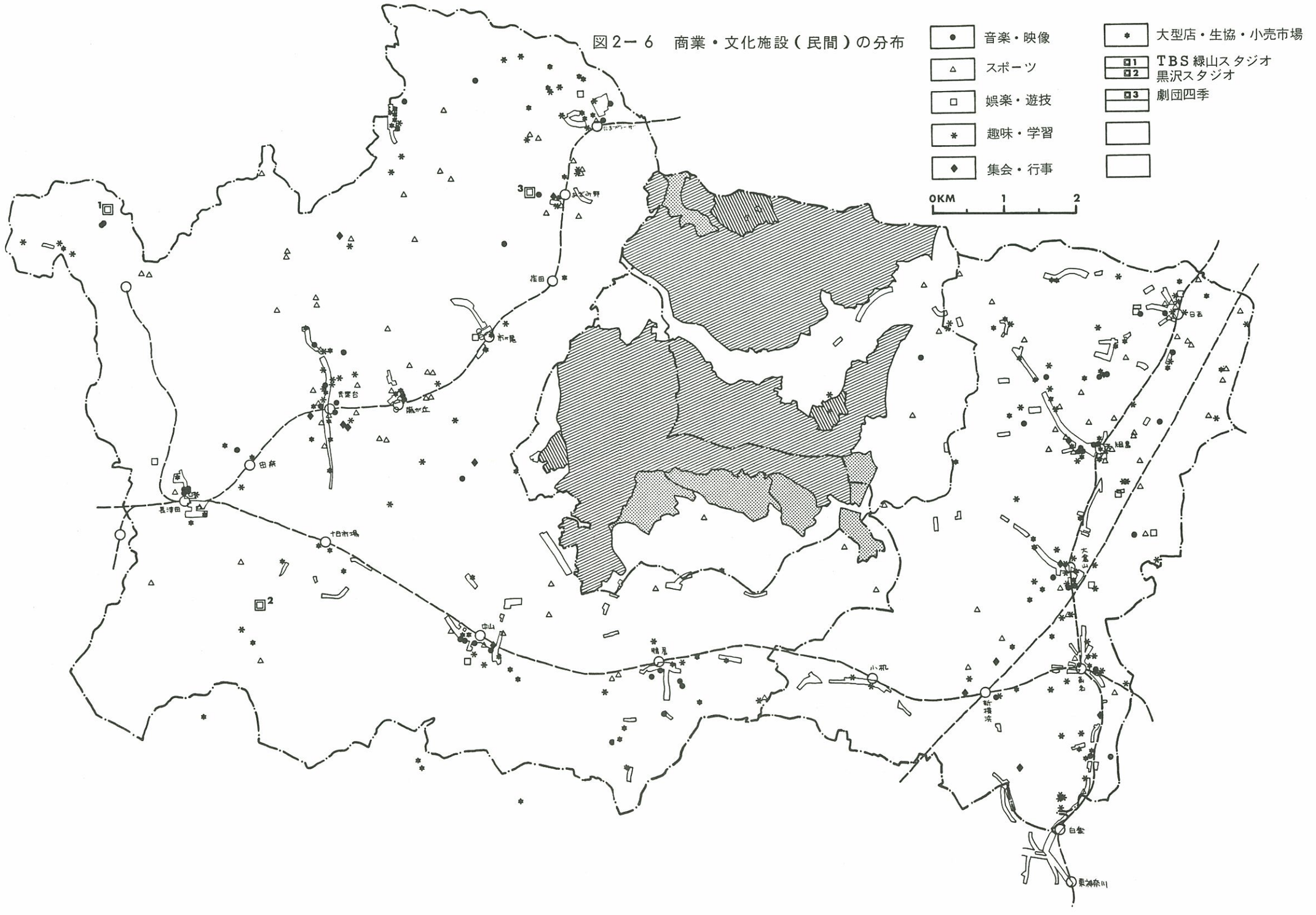
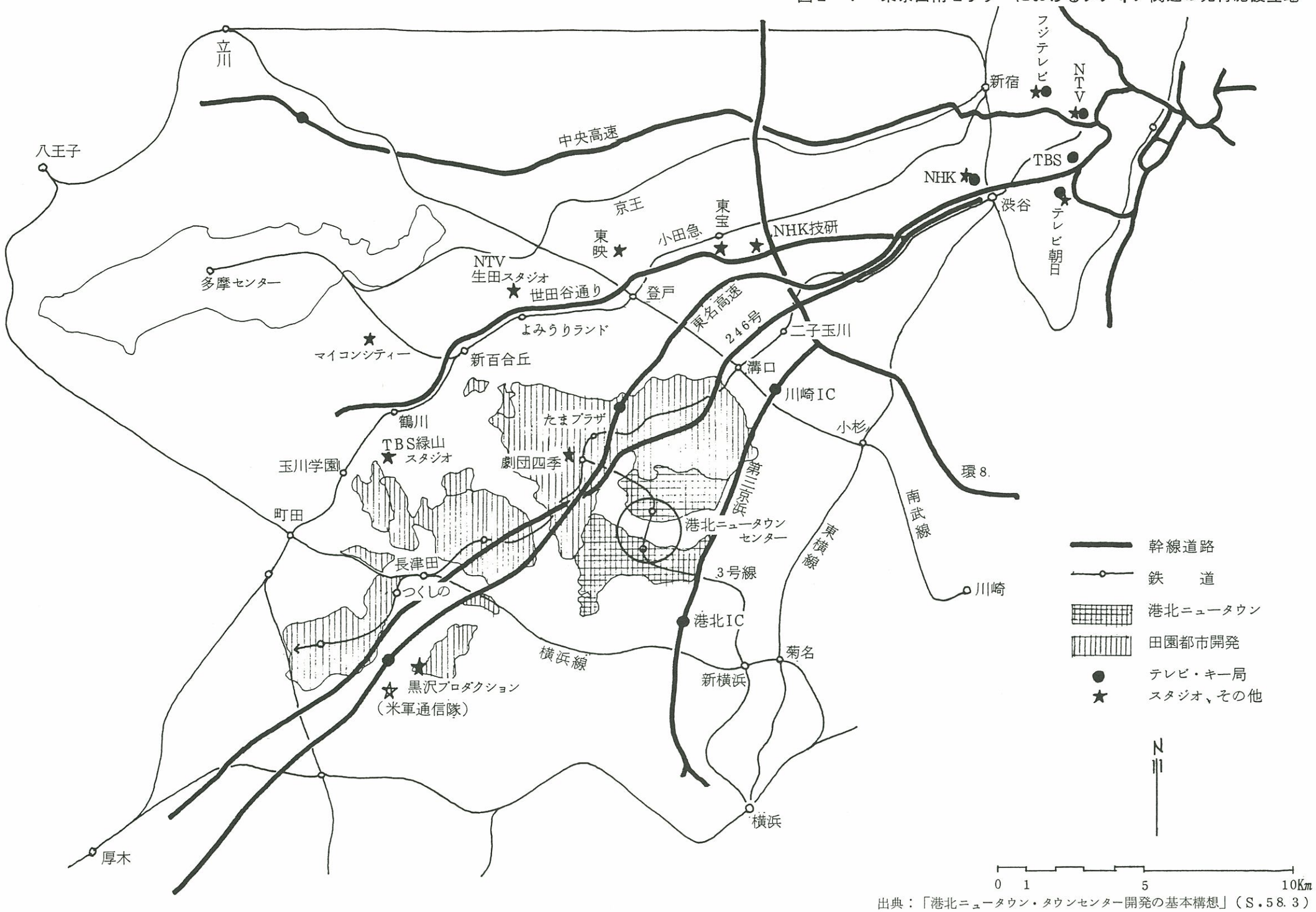


図２－７　東京西南セクターにおけるメディア関連の先行施設立地



出典：「港北ニュータウン・タウンセンター開発の基本構想」（S．58．3）

2）研究・開発

（大学・短大等）

以前は、大学・短大等は東横線沿いにしか立地しておらず、近年になって、小田急線と田園都市線の沿線及びその間の地域に立地する傾向が目立つ。

横浜線沿いの立地傾向が見受けられないところから判断すると、大学・短大等は、東京都心と結ぶ首都圏の放射状の鉄道沿線に立地することが分かる。第二の立地条件としては、緑につつまれた広いキャンパスという教育環境を形成する必要から、まとまった緑地の多い新しい市街地であることがあげられよう（図２－８）。

こうした大学・短大等の立地条件を考え合わせると、今後とも、着々と基盤が整いつつある緑区やニュータウン周辺地域への進出可能性は高いと推定できる。

（研究機関）

研究機関の分布をみてみると、工場分布とオーバーラップし、製造業の立地と深い関わりをもつことをうかがわせる（図２－８）。

特に、周辺では港北区と緑区とを較べると、研究機関数は前者が研究員数は後者がそれぞれ多い結果となっている。緑区内の研究機関での研究員数は、三菱化成総合研究所の８００名を筆頭に、合計1,600名程に達し、比較的規模の大きい研究機関が立地している（表２－３）。

緑区内には、未だまとまった緑地があり、鶴見川流域を中心とする工場地帯もかかえていることからすると、研究機関の立地可能性は高いと言えるが、高い土地価格が大きなネックとなっている。

大規模な研究施設群のあり方は、厚木市に形成されつつある「森の里研究学園都市」として一つのモデルが提示されており、研究機関の立地による地区形成を図る際には参考になる点も多いと考えられる。

表２－３　試験研究機関一覧（緑区・港北区）

＜緑　区＞

名　称	種　別	所在地	開設年	研究員数
1 日本専売公社 中央研究所	国立・公共企業体試験研究所	緑区梅が丘 6－2	昭和48	200
2 三菱化成工業㈱ 総合研究所	無機化学工業製品	緑区鴨志田町 1000	昭和 9	800
3 諸星インキ㈱ 技術部	塗料・インキ	緑区青砥町 450	昭和 6	110
4 スタンレー電気㈱ 技術研究所	電気機器	緑区荏田町 2456	昭和44	93
5 三基電子工業㈱ 開発部	電気機器	緑区荏田北 2-1-6	昭和38	5
6 富士通化成㈱ 技術部	その他製造業	緑区川和町 654		
7-a 東京工業大学 大学院総合理工学研究所	国立・公立私立大学	緑区長津田町4259	昭和50	198（大学院580）
7-b 東京工大 資源化学研究所	国立・私立大学付属研究所	〃	昭和29	49
7-c 東京工大 精密工学研究所	〃	〃	昭和29	51
7-d 東京工大 工業材料研究所	〃	〃	昭和33	41
8 金沢医科大学病院 経営管理研究所	国立・私立大学付属研究所	緑区奈良町 1566-281		
9 井上ジャバックス 研究所	＊（電気機器）	緑区長津田町5289	昭和45	20

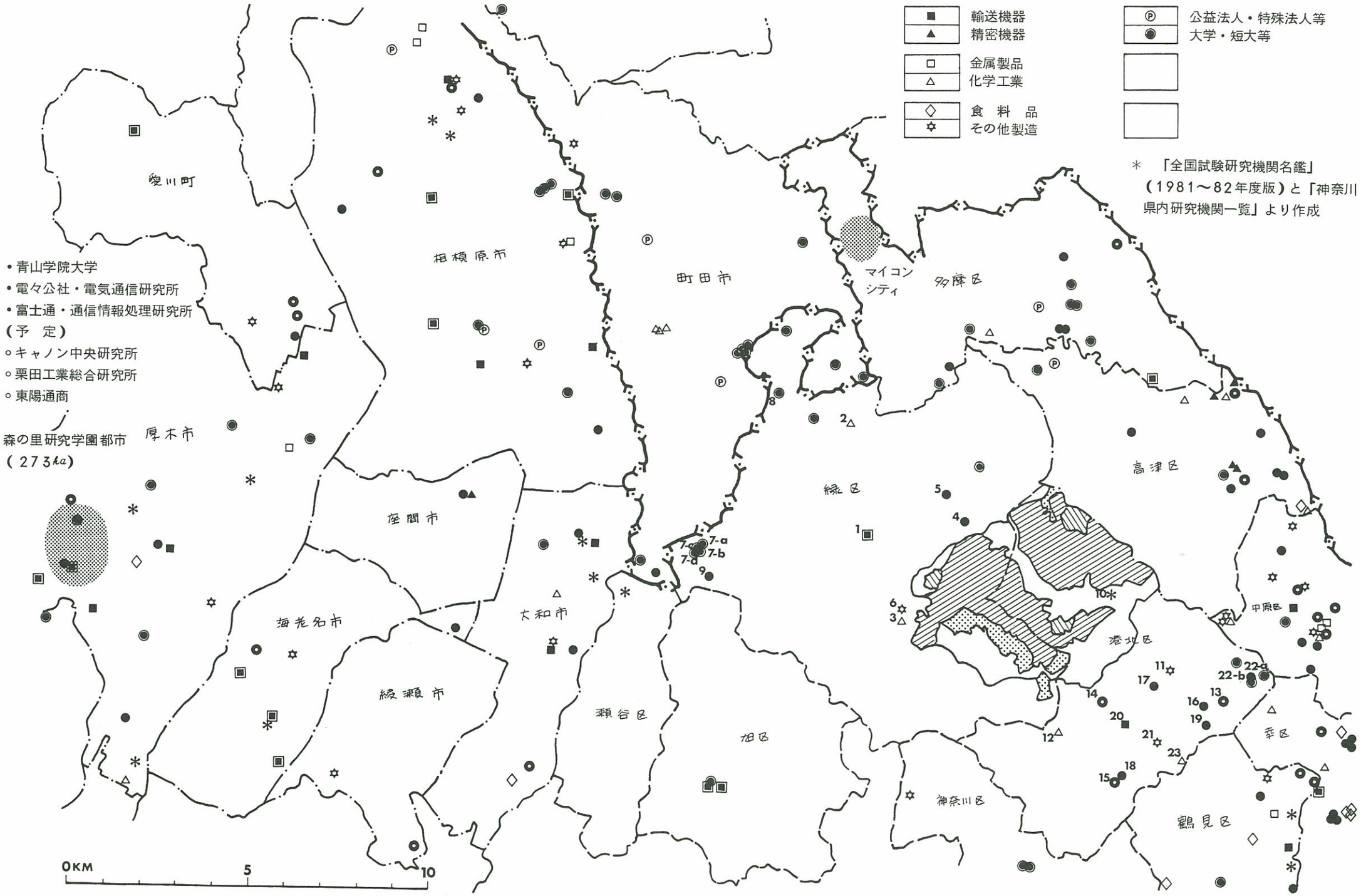
＜港北区＞

名　称	種　別	所在地	開設年	研究員数
10 フジタ工業㈱ 技術研究所	建設	港北区下棚町 74	昭和35	91
11 内外編物㈱ 技術部	繊維	港北区綱島西 5-4-5	大正 9	12
12 ㈱資生堂 研究所	その他化学工業	港北区新羽町 1050	大正 5	340
13 ㈱岡本工作機械製作所開発部	機械	港北区篠輪町 1000		
14 岩田塗装工業㈱技術本部	〃	港北区新吉田町3176	大正15	20
15 アマノ㈱ 技術部	〃	港北区大豆戸町275	昭和 6	39
16 松下通信工業㈱開発研究所	電気機器	港北区綱島東 4-3-1	昭和33	
17 日立コンデンサ㈱技術開発部	〃	港北区新吉田町1510		
18 大井電気㈱ 研究所	〃	港北区菊名町 7-3-16		
19 ㈱エヌエフ回路設計ブロック技術部	〃	港北区綱島東 6-3-20	昭和34	34
20 自動車ねじ工業㈱技術部	輸送用機器	港北区太尾町 1416		
21 ㈱ニフコ 開発室	その他製造業	港北区樽町 355	昭和42	8
22-a 慶応義塾大学 工学部	国立・公立私立大学	港北区日吉 3-14-1	昭和14	
22-b 慶応義塾大学 情報科学研究所	＊	港北区日吉 4-1-1	昭和44	5
23 明治製菓㈱ 中央研究所	＊（化学工業）	港北区師岡町 760	昭和36	

資料：科学技術庁監修「全国試験研究機関名鑑」1981～1982年度版

＊印は、神奈川経済研究所編「神奈川県内研究機関一覧」による。

図２－８　大学・研究機関等の分布



3) 工業・流通

（工　業）

港北ＮＴの南・東部に接して鶴見川流域工業ゾーンが、北東部には川崎市高津工業ゾーンが立地する。西部には、相模原や座間・大和等の県央内陸工業ゾーンがあり、これらはいずれも機械工業が主体である（図２－９）。

こうした内陸工業ゾーンは先端技術産業のゾーンでもあり、特に川崎市のそれは首都圏最大の先端技術産業の集積地帯である。

新しい試みとして、川崎市はマイコン関連企業団地の建設をめざす「マイコンシティ」を麻生区栗木で実現しようとしており、鶴見川流域工業ゾーン内の日本電気ではすでに、延べ床面積6,000㎡という日本最大の「宇宙開発棟」を完成させ、先端技術のメッカとなっている。

港北ニュータウン区域の東側と南側に、工場の新増設を禁止する工業等制限区域ラインが走っており、その内側の工業地帯や準工業地域では工場立地が強く規制されている。その意味では、工業等制限区域外で工場地帯に隣接する「その他地区」は、有望な立地環境におかれていると言える。

先端技術産業の立地動向に対して、横浜市では、その導入促進のため、ハイテク団地（１～３ha）、リサーチ＆ハイテク団地（１０～２０ha）、リサーチセンターパーク（３０～５０ha）などの関連開発整備が検討されている。

