取扱注意

港北地区事業概要

昭和56年10月

住宅・都市整備公団港北開発局

はじめに

横浜市が港北ニュータウン構想を発表して十有余年が経過した。東京・横浜都心への近接性と恵まれた自然環境を有したこの区域は，首都圏域に残された天鵞絨(velvet)の土地とも称される貴重な資産であり，乱開発に歯止めをかけるとともに，周辺区域との調和に配慮した計画的な住宅地開発を企画した構想であった。

爾来，今日に至るまで，対策協の設立，公団による土地区画整理事業施行の決定，同事業の認可，特別な用地の申出調査，６２年スケジュールの地元発表など，多くの節目を経つつ，今また新たな事業の展開に向けて幾多の波を迎えようとしている。多摩ニュータウン，筑波研究学園都市の開発にも見られるように，大規模地区の開発には多額の資金と長期の年月・労力が投下されるが，港北地区の開発は，約2,500戸の既存家屋，6,000余名の地権者を包含した土地区画整理事業という点に事業実施上の大きな特色があるといえる。

本書は，これ迄の歴史を顧み，計画上の考え方，事業の変遷を中心に幅広く資料を集約し港北地区の系譜を概説したものであり，関係諸氏のより良き理解の糧となることを意図した次第である。

昭和５６年１０月

住宅・都市整備公団　港北開発局
作業機関　(株) EX都市研究所

目　　次

はじめに

1. 開発の過程
- 1－1　開発の目的 …… 1
- 1－2　事業の経緯 …… 2
- 1－3　開発のしくみ …… 4

2. 計画の概要
- 2－1　計画区域の現況 …… 5
- 2－2　計画の理念 …… 7
- 2－3　基本計画の概要 …… 9
- 2－4　街づくり協定 …… 23

3. 計画手続
- 3－1　計画手続の主要経緯 …… 25
- 3－2　都市計画決定 …… 25
- 3－3　基本方針の内容 …… 28
- 3－4　事業計画認可 …… 31

4. 用地取得
- 4－1　用地取得実績 …… 33
- 4－2　霧ヶ丘地区等への特別分譲 …… 33

5. 補　償
- 5－1　土地区画整理事業における損失補償 …… 35
- 5－2　補償の種類 …… 35
- 5－3　港北地区における補償 …… 36

6. 換　地
- 6－1　換地計画の考え方 …… 39
- 6－2　減　歩 …… 42
- 6－3　特別な用地 …… 44
- 6－4　仮換地指定 …… 48
- 6－5　76条申請 …… 49

7. 宅地造成
- 7－1　造成計画 …… 51
- 7－2　造成手法 …… 53
- 7－3　進捗状況 …… 56

8. 施設計画
- 8－1　交通施設計画 …… 57
- 8－2　オープンスペース計画 …… 80
- 8－3　供給処理施設計画 …… 90
- 8－4　教育施設計画 …… 103
- 8－5　センター計画 …… 109
- 8－6　その他施設計画 …… 131

9. 住　宅
- 9－1　集合住宅 …… 135
- 9－2　一般住宅 …… 139
- 9－3　沿道利用宅地 …… 143
- 9－4　ＲＣ仮住居 …… 145
- 9－5　立体宅地 …… 146

10. その他主要事項
- 10－1　埋蔵文化財 …… 151
- 10－2　生活再建対策 …… 151

＜補＞
- 1. 62年度造成工事スケジュール …… 153
- 2. 年　表 …… 159
- 3. 調査設計関係一覧表 …… 161

図　リ　ス　ト

図１－１　港北ニュータウンの広域的位置 …… 1
図１－２　ニュータウン周辺の主要交通体系 …… 1
図１－３　都市づくりのための６大事業計画図 …… 3
図１－４　地区区分図 …… 4
図１－５　横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会の組織 …… 4
図２－１　地形コンター及び水系図 …… 6
図２－２　開発目標の樹と制約条件の樹 …… 8
図２－３　開発目標達成のための７つのシステム …… 9
図２－４　昭和４２年度土地利用構想 …… 9
図２－５　昭和４３年度土地利用構想 …… 10
図２－６　パイロットプランレポートによるオルタナティヴス …… 10
－１　PP №１ …… 10
－２　PP №２ …… 10
－３　PP №３－４ …… 11
－４　PP №５－１，２ …… 11
－５　PP №５－３ …… 11
－６　PP №５－４ …… 11
図２－７　土地利用構成比 …… 14
図２－８　人口構成比 …… 14
図２－９　都市構成モデル図 …… 14
図２－１０　土地利用計画図 …… 15
図２－１１　交通体系図 …… 17
図２－１２　住区モデル図 …… 17
図２－１３　交通システムと開発目標 …… 18
図２－１４　緑道断面図 …… 19
図２－１５　オープンスペース体系図 …… 19
図２－１６　オープンスペースシステムと開発目標 …… 20
図２－１７　センター地区位置図 …… 20
図２－１８　センターシステムと開発目標 …… 21
図２－１９　施設配置モデル図 …… 21
図２－２０　開発目標 …… 22
図２－２１　供給処理体系図 …… 22
図２－２２　街づくり協定の地区区分図 …… 23
図３－１　公団施行地区における用途地域指定図（案） …… 25
図３－２　港北地区及び周辺の都市計画図の変遷 …… 26
図３－３　当初認可図面 …… 31
図５－１　家屋分布図 …… 37
図５－２　建築物等の移転等手続フロー（基本型） …… 37
図６－１　按分区と按分率 …… 41
図６－２　特別な用地位置図 …… 47
図６－３　仮換地指定状況図 …… 49
図６－４　許可申請手続の流れ …… 49
図７－１　一般部分の造成方針 …… 51
図７－２　グリーンマトリックス部分の造成方針 …… 51
図７－３　造成計画水系図 …… 51
図７－４　切盛計画図 …… 52
図７－５　一次造成フロー …… 53
図７－６　二次造成フロー …… 53
図７－７　先行造成地と仮検査のフロー …… 54
図７－８　先行造成位置図 …… 54
図７－９　造成進捗状況図 …… 56
図８－１　交通のトータルシステム図 …… 58
図８－２　交通量推計フロー …… 58
図８－３　ニュータウン区域外へのトリップ …… 60
図８－４　将来自動車ＯＤ解析による自動車交通量推計フロー …… 61
図８－５　港北ニュータウン発生自動車交通量の目的地割合 …… 61
図８－６　計画鉄道網図 …… 62
図８－７　鉄道構造形式 …… 63
図８－８　鉄道敷の土地利用区分模式図 …… 64
図８－９　鉄道標準断面図 …… 64
図８－１０　バスセクター図 …… 66
図８－１１　ニュータウン内のバスルート想定図 …… 66
図８－１２　住区とバス停 …… 67
図８－１３　道路の段階構成システム …… 67

図８－１４　都市計画決定済幹線道路網図 …… 68
図８－１５　主要道路断面図 …… 69
図８－１６　オレンジ系とグリーン系の段階構成 …… 72
図８－１７　歩行者専用道路９m幅の断面例 …… 73
図８－１８　緑道とオープンスペース …… 73
図８－１９　断面図（Ａ－Ａ′） …… 73
図８－２０　住宅地内の緑道 …… 74
図８－２１　通常の造成による断面 …… 74
図８－２２　緑道の拡幅（Ａ－Ａ′） …… 74
図８－２３　折れまがり …… 74
図８－２４　すみちがい …… 74
図８－２５　幹線歩行者専用道路の空間構成 …… 74
図８－２６　神社をビューポイントとする歩行者専用道路 …… 75
図８－２７　近接センター内の広場例 …… 75
図８－２８　独立住宅地内の広場例 …… 75
図８－２９　緩衝空間としての広場 …… 76
図８－３０　タウンセンター広場 …… 76
図８－３１　バスベイ横断面 …… 76
図８－３２　バスベイと歩行者専用道路（幅 3.0m）との接続 …… 76
図８－３３　ボンネルフ・モデル（幅 9.0mの場合） …… 77
図８－３４　ボンネルフ実施部分 …… 77
図８－３５　ボンネルフ実施部分断面 …… 78
図８－３６　ボンネルフ実施部分パース …… 78
図８－３７　立体交差位置図 …… 79
図８－３８　Ｂ－１２橋の位置 …… 79
図８－３９　Ｂ－１２橋周辺状況図 …… 79
図８－４０　Ｂ－１２橋設計図 …… 80
図８－４１　Ｂ－１２橋パース …… 80
図８－４２　空間と行為の相関 …… 81
図８－４３　グリーンマトリックスパターン図（歩行空間の全体ネットワーク及び緑道部分の標準断面） …… 81
図８－４４　公園緑地配置図 …… 85
図８－４５　総合公園整備のための７事業 …… 86
図８－４６　整備構想のコンセプトと空間イメージ …… 86
図８－４７　総合公園整備のための７事業概念図 …… 86
図８－４８　せせらぎ公園 …… 87
図８－４９　せせらぎを含む緑道の断面 …… 87
図８－５０　せせらぎ模式図 …… 89
図８－５１　港北ニュータウン関連河川 …… 90
図８－５２　早渕川，大熊川の河川改修標準断面図 …… 91
図８－５３　下水道計画主要排水系統図（汚水） …… 92
図８－５４　下水道計画主要排水系統図（雨水） …… 93
図８－５５　水源系統図 …… 94
図８－５６　上水道計画配水系統図 …… 94
図８－５７　清掃工場位置図 …… 96
図８－５８　道路等埋設物道路幅員別占用位置図 …… 97
図８－５９　ガス供給施設計画図 …… 100
図８－６０　電気供給施設計画図 …… 100
図８－６１　電話供給施設計画図 …… 103
図８－６２　教育施設の配置計画図 …… 104
図８－６３　小学校区図 …… 105
図８－６４　中学校区とその人口 …… 106
図８－６５　荏田高校配置図 …… 106
図８－６６　人口定着予測のフロー …… 107
図８－６７「港北ニュータウン基本計画原案（Ｓ４３年）」によるセンター配置パターン …… 109
図８－６８「パイロットプランレポート」によるセンター計画 …… 109
図８－６９　センター地区配置図 …… 110
図８－７０　センター施設需要予測の推計フロー …… 111
図８－７１　港北センター地区の商勢図と消費比率分布 …… 111
図８－７２　センター用地申し出調査及びグループ討議の流れ …… 112
図８－７３「港北ニュータウン中心地区基本設計」（公団案）によるタウンセンター基本設計の目標 …… 113
図８－７４「港北ニュータウン中心地区基本設計」（公団案）による全体空間構成模式図 …… 114
図８－７５「港北ニュータウン中心地区基本設計，市・公団修正案」によるタウンセンターの全体構成 …… 114
図８－７６「港北ニュータウン中心地区基本設計，市・公団修正案」によるタウンセンターの空間構成イメージ …… 114

図８－７７「港北ニュータウン中心地区基本設計，市・公団修正案」による
タウンセンター総合計画図 …… 116
図８－７８ タウンセンター地区計画図（ゾーン区分，用地区分） …… 117
図８－７９ 人車分離のパターン図 …… 118
図８－８０ センター地区と周辺地区の環境調和 …… 118
図８－８１ ストリート空間と建築構成 …… 118
図８－８２ 駅前センター計画図（ゾーン区分，用地区分） …… 119
図８－８３ 近隣センター計画図（ゾーン区分，用地区分） …… 120
図８－８４ 荏田近隣センター整備計画案 …… 124
図８－８５ センター地区整備時期と周辺地区の入居時期 …… 127
図８－８６ センター開発のプログラムチャート（案） …… 130
図８－８７ 公益的施設配置図 …… 133
図９－１ 集合住宅地の配置計画図 …… 135
図９－２ １５ブロック計画案 …… 137
図９－３ １６ブロック計画案 …… 137
図９－４ １７ブロック計画案 …… 137
図９－５ 集合住宅手続等フロー図（例15，16，17ブロック） …… 138
図９－６ 独立住宅地における基本パターン …… 139
図９－７ 宅地排水桝標準図 …… 142
図９－８ 出入口標準図 …… 142
図９－９ アパート・マンション等用地位置図 …… 143
図９－１０ 立体宅地の概念図 …… 147
図９－１１ 立体宅地のタイプ分け …… 147
図９－１２ 立体宅地の具備すべき条件 …… 147
図９－１３ モデルプロジェクト位置図 …… 148
図９－１４ モデルプロジェクト配置概念図 …… 148
図９－１５ モデルプロジェクト配置図 …… 149
図９－１６ モデルプロジェクト断面図 …… 149
図補－１ 供用開始スケジュール図 …… 153
図補－２ ５７年供用開始エリア位置図 …… 156
図補－３ ５７年供用開始エリア将来予想図 …… 157

表　リ　ス　ト

表１－１　主な事業経緯 …… 2
表１－２　事業区分 …… 4
表２－１　港北地区の歴史 …… 5
表２－２　公団施行地区における現況土地利用構成比 …… 6
表２－３　公団施行地区における既存家屋，地権者，筆数（昭和５５年度現在） …… 6
表２－４　土地利用計画（公団施行地区） …… 14
表２－５　人口計画（公団施行地区） …… 14
表２－６　施設計画（公団施行地区） …… 14
表２－７　都市計画道路表 …… 14
表２－８　オープンスペースの面積 …… 18
表２－９　街づくり協定（案）の項目 …… 24
表３－１　計画手続の主要経緯 …… 25
表４－１　用地取得面積年度別内訳 …… 33
表５－１　移転，存置戸数 …… 36
表５－２　補償進捗状況 …… 38
表６－１　小宅地緩和減歩率・緩和計算換地地積一覧表 …… 42
表６－２　土地の種目別整理施行前後対照表 …… 42
表６－３　減歩率 …… 43
表６－４　「特別な用地」申出調査結果 …… 47
表６－５　仮換地指定の状況 …… 48
表６－６　７６条申請件数の実績 …… 50
表７－１　防災ダムの諸元 …… 52
表７－２　造成進捗状況 …… 56
表８－１　目標達成のためのシステム …… 57
表８－２　トリップの交通機関別配布（ホームベーストリップ） …… 59
表８－３　行先別利用交通機関比率（ホームベーストリップ） …… 59
表８－４　目的別利用交通機関比率（ホームベーストリップ） …… 59
表８－５　ニュータウン外からの交通量 …… 60
表８－６　各駅の乗降客数 …… 60
表８－７　既存鉄道方向別付加需要　通勤通学目的（ケース１） …… 63
表８－８　既存鉄道方向別付加需要　通勤通学目的（ケース２） …… 63
表８－９　駅広面積計算結果 …… 68
表８－１０　種別橋梁数 …… 78
表８－１１　オープンスペース一覧表 …… 82
表８－１２　各種施設と整備の方向 …… 84
表８－１３　公園・緑地配置計画 …… 85
表８－１４　集合運動場配置面積 …… 89
表８－１５　鶴見川・早淵川・大熊川河川計画 …… 90
表８－１６　第一地区，第二地区別計画区域面積，計画処理人口及び人口密度 …… 92
表８－１７　処理区域別計画区域面積，計画処理人口 …… 92
表８－１８　家庭汚水量原単位 …… 92
表８－１９　事業排水量原単位 …… 93
表８－２０　管渠施設の計画延長 …… 93
表８－２１　計画給水量 …… 95
表８－２２　土地利用計画に基づく給水人口 …… 95
表８－２３　配水管延長総括表 …… 95
表８－２４　電柱地中化による土地利用別の効果 …… 102
表８－２５　教育施設の設置数と敷地面積規模 …… 104
表８－２６　小学校区別人口・戸数 …… 105
表８－２７　市街化速度の設定値 …… 107
表８－２８　小学校の開校スケジュール …… 108
表８－２９　中学校の開校スケジュール …… 108
表８－３０　幼稚園の開園スケジュール …… 108
表８－３１　センター地区の施設需要量 …… 111
表８－３２　センター用地申し出調査の経緯 …… 112
表８－３３　ゾーン別建築計画の条件の例（タウンセンター第二地区） …… 112
表８－３４　タウンセンター地区用地区分計画表 …… 118
表８－３５　駅前及び近隣センター用地区分計画表 …… 121
表９－１　集合住宅地の規模と有効面積 …… 135
表９－２　住宅用地別計画人口 …… 136
表９－３　モデルプロジェクト計画概要 …… 148
表補－１　人口及び戸数定着予測 …… 154
表補－２　地区別人口定着予測 …… 155

1. 開　発　の　過　程

1 － 1　開発の目的 …… 1

1 － 2　事業の経緯 …… 2

1 － 3　開発のしくみ …… 4

参 考 資 料

（101） 「横浜市総合計画1985」

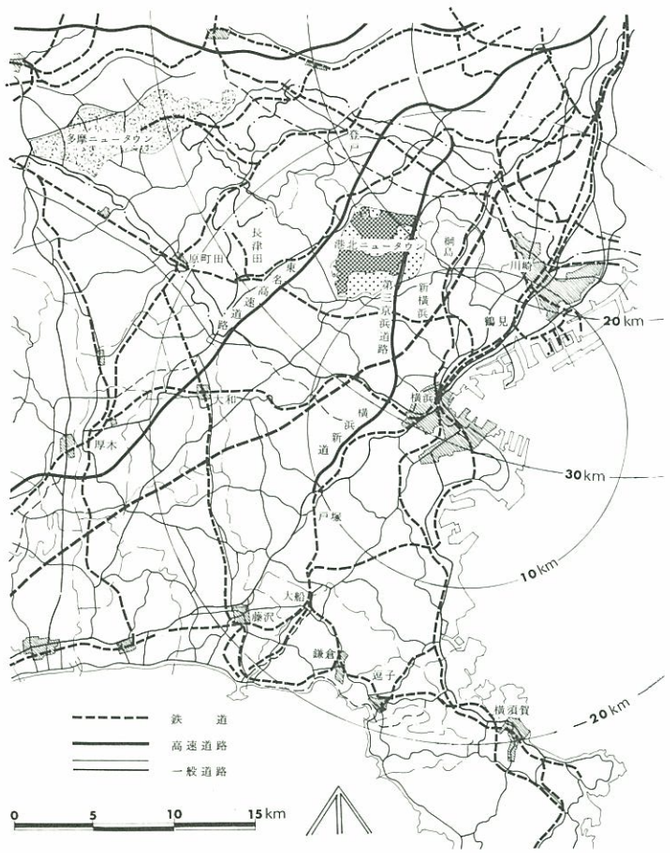
1－1　開発の目的

(1)　ニュータウンの位置

港北ニュータウンは，横浜市の中心部から北北西へ約１２㎞，東京都心から南西へ約２５㎞に位置し，港北，緑の両区にまたがっている。

ニュータウンの周辺には，東海道新幹線，国鉄横浜線，東急東横線，田園都市線などの鉄道網，第３京浜道路，国道246号線，東名高速道路などの道路網が延びている。

図１－１　港北ニュータウンの広域的位置



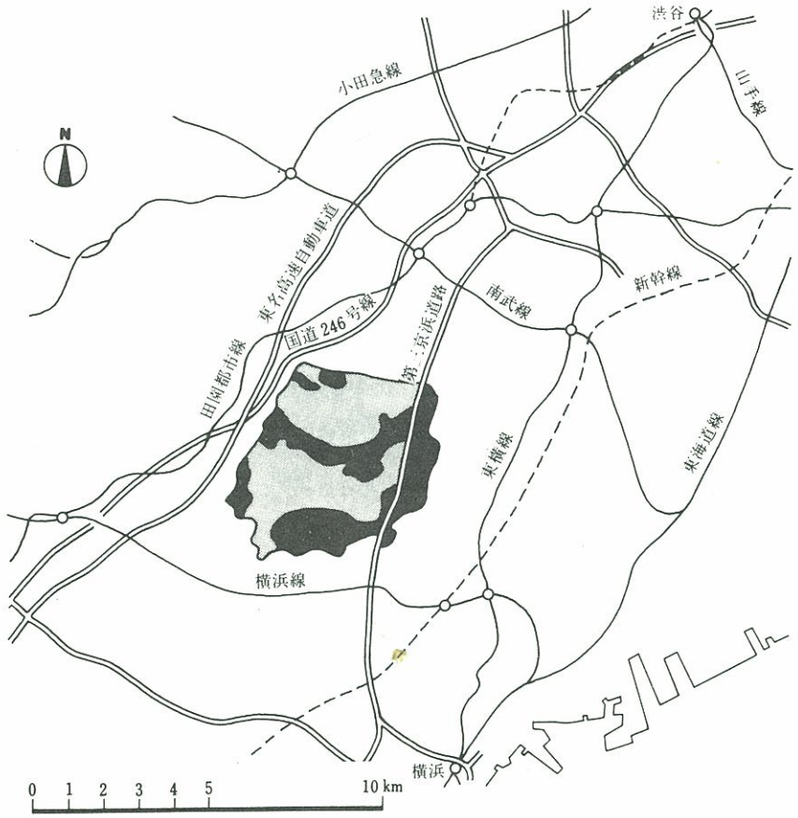
(2)　開発の目的

港北ニュータウン地域は，横浜市の郊外部が急速に乱開発される中で，道路，鉄道等の交通施設に恵まれなかったため，昭和３０年代までは，かなりまとまった規模で自然の状態が保たれてきた。

しかし，昭和４０年代の高度経済成長期に入って急速に周辺の開発が進み，そのまま放置すれば，この地域も当然これらの影響を受け乱開発されることになるのは明らかであった。

そこで，横浜市は時期を失することなく，この地域における乱開発を未然に防ぐとともに，人口を計画的に誘導し，併せて，都市と農業とが調和した新しいまちを実現するために港北ニュータウン建設事業を計画した。

図１－２　ニュータウン周辺の主要交通体系



1－2　事業の経緯

港北ニュータウンは，横浜市の六大事業(注)に位置付けられたことに端を発し，以降次のような事業経緯を経て，現在に至っている。

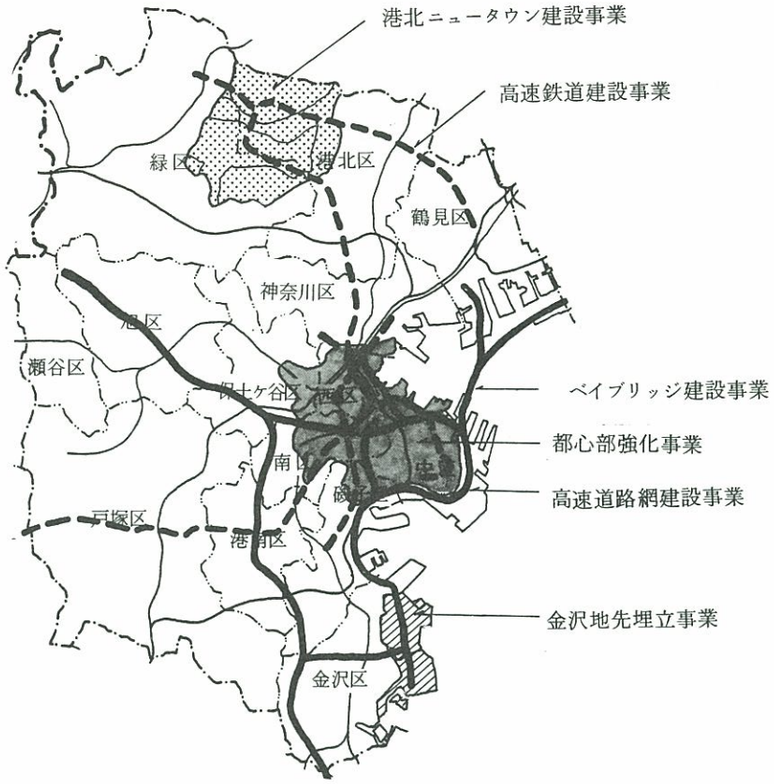
表1－1　主な事業経緯

年　月	主　な　事　業　経　緯
昭和 40. 2	横浜市，六大事業を発表（都心部強化事業，金沢地先埋立事業，港北ニュータウン建設事業，高速鉄道建設事業，高速道路網建設事業，横浜港ベイブリッジ建設事業）
41. 7	港北ニュータウン計画を地元へ説明
11	公団，港北ニュータウン開発について同意
42. 6	港北ニュータウン開発対策協議会発足
44. 4	市，基本構想を市会全員協議会に説明
5	土地区画整理事業の区域，事業の決定
	公団，用地取得に着手
6	建設大臣，公団へ土地区画整理事業の特許
8	港北開発事務所開設
10	パイロットプラン（縮尺１／10,000 ）の検討に着手
45. 11	新羽・大熊農業専用地区着工（ 47. 10 竣工）
46. 1	市，港北ニュータウン基本構想を対策協に説明
7	公団の基本計画図を対策協合同委員会に説明。基本的な了承を得，基本設計（縮尺１／1,000 ）の作成に着手。
47. 2	市・公団，港北ニュータウン公団施行地区基本設計を対策協に説明
3	同基本設計を地元説明（ 47. 4 まで）
9	公団，港北地区開発計画基本方針を理事会で決定
48. 3	市，港北ニュータウン基本計画（案）を市会全員協議会に説明
4	同基本計画（案）を開発審議会に諮問（答申 48. 12 ）
	都田（池辺地区）農業専用地区着工
昭和 48. 5	市・公団，上記基本計画（案）・施行規程（案）・事業計画（案）を地元に説明（ 48. 7 まで）
9	公団，施行規程・事業計画を建設大臣に認可申請
10	建設大臣，施行規程・事業計画を縦覧
49. 3	文化財問題協議会，C7C8 遺跡の保存と事業計画を調整
	県，都市計画地方審議会に縦覧に係る意見書付議
7	市，基本計画を決定
8	建設大臣，施行規程・事業計画を認可
	公団，工事着手
50. 2	土地区画整理審議会の発足
51. 3	「特別な用地」の申出調査（ 51. 5 まで）
10	港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足（港北ニュータウン開発対策協議会を改組）
52. 10	公団，仮換地の供覧（ 53. 4 まで）
53. 12	公団，事業計画変更を建設大臣に認可申請
54. 2	建設大臣，事業計画変更を縦覧
4	第１回仮換地指定（第一地区）
	建設大臣，事業計画変更を認可
55. 4	建設大臣，事業計画変更（第２回）を認可，事業年度延伸，資金計画改定

（注） 横浜市６大事業の概要　（101）

事業名	計画の目的
1) 都心部強化事業	1. 広域大都市圏のひとつの中核都市として，横浜の都心部を強化するため，業務・商業機能を強化するとともに，全国的中枢機能をもつ港湾機能を整備する。またあわせて，国際的文化・情報の交流の中心地域とする。 2. 山手・元町・山下公園をはじめとするエキゾチックな都市環境を今後の都心部強化のなかで調和させ，ユニークなミナトヨコハマの都心部を形成する。 3. 都心の骨格を形成する交通施設として，高速鉄道，高速道路等中核都市にふさわしい広域的な交通機関のネットワークを整備する。 4. 港を中心とした魅力ある都心形成のため，大通り公園等を建設し，これと既存の公園・緑地の整備を組み合わせて，都心部に緑のネットワークをつくる。 5. 都心部に混在している工場等を移転させ，跡地を有効に利用することによって，良好な都市環境をつくる。また，接収地の解除を促進するとともに，解除地の再開発を行ない，公園・緑地等が十分に確保された新しい市街地を形成する。
2) 金沢地先埋立事業	1. 都心部に散在する立地不適当な工場等の移転用地として金沢地先の海面の埋立て，近代的かつ無公害の工場団地を建設するとともに，移転跡地を都心部再開発のため有効に利用する。 2. 良好な住環境を有する住宅地と公共施設用地を確保し，主として，移転する工場等の従業員の職住近接をはかる。 3. 自然を生かした海の公園等のレクリエーション地区を確保し，市民の憩の場とする。
3) 港北ニュータウン建設事業	1. 急激な都市化による乱開発を防止し，総合的な都市づくりを行なう。 2. ニュータウン地域内に，計画的に農業専用地区を設定し，都市農業を確立することにより，都市と農業の調和をはかる。 3. 本事業は，当初から市民参加による計画をすすめてきたが，今後とも積極的にこの方式による都市づくりを推進する。
4) 高速鉄道建設事業	1. 既存鉄道から離れている周辺区の人口急増地域を横浜の都心部に直結し，市民生活の利便をはかる。 2. また，バス等の公衆輸送機関もあわせて整備し，車利用者を鉄道へ振り替え交通渋滞等の軽減をはかる。
5) 高速道路網建設事業	1. 地下鉄とともに都市の骨格を形成する高速道路を建設し，東京および国土幹線（東名高速道路）と連絡させて横浜都心部の東京圏における地位を強化する。 2. 都市内の自動車交通から貨物を中心とした業務交通・通過交通を分離し，その円滑化をはかる。また，増大する交通量を吸収することにより，交通災害・交通公害を軽減する。
6) 横浜港ベイブリッジ建設事業	1. 臨海部の工業地帯とふ頭から発生する交通需要に対処するため，港湾と道路の有機的結合により，市内最大の交通難所である桜木町～高島町～横浜駅間の通過交通を処理して，都心部の交通混雑の緩和に寄与する。 2. 東京，千葉，神奈川の臨海部を結ぶ東京湾環状道路の一環として整備する。 3. 新しい横浜のシンボルとする。

図１－３　都市づくりのための６大事業計画図



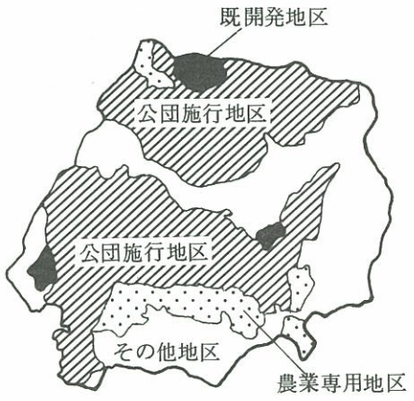
1－3　開発のしくみ

(1)　事業手法と地区区分

表1－2　事　業　区　分

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	1,317 ha	220,000人(11,000人)
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	(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			916	(30,000　)
計			2,530	300,000　(52,000　)

図1－4　地区区分図



公団施行地区内には，多くの既存家屋が存在すること及び計画理念の「市民参加のまちづくり」に基づき，地権者とともに事業を推進していくことなどにより，土地区画整理事業により施行することとした。この事業方式については，採算面等からいくつかの手法が検討されてきたが，そのひとつとして，公団施行区域全般にわたって細街路をつくらず，都市の根幹的な施設を整備する大街区の宅地（300m×150m）を造成し，地権者の残地率を高めるという，大街区区画整理方式が提案されたこともあった。

(2)　住民参加のしくみ

港北ニュータウンの基本理念である「市民参加のまちづくり」を実現するため，地元と市・公団とをつなぐ組織として，港北ニュータウン事業推進連絡協議会がある。

この協議会は，下図に示すように地元4地区の協議会と市・公団・その他の関係機関の4者で構成され，開発計画，造成工事等の事業実施に伴う諸問題についての協議を行い，お互いの意志疎通がはかられている。

協議の内容は，4地区の協議会を通じて地元の人々に伝えられ，また，地元の意見や要望は，協議会を通じて市，公団及び関係機関に伝えられ事業に反映されるというかたちで市民参加のまちづくりが進められている。

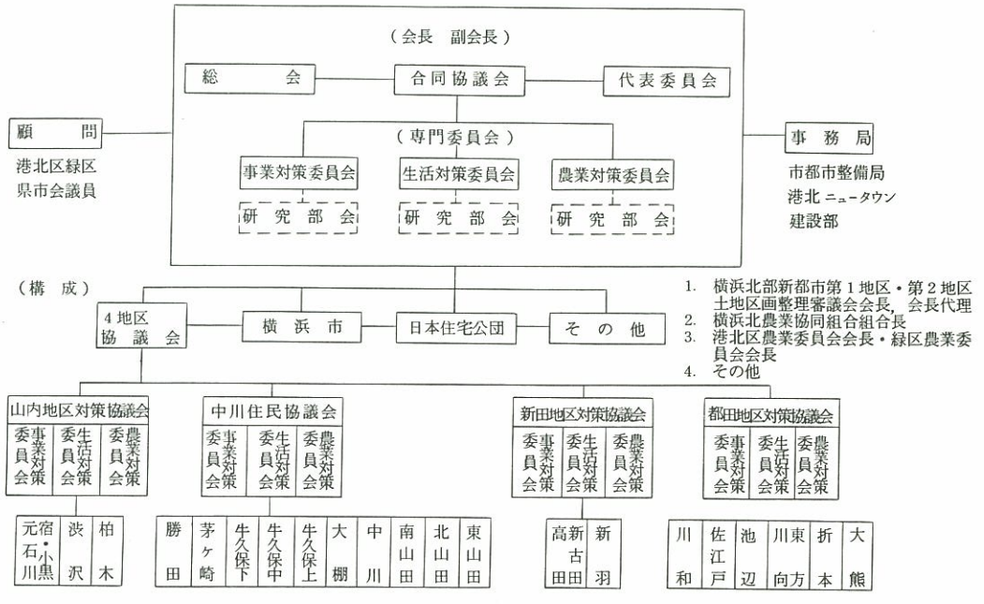
また，協議会には各問題別に専門委員会が設けられているが，さらに深く種々の課題を研究するために研究部会を設置できることになっており，この研究部会の成果は，ニュータウン建設事業に反映されている。

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。

一方，横浜市では事業のＰＲ紙として「港北ニュータウン」を隔月発行し，地元と市・公団との相互の意志疎通をはかっている。

図1－5　横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会の組織



2. 計 画 の 概 要

2 － 1　計画区域の現況 …… 5

2 － 2　計画の理念 …… 7

2 － 3　基本計画の概要 …… 9

2 － 4　街づくり協定 …… 23

参 考 資 料

（201） 「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案 1968−1985」（S43年）

（202） 「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討」（S44年）

（203） 「港北ニュータウン街づくり協定案」（S52年）

2－1　計画区域の現況

(1)　港北地区の歴史

港北地区は古く洪積世の時代の住居跡が認められているように，古い歴史を有している。近年においては，横浜市の他地域が急速な市街化が進展している中で，この地域は道路，鉄道等の交通施設に恵まれなかったため，比較的まとまった規模で自然の状態が保たれてきた。

表2－1　港北地区の歴史　　（201）

時　代	主　な　事　項
洪積世	○先住民の居住のあとが認められ，日吉本町，東方町，折本町で石器が発見されている。
縄文前期 (B.C 3,000年～)	○今から5,000年ほど前の海岸線は，小机，大棚付近と考えられ，鶴見川は入江状に侵入していた。 台地上には早くから集落が集中分布し，多くの貝塚が存在した。
縄文後期 B.C (2,500年～)	○縄文中期以降は鶴見川入江は縮小し，後期にはほぼ現状に近いところまで海岸線は後退した。このため，狩猟を中心とする生活が営まれ，山間部において多くの住居あとがみられる。
弥生 B.C (2,000年～)	○この頃から主として鶴見川流域の低地部分で稲作が開始され，周辺台地には多数の竪穴住居あとがあり，特に日吉付近は広大な農耕地をもった大集落が存在した。
古墳 (400年～)	○5世紀頃，鶴見川と多摩川にはさまれた豊かな沖積平野を背景に豪族が生まれ，日吉付近にはその古墳群が見出される。また，6～7世紀における古墳群が港北地区に数多く認められる。
飛鳥・奈良 (600年～)	○7～8世紀に入っても地区及び周辺において竪穴住居あとがいくつか発見されている。
平安 (800年～)	○平安期に入ると，産物の貢納のため都への往来が盛んとなり，貢納物のひとつであった若駒の献進のため，石川牧，立野牧といった牧場地があった。
鎌倉 (1,200年～)	○民衆は小土豪を中心に谷毎に共同体をつくって住み，要所に寺社ができ，源氏武士が配された。又，鎌倉街道が通り，その周辺が繁栄した。
室町・桃山 (1,400年～)	○武蔵，相模の境界地として軍事上の要所となり，小机城が城塞となったため，従来早渕川流域の台地上にあった区域の中心地が小机城を中心とする交通の要地に変化した。
江戸 (1,600年～)	○村数73，戸数4,200戸，人口26,000人で，農家が主，特に勝田付近は豊かな農村地帯であった。
	○東海道神奈川宿が栄え，その他の街道は脇街道となったが，伊勢原，厚木，長津田，荏田，二子，溝口は宿場的様相がみられた。
明治 (1868年～)	○1859年に横浜港が開港となり，中心部の都市づくりがはじまるが，この区域は依然として農村地帯が形成されていた。特に都筑郡の農業生産性は高く，著しい発展を遂げていた。また副業として養蚕業，製茶業が増加していた。
昭和	○戦後，とりわけ昭和35年以後，横浜市の人口は急増し，東京からの流入人口がきわめて多い，とくに港北区はこれに強い影響をうけて，その変化はいちじるしい。
35年	○過去5年間の人口増加率，33%
38年	○横浜線鴨居駅開設
39年	○東海道新幹線開通，新横浜駅開設
40年	○過去5年間の人口増加率，60%
	○こどもの国開園
	○第3京浜道路開通
	○宅造許可件数100件，面積184㏊　全市のうち最高
41年	○田園都市線開通と周辺開発すすむ
	○市営住宅勝田団地建設（41～43年）
	○台風4号により浸水，ガケ崩れの被害
43年	○人口，30万人をこえる（60年度推定80万人をこえる）
	○東名高速道路開通
	○横浜線複線化完了（小机まで）
44年	○港北区から緑区が分区

(2) 現況の概要

1) 地　勢

多摩丘陵から下末吉台地につながる標高10m～80m の小高い丘陵地で構成され，東西方向にいくつかの谷が横切っている。地域のほぼ中央部に早渕川が，南部に大熊川，江川が流れ，いずれも鶴見川に注いでいる。

地質は，三浦層群下末吉層の上に下末吉ローム，武蔵野ローム，立川ロームが覆っている。

2) 土地利用

公団施行地区における現況土地利用構成比は概ね下表の通りであり，雑木林や竹林を主とした山林と田畑が約 90 %を占め集落は主に谷戸部分に集中している。

表2－2　公団施行地区における現況土地利用構成比

区　分	第一地区	第二地区
山林・原野	34%	42%
畑	42	40
水　田	9	7
宅　地	7	3
その他	2	2
公共用地	6	6
計	100	100

3) 既存家屋，地権者，筆数

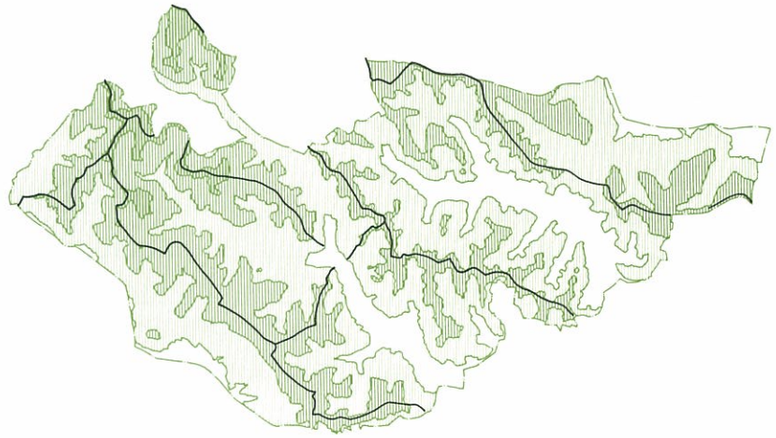
公団施行地区内には約 3,600 棟の家屋等が分布しており，権利者数，筆数はそれぞれ6,792名，21,259筆である。これらを第一地区，第二地区ごとにまとめると次の通りとなる。

表2－3　公団施行地区における既存家屋，地権者，筆数（昭和55年度現在）

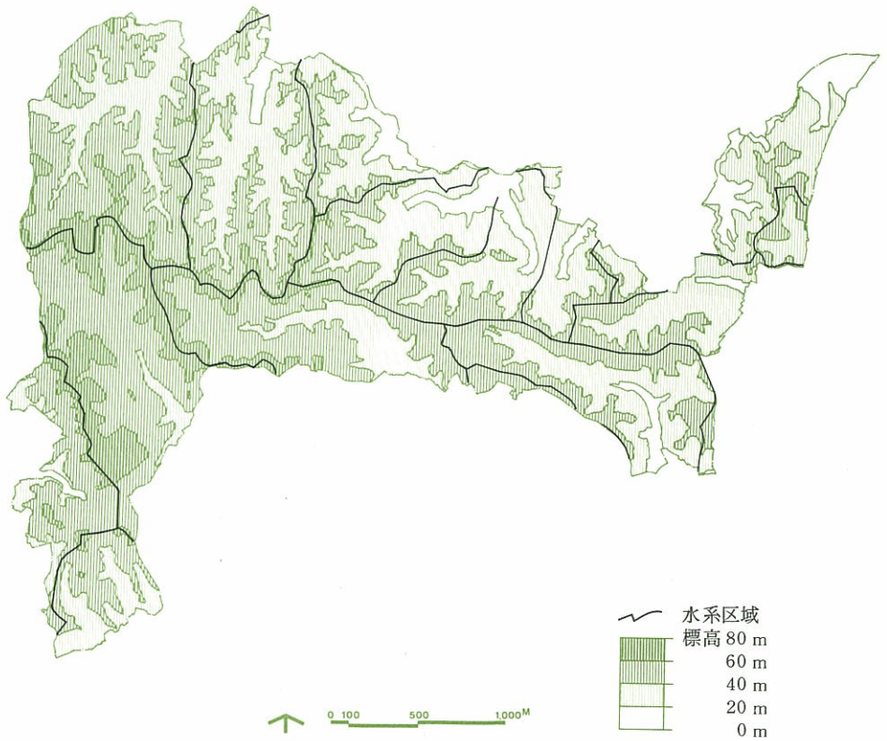
	第一地区	第二地区	計
既存家屋	1,788戸	755戸	2,543戸
権利者数 （うち借地権者）	3,442名 （20名）	3,350名 （16名）	6,792名 （36名）
筆数 （うち民地筆数）	9,978筆 （7,325筆）	11,281筆 （7,297筆）	21,259筆 （14,622筆）

図2－1　地形コンター及び水系図

（第一地区）



（第二地区）



2－2　計画の理念

(1)　ニュータウンづくりに関する横浜市の構想（３つの骨子）

港北ニュータウン計画は，横浜市の６大事業のひとつとして位置付けられたことに端を発し進められており，次に示すような横浜市によるニュータウン作りに関する３つの骨子が計画の基本的理念として，事業計画策定の指針となっている。

ニュータウンづくりに関する横浜市の構想（３つの骨子）

① 乱開発の防止

首都圏域への流入人口による乱開発をどう防衛するか。

喰い荒されつつある近郊農業をどうして守るか。

② 積極的な住民参加による都市づくり

上から下への都市づくりでなく，住民，市，公団，国，学識経験者の参加による都市づくりが必要である。

③ 新しい都市農業の開発

都市農業，近郊農業は滅び行くか。日本の国土の特殊性は，農業と住宅の共存の可能性が十分にある。居住者サイドからは，緑であり，憩いの場であり，異質なものを見ながら暮らすことができる。健康の源泉である。

(2)　既往調査による開発の基本方針

港北ニュータウンにおける実質的な計画作業は，昭和４２年に行われた「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」（日本都市計画学会，横浜市，日本住宅公団）を第一歩とする。ここでは，ニュータウン開発の基本方針として次のような事柄が挙げられている。

1）昭和４２年度報告　（２０１）

乱開発を防止し，都市生活者にとって，もっとも健康な町をつくること。健康な町とは，ＷＨＯ憲章の精神に立って建設する都市である。

1. 開発の課題
   1. 最近の自家用車の急激な増加傾向を計画はどう反映させるか。
   2. 高地価に伴う高家賃，高宅地をどのようにして勤労者の手に届くものにするか。
   3. 周辺市街地における社会文化施設の不足を考慮して，ニュータウン内に社会文化施設の中核をいかにして作るか。
   4. 近接する事業所の後背住宅地としての性格をいかにして強め，都市住民の生活機能（労働，居住，厚生，文化，買物，レクリエーション）を，より有機的に結びつけるか。
   5. 既存農業，既存集落，文化財をニュータウン計画にどうおりこむか。
   6. 低廉で便利に商品を入手できる商業システムをどのようにして実現しうるか。
2. 基本方針
   1. 通勤手段としての大量輸送機関の体系を完結する　－鉄道・バス－
   2. 高密度住宅地の可能性，供給方式の多様性を追求する。
   3. 水準の高い社会文化施設の実現性を追求する。
   4. 地域の固有条件（地形，植生，集落，文化財，歴史など）を生かした都市構成の開発手法を検討する。
   5. 農業継続希望者のため農業専用地区をもうける。
   6. 商業では完全な競合関係をもち，地域独占にならないように，しかも利便性（接近性と選択性）を高めるように計画する。

2）昭和４３年度報告　（２０１）

1. 開発政策方針
   1. 港北ニュータウンは，ベッドタウンではないし，なりえない。
      - 交通条件の優利性
      - 産業立地条件の優利性
      - 通勤輸送力の限界
   2. 当面は東京からの流出人口に対する地域防衛的政策が必要。
      - ニュータウン開発による需要の吸収
      - 区画整理による乱開発防止
      - 行政指導の地区指定制による市街地の抑制
3. ニュータウン開発方針
   - 住宅，宅地供給タイプを多様化する。
   - 公団開発のテンポはゆるやかにする。
   - 新産業用地を考慮した構想をもつ。
   - 全市域に対するフィジィカルプランニングと住宅配分計画をもつ。
   - 大規模な空地を保存整備する。（都市環境の保全と防災性，将来に対する発展の余地を残す）
4. ニュータウンの特徴的性格
   - 一定の独自性をもった都市複合体
   - 開かれた交通体系
   - 中心に広域センター（リージョナルセンター）

・長期間開発

・住宅の供給方式の多様性と建築形式の多彩性

・情報伝達装置の幹線ネットワークをくみ入れる。

・行政区の単一性

また，昭和44年から45年にかけて行われた基本計画策定の指針づくりとしての「KOH NEW TOWN PILOT PLAN REPORT 1969-1970・港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討」（日本住宅公団）では，港北ニュータウンの開発目標が図2－2のように提案され，一方では実現化に対する制約条件が整理され，この制約条件のフィルターを通して，開発目標達成のための7つの手法（システム）が提案されている。

図2－2　開発目標の樹と制約条件の樹

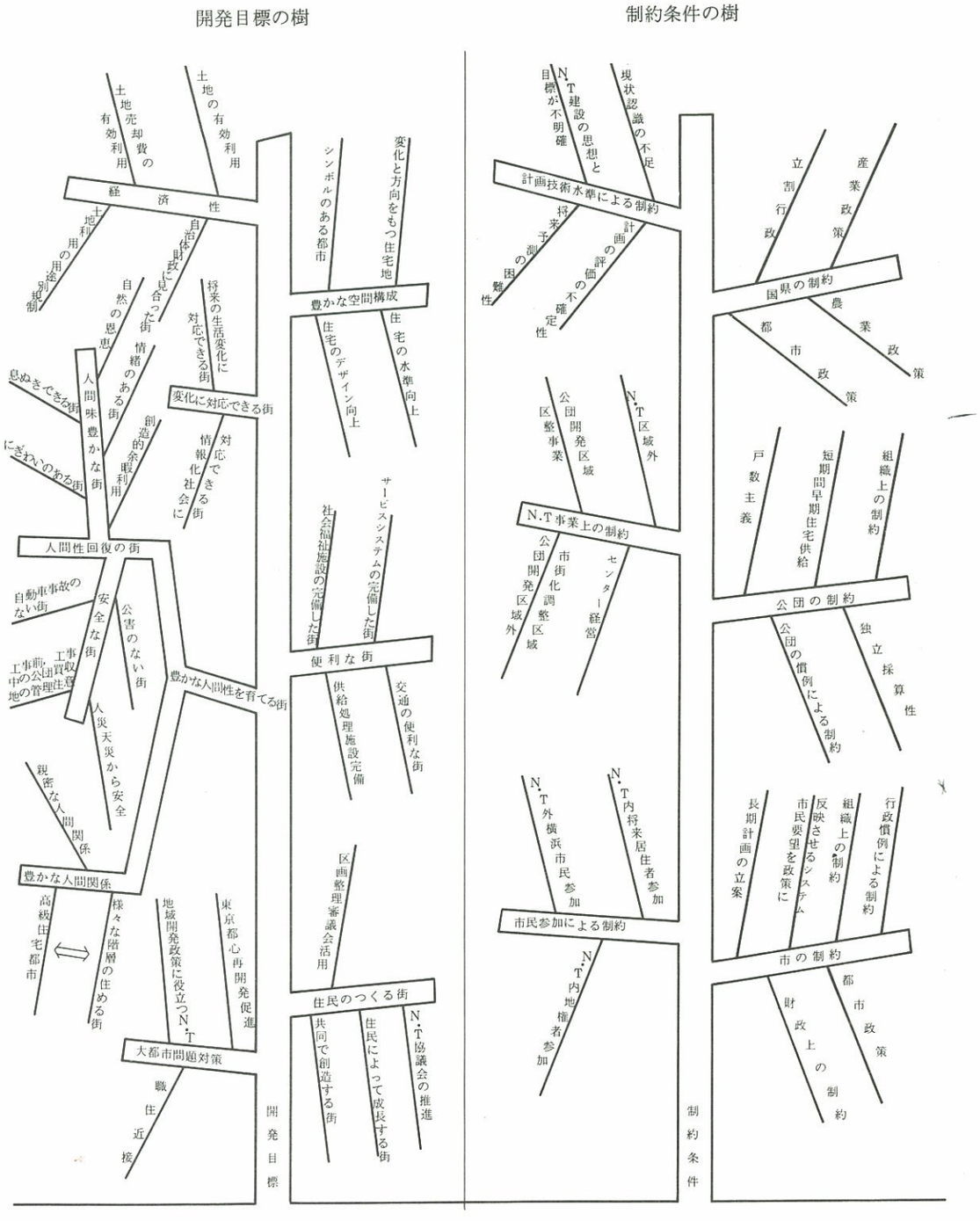


図２－３　開発目標達成のための７つのシステム

実現解決のための手法（システム）	対応関係	理念（開発目標）	項目		要求事項
グリーンマトリックスのシステム	a, d, i, j, k, l, m	a 通勤時間の短縮，安全性規則性低額料金の確保，混雑の解消	労働	通勤	駅，バス停までの安全性，接近性，快適性等，運賃が安い。所要時間min。規則性。容量。安全性。駐車スペース。早朝夜間運行等。
		b 職住の近接		就業	職住近接，地区内昼間就業人口増大
社会施設システム	e, f, g, h i, j, l	c 家事労働の低減と快適化	家事	屋内作業	ごみ処理の合理化。水量豊富水質良好電力ガス豊富安定。給湯。冷暖房。洗濯清掃合理化。
		d ショッピングの利便性，低廉性，快適性の確保		屋外作業	○買物 アプローチ，商品，商店，サービス ○公益施設利用 アプローチ，交通機関，サービス（待たされない，アフターサービス等）
センターシステム	b, d, i, m	e 公益的施設利用の完全オートマチック化			
		f 育児作業の共同化，社会化	育児		育児相談，情報，託児所，保育所
交通システム	a, b, d, g j, l	g 家庭医の気やすさと近代医学の恩恵をいつでも受けることができる。	医療，保健		アプローチ（接近性，安全性），交通機関，医療機関（専門医多い。待たされない，設備，料金安い，等）
住宅，住宅地供給システム	c, k, m	h 伝染病，公害，食品衛生など広域的衛生処理の実行と保証	余暇		読書（図書館の接近性，施設水準，サービス）マスメディア，室内ゲーム（集合所，娯楽所），飲食映画音楽観劇（美術館，公会堂の充実），休息散歩，スポーツ，趣味，Shopping，交際等
		i 創造，交際，休息，学習など余暇活動の充実			
		j 親が安心してまかせられる教育環境の確保	教育		アプローチ（接近，安全，快適性），教育施設充実等
供給処理システム	c, e, l	k 公害を防ぎ自然の恩恵を享受できること。	物的環境		空気（排気ガス，砂ぼこり等のない），音（車の騒音，工場騒音のない），景観（ビューポイント，造成景観，住棟デザイン等），プライバシー，光（日照），緑，土等
		l 災害，事故の防止と対策が十分考慮されていること。	心理的環境		災害防止（混乱，応急措置），個別事故対策，死後の安息（墓地等），情緒（ふるさと，にぎわい，季節感）
住民参加のシステム	i, l, m	m 豊かな空間構成			

（202）

２－３　基本計画の概要

(1)　マスタープランの変遷過程

港北ニュータウンにおけるマスタープランは，「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」及び「KOH NEW TOWN PILOT PLAN REPORT，港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討」においていくつかの案が検討され，PILOT PLAN REPORTにおけるオルタナティヴスのひとつ（PP№５－４）が現在のマスタープランの骨格となっている。（202）

図２－４　昭和４２年度土地利用構想

図２－５　昭和４３年度土地利用構想

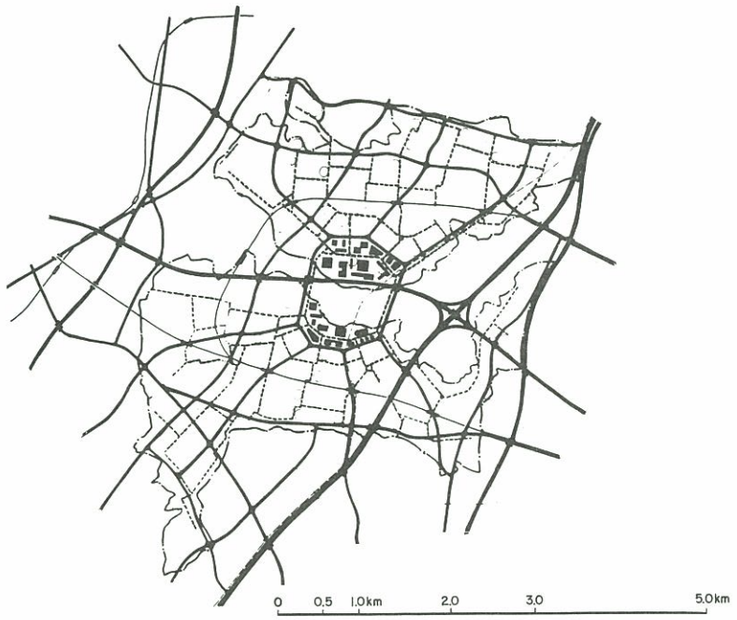


図２－６　パイロットプランレポートによるオルタナティヴス

図２－６－１　PP No.１

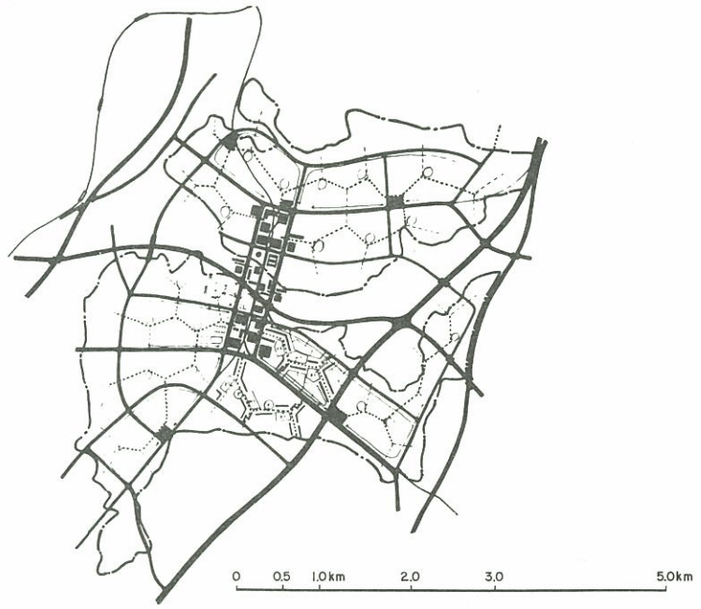


図２－６－２　PP No.２

図2－6－3　PP No. 3－4

図2－6－4　PP No. 5－1, 2

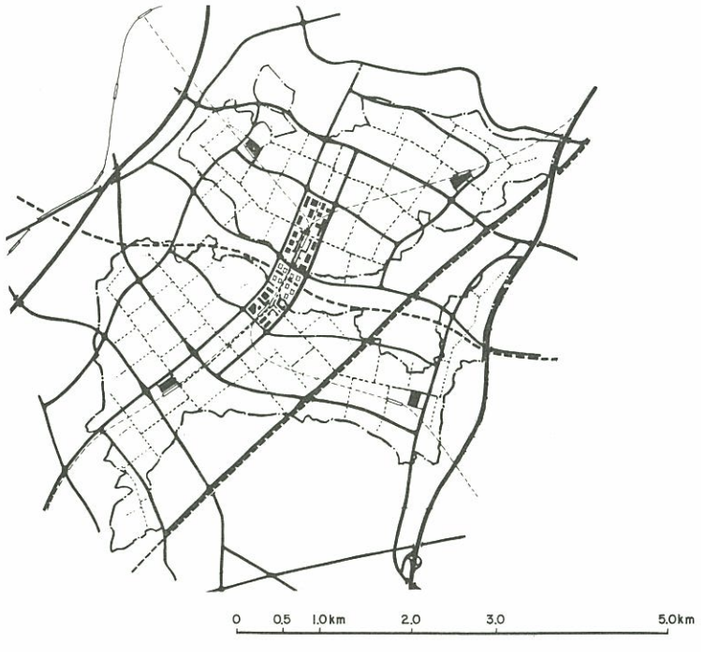
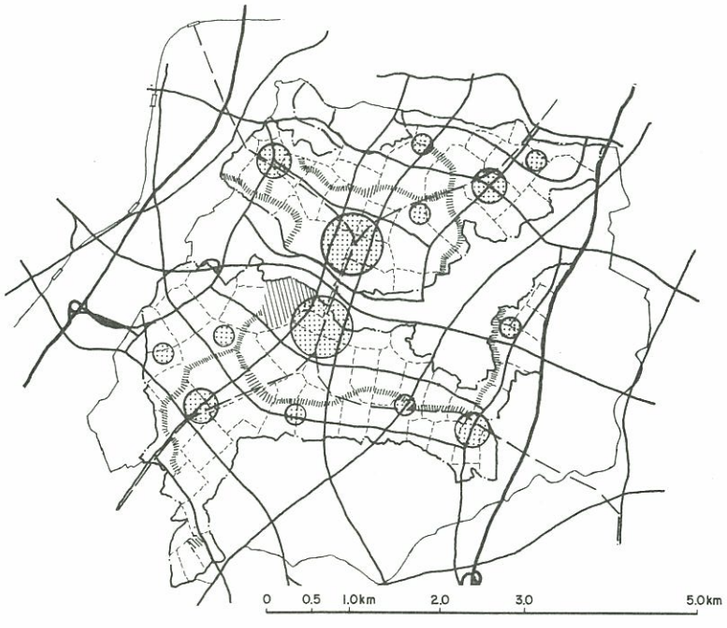


図2－6－5　PP No. 5－3

図2－6－6　PP No. 5－4



4) 各プランの特徴比較 （202）

	計画の前提条件		人口計画	交通計画	住宅地計画	施設計画	公園・緑地計画	造成計画
	鉄道計画	街路計画						
42年度案	①市営地下鉄3，4号線を計画条件とする。 ②3号線と田園都市線との接合駅は「たまプラーザ」とし，首都圏の放射状鉄道の役割を果す。	①東京～厚木線と第二外郭環状線を計画条件とする。	①ニュータウン区域人口は25万人とする。（100人/ha） ②公団開発地区は22万人とする。（165人/ha）	①マストラサービスの充実 ②主要街路ネットワークは格子状パターンとする。	①施設に対応した歩行圏として，ヒューマンセンターを提案する。 ②歩行者専用路の段階構成を明確にする。	①広域社会文化施設センターの提案 ②商業センターは2段階構成 ・地区センター ・近隣センター	①グリーンマトリックスの提案 ②公園の段階構成は4段階とする。 ・センター公園 ・地区公園 ・近隣公園 ・児童公園	①自然地形の保存を図る。
43年度案	①同　上 ②3号線との接合駅は「市ヶ尾」とする。	①同　上 ②都市計画街路5路線を計画条件とする。（s 44.5 都市計画決定）	①ニュータウン区域人口は30万人（120人/ha） ②公団開発地区は25万人　（190人/ha）	①同　上 ②主要街路ネットワークは，センター求心型の放射状パターンとする。	①及び②同上 ③歩行者専用路沿いに集合住宅を配置する。	①リージョナルセンターの提案（業務施設を積極的に誘致し，自動車型センターとする） ②センターの段階構成は3段階 ・リージョナルセンター ・地区センター ・近隣センター ③高等学校区を単位とする1学校群の提案	①及び②同上 ③自転車専用路の提案	①同　上 ②集落密集地域の保存を図る。
PP（パイロットプラン）№1	①同　上 ②3号線との接合駅は「さぎぬま」又は「たまプラーザ」とする。 ③3号線が両地区にサービスできるルートとする。 ④東京新線も計画条件とする。	①及び②同上	①ニュータウン区域人口は27万人とする。（110人/ha） ②公団開発地区は22万人とする。（165人/ha）	①及び②同上	①，②及び③同上	①広域センターの提案 両地区にまたがるリニアー状のセンター ②センターの段階構成は3段階 ・広域センター（横浜副都心） ・地区センター（鉄道駅中心） ・近隣センター（徒歩圏域） ③同　上	①，②及び③同上 ④歩行者路，自転車専用路の広域ネットワークの提案	①及び②同上
PP№3－4	①，②，③及び④ PP№1と同じ	①及び② PP№1と同じ	①及び② PP№1と同じ	①マストラサービスの充実 ・地下鉄とセンターを結ぶバスシステム ・徒歩圏人口を最大にする鉄道ルート及び駅配置とする。 ②PP№1と同じ	①，②及び③ PP№1と同じ	①広域センターの提案 ニュータウンの中央部に面状のセンター ②及び③ PP№1と同じ	①，②，③及び④ PP№1と同じ	①及び② PP№1と同じ
PP№5－1，2	①同　上 ②3号線との接合駅は「たまプラーザ」又は「元石川」とする。	①東京～厚木線のルートは丸子茅ヶ崎線沿いとする。	①及び②同上	①同　上 ②主要街路のネットワークはセンターに求心性をもたせたラダーパターンとする。	①同　上 ②歩行者専用路の段階構成及び役割を明確化	①広域センターの提案 両地区にまたがるリニア状のセンターとする。 ②同　上	①，②，③及び④同上 ⑤グリーンマトリックスには，現況地形を生かす。	①及び②同上 ③学校，公園，集合住宅地の一部を自然地形利用開発とする。

	計画の前提条件		人口計画	交通計画	住宅地計画	施設計画	公園・緑地計画	造成計画
	鉄道計画	街路計画						
PP№5－1，2（続き）	③及び④同上	②第二外郭環状線ルートは早渕川沿いとする。 ③都市計画街路5路線を計画条件とする。		③バス専用レーンの確保 ④鉄道駅徒歩圏(600m)外のバス運行密度を充実させる。 ⑤地区内に東京新線3駅，地下鉄3号線は4駅とする。	③歩行者専用路沿に集合住宅及び施設を配置し，骨格とする。 ④センター及び鉄道駅徒歩圏域に高層住宅を配置 ⑤集合住宅地の一部を現況植生を保存した開発 ⑥住区内道路はU字路システムとする。	③センターゾーンの提案（超高層住宅と都市施設）		④宅地勾配を1/15以下とし，土工量は3m^3/m^2を目的とする。 ⑤高圧鉄塔の保存
PP№5－3	①，②，③及び④同上	①，②及び③同上 ④横浜都心向け街路を補強	①及び②同上	①，②，③，④及び⑤同上 ⑥通過交通は特定街路に集約し住宅地内の交通公害をなくす。 ⑦通過交通が多いと予測される街路には鉄道駅を隣接させない	①同　上 ②歩行者専用路を通勤買物の系と保全レク系に分け有機的結合を図る。 ③，④，⑤及び⑥同上	①，②及び③同上	①同上 ②公園の段階構成は4段階とする。 ・センター公園 ・地区公園 ・近隣公園 ・児童公園 ③及び④同上 ⑤グリーンマトリックスの内容として通勤買物の系と保全レク系の系を分離して明確にする。延長10kmのループ状のグリーンベルトを計画する。 ⑥公園は全面的に自然地形とし，住民定着後造成か保存かを決める。 ⑦有料運動場の確保。高級なスポーツ施設の確保。	①及び②同上 ③センター公園，地区公園，近隣公園は最大限現況植生保存とする。 ④及び⑤同上
PP№5－4	①市営地下鉄3，4号線のルート都市交通審議会で答申 ②3号線と田園都市線との接合駅は「たまプラーザ」とする。 ③及び④ PP№5－3と同じ	①，②，③及び④ PP№5－3と同じ	①ニュータウン区域人口は30万人とする。（120人/ha） ②公団開発地区人口は22万人とする。（165人/ha）	①，②，③，④，⑤，⑥及び⑦ PP№5－3と同じ	①，②，③，④，⑤及び⑥ PP№5－3と同じ	①，②，③ PP№5－3と同じ	①，②，③，④，⑤，⑥及び⑦ PP№5－3と同じ	①，②，③，④及び⑤ PP№5－3と同じ

(2) 基本計画の概要

1) 諸画諸元

表２－４　土地利用計画（公団施行地区）

項目			第１地区 面積(ha)	第１地区 構成比(%)	第２地区 面積(ha)	第２地区 構成比(%)	合計 面積(ha)	合計 構成比(%)
公共用地	道路		115.9	21.1	166.8	21.7	282.7	21.5
	公園・緑地		46.6	8.5	71.1	9.3	117.7	8.9
	河川・水路		0.5	0.1	—	—	0.5	0.04
	計		163.0	29.7	237.9	30.9	400.9	30.4
宅地	住宅用地	集合住宅用地	65.0	11.9	92.8	12.1	157.8	12.0
		分譲宅地用地	37.8	6.9	41.9	5.4	79.7	6.1
		民有地	209.2	38.2	297.1	38.7	506.3	38.4
		計	312.0	56.9	431.8	56.2	743.8	56.5
	施設用地	教育施設用地	51.7	9.4	57.4	7.5	109.1	8.3
		商業その他施設用地	21.6	3.9	41.5	5.4	63.1	4.8
		計	73.3	13.4	98.9	12.9	172.2	13.1
合計			548.3	100.0	768.6	100.0	1,316.9	100.0

表２－５　人口計画（公団施行地区）

	第１地区 戸数	第１地区 人口	第２地区 戸数	第２地区 人口	計 戸数	計 人口
集合住宅用地	10,000 戸	38,000 人	14,280 戸	54,300 人	24,280 戸	92,300 人
分譲宅地用地	1,460	6,100	1,600	6,700	3,060	12,800
公益的施設用地	130	500	130	500	260	1,000
民有地	11,290	47,400	15,830	66,500	27,120	113,900
計	22,880	92,000	31,840	128,000	54,720	220,000

表２－６　施設計画（公団施行地区）

	住区対応 10,000～20,000人	駅勢圏対応 50,000～100,000人	ニュータウン全域、広域対応 300,000人～
教育施設	幼稚園 小学校 中学校 集合運動場	高等学校	特殊学校
医療施設	一般医診療所	専門医診療所	総合病院
福祉施設	保育所		社会福祉センター
行政施設	駐在所、派出所 特定郵便局	消防出張所	警察署 普通郵便局 市総合庁舎 国県総合庁舎 土木事務所
文化施設	公民館	地区センター	市民文化センター 地域体育館
都市運営施設	駅、バス営業所、バス折返所 配水池、ごみ焼却場 変電所、電報電話局		

図２－７　土地利用構成比

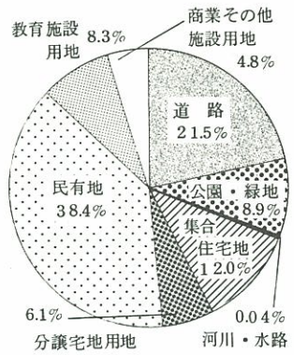


図２－８　人口構成比

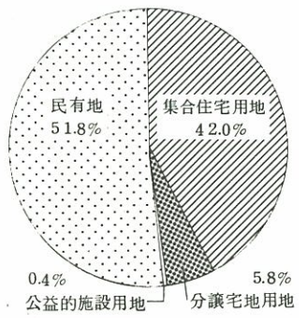
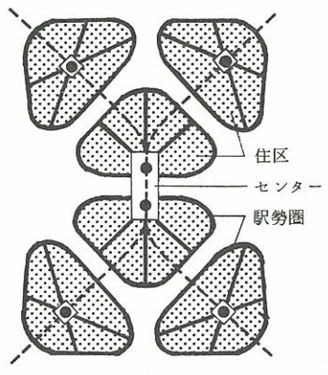


図２－９　都市構成モデル図



2) 計画のシステム

■ 交通システム

○広域交通システム

便利で安全なサービスが提供できるように，公共の交通機関を重視した交通計画が立てられている。

その中心となる鉄道計画では，横浜市営地下鉄３号線（横浜～新横浜～ニュータウン～田園都市線），同４号線（鶴見～綱島～ニュータウン），都営地下鉄６号線の延伸（東京都心～ニュータウン）の３路線が予定されている。

