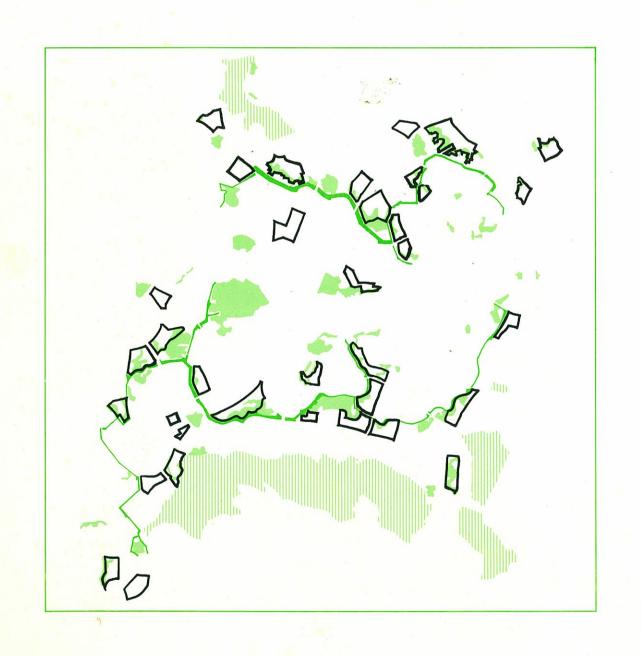
港北ニュータウン集合住宅地の計画に関する調査研究・その2



昭和54年12月

日本住宅公団港北開発局 (株)日本都市総合研究所

			*		
					*
k s	No. of				

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,新たな模索が始まっている。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,新ら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、即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。

日本住宅公団 港北開発局

目 次

序 調査の目的,内容と方針	1	§ 2. 周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地
0-1 調査の目的,内容	1	づくり 64
0-2 調査の方針,検討領域	3	§ 3. 住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住
		宅づくり 68
第 I 章 前提条件の整理	7	§ 4. 高水準で安全な環境を備えた集合住宅づくり ······· 71
I-1 港北ニュータウン集合住宅地の特色と調査,		§ 5. "ふるさと"がしのび得る集合住宅地づくり ······ 76
計画への指針	9	§ 6. まとめ(港北ニュータウン集合住宅地のあり方) ··· 78
§ 1. 港北ニュータウン集合住宅地の特色と計画		
への指針	9	第Ⅲ章 集合住宅地のイメージプランの作成 81
§ 2. 造成計画上の特色と計画への指針	12	Ⅲ-1 モデル街区の選定 83
I-2 集合住宅地における計画戸数	14	§ 1. 選定の視点と候補 ····· 83
§ 1. 住宅用地別計画人口	14	§ 2. モデル街区の選定 86
§ 2. 第Ⅱ地区各集合住宅地への計画戸数の配分 ···········	14	Ⅲ-2 イメージ・プランの作成 89
I-3 集合住宅地の敷地条件の整理	18	§ 1. イメージプラン作成の方法 89
		§ 2. イメージプランの作成 91
第Ⅱ章 港北ニュータウン集合住宅地のあり方	41	
Ⅱ-1 港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針	43	第Ⅳ章 設計コードの作成
§ 1. 港北ニュータウン計画の基本理念,基本方針	43	Ⅳ-1 設計コードの作成 113
§ 2. 集合住宅地計画への指針,受け止め方	43	§ 1. 設計コードの概念,位置づけ 113
§ 3. 集合住宅地計画の基本的方針	46	§ 2. 設計コード 114
Ⅱ-2 基本的方針の具体的展開の方向	48	Ⅳ-2 設計コードの汎用性と各集合住宅地のポテン
§ 1. グリーン・マトリックスの存在を生かした集		シャル
合住宅地づくり	48	§ 1. 設計コードの汎用性 ····· 156

§ 2. 各集合住宅地のポテンシャル	158
第Ⅴ章 実現化への方策	161
V-1 共通する課題と解決の方向	163
§ 1. 開発主体に係わる課題と解決の方向 ·····	163
§ 2. 計画,設計上の課題と解決の方向	165
V-2 各コードの実現化に伴う問題点と解決の方向	167
§ 1. 理念系(目標系)と,デザインテーマ系の	
a - k	167
§ 2 デザイン・コンセプト系のコード	167

序 調査の目的,内容と方針

港北ニュータウンの計画においては、その大半の区域が日本住宅公団による土地区画整理事業区域と定められ、計画的な新市街地の開発を目指して具体的な計画、事業が進められつつあるが、この区画整理事業区域の中には合計約1578ha(区画整理事業区域の約120%)の集合住宅地が設けられている。そして、この集合住宅地は、ニュータウンにおける各種都市基盤施設の整備、空間構成、あるいは人口定着の促進などの様々な理由から、戦略的な位置に分散して配置されており、その数(街区数)はニュータウンの第I地区で13ヶ所、第II地区で21ヶ所、合計34ヶ所にも及んでいる。また、これらの集合住宅地(街区)の面積は概ね1haから13haと多様であるが、その平均規模は約5haと小規模である。また一方、これらの集合住宅地における平均の計画人口密度は事業計画においては、約580/haと比較的高い密度が設定されている。

港北ニュータウンにおける集合住宅地の概略は上記のようであるが、この調査は第II地区の集合住宅地を検討対象地区として、港北ニュータウン計画の基本的理念・方針、各集合住宅地における様々な立地条件、あるいは具体化への見通し等を踏まえて、集合住宅地計画のあり方、あるいはそこに建設される集合住宅のあり方について検討するものとされている。この調査の目的、あるいは与えられた課題はこのように約言することができるが、港北ニュータウンにおける集合住宅地が、ニュータウン全体との関係において多様な意味、役割を賦与されていること、また、港北ニュータウンの計画づくりにおけるこの調査の役割、位置づけがある程度の幅を持って考えられることから、調査、検討を進めるに先立って、調査の目的、内容を確認するとともに、調査を進める方針、並びに検討領域について整理しておくことにする。

0-1 調査の目的,内容

まず委託仕様書に見られるこの調査の目的、作業の内容を記載すると以下の通りである。

1. 目的

本業務委託の目的は、港北地区全体の集合住宅のあり方、及び各集合住宅の立地条件の検討を前提とし、空間的スタディーを行うことによって人口密度を再検討するとともに、各集合住宅地の空間的イメージを明確にすることにある。

2. 作業内容

(1) 前提条件の整理

港北第Ⅱ地区の各集合住宅地をとりまく条件 —— 保存緑地, 交通条件,周辺土地利用,地形等 —— を整理する。

- (2) 港北第II 地区の集合住宅のあり方の検討 港北地区の基本理念,基本方針等を勘案しながら,港北第 II 地区の集合住宅地はいかにあるべきか,すなわち集合住宅 地に共通する理念を検討する。
- (3) 各集合住宅地のイメージプランの作成 港北第Ⅱ地区の各集合住宅地について、オープンスペース、 景観、コミュニティー、住戸などの各側面から、空間的イメ ージを検討し、イメージプランをまとめる。
- (4) 設計コードの作成

上記の検討に基づき,基本設計,実施設計にあたっての基本的留意事項をコード化して整理,作成する。

(5) 実現化への方策の検討

実施にいたるまでに派生すると考えられる問題点を洗い出し, その解決の方策を検討する。

委託仕様書に見られるこの調査の目的,またそのための具体的な作業の 内容は上記の通りであるが,調査を進めるにあたり,これらの目的,作業 内容を少しく咀嚼し,この調査に課せられた目的,課題,あるいは"守備 範囲"を明確にしておきたい。

このためには、港北ニュータウンにおける集合住宅地の位置づけ、あるいは港北ニュータウン集合住宅地に係わるこれまでの計画作業の経過等を 認識する必要があるが、その主要な点は以下の通りであろう。

- ・ 港北ニュータウンにおける集合住宅地は、ニュータウン全体の中にタイトに位置づけられ、決して単独には存在していない。換言するなら、集合住宅地はニュータウンの各種社会資本・都市基盤施設の整備、空間・景観構成、市街地形成、人口定着の促進……等々の多様な側面でニュータウン全体と強い係わり合いを持っているということである。これは一つには港北ニュータウン開発の事業手法が区画整理方式であることにも依っているが、それ以上にこれまでの港北ニュータウンの計画造りの上で、殊に計画技法の上で集合住宅地に対する期待が大きく、多分に戦略的に扱われて来たことに依っている。
- 一方,集合住宅地の計画に関しては,これまでに二度ほど住棟配置 に至るレベルのスタディーがなされてはいるが,港北ニュータウンの 集合住宅地全体に係わる,あるいは共通する基本的な考え方,理念が 打ち出されているという段階には至っていない。

これは、これまでのニュータウンの計画造りが主として宅地造成の

側面からなされ、この段階において持たれた空間造りのイメージが、 建築物を含んだ空間としては必ずしもとらえられてはなく、これをい よいよ検討しようという段階にあることに因っている。

港北ニュータウンにおける集合住宅地の位置づけ、あるいはニュータウンの計画造りの過程における集合住宅地計画の段階が上記のようであることから、この調査の目的、あるいは調査に課せられた課題はある程度の幅を持って考えることができるが、委託者側の意図、またこれまでに港北ニュータウンの計画に係わった関係方面へのヒアリング等を踏まえて検討、考察した結果、調査の目的、内容を以下のように咀嚼、認識することにする。

1. 集合住宅地における収容可能人口の検討について

先の調査仕様書においては,集合住宅地の「人口密度を再検討する」ことが調査目的の一つとされているが,集合住宅地の計画人口については,既に"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)において多様な側面から検討がなされており,従って,この調査においては集合住宅地における人口密度,あるいは計画人口の検討を真正面に据えるというアプローチはとらず,空間構成等の検討を踏まえた場合の収容可能人口が上記の調査研究の結果に比較して如何なる量になるのか,言い換えるなら,上記の調査研究によって得られた計画人口密度を空間構成の検討という視点から検証するというアプローチをとることにする。

但し、既述のように事業計画において設定されている計画人口密度が比較的高密度であることから、できるかぎり高密度を指向することは言うまでもない。

2. "第 I 地区"の集合住宅地の計画について

仕様書にみられる通り、この調査は港北ニュータウン第II地区を調査対象地区として進めるとされているが、港北ニュータウンにおける集合住宅地は、規模、形状、周辺との関係等、謂わゆる敷地条件は第I地区、第II地区とも大きな差異はない。

従って、この調査の検討内容、検討結果の基本的事項は第Ⅰ地区にもそのまま敷延、適用し得るものと考えられる。このようなことからこの調査は港北ニュータウンにおける全ての集合住宅地を対象としていると理解し、第Ⅱ地区が調査対象地区とされていることの意味は調査の便宜のために第Ⅱ地区がモデル(ケース)とされていると理解することにする。

3. 設計コードの作成について

この調査によって検討された結果が、今後基本設計、さらには実施設計の段階においても活かされるように、検討結果を今後の設計段階における基本的留意事項として整理することが"設計コードの作成"として作業内容の第4に掲げられている。

このような意味,狙いを持つ設計コードは住戸,住棟,各集合住宅地, ニュータウン全体というように様々なレベル(空間的広がり)で設定する ことは可能であるが,コード化される(あるいはコード化することを望む) 事項が,各集合住宅地の設計,建設主体との関係において遵守されること がより重要である。従って,この遵守されることの可能性を見極めること が,コード化すること事体より重要な課題となると考えられるが,この点 についての検討は主として宅地造成主体と各集合住宅地の設計・建設主体 との間におけるコード化に係わる取り決めを見定めるという作業になると 思われることから,この調査の課題とはしない。言い換えるなら,この調 査において整理される設計コードは宅地造成主体から各集合住宅地の設計・建設主体への"申し送り事項"といった性格のものであると理解する。以上が、この調査に賦与された調査の目的、作業内容の咀嚼、認識であるが、次に調査を進めるに際しての方針、作業の進め方について述べることにする。

0-2 調査の方針,検討領域

調査の目的、内容が前記のように集合住宅地における収容可能人口の検討から空間構成の検討、さらには設計コードの作成に至るまで多岐にわたること、またそれぞれの目的、内容に関連する分野、検討領域が幅広く存在することから、以下に述べる調査の方針はこの調査で対象としようとする検討領域を明確にしようとするとともに、調査を進めるに際しての姿勢を明らかにしておこうという意味も含まれている。

1. アプローチの方法について

集合住宅(地)のあり方の検討,あるいはイメージプランの作成などこの調査の作業内容を検討する糸口,即ちアプローチの方法は多様に考えられるが,敢えて括るなら大きく次の二つの方向が考えられる。

一つは港北ニュータウンの様々な外囲的な諸条件,例えば港北ニュータウンの集合住宅地が他の集合住宅地に比して持つ特殊性,あるいは即地的な周辺条件などを拠り所に集合住宅(地)のあり方,外部空間の構成について検討しようという方向である。

これに対してもう一つは、港北ニュータウンの集合住宅地に住む人々の 生活、住み方、あるいは家族構成などをイメージしつつ、これらの住人の 生活、活動、行為に対して新しいタイプの集合住宅(地)、外部空間を検 討しようという方向である。

これら二つのアプローチの方法,あるいは検討に際しての拠り所は,いずれも極めて重要であり,従って両面からアプローチすることが望ましいことは言うまでもない。しかしながら,これら両面から検討を進めることはあまりにも検討領域が広がり過ぎる感があり,以下のような理由からこの調査では主として前者のアプローチをとることにする。

- ・ 港北ニュータウンの計画造りの過程で、これまでにイメージされ、 造りだされてきた様々なコンセプト、あるいは集合住宅地の持つポテ ンシャル、アセットは、主として宅地造成段階における計画作業を通 じてかたち造られて来たものが多く、これらは当然のことながら集合 住宅地の計画にとっては外囲的な諸条件と位置づけられること。
- そして、これらのコンセプト、あるいは宅地造成段階で与えられた 集合住宅地の持つ様々なポテンシャルを、集合住宅地計画という視点 から、さらに検討、発展させ、これを今後の基本設計、実施設計の段 階へ伝えることこそ、この調査に課せられたまず第一の役割であると 考えること。

2. 入居階層(供給対象)について

一般に集合住宅地における収容可能人口(人口密度),あるいは空間構成の検討に際しては,言うまでもなく,住棟,住戸タイプの設定が一つの前提として必要であり,これを設定するためにはそこへ入居する階層(社会的階層,家族構成など)を予め設定しておく必要がある。従って,この調査の目的を全うするためには,入居階層の検討が関連して一つの課題となるが,この検討のためには,例えばわが国における住宅供給政策の吟味から始まり,住宅供給政策における住宅公団の役割,首都圏内のこのセク

ターにおける住宅需給状況の把握・予測,あるいは港北ニュータウン内の他用途地区(分譲宅地地区,アパート・マンション地区,……)における入居階層との整合性を見定めること,等々多様な側面で大量の調査,作業が必要である。また,この調査の趣旨が主として集合住宅地における空間構成の検討にあることから,入居階層の検討をこの調査の課題とすることは当を得ているとは言い難い。

従って、この調査においては入居階層についての検討を課題とせず、 「入居階層になるべく幅をもたせる」ということに留意しつつ作業を進め ることにする。

3. 住棟のミックス配置について

入居階層の設定とともに,集合住宅地における住棟のミックス配置に関する考え方を見い出すことが,この調査を進める上で重要な検討事項になる。これは,

- 各集合住宅地単位でのミックス。
- ニュータウン全体でのミックス。

という,大きく二つのスケールでの検討事項としてとらえることができる が,同時に

・ 住宅の建設主体、管理主体(市,県,公社,公団,民間など), にも係わる問題である。従って前記の入居階層に関連し、さらには集合住 宅地における人口密度、空間構成にも係わり、単純にはこの調査の前提条 件となり得るようなミックス配置の方針を見い出すことはできない。そこ で住棟のミックス配置について然るべき方向を見い出すことはこの調査の 検討事項とする必要があるように思われる。

但し、この事項についての検討も、コミュニティー論をはじめとする社

会学的領域における諸問題について考慮するなど多面的な検討が必要であるが,この調査においては調査の趣旨に基づいて主として空間構成(例えば住棟間に造り出される空間,緑地と住棟との間の空間などの構成の仕方)の側面から検討することにする。

4. 住戸, 住棟タイプの検討について

既に述べたようにこの調査を進めるに際しては住戸, 住棟タイプについて検討することも併せて必要である。この点については, 作業の進展とともに港北ニュータウンの集合住宅地にふさわしい("港北ニュータウンの集合住宅地であるから許される, あるいは望ましい"の意味)住戸, 住棟を見い出す必要性が認められる段階に至ることが予想されるが, この段階において住戸, 住棟の検討を行うこととする。但し, この検討はあくまで港北ニュータウンにふさわしい住戸, 住棟を見い出すという観点から行うこととし, 従って原則的にはこれまでに住宅公団が開発した住戸, 住棟をベースとして作業を進めることとする。

5. モデル街区の設定について

港北=ュータウン第II地区においては既述のように 21 の集合住宅地が設けられているが,これらすべてについて仕様書に見られる作業を行うことは調査の目的を全うする上で必ずしも必要であるとは言い難く,また,限られた時間の中では困難である。そこで調査の目的,あるいは港北=ュータウンにおける集合住宅地をとりまく諸状況(既述)等に鑑みて,これらの集合住宅地の中から代表的な街区を $3\sim 4$ ケ所選定し,これらについて詳細な検討を行い,他の街区についてはこの検討結果から演繹することにする。

以上が、調査を進めるに際しての主要な方針、姿勢である。

				E Constitution of the Cons
				i.

第 I 章 前提条件の整理

調査の導入として、はじめにこの調査を進める上で前提条件となると思われる 幾つかの事項について整理しておくことにする。

はじめに他の集合住宅地に比して港北ニュータウンの集合住宅地が備えていると思われる特徴について整理し、次章の港北ニュータウン集合住宅地のあり方に関する検討の手掛りとするとともに、次に同様の意味から第Ⅱ地区に限って各集合住宅地における計画戸数について既往の調査に基づいて整理するとともに、最後に各集合住宅地をとりまく諸条件、謂わゆる敷地条件について整理する。



I-1 港北ニュータウン集合住宅地の特色と調査,計画への指針

港北ニュータウンの集合住宅地はこれまでにわが国で開発されてきたニュータウン,集合住宅地に比較して様々な特色を持っている。これらは,港北ニュータウンの置かれた地理的な位置,あるいはニュータウンの土地利用計画,造成計画などの面で数多く認められるが,これらのうち港北ニュータウン集合住宅地のあり方を検討する上で重要な手掛りとなると考えられるものについて整理し,以後の調査,計画への指針を得ることにする。

§ 1. 港北ニュータウン集合住宅地の特色と計画への指針

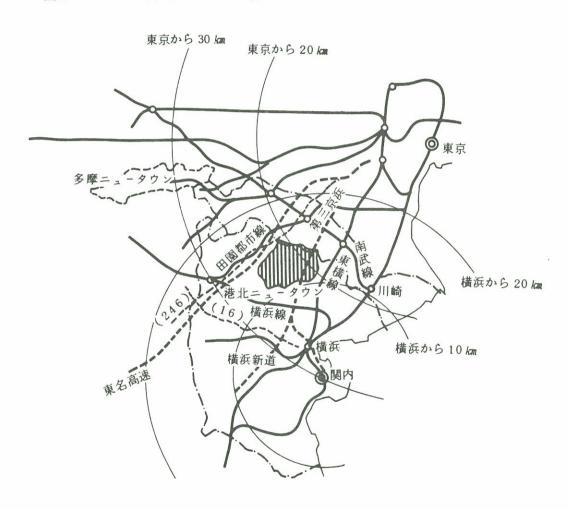
1. 首都圏内の恵まれた位置にあること

港北ニュータウンの位置を首都圏という広域的な広がりの中で捉えてみると、東京の都心から約25km,横浜市の中心部から約12kmという至近な距離にあり、四周は東横線、国鉄横浜線、田園都市線、国鉄南武線の四本の鉄道および東名高速道路、第3京浜道路の二本の幹線道路に囲まれている。そしてさらにこれらの鉄道、幹線道路、あるいは横浜市の中心部とニュータウンを結ぶべく、新たな地下鉄、広域幹線道路の計画が持たれている。

港北ニュータウンは首都圏内にあってこのように恵まれた位置、条件を備えており、首都圏内最後の大規模ニュータウンであるとも言われているが、このことは港北ニュータウンに建設される住宅(地)に対して高い需要を換起せずにはおかないと思われる。

このような実態,予測を集合住宅地計画,あるいはこの調査の趣旨である集合住宅地のあり方の検討といった側面から捉えるなら,港北ニュータウンの集合住宅地の計画,住戸・住棟等の計画は,高い需要を背景に供給者サイドの計画の論理に基づいて進めることが,ある程度可能であると考えられるということである。これは,これまで他の集合住宅地では杳として

図 I - 1 - 1 広域における港北ニュータウンの位置



資料:港北ニュータウン交通体系整備計画調査報告書

実現され得なかった新しいタイプの住戸、住棟の開発、あるいはパイオニア的な集合住宅地の計画を進めることの土壌が備っているということを意味する。しかしながら、単純にコスト高につながる、あるいは贅沢な計画が

許されるというような理解は厳に戒められねばならない。むしろ港北ニュータウンの集合住宅地においては計画者は上記のような土壌を活かすことが義務づけられていると解すべきである。これは言い換えるならこの調査にも課せられた義務であり、また調査の方向を示す一つの手掛りでもある。

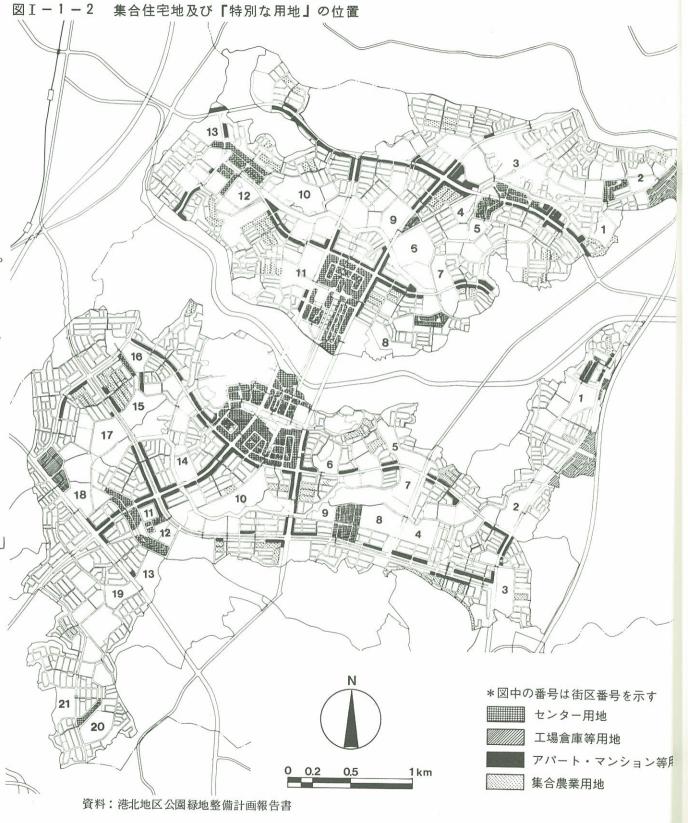
2. 港北ニュータウンには「特別な用地」が存在すること

港北ニュータウンの計画においては、後に整理されるように(第 章)、「市民参加のまちづくり」を計画の基本理念の一つに据え、当初から住民参加による都市づくりの姿勢が強く打ちだされてきた。具体的には、計画の立案や事業の進捗について住民の意向が反映されるように努力が続けられ、その結果の一つとして、土地利用計画、換地計画に「特別な用地」が設定されている。この点についての概要は既応の資料(「港北ニュータウン"(パンフレット)、1979年5月、横浜市・日本住宅公団)に以下のように既述されている。

"このような市民参加のまちづくりの具体的な成果として「特別な用地」の申出換地がある。「特別な用地」とは、センター用地、アパート・マンション用地、工場等用地、集合農業用地を言い、施行区域の権利者の意向を調査し、その結果にもとづいてそれぞれの地区に換地するものである。

これは、地元の建設エネルギーを最大限に生かし、将来の生活対策に資するとともに、土地利用の用途純化をはかって、用途の混在から起こるさまざまな問題を、あらかじめ防止するために行われた。"

このような意味,狙いを持った「特別な用地」はこれまでのニュータウンには見られず、従って港北ニュータウンの一つの大きな特色である。そしてこれらの「特別な用地」は土地利用計画の上では図 I-1-2 に見られるように集合 住宅地(街区番号を表示)同様、ニュータウン全域にわたって分散して配されている。

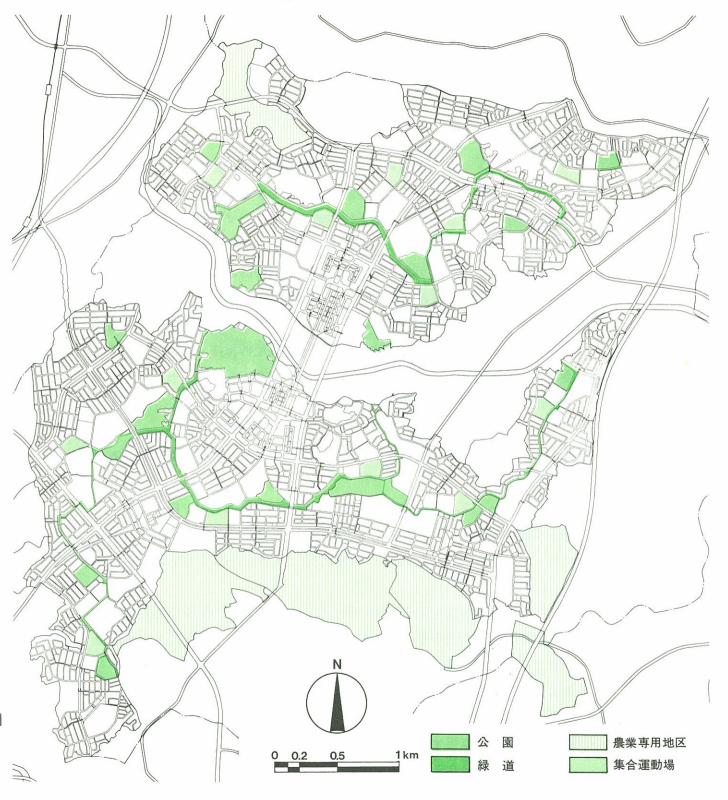


集合住宅地計画にとっては、これらの「特別な用地」の持つ意義を考慮するとともに、集合住宅地との位置関係に配慮することが大切になってくる。具体的には、これらの「特別な用地」の持つ機能、また地権者の利用を集合住宅地が妨げないようにするとともに、その持つメリットを集合住宅地の計画の中に組み込むことであろう。

3. 港北ニュータウンには「グリーン・マトリックス」が存在すること 「グリーン・マトリックス」の存在は恐らく港北ニュータウン最大の特 色, コンセプトとして位置づけられる。

「グリーン・マトリックス」については多言を要しないであろうが,これはニュータウンの中の様々な空間と多様なレクリエーション活動とをマトリックスとして対応させ,限られた空間を最大限レクリエーション活動に利用できるようにすることを狙って,各種の公園をはじめ,集合運動場,小・中・高等学校の校庭,集合住宅地内の保全緑地,……等の多様なオープンスペース,緑の資源を,緑道,歩行者専用道路で結びつけながらニュータウン全体を一つの系で体系化しようというコンセプトである(図I-1-3)。

このうち、緑道は「グリーン・マトリックス」の骨格となるもので、図 に見られるように各種のオープンスペースを結びつけるように配されており、その幅員は10~40mある。一方、港北ニュータウンの集合住宅地の多くはこの緑道に接して配され、しかも上記のように集合住宅地内には現況の緑地が保全されており、この保全緑地は「グリーン・マトリックス」を形成する一つの要素(空間)として位置づけられているとともに、緑道の"緑"をより豊かなりに演出するという役割も担っている(この保全緑地も加えると緑道の幅員は100m以上に及ぶところもある)。



ション等別

を示す

「グリーン・マトリックス」についてのコンセプト,実体の概要は上記のようであるが,集合住宅地の計画にとっては多様な側面で計画の指針,手掛りを与える。直接的には集合住宅地の多くが「グリーン・マトリックス」に接している,あるいは内包していることから,そのコンセプト,存在を充分に活かすことがまず要求されるし,間接的には「グリーン・マトリックス」から離れて配されている集合住宅地においても「グリーン・マトリックス」への眺望,あるいはそこへ至る動線等の上で考慮が払われる必要がある。なお,この集合住宅地内の保全緑地の維持・管理については今日までのところニュータウン計画の今後の課題として残されていることを付記しておく。

4. 集合住宅地が小規模に分散されてニュータウン内に配置されていること

港北ニュータウンの集合住宅地は既に述べたように (序),様々な理由から多くは小規模で、合計 3.4 ケ所にも分散して配置されており、これも港北ニュータウン集合住宅地の一つの特色として捉えられよう (図I-1-2)。

このことは集合住宅地の計画に際して、周辺地区との関係で考慮すべき ことが多くなることを示唆するとともに、宅地規模が小さいことから住棟 配置上の自由度が低くなることが充分に予想される。このようなことから、 集合住宅地が小規模に分散配置されているという港北ニュータウンの特色 は集合住宅地の計画にとっては必ずしも好条件になるとは言い難く、むし ろこれを如何に克服するかが一つの課題となろう。

このことは集合住宅地内の保全緑地は計画に際して,原則として現状維持が基本的方向として打ち出されていることからなおさらである。

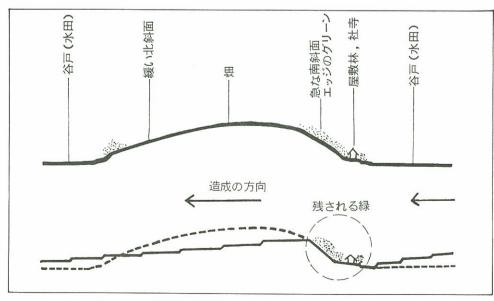
§ 2 造成計画上の特色と計画への指針

次に港北ニュータウンの造成計画上の特色について整理する。

港北ニュータウンの造成計画は原則的に図I-1-4に見られるように、グリーン・マトリックスの幹線である緑道が谷戸部に配され、集合住宅地は保全される斜面緑地、あるいは他用途用地を介して高台に配されるという計画となっている。これは、

- 保全すべき優れた自然林が多くは斜面に分布していること。
- 造成上も斜面を残す方が容易であること。
- グリーン・マトリックス幹線を構成する既存集落の屋敷林, 寺社等 は丘陵部の据にあること。

図 I - 1 - 4 港北ニュータウンの造成手法の原則



資料:港北地区公園整備計画報告書

・ 小・中学校,集合運動場などの大規模平担地は谷部分の盛土部に配することが望ましいこと。

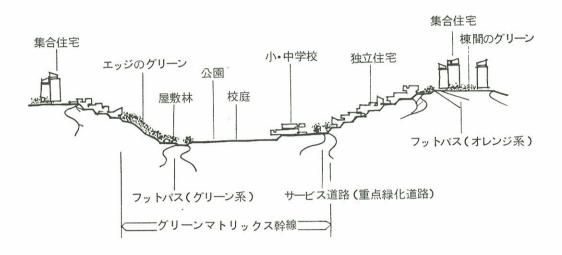
などの様々な理由に拠っているが(詳しくは"KOH NEW TOWN GREEN MATRIX REPORT 1969-1973",日本住宅公団宅地業部,昭和 4 9 年 3 月,参照),このような造成の結果,集合住宅地近傍の標準的な断面は図I-1-5に見られるような構成となると考えられている。

このように集合住宅地が高台に配されているということは港北ニュータ ウン集合住宅地の一つの特色であり、そしてこのことは集合住宅地の計画 に対して次のような指針を与える。

- ① 集合住宅地はニュータウン内の多くの場所から望むことができ、景 観上の配慮が必要となる局面が多くなるが、殊に緑道からの景観はこ れが港北ニュータウンにおける重要な構成要素の一つであることから 充分に魅力あるものとなるよう計画される必要がある。
- ② 図 I 1 4 に見られるように、集合住宅地の平場の排水は保全される斜面緑地とは反対方向に導かれるケースが多いが、これは斜面緑地、緑道沿いの樹林の育成にとってはマイナスになると思われる。また、 * 水 " は緑道を演出する一つの重要な構成要素である。このようなことから集合住宅地内の雨水排水には一考を要するように思われる。
- ③ 集合住宅地が高いレベルに造成されていることから周辺の道路,他 用途の宅地との間に大きな法面がある場合が多い。この大規模法面の 処理,利用方法も集合住宅地の計画に際して一考を要する課題である。

以上が港北ニュータウンの集合住宅地のあり方を検討する上で重要な手掛りとなると思われる港北ニュータウン集合住宅地の特色であり、またこれらの特色から導きだされる調査、計画への指針、課題である。

図!-1-5 集合住宅地とその周辺のレベル関係



資料: KOH NEW TOWN GREEN MATRIX PEPORT 1969-1973

Ⅱ-2 集合住宅地における計画戸数

次に、前提条件の整理の一環として集合住宅地における計画戸数について整理することにする。

集合住宅地の計画戸数については,事業計画段階の 580人/ha から,最近の"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 2 月,二宮事務所)-以下この報告書を"二宮レポート"と略記することにする-においてなされた検討結果に至るまで,幾つか設定,検討されてきているが,ここではこれら相互を比較しつつ,各集合住宅地の計画戸数を設定することにする。なお,こゝでの検討対象は主として港北ニュータウン第 Π 地区の集合住宅地である。

§ 1 住宅用地別計画人口

港北ニュータウン全体の計画人口,及びこのうち公団施行地区の計画人口は表I-2-1,2に見られる通りである。

表 I - 2 - 1 港北ニュータウンの計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口(現在人口)
公団施行地区	土地区画整理事業	日本住宅公団	1,3 1 7 ha	220,000)	(11,000	_)
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	6 7]	(10,000	_)
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	80,000	(1,000)
その他地区		1	916		(30,000)
āt			2,5 3 0	300,000	(52,000)

資料:港北ニュータウン(パンフレット)

一方,この調査を進めるに際しての集合住宅地の計画戸数は序に述べたように、先の"二宮レポート"の成果を踏まえることが前提条件とされて

第 I - 2 - 2 公団施行地区の計画人口

	第 1	地 区	第 2	地 区	ā †		
	戸 数	人口	戸数	人口	戸数	人口	
	戸	人	戸	人	戸	人	
集合住宅用:	也 10,000	3 8,0 0 0	1 4,2 8 0	5 4,3 0 0	24,280	9 2,3 0 0	
分譲宅地用:	也 1,460	6,1 0 0	1,600	6,7 0 0	3,0 6 0	1 2,8 0 0	
公益的施設用:	也 130	5 0 0	130	500	260	1,0 0 0	
民 有 :	也 11,290	47,400	1 5,8 3 0	6 6,5 0 0	2 7,1 2 0	113,900	
計	2 2,8 8 0	9 2,0 0 0	31,840	1 2 8,0 0 0	5 4,7 2 0	220,000	

資料:港北ニュータウン(パンフレット)

いる。 "二宮 ν ポート"の検討結果は、表 I-2-3 に見られる通りである。

§ 2 第Ⅱ地区各集合住宅地への計画戸数の配分

次に港北ニュータウン第Ⅱ地区の集合住宅地に焦点を絞り、"二宮レポート"の結果に基づいて、先の計画戸数を各集合住宅地(街区)別に配分する。

この計画戸数の配分作業に先立ってまず、"二宮レポート"における換算有効面積の算出方法と、集合住宅地の戸数密度の設定条件、設定方法について、同レポートから抜粋要約しておく。

1. 換算有効面積の算出

各街区について,敷地規模,保存緑地の有無,敷地の形状,敷地の傾斜,敷地の方向,造成法面の有無などの側面から,敷地条件を総合的に評価して,有効宅地係数を求め,これと街区面積(グロス)から保存緑地面積と

表 I - 2 - 3 住宅用地別計画人口

		港	北 地	区	第	I 地	区	第	Ⅱ 地	区	摘 要
	土 地 利 用	面積(h a)	戸数(戸)	人口(人)	面積(ha)	戸数(戸)	人口(人)	面積(ha)	戸数(戸)	人口(人)	JIHJ X
Λ.	集合住宅用地	1 5 5.7	1 3,5 5 0	5 1,5 0 0	6 5.0	5,5 2 0	2 1,0 0 0	9 0.7	8,0 3 0	3 0,5 0 0	
公団取	アパート・マンション 用 地	1 1.2	2,2 4 0	7,800	4.9	980	3,4 0 0	6.3	1,2 6 0	4,4 0 0	路線アパマン,センター内ゲタマン
导	独立住宅等用地	7 1.1	2,7 6 0	1 1,5 0 0	3 2.9	1,3 8 0	5,8 0 0	3 8.2	1,3 8 0	5,7 0 0	宅分用地(工場倉庫等用地内を含む)
地 /	公益的施設用地	154.8 (3.9)	2 3 0	1,000	6 7.6 (1.7)	110	5 0 0	8 7.2 (2.2)	120	500	一般医用地,センター内住居併用店舗
	小計	3 9 2.8 (2 4 1.9)	1 8,7 8 0	71,800	1 7 0.4 (1 0 4.5)	7,990	3 0,7 0 0	2 2 2.4 (1 3 7.4)	1 0,7 9 0	41,100	
己	独立住宅用地	2 6 8.4	1 9,3 9 0	81,400	1 5 5.1	8,3 7 0	35,100	2 1 3.3	1 1,0 2 0	4 6,3 0 0	一般住宅, 小規模宅地, 暫定農薬
有	アパート・マンション 用 地	7 2.6	1 6,4 6 0	5 7,6 0 0	2 6.4	5,970	20,900	4 6.2	1 0,4 9 0	3 6,7 0 0	路線アパマン,センター内ゲタマン
地	その他の宅地	8 2.2 (4 3.2)	2,2 6 0	9,2 0 0	3 3.4 (1 9.1)	1,3 2 0	5,2 0 0	48.8 (24.1)	940	4,0 0 0	工場倉庫等,集合住宅,寺院等
	小計	5 2 3.2 (4 8 4.2)	3 8,1 1 0	1 4 8,2 0 0	214.9 (200.6)	1 5,6 6 0	6 1,2 0 0	2 8 3.6 (3 0 8.3)	2 2,4 5 0	8 7,0 0 0	
	合 計	9 1 6.0 (7 2 6.1)	5 6,8 9 0	2 2 0,0 0 0	385.3 (305.3)	2 3,6 5 0	9 1,9 0 0	5 3 0.7 (4 2 1.0)	3 3,2 4 0	1 2 8,1 0 0	

^{*}面積の()書きは、学校用地、公園緑地等夜間人口の着かない宅地の面積を除いた住宅用地の面積

不利用地(建物を建てることが不可能と考えられる土地。具体的には,鉄道敷上部,高圧線下,鉄塔敷などである)面積を差し引いて求られた有効面積とを乗じて得られたものが換算有効面積である。結果は表I-2-4の前段に載せてある。なお,"二宮レポート"においては換算有効面積をベースとして作業がなされている。

2. 集合住宅地の密度の設定

"二宮レポート"における集合住宅地の密度は、換算有効面積当りの戸 数密度で設定されているが、その設定の方法は次の手順によっている。

- まず, 戸数密度設定の前提条件として, 計画床面積 8 0 ㎡/戸, フロンテージ 8.0 m, 南面冬至日照 4 時間を確保することとし,
- これら前提条件を満たし得る最大限の密度を建物階数別に求め(下

^{*}面積はまだ流動的であるため、昭和54年4月の第1回事業計画変更計画による土地利用計画をベースとし、必要なものについてその後の修正を加えた。 資料: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。

表),

(換算有効面積当りの密度)

建物階数	戸数密度	容積率	戸当り敷地面積
3 階	100 戸/ha	80%	100 ㎡ /戸
5	120	96	8 5
8	1 3 5	108	7 4
11	1 4 5	116	6 9
14	150	120	6 7

・ このうち、5階の戸数密度120戸/haを下限値、8階の戸数密度 135戸/haを上限値として、集合住宅地の密度の設定をしてい る。

なお,集合住宅地における世帯規模についても,3.8人/戸~4.0人/戸 と幅をもって設定している。

3. 集合住宅地の街区別計画戸数の配分

"二宮レポート"においては、表I-2-4 に見られるように、幾つかのケースで先の表I-2-3 の集合住宅地の計画戸数が街区別に配分されている。

この配分結果は既述の通り換算有効面積がベースとなっており、具体的な住棟配置についての検討がなされた上で求められたものではない。従ってこの配分結果が現実に各集合住宅地において収容可能であるか否かは明らかでない。この点に関する検討も序に述べたようにこの調査の検討課題の一つである。

表	ŧΙ	-2-4 港	北第Ⅱ地区	集合住宅地に	おける計画戸	ラ数の街区別	配分						
Ê	街	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)		街区別人	口, 戸数(戸数	密度は対換算有	効面積)	
[2 1	街区番号	街 区 面 積	保存緑地面積	不利用地面積	有 効 面 積	有効宅地係数	換算有効面積	ケー	ス 1	ケー	ス 2	ケー	ス 3
5	号				a-(b+c)		d×e	(3.8人/戸,	, 120戸/ha)	(4.0人/戸,	120戸/ha)	(4.0人/戸,	135戸/h
		m^2	m^2	m^2	m^2		m²	人	戸	人	戸	人	
	1	3 8,2 2 0	-	_	3 8,2 2 0	0.7 6 2	3 6,7 7 0	1,6 8 0	4 4 1	1,7 6 0	4 4 1	1,980	4
:	2	5 6,6 9 0	1 3,1 2 0	_	4 3,5 7 0	0.9 2 9	4 0,4 8 0	1,850	486	1,9 4 0	1	2,1 8 0	5
;	3	5 0,9 3 0	7,4 2 0	5,1 0 0	38,410	0.8 6 6	3 3,2 6 0	1,5 2 0	3 9 9	1,6 0 0		1,8 0 0	4
4	4	5 0,5 2 0	5,460	2,3 0 0	4 2,7 6 0	0.806	3 4,4 6 0	1,5 7 0	4 1 4	1,5 6 0		1,860	4
	5	5 2,2 7 0	1 5,4 4 0	1,600	3 5,2 3 0	0.7 4 8	2 6,3 5 0	1,2 0 0	3 1 6	1,2 6 0		1,4 2 0	3
	6	28,270	3,0 9 0	3,600	21,580	0.7 0 6	1 5,2 4 0	700	183	7 3 0		820	2
	7	3 9.4 8 0	1 1,5 0 0	-	2 7,9 8 0	0.7 6 2	21,320	970	256	1,020	140	1,1 5 0	2
	8	6 3,3 2 0	9,5 0 0	3,000	5 0,8 2 0	0.843	4 2,8 4 0	1,9 5 0	5 1 4	2,0 6 0	密度	2,3 1 0	Ę
	9	2 2,1 1 0	2,600	_	1 9,5 1 0	0.7 5 5	1 4,7 3 0	6 8 0	177	710	設	800]

44,530

10,440

8,630

44,990

18,850

37,100

21,620

3 9,4 0 0

1 4,9 7 0

28,380

45,130

21,330

5 9 6,8 2 0

31,470

1 0,7 0 0

10,610

10,240

10,810

18,790

14,250

175,000

86,920

13,840

11,400

49,830

36,250

5 5,0 8 0

30,500

5 8,6 8 0

39,960

33,700

48,740

4 2,4 4 0

909.150

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

5 5,4 5 0

13,840

11,400

36,930

24,140

42,940

3 0,5 0 0

47,870

19,370

33,700

48,740

24,490

707,450

2,200

1,500

1,900

1,800

3,700

26,700

0.803

0.754

0.757

1.110

0.781

0.864

0.709

0.823

0.773

0.842

0.9 26

0.871

(0.844)

2,030

480

390

1,870

860

1,690

990

1,800

680

1,290

2,060

970

27,230

2,1 4 0

500

420

1,970

534

125

104

492

2,400

560

470

2,210

601

141

117

553

Ⅰ-3 集合住宅地の敷地条件の整理

調査の前提の一つとして、次に第Ⅱ地区の各集合住宅地について、その ・ 造成後の"切土・盛土"部の位置、盛土高 形状、周辺との関係等、以下のような諸項目について敷地条件を整理して等が図示され、各集合住宅地の状況がより詳しく解るようになっている。 おく。

- 1) 面積・収容戸数の指標
- ①街区面積, ②保存緑地面積, ③不利用地面積, ④有効面積, ⑤有効宅 地率, ⑥换算有効面積, ⑦計画収容戸数
- 2) サーキュレイション構造, アプローチ
- ①グリーンマトリックスとの関係,②歩行者専用道との関係、③幹線道 路との関係
- 3) 各施設との位置関係
- ①近隣センター、駅前センター、ニュータウンセンターとの位置関係、
- ②教育,福祉,医療,行政等の公共,公益施設との位置関係、③鉄道駅、 バス停の交通機関との位置関係。
- 4) 眺望,景観
- ①住んだ人の立場から,②マッスとしての景観。
- 5) 地 形
- ①標高,②高低差。
- 6) その他敷地特性, 計画上の留意事項

また、今後の作業の進捗の円滑を図るために、またその他の利用も期待 して上記の整理とは別に1/1,000 のスケールで"港北ニェータウン第Ⅱ 地区・集合住宅地敷地条件図集"を資料として作成した。この図集は各集 合住宅地1シートとして整理され,

- 緑道,歩行者専用道
- 各集合住宅地周辺の保全緑地の植生

港北第Ⅱ地区 1 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	3 8,2 2 0 m²	7	計画収容層	⋾数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	_		ケース	I	441戸
3	不利用地面積 N			ケース	${ m II}$	441戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$38,220 m^2$		ケース	Ш	496戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.762				
6	換算有効面積 Ε P	36,770 m²				

2. サーキュレーション

• 車の進入路は街区北,東,南の三方に接する各道路から分岐することができる。

3. 各施設との位置関係

- 近隣センターには隣接しているが、最寄の地下鉄駅からは約1.5 km も離れており、従ってバスが主要な交通機関となる。
- バス停は図に見られるように、街区東側の幹線道路沿いに2ヶ所ある。
- 街区東側には工場用地が隣接している。

4. 眺望, 景観

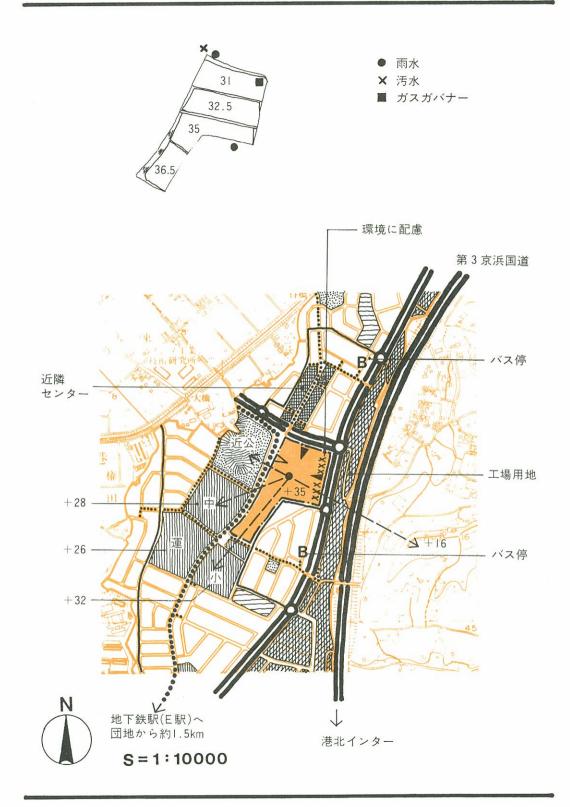
• 街区西側には近隣公園、中学校、集合運動が連なって接しているが、 これらグリーン・マトリックスの豊かな景観を望むことができる。

5. 地 形

- 街区南端の+36.5 mの"平場"と、その下の緑道との間には落差約7 mの大きな法面がある。
- "平場"のレベルは北へゆくに従って徐々に落ちている。

6. その他

街区東側の第三京浜国道からの騒音に留意。



19

港北第Ⅱ地区 2 街区

1. 面積, 収容戸数

(1)	街区面積 A	5 6,6 9 0 m²	7	計画収容戸	三数 ((二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$1\ 3,1\ 2\ 0\ m^2$		ケース	Ι	486戸
3	不利用地面積 N	_		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	486戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$43,570 \text{m}^2$		ケース	\mathbf{III}	546戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.9 2 9				
6	換算有効面積 Ε P	4 0,4 8 0 m ²				

2. サーキュレーション

- ・車の進入路は、図に見られるように、北、東、南の三方に接する道路 から分岐させることが可能。
- 最寄の駅前センター,地下鉄駅へは,緑道,あるいは街区南西端に 取り付いている歩行者専用道を利用する2通りのルートがある。

3. 各施設との位置関係

- 最寄の駅前センター,地下鉄駅は、この街区の徒歩圏内にある。
- バス停は、図に見られるように街区北、東、南の三方に接して設置されている。

4. 眺望,景観

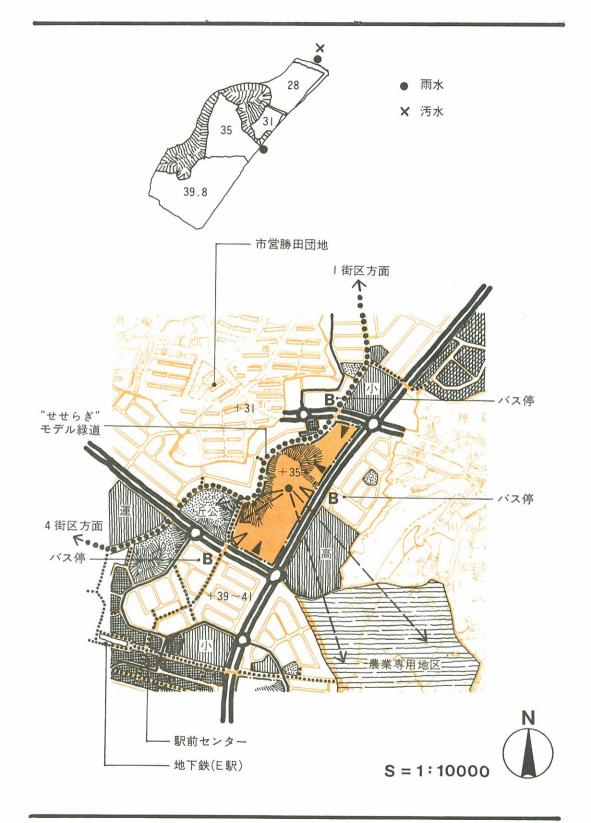
- 街区東方には農業専用地区が広がっており、この景観をよく捉える ことができる。
- 街区南西には斜面緑地及び隣接する近隣公園の緑豊かな景観を望むことができる。また緑道には"せせらぎ"が流れている。

5. 地 形

• 街区北側の"平場"は南北に細長いことから、大規模な住棟は配し づらい。

6. その他

• 北側の斜面緑地で現況地形のみが保全され裸地となっている部分は, 積極的な利用が考え易い。



港北第Ⅱ地区 3 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	5 0,9 3 0 m²	7	計画収容戸	⁵ 数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$7,420 \text{m}^2$		ケース	I	399戸
3	不利用地面積 N	$5,100 m^2$		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	399戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$38,410 \text{m}^2$		ケース	Ш	449戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.866				
6	換算有効面積 Ε P	$3\ 3,2\ 6\ 0\ m^2$				

2. サーキュレーション

- 街区内の"平場"が落差の大きい斜面緑地によって大きく東西に2 分されていることから、車の進入路は街区に接する東西2本の道路からそれぞれ分岐されねばならない。
- ニュータウン地区の端れに位置し、街区近傍には緑道がなく、センター地区とは街区北側に接している歩行者専用道のみで結ばれている。

3. 各施設との位置関係

- 最寄の駅前センター,地下鉄駅は,この街区から4~500 m離れた 徒歩圏内にある。
- バス停は街区近傍には設置されておらず、従って地下鉄が主要な交通機関となる。

4. 眺望,景観

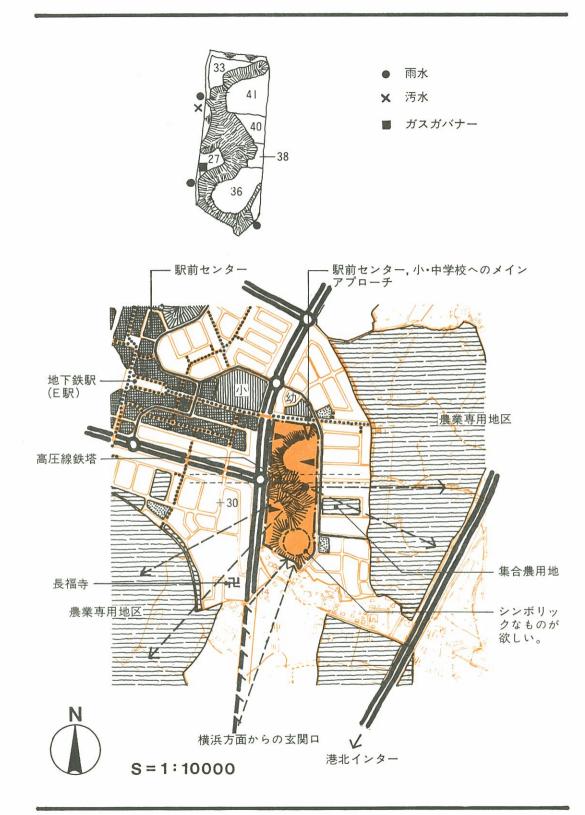
- 街区東,南東,南西方面には農業専用地区が広がっており、この景観をよく捉えることができる。
- 横浜方面からの玄関口に位置する街区であることから、この方面からはシンボリックな景観が要求される。

