

港北ニュータウン
仲町台駅前センター・グルメの里
(横浜市都筑区仲町台一丁目)
街づくり概要書

平成7年3月

仲町台グルメの里建設推進協議会
財団法人 港北ニュータウン生活対策協会

ご挨拶

港北ニュータウンは、1970年代に策定され、首都圏のベッドタウンとして、又企業の研究研修施設を中心とした業務施設等も併せて開発が行われており、平成7年3月末現在、約110,900人が生活しております。

更には、21世紀に向けて30万人規模の「商業・業務・文化などの都市機能を分担する副都心」、としての開発が着実に推進されています。

横浜市営地下鉄3号線の開通、又平成6年には行政区再編成による港北ニュータウンを中心とした新区の誕生、そして商業・業務ゾーンの建設と、新しい都市づくりが急ピッチで進展しています。

このような港北ニュータウンの中で、横浜の中心からの入口に位置した仲町台駅前センターは、平成5年5月より供用開始され、戸建住宅と集合住宅のバランス、公園、道路等のインフラ整備はもとよりコミュニティ機能を充実させ、港北ニュータウンの中でも最初の顔となるにふさわしい、商業ゾーンの形成が行われた駅前センターづくりを目指しております。

仲町台駅南口に位置した第4ブロックでは、駅前の商業エリアとして特別なテーマを持った施設づくりを行うべく、地権者自ら「街づくり研究会」を開催し、食の名所づくりとして「グルメの里」構想を取りまとめました。

つきましては、仲町台駅前センター第4ブロック「グルメの里」構想について忌憚のないご意見とご協力を賜ります様、お願い申し上げます。

◆めざましい発展を続ける港北ニュータウン◆

◇港北ニュータウンとは・・・◇

横浜市北部のゆるやかな丘陵地に広がる港北ニュータウンは、首都圏屈指のビッグプロジェクトです。

業務・商業・文化・教育・医療・福祉など、大規模な環境づくりを展開し、横浜副都心として大きな役割を担っています。

平成5年3月に横浜市営地下鉄3号線が開通、また平成6年には行政区再編成による港北ニュータウンを中心とした新区の誕生、そして商業、業務ゾーン（センター地区）の建設、と新しい都市が急ピッチで発展しています。