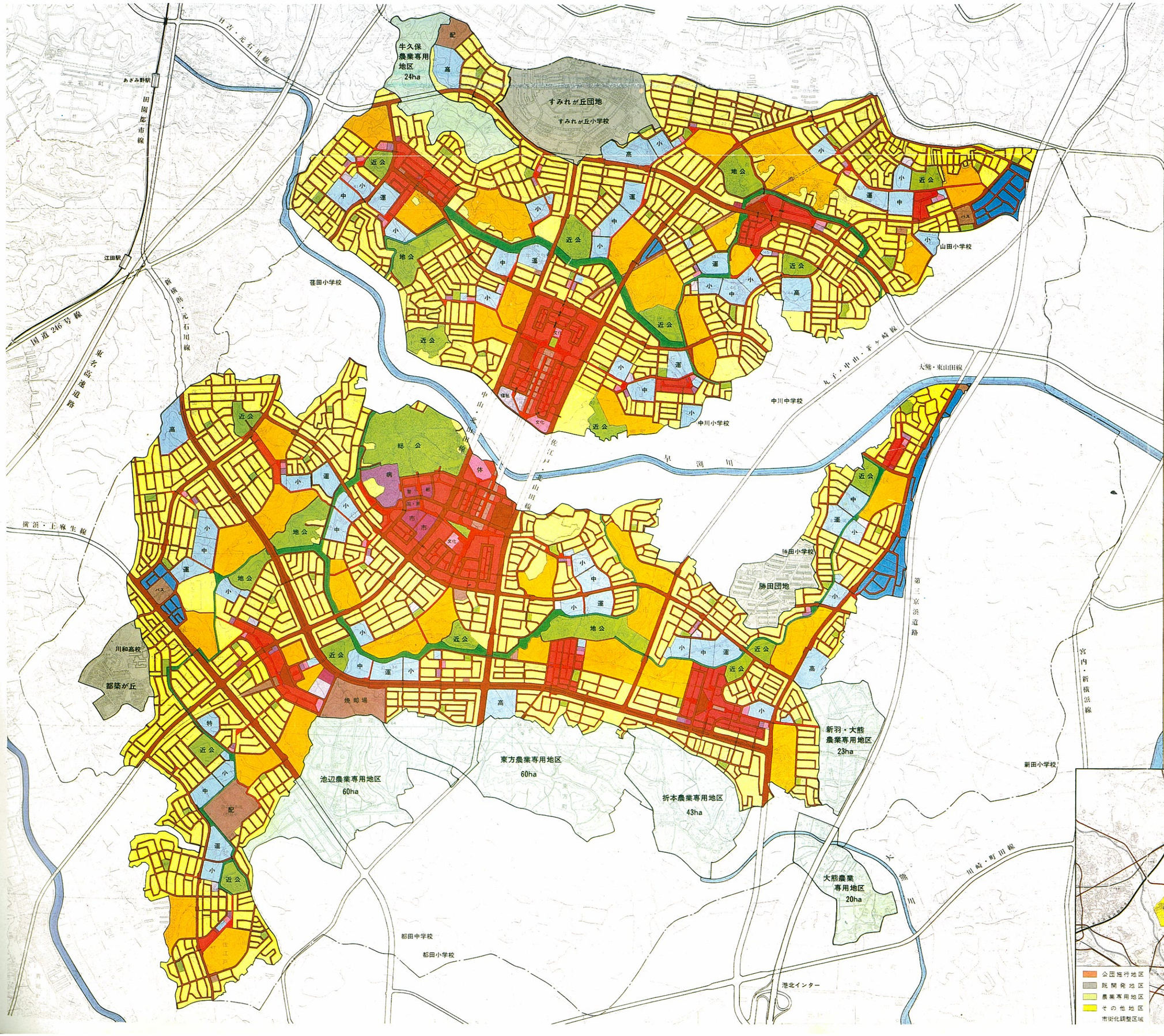
ニュータウンと周辺を結ぶ道路としては，東西に３本，南北に５本の都市計画道路が計画されており，各々第３京浜道路，国道246号線などの既設幹線道路と結ばれる。

表２－７　都市計画道路表

種別	図面番号	名称	幅員（m）	都市計画決定
幹線街路	①	新横浜・元石川線 (3.2. 3)	25・32	48. 2. 9
	②	中山・北山田線 (3.3.22)	18・22・28	〃
	③	宮内・新横浜線 (3.3.24)	22・40	47. 3.10
	④	日吉・元石川線 (3.3.25)	22	48. 2. 9
	⑤	横浜・上麻生線 (3.3.32)	22・32	〃
	⑥	丸子・中山・茅ヶ崎線 (3.4.19)	18	52. 8.19
	⑦	大熊・東山田線 (3.4.29)	20	48. 2.15
	⑧	佐江戸・北山田線 (3.4.31)	20・28	52. 8.19
	⑨	新羽・荏田線 (3.4.36)	18	55.12.25
	⑩	牛久保・中川線 (3.4.37)	18	〃
特殊街路（歩行者専用道路）	Ⓐ	港北ニュータウン 9号線 (8.5. 4)	12	55.12.25
	Ⓑ	〃 〃 13号線 (8.5. 5)	12	〃
	Ⓒ	〃 〃 1号線 (8.6. 4)	9	〃
		支線 1号線	3	〃
	Ⓓ	〃 〃 2号線 (8.6. 5)	9	〃
		支線 1号線	9	〃
		支線 2号線	6	〃
	Ⓔ	〃 〃 3号線 (8.6. 6)	9	〃
	Ⓕ	〃 〃 4号線 (8.6. 7)	9	〃
	Ⓖ	〃 〃 5号線 (8.6. 8)	9	〃
		支線 1号線	11	〃
		支線 2号線	6	〃
	Ⓗ	〃 〃 6号線 (8.6. 9)	9	〃
	Ⓘ	〃 〃 7号線 (8.6.10)	9	〃
		支線 1号線	9	〃
	Ⓙ	〃 〃 8号線 (8.6.11)	9	〃
	Ⓚ	〃 〃 10号線 (8.6.12)	9	〃
		支線 1号線	9	〃
	Ⓛ	〃 〃 11号線 (8.6.16)	6	〃
	Ⓜ	〃 〃 12号線 (8.6.17)	6	〃
		支線 1号線	9	〃

図２－10　土地利用計画図

（出典：港北ニュータウン土地利用計画図
―パンフレット―　1979年５月）



ニュータウン地域土地利用構成表

項目	凡例	面積(ha)	構成比(%)
公団施行地区		1,317	52.1
既開発地区		67	2.6
農業専用地区		230	9.1
その他地区		916	36.2
ニュータウン地域		2,530	100.0

公団施行地区土地利用構成表

	項目	凡例	面積(ha)	構成比(%)
公共施設用地	道路・駅前広場		242.7	18.4
	歩行者専用道路		40.0	3.0
	公園・緑地		89.1	6.8
	緑道		28.6	2.2
	河川・水路		0.5	0.0
	計		400.9	30.4
公益的施設用地	教育施設		109.1	8.3
	医療施設		6.7	0.5
	福祉施設		5.0	0.4
	行政施設		4.5	0.3
	文化施設		5.9	0.4
	商業施設		57.6	4.4
	都市運営施設		25.8	2.0
	計		214.6	16.3
住宅用地	集合住宅地		157.8	12.0
	一般住宅地		530.0	40.2
	計		687.8	52.2
工場用地			13.6	1.0
合計			1,316.9	100.0

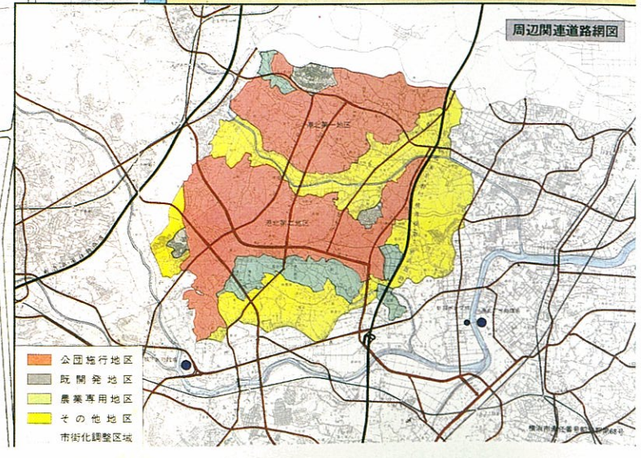
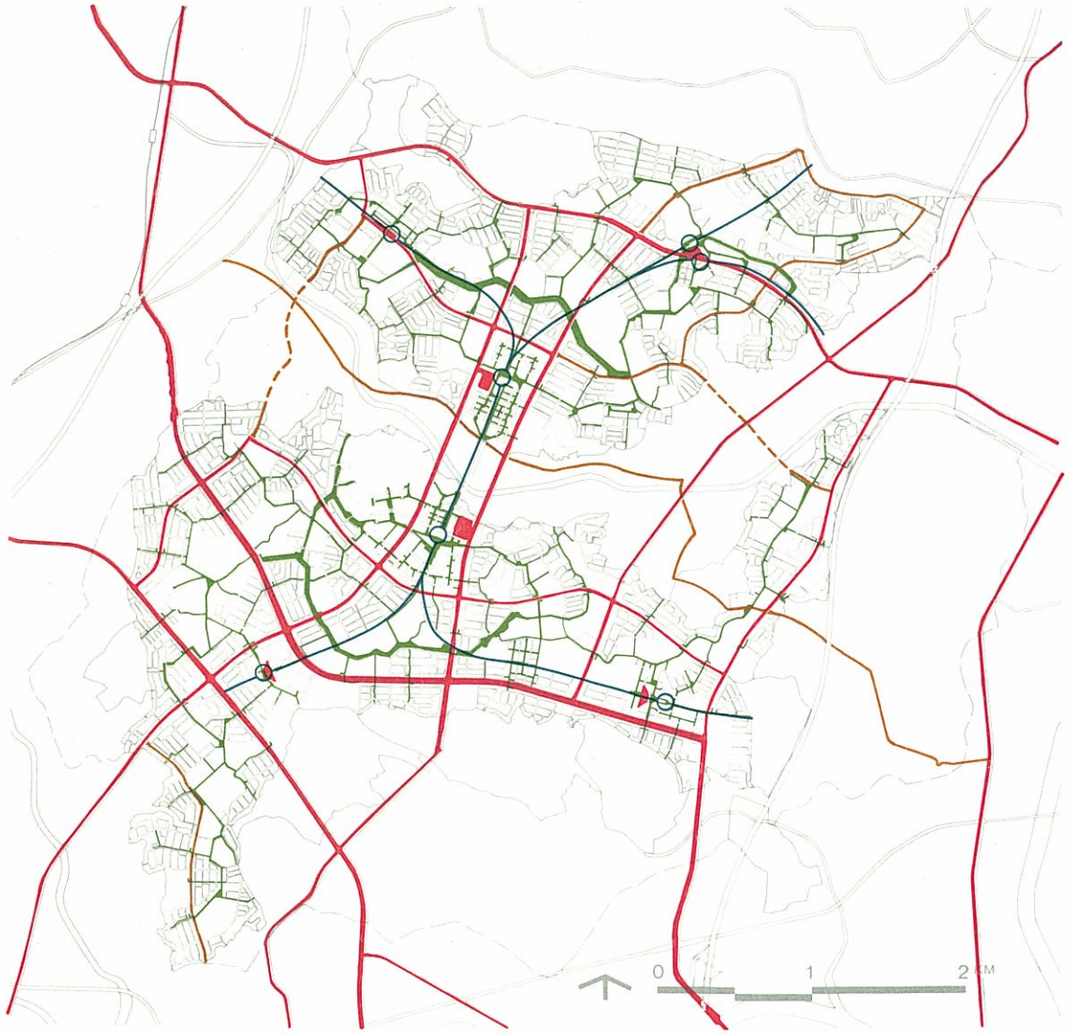


図2－11　交　通　体　系　図



○地区内交通システム

地区内の交通は，通過交通を受け持つ幹線道路と，住区内のサービスを目的とした区画道路と，歩行者専用道路を設けて処理するよう計画している。そして，各々の機能が効率的に果せるように適切な段階構成を形成するよう配置している。また，自家用車を利用しなくても便利で安全に駅に行けるよう，駅の徒歩圏については歩行者専用道路を，徒歩圏外については，各住区に対してきめ細かいバスサービス網が設定できる道路を計画している。

区画道路は通過交通が入り込まない道路パターンとし，また，幹線道路を堀割式にするなど，住区内の環境を保全し，交通公害を最小限にする計画が立てられている。

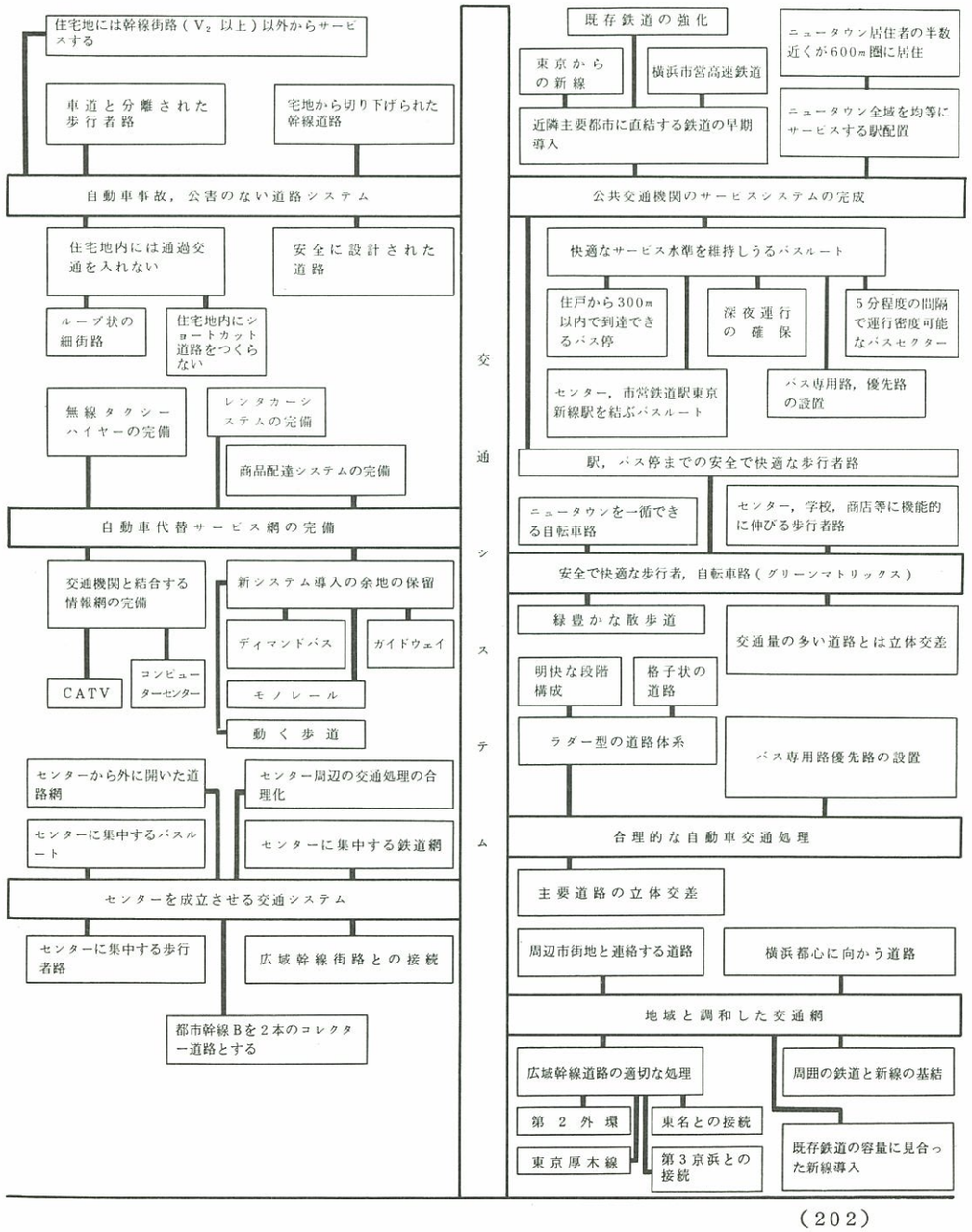
歩行者専用道路は，通勤，通学，買物，レクリエーションなどの日常生活行動につながりのある施設，すなわち，小，中学校，公園，センター，バス停，鉄道駅等と住宅地を，きめ細かく結び，自動車交通から分離された安全で快適な歩行者の空間を確保している。

図2－12　住区モデル図

○開発目標と交通システムの関連

交通システムを港北ニュータウン計画の開発目標とのつながりを示すと下図の通りとなる。

図2－13　交通システムと開発目標



■　オープンスペースシステム

○グリーンマトリックスシステム

港北ニュータウンでは，都市の中のさまざまな空間とレクリエーション行為とを対応させて，限られた空間の中で最大限レクリエーション活動ができるようなしくみを計画に取り入れている。具体的には，公園を始め，広場・集合運動場・校庭・集合住宅地内の緑地などのオープンスペース，文化財保存地・神社・仏閣・屋敷林・樹林地など，現存する貴重な緑の資源を，歩行者専用道路及び緑道で結びつけながら体系化（グリーンマトリックスシステム）している。

これによって，オープンスペースの効果的活用を図るとともに，都市防災対策にも十分役立つよう配慮している（なお，公園・緑地の都市計画決定は第8章8－2参照）。

表2－8　オープンスペースの面積

	公団施行地区		公団施行地区外		計	
	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)
総合公園	1	18.1	－	－	1	18.1
地区公園	4	25.5	－	－	4	25.5
近隣公園	15	33.8	1	1.0	16	34.8
児童公園	65	11.6	16	1.6	81	13.2
緑道	－	28.0	－	－	－	28.0
都市緑地	2	0.8	－	－	2	0.8
小計	87	117.8	17	2.6	104	120.4
集合運動場	13	25.2	－	－	13	25.2
農専地区	－	－	4	230.0	4	230.0

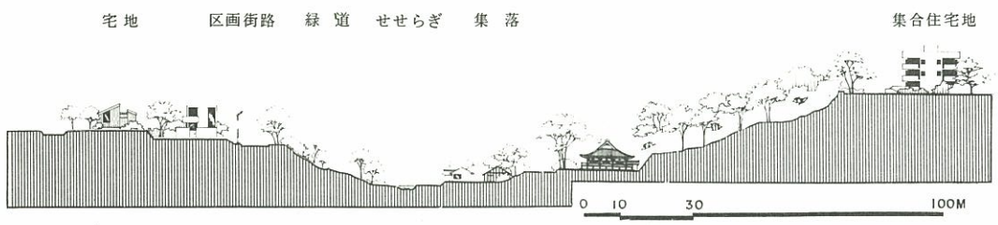
○公　園

「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」の一環として，公園面積の約半分は，現況の地形や植生を活かした設計をしている。ニュータウン全域および周辺地域を対象とした自然公園的性格の「総合公園」，自然地形，植生を取り入れた「地区公園」・「近隣公園」，子供の遊び場としての「児童公園」が，各々の利用圏に応じて配置されている。

○緑　道

緑道は，グリーンマトリックスの骨格となるもので，各種のオープンスペースを有機的に結んでみどりのネットワークを作り出すことを目的としている。緑道の幅は10 mから40 mあり，さらに神社・仏閣，集合住宅地などに附属する斜面緑地の部分も入れると，緑の幅が100 m以上になるところもあり，総延長は約14.5 km にも及ぶ。なお，緑道には「せせらぎ」が計画されており，「緑」と「水」が一体化した豊かなみどりの空間となるよう工夫されている。

図2－14　緑道断面図



○農業専用地区

公団施行地区に接して計画されている農業専用地区は，生産緑地として都市農業の確立を図ろうとする地区である。この地区は，都市の中に景観的なゆとりを与え，あるいは災害時の避難場所としての機能をもたせるよう歩行者専用道路などで結び，公団施行地区と一体化するよう計画されている。

図2－15　オープンスペース体系図

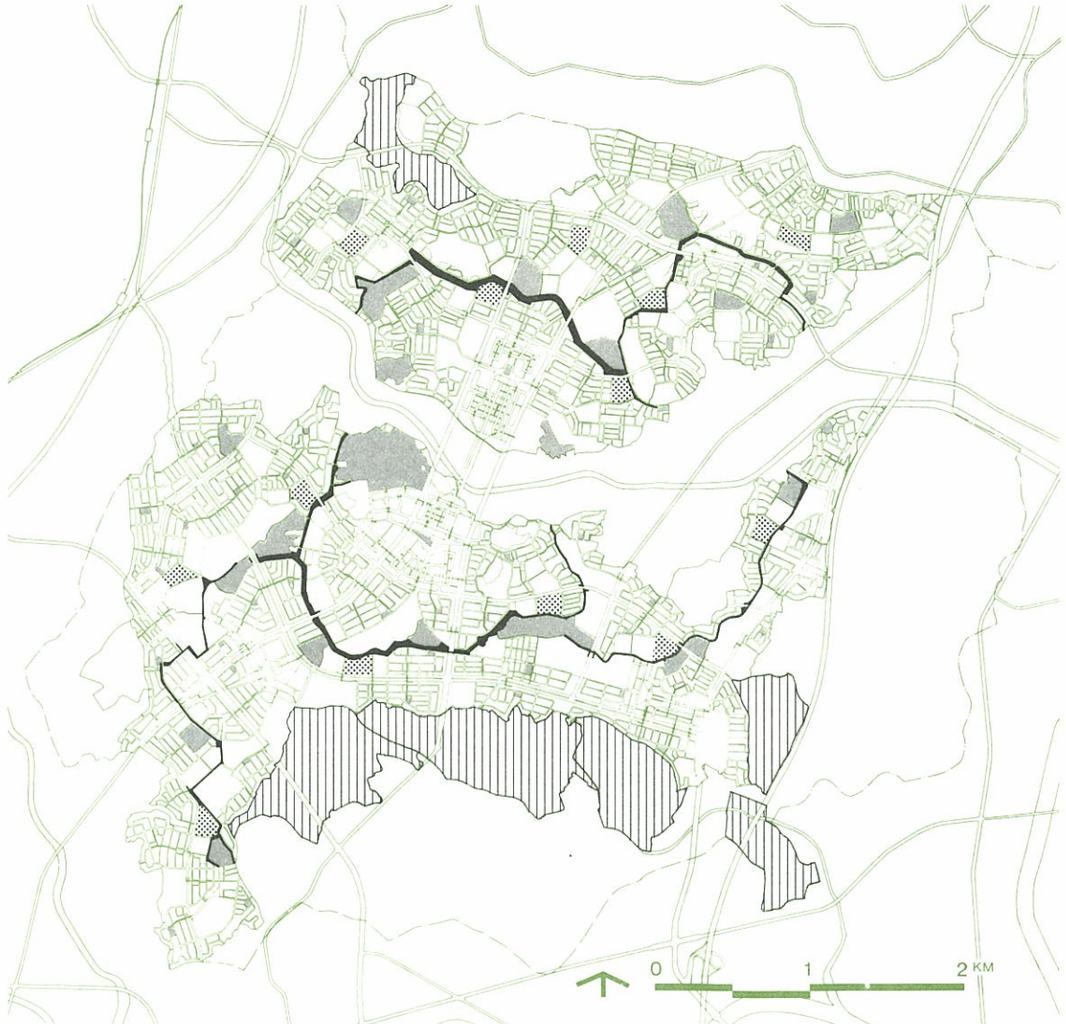
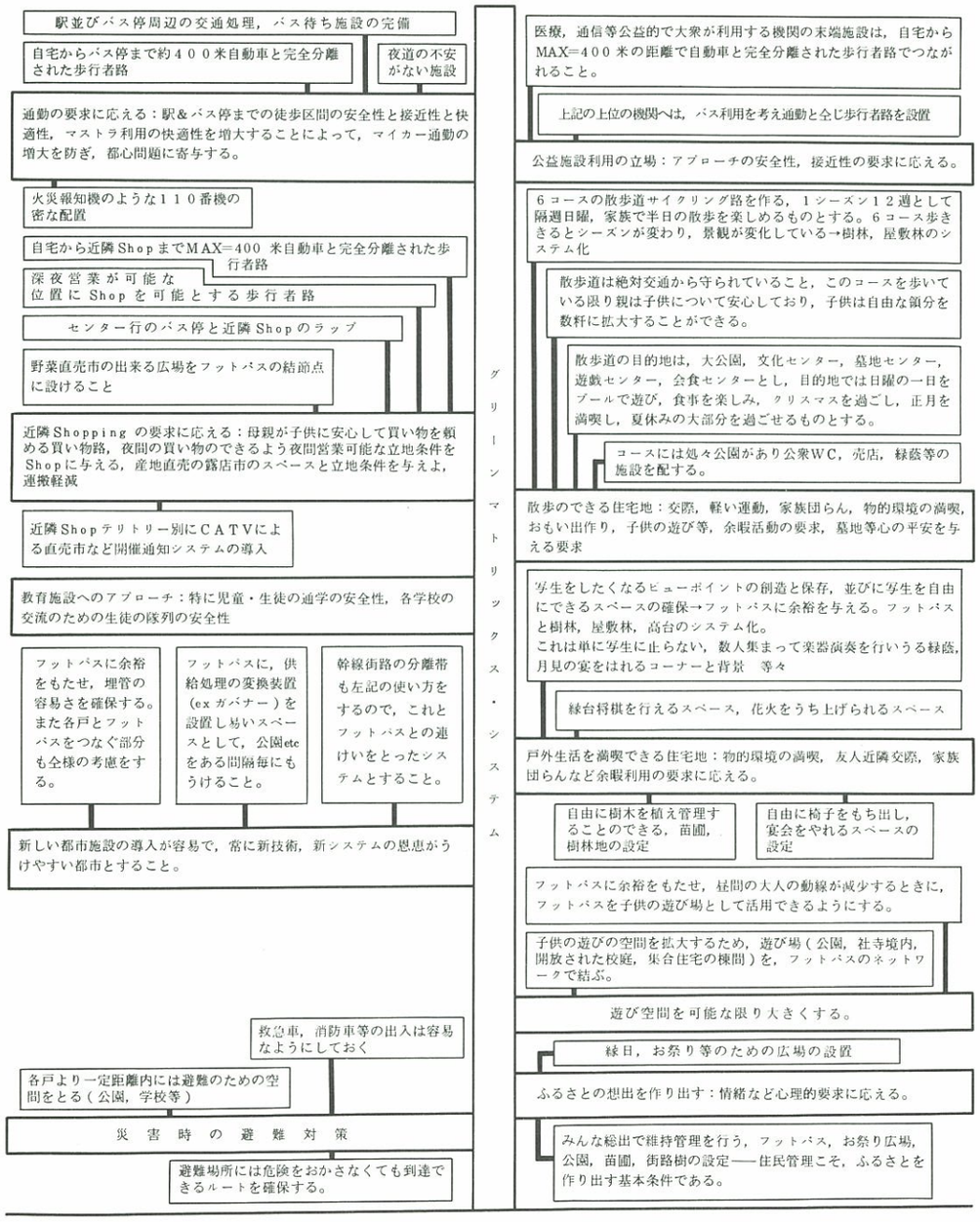


図２－１６　オープンスペースシステムと開発目標



■ センターシステム

ニュータウンには，公団施行地区のほぼ中央に第１・第２地区にまたがって２つの鉄道駅を中心に配置されているタウンセンター，４つの鉄道駅を中心とした駅前センター，さらにタウンセンター・駅前センターの徒歩圏からはずれた地区に近隣センター６カ所が計画されている。特に，タウンセンターは，ニュータウンのみならず，より広い地域を対象とし，将来は横浜市北部の中心地としての機能をもち，高い水準のサービスが提供できるよう計画されている。

図２－１７　センター地区位置図

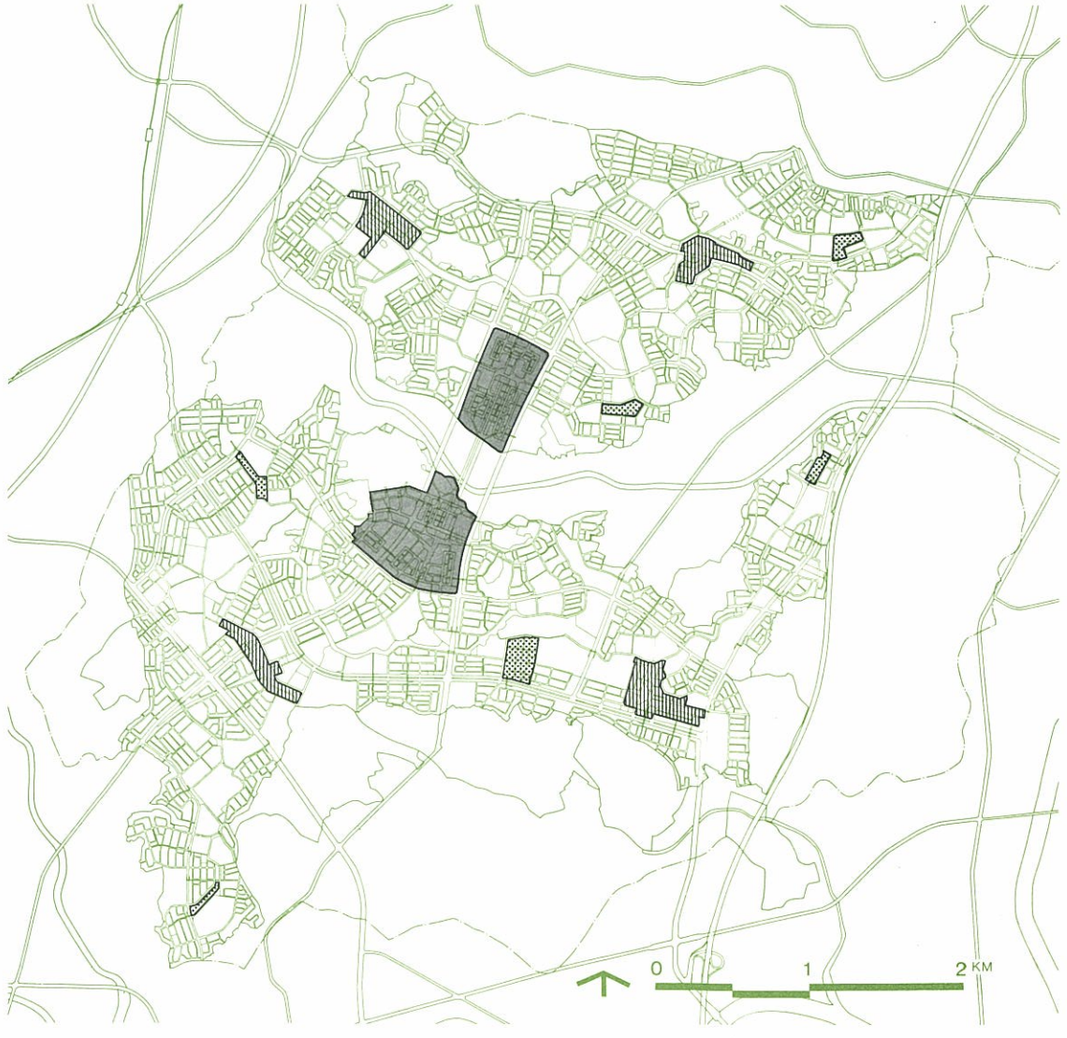
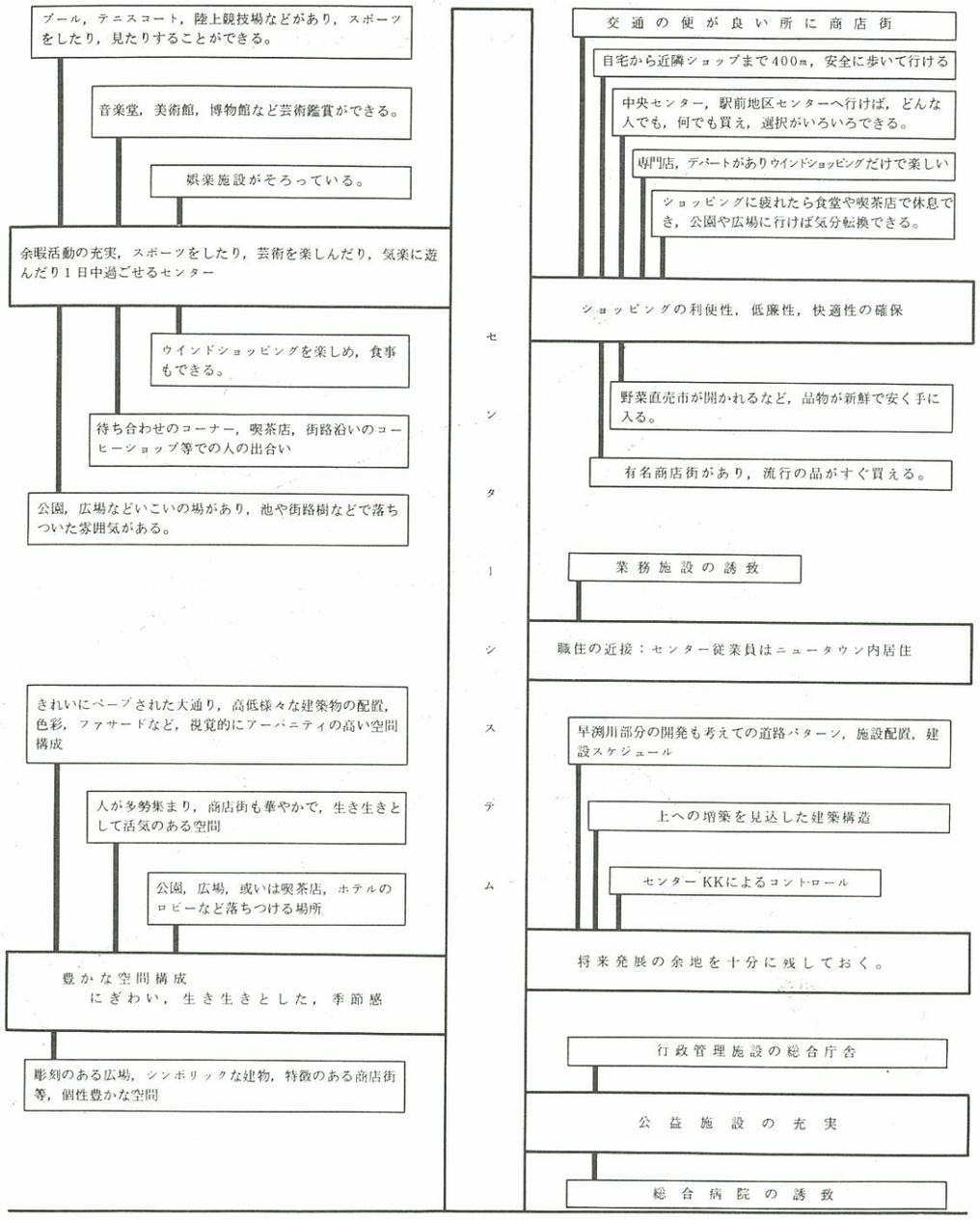


図２－１８　センターシステムと開発目標



（202）

■　公益的施設システム

○教育施設システム

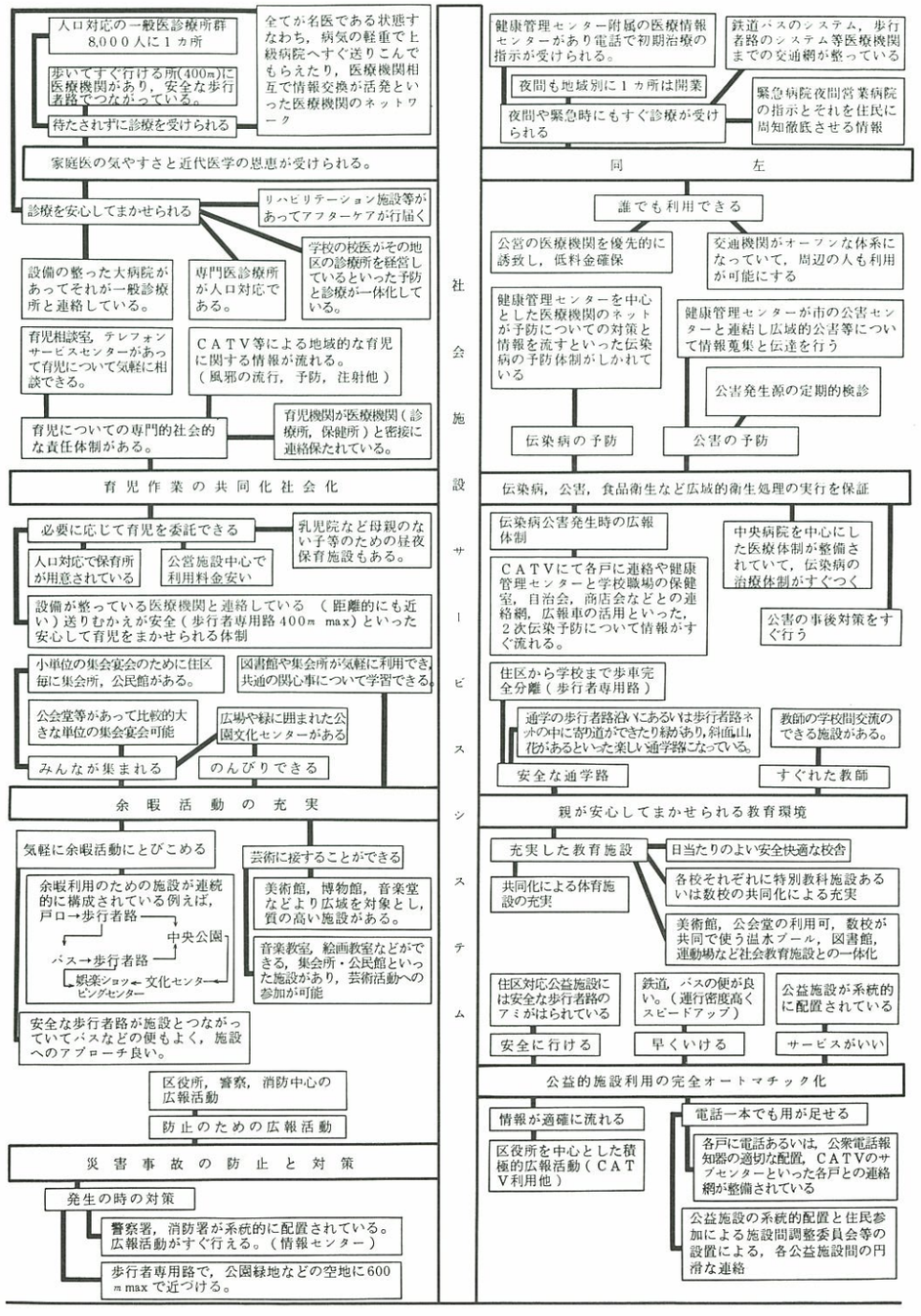
教育施設は，小学校２７校，中学校１３校，高等学校６校のほか，幼稚園，特殊学校などが計画されており，歩行者専用道路及び緑道のネットワーク上に適切に配置されている。さらに，新たな試みとして小学校２校と中学校１校が共同で利用できる集合運動場が計画されており，学校の授業や課外活動に利用されるとともに，地域の人々にも開放されて，施設の複合的な利用ができるように考えられている。

○社会施設システム

社会施設は，ニュータウンに高度のサービスを行うとともに，横浜市北部地域での，これらの施設の不足を補う役割を持っている。タウンセンターには，庁舎施設，総合病院をはじめ，文化・社会・福祉施設が計画されており，さらに，各住区には診療所，保育所，郵便局，派出所，公民館などが各々の利用圏に応じて配置されている。これらの施設は，人口の定着に合わせて，段階的に整備される。

図２－１９　施設配置モデル図

図２－２０　開発目標と公益施設システムとの開発目標



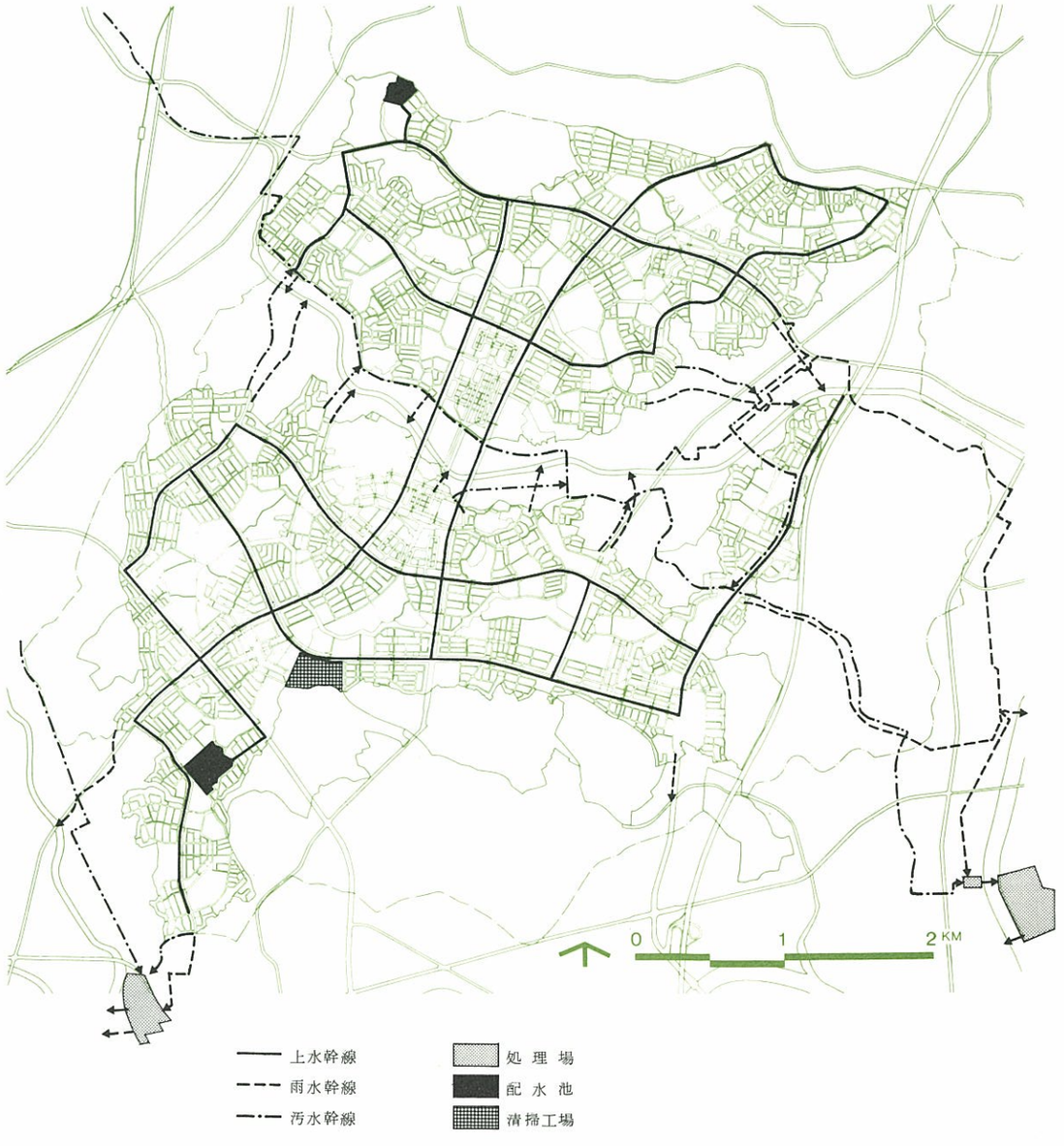
（202）

■ 供給処理システム

上水道は，地区内の横浜市営水道の牛久保（仮称）及び港北配水池から給水される。

下水道は，分流式で，雨水はニュータウン関連河川に放流し，汚水は地区外の港北，緑両下水処理場で処理される。

図２－２１　供給処理系統図



関連河川は，鶴見川，早渕川，大熊川で，ニュータウン事業に並行して改修される。（改修前は，防災ダム（暫定遊水池）を設置して造成工事を進めている。）

ごみ処理は，地区内に設置されるごみ焼却場で処理される。

2－4　街づくり協定

(1)　街づくり協定の意義

土地区画整理地区の民有地部分は，ともすれば用途の混在，敷地の細分化，ビルトアップの遅延，緑の少ない街などといった好ましくない街が形成される恐れがあり，計画的な街づくりが果たされにくい。これは，都市計画法，建築基準法などの現制度だけでは適用範囲がおおまかで，それぞれの地区の条件に応じた計画的できめ細かな街づくりを行なうには十分対応できないためである。

港北ニュータウンの公団施行地区には，民有地が約523haあり（施行地区全体の約40％）あり，センター地区についても多くの民有地を抱えている。このため，港北ニュータウンを望ましい魅力ある街にしていくためには，これら民有地部分に対する適切な誘導，コントロール方策が講じられることが不可欠となる。

港北ニュータウンでは，その基本理念の大きな柱である『住民参加のまちづくり』を実現するために，当初から地元の組織づくり（港北ニュータウン事業推進連絡協議会）や「特別な用地」の申し出調査による換地手法（第6章「換地」を参照）などが進められている。この一環として，計画的な望ましい街づくりを住民参加のもとに積極的に推進するため，建築基準法の建築協定を中心とする「街づくり協定」の案作成が進められている。

(2)　街づくり協定（案）の概要

1）地区区分

街づくり協定案は，推進協（生活対策委員会建築協定研究班）の手で作成され，申し出調査による「特別な用地」と連動させそれぞれの地区の特色を生かすため，「タウンセンター地区」，「駅前センター地区」，「近隣センター地区」，「工場・倉庫等地区」，「共同住宅地区」，「一般住宅地区」の6区分で考えられている。

2）地区別の協定項目

現在考えられている協定項目を地区ごとにまとめると，次の通りである。

図2－22　街づくり協定の地区区分図

表2－9 街づくり協定(案)の項目 (203)

項目		タウンセンター地区	駅前センター地区	近隣センター地区	工場・倉庫等地区	共同住宅地区	一般住宅地区
建築物の敷地	敷地の最小面積	○	○	○	○	○	○
	建築物の壁面後退	○	○				
	サービスヤードの設置	○	○	○			
	サービス用車両の進入口の位置	○	○				
	サービスヤードにおける植樹帯の設置	○	○	○			
	広場に面する街区の建築敷地変更禁止	○					
	青空公開空地の設置	○					
	私道の設置	○					
	敷地の主出入口				○	○	
	駐車場，荷さばき場の敷地内設置				○		
	敷地内の緑化				○	○	○
	駐車場のカバーグリーンの設置					○	
	主出入口の空地（アルコーブ）確保						○
建築物の用途		○	○	○	○	○	○
建築物の形態	建築物の階数，高さ	○	○		○	○	○
	壁面後退の距離 住居の用に供する床面積の制限	○	○		○ ○	○	○
建築物の構造	耐火建築物	○					
建築意匠（デザイン）の条件	建築物の意匠（デザイン），色彩等の統一	○	○	○			
	広告塔，広告物及び看板の大きさ，色彩等の統一	○	○	○		○	
	日除け（シェード），庇，アーケード等の大きさ，色彩，材料等の統一	○	○	○			
その他	サービスヤードの共同化	○	○	○	○ （排水施設，公害防止施設等の共同化を含む）		
	建築の時期	○	○				
	相隣敷地の建築物への日照確保	○	○	○			
	街区の業種構成	○	○	○			
	環境の維持管理	○	○	○			
	建築物の共同化	○			○		
	倉庫内の保管物品の立入調査				○		
	土地売却の際の事前協議				○		

注) 上記の協定項目のうちのいくつかは全ての敷地に適用されないで，敷地（街区）の立地条件に応じ適用される。

3. 計 画 手 続

3 － 1　計画手続の主要経緯 …… 25

3 － 2　都市計画決定 …… 25

3 － 3　基本方針の内容 …… 28

3 － 4　事業計画認可 …… 31

参 考 資 料

（３０１）　「横浜都市計画道路の変遷」（Ｓ５６年）

3－1　計画手続の主要経緯

表3－1　計画手続の主要経緯

年 月 日	主な計画手続事項
昭44. 4. 4.	地区決定
5. 14.	都市計画決定
45. 6. 10	市街化区域決定
47. 9. 27	基本方針決定
49. 8. 27	事業計画認可（初回）
54. 4. 12	事業計画認可（第一回変更）
55. 4. 28	事業計画認可（第二回変更）

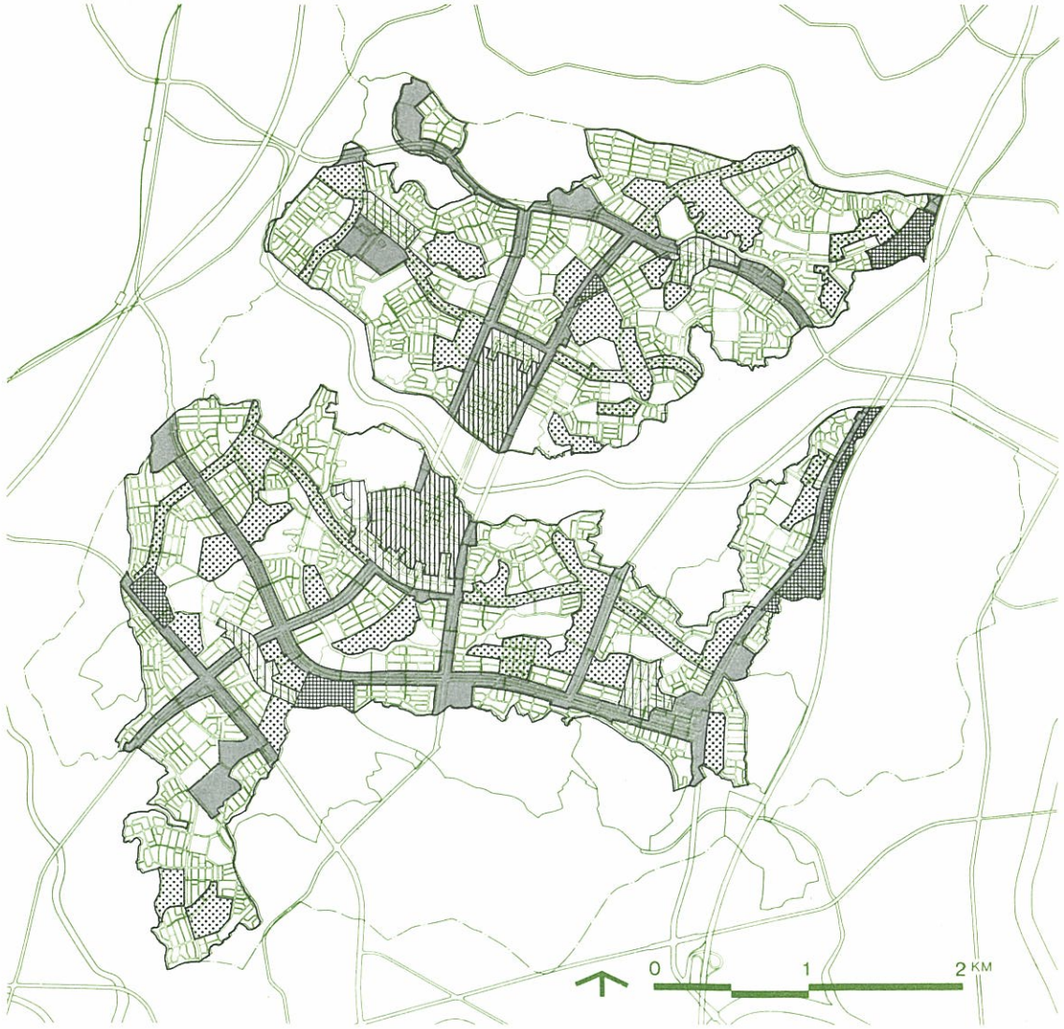
3－2　都市計画決定

(1)　市街化区域，地域地区の指定

港北ニュータウンの公団施行地区については，昭和45年6月10日付神奈川県告示490号及び昭和52年3月20日付神奈川県告示第232号により市街化区域の指定を受け，また，昭和48年12月25日付神奈川県告示第1201号及び昭和52年3月30日付神奈川県告示第233号により第一種住居専用地域に指定されている。

なお，用途地域の指定については上記のように現在は公団施行地区全域第一種住居専用地域に指定されているが，将来的には下図のように土地利用計画に応じた用途指定が行われる。

図3－1　公団施行地区における用途地域指定図（案）



(2) 港北ニュータウン及び周辺における都市計画の変遷

横浜市の本格的な都市計画は，大正１１年の（旧）都市計画法による都市計画区域の決定を始まりとし，翌年の関東大震災によって市域全体が大きな損害を受けたことから，草創期の都市計画は震災復興をねらいとして行われた。

昭和１４年の第６次市域拡張によって港北区が戸塚区とともに横浜市に編入され，港北地区も横浜市となった。当時の都市計画は都心部を中心として計画されており，港北地区をはじめとする市の郊外部については都市計画上の位置付けが特になされていなかった。

第二次世界大戦によって，横浜市は大きな被害を受け，戦災復興都市計画がたてられた。ここでは市中心部について土地区画整理事業を中心に復興を図り，広幅員の街路網が計画された。

昭和３０年代に入ると，郊外部での市街化が進展し始めたため，これまでの市中心部を対象とする都市計画から，郊外部も含めた市域全般にわたる都市計画がたてられるようになり，現在の港北ニュータウン関連都市計画道路横浜・上麻生線（当時，西神奈川・寺家線），日吉・元石川線（当時，六ツ浦・港町線）が都市計画決定された。

昭和４４年の(新)都市計画法の制定により，港北地区は市街化区域として住居地域に指定され，上記の２号線の他に，新横浜・元石川線（当時同じ），中山・北山田線，丸子・中山・茅ヶ崎線がそれぞれ都市計画道路として指定された。

図３－２　港北地区及び周辺の都市計画図の変遷　（３０１）

昭和１８年

昭和３２年

昭和４７年

用途地域
都市計画道路
都市高速道路等
港北ニュータウン
公団施行地区

3－3　基本方針の内容

横浜北部新都市第一地区第二地区開発計画基本方針　　昭和47年 9 月29日

所在地	着手年度	地区面積	事業施行方式	施行者
神奈川県横浜市港北区の一部 緑区の一部	44年度	第一地区　546.7 ha 第二地区　768.8 計　1,315.5	土地区画整理事業	日本住宅公団

1. 開発計画の概要

(1) 計画人口　220,000人　人口密度　167人／ha

(2) 住宅地計画

・住宅地を原則として幹線道路により13の中学を中心とする住区に分ける。各住区は通過交通を排除し，住区内施設は歩行者専用路により安全に結びつける。

・歩行者専用路網は車道と完全分離して住区及び主要施設を有機的に結びつける。

集合住宅地　土地の高度利用を図るためできるだけ集合住宅用地を多くする。配置及び大きさは全体の人口バランスを考慮するとともに現況樹木を極力保存すべく，緑道，公園等をあわせて計画する。街区の大きさは3.0～7.0 haとする。

公団宅地分譲地　独立住宅用地は約62 ha，2,400戸を計画する。

民有地　民有地は独立住宅用地を主体に計画し，その規模は平均210 m²／戸 とする。将来マンション等の建設が予想されるので，人口計画の中では民有地の約1割について集合住宅用地並みの人口密度を想定する。

(3) 交通計画

鉄道　徒歩圏域をなるべく広く，かつ，地区全域から均等なサービスができるようなルートを計画する。予定路線のルート，駅は次のとおり

(イ)市営地下鉄3号線　地区内4駅

ルート　横浜中心部～港北N.T～田園都市線

(ロ)市営地下鉄4号線　地区内3駅（うち共通駅3駅）

ルート　鶴見～綱島付近～港北N.T

(ハ)都営6号延伸線　地区内3駅（うち共通駅2駅）

ルート　東京都心～港北N.T

街路

1. 既決定の都市計画街路（5路線）のルートを尊重しつつ，方向性と段階構成を明確にした道路配置とする。
2. 交通量の多い街路の交差点については将来立体交差の余地を残す。
3. タウンセンターに対するサービスがスムーズになるような道路配置とする。
4. 通過交通が住宅地を通らないような道路とする。
5. 歩車分離の徹底を図る。
6. 原則として幅員18 m以上の道路をバスルートとする。

(4) 施設計画

教育施設計画　住区には，中学校1校，小学校2校，集合運動場1カ所，幼稚園2園を計画する。高等学校は第一地区3校，第二地区3校，計6校を計画する。また，特殊学校を1校計画している。

	数量 第一	数量 第二	1校当たり面積	対象人口
幼稚園	11	14	0.2 ha	8,000人～10,000人
小学校	12	14	1.2	〃
中学校	6	7	1.9	16,000人～20,000人
集合運動場	6	7	2.0	〃
高校	3	3	3.6	30,000人～40,000人
特殊学校	0	1	1.2	

センター計画　タウンセンター1カ所，地区センター4カ所（第一地区2カ所，第二地区2カ所）近隣センター6カ所（第一地区2カ所，第二地区4カ所）を計画する。

1. タウンセンター　早渕川をはさんで両地区にまたがるタウンセンターは，横浜北部の広域的センターとし，商業社会施設等を計画する。
2. 地区センター　各駅前に，40,000～50,000人を対象とした商業社会施設等を計画する。
3. 近隣センター　タウンセンター，地区センターを補う位置に日用品を中心とした商業施設等を計画する。

その他の公益的施設計画

地区の住民のために公益的建物用地として行政施設（国県市事務所），厚生施設（病院，診療所，保育園等），住民サービス施設（電報電話，消防警察，郵便等）等を確保し，中心的施設についてはタウンセンター内に計画する。

(5) 公園，緑地計画

樹木等の自然を最大限に活かす設計とする。

各住区と駅や中央公園等の施設を緑道によって体系的に結ぶ。

文化財は極力，公園内にとりこむ。

中央公園　全地区を対象に，タウンセンターの西側に，自然公園的性格をもたせて計画する。

近隣公園　誘致距離500 mを標準として現況植生を保全しながら緑道歩行者専用路沿いに有機的に配置する。

児　童　公　園　　誘致距離250mを標準として歩行者専用路沿いに有機的に配置する。

緑　　道　　幅30mで自転車専用路，散策路，緑地帯を含み，周辺の樹木を活かしながら中央公園，近隣公園等を結ぶ。

	第一地区	第二地区	面積／1カ所
中央公園	0カ所	1カ所	19ha
近隣 〃	9	9	2.0 ～5.0ha
児童 〃	27	37	0.12～0.5
緑　道	1	1	W＝30m　L＝3,756m

(6) 宅地造成計画

造成方針

1. 現況流域はできるだけ尊重した造成とする。
2. 地区の地形や家屋，樹木等を可能な限り尊重した造成とする。
3. 切盛土は地区内でバランスするような造成とする。
4. 土工量は平均3m³/m² 以下となるよう計画をたてる（第一地区1,500万m³，第二地区2,000万m³，計3,500万m³）。

(7) 供給処理施設計画

上水道計画　　横浜市営上水道により二カ所の配水池（第一地区新設，第二地区増設）から地区全体に給水する。

下水道計画

雨　水　　現況流域を尊重し，管渠及び一部開渠により下流の早渕川，大熊川，矢上川，江川に放流する。

汚　水　　地区内を管渠により地区外を元石川・新羽幹線，山田幹線，荏田幹線，中山幹線，市ケ尾幹線を経て菊名処理場，恩田処理場にて処理の後鶴見川に放流する。

ガス供給計画　　東京ガスにより供給する。

電気供給計画　　東京電力により供給する。

(8) その他

高圧線計画　　地区内の黒部，新羽，甲信幹線は現ルートとする。
港北幹線は都市計画街路新横浜元石川線に移設することで，現在，関係者と協議中である。

文化財　　公団地区内で279カ所確認されたが，そのうち39カ所が破壊されている。現在8カ所を公園内で保存する予定で，その外文化財審議会から保存の要望がでており，市で保存すべく検討中である。

清掃工場計画　　第二地区南側に地区内外にわたり予定されている。

(9) 減歩率

合算減歩率　35％

	公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
第一地区	22.5％	12.5％	35％
第二地区	25.6％	9.4％	35％
全　体	24.3％	10.7％	35％

2. 土地利用計画の概要

1)

項目		第一 m²	第一 %	第二 m²	第二 %	全体 m²	全体 %	摘要
公共用地	道路	1,084,000	19.8	1,645,000	21.4	2,729,000	20.8	
	公園・緑地	386,000	7.1	612,000	7.9	998,000	7.6	
	水路	24,000	0.4	7,000	0.1	31,000	0.2	
	小計	1,494,000	27.3	2,264,000	29.4	3,758,000	28.6	
宅地	住宅用地 集合住宅用地	740,000	13.5	1,000,000	13.0	1,740,000	13.2	
	住宅用地 分譲宅地	332,000	6.1	289,100	3.8	621,100	4.7	
	住宅用地 民有地	2,175,500	39.8	3,121,600	40.6	5,297,100	40.3	山田小学校 含む 4,071m² 配水池 含む 59,000m²
	住宅用地 小計	3,247,500	59.4	4,410,700	57.4	7,658,200	58.2	
	施設用地 教育施設用地	522,000	9.6	578,000	7.5	1,100,000	8.4	幼，小，中，高，特殊学校，運動場
	施設用地 商業その他用地	203,500	3.7	435,300	5.7	638,800	4.8	鉄道第2外環東京厚木を含む
	施設用地 小計	725,500	13.3	1,013,300	13.2	1,738,800	13.2	
合計		5,467,000	100	7,688,000	100	13,155,000	100	公団取得地積 4,099,900m²（32.1%）

換地計画等により公団取得地積は上記より減少する見込である。

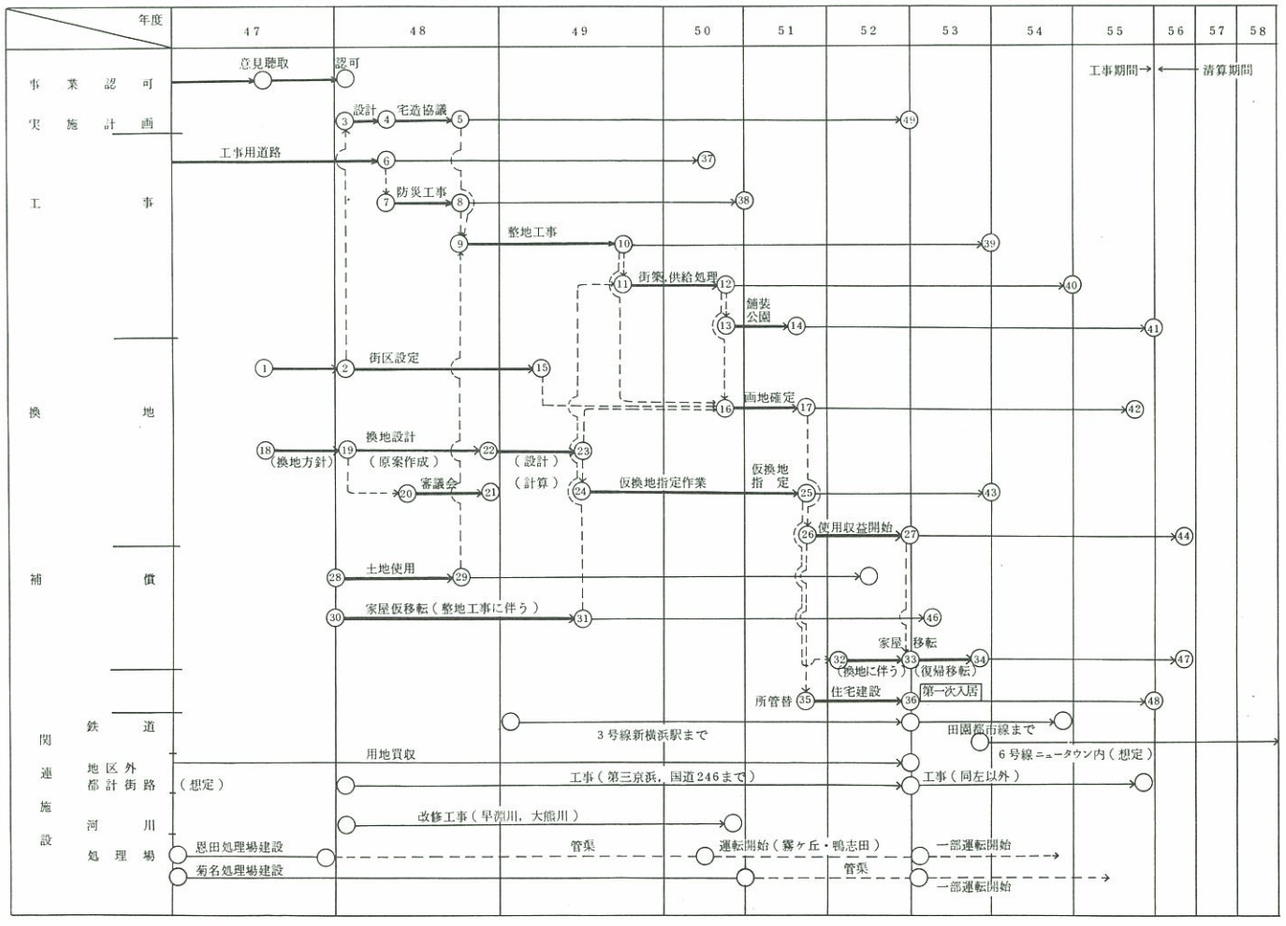
2) 人口計画

種別	第一地区 面積ha	第一地区 戸数	第一地区 人口	第二地区 面積ha	第二地区 戸数	第二地区 人口	全地区 面積ha	全地区 戸数	全地区 人口	
集合住宅	74.0	11,400	43,200	100	15,400	58,500	174.0	26,800	101,700	約65m²/戸　3.8人/戸
分譲宅地	33.2	1,300	5,500	28.91	1,100	4,600	62.11	2,400	10,100	約260m²/戸　4.2人/戸
施設	72.55	400	1,500	101.33	500	1,800	173.88	900	3,300	商業（公団）の1/2が市街地住宅となる600人/ha　3.8人/戸
民有地	222.4	10,400	43,500	318.1	14,600	61,400	540.5	25,000	104,900	約216m²/戸　4.2人/戸
合計		23,500	93,700		31,600	126,300		55,100	220,000	

3. 関連公共公益事業の概要

区分	名称	事業主体	事業量	事業費	公団負担金	
				億円	億円	
街路	日吉・元石川線	横浜市	幅員 22m 延長 4,170m	1,860	310	(第一)
	中山・北山田線	〃	幅員 18～28m 延長 4,430m	1,500	156 94	(第一) (第二)
	仮称 川向・東山田線	〃	幅員 22～28m 延長 3,160m	1,407	74 160	(第一) (第二)
	横浜・上麻生線	〃	幅員 22～32m 延長 2,250m	1,542	242	(第二)
	新横浜・元石川線	〃	幅員 25～40m 延長 9,410m	7,623	1,270	(第二)
	宮内・新横浜線	〃	幅員 40m 延長 140m	360	60	(第二)
	仮称 大熊・東山田線	〃	幅員 20m 延長 2,650m	729	122	(第二)
	鴨居・東山田線	〃	幅員 18m 延長 1,010m	132	22	(第二)
計				15,153	2,510	
河川	早渕川	県・市		4,390	671 549	(第一) (第二)
	大熊川	市		1,410	530	(第二)
計				5,800	1,750	(第一) (第二)
公共下水道	処理場				386 423 158	(第一菊名) (第二菊名) (第二恩田)
	管渠				1,638 2,225	(第一) (第二)
	ポンプ場				28 30	(第一) (第二)
計				4,888		
駅舎					200 200	(第一) (第二)
ガス施設					619 880	(第一) (第二)

全体スケジュール



3－4　事業計画認可

港北ニュータウンの公団施示地区は昭和49年8月27日に事業計画の認可がなされ，以降2回にわたって，その変更が行われた。

(1)　第1回事業計画変更の概要（昭54. 4.12）

1）都市計画の変更に伴うもの

①　区域変更に基づく施行地区の変更（S 52. 3.30）

1地区　編入　6カ所　　計13カ所

2地区　編入　5カ所　除外3カ所

②　都市計画道路の変更決定に基づく土地利用計画の変更

○丸子・中山・茅ヶ崎線のルート変更

○佐江戸・北山田線の延伸

○日吉・元石川線の地区内部変更（区域変更）

○新横浜・元石川線の他の都市計画道路との交差部分

2）換地設計上からの設計調整によるもの

①　既存家屋保存（存置建物）のための，区画道路，歩専道等の変更（新設，廃止，ルート変更，幅員変更）

②　小宅地の割込のための区画進路の再配置

③　特別な用地の土地利用の変更（換地希望調査に係る設計調整）……土地利用の純化

○センター用地　　○工場・倉庫等用地　　○アパート・マンション用地　　○暫定農業用地

3）県及び市との当初認可後の設計協議に基づくもの

①　各種公益的施設用地の変更（全体土地利用，換地設計，造成計画等の総合調整）

○新設……バス，消防関係，派出所，変電所，等

○位置及び面積変更（再配置）……じんかい焼却場，保育所，幼稚園，タウンセンター関連施設

②　既存緑地の保存等

○公園・緑地の形状変更，児童公園の配置変更，緑道の新設，文化財保存

○集合住宅用地と独立住宅用地の変更（換地設計）

③　地下鉄のトンネル化，オープン水路の暗渠化

④　その他，高圧線下土地利用，避難路，排水路，歩専道の景観設計

(2)　第2回事業計画変更の概要（昭54. 4.28）

62年度概成スケジュールに基づく事業施行期間及び資金計画の変更

1）事業施行期間の変更

昭和49年8月27日から昭和61年3月31日までを，昭和49年8月27日から昭和68年3月31日に変更（うち5年間は清算期間）

2）資金計画の変更

○第一地区　　46,185,663千円を141,425,473千円に変更

○第二地区　　53,630,046千円を152,116,224千円に変更

図3－3　当初認可図

4. 用　地　取　得

4 － 1　用地取得実績 …… 33

4 － 2　霧ケ丘地区等への特別分譲 …… 33

港北地区の用地買収は，200坪以上の土地所有者から各々４０％買収を目途に昭和４４年度より着手し，企業の所有地については横浜市，一般民地については農協の協力を得て公団が交渉を担当した。当年度で目標とする面積の取得をほぼ完了している。