5. 地 形

・大規模な斜面緑地が複雑に入り込んでいることから、"平場"の形状が不整形でしかも小規模である。従って収容戸数密度を高めることが難しい街区である。

6. その他

- 高圧線鉄塔が斜面緑地内にあり、景観上の配慮が必要である。
- 街区北側の歩行者専用道へのアプローチを容易にする工夫が必要。



港北第Ⅱ地区 4 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積	A	5 0,5 2 0 m²	7	計画収容戸	5数(二宮レポート)
2	保存緑地面積	G	5,4 6 0 m²		ケース	I	414戸
3	不利用地面積	N	2,3 0 0 m²		ケース	${ m I\hspace{1em}I}$	414戸
4	有効面積 E=A	-(G+N)	4 2,7 6 0 m ²		ケース	${ m III}$	465戸
(5)	有効宅地率	ρ	0.806				
6	換算有効面積 E	ρ	3 4,4 6 0 m ²				

2. サーキュレーション

- 車の准入路は、街区東、南、西の三方に接する各道路から分岐する ことが可能であるが, 街区西側には落差の大きい法面があることから 西側幹線道路からのアプローチは容易でない。また南側の道路は6 m の区画街路であることからメインの進入路の分岐は避けるべき。
- 歩行者路については、街区北西のバス停、北東の小・中学校及び南 東の地下鉄駅を結ぶような街区内の幹線ルートが考えられる。また街 区を経由して街区北側の独立住宅地と地下鉄駅を結ぶ短絡ルートの確 保も望まれる。

3. 各施設との位置関係

• 駅前センター,地下鉄駅が街区東方に隣接しており、また小・中学 校が街区北側に隣接している。バス停も街区北西に接して設けられて いるなど, 生活利便施設に恵まれた街区である。

4. 眺望,景観

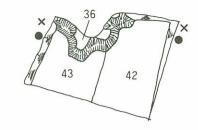
- 街区南方には農業専用地区が広がっており、この景観を捉えること ができる。
- 街区内に保全されている斜面緑地は北側に位置することから、これ を景観として捉えるためには何らかの工夫が必要。

5. 地 形

• 街区北東の緑道沿いには落差 6 mの法面が存在するが、緑道から "平場"へのアプローチを容易にすべく、また法面の単調な景観を解 消すべく何らかの工夫が必要である。

6. その他

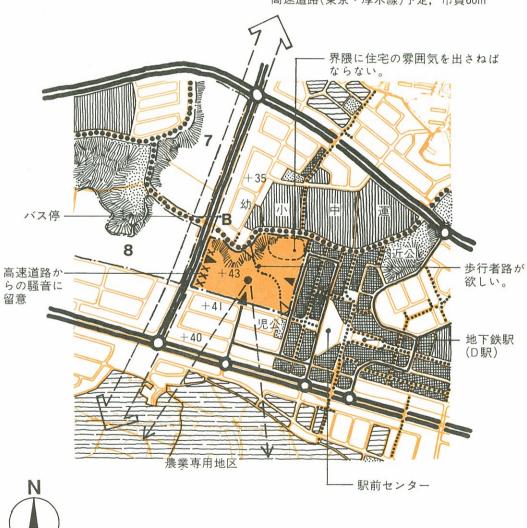
• 街区西側に予定されている高速道路からの騒音に留意。



● 雨水

× 汚水

高速道路(東京·厚木線)予定, 巾員60m





S=1:10000

港北第Ⅱ地区 5 街区

1. 面積, 収容戸数

				200		
1	街区面積	A	5 2,2 7 0 m²	7	計画収容戸数(二	宮レポート)
2	保存緑地面積	G	$15,440 \text{m}^2$		ケースI	316戸
3	不利用地面積	N	1,600 m²		ケース Ⅱ	316戸
4	有効面積 E=A	- (G+N)	$35,230 m^2$		ケースⅢ	356戸
(5)	有効宅地率	P	0.7 4 8			
6	換算有効面積	ΕØ	26,350 m²			

2. サーキュレーション

• 車の進入路は、三方(北、東、南)の道路から分岐することが可能であるが、南側の幹線道路から分岐する場合、落差10 mの法面を克服しなければならず、また東側の高速道路が予定されている幹線道路から分岐しても街区東端の"平場"内に保全されている落差10 mの斜面緑地に阻まれて、上部の"平場"(+34 m)へは容易に到達できないことなどから、この街区のメインの進入路は街区北東の9 m道路となろう。しかしながらこの9 m道路は、幹線道路からの到達距離が長い。

3. 各施設との位置関係

- タウンセンター及び地下鉄駅へは約0.9~1 kmの距離がある。
- また街区近傍には近隣公園がない。
- バス停は街区南側に接して設置されている。

4. 眺望, 景観

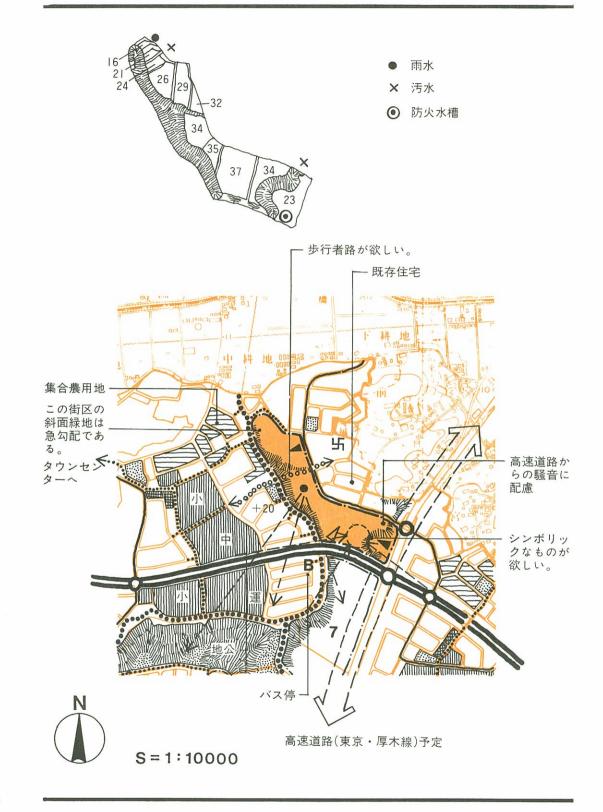
- 街区西側の緑道沿いに保全された斜面緑地は急斜面ではあるが、植生が比較的豊かであり、南北に細長く延びていることから、街区北方から奥行の深い景観を望むことができる。
- また街区南西方向にある地区公園も眺望することができる。
- この街区は周辺に比して台地状に高くなっていることから、遠方 (西方向)から斜面緑地も含めて望むことができる。

5. 地 形

- 街区形状は全体に南北に細長いことから、大規模住棟は配しずらい。
- 街区北端においては小規模な"平場"がひな段状に造成されているが、このような造成は集合住宅を配しずらい。

6. その他

• この街区を境にして北東側の地区(ニュータウン地区外も含む)と 南西側の地区とが分断されている(北東側の地区も同一の小学校区で ある)。従って街区内に両地区を往来する歩行者路が設けられるべき。



23

港北第Ⅱ地区 6 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	28,270 m²	7	計画収容別	□数((二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$3,090 m^2$		ケース	Ι	183戸
3	不利用地面積 N	3,6 0 0 m²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	183戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	2 1,5 8 0 m²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I\hspace{1em}I}$	206戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.7 0 6				
6	換算有効面積 Ε P	1 5,2 4 0 m²				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区東,南に接する各道路から分岐することが可能である。
- 街区北側及び南西側に接する歩行者専用道は、タウンセンターへ (から)の人の流れが多い。
- 街区南西の+31mの"平場"への車のサービスは斜面緑地を横切らざるを得ない。

3. 各施設との位置関係

- タウンセンター及び地下鉄駅は徒歩圏内にある。
- バス停は街区南側に接して設置されている。

4. 眺望, 景観

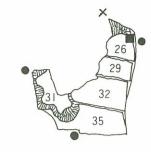
- この街区に属する斜面緑地は少ないが、街区北西には庭園のある箱 庭的景観を持つ寺院(正覚寺)を取り囲むようにして斜面緑地が保全 されており、これを借景とすることができる。
- 街区北方には茅ヶ崎城趾の保全緑地を眺望することができる。

5. 地 形

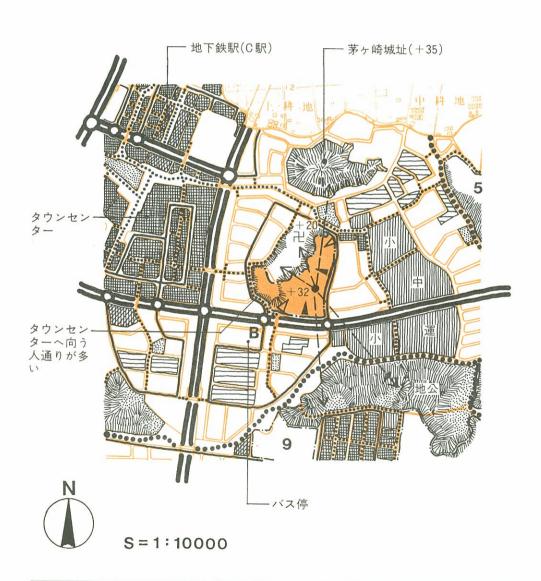
• 街区西側の+31mの"平場"の形状が不整形であり、小規模であることから大規模住棟は配しずらい。

6. その他

• 街区北西の箱庭的スケールの寺院の景観をこわさないよう住棟配置 に留意する必要があろう。



- 雨水
- × 汚水
- ガスガバナー



港北第Ⅱ地区 7 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	3 9,4 8 0 m²	7	計画収容戸	「数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$1\ 1,5\ 0\ 0\ m^2$		ケース	I	256戸
3	不利用地面積 N	_		ケース	${ m I\hspace{1em}I}$	256戸
4	有効面積 E=A-($G+N$) 27,980 m^2		ケース	III	288戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.7 6 2				
6	換算有効面積 Ε ρ	$21,320 \text{ m}^2$				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区北,東の二方の道路から分岐することができる。
- この街区は緑道の分岐点に接していることから、この街区近傍では 多くの人通りが期待される。

3. 各施設との位置関係

- 最寄の近隣センター,地下鉄駅はいずれも徒歩圏内にある。
- バス停は街区北側及び南側に接して配置されている。

4. 眺望,景観

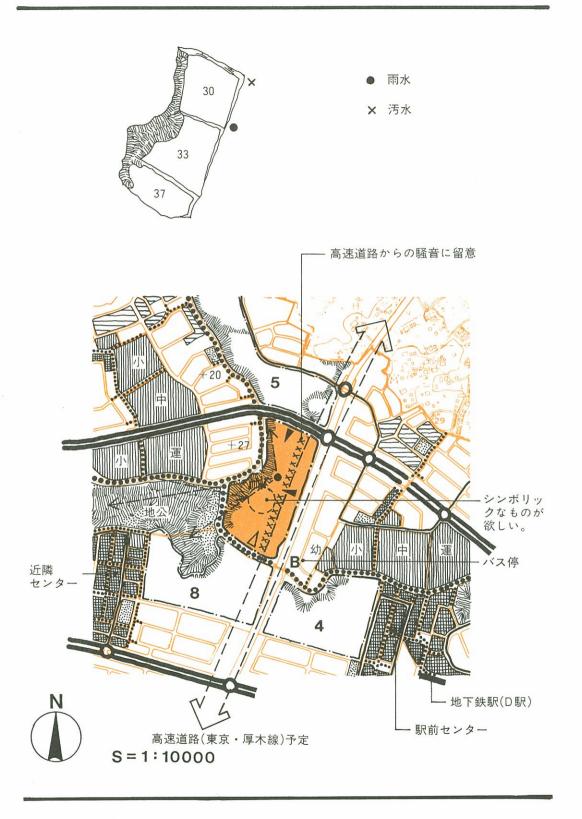
- 街区西側には比較的緩斜面の斜面緑地があり、さらにその西側には 現況植生が豊かに保全された地区公園がある。これらの景観をよく捉 えることができる。
- 緑道がこの街区に接する付近において、東西方向から南北方向へ大きく曲っており、従って緑道から変化に富んだ景観が期待される。
- 緑道沿いには"せせらぎ"が流れていることから、景観要素の一つとして水の演出を考えたい。

5. 地 形

• 緑道を介して8街区と連続していることから、住棟配置計画にあたっては、7,8街区の連続性に留意する必要があろう。

6. その他

• 街区北側の幹線道路に沿って計画されている高速道路からの騒音に 留意。



25

港北第Ⅱ地区 8 街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	6 3,3	20 m² (7)	計画収容戸	一数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	9,5	$0 \ 0 \ m^2$	ケース	Ι	514戸
3	不利用地面積 N	3,0	$0 \ 0 \ m^2$	ケース	П	514戸
4	有効面積 E=A-	(G+N) 50,8	$20 m^2$	ケース	Ш	578戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.8	4 3			
6	換算有効面積 Ε ρ	4 2,8	$4 \ 0 \ m^2$			

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区東、南の二方の道路から分岐することができる。
- 7街区と街区西側に隣接する近隣センターを結ぶ短絡ルートとして の歩行者路を設けることが望ましい。
- 小学校へは街区北側の地区公園内を経由することになろう。
- 3. 各施設との位置関係
 - 近隣センターが隣接している。
- バス停は街区北東に接して設置されているが、地下鉄駅は $6\sim700$ m離れている。

4. 眺望,景観

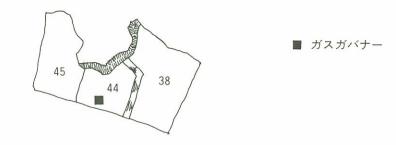
- 街区南方には農業専用地区が広がっており、この景観をよく捉えることができる。
- 街区北側には現況植生が豊かに保全された地区公園があり、この景観を捉えることができる。
- 緑道から地区公園越しにこの街区を望んだ場合,地区公園の緑地の スケールが大きいことから,この街区においては緑地に接して高層棟 を配することも可能であろう。

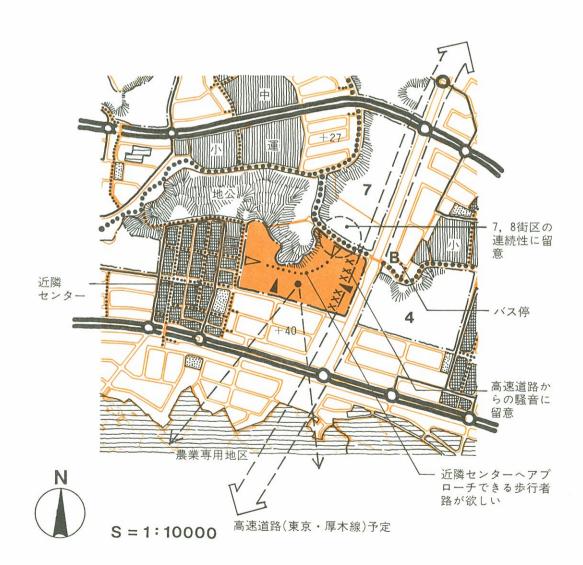
5. 地 形

・ 緑道を介して7街区と連続していることから、計画にあたっては7,8街区の連続性に留意する必要があろう。

6. その他

• 街区北側の幹線道路に沿って計画されている高速道路からの騒音に 留意。





港北第Ⅱ地区 9 街区

1. 而穑, 収容戸数

1	街区面積 A	2 2,1 1 0 m²	7	計画収容層	三数 (二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	2,6 0 0 m²		ケース	I	177戸
3	不利用地面積 N	_		ケース	II	177戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	1 9,5 1 0 m²		ケース	Ш	199戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.755				
6	換算有効面積 Ε ρ	1 4,7 3 0 m²				

2 サーキュレーション

- 車の進入路は街区南、東の二方の道路から分岐することができる。
- 歩行者路については、街区北東の緑道と街区南側及び近隣センター 内の歩行者専用道とを結ぶ幹線ルートが必要となろう。これによって 街区南側の独立住宅地から、小・中学校及びタウンセンターへの短絡 ルートが確保される。

3. 各施設との位置関係

- 近隣センターに接している。
- 地下鉄駅までの距離は、街区東方の駅前センターよりもタウンセンターの方が若干近く、約1kmである。
- 最寄のバス停は、街区西方、あるいは北方の幹線道路まで出なければならないが、いずれも徒歩圏内にある。

4. 眺望,景観

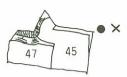
- 街区南方には農業専用地区が広がっており、この景観を捉えることができる。
- 街区北東には現況植生が豊かに保全された地区公園があり、この景観も捉えることができる。

5. 地 形

• 敷地規模が小さいことから、住棟配置の自由度は少ない。

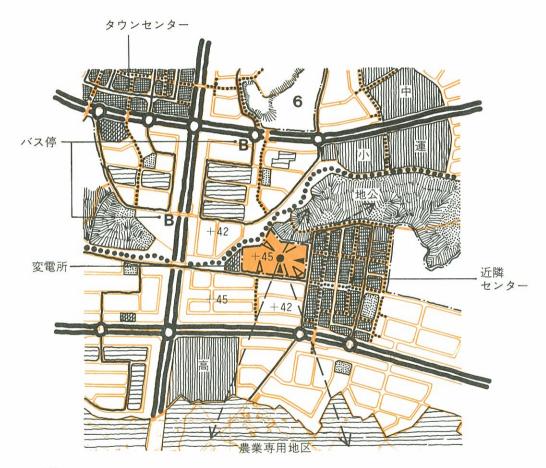
6. その他

• グリーンマトリックスの重要なピボットの位置に変電所が配されているが、この施設との対応に留意する。



● 雨水

× 汚水





S = 1:10000

港北第2地区10街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	8 6,9 2 0 m²	7	計画収容戸	二宮レポート)	
2	保存緑地面積 G	3 1,4 7 0 m²		ケース	Ι	534戸
3	不利用地面積 N	<u> </u>		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	534戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	5 5,4 5 0 m ²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I\hspace{1em}I}$	601戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.8 0 3				
6	換算有効面積 Ε ρ	4 4,5 3 0 m ²				

2. サーキュレーション

- 街区北側の歩行者専用道と南側の緑道とを結ぶべく,街区のほぼ中央に,南北に歩行者専用道を設けることが要求されている。
- 車の進入路は街区北西、北東の二方の道路から分岐することができるが、街区を二分するように上記歩行者専用道が設けられることから、この歩行者専用道の人車分離を徹底すべく車のサービスシステムは歩行者専用道を境に東西2つに分離することが望ましい。

3. 各施設との位置関係

- この街区は、北側に接するタウンセンターと南側に接する緑道幹線 とを結ぶ重要な位置にある。
- また緑道の反対側には小・中学校,集合運動場,近隣公園などオー プンな空間が連続して接している。
- 地下鉄駅へは、タウンセンター及び街区西方の駅前センターのいずれにも約7~800mで到達できる。
- バス停は徒歩圏内に、北、東、南の3か所に設置されている。

4. 眺望,景観

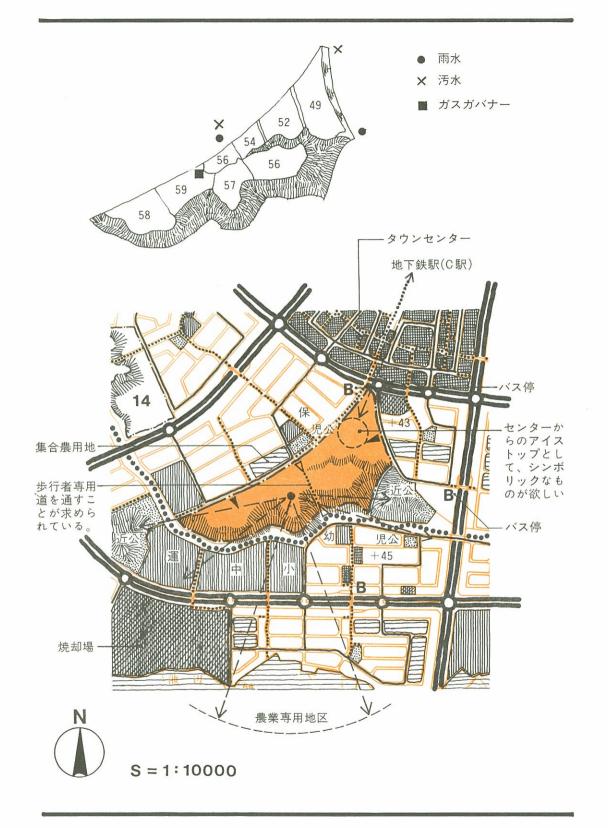
- 街区南方に広がっている農業専用地区を眺望することができる。
- 街区南側に保全されている大規模な斜面緑地、緑道、近隣公園など、 街区近傍には豊かなグリーンマトリックスが存在するが、街区形状が 複雑なことから、これら景観を多方向に望むことができる。

5. 地 形

• 街区西側の"平場"の形状が東西に細長いことから、このゾーンに 高層練は配しずらい。

6. その他

• 南側の小・中学校、集合運動場への短絡ルートとして斜面緑地内に ふみわけ道ができないよう、歩行者路を適宜配置する必要がある。



港北第Ⅱ地区 11 街区

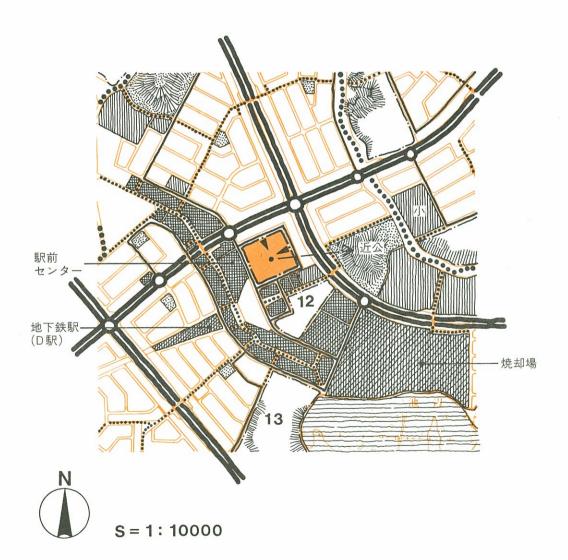
1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	1 3,8 4 0	7	計画収容序	三数 (二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	_		ケース	I	125戸
3	不利用地面積 N	_		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	125戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	1 3,8 4 0		ケース	${\rm I\hspace{1em}I\hspace{1em}I}$	141戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.754				
6	換算有効面積 Ε ρ	1 0,4 4 0				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区四方の道路から分岐することができる。
- この街区には、緑道も歩行者専用道も接していない。
- 3. 各施設との位置関係
- 駅前センターに接しており、地下鉄駅も徒歩圏内にある。
- 緑道,歩行者専用道のネットワークから切り離された街区である。
- 4. 眺望,景観
- 眺望,景観には恵まれない街区である。
- 5. 地 形
- 街区規模が小さいことから、住棟配置に自由度がない。
- 6. その他
- 面開発的な集合住宅地としてイメージし易い。





29

港北第 Ⅱ 地区 12 街区

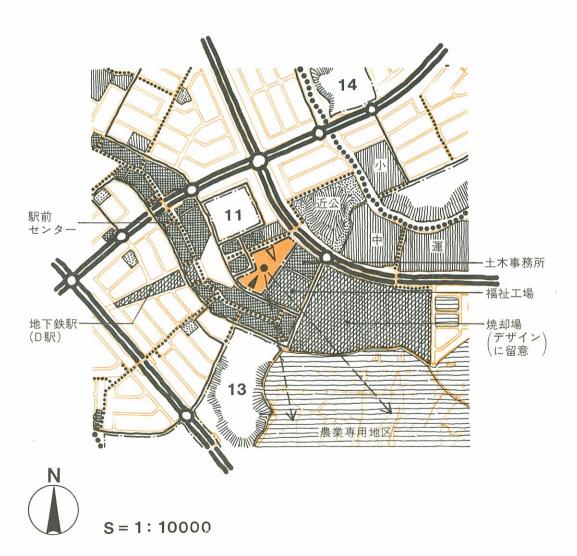
1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	$1\ 1,4\ 0\ 0\ m^2$	7	計画収容層	三数 (二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	-		ケース	I	104戸
3	不利用地面積 N	-		ケース	II	104戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	1 1,4 0 0 m²		ケース	${ m I\hspace{1em}I}$	117戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.757				
6	換算有効面積 Ε P	8,630 m²				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は東西二方の道路から分岐することができる。
- 街区北側には歩行者専用道が接している。
- 3. 各施設との位置関係
 - 街区北側には公民館,幼稚園,西側には商業施設,南側には土木事 務所,福祉工場が接するなど,センター施設に囲まれた街区である。
- 4. 眺望,景観
 - 街区南東方向に広がる農業専用地区を望むことができる。
- 5. 地 形
 - 街区規模が小さいことから、住棟配置に自由度が少ない。
- 6. その他
 - 面開発的な集合住宅地としてイメージし易い。





44

港北第Ⅱ地区13街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	$49,830 m^2$	7	計画収容戸	三数 ((二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$1\ 0.7\ 0\ 0\ m^2$		ケース	I	492戸
3	不利用地面積 N	$2,200 m^2$		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	492戸
4	有効面積 E=A-	$(G+N)$ 36,930 m^2		ケース	${\rm I\hspace{1em}I\hspace{1em}I}$	553戸
(5)	有効宅地率 ρ	1.1 1 0				
6	換算有効面積 Ε P	4 4,9 9 0 m²				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区北側,南側の二方の道路から分岐することができるが,街区内に保全された斜面緑地によって"平場"が南,北二つに分断されていることから,斜面緑地を境にそれぞれ独立した車のサービスシステムをとる必要がある。
- 斜面緑地上部の"平場"と街区南西の歩行者専用道とをスムーズに 連結する必要があろう。これは通学路としても重要である。
- 3. 各施設との位置関係
 - 街区北側は駅前センターに接する。
 - バス停は街区南西に接する幹線道路に設置されている。

4. 眺望,景観

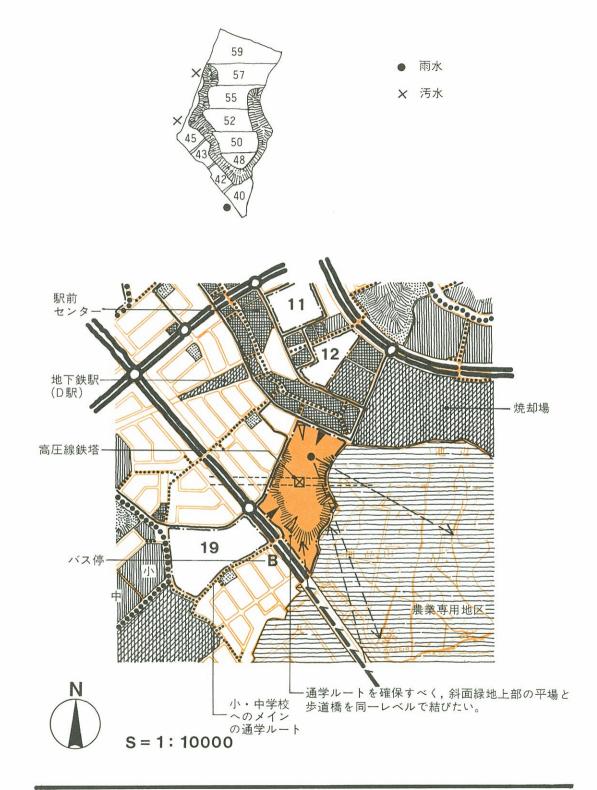
- 街区東側は農業専用地区に面接しており、眺望はよい。
- 街区南西に接する幹線道路から、街区内に保全された斜面緑地を望むことができる。

5. 地 形

- 斜面緑地上部の"平場"のレベルは、南へ行くに従い徐々に落ち、
 11 mの落差(+48~+59 m)がある。
- 斜面緑地下部の"平場"は小規模であり、住棟配置上制限が多い。

6. その他

• 街区ほぼ中央には高圧線鉄塔がある。



港北第Ⅱ地区14街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	3 6,2 5 0 m²	7	計画収容戸	「数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$1\ 0.6\ 1\ 0\ m^2$		ケース	Ι	226戸
3	不利用地面積 N	1,500 m²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	226戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$24,140 \text{m}^2$		ケース	${\rm I\hspace{1em}I\hspace{1em}I}$	254戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.781				
6	換算有効面積 Ε P	1 8,8 5 0 m²				

2. サーキュレーション

- この街区の東西両側には街区に直行する形で歩行者専用道が設けられているが、これを結びつける歩行者専用道をこの街区内で設けることが要求されている。
- 車の進入路は街区東側、南側に接する各道路から分岐することができる。

3. 各施設との位置関係

- 緑道幹線に接し、タウンセンターにも比較的近い。
- 緑道には"せせらぎ"が流れている。

4. 眺望,景観

• 街区内に保全された斜面緑地は植生は豊かではないが、地形は極めて変化に富んでいる。この変化に富んだ景観を緑道、住戸から楽しむことができる。

5. 地 形

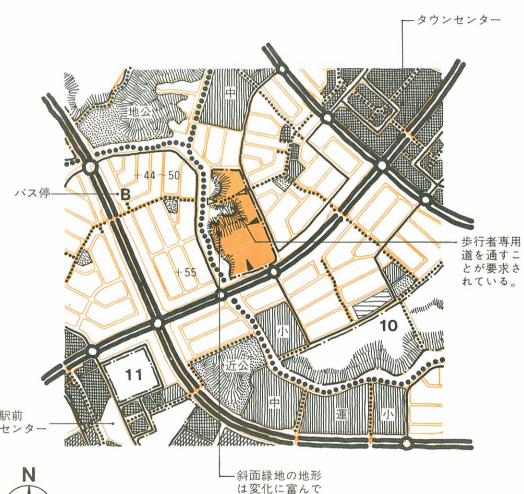
- 街区形状が不整形で、南北に細長いことから、大規模な住棟は配しずらい。
- "平場"のレベルは北へ徐々に落ちており、9mの落差(+43m \sim +54m)がある。

6. その他

• 街区北端は独立住宅地と直かに接しており、しかも落差の大きい法 面が介在している。独立住宅地への配慮が望まれる。



● 雨水



かではない。

S = 1:10000

港北第Ⅱ地区15街区

1. 而看, 収容戸数

1	街区面積 A	5 5,0 8 0 m ²	7	計画収容序	三数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$1\ 0.2\ 4\ 0\ m^2$		ケース	I	445戸
3	不利用地面積 N	1,900 m²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	445戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	4 2,9 4 0 m ²		ケース	Ш	501戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.8 6 4				
6	換算有効面積 Ε ρ	37,100 m²				

2. サーキュレーション

• 街区内に保全された斜面緑地が"平場"を2つに分断していることから、これらの"平場"に対して別々の車のサービスシステムを考えざるを得ない。斜面緑地上部の"平場"に対しては、街区北西の道路から、斜面緑地下部の"平場"に対しては街区南西側の道路から、それぞれ車の進入路を分岐することになる。

3. 各施設との位置関係

- 近隣センターが街区北側に接している。
- タウンセンターの地下鉄駅までは約1.2 kmある。
- バス停は街区周辺に4か所あり、いずれも徒歩圏内である。

4. 眺望・景観

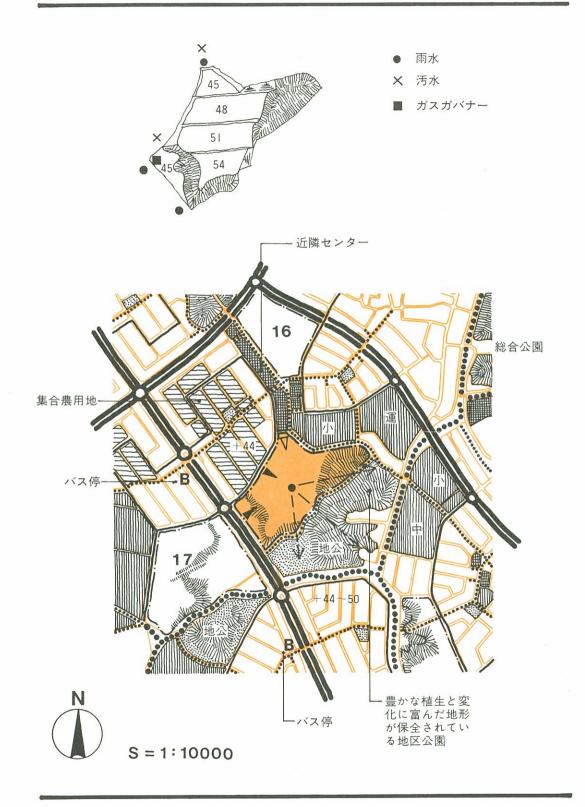
- 街区南東側にはスケールの大きい緑豊かな地区公園が隣接しており、 さらにその周りには小・中学校、集合運動場が取り巻くようにして配 されている。これら豊かな景観を街区から俯観することができる。
- 一方,緑道から街区を望んだ場合,緑道と街区の間にはスケールの 大きい緑豊かな地区公園が介在することから,この街区においては斜 面緑地に接して高層棟を配することも可能であろう。

5. 地 形

- "平場"のレベルは北へ徐々に落ちており、9mの落差(+45m ~+54m)がある。
- 街区南西の斜面緑地下部の"平場"は不整形で小規模であることから、住棟配置上制限が多い。

6. その他

• 街区北側に隣接する幼稚園への日影に留意。



港北第Ⅱ地区16街区

1. 面積,収容戸数

1	街区面積 A	30,500 m²	⑦ 計画収容戸数(二宮レポート
2	保存緑地面積 G	_	ケース I 259戸
3	不利用地面積 N	_	ケース Ⅱ 259戸
4	有効面積 E=A-(G+N) 3 0,5 0 0 m ²	ケース Ⅲ 292戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.7 0 9	
6	換算有効面積 Ε ρ	2 1,6 2 0 m²	

2. サーキュレーション

• 車の進入路は街区北東,北西,南東の三方に接する各道路から分岐 することが可能であるが,街区北東,北西側には落差の大きい法面が あることから,街区南東の9 m 道路からアプローチすることが最も考 え易い。

3. 各施設との位置関係

- 街区南,南西には近隣センターが隣接している。
- タウンセンターの地下鉄駅までは約1.3 km離れている。
- バス停は街区西側、東側に設けられており、いずれも徒歩圏内にある。

4. 眺望,景観

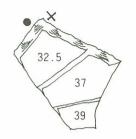
• 街区北西には自然地形が豊かに保全された近隣公園があり、この景観を捉えることができる。

5. 地 形

- この街区には斜面緑地がなく、街区形状も整形であることから多様な住棟配置が考え易い街区である。
- "平場"のレベルは北へ徐々に落ちている。

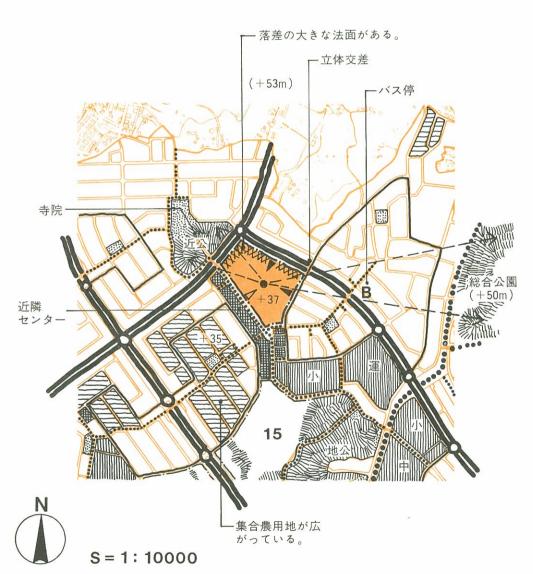
6. その他

• 戸数密度を高くすることが考え易い街区である。



● 雨水

× 汚水



港北第Ⅱ地区17街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	58,680 m²	⑦ 計画収容戸数(二宮レポート
2	保存緑地面積 G	1 0,8 1 0 m²	ケース I 473戸
3	不利用地面積 N	-	ケース Ⅱ 473戸
4	有効面積 E=A-(G+N)) $47,870 m^2$	ケース 🏻 532戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.8 2 3	
6	換算有効面積 Ε ρ	3 9,4 0 0 m ²	

2. サーキュレーション

- 街区内に保全された斜面緑地が"平場"を2つに分断していることから、これらの"平場"に対して別々の車のサービスシステムを考えざるを得ない。斜面緑地上部の"平場"に対しては街区北、西に接する9 m 道路から、斜面緑地下部の"平場"に対しては街区東側に接する幹線道路からそれぞれ車の進入路を分岐することになる。
- 3. 各施設との位置関係
- 街区南方の駅前センター, 地下鉄駅へは7~800 mで到達できる。
- バス停は街区東側の幹線道路沿いに設置されているが、徒歩圏内である。

4. 眺望, 景観

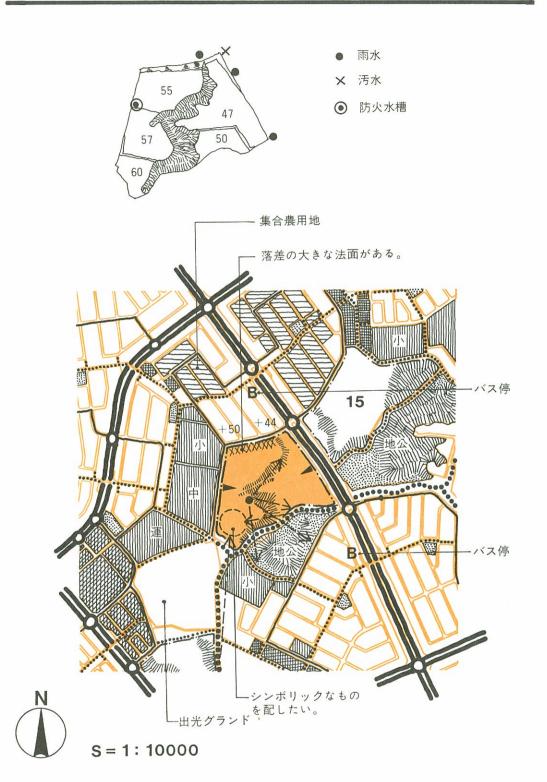
- 街区周辺には地区公園、出光グランド、集合運動場、小・中学校が 連続して接している。これらオープンな景観を多方向に捉えることが できる。
- 街区東側の幹線道路から、街区内に保全された斜面緑地を捉えることができる。

5. 地 形

• 街区端には落差の大きい法面がある。

6. その他

• 斜面緑地を挟んで"平場"は約7~10 mのレベル差を持って大きく2つのブロックに分かれているが、両ブロックの連続性に留意し、 斜面緑地と一体的な空間構成とすることが望ましい。



港北第Ⅱ地区18街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	3 9,9 6 0 m²	7	計画収容戸	ラ数((二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$18,790 \text{m}^2$		ケース	I	180戸
3	不利用地面積 N	1,800 m²		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	180戸
4	有効面積 E=A-(($3+N$) 19,370 m^2		ケース	\coprod	202戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.773				
6	換算有効面積 E ρ	1 4,9 7 0 m²				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区北西に接する12 m 道路からしか分岐できない。
- 3. 各施設との位置関係
 - 駅前センター,地下鉄駅は街区南東にあり,徒歩圏内である。
 - 街区北西には工場用地が接している。

4. 眺望,景観

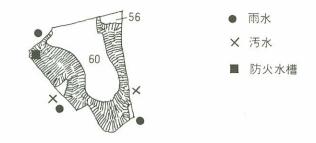
• この街区の斜面緑地は"平場"を取り囲むようにして保全されていることから、"平場"に配置される住棟からは多方向にこの斜面緑地を俯観することができる。

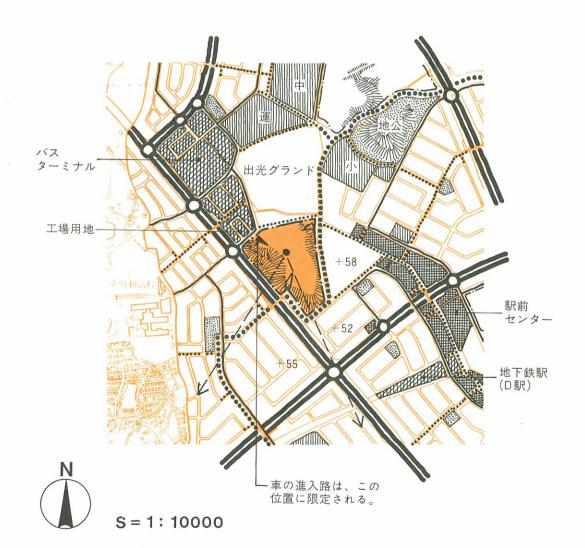
5. 地 形

• 街区北東の+56 mの"平場"は小規模であることから、ここに住棟を配すことは考えずらい。

6. その他

• 街区北側には出光グランド、北西側には工場用地がそれぞれ隣接していることから、これら近傍には高層棟も配し易い。





港北第Ⅱ地区19街区

1. 而積, 収容戸数

1	街区面積 A	3 3,7 0 0 m²	7	計画収容層	三数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	(1)		ケース	Ι	341戸
3	不利用地面積 N	_		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	341戸
4	有効面積 E=A-(G+N)) $33,700 m^2$		ケース	Ш	383戸
(5)	有効宅地率 0	0.8 4 2				
6	換算有効面積 E P	38,380 m²				

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区北、東に接する各道路から分岐することができる。
- 3. 各施設との位置関係
 - 街区北方の駅前センター,地下鉄駅は徒歩圏内にある。
 - バス停は街区東に接する幹線道路沿いに設置されている。
 - 街区南側には配水池が隣接している。

4. 眺望,景観

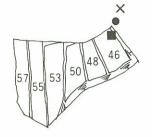
- 街区南東方向に広がっている農業専用地区を眺望することができる。
- この街区には斜面緑地が保全されていないが、街区東側にある13 街区内に保全されている斜面緑地を捉えることができる。
- 街区南方には、小・中学校、集合運動場、配水池などオープンな景 観が広がっている。

5. 地 形

- "平場"のレベルは東へ行くに従って徐々に落ちており、11mの 落差($+46m\sim+57m$)がある。
- 街区南側の歩行者専用道沿いには落差の大きい法面がある。

6. その他

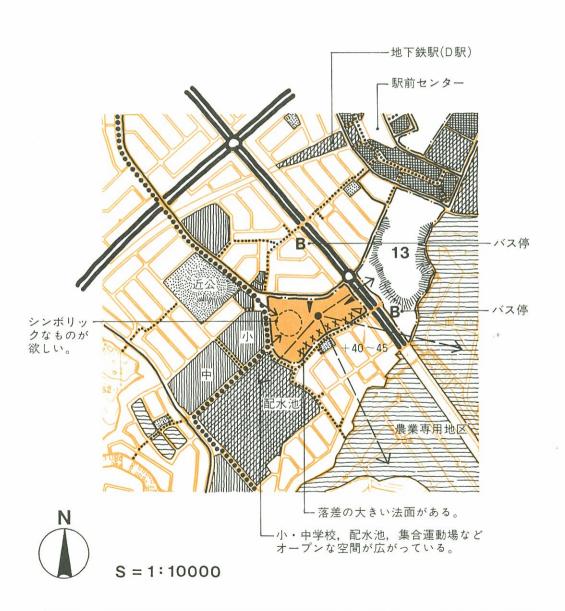
• 落差の大きな法面の存在を活かすような工夫が望まれる。例えば法面に斜面住宅を配すことも可能であろう。



● 雨水

× 汚水

■ ガスガバナー



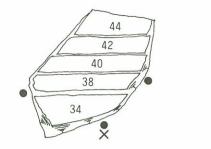
港北第Ⅱ地区20街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	$48,740 \text{m}^2$	⑦ 計画収容戸数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	_	ケース I 542戸
3	不利用地面積 N	_	ケース II 542戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$4.8,740 m^2$	ケース Ⅲ 609戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.9 2 6	1
6	換算有効面積 Ε P	4 5,1 3 0 m ²	

2. サーキュレーション

- 車の進入路は街区南東,南西に接する各道路から分岐することがで きる。
- 3. 各施設との位置関係
 - 近隣センターが街区北西に接している。
 - 最寄の地下鉄駅は約1.5 km離れており、従ってバスが主要な交通機 関となる。
 - バス停は街区西側に接する位置に設置されている。
- 4. 眺望,景観
 - ニュータウン地区外も含めて周辺への眺望が開けている。
- 5. 地 形
- 南へ下るに従って"平場"のレベルは徐々に落ちており、10mの 落差 $(+44m\sim+34m)$ がある。
- 6. その他
 - 街区形状が整形であることから、収容戸数を多くすることが容易。 易。



● 雨水

X 汚水



S = 1: 10000

港北第Ⅱ地区 21街区

1. 面積, 収容戸数

1	街区面積 A	4 2,4 4 0 m ²	7	計画収容戸	5数(二宮レポート)
2	保存緑地面積 G	$14,250 \text{m}^2$		ケース	I	256戸
3	不利用地面積 N	$3,700 m^2$		ケース	${\rm I\hspace{1em}I}$	256戸
4	有効面積 E=A-(G+N)	$24,490 m^2$		ケース	III	288戸
(5)	有効宅地率 ρ	0.871				
6	換算有効面積 Ε P	21,330 m²				

2. サーキュレーション

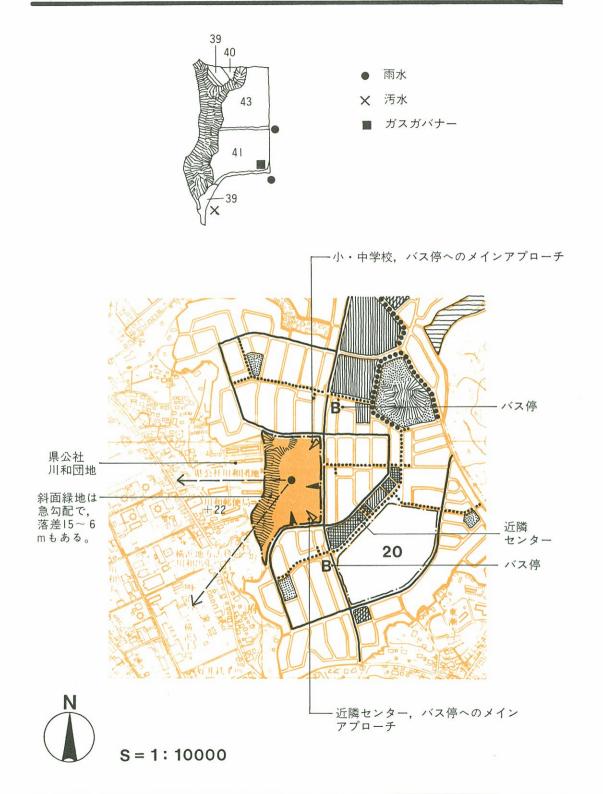
- 車の進入路は街区北,東,南の三方に接する各道路から分岐することができる。
- この街区は緑道,歩行者専用道のネットワークには恵まれておらず, 従って通学,買物の際には主に歩道を利用せざるを得ない。
- 3. 各施設との位置関係
- 近隣センターは徒歩圏内にある。
- 最寄の地下鉄駅は約1.5 Lm離れている。従ってこの街区においては バスが主要な交通機関となる。
- バス停は街区東側の道路沿いに2か所設置されている。いずれも徒歩 圏内にある。

4. 眺望,景観

- 街区西方向の眺望が開けている。
- 街区西側に保全されている斜面緑地の景観は、隣接する県公社川和 団地の方からよく捉えることができる。

5. 地 形

- 街区北西の+39 m, +40 mのレベルの"平場"は小規模である ことから、この位置には集合住宅は配しずらい。
- 6. その他
 - 収容戸数を高め得る街区である。

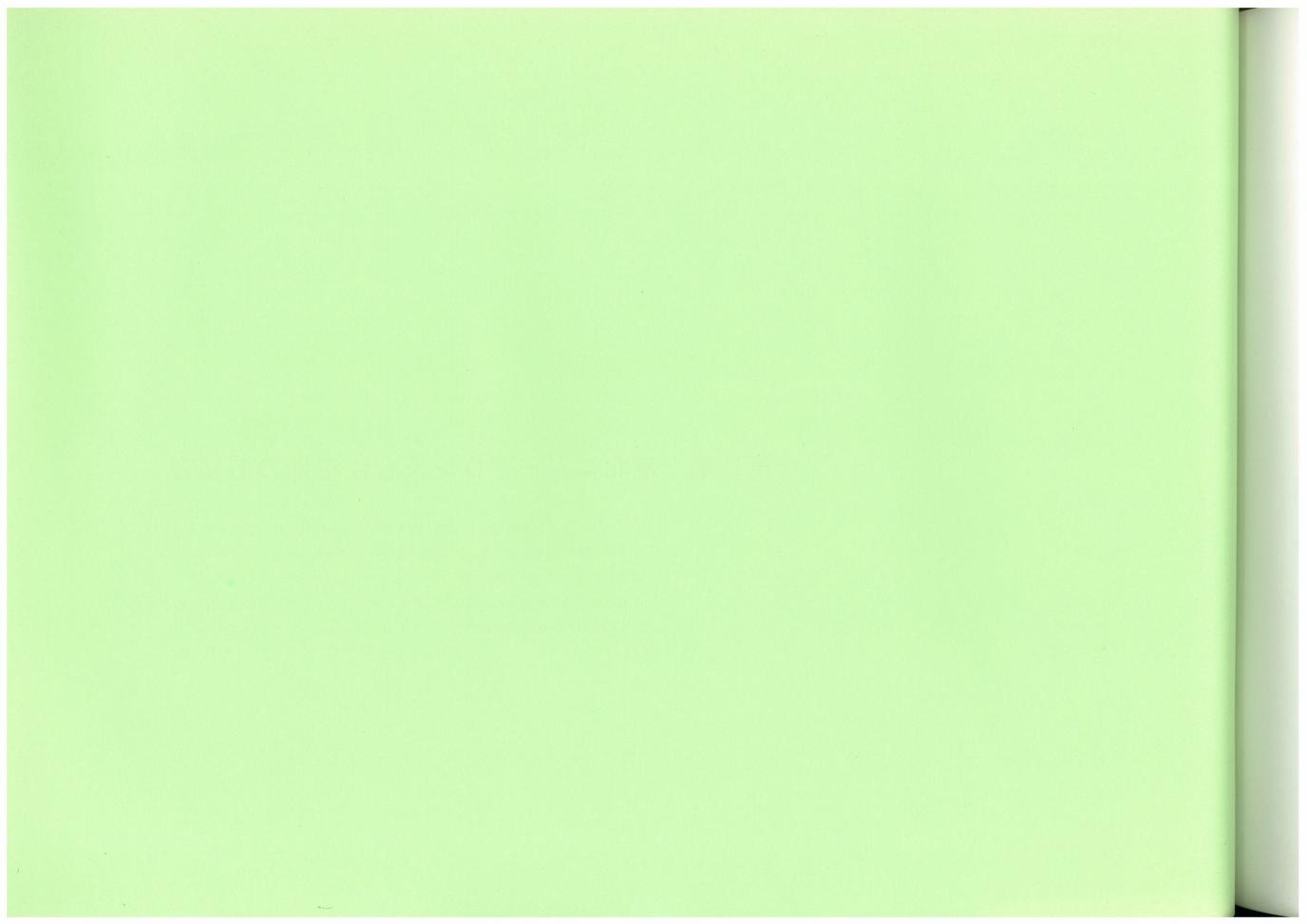


39

第II章 港北ニュータウン集合住宅地のあり方

港北ニュータウン計画の基本理念,基本方針,さらには前章で整理した港北ニュータウン集合住宅地の特色,諸条件等を踏まえながら,港北ニュータウン集合住宅地のあり方について検討する。

はじめに集合住宅地計画の基本的方針-デザイン・テーマーを設定し、次にこの基本的方針の具体的展開の方向-デザイン・コンセプトーについて検討する。



Ⅱ-1 港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針

港北ニュータウンの集合住宅地のあり方,言い換えるなら集合住宅地計画の基本的方針を得るためには、港北ニュータウン計画の基本理念、基本方針をまず踏まえねばならない。それは集合住宅地の計画、即ちその外部空間、住棟、住戸等の計画は、言うまでもなくこれらの基本理念、基本方針を体してなされねばならず、またこの調査は集合住宅地においてそれが具体的にどのように受け継がれ、空間として如何に表現され得るか、という点についてもモデル的に検討することも役割の一つとなっていると理解されるためである。

そこで、はじめに港北ニュータウン計画の基本理念、基本方針について 既往の報告書に基づいて紹介する。

§ 1 港北ニュータウン計画の基本理念,基本方針

港北ニュータウン計画においては、都市化圧力のなかで乱開発を未然に 防ぐとともに、集中する人口を積極的に誘導し、併せて都市と農業との調 和の実現をはかるために、次の3つの基本理念が打ちだされている。即ち、

- ① 乱開発の防止
- ② 都市農業の確立
- ③ 市民参加のまちづくり

である。

そしてこの基本理念を受けて、"都市設計の基本方針"と位置づけられているが、それぞれ以下のような意図を持って次の4つの基本方針が設定されている。

① 緑の環境を最大限に保存する都市づくり 現在の樹林の保全を計画の上で最も重視し、この地域の自然環境を 生かして"緑"の中に新しい町を調和させる。

- ② "ふるさと"をしのばせる都市づくり 将来,30万人の人々が住むようになっても,この地域の"ふるさと"がしのべるように"緑"のほか,現存している神社仏閣・文化財
- ③ 安全な都市づくり 人と車の分離を図り、人間中心のまちづくりを目指す。
- ④ 高い水準のサービスが得られるような都市づくり 市民が快適で便利な都市生活を享受できるようにする。

港北ニュータウン計画の基本理念,基本方針,またその背景となっている意図は以上のようであるが,次に集合住宅地の計画に際してこれらの理念,方針をいかに咀嚼し,受けとめるべきか,集合住宅地計画への指針とも言うべき事項について考察する。

§ 2 集合住宅地計画への指針, 受けとめ方

1. 基本理念について

等を保存する。

上記の基本理念はいずれも宅地事業,造成計画段階での理念であって集合住宅地の計画には直接的には係わり合いを持っていないように理解される。このような受けとめ方は,①,②については自明のこととして首肯されるであろうし,③については"市民"がこの場合,開発以前の地権者を主として指していると理解されるためである。また,別な見方をすれば,言うまでもなく基本理念を受けて基本方針が設定されていることから,集合住宅地の計画に際しては基本方針の方がより直接的な係わりを持っているからである。