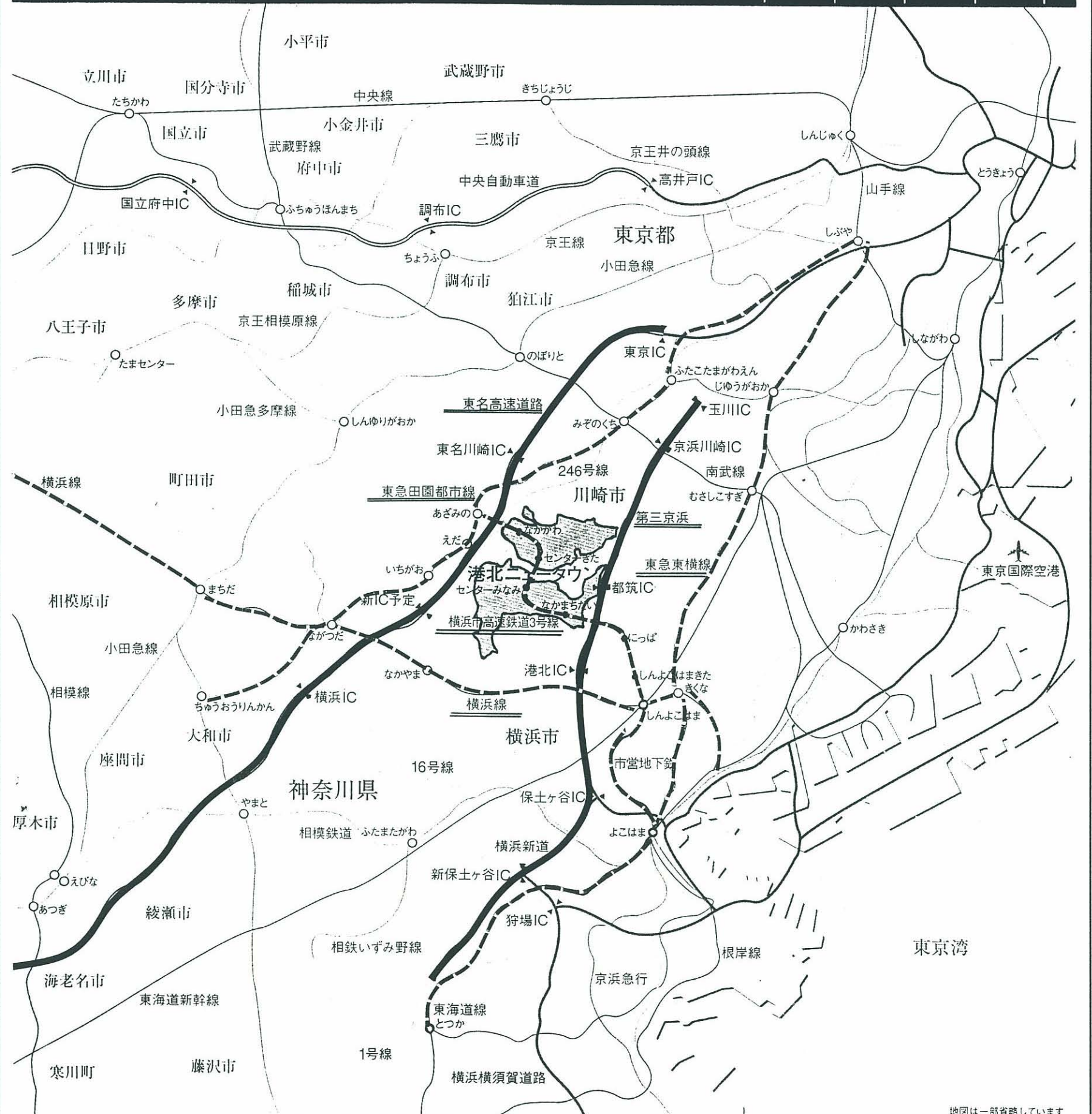
◇恵まれたアクセス◇

最寄りI.C. 第三京浜 港北I.C.
第三京浜 都筑I.C.
東名高速道路 横浜I.C.
東名高速道路 川崎I.C.
東名高速道路 横浜緑I.C. (仮称)
(平成10年3月開通予定)

最寄り鉄道 横浜市営地下鉄3号線(あざみ野～戸塚)
東急田園都市線
東急東横線
JR横浜線
横浜4号線(計画中)
(東横線日吉～港北ニュータウン～横浜線方面)

バス路線 横浜市営および東急バスが港北ニュータウン内をくまなくネットワークしています。

港北ニュータウン位置図



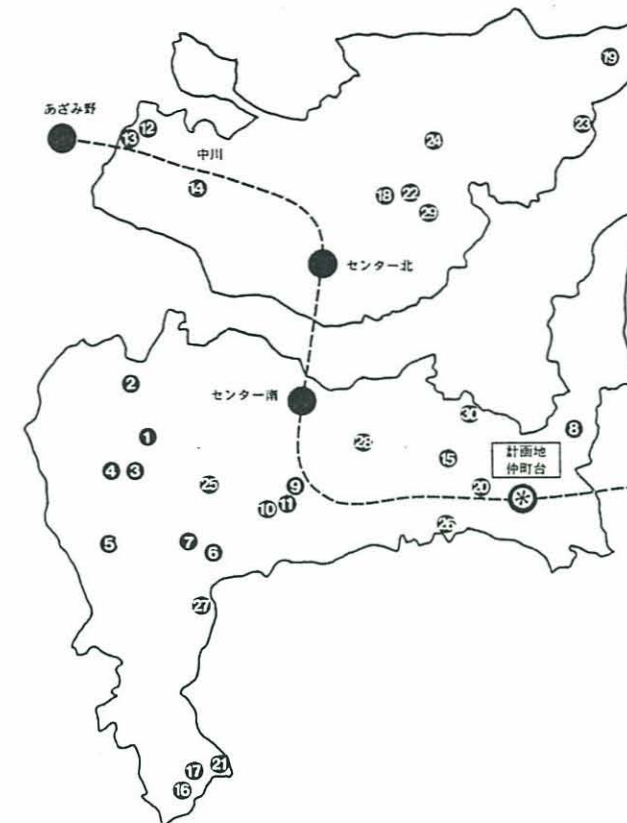
地図は一部省略しています

◇着実に伸びる人口◇

港北ニュータウンは昭和58年8月に初めての新しい入居者を迎え、それ以来宅地の整備、集合住宅の建設とともに、人口は着実に伸びています。



◇集合住宅について◇



No	名称	戸数
1	けやきが丘	440
2	みずきが丘	388
3	かしの木台ハイ	266
4	しいの木台ハイ	310
5	がががが丘	379
6	つづきが丘	120
7	エス・スエ	198
8	ライオン横浜港北	443
9	ががががのき台	626
10	カスミビル	144
11	港北がががが	150
12	リトル中川	641
13	ウエストミナ	93
14	港北がががが	603
15	ファミリア	438
16	リノックビル	287
17	ふれあいの街	293
18	かがやきの街	775
19	ビュー・リノック北	398
20	リノック東山田	850
21	ブロード・仲町台	59
22	名称未定(県公社)	120
23	名称未定(公団)	320
24	名称未定(公団)	340
25	名称未定(県公社)	120
26	名称未定(市公社)	120
27	名称未定(公団)	—
28	名称未定(公団)	420
29	名称未定(民間)	550
30	名称未定(公団)	60

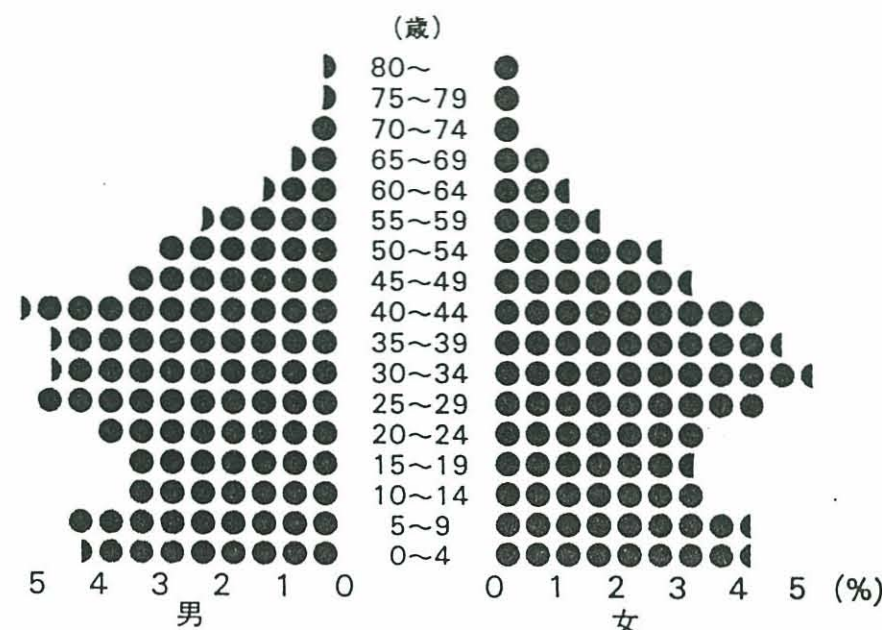
(H5.12現在)

