Y.P.C.

港北地区タウンセンター初期開発計画

報　告　書

平成２年９月

(株)港北都市開発センター

はじめに

港北地区のタウンセンターは、昭和62年以降センター内の地権者と共にマスタープランの修正計画が行われてきた。この修正計画は平成２年春に概ね完了し、現在、換地調整や個々の整備にかかる詳細な検討が行われているところである。

また、平成５年の開業を目標に鉄道の施設整備も進みつつあり、ニュータウン居住者が年々増加する中で、センター施設開設の気運も急速に高まってきている。このような一連の流れを受けて、目前に迫ったタウンセンター地区の“まちびらき”計画の策定が強く求められており、それによってタウンセンターひいては港北ニュータウンを広く内外に知らしめる一大契機とすることが要請されている。

ここでは、このようなタウンセンターの“まちびらき”に向けて、初期開発における基本的考え方と整備の方向性を検討しているが、本検討を一つのステップとして、今後の具体の施設建設をはじめとした初期開発整備が早期に着手され、より良いセンターづくりが行われることを期待したい。

検討作業は（株）アルテップが行なったが、検討を進めるに当たって御指導，御助言を頂いた住宅・都市整備公団港北開発局並びに（株）港北都市開発センターの関係各位に厚く御礼を申し上げる次第です。

平成２年９月

（株）アルテップ

目　　次

はじめに……1

１．初期開発における前提的条件の整理……3

２．初期開発の基本的考え方……9

３．初期開発における施設規模の算定……12

４．初期立地施設の検討……26

５．初期開発プログラム……94

６．初期開発における課題……95

１．初期開発にかかる前提的条件の整理

初期開発計画を検討する上において前提となる条件、特にマスタープラン修正に伴って変更される諸条件について以下のように設定する。

1．地下鉄の開業

・地下鉄の計画は、当初の３路線から２路線に変更されているが、この２路線のうち地下鉄３号線（市営高速鉄道３号線）がまず開設されることとなっている。

＊横浜４号線（仮称）の開設時期はまだ未定である。

・地下鉄３号線の開業は、当初予定の平成３年度末開業が遅れ、現段階においては平成５年度当初に開業するものと設定する。

2．基盤整備状況

（１）佐江戸・北山田線の未整備区間

タウンセンター東側の都市計画道路佐江戸・北山田線は、第１地区から第２地区に至る部分（地区外部分）の整備が遅れることが予想され、地下鉄開業後も未整備状態の区間が残ることが考えられる。

（２）総合公園の供用開始

平成３年度開設の整備スケジュールは遅れるが、地下鉄開業と前後して供用開始されるものと想定する。

＊全ての公園施設が整備されていなくても、部分的に開設されることも考えられる。

（３）タウンセンター内の基盤施設整備状況

・「駅前広場」「駅広地下駐車場」は１・２地区共に平成４年度末整備完了の予定。

・「道路」及び「歩行者専用道路」は平成４年度末完了の予定。

・「地下埋施設工事」は平成４年度末完了の予定。

・「共同溝」及び「共同溝設置にかかる沿道街区」の整備は、平成５～６年度完了の予定。

3．計画建設用地

・マスタープランの修正に伴って、タウンセンター内の換地計画も見直されている。

＊換地図参照

・その中で、計画建設用地は次のようになっている。

＊なお、ここでは計画建設用地のうち駅舎及び鉄道用地を除いた施設建設が可能な宅地を対象としている。

【計画建設用地】

○住・都公団用地

・大規模街区を１・２地区それぞれ１ヶ所づつもつ。

・シンボル広場に面した街区を中心に、駅舎周辺に比較的まとまった形で意⑧される。

○横浜市用地，保留地

・主に公益的施設用地として設定された街区に配置される。

○共同化義務街区

・本来民有地であるが、大規模街区での共同化を前提とした申し出換地によって計画的な施設建設を図る街区であることから、計画建設用地として扱うこととする。

■計画建設用地面積　　㎡

用地＼地区	第１地区	第２地区		計	合　計
		東地区	西地区		
公　団　用　地	40,104	45,542	17,735	63,277	103,381
横浜市用地	10,194	14,399	5,609	20,008	30,202
保　留　地	12,036	－－－	36,904	36,904	48,940
共同化義務街区	15,112	14,943	－－－	14,943	30,055
合　計	77,446	74,884	60,248	135,132	212,578

4．用途地域，容積率指定

・従前の指定をほぼ踏襲する形で、図のように指定される。

＊都市計画決定済みの道路，ペデ，駅広も従前通りとする。

付）初期開発にかかる諸概念の定義付け

●「初期開発」

・タウンセンターのまちびらき[*-1]から立ち上げの時期[*-2]の開発で、時間的な幅のある開発段階を意味する。

・「初期開発」の期間は、商近[*-3]の段階整備の年次を参考に、概ね５年間程度を目処とする。

・従って、「初期開発」の整備，施設展開は、初期開発の“５年間”に達成すべき内容として認識する。

*-1 「まちびらき」の項参照

*-2 一定のまとまりある開発ができるまでの時期

*-3 「横浜地域(北部)商業近代化地域計画」昭和59年度　商業近代化委員会横浜地域部会

●「まちびらき」

・タウンセンターに立地する施設の最初の開業時点を指し、タウンセンターが実際にセンターとして起動する“オープン時”である。

*-1 タウンセンター内の民地の内、造成，基盤整備上ビルトアップ可能な宅地は、“まちびらき”以降自由に施設を建設，開業できるものとする。

*-2 基本的には、タウンセンターの施設建設をリードする大規模で計画的な施設の“開業”によって“まちびらき”を明確化するとともに、“まちびらき”のインパクトを高めることが必要である。

●「初期開発エリア」

・初期開発（段階）で施設建設が可能な宅地のうち、計画的に施設建設および施設建設誘導を行なうエリア。

・実質的には、計画建設用地（公団用地，横浜市用地，保留地，共同化義務街区）のうち、初期開発で計画建設を行い、重点的に街づくりを促進する範囲を対象とする。

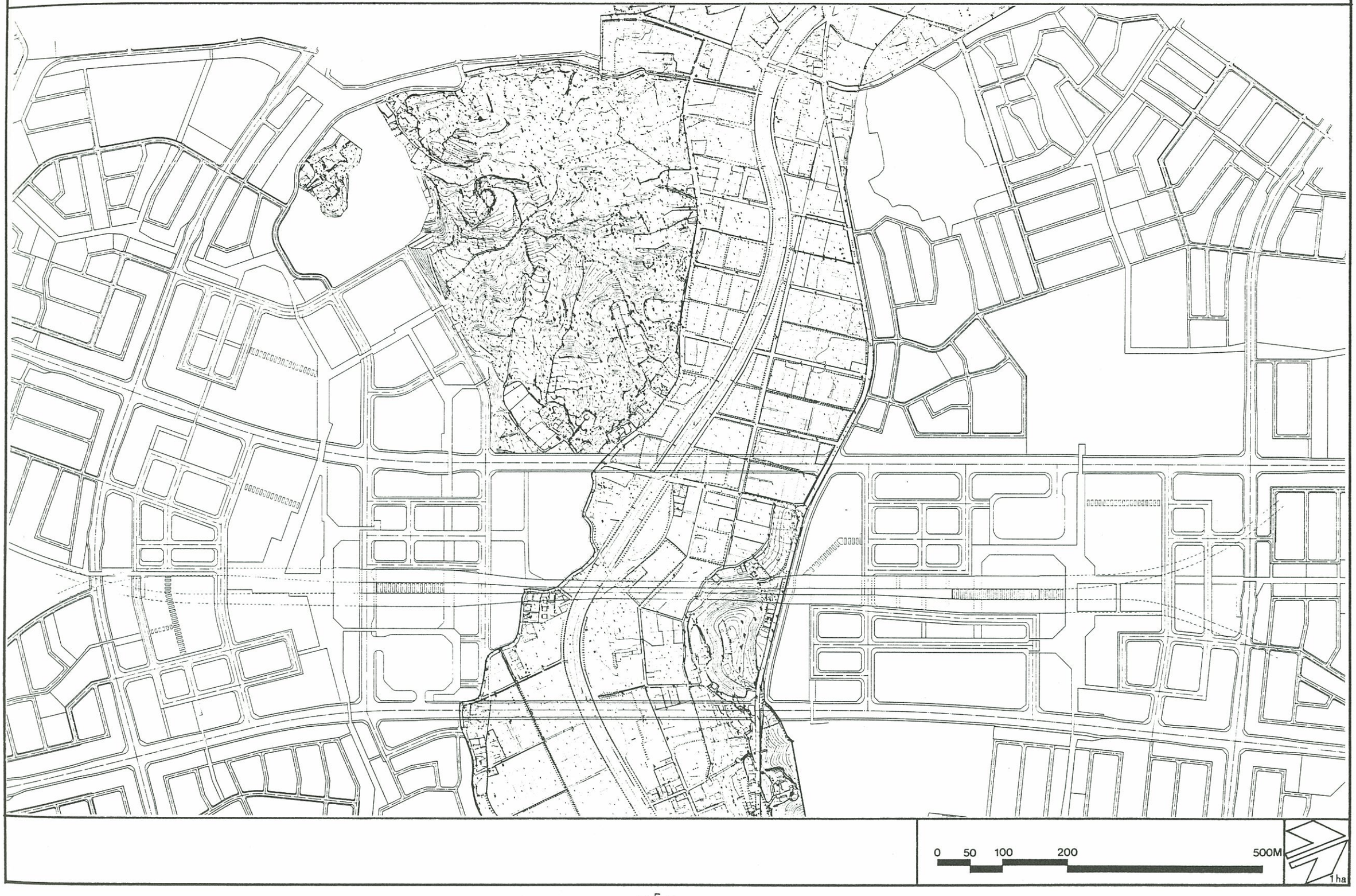
*-1 初期開発エリア以外の建設可能民地については、一定の建築誘導方策の下で施設展開は可能とする。

●「拠点整備地区」

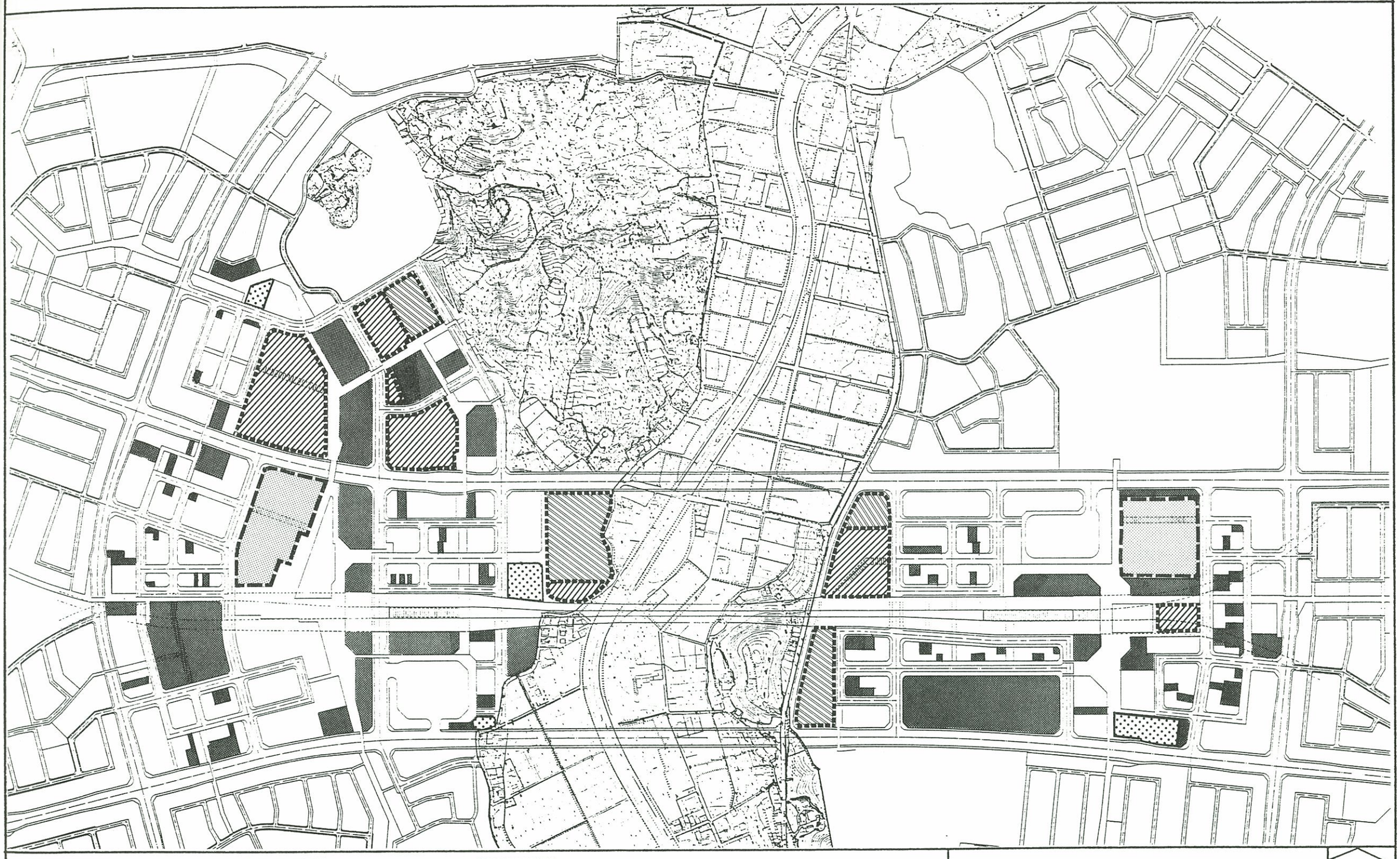
・数街区にまたがって、計画的に大規模な施設展開を図る地区。

・一定のコンセプトの下にまとまりある開発を行なうもので、初期開発にあってはタウンセンターの立ち上げをリードする重点的な施設展開地区として位置付けられる。

■ タウンセンター地区整備計画図

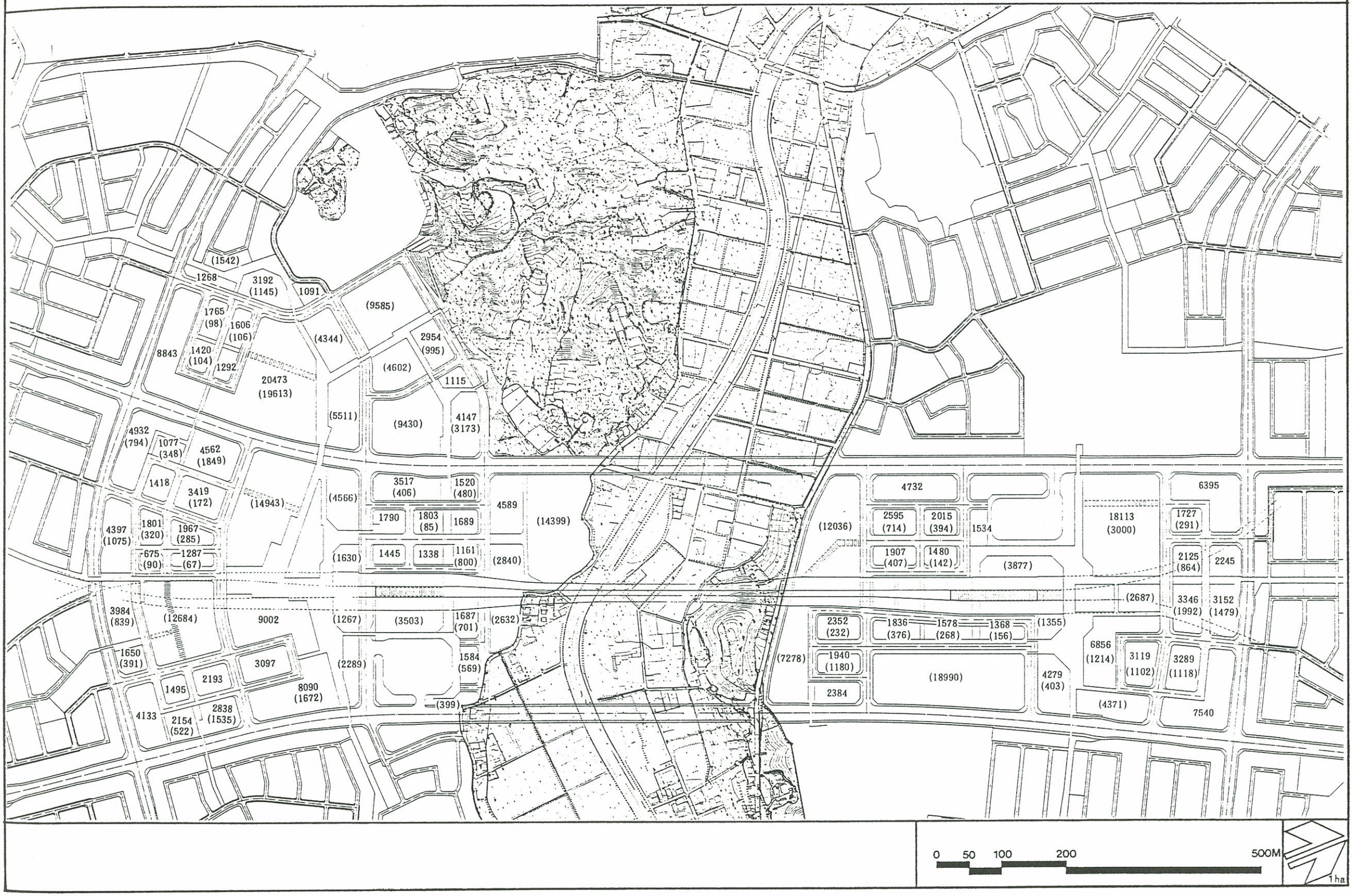


■タウンセンター地区の計画建設用地

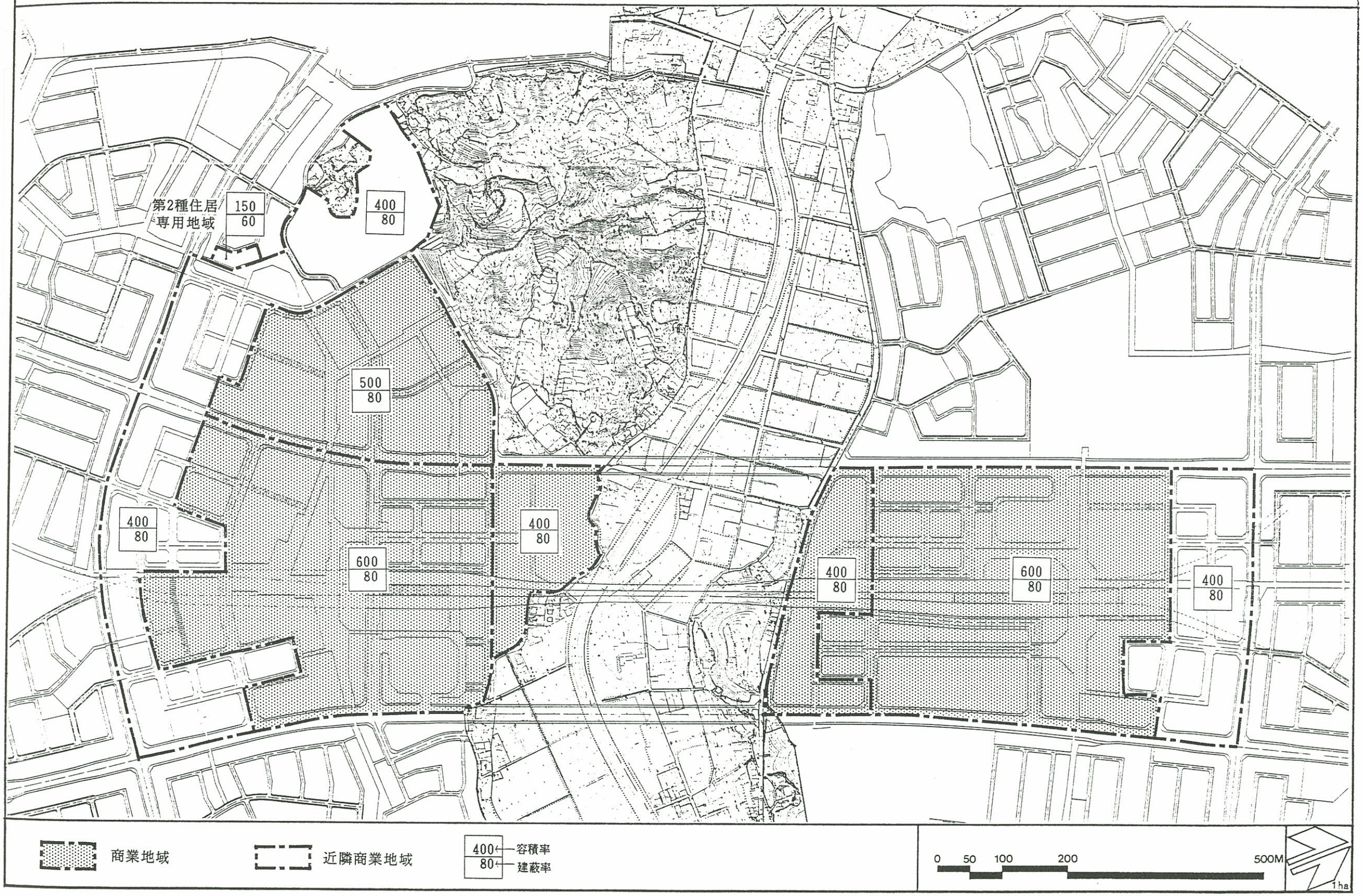


■タウンセンター地区の街区規模

街区面積：（　）内は計画建設用地面積　／　単位：㎡



■用途地域，容積率の指定


第2種住居
専用地域
150
60
400
80
500
80
400
80
600
80
400
80
600
80
400
80
商業地域
近隣商業地域
400 容積率
80 建蔽率
0 50 100 200 500M
1ha

2．第１期開発のコンセプト

1．タウンセンターの施設整備方針

港北ニュータウン開発の基本理念

1．乱開発の防止
2．都市農業の確立
3．市民参加のまちづくり

港北ニュータウンーまちづくりの基本方針

1．緑の環境を最大限に保存するまちづくり
2．“ふるさと”をしのばせるまちづくり
3．安全なまちづくり
4．高い水準のサービスが得られるまちづくり

タウンセンターの開発理念

1．**多機能複合に基づく広域拠点の形成**

横浜市北部の商業核となるだけでなく、首都圏域まで視野に治めた広域対象の拠点地区の形成を目指すとともに、商業を中心とした単一機能主体型のセンターではなく、多様な機能，様々な空間・形体が複合する多機能複合型のセンターを目指す。

2．**生活・文化の情報発信拠点の形成**

生活に根差した人間味豊かなセンターづくりを目指すとともに、知的・文化的消費を支える生活文化拠点として、情報発信性の高い洗練されたセンターを目指す。

3．**高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成**

ハード・ソフト両面でバランスのとれた、全体に整備水準の高い都心的魅力のあるセンターを目指すとともに、都市的アメニティと自然的アメニティの両方を兼ね備えた、ゆったりとして自然が息づく快適なセンターを目指す。

4．**個性豊かで自己主張を持つセンターの形成**

高水準な都市サービス，計画的施設立地を通じて空間・機能等を含めたトータルな面で個性豊かなセンターを目指すとともに、広域的な来街者を吸引するような自己主張を持つセンターを目指す。

タウンセンターの施設整備方針

1．**商業施設を主体として多機能複合型の施設展開を行う** ―― 地域対応型の施設を含めて、多様な来街者の様々な要求に対応するために、商業系施設を中心にしつつも業務系，文化・芸術系，スポーツ・レクリエーション系などの施設を積極的に立地させ、複合的センターを形成する。

2．**話題性のある先進的な施設展開を行う** ―― 常に活性化しているセンターとするために、高度な情報性を備えた施設や先進的施設をできるだけ立地させるとともに、イベント空間を創出することによって、話題性豊かなセンターを形成する。

3．**国際性豊かな施設展開を行う** ―― 世界に窓口を開いた様々な施設の立地を図るとともに、国際情報の受発信基地となる施設やコンベンション，国際交流の場を提供するすることによって、ニュータウンの持つ国際性を体現するセンターを形成する。

4．**24時間対応型の施設展開を行う** ―― ニュータウンの要となるセンターとして、利便性・機能性を高める施設立地を図ることは当然であるが、都心としての付加価値を高めるために、24時間活動するセンターを形成する。

5．**自然と調和した施設展開を行う** ―― 来街者に“ゆとり”と“うるおい”を与え、レクリエーショナルな機能も併せ持った自然の要素を導入し、高度な都心性と調和した自然が息づくセンターを形成する。

6．**シンボル性を追及した施設展開を行う** ―― タウンセンターのアイデンティティを追及し、優れた空間形成を図るために、センター全体の景観計画やデザインコントロールを行い、ニュータウンを超える広域圏にアピールするシンボリックなセンターを形成する。

2．初期開発の目標と整備方針

●初期開発の目標

人の集まる街づくり
―にぎわいと話題性をつくる―

・多機能複合都市の創出
・先進性のある施設展開
・国際性のある施設展開
・２４時間対応のまち
・自然と調和したまち
・シンボル性の追及

○タウンセンターの初期開発の最大の目標は“人を集めること”である。
人を集めることによって、商業・業務系を中心とした施設展開を活性化させ、単に需要対応ではない、様々な施設建設戦略が可能となる。
また、タウンセンターの“まちびらき”は、港北ニュータウンを内外に知らしめる最大の時期であり、ここでの“まちづくり戦略”が今後のニュータウンづくりに大きな影響を与えることは確実と考える。従って、ニュータウン居住者にとって利便性の高いセンターとしてはもちろん、広く話題性のあるセンターづくりが求められる。

●街づくり方策

1 アイデンティティの形成 ―――①存在価値の証明
②アピール性の付与
③居住者意識の高揚（地域の活性化）
④港北独自の文化性の創出

2 コミュニティの形成 ―――①地域コミュニティの形成
・居住者－施設経営者
・個人・家庭・世代間
②地域間，都市間のコミュニィ形成
③地域に根付いた企業立地
・企業の開放－集客性のある施設誘導
地域住民の施設利用

3 プロモーション機能の形成 ―――①情報の受・発信機能の充実
・各種情報センターの設置
②コンサルティング機能の設置
・施設経営，店舗展開
・まちづくり，家づくり

4 サポート機能の形成 ―――①タウンライフサポート
・潤いのある生活形成に向けて
・様々なライフスタイルの啓蒙と支援
②ビジネス活動の支援
・交流施設，コンベンション施設等の充実

【参考】

1．タウンセンターの開発基本イメージ

人間本来の創造性を発揮できる街

↓

人生の創造の対象としての都市

↓

新たな都市ライフスタイルのプロトタイプ（原型）創出

＜港北生活文化，そして21世紀型都市生活のモデルケースへ＞

●ニュータウン開発コンセプト

ライ・ブリッド・シティ　高度融合都市

Live	Life	Hy-brid	City
生き生きした	人生が	交差，融合する	都市

ー様々な機能や要素が混成・融合化する中で、生きたシステムとしての都市が生まれる

ex.)空間がライブリッドする，自然と人がライブリッドする，ライフスタイルや心がライリッドする　等

●タウンセンターのポジション

・ライ・ブリッド・シティの中核がタウンセンター

2．開発コンセプトを生かす７つの指針

①開発の手法として

・人をベースに、どのような行動や場面があり得るかを大胆に予測し、そのシーンから都市の機能や施設を考えるアプローチ

②時代的なポジショニング

・21世紀の都市社会のプロトタイプとなる「第４山の手」の人生スイルを提案・普及するような構想を持ち、そのありうべきシーンを街としてのタウンセンターに込め、その実体化を生活者（利用者）に委ねる

③開発のアングルとして

・“人と地球にとっての街”を念頭に、自然の豊かさを先進的，意思的な都市開発の技術とノウハウで裏付け、新しい自然を創出する。必ずしも機能を明確に定めず、使う人の中で自然に決定される奥深さを持つ

④都市のイメージとして

・自然の光と音が溢れ、そこに人々の日常営為の中から繰り返されるダイナミックな息吹が加わることにより、新たな都市の光と音を発信し、風によって伝える
また、さまざまな人の都市への思いが、混沌の中から秩序を生む

⑤実際の機能として

・分散しあい集中する、特化しながら融合化する、無秩序化しながら調和する．．．といった二律共生の都市施設，都市機能が全体と個のフィードバック・ループにより、生きている都市秩序を作り出す

⑥都市の構造として

・２つの地区に厳然と分かれながら、強いつながりを持つ、緊張があり安らぎがある、坂があって空がある、建物があって乗り物があるなど異質なものが奏でる動的調和が都市の基本要素としてビルトインされている

⑦都市の形態として

・明確な開発思想としての恣意性がありながら、さまざまな人が関わり合うオープンシステムとしてある（非平衡開放系）

3．初期開発における施設規模の算定

1．施設規模算定の考え方

初期開発においてタウンセンターに立地する施設の大まかな種類と規模を設定する。設定に際しては、マスタープランの修正で検討された「商業近代化地域計画（商近）」の見直しをベースに置き、右記算定フローに従って以下のように行なうこととする。

①初期開発時期の設定

・初期開発検討にかかる前提条件によって、商近による年度設定の変更を行なう。

②商圏人口予測の修正

・人口動向の実態把握による予測値の修正。

③需要対応型施設の段階的立地規模算定

・商近による段階的施設立地規模設定の修正。

④計画建設用地の施設規模配分

・算定された施設規模を計画建設用地として抽出し、さらに初期開発における立地規模として設定する。

⑤需要喚起型施設の立地規模算定

・公益的施設を含めた、需要によらない施設立地を想定し、計画建設用地に配分する。

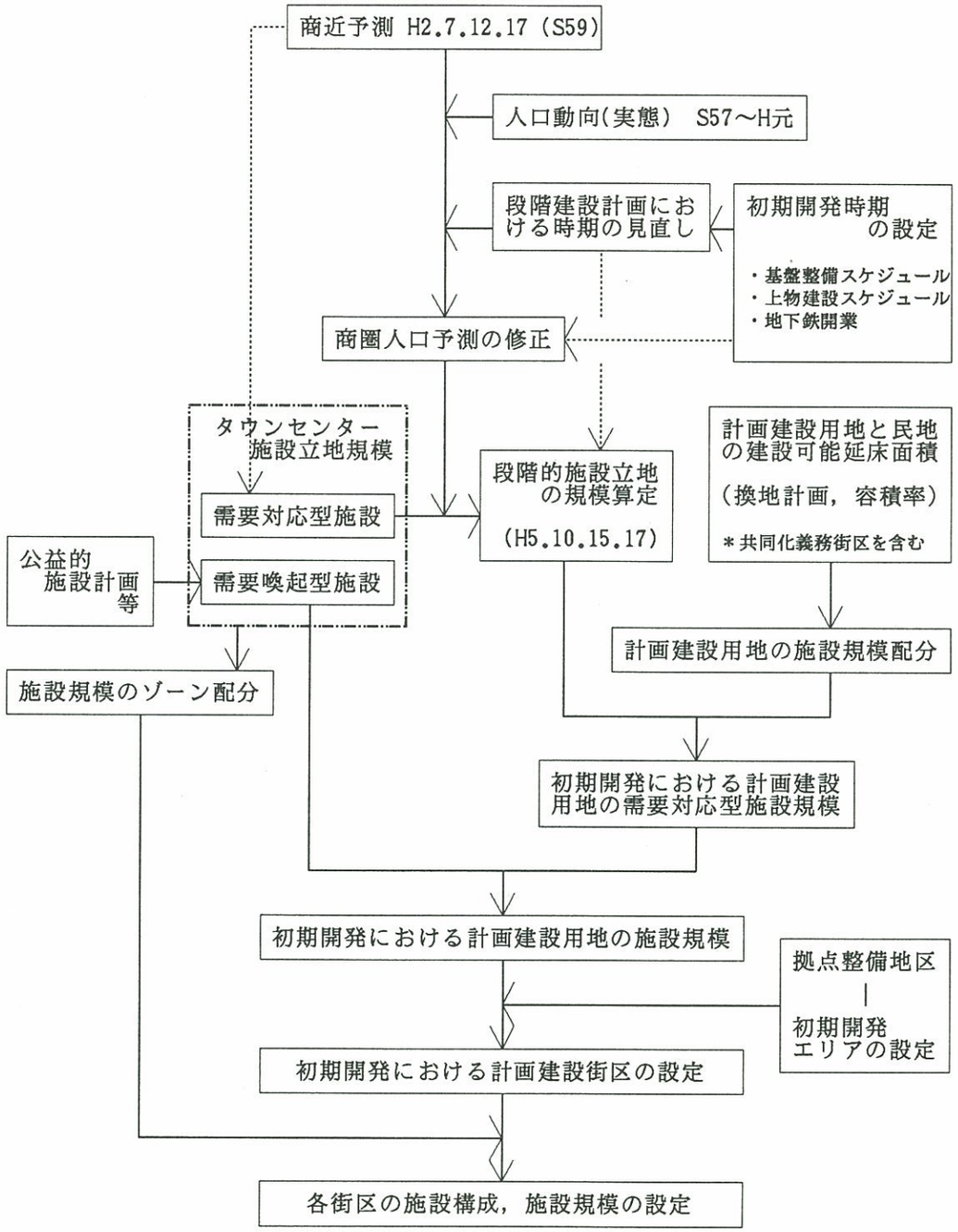
⑥初期開発エリアの設定

・初期開発を計画的に行なう範囲を設定し、「拠点整備地区」として位置付け、計画建設街区個別の施設規模を配分する。

⑦個別施設の規模設定

・初期開発において施設建設する計画建設街区の個別施設の内容と規模を設定する。

■初期開発施設規模の算定フロー



2．初期開発時期の設定

・初期開発は“まちびらき”時点から概ね５年間程度と設定する。

・“まちびらき”は下記の観点から『平成５年度後半』に設定する。

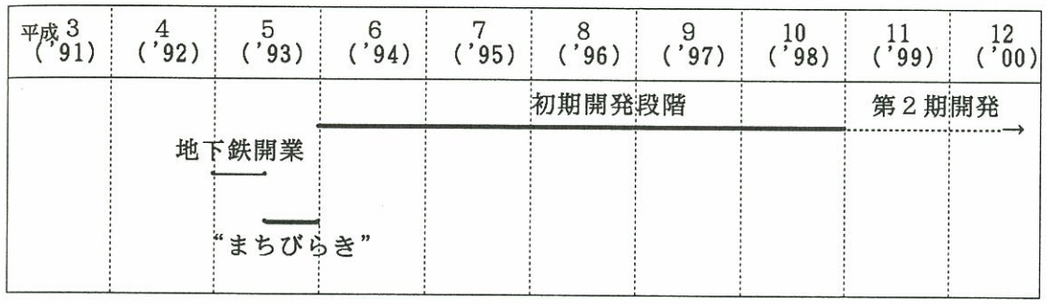
1)タウンセンター内の基盤整備スケジュールから平成5年度以降とする。

2)施設の成立性を換案して、地下鉄開業と同時かそれ以降とする。

3)上物施設の建築スケジュールから平成5年度以降とする。

・従って、「初期開発」は『平成5～10年』を目処とする。

■初期開発時期



3．人口定着状況

（１）集合住宅供給計画

・公団の計画集合住宅は、平成５年度で前計画戸数の９割が供給されており、平成７年度で全て供給し終わる計画となっている。（図参照）

■港北ＮＴ集合住宅供給計画　（戸）

	～60	61	62	63	元	2	3	4	5	6	7	計
第１地区	－－	－－	－－	850	534	881	702	1,092	1,073	790	217	6,139
第２地区	1,524	190	1,172	893	633	594	600	466	600			6,660
計	1,524	190	1,172	1,743	1,167	1,475	1,302	1,558	1,673	790	217	12,799

（２）人口の動向

・商近による商圏人口の予測値を現況人口の動向から修正を加える。

■ニュータウンを含む区人口の動向と商近予測　各年10/1：千人

昭和（平成）／年	57	60	62	元	2	7	12	17
緑区人口	316.0	365.9	400.0	419.4				
港北区人口	271.6	279.0	284.3	298.2				
計	587.6	644.9	684.9	717.6				
	←年平均2.9%増→							
商近予測(緑・港北)	587.6	←年平均2.2%増→			699.2	781.2	857.9	932.3
商圏全体人口予測	973.0 (67.9)				1,130.1 (78.9)	1,238.0 (86.5)	1,336.4 (93.3)	1,432.0 (100.0)

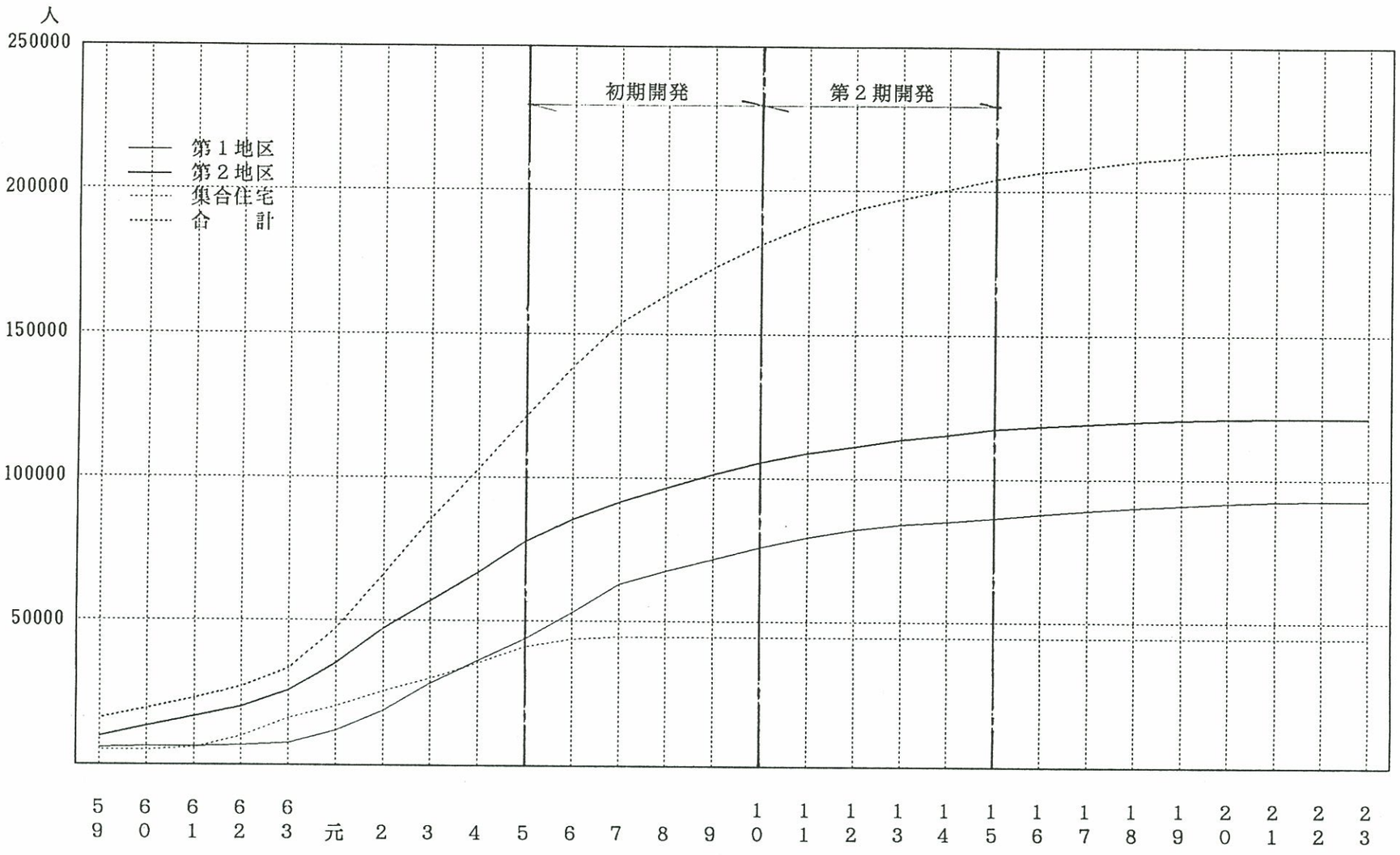
■人口予測の修正　千人

平成／年		2	5	7	10	12	15	17
緑区・港北区人口		735.0	786.9	823.5	876.5	913.7	966.8	1,003.8
	年平均人口増加率(%)	←	2.3	→←	2.1	→←	1.9	→
その他地区人口		430.9	446.6	456.8	469.2	478.5	491.5	499.7
	年平均人口増加率(%)	←	1.2	→←	0.9	→←	0.9	→
商近全体人口		1,165.9	1,233.5	1,280.3	1,345.7	1,392.2	1,458.3	1,503.5
（人口定着割合：%）		(77.5)	(82.0)	(85.2)	(89.5)	(92.6)	(97.0)	(100.0)