しかしながら、これらの基本理念を若干拡大して咀嚼すると、集合住宅 地の計画との係わりを見いだすことができる。このようにして基本理念を 受けとめておくことは集合住宅地の計画に際して,より多くの手掛りを与えてくれることからも有効である。以下に集合住宅地計画への基本理念の受けとめ方について述べることにする。

1) "乱開発の防止"について

この理念がより具体化されたものとして基本方針の①が打ちだされていることから多くをその項に譲るが、集合住宅地の計画に際しては、宅地事業段階で保全された自然環境、殊に集合住宅地内の斜面緑地を、特別な場合を除いて原則的に保全することに留意するものとする。

2) "都市農業の確立"について

港北ニュータウンにおいては、ニュータウン地域内に「農業専用地区」、公団施行区域内に「集合農用地」が設けられ、この理念が具体化されている。これはニュータウン地域内の農家で、開発後も農業を継続しようという農家に対してそれを担保するとともに、生産緑地、さらには災害時の避難場所としての機能を持たせるというように、農業、都市機能の両面からの意義が賦与されている。

このようなことから集合住宅地の計画に際しては、これらの用地の農業利用の妨げにならないように留意するとともに、これらの用地への眺望を確保するなど、直接、間接にその存在を集合住宅地の計画に生かすように意図するものとする。

3) "市民参加のまちづくり"について

港北ニュータウンにおいては、既に述べたように計画の当初から市民参加による都市づくりの姿勢が強く打ちだされ、これが先の「特別な用地」として帰結されている。従って、この理念は主として宅地事業段階におけるものとして打ち出され、この場合の"市民"は即ち地権者であるが、集合住宅地の計画にこの理念を受けとめるに際しては、この"市民"の範囲

を少しく拡大し、新たに港北ニュータウンに住むことになる住民、殊に集 合住宅地への入居者も含めることにする。

このようにした場合,住民参加の形態も多様にイメージされることになるが,集合住宅地の計画に際しては,集合住宅地の環境造り,コミュニティー形成,あるいは管理等の側面で住民が参加し得る,あるいはし易い場を空間として用意することに留意するものとする。

2. 基本方針について

次に前記と同様に、4つの基本方針を以下に述べるように集合住宅地の 計画に受けとめることとする。

1) 『緑の環境を最大限に保存する都市づくり"について

この基本方針が宅地事業段階で具体化されたものが言うまでもなく, グ リーン・マトリックスのシステムである。このシステムの持つメリットを集 合住宅地の計画に多様な側面で生かすことがこの基本方針の受けとめ方の 原則であるが、具体的には次のような方向であろう。

- ・ 緑道から集合住宅地への景観,集合住宅から緑道,斜面緑地,公園 等への眺望が良いものとなる原則,手法を見い出すこと。
- 緑の環境と集合住宅地とを調和,一体化させるべく,両者を機能的,空間的に結びつけることを意図するものとする。
- 集合住宅地内の斜面緑地のオープンスペースとしての利用, イミーディアシー(親しみ易さ)確保の方法について具体的イメージを打ち出すこと。

港北ニュータウンの集合住宅地は、既に述べたように小規模であるうえに、斜面緑地が含められていることから住棟を配し得る有効宅地面積、謂わゆる"平場"がさらに小さくなっているものが多い。これは港北ニュー

タウン全体の都市づくりに、"緑の環境を豊かにする"という側面で、集合住宅地が貢献している、言い換えるなら(適切な言葉ではないが)利用されていると捉えることもできる。従って集合住宅地の計画に際しては、このように主として都市全体の論理から造りだされた斜面緑地を、集合住宅地の論理で、基本理念、方針に盛られた精神を損なわない範囲において逆に最大限利用する、意義づけることを検討テーマとしたい。

2) "ふるさとをしのばせる都市づくり"について

先に整理したようにこの基本方針は、"将来、30万人の人々が住むようになっても、この地域のふるさとがしのべるように緑のほか、現存している神社仏閣、文化財等を保存する"ことを意図して設定されている。従ってこの場合の"ふるさと"は主として開発以前からこの地域に住んでいた人々にとっての"ふるさと"である。一方、この"ふるさと"とは別に、新たに港北ニュータウンに居住してくる人々にとっての"ふるさと"があり、これはこのニュータウンに永く住み、あるいは生れ育ち、周囲の環境に慣れ親しむことによって育くまれるものであろう。そしてこの場合の"ふるさと"はニュータウンの新しい環境、さらにはこれから創り出される伝統、風土などであろう。このようなことから、集合住宅地の計画に際してはこれら両面の"ふるさと"がしのばれるような空間づくりを志すことが要求されると考える。そこで、

- ・ 現存される"ふるさと"要素,即ち緑,神社仏閣,文化財等を集合 住宅地の計画に具体的に位置づけること,
- ・ また、新規住民が永くニュータウンに住み、また周囲の環境にできるだけ慣れ親しむことを誘発させるような条件を造りだすこと。 などに留意するものとする。

3) "安全な都市づくり"について

この基本方針は人車分離を図り、人間中心のまちづくりを進めるたとが 意図されているもので、宅地事業段階では歩行者と自動車の幹線は完全に 分離して計画されており、集合住宅地内においてもこの原則をできるだけ 全うすることに留意することがこの基本方針の受け止め方の第一であろう。

一方,安全性は交通上の安全性に限らず,謂わゆる社会的安全性の問題 もある。これは集合住宅地内での幼児,老人等に対するコミュニティーケ アの問題,夜間の歩行者の安全を確保することなど多様な側面に亘る。

従って、集合住宅地の計画に際しては、これらの側面における安全性についても留意することにしたい。

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

これはニュータウン内の住民が快適で便利な都市生活を享受できることを意図して設定された基本方針で、都市生活に必要な各種施設が充分に用意され、そこへ短時間にアプローチできる都市をつくろうということであるう。この場合の各種施設とは、言うまでもなく商業、行政、文化、スポーツ、福祉、交通、……等々であるが、これらの配置、計画はニュータウン全体の土地利用計画、あるいは施設配置計画の計画対象であり、港北ニュータウンにおいてはこの基本方針に則り、この側面における計画は充分になされていると理解される。従ってこの側面については集合住宅地の計画対象とは必ずしも言い難い。

そこで集合住宅地の計画に際しては、これら施設へのアプローチ、商業核、地下鉄駅、バス・ストップ等への動線に留意するとともに、集合住宅地内に設けられる集会施設、プレイロット等を重要な計画対象として扱うことにする。殊に集会施設は居住者にとって最も身近かな公共施設として多様な利用、アメニティーを提供する場となることを想定し、各集合住宅

地における核となり得るよう空間構成において検討することを課題とする。

以上が港北ニュータウン計画の3つの理念,4つの基本方針の集合住宅 地計画への受けとめ方,あるいは留意事項である。集合住宅地計画の基本 的方針はこれら踏まえたものでなければならない。

§ 3 集合住宅地計画の基本的方針

次に集合住宅地計画の基本的方針を設定することにする。これは今後集合住宅地の基本設計,あるいは実施設計段階において計画者に留意してもらいたいと考える基本的な事項であるとともに,この調査に即して言うなら,後の(第Ⅲ章)集合住宅地におけるイメージ・プランの検討に際して,自らが絶えず拘わっていたい理念,目標と呼べるようなものである。

これを設定するためには先記の港北ニュータウンの基本理念,基本方針,及び集合住宅地計画への受け止め方を踏まえるだけではなく,先の前提条件の整理の一環として行った港北ニュータウン集合住宅地の持つ特色,及びそこから生まれる集合住宅地計画への指針も充分に踏まえる必要がある。この点について以下に整理する。

- ① 首都圏内の恵まれた位置にあることから高い需要が見込まれる。これ を背景として新しいタイプの住戸、住棟、外部空間を計画する土壌が 備わっていると判断されることから、この条件を生かすこと、
- ② "市民参加"の哲学に基づく「特別な用地」が存在しており、この 意義に配慮するとともに、これらの用地が持つメリットを集合住宅地 の計画の中に取り込むこと、
- ③ グリーン・マトリックスの存在は港北ニュータウン(集合住宅地) の大きな特色である。"緑"の環境に係わる基本理念,基本方針と同

様に、このグリーン・マトリックスの持つコンセプト、存在を充分に 生かすこと、

- ④ 集合住宅地が小規模に分散して配置されていることは集合住宅地の 計画にとって必ずしも好条件とは言い難いが、これを克服するととも に、周辺の他用途用地の存在に配慮すること、
- ⑤ 集合住宅地が高い位置に造成されていることから、周辺からの景観、 法面処理等について原則を見い出すこと。

そこで、これらの諸点、先の基本理念、基本方針から由来する諸点を総合的に勘案して、以下のような港北ニュータウン集合住宅地計画の5つの基本的方針を設定することにする。

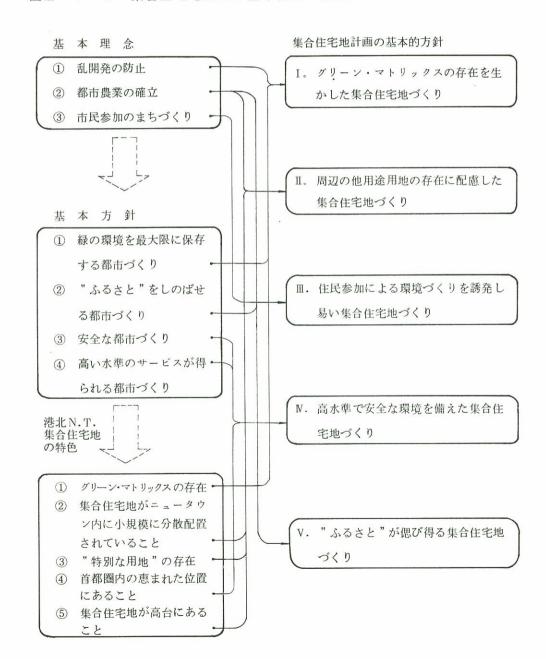
集合住宅地計画の基本的方針 —

- I. グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり、
- 一グリーン・マトリックスの構成要素の一つである集合住宅地内 の緑地を保全するとともに、グリーン・マトリックスの持つコ ンセプトを集合住宅地内においても発展させ、集合住宅地の重 要な空間構成要素として位置づける。
- Ⅱ. 周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地づくり
 - ― 集合住宅地周辺の他用途用地の持つ機能を損なわないように留意するとともに、これらの用地の持つメリットを集合住宅地の計画に取り込む。
- Ⅲ. 住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり
 - -- "市民参加の都市づくり"を集合住宅地のレベルでも実践すべく,集合住宅地の環境づくり,コミュニティー形成,管理に市 民が参加し易い場を用意する。

- N. 高水準で安全な環境を備えた集合住宅地づくり
 - 一 わが国の集合住宅(地)造りをリードするような高水準の住戸, 住棟,外部空間を計画するとともに,多様な側面で安全な環境 を造りだす。
- V、"ふるさと"がしのび得る集合住宅地づくり
 - ―― 地域の古くから環境を集合住宅地計画の中に位置づけるととも に、新規住民が定住を望み、周辺の環境に慣れ親しみ易い計画 とする。

なお、これらの基本的方針が設定される背景、即ち港北ニュータウン計画の基本理念、基本方針、及び港北ニュータウン集合住宅地の特色と、上記の基本的方針との関連は図II-1-1に見られる通りである。

図Ⅱ-1-1 集合住宅地計画の基本方針の設定



Ⅱ-2 基本的方針の具体的展開の方向

前節(II-1)で設定した集合住宅地計画の基本的方針は、港北ニュータウン集合住宅地のあり方について、その表現に見られるように、抽象的に謳ったものであり、計画の理念的レベルに止るものである。このようなことから、計画に際してはそれぞれの基本的方針は具体的に多様に展開できる。そこで、次にこれらの基本的方針の具体的な展開の方向について検討することにする。即ち基本的方針に沿った集合住宅地のあり方の具体的イメージ、また、換言するなら次章でなされるイメージ・プランの作成へ向けてデザイン・コンセプト、"典型"を見い出しておこうというものである。容易な理解のために各基本的方針ごとに検討、展開することにする。

§ 1 グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり(基本的方針 [)

この基本的方針は大きく3つの側面で具体的に展開できる。即ち,

- ・ グリーン・マトリックス,集合住宅地(主として住棟)相互間の景観,眺望のあり方,
- グリーン・マトックスと集合住宅地との一体化を図る外部空間の構成の仕方。
- 斜面緑地の具体的な利用の仕方,

である。

1. グリーン・マトリックス,集合住宅(地)相互間の景観,眺望が望ま しいものとなるように住棟を配す(I-1)

斜面線地を介して緑道から集合住宅地、住棟への眺望、景観に充分に配慮しつつ、集合住宅地の計画を進めることは、港北ニュータウン集合住宅地のあり方を検討する上で重要なテーマであり、グリーン・マトリックス

の存在を生かした集合住宅地づくりの基本的方針を具体化する一つの方向である。

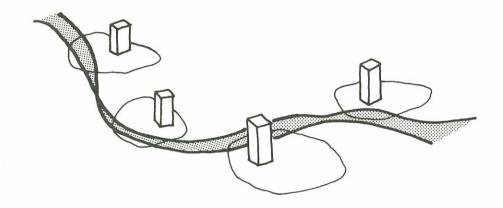
緑道沿いの緑豊かな景観が、林立する住棟のコンクリートの壁でぶち壊しになることは望ましくないであろうし、場所によっては"緑豊かなニュータウン"を演出するために、あたかも大自然の中に置かれたような景観を構成することも必要であろう。また、グリーン・マトリックス幹線は、ニュータウン内の公園、緑地、運動施設などを結びつけ、居住者がこれらの施設を利用し易いようにするという機能も賦与されていることから、ニュータウン内の多くの場所(特に開けた景観が得られる場所)から、グリーン・マトリックスの全体系が認識し易い景観を造りだすことも必要である。そこで、このような景観を造りだすために、I-1に示した方向をさらにブレイクダウンして、

- O I-1-1 緑道等から集合住宅地への景観が緑豊かでかつ,圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式,配置に工夫を凝らす。
- I-1-2 グリーン・マトリックスの視覚的案内役(ケルン)として、グリーン・マトリックス沿いの街区に類似のシンボリックな住棟を配す(図Ⅱ-2-1)。

の 2 つの方向を I-1 の方向のうち、緑道からの景観、眺望に係わる具体的展開の方向(デザイン・コンセプト)とする。

次に、これらの具体的展開の方向を集合住宅地において実体化するために、その手法(技法、あるいは工夫)について考察、検討することが必要であるが、これは景観の構成の仕方、あるいはその良し悪しという極めて主観的な領域に係わる事項であるだけに、多くの人々が認める客観的、普遍的な手法を見いだすことはなかなか困難である。そこで図II-2-2に

図II - 2 - 1 グリーン・マトリックスの案内役としての住棟



見られるように斜面緑地、住棟が構成する代表的な景観をモンタージュ写真で作り出し、多くの人々に共通すると思われる景観の受けとり方の原則(より普遍的な景観把握の原則)を見い出し、この原則に沿った景観を造り出すための住棟配置の手法、即ち、前記I-1-1, I-1-2の展開方向を実体化するための手法を見い出す検討を行った。以下にこの検討結果について述べることにする。なお、モンタージュに使った斜面緑地は港北ニュータウン内の造成が完了している地区内の代表的な斜面緑地であり、住棟は多摩ニュータウン内の住棟である。

景観把握の普遍的原則と、具体的展開の方向(【-1-1,2)を実体化するための手法に関する検討

原則① 斜面緑地のみで住棟が見えない景観は淋しい(図II-2-2写真 ①)

- 人間の存在感が感ぜられないためであろう。
- 緑道を挾んで集合住宅地と反対側に小・中学校,集合運動場などが 配されている場合には,夜間緑道を歩く者に不安感を与えることにな ると思われる。

住棟配置の手法①

- ・ 緑の環境をできるだけ豊かに見せるように住棟を配す(I-1-1) ための最も簡便な手法は、斜面緑地によって住棟を穏したり、緑道から見えない位置に住棟を配するということであろう。しかしながら、
- ・ 上記の原則のように住棟が何も見えない景観はやはり淋しいものであることから、住棟が望まれる景観、望まれない景観("緑"の環境を豊かに見せるスポット)が緑道沿いの集合住宅以外の土地利用を考慮しつつ適宜組み合わされるように工夫する。

例えば緑道を介して集合住宅地の反対側の土地利用が、小・中学校、 集合運動場などになっている場合は、緑道から住棟が望まれるように 住棟を配し、逆に現存植生が大規模に残されている地区公園、近隣公 園と集合住宅地とに挟まれている部分の緑道からの景観にはできるだ け住棟が入り込まないように住棟を配す。

原則② 板状(フラットタイプ)の住棟を正面から望む場合の景観は、高層よりも低層の住棟を望む場合の方が視覚的圧迫感が少ない(図II-2-2・②)

• 視点の位置がいずれの距離にあっても、低層の方が圧迫感が少ない。

住棟配置の手法(2)

・ 緑道上の重要な視点,あるいは多数の住棟が望まれるような位置からの視線に対して,住棟を直角に配する場合(例えば,日照,プライバシーなど,他の理由から),できるだけ低層を前面に配す。

原則③ 板状の住棟を望む場合、視線に対して正面よりもある角度を持って住棟が配されている場合の景観は圧迫感が少ない(図 $\mathbb{I}-2-2$ ・③)

- 景観に奥行きが感ぜられるためであろう。
- この景観は、視線に平行な場合の景観(住棟の妻側が捉えられる場合の景観。次項原則④参照)に比して受け容れられ易いことから、視線に対して45°前後が望ましい。

住棟配置の手法③

- 緑道上の重要な視点,あるいは多数の住棟がとらえられるような位置からの視線に対して,板状の住棟を配する場合,視線に対して45°前後になるように配す。
- 奥行感を持たせることは景観設計における重要な手法のひとつである("景観の構造",樋口忠彦,技報堂)。

原則④ 板状の住棟の妻側を望む景観は、視覚的な圧迫感はないが、他に 比して淋しい(図II-2-2・④)

- ・ 視野に占める建築物(住棟)の面積が少ない。従って、原則①に近いためであろう。
- コンクリートの壁が視野に広がり、生活感が感ぜられないことも原因していよう。

景観把握の普遍的原則と,具体的展開の方向([-1-1,2)を実体化するための手法に関する検討

住棟配置の手法④

- 重要な視点等に対しては妻側が向かないように住棟を配する。
- あるいは、他の理由から妻側が向いてしまうような場合には、妻側 にも開口部、ベランダ等を設けるなどの工夫をする。

原則⑤ 塔状(ポイント状)の住棟だけで構成される景観の場合,棟数が多い景観はつまらない(図 $II-2-2\cdot 4$)。

・ 中景,遠景の場合は,特にこの感じが強い。

住棟配置の手法⑤

• 塔状の住棟を配する場合は、一つの視野でとらえられる棟数が限定 されるように留意する。

原則⑥ 同じ住棟形式が繰り返えされている景観は必ずしも美しくはない (図II-2-2・⑥と、①から⑤までの比較)。

住棟配置の手法⑥

- 一つの視野の中に複数の形式の住棟がとらえられるように住棟を配す。即ち、住棟のミックス配置。
- 圧迫感を取り除く、奥行きを持たせるということの他に、スカイラインに変化を持たせるということも景観設計上の重要な手法である。

原則⑦ 同じ数の住棟が望まれる景観であっても、住棟がある程度かためて配され、緑地が集約的にとらえられる景観の方が、住棟が一様に配されている景観よりも "緑"が豊かに感ぜられる(図 $II-2-2\cdot 6$)。

• 緑地だけが捉えられる景観が介在しているため、また一つの視野の中で住棟の占める割合が小さいためであろう。

住棟配置の手法⑦

• 斜面緑地上に住棟を一様に配さず,ある程度かためて配置し,斜面 緑地だけがとらえられる部分が大きく生ずるように住棟を配す。

原則® 一つの視点からとらえた場合に望ましい景観であっても,他の視点からは望ましくなくなる場合がある。

• 言うまでもないことであるが、多くの視点に対して望ましい景観と なるように住棟を配することは困難である。

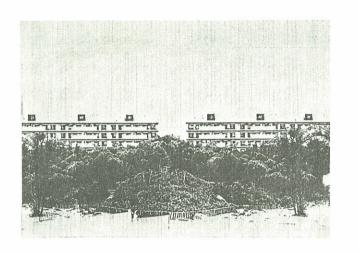
住棟配置の手法®

- 望ましくない景観をできるだけ隠し得るように、望ましい景観を造り出す住棟配置の形式(手法)を前面に置き、多くの視点からの景観が望ましいものとなるようにする。
- 緑道が集合住宅地の"平場"より、原則的に低い位置にあるので、 "平場"の前面に低層棟を配すなどして、このような手法は比較的容易に採ることができる。

図 II - 2 - 2 景観把握の原則を見い出すためのモンタージュ写真によるスタディー

- ① 斜面緑地のみで住棟が見えない景観は 淋しい。
- ② 板状の住棟を正面から望む景観の場合,高層よりも低層の住棟が望まれる景観の方が視覚的 圧迫感が少ない。





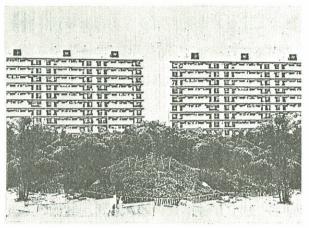










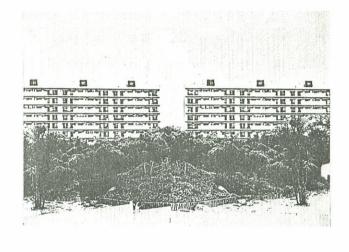


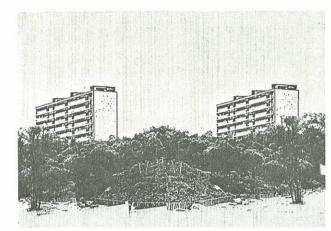


図 $\mathbb{I}-2-2$ 景観把握の原則を見い出すためのモンタージュ写真によるスタディー (つづき)

③ 板状の住棟の場合、視線に対して正面よりも角度があるように住棟が配されている場合の景観の方が圧迫感が少ない。

④ 板状の住棟の妻側を望む景観は他に 比して淋しい。

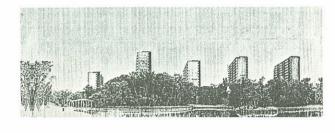




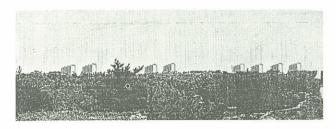












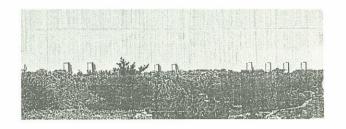


図 $\mathbb{I}-2-2$ 景観把握の原則を見い出すためのモンタージュ写真によるスタディー (つづき)

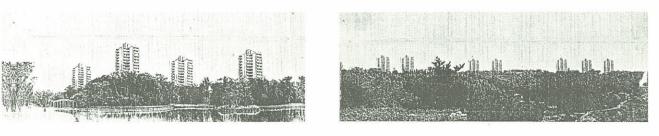
⑤ 塔状の住棟の場合には、棟数が多い景観はつまらない。

⑥ 緑地上部に住棟が見えない景観が一部含まれている場合には"緑"が豊かに見える。



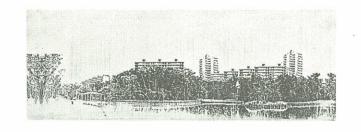












以上がモンタージュ写真を利用して考案した景観把握の原則と、その原則から敷延できる、望ましい景観を造り出すための住棟配置の手法、言い換えるなら基本方針の具体的展開の方向I-1-1, 2、を実体化する手法である。各具体的展開の方向に対して、これらの住棟配置の手法を組み合わせて用いることが原則である。

一方,緑道のみならず,道路からの斜面緑地への眺望にも配慮して集合 住宅地の計画を進めることも大切である。そこで次に,

○ I - 1 - 3 道路から住棟間, あるいは住棟越しに斜面緑地が見通せるように住棟を配す。

という具体的展開の方向を設定する。

港北ニュータウンにおいては、多くの道路は斜面緑地に接するような形で計画されておらず(先に紹介したように、港北ニュータウンの造成計画の原則の結果斜面緑地は緑道に接するようになることから当然のことであるが)、また、先の図I-1-2に見られるように、ニュータウン内の主要な道路に沿ってはアパート・マンション用地が配されるという土地利用計画となっていることから、道路から斜面緑地をとらえ得る機会は必ずしも多くないと予想される。従って、集合住宅地においてのみならず、他の用途の用地においても、多様な工夫によって道路からもグリーン・マトリックスの存在を知覚できるよう努力する必要がある。これはニュータウン内の居住者はもとより、来訪者に対しても、港北ニュータウンのまちづくりの基本的な考え方、あるいは環境の良さ、緑の豊かさについて理解、認識を促す上で大切である。

集合住宅地においては、具体的には以下のような工夫である。

① 道路に接して集合住宅地の"平場"があり、その奥に斜面緑が配さ

れている場合(例えば15,17街区など)には,手前の"平場"には棟状の住棟を配するよう努め,道路から住棟間に斜面緑地が見通せるようにする。

② 遠方の道路から集合住宅地内の斜面緑地が捉るような場合には、この景観を住棟で遮らないよう、例えば低層棟を配するなどの工夫を凝らす。

これまでの具体的展開の方向は,グリーン・マトリックス,集合住宅 (地)相互間の景観,眺望が望ましいものとなるように住棟を配す,という方向のうち,緑道,道路からの景観,眺望に係わる具体的展開の方向であるが,次にこれとは逆に集合住宅(地)の側から緑道,グリーン・マトリックスへ景観,眺望に係わる具体的展開の方向を設定する必要がある。

○ I-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地、公園等への眺望が 確保されるようにする。即ち、住戸によるグリーン・マ トリックスの視覚的共有、参加を可能にする。

という方向である。

斜面緑地,近傍の公園,小・中学校,集合運動場など,グリーン・マトリックスを住戸から眺望することは,広い意味で住戸の居住性能を高めることであり,また,グリーン・マトリックスの存在価値を住戸の側から新たに付け加えることである。

従って、グリーン・マトリックスを眺望できる住戸の数ができるだけ多くなるように住棟タイプを選択し、住棟を配することが望ましい。

住棟が建つ"平場"とグリーン・マトリックスとのレベル関係から、各 住戸はグリーン・マトリックスを俯観することになるが、俯観景観は俯角 10°前後でとらえることが最も見易いとされている("街並みの美学", 芦原義信,岩沼書店。"景観の構造",前提書)。

従って,グリーン・マトリックスを俯角 10° 程度で眺望し得る住戸ができるだけ多くなるようにするということになるが,住戸から俯角 10° で眺望できる距離 x は,

$$x = \frac{5.5 + (1 + 2.7 \text{ h})}{\tan 10^{\circ}} m$$

結果は,

となる。但し,5.5mは"平場"と斜面緑地中央部との平均的なレベル差であり,1は1階の床高,2.7は平均階高,hは階数である。

h = 3 のとき, $x \div 80 m$ h = 5 " $x \div 120 m$ h = 8 " $x \div 160 m$

 $h = 11 \qquad " \qquad x = 210 \, m$

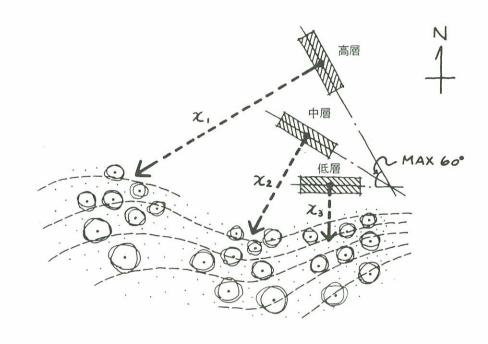
である。このように俯角10°の視線がとらえる距離は決して短いものではなく,港北ニュータウンの集合住宅地が既述の通り小規模であることから,できるだけ多くの住戸から斜面緑地,公園等の眺望が確保されるようにするという具体的展開の方向を実体化するためには,以下のような住棟配置上などでの工夫が必要である。

① 当然のことながら、高層棟ほど斜面緑地から遠ざけて配置するとゝもに、斜面緑地に対して平行ではなく、斜めに配置する。

こうすることにより、斜め方向にある斜面緑地ばかりでなく、斜面緑地に連続してその先にある公園までも俯観することができる。但し、斜面緑地が"平場"の南側にある場合で、4時間日照(9時から15時の間で)を確保する場合には、斜めに配置し得る角度は正南面の場

合からマキシマム 60° までである(図II-2-3)。

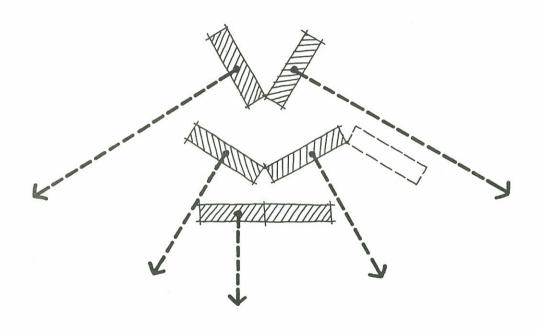
図Ⅱ-2-3 斜面緑地を俯観する住棟配置



② 上記を原理的に発展させると,図 $\Pi-2-4$ に見られるような住棟配置の一つの"かた"が考えられる。これは高層棟については"V"字型の住棟が考え得るという方向に考察を導くが,この"V"字型住棟は,後に述べる他の基本的方針(N)の具体的展開の方向の一つである,N-1-1 "やぶにらみの住戸,住棟の開発"(港北ニュータウンにあっては住戸,住棟が日照上望ましい方向を向いているだけではなく,グリーン・マトリックスを眺望する上でも望ましい方向を向

いている必要がある)に対して,一つの原型となると考えられる。

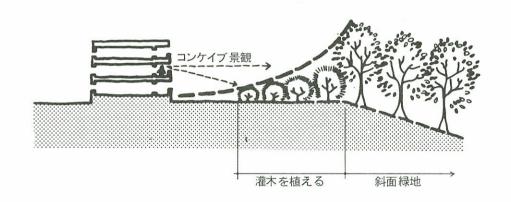
図Ⅱ-2-4 グリーン・マトリックスを俯観するための"∨"字型高層棟



- ③ なお,①,②のような工夫,手法を用いた場合,高層棟の下層部にある住戸からは斜面緑地を俯観できなくなるが,この点については,住棟の謂わゆる"足もとまわり"の植栽,外構など,"平場"内のデザインで優れた眺望が得られるように工夫する必要がある。
- ④ また、斜面緑地に近接して低層棟が配された場合には、住戸からの 眺望は主として斜面緑地上端の樹木をとらえることになる。この場合、 1,2階では景観の広がりが限定される(奥行きがなくなる)ケース

が多くなると考えられることから、斜面緑地上端の樹木の手前に灌木を植え、コンケイブ景観を造りだし、景観の奥行きを増すような工夫が考えられてよい($\boxtimes II-2-5$)。

図II - 2 - 5 景観の奥行きを増すための植栽によるコンケイブ



コンケイブ景観は一つの視野において手前がコンケイブし(凹み) 後方に行くに従い、徐々に立ちあがる景観であり、この場合、低位置 にある住戸から斜面緑地上端の樹木のみを見る場合に比べ、手前に灌 木を植えることによって視点と斜面緑地上端の樹木をつなぐ視線に平 行な地表面が"緑"として連続し、俯観領域が空間的に拡大し、視点 から斜面緑地上端の樹木までの奥行きが感ぜられ易くなる。京都の醍 醐寺をはじめ、わが国の名庭園においてこのような手法が用いられて いることからも首肯されよう。

以上が,基本的方針 I, "グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり"を集合住宅地・グリーン・マトリックス相互間の眺望,

景観という側面で具体的に展開する主要な方向であるが、この基本的方針は、次に集合住宅地とグリーン・マトリックスを多様な側面で一体化するという方向で展開される必要がある。

2. 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに, グリーン・マトリックスが持つ空間の質, アクティヴィティーを集合住宅地(住棟間) にも導入し、集合住宅地とグリーン・マトリックスとを一体化する(I-2)

グリーン・マトリックスは港北ニュータウンの宅地造成事業で造り出された最大の財産であると言ってもよいであろう。従って、この存在を集合住宅地の外部空間の構成、住棟配置に生かすことが当然要求される。言い換えるなら、集合住宅地の外部空間の構成に際して、他の一般の集合住宅地に比較して、計画に取り込むべき事項が一つ多いということである。

具体的には集合住宅地内にあるということから、斜面緑地が集合住宅地の空間構成により直接的に関係を持つことになるが、その第1は斜面緑地と住棟との間の空間に関してである。

○ I-2-1 斜面緑地を集合住宅地内の外部空間の構成に生かすと ともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地への アプローチレ易くなるように住棟を配す。

斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かす方法は多様な局面で考えられるが、最も検討されるべきは斜面緑地上端(下端)の樹木と住棟とが造りだす空間である。

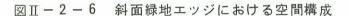
この空間は、斜面緑地に直接的に向かい合う住戸群にとっては、"緑" 溢れた静かな空間として半私的に利用することが、まずイメージされ、これに従ってこの空間をこれらの住戸群の前庭的空間とすることが一つの方 向である。

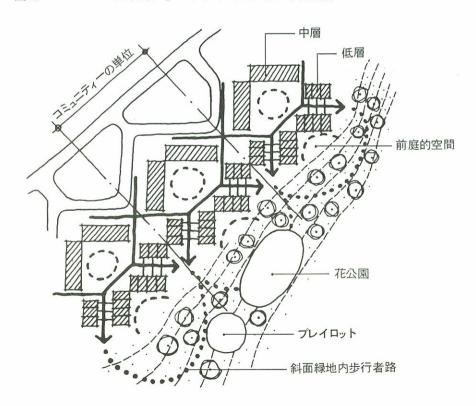
しかしながら、斜面緑地には後述するように、花公園、プレイロット等が配されるべきこと、また斜面緑地はかくれんぼ、冒険ごっこなど子供達の遊び場として格好の場所であることなどを考えると、斜面緑地上端(下端)が、一部の住戸、住棟に一様に独占されてしまうことは望ましくない。また、斜面緑地の管理は、既述したように、港北ニュータウン集合住宅地の重要な課題となると考えられているが、この点からは、住民が管理する領域がある程度広い方がよい。一部の住戸、住棟に上記の空間が独占された場合、前庭的部分はこれらの住戸の住人によって管理されるであろうが、その領域は決して広がらないであろう。従ってコミュニティー管理を誘発し、その領域を広げる上からも、上記の空間は比較的オーブンなものでありたい。たゞし、あまりオープンにすると、シャーマイエフの言う『誰にも属さない空間』となり、管理の面からはマイナスである("Community and Privacy"、S.Chermayeff、C.Alexander、Anchor Books)。

このようなことから,I-2-1の具体的展開方向に見られるように, この空間は前記 2 つの条件を同時に満足するものでありたい。このために 以下のような空間構成,住棟配置の工夫が考えられる。

① 図Ⅱ-2-6に見られるように、斜面緑地近傍の"平場"に、住棟の前庭的な半私的空間とする部分、比較的オープンで多くの人が斜面緑地にアプローチできる部分が造りだされるように住棟を配す。図では、斜面緑地上端(下端)に直接対峙する住棟(低層)を前庭的空間を造りだすように斜面緑地に対して適切な角度を持たせて配置し、これらの前庭的な空間をあまり侵さずに多くの人が斜面緑地にアプローチできるように他の住棟を配している。

② 斜面緑地に直接対峙する住棟を、斜面緑地に平行に連続して配置した場合、住棟と斜面緑地上端(下端)の樹木とが造りだす空間は、これらの住棟に独占されるとともに変化に乏しいものとなるばかりでなく、斜面緑地から離れた"平場"から斜面緑地を視る、あるいは存在を知るチャンスが減ずる。戸外での日常生活の様々な活動の場からも、斜面緑地を絶えず知覚できるようにすることは、斜面緑地の生かし方の一つであろう。





このためにも、斜面緑地近傍の"平場"の住棟は、斜面緑地に対峙 する空間が変化があるものとなるように、また、できるだけ"割れ目" を持つように配する。

③ 斜面緑地へ"平場"からアブローチする歩行者路は、さらに斜面緑地内へ下り(あるいは上り)、斜面緑地内に設けられる花公園、プレイロットへ結ばれる。こうすることにより斜面緑地にイミィーディアシー(親しみ易さ)を持たせ、集合住宅地と斜面緑地とを一体化する。

○ I-2-2 斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引き込む。

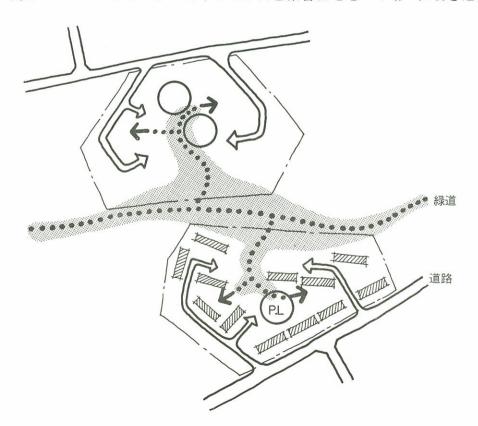
グリーン・マトリックスと集合住宅地とを一体化するための第2の具体的展開の方向は,グリーン・マトリックスが持つ空間の質,アクティーヴィティーを集合住宅地内にも導入するという方向が考えられるが,このために斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"あるいは住棟間に引きこむことである (図II-2-7)。このための具体的な手法,工夫は以下の通りである。

- ① "平場"内に保全緑地がある場合は、これを積極的に利用しない場合には、住棟間の植栽と斜面緑地とを結びつけ、"平場"内の緑地を斜面緑地、緑道沿いの樹木と一体化させる。そしてこれらの"平場"内の緑地内に集合住宅地内の主要な歩行者路を設け、これを緑道と結び、これを以って緑道側から集合住宅地"平場"へのメインアプローチ、玄関とする。
- ② この際,アプローチ部分を"平場"のレベルから若干堀り込み,緑道と類似の質を持った空間(小規模な谷戸的空間)を"平場"内にも導入する。これは緑道から急に集合住宅地"平場"の人工的な空間に人を導かず,空間の緩やかな変化を演出する場合の手法として用い得るととも

に、緑道から"平場"に至る歩行者路の勾配を緩やかにするという技術的な解決策としても用いることができる(緑道と"平場"とのレベル差が平均10から12 m程度あることから、緑道から"平場"へのアプローチが極めて長くなり、斜面緑地内で葛折りとなる場合が多い。従って、このように"平場"内を若干堀り込むということが必然となる場合もあり得よう)。

③ また、この歩行者路沿い、あるいは"平場"に上りきった付近に、

図II - 2 - 7 グリーン・マトリックスを集合住宅地 " 平場 " に引き込む



集会施設,小広場など,各集合住宅地の中心的な施設を配し,緑道からのメインの入口であることと相俟って集合住宅地,あるいは住棟配置を構造化する要素とする。

④ そして、このようにしてグリーン・マトリックスの延長として"平場"内にとり込まれた緑地を住棟で挟む、あるいは小広場に緑陰を造りだすなどして、集合住宅地内の外部空間の構成に役立たせる。

以上のような手法,工夫により,港北ニュータウン全体の重要なコンセプトであるグリーン・マトリックスを集合住宅地における空間構成,住棟配置のレベルに至るまで発展,連続させ,集合住宅地の空間をグリーン・マトリックスの延長上に位置づけ,ニュータウン全体を一つの哲学で一体化することができる。

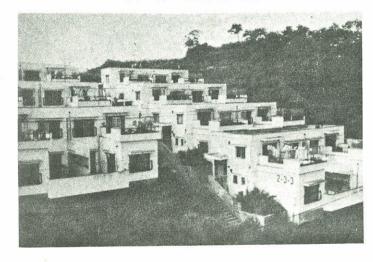
O I-2-3 住棟を斜面緑地に"なだれ込ませる"

集合住宅地とグリーン・マトリックスとを一体化する第3の方向は, I -2-2とは逆に, 住棟を斜面緑地内に"なだれ込ませる"ことである。 "なだれ込ませる"ということは, 斜面緑地を住棟配置用地として大幅に利用しようということではなく, 斜面緑地にも一部住棟を配することにより, 斜面緑地に対して原則として高い位置に造成されている"平場"における外部空間と同質の空間を, 斜面緑地上部にも連続的に広げようということである。具体的には以下のような手法, 工夫が考えられる。

① 斜面緑地の今後のあり方について、保全、再生を原則としつつも、 集合住宅地計画の側からの視点も加えて評価し、斜面緑地内にも一部 分住棟を配す。斜面緑地内には現況地形は残されているものの、現在 裸地、畑、不利用地などになっている部分がある。これらのうち、南 向きの斜面で、緑道沿いの景観にも支障を与えないような部分に限定 的に住棟を配す。

② 配置される住棟は、斜面緑地が保全された精神に則り、斜面住宅が最も適切であろう。但し、この場合であっても住棟が緑道に直接面するような配置は避け、斜面緑地上部に限定されるべきである。

図Ⅱ-2-8 斜面緑地に限定的に住棟を配す (百草団地斜面住宅)



以上に述べたI-2-2, 3の2つの具体的展開の方向は,両者一体で,集合住宅地の持つ空間とグリーン・マトリックスの持つ空間を相互に貫入させ,両者を一体化させようというものである。

次に、基本的方針 I を第3の側面で具体的に展開する。この側面は、斜面緑地そのものの魅力づけ、利用の方向についてである。

3. 斜面緑地は維持、保全することを原則としつつも、保全と利用の効果的な接点を見い出し、その存在価値を高めるとともにイミーディアシー (親しみ易さ)を確保する(I-3)

斜面緑地は、既に述べたように、宅地造成計画、事業によって保存された現況の樹林、地形である。

現況樹林, 現況地形を最大限保存しようという計画理念, 行為は, 緑の環境の破壊が著しい地域において港北ニュータウンの開発が進められること, あるいは近年の社会通念, 時代背景などをバックに置いて考えるとき, 宅地造成事業においては極めて重要な意義を持つものとして認識される。 そして, この保存された斜面緑地を, 原則として維持, 保全して行こうという姿勢が横浜市と住宅公団の間で認識されているが, これは恐らく, 上記のような認識をベースに, 保存された斜面緑地の存在そのものを高く評価していることによるためであろう。

しかしながら,集合住宅地の計画を進めようという段階に至ると,単なる維持,保全という姿勢にとどまらず,妥当と思われる範囲で利用し,新たな魅力をつけ,その存在価値を一層高めて行こうという姿勢が生まれてくるように思われる。言い換えるなら,"乱開発の防止","緑の環境を最大限に保存する都市づくり"という港北ニュータウン計画の基本理念,基本方針は,宅地造成段階においてこそ高い意義を持ち,現況樹林,地形を保全することでその倍使を全うし,集合住宅地計画の段階においては,これを受けて,その存在を生かすために,維持,保全に加えて,利用という姿勢が付加される必要があるということである。

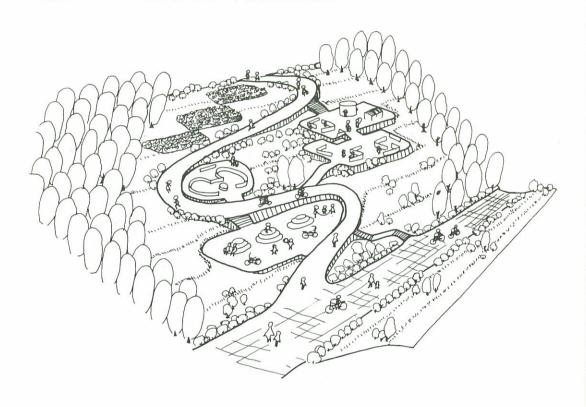
斜面緑地は、単に存在するだけでも多様な価値を見い出し得るが、保全、 維持されるだけではそこへの親しみ易さは生まれない。殊に規模が大きく なった場合、黒々とした樹林は人の侵入を拒み、川添登の言う神域的な森一例えば鎮守の森一に近いものとなる場合もあり得よう("東京の原風景"川添登、NHKブックス)。また、集合住宅地の"平場"と緑道との間に大きな落差、幅を持った斜面緑地がある場合には、両者は空間的に分断され、上の世界(集合住宅地の"平場"上の空間)と下の世界(緑道沿いの空間)というように、別個の相互に独立した空間となろう。このようなことから、斜面緑地にイミーディアシーを持たせる必要が認められるが、一般にイミーディアシーのある空間を創りだすには、視覚的に連帯していること、近くにあること、すぐ手がとどくことなどの条件を付加する必要がある。そこで、

○ I-3-1 斜面緑地に小規模を公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道からも認められるようにする。

という方向をこの側面における具体的展開の方向の第1とする。 そして、このための工夫、手法は以下の通りである。

- ① 斜面緑地においては、既述のように現況地形は保全されているが、 裸地、畑地などになっている部分がある。このような部分のうち、比 較的緩斜面になっているところを利用して、プレイロット、あるいは 児童公園的なスケールの小規模な公園を配す(図II-2-9)。この ように斜面を利用した公園は、図に見られるように、いろいろな遊戯 施設を異なったレベルに設けることができ、通常の平地における公園 に比較して変化に富んだ公園を設計することが可能であり、何よりも、 子供達は多様な新しい遊びを発見するであろう。
- ② そして、斜面緑地におけるこのようなアクティヴィティーを緑道か

図Ⅱ-2-9 斜面緑地内に小規模公園を配す



ら認められるように、位置を選んで公園を配するとともに、緑道から も容易にアプローチできるようにし、斜面緑地へのイミーディアシー を生みだす。

- ③ なお、このような斜面緑地の利用に際しては、近辺の優れた保全緑地を破壊しないように、然るべき工夫がなされる必要があることは言うまでもない。
- ④ また、上記のように小規模な公園を配す他に、草花を植え、あるい

は桜、つつじなどの花の咲く木を植えるなどして、花壇、花公園などを斜面緑地に設けることも、斜面緑地を利用し、斜面緑地へのイミーディアシーを高める一つの方向であろう。このような方向と、先の具体的展開の方向 I-2-3 "斜面緑地にも住棟を配する"という方向とを組み合わせて、より積極的に(但し場所を限定して)斜面緑地を利用する方向も考えられてよい。このような事例として、サンフランシスコのサー・ペンタインストリートが挙げられる(図II-2-10)。なお、斜面緑地に花壇、花公園を配する方向については後の項(\S 3)で詳述する。

O I-3-2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水の流れを作り、これを緑道沿いの"せせらぎ"に結ぶ。

斜面緑地を利用し、魅力をつけ、イミーディアシーを高める第2の方向 は水を利用する方向である。斜面緑地に水の流れを導入することは、斜面 緑地に変化を持たせ、魅力を演出する一つの方策である。これは斜面緑地 の存在価値を高めるばかりでなく、次のような機能、意味も見いだすこと ができる。

一つは、斜面緑地の樹木の涵養である。集合住宅地の"平場"は住宅の 建設に伴い、雨水の流水係数が高まり、地中へ浸透する水の量が減ずるが、 斜面緑地に水の流れを導入することによってこれを補うという機能である。

もう一つは若干観念的な意味づけであるが、"水"による集合住宅地と グリーン・マトリックスとの一体化である。グリーン・マトリックスの幹 線に沿って、"せせらぎ"、池が設けられているが、集合住宅地の"平場" から流れでる水を、斜面緑地を経てここに流し込み、集合住宅地とグリー ン・マトリックスを"水"によっても結びつけようという意味である。

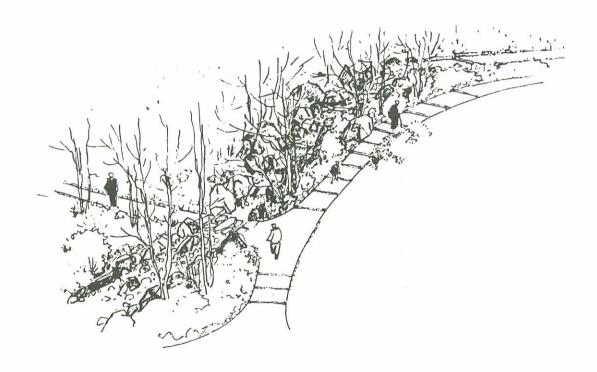
 $\boxtimes \mathbb{I} - 2 - 10$ Sir Pentine Street, San Francisco



具体的な手法,工夫は以下の通りである。

- ① 集合住宅地の"平場"の雨水排水は、保全される斜面緑地とは反対 の方向に導かれ、管渠に流し込まれるケースが多いが、これを可能な 範囲で変更し、斜面緑地側に導く。
- ② 雨水排水の利用が原則であるので、降雨時、あるいはその直後しか水の流れが見られないということが心配されるが、この心配をなくすために雨水を部分的に貯溜する工夫、地下水を斜面の水路に導く工夫等を施す。
- ③ さらに、将来には中水を利用することも考えられてよい。

図Ⅱ-2-11 斜面緑地に"水"の流れを作る



資料:現代の公園, 伊藤邦衛, 建築資料研究社

以上で集合住宅地計画の基本的方針 I "グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり"に係わる具体的展開の方向に関しての記述を終る。これらの具体的展開の方向は,この基本的方針に関しての主要な方向である。今後なされる集合住宅地計画の基本設計,実施設計の進展に伴って,上記までの具体的展開の方向以外でも多様な方向で展開されることが期待される。このような期待については次項(§2)以後についても同様である。

§ 2 周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地づくり(基本的方針 Ⅱ)

基本的方針の第Ⅱは,集合住宅地が小規模で分散配置されていること, あるいは周辺の民有地に"特別な用地"が存在していることなどの港北ニュータウン集合住宅地の特色を受けて,集合住宅地周辺の他用途用地の持 つ機能を損わないように留意するとともに,これらの用地の持つメリット を集合住宅地の計画に取り込むという方針である。

この方針は、集合住宅地の周辺、あるいはこれに接する集合農用地、独立住宅用地、サブセンター用地の3つの用地に係わる側面で具体的に展開する(サブセンターとは駅前センター、近隣センターの両者を指す)。

集合住宅地近傍の集合農用地、農業専用地区の存在に配慮する(Ⅱ-1)

集合農用地,農業専用地区は,既に整理したように(I-1),都市農業の確立という基本理念,あるいは姿勢の実体としての結実である。従って,集合住宅地の計画に際してもこの理念を遵守し,これらの用地における農業の継続が担保されるように留意する必要があるが,殊に集合農用地は区画整理地区内にあり,集合住宅地の近傍にも存在していることから,この必要性は高い。

O II-1-1 集合農用地における農業利用の妨げにならないように 住棟を配す。

集合農用地を所有する農家の農業継続の意向が、どの程度強いものであるかは定かではないが、集合住宅、あるいは他の住宅の建設により、この意向が弱められるようなことは無論避けるべきであり、逆に農家が安心して

農業に従事し得る環境を造りだし、これが農業継続意向を高めることを結果するように期待する。

- ① 高層住棟による日影が集合農用地に落ちないように留意して住棟を 配す。これは独立住宅用地に対する日影規制よりも厳しく,終日,日 影が落ちないように留意するという方向である。
- II-1-2 集合農用地、農業専用地区を集合住宅地からの景観要素として位置づけ、これらの農地が住戸から眺望できるように住棟を配す。

これは集合住宅地周辺の他用途用地を集合住宅地の計画にメリットとして生かそうという方向である。例えば、集合農用地の農業利用の一形態として、貸農園として利用されることが考えられるが、この場合、集合住宅の居住者のミニ農園が自分の住戸から眺望できるなら、集合農用地は単なる景観要素以上のものとなる。

2. 集合住宅地周辺の独立住宅用地の存在に配慮する(Ⅱ-2)

集合住宅地が小規模に分散されていること、あるいは集合住宅地の"平場"が高い位置に造成されていることなどの港北ニュータウン集合住宅地の特色は、集合住宅地が直接独立住宅用地に接している部分においては、集合住宅地周辺の他用途用地の存在に配慮することの一環として、次のような具体的展開の方向を設定する必要を生じさせる。

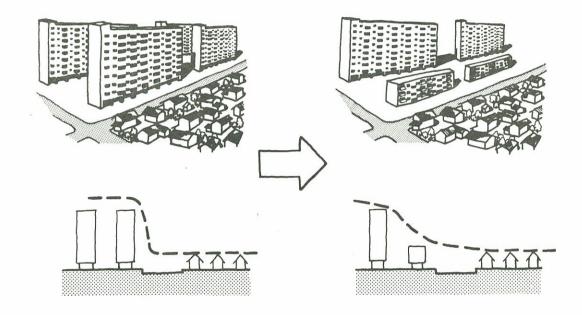
O II-2-1 独立住宅用地に接する集合住宅地の部分においては、 日照、景観、スケール感、等の側面に配慮しつつ住棟 を配す。 独立住宅が建ち並ぶ地域に忽然と大規模な集合住宅が聳え立つという状況は、よく指摘されるように、両者間にスケール上の違和感を感じさせるばかりでなく、周辺の独立住宅に対して日照時間の減少、景観上の圧迫感など、様々な不都合を与え、両者間に多様な軋轢、社会的緊張を生ぜしめている。

港北ニュータウンの集合住宅地においても、前記のような特色があることから、また建設スケジュールの上でも集合住宅が独立住宅に先行して建設されるという状況が必ずしも考えられないことから、上記のような不都合が発生することを予測して、これに充分配慮し、以下のような工夫をする。

- ① 独立住宅に接する部分においては、独立住宅の持つスケールになじませるべく、できるだけ低層の住棟を配す(図II-2-12)などして、連続的に変化する外部空間とする。
- ② あるいは両者の間に緩衝帯として、植栽帯、駐車場等を設ける。
- ③ 港北ニュータウンの独立住宅地の用途地域指定は第一種住居専用地域に指定される方向で検討が進められているが、この場合、横浜市の日影規制では、独立住宅地においては最低 4 時間(9 時から15 時の間)の日照時間を確保することが義務づけられている。従って、周辺の独立住宅地に対して最低この条件が満足されるように集合住宅地において住棟を配すことは言うまでもないが、4 時間をできるだけ越えるよう配慮する。