また、神奈川県においても、「工業の質的転換の促進」と「神奈川県を技術開発のメッカ」とする「頭脳センター構想」をかかげている。

（流　通）

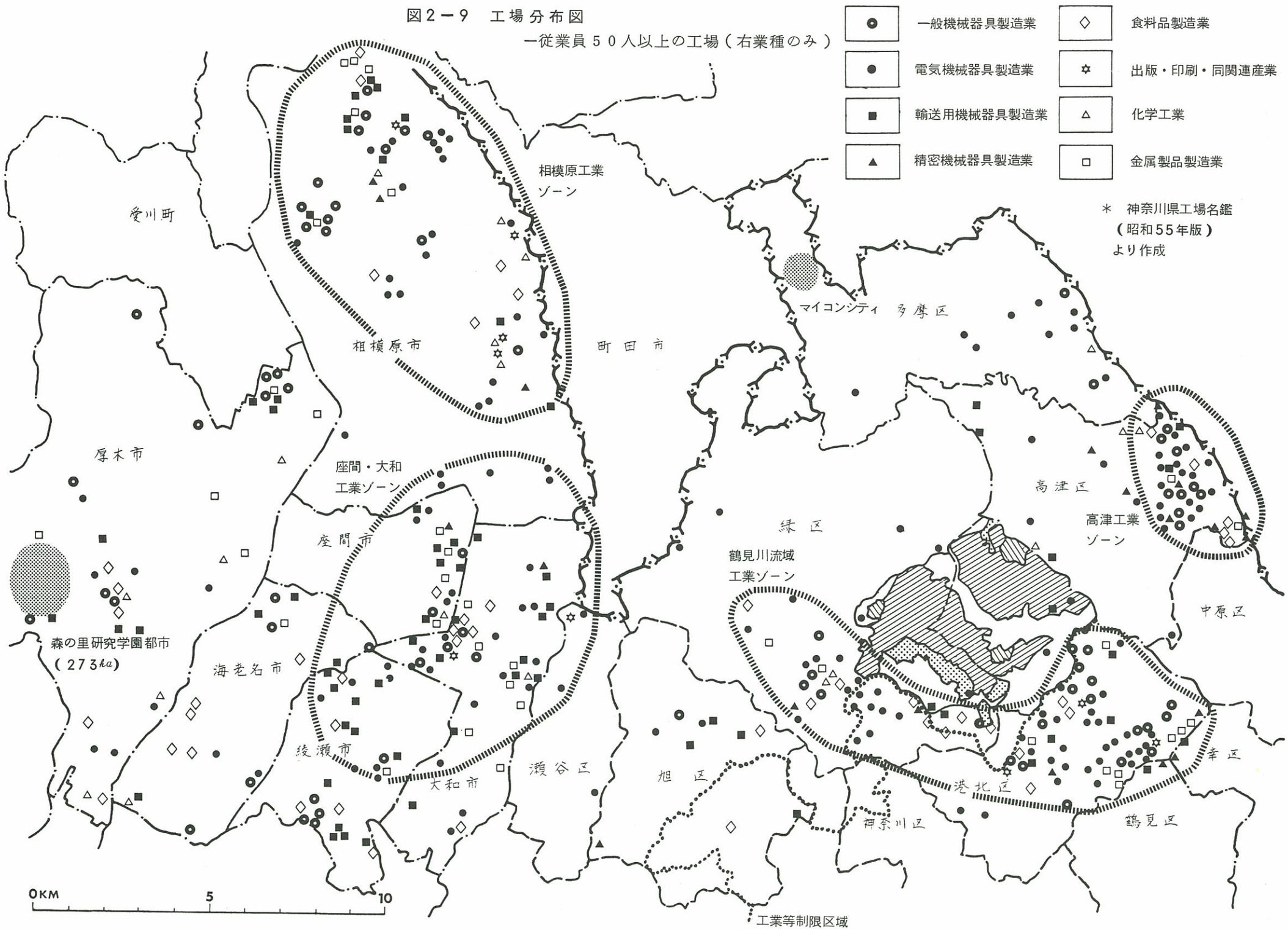
臨海部の素材型工業の停滞、高度組立加工等の郊外立地と対応して、高付加価値貨物の流動が目立つようになり、内陸部での輸送ニーズ、倉庫等の保管ニーズが高まってきている。

東名高速道路の横浜インターや第三京浜の港北インターの周辺には、倉庫・保税上屋・車輌置場・配送センター等の流通施設の集積が進んだ。

特に、港北インターはニュータウンに隣接し、新横浜・元石川線も開通したために、インター周辺の水田地帯や「その他地区」の折本地区等においては、流通施設の立地可能性が高まっていると思われる。また、港北インターはパンク状態であり、港北ニュータウンとの関連も踏まえて新規のインターチェンジをつくる必要が高まっている。

図２－９　工場分布図

－従業員５０人以上の工場（右業種のみ）



4）農業・緑地

（農　業）

緑区、港北区は、農家数、経営耕地面積とも比較的大きく市内での農業に占める位置は高い。

港北ニュータウン地域での農業状況をみると、都田、新田地域の農業が盛んである（図２－１０、表２－４）。

特に、都田地区は横浜市内でも都市農業の産地形成がすすんだ地区であり、今後とも専業的な農業経営の可能性が強いところである。

新田地区は、都市化が進んだところであるが、都市農業の精鋭も多く、都田についで農業が盛んな地域である（図２－１１）。

現在、市場出荷が主流を占めているが、今後、直売所や産直方式などの地場流通システムや観光農業を含めてバラエティに富んだ都市農業の展開が期待される。

（緑　地）

多摩丘陵から三浦丘陵にいたる丘陵緑地は首都圏近郊緑地帯を形づくっており、港北ニュータウンは多摩丘陵東部地域の一郭に位置する。多摩丘陵東部地域は東京湾に向って開け、東南に多摩川、鶴見川、帷子川の各水系が発達する丘陵緑地となっている。

しかし、鉄道、道路が発達し東京通勤圏に入り、小起伏丘陵地でもあることから、交通網にそって宅地化が進んでいる。交通網は西南方向に発達したことから、丁度、東南に走る緑地水系と交差するものとなっている。

一方、多摩丘陵西部地域から三浦丘陵にいたる起伏の大きい丘陵地には規模の大きな緑地が連続分布し、都市化の進展のなかにあって、貴重な緑地機能を担っている（図２－１２）。

港北ニュータウン周辺地域では、多摩川、鶴見川沿いに公園、緑地、レクリェーション施設が立地する二大レクリェーション地帯が

図２－１０ 旧町村界

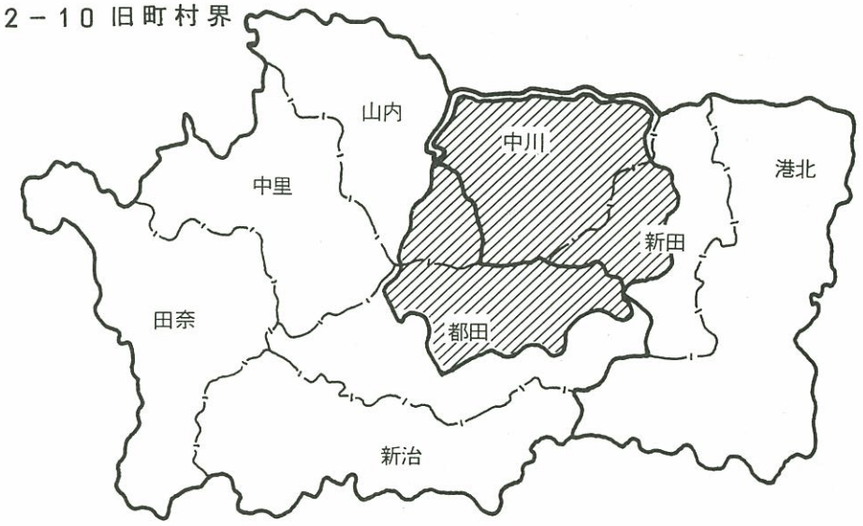


表２－４　旧町村単位でみた主要農業指標（緑区・港北区）

上段 / 下段	農家数 / 農家率	専業農家数 / 専業率	経営耕地面積 / 一農家当り平均経営耕地面積	販売金額５００万円以上の農家数 / 販売金額５００万円以上の農家率
横浜市	8,117戸 0.9％	972戸 12.0％	396,738a 48.9a／戸	471戸 5.8％
港北区	1,410 1.5	154 10.9	68,728 48.7	65 4.6
A 港北	551 0.7	28 5.1	24,110 43.8	4 0.7
B 新田	397 2.7	77 19.4	21,524 54.2	31 7.8
C 中川	461 6.0	49 10.6	23,094 50.1	30 6.5
緑区	2,232 2.4	259 11.6	112,509 50.4	93 4.2
D 都田	560 6.5	144 25.7	28,405 50.7	46 8.2
E 山内	315 1.9	27 8.6	15,169 48.2	6 1.9
F 中里	562 2.4	35 6.2	26,571 47.3	20 3.6
G 田奈	410 1.8	23 5.6	22,118 53.9	9 2.2
H 新治	385 1.8	30 7.8	20,246 52.6	12 3.1

資料：「S.55年国調結果」「S.55年農セン結果」

図2－11　地区別の農業状況

1982

● 牛久保農専地区
２４ha
植木に特化

● 鉄地区
（ナシ園多し）

● 中川地区（旧村単位）
水田の盛土による畑地化が進行
－観光農業振興事業（S.57年度指定 組合員１０名）

● 東山田地区ナシ
新植予定地

● ナシ園
が多い

● 新吉田地区
ナシの新植
予定地

● 茅ケ崎地区
ナシ園あり。クリ・
カキ園が特に多い。

● 北八朔地区
（フルーツパーク，ナシ園多し）

● 北八朔公園（S.57.2都計決定）
7.7ha，フルーツパークのセンター的位置づけ

● 新田地区（旧村単位）
軟弱野菜（ホウレンソウ・コマツナ）
果樹（ナシが主）
－観光農業振興事業（S.56年度指定 組合員１９名）

● 都田地区（旧村単位）
コマツナ・ホウレンソウといった軟弱
野菜の主産地で，農専地区が５ケ所
設定されている。

● 小山地区
（ナシ園多し）

● 鴨居東本郷農専地区（S.57.1指定 農家戸数83戸）

ニュータウン区域
市街化調整区域

その他地区
農業専用地区

公団施行地区
既開発地区

N

1／30,000

0KM　0.5　1　1.5　2

形成されている。

鉄道沿線の市街化と交差する緑地水系では、公園、運動場などの需要が高まってきており、鶴見川レクリェーション地帯では、田園都市線、東横線沿線でのテニス、ミニゴルフ、スイミングなどのスポーツゾーンの形成がみられる（図２－１３、表２－５）。

港北ニュータウンは、このスポーツゾーンに挟まれた鶴見川レクリェーションゾーンに位置し、今後、港北ニュータウンの緑地系施設、周辺緑地、広域的都市緑地などの整備により緑地水系と都市とがネットワークする緑地形成が期待される。

図２－１２　緑地構造

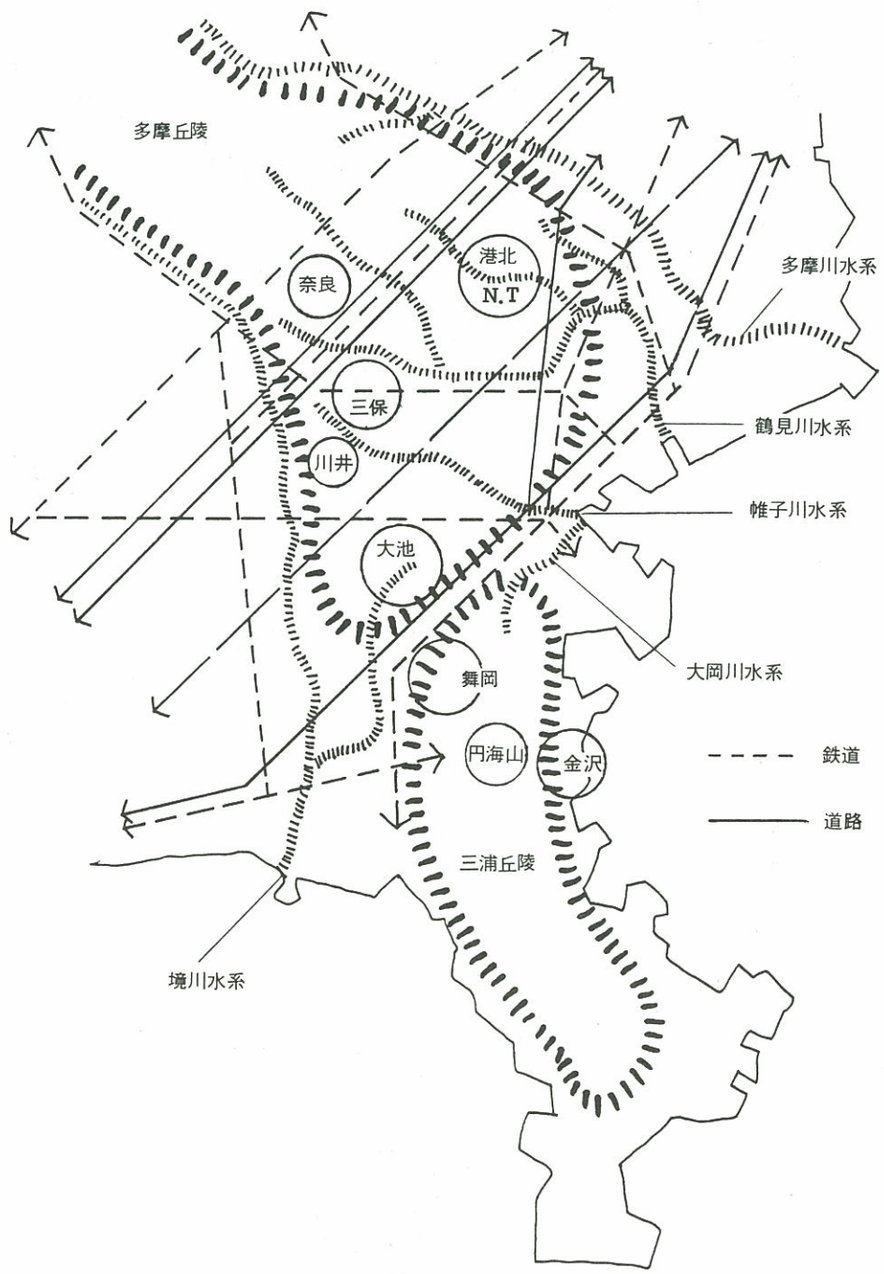
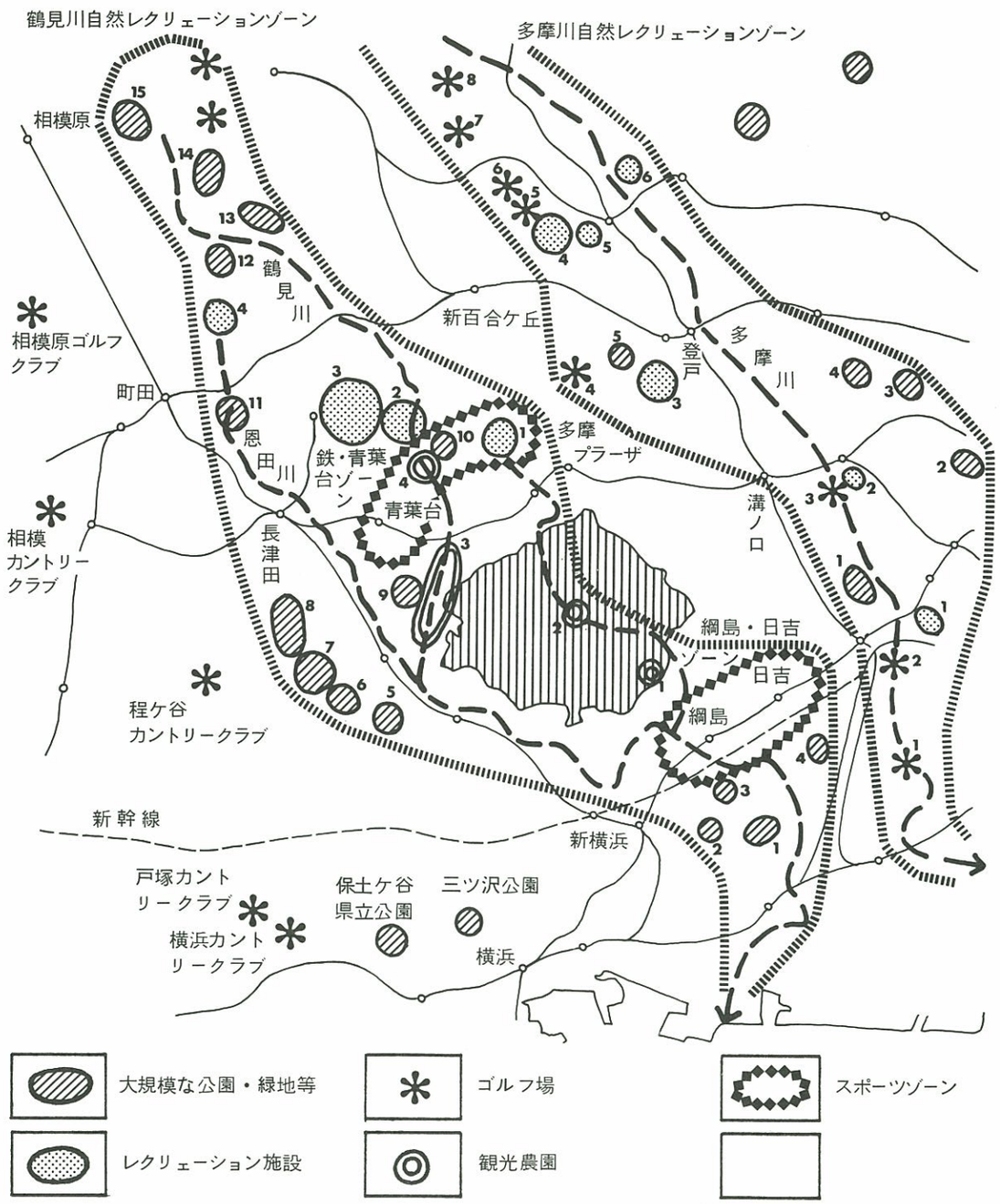