＊平成2,7,12,17年は商近の商業・業務規模算出年

・初期開発（平成5～10年：後述）における商業・業務施設規模は、商近の２期（平成7年）から３期（平成12年）までの成立規模と同程度とみなせる。

■港北ＮＴ人口定着プログラム



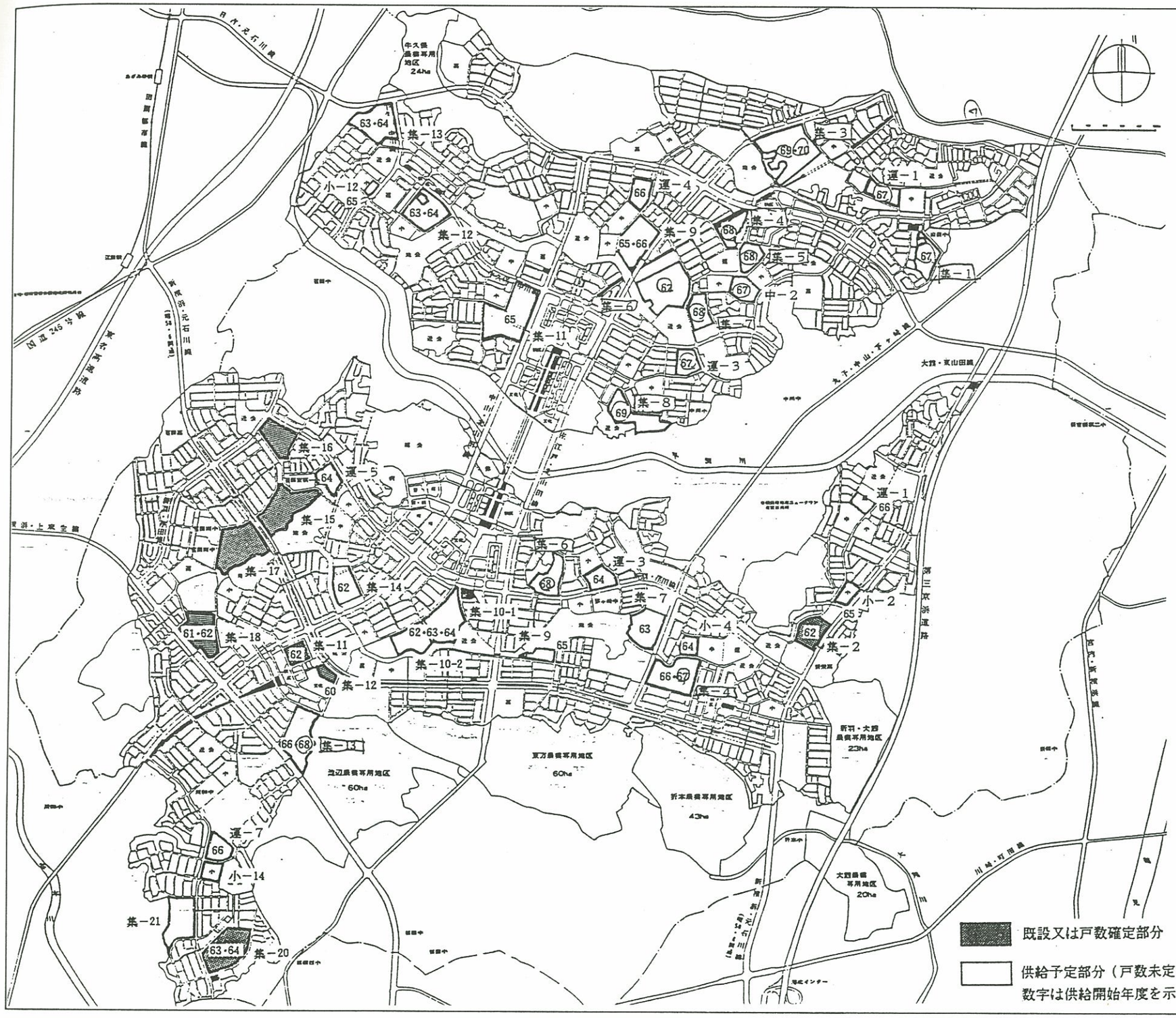
＊ビルトアップ率，非住宅率を加味した予測

【参考資料：人口の動向】

人口：千人，増加率：％

昭和(平成)／年	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	元
緑　区	280.4	289.8	301.4	316.0	332.8	348.7	365.9	384.0	400.0	410.9	419.4
増加率		3.4	4.0	4.8	5.3	4.8	4.9	5.1	4.1	2.7	2.1
港北区	265.0	265.5	268.1	271.6	273.9	277.3	279.0	280.7	284.9	292.6	298.2
増加率		0.2	1.0	1.3	0.8	1.2	0.6	0.6	1.5	2.7	1.9
合　計	545.4	555.3	569.5	587.6	606.7	626.0	644.9	665.1	684.9	703.5	717.6
増加率		1.8	2.6	3.2	3.3	3.2	3.0	3.1	3.0	2.7	2.0

■港北ＮＴ集合住宅供給計画



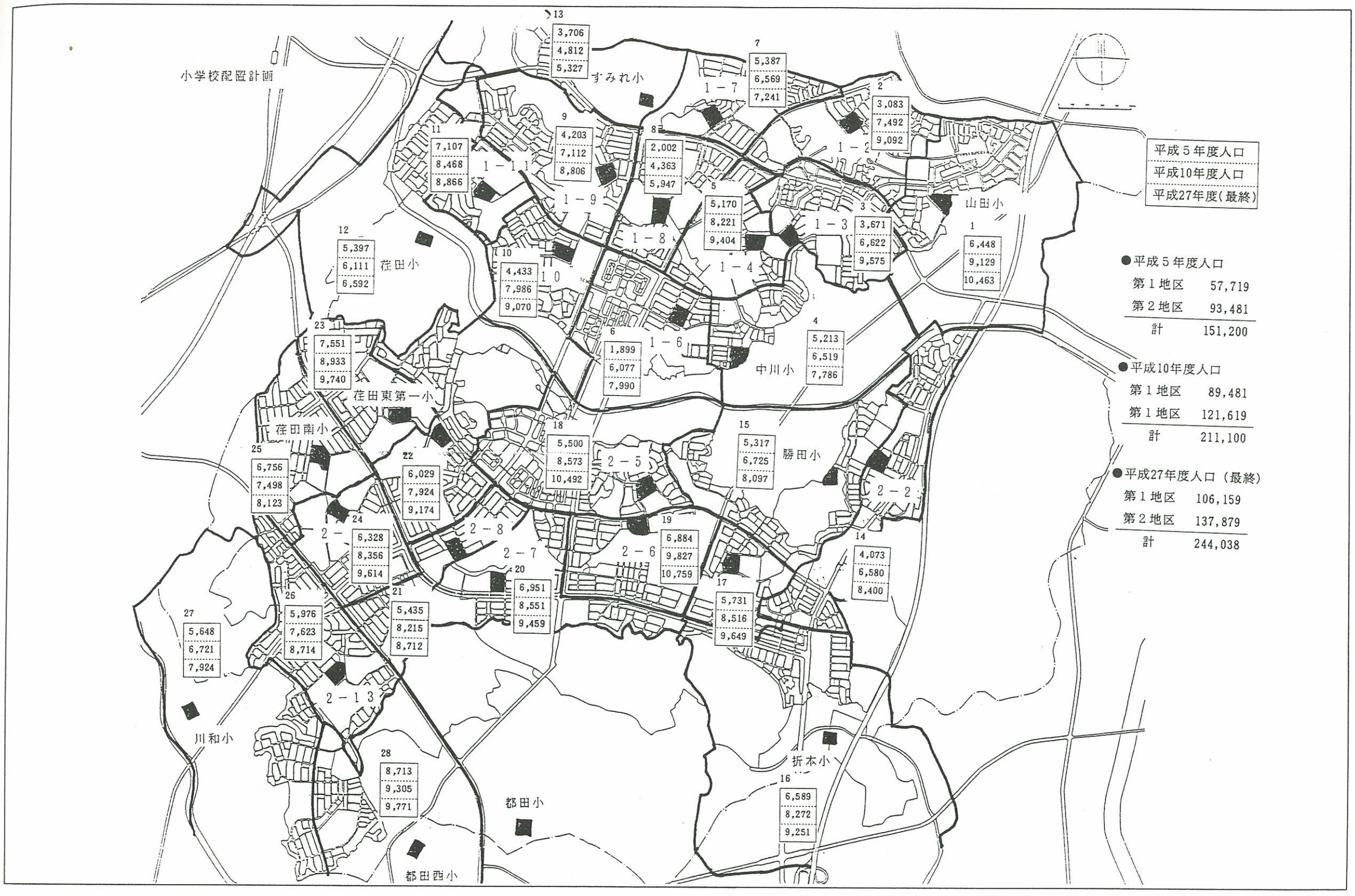
【第一地区】

ブロック	街区面積(㎡)	有効面積(㎡)	戸　数
集－1	26,742	20,502	中密　267
－3	69,495	49,355	＊中低　494
－4	21,594	15,474	中密　201
－5	19,211	15,611	＊中低　156
－6	51,545	38,033	中密　494
－7	24,000	21,017	＊中低　210
－8	39,441	31,591	＊中低　316
－9	43,478	36,638	＊中低　366
－11	69,596	69,596	＊中低　696
－12	38,575	36,095	高密　650
－13	43,420	43,420	高密　734
小　計	447,097	377,332	4,584
小－12	2,069	1,620	低密　6
中－2	20,001	15,661	低密　60
運－1	18,680	14,626	低密　56
運－3	19,553	14,292	低密　54
運－4	19,345	15,147	低密　58
小　計	103,062	79,679	234
合　計	550,159	457,011	4,818

【第二地区】

ブロック	街区面積(㎡)	有効面積(㎡)	戸　数
集－2	20,108	17,008	確定　446
－4	50,103	43,313	＊高密　780
－6	27,823	26,903	＊中高　420
－7	36,850	29,432	中密　383
－9	12,445	12,445	中密　162
－10-1	83,166	64,127	高密　730
－10-2	10-1 に含む	10-1 に含む	中密　280
－11	13,834	13,834	確定　198
－12	8,206	8,206	確定　120
－13	49,309	46,569	＊中密　605
－14	25,841	16,335	低密　99
－15	30,453	30,453	実績　388
－16	55,568	40,728	実績　440
－17	59,305	48,595	実績　576
－18	39,031	20,341	実績　379
－20	48,668	38,107	確定　300
－21	42,437	27,767	中密　361
小　計	603,147	484,163	6,667
小－2	12,380	9,694	低密　37
小－4	11,906	9,322	低密　35
小－14	12,221	9,569	低密　36
運－1	8,916	6,981	低密　26
運－3	19,384	15,192	低密　58
運－5	18,916	14,811	低密　56
運－7	18,675	14,623	低密　56
小　計	102,398	80,192	304
合　計	705,545	564,355	6,971

■初期開発における人口定着状況



4．タウンセンター全体の施設立地規模

・タウンセンター全体の施設規模の設定とゾーンへの配分は以下のように設定される。

■タウンセンター施設立地規模

	商業施設	業務施設	住　　宅	文化施設	合　　計
延床面積（㎡）	397,700	435,200	200,200	94,400	1,127,500
構 成 比（%）	35.3	38.5	17.8	8.4	100.0

■ 算定フロー

【センター全体の床面積の設定】

●過年度調査 推計値
・商業：309,900㎡（商業近代化地域計画）
・業務：193,700㎡（コントロールシステム）

●計画上付加する面積
・核的複合施設　商業：87,800㎡　業務：67,600㎡
・大規模業務施設　業務：72,500㎡
・病院　業務：46,000㎡　住宅：7,200㎡
・公益施設　業務：55,400㎡　文化：94,400㎡
・住宅：193,000㎡（公共施設整備の前提値）

●計画的に設定
・核的複合施設街区
・大規模業務街区
・公益施設街区
・病院
・駅舎・高架下

●ゾーンへの配分
・商業：208,470㎡
・業務：108,990㎡
・住宅：193,000㎡

【ゾーンへの配分】

各ゾーン面積　法定容積率
↓
相対ビルトアップ係数の設定
↓
各ゾーンの相対延べ床面積の算定
↓
総延べ床面積に占める用途別構成比の設定
↓
各ゾーン毎の用途別の床面積の算定
↓
用途別合計値に対する各ゾーンの構成比（配分率）の算定
↓
ゾーン別・施設用途別想定床面積の算定
ゾーン配分床に配分率を乗じて算定

・算定した施設規模は、「需要対応型施設」と「需要喚起型施設」に大きく分けられ、以下のように設定される。

■タウンセンター立地施設規模　㎡

		第１地区	第２地区	合　　計
商業施設	需要対応型施設	134,130	175,770	309,900
	需要喚起型施設	49,000	38,800	87,800
	計	183,130	214,570	397,700
業務施設	需要対応型施設	91,830	101,870	193,700
	需要喚起型施設	40,100	201,400	241,500
	計	131,930	303,270	435,200
住　　宅	需要対応型住宅	70,920	122,080	193,000
	その他住宅	－－	7,200	7,200
	計	70,920	129,280	200,200
文化施設　（需要喚起型施設）		38,400	56,000	94,400
合計	需要対応型施設	296,880	399,720	696,600
	需要喚起型施設	127,500	303,400	430,900
	総計	424,380	703,120	1,127,500

*-1 需要対応型施設：商近をベースにした圏域人口対応の施設

*-2 需要喚起型施設：計画的に立地を図る施設

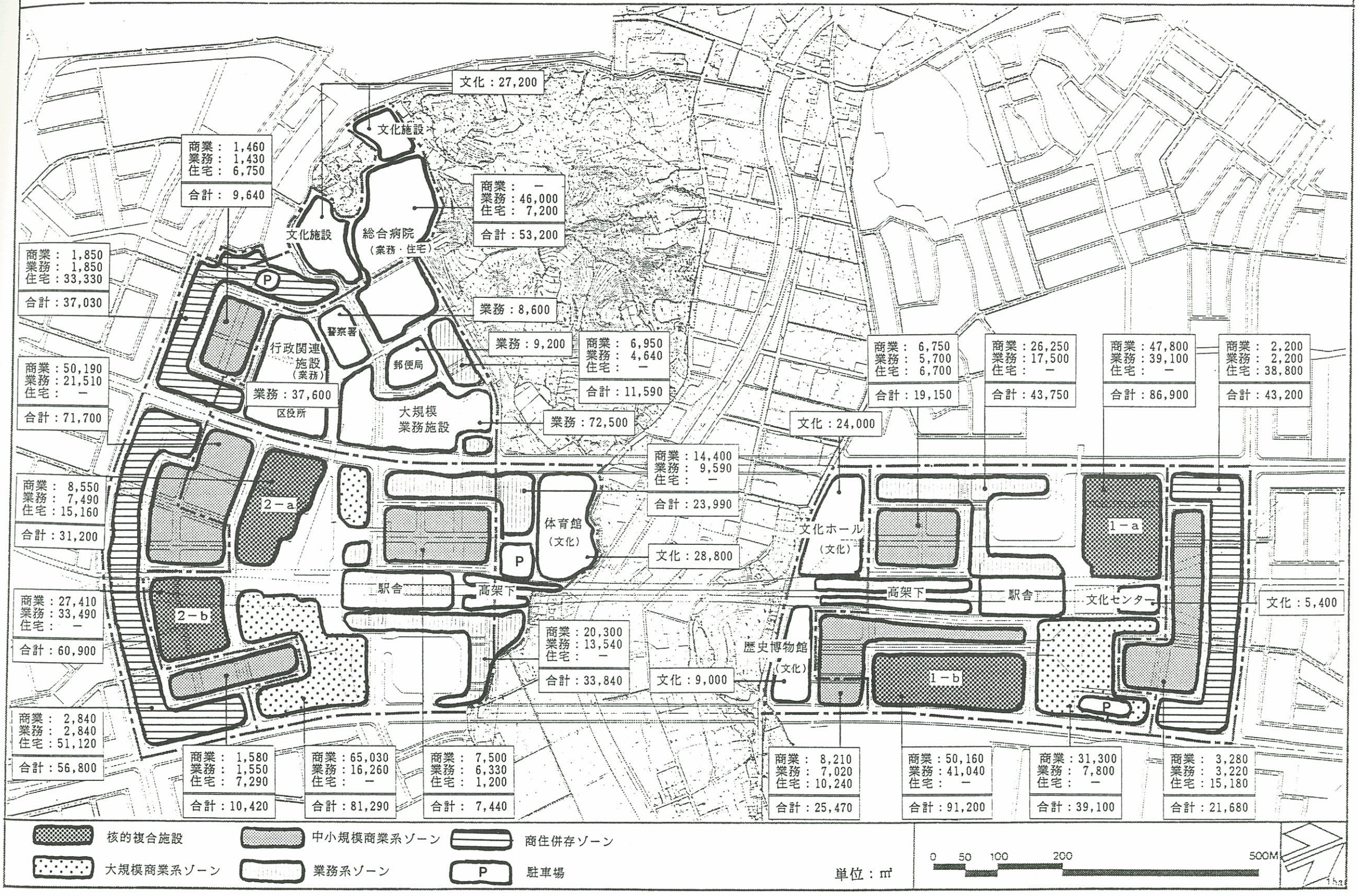
・商業施設－核的複合施設の1/2を設定

・業務施設－核的複合施設の1/2を設定
　大規模業務施設（ビジネスコア）
　総合病院，区役所等総合庁舎，郵便局，
　警察署

・住　　宅－総合病院看護婦寮

・文化施設－１・２地区文化施設，市民ホール，
　歴史博物館，総合体育館

■タウンセンター地区：ゾーン別施設立地の想定



5．初期開発における商業業務施設規模の算定

・今回設定した初期開発の段階が、人口の定着状況からみて、商近で設定されていた第２期から第３期に相当するものとして、「需要対応型施設」の段階的な施設立地規模を以下のように設定する。

＊算定各年度の施設立地率は商近の段階建設計画を参考にしている。

■段階的施設立地の規模算定　　単位：㎡，（　）内は施設立地率：％

平成／年		5	１０	１５	１７
商業施設	小売	82,300(40)	133,700(65)	185,100(90)	205,700(100)
	特化小売	8,400(40)	13,600(65)	18,800(90)	20,900(100)
	飲食	27,200(50)	43,600(80)	49,000(90)	54,500(100)
	文化	2,300(50)	3,300(70)	4,200(90)	4,700(100)
	スポーツ・健康	5,600(50)	7,800(70)	10,000(90)	11,200(100)
	娯楽・レジャー	6,400(50)	9,000(70)	11,600(90)	12,900(100)
	計	132,200	211,000	278,700	309,900
業務施設	卸売	15,100	24,600	34,100	37,900
	金融・保険	14,700	24,000	33,200	36,900
	不動産	2,200	3,600	4,900	5,500
	運輸・通信	14,400	23,400	32,400	36,000
	電気・ガス・水道	700	1,200	1,600	1,800
	旅館・下宿	4,100	6,700	9,300	10,400
	対個人サービス	8,300	13,600	18,800	20,900
	放送	200	400	500	600
	自動車関連	2,400	4,000	5,500	6,200
	対事業所サービス	3,200	5,200	7,200	8,000
	公的サービス	1,800	3,000	4,100	4,600
	団体	2,400	4,000	5,500	6,100
	医療	5,200	8,500	11,800	13,100
	宗教・教育	2,200	3,700	5,100	5,700
	計	76,900(40)	125,900(65)	174,000(90)	193,700(100)
住宅		96,500(50)	135,100(70)	173,700(90)	193,000(100)
合計		305,600(44)	472,000(68)	626,400(90)	696,600(100)

6．初期開発における民地と計画建設用地のボリューム配分

・前節で算定した初期開発の需要対応の施設ボリュームを、建設可能延床面積比から計画建設用地で４割，民有地で６割の配分とする。

■街区面積－民有地と計画建設用地　　㎡

		計画建設用地	民　有　地	合　　計
第１地区		65,924	76,325	142,249
第２地区	東地区	74,884	74,967	149,851
	西地区	60,248	23,932	84,180
	計	135,132	98,899	234,031
合　　計		201,056	175,224	376,283

＊計画建設用地：鉄道，駅舎用地、総合病院用地の一部を除く
共同化義務街区を含む

■施設建設がある程度決まっている計画建設用地　　㎡

		街区面積	計画施設
第１地区		26,372	歴史博物館，市民ホール，文化センター，駐車場
第２地区	東地区	17,239	総合体育館，駐車場
	西地区	56,693	区役所，郵便局，警察署，総合病院，ビジネスコア，駐車場
	計	73,932	
合計		100,304	

・以上から、商業・業務等施設を展開することができる用地の延床面積は、各街区の容積率から以下のようになる。

■建設可能延床面積　　㎡

		計画建設用地	民　有　地	合　　計
第１地区		223,624　(35.8)	400,994　(64.2)	624,618 (100.0)
第２地区	東地区	327,610　(46.8)	371,674　(53.2)	699,284 (100.0)
	西地区	15,243　(13.3)	99,774　(86.7)	115,019 (100.0)
	計	342,853　(42.1)	471,448　(57.9)	814,303 (100.0)
合　　計		566,477　(39.4)	872,442　(60.6)	1,438,921 (100.0)

・以上から、初期開発で計画建設用地で建設可能な需要対応型施設は次のように設定される。

■計画建設用地の需要対応型施設規模　　単位：㎡

平成／年		5	10
商業施設	小売	32,900	53,500
	特化小売	3,300	5,400
	飲食	10,900	17,400
	文化	900	1,300
	スポーツ・健康	2,200	3,100
	娯楽・レジャー	2,600	3,600
	計	52,800	84,300
業務施設	卸売	6,000	9,800
	金融・保険	5,900	9,600
	不動産	900	1,400
	運輸・通信	5,700	9,400
	電気・ガス・水道	300	500
	旅館・下宿	1,600	2,700
	対個人サービス	3,300	5,400
	放送	100	200
	自動車関連	1,000	1,600
	対事業所サービス	1,300	2,100
	公的サービス	1,800	3,000
	団体	1,000	1,600
	医療	2,100	3,400
	宗教・教育	900	1,500
	計	31,900	52,200
住宅		38,600	54,000
合計		123,300	190,500

7．初期開発における計画建設用地の施設規模

・初期開発段階で計画建設用地において建設可能な施設は、需要対応型施設と需要喚起型施設を合わせて、最大で以下のように算定される。

■計画建設用地の初期開発施設規模　　㎡

	平成５年－－－－－→平成10年		備考
商業施設	140,600	172,100	核的複合施設4ヶ所の計画施設量を含む
業務施設	273,400	293,700	核的複合施設，ビジネスコア，総合病院等
住宅	45,800	61,200	平成５年480戸，平成10年670戸に相当
文化施設	94,400	94,400	歴史博物館，市民ホール，文化施設等
合計	554,200	621,400	

＊共同化義務街区を含む

■タウンセンター地区：施設規模配分

【１地区】

単位：㎡

		宅地面積	法定容積率	法定限度床面積	想定床面積 商業施設	%	業務施設	%	住宅	%	文化施設	%	合計	%	容積充足率%
ゾーン	大規模商業ゾーン	11,687	600	70,122	31,310	17.1	7,820	5.9	−	−	−	−	39,130	9.2	56
	中小規模商業ゾーン	33,061	400･600	166,386	18,240	10.0	15,940	12.1	32,120	45.3	−	−	66,300	15.6	40
	業務系ゾーン	15,247	600	91,482	26,250	14.3	17,500	13.3	−	−	−	−	43,750	10.3	48
	商住併存ゾーン	19,332	400	77,328	2,160	1.2	2,160	1.6	38,800	54.7	−	−	43,120	10.2	56
	小計	79,327	511	405,318	77,960	42.6	43,420	32.9	70,920	100.0	−	−	192,300	45.3	47
ブロック	核的複合施設 1−a	18,112	600	108,678	47,800	26.1	39,100	29.6	−	−	−	−	86,900	20.5	80
	核的複合施設 1−b	18,991	〃	113,946	50,160	27.4	41,040	31.1	−	−	−	−	91,200	21.5	80
	小計	37,103	600	222,624	97,960	53.5	80,140	60.7	−	−	−	−	178,100	42.0	80
	市民ホール	12,036	400	48,144	−	−	−	−	−	−	24,000	62.5	24,000	5.6	50
	歴史博物館	7,279	400	29,116	−	−	−	−	−	−	9,000	23.4	9,000	2.1	31
	文化センター	2,688	600	16,128	−	−	−	−	−	−	5,400	14.1	5,400	1.3	33
	駅舎	7,300	600	43,800	5,260	2.9	7,880	6.0	−	−	−	−	13,140	3.1	30
	高架下	8,140	400･600	43,094	1,950	1.0	490	0.4	−	−	−	−	2,440	0.6	7
合計		153,873	525	808,218	183,130	100.0	131,930	100.0	70,920	100.0	38,400	100.0	424,380	100.0	53

【２地区】

単位：㎡

		宅地面積	法定容積率	法定限度床面積	想定床面積 商業施設	%	業務施設	%	住宅	%	文化施設	%	合計	%	容積充足率%
ゾーン	大規模商業ゾーン	24,284	600	145,704	65,030	30.3	16,260	5.4	−	−	−	−	81,290	11.6	56
	中小規模商業ゾーン	37,075	400･600	182,054	19,090	8.9	16,800	5.5	36,640	28.3	−	−	72,530	10.3	40
	業務系ゾーン	27,396	400~600	143,090	41,650	19.4	27,770	9.2	−	−	−	−	69,420	9.9	49
	商住併存ゾーン	42,943	400	170,208	4,740	2.2	4,740	1.6	85,440	66.1	−	−	94,920	13.5	56
	小計	131,698	487	641,056	130,510	60.8	65,570	21.7	122,080	94.4	−	−	318,160	45.3	50
ブロック	核的複合施設 2−a	14,943	600	89,658	50,190	23.4	21,510	7.1	−	−	−	−	71,700	10.2	80
	核的複合施設 2−b	12,684	〃	76,104	27,410	12.8	33,490	11.0	−	−	−	−	60,900	8.7	80
	小計	27,627	600	165,762	77,600	36.2	55,000	18.1	−	−	−	−	132,600	18.9	80
	大規模業務施設	18,114	500	90,570	−	−	72,500	23.9	−	−	−	−	72,500	10.3	80
	区役所	18,753	〃	93,765	−	−	37,600	12.4	−	−	−	−	37,600	5.3	40
	郵便局	4,602	〃	23,010	−	−	9,200	3.0	−	−	−	−	9,200	1.3	40
	警察署	4,345	〃	21,725	−	−	8,600	2.8	−	−	−	−	8,600	1.2	40
	病院	27,555	500･400	119,805	−	−	46,000	15.2	7,200	5.6	−	−	53,200	7.6	44
	体育館	14,399	400	57,596	−	−	−	−	−	−	28,800	51.4	28,800	4.1	50
	文化施設(病院残り)	13,626	400	54,504	−	−	−	−	−	−	27,200	48.6	27,200	3.9	50
	駅舎	7,983	600	47,898	5,750	2.7	8,620	2.8	−	−	−	−	14,370	2.0	30
	高架下	2,976	400･600	14,742	710	0.3	180	0.1	−	−	−	−	890	0.1	6
合計		271,678	490	1,330,433	214,570	100.0	303,270	100.0	129,280	100.0	56,000	100.0	703,120	100.0	53

8．初期開発エリアの設定

・以下の理由により、初期開発エリアを次頁に示す図のように設定する。
なお、初期開発エリアは初期開発の最終時期である平成10年を目標に設定する。

①交通動線上の観点から

・広域交通網の整備状況とそれから発生する地区内動線の位置関係から、中山・北山田線，地下鉄駅舎，駅前広場，バス停から発生集中する動線が比較的集中する地区を想定する。

②計画建設用地の位置と集積状況

・２地区西地区や１地区南部が公的施設用地として集中立地しているが、この地区は施設の建設時期によって初期開発との関係が変わる。
ここでは、全ての公益施設が初期開発段階で建設されるよう希望するとともに、その建設を想定して初期開発エリアに組み込む。
・商業施設展開を図る計画建設用地は、施設展開を拠点的に展開することを想定して、ある程度の規模の街区かまとまりある街区集積が得られる地区を対象とする。

③周辺地域との関係

・タウンセンター周辺の人口定着状況を換案する必要があるが、公団集合住宅は初期開発段階で全て供給し終わり、それを含めた周辺の人口定着もほぼ偏りなく進むものと予想される。
・ただし、周辺地域からの来街者動線は、周辺人口の集積状況によってある程度偏りが発生するため、これを考慮する。

④核的複合施設の建設との関係

・タウンセンター全体の施設建設の戦略核となる核的複合施設の建設は、初期開発における重要な要因となるが、ここでは、権利者が多数にのぼり、早期建ち上げが要請される共同化義務街区を初期開発で建設する施設として設定する。
＊核的複合施設の商業施設延床面積は、４街区合計で175,560㎡の配分計画となっており、初期開発の最大建設量にほぼ匹敵することから、計画建設街区の核的複合施設は次期段階の戦略核として位置付ける。

⑤位置

・初期開発で戦略的に形成することが望まれるゲート性の創出とアイストップ等の演出など、街並み形成上の観点から初期に形成されるべき位置を考慮する。

⑥初期開発のインパクトの付与

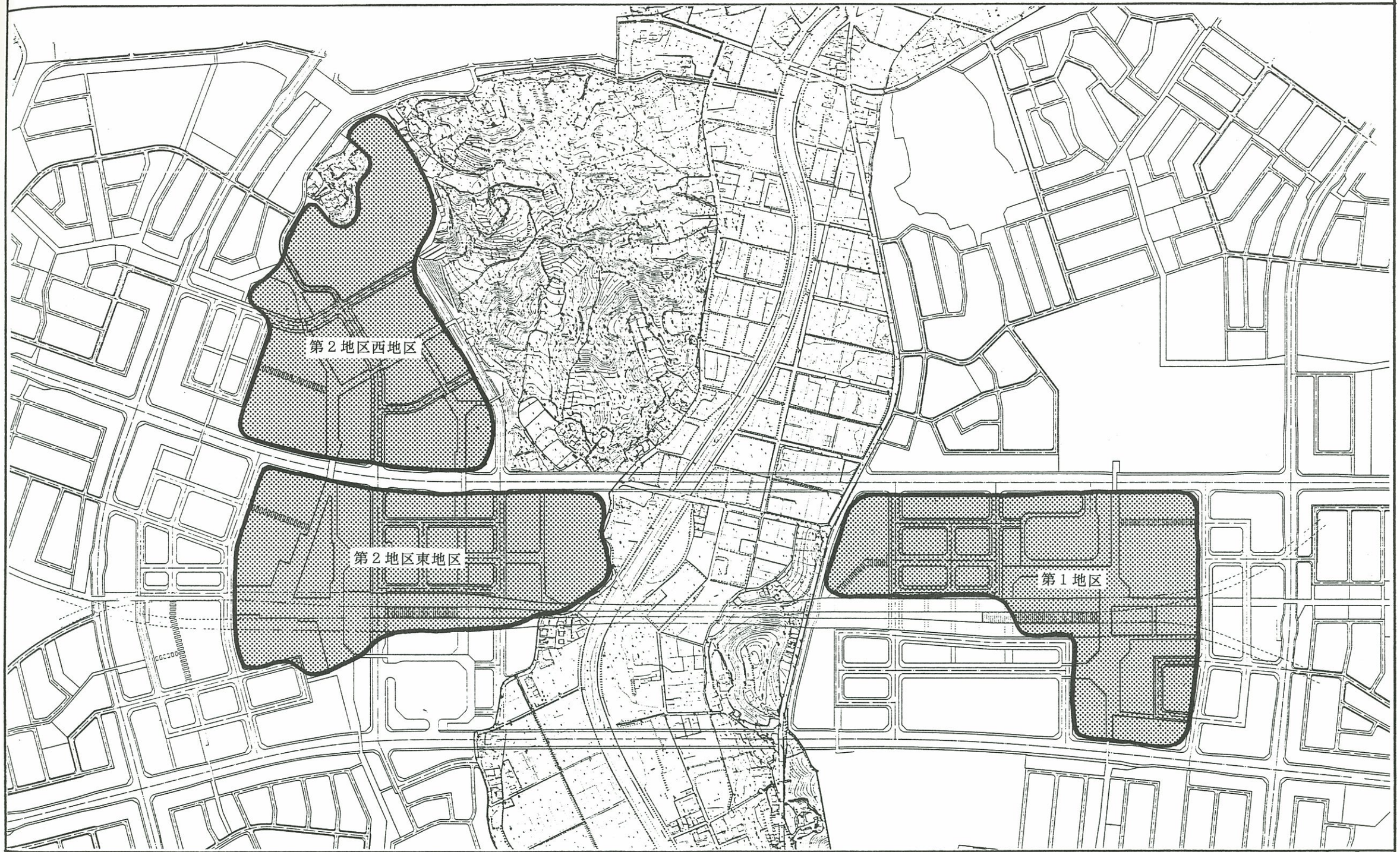
・タウンセンター立ち上げの初期段階から内外に強いインパクトを与えるために、シンボル性の強い施設をいくつか建設することが考えられ、そのための用地確保と立地位置が重要となる。

⑦まとまりある空間形成

・タウンセンター内にはいくつかのまとまりある空間形成を計画的に図る必要とある箇所があるが、それらの中のある部分は初期開発の段階でつくり上げる必要がある。
＊拠点整備地区に相当する。
＊基本的には公共施設（都市基盤）と一体となった都市空間の形成が必要であり、初期段階では次のような計画的に形成すべき空間がある。
・第１地区：駅前広場周辺
第２地区：シンボル広場周辺
シンボル広場周辺
ビジネスコア周辺

●初期開発エリアのうち、どこからつくっていくかはさらに検討の必要があるが、少なくとも“まちびらき”時点では、平成５年の施設規模に左右されない戦略的な街づくりが重要である。
＊初期開発の中では、平成10年の施設規模の範囲内であればいつ，どれくらい，どこで施設建設していくかは限定せず、施設展開における初期開発戦略の観点から捉えることとする。

■初期開発エリア

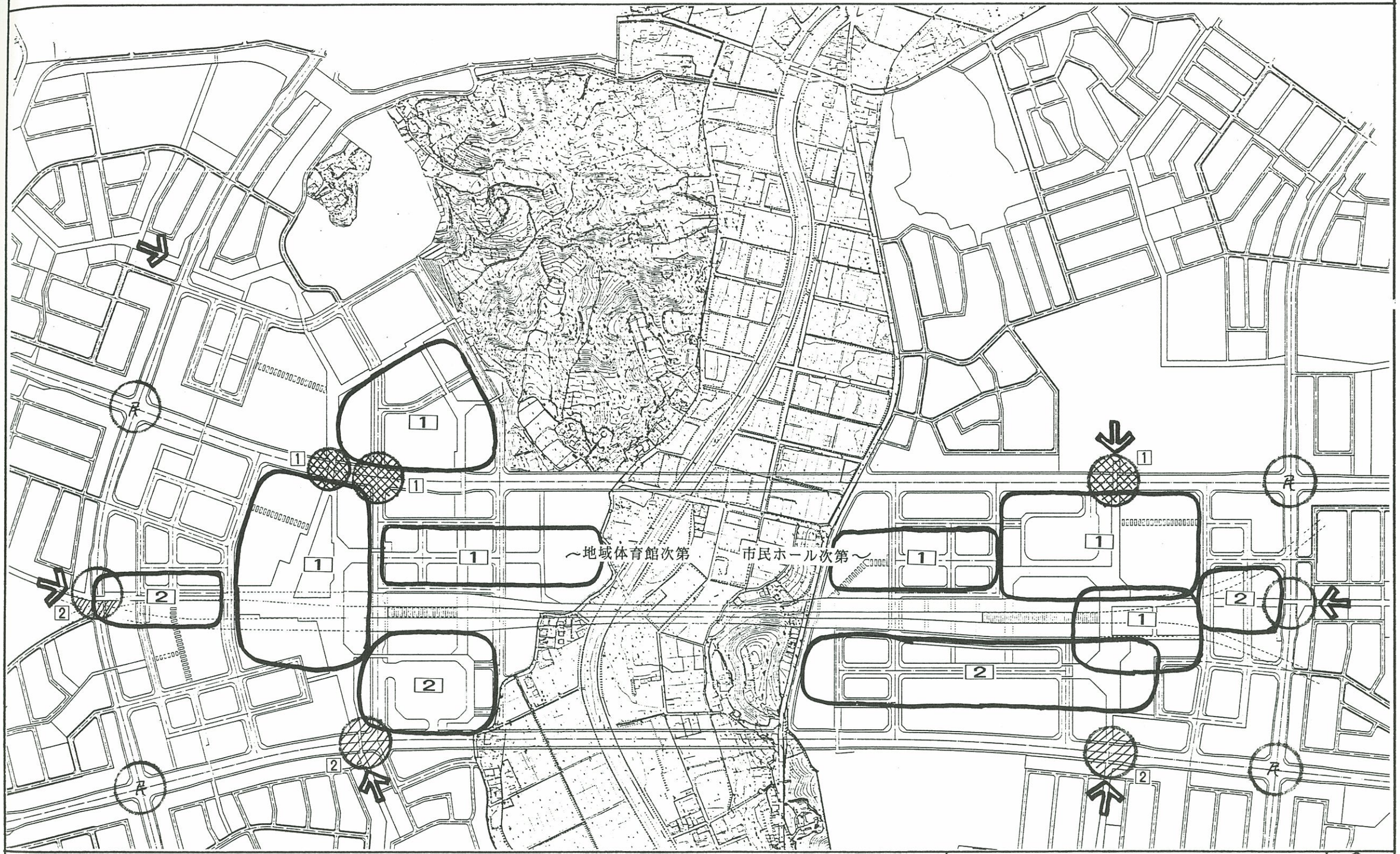


初期開発エリア

0 50 100 200 500M

1ha

■拠点整備地区（案）



1 第１期拠点整備地区
2 第２期　〃

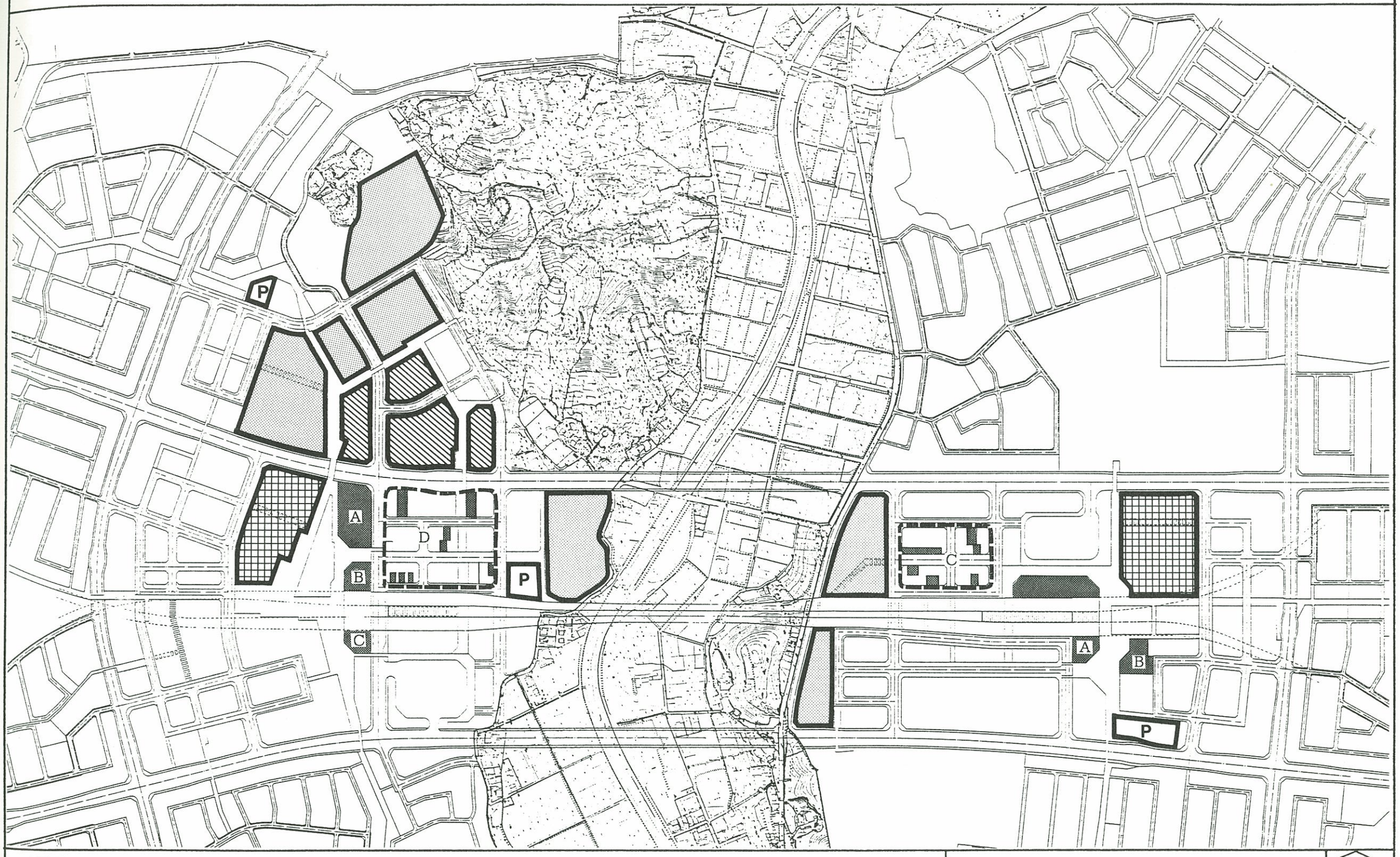
ゲート：計画建設施設で対応

ゲート：民地の協力が必要

0 50 100 200 500M

1ha

■初期開発における計画建設街区



計画的施設(公団用地)　計画的施設(ビジネスコア)　P 公的駐車場

共同化義務街区　公益的施設

0　50　100　200　500M

1ha

４．初期立地施設の検討

１．初期開発エリアにおける計画建設施設の設定

初期開発の期間内に計画的に展開すべき施設は、主として計画建設用地に立地する比較的大規模な施設となるが、ここで建設された施設がタウンセンターひいてはニュータウン全体の商業及び業務施設展開戦略の要となる。