集合住宅の建設が独立住宅の建設よりも遅れることが充分に予想されること、また独立住宅地においては居住者間で環境協定のようなものが作られるであろうが、時とともに高密度化が進むことも予測される。

図Ⅱ-2-12 独立住宅地に接する部分においては低層棟を配す



O $\Pi - 2 - 2$ 独立住宅地に接する部分に集合住宅地の落差の大きい 法面がある場合には、この威圧感をできるだけ取り除 くよう工夫する。

このような工夫は独立住宅用地に接する部分に限らず,歩行者専用道に接している部分をはじめ,多くの個所で必要である。このための工夫として以下のようなものが考えられる。

① 最も単純な工夫は、"平場"の周辺部から遠ざけて住棟を配し、法面を緩斜面にする。あるいは法面の途中に駐車場を設け、落差の大き

い法面のスケールをブレイクダウンする。

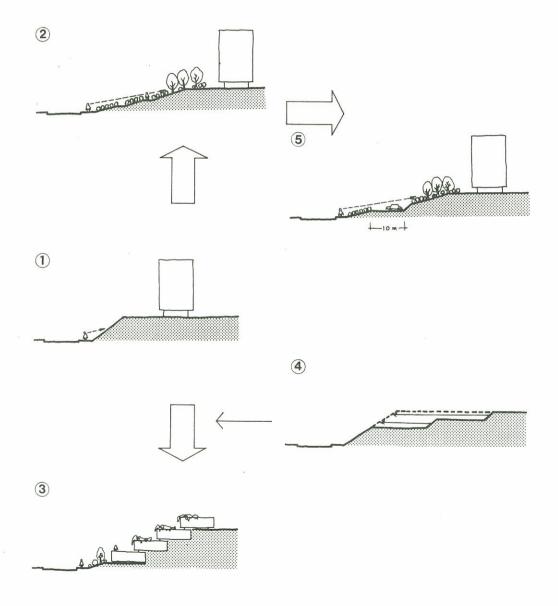
- ② 南面する法面においては、斜面住宅を配す。斜面住宅を何層か配するためには然るべきレベル差が必要であるが、これが満足されない場合には、"平場"内の造成法を周辺の法面にまとめる。これは"平場"内での計画の自由度を高めることにも寄与する(図II-2-13③、4)。
- ③ 方位,落差等から斜面住宅等に利用することが不適切であるような法面がある場合は,①と同様に,"平場"の周辺部から遠ざけて住棟を配置し,法面下の独立住宅,あるいは道路と同一のレベルに平らな場所を設け,花壇等を配したり,植栽ゾーンとする(図II-2-13②)。
- ④ さらに、①による緩斜面上の植栽、あるいは③による花壇等をグリーン・マトリックスの斜面緑地に結びつけ、グリーン・マトリックスをより延長し、豊かなものとすることに役立てる。
- ⑤ また、③による平らな部分は、集合住宅地における将来の駐車場需要増に弾力的に対応する場所としても考え得る(図II-2-13⑤)。

3. 集合住宅地に接するサブセンター用地の存在に配慮する(II-3)

港北ニュータウンにおいては、センター用地(サブセンター用地も含む) も"特別な用地"の一つであり、ここには地権者の土地も換地されている。 センター用地へ換地を申し出るということは、言うまでもなく、地権者に とっては一つの生活再建対策であり、ここでの生業の成否は重大な感心事 であろう。

このようなことから,サブセンター用地に接する集合住宅地においては,以下のような具体的展開の方向によって地権者の新たな生業をサポートするような配慮が必要である。

図Ⅱ-2-13 法面の威圧感を取り除く工夫



○ II-3-1 サブセンター用地に接するゾーンにおいては、商店等のセンター施設がより機能し易いように住棟形式、住棟配置などの工夫をする。

具体的な工夫として以下のようなものが考えられる。

- ① サブセンター用地に沿って、センター内の施設に対峙するゾーンに おいては、謂わゆる"下駄ばき"の住棟を配す。また集合住宅地内で あっても露店が開設できるような小広場、あるいは許容し得る限り、 当該の集合住宅地の居住者用以外の駐車場を確保する。
- ② 上記のような工夫のためには、両者を一体的に計画することが望ましいが、これを可能にする努力が必要である。あるいはそれ以前にサブセンター用地と集合住宅地の土地所有者が異なることから、上記のような利用のための集合住宅地の一部賃貸借、あるいは当該の土地、施設の維持、管理の問題など様々な問題が生ずるが、これを解決する必要がある。

O II - 3 - 2 サブセンター用地に接する集合住宅地においては計画 戸数密度をできるだけ高くする。

言うまでもなく、サブセンターへの購売力を若干なりとも高めようとするためである。このような方向での計画による戸数増、あるいは購買力増は、九牛の一毛であるとの見方もあり得ようが、港北ニュータウンの周辺部に配置されている近隣センターにとっては、その周辺に住む者のみが購買客の大宗であり、またニュータウン区域外は市街化調整区域となっていることから、多くを期待できず、従って、このような近隣センターに接する集合住宅地においては、戸数密度を高める方向での努力、計画がなされる必要がある。

上記, $\Pi-3-1$, $\Pi-3-2$ の2つの方向は,サブセンター用地の存在への配慮という側面における具体的展開の方向であるが,これらはいずれも集合住宅地内の計画によって為し得る,謂わば集合住宅地の計画にとっては"手の内"にある,サブセンターの機能を高めるための工夫,手段であ。しかしながら,港北ニュータウン内には,タウンセンター,4つの駅前センター,6つの近隣センターがあり,さらにアパート・マンション地区においても商業機能の立地が可能であることから,これらのセンター間での立地調整,業種調整を図ることがまず必要であろう。ニュータウン内での商業機能の成立,しかも地権者にとっては一つの生活再建対策でもあるという難しい問題に対して,集合住宅地計画の"手の内"で為し得ることは僅かである。

§ 3 住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり (基本的方針 Ⅲ)

次に基本的方針Ⅲについて, その具体的展開の方向を検討する。

この基本的方針は、"市民参加のまちづくり"(この場合の市民は、開発以前からこの地域に住んでいた。あるいは土地を所有していた人々を指すと理解できるが)という基本理念を発展させて、新たに集合住宅地に居住する人々が自ら、その環境づくり、コミュニティーの形成、あるいは集合住宅地の管理に参加することを狙って設定したものである。

謂わゆる都市づくりにおける住民参加方式というものは、約言すれば、計画の立案、あるいは事業の過程において、住民の意向、活力を反映、期待しようということであると言える。しかしながら港北ニュータウンの集合住宅地の計画、あるいは建設の過程においては、入居してくる住民をアノニマスに想定することは可能であるが、上記のような意味での住民参加

方式が対象とする住民は不在である。従って、集合住宅地の計画に際しては、計画、建設の完了後、新たに入居してくる住民が、自らの居住環境に何かを新しく付け加えるという過程を捉えて、また、この過程における住民の参加を、集合住宅地の環境を熟成させるために期待し、必要とするなら、これを計画対象としようということになる。

無論,港北ニュータウンの集合住宅地の居住環境の熟成のためには,住民の活力が必要となると考えられ,従って,住民の参加を集合住宅地の計画対象にしようということになるが,その多くは,また重要なことは,住民の組織化,参加のとりきめ,活動資金づくり,……等々,謂わゆるソフトな領域に属する事項であり,ハードな側面で計画対象となるものは少ない。

以上のような認識に基づいて、こゝで計画対象となし得る方向は、居住環境づくりの上で住民の参加を必要とする側面において、住民の参加を誘発し易い、その活力を引き出し易いように場、環境をしつらえるということであると考える。

住民による環境づくり、コミュニティー形成、管理を誘発する場として斜面緑地を考える(Ⅲ-1)

集合住宅地の景観構成、空間構成などの側面で斜面緑地の存在を生かす様々な方向について既に述べたが、斜面緑地はまた、住民参加を誘発する計画づくりという側面においても格好の対象となる。

それは、1つには既にI-1において、この調査の前提として整理したように、斜面緑地の維持、管理が港北ニュータウン計画の残された大きな課題となっていること、またもう一つは斜面緑地の利用のあり方、及びその決定は住民に委ねられるべきであるという方向が示されていること

("港北地区公園緑地整備計画報告書", 前提書)など, 斜面緑地の今後

について住民のエネルギーが期待されていると考えられるためである。

○ Ⅲ-1-1 斜面緑地に,住民が利用方法を考え,決定し,維持, 管理し得る場を予め設定する。

これは、このような場を斜面緑地内に予めしつらえ、住民自らがその場の利用方法を考え、またそれに従い整備、管理することによって、住民相互の連帯意識を育て、コミュニティーを形成する契機とし、さらに管理の領域をこの場にとどまらず集合住宅地内の斜面緑地全域にも徐々に広げて行こうとするきっかけとしようというものである。具体的には、

- ① 斜面緑地内で、現在裸地、畑地、伐開地等になっている部分を主として利用し、上記のような目的を持った場を、各コミュニティー単位ごとに設定し、
- ② そこには、桜、椿、つづじ、……、等々の花の咲く木、あるいは菊、ゆり、チューリップなどを植え、"花公園"、花壇とする方向、自由にイスを持ちだし緑陰を楽しむ方向、さらには既述のように子供の遊び場とする方向、……、等各コミュニティーの意向に従った多様な利用が展開されるようにする。

このようにして各斜面緑地の一角が、各集合住宅地の住民、あるいは各コミュニティーの意向に沿った形で利用され、例えばコミュニティーごとの特色をもった、四季折々の花々で飾られるなら、まさに住民参加による環境づくりと呼べるであろうし、コミユニティーの醸成、さらには斜面緑地の管理に眼を向けるきっかけとなるであろう。

このような住民参加による,しかも斜面を利用した環境づくりの事例として,故きを温ねた事例であるが,江戸後・末期の巣鴨,染井,団子坂一

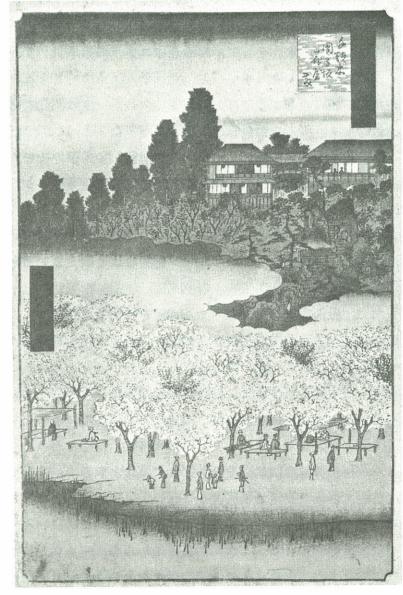
帯を挙げることができる。このあたりは上野台地の斜面にあたる一帯で、当時植木職人が多く住んでおり、サクラ、ツッジ、キクなどの花木の栽培が盛んで、サクラの名所、菊造りの趣向が競われる場所として、大勢の住人が参加して賑ったそうである。そして、川添登は"東京の原風景"(前提書)の中で、このような植木職人を中心とした活動、名所づくりをとらえて『巣鳴、染井、団子坂の菊づくりは、地域ぐるみの……余暇開発であるとともに、多数の文人、画人を動員した文化運動だった』と述べている。また、広重はこのあたりを"江戸百景"にサクラの名所として描いているが(図 $\Pi-2-14$)、この錦絵は、その上部に描かれている茶亭らしきものを、集合住宅地の"平場"に立つ住棟と見たて、また下部に描かれている池を、緑道沿いの"せせらぎ"に見たてるなら、上記に述べた斜面緑地における住民参加による環境づくりのイメージを実によく伝えていると思われる。

このような方向で、斜面緑地が住民のエネルギーを活用した環境づくりの場として広げられるなら、住民参加という側面でさらにこれを幾つかの方向に発展させ、"夢"を描くことができる。

各集合住宅地対抗の(あるいは各集合住宅地を分割した各コミュニティー対抗の)"花造りコンクール"を定期的に開催する。これは,後に述べる($\Pi-2-\S 5$)"港北まつり"の主要な催し物の候補にもなろうし,各コミュニティーの住民の協力,結束力を必要とすることから,コミュニティーを形成する上で多大な効果も期待できよう。

また、斜面緑地の利用の仕方、あるいはそこに植えられた花木に因んで 前面の緑道に名前、愛称をつける。この名前も住民から募集することは言 うまでもない。このような方式によって道路の愛称を決めることは、既に 横浜市、あるいは神戸市の既成市街地で行われていることである。

図Ⅱ-2-14 広重"江戸百景"より千駄木団子坂花屋敷の図



資料: "名所江戸百景", 高橋誠一郎監修, 集英社

〇 m-1-2 住民による斜面緑地の維持,管理がなされ易いように, 斜面緑地内の歩行者路を設ける。

前記の,斜面緑地内に設けられる花公園,花壇,緑陰広場,あるいはプレイロット等へ,集合住宅地の"平場"から,あるいは緑道からアプローチする歩行者路が設けられることになるが、この歩行者路をも,斜面緑地の維持,管理が住民によってなされ易いように配そうという方向である。

- ① 集合住宅地の各コミュニティー単位ごとに、"平場"内の歩行者路を斜面緑地内に導く。例えば既出の図II-2-6に見られるように、各コミュニティーごとに、それぞれに対応するように斜面緑地内の歩行者路を設け、この歩行者路を中心に、各コミュニティーが管理する斜面緑地のゾーンを設定する。そして、この管理するゾーンは言うまでもなく組合で決められる。
- ② この場合,住棟配置についても,図Ⅱ-2-6に見られるように,例えば小規模な中庭を中心にコミュニティー単位が明確になるよう配慮し,それぞれの単位から斜面緑地内への歩行者路が設けられるなら,各コミュニティーがその前面の斜面緑地を管理するというような原則も生まれてこよう。

以上, $\Pi-1-1$,2に述べたような方向が,住民によって斜面緑地が維持,管理される契期となり,現況樹林が大切な緑地として保全され,また,それぞれの趣向に沿って斜面緑地が演出され,飾られるなら,緑道を歩く人々の眼を楽しませ,緑道が単に人々が移動するための空間から,そこに留ることを要求する面白い空間となろう。『ある都市を思うとき,最初に心に浮ぶのは街路である。街路が面白ければ都市も面白く,街路が退屈であれば都市も退屈である。』とジェイコブスが言っている("The

Death and Life of Great American Cities", Jane Jacobs, Vintage Book).

§ 4 高水準で安全な環境を備えた集合住宅地づくり (基本的方針 Ⅳ)

基本的方針のNは、集合住宅地の計画において極めて根源的、かつ抱活的な方針で、この方針については多様な側面、方向で具体的に展開できる。以下に、この方針について、その具体的な展開の方向を検討するが、ここでは港北ニュータウン集合住宅地の特色、特異性に関係する側面に限って検討することにする。

既に述べたように、港北ニュータウン集合住宅地の特色の1つは、首都 圏内の恵まれた位置にあることであり、従って高い需要をバックに、この 特色はこれまで他の集合住宅地では実現され得なかった新しいタイプの住 戸、住棟、外部空間の開発を進める土壌を付与していると理解を発展させ ることができる。

1. 港北ニュータウンの集合住宅地であるが故に開発すべき (許される) 新しい住戸、住棟のタイプ、外部空間を追求する ($\mathbb{N}-1$)

○ IV-1-1 "やぶにらみ"の住戸,住棟の開発

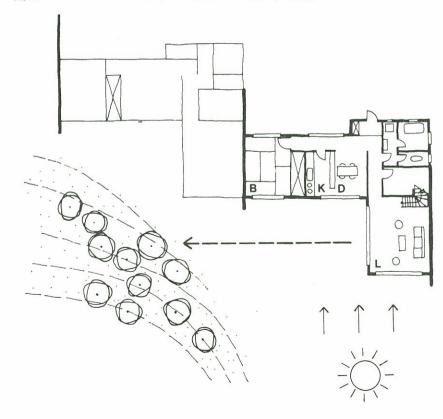
斜面緑地,グリーン・マトリックスをできるだけ多くの住戸から眺望できるようにすることが,"グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり"の基本的方針を具体化する一つの方向であることは既に述べた通りである($\Pi-2-\S1$)。

しかしながら、港北ニュータウンの集合住宅地においては、必ずしも南

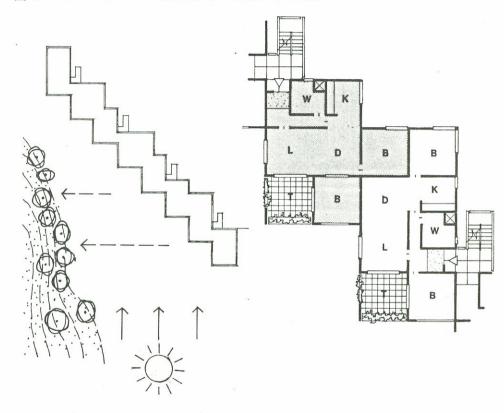
側に斜面緑地,グリーン・マトリックスは配されていない。従って,日照上望ましい住戸,住棟の向きと,斜面緑地,公園等を眺望する上で望ましい向きが異ならざるを得ない集合住宅地,あるいはこのようなゾーンを部分的に持った集合住宅地がある。このようなことから,これら両方向を向く主開口面を持つ住戸,住棟の開発が必要である。

- ① 一つは既述の、南面受照型住棟を組み合わせた高層の"V"字型住棟($II-2-\S 1$)を原型に、これを発展させる方向である。
- ② もう一つは、言うまでもなく、前記両方向に、それぞれ向いている

図II - 2 - 15 "やぶにらみ"の住戸, 住棟



図II-2-16 "やぶにらみ"の住戸, 住棟



2つの主開口面を持つ住戸を開発することである。その一例として,図 $\mathbb{I}-2-15$ (P.71 参照),16 に示されているようなタイブが考えられる。

○ IV-1-2 北側に居間のある住戸の開発

集合住宅地の"平場"に対して殆んど北側に斜面緑地,グリーン・マトリックスが配されている集合住宅地において,斜面緑地,公園等を住戸の主室から眺望できることを重視するなら,居間が北側に設けられた住戸が

必要になる。この場合、居間の受照を犠牲にすることは住戸の性能を低めることになるので、居間が北側にありながら、居間への日照も確保し得る住戸の開発が必要である。このための具体的工夫は、

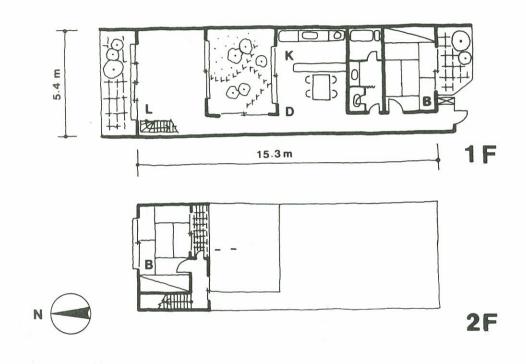
- ① 図Ⅱ-2-17に見られるように、コートハウスタイプの住戸を開発することである。このようなタイプは、市街地の狭小宅地を利用した、謂わゆる"都市型住宅"の一つとして近来わが国においても見られるようになって来ているが、このようなタイプの集合住宅が新たに開発され、配されるなら、グリーン・マトリックスの陽の当る側を居間から望むことができ、その価値は港北ニュータウンであるが故に、他に比して高いであろう。
- ② 図 $\Pi 2 1$ 8 は、このコートハウスの考え方を準接地型まで発展させたものの一例である。

港北ニュータウンにおいては、ここに述べたような"やぶにらみ"の住戸、住棟、北側に居間のある住戸など、グリーン・マトリックスへの眺望を確保しつつ、日照条件をも満足するような新しいタイプの住戸、住棟を開発することは、集合住宅地の計画を通じて港北ニュータウン集合住宅地の持つポテンシャルを、より一層引き出すことを可能にするとともに、住棟配置に際しての自由度を高めることになる。

○ Ⅳ-1-3 低層高密度住宅(地),路地空間の関発

港北ニュータウンの集合住宅地であるが故に開発すべき新しいタイプの住戸,住棟,外部空間を追求するという観点での3つ目の具体的展開の方向は,謂わゆる路地的な外部空間を持った低層高密度住宅(地)の典型を開発するという方向である。この方向は次のような理由から要請されると

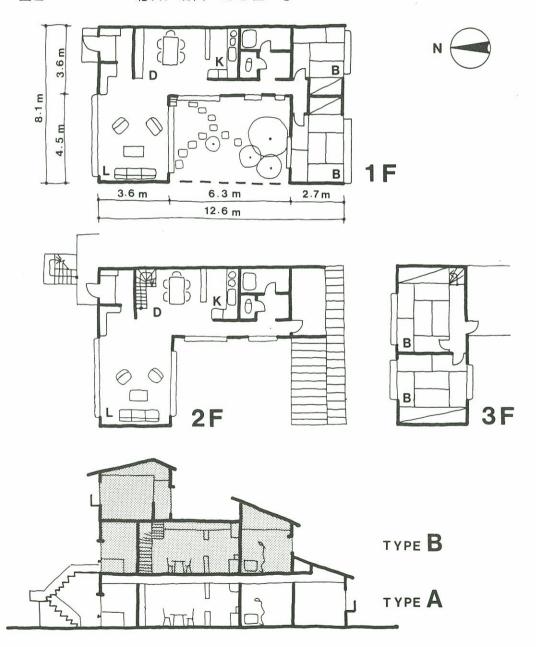
図Ⅱ-2-17 北側に居間のある住戸①



思われる。

- 集合住宅地が小規模であり、形状も不整形、あるいは細長いものが 多いことから(集合住宅地内に斜面緑地が含まれているものは、この 傾向が一層著しい)、規模の大きい住棟はなじみにくく、また住棟配 置によって意味のある外部空間を構成しようとする場合、規模の大き い住棟では敷地境界を越えてしまうことが多い。
- ・ 既述の通り、独立住宅地が接し、また、住棟を配する"平場"が高い位置に造成されている集合住宅地が多いが、このような場合、大規

図Ⅱ-2-18 北側に居間のある住戸②

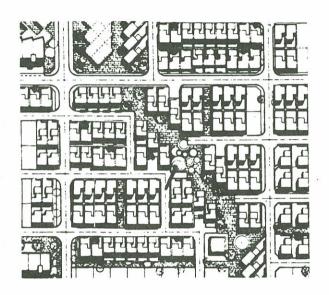


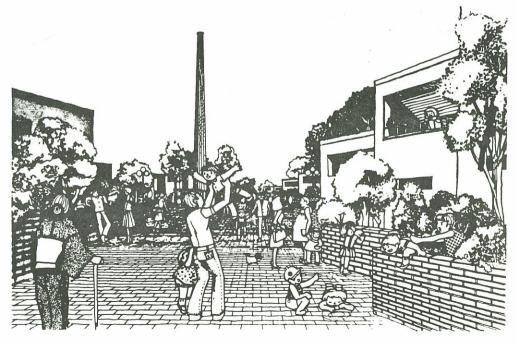
模な住棟だけで構成される景観は周囲になじみにくく、また、周辺の 独立住宅に対するプライバシー、日照上などで問題を生じ易い。

- また,近年の時代感覚,社会通念等を背景として高層の集合住宅が 必ずしも歓迎されなくなって来ていること。
- このようなことから、低層棟を主体として住棟配置計画を進める局面が多くなると考えられるが、一方、前提条件とされている集合住宅地の計画戸数密度は決して低いものではないことから低層棟主体であっても高密度を指向する必要があること。
- ・ 従って、住棟間隔が勢い狭くなり、路地空間的な外部空間を構成しつつ住棟を配置して行く方向が必要となる。
- 一方,港北ニュータウン集合住宅地にあっては,グリーン・マトリックスに代表される豊かな緑地があり,また手近かには集合住宅地内に斜面緑地があることから,一般の集合住宅地においてとられる植栽の密度基準,マント空間の広さ,あるいはプライバシー等を考慮した住棟間隔の基準などがある程度緩和されてよいと思われる。

以上のような理由から、港北ニュータウンの集合住宅地にあっては、高密度で、路地空間的な外部空間を構成し得る住棟の開発、さらにはこのような構成の集合住宅地を目指す必要もある。このような集合住宅地は、近年既成市街地の中の面的な開発、あるいはニュータウンの中の幾つかの街区などで見られるようになっているが(ライブタウン浜田山、多摩ニュータウンのタウンハウス諏訪、氷山など)、港北ニュータウンにおいて大切なことは、高密度を指向しつつ、変化に富んだ面白い外部空間、路地的空間を作りだすことであると思われる。

図Ⅱ-2-19 路地空間を持った低層高密の集合住宅地





2. 多様な側面で安全, 快適な環境を造る(N-2)

基本的方針の第Nに係わる具体的な展開方向の二つの目の側面は、多様な側面で安全、快適な環境を造ることである。ここでは、港北ニュータウンの特色に鑑み、人車分離を図ること、社会的安全性を確保することの二つの方向で展開する。

O V-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する。

港北ニュータウンにおいては、各集合住宅地から(サブ)センター、小・中学校、地下鉄駅、バス停などの基幹的な公共・公益施設へは歩行者専用道が設けられ、人車分離が徹底されている。

このシステムを集合住宅地内においても必要に応じて徹底すべく,一部 歩行者路を設けつつ,道路沿いの歩道と組合せながら,集合住宅地に取り 付いている,あるいは接している歩行者専用道に至るまで歩行者を安全に 導くネットワークを形成する。

- ① 集合住宅地内の歩行者路の幹線を、できるだけ道路が横切らないような体系とする。
- ② 緑道から集合住宅地へのメインアプローチが,集合住宅地の"平場" を掘り下げて設けられる(具体的展開の方向I-2-1)場合には, "平場"内の住棟への取付道路を上にして,立体処理が可能である。
- ③ 低層高密の集合住宅地へは、謂わゆるフリンジパーキングの原則を取り入れ、自動車によるアクセスはできるだけ限定する。
- ④ 一方,住棟への取付道路の末端部など自動車交通量がおよそ少ないと思われるような部分においては取付道路を設けず,これに代って歩行者路を設け,自動車の進入を認めるなどの弾力的な対処も必要である。

○ [V-2-2 緑道沿いの空間で、必要な個所に人間の存在感を導入 し、社会的安全性を確保する。

集合住宅地において、いろいろなスポットでコミュニティー・ケアがなされ易いような、また、これが誘発され易いような空間を作り出すことは極めて基礎的なことであるが、港北ニュータウンにおいては、特にこの点に配慮がなされるべきスポットがある。それは、集合住宅地に接する緑道沿いで、緑道の反対側に小・中学校、集合運動場など、夜間、アクティヴィティーが消える施設が配されている部分である。このような部分においては、夜間、歩行者が社会的な不安感を抱くことが充分に予想され、従って、これを取り除くための工夫が必要である。このような工夫は緑道の設計、あるいはディティルな側面に立ち至るが、緑道沿いの街路灯の配置密度、など、緑道そのものの計画においてなされることが多いが、集合住宅地の計画においても次のような工夫が可能である。

- ① このようなスポットにおいては、緑道がよく見降せる位置、向きに住棟を配す。但し、具体的展開の方向I-1-1, I-1-2など、緑道からの集合住宅地への景観構成に係わって示された方向に留意しつつ進める必要がある。
- ② 集合住宅地の"平場"と緑道とを結ぶ歩行者路の位置の選定に際しては、このような観点からの配慮も加え、このようなスポットから"平場"への歩行者路を設けるようにする。また併せて、このような歩行者路を夜間においても(殊に通勤者)人通りが多くなるように、"平場"内、斜面緑地内の歩行者路のネットワークを組む。

§ 5 "ふるさと"がしのび得る集合住宅づくり(基本的方針 V) O V-1-2 集合住宅地"平場"の植栽は、地域に発達している植 次に、基本的方針Vについて、その具体的展開の方向を検討する。

この基本的方針は、この地域にニュータウンの開発以前からあった環境 をふるさととしてとりこむ方向と,新たに造られる環境をもふるさととな るように発展させる方向の2つの方向で具体的に展開できる。

1. 開発以前の地域の姿、環境を大切に扱い、これを集合住宅地の計画に 積極的に位置づける(V-1)

開発以前の地域の姿、環境は、より直接的には従来からこの地域に生ま れ、住んだ人々にとってのふるさとであるが、古くからの環境は、新規に ニュータウンに来住してくる人々にとってもふるさととして心に刻まれ易 いものである。ましてニュータウンで生まれ、育つ子供達(人々)にとっ ては、まさにふるさとの一部となる。

港北ニュータウンにおいては、既述のように都市づくりの基本方針に基 づいて、地域内に古くからあった神社・仏閣,文化財等がふるさとをしのぶ 要素として保全されているが、上記のような意味から、これらの要素を集 合住宅地の計画にも積極的に取り込む。

○ V-1-1 集合住宅地近傍の神社・仏閣,文化財等へのヴィスタ, アクセスを計画に組み込む。

保全された神社・仏閣は、いずれも魅力のある空間であり、新しい環境 に対して一つのコントラストを与える存在となろう。また子供達にとっては 他の集合住宅地には見い出されない別のタイプの遊び場となろう。

生から選択する。

地域においては、コナラ、クヌギ、モウソウ竹などが発達しており、こ れらは集合住宅地内の斜面緑地においても、よく見られる植生である。こ れらの樹木を斜面緑地の延長として、"平場"内に引き込んだ緑地(具体的 展開の方向 I - 2 - 1), あるいは住棟間などに植えることは、この基本 的方針を具体化する一つの方向であるとともに、集合住宅地とグリーン・ マトリックスとを一体化する一つの道具ともなり得よう。

2. 集合住宅地に新たに来住する人々にとって、新しいふるさととなり得 る環境を創りだす(V-2)

"ふるさとは遠きにありて思うもの"と言う。この場合の"遠き"は単 に距離的な懸隔だけではなく、時間的な懸隔をも意味していると理解した い。即ち、集合住宅地に新たに来住する人々にとってのふるさとは、単に 一時期港北ニュータウンに住み、後に他に移り住み、港北から離れてニュ - タウンの環境, 事象をふるさととしてしのぶばかりでなく, 人々の定住促 進が一つの目標でもあることから、これら港北ニュータウンに定住する人 人にとっても昔をしのんでふるさとと感ぜられるようなものでありたい。こ のようなふるさとが形づくられるためには、 幼児期の様々な活動、殊に遊 びを通じて接する環境、事象が変化に富んだ豊かなものであること、また、 他では見られないその土地に独得な、しかも永く存在しつづける環境、習 慣等が備わっていることが大切であるように思われる。

しかしながら、ふるさとは個々人の多分にメンタルな領域に属するもの であり、また集合住宅地の計画においては、多勢の人々がふるさととして しのび得るような環境を,多分にハードな側面で告りだすことであるので.

V − 2 に示された方向を具体的に展開することは必ずしも容易ではない。

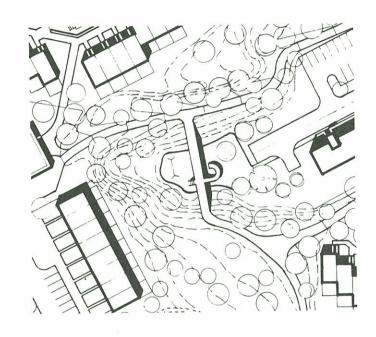
V-2-1 子供達が自ら遊び方を工夫し、また、新しい遊びを見 い出し得るような変化に富んだ空間を随所に用意する。

斜面緑地自体が既述のように、かくれんぼ、冒険ごっこ、セミとり、巣づくり、……、等々、このような空間として最適であるが、他に以下のような工夫が考えられる。

- ① "平場"内の造成法を利用して、トンネル、滑り台等が組み込まれた築山、落差のある自由広場等、レベル差を利用した遊具、遊び場を設ける。
- ② "平場"内に保全された斜面緑地が入り組んでいる場合は、その入り隅を子供達の遊び場となるようにする。例えば、図II-2-20に見られるように、歩行者路も組み込んだ変化に富んだ立体的な遊び場を作ることができる。
- ③ この他、住棟間のちょっとした空閑地を、このような空間、遊び場を告りだすという視点から大切に設計する。
- V-2-2 集会施設,斜面緑地等,集合住宅地内の施設を日常生活にタイトに結びつけるようにする。

集合住宅地に住む人々にとってのふるさとは、各人が自己に照らしてみれば想起されるように、家族とよく行った近くのスーパーマーケット、通勤・通学の道筋、子供と一緒に遊んだプレイロット、散歩した住棟間の空間など、比較的どこにでもあるようなものであろう。これらはいうまでもなく、集合住宅地の内、外に及ぶが、共通していることは、戸外の環境であること、日常生活において比較的よく利用した、あるいは接した環境で

図II-2-20 斜面緑地の入り隅を利用して変化に富んだ公園、遊び場を造る



あることなどである。即ち,距離的,時間的懸隔を経て容易に想い起すことができるものがふるさとであるとするなら,これらは決して住戸の中にはなく,日常生活と比較的タイトに結びつけられていた戸外の環境である。従って港北ニュータウンの集合住宅地においても,戸外の主要な環境に居住者をタイトに結びつける工夫が,ふるさとをしのばせる集合住宅地づくりのためには必要であるように思われる。

① 集会施設を各集合住宅地,あるいは各コミュニティーのできるだけ 目立つ位置に置くとともに,できるだけ多くの住人の利用を換起する 施設とする。このためには無論、多様な催し物、けいこ事などを開催 するなどのソフトな側面での工夫が重要であるが、住民が多用な活動 に利用し得るような豊かな施設とする。

集会施設の建設を住棟の建設と切り離し、施設の企画、設計を住民の手に委ねるなどの工夫があってよい。これはまた住民参加の集合住宅地づくり(基本的方針 III)とも関係する事項である。

② 斜面緑地へ住民をできるだけ誘なうようにする。斜面緑地へのイミーディアシーを高める方向(I-3)を,即ち住民の日常生活に斜面緑地をタイトに結びつける方向として位置づけることも可能であるが,斜面緑地を利用した"花木コンクール"などを核として,日常生活に結びついた形で"港北まつり"を開催するなどの工夫もあってよい。

§6 まとめ (港北ニュータウン集合住宅地のあり方)

これまで相当の紙幅を費やして、港北ニュータウン集合住宅地のあり方、即ち、計画の基本的方針、及びその具体的展開の方向について述べて来たが、記述が長きに亘ったために全貌を理解することが困難であるように思われる。そこで容易な理解に供するために、また、この調査研究における今後の作業の展開に備えて、次頁以後に簡略に整理しておくことにする。即ち、港北ニュータウン集合住宅地のあり方の要約である。

港北ニュータウン集合住宅地のあり方

- 基本方針 I グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり I-1 グリーン・マトリックス,集合住宅(地)相互間の景観,眺望 が望ましいものとなるように留意する。
 - I-1-1 緑道等から集合住宅地への景観が、緑豊かでかつ、 圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式、 配置に工夫を凝らす。
 - I-1-2 グリーン・マトリックスの視覚的案内役(ケルン) として、グリーン。マトリックス沿いの街区に類似の シンボリックな住棟を配す。
 - I-1-3 道路から住棟間,あるいは住棟越しに斜面緑地が見 通せるように住棟を配す。
 - I-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地,公園等への眺望が確保されるようにする。即ち,住戸によるグリーン・マトリックスの視覚的共有,参加を可能にする。
 - I-2 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、グリーン・マトリックスが持つ空間の質、アクティヴィティーを集合住宅地(住棟間)にも導入し、集合住宅地とグリーン・マトリックスとを一体化する。
 - I-2-1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすと ともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地へア プローチし易くなるように住棟を配す。
 - I-2-2 斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間) に引き込む。
 - I-2-3 住棟を斜面緑地内に"なだれこませる"。
 - I-3 斜面緑地は維持、保全することを原則としつつも、保全と利用

- の効果的な接点を見い出し、その存在価値を高めるとともに、イ ミーディアシー(親しみ易さ)を確保する。
- I-3-1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道、道路等からも認められるようにする。
- I-3-2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水 の流れを造り、これを緑道沿いの"せせらぎ"に結ぶ。

基本的方針Ⅱ 周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地づくり

- Ⅱ-1 集合住宅地近傍の集合農用地、農業専用地区の存在に配慮する。
 - Ⅱ-1-1 集合農用地における農業利用の妨げにならないよう に住棟を配す。
 - Ⅱ-1-2 集合農用地,農業専用地区を集合住宅地からの景観要素として位置づけ,これらの農地が住戸から眺望できるようにする。
- Ⅱ-2 集合住宅地周辺の独立住宅用地の存在に配慮する。
 - Ⅱ-2-1 独立住宅用地に接する集合住宅用地のゾーンにおいては、日照、景観、スケール感等に配慮しつつ住棟を配す。
 - Ⅱ-2-2 独立住宅用地に接するゾーン等に集合住宅地の落差 の大きい法面がある場合には、この威圧感をできるだ け取り除くように工夫する。
 - Ⅱ-3 集合住宅地に接するサブセンター用地の存在に配慮する。
 - II 3 1 サブセンター用地に接するゾーンにおいては、商店 等のセンター施設がより機能し易いように住棟形式、

港北ニュータウン集合住宅地のあり方(つづき)

住棟配置などの工夫をする。

- 計画戸数密度をできるだけ高くする。
- 基本的方針Ⅲ 住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり Ⅲ-1 住民による環境づくり、コミュニティー形成、管理を誘発する 場として斜面緑地を考える。
 - 管理し得る場を予め設定する。
 - Ⅲ-1-2 住民による斜面緑地の維持,管理がなされ易いよう に、斜面緑地内の歩行者路を設ける。

基本的方針Ⅳ 高水準で安全な環境を備えた集合住宅地づくり

- №-1 港北ニュータウンの集合住宅地であるが故に(許される)新し い住戸, 住棟のタイプ, 外部空間を追求する。
 - V-1-1 "やぶにらみ"の住戸, 住棟の開発
 - Ⅳ-1-2 北側に居間のある住戸の開発
 - Ⅳ-1-3 低層高密度住宅(地),路地空間の開発
- Ⅳ-2 多様な側面で安全,快適な環境を造る。
 - Ⅳ-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシ ステムを導入する。
 - N-2-2 緑道沿いの空間で、必要な個所には人間の存在感を 導入し, 社会的安全性を確保する。

基本的方針 V ** ふるさと ** が偲び得る集合住宅地づくり

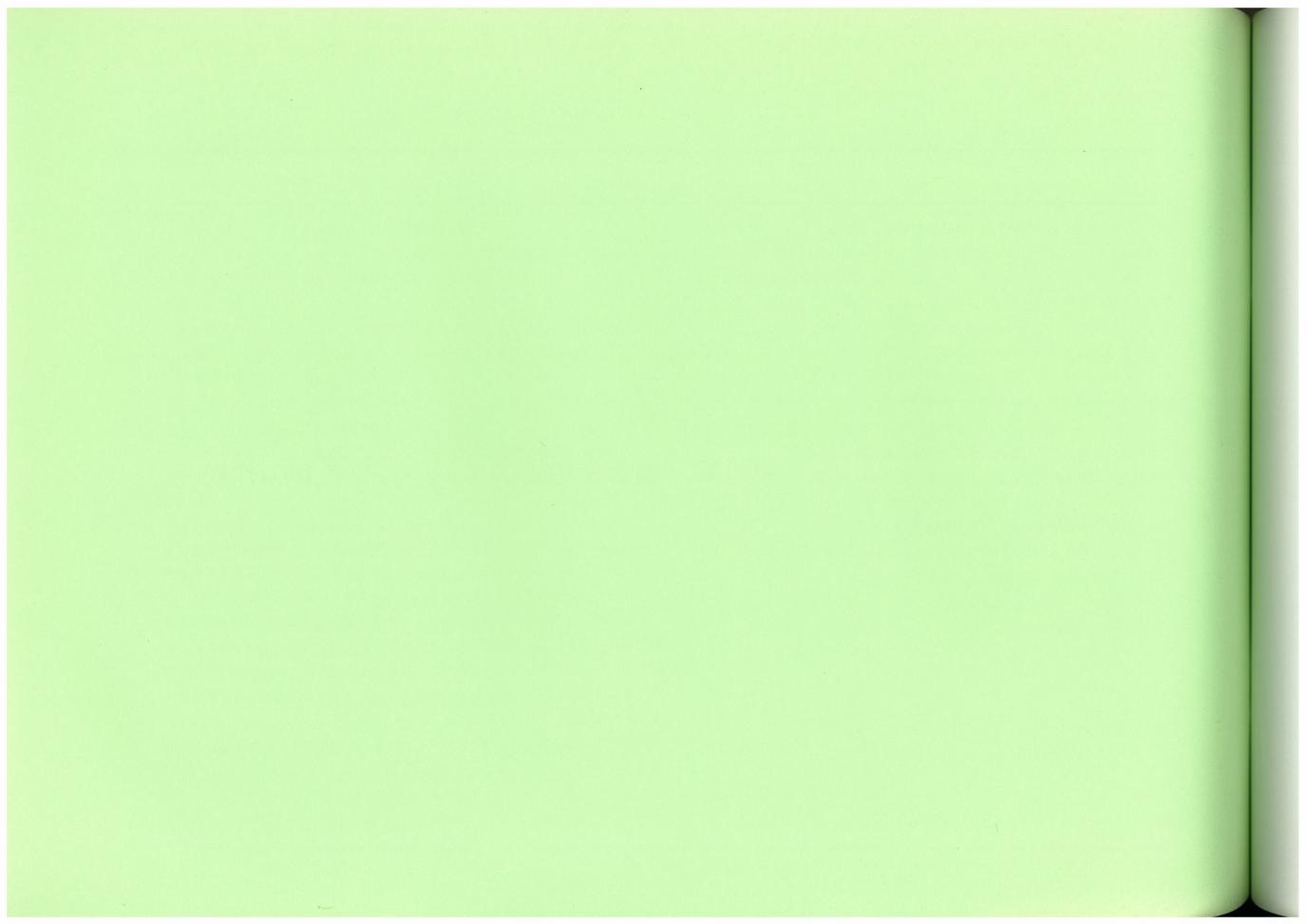
- II-3-2 サブセンター用地に接する集合住宅地においては, V-1 開発以前の地域の姿、環境を大切に扱い、これを集合住宅地の 計画に積極的に位置づける。
 - V-1-1 集合住宅地近傍の神社・仏閣,文化財等へのヴィス タ,アクセスを計画に組み込む。
 - V-1-2 集合住宅地"平場"の植栽は、地域に発達している 植生から選択する。
- III-1-1 斜面緑地に、住民が利用方法を考え、決定し、維持、V-2 集合住宅地に新たに来住する人々にとって、新しいふるさとと なり得る環境を創りだす。
 - V-2-1 子供達が自ら遊び方を工夫し、また、新しい遊びを 見い出し得るような変化に富んだ空間を随所に用意す る。
 - V-2-2 集会施設,斜面緑地など,集合住宅地内の施設を日 常の生活にタイトに結びつけるようにする。

第三章 集合住宅地のイメージプランの作成

次に、港北ニュータウン第II 地区を検討対象地区として、同地区内の集合住宅地について、オープンスペース、景観、コミュニティー、住戸、住棟などの多様な側面から、空間的イメージを検討し、イメージプランを作成する。

この検討は、前章で検討した港北ニュータウン集合住宅地のあり方、即ち集合住宅地計画の基本的方針、及びその具体的展開の方向を、第II地区内の代表的な集合住宅地において即地的に実体化し、これらの基本的方針、具体的展開の方向を実体として伝えるとともに、併せて港北ニュータウン集合住宅地のあり得べき像(すがた)を描こうというものである。

はじめに,このような検討を進めるためのモデル的な街区(集合住宅地)を選 定する。



Ⅲ-1 モデル街区の選定

イメージプランの作成作業が前記のような目的,狙いを持ったものであることから,この作業を港北ニュータウン第II地区の21ヶ所のすべての集合住宅地で行うことは必ずしも必要としない。それはまた,集合住宅地の敷地条件の整理の項(I-3)で示したように,21ヶ所の集合住宅地は,幾つかの側面から類型化できそうで,一つの集合住宅地でのこのような作業の検討結果が,その類型に属する他の集合住宅地においても演繹できると考えられるからでもある。

このような考え方から、イメージプランの作成作業の狙いに鑑みて、検 討対象とすることがふさわしいと思われる集合住宅地を、第Ⅱ地区の集合 住宅地の中から、モデル的に幾つか選び出すことにする。

§ 1. 選定の視点と候補

モデル的に選び出される街区(以下,モデル街区と呼ぶことにする)は 上記のような性格を持ったものであるが,これを選定するに際しては幾つ かの視点が考えられ,またそれぞれの視点に適った集合住宅地を候補とし て選びだすことができる。以下にモデル街区選定の経過を明らかにする意 味もあって,選定の視点と候補を整理する。

- 1. モデル街区での検討結果が、他の多くの集合住宅地にも汎用し得るようにモデル街区を選定する。
 - 各集合住宅地の属性、即地的条件等に基づき、全集合住宅地を類型 化し、各類型の中からモデル街区を選ぶ。この場合のモデルは典形と いう意味である。
 - 前章で検討した集合住宅地計画の基本的方針,その具体的な展開方 向を多く検証できるように選定する。

このような視点からのモデル街区の候補としては、8,10,17の各 街区が挙げられ、これはそれぞれ以下のような理由によっている。

8 街区: "平場"の北側に斜面緑地が配されている集合住宅地の典形である。このようなケースの検討対象として格好である。

10街区:面積が第Ⅱ地区の中では最も大きく、検討する事項も多くあると考えられ、従って他の集合住宅へ汎用し得る検討結果、あるいは検証できる具体的展開の方向も多くあるものと期待できる。

17街区: "平場"の中央に斜面緑地が配されており、港北ニュータウンの集合住宅地計画の大きなテーマであるグリーン・マトリックスと住棟との空間構成に関するスタディーの場として格好である。

- 2. 第Ⅱ地区全体,あるいは港北ニュータウンのトータルの空間構成を検討するという視点から。
 - 第Ⅱ地区中央には多くの集合住宅地を結ぶ形で半円形のグリーン・マトリックスがあり(図Ⅰ-1-3参照。第Ⅰ地区においても類似の構造がある),集合住宅地相互間の空間構成に留意しつつ検討する上では、この部分のグリーン・マトリックスに接する集合住宅地を選定する。
 - ・ オープン・スペース系をより豊かにする,あるいはグリーン・マトリックスが弱い部分を補強することができる集合住宅地を選定する。
 - ニュータウン外からのアプローチ道路,あるいはニュータウン内の 主要道路,歩行者専用道等からの景観に配慮し、またこれら道路上の シークエンスをデザインすることが一つのテーマとなるが、この観点

からのスタディーが必要とされる。 あるいは可能である集合住宅地を 選定する。

このような視点からのモデル街区の候補は9,10街区であり、それぞ れの理由は以下の通りである。

9 街区: 第Ⅱ地区のほぶ中央に位置し、中央のグリーン・マトリック スに接し、また、ニュータウンの多くの地点から望まれ、第 Ⅱ 地区全体の空間構成上,重要な集合住宅地である。

10街区: タウンセンターからの歩行者専用道に2辺が接し、従って、 これらの歩行者専用道からのシークエンスをデザインするこ 的な集合住宅地である。

3. 是非検討して見たい集合住宅地を選定する。

- これまでの港北ニュータウンの計画づくり、都市づくりの過程で、 4. 検討しなければならない集合住宅地を選定する。 担当者, 関係機関等の間でイメージとして持たれていた集合住宅地の 空間構成の考え方があるが、これを検証して見たいと思われる集合住 宅地。
- ・ 港北ニュータウンの集合住宅地を"P.R."できる集合住宅地。
- 港北ニュータウンはもとより、わが国の集合住宅地づくりをリード して行くという観点から、このような狙いが実体化できそうな、計画 上の自由度が高いと思われる集合住宅地。

このような視点からのモデル街区の候補は, 2, 6, 10, 17の各街 区がふさわしく、それぞれの理由は以下の通りである。

2街区:すでにグリーン・マトリックスの典形として"せせらぎ"を

持った緑道が完成され、これに接する集合住宅地において空 間構成を示すことは意義がある。

6 街区: タウンセンターに近く、しかも既存寺院の境内、緑地をとり 囲む集合住宅地であり、グリーン・マトリックスを含んだ空 間構成の上で港北ニュータウンの集合住宅地を"P.R"する にふさわしい。

10街区: タウンセンターに近いことから、また街区面積が大きく、比 較的計画上の自由度も高いように思われることから、港北ニ ュータウンの集合住宅地を"P.R."できる街区となり得ると 期待できる。

とが大切であるとともに、第Ⅱ地区の中では一つの"見せ場" 17街区:先に述べたように"平場"の中央に斜面緑地が配されており、 緑地を含めた集合住宅地の空間造りという上で新しい、質の 高い集合住宅地造りが期待できる。

- これまでの選出ニュータウン計画の諸経緯,諸事情などに鑑み,検 討する必要があると思われる集合住宅地。
 - 計画上、問題が多いと思われる集合住宅地。
 - 事業スケジュール等から、検討が急がれる集合住宅地。

このような視点からのモデル街区の候補は、3,20街区であるが、そ の理由は以下の通りである。

3 街区:集合住宅地の中央に大きく斜面緑地が割り込んでいる関係か ら、"平場"が小規模で不整形な形となっており、しかも高 圧線の鉄塔, 高圧線敷があり、従って、住棟配置の自由度が 限定され、計画上問題が多いと思われる集合住宅地である。

一方、横浜市の中心部から、あるいは第3京浜道路からニュータウンを訪れる場合、最初に目に入る集合住宅地であり (先の第2の視点からも選定候補と考えられ)、イメージアップを図っておきたい集合住宅地である。

20街区:グリーン・マトリックスとの係わり合いはないが、ニュータウン周辺部にあり、近隣センターに接する集合住宅地である。この近隣センターには既述のように、地権者からの申し出でにより換地された「特別な用地」が含まれており、近隣センターと集合住宅地の様々な側面での関係は地権者の感心が高く、また、このような関係にある集合住宅地が他にもあることから、一つの典形としてモデル街区としておく必要がある。

5. 住宅公団港北開発局による作業結果のスタディーに基づく選定。

以上の1から4までに述べたモデル街区選定のための視点,及びこれに基づくモデル街区の候補は,住棟配置の検討,グリーン・マトリックスを含めた外部空間の構成の検討,……,等々の集合住宅地の計画作業をある程度具体的に行って後,設定され,あるいは選定されたものではなく,調査の目的に鑑み,また今後の作業の展開を洞察して先験的に設定,選定されたものである。モデル街区の選定は,本来それぞれの集合住宅地において具体的にある程度スターディーを行って後になされることが望ましいであろう。

そこで、このような必要性に応えるものとして、住宅公団港北開発局の 内部作業として行われた各集合住宅地のスタディーの結果を代替させ、役 立てることにした。

この作業は、港北ニュータウンの全ての集合住宅地について、1/1000

のスケール(一部) 1/500) でなされた設計作業であるが、これによって作成された各集合住宅地のプランを一葉の 1/2.500 の造成計画図の上に集成し、これを幾つかの観点からスタディーした。

主要な観点は、言うまでもなく、具体的に計画がなされたこれらのプランを通じて、それぞれのプランが依拠している各集合住宅地のポテンシャルを透視、分析し、モデル街区の選定に資することであったが、その他の観点は、

- 港北第Ⅱ地区の集合住宅地を地区全体としてとらえ、認識を深める。
- 各街区に共通する設計上の考え方、仕様を知る。
- 地区全体というレベルでコード化し得るものを考える。

等であった。

モデル街区の選定に資するという観点からのスタディーは、各集合住宅地における計画、プランの良し悪しを評価することではない。多様な住棟が配置され、集合住宅地内の道路、駐車場、歩行者路、外部空間等、多様な側面の検討がなされた状態で、各集合住宅地を分析することは、そこでの収容可能戸数の推量はもとより、当該の集合住宅地の様々な属性、あるいは資質を把握することを容易にする。このスタディーはこのような観点からなされたものであり、従って、前記1から4までの先験的になされたモデル街区の候補の選定作業を、実体化されたプランをベースに経験的に補完しようというものである。

具体的には公団港北開発局による設計作業の結果を次頁のような項目から評価し、評価結果が高かった街区は、例えば、

- より多くの可能性を秘めている。
- 設計上の自由度が高い。
- グリーンマトリックスとの対応で豊かな外部空間が構成され得る。

というように判断し,逆に評価結果が低かった街区は,

- 例えば街区面積が狭く、あまり設計上の自由度がない。
- グーンマトリックスと接しておらず,通常の集合住宅地における空間構成の域を出ない。

というようにとらえ, モデル街区選定の上で一つの指針を与えるというよ うに理解する。

上記のようなスタディー,評価の結果に基づく,各集合住宅地の属性, 資質は以下の通りである。

① 多様な側面で可能性を秘めていると思われる街区:

3, 10, 13, 14, 17街区

② グリーン・マトリックスとの対応で豊かな外部空間を構成し得ると 思われる街区:

10,13,17街区

③ 設計上の自由度があまり期待できない街区:

6, 7, 9, 11, 12街区

上記③で挙げられた街区の多くは、街区面積が小さい、あるいは街区の形状が南北に細長いなどの理由によっている。

公団港北開発局による設計作業結果の評価項目

- 1. 住んだ人の立場から
 - ① 眺望
- ② 外部空間
- ③ 日照,通風

- 2. 街区の利用状況
- ① 利用度
- ② 外部空間(住棟間の利用)
- 3. 街区周辺との関係
 - ① 周辺への影響
- ② グリーンマトリックスとの関係

- ③ 周辺からの景観
- 4. 街区における空間構成
 - ① アイデンティティー ② 住棟ミックスの構成

§ 2 モデル街区の選定

以上に述べたモデル街区選定のための様々な視点、それに基づく候補、また、住宅公団港北開発局の内部作業についてのスタディーの結果等を総合的に勘案し、さらにこの調査研究の委託者の意向も踏まえて、港北ニュータウン集合住宅地のあり方を実体化するイメージプランの作成作業のためのモデル街区として、

