港北ニュータウン住宅地形成方策に関する調査

住宅・都市整備公団
港北開発局
昭和63年10月

（はじめに）

- 港北ニュータウンは横浜市の中心部から約12㎞、東京都心から約25㎞に位置し、豊かな自然に恵まれた良好な住環境の形成をめざして昭和40年代前半以降事業が実施され、昭和58年８月には集合住宅の第一次入居が行われ「まち」としての熟成を図っていく時期となっている。
- この時期に当ニュータウンのめざすべき“まち”づくり目標として、単なるベッドタウンとしての住宅都市ではなく、複合的な都市機能をもつ“新たな都市づくり”のためデュポン、リコー等の研究・研修施設等の誘致、さらに港北ニュータウンまつり等各種イベントによるソフトなまちづくり等各種の施策と一体となって都市基盤整備が実施されてきたところである。
- このような経緯のもとに港北ニュータウンが複合多機能都市を成熟させるためには、高次な都市機能の導入を積極的にはかる一方、受け皿として新たな時代のニーズに対応する多様なライフスタイルにもとづく豊かな住宅地形成が緊急の課題となっている。
- 当港北ニュータウンにおいては昭和58年の初期入居以来、市営、公社、民間等の多種な供給主体において供給対象の多様化、ライフケアマンション等新たなニーズへの対応、公団グループ分譲等新たな供給方策の実施等、住宅購買需要の拡大につとめる一方、当ニュータウンの居住者として今後予想される多様なライフスタイルに対応する方策の一部として対処してきた。
- 港北ニュータウンを都市として熟成させるためには、このように新たな時代の生活ニーズに対応する多様な住宅地を供給することがニュータウン全体の質的ボトムアップをはかることになり、ひいては安定的な住宅購買者の確保につながることになるが、この時期に21世紀のまちづくりをめざし個性ある住宅地を形成させるためには、先駆的、創造的な戦略的なプロジェクトが求められる。
- 特に昨今の急激な地価高騰による住宅購買層への本来的な住宅ニーズとは異なる外圧による意識変化に必ずしもとらわれることなく、近未来的な社会変動と対応する多様なライフスタイルをもとに、当ニュータウンの豊かな住宅地へ成熟する視点が早急に求められている。
- 以上のことから当企画は、

  (イ) 新たな時代のライフスタイルに対応した住宅地区のあり方と方向

  (ロ) 首都圏西部 ― 特に横浜地域における住宅地形成と今後の方向

  (ハ) (イ)、(ロ) の視点における住都公団の住宅地供給の方向

  の３つの方向性をふまえて港北ニュータウンにおける今後の住宅地のあり方を検討し、これをもとに当ニュータウンの集合住宅団地をケース・スタディとして、新しい住宅地形成の方策を探り、その具体化を図ることを目的とする。
- これらの港北Ｎ．Ｔ．における具体のケース・スタディを通じて、広く横浜地域における公団事業地区の新たな時代に対応する住宅地形成の方向を多角的、複眼的にみると同時に、モデル的住宅地形成の具現化により住都公団の新たな時代のトリガー的役割に期待される。
- 以上の調査研究を実施するにあたって、別載の委員会を設置して検討を行なった。
- 本報告書は、当委員会での検討をふまえて、とりまとめたものである。各委員並びに関連各位において多大の協力をしていただき深謝の意を表したい。

＜委 員 会 名 簿＞

《委員長》	土肥	博至	（筑波大学教授）
《委　員》	小林	重敬	（横浜国立大学教授）
	熊田	禎宣	（東京工業大学教授）
	髙橋	公子	（日本女子大学教授）
	水上	啓子	（国立小児病院小児医療研究センター発達心理研究室長）
	菅	孝能	（横浜国立大学講師）
	田村	和寿	（㈱アトリエ計画連合）
	平林	千春	（㈱コミュニケーションシステム研究所）
	小林	佳子	（㈱博報堂生活総合研究所）
	地曳	良夫	（横浜市企画調整室担当課長）
	板垣	憲明	（横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部事業調整課担当課長）
	池田	武文	（横浜市建築局総務部住宅計画課長）
《協力委員》	布施	守敏	（住宅・都市整備公団港北開発局事業部長）
	前任：坂巻	良之助	（　〃　関東支社住宅事業第一部長）
	後任：武本	弘志	（　〃　〃　）
	前任：松井	雅彦	（　〃　港北開発局事業部専門役）
	後任：森下	庄三	（　〃　〃　）
	前任：小林	清	（　〃　関東支社住宅事業第一部住宅計画第一課長）
	後任：岡田	隆臣	（　〃　〃　）
	石氏	克彦	（　〃　関東支社住宅事業第一部建築課長）

《W．G》	佐々木	政雄	（㈱アトリエ７４建築都市計画研究所）	瀧川	公策	（㈱坂倉建築研究所）
	小山	豊	（　〃　）	出堀	義夫	（　〃　）
	髙橋	香保	（一級建築士事務所　ＷＡＲＰＡＬ）	長谷川	章	（　〃　）
	中島	信吾	（　〃　アーキシーン）	三木	泉	（　〃　）
《事務局》	藤田	多喜	（㈳日本宅地開発協会）			

＜港北ＮＴ委員会全体報告書構成案＞

Ⅰ 新たな時代の居住ニーズと港北N.T.における展開

① 新たな時代の居住ニーズと住宅形成の方向

② 首都圏西部における住宅地需要傾向と住・都公団の住宅地形成の方向

③ 居住ニーズの港北N.T.への展開方向

＜参考＞生活者の変化に対応した住宅地商品アイディア開発

Ⅱ 港北N.T.のまちづくり目標とモデル住宅街区の位置づけ

① 港北N.T.のまちづくり目標と居住地イメージ

② モデル住宅街区の設定と港北N.T.における位置づけと立地特性の整理

［2－4－Dブロック
2－18－Dブロック］

Ⅲ モデル住宅街区の立地特性とまちづくりテーマ

① モデル住宅街区の特性とまちづくりテーマ・イメージ

② モデル住宅街区の居住者イメージと求められるサービスイメージ

③ モデル住宅街区の居住者イメージとハウスイメージ

［モデル住宅街区への展開］

Ⅳ モデル住宅街区のまちづくり目標とイメージ展開

［2－4－Dブロック
2－18－Dブロック］

① モデル住宅街区のテーマイメージとまちづくりコンセプトの設定

② まちづくりコンセプトの展開と演出シナリオ

③ まちづくりコンセプトと住宅街区のしつらえ

Ⅴ 全体街区イメージ図

［街区構成図
建物住棟配置図
外部空間イメージ図
モデル平面計画図　　等］

① 2－4－Dブロック

② 2－18－Dブロック

目 次

第1章　新たな時代の居住ニーズと港北N.T.における展開

Ⅰ－①　新たな時代の居住ニーズと住宅形成の方向 …… Ⅰ－1

(1)　新たな時代の居住ニーズと住宅地形成の方向 …… Ⅰ－1
(2)　住宅・都市整備公団における新たな居住地形成の試み …… Ⅰ－3
(3)　港北N.T.における居住ニーズと新たな住宅地形成の方向 …… Ⅰ－5

Ⅰ－②　首都圏西部における住宅地需要傾向と住・都公団の住宅地形成の方向 …… Ⅰ－20

(1)　首都圏西部地域の宅地購買需要層の特性 …… Ⅰ－20
(2)　公団住宅居住者の住み替え実態動向 …… Ⅰ－23
(3)　住民意識等からみた住宅地形成の方向 …… Ⅰ－24
(4)　港北N.T.居住者層のイメージ …… Ⅰ－25

Ⅰ－③　居住ニーズの港北N.T.への展開方向 …… Ⅰ－26

(1)　基本的視点 …… Ⅰ－26
(2)　これからの生活者の変化をどう見るか …… Ⅰ－27
(3)　住宅地商品の動向から …… Ⅰ－28
(4)　これからの住宅地商品のコンセプト …… Ⅰ－29
(5)　住宅地商品のイメージの方向 …… Ⅰ－30
(6)　港北N.T.における住宅地商品の新たな展開 …… Ⅰ－31
〈参考〉生活者の変化に対応した住宅地商品アイディア開発 …… Ⅰ－32

第2章　港北N.T.のまちづくり目標とモデル住宅街区の位置づけ

Ⅱ－①　港北N.T.のまちづくり目標と居住地イメージ …… Ⅱ－1

(1)　港北N.T.のまちづくり戦略的シナリオ …… Ⅱ－1
(2)　ケース・スタディ地区の位置づけと立地特性の整理 …… Ⅱ－2
（“場”の特性の整理）
(3)　港北N.T.の位置づけと広域周辺状況 …… Ⅱ－3
(4)　港北N.T.のまちづくり－魅力的な都市環境を目指して …… Ⅱ－8

Ⅱ－②　モデル住宅街区の設定と港北N.T.における位置づけと立地特性の整理 …… Ⅱ－9

(1)　港北N.T.の計画概要 …… Ⅱ－9
(2)　港北N.T.におけるモデル住宅街区の位置づけ …… Ⅱ－12
(3)　モデル住宅街区の立地特性分析 …… Ⅱ－16
〈参考〉港北N.T.の概要 …… Ⅱ－20

第3章　モデル住宅街区の立地特性とまちづくりテーマ

Ⅲ－①　モデル住宅街区の特性とまちづくりテーマ・イメージ …… Ⅲ－1

(1)　居住者ニーズと港北N.T.におけるまちづくりテーマ …… Ⅲ－1
(2)　ケース・スタディ地区のN.T.における戦略的位置づけとテーマ性 …… Ⅲ－2
(3)　新たな住宅地形成にあたっての“まちづくり”の戦略的シナリオ …… Ⅲ－3
(4)　立地特性とテーマ・イメージ …… Ⅲ－4
(5)　２地区のイメージ・テーマの設定 …… Ⅲ－5

Ⅲ－②　モデル住宅街区の居住者イメージと求められるサービスイメージ …… Ⅲ－6

Ⅲ－③　モデル住宅街区の居住者イメージとハウスイメージ …… Ⅲ－11

第4章　モデル住宅街区のまちづくり目標とイメージ展開

Ⅳ－①　モデル住宅街区のテーマイメージとまちづくりコンセプトの設定 …… Ⅳ－1

＜2－4－Dブロック＞ …… Ⅳ－1
＜2－18－Dブロック＞ …… Ⅳ－2

Ⅳ－②　まちづくりコンセプトの展開と演出シナリオ …… Ⅳ－4

＜2－4－Dブロック＞ …… Ⅳ－4
＜2－18－Dブロック＞ …… Ⅳ－5

Ⅳ－③　まちづくりコンセプトと住宅街区のしつらえ …… Ⅳ－6

＜2－4－Dブロック＞ …… Ⅳ－6
＜2－18－Dブロック＞ …… Ⅳ－7

第5章　全体街区イメージ図

Ⅴ－①　2－4－Dブロック …… Ⅴ－1

Ⅴ－②　2－18－Dブロック …… Ⅴ－6

第１章

新たな時代の居住ニーズと港北N.T.における展開

① 新たな時代の居住ニーズと住宅形成の方向

② 首都圏西部における住宅地需要傾向と住・都公団の住宅地形成の方向

③ 居住ニーズの港北N.T.への展開方向

＜参考＞生活者の変化に対応した住宅地商品アイディア開発

Ⅰ－① 新たな時代の居住ニーズと住宅地形成の方向

(1) 新たな時代の居住ニーズと住宅地形成の方向

＜新しい豊かな住まい方意識の多様化の発芽＞

・21世紀を展望する新たな社会像や生活像を背景に、人々の価値観が多様化する中で、人々の住まい方に関する要求（ニーズ）も急速に多種多様化の傾向を示している。

・これまでいわれてきているように、戦後の絶対的な量不足の時代からスタートした住宅政策は、近年になっていわゆる質的な欲求が高まり、まず居住スペースの広さの問題から次第に生活様式（ライフスタイル）に対応する居住形態への志向といった複層的な課題への対応が求められてきている。

・たとえば、このような近日的、国民的ニーズに対応すべき国土庁においては、広く国土政策上の視点より、“「新しい豊かな住まい方」実現への要求”――（これを“ライフプランニーズ”と名づけている）を整理し、その対応の検討を行っている。

「ライフプランニーズに対応した居住環境の総合的整備に関する調査」

― 国土庁計画調整局（昭和62年３月）―

・ここではこの“ライフプランニーズ”について「家族・世帯の変化・変容」「価値観の多様化・成熟化」「勤労者をとりまく変化」「地域間移動と大都市居住」の４点を時代背景として「新しい住まい方」の類型とタイプ設定を行っている。（表　1）

・これらのタイプについてデルファイ法による５段階評価を試みて、その政策的重要度の判定を行っている。政策的重要点の上位10位を示せば次の通りである。

(1)　ライフステージに合わせて住まいを変えて住む
(2)　２世帯が同棟内で住める集合住宅に住む
(3)　郊外地にある高齢者住宅に住む
(4)　郊外地にあって都市的なサービス施設を組み込んだ住宅に住む
(5)　転職を前提に地方都市に移り住む
(5)　夫が転勤や長期出張により単身赴任専用住宅を利用する
(7)　ビジネスパーク・リサーチパーク内に住む
(8)　シルバー夫婦がリゾート地や地方都市・農村に移り住む
(9)　都市型高齢者向けホテルマンションに住む
(10)　都市又は郊外の住居に住みセカンドハウスとしてリゾート地に別荘を持つ

「ライフプランニーズに対応した居住環境の総合的整備に関する調査」

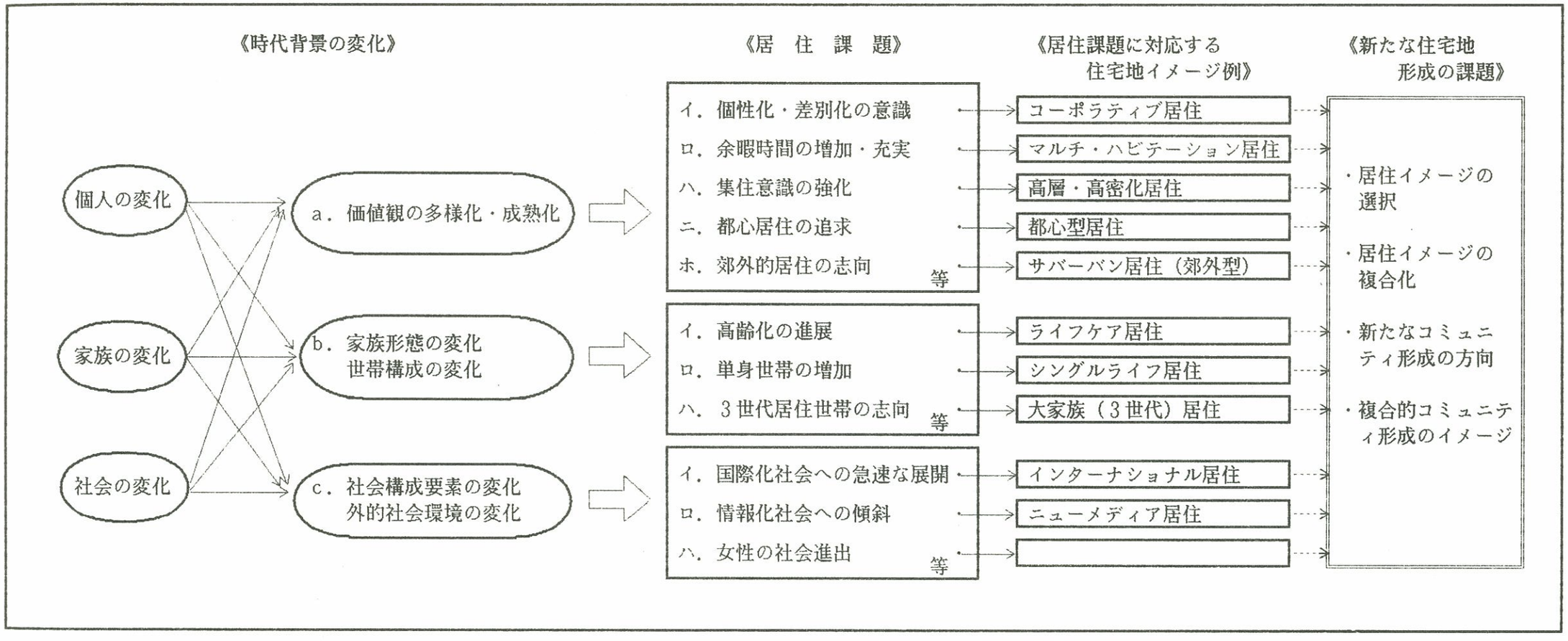
― 国土庁計画調整局（昭和62年３月）

表―１　新しい住まい方の類型と40のタイプ

類型		住まい方のタイプ	有力度 平均	有力度 偏差	重要度 平均	重要度 偏差	政策重要性 比率	政策重要性 順位
シングル・ハビテーション	環境・余暇ニーズ	1）郊外地にあって都市的なサービス施設を組み込んだ住宅に住む	2.0	0.8	2.0	0.8	25.8	4
		2）限定されたニーズにこたえる集合住宅に住む	2.6	0.8	2.6	1.0	5.3	27
		3）超長時間通勤でも環境の良い所に住む	3.3	0.9	3.3	1.0	2.6	32
		4）転職を前提に遠距離ニュータウンに移り住む	3.3	0.8	3.0	1.0	2.0	33
		5）転職を前提に地方都市に移り住む（Uターン、Jターン）	2.6	0.8	2.3	0.9	24.5	5
		6）農家をエレクトロコテージ化して在宅就業し、仕事の合間に農業を楽しむ	3.7	0.9	3.2	0.9	1.3	35
		7）地方都市や農村、山間に移住し新しい仕事（クリエイティブワークを含む）を創出する	3.2	0.9	2.6	0.9	10.6	17
		8）農村に移り、新しい農業に従事する	3.7	0.8	3.1	1.0	5.3	27
		9）セミ・リタイヤ期にリゾート地に居住し週２～３日勤務する	2.8	0.9	2.4	0.9	7.3	21
		10）海外に居住し執筆などの仕事をする	3.8	0.9	3.7	1.0	0.0	39
	ビジネスニーズ	11）仕事場と住居兼用の都心マンションに住む	2.4	0.7	2.7	0.9	6.6	23
		12）都心ホテルやレジデンシャルホテルに住む	2.9	0.9	3.0	1.0	4.6	29
		13）在宅就業スペースつき住宅に住む	3.0	0.9	2.7	0.8	6.0	25
		14）ビジネスパーク・リサーチパーク内住宅に住む	2.6	0.9	2.2	0.9	23.8	7
		15）リゾートコンプレックス内住宅に住む	3.1	0.8	2.2	0.8	13.2	13
	ライフステージニーズ	16）ライフステージに合わせて住まいを変えて住む	2.2	0.9	1.7	0.9	50.3	1
		17）シルバー夫婦がリゾート地や地方都市・農村に移り住む	2.4	0.8	2.2	0.9	21.9	8
		18）シルバー夫婦が海外で余生を送る	3.5	0.8	3.4	1.0	0.7	37
		19）効外地にある高齢者住宅に住む	2.3	0.7	1.9	0.8	31.8	3
		20）都市型高齢者向けホテルマンションに住む	2.4	0.8	2.1	0.9	21.2	9
マルチ・ハビテーション	環境・余暇ニーズ	21）都市又は効外の住居に住み、セカンドハウスとしてリゾート地に別荘を持つ	2.5	0.9	2.4	0.9	16.6	10
		22）都市郊外の住居に住み、セカンドハウスとして都心のビジネスマンションを利用する	2.3	0.8	2.3	0.8	9.3	18
		23）超郊外ニュータウンやリゾート地住居と都市セカンドハウスとに住み分ける	2.9	0.9	2.5	0.9	9.3	18
		24）農山村の田舎家を手直しした住宅と都市セカンドハウスとに住み分ける	3.6	0.8	3.2	0.9	0.7	37
		25）都市郊外のファミリー型賃貸住宅に住み、農山村の田舎家を別荘として利用する	3.5	0.8	3.2	0.9	2.0	33
	ビジネスニーズ	26）夫が転勤や長期出張により単身赴任専用住宅を利用する	2.1	0.7	2.2	0.8	24.5	5
		27）妻の就業・転勤による複数住居（女性型単身赴任住宅）	3.3	0.9	3.0	0.9	1.3	35
		28）地方都市に住む人が大都市内にセカンドハウスを所有する	3.1	0.9	3.3	0.9	3.3	31
		29）同一圏域内複数住居	3.9	0.9	3.7	0.9	0.0	39
	ライフステージニーズ	30）中・高年者がケア付高齢者住宅をセカンドハウスとして持ち住み分ける	2.9	0.9	2.5	0.8	6.0	25
コーポラティブ・ハビテーション	環境・余暇ニーズ	31）友人や気の合った仲間などが中心になりコーポラティブハウスをつくり住む	3.2	1.0	2.7	1.0	11.3	16
		32）大規模（100戸以上）でコミュニティースペースを大胆に組み込んだコーポラティブ住宅に住む	2.9	0.9	2.3	0.8	12.6	14
	ライフステージニーズ	33）複数の単身（又は単身に近い）世帯が共用設備・スペースを持つ住宅に住む	3.6	1.0	3.1	1.1	6.6	23
		34）仕事を持つ女性が子育てをシェアーし合うコミュニティーに住む	3.3	1.1	2.6	1.1	15.2	11
		35）高齢者世帯と若者世帯が同棟内に住み相互扶助する	3.6	1.1	2.4	1.0	11.9	15
		36）老後を相互協力して暮らす都市型コーポラティブハウスに住む	3.2	1.0	2.2	0.8	13.9	12
		37）親族による３世帯同居（親と姉妹家族の同居など）	3.2	1.0	2.8	1.1	7.3	21
		38）拡大３世帯同居（妻と夫の両親双方の同居）	3.5	1.0	2.8	1.0	8.6	20
		38）２世帯が同棟内で住める集合住宅に住む	2.5	0.8	2.0	0.8	32.5	2
		40）大都市内ネットワーク居住（分散して住む家族世帯間で住宅を効率的に住み替える）	3.7	1.0	3.0	1.0	4.0	30

＜新しい住まい方に対応する住宅地イメージの方向性＞

・前記の“ライフプランニーズ”にもとづく40の住まい方タイプを念頭において、“生活”を構成する〈個人〉〈家族〉〈社会〉の３つの要素に対応する時代背景の変化と居住課題、さらにそれに対応する住宅地イメージのあるひとつの考え方を示せば下表のようにとりまとめられる。



(2)　住宅・都市整備公団における新たな居住地形成の試み

―― 「調査研究期報」No.86. 1987 ――

＜住宅・都市整備公団居住者の状況＞

・公団居住者の一般的状況をみると次のような特色がみられる。

(イ) 賃貸住宅の平均世帯員数の低下と分譲住宅の増加傾向　(図－1)

平均世帯員数は昭和60年度で賃貸住宅で約3人、分譲住宅で約 3.5人となっている。賃貸住宅は昭和50年以降低下傾向を示している。

(ロ) 世帯主年齢の高齢化　(図－2)

賃貸住宅については50年～60年で高齢化傾向を示しているが、分譲住宅は55年度で若がえったものの、60年では50年に比べてさらに高齢化傾向を示している。

(ハ) 共働き世帯の増加　(図－3)

女性の社会進出の傾向を反映して、年々共働き世帯がふえてきており、昭和60年度は約24%となっている。

(ニ) 年齢階層の2極化傾向　(図－4)

年齢別人口構成は全国平均に比べて15～20歳人口が極めて少ない。

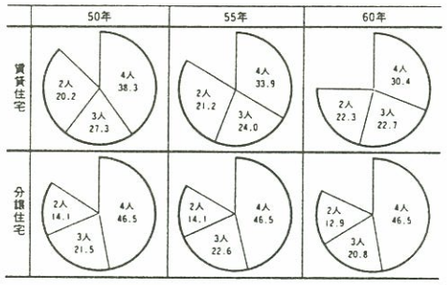
・公団一般分譲宅地購入世帯の特色は以下のように整理される。

(イ) 平均世帯員数では平均約 4.0人であり居住者平均より高い。　(図－5)

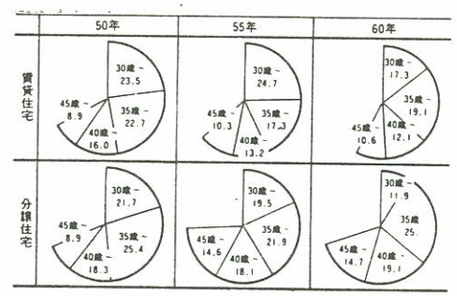
(ロ) 平均年齢は約42.6歳で、これも高齢化傾向を示している。　(図－6)

(ハ) 職業では管理職が最も多く31%、次に専門・技術職26%、一般事務11.6%となっている。　(図－7)

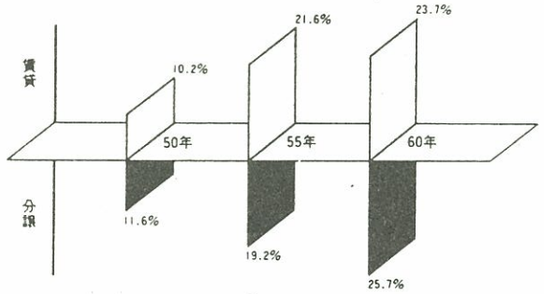
(図－1)　家族数比率 (%)



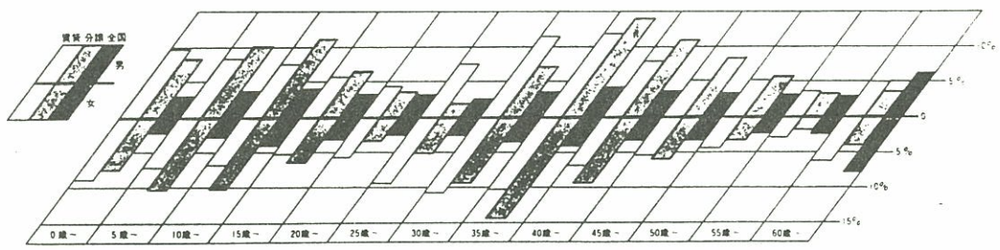
(図－2)　世帯主年齢比率 (%)



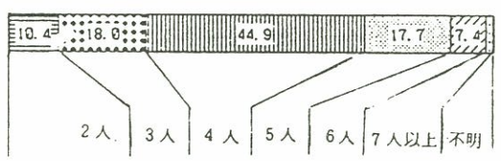
(図－3)　共働き世帯比率 (%)



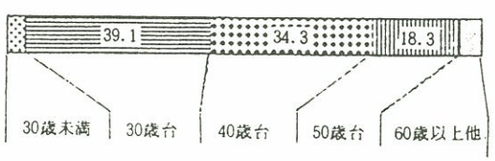
(図－4)　年齢別人口構成



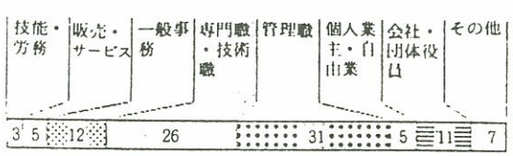
(図－5)　世帯人員 (%)



(図－6)　購入者の年齢 (%)



(図－7)　購入者の職業 (%)



＜住宅・都市整備公団の新たな試み＞

・これまで示したように、新たな時代に対応する多様な“豊かな住まい方”のニーズに対応する住宅地形成が必要とされているが、住都公団においても居住者の傾向もふまえてこれら社会全般の変化に対応すべき種々の試みがなされている。

(ｲ) 宅地開発事業における新たな試み ―― 多様な“みち”空間とコミュニティ形成の試み

・新市街地形成である宅地開発事業において特に外部環境について新たな視点より、“みち空間”を介在とするコミュニティのあり方ならびに環境のデザインコントロールの試みが各地で実践されている。　（参考資料参照）

・たとえば高坂丘陵地区においては新市街地における区画道路レベルの道路空間は、単に車の通行としての空間ではなく、通勤や通学、買い物の「みち」であり、子供の遊び場、大人達のかたらいの場としての「ひろば」であったりするような生活空間の一部の機能として考えられている。

・このような試みは多摩N.T.「路地空間」、港北N.T.「コミュニティ道路」、戸祭N.T.「男体山道路」等において実践されている。

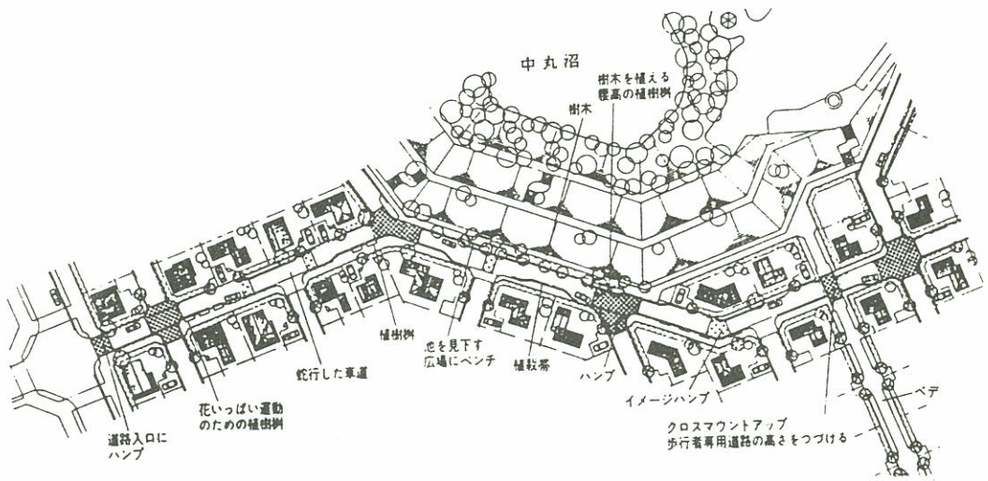
(ﾛ) 集合住宅における新たな居住空間の試み ―― 都市住宅21世紀モデルプロジェクト

・「都市住宅21世紀モデルプロジェクト」として、将来の都市生活を強く意識した新たな居住空間の試みを行っている。

・この特色は社会変化に対応する居住ニーズを世代階層に対応する多様な“ライフスタイル”としてとらえ、このライフスタイルに見合う居住空間タイプを提供するといういわば、商品市場構成論理にあるといえる。

・このライフスタイルのとらえ方は、シルバー世代（60歳以上）からジュニア世代（18～25歳）までの６段階に対応するものとして整理されている。（図　　）

・さらにこれら多様なライフスタイルに対応する居住空間を具体的なイメージとして示し、モデル空間として具現化されている。



2－2－1　コミュニティ道路タイプ

表―2　都市住宅21モデルプロジェクト基本コンセプト

ライフ・スタイル	住空間イメージ	
・個人のプライバシーと家族間のパートナーシップをともに充たしたライフスタイル ・個と共後の「時間」「場」を持つ共感・共後生活	・リビングというより共後スペース ・１夫婦２ベッドルーム ・必要に応じてプライバシーが確保できるフレックス・プランニング	1．ワンアンドウィズ・ハウジング One and With Housing
・こだわりの持てる品物だけを身の回りに置いたシンプル・イズ・ビューティフル・ライフ ・生活空間に解放感を求める生活意識	・高い天井に木の床、大きな窓、ベンジャミンの似合うスペース ・シンプルカラーによるカラーコーディネイト ・壁面利用の目立たない収納スペース	2．オープンスタジオ・ハウジング Open Studio Housing
・都心の利便性と鮮度情報を生活や仕事の中に積極的に活用したアクティブ・ライフ ・職住一体の２４時間シティライフ（ダイナミック・シティライフ）	・生活に密着した高度通信システム、ＨＡシステムを完備 ・ハウスキープサービスの提供 ・パブリックロビー、ジム、サウナ、ラウンジ	3．インテリジェント・ハウジング Intelligent Housing
・ホビーを活かした積極的なコミュニティ参加型のライフスタイル ・気の合う仲間とのカルチュラルコミュニケーション	・プラスαルーム　・カルチャーテーマに基づくハウジング ・コミュニティ・イベントの開催 ・街並に溶け込むコミュニティ・ショップ（活発なコミュニティ・モールの創造）	4．フォーラム・ハウジング Forum Housing
・ON TIME（都市でのビジネスライフ）とOFF TIME（郊外での休息）を活かすTPO重視ライフスタイル	・都心の居住空間はホテル感覚のファニチャードルーム ・郊外居住空間は手作りコテージ感覚	5．デュオライフハウジング Duo-Life Housing
・街としての高級感と、時間と空間のゆとりを求めたサバービアンライフ	・ゆとりのある室空間 ・地域ブランドの確立・広さによるプレステージの演出 ・地域のグリーンコーディネイトをシステム的に行なう	6．サバーバングレイスハウジング Suburban Grace Housing
・都心の利便性を都市文化を享受するカルチャーライフ ・ハウスキープサービスを活用して自分の時間をより有効利用	・ソフィスティケートされた室空間 ・高さによるプレステージの演出、都心の夜景も眺望 ・スターライトバス、ブランチのとれるルーフガーデン	7．アーバンエレガンスハウジング Urban Elegance Housing
・充実した加齢生活の中でアクティブに自己向上を図る ・ケアサービス活用による自立したHealthy Life	・安心して生活できる地域コミュニティでの老人同居・隣居・近居型住宅 ・ケアサービス施設の充備、ネットワーク化 ・ニューメディア活用による生涯学習機能の提供	8．ウェルエイジハウジング Well-Age Housing

(3) 港北N.T.における居住ニーズと新たな住宅地形成の方向

・港北N.T.のまちづくりの目標のひとつとしてあげられているこれまでの単なる住宅機能都市（いわゆるベッドタウン）ではない“複合機能都市”を実現するために、高次な都市機能を先導的に誘致することが重要な施策となっている。

・そのためN.T.センター地区における商業・業務・情報等のニュータウン全体を支える一大複合的拠点施設を成立させる一方、ニュータウンの各地区に先端産業関連の業務機能や教育・研究機能等の積極的な導入が図られており、現在国際的に著名な外資系企業も数多く立地してきている。

・このような状況のもとにこれらを支える居住機能については、社会変化に対する新たなニーズに対応すると同時に、港北N.T.全体の21世紀にむけての新たな居住環境、居住空間の創造が重要な課題といえる。

・そのため港北N.T.全体の居住地形成のテーマのイメージ例として次のような点があげられる。

① 高齢化対応の住宅地のあり方

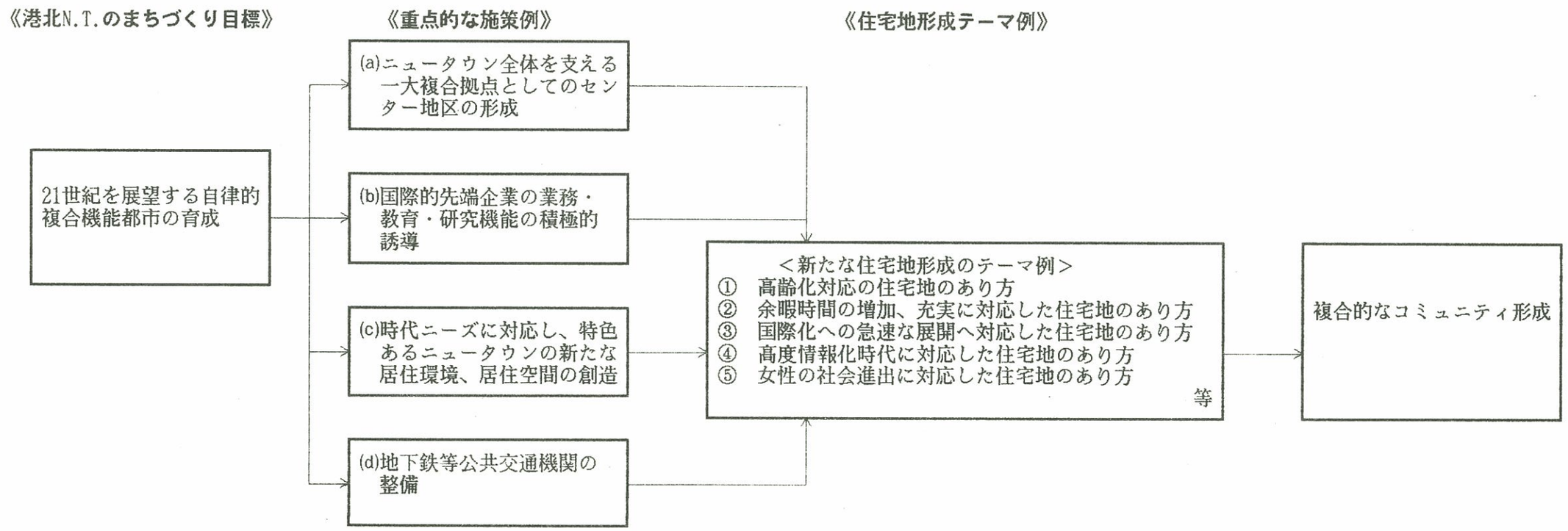
② 余暇時間の増加、充実に対応した住宅地のあり方

③ 国際化への急速な展開へ対応した住宅地のあり方

④ 高度情報化時代に対応した住宅地のあり方

⑤ 女性の社会進出に対応した住宅地のあり方　　等

このような住宅地イメージは当然のことながら、本来的にニュータウン全体のそもそものコミュニティ形成を“個人”“家族”“社会”の３つの要素からみて、どのような構成によってつくりあげるのかすなわち、複合的なコミュニティ形成をどう実現するのかという基本的な認識が前提となって初めて特色的な居住環境、居住空間が形成される。



＜港北ニュータウンの住宅地イメージテーマの検討課題：例＞

テーマ	港北N.T.への期待	求められる居住環境（外部環境）	居住空間イメージ（内部環境）	検討課題
①高齢化対応	・多様な年齢階層によるコミュニティ形成 等	・ニュータウンにおけるオールドタウンの演出 （成熟した街並み、落ちついた街並みの演出） ・デイケアサービス施設の設置 等	・防災安全システム ・ライフケアシステム ・3世代居住空間 ・高齢者対応の内装可変システム 等	
②余暇時間増加対応	・豊かなオープンスペースを活用した住宅地 （“グリーンマトリックスシステム”と住民の余暇活動の積極的連動） ・サークル活動等コミュニティ形成とまちづくりへの参加 等	・ニュータウン全体の“グリーンマトリックスシステム”と住区内緑地、オープンスペースとの連結と活動空間の確保 ・共同ホビールームや生活学習施設等の余暇時間対応施設の充実 等	・ホビールーム、トレーニングルーム付き居住 ・αルーム付き居住 等	・コミュニティ空間単位における余暇活動スペースの確保 ・コミュニティにおける共同施設の確保と維持管理 ・農用地区の貸し農園等の開設とシステム化 等
③国際化対応	・ニュータウン進出外資系企業の国際的ビジネスマン（日本人及び外国人）の住宅地 ・横浜圏、首都圏へ就業する外国人対応の住宅地 ・“みなと横浜”イメージへの回帰 等	・“居留地的”でないオープンな居住環境 ・民間レベルの国際化交流 等		・生活利便施設の充実 ・サイン計画 ・居住空間スペースの拡大 ・居住空間の各種寸法等の大型化 等
④高度情報化時代対応	・ニューメディア活用のハイタッチハイクオリティなモデル的住宅地形成 ・在宅勤務居住タイプの実験 等	・防災安全システム ・住宅安全システム 等		・居住者向け情報サービスのソフトシステム ・住区内の各戸ハードシステム 等
⑤女性の社会進出対応	・沿線労働力の受け皿 ・女性の新たなライフスタイルの実践 ・先端産業等業務・研究所の新たな就業機会 ・上記関連サービス業種の発生（コピーライター、デザイン関連等） 等	・24時間営業店舗 ・保育システム ・買物 ― 宅配システム 等	・合理化された家庭管理居住空間 ・家事労働空間のオープン化 ・イメージメンテナンスの居住空間 等	・女性の目より街並み構成 等

A. 高齢化対応の住宅地のあり方

＜1＞. 高齢化対応とは

・わが国の人口構成は、今後長期間にわたって高齢化が進むものと予測されている。

・この傾向は全世界的な傾向で、図－－でみるように、65歳以上の老年人口の比率の推移は、2000年（昭和75年）頃にはおおむね各国人口の約15%前後を占めるものと予測されている。

・特に、わが国の高齢化の特性を示せば以下のとうりである。

(イ) 高齢段階における平均余命が伸び、高齢期生活の長期化。

(ロ) 前期高齢者（65～74歳）及び、後期高齢者（75歳以上）の大幅増加。

（前期高齢者－昭和60年度～昭和75年で、約 1.7倍　増加数約 500万人
後期高齢者－昭和60年度～昭和75年で、約 1.8倍　増加数約 370万人）

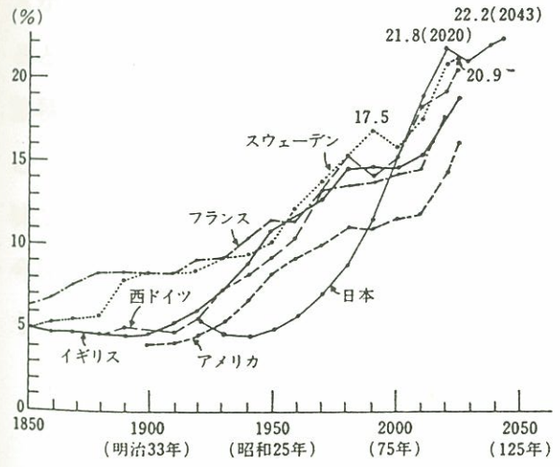
(ハ) 高齢者の総人口に対する割合の増加（他国に比べ、高齢化率の急激化）

（65歳以上の割合が、昭和60年，10.3%、昭和75年，16.3%（現在のｽｳｪｰﾃﾞﾝ程度）
昭和95年，23.6%）

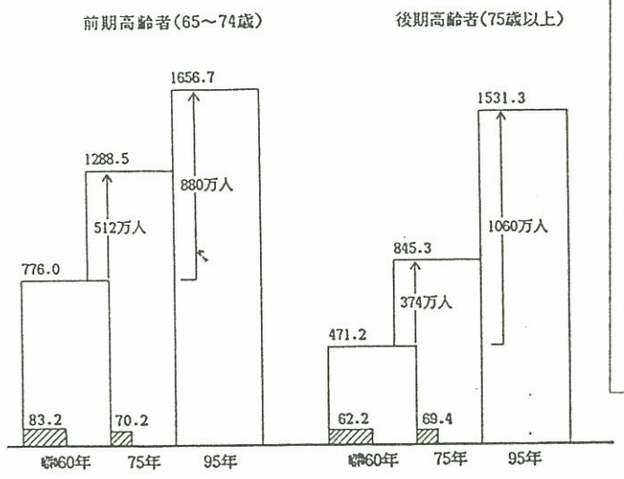
(ニ) 生産年齢人口（15～64歳人口）に対する高齢者人口比率の増大。

（ 対生産年齢人口比率 <昭和60年,6.6人>→<昭和60年,6.6人>→<昭和60年,6.6人> ）

図―1　老年人口（65歳以上）の比率の推移



(資料)
United Nations "The Aging of Population and its Economic and Social Implications"(1956)
Nathan Keyfitz and W. Flieger "World Population" (1968)
United Nations "Demographic Indicators by Countries" (1981)等
1981年以後の日本の人口は、厚生省（人口問題研究所）「日本の将来人口新推計」
（昭和56年11月中位推計）



「日本の将来推計人口」昭和61年12月推計中位推計
▨ はスウェーデンの人口(スウェーデン大使館提供)

＜2＞. 高齢化対応とまちづくり

・高齢化社会への急速な移項は、医療体制や社会福祉体制の変革、新たな生活手段の確保、新たなニーズへの対応がせまられる。

・このような傾向をふまえて、まちづくりの観点から一般的に留意すべきイメージを示すと、以下のように整理される。

＜コミュニティ形成の視点＞

(イ) 地域社会での活躍があり、経験等による尊敬を受けやすい。

(ロ) 地域住民に知己が多く、相互交流、つきあいがしやすい。

(ハ) 社会の最新情報や、まちのにぎわい（盛り場等）に参加できる。

(ニ) 幼年層、青年層等との交流機会が多く、高齢者層の特定な階層のみの交流でないこと。

＜まち環境の視点＞

(イ) 豊かな自然環境とにぎわいをもつ、アメニティの環境等が用意されている。

(ロ) 身近に高齢者が就業できる施設等がある。

(ハ) 趣味、余暇時間が身近で充実できる。

(ニ) 身体の弱化対策が外部環境全体で考慮された安全なまち。

(ホ) 健康増進が身近で行いやすく施設（散歩道、ジョギング、公園等）が整備されていること。

＜ライフ・ケアの視点＞

(イ) ホームドクター制、オープンシステムの病院等の医療体制が整備されている。

(ロ) 緊急時、非常時に対応できる体制がある。

等

＜3＞．港北N．T．住宅地形成における展開

・港北N.T.における高齢化対応として、民間によるライフケアマンションが、昭和63年4月にオープンしている。これは、全戸数約 445戸の高層等含住宅タイプであり、都市型ライフケア住宅として注目されており、又、港北N.T.のイメージ形成の一端となっている。

・このような、集合住宅タイプ対して、地区全体の居住環境として総合的な視点より、対応が必要とされるであろう。

・表－－に示すように“ライフ，スタイルイメージ”の差により居住環境として「屋外環境」「共同施設」「住棟住戸」「設備機器」等の受け皿としての施設整備の受け皿の内容が異なってくる点に留意すべきであろう。

・さらに、表－－で示すように居住環境として欲する施設群についてみると、かならずしも高齢者のみが利用する施設ではなく、本来、住区内に設置されるべき一般的な施設も、特に、高齢者対応として複合的な物と考えられるべき点が重要である。

・特に港北N.T.は、緑のネットワークシステム（グリーンマトリックシステム）による各住戸の連続性、斜面緑地等の保全，活用等ニュータウン内への緑化導入が積極的に進められており、この面より高齢者居住のベースが確保されているという面をもつ。この一方、タウンセンター、サブセンターとしての都市の集積が計画的に進められることによる都市のにぎわいの　　授受という、“静”と“動”の混在化がはかられることにより、ニュータウン全体として、ある意味で高齢者対応のインフラ部分が用意されているともいえる。

・今後、特に表－－に示すC群の施設群（ケア関連施設）を居住区全体でどのように整備するかが課題といえる。

表　　（サブイメージ）ライフスタイルイメージとインフラストラクチャーイメージ

区分 / ライフスタイルイメージ	屋外環境	共同施設	住棟住戸	設備機器
健康イメージ アウト・ドア・ライフ派 健康なシニアがスポーツや旅行・菜園造りなど，屋外（アウト・ドア）での活動を楽しんでいる。	ジョギングコース サイクリングコース 家庭菜園	テニスコート ゲートボールコート つり掘	シャワールーム アスレチックルーム 広いリビングルーム	ホームサウナ アスレチック機器
健康イメージ イン・ドア・ライフ派 静かな生活を大切にするシニアが，読書や音楽，或いは観劇や陶芸と云った知的活動を楽しんでいる。	気持ちのよい景観（眺望，建物デザイン） 散策路，並木道	図書館 カルチャー教室 晴耕雨読 登窯	書斎 アトリエ 在宅勤務 オーディオルーム	ワープロ パソコン 双方向通信ネットワーク
ふれあいイメージ 高齢者の方が，家族と同居又は，近くや隣りに住んで，家族や親しい友人とのふれあいを大切にしている。	木陰のベンチ ゆるやかなスロープ 若者動線との合流 情報掲示板	公民館 クラブハウス 大浴場（公衆） お祭り	三世代同居 近居・隣居 スープのさめない距離 客間・接客空間	ホームテレホン ホームセキュリティ テレビ電話 友人とのお喋べり

表　　項目別支持率表　　n:127

	名称	20 40 60 80 %	名称	20 40 60 80 %	名称	20 40 60 80 %
	A群（健康のイメージ）		B群（ふれあいのイメージ）		C群（ケアのイメージ）	
施設	1 テニスコート	42%	1 公民館	35%	1 団地内の医療施設	57%
	2 ゲートボール場	15	2 クラブハウス	44	2 総合病院	69
	3 図書館	50	3 大浴場（公衆）	15	3 非健常者の入浴サービス	20
	4 晴耕雨読	43	4 祭り	27	4 デイケアセンター	25
屋外環境	5 家庭菜園	50	5 木陰のベンチ	54	5 車イスに配慮した屋外	27
	6 ベランダ園芸	13	6 ゆるやかなスロープ	24	6 自動車が近くまで来れる屋外	39
	7 ジョギングコース	37	7 並木道	58	7 読みやすい大きな看板	19
	8 散策路	71	8 情報掲示板	24	8 居ちついた団地の景観	64
住棟・住戸	9 書斎やアトリエ	46	9 三世代同居	29	9 木製の手すり	42
	10 シャワールーム	29	10 近居・隣居	34	10 ステンレスの手すり	7
	11 アスレチックルーム	19	11 スープのさめない距離	32	11 広い玄関や廊下	55
	12 在宅勤務	17	12 客間、接客空間	43	12 段差のない床面	46
設備機器	13 大きな浴室	44	13 ホームテレホン	15	13 居ながし浴槽	37
	14 ホームサウナ	16	14 ホームセキュリティー	17	14 中層住宅用エレベーター	32
	15 健康機器	20	15 テレビ電話	13	15 設備機器のリモコン操作	25
	16 ワープロ、パソコン	13	16 友人とのおしゃべり	43	16 セントラル冷暖房	50