表２－５　レクリェーション施設の立地

	鶴見川自然レクリェーションゾーン	多摩川自然レクリェーションゾーン
大規模な公園・緑地等	1. 三ツ池県立公園 2. 獅子ケ谷市民の森 3. 熊野神社市民の森 4. 夢見ケ崎動物公園 5. 長坂谷運動公園 6. 四季の森 7. 都筑自然公園 8. 三保市民の森 9. 北八朔公園 10. 稲荷前古墳公園・市ケ尾横穴古墳 11. 芹ケ谷公園 12. 薬師池公園，七国山風致地区 13. 野津田公園 14. 図師小野路歴史環境保全地域 15. 小山田緑地	1. 等々力緑地 2. 駒沢オリンピック公園 3. 馬事公苑 4. 砧ファミリーパーク 5. 生田緑地，日本民家園
レクリェーション施設	1. 蟻山レクリェーション地区 2. 寺家・横浜ふるさと村 3. こどもの国 4. ひなた村	1. 多摩川園 2. 二子多摩川園 3. 向ケ丘遊園 4. 読売ランド 5. フルーツパーク 6. 京王百花苑遊園地
観光農園	1. 新吉田（倉部谷戸，中里）観光農業 2. 中川観光農業 3. 中里フルーツパーク 4. 鉄・黒須田観光農業	
ゴルフ場	1. 東京国際カントリークラブ 2. 府中国際カントリークラブ	1. 川崎パブリックコース 2. 多摩川ゴルフクラブ 3. 東急ゴルフ場 4. 川崎国際カントリークラブ 5. 東京よみうりパブリックコース 6. 東京読売カントリークラブ 7. 多摩カントリークラブ 8. 桜ケ丘カントリークラブ

図２－１３　レクリェーション地帯の形成



3 ニュータウン開発と都市機能

1) 都市機能導入の事例

① わが国のニュータウンは、これまで主として大量の公的住宅供給を目的として建設されてきたため、住宅を中心に各種公共施設と商業の配置を主内容とするものであった。事業手法としては、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業の２つが主なものである。

② しかし、その一方で、西神ニュータウンのように、工業団地、流通施設、学園・研究所といった多様な都市機能を当初から計画し、総合的な都市づくりを行っている例がある（表２－６、７）。

③ 多摩ニュータウンの場合には、昭和４９年１０月の南多摩開発計画会議で、児童発生率の増加、住宅規模の大規模化、業務施設用地やオープンスペース・駐車スペース等への土地利用転換の方針が打ちだされ、全体計画人口の２割削減が決められた。サービスインダストリー地区の設定はこの計画変更を機に構想され、単なる住宅都市からの転換を図ってきている。

表２－６　都市機能を導入・誘発したニュータウン

開発形態＼主な開発目的			住宅地開発が主	特定開発が主
計画開発	当初計画	一体開発	西神N.T.	筑波研究学園都市 森の里N.T.
		セット開発	竜ケ崎N.T.	
	中途計画		多摩N.T.	
周辺波及	隣接立地		千里N.T.	
	近接立地		千里N.T.	筑波研究学園都市

④ 住宅地開発ではなく、研究開発機能を軸にしたニュータウン開発事例としては、筑波研究学園都市と厚木・森の里ニュータウンがある。

⑤ また、必ずしも計画的ではないが、ニュータウン開発の波及効果として、基盤活用や人材活用等をめざす開発が、隣接した場所や近接した場所に立地する場合がある。千里ニュータウンでの大学や流通施設、筑波研究学園都市での工業団地等が代表的なものである。

2) 港北ニュータウンにおける都市機能導入の背景

これまでみてきたように、住機能・商業機能以外の多様な都市機能を有するニュータウンが計画的に、あるいは波及的につくられている実態を概観してみた。

港北ニュータウンは、これまで住機能を中心の開発イメージが強かったが、次に示すような様々な点から、多様な都市機能を導入した新しいニュータウン像が要請されていると言えよう。

① 住宅需要の低滞

市の人口増がおちつき、住宅需要が低滞するという状況の中で、これまで以上の高水準で購入可能な住宅供給と魅力ある都市づくりが重視され、多様な都市機能を備えた熟成した街に対する要望が高まりつつある。

② 昼間人口の確保

これまでの住宅中心のニュータウン像では、昼間は女性と子供しかいない街であったが、文化・情報機能や大学、各種学校等の導入により、若者からお年寄まで幅広い年令階層の住民がいきいきと生活できる活力あるニュータウン像が求められている。

③ 就業の場の確保

特に、昼間人口を確保しようとすると、住宅地と共存しうる工業

・流通、研究・開発等の企業誘致は重要で、遠距離通勤の解消ともなる職住近接型の住宅地開発を望む声は強い。

④　民間企業の立地意向

ニュータウン区域内への公共投資は集中してなされ、その基盤を活用すべく、この一帯への民間企業の立地意向は強い。企業にとっては、恵まれた交通条件とともに、豊富な人的資源に魅力を感じているものと思われる。

表２－７　住商以外の都市機能を導入・誘発したニュータウン事例

	計画諸元（都心からの距離、計画面積、人口、事業手法等）	導入都市機能		
		工業・流通	研究・開発	その他
西神ニュータウン	○神戸都心から１０～２０Km圏 （大阪都心から４０Km圏） ○６４２ha、７万人 ○新住宅市街地開発事業 （S.45.12 都計決定） ＊職住同時造成型の最初のニュータウン	○インダストリアルパーク（Ｂ．Ｃ地区） ～Ｂ地区では５割位稼動済 売れ行き良好 ○流通業務団地 ～構想どまりで、高速道路インター等の周辺動向待ち	○学園・研究所（Ｃ地区） ～神戸外大等の動き ユニバーシアードでの宿舎利用をきっかけに具体化しつつある	○Ｂ地区の都市サービス施設 ～業務機能導入の動きはまだない
森の里ニュータウン	○東京都心から５０Km圏 ○２７３.1ha、約8,０００人 ○特定土地区画整理事業 （個人施行、S.５４.7.事業認可） ＊大学研究所等の知識集約型施設を計画的に誘致（誘致施設用地は６２.５haで２２.９％）	－	○大　学 ～青山学院大学（１６.５ha.教養課程） 松蔭学園女子短大（3.9ha.建設中） ○研究所 ～富士通研究所（ 6.７ha） 日本電々公社電気通信研究所（１９.８ha） 建設中のものとしては 東陽通商（ 0.６ha） キャノン（ 3.０ha） 栗田工業（ 3.２ha）	○高校 ～県立厚木西高（ 4.０ha）

	計画諸元（都心からの距離、計画面積、人口、事業手法等）	導入都市機能 工業・流通	導入都市機能 研究・開発	導入都市機能 その他
筑波研究学園都市	○東京都心から６０Km圏 ○ 2,６９６ha、　１２万人 ○┬ 一団地官公庁施設事業（S.４3.8 都計決定） ├ 土地区画整理事業（S.４3.12 都計決定、１０地区） └ 新住宅市街地開発事業（S.４3.8 都計決定） ＊特定機能の導入開発	○周辺への計画的工業団地の誘導 ┌西　部（県　　１０２ha） │北　部（県　　１３０ha） └手子生（公団　　６３ha）	○４３の国立試験研究、教育機関等は合計で1,４８９ha（５５.２％） ┌文教系（　５）　４８８ha　共同利用系 │建設系（　５）　２２４ha　（１）６ha │理工系（１７）　３１３ha └生物系（１５）　４５８ha ○豊里町東光台工業団地には、医薬品、エレクトロニクス関連の研究所２７社が立地している。 ○先端技術者大学構想（私立）	○学園センタービルには、音楽ホール、ホテル等が進出している
竜ケ崎ニュータウン	○東京都心から５０Km圏 ○ ６７1.3ha、 7.5万人 ○特定土地区画整理事業 （S．４６.1，S.４８.12 都計決定） S.５７.3　約７００世帯第一次入居開始 ＊工業団地とのセット開発	○龍ケ岡地区の北東に、竜ケ崎工業団地を公団施行で造成中 ┌８９.６ha ├S.６1年一部操業開始予定 └導入業種については検討中	—	○誘致施設等用地は合計で１９.０ha（５ケ所） ┌北竜台　　8.４ha（２ケ所） └龍ケ岡　１０.６ha（３ケ所） 市街地にふさわしい企業誘致と将来の都市拡張に備えるために、設けている
多摩ニュータウン	○東京都心から３０～４０Km圏 ○ 3,０２０ha、約３１万人 （現在人口は約1／3の１０万人） ○┬新住宅市街地開発事業 － 85％ （S.40.12. 都計決定） └土地区画整理事業　　－ 15％ ＊新住事業による新規機能導入	○サービスインダストリー地区（２１ha） 業種指定による公募 ┌第一次公募（S.57.4.20～5.19） │５区画、合計 1.87ha、 11万円／m^2 │園芸センター、家具センター、タクシー等 └第二次公募（S.58.7.8.～7.30） １１区画、合計1.77ha、14万円／m^2 ガソリンスタンド、ガーディーラー、宅配、引越センター、電気機械器具等	○都立大の進出がきまっている ○昼間人口を増やし、若者を含めたバラエティさをだすために、女子大、短大等の誘致も検討中 ○研究機関等はニュータウンにとっての意味性がうすく、誘致施設としにくい	○業務誘致施設地区は 約１４５ha（南端を東西に走る尾根幹線沿い）
千里ニュータウン	○大阪都心から１０～１５Km圏 ○ 1,１５５ha、１５万人 ○┬一団地の住宅経営 └新住宅市街地開発事業 ＊最初の大規模住宅地開発 （周辺開発の誘発）	○千里中央地区センターの北で、ＮＴ区域に隣接したところに、大阪テキスタイルセンター（大阪船場繊維卸商団地） ┌組合数 214社、総従業員数 2.6万人 ├S.39から集団移転 └ファッション化流通団地へのイメージチェンジを検討中	○北東部に近接して大阪大学が立地 ○阪大の北側に、大阪外語大学が立地	○千里中央地区センター西ブロックには、住友商事、日本経済新聞、住友信託等の業務施設が多く立地している

第３章　関連地区整備方針

1.　関連地区の特性

１）調整区域としての広域特性

２）現況評価

2.　関連地区整備構想

１）関連地区の位置づけ

２）都市機能の配置

３）骨格土地利用構想

3.　土地利用指導指針

１）開発誘導・規制方針

２）適用可能手法

1　関連地区の特性

1）調整区域としての広域特性

① 本市の市街化調整区域は市の縁辺部に環状に分布し、農地と緑地を中心とした土地利用で、農業振興地域に指定されている地域も比較的多い。

② 市全体の調整区域は１８の地域にグルーピングできる（図３－１）。それごとに人口密度をみると3.1人／haから31.6人／haと巾がある。１0人／ha未満はわずか４地域にすぎず、比較的人口密度は高目である。

③ これらの調整区域は５つの類型に分けられる。そのうち関連地区は類型ⅠとⅡに該当する。類型Ⅰに該当するのは鶴見川流域とともに都田地区であり、農業系土地利用として安定的である。類型Ⅱはスプロール現象が顕著なところで、戸塚区縁辺部とともに中川・新吉田一帯が相当している（図３－１、表３－１）。

表３－１　調整区域の類型区分

市街化調整区域の類型	該当地域
Ⅰ　農用地区域あるいは農専地区の指定がまとまった形で行なわれている地区（農業系）	A，B，C，E（一部），P
Ⅱ　都市的土地利用のスプロールが著しく、他方で農地系・緑地系での指定も少ない地区（スプロール系）	D，E（一部）M，N，O
Ⅲ　スプロールもある程度みられ、農地系、緑地系の地区もあるが、そのどちらでもない白地の部分が多い地区（白地系）	G，H，I，J
Ⅳ　大規模な緑地とスプロールの地区（緑地系）	L，K
Ⅴ　大規模な緑地と計画的開発による都市的土地利用が行なわれている地区（緑地系）	Q

図３－１　調整区域の地域区分

2) 現況評価

(土地利用条件)

① 関連地区を4ブロックに分けて、農地・山林の賦存状況をみると、農地比率はD＞B＞A＞C、山林比率はD＞A＞B＞Cであり、総合してみるとD、A、B、Cの順に自然的条件が高いことが分かる(表3－3、図3－2～4)。

② 山林の植生としては、自然植生(シラカシ)は皆無に等しく、クヌギ・コナラ林、スギ・ヒノキ林、クロマツ林等の代償植生がほとんどを占めている。

③ 市街化は、東横線綱島駅方面から早淵川沿いに波及しているために、Bブロックの宅地化が水田や埋立畑地をコマギレ的に残しながら進行している。なかには、周辺土地利用の影響を受けて工場が多く集積した地区も存在する。

④ 早淵川一帯には、12haに及ぶ仮設住宅用地が散在分布しており、スプロール的な宅地開発と混在している。

⑤ Cブロックの川和地区は、横浜・上麻生線からのスプロール的宅地開発が斜面地に沿って進行した地区と土地区画整理事業が行なわれている地区で、都市的土地利用が確定しているところである。

⑥ DとAのブロックは自然的土地利用の地区である。Dブロックは農業専用地区に囲まれたところで農業的土地利用として完結的に安定している。Aブロックは南北で工業系宅地化が目立ち、中央に集団的山林を有するところである。

(現況からみた地区特性)

① 自然系と都市系の土地利用条件をつきあわせ、現況からみた地区特性をとりまとめると、次の8類型に分けて現況評価できる(表3－2、図3－5)。

② 8類型を4ブロック毎に即地的にあてはめてみると、Aブロックは9地区、Bブロックは6地区、Cブロックは2地区、Dブロックは7地区にそれぞれ分割できる。合計の24地区毎の特性は表3－4に示すとおりである。

表3－2 類型区分

類型区分	説明
①既成市街地(住宅中心)	農地山林が少なく、計画開発地にしろ、スプロールによるにしろ、住宅を中心とした市街化の熟度が比較的高い地区。
②既成市街地(住工混在)	上記と同様に市街化の熟度が比較的高い上に工場が多く、住宅との混在状況を呈する地区。
③市街化進行地区(住宅中心)	既成市街地に隣接し、計画開発地の人口定着や人口集中地区に含まれるなど、現に住宅中心の市街化が進行している地区。 既成市街地よりも農地・山林等の割合が多い。
④市街化進行地区(住工混在)	同上だが、市街化が工場立地とともに進んでいる地区。
⑤都市機能地区	NTのセンター地区に狭まれた地区で、都市機能の充実という形で市街化が進む可能性がある地区。公共性も高くなると予想される。
⑥都市・自然均衡地区	住宅・工場等と農地・山林がバランスよく併存している地区。市街化進行地区になるのをどう防ぐかが問題。
⑦山林優位地区	市街化はそれ程顕著ではなく、むしろ集落と農地が混在してはいるものの、約5 HA 以上の集団的山林が優位となっている地区。
⑧農地優位地区	同様に著しい市街化動向は見られずに、集落と山林が混在はしているものの、約5 HA 以上の集団農地が優位を占める地区。