従って、タウンセンターにおける“まちびらき”を含めた初期開発の施設展開が、今後のニュータウンのポテンシャリティをある程度方向付ける役割を担っていると言ってよい。そういった意味で、タウンセンターの初期立地施設をみれば、商業，業務，公益系施設、それぞれで次のような施設建設の位置付けと施設展開戦略がイメージされよう。

【商業系施設】

○位置付け

・タウンセンターを性格付ける中心機能

・タウンセンターへの主な集客機能を担う

・タウンセンター及び港北ＮＴを先進的に発展させる役割をもつ

○施設展開戦略

・港北ＮＴおよびその中心地区（タウンセンター）を内外に知らしめるために、立ち上げ時（まちびらき）に強いインパクトを付与する。

・タウンセンターの商業施設建設を促進させる契機とする。

＊民有地等を中心とした小規模商業施設の建設をも容易とするような集客効果の高い商業施設を初期から建設する。

・タウンセンター全体のグレードを決定付けるような高質の施設建設を意図的に建設する。

＊タウンセンターに立地する商業施設の質的な誘導を図る。

○初期建設施設

・核的複合施設：１・２地区それぞれの共同化義務街区

・大規模商業施設：主に第２地区に立地する量販店等

＊既に商調協に立地申請している計画がある

＊計画建設施設のうち、商業施設として計画されなおかつタウンセンターの核として計画されている「核的複合施設」のうち、初期開発における立地施設規模配分に対応して、１・２地区それぞれに１ヶ所づつ建設する。

【業務系施設】

○位置付け

・21世紀の都市生活から要請される新しい都市機能を先行的に誘導し、港北ＮＴの先導性を具現化する

・タウンセンターの早期活性化

＊タウンセンターにおける早い時期の就業人口の確保

・広域圏を対象とした拠点地区の形成に寄与する

・居住者や来街者に様々なサービスを提供する

○施設展開戦略

・中心市街地としてバランスのとれた機能の展開を図る

＊様々な機能が複合した、高度に総合化された市街地の形成を図る

＊部分的な施設立地よりも総合的な施設展開が機能誘導，立地促進には有効

・計画的に投入すべき業務系の大規模開発を行なう

＊業務施設展開においての強烈なインパクトを初期段階から仕込む

・港北ＮＴ中心に広域圏の業務立地展開を誘導する高度な機能の集積立地を図る

○初期建設施設

・ビジネスコア：第２地区西側ブロックの数街区を一体的に開発

・駅前プラザビル：第１地区駅広に面し、駅舎と一体的に活用する複合施設

・核的複合施設：第１地区共同化義務街区に複合する機能として設定する

【公益系施設】

○位置付け

・ＮＴ居住者へのサービス機能の充実

・タウンセンター早期活性化への寄与

○施設展開戦略

・大規模複合施設として各種施設展開を促進する

・早期立地

○初期建設施設

・区役所庁舎，総合病院，歴史博物館，警察署，郵便局，市民ホール等

2．核的複合施設

（1）施設建設の基本的方向性

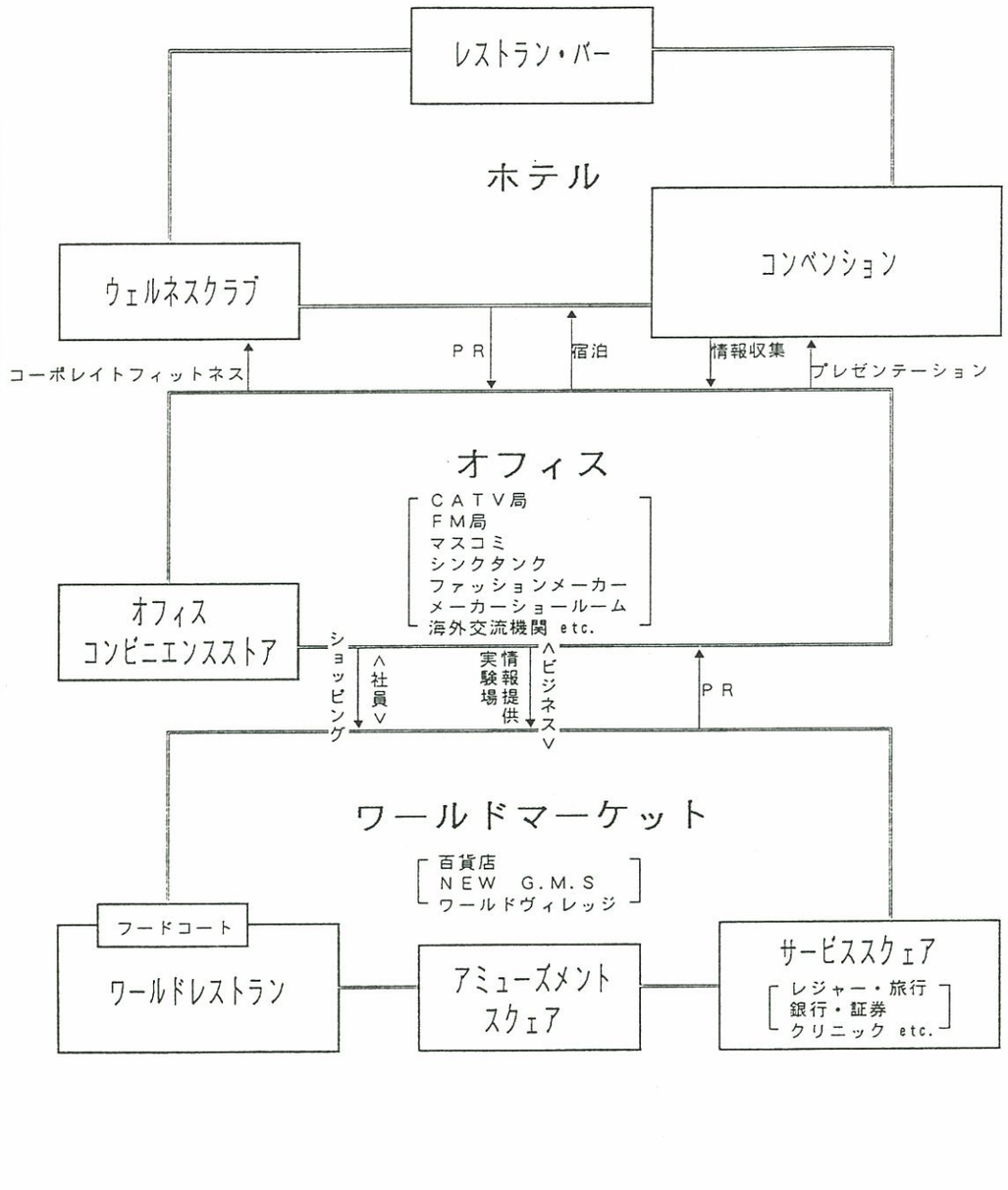
【第１地区：１－Ａ＝共同化義務街区】

開発コンセプト		国際性をテーマにした、商業・業務・ホテルを複合した施設 『音と光の“交響化”－シンフォニー』 ・従来のＳＣにおける国際性の表現としての世界のコレクション（一方通行）から脱却し、世界とのコミュニケーション（相方通行）をテーマに展開する ・ファッションから文化，社会，経済まで、世界の動きをリアルタイムでキャッチできるＳＣづくり ・国際性，情報性に富んだ企業が集積する活気にあふれたビジネス拠点づくり ・宿泊機能とバンケット機能を備えて、多様なコミュニケーションシーンに対応し、２４時間機能する器づくり ・ニュータウン全体のランドスケープとなるシンボルタワー
タウンセンターの地区別役割		人と人のふれあいと高度な文化性を内包した交流拠点
	主な集客装置	核的複合施設による 単　眼　型
初期開発戦略		インパクトが強くシンボル性を追及した核的複合施設とシンボル広場・駅前広場が連動したイメージ形成によって“第１地区の顔づくり”をする
	初期開発の建設施設	核的複合施設，プラザビル，歴史博物館，センター北駅
核的複合施設の開発戦略		商業，業務，宿泊機能のコンプレックス施設 ＊「単眼」として、多機能で強い印象を与える施設づくり ＊第２地区に比べて機能・規模ともに弱い第１地区では、インパクトの強い開発が必要となる。
	イメージキーワード	インターナショナル，先進性，情報性，新しい文化創造祭，エネルギッシュ，シンボル性，開放感，ドラマチック多機能，24時間対応，自然との調和，自己主張

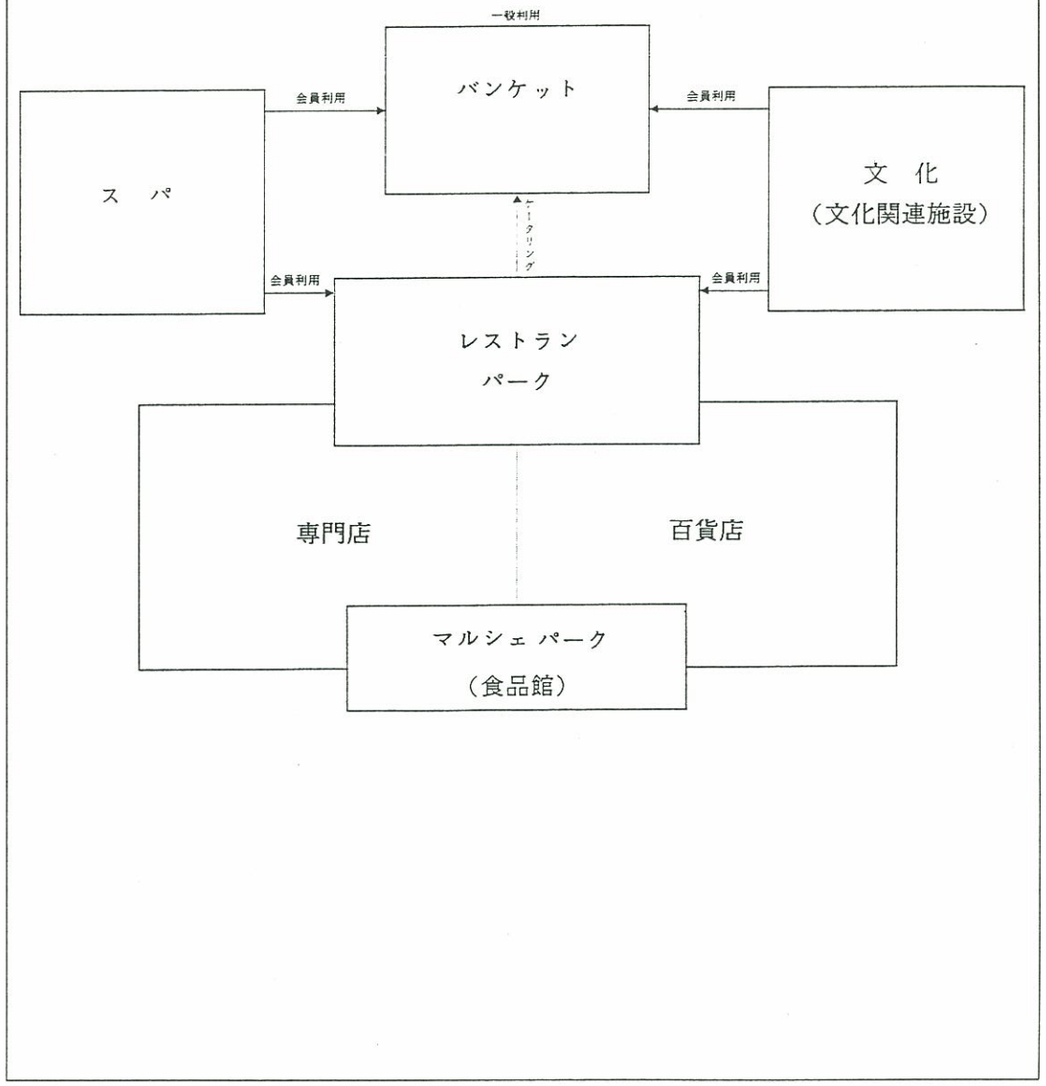
【第２地区：２－Ａ＝共同化義務街区】

開発コンセプト		オーセンティックな商業とスポーツを複合した施設 『音と光の“躍動化”－ダイナミック－』 ・第４山の手のハイセンスなライフスタイルをさらに成熟・洗練させていく ・本物を手に入れるだけに留まらず、使いこなしたり楽しんだりする成熟した生活を提案するＳＣづくり ・由緒正しさ，格調の高さ，知性・文化性の高さが自然と感じられる実力派の百貨店づくり ・都市生活の定番であるスポーツ＆カルチャーの活動の場づくり ・多様な人々が交錯する場として、広がりのあるガレリア
タウンセンターの地区別役割		都心としての先進的な拠点形成
	主な集客装置	核的複合施設，ビジネスコア，大型商業施設，行政関連施設等による　複　眼　型
初期開発戦略		盛り場の核となる商業施設，業務施設をオープンさせて、“第２地区の骨格”を完成させる。
	初期開発の建設施設	核的複合施設，ビジネスコア，大型量販店，区役所，センター南駅，総合病院
核的複合施設の開発戦略		物販，飲食，サービスで複合的に構成された百貨店 ＊「複眼」の一つとして、充実度の高い施設づくり
	イメージキーワード	第４山の手，本格，熟成，高質，落着き，ゆとり，ファーストクラス，クラシック，ヨーロッパテイストグランド

施設構成と機能連関［１－Ａ］



施設構成と機能連関［２－Ａ］



(2) 第1地区共同化義務街区［1－A］

●開発テーマ

ハイライズ・コンベンション・シティ
Highrise　Convention　City

＊国際性をもつ多機能複合型のシンボル性のある都市核の形成

＊コンベンション・シティ

・ヒト・モノ・情報が集まって交流するための諸施設をバラエティに富んで揃え、複合的に展開する

・イベントを常に行い活発な活動を続けて、ヒト・モノ・情報を引きつける

・都市全体として集まった人々を快適に過させるための施設，サービスが充実している

・地域経済，地域コミュニティに寄与する運営

●開発課題

国際性を有する商業・業務・宿泊機能を持ちながら日常生活の中での交流がある、職住近接型の複合都市の建設

・国際社会における、国際性を育てる環境を有する文化創造空間

・地域社会における、自由で楽しいコミュニケーション空間

・オフィス空間の中にも、人に対して優しいヒューマンスケール空間

●開発施設

商業，業務，宿泊機能がコンプレックスされた複合型インターナショナルシティ

●全体イメージ

インパクトが強く、シンボル性を追及した1地区の顔づくり

・垂直性を強調し、ランドマークとなり得るスカイスクレーパー

・低層階はヨーロッパの街並みを感じさせる感性空間

●基本空間構成

開発コンセプトにおける空間フレーム、すなわち劇場性[*-1]、リラクゼーション[*-2]、ファーストクラス界隈[*-3]、神話機能[*-4]を枠組として、核的複合施設の基本空間構成「アーバンデザイン的対応」「シンボル性の獲得」「テーマ空間の設定」「公共空間の組織化」の4点を確実に抑えることで、イメージ，実質を兼ね備えた高質な先進空間を創造する。

*-1 空間が演劇的なステージとなる

*-2 落着きとやすらぎを持ち滞留性を高める

*-3 高質な環境がある

*-4 利便性を超えた何ものかがある

①アーバンデザイン的対応

敷地の持つポジショニングを生かした施設づくり

a）丘地的ロケーション
b）北駅前の顔となる位置
c）積極的なカーアクセスの対応
d）都市緑地との連動化による、インフラストラクチャーの積極的活用

広域車対応軸、回遊軸、都市軸のクロスポイントとしての環境形成

a）各動線の性格を生かした演出
b）都市軸、幹線軸に対してのアイキャッチ性
c）歩行者動線に対してのヒューマンデザイン性

ヴィスタ（眺望）を意識した施設づくり

a）見られることを意識した施設づくり－見られてすばらしいランドマーク性

b）見ることを考慮した施設づくり　－近景（周辺街区）、中景（センターゾーン）
遠景（富士山他）

②シンボル性の獲得

マインドシンボルとなりうる施設づくり

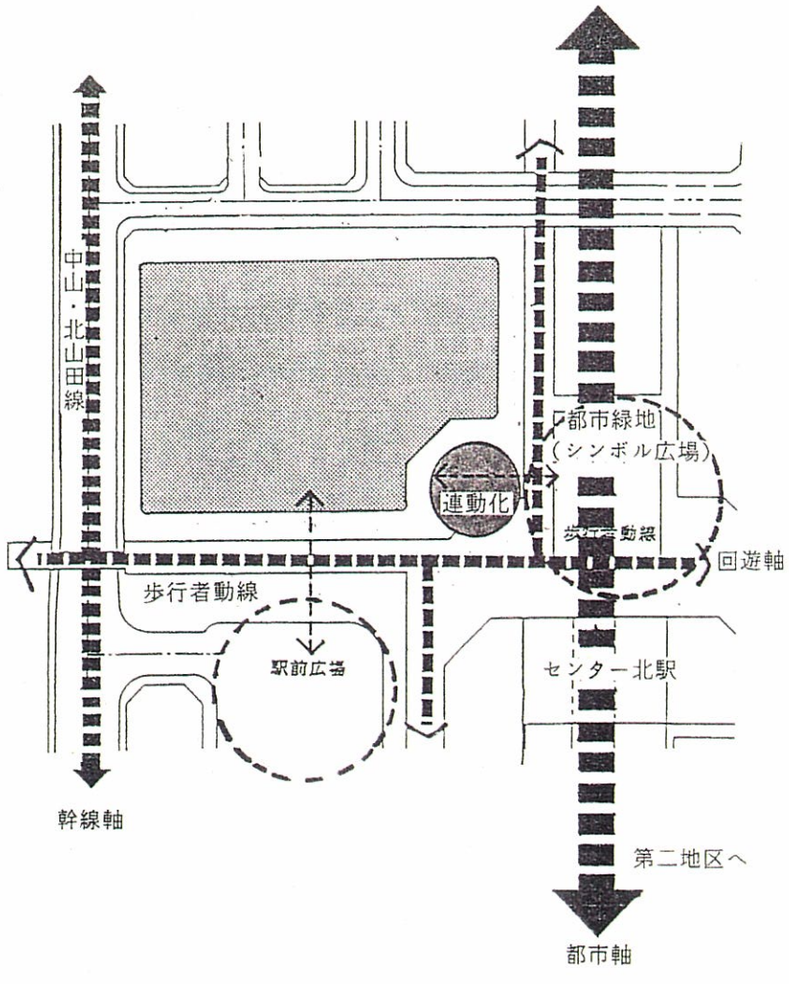
a）港北市民のシンボルとなる２１世紀のシティゲート

⇩

ランドマーク（タワーモニュメント）

b）物理的なシンボルとしても、精神的なシンボルとしても
開発コンセプトを十分に生かした施設づくり。

■敷地周辺の条件



③テーマ空間の設定

・核的複合施設の全体的イメージは、インパクトが強くて、シンボル性をもったランドマークとする。
空間全体が垂直性を表現したデザインで統一され、先進的なイメージを表現した空間とする。

a）施設低層部を周辺街並みコンセプト（ヨーロッパの芸術のかおりがする街をイメージ）に調和させたデザインとする。

――――― 都市施設の新しい創造 ―――――

“Modern art buildings”

［機能本位の合理性を否定し、ヨーロッパの様式を折衷した素材と色彩を大切にした都会的感性空間を表現］

b）施設高層部を第一地区のシンボルとして、力強い垂直性の空間で包む。

――――― ランドマーク性の高いスカイスクレーパー―――――

“Skyscraper”

［視覚としてのシンボル性と精神的なシンボル性とを兼ね備えて垂直性を表現］

c）機能の中にも人間の優しさを取り込んだ環境を表現する。

―――人間と機能の融合、エルゴノミクス・デザイン

“Ergonomics Design”

d）特定の空間を超えた幅広い環境をデザインする。
―――都市の巨大化、複雑化を再生させるエンバイロメント・デザイン

“Environmental Design”

［物理的な要素だけでなく、快適性安全性、人間の五感に訴える環境表現。］

④パブリックスペースのソフト化

・核的複合施設は、文字通りセンターの中心機能を果たす役割りを担う施設であり、社会性、公共性が強く求められる。施設内外にパブリックに開かれた空間づくりが必要であり、表現していくことは重要である。

1．回遊性をもつ公共空間

●前庭となる都市場 —— 都市緑地との連動化

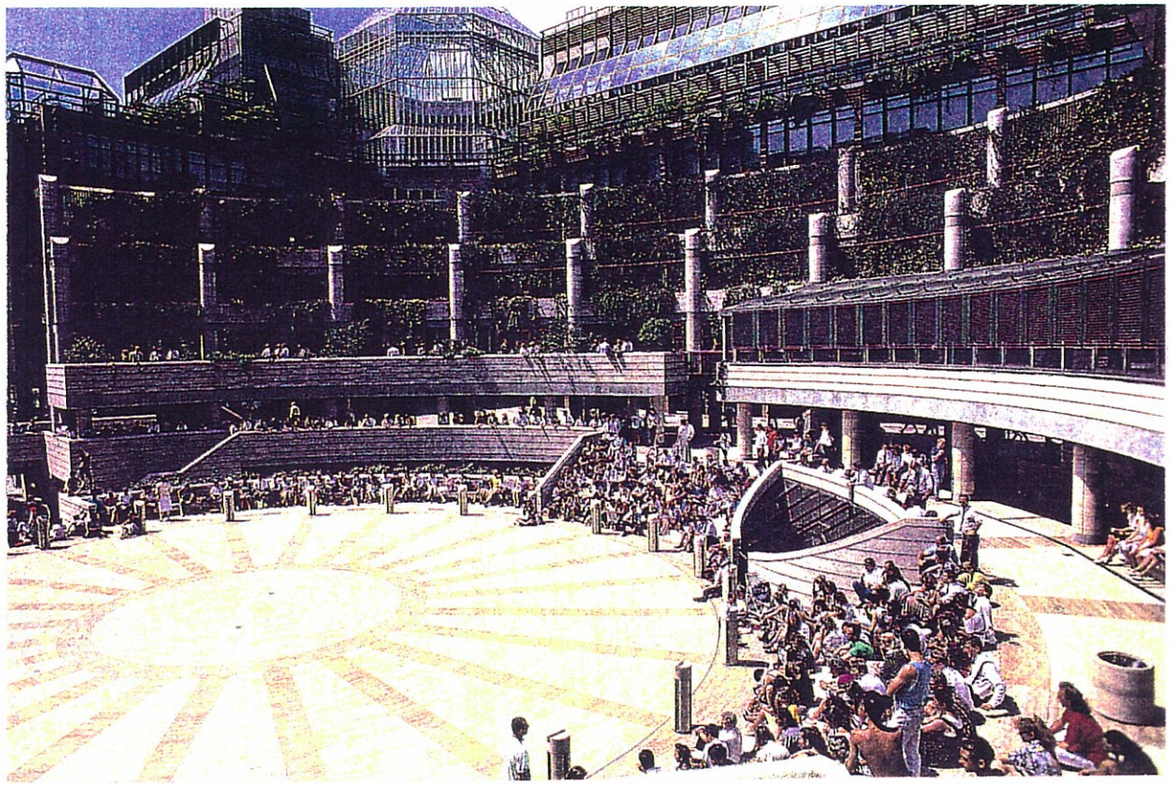
●施設内公的空間 ———— ガラスで覆われたガレリア

———— インナープラザ

2．組織化された多目的性を持つ公的環境の創造

●前庭となる都市広場 —— コロシアム、メッセ、イベント、バザール、パフォーマンス

●タウンセンター公共歩道へのアーバンデザイン的対処 —— 遊歩道、ペーブ、コロネード、空間、テラス



■施設内容と規模［１－Ａ］

施設名		延床面積（㎡） 物販	飲食	業務	宿泊	その他	合計	施設内容
ワールドマーケット	百貨店	29,000	700				29,700	世界の情報最前線／本物を提供できる店
	New G. M. S	19,800					19,800	暮らしをワンランクアップするGMSづくり
	ワールドヴィレッジ（専門店街）	9,600	300				9,900	万国博覧会のショップ版
	ワールドレストラン		3,300				3,300	各国専門料理店の集積
	フードコート		1,100				1,100	気軽に利用できるセルフサービスのカフェテリア
	サービススクェア					1,800	1,800	生活利便サービス業の集積
	アミューズメントスクェア					300	300	新しいタイプの遊び場の形成
計		58,400	5,400			2,100	65,900	
オフィス	オフィス			26,900			26,900	国際性，情報性に富んだ企業の副都心オフィス
	オフィスコンビニエンスストア	200					200	オフィスニーズに応えるコンビニエンスストア
計		200		26,900			27,100	
ホテル	ホテル				10,000		10,000	機能的でアメニティの高いインターナショナルホテル
	レストラン・バー		700				700	ペントハウスレストラン・バー 他
	コンベンション					1,700	1,700	中小規模の会議，催事に対応するコンベンション施設
	ウェルネスクラブ					2,600	2,600	コーポレートフィットネスを提供するスポーツクラブ
計			700		10,000	4,300	15,000	
合計		58,600	6,100	26,900	10,000	6,400	108,000	
駐車場						21,000	21,000	地下駐車場７００台
総計		58,600	6,100	26,900	10,000	27,400	129,000	

●個別施設イメージ

①ワールドマーケット：商業＝百貨店

ワールドマーケット

コンセプト　・世界旅行を体験している時のように、新しい出会いや初めて知る文化を楽しみながらショッピングができる。

外観デザイン　・シンボリックなスカイスクレーパーの低層部に展開する。
ヨーロッパ調の周辺街路にあわせてクラシックなデザインとする。

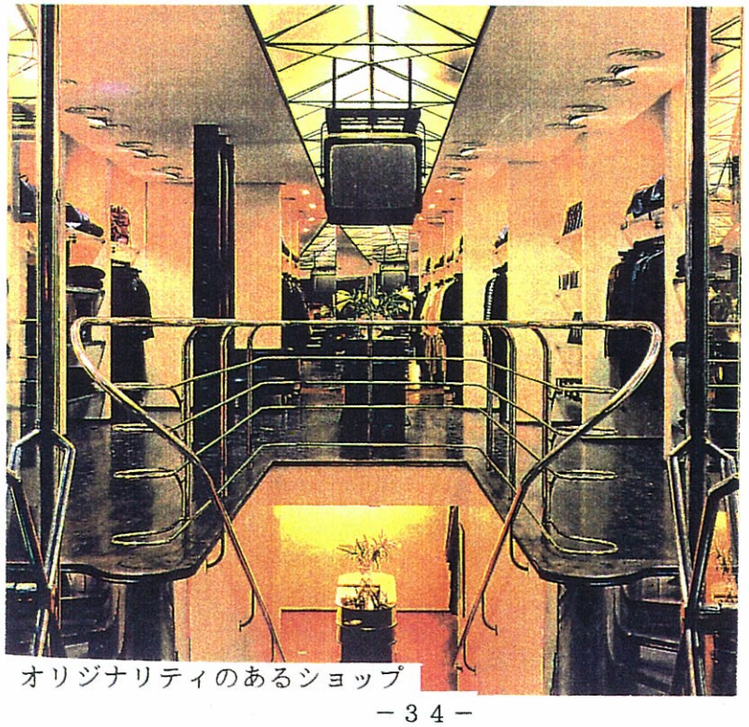
百貨店

コンセプト　・世界の情報最前線。
衣・食・住・遊・休・知についてワールドワイドな商品・情報を提供する百貨店。
・「本物」を提供できる店。

デザインイメージ　・ヨーロッパ調のシックで落ち着いた色調・デザイン。
・ガレリアの形成。

施設例（案）　・イメージリーディングショップとして世界の有名ブティックを展開。
・様々な売り場で、従来のＳＣにない新規ブランド（現地では老舗でありながら未だ日本に紹介されていないものや、若手注目デザイナーのもの）などを取り入れ、オリジナル性を持つ。

営業時間　・１０時～２０時
・無　休



オリジナリティのあるショップ

ガレリアと
ヨーロッパ調の
デザインで
仕上げた空間

②ワールドマーケット：商業＝飲食

ワールドマーケット コンセプト	・世界旅行を体験している時のように、新しい出会いや初めて知る文化を楽しみながらショッピングができる。
外観デザイン	・シンボリックなスカイスクレーパーの低層部に展開する。 ヨーロッパ調の周辺街路にあわせてクラシックなデザインとする。

NEW G. M. S.

コンセプト	・暮らしをワンランク・アップするG. M. S. づくり。 ・ショッピングという時間を豊かに消費できるG. M. S. づくり。
デザインイメージ	・見通しがよく利用しやすいレイアウト、開放感のある高い天井、明るい雰囲気を醸し出すインテリア、同じ商品もハイセンスに見せるディスプレイ。
施設例（案）	・ベーシックな商品をきちんと揃えたうえで、ワンランク上の商品を導入している実質的優良店。 ・厳選された輸入商品の扱いをコーナー設置やイベントなどで強調し、ワールドマーケットのコンセプトを表現する。 ・食器やキッチン用品、インテリアファブリック等、暮らしを彩る商品の売り場を充実する。
営業時間	・１０時～１９時 ・無　休

品揃えにセンスのある売場づくり

輸入食品コーナー

お茶をテーマにしたコーナー

③ワールドマーケット：商業＝ワールドヴィレッジ専門店街

ワールドマーケット コンセプト	・世界旅行を体験している時のように、新しい出会いや初めて知る文化を楽しみながらショッピングができる。
外観デザイン	・シンボリックなスカイスクレーパーの低層部に展開する。 ヨーロッパ調の周辺街路にあわせてクラシックなデザインとする。

ワールドヴィレッジ

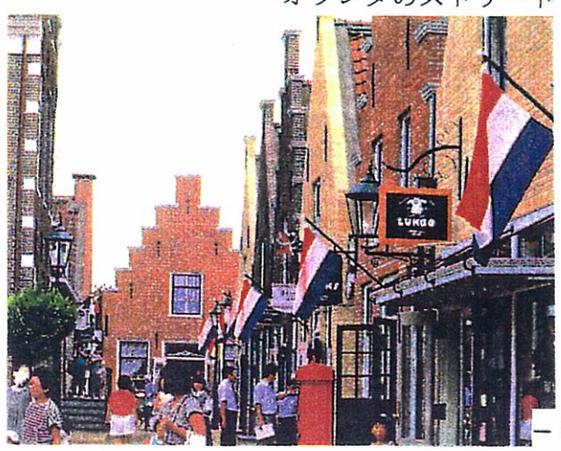
コンセプト
・万国博覧会のショップ版。
品揃えからインテリア、サービス、店員のコスチュームまで、それぞれの国の個性と伝統を感じさせるショップ群を国別にゾーン分けして展開する。
・商品知識、その国のライフスタイル知識の豊かな店員やネイティブの店員を配置する。

デザインイメージ　・世界の街角をイメージし、国別に統一テイストでまとめる。

施設例（案）
・フランスの場合
ワインセラーを思わせるリカーショップ。
高貴な雰囲気のフレグランスショップ。
画廊を兼ねたフレンチカフェ。
エステティック系化粧品サロン。　等

営業時間
・１０～２０時
・無　休

品の良よさを感じさせる
デザインの吹き抜け



オランダのストリート

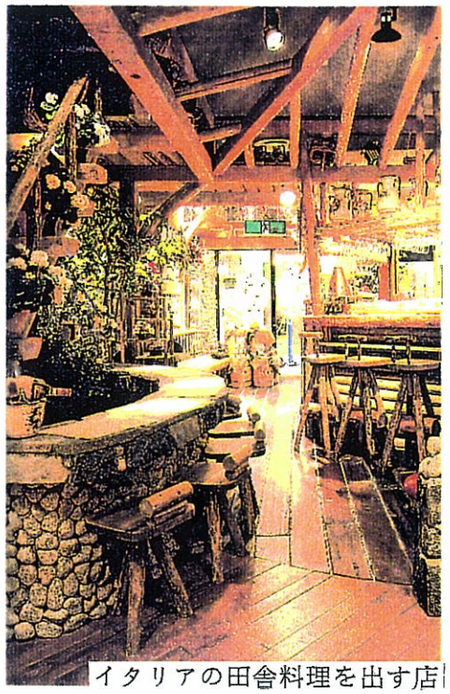
生活雑貨店

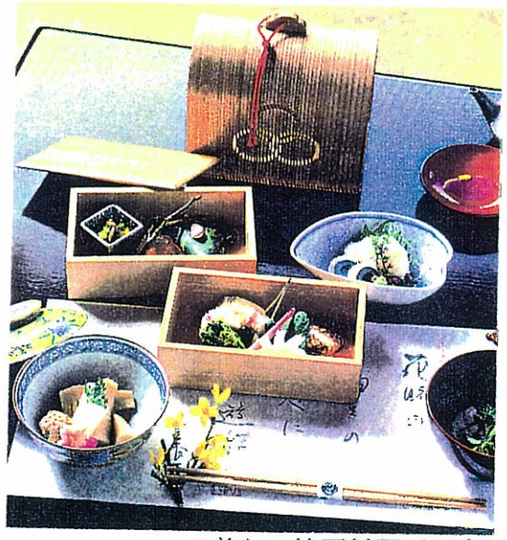
④ワールドマーケット：飲食＝ワールドレストラン／フードコート

ワールドマーケット	
コンセプト	・世界旅行を体験している時のように、新しい出会いや初めて知る文化を楽しみながらショッピングができる。
外観デザイン	・シンボリックなスカイスクレーパーの低層部に展開する。 ヨーロッパ調の周辺街路にあわせてクラシックなデザインとする。

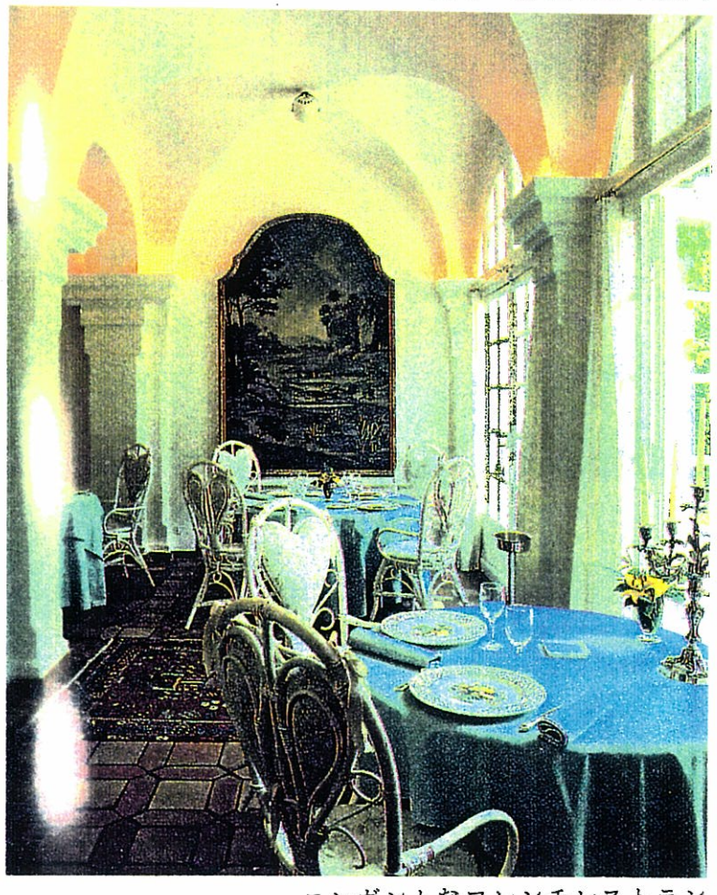
ワールドレストラン	
コンセプト	・各国の専門料理店集積。 ・中国飯店やフレンチ、イタリアンは勿論のこと、スイス、ドイツ、ノルウェー、メキシコ、タイなど様々な国の専門料理店を集める。 ・フォーマルからカジュアルまで展開のタイプはあるが、味は本格派。
デザインイメージ	・次世代のインターナショナル・シティをイメージしてデザイン。 ・ワールドマーケットの上層階とする。
施設例（案）	・☆☆国〇〇地方の◎◎料理といった専門性を極めた店。 ・その国の伝統芸能が観賞できるパフォーマンスレストラン。
営業時間	・１１時～２２時 ・無　休

フードコート	
コンセプト	・気軽にしかもおしゃれにファーストフードが楽しめる。
デザインイメージ	・従来のフードコートより、カフェに近い大人っぽいデザイン。 ・ワールドマーケットの下層階とする。
施設例（案）	・多様なスクイーズジュースを揃えたスタンド。 ・その場で焼いているパンを使ったサンドイッチショップ。
営業時間	・１０時～２０時
備　考	・ＳＣ内にはこの他カフェテラス、ティールーム、イートインデリカなどが点在する。


イタリアの田舎料理を出す店


美しい懐石料理（日本）

フードコート


エレガントなフレンチレストラン

⑤ワールドマーケット：サービス＝サービススクェア／アミューズメントスクェア

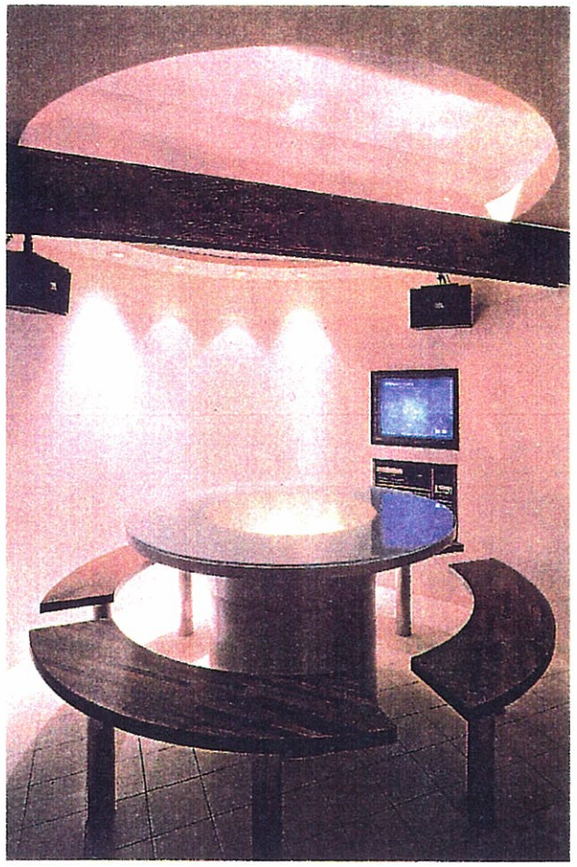
ワールドマーケット	
コンセプト	・世界旅行を体験している時のように、新しい出会いや初めて知る文化を楽しみながらショッピングができる。
外観デザイン	・シンボリックなスカイスクレーパーの低層部に展開する。 ヨーロッパ調の周辺街路にあわせてクラシックなデザインとする。