B. 余暇時間の増加・充実に対応した住宅地のあり方

＜1＞. 余暇時間の増加・充実とは

・余暇時間とは1日の生活時間と年間時間さらに生涯の時間と要った短長の面よりとらえることができ、いわば生活領域の“自由時間”ともいえる。

・余暇時間（自由時間）に対応できる余暇活動の活発化をもたらした背景をみると

(イ) 所得の増加に伴う、生活水準の向上による生活のゆとり、よゆう

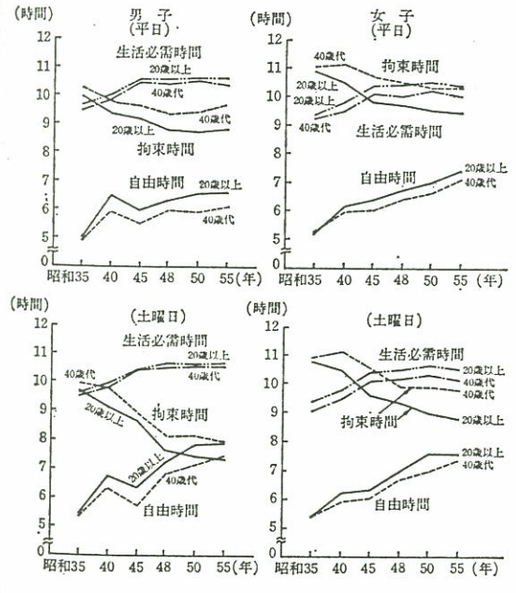
(ロ) 高学歴化の進展等により人々の余暇に対する意識の向上
（余暇、ホビー時間等の積極的活用、意識の向上）

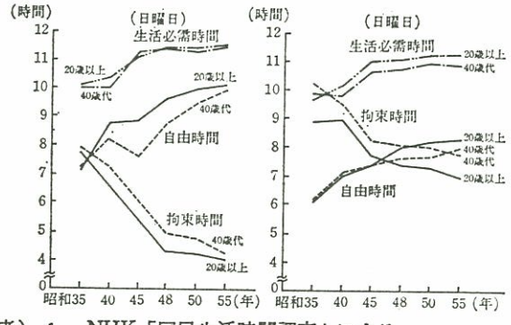
(ハ) 自由時間の物理的時間の増大
（週休2日制の定義化等）

・生活時間の変化をみると、平日及び土曜、日曜日の自由時間は40年代後半に著しく増加しているが、平日には、それ程増加していない。

・これは週休2日制が、40年代後半に急速に普及したことを反映しているが、その後の普及が一端停止しつつあるが、昨今、役所や金融機関等での週休2日の実施の機運がもりあがっており、今後、余暇時間の増加が予想される。

第Ⅱ－2－64図　土曜日，日曜日で増加した自由時間





（備考）
1. NHK「国民生活時間調査」による。
2. 20歳以上および40歳代の男女それぞれ全国平均1人1日当たりである。
3. 生活必需時間は，睡眠，食事，身のまわりの用事，拘束時間は，仕事，学業，家事，移動（通勤・通学），自由時間は，交際，休養，レジャー活動，移動（その他），新聞・雑誌・本，ラジオ，テレビである。ただし，35年のみ移動はすべて拘束時間に入れた。
4. 二つ以上の行動を並行して行っている場合，各々独立して集計するので合計して24時間にならないこともある。

＜2＞. 余暇時間対応とまちづくり

・週休2日制の普及が家事の変化などによって昭和45年～昭和60年の15年間に、余暇時間は約85%増加したといわれている。
このような状態では“余暇”はもはや“余った時間”ではなく、生活のゆとり自己の啓発等のための、いわば“自由時間”ともいえる性格のものである。

・このような“自由時間”の増加は、さらに“行動の自由”となり“自由生活空間の拡大”といったものへと連動する。
これは、住まいを求める際に「もっと良好な環境のもとで生活したい」とか、仕事や生活の便宜性よりも「余暇生活を豊かに楽しめる」といった点を重視する考え方が重視される。

・これら新たな生活スタイルの状況のもとで、まちづくりの新たな視点として次のようなことがイメージされる。

＜住まい方の視点＞
(イ) 郊外型N.T.であって、都市的サービスが充実している住宅地に住む
（郊外型N.T.）
(ロ) 都市型、郊外型の両面を授受出来るようなN.T.に居住する
（大都市近郊型N.T.）
(ハ) 都市郊外の住居に住むセカンドハウスとして都心のビジネスマンションを利用する（マルチハビテーション型）
(ニ) 都心型マンションに住み週末はセカンドハウスですごす
（マルチハビテーション型）
(ホ) 農山村の住宅と、都心のマンションの2つの生活空間を住みわける
（マルチハビテーション型）　等

＜生活空間のしつらえの視点＞
(イ) 外部生活環境
・N.T.周辺の豊かな自然環境を活かしつつN.T.内にこれらを誘導するシステムの展開
・これに対する都市性（アーバニティ）の演出や住民の交流、いこいの場の充実
(ロ) 内部生活環境
・家庭、近隣住宅等のかたらい→コミュニケィション のスペースの充実
→パーティスペースの充実
・趣味の充実
→ホビールームの充実
・アウトドアライフの拡充
(ハ) 内外境界生活環境
・新たなコミュニティ形成となるプライベートとパブリックなスペースの境界スペースの活用（露路的空間、ポケットスペース）

＜3＞. 港北N. T. 住宅地形成における展開

・港北N.T.は、特にグリーンマトリックスシステムとして、地区全体を連続的につなぐグリーンベルト、公園、緑地等が計画されており、これに各住区単位が連携されている。

・このグリーンマトリックには、自然斜面緑地等がさらに豊かな都市内の自然緑地ゾーンを演出している。

・このようなニュータウン全体の緑地系を中心とした各種公的オープンスペースの活用が居住者の余暇時間の利用空間となるものと考えられる。

この一方、よりアクティブな活動を行う場所に、運動公園、テニスコート等のスポーツ系施設の整備が考えられる。

・さらにこれらの活動を支える建物施設系は、スポーツクラブ等ヘルシークラブや、ホビーセンターの整備が望まれるが、そのために、これを活用する各種クラブ組織が、住民の発意によって形成されることが望まれる。

・又、宅地及び住戸系では、あるコミュニティ単位における余暇活動を支える一方、プライベートな時間、空間を支える施設の充実が必要である。

	ソフト対応	ハード対応
N.T.全体	・グリーンマトリック沿いの散策、休憩 ・緑地、オープンスペース活用のアクティブな活動（スポーツ等） ・N.T.が一体となる夏の開催	・グリーンマトリックシステムの充実 ・イベント広場
建物施設系	＜ヘルシー系関連＞ ・スポーツクラブ	・ヘルシークラブセンター
	＜ホビー系関連＞ ・各種趣味のクラブ（アソシエーションの活性化）	・ホビーセンター
宅地及び住戸系	＜住民交流＞ ・住区住民、老若男女交流	・住区内オープンスペースの確保 ・交流センター等の整備
	＜家族交流＞ ・家族団欒 ・豊かなアウト，ドア，ライフ	・居住スペースの工夫 ・屋外スペースの工夫
	＜個人趣味の充実＞	・ホビールームの充実

C. 国際化への急速な展開へ対応した住宅地のあり方

＜1＞. 国際化とは

・一般的に国際化とは、主としてわが国の経済成長による国際経済への参加に伴う動向を意味し、その尺度して“物の動きとしての輸出入額の推移”であり、“人の動きとしての日本人出国者、外国人入国者の推移さらには情報の動き”みることができる。

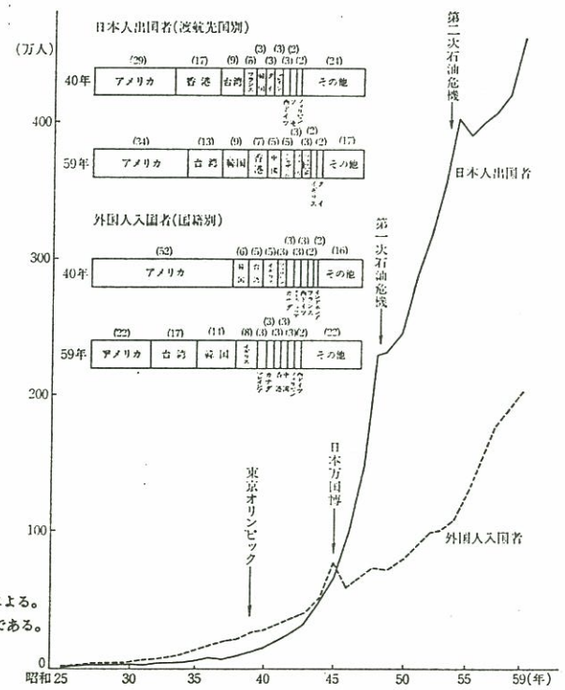
・人の動きでは、図－－で示すように外国人入国者について昭和40年～59年の比較でみると、絶対数の伸びでは約６倍となっているが、相対的には東南アジア諸国の比率が高まっている。

・このような“人の動き”に伴う国内の状況をみると以下のような特色が指摘されている。

(イ) 現在の外国人居住者数、約全国で 5.4万人（昭和61年度）で、東京、神奈川で全国の約60%弱程度約３万人（横浜市、約3000人）。

(ロ) 役員クラス等エグゼクティブは、港区居住者が圧倒的（約66%）。

・東京の国際金融センター化に伴う非製造業を中心とする活発な企業進出をこれに付随する事務所需要の増大と国際化対応の居住地形成の緊急的課題が浮上している。



第Ⅱ－１－９図　日本人出国者・外国人入国者の推移

(備考) 1. 法務省「出入国管理統計年報」,「出入国管理の回顧と展望」による。
2. 帯グラフは渡航先国別又は国籍別構成比で,（ ）内は単位%である。

＜2＞. 国際化に対応するまちづくり

・国際化とは“人”“モノ”“情報”が地球レベルで交流することと考えれば、国内の視点では、これらの受け皿としての機能をどう形成するかが問題となり、さらに、これらに対応するまちづくりは、どうあるべきかが課題といえる。

・まちづくりの面から“人”“モノ”“情報”の受け皿を整備すると以下のようにイメージされる。

＜“人”の受け皿整備の視点＞
(イ) 外国人定住者にとっての、住宅地整備あるいは住宅の供給
(ロ) 外国人中長期滞在者にとっての賃貸住宅あるいはホテル系居住の供給
(ハ) 長期滞在者家族の教育施設や娯楽施設の整備
(ニ) 居住地区を支える外部居住空間の整備
（オープンスペース、公園、散歩道等）
(ホ) 人が交流する施設の整備
（コンベンション関連施設、コミュニティ関連施設等）　等

＜“モノ”の受け皿整備の視点＞
(イ) 外資系企業の事務所ビルの整備
(ロ) 研究開発関連施設の整備
(ハ) 流通業務関連施設の整備　等

＜“情報”の受け皿整備の視点＞
(イ) 国際情報の瞬時に対応する施設群
(ロ) “人”対応の情報施設（居住地への情報施設）
(ハ) “モノ”対応の情報施設

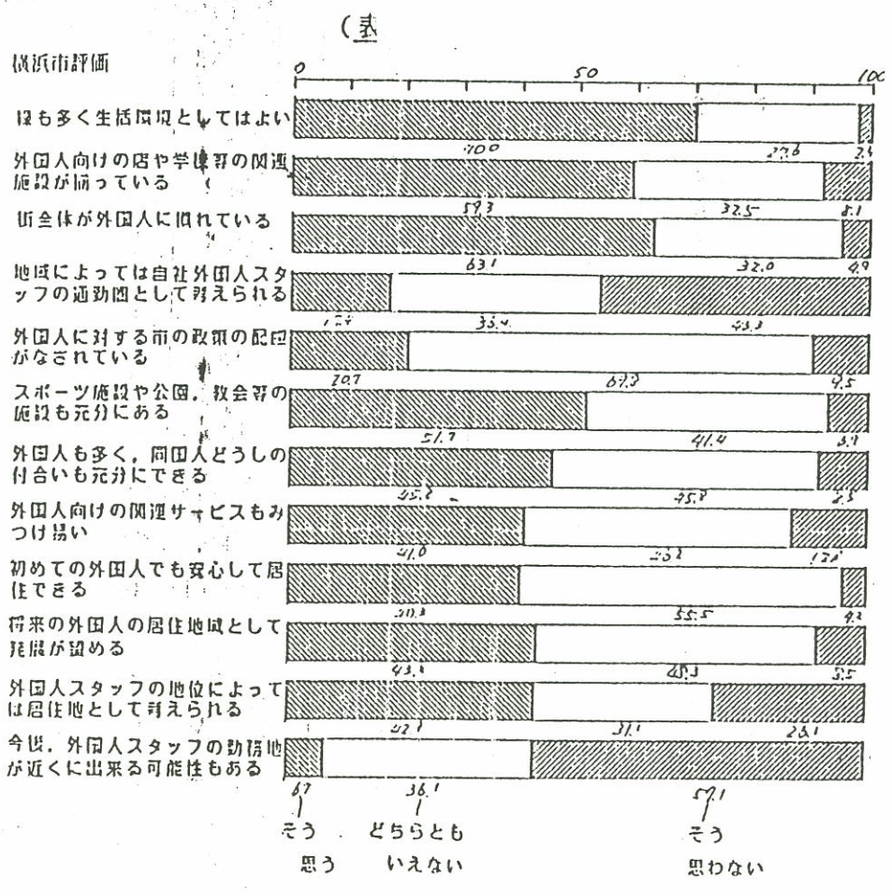
<3> 当N.T.への居住の可能性

(a) 国際化に対応するまちづくりとして、港北N.T.における展開は、これまで先行的に立地しつつある外資系企業の業務、研究、研修等施設を先導核とした関連する“人”と“情報”の受け皿整備が今後必要と考えられる。

- このうち住宅地形成の面でみると、まさに“人の受け皿整備”が第一義的な課題といえる。
- このような視点より国際化における住宅地形成をみると、たとえば当N.T.を含む横浜市への外資系企業就業者の評価と居住の可能性を見ると（表　）、生活環境や関連施設の評価は高い反面、当地域の定住地としての意識は40～45%程度となっている。
- これは外資系企業の就業地が当市域に多く立地する可能性が低いと考えられている点を考慮すると、今後の期待が想定される。

横浜市への評価と居住の可能性

（表



(b) 居住地形成の展開

- 国際的に活動する外国人（特に近年では東南アジア系の比率が高まっていることに注視しつつ）が長・中・短期に滞在する居住地区の形成を早期に実現することが重要と考えられる。
- そのための戦略視点として以下のような点が留意される。

＜住宅地のしつらえ＞

(イ) 外資系企業就業者のための住宅地
(ロ) 横浜地域居住の外国人の住みかえの住宅地
(ハ) 東京居住者の外国人の住みかえの住宅地
(ニ) モデル的街並み形成のための住宅地
→ ・一般住宅地を混在でいくのか、一棟又は一団地を専用とするのか
↓
＜居留地タイプ＞
↓
居住空間の特色（広さ、間どり等）

＜住宅地を支える情報サイン系のしつらえ＞

- 世界各国の人々が自ら認知、理解し得るような情報サイン系の整備

情報サイン系の整備

└→全世界を相手にするのか、特定の地域を相手にするのか

特に東南アジア系の人々の対応をどうするか

（英語、ローマ字等）

＜先導的、モデル的街区のしつらえ＞

- N.T.全体の国際化イメージの向上のため、特に外国の街並みを街区全体に先導的に形成し、そのイメージの定着化をはかる。

たとえば“国際どおり”

“○○どおり”

D. 高度情報化時代に対応した住宅地のあり方

＜1＞ 高度情報化時代とは

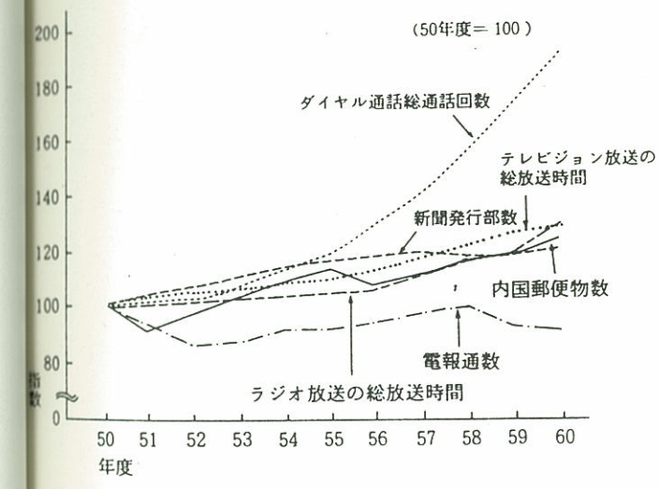
・高度情報化時代とは、とりもなおさず国際化社会への進展とある意味で同等・同質のプロセスとなっている。

・すなわち、経済力の増大に伴って、わが国は、世界経済の重要な拠点となりつつあり、様々な分野で国際交流が多様化、活発化し、そのための相互情報交換の絶対量の増加とその高度な処理が必要となってきた。

・そのため、種々の高度情報処理通信システムの開発の一方、これらの拠点が個別単体建物の整備だけでなく、むしろ、地域整備、都市開発整備といったある一定の地域空間のひろがりの中で対応するという、緊急的な今日的課題である。

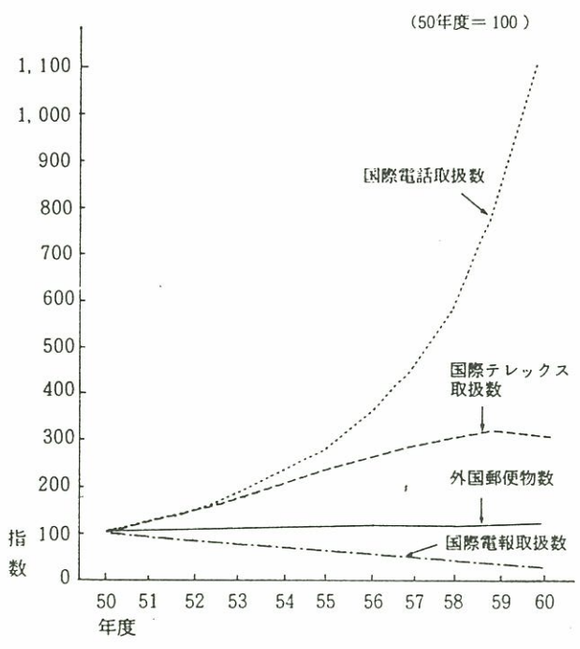
・この急速な進展は、家庭的日常生活レベルまで進入し、いわば個々の生活スタイルや意識変革への影響力をもつ種となっている。

図Ⅱ－26 国内通信の動向



注）1. 郵政省，ＮＴＴ資料，「日本新聞年鑑」(㈱日本新聞協会）により作成。
2. ダイヤル通話総通話回数は，特別調査による推定である。
3. テレビジョン放送及びラジオ放送の総放送時間は，１日当たりの総放送時間である。
4. 新聞発行部数は，各年10月の発行部数である。
5. 郵政省「昭和61年度　通信に関する現状報告」による。

図Ⅱ－27 国際通信の動向



注）1. 郵政省，ＫＤＤ資料により作成。
2. 外国郵便物数は，差出及び到着の合計である。
3. 国際電報，国際テレックス及び国際電話取扱数は，発着及び中継信の合計である。
4. 郵政省「昭和61年度　通信に関する現状報告」による。

＜2＞ 高度情報化時代に対応するまちづくり

・高度情報化時代に対応する生活環境は、今では、個々消費のカードシステムから、居住空間の環境コントロール、都市全体のセキュリティシステム、ひいては、国際的な情報の同時授受にいたるまで、我々の生活レベルと密着している。

・このような、高度情報化の進展による新たな時代に対応するまちづくりとして、高次に複合化した都市機能集積を促進、誘導する一方、これらの集積のメリットをうける地域社会、地域住民とどのようなシステムを形成するかが課題となる。

・まちづくりの視点より情報システムは、以下のように整理される。

■住宅地・産業サービスシステム
- 在宅勤務システム
- インフォメーションマート
- ライフケアシステム

■都市型産業サービスシステム
- ソフト産業サービスシステム
- 販促産業サービスシステム
- ベンチャービジネスサービスシステム

■コミュニティミックスサービスシステム
- 外国人サービスシステム
- クラブサービスシステム
- テレビ、ラジオ 自主放送システム

■都市管理運営サービスシステム
- 交通情報サービスシステム
- セキュリティサービスシステム
- 地区施設総合管理サービスシステム
- 行政情報サービスシステム
- 都心演出・運営サービスシステム
- 地区案内サービスシステム

<3> 港北N.T.の住宅地形成における展開

※ データ：データ回線，専用線　tel:電話線

	システム	サービスのレベル	ソフト	ハード		
				都市情報施設	機器	伝送路
住宅地オリエンデッド産業サービスシステム	在宅勤務システム	センターサービス ― --- センターにおける情報、サテライトオフィスの提供、機器のリース	求人、求職情報の作成	センター、サテライトオフィス		センター←→NT外(データ) 家庭←→企業(tel)
		ネットワークサービス ―― サブセンターにおけるサテライトオフィスの提供、リモートコンピューティング等のオンライン化		サテライトオフィス	ホストコンピュータ	センター←→ 家庭(tel) サブセンター←→ センター(データ)
	インフォメーションマート	センターサービス ―― (インフォメーションマート)において商品の展示商品情報の提供	商品情報の作成	センター(インフォメーションマート)	シュミレーション用コンピュータ	センター←→NT外(データ)
		ネットワークサービス ―― 商品情報等の家庭とセンターとのネットワーク化				家庭←→センター(tel)
	ライフ・ケアシステム	医療システムとのネットワーク化	家庭・個人医療データバンク			医療センター←→家庭
コミュニティミックスサービスシステム	外国人サービスシステム	センターサービス ―― センター地区の公衆端末における外国語情報の提供	外国語情報の作成	外国語情報センター	公衆端末	
		ネットワークサービス ―― 外国人家庭への外国語情報のオンライン化				センター←→ 家庭(CATV、tel)
	クラブサービスシステム	センターサービス ―― クラブのセンターにおけるクラブ情報の提供	クラブ情報の作成	クラブセンター		
		ネットワークサービス ―― クラブ会員の家庭へのクラブ情報のオンライン化				センター←→ 家庭(CATV、tel)
	テレビ、ラジオ自主放送システム	テレビ、ラジオ 再送信サービス ―― テレビ、ラジオの再送信を行う		センター	ヘッドエンド、アンテナ	センター←→家庭(CATV)
		自主放送サービス ―― NTのセンターにおいて自主放送を行う	番組の製作	スタジオ、サテライトスタジオ		センター←→NT外

・高度情報化時代に対応するまちづくりの視点よりみた情報システムの展開（前頁）のうち、当港北N.T.の住宅地における展開が可能と考えられるシステムについて示したものが右表である。

・いずれにしても、情報化システムは高齢化対応、余暇時間対応、国際化対応のそれぞれの展開と多重的なつながりをもっている。

・特に情報化システムは住宅地のみでは、その特性はほとんどいかされているとは言えず、むしろN.T.全体のシステムやN.T.センターの高度な集積が予想される新たな都心複合機能との連動システムによって、住宅地の情報システムの新たな展開があるものと考えられる。

E　女性の社会進出に対応する住宅のあり方

<1>　女性の社会進出とは

・女性をとりまく社会の現況

妻となり母となることが唯一の人生であり、女がその役割を通して家を支え、生き甲斐としてきた時代は終わった。自己実現をめざし、多様な形で社会に進出していく女性達。フルタイムワーカー、フリータイムワーカー、ワーキングマザー、カルチャーミセス等々、呼称は色々だが、それぞれ生き甲斐を求め、職場に社会に地域に新しい根を張ろうとしている。

一部のエリート女性が男性社会の秩序の中で、必死に奮闘した時代は過去のものとなりつつある。今やごく"普通"の女性達が、ごく"自然"に、家のなかでそして外で新しい行動を取りはじめている。彼女らの行動を促す要因は、高学歴化・少産化・長寿化・情報化・ハイテク化・サービス化、といった様々な社会変化の総体であろう。（図１　参照）

・これからの女性の生活設計

高学歴化・少産化・長寿化の進行に伴い、女性のライフサイクルも大きく変化している。（図２、図３、参照）

ライフコースの選択も多様となった。（図４　参照）

シングルやディンクスもファミリーの仲間入りである。

・つけと課題

女性の社会進出に伴い、つけを払わされる弱者 － 置き去りにされる子供達、育児を押し付けられ地域に取り残される孤独な老人達はどうなるか。そして家族は、家庭はどこへいくのか。コミュニティーは誰が担うのか。これらの課題をを謙虚に受けとめ、クリアしてこそ、社会進出も実りの多い物になろう。女性は勿論、男性も含め社会全体で考えていかなくてはならない。

図１ 女性の社会進出を進める要因

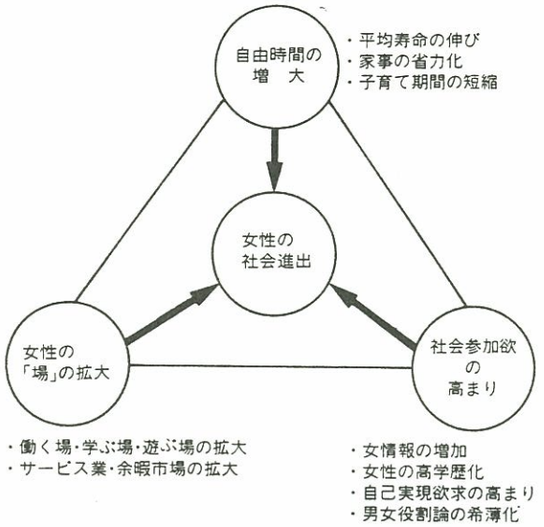
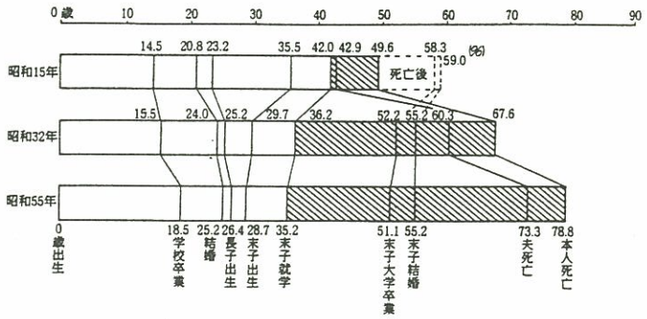
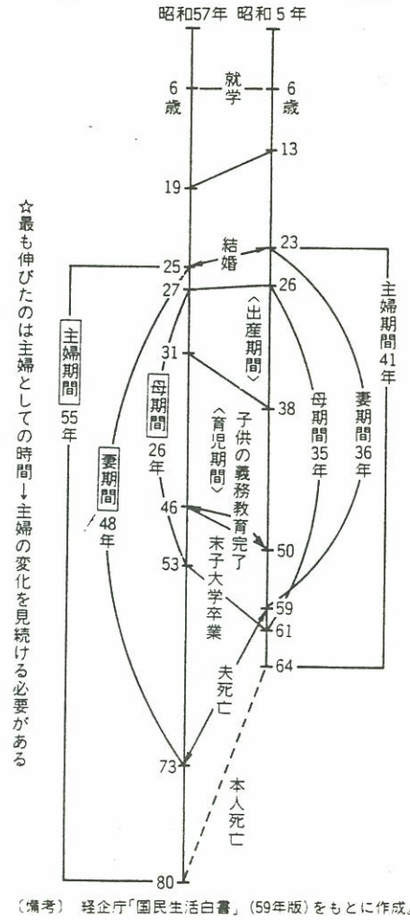


図２　女性のライフ・サイクルの変化（全国）



国勢調査（総理府），学校基本調査（文部省）
簡易生命表，出産力調査（厚生省）

図３　女性のライフサイクルの変化



〔備考〕　経企庁「国民生活白書」（59年版）をもとに作成。

図４　女性のライフコース

		理想とする人の割合	現実の割合
〈タイプ1〉	仕事 → 結婚しない 仕事をもち続ける	1.8%	4.4%
〈タイプ2〉	仕事 → 結婚し，出産しない 仕事をもち続ける	2.3	2.4
〈タイプ3〉	仕事 → 結婚 出産 結婚し出産する 仕事をもち続ける	13.6	23.4
〈タイプ4〉	仕事 → 結婚 出産 結婚し出産する 出産で仕事をやめる	5.0	5.5
〈タイプ5〉	仕事 → 結婚 出産 結婚し出産する 結婚で仕事をやめる	5.3	11.0
〈タイプ6〉	仕事 → 結婚 出産 仕事 結婚し出産する 出産で仕事を離れ，子供が一定の年齢に達したら再び仕事につく	23.4	14.4
〈タイプ7〉	仕事 → 結婚 出産 仕事 結婚し出産する 結婚で仕事を離れ，子供が一定の年齢に達したら再び仕事につく	20.0	16.9
〈タイプ8〉	結婚 出産 結婚し出産する 仕事につかない	7.3	7.6

〔備考〕　経済企画庁「新しい女性の生き方を求めて」。

<2> 女性の社会進出とまちづくり

・多様な生き方を応援

社会進出・自己実現にも多様な形がある。働く、稼ぐ、学ぶ、遊ぶ、仲間づくり、ボランティア活動、等々。これらの生き方を応援するような街づくりの提案が 今 求められている。

それはスペースの各ヒエラルキー、すなわち、室レベル・住戸レベル・住棟レベル・団地レベル・そして街全体で提案され、実現され、総合化される必要があろう。（図５ 参照）

例えば街全体としてとらえれば、雇用の創出、保育体制の充実、生涯教育の普及、各種サービスの充実、助け合いネットワークの普及がのぞまれる。

・プライバシーとコミュニケーション

街にはコミュニケーションを計る仕掛けが必要である。と同時に一人になれるプライベートなスペースももとめられている。（図６、図７ 参照）

・合理性の追求と余裕の確保

女性の社会進出にともない、家庭管理の合理化、家事の外注化、誰でも使え機能的で分かりやすい家事労働空間の創出、イージーメンテナンス化といった合理性の追求が求められる一方、リラックスできる余裕空間へのニーズも高い。

・共用空間の創出

現代にマッチした共用空間 － ＯＡ室、図書室、音響室、食堂等の創出は、コミュニティーのあり方の一環を提供することになるだろう。

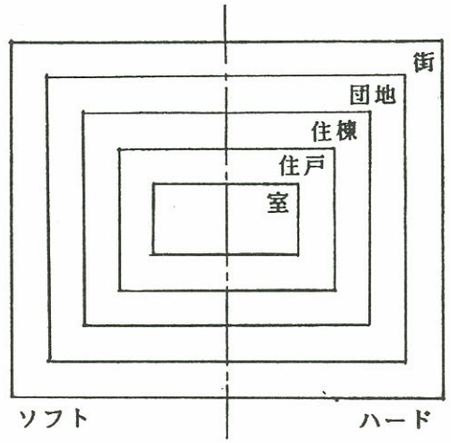


図５　スペースのヒエラルキー

図６

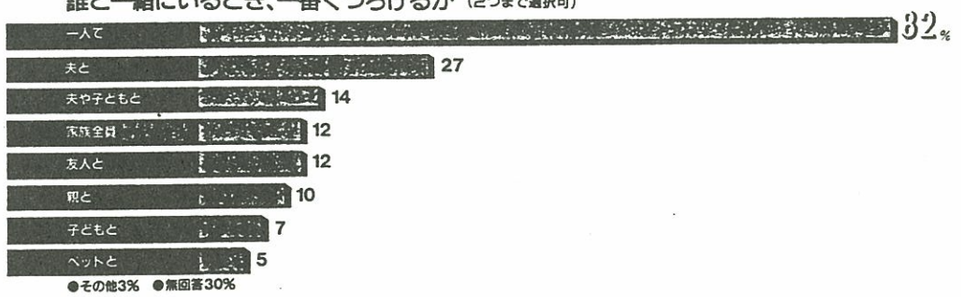
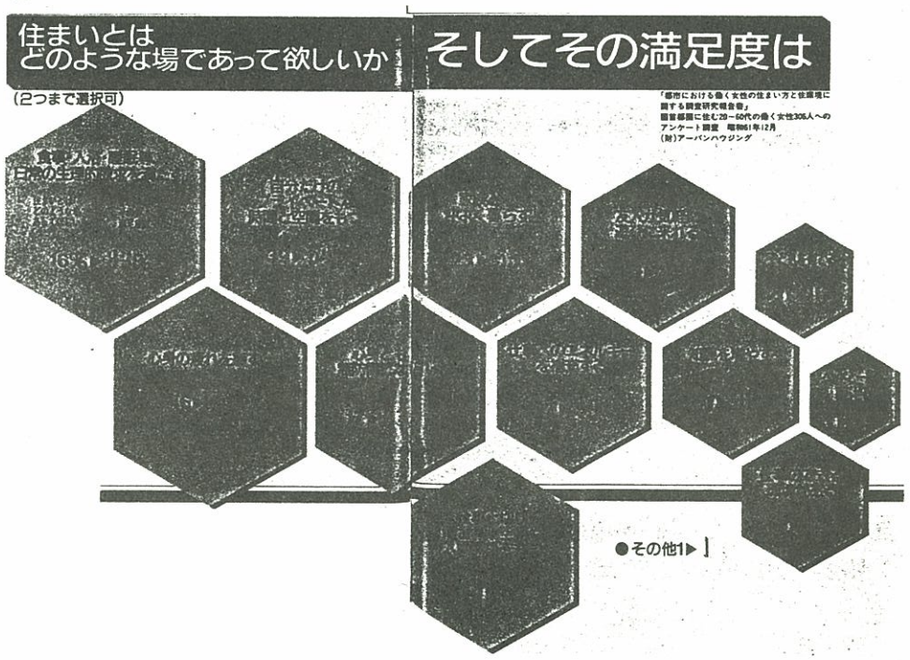


図７



<3> 港北 N.T 住宅地 形成における展開　　（資料 A、B 参照）

港北 N.T に居住する女性が、生き生きと働き続けることができる街づくりの要件のとしては、次のようなものをあげることができる。

老若男女、未既婚を問わず楽しく暮らせる。

家庭も仕事もコミュニティも、自由意志で選択できる。

プライバシーを確保しながら、コミュニケーションがはかれる。

快適で合理的な住空間。

多様なサービスが享受出来る。

この中から、以下の２点について展開を述べる。

・快適で合理的な住空間の提案

女性が働き続けるためには、まず合理的な家事労働空間が求められる。そして、家族とのコミュニケーションを高め、対社会のコミュニケーションを活性化する、だんらん(社交)空間。更に、個人性を高めるためのプライベート空間が求められる。また、これらがバランスよく配されることが前提である。

これは住居の基本であり、目新しいことは何もないが、現状の集合住宅のプランには、この前提をクリアしているものは極めてまれである。先端技術の導入や、目先の変化にばかり目を奪われ、基本を忘れた住戸を見直し、真に住みやすい住宅を提案したい。（図８、図９ 参照）

・共同オフィスの提案　（多様なサービスの一例として）

フリーランスで働いている女性あるいは働きたい女性達に、共同オフィスは待望されている。スペース確保やＯＡ機器購入の際の個人的な経済負担の軽減のみならず、仲間とのコミュニケーションの場ともなり得る。

オープンに利用できるエリア、プライベートに利用するエリア、会議室、作業室等の設置も必要である。

図８

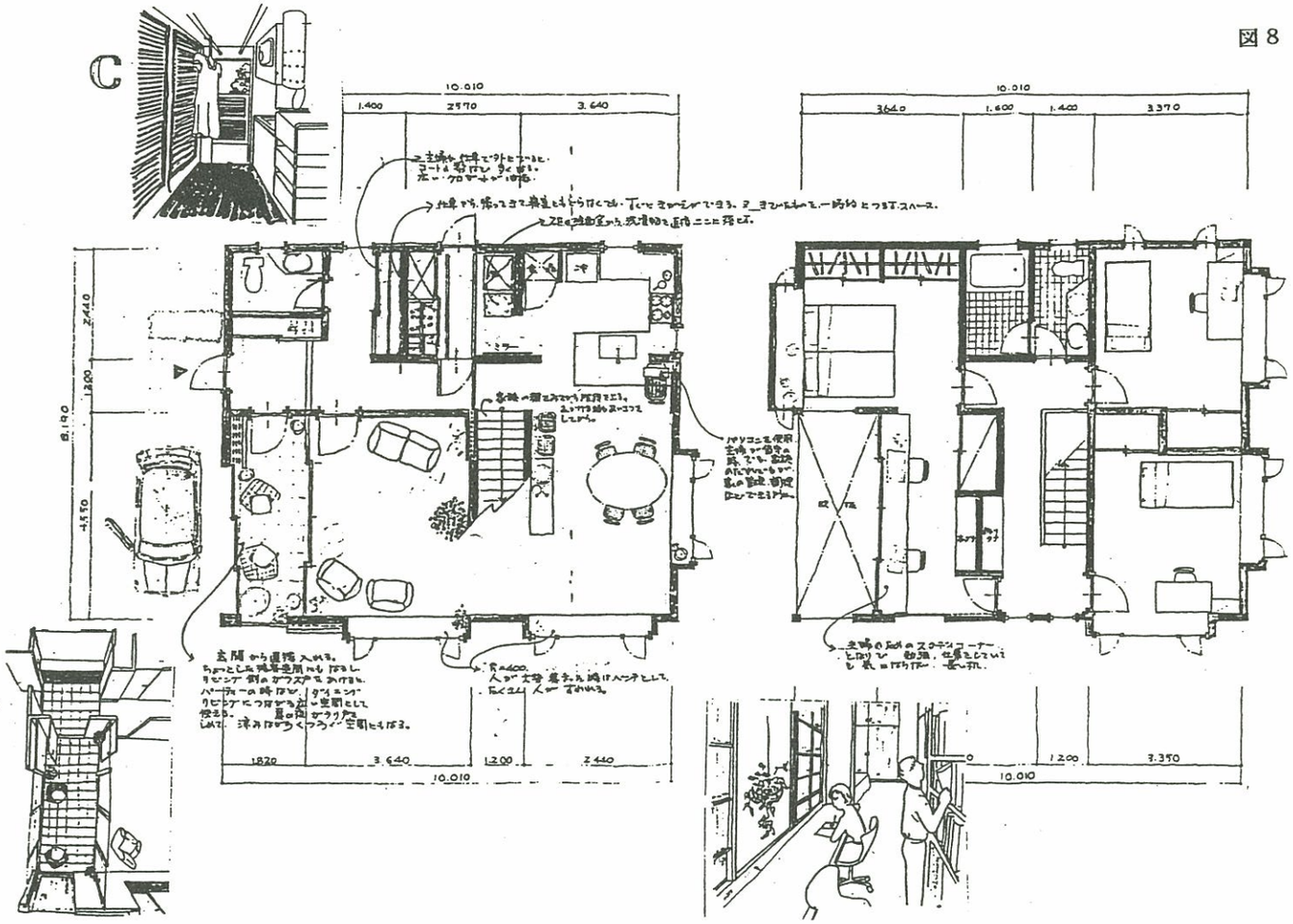


図９　働く主婦のための家　基本６項目

１．家事時間が違います。

朝、夫と子どもを送り出して、掃除・洗濯。日曜日には、家族との交流を大切にして、家事はちょっと手抜き…このような家事パターンを持つのが専業主婦。しかし、働く主婦は家事時間が違います。

朝は、最低限必要な家事のみ。朝食後の後片付けも、食器を流しに運んで洗い桶に浸けておくだけ。

日常的に必要な最低線の掃除・洗濯は、夜、行います。そこで、夜に掃除や洗濯ができる環境づくりが必要になってきます。

土曜日や日曜日は、たまった家事仕事を消化する時間。家族を動員して、楽しく家事がこなせるようにしたいと考えます。

２．ながら家事が得意です。

たとえば、夕方の帰宅後。腰をおろす暇もなく、夕飯の支度にとりかかります。その間に、洗濯機をかけ、テーブル回りの掃除をし、お風呂の準備をし…料理をしながら、洗濯をしながら、掃除をしながら、短時間に家事を片付けようと工夫しています。

それだけ手順もよいわけですが、ながら家事には"家事動線"をいかに合理的にするかが課題になります。

３．多目的空間が家庭の中心になります。

家族との接触時間が少ない働く主婦は、夜のだんらんを大切にします。でも、夜は家事をしなければならない時間でもあります。

そこで、リビングは、多目的スペースになります。夫や子どもがテレビを見ているそばで、アイロンをかけたり、会社から持ち帰った仕事までしなければなりません。

ゆったりしたスペース・空間、多目的に使える大きなテーブル、家の中心でありそれぞれの部屋へのキーステーションであるようなリビングが理想になります。

４．家族が家事に参加します。

主婦が、仕事をしようとするときには、必ず人の協力態勢が必要です。

育児に関しては、保育園などの施設だけでは不十分で、母親や兄弟・姉妹・友人などが万一の場合の受け皿として協力しなければ成立しません。

家事に関しても、家族の協力が不可欠です。また、友人の訪問も多く、料理などを手伝い合うこともあります。

母親、友人、家族が家事を協力しやすい環境、プラン、設備を考える必要があるでしょう。

５．お客さまの目を意識しています。

働く主婦は、生活を楽しもうとする意識が旺盛です。また、知人・友人も多いところから、家にお客さまが多い傾向にあります。

しかし、必ずしもいきとどいた家庭管理ができているとはかぎりません。洗濯物などが部屋に吊してあることもあるでしょう。

働く主婦の家には、見せる場所、見せない場所、というメリハリを持ったプランが必要になります。

６．風と光を必要としています。

日中はほとんど閉めきられている家。朝の戦場はそのままにして出掛けてしまいますから、生活臭は、そのまま閉じ込められてしまいます。

留守にしていても、換気ができる家。留守中でも洗濯物が乾きやすい家。カビやダニの発生が防げる家…たんなる採光、空気の流通という面だけではなく、生活に切実な光と風の工夫が望まれます。

女性委員会の「こんなまちがいい」

- ○自然と融合したまち
  - ・元からある自然をできるだけ壊さない
  - ・緑は質が問題
- ○生活感のあるまち
  - ・"まち"に昼夜を問わず男女・多世代が生活していること
  - ・人と人とのかかわりの多いこと
- ○楽しいまち
  - ・"あそび"のあること ── 商業的なものと自主活動双方可能な場を
  - ・"飲み屋"も必要 ── イギリスのパブみたいな
- ○"ふるさと"とおもえるまち
  - ・多少は"猥雑？"な要素も
  - ・ほねをうずめたい ── まちの近くに墓地は？
  - ・子どもがそこにずっと住みつづけたいとおもえること ── 未来に対して希望・夢をもたせる雰囲気
- ○[機能度]×[遊び度（ゆとり度）]＝[タウンチャーミング]の高いまち
  - ・機能度 … 豊かに，便利に，安心して暮らせるための設備もろもろの充実度
  - ・遊び度 … 生活における遊びやゆとりのある度合（遊戯施設，自然，文化，コミュニケーションなど）
- ○シティイメージが高いまち
  - ・自分の住むまちを好きというには，イメージの良さは不可欠 ── 暮し・ビジネス・文化・教育面でもグレードの高いまち
- ○五感で満足させるまち ── 時にはやすらぎ的に，そして時には刺激的に
  - (ex.) やすらぎ … 自然の緑，おいしい空気，明るい太陽の光，鳥のさえずりや川のせせらぎ
    刺激的 … 高層ビルのあかりや，コンビニエンスストアのネオン，人混みのざわめきやグルメレストランの香り
- ○ファミリーニーズとパーソナルウォンツをみたすまち
  - ・夜遅くまで買い物や夕食ができること。子どもの教育環境が良いこと。いずれ親と同居できること（ファミリーニーズの例）
  - ・働き続けられる環境があること。子どもの保育体制が整っていること（パーソナルニーズの例）
- ○外部との交流がなければ，街は活性化しません
  - ・情報（新しい店），人（ビジネス），文化（文化ホール）などが流れる太いパイプが必要
  - ・交通パイプの充実は第一の条件
- ○伝え続ける財産のあるまち
  - ・新しい街に欠けているのは，伝統的な価値のあるイベントや名所・旧跡
  - ・人々の心をひとつにするようなイベント必要
- ○ゆとりややすらぎといった人間性，地域性，創造性が感じられるまち
- ○原風景がもてるようなまち
- ○電子のラウドスピーカーを禁止する
- ○フェンス・電信柱などにビラ・広告などを貼ることを禁止
  - ・ちり紙交換の日などをきめる

- ○坂道 ── 見通しがきき，街の様子がつかめる。高いところから見下ろす開放感
- ○小路 ── 表通りと一味違った閉鎖的な賑わい。見通しがきかないから，展開される街並が新鮮
- ○川・土手 ── 水面・流れの心理に及ぼす効果。野草・昼寝・キャッチボール
- ○散歩できる自然環境
- ○並木道 ── 木影，木もれ陽
- ○窓の外に広々とした風景
- ○四季を感じられる街
- ○歩きたくなる街
- ○水辺の情景がある
- ○ひいきの道すじをもちたい
- ○アドリブ的なスペース
- ○アドリブ的な生活行動の可能なまち
- ○～調，～風の演出や立掛けはもうたくさん ── 再点検として，新しい「ふつう」のまちを。ごくごくふつうであることの豊かさ＝チープシック

- ○さまざまなライフサイクルに応じて働ける場のあるまち
  - ・住宅勤務またはコアセンターのような所で働けるシステム
  - ・さまざまな能力を生かせ助け合える労力バンクを
- ○まちとしての利便性
  - ・交通に便利なこと，生活基盤としての社会施設，都市施設が整っていること
  - ・車がなければどこへも出かけられないようなまちは，やはり遠慮したい。かといって車は全く利用しにくいようなまちもちょっと考えてしまう。
- ○共同オフィス ── OA機器の共同利用
  - ・共同オフィスがそのまま異業種交流のサロンのようでもある
- ○能力バンク ── 特技・能力の登録 etc
- ○働いている母親の子どもだけでなく，家にいる母親の子どもも含めて，保育園を拡大解釈したような施設 ── 立場の違う母親同志が，欲しい部分を補いあう
- ○働き続けられる環境があること ── 子どもの保育体制が整っていること
- ○お父さんが通勤に便利な街
  - ・お父さんの犠牲の上に家族の住みごこちの良さが成り立つという問題

"就労の場づくりと就労のための条件づくり"にむけて

- ○母子いっしょに学べる場，各種講座を
- ○母子別に学ぶ場を
  - ・子どもが水泳や体操教室をやっている間に母親は学びたいものを学ぶ
  - ・保育所つき母親講座・育必学講座・再就職講座も
- ○図書館には子ども図書館と読み聞かせの日を
  - ・障害者にはリーディングサービス
- ○ホールで楽しい音楽会や演劇を
  - ・住民・子ども達の発表会，ときには住民の力で外から誘致し，周辺の住民も参加できるような文化を作り出すまち
- ○情報センター
  - ・地域の情報・生活に必要な情報をきけるテレホン情報サービスセンターを
  - ・団地内有線放送・CATV
- ○高齢者のためのセンター
  - ・ひとりぐらしのおとしよりに食事の手配を
  - ・ときには子どもと共に遊ぶ
  - ・健康者と共にスポーツを楽しむ
- ○障害者のためのセンター・
- ○医療健康センター
- ○ウイークデータウンであると同時に，ウイークエンドタウンであること
  - ・毎日の便利な暮らしができるまちであると同時に，ハレの日のおでかけの場や，週末の憩いの場があるようなまち
- ○データベース ── 地域情報
- ○美術館 ── 遊べてさわれるアート，触覚をみがけるアート
  (cf.) 仏の国立美術館のイベント"目のみえない子どもたちのために"
- ○図書館 ── 開館時間を長くする。本という財産の共有化。生涯教育のため
- ○まちの核として大学 or 各種学校誘致
  - ・文化活動，イベント　・生涯教育
  - ・子どもたちへの刺激　・外からの人
- ○安心・安全なハード作り
  - ・トイレ・エレベーターの防犯システム明確化
  - ・自転車置場
  - ・propking
  - ・夜間照明
- ○オープンスペース運営システム ── 広場づくり
- ○各タウンセンターをつなぐ循環バス
- ○小さな喫茶店 ── 住宅街の中，散歩道の途中にあらわれる。顔みしりのマスターと気のおけない仲間がいる
- ○自由度の高い生活施設とサービスのシステム，そしてその正確なインフォメーション，オリエンテーションのあるまち
  - ・市場，cafe－terrace，イベント，あそび物

"タウンセンターづくり"にむけて

まちのアイデンティティ

- 主張のはっきりしたまちのアピールを
- 広いまちを1つの統一されたカラーでくくるのではなく，ゾーニングを

育ち合えるまち　選択のあるまち　ハイブリッドなまち　情報のあるまち　ライフスタイルに応じて働ける場のあるまち　文化を創り出すまち　美しいまち　楽しいまち　やさしさのあるまち