４－１　用地取得実績

表４－１　用地取得面積年度別内訳

年　度	全　　体(ha)	第一地区(ha)	第二地区(ha)
４４	３５８.１ －	１４８.９ －	２０９.２ －
４５	0.4 △0.1	0.2 △0.1	0.2 －
４６	0.1 －	－ －	0.1 －
４７	－ △2.1	－ －	－ △2.1
４８	0.0 △0.5	0.0 △0.5	－ －
４９	－ －	－ －	－ －
５０	－ －	－ －	－ －
５１	－ －	－ －	－ －
５２	1.1 △0.2	0.2 －	0.9 △0.2
５３	0.1 －	－ －	0.1 －
５４	0.6 －	0.5 －	0.1 －
５５	0.0 －	0.0 －	 －
合計	３６０.４ △　2.9 合計３５７.５	１４９.８ △0.6 １４９.２	２１０.６ △2.3 ２０８.３

４－２　霧ケ丘地区等への特別分譲

港北地区建築抑止者（昭和４４年以降昭和４９年事業認可時まで建築予定地を保有したまま，市，公団の要請により建築を手控えている地権者）に霧ケ丘地区の一部を特別分譲することで，港北地区の土地を買収している。

特別分譲を希望する建築抑止者数は当初220名（昭５０）であったが，希望者に変更があり，４２名について首都圏宅地開発本部に特別分譲を依頼した。（昭５４．２）

○内　訳

霧ケ丘地区　３３件

その他地区（港南台，洋光台，東生田）　９件

○その後の経緯

昭５４．８　東生田１，洋光台３，計４名契約

昭５５．３　１０名の特別分譲追加依頼

昭５５．３～４　３２名契約

残数　４２－４＋１０－３２＝１６名

5. 補　　償

5 － 1　土地区画整理事業における損出補償 …… 35

5 － 2　補償の種類 …… 35

5 － 3　港北地区における補償 …… 36

5－1　土地区画整理事業における損失補償

(1)　法に定める損失補償の規定

土地区画整理法では次のように損失補償を規定している。

条項	事　　項	内　　容
第73条	土地の立ち入り等に伴う損失の補償	測量または調査のために他人の土地に立ち入り，測量の必要上，樹木，垣等を伐除した場合の補償
第78条	移転等に伴う損失の補償	仮換地の指定等に伴い，建築物等を移転または除却した場合の補償
第79条	土地の使用等	移転または除却を要する建物居住者の一時収容施設，資材置場等の施設に必要な土地の使用
第101条	仮換地の指定等に伴う補償	工事施行上等の事由により，仮換地を使用収益できない場合の補償
第114～116条	権利の放棄等，移転建築物の賃借料の増減の請求等	

(2)　補償の基準等

補償基準は下記の①を基とし，港北地区では④により実施している。

① 「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（37. 6. 29 閣議決定）

② 「日本住宅公団の用地取得に伴う損失補償の基準を定める規程」（39. 6. 3規程第14号）

③ 区画整理事業への準用（49. 3. 28 通知）

④ 港北開発局「損失補償準則」（55. 4. 1）

○「損失補償準則」

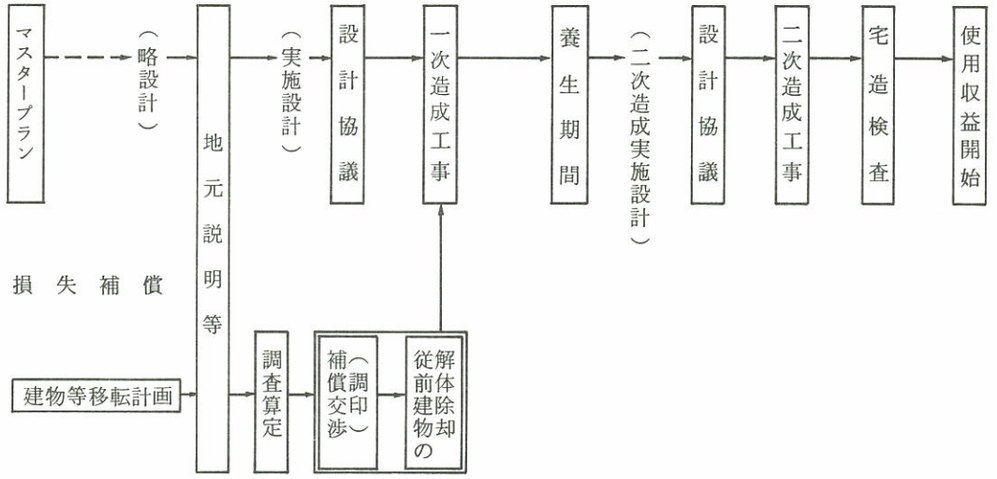
○補償額算定要領

○補償取り扱い

○標準単価表，同単価算定内訳書

(3)　造成工事と損失補償

造成工事と損失補償の関わりは次のフローの通りである。



5－2　補償の種類

(1)　区画整理法で定める損失補償

① 建築物等の移転補償……建物移転，工作物移転，立竹木移転，動産移転

② 建築物等の移転に伴い通常生ずる損失の補償……仮住居補償，借家人補償，移転雑費等，改葬補償と祭し料等

③ 営業補償……営業休止，規模縮小，営業廃止

④ 立竹木伐採補償

⑤ 農作物等補償

⑥ 土地使用等に係わる損失補償……土地使用，権利の制限

⑦ （仮換地指定に伴い生ずる損失補償）

⑧ その他の補償措置

(2)　その他の補償の種類

事業損失補償……工事実施に際し，十分な工法等の措置を講じたにもかかわらず発生した損失，不利益等に対する補償

5－3　港北地区における補償

(1) 補償の実施

1）家屋移転

港北地区の既存家屋は約 2,500 戸に及び，その過半数の約 1,400 戸が造成工事にあたり移転される計画である。一次造成工事着手に先立ち，順次これらを地区内外へ直接移転または中断移転する必要があるため，移転のための調査算定，補償交渉がなされている。

表5－1　移転，存置戸数

（単位：戸）

	存　置	条件付存置	移　転	合　計
第一地区	770戸	67	951	1,788
第二地区	282	56	417	755
合計	1,052	123	1,368	2,543

（昭56. 4現在）

なお，中断移転の場合には，金銭補償による地区外の借家等への仮住まいが基本原則であるが，現物提供方式として，すみれが丘等の地区外適地に用地を求めて仮設住居を建築し対応する場合が多い。

2）事業所移転

地区内に工場，店舗等の事業所が第一地区 93件，第二地区29 件，計122件存在する。これら事業所のうち，工場については，良好な環境の保全，事業効率の面等から，特に土地利用計画の中で工場倉庫等用地を手当てして集中的な換地操作を行なっており，第一地区では東山田及び南山田地区に，第二地区では川和及び新吉田地区に確保されている。また，地区内には，造成スケジュール上，中断移転を余儀なくされる工場等のため，第一地区の大棚，東山田地区，第二地区の東方地区に仮事業所用地が用意されている。

事業所移転の場合には，建物の移転に要する補償のほか，これに伴う営業の休止，規模縮小，転廃業に対する営業補償を行なう。

3）基地移転

区画整理事業における基地の移転は「墓地，埋葬等に関する法律」に基づき，市町村長に改葬の許可を受け実施される。

地区内には 12 カ所の寺院のほか，100カ所以上の個人基地等の墳墓地が存在するが，これらの散在する墓地を各菩提寺にまとめて換地し，墓地の集団化に配慮している。各寺院は極力存置とし併せて既存林等の緑地保全を図っているが，将来タウンセンター用地となる第一地区の長徳寺，第二地区の自性院については移転する。

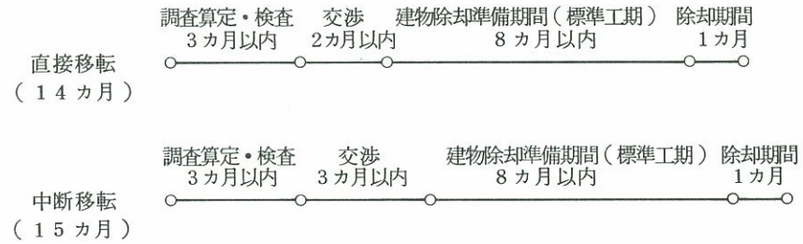
4）土地使用

造成工事に着手する際，当該工区の底地は仮換地が未指定であるため，地権者から土地を借用して工事を実施する。借用期間は原則として造成工事着手日から仮換地指定の前日までである。

土地使用料は，現実の土地使用状況（耕作畑，休耕畑，宅地，準宅地，墓地境内地，植木畑，竹林等）に基づき，これから得られる標準的な収入等に見合う額を補償している。

5）補償交渉期間（54. 3. 29「地権者へのお願い」）

○建物移転

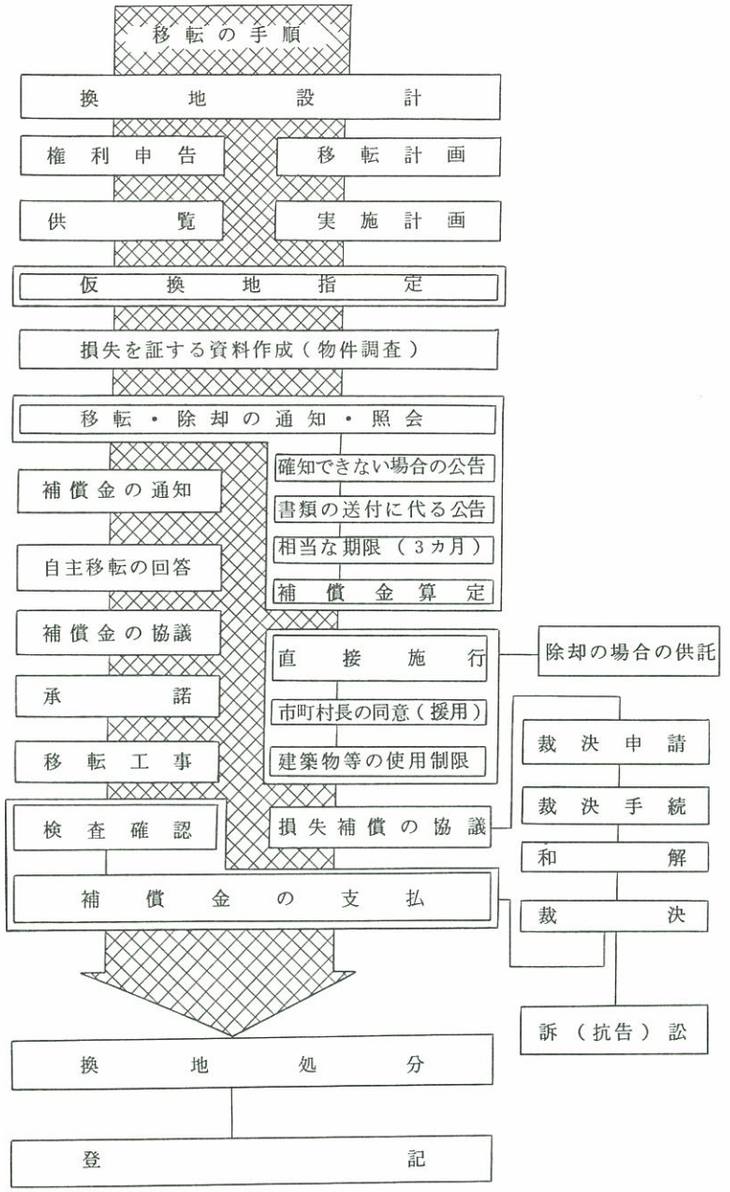


○土地使用

調査算定＋交渉……4カ月以内

図5－1　家屋分布図

図5－2　建築物等の移転等手続フロー（基本型）



6) 補償の状況

昭和55年度現在における補償の状況は下表の通りである。

表5－2　補償進捗状況

項　　目	地　区	区　分	全体計画	55年度迄実績	進捗率	56年度以降
建物移転(戸)	第一地区	直　接	370	121	33 %	249
		中　断	648	163	25	485
		計	1,018	284	28	734
		（復　帰）	（648）	（9）	（1）	（639）
	第二地区	直　接	204	112	55	92
		中　断	269	155	58	114
		計	473	267	56	206
		（復　帰）	（269）	（7）	（3）	（262）
	計	直　接	574	233	41	341
		中　断	917	318	35	599
		計	1,491*	551	37	940
		（復　帰）	（917）	（16）	（2）	（901）
土地使用(ha)	第一地区		303	680	59	123
	第二地区		437	329	75	108
	計		740	509	69	231
立竹林(ha)			305	204	67	101
営　　業(件)			186	49	26	137
墓　　地（施主）			640	350	55	290
仮住い住宅(ha)		建　設(戸)	744	234	31	510
		地区外用地(ha)	29.56	14.86	50	14.70

＊ 62年造成スケジュール要移転1,368戸に条件付存置123戸を加えた数

(2)　建物移転の経過

港北地区は，当初55年度完了を目途として事業に着手したが，事業認可に予定より2年を要したため，49年8月の事業認可後早期に造成工事に着手する必要があった。この段階では，換地の計画が未定であったことから，家屋移転は原則として中断移転とし，直接移転は少数の家屋に限ることとした。

中断移転用地については，これを地区内に手当てすることは工事の支障となることが多く，また生活利便性を確保することが困難なことなどから，地区外のすみれが丘地区等を予定したが，すみれが丘では相当規模の用地を確保するには限界があり，更に多くの中断移転用地が必要であった。早渕川沿いの区域もその候補地としてあげられたが，市街化調整区域内であることから，都市計画上必ずしも好ましいことではなかった。

こうした状況下で，本格造成に先がけ，地区内に小規模の先行造成地を短期間で整備し集団的な中断移転に対処する方針がとられ，その第1号として51年には柚木地区（第二地区）の先行造成地に17戸の中断移転が行われた。この公団の方針に対して，地元では当初から存置もしくは直接移転を希望する者が多く，補償交渉が難航することも少なくなかった。

そこで52年頃から事業実施工程の見直しを行い，可能な限り先行造成地への直接移転で対応する方向で換地の位置決め作業が始まった。その段階で，第二地区については工事が広範囲にわたり進められていたため，直接移転に対処することは比較的容易であったが，第一地区は進捗が遅く移転家屋も多いことから，400㎡以上の土地の建物約90戸及び申し出換地対象者の建物約80戸については中断移転とし，400㎡以下の土地の建物は原則として先行造成地へ直接移転となる換地計画を作成した。こうして53年12月には第一地区の11工区で先行造成地への直接移転が始まった。

その後，当初目標の55年度工事完了が事実上不可能となったため工事スケジュールの見直しを図り，54年3月に62年造成スケジュールを合同協で発表し，地元の一部（中川地区）で大幅な延伸に対する不満があったが，55年4月には地元総体で大筋において了解した。

こうして先行造成地への直接移転，すみれが丘，早渕川沿い区域への中断移転が進められている。

また，東山田町の集合住宅用地にＲＣ建築の仮住居用集合住宅（当面45戸）を建設して今後の中断移転に対処する試みが進められている。

6. 換　　地

6 － 1　換地計画の考え方 …… 39

6 － 2　減　歩 …… 42

6 － 3　特別な用地 …… 44

6 － 4　仮換地指定 …… 48

6 － 5　76条申請 …… 49

6－1　換地計画の考え方

港北ニュータウン公団施行地区の換地計画は，以降に挙げる「換地設計基準」に基づいている。

（設計の方法）

第2　換地設計は，建設大臣の認可を受けた事業計画及び施行規程に基づき行うものとし，その計算方法は評価比例方式とする。

（従前の宅地の地積）

第3　換地設計を行うための基準となる従前の宅地の地積（以下「基準地積」という。）は，次項から第7項までに規定する宅地を除き，地区を別紙(1)の按分区に区分し，按分区毎に次式により算出した地積とする。

$$\text{基準地積} = \frac{\text{実測地積} - \text{公共用地の合計地積} - \text{次項から第7項までに規定する宅地の基準地積の合計}}{\text{昭和49年8月27日現在の宅地の登記簿地積の合計} - \text{次項から第7項までに規定する宅地の昭和49年8月27日現在の登記簿地積の合計}} \times \text{昭和49年8月27日現在の宅地の登記簿地積}$$

2.　昭和49年8月27日（事業計画認可の公告の日）から60日以内に公団に地積の訂正を申し出た宅地については，公団が当該宅地を実測し，その実測地積を基準地積とする。

3.　昭和49年8月27日現在で建物のある宅地及び建物のある宅地に囲まれた宅地のうち境界が明確である宅地は，公団が実測し，その実測地積を標準として公団が査定した地積を基準地積とする。

4.　昭和49年8月27日以前に実測により土地登記簿に登記されていると公団が認める宅地については，その記載された地積を基準地積とする。

5.　国有地のうち，土地登記簿又は登録台帳に登録されていない宅地については，その実測地積を基準地積とする。

6.　昭和49年8月27日以降に分筆又は合筆が行われた宅地については，登記簿地積を標準として公団が査定した地積を基準地積とする。

7.　昭和49年8月27日以降新たに土地登記簿に登記された宅地については，その記載された地積を基準地積とする。

（所有権以外の権利の目的となっている宅地の地積）

第4　従前の宅地について存する所有権以外の権利の目的となっている宅地の基準地積は，次の各号に定める地積とする。

(1)　所有権以外の権利の目的となっている宅地が，当該宅地の全部であるときは，第3の規定により定めた地積とする。

(2)　所有権以外の権利の目的となっている宅地が当該宅地の一部であるときは，登記簿地積又は土地区画整理法（以下「法」という。）第85条の規定により申告若しくは届出があった地積とする。

（設計の基準日）

第5　換地設計の基準日は，昭和49年8月27日とする。ただし，次の各号に掲げる宅地については，他の宅地との関連上支障のない範囲において，昭和51年5月31日〔特別な用地に関する申出調査（以下「申出調査」という。）の提出期限の日〕とする。

(1)　昭和49年8月27日以降において法第2条第6項に該当することとなった土地及び宅地以外の用に供されることとなった土地。

(2)　昭和49年8月27日以降において権利の移動が生じた宅地。

（換地の位置）

第6　換地の位置は，既ね原位置を尊重する。ただし，次の各号に掲げる宅地については，特別な配慮を行うことができるものとする。

第一地区

(1)　移転を必要とする建物が存する宅地

(2)　第11に掲げる用地に供される宅地

(3)　小規模宅地用街区に供される宅地

2.　建物移転を避ける区域に存する宅地については，前項の規定にかかわらず，従前の位置に定めるものとする。

3.　公益的施設の用に供される宅地，センター用地の一部及び公的集合住宅用地については，公団等の換地及び保留地を充てるものとする。

第二地区

(1)　移転を必要とする建物が存する宅地

(2)　第11に掲げる用地に供される宅地

2.　公益的施設の用に供される宅地，センター用地の一部及び公的集合住宅用地については，公団等の換地及び保留地を充てるものとする。

（換地の地積）

第7　換地の地積は，従前の宅地に対する権利指数をもとに，換地すべき位置における権利地積を算出し，その地積を標準として定める。

(1)　権利指数は，次式により算出する。

$$\text{権利指数} = Ai \cdot ai \times \frac{\sum Ei' \cdot ei'}{\sum Ai \cdot ai}$$

(2)　権利地積は，次式により算出する。

$$Ei' = \frac{Ai \cdot ai \times \frac{\sum Ei' \cdot ei'}{\sum Ai \cdot ai}}{ei'}$$

式中

Ai：従前の宅地の地積（基準地積）　Ei′：換地すべき権利地積

ai：従前の宅地の㎡当たり指数　　ei′：換地すべき宅地の㎡当たり指数

（特別な宅地の扱い）

第8　次の各号に掲げる宅地については，第6及び第7の規定にかかわらず，そ

の位置，地積等について特別の考慮を払い換地を定める。

第一地区

⑴　法第９５条第１項の規定によるもの

イ　中川無線中継所敷地

ロ　高圧線鉄塔敷地

ハ　墓地（内墓を含む。）

⑵　そ　の　他

イ　神社の境内地

ロ　寺院の境内地

第二地区

⑴　法第９５条第１項の規定によるもの

イ　港北配水池敷地

ロ　高圧線鉄塔敷地

ハ　配水施設用地

ニ　墓地（内墓を含む。）

⑵　そ　の　他

イ　神社の境内地

ロ　寺院の境内地

（公共施設の用に供している宅地）

第９　次の各号に掲げる宅地については，法第９５条第６項の規定により換地を定めない。

ただし，建物移転を避ける区域に存する宅地及び第１０の規定に該当する宅地については，この限りでない。

⑴　道路法に規定する道路の用に供している宅地。

⑵　土地登記簿の地目欄に公共施設であるむねを表示した地目が記載されている宅地で，現に公共の用に供しているもの。

⑶　宅地の全部又は一部が，現に公衆の通行の用に供しているもので，次に掲げる宅地。

イ　道路の築造又は舗装等の工事を神奈川県及び横浜市が施行した宅地。

ロ　建築基準法第４２条第１項第５号に掲げる道路の指定を受けている宅地。

ハ　建築基準法第４２条第２項又は第３項の規定により，横浜市長の指定を受け道路とみなされている宅地。

（地積が小規模である宅地の扱い）

第10　次の各号に掲げる宅地については，第７の規定にかかわらず，減歩は行わない。

⑴　昭和４９年８月２７日における同一人の所有地で，その基準地積の合計（第８の宅地は除く。）が１６５㎡以下の宅地。

⑵　昭和５０年１月７日（選挙人名簿確定公告の日）における同一人の借地で，その基準地積の合計（第８の宅地は除く。）が１６５㎡以下の宅地。

2.　次に掲げる宅地については，第７の規定にかかわらず，別紙⑵に定めるところにより，減歩の緩和措置を行う。

同一人が所有権又は借地権を有する宅地で，前項に掲げる日におけるそれぞれの基準地積の合計（第８の宅地は除く。）が１６５㎡を超え，４００㎡未満の宅地。

3.　前２項の措置は，主として小規模宅地用街区に換地する場合に適用するものとする。

4.　第１項及び第２項の規定にかかわらず，第１１に掲げるセンター用地及びアパート・マンション等用地に換地する場合は，第７の規定を適用する。

（特別な用地に関する申出調査）

第11　特別の用途及び規制のある用地となる次の各号の用地内への換地について，申出調査を行う。

⑴　センター用地（タウン，駅前及び近隣センター）

⑵　アパート・マンション等用地

⑶　工場・倉庫・資材置場等用地

⑷　集合農業用地

2.　前項の用地内への換地に関する申出調査の方法は，別に定める。

（換地の形状）

第12　換地の形状は，長方形を標準とし，次の各号により定める。ただし，建物移転を避ける区域においては，従前の宅地の形状を考慮して定めるものとする。

⑴　換地の側界線は，つとめて道路境界線に直角になるように定める。

⑵　換地の裏界線は，つとめて一線になるように定める。

⑶　換地は，道路に面するように定めるものとし，その間口長は建築基準法第４３条第１項の規定に抵触しないように定めるものとする。ただし，同一所有者の換地が隣接する場合はこの限りでない。

（換地の組合せ）

第13　換地は，従前の宅地１筆に対し１個の換地を定める。ただし，換地の土地の利用を配慮して，従前の宅地１筆に対し数個の換地，又は従前の宅地数筆に対し１個の換地を定めることができるものとする。

2　前項における換地の組合せをする場合において，従前の宅地について存する所有権以外の権利があるときは，その部分を明確に区分するものとする。

（法第９０条による措置）

第 14　換地を定めないことについて，宅地の所有者（従前の宅地について使用収益権及び担保物権が存する場合には，その権利者の同意を含む。）の申し出又は同意があった場合には，法第９０条の規定により，その宅地の全部又は一部について換地を定めない。

（保　留　地）

第 15　保留地の位置は，主として事業計画における公益的施設用地に定める。

2　保留地の地積は，事業計画に定められた地積とする。

（清　算　金）

第 16　清算金は，次式のとおり，第７により算出した権利指数と，換地として定められた宅地の指数に，それぞれ指数１個の単価を乗じて得た額の差額とする。

$$\text{清算金} = Ai \cdot ai \times \frac{\sum Ei \cdot ei}{\sum Ai \cdot ai} \times \text{単価} - Ei \cdot ei \times \text{単価}$$

式中，　Ai　：　従前の宅地の地積（基準地積）

ai　：　従前の宅地の㎡当たり指数

Ei　：　換地の地積

ei　：　換地の㎡当たり指数

（権利の移動に対する処理）

第 17　従前の宅地について，第５に規定する日以降権利の移動が生じた場合は，原則として第６及び第７の規定により定められた換地の範囲内で，換地を定める。

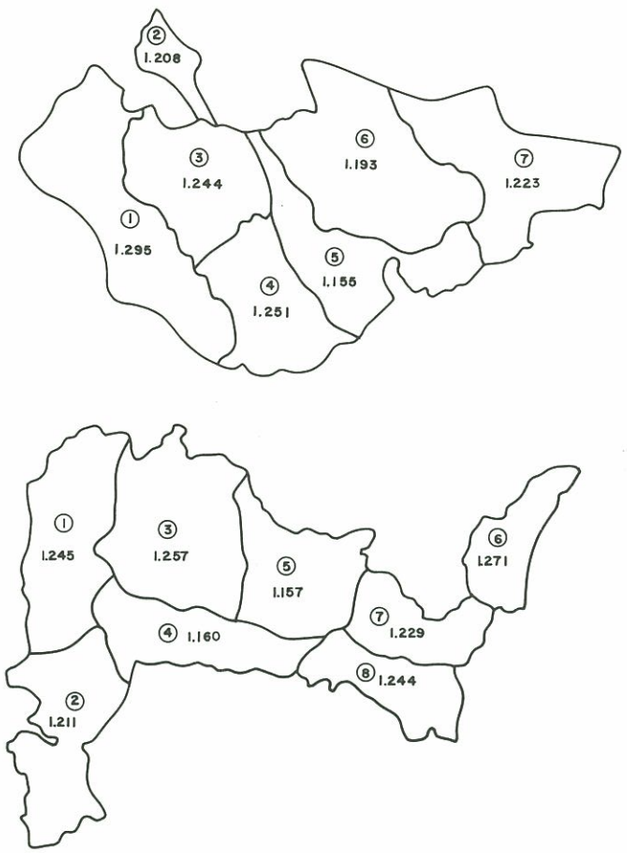
（そ　の　他）

第 18　この基準に定めるもののほか，換地設計に関し必要な事項は，審議会の意見を聞いて公団が定める。

以　上

なお，上記の換地設計基準第３に規定されている按分区及びその按分率は下図の通りである。

図６－１　按分区と按分率



また，第１０に規定している165㎡を超え，400㎡未満の所有権又は借地権を有する宅地の減歩緩和率は表６－１の通りである。

表６－１　小宅地緩和減歩率・緩和計算換地地積一覧表

（地積の単位は㎡）

基準地積	緩和減歩率(%)	緩和計算による換地地積	基準地積	緩和減歩率(%)	緩和計算による換地地積	基準地積	緩和減歩率(%)	緩和計算による換地地積	基準地積	緩和減歩率(%)	緩和計算による換地地積
166		165.75	225	8	204.89	284	17	233.66	343	26	252.06
167		166.50	226	9	205.46	285	17	234.06	344	26	252.29
168		167.24	227	9	206.03	286	18	234.45	345	26	252.51
169		167.99	228	9	206.60	287	18	234.85	346	26	252.72
170		168.73	229	9	207.17	288	18	235.24	347	27	252.94
171		169.47	230	9	207.73	289	18	235.62	348	27	253.15
172	1	170.20	231	9	208.29	290	18	236.01	349	27	253.35
173	1	170.93	232	9	208.84	291	18	236.39	350	27	253.56
174	1	171.66	233	10	209.40	292	18	236.76	351	27	253.76
175	1	172.39	234	10	209.95	293	19	237.14	352	27	253.96
176	1	173.11	235	10	210.50	294	19	237.51	353	28	254.16
177	1	173.83	236	10	211.04	295	19	237.88	354	28	254.35
178	1	174.55	237	10	211.58	296	19	238.24	355	28	254.54
179	2	175.26	238	10	212.12	297	19	238.61	356	28	254.72
180	2	175.97	239	11	212.65	298	19	238.97	357	28	254.91
181	2	176.68	240	11	213.19	299	19	239.32	358	28	255.09
182	2	177.39	241	11	213.72	300	20	239.68	359	28	255.27
183	2	178.09	242	11	214.24	301	20	240.03	360	29	255.44
184	2	178.79	243	11	214.77	302	20	240.37	361	29	255.61
185	2	179.48	244	11	215.29	303	20	240.72	362	29	255.78
186	3	180.18	245	11	215.80	304	20	241.06	363	29	255.95
187	3	180.87	246	12	216.32	305	20	241.40	364	29	256.11
188	3	181.56	247	12	216.83	306	21	241.74	365	29	256.27
189	3	182.24	248	12	217.34	307	21	242.07	366	29	256.43
190	3	182.92	249	12	217.84	308	21	242.40	367	30	256.58
191	3	183.60	250	12	218.35	309	21	242.72	368	30	256.73
192	4	184.27	251	12	218.85	310	21	243.05	369	30	256.88
193	4	184.95	252	12	219.34	311	21	243.37	370	30	257.03
194	4	185.62	253	13	219.84	312	21	243.69	371	30	257.17
195	4	186.28	254	13	220.33	313	22	244.00	372	30	257.31
196	4	186.95	255	13	220.81	314	22	244.31	373	30	257.44
197	4	187.61	256	13	221.30	315	22	244.62	374	31	257.58
198	4	188.26	257	13	221.78	316	22	244.93	375	31	257.71
199	5	188.92	258	13	222.26	317	22	245.23	376	31	257.84
200	5	189.57	259	14	222.74	318	22	245.53	377	31	257.96
201	5	190.22	260	14	223.21	319	22	245.83	378	31	258.08
202	5	190.86	261	14	223.68	320	23	246.12	379	31	258.20
203	5	191.51	262	14	224.14	321	23	246.41	380	32	258.31
204	5	192.15	263	14	224.61	322	23	246.70	381	32	258.43
205	5	192.78	264	14	225.07	323	23	246.99	382	32	258.54
206	6	193.42	265	14	225.53	324	23	247.27	383	32	258.64
207	6	194.05	266	15	225.98	325	23	247.55	384	32	258.75
208	6	194.67	267	15	226.43	326	23	247.82	385	32	258.85
209	6	195.30	268	15	226.88	327	24	248.10	386	32	258.94
210	6	195.92	269	15	227.33	328	24	248.37	387	33	259.04
211	6	196.54	270	15	227.77	329	24	248.64	388	33	259.13
212	7	197.16	271	15	228.21	330	24	248.90	389	33	259.22
213	7	197.77	272	15	228.65	331	24	249.16	390	33	259.30
214	7	198.38	273	16	229.08	332	24	249.42	391	33	259.39
215	7	198.98	274	16	229.51	333	25	249.67	392	33	259.47
216	7	199.59	275	16	229.94	334	25	249.93	393	33	259.54
217	7	200.19	276	16	230.37	335	25	250.18	394	34	259.62
218	7	200.79	277	16	230.79	336	25	250.42	395	34	259.69
219	8	201.38	278	16	231.21	337	25	250.67	396	34	259.75
220	8	201.97	279	16	231.62	338	25	250.91	397	34	259.82
221	8	202.56	280	17	232.04	339	25	251.14	398	34	259.88
222	8	203.15	281	17	232.45	340	26	251.38	399	34	259.94
223	8	203.73	282	17	232.86	341	26	251.61	400	35	260.00
224	8	204.31	283	17	233.26	342	26	251.84			

６－２　減　　歩

公団施行地区における整理施行前後の地積及び減歩率は以下の通りである。

表６－２　土地の種目別整理施行前後対照表（事業計画第1回変更）

＜第一地区＞

種目			施行前 地積(㎡)	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 割合(%)	備考
公共用地	国有地	道路	259,888	4.7	－	324,280	5.9	
		河川	0	0.0	－	5,340	0.1	早渕川
		水路	69,732	1.3	－	0	0.0	
		計	329,620	6.0	－	329,620	6.0	
	地方公共団体所有地	道路	12,076	0.3	－	833,860	15.2	
		水路	0	0.0	－	0	0.0	
		公園・緑地	1,577	0.0	－	466,020	8.5	
		計	13,653	0.3	－	1,299,880	23.7	
	合計		343,273	6.3	－	1,629,500	29.7	
宅地	民有地	田	254,165	4.7	1,060	2,145,573	39.2	
		畑	1,355,155	24.7	2,838			
		宅地	373,976	6.8	1,884			
		山林	883,650	16.1	1,141			
		原野	14,087	0.3	38			
		墓地	5,989	0.1	62			
		水道用地	203	0.0	3			
		境内地	11,178	0.2	10			
		公衆用道路	2,430	0.1	36			
		雑種地	7,347	0.1	59			
		計	2,908,180	53.1	7,131	2,145,573	39.2	
	国有地	普通財産	2,078	0.0	10	1,599	0.0	
		計	2,078	0.0	10	1,599	0.0	
	準国有地	日本住宅公団	1,484,272	27.1	2,359	1,084,607	19.8	
		日本道路公団	1,164	0.0	3	744	0.0	
		日本電信電話公社	1,973	0.0	17	1,477	0.0	
		計	1,487,409	27.1	2,379	1,086,828	19.8	
合計			4,397,667	80.2	9,520	3,234,000	59.0	
保留地			－	－	－	619,000	11.3	
測量増			741,560	13.5	－	－	－	
総計			5,482,500	100.0	－	5,482,500	100.0	

＜第二地区＞

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 割合（%）	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 割合（%）	備考
公共用地	国有地	道路	334,446	4.4	−	382,000	5.0	
		河川	0	0.0	−	0	0.0	
		水路	47,555	0.6	−	0	0.0	
		計	382,001	5.0	−	382,000	5.0	
	地方公共団体所有地	道路	53,446	0.7	−	1,285,900	16.7	
		水路	6	0.0	−	0	0.0	
		公園・緑地	0	0.0	−	711,310	9.3	
		計	53,452	0.7	−	1,997,210	26.0	
	合計		435,453	5.7	−	2,379,210	31.0	
宅地	民有地	田	263,946		1,031	3,073,609	40.0	
		畑	1,849,692		3,197			
		宅地	202,042		639			
		山林	1,635,566		2,003			
		原野	53,115		100			
		墓地	6,190		79			
		水道用地	18,798		36			
		境内地	10,438		10			
		公衆用道路	985		20			
		雑種地	56,613		72			
		計	4,097,385	53.3	7,187	3,073,609	40.0	
	国有地	普通財産	1,053	0.0	3	709	0.0	
		計	1,053	0.0	3	709	0.0	
	準国有地	日本住宅公団	2,072,485	27.0	3,461	1,523,195	19.8	
		日本道路公団	2,015	0.0	32	1,300	0.0	
		日本電信電話公社	8,040	0.1	11	5,477	0.1	
		計	2,082,540	27.1	3,504	1,529,972	19.9	
	合計		6,180,978	80.4	10,694	4,604,290	59.9	
保留地			−	−	−	702,500	9.1	
測量増			1,069,569	13.9	−	−	−	
総計			7,686,000	100.0	−	7,686,000	100.0	

表6－3　減　歩　率（事業計画第1回変更）

＜第一地区＞

	施行前 宅地地積 (A)	施行後宅地地積 保留地を含めた宅地地積 (B)	施行後宅地地積 保留地を除いた宅地地積 (C)	差引減歩地積 公共減歩地積 (A－B)	差引減歩地積 公共，保留地合算減歩地積 (A－C)	減歩率 公共減歩率 $(\frac{A-B}{A})$	減歩率 公共，保留地合算減歩率 $(\frac{A-C}{A})$
公簿	4,397,667㎡	−	−	−	−	−	−
更生	5,139,227㎡	3,853,000㎡	3,234,000㎡	1,286,227㎡	1,905,227㎡	25.0%	37.1%

＜第二地区＞

	施行前 宅地地積 (A)	施行後宅地地積 保留地を含めた宅地地積 (B)	施行後宅地地積 保留地を除いた宅地地積 (C)	差引減歩地積 公共減歩地積 (A－B)	差引減歩地積 公共，保留地合算減歩地積 (A－C)	減歩率 公共減歩率 $(\frac{A-B}{A})$	減歩率 公共，保留地合算減歩率 $(\frac{A-C}{A})$
公簿	6,180,978㎡	−	−	−	−	−	−
更生	7,250,547㎡	5,306,790㎡	4,604,290㎡	1,943,757㎡	2,646,257㎡	26.8%	36.5%

6－3　特別な用地

港北ニュータウンでは，計画理念の大きな柱である「市民参加のまちづくり」を推し進め，また多様な土地利用を計画的に誘導し，その実現を図るため，特別な用地を設け，申し出調査による換地方式が採用されている。

(1)　申し出換地の背景

従来からの土地区画整理事業における換地方式の多くは法に定められた照応換地の原則に沿い原位置尊重の目白押し換地（押せ押せ換地）が採られている。一方，港北地区は権利者数約 6,500名(現在6,800名），土地の筆数約２万筆，施行面積 1,317 haに及ぶ厖大な土地区画整理事業であり，横浜市北部の副都心形成を目指すタウンセンター地区を始め，単に住宅地区における基盤整備に止まらない計画が進められている。このような総合的機能を有するニュータウンを計画的に実現していくためには，権利者の主体的エネルギーを活用して，計画的な街づくりと対応した換地方式が必要とされる。これは，従来からの方式による換地では，個々の権利者の主体的意図と計画的な街づくりの意図とが十分合致せず，また都市計画法や建築基準法等の現行制度では，これを十分に誘導コントロールすることが出来ないためである。

そこで，港北地区の換地方式では，従来からの現位置換地にこだわることを止め，土地利用計画に対応したセンター用地，アパート，マンション用地，工場・倉庫等用地などの特別な用地を設け，商店経営やアパート，マンション経営に意欲のある権利者及び既に地区内において工場等を営んでいる権利者に対し，適地への換地を行うため申し出調査に基づくいわゆる飛び換地方式が採用された。

(2)　申し出調査

前述の考え方を具体化するための第一段階として権利者の意図と土地利用計画と合致させるため，権利者 6,500名を対象に昭和 51年２月 16日から１週間にわたり意向確認（申し出調査）が実施された。この調査は単なる現状の意向確認でなく，将来計画の決心を促し，特別な用地への換地意志の有無を確定させる性格をもたせている。このため，計画説明，土地利用規制，街づくりの趣旨と権利者が果たすべき種々の役割の類型等についての説明資料の配布や地元説明会の実施，更に３カ月に至る相談窓口の開設等，十分な情報提供の上，約４カ月間の間に，期限を切って，申し出票の提出で締切られた。

また，調査の実施を前に照応要件について相互のバランスを保つため，減歩率に直接関係する評価の面では，あらかじめ大方の権利者の了解を求め，また申出適格者，申出規模，調査方法については土地区画整理審議会の賛同を得て実施された。

申し出方法としては，希望する特別な用地の類型と，従前地のみを申告することとし，地番は特定していない。

（参　考）　申し出調査表

① 「特別な用地」に関する申出調査の実施にあたって

昭和51年２月

地権者各位

日本住宅公団港北開発事務所
所長　川　手　昭　二

厳冬の候、皆様にはますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、港北地区の土地区画整理事業も皆様のご協力を得て着々と進行し、いよいよ換地について具体的な作業にとりかかる運びとなりました。

この段階において、日本住宅公団では土地区画整理審議会で審議中の「換地設計方針」(⑤の資料)の第８に基づく**特別な用地**につきまして、特に換地を希望される場合の申出調査を実施することとなりました。

この調査は、**特別な用地**に関する皆様のご意向を換地に反映してゆくうえで、きわめて重要なものとなりますので、そのご意向をお持ちの方は同封の説明書等をよくご覧のうえ、必ず所定の期日までにお申し出下さるようご案内申し上げます。

■ この調査の目的

港北ニュータウンの「まちづくり」は横浜市の六大事業の１つとして、横浜市の北部に新しい都市を建設しようとするものです。

今回、日本住宅公団が行う土地区画整理事業は、港北ニュータウンの主軸ともなるべき事業でありその目指すところは、港北ニュータウンを「魅力ある都市」にしようということと、地区内の土地を生活の基盤としておられる地権者の方々の「生活対策を確立」する方法とをあわせて考えてゆこうということです。

この調査は、以上のような背景のもとに行われるものです。

さて、港北ニュータウンの「まちづくり」の事業をさらに進めてゆくために、土地利用について調整をはかってゆく必要のある土地、すなわちセンター用地、アパート・マンション等用地、工場・倉庫・資材置場等用地、集合農業用地の4項目(これを**特別な用地**と呼びます）につきまして、地権者の立場から換地希望のご意向をお知らせいただき、その結果を換地に反映してゆく努力をいたします。

なお、**特別な用地**の部分の土地については、関係地権者の声を反映してゆくと同時に、それを皆様が守り育ててゆくために必要な用途地域・地区の指定がなされるほか、センター用地及びアパート・マンション等用地については**建築協定**などの自主的な相互規制が前提となりますので、この点予め十分ご承知おき下さい。

② 「特別な用地」に関する申出調査 説明書

1 センター用地

センター用地に換地をご希望の方はこの項目をご覧下さい。

図1及び図2でおわかりのようにセンターには、ニュータウン全域の中心となる**タウンセンター**、タウンセンター以外の第一、第二地区それぞれ二駅づつを中心とする**駅前センター**及び近隣の住区のサービスを対象とした**近隣センター**の三種類があります。

将来の用途地域・地区の面からいいますと、タウンセンターは商業地域もしくは近隣商業地域に、駅前センターは近隣商業地域もしくは住居地域に、また近隣センターは第二種住居専用地域にそれぞれ指定される予定です。

センター内の土地利用は、店舗やオフィスビル及びゲタバキマンション等が立地する一般宅地用地、道路や駅前広場等の公共用地、将来国、県、市の施設が立地する予定の公益用地、さらにこの土地区画整理事業に関連して各センターの成長をはかるために、初期の段階で公団の責任において必要な建物を立地させる公団取得用地の四種類で構成されています。

今回の調査は、このうち一般宅地用地についての換地希望をお聞きするわけですが下記の「センターにおける換地設計理念」にありますように、各センターを立派にかつ早期に実現するために、いわゆる投機的な立場からの換地の申し出は受付できませんのでこの点を十分にご理解下さい。

センターごとの、従前地での申出規模及び想定減歩率は、次の表のようになります。

★タウンセンターを申し出られる場合（図2、4を参照して下さい）

項目 / 申出区分	利用形態	住宅的利用の適否	従前地での申出規模	想定減歩率	区画整理後の標準的宅地規模
A	専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル 等	×	1700㎡程度以上 （約 500坪）	65～75%程度	500～2500㎡ （150～750坪）
B	専用店舗 （専門店）	×	300㎡程度以上 （約90坪）		90～200㎡ （30坪～60坪）
C	併用店舗	○	300㎡程度以上 （約90坪）		90～200㎡ （30坪～60坪）
D	ゲタバキ マンション等	○	3000㎡程度以上 （約 900坪）		900～2000㎡ （300～600坪）

★駅前センターを申し出られる場合（図2、5を参照して下さい）

項目 / 申出区分	利用形態	住宅的利用の適否	従前地での申出規模	想定減歩率	区画整理後の標準的宅地規模
A	専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル 等	×	1300㎡程度以上 （約 400坪）	55～65%程度	500～2500㎡ （150～750坪）
B	専用店舗 （専門店）	×	500㎡程度以上 （約 150坪）		200㎡ （60坪）
C	併用店舗	○	500㎡程度以上 （約 150坪）		200㎡ （60坪）
D	ゲタバキ マンション等	○	2300㎡程度以上 （約 700坪）		900～2000㎡ （300～600坪）

★近隣センターを申し出られる場合（図2、5を参照して下さい）

項目 / 申出区分	利用形態	住宅的利用の適否	従前地での申出規模	想定減歩率	区画整理後の標準的宅地規模
A	専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル 等	×	900㎡程度以上 （約 300坪）	40～50%程度	500～2500㎡ （150～750坪）
B	専用店舗 （専門店）	×	400㎡程度以上 （約 120坪）		200㎡ （60坪）
C	併用店舗	○	400㎡程度以上 （約 120坪）		200㎡ （60坪）
D	ゲタバキ マンション等	○	1600㎡程度以上 （約 500坪）		900～2000㎡ （300～600坪）

センター用地における換地設計理念について

当地区内に計画されているような大規模なセンター地区については、一般的に相当高い減歩率が予想され、その土地利用のされ方にもセンターに適した種々の規制が考えられています。

このようなセンター地区に地権者のかた方の意向をとり入れない、いわば機械的な換地設計を行う方法は、種々の面から判断して好ましい方法であるとは考えられません。

また、あえてこの方法をとった場合には、商業施設等の立地時期やその内容も極めて恣意的なものとなり、結局はニュータウン全体にとって充足性、利便性の低い商業施設群にしかならないことも考えられます。

さらに、自ら事業を営む場合を除けば一般的にはその土地は企業等に時価で処分されることになるでしょうが、この際の土地代というものはそこで事業を経営する企業者に対して多大の負担となり、その結果は商品価格やサービスに悪影響を及ぼすことにもなりかねません。

今回行う「申出調査」では、前述のような弊害をできるだけとり除く意味から、センター建設に意欲のある地権者のかた方に積極的に機会をもうけ、その建設エネルギーを集中することにより立派なセンターを早期に実現しようとするものです。

今後、建設スケジュールや建築協定等に関してここに換地をうけた地権者の皆様が中心となって、いわば建設計画会議のような組織ができ上り、この機関を通して立派なセンターの育成に努力が払われるならば、先行投資や施設の段階建設も比較的円滑に行われ、住民全体にとって魅力あるセンターが早期に実現することになるでしょう。

2 アパート・マンション等用地

アパート・マンション等用地に換地をご希望の方はこの項目をご覧下さい。

アパートやマンションの立地については、ニュータウン全体の人口、地域の居住環境、経営の採算性、立地条件などの要因を配慮する必要がありますがこれらの点から判断して、一般住宅地となる第一種住居専用地域内ではアパートやマンションの立地は不適当と考えられます。

これに対して、図1及び3でおわかりのように主として幹線道路の沿道地域は、原則として住居地域もしくは第二種住居専用地域に指定される予定であり、これらの街区、宅地はアパートやマンションの立地が可能になります。

また、沿道利用を前提としたガソリンスタンドやドライブイン或はクラブハウス付きのテニスコートなどのサービス施設の立地も、ニュータウン計画及び関係法令等の範囲内で考えられます。

これらの意味から、おおむね図3に示した幹線道路沿いの地域に周辺への環境等の配慮について、関係者間で建築協定など自主的規制を前提としたうえで、アパート、マンション或は沿道サービス施設用地に換地を希望される方について、そのご意向をお聞きするものです。

アパート・マンション等用地に換地を希望される場合、従前地での申出規模及び想定減歩率は次の表のとおりです。

項目 / 申出区分	従前地での申出規模	想定減歩率	備考
アパート・ マンション等用地	500㎡程度以上 （約 150坪）	35～45%程度	

アパート・マンション等用地における換地設計理念について

港北ニュータウンの住宅地計画は、将来の全体の構想や他の地区の実態から判断して、公団住宅等が建設される公的な集合住宅用地のみならず民有地にも一定の量の集合住宅が建設されるものとして計画されています。

一方地権者のかた方、特にこの土地区画整理事業によって従来の農業的な生活基盤が大きく変化することになるかた方にとって、その生活対策として当地区内において将来アパートやマンション等を経営する方法は、安全性、永続性、固定性等の面からみて有力なものとして考えられています。

しかし、前述のようにこの計画の中で予定されている民有地における集合住宅の建設が、無計画に行われるとすれば供給処理施設、教育施設等の容量はすぐに限界を越え、地域全体の生活水準を低下させ、事実上の解決策として、いわば「早い者勝ち」のような不条理を生ずることにもなりかねません。

しかも、集合住宅用地の無計画な立地は高密度による人口問題ばかりでなく、隣接する住宅地の日照、通風、視野、自動車交通量等の生活環境要因を阻害するおそれも十分に考えられます。

これらの問題を解決する方策として、適切な用途地域・地区の指定や建築協定の制度は一般的に非常に有効なものであり、当地区においてもこれらの制度を前提として、アパート・マンション等用地を計画していることから、この部分の土地利用は換地設計に先がけて配慮しておく必要があるわけです。

3 工場・倉庫・資材置場等用地

工場・倉庫・資材置場等用地に換地をご希望の方はこの項目をご覧下さい。

ニュータウンの整備にともない、一般住宅地となる第一種住居専用地域内での工業的な土地利用のされ方は、種々の面から判断して一般的に好ましい状況であるとはいえません。

しかし、現在すでに地区内で工場等を経営されている場合や、新たにニュータウンに関連したサービス工場、倉庫、資材置場等の用地が必要と判断される場合には、この部分の用地に換地を希望されるかた方に、今後その位置や規模等についてのご

意見をお聞きしたうえで、用途地域や環境面から配慮した用地を設定する必要があると思われます。

このような意味から、地区内に工場・倉庫・資材置場等に主として利用されるべき用地を設定する予定ですが、この用地に換地を希望される方がある基準に達した場合には、その区域は準工業地域又は住居地域の指定を受け、土地利用上の調整がはかられることになります。そこで、現在地区内で工場等を経営されている方等でそれに適した土地に換地をご希望の方について、まず、そのご意向をお聞きするものです。

なお、工場・倉庫・資材置場等用地に換地を希望される場合の想定減歩率は35%程度です。

4 集合農業用地

集合農業用地に換地をご希望の方はこの項目をご覧下さい。

ニュータウンの整備が進み、区画整理事業による仮換地の指定を受けた後においても農業を継続することを強く希望され、この調査により農業に利用される土地の規模等に一定のまとまりができた場合には、その部分を行政上の指定を受けることが可能な集合農業用地として、今後その位置や規模等については皆様のご意向を十分に反映させてゆく方向で換地上の配慮を行います。

なお、原則としてこの用地は第一種住居専用地域の中に配置される予定で、その際の想定減歩率は35%程度です。

このような意味から、現段階で仮換地の指定を受けたあとでも当分の間、計画的に農業を継続することを希望されるかた方のご意向を、まずお聞きするものです。

なお、当地区のように市街化区域内で行政上の指定を受けて農業を継続される形態としては、生産緑地法にもとづき都市計画として決定される生産緑地制度や横浜市の要綱にもとづいて指定される農業緑地制度が考えられますが、これらの制度の適用を受けるためには仮換地の指定を受けた後に、土地区画整理事業とは別途に所定の手続きが必要となりますので予めご承知おき下さい。

★生産緑地制度と農業緑地制度の概要

	生産緑地制度（第二種）	農業緑地制度
指定の条件	1．区画整理地区内の土地で少くとも仮換地の指定をうけ、使用収益ができる土地で 2．おおむねその「区域」として1ヶ所あたり0.2ha(600坪)以上の規模を有し 3．その合計面積は施行地区面積の30%以内であること	市街化区域内の農地であって次の条件をすべて満たすこと 1．0.3ha(900坪)以上の農地を所有又は耕作している農業者が所有する土地であり 2．所有している農地のうち1区画の面積が0.1ha(300坪)以上であること 3．農業生産が行われている農地であること
指定	1．その「区域」ごとの関係権利者全員の同意を得たうえで 2．知事の承認を受けて都市計画として市長が定める	1．土地所有者の申請にもとづき 2．市長が指定する（市長と契約を結ぶ）
指定期間	1．原則として10年間で終了するが 2．1回に限りさらに10年間の更新が可能	1．10年間単位であるが 2．解除申請が出されなかった場合さらに10年間が自動的に更新される。その後の更新も同様
指定期間中の行為の制限	この期間中は指定を受けた者はその「区域」を農地として管理する義務があり、これに抵触するような行為、例えば 1．建築物の新、改築や 2．宅地の造成、土地の形質の変更等は制限される 違反した場合には罰則の適用がある	この期間中は農業緑地の目的に添って管理し、他の用途に変更しないこと また、契約書の記載事項に違反したような場合は指定をとり消し、契約を解除して 1．既にうけた奨励金を金利を含めて返還し 2．この土地及びその者が所有する他の土地についても建築等の一切の行政上の協力は行なわれなくなる
土地の買取り又は指定の解除	次のような場合には、原則として公共団体が「時価」で買取ることになっている 1．指定後5年を経過した場合 2．農業従事者が死亡するか、農業継続が不可能になった場合等は、公共団体に買取られこの土地は法律の目的に合致した形で適切に管理される	指定期間内であっても、次のような場合には申請により解除される 1．相続によりこの土地の処分が必要なとき 2．事故、天災等により耕作が不可能になったとき 3．公共の目的のため買収が決定されたとき
助成措置	1．指定を受けた場合は、この期間は宅地並み課税は適用されない 2．買取られた場合には、その譲渡所得について 500万円の特別控除が認められている	1．毎年度予算の範囲内で奨励金が交付される 奨励金＝固定資産税(宅地並み課税)額 ＋都市計画税額－昭47農地課税分

以　上

(3) グループ討議

特別な用地について，申出権利者は，土地利用要件の表示作業を自ら行なった訳であるが，合同目標である土地利用計画が既定条件となるため，受け皿は有限であり，申出量との関係で，特別な用地の過不足を生じ，量的調整の必要性が生ずる。この調整が終わった段階では施行者は裁量権に基づき，換地設計を組めば免責される訳であるが，より望ましい照応状態を形成するため，特別な用地の換地設計基準，基本方針といったルール決めについても，申出権利者の意向，了承を得ることが望ましく大まかな位置決めの基準（グルーピングなど）についても各権利者の希望状況をある程度認識した上で，極端な場合には権利者間で，相互調整がなされるならば，これを認知する形で設計条件として受け，個別の配置設計を実施することも可能である。

このような量的調整，また位置決めのルールづくりについて権利者の意思を交換する場として，グループ討議の場を設定した。

表６－４　「特別な用地」申出調査結果

港北第１地区

			A	B	C	D	計
タウンセンター		申出面積	148,200	52,620	41,200	51,000	293,100
		人　数	46	81	69	11	207
駅前センター	イ	申出面積	23,500	17,300	34,300	8,300	83,400
		人　数	14	19	47	3	83
	ロ	申出面積	29,400	27,800	34,900	21,200	113,300
		人　数	13	34	43	7	97
近隣センター	ハ	申出面積	3,900	2,300	9,700	0	15,900
		人　数	4	4	14	0	22
	ニ	申出面積	4,000	500	8,200	4,600	17,300
		人　数	2	1	14	2	19

アパート・マンション等	申出面積	① 33,100	② 32,500	③ 35,600	④ 134,100	⑤ 105,000	計 340,300
	人　数	27	22	20	86	75	231
工場・倉庫等	申出面積	51,800					
	人　数	55					
集合農業用地	申出面積	187,000					
	人　数	62					

(注)
A～D　規模・形態による区分
イ～ヌ　位置による区分
①～⑫　位置による区分
面積は単位平方メートルで，従前の地積

港北第２地区

			A	B	C	D	計
タウンセンター		申出面積	235,300	89,900	48,200	74,800	448,200
		人　数	69	123	77	17	286
駅前センター	ホ	申出面積	64,500	37,400	56,900	19,100	177,900
		人　数	32	44	70	7	153
	ヘ	申出面積	11,100	17,200	24,400	28,800	81,500
		人　数	8	22	33	6	69
近隣センター	ト	申出面積	3,400	800	3,800	1,600	9,600
		人　数	2	2	4	1	9
	チ	申出面積	6,600	17,200	35,000	4,000	62,800
		人　数	6	19	48	2	75
	リ	申出面積	2,600	4,700	8,300	1,600	17,200
		人　数	2	5	8	1	19
	ヌ	申出面積	1,800	2,100	2,700	0	6,600
		人　数	1	3	6	0	10

アパート・マンション等	申出面積	⑥ 23,200	⑦ 38,500	⑧ 62,200	⑨ 8,200	⑩ 113,200	⑪ 81,300	⑫ 15,000	計 341,600
	人　数	24	30	46	7	76	53	8	244
工場・倉庫等	申出面積	64,700							
	人　数	72							
集合農業用地	申出面積	170,000							
	人　数	75							

図６－２　特別な用地位置図

6－4　仮換地指定

港北ニュータウンの公団施行地区における仮換地指定は，昭和54年4月1日を第1回として下表のように行われている。

表6－5　仮換地指定の状況　（右欄は累計値を示す）

＜第一地区＞

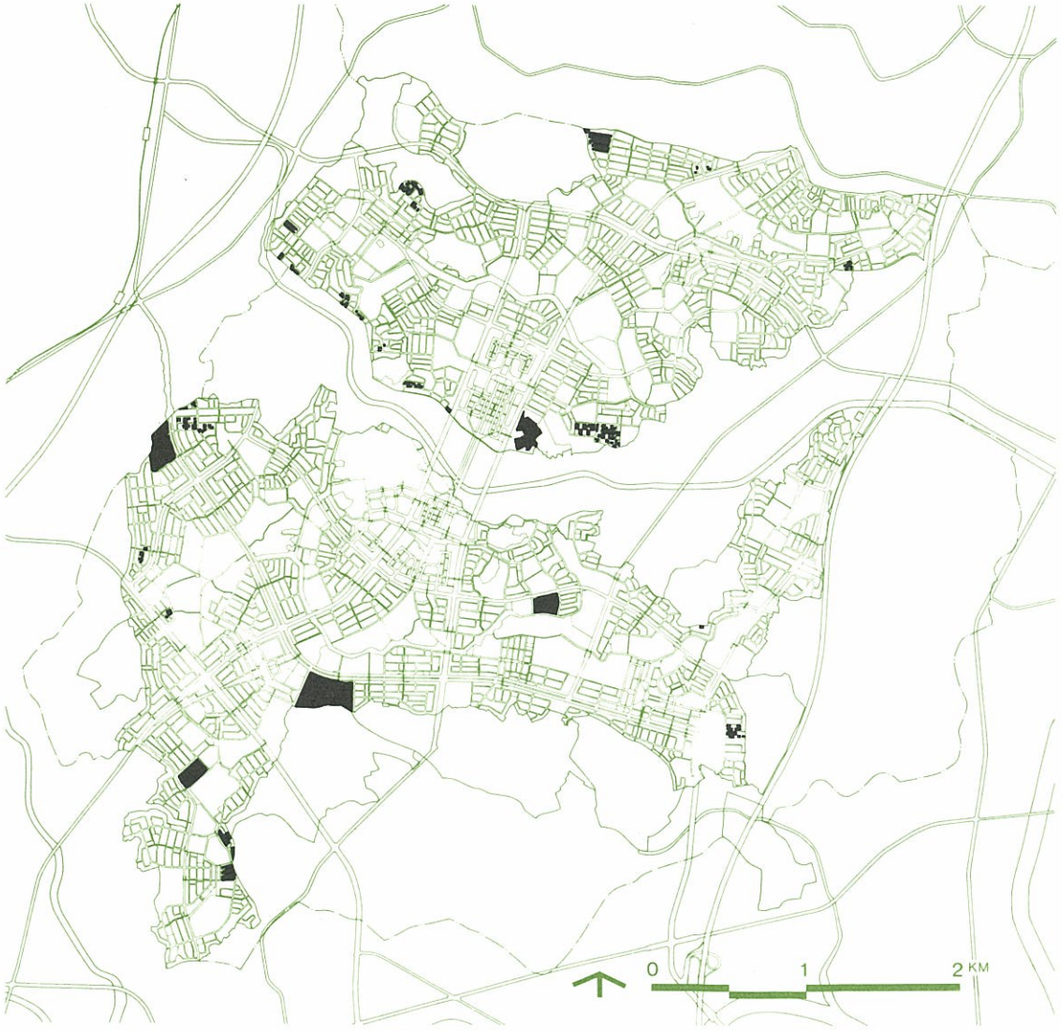
回	効力発生日	権利者数	従前の土地			仮換地			権利者数	従前の土地			仮換地		
			筆数	登記地積	基準地積	街区数	画地数	換地地積		筆数	登記地積	基準地積	街区数	画地数	換地地積
		名	筆	m^2	m^2			m^2							
1	54. 4. 1	24	62	15,930.84	18,687.56	5	30	14,771							
2	54. 10. 1	8	20	4,389.39	5,379.67	1	12	4,390	32	82	20,320.23	24,067.23	6	42	19,161
3	54. 12. 1	1	13	30,510	37,171.06	1	2	32,880	33	95	50,830.23	61,238.29	7	44	52,041
4	55. 6. 1	3	6	321.21	284.42	2	3	473	36	101	51,151.44	61,522.71	7	46	52,514
5	55. 11. 1	7	12	990.09	1,003.49	4	6	968	43	113	52,141.53	62,526.2	11	52	53,482
6	56. 3. 1	29	64	5,209.13	5,371.60	8	29	4,824	71	177	62,559.79	67,897.8	19	72	58,306
7	56. 4. 1	106	201	25,113.28	26,977.03	27	104	22,334	177	378	87,673.07	94,894.83	46	176	80,640
8	56. 5. 1	11	25	2,805.42	3,132.89	8	11	2,656	188	403	90,478.49	98,027.72	46	187	83,296
9	56. 6. 1	15	24	2,246.85	2,398.83	9	14	2,036	203	427	92,725.34	100,426.55	49	201	85,332

＜第二地区＞

回	効力発生日	権利者数	従前の土地			仮換地			権利者数	従前の土地			仮換地		
			筆数	登記地積	基準地積	街区数	画地数	換地地積		筆数	登記地積	基準地積	街区数	画地数	換地地積
		名	筆	m^2	m^2			m^2							
1	54. 6. 1	17	22	2,683.27	2,735.26	9	16	2,681							
2	54. 10. 1	17	18	2,723.07	2,774.43	4	11	2,617	34	40	5,406.34	5,509.69	11	27	5,298
3	55. 1. 1	1	124	112,613.91	130,442.85	2	2	83,651	35	164	118,020.25	135,952.54	13	29	88,949
4	55. 3. 1	44	69	12,468.15	13,654.55	5	49	12,624	79	233	130,488.40	149,607.09	17	78	101,573
5	55. 4. 1	1	48	47,185	56,436.46	1	1	36,161	80	281	177,673.40	206,043.55	18	79	137,734
6	55. 6. 1	1	37	26,836	30,736.85	1	1	19,280	81	318	204,509.40	236,780.40	19	80	157,014
7	55. 10. 1	11	13	1,810.74	1,817.74	3	7	1,493	92	331	206,320.14	238,598.14	19	87	158,507
8	55. 11. 1	3	4	766	819.38	1	3	626	95	335	207,086.14	239,417.52	20	90	159,133
9	56. 2. 1	26	36	4,341.78	4,778.75	5	24	4,463	121	371	211,427.92	244,196.27	32	114	163,596
10	56. 5. 20	18	27	4,636.05	4,989.07	7	17	4,200	139	398	216,063.97	249,185.34	39	131	167,796

注）　1. 権利者数で共有者は延べ人数でカウント
　　2. 累計の街区数は既指定を含む街区は累計に加えない。

図6－3　仮換地指定状況図



現在までに仮換地指定を行なっている土地は，既存家屋の移転先となる先行使用宅地（当該家屋の敷地部分に限る），近傍居住者のため先行して必要となった学校等の先行整備施設及びC7，C8文化財保存区域である。

6－5　76条申請（建築行為等の許可申請）

(1)　建築行為等の許可申請

土地区画整理法第76条の規定によって，事業計画の認可の公告日から換地処分の公告がある日までの間，事業施行の障害となるおそれがある次のような行為を行なおうとする者は，神奈川県知事の許可を受けなければならない（昭和56年10月からは許可権限が横浜市長に委任されている）。

イ　土地の形質の変更

ロ　建築物その他の工作物の新築，改築もしくは増築

ハ　重量が5トンをこえる移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

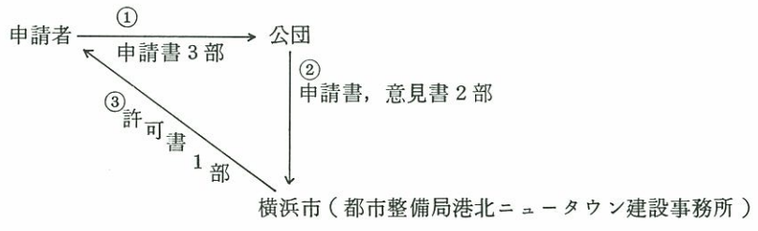
当地区で行なわれる建築行為の内容は，既に宅地造成された仮換地（現時点では先行造成のみ）において，権利者が自分の居宅を新たに建築する場合，あるいは，存置区域における建て替え，改築，増築等である。仮換地での新築は，当然，仮換地指定直後に集中するが，件数では，使用開始区域の広がりに対応して昭和55年度以降急激に増加している。他方，存置での建築行為は年間通じてコンスタントに発生しており，約20件／年間である。

先行造成地については，宅造規制法に準じた横浜市の仮検査を受けて使用開始されていることから，原則として既存建物の直接移転のための新築だけが受け入れられるが，建築待ち者（従前の更地の所有者）が新築しようとする場合には，地元，市，公団で構成する「76協議会」に諮って，新築の可否が判断される。

(2)　許可申請手続の流れ

申請は施行者公団を経て行なわれる。また，建築基準法による建築確認申請時点までに，敷地条件，排水設備等を調整しておく必要があるために，この手続の流れの中で横浜市の関係部局と事前調整が行なわれる。

図6－4　許可申請手続の流れ



(3)　申請件数

表6－6　76条申請件数の実績

	49～53	54	55	備　考
仮換地	40	58	128	先行造成地のみ
存　置	94	20	22	
その他	43	4	2	学校，仮設事務所等
合　計	177	82	152	

但し，建築前に公団と協議し十分な調整が為されている場合は法76条の手続きを省略できる。

（例）・公団が建設する集合住宅，仮住居

・都市運営施設（ex. 清掃工場，電報電話局）及びそのための仮設現場事務所

・教育施設　（ex. 小・中学校，高校）

・行政施設　（ex. 国・県・市庁舎，警察署，郵便局）

7. 宅 地 造 成

7 － 1　造成計画 …… 51

7 － 2　造成手法 …… 53

7 － 3　進捗状況 …… 56

参 考 資 料

（701） 「港北ニュータウン第一地区（第二地区）基本設計」（S47年）

7－1　造成計画

(1)　造成計画の基本方針　（701）

港北ニュータウン基本設計報告書（昭和47年）では，造成計画の基本方針として以下の事項が述べられている。

① 地区内近距離土量バランス
② 現況植生の保存
③ 既存集落，社寺仏閣の保存
④ 土工量の低減
⑤ 現況分水嶺の尊重
⑥ 境界周辺との造成協力は原則として行なわない。
⑦ 造成定規

図7－1　一般部分の造成方針

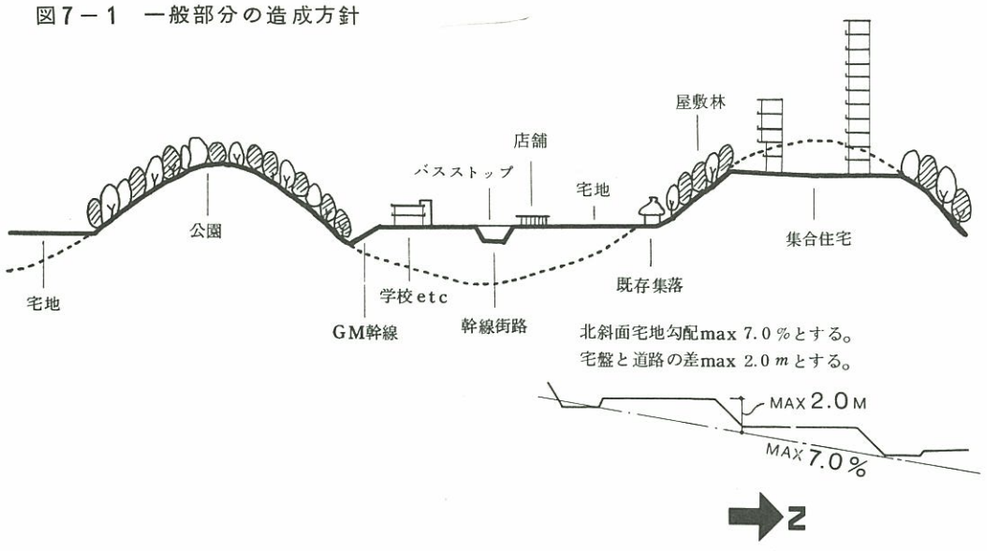
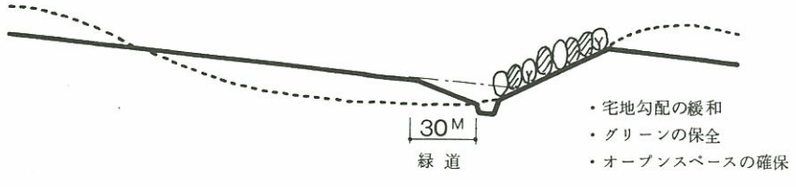