(出典：住宅都市整備公団「商業施設エリア」)

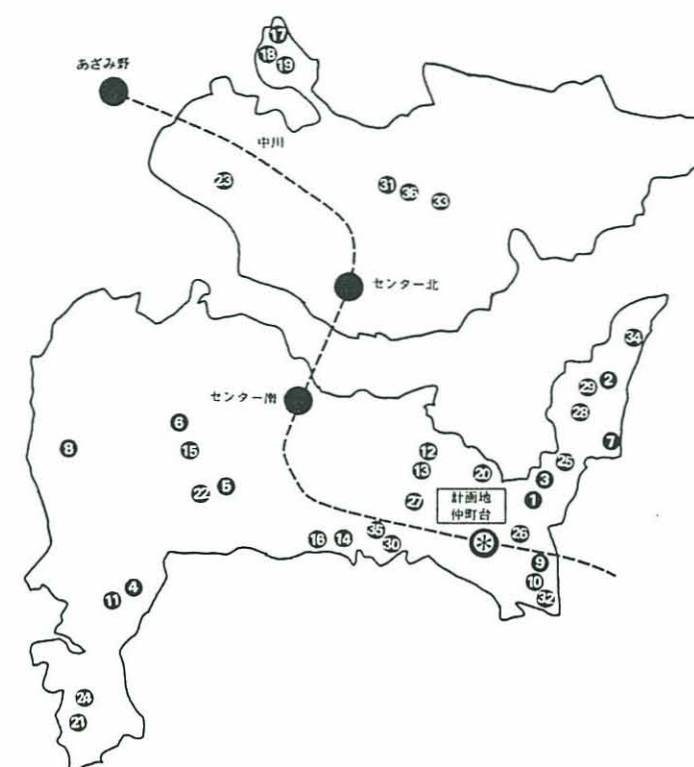
◇人口の年齢別構成比◇

港北ニュータウン居住者の年齢別構成を見ると、10代以下の若者層と25～45歳代にピークがきており、周辺地域に比べて若い街と言えます。
(横浜市全体では20代および40代にピークがきています。)

(平成5年1月現在)



◇業務施設について◇



No	名称
1	リコー
2	デパート・リノック
3	ナムコ
4	伊藤忠商事(電算セキ)
5	日産生命
6	日産産業
7	フェスト
8	メトロ自動車
9	ソディック
10	トーヨー
11	イ・エス・リノック
12	デック電子
13	東芝エレクトロニクス
14	スズキ
15	図研
16	三菱倉庫
17	オンワード樺山
18	アイネス
19	ボッシュ
20	日本石油
21	日立製作所
22	SRA
23	日本住情報交流センター
24	京セラ
25	日本オリベッティ
26	サカタのタネ(本社)
27	チェースマンハッタン銀行
28	兼松
29	新日本気象海洋
30	葵プロモーション
31	住宅・都市整備公団(研修所)
32	東京瓦斯
33	日産・リノック神奈川販売
34	コル・レ・シカ・リノック
35	ウエスト・リノック(本社)
36	フォード自動車

(H7.1現在)

(出典：住宅都市整備公団「港北ニュータウン」)

◇土地利用計画図◇

中川駅前センター

駅前センターとして、
ホームセンター「タカヤマ」
スーパーマーケット「タカラヤ」
等の、駅勢圏を対象とした商業ゾーンの形成が進められています。

北山田駅前センター

駅勢圏にふさわしい
個性的で魅力のある
センター形成が進め
られています。

東山田近隣センター

地域密着型商業・
サービスゾーンの
形成予定です。

牛久保近隣センター

地域密着型商業・
サービスゾーンの
形成予定です。

新吉田近隣センター

計画地「仲町台駅前センター」

駅前センターとしての、
駅勢圏の中心地にふさわしい
魅力ある商業ゾーンの形成が
進められています。

川和駅前センター

駅勢圏を対象とした商業
ゾーンの形成が進めれ、
ホームセンター「タカヤマ」と
「オーケーデイズ」の
大型店が開店しています。

茅ヶ崎近隣センター

地域密着型商業・
サービスゾーンの
形成予定です。

佐江戸近隣センター

地域密着型商業・
サービスゾーンの
形成されています。

センター北・センター南

港北ニュータウンの
センターとして、大型商業・業
務等の高度な都市機能
の集積が進められてい
ます。
センター南には東急百貨店
(H9年オープン予定)の
計画があります。

