港北ニュータウン集合住宅地の計画に関する調査研究・その1

昭和54年12月

日本住宅公団港北開発局
(株)都市計画設計研究所

はじめに

本報告書は「港北ニュータウン集合住宅地の計画に関する調査研究」の成果をまとめたものである。

一般的に，「港北ニュータウンの計画を検討する」とした場合，その検討の対象範囲は極めて広範囲なものとなるが，本調査研究は，「港北ニュータウンの集合住宅地の空間構成はいかにあるべきか」について各関係者に共通する「議論の土俵」を用意するという意味から，大きく次の２つの課題を中心テーマとして検討を行なっている。

① ここ数年来，集合住宅地の空間構成や生活様式のあり方が各方面で真剣に再検討され，新たな模策が始まっている。理想的なまちづくりを目指す港北ニュータウンにおいては，新しい都市のすまい方 ── 住民の生活，諸活動，諸行為に目を向けた新しいタイプの集合住宅，外部空間のあり方 ── を検討することが大切な課題となる。

② 一方，港北ニュータウンの集合住宅地は，ニュータウン全体の空間的骨格を形成しているグリーンマトリックスシステムの重要な一要素として位置づけられており，ニュータウン全体の空間構成や「まちづくり」のあり方に密接にかかわりをもっている。従って，集合住宅地をとりまく外囲的諸条件 ── 港北ニュータウンの集合住宅地の特殊性，既地的な周辺条件など ── を拠り所に集合住宅地のあり方，外部空間の構成等を検討することも重要な課題である。

この２つの中心テーマは，相互補完的なものであり，厳密に区分することはできないが，作業の便宜上，①の中心テーマについては港北第一地区を対象として㈱都市計画設計研究所が，②の中心テーマについては港北第二地区を対象として㈱日本都市総合研究所が担当し，適宜，必要な調整を行ないながら作業を進めた。したがって，本報告書は２分冊（その１，その２）で構成されているが，その内容は，両地区に共通して適用されるものである。

今後，本報告書を土台に，各関係者と議論を深める中で，集合住宅地及び集合住宅に関するより具体的な計画，設計の指針を得たい。

昭和５４年１２月　　日本住宅公団港北開発局

目　　次

はじめに

1．調査研究の目標と作業の進め方 —— 1

2．集合住宅地の空間の現状と問題点 —— 3

3．港北ニュータウンの集合住宅地のあり方

3－1　港北ニュータウンの基本理念・基本方針との関連 —— 7
3－2　集合住宅地計画作成の基本方針 —— 9

4．前提条件の整理

4－1　港北ニュータウンの都市構造による条件 —— 13
4－2　居住者とその行動からの条件 —— 17
4－3　フィジカルプラン作成に関する条件 —— 26

5．モデル地区の選定と計画への方向づけ

5－1　モデル地区の選定 —— 29
5－2　モデル3地区の比較代替案による検討 —— 46

6．モデル地区計画の検討

6－1　郊外住宅市街地計画（第6地区） —— 51
6－2　新都市センター周辺住宅市街地計画（第11地区） —— 69
6－3　勾配のある効外の小集合住宅地計画（第1地区） —— 87

7．コードとその実現化への方策

7－1　コード作成の基本方針 —— 101
7－2　理念系のコード —— 102
7－3　地区デザインテーマ系のコード —— 103
7－4　設計要領系のコード —— 116
7－5　実現化への方策 —— 130

1. 調査研究の目標と作業の進め方

1
調査研究の目標と作業のすすめ方

この調査研究は，港北 ニュータウンの造成が進み，次第にマスタープランの意図した都市空間が具体化される中で，集合住宅地のイメージをより明らかにするために行われたものである。

港北ニュータウンは間に市街化調整区域をはさんで２つの地区に分割されている。この調査研究は，そのそれぞれの地区をモデルとして，２つの研究機関で分割して行った。すなわち，第１地区は当研究所で，第２地区は日本都市総合研究所が担当した。

作業の進め方は両研究所の協議によったが，港北ニュータウンの集合住宅地のあり方について当面明らかにしておくべきと考えられるものに相当の巾があり，それぞれの研究機関が重視する主題に特色が出てきたので，この特色をできるだけ伸ばしながら研究を進める方針をとった。

当研究所は，この調査をできるだけ具体的なモデル地区の計画作業を行うことによって，新しい時代の住宅まわりでの生活を受けとめる住宅市街地のあり方についての議論を中心にしている。これは今日世界中で関心を示している住宅地の新しい方向模索の動きをふまえたものである。すなわち，高層住宅禁止，既存市街地修復による住環境創造，市街地に歩行者の生活関連空間をつくりだす種々の試み，こうした先進諸国での住宅市街地形成の様々な実践は，時代の文化様式に合った住空間のあり方を見出そうとするものである。

一方我が国の集合住宅地も，量から質の時代へ移行すべきことが言われている。また新しい時代の理想的生活像を追った港北ニュータウンの都市づくりは、理想的都市骨格づくりの延長上に，やはり新しい集合住宅づくりを必要としていると思われる。

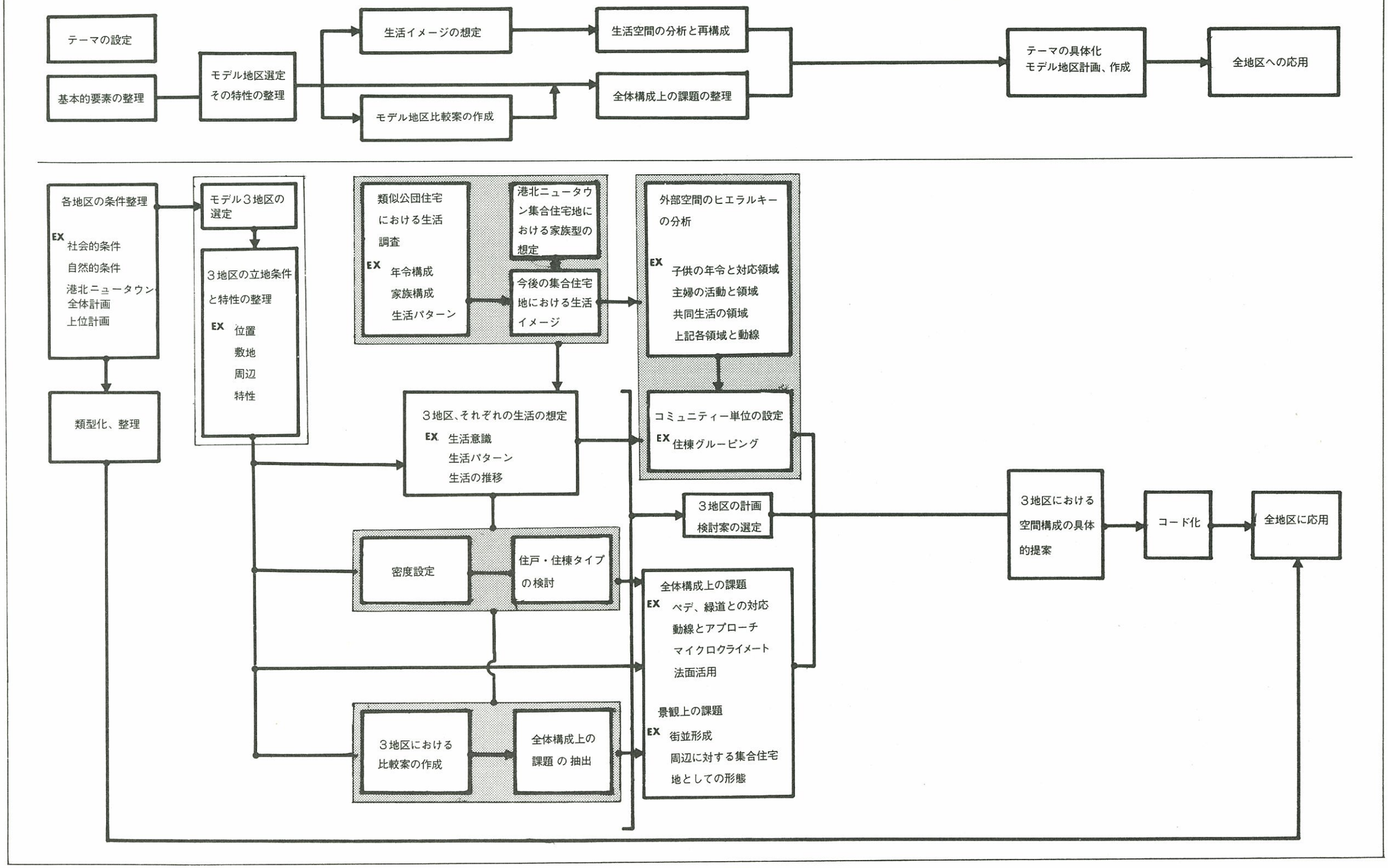
こうした観点から，港北ニュータウンで営まれる新しい住生活をイメージし，その器としての住宅とその環境のあり方を模索することに研究の重点を置いたのである。

従って，この報告書は，以下の様な構成でまとめたものである。

まず現在の公団住宅を主とする集合住宅地における問題点を分析し，港北ニュータウンの基本理念に沿う新しい共同生活像の提案を行い，これに応えるべき住戸，住棟及び全体の空間構成に関する提案を行った。そして，これらの提案の具体的な検討をモデル地区において行い，各集合住宅地に応用すべき汎用性のある提案項目をコード化し，整理している。

なお，具体的な作業は，次図の様な手順で行った。

当初設定した作業の内容とそのフロー



2. 集合住宅地の空間の現状と問題点

1. 「高遠狭」
2. 集合住宅地のイメージの持つ問題点
3. 集合住宅地の空間の持つ問題点(多摩ニュータウンの見学から)
4. 最近の集合住宅地計画の傾向

2
集合住宅地の空間の現状と問題点

1.「高遠狭」

公団住宅に対するよく言われる批判に「高遠狭」というのがある。高い家賃，遠い立地，狭い住宅に対する批判だが，これらはほとんど現在の方法で住宅を供給しようとした場合の地価を基にした経済的条件がもたらす結果である。

高い地価を前提として少しでも安い家賃のものを提供しようとして住戸が狭くなる傾向があろうし，少しでも安い土地を手に入れようとすれば遠くなる。そんな努力の結果でも，十分に高い家賃になるということであろう。

港北ニュータウンは，立地条件に恵まれており，「遠」に対する問題は無いといって良いだろう。しかし，区画整理の結果の地価が「高」や「狭」の問題につながる怖れは無いとはいえない。

我々の検討は，ニュータウン計画の基本理念に基づけば，住宅内外の質量のレベルアップを重要な課題とする立場に立っており，少なくとも今日における健康で文化的な生活を営むに足る環境を見出す事を目指している。そのため，それが結果的にもたらすかもしれない「高」に関する問題については積極的な検討がなされていない。ただ，今日の建設費の高騰が家賃に及ぼす影響が強くなっていることを考慮し，単位床面積当りの建設費の高い高層住宅を極力少なくしがら，上位計画で定めた計画密度を達成することを目標とした作業を行っている。そして，「高」についての本質的な解決は，より基本的なところで行われる必要があるものと考えるのである。

2．集合住宅地のイメージの持つ問題点

集合住宅地が今ひとつ人気のない理由として，主に次のようなものが考えられる。

⑴　集合住宅地は単調で，画一的で，没個性的であり，もっぱら大量の住宅を早く安価に提供するイメージが強い。このイメージと，個人の尊厳にかかわる自分の城を得たいとする需要者側の要求との間にずれが生じている。

⑵　集合住宅地は巨大で，たてこんでいて，圧迫感があるというイメージが強い。既存市街地のたてづまりの状況からすれば，この批判は必ずしも文字通りの原因だけではなく，単調な景観がその原因となっているかもしれない。

⑶　集合住宅は，例えば動物を飼うとか草花の手入れをするとかいった長い歴史を通して人間が親しんできたいくつかの活動を公共性の名のもとに不許可としている。この不自由さのイメージが，集合住宅を仮のすみかと考えさせる原因の一つになっていると思われる。

⑷　集合住宅地の管理という面で，居住者の義務，住宅地管理者の責任範囲，公共団体の役割などが不明快で住みにくいイメージがある。ルールが確立されないまま行われた杓子定規の管理は，戸外空間を積極的に住みこなそうという居住者の姿勢を育てなかったのではないか。それが，いつも仮のすみかに居る気持を持たせることにつながっているのではないか。

⑸　これらの結果として，集合住宅地は居住者の形成した街のイメージが薄い。どこを見ても誰かがつくって管理している空間や物になっていて，居住者が自分の街だと自覚するのは不可能である。

こうした集合住宅地にまつわる不快で住みにくいイメージは，既存市街地でも集合住宅が一般化し，集合住宅の事例が増えたことで少しづつ解消されている面がある。しかし，一方では集合住宅化は高地価に対する高密度化の対策として進められている傾向があり，イメージの改善は必ずしも進んでいるわけではない。

おそらく今日必要なことは，こうしたイメージを改善する具体的方策を見出すことにあるのではないかと思う。

3.集合住宅地の空間の持つ問題点(多摩ニュータウンの見学から)

作業班は，より具体的に問題を把握するために，建設中の多摩ニュータウンの見学を試みた。以下に列挙するものは，見学の後でのフリートーキングをまとめたものである。

⑴　単調さを破るためのたくさんの努力(異なる住棟形式の配置，住棟への着色，戸毎のバルコニー等への異なった色彩の採用)があるにもかかわらず，依然として単調な雰囲気がつきまとう。その解消は巨大な計画的集合住宅地の大きな課題である。

⑵　豊富なオープンスペースを伴った高層住棟まわりは，居住空間に要求される親密な雰囲気を欠いている。のびのびしていると見えるよりは，漠々として，散漫で，さむざむしい感じの方が強いのではないか。

⑶ また,せっかく確保されたオープンスペースだがスペースとしてのまとまりが明確に形成されていない上，居住者のテリトリー意識を育てるデザイン的配慮を欠くため，あまり積極的利用がなされていないように見える。オープンスペースは単なる建物の修景物ではないはずである。

⑷　住棟間を通る歩行者路は変化が少なく歩く楽しさがない。これは通りの端をふちどる建物(主な景観構成要素)の規模が大きく，しかも離れていることと関係がある。また樹木や草などにも，歩行速度に見合った変化はなく，散策路としては孤独で退屈なものになりがちである。

⑸　上記のもうひとつの理由は，建物内の居住者と通りが，プライバシー等に対する過敏な要求から遮断されていることと関係があると思う。このパターンでは居住者は前方の建物の裏窓を眺めて暮すことになる。屋外生活の中心としての歩行者空間には，各戸から眺めて楽しいことがいろいろ起るはずであり，通りと住宅のより緊密な関係をつくることが望まれる。

⑹　屋外空間に濃淡がない。これはまた次のような言葉でも表現された。空間の大小の配列にデザイン的意図がない。空間を構成する素材がいつも単一のグループに依っている。空間に裏表の表現が薄くそれらが織りなすリズムがつくれない。

⑺　低層住宅地の歩車分離システムはその必然性が希薄であり，各戸との関連づけもあいまいである。個人の庭との係わり等をもっと明快にする必要があろう。歩行者空間そのものは，つくりすぎて窮屈になるきらいがある。

⑻　歩車の立体分離の原則が建物敷地と道路を巨大な法面で隔てるパターンの造成を一般解として採用させている。これによって集合住宅地へのアクセスがたいへん不自然なものになりがちである。この隔たりを解消する方法の検討が必要である。

⑼　諏訪住宅タウンハウスは，従来の集合住宅の内外の質量を変える上で重要な試みだと思う。しかしそれはタウンハウスの形式だけの問題ではないことに留意すべきである。各戸に対するきめ細かな配慮，倉庫や個人専用の屋外空間の所有等，従来の中層フラット形式の中でもいろいろ応用し発展させるべきものが多いと思われる。

これらの具体的問題点は，港北ニュータウンの集合住宅地のイメージをつくる糸口である。港北ニュータウンの計画の基本理念，基本方針に沿って，現状の集合住宅地の諸問題をふまえて，新しい集合住宅地のあり方を探ろうというわけである。しかしその前に，最近の集合住宅地の計画に見られる傾向について概観しておこう。

4．最近の集合住宅地計画の傾向

ここでは最近の集合住宅計画に関する世界の流行というか傾向について簡単にふれておこう。それはもしかすると大きな歴史の流れの重要な一コマかもしれないし，一時的な流行かもしれない。そのどちらであるにせよ，今日の状況を色濃く反映しているように思われる。

⑴　世界中で低層高密のいわゆるタウンハウス形式のものが流行している。日本ではしばしば土地に対する執着の強い国民性と重ねて見られがちであるが，我が国に限ったことでなく世界中での流行である。地についていること，住棟に凹凸があり，各住戸の存在が表現されていること，屋根があること等が特色で，広くゆったりとした景観の中にまでこのスタイルが定着している場所もある。

⑵　これと呼応する形で，高層住宅廃止の声が高くなっている。子どもの遊びの機会を著しく減少させるとか，つい閉じこもりがちになる母親の精神障害と係わりがあるとか，ガス爆発の危険の問題など，様々な方面からの批判で，ヨーロッパのあちこちでは，高層住宅の空室が増え，高層住宅の建設を禁止するところもでてきている。1930年前後，ヨーロッパで市民権を持ちだし，住宅地計画に大きな影響を持った高層住宅だが，半世紀の体験から，ヨーロッパではその席を追われようとしている。

⑶　ニュータウン建設による住宅供給は次第に企画されなくなって既存市街地の再開発に重点が移行しだしている。それもスクラップアンド・ビルド形式のものではなく修復形式をとるものが多くなっているのが特色である。従来のあまり巨大でない，１戸１戸に思いやりのある住宅形式が見直されだしたといえるだろうか。

⑷　住宅まわりに置ける自動車の取り扱いに柔軟性がでてきた。歩行者の敵として歩車分離原則によって徹底的に隔離するという姿勢だけでなく地域住民の管理のもとにうまく生活の中にとりこもうという姿勢が見られるようになった。駐車場の二重利用とか，デルフト市に見られるボーンネルフ（生活の庭）などがいろいろ試みられだしている。

⑸　余暇時間の増大に対して，住宅まわりでの楽しく生活を営むための方法が模索されだした。例えばイエーテボリ市では，住宅地内に公園よりはもっと積極的利用ができるプレイハットやリーダー付のコンプリヘンシヴ・プレイグランドを住宅地の核に据えだした。イギリスでは，こうした傾向を消化するため，ローカル・レクリエーション・センターに関する調査を行っている。

3．港北ニュータウンの集合住宅地のあり方

3－1 港北ニュータウンの基本理念･基本方針との関連

1．「緑の環境を最大限に保存する都市づくり」について
2．「〝ふるさと〞をしのばせる都市づくり」について
3．「安全な都市づくり」について
4．「高い水準のサービスが得られるような都市づくり」について

3－2 集合住宅地計画作成の基本方針

1．集合住宅地のあり方に取り組む姿勢
2．集合住宅地計画の５本の柱
3．グリーンマトリックスの延長としての集合住宅地
4．オープンスペースの積極的利用を促す
5．子どもの成育環境としての市街地
6．地域社会の形式・文化創造環境としての住宅地
7．長年月の使用に耐えるストックとしての住宅として，その質量のレベルアップをはかる

3－1
港北ニュータウンの基本理念・基本方針との関連

港北ニュータウンの開発は3つの基本理念を持っている。すなわち「①乱開発の防止，②都市農業の確立，③市民参加の街づくり」がそれである。

この基本理念に基いて，都市設計上の4つの基本方針がたてられている。「①緑の環境を最大限に保存する都市づくり，②〝ふるさと〟をしのばせる都市づくり，③安全な都市づくり，④高い水準のサービスが得られるような都市づくり」である。

港北ニュータウンの集合住宅地の空間を検討しようとすれば，当然上記の3基本理念と4基本方針はその前提となる。この集合住宅地の空間の検討は，従来のマクロな計画作業における理念・方針を具体的な住宅まわりの空間スケールで，どう把え，どう表現するかというモデルスタディとしての位置づけを持っている。

さて，この検討作業に直接関係を持つのは基本方針の項であるが，それに対する我々の取組みを以下に述べることとする。

1.「緑の環境を最大限に保存する都市づくり」について

これは既存の樹林の保全により入居当初から相当の自然環境の享受を可能とするとともに，それと連結して種々のオープンスペースを配置し都市に自然環境と調和のとれた生活空間をつくりだそうとするものである。

基本計画では，方針を実現させる手法として，グリーンマトリックスシステムを導入している。これは港北ニュータウンの緑を有機的に結ぶシステムであり，歩行者路によって既存斜面緑地，各種オープンスペース，ビューポイントなどをつないだもの（以下緑道空間と呼ぶ）が軸となっている。緑道空間は第1地区，第2地区それぞれを東西方向に主として谷筋でつないで港北ニュータウンの骨格を形づくっている。

集合住宅地の検討ではこれを次のように受けとめる。

①　多くの集合住宅地が，緑道空間に隣接している事，集合住宅地における建ぺい率が戸建住宅地より一般に低くなると考えられる事などから，集合住宅地を緑の環境の延長として位置づける方法を見出すことにする。

②　緑道空間は，将来の都市生活に要求される居住者の多様な日常生活での活動要求を満たす容器として重要なものである。都市構造として導入されたこの空間がどう活かされるかは，居住者の利用のしかたにかかわっている。集合住宅地の空間の検討では，居住空間まわりのオープンスペースの具体的利用イメージを描くことにより，この緑道空間に，より具体的な内容を盛込むことを意図するものとする。

2.「〝ふるさと〟をしのばせる都市づくり」について

人間の育った自然環境や社会環境は，その人間形成に大きな意味を持つことがしばしば忘れられがちであった。港北ニュータウンの計画が「ふるさと」をつくることを目指す裏には，新都市の建設が急増人口の単なる収容を意図するものではなく，次代を担う人間を育てるに足る環境形成が意図されているのではないかと思う。そこで我々の検討作業は次の姿勢を持つこととする。

①　いつかは転居したいと思いながら，仮のすみかで仮ものの生活をするというパターンからは，「ふるさと」をしのばせる街が生まれはしない。立地条件に恵まれた当地区では，住宅内外の質と量のレベルアップをはかることによって，入居者が定住を願う環境条件をつくりだすことができると考えるので，その具体的なイメージを描くことを目指す。

②　大人になってなつかしい思い出となる「ふるさと」は，子ども時代に十分に遊びこなした，あちこちにいろんな体験が思い出として残っているところである。今日ではむずかしくなっている子どもの成育環境として満足できる住環境とはどの様なものかという主題についても，私たちは出来るだけ具体的なイメージを追求することにしたい。

3.「安全な都市づくり」について

基本計画では安全な都市づくりとして「人と車の分離をはかり，人間中心のまちづくり」をすることを目指している。基幹施設における歩車の分離はその方針に従って計画されているが，集合住宅地へのアプローチやその内部の道路では，その日常利用の利便性と安全の問題の間で，未解決な多くの問題を持っていると考えられる。

そこで，我々のとりあげる課題は交通システムを主とした次のものとする。

① 幹線ではない住宅まわりの歩車分離のあり方に関する検討。並びに，便利で安全への配慮ある駐車システムの検討。こうした住宅まわりでの人間中心の空間に，自動車の動線や駐車システムをどう絡ませるかの検討を主題としたい。

4.「高い水準のサービスが得られるような都市づくり」について

市民が快適で便利な都市生活を享受できるようにとする配慮は，これまでの団地や新都市の建設でも重要な主題であった。港北ニュータウンがあえてこれを基本方針としてとりあげる理由は，その背後に余暇時間の増大などにより，市民が求めるサービス水準が非常な勢いで高まっていることにあると思う。こうした市民欲求を満たすには柔軟な行政の対応が欠かせなくなるだろうし，ただ公共団体にまかせるだけでなく市民の直接的な活動が必要となるものも少くないと思われる。

そこでこの問題に対する我々の取組みは次のようなものとする。

① 単に個人の消費的活動欲求を満 すための施設の数量のはじきだしではなく,文化創造環境としての住宅地内の社会施設のあり方について具体的なイメージを展開することを目指す作業を行う。おそらくこうしてリストアップされる施設は，既存の施設の枠をはみだした，新しい概念のものが多くなってくると考えられるのである。

② 上記の多様な施設が，どんなかたちで運営されていくかは今後の大きな課題となってくる。そしてそれが十分に市民のものとして活用されるようになるには，地域社会の形成，ボランティア活動の育成，子どもの遊び社会の再生など，ソフト面での開発が欠かせない条件になるだろうと思われるのである。住戸や住棟の配置に，こうした人間関係を育てる配慮が必要なことはよく言われるが，日照条件等のより明快な議論がその積極的な展開を妨げているというのが現状であろう。そこで我々はこの主題を集合住宅地の空間形成の重要なもののひとつとして取上げることとする。

3－2
集合住宅地計画作成の基本方針

1．集合住宅地のあり方に取組む姿勢

以上のことから，我々がこの作業に取組むべき姿勢は，次のようなものと考える。

① 港北ニュータウンの骨格を形成してきたのは，過度の都市集中現象の中で混迷をきたしている今日の都市空間に挑戦し，新しい生活を盛り込み秩序ある都市空間を市民の合意のもとにつくりあげようとする理想主義的な姿勢であったと考える。そこで，その集合住宅地の形態もその延長上に，新しい生活をより具体的にイメージする作業を伴ったものとして検討すべきであろう。

② ＲＣ建築による集合住宅地をつくりはじめて四分の一世紀を経た我が国だが，その住宅供給のあり方について様々な問題点が指摘されるようになってきている。新しい時代の住宅産業を支えると見られていた工業化，高層化路線に伸びなやみが見られる。一方ヨーロッパでは二分の一世紀の体験を通して，高層住宅を見限ろうとする姿勢が濃厚になってきている。こうした現状をふまえれば，体験に基く新しい住宅地空間のあり方について改めて正面から問い直す時期に来ていると考えられる。

③ 今回の作業が港北ニュータウンという実施中の事業のための設計コード作成を前提としたものであると考えれば，その作業を従来の集合住宅地づくりの延長に置かなければその現実性は薄いとする考え方もある。しかし我々は，新しい都市空間をつくろうとする行政と開発者の姿勢とにかけて，集合住宅地のあり方について多少根本にもどった議論をしたいと思う。詳細ないわゆる設計コードはその結果の整理の作業だと思うのである。

④ 集合集宅地という言葉で我々がイメージするのは，いわゆる団地と呼ばれる集合集宅形式である。それも郊外型の中層フラットと芝生型のものと，既成市街地の工場跡地等につくられる高層を主としたいわゆる面開発と呼ばれるものでは，相当イメージが異なる。又，それらとは別に，既成市街地内の宅地を得て１，２棟で建設される集合住宅もある。

日本では街区を形成するアパートで都市空間がつくられたという歴史を持たないので，集合住宅地という言葉が直ぐ郊外型や面開発と結びつくが　もっとヒューマンスケールの集合住宅で市街地が形成されるという型の解があるのではないかという考えが，今回の作業の姿勢を決めた大きな要因である。

我々はニュータウン建設の計画に関心が移る以前の団地規模の計画での集合住宅のとりあげ方（例えば高根台に見られるような）の中に，集合住宅で市街地を形成していこうとする姿勢があったのではないかと思う。又ヨーロッパでいえば，都市計画と集合住宅による市街地形成が一体的に行われていた1900年代前半のアムステルダムの計画等の中に，今，学ぶべきものがあるのではないかと考える。

2．集合住宅地計画の５本の柱

これまで述べてきた港北ニュータウンの基本理念，基本方針との関連や，集合住宅地の空間の現状と問題点の項で，集合住宅地のあり方について，概略ふれたよう思う。そこで，ここではその整理と要約をする。

まずそれらを大きく５つにまとめることにする。

1. 集合住宅地の計画をグリーンマトリックスの形成という都市の骨格づくりの延長として把える。
2. こうして形成された多様なオープンスペース類の積極的利用をはかる方策を見出す。
3. 子どもの成育環境としての市街地のあり方を見出す。
4. 地域社会形成を意図し，文化創造環境としての住宅地のあり方，住宅地内の社会的施設のあり方を見出す。
5. 長年月の使用に耐えるストックとしての住宅として，その質量のレベルアップをはかることを目指す。

以下それぞれの項について，モデル地区のスタディにおいて検討したい内容，すなわち，住宅地のあり方として具体的にイメージしたい内容を列挙する。

3．グリーンマトリックスの延長としての集合住宅地

① 住宅まわりのオープンスペースは，その規模と配置に変化を持たせ，周辺の緑道空間では享受できない親密な屋外生活空間を形成することを意図する。

② 集合住宅地は高さがほぼ中層住宅程度の斜面緑地の上に置かれていることが多く，その景観に与える影響は大変大きい。そこで，これが街の威圧感や単調さをかもしださない様な景観計画上の配慮が必要である。

③ 緑道空間は主として谷筋を走り，それ沿いに斜面緑地があり，その上端に集合住宅地が置かれるという配置パターンを考えると，集合住宅地を緑道空間の緑を豊かにするキャッチメントエリアとして造成することが重要になると考えられる。

④ 幹線街路と集合住宅地の間を大きな法面が隔てる造成パターンが全体的に採用されている。この法面を時には緑道空間の延長としてとりこみ，道路と集合住宅地の景観上の距離感を縮めるようにすべきであろう。

⑤ 四季おりおりの自然景観を併せて，アイデンティティに豊んだ地区景観をつくりだすようにすべきである。地区内のいくつかの眺望点からは緑道空間の流れが見渡せるような配慮が必要である。

4．オープンスペースの積極的利用を促す

① 居住者が「自分達の場」として積極的に利用できる外部空間をつくる。そのためには，屋外空間の空間的まとまりを明らかにするデザインを導入すると同時に，住棟の配置等との係わりで，居住者に自分の領域を意識させる空間構成が必要になる。

② 余暇時間の増大，個人活動の多様化に見合った，多様な活動を許容する外部空間が必要になると予想される。そうした状況の中で，従来の単一機能空間や，単なる修景空地は，用地のむだ使いと考えることもできる。多目的利用の屋外の部屋としての形態が期待されている。

③ それはその規模，閉鎖性，特定の居住者との関係等の点で，変化に富んでいる必要がある。

④ 歩行者空間と住戸の関係をより緊密にし，通りでの出来事に参加できるようにする。

⑤ 屋外の居住性をそこなう様な広すぎてさむざむしい，ビル風などの通り抜ける空間とならないよう，十分な配慮が必要となる。

5．子どもの成育環境としての市街地

① 子どもを安心して遊びに出してやれる住宅まわりの歩車分離の方法を見出す。そうした検討の中で，住宅まわりの歩車分離システムの空間構成は，より柔軟なものとするのが良いと考えられる。

② 住宅まわりの空間が，居住者の熟知しない，誰かよその人の管理下にあるという状況では，例え交通事故の問題を解消しても，親たちが子どもを自由に遊びに出してやれる状況とはならない。住宅まわりの空間を親たちも利用し，自ら管理することが，子どもの成育環境形成上から切に望まれる。

③ ヨーロッパの高層住宅廃止の動きは子どもの成育環境として高層住宅が好ましくないとする居住者の判断に基づくものであった。我が国ではこうした問題意識はまだ見うけられないが，今後次第にクローズアップされる主題であろう。こうした現状を踏まえ，我々はできるだけ，中低層住宅を主体とした住宅地形成を試みることとする。今後，我が国の各種調査に基づいて，より具体的な方向を見出していく必要があることと考える。

6．地域社会の形成文化創造環境としての住宅地

① 今日の多様な生活要求とそれに対する行政の取組みは，今後ま

すます大きな問題となることが予想される。そうした中で，福祉や余暇行政の問題がコミュニティレベルの問題としてクローズアップされてきそうである。従来コミュニティの形成は，住宅地計画者によってよく取り上げられてきたテーマであるが，主要施設配置や幹線交通動線配置レベルの問題として扱われたにすぎない。しかしこれは住宅の規模，住棟の形態，オープンスペース等の管理，駐車場規模と住宅までの距離等のきめ細かな多くの要素とかかわりを持つものである。従来の住棟配置があまりにも日照問題に左右されていたことを反省し，スエーデン等によく見られるコミュニティ形成を意図する住宅地づくりを目標としたい。

② 住宅地での生活は単なる消費活動や生産活動に従事するための休養ではない。そこで，個人・家族・地域で営まれる生活は，他人に課せられた仕事よりはむしろ本人の欲求に基づいてやれる活動である。もし，それが自発的で自由な活動として展開すれば，生活に根ざした新しい文化の開花が期待されることになる。住宅まわりに人との出会いの機会をできるだけ多く，かつ多様に確保すること，自由な活動を許容する場をできるだけ多くつくる事などが，こうしたテーマに対するフィジカルプランナーの果すべき役割であると考える。

③ こうした目標の達成に，公共施設の果す役割は大きいと考える。公共団体と市民の協力のもとで，相当巾広い活動に利用できる公共施設が求められるべきである。欧米で試みられている各種の施設（地域の多目的大ホール「アゴラ」，ローカルレクリエーションセンター，スポーツパビリオン）とその運営には学ぶべき点が多い。

7．長年月の使用に耐えるストックとしての住宅として、その質量のレベルアップをはかる

① 住宅規模のレベルアップをはかる。

② 住宅の延長としての倉庫，車庫，作業場，談話室（小規模な集会施設）等の充実をはかる。

③ 床階，妻側等をいかした多様な住戸構成をはかる。

4. 前提条件の整理

4－1 港北ニュータウンの都市構造による条件

1．港北ニュータウンの集合住宅地の特色
2．グリーンマトリックスと集合住宅地の位置づけ
3．土地利用パターンと集合住宅地の位置づけ
4．景観構造と集合住宅地

4－2 居住者とその行動からの条件

1．居住密度の設定
2．居住者の家族像の想定
3．生活行動と施設配置からの条件

4－3 フィジカルプラン作成に関する条件

1．住戸規模の設定
2．プライバシー確保計画の条件
3．日照計画の条件
4．防風、通風計画の条件
5．駐車場計画の条件

4－1
港北ニュータウンの都市構造による条件

1．港北ニュータウンの集合住宅地の特色

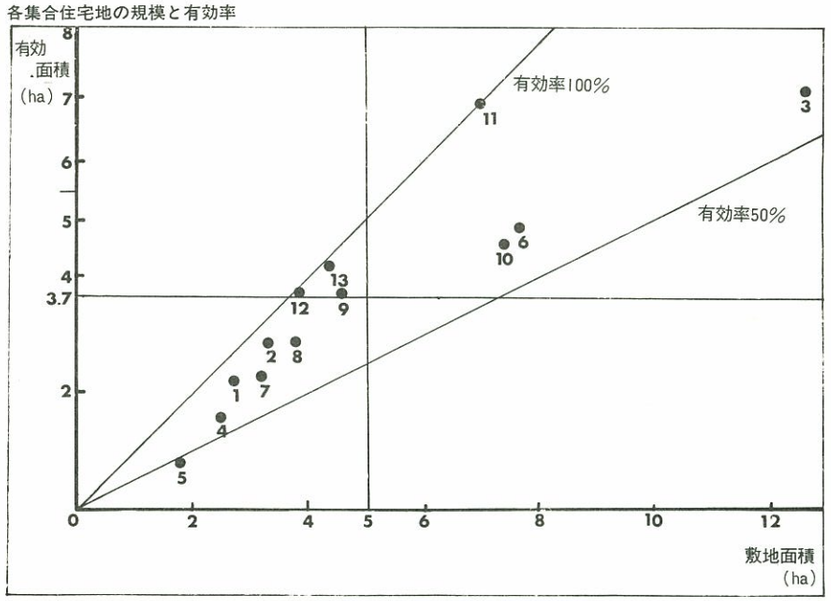
港北ニュータウン第１地区には13の集合住宅地がある。これらの集合住宅地の持つ一般的特色は次のようなものである。

①　敷地規模が小さいこと。

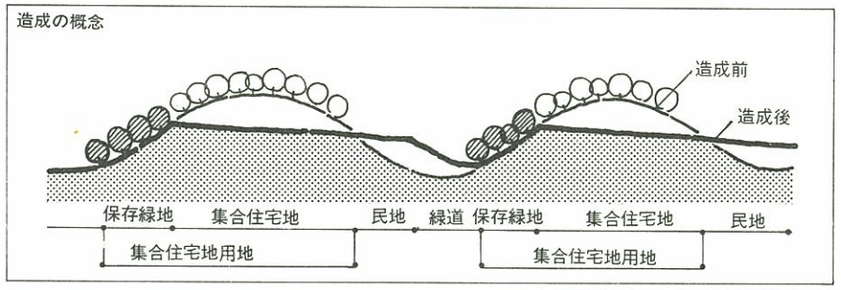
これまでの我が国のニュータウン計画と比較した場合，１つの集合住宅地の規模が小さい事が港北ニュータウンの特色である。すなわち，13の集合住宅地用地の規模は平均で約5.0 HA と小粒である。しかもその中に多くの保存斜面緑地等を抱えているので，有効な宅地面積でみると平均規模はわずかに 3.7 HA 程度である。いま，有効面積当りの平均戸数密度を 120 戸／HA とすると，　１つの集合住宅地の平均戸数は約 440 戸である。

なお，規模の分布は下図の通りである。

各集合住宅地の規模と有効率



②　集合住宅地は高台にあるものが多いこと。



港北ニュータウンの土地造成計画と土地利用計画は，概ね上図のような原則に沿って行われている。　そのため，多くの集合住宅地は切土状の台地の上にある。周辺の民地からは比較的見えやすい場所に位置している。

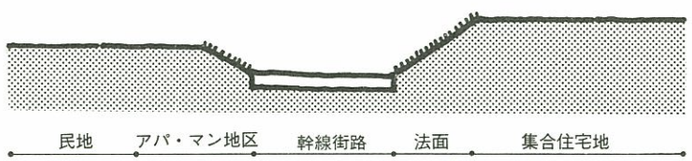
③　保存緑地，緑道と関係を持つ集合住宅地が多いこと。

保存緑地が集合住宅用地にとりこまれて保存されていることと，土地造成計画の原則のために，集合住宅地は港北ニュータウンの骨格である緑道空間と隣接して置かれていることが多い。緑道は主として谷の部分を走っているので，緑道から見ると保存緑地を基壇として集合住宅地が見え，景観上の取扱いが重要な主題になると考えられる。

④　集合住宅地と幹線街路の連絡が弱いこと。

幹線街路は，土地造成計画から下図のようなパターンを原則としている。すなわち，一般的にはその沿道はアパート・マンション地区と呼ばれる帯状の用地にはさまれ，稀に集合住宅地が高い法面を持って接している。そのため幹線街路からの集合住宅地の景観は，ほとんど閉ざされているといえる。

幹線街路と宅地との関係



2．グリーンマトリックスと集合住宅地の位置づけ

港北ニュータウンの集合住宅地が，その特色ある都市骨格である緑道空間と密接な関係を持つことは前にふれた。こうした特色をさらに活かすために，集合住宅地でとりあげるべき主題に次のものがある。

① 既存計画の緑道空間を維持するため，樹木の灌漑用水供給源としての集合住宅地の位置づけを明らかにすべきである。現在の集合住宅地の排水勾配は緑道とは反対の側にとられている。そこで表流水を全て雨水管に集めるのではなく，相当の地下滲透をはかるとともに緑道空間の維持に役立つ雨水の供給をはかる必要がある。

② 都市の骨格としての緑を豊富にするため，場合によっては幹線街路と集合住宅地間にある大きな法面の緑化を考えるべきである。既存の集合住宅地内緑地が保存され維持されているものであるのに対し，法面の緑化は新規につくりだす緑の壁である。

③ グリーンマトリックスとしてつくりだされた各種のオープンスペースは，都市生活の中で積極的に利用されてはじめてその意義は大きいものになる。そこで，集合住宅地はその中に小規模の様々なオープンスペースの導入をはかり，身のまわりの屋外空間での生活をさらに豊かなものとするべきであろう。

④ 日常生活における居住者の生活行動を検討すると，緑道空間は動線としては比較的弱いことがわかる。緑道空間に余暇活動系の施設等を積極的に絡ませることにより，動線としての役割を強化する必要があると思われる。

公園緑地計画と集合住宅地

3．土地利用のパターンと集合住宅地の位置づけ

先にふれたように，ニュータウンの幹線街路は沿道をアパート・マンション地区が占めている。一般民地がいわゆる住宅専用地区で，その高度，斜線・日影等に環境を守るための強い規制を持つ。これに対してアパート・マンション地区は高さ制限も緩く，容積率も高い。そのため，幹線街路沿に建物の壁ができ，その背後地等はあまり目につかないものになると考えられる。

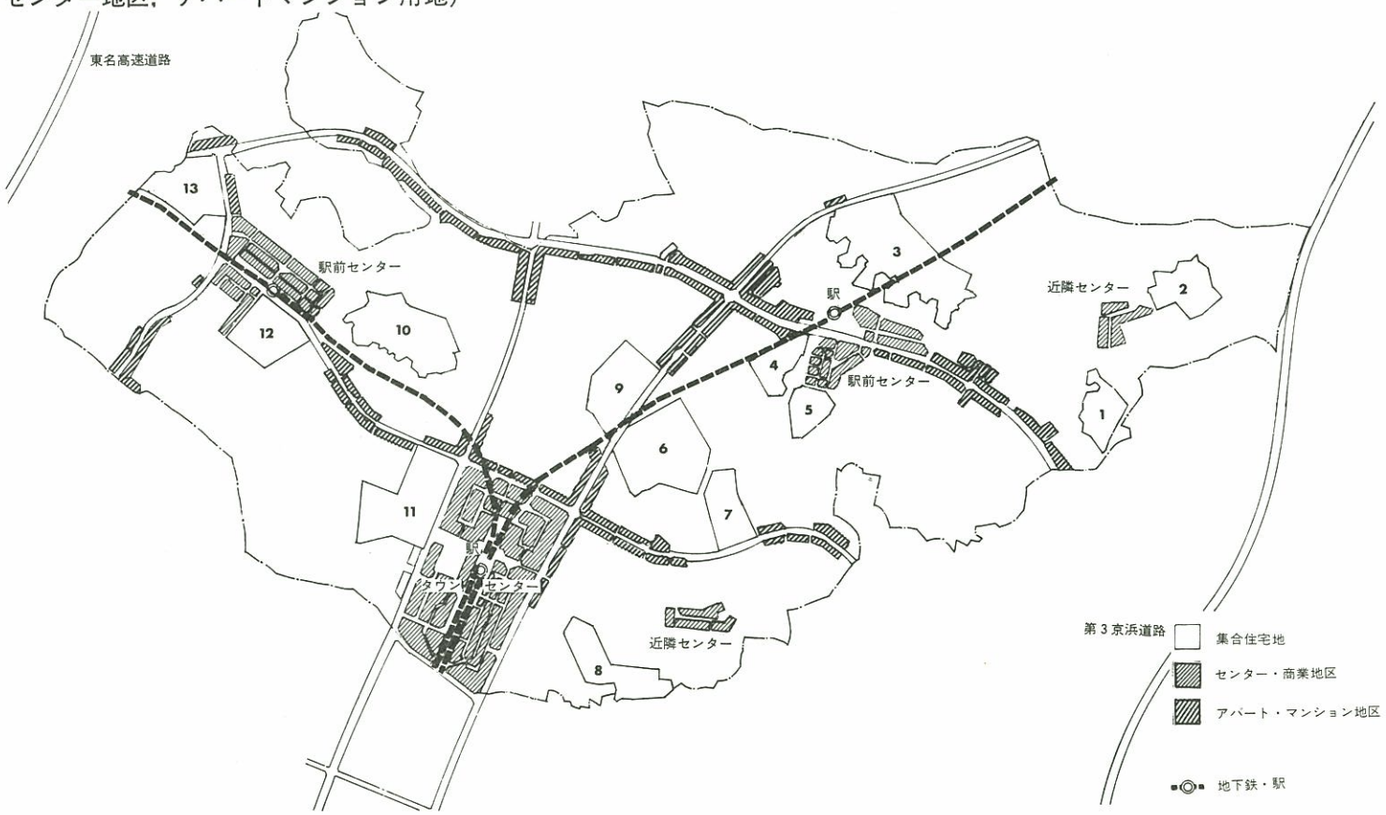
こうした状況で，幹線街路とその沿道の土地利用，商業地等の土地利用パターンと集合住宅地について次のような課題があると考えられる。

① 集合住宅地は街路からよく見えない場合が多くなることが予想されるので，幹線街路に接する部分では特にその見え方を配慮する必要がある。

② 集合住宅地とアパート・マンション地区の接点部分は，どちらも高容積率のため，ともすると悪い環境になりがちである。そのクッションとしてのデザインに何らかの配慮が要ると考えられる。

③ 集合住宅地はよくその単調で巨大な雰囲気が批判の的になるが，その理由のひとつに，計画時に潔癖な土地利用区分をしすぎることがある。商業地の中にも夜間人口を減らさず，夜も暖か味のある生活の明りを街に持込むために，住居を混合すると良いといわれる。これと同様に，住宅地内の特色ある商業の導入は，街のアイデンティティを高める大切な手法と考えられる。いわゆる土地利用区分に対する柔軟な対応が必要だと思われる。

特別な用地（センター地区，アパートマンション用地）



SCALE=1/25000

4. 景観構造と集合住宅地

集合住宅地は概ね高台にあり，保存緑地を裳こし状に配して緑道からよく見える位置にある。そのため集合住宅地はニュータウンの景観計画上重要な位置を占めているのである。次の各項は景観計画上の主要なチェックポイントである。

a. 遠景として見せ場となる

b. 幹線街路から見せ場となる

c. 緑道のアイストップ的位置に見える

d. 緑道を通りながら見上げる

e. オレンジペデのアイストップ的位置にある

f. オレンジペデを通りながら街の景観に接する

g. 街を全体的に俯瞰する

h. 花月等と関連した行事を伴う景観をつくりだす

各集合住宅地のこうした観点からの位置づけは次の表の通りである。

	№1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
a	○	◎									○		◎
b			○			○			○		○	○	○
c						◎			○	○		○	
d			○	○	○	○	○		○	○			
e											◎		
f		○									◎		
g			○										
h			○			◎	○	○					

○関連がある。　◎特に重要である。

景観構造と集合住宅地

4－2
居住者とその行動からの条件

1．居住密度の設定

この計画に際して密度を決めるための基準となったのは，「港北地区計画人口及び市街地整備の手順に関する調査研究」（昭和54年二宮事務所）における設定密度である。これは，計画床面積80㎡／戸，フロンテージ8ｍ南面，冬至日照4時間として，階数別し，上限戸数密度を検討している。このうち5階における上限戸数密度120戸／HAを今回の計画の目安とした。

しかし，将来における住戸の計画床面積の変化を考慮した場合，密度としては戸数より容積で設定しておく方が，住環境形成に対して安定した指針となることから，ここでは，特に容積率で密度を設定することとし，上記戸数密度を容積率に換算した値である96％を標準密度とした。

一方，各集合住宅地は，その立地条件の違いに応じた密度をもつことが自然である。ここでは，次の様に集合住宅地を大きく3つに分類して密度を設定した。

a. 標準的な密度の地区 （中層を主体とした郊外集合住宅地）	96％
b. 地下鉄駅に近い，やや密度の高い地区 （中層主体で一部高層の混じるセンター周辺集合住宅地）	110％（上限） （10～20％上げる）
c. 地下鉄駅等から遠く離れたやや密度の低い地区 （低層主体で一部中層の混じる接地性豊かな郊外小集合住宅地）	70％（下限） （10～20％下げる）

そして，密度を下げる地区と，密度を上げる地区の容積にバランスをもたせ，集合住宅地全体としては，標準密度を保つこととする。

2．居住者の家族像の想定

いうまでもないことだが，住宅地を計画するとき,そこにどの様な人が住むのか，そこでどの様な生活が営まれるのかをイメージすることは大切なテーマである。

さて，従来の集合住宅地のイメージは，画一的で，おしきせの要素が強く，個人の個性ある生活を営みにくいとの批判があった。こうした批判は生産性の向上に伴う余暇時間の増大という今日の状況の中でますます強いものになるだろうと考えられる。

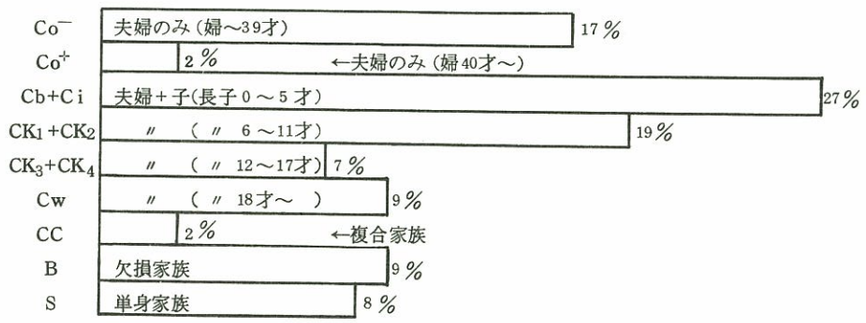
こうした多様性を受けとめるのは，都市から近郊に拡がる住宅地の立地特性であったり，ニュータウン内の民地，アパート・マンション地区の住宅，集合住宅等といった相違によるものであったりする。しかし集合住宅地内で多様性に対応する必要はないだろうか。

こうした主題を考えるとき，今後の老令化社会化の傾向が大きな検討課題となる。年金と公的老人ホームを基本とした今日の取組みには早晩無理が生じることが指摘されており，地域社会での配慮が今後の課題とされている。そう考えれば近隣社会にできるだけ多様な家族構成を持ち，相互に助けあえるコミュニティ形成をねらう集合住宅地のあり方が重要な検討課題となる。

公団住宅は住宅の大量供給にはしり，その立地特性とか市場性とかに対する検討が手薄であったという指摘がある。港北ニュータウンという得がたい立地条件を持つ集合住宅地に新しい都市環境条件を備えてどんな入居者を迎えることになるだろうか。

(1)　集合住宅地の家族構成

昭和51年の「港北地区コミュニティ計画に関する調査研究報告書」（ＥＸ都市研究所）によれば，入居時の集合住宅地の家族構成は分譲，賃貸の比を6：4と仮定して次のようなものと想定されている。



これによれば，集合住宅地の入居者の特徴はおよそ次のようなものである。

① 子を生み，義務教育年令まで育てる子育てに関係する家族が，7％を占める。　（Co^{+}, $Cb+C_1$, Ck_1+Ck_2, Ck_3+Ck_4と仮定）

② 複合家族（ＣＣ）が２％を占めているが，老人住宅等への配慮を持てば，いわゆるスープのさめない距離で家族関係を維持しようとするものがもう少しあると考えられる。

③ 単身者の占める割合は８％，その相当割合は，都市施設の利便性を享受する若い独身者とみてよいだろう。

④ 老人夫婦と老人独身者の住宅は，老令化社会での重要なテーマになるが，入居当初で少く見積っても２％程度のものが考えられる。

こうした年令を主とした家族タイプの他に立地特性に対する志向や環境についての好みが加わる。住宅の質向上が主題となりつつある今日，これらも重要な検討課題となってきたといえる。

例えば次のような視点で見た家族タイプが考えられる。

ⓐ若年単身者　……利便性を好む。駅の近くに住む。足まわりにスナック，コンビニエンスストア，コインランドリー等の施設が欲しい。駐車場を持ちたい。高層住宅は可。定住意識はない。地域社会との積極的なかかわりを求めない。

ⓑ共稼若夫婦家族 ……利便性を好む，単身の延長としての生活意識を持つ。但し，将来の子育に備えて,より広くて安全な空間のある保育所等がある　すまいを求めつつある。

ⓒ子育て中心家族 ……利便性よりは，安心して暮せることが優先される。多少不便でも広さが要求される。交通事故の危険の少ないこと，公園のあること，教育施設が充実していることなどが大切になる。子育てにはできればしっかり管理できる屋外空間を持った低層住宅が好ましい。

ⓓ都心施設満喫家族 ……子育ての済んだ壮老年夫婦を中心とした家族で，文化施設等の整った都会生活を享受することを好む。中高層住宅でも景観を楽しんだり公園の散策を楽しんだり，今日の都市環境に適応できる生活パターンを持っている。新しいタイプはより都会的な生活パターンを持つもので，定住にはあまりこだわらない。

ⓔ庭いじり満喫家族……子育ての済んだ壮老年夫婦を中心とした家族に多い。都会の喧騒を好まず，草花を愛する。自分の自由にできる庭が必要。低層住宅を好み，定住志向が強い。

ⓕコミュニティ生活満喫家族……現状の集合住宅地居住者には比較的少ないタイプだが従来の下町の生活はこのタイプに属するものであろう。いわゆる今日の都市環境の中で新しいすまい方のルールが模索されており，そうしたルールを身につけた新しい都会人が生まれようとしていると思われる。家のまわりの空間を積極的に住みこなしていく。定住にはこだわらないが，日常生活を仮りずまい的でなく，日々を大切に送ろうと努力する。地域の自主管理空間はその育成に重要な役割を果すと考えられる。年令層は相当巾広いものになろう。

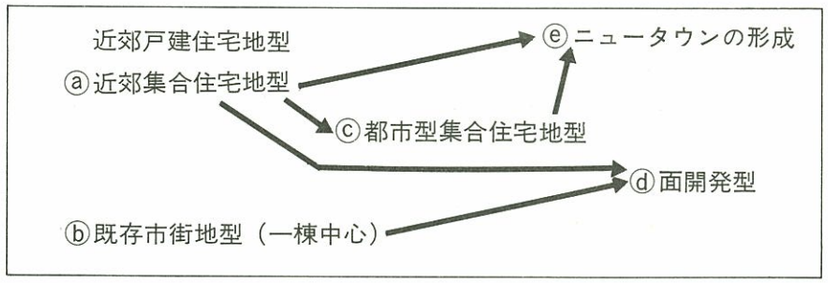
ⓖ孤高志向家族　…… 近隣関係をあまりもとめず，極度のプライバシーを保とうとするタイプ。職場や趣味等を通しての社交が地域の外で行われていることが多い。見晴しのよい高層ポイント住宅などはそのシンボルとして恰好の住宅である。

ⓗ老年単身者　……近所に住む親族又は地域社会の援助で完結し

た日常生活を送る老人単身等。ホテルずまいに似た生活パターンとなろう。

(2)生活タイプと集合住宅地のイメージ

港北ニュータウンの集合住宅地を考えるときこれを従来のいくつかの計画姿勢の中からどれをひきつぐのが良いだろう。簡単にいうとこれまでの住宅地計画に概略次の様な流れがあると思う。



すなわち，ⓐはいわゆる団地と呼ばれる中層フラットと芝生を主体とする昭和30年以降の典型的住宅地。ⓑはいわゆる市街地住宅と呼ばれる既存市街地の住宅で，既存市街地の都市基盤によりかかりながら発生する中小跡地の中高層住宅化（地価の問題の解決が主要なテーマ）をはかろうとするもの。ⓒはⓐに粗密の表情を与え集合住宅地にもっとアーバニティを与えようとするもので，高根台などがその方向を指していたと思う。ⓓは工場移転跡地の発生に伴ってつくりだされた集合住宅地で，高密度高容積の市街地住宅で自らの環境を形成することをねらうという難題への挑戦であった。またⓔは単なる住宅の集合だけでなく，住むという行為に求められる種々の生活関連施設をワンセットつくりだすということが意図された。

これをすまい方の志向と関連づけた住宅供合とみなせば次のようなことが言えはしないだろうか。

ⓐ近郊集合住宅地型 …既存市街地を逃れて，のびのびした緑の空間での生活を志向するタイプ。職場からの隔離の要求。安全な子育ての要求。多少の通勤時間は気にしないタイプ。買物は安いスーパーが一番と考えるタイプ。隣人関係等はあまり重要視していないタイプ。こうしたタイプに合う集合住宅地である。

ⓑ既存市街地型 …… 職住近接が重要なタイプ。既存市街地にある多様な商業施設，文化施設の利用を大切な生活要素と考えるタイプ。騒音，交通事故，排気ガス，緑の欠乏などに耐えられるタイプ。子育てについては近隣の空地の無さ等を何らかの形で補える生活パターン（例えば週末の別荘がある）を持つタイプ。こうしたタイプのための集合住宅。

ⓒ都市型集合住宅地型 ‥ほぼⓐと同様だが，次の条件を加えている。ある程度密になることによるプライバシー問題にあまりこだわらないタイプ。逆に言えば，近隣関係の維持を大切にするタイプ。

ⓓ面開発型 …… ほぼⓑに準ずる。より高密な環境に耐えうるタイプのための集合住宅。（住宅不足と高地価がもたらした特殊解ではなかろうか。）

市民参加による街づくりを指向し，大きなグリーンマトリックスの維持を将来の課題とする港北ニュータウンでは，その集合住宅地を都市型集合住宅型の延長として把えようというのが，我々の態度である。

3．生活行動と施設配置からの条件

既存計画の中に盛りこまれている各種の施設は，港北ニュータウンの場合は，区画整理事業でしかも集合住宅地の割合と規模が共に小さいことからいくつかの特色を持っている。

ここではそうした特色を受けて，集合住宅地が自らの計画の中に盛り込む必要がある主題を見出すため，そこでの生活行動を想定する検討を行っている。なおここでとりあげたのは，多様な行動の中から典型的と思われる次の4項である。

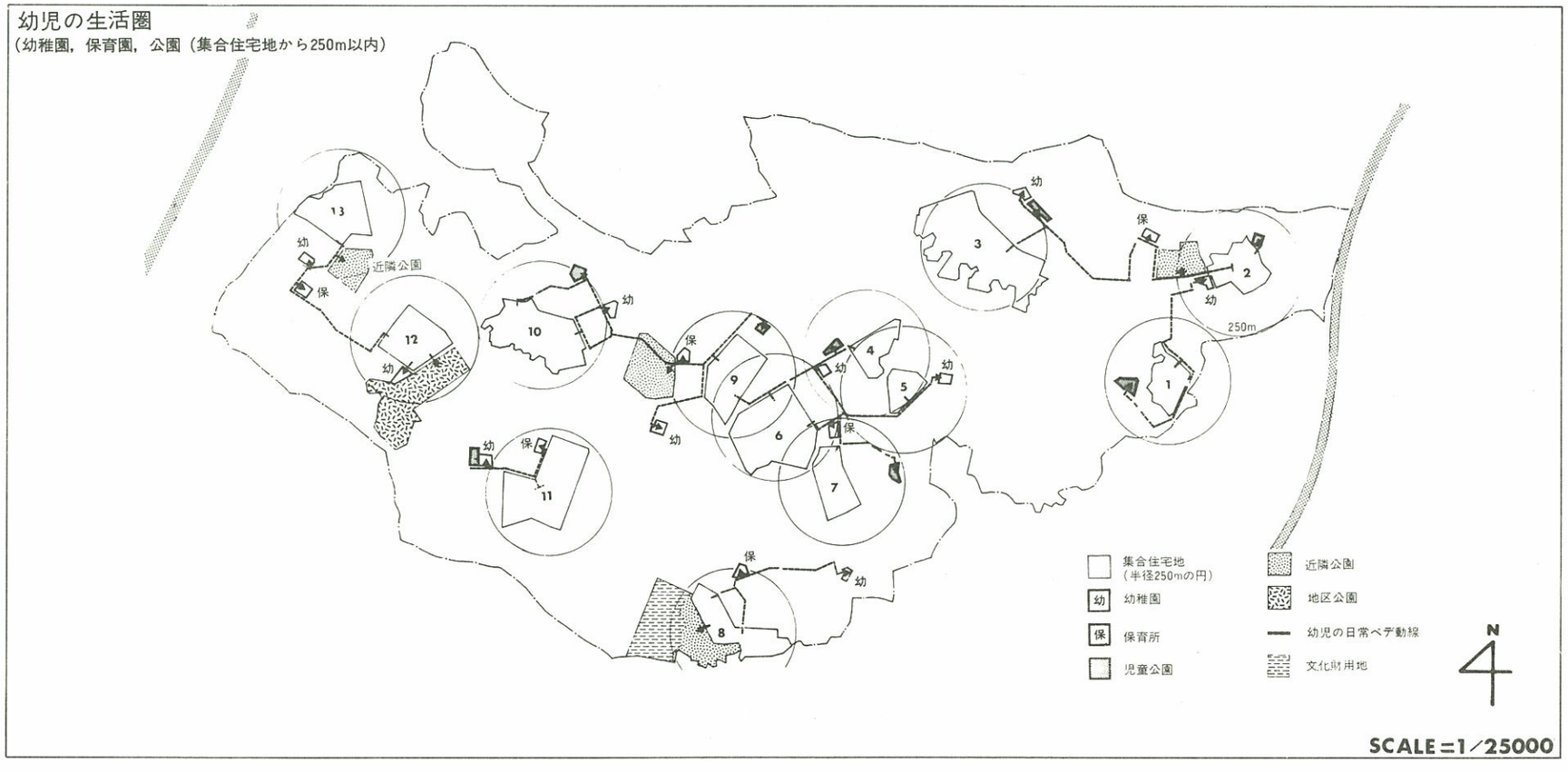
幼児の生活圏　（幼稚園，保育園，児童公園とのかかわり）
学童の生活圏　（小学校，児童公園とのかかわり）
生徒の生活圏　（公園，中学校，集合運動場とのかかわり）
大人の生活圏　（ターミナル，商業施設とのかかわり）

(1)幼児の生活圏

各集合住宅地の中央部から半径250 mの円を描くと，たいていの集合住宅地はその中に収まる。すなわち，その規模の集合住宅地が置かれているのである。いまこの程度の圏域が未就学の幼児の主たる生活圏であると仮定すると，この中に幼稚園，保育園，児童公園，遊び場などが置かれているべきである。しかもそれらは，できれば自動車の危険にあわずに子どもの自由な行動のできる領域内にあることが望まれる。

下図は集合住宅地ごとにその問題を拾い出したものである。

幼児の生活圏
（幼稚園，保育園，公園（集合住宅地から250m以内）



	小学校距離	備　考	公園 児童公園距離	備　考
№1	0～250m	住区幹線をはさんで△隣接	100～250m	住区幹線沿に大まわりしてアプローチ×
№2	250～500m	オレンジペデで　△	0～300m	児童公園，近隣公園に隣接する○地区内のオレンジペデ整備の要あり
№3	0～400m	住区幹線をはさんで△隣接 地区内オレンジペデ必要	150～500m	100～600mに地区公園もあるが△近寄りがたい。児童公園は住区幹線を横断。地区内の遊び場必要
№4	250～400m	緑道への取付必要　○	0～300m	住区幹線をはさんで隣接　○
№5	0～200m	隣接　○	200～400m	児童公園へのアプローチが悪い×緑道に隣接するので中にプレイロットが欲しい
№6	150～500m	緑道へ通じる地区内○オレンジペデが要る	250～600m	児童公園は違いが隣接して大きい○近隣公園がある。地区内にも遊び場が欲しい
№7	0～400m	緑道オレンジペデで○	200～300m	〃　○
№8	150～400m	住区幹線を横断　△	100～500m	〃　○ 近隣公園がある
№9	0～300m	隣接　○	100～400m	児童公園，近隣公園ともオレンジペデで結ばれているが，やや距離がある△
№10	0～450m	地区内オレンジペデ必要　○	200～400m	地区内の遊び場が欲しい　△
№11	0～300m	〃　○	100～450m	〃　△
№12	0～300m	住区幹線を横断　△	250～500m	児童公園は違いが隣接して大きな公園がある。住区幹線の横断に注意○
№13	250～500m	地区内オレンジペデ必要△	450～600m	〃　○