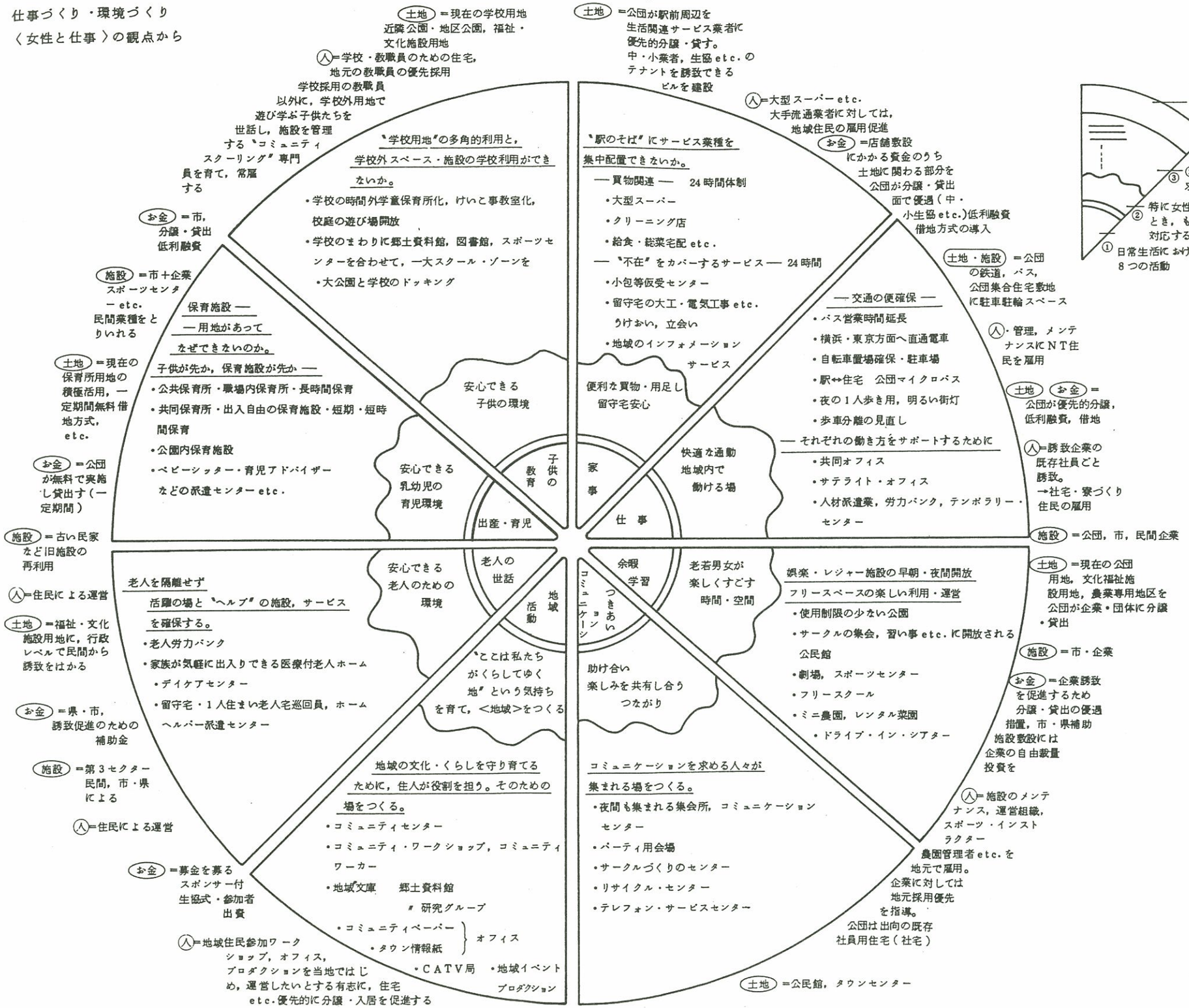
自然環境　まちの雰囲気

- ○環境とは，それを構成するひとつひとつのモノ，生きものも含めて，その材質感の集積
  - ・人工的で無機質なもの
  - ・自然で有情的なもの
  - ・古くからあるもの
  - ・新しいもの
  - ＝どう複合されて生かし合わさるか
- ○住みたいまち
  - ・人の世話するコミュニティ
  - ・静かなコミュニティ
  - ・面白い居住者 ── いろいろな年齢・職業・興味・生活様式の人々
  - ・他の生物
  - ・きれいな環境
  - ・便利な生活

コミュニティ・ネットワークづくりにむけて

- ○障害者やおとしよりやおなかの大きい人も共に使えるトイレを
- ○地元住民との融合も必要
- ○コミュニティ活動の活発なまち
  - ・地域ぐるみの祭り
  - ・各種趣味・文化活動 ── どんな年代でも自分に合った，自分の好きなことを住んでいる街でできるように
- ○高齢化社会に対応できるまち
  - ・自分の住む街で安心して年老いていくことができるように ── 行政，自主的な相互扶助サービスなど
- ○周辺農家の古老たちとの接点を
  - ・伝統的な遊び，生活の知恵の伝承
- ○生きがいの発見できるまち
  - ・住む人それぞれが，コミュニティの中で何らかの役割を持てることが理想
- ○がまんを強いないまち
  - ・人々のライフスタイルに合わせて街が変わるのが理想
  - ・「べからず」「すべし」の規制は最小限にとどめた街づくりにしたいもの
- ○退職者・おじいさん・おばあさんは若者に色んなことを教える
  - ・物語をすること
  - ・昔の知っていること，できること
  - ・子どもの襞
- ○世代の入り混じったまち，年寄と子どもが豊かに交流しあえるイメージ
  - ・保育園をもう少し拡大解釈したような施設 ── 家にいる母親の子どもも含めて，子どもが出入自由な空間
  - ・その周辺に老人の施設
- ○共同浴場 ── コミュニケーション・サロン
- ○サークルズ・サークル ── サークルを作りたい人のお手伝い
- ○商業者と生活者の接点づくり
- ○町の地図 ── 何かユニークなものができないか
- ○CATV ── 生活者から生活者への2wayコミュニケーション

仕事づくり・環境づくり
〈女性と仕事〉の観点から



Ⅰ－② 首都圏西部における住宅地需要傾向と住・都公団の住宅地形成の方向

(1) 首都圏西部地域の宅地購買需要層の特性

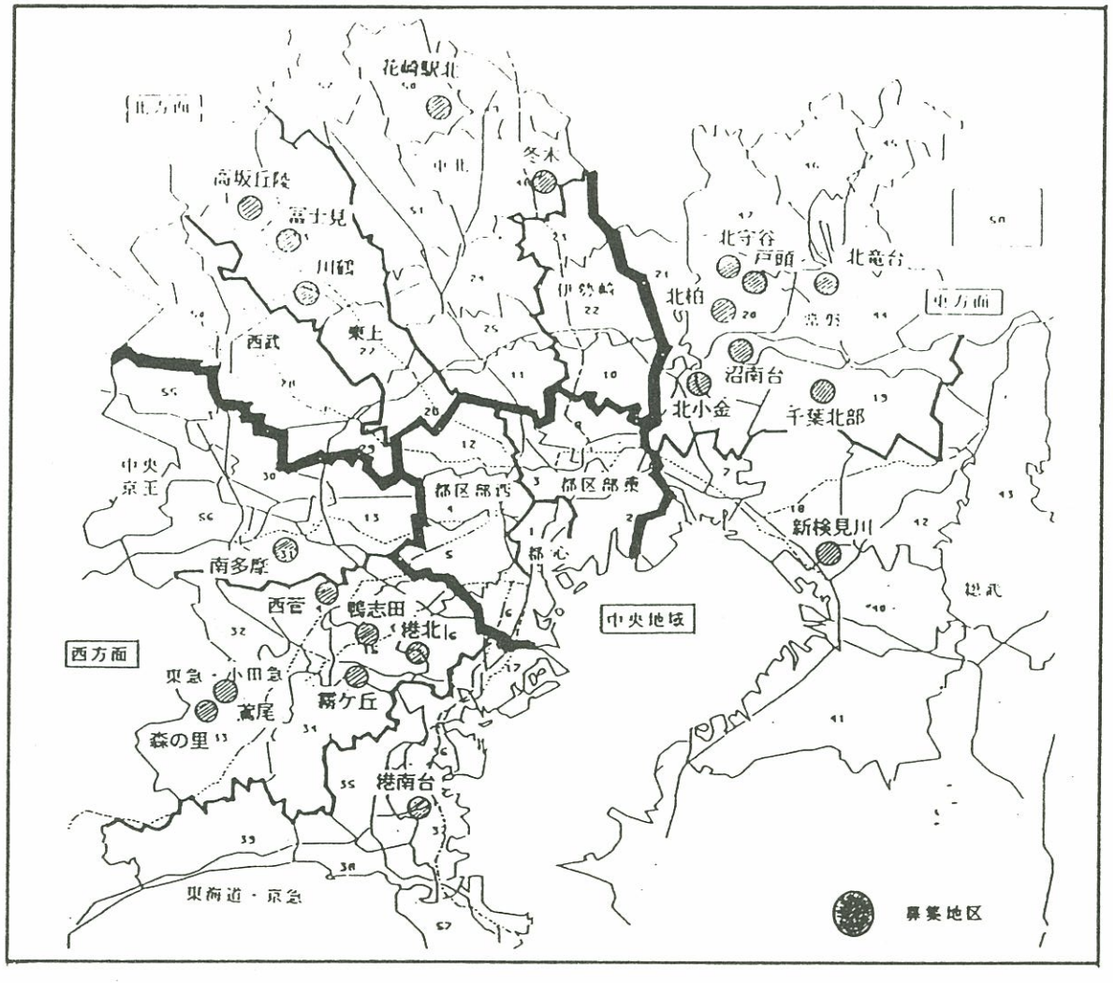
・首都圏西部地域の宅地購買需要層の特性を把握するのに、昭和60年度、住宅都市整備公団が行った一般分譲宅地需要に伴う応募者調査をもとに整理した。

〈資料：昭和60年度一般宅地分譲宅地応募者調査報告 <首都圏>
住・都公団　住宅都市試験研究所
調査研究第二課〉

(注１) 当調査による地域区分は図－－に示すとうりであり横浜及び港北N.T.は、西方向に区分される。
又、沿線では、東海道・京急沿線及び東急・小田急沿線である。

単純集計表／首都圏－西方面

沿線	地区名	募集時期 年月	画地戦 画地	平均価格 万円	平均面積 ㎡	応募者戦 人	応募倍率 倍	回収戦 票	平均年齢 歳	世帯人員	本人年収 万円	世帯年収 万円	現地見学率 %	建築延床面積 % ※1	建築着手予定時期 ※2
東京海道急	港南台 7次	60. 7	28	4.279	274	905	32.3	889	44.4	3.9	774	881	71.4	C-26.4	B-43.6
東小田急	森の里 2次	60. 9	50	2.436	226	441	8.8	437	41.1	3.8	617	711	82.2	B-30.4	B-41.9
	西 吉 4次	60.11	31	4.141	228	1,293	41.7	1,257	44.7	3.8	754	857	63.6	B-28.1	B-43.9
	鶴 北 3次	60.11	35	3.790	243	1.357	38.8	1,357	42.7	3.8	729	829	75.6	B-24.6	B-48.5
	鶴志田 3次	61. 2	23	4.758	309	435	18.9	423	45.1	4.0	828	939	60.3	C-27.9	B-43.0
	鶴ケ丘 5次	61. 2	11	3.742	260	382	34.7	370	42.7	4.0	728	855	66.5	B-30.8	B-43.0
	高 尾 3次	61. 2	3	3.154	350	41	13.7	41	42.8	3.8	662	886	80.5	A-36.6	B-51.2
	小 計	——	153	3.548	248	3.949	25.8	3.885	43.4	3.8	735	840	70.0	B-26.8	B-45.2
京中王央	南多摩 8次 (建物付)	61. 1	45	2.800	196	1.813	40.2	1,777	43.6	3.9	730	817	78.8	——	——
西方面計		——	226	3.490	241	6.667	29.5	6,551	43.6	3.9	739	839	72.6	B-26.1	B-44.9



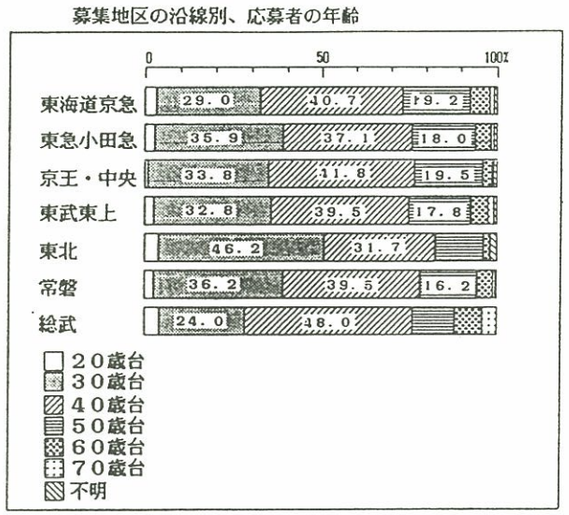
①. 応募者の年齢
・平均年齢では、最も高いのが総武沿線の45.4歳で、次いで東海道・京急沿線が44.4歳、東武東上沿線が44.0歳であり、東北沿線が最も低く40.8歳である。
・東急・小田急沿線応募者の平均年齢は43.4歳であり、40歳台の占める割合がいちばん高く37.1%、次いで30歳台で35.9%となっている。

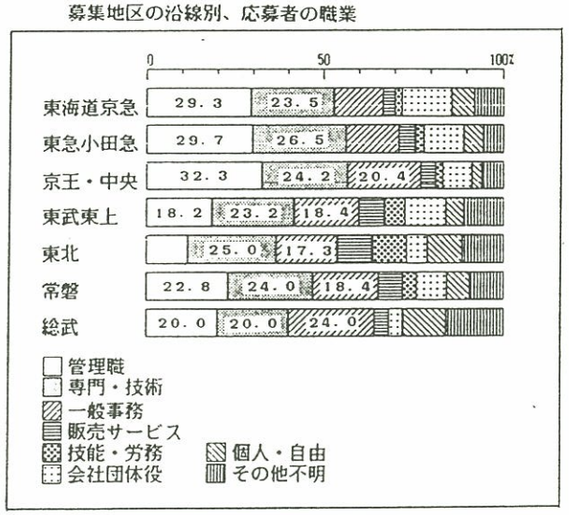
②. 応募者の職業
・東海道・京急沿線、東急・小田急沿線、京王・中央沿線では管理職の比率が最も高いのに対して、東武東上沿線、東北沿線、常磐沿線では専門職・技術職の比率が最も高い。
・いずれの沿線でも管理職、専門職・技術職、一般事務職の３分野で多くを占め、最も多い京王・中央沿線で76.9%、最も少ない東部東上沿線で59.4%を占める。東急・小田急沿線では管理職、専門職・技術職の２分野だけで56.2%と過半数を占めている。

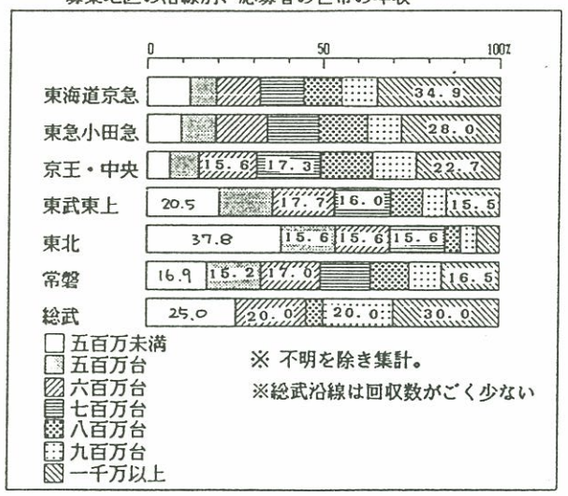
③. 応募者の世帯の年収
・平均世帯年収では、最も高いのが東海道・京急沿線で 880.5万円、次いで東急・小田急沿線の 840.2万円であり、最も低いのは東北沿線の 592.3万円である。
・1000万円以上の比率は東海道・京急沿線が最多で34.9%、次いで東急・小田急沿線で28.0%である。

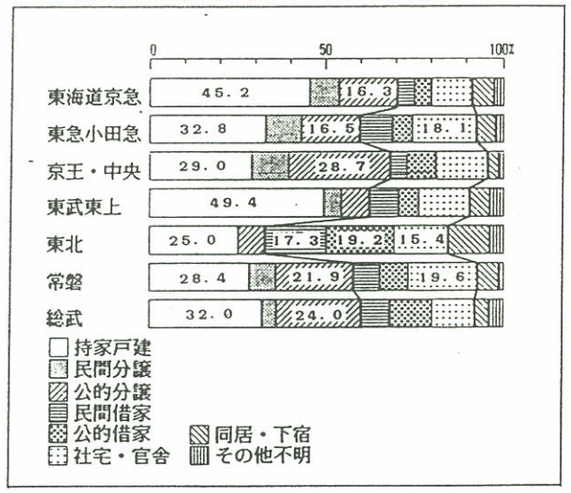
④. 応募者の現住宅の種類
・全般的に持家戸建が多いが、特に東武東上沿線では49.4%で最も多く、次いで東海道・京急沿線で45.2%、東急・小田急沿線では32.8%である。東北沿線では25.0%で他の沿線に比べ最も少ない。
・東急・小田急沿線での持家率（持家戸建＋民間分譲マンション＋公団公社分譲住宅）は59.5%と高いが、他の沿線も同様の値となっている。

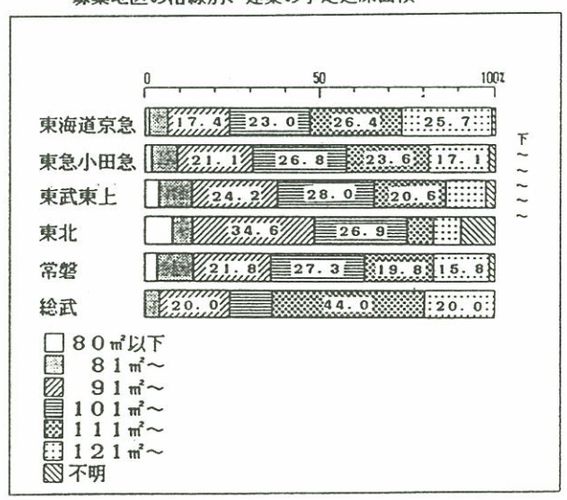
⑤. 建築の予定延床面積
・東海道・京急沿線、東急・小田急沿線では 111㎡以上の比率が、それぞれ52.1%、40.7%と高いのに対し、東北沿線、常磐沿線では91～110 ㎡の比率が、それぞれ61.5%、49.1%と高い。











⑥. 応募者の現住所

・東急・小田急沿線応募者の現住所は同一沿線もしくはその周辺に集中している。特に多いのは、緑区・高津区・宮前区で27.7%（港北に対する値）次に多いのは港北区・中原区で 9.0%である。

⑦. 応募者の勤務地

・応募地区と応募者の勤務地との相関性は現住所よりさらに高い。

・最も多いのは千代田区・中央区・港区の都心部で33.8%（港北に対する値）を占めている。次に多いのは緑区・高津区・宮前区で10.2%となっている。

図　　募集地区の沿線別、応募者の現住所（東急・小田急沿線）

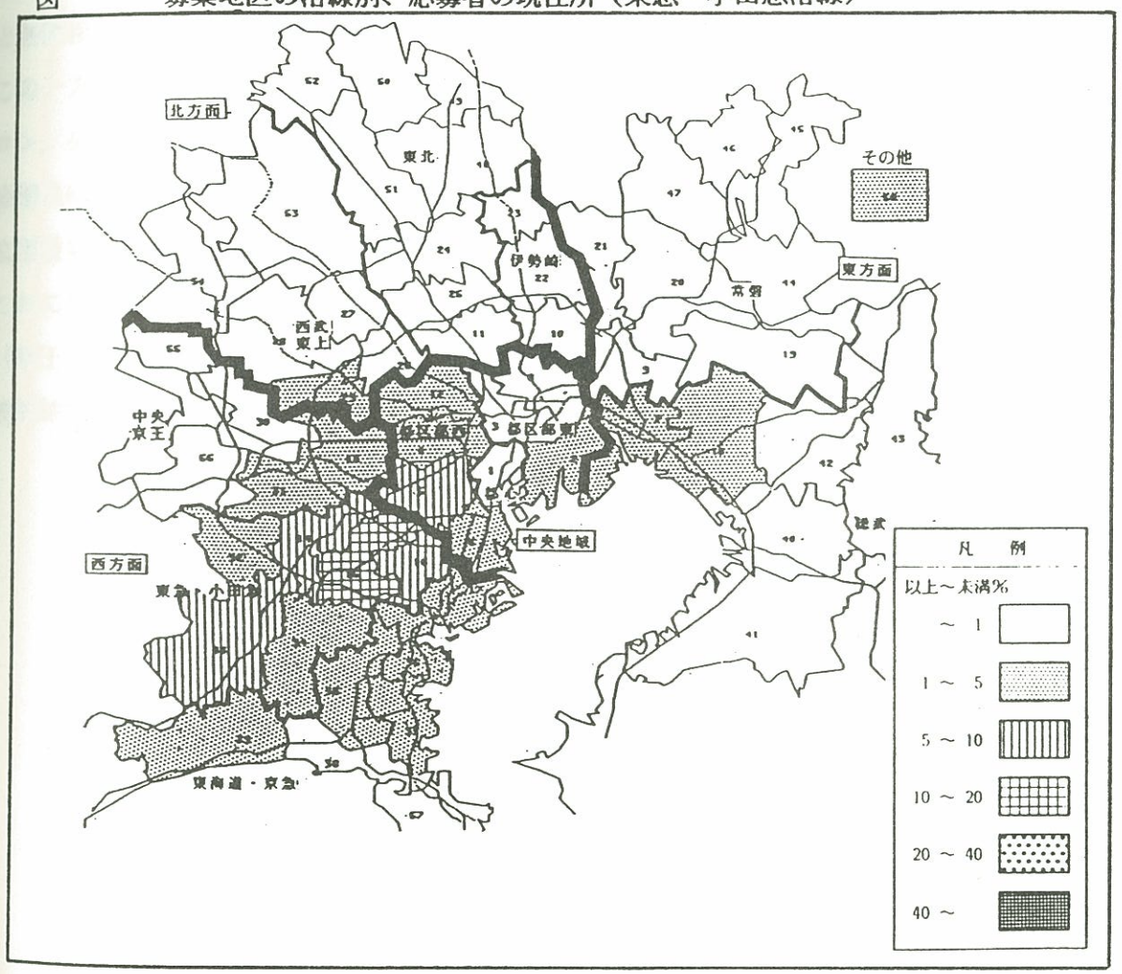
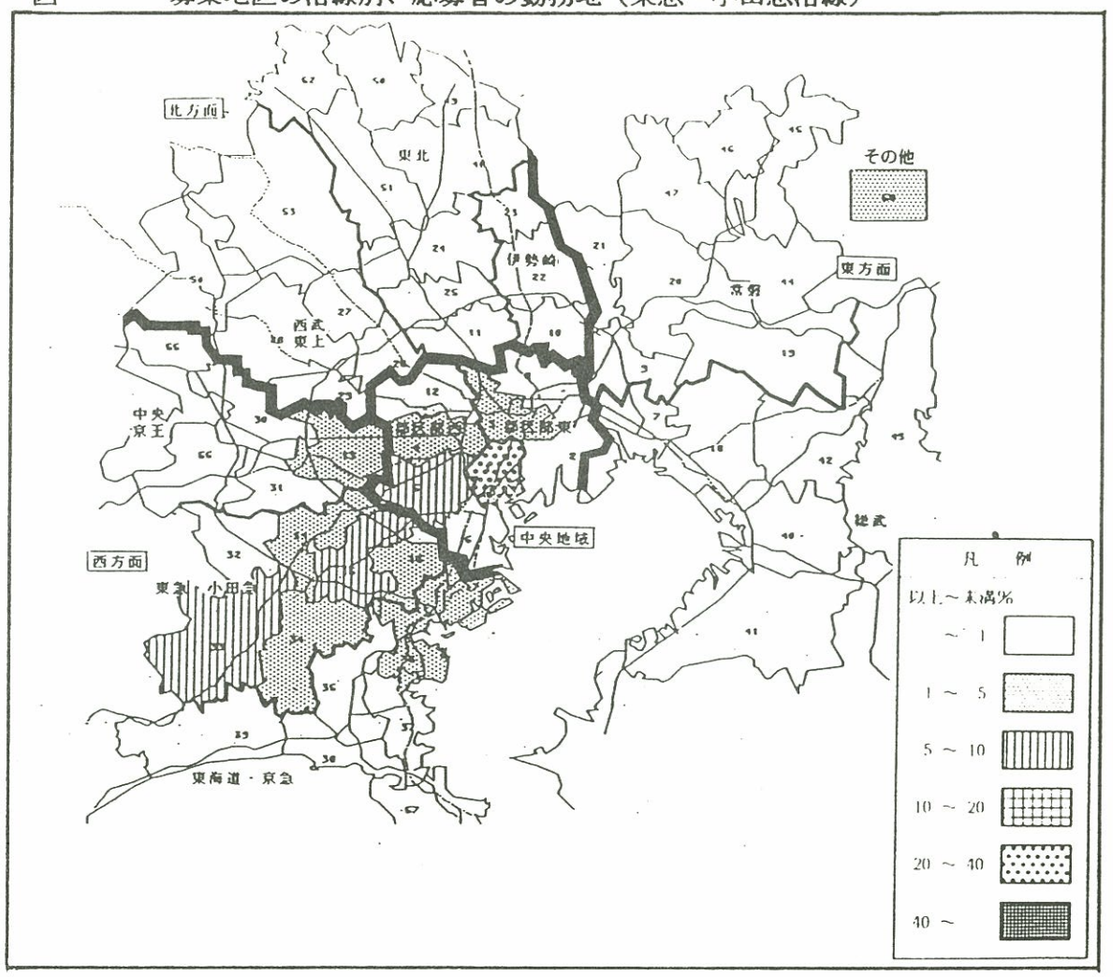


図　　募集地区の沿線別、応募者の勤務地（東急・小田急沿線）



(2) 公団住宅居住者の住み替え実態動向

・公団住宅の居住者の住み替え志向について「昭和60年度公団住宅居住者定期調査特別統計・分析」（昭和61年度実施）により示す。

＜イ＞．住み替えによる移動

・首都圏における住み替え移動をみると（図－－）賃貸では＜都心→京王・中央＞＜都心→総武＞＜都心→常磐＞が特徴であり、次に＜東急・小田急 ⇔ 東海道＞の沿線相互の住み替えがみられる。

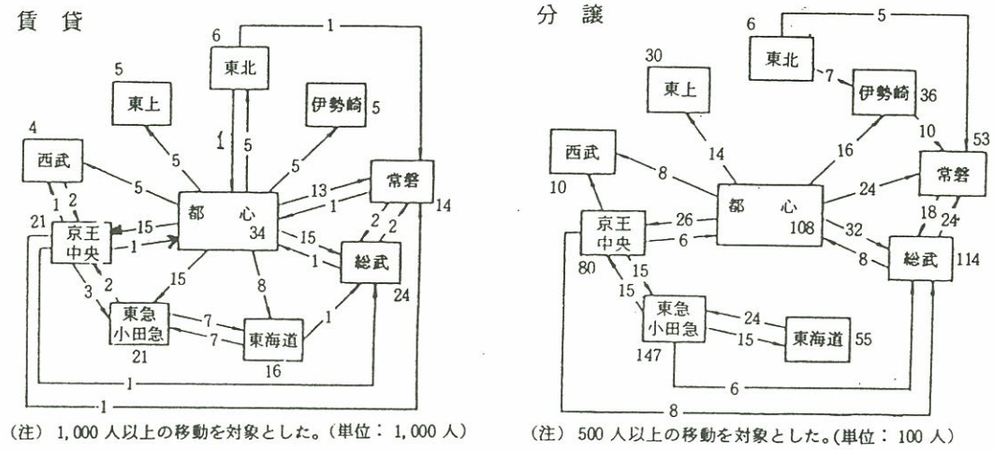
又、＜京王・中央 ⇔ 東急・小田急 ⇔ 東海道＞＜総武 ⇔ 常磐 ⇔ 伊勢崎＞と各隣接沿線相互の住み替えが活発である。

この一方＜都心→東急・小田急＞は非常に少ない。（賃貸では多い）

＜ロ＞．公団需要者の転居先希望地

・公団供給の住宅又は宅地への転居意向を示した居住世帯の転居希望地をみると公団賃貸住宅への住み替え希望地は首都圏のほぼ全域に分布している。

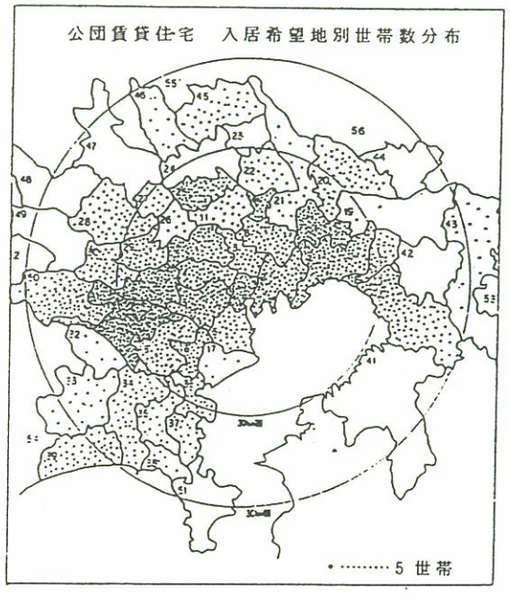
・これに対して公団の土地購入、公団分譲住宅への住み替えでは、首都圏西部（京王・中央線、東急・小田急線等）や首都圏東部（総武線、東武線等）と比較的地域特性がみられる。



（注） 1,000 人以上の移動を対象とした。（単位： 1,000 人）

（注） 500 人以上の移動を対象とした。（単位： 100 人）

図－Ⅱ－5 住み替えによる移動



(3) 住民意識等からみた住宅地形成の方向

[資料: YOKOHAMA HOUSING REPORT　1987
データーは、昭和61年11月　市民意識調査]

＜1＞ 市民の居住履歴

・市民の出生地は約３割が横浜市生まれであり、神奈川県内が約6.3 %である。　（図１）

・前住地は市内が約58%、県内が約12%で市県あわせて70%と比較的高い数値となっている。　（図２）

・入居時期をみると昭和50年(1975)以降に入居した人は約50%である。（図３）

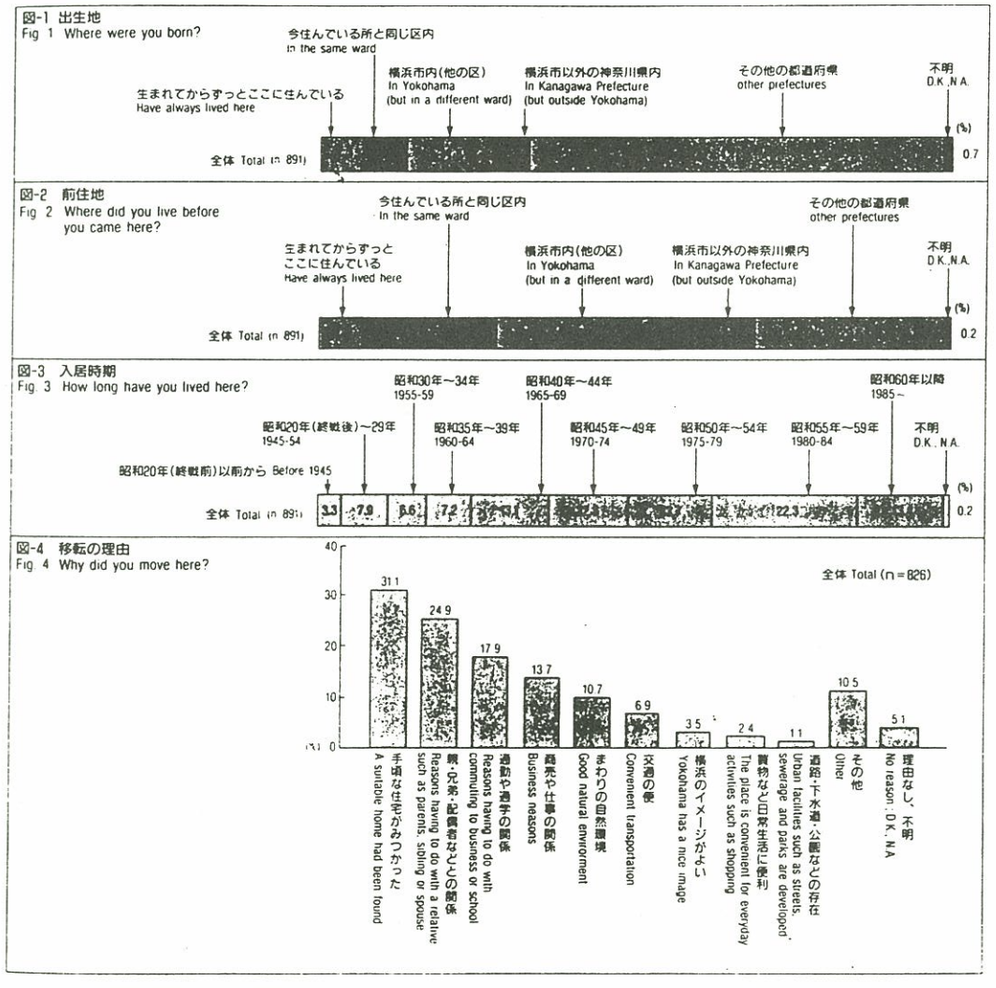
・移転の理由では、“横浜のイメージがよい”が約3.5 %と少ない点に驚かされる。

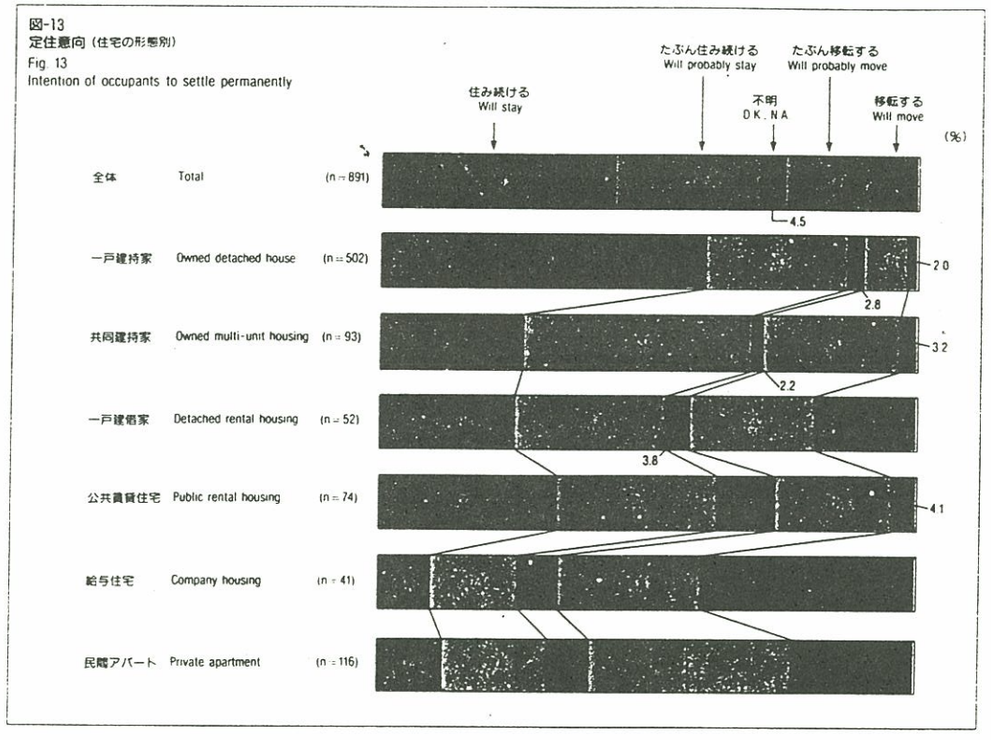
＜2＞ 市民の定住意向

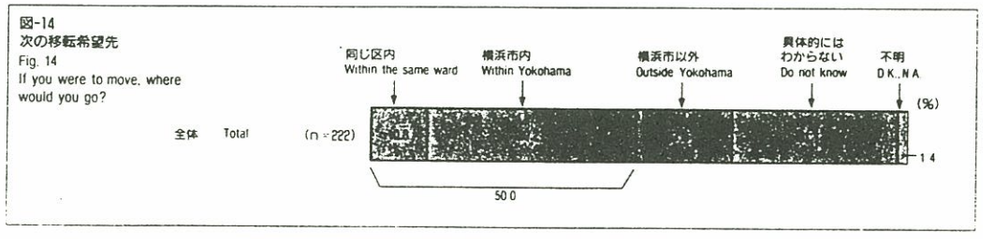
・市民の定住意向は全体の約70%以上がその方向を示している。（図13）
（この定住意向は調査ごとに毎年増加している。）

・当然のことながら定住意向が最も高いのは、戸建て持ち家の居住者である。　（図13）

・次の居住移転希望地は、横浜市内が約50%を占めている。







Ⅱ－(4)　港北N．T．居住者層のイメージ

1．港北N.T.居住者入居予備群とは
＜└→どんな人が住むのか＞

当N.T.に居住する人々のイメージを想定すると、たとえば次のような

ことが考えられる。

- 横浜地域イメージの良好さを求める人
  └→ヨコハマ
- 将来の都市集積に期待する人
- 小田急、東横線沿線居住者の買い替えを考えている人
  [→所得階層
  [→共働き
- N.T.進出企業の関連者
- ライフケア中銀のイメージにひかれる人
- 外資系研究所の勤務者及び関連する人
- N.T.内における自然を愛する人
- N.T.祭りに来て魅力を感じた人　　等

これはいずれも、当N.T.のもつ周辺社会環境、都市機能集積や当N.T.のもつまちづくりの目標の魅力等によりイメージされる。

これらのいわば潜在的居住者予備群のよってきたるアイテムを整理したものが右表である。

＜港北N．T．潜在居住者アイテムの整理＞

a．地域社会派

- 横浜市民（より快適な居住空間）等
- 沿線地域住民（東急線、小田急線沿線）等

b．住替え派

- 千葉、埼玉等から居住イメージの向上を求めて、当地域への住替え希望
  湘南、横浜地域の高級イメージ
  “ヨコハマ”のもつ高級インターナショナル的イメージ

c．進出企業派

- N.T.への進出企業等の関連者
- 研究所等リサーチ系の立地が多い　⟶　所得階層、生活イメージ等の特性
- 特に外資系企業、外国企業の立地　⟶　インターナショナルな居住地イメージ

d．新生活体験派

- 都会派 ―― 将来都市集積への期待　新都市イメージの魅力
- 自然派 ―― 緑のネットワーク　周辺自然環境、コミュニティ道路　等

e．民デベ・イメージ誘導派

- 民間デベ等の横浜地域のイメージ戦略としての国際住宅
  └→海外勤務経験者等の住宅地
- ライフケアマンション中銀の立地によるイメージ定着化
  └→都会派老人層

f．公営住宅派

- 県・市の公営住宅の低価格、低家賃住宅供給

g．資産運用派

- 当N.T.のもつ資産価値に対する投機的発想

h．地権者関連派

- N.T.の土地関連者等

Ⅰ－③ 居住ニーズの港北N.T.への展開方向

(1) 基本的視点

1．”住宅”から”住宅地”へ

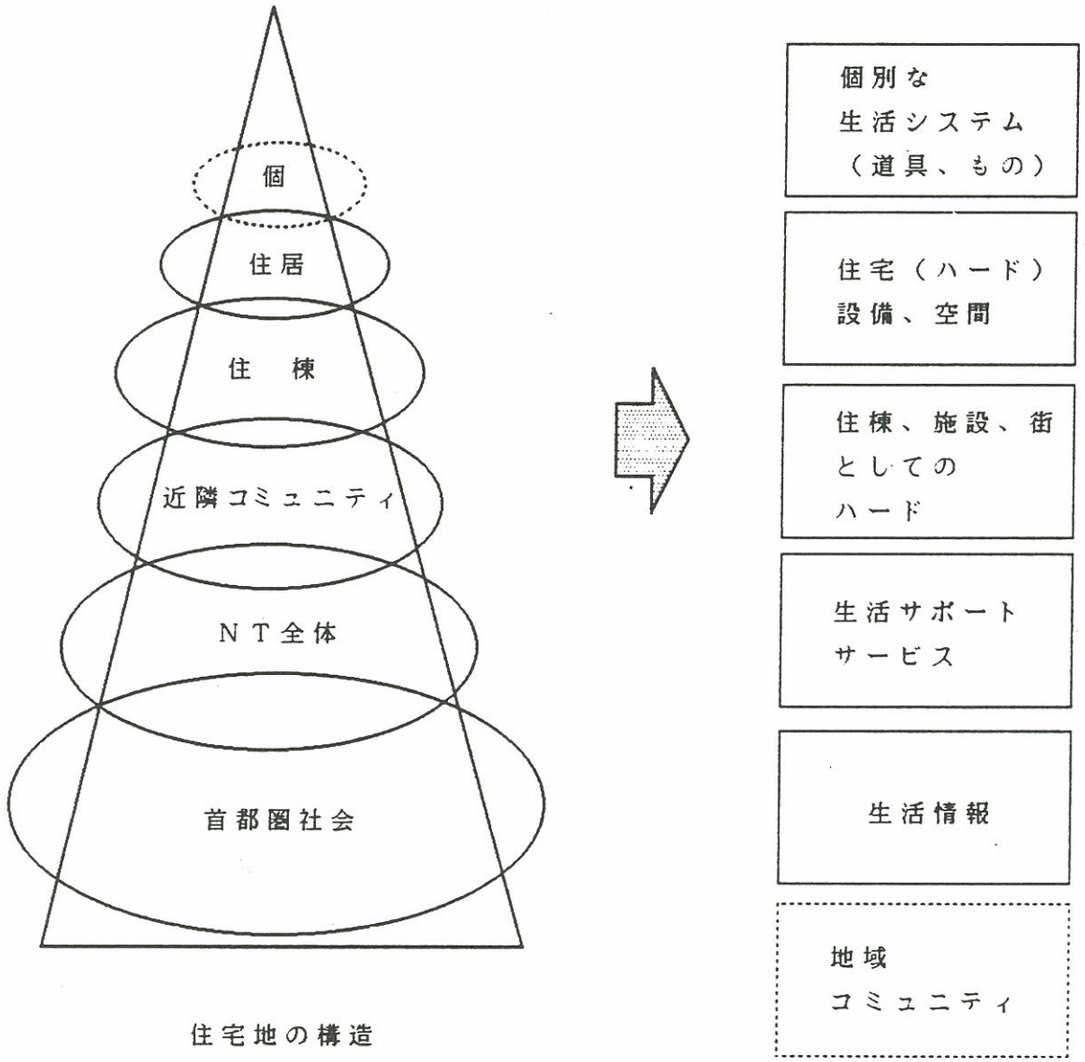
今までの住宅開発の発想は、容れ物としての家＝住宅ばかりを射程に入れていた。しかし我々が暮らすのは家の中だけではない。住居内環境は重要な要素であるが、それらだけでは真の住み心地は生まれない。住宅商品の開発に当たっては、基本的生活の場を多層構造的に捉え、その中でひとりの生活者のアイデンティティを一貫して支えていくことが必要だ。

住居内－近接社会－地域社会をトータルに捉え、その中からいかに一人ひとりの実生活をサポートできるか。そうした視点から”住宅地”という概念で統合化した生活システムの設計が考えられなければならない。

2．”宅地開発”から”住宅地開発”へ

当然のことながら基盤開発も住宅を建てる場所としての宅地ではない。今までの宅地開発は生活者を静態的な存在として捉え、住宅地の施設としての緑地・公園、街区、商業、コミュニティ施設の配置ばかりに目が奪われていた。

しかし実際の生活者は生きた存在としてさまざまなところを動きまわり、欲求を創造していく。その中から自らの存在性を構築していく。とくに昨今の生活者というものは、自分なりの生活行動の基準を持ち、自らの制御しうる領域の拡大を常に求めている。そうした旺盛な生活感覚の人たちの欲求を支えていくためには、トータルな住宅地システムが要求される。ハード・ソフト・情報を包含し、そこに一人ひとりのユージビリティを引き出す、生活サポートのための”住宅地システム”が構築されねばならない。



住宅地の構造

(2) これからの生活者の変化をどう見るか

－蓋然的な社会の変化－

・高齢化、高学歴化、女性の社会進出
・国際化、サービス化、情報化
・地域分散化、デレギュレーション、
調整機能の拡大、産業構造の質的変化

人々の生活の変化

－人々の意識と行動の変化－

・多様化、多次元化する行動
・個の自立と共生への希求
・自己表現とコミュニケーション
・個の領域の拡大志向
・健康、安全、快適志向
・生活の合理的再編
・情報、サービス的行動の拡大
etc.

生活者そのものの意識の変化

生活の変化に対応し、促進するさまざまな商品のサービス・システムの登場

生活行動の変化

予想されるニーズ

1．個立化
個人個人の自立性が多種多様な行動をとり始める

2．時間・空間の自在化
自己にとって都合のいいように時間・空間をハンドリング

3．自己表現化
パーソナルアイデンティティの追求とそれを表出していくこと

4．コミュニケーション行動の拡大
人との関係づくりや関係のメインテナンスの道具や場を積極的に求める

5．生活の快適化・安全化
より豊かな生活を物的及び精神的レベルで求める

6．値ごろ感の重視
1つの商品やサービスに対し、どの程度の対価を払ったらいいかの価値観を持っている

7．世の中のリソースを有効利用する
レンタル、代行などのサービスや行動の代替的要素を持った商品を求める

(3) 住宅地商品の動向から

多様化する住宅商品

- ライフステージ、ライフスタイルに合わせた住宅の規模や様式の多様化
- 都市内と地方における住宅の分化
  → 新たな都市型住宅としての３階建てやアパート併用、高層集合住宅などの登場
- 住宅内アメニティ環境重視の傾向
- 先端技術の導入による住み心地、暮らし心地の追求
- 健康づくりや余暇対応などの住居内への導入
- 情報化に対応した新たなインハウス・システムの確立

etc.

住宅内関連サービスの登場

- スポーツ・レジャー等の施設が住宅内に立地
- さまざまな生活サポートサービス（ハウスキーピング、ホームメイド派遣、ハウジング＆リフォーム）のビジネス化
- 医療・健康環境の重視
- 文化・教育の環境的充実を求める
- リース＆レンタル等による生活財の有効活用
- コミュニケーション行動の広がりを支えるサービス
- 宅配・代行などのサービスによる時空間の利活用化

etc.