荏田近隣センター

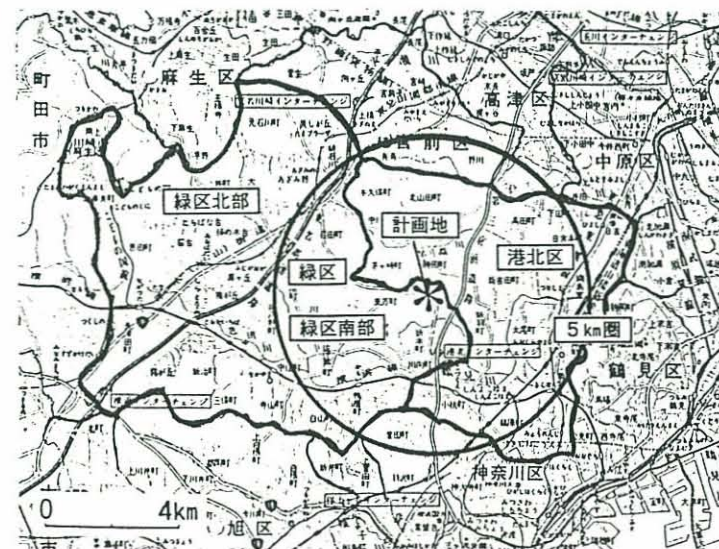
地域密着型商業・
サービスゾーンが
形成されています。

凡例	
道路・駅前広場等	
歩行者専用道路	
公園・緑地・緑道	
河川・水路	
教育施設	
運動広場	
医療施設	
行政施設	
福祉・文化施設	
商業・業務施設等	
都市計画施設等	
農地	
計画建設用地	
住宅用地	
工業用地	
一般住宅地	
アパート・マンション等用地	

◇商業・飲食施設の開発余地が高い大きな市場です◇



旧行政区



◇商圏についての考え方◇

- ・5km圏（車で約10分）にて都筑区・港北区を包含し、神奈川区・緑区・青葉区・宮前区・高津区の一部を包含します。
- また、10km圏（車で約20分）にて横浜市9区、川崎市6区を包含します。

- ・隣接商圏として、南に横浜商圏、北に二子玉川、渋谷商圏、西に町田商圏が重なり、現状ではこの隣接商圏への流出が多く見られます。

◇商圏ボリューム◇

- ・計画地を起点に5km圏で現状人口約76万人、10km圏で約188万人、将来は港北ニュータウンの計画人口30万人（現状約11万人）が加わり、5km圏だけでも100万人を保有する大きな市場となります。

◇商圏内の商業環境（1991年）◇

- 〔旧行政区割りのデータを使用。〕
- 〔旧行政区5km圏は、港北区と緑区南部を包含します。〕

- ・10km圏合計にて、年間小売販売額は2兆2,367億円、総小売業売場面積1,343千㎡、人口1人当り小売業売場面積0.51㎡、人口1人当り小売業販売額846千円となっています。

- ・5km圏合計では、10km圏合計の年間小売業販売額の30.5%、総小売業売場面積の29.2%、人口構成比29.0%と各々適当な構成比となっていますが、これは既に商業集積が進んでいる緑区の影響が高く、港北ニュータウンの大半を占める港北区だけだと10km圏合計に対し、人口構成比は12.1%を占めるのに対し、年間小売業販売額は10.9%、総小売業売場面積は10.4%と低く、更に人口1人当り小売業年間販売額は761千円と12区中低位にあり、流出地区と言えます。

- ・港北ニュータウンの大半を占める港北区は、現状も商業施設の充足度は他区に比べ低く、周辺地区への流出となっており、将来の計画人口を加えると、商業施設の開発余地は極めて高いと考えられます。

◇商圏内の飲食業環境（1992年）◇

- 〔旧行政区割りのデータを使用。〕
- 〔旧行政区5km圏は、港北区と緑区南部を包含します。〕

- ・10km圏合計にて年間飲食店販売額は約2,400億円、飲食店舗数7,090店、人口1人当り年間販売額91千円、人口千人当り2.70店となっています。

- ・5km圏合計では、10km圏合計の年間飲食店販売額の29.7%、飲食店舗数の24.2%、人口構成比29.0%、人口千人当り店舗数2.25店と人口に対し販売額は適当な構成比となっていますが、飲食店舗数は低く、仮に10km圏の人口千人当り飲食店舗数平均値2.68店を5km圏に当てはめると現状でも331店舗、将来の計画人口を加味すると959店舗の出店が可能となります。

- ・以上の理由で、現状でも5km圏の飲食店舗は不足しており、将来の港北ニュータウン計画人口を加えると、飲食店の開発は極めて高いと考えられます。

※人口データ＝'94年3月末住民基本台帳

※商業・飲食業データ＝地域経済総覧'95・東洋経済

◆住宅・企業・文教施設の集積した仲町台駅前センター◆

◇仲町台駅前センターとは……◇

横浜市営地下鉄3号線の仲町台駅を中心とした駅前センターです。

交通

第三京浜港北 I.C. 方面と田園都市線荏田方面をつなぐ幹線道路（新横浜・元石川線）に面し、交通利便性に優れています。

住宅

「ファミリーハイツ」（438戸）・高齢者向けの「ライフケア横浜港北」（443戸）が入居済です。
また、「プロムナード仲町台」（850戸）の入居が近々始まります。その内180戸がシニア住宅の「ボナージュ横浜」となっています。