(2)学童の生活圏

小学校の学童の生活圏について，小学校と公園との関係を検討する。各集合住宅地のこれらの施設へのアクセシビリティは下図の通りである。

各集合住宅地ごとの検討から概略次のことがいえる。

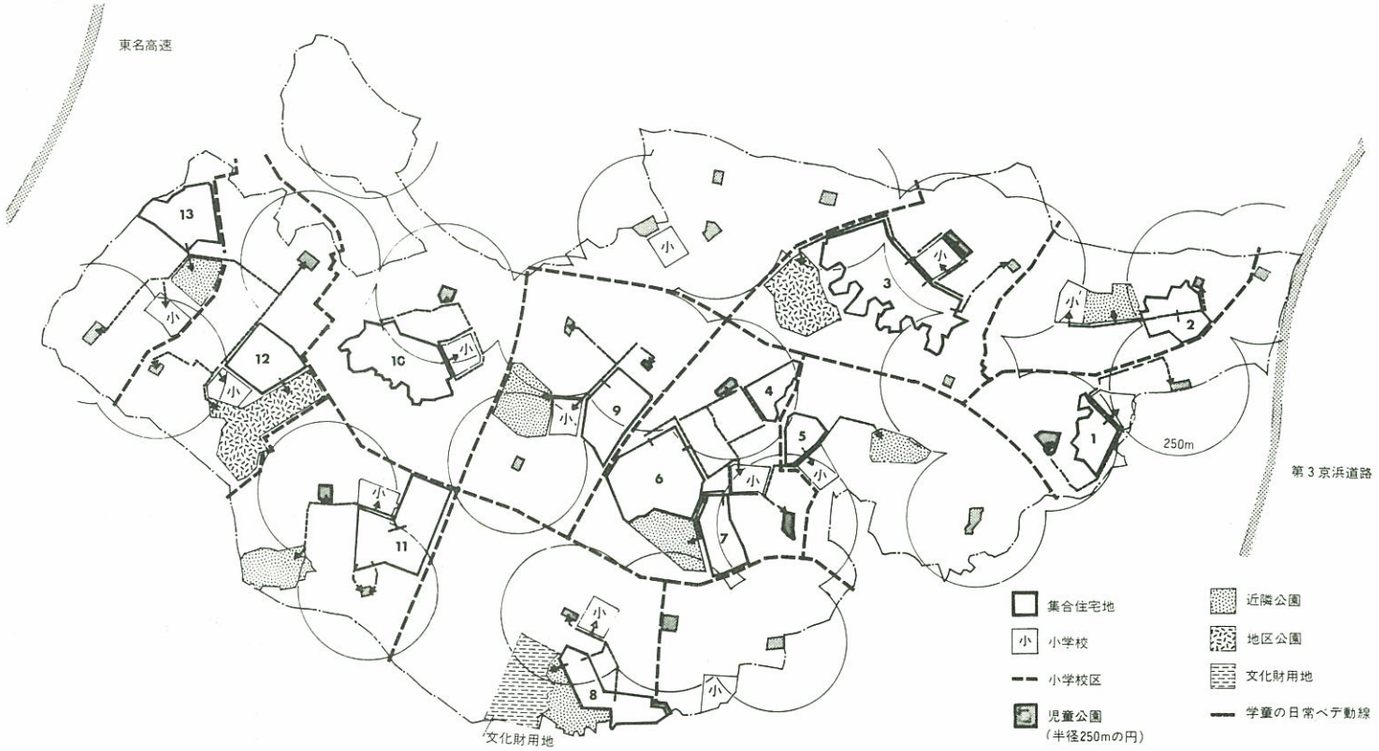
① 学童の日常生活の主動線は主としてオレンジペデである。集合住宅地№4～№7だけが比較的緑道の利用が多くなる地区である。

② 集合住宅地から小学校へのアプローチはあまり問題がない。但し一層の注意を払うとすれば，住区幹線を横断する部分の処理に何かアイディアが欲しいところであろう。

③ 集合住宅地と児童公園の関係については，このままでは問題がある。つまり，計画されている児童公園は民有地の中に施設として置かれている。集合住宅地は地区内に相当の遊び場を設けることが前提となっているからであろう。

④ 集合住宅地の規模と児童の生活圏域の拡がりを考慮すれば，集合住宅地内を横断する安全なオレンジペデの設置が望まれる地区が多い。

学童の生活圏
小学校・児童公園・近隣公園・地区公園



⑶生徒の生活圏

集合住宅地居住の中学校生徒の生活圏について検討する。

施設の配置は中学校区単位ごとに行われている。港北ニュータウン第１地区は６中学校区に区分されていて，それぞれに公園，集合運動場が置かれ，緑道又はオレンジペデと呼ばれる歩行者専用路で結ばれている。以下学校区ごとの状況と集合住宅地にとっての問題点を整理しておく。

①　（№1，№2，№3）　幹線街路の枠内に収まった学校区。近隣公園の他に地区公園を持っている。集合住宅地と施設はオレンジペデで結ばれており，集合住宅地内の生徒の緑道利用は少ないと考えられる。

②　（№4，№5，№6，№7）　幹線街路の枠内に収まった学校区。２つの近隣公園がある。集合住宅地と各施設は，主として緑道を軸に配置されており，生徒の緑道利用が多いと考えられる。

③　（№8）タウンセンター地区を含んで幹線街路をまたいだ学校区である。近隣公園と文化財用地が置かれてある。集合住宅地と施設の連絡はオレンジペデで行われている。センターゾーンと結びつける２本のオレンジペデ橋が渡されている。

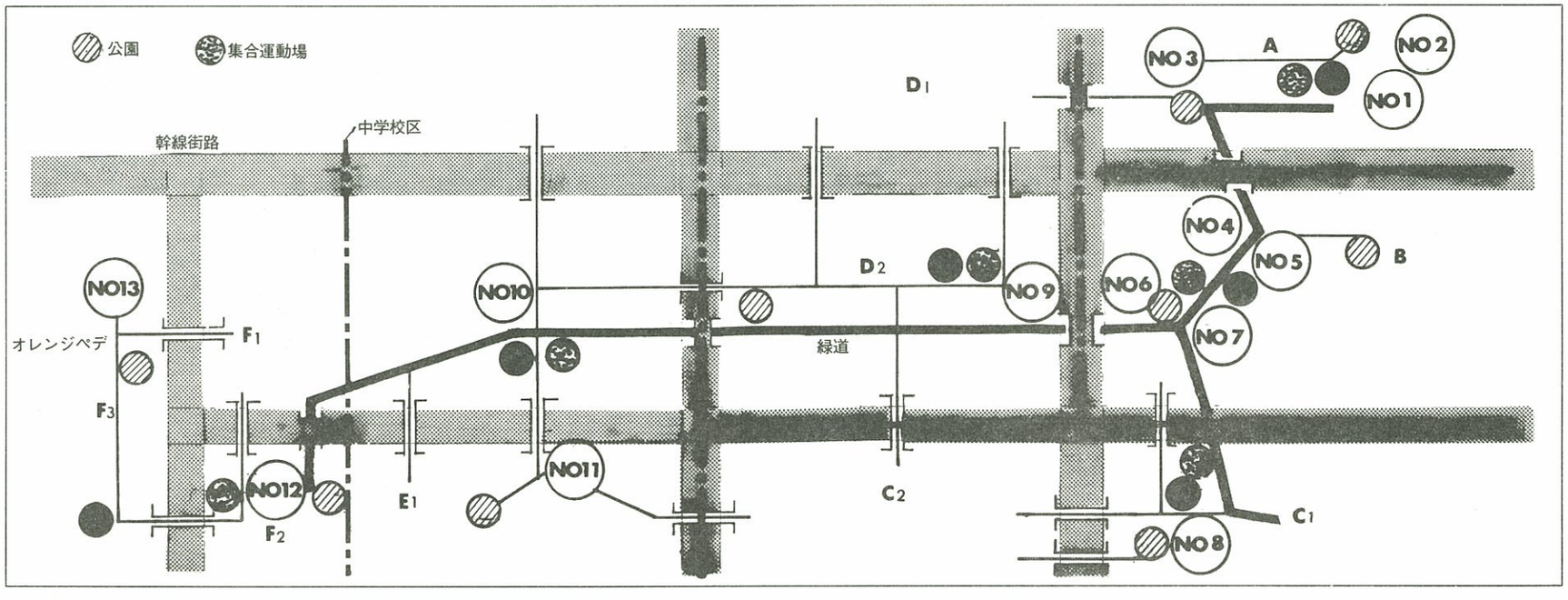
④　（№9）　幹線街路をまたいだ学校区。集合住宅地の生徒の動線は主としてオレンジペデである。緑道は学校区を越える活動の際の動線になるだろう。幹線街路の横断は２本のオレンジペデ橋で行われている。

⑤　（№10，№11）　幹線街路で２分された学校区。

③，④と異って両街区に集合住宅地，施設が分散されている。その連絡はオレンジペデで行われており，生徒の緑道利用は少ない（部分的）と考えられる。

⑥　（№12，№13）　幹線街路で３つに区分された学校区。

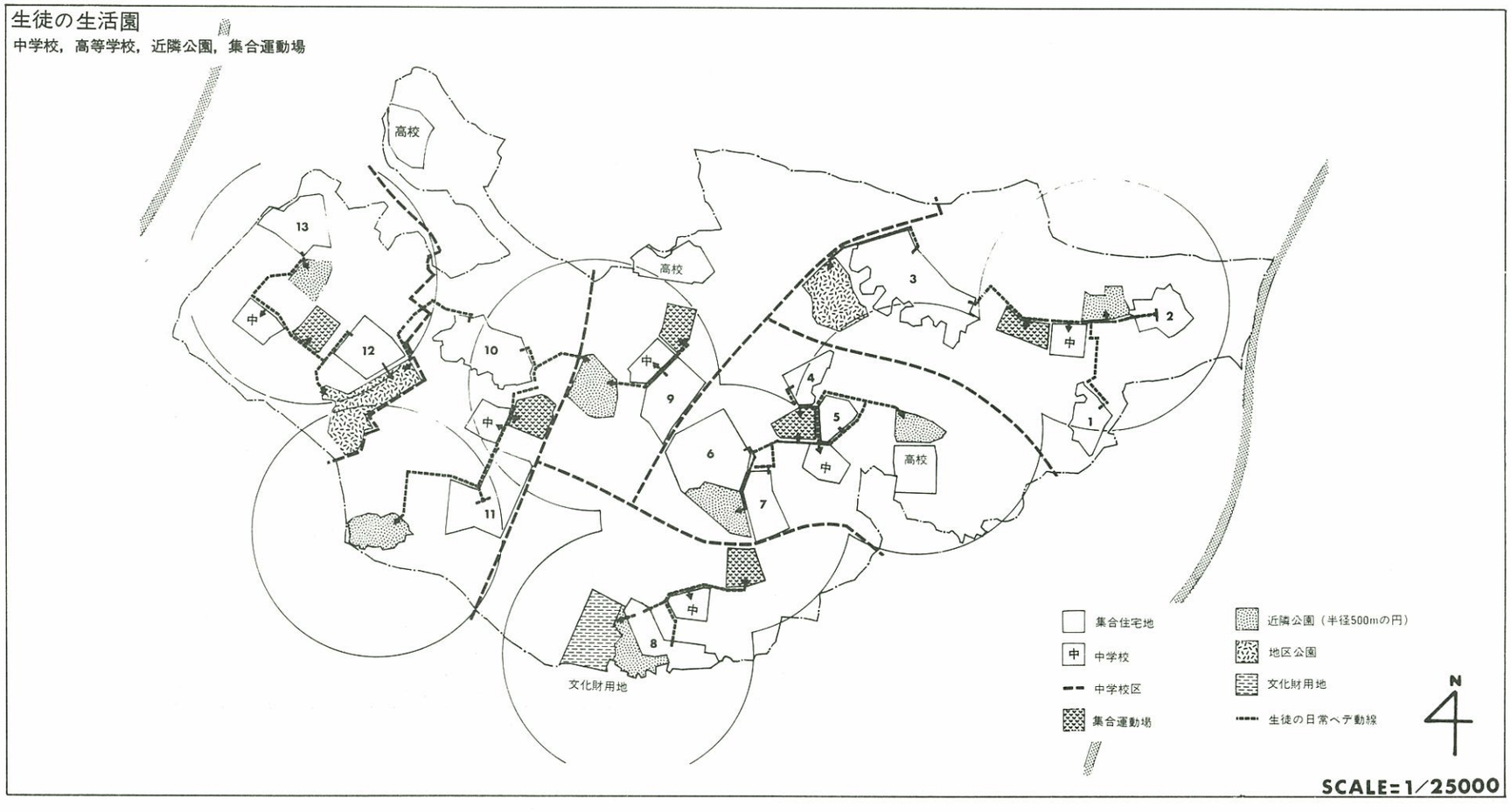
近隣公園の他に地区公園を持っている。集合住宅地と施設の結びつきはオレンジペデによる。幹線街路の横断は，３本のオレンジペデ橋で行われている。



以上の整理を通して次のことが言える。

① 集合住宅地と生徒関連施設の結びつきは②校区を除けばオレンジペデで行われており，緑道の日常利用は少ないと思われる。

② 集合住宅地と施設の連絡は距離的には近く，比較的スムーズである。



(4)大人の生活圏

大人の生活圏について，その利便性の検討を行う。ここでは単純に以下の交通機関と商業施設との関係についてふれることにする。

交通機関	1－1	地下鉄乗換駅	（1ケ所）
	1－2	地下鉄駅	（2ケ所）
	1－3	バスストップ	（27ケ所）
商業施設	2－1	タウンセンター	（1ケ所）
	2－2	駅前センター	（2ケ所）
	2－3	近隣センター	（2ケ所）

ところで，交通機関と商業施設は相互に関連づけられて配置されている。すなわち，1－1 と 2－1 ， 1－2 と 2－2 が重ねられていて，港北ニュータウン第1地区で3つの大きなアクティビティフォーカスを形成している。

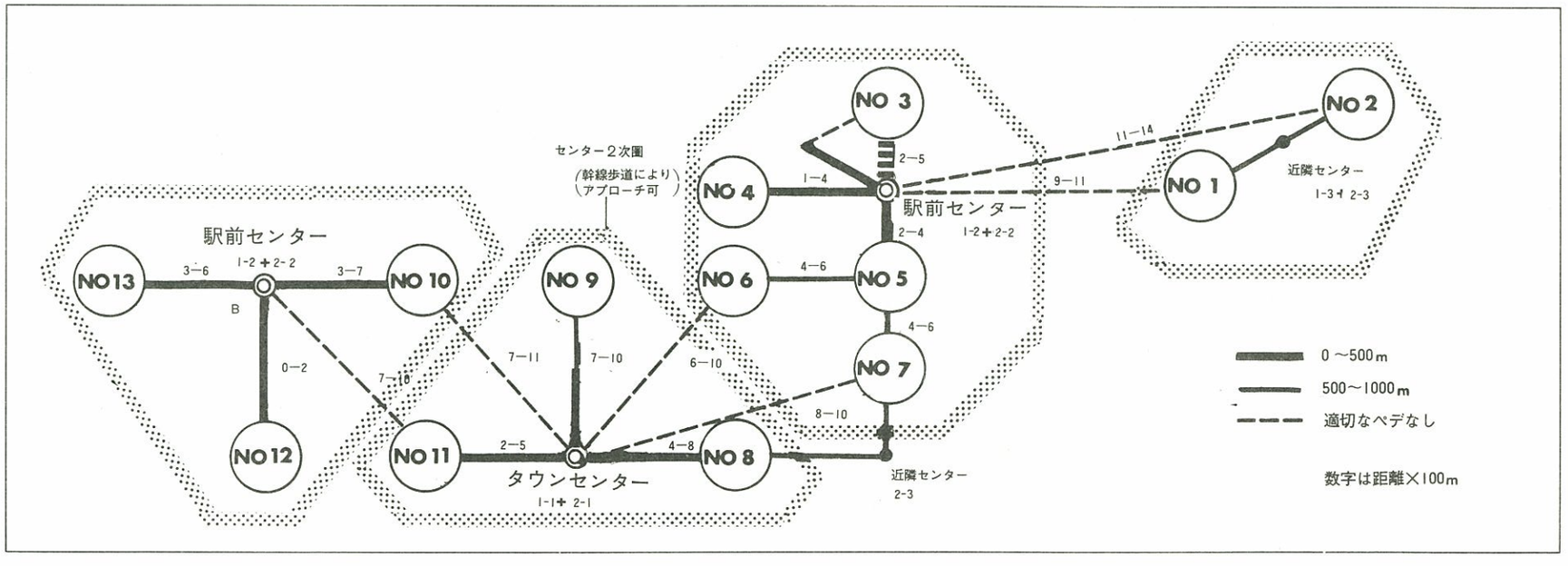
このアクティビティフォーカスに対する各集合住宅地のアクセシビリティを見ると下の概念図のようになる。これによれば概略次のようなことがいえる。

① アクティビティフォーカスへの歩行距離の限界を1000mとすると，ほとんどの集合住宅地は上記の3つのフォーカスへの圏域に含まれる。ただ，第1地区，第2地区だけはこれから離れた近隣センターとバスストップを中心とした地区である。

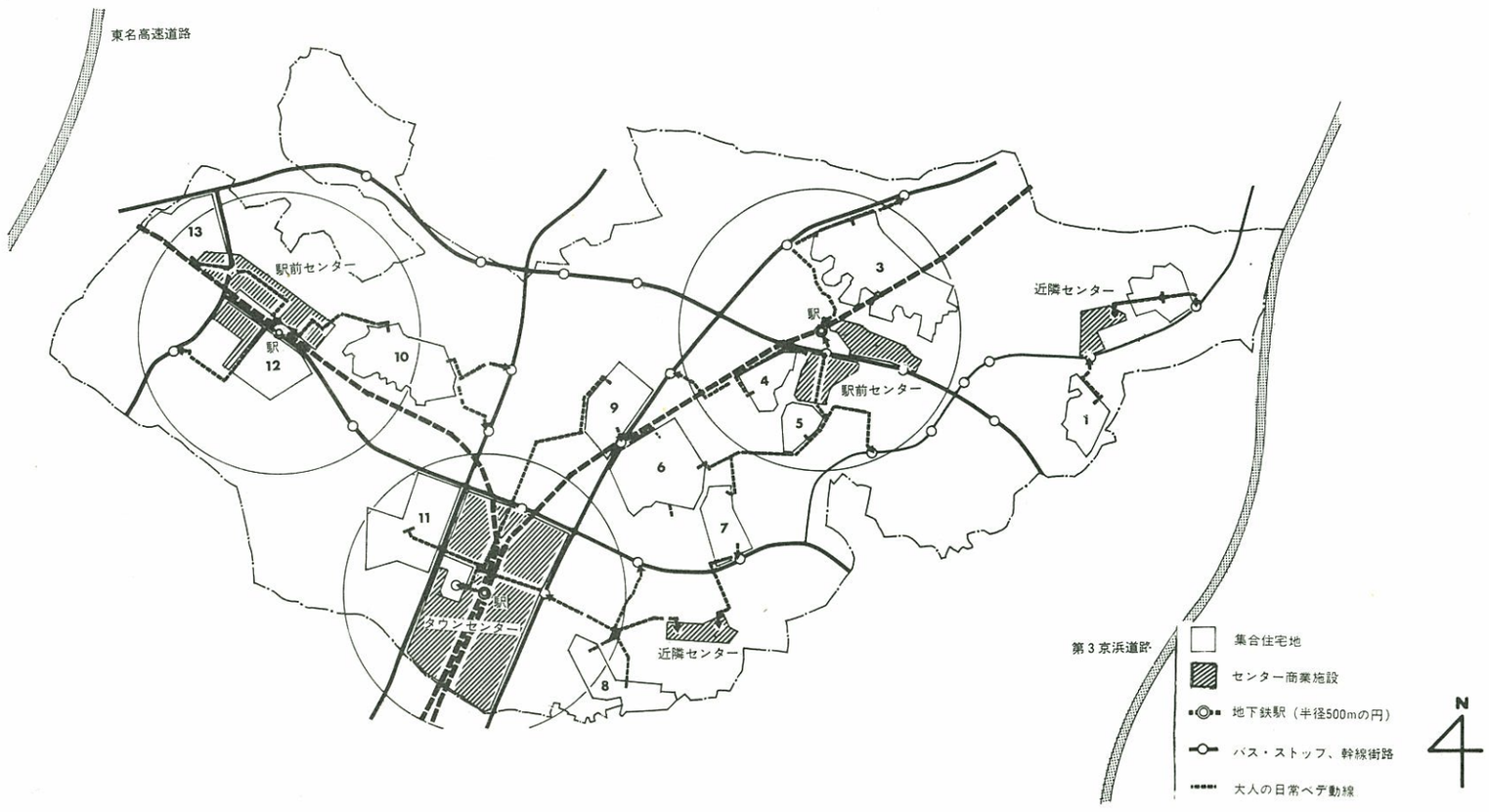
② 駅前センターに比べてタウンセンターの吸引力が強いことを考えると，駅前センターにより近く，タウンセンターへの強い歩行者動線が整備されていない地区（第6地区，第7地区，第10地区）でもタウンセンターの2次圏を形成すると想定される。この場合の動線は主に幹線街路沿歩道が利用されると考えられるので，その間の安全性，快適性等への配慮が必要になろう。

③ 第3地区はアクティビティフォーカスからの距離500m以内と近い位置にあるが，その間に保存斜面緑地が横たわっていて近寄り難く，実際は600～1100m程の大まわりをしなければならない。もっとスムーズな動線の導入がはかられるべきである。

④ 土地造成計画上，アクティビティフォーカスは谷部に，集合住宅地は尾根部に置かれており，その連絡はともすると不便になりがちである。こうした地形条件を克服し，乳母車等でも気軽に利用できる動線整備が工夫されるべきである。



大人の生活圏


東名高速道路
駅前センター
駅
駅前センター
近隣センター
タウンセンター
近隣センター
第3京浜道路
集合住宅地
センター商業施設
地下鉄駅（半径500mの円）
バス・ストップ、幹線街路
大人の日常ベテ動線
N
SCALE=1/25000

4－3
フィジカルプラン作成に関する条件

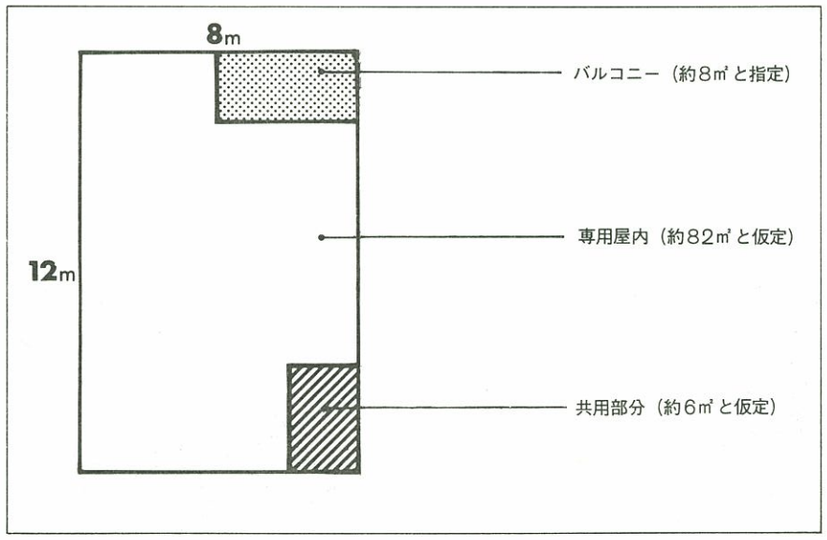
1．住戸規模の設定

「港北地区計画人口及び市街地整備の手順に関する調査研究」（昭和54年，二宮事務所）において住戸規模は計画床面積として80㎡に設定されている。これは専用屋内面積とバルコニーの半分の面積そして共用部分面積の合計である。

今回の計画では，将来の居住者の生活趣向の多様化に応えるために住戸規模にもう少し余裕をもたせ，専用屋内面積がほぼ80㎡となる住戸型を設定した。

住戸の標準型と，その計画床面積は次の様になる。

住戸の標準モジュールは，フロンテージ8 m，奥行12 mとする。



このうち，専用屋内面積を約82㎡，バルコニー部分面積を約8 ㎡，そして共用部分を約6 ㎡と仮定すると，計画床面積としては，92㎡となる。

$$82㎡ + 8㎡/2 + 6㎡ = 92㎡$$

2．プライバシー確保計画の条件

プライバシー問題の背景とその対策

プライバシーに対する世論は多少過敏になっているように思える。住宅地に多少高い建物ができると周辺住民から窓を小さくする要求がでる。又アパートの廊下側の窓には厳重な目隠しがほどこされていることが少くない。

プライバシー過敏症は，一方では近隣関係の疎遠化が原因であり，一方では住戸の狭さや日照採光条件をよくせんがための奥行のなさ等に原因があるといわれる。

集合住宅地の計画では，プライバシー問題は視距離として扱われ，隣棟室　量の決定の大きな要因となってきた。しかし欧米の市街地を見ても，日本の既存市街地でも，壁面開口部に対する諸々の工夫で，もっと寄りあって密度高く住んでいるのが実情である。

プライバシー問題の解決は単に距離をとるだけではなく，次のいくつかの問題を総合的に取扱うことにする。

a．住戸空間を大きくとる。奥行のある家にする。

b．距離をとる。

c．建物のアサードを工夫する。

例えば特にプライバシーの必要な部屋では小さな窓らしい窓をつける。大きな窓が欲しい場合には出窓等で斜方向からの視線をさえぎる工夫をする。バルコニーに面する大きな開口部では大きなベイバルコニーとしてプライバシーを守ると同時に，快適な屋外生活を楽しめるようにする。

d．植栽等によるスクリーンの演出をする。

3．日照計画の条件

(1)隣棟空間形成に必要な日照以外の計画条件

集合住宅地の住棟配置計画で日照条件を重要視すべきであることは論をまたない。しかし従来の住棟配置設計の姿勢は，ややもすれば教条主義的なものになり，住棟配置計画の際に考慮すべき種々の課題を無視しがちであったように思える。

隣棟間の空間量の設定は，日照ばかりでなく，次の各項目に対する総合的判断として，地区の特性に応じて設定されるべきものであると考える。

a．日照，採光

b．威圧観

c．プライバシー

d．防風，通風

e．屋外活動需要規模

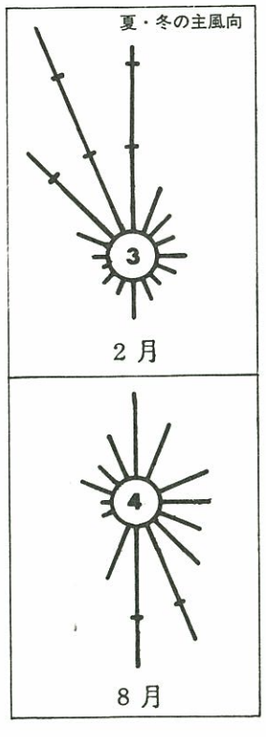
(2)主室以外の日照条件検討

日照そのものについても，従来の計画姿勢は住戸の主室だけに最良の日照を得ることに議論が限定されていた。従来嫌われていた西日対策などはあまり問題視されなくなってきている。日照の検討にあたっては，少くとも次の条件を総合的に考えることにする。

a．主室だけでなく住戸の全室の日照。

b．隣棟間に必要な母親，幼児の屋外生活の場の日照。

c．屋外空間は冬至の全日日陰ないしそれに近い日陰の部分をできるだけ少なくする。



4．防風通風計画の条件

(1)防風と通風のための冬と夏の風向

冬の日でも，裏に風除けの植樹帯を持つ農家の庭先の日だまりは，意外と暖かいものである。又湿度の高い我が国では，住宅の構造は夏の風通しを考えてつくられたともいわれている。省資源が社会の重大関心事になりつつある今日，こうした自然の持つ恩恵の活用は再び大きな意味を持ってくると思われる。

港北ニュータウンに近い 東京 の２月，８月の主風向は左図の通りである。これによれば次のことが言える。

a．北西－北－北東の遮蔽物は冬の風を防ぐ。

b．南西－南－南東の風を導入できると夏涼しい。

(2)ビル風の対策

ヨーロッパでの高層住宅排斥運動の原因のひとつは，高層化によってせっかくつくった足まわり空地がビル風に犯されて楽しく利用できない点があげられている。積極的に活用しようとする足まわり空地は，ビル風に対する配慮を持つ必要がある。

a．積極的活用を期待する空地は高層住棟まわりに置かない。

b．中層住宅地内にとりこまれた空地をビル風から守る手段として生垣を活用する。

5．駐車場計画の条件

(1)駐車場保有率

この調査研究を始めるにあたり前提として，駐車場保有率を30％と設定した。しかしその後の調査で，もう少し多く想定しておくべきであると考えられるようになった。

現在の公団住宅においては，駐車場付きの住宅を希望する入居者が多く，それが少いと不人気の原因となっている。最近の事例では保有率50％程度の建設も多い。

多摩ニュータウンでは大量輸送手段整備のテンポともかかわりがあろうが40％程度の駐車場を整備している。

ガソリン不足等の問題から，将来の駐車場需要がさらに増大するとは考えられないが，こうした状況をふまえて，計画地での平均自動車保有率を40％と設定する。

(2)ガレージ

現在の駐車場は主として青空形式のものが多いが，住宅まわりでの各種レクリエーション活動の増大，自動車増大に伴い都市美対策上の駐車場隠蔽の要求，レベル差のある土地の簡易な立体利用などの観点からできるだけ車庫形式の採用をはかるものとする。

(3)乗客用駐車場

他人の家を訪ねた時，来客用の駐車場がないことがよく問題になる。来客用に，路側の簡易な駐車場を準備すべきである。保有率は２％程度と設定する。

5．モデル地区の選定と計画への方向づけ

5－1 モデル地区の選定

1．モデル地区選定の方針
2．各集合住宅地の立地条件の検討
3．モデル地区の選定

5－2 モデル3地区の比較代替案による検討

1．検討の方針
2．各案の比較検討と計画検討案の選定

5－1
モデル地区の選定

1．モデル地区の選定の方針

いままで述べてきた考え方を，集合住宅地において，具体的に検討するに際して，今回の計画では，各集合住宅地の中から，幾つかの地区をモデル地区として選び，これを検討することとした。これは，全ての集合住宅地にわたって詳細な検討を行うことは，必ずしも必要ではなく，各集合住宅地における立地特性から代表となる地区を選び出して検討し，その結果をまとめ，他の集合住宅地に応用していく方法によって，かなり今回の提案の具体化ができると考えたからである。

モデル地区の選定にあたっては，特に地下鉄駅からの距離と敷地の状況の２点に重点を置いた。そして，港北ニュータウン集合住宅地における典型となる地区を中心にして，独特の要素をもつ相対する２地区（より都市的な要素の強い地区及びより田園的な要素の強い地区）を選び，各集合住宅地を大きくこの３地区に代表させることとした。

もちろん，微妙に異なった特色をもつ各集合住宅地をこの３分類に単純に対応させることには無理があろう。しかし，この分類は各地区の基本的なイメージ（生活のイメージ及び全体構成のイメージ）を見出すための分類としては有効である。

まず，各集合住宅地の立地条件を検討し，それをまとめて，モデル地区を選定する。

2．各集合住宅地の立地条件の検討

以下に各集合住宅の特色を，集合住宅地ごとのシートとして整理する。その整理項目は次のようなものである。

① 集合住宅地規模
- 1－1 街区面積
- 1－2 保存緑地面積
- 1－3 不利用地面積
- 1－4 有効面積
- 1－5 有効宅地係数（形状,斜面のむき等による評価）
- 1－6 換算有効面積（有効面積×有効宅地係数）

② 密度（容積率）

③ 地下鉄駅（タウンセンター），各センター等との位置関係

④ その他の位置関係
- 4－1 緑道，ペデとの関係
- 4－2 公共施設との関係
- 4－3 隣接地の土地利用

⑤ 地形（高低差，盛土部分，最高盛土高さ）

⑥ 用地内の都市設備
- 6－1 雨水升
- 6－2 汚水升
- 6－3 防火水槽
- 6－4 ガスガバナー

⑦ 接道条件
- 7－1 一般街路（幹線，住区幹線）
- 7－2 ペデストリアンウエイ

⑧ その他の敷地特性

⑨ 計画上のテーマ

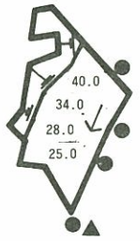
そして最後にこれらを一覧表にしてまとめておく。

1 (I−26)

K.N.T−I

街区面積	27,100 ㎡
保存緑地面積	5,080 ㎡
不利用地面積	—
有効面積	22,020 ㎡
有効宅地係数	0.974
換算有効面積	21,450 ㎡
容積率　グロス	76%
	（ネット96%）

● 雨水升
▲ 汚水升



テーマ　南西方向の斜面（宅地としては急斜面）の利用
眺望の活用，と同時に，周辺に対する景観的配慮（含,アイ・ストップの演出）
斜面緑地の利用と保存
隣接住宅地との接し方

◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
周辺との調和
＞ 良好な眺望

1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅から徒歩圏外（1 ㎞），近隣センターから徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

公共ペデが敷地北端まできている。

3．公共施設との距離

ほぼ徒歩圏内（ただし保育園まで600 m，幼稚園まで400 m）

4．周辺との関係

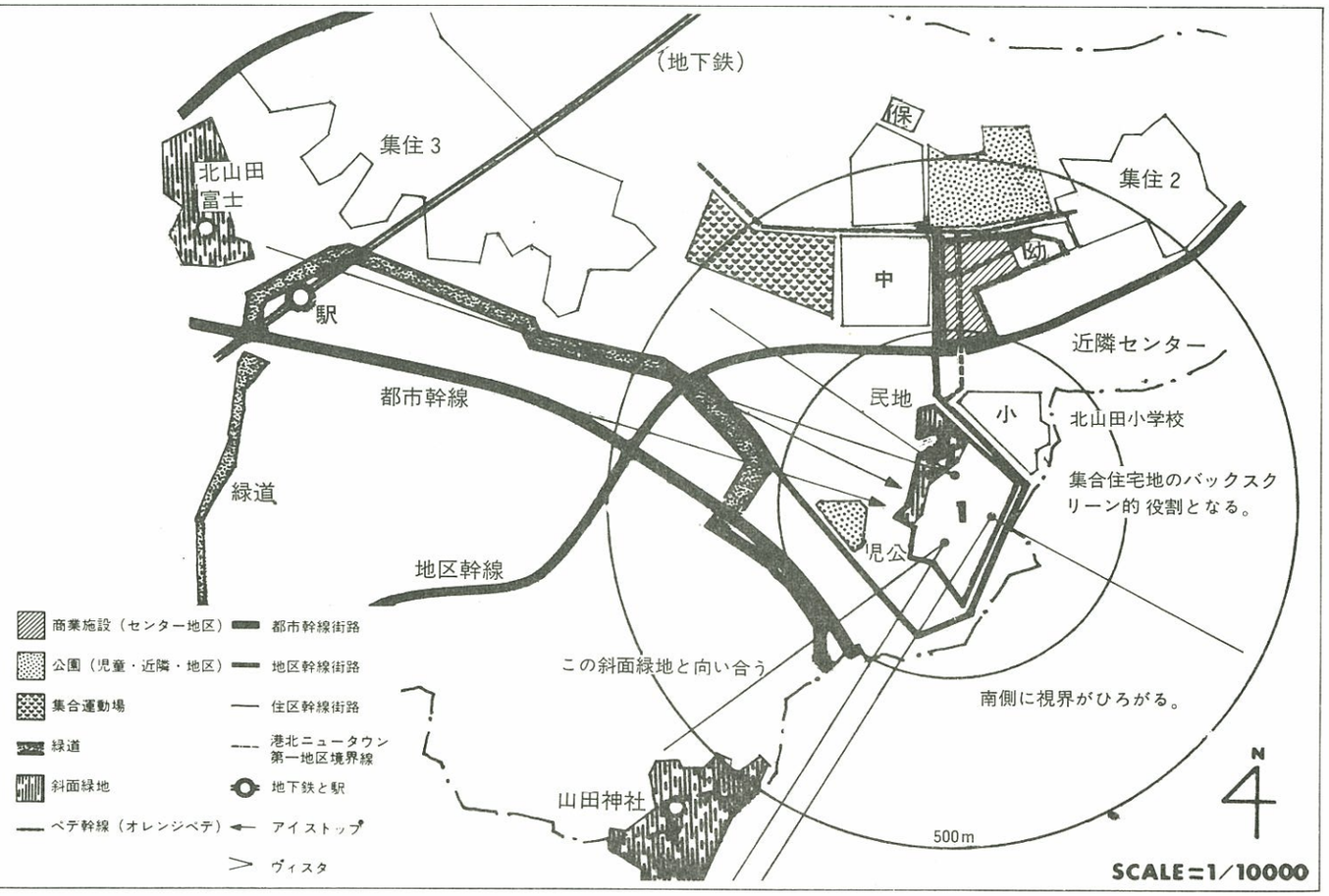
東　民地
西　民地（斜面緑地下）
南　民地
北　小学校

5．地形

南西斜面，高低差15 m，最高盛土8 m，盛土部分50 %

6．敷地の特性

西，南方向の眺望のきく場所であり，逆には，この方向からの視線を受ける位置であるともいえる。近隣センターには，距離的には近いが，地形的に区切られているため，比較的，落ち着いた雰囲気も持っている。



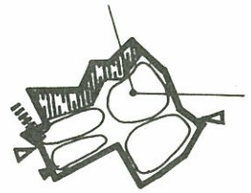
2 (1−15−1.2)

K.N.T−1

街区面積	33,300 ㎡
保存緑地面積	3,050 ㎡
不利用地面積	1,300 ㎡
有効面積	28,950 ㎡
有効宅地係数	0.861
換算有効面積	24,930 ㎡
容積率 グロス	72％（ネット96％）

● 雨水升
▲ 汚水升
■ ガス・ガバナー

テーマ　幹線街路との接し方
眺望の活用，と同時に周辺に対する景観的配慮（含，ヴィスタの「受け」としての演出）
斜面緑地の保存
隣接住宅地及び公共施設との接し方
公共ペデの連絡



◁ 人のアプローチ　▬ 周辺との調和
◀ 車のアプローチ　≻ 良好な眺望

1．地下鉄駅・センターまでの距離
駅から徒歩圏外（1㎞以上），近隣センターから徒歩圏内，（ほぼ隣接）

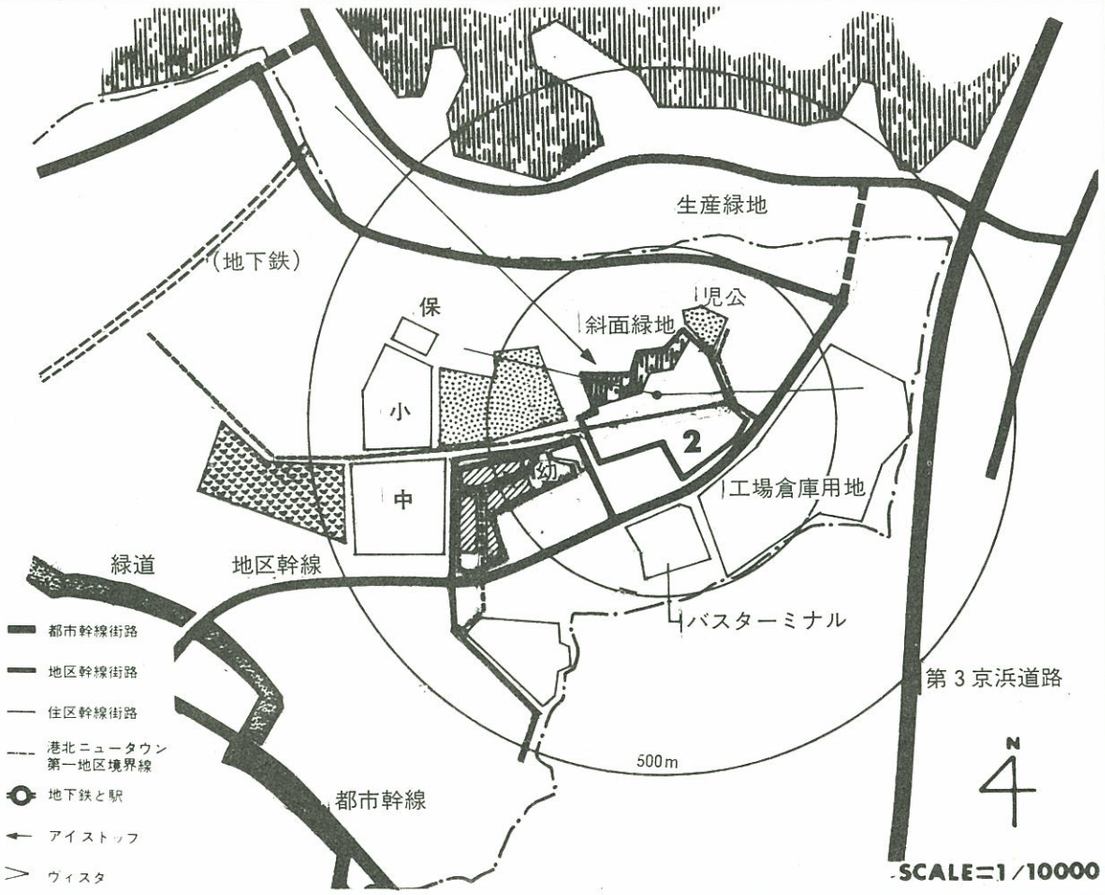
2．緑道，ペデとの関係
公共ペデが東，西両側にきているため，敷地内で連絡する必要あり

3．公共施設との距離
ほぼ，徒歩圏内（ただし，保育園まで350 m）

4．周辺との関係
東　民地
西　幼稚園，民地
南　幹線街路，それを越えて工場・倉庫用地
北　民地

5．地形
北東斜面　高低差4 m　最高盛土6 m，盛土部分5％

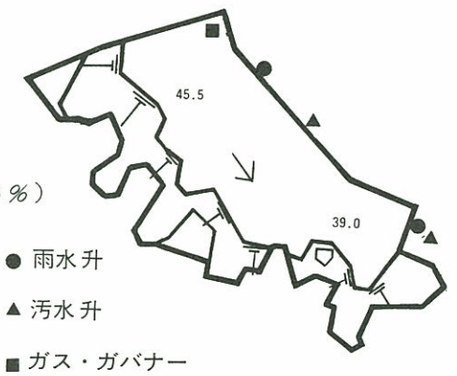
6．敷地の特性
東，西，北方向の眺望のきく場所であり，同時にこの方向からの視線を受ける「象徴的」な位置にある。特に谷部からの南東方向のヴィスタを受け止める位置である。港北ニュータウンの北東部の玄関口としての意味を持つ。



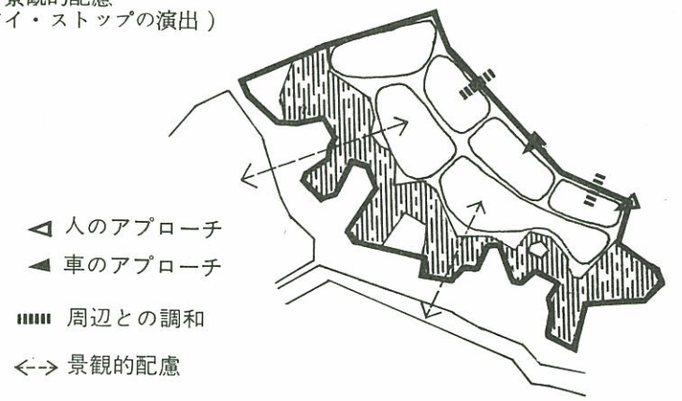
3 (2−122)

K.N.T−1

街区面積	125, 620 ㎡
保存緑地面積	40, 330 ㎡
不利用地面積	13, 380 ㎡
有効面積	71, 910 ㎡
有効宅地係数	0. 914
換算有効面積	65, 800 ㎡
容積率　グロス	50％（ネット96％）



テーマ　緑道及び公園との対応
斜面緑地の利用と保存
幹線街路との接し方
隣接住宅地及び公共施設との接し方
地下鉄（一部高架）の扱い方
→緑道及び公園に対する景観的配慮
（含　アイ・ストップの演出）



1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅前センターから徒歩圏内（ただし，斜面緑地を越える）

2．緑道，ペデとの関係

緑道と斜面緑地，民地越しに面する。ペデと東端にて接している。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，保育園までは600 m）

4．周辺との関係

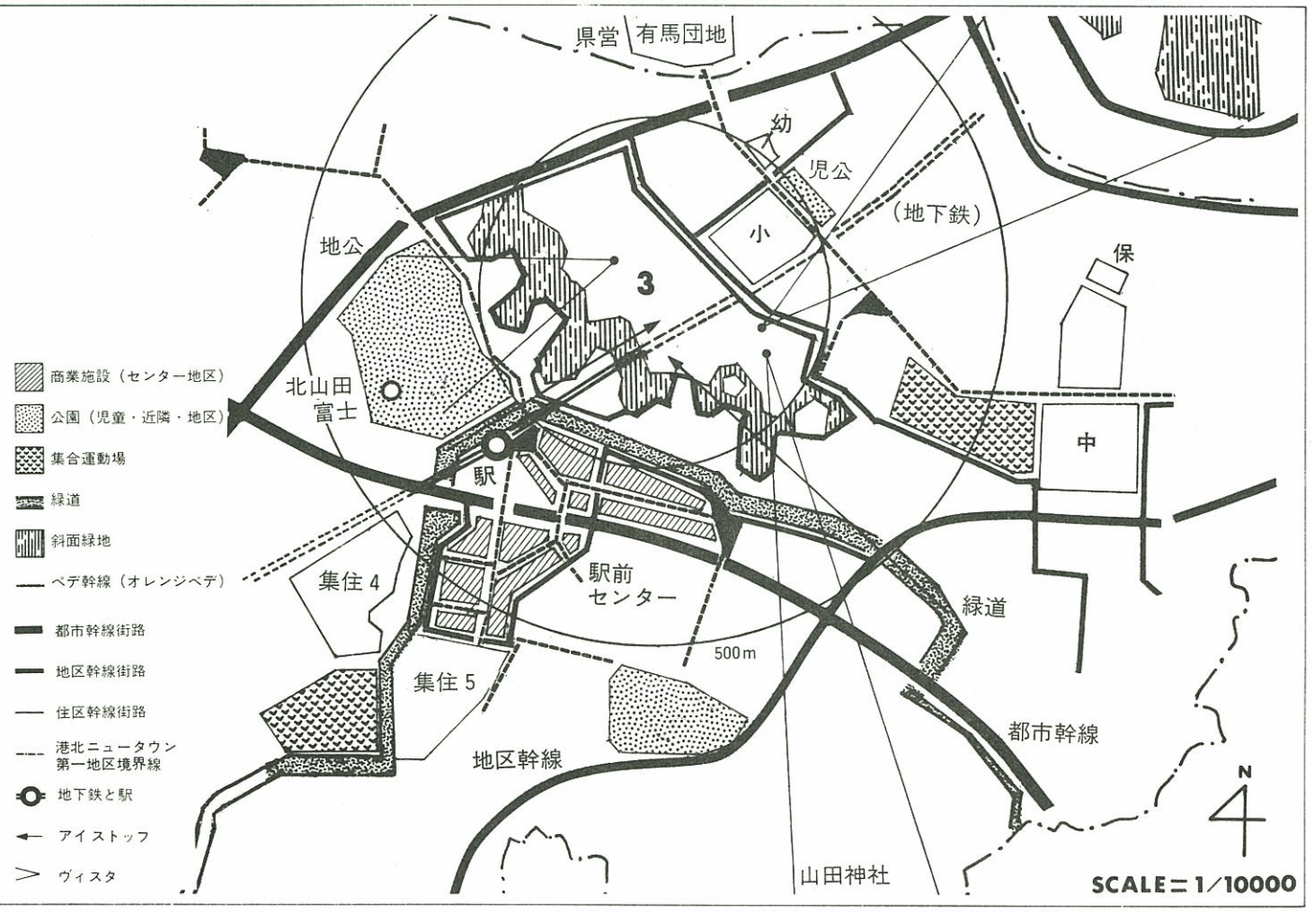
東　民地，小学校（北東）
西　民地（斜面緑地下）　ペデを越えて地区公園
南　民地（　〃　）　緑道を越えて駅前センター
北　幹線街路，それを越えて民地

5．地形

南東斜面　高低差6.5 m，最高盛土16 m，盛土部分60 %

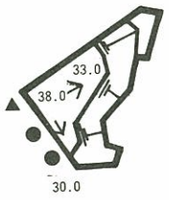
6．敷地の特性

東西に延びる尾根の南側に位置し，この付近では，比較的高い丘となっている。



4 (4−46)

街区面積	25, 420 ㎡
保存緑地面積	7, 100 ㎡
不利用地面積	1, 900 ㎡
有効面積	16, 420 ㎡
有効宅地係数	1. 023
換算有効面積	16, 800 ㎡
容積率　グロス	64％（ネット96％）



● 雨水升
▲汚水升

テーマ　緑道との対応（接し方，面し方）
斜面緑地の利用と保存
地下鉄との接し方
隣接する住宅地，公共施設との接し方
東斜面（北東，南東の2方向傾斜，宅地としては急斜面）の利用

◁人のアプローチ
◀車のアプローチ
▦▦ 周辺との調和
←--→ 景観的配慮
⊶⊷ 緑道との接し方

1．地下鉄駅・センターまでの距離
　駅前 センターから徒歩圏内（緑道をはさんで隣接）

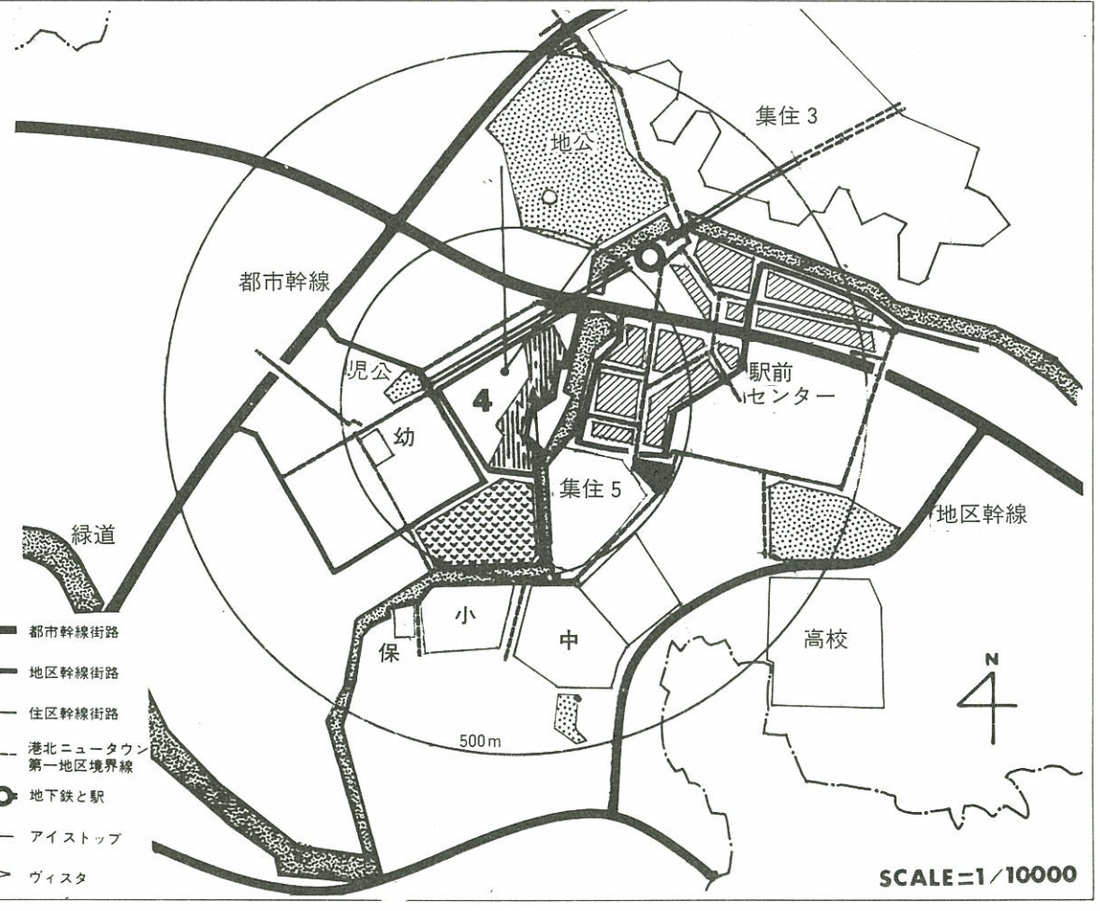
2．緑道，ペデとの関係
　緑道と東側にて接している。

3．公共施設との距離
　ほぼ徒歩圏内（ただし，保育園までは 350 m）

4．周辺との関係
　東　緑道越しに商業施設
　西　民地（南西）
　南　集合運動場
　北　地下鉄（北西）

5．地形
　東斜面　高低差8 m　最高盛土8 m，盛土部分10 %

6．敷地の特性
　東方向に下る斜面にあり，周辺に対してあまり目立つ位置ではない。集合住宅地5と緑道をはさんで向かい会った関係になっている。

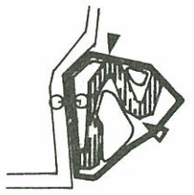


街区面積	18, 830 ㎡
保存緑地面積	4, 580 ㎡
不利用地面積	5, 300 ㎡
有効面積	8, 950 ㎡
有効宅地係数	0. 745
換算有効面積	6, 670 ㎡
容積率　グロス	34 %（ネット９６%）

● 雨水升

▲ 汚水升

テーマ　緑道との対応（受け方，接し方）
商業施設との接し方
公共施設との接し方（ペデを含んで）



◁ 人のアプローチ

◀ 車のアプローチ

⊖⊖ 緑道との接し方

1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅前センターから徒歩圏内（隣接）

2．緑道，ペデとの関係

緑道と西側にて接している　ペデと東側にて接している。

3．公共施設との距離

ほぼ徒歩圏内（ただし，児童公園及び保育園までは 300 m）

4．周辺との関係

東　ペデ越しに，民地

西　緑道越しに，集合運動場

南　ペデ越しに，中学校，南東，ペデ越しに，小学校

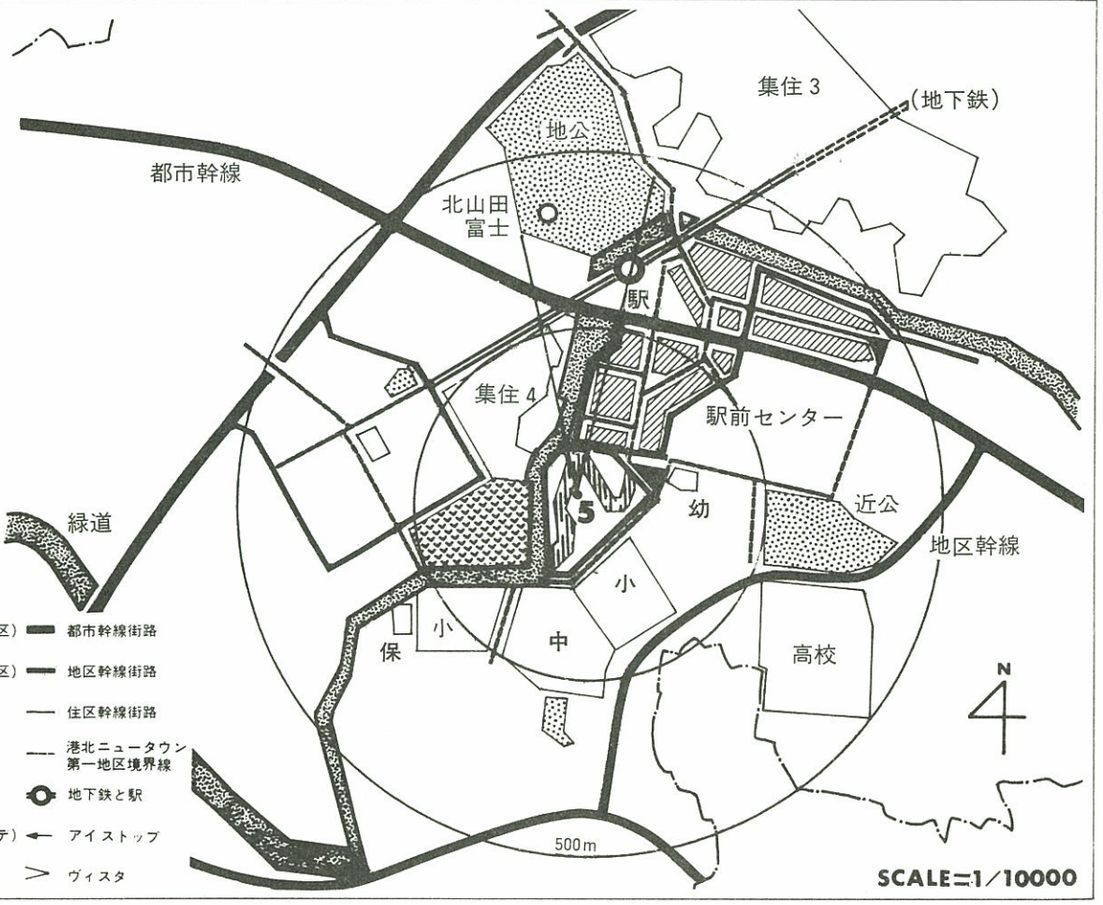
北　商業施設

5．地形

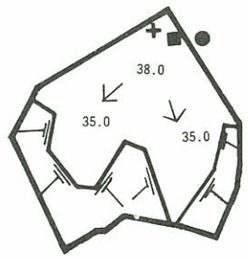
北斜面，西斜面　高低差 8.5 m

6．敷地の特性

西方向に下る斜面にあり，周辺に対して，あまり目立つ位置ではない。集合住宅地 4 と緑道をはさんで向かい会った関係になっている。

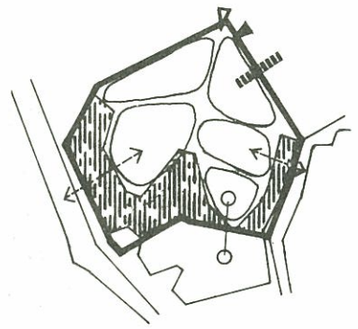


街区面積	77,270 ㎡
保存緑地面積	24,700 ㎡
不利用地面積	3,100 ㎡
有効面積	49,470 ㎡
有効宅地係数	0.849
換算有効面積	42,000 ㎡
容積率　グロス	52％
	（ネット96％）



● 雨水升
▲ 汚水升
✚ 防火水槽
■ ガス・ガバナー

テーマ　緑道との対応（接し方，受け方）
公園との接し方
斜面緑地の利用と保存
地下鉄（一部，幹線街路）との接し方
隣接住宅地との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
▬▬ 周辺との調和
<--> 景観的配慮
⊖—⊖ 公園との接し方

1．地下鉄駅・センターまでの距離

タウンセンターからほぼ徒歩圏内（750 m前後）

2．緑道，ペデとの関係

緑道と東西両側にて接している。（斜面緑地下）

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし幼稚園まで300 m）

4．周辺との関係

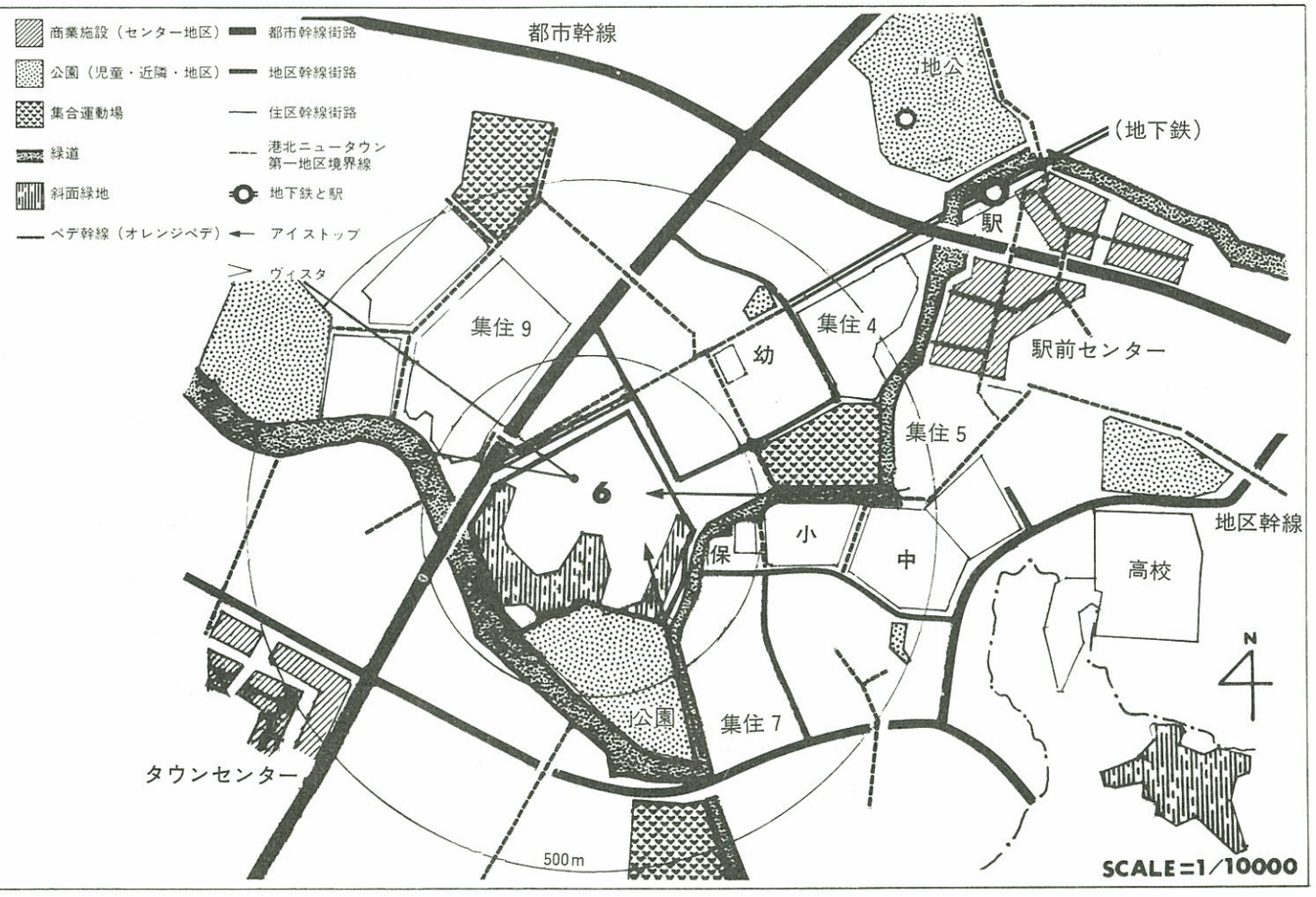
東　緑道越しに，民地，北東に民地
西　幹線街路，緑道越しに民地
南　近隣公園，緑道
北　地下鉄（北西）

5．地形

南西斜面，南東斜面　高低差3 m　最高盛土10 m，盛土部分10％

6．敷地の特性

南向きの尾根にあるため，南斜面の高台となっている。東，西，南側の斜面緑地と，それに接する緑道及び公園とでもって，港北ニュータウン独特の（住宅と緑のオープンスペース）演出の可能性が大きな場所となっている。