ハードの進化

- さまざまなハイテク技術の積極的応用
- それぞれの暮し向きに合わせたフレクシブルな住居システム
- 土地空間を最大限活用するための工夫
- 情報化による家の外と内との相互乗入れ

ソフトの応用

- 医療健康関連サービス
- 文化教育関連サービス
- 家事・生活サポートサービス
- ビジネスサポートサービス
- ライフ設計サービス
- ライフサイクルに応じた個別サービス

住宅地としての使い勝手さの向上 ＝

家 ＋ 街 ＋ ｻｰﾋﾞｽ ＋ 情報 ＋ その他

(4) これからの住宅地商品のコンセプト

住宅地商品とは何か

一人ひとりの生活の目標の実現化のために、さまざまな生活行動を支え、その発展化を誘導していくようなハードとソフトとサービス

住宅地商品のコンセプト

これからの時代の変化に対応し、その解決化を図るための指標

1．拡大するコミュニケーション行動を支え、人と人とのつながりや触れ合いをつくる”場”やシステムの構築
2．都市社会のリソースを有効活用し、一人ひとりの生活のユージビリティをもたらすために
3．家庭の内と外をつなぎ、その相互乗り入れ化をサポート
4．人々の情報や知的欲求を支え、積極的拡大を推進
5．一人ひとりの自由になる時間・空間・人間関係の領域（自間領域）の拡大を誘導・支持する
6．生活の健康・快適・安全・安寧化状況を総合的に実現する
7．時間や空間をシェアリングし、有効に使う
8．省力化、省人化するためのセントラル・マネジメント・ライフ・システムの採用

生活者の変化を先取りし、一人ひとりの生活行動を積極的にサポートしていくテーマ

(5) 住宅地商品のイメージの方向

住宅＝ハードの変化

- 住宅そのものの変化
- 住棟、施設の変化
- 街区、街頭の変化
- 住宅地環境の変化
- 周辺都市社会の変化

生活者の変化

周辺ｻｰﾋﾞｽ＝ソフトの変化

- 情報化の進展
- 商業・サービス等の業態変化
- 新たな社会的サービスの登場
- 文化・教育欲求の高まりへの対応
- 健康欲求拡大への対応
- ライフスタイルの多様化に応じた個別型サービスの進展

”住宅地”の変化の方向

- 時代の変化の方向を先取りするような具体的な生活行動や生活場面の提案を住宅地そのものが内在している
- 閉塞された地域としてではなく、開かれた都市社会の中での明確なポジションを持つ
- 国際化、地際化の傾向の中で、独自の存在的領域を確立していること
- 一人ひとりの個立化、多様化を一層進めるような生存及び生活のサポート
- 新たな住宅地商品への需要を積極的に拡大していくような仕掛けと仕組みが求められる

新たな住宅地商品のイメージ

1．多世代、多様な属性の人々がさまざまな軸で同化し、共働化して暮しを作るシステム

2．スポーツ、レジャー、カルチャー＆コミュニケーション等の機能を住宅地と一体化する

3．交通環境の変化に対応したトランスポーティングシステム

4．ゆとりとくつろぎ及び個性的暮しを支えるための周辺生活サポートサービスの積極的導入

5．自然と人工の環境を融合化し、新しいアメニティをもった市然主義的都市空間

6．自由で活発な触れ合いから生まれる自律的なコミュニティの形成

(6) 港北ＮＴにおける住宅商品の新たな展開

港北ＮＴのポジション

・東京都心から30㎞圏内に位置し、至便な交通環境を持つ

・ふんだんに配置されたグリーンマトリックス網により、自然と一体化した住居環境が創出される

・各企業の研究所・業務施設等が点在し、昼間型ニュータウンの性格を強く持つ

・東日本最大規模のタウンセンターによる都市型商業・サービス機能の蓄積

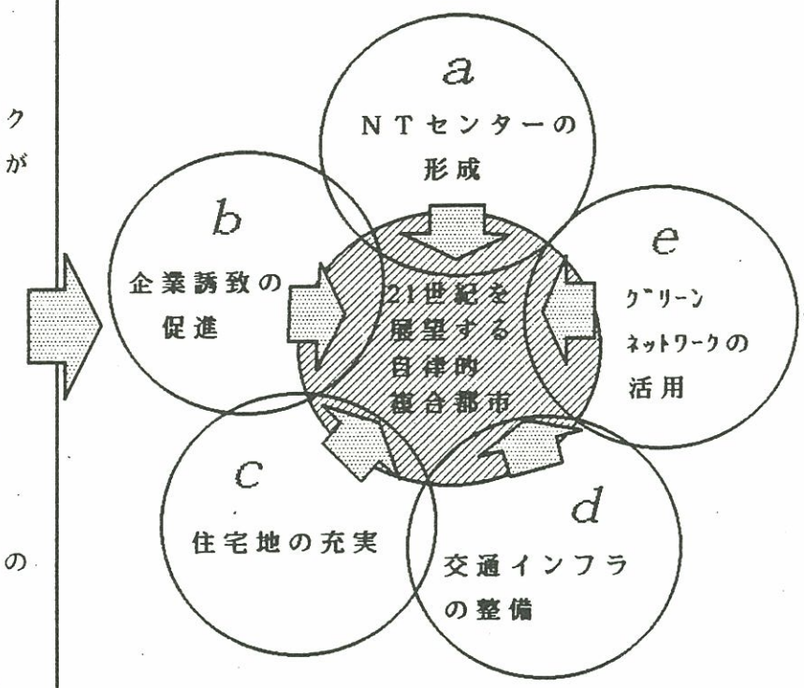
・多様な人口構成と都市型ライフスタイルの傾向を持つ人たちが入居

・住棟・住区・街区・ＮＴと多層的に構成された住宅地設計

・ＣＡＴＶをはじめとする先進的情報システムによるＮＴ内のネットワーク化

etc.

まちくりの基本的シナリオ



住宅地商品の開発の役割

・港北ＮＴを単なる地図の上での計画に終わらせないための生きた生活者の動きの導入

・日々刻々と変化する生活者の意識と行動を反映させ、その促進を図る

・これからの都市型生活のイメージを完結型都市としての港北ＮＴの中で実体化していく

・21世紀への課題を実際の生活次元の中で煮詰め、解決の方向性を見いだしていく

・”住宅地”という捉え方の中で、ＮＴ自体の支えるものと都市社会そのものが抱えているものが見えてくる
→都市リソースのシェアリング化

・今日の住宅供給状況の限界を破り、生活システムの提供としての”住宅地”のあり方を考えていく

<参考> 生活者の変化に対応した住宅地商品アイディア開発

1 基本的フレーム

<新たな住宅地形成のテーマ>

①高齢化への対応
②女性の社会進出への対応
③国際化の急速な展開への対応
④高度情報化時代に対応した住宅地
⑤余暇時間の増加・充実への対応

社会の変化要因の抽出とその反映化を予測

住宅地のあり様を形成する生活行動、生活場面のピックアップ

その今後の動向をイメージする

個別の生活者の次元から捉え直してみる

生活者の変化を先取りする住宅地のイメージング

ハードウェア・レベル
住居、住棟、インテリア、街頭、都市設備、都市施設など

ソフトウェア・レベル
・各種ヒューマンサービス
・情報サービス
・住宅地のオペレーション
・人々の行動のサポートシステム
など

コミュニティウェア・レベル
・コミュニティサービス
・コミュニティ情報システム
・相互扶助のシステム
・共通の”場”づくり
など

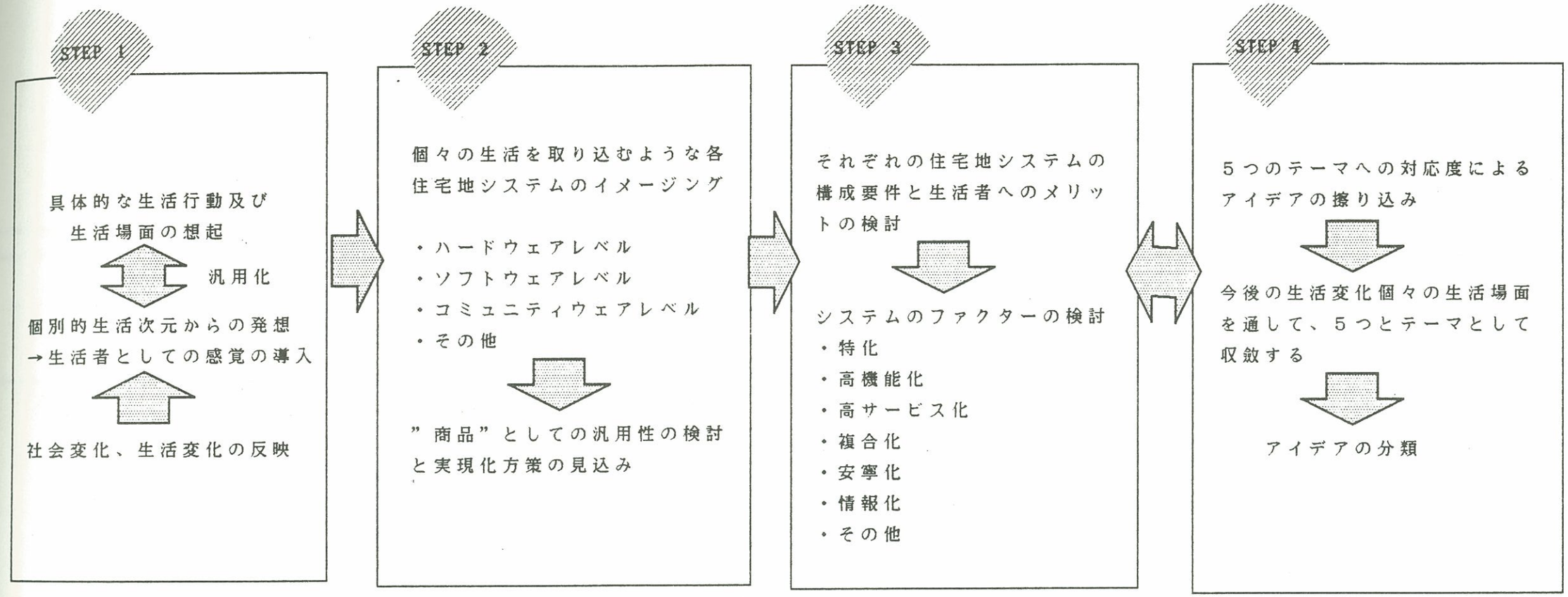
外部リソースの有効利用

住宅地のいくつかの方向

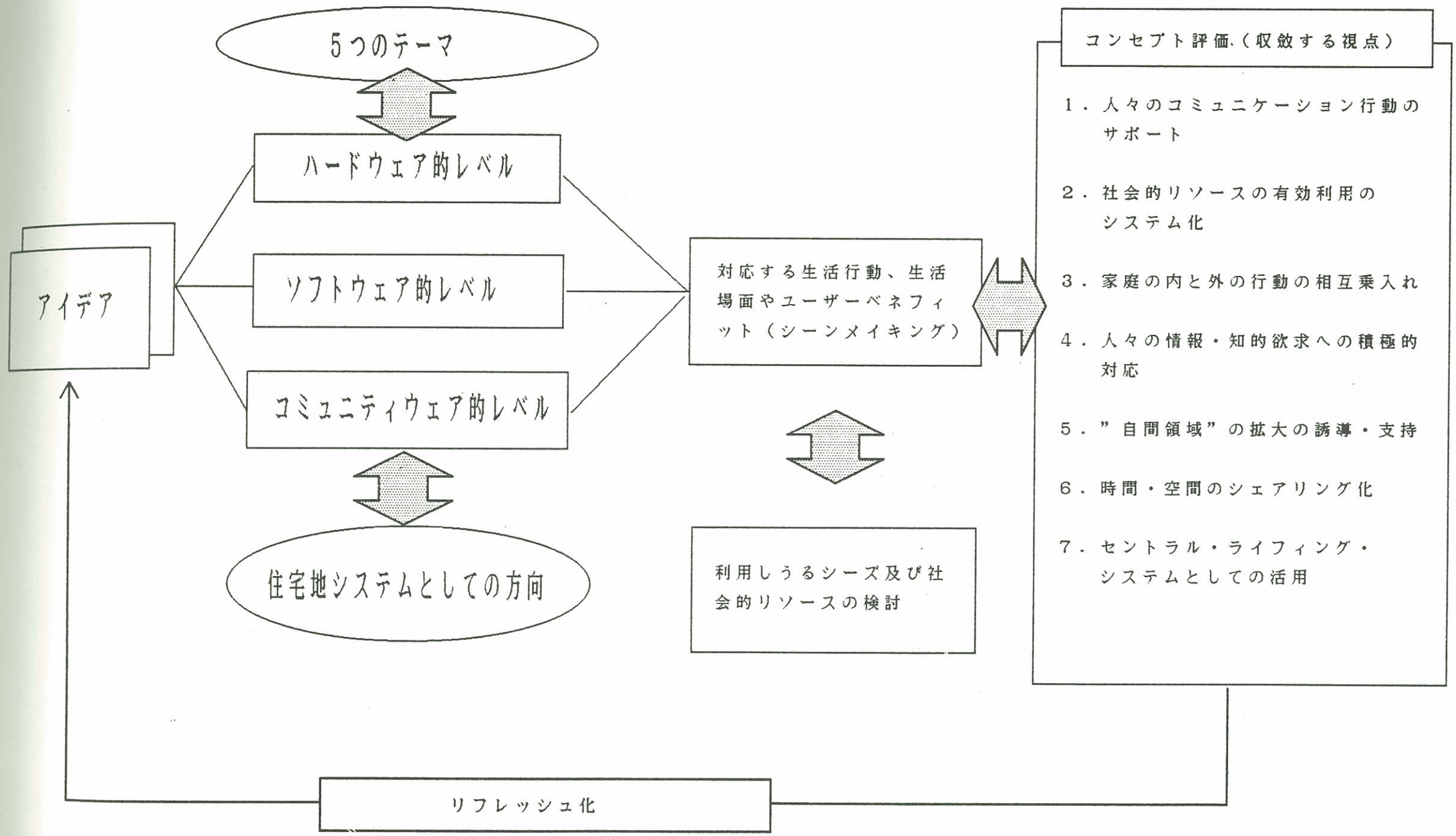
・個々の生活行動に対応した特化型システム。
・ハード及びソフトの高機能化の追求
・多様化、高度化する生活志向に合わせた高サービスのシステム化
・さまざまな暮しの要因の複合化・融合化に対応するハイブリッド型住宅地
・暮しの安寧化を支える住宅地システム
・情報化を誘導する各種テクノロジーの応用

テーマ自体へのフィードバック

2　アイデア開発の視角


STEP 1
具体的な生活行動及び
生活場面の想起
汎用化
個別的生活次元からの発想
→生活者としての感覚の導入
社会変化、生活変化の反映
STEP 2
個々の生活を取り込むような各
住宅地システムのイメージング
・ハードウェアレベル
・ソフトウェアレベル
・コミュニティウェアレベル
・その他
”商品”としての汎用性の検討
と実現化方策の見込み
STEP 3
それぞれの住宅地システムの
構成要件と生活者へのメリッ
トの検討
システムのファクターの検討
・特化
・高機能化
・高サービス化
・複合化
・安寧化
・情報化
・その他
STEP 4
５つのテーマへの対応度による
アイデアの擦り込み
今後の生活変化個々の生活場面
を通して、５つとテーマとして
収斂する
アイデアの分類

3　アイデアの評価およびコンセプト評価



第２章

港北N.T.のまちづくり目標とモデル住宅街区の位置づけ

① 港北N.T.のまちづくり目標と居住地イメージ

② モデル住宅街区の設定と港北N.T.における位置づけと立地特性の整理

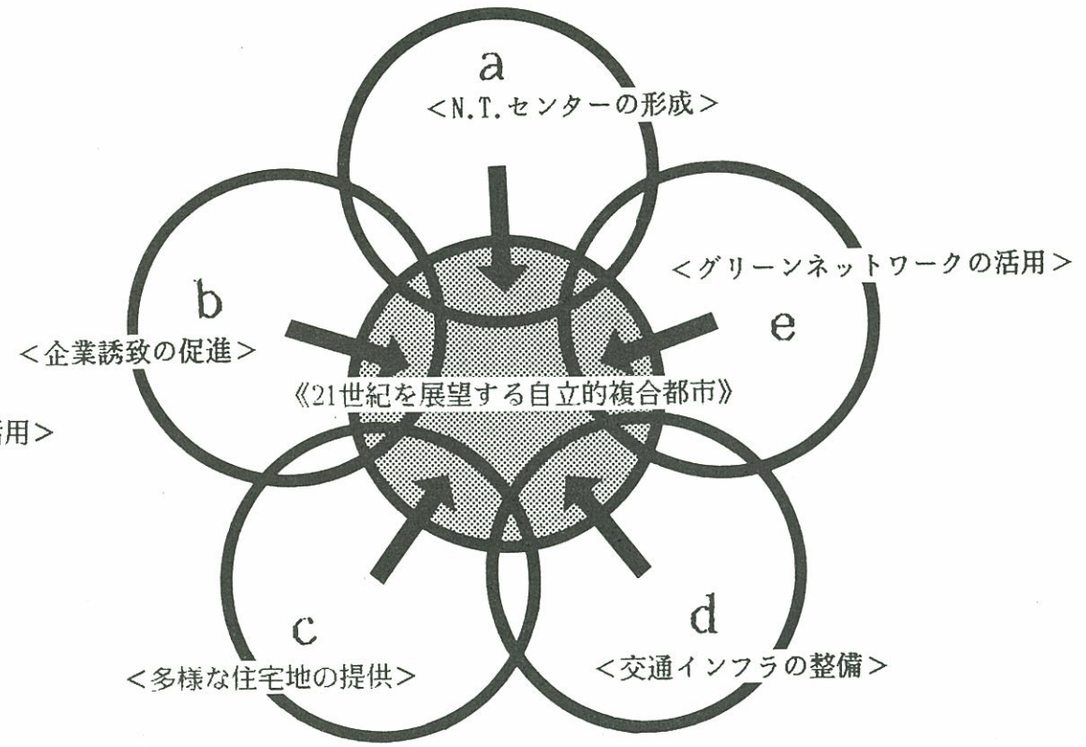
［２－４－Ｄブロック
２－18－Ｄブロック］

Ⅱ－① 港北N.T.のまちづくり目標と居住地イメージ

(1) 港北N.T.まちづくり戦略的シナリオ

①港北N.T.のまちづくり目標とこれを支える重点的な施策
- 港北N.T.のまちづくりは《21世紀を展望する自立的複合都市》の目標があげられる。
- これを支える重点的な施策として以下のような点が重要と考えられる。

a．ニュータウン全体を支える一大複合拠点としてのセンター地区の形成	＜N.T.センターの形成＞
b．国際的先端企業の業務・教育・研究機能の積極的誘致	＜企業誘致の促進＞
c．時代ニーズに対応し、特色あるニュータウンの新たな複合的コミュニティをもつ居住環境、居住空間の創造	＜多様な住宅地の提供＞
d．国土幹線軸とのアクセス強化（ＩＣの新設等）と地下鉄等公共交通機関の整備	＜交通インフラの整備＞
e．グリーンマトリックスシステム等豊かな緑地空間、オープンスペースの充実と活用	＜グリーンネットワークの活用＞



- 上記の当面の重点的施策のうち、当委員会の検討テーマは＜Ｃ．多様な住宅地の提供＞として位置づけられる。

- この多様な住宅地とは、現代社会の複雑な構造に基づく多様なニーズに対応するまちづくりの必要性となってあらわれているが、これはその一方新たな地域社会のありよう――新たなコミュニティ形成――が問題となってくる。

- 将来人口約30万人の規模を有するニュータウンは21世紀の新たな時代に対応するコミュニティ論が必要となってくるであろう。

- これはフィジカルな面での住宅地形成の視点についても、たとえば大都市の都市型居住から都市近郊郊外型居住等はば広いしつらえが必要となってくる。

- このような面から港北N.T.は今後想定される多種多様な住宅地形成を実施すべきいわば“新たな時代を先取りする”といった積極的な姿勢が必要であり、またこれを実行するに足る立地上の要件と充分のキャパシティをもつものと考えられる。

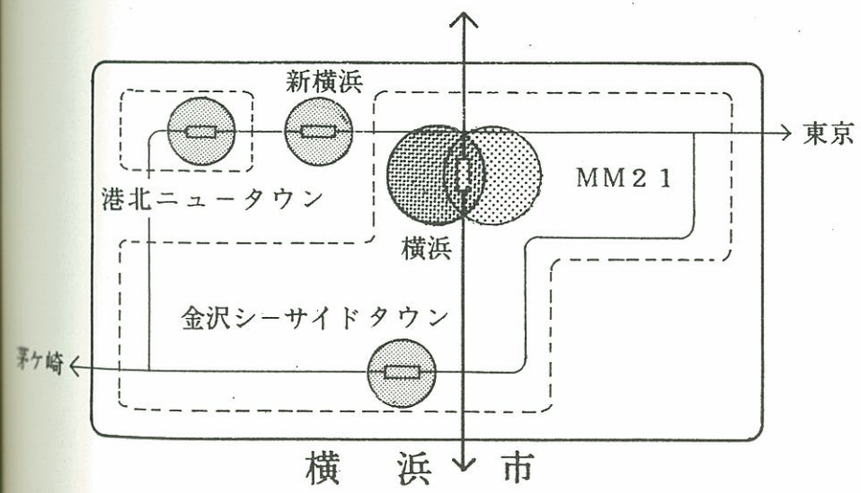
(2)　ケース・スタディ地区の位置づけと立地特性の整理（”場”の特性の整理）

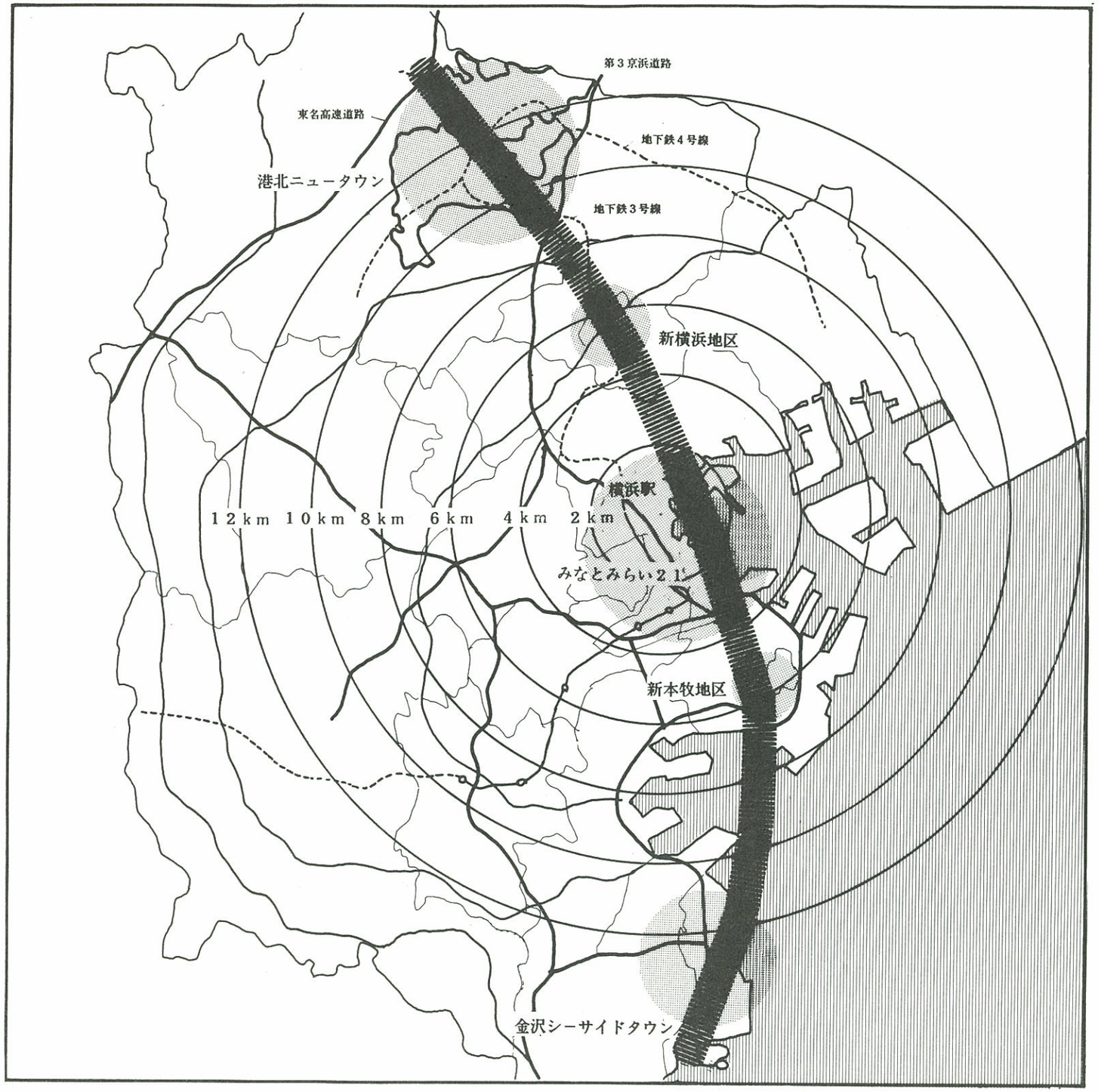
■ 港北ニュータウンの位置付け

□横浜市は昭和５６年新総合計画「よこはま21プラン」を策定し，首都圏における広域中核都市として都市基盤整備と活性化を目指した．

□その中で港北ニュータウンは，金沢シーサイド，新本牧，ＭＭ２１，新横浜駅の延長である内陸に位置しており，土地区画整理事業による新しい自立型の街づくりを行っている．

□港北ニュータウンは，横浜市の中心から北々西へ約１２ｋｍ，東京都心から西へ約２５ｋｍに位置し，横浜市の港北区，緑区の両区にまたがった約２５３０ｈａの区域であり，横浜からも東京からも連絡のよい良好な住宅都市として位置付けられている．





(3) 港北N. T. の位置づけと広域周辺状況

●港北N.T.の位置づけと広域周辺状況を明確化するため

・人口集積

・通勤流動、昼夜間人口比（昭和55年）

・専門的、技術的職業従事者の人口割合と通勤地

・高学歴者割合

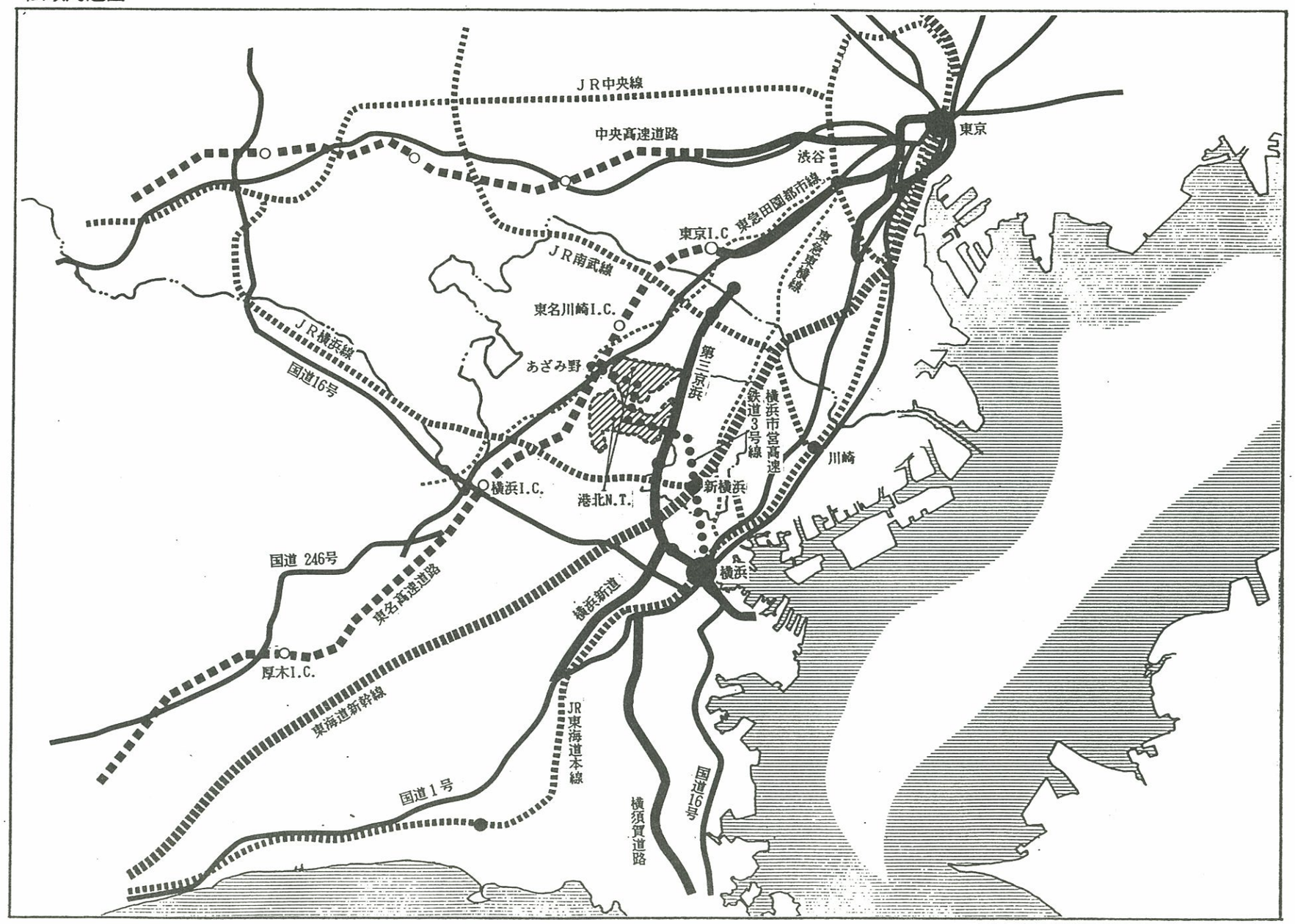
・大学、短大、各種学校の分布

・情報サービス業、放送業の分布

等

について示した。

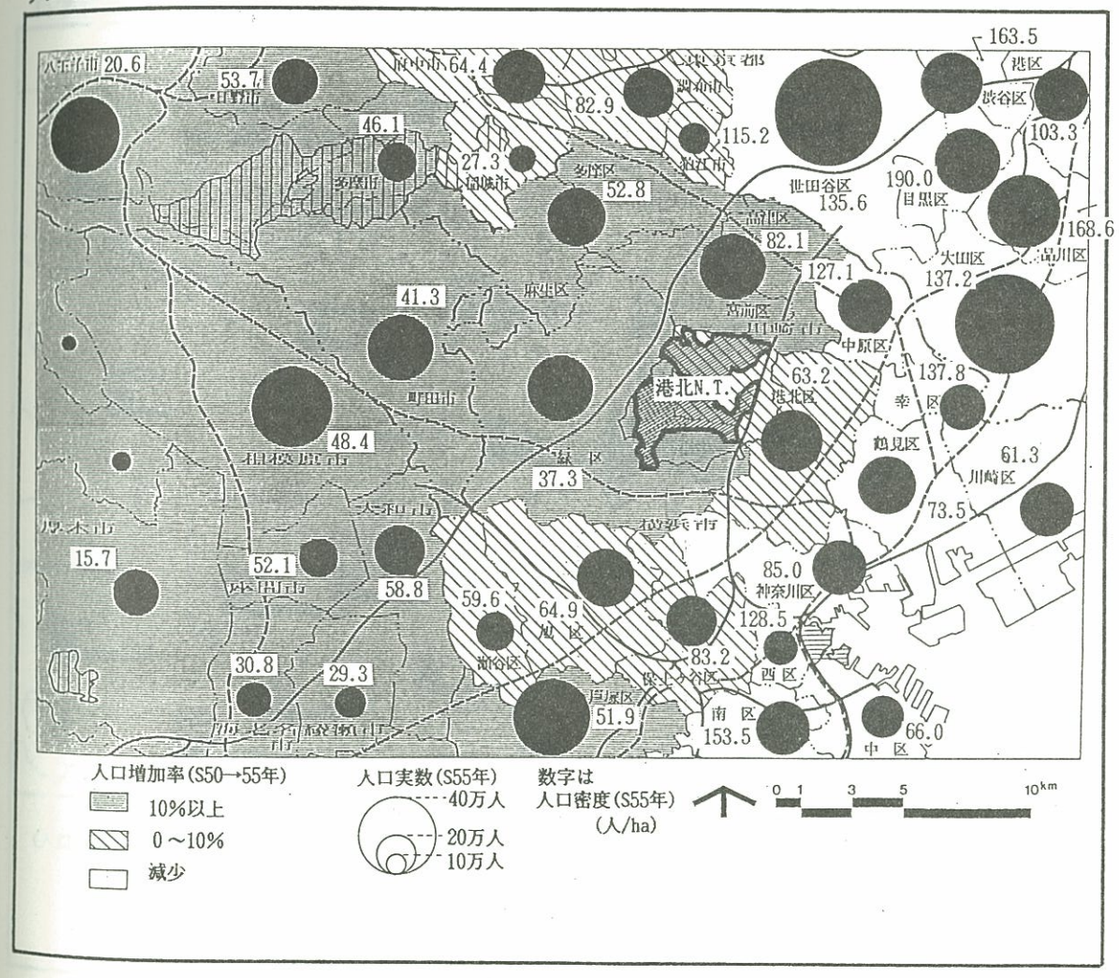
広域周辺図



●人口集積・増減

港北ニュータウン以西は、昭和50年～55年では依然10%以上の人口増加が続いている。その一方で東側（横浜・川崎臨海部、東京23区）は人口減少に転じている。この内陸部における人口増加傾向は、昭和55年現在の人口密度の低さや開発動向その他からみて、今後暫く続くものとみられる。

人口集積・増減

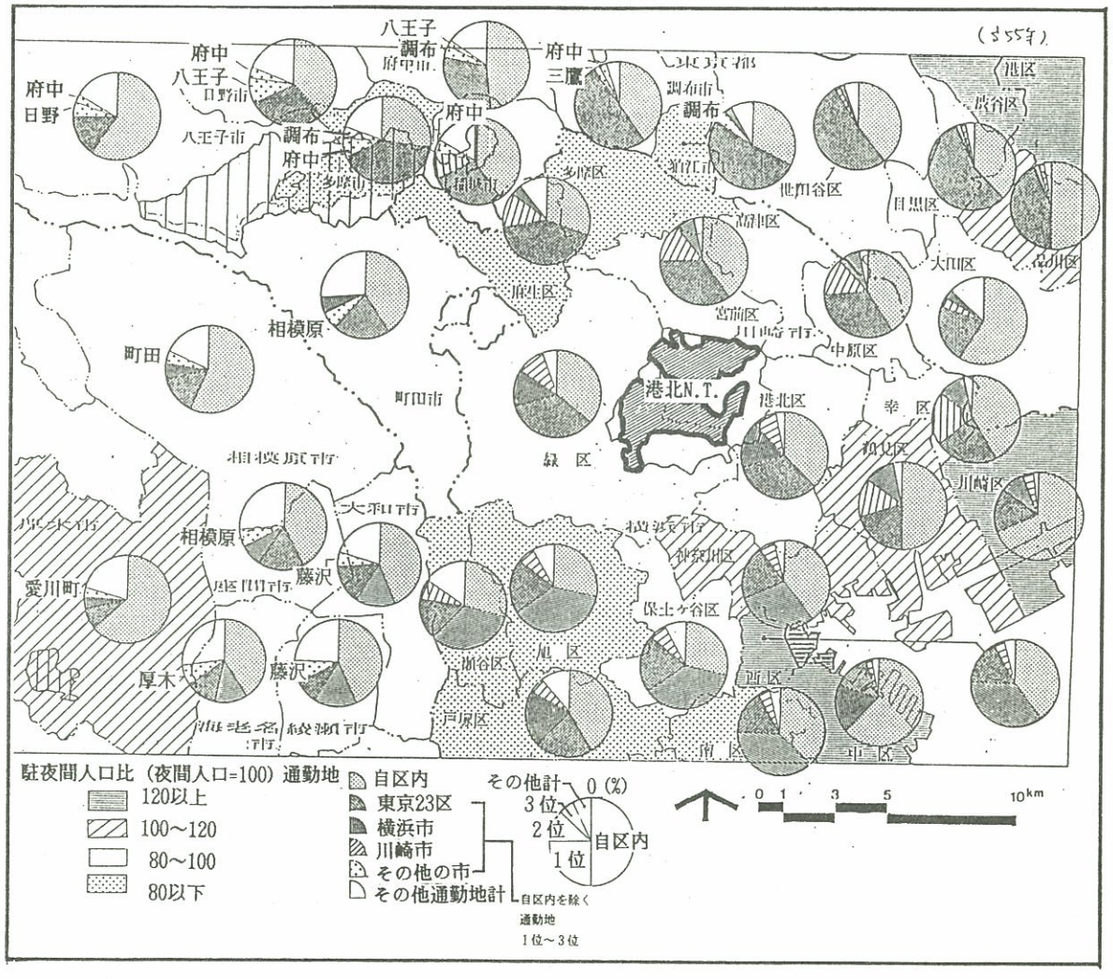


●通勤流動・昼夜間人口比（昭和55年）

従業地割合をみると、港北ニュータウンの位置する横浜市港北区・緑区及び隣接する川崎市の内陸部の中原区・高津区（宮前区を含む）・多摩区（麻生区を含む）は、共に東京区部と自区内が各々３～40%づつを占めており、東京区部への依存度の高さが著しい点が、周辺他市区と大きく異なる点となっている。

昼夜間人口比では、港北ニュータウン付近の市・区は昼間人口が夜間人口に対し１～２割減少する傾向にある。しかし２割以上減少する横浜の南部郊外地域や狛江市・多摩市・川崎市多摩区に比べては減少率は少ない。

通勤流動・昼夜間人口比



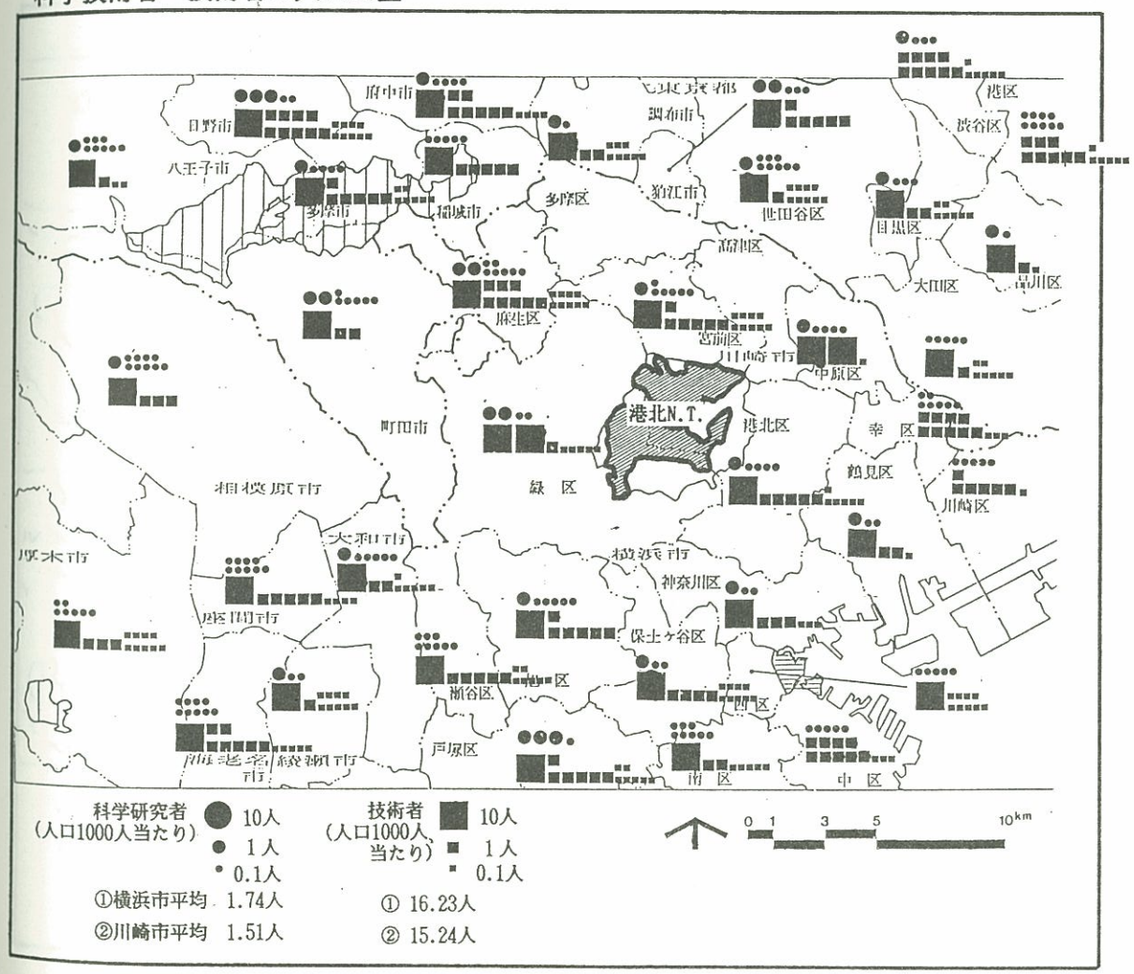
●専門的・技術的職業従事者の人口割合と通勤地

昭和55年国勢調査報告による専門的・技術的職業従事者の分布をみると、東京圏全体では、特に集積の大きい東京23区を除くと、川崎市、横浜市は他地域に比べかなりの集積がみられる。

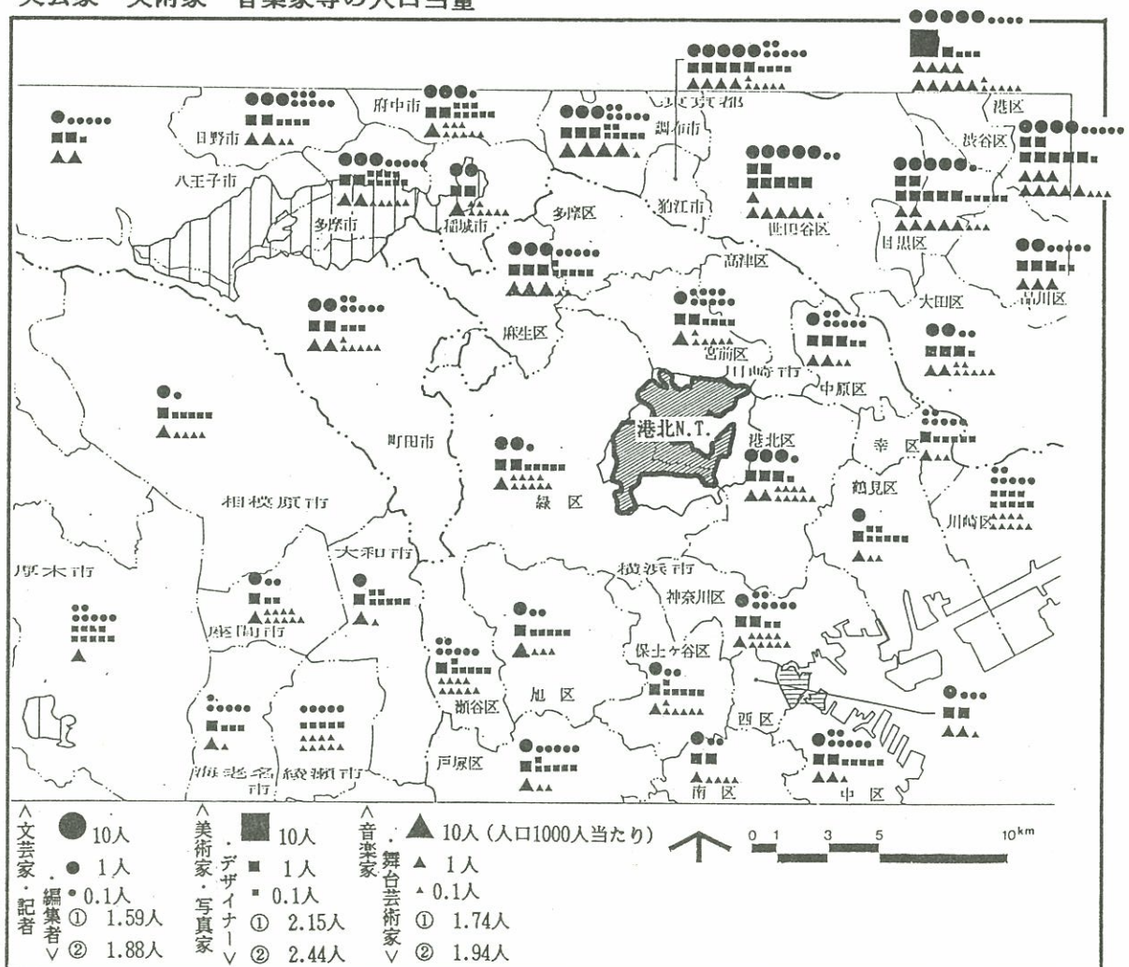
これを港北ニュータウンを中心に周辺の市区について人口当量でみると、東京西南部（渋谷、目黒、世田谷区など）から港北ニュータウンの位置する港北区・緑区周辺までが特に集積の大きい地域となっている。

次に専門的・技術的職業従事者のうち、科学研究者、技術者、文芸家・記者・編集者、美術家・写真家・デザイナー，音楽家・舞台芸術家についてみてみると、一般に港北ニュータウン付近は高い集積がみられる地区である。

科学技術者・技術者の人口当量



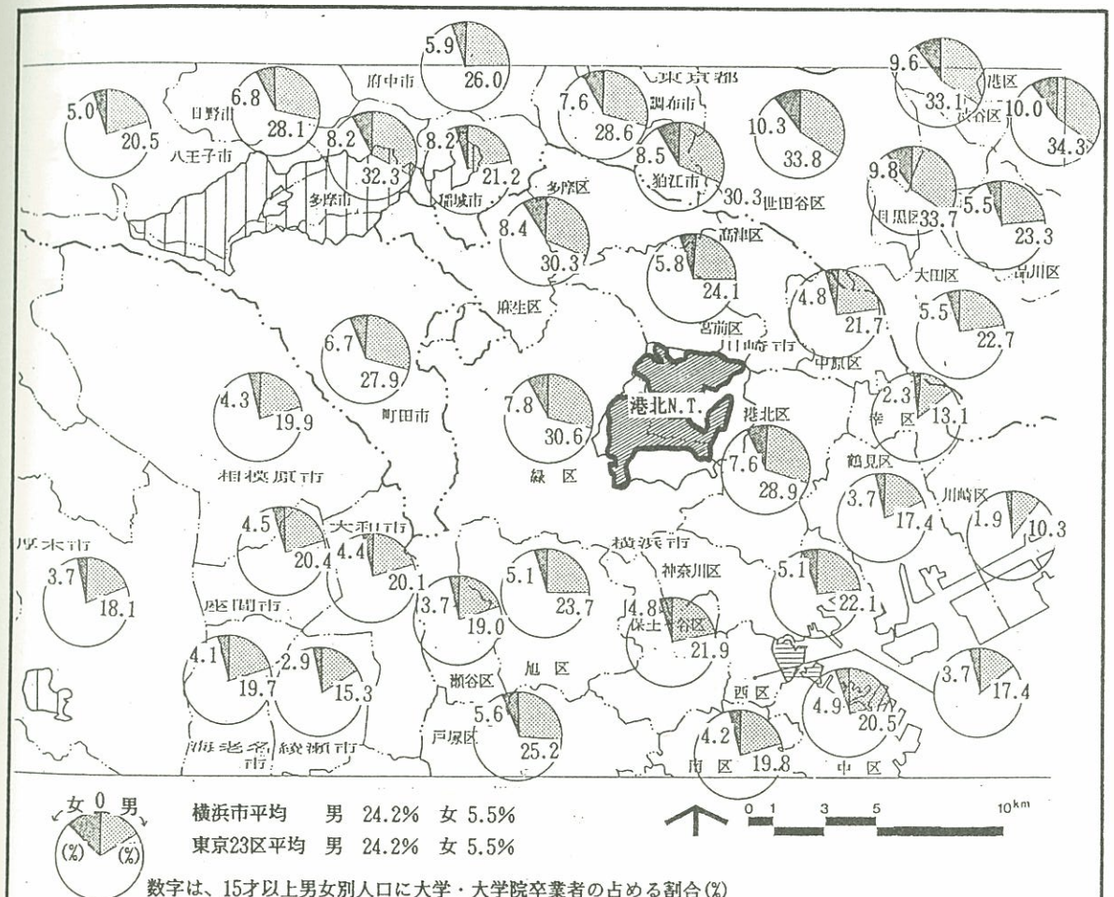
文芸家・美術家・音楽家等の人口当量



●高学歴者割合

大学及び大学院の15才以上の人口に占める割合を、男女別、市区毎に見ると、　　都心から国道 246沿いに港北ニュータウンのある横浜市緑区・港北区までの地域と隣接する川崎市多摩区（麻生区を含む）、東京都町田市及び多摩市で、高学歴者の割合が男女とも高い点が注目される。

高学歴者の比率（昭和55年）



数字は、15才以上男女別人口に大学・大学院卒業者の占める割合(%)

●大学、短大、各種学校

神奈川県内ではこれら教育施設は多くないが、近年、小田急線沿線への都内からの移転を含む立地が顕著である。

又、各種学校では、図中では渋谷駅周辺に集中し、その他の地域では数は少ないものの横浜都心への集中が明らかである。

●美術館、博物館、図書館

東京都内を除くと、美術館・博物館は横浜市関内駅周辺地区に集中している。又、図書館は横浜市では整備が遅れており、都心部の他は数は少ない。

横浜市では、みなとみらい21地区に美術館の建設が進められており、他の美術館との情報ネットワークシステムが検討中である。

教育・文化施設の分布

「大学・短期大学・各種学校要覧(S61年度)」
「全国美術館ガイド」（美術出版社)(S59.9)
「日本の図書館」

■ 大学
▣ 短期大学
▲ 各種学校（医療・工業・経理簿記・ビジネス・デザイン・マスコミ・外国語のみ）
● 美術館・博物館（東京23区を除く）
⊙ 図書館（東京都全域を除く）

●情報サービス業、放送業の分布

情報サービス業は東京23区特に中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区の中心５区への集中が著しい。

港北ニュータウンを中心とした地域で集中のみられる地域は、五反田駅周辺、蒲田駅駅周辺、横浜都心となっている。その他では、町田、川崎などの駅前や多摩川沿いに僅かにみられる程度である。