サービススクエア

コンセプト	・生活利便サービス業集積。 ・レジャー＆カルチャー情報ステーション、金融機関、クリニック、各種サービス業種などが展開する。
デザインイメージ	・生活者が自由に情報収集できるようなオープンスペースの設定。 ・シンプルで明るいインテリア。
施設例（案）	・複数の旅行会社ブースの集積と情報ライブラリーから成るトラベルセンター。 ・カルチャーやスポーツのチケットカウンター。 ・金融機関（銀行・証券会社）エリアには市況情報が即時に提示されるボードを設置する。 ・クリーニング、宅配カウンター、リペア他。 ・内科、小児科、歯科他クリニック。
営業時間	・業種によって任意。

アミューズメントスクエア

コンセプト	・新しいタイプの遊び場の形成。
デザインイメージ	・遊園地感覚のデザイン。
施設例（案）	・ミュージックワンダーランド ー効果音＆アフレコボックス （短いシーンにボタンひとつで効果音がでるボードや、楽器、声、ガラクタなどを使って自由に音を入れ、再生して楽しむ。） ーイントロクイズボックス ーカロオケボックス ・放送ライブラリー （放送番組センターによって構想され、横浜市が誘致希望）
営業時間	・１０～２０時



ミュージックワンダーランド

複数社のツアー情報が見比べられる

⑥オフィス

コンセプト　・国際性、情報性に富んだ企業の副都心オフィス。

デザインイメージ　・外観ー広がりのある下層のＳＣ部分に対して、スレンダーでシンボリックなタワー部分。ｅｘ．トランプタワー
・内観ー人間的な空間づくりを第１に考え、適度な緊張観と適度な安らぎを感じさせる快適なワーク環境をデザインする。
ー機能面ではハイテク技術を駆使した高度なシステムを有しているが、テクノロジーの冷たさを感じさせないデザイン。

施設例（案）　オフィス
・放送関連ーＣＡＴＶ局、ＦＭ局
ー港北ＮＴタウンセンター及び地域情報にはじまって、他局や世界とネットワークする。

・情報関連ーマスコミ、シンクタンク
ー特化した情報を扱い都心にオフィスを置く必要のないマスコミ。
ーマチュアマーケットとして注目すべきと考え、テストマーケティングの場として最適な第４山の手に関心を寄せるシンクタンク。

・ファッション関連ーファッションメーカーのプレス
ー優良マーケット第４山の手に向けての広報拠点。
ーＳＣ内に直営店を置き、店頭ではＣＡＴＶなどで世界のファッション情報を提供する。

・ショールームー第４山の手の重要拠点におけるメーカーショールーム
ーＴＯＴＯ、松下、ＩＢＭほか。
ー一軒家をイメージして生活の場により近い提案を行なう合同ショールーム形式と、メーカーごとの単独ショールーム形式の併用。

・国際交流機関
ー各種民間海外交流団体事務所
ｅｘ．ＡＦＳ、ＩＦ、ソロプチミスト協会、日本ユニセフ協会」
ー海外エンターテイメントコーディネイト事務所
ｅｘ．テイト・コーポレーション

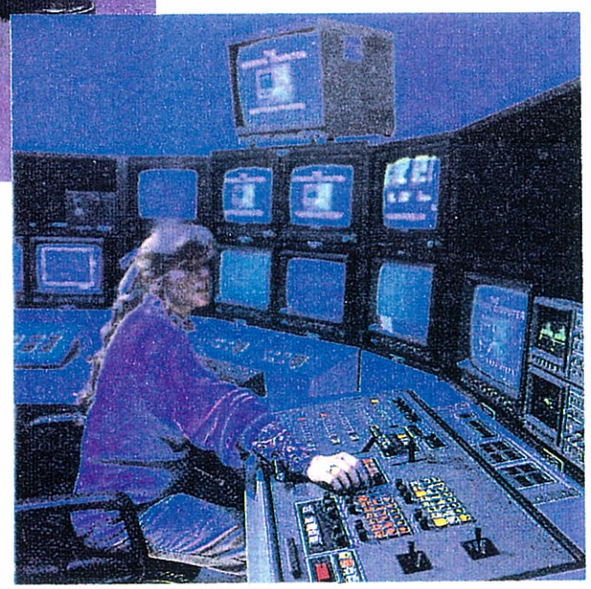
オフィスコンビニエンスストア
・書籍、雑誌、文具、ＤＰＥ・コピーサービス、チケット手配などオフィスニーズに応える商品・サービスをはじめ、食品、日用品等も取り揃えたコンビニエンスストア。

営業時間　・業種によって任意。

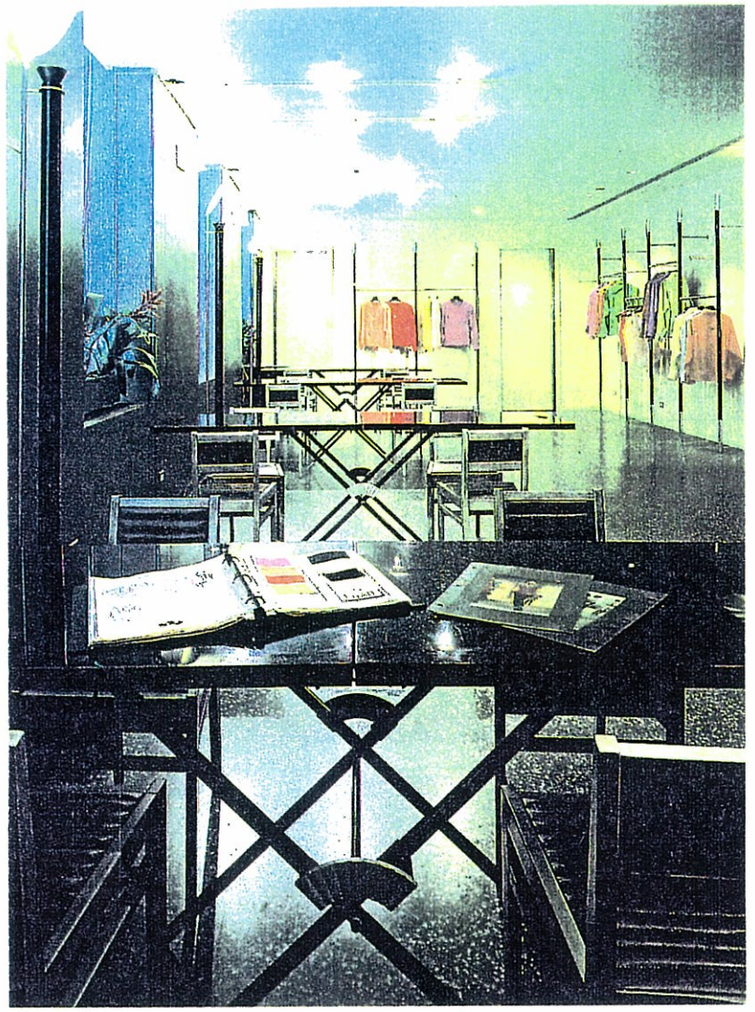
オフィスの中央には快適空間

丸窓の柔らかい印象が人に優しいオフィス

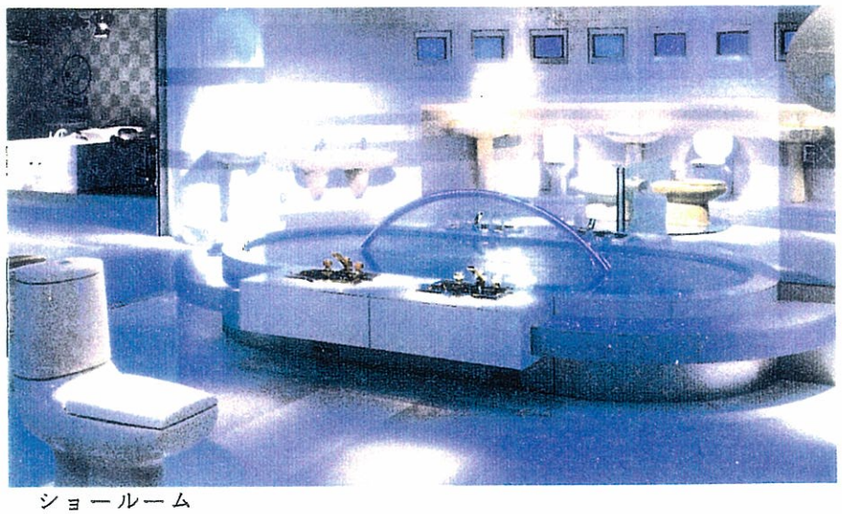
情報が逐次入って来るオフィス



ＣＡＴＶ



モダンなファッションメーカーのプレス



ショールーム

⑦ホテル

コンセプト

・機能的でアメニティ性の高い、インターナショナルホテル。
・きめ細かいサービスが可能な中規模。
・コンベンション参加者、業務ゾーン関係者の宿泊に対応してビジネスサービスを充実させる。

デザインイメージ

・外観ー広がりのある下層のＳＣ部分に対して、スレンダーでシンボリックなタワー部分。ｅｘ．トランプタワー

・内観ーシンプルで品の良いインテリア。

施設例（案）

・客　室
　ーリラックスすることに主眼をおいて、ゆったりとした間取りと優しい色づかいのインテリアとする。快適なバスルームには、疲れを癒す良い香りのバスジェル、シャンプー、入浴剤などが用意されている
　ービジネスフロアの客室にはファクシミリ、パソコンなどが装備されているが、すべて収納式でオフタイムには目に触れない工夫がある。

・ペントハウスレストラン・バー
　ー最上階に本格的レストランとバーを配置する。
　ー昼間は陽光を取り入れた明るい雰囲気。夜は星空を眺められる神秘的雰囲気。

・下層階に和食レストラン、ティルーム等を設置。

・ラウンジ
　ー待ち合わせなどに便利なロビー階に展開する。

営業時間

・客室サービスは２４時間。
・レストラン　ﾌﾞﾚｯｸﾌｧｰｽﾄ･ﾌﾞﾗﾝﾁ　６～１１時
　ランチ　１１～１４時
　ディナー　１７～２２時
・バー　１７～１時
・ラウンジ　７～２２時

ペントハウスレストラン

充実したバス小物

客　室

⑧コンベンションホール

コンセプト
・ビジネス及びコミュニティの様々なコミュニケーション活動を支援する豊かな環境ときめ細かいサービスを提供する。

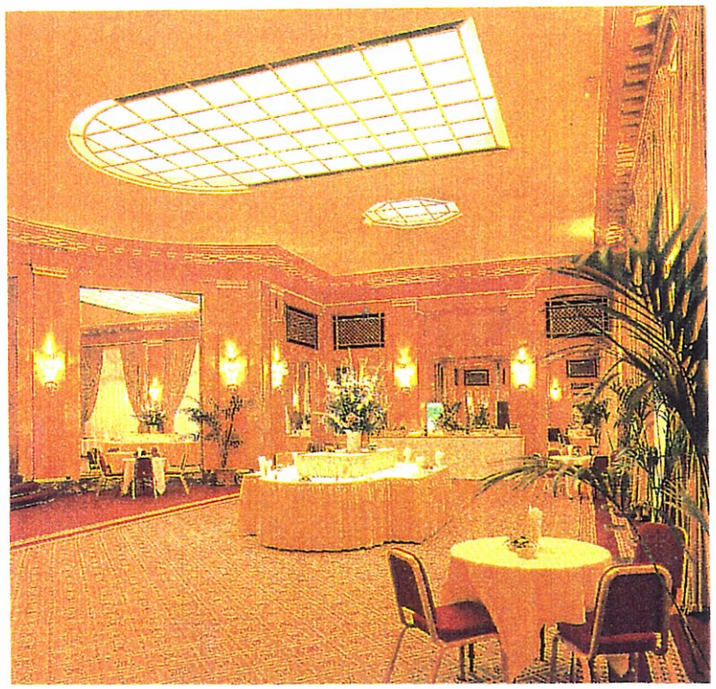
デザインイメージ
・落ち着きと品のあるデザイン。
・日本のオリジナリティを感じさせる空間も用意する。

施設例（案）
・８～６０人まで対応して中小様々なタイプの会議室を用意する。
　－メイン会議室には同時通訳機能、通信会議機能など国際会議に必要な機能を装備する。
　－小会議室でもビデオやスライド、ＯＨＰを使用したプレゼンテーションを行なえる。
・パーティやイベントのできるレセプションルーム。
・会議コンサルタントと雑事をバックアップするサービスチームの設置。

営業時間
・基本的に９～２２時
　（海外との通信会議を取り入れたものなどに対応して深夜営業する場合もある。）
・無　休

小会議室

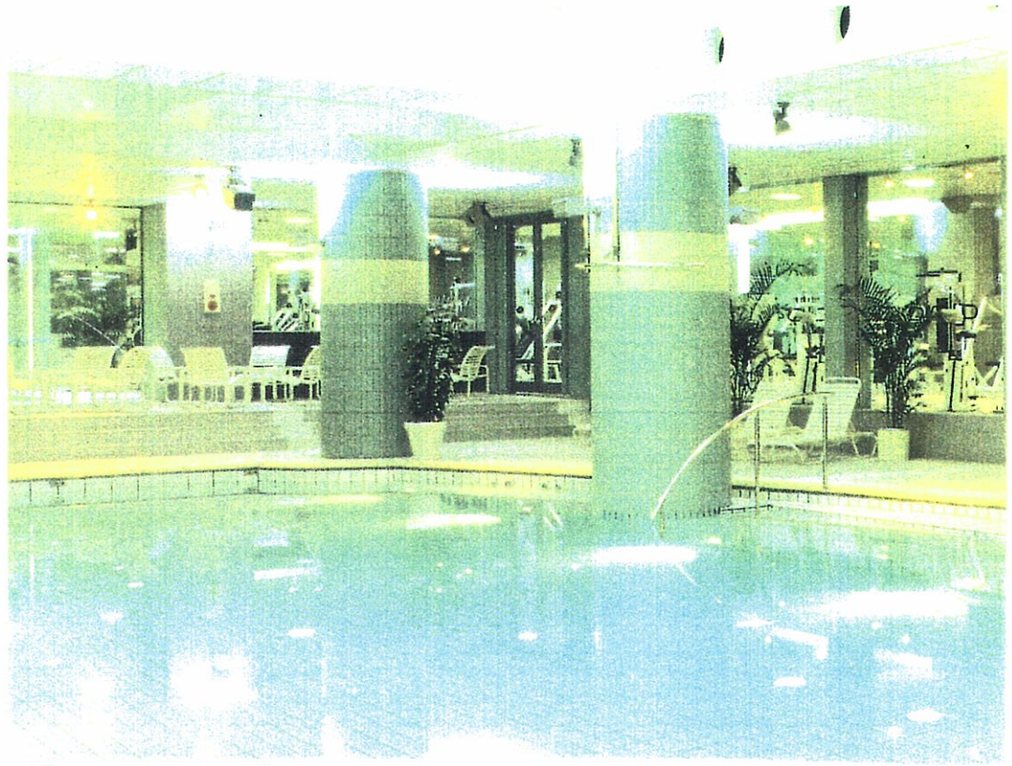
ホワイエ


パーティーに最適な豪華な雰囲気のレセプションルーム

国際会議にも対応できるメイン会議室

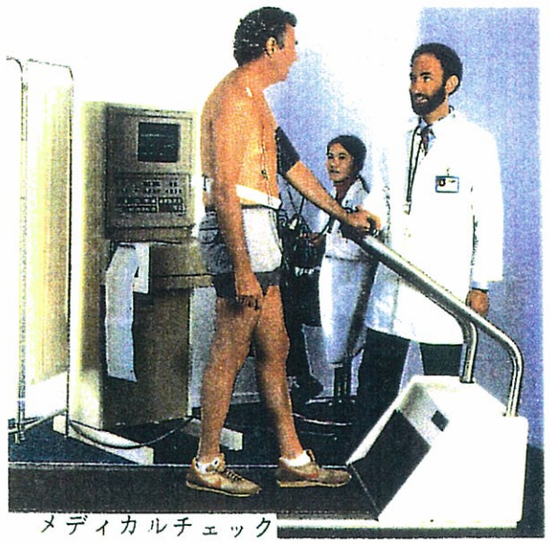
⑨ウェルネスクラブ

コンセプト	・港北ＮＴ内事業所向けのコーポレイトフィットネス及び、宿泊者のためのスポーツクラブ。 ・リフレッシュ＆リラクゼーションに重点を置く。 ・医療機関との提携によりメディカル機能を充実。
デザインイメージ	・爽やかなトーンでまとめた明るい内装。 ・グリーンを多く取り入れ、快適環境を演出する。
施設例（案）	・肌に優しい水を使ったウェルネスプール。ゆったりとしたプールサイドでは、読書をするなど寛ぎの時間を過ごすことができる。 ・最新のフィットネスマシン ・木製の床で自然素材のぬくもりを感じられるフィットネススタジオ。 ・運動指導は勿論のこと、生活トータルの視点にたってアドバイスを与えてくれるメディカルチェックルーム。 ・ストレスフリーのためのスパ＆サウナ＆マッサージ。 ・新鮮な材料でつくる飲み物やスポーツドリンク、軽食を提供するスタンド。
営業時間	・７～２２時



明るいウェルネスプール

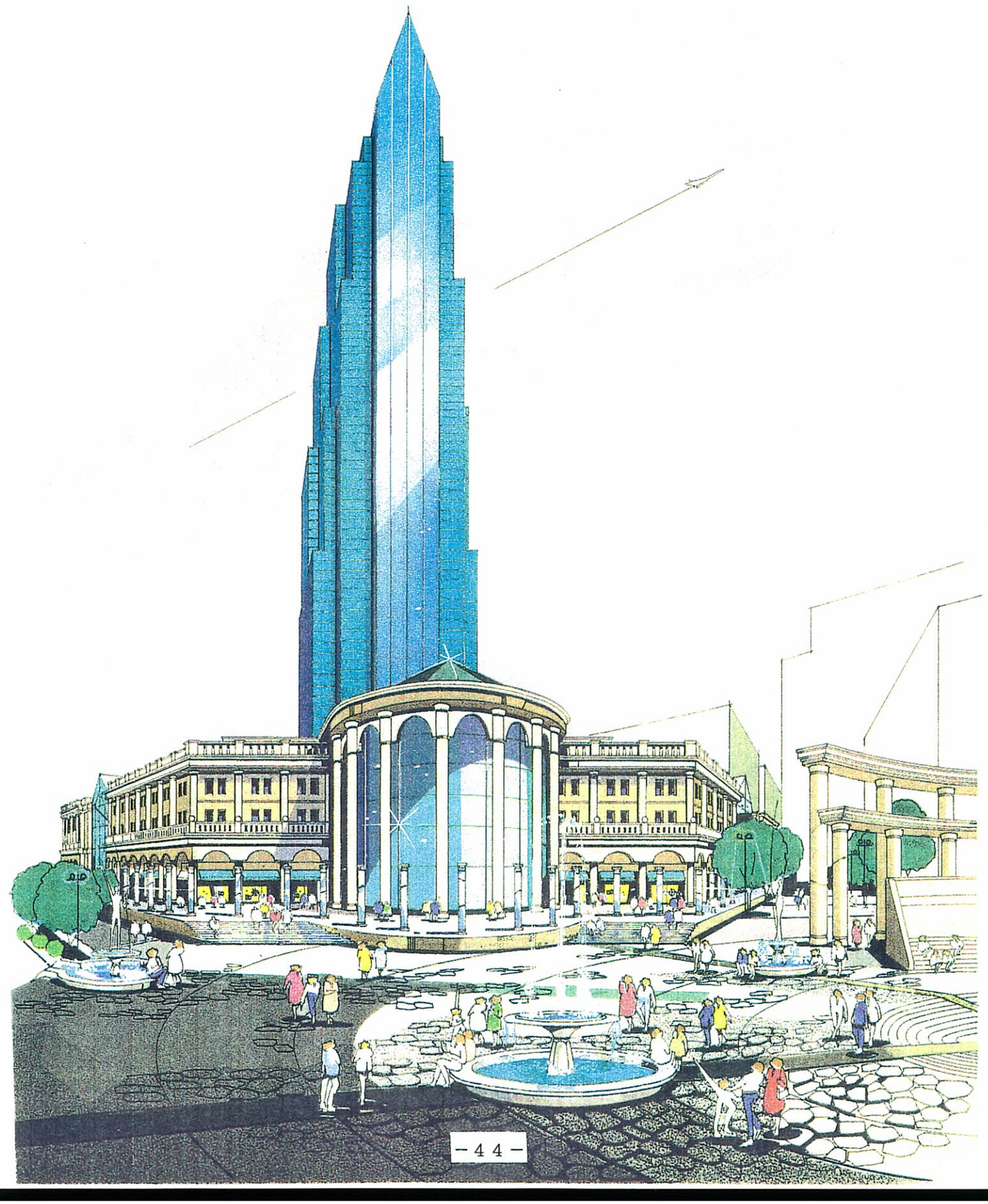
グリーンを配したフィットネススタジオ



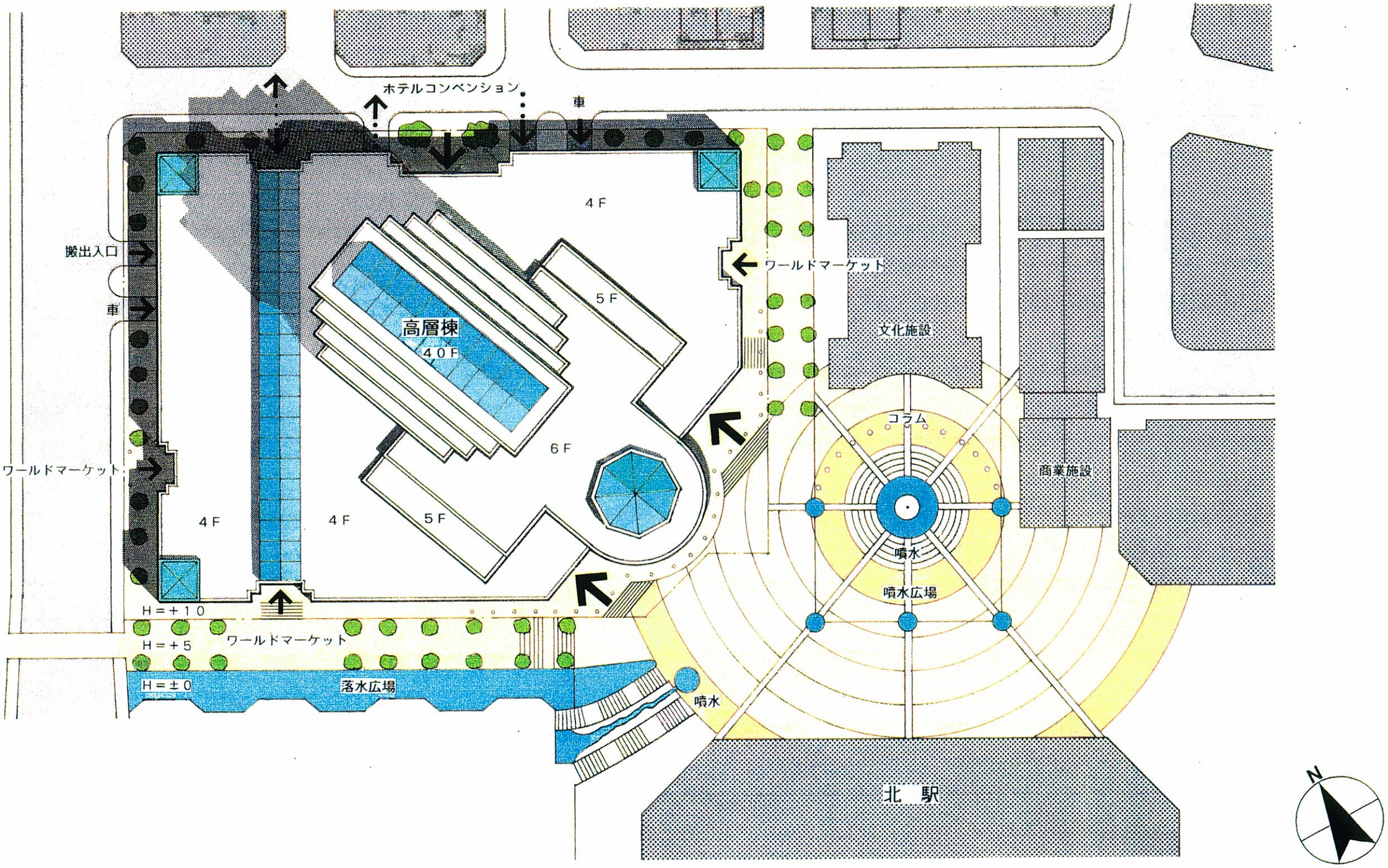
メディカルチェック

●施設イメージ

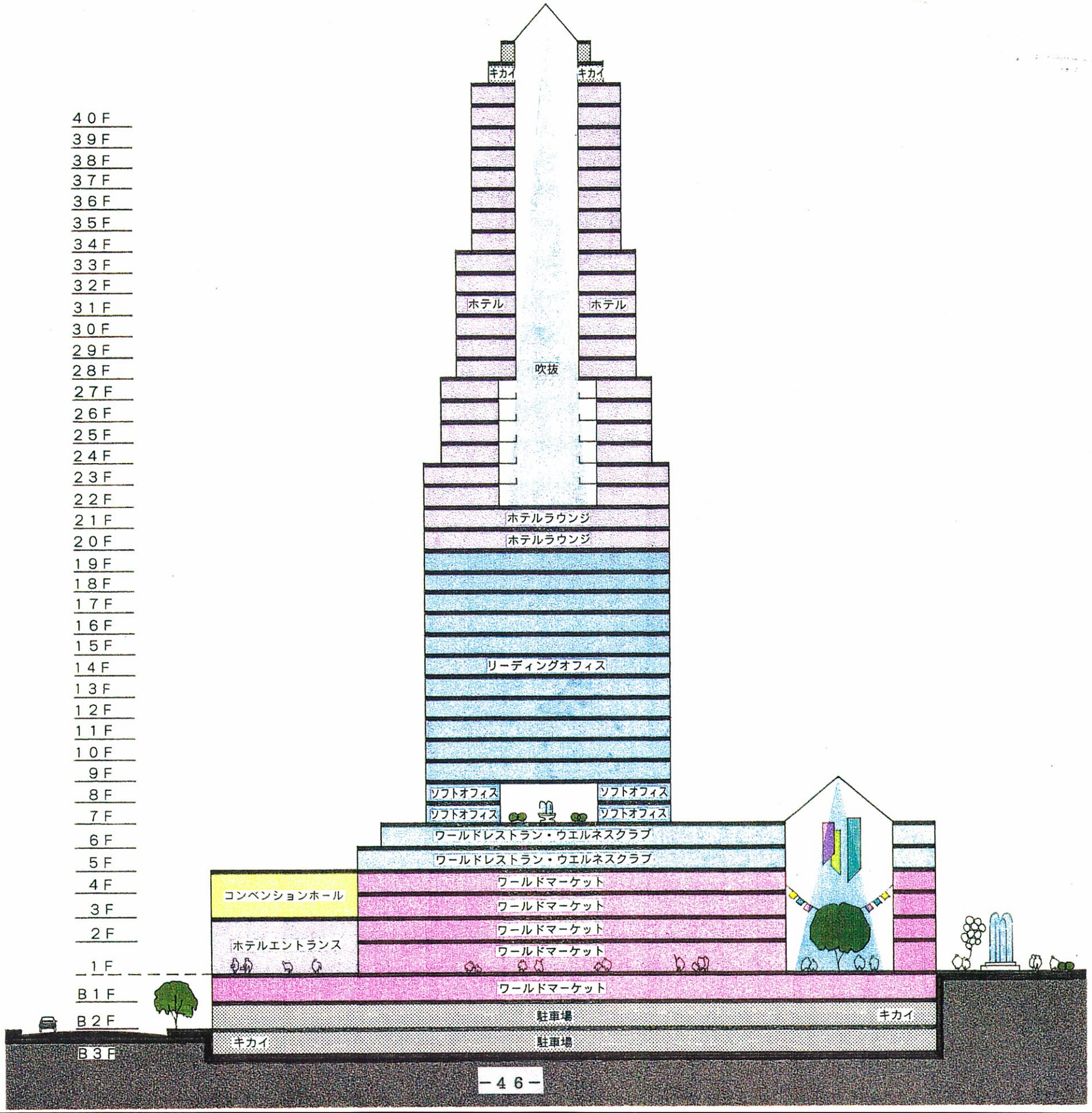
【外観】



【配置図】


ホテルコンベンション
車
搬出入口
車
4F
5F
高層棟
40F
6F
ワールドマーケット
ワールドマーケット
4F
4F
5F
H＝＋10
H＝＋5
ワールドマーケット
H＝±0
落水広場
噴水
文化施設
コラム
商業施設
噴水
噴水広場
北　駅
N

【断面図】


４０Ｆ
３９Ｆ
３８Ｆ
３７Ｆ
３６Ｆ
３５Ｆ
３４Ｆ
３３Ｆ
３２Ｆ
３１Ｆ
３０Ｆ
２９Ｆ
２８Ｆ
２７Ｆ
２６Ｆ
２５Ｆ
２４Ｆ
２３Ｆ
２２Ｆ
２１Ｆ
２０Ｆ
１９Ｆ
１８Ｆ
１７Ｆ
１６Ｆ
１５Ｆ
１４Ｆ
１３Ｆ
１２Ｆ
１１Ｆ
１０Ｆ
９Ｆ
８Ｆ
７Ｆ
６Ｆ
５Ｆ
４Ｆ
３Ｆ
２Ｆ
１Ｆ
Ｂ１Ｆ
Ｂ２Ｆ
Ｂ３Ｆ
キカイ
キカイ
ホテル
ホテル
吹抜
ホテルラウンジ
ホテルラウンジ
リーディングオフィス
ソフトオフィス
ソフトオフィス
ソフトオフィス
ソフトオフィス
ワールドレストラン・ウエルネスクラブ
ワールドレストラン・ウエルネスクラブ
コンベンションホール
ワールドマーケット
ワールドマーケット
ワールドマーケット
ワールドマーケット
ホテルエントランス
ワールドマーケット
駐車場
キカイ
キカイ
駐車場

●第１地区：事業採算性の概略試算

①試算結果

・下記の計画条件では、借入金が毎年発生し、このままでの事業化は困難である。

②計画条件の見直しの必要性

当計画において事業経営可能な条件にするためには、以下の条件を検討する必要がある。

1)初期投資の減少

・建設費を圧縮する事が必要

＊建設費を15％低減する事ができれば、初期投資の条件は相当程度好転する。

＊建築コストは建築形態（超高層），施設用途（ホテル等）等を若干変更する事によって、ある程度低減する事ができる。

2)借入金の減少

・自己資金もしくは他からの資金導入を図る事により借入金を減らすことが重要

＊低利融資等の活用で借入金の金利を低減する事によって、負担を軽減する事も考えられる

3)賃貸条件における負担の軽減

・低賃料用途は施設経営を直接的に圧迫させる事になるため、極力賃料アップを図ることが重要である。

4)支払い賃料の縮小

・地代の計上を当分の間（経常収支が好転するまで）できるだけ低めに抑える

③事業化に向けての提言

1)事業資金の投入

・敷地提供のみによって全ての事業経営をスムーズに行うのは非常な困難が伴う。従って、事業化に際して可能な限り別途資金の投入を図ることが必要である。

＊借入金の低減につながる

2)超高層建築の見直し

・イニシャルコストが事業全体を圧迫していることから、その最も大きな要因となっている建設コスト低減するために、超高層建築の見直しをする。

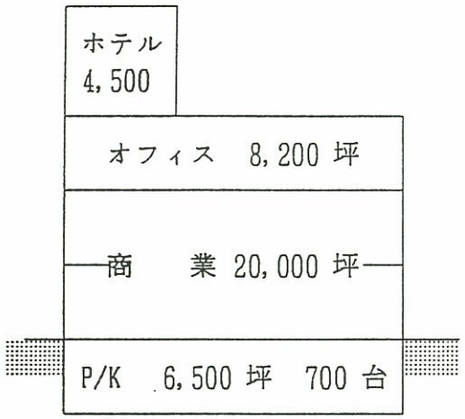
＊タウンセンターのシンボルでありランドマークであることに変わりはないがその形態として超高層を選択すべきかどうかはさらに検討を要する

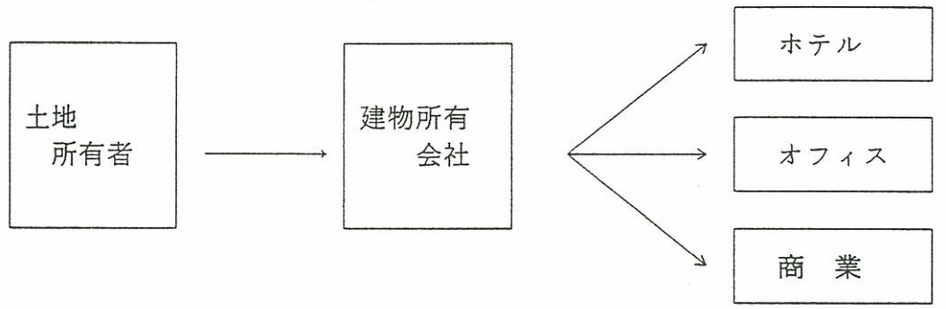
3)導入する業種・業態の見直し

・イニシャルコスト（建設・内装費等）が高く、賃貸条件が厳しい一部用途（ホテル等）の立地見直しをする必要がある。

＊近い将来、ホテル・バンケット等の需要は確実に増大すると予想されるが、当初開発のリスクをできるだけ低く抑えるためには、最も効率の低いホテルを見直しの対象とすることも考えられる

○試算表［第１地区］

形態	
規模	ホテル 4，５００坪 オフィス 8，２００坪 商 業 ２０，０００坪 Ｐ／Ｋ 6，５００坪 ３９，２００坪
建築コスト	ホテル @２，０００千円／坪 オフィス @１，５００千円／坪 商 業 @１，５００千円／坪 Ｐ／Ｋ @１，３００千円／坪
賃貸条件	保証金 / 賃料（月） ホテル @400㎡／坪 / @7.5㎡／坪 オフィス @500㎡／坪 / @17 ㎡／坪 商業 @700㎡／坪 / @7 ㎡／坪 Ｐ／Ｋ ———— / @20 ㎡／台

事業フレーム		
	Ａ 案	Ｂ案（建築費１５%カット）
建築費	５９，７５０．０㎡（@1,524㎡／坪）	５０，７８７．５㎡（@1,295㎡／坪）
その他投資	３００．０㎡（地元調整費）	同 左
公租公課	３，０１１．４㎡	２，５５９．７㎡
総投資	６３，０１６．４㎡（@1,609㎡／坪）	５３，６４７．２㎡（@1,369㎡／坪）
受取保証金	１９，９００㎡（@508㎡／坪） （@609㎡／坪） Ｐ/K除	同 左
受取賃料	３，９２５．８㎡／年（@8.3㎡／月坪）	同 左
支払地代	７２．８㎡／年（@1.1㎡／月坪）	同 左
借入金利	金利 ８．７%	金利 ７．０%
試算結果		
経常黒字転換年度	黒 転 せず	８年目
経常累損解消年度	〃	１７年目
初年度 損益	▲ ２，６０４．０ ㎡	▲ ８５４．５ ㎡
10年間 〃	▲ ３４，９８７．７ ㎡	▲ ６，０７１．４ ㎡
20年間 〃	▲ ６３，６８０．５ ㎡	８，３６８．６ ㎡
借入金完済年度	完済せず	２３年目
借入ピーク年度	最終年	１年目

	A　　案	額	B　　案	額
建築費	建築本体：設備＝６０：４０(P/K 70:30)　｛建築本体　定額　47年償却 設備　.　15年 不動産取得・登録　対象80%　税率4.6%　固定資産税対象　80% 税 1.7% （支払）着工時３０％　中間３０％　竣工時４０％受取 （ホテル）　2,000 ㎜/T × 4,500 T = 9,000,000 ㎜ （オフィス）　1,500 ㎜/T × 8,200 T = 12,300,000 ㎜ （商業）　1,500 ㎜/T × 20,000 T = 30,000,000 ㎜ （P／K）　1,300 ㎜/T × 6,500 T = 8,450,000 ㎜	砺 59,750	A案の１５％カット	砺 50,787.5
物件費 （修繕費）	建築費　0，3％　翌年度より計上　1年3％ｕｐ	179.25		152.36
損害保険料	〃　0，2％　開業時より計上　定額	119.5		101.58
受取保証金	（ホテル・商業）敷金：保証金＝２０：８０　10年据え置き10年返済 着工時１０％　竣工時　９０％支払　10年 0% 10 年 2% 金利 （オフィス）　敷金１００％　竣工時１００％支払 ホテル　400 ㎜/T × 4,500 T = 1,800,000 ㎜ オフィス　500 ㎜/T × 8,200 T = 4,100,000 ㎜ 商業　700 ㎜/T × 20,000 T = 14,000,000 ㎜	19,900	同左	19,900
受取賃料	３年　１０％　ｕｐ ホテル　7.5 ㎜/T × 4,500 T × 12カ月 = 405,000 ㎜ オフィス　17.0 ㎜/T × 8,200 T × 12カ月 = 1,672,800 ㎜ 商業　7.0 ㎜/T × 20,000 T × 12カ月 = 1,680,000 ㎜ P／K　20.0 ㎜/T × 700 台× 12カ月 = 168,000 ㎜	3,925.8	同左	3,925.8
支払地代	３年　１０％　ｕｐ 1,124 月/T × 5,400 T × 12カ月 = 72,835.2㎜	72.84	同左	72.84
地元調整費	定額　３００砺　着工時５０％　竣工時５０％	300	同左	300

（3）第２地区共同化義務街区［２－Ａ］

●開発テーマ

コメルス　パルク
Commerce　Parc

＊ヨーロッパテイストの最も洗練された都市空間，成熟性を併せ持つ文化拠点の形成

＊コルメス：商業，商売，交流，交易
　パ ル ク：公園，広場，庭園

・消費行動を通じて文化性を高め、地域環境の向上に寄与する。
・多岐に亘る情報発信性の高い施設を配置する配置する事で様々な目的を持った人々が集い、交流が活性化する。
・底に集う人々を快適に過させるための施設、サーヒスが充実している。

●開発課題

地域證券から首都圏にまで影響力を有する、次世代複合型商業環境の構築

・地域施設郡の中で品位を保ち、センター全体の地域需要に対応し、消費行動を通じて地域環境の向上に寄与する
・予測される高度情報化社会をにらみ、生き生きと人々が交流する空間，情報発信基地を創造する
・モノＭＤ，モノ消費を超えて、高度な都市マーチャンダイジングを文化の創造を中心に実現させる空間

●開発施設

デパートを中心とするテーマ型複合ショッピングセンター

●全体イメージ

脈々と生き続けるヨーロッパ都市文化を具体に体現する、品格のある都市空間，ヨーロッパの宮殿

●基本空間構成

開発コンセプトにおける空間の考え方、すなわち利便性を超えた何物かが感じられる空間。第２にドラマとして舞台となる空間。第３に生き生きとした人間の安らぎの交流を作る空間。第４に首都圏で最も高質な空間。この４点を枠組として核的複合施設の基本空間ベクトルは、①都市デザイン的対応，それを象徴する②シンボル性の創造，ストーリーのある空間，③テーマ性の演出，④パブリックスペースの有機的展開。以上、４点を踏まえて、デザイン・空間・品格のある、質の高い施設を創造する。