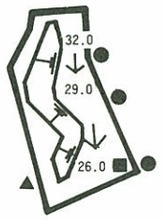


7 (4—44)

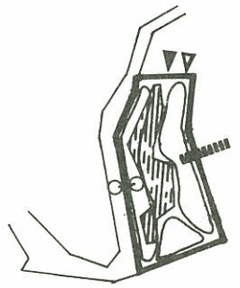
K.N.T—I

街区面積	32,210 ㎡
保存緑地面積	5,030 ㎡
不利用地面積	5,200 ㎡
有効面積	21,980 ㎡
有効宅地係数	0.735
換算有効面積	16,160 ㎡
容積率 グロス	48％
	（ネット96％）

● 雨水升
▲ 汚水升
■ ガス・ガバナー



テーマ　緑道との対応（接し方，面し方）
斜面緑地の利用と保存
幹線街路との接し方
隣接住宅地との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
周辺との調和
緑道との接し方

1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅からほぼ徒歩圏内，近隣センターから徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

緑道と西側にて接している。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，幼稚園まで 350 m）

4．周辺との関係

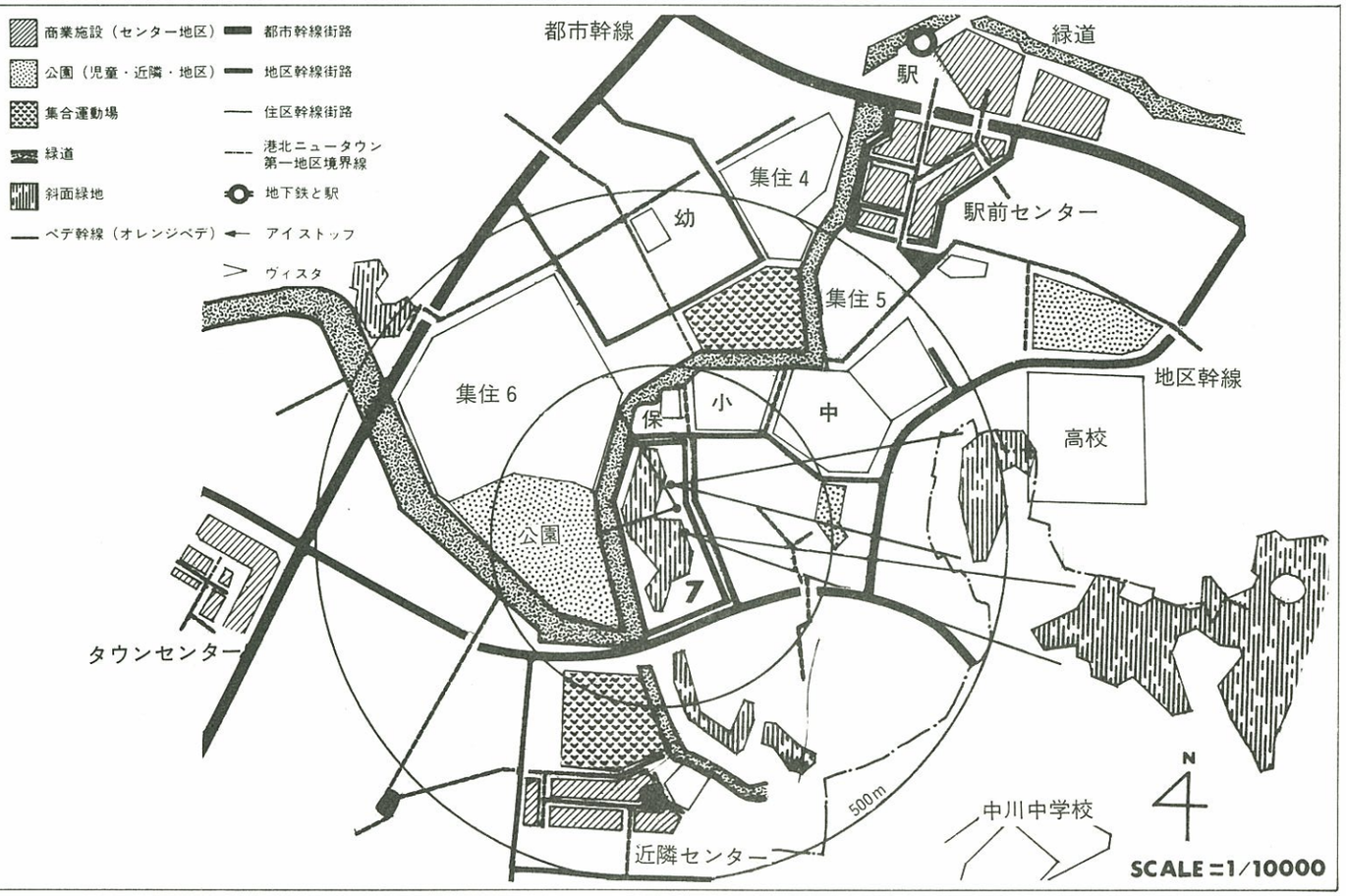
東　民地
西　緑道越しに，公園，集合住宅地
南　幹線街路，それを越えて，民間集合住宅地
北　民地

5．地形

南斜面，高低差 6 m

6．敷地の特性

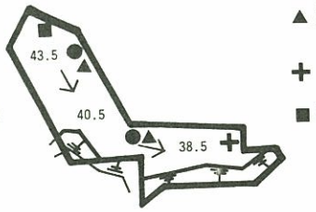
西に下る斜面にあり，周囲に対して特に高い位置ではないため，比較的落ち着いた雰囲気をもつ。斜面緑地を含んで南北に細長い形状である。



8 (5−56)

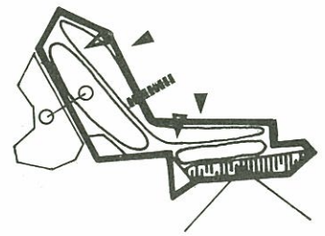
K.N.T−I

街区面積	38, 180 ㎡
保存緑地面積	8, 800 ㎡
不利用地面積	—
有効面積	29, 380 ㎡
有効宅地係数	0. 838
換算有効面積	24, 620 ㎡
容積率　グロス	62％
	（ネット96％）



● 雨水升
▲ 汚水升
✚ 防火水槽
■ ガス・ガバナー

テーマ　公園緑地との対応（面し方，接し方）
眺望の活用と，南方向（第2地区）に対する景観的配慮
ペデの連絡
隣接住宅地との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
▮▮▮▮ 周辺との調和
⊖⊖ 公園との接し方

1．地下鉄駅・センターまでの距離

タウンセンター，近隣センターから徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

近隣センターから延びたペデを敷地内にて，近隣公園と連絡する必要あり。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，幼稚園まで500 m）

4．周辺との関係

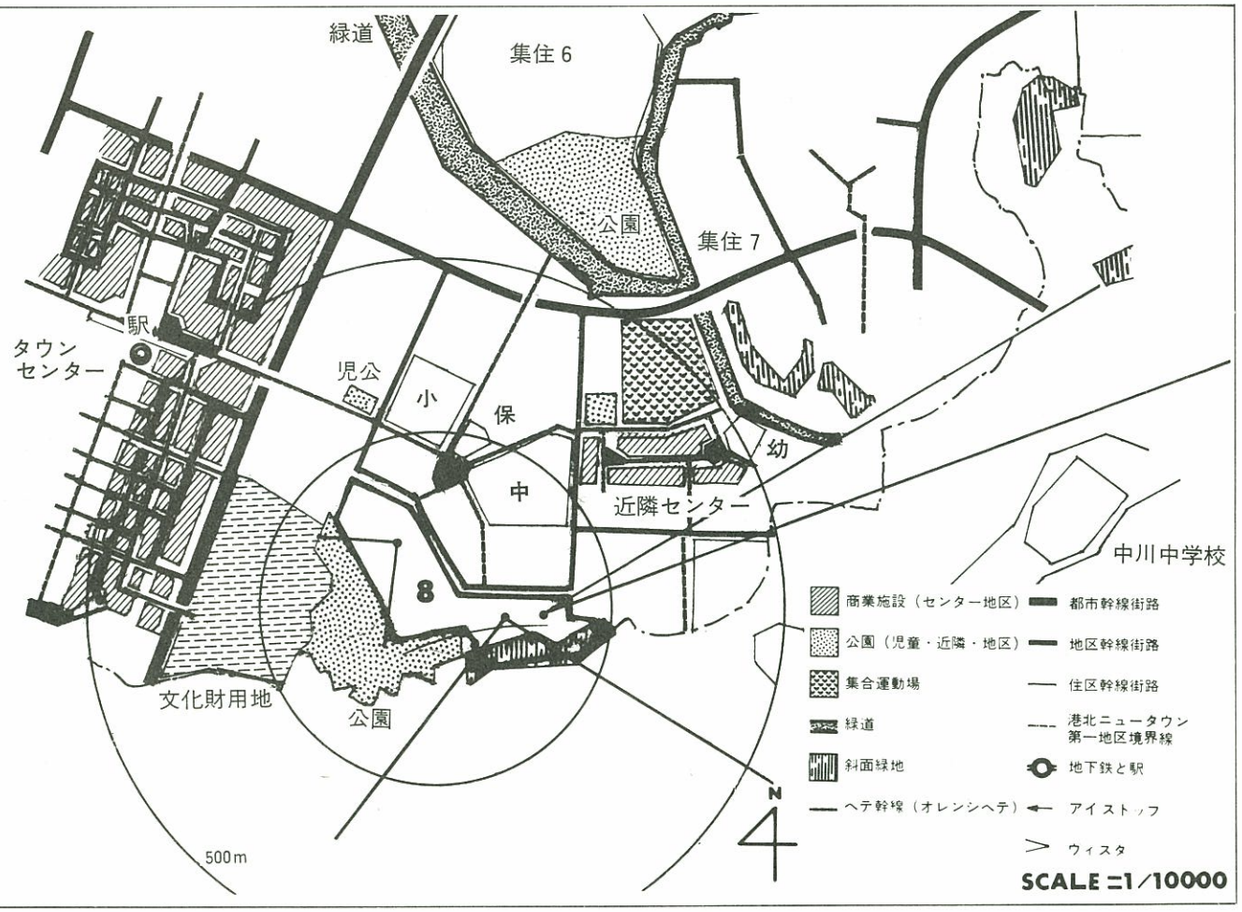
東　民地
西　公園，文化財のある緑地
南　斜面緑地，その下に民地
北　民地

5．地形

南東斜面，高低差5 m，最高盛土15 m，盛土部分40 %

6．敷地の特性

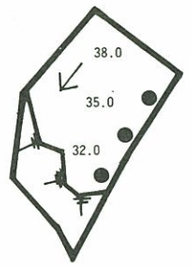
尾根にあり，北西から南東に延びた細長い敷地となっている。南西側は公園緑地に面していて落ち着いた場所となっている。南東側は，南方向（港北ニュータウン第2地区）に開いた眺望の優れた場所となっている。



9 (7−15)

K.N.T−1

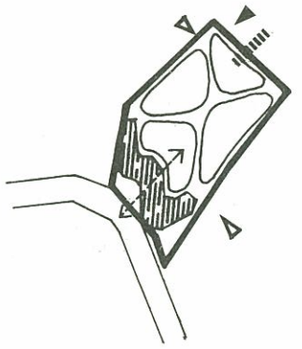
街区面積	45,910 ㎡
保存緑地面積	6,290 ㎡
不利用地面積	2,500 ㎡
有効面積	37,120 ㎡
有効宅地係数	0.861
換算有効面積	31,960 ㎡
容積率 グロス	67％（ネット96％）



● 雨水1升

▲ 汚水1升

テーマ　緑道との対応
斜面緑地の利用と保存
幹線街路との接し方
隣接する住宅地との接し方
公共施設との接し方（ペデを含んで）



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
▦ 周辺との調和
<--> 景観的配慮

1．地下鉄駅・センターまでの距離

タウンセンターからほぼ徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

緑道と南側（斜面緑地下）にて接している。ペデと西側にて接している。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，幼稚園まで350 m）

4．周辺との関係

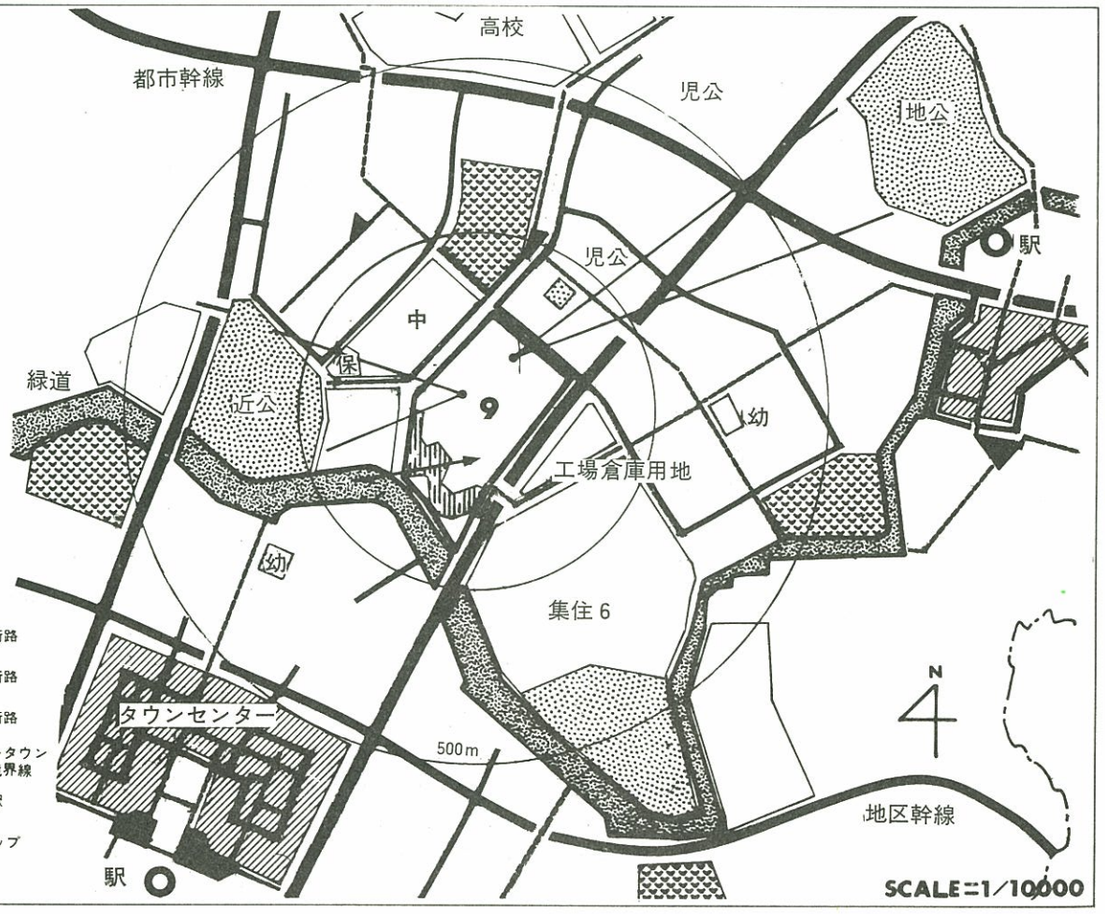
東　幹線街路，それを越えて工場・倉庫用地
西　ペデを越えて，小・中学校
南　緑道を越えて，民地
北　民地（北東），集合運動場

5．地形

南西斜面，　高低差6 m，最高盛土11 m，盛土部分30 %

6．敷地の特性

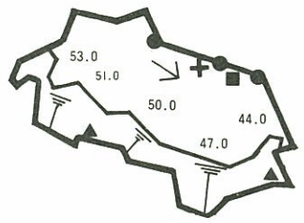
比較的まとまりのある平坦地である。緑道からのアイ・ストップとなる。



10 (10−34)

K.N.T−I

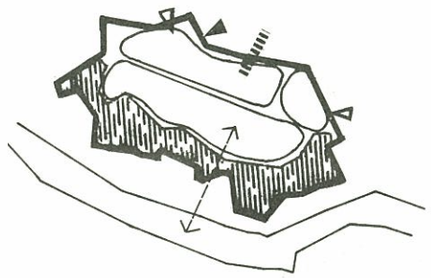
街区面積	73,600 ㎡
保存緑地面積	24,340 ㎡
不利用地面積	3,100 ㎡
有効面積	46,160 ㎡
有効宅地係数	0.865
換算有効面積	39,930 ㎡
容積率	グロス　52％（ネット96％）



● 雨水升　✚ 防火水槽

▲ 汚水升　■ ガス・ガバナー

テーマ　緑道との対応
隣接住宅地との接し方
公共施設との接し方（ペデを含んで）



◁ 人のアプローチ

◀ 車のアプローチ

▮▮▮ 周辺との調和

←--→ 景観的配慮

1．地下鉄駅・センターまでの距離

タウンセンター，駅前センターからほぼ徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

緑道と斜面緑地，民地越しに面している。ペデと北側及び，東側にて接している。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，保育園まで500 m，幼稚園まで300 m）

4．周辺との関係

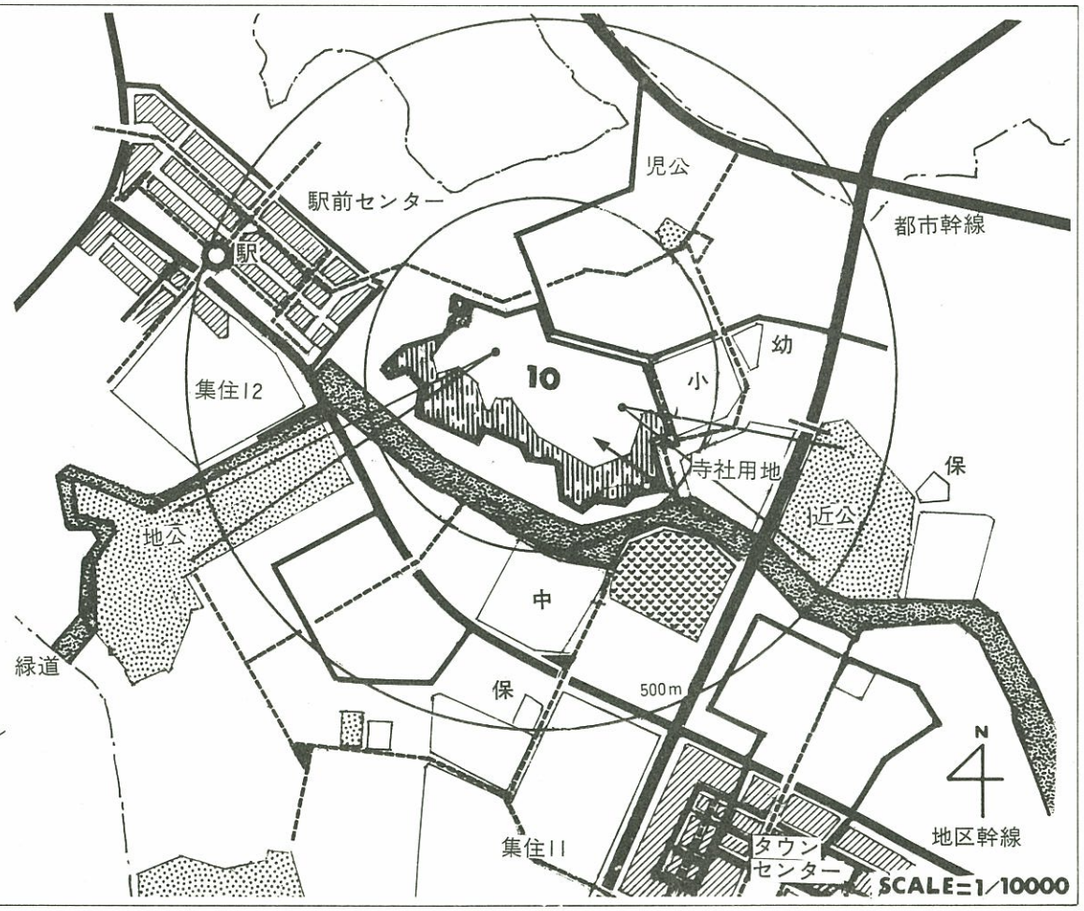
東　ペデ越しに，小学校
西　民地
南　斜面緑地下に民地，緑道，中学校
北　民地

5．地形

南東斜面　高低差9 m，最高盛土16 m，盛土部分50 %

6．敷地の特性

緑道からのアイ・ストップとなる

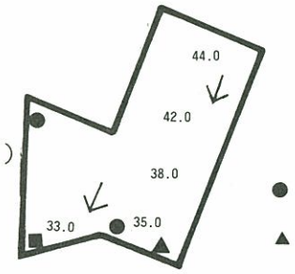


商業施設（センター地区）　都市幹線街路
公園（児童・近隣・地区）　地区幹線街路
集合運動場　住区幹線街路
緑道　港北ニュータウン第一地区境界線
斜面緑地　地下鉄と駅
ペデ幹線（オレンジペデ）　アイストップ
ヴィスタ

11 (11−56,57)

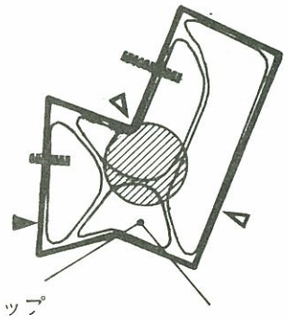
K.N.T−1

街地面積	70, 320 ㎡
保存緑地面積	—
不利用地面積	—
有効面積	70, 320 ㎡
有効宅地係数	0. 808
換算有効面積	56, 820 ㎡
容積率 グロス	78％
	（ネット96％）



● 雨水升
▲ 汚水升
■ ガス・ガバナー

テーマ　タウンセンターの雰囲気への対応
幹線街路との接し方
眺望の活用，と同時に，周辺（港北ニュータウン第2地区）に対する景観的配慮及び，ペデに対するアイ・ストップの演出
住宅地及び公共施設との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
▬ 周辺との調和
↗ 良好な眺望
▨ ペデからのアイストップ

1．地下鉄駅・センターまでの距離

タウンセンターから徒歩圏内（幹線街路をはさんで隣接）

2．緑道，ペデとの関係

タウンセンターからのペデと西側に接するペデとを，敷地内で連絡する必要あり

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内

4．周辺との関係

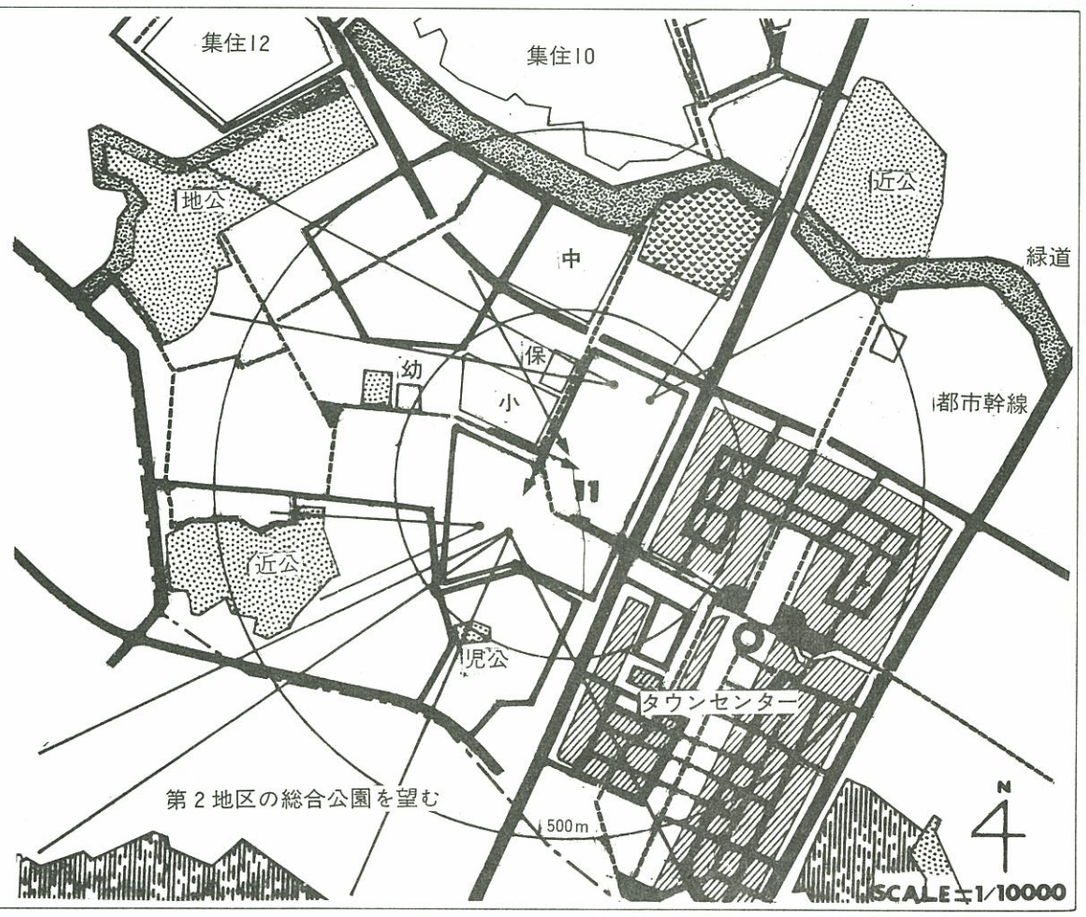
東　幹線街路，それ越しに，タウンセンター
西　民地，小学校，保育園
南　民地
北　幹線街路，それを越えて，民地

5．地形

南斜面　高低差11 m　最高盛土4 m，盛土部分10 %

6．敷地の特性

タウンセンターに隣接するため，都心的雰囲気が強く，また緑道から離れ，かつ周囲に接する緑地も持たない，いわゆるドライな敷地として特徴的である。また，港北ニュータウン第2地区と向かい会った南斜面としての特色をも持っている。

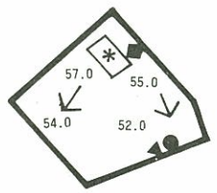


▨ 商業施設（センター地区）
▨ 公園（児童・近隣・地区）
▨ 集合運動場
▬ 緑道
▨ 斜面緑地
— ペデ幹線（オレンジペデ）
▬ 都市幹線街路
▬ 地区幹線街路
— 住区幹線街路
— 港北ニュータウン第一地区境界線
⊙ 地下鉄と駅
← アイストップ
> ヴィスタ

12 (12−3−1)

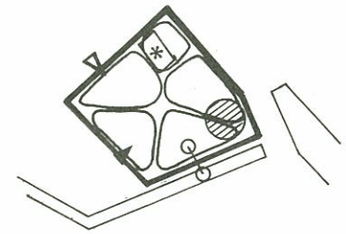
K.N.T−1

街区面積	38,800 ㎡
保存緑地面積	1,280 ㎡
不利用地面積	—
有効面積	37,520 ㎡
有効宅地係数	0.836
換算有効面積	31,370 ㎡
容積率　グロス	78％
	（ネット96％）



● 雨水升
▲ 汚水升
■ ガス・ガバナー
＊ アンテナ塔

テーマ　駅前センターの雰囲気への対応（含，商業施設との接し方）
緑道との接し方
幹線街路との接し方
公共施設との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
O−O 緑道との接し方
▨ 緑道からのアイストップ

1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅前センターから徒歩圏内（隣接）

2．緑道，ペデとの関係

緑道と東側にて接する。ペデと西側にて接する。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，保育園まで500 m）

4．周辺との関係

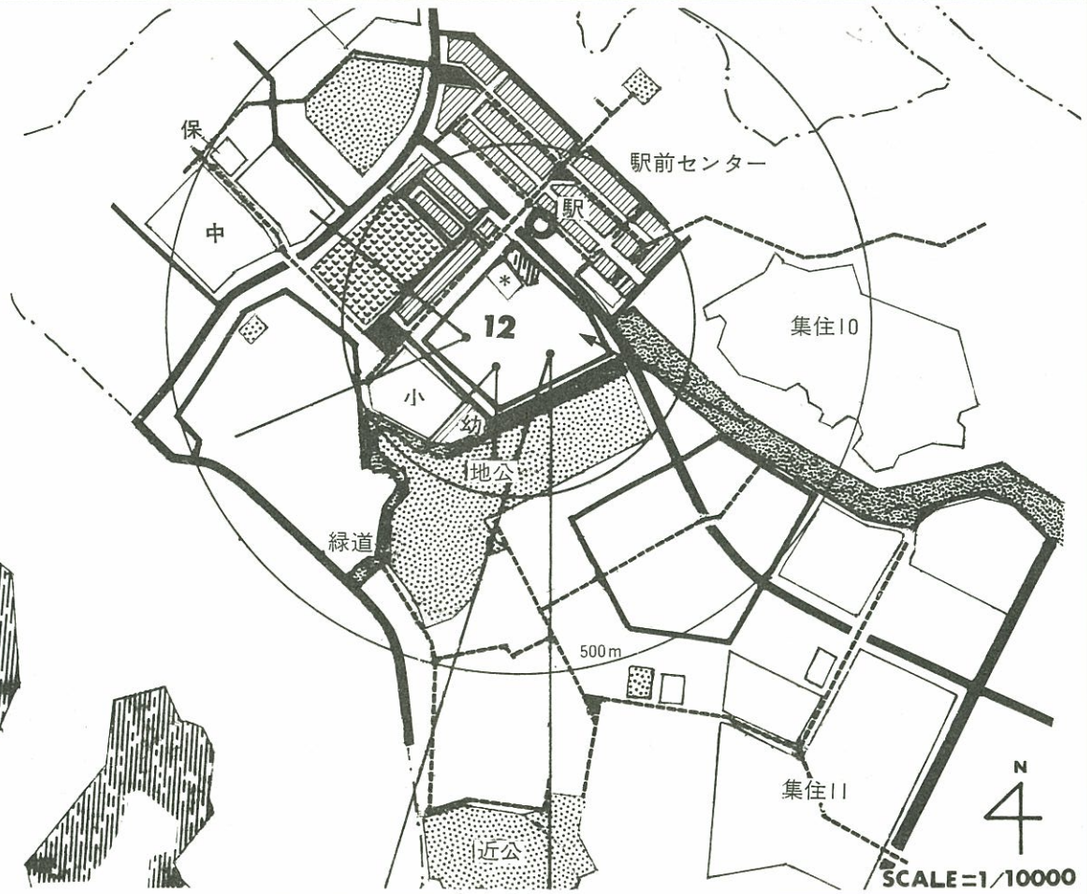
東　緑道越しに，民地
西　ペデ越しに，商業施設（北西）
南　小学校，幼稚園，公園
北　幹線街路，それを越えて，駅前センター

5．地形

南東斜面，南西斜面　高低差7 m，最高盛土13 m，盛土部分20 %

6．敷地の特性

北側は，駅前センターと接し，南側は，緑道，公園及び，公共施設と接している。この都心的性格づけと，緑への対応という，相反する2つの要素を持つ敷地である。また，緑道からのアイ・ストップとなる位置でもある。

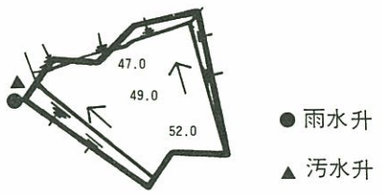


商業施設（センター地区）
公園（児童・近隣・地区）
集合運動場
緑道
斜面緑地
ペデ幹線（オレンジペデ）
都市幹線街路
地区幹線街路
住区幹線街路
港北ニュータウン第一地区境界線
地下鉄と駅
アイストップ
ヴィスタ

13 (II−7)

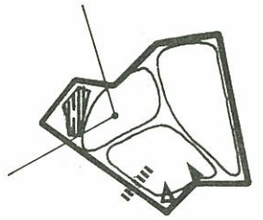
K.N.T−I

街区面積	43,490 ㎡
保存緑地面積	1,570 ㎡
不利用地面積	800 ㎡
有効面積	41,120 ㎡
有効宅地係数	0.750
換算有効面積	30,840 ㎡
容積率　グロス	68％
	（ネット96％）



● 雨水升
▲ 汚水升

テーマ　眺望の活用と同時に，周辺に対する景観的配慮（含，アイ・ストップの演出）
幹線街路との接し方
住宅地との接し方



◁ 人のアプローチ
◀ 車のアプローチ
周辺との調和
良好な眺望

1．地下鉄駅・センターまでの距離

駅前センターから徒歩圏内

2．緑道，ペデとの関係

駅前センターからのペデが，南端まできている。

3．公共施設との距離

ほぼ，徒歩圏内（ただし，保育園まで300 m）

4．周辺との関係

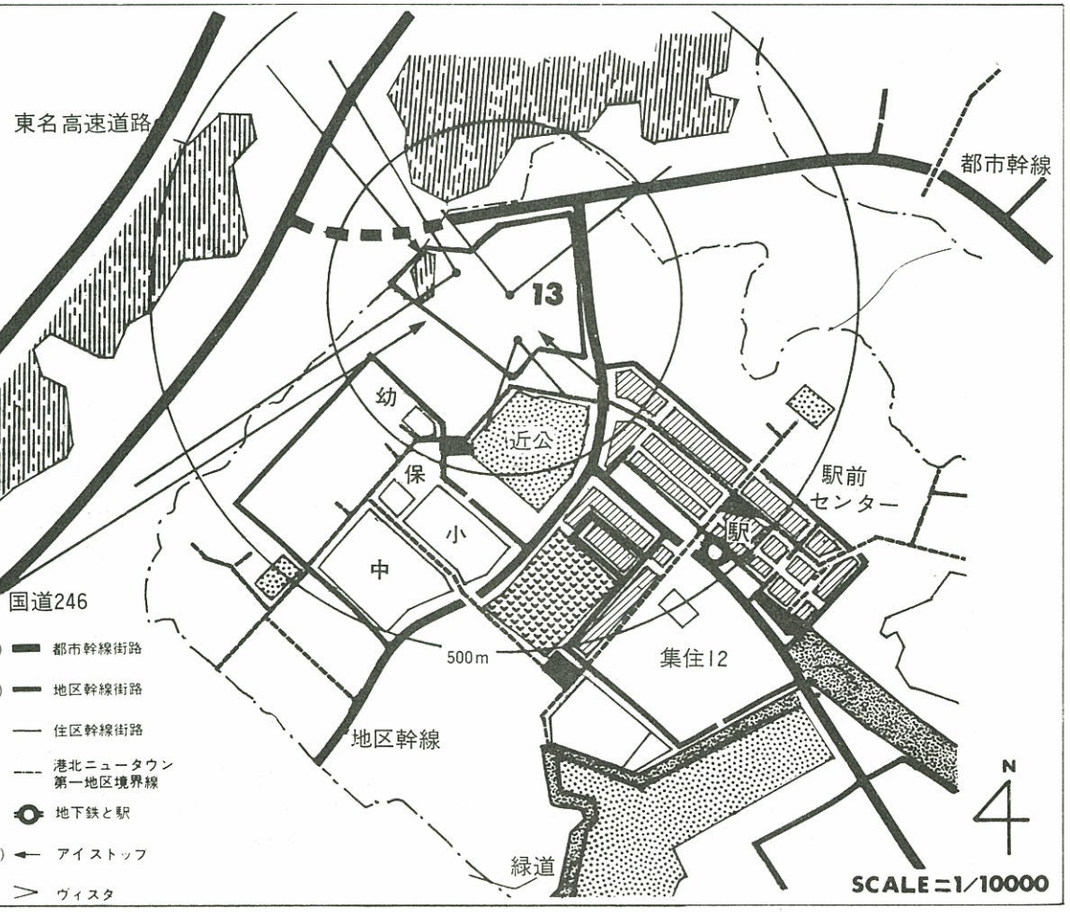
東　幹線街路，それを越えて民地
西　民地
南　民地，近隣公園
北　幹線街路，それを越えて民地

5．地形

北西斜面　高低差5 m，最高盛土17 m，盛土部分40％

6．敷地の特性

北西方向の眺望の優れた場所であり，逆には，この方向からの視線を受ける「象徴的」な位置である。また，谷部の南東方向のヴィスタを受け止める位置でもある。港北ニュータウンの北西部の玄関口としての意味を持つ。



		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
中心との関係 ≦500 m → 近 750 m前後→ 中 1 km≦ → 遠	地下鉄駅	遠	遠	近 (斜面越え)	近	近	中	中	近	中	近	近	近	近
	センター	近 (近隣センター)	近 (近隣センター)	近 (斜面越え)	近	近	中	近 (近隣センター)	近	中	近	近	近	近
緑道，公共ペデとの関係	緑　道	—	—	南面	東接	西接	東接，西接	西接	—	南接	南面	—	東，南接	—
	ペ　デ	北	東，西	東，西	北	東接	—	北	北，東	東，西接	東接，北接	東，西接	西接	南
周辺との関係 表示は下段同様			公　（西） セ　（西） 工　（南）	セ　（南） 公　（南西）	公　（北） セ　（東）	運　（西）		公　（西） 小　（北）		工　（東） 運　（北）		セ　（東） 中　（北）	セ　（北） 公　（南）	公　（南）
隣接関係 緑—緑道，公—公園 保—保育園，幼—幼稚園 小—小学校，中—中学校 運—集合運動場，民—民地 セ—センター，幹—幹線街路 地—地下鉄，工—工場・倉庫	東	民	民	民	緑	民 （ペデ越し）	緑，民	民	民	幹	小 （ペデ越し）	幹	緑	幹
	西	民	民，幼	民	民	緑	緑，幹	緑	公	小，中 （ペデ越し）	民	保，小，民	セ （ペデ越し）	民
	南	民	幹	民	運	小，中 （ペデ越し）	公	幹	民	緑	民	民	緑，幼，小	民
	北	小	民	幹，民，小	地	セ	地	民	民	民	民	幹	幹	幹
斜面緑地（位置・方向）		西	北	南	東	中，西，北	南	中，西	南	南	南	—	（北）	（西）
地形	斜面方向	南西	北東	南東	東	北，西	南東，南西	南	南東	南西	南東	南	南東，南西	北西
	勾配　%	10	2	1	(8)	(7)	2　2	2	1	3	3	4	(4)	3
	盛土 MAX m	8	6	16	8	—	10	—	15	11	16	4	13	17
	比率　%	50	5	60	10	—	10	—	40	30	50	10	20	40
特性		眺望 落ち着き	眺望 象徴性 玄関口	高台 緑道	都心 （緑道を軸に向かい会う）	都心	高台 緑道 公園	落ち着き 緑道	尾根 公園 眺望 象徴性	緑道	高台 緑道	都心的 ドライ 眺望	都心的 公園	眺望 象徴性 玄関口

3．モデル地区の選定

以上の各集合住宅地の検討の結果から，次の様にモデル地区を選定する。

① 港北ニュータウン集合住宅地の典型となるのは，地下鉄駅からほぼ徒歩圏内にあり，保存緑地を抱き，緑道と結びついた地区である。これに相当するのは，3.4.5.6.7.9.の6地区である。

この中から第6地区をセデル地区として選ぶ。これはこの地区がまとまりのある平場と，大きな保存斜面緑地によって形づくられていること，緑道及び公園と接した緑豊かな環境にあること，特に緑道からのアイ・ストップになる重要な位置にあることなどから，典型としての条件を最も積極的にもっているからである。

② 次に より都市的な意味あいの強い地区としては，地下鉄駅に隣接する，11.12.の2地区がある。ここでは，第11区をモデル地区として選ぶ。

これは，この地区が，タウンセンターに隣接すること,公共歩行者路が地区内を通ること，緑地を全く抱いていないことなどから,全集合住宅地のなかで最も都心部としての条件をもっているからである。

③ 最後に第1地区をモデル地区として選ぶ。これはこの地区が，地下鉄駅からは遠く港北ニュータウンの外縁部に位置し，宅地としては急な勾配をもった小規模の地区であり，上記2地区とは違った個性的な住宅地としての条件をもっているからである。

計画に際して，重要な意味をもつ立地条件ごとに各集合住宅地を分類すると，右表の様になる。これによると，各立地条件のほとんどの項にモデル3地区のどれかが含まれている。つまり，モデル3地区の検討は，これらの立地条件のほぼ一通りを考慮し，これに対応することともなる。

立地条件		集合住宅地番号
A．中心と関係	近	― 3. 4. 5. 8. 10.⑪ 12. 13.
	中	―⑥. 7. 9.
	遠	―①. 2.
B．緑道との関係	接する	― 3. 4. 5.⑥. 7. 9. 10. 12.
	離れている	―①. 2. 8.⑪. 13.
C．隣接関係	緑道	― 3. 4. 5.⑥. 7. 9. 10. 12.
	公園	― 3.⑥. 8. 12.
	公共施設	― 2. 3. 4. 5. 9. 10.⑪. 12.
	住宅地	―①. 2. 3. 4. 5.⑥. 7. 8. 9. ― 10.⑪. 13.
	センター	― 5.⑪. 12.
	幹線街路，地下鉄	― 2. 3. 4.⑥. 7. 9.⑪. 12. 13.
D．ペデとの関係	接する	― 5. 9. 10.⑪
	敷地内で連絡する	― 2.⑪
E．景観条件	眺望，見せ方	―①. 2. 8.⑪. 13.
	アイ・ストップの構成	―⑥. 9. 10. 11. 12.
F．保存緑地	有 北	― 2. [東― 4. 中― 5. 7. 西―①]
	南	― 3.⑥. 8. 9. 10.
	無	― 11.（12）.（13）
G．地形条件	斜面 南	―①. 3.⑥. 7. 8. 9. 10.⑪. 12.
	北	― 2. 5. 13.
	勾配 急	―①. 4. 5.
	緩	― 2. 3.⑥. 7. 8. 9. 10.⑪. 12. 13.

※ ○印はモデル地区

モデル3地区の立地条件及び特性をまとめると次表の様になる

モデル３地区の立地条件及び特性

		第Ｉ地区	第６地区	第II地区
位置	タウンセンターからの距離	2.2 *km*	0.75 *km*	0.3 *km*
	地下鉄駅からの距離	1.000 *m*	750 *m*	300 *m*
	その利用方法	徒歩＋バス	徒歩又は徒歩＋バス	徒歩
	商業施設からの距離	300 *m*（近隣センターのみ）	750 *m*（タウンセンター，駅前センター共）	300 *m*（街区としてはタウンセンターに隣接）
	その利用方法	徒歩	徒歩又は徒歩＋バス	徒歩
敷地	規模（換算有効面積）	2.7 HA （21450 m^2）	7.7 HA 42,000 m^2）	7.0 HA （56,820 m^2）
	地形	南西斜面　平均10 %	南斜面　平均２%	南斜面　平均４%
	斜面緑地	一般的　（5,080 m^2）	良好　（24,700 m^2）	なし　（－）
周辺	隣接関係　一般住宅	東，南，西（斜面緑地下）	北東	南，南西
	その他施設	小学校（北）	公園（南），幹線街路及び地下鉄（北西）	小学校，保育園(北西)，幹線街路（東及び北）
	緑道との関係	なし	東及び南西	なし
	アパ・マン地区との関係	なし	なし	接する
特性		・港北ニュータウン第一地区全体の外縁部に位置するため，ニュータウン外からの玄関口的な意味を持つ。 ・利便性は低い（近隣センターのみ徒歩）。 ・ニュータウン周辺との間に相互眺望関係がある。	・緑道及び公園と接した緑豊かな環境に位置し港北ニュータウン集合住宅地の典型となる。 ・利便性は普通 ・緑道からの視線を受けとめる（アイ・ストップ的要素）。	・タウンセンターと隣接するため，その中心としての雰囲気の拡がりを十分に受ける。 ・通勤，買い物ともに徒歩で可能。最も利便性が高い。 ・タウンセンターの街並を形態的に連続させる。

5—2
モデル3地区の比較代替案による検討

1．検討の方針

モデル地区の特性をふまえて，ここでは，各モデル地区における比較案の検討を行う。これは，各モデル地区において考えられる幾つかの配置構成案を模型として表現し，空間を具体的に検討することによって，各構成方法と地区との関係を大略把むことである。同時に各モデル地区の可能性を見つけ出すことでもある。

この場合，各モデル地区は，それぞれ独特の条件をもつわけであるから，地区ごとに生活型が異なり，重点をおく構成要素が異なる。これが地区それぞれの特色であり，同時に比較案作成の主題になる。それは，次の様なものである。

- 第6地区 ———— 緑道，公園と接したまとまりのある平坦地である。従って，緑と結びついた豊かな外部空間をもつ集合住宅地として形づくる。
  子育て中心家族が主体となり，一部弧高志向家族が混じる。
- 第II地区 ———— タウンセンターに隣接し，公共ペデをもつ，やや大規模の地区である。従ってペデを中心にした都市的雰囲気をもつ集合住宅地として形づくる。
  若年単身者　共稼若夫婦家族，都心施設満喫家族，老年単身者の比率が高くなる。
- 第I地区 ———— 平均10％の勾配をもつ，小規模の地区である。従って，斜面になじんだ，まとまりのある小集合住宅地を形づくる。
  子育て中心家族，庭いじり満喫家族が主体となろう。

これに基づき住棟，外部空間，及び動線に関する考え方を加えて比較案を作成する。

2．各案の比較検討と計画検討案の選定

(1)第6地区

この地区では次の4案による比較検討を行なう。

A　均等配置案

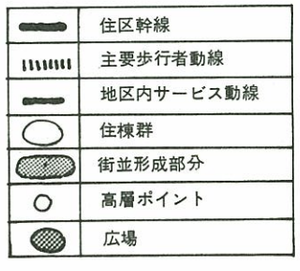
B　生活の庭形成案

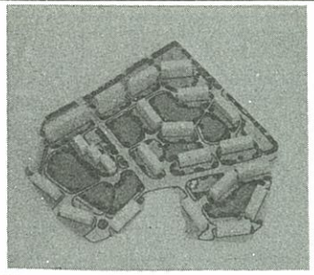
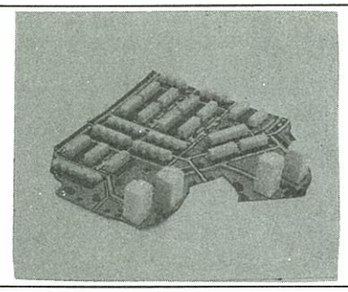
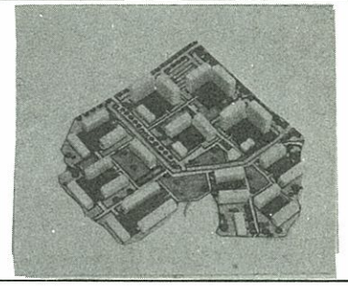
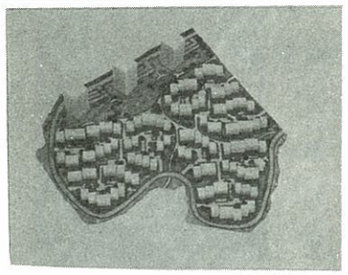
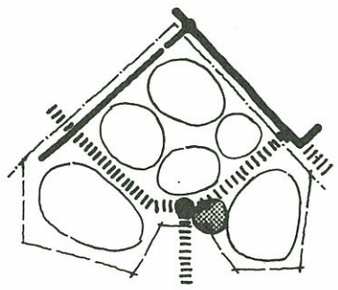
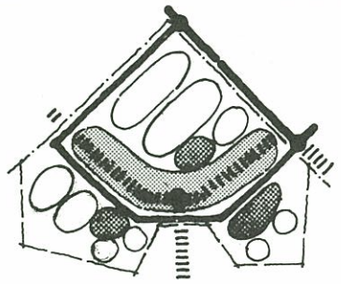
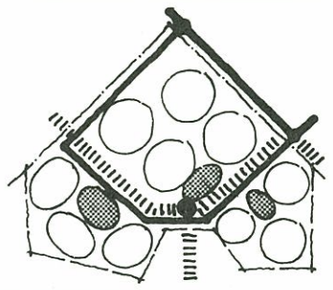
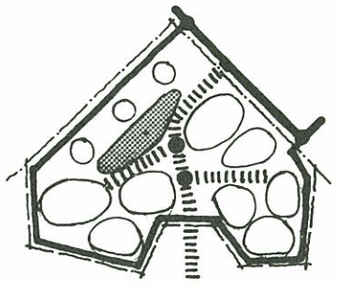
C　中庭形成案

D　クラスター案

各案の計画内容と評価は右表の様になる。

今回の計画で特に重点をおくべきこととして，自主的にかつ積極的に利用できる外部空間をつくること，緑道と適切に対応した住棟配置とすること，緑道，公園及び周辺市街地と関連づけた歩行者路空間をつくることの3点をあげる。この点を中心に各案を評価すると，C案を主体とし，これに，B案の親しみのある街並みと，緑道に対する高層ポイントの一部を加えた折衷案が適切であることがわかる。従って，このB・C折衷案を第6地区の計画検討案とする。



	A　均等配置案	B　生活の形成案	C　中庭形成案	D　クラスター案
				
概念図				
1．配置の方針 2．歩行者動線の考え方 3．自動車動線の考え方 4．住棟の考え方 5．外部空間の考え方 6．緑道との対応	1.全体にわたって住棟をやわらかく囲むかたちで均等に配す。 2.東の小・中学校，西のバス・ストップ，南の緑道を結ぶパターンとする。 3.歩行者路に平行して設ける。駐車場は北側に集中して設け，残りは住棟近くに分散する。 4.中層を主体として一部北側に高層を配す。 5.全体にわたって半囲みの均質な庭をつくる。 6.中層を配する。	1.街路を細かく配し，住棟を面接させて歩・車一体となった生活の庭をつくる。 2.A案と同様に考える。 3.住区幹線の延長としてのループ状の主要サービス路を通し，ここに駐車場をまとめる。生活の庭は，通行を，制限し，駐車場は分散して庭の一部として配する。 4.低層主体として，南側に眺望用の高層ポイントを配す。 5.半私的な生活の庭と，半公共的な広場とを組み合わせる。 6.高層ポイントを配する。	1.囲んだ中庭をもつ住棟群を単位として，全体に配す。 2.A案と同様に考える。 3.主要サービス路はB案と同様に考える。 4.北側から，高層，中層，低層と順次下げていき，南に向かって開いた配置とする。 5.半私的な中庭，半公共的な路地，公共的な広場を領域をはっきりさせて，段階的に構成する。 6.低層を配する。	1.低層で接地性の高い住棟をまとめ，フラスターを形づくり，敷地形状にあわせて配する。 2.地区中央を南北に通し，北側市街地と南側緑道とを結ぶ。 3.外周を大きくまわる主要サービス路を通し，駐車場もこの付近にまとめる。 4.低層を主体として，北側に，ランドマークとしての高層ポイントを配す。 5.半私的な中庭と半公共的な広場とを組み合わせる。 6.　低層を配する。
全体	大らかな景観をもつ住宅地となる。	様々な活動の集まる活気のある庭をもつ住宅地となる。	住棟群のまとまりのはっきりした住宅地となる。	変化のある落ち着いた中庭のある住宅地となる。
外部空間	領域がはっきりしないため利用しにくいものとなる。	2種類の外部空間の使い分けができ，やや利用勝手が良くなる。	多様な外部空間が得られるため，利用しやすくなる。	2種類の外部空間の使い分けができ，やや利用勝手が良くなる。
緑道からの見え方	全面的に見えかくれする配置となり，単調である。	全面的に見えすぎる配置となり，にぎやかな雰囲気となってしまう。	全面的にあまり見えない配置となり，ややさびしい雰囲気となる。	ほとんど見えない配置となり，ややさびしい雰囲気となる。
主要歩行者路	パターンとしては良いが，通り自体の親密さがややたりない。	パターンとしては良く，親密さもあるが，中心軸としての雰囲気がやや弱い。	パターンとしては良いが，通り自体の親密さがたりない。	パターンとして西方向へのアプローチが弱くなる。

(2)　第11地区

この地区については，次の4案による比較検討を行なう。

A　大規模囲み案

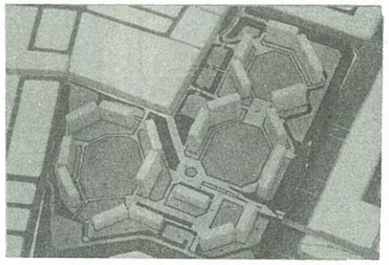
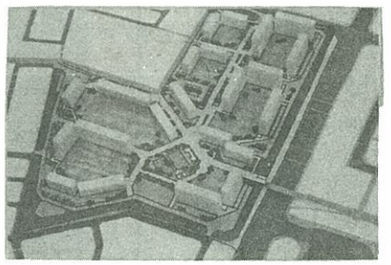
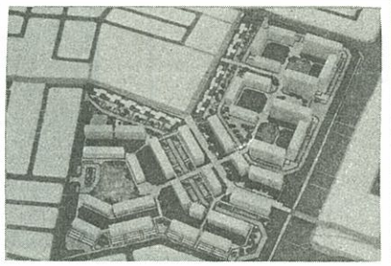
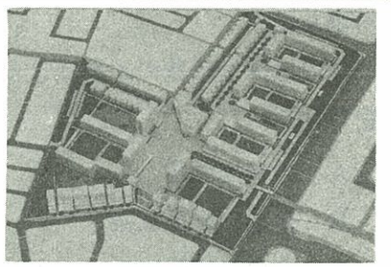
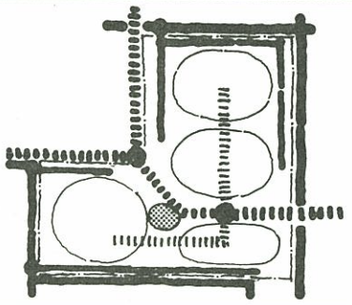
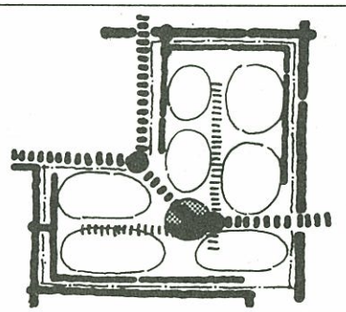
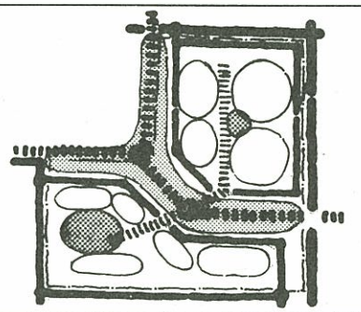
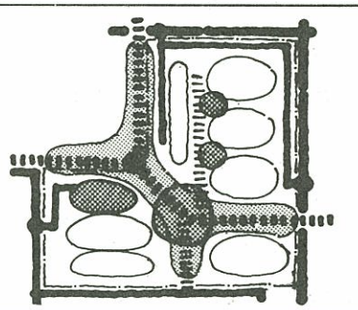
B　中庭形成案

C　街並形成案

D　街並・広場形成案

各案の計画内容と評価は右表の様になる。

今回の計画で，特に重点をおくべきこととして，都市的な雰囲気をもつアクティビティの高い公共歩行者路をつくること，領域のはっきりした利便性の高い外部空間をつくること，多種多様な生活を受けいれる住戸，住棟構成とすることの3点をあげる。この点を中心に各案を評価すると，D　街並・広場形成案が最も適切に応えていることがわかる。従って，このD　街並・広場形成案を第11地区の計画検討案とする。

	A　大規模囲み案	B　中庭形成案	C　街並形成案	D　街並・広場形成案
				
概念図				
1．配置の方針 2．歩行者動線の考え方 3．自動車動線の考え方 4．住棟の考え方 5．外部空間の考え方	1.全体を4つに分けて，大きな広場をもつブロックをつくる。 2.オレンジ・ペデから，中庭を通るかたちで北と西へ延ばし，各ブロックを結ぶ。 3.北側及び西側から入れ，外周部を通し，ここに駐車場を設ける。クル・デ・サック方式とする。 4.高層を主体とし，一部中層を配す。 5.大きく囲んだ広場をつくる。	1.囲んだ中庭をもつ住棟群を単位として全体に配す。 2.オレンジ・ペデから北方向及び南西方向に主要歩行者路を通し，各住棟群を結ぶ。 3.A案と同様の考え方とする。 4.中層と高層を混合する。 5.半私的な中庭と，中央の公共的な広場とを組み合わせる。	1.オレンジ・ペデ沿いに積極的に中・低層住棟を面接させ，通り空間をつくる。 2.B案と同様の考え方とする。 3.地区北側には，ループ状の，また南側には通り抜けできる主要サービス路を設ける。主要歩行者路とは立体交差とする。 4.中層を主体とし，低・高層，南側には，斜面住宅を混ぜる。 5.半私的な中庭，半公共的な広場，公共的な通り空間のそれぞれの領域をはっきりさせて段階的に構成する。	1.オレンジ・ペデをより都市的な街並とし地区中央に公共施設及び広場を設ける。 2.オレンジ・ペデから北方向及び南方向に主要歩行者路を通し，各住棟群を結ぶ。 3.地区東側，北側外周部に通り抜けられるサービス路と，駐車場を設ける。また，北側と西側からクル・デ・サック方式のサービス路と駐車場を設ける。 4.C案と同様に考える。 5.C案と同様に考える。
全体	大胆な景観をもつ住宅地となる。	比較的まとまった中庭をもつ住宅地となる。	親密さのある街並をもつ住宅地となる。	都市的な街並と施設をもつ住宅地となる。
公共歩行者路	親密さのとぼしい通り空間となる。	やや親密さのある通り空間となる。	親密さのある方向性のはっきりした通り空間となる。	活気のある都市的な雰囲気をもつ部分と親密さのある部分の両方をもつ通り空間となる。
外部空間	規模は大きいが，性格がはっきりしないため，利用しにくいものとなる。	領域はややはっきりするが，規模や囲み方がまだ中途半端である。	多様な領域のはっきりした，外部空間が得られるため，利用しやすいものとなる。	領域のはっきりした多様な外部空間が得られるため，利用しやすいものとなる。
住戸・住棟	種類が少なく，配置も単調であるため生活型も単調な構成となる。	種類は少なく，同様な配置構成となるため，生活型もやや単調な構成となる。	かなり種類が多くなり，配置も変化があるため，多様な生活型を受けいれることができる。	種類も多く，配置も変化があるため，多様な生活型を受け入れることができる。

	公共歩行者路
	幹線街路
	住区幹線及び一般街路
	主要歩行者動線
	地区内サービス動線
	住棟群
	街並形成部分
	広場

(3) 第Ⅰ地区

この地区では次の4案による比較検討を行なう。

A　斜面住宅案

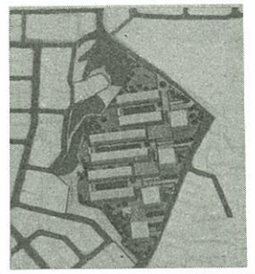
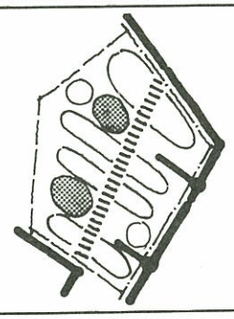
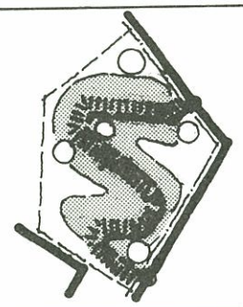
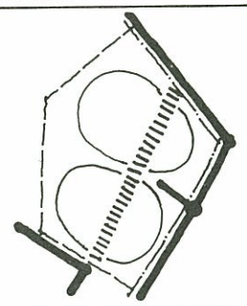
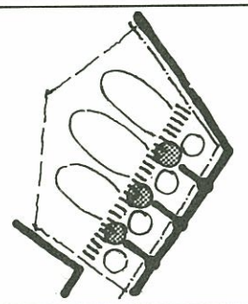
B　街並形成案

C　大規模囲み案

D　クラスター案

各案の計画内容と評価は右表の様になる。

今回の計画で特に重点をおくべきこととして，斜面になじんだ造成とすること，接地性の高い住戸，住棟構成とすること，落ち着いた利用勝手の良い外部空間をつくることの3点をあげる。この点を中心に各案を評価すると，Dクラスター案が最も適切に応えていることがわかる。従って，このDクラスター案を第1地区の計画検討案とする。

	A　斜面住宅案	B　街並形成案	C　大規模囲み案	D　クラスター案
				
概念図				
Ⅰ. 配置の方針 2. 歩行者動線の考え方 3. 自動車動線の考え方 4. 住棟の考え方 5. 外部空間の考え方	1.法面を幾つかに分けて寄せ，斜面住宅を配する。 2.北の近隣センター，南の幹線街路へのアプローチのために南北方向にとり，各住棟群を結ぶ。 3.原則として，住区幹線からの入口付近で止め，ここに駐車場を設ける。それより内側は歩行者路と兼用する。 4.低層斜面住宅主体，一部眺望用中層ポイントを広場を受けとして配す。 5.やや開放的な広場を住棟間につくる。	1.わん曲した緩やかな勾配をもつ通りをつくり，住棟を面接させて，街並を形づくる。 2.わん曲したかたちで，南北を結ぶ。 3.歩行者路と兼用する。駐車場も街並に沿って分散して設ける。 4.低層主体で街並をつくる。一部眺望用の中層ポイントをアクセントとして配す。 5.様々な機能をうけいれる線状の庭をつくる。	1.全体を一律な斜面とし，住棟自体でレベル調整しながら，敷地形状にあわせて大きく囲む。 2.囲みの中を通るかたちで，南北を結ぶ。 3.A案と同様の考え方とする。 4.低層と中層を混合する。 5.大きく囲んだ斜面の庭をつくる。	1.段状造成とし，平場ごとにまとまりのある住棟配置を行ないクラスターをつくる。 2.南北方向にとり，各クラスターを結ぶ。 3.A案と同様な考え方とするが，これをクラスターごとに構成する。 4.低層主体，一部眺望用中層ポイントをアクセントとして配す。 5.クラスターごとに囲んだ中庭をつくる。
全体	南方向に開いた陽あたりの良い住宅地となる。	変化のある街並をもつ住宅地となる。	個性的な外観をもつ住宅地となる。	リズムのある空間をもつ住宅地となる。
斜面への対応	全体を斜面住宅とするには，勾配が緩すぎる。	斜面をうまく活かしている。	全体を大らかな斜面としている。	法面も小さく，程良い段状となっている。
接地性	高い。	高い。	やや低くなる。	高い。
外部空間	規模は大きくなるが，散漫な雰囲気となる。	線的に延びる傾斜のある空間となり，景観的には面白いが，利用が限定される。	規模はかなり大きいが，斜面となるため利用が限定される。	まとまりのある落ち着いた平場となり利用しやすい。

	住区幹線
	主要歩行者動線
	地区内サービス動線
	住棟群
	街並形成部分
	ポイント
	広場

6．モデル地区計画の検討

6－1 郊外住宅市街地計画（第6地区）

1．地区の特性と計画への対応
2．土地利用計画
3．交通動線計画
4．住戸住棟計画
5．施設配置計画
6．土地造成計画
7．景観・植栽計画

6－2 新都市センター周辺住宅市街地計画（第11地区）

1．地区の特性と計画への対応
2．土地利用計画
3．交通動線計画
4．住戸住棟計画
5．施設配置計画
6．土地造成計画
7．景観・植栽計画

6－3 勾配のある郊外の小集合住宅地計画（第1地区）

1．地区の特性と計画への対応
2．土地利用計画
3．交通動線計画
4．住戸住棟計画
5．施設配置計画
6．土地造成計画
7．景観・植栽計画

6－1
郊外住宅市街地計画
（第6地区）

1．地区の特性と計画への対応

第6地区は，地下鉄駅及び，タウンセンターから約750 m離れた位置にあり，南に斜面緑地を抱き，緑道及び公園と接している。有効な宅地面積は約5ＨＡで，比較的まとまった平坦な高台にある。