図7－2　グリーンマトリックス部分の造成方針



(2)　切盛計画，工区割

港北ニュータウンの造成計画は図7－3の通りであり，これに基づく切土，盛土計画は図7－4の通りである。

図7－3　造成計画水系図

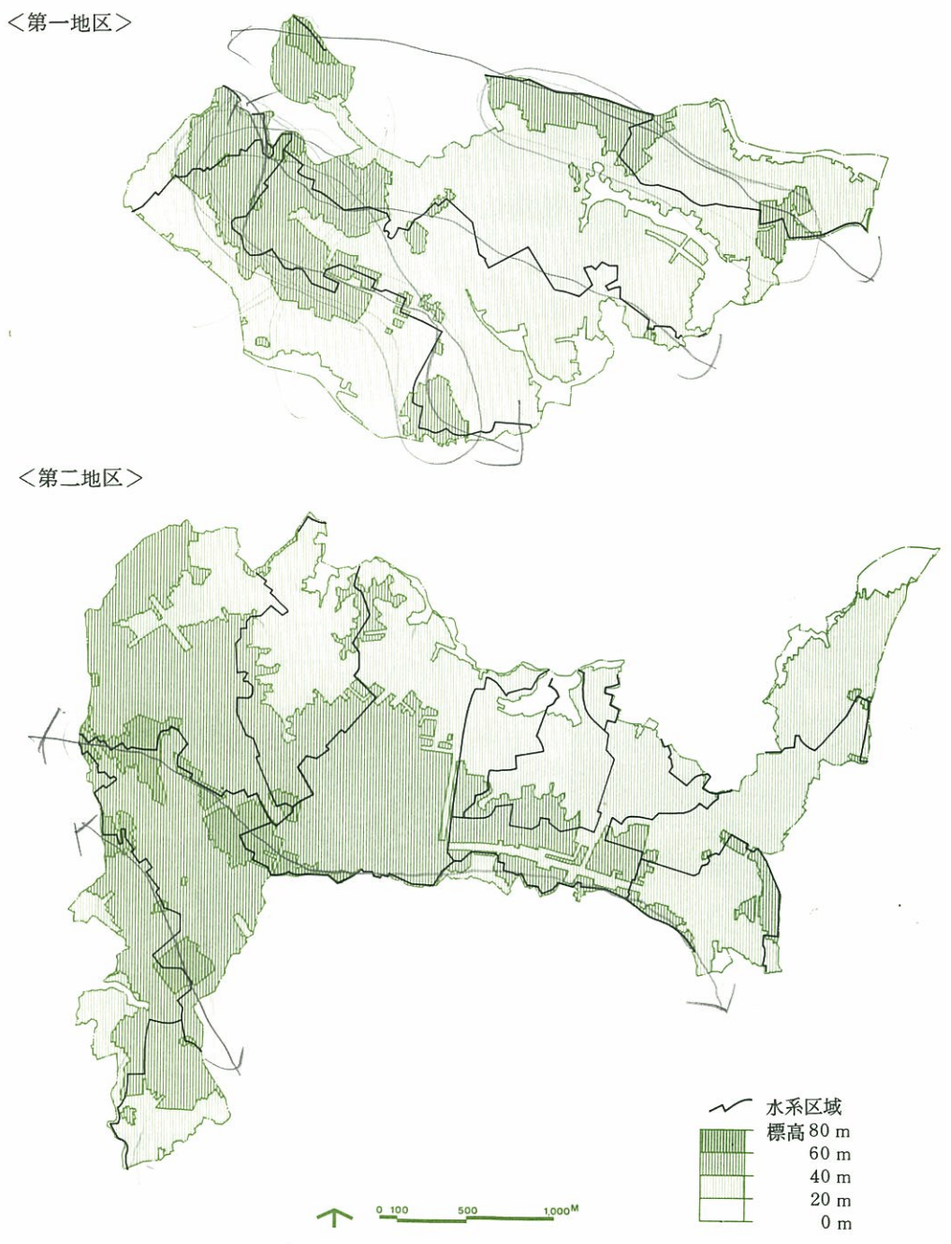
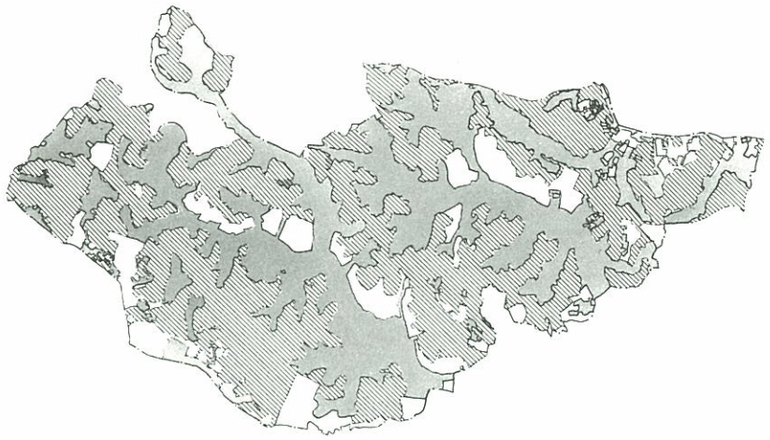
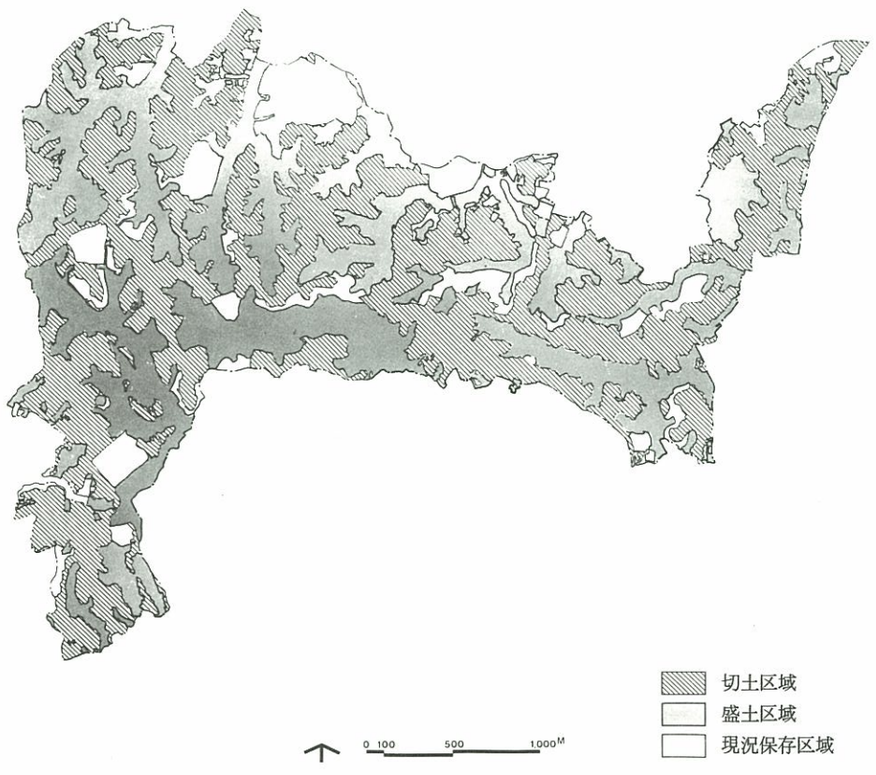


図7－4　切盛計画図

＜第一地区＞



＜第二地区＞



(3)　防災ダム

港北地区における防災ダムは下表のように，第一地区と第二地区のそれぞれに５カ所，計１０カ所が計画されている。

表７－１　防災ダムの諸元

	ダム名	計画流域面積 ha	湛水面積 ha	有効貯水量 V×10³ m³	計画ダム高 m
第一地区	3	18.65	1.35	20.2	6.70
	5	27.63	1.55	42.0	8.70
	7	21.00	1.10	35.9	9.30
	9	80.43	4.12	42.5	8.70
	10	17.15	1.10	36.4	8.00
第二地区	1	139.30	4.20	132.9	13.00
	12	38.38	1.50	24.2	6.60
	13	45.51	2.40	53.4	9.80
	14	56.50	3.30	49.6	10.00
	18	71.20	1.15	48.7	8.50
計		494.75	20.67	439.9	

このほか，造成工事にあたり，市の指導に基づき各所に調整池を設置するが，河川改修（鶴見川パイプライン）等の状況に応じ，その建設及び撤去について市と協議している。

7－2　造成手法

(1)　施工手順

図7－5　一次造成フロー

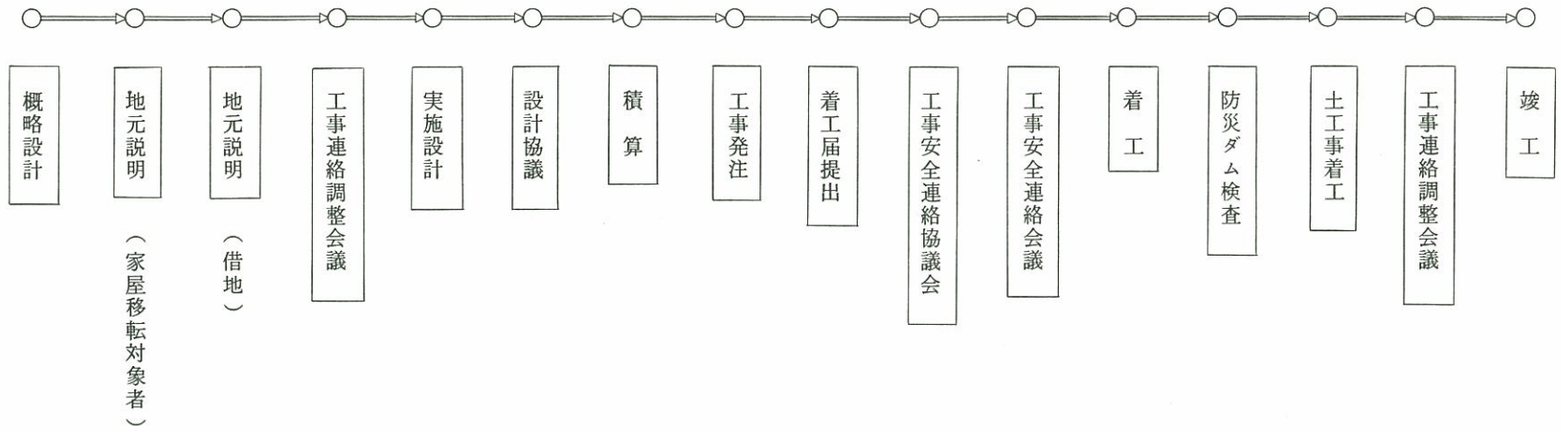
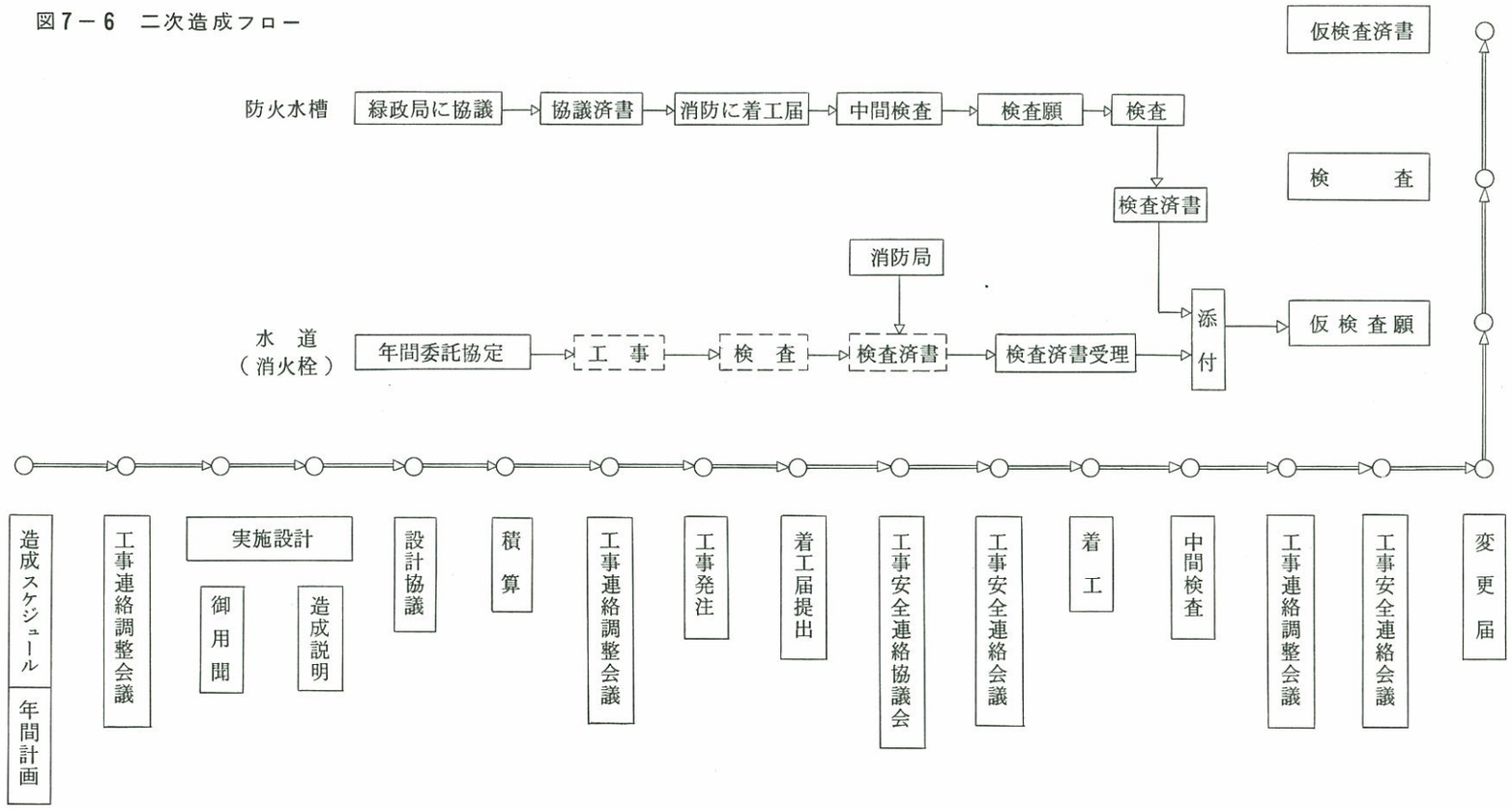


図7－6　二次造成フロー



(2) 先行造成地と仮検査

直接移転先となる先行造成地については，二次造成完了後，市の仮検査を受けることになっており，その後建築行為の許可申請，本建築が行なわれる。

図7－7　先行造成地と仮検査のフロー

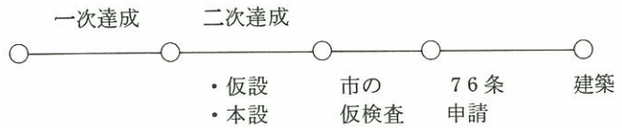
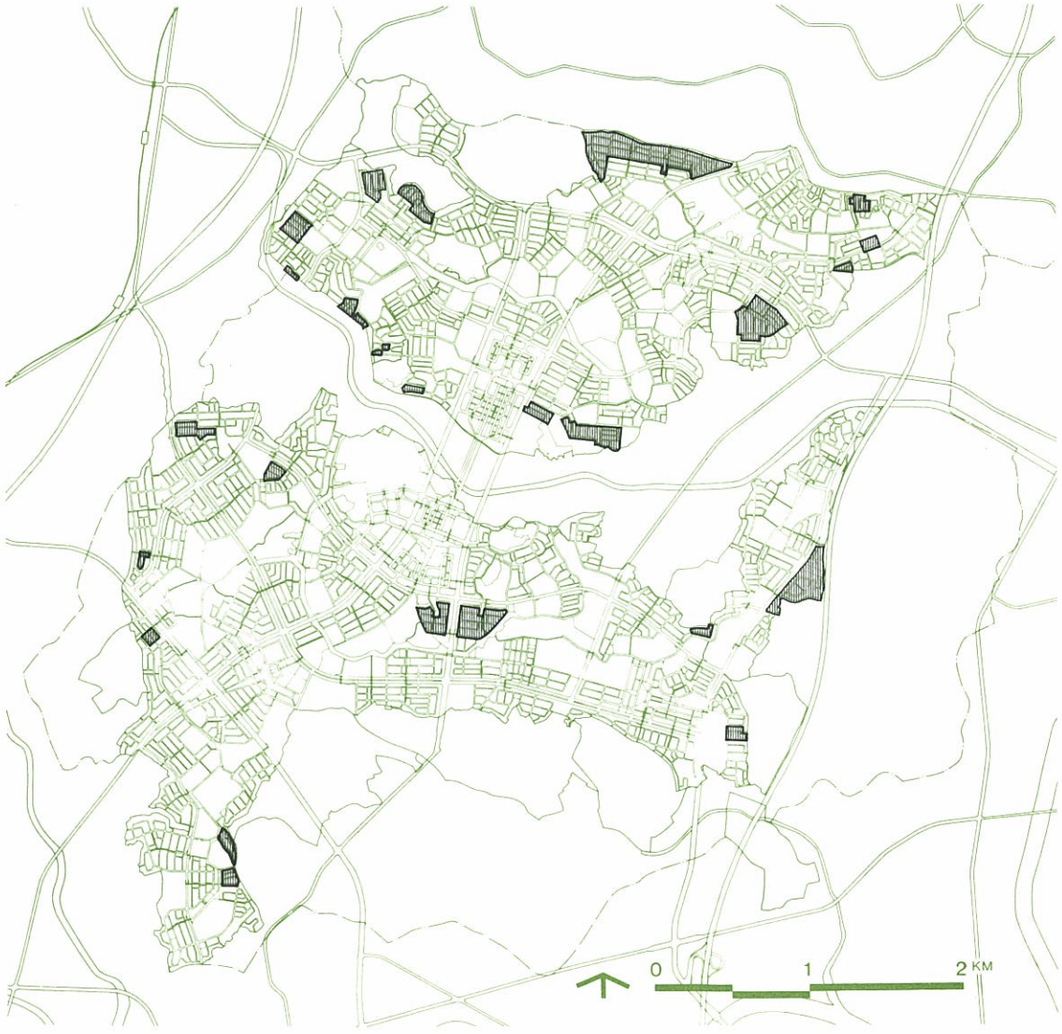


図7－8　先行造成位置図



(3) 造成協定

造成工事の実施にあたっては，当初各工区ごとに市と協議を行なってきたが，事業の円滑な推進を図るため，52年2月に市と公団の間で造成協定を締結した。

その後，同年3月に全体協議その1（一次造成及び先行造成を目的とした規制法に基づく全地区一括協議），53年9月に全体協議その2（二次造成を含む新たな全地区一括協議）を実施している。

横浜北部新都市第一地区，第二地区土地区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事の協議等に関する協定

横浜市（以下「市」という。）と日本住宅公団（以下「公団」という。）とは，横浜北部新都市第一地区，第二地区土地区画整理事業（以下「区画整理事業」という。）を進めるにあたり，「横浜北部新都市第一地区，第二地区土地区画整理事業の事業計画についての覚書」を遵守するほか，第1条の目的を達成するために，必要な事項を次のように定める。

（目　的）

第1条　この協定は，公団が行う区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事にあたり，宅地造成等規制法（以下「規制法」という。）及び，日本住宅公団法に基づく協議並びに公共施設等の設計協議，維持管理，検査，引継等を円滑に進めるとともに，工事の安全と事業の推進を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条　この協定において，次の各号に掲げる用語の意義は，それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) 一次造成

工事用道路，造成上止むを得ない場合の地区界擁壁及び自然崖における裾止め擁壁の築造を含んだ防災工事を主とした宅地造成で，他の施設等は仮設とし，道路の舗装擁壁，雨水桝等の構造物は原則として設置しない造成をいう。

(2) 先行造成地
区画整理事業の推進を図るため，本事業の特殊性に鑑み地区内の家屋を移転するために，全体協議（その２）に先行して造成する用地で，市及び公団が協議して定めたものをいう。
(3) 先行造成
一次造成の特例的措置として，先行造成地において宅地盤，道路盤，及び擁壁の築造等が，全体協議（その２）の計画に整合する造成をいう。
(4) 二次造成
事業計画に定めたすべての工事のうち，一次造成及び先行造成以外の造成をいう。
(5) 全体協議（その１）
一次造成及び先行造成を目的とした，規制法に基づく全地区一括で行う協議をいう。
(6) 全体協議（その２）
全体協議（その１）成立後，二次造成を含み新たに，規制法に基づき，全地区一括で行う協議いう。
(7) 設計指針
道路，擁壁，及び防災措置等の実施設計に必要な指針で，市と公団が協議して定めたものをいう。
(8) 標準構造図
設計指針に基づき作成された標準的構造図をいう。
(9) 設計協議
実施設計の詳細，及びその設計内容等を協議することをいう。

（全体協議）
第３条　全体協議（その１）の成立に引続き，公団は，全体協議（その２）の早期成立に努力するものとし，市は，それに必要な協力をするものとする。

（設計の基準）
第４条　道路，擁壁，及び防災措置等の設計は，設計指針，及び標準構造図によるものとし，これによりがたい場合は，公団は，市関係局と協議するものとする。ただし，他の定めがある場合は，その定めによるものとする。

（周辺道路の整備）
第５条　公団は，地区界に接続する既存道路については，当該道路の管理者と協議のうえ，必要なものは整備するものとする。

（造成工事の着手）
第６条　公団は，全体協議成立後，造成工事（簡易な工事は除く）に着手する際は，事前に市関係局と設計協議のうえ，着工届を提出し，工事に着手するものとする。

（工事上の防災措置）
第７条　公団は，造成工事に着手する際は，「横浜北部新都市第一地区，第二地区土地区画整理事業の施行に伴う防災ダム，水路，及び公共下水道の設置，引継，維持管理，廃止等に関する協定（昭和５１年９月１０日締結）」によるほか，設計指針，標準構造図（防災措置構造図）に基づいて，造成工事に先行して防災措置を施行しなければならない。
2. 台風の接近，集中豪雨等が予想されるときは，厳重な監視を行い併せて災害の未然防止に努めるとともに，この防災措置についてはすみやかに，状況を市に報告しなければならない。

（設計協議変更）
第８条　公団は，造成工事中に設計協議済の設計内容を変更（軽微な変更を除く）しようとするときは，第６条に準じて取扱うものとする。

（検　査）
第９条　公団は，造成工事が完了したときは，横浜市宅地造成等規制法施行細則第１０条（工事の一部完了検査）に基づき，検査を受けなければならない。

（使用収益の開始）
第１０条　使用収益の開始は，前条に基づく検査を受け，検査済証が交付された後とする。更に，他の定めがある場合は，その定めによるものとする。

（維持管理）
第１１条　公団は，公共施設等について，市に管理引継完了迄の間，善良な管理者の責任をもって維持管理を行うものとする。

（公共施設等の管理引継）
第１２条　公共施設等の管理引継は，原則として，すべての工事が完了し公共施設等が市に帰属した後とするが，第９条に基づく検査済証が交付された場合は，市と協議し部分引継が出来るものとする。
ただし，他の定めによる場合は，その定めによるものとする。

（要　領）
第１３条　この協定を実施するにあたっての，事務取扱いの基準は要領の定めるところによる。

（疑　義）
第１４条　この協定について，疑義が生じた事項については，市と公団が協議して定めるものとする。

付　則

（先行造成地に係る特例）
1. 公団は，先行造成地が完了後，地区内の家屋を当該箇所に移転する際は，この協定の規定にかかわらず，別に定めるところにより措置できるものとする。

（施行期日）
2. この協定は，昭和５２年２月１日から適用する。

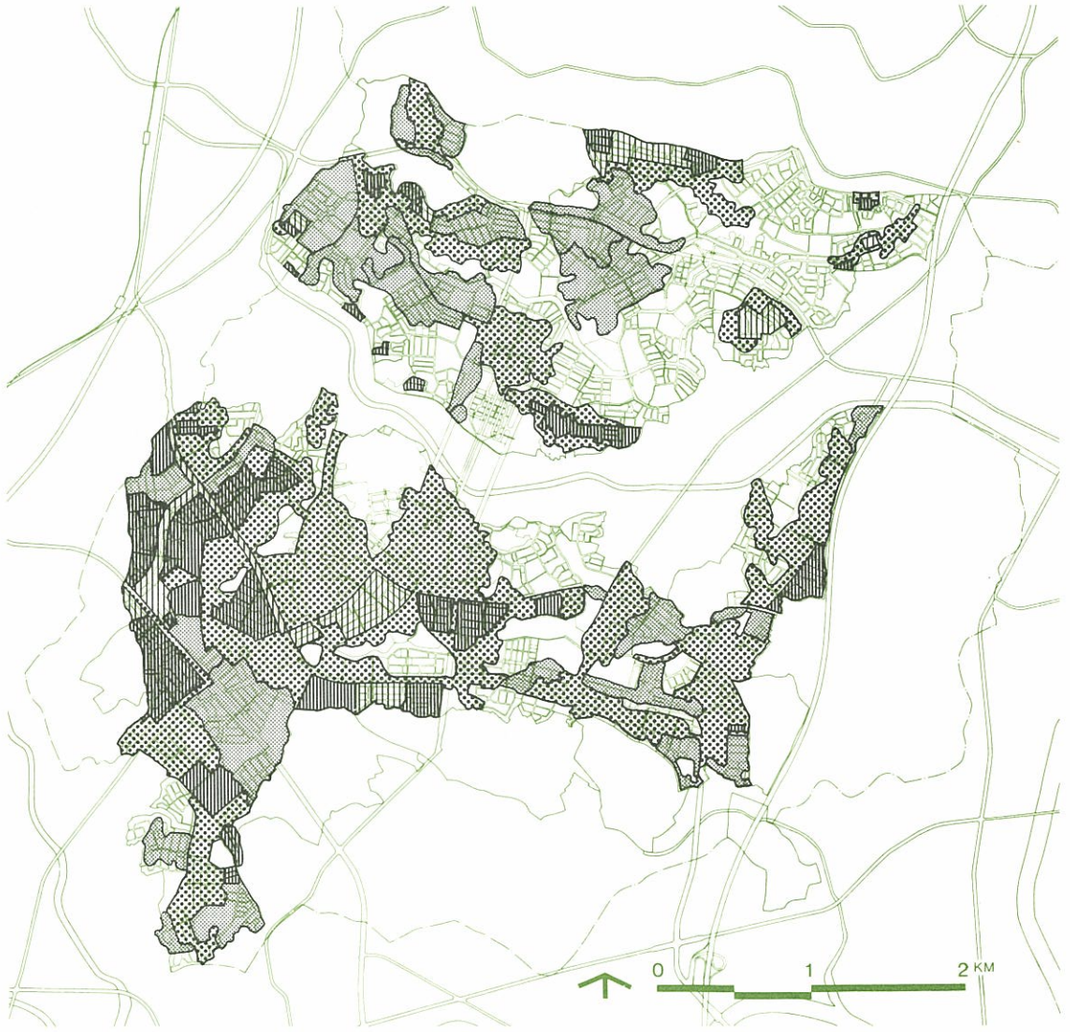
7－3　進捗状況

昭和55年度までの造成工事の進捗状況は表7－2及び図7－9の通りである。

表7－2　造成進捗状況

	全体計画	一次造成					二次造成				
		54年度迄	55年度計画	55年度実績	55年度迄	進捗率	54年度迄	55年度計画	55年度実績	55年度迄	進捗率
	ha	ha	ha	ha	ha	%	ha	ha	ha	ha	%
第一地区	548	142	54	33	175	32	14	6	4	18	3
第二地区	769	431	112	81	512	67	22	82	82	104	14
計	1,317	580	166	114	687	52	36	88	86	122	9

図7－9　造成進捗状況図



8. 施　設　計　画

8－1　交通施設計画……57

8－2　オープンスペース計画……80

8－3　供給処理施設計画……90

8－4　教育施設計画……103

8－5　センター計画……109

8－6　その他施設計画……131

参 考 資 料

（801）「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討」（S44年）

（802）「港北ニュータウン交通計画」（S46年）

（803）「港北ニュータウン交通体系整備計画調査」（S53年）

（804）「港北ニュータウン地下鉄の同時施工のための諸方策の検討調査」（S55年）

（805）「まちづくりと歩行空間」（S55年）

（806）「港北地区歩道橋等基本計画」（S55年）

（807）「港北地区公園緑地整備計画」（S53年）

（808）「港北第二地区総合公園の整備に関する調査研究」（S54年）

（809）「港北ニュータウンせせらぎ計画パンフレット」（S55年）

（810）「港北ニュータウン学校計画」（S53年）

（811）「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」（S54年）

（812）「港北ニュータウンの基本的条件の検討，港北ニュータウン基本計画原案1968−1985」（S43年）

（813）「港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」（S54年）

（814）「港北ニュータウン中心地区基本設計」（S50年）

（815）「港北ニュータウン中心地区基本設計（修正案）」（S50年）

（816）「港北地区地区センター及び近隣センター基本設計」（S50年）

（817）「荏田近隣センター整備計画調査」（S55年）

（818）「港北ニュータウン駅前センター地区街づくり協定案」（S52年）

8－1　交通施設計画

(1)　交通計画の基本方針

「KOH NEW TOWN PILOT PLAN REPORT 1969−1970」では交通計画の基本方針を次のように挙げている。

1）交通計画上の目標

①「自家用車がなくても便利な都市」

ニュータウンに居住する全ての人々が自動車にたよらなくても自由に，快適に，能率的に目的地に到達できる交通システムを持った都市をめざす。

②「自動車から保護された都市」

自動車による事故，交通公害，コミュニティ破壊等の被害から完全に保護された都市をめざす。

③「地域計画に役立つ交通体系」

ニュータウン周辺の広域道路網，鉄道網及び広域土地利用計画との関係が明確にされた交通体系，特にニュータウンセンターが地域の中で明快に位置づけられた交通体系を持つ都市をめざす。

2）目標達成のための課題

① 公共交通機関を主体とした交通システムの追求

② 居住環境を破壊しないような交通処理の道路パターンの追求

③ センターの成立を可能ならしめる公共交通機関と道路パターンの追求

④ 自家用車代替サービスシステムの追求

⑤ グリーンマトリックスを軸とした人間優位の歩行空間の追求

3）目標達成のためのシステム

上記の目標及び課題に対応し，これらを実現するために表８－１のようなシステムが提示されている。

4）交通計画のトータルシステム

前項サブシステムを統合するトータルシステムとして，以下の事項が提示されている。

① 主要都市へ伸びる鉄道

② センターから外に開いた道路

③ 広域幹線との接続

④ グリーンマトリックスのオレンジ系とグリーン系

⑤ 人口の半数近くをカバーする駅徒歩圏配置

⑥ 300～350ｍで到達できるバス停配置

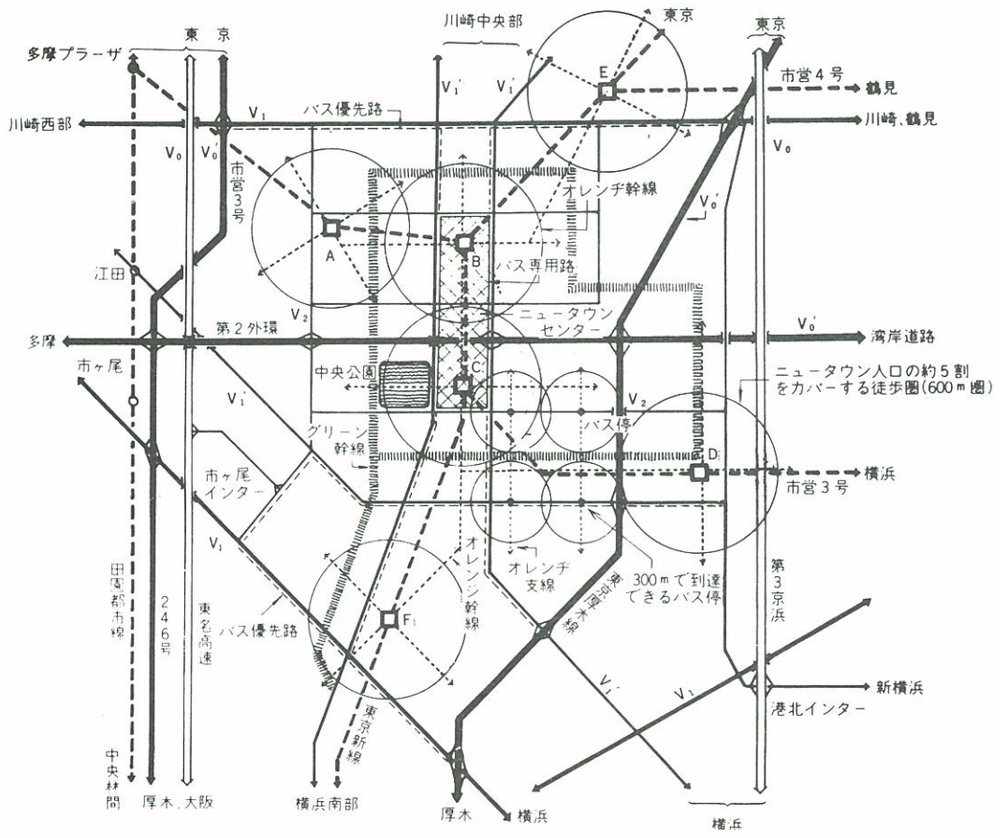
⑦ 選択性の高いバスルート

表８－１　目標達成のためのシステム

自動車がなくても便利な都市	1. 公共交通機関のサービスシステムの完成	
	・近隣主要都市に直結する鉄道の積極的導入	横浜市営鉄道３号線，１号線，東京からの新設鉄道の導入
	・ニュータウン全域に均等なサービスをしうる駅配置	全人口の半数近くが駅中心６００m以内に居住する。
	・快適なサービス水準を維持しうるバス	バス専用レーン，バス優先レーンの設置 適度なサービス密度を保てるバスルートの設定 深夜運行の確保 各住戸３００m以内で到達できるバス停配置 センター，市営鉄道駅，東京新線駅を結ぶバスルート
	2. 自家用車代替サービス網の完備	
	・商品配達システムの完備	ＣＡＴＶ等による通信網と，配達システムの結合
	・自家用車代替機関の完備	無線タクシー，タクシー，レンタカーの完備
	・新システム導入の余地の保留	ディマンドバス，モノレール，ガイドウエイ，動く歩道等の導入に耐え得るシステムをつくっておく。
	3. 安全で快適な歩行者路，自転車路の設置（グリーンマトリックス）	
	・安全な網	１２m以上の車道とは原則として立体交差
	・機能的な網	バスストップ，学校，コミュニティ施設，駅センターに最短距離で到達しうる網
	・快適な網	豊富な緑と，豊かな空間をもつ網
自動車から保護された都市	1. 通過交通の適切な処理	
	・道路の明確な段階構成とラダー方式の道路体系	V_0～V_4までの段階構成
	・都市幹線以外の道路には通過交通を入れない	ショートカット道路をつくらない。 ループ状の細街路
	2. 自動車事故の防止	
	・安全な歩行者路	車道と分離された歩道網
	・安全な道路	適切な線形，勾配，交差
	3. 自動車公害からの防護	
	・幹線道路の適切な設計	原則として谷を通し，宅地から下げる。 地区幹線以上の道路から直接住宅にサービスさせない。
	・遮断スペースの確保	幹線道路沿いは極力住宅以外の施設を配置する。
	4. 人間優位の居住環境	
	・グリーンマトリックス	豊かな空間をもち，機能的な歩行者専用路，自動車路 緑豊かな散策及びハイキング道
	・自動車道と立体分離されたセンター	
	・視覚からさえぎられた自動車施設	堀下げられた道路，駐車場
地域計画に役立つ交通体系	1. センターを成立させうる交通体系	
	・商勢圏から直接センターにアクセスする道路	
	・主要都市に直結する幹線道路	東名高速，国道２４６号，第３京浜，第２外環 東京厚木線との適切な接続
	・商勢圏から人を集める鉄道網	東京新線，横浜市営鉄道３号線，４号線をリニアなセンターで交叉させる。
	2. 広域幹線道路の適切な処理	
	・幹線道路の適切な接続	第２外環と東名高速，第２外環と東京厚木線・国道246号
	・新設幹線道路の適切な処理	第２外環，東京厚木線の処理
	3. 鉄道の適切な導入及び接続	
	・横浜都心強化	横浜市営３号，４号線と旧来都市線，東京新線，横浜線，東横線，京浜東北線，新幹線との接続
	・選択性の高い鉄道網	
	・ニュータウン発生トリップが既存鉄道にあまり負担をかけない鉄道パターン	３号線 → 東京新線 → ４号線の順序で新線を導入
	4. 周辺既成市街地との連絡	
	・周囲に開いた道路網，バス網，鉄道網	

（801）

図8－1　交通のトータルシステム図



(2)　交通量推計

「港北ニュータウン交通計画」では，1)ＰＴによる主要施設への集中交通量の算定，2)将来自動車ＯＤ解析による自動車交通量の算定の二方法により交通量推計が行われている。以下はその概要を示す。

1)　P.Tによる主要施設への集中交通量の算定

■　推計方法

○ニュータウン内（３０万人対応）……全トリップ

○ニュータウン外（第２次及び第３次商勢圏対応）……センターへの買物，娯楽トリップ

を対象とし，ニュータウン内については下記のフローにより，また，ニュータウン外についてはゾーン別推計人口を１日１人当たり発生トリップを乗じ，利用交通機関分担を設定し，同乗率よりセンター利用の交通量を求めている。

図8－2　交通量推計フロー（ＮＴ内）

■ 推計結果の概要

○全トリップ

港北ニュータウンから発生する全ホームベーストリップ（片側）は約61万トリップ（1人2トリップ）と推計されている。このうちの目的別，行先別及び交通手段別のトリップは表8－2～表8－4の通りである。

表8－2　トリップの交通機関別配布（ホームベーストリップ）

		Ti	Tb	Ts	Bi	Bs	Bc	Ci	Cs	Cc	Co	計
出勤	域内	7,570			1,160			3,580				
	センター	540		2,490			6,270			8,990		
	東京	1,950		29,800		40,950	15,050		2,500	5,770	12,030	
	横浜・川崎	540		9,930		15,780			1,150		8,610	
	その他地域	50				1,860					3,600	
	小計	10,650		42,220	1,160	58,590	21,320	3,580	3,650	14,760	24,240	180,170（29.4%）
買物社交娯楽	域内	187,280			17,650			18,120				
	センター			2,510			13,330			26,060		
	東京	240		2,490		9,100					5,880	
	横浜・川崎	120		1,980		5,250					10,530	
	小計	187,640		6,980	17,650	14,350	13,330	18,120		26,060	16,410	300,540（49.0%）
業務	域内							23,950				
	センター									12,030		
	小計							23,950		12,030		35,980（ 5.9%）
通学	域内	83,480			4,180							
	センター			140			1,080					
	東京			1,190		2,040	520				340	
	横浜・川崎			920		1,760					340	
	小計	83,480		2,250	4,180	3,800	1,600				680	95,990（15.7%）
計	域内	278,340			22,990			45,650				346,980（56.7%）
	センター	540		5,140			20,680			47,080		73,440（11.9%）
	東京	2,190		33,490		52,090	15,570		2,500	5,770	18,250	129,860（21.2%）
	横浜・川崎	660		12,830		22,790			1,150		19,480	56,910（ 9.3%）
	その他地域	50				1,860					3,600	5,510（ 0.9%）
		281,780		51,460	22,990	76,740	36,250	45,650	3,650	52,850	41,330	612,670
		（46.0%）		（8.4）	（3.8）	（12.5）	（5.9）	（7.5）	（0.6）	（8.6）	（6.7）	

（注）　Ti　徒歩で域内へ　　Bi　バスで域内へ　　Ci　車で域内へ
　　Tb　徒歩でバス停へ　　Bs　バスで各駅へ　　Cs　車で各駅へ
　　Ts　徒歩で各駅へ　　Bc　バスでセンターへ　　Cc　車でセンターへ
　　Co　車で地区外へ

（802）

表8－3　行先別利用交通機関比率（ホームベーストリップ）

	Tr	Ts	小計	Bi	Bs	Bc	小計	Ci	Cs	Cc	Co	小計	計
域内	80.3	—	80.3	6.6	—	—	6.6	13.1	—	—	—	13.1	100.0
センター	0.7	7.0	7.7	—	-	28.2	28.2	—	—	64.1	—	64.1	100.0
東京	1.7	25.8	27.5	—	40.1	12.0	52.1	—	1.9	4.4	14.1	20.4	100.0
横浜・川崎	1.2	22.6	23.8	—	40.0	—	40.0	—	2.0	—	34.2	36.2	100.0
その他地域	0.9	—	0.9	—	33.8	—	33.8	—	—	—	65.3	65.3	100.0
計	45.9	8.4	54.3	3.9	12.5	5.9	22.3	7.5	0.6	8.6	6.7	23.4	100.0

（802）

表8－4　目的別利用交通機関比率（ホームベーストリップ）

	Ti	Ts	小計	Bi	Bs	Bc	小計	Ci	Cs	Cc	Co	小計	計
出勤	5.9	23.4	29.3	0.6	32.6	11.8	45.0	2.0	2.0	8.2	13.5	25.7	100.0
買物・社交娯楽	62.4	2.3	64.7	5.9	4.8	4.4	15.1	6.0	—	8.7	5.5	20.2	100.0
業務	—	—	—	—	—	—	—	66.5	—	33.5	—	100.0	100.0
通学	86.8	2.4	89.2	4.4	4.0	1.7	10.1	—	—	—	0.7	0.7	100.0
計	45.9	18.4	54.3	3.9	12.5	5.9	22.3	7.5	0.6	8.6	6.7	23.4	100.0

（802）

○ニュータウン区域外へのトリップ

ニュータウン区域外へのトリップは全部で17.9万トリップであり，内訳は図8－3の通りである。

○自動車利用トリップ

自動車利用トリップは全部で15.4万トリップ（1人当たり0.5トリップ／日／片側）で，これを自動車台数にすると10.8万台／日／片側となる。内訳は通勤36.7%，買物，社交，娯楽18.4%，業務44.3%，通学0.3%である。

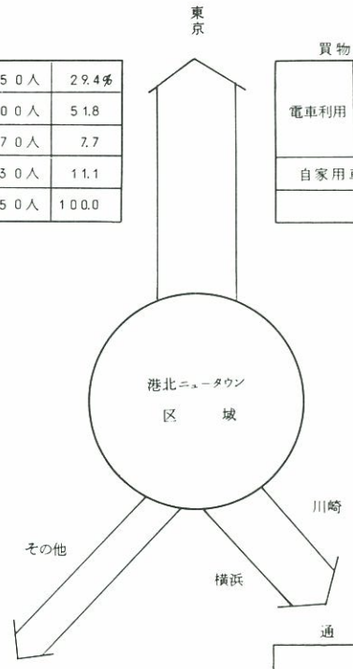
図8－3　ニュータウン区域外へのトリップ

通　勤

電車利用	駅まで徒歩	31,750人	29.4%
	駅までバス	56,000人	51.8
	駅まで自家用車	8,270人	7.7
自家用車で目的地へ		12,030人	11.1
計		108,050人	100.0

買物・娯楽

電車利用	駅まで徒歩	2,730人	15.4%
	駅までバス	9,100人	51.4
	駅まで自家用車	－	－
自家用車で目的地へ		5,880人	33.2
計		17,710人	100.0



通　勤

電車利用	駅まで徒歩	550人	9.2%
	駅までバス	1,850人	30.8
	駅まで自家用車	－	－
自家用車で目的地へ		3,600人	60.0
計		6,000人	100.0

通　勤

電車利用	駅まで徒歩	10,470人	29.1%
	駅までバス	15,780人	43.8
	駅まで自家用車	1,150人	3.2
自家用車で目的地へ		8,610人	23.9
計		36,010人	100.0

買物・娯楽

電車利用	駅まで徒歩	2,100人	11.7%
	駅までバス	5,250人	29.4
	駅まで自家用車	－	－
自家用車で目的地へ		10,530人	58.9
計		17,880人	100.0

TOTAL

通　勤	138,030人
買物・娯楽	35,590人
計	178,620人

（802）

○ニュータウン外からの交通量

ニュータウン外からは，1日バス197台，自家用車4,862台がセンターにアクセスする。

表8－5　ニュータウン外からの交通量

	全トリップ	自家用車		バス		鉄道
		トリップ数	台　数	トリップ数	台　数	トリップ数
第2次商勢圏	14,420	5,770	3,840台	3,480	140台	5,190
第3次商勢圏	4,930	1,990	1,022	1,390	57	1,530
計	19,350	7,760	4,862	4,870	197	6,720

（802）

○各駅の乗降客数

ニュータウン内発生交通量とニュータウン外からの買物，娯楽交通量から各駅の乗降客数を算出している。その結果は以下の通りである。

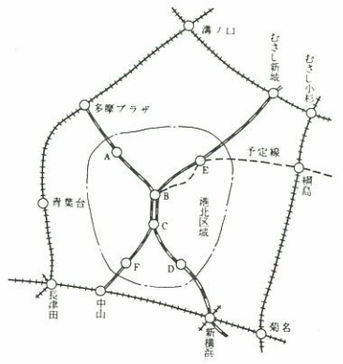
表8－6　各駅の乗降客数

乗降客数＝〔（ニュータウン内到着人口）－（駅止り）＋（ニュータウン内の電車による到着人口）＋（ニュータウン外の電車による到着人口）〕

（J）　（N.T）　（N.S）　（N.E）　（O.E）

	N.T－N.S	N.E	O.E	J／2	J（乗降客数）
A駅	16,210人	－ 人	－ 人	16,210人	32,420人
B	17,470	8,190	2,690	28,350	56,700
C	48,680	9,040	4,030	61,750	123,500
D	21,520	—	—	21,520	43,040
E	26,210	—	—	26,210	52,420
F	25,040	—	—	25,040	50,080
計	155,230	17,230	6,720	179,080	358,160

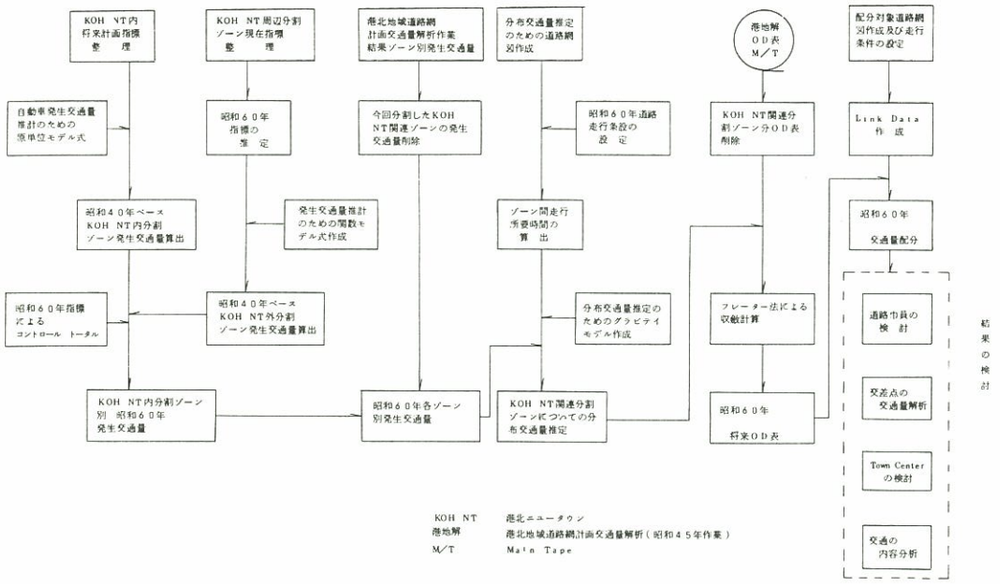
（802）



（802）

2) 将来自動車ＯＤ解析による自動車交通の推計

図８－４　将来自動車ＯＤ解析による自動車交通量推計フロー



（802）

■ 推計結果

ＯＤ分析手法による自動車発生量の推計値は次の通りである。

ⓐ 港北ニュータウン関連発生量

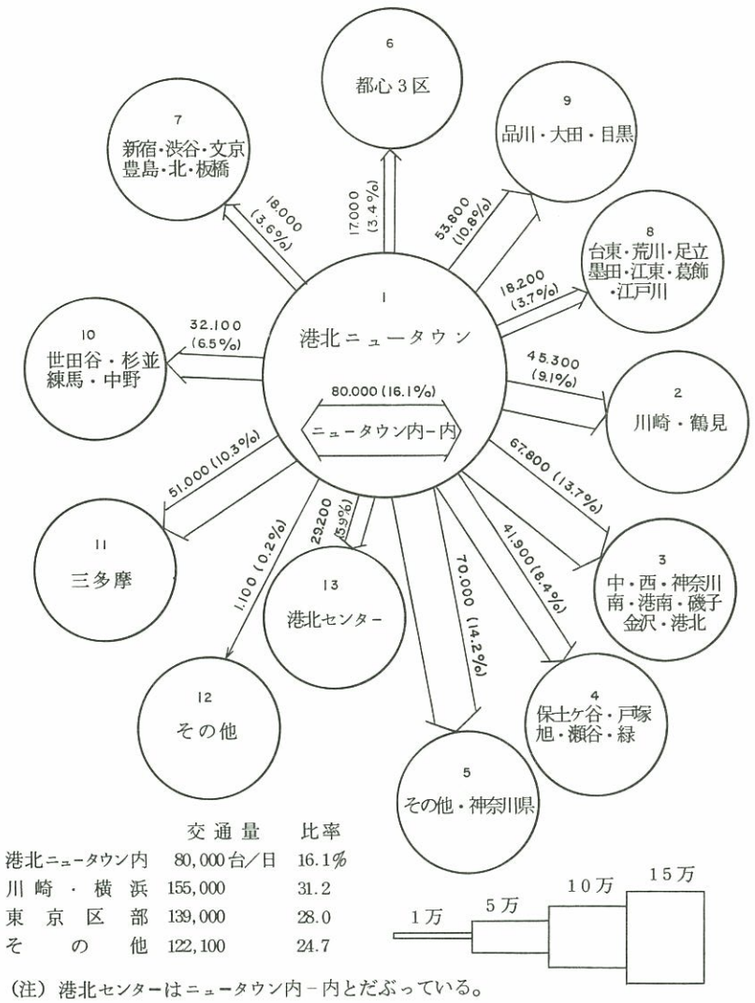
乗　用　車	406,307台／日／片側
貨　物　車	169,764台／日／片側
計	576,071台／日／片側

ⓑ 港北ニュータウン内々交通量

乗　用　車	69,904台／日／片側
貨　物　車	16,829台／日／片側
計	79,823台／日／片側

また，集約ＯＤ表による港北ニュータウン発生自動車交通量の目的地割合は図８－４の通りである。

図８－５　港北ニュータウン発生自動車交通量の目的地割合



	交通量	比率
港北ニュータウン内	80,000台／日	16.1%
川崎・横浜	155,000	31.2
東京区部	139,000	28.0
その他	122,100	24.7

（注）港北センターはニュータウン内－内とだぶっている。

（802）

(3) 鉄道計画

1) 計画鉄道網

港北ニュータウンの鉄道は，都交審の答申（４１年３，４号線，４７年６号線）に基づき，以下の３路線が計画されている。

① 横浜市営鉄道３号線

・ルート （本牧－関内－桜木町－横浜－新横浜－港北ニュータウン－あざみ野）

② 横浜市営鉄道４号線

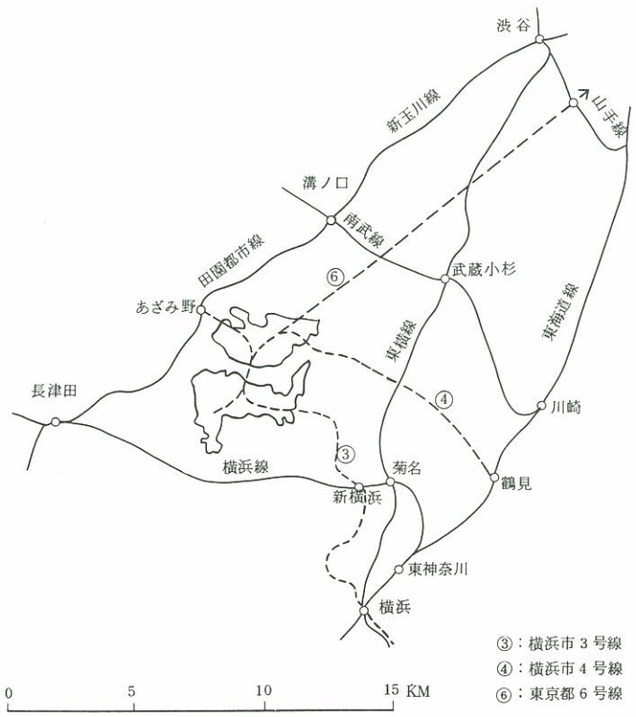
・ルート （鶴見－末吉橋－港北ニュータウン）

③ 東京からの鉄道新線（６号線）

・ルート （大宮西部－高島平－日比谷－三田－港北ニュータウン－神奈川西部）

・答 申 昭和４７年３月１日都営地下鉄６号線（高島平－巣鴨間開通）の延伸としての，大宮西部から港北ニュータウンまで答申された。

図８－６ 計画鉄道網図



2) 計画鉄道網整備時期 （８０３）

「港北ニュータウン交通体系整備計画」では，需要予測結果から前項の計画鉄道網の必要年次を予測している。

■ 推計の方法

目的種類別のマストラ潜在需要を既存の路線（田園都市線，横浜線，東横線，南武線）に配分し（表８－７，表８－８参照），これらの港北ニュータウンによる付加需要に港北ニュータウン以外の各路線の後背地人口増による需要増を加味し，港北ニュータウンからの付加需要をカバーできなくなる時点を求めている。

■ 推計結果の概要

① ３号線が必要となる年次は，横浜線，東横線の横浜方向への輸送余力からみて昭和５８～６０年となる。

② ６号線が必要となる年次は，田園都市線の東京方向への輸送余力からみて，昭和６８～７０年となる。

③ ４号線については，港北ニュータウンから，鶴見，川崎都心方向への需要からみて，昭和７０年以降にその必要性が高まる。

ただし，ここで推計された付加需要は，港北ニュータウンから域外へ向けて予測される需要であり，鉄道新線の需要としては，このほかに，域内需要，誘発需要，他線からの乗り換え需要などが加わることになる。

以上の，鉄道輸送余力からみた新線必要年次の検討の他に，これら既存鉄道駅に集中するバスアクセスの能力について，主として駅前広場の容量から検討した結果

① 横浜線の場合，現在計画中の，十日市場駅，中山駅北口の広場整備が完了したとして，昭和５８～５９年頃にバスバースの不足が顕著になる。

② 田園都市線の場合，昭和６０年頃からバスバースの不足が現われるが，それ以前に３号線が開通し，田園都市線への乗り換えが十分機能すれば，昭和７０年頃までは，現有施設での対応が可能となる。

③ 東横線の場合，港北ニュータウンからのバスアクセスを含め，駅前広場の整備について，抜本的な改善が望まれる。

④ ３号線開通後においても，Ｆ駅駅勢圏には横浜線へのバスアクセスが残り，昭和６４年頃からバスバースの不足をきたすことが予想されるので，６号線の必要時期は早まることも考えられる。

3) 施行方法 （８０４）

「港北ニュータウン地下鉄の同時施工のための諸方策の検討調査報告書」（S５５．４）では以下の理由から，区画整理事業の造成工事と地下鉄建設工事とを可能な限り同時施工することが有利とし，建設

費の比較，整備方策の検討を行っている。

① 土工事の重複が避けられる。

造成工事はまず土の切盛工事から始められる。その後に地下鉄工事を行うとすれば，一度造成工事で盛土した部分を再度堀り返すというケースも生じるが，施工の段取りを調整することによりこのような無駄が省略できる。

合わせて土木工事に伴う防災措置等も宅地造成工事サイドで地下鉄工事部分をカバーできよう。

② 沿線地域への工事に係る環境対策が容易である。

既成市街地部分での地下鉄工事では，振動，騒音等の環境問題による地元住民とのトラブルを発生しやすいが，区画整理区域内での造成工事中はそのような懸念は不要である。

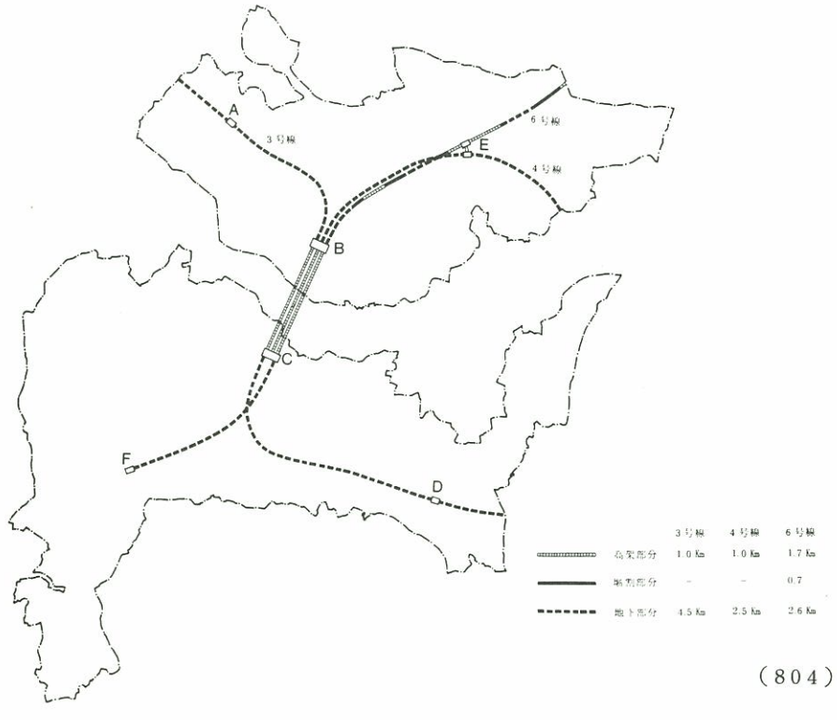
③ 埋設物の切りまわし等の附帯工事の発生を最小限に止められる。

④ 路面覆工等の工程をほぼ全面的に省略でき，交通のきりまわしがほとんど不要である。

4）構　造　（804）

鉄道3路線における構造形式は図8－6の通りであり，また，鉄道数の土地利用区分は図8－7の通りである。

図8－7　鉄道構造形式



（804）

表8－7　既存鉄道方向別付加需要　　通勤通学目的（ケース1）

（人／日）

年次	発生集中	A（田園都市線） 東京方向	つくし野方向	計	B（横浜線） 横浜方向	八王子方向	計	C（東横線） 東京方向	横浜方向	計	D（南武線） 計
54	O	4,598	395	4,993	1,491	250	1,741	2,370	1,291	3,661	326
	D	376	24	500	407	78	485	189	352	541	76
56	O	5,257	482	5,739	2,096	305	2,401	2,839	1,785	4,624	396
	D	413	126	539	443	80	521	209	384	595	82
58	O	6,471	592	7,063	2,725	375	3,100	3,492	2,358	5,850	489
	D	523	149	672	599	94	693	274	519	793	108
60	O	10,893	1,025	11,918	6,089	650	6,739	5,881	5,271	11,152	857
	D	845	233	1,078	943	148	1,091	426	817	1,243	168
62	O	12,992	1,223	14,215	7,473	776	8,249	7,011	6,467	13,498	1,016
	D	1,501	421	1,922	1,679	267	1,946	757	1,454	2,211	301
64	O	14,514	1,387	15,901	8,716	886	9,602	7,826	7,545	15,371	1,161
	D	1,675	468	2,143	1,874	297	2,171	845	1,622	2,467	336
66	O	16,083	1,501	17,584	9,216	951	10,167	9,514	7,978	17,492	1,238
	D	1,891	528	2,419	2,110	334	2,444	954	1,827	2,781	379
68	O	17,730	1,627	19,357	9,818	1,032	10,850	9,504	8,498	18,002	1,352
	D	2,144	595	2,739	2,384	377	2,761	1,081	2,064	3,145	429
70	O	19,297	1,833	21,130	10,358	1,162	11,520	10,403	8,967	19,370	1,520
	D	2,947	828	3,775	3,299	525	3,824	1,486	2,856	4,342	592
72	O	20,677	1,912	22,589	10,838	1,212	12,056	11,146	9,384	20,530	1,571
	D	2,975	836	3,811	3,325	530	3,855	1,500	2,879	4,379	598
80	O	23,755	2,184	25,939	11,800	1,385	13,185	12,808	10,215	23,023	1,796
	D	3,916	1,102	5,024	4,391	702	5,093	1,996	3,801	5,747	785

表8－8　既存鉄道方向別付加需要　　通勤通学目的（ケース2）

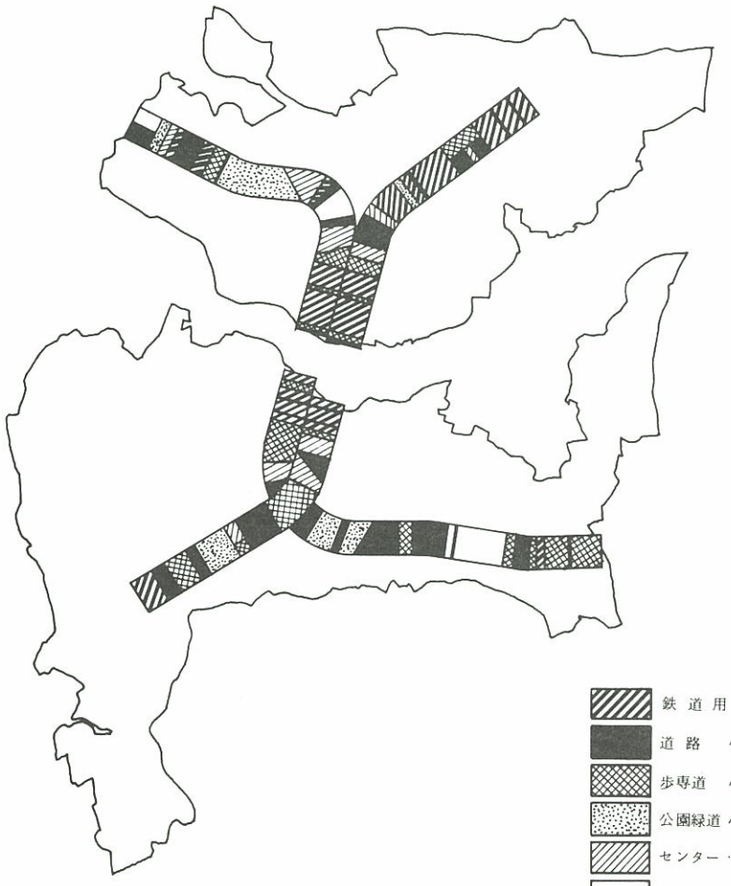
（人／日）

年次	発生集中	A（田園都市線） 東京方向	つくし野方向	計	B（横浜線） 横浜方向	八王子方向	計	C（東横線） 東京方向	横浜方向	計	D(南武線) 計
54	O	4,598	395	4,993	1,491	250	1,741	2,370	1,291	3,661	326
	D	376	124	500	407	78	485	189	352	541	76
56	O	5,095	488	5,583	2,184	488	2,672	2,752	1,891	4,643	408
	D	389	124	513	464	124	588	197	402	599	84
58	O	6,117	610	6,727	2,987	610	3,597	3,300	2,585	5,885	516
	D	487	144	631	644	144	788	249	558	807	113
60	O	10,508	1,083	11,591	7,111	1,083	8,194	5,414	6,155	11,569	964
	D	691	218	909	1,068	218	1,286	356	925	1,281	185
62	O	11,240	1,314	12,554	8,767	1,333	10,100	6,064	7,589	13,653	1,150
	D	1,190	397	1,857	1,925	397	2,322	616	1,666	2,282	335
64	O	12,475	1,502	13,977	10,225	1,502	11,727	7,339	8,851	16,190	1,319
	D	1,329	441	1,770	2,147	441	2,583	687	1,859	2,546	374
66	O	14,007	1,608	15,615	10,751	1,608	12,359	7,547	9,305	16,852	1,399
	D	1,520	493	2,013	2,408	493	2,901	785	2,084	2,869	421
68	O	15,618	1,736	17,354	11,380	1,736	13,116	8,362	9,853	18,215	1,513
	D	1,734	561	2,295	2,712	561	3,273	894	2,347	3,241	472
70	O	17,177	1,941	19,118	11,927	1,941	13,868	9,257	10,324	19,581	1,684
	D	2,391	780	3,171	3,745	780	4,525	1,232	3,242	4,474	649
72	O	18,564	2,020	20,584	12,402	2,020	14,422	0,004	10,735	20,739	1,734
	D	2,433	789	3,222	3,762	798	4,551	1,252	3,256	4,508	651
80	O	21,721	2,293	24,014	13,240	2,293	15,533	11,709	11,462	23,171	1,953
	D	3,308	1,072	4,380	4,878	1,057	5,935	1,696	4,222	5,918	847