図３－２　ブロック区分

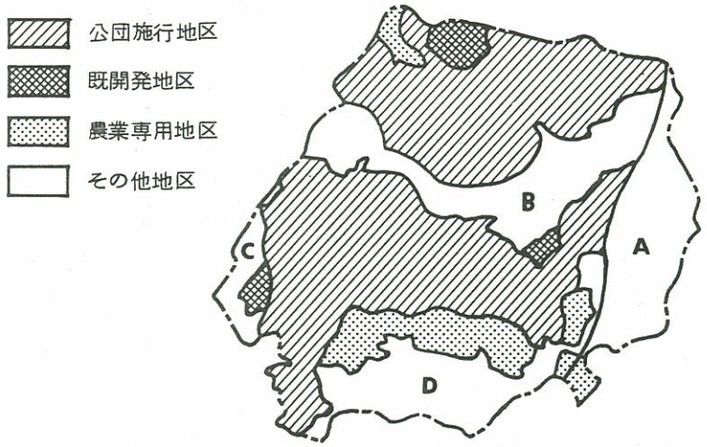


図３－３　農地分布図

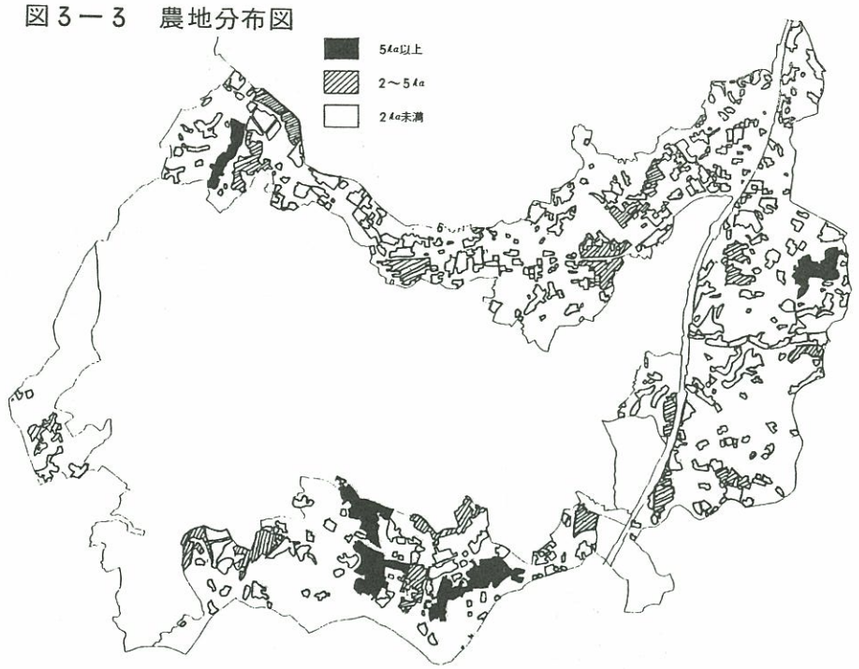


図３－４　山林分布図

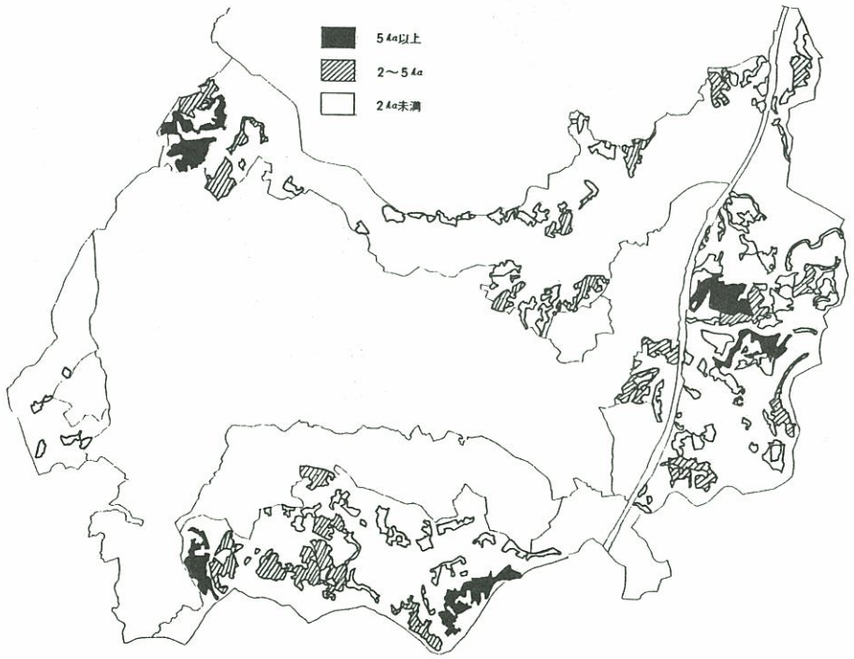


表３－３　ブロック別農地・山林面積

	A	B	C	D	合　計
総面積(1)	308.8HA	349.3HA	76.0HA	430.8HA	1,164.9HA
〃　(2)	292.8	333.4	61.9	257.1	945.2HA
農地面積	63.6	88.1	5.3	78.1	235.1HA
比　率(1)	20.6%	25.2%	7.0%	18.1%	20.2%
〃　(2)	21.7	26.4	8.6	30.4	24.9%
山林面積	63.3HA	40.8HA	3.0HA	61.4HA	168.5HA
比　率(1)	20.5%	11.7%	3.9%	14.3%	14.5%
〃　(2)	21.6	12.2	4.8	23.9	17.8%

(注)総面積(1)は既開発地区を含む面積で、(2)はそれらを除いた面積

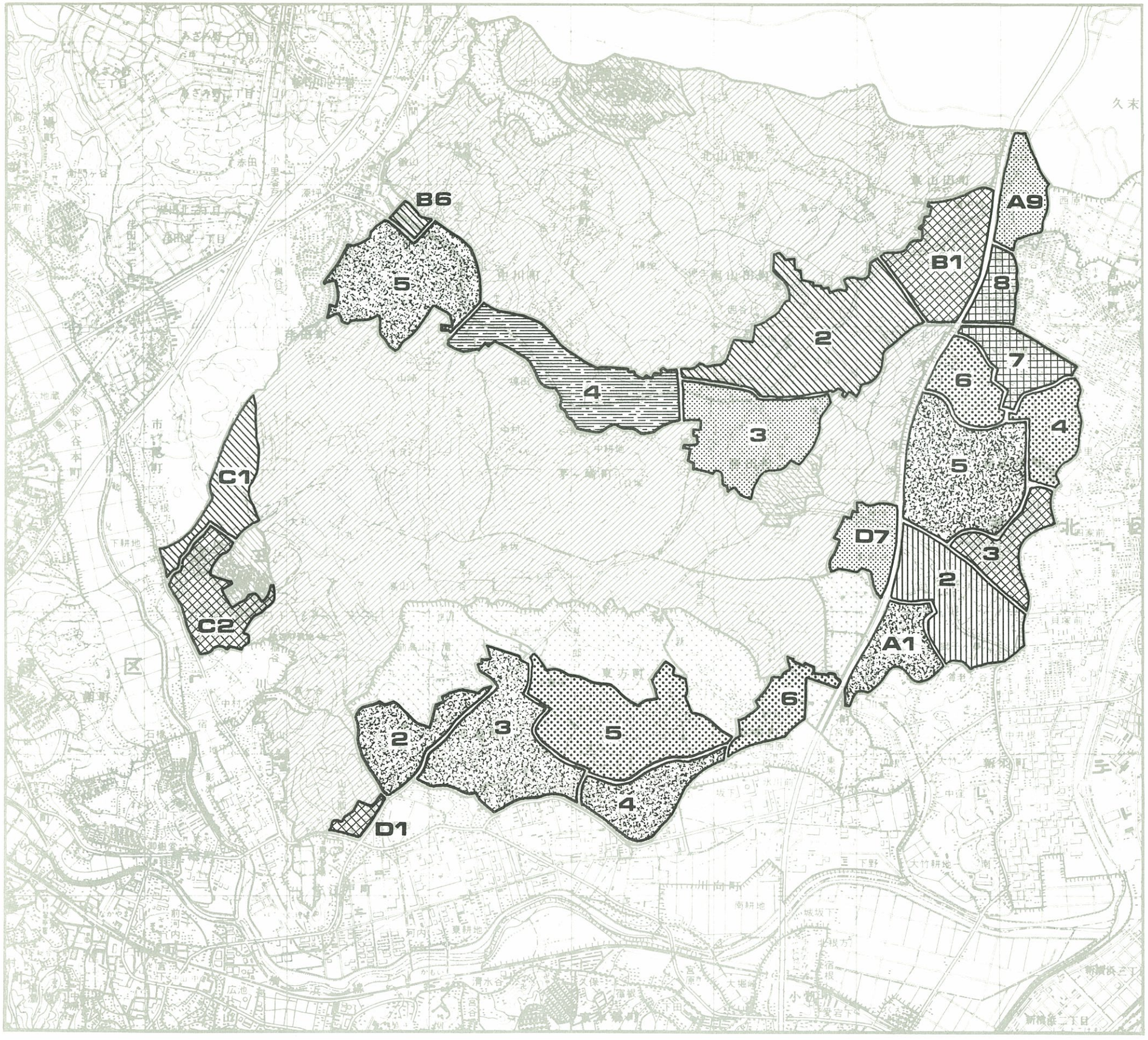


図３－５　地区類型図

1982

- 既成市街地（住宅中心）
- 既成市街地（住工混在）
- 市街化進行地区（住宅中心）
- 市街化進行地区（住工混在）
- 都市機能地区
- 都市自然均衡地区
- 山林優位地区
- 農地優位地区
- ニュータウン区域 市街化調整区域
- その他地区 農業専用地区
- 公団施行地区 既開発地区

Aブロック……９地区
Bブロック……６地区
Cブロック……２地区
Dブロック……７地区
} ２４地区

N

1／30,000

0KM　0.5　1　1.5　2

表３－４　現況からみた地区特性

地区類型		該当地区	特性
既成市街地（住宅中心）4地区	農地山林が少なく、計画開発地にしろ、スプロールによるにしろ、住宅を中心とした市街化の熟度が比較的高い地区。	A 3 27.5ha	地形的には、低地（住宅・農地）と台地（計画開発地）とからなり、その間に南北に斜面緑地が残り、景観上貴重な要素となっている。
		B 1 50.4ha	北側と東側に山林があり、農地も散在しているが、綱島方面からの市街化の波はＳ４０年頃には及んでいる。工場も小さなものや住宅併用のものがいくらか立地する。耕地整理された水田の埋立で市街化が進む。
		C 2 33.5ha	緑地・農地はコマギレに残るだけで、計画開発地やスプロール的住宅立地が目立つ。緩やかな斜面上の市街地であるが最も低い横浜・上麻生線沿に小規模工場が点在する。
		D 1 5.9ha	小さな地区ではあるが、住宅を中心にほぼ市街化は完了している。農地や山林はほとんどない状況である。
既成市街地（住工混在）2地区	上記と同様に市街化の熟度が比較的高い上に工場が多く、住宅との混在状況を呈する地区。	A 7 22.7ha	水田の盛土で市街化したところで、その他地区の中では最も多くの工場が集まる。それらの間にミニ開発的な住宅地が点在する。
		A 8 15.0ha	Aに隣接する市街地で、南側は住宅と工場が混在する。北半分は多くが住宅が占め、店舗も比較的多い。東側に南北に斜面緑地が残る。
市街化進行地区（住宅中心）3地区	既成市街地に隣接し、計画開発地の人口定着や人口集中地区に含まれるなど、現に住宅中心の市街化が進行している地区。 既成市街地よりも農地・山林等の割合が多い。	B 2 90.7ha	住宅を中心に、店舗も比較的多く工場も散在立地する。南側は元水田地帯で耕地整理されており、2 HA以上の集団農地が見られ、北側は丘陵地形で2 HA以上の山林も残っている。
		B 6 7.8ha	田園都市線に最も近く、地区外の市街化の影響を受けやすい位置にある。住宅・店舗・学校が立地しており、仮設住宅用地もある。残りはほとんどが農地である。
		C 1 28.4ha	横浜・上麻生線側の住宅地を除いて、ほとんどが泉田向土地区画整理事業区域に含まれ、南部から住宅のはりつきが始まっている。
市街化進行地区（住工混在）1地区	同上だが、市街化が工場立地とともに進んでいる地区。	A 2 57.2ha	綱島駅からのバス路線が通っていることもあって、谷戸沿に市街化しつつある。住宅はスプロール型立地で、水田跡を中心に工場も比較的多い。
都市機能地区 1地区	ＮＴのセンター地区に狭まれた地区で、都市機能の充実という形で市街化が進む可能性がある地区。公共性も高くなると予想される。	B 4 61.4ha	現在までは住宅と店舗が目立つ程度で、大部分は農地で水田の畑地化が進んでいる。仮設住宅用地はほとんどこの地区に集中している。川崎・綱島方面から国道246号にぬける街道（生田・横浜線）が通過している。
都市・自然均衡地区 3地区	住宅・工場等と農地・山林がバランスよく併存している地区。市街化進行地区になるのをどう防ぐかが問題。	A 9 23.2ha	東側は農業振興地域に隣接し、西側は第三京浜道路に接する。北側の一画を丸子・中山・茅ケ崎線が走り、これ沿に住宅とわずかの工場が立地するが、その東側には約5 HA の山林が南北に残っている。
		B 3 57.5ha	丘陵地の山腹には住宅が、水田跡には住宅・店舗がはりついている。ＮＴに接する一帯には2 HA以上の集団山林が2ケ所ある他、集団農地とともにコマギレ畑地・水田が散在する。

（つづき）

地区類型		該当地区	特性
都市・自然均衡地区（つづき）	（前ページ参照）	D 7 19.8ha	現在、綱島駅からバスでＮＴに行く玄関口にあたるところで、その道路を中心に住宅が立地する。その周辺には、比較的まとまった農地や山林があり、南は新羽・大熊農専地区につらなる。
山林優位地区 6地区	市街化はそれ程顕著ではなく、むしろ集落と農地が混在してはいるものの、約5 HA 以上の集団的山林が優位となっている地区。	A 1 30.0ha	クヌギ・コナラ林を主体とする山林（5 HA近い）を中心に、3 HA近い畑地が残っている。モウソウ竹に囲まれた集落や寺社が山林に囲まれて立地する。
		A 5 60.5ha	中央を東西に走る谷戸の両脇に6～10 HAの集団的山林が圧倒的に優位で、その周辺には小規模な農地が多数存在する。集落や寺社はほとんどなく、新しい畑地帯であろう。山林はクヌギ・コナラ林とスギ・ヒノキ林がほとんどである。
		B 5 65.6ha	西側の市街地に接して、クヌギ・コナラ林とスギ・ヒノキ林を主体とする約15 HA に及ぶ山林がある。その東側には2～5 HA 以上の集団農地がある他、山腹には集落や寺社が散在する。
		D 2 32.2ha	スギ・ヒノキ林とクヌギ・コナラ林の山林が南側に立地し、その北側に農地が比較的まとまって残る。集落の多くは丸子・中山・茅ケ崎線沿に集中する。
		D 3 69.1ha	スギ・ヒノキ林を主体とする集団的山林がA 5について集まっている。南側の斜面と同時に内部にも集落は多く、寺社も10ケ所に及ぶ。農地は主に北側に集まっている。この山林はD 2、D 4のそれと連続して緑の壁としても重要である。
		D 4 34.7ha	8 HAを超す大きい山林を中心に、南側緩傾斜に住宅や工場が立地する。 山林の植生はクヌギ・コナラ林とスギ・ヒノキ林が主なもので北側の集団的な農地を市街化の波から守っている。
農地優位地区 4地区	同様に著しい市街化動向は見られず、集落と山林が混在はしているものの、約5 HA 以上の集団農地が優位を占める地区。	A 4 28.5ha	段丘の斜面緑地に守られて、台地上に比較的よく区画の整えられた6 HA 弱の集団農地が主体となる。集落はほとんどが段丘下か中腹に立地する。
		A 6 28.2ha	A 4と同じく、台地上に拡がる畑地（4.1 HA の集団農地が軸）が特色で、集落とともに、第三京浜道路沿には計画開発地が立地する。工場が混入しているのが気がかりである。
		D 5 72.8ha	D 3とD 4の山林に守られ、東方や折本の農専地区に隣接する農地で、その他地区最大の農業地帯である。山林や集落も散在するが、4 HA 以上の集団農地が5ケ所も存在する。
		D 6 22.6ha	折本と大熊の農専地区につながる地区で、後者に接して2.9 HA の農地がある。あとはコマギレ的な農地で、山林はほとんどなく、住宅がかなり立地する。都計道大熊・東山田線の開通に伴なう市街化の進展も予想しうる。

2　関連地区整備構想

1）関連地区の位置づけ

①　（多様な特性をもつ関連地区）

港北ニュータウンの関連地区は、これまでみたように、市街化が進んだ市街地から山林や農地が優位となる地区まで、様々な条件をもつ地区からなっている。

②　（自然が優位な関連地区）

公団施行地区は、都市基盤が完備した居住環境として整備され、人口２２万人をめざしているのに対して、関連地区は、部分的に市街化があるとは言え、基盤は未整備で比較的豊かな自然が残され、専業的な農業経営が営なまれているという特徴をもっている。

③　（市内有数の農業地帯を有する）

将来の土地利用を考えるにあたっては、市内でも比較的農業生産性が高く、営農意欲の高い農業環境を破壊することなく、むしろ安定化させることが基本であり、関連地区の無秩序な都市開発はさける必要がある。

④　（集団的な緑地の保全活用）

しかも、柚木、新吉田、都田といったように、比較的まとまった緑地がこれまで残ってきている。これら緑地を有効に保全活用して、緑豊かなニュータウンイメージを更に豊富化する都市機能の導入をはかるべきである。

⑤　（熟成した街づくりへの転換）

公団施行地区内での土地利用転換や暫定利用、関連地区への新しい都市機能の導入や就業の場の確保をはかり、単なるベットタウン的な街ではなく、巾広い年令層の住民がいきいきと生活できる多様な都市機能を備えた熟成した街といった新しい都市像へと転換していく。

⑥　（非住宅系都市機能の導入）

したがって、関連地区は、「今ある農業環境や自然環境を継続して保全・育成していくとともに、緑地を保全しつつ住宅と共存しうる非住宅系の都市機能、例えば工業・流通、研究・開発、文化・情報等を計画的に導入していく地区」として位置づけていく。

⑦　（リザーブ用地としての関連地区）

また、社会の新しい動向に弾力的に応えていくことも不可欠で、「将来生ずるであろう都市需要に応えていくためのリザーブ用地」としての位置づけも欠かせない。

2) 都市機能の配置

港北ニュータウンは、田園都市線・小田急線沿いの新都市軸と、横浜線・南武線沿いの南北軸の交叉する地域にある。

新都市軸は、首都圏の放射状の住宅地であるとともに東海道メガロポリスの大動脈としての性格を有し、東京都心との関連から文化産業、情報等の開発動向が目立ってきている。

南北軸は、臨海部と内陸部をつなぐ先端技術産業ゾーンであるとともに、多摩川、鶴見川の各流域に集積する自然レクリエーションゾーンでもあり、両者が共存する地域形成が進展してきている。