従って，ここは港北ニュータウンにおける骨格ともなる緑道の延長として位置づけ，豊かな緑の環境のなかの集合住宅地として形づくるべき地区である。

落ち着いてゆったりとした暮らし，子供達が安全に遊びかつ，親達が憩える屋外空間のある暮らし，自由時間を十分に堪能できる場がある暮らし，緑を眺め又は緑に触れることのできる暮らし，などが，この地区に住む人々の生活のイメージとなるであろう。

従って，第6地区における計画のテーマは次のようなものである。

1. 緑道，公園と結びついた緑豊かな集合住宅地をつくる。
2. 自主的な活動のできる共同利用空間をつくる。
3. 子供達が自由に安全に遊ぶことのできる街をつくる。

2．土地利用計画

(1) 密度の設定

モデル地区選定の項で述べたように，この地区は港北ニュータウン集合住宅地のなかで，典型的な密度構成が予想される位置にある。従って，この地区の容積率は，前述した標準の容積率とする。この地区の特色は大きな保存緑地を抱えていることであり，地区の約32％を占めるため標準の容積率は，有効敷地当り96％，全地区面積当り52.2％となっている。今回の計画では，この有効敷地を約0.9ＨＡ程増やし，可能な限り敷地を有効に利用する方針とした。

従ってこの利用面積当りの容積率は80％と下げたが，全地区面積当りの容積率は52.5％とし，標準の値を保った。これは戸数密度としては約57戸/ＨＡとなる。

(2) 土地利用比率

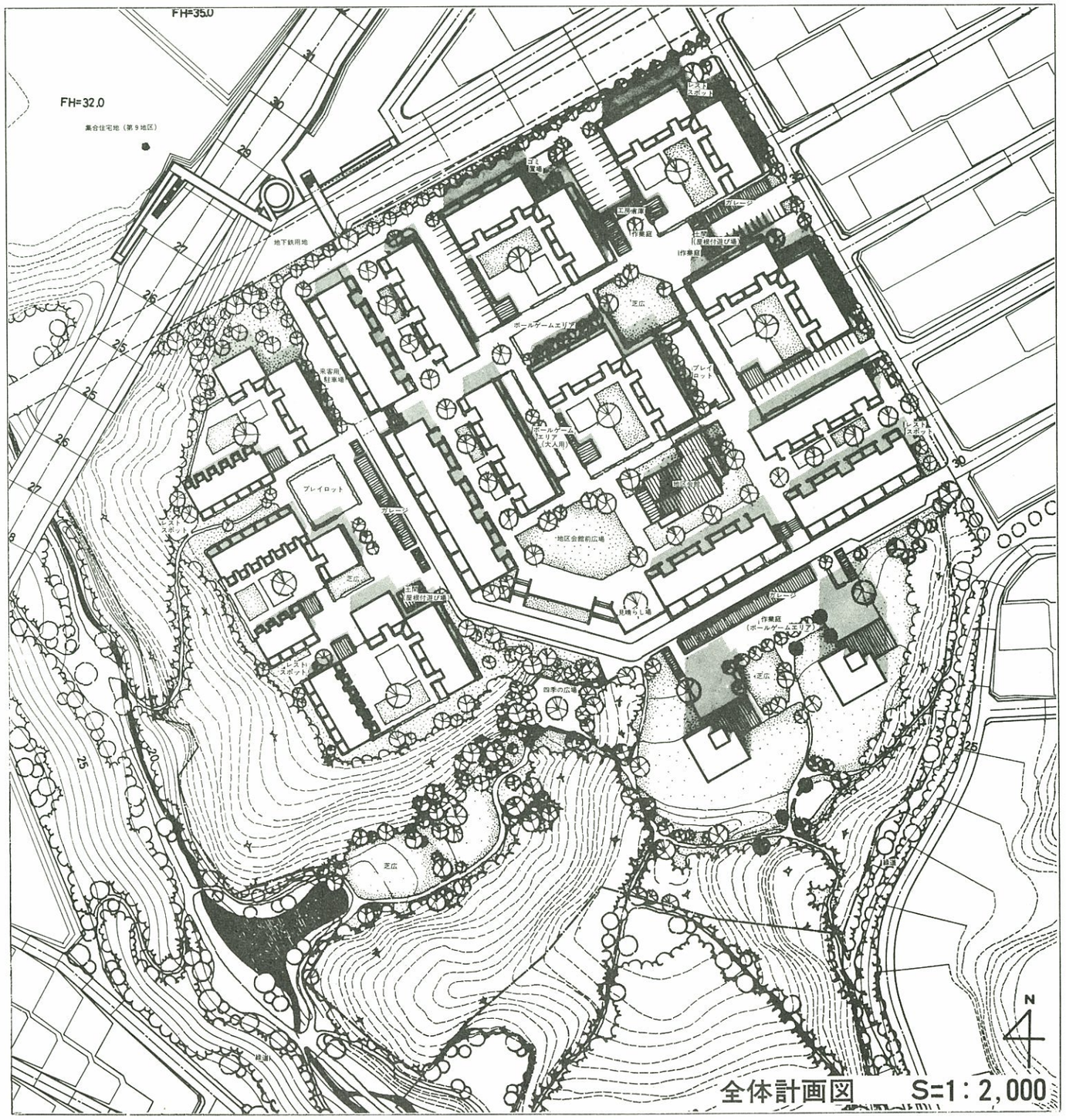
この地区の土地利用構成比を設定する条件は，次のようなものである。

ａ　地区の住棟は，中・低層住棟を主体とし，高層住棟の利用は景観上特色のある一部にとどめる。（これは高層住棟を主体とした住区構成より建ぺい率を高めるものになる。）

ｂ　各住棟は，集合住宅地の長所を伸ばし，短所を補なうために，後述する隣棟区単位の配置をとる。隣棟区は，それぞれ積極的利用のできる半私的な屋外空間をもつものとする。この空間は場合によって一般の通行を拒否する囲い込まれたもの，一般の通行と共用する開かれたものがある。

ｃ　自動車動線はできるだけ単純なものとし，ループ型の道路を，周辺の住区幹線の延長として地区内にとりこむ。

ｄ　駐車場は地区の位置条件も考慮して保有率40％を目標とする。後述する駐車場の将来の利用についての考えから，その約50％はガレージとする。ガレージは一部地区の地形条件等を受けた立体利用とする。



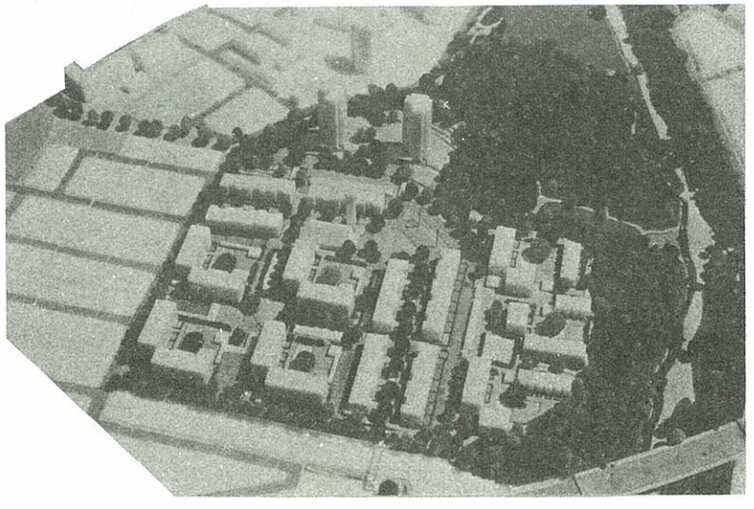
全体計画図　S=1：2,000

e. 歩行者動線は幹線街路バスストップから緑道・小中学校へ至る幹線を地区の中央に設けて軸とする。これに面して街並形成型の隣棟区を構成する。またこれから分岐する歩行者動線には各種屋外活動空間を配するものとする。

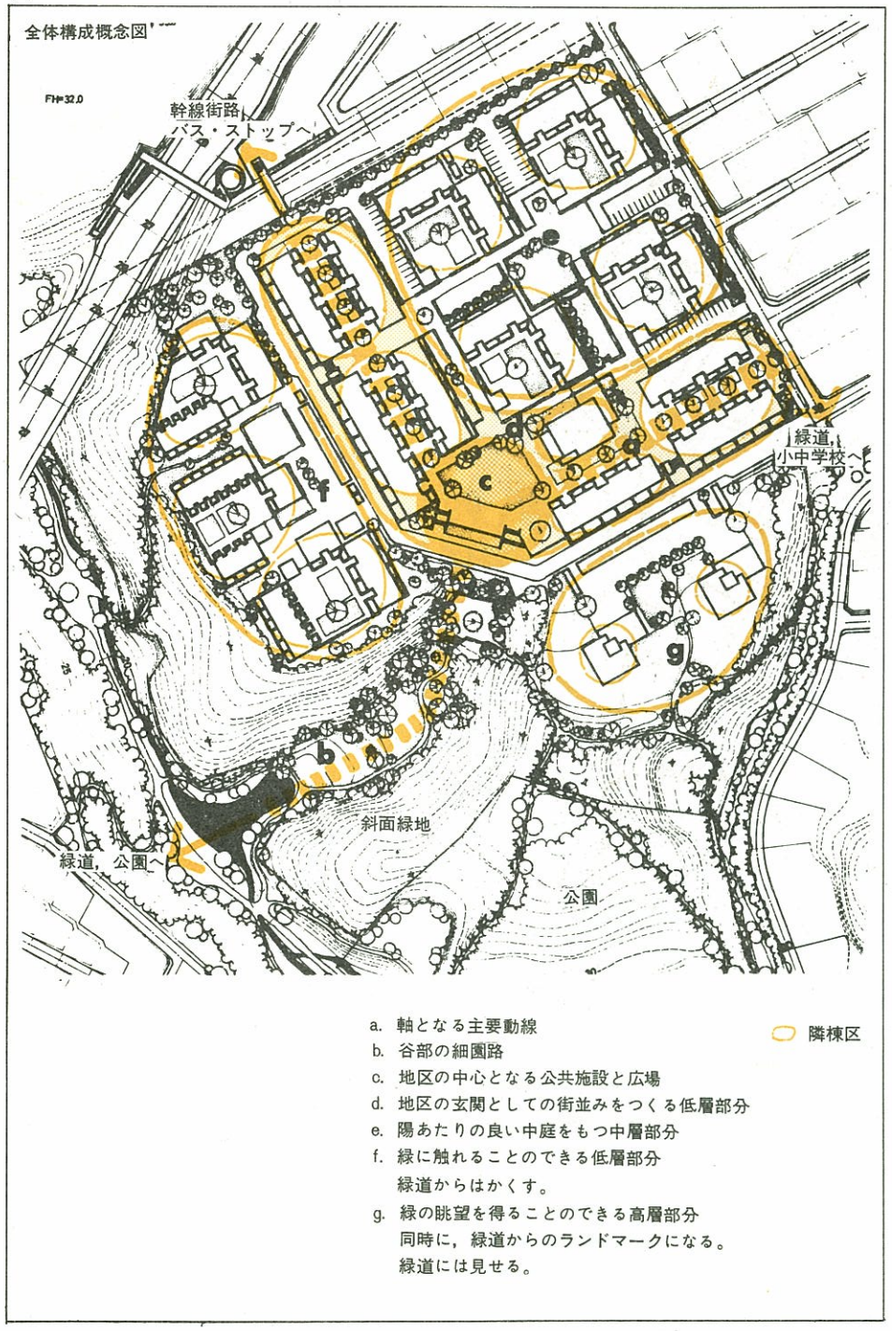
f. 地区のアイデンティティを高めるため，主要な歩行者動線に面して，地区とその周辺の地域活動の拠点としての公共施設を配置する。

この結果，土地利用比率は，次のようになる。

	土地利用面積	比率	公共用地保存緑地を除いた場合
	HA	%	%
・建築面積	1.00	12.9	19.6
・車道，駐車場面積	0.58	7.5	11.4
・屋外空間面積	3.52	45.5	69.0
・公共施設用地面積	0.16	2.1	−
・保存緑地	2.47	32.0	−
・合　計	7.73	100	100



(3) 全体構成



全体の構成は，歩行者動線を骨格として街並を形成し，この街並によって地区を大きく3つに分ける。それぞれに対応した隣棟区を幾つか配置するものとする。

① この地区の主要な動線としては，西北側のバスストップ（主に通勤），東北側の緑道（主に通学），そして南側の公園・緑道（主に散策）の3方向を結ぶ動線が考えられる。通行量の多い通勤・通学を主とする部分をこの地区の軸とする。

② この軸を地区の玄関としての通りとし，通りの歩行者と居住者との間に交流のある親密な雰囲気の街並をつくる低層住棟を配す。地区の平坦地は，この街並によってまとまった3つの地区に分割されている。

③ この通りの北側のまとまりのある部分には，囲まれた共有の中庭を持つ中層住棟で構成された4つの隣棟区を配置する。隣棟区間は，子供達が安全に遊べる広場等に利用する。

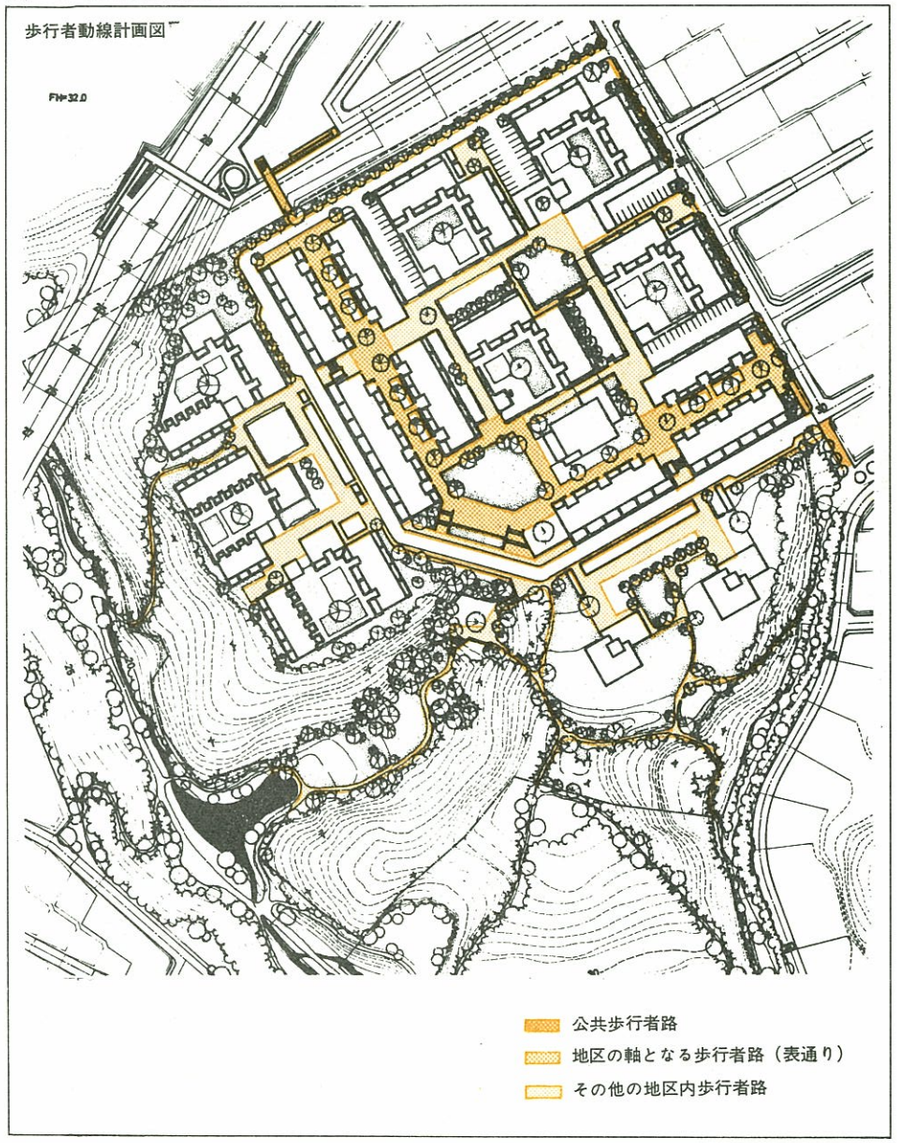
④ 地区の南西の斜面緑地と接する部分には，低層住棟で構成される3つの隣棟区を配する。斜面緑地の南を通っている緑道は，地下鉄や幹線街路の高架橋と接しているので，緑道からこれ以上人工的な構築物を見せない様にしたいからである。

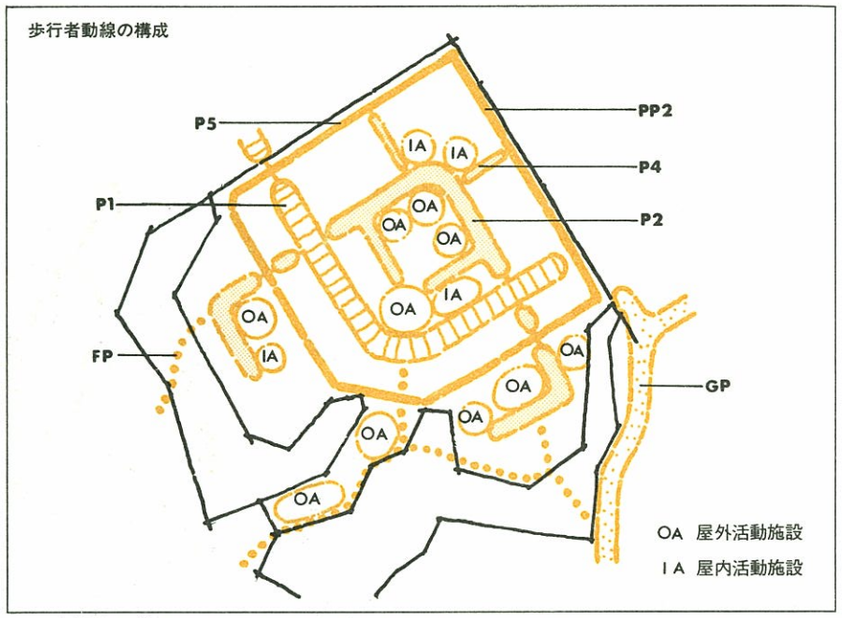
⑤ 地区の東南の斜面緑地と接する部分には，高層ポイント住棟を2棟配する。ここは，周辺の豊富な緑の眺望を楽しむことができると同時に緑道からのアイストップの位置にあり，ランドマークともなる場所である。

⑥ 地区の中央付近，通勤・通学動線と緑道からの動線の交わる場所に周辺民有市街地をも含めた地域活動の拠点を設けて，地区のアイデンティティを高めることとする。

3. 交通動線計画

(1) 歩行者動線計画





地区の軸となる主要歩行者路を中心に，各隣棟区を結ぶ歩行者路を加え歩行者路ネットワークを形づくる。それぞれ次の様な内容をもつものである。

－都市骨格としての公共歩行者路

- 幹線側路　PP_2……街路歩道
- 緑道　GP

－地区内歩行者路

- 表　通　り　P_1……地区内の軸であり，玄関的雰囲気をもつ通り
- 中　通　り　P_2……各種の活動広場等と一体となった活気のある通り
- 裏　通　り　P_4……主に居住者の駐車場利用とゴミ出しのための勝手口通路

地区内サービス路歩道　P_5……サービス車道沿いの歩道。

細　園　路　FP……緑と一体となった散策のための園路

① 表通り

表通りはこの地区の玄関となる中心的な通りである。さらに両側に3層住棟を配し，居住者の生活の庭としての親密な雰囲気をもあわせもつ通りである。

a. まず，通りにおける通行部分の幅員を決めるために，歩行者の通行量を考える。最も集中するのは，通勤・通学時（7:30～8:30）で約500人／時がここを通ると考えれば十分である。ピーク1分の集中を平均の2倍としても，17人／分程度のラッシュ通行量である。いま自由歩行速度を選べる最低の流動係数20人／m・分をとり，路側の余裕と対向流のために0.5 mずつをとると，必要な幅員は約1.9 mで充分である。

しかし,ここには緊急車の通行を想定しているために最低限4 mの幅員が必要である。以上のことから，通行部分としては，これに若干の余裕をもたせ，5 mと設定する。

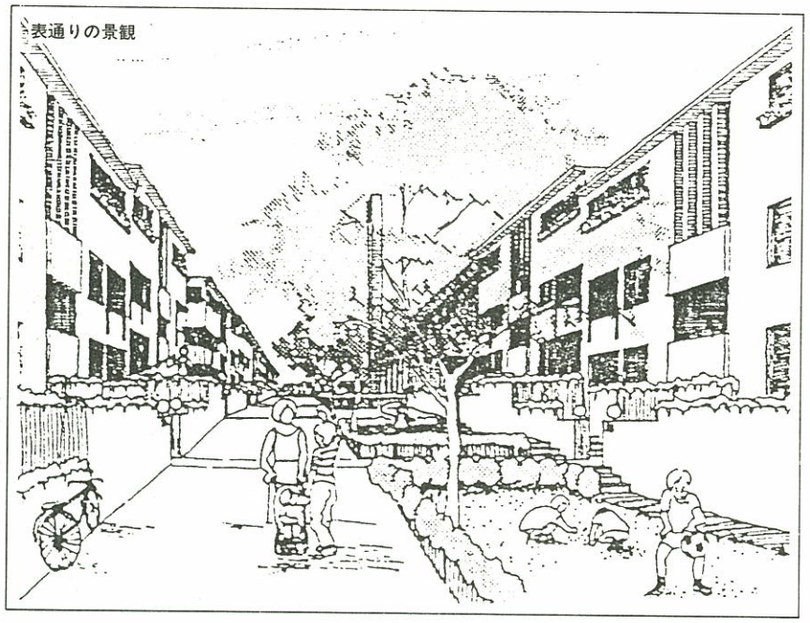
b. 次に，通り空間の幅（対面する住棟間の距離)との住棟の高さとの関係について考える。「外部空間の設計」（芦原義信著）において幅（D）と高さ（H）との関係が，D／H＝1～2の範囲において好ましい空間が得られることが述べられている。

実際に我々の経験からもこの数値は適切であると思われる。

ここでは，両側の住棟の玄関まわり及び専用庭約3 mと，レストスポット，幼児の遊び場及び芝生庭などのスペース約6 mと，通行部分の5 mをあわせて幅員を17 mとした。両側の住棟は3層であるため，D／H＝1.6となり，上記の比率の範囲内である。

c. この通りは地区全体の通りであり，かつ周辺市街地の人達も利用する。

従ってこの通りの中央部（地区の中央の広場付近）に，これらの地域を対象とする小コミュニティ施設を配し，玄関通りとしての雰囲気を高めるとともに，通りそのもののシークエンスを豊かなものにする。



② 中通り

表通りから分岐し，各隣棟区を結ぶのがこの中通りであり，いくつかの隣棟区で利用する各種の活動のための施設や広場と一体となった地域生活の場となっている。

この通りと一体となる施設や広場とは，次の様なものである。

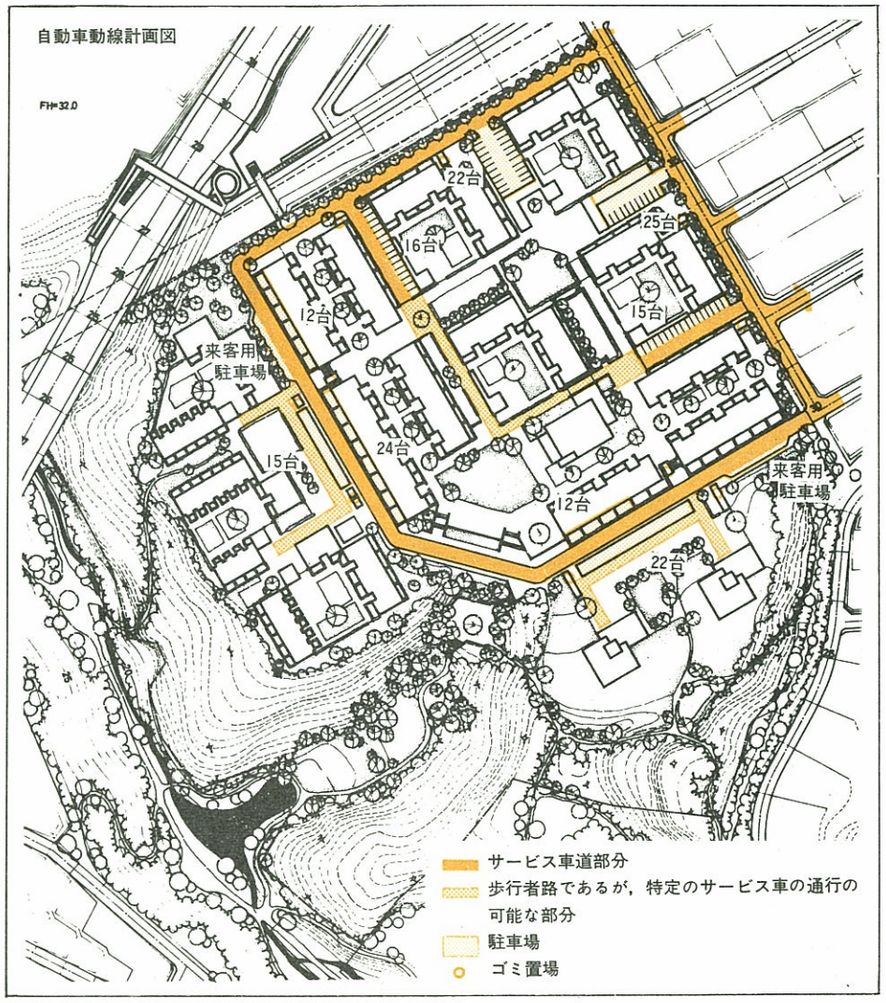
- 屋内施設
  - 工房・倉庫
  - 土間（屋根つき遊び場）
  - ガレージ
- 屋外施設
  - 芝広
  - ボールゲームエニア
  - プレイロット
  - 作業庭

③ 細園路

この地区と緑道とを結ぶ細園路を斜面緑地内に地形に沿わせて設け，緑に触れながら散策を楽しむ小径とする。

この内，地区中央から谷あいを降り，緑道及び公園へと結ぶ細園路が四季の径である。四季折々の樹木を両側に抱き，季節を味わう広場や小池のある落ち着いた散策の径である。

(2) 自動車動線計画



地区は北東側において，住区幹線と接している。また，西側において幹線街路と法面ごしに短い区間接している。この幹線街路からのアプローチはかなり無理があるため，北東側からのアプローチだけに限定されてしまう。

自動車動線計画の原則は次の様に考える。

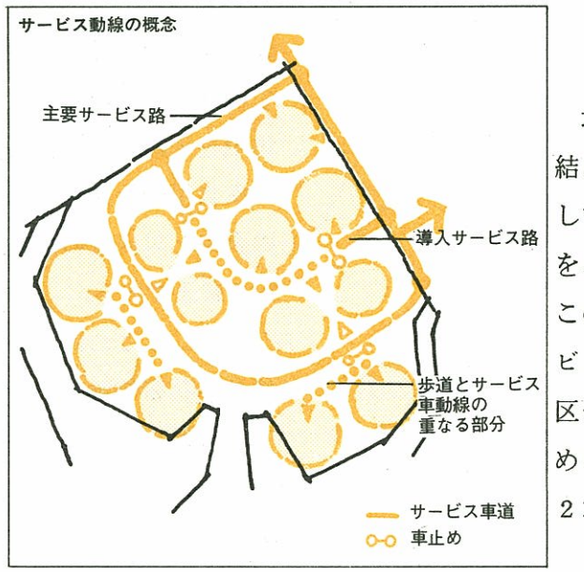
a. サービス車道延長は必要最小限にとどめ，屋外空間ができるだけ大きくまとまった使い方のできる様にする。

b. 取付口が限られるため地区内に住区幹線と連続する動線を通す。

c. しかし大規模集中駐車場配置システムはとらず，隣棟区単位に分散して設ける。

d. 駐車場は，駐車以外の日曜大工，ガレージセール等の活動にも便利な様に，広場との連続性を考えて配置する。

① サービス動線のシステム



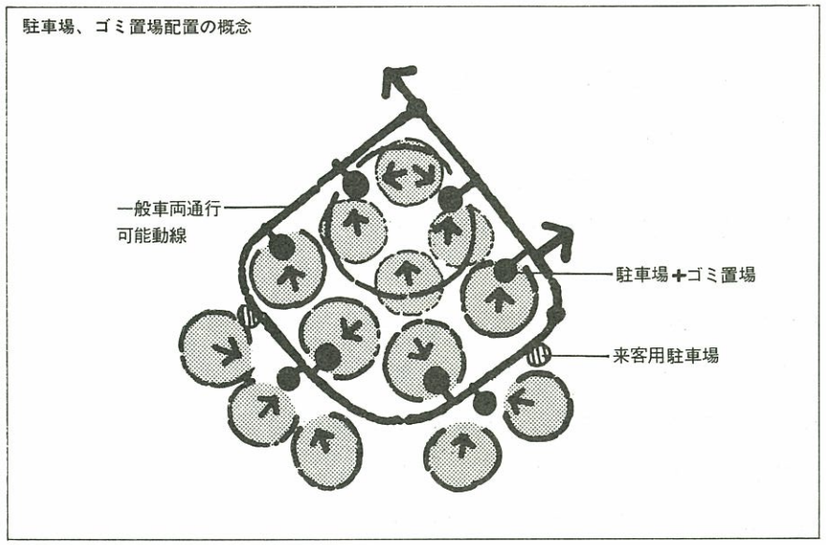
地区内の各隣棟区を結び住区幹線の延長としての主要サービス路をループ状に一本通す。この道路だけではサービスに無理のある隣棟区へのアプローチのために導入サービス路を2本設ける。

a. 主要サービス路及び導入サービス路の車道幅員は6 mとする。主要サービス路には歩道（幅員平均1.5 m）を設ける。導入サービス路はクル・デ・サック方式とし，その行き止まり部分には車止めを設け，一般車はここで止めるものとする。

b. 日常的なサービス四輪車は，原則として車道部分（上図の実線部分）で止め，歩行者路には進入しないものとする。ただし，特定のサービス車（引越し，大規模荷物搬入等で許可を受けた車）は上図に示す限定された歩行者路部分にのみ進入でき，全ての隣棟区にアプローチできるものとする。

c. 緊急車は，このほか表通り及び中通りの歩行者路も通過できるものとする。

② 駐車場配置のシステム



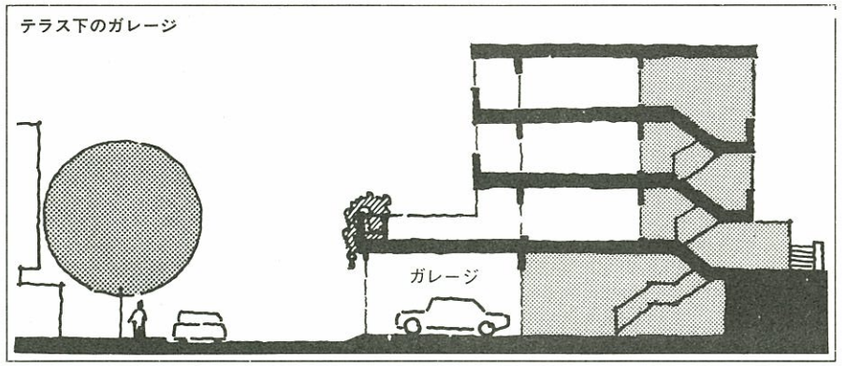
基本的には隣棟区ごとに対応させた駐車場を設ける。

a. 駐車場は，それぞれ隣棟区近くに分散配置する。

b. 駐車台数及び保有率は次の様になる。

	台数	保有率
• 平面駐車場	115 台	26 %
• 専用庭下駐車場	48 台	11 %
• 来客用駐車場	8 台	2 %
• 合計	171 台	39 %
	(ガレージ 97 台)	

この地区の全体配置構成のバランスから，平面的に駐車場を設けられるのは，保有率にして30％程度までであり，それ以上になると外部空間にそのしわよせがくる。従ってここでは，地形のレベル差を利用して専用庭の下に駐車場を設けている。



c. ガレージ

居住者の将来の生活活動要求の多様化に応えるため，積極的にガレージを設ける。ガレージは次の様な役割をも果たす。

- 地形のレベル差の有効利用として
- 車を覆いかくす景観的役割をもつものとして
- 広場等をまとまった空間にするための構成要素として

d. 来客の便宜をはかるために来客用駐車場が必要である。そこで，主要サービス路に沿って平行駐車方式の駐車場を設ける。

来客用駐車場は，2ヶ所に分けて中通り近くに，各隣棟区へアプローチしやすい位置に設ける。1ヶ所約4台，あわせて8台程度の駐車を可能とする。これは地区内全戸数の約2％にあたる。

③ ゴミ回収のシステム

基本的には，隣棟区ごとに対応させてゴミ置場を設ける。

a. ゴミ回収車動線は主要サービス路を通るものとする。

b. 住棟階段室からゴミ置場までの距離は最大100 *m*程度とする。

4. 住戸・住棟計画

(1) 隣棟区の構成

中・低層住棟を主体に外部空間を伴った市街地を構成していく場合の基本的な要素として「**隣棟区**」を提案する。この隣棟区構成の基本的考え方は，モデル3地区に共通したものである。

a. 隣棟区とは，集合住宅地において住戸群とその屋外生活空間を一体として構成する計画単位である。

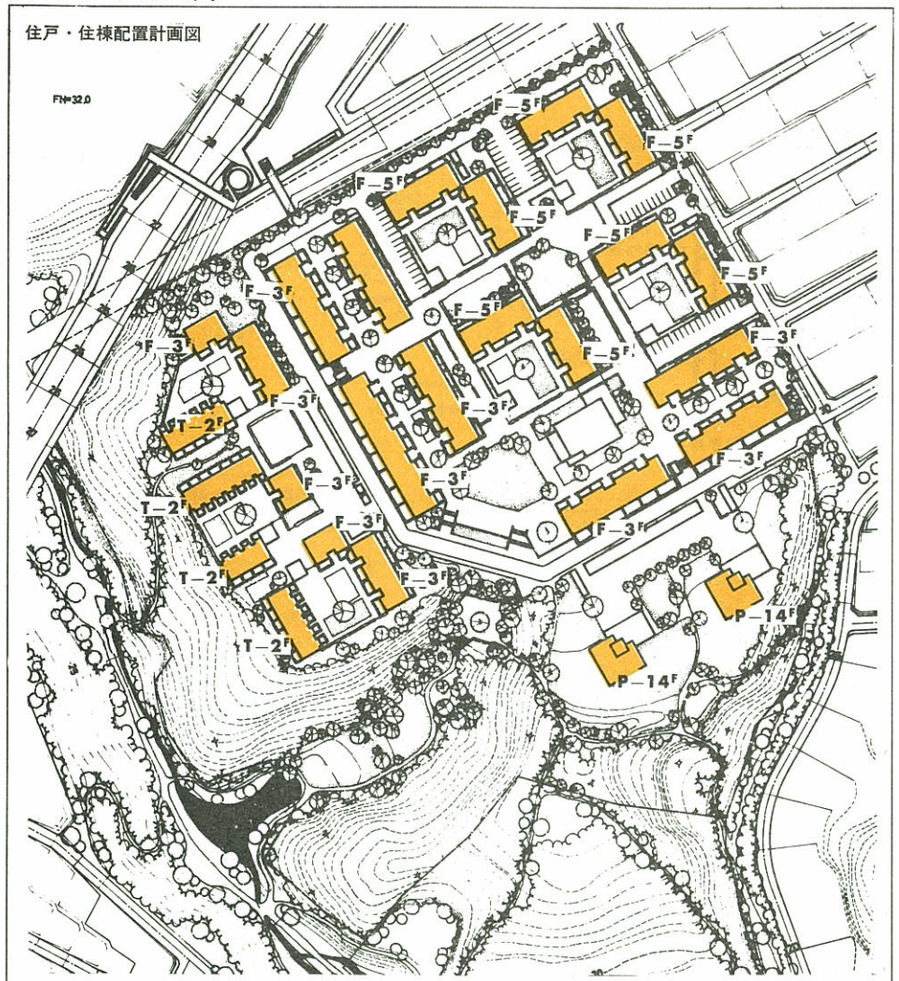
集合住宅地において求められているのは，単に広く漠とした誰のものともわからない修景のための屋外空間ではなく，もっと積極的に自由に使うことのできる屋外空間である。隣棟区はこれに応えるべき試みである。そして，住戸群が共同でもつ屋外空間としての長所を最大限に活かし，戸建住宅ではあまり持ち得ない幅広い屋外活動に対応できる空間と施設を身近につくることである。

b. 隣棟区はまた，集合住宅地としての枠を取りはずす役割をももつ。つまり集合住宅地をまとまりのある小単位に分解し，その規模を周辺市街地の近隣最小単位である1街区と近似させてなじませることでもある。今までの集合住宅地は周辺市街地となじまず，空間構成上からも景観上からも分離していた。これに対して，隣棟区構成は積極的に街としての連続性を保たせるべき試みであるともいえる。

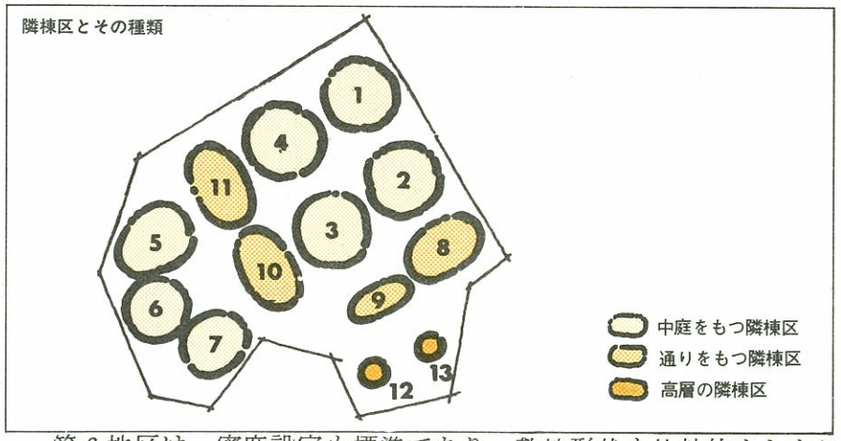
c. 隣棟区を構成するに際して次の項目が重要である。

- 戸数規模は40戸前後を基準とする。各集合住宅地における密度設定，敷地形状及び想定される生活型等の条件の違いに応じて，各配置場所に適した規模とすべきである。その場合，約20戸から約80戸程度の幅の規模が望ましい。
- 隣棟区の屋外空間は，その居住者が「自分達の場」として自主的に円滑に利用できる様に，その領域をはっきりさせることが重要である。
- 隣棟区における住戸と共有屋外空間とは面接させて配置する。これは居住者の帰属感を高めるためである。共有屋外空間側に住戸の十分な開口部と主出入口を設け，一体化することが望ましい。

(2) 住戸・住棟計画



F. フラット型式住棟
T. タウンハウス型式住棟
P. ポイント型式住棟

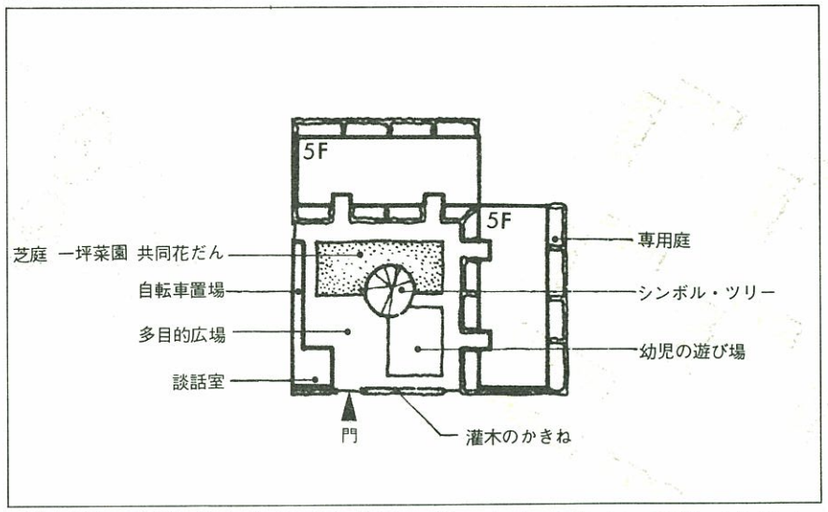


第6地区は，密度設定も標準であり，敷地形状も比較的まとまりがある。この地区は，隣棟区の戸数規模は30戸ないし40戸程度とし，13の隣棟区で構成する。これらの隣棟区は基本的に3種類の隣棟区に分かれる。これはこの地区における居住者の生活型に対応した隣棟区を想定したからである。それぞれの隣棟区における住戸・住棟型式は次の様になる。

番号	隣棟区の性格	住戸・住棟型式	住戸面積	戸数
1	中庭をもつ隣棟区	5Fフラット	92 ㎡	40 戸
2	〃	5Fフラット	92	40
3	〃	5Fフラット	92	40
4	〃	5Fフラット	92	40
5	〃	3Fフラット 2Fタウンハウス	92 100	18 6
6	〃	3Fフラット 2Fタウンハウス	92 100	6 11
7	〃	3Fフラット 2Fタウンハウス	92 100	18 6
8	通りをもつ隣棟区	3Fフラット	92	35(1)
9	〃	3Fフラット	92	17(1)
10	〃	3Fフラット	92	41(1)
11	〃	3Fフラット	92	35(1)
12	高層の隣棟区	14Fポイント	90	42
13	〃	14Fポイント	90	42
小計		5Fフラット	92	160
		3Fフラット	92	170(4)
		2Fタウンハウス	100	23
		14Fポイント	90	84
合計				437(4)

( )は住棟内に配する談話室

(3) 中庭をもつ隣棟区



隣棟区の居住者全体が「自分達の場」として自由に利用できる中庭をもつ隣棟区である。

親達はゆっくりくつろぎ，各々の趣味（日曜大工，園芸，スポーツ）を楽しむことができる。幼児は独りで庭に出て自由に安全に遊ぶことができる。この様な中庭をつくるためには次の配慮が必要である。

a. 住戸開口部を中庭側に十分とり，常に中庭の雰囲気を感じられる様にする。

b. 住棟階段室は中庭側に設け，中庭に出やすくする。

c. 中庭は共用施設及び灌木で囲み,その出入口には門を設け，共有する領域をはっきりさせる。中庭は，一般の歩行者の通り抜けはできない。

d. 中庭には，子供（特に幼児）の遊び場を設け，若干の小規模遊具を配し，子供達が独りでも安全に遊べる場を確保する。

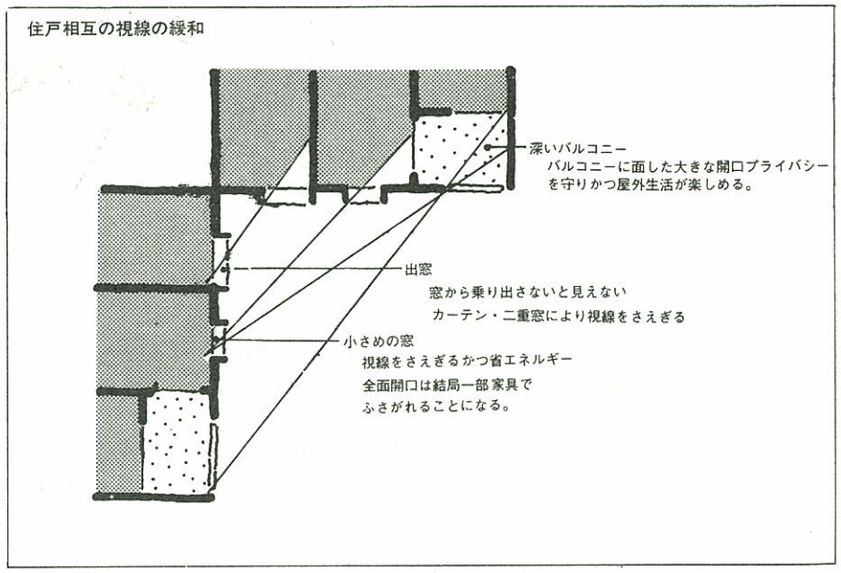
e. 中庭には隣棟区のシンボルツリーを１本植える。それはそれぞれ異なる花が咲き実のなる独立高木である。それは，共に育てる喜びと季節を味わう喜びとを培うものである。

f. 中庭には居住者の多様な生活活動要求である，くつろぐ，園芸を楽しむ，日曜大工を楽しむ，軽いスポーツを楽しむ等のために，多目的広場，芝庭，共同花壇，共同菜園及び談話室等を配す。

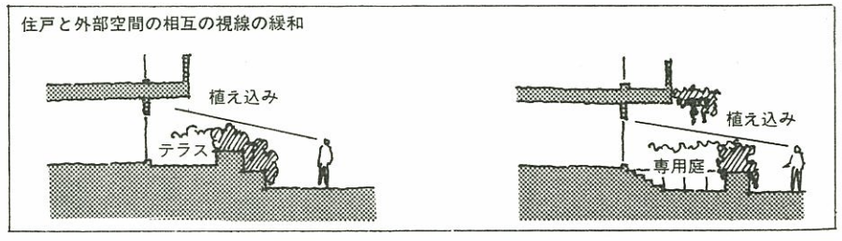
g. 中庭の主出入口付近は,談話室と多目的広場を一体に配し，門の監視機能を強め，玄関口としての雰囲気を高める。

h. 住戸が接近する囲み型配置では，その住戸相互の視線を和らげる必要があり，それに対して次の様な方法が有効であろう。

- 深いバルコニー
- 出　窓
- 小さな窓

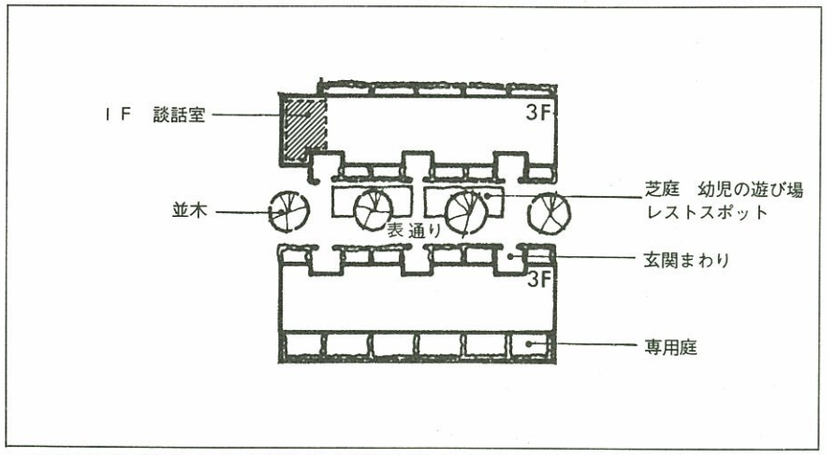


i. また，１階住戸において，外（中庭及び外周辺）からの視線を和らげるために，レベル差をつけたテラスや専用庭，それと組み合わせた植栽が有効であろう。



(4) 通りをもつ隣棟区

生活の庭としての通りをもつ隣棟区である。



住戸から通りを過ぎ行く人達を眺める楽しさ，通りに対して窓辺や庭に自分達の趣向をこらす楽しさ，通りを歩いてそれらの趣向の移り変わりを眺める楽しさ，垣根ごしにかわす庭と通りとの会話，安全な通り空間全体を使って遊ぶ楽しさ……こんな楽しさに満ちた街並をもつためには次の様な配慮が必要である。

a. 住戸の開口部を通り側に十分とり，通りの様子を感じられる様にする。

b. 住棟階段室も通り側に設け通りと一体にする。

c. 通りには，親達が憩うレストスポット，芝庭，子供達（特に幼児）が親に見守られながら遊べる遊び場などを配する。また談話室を表通りと中通りの交点付近に設ける。

d. 玄関通りとしての雰囲気を壊さない様にそれらの共用施設は灌木等で修景する。通りには，落葉（花が咲く又は実がなる）高木の並木を植え，夏は日陰，冬は日なたとなり，季節感が味わえるこの地区の名物並木道をつくる。

e. 住戸が対面するため，相互の視線が問題となる。また通りと1階住戸の間にも同様な問題が生じる。これらに対しては前述した中庭をもつ隣棟区における方法による他住戸相互の視線に対しては並木等の植栽によって緩和する方法も有効であろう。

(5) 高層の隣棟区

緑豊かな眺望を得ることのできる14層ポイント住棟の隣棟区である。住棟は緑道からのランドマークとしての役割を担う。緑の斜面のつながりの中での垂直な線として景観をひきしめる効果をもつ。

東，西，南に拡がる風景（緑道，集合運動場，公園，斜面保存緑地等）のながめを屋内からも，バルコニーからも十分に楽しむことができ，かつ共同生活の利便性を高めるためには次の配慮が必要である。

a. 高層住棟に欠かせない屋外生活のための配慮として広いバルコニーを設ける。

b. 共同生活のための談話室と多目的広場は一対で住棟階段室付近（入口付近）に設ける。

(6)中・低層住棟の性能向上

① 将来想定される住生活にあっては，多様な住宅の供給ということが重要な主題になってくると考えられる。それは次のような事柄と深い係わりを持っているからである。

a. 住生活の一部に，各人の種々のレクリエーション活動が入りこんでくるであろう。それを可能にする多様な場が必要になる。

b. 生活に対する要求は次第に多様になり，個性的なものになってくるだろう。それを選択できることが住生活の面でも大切なことになろう。

c. 各種福祉活動，社会教育活動などが，住民と行政のかかわりだけでなく，住民同志の中で行われることが今後の重要な課題になりつつある。そういった意味で，多様な居住者の混在する住宅地の形成は今後の地域活動をスムーズにする鍵となると思われる。

② この地区を構成する住棟は主として中・低層のいわゆる集合住宅である。こうした形式の住棟は，従来，定住意識の乏しい仮の住まい的なものとして扱われることが多かった。その原因はたとえ狭くても，独立住宅の持つ魅力に劣ると考えられる点が少くなかったことにある。

そこでここでは新たに次のことを中・低層集合住宅の具備すべき条件と考えている。

a. 生活の変化に対応できる規模をもつこと

b. 住戸プランの変更がある程度できること。

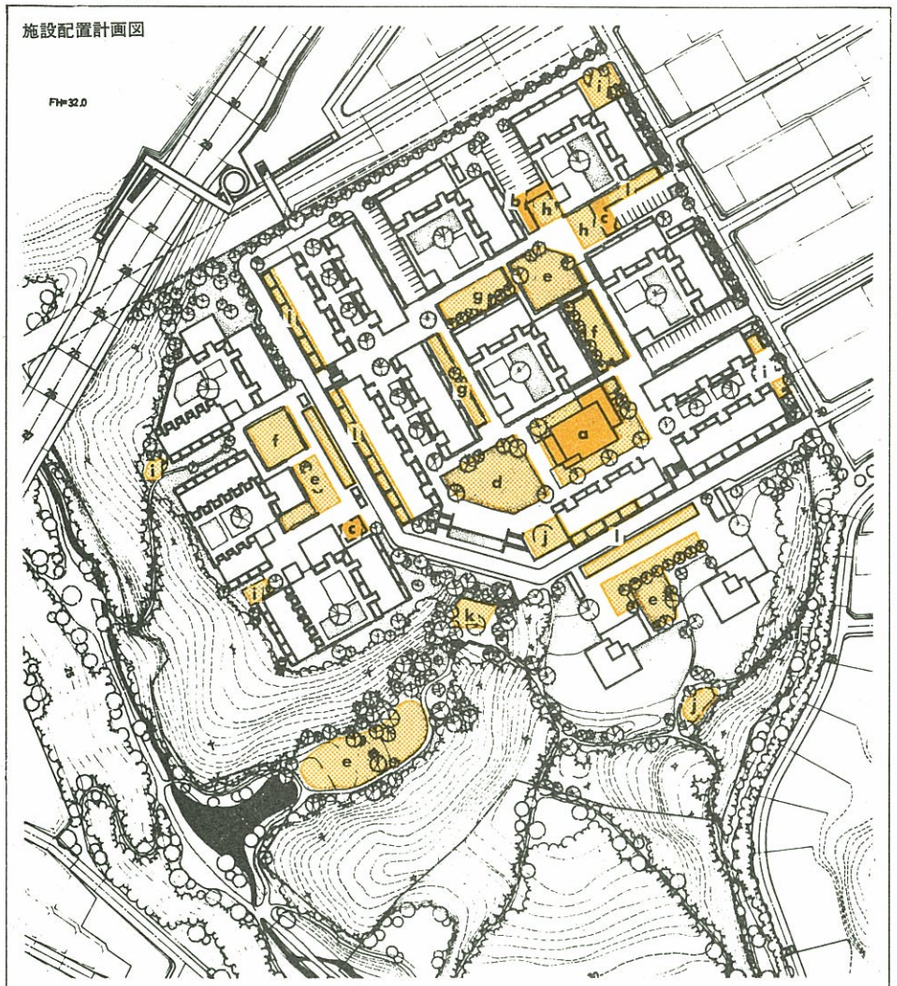
c. 十分な収納（共同又は専用）をもつこと

d. 個性的な表情のあるファーサードをもつこと

③ 中庭或いは通りを形づくる中・低層住棟においては，1階の専用庭，テラス付住戸，最上階の屋上テラス付住戸，及び妻側の3方開口面の住戸といった，それぞれの位置による特性を十分に活かした住戸型をつくり，居住者の多様な生活趣向に対応するとともに住棟全体としても変化のある豊かな表情をもたせる。

5. 施設配置計画

施設配置計画図



a. 地区会館
b. 工房・倉庫
c. 土間（屋根つき遊び場）
d. 地区会館前広場
e. 芝広
f. プレイロット
g. ボールゲームエリア
h. 作業庭
i. レストスポット
j. レストスポット—見晴らし場
k. レストスポット—四季の広場
l. ガレージ

共用施設は3段階に分けて配置する。それは(1)隣棟区でもつ施設，(2)幾つかの隣棟区で利用する施設，(3)周辺も含めて，地区全体で利用する施設である。

この地区における生活のイメージに応え，将来予想される生活趣向の多様化に応えるために，積極的に隣棟区の間の空間を，また斜面緑地を利用して，各種の共用施設及び広場を配し，共同生活の長所を最大限活かす様にする。以下にそれぞれの内容を述べる。

(1) 隣棟区内でもつ施設

隣棟区内の施設は住戸・住棟の項で触れた。隣棟区によって持つ施設は多少異なっている。ここではそれを一覧表にしてまとめておく。

名　称	内　容	主な活動	備　考
屋内施設 談　話　室	広間 小部屋（アルコーブ） 厨房　便所 倉庫 （洗たく機，乾燥機）	小規模集会・パーティ，各種クラブ活動 雨天時の子どもの遊び場	幼児の遊びを見守りながら母親たちの活動ができるクラブルーム
自転車置場	屋根付	自転車，乳母車置場	広場にあふれないように
屋外施設 広　場	ハードカバー，ベンチ，樹木（シンボルツリー）	屋外パーティー，ボール遊び，談話等々	談話室前庭
芝　庭		読書，編物，ピクニック弁当，子どもの遊び	
幼児の遊び場	土，砂 小規模遊具		
菜　園		花つくり 雑草園	

(2) 幾つかの隣棟区で利用する施設

	名　称	内　容	主な活動	備　考
屋内施設	土　間	—	ピンポン 工作 ちょっとした集会	工房と倉庫の延長として 雨天時の子どもの遊び場
	工房と倉庫		自動車修理，工作 日曜大工	駐車場と関連づけて配置 父親たちの社交場
屋外施設	芝　広	芝生，樹木，ベンチ	休けい，軽スポーツ，日光浴，子どもの遊び	
	プレイロット	ブランコ，スベリ台，砂場，道具入ベンチ，土	遊具をつかった子どもの遊び	
	ボールゲームエリア	土	キャッチボール，三角ベース，ミニサッカー	平にされた表面が土の広場（原っぱ）
	作業庭	土	多目的な活動，大がかりな日曜大工	工房，倉庫の延長

(3) 地区全体及び周辺を含めて利用する施設

① 地区会館

地区と周辺市街地を対象とした地域活動の中心となる複合施設である。

この施設は地区及び周辺に対して象徴的な機能及び形態をもつべきで，それは例えば

- 時を告げる……時計台
- 天候を知らせる……風見鶏，風速計
- 季節を告げる……こいのぼり台，クリスマス飾り台

などであり住民にとって日常的に意識され，話題に上るものでありたい。内容は次の様になる。

	内　容	主な活動	備　考
地区会館	親子図書館 各種クラブルーム コミュニティホール 工房，スタジオ 喫茶室 談話室 ボランティア・ビューロー	地区保育クラブ 子どもクラブ 老人クラブ 各種集会 展示会 簡易スポーツ	いわゆる団地の壁をとりのぞいて，地区全体の施設とする。

② 地区会館前広場

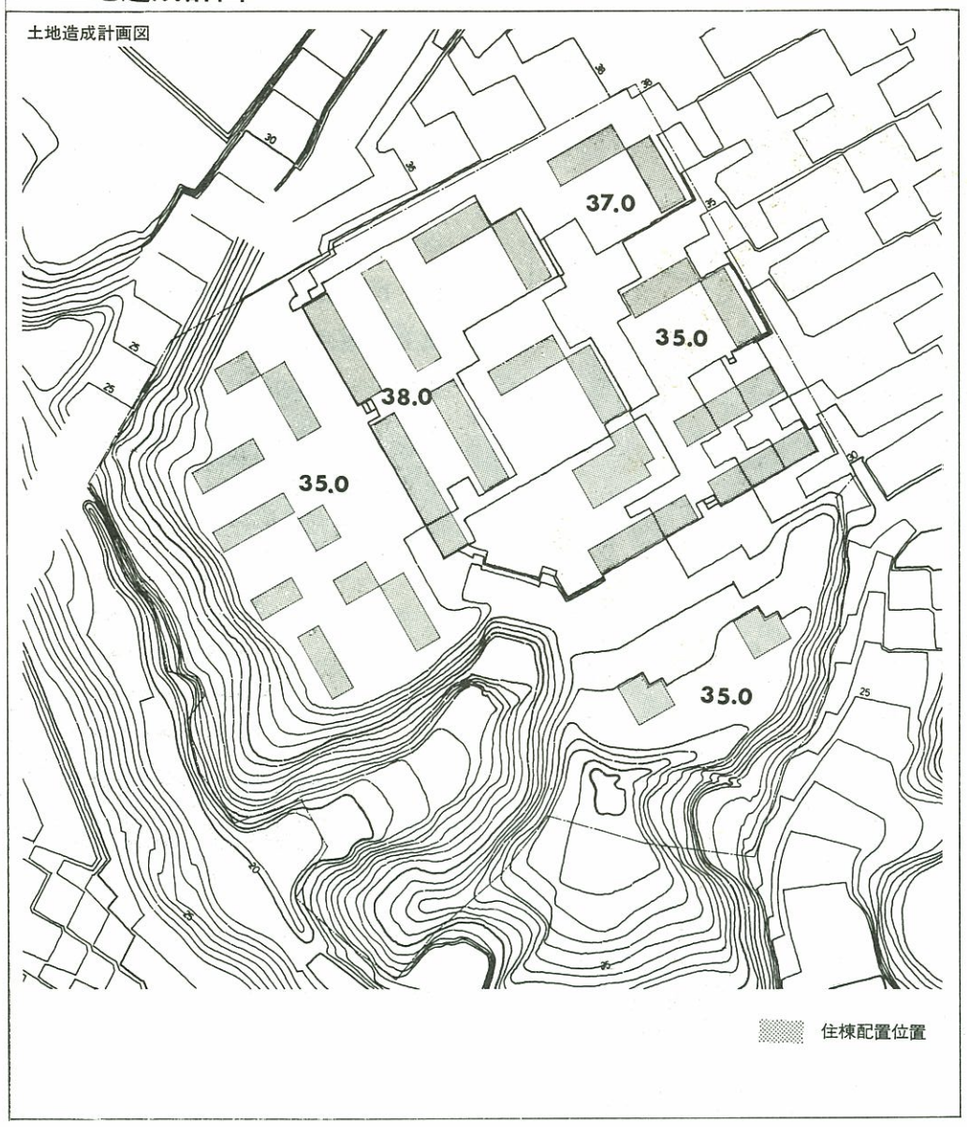
この地区の動線を集めた中心的な位置に地区会館広場を置く。地区会館広場は，単に施設を修景する前庭としてだけでなく，施設での活動と一体化して利用できる場である。広場は芝生面で周囲に通りと同様の樹木を植えて地域全体の催し物を行う場とする。広場の内容は次の様になる。

	内　容	主な活動	備　考
地区会館前広場	芝生・広場 領域を明らかにする建物や樹木。	各種集会 バザール等催事 盆おどり 軽スポーツ，子どもの遊び，花見	地区会館と一体となった利用。 会館に隣接して幅広い活動可能。