2, 10, 17, 20

の4つの集合住宅地を選定した。

選定に際しての様々な理由があった中で、これらの集合住宅地の特徴を 簡略に言うことにもなるので、主要な理由を述べれば以下の通りである。

2 街区: "せせらぎ"を含む緑道が既に完成しており、モデルプランの作成に際して、グリーン・マトリックスを実体として捉えながら検討を進めることができる。また、斜面緑地が"平場"の北側に配されている集合住宅地である。

10街区: 第Ⅱ地区の中では最も大きな面積を持った集合住宅地であり、 検討結果を他の集合住宅地へ汎用するという観点も含めて、 多様な観点からの検討が可能である。

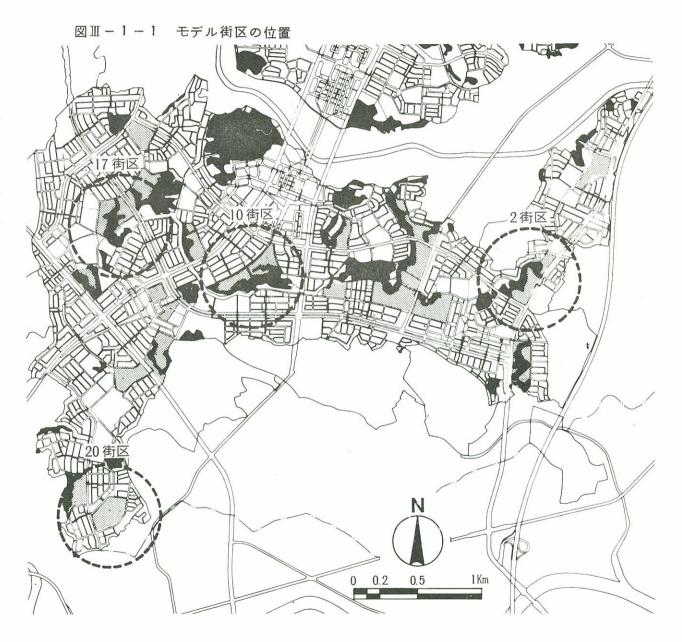
また、斜面緑地が"平場"の南側に配されている集合住宅地である。

17街区:斜面緑地が"平場"中央に保全されており、上記2つの集合 住宅地とは異なった検討が可能である。また、形状が比較的

整っていることから、多様な可能性を持っていると思われ、 検討対象としてみたい集合住宅地である。

20街区:港北ニュータウンの南端にあり、また近隣センターに接して いることから、ニュータウン外、近隣センターとの関係を検 討する上で、格好の集合住宅地である。

これらのモデル街区の,モデル街区とされた理由,あるいは特徴は上記の如くであるが,これらのモデル街区について,第II地区における周辺施設との位置関係を図II-1-1に示し,計画上の主要な留意事項を表II-1に整理しておく。なお,表II-1には,敷地条件の整理の項($I-3-\S 2$)と重複するが,各モデル街区の諸元,地形等についても改めて整理してある。



表Ⅲ-1-1 モデル街区の諸元と概要

-					
		第 2 街 区	第 10 街 区	第 17 街 区	第 20 街 区
1. 形状					
2. 諸元 ① 街区	工面積	5 6, 6 9 0 m²	8 6, 9 2 0 m²	5 8, 6 8 0 m²	4 8, 7 4 0 m²
② 保存	F 緑地面積	1 3,1 2 0 m²	3 1, 4 7 0 m ²	1 0,8 1 0 m²	_
③ 不利	刊用地面積		_	_	
④ 有効	协面積	4 3, 5 7 0 m²	5 5, 4 5 0 m ²	4 7, 8 7 0 m²	4 8, 7 4 0 m²
⑤ 有効	协宅地率	0.929	0.803	0.823	0.926
⑥ 換算	草有効面積	4 0, 4 8 0 m²	4 '4, 5 3 0 m²	3 9, 4 0 0 m²	4 5, 1 3 0 m ²
⑦ 計画	回収容戸数	486~546戸	5 3 4 ~ 6 0 1戸	473~532戸	542~609戸
3. 地形 ① "平	平場"の高低差	11 m(北下り)	10m(北下り)	13m(東下り)	10m(南下り)
② その	の他の特徴	"平場"は南北に細長い。	斜面緑地は大規模, かつ変化に富んで	"平場"は斜面緑地によって大きく2	街区形状が整形で斜面緑地がない。
			いる。	分されている。・	
4. 計画上の留意事項		・ 街区南西には、斜面緑地、近隣公	• 街区北側の歩行者専用道と南側の	・ 斜面緑地を挾んで分かれている2	・ 街区北西には近隣センターが接し
		園の緑豊かな景観を望むことができ	緑道とを結ぶ歩行者専用道を街区内	つのブロックの連続性に留意。	ている。
		る。	に設けることが要求されている(図		・ 地下鉄駅が 1.5 km離れていること
		・また街区東方には農業専用地区が広	中破線部分)。		から, この街区においてはバスが主
		がっており、眺望はよい。	 街区近傍には近隣公園,斜面緑地等 		要な交通機関となる。
		・ 緑道には"せせらぎ"が流れてい	が存在し, これらの景観を街区から		バス停は街区西側に接して設けられ
		る。	多方向に捉えることができる。		ている。

Ⅲ-2 イメージプランの作成

前節Ⅲ-1において選定したモデル街区においてイメージプランを作成する。これは、「港北第Ⅱ地区の集合住宅地について、'オープンスペース、景観、コミュニティー、住戸などの各側面から、空間的イメージを検討し、イメージプランをまとめる」(この調査研究の委託仕様書。序参照)ということである。

§ 1 イメージプラン作成の方法

はじめにイメージプラン作成の方法,姿勢について述べることにする。 そのためにはまず、この調査研究に言うイメージプランとは如何なるもの であるが、この点についての認識を述べておく必要がある。これは、港北 ニュータウンの計画、開発事業、あるいは集合住宅地計画のこれまでの流 れ、また今後に予測される計画作業の展望の中で、このイメージプランが 持つべき役割、位置づけについての認識を明らかにしておこうということ でもある。

1. イメージプランとは、その役割と位置づけ

港北ニュータウン開発においては、これまで集合住宅地の計画に関しては二度ほど住棟配置のレベルに至るスタディーがなされているが(そのうちの一つが先の住宅公団港北開発局の内部作業である)、大部分の計画作業は、謂わゆる宅地造成事業に係わる側面に関するもので、従って、これまでになされた集合住宅地の計画は、空間造りのイメージも充分に持たれてはいるが、多くは宅地造成計画、あるいは事業へ、例えば計画戸数、地形等の側面でフィードバックすることが狙いとして持たれていたと理解される。これは、港北ニュータウン開発のこれまでの計画作業の主役は、住宅公団の組織体系で言えば、謂わゆる宅地造成部門であって、住宅建設部

門ではないことから当然のことでもある。

このようなことから、集合住宅地計画に関する理念、あるいは基本的考え方は、これまで公式には打ち出されてはいないと言えるが、これは前記とは逆に住宅建設部門が主役となってなされるべきことであることから、これもまた当然であろう。従って、集合住宅地の計画については、今後、住宅建設部門に引き続がれ、そのあり方、理念、基本的方針等が打ち出され、基本設計、実施設計へと進んで行くと展望される。

一方,この調査研究は宅地造成部門から委託され,簡略に言えば,港北ニュータウン集合住宅地のあり方を検討し,検討結果をコード(基本的留意事項)として,基本設計,実施設計段階へ伝えようというものであるが,上記のような状況を背景において捉えて見ると,この調査研究は,宅地造成部門の集合住宅地計画への関与の最終的な過程において,若干その守備範囲を越えて,集合住宅地のあり方,計画理念等を検討し,住宅建設部門へ申し送ろうとしているものであると捉えられると同時に,これから始められようとしている集合住宅地計画の最初のステップとしても位置づけられよう。

このような位置づけを持つと考えられる調査研究を、宅地造成部門が実施することの背景は、一つは、他の大規模ニュータウンと同様に港北ニュータウンにおいても多種類の主体が集合住宅の建設を担当することになるが、これら主体間、あるいは集合住宅地間で共通して留意されるべき秩序を示しておこうという意図があることであり、もう一つは、これまでの港北ニュータウン造りの過程において、宅地造成計画・事業と集合住宅地の計画とは絶えず一つのセットとして捉えられ、従って宅地造成部門においても港北ニュータウンの集合住宅地の望ましい姿がイメージとして持たれており、このような望ましいイメージを宅地造成部門に伝えておきたいと

いう狙いがあることである。

港北ニュータウン開発のこれまでの流れ、また今後の展望におけるこの調査研究の位置づけ、及びこの調査研究がなされることの背景は上記の如く認識されるが、こゝで作成されるイメージプランは、このような位置づけ、背景を持った調査研究の一環として作成されるものであることから、これもまた、上記のような位置づけ、背景に充分に対応するものでなくてはならない。このようなことからイメージプランとは以下のようなものであると認識される。

- ・ まず第一に、これまでに検討した港北ニュータウン集合住宅地のあり方、即ち集合住宅地計画の基本的方針、及びその具体的展開の方向を実際の集合住宅地(モデル街区)において即地的に実体化し、現実の場を利用してその考え方をより具体的に伝えるためのプランであるとともに、
- ・ 第二に、このように実体化する作業を通じて、各々の基本的方針、 その具体的展開の方向の意義深さ、あるいは実体化に際しての留意事 項等を知るためのプランであり、
- ・ 併せて第三に、これらの基本的方針、具体的展開の方向に則った港 北ニュータウン集合住宅地のあり得べき像(すがた)を示すプランで ある。
- 但し、このあり得べき像として描かれた各集合住宅地(モデル街区) の計画は、これがさらに基本設計、実施設計へと引き継がれ、検討が 加えられるなら、これに沿って実際に建設が可能なプランではあるが、 決してこれら二つの設計段階の前に位置づけられる基本計画的性格の ものではない。

2. イメージプラン作成の方法,姿勢

イメージプランは上記のような役割,位置づけを持つものと認識するが, これを作成するに際しての方法,姿勢について以下に述べることにする。 これは大きく括って次の2つの方法,姿勢があるように思われる。

A:デザイン的アプローチ

各モデル街区の多様な敷地条件,これまでに検討,考察した港北 ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針,その具体的展開の方向 等を踏まえて,各モデル街区の最もすぐれた空間構成,街区構成を 検討,設計するという方法,姿勢。言い換えるなら,モデル街区に おける最良のプランを作成,設計する方向。

B:スタディー的アプローチ

Aと同様に、各モデル街区の敷地条件を踏まえることは言うまでもないが、これまでに検討、考察した港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針、その具体的展開の方向を各モデル街区において実体化し、空間構成のあり方を検討するという方法、姿勢。言い換えるなら、港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針、その具体的展開の方向を比較的生(なま)のままプランにするという方向。

Aの方法はまさにデザインであり、当該のモデル街区の基本計画的性格を有するものとしても捉えることができるが、イメージプランの持つ役割、位置づけを既述のように認識した場合、この方向はなじみにくいと思われる。また、この調査研究の最終的な成果は、「基本設計、実施設計にあたっての基本的留意事項をコード化する」(委託仕様書)ことであり、このためには、各モデル街区において最良のプランを作成することに重点を置くよりも、基本的留意事項とすべき事項、即ち港北ニュータウン集合住宅

地計画の基本的方針,及びその具体的展開の方向をよく吟味することに重 1)全体的な計画の方針.構成 占を置くことの方が望ましいと思われる。このようなことから、イメージ プラン作成の方法,姿勢は,上記2つのアプローチのうち,Bの方向をと ることにする。

このような方向をとることにより、次項(§2)で描かれるイメージプ ランは、以下のような方向を結果する。

- 方向を実体化し、吟味するという観点から必要とされる場合には、一 つのモデル街区においても複数のプラン(イメージプラン)を提示す る。
- 各イメージプランは、前提条件として整理されている各集合住宅地 の計画戸数(I-2-{2})を収容することを原則とするが、イメー ジプランの作成に際して、この計画戸数を収容することの難易、ある いは是非についても吟味する。
- このようなことから、各モデル街区において描かれたイメージプラ ンは、当該の集合住宅地のあり得べき像(すがた)を示すものである。

§ 9 イメージプランの作成

これまでに述べたイメージプランの役割,位置づけ,またその作成の方 法を体して、各モデル街区において 1/1,000のスケールで模型によるスタ ディーを行いながらイメージプランの作成作業を進めたが、以下にその結 果を、各モデル街区ごとに順を追って示すことにする。

なお、各イメージプランについては、以下のような諸点について、それ ぞれのプランの考え方を述べることにする。

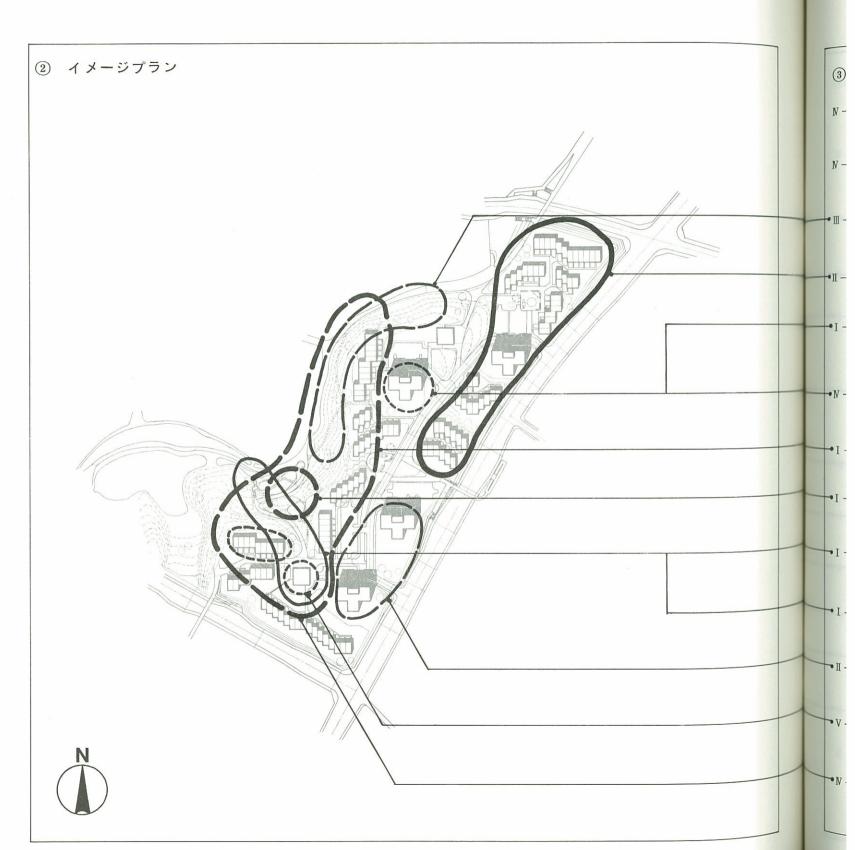
- 土地("平場")利用,施設配置
- 動線計画
 - 住棟ミックス,その他
- 2) 集合住宅地計画の基本的方針,及び各具体的展開の方向の実体化,空 間構成
 - 当該のイメージプランにおいて実体化し得た具体的展開の方向
- 実体化し得なかったが、実体化することが望ましい具体的展開の方 向については特記する。
- 3) イメージプランの作成を通じて認められた事項,問題点
- 計画戸数収容の難易,是非
- 計画に際しての留意事項,問題点
- その他

第2街区イメージプラン・その1

① 全体的な計画の方針,構成

- 独立住宅用地に接している部分が多いこと, "平場"の形状が南北に細長いことなどの街区特性から, 低層棟を主体に配し,
- ・ また、計画戸数を収容する上からは必然的に高密度となり、さらに斜面緑地を持っている街区であることから、具体的展開方向 $\mathbb{N}-1-3$ "低層高密度住宅(地)、路地空間の開発"を実体化するにふさわしい街区である。
- ・ また,街区西南の近隣公園,"せせらぎ"のある 緑道,南東側に接する高等学校などへの住戸からの 眺望を確保すべく適所に高層棟も一部配す。
- 車の進入路は、北、東、南の三方に接する都市計画道路、住区幹線道路から分岐させることが可能であるが、"平場"とのレベル差の少ない東側の都市計画道路から設けることが望ましい。
- 歩行者路については、街区三方(北,東,南)に 設けられているバス停,北側の小学校,西側の緑道 を結ぶように街区内の幹線を設ける。





③ 基本的方針,具体的展開方向の実体化

- Ⅳ-1-3 低層高密度住宅(地),路地空間の開発(街区全体)
 - ・限定された数の高層棟以外はすべて低層棟とし、コントラストのある空間構成とする。
- №-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)
 - ・街区三方にあるバス停を結ぶように歩行者路の幹線を設け、この幹線は道路との交差を少くする。
- Ⅲ-1-2 住民による斜面緑地の維持管理がなされ易いように、斜面緑地内に歩行者路を設ける。
- →Ⅱ-2-1 独立住宅用地に接する集合住宅地のゾーンにおいては、日照、景観等に配慮しつつ住棟を配す。
 - ・街区北、東側の独立住宅地に連続して低層棟を配す。
- ◆I-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地、公園等への眺望が確保されるようにする。住戸によるグリーンマトリックスの視覚的共有、 参加を可能にする。
 - ・この位置から南西方向の近隣公園, 斜面緑地を望む。
- •N-1-1 "やぶにらみ"の住戸,住棟の開発。
 - 南西方向の近隣公園, 南東方向の高等学校を望む。
- →I-1-1 緑道から集合住宅地への景観が、緑豊かでかつ、圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式に工夫を凝らす。
 - 緑道側に低層棟を配す。
- ■I-3-1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道からも認められるようにする。
- ■I-2-2 斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引きこむ。
- → I 3 2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水の流れを造り、これを緑道沿いの"せせらぎ"に結ぶ。
- ■Ⅱ-1-2 集合農用地、農業専用地区を集合住宅地からの景観要素として位置づけ、これらの農地が住戸から眺望できるようにする。
- ▼V-2-2 集会施設、斜面緑地など、集合住宅地内の施設を日常生活にタイトに結びつける。
 - 集会施設を歩行者路の交点に設ける。
- ■N-1-2 北側に居間のある住戸の開発
 - ・北側の"せせらぎ", 斜面緑地を望む。

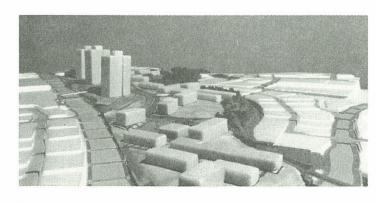
- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・ このイメージプランの場合、収容し得た計画戸数は 464戸。この街区に配分されている計画戸数は $486\sim546$ 戸である(I-2-\$2参照)。従って 収容し得た計画戸数は若干少な目であるが、街区が 面積も小さく、不整形であることから戸数増はなか なか困難である街区である。
 - 従って、斜面緑地北端の、現在裸地になっている 部分(現況地形のみが保全されている)は、緩勾配 でもあることから、住棟を配することが許されても よいように思われる。
 - ・ この街区は、上記の計画戸数を下廻ってよい強い 理由も見い出されないことから、計画戸数程度は収 容されるべきである。既述の通り高層棟の配置は 限定されることが望ましい街区であることから、上 記のような方向が許容されることが望ましい。

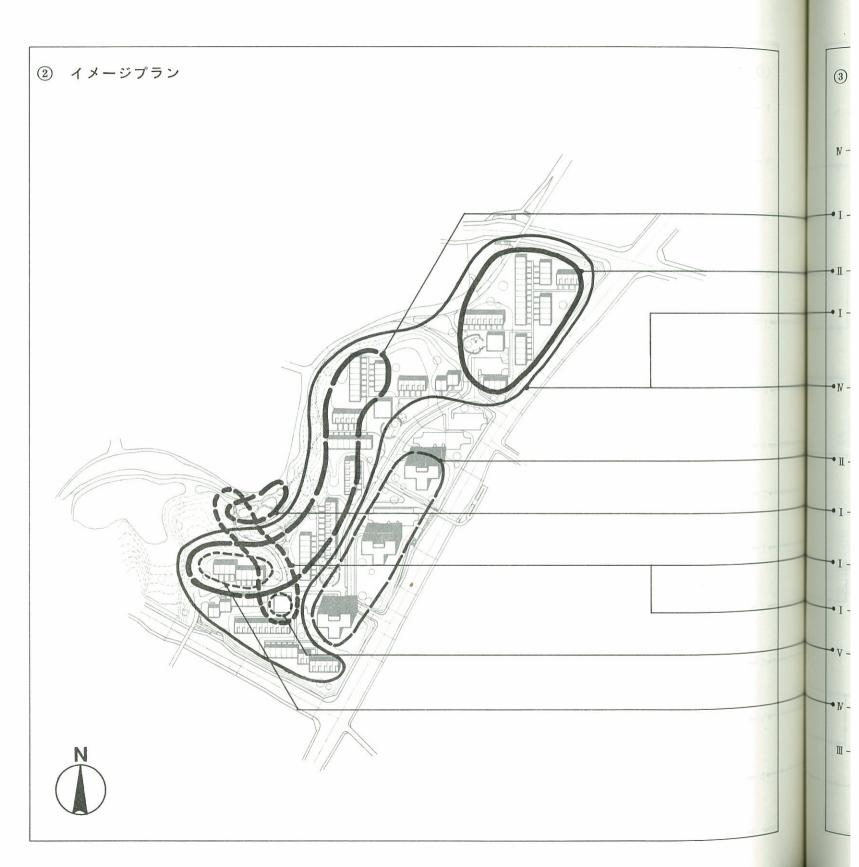


第2街区イメージプラン・その2

① 全体的な計画の方針,構成

- 街区東側は高等学校用地及び独立住宅用地に接し、 西側は集合住宅用地内に斜面緑地が保全されている とともに、近隣公園に接している。
- このような敷地条件に対応して、"平場"東側の 南半分には高層棟を配し、高等学校の持つスケール になじませるとともに、高等学校及びその南側に広 がる農業専用地区の持つ広々とした景観を眺望する。
- ・ "平場"のその他のゾーンは、緑道からの景観、また斜面緑地、独立住宅用地の持つスケールに対応させて低層棟を配す。この場合、先の集合住宅地のあり方の具体的展開方向の一つである露地空間のある低層高密度の住宅地を形成するよう努力する。
- このようにして"平場"全体の空間構成は、高層 棟、低層棟の2種類の住棟が対峙するコントラスト のあるものとなる方向を指向する。
- 自動車,歩行者の街区への進入位置,街区内の動線計画は概ね第2街区イメージプラン・その1に準じている。





③ 基本的方針,具体的展開方向の実体化

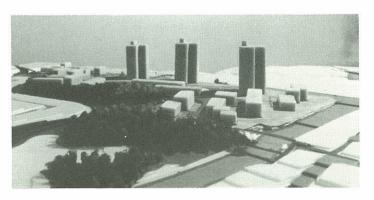
- N-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)。
 - ・街区3方向にあるバス停を結ぶよう歩行者路の幹線を設ける。
- ■1-1-1 緑道から集合住宅地への景観が緑豊かで、圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式、配置に工夫を凝らす。
 - 緑道側に低層棟を配す。
- Ⅱ-2-1 独立住宅地に接するゾーンにおいては、日照、景観等に配慮しつつ住棟を配す。
- I − 2 − 1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地へアプローチし易くなるよう に住棟を配す。
 - 低層の住棟間の路地を斜面緑地への入口とする。
- ■N-1-3 低層高密度住宅(地),路地空間の開発
 - ・独立住宅地、斜面緑地に接する部分に低層棟を配す。できる限り高密度を指向するとともに、このイメージプランにおいては模式的に示されているが、路地空間の形成を目指す。
- ■Ⅱ-1-2 集合農用地、農業専用地区を集合住宅地からの景観要素として位置づけ、これらの農地が住戸から眺望できるようにする。
 - ・街区南東側には農業専用地区が広がっている。
- ●I-3-1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道、道路等からも 認められるようにする。
- ▼1-1-2 斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引き込む。
- → I-3-2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水の流れを造り、これを緑道沿いの"せせらぎ"に結ぶ。
- V-2-2 集会施設、斜面緑地など、集合住宅地内の施設を日常生活にタイトに結びつける。
 - ・集会施設を各クラスター(コミュニティー)の中央に、また歩行者路が交差する位置に配す。
- N − 1 − 2 北側に居間のある住戸の開発
- Ⅲ-1-2 住民による斜面緑地の維持、管理がなされ易いように、斜面緑地内に歩行者路を設ける。

- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問 題点
 - 既述の通り、港北ニュータウンにおいては緑の環境が豊かに保全され、またこの環境を造りだす一つの要素として集合住宅地内の斜面緑地がある。従って、集合住宅地内の"平場"においては、比較的高密度の住宅地が形成されることも必要に応じて許されてよいという考え方がある。

このイメージプランは,このような考え方に則って,低層高密の集合住宅地造りを狙ったものであるが,収容し得た戸数は 412戸であり(高層棟も含めて),これは先の与えられている計画戸数 486戸から 546戸(表I-2-4参照)に対して 85%から 75%の率である。プランに見られる通り,低層棟が配されているゾーンは殆んど空閑地がない状態であるがこの程度の割合である。

従って、低層棟を主体として計画戸数を収容する ことは必ずしも容易ではなく、"低層高密路地空間" を形成するためには、よりコンプレックした住棟形 式、住棟配置の検討が必要である。

• このイメージプランにおいては、"平場"のほぶ 中央部にある小規模な斜面緑地をも利用している。

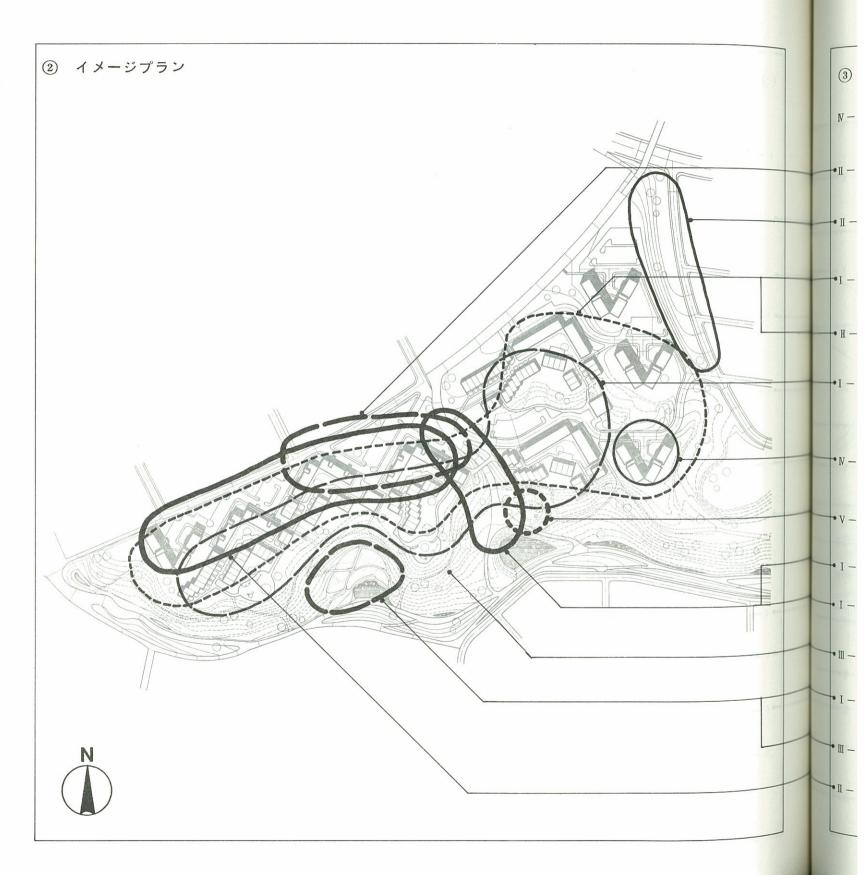


第10街区イメージプラン・その1

① 全体的な計画の方針,構成

- 斜面緑地と"平場"とが接する付近の空間構成, 住棟配置のあり方,斜面緑地の維持,管理,グリーン・マトリックスへの眺望,……等々,斜面緑地に 係わり合いのある具体的展開の方向をできるだけ多 く実体化することに留意して作成したイメージプランである。
- 上記の狙いに適うよう住棟配置に一つの"かた" を導入し、これを一つのコミュニティーのクラスタ ーとするとともに、街区全体を構造化するシステム の単位とする。
- 車の進入路は街区東,北側の9 m 道路から分岐させる。また歩行者路は街区中央部を南北に縦断する歩行者専用道から分岐させ,両者を原則的に分離。
- ・ 住棟ミックスについては、グリーン マトリック スを眺望し得る住戸ができるだけ多くなることを配 慮して低、中、高層を適所に配す。





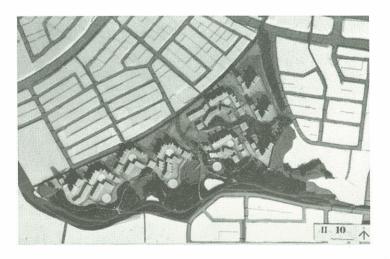
③ 基本的方針,具体的展開方向の実体化

- №-2-1 集合住宅地においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)。
 - 街区中央の歩行者専用道から歩行者路を分岐し、道路は街区の東西両側からというパターンとする。
- ■I-1-1 集合農用地における農業利用の妨げにならないように住棟を配す。
 - ・ 集合住宅地に隣接して北側に集合農用地がある。
- •Ⅱ-2-2 独立住宅用地に接する部分に落差の大きい法面がある場合には、この威圧感をできるだけ取り除くようにする。
 - ・法面を"平場"側に移動させ、独立住宅地側に平らな部分を設け、花壇等を配する。
- ■I-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地、公園等への眺望が確保されるようにする。
 - 正南面に対して角度をもって住棟を配す。
- ■Ⅱ-1-2 集合農用地,農業専用地区を集合住宅地からの景観要素として位置づけ、これらの農地が住戸から眺望できるようにする。
 - ・街区南には大規模な農業専用地区が広がっている。
- ◆I-2-1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地にアプローチし易いように住棟を配す。
 - ・斜面緑地上端の樹木と住棟との間に半私的な空間を造るとともに、"平場"内の歩行者路を斜面緑地に結びつける。
- N-1-1 "やぶにらみ"の住戸,住棟の開発
 - 西方向の斜面緑地、東方向の近隣公園への眺望。
- ▼V-2-1 子供達が自ら遊び方を工夫し、また新しい遊びを見い出し得るような変化に富んだ遊び場を随所に用意する。
 - ・斜面緑地の裸地を利用してレベル差のあるプレイロットを設ける。
- ◆ I-2-2 斜面緑地,緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引き込む。
- ▼ I 3 2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水の流れを造り、これを"せせらぎ"と結ぶ。
- ■□-1-2 住民による斜面緑地の維持、管理がなされ易いように、斜面緑地内に歩行者路を設ける。
- I − 3 − 1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道からも認められるようにする。
- *Ⅲ-1-1 斜面緑地に,住民が利用方法を考え,決定し,維持,管理し得る場を予め設定する。
- •Ⅱ-2-1 独立住宅用地に接するゾーンにおいては、日照、景観、スケール感等に配慮しつつ住棟を配す。
 - ・北側の独立住宅用地を考慮して"平場"北側に駐車場を設ける。

- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・ このイメージプランは既述の通り、住棟配置に一つの"かた"を導入し、街区全体をこの"かた"を構成要素としたシステムで構造化しようというプランである。一般にこのような手法をとる場合、要素となっている"かた"を繰り返し用いることによって全体のシステムを明解に見せることが可能になるが、この街区の場合、"平場"が南北方向に狭いこと、形状が不整形であることなどから、"かた"の繰り返しはなかなか困難である。この困難を解決する一つの手法は、構成要素である"かた"を小規模なものにすることであるが、このイメージプランにおいても規模の小さい住棟を主体として用いている。

港北ニュータウンの集合住宅地が小規模で、不整 形なものが多いことから、このような手法を用いて 計画する場合、上記のような困難は避け難い。

・ このイメージプランで収容し得た戸数は 586戸である。この街区に配分されている計画戸数は 534戸から 601戸であることから、収容し得た戸数は順当であると思われる。

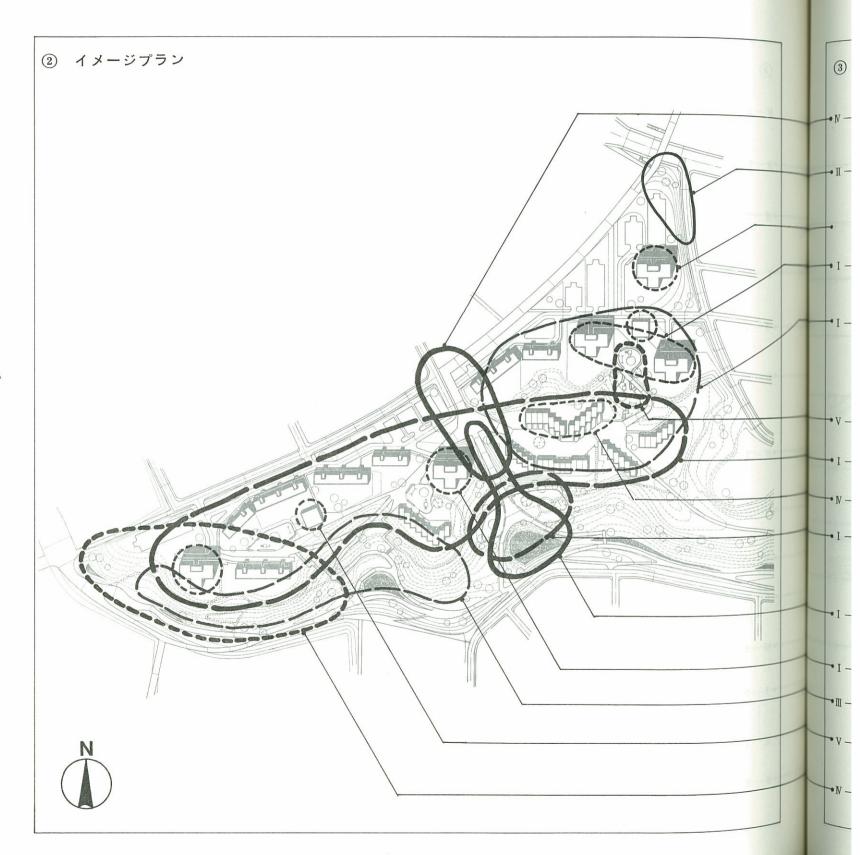


第10街区イメージプラン・その2

① 全体的な計画の方針,構成

- 街区面積が大きく、街区形状が変化に富んでいる ことから、またタウンセンターに近く、多種、多様 な人の居住が期待できる街区であることなどから、 多様な住棟を配置する方向で考える。
- グリーン・マトリックスの幹線に面し、斜面緑地が豊かであること、周りに小・中学校、近隣公園、 集合運動場が隣接していることなどから、住戸から これらへの眺望を確保すべく、適所に高層棟を配す。
- ・ 歩行者専用道が街区のほぼ中央を横断することから、この歩行者専用道を境いに、コミュニティー単位を大きく東西2ブロックに分け、歩行者専用道の人車分離を徹底する。
- ・ また,歩行者路の幹線を,東西方向に街区を縦断 するように配し,これを軸として外部空間を構成す る。

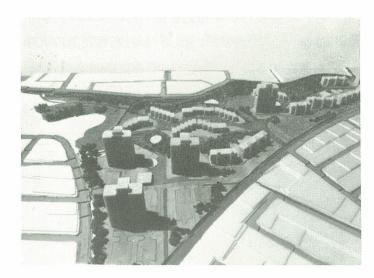




③ 基本的方針,具体的展開方向の実体化

- *W-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する。
 - ・車のサービスシステムを、東西2つに分離し、公共ペデの完全人車分離を図る。
- ■Ⅱ-2-2 独立住宅用地に接するゾーンに落差の大きい法面がある場合には、この威圧感をできるだけ取り除くようにする。
 - ・緩斜面にして植栽する。
 - * センターからのアイストップとなるようなシンボリックな住棟を配したい。
- ◆I-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地、公園等への眺望が確保されるようにする。即ち、住戸によるグリーン・マトリックスの視覚 的共有、参加を可能にする。
- ■I-2-1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地へアプローチし易くなるように住棟を配す。
 - ・斜面緑地を囲むように住棟を配す。
 - ・斜面緑地上部の"平場"には低層の住棟を配す。
- ▼V-2-1 子供達が自ら遊び方を工夫し、また、新しい遊びを見い出し得るような変化に富んだ空間を随所に用意する。
- ◆I-1-1 録道から集合住宅地への景観が、緑豊かでかつ、圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式、配置に工夫を凝らす。
- N-1-2 北側に居間のある住戸の開発
- →I-3-1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィティーが緑道からも認められるようにする。
 - ・斜面緑地の比較的緩斜面の部分を利用して、プレィロット、多目的の小規模公園を配す。
- I-2-2 斜面緑地、緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引き込む。
 - ・ "平場"の中にある斜面緑地と連続的につなげるような配慮も必要。
- ▼I-1-2 グリーン・マトリックスの視覚的案内役(ケルン)として,グリーン・マトリックス沿いの街区に類似のシンボリックな住棟を配す。
- ▼Ⅲ-1-2 住民による斜面緑地の維持,管理がなされ易いように,斜面緑地内に歩行者路を設ける。
- ▼V-2-2 集会施設,斜面緑地など,集合住宅地内の施設を日常の生活にタイトに結びつけるようにする。
 - ・集会施設を、公共ペデを境いとした東西2ブロックにそれぞれ1か所ずつ配する。
- N-2-2 緑道沿いの空間で、必要な個所には人間の存在感を導入し、社会的安全性を確保する。
 - ・ 緑道から住棟が望めるように中層,高層棟を,斜面緑地に近づけて配す。

- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・ このイメージプランで収容し得た戸数は 556戸である。この街区に配分されている計画戸数は 534戸から 601戸であることから、収容し得た戸数は順当であると思われるが、この収容戸数はプランに見られるように街区東側の近隣公園に接する保全緑地を低層住棟で一部侵食して得られたものであり、この部分を除けば 532戸となる。
 - 街区西側においては、このイメージプランでは中層住棟を配したが、この場合、敷地形状が南北方向に奥行がないことから、一般の住宅団地で多く見られる階段室3連の中層住棟を中心に用いては、変化に富んだ住棟配置を行なうことは難かしい。従ってこの部分の住棟配置は、街区北側の独立住宅地側からの景観にも留意(イメージプランにおいては、街区北側からの景観が犠牲になっていることは否めない)すべく、低層住棟を主体に、あるいは中層であっても小規模な住棟を主体に行なわれるべきであろう。

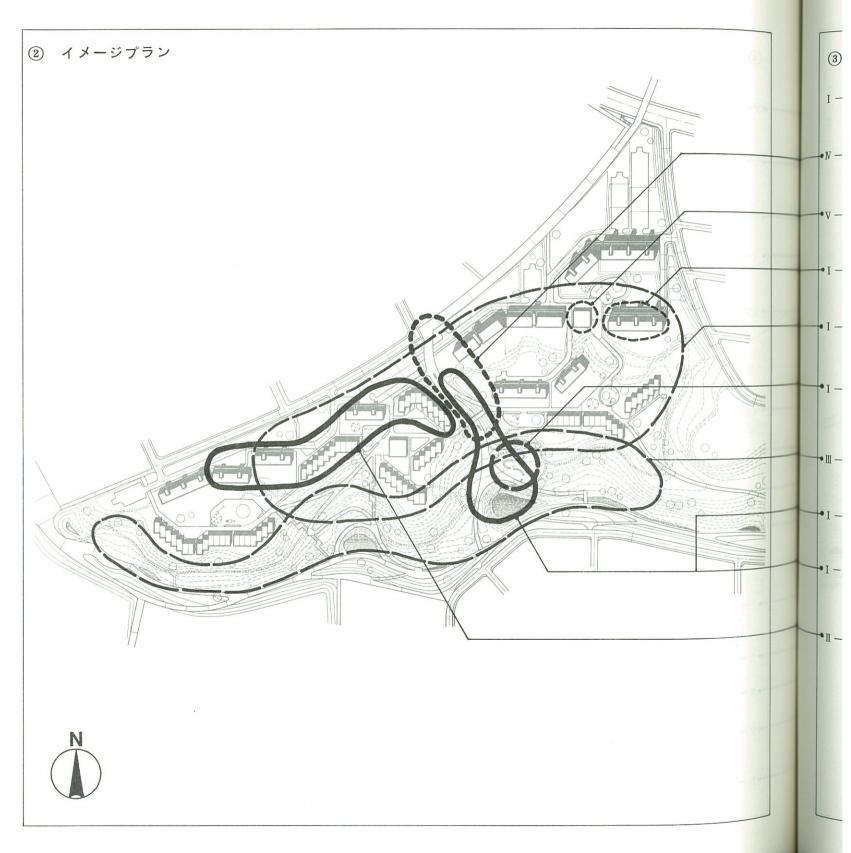


第10街区イメージプラン・その3

① 全体的な計画の方針,構成

- ・ グリーン・マトリックスの幹線に面し、グリーン・マトリックスとタウンセンターとの"架け橋"としての機能を持つこの街区は、多くの人通りが期待されるところである。また港北ニュータウンの中心に位置し、グリーン・マトリックスの言わば"へそ"としても認識できる場所でもある。これらのことから、この街区における保全緑地はより豊かに見せることが望ましいものと考えられる。そこでこのプランは保全緑地を強調すべく緑道から見て全ての住棟が斜面緑地によって穏されるように住棟を配すという方向で検討したものである。この場合、密度上最も効率よく配置するために、斜面緑地に近い位置には低層住棟を配し、斜面緑地から序々に遠ざかるに従って中層、高層の住棟を配置してゆくことを基本とする。
- 歩行者専用道が街区のほぼ中央を横断することから、この歩行者専用道を境いに、コミュニティー単位を大きく東西に2分し、歩行者専用道の人車分離を徹底する。

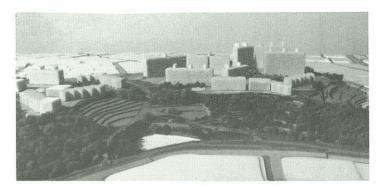




③ 基本的方針,具体的展開方向の実体化

- 1-1-1 緑道から集合住宅地への景観が緑豊かでかつ圧迫感の少ない心地よいものとなるように、住棟の形式、配置に工夫を凝らす。
 - ・この街区に接する部分の緑道のいずれの位置からも住棟が見えないように住棟が配されている(街区全体)。
- ■N-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する。
 - ・車のサービスシステムを, 東西2つのブロックに分離し, 歩行者専用道の完全人車分離を図る。
- w-2-2 集会施設,斜面緑地など,集合住宅地内の施設を日常の生活にタイトに結びつけるようにする。
 - 集会施設を東西両ブロックにそれぞれ1か所ずつ配す。
- •Ⅰ-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地,公園等への眺望が確保されるようにする。
 - 即ち、住戸によるグリーン・マトリックスの視覚的共有、参加を可能にする。
- ◆I-2-1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地へアブローチし易くなるよう に住棟を配す。
- ◆I-3-1 斜面緑地に小規模な公園等を配し、アクティヴィティーを導入するとともに、これらのアクティヴィテーが緑道から認められるようにする。
 - ・緩斜面で、緑道から認められる位置にプレイロットを配す。
- ▼III-1-2 住民による斜面緑地の維持管理がなされ易いように斜面緑地内に歩行者路を設ける。
- I-2-2 斜面緑地、緑道を集合住宅地の"平場"(住棟間)に引き込む。
- ◆Ⅰ-3-2 集合住宅地内の雨水排水を利用して斜面緑地内に水の流れを作り、これを緑道沿いの"せせらぎ"に結ぶ。
 - ・ 歩行者専用道, 斜面緑地に設ける公園内に水の流れを作る。
- ■Ⅱ-2-1 独立住宅地に接する集合住宅地のゾーンにおいては、日照、景観、スケール感等に配慮しつつ住棟を配す。
 - ・低層,中層の住棟を配し高さに変化を持たせる。
 - ・中層の場合、小規模住棟を配し、しかも独立住宅地からできるだけ遠ざける。

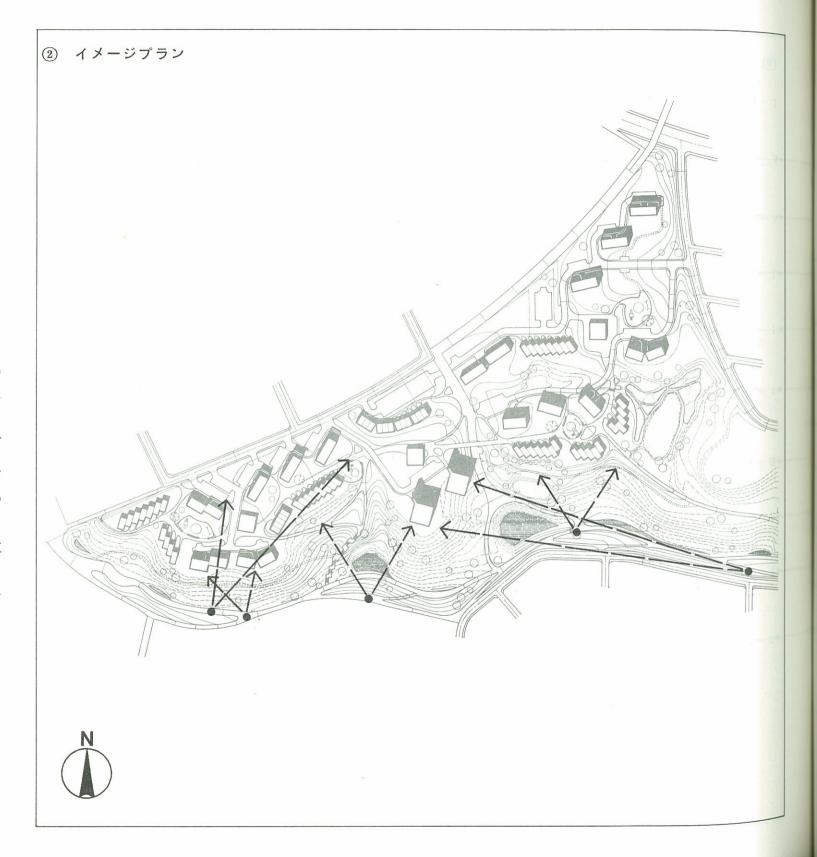
- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・ このイメージプランで収容し得た戸数は 554 戸である。この街区に配分されている計画戸数は 534戸から601戸であることから、収容し得た戸数 は順当であると思われるが、このプランにおいても、 第10街区イメージプラン・その2の場合と同様の 理由で、街区東側の近隣公園に接する保全緑地を一 部使用している。
 - このイメージプランは、緑道から住棟を見せないようにすることを基本的方針として住棟を配置したものであるが、このプランによってそれが可能であることが実証できた。従ってこの街区は、緑道から集合住宅地のほどよい景観を確保し得るに充分な資質を備えていると評価できよう。
 - しかしながらこのイメージプランに見られるように、緑道から住棟を全く見せないということを実体化したことによって、本来この街区において実体化することが望ましいと考え得る具体的展開の方向のうち、適用が困難な、言わば犠牲となったものがある。すなわちI-1-2, I-2-3, V-2-2である。これらは住棟を一部見せることによって解決し得るものである。



第10街区イメージプラン・その4

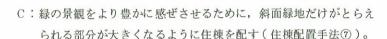
① 全体的な計画の方針,構成

- ・ このイメージプランは、緑道から集合住宅地への 景観を望ましいものにしようという具体的展開の方 向I-1-1を実体化することだけに拘わって作成 したものである。
- ・ 即ち,既述した(Ⅱ-2-§1)集合住宅地の景観把握の普遍的な原則と,それに基づいて考察した "緑道から集合住宅地への景観が,緑豊かでかつ, 圧迫感の少ない,心地よいものとなるような住棟配置の工夫"を,緑道と接する部分が長い第10街区で実体化しようとしたものである。
- ・ 具体的には、緑道から眺望し得るゾーンにおいては、プランに見られるように緑道から集合住宅地への景観が優れたものとなるように然るべき住棟を配し、高層棟を配置しても緑道から住棟をとらえることができないゾーン("平場"北側)においては戸数密度増が心がけられている。
- ・ 従って、景観構成を優先させて住棟が選択されて いることから、住棟ミックスはその結果である。
- 車,歩行者の動線は第10街区のイメージプラン・ その1とほど同様である。

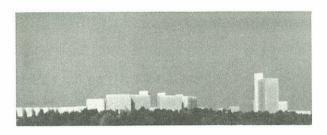


- 1-1-1 緑道から集合住宅地への景観が、緑豊かでかつ、圧迫感の少ない心地よいものとなるように住棟の形式、配置に工夫を凝らす。
- I-1-2 グリーンマトリックスの視覚的案内役(ケルン)として、グリーンマトリックス沿いの街区に類似のシンポリックな住棟を配す。 このイメージプランはこれら2つの具体的展開の方向を実体化したものである。緑道の各ポイントからとらえられる景観が以下に 記述されているような景観となっている。
 - A:高層棟(8F)の妻側がとらえられる景観であるが、これは生活感の感ぜられない淋しい景観であるので($\mathbb{I}-2-\$1$,景観把握の原則 ④参照、以下同様)、前面に中層棟を配し、この景観を隠す(景観 構成のための住棟配置手法®)。
 - B:緑道の反対側に小・中学校,集合運動場が配されており,夜間の 社会的安全性を確保するために,緑道から住棟が望まれるように する。(住棟配置手法①)。

この際、景観の圧迫感を取り除くために中層を配す(住棟配置手 法②)。

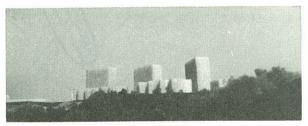


- D: 圧迫感の少ない景観を造りだすために前面に低層棟を配し(住棟配置手法②),後方の高層棟を視線に斜めに(45°前後)なるように配す(住棟配置手法③)。
- E:街区東側へ歩行者専用道が直線的に延びており、遠方からも望む ことができる位置であるので、シンボリックな高層棟を棟数を限 定して配す(住棟配置手法⑤)。



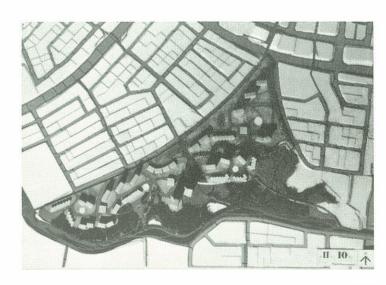








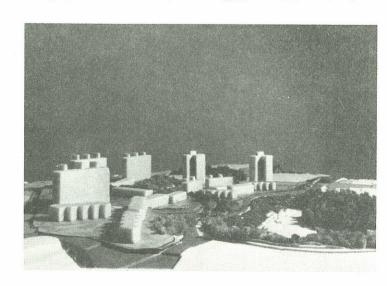
- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - 緑道からの景観構成にのみ拘ったイメージプランであるが、収容し得た戸数は、図に見られるように、他のプランと比較して若干低くなっている。配分されている計画戸数 534 ~ 601 戸に対して、508 戸である。
 - ・ この街区の斜面緑地は現況地形のみが保全されている部分が比較的多くあるが,このイメージプランに見られるように緑道からの景観を重要視する場合には,必要に応じて高木を補植する必要がある。この場合,主として"平場"に近い部分を補植し,それより下の裸地は,具体的展開の方向I-3-1,III-1-1等を実体化する場として利用することが望ましい。
 - このように景観構成に留意した計画であっても、 日照、プライバシー、動線計画など基礎的な事項を も充分に満足させることは可能である。

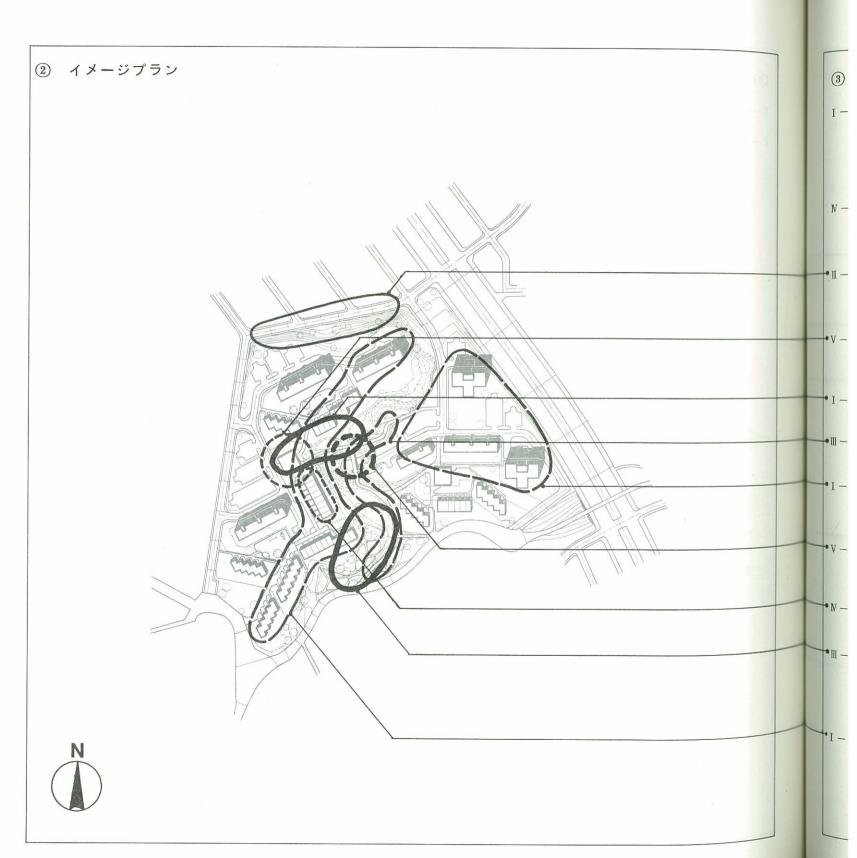


第17街区イメージプラン

① 全体的な計画の方針,構成

- 街区中央に斜面緑地が保全されており、"平場"は約7~10 mのレベル差を持って2つのブロックに分かれている。従って両ブロック相互の空間上の関連性を持たせつつ、また介在する斜面緑地を空間構成に生かしつつ、両ブロックをそれぞれに計画する。
- ・ 車の進入路は東側のブロックに対しては,街区北側の9 m 道路から分岐させ,また西側のブロックは街区西側の9 m 道路から分岐させるが,両者は街区内で連続させない。一方,歩行者路は街区北方のバス停,南側の歩行者専用道,小学校等へのアプローチを考慮して,中央の斜面緑地を縫いながら,街区中央に南北に配す。こうすることにより,主要な部分においては人車を分離することができ,また斜面緑地へのイミーディアシーを持つことができる。