こうした新都市軸と南北軸で展開する都市活動は文化情報や研究開発等の多分野にわたる複合的な都市機能の導入をますます助長すると思われ、水辺や緑地、農地とも共存した快適な都市環境の形成を要請している。

関連地区は、こうした文化情報、研究開発、工業流通等の多様な都市機能を計画的に受けとめ配置していくものとする（図3－6）。

① 文化産業、情報等

新都市軸のなかでも、港北ニュータウンとの関連の強いのは田園都市線沿線での動きである。この沿線は、渋谷、新宿の副都心を支える郊外住宅地であるとともに、マスコミ、システムハウス等の新しい文化産業の進出が目立つ。

これらの産業を支える人材がこの沿線や港北ニュータウンに居住する可能性はますます高まることが予想され、また東名高速道路、国道246号等の好立地条件におかれていることを考え合わせ、文化産業、情報等の新機能を早淵川沿い、特に田園都市線に近い柚木やセンター地区にはさまれた地区に配置する。

② 先端技術産業、研究開発等

南北軸でも特に横浜線沿いの鶴見川流域工業ゾーンの影響は、港北ニュータウンにとって無視しえない。

なかでも、周辺に工場集積が高い新吉田一帯、スプロール的な工場立地のみられる早淵川沿いには、これら機能を積極的に配置していくとともに、緑地や農地を基調とする都田地区には道路整備に合わせた沿道配置を考えていく。

③ 流通機能

新都市軸に平行な東名高速道路、国道246号、第三京浜等の大動脈との関連で、総合卸センター、集配センター等の流通拠点が形成されている。

緑区、港北区における集積地区は東名高速・横浜インターと第三京浜・港北インターであり、後者は関連地区への波及力をもつ。また、現在、新吉田地区に構想されているインター整備に関連して、商業・業務機能を集積する計画のセンター地区にサービスする流通機能を配置していく。

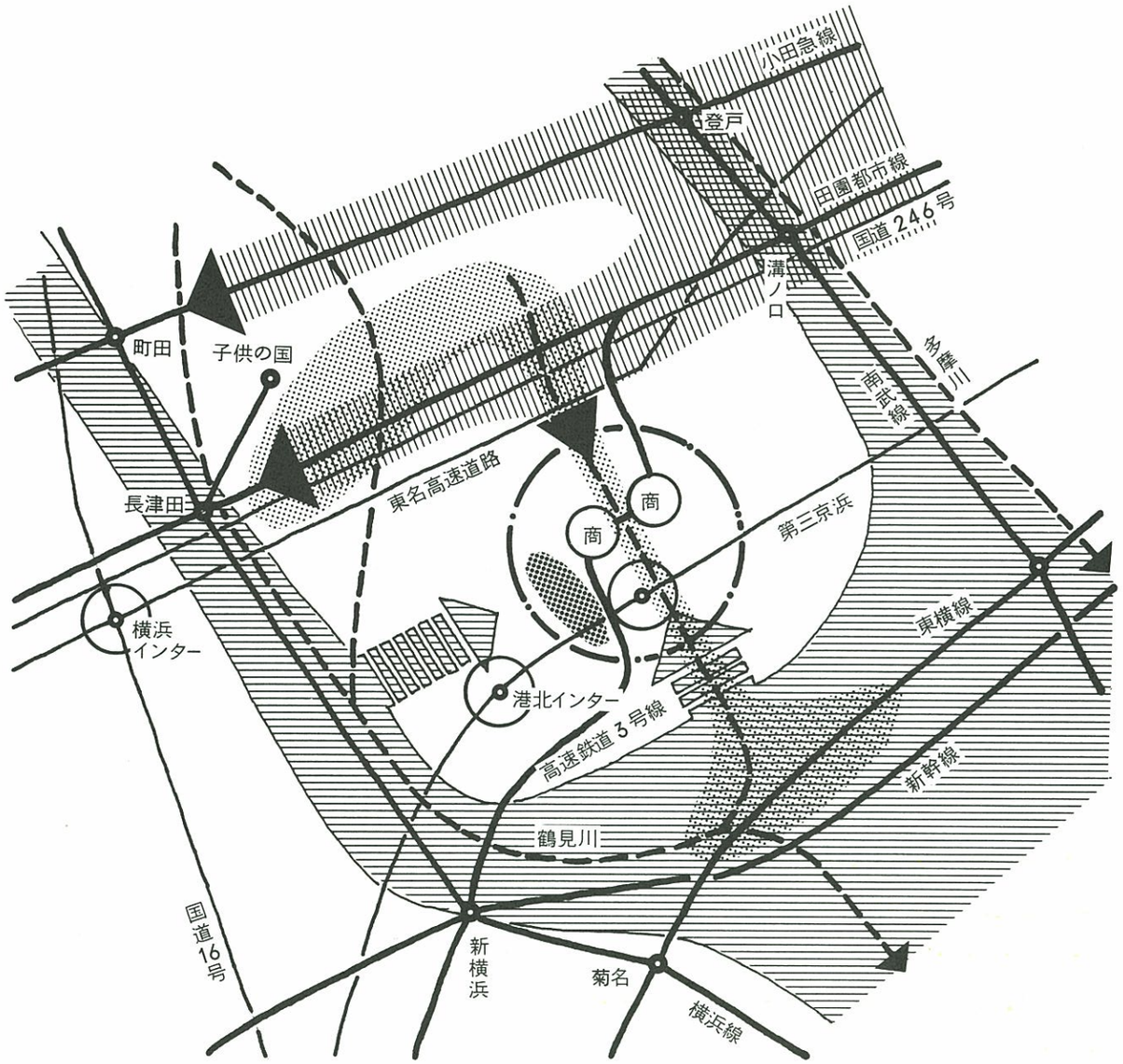
④ 農業・緑地

鶴見川と多摩川の各流域に沿って、大規模な公園、緑地、遊園地、ゴルフ場、観光農園等、緑をはじめとする自然をいかしたレクリエーションゾーンを形成し、谷戸を中心とする農業地帯と合わさって新しい都市環境の重要な要素となっている。

なかでも、鶴見川水系は閑静な住宅街と結びついたスポーツレクリエーション地帯となっており、田園都市線とのクロスポイントには鉄・青葉台ゾーンが、東横線との交点には綱島・日吉ゾーンがそれぞれ形成されている。

現在、都市農業が盛んな都田地区に農業地帯を配置するとともに、南北のスポーツゾーンを結ぶ早淵川沿いに、スポーツ施設、観光農園、公園、緑地等を適正配置する。

図３－６　都市機能配置構想



3)　骨格土地利用構想

港北ニュータウンの都市像の形成は、非住宅系の都市機能や就業の場等を関連地区にどれだけ計画的に導入しうるかにかかっている。その意味では、そうした可能性を新田ブロックと早淵川ブロックを中心に探っていくとともに、ニュータウン内で計画開発しえない農業・緑地を都田ブロックで保持・育成していくことが重要である（図３－７）。

①（自然環境の保全・活用）　集団的な緑地や斜面緑地にいたるまで様々な性格の緑があり、地区の特性や周辺土地利用等を考え合わせ、自然環境として一体的に保全・活用する。

②（農業環境の保持・育成）　市内でも有数の農業地帯であり、既存の環境資源をふまえて、ニュータウン住民との交流や緑環境のネットワーク化等をおしすすめ、ニュータウン開発のみでは生み出しがたい都市環境として保持育成する。

③（新都市にふさわしい都市機能の誘導）　関連地区への導入機能は、公団施行地区やセンター地区に設置する施設と違って、大規模な面積を要し自然との調和をはかるもので、ニュタウン像のイメージアップをはかる文化・情報機能や研究開発機能等を考えていく。

④（新規産業の導入）　港北ニュータウンは、南に鶴見川流域工業ゾーンに隣接し、東名・第三京浜等の広域幹線に接する。こうした好立地条件をいかして、住宅と共存しうる工業・流通等の就業の場を確保していく。

⑤（スプロールの抑制と対処）　本来、調整区域における課題として把えにくいが、本地域でのスプロールの進行は無視できない現状である。

住宅、工場等が立地し市街化した地区は、再整備して混乱し

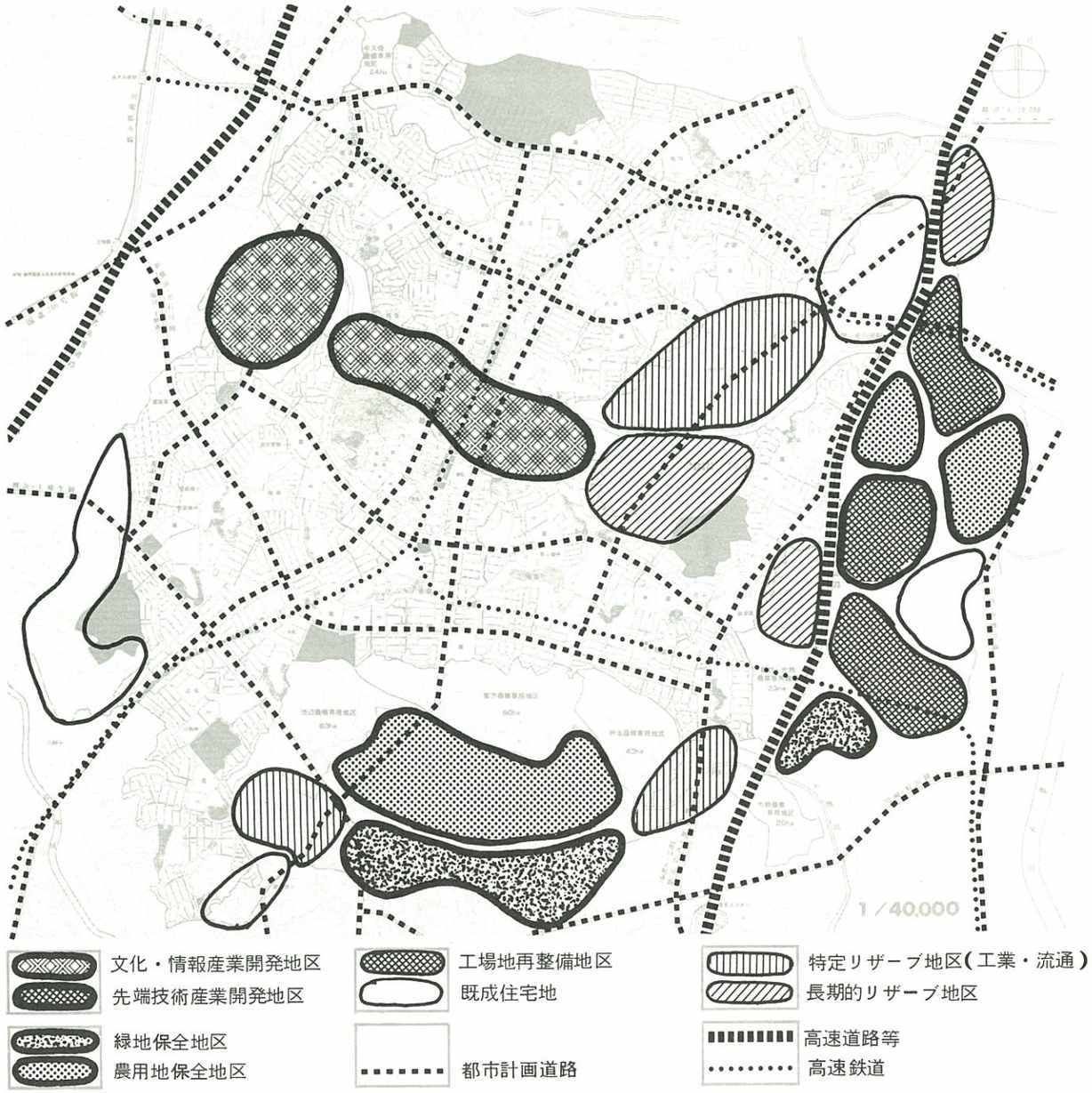
た住環境を整序するとともに、スプロール化するおそれのある地区を計画的に整備する。

⑥（幹線的道路等の新設）　産業の導入等をはかるためには、将来の骨格的道路構想に考慮しながら、第三京浜とのインターチェンジの設置とともに、都市計画道路網を補完する道路の新設を検討する。

　また、ニュータウン内の緑道ネットワークの拡大や、交通負荷の下がった道路の生活道路化等をすすめ、安全で快適な歩行者系道路のネットワーク化をめざす。

⑦（リザーブ的土地利用の導入）　周辺条件からして現時点での土地利用導入は未確定であり、一定期間現状維持か暫定利用をすすめておくのが応わしい地区がある。そうした地区では、将来生ずるであろう新たな土地需要への対処策を考え合わせ、当分の間確定的な土地利用は留保しておく。

図３－７　土地利用構想図



3　土地利用指導指針

1)　開発誘導・規制方針（表3－5、図3－8）

①　自然環境の保全・活用

市民の森・緑地保全地区・風致地区等の既存制度の適用はもちろん、それらでは対応できない緑の保全手法を検討する。

また、規制手法だけでなく、寺家の「横浜ふるさと村」プロジェクトのような新しい事業や緑基金の創設等を考えていく。

②　農業環境の保持・育成

農業専用地区における基盤整備を早く実現するとともに、農業近代化施設の整備やニュータウンと結ぶ地元消費システムの導入等を検討していく。また、一体的な農業環境の保持・育成のために、必要とあれば農業振興地域の拡大をすすめていく。

また、レクリエーション空間の確保もねらった観光農業振興事業や、農地リザーブ策としての市民農園の普及事業、共同直売所による生鮮野菜の供給など、生産者と消費者が交流する環境づくりを推進する。

③　新都市にふさわしい都市機能の誘導

大規模な公園、斉場等の広域的な公共施設だけでなく、ニュータウンのイメージアップを図る民間の文化・情報機能等の誘導が重要である。現時点では、自然と調和した研修所、芸術村、スタジオ群等が有望である。

また、研究開発機能として大学、短大や民間研究機関等の導入をはかる。

④　新規産業の導入

周辺土地利用との関連で新吉田一帯と幹線道路沿いに、先端技術産業ゾーン等を導入する。

また、第3京浜とのインターチェンジ建設に合わせて、市の北部地域を対象とする流通センターの設置を継続して検討していく。

⑤　スプロールの抑制と対処

早淵川一帯や川和ではスプロール的な市街地の改善整備をはかるために、地区計画制度の適用を検討する。

特に、工場の多い地区については、工業系用途地域の指定等により、混在を解消しあるいは生産環境を確保する必要がある。

表３－５　開発誘導・規制方針

		A．新田ブロック	B．早淵川ブロック	C．川和ブロック	D．都田ブロック
現況からみた特性		自然もまとまって残る住宅系と工業系の市街地 （２９２.８HA、農地比率２１.７％、山林比率２１.６％）	こまぎれ型の緑地・農地が散在する市街地 （３３３.４HA、農地比率２６.４％、山林比率１２.２％）	住宅系の市街地 （６１.９HA、農地比率 8.6％、山林比率 4.8％）	比較的安定した農業系土地利用 （２５７.１HA、農地比率３０.４％、山林比率２３.９％）
基本課題	①自然環境の保全・活用	◦都市的利用に際して配慮する	◦散在する斜面緑地の保全 （緑地保全地区等の指定）	－	・ブロック全体としての保全 （風致地区の指定等） ・緑のスカイラインとしての景観保全とネットワーク化
	②農業環境の保持・育成	◦農地を活かしたレクリエーション空間の確保 （観光農業振興事業の指定）	◦農地のリザーブ的確保 （市民農園等の制度適用、観光農業振興事業指定済）	－	・横浜市における先端的農業地域としての位置づけ ・農業専用地区の基盤整備 ・農業振興地域の拡大指定
	③新都市に応わしい都市機能の誘導	・拠点的なリサーチセンターパーク（先端産業）の導入	・リサーチセンターパーク（先端産業）の導入 ・情報・文化施設の誘導（大学、芸術村、焼物村など）	－	・生産者・消費者の交流をすすめる施設の導入 （共同直売所、交流センター等の検討）
	④新規産業の導入	・先端技術産業ゾーンの形成 ・流通センター建設	・ＮＴのセンター機能の補完 （当面はリザーブ用地）	－	◦幹線道路沿道でのバッファゾーンの形成 （例えば、路線型リサーチセンターパーク構想など）
	⑤住環境の悪化防止と改善	◦工業系用途地域の指定 （北側のＡ７～８と南側のＡ２）	・地区計画制度の適用による市街地の整備 ・工業系用途地域の指定 （東側のＢ１～３地区）	・地区計画制度の適用による市街地の整備 ・身近な生活環境施設の整備	◦集落環境の保全整備 （道路、下水路、etc）
	⑥幹線的道路等の新設	・第３京浜とのインターチェンジ設置 ・都市的利用のための幹線的道路の新設（Ａ４～６地区）	◦主要地方道、横浜生田線の生活道路化 （東西系交通量の負荷の軽減）	◦都計道・横浜上麻生線、中山北山田線とのネットワーク整備	◦広域幹線道路の整備によるスプロール的開発の防止 （丸子中山茅ケ崎線、横浜上麻生線、新横浜元石川線） ◦ＮＴ内緑道とのネットワーク化
備考		中央の新吉田地区の利用によって、このブロックの将来像はかわってくる。	公団施行地区に狭まれた地区で、そことの関連が強い。	隣接部には市民の森、中山北山田線の整備が検討されている。	規制ではなく、寺家の「横浜ふるさと村」のようなプロジェクトとして展開が可能である。