③ 四季の広場，見晴らし場

	内　容	主な活動	備　考
四季の広場	四季折々の樹木 土	憩う 季節を楽しむ	
見晴らし場	ベンチ 土	緑道を眺めながら憩う。	

6．土地造成計画



地区は南西，南東に斜面緑地をもつ高台のほぼ平坦な台地である。平坦地の勾配は主に東方向に下るかたちでとられている。この台地の土地造成の方針は次の通りである。

① 地区を自動車動線で区画された3つのほぼ平坦な土地として造成する。

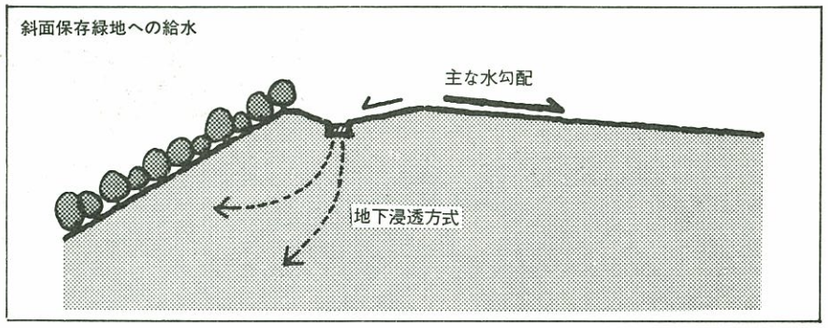
a 主要動線となる表通りに面する地区とその北側の地区の主要レベルは38.0 mとする。

b 南西の斜面緑地に接する地区の主要レベルは，35.0 mとする。

c 南東の斜面緑地に接する地区の主要レベルは，35.0 mとする。

② 水勾配は全体として北東方向にとる。しかし，南西及び南東の斜面緑地沿いにおいては，地下浸透方式等によって斜面緑地の給水ができる様に配慮した造成とする。

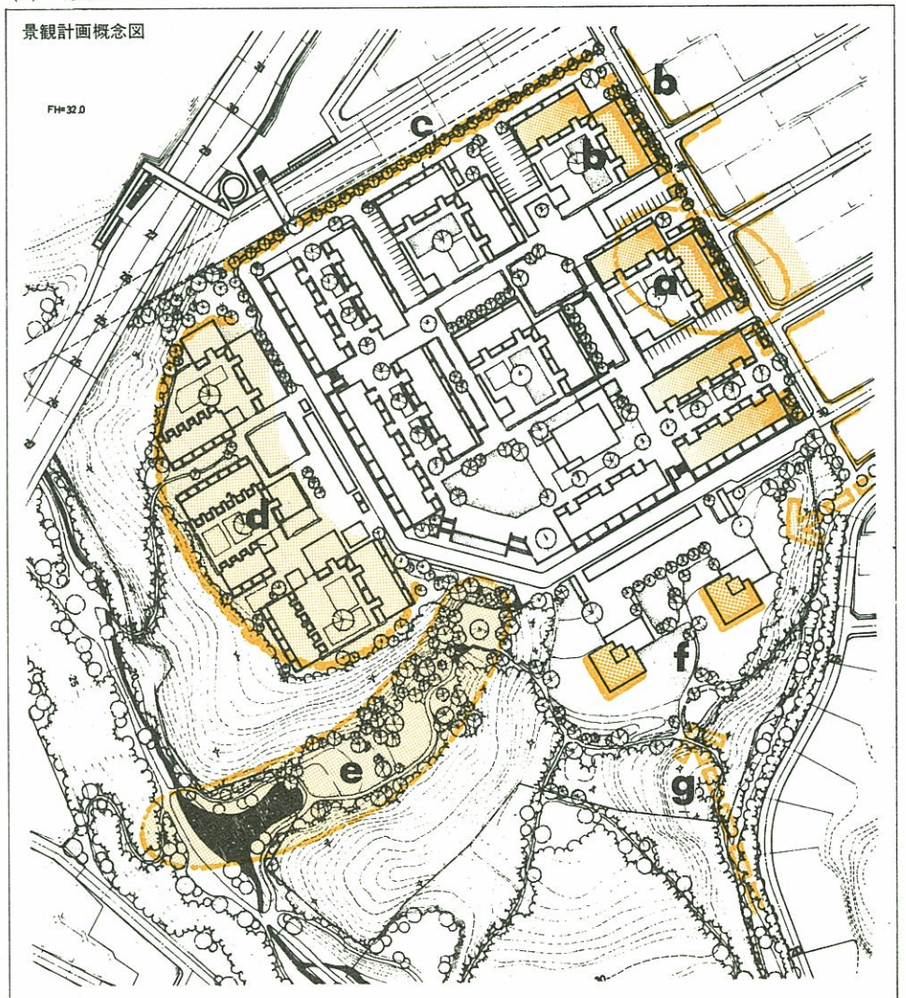
③ 周辺に対しては，できるだけ法面を小さくし，なじませる造成とする。



7. 景観植栽計画

(1) 景観計画

景観計画概念図



a. 周辺民地となじんだ規模の隣棟区
b. 街路に対して街並をつくる中・低層住棟
ファサード
街並をやわらかくする並木
c. 地下鉄に対するスクリーンとしての密な並木
d. 緑道を豊かにするため緑道からかくす部分
e. 緑道と景観的にも一体化させる谷あい
f. 緑道のランドマークとしての高層ポイント住棟
g. 緑道からの視線

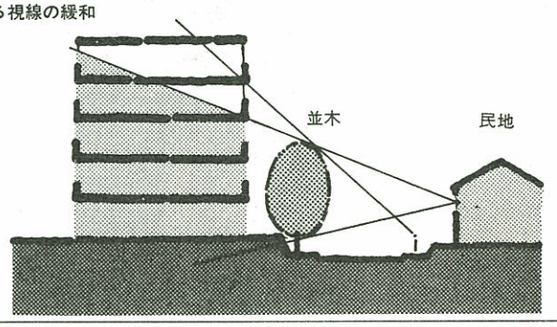
① 周辺に対する景観

まず周辺との景観的な対応であるがそれをまとめると以下の様になる。

a 隣棟区構成の景観的意味は周辺の街区と規模的になじんだ隣棟区を配することによって，街として自然な景観的な一体感が得られることである。

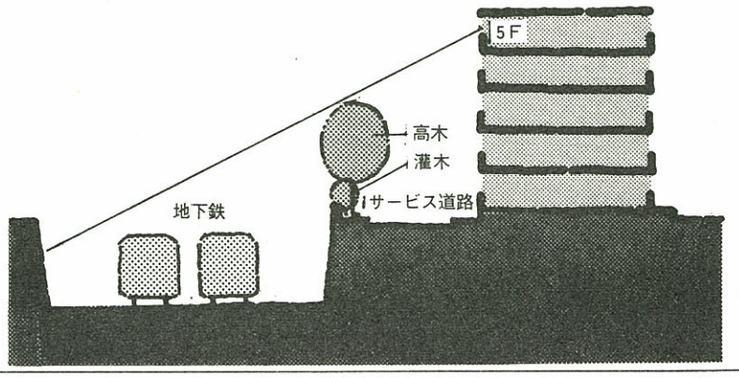
b 民地と隣接する部分（住区幹線沿い）には，地区全体の配置構成上の理由から中層が面し，街並をつくることとなる。この場合造成レベルを下げる等の配慮はしたが，中層のファサードが全面面することはやはり威圧感の問題が生じるために，植栽によってこれを和らげることとした。

民地に対する視線の緩和

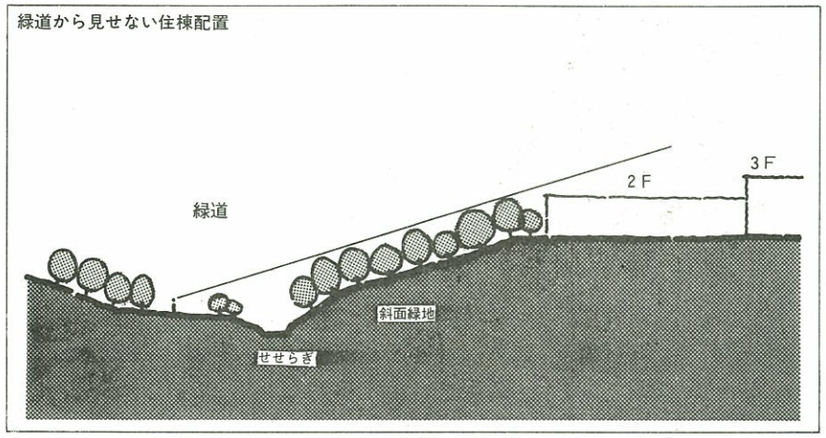


c 地下鉄（オープンカット）と接する部分においては地下鉄が直接見えるのを防ぐために高木と灌木の密な列植を行なう。

植栽による地下鉄の遮へい

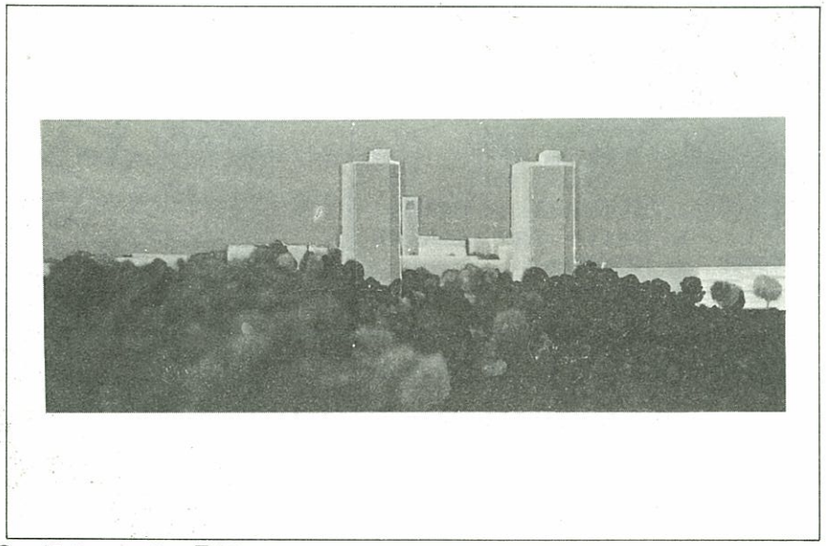


d. この付近の緑道は，幹線街路や地下鉄高架部分があるためそれ以上人工物を見せない様にする。従って住棟も低く抑さえ，緑道からはかくす。



e. 植栽によって，緑道と地区内とを一体化させる。これに関しては植栽計画の頃で選べる。

f. 緑道からのランドマークをつくるため14層ポイントを2棟配す。

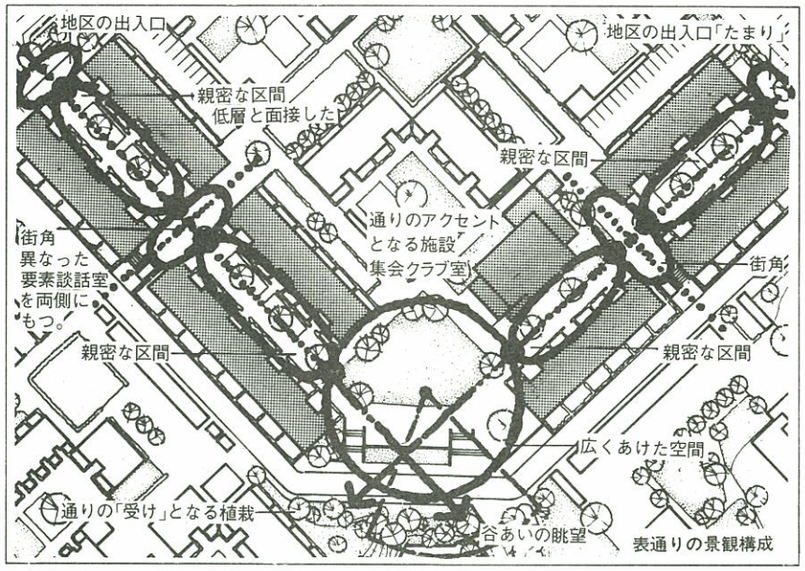


② 通りにおける景観

a. 表通り

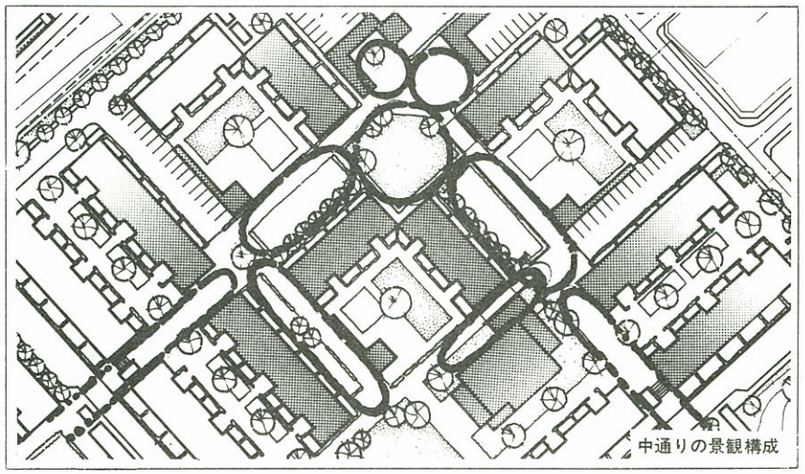
両側に住棟を配した細長い親密な通り空間と，少し外側の雰囲気の感じられる街角と広く開けた広場空間との組み合わせで変化のある表通りの景観を構成する。

なお，通りのアイストップになる位置には植栽を行ない，開けた空間とし，歩行者が緑道へのつながりを常に意識できる様にする。



b. 中通り

中通りは植栽，住棟及び共用施設などでもって分節をつくり，その分節ごとに各広場と一体になったまとまりのある通り空間が展開されるようにする。そして中通りの歩行者に対して閉じた落ちつきのある景観を与えるとともに分節ごとにけじめのある景観を与える。



(2) 植栽計画

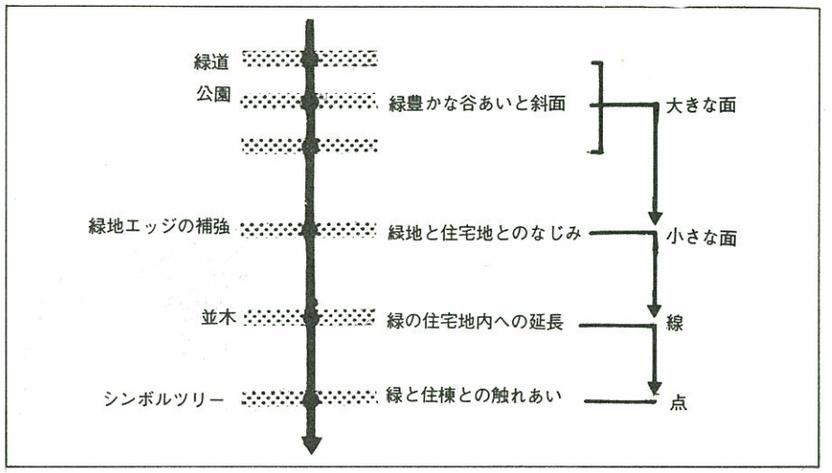
植栽計画概念図

この地区においては，まとまった斜面緑地を活かし，緑道及び公園と積極的に結びつけた植栽を行ない，緑豊かな屋外空間を形成することが主要なテーマとなる。

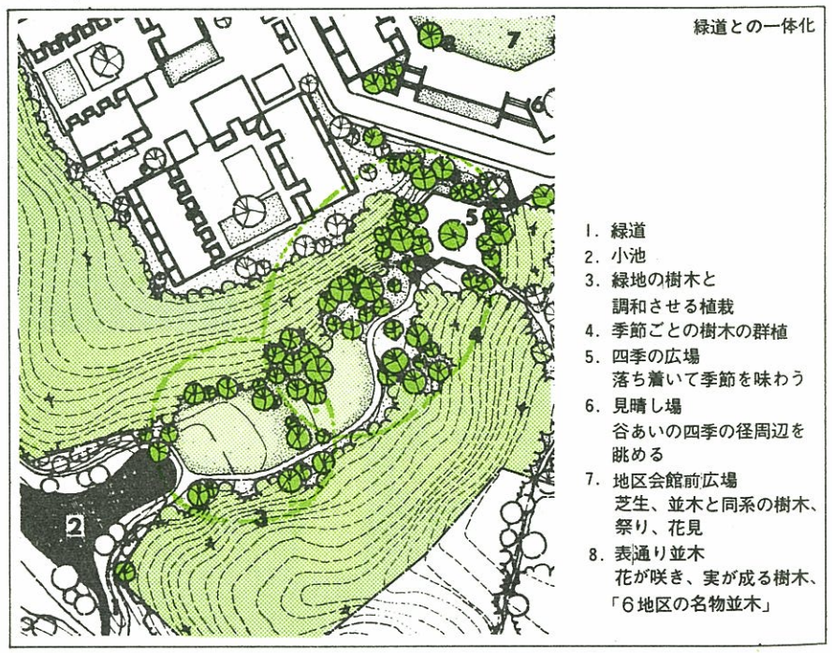
全体としては緑道及び公園と地区内とを細園路で結び，動線としての一体化をはかるとともに，植栽においても緑を緑道及び公園から保存緑地を経て住宅地内へ，そして隣棟区内へと導くストーリーを次の様に組み立てて一体化をはかる。

① 地区の東側，西側そして中央南側の3方向から緑道,斜面緑地の緑を敷地内に延ばす。

緑道，斜面緑地の大きな緑の面から，地区内の通り沿いの線的な並木となり隣棟区内の点的な独立樹に至るストーリーである。



② 緑道（谷部）と地区内（台地）とが地形的につながっているのが四季の径のある谷あいであり，ここで緑道と地区内の一体化をはかる。つまり，四季の径沿いの緑の演出としては下図の様になる。



6－2
新都市センター周辺住宅市街地計画（第11地区）

1．地区の特性と計画への対応

第１１地区は港北ニュータウンの中心部であるタウンセンターに隣接する。

有効な敷地面積は約7HAの比較的大規模な宅地である。緑道からは離れ，また保存緑地も抱いていない。地区の東側及び北側は幹線街路と接している。地区内の中央部を公共歩行者路が通り，西側周辺民地とタウンセンターを結んでいる。従ってここは，新都心の雰囲気をうけとめた利便性の高い都市的生活を満喫する集合住宅地として位置づけるべき地区である。この地区に住む人々の生活のイメージは次の様なものである。

a　商業施設に近い便利な暮らし

- 独身者が起きがけに　寄れる朝食のとれるカフェがある。
- 家事のあいまに一服くつろげるカフェテラスがある。
- 時には気軽に一家そろってコックのつくった料理を食べに行ける。
- 家事のあいまに気楽に出てカルチャーセンターで自分の好きな活動ができる。

b　変化のある様々な都市の行事に接する暮らし，（毎日行なわれるイヴェント，バザールを楽しむ）

c　都心の景観と接した暮らし（タウンセンターの夜景，街路の眺めを楽しむ）

第11地区における計画のテーマは次の様なものである。

1.　新都心周辺としての利便性の高い集合住宅地をつくる。
2.　都市的な街並をもつ，歩いて楽しい公共歩行者路をつくる。
3.　高密都市空間の中で居住者の自主的な活動のできる共同利用空間をつくる。
4.　都心におこりがちな事故，犯罪等から守られて，子供達が自由に安全に遊ぶことのできる街をつくる。

2．土地利用計画

(1)　密度の設定

モデル地区選定の項で述べた様に，この地区は，港北ニュータウン集合住宅地のなかで，高い密度構成とすべき位置にある。標準の容積率は有効敷地当り96％であり，全地区面積当り77.6％である。今回の計画では地区全体を積極的に利用する方針とした。そして全地区面積当りの容積率を100.8％とし，標準より13％程高めた。これは戸数密度にして全地区面積当り約112戸/HAである。

(2)　土地利用比率

この地区の土地利用構成比を設定する条件は次の様なものである。

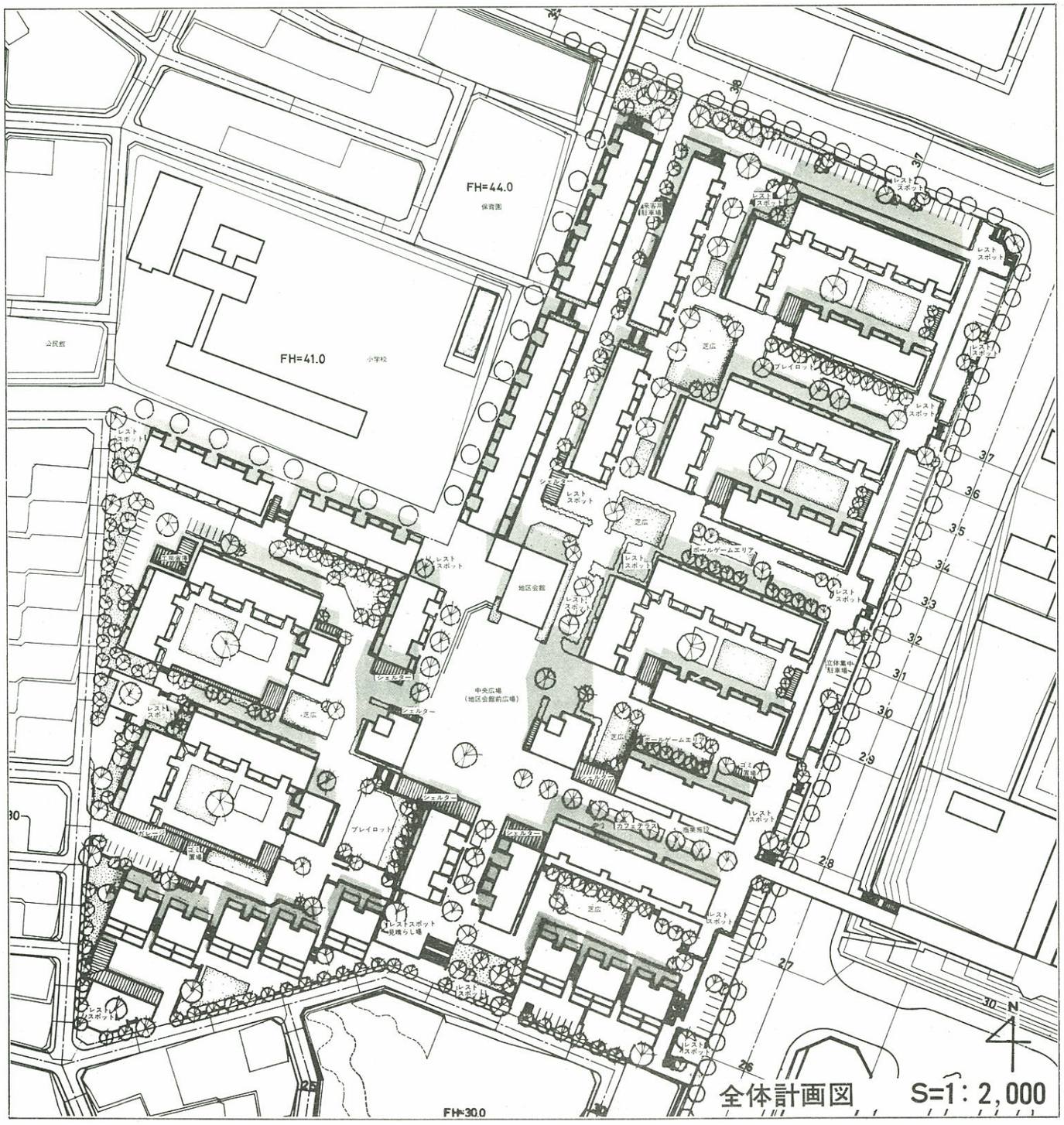
a　地区は中層住棟を主体とした住宅市街地とする。低層住棟は，周辺となじませるべき場所に配する。高層住棟は，主要歩行者路の景観上必要な位置に配するにとどめる。

b　ここでも6地区のケーススタディでふれた隣棟区単位の構成とする。

c　2方を幹線街路に接し，都心と隣りあうこの地区では，自動車動線はできるだけ地区を細分しないように配慮する。

d　駐車場は，地区の位置条件から保有率は少なくてよいと考えられるが一応標準である約40％を確保する。この地区の場合，東側と北側との幹線街路に接するところに大きな法面がある。中層住棟主体で密度の高い住宅市街地をつくるためここを立体集中駐車場として積極的に利用する。また各隣棟区付近に分散させた駐車場は，その将来の利用についての配慮からその半分以上はガレージとする。このガレージの一部は，地形条件にあわせた立体利用とする。

e　歩行者動線は地区西側及び北側周辺の住宅地から東側のタウンセンターを結ぶ公共歩行者路が設定されている。地区中央部において，この公共歩行者路から分岐し，北，南，西の3方向に延びる動線をこの地区の軸とする。この軸沿い及びこの軸から分岐する各動線沿いに各種の人々の出会いの場を配する。

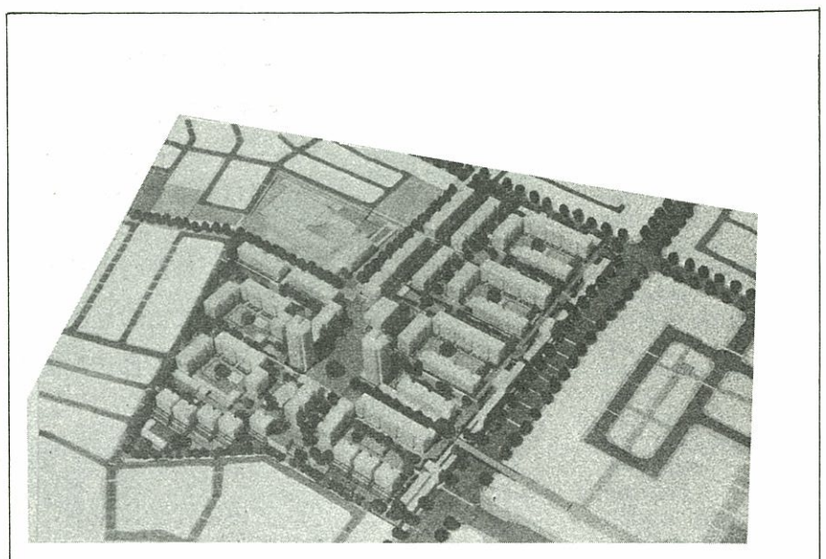


全体計画図　S=1：2,000

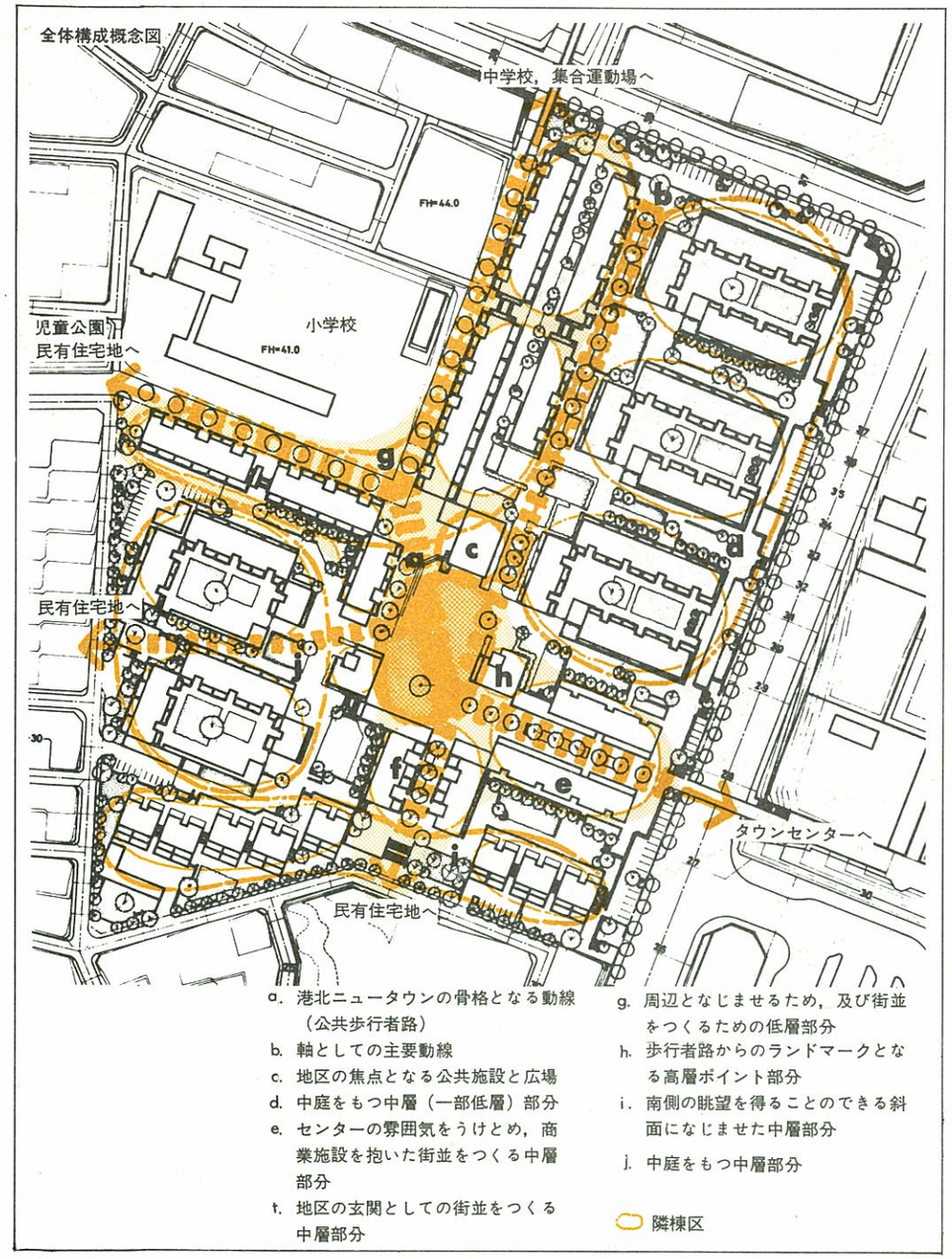
f. 地区中央部に主要歩行者動線に面して，地域活動の中心となるべき公共施設を配する。施設は舗装された大きな広場に面する。広場は各種の屋外活動に利用できる。

この結果，第11地区の土地利用比率は以下の様になる。

	土地利用面積	比率	公共施設用地を除いた場合
建築面積	1.68HA	23.9％	24.5％
車道，駐車場面積	0.65HA	9.2％	9.5％
屋外空間面積	4.53HA	64.5％	66.0％
公共施設用地面積	0.17HA	2.4％	－　％
合　　計	7.03HA	100％	100％



(3) 全体構成



全体の構成は，歩行者動線を骨格として区画した街区に，幾つかの隣棟区を配置するものとする。隣棟区の住棟構成は変化をもたせ，この地区における多様な生活欲求に応えるものとする。

① この地区の主要な動線は，地区北側（小学校付近）から東側タウンセンターを結ぶ公共歩行者路である。これで，この地区は大きく２つの街区に分けられる。それぞれの街区は，地区の中央部の公共歩行者路から分岐し，北，南，西の３方向に延ばした軸を中心に構成する。全ての動線は地区中央部に集まる。ここは，公共施設と広場を配し，地区の焦点とする。

② 公共歩行者路のセンター近く及び地区中央から南に延びる軸沿いに中層住棟を配置する。これは歩行者路の方向性を強めるとともに，通りにある程度の親密さをつくることを意図している。地区の北西側を縁どる公共歩行者路と地区中央から北に延びる軸に沿って低層住棟を配置する。これは，街を歩く楽しさを演出し，親密な雰囲気をもつ街並をつくるためであると同時に周辺市街地，すなわち，小学校及び保育園になじませるためでもある。

③ 地区の北東部のまとまりのある場所には，囲まれた共有の中庭をもつ中層及び低層住棟で構成された３つの隣棟区を配置する。隣棟区間は，子供達や大人が自由に利用できる広場とする。

また，地区の西部のまとまりのある場所にも，中層住棟で構成された同様の２つの隣棟区を配置する。

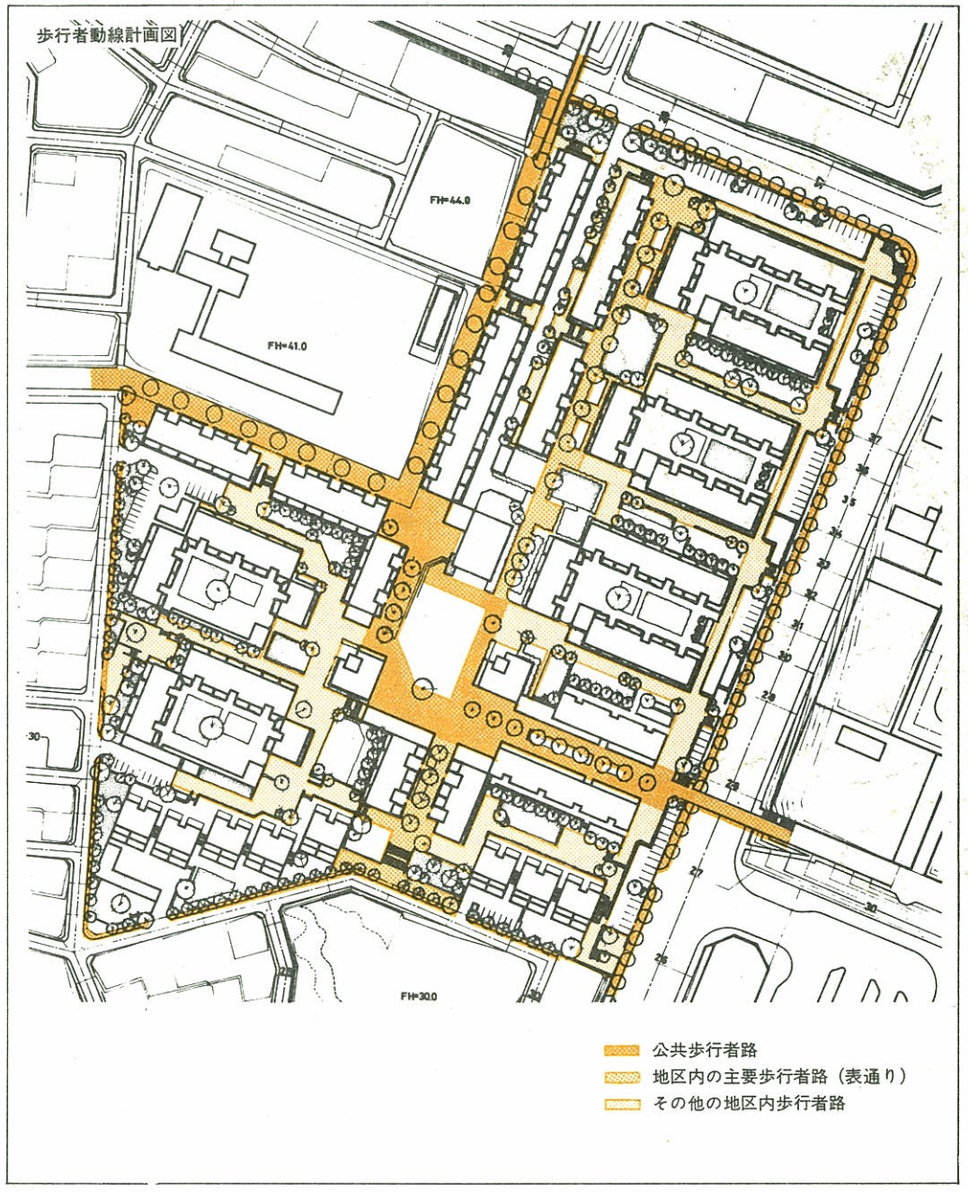
④ 地区の南部の法面には，足まわりが斜面住宅型式になった中層住棟を配置する。これは，南方面の眺望を得ることのできる住棟である。同時にファサードを後退させることにより，周辺民地に対する威圧感を減らそうとするものである。

また，こうした住宅地にありがちな一戸建住宅と巨大法面の間に生じる景観的なアンバランスを解消しようとしたものである。

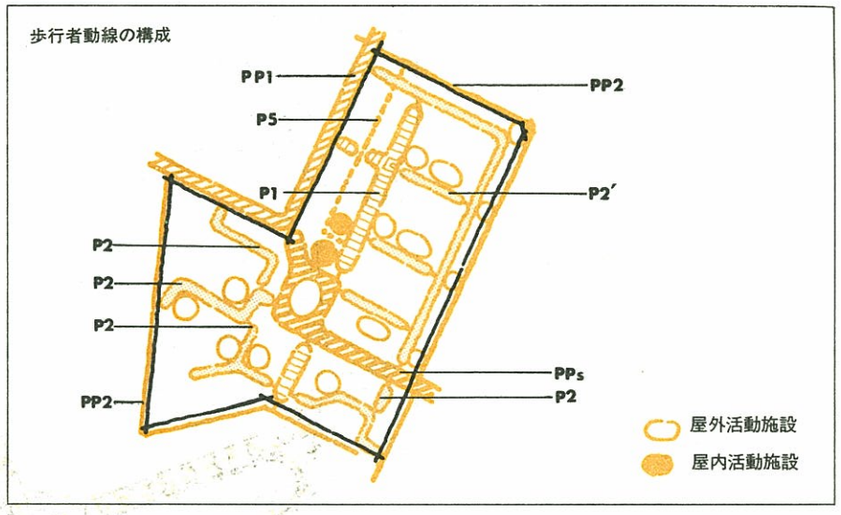
⑤ 地区中央部には，高層ポイントを２棟配置する。これは，タウンセンターや港北ニュータウン第２地区や総合公園を眺めることのできる住棟である。そしてこの住棟は，主要な通りからのランドマークになるとともに，広場の空間を形づくる要素ともなる。

3. 交通動線計画

(1) 歩行者動線計画



都市骨格としての公共歩行者路を中心に，地区内を構成する地区内歩行者路を加え，歩行者ネットワークを形づくる。それぞれ次のような内容を持つものである。



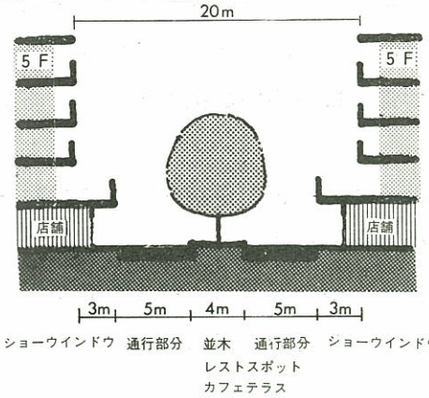
都市骨格としての公共歩行者路

- オレンジペデ　PP_1 ……港北ニュータウン全体を結ぶ都市骨格を形成する市街地歩行者路
- センターオレンジペデ　PP_S ……オレンジペデの中でセンターに近い区間，積極的に沿道利用をはかる部分
- 幹線側道　PP_2 ……街路歩道

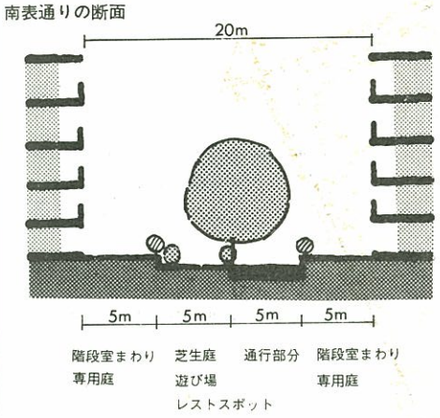
地区内歩行者路

- 表通り　P_1……地区内の軸であり，玄関的雰囲気をもつ通り
- 中通り　P_2……各種の活動広場等と一体となった活気のある通り
- 中通り（サービス兼用）P_2' ……内容的にはP_2と同じ，特定のサービス動線ともなる。
- 地区内サービス路側道 P_5……サービス車道沿いの歩道，この地区の場合，生活の庭的な雰囲気をもつ。

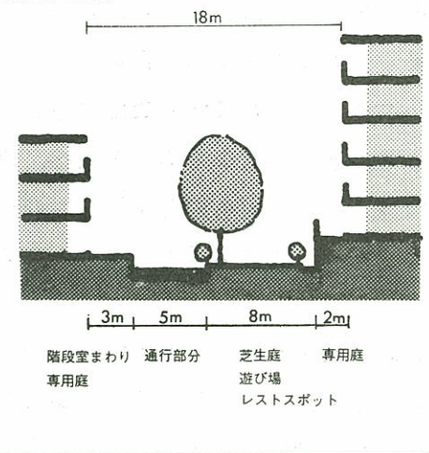
センターオレンジペデの断面



南表通りの断面



北表通りの断面



① センターオレンジペデ

ここは，タウンセンターの雰囲気を受け継ぐ，にぎわいのある街並を形づくる通り空間である。通り沿いに若干の商業施設を抱き地区及び周辺を対象とした公共施設や広場と接する，いわば都市的活気のある通りである。この通りは商店街と公共施設まわりとに分けられる。公共施設まわりは自由に通行のできる大きな広場である。商店街は沿道に店舗をもつ通りである。

a．この商店街の通行部分の幅員を決めるために，まず歩行者の通行量を考える。この通りのピークは午前7時30分から午前8時30分の通勤・通学時で約1,600人／時がここを通ると考えられる。ピーク1分の集中を平均の2倍として約54人／分程度のラッシュ通行量である。第6地区のケーススタディと同様の考え方をすると必要な幅員は3.7mとなる。

従って，並木とレストスポット等とを組み合わせて，通り中央に配し，通行部分を両側商店沿いに分けることとする。並木とレストスポットの幅を4 m，両側通行部分を緊急車通行幅員に余裕をとりそれぞれ5 m，そして店舗の利用部分（ここはショーウィンドウ等として利用できる）としてそれぞれ3 mの幅をとり，あわせて20 mの幅とする。

b．次に街路の幅と住棟の高さとの関係について考える。両側の住棟は5層であり，1階店舗を含めて，住棟のの高さは約15mとなる。街路の幅としては，20mである。従って幅（D）と高さ（H）との比率はD／H ≒ 1.3となる。これは第6地区において述べた快い空間の比率の範囲内にあるといえる。

② 表通り

公共歩行者路から分岐し，この地区の玄関としての意味をもつ通りである。

a．通りの幅員に関しては，前と同様のプロセスで検討すると，ピーク1分間に20人程度の通行量である。幅員決定の要素は通行量よりも，緊急車等の進入の条件にあることがわかる。

いま，表通りは，センターオレンジペデの北と南で両側の住棟が異なるために，この2つに分けて考える。

b．南表通りは，5層の住棟が対面する隣棟区内を通る。ここは，地区外からの通行量がやや多いと考えられるため，階段室まわりの共用空間と専用庭部分を広くして5 mの幅をとる。そして隣棟区共有の芝庭，遊び場，レストスポット等の部分として5 mの幅をとり，通行部分の幅員5 mと合わせて，20 mをこの通り空間の幅とする。する。

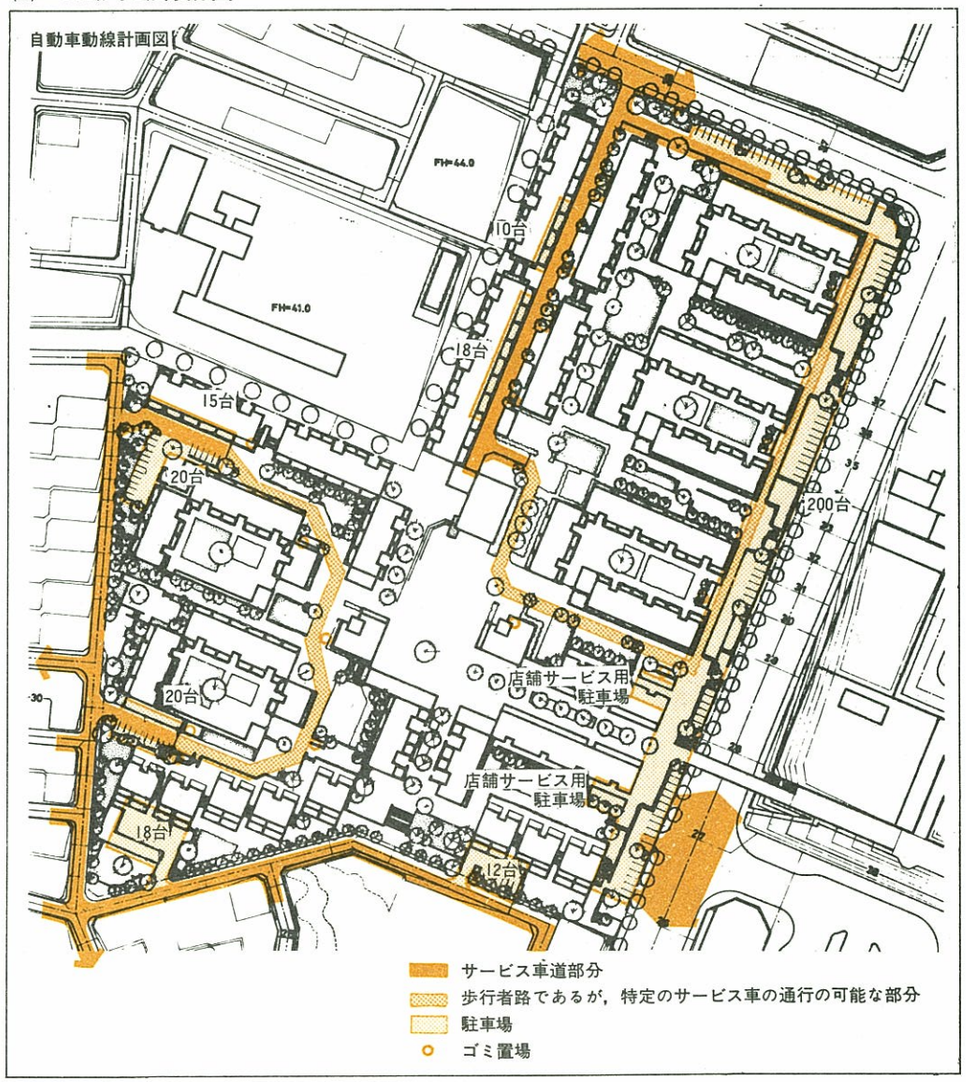
c．北表通りは2つの異なった隣棟区の間を通り，3層と5層の住棟が対面する。3層住棟は階段室があり，そのまわりの共用空間及び専用庭の幅として3 m，そして両隣棟区共用の芝庭，遊び場，レストスポットとして8 m，5層住棟の専用庭として2 m，通行部分として5 mをとり，あわせて18mをこの通り空間の幅とする。

③ 中通り

センターオレンジペデまたは，表通りから分岐し，各隣棟区を結ぶ通りである。特に地区中央の広場から西へ延び住区幹線につながる中通りは，地区外からの通行量のやや多い，表通り的雰囲気をもつ。いずれも数隣棟区で利用する各種の活動施設と一体となった地域生活の場となっている。活動施設とは次の様なものである。

- 屋内施設 ――― 土間（屋根つき遊び場）
  工房・倉庫
- 屋外施設 ――― 芝広
  プレイロット
  ポールゲームエリア
  レストスポット

(2) 自動車動線計画



地区はその２面，東側と北側を幹線街路に接している。しかし，土地造成の方針で幹線街路と宅地の間にレベル差が設けられており，幹線からのアプローチは非常にむずかしい。そのレベル差を埋める法面は，場所によっては高さ12ｍもある。

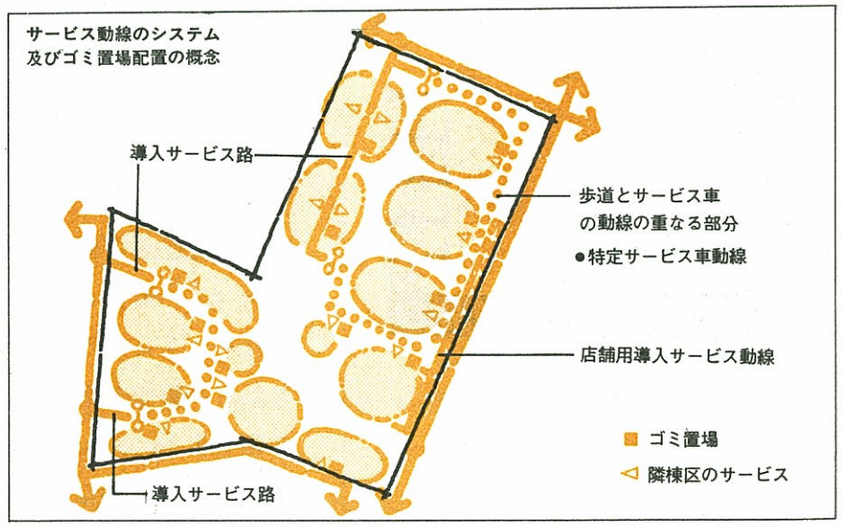
一方，周辺地区へサービスする住区幹線への取付口は，地区北東の幹線交差点から近くても 350 ｍも離れており，これを介して地区の自動車交通をさばくには，相当無理がある。

a．自動車道路の取付口の設定にあたっては，集合住宅を視覚的に認めることと集合住宅地へ乗入れることがスムーズにつながるようにする。それにはできるだけ幹線街路からの直接のアプローチをとることが必要である。

b．地区の立地条件，地形条件を考えると大規模法面の立体駐車場利用は地区の自動車動線計画の一つの柱になる。

c．サービス車道延長は，必要最小限にとどめ，屋外空間が歩行者にとってできるだけ大きくまとまって使える様にする。

① サービス動線のシステム



地区内へのサービスは，その動線延長を最小限にとどめるため，導入サービス路（クル・デ・サック方式の比較的短距離のサービス路）によるものとする。それより先は，歩行者路と兼用する。

a．導入サービス路の行き止まりの部分には車止め等を設け，原則として一般車はそれより中には進入できないものとする。この導入サービス路は，車道幅員 6.0 ｍとし，直接駐車場の取付けられる車道とする。

b．日常サービス四輪は，この車止めより中には進入できないものとする。ただし，特定サービス車（引越し，大規模荷物の搬入等で許可を受けた車）はこれを越えて各隣棟区までアプローチできるも

のとする。この場合，各隣棟区を結ぶ動線は，特定サービス車動線として，図の様にコースを限定して通す。

c．緊急車は上記の特定サービス車動線をはじめ，主要歩行者路にも進入できるものとする。

d．店舗用のサービス動線は，地区東側の立体集中駐車場内の通路と兼用する。

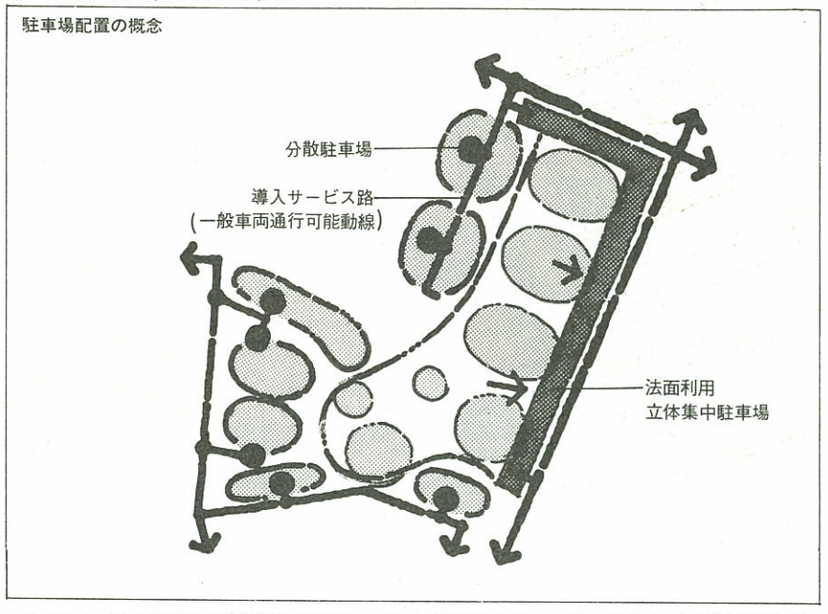
② ゴミ回収システム

ゴミ置場は，基本的には一隣棟区ごとに設ける。

a．ゴミ回収車動線は，上記特定サービス車道線と同様とする。

b．住棟階段室からゴミ置場までの距離は，最大100 *m*程度とする。

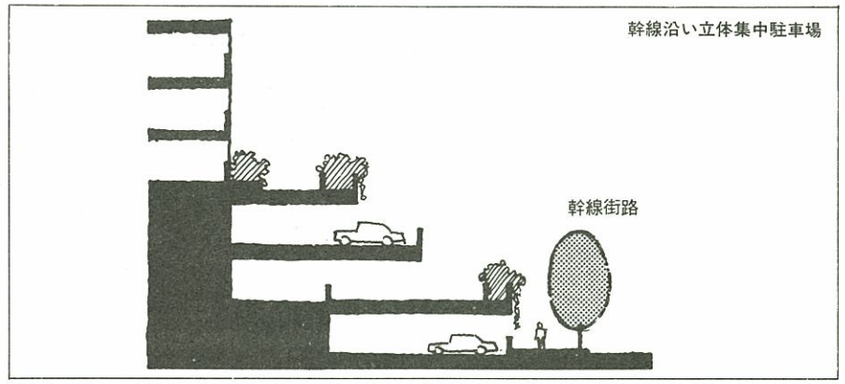
③ 駐車場配置のシステム



地区の駐車場は幹線街路沿いの大規模の集中駐車場と各隣棟区ごとに対応した分散駐車場の２種類で構成する。全体として駐車場は地区周辺部に配し,そのための車道延長を短くする。

a．地区東及び北の境界付近の法面を利用して，立体集中駐車場を設ける。これに，地区東側の７つの隣棟区を対応させる。この駐車場の出入口は東側，北側にそれぞれ１ヶ所ずつ限定して設ける。

b．隣棟区ごとの分散駐車場は，隣棟区内または，その近くに配置



する。この駐車場は居住者の多様な趣味活動に応えられる様にできるだけガレージとする。

c．住棟階段室から駐車場までの距離は最大150 *m* とする。

d．来客用駐車場は，立体集中駐車場内及び分散駐車場内にそれぞれ戸数の約２％程度設ける。

e．駐車台数及び保有率は次の様になる。

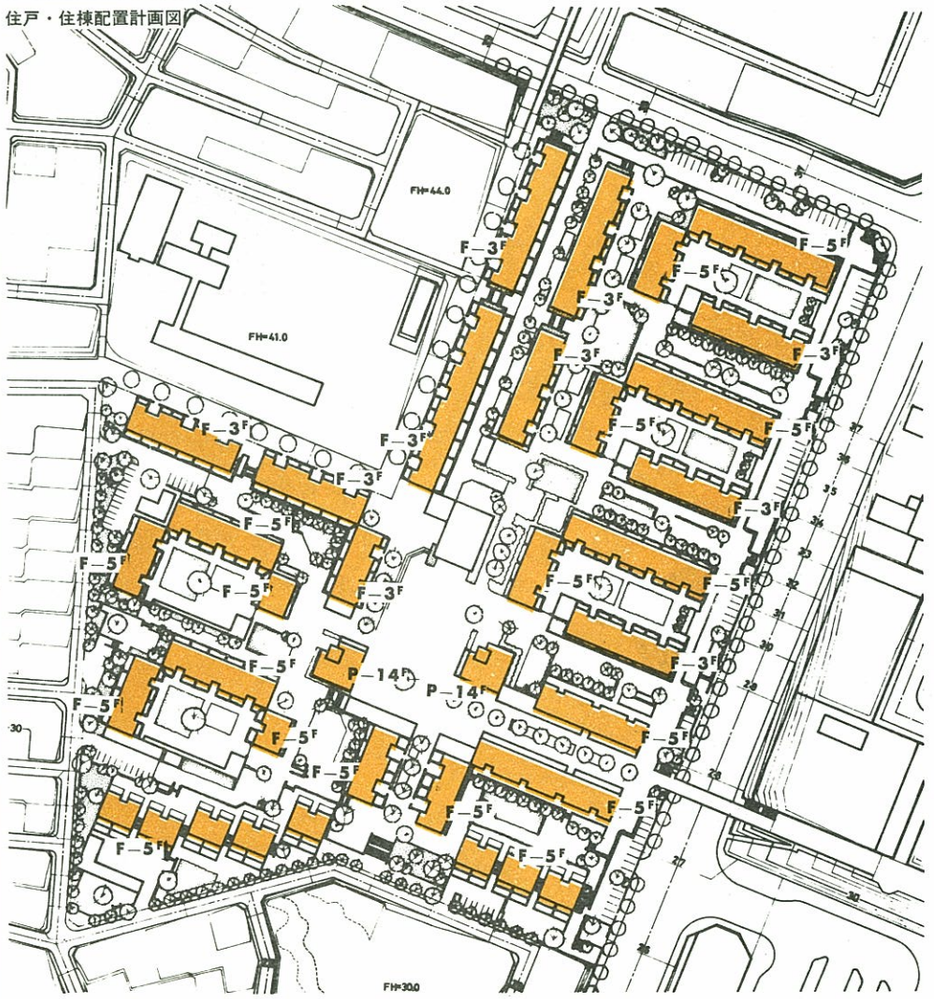
	台　数	保有率
•平面駐車場	45 台	6 %
•ガレージ	9 ※	1
•立体ガレージ（庭下駐車場）	65 } 74	8
•立体集中駐車場	200	26
•来客用駐車場	15	2
	334台／780戸	43 %

※この地区では，立体集中駐車場を設けたため，全駐車台数に対するガレージの駐車台数は22%となっている。

この地区の目標駐車場保有率は40%として設定した。しかし，この地区はタウンセンターに近いことから，センターへの自動車客の駐車場需要も少なくないと考えられる。立体駐車場の形態によってはこれを受け入れて，駐車容量を増すことも可能である。

4. 住戸・住棟計画

住戸・住棟配置計画図

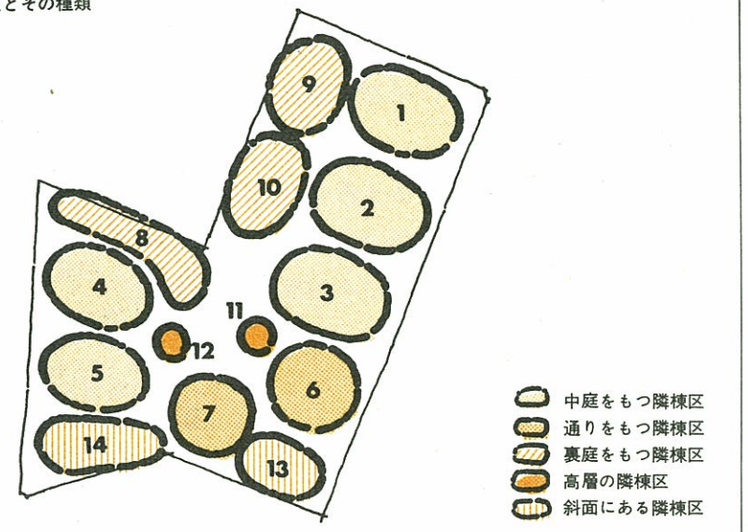


F. フラット型式住棟
P. ポイント型式住棟

この地区は，14の隣棟区で構成する。これらの隣棟区は基本的に5つの型式に分かれる。

この地区は，密度が高いため，全体的に隣棟区単位あたりの戸数が多くなる。これを第6地区における隣棟区規模とすると，共有外部空間がかなり狭くなり，その有効な利用を妨げることになる。従って，この地区では密度を保ち，かつ，有効に利用できる外部空間を確保する意図から隣棟区の規模を第6地区の約倍程度とする。

隣棟区とその種類

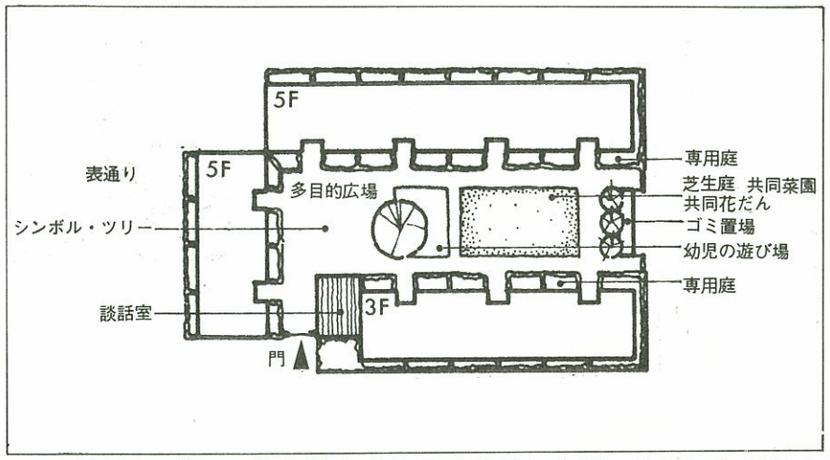


それぞれの隣棟区における住戸・住棟は次の様になる。

番号	隣棟区の性格	住戸・住棟型式	住戸面積	戸　数
1	中庭をもつ隣棟区	5Fフラット	92㎡	60戸
		3Fフラット	92	18
2	〃	5Fフラット	92	60
		3Fフラット	92	18
3	〃	5Fフラット	92	60
		3Fフラット	92	18
4	〃	5Fフラット	92	60
5	〃	5Fフラット	92	60
6	通りをもつ隣棟区	5Fフラット	92	54 (2)
		1F店舗	92	14
7	〃	5Fフラット	92	59 (1)
8	裏庭をもつ隣棟区	3Fフラット	92	47 (1)
9	〃	3Fフラット	92	47 (1)
10	〃	3Fフラット	92	47 (1)
11	高層の隣棟区	14Fポイント	90	39 (1)
12	〃	14Fポイント	90	39 (1)
13	斜面にある隣棟区	5F斜面住宅付フラット	92	30
14		5F斜面住宅付フラット	92	50
	小　計	3Fフラット	92	195
		5Fフラット	92	413
		5F斜面住宅付フラット	92	80
		14Fポイント	90	78
		店　舗	92	14
	合　計	( )は住棟内に配する談話室		780 (8)

(1) 中庭をもつ隣棟区

中庭をもつ隣棟区は２つの類型があるが，これは住棟の違いであって基本的な構成内容は同じである。



a．隣棟区の構成の基本的な考え方は前述した第６地区における中庭をもつ隣棟区と同じである。しかし，この地区の場合，都心部にあり通りを不特定多数の人が通ることが多いと考えられる。従って中庭の囲み方を強くして，その領域を形としても明確にし，出入もはっきり確かめることができる必要がある。

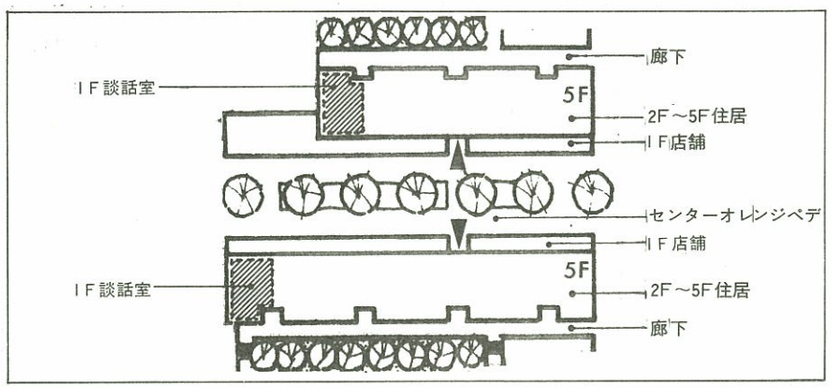
b．表通りと接する住棟は，通り側にも十分な開口部，バルコニー，テラスをとる。そして，住戸から通りに対して街並の演出（窓辺，バルコニー，テラスに自分の趣向をこらすこと）ができる様にする。

(2) 通りをもつ隣棟区

この隣棟区には２つの類型がある。これは面する通りの種類の違いによるものである。しかし，これらの隣棟区を構成する際の基本的な考え方は，前述した第６地区における通りをもつ隣棟区と同じである。以下にそれぞれの特質について述べる。

① 店舗のある隣棟区

センターオレンジペデに沿って５層住棟を対面させ，その１階部分を店舗とした隣棟区である。地下鉄駅，バスターミナルも近い。ここは，商業施設と近接した利便性の高い生活ができる。



ここでは，特に次の様な配慮を加えるべきである。

a．１階が店舗であるため，通りからの主出入口は１ヶ所にまとめてとり，門としての機能をもたせる。これは，店舗利用者等の動線が住棟内に混入しない様にするためである。

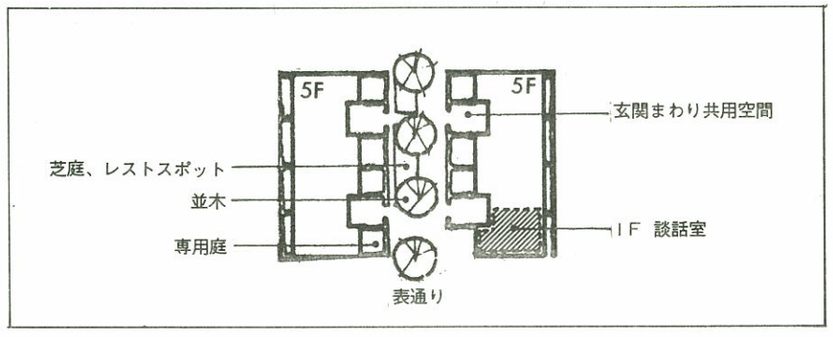
b．住棟階段室は裏側に設け，廊下によって主出入口と結ぶ。

c．店舗へのサービスは，地下階から来るため，ここに搬入場及び倉庫等を設ける。

d．この隣棟区は，１階に店舗があり，また通りも不特定多数の人が通る公共ペデであるため，それぞれの住棟の住戸相互の交流は，それ程期待できない。従って，各住棟内にそれぞれ談話室を設ける。