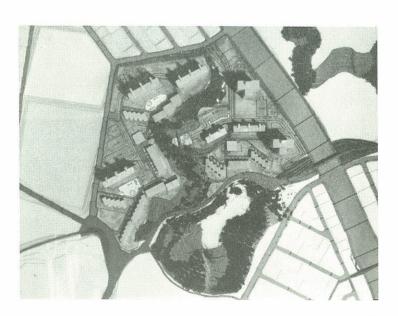


- 1-1-4 できるだけ多くの住戸から斜面緑地、公園等への眺望が確保されるように住棟形式を選択し、配置に工夫する(街区全体)。
 - ・街区中央に斜面緑地があり、また南側には地区公園が広がっており、これらをできるだけ多くの住戸から俯観すべく南から北へ 低、中、高層という順序で配置することを原則とする。
 - グリーンマトリックスが街区南側にあるためにこの原則が可能である。
- N-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)。
 - ①参照
- u-2-2 独立住宅地に接するゾーンに落差の大きい法面がある場合には、この威圧感をできるだけ取り除くようにする。
 - ・法面をできるだけ"平場"側に移動できるように、また緩傾斜となるように、"平場"の計画に留意する。
- v-2-2 集会施設、斜面緑地など、集合住宅地内の施設を日常生活にタイトに結びつける。
 - 東西両ブロックを結びつける歩行者路に沿って集会施設を配す。
- I-2-2 斜面緑地、緑道を集合住宅地の"平場"に引き込む。
- ◆Ⅲ-1-2 住民による斜面緑地の維持,管理がなされ易いように,斜面緑地内の歩行者路を設ける。
- I − 1 − 3 道路から斜面緑地が住棟間に見通せるように住棟を配す。
 - ・道路に沿ってポイント状の住棟を配し、また、その奥の中層棟も道路に平行にならないように配す。
- V-2-1 子供達が自ら遊び方を工夫し、また新しい遊びを見い出し得るような変化に富んだ空間を随所に用意する。
 - ・斜面緑地のアルコーブにプレイロットを配し、斜面緑地内の歩行者路橋とのレベル差を利用して立体的な遊び場とする。
- N-1-2 北側に居間のある住戸の開発
- ●Ⅲ-1-1 斜面緑地に住民が利用方法を考え、決定し、維持、管理し得る場を予め設定する。
 - ・この辺りにある裸地を利用して花公園を配す。南側の歩行者専用道からもよくとらえられるとともに、隣接する地区公園の領域 を機能的、景観的に拡大し得る。
- I-2-1 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、当該の集合住宅地に住む人々が斜面緑地へアプローチし易くなるよう に住棟を配す。
 - ・斜面緑地近傍には低層棟を配し、斜面緑地との間の空間を半私的なものにするとともに、住棟間の"割れ目"に適宜歩行者路を配し、斜面緑地にアプローチし得るようにする。

- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・斜面緑地が"平場"中央に保全されており、街区の 形状も比較的整っていることから多様な可能性を持っていると思われモデル街区に選定された街区であ るが、やはり多様な可能性が見い出された。

殊に、具体的展開の方向V-2-1の実体化である斜面緑地のアルコーブ、レベル差を利用した変化に富んだ立体的なプレイロットは、"港北ニュータウン集合住宅地ならでは"の感があり、是非ともこのような方向を持ったプレイロットを実現したい。

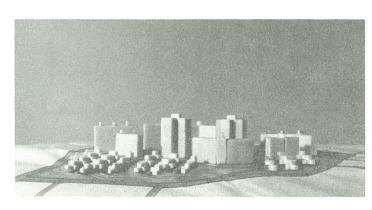
- ・ また,住戸の収容も比較的容易で,このイメージ プランの場合,図に見られるように,さらに住棟を 配し得る余地が見い出されるが,490戸配置された。
- ・ この街区は東側の都市計画道路を隔てて反対側に 第15街区がほぶ対称形に存在しており、両者を一 体的に計画すること(建設主体、時期等を同一にす るなども含めて)が望まれる。

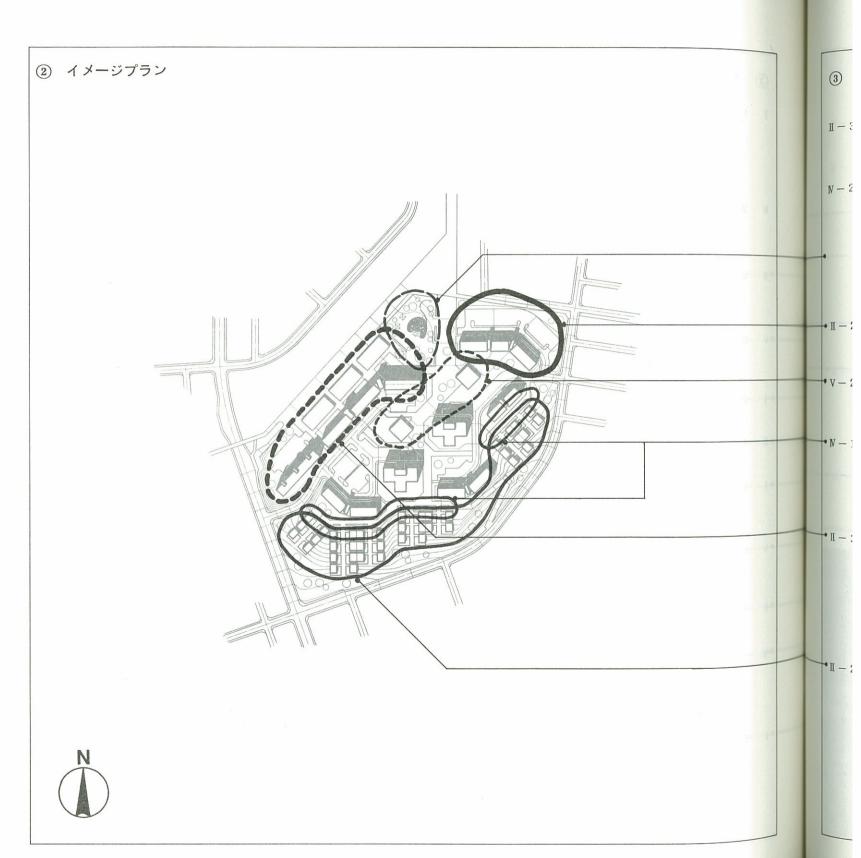


第20街区イメージプラン・その1

① 全体的な計画の方針,構成

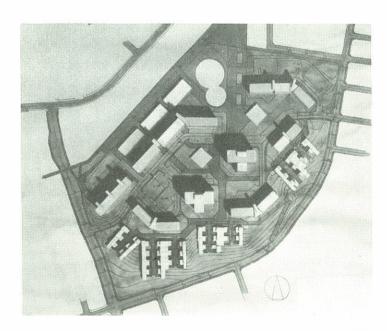
- ・ 港北ニュータウンの最南端にあり、ニュータウン 区域が細長くとびでた比較的高台にある集合住宅地 であることから、周辺(ニュータウン区域外)の地 区に対してある程度シンボル性が要求される。
- ・ また,街区に隣接して北西側にサブセンター(近 隣センター)が配されていることから,これへの対 応を考慮して購買力を少しでも高めておくことが望 ましい。
- このようなことから,高層棟を主体に高密度住宅 地を計画することを主要な方針とする。
- 一方,街区南側にはレベル差の大きな法面があり,また"平場"内にも造成法が東西方向に4ヶ所にまとめられて残されており,最も高い"平場"と最も低い"平場"とのレベル差は10 mもある。このようなことから,これらの外周部,及び"平場"内の法面を街区南側にまとめ,また隣接する独立住宅地を配慮して,斜面住宅を配する。





- Ⅱ-3-2 サブセンター用地に接する集合住宅地においては、計画戸数密度をできるだけ高くする(街区全体)。
 - ・斜面住宅を配した用地が多くあるが、このプランで収容し得た戸数は配分されている計画戸数と同数の542戸である。
- №-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)。
 - 街区への道路付,歩行者専用道の取付の状況から比較的容易に人車を分離させることができる。
 - *ニュータウン地区内のはずれにある街区であることから、近傍には公園が少ない。従って集合住宅地内に比較的規模の大きい公園を設ける。
- ■Ⅱ-2-1 独立住宅地に接するゾーンにおいては、日照、景観、スケール感等に配慮しつつ住棟を配す。
- ▼V-2-2 集会施設,斜面緑地など集合住宅地内の施設を日常生活にタイトに結びつける。
 - 集会施設を街区中央に、歩行者路に沿って配する。
- N-1-3 低層高密度住宅(地),路地空間の開発。
 - ・斜面住宅とその後ろ側の住棟との間に露地空間を造る。斜面住宅が前面にあることから、両者を接近して配置した場合でも、日 昭、プライバシー等の問題は少ない。
- ■Ⅱ-3-1 サブセンター用地に接するゾーンにおいては商店等のセンター施設が機能し易いように、住棟形式、住棟配置などに工夫する。
 - ・下駄ばきの住棟とする。
 - ・ 隣接地への日照を確保するために不利用地となる部分を利用して、露店、催物などに利用できる広場を設ける。
 - ・必要に応じて近隣センター利用者のための駐車場を設ける(この駐車場は、この調査の駐車場設置基準を上廻って設けられたものである)。
- 【Ⅱ-2-2 独立住宅用地に接するゾーンに集合住宅地の落差の大きい法面がある場合には,この威圧感をできるだけ取り除くように工夫する。
 - ・街区南側にある落差の大きい、長い法面を利用して斜面住宅を配する。法面の威圧感、単調さを取り除くとともに、隣接する南側の独立住宅にスケール感を合わせる。
 - ・斜面住宅を効率よく(層を重ねて)配置するためには、ある程度の落差が必要であるが、この街区においては、"平場"内の造成法をこの部分にまとめ、図に見られるように 3~4層程度の斜面住宅を配す。こうすることにより"平場"内のレベル差を少なくすることができ一石二島である。
 - ・また、比較的高台にある街区であることから眺望が得られるが、斜面住宅を配することはこの点からも歓迎される。

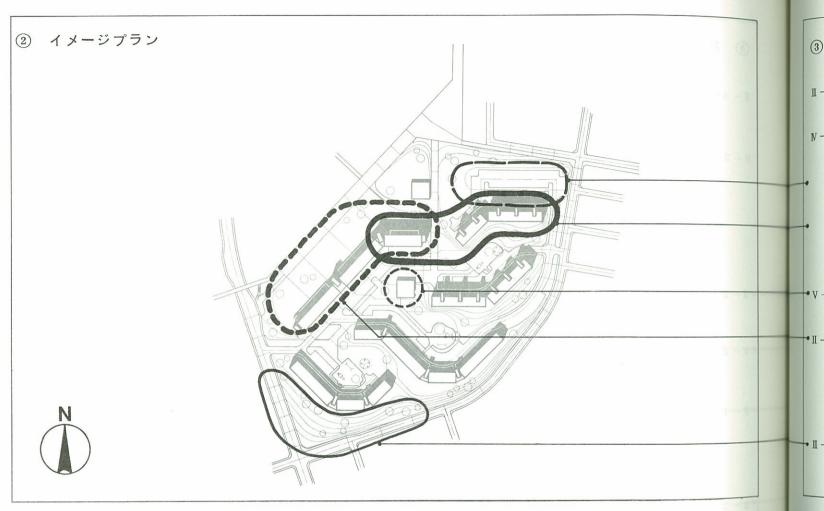
- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - 高密度な集合住宅地を指向するというこのイメージプラン(この方針はこの街区の計画方針とされてもよいが)とは逆行する斜面住宅を敢えて配したが、南面する長大な法面を利用する一つの手法であることから、この街区において是非具体化したいものである。
 - 比較的形状の整った街区であることから、他に比して住棟配置は容易であるが、周辺に法面があることから、車の進入路を設けることは必ずしも容易ではない。
 - この辺りのニュータウン区域外には、既に多くの 人家が建ち、従って街区南側から街区を縦断して近 隣センター、あるいは街区北の近隣公園等へ行く者 が多くあると思われることから、図に見られるよう に、街区内の歩行者路を街区周辺の道路(歩道)ま で延長しておく必要がある。

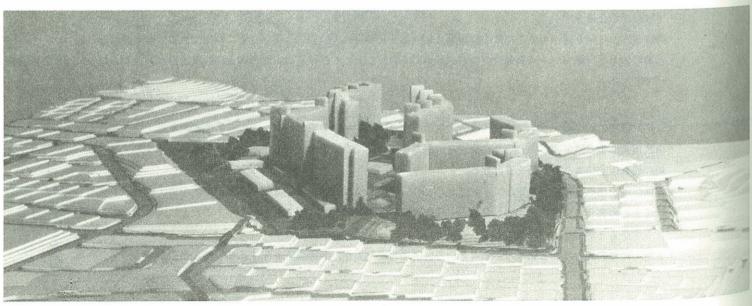


第20街区イメージプラン・その2

① 全体的な計画の方針,構成

- サブセンター用地に接していることから、高密度 住宅地として計画することが考え易い街区である。 従って日照、プライバシー等を満足させつつ、計画 戸数をできるだけ高くする方向で住棟配置を考える。
- また, サブセンター用地に接するゾーンにおいては, サブセンターをより魅力的な, にぎわいのあるものとすべく, 高層"げたばき"住棟を配し, 買物広場等を確保する。
- ・ サブセンター用地内にある幼稚園の敷地の日照が、 午前9時から午後1時までの4時間確保(先に多摩 N.T.において、公団南多摩開発局と多摩市とによって取り決められた日照条件と同じ条件をここでも 採用する)し得るよう住棟を配す。
- 車の進入路は、法面落差の小さい東、西両方向と する。
- 歩行者路については、街区西側に設けられている バス停と、北側の歩行者専用道の分岐点とを結ぶよ うな幹線を設けることを基本とする。

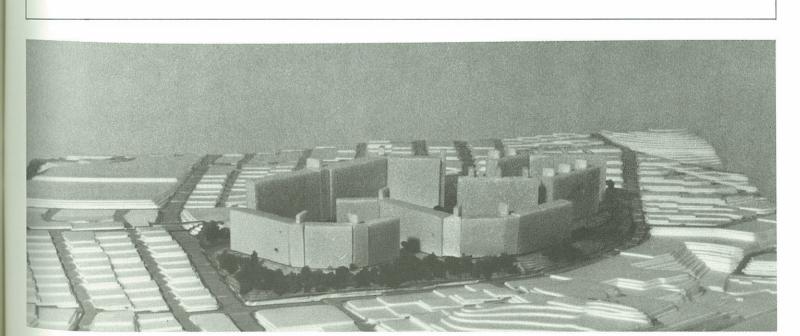




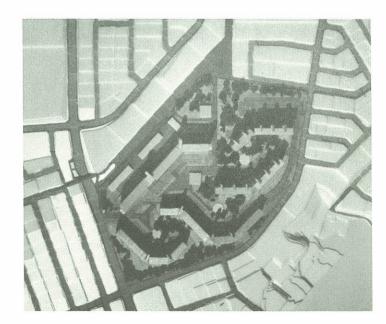
Ⅱ-3-2 サブセンター用地に接する集合住宅地においては、計画戸数密度をできるだけ高くする(街区全体)。

V-2-1 集合住宅地内においても必要に応じて人車分離のシステムを導入する(街区全体)。

- * 街区北側の独立住宅地等から駐車場が目障りとならないように、駐車場のレベルを下げる。
- *幼稚園敷地への日照を、午前9時から午後1時まで確保する。
- ・11階の住棟の場合、図に見られる位置が、幼稚園の日照を確保し得る言わば臨界線である。
- ▼V-2-2 集会施設,斜面緑地など,集合住宅地内の施設を日常の生活にタイトに結びつけるようにする。
- ◆Ⅱ-3-1 サブセンター用地に接するゾーンにおいては、商店等のセンター施設がより機能し易いように住棟形式、住棟配置などの工夫をする。
 - 1 階が店舗の " げたばき " 住棟を配し、サブセンターのにぎわいを増幅する。
 - ・露店、催し物などができるように広場を設ける。
- $\mathbf{I} = 2 2$ 独立住宅用地に接するゾーンに集合住宅地の落差の大きい法面がある場合には、この威圧感をできるだけ取り除くようにする。
 - ・緩斜面として植栽を施す。



- ④ イメージプランの作成を通じて認められた事項, 問題点
 - ・ このイメージプランで収容し得た戸数は 658戸である。この街区に配分されている計画戸数は 542戸から 609戸であることから,このイメージプランの基本方針通り,高密に収容し得たことになる。
 - このイメージプランは、サブセンター用地内にある幼稚園敷地に対する日照条件を満足し得るように住棟を配置したものであるが、この条件を忠実に守るならば、図に見られるように街区の北側のゾーンにおいて住宅地としての有効利用がなされない空間が生じるという問題が出てくる。
 - 港北ニュータウンにおいても多摩ニュータウンと同じ 条件が設定される可能性も考え得ることから、この ような条件によって生じる無駄な空間を排除すべく 対処が望まれる。

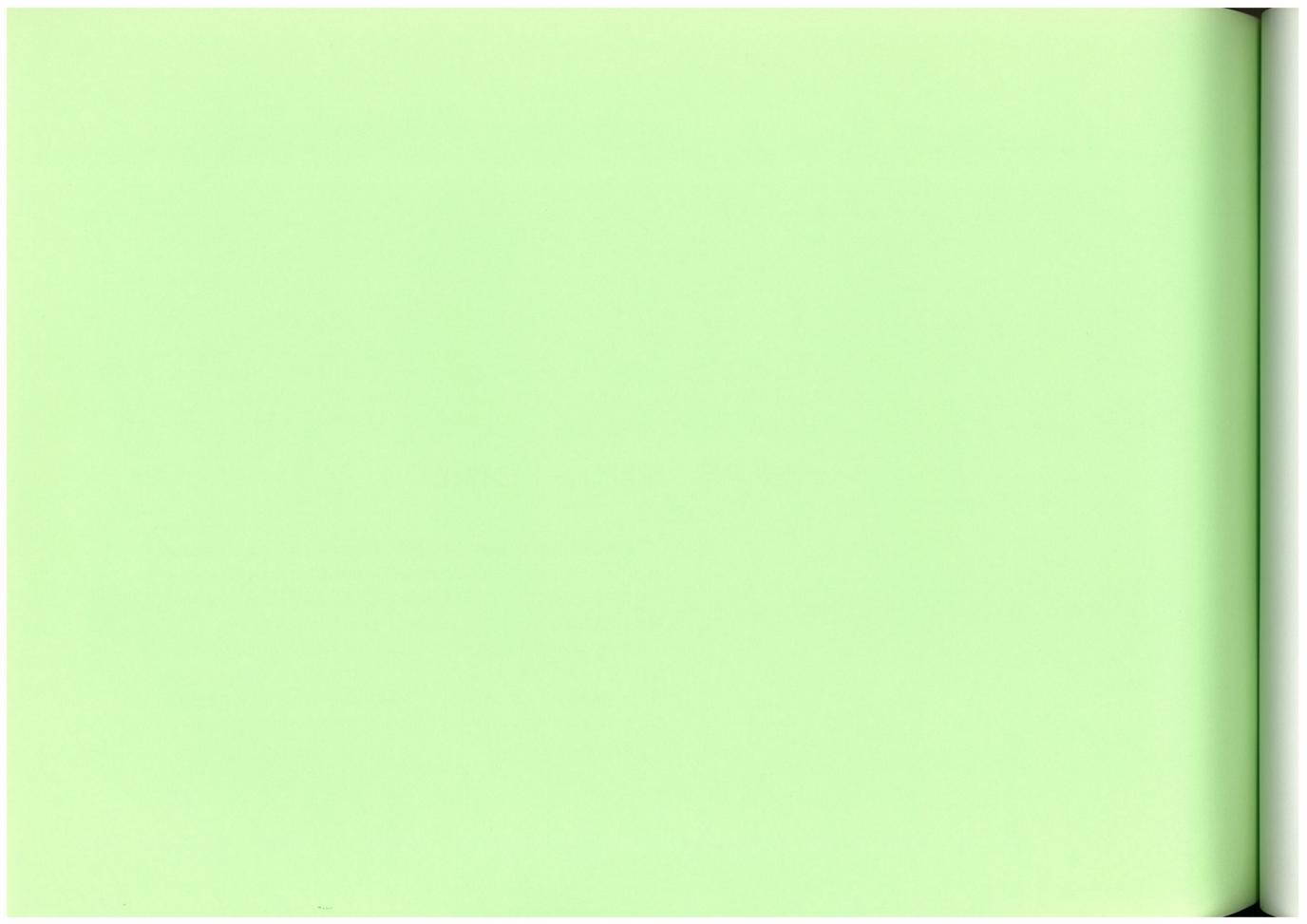


Name of the Control o			

第Ⅳ章 設計コードの作成

この調査のこれまでの検討結果をまとめて、港北ニュータウン集合住宅地計画の設計コードを作成することがここでの検討課題である。これは港北ニュータウンの各集合住宅地において、今後なされる基本設計、実施設計に際して基本的に留意すべき事項を"コード"として整理しようというものである。

はじめに、これまでに考察、検討した港北ニュータウン集合住宅地のあり方 (第II章)、その実体化であるイメージプランの作成(第II章)等を踏まえて設計コードを整理、作成し、次に設計コードを第II地区の全ての集合住宅地へ適用し、その結果に基づいて各設計コードの汎用性、及び各集合住宅地のポテンシャルを考察する。



Ⅳ-1 設計コードの作成

設計コードを整理,作成するにあたって,はじめに"設計コード"という言葉のことでの概念,あるいは作成の方向等について簡略に述べておくことにする。

§1 設計コードの概念,位置づけ

こゝで言う"設計コード"とは、これまでの港北ニュータウンの計画、あるいは具体的な事業の過程でイメージされ、検討された都市像、あるいは住宅環境のあるべき姿を、集合住宅地の計画においても踏襲し、具体化するために基本的に留意すべき事項である。言い換えるなら、港北ニュータウンのこれまでの計画、開発過程に主体的に係わり合いのあった者(宅地造成主体、あるいは集合住宅地の計画に対して上位の計画主体)から、各集合住宅地の設計、建設主体に対して、その基本設計、実施設計の過程で遵守されることを希望、期待して申し送る計画、設計に際しての基本的考え方("規範")とも言うべきものである。

1. 設計コード作成の方向

設計コードの概念はおゝむね上記の如くであるが、より具体的にすることも兼ねて、次にその作成の方向について述べてみる。これには大宗として次の2つの方向が考えられる。

方向-1

一般的に"コード"という言葉でイメージされる概念,内容に沿って考える方向で,今後の基本設計,実施設計に際して守るべき諸条件,例えば集合住宅地内の歩行者路の位置,住棟配置に際しての壁面線の位置,高さなどを具体的に示す方向である。多くの場合,数量的に表現され,結果とし

て基本設計,実施設計段階での運用の幅は限定される。

従って、このような方向で設計コードを作成しようとする場合、個々の 条件の妥当性(無二性?)が充分に吟味されていること、またその条件が 実現に至るまでの諸段階、諸関係主体を通じて実現される見通しが担保さ れていることの二点が少くとも前提となる。

方向-2

今後の設計の展開に際して、留意すべき事項及びその基本的考え方を示す方向で、多くの場合数量、位置、高さなどが具体的に明解には示されない。従って留意の仕方、運用の幅は広く、留意すべき事項に対する解決策、工夫は多様に考えられる。

このように設計コードを作成する方向は大きく2通り考えられるが、既述したような港北ニュータウンの都市づくりにおけるこの調査の位置づけ、あるいはこの調査におけるこれまでの検討、作業の流れ等から、ここでの設計コード作成の方向は、言うまでもなく2の方向である。

2. 設計コードのカテゴリー

上記の2の方向で設計コードを作成するとするなら,設計コード,即ち基本設計,実施設計に際しての基本的留意事項は,既に第Ⅱ章港北ニュータウン集合住宅地のあり方の項で,検討,提示され,さらに第Ⅲ章モデル街区におけるイメージプランの作成作業において即地的に実体化され,それぞれに適用することの必要性,可能性,あるいは妥当性が吟味された港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針,及びその具体的展開の方向であると理解される。即ち、これが設計コードの大枠である。

一方,設計コードとされる基本的方針,及び具体的展開の方向は,概に 明白なように理念的,抽象的段階から,より具体的な段階へと展開されて いる。また,イメージプランの作成作業を通じて,個々の具体的展開の方 向の様々な属性を知ることができた。これらは,

- 適用,実体化される広がり,
 - 港北ニュータウンの全ての集合住宅地 --- 全街区
 - -特定の集合住宅地全体 --- 一つの街区全体
 - ある集合住宅地の特定の個所 --- 街区の一部
- 実体化されることの意義深さ
 - -よりよい集合住宅地が造られる上での有効度
- 今後の設計作業段階で留意されることの難易,守られ易さ
 - ーコンセンサスの得やすさの度合

等である。

このように基本的方針,及びその具体的展開の方向は,それぞれに異った属性を持っている。そこでこれらを設計コードとするに際しては,コード化するという観点からこれらを見直し,それぞれの属性に従って分類される必要がある。それは,それぞれのカテゴリーに従って,設計コードとして申し送る側の意図,期待,申し送られる側にとっては留意の仕方,運用の幅などが異なるためである。

次に前章までの検討結果を踏まえて、それぞれのカテゴリーごとに設計 コードを整理、作成することにする。

§ 2 設計コード

1. 理念系(目標系)のコード

これは港北ニュータウンが目指している都市像,あるいは住宅環境のあるべき姿を,集合住宅地の計画においても踏襲し,これらの像,姿に近づくために基本的に守られるべき事項で,集合住宅地の計画においては,謂わば目指すべき目標として位置づけられることを希望して設定するコードである。

従って内容は極めて抽象的で、今後の基本設計、実施設計に際して、個個のディテールの計画、空間構成を規定することはないが、港北ニュータウンの全ての集合住宅地について、その計画、設計の全過程を通じて絶えず念頭に置かれることを期待して設定するものである。

このカテゴリーに括られるコードは、言うまでもなく第Ⅱ章で設定した 港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針そのものである。再掲する なら、

- I. グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり,
- Ⅱ. 周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地づくり,
- Ⅲ. 住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり,
- Ⅳ. 高水準で安全な環境を備えた集合住宅地づくり.
- V. "ふるさと"がしのび得る集合住宅地づくり、 である。

2. デザイン・テーマ系のコード

次のカテゴリーのコードは、上記の理念系のコードを達成するために持つべき問題意識の方向を示すもので、換言するなら、目標とされている理念系のコードを具体化するために、今後の計画、設計に際してデザイン上

のテーマとされることを希望して設定されるコードである。若干飛躍した アナロジーであるが、プランニングでは屢々持ち出される兵法学上の言葉 を用いた場合、理念系のコードを港北ニュータウン集合住宅地計画のゴー ル(目標)系のコードとするなら、このデザイン・テーマ系のコードはロ ジスティックス(戦略)系のコードとも言えるものである。

具体的には、先の(第II章)港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針の第一段階の具体的展開の方向(枝番号が一つのもの)が、このカテゴリーのコードとして位置づけられる。即ち、前記Iの理念系(目標系)のコードについては、

- I-1 グリーン・マトリックス,集合住宅(地)相互間の景観,眺望 が望ましいものとなるように留意する。
- I-2 斜面緑地を集合住宅地の外部空間の構成に生かすとともに、グリーン・マトリックスが持つ空間の質、アクティヴィティーを集合住宅地(住棟間)にも導入し、集合住宅地とグリーン・マトリックスとを一体化する。
- I-3 斜面緑地は維持、保全することを原則としつつも、保全と利用 の効果的な接点を見い出し、その存在価値を高めるとともに、 イミーディアシー(親しみ易さ)を確保する。

の3つがデザイン・テーマ系のコードとなる。

これらは理念系(目標系)のコードが、"グリーン・マトリックスの存在を生かした集合住宅地づくり"というグリーン・マトリックスに係わるコードであることから、当然のことながら、グリーン・マトリックスに係わり合いのある集合住宅地において展開されるべきデザイン・テーマであるが、グリーン・マトリックスそのもの、殊に緑道、集合住宅地近傍の各種の公園においても展開される必要がある。

また, 第Ⅱの理念系(目標系)のコードについては、

- Ⅱ-1 集合住宅地近傍の集合農用地、農業専用地区の存在に配慮する。
- Ⅱ-2 集合住宅地周辺の独立住宅用地の存在に配慮する。
- II-3 集合住宅地に接するサブセンター用地の存在に配慮する。 0.3 つがデザイン・テーマ系のコードである。これらのうちII-1, II-3 は言うまでもなく,港北ニュータウンの全ての集合住宅地について展開されるべきデザイン・テーマではなく,上記の特定の土地利用が近傍にあ

る、あるいは接している集合住宅地において展開されるべきデザイン・テ

ーマである。

次に、第Ⅲの理念系(目標系)のコードについては、

Ⅲ-1 住民による環境づくり、コミュニティー形成、管理を誘発する 場として斜面緑地を考える。

が、デザイン・テーマ系のコードとされる。しかしながら、"住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり"という理念系(目標系)のコードを達成するための場は、言うまでもなく斜面緑地だけに限られず、いずれの集合住宅地においても街区全体が対象となる。この点については、理念系(目標系)のコードでカバーされることを期待して、港北ニュータウンにおいては、既述の通り、斜面緑地の維持管理が一つの大きな課題であることから、この点に関する方策が見い出されるよう、上記のような方向をデザイン・テーマ系のコードとする。

次に第 IV の理念系(目標系)のコードについては,

- Ⅳ-1 港北ニュータウン集合住宅地であるが故に開発すべき(許される)新しい住戸,住棟のタイプ,外部空間を追求する。
- $\mathbb{N}-2$ 多様な側面で安全、快適な環境を造る。 の 2 つが、デザイン・テーマ系のコードとされる。

最後に、第Vの理念系(目標系)のコードについては、

- V-1 開発以前の地域の姿、環境を大切に扱い、これを集合住宅地の 計画に積極的に位置づける。
- V-2 集合住宅地に新たに来住する人々にとって新しいふるさととなり得る環境を創り出す。

の2つが、デザイン・テーマ系のコードとなる。

これら2つの理念系(目標系)のコードに対する4つのデザイン・テーマ系のコードは、いずれも港北ニュータウンの全ての集合住宅地において 展開されることを期待して設定するコードである。

3. デザイン・コンセプト系のコード

第3のカテゴリーのコードは、上記2つのカテゴリーのコードを実現するための具体的な方法を示すもので、今後の計画、設計に際して、それぞれに示されているような方法が用いられることを期待して設定されるコードである。前二者のカテゴリーに属するコードに比して極めて具体性が高く、集合住宅地の個々の部分の空間構成、住棟配置、外構設計などの側面で用いられることが望ましいと思われるデザイン上の手法、あるいは工夫といったものである。この意味でデザイン・コンセプト系のコードと呼ぶことにするが、具体的には第Ⅱ章港北ニュータウン集合住宅地計画の基本的方針の第三段階の具体的展開の方向(枝番号が二つのもの)である。これを再び兵法学上の言葉でアナロジーすれば、前二者のコードを具体化するための戦術を示すコードであることから、タクティックス(戦術)系のコードとも言えるものである。

このコードの一つの特色は,前章で示したモデル街区のイメージ・プランに見られるように,集合住宅地の特定の個所において用いられるものが

多いということである。モデル街区においてはこれらのコードが適用されることが望ましい個所が特定されたが、港北ニュータウン全体が、その目指している都市像に近づくためには、モデル街区以外のすべての集合住宅地においてもこれらのコードが適用されるべき個所を明示しておく必要がある。

そこで、これらのデザイン・コンセプト系のコードについては、この調査の対象地区とされている港北ニュータウン第Ⅱ地区内の全ての集合住宅地において、適用されることが望ましいコードを見い出すとともに、その位置を図示し、併せて適用され得るコードごとに、各集合住宅地に即して、適用されることの必要性(理由)、その具体化の方向等についてコメントすることにし、これを以下に各集合住宅地ごとにシートとしてとりまとめることにする。

このような作業のねらいは、今後、各集合住宅地の基本設計、実施設計に際して、これを行う実施主体(住宅公団住宅建設部門、神奈川県、横浜市、各公社、民間など)に、各集合住宅地の計画、デザイン上の留意事項をより具体的に示す材料を用意するということであり、また、それ以前に、港北ニュータウンのこれまでの計画、開発過程に主体的に係わり合った機関(集合住宅地の計画に対して上位の計画主体、あるいは宅地造成主体)と、上記の集合住宅地の計画、建設主体との間で、各集合住宅地の計画について協議する際の一つのたたき台を用意するということでもある。

なお、図中、あるいはシート中のコード番号とは、第Ⅱ章の集合住宅地 のあり方の検討の際に用いた番号と対応している。

また、このデザイン・コンセプト系のコードの中にも、全ての集合住宅 地において、また各集合住宅地の全ての個所で適用されることが望ましい コードが若干含まれているが、これらについては、適用される箇所を明示 することは不極切であるので、この作業においては検討の対象から除くことにした。具体的には $\mathbb{V}-2-1$ 、 $\mathbb{V}-1-2$ 、 $\mathbb{V}-2-1$, $\mathbb{V}-2-2$ の各 $\mathbf{v}-1$ である。

また、この作業に際しての原則は次の2つである。

- 原則 1. 当該の集合住宅地で適用することが望ましい(あるいは適用 可能な)設計コードを見い出す。
- 原則 2. 適用することが望ましくとも、具体化が困難なもの、あるい は効果がそれほど期待できないもの、必要性がそれほど認め られないものは除く。

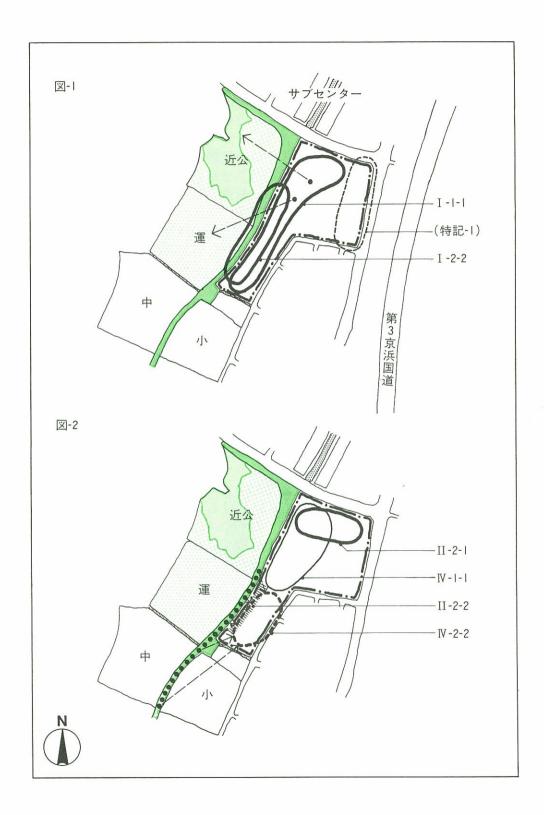
港北第Ⅱ地区 1 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 1田分	(四月)	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図 - 1	• この街区は斜面緑地を介さず直かに緑道と接し
		ており、しかもこの緑道は小規模であることか
		ら、緑道からの景観には特に留意すべき。
I - 1 - 4	街区全体	• 近隣公園, 集合運動場, 小・中学校などが近傍
		に、しかも街区から程よく眺望できる位置にあ
		る。
I - 2 - 2	図 - 1	・ 街区南側半分が接する緑道沿いにはレベル差 4
		~6 mの法面が存在するが,この法面を乗り越
		えて,緑道から街区"平場"へのアプローチを容易
		にする必要がある。
		・ 街区南側半分においては街区幅が狭いことから,
		法面のレベル差を克服することは容易ではなく,
		従って引き込み方には,建物配置と併せて一工
		夫要しよう。
II - 2 - 1	図 - 2	街区北側には,18 m道路を挾んで独立住宅地が存
		在するが、これらの独立住宅地にとっては集合
		住宅地が南面することから、このコードの適用
		が必要となる。
		・この独立住宅地から街区北西の近隣公園内に保
		全されている斜面緑地への眺望が確保されるよ
		うな住棟配置がなされるとなおよい。
II - 2 - 2	図 - 2	・街区南側半分が接する緑道沿いにはレベル差 4
		~6mの法面が存在するが、これは緑道側から
		見た場合、威圧感を伴うのみならず、殺風景な
		景観になり易い。
		・法面に花を植えるなどして、斜面緑地と同じよ
		うな空間の質を設ける。

注: コード番号は、第『章"港北ニュータウン集合住宅地のあり方"で用いた番号と対応している。

コード番号 適用箇所		適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
ュート借り	10000000000000000000000000000000000000	具体化に際しての留意事項など
Ⅱ - 3 - 2	街区全体	具体化に際しての留意事項など ・植栽は地域に発達している植生から選択されるようにする。 ・街区北側にサブセンター(近隣センター)が配されていることから、これへの対応を考慮して購売力を少しでも高めておくことが望ましい。また、港北第2地区の最東端にあり、しかもニュータウン区域が細くくびれて島状に孤立したような位置にあることから、周辺(ニュタウン区域外も含む)の地区に対してある程度シンボル性が要求される。
[V — 1 — 1	図 — 2	 ・従って中層,高層の住棟を主体に配することが考えられるが、この際には街区周辺から望まれる景観に留意。 ・街区西側に隣接する近隣公園、集合運動場などを、できるだけ多くの人が眺望し易いようにする。
[V - 2 - 2	図 - 2	・図に見られるように緑道に黒点を付した区間は、 小・中学校、集合運動場に挟まれ、人間の存在 感が希薄である。従って図示された位置にこの ュードの適用が必要である。

(特記事項) 特 記 箇 所		特	記	内	容
図-1(特記-1)	• 街区	東側を通	iる第3京	(浜国道の環	境阻害要因(原
	音,	景観等)	に配慮。		



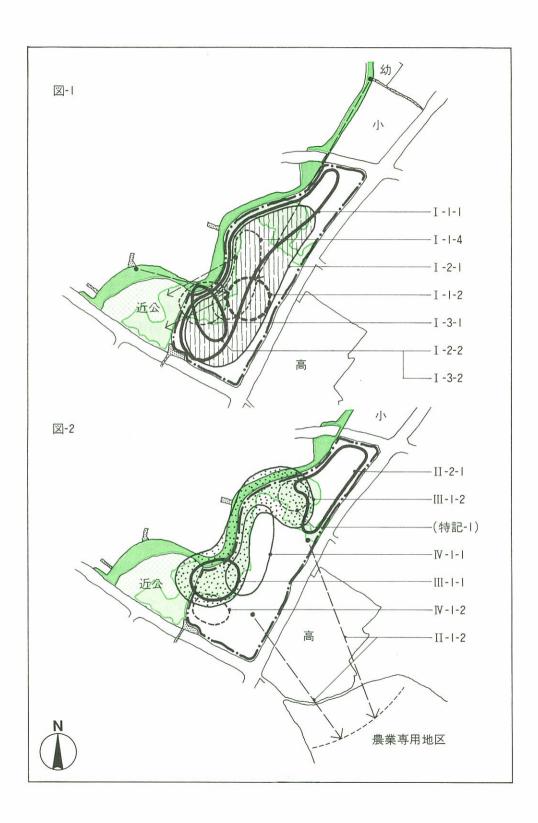
港北第Ⅱ地区 2 街区

Contract of the Contract of th		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 「田·〉	(四四/万	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1 I - 1 - 2	図-1 図-1	・この街区は緑道に接しており、また緑道沿いには比較的豊かな斜面緑地を持っていることから、これらグリーンマトリックスの存在を活かすべく集合住宅地の景観に配慮する必要がある。・近隣公園には"せせらぎ"、斜面緑地が存在することから、緑豊かな自然の景観が求められよう。従って近隣公園側から集合住宅地を望むずるに大公園内の斜面緑地の"自然"を演出すべく住棟をできるだけ隠す方向が考えられる。・このコードを適用する場所は1街区方面から4街区方面へと緑道の向きが変わる"曲り角"に
		位置し、しかも両方面の緑道から望み易い位置にあることから、道標としてのシンボル性が要求される。 ・1 街区、4 街区両方面の緑道の多くの地点から望むことができるように、殊に1 街区方面からの眺望を確保するためには、街区北半の住棟配置にも留意する必要があろう。
I - 1 - 4	⊠ − 1	 ・街区南西にある近隣公園、斜面緑地がこのコードを適用する場所から程よく眺望できる。 ・これらグリーンマトリックスをより見易くするために、住戸の主開口面を日照条件を満足しつつ南西方向に向ける。あるいはまたコード番号 W-1-1の"やぶにらみ"の住戸、住棟を配すことなどが考えられる。
I - 2 - 1	⊠-1	・街区内の斜面緑地の存在を活かす。 ・"平場"内に食い込んでいる斜面緑地についてはレベル差もさほど大きくなく小規模であることから、これを外構計画の一構成要素として位置づけ、例えば住棟でこれを挾むなどして住棟と斜面緑地の一体的空間構成の工夫が考えられる。
I - 2 - 2	図-1	・緑道から集合住宅地"平場"へのメインアプローチとするにふさわしい場所であることから、また、斜面緑地が緩斜面であるなど引き込み易い地形をしており、しかも植生がなく伐開地と

コード番号	適用箇所	適用することの必要性, 理由, 及び具体化の方向,
コード番号	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	具体化に際しての留意事項など
I - 3 - 1	図- 1	なっていることなどから、引き込むことが適当な場所である。 ・現況植生がなく伐開地となっていることからアクティビティー等の導入が考え易く、しかも緑道の"曲り角"に位置することから北、西の両方向から認めることができる。
I - 3 - 2	図-1	・コード $I-2-2$, $I-3-1$ を適用することの必要性, 理由(前記参照)の他にさらに付け加えて, この街区付近の緑道沿いには"せせらぎ"が流れていることからこの存在を活かすべく, ここでこのコードを適用することが望ましい。 ・コード $I-2-2$, $I-3-1$ さらには $II-1$ ー1と有機的に結びつけ一体的な計画が望まれる。例えば水の遊び場を持つプレイロット, あるいは住民管理による花壇などが引き込んだ歩行者路につながれている姿などがイメージされよう。
	図- 2	・街区南東方向には農業専用地区が広がっている
II − 2 − 1	図-2	が、これを街区から程よく眺めることができる。 ・街区東側には20m道路を挟んで独立住宅地、 高等学校が隣接しているが、この独立住宅用地 にとっては集合住宅用地は南西方向に位置する ことになり、20m道路が介在しているとは言 え、やはりこれら独立住宅用地への配慮が必要 であろう。
Ⅲ − 1 − 1	⊠-2	 具体的には低層住棟を主体に配する方向が考えられる。これは街区幅が東西方向に狭いことにより必然的に小規模住棟の配置が考え易くなることからも首肯されよう。 現在伐開地となっていることから、この部分の利用が考え易い。しかも緑道の"曲り角"に位置することから北、西の両方向から見通せ、従って集合住宅地外部の人も含めたより多くの人が緑道からこの存在を認め、これを楽しむことができる。

G		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
III - 1 - 2	図-2	・ 街区内の斜面緑地の維持管理を積極的に行なう。
V - 1 - 1	図-2	・街区南西にある近隣公園、斜面緑地を、日照条
14		件を満足しながらこの位置から眺望する。
[V - 1 - 2]	図-2	・この位置から北側に、緑道と斜面緑地の、縦長
		に奥行の深い景観を望むことができる。
[V - 1 - 3]	街区全体	・独立住宅地に接している部分が多いこと, "平
		場"の形状が南北に細長いことから低層住棟を
		主体とした配置が必然的に考えられる。
		この場合, 低層住棟を主体とした配置で計画戸
		数密度を収容することになるから必然的に高密
		度となるが、これについては、この街区は斜面
		緑地を持っていることからこの斜面緑地のオー
		プンな空間と一体的な計画がなされれば、"平
		場"での高密度指向が認められるものと考える。

(特記事項) 特記 箇所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	おり, しかき 積極的利用が 一方, この街 用し高密度を が不整形であ	緩勾配である。 考え易い。 所区において 指向している ことなる なか困難である。	あることかり てはコード いるとは言 どから戸数? ある。従っ	生裸地となって N-1-3を うものの, 密度を収容する てこの部分に住

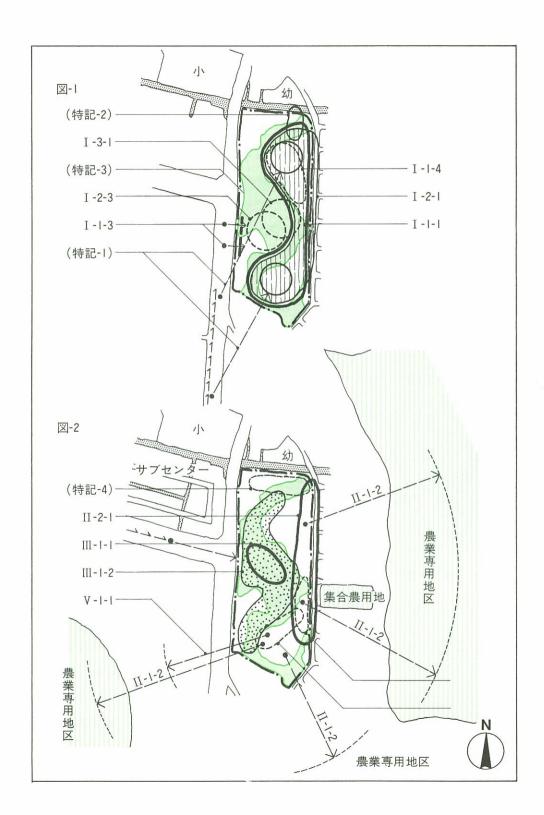


港北第Ⅱ地区 3 街区

	-			
-	_	コード番号 適用箇所		適用することの必要性, 理由, 及び具体化の方向,
25	<i></i>	「留写	適用固別	具体化に際しての留意事項など
	I -	1 - 1 $1 - 3$ $1 - 4$ $1 - 2 - 1$ $1 - 2 - 3$		・ (の)

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 1 ш.7	20/11回//1	具体化に際しての留意事項など
I - 3 - 1	図- 1	27mレベルの"平場"の規模が小さいことからも斜面緑地内への住棟の配置は首肯されよう。 ・そして住棟配置に際しては27mレベルの"平場"と一体的に考える。 ・この部分は現在主に畑地となっており、しかも南向きの緩斜面で大規模であることから、アクティビティー等の導入が考え易い。またこの部分は斜面の上端に近いことから街区西側の道路
II - 1 - 1	図-2	から認め易い。 ・街区東側には9m道路を挟んで集合農用地が隣接しているが、この存在に留意する必要がある。
II - 1 - 2	図-2	・街区の東、南東、南西の各方向にそれぞれ農業 専用地区が広がっているが、これらを街区内の 36m~41mのレベルの"平場"から程よく 眺めることができる。
I − 2 − 1	⊠- 2	・街区東側には9m道路を挟んで独立住宅地があるが、この存在に留意する必要がある。
Ⅲ - 1 - 1	図- 2	・現況植生がアズマネザサ草原,草地となっており,しかも南斜面であることから,この部分の利用が考え易い。また集合住宅地外部の人も道路側からこの存在を認め,これを楽しむことができる。
III - 1 - 2 $IV - 1 - 2$	図-2 図-2	・街区内の斜面緑地の維持管理を積極的に行なう。 ・この場所から北側に、斜面緑地を程よく眺める
[V - 1 - 3		ことができる。 ・独立住宅用地に接している部分が多いこと、"平場"の形状が不整形で小規模であることなどから,低層住棟を主体とした配置が必然的に考えられる。 この場合,低層住棟を主体とした配置で計画戸数密度を収容することになることから必然的に高密度となるが,これについては,この街区は豊かな斜面緑地を持っていることから,"平場"での高密度志向が許されるものと考える。
V - 1 - 1	図-2	・街区南西にある長福寺を眺望することができる。

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-1(特記-1)	・横浜方面から	の主要な入	、口であるこ	とから,この
	方面からのジ	ノークエンス	、に配慮した	住棟配置が望
	まれる。			
図-1(特記-2)	• この部分のに	バル関係に	t,歩行者専	五用道(+38
	<i>m</i>),斜面線	录地下端の"	平場"(+	33 m), 斜
	面緑地上端の)"平場"(+41m)	となっている
	従って(+3	3 m) Ø "	平場"は余	面に挾まれた
	窪地となって	こおり, しか	ゝも狭いこと	から, この部
	分へ住棟を酉	己置すること	は困難で,	むしろ変化に
	富んだ空間(例えばアク	ティビティ	- を導入する
	など)がして	つらえ易い場	詩所となって	いる。この場
	合, 歩行者専	厚用道の法面	可にも斜面線 おおいる	地同様の空間
	の質を持ち込	込むことも考	きえられてよ	(V) _o
	一方,小学校	交, サブセン	ターへ行く	には, 街区西
	側の幹線道路	各を渡らねば	ばならないこ	ことから、やは
	り街区北側の) 歩行者専用	月道が主に利	川用されよう。
	従ってこれ~	、 のアプロー	チを容易に	すべく、歩行
	者専用道(-	+ 3 8 m) Ł	:斜面緑地上	上端の"平場"
	(+ 4 1 m))とを同一レ	/ベル (例え	ば橋など)で
	結ぶことが表	きえられてよ	にい。この場	启 合,幼稚園,
	児童公園への)アプローチ	・も容易にな	:る。
図-1(特記-3)	• 高圧線鉄塔の) 存在に留意		
図-2(特記-4)	• 街区北側の幼	か稚園への日	影に留意	



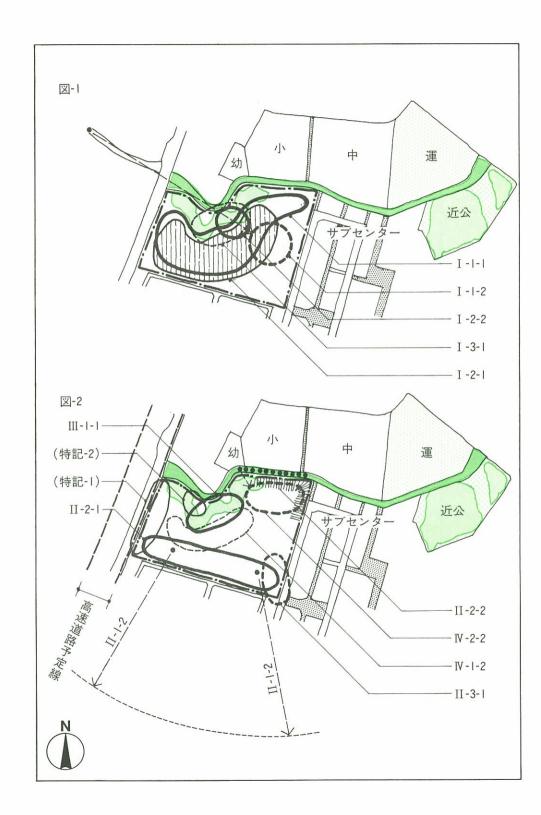
港北第 🏿 地区 4 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
		具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	・ 街区北西の歩道橋から斜面緑地を含んだ景観が
		把え易いこと, また緑道が斜面緑地に接する部
		分においてカーブを描き、この付近では変化に
		富んだシークエンスが期待されること、さらに
		斜面緑地が小規模であることなどから、この位
		置にこのコードを適用する必要がある。
		・斜面緑地が小規模であることなどから、斜面緑
		地近傍には大規模住棟を配さないよう努める。
		• 緑道からのシークエンスが変化に富んだものと
		なるよう努める。
		斜面緑地へできるだけ影を落さないよう努める。
I - 1 - 2	図-1	• 7, 8街区方面からアプローチする際に図示さ
	8	れた位置に配される住棟がよく望まれることか
		ら,このコードの適用が必要である。
		• 街区東側はサブセンター地区に隣接しているこ
		とから、高層棟の配置が考え易く、これをもっ
		てこのコードの狙いを達成することができる。
		・但し、街区北側にある小学校、幼稚園への日影
		に留意。
I - 2 - 1	図-1	・コードI-3-1, Ⅲ-1-1などの適用が考
1		えられることなどから、できるだけ斜面緑地へ
		アプローチし易い構成とすることが望ましい。
1 - 2 - 2	図- 1	・街区北側の幼稚園、小学校をはじめバス停への
1 2 - 2	М	短絡ルートを設けるために、この位置にこのコ
		ードを適用する。この街区においては"平場"が
		ましい。