（注）　ケース1：地元優先入居枠が80%の場合
ケース2：地元優先入居枠が100%の場合

（803）

図8－8　鉄道敷の土地利用区分模式図

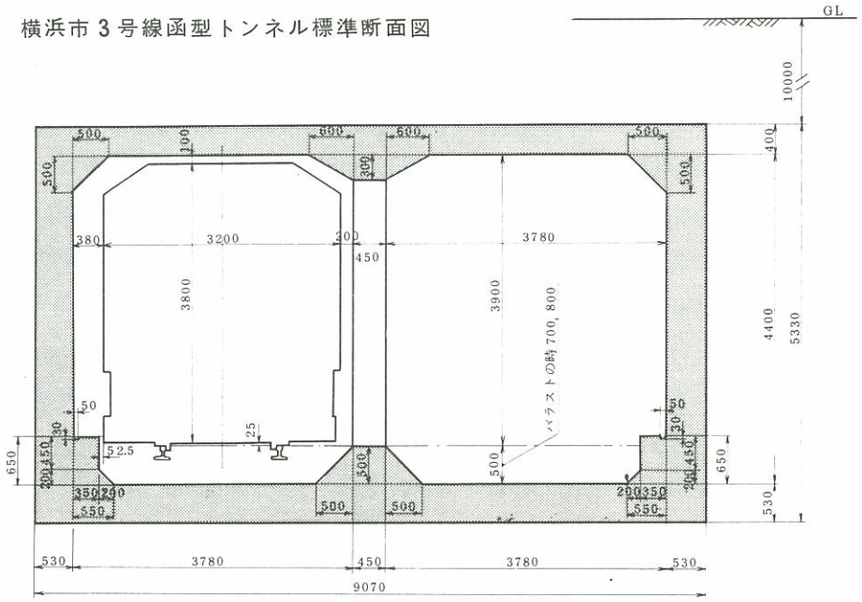


（804）

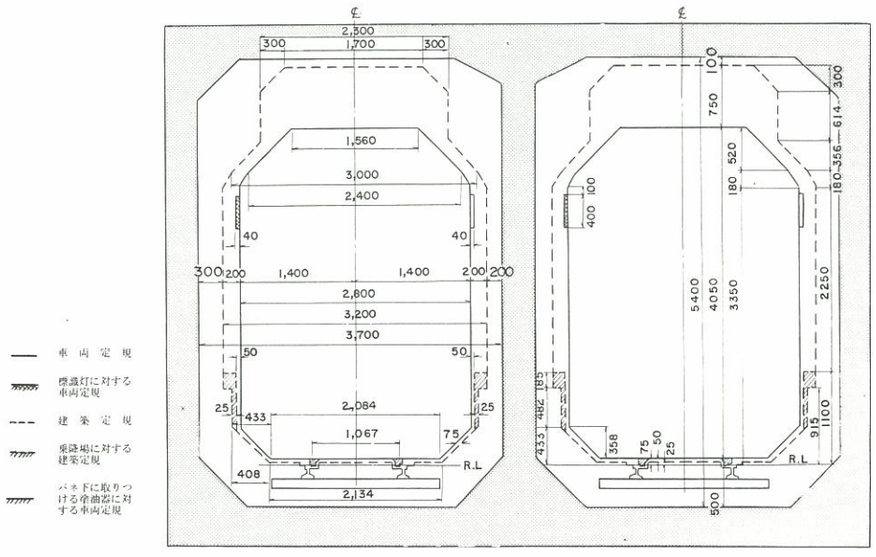
また，高架部，掘削部，地下部の標準断面は次の通りである。

図8－9　鉄道標準断面図

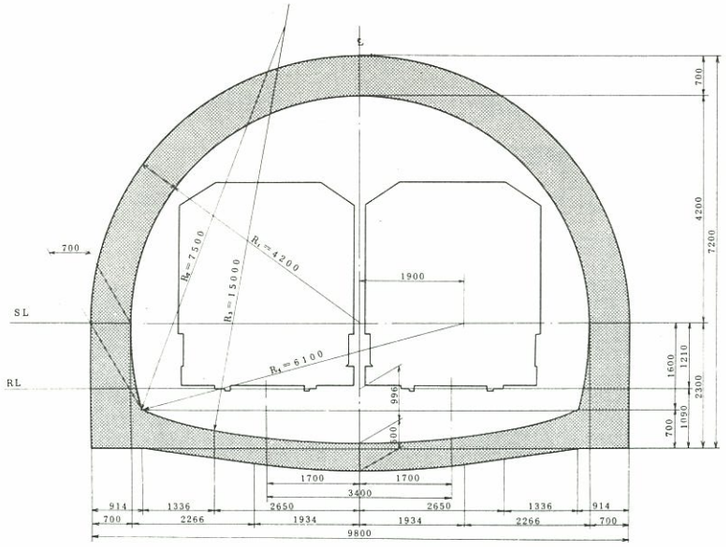
横浜市3号線函型トンネル標準断面図



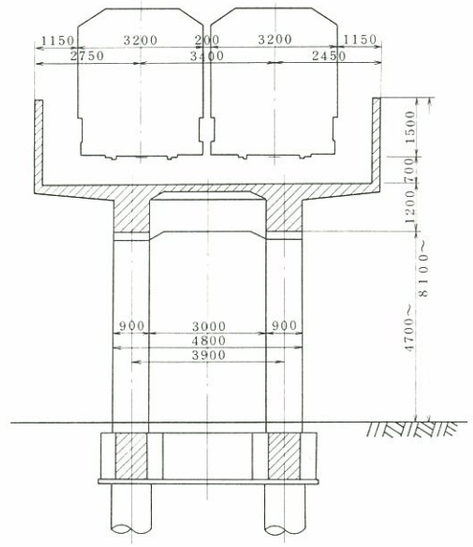
東京都6号線函型トンネル標準断面図



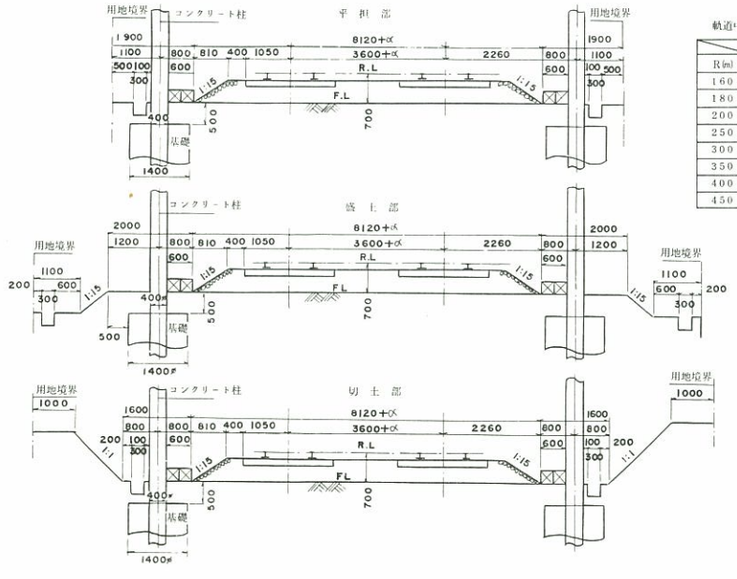
横浜市３号線山岳トンネル標準断面図



横浜市３号線高架橋標準断面図　S＝1／50



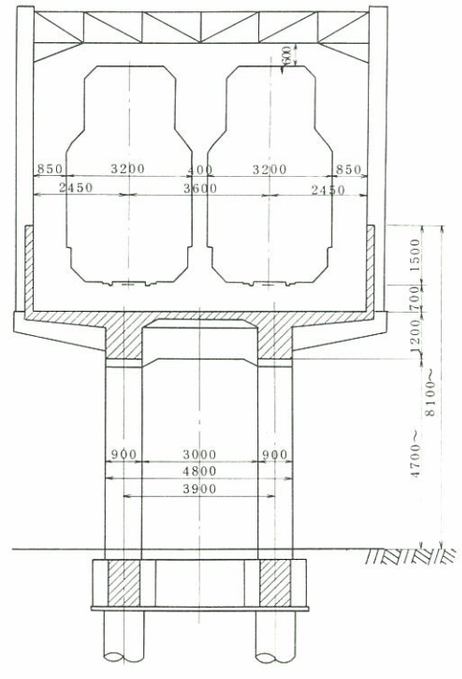
東京都６号線盛土部および切土部標準断面寸法図



軌道中心間隔の拡大寸法

	d（cm）	
R(m)	計算寸法	標準寸法
160	197	200
180	158	200
200	132	200
250	84	100
300	47	100
350	25	100
400	7	100
450	－	0

東京都６号線高架橋標準断面図　S＝1／50



（804）

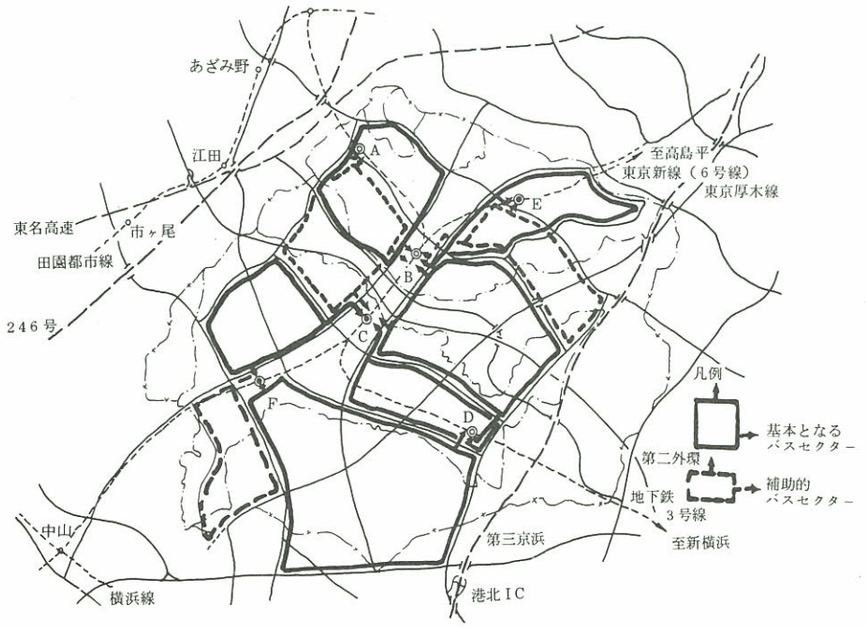
(3) バス運行計画 （802）

1) バス運行システムの基本的考え方

港北ニュータウンでは，バスサービスの基本的な単位として，各種の施設に対応した歩行圏であるヒューマンセクターをバスサービスのルートでつづり，ニュータウン内の鉄道駅に対応したバスセクターという概念を導入している。バスセクターの単位は図８－10の通りであり，１セクター当たり３万～４万人の圏域人口を有している。

また，バスセクターとともに，バスを意識的に集中して処理するバス集中軸を設定している。

図８－10　バスセクター図



（802）

2) バスルート

「港北ニュータウン交通計画」では，前項のバスセクターを囲む形で，次の６種類のバス系統が提示されている。

① 住区の末端から各駅への往復路線

② 各駅からセンターへの往復路線

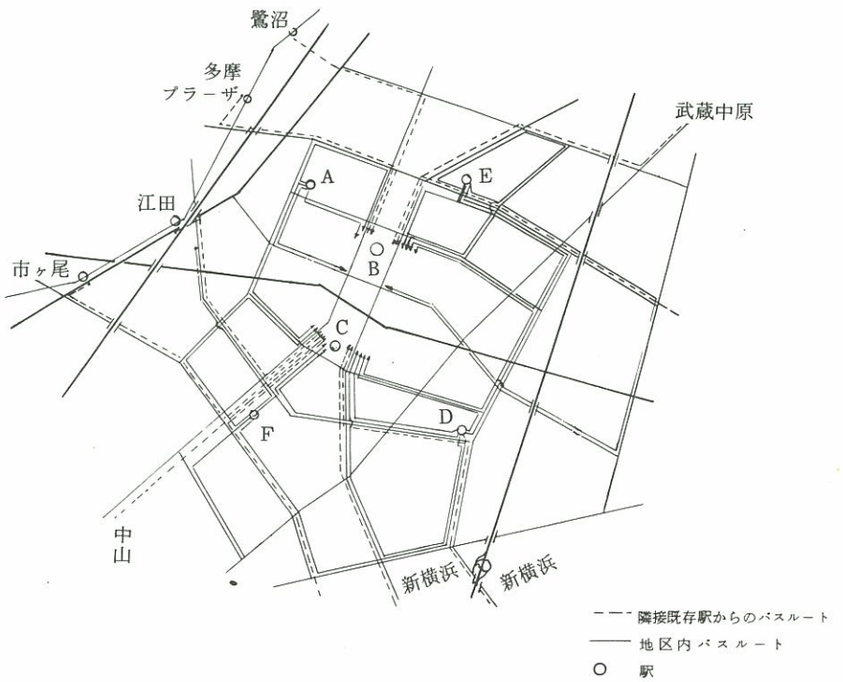
③ ②の起終点を同一にし，経路の異なる二ルートを結合させた循環路線

④ ニュータウン周辺既存駅とセンターを結ぶ往復路線

⑤ 横浜，川崎等周辺主要市街地からの長距離路線

このうち，朝，夕の通勤時には①，②のピストン輸送の運行頻度を高め，昼間の買物時には②，⑤の往復路線の頻度を確保すると同時に，車輌の回転上循環運転が経済的な場合は③を補強したバス運行形態が主力となる。

図８－11　ニュータウン内のバスルート想定図

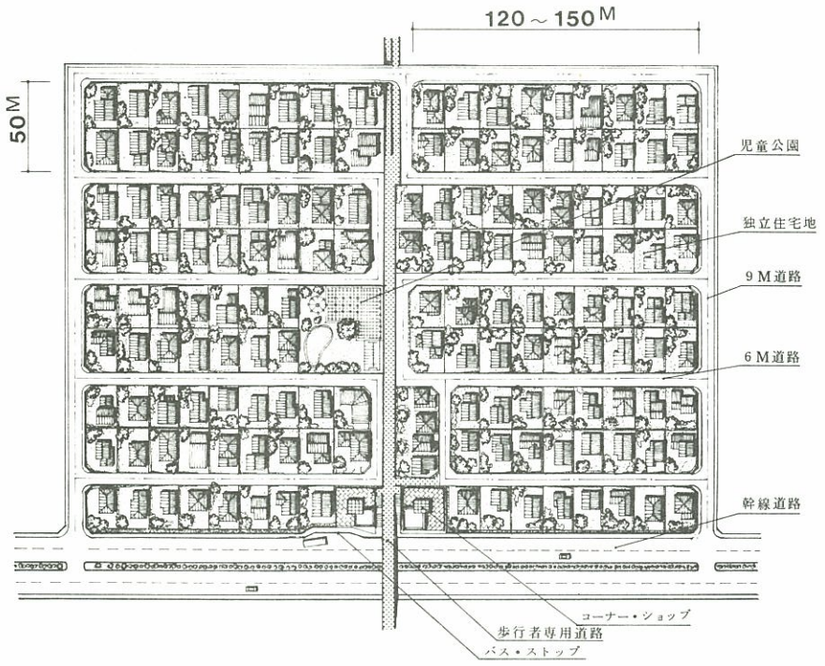


（802）

3) バス停配置の考え方

バスセクターを切るバス路線は短辺方向で600～700m 間隔で入るのに対し，バス停は 250～300m 間隔に配置する（住戸からバス停までの最長直線距離は350m，歩行距離で450m）。また，バス停は歩行者専用道路から，道路を横断しないでアプローチできるように設計する。

図8－12 住区とバス停



(4) 道路設計

1) 道路網計画の考え方

パイロットプランレポートでは，道路網計画の考え方を次のように示している。

a. 明快な段階構成を持った梯子状の道路網によって，通過交通の多い道路を限定するとともに，センターアクセス交通とのトラブルを最少限にする。

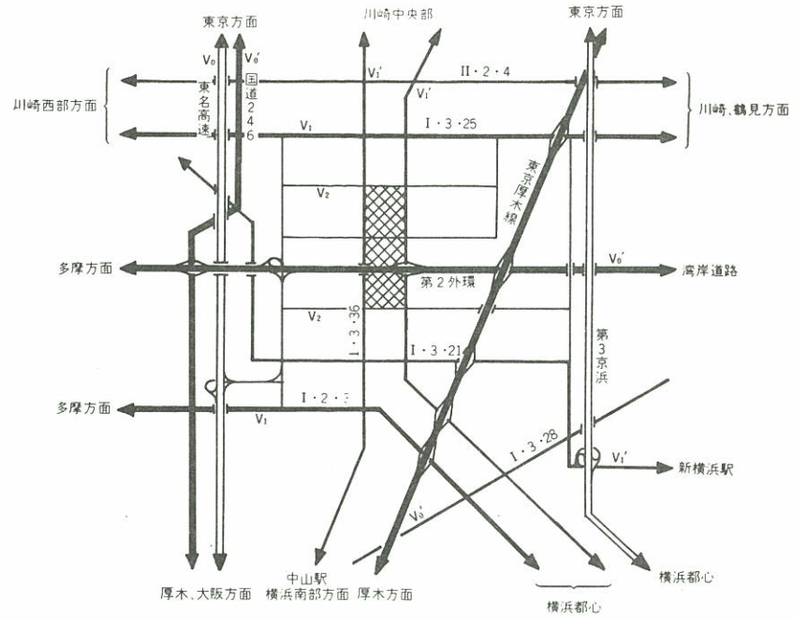
b. 横浜北部一帯の核となる広域型センターを成立させるために，想定される商圏からバス及び自動車が混乱なくセンターにアプローチできる道路網をつくる。

c. バス利用者の主要な目的地となる中央センター，6号線駅，横浜市営鉄道駅の3つが自由に選択できるようなバス運行を可能にするとともに，各住戸からバス停まで均質な接近性を得るために，1点集中型の道路体系ではなく，格子状の道路体系とする。

d. 自動車から保護され，緑豊かで人間的居住環境をつくるために，住区内を貫通する道路をつくらない。

上記の基本的考え方に沿って，以下のような段階構成システムが提示されている。

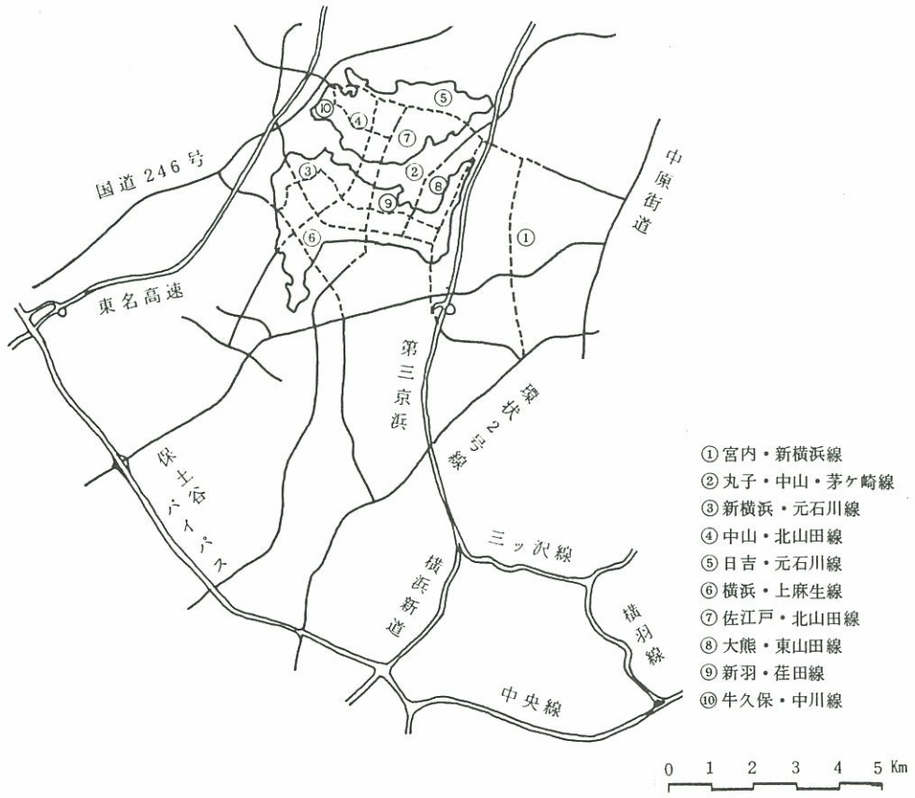
図8－13 道路の段階構成システム



都市間高速道路	V_0	東名高速道路，第3京浜道路，東京・厚木線（高速）
都市間幹線	V_0'	国道246号線，第2外環道路，東京・厚木線
都市幹線A	V_1	横浜市の軸となりうる都市計画街路，ニュータウン通過交通量は大きい。
都市幹線B	V_1'	ニュータウンの外に開いている街路であるが，ニュータウン通過交通量は少なく，ニュータウンの軸にもなりうる街路
地区幹線	V_2	主にニュータウン内にサービスする幹線街路
住区幹線	V_3	住区内の幹線街路（幅員 9m程度）
区画街路	V_4	住宅にアプローチする道路

以上の考え方に沿って，現在では次のような幹線道路網が都市計画決定されている。

図８－１４　都市計画決定済幹線道路網図



2）道路断面

港北ニュータウンにおける段階構成別の道路標準断面は，図８－１５の通りである。

(5) 駅前広場　（８０２）

「港北ニュータウン交通計画」では，駅広面積の算定を乗降客数を基礎とする都市計画協会式による方法と，駅集中交通量の交通手段別内訳を基礎として積み上げる方式の二方法で推計している。以下はその結果である。

表８－９　駅広面積計算結果

	乗降客数	都市計画協会式			積み上げ
		上限	標準	下限	
A	３２,４２０人	4,１００㎡	3,９００㎡	2,８００㎡	1,９００㎡
B	（５１,３２０） ５６,７００	7,３００	6,８００	5,０００	9,７６０
C	（１０１,４００） １２３,５００	１２,９００	１２,０００	8,９００	１８,０２０
D	４３,０４０	5,５００	5,１００	3,８００	5,９４０
E	５２,４２０	6,７００	6,２００	4,６００	6,８１０
F	５０,０８０	6,４００	6,１００	4,０００	5,６９０
計	（３２０,６８０） ３４６,５２０	４２,９００	４０,１００	２９,１００	４９,１２０

（注1.）　（　　）内はニュータウン内発生のみの乗降客数
（注2.）　「積み上げ」欄は次項ｂの算定結果である。　（８０２）

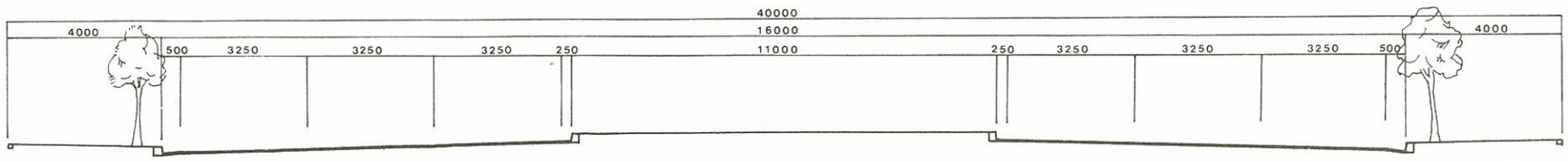
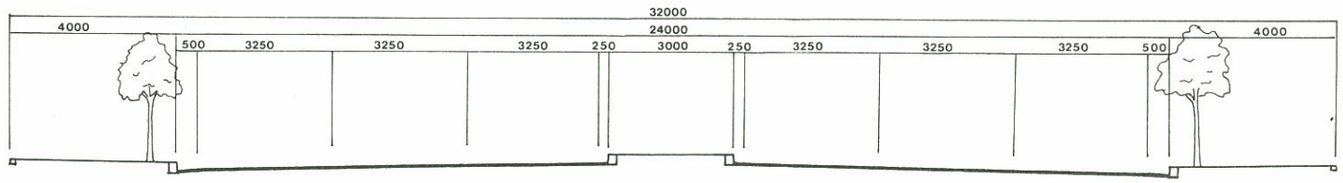
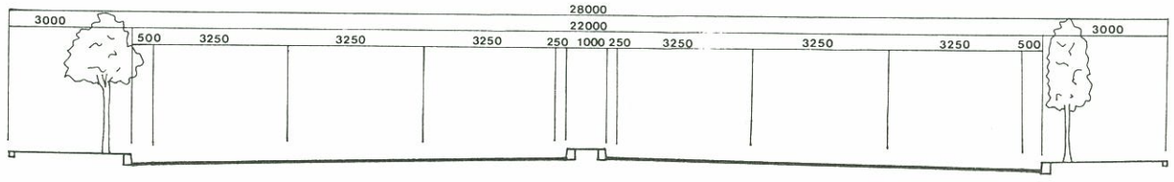
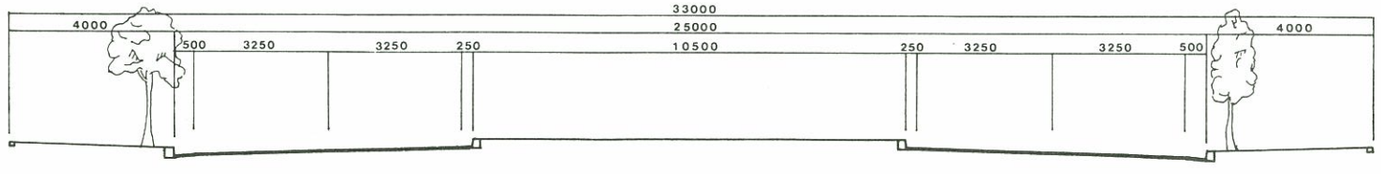
上表から，各駅の駅広面積を次のように設定している。

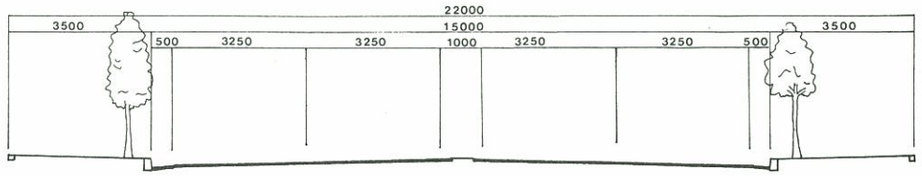
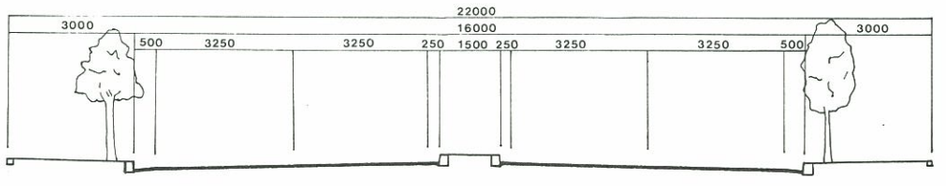
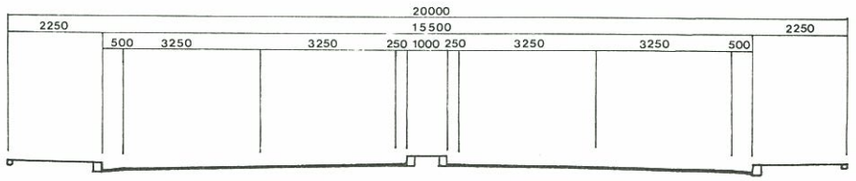
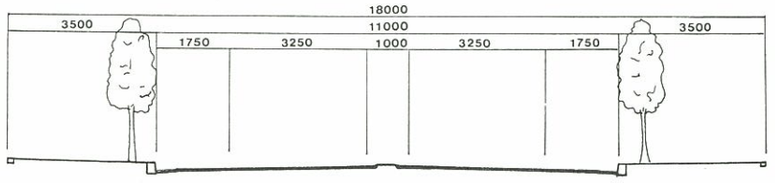
A	4,０００㎡	（第一地区広場第３号	3,４５０㎡）
B	8,０００	（　〃　第２号	１０,１００）
C	１６,０００	（第二地区広場第２号	１４,１４０）
D	5,０００	（　〃　第１号	5,７６０）
E	6,０００	（第一地区広場第１号	5,９９０）
F	5,０００	（第二地区広場第３号	5,８４０）
計	４５,０００		

（注）　（　　）内は駅前センター部の基本設計結果による面積で，事業計画書（１変）による。

図8－15　主要道路断面図

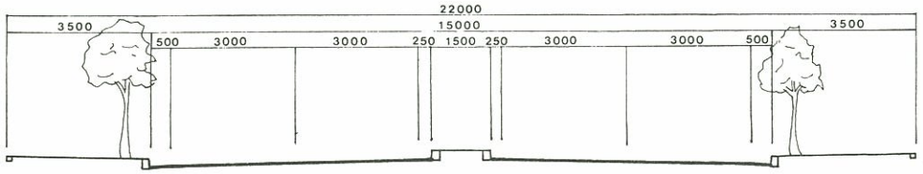
■ 都市幹線道路（都市計画道路）

32M （新横浜・元石川線）	
32M （中山・北山田線）	
28M （中山・北山田線）	
25M （新横浜・元石川線）	

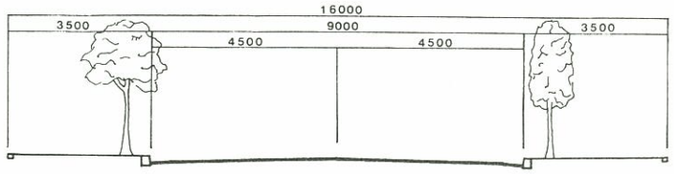
２２M （日吉・元石川線） （横浜・上麻生線）	
２２M （中山・北山田線） （日吉・元石川線）	
２０M （丸子・中山茅ヶ崎線） （大熊・東山田線）	
１８M （丸子・中山・茅ヶ崎線）	

■ 地区幹線道路

２２M



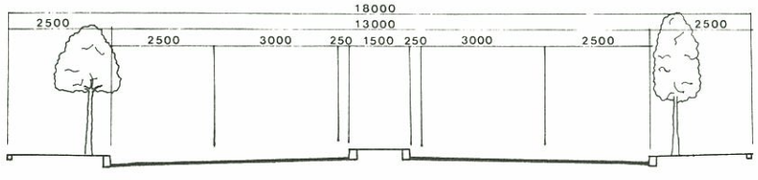
１６M



２０M

１２M

１８M



(6) 歩行者専用道路

1) 歩行者路体系

港北ニュータウンにおける歩行路システムは，現況樹林を最大限活用し，これに公園・学校・住宅といったオープンスペース系を付加することにより，ニュータウン全域にわたるオープンスペースのネットワークを歩行者専用道路で体系化し，多様な歩行者空間を構成しようとしている（グリーンマトリックスシステム）。

パイロットプランレポートを受けた交通計画レポート（802）では，歩行者路の体系として次の2系統が提示されている。

① オレンジ系

通勤，通学，買物等の目的的な動線が集中する軸で，商業核，教育施設，社会文化施設などをはりつける。この中心軸には多数の市民が集まり，都市的な「ストリート（通り）」を構成する。全体として網目状のネットワークをつくる。

② グリーン系

都市を循環する自転車路・歩行者に，連続したオープンスペース（公園，運動場，自然緑地）をはりつける。自然そのものとの接触，スポーツ，レクリエーションを中心として人々の交流が営まれる。

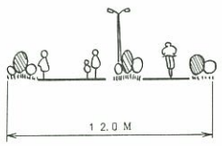
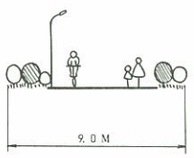
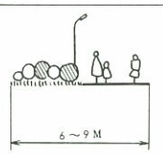
緑の多い，開放的な空間で，都市全体の景観構成上も有効である。

このうち，グリーン系の幹線部分は，ニュータウンの全体空間構成のかなめとして位置付け，総延長14.5㎞に及ぶ緑道ネットワークを形成しようとしている。

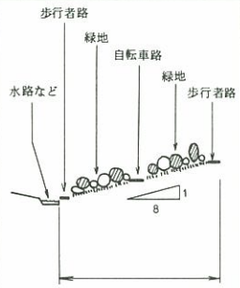
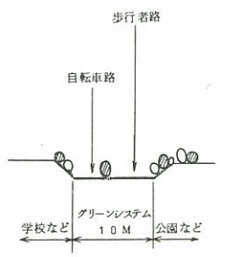
図8－16 オレンジ系とグリーン系の段階構成

（802）

（オレンジシステムの段階構成）

幅員	断面構成（例）	設置ケ所	内容（計画，目標）
12.0M（一部24.0M）		タウンセンターおよび地区センター内と周辺	住宅地内から発生する通勤，通学，タウンセンターおよび地区センターの商業施設・文化社会施設利用へのアクセスをスムーズに，快適にし，又歩行者専用路内で歩行者が"ゆとり"をもって行動，立話などができる空間とする。
9.0M		中学校区の日常生活の重心	"生活軸"と呼ぶ歩行者専用路で，住区の日常生活活動としての各種の施設利用（店舗・公民館・医療施設等）および小中学校と集合運動場を結びつけるもので中学校単位の住区の日常生活の核とする。
6.0M～9.0M		近隣センター内	近隣センター内の商業・文化施設に集中して来る歩行者が快適に，ゆったり行動できるような空間をめざす。
3.0M		低層住宅地内など	バス停へのアクセス，上位の歩行者専用路や緑道に機能的（直線的）に到達できる動線とする。
1.5M		公園と住宅地との間など	主に，公共（施設）用地と住宅地の間の財産区分の意をもつ歩行者専用路で，比較的歩行者量は少ないが内容は3Mと同じ。

（グリーンシステムの段階構成）

幅員	断面構成（例）	設置ケ所	内容（計画，目標）
30.0M		公団開発の第一地区，第二地区のそれぞれの中央部分	ニュータウンにおける"ふる里""緑"を広範囲の住民に味わえるような，広幅員の"緑道"と呼ぶ空間である。さらに，この空間に空地率が高く，緑の多い教育施設用地や公園等を連継させ魅力のある空間とする。 緑道がそれらの間を縫い，ニュータウンを弧を描く形で，しかも10Mの下記の歩行者専用路（自転車専用）と一体となるように計画し，ニュータウンのどこからでも徒歩および自転車でアプローチできるような形態をとっている。
10.0M（一部15.0M）	（10M部分） 	住区（中学校単位）のほぼ中央部	30Mの緑道より緑地になる部分は少ないが，空地率が高く，緑地部分の多い集合住宅地，公園や教育施設の間を地形を生かしながら縫って行く。又，この歩行者専用路は30Mの緑道と一体化して，中学校を単位とする住区のほぼ中央部をつらぬく形で計画しているので，日常のレクリ活動としての近隣公園，中央公園，緑道へのアプローチを快適に容易にしており，港北全体として閉鎖がちになる各住区をオープンなコミュニティーとする役割をはたしている。（一部では住区の歩行者専用路の幹線とオーバーラップさせる。）

2) 歩行者専用道路の空間設計の考え方 （805）

■ 幅員及び断面

歩行者専用道路の幅員は歩行の多様性と空間スケールに応じて次のように基準を設定する。また，舗装・植栽等についても空間の特質に対応した配慮をする。

a. 住区内歩行者専用道路　3.0m（4.5m）

b. 住区内幹線歩行者専用道路　6.0～9.0m

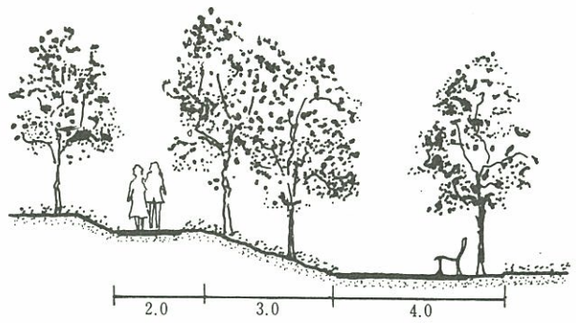
c. センター内歩行者専用道路　（4.5～）12.0～21.0m

d. 緑道　10.0mまたは30～40m

ただし，幅員，断面構成いずれも標準化して考えるのではなく，例に示すように，周囲の物理的条件に応じて，拡幅するなど柔軟に対処するものとする。

＜住区内の歩行者専用道路＞

図8－17　歩行者専用道路9m幅の断面例



広い幅員の歩行者専用道路は，住区内では図8-17のように舗装部分を限定し，植栽部分をゆったりととり，安らぎを与える空間としたい。さらに，広幅員であれば，その幅の中で高低差をつけて変化をもたせることも可能である。

＜オープンスペースに囲まれた緑道（例）＞

図8－18の緑道部分は保存斜面のすそに位置し，西側は近隣公園，屋敷林，東側は中学校という土地利用となっており，緑道自体の幅は15mであるが，空間の広がりは幅100mをこえるものとなる。また，西側は現況保存，東側は造成という方針の中で，通常の造成法面の処理の空間的な貧しさを避けるため，造成比高差を緑道内部で一部吸収し，併せて中学校用地の法面も1：3というゆるい勾配におさえ，植栽可能な形状としている。

図8－18　緑道とオープンスペース

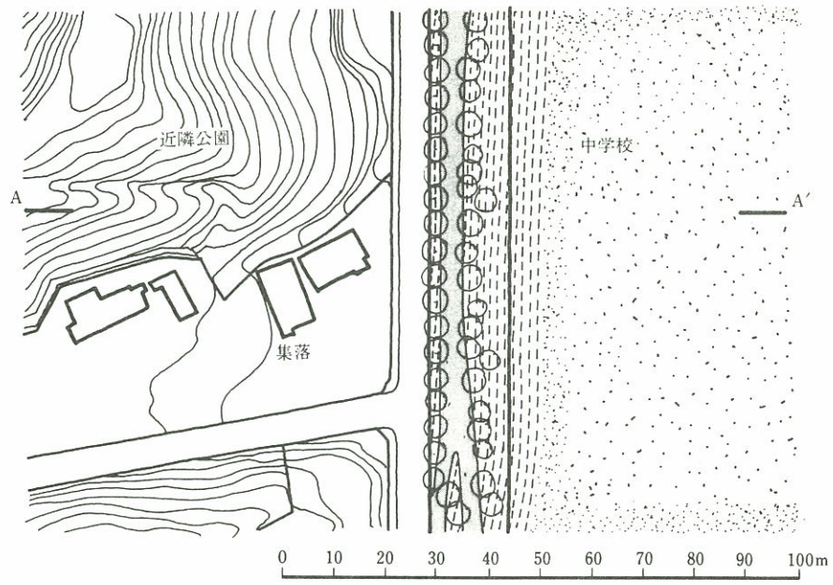
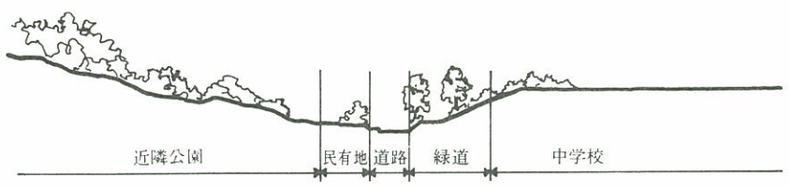


図8－19　断　面　図（A－A′）



＜住宅地内の緑道（例）＞

緑道は細街路と交差する場合も立体処理を原則とし，その処理に必要な幅は標準幅員10mにこだわらず，住宅地側に造成法を負担させないように拡幅等の措置をする。このとき，住宅地と緑道内フットパスの間に生じる法面は，住宅地側にとっては緩衝空間（プライバシーの保護等）の役割も持ち，住宅地側の囲障，植栽を考えるにあたっての歩行空間に対する配慮も容易となる。

図8－20　住宅地内の緑道

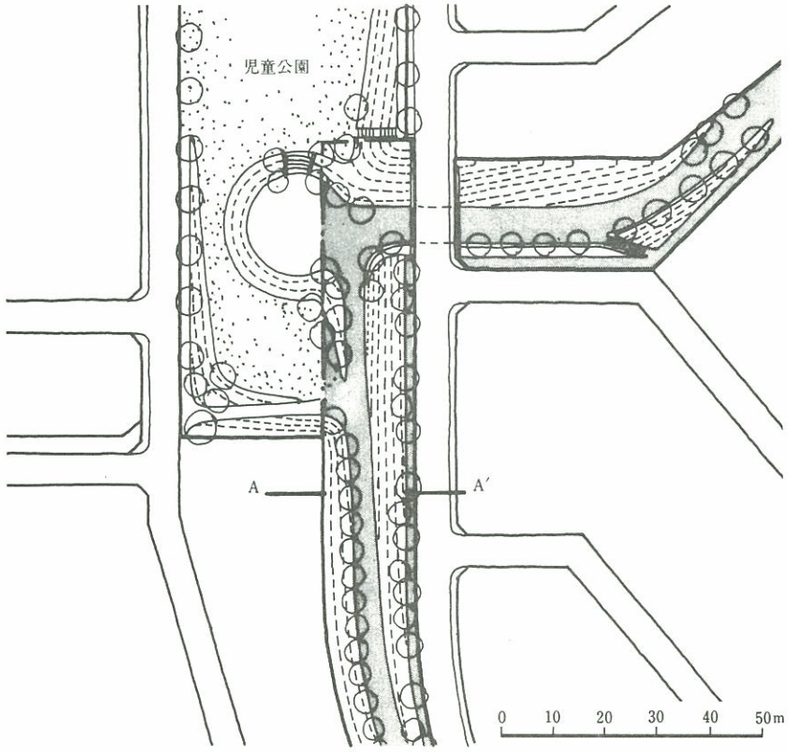
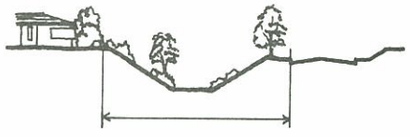


図8－21　通常の造成による断面

図8－22　緑道の拡幅（A－A′）



■ 線　形

線形は極力直線を折りあるいはずらし，さらに曲線を導入することにより，単調さをなくすとともに，空間のスケールに対応した空間領域をつくり出す。

＜3 m歩行者専用道路の折れまがり，すみちがい＞

住宅地内では，公共空間の幅は3 mの歩行者専用道路に6 m区画道路を沿わせて9 mとなる。

折れまがり，すみちがい等の設計技法により形成される空間領域に対し，周囲の住宅側において

この空間をひき立たせるような配慮が望まれる。例えば，囲障は生垣とし，特に屈折点の住宅は歩行者専用道路の見通し先に高木がほしい。

図8－23　折れまがり

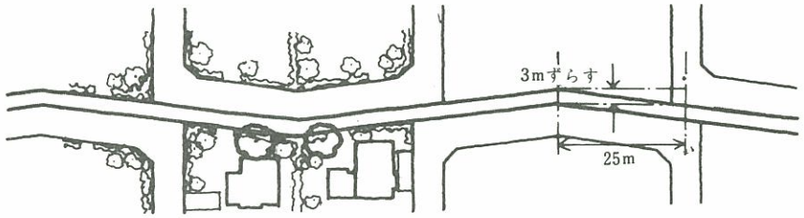
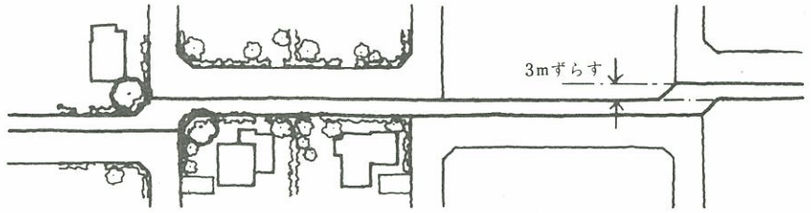


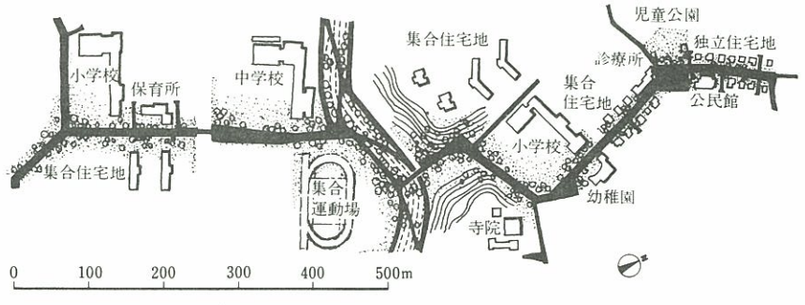
図8－24　すみちがい



＜住区内幹線歩行者専用道路＞

住区内の幹線歩行者専用道路は，小中学校等公益的な諸施設がこの歩行者専用道路に正面を向けて配置され，通学，買物等に日常的に利用される。その計画・設計は機能動線の連続性を確保するとともに，土地利用あるいは地形条件に応じて，空間的な変化を生み出すように曲線あるいは折れまがりを入れ，縦断方向にもスロープ，階段，橋梁等を配置し，アクセントをつけている。

図8－25　幹線歩行者専用道路の空間構成

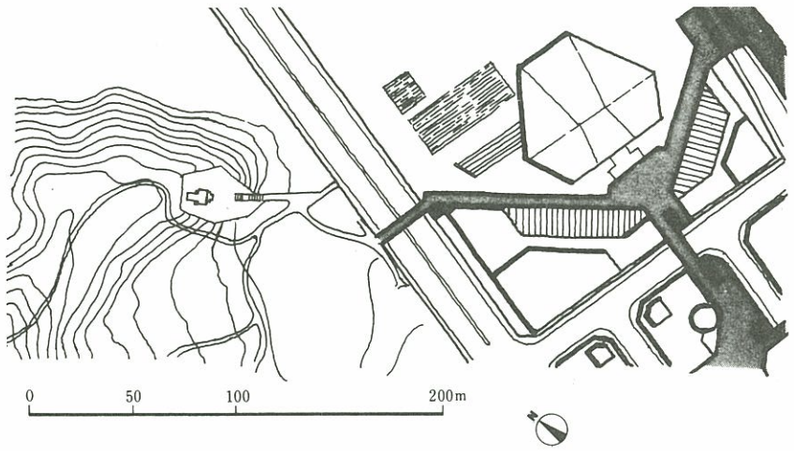


＜タウンセンター内歩行者専用道路（例）＞

総合公園は現況のままの姿が残され，その斜面の中腹の杉木立の中に神社がある。この歩行者専用道路は，神社の参道に軸線を合わせて線形を定め，神社をビューポイントとし，歩行空間のアイデンティティを高める。

このように景観の構成の中味によっては直線がきわめて効果的な働きをする。

図８－２６　神社をビューポイントとする歩行者専用道路



■ 広　場

歩行空間にくり広げられる「行為」はリニアーな形状のみでなく，広がりをもった形状を必要とする場合もある。そこで，独立住宅地ブロックでは，幼児たちの遊び場，主婦の立話といった行為に対して幅３ｍの歩行者専用道路を一部拡幅（ 300～500㎡），また，住区単位では朝市，バザー，お祭，集会といった行為が予想され，住区内幹線歩行者専用道路部分に公民館，近隣センター等公益的施設と一体化した広場（ 1,000㎡前後 ）を確保する。これは逆に，予測し得ない様々な行為の誘発をねらったものともいえよう。

図８－２７　近隣センター内の広場例

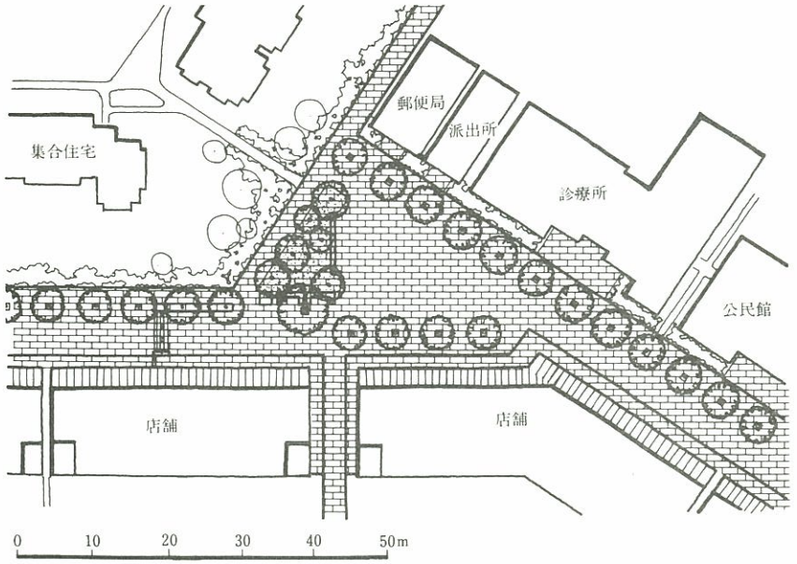
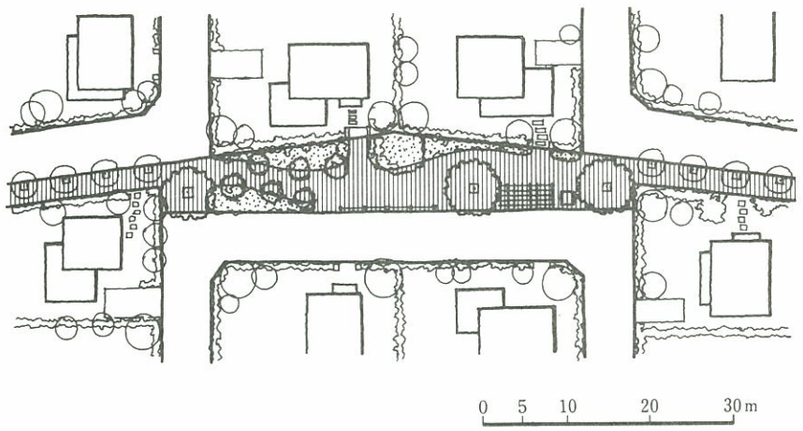


図８－２８　独立住宅地内の広場例

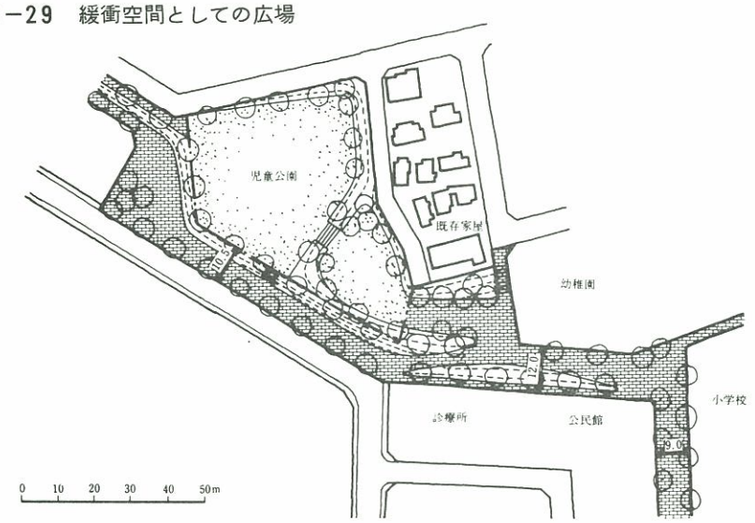


＜緩衝空間としての広場（例）＞

図8－29はタウンセンターへ向う住区内幹線歩行者専用道路の一部であり，診療所，公民館，小学校，幼稚園という住区施設が集中している部分である。広場を児童公園と隣接した位置に確保し，これらの諸施設と合わせ，住区の中心としての特徴ある空間をつくり出そうと意図した。

また，この広場の北側には既存家屋が接しており，広場自体が歩行交通の動線に対し緩衝部分となっている。

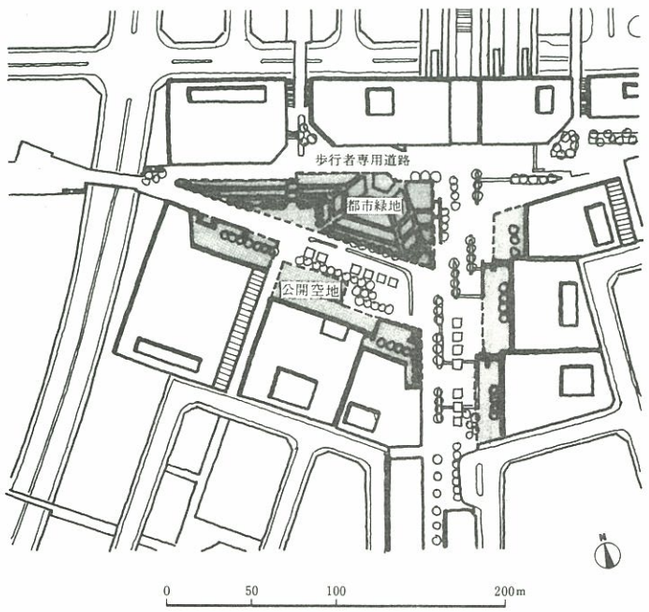
図8－29　緩衝空間としての広場



＜タウンセンター広場（例）＞

タウンセンター南の駅前歩行者広場は，用地区分として道路用地（歩行者専用道路），公園用地（都市緑地）および宅地側の公開空地からなっているが，設計にあたってはこれら用地の帰属にこだわらず，むしろ周辺の建物と一体となった歩行空間の創出を図った。

図8－30　タウンセンター広場



この広場は北下がりの斜面状をなし，野外ステージとしての機能を合わせもち，様々な催し物・行事がくり広げられるよう配慮した。

＜バスベイ＞

バスストップは毎朝の通勤をはじめとしてきわめて日常的な施設であり，その周辺は歩行空間として機能的，空間的なゆとりをもたせることが特に重要である。

図8－31　バスベイ横断面

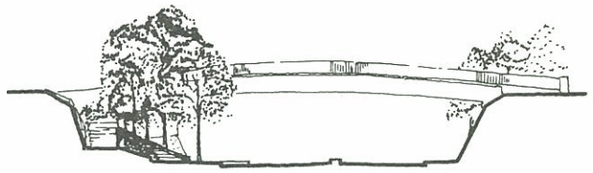
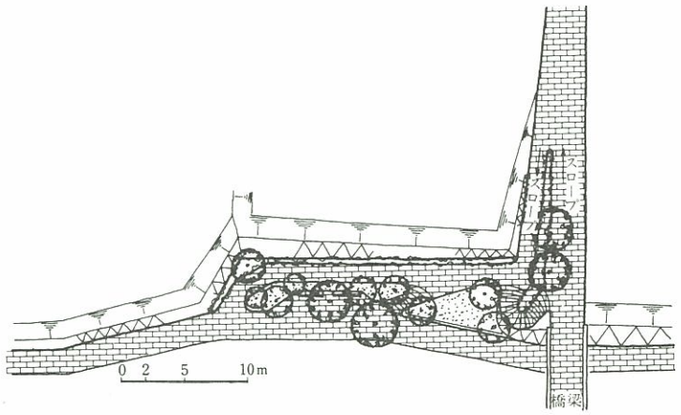


図8－32　バスベイと歩行者専用道路（幅3.0ｍ）との接続



3）ボンネルフ　（805）

港北ニュータウンでは，独立住宅地における歩行者専用道路の一部に以下のような人と車を共存させる「ボンネルフ」タイプの歩行空間が試みられている。

独立住宅地のブロック内では，幅員3ｍ（一部4.5ｍ）の歩行者専用道路がＵ字型の区画道路（幅員6ｍ）の先端部を束ねる形で配置されているが，この区画道路の先端部の車の量はきわめて少なく，ゴミ収集車あるいは，各戸への荷物配送車等に比較的限定される。一方，歩行者専用道路の3ｍ（一部4.5ｍ）という幅は歩行者の快適性を十分に確保するほどの余裕をもっていない。そこで，この両者を共存

させることによって，より豊かな歩行空間を実質的に確保するという提案を行った。つまり，歩行者専用道路と区画道路の先端部を一体化し，総幅員９ｍ（一部10.5ｍ）の中でボンネルフ的歩行空間を実現しようとするものである。

図8－33は９ｍ幅員におけるモデルプランであるが，もちろん車がこの歩行空間を横断することはない。また，歩行空間内部の線形は道路自体の「折れまがり」の線形にさらにアクセントをつけ，より身近な空間領域の形成を図っている。

図8－34～8－36は，既に施工されている具体的設計例であるが，歩行者専用道路のパターンとしてはやや特殊で，幅員が4.5ｍ，線形も直線となっている。

総幅員10.5ｍの内部設計は，基本的立場として歩行空間に車が遠慮がちに進入して来るという見方で行っており，舗装幅は最低4.5ｍとするものの，できるだけ植栽部分を多く設けている。また，舗装部の線形は，人のスケールに対応してやわらかみのある曲線とする。特に留意すべきは人と車の出会いであるが，この歩行空間に進入する車に対し，より早く，この場所が「人の空間」であることを知覚させるため，舗装材は車道とは異なるものとし，進入部はさらに材質の違うものを考える。歩行者に対しても同様の配慮が必要であるが，一方，この空間は通行の場として以外に人々が語らい憩う場所でもあり，直交する区画道路のつきあたりに設けられるベンチは，進入してくる車に人の存在を印象づけるとともに，植木でガードされた安全な「たまり場」を形づくる。周辺の住宅は，この空間に対して表口が開かれることとなり，そのための出入口部を確保しなければならないが，その部分を除いて，宅地と接する部分は植栽部分とし，宅地側の緑化と一体となった空間構成を図っている。

このようにしてつくられる空間は，周辺住民の共有空間として意識され，沿道の人々を中心とした，歩行空間をより豊かなものにするための積極的な参加が期待できよう。例えば，出入口の規制，宅地の囲障への配慮，植栽の努力などの意義が実態をもって認識されることとなる。

図8－33　ボンネルフ・モデル（幅9.0ｍの場合）

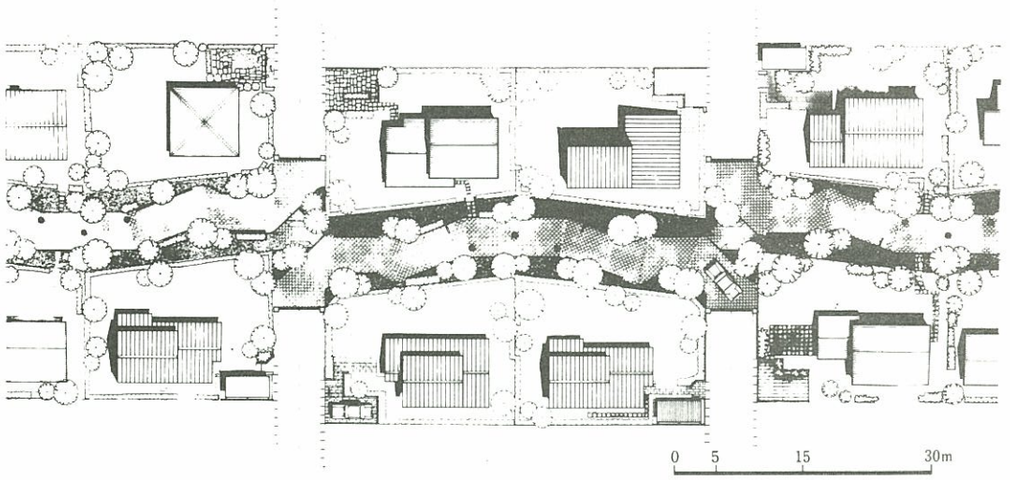


図8－34　ボンネルフ実施部分

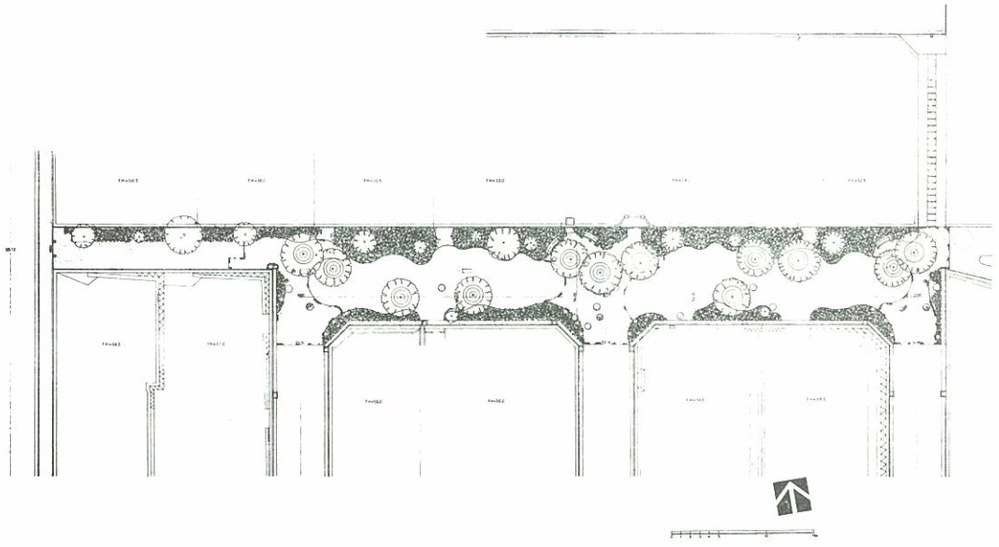


図8－35　ボンネルフ実施部分断面

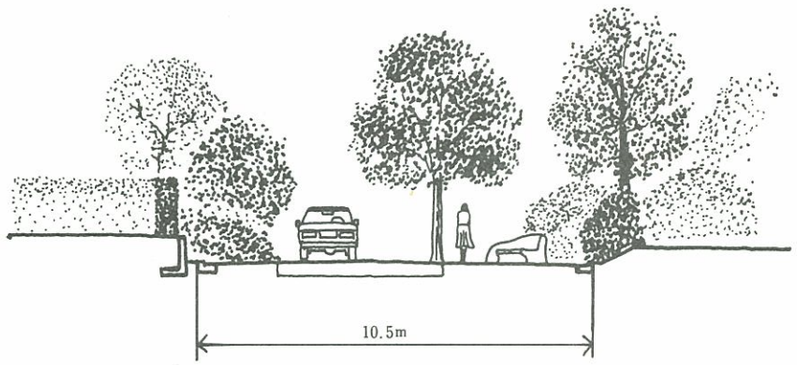


図8－36　ボンネルフ実施部分パース

(7) 橋　梁　（806）

1）設置数と位置

港北地区において計画されている橋梁は，全体で133箇所あり，その位置は図8－37の通りである。

表8－10　種　別　橋　梁　数

橋の種類	交　差　形　態	第一地区	第二地区	計
道路橋	A ＝ 一般道路 / 一般道路	2	7	9
	B ＝ 一般道路 / 歩行者専用道路	4	9	13
	B′ ＝ 一般道路 / 緑　道	7	6	13
歩専橋	C ＝ 歩行者専用道路 / 一般道路	37	53	90
緑道橋	D ＝ 緑　道 / 一般道路	1	7	8
	計	51	82	133

（806）

2）橋梁計画の考え方

「港北地区歩道橋等基本計画」では，橋梁を重要な景観要素と捉え，計画にあたっての基本的考え方として次の点を挙げている。

■ 橋梁計画の基本理念

① 安全かつ機能的な橋づくり。

② 人々とのふれあいを大切にする橋づくり。

③ よりよい景観を演出する橋づくり。

■ 橋梁計画基本方針

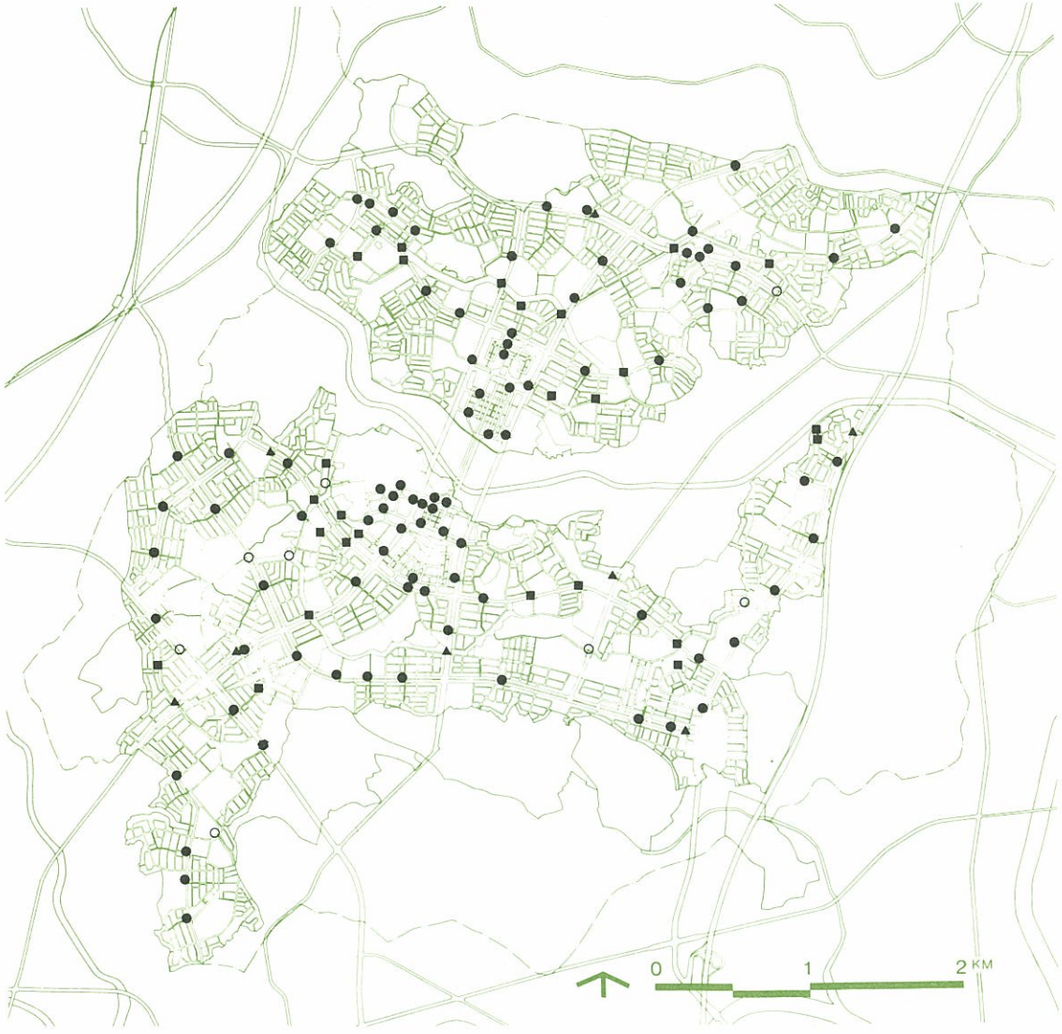
① 緑道に関連する橋梁は，緑道の機能を十分認識し，よりよい空間を演出するよう，特に綿密な検討を加える。

② 幹線道路の上にかかる橋梁は，路線毎にトータルプランニングを行う。

③ 限定された要所に象徴的な橋梁をデザインすることにより，そこのポテンシャルを高め，ニュータウンの構造を明確に意識させる。

④ タウンセンターに関連する橋は，トータルプランニングを行う。

図8－37　立体交差位置図



（806）

■ 橋梁計画留意事項

橋梁の計画にあたっては，次の点に留意する。

① 事前に周囲の状況や予想される人々の活動を精査し，そこに望ましい橋梁のイメージをつかむ。

② 計画設計対象には橋梁周辺部も含める。

③ 土質条件は構造形式を限定することがあり，これをしっかりと把握する。

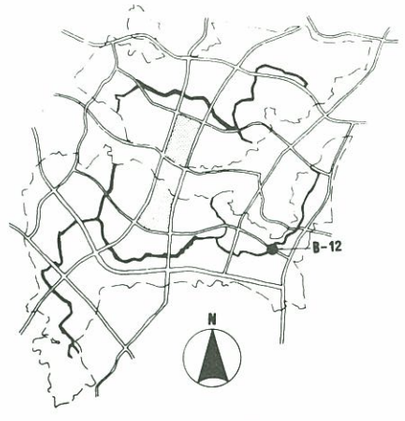
④ 構造物が他の用地にくい込むことのないように。

⑤ 橋梁添架物については関係機関と十分に協議する。

3） モデル設計（Ｂ－１２橋計画）

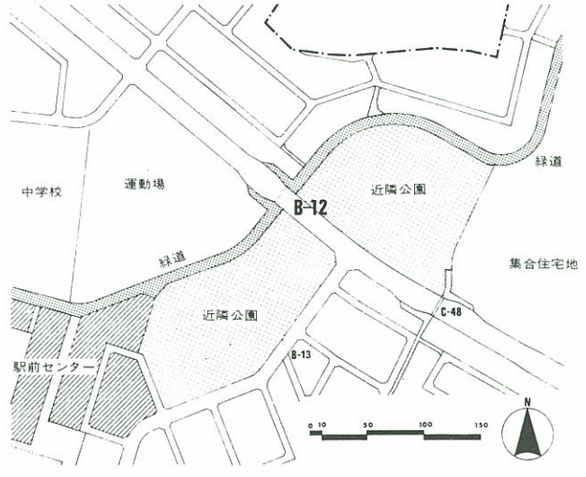
Ｂ－１２橋は，「せせらぎ公園」として近隣公園と緑道の一部が先行的に整備された区域をまたぐ幹線道路(18m)の橋梁である。設計にあたっては緑道からの景観を重視し，その機能，構造，形態，仕上げ等にち密な工夫をこらして道路橋という土木的スケールを周辺の水辺空間及び緑地空間と一体化し，かつシンボリックな空間を演出しようとしている。

図8－38　B－12橋の位置



（806）

図8－39　B－12橋周辺状況図



（806）

図8－40　B－12橋設計図

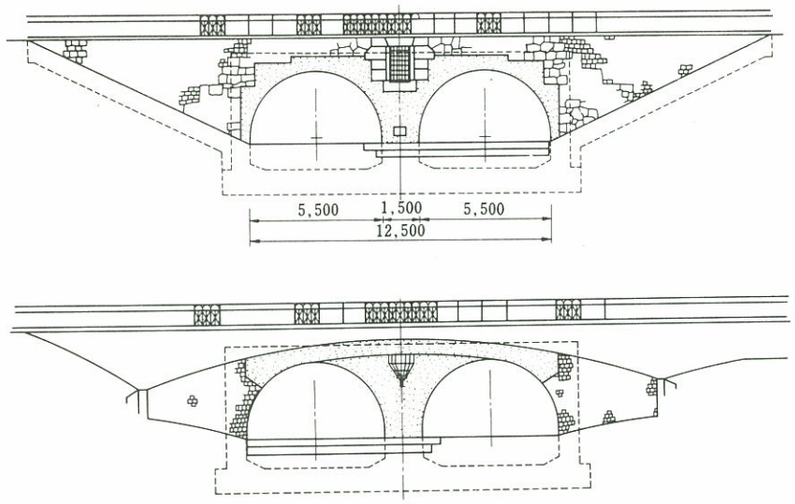
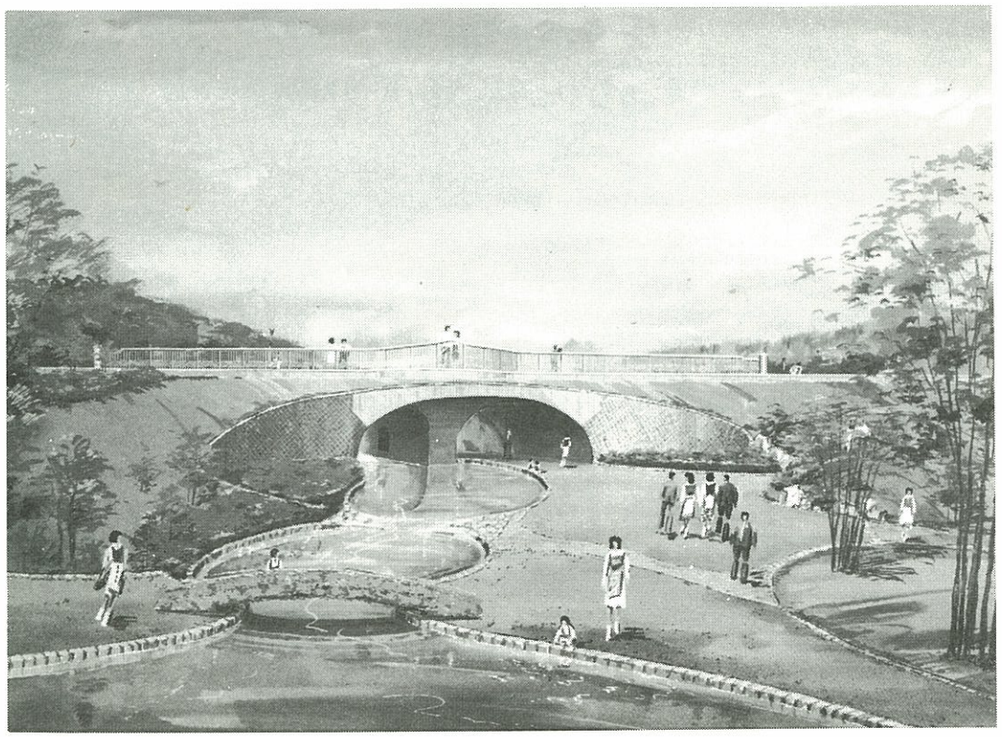