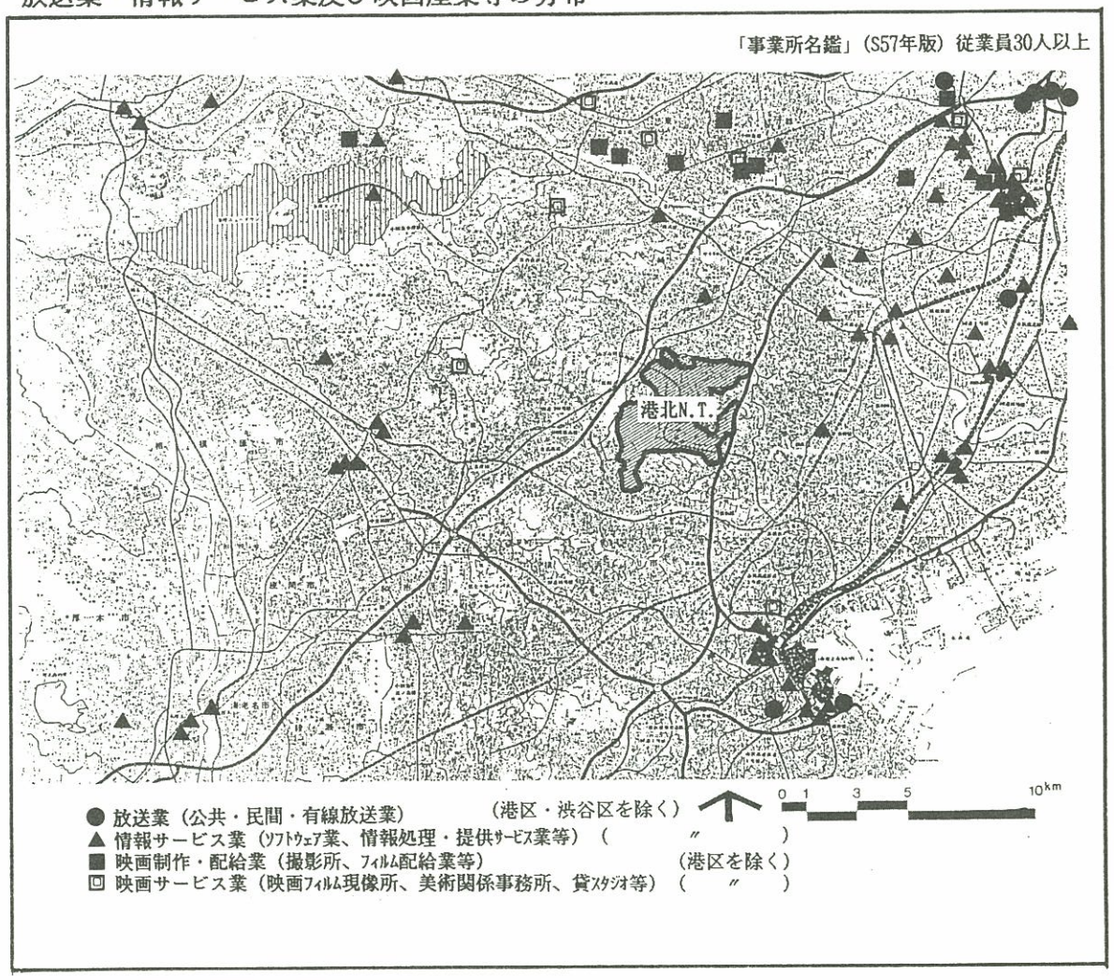
放送業の事業所は、東京都港区に集中しており、神奈川県では横浜都心に僅かにみられる程度である。

●映画撮影所等映画産業の分布

映画製作・配給業及びフィルム現像・美術関係事業所等は、港区を除くと、都内小田急・京王線沿線の多摩川沿いの地域に集中している。これらは、大手映画会社を中心として、隣接地に大小の現像所や劇団・プロダクションなどの関連事業所が集積している。

近年は、更に、多摩川を越えた川崎・横浜に、ＮＴＶやＴＢＳといったテレビ局スタジオが立地し、その周辺に少しづつ中小の関連事業所の立地が始まっている。

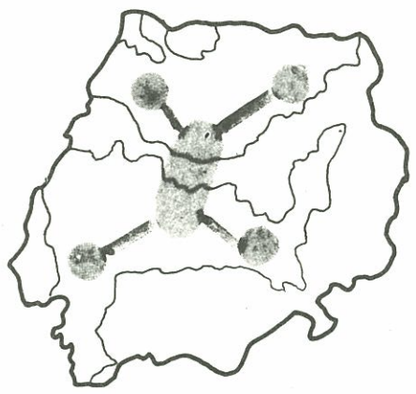
放送業・情報サービス業及び映画産業等の分布



(4) 港北ニュータウンの街造り－－－魅力的な都市環境を目指して

1 港北ニュータウンの概要

● 規模：計画人口　30万人
　　計画面積　2530ha
● 立地：横浜より12km
　　東京より25km
● 目標：地元地権者を配慮した土地区画整理事業
　　：近郊農業を生かす農業専用地区の確保
　　：既存市街地と融和した街造



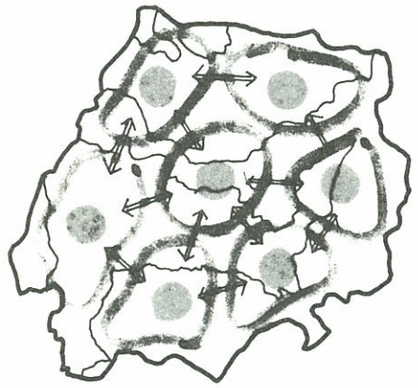
一極依存型都市モデル

●一極依存型都市の持つ諸問題
- きめこまやかな行政サービスができにくい
- 地域の特性を生かした街造りができにくい
- 新しいライフスタイルに呼応した柔軟な対応ができにくい
- 人口30万人の都市に対する新しい都市構造の提案の必要があろう

2 多核型都市の提案

- 一点集中型の都市の持つ問題点を改善し，都市の持つ集積の魅力を生かす
- 都市全体において従来単純に中心や周辺と位置付けていたが，それぞれの場の持つ特性を発見し生かすことにより新しい郊外型の都市を求める

●目標：人間性の回復
　　都市の集積の魅力の発揮
　　都市構成の再編



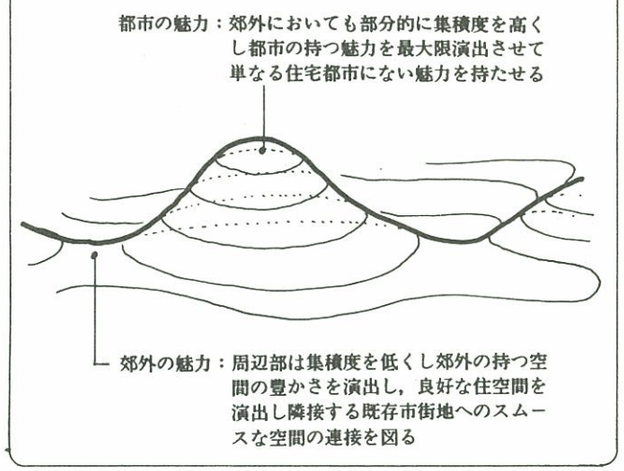
多核多圏域型都市モデル

●多核多圏域型都市の持つ可能性
- きめこまやかな行政サービス
- 生活空間の多様化に応える自立したコミュニテイ単位
- 地域の特性を生かした街作り
- 既存市街地と新市街地の密なコミュニケーションの促進に対応できる都市構造

3 メリハリのある都市空間の創造

- 場のもつ特性を生かすため平均化した都市の集積度に高い地点と低い地点を演出し，都市と郊外のもつ魅力を双方兼ね備えた街造りを提案する

都市の魅力		郊外の魅力	
安全性	多選択性	健康	落ち着き
自由	利便性	ゆとり	自然
匿名性	賑わい	閑静	快適



●メリハリのある都市デザイン
- 各圏域ごとに特性ある住空間を創造し地域特性を反映した魅力あるニュータウンの構築
- メリハリをつけることにより集積度の低い既存市街地との融和を自然に図る
- メリハリをつけることにより集積度の高い地区では郊外型住宅都市にはない魅力を演出する

Ⅱ－② モデル住宅街区の設定と港北N.T.における位置づけと立地特性の整理

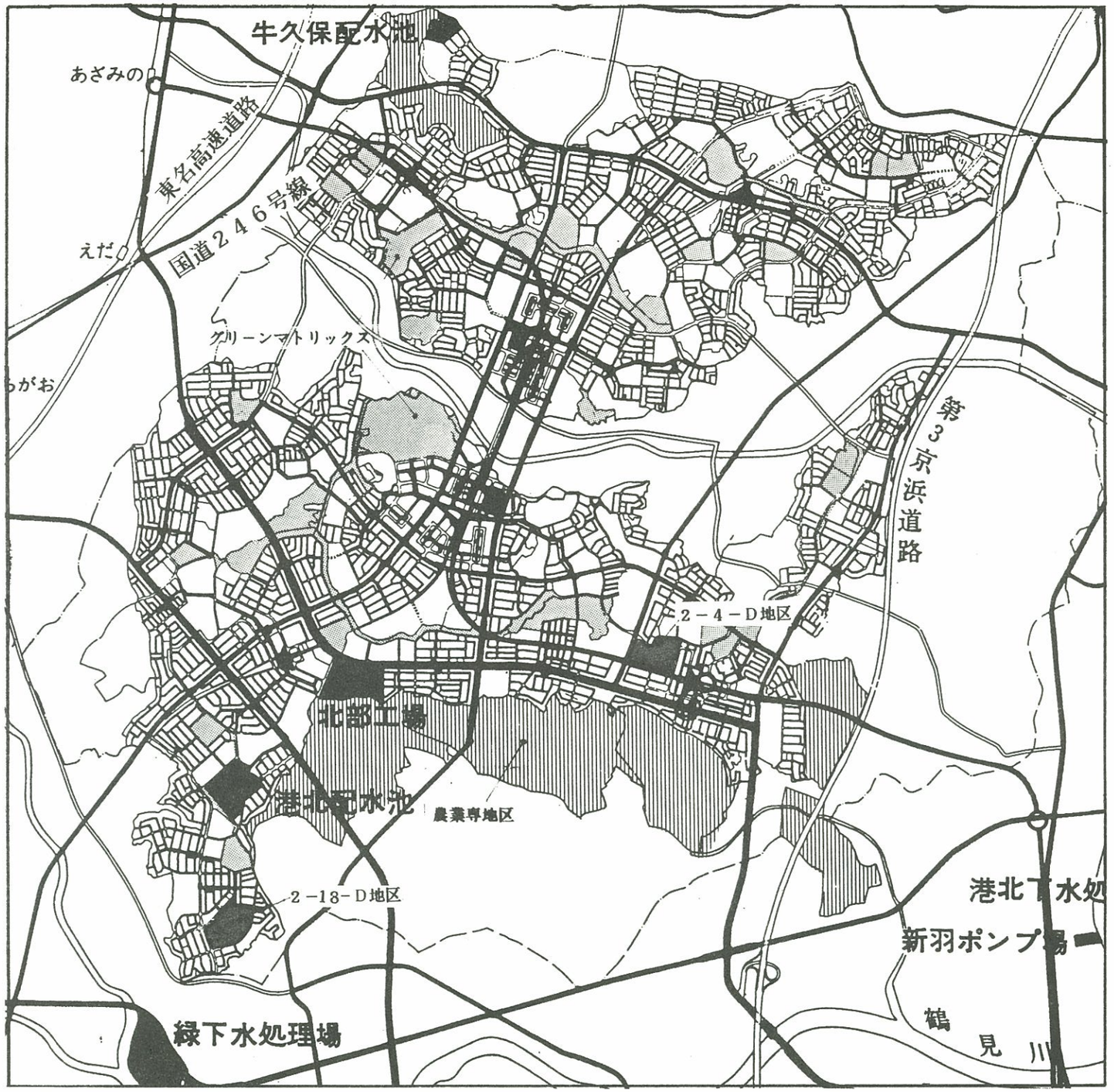
(1) 港北ニュータウンの計画概要

□ 経過

昭和40年に計画が発表され，昭和58年８月に入居が開始された。　計画的な人口定着を計るとともに良好な住環境を持った職住近接の活力のある街として総合的な街づくりを目指している。

□ 計画規模

計画人口　　30万人
計画面積　2,530 ha

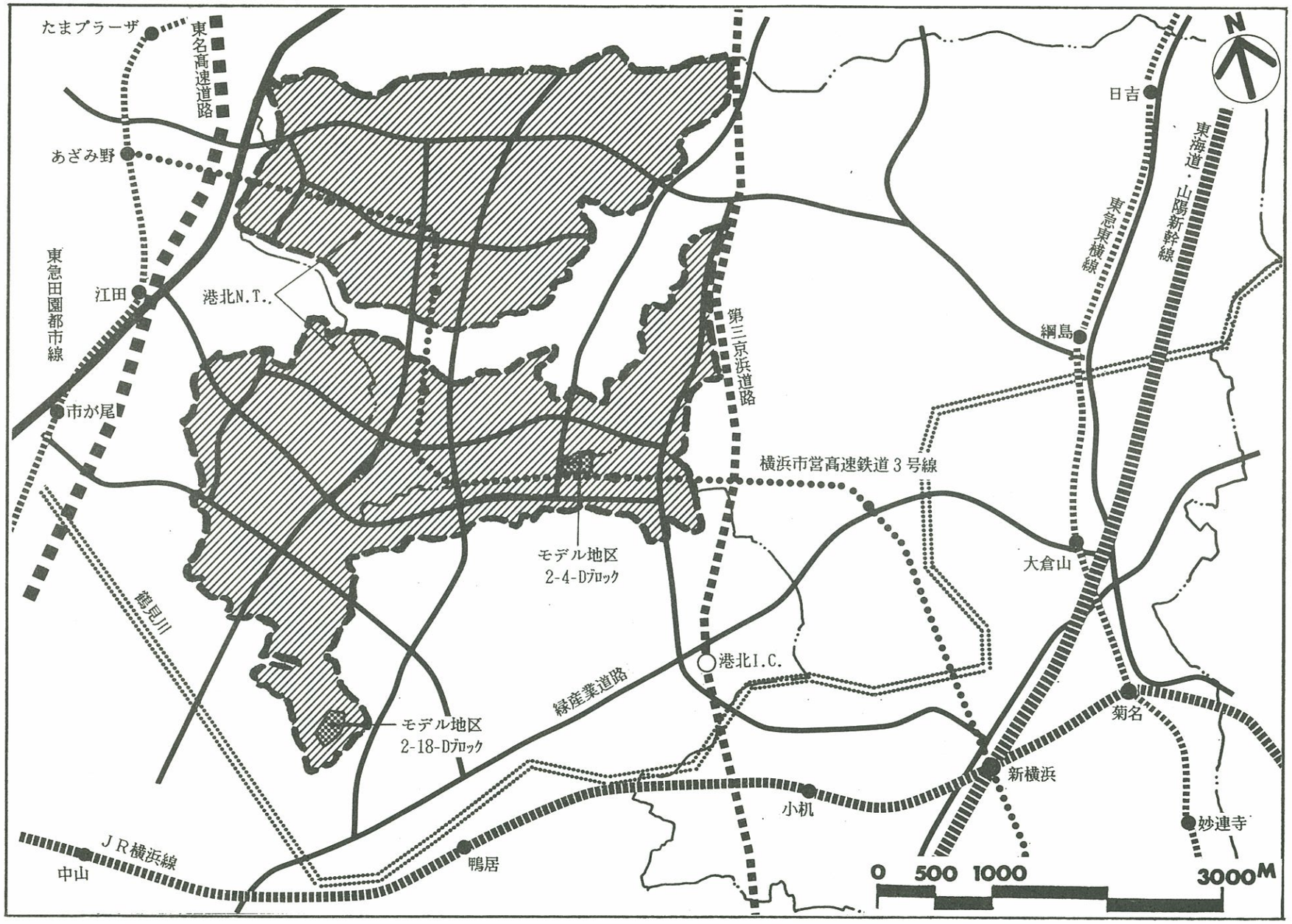


①. 地区の概況

港北ニュータウン地域は、横浜市の中心部から北北西へ約12㎞、東京都心から南西へ約25㎞に位置し、横浜市の港北、緑の両区にまたがっている。西は多摩丘陵、東は下末吉台地につながる標高10～80mの小高い丘陵地で、東西に幾つかの谷が横切っていた。地域のほぼ中央部に早渕川が、南部に大熊川、江川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる。

地域の周辺には、東海道新幹線、横浜線、東横線、田園都市線が走り、第三京浜道路、国道 246号、東名高速道路が延びている。

また、横浜市営高速鉄道３号線が計画決定しており、同４号線、都営地下鉄６号線の延伸が計画されている。

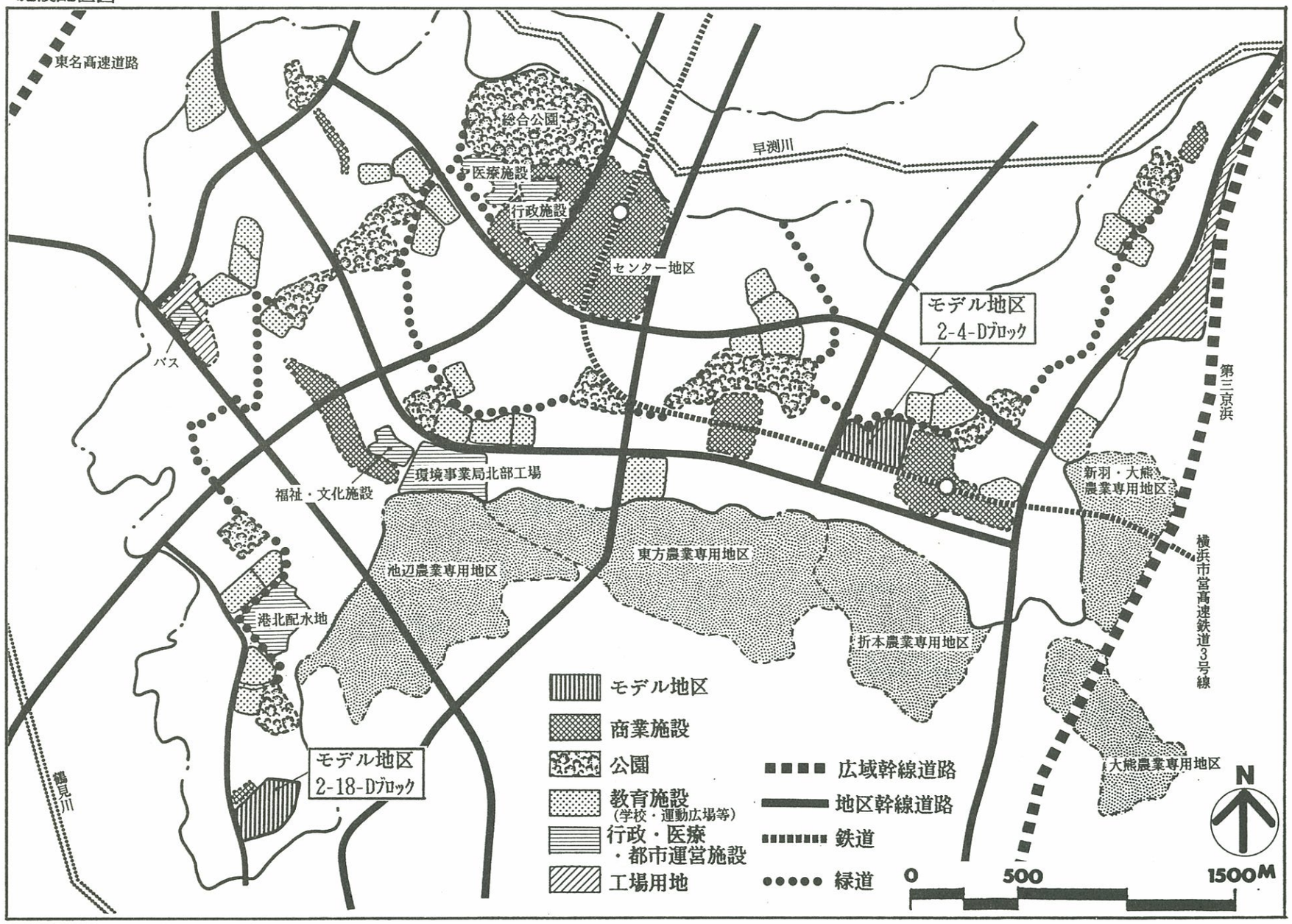


②. 地区計画状況

港北N.T.は、公園を始め、広場・集合運動場・校庭・集合住宅地内の緑地等のオープンスペース、文化財保存緑地・神社・仏閣・屋敷林・樹林地など、地域の歴史を保つ貴重な緑の資源を、歩行者専用道路及び緑道で結びつけながら体系化（グリーンマトリックスシステム）し、限られた空間の中で最大限レクリエーション活動ができるように計画されている。

緑道は、ｸﾞﾘｰﾝﾏﾄﾘｯｸｽの骨格となるもので、地域の特色である谷と景観を活かしながら、各種のｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽを有機的に結んでみどりのﾈｯﾄﾜｰｸを作り出すことを目的としている。総延長は約14.5㎞にも及び、緑道の幅は10～40m斜面緑地等の部分も入れると緑の幅が100m以上になるところもある。

施設配置図



(2) 港北N.T.におけるモデル住宅街区の位置づけ

A．都市の骨格を形作る「点」空間

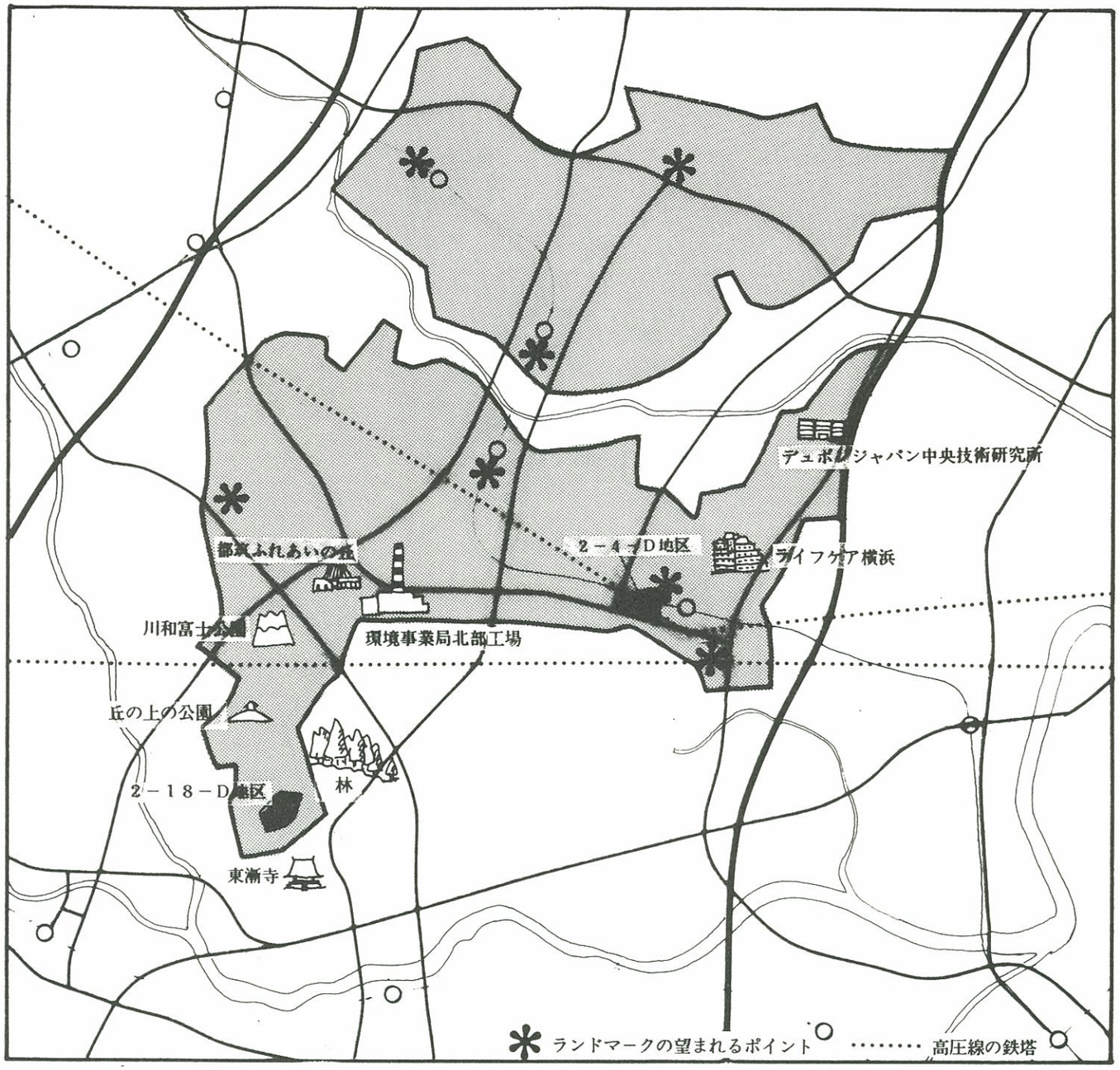
□「ランドマーク」の持つ意味
都市空間を移動する時，心に残る景観や目印となるような建造物がある。　それは人間が空間を捉えるときの起点となりうる。　こうした様々なランドマークの点の立地関係の中で都市を把握することができる。

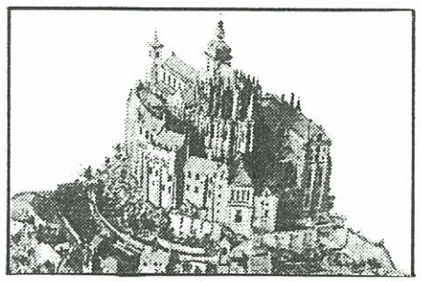
□港北ＮＴでの「ランドマーク」の持つ意味
港北ＮＴでは次の様な物が考えられる
- ・高圧送電塔
- ・陸橋
- ・富士山
- ・煙突
- ・建築物（デユポン）

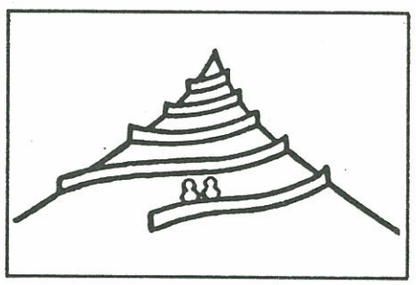
こうしたランドマークは期せずしてできてしまった物ばかりであり，必ずしも有効に働いてるわけではない。

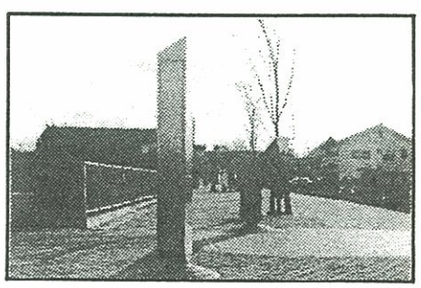
□ ２－４－Ｄ周辺地区との関係
現在周辺にはこうしたポイントとなる物がない。　しかし緑道をつなぐ陸橋や高架鉄道によって唯一場を確認することができる。

□ ２－18－Ｄ周辺地区との関係
２－18－Ｄ地区は周辺地区に根差しているランドマークに囲まれている。




1．神社仏閣


2．富士山


3．彫刻

B．都市の骨格を形造る「線形」空間

■ B－1　「鉄道」

□「鉄道」の空間の持つ意味

鉄道は都市と都市を結び，人々の大量移動のためのもっとも有効な手段の一つである。　そこに人々の動きが集中し，駅を中心に密度の高い地区を構成するとともに，視覚的にも直接人々の移動を印象付ける。

□港北ＮＴにおける「鉄道」の空間の持つ意味

センター駅に交差するように東西に２本（横浜市営地下鉄３，４号線）の鉄道が計画されており，港北ＮＴの主な都市骨格を形成している。　特に２本の交差するセンター地区は，同時にニュータウンの中心地であり商業地区としてアーバニティの高い地区を構成している。

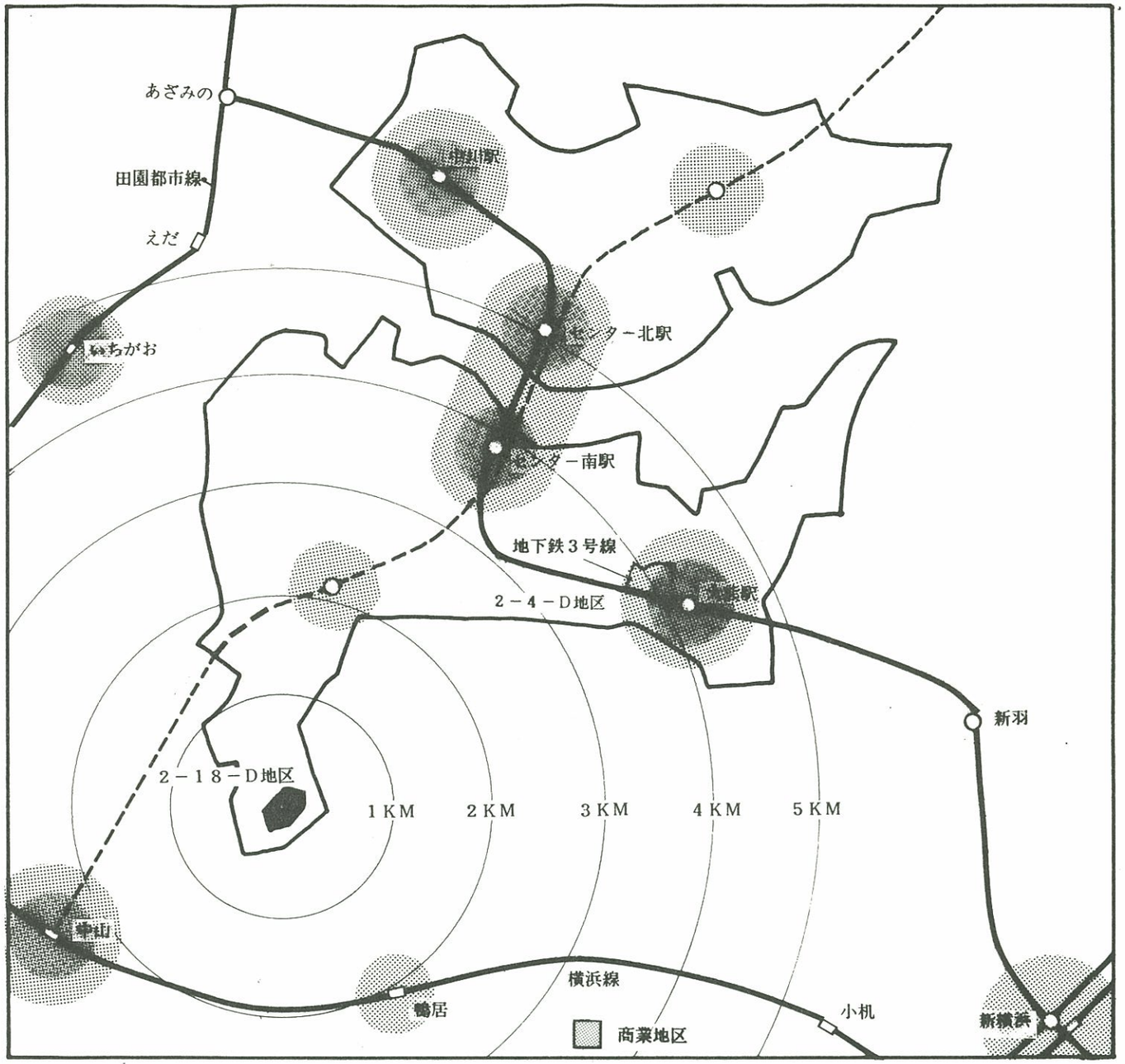
港北ＮＴには合計６ケ所の駅が計画されており，その周辺には商業地区が配置されている。　周辺に位置する４つの駅はそれぞれ港北ＮＴの東西南北の玄関としての顔を形成している。

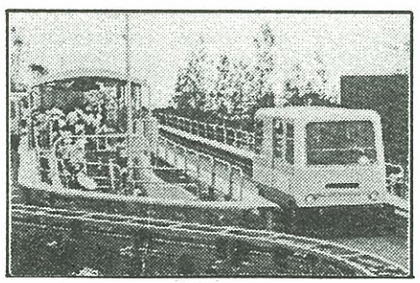
□２－４－Ｄ周辺地区との関係

２－４－Ｄ地区は商業地区を挟んで横浜市営地下鉄３号線の大熊駅（仮称）に近接しておりアーバニテイの高い地区を形成している。　同時に鉄道による横浜からのアプローチを考えた場合，港北ＮＴの東側の玄関として位置付けられる。

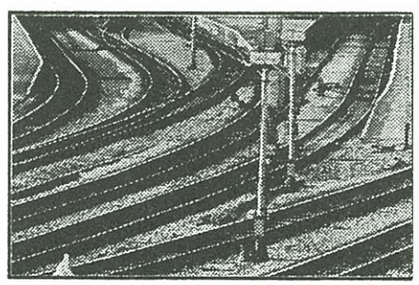
□２－18－Ｄ周辺地区との関係

横浜市営地下鉄３号線，ＪＲ横浜線，東急田園都市線の各線の最寄りの駅から２～４ｋｍ圏内に位置しており，横浜，八王子，都心へのアプローチを選択することができる。





1．新交通システム



2．鉄道－都市の動脈

3．駅－人々の出会い

■ B－2　「緑道」

□「緑道」の空間の持つ意味

車道や鉄道に対して緑道は人々に解放され，また自然に包まれた道空間として歩行者生活軸空間を形成している。老人や子供たちが快適かつ安全に利用できるばかりでなく，日常生活に密接な施設や公園等をきめこまかく結び付け，人々の生活にうるおいを与える。

□港北ＮＴにおける「緑道」の空間の持つ意味

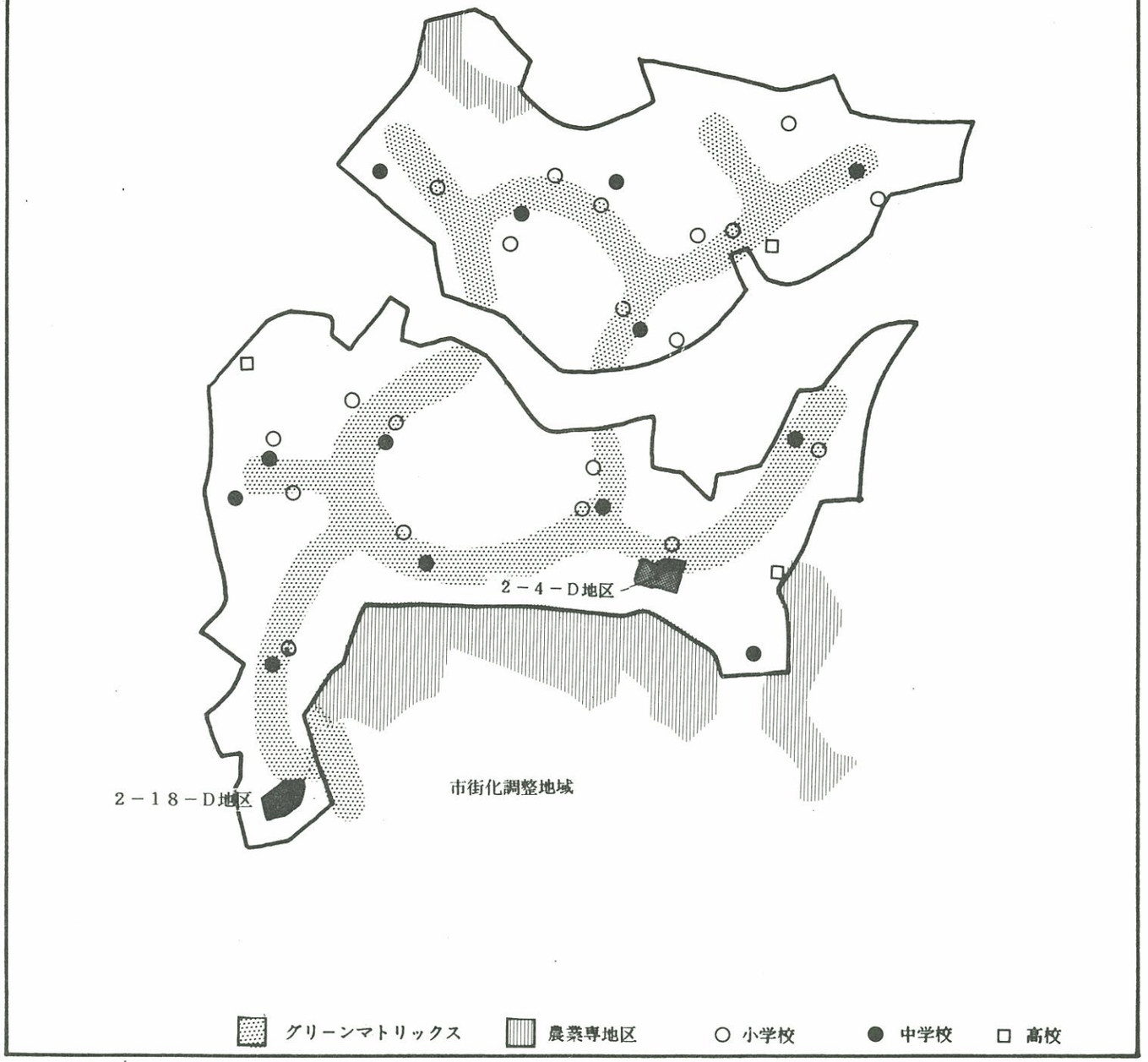
港北ＮＴでは当初から他のニュータウンに比べて緑が豊かであることが大きな特徴としてあげられる。　さらに農業専用地区にも囲まれており，この生産緑地もまた都市の緑として大きな役割を演じている。　一方ニュータウンの文教施設のほとんどがこの緑道に接する「グリーンマトリックスシステム」の構造をとることにより車道や鉄道の硬い道にたいして柔らかい空間ながらも人々の生活に密着した，そして港北ＮＴのもう一つの骨格を形作っている。

□２－４－Ｄ周辺地区との関係

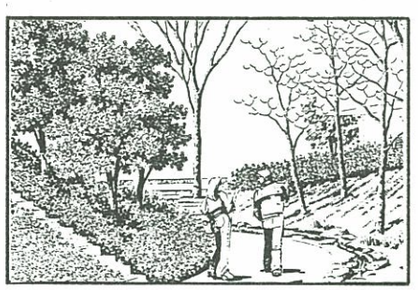
２－４－Ｄ地区はその北側を緑道に接し，敷地内にはまた保存緑地を持っている。　そのさらに北側には幼稚園や小学校及び中学校が配置され通学路の役割も担っている。　また住宅用地を挟んでさらに南側には農業専用地区が計画されており，ここは大きなグリーンベルトに挟まれている。

□２－18－Ｄ周辺地区との関係

２－18－Ｄ地区の北側の歩行者専用道路は緑道と連結されており，小中学校等の教育施設及びセンター地区へと導いてくれている。また，同地区の東側から南側にかけて歩行者専用道路によって林と結び付けられており，リラクシゼーションのための空間として重要である。



1．子供たちの楽園


2．リラクゼーション空間

3．並木道－自然に包まれて

■ B－3 「道路」

□「道路」の空間の持つ意味

現代生活において自動車はもはや無視できないものとなっている。 さらに単に物を運ぶばかりでなく自動車は人や情報に限らずあらゆる物をもたらし，実質的な都市レウェルでのコミュニケーションとしての役割を担っているといえよう。

□港北ＮＴにおける「道路」の空間の持つ意味

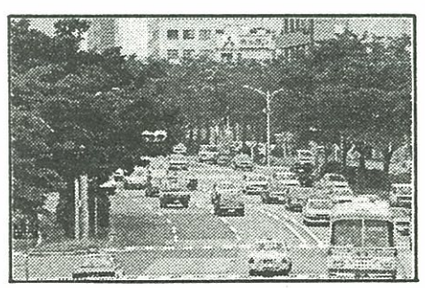
港北ＮＴの東北部には国道２４６号線と東名高速道路を控え南西部には第三京浜道路を控えており，東京と横浜からのアプローチの動脈となっている。 各々のインターチェンジより港北ＮＴの主要幹線道路に導かれ，鉄道域を挟み込むようにニュータウンの都市の骨格を形成している。 鉄道とともに商業地区がこの鉄道と幹線道路に沿って計画され，さらにその都市の骨格としての性格付けが補強されている。

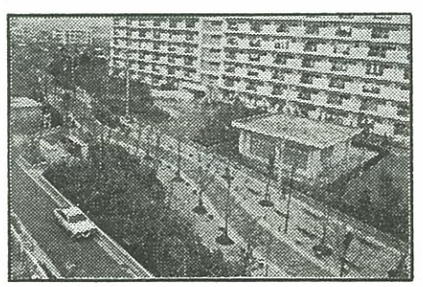
□２－４－Ｄ周辺地区との関係

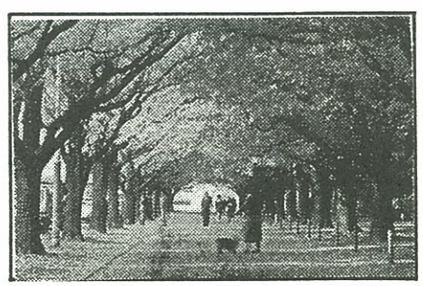
２－４－Ｄ地区の西側には丸子・中山・茅ケ崎線が，また南側には新横浜・元石川線が走り，この２つの幹線道路の交点に位置しているといえよう。 よって第三京浜道路からアプローチしてきた場合，センター地区へ至る入口部分に当り，港北ＮＴの玄関としての顔を形成している。

□２－18－Ｄ周辺地区との関係

東名高速道路，第３京浜道路の２つの幹線道路の中間地点に位置している。２－18－Ｄ地区の西側には山中・北山田線から分かれた道路が接しているが，幹線道路から離れているため，通過交通の少ない地区となっている。


1．道路－都市の動脈


2．歩車の分離と融合

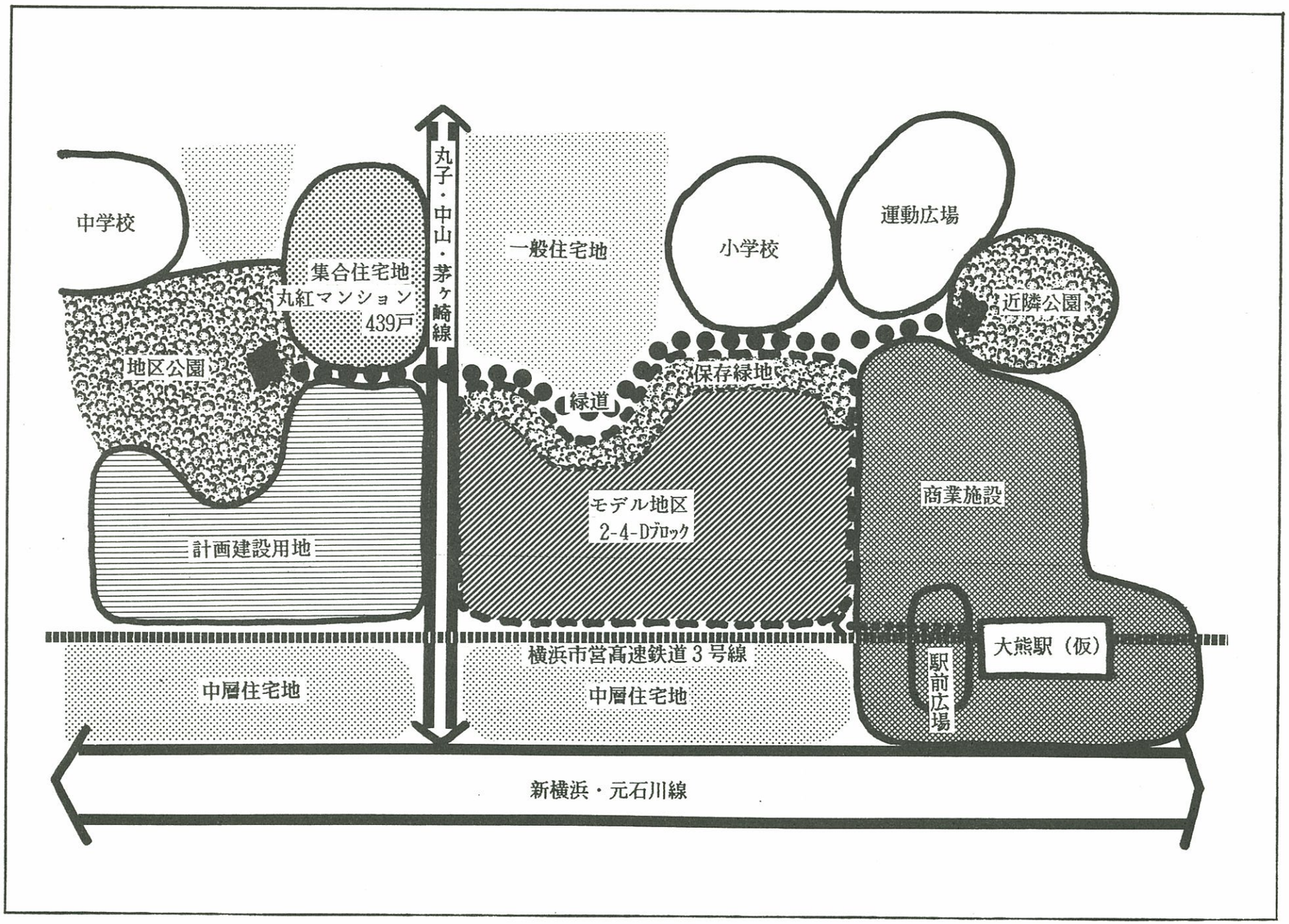

3．安くて便利な都市交通

モデル地区周辺状況図　2－4－Dブロック

③. モデル地区周辺状況 (2-4-D)

2－4－Dブロックは、横浜市営高速鉄道3号線・大熊駅に近接しており、歩行者専用道で直接つながっている。また駅周辺の商業施設とも接している。

地区北側は保存緑地があり、緑道がその保存緑地に沿うかたちで通っている。



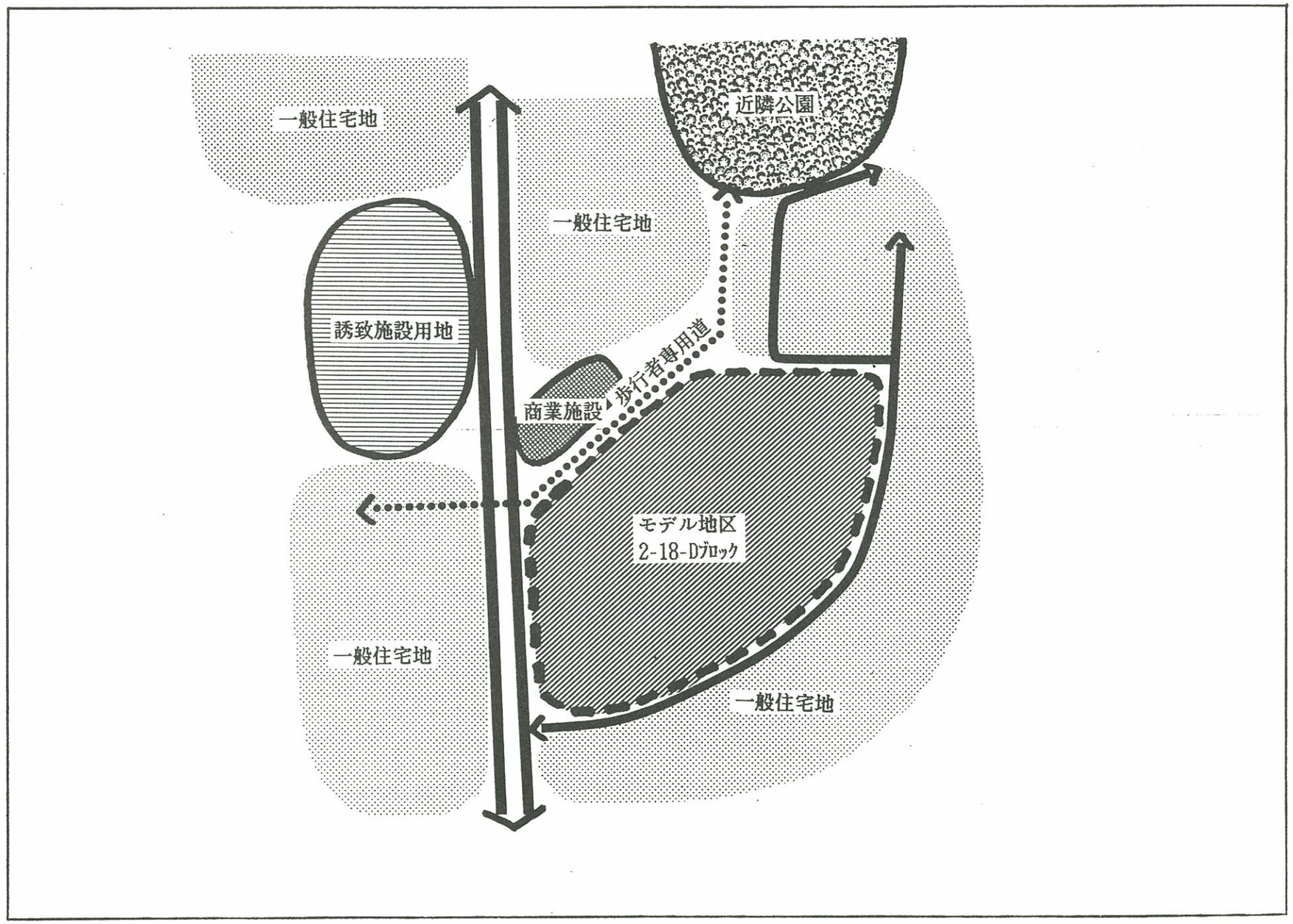
面　積	45，965㎡
居住形式（予定）	集合住宅地区（中・高密度）
地形条件	平坦地