図３－８　土地利用規制

1982

商業系用途地域

工業系用途地域

工業等制限区域

風致地区

工場の多い地区
（工業系用途地域除く）

既存の商店街
（商業系用途地域除く）

ニュータウン区域
市街化調整区域

その他地区
農業専用地区

公団施行地区
既開発地区

N

1／30,000

0KM　0.5　1　1.5　2

2) 適用可能手法

(市街化調整区域の土地利用方針)

関連地区は市街化調整区域にあり、市における市街化調整区域の土地利用方針にそって、新しい都市機能の導入を図るのが基本である。その際には、就業の場の確保と都市の活力の維持向上に資する計画開発で、自然環境の保全に配慮したものである必要がある(表3－6)。

表3－6　横浜市における市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域内の農地・山林等、自然的土地利用区域は、都市に残された貴重な資産として極力保全する。都市的土地利用を行うにあたっては、就業の場の確保と都市の活力の維持、向上に資するものであり、周辺の自然環境の保全等に十分配慮した計画的な開発によるものとする。計画開発は、計画的な市街地整備の見通しがある区域として認められる場合において実施するものとする。

① 優良な農地として保全すべき区域
農業振興地域、農業専用地区及び土地改良区等の優良な農地として保全すべき区域。

② 災害防止上保全すべき区域
浸水危険区域及び危険物貯蔵区域等の災害防止上保全すべき区域。

③ 自然環境形成上保全すべき区域
近郊緑地特別保全地区、近郊緑地保全区域(既開発地区を除く)、保安林、緑地保全地区、公園及び市民の森等の自然環境形成上保全すべき区域。

④ その他の保全すべき区域
公共公益施設地区及びレクリエーション地区等、その他の保全すべき区域。

⑤ 計画的な市街地整備の見通しのある区域
計画的な市街地整備の見通しがある区域は下記の条件により随時定めるものとする。

ア. 開発区域に就業の場を確保することにより、本市の昼夜間人口のバランス回復に資するような土地利用計画であること。又は、既存密集集落の住環境の改善に、大きく寄与すると認められるものであること。

イ. 開発区域及び周辺に適正な輸送手段を確保したもの、又は確保することが確実なものであること。

ウ. 開発区域の周辺の土地利用と整合するものであること。

エ. 開発区域が一定規模以上のまとまりがあり、必要な公共公益施設の整備がおこなわれるものであること。

(開発方式)

① 原則として、市街化調整区域の開発許可に基づく開発事業とする。

昭和58年7月、同開発許可基準は都市計画法第34条10号イに関わる政令第31条ただし書きで変更され、20ha 以上から5 ha 以上に引き下げる開発緩和策がうちだされている。

ただし、限定的な運用を明示し、産業の振興、居住環境の改善、その他都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為であることとされている。

② 神奈川県では、昭和54年10月から、大学や研究機関に限定して指導基準をもとに特例的に調整区域の開発を認めてきた。これは県の頭脳センター構想に基づく措置でもあり、引きつづいて、宅地開発のための大規模開発は認めず、上記施策を講ずることとしている。

③ 横浜市では、条件付で現行の20ha 以上から5 ha 以上に開発規模を引き下げて運用する方針である。条件は次のとおり。

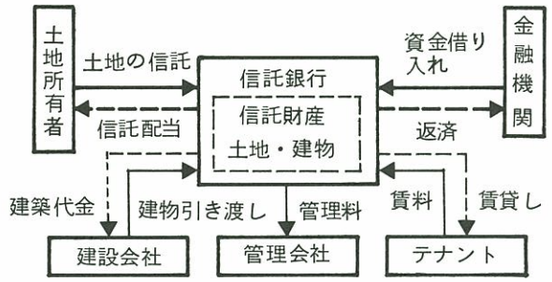
- ハイテク産業や研究所の建設など産業振興につながるもの
- 教育文化振興に役立つ専門学校などの建設
- 市街化区域に接し、小規模な宅地の集まった未整備地区等

④ 開発許可による開発の場合であっても、近年は地主の土地所有意向が強く、地価水準が高くなりすぎたために、全面買収方式の開発事業はむずかしくなりつつある。また、借地方式についても、借地権の発生、地代引き上げのしにくさ、地代の非ルール改定等、同方式の宅地・住宅供給は年々低下する現状である。

したがって、地権者が土地を手離さないで開発を行ない、開発利益を一定の収入として得る新しい手法開発が求められている。

⑤　その一つとして有望視されているものに土地信託方式がある。これは、地権者の土地を信託銀行に委託し、銀行がこの土地にビルやマンション等を建てて貸し、信託配当を地権者に支払う方式であり、宅地供給策や都市再開発等多様な活用が具体的に検討されはじめている（図３－９）。

図３－９　土地信託の仕組み



⑥　更に、リース方式がある。現在、莫大な資金力のいる用地取得、機械設備購入等の初期投資をできるだけ抑え、その分を研究開発につぎこむ企業が増えており、これに合った公的団体による土地や設備のリース方式の拡充が待たれている。

工業用地のリース制度は千葉、長崎、愛媛各県等で導入し、千葉県の場合では昭和５６年度から工業用地のリースパーチェス制度（買い取り条件付リース制）を開始している。通産省でも「工場用地リース制度」を導入しはじめ、多方面で具体化しつつあり、この活用も考えられる。

⑦　現在、町工場等の中小企業で先端技術を駆使し好成績をあげる可能性のある研究開発型企業等の振興が課題で、そうした企業を支援する環境づくりが重要となっている。本来は、「横浜キャピタル」のような民間活力をいかすべきであるが、同時に自治体等によるベンチャービジネス等への助成策も必要である。

神奈川県では「スタート・アップ・ビル」（貸しビル）、「研究開発企業団地」等の構想実現化に努めるとともに、ベンチャービジネス交流集会の開催等多角的に活性化策を講じている。

また、市では、土地開発基金による「先端技術産業団地」の造成、工場、研究所等企業の借入金の利子補給、新技術・新製品開発の助成金拡充等を図り、さらに、先端技術産業を振興助成するための要綱を準備中であり、これらの積極的な活用が望まれる。

（保全方式）

①　既存の保全手法としては、調整区域内の集団的な緑を保全するための風致地区の指定、農地保全のための農業振興地域・農用地区域の指定、準工地域保全の建築協定、緑化協定等があり、開発方式に合わせ適切な適用を図るべきである（表３－７）。

②　また、開発許可と合わせて緑地保全を実現する手法として、例えばＴＤＲ（開発権移転制度）の導入を検討してみる必要がある。ＴＤＲとはアメリカで制度化されているもので、「個々の画地において実行可能な開発の総量を規制し、一方で、当該画地において未利用の開発可能容量を他の画地に移転することを認め、（移転を受けた画地に）その移転が行われない場合において可能な開発と比べてより集約的な（intense）開発を認める制度」である。

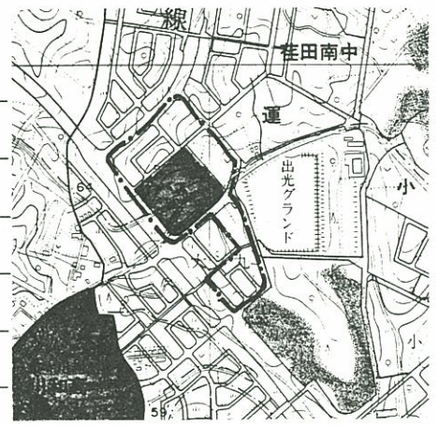
例えば、開発許可との関連で運用しようとすれば、保全緑地量だけ開発密度や建築容積を上積みすることが考えられ、市の市街地環境設計制度とのリンク、ＴＤＲ運用の担保策としての緑地保全地区の指定等多角的な検討が待たれる。

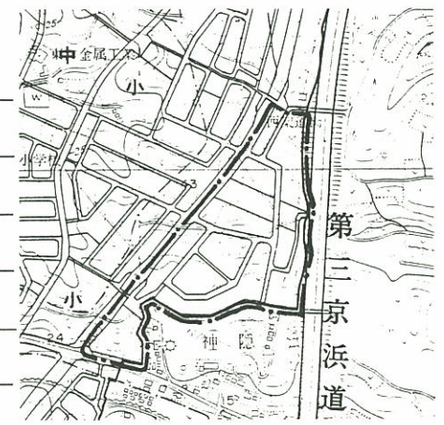
③　緑地等の保全策の最終目標は土地を自治体や公的団体が買い上げることにある。しかし、自治体の限られた財源による緑の買い上げ保全には限度があり、市民・企業等の参加による「緑基金」

「緑地債」といった新しい方式の導入も考えていくべきであろう。

表３－７　港北ニュータウン準工業地域における建築協定

名　称		港北ニュータウン荏田準工業地域建築協定	港北ニュータウン新吉田工場倉庫地区建築協定
1.区域の地名地番		緑区池辺町１２番地の１ほか（15−34街区１画地〜15−46街区12画地）	港北区新吉田町1−8街区〜1−16街区、1−18街区、1−19街区
2.協定区域の面積・規模	宅　地	32,707㎡	46,735㎡
	道　路	3,510	12,170
	その他	−	
	総　計	36,217	58,905
	区画数	５７区画	７６区画
3.協定区域の地域地区		準工業地域、準防火地区、高度地区	準工業地域、準防火地区
4.建築物に関する基準	敷　地	最小面積220㎡、１０％以上緑化、駐車場・荷さばき場の設置等	最小面積260㎡、１０％以上緑化、駐車場・荷さばき場の設置等
	位　置	壁面から敷地境界までの距離は、敷地面積220㎡以上で１ｍ以上、同220㎡未満で0.5ｍ以上	壁面から敷地境界までの距離は１ｍ以上
	構　造	−	−
	用　途	住居の用に供する建築物、ホテル、料理店、公衆浴場、映画館、学校、病院、図書館等は建築できない。	同　左
	形　態	関係者の併用住宅は容積率100％かつ150㎡以下。	関係者の併用住宅は容積率100％かつ120㎡以下
	意匠設備	−	−
5.有効期間		１０年（過半数の廃止の意志がない場合は更に１０年延長）	市長の廃止の認可公告の日まで
6.違反措置		工事施行停止の請求及び是正措置の請求並びに裁判所への提訴	同　左
7.土地の所有者等の人数		３８人（土地の所有者のみ）	４２人（土地の所有者４１人、地上権者１人）
8.経過	縦　覧	昭和５８年６月１５日〜同年７月７日	昭和５８年１１月１５日〜同年１２月８日
	公聴会	昭和５８年７月２６日	昭和５９年２月１５日
	許可公告	昭和５８年９月５日	





第４章　重点地区整備計画（モデルスタディ）

1.　重点地区の設定

１）設定の背景

２）重点地区

2.　先端技術産業開発地区（新吉田）

１）計画の諸条件

２）開発整備誘導事業

3.　文化・情報産業開発地区（柚木・センター間）

１）開発整備課題

２）開発整備構想

4.　都市環境醸成地区（都田）

１）都田の環境資源

２）環境保持育成プラン

1　重点地区の設定

1）設定の背景

（人口定着影響）

ニュータウン地区の造成は向う５ケ年程度で終了し、造成済地区から徐々に人口定着が進み、計画人口の約半分に達するのが１０年後となる見込みである。

この頃になると、ニュータウンからの発生交通、また商業などにより、ニュータウン建設にともなう構造的な影響が周辺に及ぶものと予想される。

（プロジェクト関連）

ニュータウン関連で周辺へ影響を与える主要プロジェクトが進行中である。

①　第三京浜インターチェンジが検討中である。既に港北インターチェンジが限界にあり、ニュータウンの発生交通の増大とともに新たなインターチェンジ整備が不可欠となってきており、向う５ケ年程度で具体化予定である。

②　高速鉄道３号線は、横浜－新横浜が昭和６０年開通予定であり、新横浜－あざみ野が免許取得後６ケ年程度の工期を予定している。

③　中山北山田線が向う５ケ年程度で使用開始予定であり、高速鉄道とならんでニュータウンを結合する幹線交通となる。

2）重点地区（図４－１、２）

（新吉田）

①　新規インターチェンジの設定は、ニュータウン関連交通を考慮すると、新吉田地域での設定が望まれる。

②　この整備によって周辺開発の可能性が高まるものと予想されるが、当地域は比較的まとまりのある緑地、農業地域となっていることからニュータウンの新都市機能の導入を基本とした計画開発とあわせて、緑地保全等の土地利用の整備が重要となる。

③　新都市機能については、当地域が鶴見川沿いに進展する先端技術産業の立地ゾーンにあたり、インターチェンジと結びついて、流通センター、リサーチセンターパーク構想などの市の施策、及び県の頭脳センター構想等の施策の実現をはかるモデル地区として設定される。

（柚木・センター間）

①　中山北山田線が比較的早朝に整備されることから、その沿道土地利用が課題となる。当地区はセンター間に狭まれており、センター関連での土地利用が強く要請される。

②　また柚木地区では田園都市線沿線からの都市化も強まっており、センター間と関連する土地利用の方向づけが必要とされる。

③　田園都市線沿線では文化産業を基軸とする新都市機能が進展しており、当ニュータウンの文化、情報機能導入との関連が強まるものと予想される。

センターの形成との関連を踏えた文化産業系土地利用の実現をはかるべき地区として設定される。

（都　田）

①　ニュータウン周辺地域のうちもっともまとまりのある農村地域であり、ニュータウンの人口増加とともに、当地域の農業、緑環

境は大きく変化してくるものと予想される。

② ニュータウンと結んだ地元消費システムなどの都市農業の振興と緑環境の系統的な整備をはかり、ニュータウン開発のみでは生み出し難い都市環境、すなわち都市の緑環境を形成する地区として設定される。

図４－１　重点地区の設定

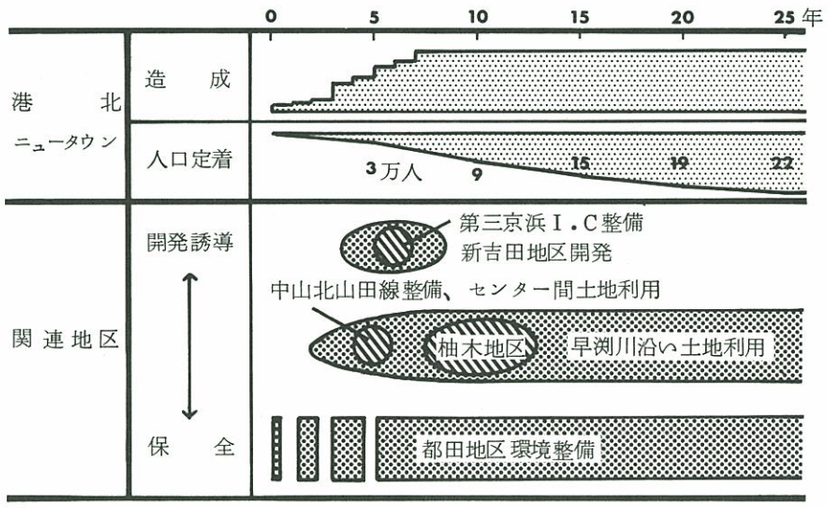


図４－２　重点地区の位置

1	新吉田	2	柚木・センター間	3	都　田

2 先端技術産業開発地区（新吉田）

1） 計画の諸条件

（地域概況ー図４ー３）

⑴ 地　形

① 標高１０～４２ｍの丘陵地形

② 中央を東西に倉部谷戸と尾根が走っている

③ 尾根筋には小さな規模のまとまりがいくつか分布

⑵ 土地利用

① 主な土地利用は、クヌギ・コナラ林やスギ・ヒノキ林を主体とする比較的まとまった（６～１０ha）山林

② 尾根筋には樹園地等の畑地が散在分布し、倉部谷戸は水田・樹園地として利用されている。

③ 地区北側は早淵川沿いの低地が谷戸状に入りこみ、中小工場が多く集積している。

⑶ 都市計画等

① 市街化調整区域にあって、港北ＮＴ区域に含まれている。

② 周辺にあって関連する都市計画道路～大熊・東山田線（20m）、宮内・新横浜線（２２ｍ）、新吉田・日吉線（１８ｍ）

③ 工業等制限区域外であり、生産工場や工場付研究所の新規立地は可能である。

⑷ 文化財等

① 寺社仏閣は、地区の外周部に分布（丘陵縁辺部に立地）

② 丘陵斜面部には埋蔵文化財がいくつかあると報告されているが、存否は不明である。

⑸ ランプ候補地

① 大熊・東山田線から倉部谷戸に向けて、巾員４０ｍの道路用地が確保されている。

② 大熊・東山田線とは平面交叉（標高３２ｍ）で、第三京浜をオーバーし、倉部谷戸から北側に回転し第三京浜と接続するランプを想定する。

③ ランプ取りつけ地点一帯は、建物が少なく道路密度も極めて低い。

（農業状況－図４－４，表４－１）

① 土地改良済の地区が地区内に２ケ所（新吉田倉部谷戸土地改良区の事業はＳ41.2 から開始されており、事業完了から７年経過していない）

② 新田地区観光農業振興事業が、上記土地改良地区を中心に進行中である。

表４ー１　土地改良事業一覧

土地改良区名	設　立	解　散	面積(ha)	組合員数
①早淵川沿岸耕地整理	S12. 3. 7	S27頃	545	不明
②新吉田	S34. 5. 8	S46. 3.15	43.0	155
③新吉田新羽谷戸	S38. 5.16	S48.10.30	11.0	37
④新吉田中里	S36. 9.20	S48. 6.25	6.0	26
⑤新吉田倉部谷戸	S41. 2. 9	S59.5(予定)	6.8	25