図8－41　B－12橋パース



8－2　オープンスペース計画

(1)　港北ニュータウンにおけるオープンスペースシステム＜グリーンマトリックス・システム＞

港北ニュータウンにおけるオープンスペースシステムは，その根幹にグリーンマトリックス・システムをおき，人間優位の歩行空間の追求を強く指向している。

システムの基本的性格，体系等は次のとおり位置づけられている。

1）開発目標　（801）

グリーンマトリックスの実現は，港北ニュータウン計画上の主要なテーマの1つである。周辺がすでにスプロール等によって市街化されているという立地条件と，開発手法が区画整理であるということから生ずるきびしい開発条件の中で，グリーンマトリックスは豊かな空間の造成と人間性回復の街の実現を，より包括的体系的に追求するためのシステムとして提案される。

具体的には，このシステムで解決を計ろうとする開発目標は，次のものである。

①　通勤，買物時歩行の安全性，快適性の確保

②　余暇活動のうち，休息，散歩，ハイキング，スポーツなどの機能充足

③　教育施設への登下校時安全性快適性の確保

④　公害（特に自動車公害）を防ぎ自然の恩恵を確保

⑤　豊かな空間構成（ふるさと，季節感，にぎわい，親密な人間関係）

⑥　災害時混乱の防止

2）構成要素

グリーンマトリックスは歩行者専用路を軸として，次図に示す構成要素をもち，スペース系（構成要素）と行為系の多様な相関としてとらえられる。

3）構成の仕方（システム設計）

①　ハードなグリーンの検出

グリーンマトリックスの検討において求められるのは，基本的には土地利用と緑地保全の複合性の問題である。保全の系として現存する緑を考え，この現存する緑の中で保全の対象となるべきものを，開発にかかわりなく持続する都市構成要素という意味で，「ハード」なグリーンと呼ぶ。ハードなグリーンは学術上の重要度，景観上の重要度を指標として，現地調査，植生図，航空写真1／2,500現況図をもとに検出される。

②　幹線ルートの決定

ハードなグリーンとして検出された，斜面のグリーンと，校庭公園等のオープンスペースによって幹線（全体系）を形成するためには，幹線を谷部分に通すことが有効である。これによって谷底のオープンスペースを通して斜面のグリーンを効果的に見ることができ，広がりとグリーンを満足

でき，丘陵のすそ野部分の集落社寺等の屋敷林を組みこむことが可能である。

③　グリーン系とオレンジ系

グリーンマトリックス幹線は，学校等を含むため，いわゆるグリーン系のみで形成されるわけではない。また，グリーンマトリックス幹線はセンター等の開発密度の高い部分を結ぶため部分的に目的的ないわゆるオレンジ系によっても形成される。従って，幹線はグリーン系とオレンジ系の二種類によって有機的に計画する。即ち各駅の徒歩圏は高い開発密度を予測して「オレンジ系」優先を原則とし，駅圏外は「グリーン系」優先を原則とする。又，各支線はオレンジ系を原則とした。

④　公園システムとの連動

公園のシステムは，中央公園（自然公園）── 地区公園 ── 近隣公園 ── 児童公園の系統を考える。

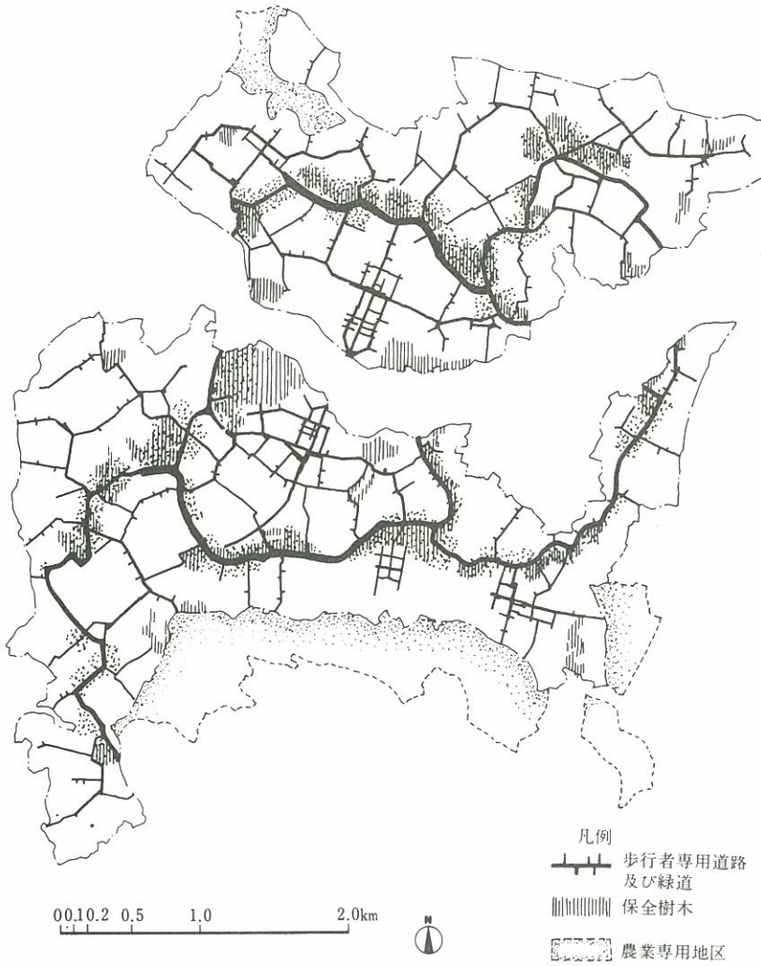
各公園は自然地形と，既存植生を活用し，中央公園を中心にして幅 50m～100m のものとして連続的に展開し，段階別の各公園というより一連の公園群あるいはオープンスペースとしてよりオープンな住区構成を生み出す。

以上の検討をもとにまとめられたのが，次に示すグリーンマトリックスパターン図である。

図8－42　空間と行為の相関

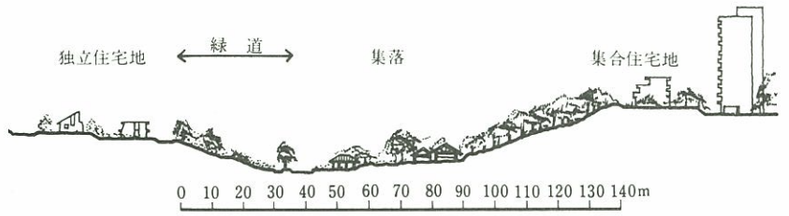
	A 道路 パーキング バスストップ	B 店舗 店舗サービスヤード ショッピング広場・モール	C 広場 歩道 歩道遊歩道	D 住戸（ベランダ・ニワ） 廊下・階段室	E プレイロット フロントヤード・バックヤード 児童公園 近隣公園 その他緑地・あき地	F_1 河川・水路・池・沼 法面不利用地	F_2 墓地 社寺（境内）	G 保育園 託児所（ヤード） 公民館（ヤード） 集会場（ヤード）	H 小学校 幼稚園 中学校 学校運動場（プール） 学校体育館	管理事務所
7₄ 日なたぼっこ ぶらぶら歩き（幼児）										
7₃ 土いじり 水あそび，砂あそび ママゴト 遊具で遊び										
7₂ 石けり，ナワとび おにごっこ，かくれんぼ マリあそび 三輪車遊び										
7₁ ローラースケート 自転車 ボールあそび タコあげ（模型飛行機）										
6 園芸 飼育 工作（工芸）										
5′ 自然観察をする 戸外で休息する 戸外で寝ころぶ 景色を眺める（花の観賞）										
5 散歩をする 立話をする 戸外で本新聞などを読む										
4 軽い運動をする スポーツをする（みる）										
3 サークル活動をする 展示会，映画会をする										
2 買物をする ウインドショッピングをする										
1′ 通園，通学 通勤										
1 モーターサイクルにのる ドライブをする										

図8－43　グリーンマトリックスパターン図（歩行空間の全体ネットワーク及び緑道部分の標準断面）



歩行空間の全体ネットワーク

計画上の課題である現況樹林は，単に部分的な保全にとどまらず，これに様々な空間（緑道公園・学校等のオープンスペース系施設，集合住宅地・社寺等民有地の屋敷林など）を付加し，総延長145kmに及ぶ緑道ネットワークが，港北ニュータウンの全体空間構成の要となるオープンスペース体系として形づくられ，さらに計画には，開発区域に接して配置される農業専用地区との連絡が，防災上の避難系としての役割から意識されている。



緑道部分の標準断面図

開発にかかわりなく持続しうる緑は，造成計画上の効率を前提として，谷戸沿いの片側の斜面を重点に保存し，緑道（基本幅員10m）を配置する。

(2) オープンスペース体系の基本構成

オープンスペース体系の構成要素は，公園緑地を中心とし，公益的施設用地及び集合住宅用地，寺院用地等であり，その内容は次のとおりである。（807）

① 公園緑地等

公園緑地には，緑の保全とアクティブ空間の確保の２つの側面があるが，港北地区では，緑の保全を主体として，計画，配置しており，それらは歩行者専用道路，及び緑道で帯状に結ばれている。

なお，各公園は，次のような役割を果すことが期待されている。

総合公園 → ・広域型タウンセンターと一体となって，買物，レクリエーション等の行為の共存をはかり，リージョナルセンターの一役を果す。
・自然公園的性格を中心として，多目的な役割を果す。

都市緑地
近隣公園 → ・できるだけ現況の地形，及び植生を保存し，公的空間として緑を担保する。（例えば，現造成計画では公園全体の約半分が現況保存であり，残りの半分が，造成面『平場』となっている。）

児童公園 → ・児童が遊び，行動する場。
・比較的小規模なものを適宜配置し，それぞれに特徴をもたせる。

特殊公園 → ・タウンセンター内の“いこいの場”。

緑道 → ・各種のオープンスペース（公園緑地，公益的施設用地，集合住宅用地等）を結ぶ緑の都市軸。
・緑・水・土が一体になった自然の空間（例えば，現造成計画では比較的ゆるい勾配で斜面を仕上げ，積極的に緑化『移植等』が可能なように配慮している）。

歩行者専用道路 → ・通勤・通学動線
・各住区（中学校区）の生活軸。
・幼児の遊び場。
・都市災害時の避難ルート（主要なもの）。

② 公益的施設用地

公益的施設用地は，地区の人口に対応して適宜配置しているが，教育施設用地として小学校，中学校，高校の他に中学校区に一カ所，集合運動場を配置しているのが特徴である。なお，これらは歩行者専用道路，緑道で結ばれている。

集合運動場 → ・公園緑地を積極的に緑化する反面，教育施設用地である集合運動場はアクティブ空間とする（学童のみならず一般市民の利用も考える）。
・広幅員の歩行者専用道路（生活軸）に隣接して配置し，小学校，中学校と一体化をはかる。

小・中・高校 → ・都市災害時の避難場所の機能も果す。

③ その他

文化財・寺院 → ・現況の姿をできるだけ残し“ふるさと”をしのぶ素材とする。

集合農地 → ・一定期間農業を継続したいという人々のために，ある期間農業緑地として担保する。

集合住宅用地 → ・主として緑道沿いに配し，約２０％が現況地形，現況植生で残る。なお，この部分は空間的には緑道との一体化をはかる。

④ その他地区

緑道体系は公団施行地区内で完結するものではなく，早渕川周辺，及び農業専用地区を含んで一体となる。

河川・水路 → ・早渕川の管理用道路を，レクリエーション動線とする。
・早渕川の支流である水路敷（暗渠）を，緑道的性格に整備し，第１・第２地区を結びつける。

農業専用地区 → ・生産緑地であるとともに，緑の空間，災害時の避難場所の機能も果す。

表8−11 オープンスペース一覧表（807）

区分				1箇所当たり面積等（箇所数内は）	摘要
ニュータウン区域	公団施行地区	公園緑地等	総合公園	18.1ha(1)	30万人対応
			地区公園	4.5ha～7.8ha(4)	4～5万人対応
			近隣公園	約2ha(15)	
			児童公園	約1,200m²～2,500m²(65)	
			都市緑地	2,500m²、4,600m²(2)	タウンセンター
			緑道	延長約15km、幅員10m～40m	
			歩行者専用道路	延長約50km	
		公益的施設用地	集合運動場	約2ha(13)	中学校区対応
			小学校	約1.2ha(27)	
			中学校	約2.0ha(13)	
			高等学校	約3.0ha(6)	
		その他	文化財	約2.3ha、約4ha	C₇・C₈、茅ヶ崎城址
			寺院	（合計）約10ha	保存寺10ヶ所、移設２ヶ所
			集合農地	（合計）約30.6ha	農業緑地の指定
			集合住宅	（合計）約150ha	
	その他地区	河川水路		———	早渕川
		農業専用地区		（合計）約230ha	土地改良事業

(3) 公園・緑地計画の概要

1) 公園・緑地の整備方針 （807）

港北ニュータウンにおける公園施設は，従来の公園計画にみられる利用圏域の考え方を配置方針としているのに対し，緑道は新しい空間概念に基づき設定されている。また，公園施設については，タウンセンター内に立地する都市緑地を除き，それを自然の場とするか，あるいは人間の活動の場とするかを考えた時，児童公園・近隣公園・地区公園・総合公園の順で相対的に環境のウエイトを高くすべきであるとして計画している。

① 総合公園

総合公園は，タウンセンターに隣接してほぼニュータウンの中央部に位置し，比較的規模も大きい。一般的には，総合公園という名称は，自然公園と運動公園両方の機能を併せ持つものであろうが，本地区では次のような状況を考慮する必要がある。つまり第一に面積約18㏊のうち大半を占める樹林，または竹林は，造成上これを残すことが可能であり，まさに都市スケールにおいて，まとまりをもった樹林地として残し得る空間としては，港北ニュータウン最大のものである。第二に，運動公園として整備するには極めて大規模な造成工事が必要である。第三に，スポーツレクリエーション充足の場は他にも考えられる。以上により，ここでは，現存の植生，地形を生かし，より質の高い緑の環境づくりを目指し，緑としての多様な景観の創出を考えるべきである。但し，横浜市における副都心を目指すタウンセンターに近接することから，多量の人のにじみ出しが予測され，これらの人の多様な活動を吸収する手だて（例えば広場等）は，当然配慮されねばならない。

いずれにしても，残り得る最大の環境資産を，現時点で破壊してまで，スポーツ施設（ある限定された時間についていえば，他の人の利用を排除するという意味において特定数の人が利用する施設）を設ける必然性は認められないといえよう。

② 近隣公園及び地区公園

近隣公園及び地区公園は，児童公園と総合公園との中間的施設として位置づけられる。それぞれほぼ中学校区と駅勢圏スケールに対応しており，一応利用圏域は想定されているといえよう。しかしながら個々には造成条件は異なり，緑の環境を守るという理念を貫くことが必要であると共に，埋蔵文化財の包蔵地として，現況保存しなければならない区域も多い。また，スポーツレクリエーション需要はほぼ同一の利用圏域と想定される。集合運動場（教育施設用地）が準備されていることから，近隣・地区公園の整備方針は，基本的に既存の樹林を保全し，緑の環境の場とすることが望ましい。個々については，その地形条件，周辺の施設との相互関係等から整備内容を決定すべきである。

③ 児童公園

児童公園は，各住区内に均等に配置されているが，規模は比較的小さい。この事は，明らかに，幼児の遊び，利用のし易さに重点をおいたものであると考えられる。既存の樹林はほとんどなく，幼児の遊びが他の空間，(歩専道等)で可能であるとしても，安全な遊び場としてある程度まとまった空間は都市において絶対に必要であり，これに最適な空間としては，児童公園以外に考えられない。従って児童公園については，緑の環境づくりは従とし，児童の利用し易い遊び場とすべきである。

④ 緑 道

緑道は，主として現況の谷部に位置し，総延長は15㎞にも及ぶ。緑道と称するものは，これまで各地で相当数計画・建設されているが，これ程大規模な都市スケールのものは他に例がない。この緑道は，それ自体には既存樹林を有しない造成された盛土面が主体であるが，周囲には相当量の既存の緑が保全されており，これらの空間も含めた一体的なグリーンベルトとして，港北ニュータウンの骨格とすべきである。基本的には，既存樹林を活かしつつ常緑広葉樹林を中心とし，立地特性，隣接地との関係，景観的な配慮等から，多様性を付加する必要がある（歴史的遺産である金石文の計画配置等も考慮されるべきであろう）。

2) 水辺空間，緑道空間等の整備方針

① 水辺空間

広い意味で緑の環境をより豊かにするためには，水辺空間をつくることが重要である。基本的には，可能な限り港北ニュータウンに水辺の空間を創造する努力をしなければならないが，緑をより豊かにするという観点を重視する以上，それは出来るだけ自然的なものであることが望まれる。従って，水辺空間は造成後も，地形が現況（現在）の水の流れ，たまりに近い場に選定すべきであり，公園緑地施設の中では，緑道内，及びそれに連続する地区公園・近隣公園，又は既存の流れや溜池の部分で，自然的，一体的な環境の場となるところについて，積極的に整備（しかもできるだけ自然に）を図るべきである。

② 緑道空間

港北ニュータウンの中で，既存の樹林地を保存できる区域は，公園及び集合住宅地内が大半である。特に集合住宅用地内の斜面緑地は，港北ニュータウンの緑道空間を構成する重要な要素であり，単にその用地（所有者）の利用ということ以上に，都市スケールにおける緑として位置づけられていると考えるべきである。従ってこの空間は，屋敷林，社寺林等，いわばふるさとの緑としても適切な保全，管理が第一に望まれる。また緑道と連続する各種の施設については，本来的なその施設の機能を充たすことはもちろんであるが，その機能を充足する範囲の中で，できる限り緑化を図ることが大切であろう。まちが，全体として，より豊かな環境の場となることは，結果的に個々の施設（土地）更にはそれにかかわる人々に対する評価を，より高いものとするであろう。

③ 各種施設と市民とのかかわり

すべて都市施設は，市民とのかかわりのなかで，まちの中に位置づけられている。まちづくりに

おいては，市民のあらゆる行為を予測して，空間を設定しているが，その様々な利用は，いわば与えられた空間の中で，行なわれるわけであり，これから市民とのかかわり（市民参加）が発生する。より豊かなまちを作り上げるためには，基本的に広い意味での市民の参加が図られ易い空間を用意する必要があり，その場として公園緑地等のオープンスペースが最もふさわしいものであると考えた。

しかし，個々の施設が，その機能，質を異にするとすれば，自ずとそれら市民とのかかわりは異なると推察される。

たとえば，児童公園・歩専道のように，利用圏あるいは利用者が限定され，従って市民に密着した親しみ易い施設は，特別な技術的部分を除けば，市民自らが計画・建設することも可能であり，愛護会等による積極的な住民管理が可能である。また，近隣公園から地区公園，更には総合公園，緑道といったより広域的になる施設については，必ずしも近傍の人々に限定されない施設となり，特定の人々の管理とすることは難しい。それを特に緑の整備という観点で考えれば，初期の段階における植栽基盤の整備・緑化・管理育成等の，比較的専門的技術の要素が必要となるからであり，部分的には，老人クラブの参加，ボランティアの参加がなり得るが，一般的に具体的な管理は難しいので，原則的に公共の管理とし，それぞれの状況，内容に応じ，市民の参加を誘導すべきであろう。しかしこれらの施設と市民とのかかわりの中で重要なことは，自然に親しみ，緑の環境を創造してゆくことにより，自然への理解を深め，自己の利用の限界，そして利用者の責任（全て管理者に帰するのではない）を体得することであると考えられる。

3）各種施設整備の概要

港北ニュータウン区域内に配置される各種施設について，その利用，整備方向等の概略を整理すると表8－12のとおりである。

表8－12　各種施設と整備の方向

※活＝アクティブな活動の場，環＝自然環境としての緑

			規模，特徴	利用圏	利用の方向	整備の方針		市民との関わり
港北ニュータウン区域内	公団施行地区内	公園・緑地等	児童公園	約1,200㎡～2,500㎡	狭↑↓広	児童中心の利用	活↑↓環	安全な遊び場として，利用し易いものとする。	コミュニティースケールの施設であり，児童を対象とした身近な施設として，愛護会等で参加を強める。
			近隣公園	約2ha				・活動も自然の中で行えるものを中心にする	自然の中での活動の場として，自然に親しみ，自然を育てることに対する理解を含める。
			地区公園	4.5ha～7.8ha 4～5万人対応				より自然的にする	
			総合公園	18.1ha 30万人対応 タウンセンターに近接		タウンセンターからの人の流れ，広範な人の利用（散策）		・広域対象で面積も比較的大きいので，既存林を生かした環境づくりと共に，多様性をもたせる ・タウンセンター との一体化を図る	基本的には公共管理とし，状況に応じ市民の参画を導入する。
			緑道	延長 {第1地区 約5.3km 第2地区 約9.2km 幅員10m～40m	中－広	近くの人から広範な人までの利用 週末，四季の散策	環	・緑道自体は大半が造成盛土面であり，周囲の既存林等とマッチした樹林主体の，緑の環境創を軸とし，アクティブな活動の場としては重点をおかない。又，景観的多様性を付加する。 ・宅地への直接的アクセスは考えない。 ・1地区と2地区を結ぶルートの整備が望まれる。	・基本的には，市民全体のための環境保全の場とし，造園的管理を避ける。 ・自然を創り育てる管理が住民の協力のもとに行なわれることが望ましい。 （樹林育成のための人の進入禁止区域の設定等）
			都市緑地	2,500㎡～4,600㎡ タウンセンター内	広	買物客の利用休息，催し物	活	・タウンセンター内の施設としてデザイン的に考えてよい。	タウンセンター全体のアーバニティーを高める施設であり，商店会等の自発的な管理運営が望まれる。
			（歩専道）（小広場）	延長 {第1地区 24.3km 第2地区 27.7km 幅員3m～12m （21m）	狭	通勤，通学，買物のルート 幼児の遊び場となり得る。	活	・基本的には歩行者の通行のための施設であり，機能的に整備すべきであるが，センター用地内等については，デザイン的に考えるべきである。	住民管理が必要である。
		公益施設	集合運動場	2ha／1カ所 中学校区対応	中	児童，生徒の利用，一般市民の開放をすべきである（スポーツレクリエーション）	活＞環	・運動場としての機能がはたせることを中心とするか周辺部（特に緑道沿い）はできるだけ緑地的にする。	住民利用については全て住民の管理，運営とすべきである。
			（学校用地）	小1.2ha／1カ所 中2.0ha／1カ所 高約3.0ha／1カ所	中	児童・生徒の利用	活＞環	周辺部はできるだけ緑化する。	
		その他	文化財	埋蔵文化財包蔵地 約4ha 茅ヶ崎城址 約2.3ha	広	ふるさとの景観	環	現況地形，樹林の保存	人の進入禁止区域の設定と共に，タウンセンターに近く，市民が親しめる場とすることも必要であろう。
			寺社	寺社林，墓地 保存寺院10カ所 移設〃 2カ所			環	寺社林の特徴が生きるよう配慮する。	
			集合農地	農業緑地指定		農用地としての利用			農地の側から，積極的に環境生産物（近郊野菜等）の供給が期待される。又，子供農園等も考えられる。
			（集合住宅用地）	{第1地区 約56ha 第2地区 約90ha	狭	景観としての斜面緑地	活＜環	・現況保存緑地の保全。 ・特に緑道に接する部分は，緑道空間を構成する重要な要素であり，旧屋敷林の保全，更にはより豊かな緑とすることを心掛けねばならない。	緑を残す又は創る目的を理解し，管理することが望まれる。なお，技術的及び創造的な公共の援助手段が望まれよう。
			（一般宅地等）		狭		活＜環	・旧家の屋敷林の保存につとめる。 個人宅地の緑化を推進する。	必要に応じ，緑化協定等が望まれる。
	その他		農業専用地区	土地改良事業 約230ha			環	環境，生産物の提供を主として，部分的に活動の場を導入する。	
			その他 市街化調整地域	早渕川周辺等			活＜環	早渕川沿岸の利用等将来の問題として考える。	

（807）

4) 公園・緑地の配置

公園・緑地は約123haで，地区面積の約 9.3 %であり，地区計画人口１人当たりでは 5.6 ㎡になる。

地区別，種別ごとの計画面積等は次のとおりである。

表8－13 公園・緑地配置計画

種別＼地区	第一地区		第二地区		計	
	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)
総合公園	－	－	1	18.9	1	18.9
地区公園	2	11.3	2	18.2	4	29.5
近隣公園	8	20.0	7	18.1	15	38.1
児童公園	26	5.4	39	6.2	65	11.6
公園計	36	36.7	49	61.4	85	98.1
都市緑地	1	0.3	1	0.5	2	0.8
緑道	2	11.2	3	12.6	5	23.8
緑地計	3	11.5	4	13.1	7	24.6
合計	39	48.2	53	74.5	92	122.7

(注) 面積は都市計画決定資料（昭 56. 7 ）による。

(4) 公園緑地計画の事例

1) 総合公園 （808）

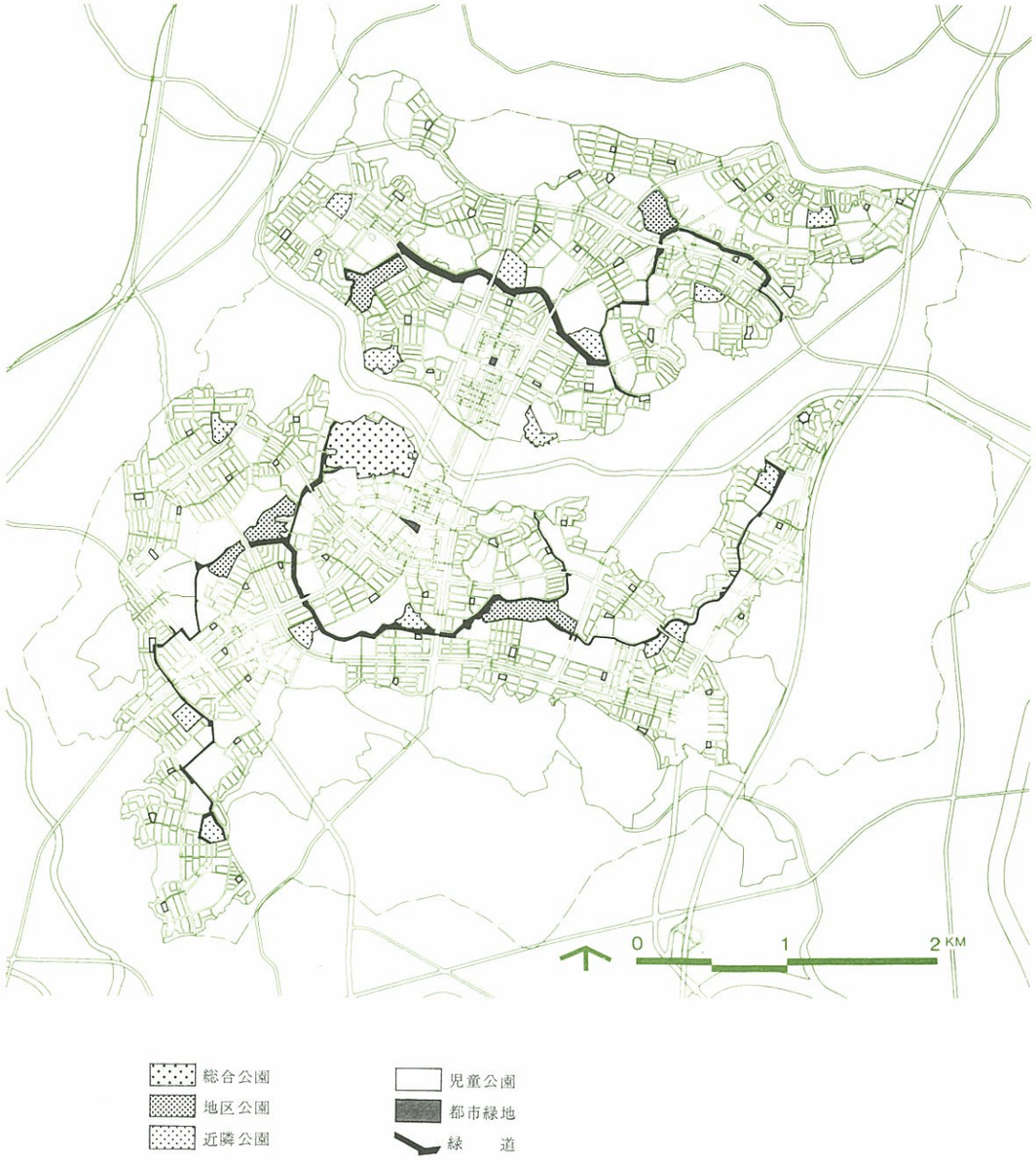
第二地区に計画される総合公園のデザイン・コンセプトならびに同公園整備のための７事業は，次のとおり提案されている。

総合公園の整備は，グリーンベルト，タウンセンター，早渕川地区のそれぞれの中核的施設として，さらにそれらを総合化した港北中心地区を形成するモーメントおよび媒体となるものとして位置づけられる。

基本的な戦略としては，総合公園を牽引力としてタウンセンターのポテンシャルをあげ，それによって早渕川地区の整備を誘導し，さらにタウンセンター，早渕川地区，グリーンベルトを一体化した港北中心地区の形成をねらってゆこうとするものである。このような戦略は総合公園整備計画のための３つの戦略計画に対応する３つのレベルにわたって展開される。

総合公園の整備事業において日本住宅公団の関わるべき範疇は，＜空間モデル＞の検討で示された＜山の整備＞＜オープンスペースの形成＞＜タウンセンター組織構造の形成＞により，総合公園整備の

図8－44 公園緑地配置図



ための基礎的条件を整えることである。これらの事業は，基盤整備，基幹整備，総合整備の各段階に対応しつつ，＜空間モデル＞に示された空間構造を具体化するもので，図8－47の7つの事業（計画範疇）として提案される。

これらの事業は各々独立したプロジェクトとして企画，計画を進め，それぞれの条件が整いしだい個別に事業化しうる。また，これらは港北中心地区の形成という目的のための7つの戦略的フレームともいうべきものであって，固定的なプランではないことはいうまでもない。

図8－45　総合公園整備のための7事業

	クリーンベルト計画に関する計画範疇	タウンセンター計画に関する計画範疇	はやぶち川地区計画に関する計画範疇
基盤整備	ウル計画 KOHのもり		
基幹整備		公園通り 山手通り 中山・北山田線 佐江戸・北山田線	
総合整備			タウンセンター クリーン 都市の冠

図8－46　整備構想のコンセプトと空間イメージ

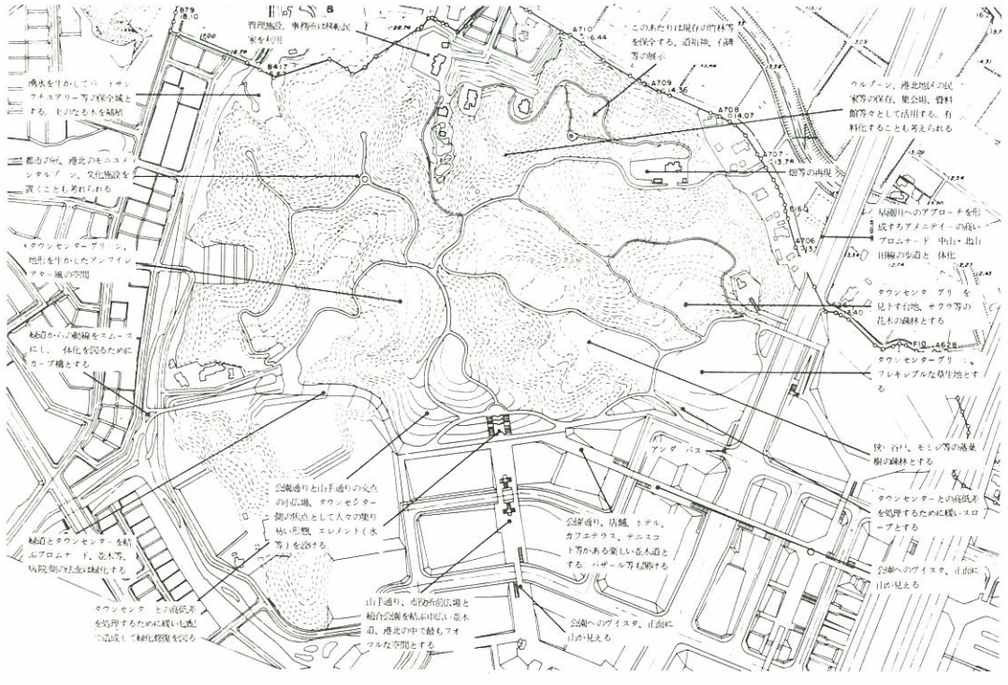
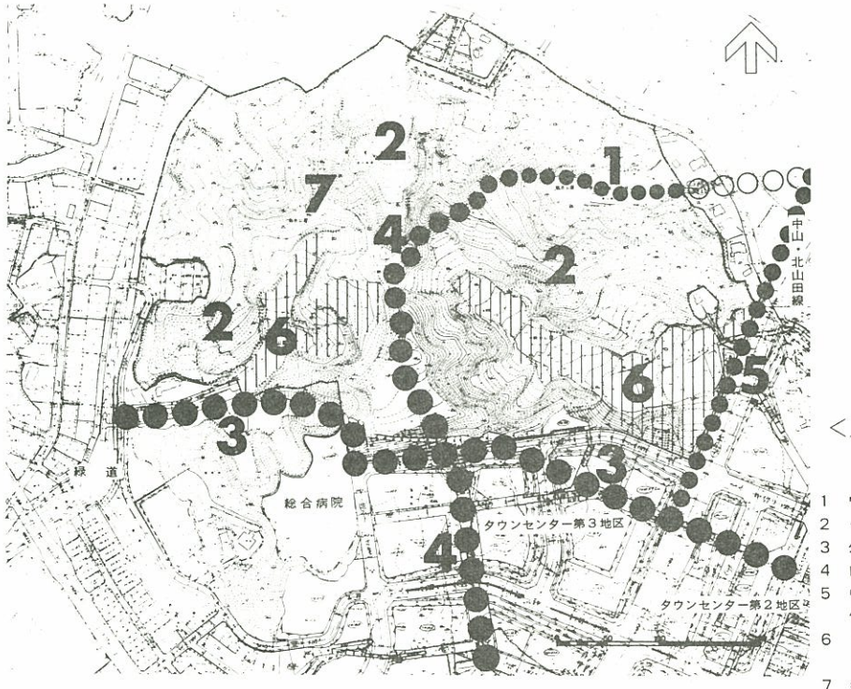


図8－47　総合公園整備のための7事業概念図



＜凡　例＞

1　ウル
2　もり
3　公園通り
4　山手通り
5　中山・北山田線
　　佐江戸・北山田線
6　タウンセンター・クリーン
7　都市の冠

2) せせらぎ公園

せせらぎ公園の配置計画・設計の基本方針は次のとおりである。

① 現況の緑をニュータウン全体に体系化する緑道は，その中に「水」をとり込むことにより，自然と調和のとれた都市空間の創出がより確実なものとなる。緑道は谷筋を中心に配置しているため，ここに流路（せせらぎ）を導入することは物理的に可能であり，さらに緑道に接する公園の要所要所には池を拠点として配置する計画としている。

② 例示した近隣公園および緑道の一部は，比較的早期に一次造成工事が完了した部分について先行整備したものであるが，緑道の幅員は公園部分で20 m，他の部分で10 mと全体の緑道計画の中では中規模あるいは小規模のものである。また，周囲は，集合住宅地の現況斜面および独立住宅地に接しており，緑道沿いの土地利用の典型といえる。

③ この公園の平坦部は，あえて運動スペースをとらず池を配し，水辺は水に親しめる部分と保全緑地と調和させる部分の二種類で処理を行った。公園内の保全緑地は，そのまま緑道沿いに集合住宅用地へと連続し，その区分は不明確であり，むしろ将来，官（公園），民（集合住宅地）一体となった保全を期待している。さらに，園路および池周囲には個性あるデザインの藤棚，パーゴラ，ベンチ，モニュメント等を配置し，まわりの景観との調和に配慮した。特に現況斜面に囲まれたくぼ地には地区内の古い民家の休憩施設として移築し，新旧住民のふるさとの再現を図ることとした。

④ このせせらぎ公園を横断する形となっている幹線道路（幅員18 m）も，緑道からの景観に大きな影響を与える。この道路は緑道をまたぐ橋梁となっており，道路橋という土木的スケールを，その機能，構造，形態，仕上げ等にち密な工夫をこらすことにより昇華させ，逆に歩行空間の有効な空間構成要素として積極的に活用しようとしている。

図8－48 せせらぎ公園

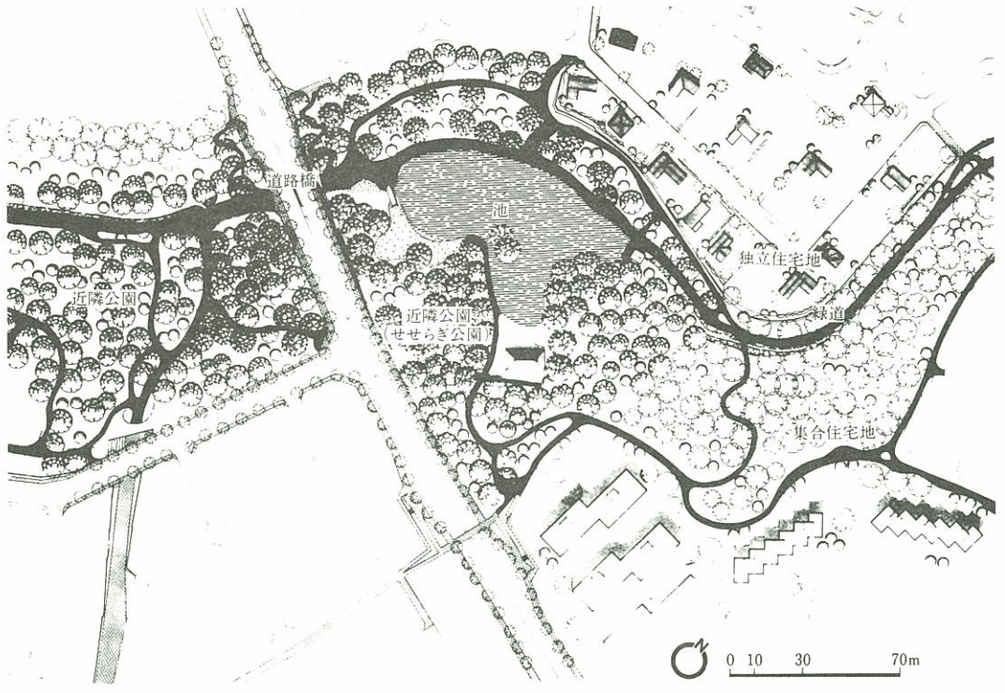


図8－49 せせらぎを含む緑道の断面

3) 川和富士

港北ニュータウン計画区域は，標高10～80 mの小高い丘陵地で多摩丘陵に連っており，埋蔵文化財の宝庫でもある。また，江戸時代関東一円で広まった富士講は，本地域においても「七富士巡り」と称する歴史的背景を有しており，小高い丘陵を富士に模し，「港北七富士」として信仰の対象とした。

川和富士は現存する4カ所の七富士の1つで，港北地区内で現況保存された北山田富士とならび，第二地区近隣公園6号内に移築・保存される計画である。

整備計画の基本方針は，次のように設定されている。

① グリーンマトリックスの一部として緑道と連帯した緑豊かな空間とする。

② 第二地区第二位の標高（海抜70 m）を有することから，地区周辺のランドマークとし，併せ展望台としての機能を付与し，富士信仰の場であることのデザイン表現（形態，施設等）を図る。

(5) 緑　道

1) 整備方針

港北地区における緑道整備の前提条件，及び整備方針は次のとおり捉えられている。

① みどりの体系は港北地区の特徴であり，その中でも「緑道」は都市の骨格となる様に，計画，配置されている。

② 緑道そのものは幅員10 m～40 mの造成地であり，現況樹林をかかえているわけではないが，その周辺には多くの樹林が保存され，一体となって緑道空間を構成する。

③ 宅地開発は結果として，存在していた緑を破壊してしまう。つまり港北地区において，緑は現状より大量に減少せざるを得ない。

④ 緑の育成には時間を要する。成木を導入して形を整える事は可能であるが，多額の資金や管理費が必要である。

⑤ 今後，港北地区の民有地に緑が植えられたとしても，総量としてはそう期待ができない。

⑥ 都市の中には，そぞろ歩き・かたらい・子守り・日なたぼっこ・思索等の為の空間が必要であるし，また，体力の弱い人・老人・子供等の為の空間は，公共的に用意すべきである。

⑦ 港北地区においてはアクティブなスペースをうけとめるものとして，集合運動場の一般開放や歩行者専用道路の活用が，十分考えられる。

⑧ 人口の定着には相当の時間がかかるとみられる。これは造成された平坦な土地が相当長期にわたり存在することを意味し，スポーツレクリエーション需要を吸収する場としての利用の可能性があることを示している（土地所有者である農家の生活対策上も，考えうる手法である）。

⑨ 港北ニュータウン区域全体からみると，早渕川沿岸等，今後アクティブスペースが供給される可能性が残されている。

⑩ 運動スペースから樹林への転換は非常に難しいが，その逆は今までそうであった様に，比較的容易である。

⑪ 緑道を樹林中心とした場合，隣地あるいは附近住民との摩擦が生じる可能性があるが，それは問題の生じた時点で，まちを考える契機が生じたのだと積極的にとらえることもできる。

⑫ スポーツレクリエーション需要は増加しているが，その内容は多様であり，すべての要求に対応するには多量の土地が必要とされる為，これを区画整理事業の中で全住民の負担，即ち公共施設として整備すべきかどうか，疑問がある。

この様に緑道（緑道空間）を，緑の環境づくりの主役として考えると，緑道の内部に「水」をとり込み，せせらぎ計画として水辺空間の創出を図る意義は極めて高いものとなり，緑道を中心としたみどりの体系は，ニュータウン全域及びその周辺部へとより広範に展開してゆく可能性を残している。

2) せせらぎ　（809）

せせらぎ計画の概略は次のとおりである。

① 緑道計画との関連

「緑の環境を最大限に保存する」ために，現況沢筋に設定された緑道（幅員10～40 m）沿いには，既存の斜面緑地（コナラ，クヌギ等の雑木林や竹林）が公園の一部や集合住宅地の一部，あるいは神社・仏閣，文化財の一部として計画的に保全される。

このニュータウンの軸となる緑道に「水」を導入することで，緑道沿いの「緑」は景観的にも機能的にもその存在意義を大幅に拡大し，自然と調和のとれた生活環境の創出が可能となる。

② 全体的な配置パターン

総延長15 kmの緑道内に6系統の流路とこれに附帯する池を拠点として配置する。流路は機能的に水を流すことを主眼とするが，落差をつけるあるいは部分的に拡幅するなど，景観上の配慮を行う。また，拠点には周辺の景観や用途に応じて自然型または人工型のたまり・よどみを考える。

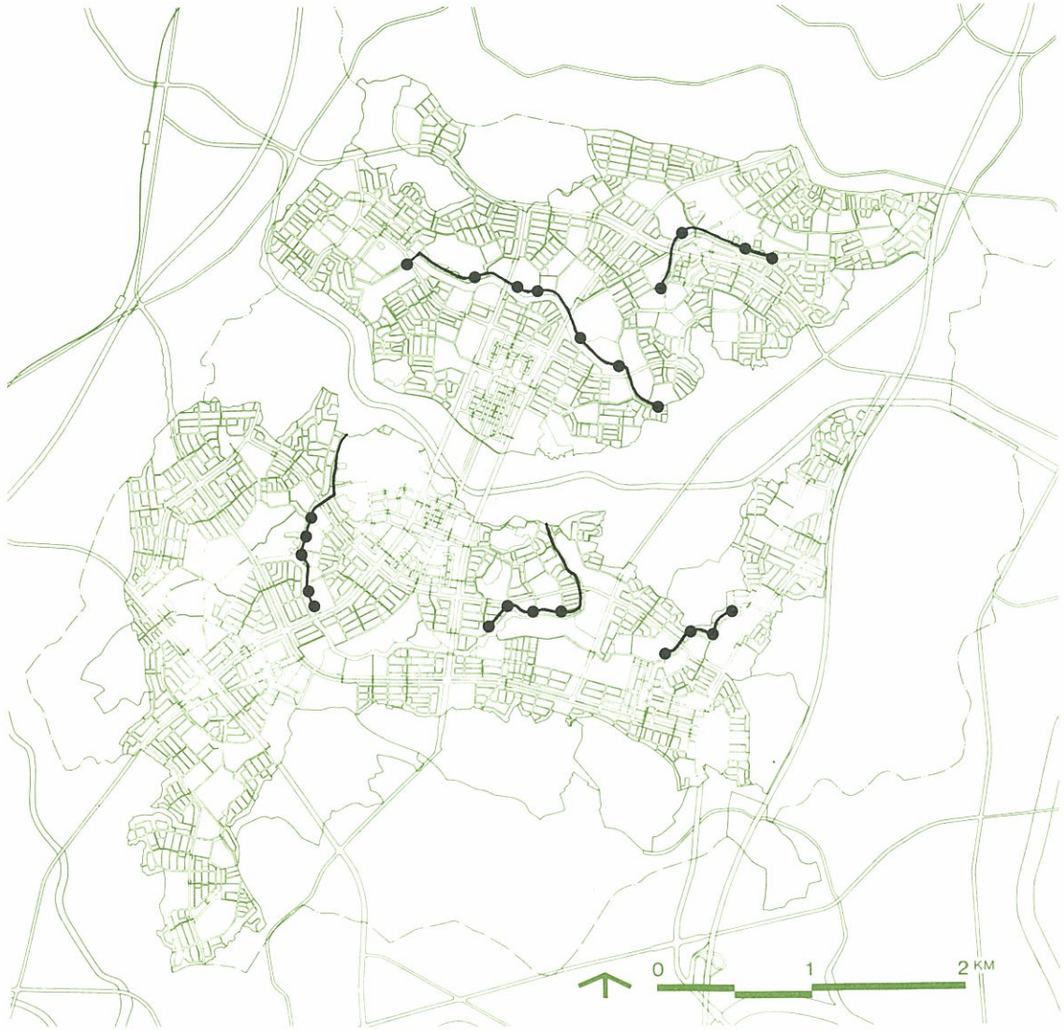
③ 水源の確保と流量

雨水を池に貯留し，それを放流することを中心に考え，これにポンプによる循環，盲暗渠や井戸からの補給等を組み合わせる。雨水による場合でも，下水道計画との調整をはかれば，年間150日程度の流れが期待できる。同時に，各流路は降雨時でも水深約20 cm，流速1.0 m／秒を超えないように下水道計画と調整する。

④ 建設計画及び維持管理

水源の確保，維持管理，公園計画との調整などは充分な検討を行い，その解決を計らなければならない問題であるが，実験的な試行のくり返しや関係者間の話し合いの中から解決策を求め，この計画の実現をめざすものとする。

図8－50　せせらぎ模式図



せせらぎ

(6)　集合運動場

1）整備方針

港北地区において，教育施設用地の一環として計画されている集合運動場用地は極めて注目される。これは中学校区，つまり二小学校，一中学校に対応して，緑道沿いあるいは歩専道沿いに配置されており，児童・生徒の活動の場を主たる目的としている。しかしこの用地は，当初から考えられていたように，学校の休日の時には，一般市民の利用が図られるべきであり，小学校用地，中学校用地と一線を画すエリアで約２haの面積があることから，相当量の，主として青少年層のスポーツレクリエーション需要を充たすことが可能である。また，公共の公園施設内では，実質的に運動場という形で，広い空間を整備するのは難しいことからも，この空間は，まずスポーツレクリエーションの場として，効果的な整備が図られることを期待したい。その整備内容は，児童・生徒の利用とともに，一般市民の利用としてふさわしいあり方が実現されるべきであり，今後十分な検討が望まれる。

2）配置計画

集合運動場の計画規模は，第一地区６カ所，面積約１1.6 ha，第二地区７カ所，面積約１3.6 haである。

表8－14　集合運動場配置面積

第　一　地　区		第　二　地　区	
No.	面 積(ha)	No.	面 積(ha)
1	1.920	1	1.906
2	1.824	2	1.994
3	1.978	3	1.969
4	1.934	4	2.060
5	2.000	5	1.891
6	1.929	6	1.733
		7	2.093
計	11.585	計	13.646
合　計		25.231 ha	

8－3　供給処理施設計画

(1) 河川改修計画と洪水調査

港北ニュータウンの開発スケジュールを円滑に推進していくためには，関連河川の改修が大きなポイントとなっている。関連河川としては鶴見川，早渕川，大熊川，有馬川などが挙げられる（図8－51）。このうち，早渕川と大熊川については既に改修済（53年度完了）であり，これらが流れ込む鶴見川については昭和60年を目途にその改修が進められている。鶴見川は，これまで幾度にわたり氾濫を起こし，流域住民に浸水被害をもたらしているため，監督官庁は当地区の開発にあたって厳しい開発指導行政を行うに至り，雨水流出量を調整するため地区内に防災ダム（当初25基）を設置することを開発の前提とし，鶴見川の改修の完了までダムを存続させる等の指導が為されている。しかし，鶴見川の改修計画の完了に合わせた開発スケジュールでは現行の62年度が65年度概成となり，事業遅延に対する地権者の反発，仮設防災ダムを長期間存置することによる事業採算上の不経済性などの問題を惹起することとなるため，次に述べるような対応策がとられている。

① 鶴見川の流下能力を早急に高めるため，事業費の一部立替を行う。

改修計画を開発スケジュールに合わせるため，パイプライン等の建設資金を公団で立て替え，鶴見川の流下能力向上措置を早めることにより，ダムの早期撤去を計る。資金は譲渡施設方式により施設使用料として回収する。

② 地区内ダム代替施設として白山地区に暫定遊水池の築造を行う。

横浜市が緑処理場の三次処理場として予定している白山地区に暫定遊水池を築造することにより使用収益の早期化を計る。

(イ) 規　　模　　面積 7.4 ha　　貯水量20万 m^3

(ロ) 跡地処分　　横浜市に時価譲渡

なお，白山地区の暫定遊水池については，横浜市と覚書を交わしている。

(1) 用地取得時期
公団は，横浜市が権利者等と行う協議，説明及び覚書締結後用地取得を行う。

(2) 用地取得価格
用地取得価格は，公団が定め，横浜市の意見を聴取する。

(3) 未取得用地
未取得用地が生じた場合，その取扱いについては，公団と横浜市で協議する。

(4) 横浜市の買取り時期
横浜市は，原則として公団が用地取得完了後，次のいずれかに該当する時期に公団から用地を取得する。

(イ) 横浜市が，下水道三次処理場用地として必要となる時期（昭和58年をめどとする。）

図8－51　港北ニュータウン関連河川

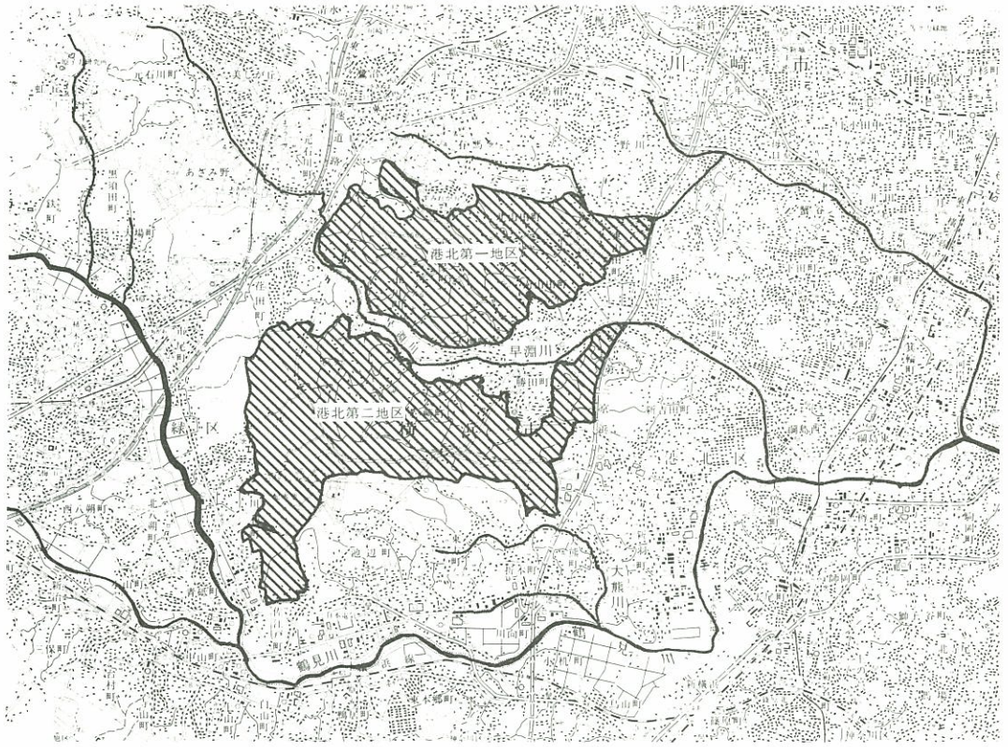


表8－15　鶴見川・早渕川・大熊川河川計画

区　　分	鶴　見　川	早　渕　川	大　熊　川
流域面積　km^2	234.5	27.8	1.4
延　　長　km	42.5	8.48	2.34
計画高水量（長期）	2300 m^3／s	350 m^3／s	70 m^3／s
〃　（暫定）	950 m^3／s	200 m^3／s	70 m^3／s
概　要	昭49・3　2300 m^3／s 決定 2300 m^3／s の内訳 1800 m^3／s は本川で 500 m^3／s は遊水池又は分水 既往最大 812 m^3／s （昭41・6の4号台風）	昭54・4　350 m^3／s都市計画決定 昭46・3 矢崎橋より関根橋まで1級河川へ 昭42～昭和45 中小河川補助制度で改修 昭46以降都市小河川補助制度で改修	昭42・5 鶴見川合流点より下村橋まで1級河川 昭46・3 下村橋より西原橋まで1級河川 昭和45年度より都市小河川補助制度で改修

(ロ) 公団の土地区画整理事業の進捗に伴い，遊水池設置の必要がなくなった時期。

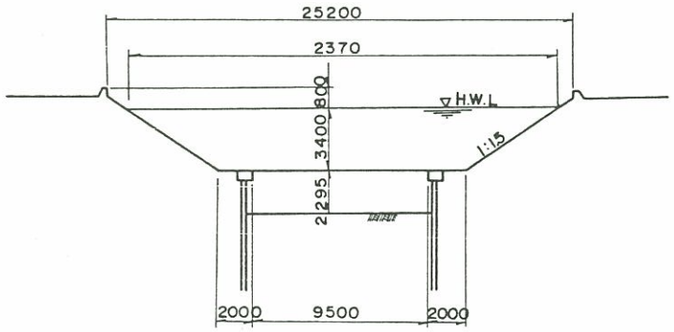
(ハ) (イ)，(ロ)以外で，公団と横浜市で協議して示す時期

(5) 買取り価格

横浜市が用地を買取る価格は，横浜市が買取る時期の時価を原則とする。

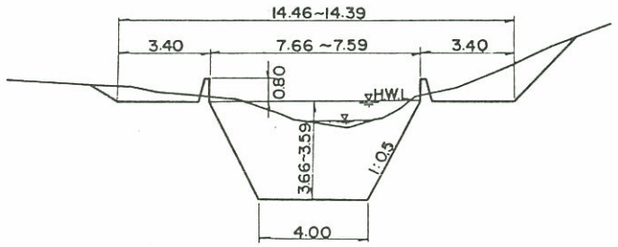
図8－52 早渕川，大熊川の河川改修標準断面図

○ 早 渕 川



矢橋～待橋

○ 大 熊 川



西原橋～川根橋

(2) 下水道計画

横浜市の下水道計画区域は，約39,500haで，9処理区に分かれており，港北ニュータウン地区はこのうち港北処理区及び緑処理区にまたがっている。

港北ニュータウンの下水道事業は，横浜市公共下水道事業の一環として，公団が横浜市より一部，施工委託を受け，事業を実施している。

処理システムは分流式で行い，雨水は早渕川を始めとするニュータウン関連河川に放流し，汚水は地区外の港北，緑両下水処理場で処理される。下水道の主要系統は図8－53，8－54の通りである。

1) 計画の経緯

○ 25. 10　市　下水道事業認可

○ 27. 4　市　都市計画決定

○ 32. 3　市　都市計画事業認可

○ 47. 12　市　港北下水処理場運転開始

○ 47. 11　市　緑下水処理場建設着手

○ 51. 3　横浜市告示　第86号
横浜国際港都建設計画下水道の変更（横浜市決定）

○ 51. 3　神奈川県指令計　第504号
横浜国際港都建設下水道事業横浜公共下水道認可

○ 51. 3　建設省神都下公発　第11号
公共下水道事業変更認可（緑，港北処理区）

○ 51. 9　市と公団との下水道協定及び確認事項

○ 54. 6　横浜市告示　第144号
横浜国際港都建設計画下水道の変更

○ 54. 8　建設省神都下公発　第11号
公共下水道事業変更認可（港北処理区）

○ 55. 3　神奈川県告示　第241号
横浜国際港都下水道事業横浜公共下水道認可

2) 計画の概要

■ 第一地区の計画概要

汚水排水施設は，計画処理人口約92,000人，時間最大汚水量750ℓ（1人1日に換算）として計画し，汚水管約108,000m（地区内内径250㎜～1,100㎜）を布設し，地区外の横浜市公共下水道の山田幹線，元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て港北下水処理場へ導く。

■ 第二地区の計画概要

汚水排水施設は，計画処理人口約128,000人，時間最大汚水量750ℓ（1人1日に換算）として計画し，汚水管約153,000m（地区内内径250㎜～1,200㎜）を布設し，地区外の横浜市公共下水道の山田幹線，元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て港北下水処理場へ，一部は市ケ尾幹線を経て緑下水処理場へ導く。

なお，山田幹線，元石川・新羽幹線，新羽ポンプ場及び港北下水処理場，また市ケ尾幹線及び緑下水処理場の事業は港北地区とは別途（横浜市）事業となっている。

■ 計画区域と計画処理人口

表8－16　第一地区，第二地区別計画区域面積，計画処理人口及び人口密度

地域	第一地区人口密度			第二地区人口密度		
	面積（ha）	計画人口（人）	人口密度（人／ha）	面積（ha）	計画人口（人）	人口密度（人／ha）
集合住宅地域	132.1	60,200	456	201.5	86,700	430
一般住宅地域	343.2	28,500	83	435.6	36,300	83
商業地域	39.5	2,800	70	61.4	4,200	70
準工業地域	9.6	500	50	24.4	800	50
公園	23.9	0	0	45.7	0	0
計	548.3	92,000	－	768.6	128,000	

（注）　人口密度＝計画人口／面積

表8－17　処理区域別計画区域面積，計画処理人口

区分	港北処理区	緑処理区	計
計画区域（ha）	1,147.7	169.2	1,316.9
計画処理人口（人）	190,000	30,000	220,000

■ 設計基準

○排除方式　分流式

○汚水量原単位

表8－18　家庭汚水量原単位

区分	原単位
1人1日当たり最大（m³／人・日）	520ℓ／人・日
1人1時間当たり最大（　〃　）	730　〃

図8－53　下水道計画主要排水系統図（汚水）

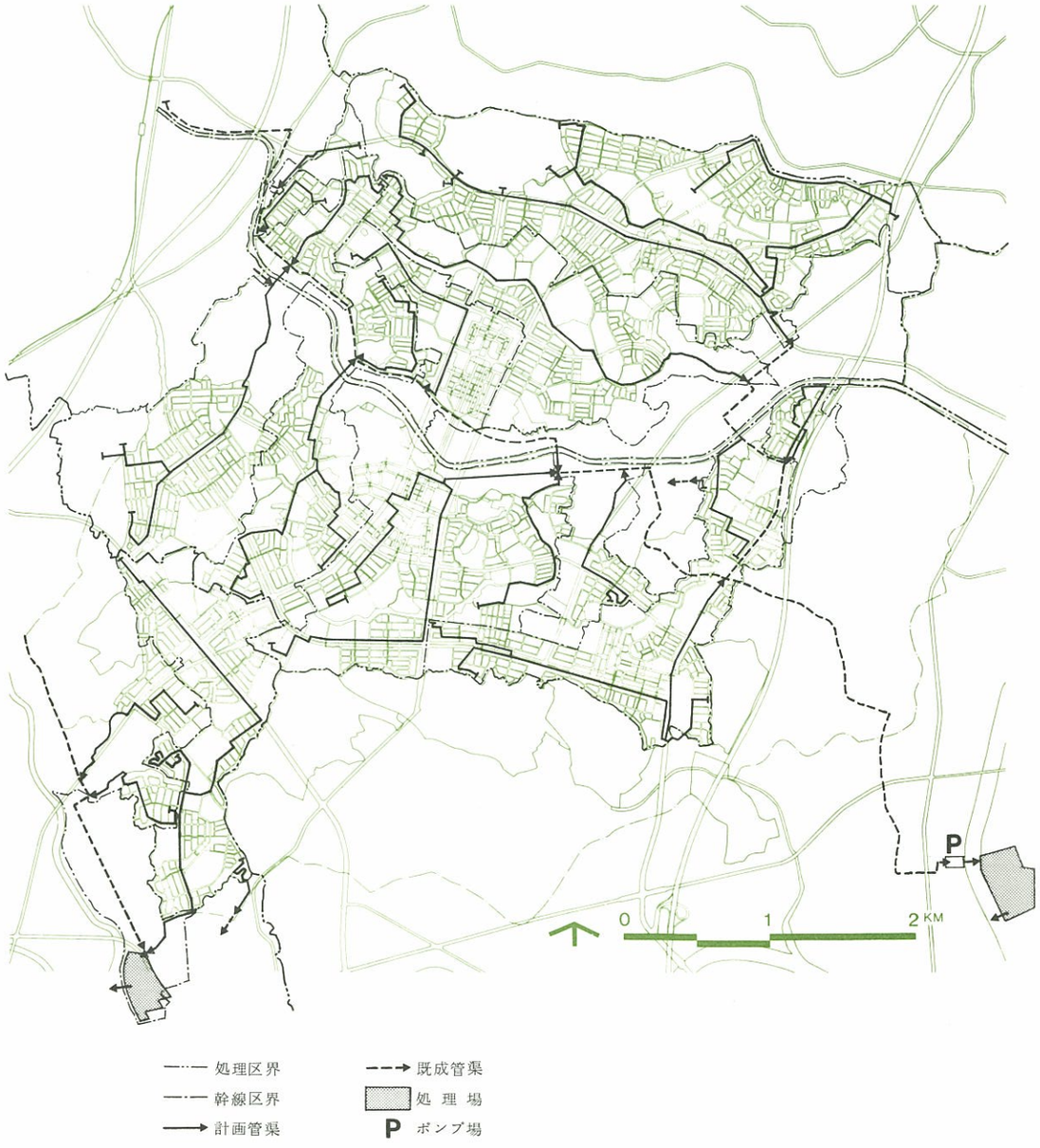


図8－54　下水道計画主要排水系統図（雨水）

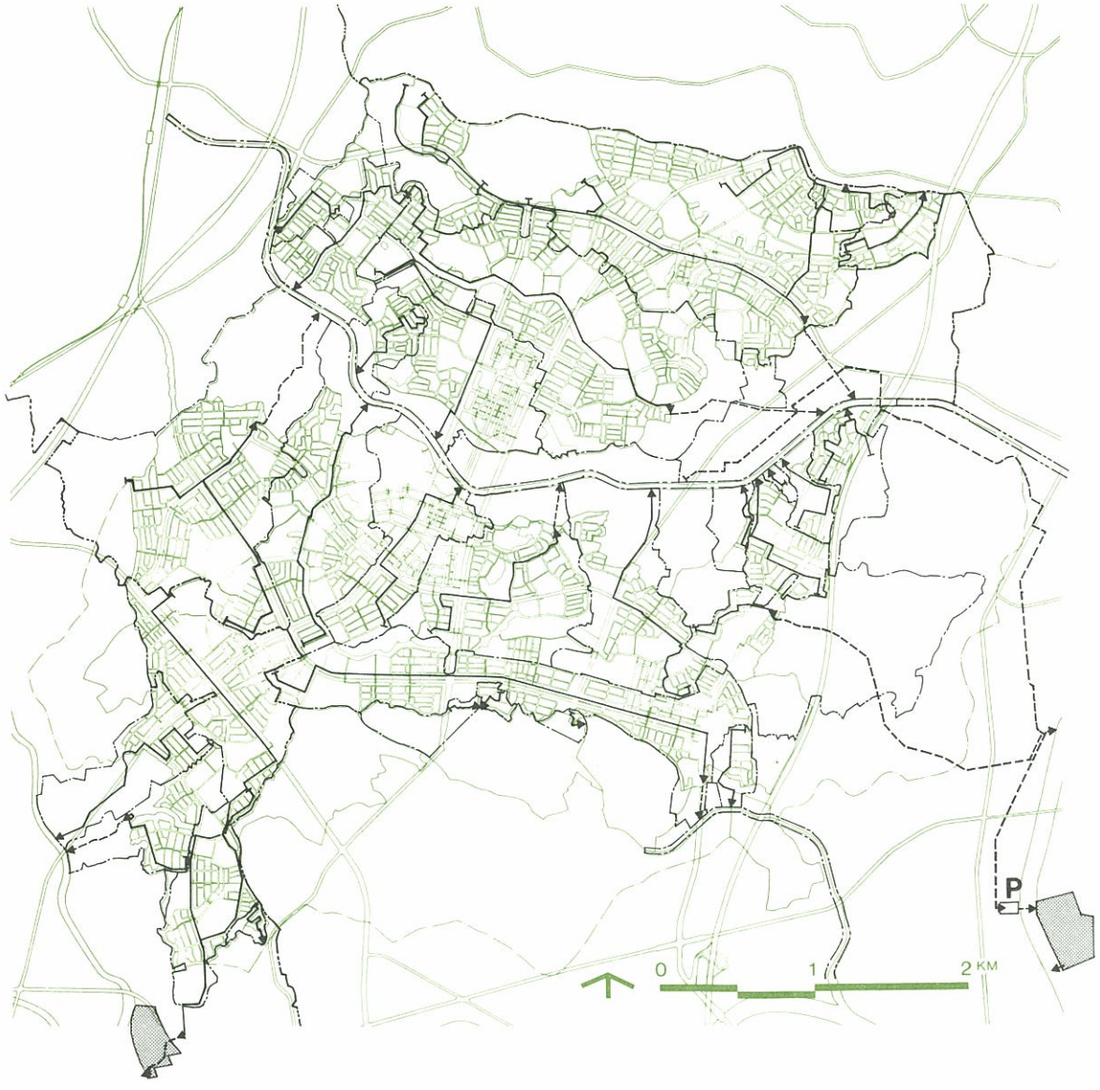


表8－19　事業排水量原単位

分類		原単位（m^3／s）
商業地域		0.00520
準工業地域		0.00139
学校施設用地		0.00100
その他	総合病院	0.00420
	清掃工場	0.00547
	福祉工場	0.00100
計		－

（注）○学校施設用地とは，小・中学校及び高等学校を言う。
○清掃工場は，準工業0.00139（m^3／s）を見込んだものに更に0.035（m^3／s）を見込むものである。

○管渠施設

表8－20　管渠施設の計画延長

（単位　km）

地区名	区分	雨水 地区内	雨水 外	雨水 小計	汚水 地区内	汚水 外	汚水 小計	計
第一地区	円形管	123.6	4.4	128.0	96.3	4.0	100.3	228.3
	矩形渠	3.0	1.6	4.6	0	0	0	4.6
	トンネル	1.1	0	1.1	2.7	0	2.7	3.8
	階段暗渠	（194ヶ）	0	（194ヶ）	0	0	0	（194ヶ）
	計	127.7	6.0	133.7	99.0	4.0	103.0	236.7
第二地区	円形管	161.7	6.6	168.3	144.6	7.0	151.6	319.9
	矩形渠	1.4	5.4	6.8	0	0	0	6.8
	トンネル	0	3.7	3.7	4.4	0.7	5.1	8.8
	階段暗渠	（127ヶ）	0	（127ヶ）	0	0	0	（127ヶ）
	計	163.1	15.7	178.8	149.0	7.7	156.7	335.5
合計		290.8	21.7	312.5	248.0	11.7	259.7	572.2