①アーバンデザイン的対応

敷地の持つポジショニングを生かした施設づくり

ａ）丘地的ロケーション
ｂ）南駅前の顔となる位置
ｃ）積極的なカーアクセスの対応
ｄ）都市緑地との連動化による、インフラストラクチャーの積極的活用

広域車対応軸、回遊軸、都市軸のクロスポイントとしての環境形成

ａ）各動線の性格を生かした演出
ｂ）都市軸、幹線軸に対してのアイキャッチ性
ｃ）歩行者動線に対してのヒューマンデザイン性

ヴィスタ（眺望）を意識した施設づくり

ａ）見られることを意識した施設づくり－見られてすばらしいランドマーク性

ｂ）見ることを考慮した施設づくり　－近景（周辺街区）、中景（センターゾーン）
　遠景（富士山他）

②シンボル性の創造

マインドシンボルとなりうる施設づくり

●近代ヨーロッパの、最も成熟した大規模複合都市施設としての表現をベースに考える。

a）ハードレベルとしてのランドマークを超えた施設づくり
b）品位、品格のある都会的なエレガンスの中の体現施設
c）未来永劫、価値の普遍性を追求する施設として創造

③テーマ空間の設定

・核的複合施設の都市デザインイメージの確立を戦略的に表現するために、長い歴史を持つ近代ヨーロッパの建築空間を設定する。

a）建築施設の空間が都市空間である。

―――― 都市内部の大通路 ――――

b）ゾーニングが立体的に構成されてあること。
タウンセンターの丘地的ロケーションに対応した構成。

―――― 施設の重層構造 ――――

C）人間のために開かれたパブリックスペースのみならず、建築施設全体にその配慮があること。

―――― 施設の開放的演出 ――――

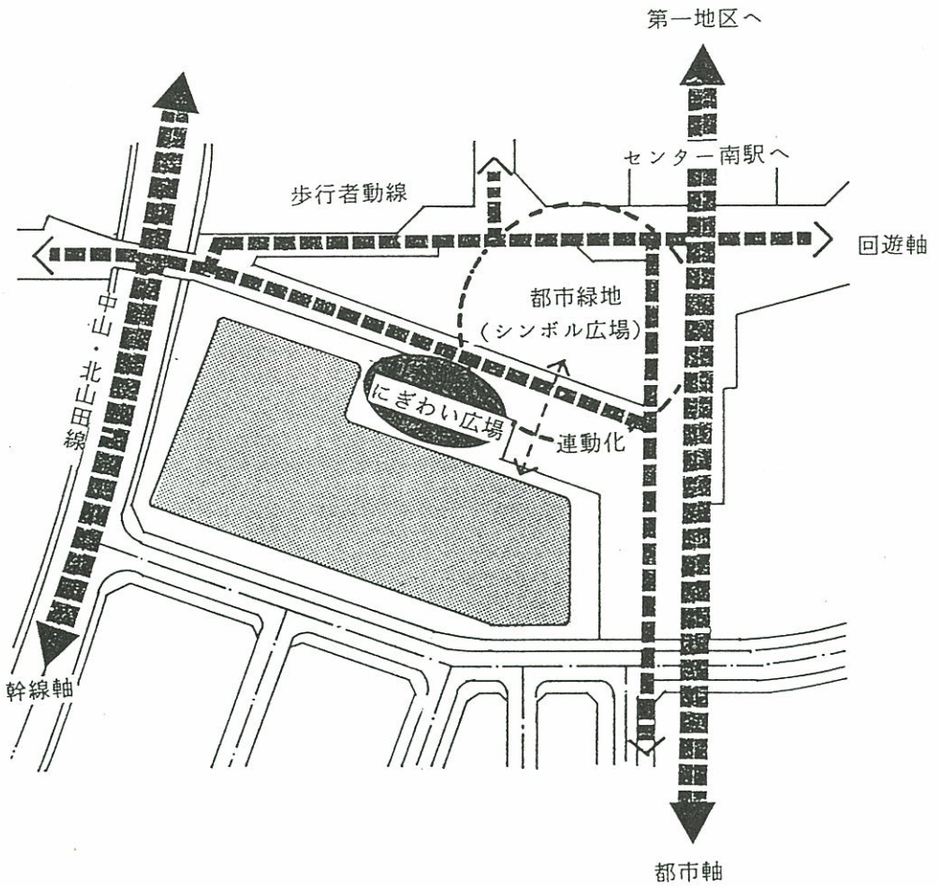
D）近代的都市施設としてのアーバニティ（都会性）と人間のための空間としてのガーデニズム（都市の緑化）が融合されてあること。

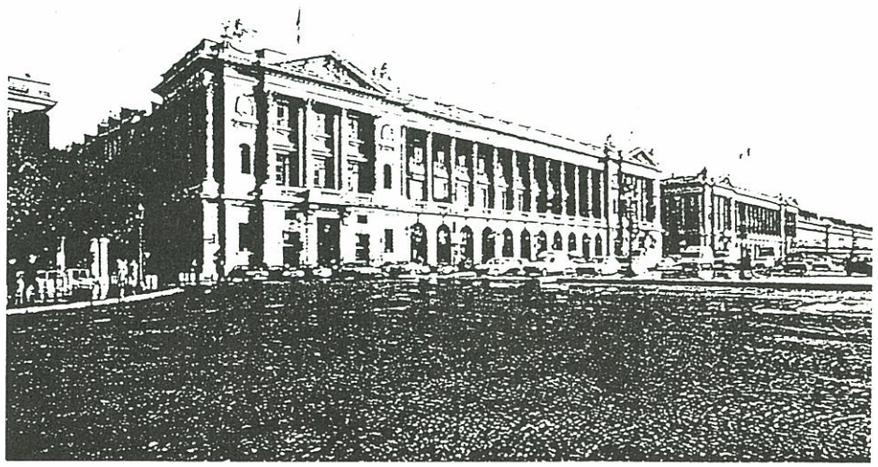
―――― 都市の中のアメニティの追求 ――――

E）施設内の至るところにステージ性を表現するところがあり、それらはフレキシブルに機能を発揮されること。

―――― 都市の中の劇場性 ――――

■敷地周辺の条件





④パブリックスペースのソフト化

核的複合施設は、文字通りセンターの中心機能を果す役割を担う施設であり、社会性，公共性が強く求められる。施設内外にパブリックに開かれた空間づくりが必要であり表現していく事は重要である。

1．駅前広場の劇場性を表現する、フレキシブルな公共ステージ

●前庭となる都市広場

―― 都市緑地（シンボル広場）との連動化、イベント、バザール、パフォーマンス等に活用できるステージづくり。

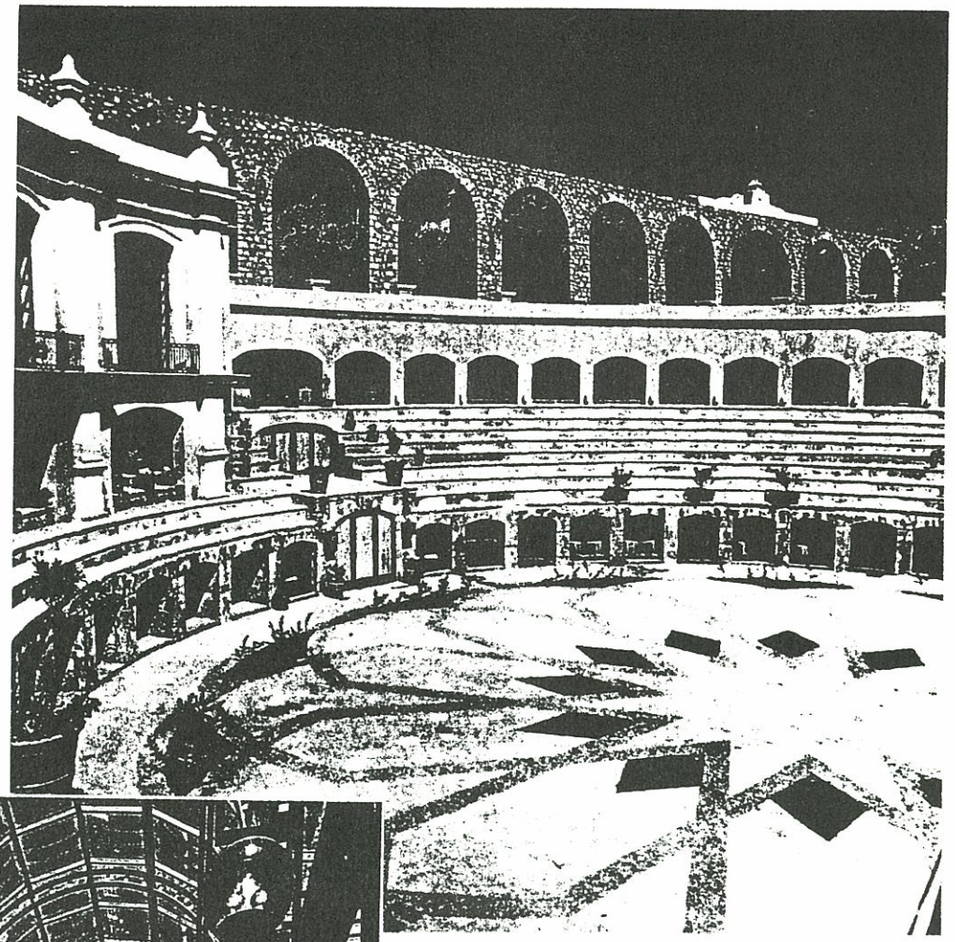
2．ヒトの視点から見た回遊性を持つ公的環境の創造

●タウンセンター地区内歩道へのアーバンデザイン対応

―― 遊歩道、ベーブ、テラス、カフェテリア等

●施設内公的空間

―― ガレリア、アトリウム、プラザ



■施設内容と規模［２－Ａ］

施設名		延床面積（㎡） 物販	飲食	業務	宿泊	その他	合計	施設内容
バンケット			200			600	800	ヨーロッパのオランジェリーをイメージしてつくられた本格的な多目的空間
レストランパーク			1,700				1,700	インターナショナルなグルメゾーンを構築し食文化の発展に貢献し「ハレ」の場を提供する
スパ			100			2,300	2,400	「水」を利用した心身のウェルネスを図る健康・美容・スポーツ全てを楽しめる会員制フィットネスクラブ
文化（文化関連施設）		1,400				1,400	2,800	文化を媒体としたコミュニケーション空間
マルシェ・パーク（食品館）		3,100	200				3,300	パリっ子が毎週肉・魚・野菜や果物などの買物をするマルシェをイメージしたデイリーグルメマーケット
大規模商業施設	百貨店	36,300	700				37,000	21世紀型の新しい百貨店を創造する魅力あるテナントミックスは、フルライン型百貨店と一体となってワンストップショッピングを現
	専門店	32,800	700			1,000	34,500	
	計	69,100	1,400			1,000	72,400	
合計		73,600	3,600			5,300	82,500	
駐車場						30,000	30,000	地下駐車場 １，０００台
総計		74,500	3,600			35,300	112,500	

●個別施設イメージ

①百貨店・専門店ゾーン

百貨店・専門店コンセプト

・２１世紀の成熟社会へ向けて、時代を超えて通用する実力と品格のある商業空間創造。

・フルライン型の百貨店と特化型の専門店でショッピング機能の充実をはかる。

デザインイメージ

・ヨーロッパの美しい街並みをイメージした売り場づくりで、快適に文化の香りを楽しみながらショッピングが楽しめる。

・洗練された都市の雰囲気を演出する。

・アートと共に生活する空間づくり。

施設例（案）

・様々な分野で国内外の一流ブランドを厳選。愛さ続けてきた定番を大切にする店づくり。

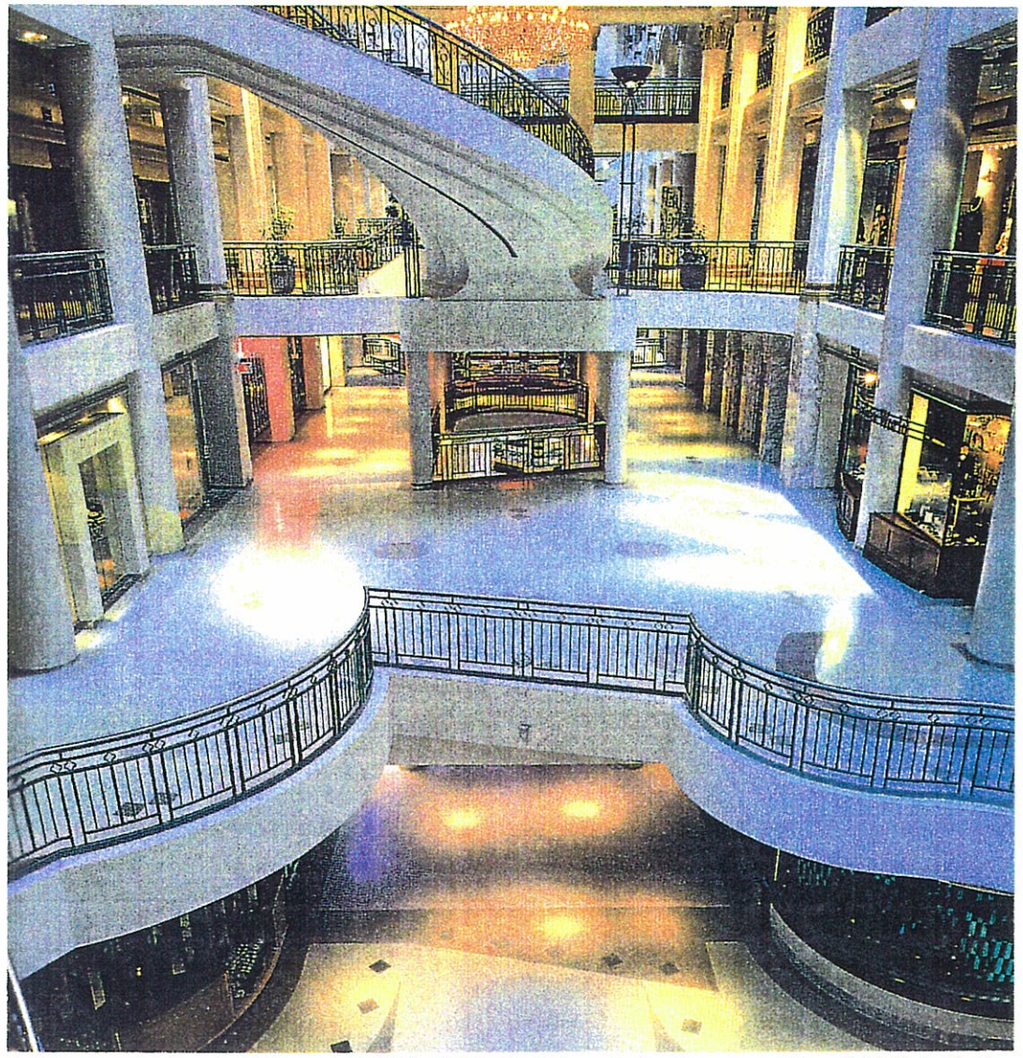
・国際感覚を日常的に有する都市生活者のためのインターナショナルショップ。

・生活全般から趣味・教養、レジャーにまで洗練されたセンスを求める最近のライフスタイル傾向を捉えた構成を検討する。特に専門店街はファッションに片寄っていた今までのイメージから１歩進んでバラエティに富んだ専門店を展開する。

営業時間

・百貨店　１０時～２０時、

・専門店　１０時～２１時、



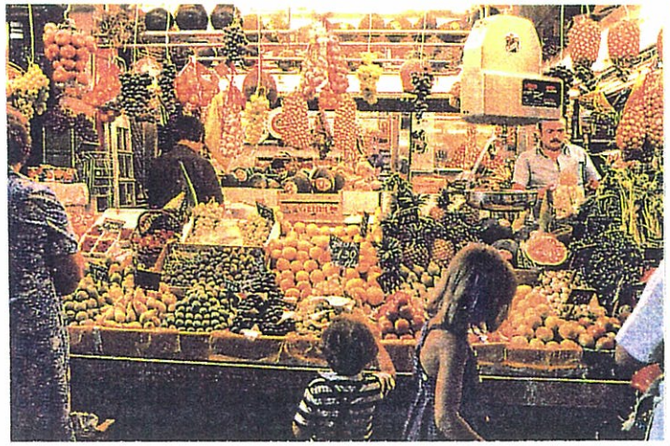
劇場のホワイエを思わせる高質な空間デザインの中でショッピングが楽しめる

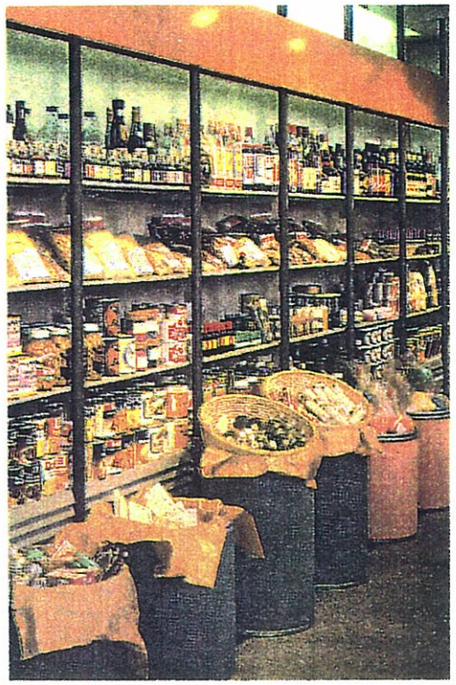
②マルシェ・パーク

コンセプト
・パリのマルシェ（市場）をイメージしたデイリー・フード・マート。
・新鮮な野菜、果物、肉、魚や様々な加工食品が豊富に取り揃えられ、いつも賑やかな市場。

デザインイメージ
・市場。

施設例（案）
・産地直送、天然物、有機栽培といったいわくつきの生鮮食品売場。
・色とりどりの果物が山と積まれた果物屋。
・ソーセージ専門店、ピクルス専門店、チーズ専門店などの加工食品専門店。
・世界のリカーショップ。
・ちょっとしたカフェを備えたデリカショップ。
・各地の特産品で構成したショップ。
・簡単な調理を実演している「今日の料理」コーナー。





新鮮な材料を目で見て、手で触れて選ぶことが出来る

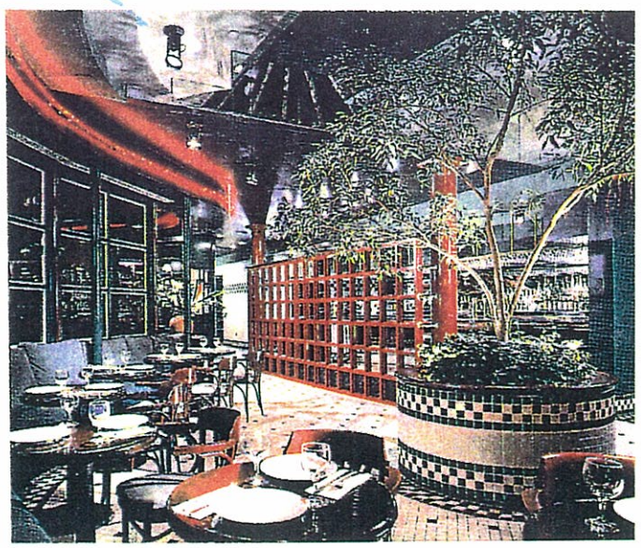
営業時間
・百貨店部分　１０～１９時、
・専門店部分　１０～２１時、

市場感覚のディスプレイが見て歩いて楽しめる

③レストラン・パーク

コンセプト	・「食」を文化として楽しめるグルメゾーンづくり。 ・オーセンティクでもカジュアルでも本格派の店づくりが基本。 ・コミュニケーション活動の場として機能的である。
デザインイメージ	・おいしいものがよりおいしく感じられるように、環境演出を大切に考える。 ・各店のコンセプトを明確に表現する本場感覚のデザイン導入。
施設例（案）	・正統派のフレンチレストラン。 ・まだ全国展開していない横浜中華街有名店の支店。 ・新鮮な魚貝類の素材の良さを満喫できるカジュアルレストラン。 ・食事をしながらエンターテイメントを楽しめるパフォーマンスレストラン。
営業時間	・１１～２３時
備　考	・レストラン・パーク以外にも施設内にカフェテラスやティルーム等を設けて、ショッピング中のくつろぎの場を提供する。

高質なインテリアと本物の味が贅沢な時間を提供する



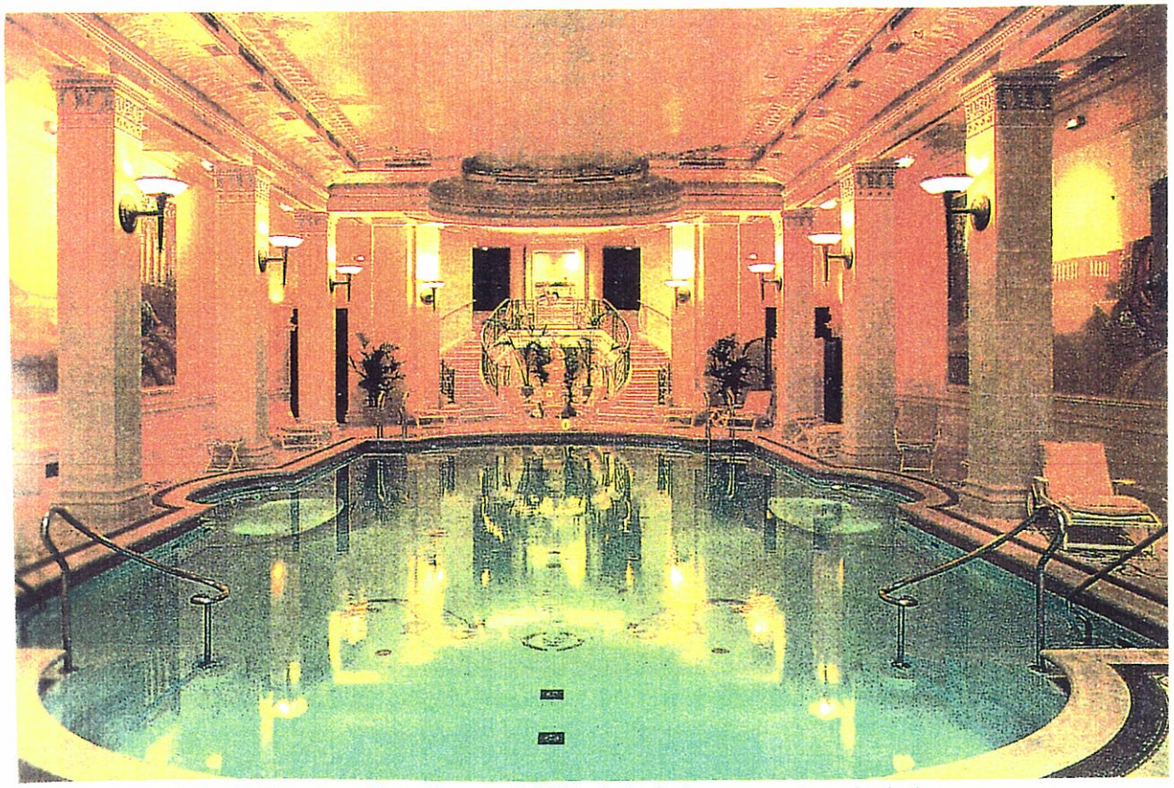
④スパ

コンセプト
- リラクゼーションに主眼をおき、体と心を開放する会員制クラブ。
- 健康・美容・スポーツなど様々な面での利用効果が注目されている「水」をテーマに据える。
- 医学的根拠に基づいた効果的なストレスコントロールの採用。
- 個人向け高級会員制クラブ。

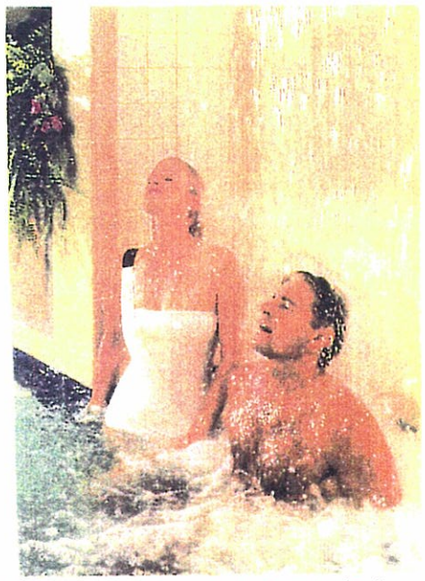
デザインイメージ
- 南仏の高級リゾートイメージ。
- 学問的根拠のある、リラクッス環境づくり。
  例えば、色彩、香り、照明、空間の広さなど。

施設例（案）
- 肌に優しい水を使ったウェルネスプール。
- タラソテラピーやミネラルスパなどを用いた健康と美容のためのサロン。
- おいしい水をコンセプトにしたカフェ。
  各種ミネラル・ウォーター、コーヒー・紅茶をそれぞれに最適な水でいれる。

営業時間
- １０～２２時



間接照明や水中照明による落ち着いた空間演出が心もリラックスさせる



単に快適さを追求したものではなく、医学的根拠に基づいた療法を取り入れている

⑤バンケット・コンベンション

コンセプト

・ヨーロッパのサロンに見られるような品位、品格のあるグラスハウス空間をイメージして作られた、多目的な施設空間。

・コンベンション、パーティー、レセプション等幅広いニーズに対応し、飲食サービス、メールサービスなどのソフトサービスも行う。

デザインイメージ

・ヨーロッパのラウンジをイメージさせる環境演出、ガラスで包まれたグリーングラスハウス、自然光がたっぷり差し込む明るい環境。

施設例（案）

・豊かな時を過ごせるラグジュアリーなカフェラウンジ。

・屋外庭園を持ち、屋外パーティーの演出もできるバンケット。

・通訳、接客サービス等もあるレセプションルーム。

営業時間

・１０：００～１２：００

自然光がたっぷり差し込む明るいバンケット空間で豊かな時間を過ごす

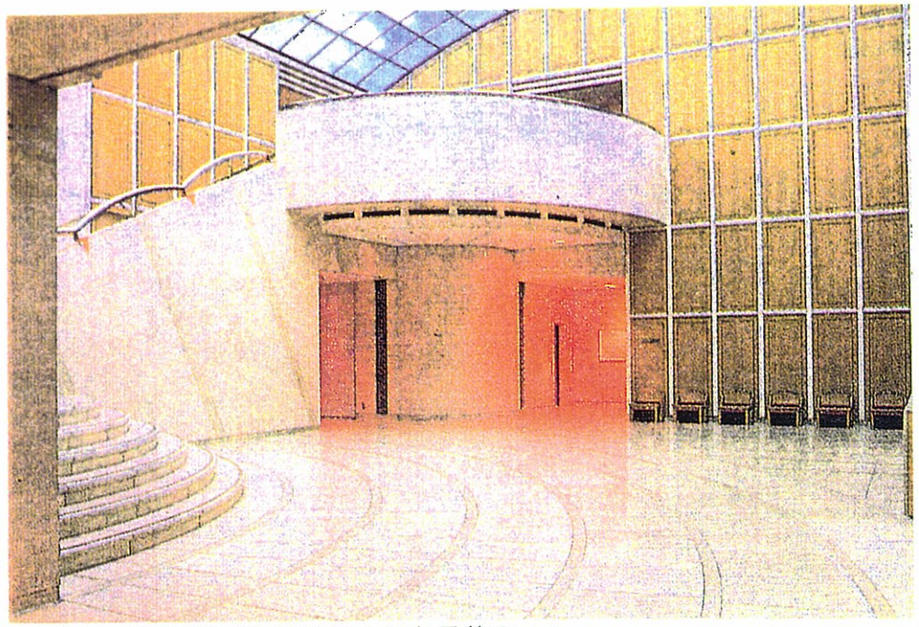
⑥文化（文化関連施設）

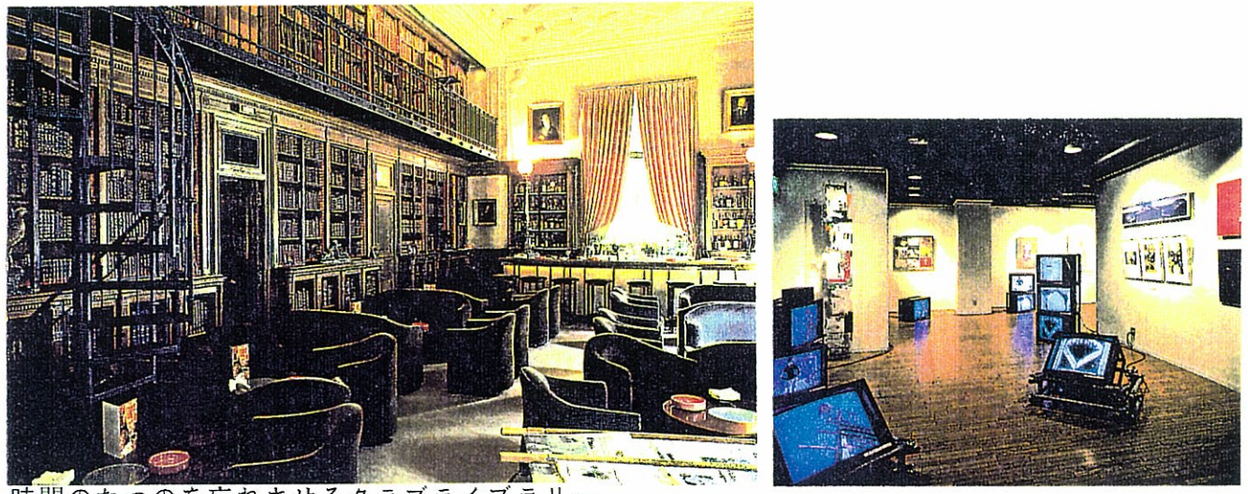
コンセプト
・知的楽しみへの欲求にこたえる文化施設機能の充足。
・港北街文化創造の舞台づくり。
・より洗練された生活文化を築く商品提供。

デザインイメージ
・知性・文化性の高さを感じさせる空間づくり。
・施設によって伝統美を重視するもの、新しい価値観をもったデザインのものなど、個性豊かな空間づくりをする。

施設例（案）
・地域生活者がサークル活動、習い事の発表会・展示会、その他各種イベントのできる多目的ホールをつくり、自己表現の場をもてる街づくりを推進。
・生活の中でアートを自然に楽しみたい成熟した生活者のためのアートギャラリー。
・ハイテク技術の発達で新しい文化として台頭してきた映像世界を楽しむことのできる映像ワンダーランド。
・ハイスピードな現代にあって、読書という静かな時の過ごし方を満喫できるクラブライブラリー。
・プロ・アマチュアを問わず、創作する喜びを感じられる工房・アトリエ。
・ミュージアムショップ。

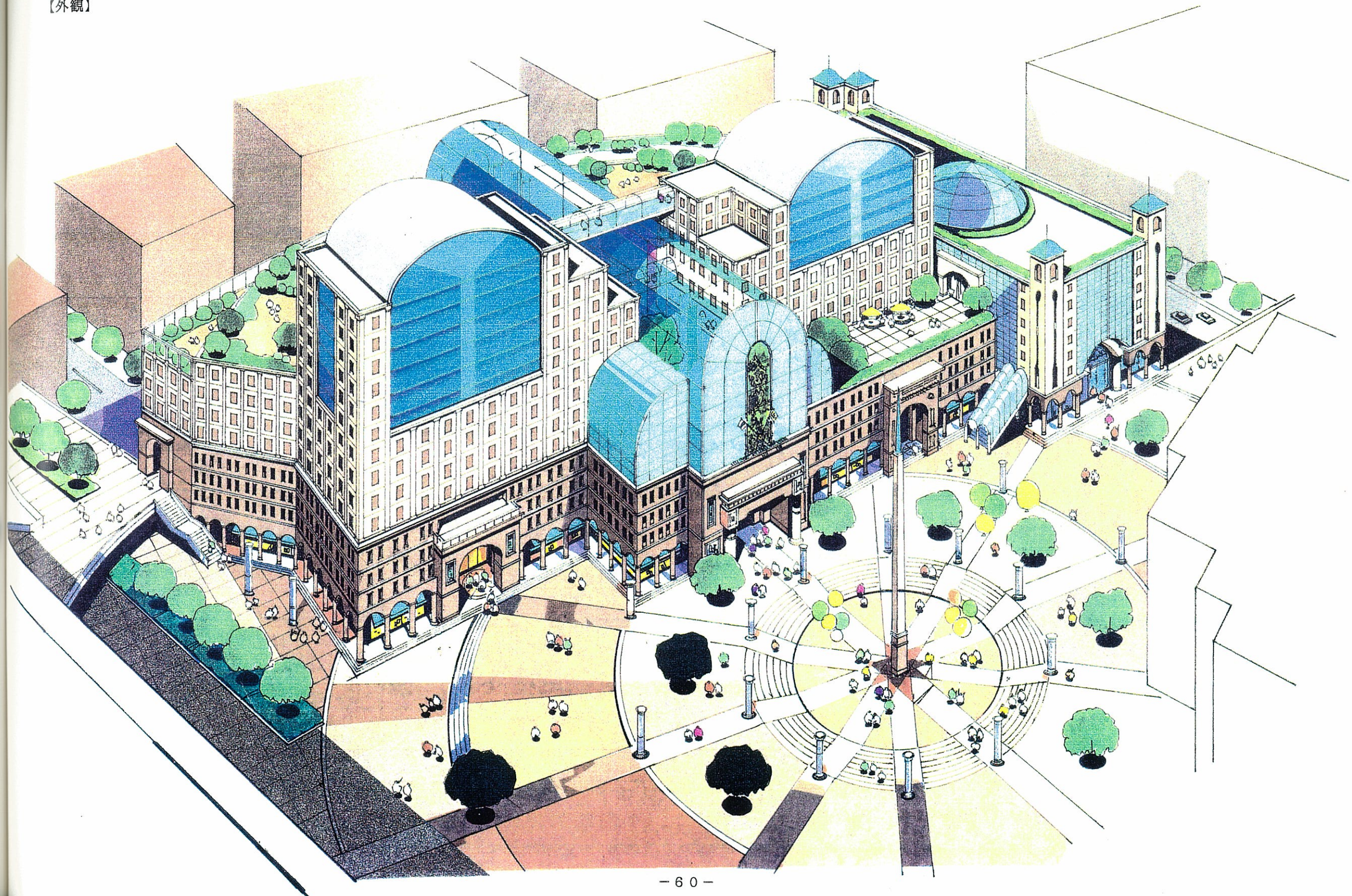
営業時間
・１０～２３時


デザイン性の高い開放感のある多目的ホール

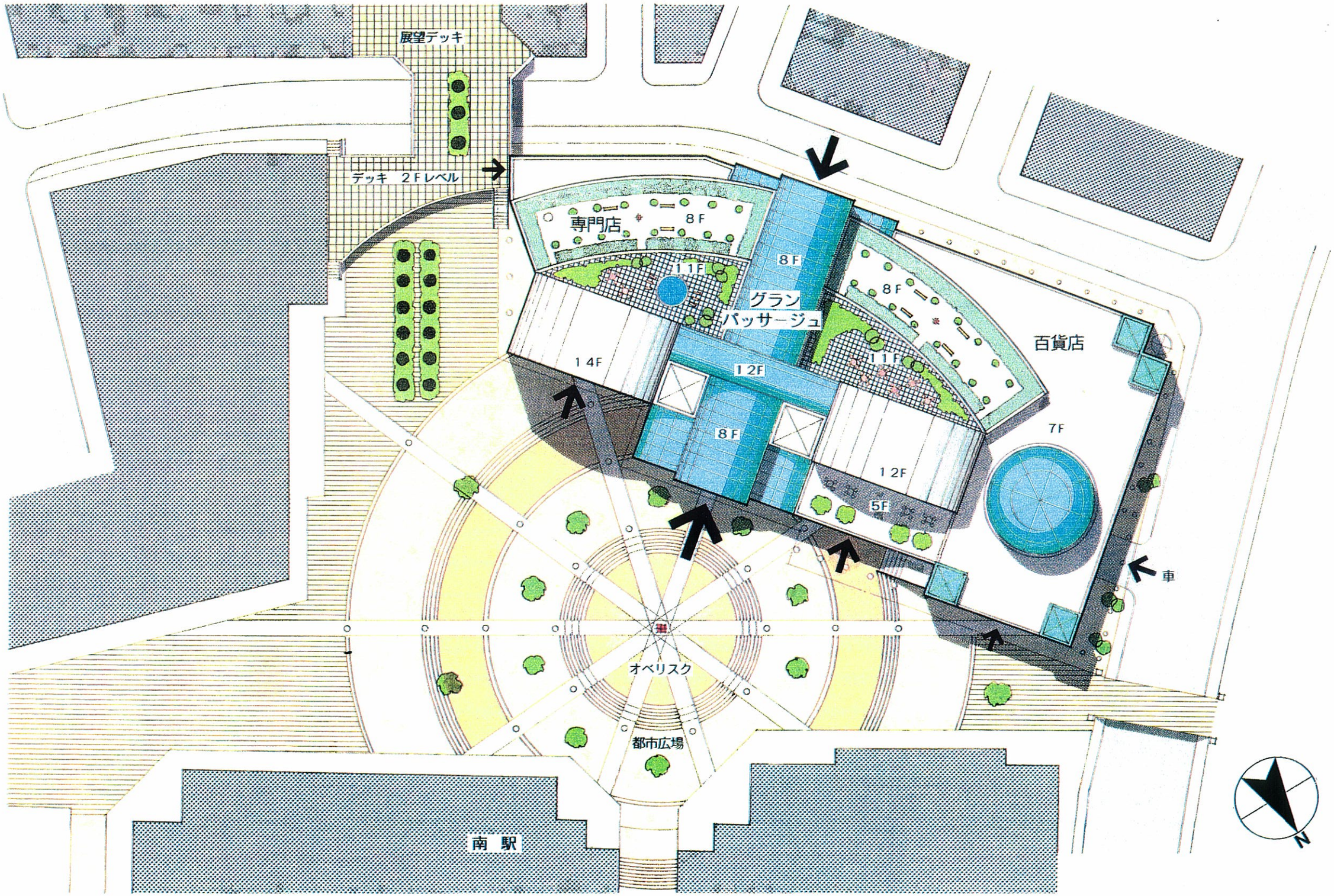

時間のたつのを忘れさせるクラブライブラリー

●施設イメージ

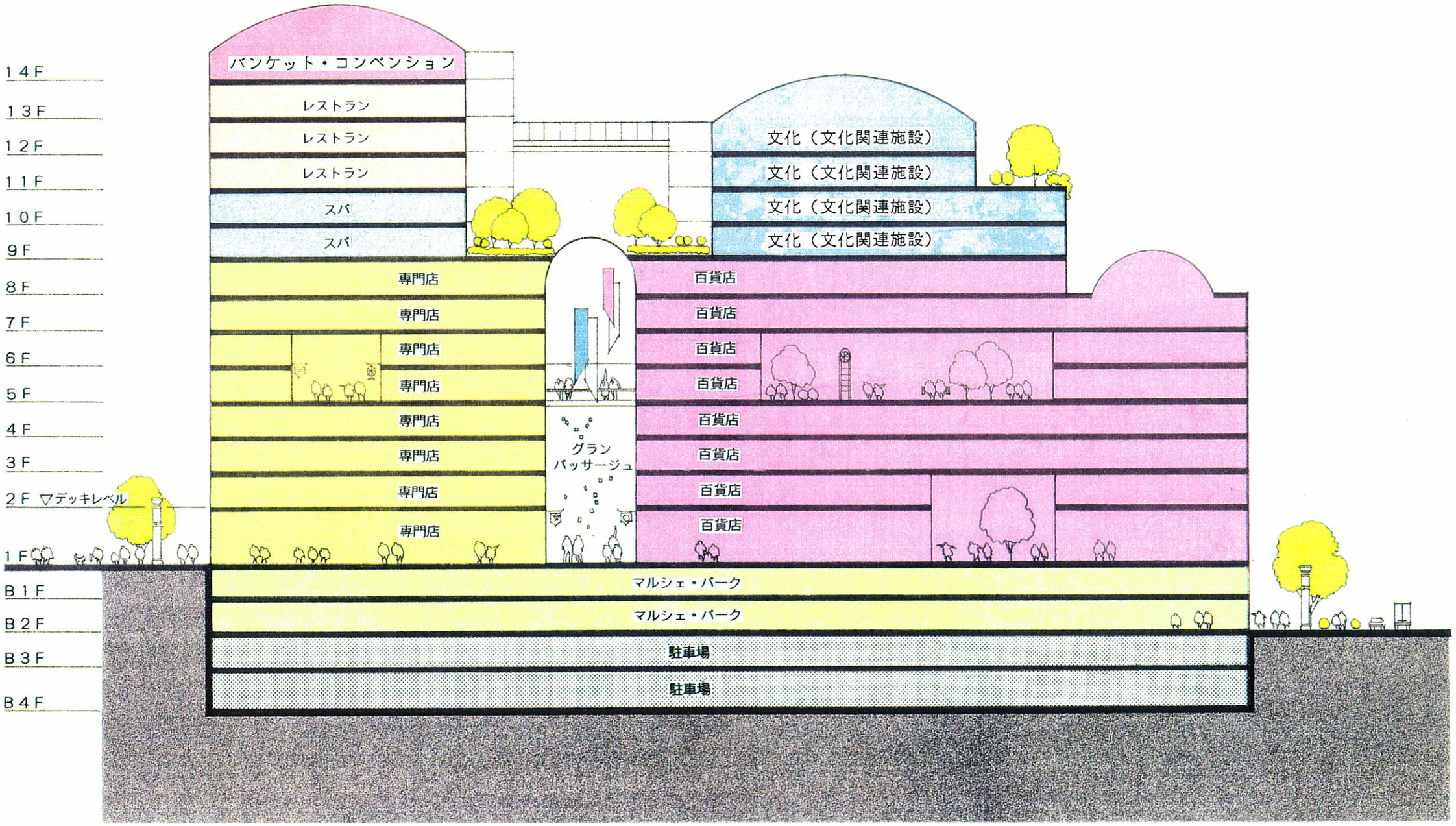
【外観】



【配置図】


展望デッキ
デッキ　2Fレベル
専門店
8F
11F
8F
グラン
パッサージュ
8F
百貨店
14F
12F
11F
8F
7F
12F
5F
車
オベリスク
都市広場
南　駅
N