文教

平成3年に「東京横浜ドイツ学園」（生徒数約600名）が開校し、次いで平成6年には「洗足学園」（生徒数約800名）が開校しており、若者の集うエリアでもあります。

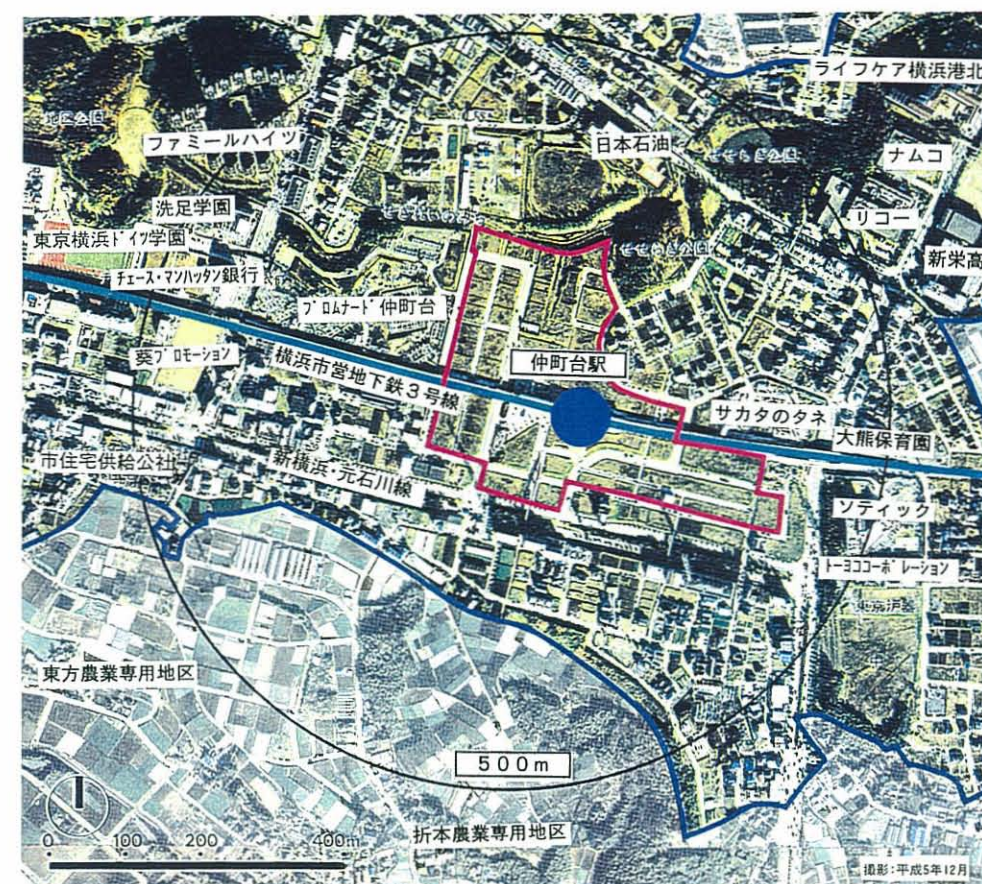
企業

リコー中央研究所、チェース・マンハッタン銀行、サカタのタネ本社をはじめとして、多くの企業研究所やオフィスが集積しています。

人口

圏域	H5. 2 現在	H12 (2000年) 予測
500m	2,792人	約12,000人
1km	6,064人	約18,500人

◇概況図◇



◇駅前イメージ◇



（仲町台駅前センター街づくり協定より）

◇街並みイメージ◇

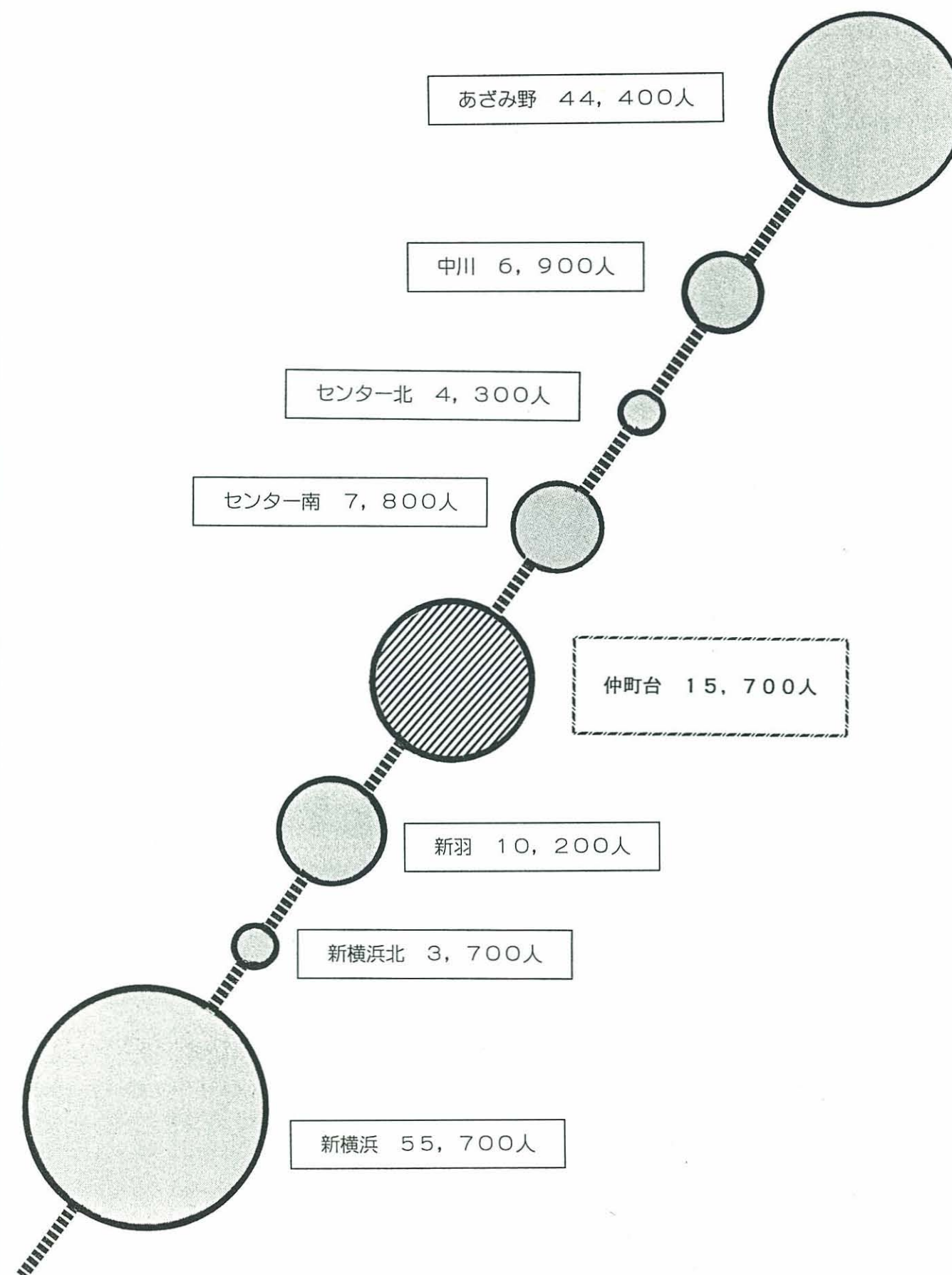
魅力的な商業環境の形成を目指し、3つのテーマを持った街づくり協定が定められています。