○処　理　場

・港北処理場

計画処理人口　　2系列　226,000人　　うち港北地区分　190,000人

・緑処理場

計画処理人口　　1系列　142,000人　　うち港北地区分　30,000人

(3) 上水道計画

日本住宅公団が施行する，港北第一地区及び第二地区への給水は，神奈川県内広域水道企業団のφ2,800㍉系（西長沢浄水場系）を水源として，横浜市が受水し，第一地区には牛久保配水池，第二地区には新港北配水池を設置し，これを配水拠点としそれぞれ高区，低区系別に配水管網を構成し配水する。

高区系は加圧ポンプ方式とし，低区系は自然流下方式とする。高区及び低区の区分は造成計画地盤高が標高25 m程度を標準境界線とし，土地利用計画及び地形等に応じて区分した。水源及び配水系統は図8－55，図8－56のとおりである。

図8－55　水源系統図

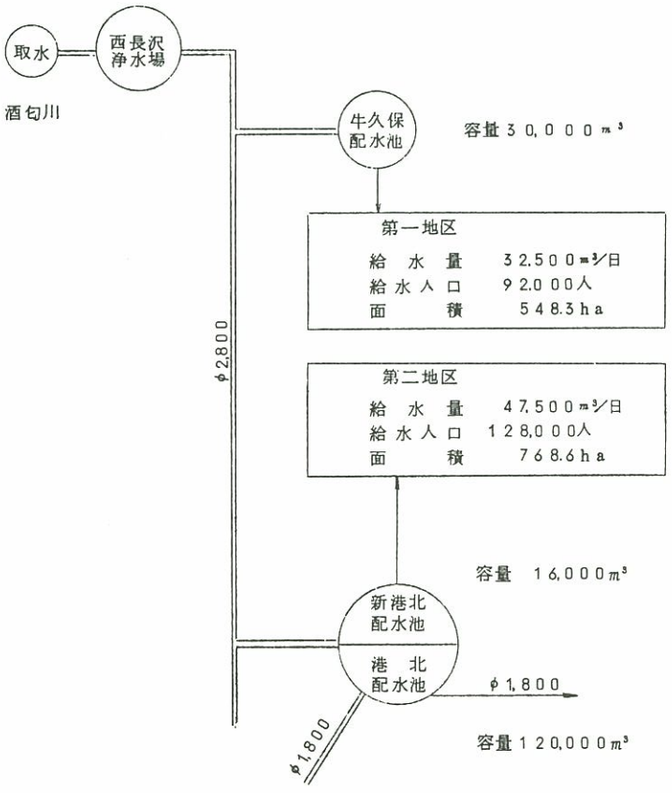
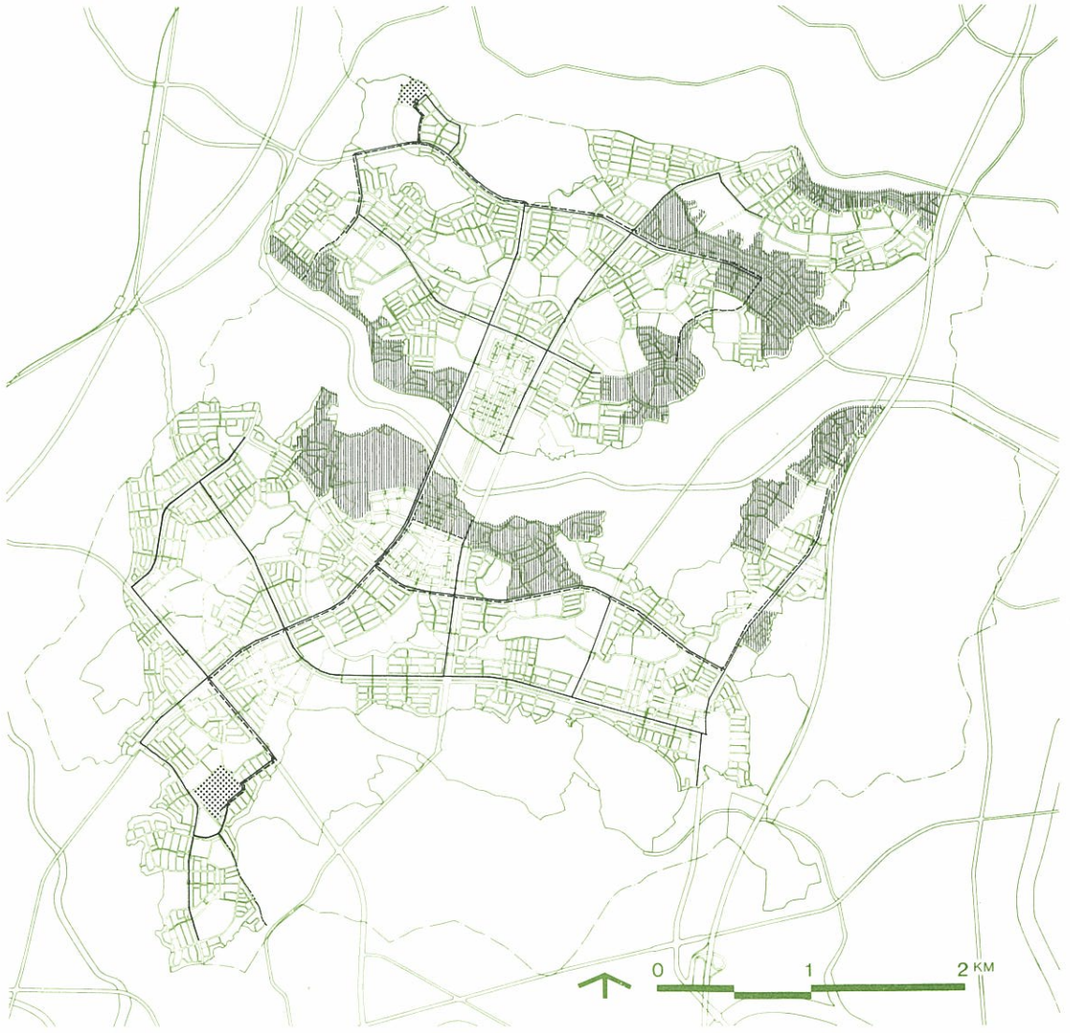


図8－56　上水道計画配水系統図



1） 計画給水区域

計画給水区域は，公団が施行する港北第一地区（面積548.3㏊）と第二地区（面積約768.6㏊）である。

2） 計画給水量

計画給水量は，一般給水量と特別給水量とを加算したものである。表8－16のとおり。

■ 一般給水量

一般給水量とは，港北ニュータウン計画給水人口22万人に給水原単位を乗じて得た量である。

給水原単位

一人一日最大給水量　　250ℓ/人

■ 特別給水量

特別給水量は，土地利用計画に基づく公共，公益，商工業施設，その他の水量である。

これらの給水原単位は「横浜市給水装置工事設計施工指針及び設計施工基準」により算出し，これによりがたい水量は実績及び推定で算出した。

土地利用計画に基づく用途別人口は表8－22のとおりである。

表8－22　土地利用計画に基づく給水人口

	内訳	全地区		第1地区		第2地区	
		面積(ha)	人口（人）	面積(ha)	人口（人）	面積(ha)	人口（人）
公団取得地	市有地 集合住宅	157.8	92,300	65.0	38,000	92.8	54,300
	分譲住宅	79.6	12,800	37.8	6,100	41.8	6,700
	公益的施設	172.2	1,000	73.3	500	98.9	500
	小計	409.6	106,100	176.1	44,600	233.5	61,500
民有地	集合住宅	5.6	2,200	5.6	2,200	－	－
	アパート、マンション	84.3	52,400	32.1	20,000	52.2	32,400
	小規模宅地	45.4	12,800	30.6	8,600	14.8	4,200
	一般住宅	312.0	38,200	118.3	13,300	193.7	24,900
	タウンセンター	19.5	2,400	7.6	1,100	11.9	1,300
	駅前センター	15.5	3,200	7.1	1,400	8.4	1,800
	近隣センター	6.7	1,400	1.7	300	5.0	1,100
	公益的施設	0.8	－	0.3	－	0.5	－
	工場、倉庫等	16.6	1,300	5.9	500	10.7	800
	小計	506.4	113,900	209.2	47,400	297.2	66,500
公共用地	公園、緑地	117.7	－	46.6	－	71.1	－
	道路・その他	283.2	－	116.4	－	166.8	－
	小計	400.9	－	163.0	－	237.9	－
	計	1,316.9	220,000	548.3	92,000	768.6	128,000

なお，港北地区における配水管延長は表8－23の通りである。

表8－21　計画給水量

		面積(ha)	人口(人)	日最大給水量（㎥/日）			時間最大給水量（㎥/日）		
				一般	特別	計	一般	特別	計
全体	高区	1,101.6	190,334	47,583	21,628	69,211	108,355	57,842	166,197
	低区	215.3	29,666	7,417	3,372	10,789	22,251	10,116	32,367
	計	1,316.9	220,000	55,000	25,000	80,000	130,606	67,958	198,564
第一地区	高区	443.0	72,632	18,585	8,746	26,904	40,364	22,899	63,263
	低区	105.3	19,368	4,842	754	5,596	14,526	2,262	16,788
	計	548.3	92,000	23,000	9,500	32,500	54,890	25,161	80,051
第二地区	高区	658.6	117,702	29,425	12,882	42,307	67,991	34,943	102,934
	低区	110.0	10,298	2,575	2,618	5,193	7,725	7,854	15,579
	計	768.6	128,000	32,000	15,500	47,500	75,716	42,797	118,513

備考　一般とは計画人口給水量

特別とは公共、公益、商工業その他給水量

表8－23　配水管延長総括表

第一地区（牛久保配水系）					第二地区（新港北配水池系）				
口径	延長（m）		合計	備考	口径	延長（m）		合計	備考
	高区配水管	低区配水管				高区配水管	低区配水管		
φ 50	102	20	122		φ 50	133	78	211	
φ 100	48,108	19,850	67,958		φ 100	77,068	10,887	87,955	
φ 150	51,212	17,162	68,374		φ 150	93,107	11,888	104,995	
φ 200	9,015	4,580	13,595		φ 200	5,389	5,195	10,584	
φ 300	4,115	1,983	6,098		φ 300	6,025	953	6,978	
φ 400	4,258	2,837	7,095		φ 400	4,418	2,390	6,808	
φ 500	2,418	395	2,813		φ 500	4,799	574	5,373	
φ 600	0	0	0		φ 600	1,271	2,805	4,076	
φ 700	725	0	725		φ 700	2,029	0	2,029	
φ 800	330	0	330		φ 800	0	0	0	
φ 900	477	0	477		φ 900	1,246	0	1,246	
φ 1,000	345	0	345		φ 1,000	1,119	0	1,119	
φ 1,100	50	0	50		φ 1,100	0	0	0	
φ 1,200	0	0	0		φ 1,200	250	0	250	
合計	121,155	46,827	167,982		合計	196,854	34,770	231,624	

○配　水　池

・港北配水池　　用　地　58,400㎡

貯留量　30,000㎥　　うち港北地区分　16,250㎥

（港北ポンプ場　150kW×3台）

・牛久保配水池　　用　地　24,500㎡

貯留量　23,700㎥　　うち港北地区分　23,250㎥

（牛久保ポンプ場　220kW×4台）

(4)　廃棄物処理計画

以下に示す地区内に設置されるごみ焼却場で処理される計画である。

1）清掃工場の計画概要

○計画処理能力　　800トン／日（400トン/日×3基　　2基稼動，1基予備）

○建築物の内容　　ごみ焼却場，管理事務所，収集事務所，要員宿舎，計画棟ほか

○敷 地 面 積　　64,200㎡

○建 築 面 積　　17,148㎡

○延 床 面 積　　33,472㎡

○建 築 期 間　　昭55. 1～昭59. 3

○事 業 主 体　　横浜市（昭54. 3. 24都市計画決定）

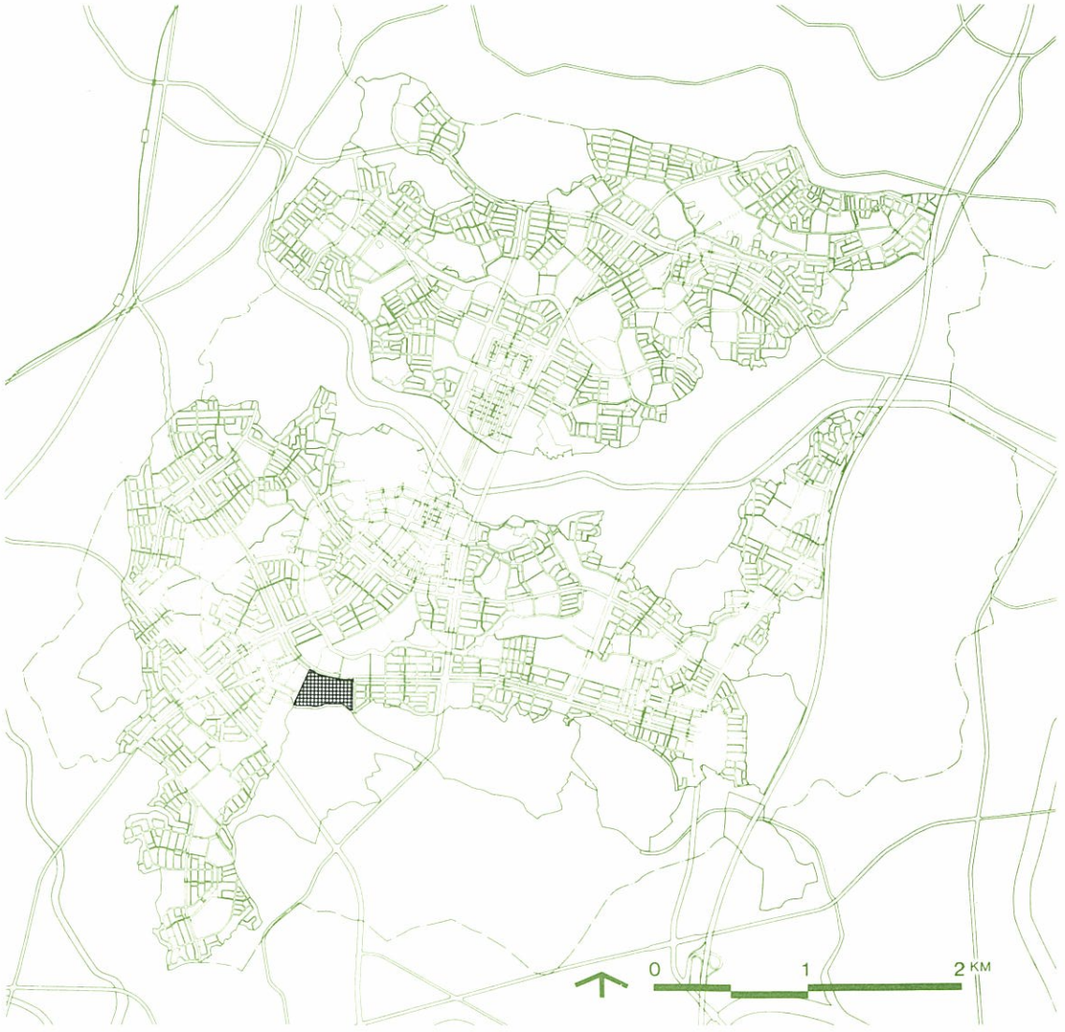
○処理対象区域　　横浜市と調整中

○余 熱 利 用　　隣接する駅前センターで余熱利用施設を検討中

2）位置決定に係る経緯

当初事業計画の策定時（昭49年）の計画では，横浜市の要望により第二地区東方農専地区と接する位置に地区内4㏊，地区外の農専地区4.5㏊，合わせて9㏊の規模で考えられていた。その後，地区外の用地確保について，市と地元が協議した結果，農専地区での用地確保が困難となるとともに，位置についても，現計画位置（第二地区，池辺農専地区と接する区域）に変更の要望が出され，地区内に全体敷地規模約6.4㏊を確保することとなった。

図8－57　清掃工場位置図



(5) 地下埋設物の道路占用位置

1) 占用位置検討の経緯

昭和50年 3月 「横浜北部新都市第一地区，第二地区土地区画整理事業施工に伴う道路の維持管理に関する協定」

51年 3月 上記協定に基き，「港北ニュータウン占用物件調査連絡委員会」において「港北地区道路等埋設物占用位置図」を作成

54年 3月 道路占用許可基準告示

54年 4月 事業計画変更認可

54年11月 上記事業計画変更及び許可基準告示により，占用位置図を改訂する必要が生じ，港北ニュータウン占用物件調整連絡小委員会を結成

55年 3月 港北ニュータウン占用物件調整連絡委員会の結成

2) 道路等埋設物占用位置図

前項の検討経緯の成果として，道路幅員別の占用位置を次に示す。なお，占用位置は横浜市占用規則の「道路占用許可基準」とつぎの3項について相異する。

i) 汚水管及び雨水管が各々単条の場合，左右の占用条件（汚水を右，雨水を左）を規定から外し，左右どちらでも可とする。

ii) 6.0 m道路に埋設する下水管の中心間隔を0.75 mとする（道路占用許可基準は0.55 m）。

iii) 2.5m未満の歩道及び2.5mで植樹のある歩道に設ける汚水管の占用位置を車道に変更する。

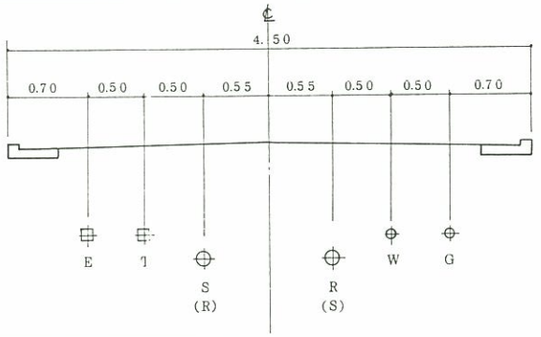
また，作成にあたっては，以下のような関係各機関の間で協議し調整が行われた。

横浜市道路局	日本住宅公団
〃 下水道局	日本電信電話公社
〃 水道局	東京電力株式会社
〃 都市整備局	東京瓦斯株式会社

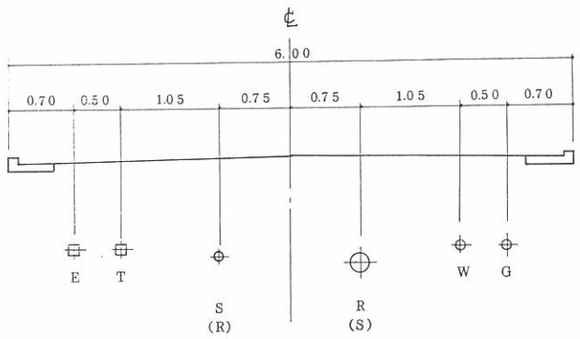
図8－58 道路等埋設物道路幅員別占用位置図

（注）① 単位はメートルである。
② ℄は道路の中心線を示す。
③ 占用位置図は北又は東に向った横断の表示である。
④ 凡 例 S：下水管（汚水） R：下水管（雨水） W：水道 T：電話 E：電力 G：ガス
⑤ 図スケールは種々である。

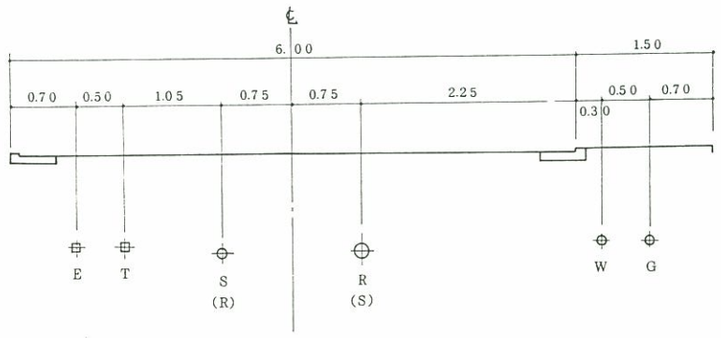
4.5m道路



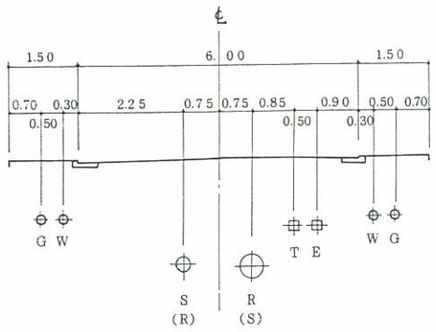
6.0m道路



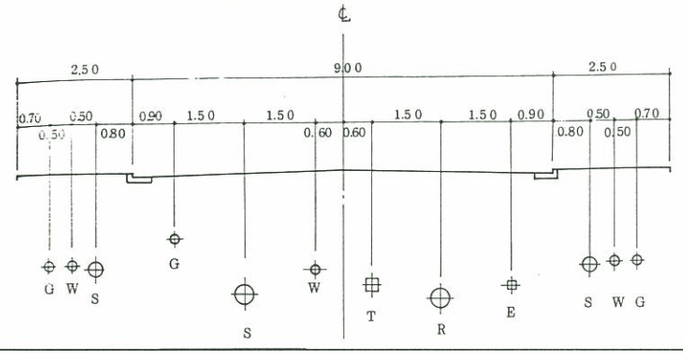
7.5m道路



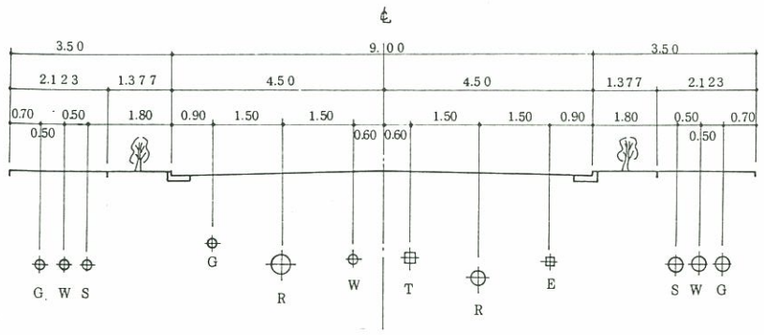
9.0m道路



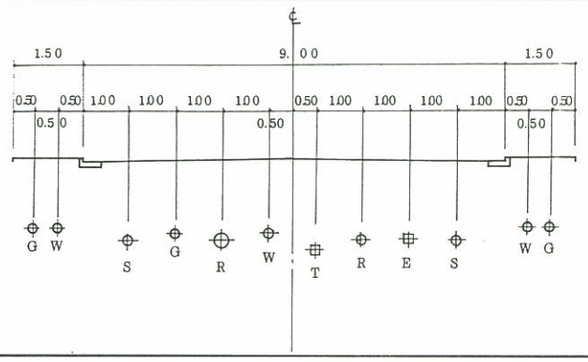
12.0m道路



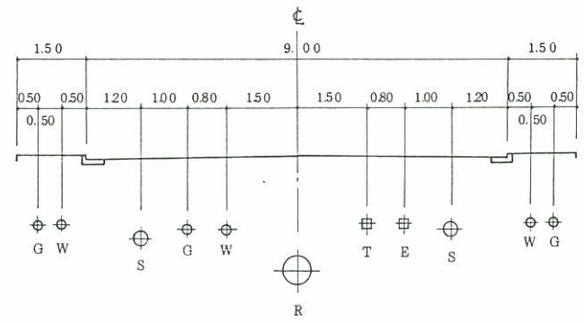
12.0m道路
<参考>



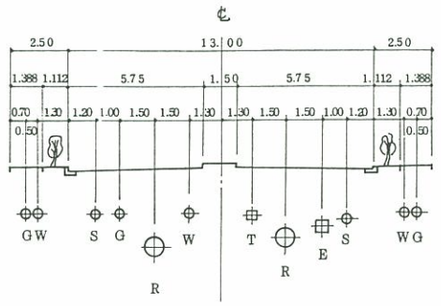
14.0m道路
(センター道路)



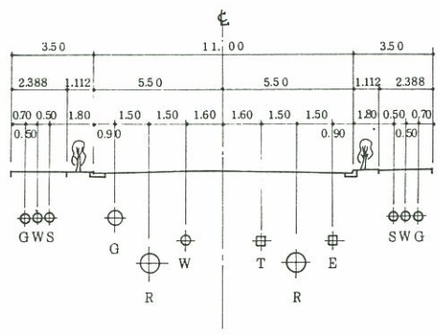
16.0m道路



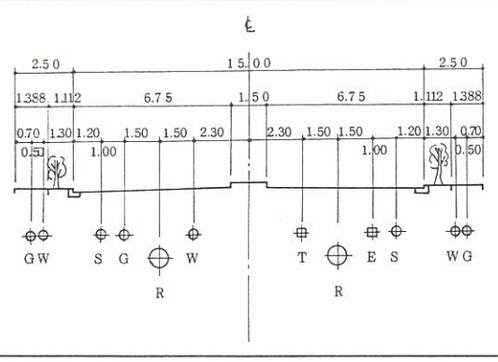
18.0m(A)道路
(補助幹線)



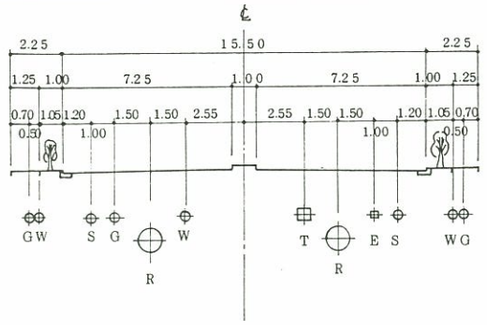
18.0m(B)道路
(都市計画道路
丸子・中山・
茅ヶ崎線)



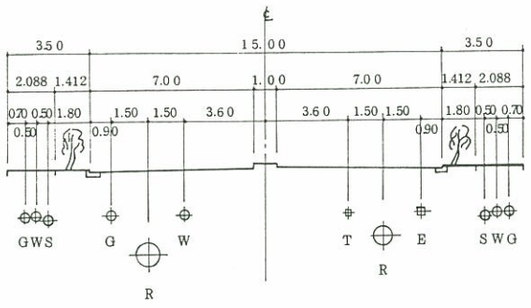
20.0m(A)道路
(補助幹線)



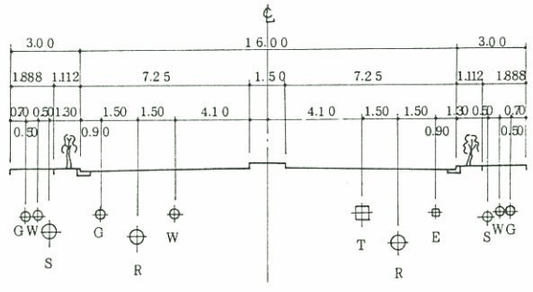
20.0m(B)道路
(都市計画道路
大熊・東山田
線　丸子・中
山・茅ヶ崎線)



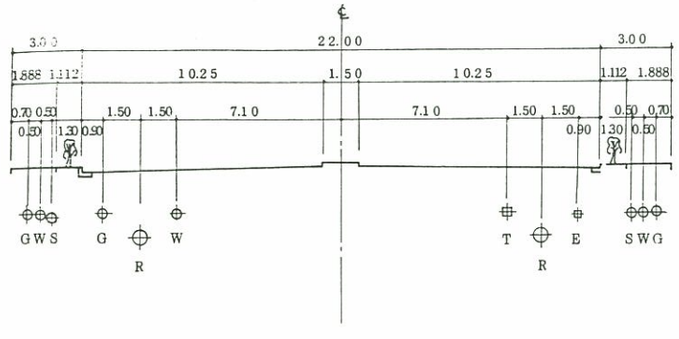
22.0m(A)道路
(補助幹線日吉・
元石川線，横
浜・上麻生線)



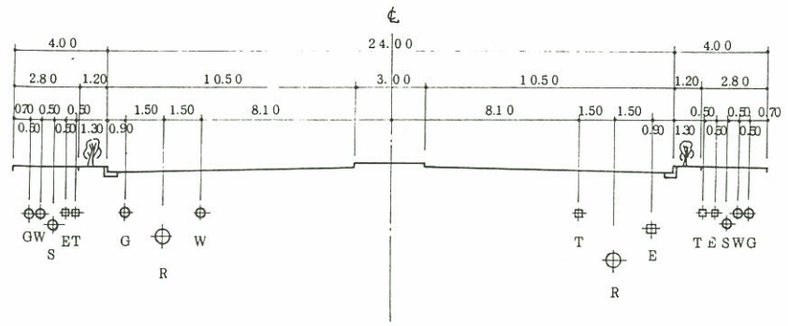
22.0m(B)道路
(都市計画道路
中山・北山田
線，佐江戸・
北山田線，日
吉・元石川線)



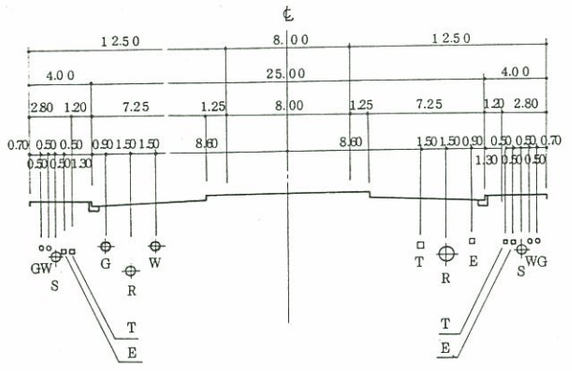
28.0m道路
(都市計画道路
中山・北山田
線，佐江戸・
北山田線)



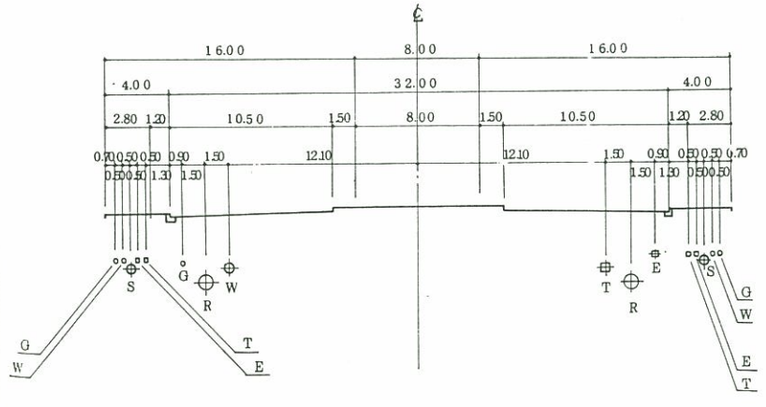
32.0m道路
(都市計画道路
新横浜・元石
川線，横浜・
上麻生線)



33.0m道路
(都市計画道路
新横浜・元石
川線)



40.0m道路
(都市計画道路
新横浜・元石
川線)



(6) ガ　ス

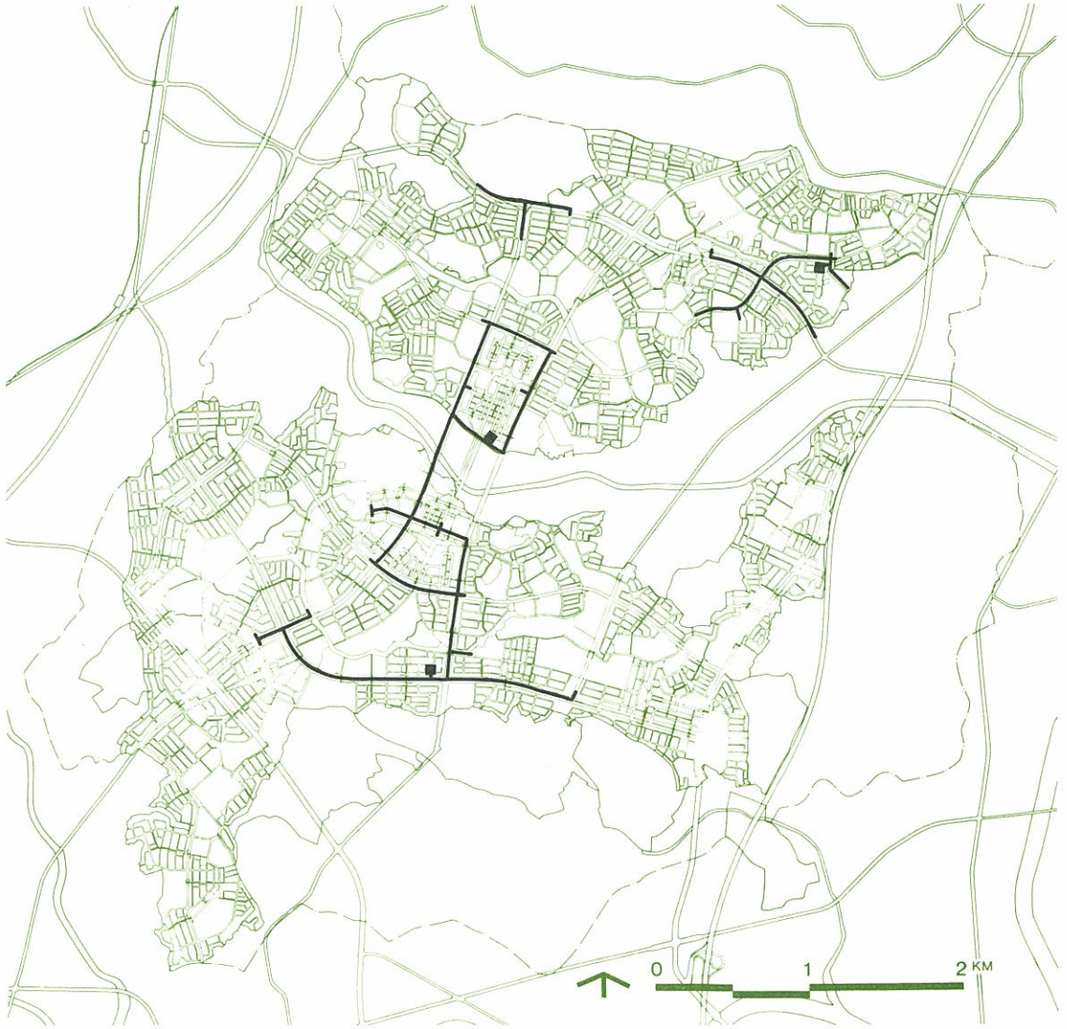
ガス工作物は，東京瓦斯株式会社が施行する。ガス中圧専管及びガバナーの計画は図8−59の通りである。

図8−59　ガス供給施設計画図

(7) 電　気

電気工作物は，東京電力株式会社が施行する。主要幹線の系統及び変電所の計画は図8−60の通りである。

図8−60　電気供給施設計画図



港北ニュータウンにおいては，電柱の地中化及び建柱の場合の建設位置について，以下のような検討がなされてきている。

電柱のあり方については，電柱問題研究部会で昭和５３年７月 １５日の第１回部会を皮切りとして過去８回の討議を重ねてきており，その結果次のような意見の集約をみている。

港北ニュータウン地区内の配電のあり方として，全面地中化は現段階では不可能であり，建柱はやむを得ない。但し，少なくとも以下のような地区については電柱，電線を排除する方向で進める。

① 幹線道路及びこれに接する宅地の幹線道路沿
② 歩行者専用道路及びこれに接する宅地の歩行者専用道路沿
③ 緑道及びこれに接する宅地の緑道沿
④ 公園内
⑤ 学校内，その他公益用地内
⑥ 集合住宅地内
⑦ タウンセンター地区，駅前センター地区

また，電柱の建設位置については種々なる理由により民地建柱が望ましいが，地権者の協力が絶対的条件である。特に，小規模な宅地，在置区域の一部，道路と宅地の高低差が少ない宅地等については問題があるので，その建柱については関係者（市，公団，当該街区の地権者代表）の間で細部検討の上で決定することにしている。

建住位置については，電柱問題研究部会及びその後の合同協での結論を踏まえ，各地区対策協で討議された結果，道路用地に建柱することとなり， ５５年６月公団，市，東京電力ＫＫの間で覚書を交換した。

歩車道区分のない道路予定地――道路の民地側に建柱
歩車道区分のある道路予定地――歩道の車道側

（参　考）

表8－24　電柱地中化による土地利用別の効果

＊各欄の○は地中化による効果の大きさ（◎大，○中，・小）を表わす

検討項目＼土地利用別	タウンセンター駅前センター	集合住宅地内	学校その他公益用地内	公園・緑道	幹線道路	歩行者専用道路	一般住宅地	摘要
設備費	◎需要密度が高いので設備費が割安	◎比較的需要がつかめ割安	・	・	・	・	・架空に比べて１０倍以上	投資効果の比較
先行投資	◎先行投資しても回収可能，計画的整備可	◎需要が一定しているので採算性あり	・	・	○道路の掘返しが少なくなる	・	・需要が小さいので不利	共同溝，予備管路等の設置
需要増対応	◎需要が大きく，先行投資ができ対応可能	◎需要が一定しているので予想が可能	・	・	・	・	・需要が小さく先行投資が不利なので対応困難	人口増，電化普及による需要増
電圧	◎高圧を使用するので地中化有利	◎同左	・	・	◎高圧配電線が比較的多いので有利	・	・低圧配電線が多いので不利	高圧（３KV，６KV）と低圧（100V，200V）の比較
変圧器	◎ビルの中に設置できるので有利	◎同左	◎同左	・	・	・	・変圧器開閉器等の用地を確保しなければならない	変圧器等設置場所確保の難易
車輌交通	◎高密地区で交通量が多いため円滑化の効果大	○	・	・	・	・	○道路が有効巾員通り利用でき円滑化がはかれる	車輌交通円滑化の必要性の比較
歩行者通行	◎歩行者専用道路等での通行量が多いため効果大	○	・	・	・	・	○同上	ベデの設置量
景観	◎計画的景観形成ができるので効果大	◎同左	◎同左	◎景観を重んじるので効果大	◎電線排除による開放感の向上	◎景観を重んじるので効果大	◎景観上効果大	景観の向上
植栽	○	○	○	◎施設に植栽が多く大木樹も可能	◎電線排除により大木の街路樹が可能	◎同左	○	植栽の必要性
消防活動	◎高層・高密地区ではしご車等に対する効果大	◎高層のためはしご車に対する効果大	◎同左	・	幹線道路沿はアパー◎ト・マンション地区があり高層が多い	○	○	はしご車の活動
避難活動	◎高密地区であり避難活動の円滑化が必要	○	◎避難場所となり地中化が必要	◎同左	避難道路として使用◎されるので地中化が必要	◎同左	○	避難場所，避難対象の有無
地震・火災等	◎災害に対して被害が少ないので効果大	◎同左	○	○	○	○	○	地中化は地震に強い
感電事故等	◎高密かつ高圧配電のため，建築工事等における感電事故が多い	○	○	遊び場として利用され◎タコあげ等における感電事故防止が必要	○	○	○	

(8) 電　　話

電話工作物は，電々公社が施行する。埋設ケーブルの系統及び電報電話局の計画は図8－61の通りである。

図8－61　電話供給施設計画図

——ケーブル（埋設）

● 電報電話局

8－4　教育施設計画

(1) 計画の概念

港北ニュータウンの教育施設は，パイロットプランレポートにおける公益的施設システムの一環として計画されており，周辺地域も含んだ利用圏域，施設の複合的利用（集合運動場），グリーンマトリックスシステムに組み込んだ配置，他の施設体系（社会教育施設，公園，緑地等）との有機的結合など，いくつかの新しい試みや特徴を有している。

1) 施設の設置数，規模

教育施設の設置数と敷地面積規模は表8－25の通りであり，幼稚園24園，小学校27校，中学校13校，集合運動場13カ所，高等学校6校，特殊学校1校が計画されている。

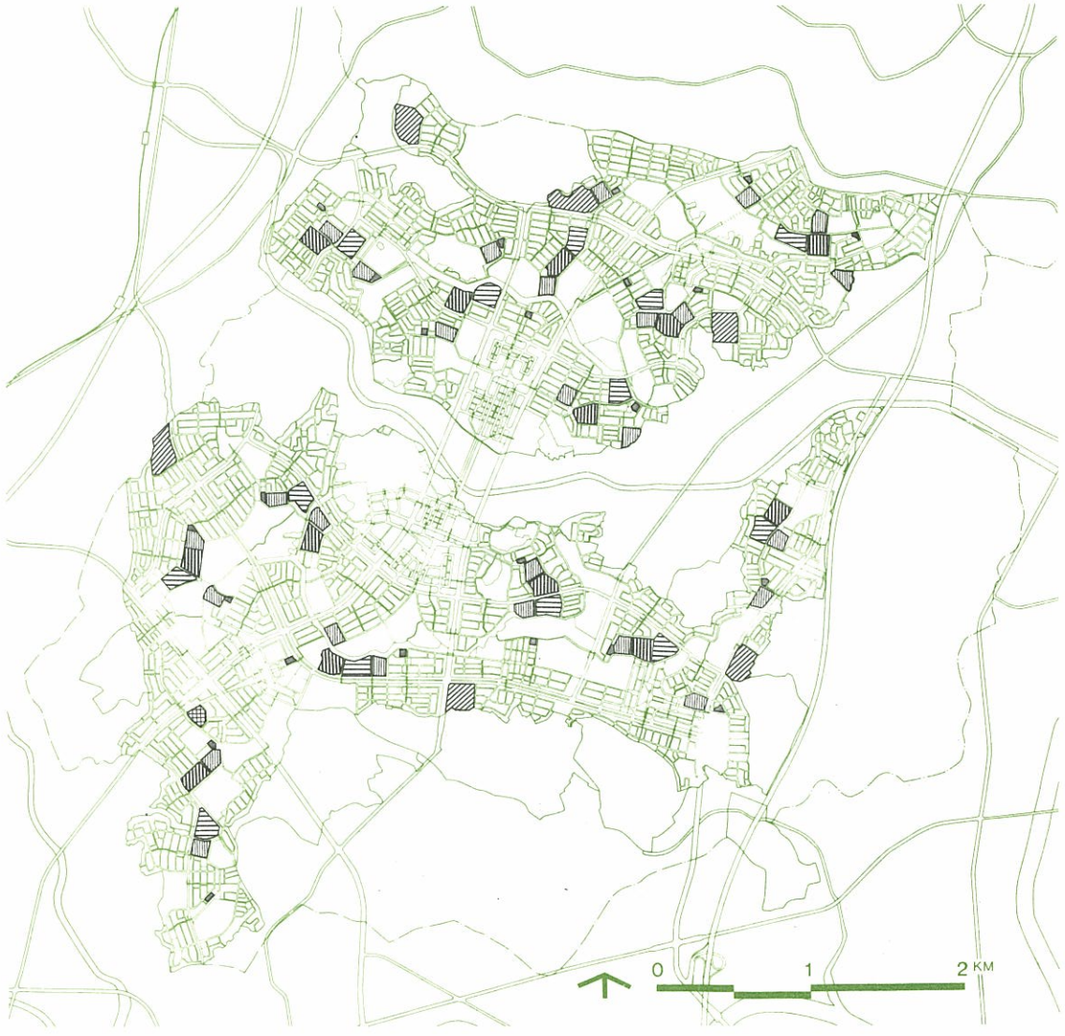
2) 施設の配置

教育施設は図8－62のような配置計画が立てられており，地区の歩行者路沿いに配置されている。

表8－25　教育施設の設置数と敷地面積規模

区分	設置数及び敷地面積規模				区分	設置数及び敷地面積規模			
	第 1 地 区		第 2 地 区			第 1 地 区		第 2 地 区	
		㎡		㎡			㎡		㎡
幼稚園	1	1,900	1	2,000	中学校	1	19,660	1	18,910
	2	2,000	2	2,320		2	20,000	2	19,430
	3	2,000	3	2,230		3	17,750	3	19,400
	4	2,000	4	2,000		4	18,880	4	19,010
	5	2,210	5	2,160		5	19,450	5	17,830
	6	1,960	6	2,000		6	19,610	6	18,910
	7	2,000	7	2,160				7	19,410
	8	2,220	8	2,000		計	115,350	計	132,900
	9	1,800	9	2,000	集合運動場	1	19,200	1	19,060
	10	2,210	10	1,990		2	18,240	2	19,940
	11	1,990	11	2,450		3	19,780	3	19,690
			12	2,030		4	19,340	4	20,600
			13	2,000		5	20,000	5	18,910
	計	22,290	計	27,340		6	19,290	6	17,330
小学校	1	13,250	1	12,380				7	20,930
	2	12,680	2	12,850		計	115,850	計	136,460
	3	12,000	3	12,370	高等学校	1	32,410	1	29,440
	4	12,220	4	12,100		2	37,250	2	28,370
	5	12,030	5	13,140		3	33,770	3	36,230
	6	12,050	6	12,080		計	103,430	計	94,040
	7	12,350	7	11,980	特殊学校	－	—	1	11,670
	8	12,060	8	11,600		計	—	計	11,670
	9	12,800	9	11,990					
	10	12,130	10	11,970					
	11	12,250	11	12,070					
	12	12,190	12	12,950					
	13	12,190	13	12,340					
			14	12,220					
	計	160,200	計	172,040					

図8－62　教育施設の配置計画図



(2) 小学校

港北地区で計画されている27校の小学校のうち，山田小学校と中川小学校（既設校を移動）の2校が既設校である。

「港北ニュータウン学校計画」では図8－63のような小学校区が提示されており，この小学校区と対応した人口・戸数は表8－26の通りである。

図8－63 小学校区図

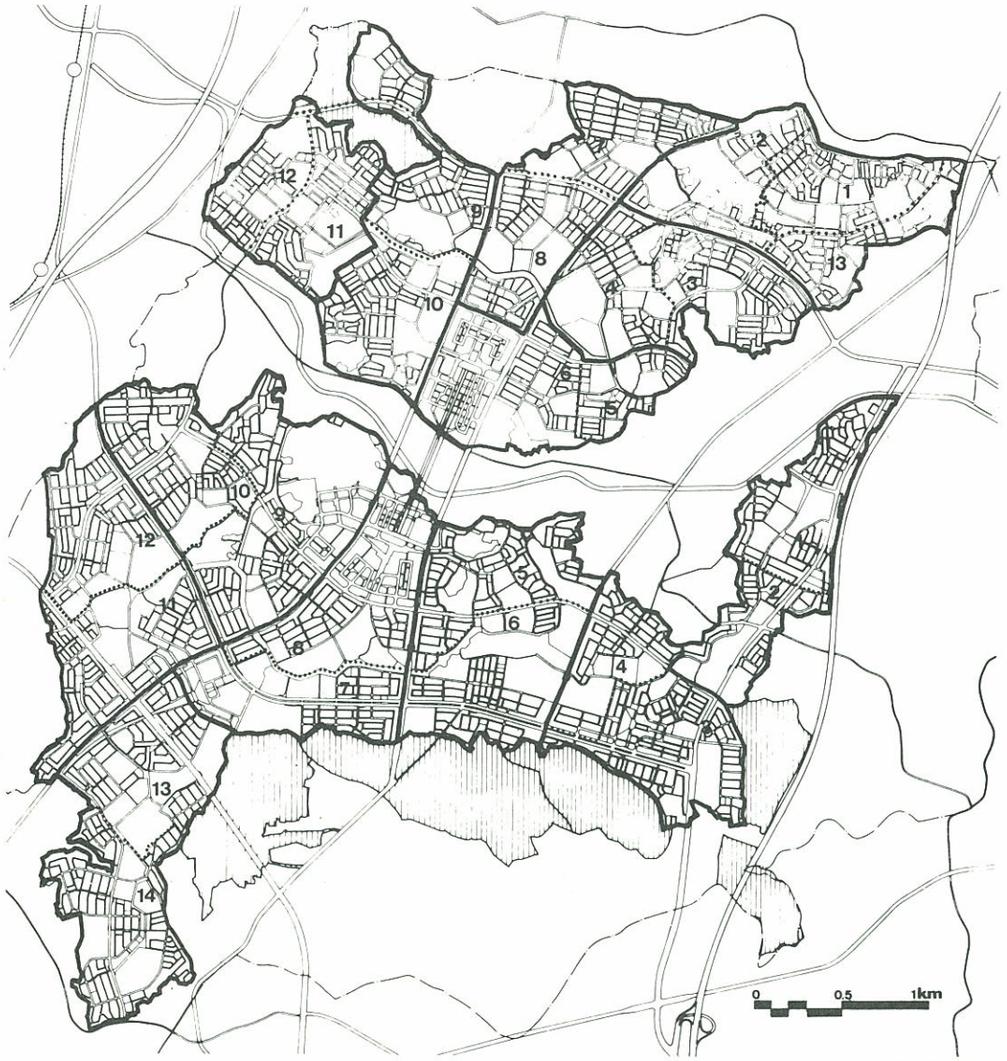


表8－26 小学校区別人口・戸数

＜第一地区＞

上段 ― 戸数 下段 ― 人口 （ ）内は宅地面積ha

区分	13（北山田小）	1	2	3	4	5（中川小）	6	7	8	9	10	11	12	地区外（すみれ小）	計
集合住宅	288	337	888	317	785	○ 274	332	○ 495	431	539	767	423	416	0	6.293
	1.102	1.281	3.374	1.205	2.983	1.041	1.262	1.881	1.638	2.048	2.915	1.607	1.581	0	23.913
独立住宅	605	1.018	437	1.136	462	501	515	964	778	640	1.005	753	531	270	9.615
	2.541	4.276	1.835	4.771	1.940	2.104	2.163	4.049	3.268	2.688	4.221	3.163	2.230	1.134	40.383
農業宅地	38	13	0	62	67	24	57	58	0	43	100	51	0	33	546
	160	55	0	260	281	101	239	244	0	181	420	214	0	139	2.294
アパート・マンションセンター内	0	0	84	0	0	38	323	0	0	0	0	209	0	0	654
	0	0	294	0	0	133	1.131	0	0	0	0	732	0	0	2.290
アパート・マンション路線	366	0	889	455	349	159	632	468	1.068	464	626	543	121	235	6.375
	1.281	0	3.112	1.593	1.222	557	2.212	1.638	3.738	1.624	2.191	1.901	424	823	22.316
小学校区計	1.299	1.368	2.298	1.970	1.663	997	1.859	1.985	2.277	1.686	2.498	1.979	1.068	538	23.482
	5.084	5.612	8.615	7.829	6.426	3.936	7.007	7.812	8.644	6.541	9.747	7.617	4.235	2.096	91.187
	(18.9)	(23.4)	(25.6)	(28.7)	(23.2)	(14.7)	(18.6)	(23.7)	(24.2)	(23.8)	(31.8)	(21.8)	(15.1)	(7.3)	(300.8)
中学校区計		4.965		3.633		2.856		4.262		4.184			3.585		
		19.311		14.255		10.943		15.756		16.288			13.948		

○は既設校

13（北山田小），5（中川小）は既設校

＜第二地区＞

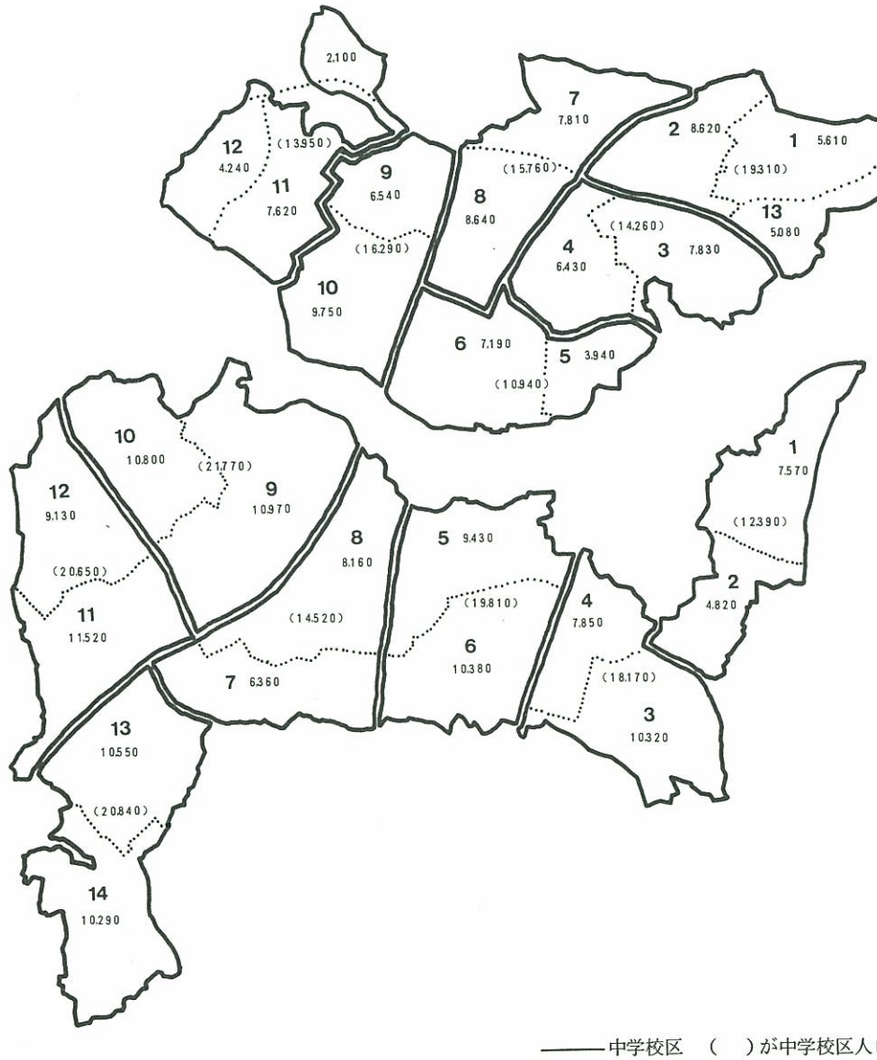
上段 ― 戸数 下段 ― 人口 （ ）内は宅地面積ha

区分	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	計
集合住宅	464	546	449	465	562	1.065	258	601	254	793	203	532	937	898	8.024
	1.767	2.075	1.706	1.767	2.136	1.047	980	2.284	965	3.013	771	2.022	3.561	3.412	30.491
独立住宅	893	496	856	536	1.050	831	451	617	1.282	885	1.494	928	892	1.606	12.817
	3.751	2.083	3.595	2.251	4.410	3.490	1.894	2.591	5.384	3.717	6.275	3.898	3.746	6.745	53.831
農業宅地	52	0	92	45	57	0	61	26	21	147	0	49	0	32	586
	218	0	386	189	239	0	256	109	88	617	0	206	0	134	2.461
アパート・マンションセンター内	16	0	199	0	0	38	160	194	356	19	172	0	0	0	1.154
	56	0	697	0	0	133	560	679	1.246	67	602	0	0	0	4.039
アパート・マンション路線	08	189	1.125	1.040	756	775	763	713	938	967	1.106	858	927	0	10.665
	1.778	662	3.938	3.640	2.646	2.713	2.671	2.496	3.283	3.385	3.871	3.003	3.245	0	37.328
小学校区計	1.933	1.231	2.721	2.086	2.425	2.709	1.693	2.151	2.851	2.811	2.975	3.367	2.756	2.536	33.246
	7.566	4.820	10.322	7.847	9.431	10.383	6.361	8.159	10.966	10.799	11.519	9.129	10.552	10.291	128.150
	(27.4)	(18.1)	(30.8)	(21.3)	(35.7)	(31.4)	(16.7)	(25.6)	(36.9)	(33.4)	(37.7)	(29.2)	(30.1)	(41.8)	(416.2)
中学校区計		3.164		4.807		5.134		3.844		5.662		5.342		5.292	
		12.386		18.169		19.814		14.520		21.765		20.648		20.843	

(3) 中学校

港北地区で計画されている13校の中学校のうち川和中学校が昭和55年9月，茅ヶ崎中学校が昭和56年4月にそれぞれ開校している。中学校区はほぼ小学校区2つで構成されており，その区分と中学校区別人口は図8－64の通りである。

図8－64　中学校区とその人口



——中学校区　(　)が中学校区人口

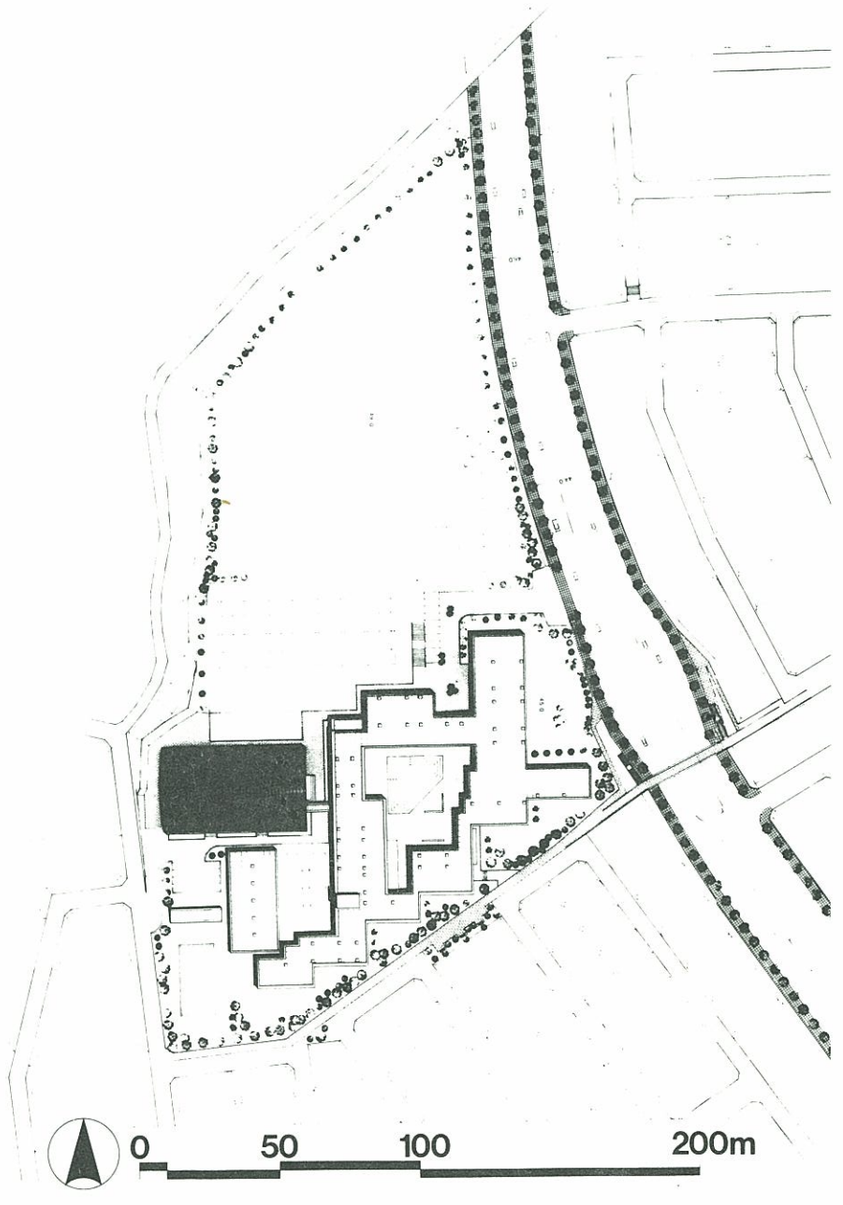
……小学校区

（810）

(4) 高等学校

高等学校は地区内で6校が計画されており，このうち荏田高校については昭和55年4月に開校している（図8－65）。

図8－65　荏田高校配置図



(5) 集合運動場

横浜市内の既設小・中学校用地の面積は文部省基準を下回っており，新設校においても同水準の規模で計画（平均規模：小学校 1.2 ha／校，中学校 1.9 ha／校）されることとなった。港北地区では，これを補うスペースの確保を図りたいものの，一方，開発区域内の公園等面積率にも限界があることから，小学校２校と中学校１校が共同で利用できる集合運動場を計画した。

これは学校の授業や課外活動に利用されるばかりでなく，地域の人々にも開校されて，施設の複合的利用ができるように考えられている新しい試みである。

集合運動場の計画箇所数は１３カ所（平均規模：1.9ha／カ所）であり，利用圏は中学校区と対応している。また，地域の人々が利用し易いようオープンな形態をとっている。

(6) 幼稚園

幼稚園は，中学校区当たり２カ所を基本として２４カ所が計画されている。経営は民営とし，公団換地のみでなく，民有換地も考慮している。

なお，保育所は中学校区当たり１カ所を市営の厚生施設として計画している。

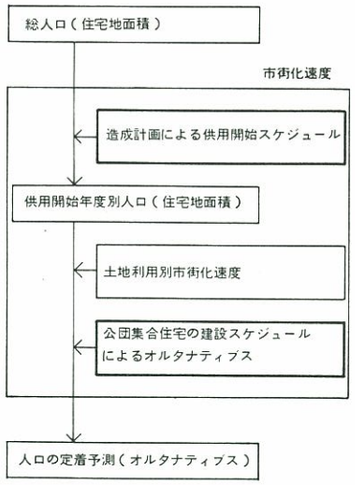
(7) 教育施設の開校スケジュール （８１１）

「港北地区計画人口及び市街地整備の手順に関する調査」では，人口定着予測を行い，これに対応する教育施設の開校スケジュールを以下のように提示している。

1） 人口定着予測の方法

上記調査による人口定着予測の手順は図8－66の通りである。ここでは，最終定着時人口２２万人を造成スケジュールと土地利用別市街化速度から年次別に分配している。なお，土地利用別の市街化速度は表8－27のように設定し，公団集合住宅の年間建設戸数は政策的・計画的に可変の要素として，３ケースで設定している。以下に示す開校スケジュール等は公団集合住宅の建設戸数を年間2,000～2,500戸としたケースのものである。

図8－66 人工定着予測のフロー



（８１１）

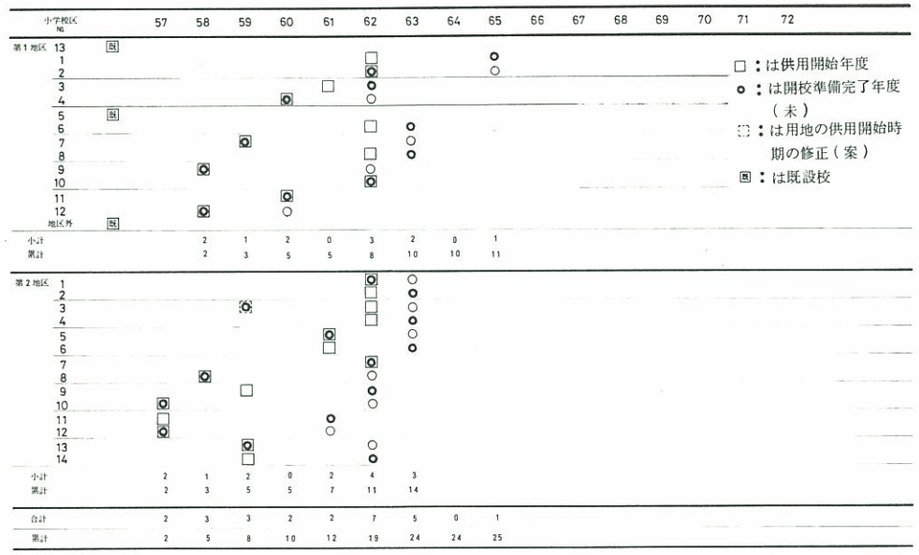
表8－27 市街化速度の設定値

市街化速度設定区分	内容（土地利用）	市街化速度 原則	市街化速度 合成市街化速度	備考
既存人口	主として独立住宅地内の存置建物。先行使用転建物による人口	一定値とする。 (*)先行使用地の既存人口以外分は周囲の供用開始時期に合わせて，年５%の割で市街化するものとした。		＊既存人口は，合計で11,400人とする。 ＊先行使用地内の既存人口は，公団資料等に基づき50%とした。
集合住宅	公団集合住宅地	人口定着の可変要素としてケース設定を行い比較する。		＊公団集合住宅の入居スケジュールは各ケースによる。 ＊民間集合住宅の入居開始は供用開始年度の次年度
	民間集合住宅地	２年間で建設入居完了		
独立住宅	一般住宅地／小規模宅地 一般医診療所／その他小規模併用店舗 工場・倉庫	公団分：既存調査事例に基づき，５年間で市街化完了とした。 民有地分：年５%割合で市街化が進むものとした。	用地比率に応じて合成 公団分は１７%	＊入居開始は供用開始年度の次年度
農業宅地	農業宅地	換地処分終了後，１０年間は農地として保全されることを前提とする。 昭和７２年度より，当初１０%，以降年５%の割合で市街化が進むものとした。		
アパート・マンションセンター	タウン・センター 駅前センター 近隣センター	公団分：２年間で市街化完了。 民地分：年５%の割合で市街化が進むものとした。	用地比率に応じて合成。 公団分は１４%	＊入居開始は供用開始年度の次年度
アパート・マンション路線	センター以外のアパート・マンション	公団分：２年間で市街化完了。 民地分：年５%の割合で市街化が進むものとした。	用地比率に応じて合成。 公団分は１０%	＊入居開始は供用開始年度の次年度

（８１１）

2) 小学校の開校スケジュール

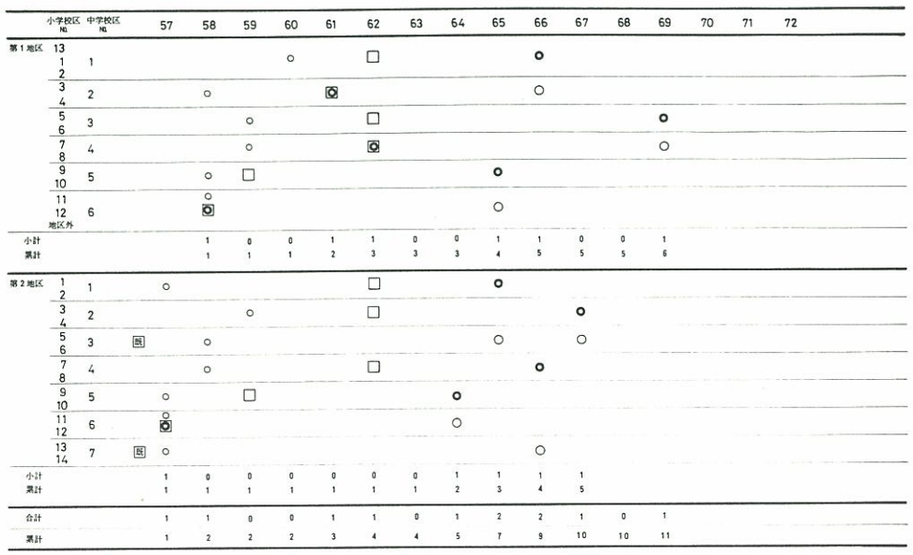
表8－28　小学校の開校スケジュール



（811）

3) 中学校の開校スケジュール

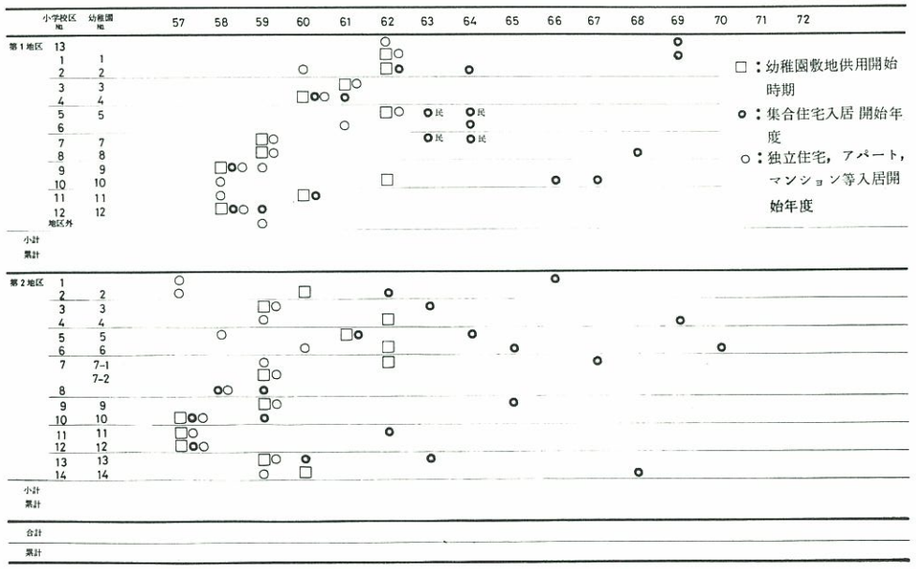
表8－29　中学校の開校スケジュール



（811）

4) 幼稚園の開園スケジュール

表8－30　幼稚園の開園スケジュール



（811）

8－5　センター計画

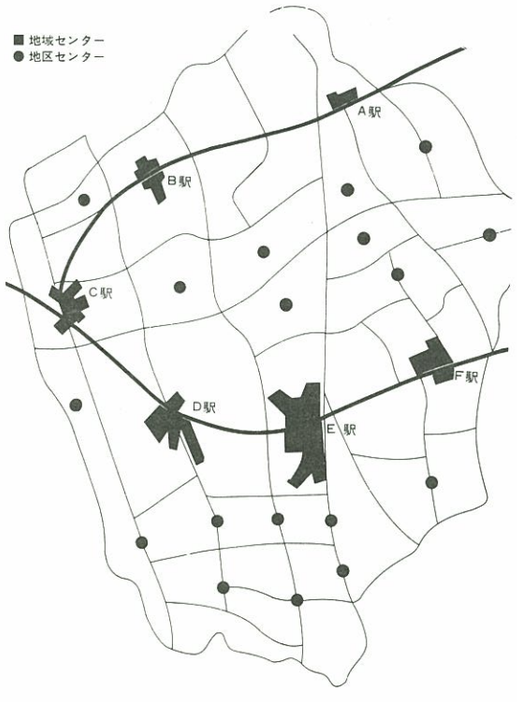
(1)　センター計画の変遷

港北ニュータウンにおけるセンター計画はこれまで多くの検討がなされ現在に至っている。

1)「港北ニュータウン基本計画原案」(昭和43年)によるセンター計画の概要　(812)