モデル地区周辺状況図　2－18－Dブロック

④. モデル地区周辺状況（2-18-D）

2－18－Dブロックは、ニュータウン最西南部に位置し、ＪＲ横浜線中山駅まで約２㎞、東急田園都市線市が尾駅まで約 4.5㎞である。

眺望の開けた南斜面地で、周囲は一般住宅地に計画されている。緑道ではないが歩行者専用道が、近隣公園まで延びている。



面　積	48，668㎡
居住形式（予定）	集合住宅地区（低・中密度）
地形条件	南斜面

■ 2－4－D周辺地区の都市構造

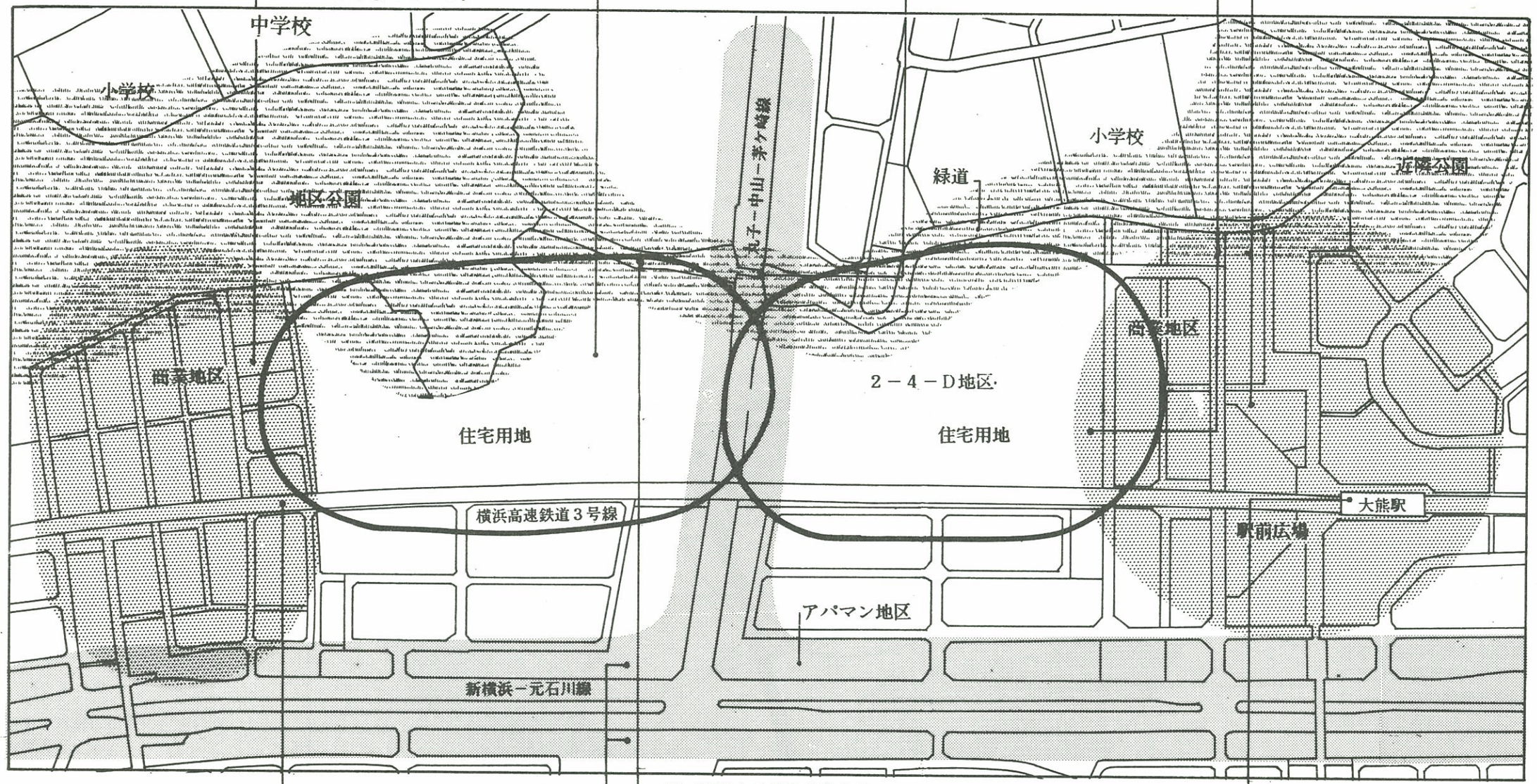
西側にあるこの商業地区は大熊駅前の商業地区と連動させることにより，より広域の都市構造の中で位置付けられる。

隣接するこの住居地区は2－4－D地区と合わせて統一した都市イメージの中で有機的な都市空間を形成していくうえで重要なポイントとなっている。

幹線道路を横切る高架鉄道や緑道のブリッジは，都市を移動するうえでこの地区を意味づけるポイントとなる。

商業地区に隣接する住宅地区は商業地区の持つ魅力を取り入れ，融合したゾーンを形成する。

駅前の商店街には多くの通勤客を含めた人々の利用が見込まれ，活性度の高い商圏の形成が見込まれている。



高架鉄道は都市の骨格を形成する主軸としてばかりでなく，都市景観を形成する上でも重要な役割を果たしている。

幹線道路沿いの住居地域には多くの商業施設が立ち並ぶことにより，生活に密着したアメニティの高い都市空間が形成される。

北に隣接する緑道は住宅地区や商業地区を結ぶばかりでなく，生活空間として小中学校の通学路や都市のリクレーション空間として重要な意味をもっている。また住宅地とも密接に係わり合い，自然と融合した住空間の形成を促す。

港北ＮＴの東側の玄関となっている大熊駅はアーバニティの高い地域性を象徴している。

■ 2－18－D周辺地区の都市構造

緑道は小中学校の通学路，センター地区へのアプローチ，そしてリクレーション空間として重要な役割を持つ。

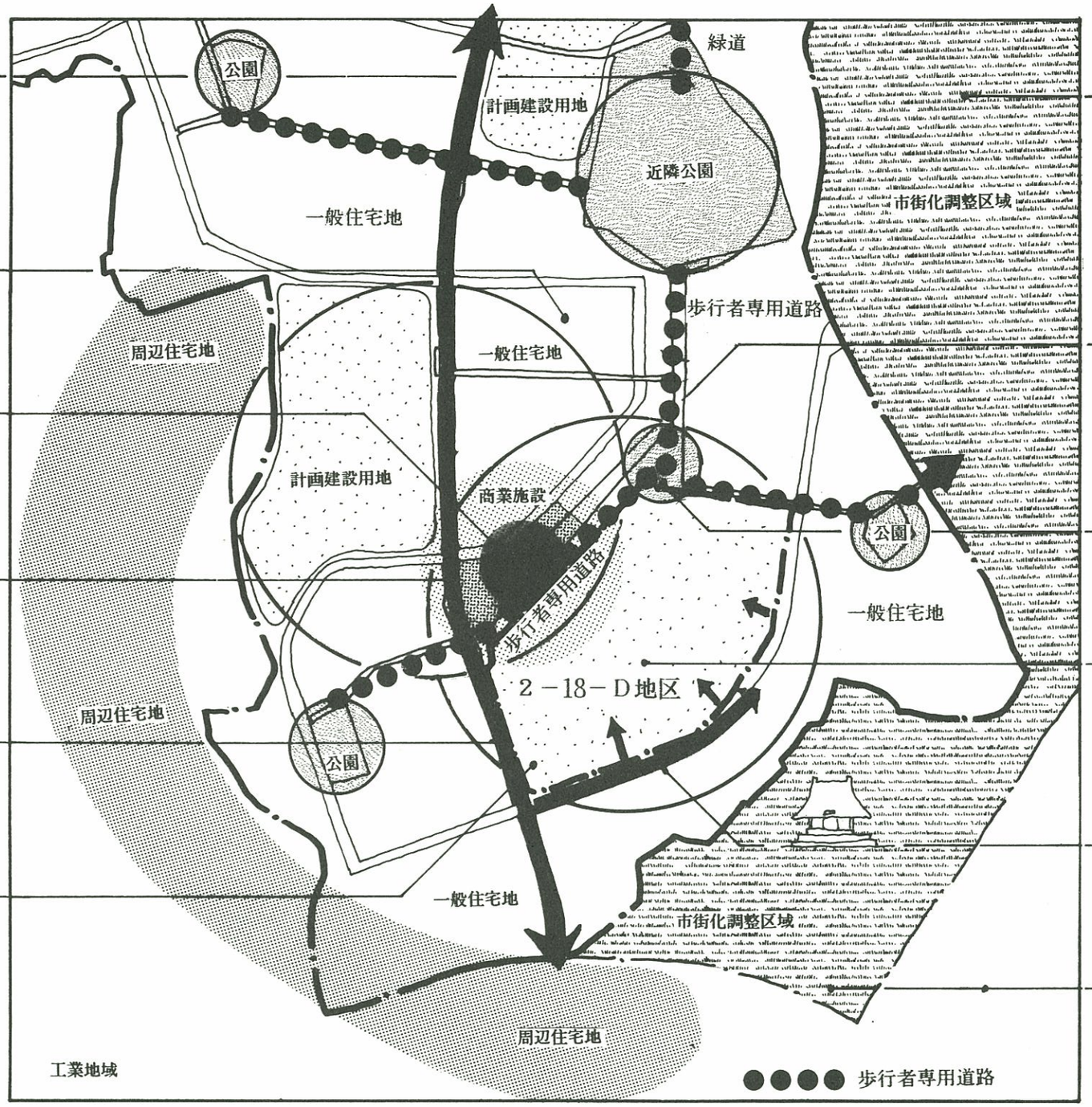
2－18－D地区は一般住宅地に囲まれている。

歩行者専用道路に隣接する商業施設用地は，この街の“へそ”となっている。

2－18－D地区の西側に接する道路は都市交通への唯一の手がかりである。

幹線道路から分離した道路は通過交通が少なく，街に静けさを与える。

沿線住宅の外観は街並の形成に大きな影響を与える。



ニュータウンに接する市街化調整区域には雑木林が広がり，歩行者専用道路によって結び付けられている。

商業・教育・福祉・文化・医療の各施設は，歩行者専用道路に賑わいをもたらしている。

生活レベルでの商業空間は一般住宅地の住人も含めたこの街の生活者同士の交流を促す。

3方向に分岐するポイントにある広場は人々の交流の場となりうる。

整備の行き届いた歩行者専用道路を住区に引き込むことによって，2－18－D地区は更に周囲の環境に溶け込む。

都市交通の不便なこの地区において車は必要不可欠であり，住区内における車の動線計画は重要な計画要素である。

ニュータウンの外部には市街化調整区域と工業地域が広がっている。

第３章

モデル住宅街区の立地特性とまちづくりテーマ

① モデル住宅街区の特性とまちづくりテーマ・イメージ

② モデル住宅街区の居住者イメージと求められるサービスイメージ

③ モデル住宅街区の居住者イメージとハウスイメージ

Ⅲ－① モデル住宅街区の特性とまちづくりテーマ・イメージ

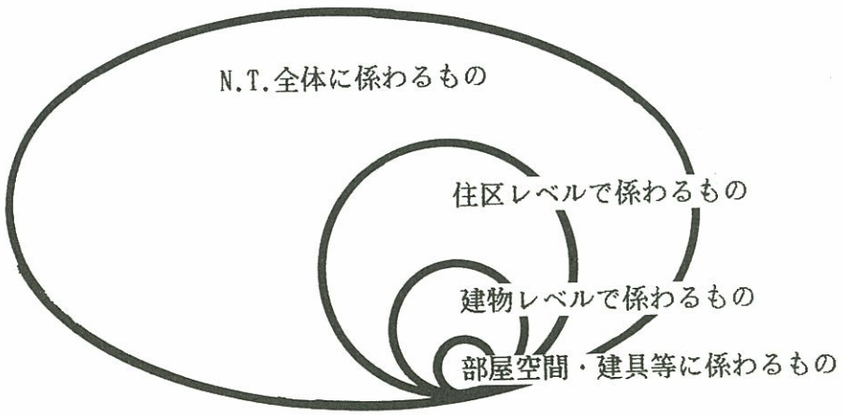
(1) 居住者ニーズと港北N.T.におけるまちづくりテーマ

(ｲ) .新たな時代に対応する居住ニーズとして以下の５つは港北N.T.の基本テーマとする。

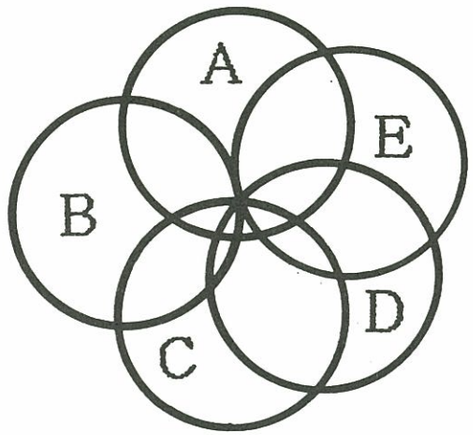
・港北N.T.において今後展開する住宅地形成にあたっては、次の５つについて基本的なテーマとして設定し、これらの基本テーマに留意したまちづくりを行うことを原則とする。 <参考 1>

- A．高齢化に対応した住宅地形成
- B．余暇時間の増加、充実に対応した住宅地形成
- C．国際化への急速な展開に対応した住宅地形成
- D．高度情報化時代に対応した住宅地形成
- E．女性の社会進出に対応した住宅地形成

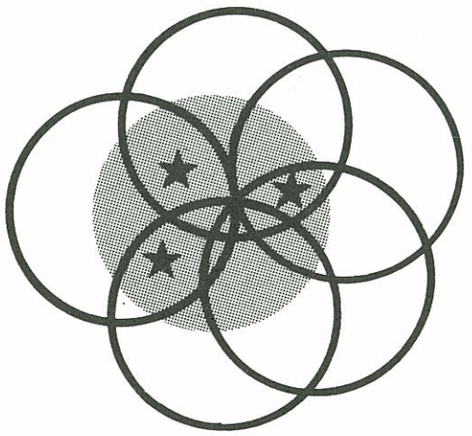
(ﾛ) 上記５つのテーマをN.T.全体の住宅地形成の基本コンセプトとするが、それぞれ具体的なフィジカルな対応は以下のような空間領域のヒエラルキーがあるものと認識する。 <参考 2>



(ﾊ) (2)の空間領域ヒエラルキーによる５つのテーマは一方では、テーマ相互の重複・重合があるものとし、ひとつのテーマが独立的にある住宅地のテーマとはならないものと考える。



(ﾆ). (2),(3)の認識を前提としつつ、その一方ではある街区の住宅地の特色的テーマを強調し、その強調されたテーマのシンボルとなるリーディングプロジェクトを設定し意図的な住宅地形成イメージを誘導する。

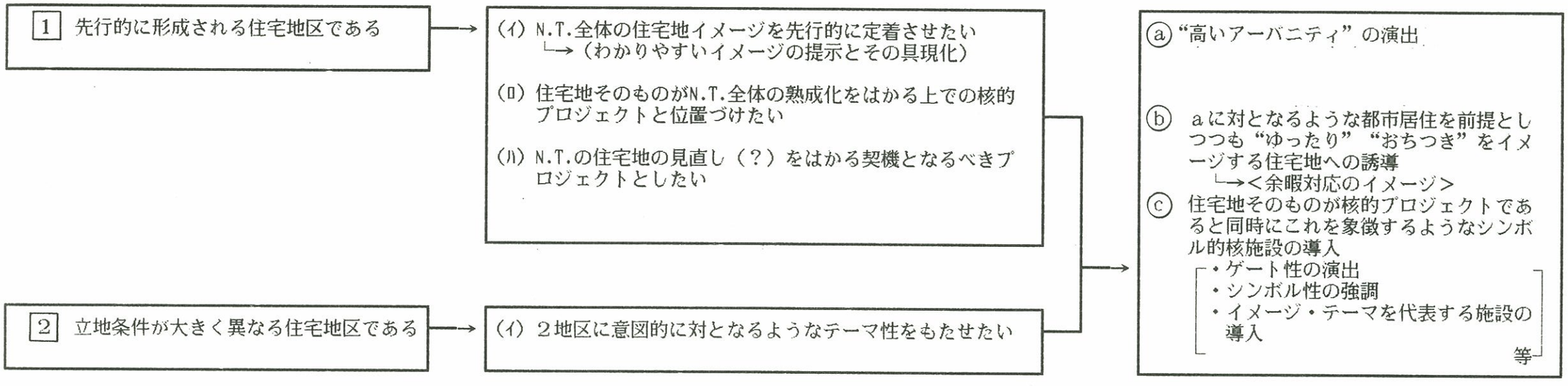


(2) ケース・スタディ地区のN.T.における戦略的位置づけとテーマ性

・２－４－Ｄ、２－18－Ｄブロックの２つのケース・スタディ地区は、今後港北N.T.が供給する多様な住宅地の先行的に形成される住宅地である。

・そのため港北N.T.全体のイメージを早期に定着させるための現在必要とされているわかりやすいイメージの提示とその具体化が必要とされている。

・たとえばN.T.の市街化の熟成化促進のため、N.T.全体で充実する方策のひとつとして住宅地形成においても“当面”いかに“高いアーバニティ”をイメージさせるか重要なテーマである。



(3) 新たな住宅地形成にあたっての“まちづくり”の戦略的シナリオ

・前述の重点的な施策のひとつである“複合的コミュニティをもつ居住環境、居住空間の創造”をはかるため多様な住宅地の提供が必要とされるが、そのため将来の居住ニーズに対応した「５つのテーマ」に充分留意しつついくつかの視点をもった“まちづくり戦略論”が必要とされる。

・ここで言う“まちづくり戦略論”とは新たな居住者ニーズに対応する“多様な居住地の提供”を行いながら実体としての港北N.T.がイメージされる“まちー住宅地”の定着化をはかりながら、ひとつひとつ具現化をはかっていくための手順と方法を意図するものである。

・このような“住宅地形成まちづくり”の戦略的シナリオの一端を示せば次のような点があげられる。
（戦略的シナリオはこれ以外にもまた別の視点によるストーリー化も当然あるものと考えられる）

Ⓐ	N.T.全体のイメージを喚起させる包括的テーマの設定 ・５つの居住ニーズを前提としながらN.T.全体のイメージを特色づける（他N.T.との）テーマ性の設定　《N.T.全体の包括的テーマ》	⟶ 例えば　“カルチャー”＆“アーバニティ”＆“グリーン”
Ⓑ	N.T.全体イメージの包括的テーマ（上記Ａ）の一方、個性ある住宅地形成の各住区のテーマ・イメージの設定　《住宅地の個別テーマ》	⟶ 例えば（反語的テーマ設定） <アーバニティとサバーブス> <アクティビティとスタティック> <インターナショナルとローカリティ> <ニューライフとオールドライフ>
Ⓒ	N.T.全体のイメージテーマを先導的に定着させるため多様な住宅地イメージのうち、先行的に定着させる緊急性の高いテーマの設定	⟶ 例えば多様な住宅地形成イメージのうち“アーバニティ”イメージ定着化⟶“多様な都市型居住地の設定” ↓ 例えば“都心型都市居住” “郊外型都市居住”
Ⓓ	Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ の定着化をはかるため具体の地区における先導的モデルプロジェクトとしての位置づけによる実施	⟶ 例えば２－４－Ｄブロック、２－18－Ｄブロックのモデル拠点としての位置づけ

(4) .立地特性とテーマ・イメージ

・前述のケース・スタディ地区の戦略的位置づけを前提に２地区の立地特性をふまえ（２－４－Ｄブロックについては 資料　３ 3 での整理をふまえ）それぞれの住宅地の演出テーマ・イメージを示す。

《立地特性》　　《立地特性からくる住宅地演出》　　《テーマ・イメージ・ランダム》

【２－４－Ｄブロック】

■N.T.東側のエントランス（地下鉄　第３京浜　幹線道路）
■駅に近接
■商業地に隣接
■鉄道高架物と隣接
■歩行動線のルート化
■隣接地区のプロジェクト化

→＜ゲート性、シンボル性の演出＞
→＜にぎわいの演出＞
→＜種々の機能の集積＞
→＜遮蔽物としての住棟＞
→＜住区内のフリーウエー・オープンスペースの設置＞
→＜民間プロジェクトの一体的活力発揮＞

→
・シンボル
・ゲート
・オープン
・アクティビティ
・アーバニティ
・インターナショナル
・ニューライフ

・いきいき
・きびきび

【２－１８－Ｄブロック】

■N.T.西側のエントランス
■駅より２km
■周辺が住宅地（一部商業と隣接）
■N.T.の南端部
■市街化調整区域に近接

→＜ゲート系の演出＞
→＜駅よりゆっくり楽しみながらの歩き＞
→＜良質・良好な住環境の誘導＞
→＜＞
→＜郊外的雰囲気をもつ住宅地の演出＞

→
・アーバン・リゾート
・サバーブス
・ローカリティ
・トラディショナル

・ゆったり
・ゆっくり

(5) 2地区のイメージ・テーマの設定

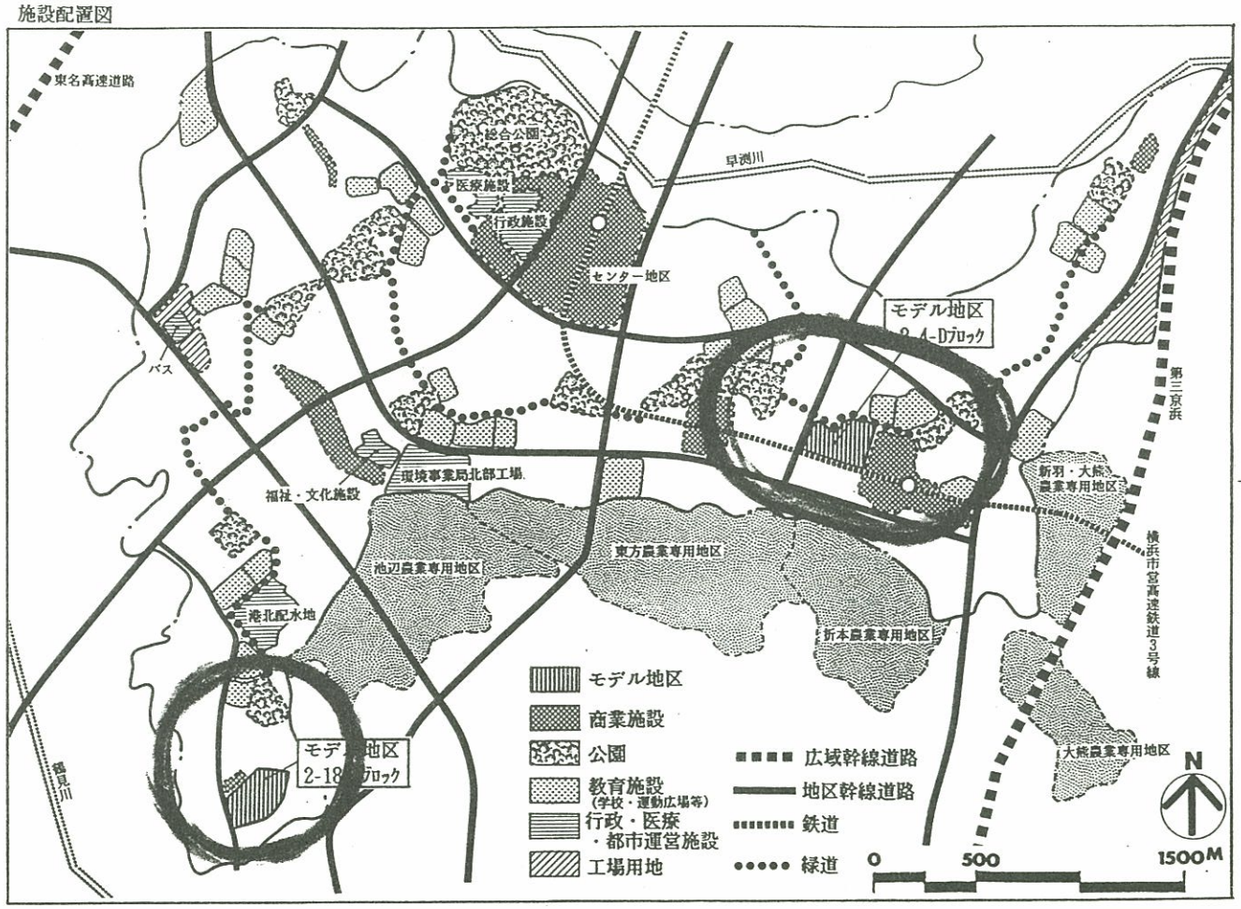
(1),(2) の展開をふまえ、2地区についてのイメージ・テーマを設定するとともに以下のように整理される。

2－4－Dブロック “アーバニティ”を強調	■ ・国際村 ・外国人用社宅 ・N.T.外資系企業就業者住宅 ■アクティブな都市活動を支える都市型住宅地形成 ・ハイテク住宅 ・高密度都市居住（モデル的）	○○○○○タウン （cf； いきいきタウン）
2－18－Dブロック “グリーン”を強調	■都市型（ｱｰﾊﾞﾝﾘｿｰﾄﾊｳｼﾝｸﾞ）住宅のモデル的建設 ・中低層集合住宅地 ■余暇活動を象徴的に支えるシンボル的核施設	○○○○○タウン （cf； ゆっくりタウン）

港北N.T.は、公園を始め、広場・集合運動場・校庭・集合住宅地内の緑地等のオープンスペース、文化財保存緑地・神社・仏閣・屋敷林・樹林地など、地域の歴史を保つ貴重な緑の資源を、歩行者専用道路及び緑道で結びつけながら体系化（グリーンマトリックスシステム）し、限られた空間の中で最大限レクリエーション活動ができるように計画されている。

緑道は、ｸﾞﾘｰﾝﾏﾄﾘｯｸｽの骨格となるもので、地域の特色である谷と景観を活かしながら、各種のｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽを有機的に結んでみどりのﾈｯﾄﾜｰｸを作り出すことを目的としている。総延長は約14.5㎞にも及び、緑道の幅は10～40m斜面緑地等の部分も入れると緑の幅が100m以上になるところもある。

施設配置図



Ⅲ－② モデル住宅街区の居住者イメージと求められるサービスイメージ

《港北N.T.居住者イメージ》

港北N.T.居住者予備群は多様であると予測されるが、この街に期待するものは共通している。当N.T.の豊かな自然、田園都市線沿線という高級(？)イメージ、住都公団による大規模開発によせる安心感、そしてこの街の将来性（資産価値、都市集積、自然保存整備等）への期待感である。

それらを求め住替えてくる家族も又多様であるが、主流になると思われる、３つの特徴的なグループについて、以下に記す。

Ａグループ：経済的に余裕のある新しい中流階級
（新山の手族、ﾆｭｰﾘｯﾁ階層と呼ぶ）

Ｂグループ：子育ての環境づくりに留意するグループ
（子育てを通し自分も成長して行くという理念をﾏｻﾞｰﾘﾝｸﾞと呼ぶ）

Ｃグループ：時代の先端をいくビジネスカップル
（ＤＩＮＫＳ、ＤＩＷＫＳ*と呼ぶ）

*Double Income No Kids と Double Income With Kids の略

これら以外にも、中間的なグループ、これらが組合わさったグループ、複合家族、２世帯家族、単身者　等がある。

Ａグループの主婦像としては、マイハウスミセス・マイフレンドミセス、Ｂグループの主婦像としては、マイホームミセス、Ｂグループの主婦像としては、マイセルフミセス・マイライフミセスが想定される。（各ミセスのイメージは次ページの表参照）現実には、これらの主婦像が複合した形であらわれることに留意したい。

《予測される居住ニーズ》

２-18-D、２-４-Ｄ　という２ブロックの特性を勘案して、居住者イメージより居住ニーズを整理した。

Ａ・Ｂグループは"ゆとり"志向の郊外型（２-18-D対応）、Ｃグループは"高感度"志向の都市型（２-４-D対応）と大別できる。

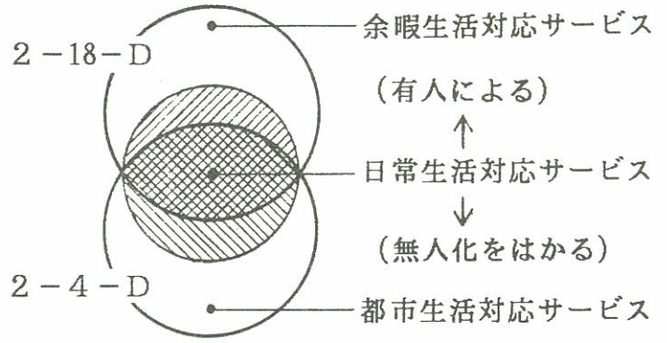
その特徴を右に掲げる。

《求められるサービス》

サービスメニューは、フロントサービス、施設サービス、システムサービスに大別される。（詳細は　　ページ参照）

"ゆとり"を志向する郊外型、"高感度"を志向する都市型ともに共通して求められるサービスは、日常生活対応サービス(ﾌﾛﾝﾄｻｰﾋﾞｽ、ｺﾞﾐ収集サービス)である。 その運営方式は、有人か無人化をはかるかで異なるが、メニューとしてはほぼ同一である。郊外型(2-18-D対応)は有人でホスピタリティのたかいサービス、都市型(2-14-D対応)は、無人化をはかった、クールで高度なサービスが求められる。（下図参照）

２者間で差異がでるのは、余暇生活対応サービスと都市生活対応サービスである。郊外型は前者のサービス（例えばｱｳﾄﾄﾞｱｽﾎﾟｰﾂやｶﾙﾁｬｰに関わる施設サービス）、都市型は後者のサービス(ｲﾝﾄﾞｱｽﾎﾟｰﾂ、ｽﾀﾃﾞｨに関わる施設サービスや衣替えサービス）が求められる。フードサービスは両者に求められるシステムサービスであるが、献立の内容やサービスの形態が多少異なる。なお、サービスの内容の違いにより、施設配置も異なってくる。　　以上の詳細は　　ページ参照。



２－18－Ｄ　←	→ ２－４－Ｄ
■時間・空間とも"ゆとり"ある郊外型生活志向 日々の日常的な生活を大事にしたい 家族のふれあいを大切にしたい 地域での交流をはかりたい 自然を満喫し、健康的に暮らしたい リゾート気分でｱｳﾄﾄﾞｱｽﾎﾟｰﾂを楽しみたい	■刺激的で文化的な"高感度"生活を志向 都会の利便性を享受したい 24時間アクティブに暮らしたい 個人を尊重した家庭生活をおくりたい ﾌﾟﾗｲﾍﾞｰﾄな友人達との交際を大事にしたい 仕事の後はﾄﾚｰﾆﾝｸﾞﾙｰﾑで一汗流したい

■ 居住者イメージとサービスイメージ

居住者イメージ（何を求めて住み替えてくるか）	家　族　例	主　　婦　　例	サービスコンセプトイメージ
緑の豊かさに魅力を感じる層 — 自然享受・リゾート感覚	新山の手族 2 1 18	マイハウスミセス プロ意識の強い主婦。炊事、洗濯、掃除はいずれもパーフェクトにこなし、家の中を清潔で快適な場所にすることに努力している。	ぼくは、タイクツすることがいちばんの苦手です。 都会的であると同時にリゾートのようでもある、というのがこのマンションの基本コンセプトのひとつです。カリフォルニアモダンリゾートをイメージしてつくられたプールや、本格的な料理が楽しめるレストラン、それにAV機器をそろえた音響スタジオまであるので、休日の過ごし方にも幅が出てくるでしょうね。羽を伸ばすときは、きっぱりと羽を伸ばす。ここは、そういう気持ちが生まれてくる生活の場所。24時間フロントが開いていて、コンサートチケットの手配などもオーケーだし、留守中に届く宅配便やメッセージもしっかりと預かります。
田園都市線沿線に魅力を感じる層 — 多摩プラザ周辺・金妻イメージ	1 D ↑	マイホームミセス 子育て優先で、家族と共に過ごす時間を大切にする子供を通じてコミュニティに参加している	
当 N.T.の将来性に魅力を感じる層 — 自然保存整備	ﾏｻﾞｰﾘﾝｸﾞ階層	マイパートミセス 家庭を大事にしながら社会参加し、収入を得たいと思っている。地域に根ざした生活。	
当 N.T.の現居住者・旧居住者 — グレードアップ（広さ、設備 等）	ｱﾍﾞﾚｰｼﾞ階層	マイフレンドミセス 家庭も大事だが、付き合いを大切にしている。カルチャーに、スポーツにと外出が多い。	
当 N.T.のもつ資産価値に魅力を感じる層 — 資産運用・投機目的	2世帯家族	マイセルフミセス 精神的にも経済的にも自立している。時間を有効に使い、家事は合理的に家族や友人とは質の高い交流を求める。家事をサポートする機器や、外部サービスをも積極的に活用する。	自分にできないことは、マンションにやってもらうわ。 働く女性にとって、たしかに家事は大きなハンディキャップのひとつでしょう。そこで煩雑なルーティーンワークを少しでもお手伝いしようと、このマンションは考えました。24時間フロントが開いていて、いつでもクリーニングが出せるし、食材や惣菜の注文もできるし、必要とあらばハウスクリーニングの注文にも応じます。こういうライフサービスがあると、暮らしに見えない余裕が生まれてきますね。仕事のためばかりではなく、暮らしそのものをゆったりと楽しむために、利用できるものはどんどん利用してください。
当 N.T.の将来性に魅力を感じる層 — 都市集積	共働き家族 （DIWKS） （DINKS）	
↓		
大規模開発に魅力を感じる層 — 整備された住宅地環境	2　単　身　者 1（SINGLS） 4	マイライフミセス 仕事を通して自己実現をしている。 仕事や自分自身の勉強にウェイトをおき、その時間を創り出すためには、家事の役割分担や外部サービスを積極的に活用する。
当 N.T.の立地に魅力を感じる層 — 進出企業家族や通勤圏家族	1 D　複　合　家　族	

■ サービス メニュー マップ

フロントサービス	2-18-D ←	→ 2-4-D
セクレタリーサービス		
・メッセージ	○	
・鍵預かり	○	○
・共用施設の予約	○	○
・コピー、ファックスの代行	○	○
・郵便ポスト	○	○
・情報ボードの管理	○	○
取次ぎサービス		
・宅配便	○	ｺﾝﾋﾞﾆｴﾝｽｽﾄｱが代行
・D.P.E.	○	
・チケット予約	○	
・クリーニング	○	
・電気製品等の修理	○	情報ボードを介して本人が直接
・住戸メンテナンス	○	
・ハウスクリーニング	○	
・引越し	○	
・車の修理、点検	○	
・人材派遣(ﾎｰﾑﾍﾙﾊﾟｰ、ﾍﾞﾋﾞｰｼｯﾀｰ等)	○	
留守宅管理サービス		
・不在時の配達品受取(契約によるもの) 食料品、日用雑貨、クリーニング受渡、書籍 等	○	留守番ポスト
・不在時の配達品受取(不意のもの) 郵便小包、書留、速達、宅配便、デパート	○	
・訪問者からのメッセージ	○	ﾌﾛﾝﾄからFAX
・電気・ガス等の点検、工事立会い	○	○
・中・長期留守宅の管理 通風、清掃、戸締り、郵便物転送 等	○	○
レンタルサービス		
使用頻度の高い物は、共用品として常時ストックする。その他の物は、レンタルサービス会社と提携	ｶﾞｰﾃﾞﾝ ｾｯﾄ ｽﾎﾟｰﾂ用品 自転車 ﾍﾞﾋﾞｰ ｶｰ ふとん ﾋﾞﾃﾞｵｶﾒﾗ 等	大型掃除機 ふとん乾燥機 ミシン 台車 工具 観葉植物 等
ショップサービス		
不意の時に必要な日用品をフロントでストックする。 切手、葉書、電池、電球、のし袋、フィルム 等	○	自動販売機

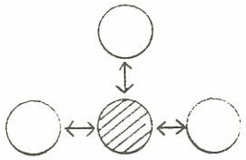
○印は、有人サービス

施設サービス	2-18-D←	→2-4-D
インドア		
・カルチャールーム(和室仕様:着付け・茶道・華道教室 等)	○	
・カルチャールーム(洋室仕様:ｱｰﾄﾌﾗﾜｰ・ﾊｰﾌﾞ・ｼﾅﾘｵ教室 等)	○	
・音響ルーム (ｱﾝﾌﾟ・ﾐｷｻｰ、ｸﾞﾗﾝﾄﾞﾋﾟｱﾉ等を備えた防音室で、音楽教室ミニコンサート等に利用する)	○	
・コミュニケーションルーム (会議や集会等に利用する)	○	○
・プレイルーム (子供達の屋内遊び場として機能。母親達のｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝの場ともなる。託児システムを備えるとより有効)	○	○
・ランドリールーム (業務用(大型・高速) 24時間体制。洗濯機、乾燥機、ﾄﾞﾗｲｸﾘｰﾅｰを装備)	○	○
・トランクルーム (ｱｳﾄﾄﾞｱ用品、季節外用品の収納に利用)	○	○
・オーディオビジュアル(AV)ルーム (ﾊｲﾋﾞｼﾞｮﾝTVをはじめAV機器を装備)		○
・スタディールーム (ﾜｰﾌﾟﾛ、ﾊﾟｿｺﾝ、FAX、ｺﾋﾟｰ 等)		○
・ゲストルーム(宿泊用)		○
・ロビー・ラウンジ(喫茶コーナー)		○
・公衆電話	○	○
・共用トイレ	○	○
・トレーニングルーム (マシーントレーニング中心)		○
・プール		○
アウトドア		
・プール	○	
・テニスコート	○	
・ゴルフ練習場	○	
・ジョギングコース	○	
・農園(野菜畑、ハーブ畑)	○	
・クアハウス	○	
・外来者用パーキング	○	
・洗車・整備スペース	○	

システムサービス	2-18-D←	→2-4-D
・衣替えサービス シーズンオフの衣類をまとめてクリーニング業者に託し、そのまま共用のトランクルームに保管する。めんどうな衣替え・ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ・温湿度管理をすべて代行する		○
・フードサービス カフェテリアスタイルの食堂で、副食の種類が豊富にあり、嗜好・栄養・ｶﾛﾘｰ面で組合せ自由。 ケイタリングサービスも行う。	○	○ 朝食契約 夕食契約 が可能
・ゴミ収集サービス 各住人が指定場所に搬出。係員が共用の収集所へ運び出す	○	○

2－18－D
コミュニティ施設型

住棟



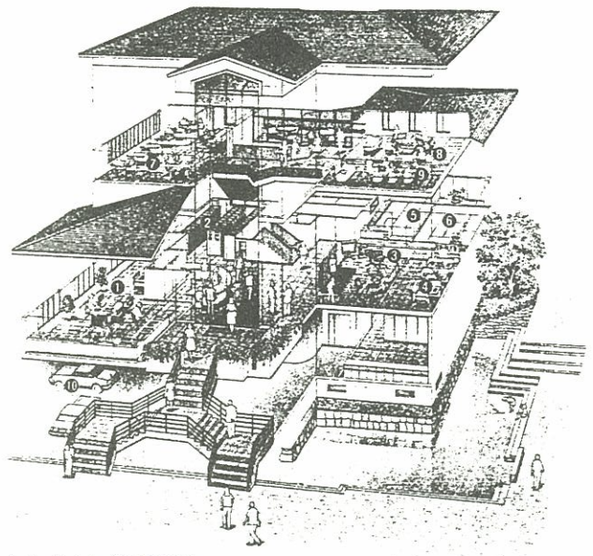
施設

○ 特長

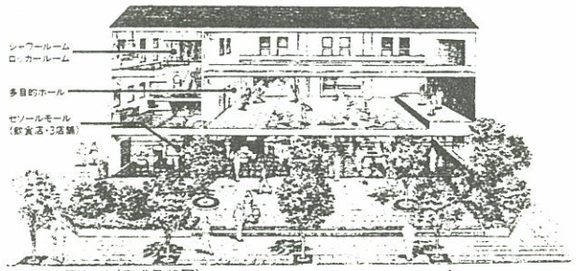
住区内のシンボル施設
ソフトからハードまで各サービスを１つの共用施設にまとめたタイプで利用と管理の一体化が図れる。
有人によるホスピタリティの高いサービスと余暇時間を有効に過ごすサービスと場を提供。

サービス	住区	住棟	住戸
□ フロントサービス ・ｾｸﾚﾀﾘｰｻｰﾋﾞｽ ・取次ｻｰﾋﾞｽ ・ﾚﾝﾀﾙｻｰﾋﾞｽ ・ｼｮｯﾌﾟｻｰﾋﾞｽ ・留守宅管理ｻｰﾋﾞｽ	ｺﾐｭﾆﾃｨ施設のﾛﾋﾞｰにﾌﾛﾝﾄを設け、ｾｸﾚﾀﾘｰが常駐		ﾒｯｾｰｼﾞ、預かり物がある場合は各住戸内のﾒｯｾｰｼﾞﾗﾝﾌﾟ点灯
□ 施設ｻｰﾋﾞｽ	ｶﾙﾁｬｰﾙｰﾑ 音響ﾙｰﾑ ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝﾙｰﾑ ﾌﾟﾚｲﾙｰﾑ ﾗﾝﾄﾞﾘｰﾙｰﾑ 屋外ﾌﾟｰﾙ ｼﾞｮｷﾞﾝｸﾞｺｰｽ ﾃﾆｽ・ｺﾞﾙﾌ 農園 外来用ﾊﾟｰｷﾝｸﾞ 洗車ｽﾍﾟｰｽ	公衆ﾃﾞﾝﾜ 共用ﾄｲﾚ	
□ システムサービス ・ﾌｰﾄﾞｻｰﾋﾞｽ	ｺﾐｭﾆﾃｨ施設内のｶﾌｪﾃﾘｱの利用		
・ｺﾞﾐ収集ｻｰﾋﾞｽ		各自それぞれの階のｺﾞﾐ置場へ搬出→係員が収集所まで運び出す	各住戸勝手口廻りに収納ｽﾍﾟｰｽ確保

－セソール川崎京町ハイライズの例－



セソールセンター（完成予想図）



セソールアリーナ（完成予想図）

管理事務施設として、文化・教育施設として、サービス施設として……セソールセンターは、タウン内に暮らすすべての方々に安心と楽しさと便利さを提供します。

（①マネージメントルーム）
コミュニティライフの心臓部。受付業務の他、最先端の中央集中監視システムで、タウン内の安全管理を行ないます。

（②宅配ロッカーステーション）
不在時でも宅配便を受け取れます。

（③セソールスタジオ）
CATVによる自主番組を制作したり、公的・民間CATVと接続することも可能です。

（④インテリジェントルーム）
パソコン、ファクシミリ、ワープロ、コピー機などを用意して、個人レベルでのOAを実現します。

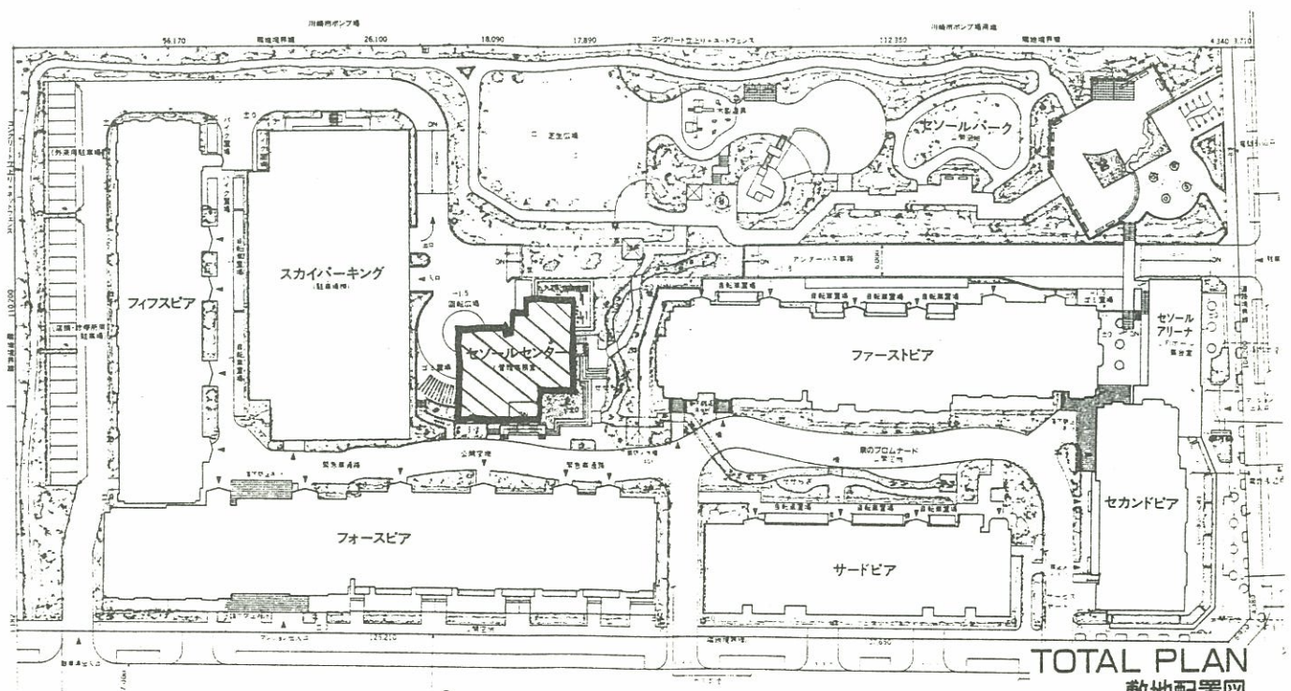
（⑤⑥涼風の間・清風の間）
本格的な日本庭園を目の前にした、10畳と8畳の和室。生け花やお茶の催しに最適です。

（⑦セソールライブラリー）
読書室（個室）を6室、4人掛けの読書テーブルを1ヵ所設けました。

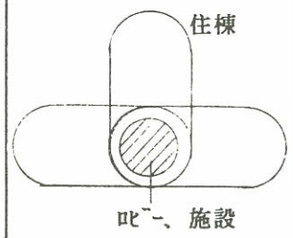
（⑧フレンドギャラリー）
アトリエとして、趣味の絵画や工芸などに使えます。

（⑨ミューズルーム）
カルチャー教室やさまざまな文化活動に利用できます。

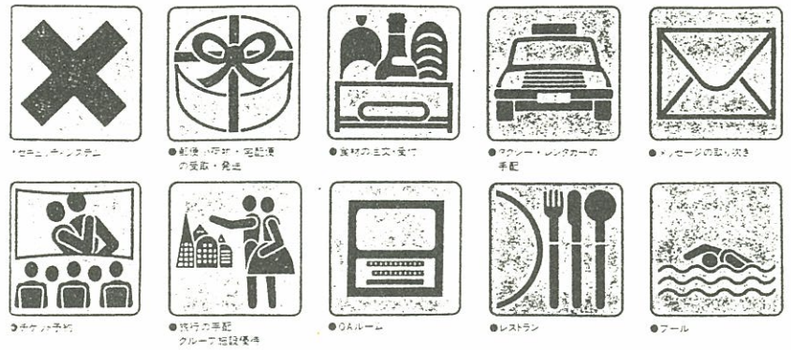
（⑩洗車スペース）
ハンドシャワー洗車機を設置。大切なマイカーの洗車を行なえます。



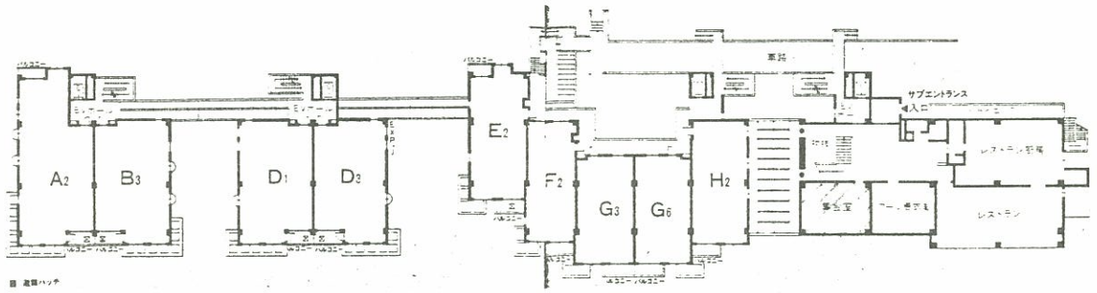
TOTAL PLAN
敷地配置図

2－4－D メインエントランス型	○　特長 複数の住棟をコリドール等で結び、エントランスを共用することによって、ロビー周辺に施設を集約させるタイプ。 外出時、帰宅時に日常的用件を、合理的に処理。 日常生活をバックアップするために無人による合理化を図った高度なサービスを提供。		
			