I - 3 - 1	コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
 I − 3 − 1 図 − 1 ・この部分の現況植生はアズマネザサとなっており、また斜面の下端には住棟が配しずらい小規模な"平場"があり、これらの部分にこのコードの適用が考え易い。 ・緑道の散策する人、幼児等が利用し易い小規模公園が考えられる。 ・ " 平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 	コート街方	旭 用 闽 //	具体化に際しての留意事項など
り、また斜面の下端には住棟が配しずらい小規模な"平場"があり、これらの部分にこのコードの適用が考え易い。 ・緑道の散策する人、幼児等が利用し易い小規模公園が考えられる。 ・"平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易			コードI-3-1, Ⅲ-1-1と一体化する。
模な"平場"があり、これらの部分にこのコードの適用が考え易い。 ・緑道の散策する人、幼児等が利用し易い小規模公園が考えられる。 ・"平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易	I - 3 - 1	図-1	• この部分の現況植生はアズマネザサとなってお
ドの適用が考え易い。 ・緑道の散策する人, 幼児等が利用し易い小規模 公園が考えられる。 ・"平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを 最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構 計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区 が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は, 現在の造成法の ままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面と する。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセ ンター地区に面する法面にも延長されることが 望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道 幹線が設けられており, この歩行者専用道 幹線が設けられており, この歩行者専用道 幹線が設けられており, この歩行者専用道 が望ましい。 ・具体的には, 街区からはもとより街区北側の緑 道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易			り、また斜面の下端には住棟が配しずらい小規
 ・緑道の散策する人、幼児等が利用し易い小規模公園が考えられる。 ・"平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			模な"平場"があり、これらの部分にこのコー
 公園が考えられる。 "平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			ドの適用が考え易い。
 ・ "平場"が緑道と同一レベルにあるメリットを 最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構 計画など。 ・ 街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区 が広がっている。 ・ 緑道からこの位置への景観は、現在の造成法の ままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位 置にこのコードの適用が望ましい。 ・ 斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面と する。 ・ さらにこのような処理方法が街区東側のサブセ ンター地区に面する法面にも延長されることが 望ましい。 ・ 街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道 幹線が設けられており、この歩行者専用道 幹線が設けられており、この歩行者専用道 幹線が設けられており、この歩行者専用道 幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線 を中心としてサブセンター地区との一体的な計 画が望ましい。 ・ 具体的には、街区からはもとより街区北側の緑 道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			・緑道の散策する人,幼児等が利用し易い小規模
 最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構計画など。 ● 街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ● 緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ● 斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ● さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ● 街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ● 具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易 			公園が考えられる。
 Ⅲ - 1 - 2 図 - 2 ● 街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 Ⅲ - 2 - 2 図 - 2 ● 緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ● 斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ● さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ● 街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ● 具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			・ " 平場 " が緑道と同一レベルにあるメリットを
 Ⅲ-1-2 図-2 ・街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区が広がっている。 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			最大限に活かす。例えば緑道と同一仕様の外構
 Ⅲ-2-2 図-2 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易 			計画など。
 Ⅲ-2-2 図-2 ・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法のままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易 	Ⅱ - 1 - 2	図-2	・ 街区南側には独立住宅地を介して農業専用地区
ままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアブローチし易			が広がっている。
置にこのコードの適用が望ましい。 ・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易	II - 2 - 2	図- 2	・緑道からこの位置への景観は、現在の造成法の
・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面とする。 ・さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易			ままでは単調かつ威圧感がある。従ってこの位
する。			置にこのコードの適用が望ましい。
 さらにこのような処理方法が街区東側のサブセンター地区に面する法面にも延長されることが望ましい。 街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易 			・斜面緑地の延長として緩斜面の緑豊かな法面と
 			する。
 望ましい。 ●街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ●具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易 			• さらにこのような処理方法が街区東側のサブセ
 Ⅲ-3-1 図-2 ・街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道幹線 幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線 を中心としてサブセンター地区との一体的な計 画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑 道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易 			ンター地区に面する法面にも延長されることが
幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易			望ましい。
を中心としてサブセンター地区との一体的な計画が望ましい。 ・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易	II - 3 - 1	図-2	・ 街区南東方向には地下鉄駅からの歩行者専用道
画が望ましい。			幹線が設けられており、この歩行者専用道幹線
・具体的には、街区からはもとより街区北側の緑 道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易			を中心としてサブセンター地区との一体的な計
道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易			画が望ましい。
			・ 具体的には、街区からはもとより街区北側の緑
いようにする。また街区東側の法面を利用して,			道からこの歩行者専用道幹線にアプローチし易
			いようにする。また街区東側の法面を利用して,

コード番号	** ** *** ***	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
ュート番与	適用箇所	具体化に際しての留意事項など
		サブセンター利用者の駐車場を設けることが考
		えられる。
II - 3 - 2	街区全体	• 地下鉄駅を持つサブセンター地区の活動への対
		応,購売力の向上を図る。
II - 1 - 1	図-2	・斜面緑地と緑道とに挾まれた"平場"も一体的
		に管理する方向を考える。
N − 1 − 2	図-2	・この街区の斜面緑地は小規模ながら蛇行してお
		り、斜面緑地近傍においては様々な角度から変
		化に富んだ緑地として捉えることができる。
	図-2	・街区北側の緑道は小・中学校に接している。
		・この付近の人通りを多くすべく街区へ(から)
		のアプローチを設ける。
		コードII - 2 - 2 と一体化する。
	1	

(特記事項) 特記簡所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	街区西側の 道路に留力		沿って計画	されている高速
図-2(特記-2)	について		十画がこの	こある"平場" 野区設計上の一



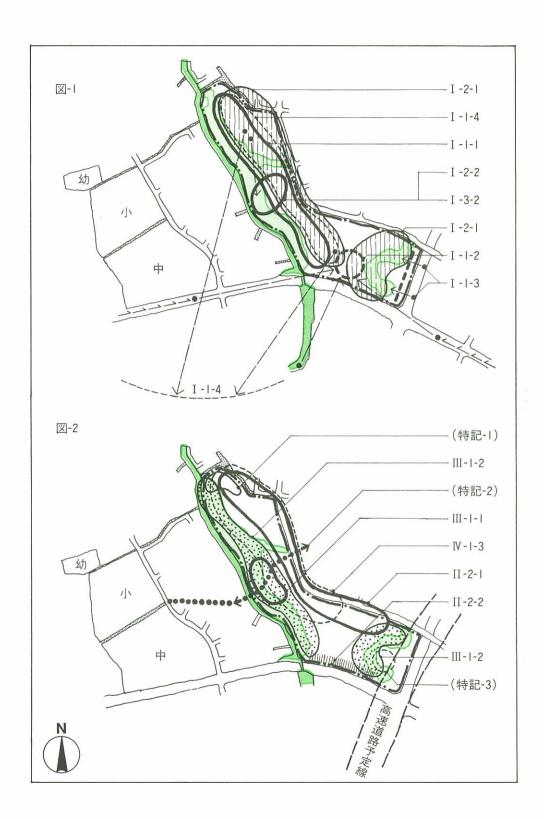
港北第Ⅱ地区 5 街区

-	T	
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
—————————————————————————————————————		具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図- 1	・Ⅱ地区の半円形のグリーンマトリックス幹線の
		一部を形成する緑道,斜面緑地であり,しかも
		街区西側に対しては高台にあることから遠方か
		らもこれを望むことができ、従ってこのコード
		を適用する必要性は高い。
		・斜面緑地の勾配が急であることから、緑道から
		の景観は他の地区に比して圧迫感がある。従っ
		てさらにその上に住棟が緑道に迫るように配さ
		れることは望ましくなく、できるだけ住棟が含
		まれない景観構成とすることが望ましい。
		・具体的には、低層を主体とした住棟配置、ある
		いは高層棟の場合には斜面緑地から遠ざけて配
		す。
I - 1 - 2	図-1	・ 街区南側に接する幹線道路においては遠方(東
		西両方向)から図に示された位置を望むことが
		でき、しかもこの位置はⅡ地区のグリーンマト
		リックス幹線に接しており、グリーンマトリッ
		クスの視覚的案内役を果たす住棟を配する格好
		の場所である。
		・また、7街区に接する緑道からもよく捉えられ
		る位置でもあり、従って景観上多方向性を備え
		た住棟、即ち高層ポイント状の住棟を配するこ
		とが考えられる。
I - 1 - 3	図-1	・ "平場"内に独立して保全されている斜面緑地
		を道路から望むことが望ましい。
		・高層棟を配すべき場所である(特記事項参照)。
I - 1 - 4	図-1	• 7, 8, 9街区に接する斜面緑地も含めて"平
		場"の多くの地点から斜面緑地,グリーンマト
		リックスを俯観し易い街区である。
		・この街区の斜面緑地ばかりではなく, 7, 8,
		9 街区近傍の斜面緑地をも眺望対象として考慮

コード番号	適用箇所	適用することの必要性, 理由, 及び具体化の方向,
ュート借与		具体化に際しての留意事項など
I - 2 - 1	図-1	すべきである。 ・この街区近傍には地区公園,近隣公園がなく,この斜面緑地はこの付近における貴重な緑地で
I - 2 - 2	図一 1	ある。従ってこの街区の住民に限らず近隣住民にとっても親しみ易いオープンな斜面緑地でありたい。 ・急斜面であることから何らかの斜面緑地の改変が必要であろう(コードIー2ー2参照)。 ・この街区を境にして北東側の地区(ニュータウン地区外も含む)と南西側の地区とが分断されている(北東側の地区も同一の小学校区である)従って両地区を往来する歩行者路をこの街区内で設けることが望ましく、この必要性を達成する上からもこのコードを適用する。 ・斜面が急であることから、"平場"にくい込ま
		せる形でこの歩行者路を具体化する。 この際,合わせてコードI-2-1,I-3-2,Ⅲ-1-1を具体化する上から斜面緑地の改変が考えられてよい。
I - 3 - 2	図-1	・緑道に沿って"せせらぎ"が設けられている。
II - 2 - 1	⊠ − 2	・街区北東側の独立住宅用地へ配慮する。この地 区には既に独立住宅が建てられており、この配 慮は特に必要である。
	⊠-2	・ 街区南側の幹線道路沿いの法面を積極的に緑地 化し,この法面の両端にある斜面緑地に連続さ せる。
Ⅲ — 1 — 1	⊠ − 2	 ・コードI-2-2の具体化と合わせて計画することにより、街区内外の住民にアッピールするものとする。 ・併せてコードⅡ-2-2の具体化により設けられた法面緑地についてもこの街区住民による演

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
Ⅲ — 1 — 2	図- 2	出,管理の場とする。この法面緑地は街区南側の幹線道路から極めてよく望まれる。 ・街区西側の斜面緑地についてはコードI-2-2の具体化と併せて計画する。街区東側の独立した斜面緑地については,その両側の"平場"
[√ - 1 - 3	図-2	を結びつける上からも斜面緑地内に歩行者路を設ける必要性が高い。 ・街区形状は南北に細長く、しかも独立住宅用地に囲まれており、必然的に低層主体の空間構成となる。

(特記事項) 特記 箇 所	特 記 内 容
図-2(特記-1)	・街区北端においては小規模な"平場"がひな段状に造成されているが、このような造成は集合住宅を配しずらい。従って現段階、あるいは2次造成の段階で"平場"をまとめる必要がある。
図-2(特記-2)	・街区北東側の地区と南西側の地区とを結ぶ歩行者 路を是非具体化すべきである。
図-2(特記-3)	・計画されている高速道路を考慮すると、街区東南端の"平場"に配し得る住棟数が限られる。この"平場"は街区内において独立しており、できるだけ多数住戸によるコミュニティー形成が望まれること、計画戸数密度の充足、さらにはコードI-1-3の具体化等から必然的に高層棟を配す方向をとることになる。

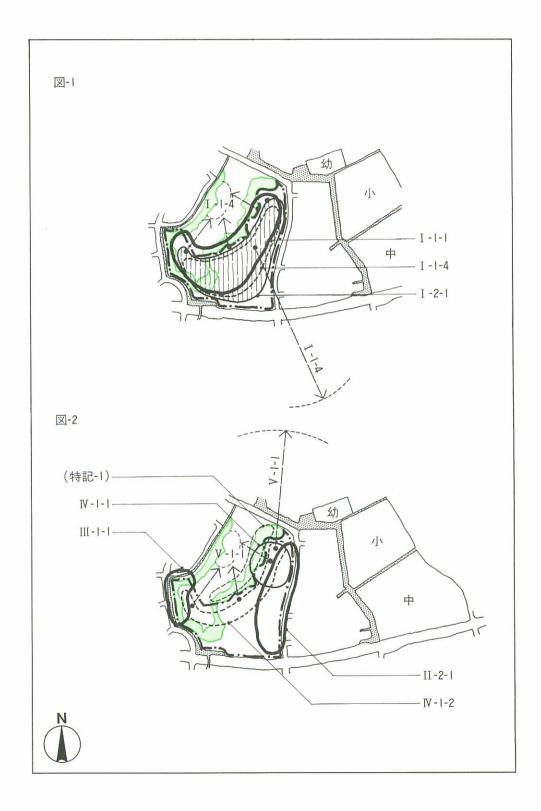


港北第Ⅱ地区 6 街区

_		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
1 一下街勺	旭 用面//	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	・庭園のある箱庭的な景観を持つ寺院(正覚寺)
		を取り囲むようにして斜面緑地が保全されてお
		り、この景観をこわさない配慮が必要である。
I - 1 - 4	図-1	・上記の箱庭的な景観, さらには街区南方の地区
		公園、あるいは小学校などへの眺望が確保され
		るようにする。
		・箱庭的スケールに合わせる必要があり、しかも
		寺院が"平場"に対して北側にあることから,
		斜面緑地近傍には低層棟を主体的に配すること
		になるが、低層棟であってもこのすぐれた景観
		をできるだけ多くの住戸から俯観し得るような
		工夫が必要である。
I - 2 - 1	⊠ − 1	寺院の庭へのアプローチを設ける。
		・街区南側の"平場"内に保全されている斜面緑
		地は外構計画の一構成要素として位置づける上
		で適切なスケールである。
<u>I</u> I - 2 - 1	図-2	・街区東側の独立住宅地の存在に配慮する必要が
		ある。
II - 1 - 1	図-2	・ 歩行者専用道から斜面緑地を俯観する数少ない
		場所である(他に同様のケースが3街区にある)。
		しかも南面する斜面緑地であり、是非とも街区
		住民によってその利用方法が考えられるべき場
	-	所である。
[V - 1 - 1]	図- 2	・街区北端の"平場"あるいは斜面緑地近傍の
IV - 1 - 2		"平場"からこの箱庭的スケールをもつ景観の
		全貌を捉えることができる。
N − 1 − 3	図-2	・小規模な平場を持つ街地であり、また東側が独

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
V - 1 - 1	⊠ — 2	立住宅地に接していることから低層を主体とする住棟配置が考え易い。 ・特に斜面緑地近傍においては、既述の通り箱庭的スケールを持つ景観になじませる必要がある。 ・街区北方には茅ヶ崎城趾の保全緑地が眺望できる。

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	区域外である 用することに と集合住宅は 実質的にはる	るためⅢ-1 はできない。 也の住民(目 これらのコ・ 生み出される	l - 1, 2 st 従って斜向 自治会)と記 - ドが適用さ	が集合住宅地の 等のコードを 面緑地のいにより 活し合いた場合と されたなされるこ

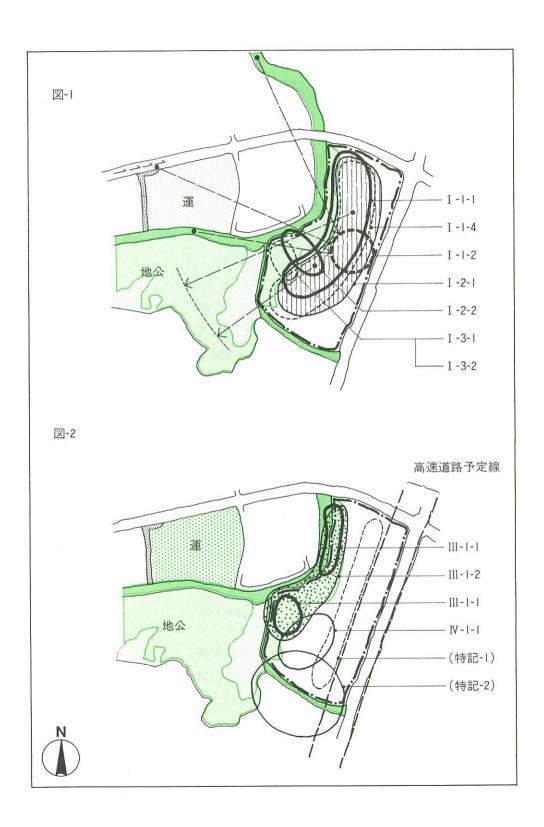


港北第Ⅱ地区 7 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項な
I-1-1	図-1	・緑道がこの街区に接する付近において,東西方
1 , .		向から南北方向へ大きく曲がり、緑道から変化
		に富んだ景観が期待されるところである。
		・街区北西の斜面緑地は急斜面であることから,
		近傍に高層棟を配し、圧迫感のある景観となら
		ないように留意する。
T - 1 - 2	図-1	次のような理由から図示された位置にこのコー
		ドを適用する必要がある。
		イ、緑道の北方向、西方向からよく望まれる位
		置にある。
		ロ. 街区北側の幹線道路上の遠方からよく捉え
		ることができる。
		ハ. Ⅱ地区のグリーン・マトリックス幹線に接し
		ている街区である。
I - 1 - 4	⊠-1	・街区西側には比較的緩斜面の斜面緑地があり,
		さらにその西側には現況植生が豊かに保全され
		た地区公園がある。
		・ 街区西側の独立住宅用地への日影上の配慮も比
		較的容易に取扱うことができ、この眺望を確保
		するために高層棟も含めて多様な住棟を配し得
		る。
I - 2 - 1	図-1	後述のようにコードI-2-2, I-3-1,
		I-3-2, $II-1-1$, $III-1-2$ がこの斜
		面緑地において具体化されることが望ましいが、
		これらのスポットにアプローチし易くする必要
		がある。
I - 2 - 2	図-1	次のような理由から図示された位置においてこ

一下平口	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方			
コード番号	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	具体化に際しての留意事項など			
		のコードを適用する必要がある。			
		イ. 緑道, さらには小学校, 集合運動場への短			
		絡路を確保する。			
		口. 斜面緑地はこの部分において比較的緩斜面			
		であり,歩行者路にふさわしい勾配を取り易			
		V)°			
		ハ. また, この部分の現況地形は緑道に対して			
		アルコーブ状になっており,歩行者路を設け			
		る際に現況地形の改変が少なくてすむ。			
I - 3 - 1	図-1	・比較的緩斜面であり、各種のアクティビティを			
		導入し易い。			
		・ 隣接する地区公園の連続性に配慮。			
I - 3 - 2	図- 1	・緑道沿いに"せせらぎ"が設けられている。			
		• 比較的緩斜面であることから水の流れを利用し			
		た コード I-3-1 の具体化の方向も考えられる。			
<u>I</u> I − 1 − 1	図-2	• 花公園を具体化するのに格好の場所である。			
		・緑道からよく見える位置にある。			
III - 1 - 2	図-2	コードI-2-2, I-3-1, Ⅲ-1-1等			
		の具体化と一体的に考える。			

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	・街区東側の			されている高速
図-2(特記-2)	• 7, 8街区	の連続性に旨	留意して計画	画する。

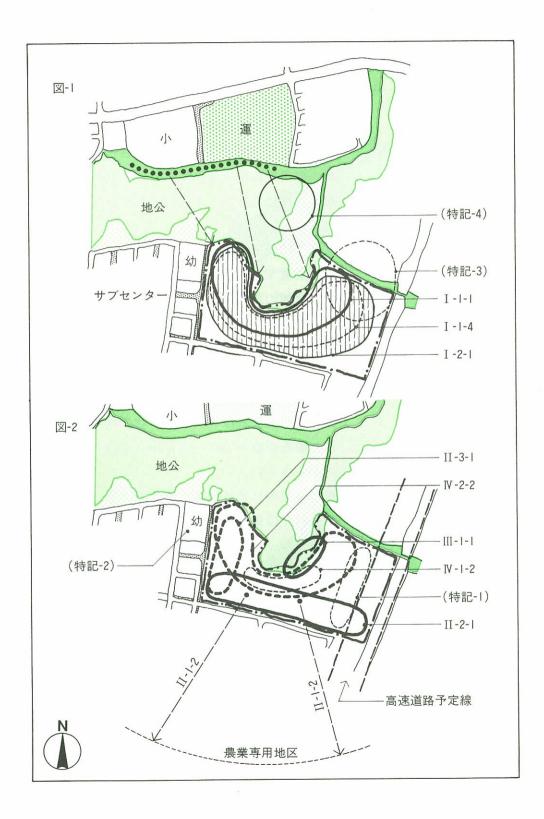


港北第』地区 8 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 1 Щ 5		具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	• この街区には斜面緑地がほとんど含まれていな
		いが、隣接して北側に現況植生が豊かに保全さ
		れた地区公園がある。緑道からこの公園越しに
		望む景観を演出する。
		・比較的緑地のスケールが大きいことから緑地に
		接して高層棟の配置も可能である(Ⅳ - 2 - 2
		を具体化する必要もある)。
I - 1 - 4	図-1	・上述のような公園内の豊かな緑地を俯観する。
I - 2 - 1	図-1	・公園内の緑地が"平場"にくい込むような形で
		配されており、これを取り囲むように住棟を配
		し、この緑地を外部空間構成上の主要な要素と
		することができる。
		• この街区から直接公園へのアプローチが確保さ
		れるべく, 園路を"平場"に結びつけるよう公
		園の計画主体に働きかける。
II − 1 − 2	図-2	・農業専用地区が街区南側に独立住宅地を介して
		広がっている。
<u>II</u> - 2 - 1	図- 2	・街区南側に独立住宅用地が広がっているが、街
		区内の日照、計画戸数の収容等を考慮すれば、
		独立住宅用地沿いの地区は低層棟を配すること
		が順当である。
II - 3 - 1	⊠-2	・ 街区西側のサブセンター地区からの歩行者専用
(w)		道との結びつきに配慮。
II - 3 - 2	街区全体	サブセンター地区に隣接していることのみなら
=		ず、北側に規模の大きい緑地が配されているこ
77		となどから、高密度化を図ることが順当な街区
		である。
-000		
Contract of the Contract of th		

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
		具体化に際しての留意事項など
Ⅲ - 1 - 1	図-2	・この街区に属する斜面緑地は少なく,従ってこ
		れを有効に生かす必要がある。また北側に隣接
		する近隣公園との管理上の格差を解消するため
		に、図示された位置を住民管理の場とする。
[V - 1 - 2]	図-2	・街区北側の緑豊かな空間,公園内の多様なアク
		ティビティーを俯観する。
		・ 奥行の深い緑地が、街区北側から西側にかけて
		広がっていることから、高層棟であっても程よ
		い角度で俯観できる。
[V - 2 - 2]	図-2	・街区北側の緑道幹線は小学校,集合運動場,地
		区公園によって挾まれており、人間の存在感が
		希薄である。従って図示された位置にこのコー
		ドの適用が必要である。
		コードⅠ-1-1,Ⅱ-3-2の具体化と相俟
		って、この位置に高層棟を配する方向が望まし
		V _o

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	・ 街区東側に計	画されてV	いる高速道路	各からの騒音等
	に留意。			
図-2(特記-2)	・ 街区北西に隣	接している	5幼稚園への	D日影に留意。
図-1(特記-3)	• 7, 8街区の	連続性に旨	溜意。	
図-1(特記-4)	・図示された位	置付近の総	录道は前に な	も述べたように
	人間の存在感	が希薄でも	5ることから	5, 地区公園で
	あるが、この	位置付近り	こ夜間利用す	可能なスポーツ
	レクリェーシ	ョン施設の	の配置が考え	えられてよい。
	これはこの街	区に適用る	されたコー	ド IV - 2 - 2 を
	補うものとし	て期待され	ι, 是非とさ	も具体化された
	いものである	0		

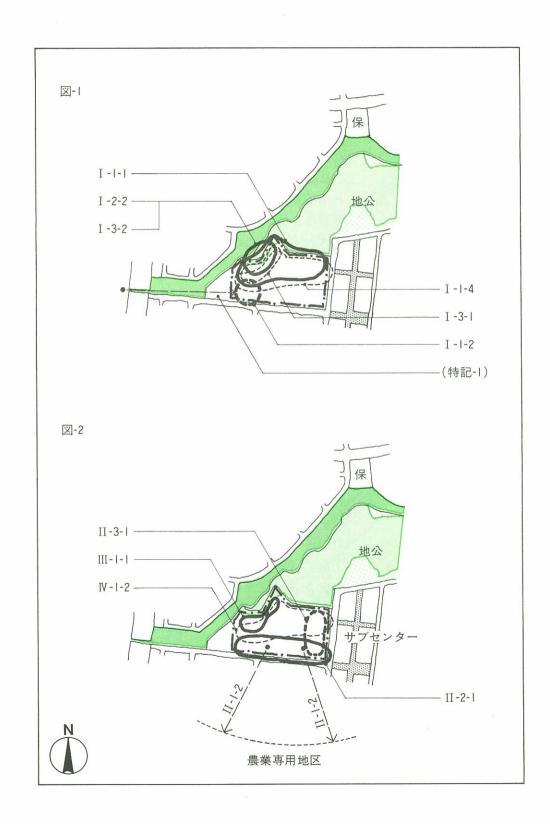


港北第 [地区 9 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
. щ у	20/13/20/71	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	・街区面積が小さいこと, サブセンター地区に隣
		接していることなどから勢い高密度化、あるい
		は高層住棟を配する方向が指向されるが, 緑道
		からの景観にも充分な配慮が必要である。
I - 1 - 2	図- 1	・図示された位置が10街区方向からよく捉えら
		れる。
		またこの街区もグリーンマトリックス幹線の一
		角に位置する。
I - 1 - 4	図-1	・街区北側の地区公園を借景とする。
I - 2 - 1	街区全体	・"平場"面積が小さいことからこの街区全体を
		近隣公園の延長として計画する方向が考えられ
		る。例えば、住棟間の植栽を近隣公園内の緑地
		と一体化する。
I - 2 - 2	図- 1	・図示された位置はアルコーブ状の地形を有し,
		また植栽が豊かでないことからこのコードの適
		用が考え易い。
		・街区北東側は地区公園に接しており、従って図
	-	示された位置付近が緑道への短 絡ルートを確保
		し得る唯一の場所である。
I - 3 - 1	図-1	・比較的植生が豊かでない図示された位置を利用
		してこのコードを具体化する。
		・この際公共用地(緑道用地)となっている北側
		の隣接斜面と一体化するような工夫がなされて
	-	よい。
I - 3 - 2	図-1	・緑道沿いに"せせらぎ"がある。
	図-2	・ 街区南側に独立住宅地を介して農業専用地区が
		広がっている。

1 - 1 - 1		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
		具体化に際しての留意事項など
II - 2 - 1	図-2	・街区南側に独立住宅用地が広がっているが、街
		区内の日照, 計画戸数の収容等を考慮すれば,
		独立住宅用地沿いの地区は低層棟を配すことが
		順当である。
II - 3 - 1	図- 2	・街区東側のサブセンター地区からの歩行者専用
		道との結びつきに配慮。
II - 3 - 2	図-2	・以下のような理由からサブセンターとして商業機能
		の集積,経営が必ずしも容易ではないと予想される
		イ.タウンセンターに近い。
		ロ. 地下鉄駅が設置されていないこと。
		ハ.隣接して,地区公園,集合運動場,小学校
		等の非住宅地用途の用地が配されている。
		・従って購買力を高める上からも, できるだけ高
		密度を指向することが望ましい。
Ⅲ − 1 − 1	図-2	・狭いながらも、街区北東に連続する地区公園と
		を隔絶して、この街区独自の空間が演出でき、
		しかも緑道から認めることができる唯一の場所
		である。
N − 1 − 2	図-2	・地区公園が東西に長く配されており、また小学
		 校,集合運動場が連続していることから,人間
		 の存在感が比較的希薄な緑道が続いている。こ
		のコードを適用することによって、このような
		緑道に住戸の主開口面が向けられ、従って人間
		の存在感を賦与するという効果も期待できる。
		この効果は夜間においてはよりいっそうである

(特記事項) 特 記 箇	所	特	記	内	容
図-1(特記-	-1)	地下鉄変電序	fの存在に	留意	

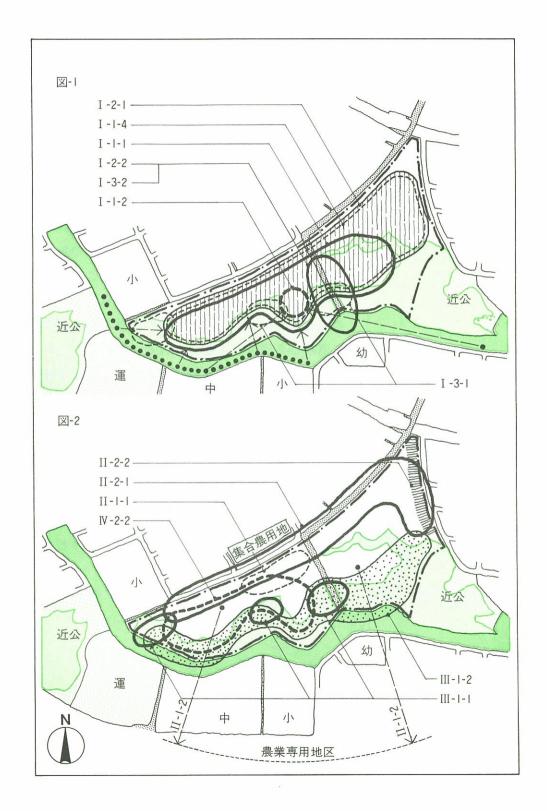


港北第Ⅱ地区10街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての紹育事項など
I-1-1	週 円 固 / / / / / / / / / / / / / / / / / /	具体化に際しての留意事項など ・この街区が面している緑道は、幹線で幅員が広く、街区の反対側には小・中学校、集合運動場、近隣公園などが面しており、また第Ⅱ地区の中心に位置し、10街区を介してら、多数の人目にさられることになら、多数の人目にさらが期待され、従ってるの街区は規模が大きされ、この街区が持つ、あるいは規模が大きも豊かである。 ・技になが持つ、あるいは周辺の存を活かすべるこれが最には充分配慮とれるである。・斜面緑地が緑道沿いたから、またこれの反対側には学校、集合運動場、公園が約500mも連続してである。 ・斜面は学校、集合運動場、公園が約500mも連続してであるがゆえに単調場、公園が約500mもでな空間であるがゆえに単調な方の方がするでは特に求めら、これに関いては特に表めら、これに関いては特に表めら、これに関いては、またこの街区では特に表めら、これに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いては、またに関いには、またに関いては、またに関いには、またに関いには、または、またに関いないには、またに関いないは、またに関いないには、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、または、またに関いないが、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、または、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、またに関いないは、または、またに関いないは、または、または、または、または、または、または、または、または、または、また
I - 1 - 2	図-1 図-1	れる。 - 上記のように、多くの人がこの緑道を利用することから、また第II地区の中心にも位置することなどから必然的にシンボル性が求められる街区である。 図に示した場所は街区の中心に位置し、緑道の東西両方向から認め易い位置にある。 - 主に街区の南側にある斜面緑地、緑道、近隣公
I - I - 4 I - 2 - 1		・主に街区の角側にある斜面緑地、緑道、近隣公園、集合運動場などが程よく眺められる。 ・街区内の斜面緑地の存在を外部空間の構成等に活かす。

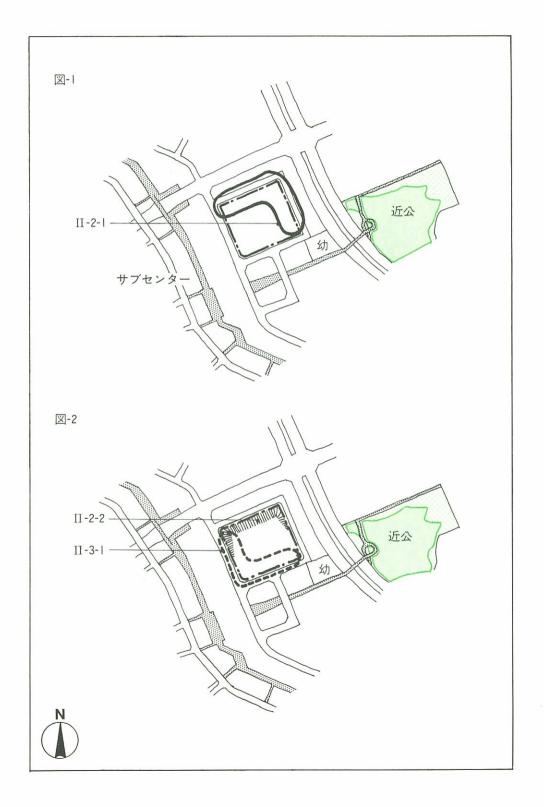
-		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
1 - 2 - 2	⊠— 1	 "平場"内に食い込んでいる斜面緑地については、この場合レベル差もさほど大きくはなく小規模であることから、これを外構計画の一構成要素として位置づけ、例えば住棟でこれを挾み住棟と斜面緑地を一体化するなどの空間構成上の工夫が考えられてよい。 歩行者専用道を通す与条件があることから、また斜面緑地が緩勾配であるなど引き込み易い地形をしており、しかも植生がなく畑地となっていることなどから、引き込むことが適当な場所である。
		・引き込むに際しては、単にグリーンマトリックスの空間の質を持ち込むだけでなく、歩行者専用道、さらにはコード I-3-1、I-3-2、Ⅲ-1-1などの具体化を併せ考え、一体的な計画が望まれる。 ・なお歩行者専用道は外部の人が気軽に通ることができるよう、集合住宅地で独占しないよう配慮する。また自転車なども走れるよう然るべく幅員を確保する。
I - 3 - 1	⊠- 1	・これらの斜面緑地は、現在畑地、アズマネザサ草原となっており、南向きの斜面で比較的緩勾配でもあり、しかもいずれも緑道から認め易い位置にあることなどから、アクティビティー等の導入が考え易い。
I - 3 - 2	図- 1	 この緑道沿いには"せせらぎ"が流れており、しかも大きな人工池もあり、またコードI-2-2などを適用する上からもこれらと一体的にこの場所で水を流すことは考え易い。 この場合、雨水排水ピットの一つが歩行者専用道付近にあるが、ここに集められた水を利用する

コード番号	適用箇所	適用することの必要性, 理由, 及び具体化の方向,
, щ у	20/19/20//	具体化に際しての留意事項など
		ることができる。
II - 1 - 1	図-2	・街区北側には9m道路を挾んで集合農用地が隣
		接しているが、この存在に留意する必要がある。
II - 1 - 2	図-2	・街区南方には農業専用地区が広がっているが,
		これを集合住宅地から手前の独立住宅用地等を
		越えて遠方に程よく望むことができる。
II - 2 - 1	図-2	• 街区北側には9 m 道路,歩行者専用道を介して
		独立住宅用地が取り巻いているが、これらにと
		っては集合住宅地が南側に位置することから,
		住棟配置にあたってはこれらへの配慮が必要で
		ある。
II - 2 - 2	図-2	・街区北東の道路沿いにはレベル差4~7mの法
		面があるが、道路の反対側には独立住宅用地が
		接していることから、これらに対する圧迫感の
		解消が望まれる。
		・ 法面を緩斜面としてさらに緑化する。そして街
		区東側に保全されている斜面緑地と連続的につ
		なげることなどが考え得る。
Ⅲ - 1 - 1	図-2	コードI-3-1を適用することの必要性,理
		由と同じ。
Ⅲ - 1 - 2	図-2	• 街区内斜面緑地の維持管理を積極的に行う。
[V - 2 - 2]	図-2	・街区西側半分に接する緑道沿いは学校,公園等
		オープンな空間が連続することから、特に夜間
		などは人気の少ない殺風景な空間となり易く、
		従って社会的安全性が要求される。
		・斜面緑地が大規模であることから、単に斜面緑
		地越しに建物を見せるにとゞまらず、緑道から
		容易に"平場"ヘアプローチできるように、そ
		して人通りを多くすべく、斜面緑地内に歩行者
		路を設置することが一つと方向として考え得る。
	1	



港北第Ⅱ地区11街区

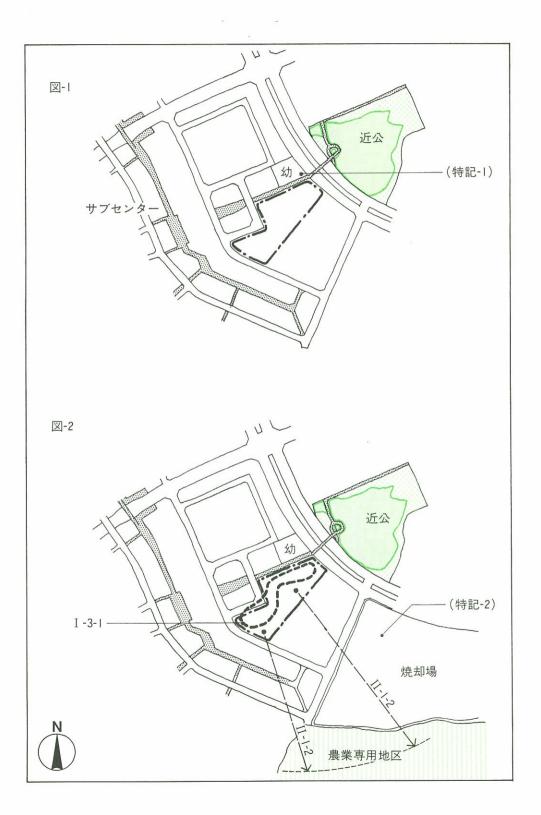
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
_ I H 7	.超/11 回//1	具体化に際しての留意事項など
II - 2 - 1	図-1	・街区北東,北西には9m道路を介して独立住宅
		用地が接しているが、これらにとっては集合住
		宅地が南方に位置することから、これらへの配
		慮が住棟配置上必要となる。
II - 2 - 2	図-2	・主に街区北側に5~7mの落差の大きい法面が
		存在し、道路を隔てて独立住宅地が面している
		ことから、これら住宅地への配慮が必要である。
		・コードⅡ-3-1を適用する(後述)ことから,
		必然的に中・高層住棟が主体に考えられる。こ
	2	の場合住棟は北側への日照等の配慮から必然的
		に道路から遠ざけて配置されることから、この
		余裕を利用して法面を緩斜面とし、さらに住棟
		の北側に位置することから、そこに駐車場を設け
		ることが一つの方向として考えられる。
II - 3 - 1	図-2	• 図示された部分はサブセンター地区に接してい
		ることから、サブセンター地区との一体的な計
		画が望まれる。
		・例えば, コードⅡ-2-2を具体化する際にも,
		サブセンター利用者のための駐車場を設けるこ
		とが考えられてよい。
II - 3 - 2	街区全体	• サブセンター地区の活動に対応すべくこのコー
		ドの適用が望ましい。



港北第『地区12街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
		具体化に際しての留意事項など
II - 1 - 2	図-2	• 街区南東にサブセンター地区等を介して農業専
		用地区が広がっている。
II - 3 - 1	図-2	・街区北側には地下鉄駅からの歩行者専用道が設
		けられており、この歩行者専用道を中心として
		サブセンター地区との一体的な計画が望ましい。
II - 3 - 2	街区全体	・地下鉄駅を持つサブセンター地区の活動に対処
		すべくこのコードの適用が望ましい。

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-1(特記-1)	・歩行者専用 稚園への日		市区北側に 陽	雄接している幼
図-2(特記-2)	・住戸から街	区南東にある	5焼却場の景	景観に留意。

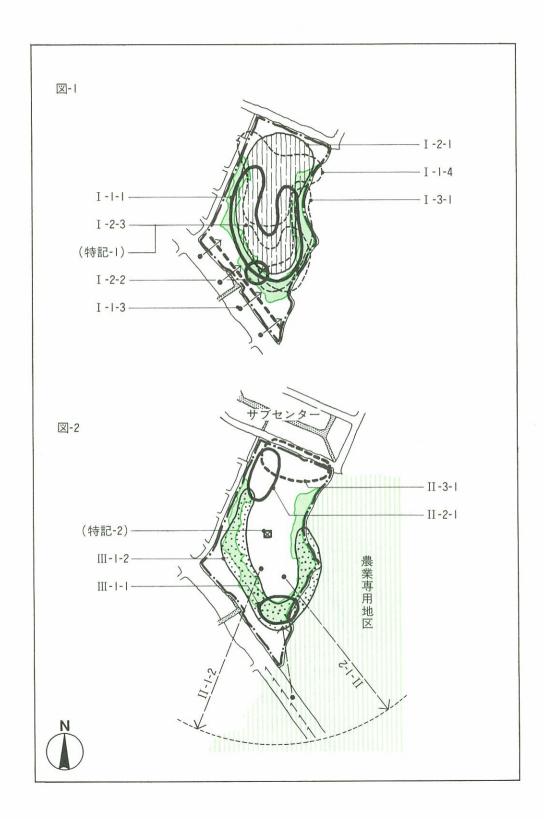


港北第『地区13街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
. ш 🧸	23/10/24/71	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	• この街区の斜面緑地は全体的に同一のレベル差を
		持ち比較的変化に乏しい。従って斜面緑地上部
		の"平場"における住棟の作り出す景観が変化
		に富んだものであることが要求される。
		その一つの解決策としても後述のコードI-2
	# 100 mm m	- 3の具体化が考えられる。
I - 1 - 3	⊠-1	・街区南側の幹線道路から斜面緑地を捉え易い。
		・この幹線道路に沿う"平場"は板状の住棟の配
		置が考え易い形状となっているが道路からの斜
		面緑地への見通しを考慮して板状、塔状の住棟
		を適宜組み合わせる方向が考え易い。
I - 1 - 4	図- 1	・図示された位置において、このコードの具体化
		が容易である。
I - 2 - 1	図-1	・斜面緑地が境となっている上下2つの"平場"
		間の往来を容易にする。
I - 2 - 2	図-1	・街区南側にある歩道橋を街区内に延長し、斜面
		緑地の中腹(+46m)に取り付け,これをき
		っかけにしてこの歩行者路を斜面緑地上部の
		"平場"に引き込む。
		・街区南側のバス停, さらにはこの街区の通学対
		象となっている小学校への歩行者路を確保でき
		る。
I - 2 - 3	図-1	・斜面緑地上部の"平場"内にある+55 m
		以下の造成法を斜面緑地上部に沿うように集約
		化する。このような2次造成によって生み出さ
		れる+48mから+55mまでの法面に斜面住
		宅を配す。住棟を斜面緑地内に"なだれこませ
		And the second s

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- іш/7	AG/11 III///	具体化に際しての留意事項など
I - 3 - 1	図-1	る"の変形である。 ・植生が比較的豊かでない街区東側の斜面緑地を 利用して、このコードを具体化する。あるいは 前記 $I-2-3$ のコード具体化の延長としてこ
∏ — 1 — 2	図- 2	 の部分にも斜面住宅を配することが考えられる。 この場合,住戸は農業専用地区に面接することができる。 ・街区南東に隣接して農業専用地区が広がっており、このコードを適用することによる効果が最も高い。
II - 2 - 1 $II - 3 - 1$	図-2 図-2	・街区北西側に独立住宅用地が接している。・図示された位置は街区北端でもあり、比較的高層の住棟が配し易い。
Ⅲ - 1 - 1	図-2	 街区南側の幹線道路から、また先のコードIー2-2の具体化によって設けられる歩行者路からよく望まれる位置にある。
Ⅲ — 1 — 2	⊠-2	 ・南面する斜面であることを利用して花公園が考え易い。 ・コードI-2-2の具体化による歩行者路を分岐させて斜面緑地内に設ける。

(特記事項) 特記 箇 所	特	記	内	容
図-1(特記-1)	・コードI-2 次造成が必要		体化する際に	は,大巾な2
図-2(特記-2)	• 高圧線鉄塔の	存在に留意	意 。	

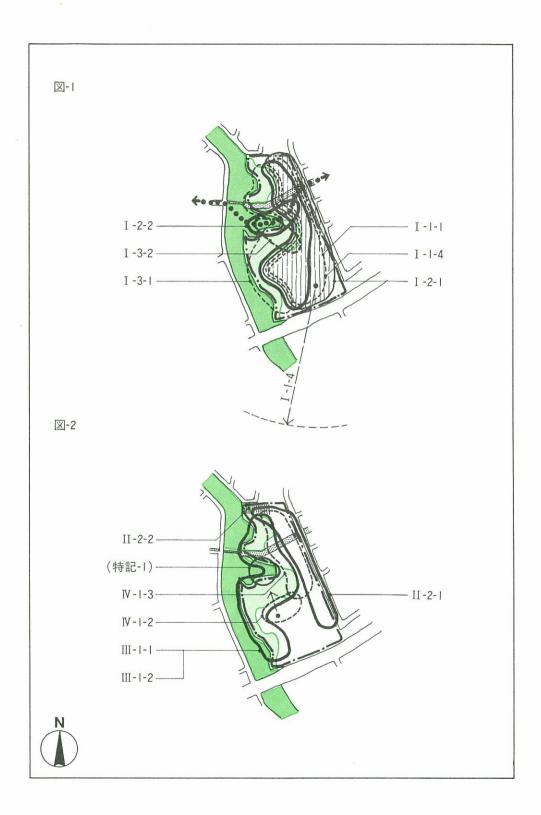


港北第 [] 地区 14 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- T田勺	[[] [[] [] []	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	• 保全された斜面緑地は植生は豊かではないが、
		その地形は極めて変化に富んでいる。この変化
		に富んだ自然地形を緑道からの景観構成に充分
		活かす。
I - 1 - 4	図- 1	• このことは逆に住戸から変化に富んだ景観を眺
		望することができることである。この街区にお
		いては、このコードの具体化による効果を大い
		に期待できる。
I - 2 - 1	図- 1	・さらにこの変化に富んだ斜面,地形をこの街区
		の外部空間の構成に利する。"平場"内に保全
		されている斜面緑地とほゞ同様に扱うこともで
		きる。
I - 2 - 2	図- 1	・以下のような理由から図示された位置にこのコ
		- ドを適用する必要がある。
		イ. この街区の東西両側には街区に直行する形
		で歩行者専用道が設けられているが、これを
		結びつける歩行者専用道をこの街区内で設け
		ることが要求されている。
		口. 図示された位置は、この東西両側の歩行者
		専用道を短絡する位置に近い。
		ハ.斜面緑地がアルコーブ状の地形となってお
		り, これは歩行者専用道を引き込み易い地形
		である。
		・具体化に際しては緑道から斜面緑地上部の"平
		場"に至る構造物による斜路を設け、現況地形
		の改変を極力避ける。こうすることによって上
		部"平場"を掘り込まずに歩行者専用道を設け

Company of the Compan	The state of the s	
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
1 一 广 钳 勺	10円回川	具体化に際しての留意事項など
		ることが可能となり, 巾員の狭い平場を最大限
		利用することができる。
I - 3 - 1	図-1	・地形が変化に富んでいることから,多様なアク
		ティビティーを斜面緑地に導入することができ
		る。
I - 3 - 2	図-1	・緑道に沿って"せせらぎ"が設けられている。
		・街区南端から北に向かって除々に下る造成とな
		っているが,これを利して街区南側から流出す
		。 る雨水を図示された位置で"せせらぎ"に流す。
I I − 2 − 1	図-2	・街区東側は9m道路を介して、また北端は直接
		独立住宅用地に接している。
II - 2 - 2	図- 2	・街区北端の法面を緑化し、緩斜面化し、斜面緑
		地と一体化する。
Ⅲ - 1 - 1	図- 2	・住民が利用方法を決定する場を多様に設定する
Ⅲ - 1 - 2		ことができる変化に富んだ地形である。
		これらの場を結びつけるべく歩行者路を設ける。
[V − 1 − 2	図-2	・この場所から北側の変化に富んだ斜面緑地の景
		観を楽しむことができる。
[V − 1 − 3	図- 2	・街区形状が不整形であること, また街区周辺は
		全て独立住宅用地となっていることから,この
		コードの適用が必然である。
ν.		