（ソフトウエア・カントリー構想）

① 「港北区まちづくり、1983. 3 」のなかで、重点プロジェクトの一つとして、「新吉田町丘陵部、ソフトウェア・カントリー構想」が提案されている。

② ねらいは「新吉田町丘陵部（第三京浜以東の市街化調整区域）に先端技術産業関連の研究所等を誘致し、残された自然的土地利用の保全的活用を図る」ものである。

図４－３　地域概況

第１種住居専用地域
第２種　〃

住居地域
準工業地域

都市計画道路
公園・緑地等

公共・公益施設
寺社仏閣

開発行為等

農業専用地区（新羽・大熊）
土地改良済

果樹園（既存）
〃　（計画）

市街化調整区域

ランプ取付候補地

N

S 1/10000

100　0　500 M

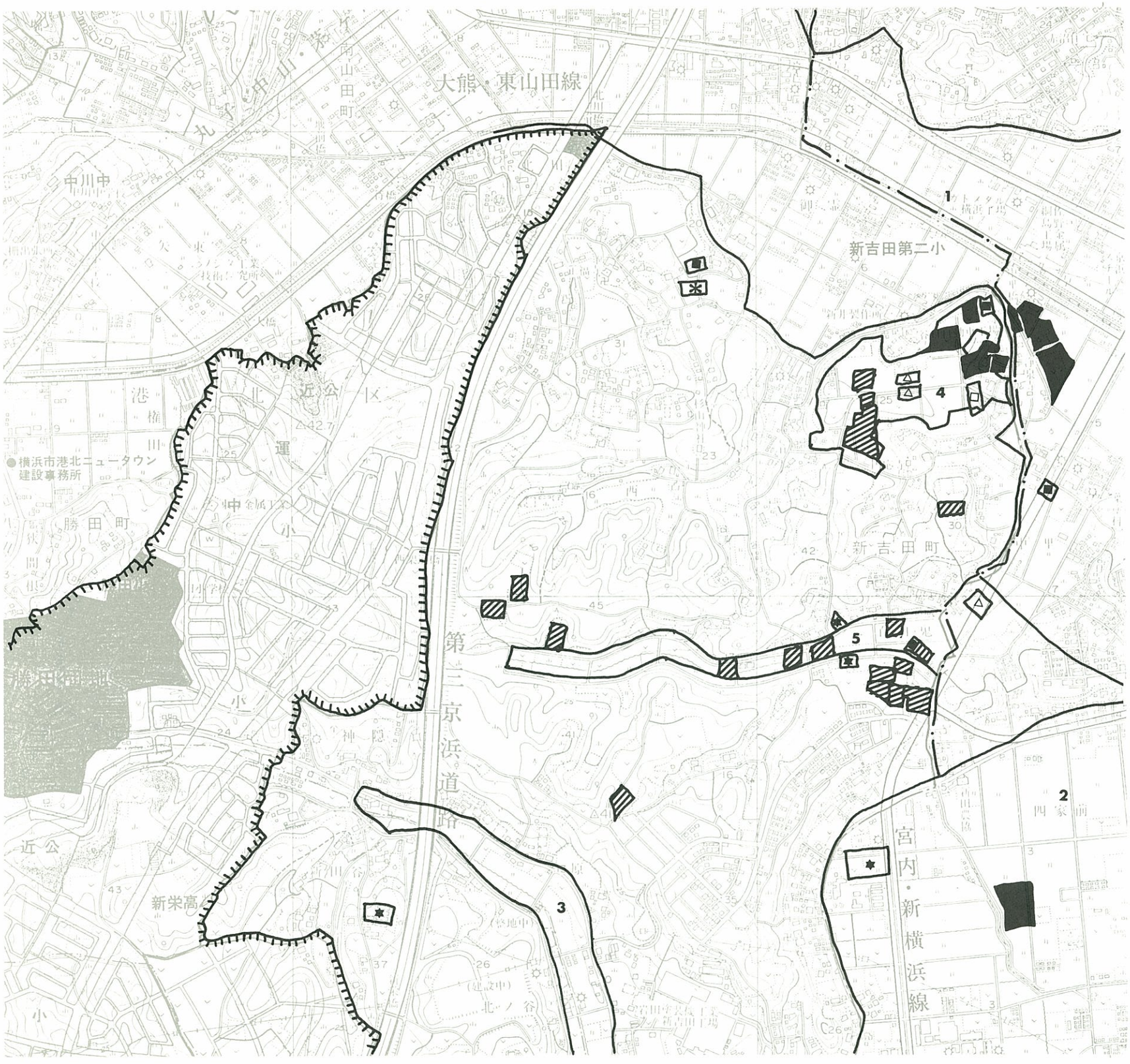


図４－４　農業基盤整備事業状況

- な　し（現況）
- な　し（計画）380 ha
- か　き（現況）
- か　き（計画）
- く　り（現況）
- く　り（計画）
- う　め（現況）
- う　め（計画）
- ぶどう（現況）
- ぶどう（計画）16 ha
- キューイフルーツ（現況）
- キューイフルーツ（計画）
- ニュータウン区域

1　早淵川沿岸耕地整理
2　新吉田土地改良区
3　新吉田新羽谷戸土地改良区
4　新吉田中里土地改良区
5　新吉田倉部谷戸土地改良区

N

S　1/10000

100　0　500 M

2) 開発整備誘導事業

（方　針）

① 先端技術産業の立地等、民間エネルギーの活用が基本となることから、基盤整備事業等の強度（優先順位、事業方式）によりガイドプランを策定し、開発整備事業の推進をはかる。

② 緑地等の都市環境機能形成を基調とした開発整備をはかるため、地形に適合して斜面緑地を含む敷地単位（おおむね１０ha）での開発整備を進める。

（ガイドプラン―表４―２、図４―５）

① ランプ取付道路としてニュータウンと結ぶ幹線道路（新規都市計画道路）の整備を行う。

② この幹線道路の整備とあわせて、台地部沿道を流通関連施設用地とする。

③ 周辺地域の山林、台地部農地等を研究所等施設用地とし、地区幹線道路の整備によりネットワークする。

④ 開発にともなう調整池整備を中心に公園整備をはかる。

⑤ 梨畑の集積している２地区を観光農園地区として位置づけ、緑道等によりグリーンネットワークを形成する。

（スケジュール―図４―６）

① ランプ整備を起点とすることから、ランプ取付道路の整備とこれにともなう流通関連施設用地の整備を第Ⅰ期とする。

ただしランプ取付道路の整備については、宮内新横浜線の整備との関連で当初はニュータウンとの接続整備となる。

② 次に道路網整備の順位から、ランプ隣接地区を第Ⅱ期とする。同様に東側山林が第Ⅲ期、北部台地が第Ⅳ期とする。

ただし、これらは１０ha程度の開発が順次集積すると想定したものである。開発集積が期待できない場合は第Ⅰ期で終束することも可能であり、また逆に、開発規模が大きい場合は第Ⅱ、第Ⅲ期の同時整備も可能とする。

（事業方式―図４―７）

① 産業用地、地区幹線道路の整備は開発者の負担（開発許可）とするが、流通関連施設用地については幹線道路整備と一体となることから、開発者からの用地提供、市築造などの分担をはかる。

② 緑地については、開発敷地内の一部義務付け、またはＴＤＲ（開発権移譲）などにより、公共買取負担の分担をはかりながら最終的には都市緑地としていく。

公園については、調整池整備が目的となることから応分の開発者負担を行う。

③ 土地手当てについては、地主の意向に待つところが大きいが、最近の売買難の傾向から、土地信託方式などの導入が検討される。

図４－５　土地利用計画

流通関連施設

研究所等施設

公　園

調整地

緑　地

梨　園

a－c　ランプ取付道路

1－12　地区幹線道路

緑　道

N

S 1/10000

100　0　500 M

表４－２　計　画　面　積

（単位：ha）

		1′ Ⅰ 2′		Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	計
ランプ	ランプ施設	4.2					4.2
	うち緑地	4.5					（14.9） 4.5
ランプ取付道路			（ℓ900） 2.0			（ℓ400） 0.9	（5.0） 2.9
地区幹線道路	① ℓ100、w12		（ℓ100） 0.1				0.1
	② ℓ200、w12		（ℓ200） 0.2				0.2
	③ ℓ650、w12		（ℓ650） 0.8				0.8
	④ ℓ200、w12		（ℓ200） 0.2				0.2
	⑤ ℓ150、w12		（ℓ150） 0.2				0.2
	⑥ ℓ600、w9		（ℓ200） 0.2			（ℓ400） 0.4	0.6
	⑦ ℓ500、w9		（ℓ500） 0.5				0.5
	⑧ ℓ600、w12			（ℓ600） 0.7			0.7
	⑨ ℓ700、w9				（ℓ700） 0.6		0.6
	⑩ ℓ200、w9				（ℓ200） 0.2		0.2
	⑪ ℓ600、w9					（ℓ600） 0.5	0.5
	⑫ ℓ500、w9					（ℓ500） 0.5	0.5
			4.2	0.7	0.8	2.3	（13.7） 8.0
宅地	流通施設等		10.7				10.7
	研究所等			3.9	5.3	6.1	15.3
			10.7	3.9	5.3	6.1	（44.6） 26.0
緑地		4.5	1.2	4.9	4.9		（26.6） 15.5
公園			4.6				（7.9） 4.6
合計		（14.9） 8.7	（35.5） 20.7	（16.3） 9.5	（18.9） 11.0	（14.4） 8.4	（100.0%） 58.3

図４－６　開発区域・期別

図４－７　事業方式

3 文化・情報産業開発地区（柚木・センター間）

1) 開発整備課題（図4－8）

① 柚木・センター間は早淵川沿いの細長い地域であり、水田は過去に耕地整理され、地域サービスに支障のない程度の道路は整備されている。県道生田・横浜線はこの地域を縦断する幹線であり、これらをいかした基盤整備が課題である。

② 柚木は田園都市線の江田駅とあざみ野駅に近く、沿線住民の利用する高次の文化施設から緑地をいかした研究所、先端技術産業にいたるまで、巾広い可能性をもつ。

③ この地域は市街地に囲まれたところでまとまった山林があるのが特色であり、それをいかした都市機能導入が課題である。

国土庁の学園ライブラリーにこの地域が登録されており、大学、短大、研修所等の立地が見込める。

④ 荏田小学校の北側には仮設住宅地がまとまっている。新羽・荏田線を北伸した第一地区との道路網の整備は、長期的な課題であるが、この整備時期に対応して仮設住宅地の土地利用が問題となる。

⑤ ニュータウンの両センター地区にはさまれたところでは、センター地区に導入すべき機能との競合はさけて、センター地区の機能を補完するものとする必要がある。

⑥ これまでのところ、センター地区には商業・業務施設や文化、厚生、官公庁等の行政施設を集積する計画である。また放送センター等を誘致したメディアシティ構想も検討された。

⑦ 中山・北山田線は5年後位に供用開始予定であり、その沿道土地利用が課題となる。特に、それに接して集団的な仮設住宅地区があり、その利用方向を定めるのが急務である。

⑧ センター間には、ナシ園等の観光農園が集中している地域もあり、暫定利用の動きはすでに始まっている。

⑨ 長期土地保有意向の強い地権者が多いことから、センター地区で検討されている信託方式による都市開発は、この地区でも検討に値する手法である。

図４－８　柚木・センター間の地区情報

2) 開発整備構想

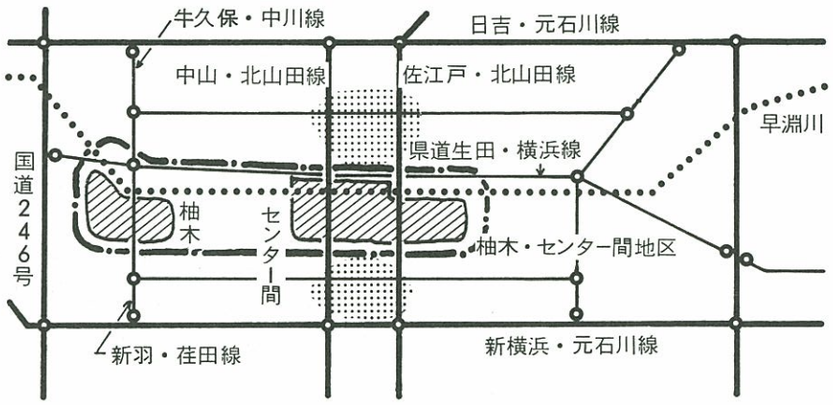
（開発整備地区の設定）

柚木・センター間地区は約120ha あるが、道路等の関連事業が比較的早期に動くと想定される地区を開発整備地区と考え、柚木地区（約２０ha ）とセンター間地区（約３０ha ）を設定する。その他の地区については、当分の間保留地区と位置づけ、スプロール的な市街化を防止する。

（道路ネットワークの整備）

柚木・センター間地区内の幹線道路としては、南北方向の中山・北山田線と佐江戸・北山田線の２路線がある。２つの開発整備地区相互を連絡し、かつ田園都市線や国道246号と接続する道路として、バス路線ともなっている県道生田・横浜線と早淵川沿いの緑道（歩行者ルート）を基本とする（図４－９）。

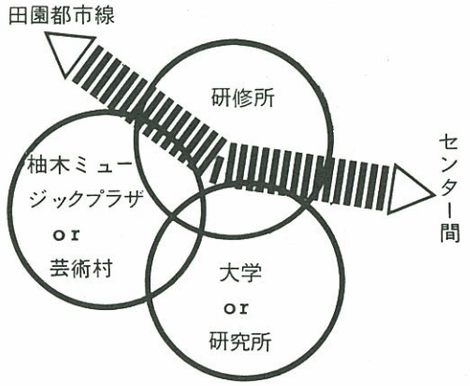
図４－９　道路ネットワークの構成



（柚木の開発整備）

柚木については、新羽・荏田線と牛久保・中川線の連絡道に沿った山林を中心とする地区一帯を開発整備地区として設定する。田園都市線に近いこととセンター間とのつながりを考え合わせ、若者でにぎわう文化産業、緑地をいかした研究開発機能（大学・研修所・民間研究所等）の導入を図る（図４－１０）。

図４－１０
柚木の地区構成モデル



（センター間の開発整備）

センター間については、中山・北山田線以東の約３０ha の地区を開発整備地区として設定する。観光農園・植木センター・ミニゴルフ場等のオープンスペースとしての暫定利用を図りながら、早期整備予定の中山・北山田線沿いに民間の研究所・情報センター等の立地を誘導し、センター機能を補完していく（図４－１１）。

図４－１１　センター間の地区構成モデル

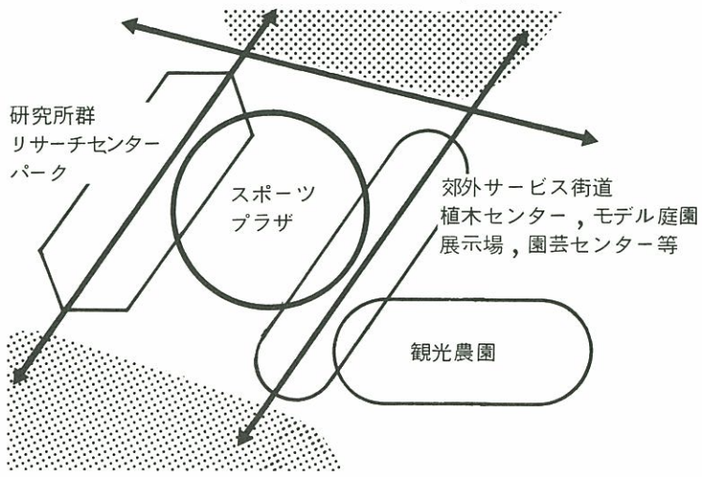
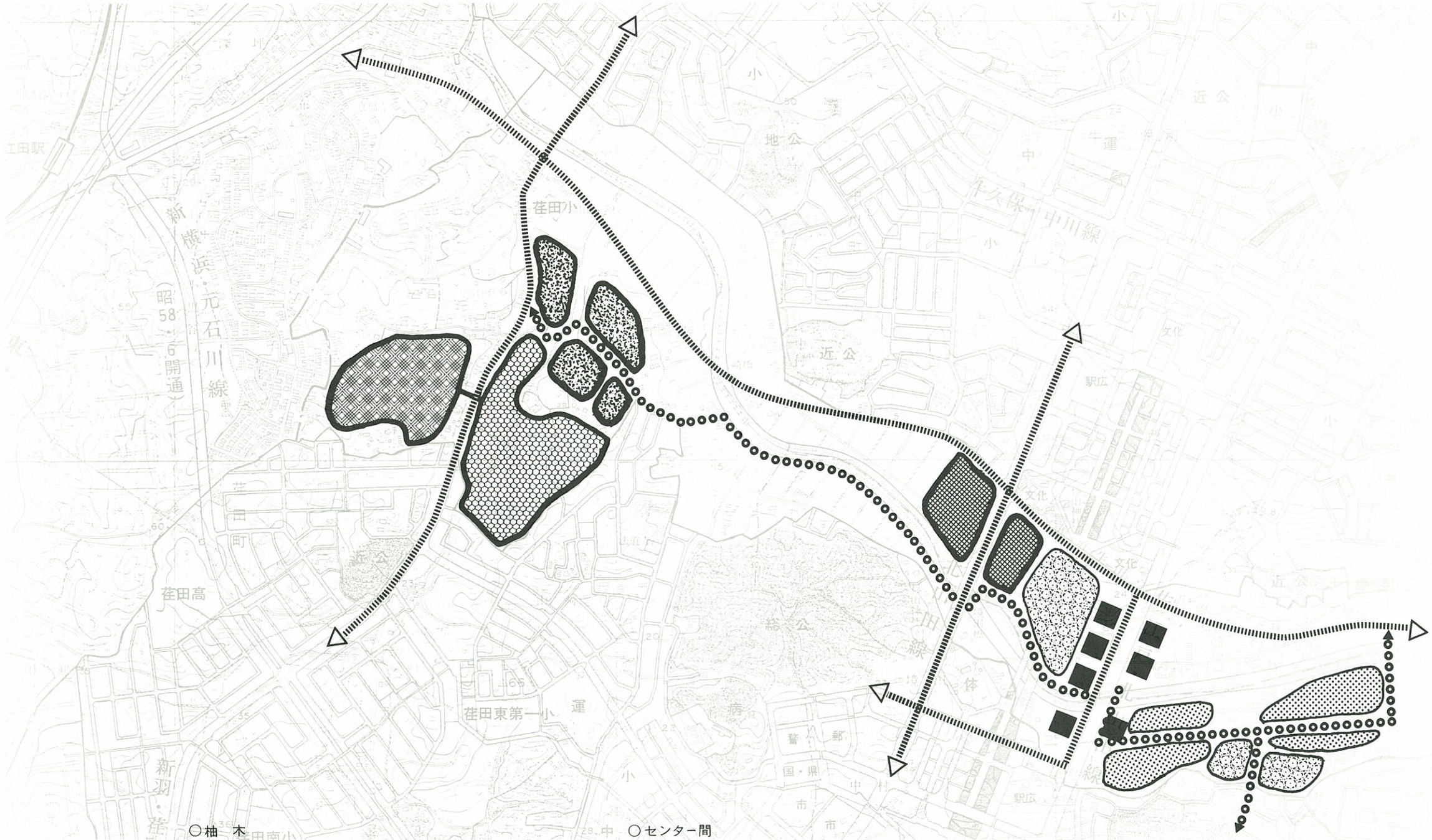