【断面図】


14F
13F
12F
11F
10F
9F
8F
7F
6F
5F
4F
3F
2F ▽デッキレベル
1F
B1F
B2F
B3F
B4F
バンケット・コンベンション
レストラン
レストラン
レストラン
スパ
スパ
専門店
専門店
専門店
専門店
専門店
専門店
専門店
専門店
グラン
パッサージュ
文化（文化関連施設）
文化（文化関連施設）
文化（文化関連施設）
文化（文化関連施設）
百貨店
百貨店
百貨店
百貨店
百貨店
百貨店
百貨店
百貨店
マルシェ・パーク
マルシェ・パーク
駐車場
駐車場

●第２地区：事業採算性の概略試算

①試算結果

・下記の計画条件では、借入金が毎年発生し、このままでの事業化は困難である。

②計画条件の見直しの必要性

当計画において事業経営可能な条件にするためには、以下の条件を検討する必要がある。

1)初期投資の減少

・建設費を圧縮する事が必要

＊建設費を15％低減する事ができれば、初期投資の条件は相当程度好転する。

2)借入金の減少

・自己資金もしくは他からの資金導入を図る事により借入金を減らすことが重要

＊低利融資等の活用で借入金の金利を低減する事によって、負担を軽減する事も考えられる

3)支払い賃料の縮小

・地代の計上を当分の間（経常収支が好転するまで）できるだけ低めに抑える

③事業化に向けての提言

1)事業資金の投入

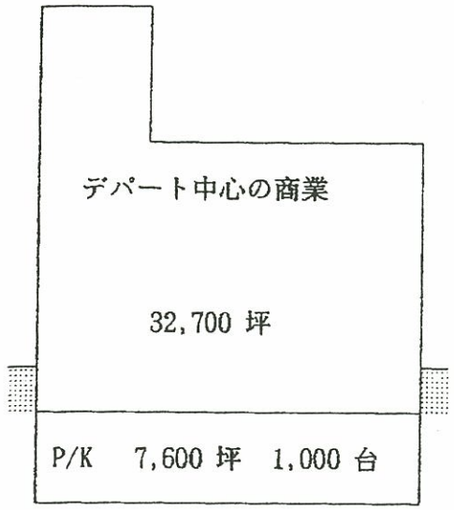
・敷地提供のみによって全ての事業経営をスムーズに行うのは非常な困難が伴う。従って、事業化に際して可能な限り別途資金の投入を図ることが必要である。

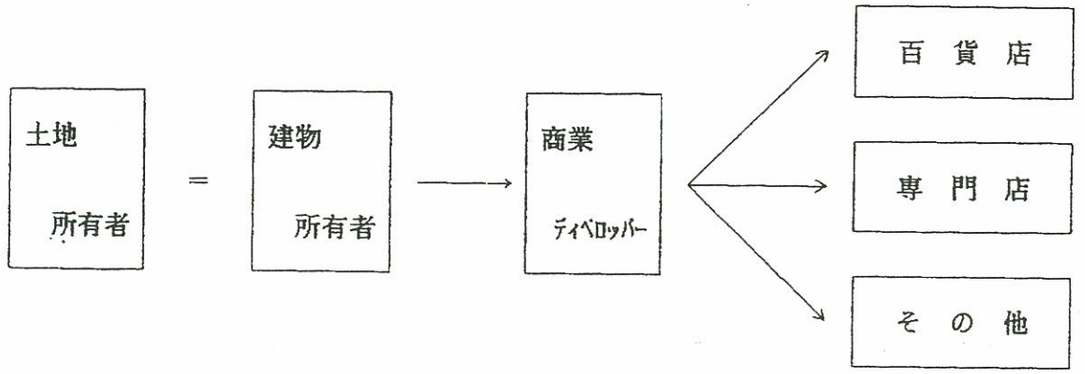
＊借入金の低減につながる

2)建築コストの低減

・建物にかかるイニシャルコストをできるだけ抑えるために、商業ディベロッパー等に一括賃貸するなどによって内装工事費等を極力低減させる

○試算表［第２地区］

形態	
規模	百貨店　１２，２００坪 専門店　１０，７００坪 駐車場　　７，６００坪 その他　　２，２００坪 ３２，７００坪
建築コスト	@１，８００千円／坪
賃貸条件	商業ディベロッパーに一括賃借 月額賃料　@９，０００円／坪 保証金　　@　７２０千円／坪 敷金　　@　１８０千円／坪

事業フレーム		
		
建築費	５８，８６０．０百万（@1,800千円／坪）	５０，０３１．０百万（@1,530千円／坪）
その他投資	２９４．３百万（地元調整費）	２９４．３百万（地元調整費）
公租公課	２，９６６．５百万	２，５２１．６百万
総投資	６２，１２０．８百万（@1,900千円／坪）	５２，８４６．９百万（@1,616千円／坪）
受取保証金	２９，４３０．０百万（@　900千円／坪）	同　左
受取賃料	３，５３１．６百万／年　（@　90千円／坪）	同　左
借入金利	金利　　８．７％	金利　　７．０％
試算結果		
経常黒字転換年度	黒転せず	７年目
度常累損解消年度	〃	１７年目
初年度　損益	▲　３，３４５．０百万	▲ １，５３６．０百万
10年間　損益	▲ ３１，４６９．０百万	▲ ６，３８３．０百万
20年間　損益	▲ ５６，７９０．０百万	６，２３２．０百万
借入金完済年度	完済せず	２２年目
借入ピーク年度	最終年	５年目

	A 案		B 案	
建設費	建築本体：設備＝６０：４０　減価償却 ｛建築本体　定額　47年償却 設備　15 不動産取得・登録　対象80%　税率4.6％　固定資産税対象　80% 税 1.7% （支払）着工時　３０％　中間３０％　竣工時　４０％ 建築コスト　1,800 千円/坪　×32,700坪　＝ 58,860,000 千円	百万 58,860	Ａ案の１５％カット	百万 50,031
物件費 （修繕費）	建築費　０．３％　翌年度より計上　１年３％アップ	176.6	同左	150.0
損害保険料	〃　０．２％　開業時より計上　定額	117.7	同左	100.1
受取保証金	一括商業ディベロッパーに賃貸 敷金：保証金＝２０：８０ （受取）着工時　３０％　中間３０％　竣工時　４０％ １０年据え置き１０年%金利の均等返済 保証金・敷金　900 千円/坪　×32,700坪　＝ 29,430,000 千円	29,430	同左	29,430
受取賃料	一括商業ディベロッパーに賃貸 ３年　１０%アップ 一括賃料　9.0 千円/坪　×32,700坪　×　12か月　＝　3,531,600 千円	3,531.6	同左	3,531.6
固定資産税 （土地）	評価額　4,221 千円/坪　３年　１０%アップ 4,221 千円/坪　×　1.7％　×　4,500 坪＝　322,900 千円	322.9	同左	322.9
地元調整費	建築費　０．５％　着工時　５０％　竣工時　５０％	294.3	同左	250.3

3．ビジネス・コア

（1）施設計画の基本的考え方

●開発テーマ

ライフ・デザイン・ポート
生活者との交感の中から、新しい生活文化を創る
『生活提案型企業の拠点』

●導入機能

・業　務　機　能
・業 務 支 援 機 能

［導入機能の具体イメージ］
- 生活者の動向をキャッチし、新しい文化を創造する業務
- 生活者に開かれ、賑わいを生み出す業務
- 生活者に新しい商品やサービスを提供していく業務
- 周辺の試作機能を生かした商品化研究をする業務
- 港北ブランドをリードする高イメージ業務
- 快適空間の中での創造的業務
- 職・住・遊の一体化を実践する業務

・郵　　便　　局－－－－従来から計画されてきた公益施設を立体複合化する
・商業・サービス機能－－－－ビジネス・コアの就業者や来街者のための物販・飲食，各種サービス施設を設置する
・駐　　車　　場－－－－単にビジネス・コア専用の駐車場としてだけでなく、タウンセンターに立地させる計画的駐車場としての役割も担う
　＊ビジネス・コアだけでなく、周辺の宅地や公共用地内駐車場と連動した大規模な展開を狙う

■タウンセンター立ち上げ時における「ビジネス・コア」建設の意味

①港北ニュータウンの先進性の体現
- 大きく変容しつつある社会・経済状況の中で、新たな生活展開を射程に含めた新しい都市機能が芽生えつつある。特に重要なのは、本格的な情報化社会を迎えて、これまでとは異なるタイプのメディア・コンプレックスが極めて重要な地位を占める可能性が強いことであり、都市の生活文化産業に内包するこうした類いの機能をアセンブルすることによって、生活文化面で港北ニュータウンの先進性を発揮し、かつ企業の新たなニーズに応える場を提供する。

②開発インパクトの創出
- ニーズ対応の規模設定による施設展開では、わずかな商業施設と若干のサービス業務施設しか望めず、それらと全く異なる施設の展開によってタウンセンター立ち上げ時に、その活性化に向けて強いインパクトを与える必要がある
- そういった施設は、公益施設（行政・文化・運動施設等），住宅等が挙げられるが、「業務系施設」が今日では最もインパクトのある形で寄与できる
　＊圧倒的な量の延床面積が確保可能
　　相当数の就業者が発生する＝“職”を生む
　　人が集まることによる活性化＝商業活性化への寄与
　　飲食や宿泊，情報等、関連して様々な機能が発生，成立する

③まちびらき時点の空間形成の一翼を担う
- 駅前に近接していることによる“にぎわい”の創出
　＊人の流れを生み出す
- 駅前のシンボル広場につながる都市軸上に位置する
- 駅前の初期開発施設と一体となった景観を形成する
　＊広場から見たヴューポイント，アイストップとなる
　　広場につながる景観を整える（駅前空間の形成）

④多機能複合化の実現

・住み，買い，遊ぶ場に働く場を創出し、センター地区の多機能複合化を推進する

・業務関連の様々な施設が多機能に発生する

④ニュータウンにおけるビジネス展開の“へそ”をつくる

・都市が産業をつくり、産業が都市をつくる

・ニュータウン内に立地する誘致施設（業務，研究開発施設等）が単発的に立地するよりも、機能の集積・集約化により様々な付加価値を生み出すことができる

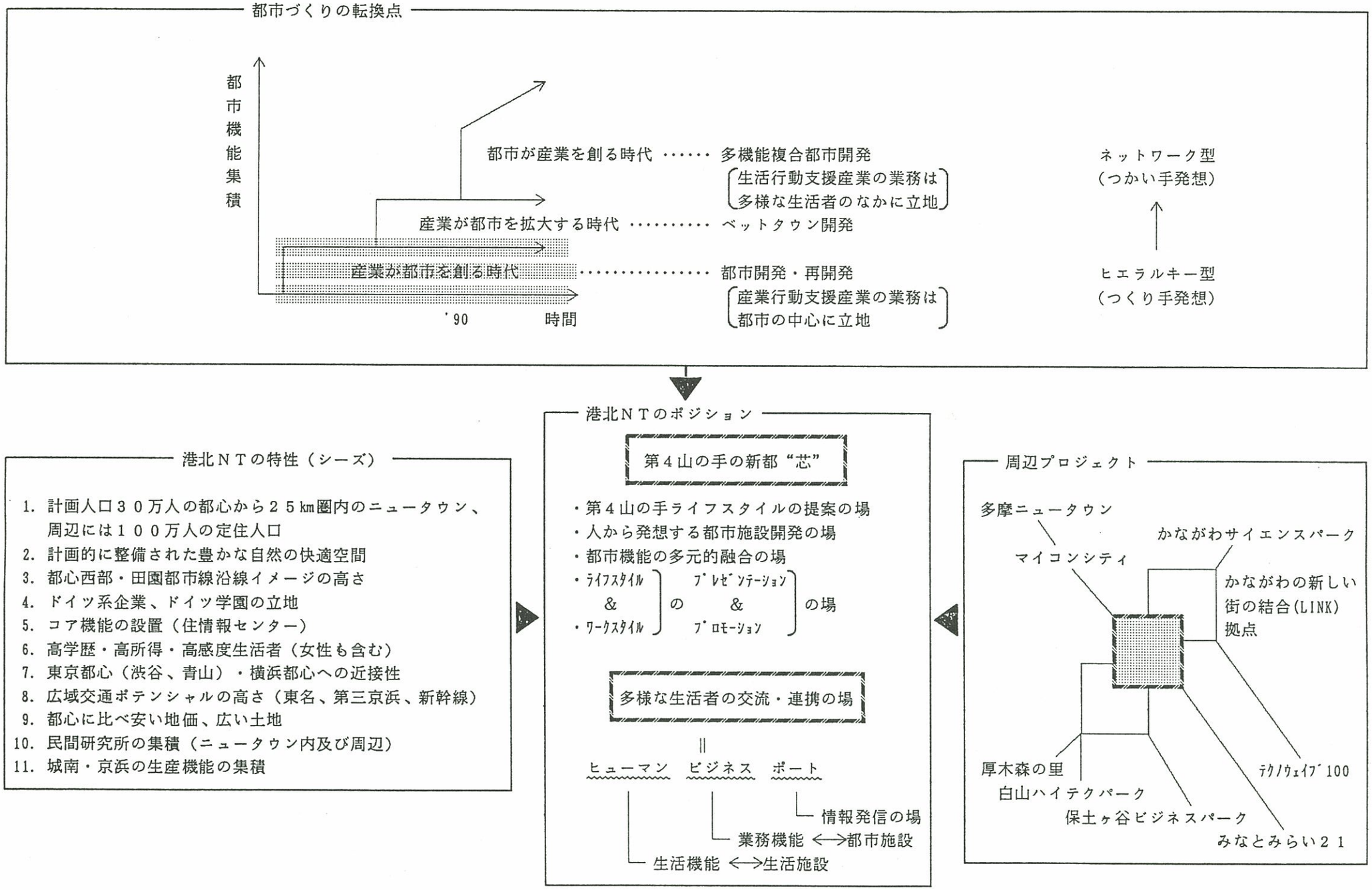
＊床対応の施設展開が可能となる＝各種の支援機能の展開

情報の受発信基地としての役割を担うことができる＝立地施設のセンター機能

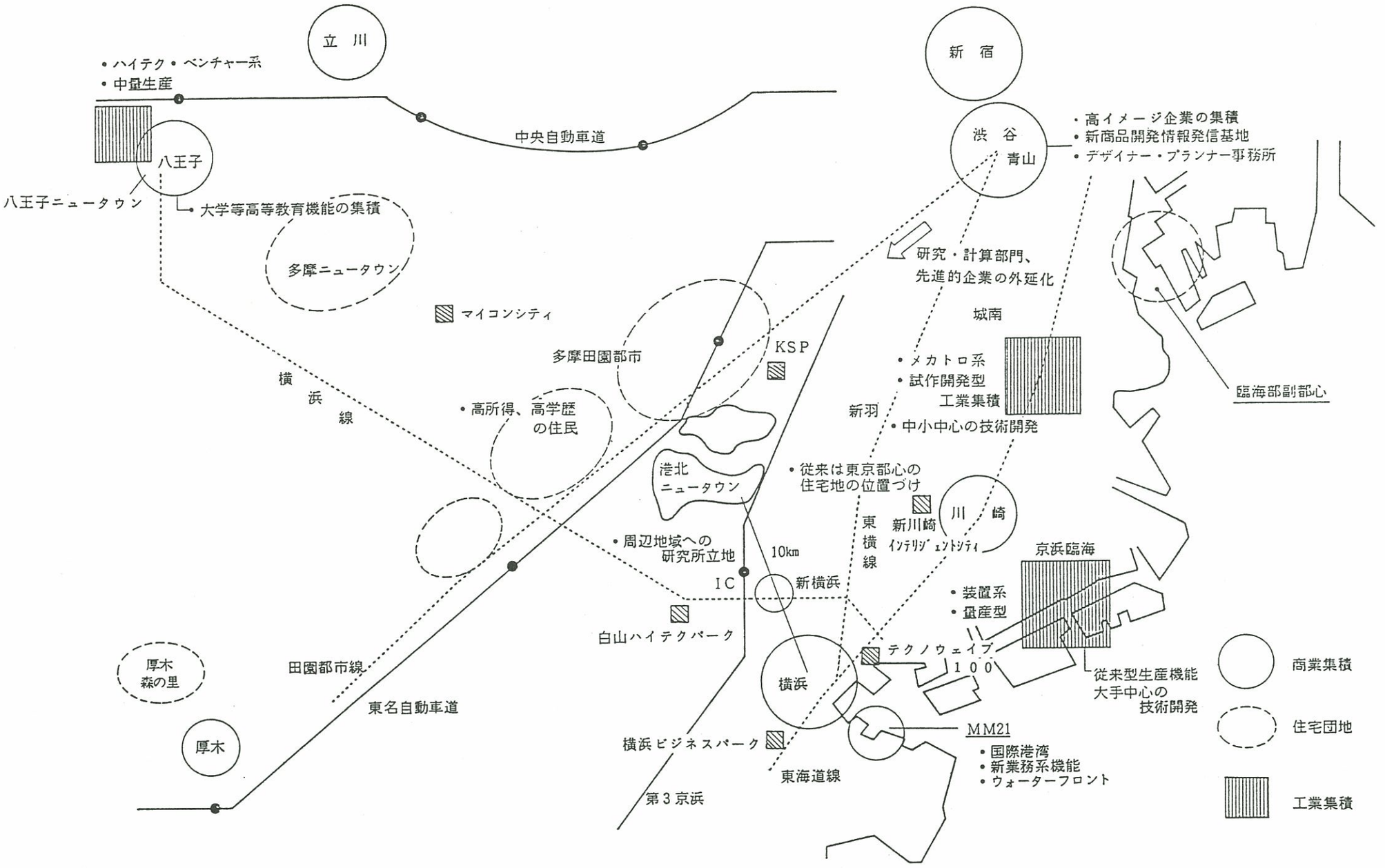
コンベンション等、立地施設の共用機能や付帯機能を付置することができる

【参考：タウンセンター地区の業務施設立地戦略】

A．港北ニュータウンの位置付け



B．港北ニュータウンの周辺環境



C．港北ニュータウンのタウンセンター業務機能のコンセプト

港北ＮＴ・タウンセンター開発の基本方向

・首都圏における広域拠点
（横浜の拠点を超え、首都圏西部の拠点）
・多機能複合型拠点
（商業・業務・文化・住宅等の多機能性を持つ拠点）
・生活・文化の情報発信拠点
（生活に根ざし、新しい生活文化を提案する拠点）
・人工と自然の一体化した都市センター
（ゆとりのうるおいある質の高いアメニティを備えた拠点）
・個性豊かな自己主張を持つ都市センター
（広域的来街者を吸収し、にぎわいを生み出す拠点）

タウンセンターの機能コンセプトー“Ｌｉ－ｂｒｉｄ　Ｃｏｒｅ”

Ｌｉ－ｂｒｉｄ　Ｃｉｔｙ港北

●空間のライブリッド、機能のライブリッド、心のライブリッドなど、多様な機能や要素の混成、融合化の中で、生きたシステムが生まれる
●ホロニック感覚のダイナミックな時空間
●人々が関わり合う中で、要素がエントレインメントしあい、動的秩序が発展していく

タウンセンターが、さまざまなライブリッド性を集約し、融合・発展させる核となる

タウンセンターのポジション．．．
●第４山の手の核心として
●ＮＴ内の多様な機能の拠点として

Ｌｉ－ｂｒｉｄに機能する
＝
ライブリッド・コア

イメージ目標
●ウェルネスな都市
●都市心地のよい街
etc

タウンセンターのポテンシャル
●港北人による、ひと・もの・情報・空間の高度なシャリング力
●シェアリングが可能となる確かな基盤と、ゆらぎを吸収するしなやかな都市システム
●オリジナリティが未来の都市生活のプロトタイプを見せる

＊Ｌｉ－ｂｒｉｄというコンセプトは階層的構造を持つ
ＮＴ全体がライブリッド性を実現するものであるとともに、タウンセンター自体もライブリッドのコア（核）としての生きた融合性をはらみ、自立的に発展するダイナイミックな都市である

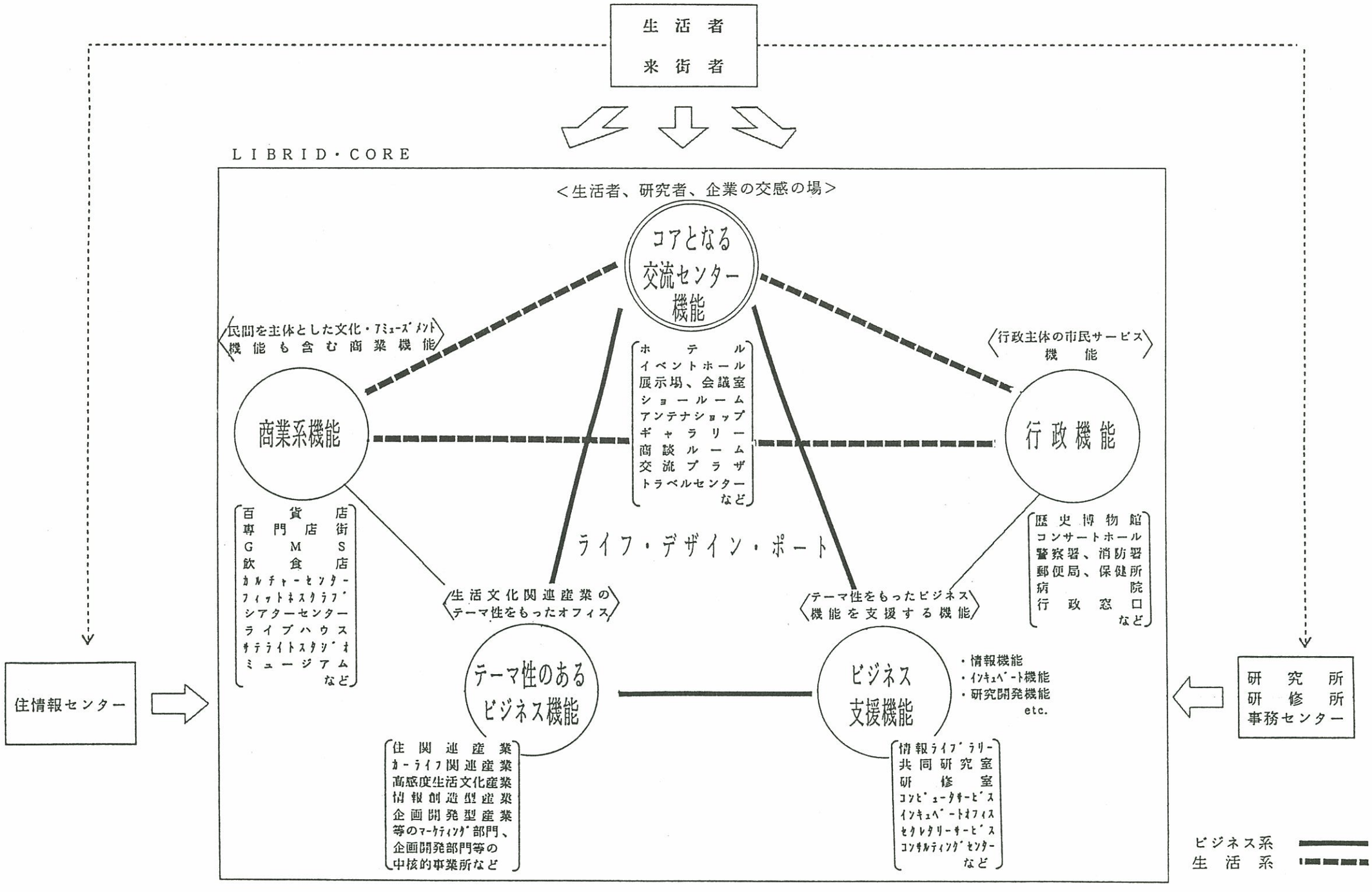
タウンセンターの業務機能のコンセプト

ライフデザインポート
生活者との交感のなかから、新しい生活文化を創る
生活提案型企業の拠点

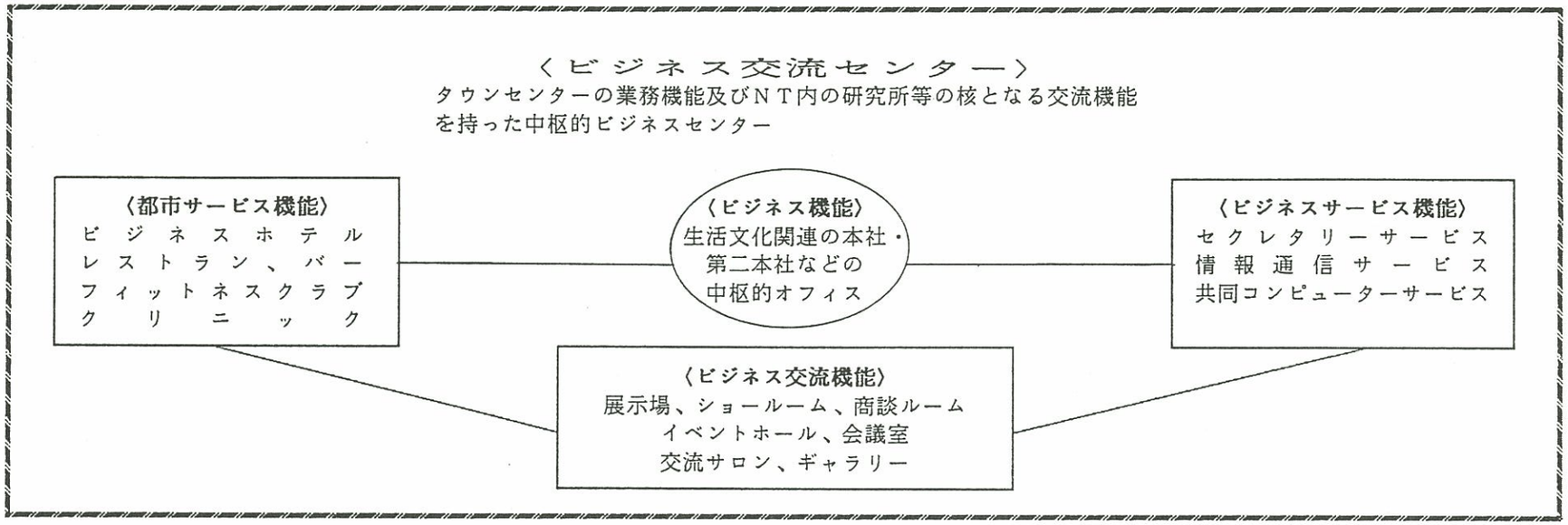
業務活動のイメージ

・生活者の動向をキャッチし、新しい文化を創造する業務
・くらし方・売り方を研究する業務（筑波－作り方）
・生活者に開かれ、賑わいを生み出す業務
・生活者に新しい商品やサービスを提供していく業務
・周辺の試作機能を生かした商品化研究をする業務
・港北ブランドをリードする高イメージ業務
・快適空間の中での創造的業務
・職・住・遊の一体化を実践する業務

D．タウンセンターの機能連関



E．タウンセンター業務施設イメージ



テーマ性のあるビジネスセンター

〈広域市場型
ビジネスセンター〉
例えば自動車ﾒｰｶｰを中心に、部品ﾒｰｶｰ等の関連企業やｶｰﾗｲﾌｻｰﾋﾞｽを展開する企業等の集積するﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

（オフィス）
- 自動車ﾒｰｶｰ
- 部品ﾒｰｶｰ
- 関連ｻｰﾋﾞｽ業

（その他）
- ｶｰﾗｲﾌｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰ
- 自動車ｼｮｰﾙｰﾑ
- ｶｰﾃﾞｨｰﾗｰｺﾝﾌﾟﾚｯｸｽ

〈住関連
ビジネスセンター〉
住情報ｾﾝﾀｰと連携する住関連企業の中枢的ｵﾌｨｽの集積するﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

（オフィス）
- ﾊｳｼﾞﾝｸﾞﾒｰｶｰ
- 建設業
- ﾃﾞﾍﾞﾛｯﾊﾟｰ
- 住宅資材ﾒｰｶｰ
- ｲﾝﾃﾘｱ・ｴｸｽﾃﾘｱﾒｰｶｰ

（その他）
- ｼｮｰﾙｰﾑ
- 展示場
- 商談ﾙｰﾑ

〈ライフデザイン
ビジネスセンター〉
最終消費財ﾒｰｶｰや、流通・ｻｰﾋﾞｽ系企業など、生活文化関連の先進的な文化度の高い企業の中枢的なｵﾌｨｽの集積するﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

（オフィス）
- 最終消費財ﾒｰｶｰ
- 商業・流通系企業
- 生活文化・
  ｻｰﾋﾞｽ系企業

（その他）
- 企業ｷﾞｬﾗﾘｰ・ﾐｭｰｼﾞｱﾑ
- ﾗｲﾌﾞﾊｳｽ・ｱﾝﾃﾅｼｮｯﾌﾟ
- 飲食・ｻｰﾋﾞｽ施設

〈情報創造型
ビジネスセンター〉
住民や来街者との交流を通じ新しい情報を創造し時代をﾘｰﾄﾞする業務機能の集積するﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

（オフィス）
- 放送局
- 映像制作
- 出版・編集・印刷

（その他）
- ｻﾃﾗｲﾄｽﾀｼﾞｵ
- ｲﾍﾞﾝﾄﾎｰﾙ
- ｷﾞｬﾗﾘｰ

〈ワールドビジネス
センター〉
外資系企業の多く立地する港北NTの国際ﾋﾞｼﾞﾈｽの拠点となる国際ｻｰﾋﾞｽ機能をもった外資系企業の集積するﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

外資系企業・国際的企業
の中枢的ｵﾌｨｽ
＋
国際ｻｰﾋﾞｽ機能
国際交流ｾﾝﾀｰ
国際ﾎﾃﾙ
ﾌｨｯﾄﾈｽｸﾗﾌﾞ

ビジネスサポートセンター

中枢的ﾋﾞｼﾞﾈｽや研究所等を支援するﾃﾞｻﾞｲﾝ事務所等の独立型企業のｵﾌｨｽ（それらをｲﾝｷｭﾍﾞｰﾄ）や支援するｻｰﾋﾞｽ機能を採ったﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ

（ｲﾝｷｭﾍﾞｰﾄｵﾌｨｽ）
ﾃﾞｻﾞｲﾝ事務所
ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ事務所
設計事務所etc.
＋
（支援ｻｰﾋﾞｽ）
共同研究室
研修室
情報ﾗｲﾌﾞﾗﾘｰ
試作工房
ｾｸﾚﾀﾘｰｻｰﾋﾞｽ

F．ライフデザインポートの業務施設の導入機能

導入機能		業務内容	業種	業態	核となる施設
住関連型	住関連企業群	・住宅や住宅に関する商品、サービスを企画開発する業務や、商品を展示しながら消費者の動向をキャッチしたり、取引を行う業務。	ハウジングメーカー 住宅資材メーカー インテリア関連企業 エクステリア関連企業 住関連商品専門商社	企画開発部門 デザイン部門 研究部門 ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ部門(ｼｮｰﾙｰﾑ、ｱﾝﾃﾅｼｮｯﾌﾟ) 広域営業サービス部門 （本社、一般管理部門）	（住情報センター）
広域市場型	最終消費財メーカーの企画・デザイン、マーケティング部門	・家電や自動車などの新製品を企画したりデザインする業務、展示機能を持ち、消費動向をキャッチし研究する業務。	家電、精密機器、自動車 家庭用品、生活雑貨 食料品、衣服・装飾品 玩具、文具、スポーツ用品	企画開発部門 デザイン部門 研究部門 ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ部門(ｼｮｰﾙｰﾑ、ｱﾝﾃﾅｼｮｯﾌﾟ) （本社、一般管理部門）	ビジネス交流センター
	生活者サービス業の広域営業拠点	・金融業や不動産業など生活者に直接係わるサービス業務の広域営業拠点。	銀行、保険業 旅行代理店　など	支店・営業所	
	事業所サービス業の広域営業拠点	・コアとなる業務の支援サービス業。	印刷業、広告業 人材派遣業　など	支店・営業所	ビジネスサポートセンター
ライフデザイン型	商業、流通業、生活文化系、サービス業の企画、マーケティング部門	・消費動向を調べ、宣伝や売り方を企画したり、新しい生活文化サービスを企画・開発する業務。	百貨店、スーパー 文化サービス、健康サービス 旅行関連企業 娯楽関連企業	企画・開発部門 マーケティング部門 （本社、一般管理部門）	
	企画開発型 独立企業群	・生活文化に係わるニュービジネスの開発や育成、商品コンセプト、デザイン開発建築設計などの業務。	商品開発・デザイン事務所 生活関連ニューサービス業 建築設計事務所	（本社）	専修学校
情報創造型	情報関連企業群	・時代をリードする新しい情報を創造、加工、発信していく業務。	放送、映像制作、出版・編集、印刷 広告、市場調査、シンクタンク	本社、サテライトオフィス	
	システム開発業務	・金融業や一般企業の電算部門、コンピュータメーカーのシステム開発部門や独立系システムハウス。	金融業、一般企業 コンピュータメーカー システムハウス	事務センター部門、電算部門 システム開発部門	

G．ライフデザインポートの交流・業務施設等の導入機能

	機　能　内　容	導　入　施　設
展示・交流機能	・製品、技術、サービスのＰＲ、情報交流、プロモーション、コンベンション・イベントの場としての機能	・展示スペース（展示場、催事場、ギャラリー）、交流施設（商談ルーム、会議場、ホール）及び展示交流施設用倉庫
企業育成機能	・研究開発成果の事業化及びニッチ型テーマの事業化を支援するインキュベーター機能	・事業化のスタートアップを支援する事務的サービスが受けられる施設及びスタートアップオフィス
情報支援 研究・研修機能	・企業及び生活者の活動を促進するための情報提供と情報管理の機能 ・企業家として必要な資質を開発教育する機能 ・企業間及び企業対地域の共同開発研究を促進する機能など	・データベースによる情報のストック、利用を行う情報ライブラリー及び情報管理センター（コンピュータセンター） ・共同の企業内教育施設としてのセミナー室、会議室及び人材開発コンサルタントオフィス、研修室 ・共同で利用できる研究施設、実験施設及び研究開発関連の付随施設（会議室、倉庫他）
都市サービス機能	・勤労者（生活者）の生活支援及びアフター５に対応する機能 ・ビジネス客のサービスニーズに対応する機能	・生活支援の商業施設、飲食施設及びミニシアター、スポーツクラブ等の余暇施設、クリニック等の医療健康施設 ・宿泊、飲食を供するホテル及び事務機器のレンタルサービスを中心としたビジネス支援コーナー（デスク、ファクシミリ、パソコン、ワープロ等の共同スペース）など
管理運営機能	・施設全体の管理運営機能	・管理事務所及び共用ユーティリティスペース（機械室、給湯室、設備スペース、倉庫他）

（２）空間構成

●動線計画

・人工地盤の活用による立体的動線処理を行う

＊対象敷地が比較的広幅員の道路を挟んで４ブロックにまたがることから、道路の地下および上空を活用して、「車」「歩行者」の連続的な動線ネットワークを構築する

・車　動　線：センター内の幹線道路の高さ（建物の地下１階に相当する）を基準とし、さらにその下層階に駐車場を設ける

駐車場階ではブロック間の往来が可能なように道路下の地下通路を整備する

＊駐車場の設置が重要な要素となるが、建物敷地内だけでなく、レベル差のある歩行者専用道路の地下部分や北側に隣接する総合公園内にも駐車場の立地を想定した、ダイナミックな車動線処理が行えるように考慮する

・歩行者動線：敷地間をつなぐ歩行者専用道路の高さ（建物の１～２階に相当する）を基準に、その上下階で連続的なネットワークを形成する

●形態

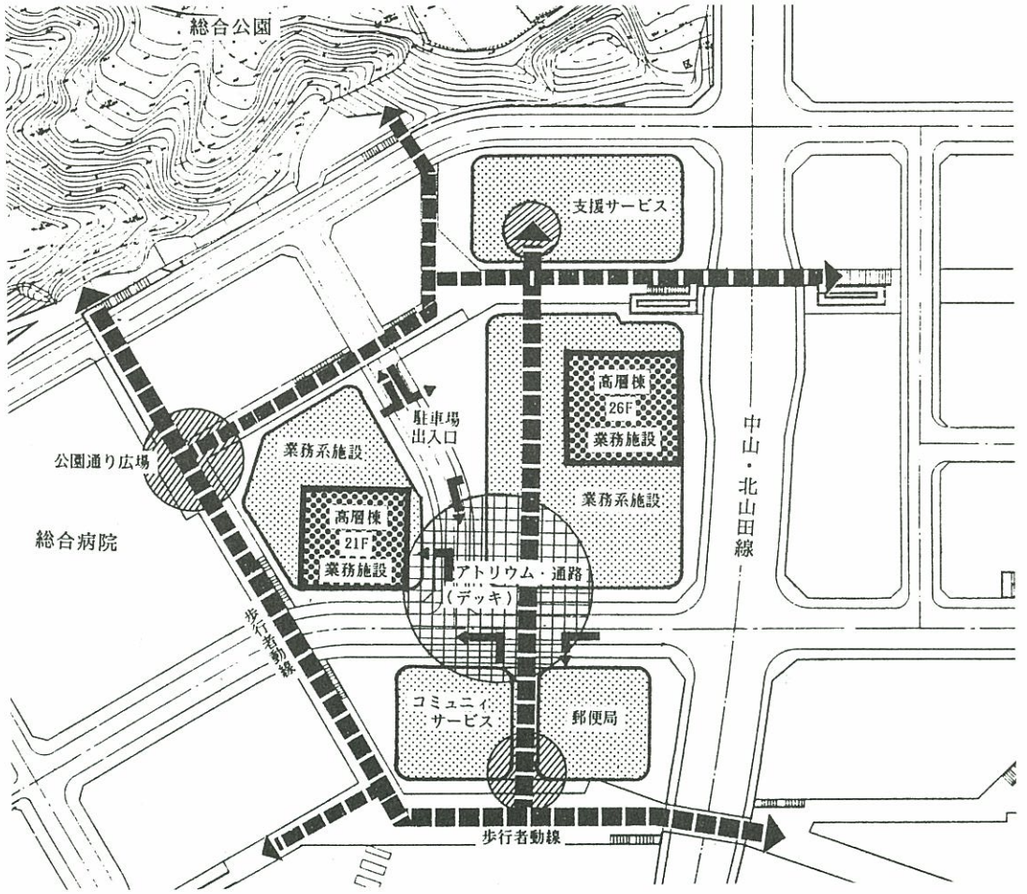
・シンボル性・ランドマーク性の強調

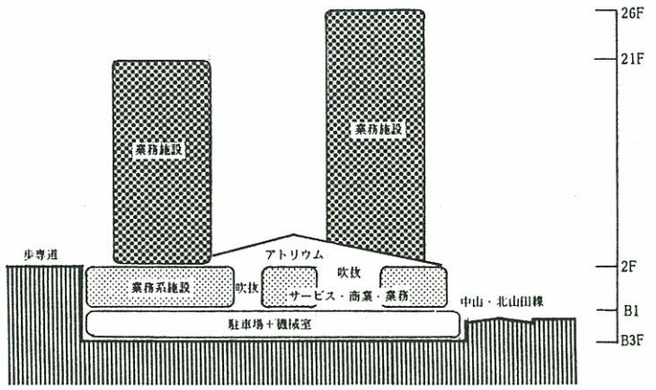
＊数街区による連棟の形態となるが、超高層棟を中心としてシンボル性を追及したものとする

・アトリウムの設置による豊かな共用空間，来街者の憩いの場・コミュニケーションスペースの充実を図る

＊業務系機能中心とはいえ、タウンセンターを代表する施設群として、開かれた場を提供する

■ビジネス・コアの空間構成





（3）計画諸元

●施設別延床面積

敷地面積　　23,566 ㎡
許容容積対象床面積　　141,396 ㎡ (600%)