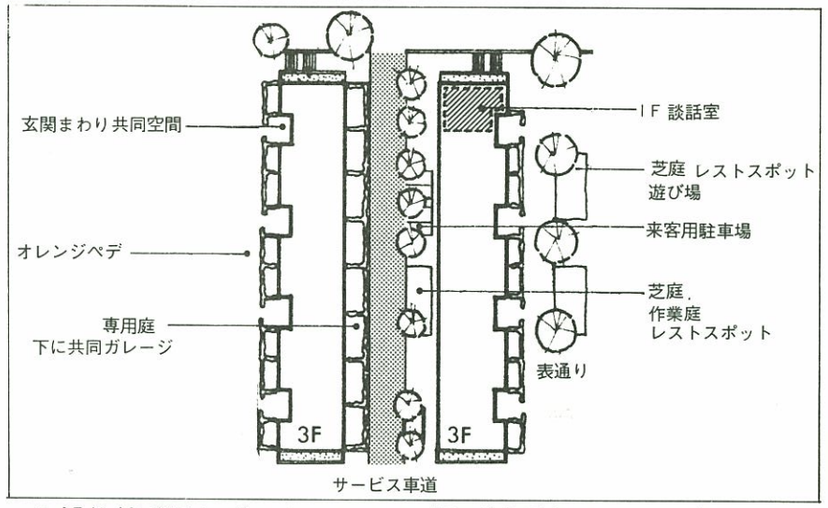
② 通りを共有する隣棟区

表通りに沿って５層住棟を対面させた隣棟区である。ここは第６地区の通りをもつ隣棟区とほぼ同様である。ただ，表通りに地区外からの通行者が多いこと，住戸数が多いことの理由からその玄関まわり共用空間，専用庭部分を広くとることとする。



(3) 裏庭をもつ隣棟区

① 主要歩行者路の間にある隣棟区



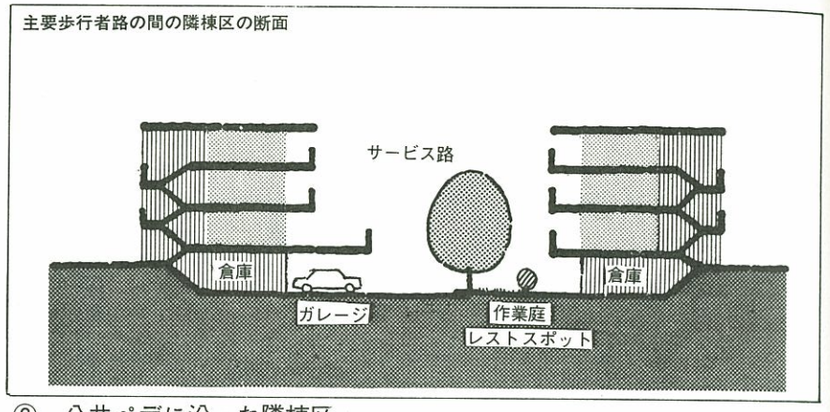
3層住棟がそれぞれオレンジペデ及び表通りに面し，裏側にサービス車道を抱いた隣棟区である。前述した通りをもつ隣棟区同様，オレンジペデ及び表通りに親密な街並を形づくる。一方，サービス車道はほぼ地区居住者の利用に限られ交通量も少ないため，庭として積極的に利用できる。そのために次の様な配慮が必要である。

a．住戸の開口部は両側に十分とり，通り及び裏庭の両方の様子が感じられる様にする。

b．住棟階段室は，通り側に設けるが，同時に裏庭にも抜けられる通路をつくる。

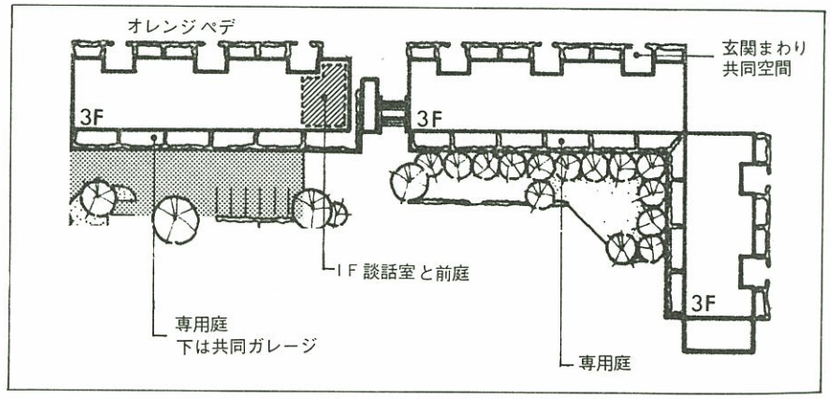
c．住棟足まわりのレベル差は，これを活かして，地階に共同ガレージ，収納庫等を設ける。

d．表通りには，芝庭，レストスポット，子供の遊び場等を配置する。裏庭には，それらに小規模の作業庭を加えて配置する。これは日曜大工，日用品の修理等のためのものである。また，談話室を表通りの広場付近に設ける。



② 公共ペデに沿った隣棟区

オレンジペデに沿う3層住棟からなる隣棟区である。



ここでは，特に次の様な配慮を加えるべきである。

a．住棟階段室は通り側に設けて，公共ペデを積極的に利用できるかたちとする。

b．隣棟区が線状に延びているため，その中央付近に談話室を設け，同時に前庭も設ける。

c．住棟の足まわりのレベル差のある部分は，これを活かし地階に共同の収納庫及びガレージ等を設ける。

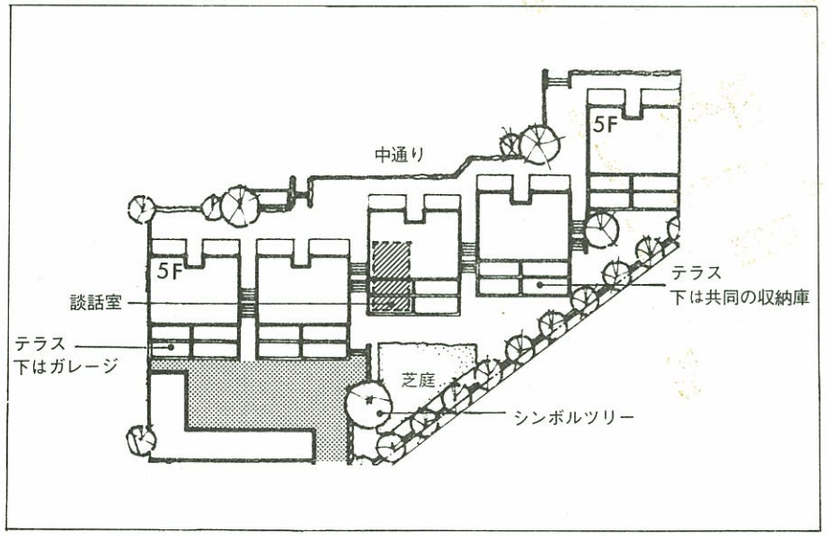
(4) 高層の隣棟区

都市的な景色と緑の景色の両方を眺めることのできる14層ポイントの隣棟区である。ここからは，東方面のタウンセンター，南方面の総合公園等の眺望が得られる。また，住棟はセンターオレンジペデ，オレンジペデ及び表通りからのランドマークとしての役割を担う。と同時に地区中央の広場を形づくる役割も担う。この眺望を十分に楽しむことができ，かつ，共同生活の利便性を高めるためには，次の様な配慮が必要である。

a．高層住棟に欠かせない屋外生活のための配慮として，食事ができる程度の広いバルコニーを設ける。

b．住棟の１階部分に，共同生活のための談話室，ランドリールーム等を設ける。

(5) 斜面沿いの隣棟区



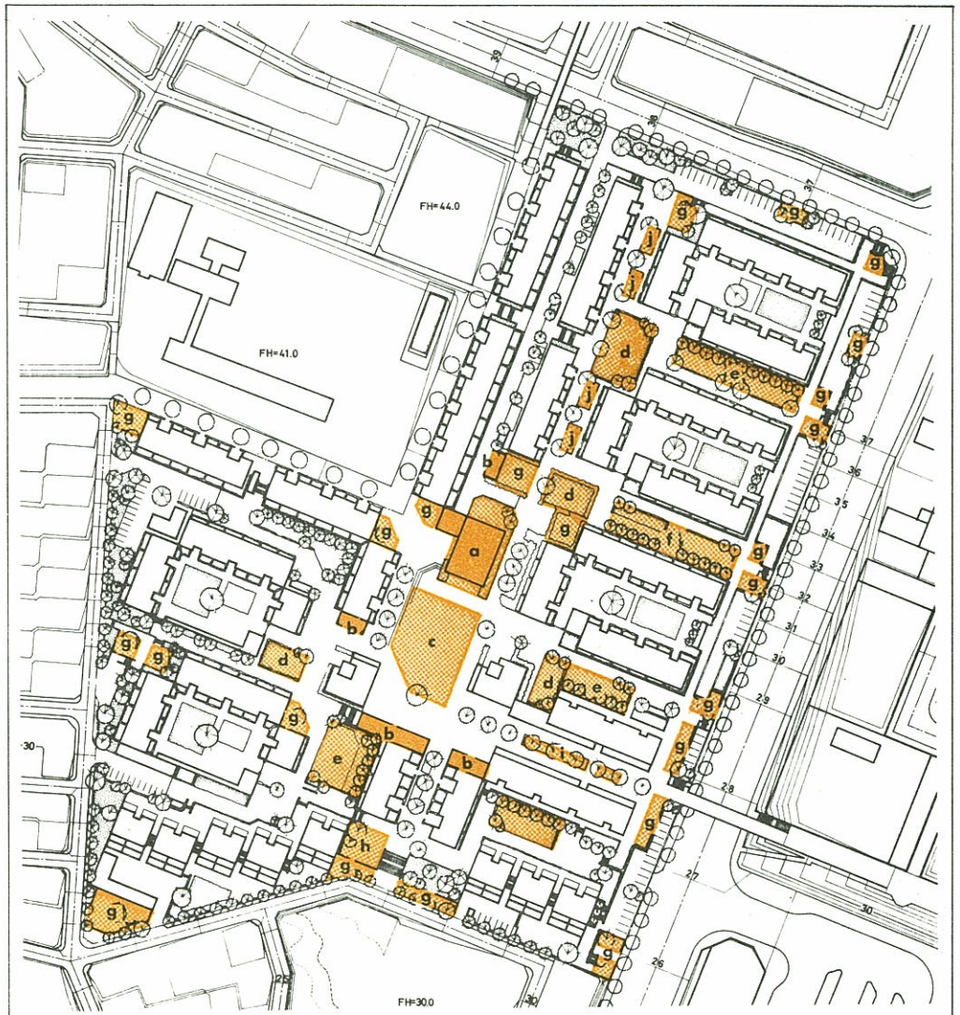
法面に合わせた５層住棟が並んだ隣棟区である。ここは，南方面の眺望が得られる開放的な隣棟区である。ここでは次の様な配慮が必要である。

a．１階部分を前に出し，法面になじませる。そして広いテラスを設け，その下を談話室,ガレージ及び収納庫とし法面を有効利用する。

b．南側（法面下）に駐車場と一体となった庭をつくり，隣棟区の居住者の共用の屋外空間とする。ここには芝庭 等を配置する。

c．住棟階段室は，中通り側に設けるが，これと庭を結ぶ通路を住棟間に設け，庭を利用しやすくする。

5. 施設配置計画



a. 地区会館
b. シェルター
c. 中央広場（地区会館前広場）
d. 芝広
e. プレイロット
f. ボールゲームエリア
g. レストスポット
h. レストスポット—見晴らし場
i. レストスポット—カフェテラス
j. レストスポット・芝庭・遊び場

第6地区と同様，共用活動施設は3段階に分けて配置する。隣棟区の間の空間を積極的に利用する。施設内容を次に示す。

(1) 隣棟区内でもつ施設

隣棟区内の施設に関しては，住戸・住棟の項で触れた。それぞれの隣棟区によってもつ施設は異なっている。ここではそれら施設を一覧表にしてまとめる。

	名　称	内　容	主な活動	備　考
屋内施設	談話室	広間 小部屋 厨房 便所 倉庫 （洗濯機，乾燥機）	小規模集会，パーティ，各種クラブ活動 雨天時の子供の遊び場	
	自転車置場			談話室の下に設ける隣棟区もある。
屋外施設	広場	ハードカバー，ベンチ，樹木	屋外パーティ，ボール遊び，談話	談話室前庭
	芝庭		読書，編物，子供の遊び	
	幼児の遊び場	土，砂 小規模遊具		
	菜園		花つくり 雑草園	

(2) 幾つかの隣棟区で利用する施設

	名　称	内　容	主な活動	備　考
屋内施設	シェルター	ハードカバー，ベンチ	休けい	
屋外施設	芝広	芝生，樹木，ベンチ，	休けい，日光浴，軽スポーツ，子供の遊び	
	プレイロット	ブランコ，すべり台，砂場，道具置場，ベンチ，土	遊具を使った子供の遊び	
	ボールゲームエリア	土	キャッチボール，三角ベースボール，ミニサッカー	表面が土の広場

(3) 地区全体及び周辺を含めて利用する施設

	名　　称	内　　容	主な活動	備　　考
屋内施設	地区会館	親子図書館，各種クラブルーム，コミュニティホール，工房，スタジオ，喫茶室，談話室，ボランティアビューロー	地区保育クラブ，子どもクラブ，老人クラブ，各種集会，展示会，講演会，屋内軽スポーツ	周辺からのランドマークとなる形態とする。中央広場を形づくる一要素となる。
	シェルター	ハードカバー，ベンチ	休けい，バザール	中央広場と一体で利用できる。
屋外施設	中央広場（地区会館前広場）	舗装の広場	バザール等催物野外劇	地区会館と一体となった利用

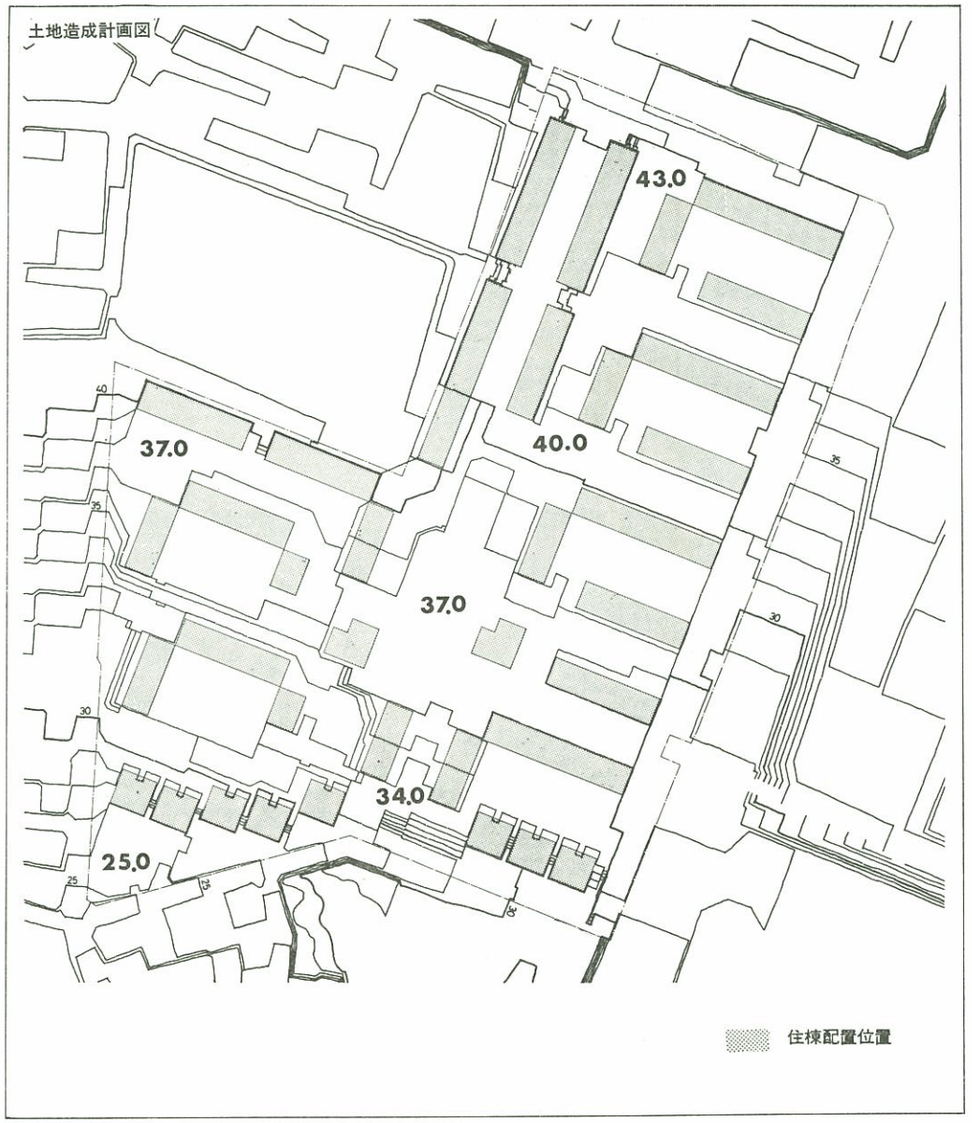
(4) 商業施設

この地区の利便性の高い都市的な生活に応える施設として配置する。これは大規模な施設ではなく，この地区及び周辺も含めて，日常的利用のための商業施設である。次の様な内容のものであろう。

- 各種食料品店　（青果店，果物店，とうふや等々）
- クリーニング店　（コインランドリー）
- 喫茶店，パブ

商業施設をもつ通り（センターオレンジペデ）中央には，カフエテラス，レストスポット等を設け，この商店街の利便性を高めるとともに雰囲気を高める。

6. 土地造成計画



この地区は，北及び東の幹線沿い，南及び西の民有地沿いに法面をもち，全体として南方向に下る地形となっている。この周辺法面は最大12mで全体としてかなり大規模のものである。また，地区内は5段の平場があり，2mないし5mのレベル差でもって南に下がる形となっている。これに対し，次の様な造成方法をとる。

① 地区内は全体として，細かくレベルを変えながら南に下る形として，大きな法面が生じるのを防ぐこととする。そして，敷地が空間的に分断されない様にする。

a. まず，地区の中央の広場のレベルを37.0mと設定する。これは，東側のタウンセンターからの公共歩行者路の連続性を考えたからである。そして，ここからレベルを北に向けて緩やかに上げ，また南に向けて緩やかに下げて，表通りの基盤を形づくる。この場合，勾配は最大8％とする。この基盤の北端のレベルは43.0mとし，南端のレベルは33.0mとする。そして，この表通りのレベルにあわせて各隣棟区を配置する。

b. そして地区南端の法面においては，斜面住宅の配置を想定した段状造成を行ない，南側周辺との間のレベル差を吸収する。

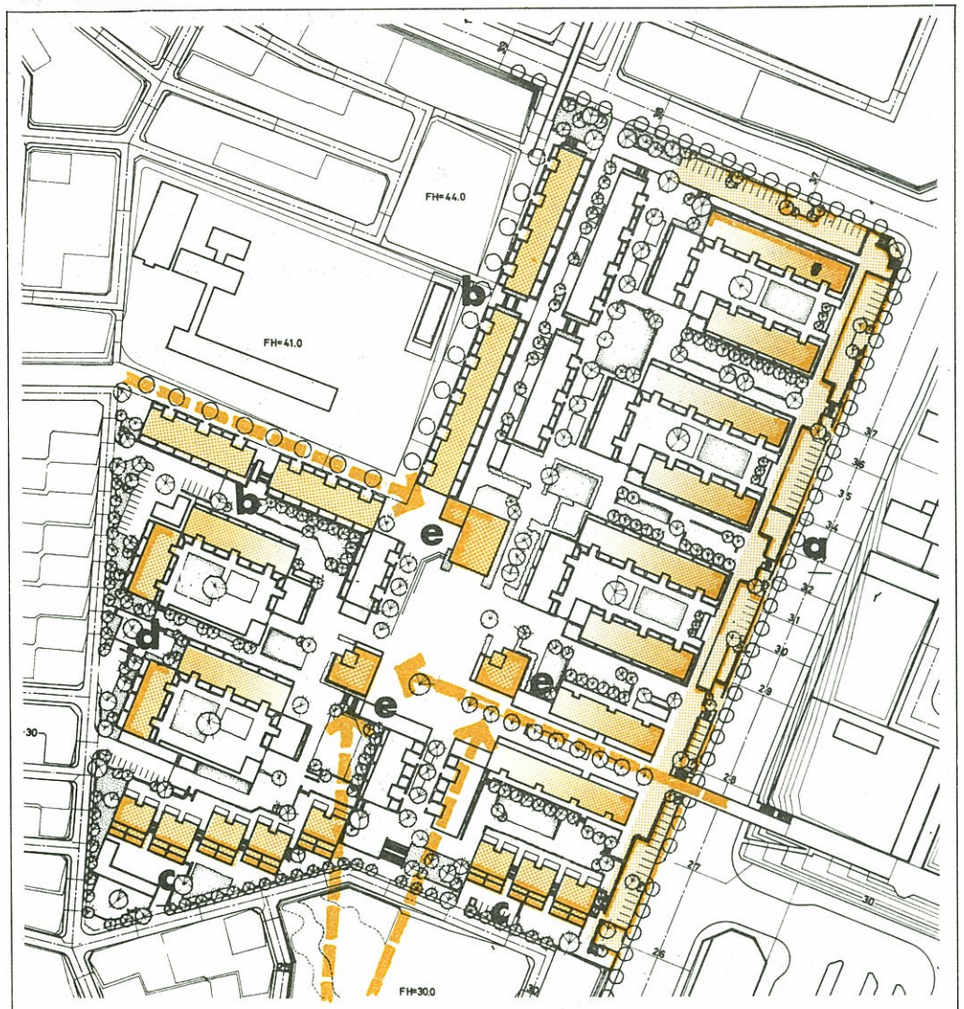
c. また，地区東及び北の法面においては，立体駐車場を想定した段状造成を行ない有効利用をはかる。

② 西側周辺住宅地に対しては，できるだけ法面を小さくし，なじませる造成とする。

③ 水勾配は，全体としては南方向にとる。

7. 景観植栽計画

(1) 景観計画



a. 幹線街路と接する部分……単に緑化法面とせずに，立体集中駐車場とし，幹線街路に対して活気のある景観を与える。

b. オレンジペデに沿った部分……住棟は3層とし，小学校及び保育園に威圧感を与えないものとする。またペデに沿った配置としペデに親密さのある景観をつくる。

c. 法面を介して民地と接する部分……斜面住宅型式をとり入れた住棟を後退させて配し，民地に対する威圧感を和らげるとともに，市街地として連続した景観とする。

d. 民地と接する部分……全体配置構成上の理由から中層を配するが少し角度をつけて断続的に配置し，樹木で修景することによってやわらかい景観になる様にする。

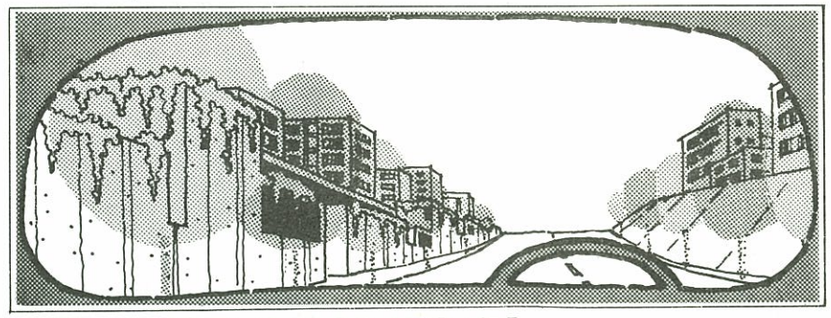
e. ペデ又は，周辺からのランドマークとしての公共施設及び高層住棟。

① 周辺に対する景観

周辺に対しては，その隣接する状況によって次の様に考える。

a. 幹線街路と接する部分

地区の東側及び北側の法面部分である。東側のタウンセンターと対面する場所でもある。ここは，法面が単に緑地として単調に続くのを避け，立体集中駐車場として，タウンセンターに呼応するべく都市的な景観をつくる。

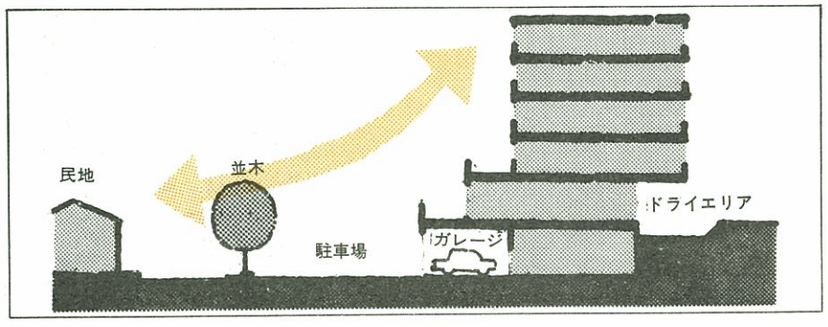


b. 小学校，保育園と接する公共ペデ沿い部分

地区の北西側の公共ペデ沿いである。小学校，保育園と接している。ここには，ペデに面する様に3層住棟を配置する。それは，施設に威圧感を与えないためと，公共ペデに親密さのある景観をつくるためである。

c. 法面を介して一般市街地と接する部分

地区南側の法面部分である。一般市街地と接する。斜面を活かした斜面住宅付5層住棟を境界より後退させて配置する。これは，南側市街地に対する威圧感を和らげるためと，市街地が法面の上まで緩やかに連続する景観をつくるためである。

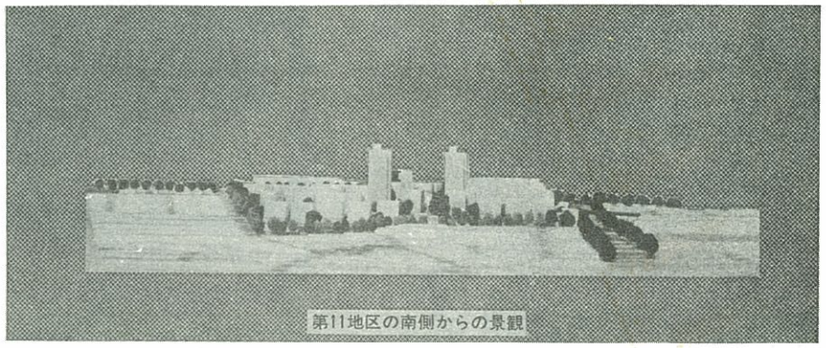


d．一般市街地と接する部分

地区西側であり，一般市街地と接する。ここは，中庭をもつ中層の隣棟区を配置するため，住棟を角度をつけてセットバックさせ，植栽で修景し，威圧感を与えない様にする。

e．周辺に対するランドマークをつくる部分

公共ペデのアイストップになる位置には，公共施設及び14層ポイント住棟を配し，積極的にランドマークをつくる。これらは，港北ニュータウン第２地区からのランドマークとしての意味をもつ。

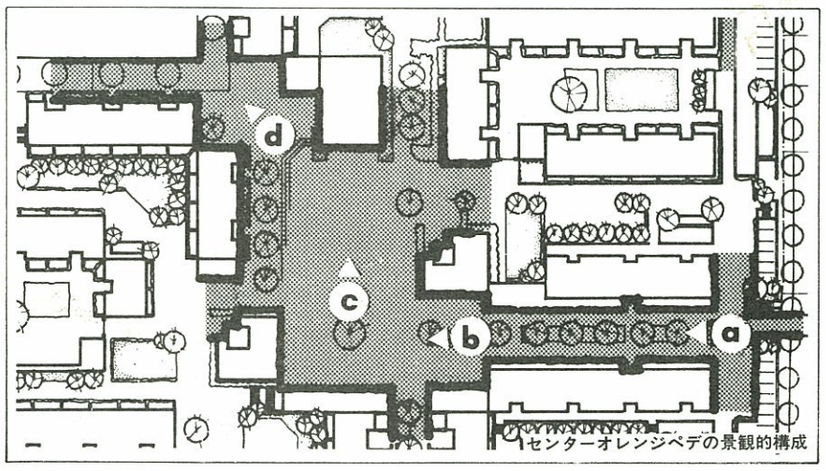


第11地区の南側からの景観

② 通りにおける景観

公共ペデの景観

全体の構成としては，細い方向性の強い通り空間の景観と，広い開放的な広場の景観を組み合わせ，シークエンスの豊かな歩行者空間を形づくる。それは次の様になる。



センターオレンジペデの景観的構成

a．タウンセンターから11地区の商店街に入る

- 方向性の強い細長い空間があり，活気のある雰囲気
- 両側に商店正面にランドマークとしての14層ポイント

b．商店街から広場に移る

- 視界が次第に拡がる
- 広場の雰囲気の予感

c．広場に入って地区会館を望む

- 開放的な空間
- アイティビティの高い雰囲気
- 正面に地区会館

d．広場から小学校に移る

- 節としての空間
- 落ち着きのある雰囲気
- 「うけ」としてのレストコーナー

(2) 植栽計画

この地区は，大部分を舗装面とし，植栽は樹木を主体とし，芝生部分は必要最小限にとどめる。これは都市的アクティビティの高いこの地区の特性に応えるためである。樹木は線的な構成と点的な構成との2種類の組み合わせとする。

① 線的な構成

a. センターオレンジ ペデ及び表通りには高木を列植し，通りの方向性を強めるとともに対面する住棟の視線をやわらげる。これをこの地区の緑の軸とする。

b. 地区西側及び南側の民地と接する部分には，高木を列植し，街路樹としての役割を果たすとともに，外からの住棟の見え方をやわらかくする。

c. 裏庭をもつ隣棟区内（導入サービス路沿い）には，高木を列植し裏庭を豊かな空間とするとともに，住棟相互の視線をやわらげる。

d. 各種活動広場と住棟とが接する部分には，高木の密な列植を行ないスクリーンとしての役目をもたせる。

e. 各種活動広場は灌木で囲み，その領域をはっきりさせる。

② 点的な構成

a. 隣棟区内，各種活動広場及び地区入口付近には，特徴のある独立木を植え，シンボルツリーとする。

b. 立体集中駐車場のレストスポットには，高木と低木を組み合わせて植栽し，レストスポットを豊かにするとともに駐車場の表情をやわらげる。

c. 地区北側の導入サービス路と駐車場への入口付近及び南側の表通り入り口付近には小規模な高木と低木の混合群植を行ない，特徴づける。

6—3
勾配のある郊外の小集合住宅地

1．地区の特性と計画への対応

第1地区は，港北ニュータウン（第1地区）の東端にあり，タウンセンターから約2㎞，最も近い駅前センターから約1㎞離れた比較的小規模（有効な宅地面積約2.2 HA）の地区である。緑道とは接していないが，斜面保存緑地を抱えている。また，幹線街路や鉄道からも遠く離れている。従って，ここは港北ニュータウンの「はなれ」として静かな落ち着きのある集合住宅地として形づくるべき地区である。一方敷地形状としては，尾根にある南斜面（約10％）であり，南方向に開いている。従って，ある程度眺望も得られる集合住宅地としての意味ももっている。

この地区における生活のイメージは次の様になる。

a. 土に接した暮らし……庭いじりを楽しむことができる。
b. 緑と接した暮らし……緑を眺め，緑に触れることができる。
c. 眺望の得られる暮らし…南方面の谷部の眺めを楽しむことができる。

第1地区における計画のテーマは次の様なものである。

1. 緑を背景にした接地性豊かな集合住宅地をつくる。
2. 自主的な活動のできる共同利用空間をつくる。
3. 子供達が自由に安全に遊ぶことのできる場をつくる。
4. 斜面であることを有効に活かした住宅地をつくる。

2．土地利用計画

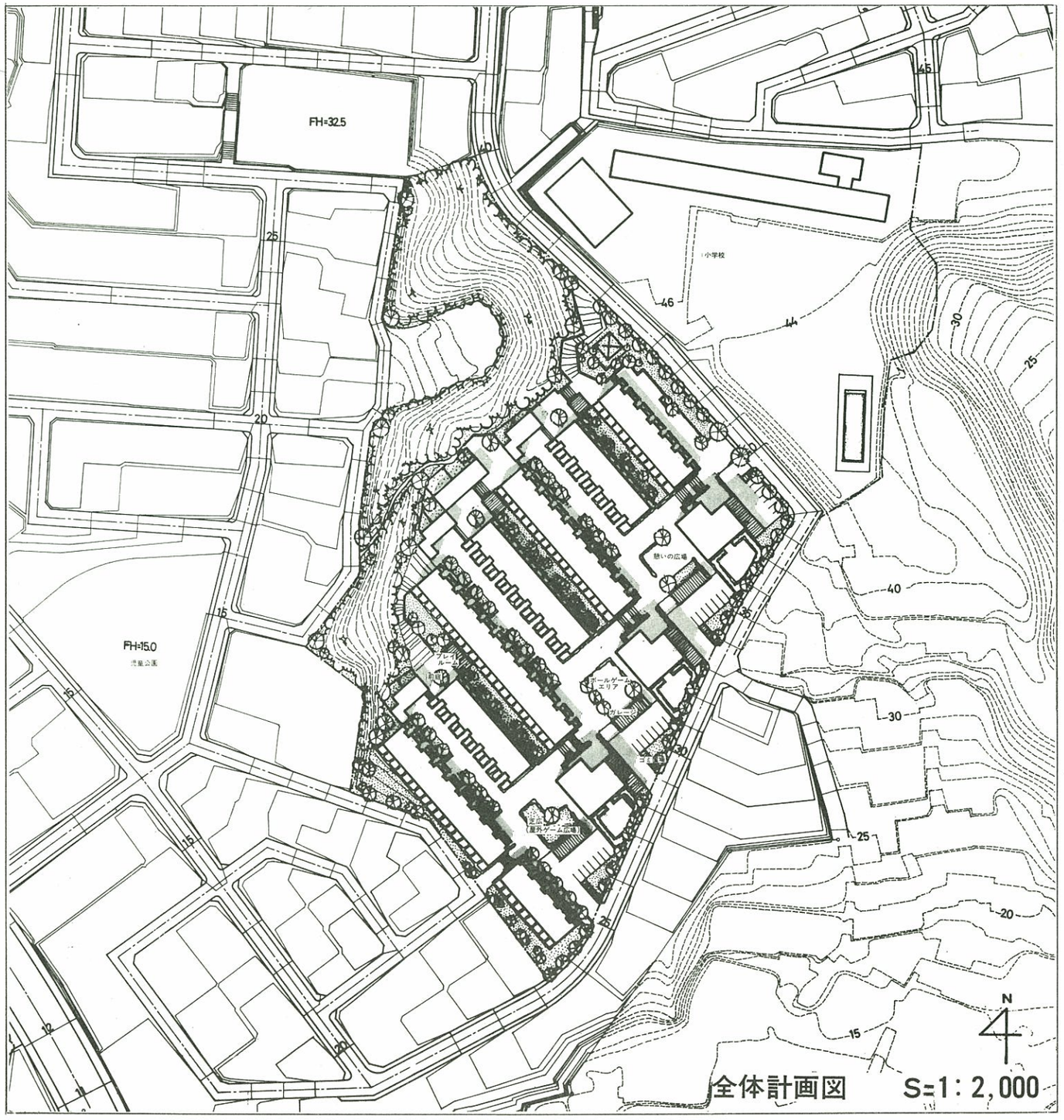
(1) 密度の設定

モデル地区選定の項で述べた様に，この地区は港北ニュータウン集合住宅地のなかで，標準より低い密度構成とすべき位置にある。この地区は約19％の斜面緑地を抱えている。標準の容積率は有効敷地当り96％であり，全地区面積当りで75.8％となっている。今回の計画では，低層住棟を主体とした構成とし全地区面積当りで61.4％とし，約12％程度下げた。これは戸数密度にして，全地区面積当りで約63戸／HAとなる。

(2) 土地利用比率

この地区の土地利用構成比を設定する条件は次の様なものである。

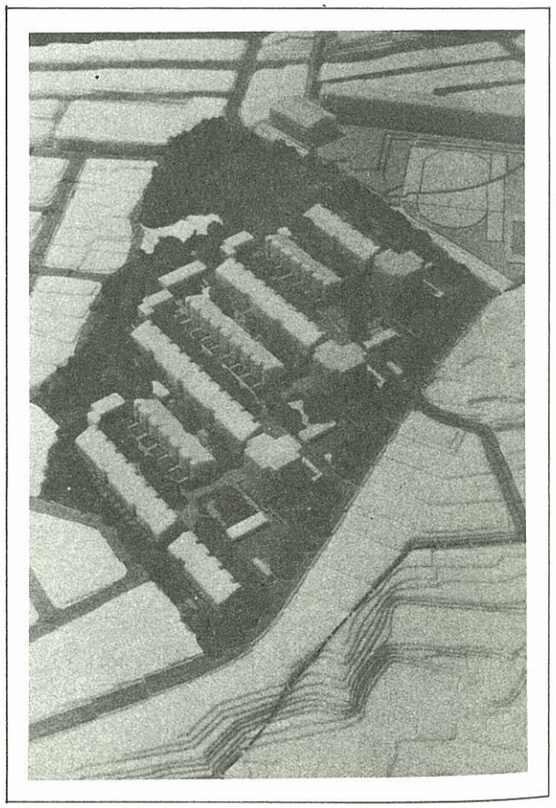
a. 地区の住棟は，低層を主体とし一部眺望のための中層を配する。
b 各住棟は，集合住宅地としての長所を伸ばし，短所を補うために，後述する隣棟区単位の配置をとる。隣棟区はそれぞれ積極的利用のできる屋外空間を持つものとする。この空間は囲い込んだ半私的な意味合いの強い形態と，通りに接したやや開放的な形態との2種類がある。
c. 自動車道路は，原則として住宅地内部には設けずに，住区幹線からの入口付近で止める。
d. 駐車場は地区の位置条件（外周部である等）も考慮して，保有率約50％を目標とする。駐車場は隣棟区単位に分散して配する。後述する駐車場の将来の利用についての考えから，その半分以上はガレージとする。ガレージは一部地区の地形条件等に合わせて屋上の利用を図る。
e. 歩行者動線は，北の近隣センターから南の幹線街路に至る動線を主軸とし，これに沿って隣棟区相互で利用する各種屋外活動空間を配す。またこれから分岐する歩行者動線は隣棟区内の各戸を結ぶものとする。



全体計画図　S=1：2,000

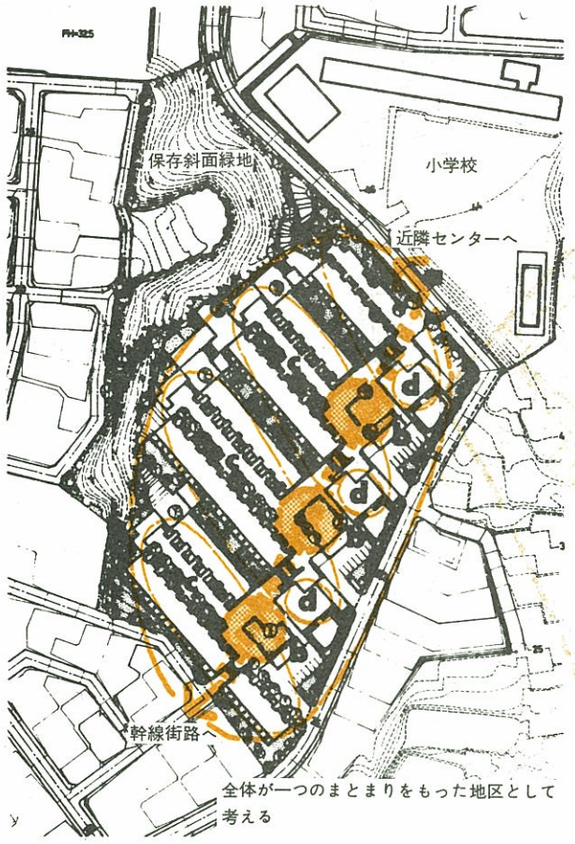
この結果，土地利用比率は以下の様になる。

	土地利用面積	比率	公共施設保存緑地を除いた場合
建築面積	0.5 3 HA	1 9.6 %	2 4.2 %
車道・駐車場面積	0.1 9 HA	7.0 %	8.7 %
屋外空間面積	1.4 7 HA	5 4.2 %	6 7.1 %
公共施設用地面積	0.0 1 HA	0.4 %	−
保存緑地	0.5 1 HA	1 8.8 %	−
合計	2.7 1 HA	1 0 0 %	1 0 0 %



(3) 全体構成

全体構成概念図



a. 軸となる主要動線
b. 隣棟区相互で利用する広場
c. 接地性の高い低層部分
d. 南側の眺望を得ることのできる中層ポイント部分

隣棟区

この地区は，全体を1つのまとまりとして考える方が望ましい規模であり，従って，隣棟区も極端に異なった種類を混在させるのは避け，ほぼ同様の隣棟区で構成する。

一方敷地形状が南向き約10％の勾配となっているため，左図の様に4つの隣棟区を斜面に対応させて配置した。

① 地区の主要な動線としては，北側の近隣センターから南側の幹線を結ぶ南北方向の動線を軸とする。ここはほとんど地区内の居住者のための動線となるため，この動線沿いに隣棟区相互で利用する共用施設及び広場を配す。

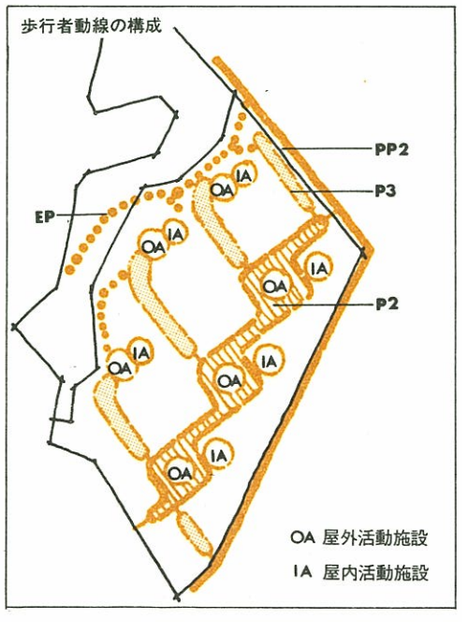
② 隣棟区は主として専用庭をもつ低層住棟によって囲み込む構成とする。また一部に中層ポイントを配する。これは南方向の眺望を得るためと同時に，地区内が単調な配置構成となるのを防ぐ役割をもつ。

3. 交通動線計画

(1) 歩行者動線計画

歩行者動線計画図

歩行者動線の構成



全体構成で述べた，南北方向の主要動線をこの地区の軸（中通り）として，それぞれの歩行者動線を次の様に位置づけネットワークを形づくる。

- 都市骨格としての公共歩行者路

  住区幹線側道　PP_2

- 地区内歩行者路

  - 中通り　P_2 ……地区内の軸となるが，各種活動広場と一体となった活気のある通り
  - 隣棟区路地　P_3 ……隣棟区内で各戸の玄関先にある中庭的雰囲気をもつ通り
  - 細園路　FP……緑地と一体となった散策のための園路

① 中通り

この通りは，各隣棟区を結ぶ地区の中心的な通りである。しかし通行者はほとんど地区内居住者に限られるためこの通りに沿って，地区全体で利用する活動広場を3ヶ所に分けて配す。居住者はこの広場を使いわけ，それぞれの屋外活動を楽しむことになる。つまり，この通りは3つの広場とともに地区全体を一体にする役割を担っている。

この3つの広場とは

憩いの広場 ・ ボールゲームエリア ・ 芝広（屋外ゲームの広場）

であり，子供達から老人まで皆が十分に利用できるものである。

② 隣近区路地

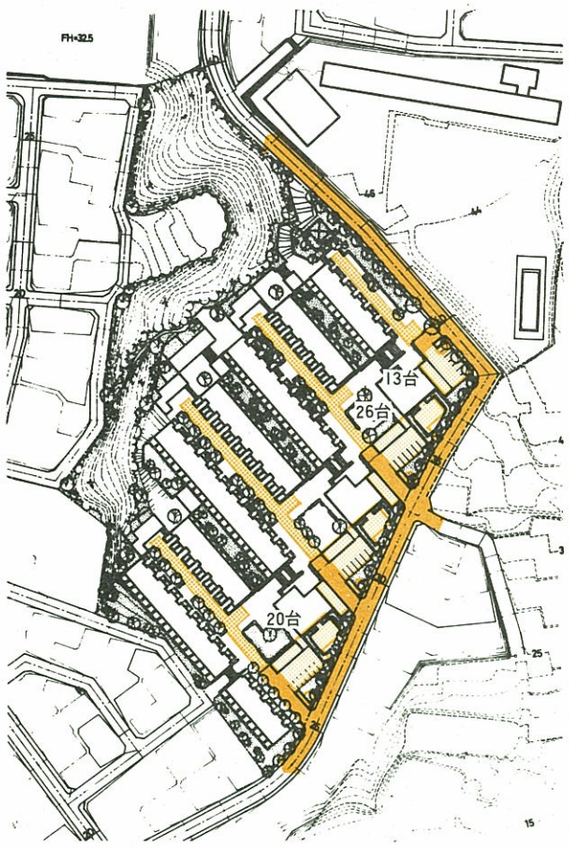
中通りから分岐し低層住棟の玄関を結ぶのがこの路地である。住棟はこの路地側に十分な開口面，主出入口とそのまわりの専用庭をもって面接する形となる。ここには，各住戸の専用庭の延長ともいうべき小規模の幼児の遊び場，芝庭，レストスポット等を設ける。そして全体として住棟によって囲まれた親密な中庭的な雰囲気とする。

③ 細園路

地区の西側斜面緑地沿いの道で，各隣棟区路地を結び，かつ緑地内で斜面下とを結ぶ散策のための小径である。

(2) 自動車動線計画

自動車動線計画図



自動車動線に関する原則は次のようなものである。

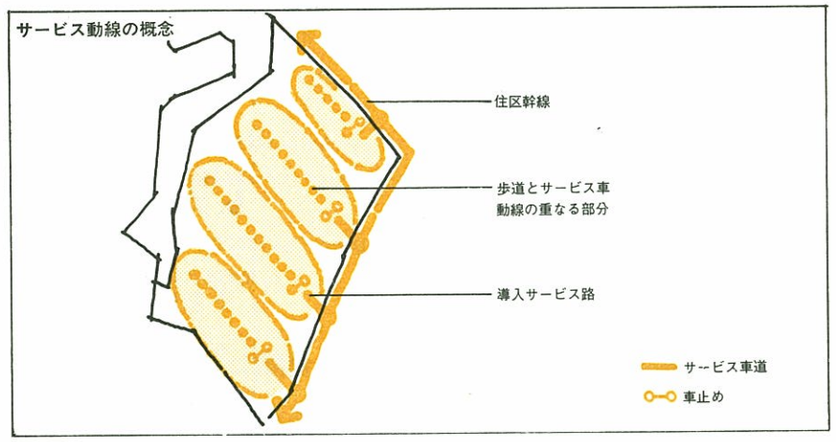
a. サービス車は住区幹線と各隣棟区の接点付近で止める。

b. 駐車場は分散配置とし，各隣棟区ごとに設ける。また，駐車以外に日曜大工，ガレージセール等の活動にも使える様，隣接する広場と結びついた位置に配置する。

① サービス動線のシステム

それぞれの隣棟区に導入サービス路を設け住区幹線から個別にアプローチできるものとする。

a. 導入サービス路は，中通りとの接点に車止めを設けて止め原則として一般車はそれより中には進入できないものとする。この導入サービス路は車道幅員 6.0 *m*とし，駐車場を直接取付けられるものとする。



b. 日常的なサービス四輪車は，この車止めより中には進入しないとする。ただし特定サービス車（引越し，大規模の荷物の搬入等で許可を受けた車）は隣棟区路地まで進入できるものとする。

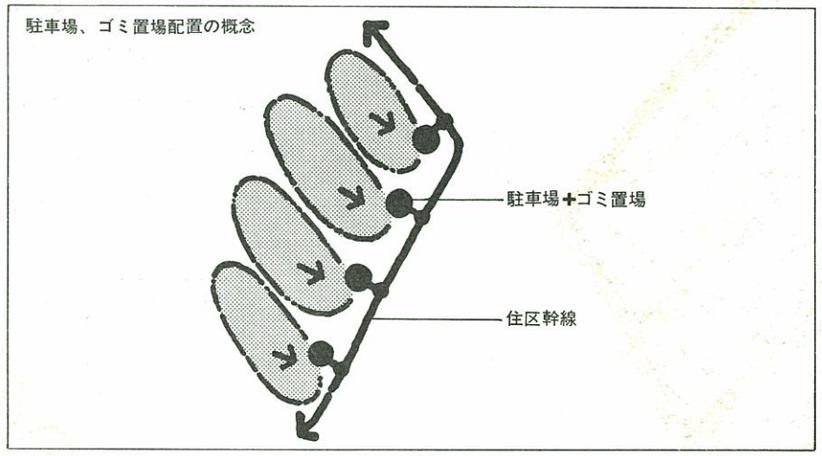
c. 緊急車も隣棟区路地に進入し，中層住棟においては階段室付近，そして低層住棟においては各戸の玄関付近にアプローチできるものとする。

② 駐車場配置のシステム

各隣棟区ごとに住区幹線側に駐車場を設けることとする。

a. 駐車場の広場と接する部分はガレージとし，広場を囲む「受け」として広場に落ち着きを与える様にする。

また，中層ポイントまわりのレベル差を有効に利用するためその庭下にガレージを設ける。



b. 駐車台数及び保有率は次の様になる。

	台　数		保有率
平面駐車場	24台		14%
ガレージ	36台	57台	21%
立体ガレージ（庭下駐車場）	21台		12%
来客用駐車場（各隣棟区1台）	4台		3%
合　　計	85台／17戸		50%

この地区は隣棟区ごとにアプローチをもつ比較的はっきりした構成となるため，駐車場に関しても，各隣棟区がほぼ均等の保有率となるように分散した。この結果，全ての隣棟区において，約45%以上の保有率となっている。

また来客の便宜をはかるための来客用駐車場を各隣棟区の駐車場内に1台ずつ設けることとした。

全駐車台数に対するガレージ駐車の割合は67%となる。

③ ゴミ回収のシステム

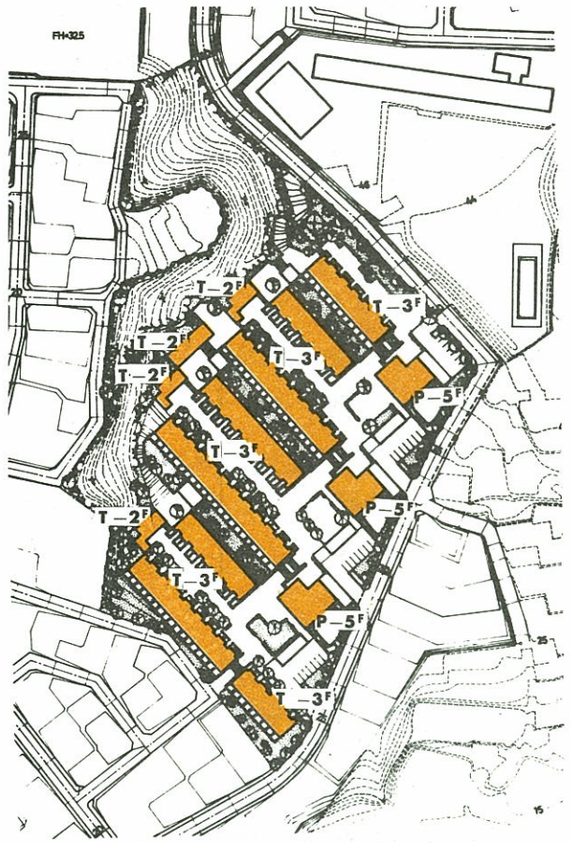
各隣棟区ごとに住区幹線沿いの入口付近に設けるものとする。

a. ゴミ回収車は住区幹線沿いで全て回収できるものとする。

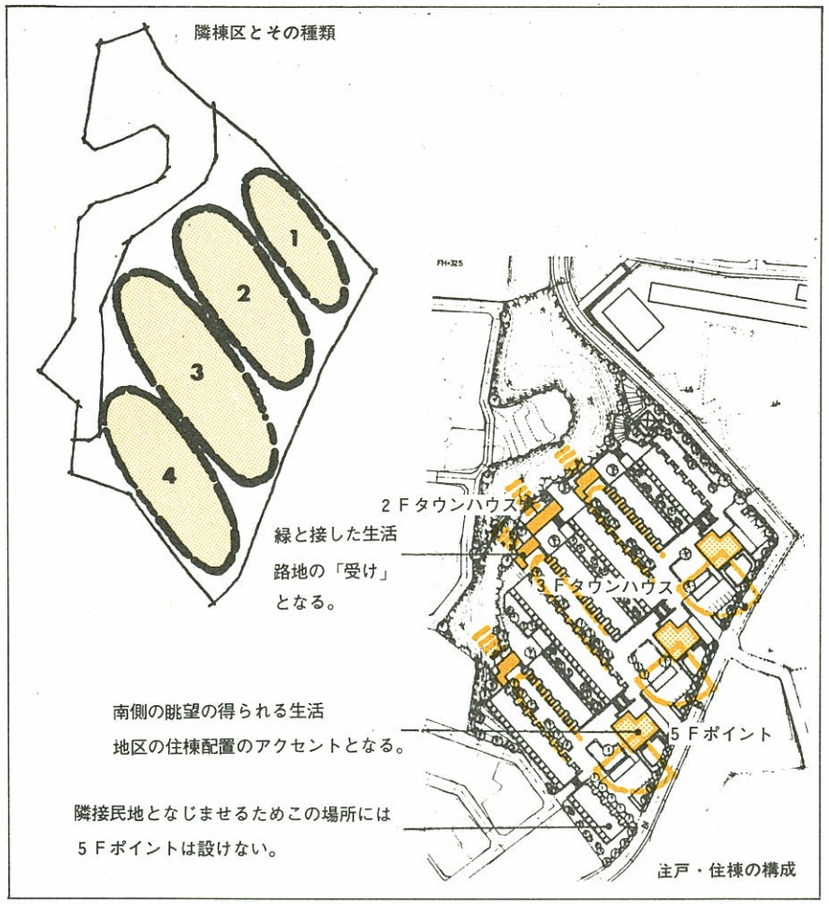
b. 住戸玄関口から，ゴミ置場までの距離は，最大100m程度とする。

4. 住戸・住棟計画

住戸・住棟配置計画図



F. フラット型式住棟
P. ポイント型式住棟



住戸・住棟の構成

この地区は4つの隣棟区で構成する。それぞれの隣棟区は3層タウンハウス型式の住棟を主体とする。これはこの地区の生活のイメージである接地性豊かな生活に応えるものである。一方，各隣棟区を構成する考え方としては，基本的には同じであるが若干異なった住棟が加わっている。その住棟型式と配置理由は次の様なものである。

2 Fタウンハウス型式 —— 緑に接した生活のため，及び隣棟区の囲みをより強めるため。

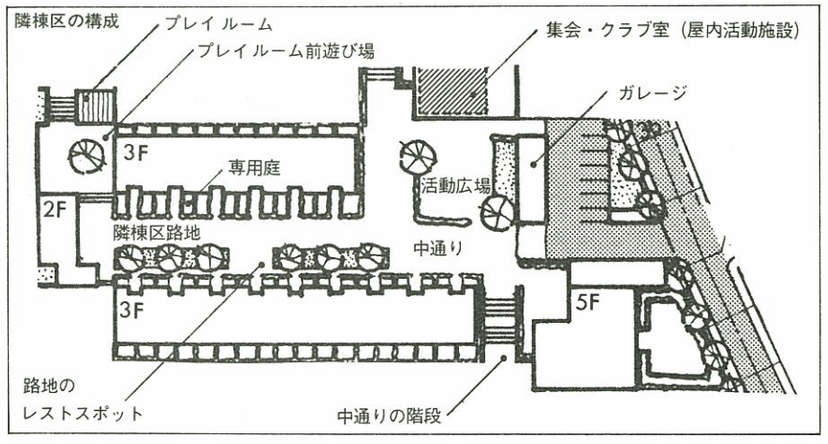
5 Fポイント型式 —— 南方面の眺望の得られる生活のため，及び全体配置が単調なものになるのを防ぐアクセントとして。

それぞれの隣棟区における住戸，住棟の内容は次の様になる。

隣棟区	住戸・住棟型式	面積／戸	戸数
1.	3Fタウンハウス	100㎡	12
	5Fポイント	90㎡	15
2.	3Fタウンハウス	100㎡	30
	2F 〃	100㎡	2
	5Fポイント	90㎡	15
3.	3Fタウンハウス	100㎡	38
	2F 〃	100㎡	4
	5Fポイント	90㎡	15
4.	3Fタウンハウス	100㎡	38
	2F 〃	100㎡	2
	3Fタウンハウス	100㎡	118
	2F 〃	100㎡	8
	5Fポイント	90㎡	45
合計			171

(1) 隣棟区の構成

この地区は,斜面に対して4段の平場をとり,その平場の大きさにあわせて，低層住棟を囲み型に配置した。従って，それぞれの平場において戸数規模が異なり，最小の隣棟区は27戸，最大の隣棟区は57戸である。



① 隣棟区路地はその居住者が「自分達の場」として利用できる通り空間である。路地からは，それぞれの住戸の趣向をこらした窓辺や，庭が見える。子供達は自分達で自由にのびのびと遊ぶことができる。親達はそれぞれの趣味（園芸，日曜大工，軽いスポーツ）を楽しむ。そして庭で，路地で，あるいは垣根ごしに会話が生まれる。

この様な路地空間をつくるためには次の様な配慮が必要である。

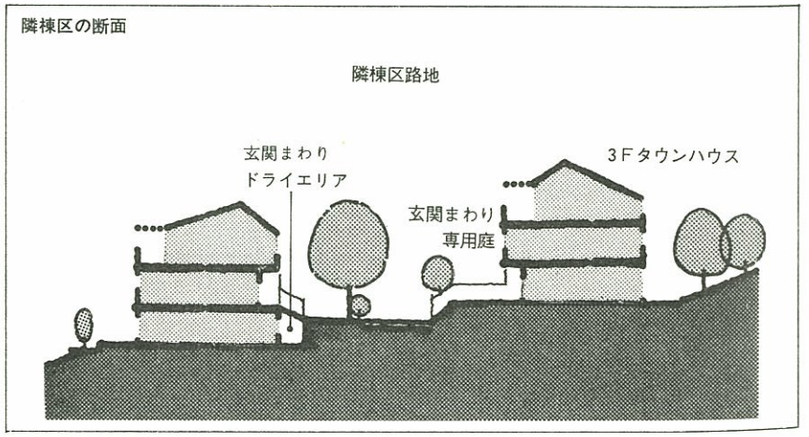
a. 住戸開口部は路地側に十分にとり，常にその雰囲気を感じられる様にする。

b. 住戸玄関は路地側に設け，路地に出やすくする。

c. 路地には，親達が憩えるレストスポット，芝庭，また子供達のための遊び場等を配する。

d. 路地には，花が咲いたり実がなる高木の並木をつくる。これによって夏の日陰，冬の日なたが得られ,季節感も味わうことができる。

e. 対面する住棟のうち北側住棟のレベルは上げ（約1ｍ）南側住棟は下げる（約2ｍ）。これは，この地区の敷地形状（斜面）に合わせるためと北側住棟及び隣棟区路地の日照条件をよくするためである。



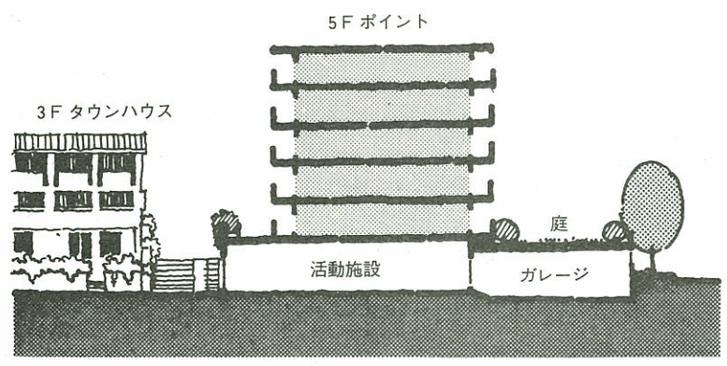
② 隣棟区と中通りとが交わるところの３ヶ所に設ける活動広場は，まとまりのある屋外空間である。ここは，後で述べる中層ポイントの足まわりのレベル差を利用した屋内共用施設と一体となって種々の活動が楽しめる場である。また，各隣棟区の居住者がこの異なった特徴をもつ３つの活動の場を自由に使い分けることができるためにここは，隣棟区相互の交流の場ともなる。

③ 中層ポイントは，南方面への眺望を得るために，この方向に南口面及びバルコニーを十分にとる。しかし階段室は北側に設け，隣棟区への帰属感を高める。

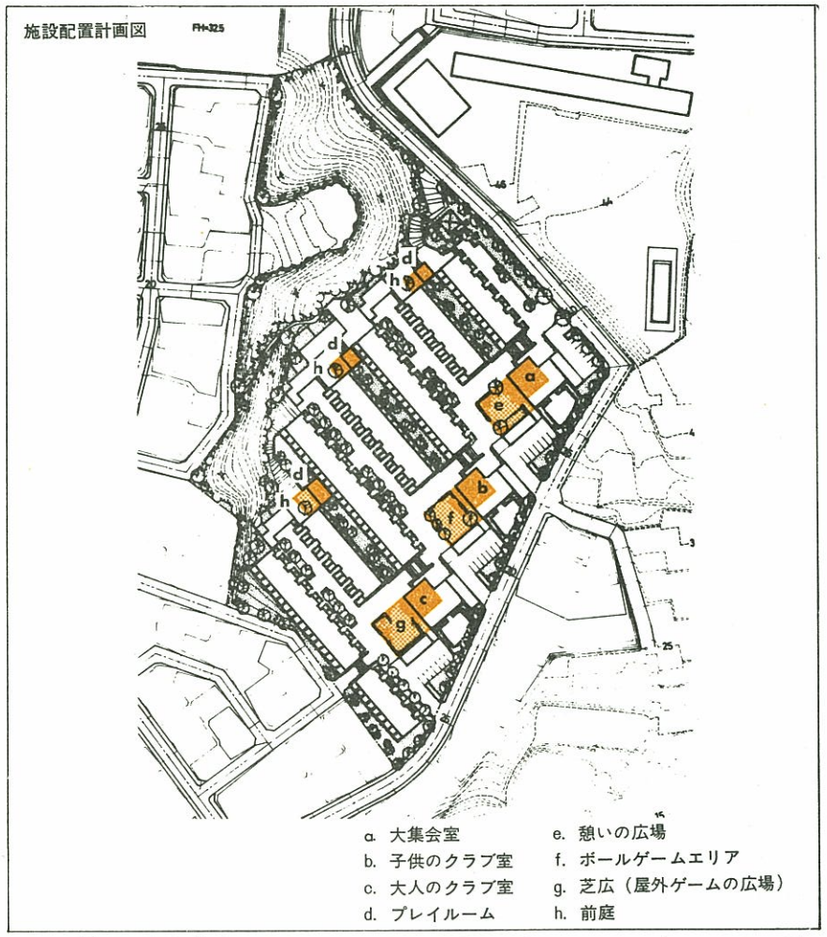
また，住棟北側と南側との間に生じるレベル差（約４ m ）を利用し，南側広場と同一レベルにこれと一体となる屋内活動施設を設ける。