図４－12　柚木・センター間開発整備計画



4 都市環境醸成地区（都田）

1) 都田の環境資源

（地域概況ー図４ー１３、１４）

① 都田地区は、南側の鶴見川流域工業ゾーンとの間を丘陵地で区切り、南から市街化の波を防ぐトリデを形成している。外からは緑のスカイラインとして景観上のポイントになっている。

② 地区内中央を西から東に大熊川が流れ、それ沿いの谷戸にそって集落が分布している。歴史の古さを感じさせるのは、ちょっと高台に神社仏閣が多数分布していることである。

③ 谷戸と傾斜の緩やかな丘陵部には、未だに多くの農地が集団的に残されている。

大熊川沿いに水田があるが、近年埋立による畑地化が進んでいる。

④ このように、緑ー集落ー神社仏閣ー農地等で構成される環境は一つの小宇宙としてのまとまりと落着きをみせ、計画的なニュータウン建設ではうみだせない貴重な緑環境となっている。

⑤ 当該地域の北側、公団施行地区との間には、池辺、東方等５つの農業専用地区が帯状に分布し、横浜市での一大都市農業地帯を形成している。

（都田みどりの里づくり構想）

市都市計画局「緑区のまちづくり」昭和５８年３月では、都市農業ゾーンの形成を基本に、農業専用地区の拡大、ゴミ工場の余熱利用、共同直売所の設置、自然レクリエーションの場としての田園緑道の整備等を提案している。

2) 環境保持育成プラン

都田地区は本市における都市農業の先進地域であるとともに、南を斜面緑地帯で、北を農業専用地区で囲まれた独立的な小宇宙である。これは、多くの住民が長い歩みの中で営々と築きあげてきた貴重な文化遺産でもある。

ニュータウンは新しく生活を営む人々が住む新しい街であり、こうした田園環境との一体化をすすめる必要がある。ニュータウンには、公園、学校、運動場等の公共施設が配置されているが、伝統的な文化体系を形づくる田園環境総体をも必要としている（図4−15）。

（田園緑道によるネットワークプランー図４－１６）

① 都田地区内にある集会所、神社仏閣、山林、集落、畑地等の環境資源を相互に結ぶ田園緑道を整備する。

② この田園緑道は、ニュータウン（公団施行地区）や南側の外部にむかって触手をのばし、それらとの接点には情報広場や場合によっては市民菜園、無人販売所等を設けていく。

③ 外部への触手が合流する地点には交流センターを設ける。ここには集会所、広場、体験農園等が集中して配置される。

（都市と農業の交流）

① 無人スタンドによる販売、契約栽培、産地直売等、多様な地元販売・消費システムを工夫し、相互に共存しうる体制づくりを図る。

② 神社等の祭りへの参加やほたる観賞会、農協まつり等の開催を通して、誰もが共同で参画できるイベント交流をすすめる。

③ 農家の古老がニュータウン住民に農業や遊具等の技能を伝達したり、農家の収穫時に援農したり、様々な場面で人的交流を促進する。

図４－１３　都田地区の地形条件

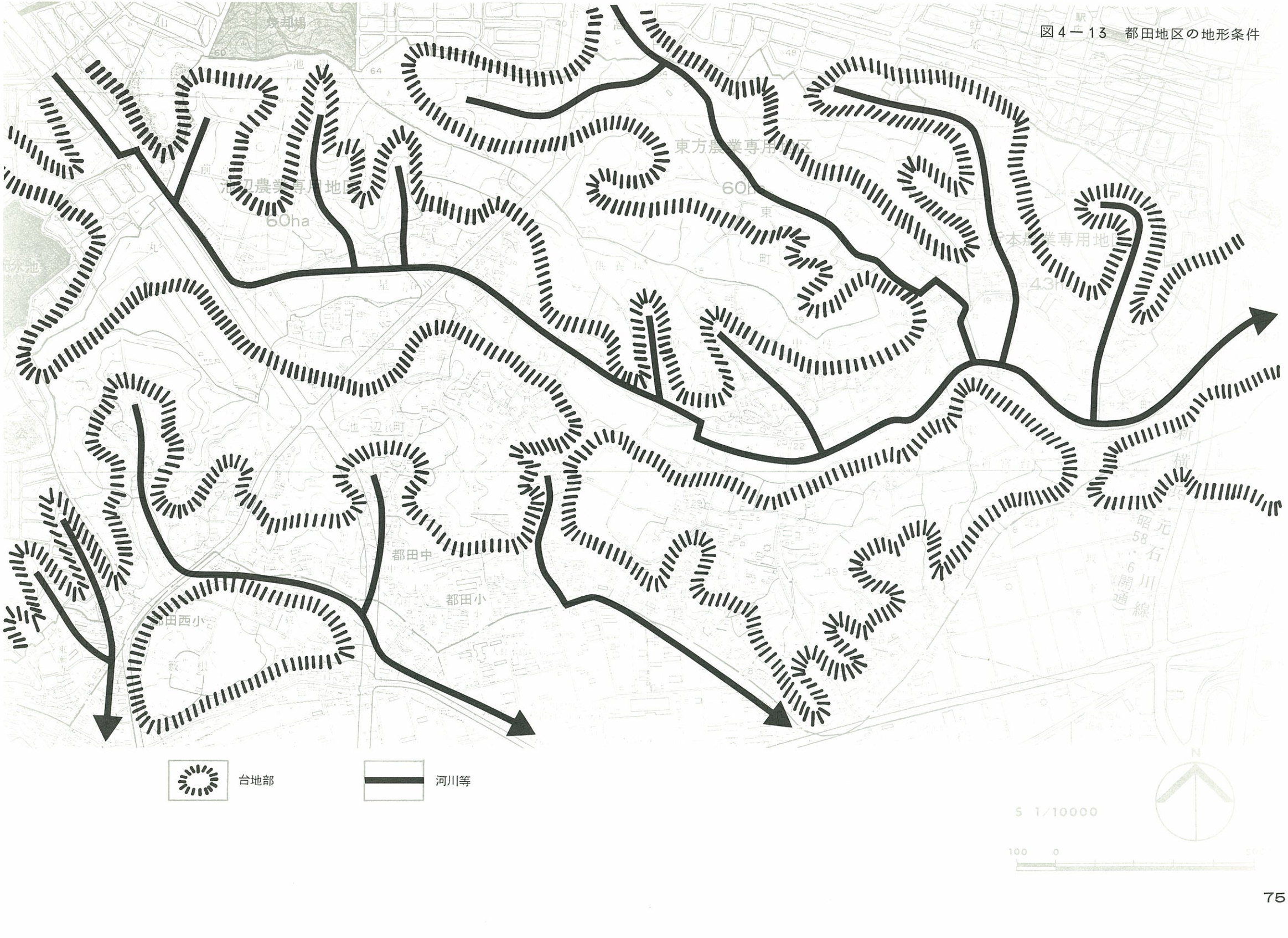
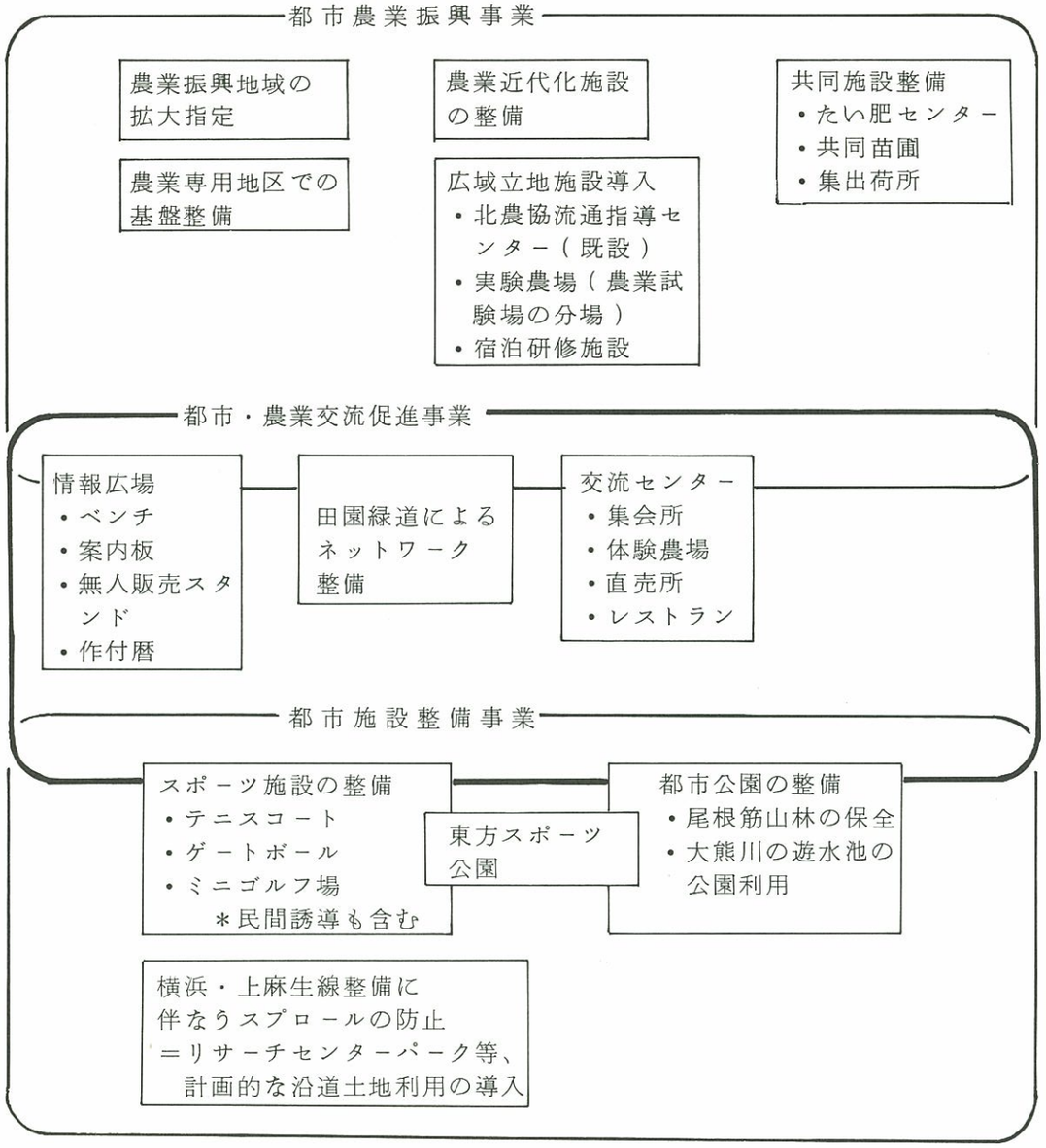


図４－14　土地利用状況

北農協流通指導センター
池辺富士
池辺農業専用地区
60ha
東方農業専用地区
60ha
折本農業専用地区
43ha
山　林
農　地
公的施設
集会施設
（公民館等）
神　社
仏　閣
公園等
その他
N
S 1/10000
100　0　500M

図４－15　環境保持育成プランの全体像



（保持育成方策）

①　地区環境全体を保持育成するためには、本市でよく適用している農業振興地域の拡大指定や風致地区の指定がふさわしい。

②　それとは別に、地区内の特定の緑をニュータウン新住民の負担で保持する方策（例えば緑基金の活用）も重要である。

具体的に目標をさだめて、自分たちの故郷をつくり維持していくことは、はかり知れない意義をもつと言える。

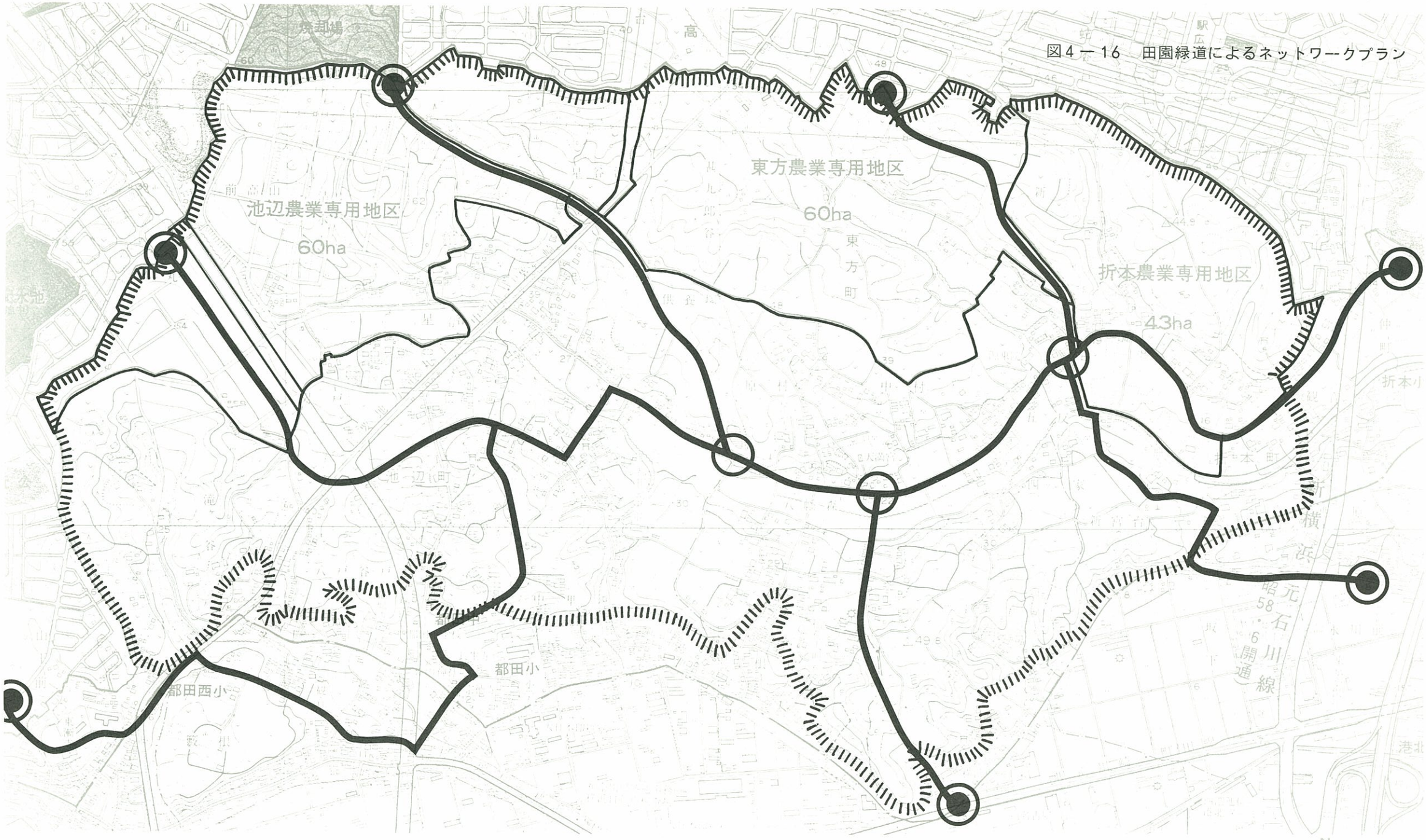



図4－16　田園緑道によるネットワークプラン