計画容積　　141,360 ㎡ (599.^{8}%)
駐車場　39,450 ＞ 176,700／5 ＝ 35,340
176,700 － 35,340 ＝141,360

ビジネス機能 ビジネス機能 クリエイティブオフィス ビジネスサービス、支援サービス	78,900 ㎡ ＊三菱総研案 (67,500)
施　設 物販サービス ビジネス交流 コミュニティサービス	28,500 ㎡ ＊三菱総研案 (33,000)
郵　便　局 サービスヤードを含む	9,700 ㎡
アトリウム・通路 公共的なインドア空間	15,800 ㎡
コア・設備室 等 B₃～B₁部分のみ計上	4,350 ㎡
駐　車　場 平面　620 台 2段　506 台 計　1,126 台	39,450 ㎡ ＊2段駐車15㎡/台は、未計上。 ＊@　35㎡/台
合　　計	176,700 ㎡

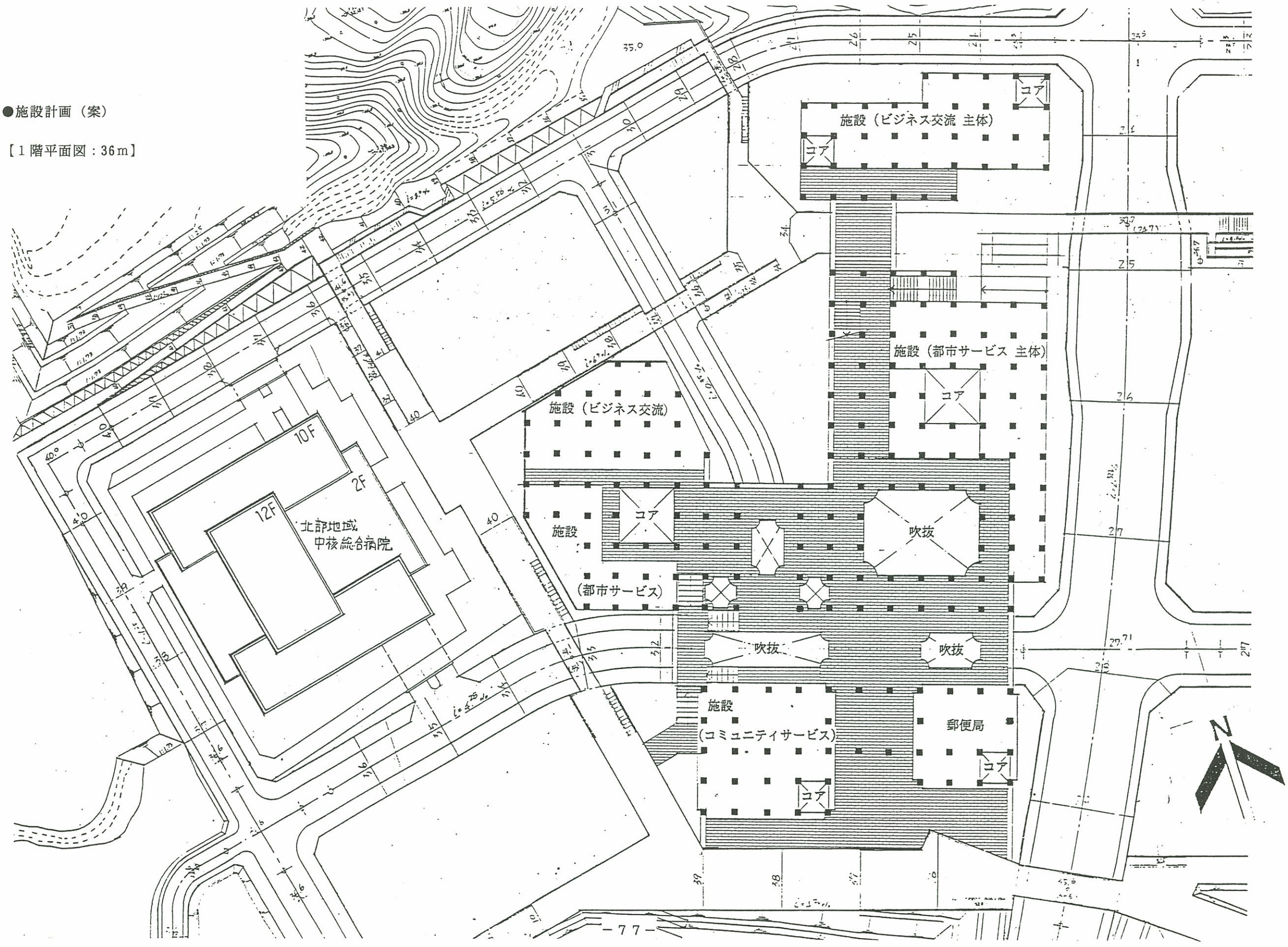
●階別立地施設・延床面積

		延床面積（㎡）	駐車場面積(内数)
基準階(3F以上)	12-6-1　（4層）	5,300	
	6-3　（24）	38,400	
	7-3　（19）	30,400	
	8-2　（3.^{5}）	5,500	
	8-2郵便局（4層）	3,800	
	小　計	83,400	
2F	施設	9,200	
	郵便局	950	
	アトリウム・通路	5,250	
	小　計	15,400	
1F	施設	9,200	
	郵便局	950	
	アトリウム・通路	7,000	
	小　計	17,150	
B_1F	施設	6,700	
	郵便局	4,000	
	アトリウム・通路	3,550	
	コア・設備室 等	300	（平面　33台）
	駐車場	2,700	2,700
	小　計	17,250	
B_2F	施設	2,700	（平面 198台）
	コア・設備室 等	1,700	（2段 252台）
	駐車場	15,600	15,600
	小　計	20,000	
B_3F	コア・設備室 等	2,350	（平面389台 2段254台）
	駐車場	21,150	21,150
	小　計	23,500	
合　計		176,700	39,450

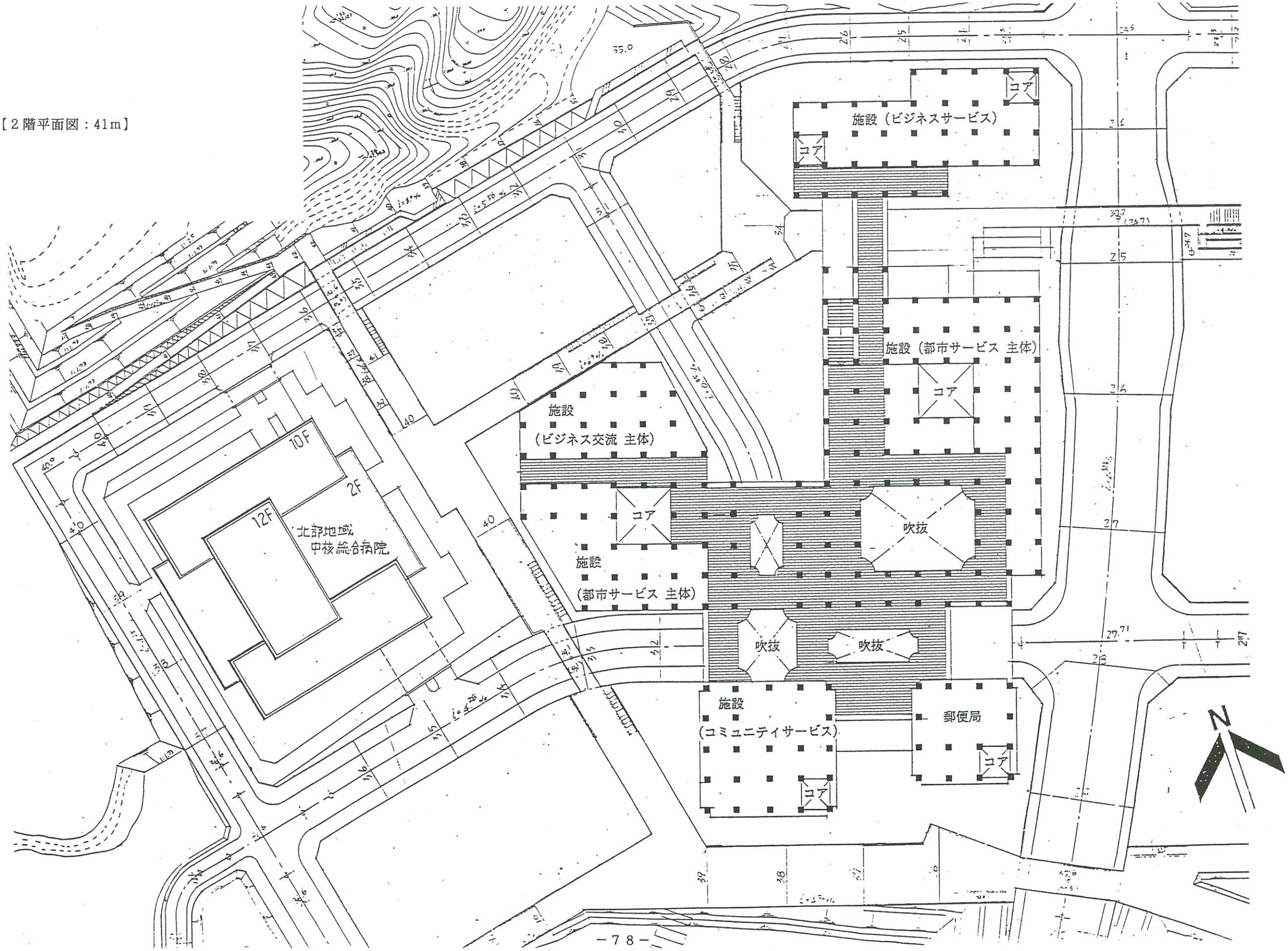
計　1,126台
内 平面：620台
2段：506台

●施設計画（案）

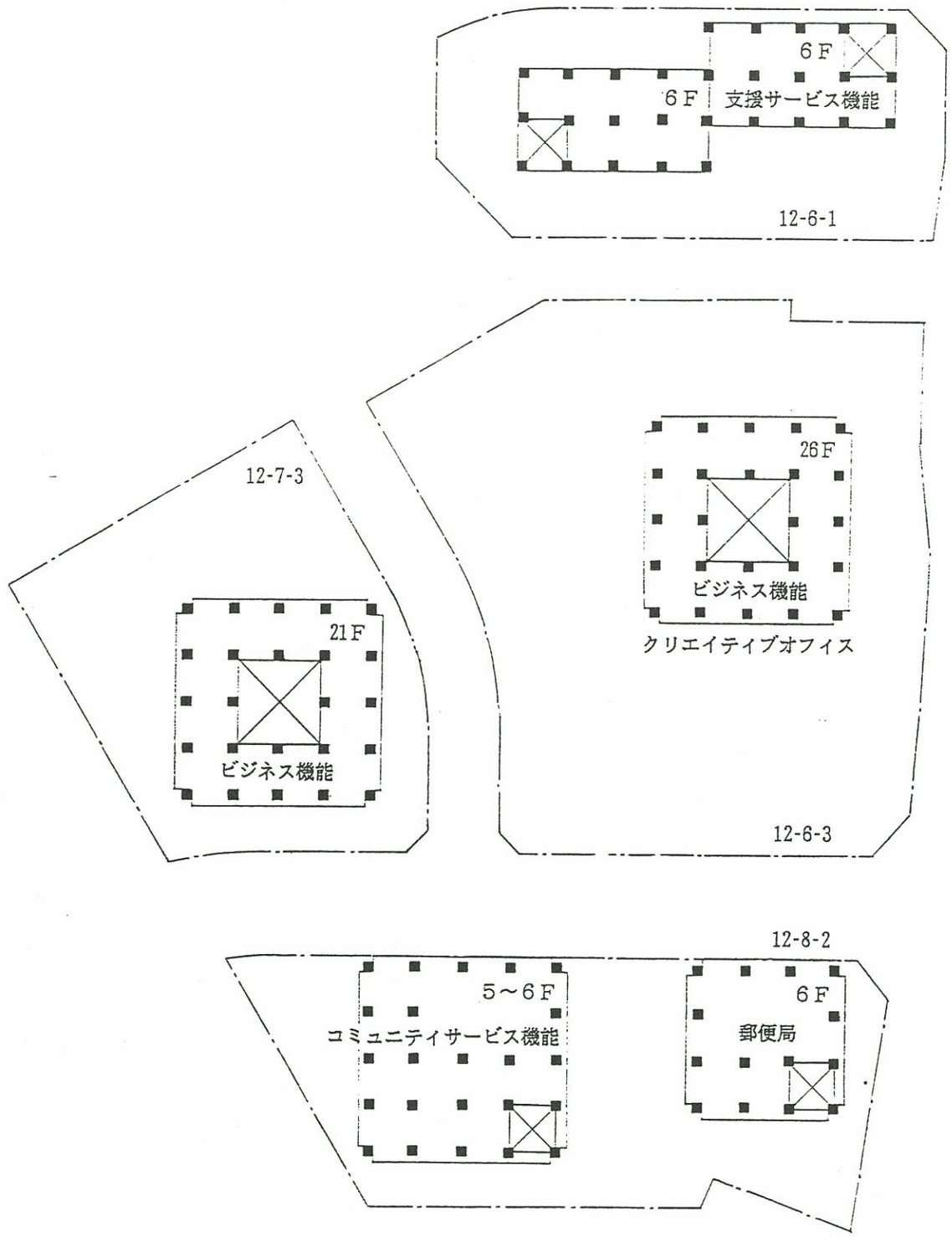
【１階平面図：36ｍ】



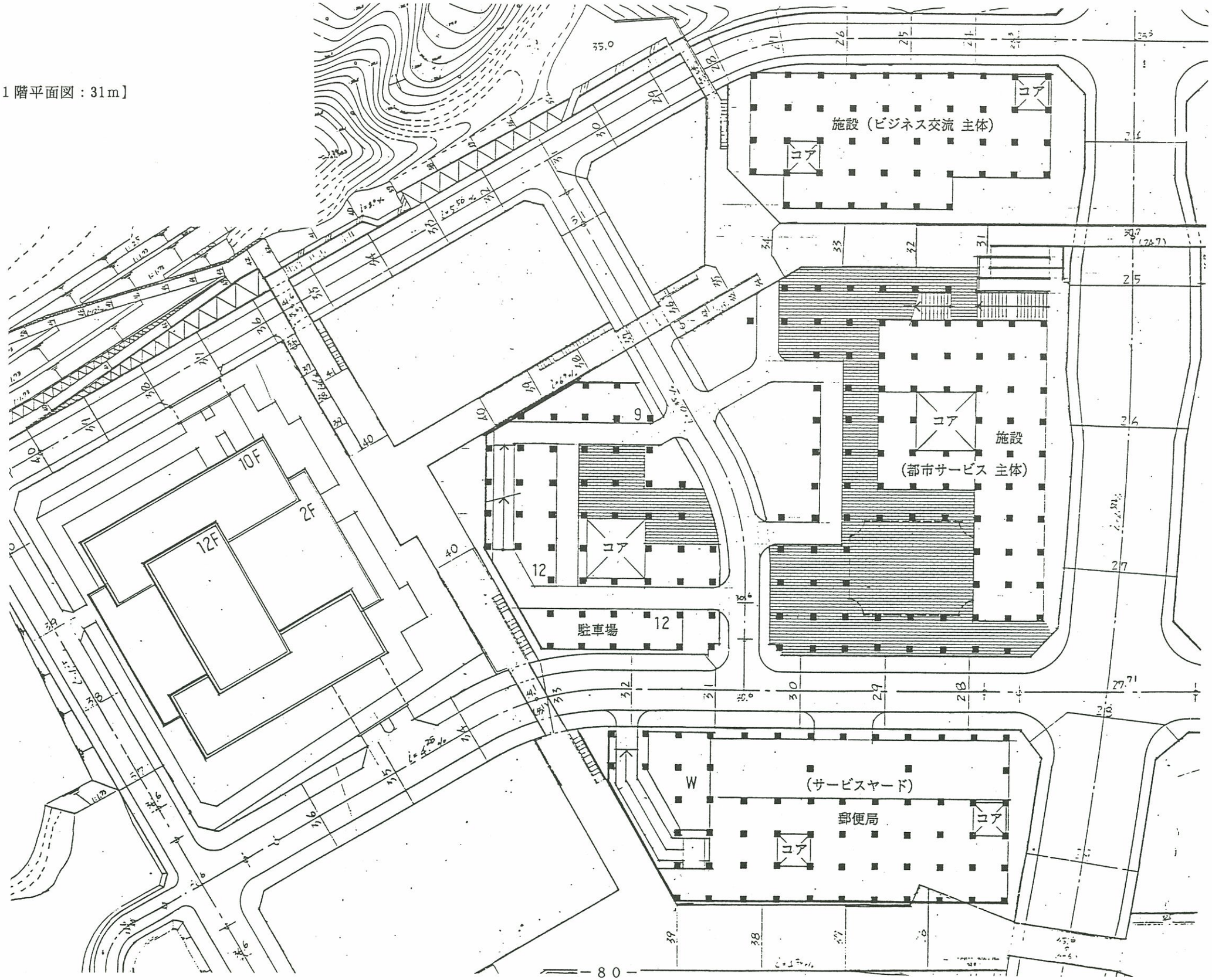
【２階平面図：41m】


施設（ビジネスサービス）
コア
コア
施設（都市サービス 主体）
コア
施設
（ビジネス交流 主体）
コア
吹抜
施設
（都市サービス 主体）
吹抜
吹抜
施設
（コミュニティサービス）
郵便局
コア
コア
10F
2F
12F
北部地域
中核総合病院
N

【３～２６階平面図】


6Ｆ
6Ｆ
支援サービス機能
12-6-1
12-7-3
21Ｆ
ビジネス機能
26Ｆ
ビジネス機能
クリエイティブオフィス
12-6-3
12-8-2
5～6Ｆ
コミュニティサービス機能
6Ｆ
郵便局

【地下１階平面図：31m】

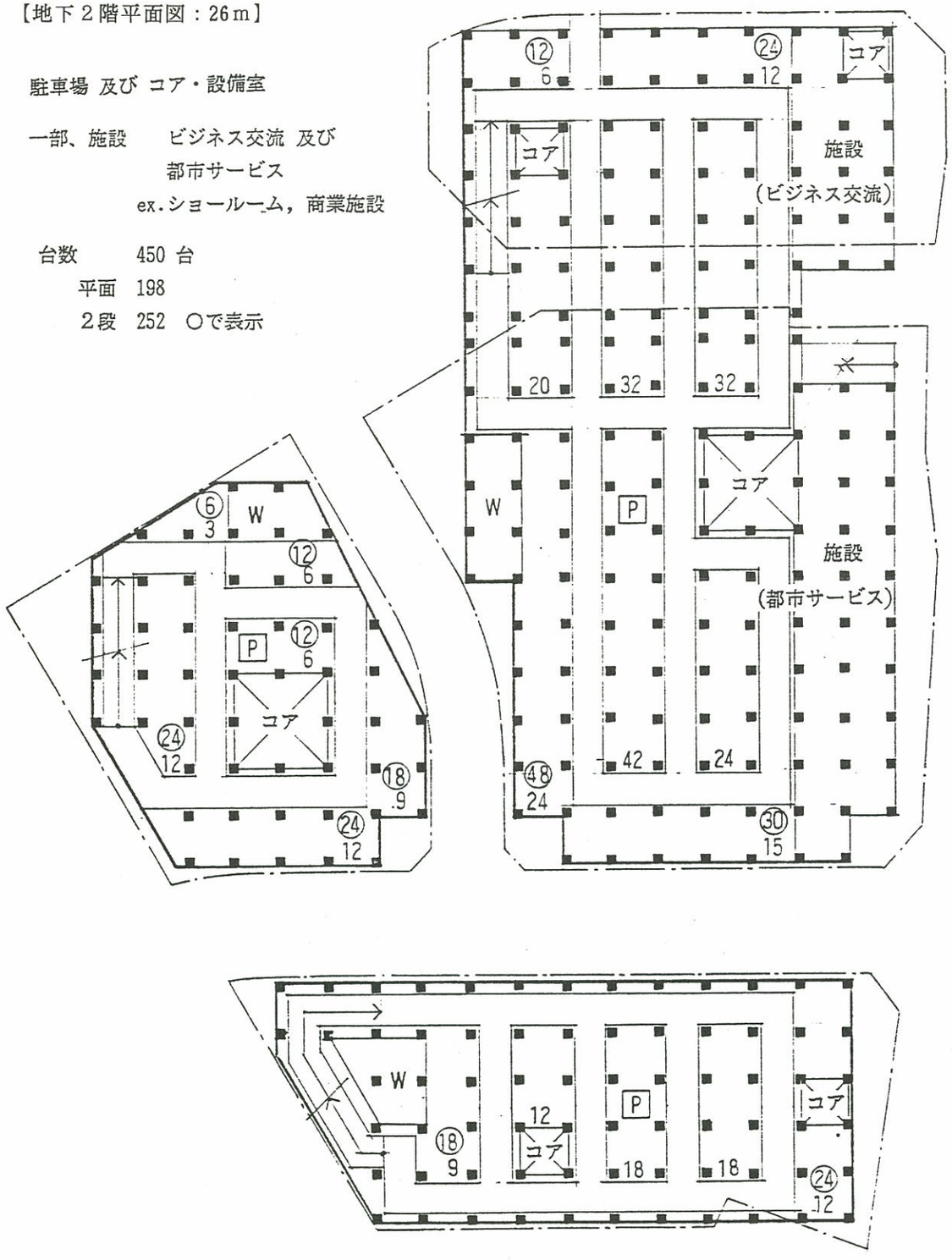

施設（ビジネス交流 主体）
コア
コア
施設
（都市サービス 主体）
コア
コア
駐車場
12
W
（サービスヤード）
郵便局
コア
コア
10F
12F
2F
35.0
27.71
80

【地下２階平面図：26ｍ】

駐車場 及び コア・設備室

一部、施設　　ビジネス交流 及び
　　都市サービス
　　ex.ショールーム，商業施設

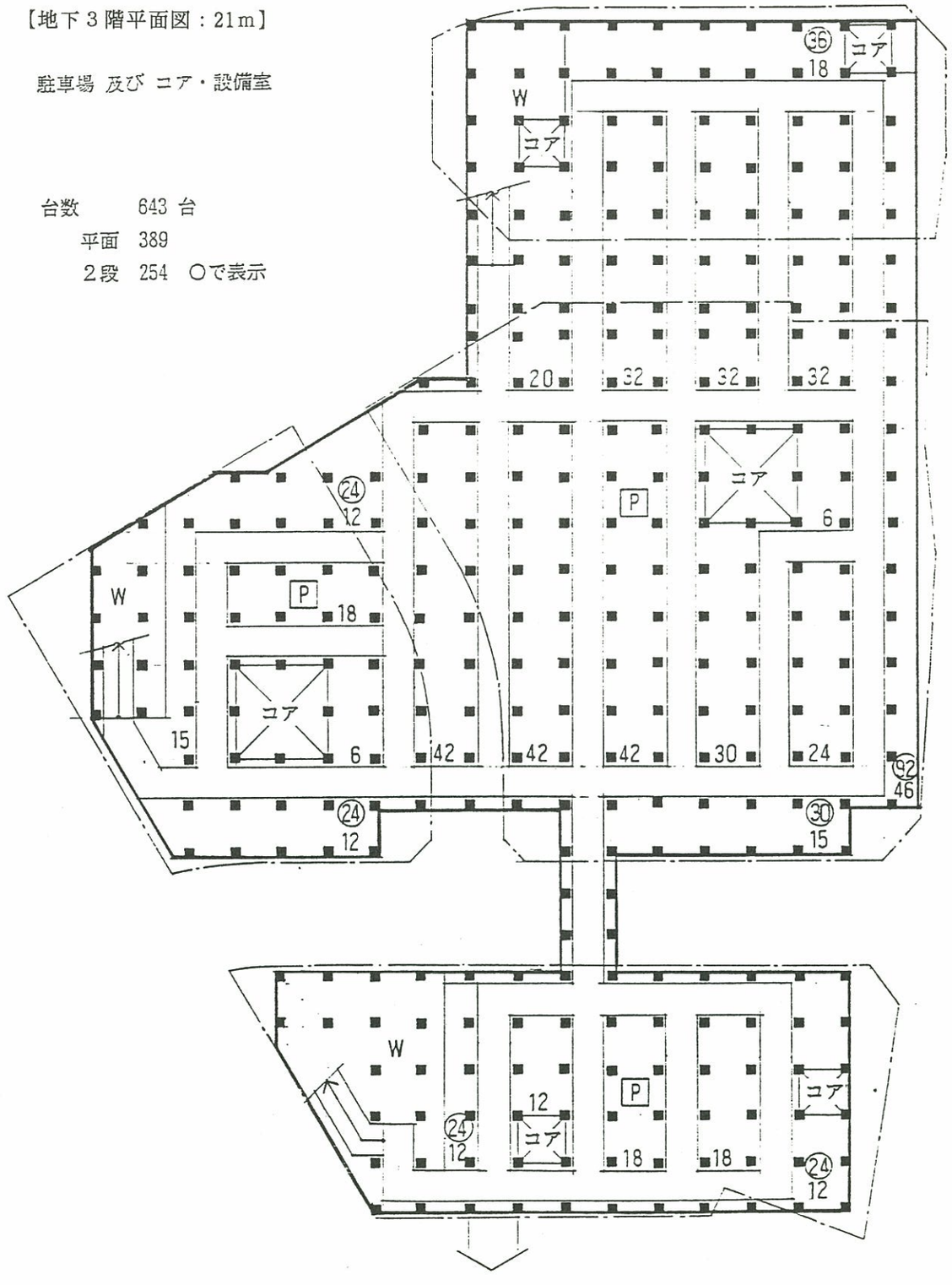
台数　　450 台
　平面　198
　２段　252　○で表示



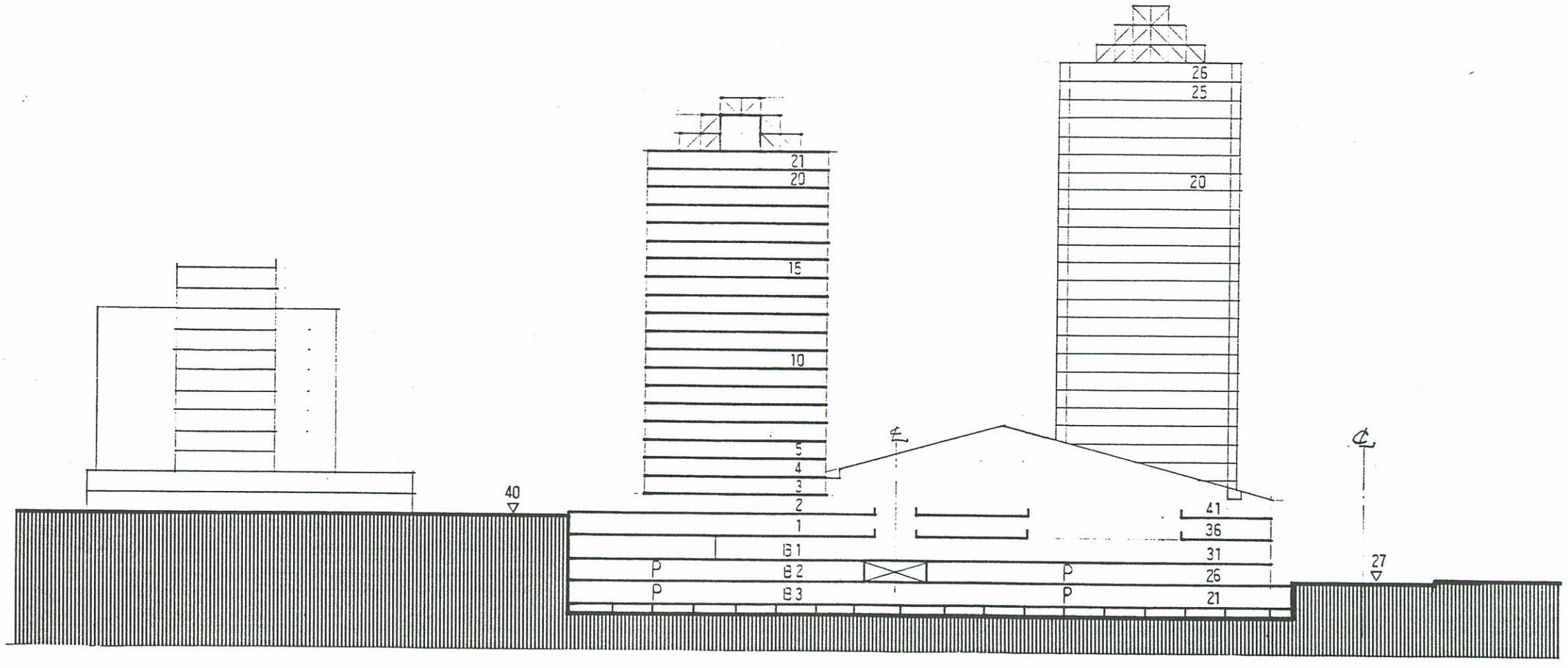
【地下３階平面図：21ｍ】

駐車場 及び コア・設備室

台数　　643 台
　平面　389
　２段　254　○で表示



【断面図】



●事業費試算

施　設　種　類	延床面積 (㎡)	建設費単価 (千円／㎡)	金　　額 (千円)
ビ　ジ　ネ　ス　施　設	78,900	450	35,505,000
施設（コミュニティサービス）	28,500	500	14,250,000
郵　　便　　局	9,700	450	4,365,000
ア　ト　リ　ウ　ム　等	15,800	300	4,740,000
コ　ア　駐　車　場　等	43,800	250	10,950,000
合　　計	176,700	(395.1)	69,810,000

※造成工事費：搬出土量 約40万㎥ × 5,000円／㎥ ＝ 2,000,000 千円

*-1 建設費単価は、現在できている事例から参照しているため、受注時の約２年程前の単価となっている。（現在はもっと高騰している可能性がある）

・因に、昨年から今年の業務施設の受注単価は概ね以下のように“想定”される。

低 層 系　約 360 千円／㎡

超高層系　約 430 千円／㎡

*-2 人工地盤の建設費は表中「アトリウム等」の項に含まれる。

*-3 基本的には、“建物としてのグレード”“建設時点の単価修正”によって、建設費試算も大きく異なるものであり、具体的な算定の前提条件の設定が必要である。

*-4 なお、こうした重要な施設については、積極的に誘致・実現することが好ましく、土地については譲渡と貸地方式を柔軟に考えるのが好ましい。

4．駅前プラザビル

（1）施設計画の基本的考え方

●開発テーマ

ライフ・ビジネス・ステーション
周辺街区と一体化した、生活者のための総合的業務拠点

●導入機能

・業　務　機　能――核的複合施設と一体化し、中小規模オフィス，サービス的業務機能棟を中心とした、立地施設における役割を分担する

・商業・サービス機能――駅舎と連動した歩行者の動線レベルに、駅周辺に立地が求められる物販・飲食・各種サービス機能を立地させる

・駐　　車　　場――駅前広場地下駐車場と一体的に活用できる地下駐車場情を設置する

（2）空間構成

●動線計画

・駅前広場および駅広地下駐車場，核的複合施設等、周辺施設と一体化・連動した「車」「歩行者」の連続的な動線ネットワークを構築する

・車　動　線：駅広地下に２層に亘って設置される駐車場とのレベル差を極力少なくした駐車場の設置が最も重要な要素となる

＊場合によっては、歩行者専用道路の地下空間を活用した車動線のネットワーク拡張も考慮した計画とする

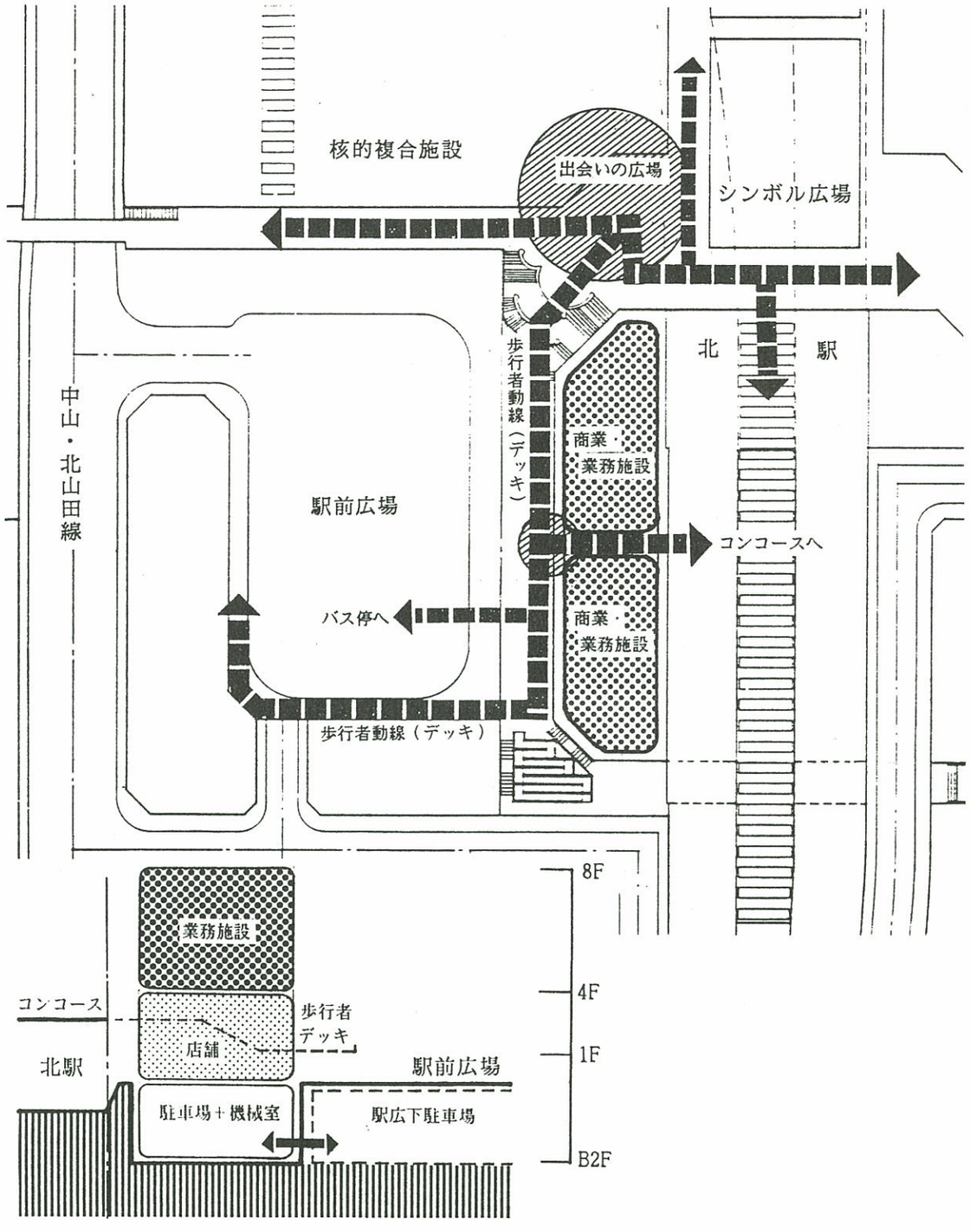
・核的複合施設地下駐車場とのネットワーク

・駅東側の地区内道路，公的駐車場とのネットワーク

・歩行者動線：駅舎内のコンコース，シンボル広場および駅前広場との３層に亘る歩行者動線をスムーズにレベル処理し、連携する

＊駅舎のコンコースの延長としての共用空間の設置を建物内に設ける必要がある

■駅前プラザビルの空間構成



（３）計画諸元

●計画敷地概要

敷地面積	3,877.00 ㎡	(1,172.79 坪)
用途地域	商業地域	
防火指定	防火地域	
高度地区	第５種高度地区	(絶対高さ35m)
許容建蔽率	100.00 %	
許容建築面積	3,877.00 ㎡	(1,172.79 坪)
許容容積率	600.00 %	
許容延べ面積	23,262.00 ㎡	(7,036.76 坪)
設計ＧＬ	27.00 m	

●計画建物概要

建物用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
規模	地上８階・地下２階	
駐車台数	７３台（附置義務台数）	
計画建築面積	2,970.00 ㎡	(898.43 坪)
計画建蔽率	76.61 %	
施工床面積	27,624.00 ㎡	(8,356.26 坪)
基準法床面積	26,658.00 ㎡	(8,064.05 坪)
容積対象床面積	23,262.00 ㎡	(7,036.76 坪)
計画容積率	600.00 %	
許容容積消化率	100.00 %	
全体専用率	69.87 %	
事務所基準階専用率	79.08 %	

●各階面積表（㎡）

階数	専用 部分		ピロティ部分	駐車場部分	屋内共用部分	基準法床面積	専用率(%)
	店舗部分	事務所部分	吹抜け部分				
Ｂ２	0.00	0.00	0.00	1,544.00	1,066.00	2,610.00	0.00
Ｂ１	0.00	0.00	0.00	1,852.00	866.00	2,718.00	0.00
1	1,854.00	0.00	592.00	0.00	482.00	2,336.00	79.37
2	1,575.00	0.00	84.00	0.00	652.00	2,227.00	70.72
3	1,484.00	0.00	290.00	0.00	593.00	2,077.00	71.45
4	0.00	2,268.00	0.00	0.00	600.00	2,868.00	79.08
5	0.00	2,268.00	0.00	0.00	600.00	2,868.00	79.08
6	0.00	2,268.00	0.00	0.00	600.00	2,868.00	79.08
7	0.00	2,268.00	0.00	0.00	600.00	2,868.00	79.08
8	0.00	2,268.00	0.00	0.00	600.00	2,868.00	79.08
ＰＨ	0.00	0.00	0.00	0.00	350.00	350.00	0.00
合 計 (㎡)	4,913.00	11,340.00	966.00	3,396.00	7,009.00	26,658.00	69.87
(坪)	1,486.18	3,430.35	292.22	1,027.29	2,120.22	8,064.05	

（４）事業化に向けての留意点

①駅広，地下駐車場等との一体的動線処理

・当該敷地は、駅舎および駅前広場・駅広地下駐車場に接し、かつ初期開発の中心となる共同化義務街区の核的複合施設に隣接していることから、歩・者動線が集中し、最も錯綜する場所である。
従って、施設建設に際しては、これらの動線処理を公共用地内の施設整備と連動して一体的に処理することが求められる。

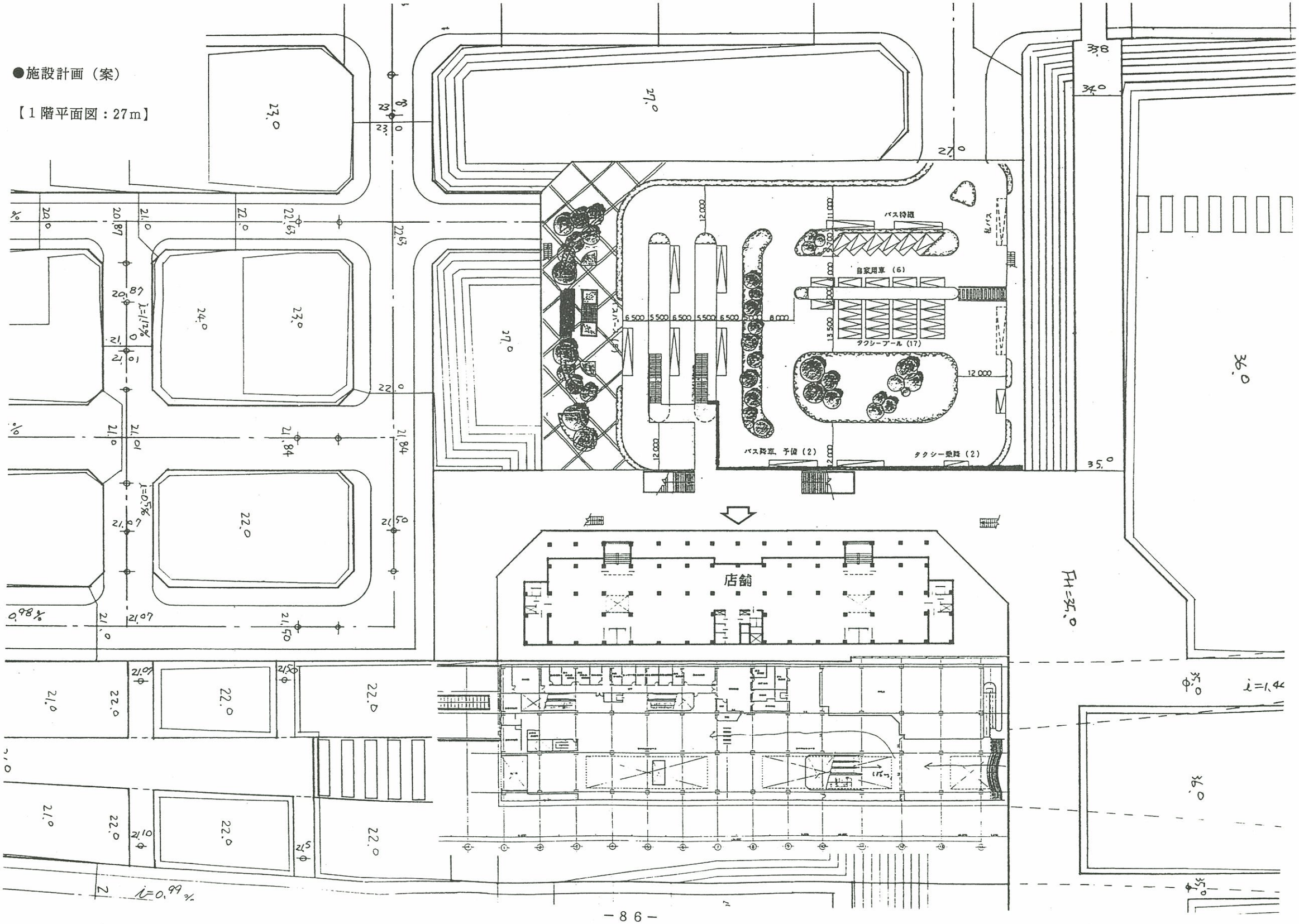
②共同化義務街区立地施設との一体的開発

・初期開発エリアの中でも、この第１地区の駅広，シンボル広場周辺は最も集約的に計画的施設建設を行うべき地区となっている。
従って、公共用地整備と連動した施設建設を計画的に進めるだけでなく、特に計画建設施設である核的複合施設とプラザビルを一体的開発施設として位置付けることが重要である。