●街づくりテーマ「自然と人間」 ●デザインテーマ「ネオクラシック」 ●ふれあいテーマ「花」



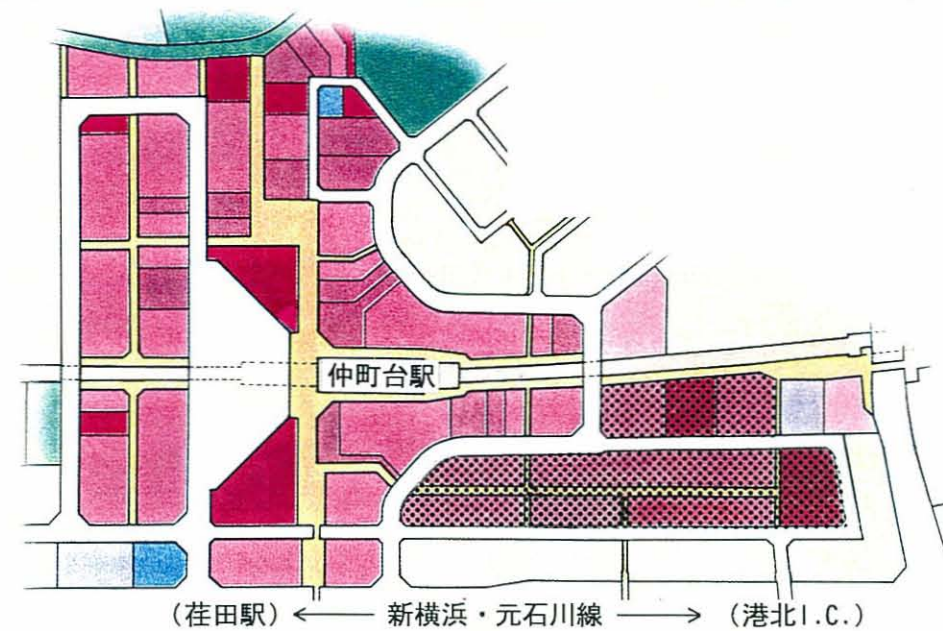
（仲町台駅前センター街づくり協定より）

(H7.2 市交通局調べ)



◆特徴のある施設づくりをおこなう第4ブロック・・・◆

仲町台駅前センター「第4ブロック」では、「食」を中心とした複合施設
「グルメの里」
 という統一コンセプトのもとで、街づくりを進めようとしています。



第4ブロック用地
 (所在地：横浜市都筑区仲町台1丁目)

- センター用地
- センター用地 [公団用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく建築行為等の許可の申請のあった宅地(工作物を除く)
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 鉄道用地



- 他にはない特徴ある街づくりをおこない、魅力づけを図ります。
- 住居地域です。

グルメの里

第4ブロックを魅力づける5つの柱

飲食施設に加え、来街の多目的性を強める魅力集客施設の組み込み。

いろいろ楽しめる！

広い客層に利用される業種・業態の多様化

大人も子供も若者も！

人を引きつける特化魅力
 Ⅱ
 テーマ性

ここならではの名所づくり！

港北ニュータウンの生活者に加え、広域から吸引できる立地創造型施設

近くから、遠くから！

飲食施設利用者の推定と、店舗数、客席数の適性化

ちょうど良い店揃え！

◇「グルメの里」施設イメージ◇



◇募集業種◇

「食」「遊び」「余暇生活」を楽しむ施設づくりをおこなうために、各種テナントを募集しています。

飲 食	物 販	そ の 他
各種洋食レストラン（イタリア・フランス・スペイン料理 等） 中華料理店（各種中華・飲茶 等） 日本料理店（会席・寿司・そば・しゃぶしゃぶ・焼き肉 等） エスニックレストラン（カレー・韓国・メキシコ料理 等） ファーストフード（ハンバーガー・ドーナツ・アイスクリーム 等） ファミリーレストラン 居酒屋（洋風・和風居酒屋・ビアレストラン 等） 軽食（ラーメン・ピザ・お好み焼き 等）	アウトドアショップ スポーツショップ ブックショップ 生活雑貨ショップ フラワーショップ インストアベーカリー デリカ惣菜ショップ カジュアルファッションショップ	AVレンタルショップ カラオケ アミューズメント クアハウス 理容・美容