サービス	住　区	住　棟	住　戸
□　フロントサービス ・ｾｸﾚﾀﾘｰｻｰﾋﾞｽ ・取次ｻｰﾋﾞｽ ・ﾚﾝﾀﾙｻｰﾋﾞｽ ・ｼｮｯﾌﾟｻｰﾋﾞｽ ・留守宅管理ｻｰﾋﾞｽ	ﾊﾞｯｸｱｯﾌﾟとしてのｺﾝﾋﾞﾆｴﾝｽｽﾄｱ、ﾚﾝﾀﾙｼｮｯﾌﾟ等の商業施設	ﾒｲﾝｴﾝﾄﾗﾝｽの共用ﾛﾋﾞｰにﾌﾛﾝﾄを設け24時間対応	電話回線利用のｻｰﾋﾞｽ合理化 ・各住戸にFAX等標準装備
□　ロッカーサービス ・不在時荷物受取 ・ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ巡回ｻｰﾋﾞｽ		ﾛﾋﾞｰにﾛｯｶｰ設置（留守番ﾎﾞｽﾄ） ↑	各住戸勝手口まわりに食品、惣菜の宅配用ﾛｯｶｰ設置
□　施設サービス	ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝﾙｰﾑ ＡＶﾙｰﾑ ｽﾀﾃﾞｨﾙｰﾑ ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ ﾄﾚｰﾆﾝｸﾞﾙｰﾑ 屋内ﾌﾟｰﾙ	ﾛﾋﾞｰﾗｳﾝｼﾞ 公衆ﾃﾞﾝﾜ、ﾄｲﾚ ﾌﾟﾚｲﾙｰﾑ ﾗﾝﾄﾞﾘｰﾙｰﾑ ﾄﾗﾝｸﾙｰﾑ 以上、ﾌﾛﾝﾄ隣接	
□　システムサービス ・衣替ｻｰﾋﾞｽ		ﾛﾋﾞｰに隣接したﾄﾗﾝｸﾙｰﾑ	
・ﾌｰﾄﾞｻｰﾋﾞｽ	ｶﾌｪﾃﾘｱ	ﾛﾋﾞｰﾗｳﾝｼﾞ（喫茶ｺｰﾅｰ）	ｺﾝﾊﾟｸﾄなｷｯﾁﾝ
・ｺﾞﾐ収集ｻｰﾋﾞｽ			各住戸勝手口まわりにｺﾞﾐ収納場所

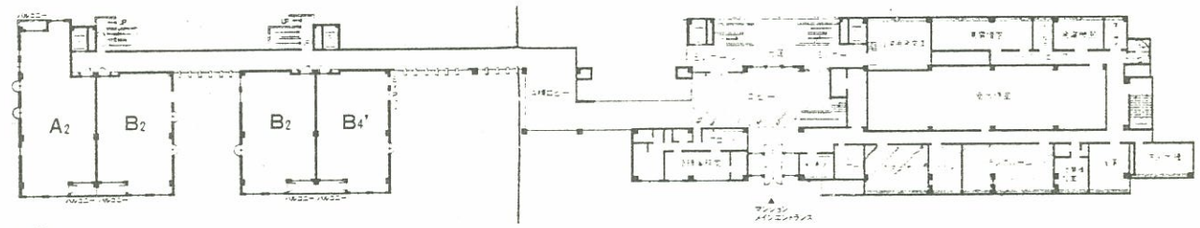
－ベルクレエ百合ケ丘の例－



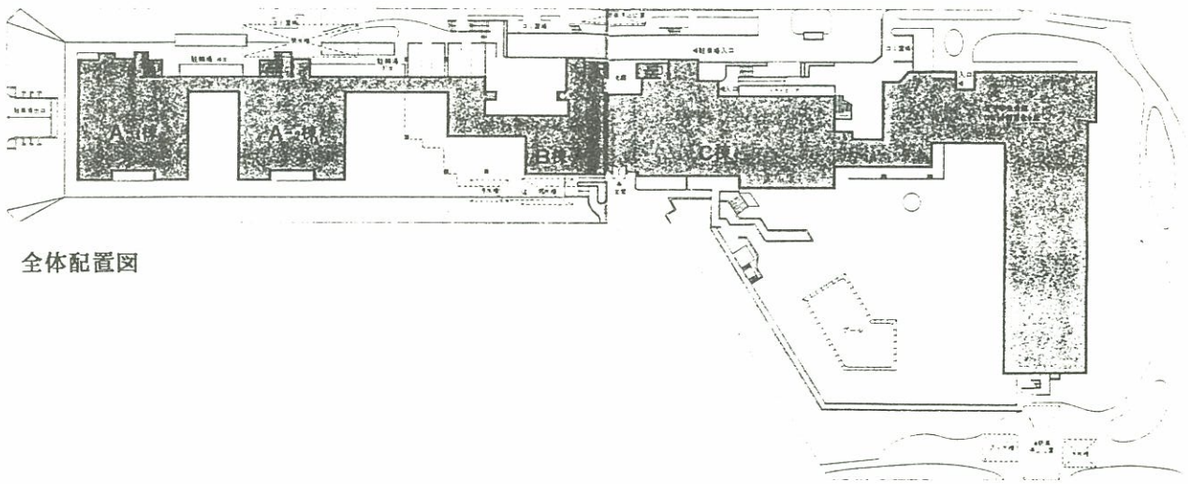
SERVICE MENU



2階

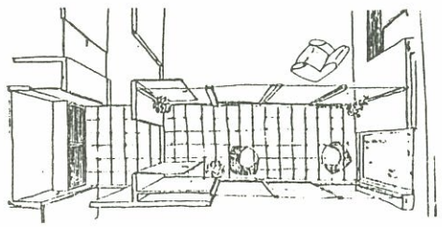
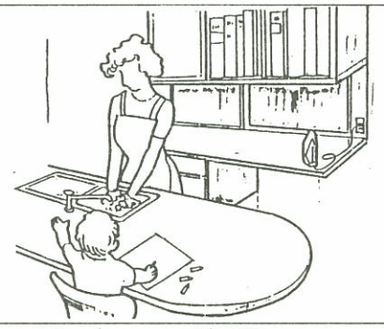
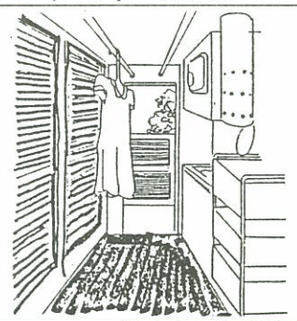
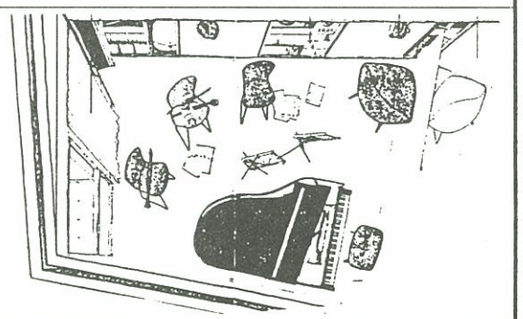
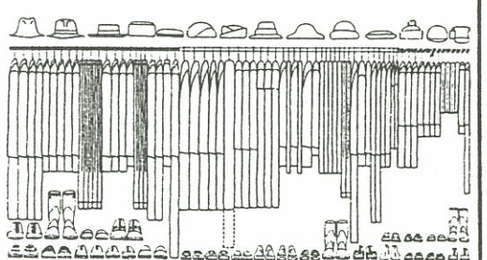


1階



全体配置図

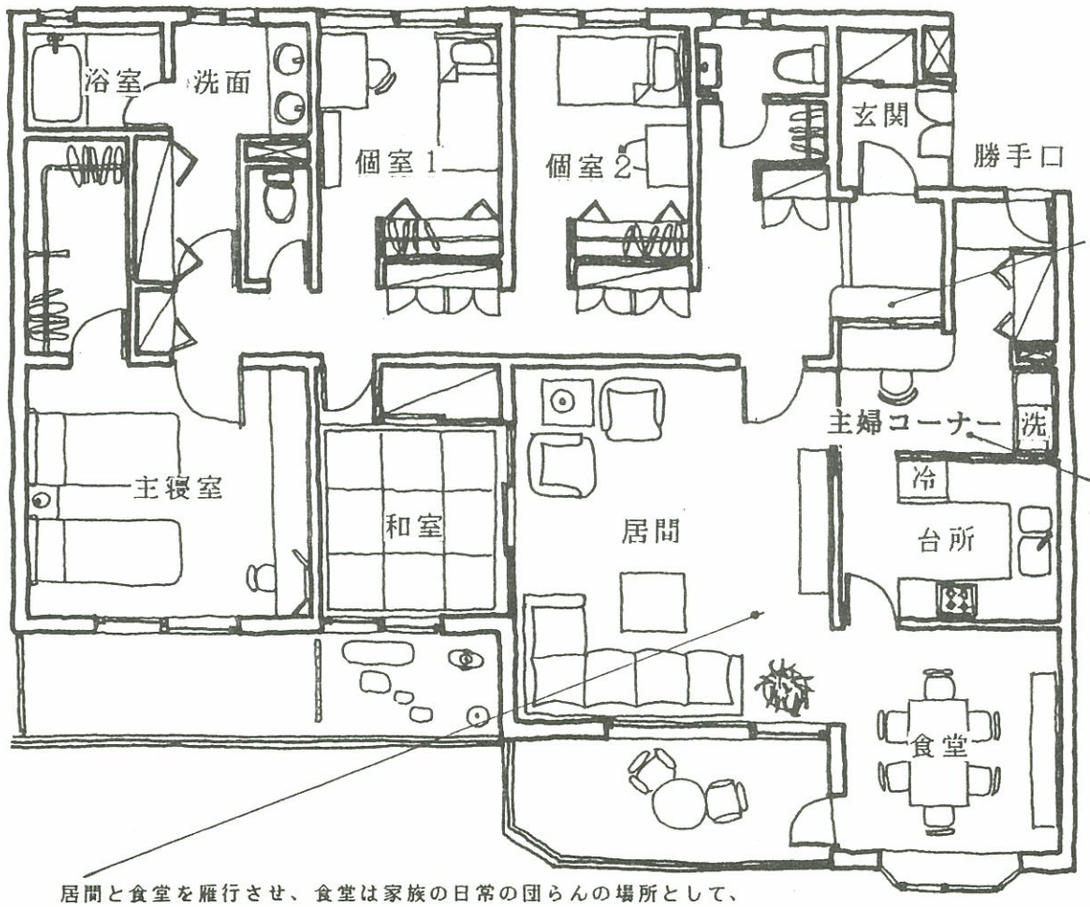
Ⅲ－③　モデル住宅街区の居住者イメージとハウスイメージ

		コンセプト "住都公団21pjより"	居住者イメージ	ハウスイメージ 全体として	
2 － 18 － D ↑	A	New Rich 階層の中流意識を支え実現させる "ふれあい住宅" "悠々住宅"	新 山の手族 夫:自由業 (40代) 妻:専業主婦をｴﾝｼﾞｮｲ 子:私立小・中生	"ゆとり"の追求 ・充分な広さ(～150㎡) ・眺望の獲得 ・接客空間の段階別整備と充実 ・日常空間(K,D,水廻り)の充実	
	B	子育てを優先する家族のための "ふれあい住宅" "悠々住宅"	マザーリングカップル 夫:会社員 (30代) 妻:専業主婦 子:乳幼児	家庭内ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝ・ｽﾍﾟｰｽの重視 ・広いハブリックスペース ・子供が回遊できる空間 ・可変性の確保	
	C	カルチュアライフ志向派の生活を支える "と・か・い・て・き住宅" "きのまま住宅"	ＤＩＷＫＳ 夫:ＴＶﾃﾞｨﾚｸﾀｰ(40代) 妻:フリーライター 子:中高生	合理性と余裕性のバランス ・コンパクトで合理的な日常空間 ・洗練された余裕空間(社交、ﾘﾗｸｾﾞｰｼｮﾝ)の創出 ・収納計画の吟味	 
↓ 2 － 4 － D	C´	時代の先端をいくﾋﾞｼﾞﾈｽｶｯﾌﾟﾙの生活を支える "共感住宅" "高感度住宅"	ＤＩＮＫＳ 夫:ｺﾝﾋﾟｭｰﾀ技師(30代) 妻:サーチャー	合理性の追求 ・コンパクトで合理的な家事空間 ・プライベート空間の開発 ・ＨＡの導入	

新山の手

■ マイハウスミセス

プロ意識の強い主婦。炊事、洗濯、掃除はいずれもパーフェクトにこなし、家の中を清潔で快適な場所にすることに努力している。
それぞれ、プロ級の道具や設備機器を持ち、インテリアから小物に至るまで、趣味が統一され、ハウスキーピングへの誇りを持っている。



主婦コーナー
手紙やＰＴＡ関係の書類整理家計簿の記帳、雑誌の切抜き等日常生活の煩雑な用件を処理したり、洗濯やアイロンかけができる場所。　家事室と玄関との仕切りにはガラスを入れ、家族の出入りを確認できる。勝手口の収納庫は配達された、米・酒や買い置きの食品、缶詰等を収納する。

居間と食堂を雁行させ、食堂は家族の日常の団らんの場所として、
居間は、続きの和室と共に、家族の憩いの場所としてだけではなく
友人、知人等の接客の場所ともなる。

129㎡
1:100

■ 平面構成が生むゆとり

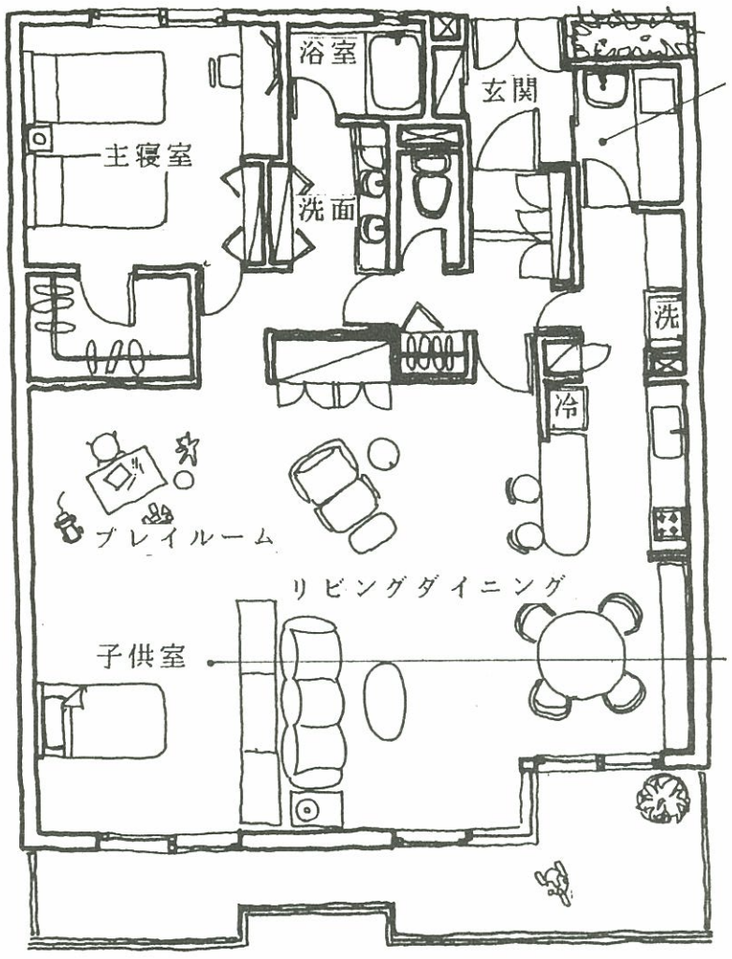
1．眺望
雁行した平面構成により得られる窓からの変化に富んだ眺望を楽しむ。

2．リビングのアレンジ
家族のライフスタイルに合わせて、リビングを書斎、ＯＡルーム、ＡＶルーム、ホビールームと多様な展開に対応する。

3．玄関・勝手口まわりの充実
玄関での気軽な接客.(証券会社､銀行､保険等)
独立したアルコーブタイプの玄関。
スポーツ用品、子供用品、季節用品を収納するスペースの確保。

4．ホームパーティー
多数の来客に対応する玄関ホールには化粧室とクローク。
バルコニーでのアウトドアリビング。

5．主婦コーナー
主婦に"私の居場所"を確保。
身の回りの物(外出用小物 等)、家庭管理に関わる物(家計簿､PTA事務､財産管理 等)、さらには家事に関わる物(ｱｲﾛﾝ掛け､繕いもの 等)の収納場所と作業場所となる。



勝手口
食料品や日常用品の収納。
子供が外で砂遊びをしたり、泥で汚れて帰ってきたときに手足や靴などを洗える流しをつける。

子供の成長に合わせて、部屋も変化していけるようなオープンプラン。リビングの一画を収納で間仕切った子供室とそれに続くプレイルームは、キッチンにいる母親から常に子供の様子がわかり、子供にとっても安心。

109㎡

N

1:100

マザリングカップル

■ マイホームミセス

子育て優先で、家族と共に過ごす時間を大切にする。子供を通じてコミュニティに参加し、誕生祝いや家族ぐるみの交際として気軽なパーティを開くこともある。

■ オープンプランニング

1．見通しのよいキッチン
オープンキッチンでの子供とのふれあいはもとより、炊事をしながらプレイルーム、リビングダイニング、バルコニーを見渡せ、しかも明るく快適な場所。

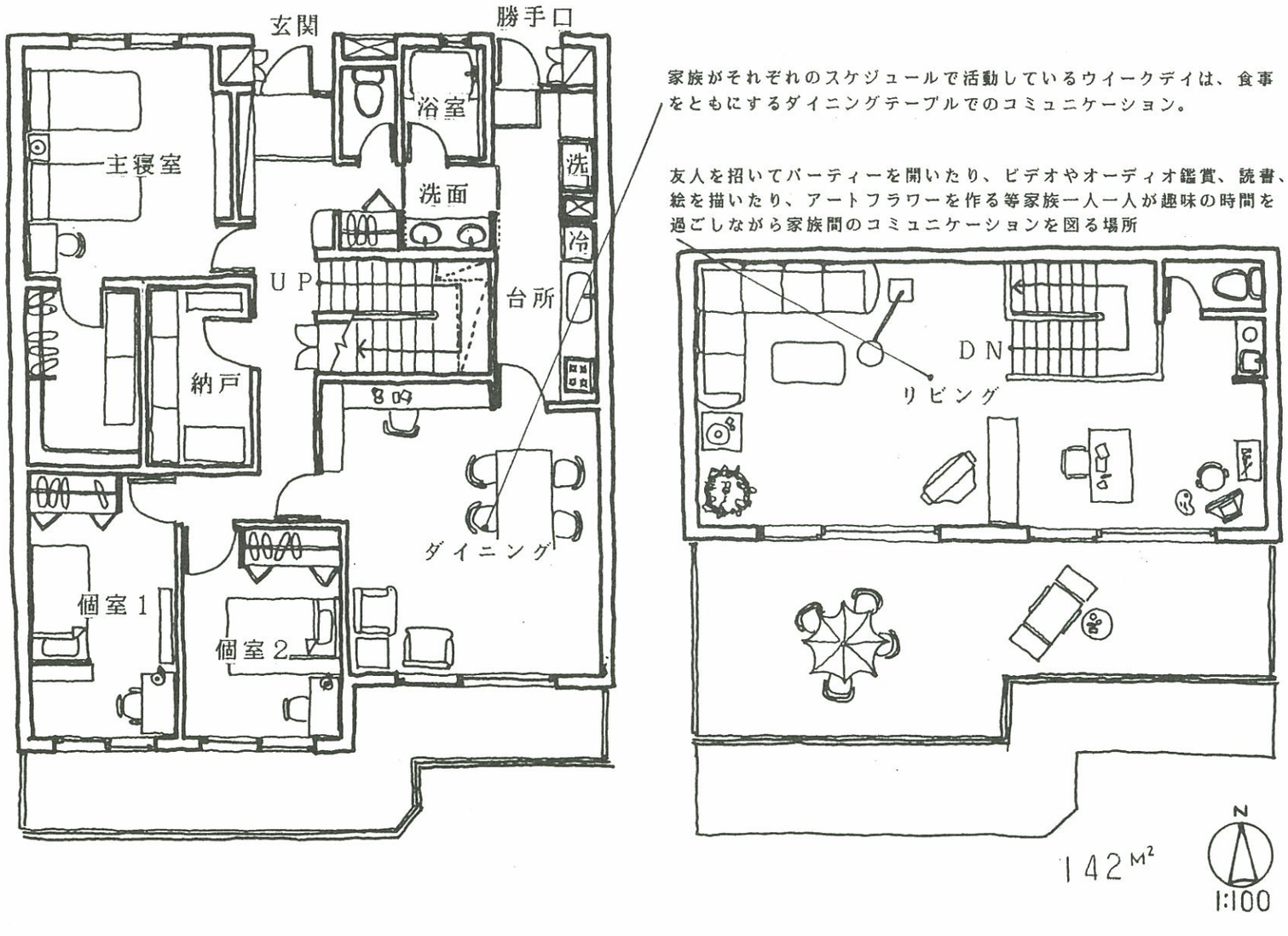
2．2ｗａｙサークル
ユーティリティ、台所、リビングダイニング、プレイルーム、サニタリーは2ｗａｙとし、家事、育児の動線をオーバーラップさせながら、リンクする。

3．独立性の高い、ｱﾙｺｰﾌﾞﾀｲﾌﾟの玄関と勝手口。
玄関には充分な物入れスペース。勝手口にはゴミ置き場、配達された米、酒、惣菜、新聞・雑誌等の廃品を収納するスペース。(時には留守時の集配場所としても利用。)

4．子供の成長にあわせたスペース展開
子供が小さいときは、リビングと一体化したスペース。年齢に応じて、ローパーティション、収納壁、間仕切り壁などで、独立した個室として整えていく。

■ マイセルフミセス

精神的にも経済的にも自立している。時間を有効に使い、家事は合理的に家族や友人とは質の高い交流を求める。家事をサポートする機器や、外部サービスをも積極的に活用する。



■ 立体的空間構成（最上階のﾒｿﾞﾈｯﾄﾀｲﾌﾟ）

1．ｳｨｰｸﾃﾞｲｽﾍﾟｰｽ & ｳｨｰｸｴﾝﾄﾞｽﾍﾟｰｽ

生活時間の異なる家族が、各人の生活スペースで活動するウィークデイは、誰にとっても使いやすく、合理的にまとまっているウィークディスペース。

家族でのんびり過ごしたり、趣味に興じたり、友人を招いてパーティを開くなど、生活をエンジョイするウィークエンドスペース。

2．ルーフテラスによる一体感

南側前面に広がるルーフテラスは、ガーデンパーティや、日光浴、植物栽培など、豊かなアウトドアライフを演出できる。

しかも２層構成のため、下階のバルコニーと視覚的に結合。

3．ｻﾆﾀﾘｰ、ﾕｰﾃｨﾘﾃｨ、ｷｯﾁﾝのｺﾝﾊﾟｸﾄな関連性

出勤時、帰宅時に洗面－更衣－炊事のスムースな動線の流れ。

炊事、洗濯、アイロン掛け、掃除など、いくつかの家事を同時に行う「ながら家事」に対応したスペース。

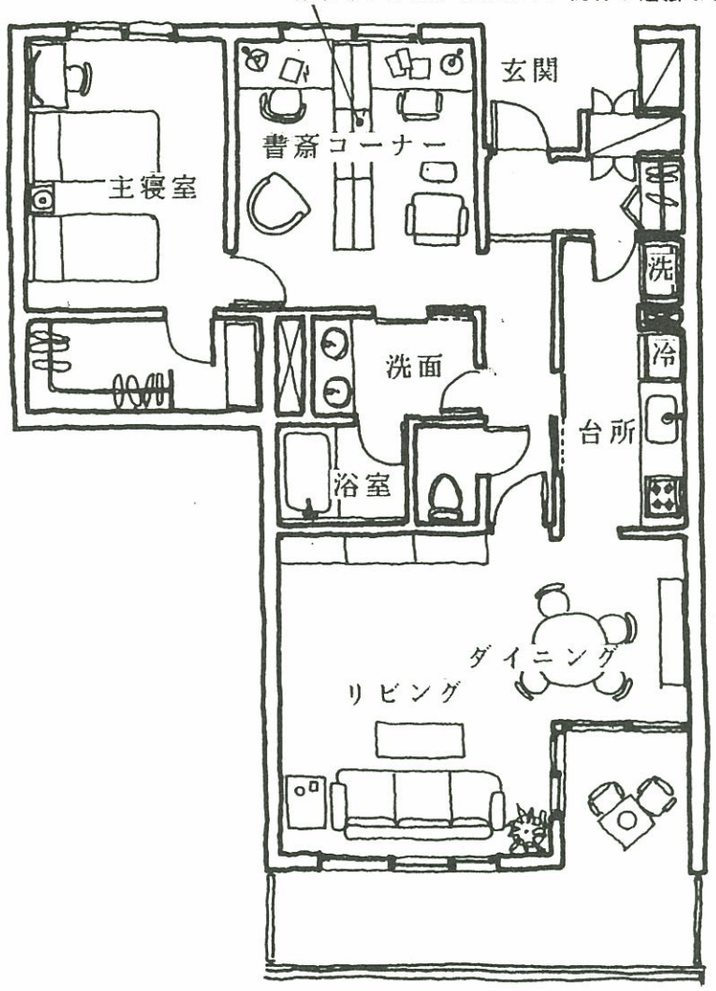
4．勝手口

米、酒、食料品等の配達は直接勝手口から。ビール等はここに収納。生ゴミ、空カン、空ビン、古新聞の一時置場にも。

5．ワークステーション

大型冷凍冷蔵庫、食器洗い機、乾燥機、電子レンジなど、家事を効率的にサポートする機器を配置することも考慮。

二つのコーナーは背丈程の本棚で仕切り、プライバシーを守りながら
お互いの交流を図れるようにする。
仕事をするだけではなく、読書や勉強など自分の時間を過ごす場所。



85M²　N　1:100

DINKS

■ マイライフミセス

仕事を通して自己実現をしている。
仕事や自分自身の勉強にウェイトをおき、その時間を創り出すためには、家事の役割分担や外部サービスを積極的に活用する。

■ コンパクトで快適な空間構成

1．プライバシー重視
夫と妻それぞれが書斎スペースを持ち、寝室は共有とする。

2．作業スペースのつながり
炊事･洗濯･浴室の掃除など、毎日の仕事を手際よく短時間にこなすために、浴室･洗面･ユーティリティ･台所のつながりを重視。

3．玄関と勝手口の融合
玄関脇の収納は、外からも中からも使える。
生ゴミ、空ビン、古新聞、ﾋﾞｰﾙｹｰｽなどの置き場として機能する。
鍵は一つで、玄関としても、勝手口としても使える合理的な設計。

第４章

モデル住宅街区のまちづくり目標とイメージ展開

［２－４－Ｄブロック
２－18－Ｄブロック］

① モデル住宅街区のテーマイメージとまちづくりコンセプトの設定

② まちづくりコンセプトの展開と演出シナリオ

③ まちづくりコンセプトと住宅街区のしつらえ

Ⅳ－① モデル住宅街区のテーマイメージとまちづくりコンセプトの設定

＜2－4－Dブロック＞

1 まちづくりイメージとコンセプト設定

都会的賑わいをもった住環境

□港北N.T.の東（横浜）側の玄関として顔となる地区に位置し、港北N.T.全体の中で都市拠点の一角を構成する

□選択の自由度や利便性が高く、都市生活をエンジョイできる住環境

2 居住地イメージ

□大熊駅（仮称）及びその周辺に計画された商業地区に隣接しており、その賑わいを取り込んだ住宅地区の形成

□大熊駅と隣接する街区をつなぐ、ゆったりとした歩行空間をもつ都市居住空間の確保

□都市的な社会生活や社会的利便性を反映させながらも、自然を大胆に取り入れた新しい都市生活の演出

□（ＡＴＶ、ＦＡＸ、光ファイバー、衛星通信等を活用することによって横浜、東京ばかりでなく世界に直結した情報化都市

□余暇時間の増大にともなうホビー、スポーツ、カルチャーに対する要求に応えた屋内型共用施設とソフトの充実

□賑わいのある都市型居住地の展開

・眺望のきく高層住宅

・広い都市公園に面したテラス型住居

・様々なイベントに応える都市型広場

3 居住者イメージ

刺激的で文化的な“高感度”生活を志向する居住者イメージ

□都会の利便性を享受したい

□24時間アクティブに暮らしたい

□個人を尊重した家庭生活をおくりたい

□仕事の後はトレーニングルームで一汗流したい

居住者イメージ（何を求めて住み替えてくるか）	家族例
緑の豊かさに魅力を感じる層 — 自然享受・リゾート感覚	新山の手族
田園都市線沿線に魅力を感じる層 — 多摩プラザ周辺・金妻イメージ	ﾆｭｰﾘｯﾁ階層
当 N.T.の将来性に魅力を感じる層 — 自然保存整備	ﾏｻﾞｰﾘﾝｸﾞ階層
当 N.T.の現居住者・旧居住者 — グレードアップ（広さ、設備 等）	ｱﾍﾞﾚｰｼﾞ階層
当 N.T.のもつ資産価値に魅力を感じる層 — 資産運用・投機目的	２世帯家族
当 N.T.の将来性に魅力を感じる層 — 都市集積	共働き家族（ＤＩＷＫＳ）（ＤＩＮＫＳ）
大規模開発に魅力を感じる層 — 整備された住宅地環境	２単身者（ＳＩＮＧＬＳ）
当 N.T.の立地に魅力を感じる層 — 進出企業家族や通勤圏家族	複合家族

＜2－18－Dブロック＞

1 まちづくりイメージとコンセプト設定

ゆとりを創造する住環境

□港北N.T.の西南端に位置し、中山駅方向よりのエントランスとしての地域の拠点的位置づけ

□周辺の戸建て住宅地と調和し、ゆったりとした住区、多様なオープンスペース豊かな緑をもつ住環境

2 居住地イメージ

□N.T.に隣接する市街化調整区域の自然景観を眺望する住宅地区の形成

□ゆったりとした南斜面の街並み景観をもつ住宅地の形成

□ゆとりの感じられる宅地、住宅、スポーツ、趣味、学習等の自主活動、自由時間の活用が展開出来るようなゆとりあるスペースの確保

□非日常性の生活演出をはかる多様なオープンスペースの確保

□きめ細かな身近な自然と共存する生活

□幹線道路のゲート性演出をもつ街並み景観

□隣接するサブセンター地区やペデとの都市的雰囲気の演出

□ゆったりとした都市型居住地の展開

例えば（・テラス型居住　・パティオ型居住　・共有空間付き居住　・戸建てイメージ低層集合住宅　・斜面住宅　等）

3 居住者イメージ

時間・空間とも“ゆとり”ある郊外型生活志向する居住者イメージ

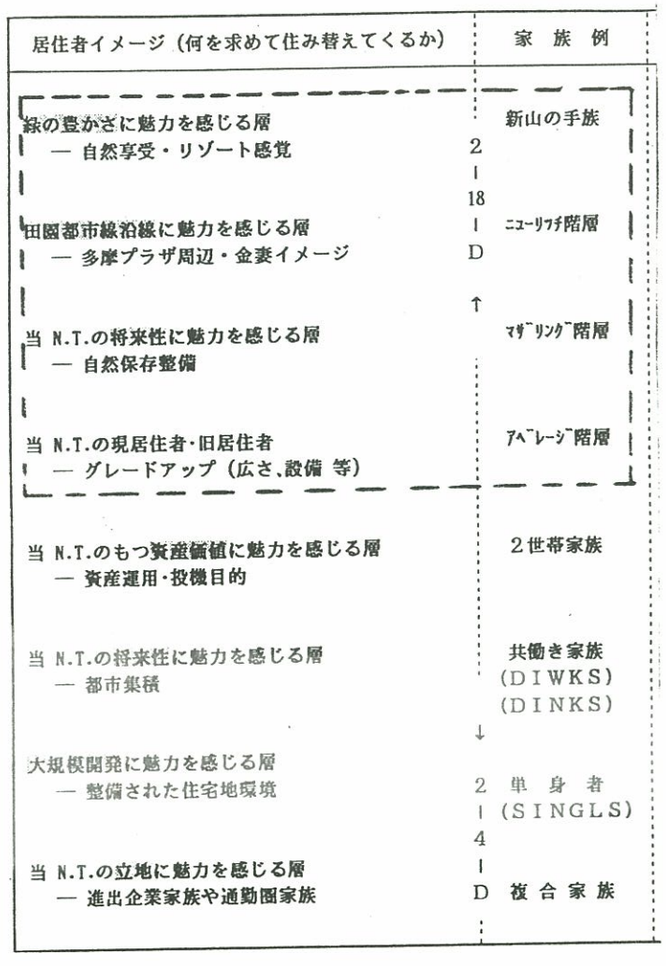
□日々の日常的な生活を大事にしたい

□家族のふれあいを大事にしたい

□地域での交流をはかりたい

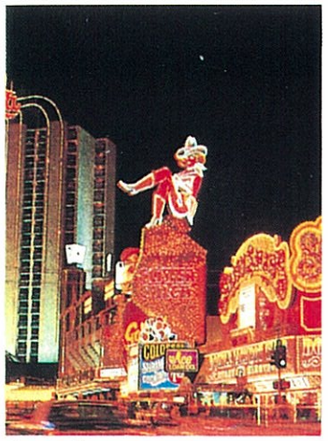
□自然を満喫し、健康的に暮らしたい

□リゾート気分でアウトドアスポーツを楽しみたい



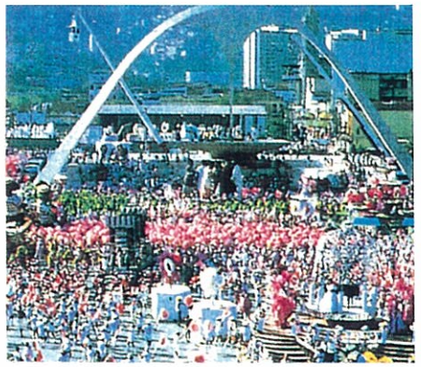
住空間のイメージ

2-4-D地区



人々が集い
活気に溢れた街造り

ランドスケープを構成する街並み

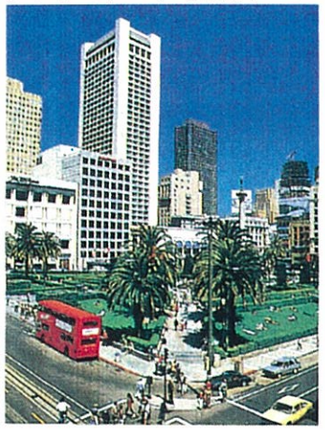


各種イベントや祭りで賑わう広場

周辺住宅地と駅を中心とした商業地区とを結ぶ
解放型の住宅地形成

働く女性にも安心して
住めるセキュリティ
システムの提案

都市的な賑わいを持つ住空間



住空間に隣接した余暇施設

都市拠点のシンボルとなるような建築

都市的広場
を演出する彫刻
テラスやバルコンによる
立体的な緑空間
の演出

2-18-D地区

庭と
一体化
した住空間

週末のアウトドアライフの
演出をもくろみた緑空間

自然環境と
都市環境と融和した
住空間

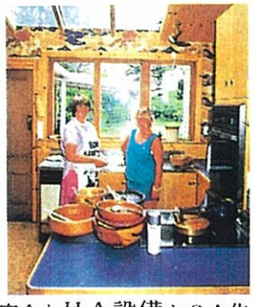
アウトドアライフ用空間の拡充

ゆとりを与えてくれる住環境

緑溢れるオープンスペース

戸建て並みの広さと
居住性を兼ね備えた住空間

家庭菜園やバーベキューもできる
専用庭



完全なＨＡ設備とＯＡ化
による在宅勤務の可能性

Ⅳ－② まちづくりコンセプトの展開と演出シナリオ

＜2－4－Dブロック＞

コンセプト	コンセプトのイメージ展開	イメージの具体化に向けての提案		
都会的賑わいをもった住環境	□ 多様なライフスタイルに対応した住空間の構成・設備・管理システムの充実 □ 都市的なランドスケープを構成する住棟の配置とデザイン。隣接する商業地区に対する賑わいの演出 □ 都市的な利便性・快適性を満足させながらも、自然と有機的に融合した住空間の創造 □ 敷地周辺の人々との共同利用も可能な共用施設と自由な通行を可能とさせる開放型住宅街区の形成 □ 自然に溢れた広場と装置化された都市的広場といったメリハリのあるオープンスペースの展開	住環境	住戸	□ ワンルームから三世代同居まで内包された混在型集合住宅 □ 外国人や海外経験の長かった人々のニーズに応えた居住空間 □ 都市型のサービス（レンタル、預かり、派遣、代行）を充実させた生活サポートサービスの充実
			住棟	□ 低層・中層・高層（超高層）を効果的に配置することによって変化のある外部空間とスカイラインやランドスケープの演出 □ 居住者や住空間のプライバシーを尊重する動線計画、空間計画と住棟の調和のとれたデザイン
			住区	□ 地下駐車場と緑あふれる屋上公園による空間の立体的、多様な利用による利便性と快適性の追求 □ 敷地の特性を生かしてメリハリのある住街区の構成 □ 知りたい情報やコミュニケーションを助けるＦＡＸ、回覧板等のインフォメーションシステムの充実
		施設	インドア	□ 新しいライフスタイルや余暇時間に対応できる多目的ルーム、パーティールーム、工芸ルーム、アスレチックルーム、カルチャールームといった共用施設の充実 □ 小規模ながらもハイセンスな都会感覚の品揃えをしたショールームや専門店街
			アウトドア	□ 保存緑地と有機的に結びついて、太陽と水と緑に溢れた子供達に開放された自然公園 □ イベント、市場、祭等の地域活動の拠点となり、隣接した商業地区と公園と一体となった都市広場

＜2－18－Dブロック＞

コンセプト

ゆとりを創造する住環境

ゆったりとした居住空間と、良好な自然環境をもったまち

自給&自遊タウン
(ゆうゆうタウン)

コンセプトのイメージ展開

- □ ゆったりとした空間をもつ集合住宅
- □ 太陽（光）、水、緑等自然の恵みを受ける接地型居住空間
- □ ゆるやかな南傾斜型地面を生かしたスカイラインによるゆとりある街並み景観の演出
- □ 身近な小空間と街区全体で共有する大きなオープンスペースの確保
- □ ゆとりとくつろぎの管理システムの充実
- □ 自由で活発な触れ合いから生まれるコミュニティ形成の積極的サポート

イメージの具体化に向けての提案

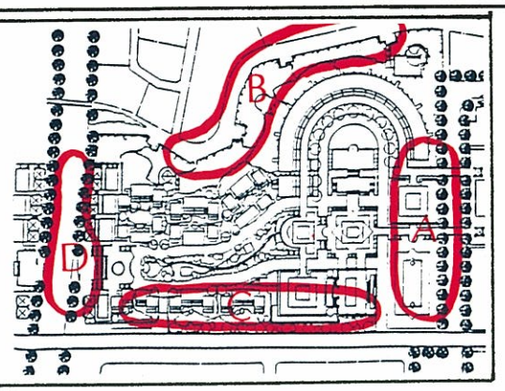
住環境	住戸	□ ライフスタイルに対応したフレキシブルなインテリア設計が可能となる住居イステムの開発 □ クラインガルテン（貸農園）付き分譲住戸 □ 広いリビング・バルコニーをモっタ「庭つき中層住宅」 □ ホビールームを持った住宅
	住棟	□ 南斜面を生かした家並み、街並み重視の外観ファサード・ルーフラインの演出（スカイラインの演出、遠望景観のシンボル性演出） □ 各住棟ごとにバラエティをもたせた設計と住棟による生活アイデンティティづくり
	住区	□ 相互扶助を超えた生活啓発とリソース・シェアの仕組み □ レンタル、預かり、派遣、代行等の生活サポートサービスを持ったコミュニティ・サポート機能の設立 □ 駐車場との隣接性とアプローチロード □ 緑豊かなパーキング □ 身近なアウトドアライフを支える小単位、小空間オープンスペースと余暇活動を支える大きなオープンスペース
施設	インドア	□ 住民参加型コミュニティ複合施設の設置 □ ペデ沿いの都市的まちの賑やかさをもつホビールームやαルームの演出
	アウトドア	□ 大きなオープンスペースを活用した地域社会活動（例えばスポーツ大会、イベント祭、青空市場） □ 小さなオープンスペースを活用したアウトドアライフ

Ⅳ－③ まちづくりコンセプトと住宅街区のしつらえ

1 周辺領域との融合

敷地は隣接している地区を取り込み，場の特性を生かした 計画を行った．

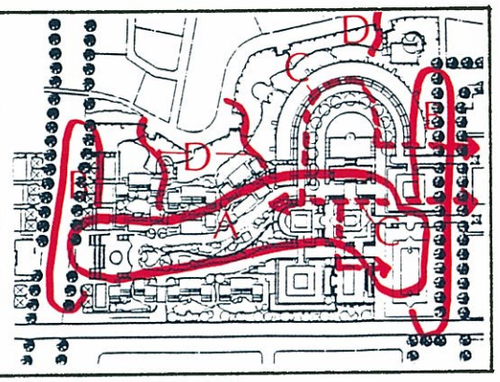
A．隣接する商業地区と共に賑やかな都市の雰囲気を演出する広場や立体的な広場を構成している．
B．グリーンマトリックスに沿った保存緑地を住区内に連続的に引き込んでいる．
C．高架鉄道に面する南側には緩衝緑地を設け，騒音とプライバシーの保全に努める．
D．アパマン用地に連続する地区には，沿道型の町並み形成を計る．



2 道路

敷地内には性格やスケールの異なった道空間をそれぞれの目的に応じて計画した．

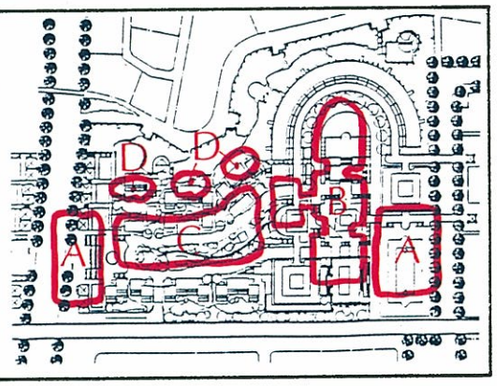
A．敷地中央を横断する幅の広い緑にあふれた大通り広場は，人々に解放され憩いの場となる．
B．道路沿いの敷地は歩行者に解放された並木道となっており，広場とあわせて魅力的道空間となっている．
C．商業地区に隣接した東側部分は，駅前広場へ延びる２Ｆレベルのペデストリアンデッキを提案し立体的な都市空間を演出するとともに利便性も計る．
D．保存緑地と大通り広場の間を緑に溢れた小径で結び，人人の生活に結び付いた生活空間を演出する．



3 広場

敷地内には性格やスケールの異なった広場をそれぞれの目的 に応じて計画した．

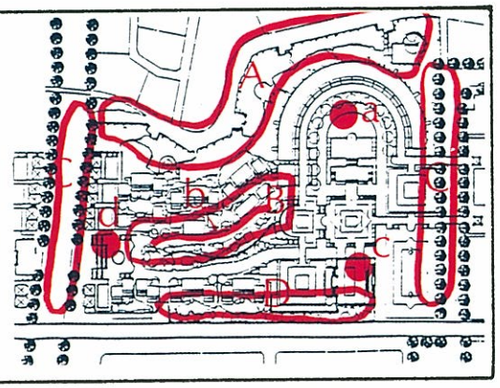
A．商業地区に接するこの広場は美しくペーブし，都市の賑わいを演出するイベントなどに用いる．
B．立体的に構成した敷地内部の広場は人々の憩いの場として，時にはイベント用のプラザや舞台として利用されるよう計画した．
C．緑溢れ大通り広場は子供たちや老人たちが散策するのに最適のスペースで，ベンチや水飲みなどのストリートファーニチャーを配する．
D．中低層の住棟に囲まれた中庭は，住民のコミュニテイの媒体として効果的なヒューマンスケールの広場とした．



4 自然

敷地内では水や緑の様々な自然の演出を試みた．

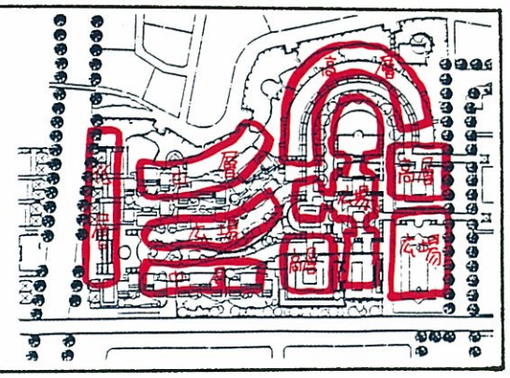
水　a．遊水池をカネタ人工池
　　b．大通り公園を構成するせせらぎ
　　c．都市的な広場を演ずる滝
　　d．人々に解放された広場に設けられた噴水
緑　A．保存緑地
　　B．屋上公園（地下駐車場上部）
　　C．歩道を演出する並木
　　D．高架鉄道からの騒音とプライバシーをまもるための緩衝緑地



5 空間のヒエラルキー

広大な敷地は様々な空間のヒエラルキーを基に構成した．

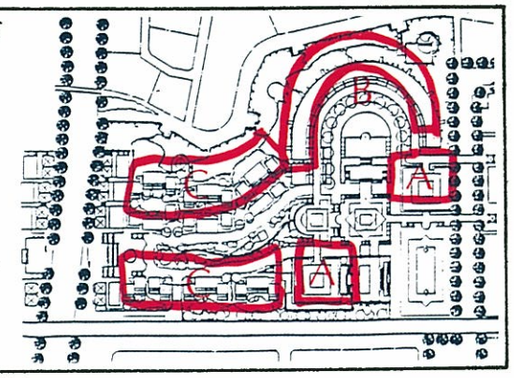
A．住棟　：　商業地区に隣接した東側はアーバニテイの高さを演出するために高層棟を配し，西側に移るにしたがって滑らかなスカイラインを構成しながら中低層に至っている．
B．広場　：　商業地区に接し高層棟の建つ東側に大きな広場を設け，中低層の並ぶ西側にはヒューマンスケールの広場や中庭を設けている．



6 街並み

数多くある住棟によって相互に調和の取れた都市景観の形成 すに努めた．

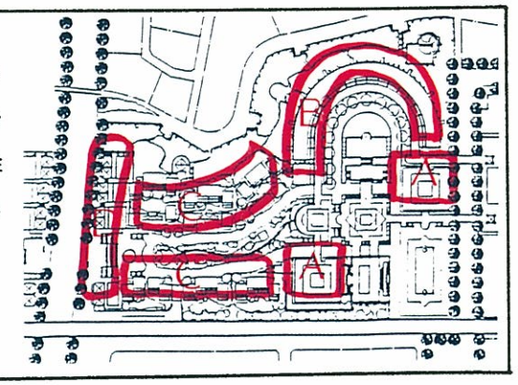
A．高層棟　：　港北ニュータウンの東側玄関としてのこの二本んの高層棟はランドマークとしてシンボル的な役割を担っている．また商業地区や駅に隣接してアーバニテイの高さを象徴している．
B．高層棟　：　ダイナミックな曲面構成は広場や池とあわせてパノラミックな都市景観を構成する．
C．中低層棟：　中央の大通り広場を挟む住棟は街並みを構成し道空間の賑わいを演出する．



7 住戸

住戸には様々な性格付けを行った．

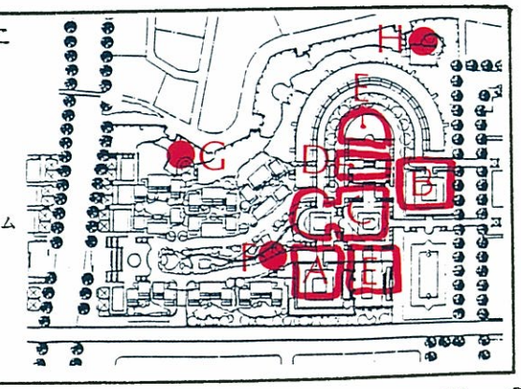
A．高層棟コンパクトな住空間ながら都市サービスを充実させた．　　また素晴らしい眺望が得られようににした．
B．都会型のマンションライフが満喫出来るような標準的なながらかつ高い質の生活空間を提案した．
C．戸建て並みの広さと居住性を兼ね備えたハイレベルの住空間によって中う低層棟を計画した．
D．レベル差を利用したテラスハウスにより業務施設や小さな店舗などを備えた段状住宅を計画している．



8 共有スペース

多様化するライフスタイルや増大する余暇時間に対応した共 有スペースを提案する．

A．カルクチャールーム
B．ショウルーム，ギャラリー
C．アスレチックジム，屋内プール
D．コミュニケーションルーム
E．舞台・イベント広場
F．音響ルーム，オーデイオビジュアルルーム，ホビールーム
G．和室，お茶室
H．図書館，スタデイルーム