住棟の一階レベルの東側には共用の庭を設ける。そして上記と同様のレベル差の利用として庭の下にガレージを設ける。

5層ポイント住棟の断面



5．施設配置計画



この地区は全体として一つのまとまりをもつ。つまり，４つの隣棟区は相互になじみ合う構成となっている。従って共同利用施設も隣棟区ごとに分けて考えず，地区全体で利用できる配置構成とする。

まず広場と屋内活動施設（５Ｆポイント下）を一体にして３ヶ所に配する。このそれぞれに異なった内容をもたせ，居住者の選択範囲を広げる様にする。

また，子供達のプレイルームとその前庭を一体にして３ヶ所の隣棟区の間に配する。

この様にして，将来予想される居住者の生活趣向の多様化に応え，共同生活の長所を最大限活かす様にする。

①大集会（パーティルーム）と憩いの広場

地区の北にあるこの施設は，みんなの集会や催物が行なわれる場である。ここは多目的に使える室と，その活動の外へのにじみ出しをうける広場とで形づくる。屋内と広場を効果的に使って，生活運営の集まり，講演会，映写会，そして季節ごとのパーティー等が行なわれる。広場は，中通りとの境を低い灌木等で囲み，その中にベンチやテーブルを配す。この広場を特徴づける（花が咲き実がなる）高木を２ヶ所の入口付近に植え，季節を味わうことができる様にする。

② 子供のクラブ室とボールゲームエリア

地区の中央にあるこの施設は子供達のための場で，子供達が各々の趣味を楽しむクラブ室とボール遊び等のできる土の広場がある。

屋内では工作や読書やグループ遊びを楽しむ。屋外では，ドッジボール，サッカーまたは石けり等を楽しむ。つまり子供達が子供達なりに自主的に活動ができる場である。従って広場は，まわりを低い灌木と樹木とで柔らかく囲み，その中は土の面とする。

③ 大人のクラブ室と芝広（屋外ゲームの広場）

地区の南にあるこの施設は，大人達のための場である。ここは，大人が種々な趣味を楽しむクラブ室と，気軽にスポーツやゲームのできる芝生広場とを一体にして形づくる。

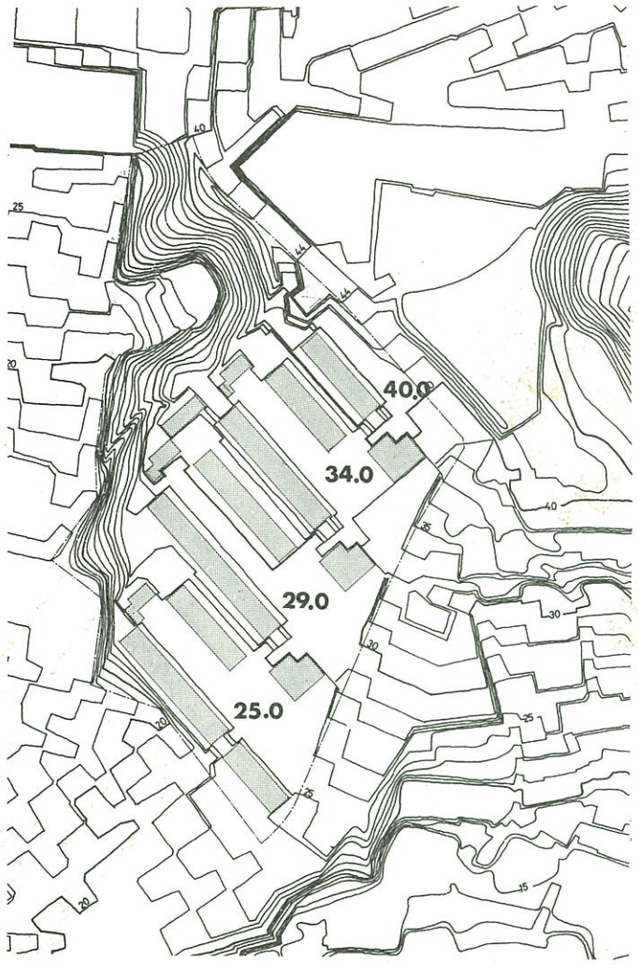
屋内では，父親達は囲碁，将棋　等のゲームを楽しむ。母親達は手芸，生花等を楽しむ。そして陶芸や日曜大工等も自由に延び延びと楽しむことができる。また屋外では種々のゲームにうち興じたり，それをゆっくりながめたりすることができる。従って広場は，低い灌木等で囲みその中を芝生としたゲームの場とベンチやテーブルのある休息する場とに分ける。そしてその間に特徴のある（花が咲き実がなる）高木を一本植え，この広場のシンボルツリーとする。

④プレイルームと前庭

隣棟区間で斜面緑地近くに幼児の場をつくる。ここは隣棟区路地の一番奥でもあり安全な落ち着いた場所である。前庭は土の面とし，砂遊び，小規模の遊具を使った遊び等が自由にできる様にする。

6．土地造成計画

土地造成計画図

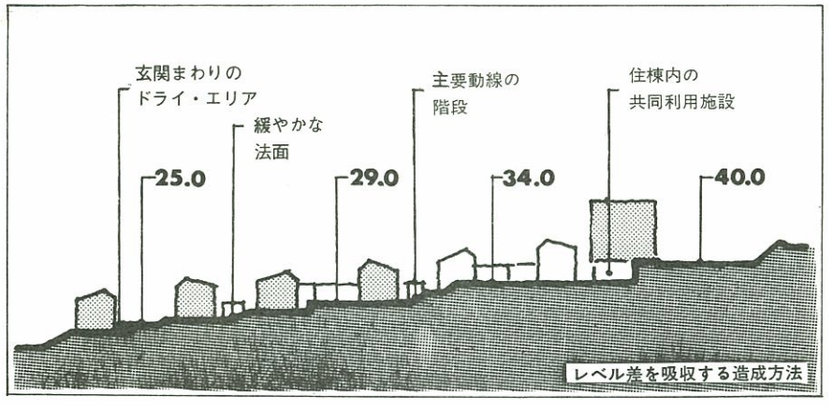


この地区は，西側に斜面緑地をもち，全体として南方向に下る地形である。その勾配は約10％であり現在，４段の平場を設け,その間を法面（最大６ｍ）としたかたちとなっている。これに対して次の様な造成方法をとり，その法面を和らげる様にする。

①　４つの平場にそれぞれ隣棟区を配するが，この場合隣棟区内の屋外空間の部分をできるだけ平場として造成し，利用勝手を良くし，隣棟区としてのまとまりをつくる。

それらの平場の主要レベルは上から40.0ｍ，34.0ｍ，29.0ｍ，そして25.0ｍとする。

そして，この平場の北側の住棟レベルを上げ，南側の住棟レベルを下げる様に造成し，このレベル差を住棟まわりの処理によって吸収し，隣棟区間に大きな法面が生じるのを防ぐ。これを図示すると次の様になる。



②　水公配は，全体として南東方向にとる。しかし，西側の一部は，地下浸透方式等によって斜面緑地への給水ができる様に配慮した造成とする。

③　周辺（住宅地）に対しては，できるだけ法面を小さくし，なじませる造成とする。

7．景観植栽計画

(1) 景観計画

景観計画概念図

a．敷地全体のアクセントとなる中層ポイント。セットバックさせ民地に対する威圧感を和らげる。

b．民地となじませるための低層。

c．西側からの眺めに対して，緑を豊かに見せるための低層。

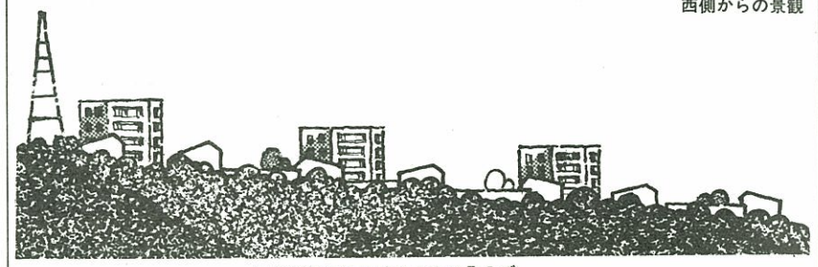
① 周辺に対する景観的な配慮としては，一つは，周辺民有地になじませることであり，もう一つは，西側民有地からの斜面緑地の眺めをできるだけ豊かに見せることである。以下にもう少し詳しく述べる。

a 地区全体のアクセントとして配した中層ポイントは前庭をつくり，住区幹線から後退させて，隣接する民地に対して威圧感を与えない様にする。

b 地区の南端は，造成レベルを下げ，3層タウンハウスを配し，南側の民有地となじませる。

c 地区西側の保存斜面緑地沿いには，2層タウンハウスを配して低くおさえ，西側民有地からの眺めに対し，住棟が緑地近くに並ばない様にする。

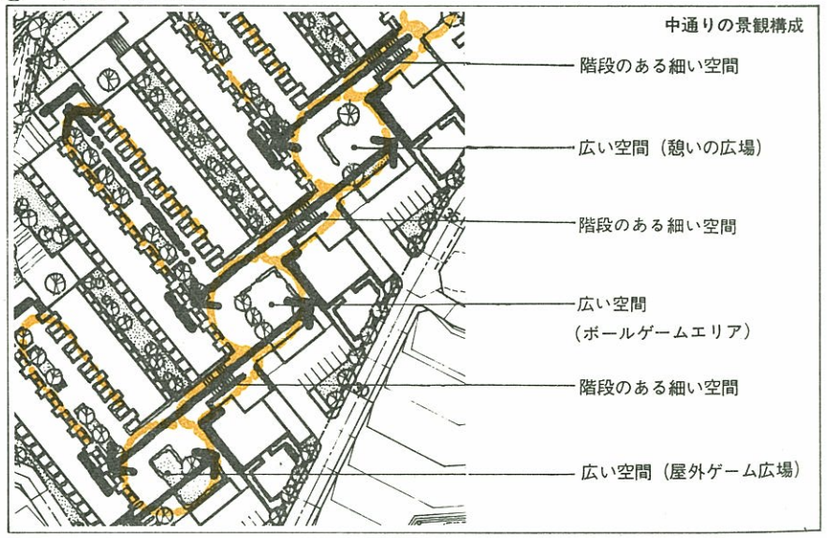
西側からの景観



緑地付近には住棟はあまり見えず
遠くに5層ポイントが点在する。

② 中通りの景観

中通りの景観構成



中通りはリズムのある通り空間である。そのリズムは狭い空間と広い空間のくり返すリズムであり，階段と平面がくり返すレベル変化のリズムである。

また中通りは閉じた景観をもつ親密な雰囲気の通り空間である。それは，軸をずらし，その正面を住棟によって受ける構成による。また中通りから分岐する隣棟区路地も行き止まりとして正面を住棟で受ける構成とするため，この閉じた景観による親密感が強まるわけである。

(2) 植栽計画

植栽計画概念図

隣棟区路地並木
街路並木
視線の緩衝のための隣棟区間の混合群植
各場所を特徴づける独立木
スクリーンとなる混合群植
保存緑地

a．斜面緑地の延長として，敷地外周に線状に樹木を列植し，緑の輪をつくる。

b．隣棟区路地には，樹木を列植して並木をつくる。

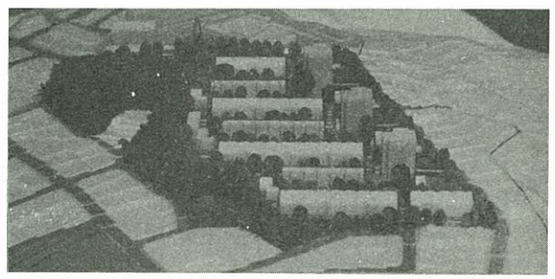
c．隣棟区間の斜面には，住棟に沿って樹木の混合群植を行なう。

d．地区の入口，各活動施設，細園路分岐点等には，特徴のある高木を植える。

e．高架鉄搭は，そのまわりを混合群植で被ってかくす様にする。

f．各活動広場は，灌木で囲み，その領域をはっきりさせる。

こうして，周囲を緑に被われ，かつ，住棟間にも程良く緑が混じった住宅地をつくる。南側からの眺めとして，住棟が段状に並び，その間に緑が見えかくれする落ち着きのある景観をつくりだす。



7. コードとその実現化への方策

7－1 コード作成の基本方針

7－2 理念系のコード

7－3 地区デザインテーマ系のコード

7－4 設計要領系のコード

1．歩行者動線に関するコード
2．自動車動線・駐車場に関するコード
3．住戸住棟に関するコード
4．施設配置に関するコード
5．造成に関するコード
6．植栽に関するコード
7．景観に関するコード

7－5 実現化への方策

1．設定したコードをめぐる諸問題
2．実現化への方策

7－1
コードの作成の基本方針

ここで要求されているコードは，今後の詳細な計画設計行為に対して，都市計画スケールの検討で得られた目標を具体化し，設定された都市構造をより確かなものにするために，上位計画者からの申し送りとでもいうべきものである。

もしこれをより明確な設計をしばる条件としようとすれば，変化しつつある今日の住環境形成のあり方について確かな見通しと，それに従った隅々までのきめ細かな検討をフィードバックした都市の基本構想が要る。しかし港北ニュータウンの骨格が，詳細な住宅地のスタディを通して決められたわけではない。

一方せっかく総合的な計画としてつくられるニュータウンの各住宅地が場あたりのデザインで埋めつくされるのも残念なことである。その様なわけで，ここでは若干ゆるめのコードとして，申し送り的内容のものを設定している。

申し送り的内容のものは大きく性格の異る3つのものに分けられる。そして，それぞれ後の設計計画に対する申し送りの姿勢が違っている。それは次のようなことである。

(1) 理念系のコード

これはニュータウンの全体計画を策定した姿勢を伝え，その目的に沿った部分の計画をして欲しいと考えて申し送られるものである。内容的には観念的で　個々の作業のひとつひとつを具体的に規制したりはしないが，全体の考え方をよく理解した上でそれを部分にも反映することが期待されている。さらに転換期にある集合住宅地計画に対して，港北ニュータウン計画の主旨にあった新しい方向を見出すことも託されている。

(2) 地区のデザインテーマ系のコード

ニュータウンの骨格のデザイン理念に基づいて，各集合住宅地に求められるマクロな視点からのデザインテーマを定めたものである。密度の設定，都市景観上の集合住宅地デザインの方向づけ，歩車道のネットワークのつくり方等が，それぞれの地区特性に応じて設定されている。

これは一般に集合住宅地計画時の第1段階でなされる周辺地区とのかかわりの検討と類似した性格を持っている。ただ若干異なっているのは，ひとつの地区のみの詳細な検討ではなくて，全域の各地区の同時並行的検討を通して，他との比較の上で地区特色を見出している点にある。そうした点からは，次の段階の集合住宅地の基盤づくりの設計や，景観計画を主とした住棟配置計画に，大きな資料と提案として受けいれられるものと考えられる。

(3) 設計要領系のコード

一般にコードを作成するという場合にはこれを指すことが多い。すなわち，公団の団地設計要領に見られる内容をもって，詳細の設計の指針ないし規制基準の役割を果すものである。

しかし今回の検討作業は，こまかくそれらを規制する程のスケールで作業されてはいない。そこでここでは，理念系コードを達成しようとするとおこる団地設計要領との差違の問題を中心にして検討することにする。

7—2
理念系のコード

この系の諸事項については先に港北ニュータウン集合住宅地計画作成の基本方針の項で一通りふれている。その中の集合住宅地計画の5本の柱は，それぞれいくつかの項目を含んだ大まかな方向づけを示している。

理念系のコードとして，この5本の柱はそのまま適用できると考えられる。すなわち，次の通りである。

1. 集合住宅地の計画をグリーンマトリックスの形成という都市の骨格づくりの延長として把える。

2. こうして形成された多様なオープンスペース類の積極的利用をはかる方策を見出す。

3. 子どもの成育環境としての市街地を見出す。

4. 地域社会形成を意図し，文化創造環境としての住宅地のあり方住宅地内社会施設のあり方を目指す。

5. 長年月の使用に耐えるストックとなり得る住宅として，その質量のレベルアップをはかることを目指す。

7—3
地区のデザインテーマ系のコード

各集合住宅地の立地条件の項の分析結果に，今回の集合住宅地のあり方を組み込んでみれば，それぞれの地区の土地利用の際に注意すべきテーマが浮かび上る。それらの内容は土地利用計画の空間単位構成とその配列，密度構成，主たる動線のネットワーク，近隣への配慮，景観構成等を含んでいる。

これをデザインテーマと呼び，各集合住宅地に対応させると次頁以降の表の様になる。

デザインテーマをモデル3地区以外の，各集合住宅地において概念的な空間配置計画として表現したものが以下のシートである。先のモデル地区計画での空間単位を概略の前提として，敷地形状，接道条件などから主たる動線のネットワークを形成し，密度側からの要請をフィードバックしながら，空間構成を試みている。

これは地区ごとの詳細な検討を経てはいないが，1／2500の図面と模型，3地区のモデルのケーススタディからの判断に基づいて，マクロに地区の構成を把握しようとしたものである。

しかしこれらは，まだ土地造成が完了しない地区も多いし，アパート・マンション地区がどの様な形態のものになるかはっきりした予想がたたない段階のものであり，今後の建設プロセスを通して，少しずつ見直していく必要があると思われる。

各シートにおける空間構成を表わす記号はそれぞれ右表の様な意味をもつ。

	記号	内容	備考
住棟群単位		共用の庭をもつ住棟群単位	主に中庭をもつ隣棟区
		眺望を活かすべき住棟群単位	主に高層ポイント住棟
		上記以外の住棟群単位	地形になじませた低層住棟群等
		街並の形成を配慮すべき住棟群単位	
外部空間		まとまりのある外部空間	主に全体で利用する広場
		共用施設をもつ外部空間	
動線		主要歩行者動線	主に地区の軸となる通り
		歩行者動線	地形に沿って地区内を結ぶ
		サービス車動線	
		駐車場	
緑地		緩衝の役割りをもつ緑地	主に斜面緑地
		アイストップ（見せ方を配慮すべき部分）の表現	
		眺望（眺望を活かすことを配慮すべき部分）の表現	

	デザインテーマ	テーマへの対応	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
周辺との対応	一般住宅地又は，教育施設と接する場合は，威圧感を与えない配置構成とする。	主として，低層住棟を配置する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△
	緑道の緑の豊かな部分と接し，かつ緑道からのアイ・ストップとなる位置にあり，ランドマークが必要とされる場合には，積極的にこれに応える。	高層ポイント住棟を配置する。				○		○	○		△				
	緑道の緑の弱い部分又は，人工物の多い部分と接する場合には，住棟は「見せない」配置とする。	低層住棟を配置する。			○			○			△			△	
	幹線街路又は，地下鉄と接する場合は緩衝のための空間とする。	緩衝緑地を設ける。 サービス路又は駐車場等を設ける。		○	△	○		○	○		○		○	○	○
	幹線街路と接する法面があり，地区の立地条件から高度利用すべき場合には，積極的に施設利用し周辺の景観にあわせる。	法面利用の立体集中駐車場を設ける。							△				○	△	○
	周辺からのシンボリックな位置には積極的にランドマークをつくる。	高層ポイントを配置する。		○			△			△					○

	デザインテーマ	テーマへの対応	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
住棟群単位	住棟と外部空間とを一体化させて，多様な生活活動を受け入れることのできる単位をつくり，共同生活の長所を活かす。	半私的な共有空間をもつ住棟群を配置する。（隣棟区の構成）	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
街並形成	主要歩行者路沿いは，街並の形成を積極的にはかり，親密な通り空間とする。	街並の形成を意図した低層を主体とした住棟群を配置する。		○	○		○	○		○	○	○	○	○	
	タウンセンター及び駅前センターからの延長部分としての主要歩行者路沿いは，積極的に高度利用をはかる。	都市的な街並の形成を意図した，中層を主体とした住棟群を配置する。一部高層住棟及び商業施設等も適宜加える。		△			△						○	○	
	主要歩行者路が合流する場所及びアイ・ストップになる場所には，特色をもたせる。	地区全体で共有する施設を配置する。ランドマークとしての高層ポイント住棟を配置する。	△		○			○		○	△	○	○	○	○
	地形に変化のある部分においては，これになじんだ個性的な住棟配置構成を行う。	地形になじませた中・低層住棟群を配置する。	○		○	△	△		○			○	△		
	眺望の優れている場所でかつ主要歩行者路からのアイ・ストップの位置にあり，ランドマークが必要な場合には，積極的にこれに応える。	主に高層ポイント住棟を配置する。				△	△	○			○		○		

	デザインテーマ	テーマへの対応	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
歩行者路	公共歩行者路が地区内を通る場合にはこれを軸として，地区内の歩行者路のネットワークを形づくる。	公共歩行者路を中心とした段階構成とする。		○									○		
	地区の規模が大きく，周辺からの利用も想定される場合には，地区内に公共性の強い歩行者路を積極的に通し，これを軸として，歩行者路のネットワークを形づくる。	公共性の強い主要歩行者路を中心とした段階構成とする。			○			○		△	○	△		△	
	地区内居住者の利用を中心とした歩行者路のネットワークを形づくる。（地区の規模が小さい場合等）	公共性の強い主要歩行者路は通さない。	○			○	○		○	△		△		△	○
サービス路	地区の規模が大きく，かつサービスのアクセスが限られる場合には地区内全体へのサービスを意図した動線を設ける。	地区内に住区幹線の延長としてサービス路を通す。主としてループ状とする。						○			○				△
	できるだけ地区外縁部にてサービスを満たす様にする。（地区の規模が小さい場合）	サービス路は地区外縁部にて止め，それより中へのアプローチは制限する。	○	○	○	○	○		○	○		○	○	○	○
駐車場	できるだけ住棟近くに配置し，その利用効率を高めるとともに，単に駐車場としてだけではなく，多目的に利用できる様にする。	分散方式の駐車場とし，各住棟群単位と対応させる。またガレージとして広場等と一体で配置する。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	△	
	幹線街路と接する大規模法面があり，かつ地区の立地条件から高度利用すべき場合には，積極的に駐車場として利用する。	立体集中方式の駐車場とする。							△				○		○
	地区内にレベル差がある場合には，積極的に駐車場として利用する。	立体駐車場（ガレージ）とする。	○			○		○			△		○	○	

2

計画の基本方針

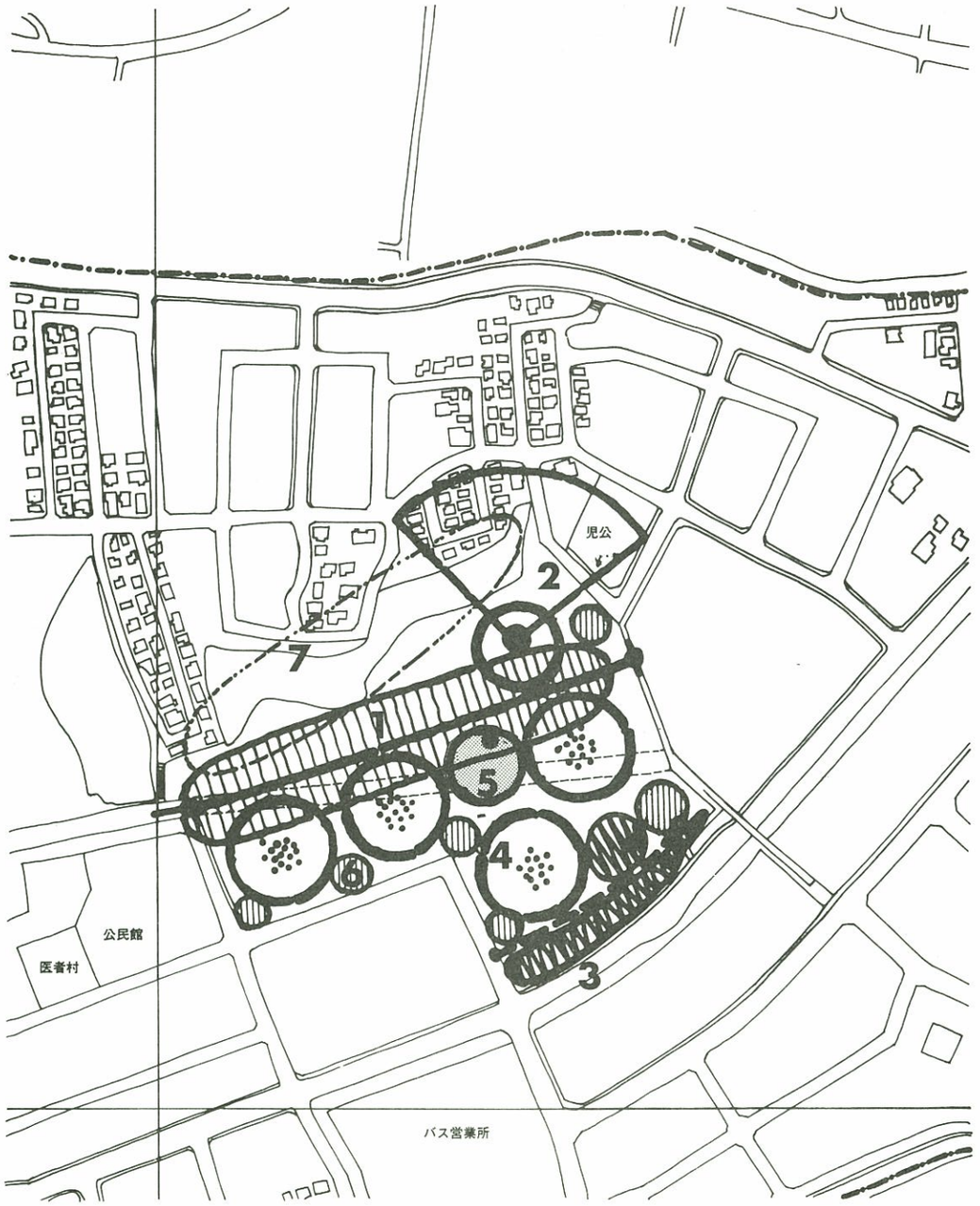
1. 土地利用の方針
   - ① 幹線街路沿い　緩衝帯を配置
   - ② 北側から良く見える高台　高層ポイント
   - ③ 住宅地隣接　中層以下の住宅とする
   - ④ 幼稚園隣接　〃
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族を主として，孤高志向家族等
4. 動線　地区内を横断する歩行路沿いに街並の形成

デザインテーマ

1. 東西にはしる歩行者路（オレンジペデ）沿いの街並の形成をはかる。これは西の幼稚園,近隣センターとつながっていき,その対面は近隣公園という，変化に富んだ軸線を演出することができる。
2. 北東端部の周辺から良く見え，眺望のよい地区は，ポイント住棟等その特色を活かした住棟の導入をはかる。
3. 地区幹線沿いに，工場倉庫用地へのスクリーンとして緩衝緑地の帯を置く。
4. 隣接地との問題の少ない地区,セミプライベート庭を持つ中層住宅を主とする。（概ね4つのセミプライベート庭が形成できる。）
5. 歩行者路に面して，集合住宅地の中心広場と集会所等の小施設を設ける。
6. 駐車場は，歩行者路の南は区画街路沿いに集中させ，北側は住区幹線に取り付ける。
7. 保存緑地をはさんで北側の民地と接する部分は，景観，日照等の影響が少ないよう配慮する。

備考

1. タウンセンター，駅前センターから離れていて，近隣センターで日常的な用をたす。
2. 高台にあり，北側の谷から東南を見た場合のアイストップとなる。北東端は同方向から目立つシンボリックな位置にある。
3. 地区が接する幹線街路の対面はバスターミナル，工場倉庫用地となっている。



3

計画の基本方針

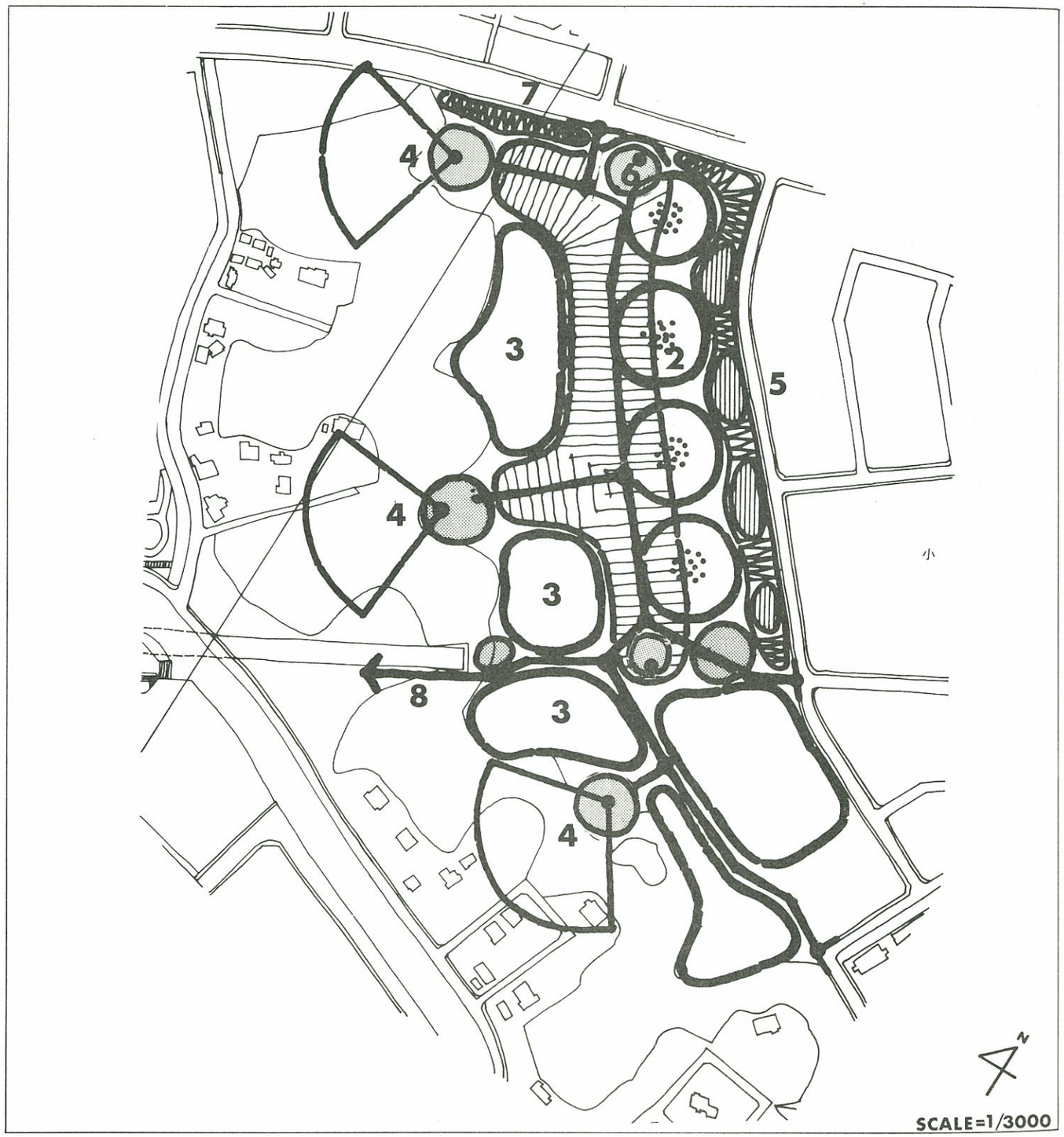
1. 土地利用の方針
   - ① 緑道対面　低層でもって「見せない配置」
   - ② 公園対面　眺望の良い広場
   - ③ 幹線街路沿い　緩衝緑地
   - ④ 住宅地隣接　中層住棟のセットバック
   - ⑤ 小学校隣接　〃
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族を主として，庭いじり満喫家族等
4. 動線　地区内を縦断し，駅前センターに結ぶ軸をつくる

デザインテーマ

1. 北西から南東の方向にこの地区の軸となる主要歩行者路を通し，これに沿う街並の形成をはかる。
2. 主要歩行者路に沿ってセミプライベート庭を持つ中層住棟群を配する。（概ね4つの住棟群となる。）
3. 主要歩行者路と保存緑地との間には，3層以下の住棟を配し，街並を形成するとともに，緑道からの景観をできるだけ自然的なものとする。
4. 保存緑地上の縁には3ヶ所の小公園を設け見晴らし台とする。
5. 地区北側は，民地と小学校であり，これに対する日影，威圧感を与えないように緩衝緑地＋駐車場の帯を境界線に沿って置く。
6. 主要歩行者路のアイストップとなる位置に地区全体で利用する施設をもった広場を置く。
7. 都市幹線沿いに，スクリーンとしての緩衝緑地の帯を置く。
8. 主要歩行者路は，地下鉄駅に円滑にアプローチできる様にする。

備考

1. 南西向きの台地の上にある。
2. 保存斜面緑地と緑道や公園の間には既存宅地がある。
3. 地区を横切って地下鉄が通っている。
4. 既に計画されている部分を含んでいる。



4·5

計画の基本方針

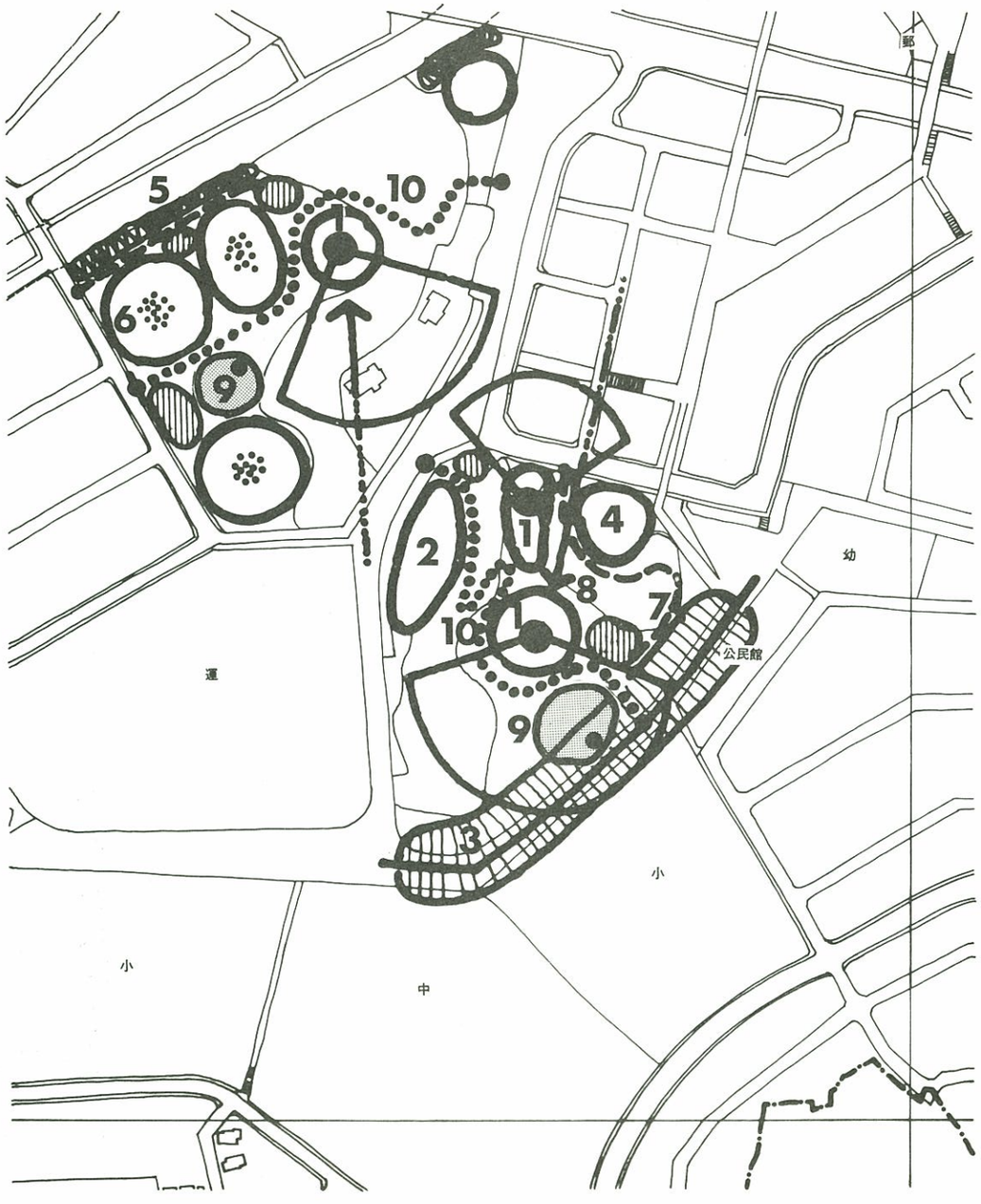
1. 土地利用の方針
   - ① 地下鉄沿い　緩衝緑地
   - ② 緑道沿い　高層ポイント住棟
   - ③ 住宅地隣接　3階建セミプライベート庭付住棟
   - ④ 商業地隣接　5階建市街地住宅
   - ⑤ 小学校隣接　中，低層街並形成
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　都心施設満喫家族，孤高志向家族，子育て中心家族等の混合
4. 動線　地区内を結ぶ斜面に沿った歩行者路をつくる

デザインテーマ

1. 高台のアイストップとなる位置に木の間陰れにシンボリックな住棟。
2. 緑道沿いの小規模な平地は緑道斜面緑地に囲まれた高層ポイント住棟。
3. 第5地区はオレンジペデ沿いに街並の形成。
4. 第5地区の商業地隣接地に中層市街地住棟。
5. 第4地区の地下鉄沿いに緩衝緑地帯。
6. 第4地区の高台の3つの住棟群は，セミプライベート庭を持つ3階程度の住棟。
7. 第5地区のオレンジペデ沿い住棟へのサービスは，地区東部の保存斜面緑地部分を削って利用。
8. その代替グリーンとして，地区の北部の見晴らしの良い高台をあてる。なおその北側の法面の緑化をはかり，近隣センター側からの景観を改良する。
9. 地区の中央部にそれぞれ集会系施設を持つ広場。
10. 谷部の緑道と尾根の歩行者路を結ぶ歩行者用小径，斜面緑地の部分は階段状の曲りくねった山道風。

備考

1. 緑道沿いの敷地の内部に保存斜面緑地を抱えた土地。
2. 駅前センター，各種公共施設は比較的近くにまとまっていて，緑道を通って容易に行くことができる。



7

計画の基本方針

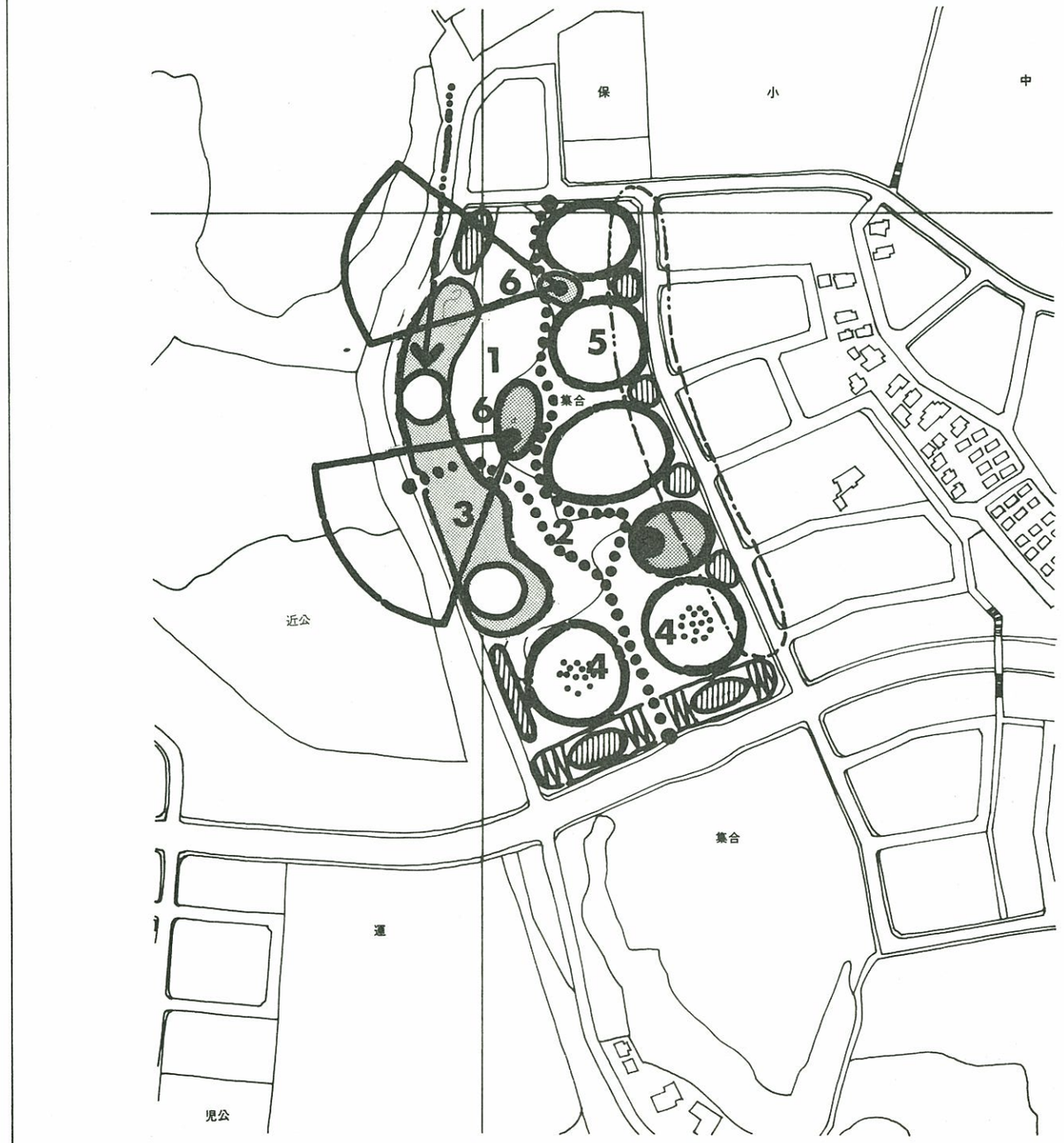
1. 土地利用の方針 ① 緑道沿い　高層ポイントで足まわりを更に大きくする。
② 幹線街路沿い　法面，一部植栽，一部立体駐車場
③ 住宅地隣接　中層以下の住宅
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族を主として，庭いじり満喫家族，弧高志向家族等，
4. 動線　保存線地に沿って地区内を結ぶ歩行者路をつくる。

デザインテーマ

1. 中間の保存緑地をいかした緑の多い集合住宅地を演出する。
2. 保存緑地内を緑道と尾根部を結ぶ小径を通し，地区内の廻遊性を増すようにする。
3. 緑道沿いはポイント住棟を配置し，周辺の豊富な緑の空間をさらに大きなものにする。
4. 尾根上の幹線街路沿いは，3階建程度のセミプライベートゾーン付住棟群2つで構成する。
5. 尾根上の北東部は，3階建以下の各戸の庭付連続住棟群3つで構成する。
6. 尾根の保存緑地のふちに，見晴らしの良い小公園を取り込んだ散策用の歩行者路を設ける。

備考

1. 西へ下る斜面。保存緑地を間にはさんで尾根部は住区内幹線と民地，谷部は緑道に接している。その間の巾員約１３０ｍ，高低差約１４ｍで急である。
2. 緑道沿いの平地の巾は約２５ｍしかない。
3. 周辺には比較的たっぷりしたオープンスペースがある。



8

計画の基本方針

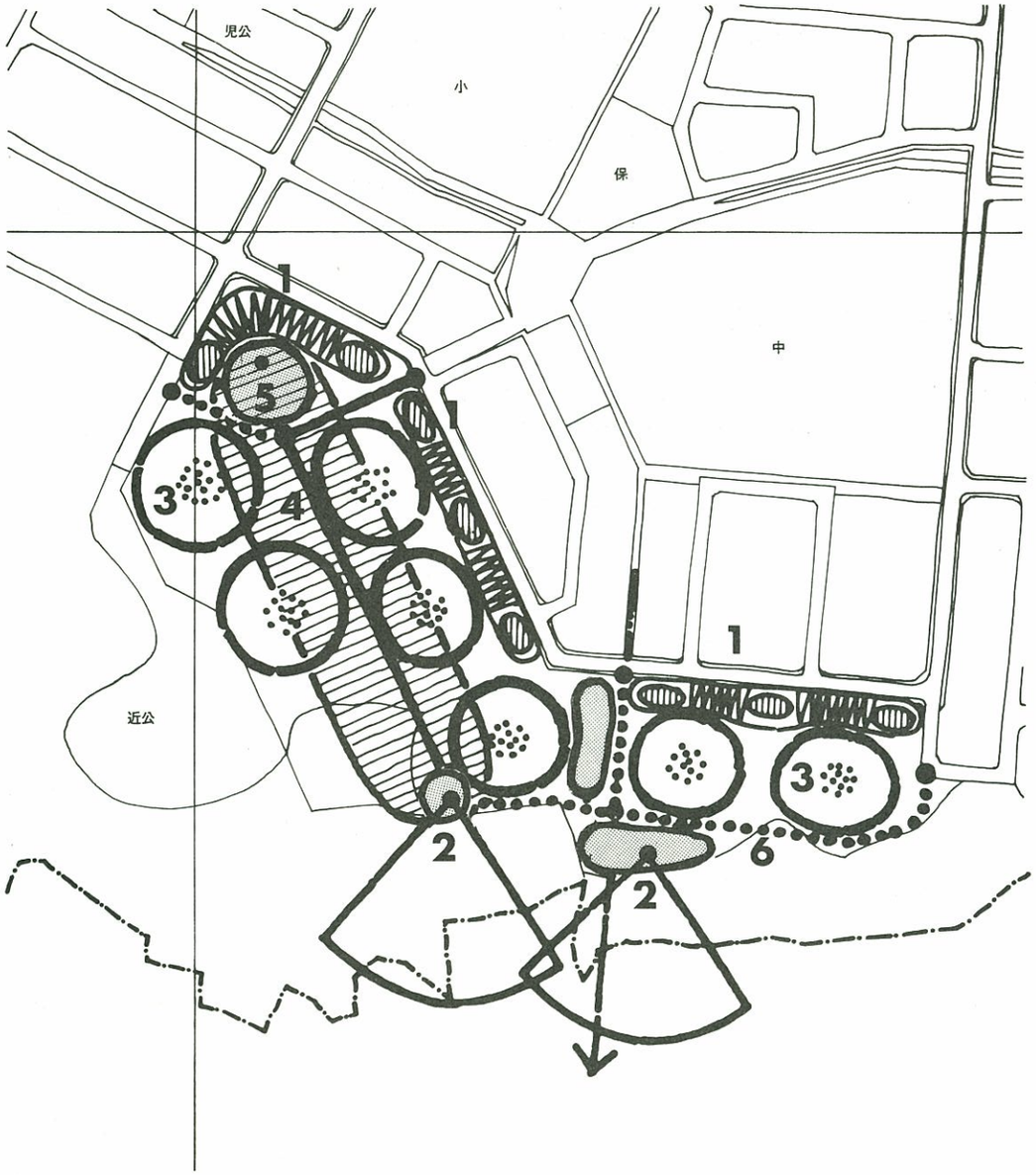
1. 土地利用の方針
   - ① 公園隣接　公園の環境を満喫する中層住棟
   - ② 南方向から良く見える台地　斜面緑地の木の間がくれの中低層住棟
   - ③ 住宅地隣接　緩衝緑地＋駐車場の帯
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族，庭いじり満喫家族等，
4. 動線　両センターからのアプローチを受ける歩行者路を南北方向にとる。

デザインテーマ

1. 地区北側はほとんど民地であり，これに対する日照，威圧感を与えないよう，緩衝緑地＋駐車場の帯を住区幹線沿いに置く。
2. 同上の目的で民地の南側を集合住宅の壁でおおってしまわないよう南方面が見通せるオープンスペースを設ける。
3. 集合住宅は3～5階建の住棟群7つで構成する。それぞれにセミプライベート庭を設ける。
4. 歩行者動線の両側に住棟の配置される部分では街並の形成をはかる。
5. 駅に近い歩行者路が取り付いた場所で街並のアイストップの位置に，地区の集会施設をもった広場を置く。
6. 南方面を望む保存斜面緑地のふちは，いくつかのビスタポイントを持つ緑の多い歩行者路とする。

備考

1. 南に保存斜面緑地をかかえた高台の細長い土地。
2. 谷部の農地をはさんで，港北ニュータウン第2地区と対面する位置にある。
3. タウンセンターと近隣センターから徒歩圏にある。
4. 西から南にかけて近隣公園に接している。



9

計画の基本方針

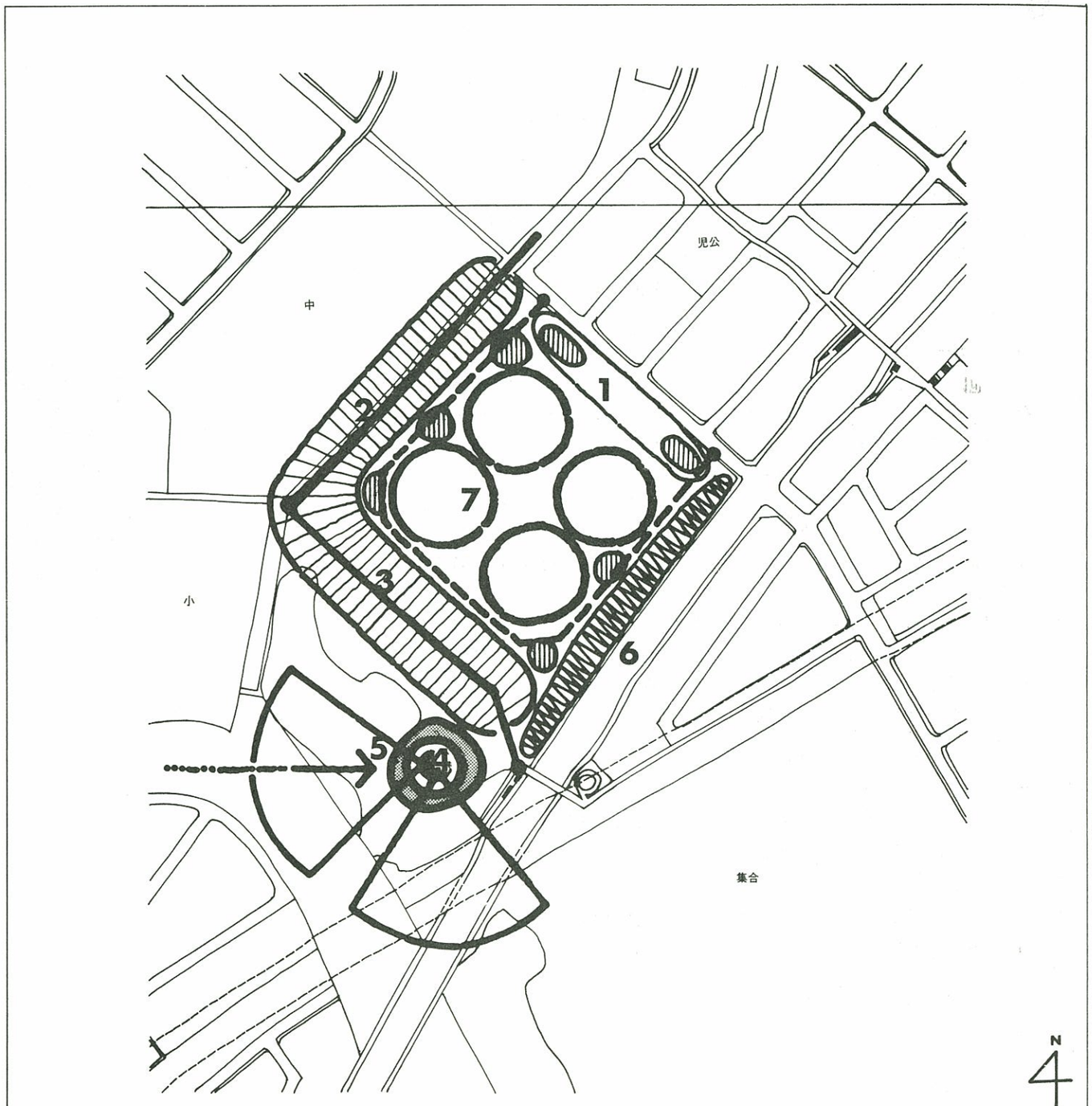
1. 土地利用の方針
   - ① 幹線街路沿い　緩衝斜面緑地を経て中層住宅
   - ② 緑道対面　高層ポイント＋街並形成住宅
   - ③ 中学校隣接　街並形成住宅
   - ④ 住宅地隣接　法面利用の立体駐車場を経て中層住宅
2. 容積率　中（ネット96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族，コミュニティ生活満喫家族，弧高志向家族等，
4. 動線　西側のオレンジペデを東側の幹線街路に結ぶ歩行者路をつくる。

デザインテーマ

1. 民地との隣接部は既存法面を利用した駐車場に改め，その空間部分セットバックする。
2. 歩行者専用路（オレンジペデ）沿いに街並を形づくる。
3. 同上から幹線街路の高架歩道橋へ至る敷地内の歩行者専用路を設ける。
4. 緑道からのアイストップとなる尾根のとびだした部分に高層ポイント住棟を置く。
5. 高層ポイント住棟のまわりは，オープンスペースを確保し見晴らし台とする。
6. 幹線街路の法面の緑化をはかる。
7. 敷地の中央部はセミプライベート庭をもつ中層住棟群，4つで構成される。

備考

1. 保存斜面緑地を間にはさんで緑道と面する。



10

計画の基本方針

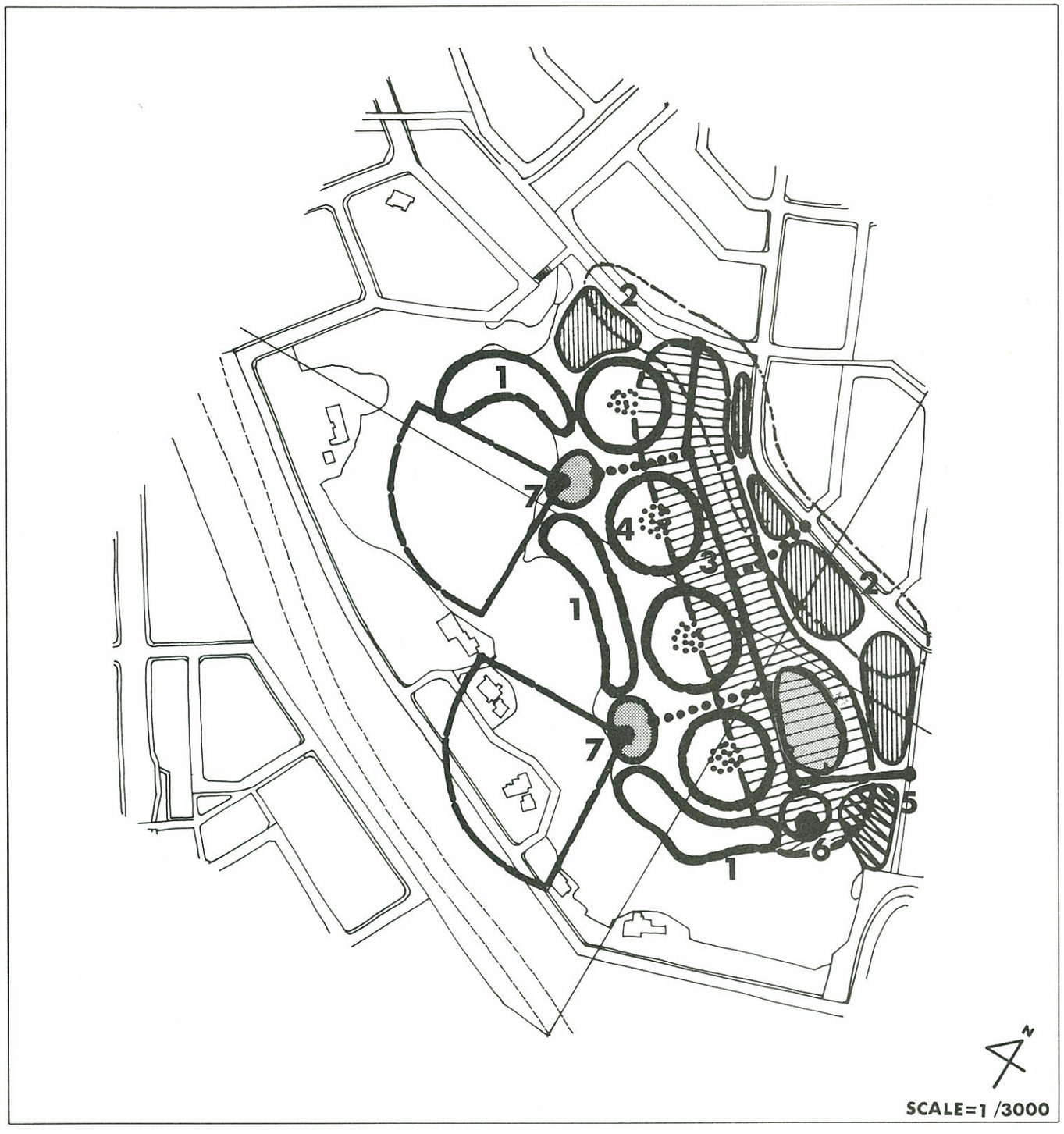
1. 土地利用の方針 ① 緑道対面　低層住棟
② 小学校隣接　駐車場を経て中層住宅
③ 住宅地隣接　〃
2. 容積率　中（ネット 96％）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族,庭いじり満喫家族が主体
4. 動線　北西から南東へ地区の軸となる歩行者路を設ける。

デザインテーマ

1. 緑道の緑には3階以下の準接地型住棟を置いて緑道からの景観をできるだけ自然なものにする。
2. 周辺住宅地に対する緩衝ゾーンとして，駐車場（樹木の多い）をはさんで集合住宅を配置する。
3. 地区を北西から南東へ横断する歩行者動線の軸をつくり，沿道の街並形成をはかる。
4. 中央部はセミプライベート庭を持った中層住棟群4つで構成する。
5. 地区の東南端，ペデストリアンウェイの階段と保存緑地間の法面を植栽し，緑道空間の拡大をはかる。
6. 歩行者動線軸の一方のアイストップに集会施設を置き，その前に広場を設ける。
7. 保存緑地上の緑は全てを住宅とはせずに，2ヶ所の小公園を，設け見晴らし台とする。

備考

1. タウンセンター，駅前センター両方へ徒歩で行ける。
2. 緑道と保存斜面緑地の間には既存集落がある。



12

計画の基本方針

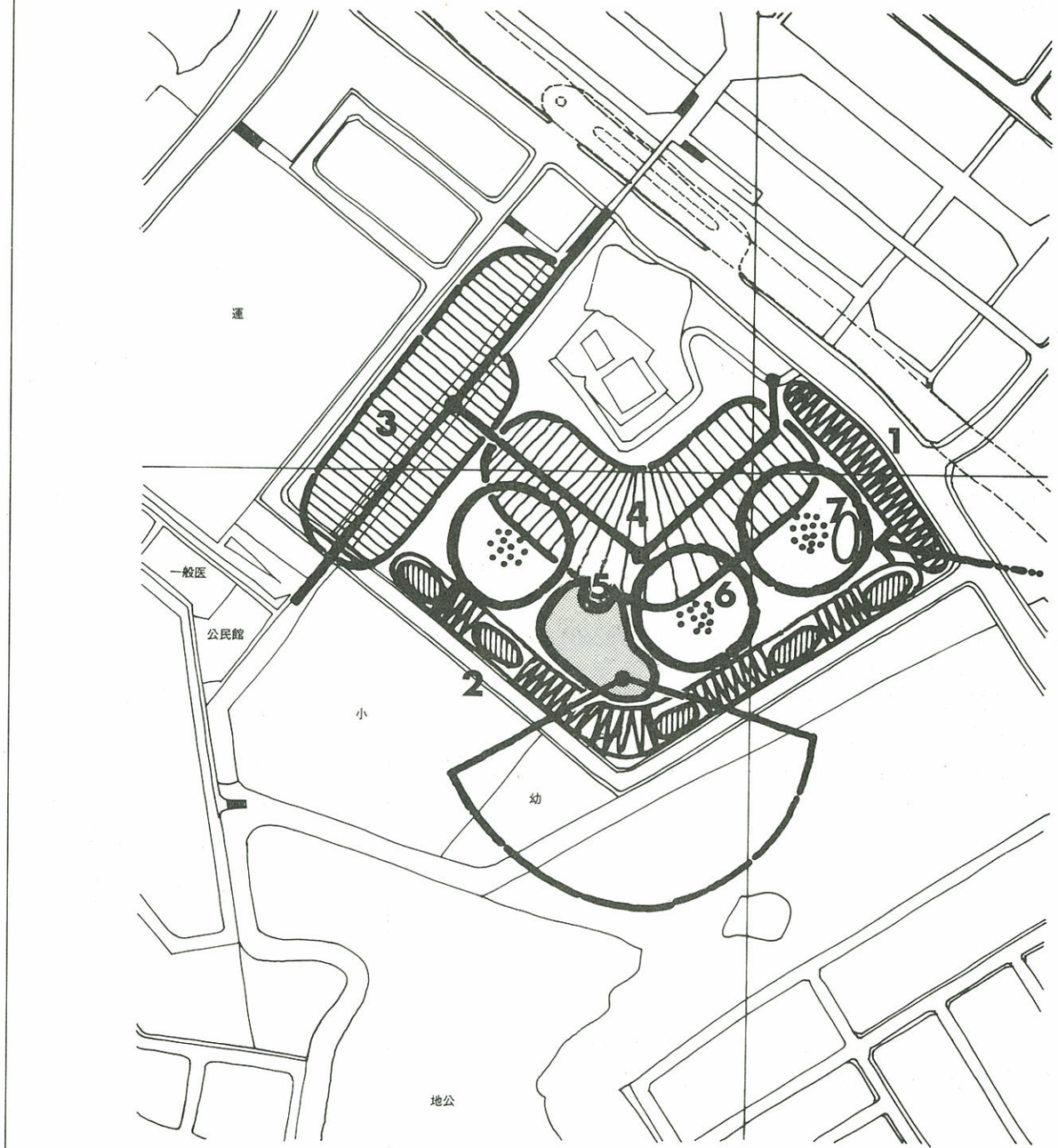
1. 土地利用の方針
   ① 商業地隣接　街並形成住宅
   ② 小学校隣接　立体駐車場をへて中層住宅
   ③ 緑道隣接　〃
   ④ 幹線街路沿い　緩衝緑地
2. 容積率　高　（ネット１００％程度）
3. 居住者のイメージ　都心施設満喫家族，コミニュティ生活満喫家族等。
4. 動線　地区の西側から中央部を経て東側に至る歩行者路を設ける。

デザインテーマ

1. 幹線街路沿いの法面は緑化をはかり，鉄塔北部の保存斜面緑地とつなげる。
2. 敷地南面のカギ型の法面は立体駐車場とし，一部緑化をはかる。
3. オレンジペデ沿いに（商業地に面して）一部店舗もいれた街並形成住棟を置く。
4. これからカギ型に，地区内歩行者路を延ばし，街並を形成する中高層住棟を配置する。
5. 地区中央部に，集会施設をもった広場を設ける。ここから南面する地区公園を望むことができる。
6. セミプライベート庭を持つ中層住棟群３つで，地区の中央部の空間を占める。
7. 緑道からのアイストップとなる東のコーナー部は，鉄塔と重なることもあり，あまり変化をつけずに処理した方がよさそうである。