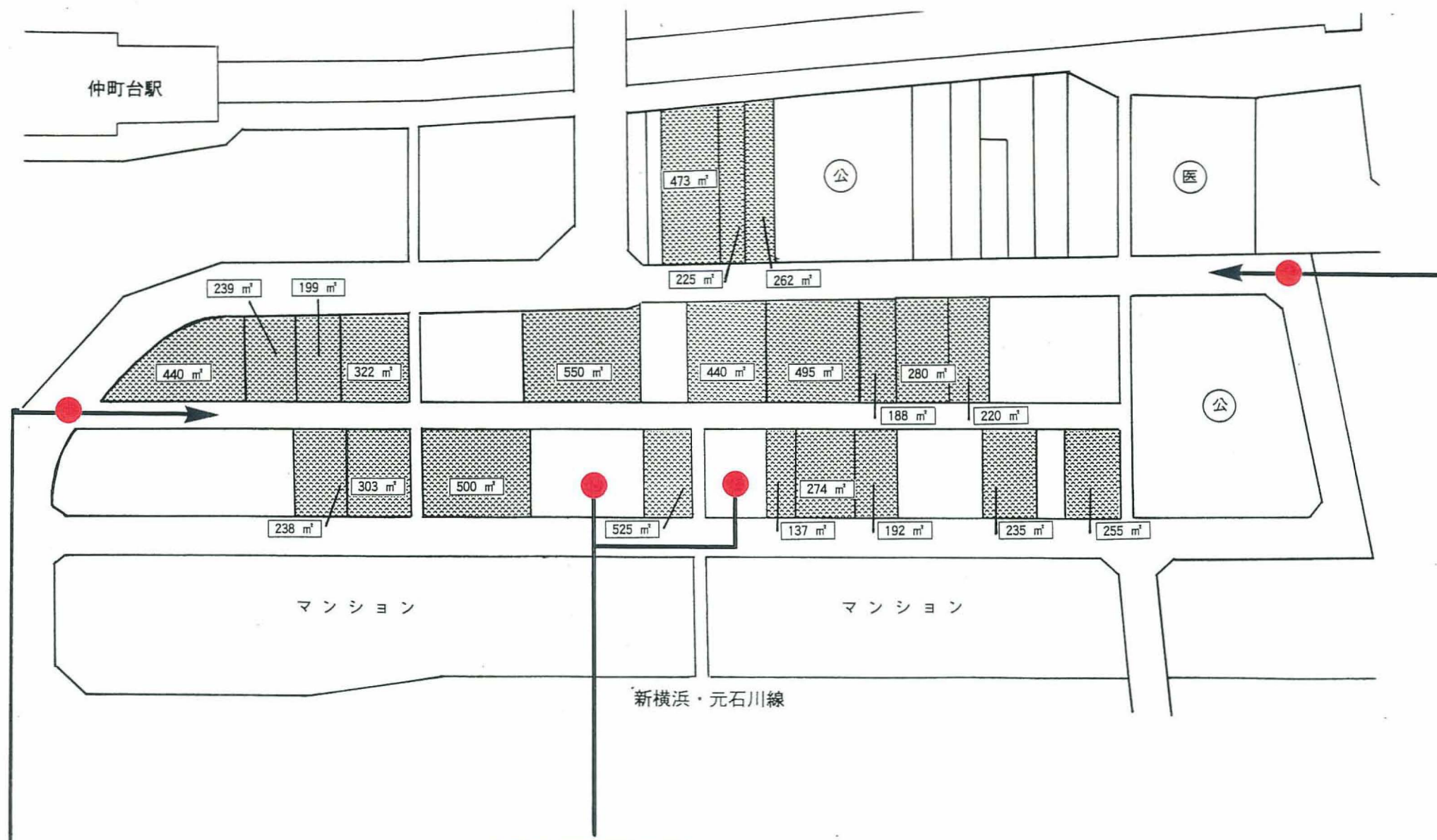
※「グルメの里」テーマにもとづき、その他の業種についてもテナントを募集しております。

◇第4ブロック推進状況◇



駅前状況（第4ブロック外）

「グルメの里建設推進協議会」会員敷地面積		
用途地域	住居地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	



平成7年3月撮影

◇「グルメの里建設推進協議会」について◇

仲町台駅前センター第4ブロックでは、「地権者が各自の土地を有効に活用するために、ブロックとして魅力あるセンターづくりに取り組んでいくことが必要である」という認識に立ち、ブロックにおけるセンターづくりの可能性を検討するため、平成5年8月、第4ブロック地権者の自主的な参加による第1回目の「街づくり研究会」を開催しました。

以来、横浜市・公団・生活対策協会の協力を得て、5回にわたる研究会を開催し、第4ブロックのセンターづくりの基本構想「グルメの里づくり」をまとめました。

これは、建物の建設・賃貸などのビル事業につきましては各地権者がおこなうことに変わりありませんが、第4ブロック全体として「グルメの里」という統一したセンターづくりの方向性を打ち出し、テナント誘致、駐車場対策、さらには将来の商店会の運営などに、力を合わせて取り組んでいこうというものです。