(特記事項)特記 箇所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	・街区外ではる	あるが図示さ	された位置の	利用方法を集
	合住宅地の	則から積極的	りに提案する	0

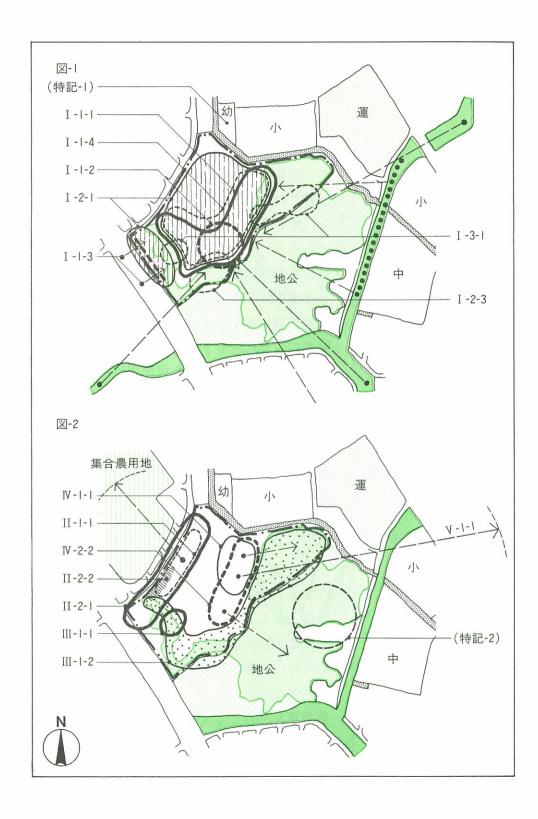


港北第Ⅱ地区15街区

 I − 1 − 2 図 − 1 ・図示された位置は図に見られるように多方向から望むことができる。またグリーンマトリックス幹線の一角を形成する街区でもある。 I − 1 − 3 図 − 1 ・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ポイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。 I − 1 − 4 図 − 1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I − 2 − 1 図 − 1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアブローチを確保する。 I − 2 − 3 図 − 1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I − 3 − 1 図 − 1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II − 1 − 1 図 − 2 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 	-		
具体化に際しての留意事項など	っ ド来早	* 古田 答 正	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
はれており、これは比較的スケールが大きいことから、またコード № - 2 - 2 の具体化のためにも高層棟を主体とした景観構成が考えられる。・図示された位置は図に見られるように多方向から望むことができる。またグリーンマトリックス幹線の一角を形成する街区でもある。・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ボイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。・回示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広	1 一下钳力	週7月回7月	具体化に際しての留意事項など
レから、またコード N − 2 − 2 の具体化のためにも高層棟を主体とした景観構成が考えられる。 I − 1 − 2 図 − 1	I - 1 - 1	図-1	・ 街区南東側には隣接して緑豊かな地区公園が配
 I - 1 - 2 図 - 1 図 - 1 ・図示された位置は図に見られるように多方向から望むことができる。またグリーンマトリックス幹線の一角を形成する街区でもある。 ・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ボイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であるう。 I - 1 - 4 図 - 1 図 - 1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I - 2 - 3 図 - 1 図 - 1 ・値生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから発面のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9 m道路を介して独立住宅地が広 			されており、これは比較的スケールが大きいこ
 I − 1 − 2 図 − 1 ・図示された位置は図に見られるように多方向から望むことができる。またグリーンマトリックス幹線の一角を形成する街区でもある。 I − 1 − 3 図 − 1 ・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ポイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。 I − 1 − 4 図 − 1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I − 2 − 1 図 − 1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアブローチを確保する。 I − 2 − 3 図 − 1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I − 3 − 1 図 − 1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II − 1 − 1 図 − 2 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			とから,またコードⅣ-2-2の具体化のため
 「ヨーコー3 図ー1			にも高層棟を主体とした景観構成が考えられる。
 I − 1 − 3 図 − 1 ・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ボイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。 I − 1 − 4 図 − 1 図 − 1 シ ク 方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I − 2 − 1 図 − 1 上下 2 つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアブローチを確保する。 I − 2 − 3 図 − 1 ・ 図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 ・ 個生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・ 街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 	I - 1 - 2	図-1	・図示された位置は図に見られるように多方向か
 I − 1 − 3 図 − 1 ・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ポイント状の住棟を配することが順当であることから,このコードの具体化は比較的容易であろう。 I − 1 − 4 図 − 1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ,多種類の住棟の組合せにより,多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I − 2 − 3 図 − 1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			ら望むことができる。またグリーンマトリック
 面緑地を眺望する。 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ボイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 図ー1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 ・個生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			ス幹線の一角を形成する街区でもある。
 ・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ポイント状の住棟を配することが順当であることから、このコードの具体化は比較的容易であろう。 I − 1 − 4 図 − 1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I − 2 − 1 図 − 1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I − 2 − 3 図 − 1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I − 3 − 1 図 − 1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 I − 1 − 1 図 − 2 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 	I - 1 - 3	図-1	・街区南西に接する幹線道路から"平場"内の斜
I-1-4 図-1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			面緑地を眺望する。
から、このコードの具体化は比較的容易であろう。 I-1-4 図-1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-3-1 図-1 図-1 ・値生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 I-1-1 図-2 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			・幹線道路に接する"平場"は小規模であり、ポ
I-1-4 図-1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			イント状の住棟を配することが順当であること
I-1-4 図-1 ・多方向にグリーンマトリックスを望むことができ、多種類の住棟の組合せにより、多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II-1-1 図-2 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			から、このコードの具体化は比較的容易であろ
き,多種類の住棟の組合せにより,多くの住戸がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め,また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 図-1 ・植生が豊かでなく,比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II-1-1 図-2 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			う。
がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に 捉えることができる。 I-2-1 図-1 ・上下 2 つの"平場"の一体化に努め,また地区 公園への"平場"からの容易なアプローチを確 保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面してい ることから斜面住宅の配置が考えられる。 ・植生が豊かでなく,比較的緩斜面であることか ら各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 I-1-1 図-2 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広	I - 1 - 4	図-1	多方向にグリーンマトリックスを望むことがで
I-2-1図-1捉えることができる。I-2-1図-1・上下 2 つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。I-2-3図-1・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。I-3-1図-1・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。・隣接する地区公園との連続性に配慮。II-1-1図-2・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広			き,多種類の住棟の組合せにより,多くの住戸
 I-2-1 図-1 ・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II-1-1 図-2 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			がグリーンマトリックスへの俯景観を多方向に
公園への"平場"からの容易なアプローチを確保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II-1-1 図-2 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広 			捉えることができる。
 保する。 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 II-1-1 図-2 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広 	I - 2 - 1	図-1	・上下2つの"平場"の一体化に努め、また地区
 I-2-3 図-1 ・図示された斜面は南面の畑地で公園に面していることから斜面住宅の配置が考えられる。 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			公園への"平場"からの容易なアプローチを確
 I-3-1 図-1 I −3-1 図-1 値生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 			保する。
 I-3-1 図-1 ・植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることから各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広 	I - 2 - 3	図-1	・図示された斜面は南面の畑地で公園に面してい
ら各種のアクティビティーを導入し易い。 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。・街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広			ることから斜面住宅の配置が考えられる。
 ・隣接する地区公園との連続性に配慮。 ・ 街区北西には9 m 道路を介して独立住宅地が広 	I - 3 - 1	図-1	• 植生が豊かでなく、比較的緩斜面であることか
II-1-1 図 -2 ・街区北西には 9 m 道路を介して独立住宅地が広			ら各種のアクティビティーを導入し易い。
			・ 隣接する地区公園との連続性に配慮。
Ⅱ-2-1 がっておりその多くが集合農用地となっている。	II - 1 - 1	図-2	・街区北西には9m道路を介して独立住宅地が広
	II - 2 - 1		がっておりその多くが集合農用地となっている。

っ ド来旦	英田祭祀	適用することの必要性,埋由,及び具体化の方向,
コード番号	適用箇所	具体化に際しての留意事項など
II - 2 - 2	図-2	・また図示された位置には比較的落差の大きい法
		面がある。
		・これを緩斜面化、緑化して街区西側の斜面緑地
		と一体化する。
Ⅲ - 1 - 1	図- 2	• 幹線道路からよく見える位置にあることを考慮
		して図示された位置にこのコードを適用する。
III - 1 - 2	図-2	・ 隣接する地区公園との管理上の格差を解消する
		ために図示された位置を住民管理の場とする。
[V - 1 - 1]	図-2	・既述の通り多方向への眺望が豊かである。
[V - 2 - 2]	図-2	・ 街区東方の緑道は地区公園と小・中学校に挾ま
		れ、人間の存在感が希薄である。従って図示さ
		れた位置にこのコードの適用が必要と考えられ
		るがコード I-1-1の具体化と相俟って高層
		棟を配する方向が望ましい。
V - 1 - 1	図- 2	・図に示された方向に心行寺を望むことができる。

(特記事項) 特記簡所	特	記	内	容
図-1(特記-1)図-2(特記-2)	従って図示し ツ,レクリコ い。図示した 区において通	るように緑: とように人! した位置付: ニーション! と位置は地! 適用された	道に黒点を作間の存在感が近に夜間利用施設の配置が を設めるででである。 では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	and the second s

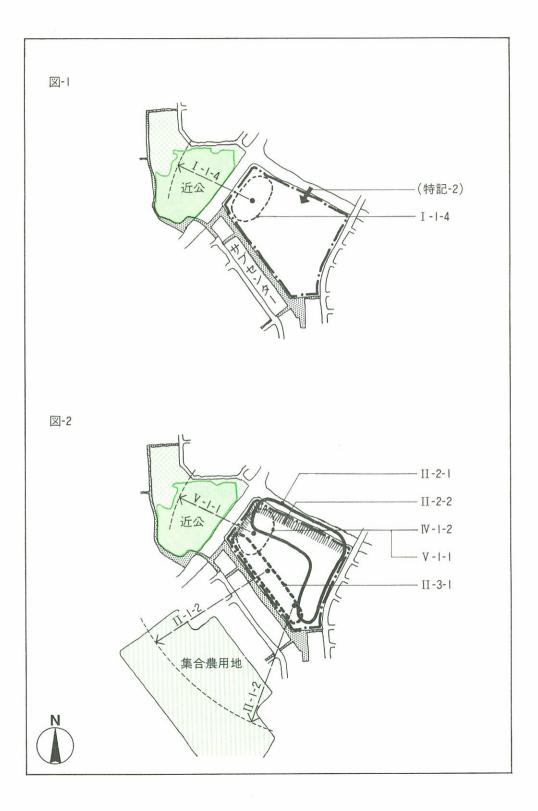


港北第Ⅱ地区16街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 1 Н 7		具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 4	図- 1	• 街区北西の近隣公園を望むことができる。この
		付近における唯一の緑豊かな景観である。
	図-2	・街区南西に独立住宅用地が広がっており、その
		多くが集合農用地に指定されている。上記のご
		とくこの街区近傍には緑の環境が少ないことか
		ら,集合農用地への眺望を配慮した計画も必要
		であろう。
II - 2 - 1	図-2	・街区東側は独立住宅用地となっている。
	図-2	・しかも街区北側には10m弱の落差のある大規
		模な法面がある。
		・後述のようにコードⅡ-3-2を適用すること
		から、高層を主体とした住棟配置が考えられ、
		この場合街区外への日影を考慮して住棟は街区
		境界から離れて配置される。従ってこの余裕を
		利用して法面を緩斜面とするとともに緑化する。
II - 3 - 1	図-2	• 街区南面の歩行者専用道を挾んでサブセンター
		地区がある。このサブセンター地区と対峙する
		街区内のゾーンにこのコードを適用する。
II - 3 - 2	街区全体	サブセンター地区に接しているばかりでなく,
		ニュータウン地区内の端れに位置している街区
		である。街区北東側が独立住宅用地となってい
		ることから,高層棟を配 して高密度化を図るこ
		とはなかなか困難である。従ってこの街区にお
		いては、北東のゾーンは低層棟を主体とし、南
		西側のサブセンターに接するゾーンにおいては
		高層棟を主体として計画を進めることになるが,
		いずれのゾーンにおいても高密度化を指向する。

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
N - 1 - 2 N - 1 - 1	⊠ - 2	・街区北西の近隣公園内にある保全緑地,及び寺院を望む。

(特記事項) 特記箇所	特	記	内	容
街区全体(特記-1)	• 高密度化を打	上 上 日 日 日 日 日 日 て そ ろ そ ろ そ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ ろ	野区である。	
図-1(特記-2)	現状では9 n	n道路からの	の車輌の進力	い考え易いか
garantee com as sentencederina com services				格からは街区東
				急車輌等の街区
				全線道路からの
	車輌の進入な			
	中期切進八	戸定非とも単	住体 ひれる火	な安かめる。
9				
-				

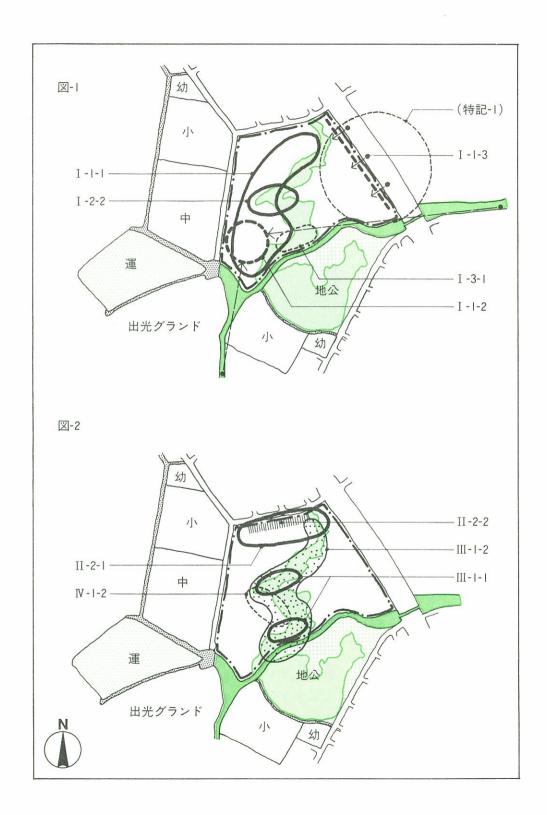


港北第Ⅱ地区17街区

-		
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
. ш 🧳	23/13/21/11	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	• 街区中央に斜面緑地が保全されており、その下
		の"平場"から、あるいは街区南側の緑道から
		の景観に工夫が必要である。
		この斜面緑地のスケールがそれ程大きくないこ
		と、また上の"平場"内での日影を考えると斜
		面緑地近傍には低層棟を主体とした景観構成と
		することが望ましい。
I - 1 - 2	図- 1	・図に示された位置は緑道に沿って比較的遠方か
		ら捉えることができる。
I - 1 - 3	図- 1	・ 街区東側の幹線道路から街区内に保全された斜
		面緑地を捉えることができる。
		・幹線道路側の"平場"の形状が比較的整ってお
		り、又、この幹線道路へ影を落すことができる
		ので板状, 塔状, いずれの住棟配置も可能であ
		るが、住棟間に斜面緑地が望まれるよう配慮す
		る。
I - 1 - 4	図- 1	・"平場"内の斜面緑地,街区南側に地区公園を
		望むことができる。
I - 2 - 1	図-1	• 上,下2つの"平場"の一体化に努める。
I - 2 - 2	図-1	・街区中央部のアルコーブ形状の斜面緑地を利用
		して上の"平場"に斜面緑地を引き込み、この
		位置に2つの"平場"を結びつける幹線歩行者
		路を配する。
I - 3 - 1	図-1	・ 街区南側の緑道からよく望まれる図示の位置に
		花公園あるいはプレイロット等を配する。
11 - 2 - 1	図- 2	・ 街区北側には独立住宅用地が広がっており、ま
II - 2 - 2		た, 落差の大きい法面がある。

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
- 1田勺	週70回//	具体化に際しての留意事項など
		・独立住宅地への日影を考慮すれば、必然的に街
		区境界から離れた位置に住棟を配することにな
		る。この余裕を利用して法面を緩斜面とする。
		・さらに斜面緑地と一体化しつつ、この法面を緑
		化する方向が考えられる。
II - 1 - 1	図- 2	コードI-3-1の具体化のためにも図示され
		た位置にこのコードを適用する。
Ⅲ - 1 - 2	図-2	• 街区南側の緑道から分岐する形で斜面緑地内に
		歩行者路を容易に設けることができる。またこ
		れを先のコードI-2-2によって具体化され
		る幹線歩行者路に結びつける。
[V - 1 - 2]	図-2	・この位置から街区内に保全された保全緑地を望
		むことができる。
Contraction of the Contraction o		

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
図-1(特記-1)	街区は対称用 つつ計画され	多となってV いることが誓	いる。相互の 望ましい。1	この街区と15 の関係を考慮し 例えば両街区内 えることも可能
-				

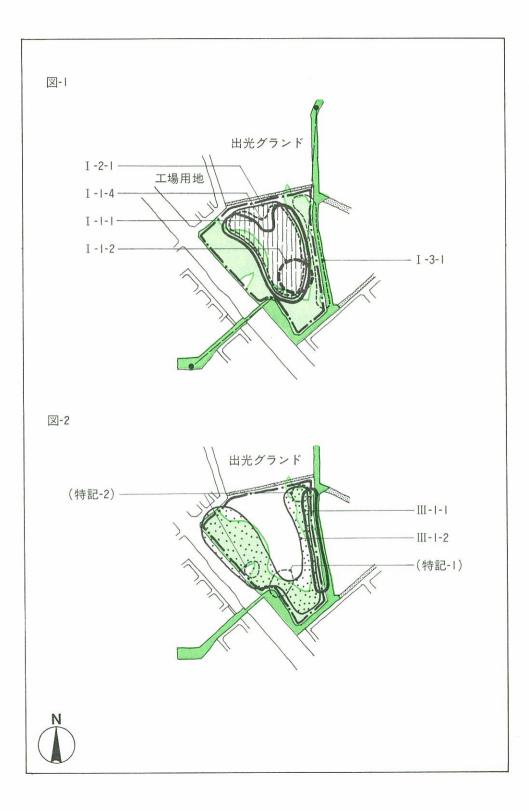


港北第Ⅱ地区18街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,埋由,及び具体化の方向,
コート街々	通用面///	具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	この街区は近傍の2つの緑道からよく捉えるこ
		とができ,また街区南西に接する幹線道路から
		もこの街区の景観を捉えることができることか
		ら図示された位置にこのコードを適用する必要
		がある。
		・街区北側には出光グランド,工場用地が隣接し
		ており,従ってこの近傍には大規模住棟も比較
		的配し易い。
I - 1 - 2	図-1	・図に見られるように、17街区方面、街区南西
		方面からアプローチする際に、図示された位置に
		配される住棟がよく望まれることから、このコ
		- ドの適用が必要である。
I - 1 - 4	図-1	・この街区の斜面緑地は"平場"を取り囲むよう
		にして保全されていることから、多方向にこれ
		を望むことができ、多種類の住棟の組合せによ
		り,多くの住戸が斜面緑地への俯景観を捉える
		ことができる。
I - 2 - 1	図-1	• コード I − 3 − 1 , Ⅲ − 1 − 1 , Ⅲ − 1 − 2 な
		どの適用が考えられることから, できるだけ斜
		面緑地へアプローチし易い構成とすることが
		望ましい。
I - 3 - 1	図-1	・図示された位置は植生が豊かでなく、街区東側
Ⅲ - 1 - 1	図-2	の緑道に面接していることから,この位置に花
		公園,プレイロット等を配す。
Ⅲ - 1 - 2	図-2	• コード I - 3 - 1, Ⅲ-1-1の具体化と一体
		的に考える。この街区の斜面緑地は街区西側の

適用音の 適用箇所			
具体化に際しての留意事項など 幹線道路の歩道に直接面している。このようなケースは港北ニュータウンにおいてはめずらしく, 斜面緑地内の歩行者路が,この歩道に結びつけら	コード来早	海田筥所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
-スは港北ニュータウンにおいてはめずらしく, 斜面緑地内の歩行者路が,この歩道に結びつけら	1 田 勺	週11回//	具体化に際しての留意事項など
斜面緑地内の歩行者路が, この歩道に結びつけら			幹線道路の歩道に直接面している。このようなケ
			-スは港北ニュータウンにおいてはめずらしく,
れるような工夫がなされてよい。			斜面緑地内の歩行者路が, この歩道に結びつけら
			れるような工夫がなされてよい。

図-2(特記-1) ・街区南西側にある歩道橋から"平場"へのアプローチを容易にすべく歩行者路を歩道橋に取りつけて"平場"内に引き込む。これは歩道橋と"平場"との落差が小さいことから比較的容易に具体化することができよう。これによって,この街区から南西方面への短絡ルートが確保できる。 図-2(特記-2) ・図示された"平場"はいずれも小規模であり,住棟の配置が考えずらい。従ってこの存在を有効に活かすべくコードI-3-1,Ⅲ-1-1,Ⅲ-1-2と併わせて一体的に計画されることが望ましい。	(特記事項) 特記箇所	特	記	内	容
	特 記 箇 所 図 - 2 (特記 - 1)	・街区南西側に ーチを容易に "平場"内に とのこと 方ができ 南西である。・図 示された。・図 配置 が さっし・ すべっ	こある歩行にすべる歩行に引きない。 からない らいっこう いっぱい いっぱい はい はい がい はい ボーコード ボーコード ボーコー	喬から"平均	場"へのアプロ 直橋に取りつけて 直橋と"平場" 容易に具体化す この街区から きる。 こであり、住棟の 生を有効に活か ー1、Ⅲ-1-

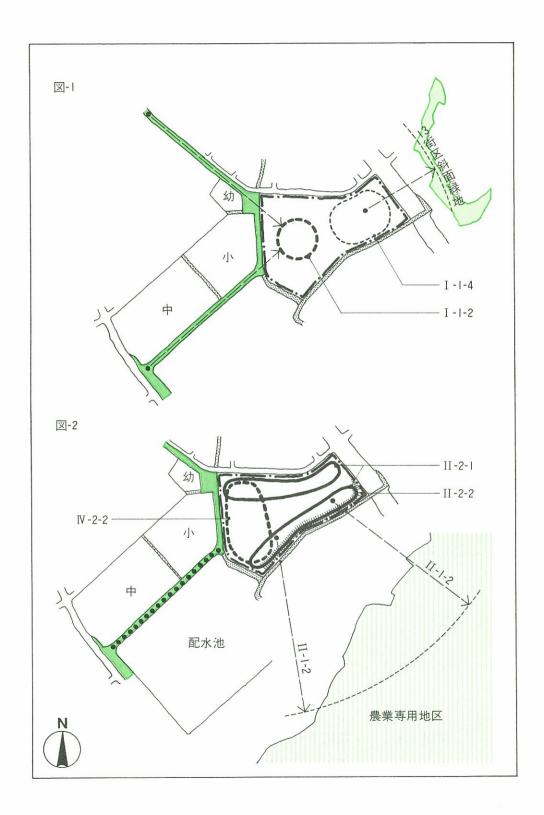


港北第 [地区 19 街区

コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
T 1 0	1201 4	
I - 1 - 2	図-1	・図示されたように北西方面、南西方面からアプ
		ローチする際にこの位置に配される住棟がよく
		望まれる。またこの街区近傍の緑道沿いの地形
		が比較的なだらかで緑道の規模も小さく、しか
		もこの緑道沿いにはオープンな施設が連続して
		いることから、変化に乏しい単調な景観となり
		易い。以上の理由から図示された位置にシンボ
		リックな住棟を配することが求められる。
I - 1 - 4	図-1	・ 街区北東にある 1 3 街区内に保全されている斜
		面緑地を、この斜面緑地下部の"平場"に配さ
		れる住棟間にあるいは住棟越しに望むことがで
		きる。
		・この景観をよく望み易くすべく"やぶにらみ"
		の住戸住棟の配置が考えられる。
II - 1 - 2	図-2	• 街区南東方向に広がっている農業専用地区が眺
		望できる。
II - 2 - 1	図-2	街区南東には落差の大きい法面があり、これに
II - 2 - 2		接して独立住宅用地が広がっている。
ш		・ 5 3 m以下の"平場"の造成法を街区南東側の
		法面上部に集約化する。このような2次造成に
		よって生み出される+43 mから+53 mまで
		の法面に斜面住宅を配す。また街区東側の幹線
		道路沿いの法面については、この街区周辺には
		緑豊かな空間が少ないことから、これを緩斜面
		秋豆がな空間が少ないことがら, C412 級州田 とし、緑化する。
w 0 0	[57] O	
	図-2	・街区南西方面の緑道は小・中学校、配水池、集
		合運動場に挾まれ,人間の存在感が希薄である。

適用することの必要性、理由、及び具体化の方向、具体化に際しての留意事項など 従って図示された位置にこのコードを適用する 必要がある。			
具体化に除しての留意事項なと 従って図示された位置にこのコードを適用する	1° -17.	本田林 京	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
	コート番号	週用箇川	具体化に際しての留意事項など
			従って図示された位置にこのコードを適用する

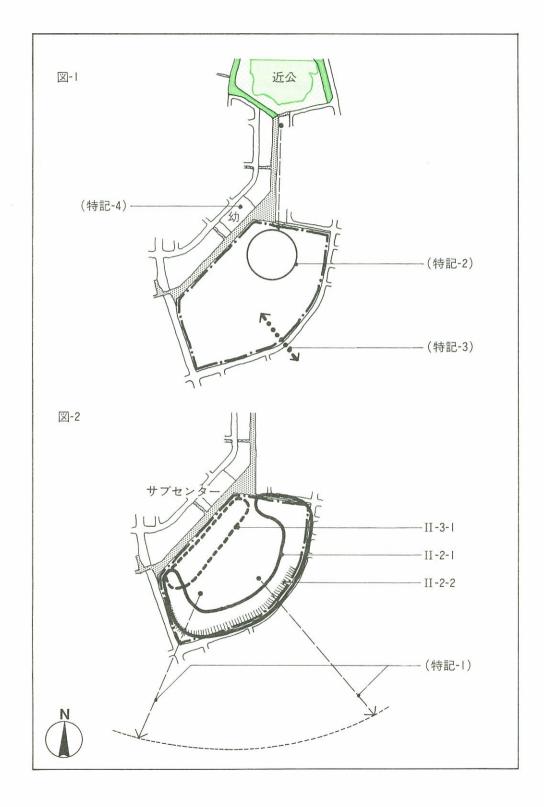
(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容
街区全体(特記-1)	コードⅡ-2は大巾な2次			体化する際に
	-			



港北第 🛚 地区 20 街区

- 『季旦	** III # 司C	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向,
コード番号	適用箇所	具体化に際しての留意事項など
<u>I</u> I - 2 - 1	図- 2	・この街区の3方が独立住宅用地によってとり囲
II - 2 - 2		まれており、また街区南東、南西側には比較的
		落差の大きい法面がある。
		・この法面上部へ,さらに"平場"内にある法面を
		適宜集約化する。このような2次造成によって
		生み出される法面に斜面住宅を配す。この街区
		の地形から見た場合、斜面住宅は3~4層程度
		積み重ねることが可能である。
II - 3 - 1	図- 2	・街区北西の歩行者専用道を挾んでサブセンター
		地区がある。このサブセンター地区と対峙する
		街区内のゾーンにこのコードを適用する。
II - 3 - 2		サブセンター地区に接しているばかりでなく,
		ニュータウン地区内の端れに位置している街区
		である。

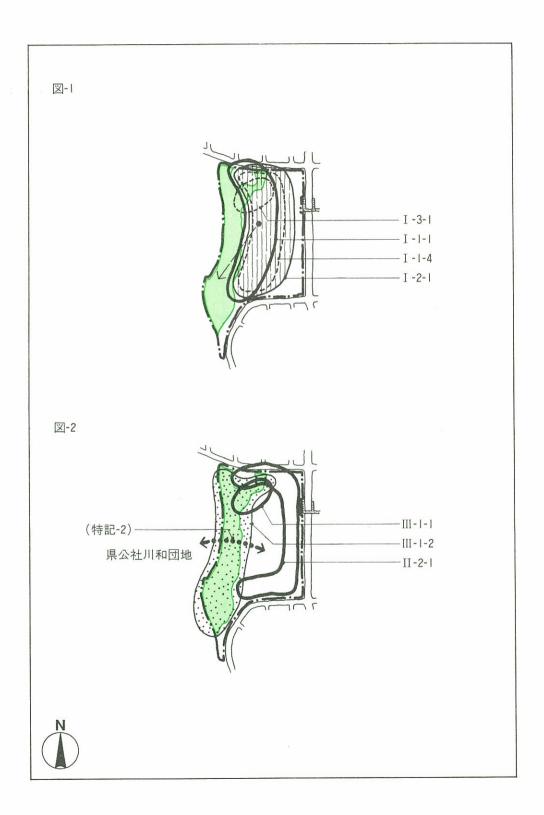
(特記事項) 特記簡所	特	記	内	容
図-2(特記-1)	・ニュータウン	ン地区外も含	めて周辺~	の眺望が開け
	ていることだ	から、これを	活かす。	
図-1(特記-2)	• 街区北側の	步行者専用道	重からのアイ	、ストップとし
	て高層の住村	東が配されて	こよい。	
図-1(特記-3)	・ 街区南東の均	也区からサフ	ブセンター~	ヘのアプローチ
	を容易にする	べく、歩行者	音路を確保す	ることが望ま
	しい。			
図-1(特記-4)	・ 街区北側にを	步行者専用道	直を挾んで幼	か稚園があるが,
	これへの日景	影に留意。		



港北第Ⅱ地区21街区

-	Carrier and the second second second second	
コード番号	適用箇所	適用することの必要性,理由,及び具体化の方向, 具体化に際しての留意事項など
I - 1 - 1	図-1	・この斜面緑地は隣接する県公社川和団地にとっては貴重な緑の景観となっている。従ってこの
		団地からは, 住棟ができるだけ含まれない景観 構成とすることが望ましい。
I - 1 - 4	図— 1	・図示された位置から街区西側の斜面緑地を眺望
1 - 2 - 1	図-1	することができる。 ・この斜面緑地は、この付近における貴重な財産である。従ってこの街区の住民に限らず近隣住
		民にとっても親しみ易いオープンな斜面緑地で
1 - 3 - 1	⊠-1	ありたい。 ・植生が比較的豊かでない図示された部分の斜面
I - 2 - 1	図-2	緑地を利用してコードを具体化する。 ・この街区の北,南,東の3方が独立住宅用地と
II - 1 - 1	図—3	接している。 ・コード I — 3 — 1 と一体的に計画されることが
II - 1 - 2	図— 2	望ましい。 ・県公社川和団地をはじめ、街区西側のニュータ
P		ウン区域外の地区から、"平場", さらには街 区南東のサブセンター地区へ容易にアプローチ できるようにすることが求められる。

(特記事項) 特 記 箇 所	特	記	内	容			
街区全体(特記-1)	・ニュータウン区域最南端のコミュニティーを形成すべく、高密度を指向した計画とす						
図-2(特記-2)	とが望ましい ・川和団地 *** 内に確保す	平和"とを紀		お路を斜面緑地			



Ⅳ-2 設計コードの汎用性と各集合住宅地のポテンシャル

前節($\mathbb{N}-1$)においては、設計コードを設定するとともに、デザイン・コンセプト系のコードについては、第 \mathbb{I} 地区の全ての集合住宅地について、その適用のされ方について検討、整理したが、この結果を利用することによって、このカテゴリーの設計コードの汎用性と各集合住宅地の持つポテンシャルを知ることができる。

§ 1. 設計コードの汎用性

前節の検討結果を各設計コード(デザイン・コンセプト系のコード)ごとに、各々が適用された集合住宅地を一覧にしてまとめたものが表 $\mathbb{N}-2$ – 1 である。

この表においては、縦に各設計コードが並べられ(先に述べた通り、いずれの集合住宅地においても適用されることが望ましいコードは除いてある)、横に各集合住宅地が順番に並べられている。そこでこの表の横方向の集計(同表最右欄)は、各設計コードが適用された回数を示すことになるが、これは即ち、各設計コードの汎用性を示すものであると理解してよい。

汎用性が高いということは,

- 単純には、各設計コードがデザイン・コンセプトとして用いられる 集合住宅地が多いということであるが、
- このデザイン・コンセプト系のコードは、各集合住宅地の敷地条件に対応して、特定の個所で適用されるものが多いことから、これらのコードが適用されることに適う敷地条件を持った集合住宅地が多いということでもあり、
- 従って、港北ニュータウンが、その目指している都市像に向って、 集合住宅地においても一体的に計画することを指向するなら、コード

として遵守される必要性が高いコードであるとも言える。

汎用性が高いということは、このように多様な解釈ができるが、次にこの表から気が付く代表的な幾つかの事項についてコメントしておく。

① 概観するとグリーン・マトリックスに関連性のある設計コードに汎用性が高いものが多い。しかしながら、これらの中にあって、I-1 -2, I-2-3, I-2-4, I-3-2 等の,他に比して特殊な,あるいはアイディア性が高いとも言ってもよい設計コードの汎用性は低い。これは,このようなコードを適用し得る条件を備えた集合住宅地が少ないということばかりではなく,アイディア性が高い故に,適用することにコンセンサスが得られにくいと判断されることから,是非ともこのような方向で計画,設計を進めることを期待したい部分に限定して適用したためである。

既に述べたように、前節(N-1)での設計コードの適用作業は、 適用が望ましくとも、具体化が困難な場合、あるいは効果がそれほど 期待できない場合、必要性がそれほど認められない場合は、適用しな いことを原則の一つとして行われている。

② 集合住宅地周辺の他用途用地との関係についての設計コードの中では、やはり周辺の独立住宅用地との関係について、その望ましい方向を示したII-2-1が最も多く適用されている。

これは言うまでもなく,港北ニュータウン集合住宅地が,小規模に分散されており,必ずいずれかの側で独立住宅用地に接しているという特性によっている。従って,コードとして示されている方向で独立住宅用地の存在に配慮しつつ計画,設計を進めることは,港北ニュータウン集合住宅地計画の場合,必ずといってよいほど付いてまわる課題である。

	街 区 番 号	1	2	3	1	-	6	7	8	9	10	11	12	13	1 4	15	16	17	1 8	1.0	20	21	合 計
コード	番 号	_ 1	2	3	4	5	6	1	0	9	10	11	1 2	13	14	1 5	10	1 /	18	19	20	21	台 訂
I - 1 - 1	緑道から斜面緑地、住棟を程よく見せる	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	0			0	16
2	類似のシンボリックな住棟を配す		0		0	0		0		0	0					0		0	0	0			10
3	道路から斜面緑地を見せる			0		0								0		0		\bigcirc					5
4	住戸からグリーンマトリックスを見せる	0	0	0		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0		0	17
I - 2 - 1	斜面緑地を外部空間構成に生かす		0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0		0	0			0	1 5
2	斜面緑地,緑道を"平場"に引き込む	0	0		0	0		0		0	0			0	0			0					10
3	住棟を斜面緑地内に"なだれこませる"			0										0		0							3
I - 3 - 1	斜面緑地にアクティビティーを導入する		0	0	0			0		0	0			0	0	0		0	0			0	12
2	斜面緑地内に水を流す		0			0		0		0	0				0								6
-	小 計	3	7	6	5	7	3	7	3	7	7			7	6	7	1	7	5	2		4	9 4
II - 1 - 1	集合農用地における農業利用を妨げない			0							0					0							3
2	集合農用地、農業専用地区を眺望する		0	0	0				0	0	0		0	0			0			0			1 0
II - 2 - 1	周辺の独立住宅地に"なじませる"	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	18
2	法面の威圧感を取り除く				0	0					0	0			0	0	0	0		0	0		10
II - 3 - 1	サブセン機能を補助する				0				0	0		0	0	0			0				0		8
2	サブセン近傍街区を高密度化する	0			0				0	0		0	0				0				0		8
	小計	2	2	3	5	2	1		4	4	4	4	3	3	2	3	5	2		3	4	1	5 7
Ⅲ − 1 − 1	利用方法等を住民に委ねる場を設定する		0	0	0	0	0	0.	0	0	0			0	0	0		0	0			0	1 5
2	斜面緑地内に歩行者路を設ける		0	0		0		0			0			0	0	0		0	0			0	11
	小計		2	2	1	2	1	2	1	1	2			2	2	2		2	2			2	26
N-1-1	"やぶにらみ"の住戸、住棟の開発	0	0				0	0								0							5
2	北側に居間のある住戸の開発		0	0	0		0		0	0					0		0	0					9
3	低高密度住宅(地),露地空間の開発		0	0		0	0								0								5
N - 2 - 1	(対象外)	-	-	-	- 1	_	-	-	-	-	-	-	-	_	_	-	==-/	-	-	_	-	-	_
2	人間の存在感を導入し, 安全性を確保	0			0				0		0					0				0			6
	小計	2	3	2	2	1	3	1	2	1	1				2	2	1	1		1			25
V - 1 - 1	近傍の文化財等を眺める			0			0									0	0						4
2	(対象外)	_	-	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	-	_	_	_	_	_	_	_	_	_
V - 2 - 1	(対象外)	_	-	-	_	_	_	_	_	_	_	-	-	_	_	_	_	_	-	-	_	_	_
2	(対象外)	_	_	_	_	_	_	_	_	. —	-	_	-	_	_	_	_	_	-	-	_	_	_
-	小 計			1			1									1	1						4
	合計	7	14	14	13	1 2	9	10	10	13	14	4	3	12	12	15	8	12	7	6	4	7	

なお、このコードが適用されていない集合住宅地が幾つかあるが、これは主として"平場"の北側に比較的規模の大きい斜面緑地、公園等が配されている場合で、他の場合(集合住宅地に接して北側に独立住宅地がある場合など)に比して、適用される必要性が少ないと判断したためであり、また、こうすることにより、適用された集合住宅地においては、その必要性が高いことをより鮮明にするためである。

③ 適用されることの少なかったコードの一つに、"ふるさと"がしのび得る集合住宅地づくりを目指して、集合住宅地近傍の神社・仏閣、文化財等へのヴィスタ、アクセスを計画に取り込むことが留意されるよう設定したV-1-1がある。これは、このような方向で計画に取り込み得る神社・仏閣、文化財等を近傍に持つ集合住宅地が少ないためである。そしてこれは、このコードで"ふるさと"がしのび得る集合住宅地を造ろうという理念系(目標系)のコードを具体化し得るチャンスが少ないということであり、従って、このような場合、この少ないチャンスを生かすためにこのコードが適用されている集合住宅地においては、是非ともこのような方向に留意して計画が進められることを期待したいし、また適用されていない集合住宅地においては、この同じ理念系(目標系)のコードを達成するための他のデザイン・コンセプト系のコードが充分に留意されることを期待したい。

即ち,汎用性の低い設計コードは,適用された集合住宅地においては,その留意されるべき度合いが高いし,また適用されない集合住宅においては,同一の理念系(目標系)のコードを達成するための他のデザイン・コンセプト系のコードが留意されるべき度合が高くなるということである。

§ 2 各集合住宅地のポテンシャル

先の表 N-2-1の縦方向の集計が同表の最下欄に載せられている。各 集合住宅地に適用されたデザイン・コンセプト系のコードの合計数である。 この数が多いということは、言うまでもなく当該の集合住宅地が多様な 側面で計画上の可能性を持っているということである。

また、同表には、各理念系(目標系)のコードごとに小計欄が設けられているが、この欄の数の大小は当該の集合住宅地が、いずれの側面で魅力を持ち得るのか、即ち計画を進めるに際して、各々の理念系(目標系)のコードを具体化する手段、方法の多寡を示していると理解してよい。

集合住宅地を計画するということは、できるだけ多様な側面で当該の集合住宅地に魅力をつけると言ってもよい。このような観点から言うなら、前者(合計)は多様な側面で魅力をつけ得る集合住宅地を明らかにし、後者(小計)はそれがいずれの側面で最も可能か、ということを明らかにしており、両者相俟って各集合住宅地のポテンシャルを示しているということである。

このように理解して、この表の縦方向の合計、小計欄から気が付く代表 的な幾つかの事項についてコメントすることにする。

10街区は第Ⅱ地区の中では最も大きな集合住宅地であり、それだけにポテンシャルも高くなっていると解されるし、また17街区は、既述のように街区形状の良さ、また"平場"の中央に比較的規模の大きい豊かな斜面緑地があるためであり、一方、2街区は、街区形状は

南北に細長く,北側に斜面緑地が配されており,計画に際して解くべき課題が多いためであると解される。

これらの街区は、計画者にとっては"食指の動く"また、チャレンジングな集合住宅地である。

② 一方, 街区面積も小さく, 斜面緑地, あるいはグリーン・マトリックスとの関連性がうすい集合住宅地は, 合計数が小さい。これらは, 11, 12, 16, 21街区などである。

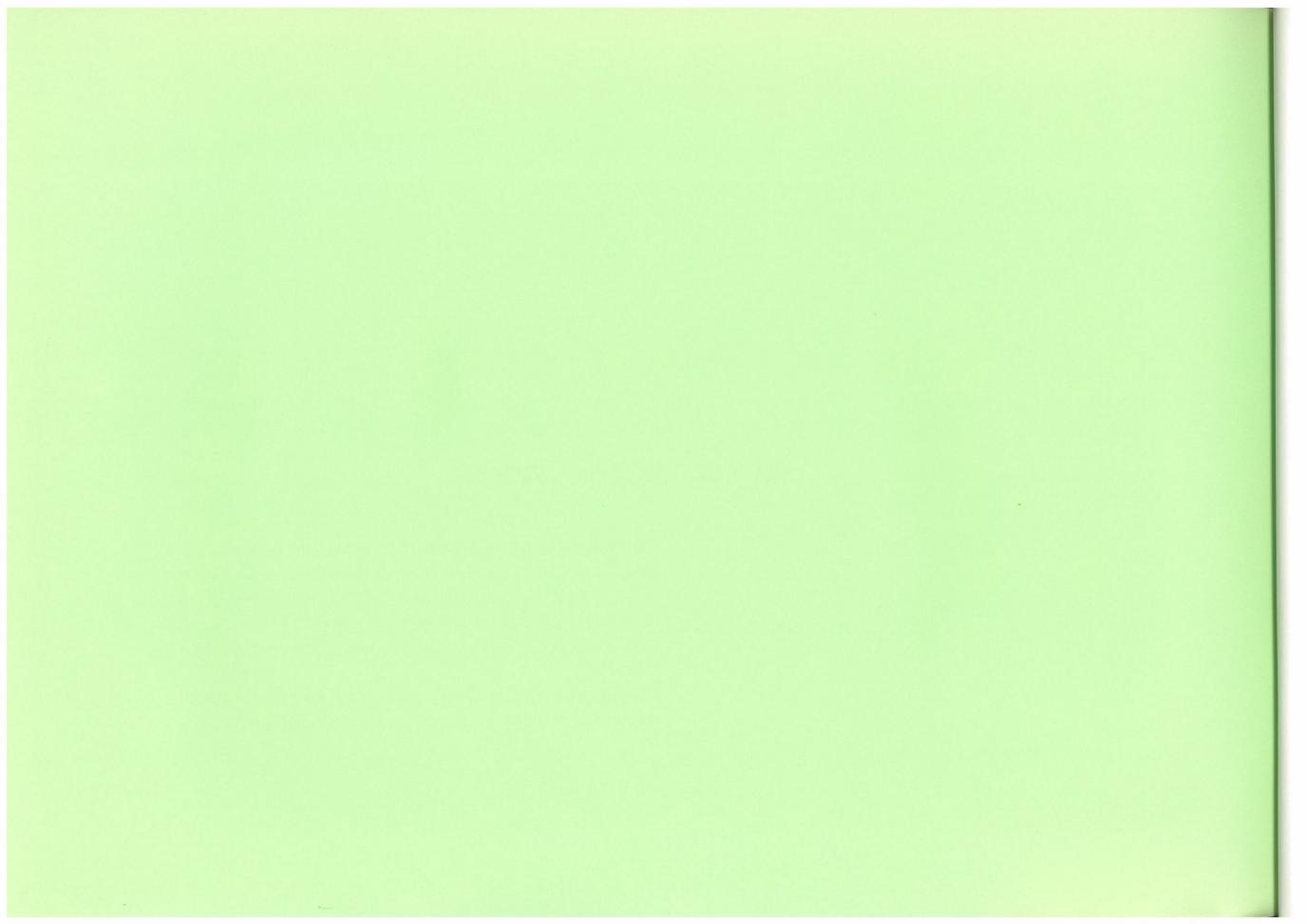
これらの街区に共通することは、偶然?であろうが、いずれもサブセンター用地に接していることである。従って、総合的なポテンシャルは低いが、サブセンター用地との関連で魅力をつけることが考えられる集合住宅地である。

- ③ 小計欄は、やはり総じて各集合住宅地の敷地条件を反映した結果となっている。即ち、グリーン・マトリックスに関連性の高い集合住宅地は、理念系(目標系)のコードIに係わる小計欄が高くなっているし、多様な土地利用で囲まれている集合住宅地は、理念系(目標系)のコードⅡに係わる小計欄が高くなっているという具合である。当然のことながら、魅力をつけ得る側面は当該の集合住宅地の敷地条件によるということが、この表を介して説明される。
- ④ このように港北ニュータウンの集合住宅地は、各々異なったポテンシャルを持っており、このポテンシャルを充分にひきだし、当該の集合住宅地に魅力をつけることが必要となる。これは見方を変えれば、それぞれに適用されたコードを受けとめるにふさわしい各集合住宅地の建設主体を見い出すことが必要となることを示唆する。

第 ♥章 実現化への方策

前章までの検討により、集合住宅地のあり方の考察、検討から始まり、それを 具体化するものとして設計コードの設定がなされた。しかしながら、これらの設 計コードが基本設計、実施設計段階において留意され、そのねらいとしている方 向が実現されるまでには数々の問題が派生すると思われる。そこで、ここでは調 査のしめくくりとして、これらの問題点を洗い出し、その解決の方策を検討する ことにする。

はじめに,各集合住宅地,各コードに共通して派生すると思われる問題点とその解決の方策について検討し,次に各コードごとに同様の検討を行う。



Ⅴ-1 共通する課題と解決の方向

港北ニュータウン造りのすべての過程におけるこの調査の役割,あるいは港北ニュータウンの集合住宅地に共通する特性などに由来して全ての設計コード,全ての集合住宅地に共通して派生すると思われる問題点がある。まず,この点について考察,検討することにする。

§ 1. 開発主体等に係わる問題点と解決の方向

- 問題点・① 港北ニュータウンの計画,設計の過程におけるこの調査の位置づけ,あるいは設計コードが,港北ニュータウン造りに関係する多様な主体の間で認知される必要があること。
 - ・ この調査は港北ニュータウン造りに係わる諸機関のうち、宅地造成主体からの委託調査である。従って調査の最終的なアウト・プットである設計コードは宅地造成主体の考える基本設計、実施設計段階における設計コードである(調査の結果について委託主体による充分な吟味がそれ以前になされる必要があることは言うまでもないが)。従って、設計コードは宅地造成主体から住宅建設主体に対する設計コードでありたい、さらには住宅建設主体内における設計コードでありたいと期待するにも拘らず、現段階においては宅地造成主体内での設計コードに止まっている。言い換えるなら、設計コードは住宅建設に際しての宅地造成主体の考え方を示したに過ぎないという段階にある。
 - また一方,住宅の建設は宅地造成主体の事業ではなく,従ってこれらの設計コードが住宅建設段階において遵守され,具体化されるか否かは住宅建設主体の判断に委ねられており,設計コードが真のコードとして機能することは担保されていない。
 - ・ 港北ニュータウン造りにおいて宅地造成主体が住宅建設についての 設計コードを持とうとしたことは評価されるべきであり、設計コー

ドが上記のような位置を脱して,この担保を得ておく必要がある。これが問題点の第1として指摘されてよい。

• 従って、住宅建設主体をはじめとして、港北ニュータウン造りに関係する多様な機関の間で、この調査が然るべく位置づけられ、設計コードが認知される必要がある。

解決の方向 設計コードを実現するために、関係機関を集めた調整機構を 設けること。

- 上記の問題点を解決することは、言うまでもなくこの調査について 関係機関の周知を図り、集合住宅地計画の基本設計、実施設計段階に おいても設計コードをコードとして機能させる方途を見い出すことで ある。
- この方途の1つとしては、宅地造成主体と住宅建設主体との間に特にコード実現化のための調整機構を設けることが考えられる。この調整機構は具体的には、日本住宅公団港北開発局と個々の住宅建設主体(日本住宅公団の住宅建設部門、神奈川県、横浜市、民間)、それに横浜市の港北ニュータウン建設部、地域住民の組織である港北ニュータウン事業推進連絡協議会等を含めて設けられることが望ましい。
- そしてこのような場において、住宅公団港北開発局はコードについてその意義、必要性を訴え、上記の諸関係を含めて検討し、幅の広いコンセンサスを得て、少くとも先の理念系(目標系)のコードについては、関係機関の考えも反映した上で、オーソライズしておく必要がある。
- ・ またさらに、上記のような諸関係機関が一同に会するような組織を 上部機構とするなら、その下部機構として、住宅公団港北開発局と各 集合住宅地の建設主体に調整役(前2者に対して第3者的存在)を加

えて、各集合住宅地の計画、設計、建設について協議する場を設ける。 そしてこのような場で当該の集合住宅地に適用すべき、より具体的な コード(デザイン・テーマ系、デザイン・コンセプト系のコード)に ついて協議し、具体化の方向を検討する。この下部機構的な場は、当 該の集合住宅地の建設が完了するまで存続される必要があることは言 うまでもない。

• 但し、以上の調整機構は、設計コードを具体化する、あるいはコードに沿って集合住宅地の建設を進めるためのもので(この章のテーマの検討範囲)、さらにこれと同程度に必要なものとして、建設後、集合住宅地に新たに入居してくる住民との間にも(例えば自治会、管理組合)、コードに沿って建設された集合住宅地の"住みこなし方"について話し合う場が設けられることが提案される。このような場への参加者は、住宅公団港北開発局、当該の集合住宅地の建設主体、居住者などであろう。

殊に、港北ニュータウンにおいては"市民参加のまちづくり"が都市づくりの基本理念とされ、また、この調査において打ちだされた "住民参加による環境づくりを誘発し易い集合住宅地づくり"の理念系(目標系)のコードは、居住者の参加によってはじめて最終的な姿に達することを期待したデザイン・テーマ系、デザイン・コンセプト系のコードによって具体化されるものであることから、このような場の必要性は尚更である。このような場が設けられない場合には、各種のコードによって具体化された空間は、"仏造って魂入れず"の如くなろう。

問題点・② 住宅建設主体にとっては制約条件になるコードが存在すること。

- 数多くのコードのうちには住宅建設主体にとっては制約条件になるコードが幾つかある。具体的にはコードを適用した結果、当該の集合住宅地の戸数密度が下がる、あるいは住戸、住棟の建設費が高くなる可能性を生じさせるコードがあるということである。
- これらのコードは、言うまでもなく住戸の賃貸価格、分譲価格の上昇を招く。一方、設計コードは究極的には住戸の性能の総合的な向上を目指して設定されているものである。従って、この問題は両者のバランスに関する価値判断を迫るという難しい問題である。

解決の方向 これらのコードが適用されている集合住宅地を担当するにふ さわしい建設主体を見い出す。

- たゞし、この問題点、あるいは、これらのコードについて、前記の調整機構(上部のもの)の中で充分に検討された後に、このような解決の方向がとられる必要があることは言うまでもない。
- しかしながら一方では、既に述べたように港北ニュータウンの集合 住宅には、それぞれに異なったポテンシャルがあり、このポテンシャ ルを引きだし、当該の集合住宅地に魅力をつけるためにコードが適用 されており、建設主体にとって不利益になるコードであっても、それ はこのような目的のためである。従って、この不利益を恐れてコード の内容が不必要に後退することは戒められなければならない。
- このような手続きを踏んだ後に、これらのコードが適用されている 集合住宅地を担当するにふさわしい建設主体を見い出す。

各集合住宅地の建設主体が決定されるに際しては、事業スケジュールと個々の建設主体の住宅供給計画との関係、当該の集合住宅地に建設されるべき住戸のレベル(分譲、賃貸、公営、公社、公団、…)など、多様な側面について考慮が払われるが、これにコードの具体化のため、

という側面も加えられ、困難なコードであっても弾力的に対応し得る 建設主体が見い出されることが望まれる。

§ 2 計画,設計上の課題と解決の方向

- 問題点・③ 港北ニュータウンの集合住宅地の多くは、小規模で形状が不 整形であることから、一つの集合住宅地全体を構造化するコードの具体 化が必ずしも容易ではないこと。
 - コードを具体化するに際して、住棟配置をあるシステムにのせる方がよいものがある。これは、住棟配置に一つの"かた"を導入し、この"かた"を一つの単位としてこれを繰り返えし用いるというシステムで一つの集合住宅地を構造化しようということである。また、これは繰り返えし用いること(Repetitue Design)が一つの決め手である。
 - この場合,一つの集合住宅地が充分な広さを備えていればこの繰り返し設計は可能であるが,港北ニュータウンの集合住宅地においては, 既述のような理由から,なかなかこの方向での構造化,空間構成の一体化は困難である。

解決の方向 コードの狙いに沿った方向で、小規模な住棟による小規模な "かた"を造り出す。

- これまでに住宅公団が開発して来た住棟に比して小規模な住棟を用い、これを単位としてより小さな"かた"を造り出す。相対的にはコスト高を招くが、住棟配置を以って一つの集合住宅地の構造化を図ろうとする場合には避けられない方向である。
- ・ また、このような方向に平行して、住宅公団の「団地設計要領」に 見られる住棟配置の各種基準を、弾力的に運用する、あるいは緩和す

る方向を考える。

具体的には,隣棟間隔,住棟の方位,二つの住棟の直角配置,駐車場から住棟までの距離,マント空間の規模,……等である(第10街区 4×1000 4×1000

- 斜面緑地が配されている集合住宅地にあっては、"平場"に接する 付近の斜面緑地の利用(無論,限定的にではあるが)を認める。港北 ニュータウン全体の空間構成及び緑地の整備計画の上で、それがより よい方向と認められる場合には、このような方向も考えられるべきである。
- 問題点・④ より具体的なコード(主としてデザイン・コンセプト系のコード)を各集合住宅地に適用するに際しては,集合住宅地周辺の事業,建設の進捗を充分に考慮する必要があること。
 - これまでに設定したコードは、言うまでもなく現在の港北ニュータウンの開発状況、計画をベースとしている。従って、例えば集合住宅地の計画にとって最も大切な周辺条件の一つであるグリーン・マトリックスは、第2街区に接する完成済の"せせらぎ"のある緑道を一つのベースとしてイメージし、これに基づいてコードを設定している。グリーン・マトリックスに限らず、周辺の小・中学校等の諸施設、独立住宅地は、現在では計画図上の"白地"である。
 - 前章において、コードを設定する作業の一環として、個々のデザイン・コンセプト系のコードが適用されることが望ましい個所を各集合住宅地において示したが、上記のような周辺条件がより具体的になった段階では、これらの適用個所が広げられたり、狭められたり、あるいはデザイン・コンセプト系のコードを達成するための具体的手法、工夫(Ⅱ-2参照)までも含めて適用することも可能になろう。

- ・ これまでに設定したコードが、周辺の事業の進捗、建設に伴って、大きく齟齬を来たすことは考えられないが、上記のような理由から、より具体的なコードの適用は、その時点での周辺の状況を充分に反映してなされる必要がある。
- 解決の方向 具体性の高いコードについては、周辺の事業の進捗、建設の状況に合わせて、より具体性を増すように努めるとともに、必要に応じて適切な時機に見直しを行う。
 - ・ より具体性を増すということは、例えば緑道から集合住宅地への景観について望ましい方向を示したデザイン・コンセプト系のコード I -1-1 の場合には、緑道のどの位置からの景観がより重要であるのか、を示すことであろうし、また隣接するサブセンター用地への配慮のあり方を示したII-3-1 の場合には、サブセンター用地の計画に対応して、より具体的な方向を示すということである。

こうすることにより、集合住宅地の計画がより優れたものになることは言う迄もなかろう。

• また見直しを行うことの必要性については、既述のような理由から 自ずと明らかであろう。

Ⅴ-2 各コードの実現化に伴う問題点と解決の方向

設計コードの中には、具体化されるに際して個々に個有の問題を派生するものがある。次にこのような問題を派生すると思われるコードについてその問題点を明らかにし、それぞれの解決の方向を検討する。

§ 1 理念系 (目標系) とデザイン・テーマ系のコード

1. 理念系(目標系)のコードについて

このカテゴリーのコードについての最大の問題は、既述の通り、然るべく調整機構を設けて関係機関、団体のコンセンサスを得、さらにはオーソライズしておくことで、これ以外には殊に個々に取り挙げるべき問題点は存在していないように思われる。

2. デザイン・テーマ系のコードについて

- 問題点・⑤ 各理念系(目標系)のコードを具体化するために、当然配慮 されるべきデザイン・テーマであっても、デザイン・テーマ系のコード とされていないものがあること。
 - ・ 例えば集合住宅地周辺の他用途用地の存在に配慮した集合住宅地づくりを目指す理念系(目標系)のコードについては,集合農用地・農業専用地区,独立住宅用地,サブセンター用地の三つの用地への配慮がデザイン・テーマ系のコードとされている。一方,集合住宅地周辺の他用途用地は,これら以外に例えばアパート・マンション地区,小・中学校,幼稚園,公園,……等があり,さらに範囲を広げれば,第3京浜道路近くの集合住宅地にあっては,同道路も集合住宅地周辺の他用途用地に含まれる。しかしながら,これら用途用地への配慮はデザイン・テーマ系のコードとされていない。
 - このような事例としては、他に第3の理念系のコードが挙げられる。

即ち、住民参加を誘発し易い集合住宅地づくりは、斜面緑地に限らず "平場"での展開も、デザイン・テーマとされてよい。

・ これらの側面がデザイン・テーマ系のコードとされなかった理由は, 前者はこれらの用途がテーマとされた用途に比して一般性が低いこと, 後者は港北ニュータウンにおいては,既述の通り斜面緑地の維持,管 理が大きな課題であるためである。

解決の方向 これらのテーマについては、各集合住宅地において個有の考慮事項として特記し、注意を促す。

- このような解決の方向は、無論上記のうち前者についてゞある。
- ・ 後者については、序において紹介したように、この調査に平行してなされた"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"(都市計画設計研究所)に詳しいことから、これを参照されたい。

§ 2 デザイン・コンセプト系のコード

このカテゴリーのコードは、その内容の具体性が高いことから、個々に 個有の問題を持っているものが多い。

問題点・⑥ 設計コードI-2-1は、具体化に際して本来住棟の建設が可能な貴重な"平場"を削ることになる。

解決の方向

- ・ しかしながら、このコードによって、"平場"内に斜面緑地、緑道 と連続する緑豊かな空間が造り出される。即ち、グリーン・マトリッ クスが強化されることになる。
- 従って、このコードが適用される集合住宅地にあっては、現在斜面

緑地であっても植生が豊かでなく、しかも比較的緩斜面である部分については、住棟の建設が可能なように、斜面緑地の利用を弾力的に取り計う。

問題点・⑦ 設計コードⅡ-2-2をはじめ、具体化に際して造成の変更を伴うものが多い。

解決の方向

二次造成に際しての残土処理を適正にすべく,運土計画,ならびに 残土処理の場を予め検討して置く。

問題点・⑧ 設計コードV-1-2は,具体化に際して,現在地域に繁茂している樹木が大量に必要になること。

・ 地域に繁茂している樹木は、造成に伴いグリーン・マトリックス系 として保全される場合を除いては、全て伐られてしまう。

解決の方向

- グリーン・マトリックス系として保全されるゾーン,地区以外で, 現存植生が豊かである地区の造成をできるだけ遅らせ,集合住宅地の 植栽にこの地区の樹木を用いる。
- あるいは、特定の地区を定め、造成に伴って伐り倒されてしまう樹木で、集合住宅地の植栽用にふさかしいものをこの地区に移植し、これを再度移植して利用する。
- ・ 植栽用の苗木、若木により植栽を施すばかりでなく、港北ニュータ ウンにおいては、グリーン・マトリックス系の延長としても、このよ うな方向も検討されるべきであろう。

問題点・⑨ 設計コード I - 3 - 2 は、斜面緑地に水の流れを造りだすために、造成計画で定められている"平場"内の雨水の排水方向を変更する必要が生ずる集合住宅地がある。

解決の方向

- ・ このコードが適用されることが望ましい集合住宅地は N-1- § 2 に示されているが、これらの集合住宅地のうち、雨水排水が斜面緑地側にとられていないものについては、これを変更するように検討する。
- ・ また,降雨時以外にも斜面緑地に水の流れが保たれるような工夫も 併わせて検討される必要がある。この点についてはⅡ-2-§1参照。

各コードの実現化に伴う問題点と、その解決の方向について述べて来たが、主要な問題点は以上の通りと考えられる。これら以外に各コードが具体化される際に問題となり得そうな事項も考えられるが、各集合住宅地の計画者の工夫に委ねられるべきものである。

6				
oog −				
		e e		
	z .			