1 周辺地区との融合

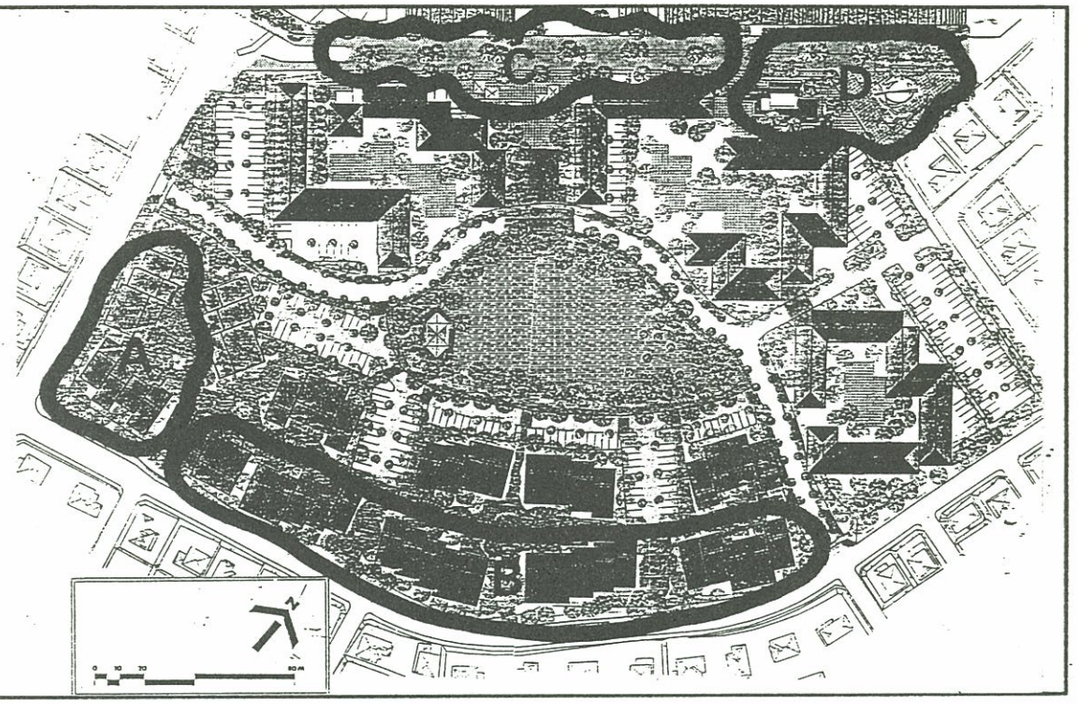
□ 街区に隣接する周辺地区の特色に応じた計画を行う

A．中山駅方向よりのエントランスとしてのシンボル的位置であり、この街区にとっても顔となる位置である。南斜面、角地等の地形的特性を活かしたやわらかな屋根並み、家のつながりをもつ特色ある景観を演出する。低層住居と緑の構成、背後の緑越しに中層棟を眺めるこの敷地の特徴を知る最初のアイキャッチ部分とする。

B．道路沿いの南傾斜面を利用し、できるだけ高さをおさえた低層住居とし、周囲の戸建て住宅地との調和をはかる。

C．歩専をはさんで商業地区に面する通りは、都市的賑わいを演出するため、住区内との融合をはかるよう小空間が確保できるような建物配置や、一階部分にホビールーム、αルーム等の設置を行う。

D．小広場に呼応してモニュメントと水で演出された広場を提供し、敷地への演出された導入口とする。



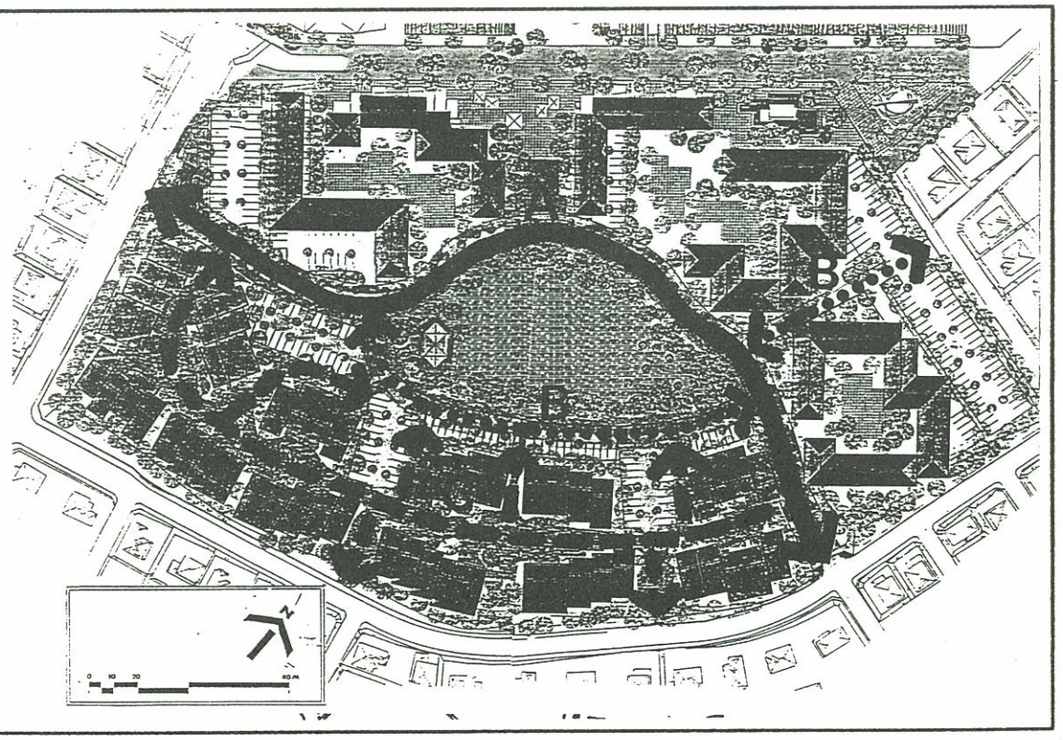
2 道路

□ 街区居住者の車アクセスの利便性を確保する一方、豊かで特色ある“道空間”を演出する。そのため地区内外をつなぐ主要な道線と、これから各住戸へサービスをはかる動線等を確保するため大きく３つの性格の異なる道路を整備する。

A．街区全体の生活主要道路として植栽された歩道をもつ２車線道路とし、敷地の中央を大きくカーブしながら広場沿いに配置する。地区居住者はこの道路を利用して、地区内外のアクセスをはかる。また、南側の低層住宅地区と北側の中層住宅地区とのつながりをはかるための道空間としても位置づける。

B．生活主要道路より各住区への駐車場にアプローチするための道路で両側を緑でかこみ、広場よりレベルの低い位置を通り、駐車スペースともにペイブメント等の工夫により、豊かなオープンスペースとしての演出をはかる。

C．南斜面を利用した低層住棟部のコモンスペースをつなげる小径で緑でかこまれペイブされた道はコミュニティの場でもあり、現代の路地的生活空間を演出する。



3

広場

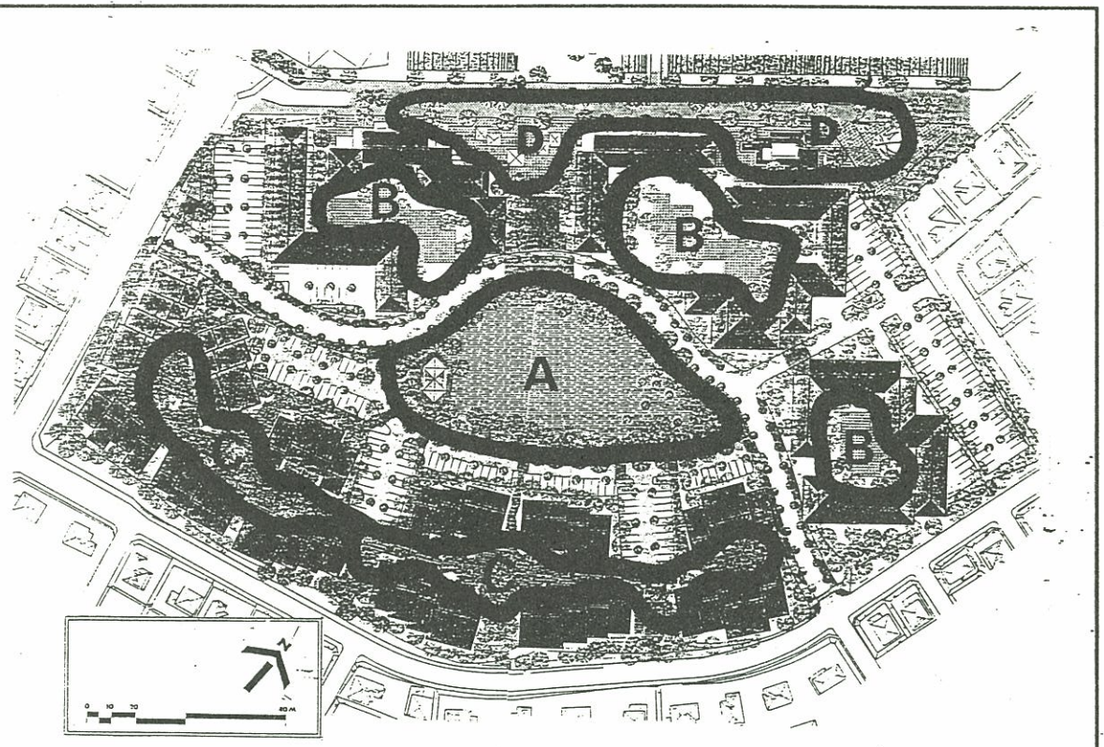
□ 住区には“ゆとりを創造する生活”を演出するため　　、スケールの異なる各種のオープンスペースを設置する。街区全体で共有する大きな広場や住棟、住戸の身近にある適切な小広場等により積極的にアウトドアライフの活動をはかるための装置として整備する。これら特色あるオープンスペースが相互に有機的に連結し、全体として豊かなオープンスペースを構成する。

A．街区の中央に全体で共有する自然活用型の大広場を設置し、まちづくりコンセプトを具現化するシンボル的広場として位置づける。住区全体で活用するオープンスペースとなり、スポーツ大会、イベント、祭等多様な利用がはかられる。広場全体は芝生等全面的にオープンな緑地空間のしつらえとし、広場周辺は中高木の季節感あふれる植栽の演出をはかる。また、集会的施設や鎮守の森的イメージをもつ施設配置等を考慮し、全体として“里”“村”といったまちのイメージ演出をはかる。

B．中層住棟の中庭的広場でパティオ的オープンスペースとして設置する。パーティや住棟単位のアウトドアライフの活動の場としても利用される。広場全体はレンガ等のあたたかみのあるペイブメントとして、部分的に落葉樹を中心とした中低木の植栽を配置する。この植栽は各街区によって特色づけ、たとえば春夏秋冬の季節にあわせ開花等それぞれ異なる樹種の選定をはかる。

C．低層住棟のコモンスペースとして戸建てイメージの身近な小空間として確保する。各コモンスペースはそれぞれ東西につながる路地的道空間によりつながり、南側低層住宅街区全体が連続的な外部空間のつながりをもつ構成とする。またペイブメントはレンガ等生活に密着したアウトドアライフに適応した演出をはかる。

D．ペデ空間と居住空間の調和をはかり、住区への歩行動線のスムーズな連絡をはかるため小広場を設置する。ペデ空間と一体的な計画をめざし、水利用、景観木、ストリートファニチャー、モニュメント等の賑わいの演出をはかる。



Ⅳ－③　まちづくりコンセプトと住宅街区のしつらえ

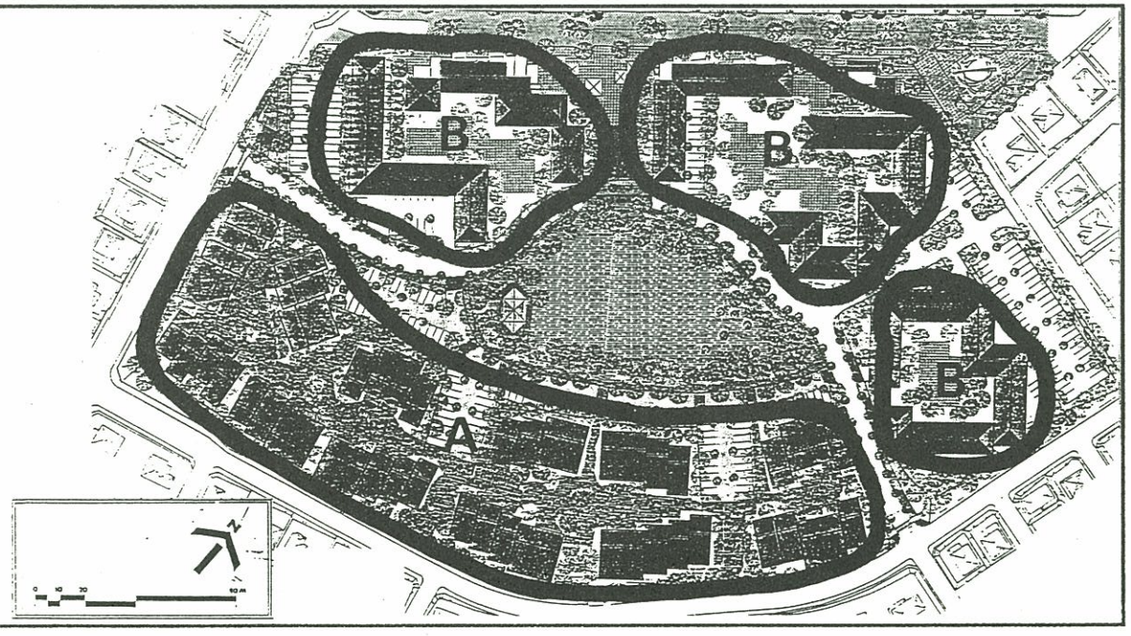
4

住戸

□ 様々な住棟が街区中心の大きなオープンスペースのまわりに配置され、それぞれ豊かな道空間によってつながりながら全体を構成する。

A．戸建て感覚の低層住棟できめ細かなコモンスペースと一体となった着地型集合住宅地区を形成する。また傾斜を利用して建設され、地区周辺の戸建て住宅地区との調和をはかる。眺望は良好で緑にかこまれたアメニティにあふれる住空間を形成する。住戸も多様な居住者イメージに対応する多様なタイプが可能なような住戸形式とする。たとえば大家族居住、二世帯居住等比較的大きな居住空間をもつ住戸も可能。

B．パティオ風中庭をもつ中層棟は高台に配され眺望、採光は良好なものとし、前面には広大な広場が展開する。住戸はゆったりとしたスペースを持ち、多様な家族構成やニーズに対し対応が充分可能となるフレキシビリティの高い住戸とする。ペデ沿いの住棟の接地階は都会の賑わいを演出、また居住者の余暇活動に対応するホビールームやαルーム等の設置をはかる。



第５章

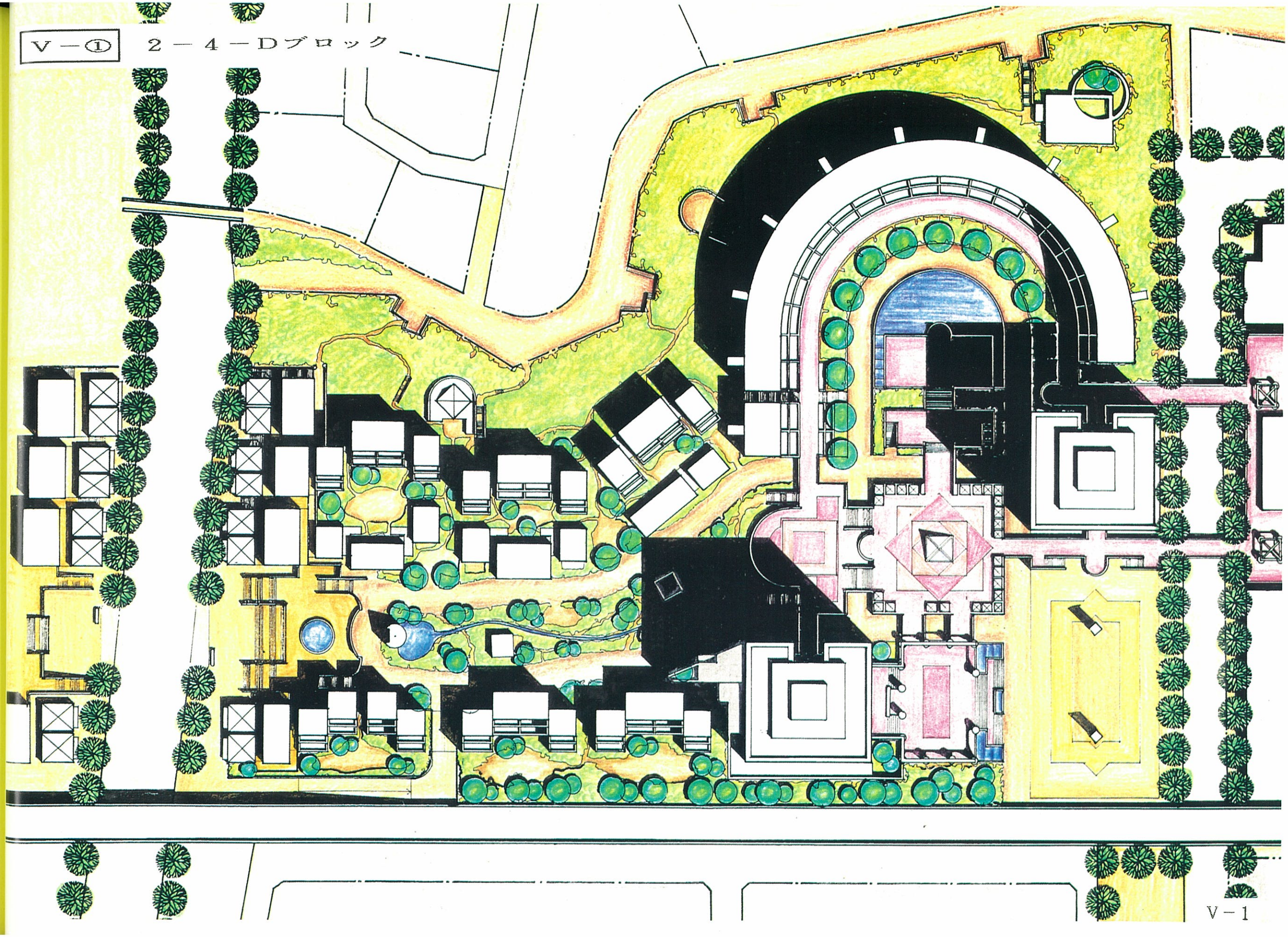
全体街区イメージ図

［街区構成図
建物住棟配置図
外部空間イメージ図
モデル平面計画図　　等］

①　２－４－Ｄブロック

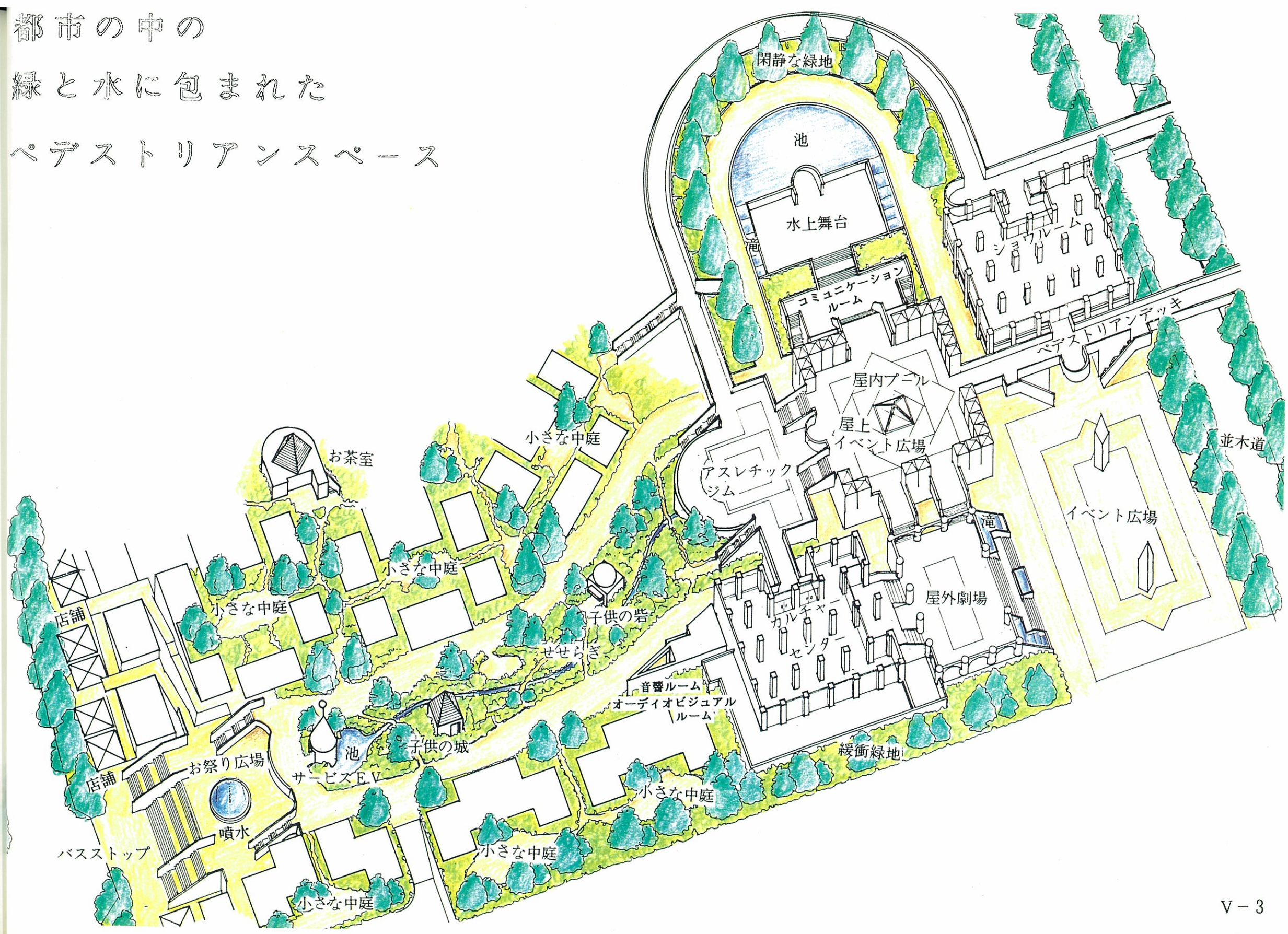
②　２－18－Ｄブロック

Ⅴ－① 2－4－Dブロック



断面図　S．1:1000

都市の中の
緑と水に包まれた
ペデストリアンスペース



1．散歩道

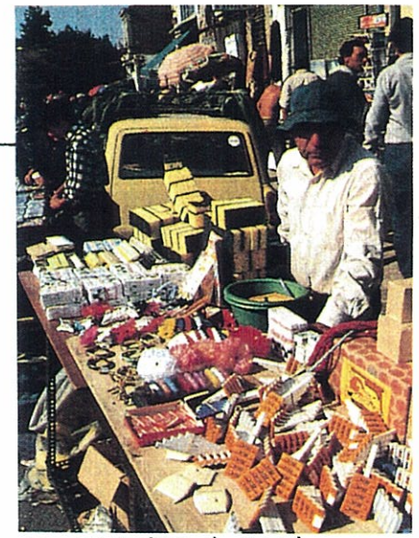
2．自然に包まれた道路

3．アスレチックジム

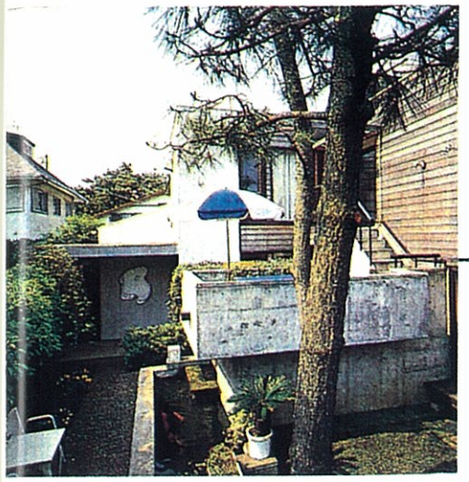
4．一般にも解放された屋内プール

5．専門店街

6．展示ギャラリー

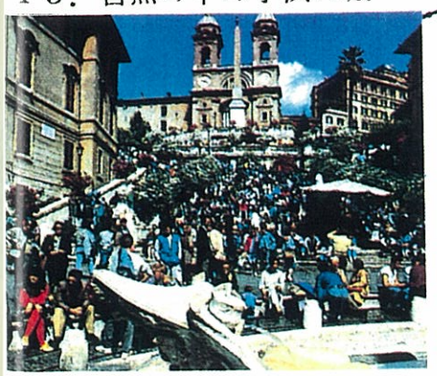


7．蚤の市のイベント



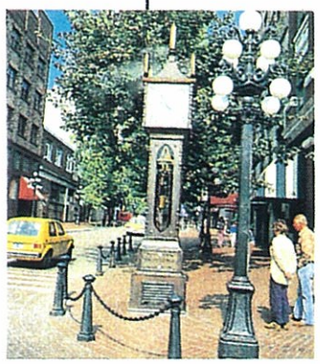
14．住宅に囲まれた小さな庭

13．自然の中の子供の城



12．人々に解放された広場

11．せせらぎのある自然

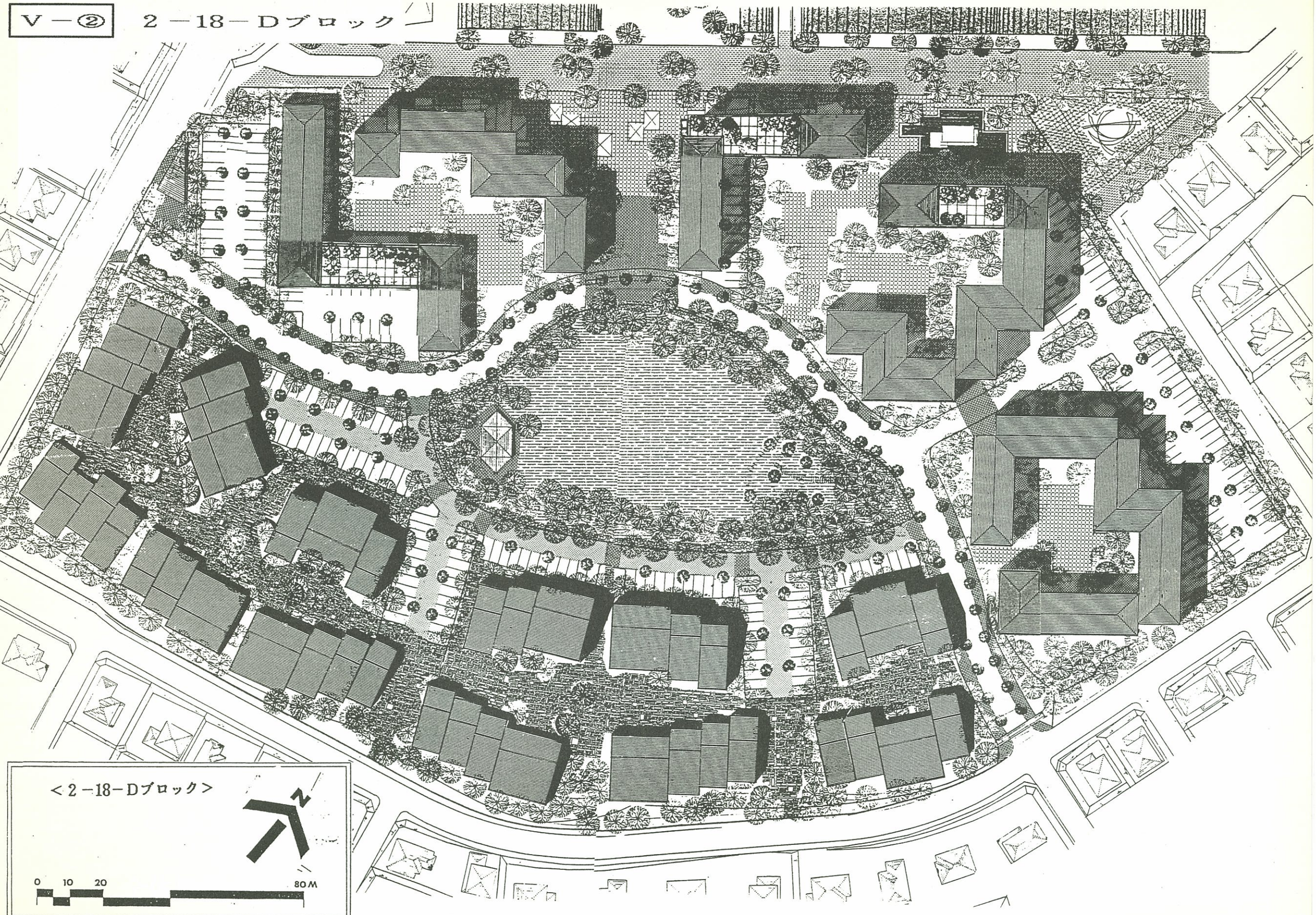


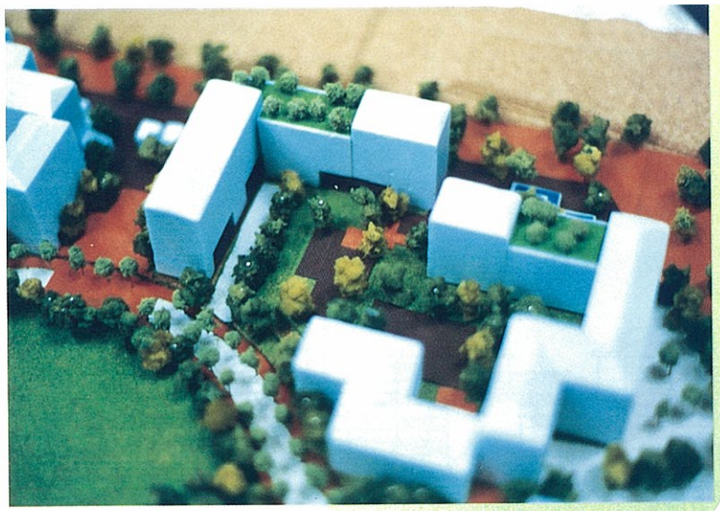
10．歩車融合の道空間

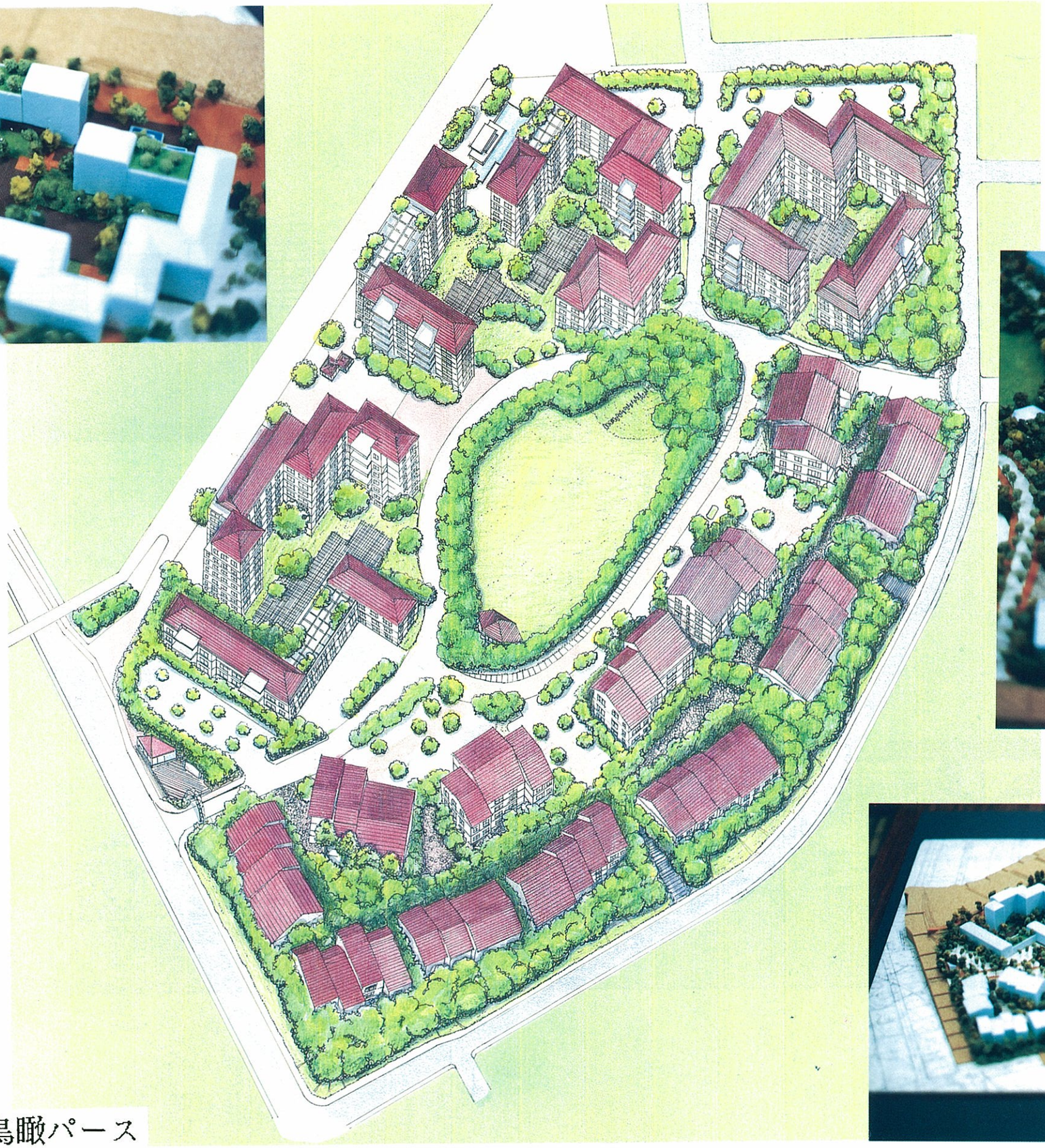
9．音楽練習

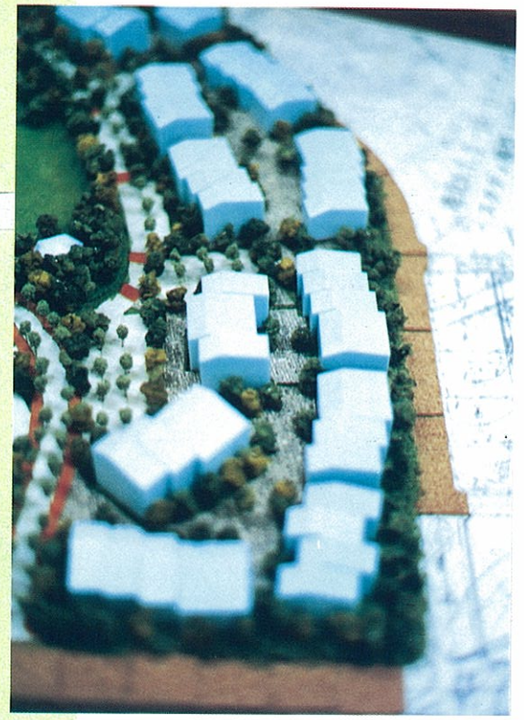
8．彫刻の広場

V－② 2－18－Dブロック

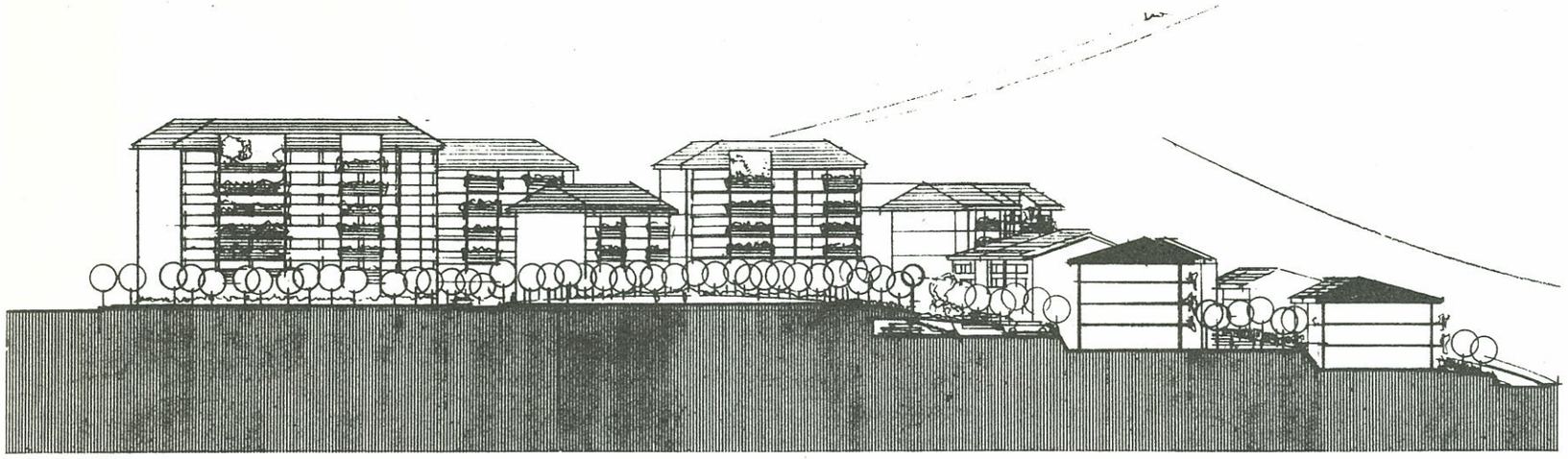


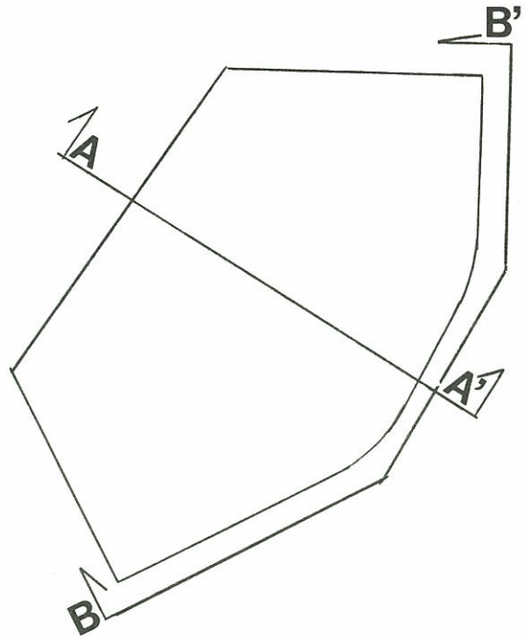




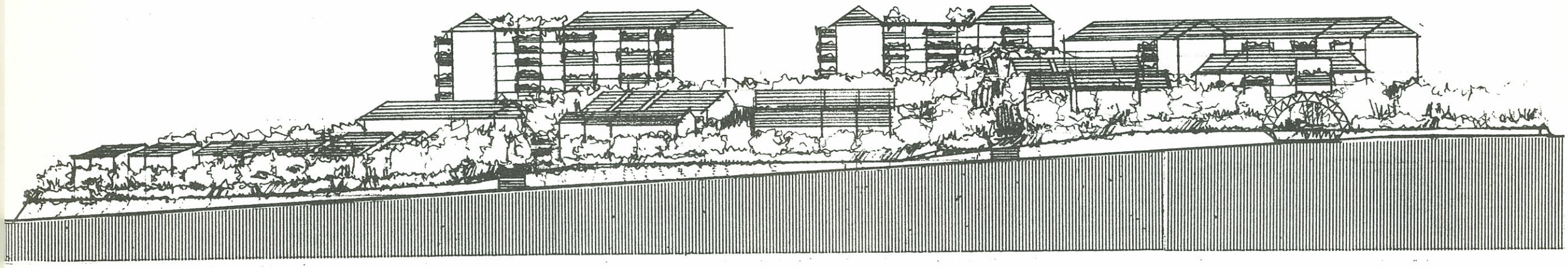


全体鳥瞰パース

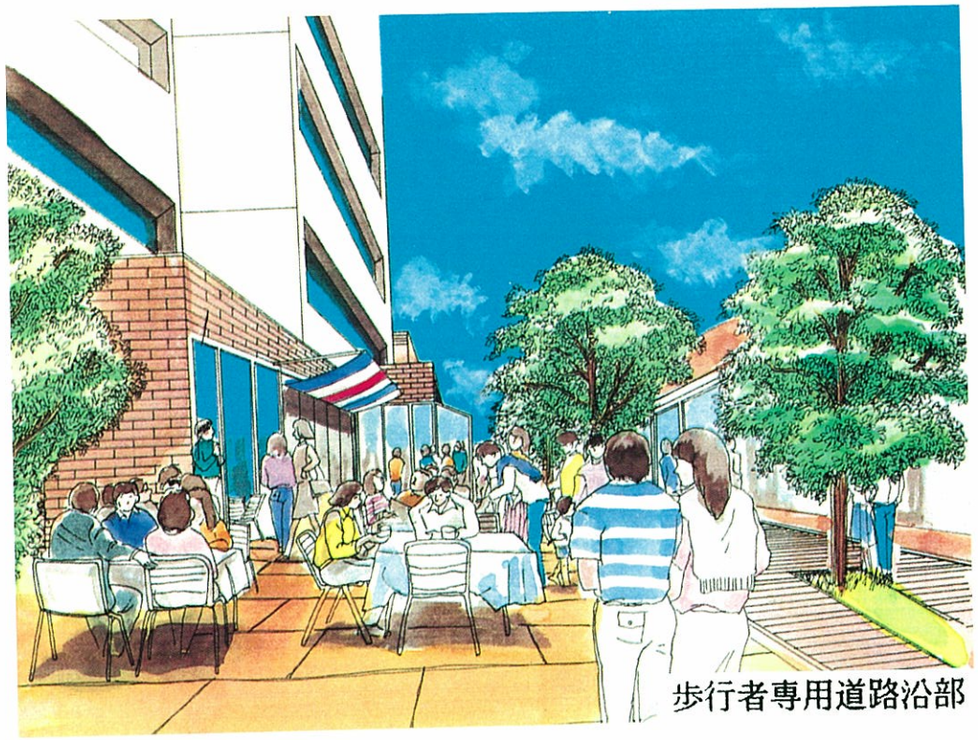




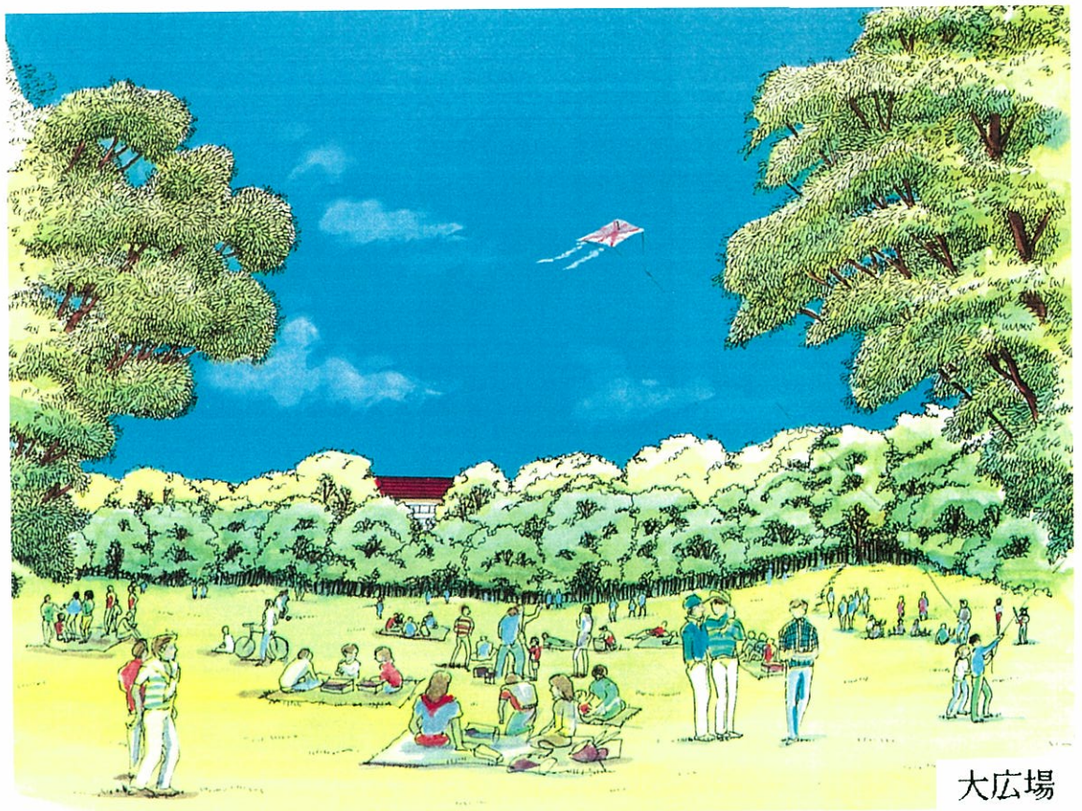
A—A' SECTION



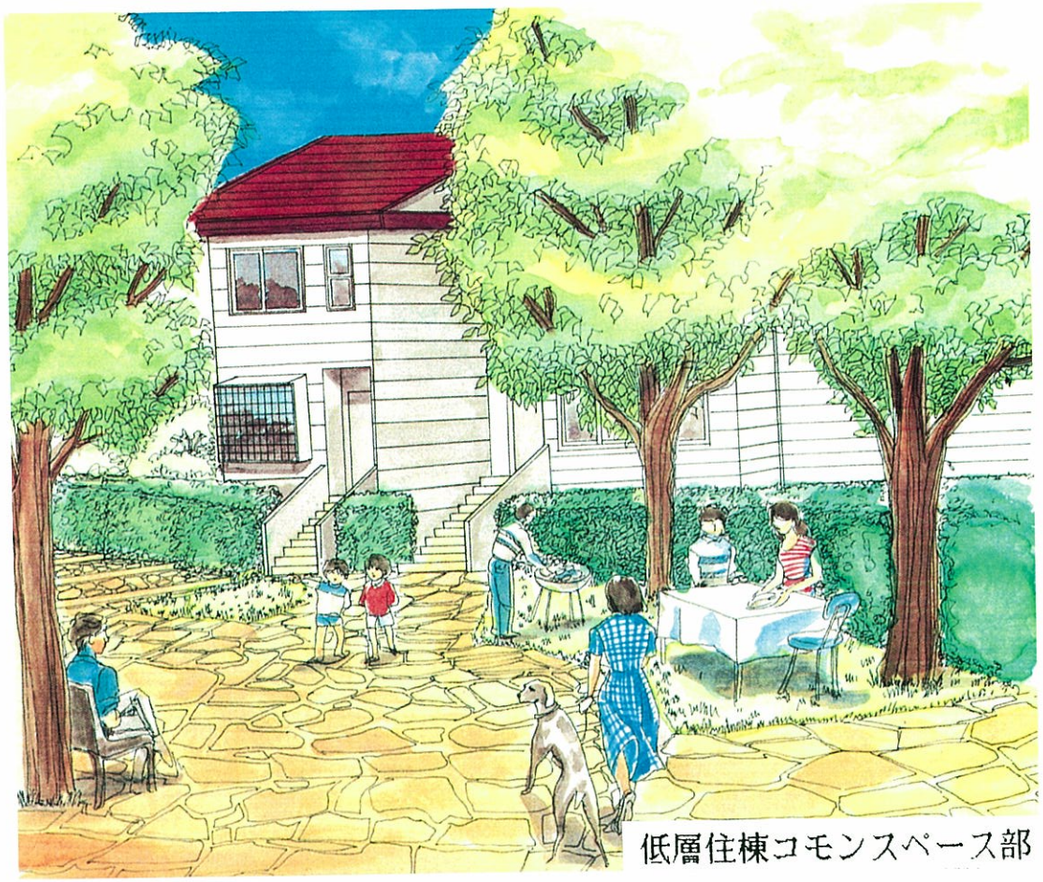
B—B' SECTION S.1:1000



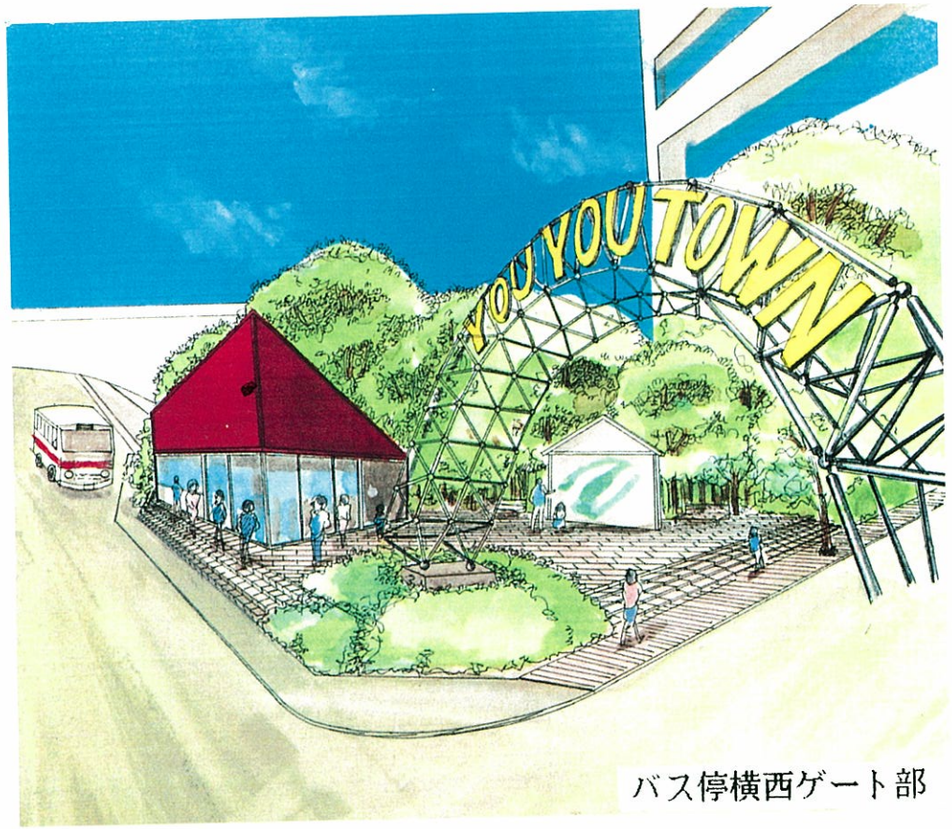
歩行者専用道路沿部



大広場



低層住棟コモンスペース部



バス停横西ゲート部