「グルメの里」を推進するための具体的な1歩を踏み出すために、「グルメの里建設推進協議会」を発足し、今後これに賛同する方々によってグルメの里の建設を推進していきたいと考えています。

今後とも皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

グルメの里建設推進協議会

~~~~~ 「グルメの里」についてのご照会・ご連絡は ~~~~~

○仲町台グルメの里建設推進協議会
会長 関 義和

横浜市都筑区勝田町1216
TEL 045(941)8817
FAX 045(942)8026

○財団法人 港北ニュータウン生活対策協会

横浜市都筑区荏田東4-10-3
TEL 045(942)8745
FAX 045(942)8972

(データ資料)

- ・ 商圈ボリューム
- ・ 商圈内の商業環境
- ・ 商圈内の飲食業環境

商圏ボリューム

km圏	市	区	人口 94年 (人)	世帯数 94年 (世帯)	1世帯当り人員 94年 (人)
5km圏	横浜	港北	320,567	131,866	2.43
	〃	緑	445,374	164,491	2.71
		小計	765,941	296,357	2.58
10km圏	横浜	鶴見	249,392	106,135	2.35
	〃	神奈川	203,573	88,214	2.31
	〃	保土ヶ谷	196,705	76,660	2.57
	〃	旭	252,200	90,849	2.78
	川崎	中原	186,267	86,787	2.15
	〃	宮前	179,649	68,505	2.62
	〃	幸	139,455	56,996	2.45
	〃	高津	165,250	70,701	2.34
	〃	麻生	128,761	48,483	2.66
	〃	多摩	177,925	76,601	2.32
		小計	1,879,177	769,931	2.44
10km圏(5km含む)		合計	2,645,118	1,066,288	2.48

(データ：地域経済総覧'95・東洋経済)

商圏内の商業環境

km圏	市	区	年間小売販売額 91年 (百万円)	総小売業売場面積 91年 (㎡)	第1種大型店 91年			人口 94年 (人)	人口1人当り小売面積(㎡)		人口1人当り 小売業年間 販売額(千円)	潜在購買額 (百万円) ※1	流出率 (%) ※2
					面積(㎡)	店舗数	面積シェア		総小売面積	第1種大型店面積			
5km圏	横浜	港北	243,904	139,994	24,458	2	17.47	320,567	0.44	0.08	761	343,327	71.0
	〃	緑	437,901	252,777	72,706	6	28.76	445,374	0.57	0.16	983	476,996	91.8
		小計	681,805	392,771	97,164	8	24.74	765,941	0.51	0.13	890	820,323	83.1
10km圏	横浜	鶴見	238,611	149,742	41,722	5	27.86	249,392	0.6	0.17	957	267,099	89.3
	〃	神奈川	200,396	112,138	15,418	1	13.75	203,573	0.55	0.08	984	218,027	91.9
	〃	保土ヶ谷	144,745	83,677	15,951	1	19.06	196,705	0.43	0.08	736	210,671	68.7
	〃	旭	193,507	124,088	25,655	3	20.67	252,200	0.49	0.1	767	270,106	71.6
	川崎	中原	172,100	121,525	9,831	1	8.09	186,267	0.65	0.05	924	199,492	86.3
	〃	宮前	133,908	75,582	9,920	1	13.12	179,649	0.42	0.06	745	192,404	69.6
	〃	幸	105,260	64,554	6,054	1	9.38	139,455	0.46	0.04	755	149,356	70.5
	〃	高津	162,767	98,202	17,645	2	17.97	165,250	0.59	0.11	985	176,983	92.0
	〃	麻生	71,961	41,732	—	—	—	128,761	0.32	—	559	137,903	52.2
	〃	多摩	131,707	79,346	8,627	1	10.87	177,925	0.45	0.05	740	190,558	69.1
10km圏		合計	2,236,767	1,343,357	247,987	24	18.46	2,645,118	0.51	0.09	846	2,832,921	79.0

(データ：地域経済総覧'95・東洋経済)

■神奈川県データ

年間小売販売額	8,682,261 百万円
人口	8,103,918 人
1人当り小売業年間販売額(A)	1,071 千円

(データ：地域経済総覧'95・東洋経済)

※1

(A) × 各区人口 = 潜在購買額

※2

小売業年間販売額 = 潜在購買額 を100%とした場合の、
各区の流出率。

商圏内の飲食業環境

km圏	市	区	年間飲食店販売額 92年 (百万円)	飲食店舗数	1店舗当り 年間販売額 92年 (百万円)	人口 94年 (人)	人口1人当り 年間販売額 (千円)	人口千人当り 店舗数
5km圏	横浜	港北	32,235	807	40	320,567	101	2.52
	〃	緑	39,122	914	43	445,374	88	2.05
		小計	71,357	1,721	41	765,941	93	2.25
10km圏	横浜	鶴見	27,967	863	32	249,392	112	3.46
	〃	神奈川	20,182	727	28	203,573	99	3.57
	〃	保土ヶ谷	14,148	450	31	196,705	72	2.29
	〃	旭	14,732	420	35	252,200	58	1.67
	川崎	中原	24,133	855	28	186,267	130	4.59
	〃	宮前	13,271	343	39	179,649	74	1.91
	〃	幸	14,251	489	29	139,455	102	3.51
	〃	高津	17,427	507	34	165,250	105	3.07
	〃	麻生	8,043	233	35	128,761	62	1.81
	〃	多摩	14,505	482	30	177,925	82	2.71
10km圏		合計	240,016	7,090	34	2,645,118	91	2.68

(データ：地域経済総覧'95・東洋経済)