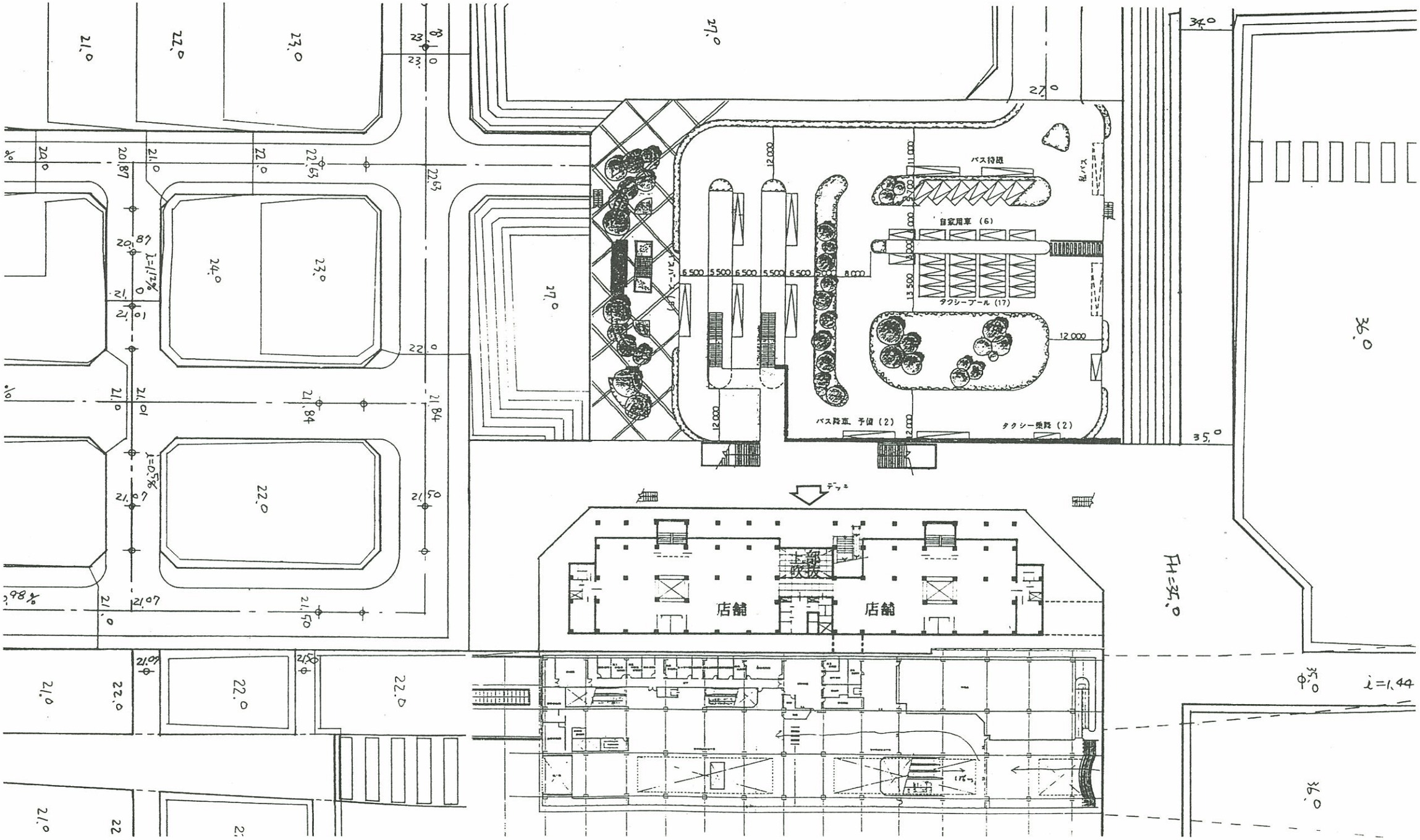
＊施設展開の役割分担を明確にし、初期活性化を促す相乗効果をより発揮するためにも、核的複合施設とプラザビルを同一の者によってディベロップすることも有効な手立てと考えられる。

●施設計画（案）

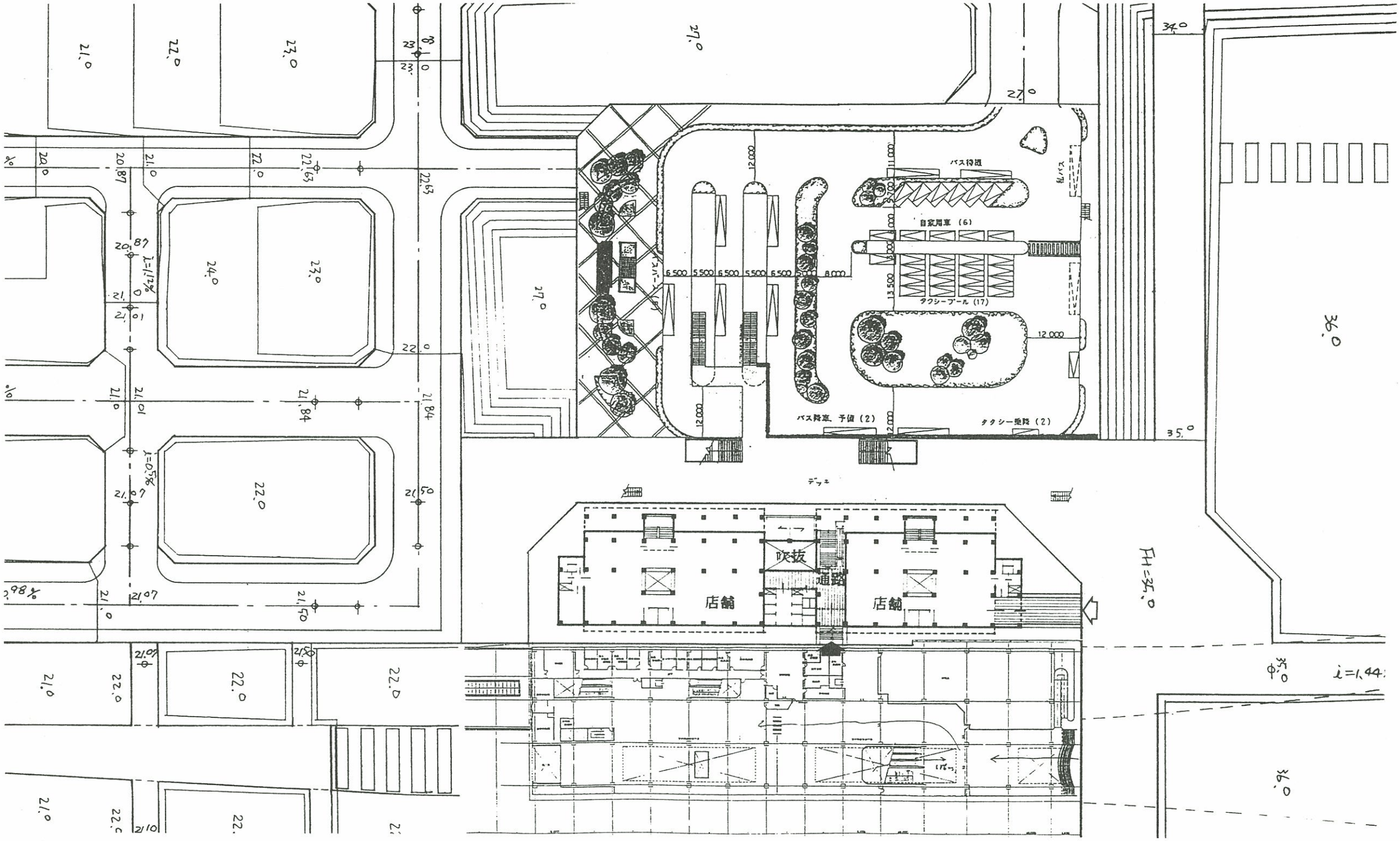
【１階平面図：27m】



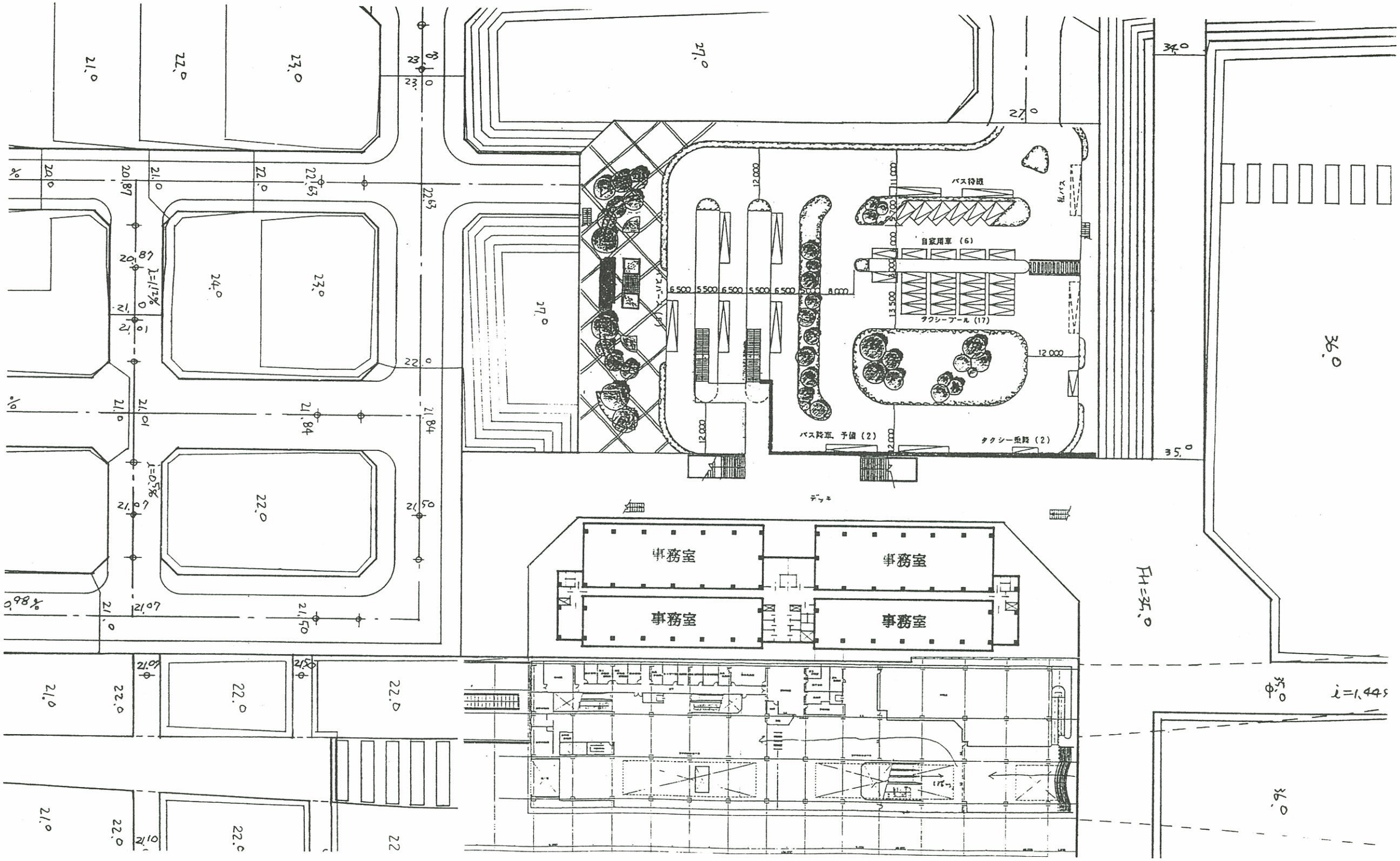
【２階平面図：31m】



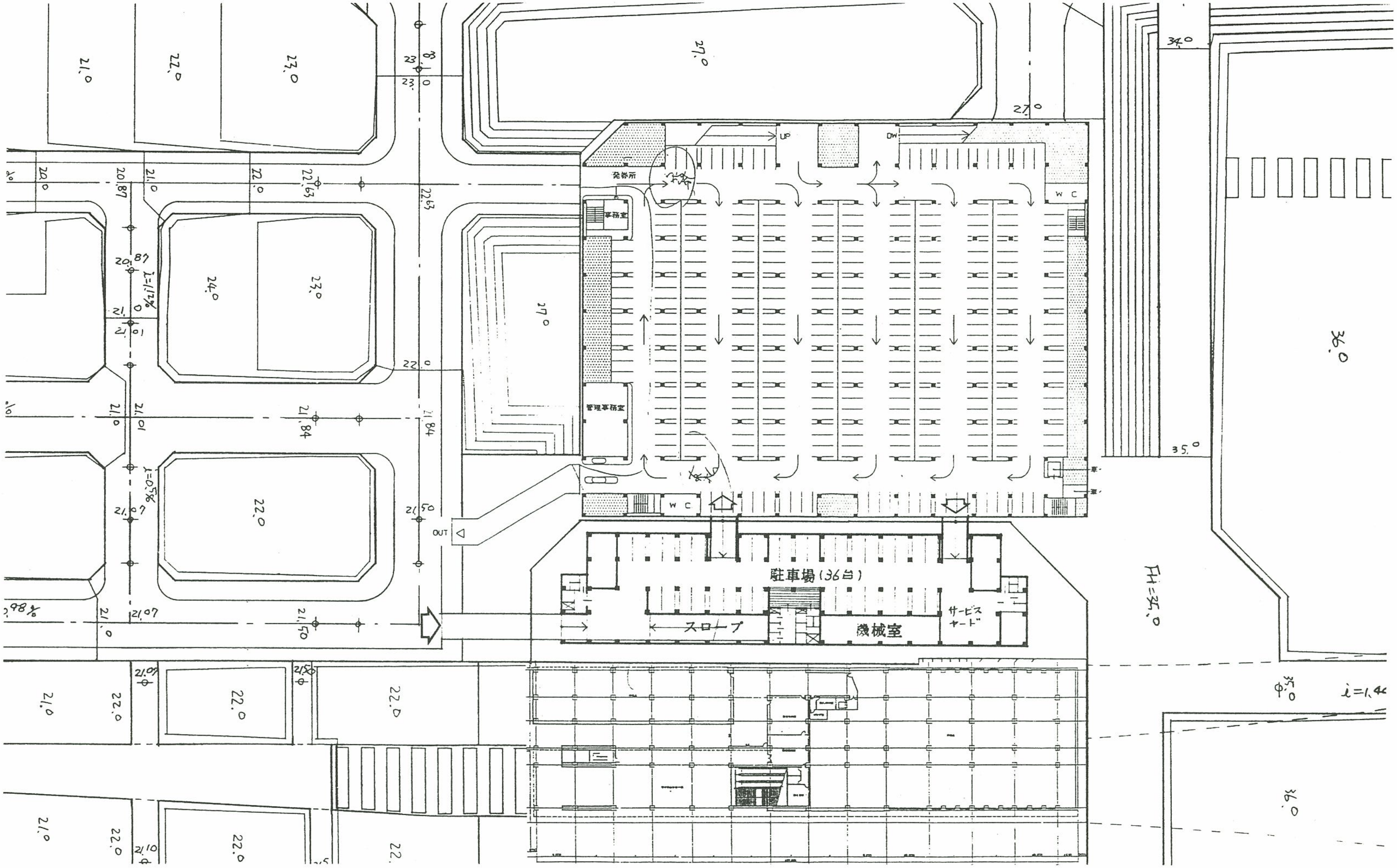
【３階平面図：35ｍ】


バス待避
私バス
自家用車（6）
タクシープール（17）
バス降車、予備（2）
タクシー乗降（2）
吹抜
通路
店舗
店舗
デッキ
FH=35.0

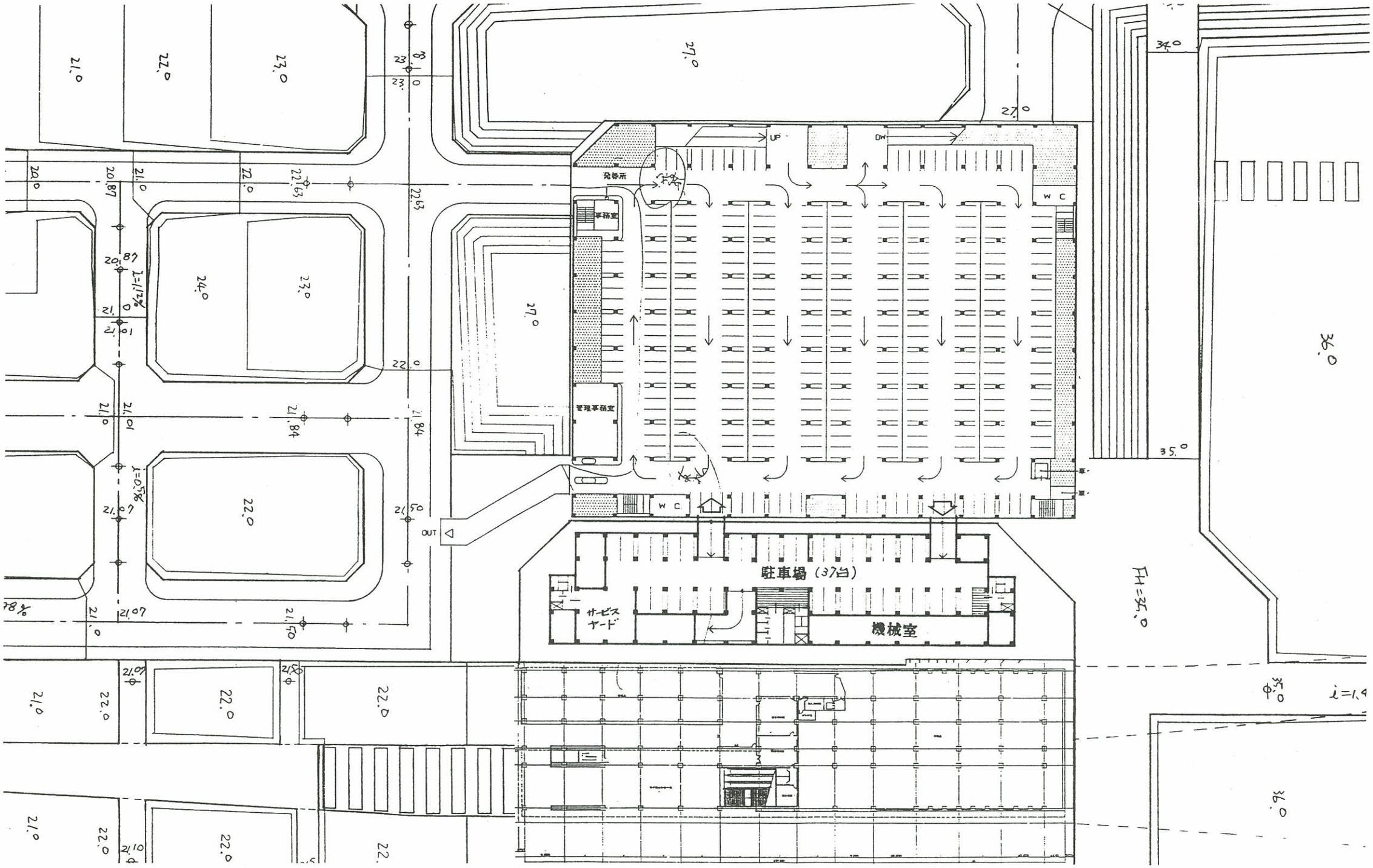
【４～８階平面図】


バス待機
私バス
自家用車 (6)
タクシープール (17)
バス降車 予備 (2)
タクシー乗降 (2)
事務室
事務室
事務室
事務室
デッキ
FH=35.0

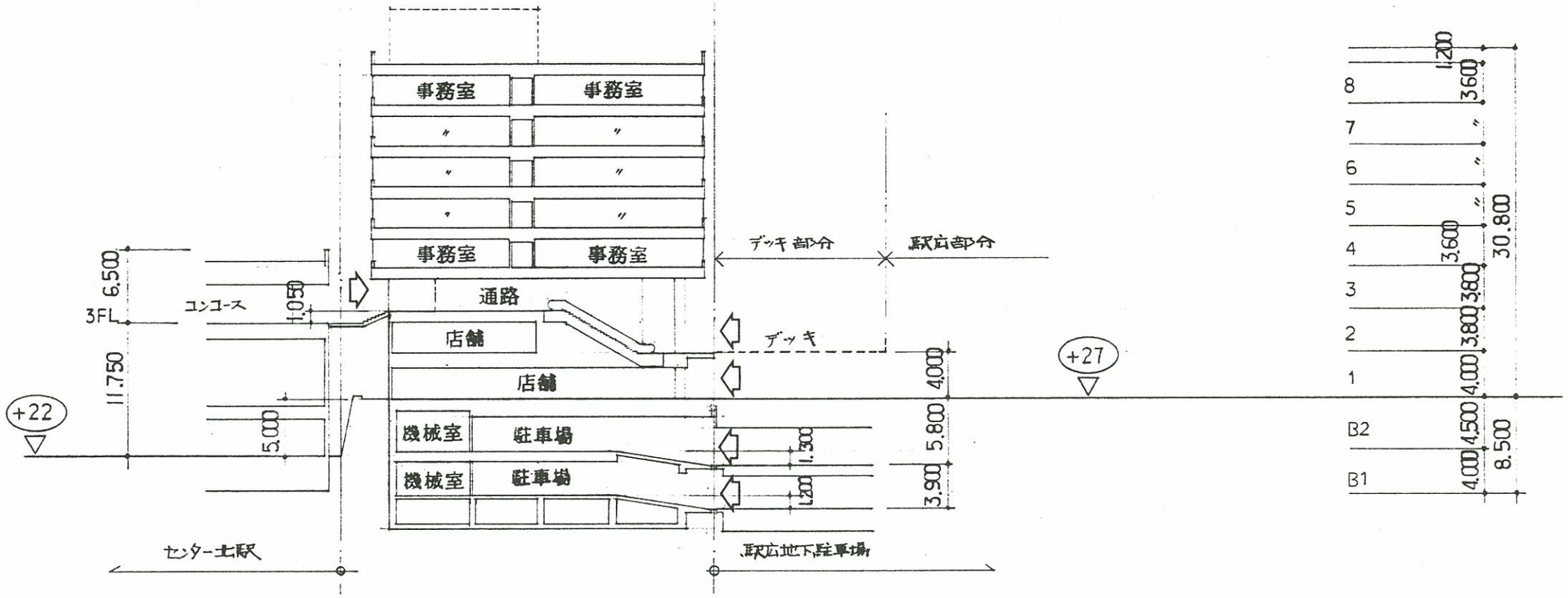
【地下１階平面図：22.5m】

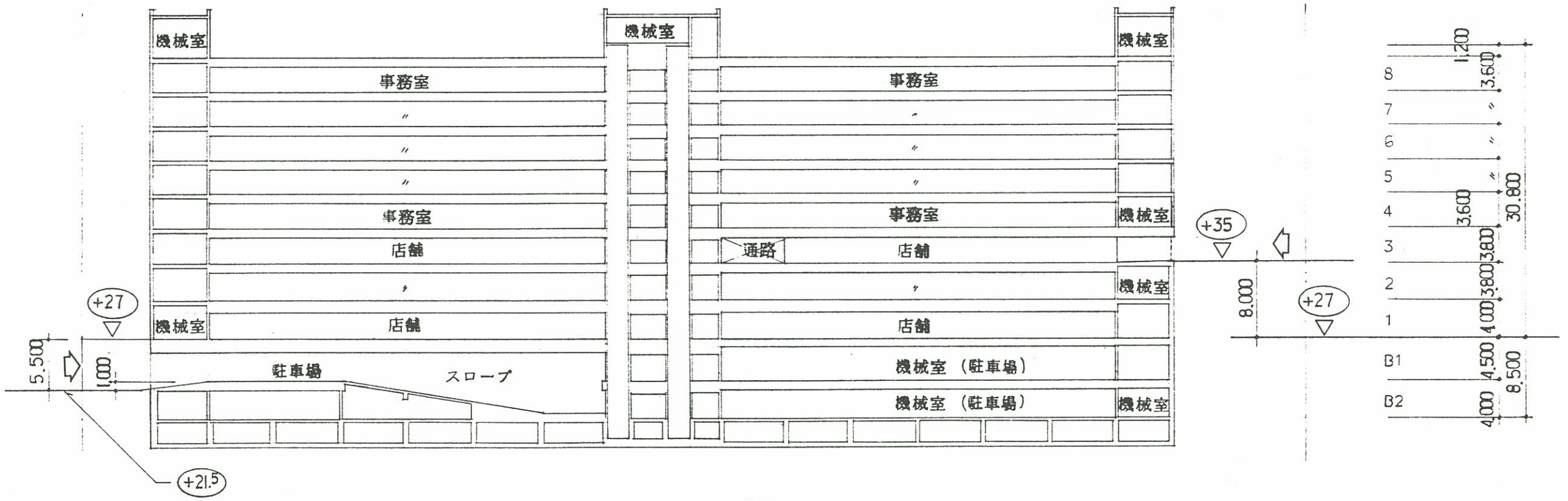


【地下２階平面図：18.5m】

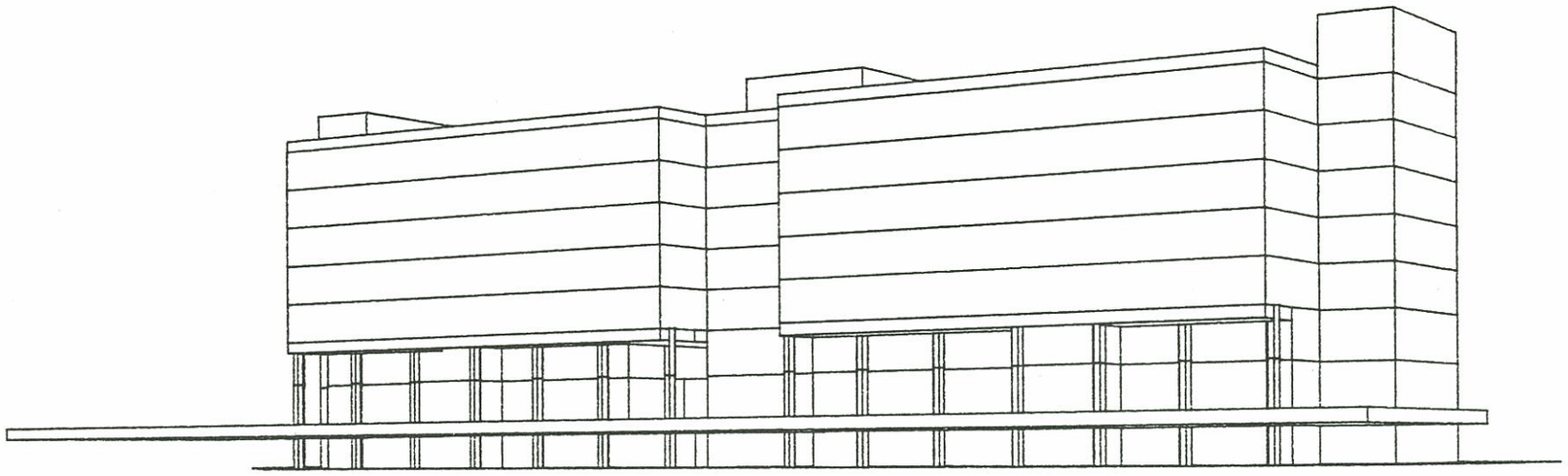


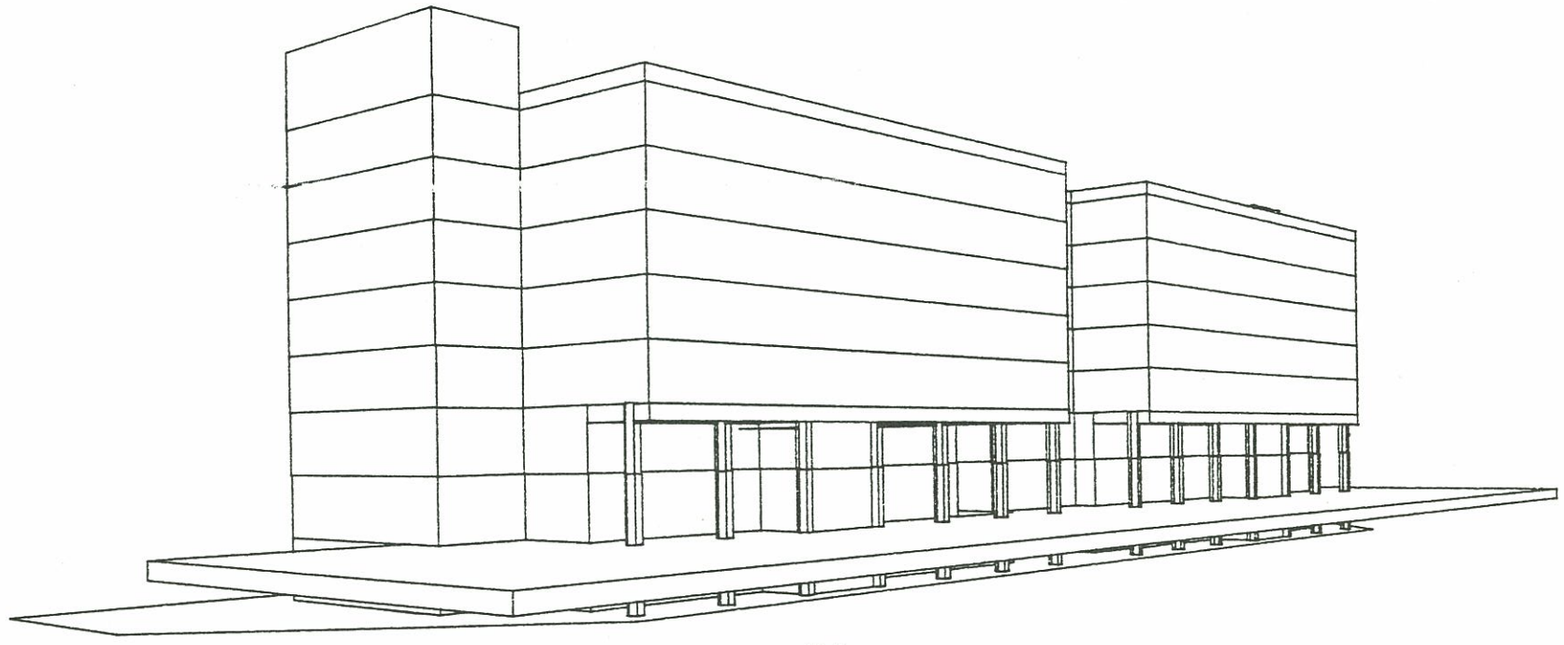
【断面図】


事務室
〃
店舗
通路
デッキ部分
駅広部分
デッキ
コンコース
3FL
6.500
1.050
11.750
5.000
+22
+27
機械室
駐車場
4.000
5.800
1.300
1.200
3.900
センター北駅
駅広地下駐車場
1.200
3.600
30.800
8
7
6
5
4
3
2
1
B2
B1
4.500
8.500

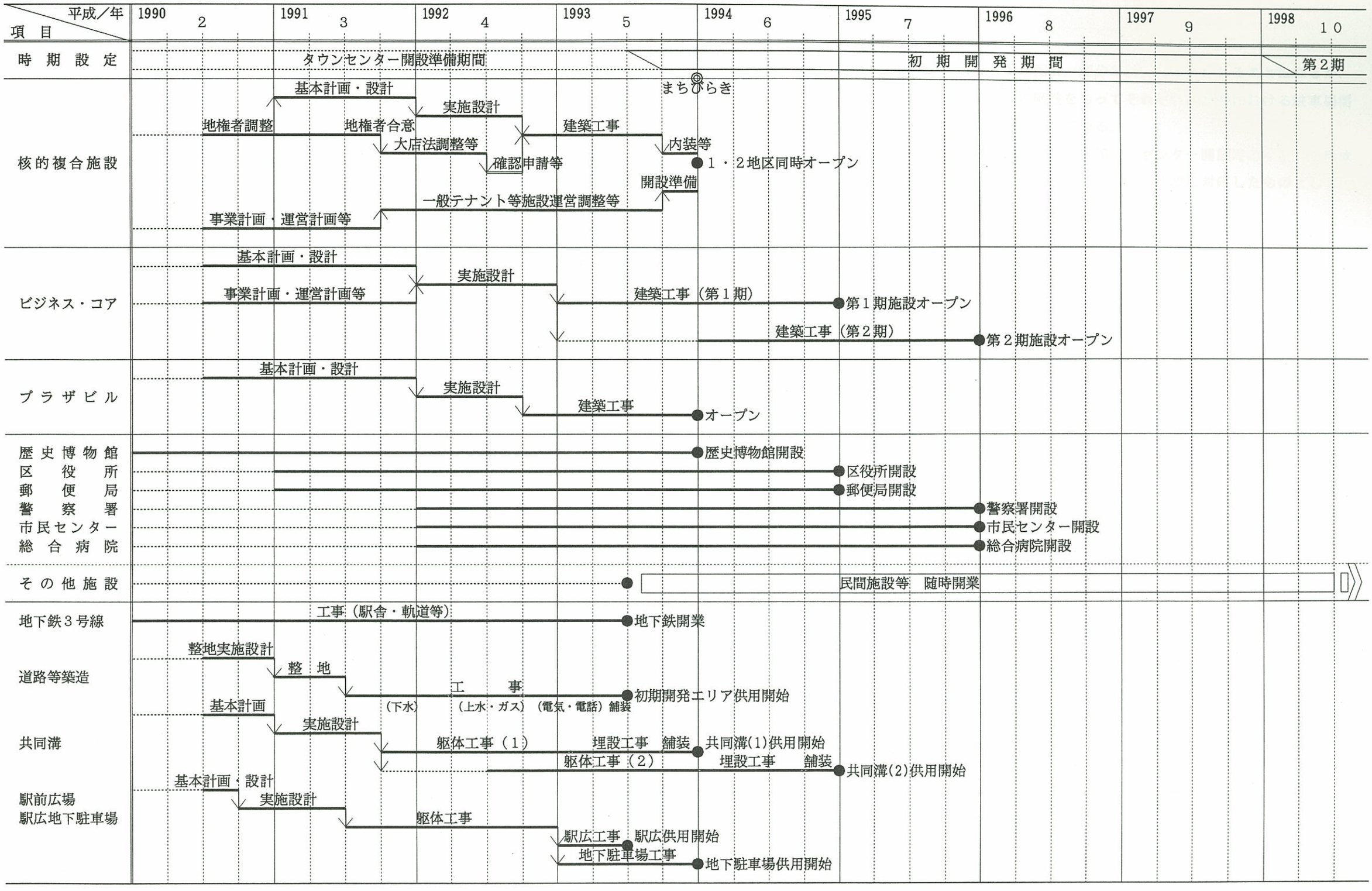

機械室
事務室
〃
店舗
通路
駐車場
スロープ
5.500
1.000
+27
+21.5
+35
8.000
1.200
3.600
30.800
4.000
4.500
8.500
B1
B2

【外観イメージ】





５．初期開発プログラム


平成／年
項目
1990
2
1991
3
1992
4
1993
5
1994
6
1995
7
1996
8
1997
9
1998
10
時期設定
タウンセンター開設準備期間
初期開発期間
第２期
まちびらき
核的複合施設
基本計画・設計
実施設計
地権者調整
地権者合意
建築工事
大店法調整等
内装等
確認申請等
１・２地区同時オープン
開設準備
一般テナント等施設運営調整等
事業計画・運営計画等
ビジネス・コア
基本計画・設計
実施設計
事業計画・運営計画等
建築工事（第１期）
第１期施設オープン
建築工事（第２期）
第２期施設オープン
プラザビル
基本計画・設計
実施設計
建築工事
オープン
歴史博物館
区役所
郵便局
警察署
市民センター
総合病院
歴史博物館開設
区役所開設
郵便局開設
警察署開設
市民センター開設
総合病院開設
その他施設
民間施設等　随時開業
地下鉄３号線
工事（駅舎・軌道等）
地下鉄開業
道路等築造
整地実施設計
整　地
工　事
（下水）
（上水・ガス）
（電気・電話）舗装
初期開発エリア供用開始
共同溝
基本計画
実施設計
躯体工事（１）
埋設工事　舗装
共同溝(1)供用開始
躯体工事（２）
埋設工事　舗装
共同溝(2)供用開始
駅前広場
駅広地下駐車場
基本計画・設計
実施設計
躯体工事
駅広工事
駅広供用開始
地下駐車場工事
地下駐車場供用開始

６．初期開発における課題

１．公益的施設の早期建設

・計画建設用地の約６割を占める公益的施設用地は、初期開発の段階から建設可能な施設として位置付けられるが、これらの施設の建設状況によっては、センター立ち上げに大きな影響を及ぼすものとなる。
特に、センター地区の要衝となる拠点整備地区関連の施設用地（地域体育館，市民ホール，歴史博物館，文化施設）は、周辺街区の形成に重要な要素となっている。
センター地区の活性化を促しビルトアップを促進するためにも，これら公益的施設の早期建設を図ることが必要である。

２．大規模民地街区の建設状況

・大規模な民地や共同化が前提の大規模民地街区は、周辺への影響を考えると計画建設用地と同等の扱いで、計画的に施設建設を位置付けることが望まれるが、実質的には建設時期等を特定することは困難と考えられる。
建築的な規制・誘導措置は他の民地と同様に、ある程度コントロールすることは可能であるが、特に拠点整備地区に関わる大規模民地については、センターのシンボル空間の形成を早期に実現するために、早期施設建設を誘導することも必要である。

３．シンボル的公共空間の形成

・シンボルロード，シンボル広場，駅広及び駅広地下駐車場といったセンター地区のシンボルとなる公共空間は、初期開発の段階で形成されていることが望ましいが、単に公共施設整備としてつくられるのではなく、周辺宅地の施設建築と一体となった空間形成が求められる。
この空間を、いつ，どのようにつくり上げていくか、具体的対応が必要となっている。

４．駐車場の計画的確保

・全体的な施設計画では、駐車場の配置，配分も計画的に行われることになるが、それに至る過程で、どのような段階性をもってそれぞれの時期における駐車場需要に応えていくかは重要な問題となっている。
特に、初期開発における駐車場の計画的確保は、センター開設時のイメージ形成にとって最も重要な要素であり、民地を含めた施設建設に対応したものとして充分な整備をすることが必要である。

５．暫定利用施設の検討

・段階的に施設建設を行っていく計画建設用地を中心として、当面は施設建設が予定されない空閑地は積極的に暫定利用を図る必要がある。
暫定利用は必要に応じて適宜改変が可能な利便性の高い施設として位置付けられ、センター地区の活性化を図り、来街者の要請に応える充実した施設づくりに欠かせないものとなる。
計画的な施設の先取りも含めて、具体的な検討を進めることが求められる。