備考

1. 駅前センターに近いが，南側で公園緑地，教育施設と接しているため，都心的雰囲気と落ち着きとをあわせもつ地区である。



13

計画の基本方針

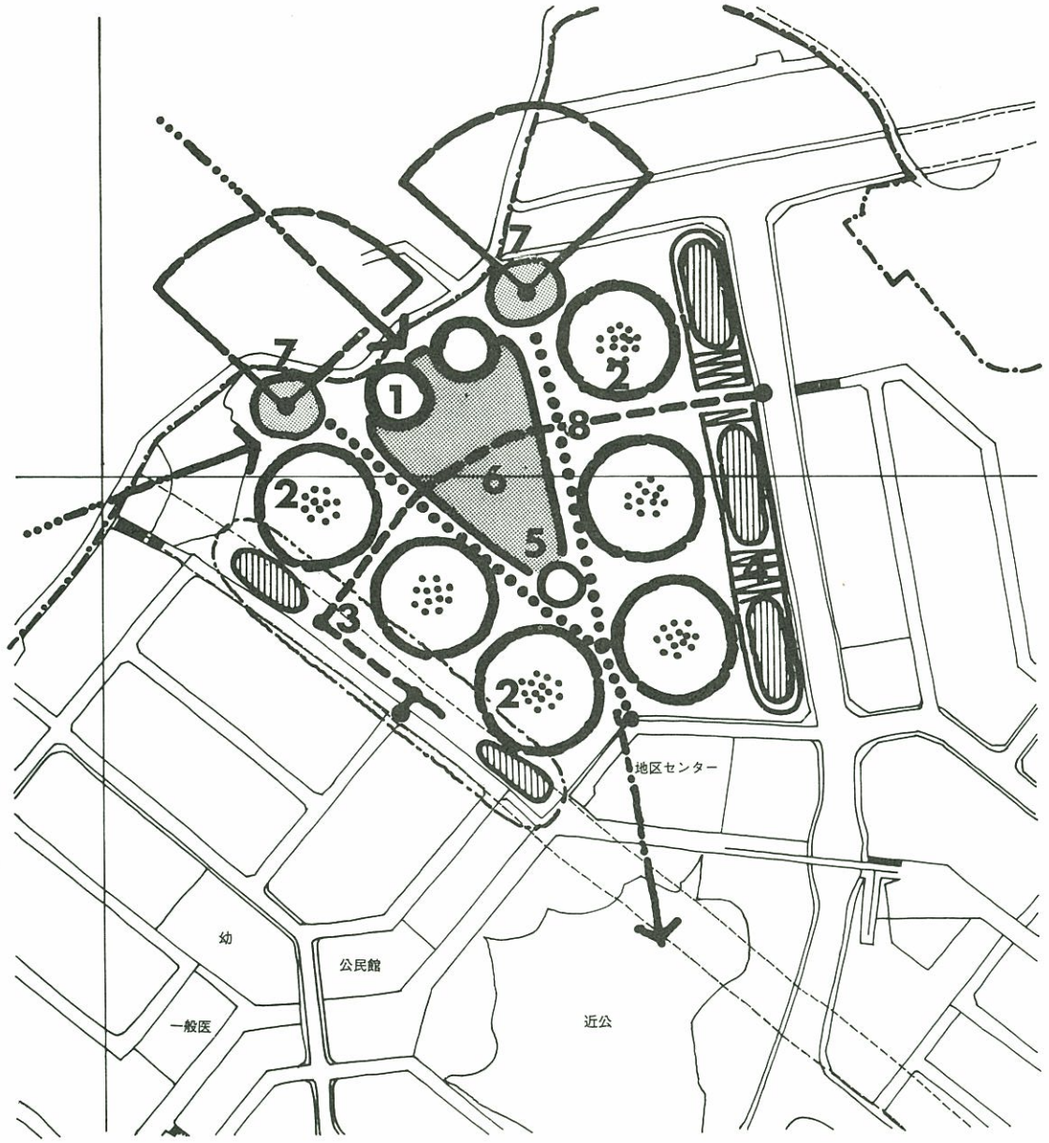
1. 土地利用の方針
   - ① 幹線街路沿い　立体駐車場をはさんで中層住宅
   - ② 北西側谷側　公園と高層ポイント住棟
   - ③ 住宅地隣接　駐車場をはさんで中層住宅
2. 人口密度　中（ネット96%）
3. 居住者のイメージ　子育て中心家族を主体として，コミュニティ生活満喫家族，弘高志向家族等，
4. 動線　オレンジペデのアプローチを受けて北へ2方向に延びる歩行者路を設ける。

デザインテーマ

1. 北西部の玄関としてシンボリックな表情を与える。広場，公園等に囲まれた2棟の高層ポイントは遠くからそれとわかる道案内役を果す。
2. 他はセミプライベート庭を持つ6住棟群の構成とする。
3. 住宅地に隣接する部分は，住宅地の北東部にあたるので，中層で接してもあまりトラブルはないと考えられる。しかもこの部分に地下鉄が通っているので，その上部を車庫にする等して，住棟を民地から離すことができる。
4. 東側の幹線街路沿い法面は立体駐車場と一部緑化スペースとして利用する。
5. 近隣公園を望み，地区センターの真向いにあたる位置に集合住宅地の集会施設を置く。
6. これと高層ポイント住棟は広場であり，積極的利用のできるコンプリヘンシヴ・プレイグランドとしてデザインする。
7. 北西の谷側に面して見晴らし公園を置く。
8. 地区を東西に横切る緊急時の動線ないしサービス動線を設ける。

備考

1. 北西方向からよく見える高台で眺望がきく。ニュータウンの北西部の玄関口。
2. 駅前センターと隣りあう。



7—4
設計要領系のコード

モデル スタディの中で我々が取り組んだ領域の明確なセミプライベート空間の確保とか，街並をつくる検討の中で我々はいつも住宅公団の団地設計要領の条項に対する問題意識を感じた。例えばプライバシー距離とか日照条件等の項目は，どれも高密度な都市の住宅にあって十分注意を払わなければならないものであることは全く同感である。しかしそうした事柄から来るこまかな要求が，親密な空間の構成の妨げとなったり，機械的な住棟配置を強いる傾向があったりするのである。

まわりの既存市街地を見廻せば，それらの各項はさしたる水準にあるわけではなく，居住者の生活側での対応とか，近隣交際といったなかで設計要領から見れば大変な問題をかたづけているのである。民間の高層住宅の場合などもこうした点については要領から見れば落第点のものが多い。しかし，こまかな様々なデザイン的な配慮が加味されていて，入居者は結構その住居を評価している現状がある。

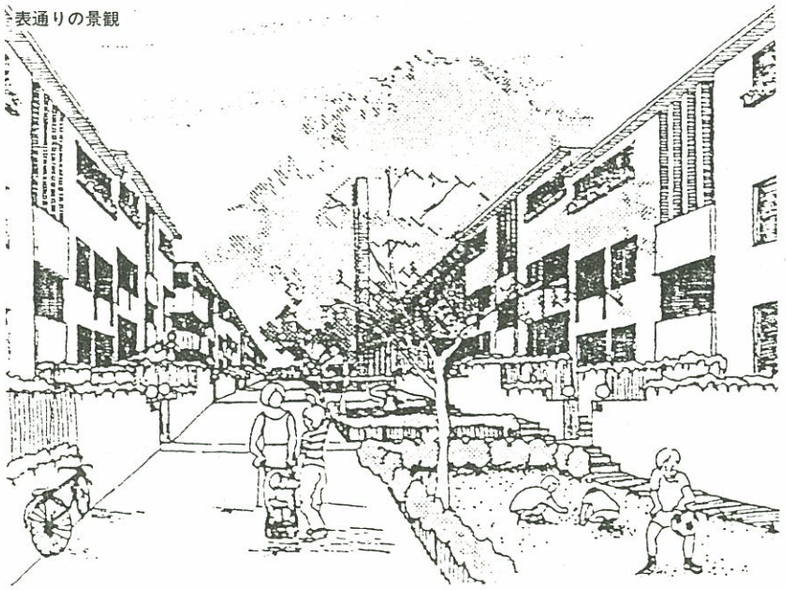
住宅ないし住宅地の環境の評価というものは，そういった点ではまだ評価項目が多く，個人の好みが相当幅の広い住宅の受け入れを可能にしていると思われる。そういった意味では，例えば日照やプライバシーと同列に，圧迫感，建物の高さ，夏の通風，ビル風の防御，自分の自由に利用できる屋外空間，幼児を安全に遊びに出してやれる環境等々のものが並んでいるはずだが，うまく数量化された項目だけが特別に大きく自己主張しているというのが現状である。

おそらくこうした各項目をひとつひとつチェックし，いくつかの居住に対する好みに基づいてそれらの住宅や住棟まわりの環境が選択される幅の内にあるかどうかといった多様性を基にした総合評価がなされる必要があると思う。しかし現段階では未だ十分に必要なこまかな検討が済んでいない。そこで，モデルスタディの時に問題となった，団地設計要領の項目と，それが我々のどんな意図に対する問題であったかの点にモデルスタディで採用した解決策等も含めて列挙し，今後の具体的な設計要領系のコードづくりのたたき台としたいと考えた。

設計要領系のコードは以下の項目に関して提案する。

1. 歩行者動線に関するコード
2. 自動車動線，駐車場に関するコード
3. 住戸・住棟に関するコード
4. 施設配置に関するコード
5. 造成に関するコード
6. 植栽に関するコード
7. 景観に関するコード

表通りの景観



	名　称	特　性	住棟との関係	活動施設との関係	主なストリート・ファーニチュア
集合住宅地内歩行者路	P_1 表通り	地区内の軸であり，玄関的な雰囲気をもつ主要な通り。地区全体及び周辺からの利用。	オレンジペデの延長として考え，住棟と通りとを積極的に面接させ生活の場としての通り空間をつくる。	地区会館 地区会館広場	街燈 ベンチ 公衆電話
	P_2 中通り	各種の活動施設と一体となった，活気のある生活の通り。数隣棟区で利用。	住棟でもって，通りに分節をつくり，それぞれに各活動施設を配し閉じた落着きのある通り空間とする。	工房と倉庫，土間 芝広，プレイロット， 作業庭， ボールゲームエリア	各広場と共用する街燈 ベンチ，シェルター
	P_3 隣棟区路地	住棟の玄関先きにある比較的落ち着いた中庭的な通り。隣棟区内で利用。	—	小規模プレイロット 〃　芝庭	小規模な街燈 ベンチ
	P_4 裏路地	主に，駐車場利用及びゴミ出しのための勝手口的な通路。隣棟区で利用。	—	—	小規模な街燈
	P_5 地区内サービス側道	地区内におけるサービス車道沿いの歩道。地区全体の利用。	—	—	車道用と兼ねた街燈
	FP 細園路	緑地内及びその付近における散策等のための園路。地区全体の利用。	—	菜園，花だん 冒険遊び場	適所に園路燈

1．歩行者動線に関するコード

(1)　港北ニュータウン集合住宅地における歩行者動線の計画に際しては，オープンスペースを積極的に利用する方針を受けて，歩行者路は，単なる通行路とはせず，生活の感じられる親密な通り空間とする。歩行者路は住む側にとって，みんなで憩える場，子供達が遊べる場等のある生活の場であり，また歩く側にとって，様々に工夫された各住戸の表情の移り変わりを楽しむことのできる通りであるべきである。

(2)　歩行者路とサービス車道とは，原則としては分離する方針をとる。しかし通過交通が少なく住民による管理が行き届く車道部分は，むしろ歩行者路と一体化させ，利用勝手の良い通り空間をつくることも考えられる。この場合，小規模の駐車場と屋外活動空間を組み合わせることによって，活気のある生活の庭を形づくることができる。

(3)　既存の都市骨格を形づくる公共歩行者路は，オレンジ　ペデ，緑道，そして幹線街路側道の3種類による段階構成をとっている。集合住宅地内の歩行者路は，この公共歩行者路のネットワークの延長として位置づける。そして，全体を左図の様な段階構成とする。

(4)　集合住宅地においては，これらの歩行者路を組み合わせて，歩行者がいろいろな通りを選ぶ楽しさを持てる様な分岐点の多いネットワークとする。これは同時に，それぞれの通りが一本の単調な空間になるのを避け，そのシークエンスに豊かな変化をもたせることでもある。

(5)　通りの巾（D）と両側の建物の高さ（H）との関係は，その比率D／Hが，1～2の範囲内にあることが望ましい。

	名　　称	特　　性	駐車場のかかわり	備考（歩道，沿道制限）
既存の街路システム	V_1 都市幹線街路	横浜市の軸となりうる都市計画街路，ニュータウン通過交通量は大きい。	原則として駐車場の取り付けはできない。	歩道は設けられている。 原則として区画街路以下の道路は取り付かない。
	V_1 都市幹線街路	ニュータウンの外に開いている街路。通過交通量は少なくニュータウンの軸にもなりうる。	原則として駐車場の取り付けはできない。	歩道は設けられている。 原則として区画街路以下の道路は取り付かない。
	V_2 地区幹線街路	主にニュータウン内にサービスする幹線街路。	原則として駐車場の取り付けはできない。	歩道は設けられている。 原則として，区画街路以下の通路は取り付かない。
	V_3 住区幹線街路	住区内の幹線道路。	駐車場の取り付けは可能である。	歩道は設けられている。
	V_4 区画街路	各住宅にアプローチする道路。		歩道は設けられていない。
集合住宅地内サービス道路	S_1 主要サービス路（V_3に類似）	地区内全体のサービスのための道路であり，通り抜けられる線型とする。	直接駐車場の取り付けは可能とする。	原則として歩道は設ける。
	S_2 導入サービス路（V_4に類似）	地区の一部へのサービスを主とする。 クル・デ・サック型式とし，一般車は行き止まり部分で止める。 特定サービス車のための導入路となる。	直接駐車場の取り付けは可能とする。	歩道は設けない。
	S_3 生活サービス路	導入サービス路と機能的には同じである。交通量が少なく，住民管理のいきとどく場所において，生活の庭的な要素を強めたもの。	直接駐車場の取り付けは可能とする。	歩道は設けるが，車道部分と一体化した利用もできる構成とする。遊び場，レスト・スポット，ガレージ，洗車場等を配す。

2．自動車動線・駐車場に関するコード

(1)　港北ニュータウンの集合住宅地内の自動車動線を検討するとき重視すべき事項として次のものがある。

○集合住宅地へアプローチする道路の多くは住区幹線であるが，これは一般民地の中を通ってきている。

○都市幹線，地区幹線等の幹線街路に接する集合住宅地は，道路と宅地地盤面に大きなレベル差が生ずる造成方針がとられており，なかなかアプローチしにくい状況にある。

上記の幹線街路沿いは住居地域が指定されており，アパート・マ

これらの事項は，集合住宅へのアプローチが，わかりにくいものに

集合住宅地の所在がわかりにくい。

これらの事項は，集合住宅のアプローチが，わかりにくいものになりがちであることを示している。その解消策として以下の様な対策が要る。

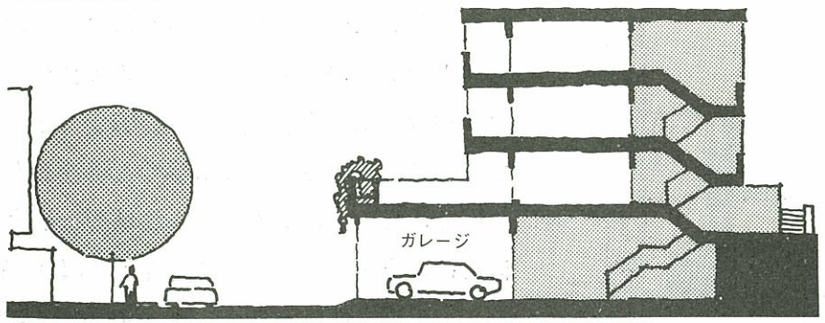
①　幹線街路から住区幹線への分岐点に，わかりやすい表示が要る。

②　幹線街路に面する地区では視覚的に認識したら，次に直接アプローチできるシステムを採用する。

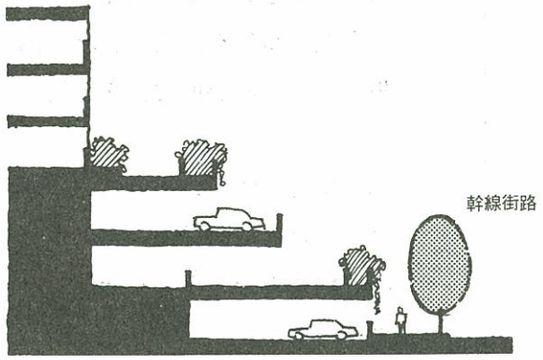
(2)　歩車分離については，集合住宅地内では柔軟な態度をとることとする。通過交通の少ない部分では，その共存も考えられる。
（歩行者動線の項参照）

(3)　既存の都市骨格を形づくる街路は大きく4つの段階構成をとっている。これは一般民有宅地を支える街路システムである。集合住宅部分はそのうちの，4区画街路ないし，3住区幹線街路に相当するものが，除かれた大規模敷地として造成されている。この敷地内の自動車動線を，ここではサービス道路と呼ぶことにする。サービス道路は左図の3つの段階を持つものとする。

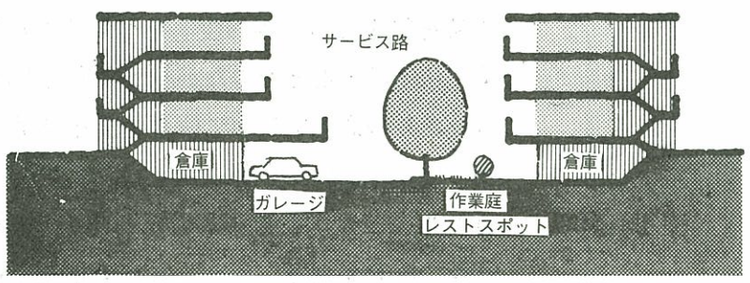
テラス下のガレージ



幹線沿い立体集中駐車場



主要歩行者路の間の隣棟区の断面



⑷　駐車場の配置に際して留意すべき事項は次のものである。これらは主として自動車保有率が高くなり，駐車場需要が高まり，集合住宅地内のいたるところに自動車がはびこるといった状況を防ごうとするものである。

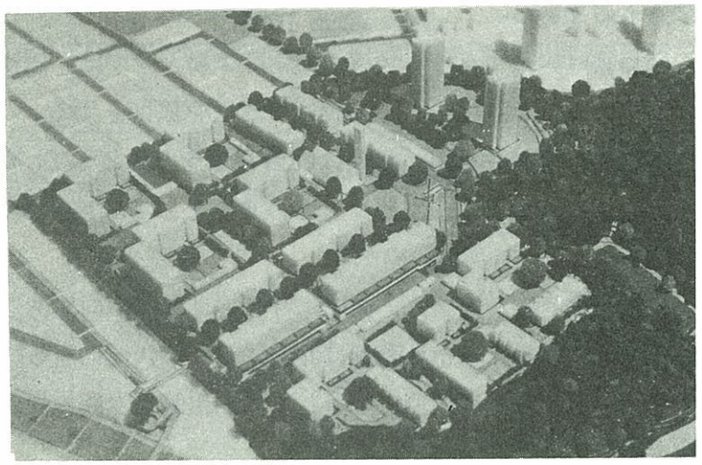
①　駐車場はいたずらに大規模な集中駐車場とせずに，居住者の自主管理単位である隣棟区ごとに設けることを原則とする。

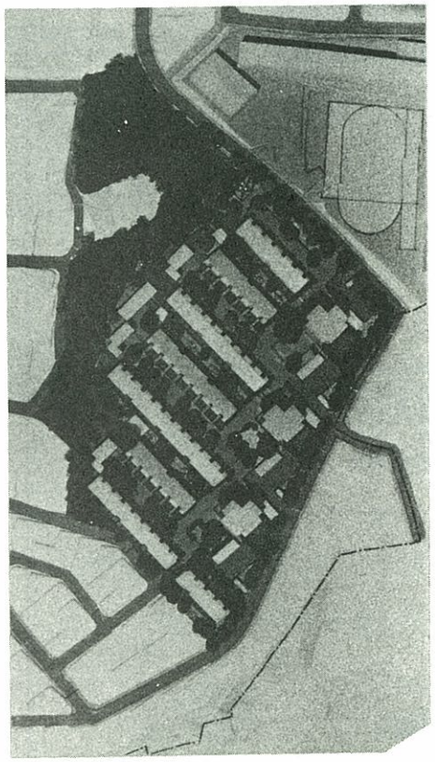
②　景観上，平面駐車場の規模は20台程度を上限として，これを越える場合は植栽等によって隠すとか，車庫として収納する等の方法を講じる。

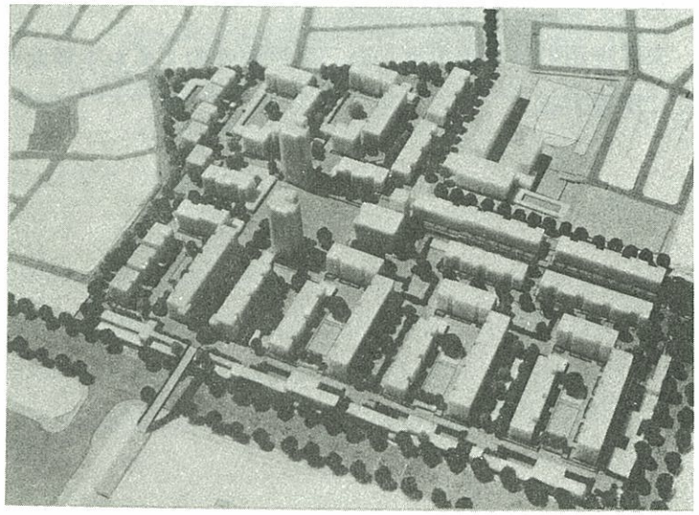
③　自動車保有率が高まり，同時に今日の世界的傾向である住宅の低層化傾向が進むと，土地利用は非常に苦しい状況になる。駐車場の立体化，駐車場上部の個人庭としての利用等，空間の立体利用が重要な課題になる。

④　住宅まわりでのレクリエーション活動の多様化の傾向は，駐車場を単なる自動車を留める場所としてだけでなく，日曜大工，ガレージセール等の場として認識しだした。駐車場の相当部分を車庫として用意することが大切である。

⑤　来客専用の駐車場が欲しい。全戸数の約２％を主要な歩行者路近くに配置する。







3．住戸・住棟に関するコード

(1)　港北ニュータウンの住戸・住棟計画にあたっては，将来の集合住宅のあり方についての考え方を基に，次の事項を前提とする。

①　生活水準の向上に伴う生活の多様化に応える。選択性の高い住戸・住棟で構成された集合住宅地とする。

②　将来に想定される高水準の福祉社会を実現するには，地域活動に期待されるものが大きい。地域福祉活動を可能とする条件は単一構成の社会でなく，様々な生活型が集まる地域社会の形成にある。

③　上記の条件を満たすには，団地としての枠を破って，集合住宅地，民地を含めた一定の地区に多様な生活の器としての住戸，住棟を供給することが大切である。

上記の事項をふまえれば，画一性とか単調さで評判を落している集合住宅地の形態に，必然的な変化が生じるものと期待される。

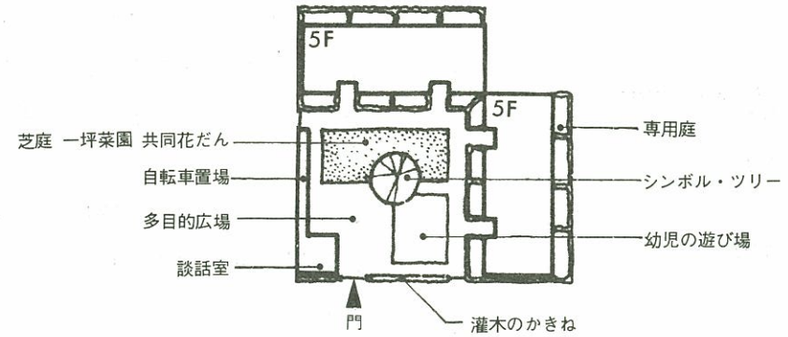
(2)　集合住宅はいろいろな面で戸建住宅にかなわないというのが社会の一般的認識であった。戸建が今日のミニ開発と呼ばれるものしか供給できないような状況になっても，この考えは変化していないように思える。

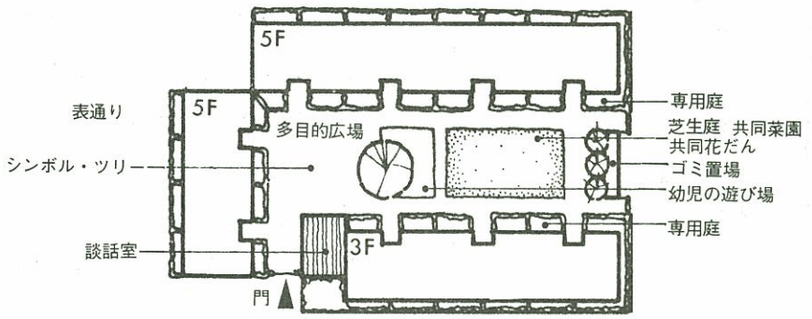
おそらく今必要なことは，30年前公団で時代の先端をゆく集合住宅のあり方が追求された頃のように，今日の社会情勢を反映した住宅需要に真剣に，基本的なところから取り組むことであろう。ここでは仮説として集合住宅に次の条件を加えることによって，多くの支持を得られる計画的住宅をつくることができると考えている。

①　住宅は土地とのつながりが緊密でなければならない。住宅には自分たちの意志で自由に使える屋外空間が欠かせないものである。

②　住宅は家族の変化に対応してゆけるものでなければならない。建て増しの不可能な集合住宅は，相当の変化に対応できる住戸規模を持つ必要がある。また大きな変化に対しては，近所での住みかえができることが大切である。

中庭をもつ隣棟区





③　住宅は個人の好みが表現できるものでなければならない。画一的な住戸は人間の個性さえも奪ってしまうような気がする。選択性の高い住宅の供給が必要なのである。

④　住宅はいわば動物の巣であるから，表側のきれいな場だけでは処理しきれない事が数多くある。一見無駄に見えるゆとり，たっぷりした裏手の空間が必要である。

(3)　住宅と土地のかかわりは,活用できる屋外空間の保有だけで満たされるものではないようである。今日世界に流行している低層住宅化の波は，そのひとつの現われであろう。すなわち住棟に関して次の仮説がたてられる。

①　土地と緊密な関係を持つ住宅を得るには，住棟の高さがひとつの条件になる。望ましくは低層住棟，高密度化が要求される都市空間では中層住棟を主体とした市街地住宅の形成が必要である。

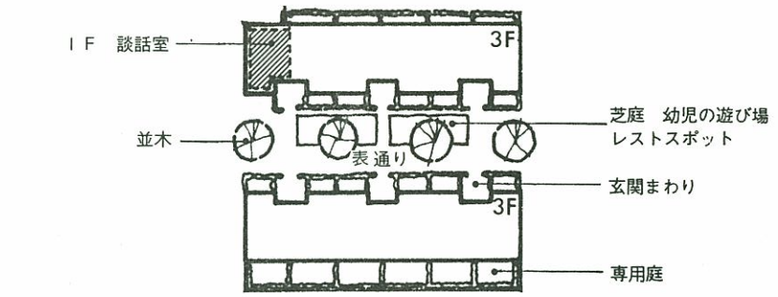
(4)　住棟に周囲の外部空間を伴って市街地を形成していく。中・低層住棟を主体に，それと土地とのつながりを求めていけば，住棟とその領域としている外部空間との関係が非常に大きな主題であることがわかる。

ここでは，こうした領域を「隣棟区」と呼び，住宅地計画のもとになる単位としている。以下，隣棟区について説明する。

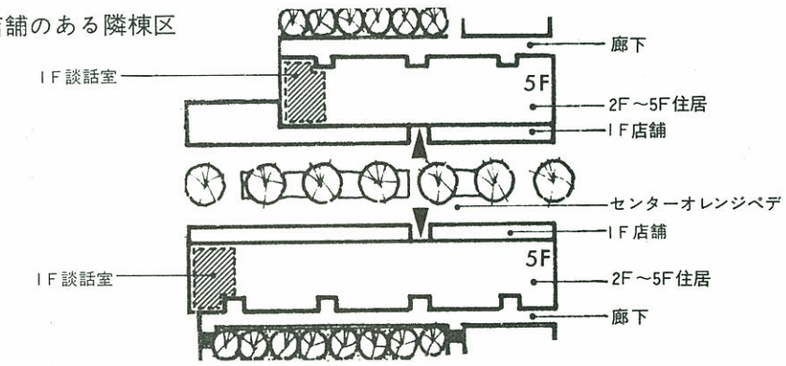
①　隣棟区は，集合住宅地において，住戸群とその屋外生活空間を一体として構成するための計画単位である。隣棟区は，集合住宅地において求められている屋外生活空間を積極的につくり出していく試みである。それは住戸群が共同でもつ長所を活かし，戸建住宅では持ち得ない幅広い屋外活動に対応できる空間を身近につくることである。

②　隣棟区はまた，いわゆる集合住宅地としての枠を取りはずす意味をもつ。隣棟区構成とは，集合住宅地をまとまりのある小単位に分け，その規模を周辺市街地の近隣最小単位である1区画の大きさ

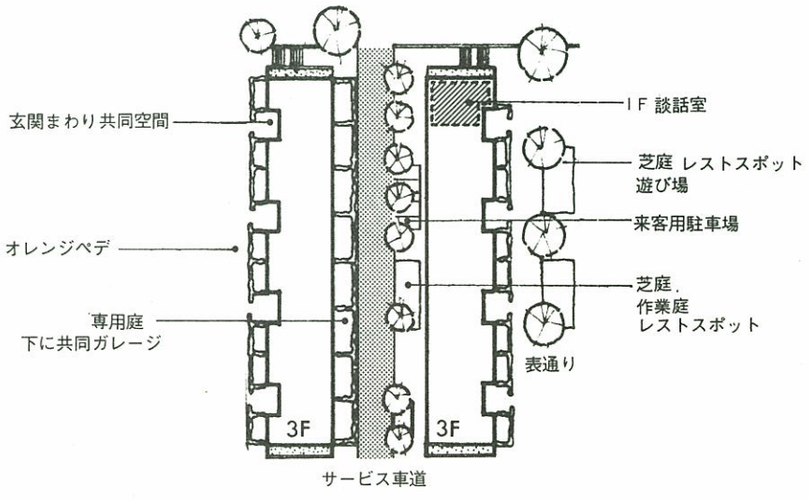
通りをもつ隣棟区



店舗のある隣棟区



裏庭をもつ隣棟区



に合わせ，なじませることでもある。これによって集合住宅地と周辺とが街としての自然な連続性を保つ様にするわけである。

③　隣棟区を構成する場合に重要なことは，次の項目である。

a．戸数規模は，40戸前後を基準とする。しかし，各集合住宅地における密度設定及び敷地形状等の条件の違いにあわせて適切な規模を設けるものとする。この場合，約20戸から約80戸程度の幅が望ましい。

b．隣棟区の屋外空間は，居住者が「自分達の場」として，自主的に円滑に利用できる様に，その領域をはっきりさせることが重要である。

c．隣棟区における住戸と共有屋外空間とは面接させて配置する。これは居住者の帰属感を高めるためである。共有屋外空間側に住戸の十分な開口部や主出入口を設け，一体化することが望ましい。

④　隣棟区は大きく，次の２つの形態に分けて考えられる。この２種類の隣棟区の考え方を，各集合住宅地の諸条件にあわせて展開し，それぞれの地区に相応わしい形態をつくっていく。

閉じた隣棟区

a．共有屋外空間を住棟で囲み，その領域を明確にした隣棟区である。

b．ここでは落ち着いた親密な共同生活を育てることを意図している。

c．屋外空間の一般歩行者の通り抜けはできないものとする。

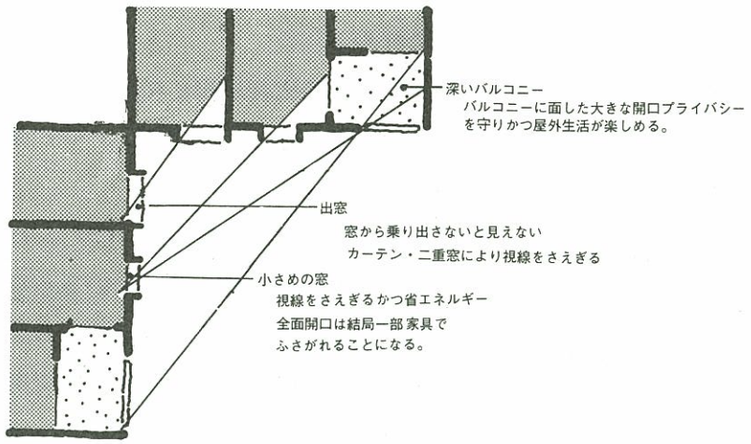
d．屋外空間は，居住者の多様な活動要求に応える場として構成する。　　憩い，くつろぐことのできる場，趣味を延ばすことのできる場，子供達が独りで安全に遊ぶことのできる場を用意する必要がある。

e．屋外空間は，その共用施設も含めて隣棟区居住者の管理とすることが望ましい。

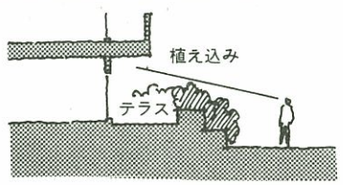
開いた隣棟区

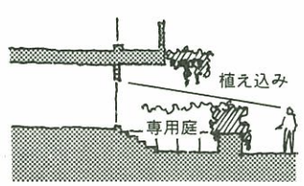
a．通り空間と一体となった隣棟区である。

住戸相互の視線の緩和



住戸と外部空間の相互の視線の緩和





b. ここでは通り空間と交流のある，やや開放的な共同生活に応えることを意図している。

c. 通り空間は，居住者の生活の庭として構成する。

通り空間における街並を演出できる場，憩いくつろぐことのできる場，住戸の近くで子供達が安全に遊ぶことのできる場，を用意する必要がある。

d. 通り空間は，その共用施設も含めて，隣棟区居住者の管理とすることが望ましい。高層住棟は，この隣棟区の1展開型として考えられる。

⑤ 以上の住戸，住棟の配置構成においては，住戸相互の視線の問題，そして住戸と屋外空間（通り空間も含む）の視線の問題が生じる。それに対して次の様な方法で対処する。

a. 囲み型住棟における住戸相互の視線

ベイ・バルコニー，テラス

出窓

小さな窓

b. 対面する住棟における住戸相互の視線

ベイ・バルコニー，テラス

出窓

小さな窓

住棟間の植栽

c. 1階住戸と屋外空間（通り空間も含む）との間の視線

レベル差のある専用庭，テラス

植栽

		屋内施設				屋外施設			
		名称	内容	主な活動	備考	名称	内容	主な活動	備考
集合住宅地外		地域体育館	体育館，プール アイス・アリーナ	屋内スポーツ，水泳， スケート	NT内に1ヶ所 （1.94 HA）	総合公園	保存緑地，グランド	各種スポーツ・レクリエーション活動	30万人に1ヶ所 （18.1 HA）
		文化センター	美術館，図書館 児童館，公会堂	各種展覧会，大規模な集会，コンサート，催し物	NT内に1ヶ所 （2.58 HA）	地区公園 近隣公園	保存緑地，広場， 芝生，せせらぎ	休憩，屋外レクリエーション	4～5万人に1ヶ所 中学校区に1ヶ所
		社会福祉センター	老人センター，児童福祉センター，身体障害者福祉センター		NT内に1ヶ所 （0.71 HA）	児童公園	遊具，土の広場	児童の遊び・活動	小学校区に2～3ヶ所
		市民センター	公民館，図書室，集会室	各種集会，展示会	駅前センターに1ヶ所	文化財保存区	城址，遺跡	"ふるさと"をしのぶ活動	NT内に2ヶ所
		公民館		各種集会，展示会	小学校区に1ヶ所	集合運動場	グランド	スポーツ一般	中学校区に1ヶ所 一般市民利用も可
集合住宅地内	集合住宅地とその周辺	地区会館	親子図書館 各種クラブルーム コミュニティホール 工房スタジオ 喫茶室 談話室 ボランティア・ビューロー	地区保育クラブ 子どもクラブ 老人クラブ 各種集会 展示会 簡易スポーツ	いわゆる団地の壁をとりのぞいて地区全体の施設とする。	地区会館広場	芝生や土や，舗装の広場。 領域を明らかにする建物や樹木	各種集会 バザール等催事 野外劇，盆おどり 軽スポーツ 子どもの遊び	地区会館と一体となった利用。 会館に隣接して巾広い活動可能。
						菜園・花壇		花づくり，野菜づくり	
						冒険遊び場	プレイハット，遊び場 フェンス，門，土	子どもの欲する自由な活動	プレーリーダー必要
	数隣棟区	土間	—	ピンポン 工作 ちょっとした集会	工房と倉庫の延長として， 雨天時の子どもの遊び場	芝広	芝生，樹木，ベンチ	休けい，軽スポーツ 日光浴，子どもの遊び	
						プレイロット	ブランコ，スベリ台，砂場，道具入，ベンチ 土	遊具をつくかった子どもの遊び	
		工房と倉庫	—	自動車修理，工作， 日曜大工	駐車場と関連づけて配置 父親たちの社交場	ボールゲームエリア	土	キャッチボール， 三角ベース， ミニサッカー	平にされた表面が土の広場（原っぱ）
						作業庭	土	多目的な活動。 大がかりな日曜大工。	工房・倉庫の延長
	隣棟区	談話室	広間 小部屋（アルコーブ） 厨房 便所 倉庫 （洗たく機，乾燥機）	小規模集会・パーティ 各種クラブ活動 雨天時の子どもの遊び場	幼児の遊びを見守りながら，母親たちの活動ができるクラブルーム	広場	ハードカバー，ベンチ 樹木（シンボルツリー）	屋外パーティー，ボール遊び，談話 等々	談話室前庭
						芝庭	—	読書，編物，ピクニック弁当，子どもの遊び	
						幼児の遊び場	土，砂 小規模遊具		
		自転車置場	屋根付	自転車，乳母車置場	広場にあふれないように	菜園	—	花つくり 雑草園	

4．施設配置に関するコード

(1) 港北ニュータウンのマスタープランでは「高い水準のサービスが得られるような都市づくり」という都市設計上の基本方針に基づいて，各種の施設を計画に織りこんでいる。

ところでこうした施設は都市骨格を形成する緑道，オレンジペデ沿いにあって，ニュータウンの早い段階での人口定着地であり，高密度地区である集合住宅地との関係は薄い。将来に想定される居住生活が各種のレクリエーション活動を含む巾広いものとすれば，その場も，住宅のまわりまで，多様な活動の機会を準備してかかる必要がある。集合住宅地内の施設配置は基本方針の延長上に，こうした観点で計画される。

以下地区内の施設配置に関する姿勢を列挙する。

① 生活の延長として，住宅まわりに身近な各種の生活関連施設が必要である。

② 施設の需要は，居住者や時代により異なるものであり，自主的な欲求に基づいて変化できる対応性のある空間として準備すべきである。そのためには自主的な管理システムの導入が欠かせない条件になる。

③ 従来の集合住宅地は，住宅だけで構成され，変化に乏しいものになりがちであった。地区のアイデンティティを高める手段として住宅地内へ特色ある施設を取り込むことは集合住宅地にとっての重要な課題である。

④ 集合住宅地がいわゆる団地という壁をつくることは好ましくないと考える。これに関しては住戸・住棟計画の項でもふれるが，施設配置の面にも同様の配慮がいる。集合住宅地にひとつ設けられる地区会館等の施設は集合住宅地だけでなく，その周辺の民地の人々のための施設でもあることが大切である。

(2)多目的利用ができること，可能な限り地元で管理すること等が自発的な住宅まわりの活動を受けとめる施設の条件である。 その

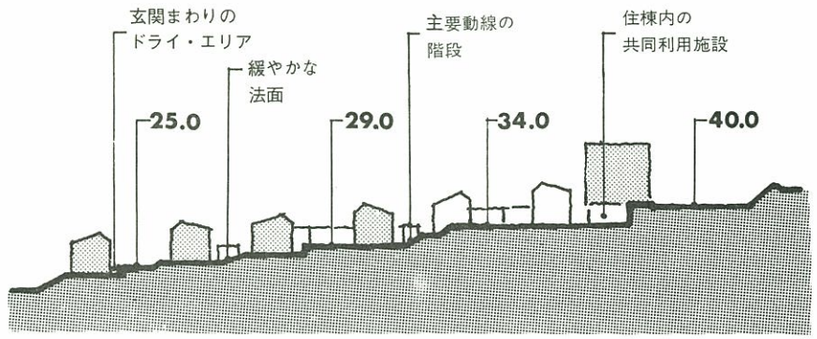
ために留意すべき事項は次のことである。

① できるだけ設備化されない単純な空間のものとする。

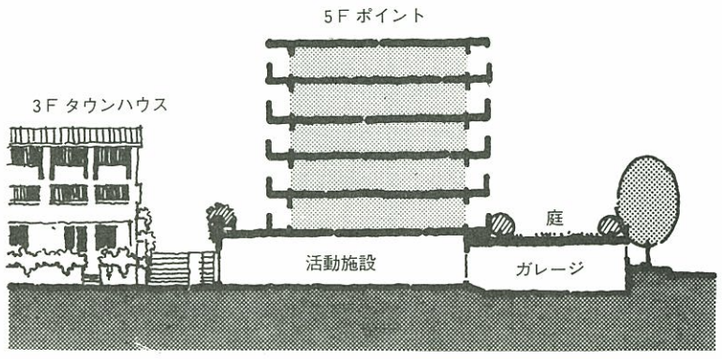
② 屋外空間は領域を明確にし，活動の契機をつくる多様な表情を与えること。

(3) 集合住宅地内の施設は3つの段階を持つ。その段階に応じて想定される地区内施設は前ページの図のようなものである。

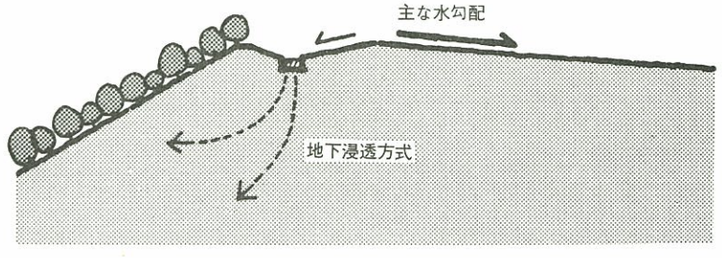
レベル差を吸収する造成方法



5層ポイント住棟の断面



斜面保存緑地への給水



5．造成に関するコード

(1)　港北ニュータウンの集合住宅地の多くは高台にあり，周辺市街地との間に比較的大きな法面を抱えた造成となっている。この法面によって，集合住宅地と周辺市街地とが空間的に分離し，街としての連続性が弱まってしまうことになる。これに対して次の様な造成を行なう。

①　敷地境界における法面はできる限り小さくして，地形的に連続させる。

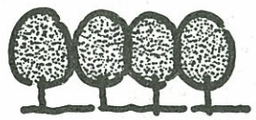
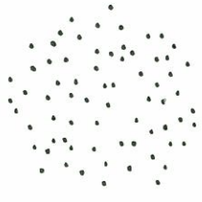
②　法面が残る場合には後退させるか或いは段状にする等の方法により，法面上を積極的に施設利用し，市街地の景観としての連続性を保つ。

(2)　集合住宅地の多くは，その敷地に傾斜があるため，幾つかの平場をとった粗い段状造成となっている。その結果，敷地内に比較的大きな法面が生じる地区もある。これに対しては次の様な造成方法をとる。

①　全体として，緩やかな段状造成とする。この場合のレベル差はヒューマンスケール（約 3 *m* ）を越えない範囲にとどめる。

②　土地を有効利用するためにも，レベル差に対しては施設と組み合わせて吸収することも考える。

(3)　斜面緑地を抱く集合住宅地の大半は，その雨水勾配が緑地と反対方向にとられている。これに対して，斜面緑地へ給水するための造成的配慮も必要であろう。

植栽の役割り			
独立樹 独自性の表現	・隣棟区の共有意識を高めるシンボルとして ・地区のアイデンティティを高める ・景観をひきしめるアイ・ストップとして		
列植 方向性の表現	・人の流れを誘導する ・対面する住棟相互の視線を和らげる ・足まわりの屋外利用空間に木陰をつくる ・広場等の屋外空間にまとまりを与える		
密な列植	・領域を明確にする ・ハーフ・スクリーンとして		
低木密な列植	・領域を明確にする ・視線をさえぎる ・風をさえぎる		
混合群植	・緑を豊かに見せる ・風をさえぎる		
地　被	・活動に応える ・憩う場をつくる		

6．植栽に関するコード

(1)　港北ニュータウン集合住宅地は，その基本方針に基づき，緑豊かなオープンスペースをもつ住宅地として形づくる。従って，植栽計画において積極的にこれに応える。

ここで取扱う植栽計画の意味は，単に修景のための植栽としてではなく，積極的に外部空間を形づくるべき要素として，建築物と同一のレベルにおいて考えることにある。外部空間は，ただ単に屋根の無い漠とした空間だけでは，その積極的利用はあまり期待できない。

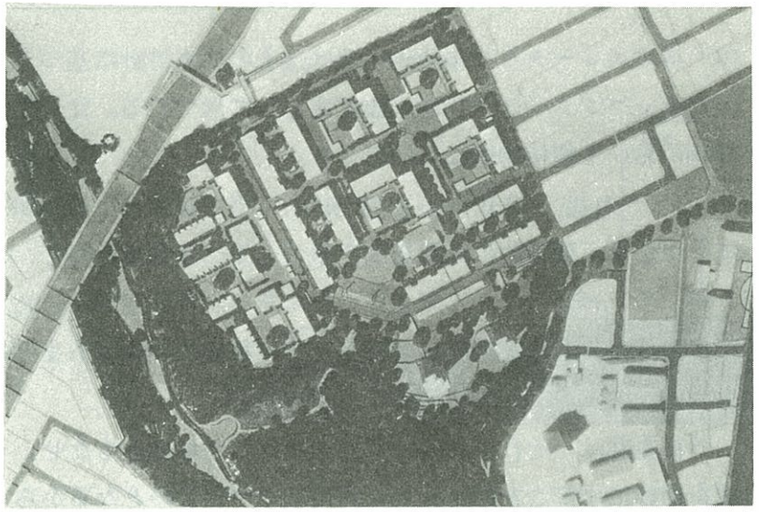
外部空間は，それぞれの利用内容に応じた形態をもたせ，その領域を明確にすることによって，利用しやすいものとなるからである。そのために様々な役割をもつ植栽方法を効果的に組み合わせて，建築物とともに，外部空間を形づくるべきである。

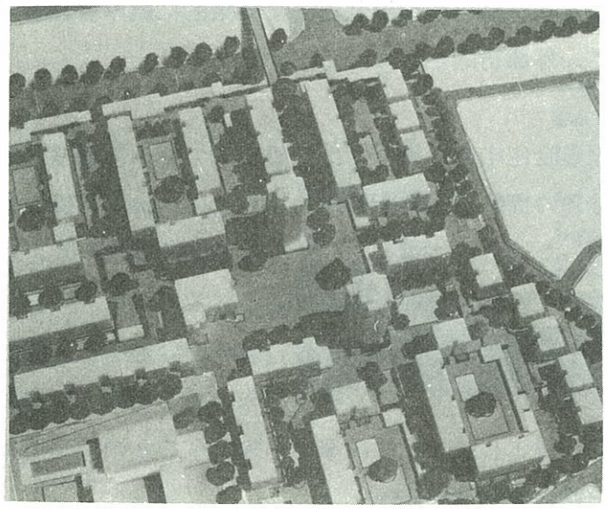
(2)　これまで集合住宅地においては，短期間で全体を植栽してしまうためと，管理の簡略化をはかるために，地区全体が単調な植栽になりがちであった。これに対して，十分な時間的余裕をもたせた植栽方法と，柔軟な管理の姿勢が必要である。

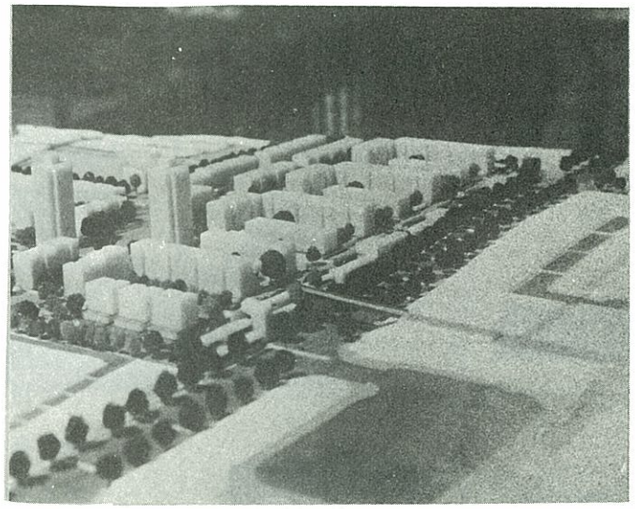
a．隣棟区内の外部空間の様な居住者の管理のいきとどく場所においては，居住者が自ら育てていく喜びを味わうことのできる様な植栽であることが望ましい。それは季節を味わうことのできる特徴のある独立木や並木であろう。

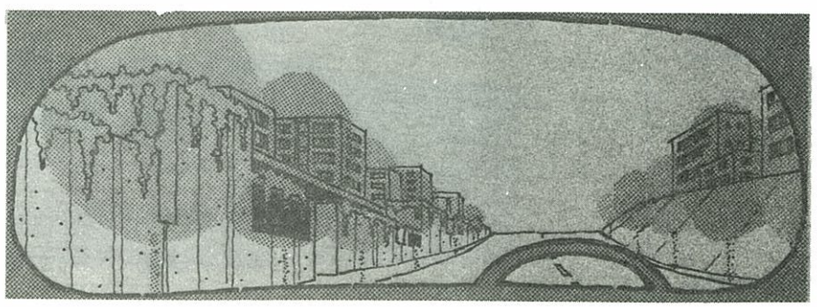
(3)　保存緑地内の植生自体の弱い部分において，ここを修景とする場合は樹木を積極的に補強する。

(4)　緑道との境界付近では，緑道をより豊かにするために敷地内の植栽が緑道につながる様にする。特に緑道と敷地内とを結ぶ細園路沿いにおいては，両者の雰囲気を自然につなぐために植栽には緩やかな変化つける。









7．景観に関するコード

(1)　これまで，集合住宅地において，景観的な問題とされてきたものは主に次の3点である。

○その集合住宅地独自の特色となる景観がない。

○住棟が一様に並ぶことによって全体として単調な景観となってしまう。

○集合住宅地の住棟の規模及び配置構成単位等が周辺の住宅地とあまりにも違い過ぎるために街としての連続性の無い景観となっている。またその接点で住棟が隣接住宅に対して威圧感を与える問題も生じている。

港北ニュータウン集合住宅地は，他の集合住宅地に比べて敷地の規模も小さく，また一般住宅地の中に点在する配置となっているため，これらと同様の景観的問題が生じやすい。これに対して次の様な考え方で対処する。

①　数棟の住棟でまとまりのある単位（隣棟区）をつくり，これを全体に配することによって，住棟の並びと外部空間とに変化をもたせ，表情のある景観をつくる。

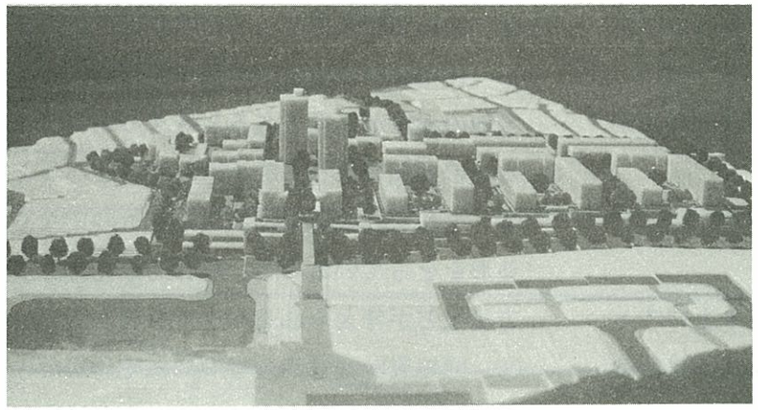
②　隣棟区の規模を，周辺市街地の最小近隣単位である1街区に近い大きさにすることによって，街としての景観的な連続性を高める。

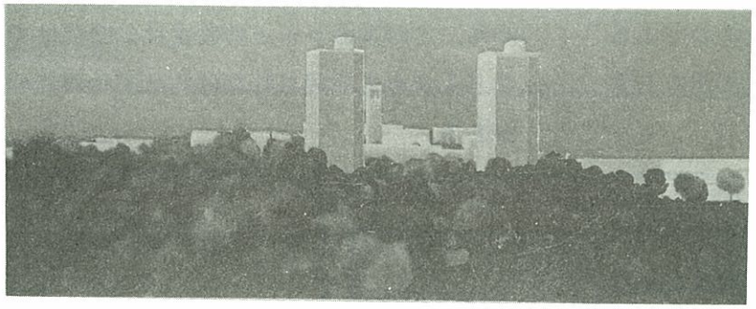
③　通りにたいしては，可能な限り，住棟を面する様に配し，方向性のある景観をつくるとともに，生活の場として意識できる様な親密さのある景観をつくる。

④　通りの正面及び分岐点においては，積極的に住棟自体に変化をつけるか，特徴のある施設を配し，そのシークエンスを豊かなものにする。

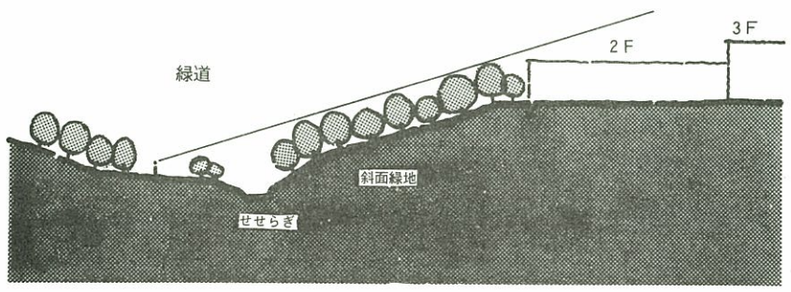
⑤　集合住宅地境界付近が大規模法面として残る場合は，積極的に施設利用し，街としての景観的な連続性を保つ。

⑥　集合住宅地が一般住宅地と接する場所においては，住棟はできるだけ低く抑えると同時に植栽を行ない，一般住宅地に対して威圧





緑道から見せない住棟配置



感を与えない様にする。

(2) 港北ニュータウン集合住宅地は，オレンジペデとグリーンペデのネットワークと関連づけて配置構成されている。このネットワークは，ニュータウン全体を結ぶ都市の骨格となるべきものである。従って，これらに対する景観的な配慮はニュータウン全体の景観構成にもかかわる重要な意味をもつ。それを次の様に考える。

① オレンジペデ沿いには，可能な限り住棟を面接させ，ペデに親密さが感じられる景観をつくる。

② オレンジペデのアイストップとなる位置には，特徴のある住棟あるいは施設を積極的に配し，歩行者に対するランドマークをつくる。

③ 緑道の緑の弱い部分，及び周囲に人工物の多い部分と接する場合には，住棟は低く抑えて緑道に対して見せない配置とし，緑道の緑の景観を壊さない様にする。

④ 緑道からのアイストップとなる位置で周辺に緑が豊かな場所においては積極的に住棟を見せ，緑道に対するランドマークをつくる。この場合，緑の斜面のつながりの中で景観をひきしめる効果をもつのは垂直の線であり，その意味から高層ポイントが望ましい。

7－5
実現化への方策

1．設定したコードをめぐる諸問題

上記のような形のコードを，いかに現実に結びつけるかについての若干の提案を述べる。それに先だって，３つのタイプのコードごとにその問題点を整理しておこう。

(1)　まずはじめに理念系のコードについては，次のような問題点があると思われる。

①　基本的な姿勢を扱うものであり，どこかでこれをオーソライズしておく必要がある。

②　そのオーソライズに当っては，市民参加の都市づくりというニュータウンの理念からして，単に事業者だけでなく，市民・自治体等を含めた場で決定される必要があるかもしれない。

③　こうした大きな方向を示す系のものは，後の段階で各設計作業がそれに沿ったものかどうかをチェックする者がいなくて，ただ設計者の善意に託ねられるとすれば，あまりにも不安定なものである。これを不安定のままで良いとするか，それを見守る必要があるとするかが大きな判断のわかれめとなる。

(2)　次にデザインテーマ系のコードについては以下の問題点がある。

①　次の段階の設計に際しての貴重な参考資料としては有益なものである。但し，これを規制力を持つものに仕上げるには無理があると考えられる。

②　この検討は，アパート・マンション地区等が将来どんな形態のものになるかはっきり予測できない段階のものである。それが一部でも，建設された段階で，もう一度見直すことが必要になると考えられる。

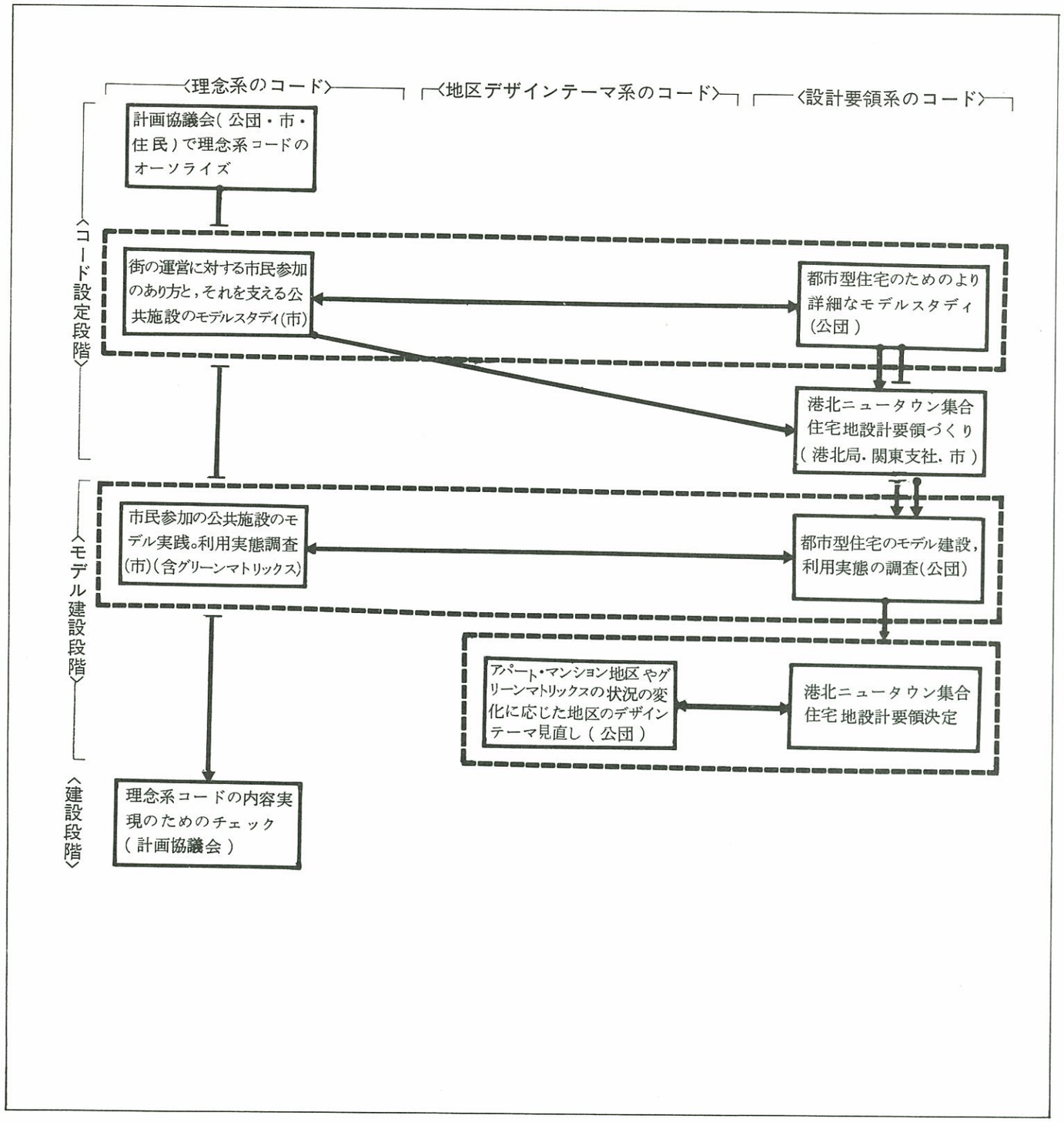
③　同様のことがグリーンマトリックスとの関係でもいえる。保存緑地は観念的には緑の骨格を形成する中心物である。一方，時を経ればよく管理された建設時に植えられた樹木が景観上大きな役割を占めるようになることは，これまでの集合住宅地建設の体験からはっきりしている。そうしたいくつかの時点で，デザインテーマは見直される必要があるのではないか。

(3)　設計要領系のコードの問題点は次の通りである。

①　住宅並びに住宅地の質が問われ，立地特性にあった個性ある住宅地の建設が必要であると考える場合，それぞれの標準仕様を定める式の要領のあり方が大きな問題となると考えられる。

②　それぞれの要素は独立したものでなく，他の要素との関連である形をとっているので，総合的な見方とそれに対する市民の投票の方法などが考えられるべきであろう。

③　団地設計要領的なものは住宅公団だけでなく自治体のその各部局でそれぞれ独自なものを持つようになってきている。これらは時には単一要素の要求だけからなっていて他の多くの要素を著しく不自由にしたり全般的環境を無理なものにしたりしがちである。すなわち，この系のコードの設定は公団だけでなく関連する官庁の方針なども含めて設定されなければ実効の無いものになってしまう怖れがある。



2. 実現化への方策

設計コードをめぐる上記のいくつかの問題を解決する手段として考えられるのは次のようなことである。

① 理念系コードをオーソライズする場としては公団，市，住民を含めたルーズな計画協議会が妥当であると思われる。

② この機関は将来も入居者等を加えて拡充され，その後の設計が場当りでただ流行のものにならないよう見守る役割を果す必要があると考えられる。

③ デザインテーマ系のコードは5年おき程度に，アパート・マンション地区の建設状況，グリーンマトリックス系の状況等を考慮しつつ見直ししていくこととする。その主体となるのは住宅公団である。

④ 我々がケーススタディの中で求めた都市型住宅の実現にはまだまだ未検討の部分が多い。より詳細なケーススタディが必要である。

⑤ それは単なる机上の計画レベルのことではなく，実際の場に移しての実験も必要である。

⑥ 港北ニュータウンの基本理念の延長上に環境の良い集合住宅地を実現しようとすれば，公団の港北局だけでなく，具体的作業に携わる関東支社の住宅建設部門，市の各部局をまとめたところ等の間で，港北ニュータウンのための独自の設計要領を定めることが必要である。

さてこうした，いくつかの方策を時系列に並べて，実現化のための今後の作業のマススケジュールの作成を試みると左図のようになる。