上記基本計画原案では，センターの段階構成を　i)中心地区センター，ii)地域センター，iii)地区センター　の3段階構成とし，鉄道駅周辺に商業核を形成する多核的センターシステム(ポリセンターシステム)が提示されている。中心地区センターは鉄道駅を中心とする地域センターのうち，特に通勤乗降客の多い駅を位置付け，この駅を中心に文化センター・ゾーンを形成し，商業の中心的地域センターと合わせ港北ニュータウンのシンボル的な地区にしようとするものである。これにより，鉄道網からは多核センター型である港北ニュータウンが施設配置からは一核センター型の性格を持つようになり，多核型の利便性と一核型の都心性高度性を合わせもつ複合型の有利さをもつようになる。また，地区センターはヒューマンセンターを背景に歩行者専用路に沿ってバスストップを中心に配置している(図8－67)。

図8－67　「港北ニュータウン基本計画原案(S43年)」によるセンター配置パターン



(812)

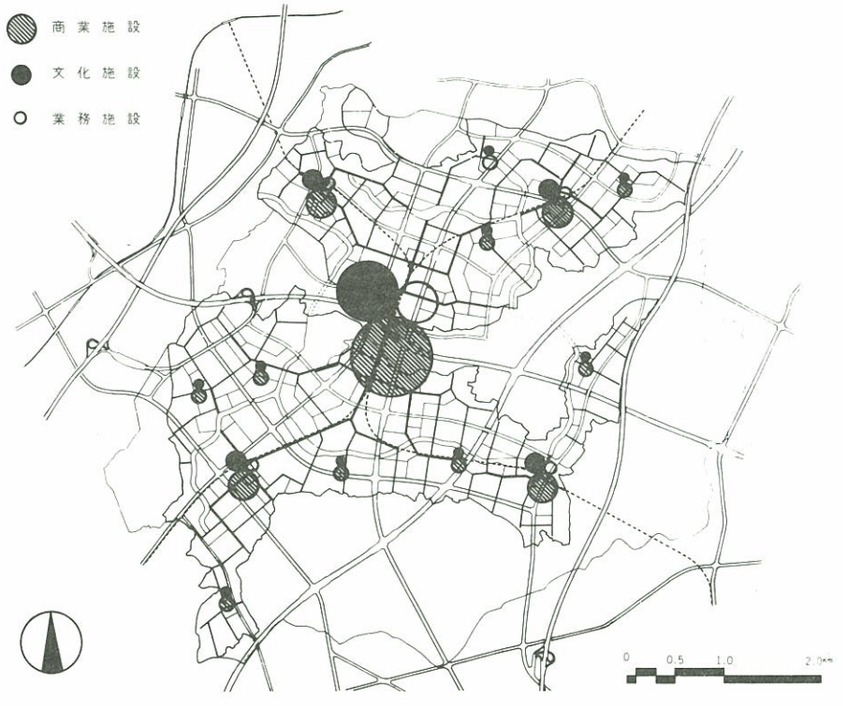
2)「港北ニュータウンパイロットプランレポート」(昭44年)によるセンター計画の概要　(802)

上記パイロットプランレポートでは，港北ニュータウンの開発目標を実現するシステムとして，4つのシステムが提示されている。このうちのひとつとして，センターシステムが挙げられており，ここでは以下のようなセンター計画の基本的方針が述べられている。

港北ニュータウンの条件(計画人口30万人，新規開発による道路網，鉄道網の完備，港北センターにおける都市施設の不足状況等)から，当地区のセンターは横浜都心に対する副都心的性格を持つ，強力なワンセンターシステムを考える。センターの段階構成は　i)中央センター，ii)地区センター，iii)近隣センターとし，中央センターは南北両地区にまたがるリニア状のものを考え，都心性商業及び広域的公益施設を核として形成する。地区センターは(4地区)各駅前の600m徒歩圏に配置し，近隣センターは徒歩圏400mの範囲に9地区配置する。

このように，パイロットプランレポートにおけるセンター計画の大きな柱は横浜副都心を目指したワンセンターシステムであり，この考えが現在のセンター計画に引き継がれている。

図8－68　「パイロットプランレポート」によるセンター計画



(801)

(2) センター計画の概要

1) センター計画の方針

センターの段階構成は，リージョナルセンターの優位性を高めるため，ワンセンターシステムを採り，タウンセンター＝リージョナルセンターを補完する形で副次的なセンターとして，駅前センター及び近隣センターを配置するという，三段階構成となっている。

① タウンセンター

タウンセンターは港北ニュータウン（計画人口30万人）のみならず，横浜北部圏域（将来人口100万人）を対象とし，広域交通網も，周辺からアクセスしやすいパターンとなっている。また，センターの性格は，脇に総合公園をひかえ，施設内容も都心性商業施設のほか，広域対応の文化，社会施設等を予定し，複合的な機能を持たせるよう配慮されている。

このタウンセンターは中央の市街化調整区域をはさんで，区画整理両地区にまたがって位置しているが，これは，市街化調整区域の将来像を方向づけ，タウンセンターの一体化を図る一方で，区画整理地区相互の均等性が意図されている。

② 駅前センター

ニュータウン内に計画される鉄道駅6駅のうち，タウンセンター部2駅を除く他の4駅を中心に駅前センターが計画されている。これは，5～6万人の圏域人口に対し，身近なセンター地区として，一部都心性商業施設・近隣性商業施設のほか，駅勢圏対応の文化，社会施設が配置される。

③ 近隣センター

タウンセンター，駅前センターの徒歩圏からはずれた住宅地については，日常の買物等の利便性確保のため，近隣センター6カ所が計画されている。ここには，近隣性商業施設のほか，医者村，公民館等のコミュニティ施設が合わせて配置される。

2) センター地区の施設需要量の推計

商業施設を主とするセンター地区施設需要量の検討はこれまでいくつか行われている。その主なものは「KOHC経営計画に関する調査研究」（昭48年），「港区ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」（昭54年）などがあるが，ここでは近年の計画条件及び周辺地域における商業活動等の情勢を組入れた後者の調査研究結果の概要を述べておく。

■ 推計の方法 （813）

港北ニュータウンの人口定着プログラムに沿って，小売業の需要予測をハフモデルを用いて予測し，その他の施設については小売商業施設との関係から類似地域の各種原単位によって予測している。

3) センターの配置及び規模

図8－69 センター地区配置図

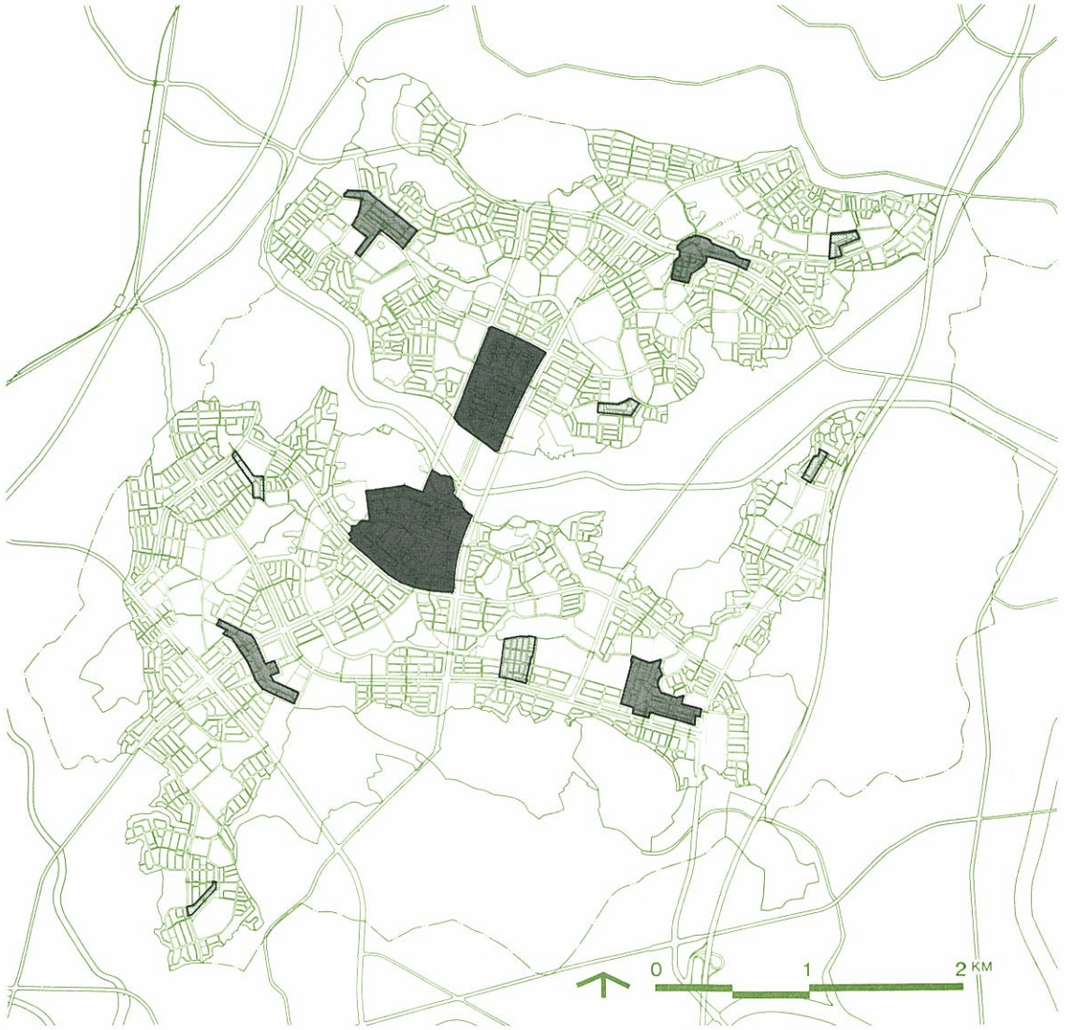
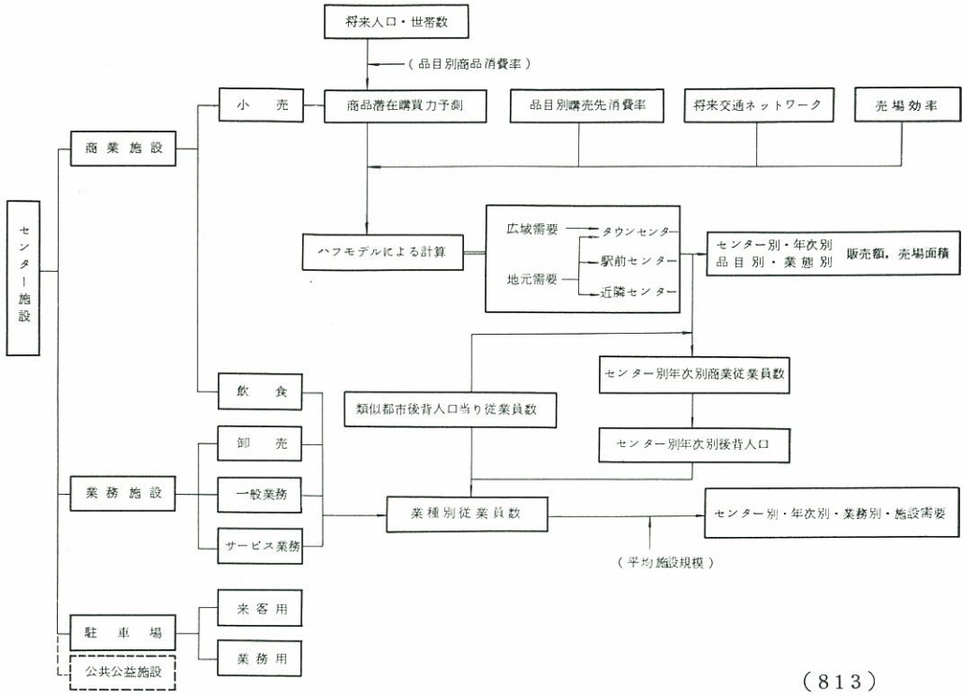


図8－70　センター施設需要予測の推計フロー



（813）

■ 推計の結果

表8－31　センター地区の施設需要量

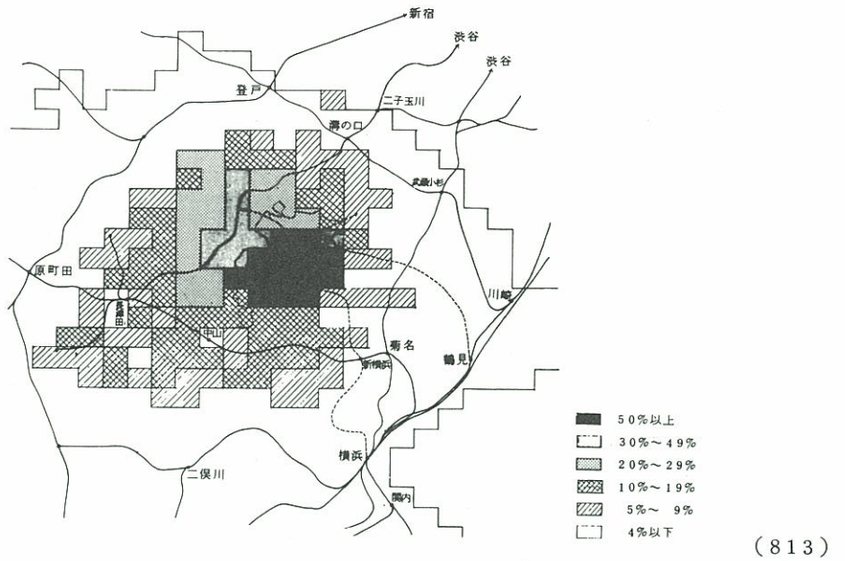
（単位：m^2）

年次	昭60			昭65			昭70			昭80		
センター	TC	SC NC	計	TC	SC NC	計	TC	SC NC	計	TC	SC NC	計
デパートスーパー	6,940	20,678	27,618	14,563	41,282	55,845	27,038	50,771	77,809	59,443	65,692	125,135
一般小売	13,632	69,504	83,136	22,905	124,132	147,037	39,490	145,487	184,977	85,268	167,915	253,183
飲食	2,838	12,557	15,395	5,148	22,993	28,141	11,077	31,987	43,064	23,307	38,034	61,341
業務	26,535	34,239	60,774	48,037	62,759	110,796	142,603	95,699	238,302	242,532	113,584	356,116
計	49,945	137,008	186,9 53	90,653	251,166	341,819	220,208	323,944	544,152	410,550	385,225	795 775

（注）　i）全てグロス床面積。
　　ii）SC，NCのデパート，スーパー施設需要は全てスーパー。
　　iii）公共公益施設，駐車場施設は除く。

（813）

図8－71　港北センター地区の商勢図と消費比率分布（昭和80年　広域対応）



（813）

4）センター計画における地元参加方式

センター地区では，港北ニュータウンの計画理念に基づく積極的な地元参加のセンターづくりがなされようとしている。これはニュータウン全体の基本構想から，各センターの基本設計に至るまで，公団・市・地元の三者の合意を経てまとめられてきている。ワンセンターシステムの採用についても原位置換地にこだわることを止め，地元民全員が商業経営に参画できる機会を公平に与える手立てが講じられることを前提に採用された。この確認事項は，その後，センター用地，アパートマンション等用地，工場倉庫等用地，集合農業用地の4種類の土地利用について，換地の申し出調査を行ない，換地計画に反映させるという形（申し出調査による換地方式）で実行された。

センター地区の申し出調査を行なうに際しては，センターの街区ごとに一定の制約条件を与えたうえで実施された。これは，地主相互が協力し合い，譲り合うことにより，最も有効な土地利用を可能とするよう，またセンターの計画意図を確実に実行するような手立てとしてとられた。

申し出調査の結果，センター用地換地希望者が殺到し，予定換地面積を上回る土地も出てきた。このため，量的調整が必要となり，意向の確認，調整の基本方針等についてグループ討議を経て決められた。

グループ討議の結果，商業目的の民有地枠を拡大することと申出辞退意向調査の実施が提案され，再度意向調査が行なわれたが辞退者はごくわずかであった。その結果から申出総量を確定し民有地枠の位置と面積を確定させた。次に同様にグループ討議で提案された換地の優先順位を与える要因（意欲度，

土地条件，居住条件）と換地技術上の要因（面積按分，最小規模，申出の重複，個々の申出面積と街区面積との整合）を検討し，おおよその換地位置の調整を行なった。こうしてできた仮換地（案）は地元に供覧することで第一段階を終えた。

図8－72　センター用地申し出調査及びグループ討議の流れ

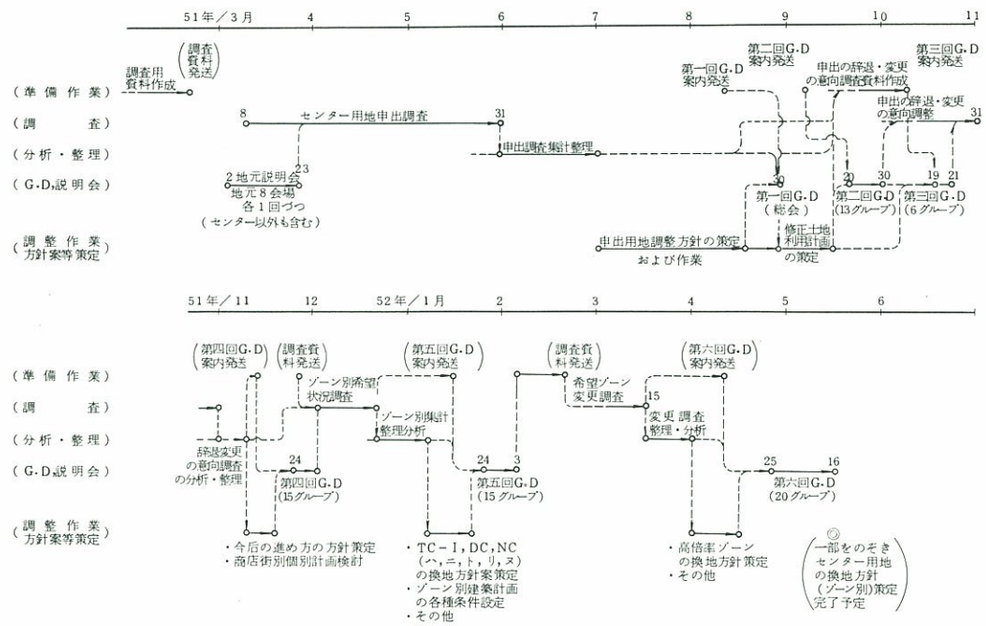


表8－32　センター用地申し出調査の経緯

（センター用地 第一～四回 調査）

調査	スケジュール	説明会場等	調査対象人	調査対象物	調査目的	調査資料	備考
第一回（センター団地申出調査）	S.51.3.8 頃 ／ S.51.6.31	地元の学校・公民館など8会場	港北地区内の地権者全員	タウンセンター（TC）駅前センター（DC）近隣センター（NC）全体について	・センター用地の総量調査（TC－I，TC－II，DC，NCごとに）（A.B.C.Dごとに）	・港北地区市街化予想図 ・申出調査の実施にあたって ・申出調査説明書 ・換地基本方針概要 ・センター関係用地区分図 ・書込み用紙	
第二回（申出の辞退変更の意向調査）	S.51.10.15 頃 ／ S.51.10.31	住宅公団港北開発局内でのグループ討議（G.D）など	センター用地申出希望者全員	TC，DC，NC全体について	・センター用地の総量の確定（同上）（同上）	・修正用地区分図 ・希望業種一覧表（用途別希望一覧表） ・申出の用紙	
第三回（ゾーン別希望状況調査）	S.51.12.5 頃 ／ S.51.12.20	同上	右記に関連する申出希望者全員	TCⅠA～C TCⅡA～D DC(イ)A．C．D DC(ロ)A．B．C DC(ハ)A～D DC(ヘ)A～D NC(イ)B，C	・グループ討議を進めるための小グループ化	・ゾーン別希望状況記入要領 ・ゾーン区分図 ・ゾーン別建築条件 ・ゾーン別造成計画 ・センター用地申出一覧表 ・調査表	
第四回（第一希望の変更調査）	S.52.3.1 頃 ／ S.52.3.15	同上	同上	TC－Ⅰ．A～C TC－Ⅱ．A～D DC(イ)A，C，D DC(ロ)B，C DC(ハ)B，C DC(ヘ)A～D	・ゾーン別第1希望の確定 ・意欲の確認	・希望ゾーン変更のお願い ・変更申出書 ・G.D 今後の進め方と第一希望変更調査のお願い ・ゾーン別完成予想図 ・〃 希望状況図 ・ゾーン別建築条件の抜粋および予想概歩率	

表8－33　ゾーン別建築計画の条件の例（タウンセンター第2地区）

		B_1	B_2	B_3
敷地の条件	(1) 位置	センター南駅の西側街区	官公庁街の南側街区	一巡する歩行者専用道路に面する街区
	(2) 敷地の特色	敷地規模小，最小規模100㎡。飲食，娯楽等の専門店に適する。私道設置義務あり	敷地規模小，最小規模150㎡。飲食，娯楽，小売店の専門店に適す。	敷地規模小，最小規模100㎡ 同左
	(3) 地形	地盤が地区内道路より6m高い敷地あり	平担	同左
法的規制	(4) 用途規制 (5) 建ぺい率 (6) 基準容積率 (7) 高さ制限 (8) 構造規制	商業地区 80% 600% 第4種高度地区（31m）	近隣商業地域 80% 400% 第3種高度地区（北側斜線制限10m＋0.6ℓかつ高さ20m以下） 防火地域	同左
建築協定	(9) 敷地利用条件	サービス用私道は各敷地2.25m 敷地分割不可	敷地分割不可	同左
	(10) 建築設計条件	・壁面後退義務（狭い専用歩道に面する部分のみ）巾1.5m，高さ3.0m以上 ・アーケード設置不可 ・看板，広告塔の大きさは統一基準を設ける ・駐車場付置義務	・アーケード設置不可 ・看板，広告塔の大きさは統一基準を設ける ・駐車場付置義務	同左
	(11) 建築用途条件	商業専用（住居不可ただし，経営者用は2階以上で可）	商業	同左
	(12) 建築時期	第1期	第3期	同左
	(13) 共同化・デザイン等	街区ごとに共同建築化をはかる B区域のデザイン的統一をはかる	B区域のデザイン的統一をはかる	同左

(3) センター別計画概要

1) タウンセンター計画

タウンセンターの計画及び設計作業はパイロットプランにおけるセンターシステムの基本的考えを受け，昭和47年に基本計画案（1／2,500）が作成され，昭和50年に基本設計が示されている。基本設計については，公団による基本設計を受け，引き続き横浜市と公団によるその修正案がまとめられ，これが申し出調査の際の土地利用計画原案として地元に提示された。

「港北ニュータウン中心地区基本設計」（昭50. 9. ）では，タウンセンター地区における基本設計の目標を，パイロットプランのセンターシステムと対応させながら，図8−79のように示している。ここでの空間構成の主要テーマは，図8−80のようにタウンセンター地区の背景として自由大通りを位置付けたことで，南北両地区にわたって各部ゾーニングを串ざしにする形で，幅40 m，長さ1,300 mあまりの自由時間系アクティビティの場としての歩行者空間が提示されている。この修正案では，次のようなタウンセンター地区の空間構成，施設配置等の方針が示されている。

■ 全体構成 （815）

① 歩行者空間（基本軸の設定）

○歩行者専用道路網の設置

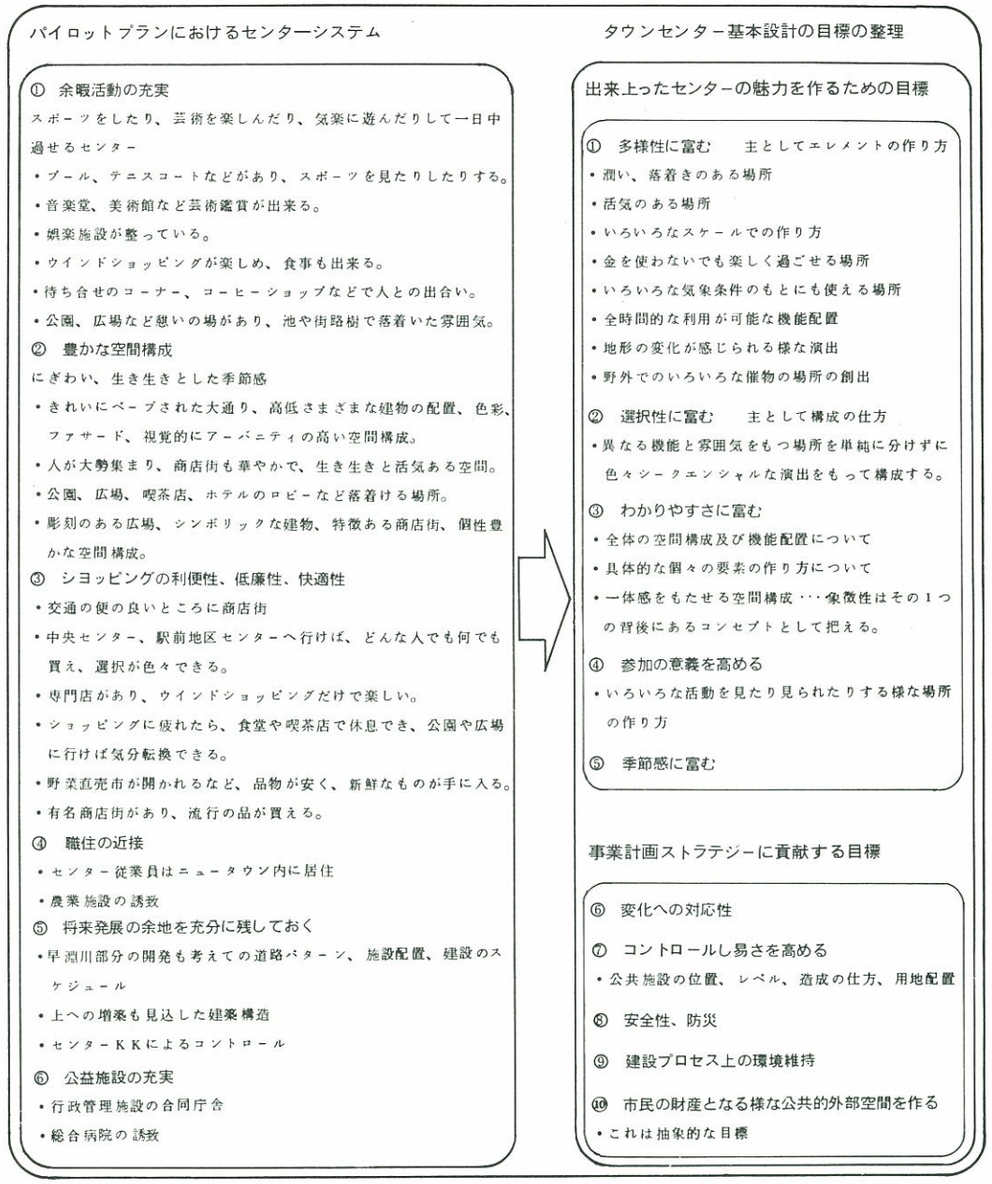
安全で気持良く歩ける歩行者ゾーン＝・グリーンマトリクス

・オレンジマトリクス

○市民広場

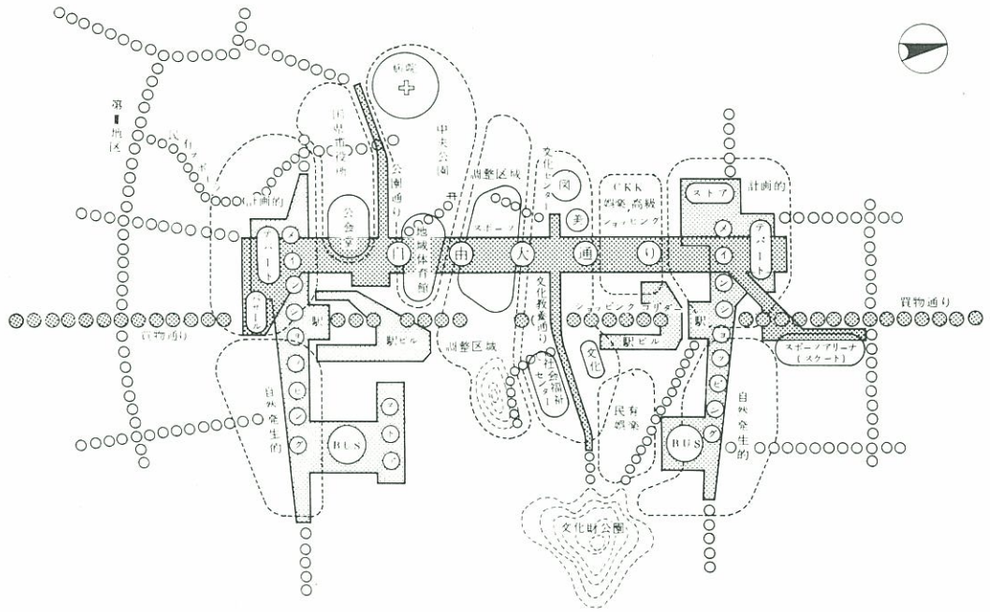
新しい横浜市民がつどい，憩える市民広場を形成する。

図8−73 「港北ニュータウン中心地区基本設計」（公団案）によるタウンセンター基本設計の目標



（814）

図8－74 「港北ニュータウン中心地区基本設計」（公団案）による
全体空間構成模式図



（814）

② それぞれの地域に，それぞれの特徴を与える。

○アッパータウン・ダウンタウン（第1地区，第2地区は，鉄道レベルの差による地形を利用して，それぞれアッパータウン・ダウンタウンを設定する）

○一対としてセンター機能を補足する。（ペアーセンターシステム）市街化調整区域によって分断されている両地区を，それぞれに明確な特徴を与えることによって，相互補充し，一対としてセンター機能を充足する。

○第1地区

第1地区には「森の広場」を中心として，デパート・スーパーマーケット・・市民文化センター等を配置して，おおらかな街を形成する。

また，ダウンタウンは，幅12 mの緑の多い一巡できる歩行者路を中心として，喫茶店・バー・レストランが並ぶ小規模宅地群，専門店等の並ぶ中規模宅地群，また，業務ビル・駐車場ビル等一番外側に位置する大規模宅地群が形成され，アッパータウンと対比してにぎわいの街を作る。

○第2地区

第2地区には「集いの広場」を中心として，文化センターホール・デパート・スーパーマーケット・専門店ビルを配置して，第1地区と同様に，おおらかな街とし，ダウンタウンは総合公園や，地域体育館に至る道を兼ねて，にぎわいの街を形成する。

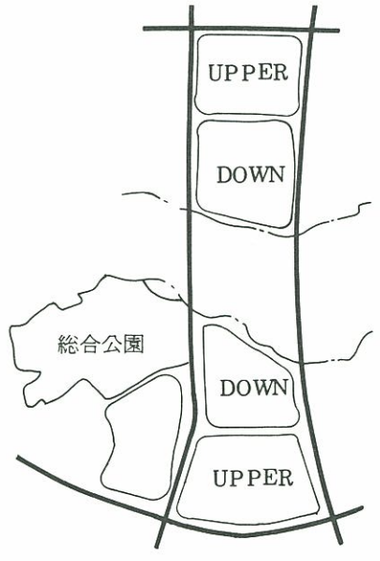
○第3地区

第3地区は官公庁施設・ホテルを中心として街を形成する。また，第2地区から連担する広場を設けて，総合公園を密接な関連を持たせる。

③ ショッピングコリダー

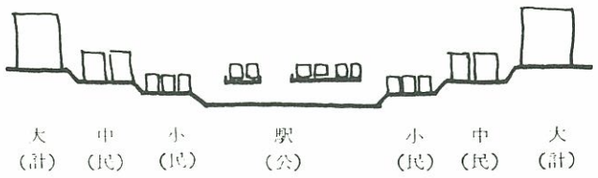
第1地区・第2地区を結びつける為，鉄道高架部分の下を利用し，ショッピングコリダーを設ける。ショッピングコリダーは，両地区とも駅舎部分の地下を通って，市民広場と直結する。

図8－75 「港北ニュータウン中心地区基本設計，市・公団修正案」
によるタウンセンターの全体構成



（815）

図８－７６　「港北ニュータウン中心地区基本設計 市・公団修正案」による
タウンセンターの空間構成イメージ



（８１５）

■ 施設配置方針　（８１５）

① 駅前広場

駅前広場は両地区に１つづつ設け，後背地から左折寄付とする。

レベルは南駅前広場＋２１ｍ，北駅前広場＋２７ｍとする。

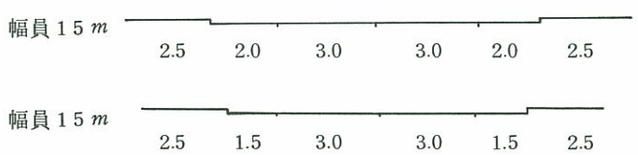
南駅の場合は地形及び幹線道路レベルから＋２１ｍとして，駅乗換は下の改札口を利用する。北駅は＋２７ｍとして，アッパータウン（＋３５ｍ）とダウンタウン（＋２１ｍ）の中間に設けて街との接続を強める。

② 駐車場

業務等は附道義務とし，買物，娯楽・社交及び通勤等の為，幹線道路沿いに駐車場予定地を設ける。又，タクシープールは，両地区のアッパータウンに１カ所づつ駅広とは別に設ける。

③ 地区内道路

次に２種類の道路を設ける。



④ 歩行者専用路

4.5ｍ・６ｍ・９ｍ・１２ｍ・１５ｍ・１８ｍ・２４ｍの各種の幅員を必要に応じて設ける（0.75ｍの倍数）。また歩道橋は1.5ｍ・３ｍ・4.5ｍ・６ｍとし，可能ならば９ｍ幅員を１カ所設ける。また階段は 1／2 勾配（１５０／３００㎜）とし，斜路は，1／8の勾配で設計する。

⑤ ショッピングプロムナード

１２ｍ（北駅部分）から１９ｍ（南駅部分）の幅員とし，公共用地とする。この部分は青空とする。

⑥ 公益的施設用地

公益用地は鉄道用地以外，次のものを含む

市総合庁舎	図書館・美術館
県国庁舎	社会福祉センター
郵便局	地域体育館
警察所	総合病院
文化センター	

⑦ 計画建設用地

住民への生活利便サービスを充足するため，計画建設用地を設ける。

デパート・スーパーマーケット・専門店・業務・小売店・飲食店・娯楽業を含む。

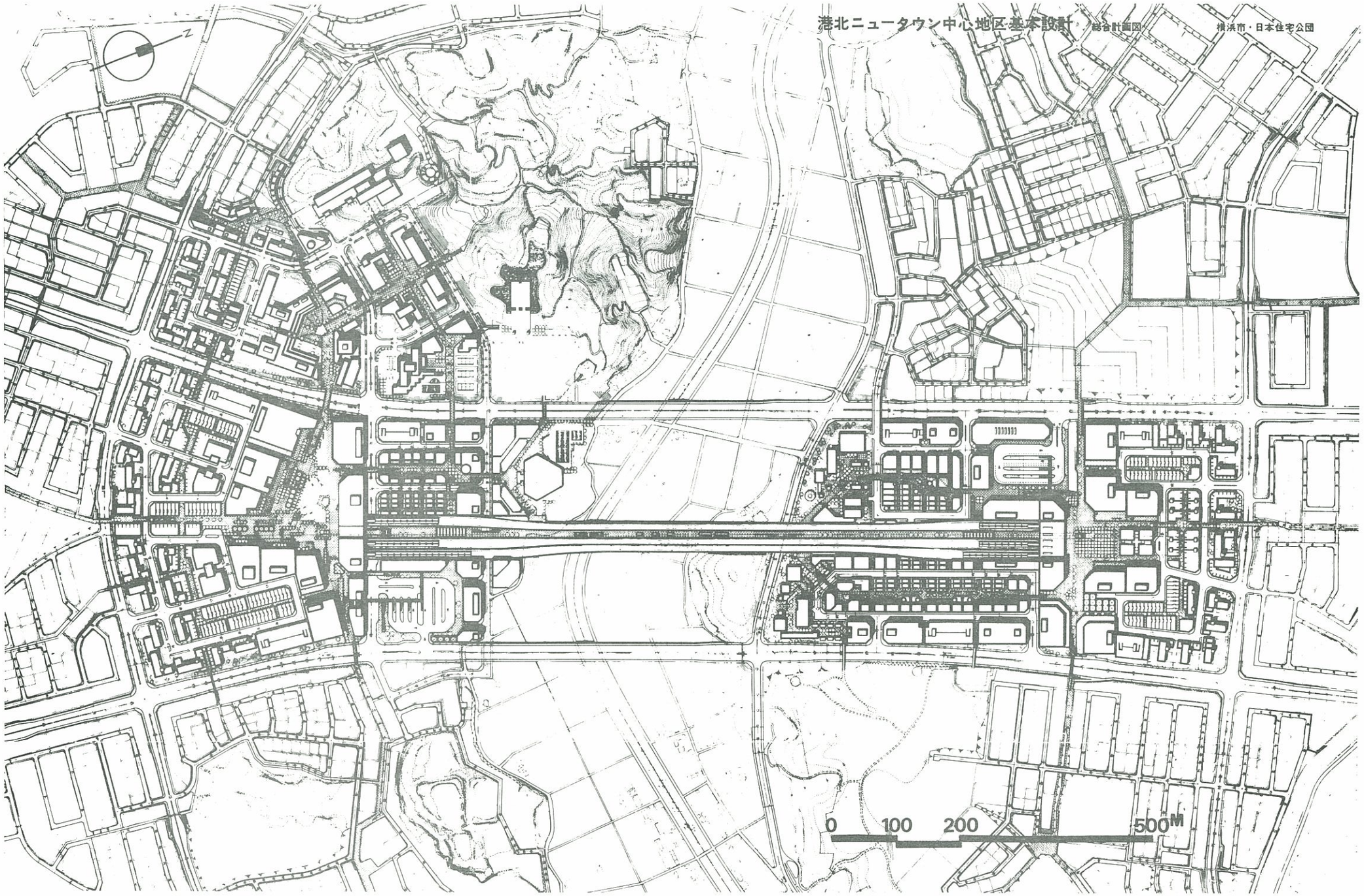
⑧ 民有地

民有地は，住居の適否及び規模によって４種類に分ける。

(イ)	商業専用（大規模）	５００～2,５００㎡
(ロ)	〃　（小規模） 一部私道負担	９０～　２００㎡
(ハ)	住居併用店舗（小規模）	９０～　２００㎡
(ニ)	商住ビル（大規模）	９００～1,６００㎡

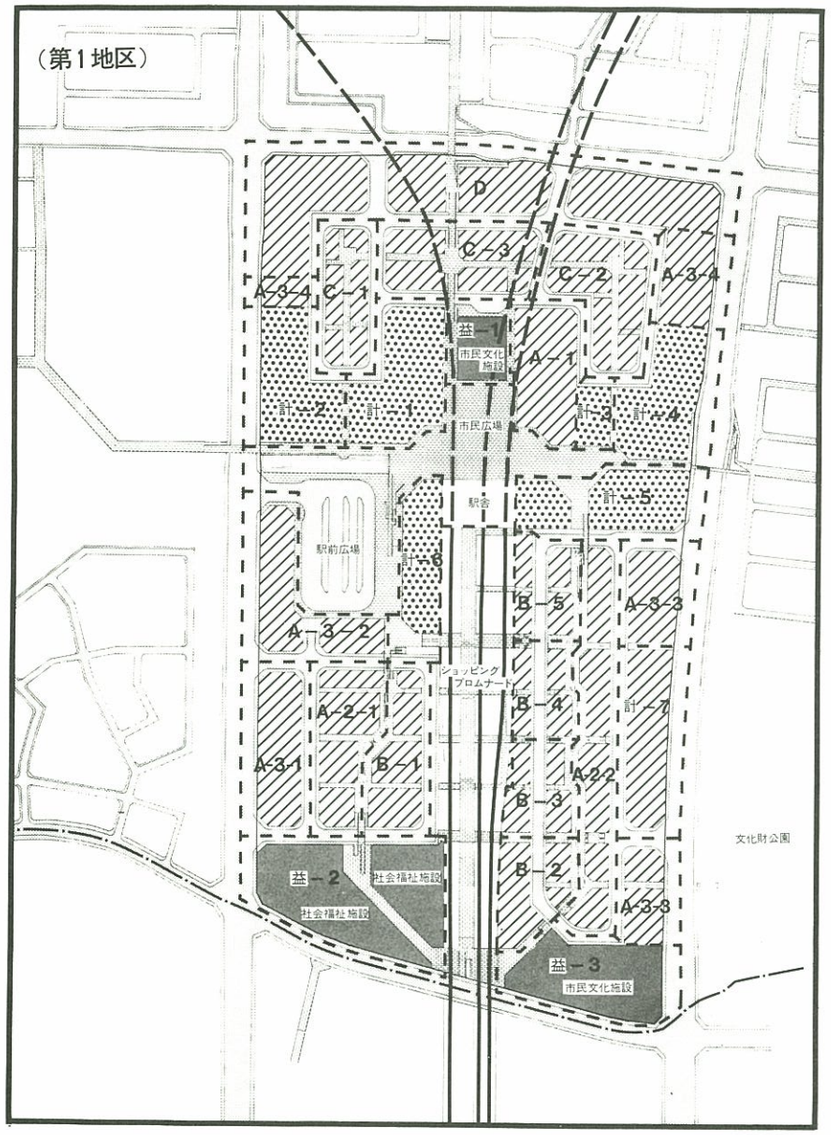
以上のような基本方針を受けて，申し出調査による換地調整を行ないながら，現在では図8－78のような計画図をもとに事業が進められている。

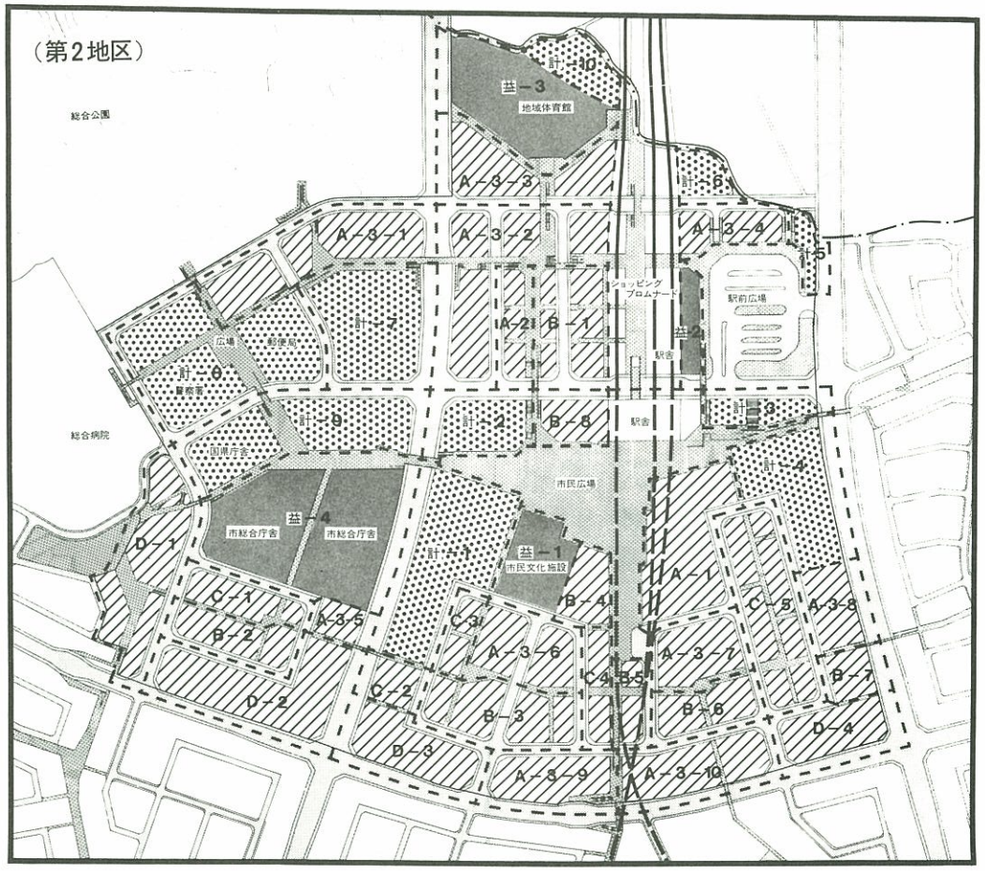
図 8－77 「港北ニュータウン中心地区基本設計　市・公団修正案」によるタウンセンター総合計画図



(815)

図8－78　タウンセンター地区計画図（ゾーン区分，用地区分）





位　置　図

民有地
計画建設用地
公益用地

0　50　100　200M

表8－34　タウンセンター地区用地区分計画表

	第一地区		第二地区		合計	
	公団	民有地	公団	民有地	公団	民有地
	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
公益施設用地	37,986	－	65,220	－	103,206	－
商業・業務計画用地	35,372	－	53,304	－	88,676	－
商業・業務 A	1,384	34,623	250	55,867	1,634	90,490
B	933	11,826	1,431	22,743	2,364	34,569
C	1,608	11,206	744	15,044	2,352	26,250
D	0	17,972	3,055	22,616	3,055	40,588
宅地計	77,283	75,627	124,004	116,287	201,287	191,897
公共用地	127,090		219,726		346,816	
合計	280,000		460,000		740,000	

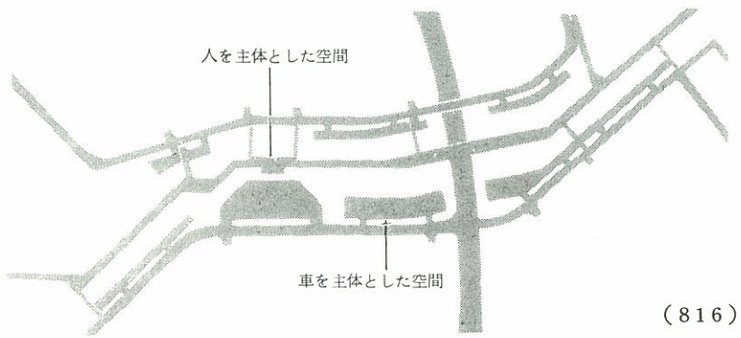
2）駅前センター，近隣センター計画　（816）

駅前及び近隣センター計画については，昭和50年に基本設計が提示され，次のような基本的方針が述べられている。

① 人と車の分離

港北ニュータウンの計画理念をセンター地区においても展開するため，歩行者空間（ショッピングストリート，広場等）と車の空間を明快に分離し，歩行者空間をセンターの中心に配して，これを軸に諸施設が接し，ストリートを構成する。一方，車は裏からサービスするよう車の為の空間を周囲の道路沿いに配置する。

図8－79　人車分離のパターン図



（816）

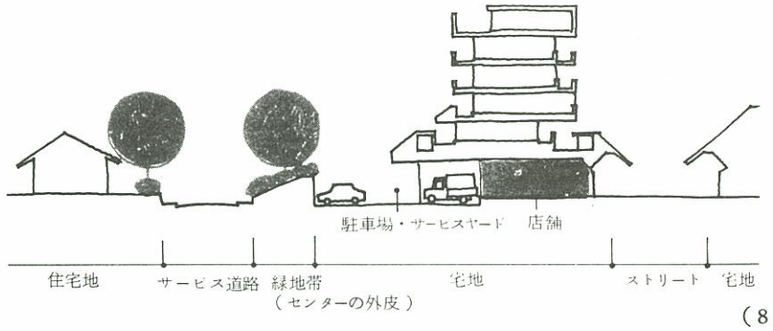
② ストリート構成

駅前センターにおいては，幅12mの歩行者専用路のメインストリートと幅3～6mのサブストリートの組み合わせにより，廻遊性のショッピングが出来るストリート構成とする。

③ センター地区と周辺地区の環境

センター地区と住宅地との間に緩衝機能を有する緑地帯を廻らす。これに沿ったかたちでサービス道路をとり駐車場やサービスヤードを配置する。

図8－80　センター地区と周辺地区の環境調和

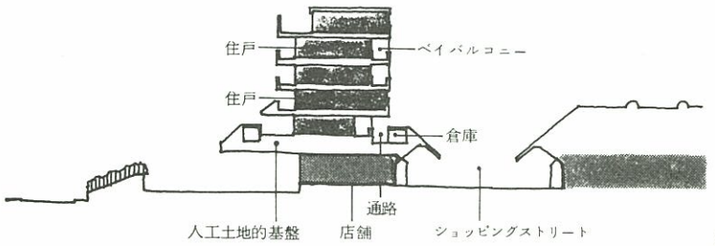


（816）

④ ストリート空間と建築構成

センターのメインストリートには，両側の施設の前面に庇状のアーケードを設け，センター毎にデザインや仕上げ等を統一したものとする。民有地においては商業施設と住居施設を人工土地的な基盤によって立体的に明快に分離し，商業空間に対する配慮からストリート側から出来るだけ住居施設を後退させる。

図8－81　ストリート空間と建築構成



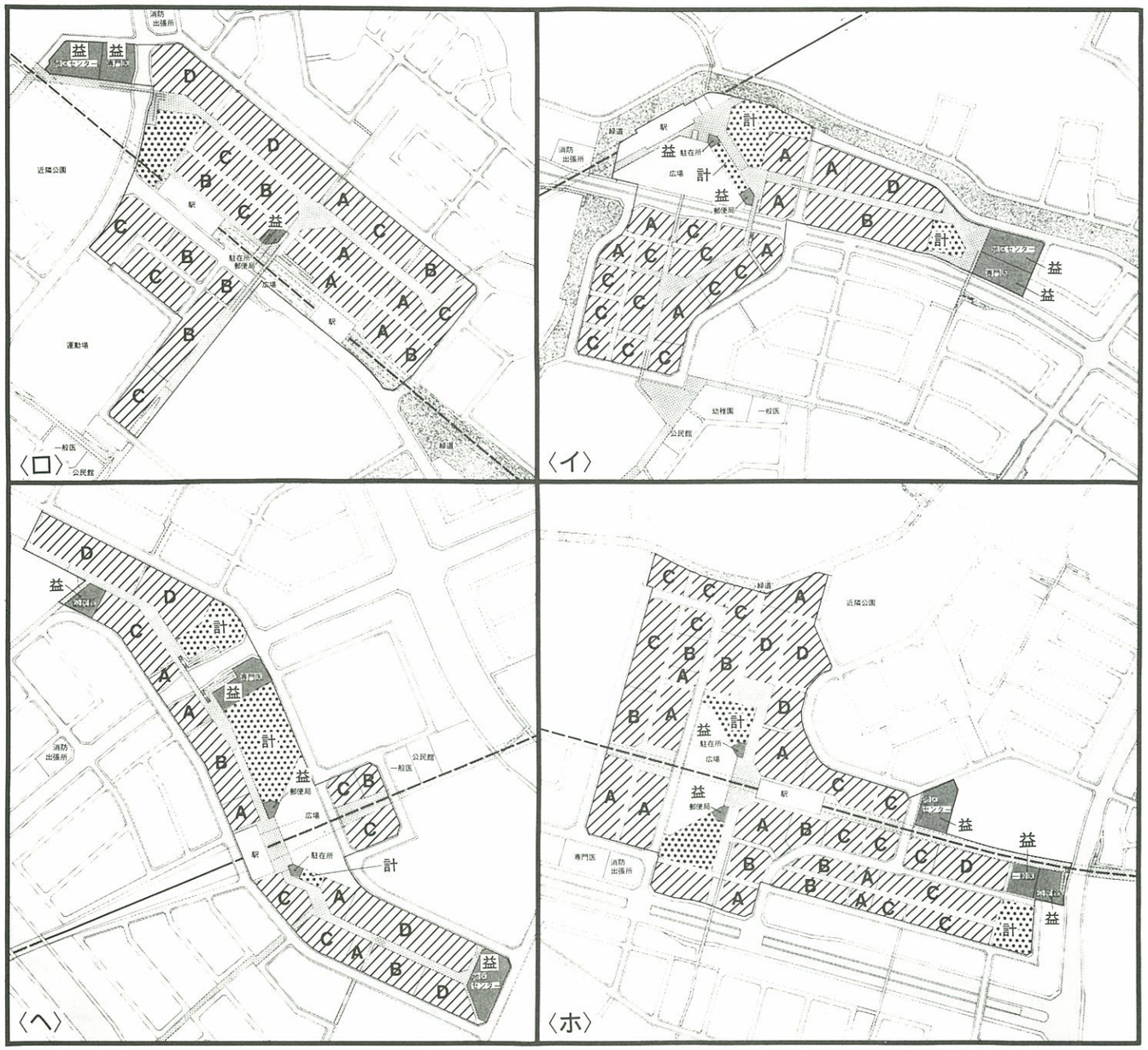
（816）

⑤ 駅前広場

駅前センターに設けられる駅前広場は，鉄道とのレベル差を利用して人と車との動線を立体的に分離する。駅前広場の形状は台形型として，長い方の底辺を取付道路に接し，短い方の底辺をストリート側に接した配置とする。

以上のような基本方針のものに，土地利用計画案が作成され，申し出調査による換地調整等を経て，現在では図8－82，8－83のような計画により事業が進められている。

図8－82　駅前センター計画図（ゾーン区分，用地区分）



位　置　図

A　民有地
計画建設用地
公益用地

0　50　100　200M

図8－83　近隣センター計画図（ゾーン区分，用地区分）

位置図

表8－35　駅前及び近隣センター用地区分計画表

地区		商業専用			商業業務専用Ⅰ		商業業務専用Ⅱ			店舗併用（上段・Ⅰ 下段・Ⅱ）					小計	公益施設用地	計
		計画建設	A街区	B街区	計画建設	A街区	計画建設	A街区	B街区	計画建設	A街区	B街区	C街区	D街区			
駅前センター地区	イ				4,800	3,100	1,600	1,600	5,000		5,200 －		13,900 －	4,500 －	23,600 －	7,400	47,100
	ロ					5,500		3,900	2,300	3,500 －		4,100 5,800	8,300 7,900	9,600 －	25,500 13,700	8,200	59,100
	ホ				4,900	10,700		2,900	8,100	－ 2,000	3,500 1,200	2,000 2,800	13,900 6,600	6,600 1,500	26,000 14,100	8,500	75,200
	ヘ				6,400	2,200		1,000	2,800	2,600 －	1,100 －	2,500 －	9,200 －	14,700 －	30,100 －	6,800	49,300
	計				16,100	21,500	1,600	9,400	18,200	6,100 2,000	9,800 1,200	8,600 8,600	45,300 14,500	35,400 1,500	105,200 27,800	30,900	230,700
近隣センター地区	ハ						3,600	1,900				800 －	5,200 －		6,000 －	4,500	16,000
	ニ						1,800	2,000					6,700 －	2,800 －	9,500 －	4,800	18,100
	ト						700	1,000		4,100 －			1,000 －	2,500 －	7,600 －	2,700	12,000
	チ							2,800				6,800 900	7,000 13,300		13,800 14,200	4,500	35,300
	リ						900	1,200				2,500 －	4,000 －	1,000 －	7,500 －	4,500	14,100
	ヌ						1,700	1,600				1,100 －	1,500 －		2,600 －	4,500	10,400
	計						8,700	10,500		4,100 －		11,200 900	25,400 13,300	6,300 －	47,000 14,200	25,500	105,900

〈注〉　公共用地は除く。

3) 荏田近隣センター

荏田近隣センターは，港北ニュータウンの計画区域のうち最も早く供用開始となる区域に含まれ，他のセンター区域に先がけて具体的な整備が進められている。特に当センターは公益施設用地のほかは大規模な公団所有地がなく，センターづくりのキーポイントは民有地にかかっている。このため，当センター地区に申し出換地を受けた17人の地権者を対象とした利用意向調査や数回に及ぶ意見交換，他地区の見学会などを行ない，地元参加による整備方針づくりが進められている。

荏田近隣センターグループ討議の経緯

昭和55. 4. 26　意向調査説明会（調査表配布）

4月下旬～5月下旬　個別ヒアリング

6. 11　意向調査結果の説明会

○生鮮食料品業の不足

○同一業種について複数出店予定

○サービス業，銀行などの不足

○開業時期のズレ

○共同建築

6. 23　多摩ニュータウン商店街見学（諏訪，永山，豊ケ丘，落合）

7.　意向変更についての個別ヒアリング

8. 2　整備計画案の提示

8. 30　「荏田近隣センター設立準備会」発足

9. 26　第2回準備会の開催

○造成計画案提示

○現地視察

10. 16　第3回準備会の開催

○造成計画変更案の提示

11. 26　第4回準備会の開催

○集合住宅入居についての説明会（58. 3末に集合住宅1,300戸強入居の予定）

○ 58. 4月開業する者についての確認

○アンケートの再確認

12. 17　第5回準備会の開催

○開業時期，業種について確認（13名が第一期入居に合わせ開業する）

○第一期開業グループとそれ以外との換地調整

○サービスヤードについては造成上可能な限り共同化をする。

昭和56. 1. 14　第6回準備会の開催

○換地調整について確認決定

○造成計画について確認決定（サービスヤード共同化含む）

○建築協定（まちづくり協定）について概要説明

○第一期入居に合わせて開業する（13名）

業種　スーパー1（1,500㎡），酒・雑貨1，生鮮（魚，八百屋，肉)3，電気1，飲食（すし，洋食，そば）3，書店1，薬・化粧品1，パン・ケーキ1

その他，テナントを予定しているものについては未定

○今後，テナントの誘致方策，スーパーとの業種調整，建築計画・資金計画についての具体的な準備，検討を進める。

2. 19　第7回準備会の開催

○排水桝等御用聞

4. 28　第8回準備会の開催

○歩道切下げについて確認決定

○業種調整，テナント誘致方策等の必要性を説明

なお，上記討議と並行して進められた「荏田近隣センター整備計画調査」では，当センター整備の基本方針を次のように示している。（817）

イ）住民にとって便利でわかりやすく，しかも全体として活気のある魅力的な商店街をつくる。

＊住民主体でなければならない。

ロ）テナント，ディベロッパーそれぞれの目標を明確にし，相互に調和のとれた開発を行なう。

＊地主からみた場合，①自ら商店経営にあたる場合，②親戚・知人をテナントとして考える場合，③第三者のテナント誘致による場合に区分される。

ハ）地権者の個別の意向を尊重しつつ，地区全体のまとまりのとれた整備を段階的に行なえるようにする。

＊空閑地の暫定的，共同的利用や二次開発への対応など。

ニ）初期段階に開業する意向のある地権者を中心として入居世帯数に応じた必要店舗を一応満足するようにする。なお，競合する心配のある業種については，地権者相互の調整により適切な業種，開業時期等を定める。

ホ) 初期段階において不足が必配される業種．とくに生鮮食料品類については，スーパーマーケット形式で整備し，近隣センターとしての魅力ある核の一つとする。

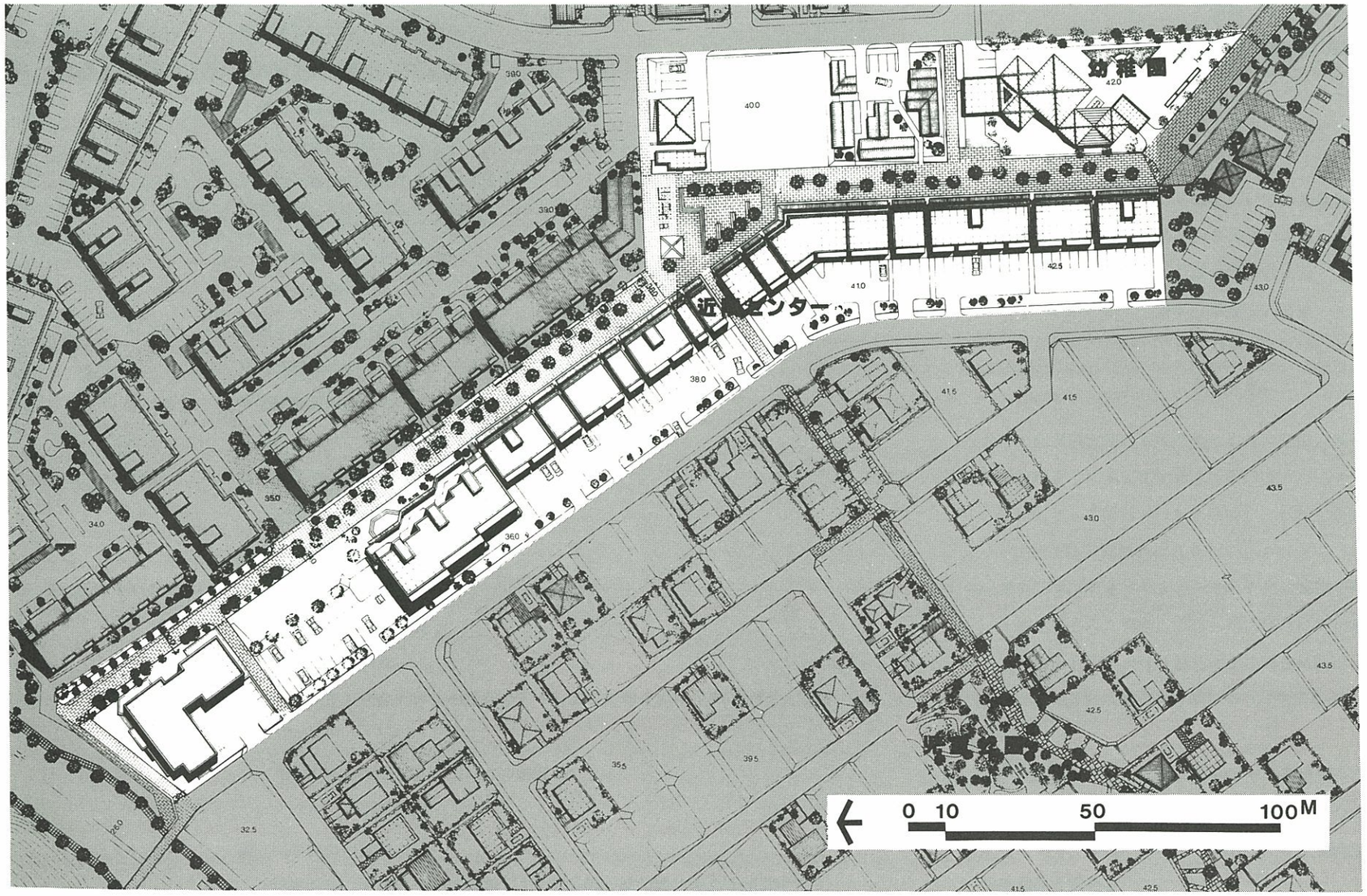
＊地権者の意向による業種について，1,000戸対応で不足すると思われるものは，米，魚，肉，青果，洋品，身辺雑貨，薬・化粧品，クリーニング，理（美）容，中華料理店などである。

＊スーパーマーケットは，食料品を中心とし，これに初期段階での不足業種を若干加えた品揃えとすることが望ましい。

ヘ) 駐車場，サービスヤードなどの共同化，店舗前面の歩行者専用道路のレベル（勾配）調整を含め，利用しやすい土地造成を行なう。

ト) 地権者相互の調整により，建築の共同化をはかり，効率よい施設計画をたてる。

図8－84　荏田近隣センター整備計画案



荏田近隣センター

(3) センター地区における街づくり協定

港北ニュータウンはセンター地区においても多くの民有地をかかえているため，計画の基本方針を地元参加のもとに実現する手立てとして，以下のような街づくり協定が考えられている（街づくり協定については第２章「計画の概要」を参照）。

（例） 駅前センター地区における街づくり協定案

港北ニュータウンの駅前センターは、ニュータウン内に設置される各駅を中心とする地域の住民に対して、商業、業務、文化等の各種の都市サービスを提供し、豊かな市民生活の創造に役立てようとするものです。したがって、駅前センター地区では、商業、業務、文化、娯楽および市民生活に必要な各種機能を定着させると同時に、駅前センター地区にふさわしい環境を整備し、周辺住宅地との環境の調和をはかりながら安全で快適な魅力あるまちを造っていかねばなりません。

土地区画整理事業による基盤整備がなされた後には、建築基準法等によって、建物の用途、形態など、環境維持に必要な、ごく基礎的な規制が行われ、建物相互間の矛盾をとりのぞく配慮がなされます。しかし、街全体を、健全な市街地として発展させ、個々の敷地や建物をもっとも効果的に利用していくためには、地主、建築主、および借家人等の土地建物の利用者が、建物の建て方、利用の方法、および維持管理の方法等について、自らのルールを定め、積極的にこの運用をはかっていくことが、まちづくりの重要なかなめとなります。

そこで、「まちづくり協定書」として、その大要を以下のように定め、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり調和ある発展をめざします。

第１部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途および形態に関する基準を協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持、増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）および建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）の例による。

（名　　称）

第３条　この協定は、「港北ニュータウン第１地区駅前センター地区建築協定」と称する。

（協定の締結）

第４条　この協定は、第７条に定める区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権、または賃借権を有する者（以下単に「土地の所有者等」という）の全員の合意により締結する。

（協定の変更および廃止）

第５条　この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。

2.　この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の認可）

第６条　第４条により協定を締結しようとする場合および第５条により協定を変更または廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを横浜市長に認可申請し、その許可を受けなければならない。

（協定の区域）

第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

（建築物の基準）

第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地、用途および形態は、次に定める建築物の基準によらなければならない。（別添）

2.　この協定施行の際、すでに建築済または工事中の建築物でこの協定に適合しない場合、当該建築物にはこの協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。

（協定の有効期間等）

第９条　この協定は、第６条に定める認可の公告の日から効力を発生する。

2.　この協定の有効期間は、第６条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可の公告日までとする。

3.　有効期間内に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

（協定の効力の承継）

第１０条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、第７条に定める協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第１１条　第８条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施行停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2.　前項の請求があった場合は、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第１２条　前条第１項の請求があった場合で当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第３者にこれを行わせることを、裁判所に請求するものとする。

2.　前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（委　員　会）

第１３条　この協定を運営するための建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2.　委員会は土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3.　委員の任期は２年とする。ただし補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

4.　委員は再任されることができる。

（役　　員）

第１４条　委員会に次の役員を置く。

委　員　長　　１名
副委員長　　１名
会　　計　　１名

2.　委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3.　副委員長および会計は、委員の互選により選出する。

4.　副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。

5.　会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

（顧　　問）

第１５条　委員会は、その附属機関として、顧問を置くことができる。

2.　顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。

3.　顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。

（補　　則）

第１６条　前３条に定めるほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

（附　　則）

この協定書は３部作成し、２部を市長に提出し、１部は協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した２部のうち１部を委員長が保管する。

上記建築協定の締結に同意します。なお仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

＜土地の所有者等＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第１部第８条にもとづく建築物の基準は次のとおりとする（第１地区）

1.　建築物の敷地

(1)　建築物の敷地の最小面積

建築物の敷地の最小面積は、次の街区ごとに定めた面積とする。ただし、昭和　年　月　日に通知された仮換地面積が次の街区ごとに定める面積以下の場合には、その面積を最小面積とする。なお、換地面積が確定した場合にはその面積を最小面積とする。

(2)　建築物の壁面後退

歩行者専用道路に面する次の街区の敷地に建築するとき、別図（図－２．図－３）に表示した部分は、建築物の歩行者専用道路に接する階の壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

(3)　サービスヤードの設置

建築物の敷地は、サービスヤード（駐車場含む）を設置しなければならない。ただし広場に面する敷地にある巡査派出所、郵便局、広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地は除く。（広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地のサービスヤードは隣接する他の敷地の中に設置するものとする。）

(4) サービス用車両の進入口の位置

建築物の敷地は、サービス用車両の進入口を地区内道路（歩行者用道路は除く）側以外に設けてはならない。ただし、幹線街路にのみ面する場合はこの限りでない。

(5) 植樹帯の設置

次の街区は、周辺地区に接する道路に面してサービスヤードを設置する場合には、指定した道路の境界から幅３メートル以上の植樹帯を設置しなければならない。

2. 建築物の用途

(1) 商業・業務専用Ⅰ（注１）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし、指定された道路に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、事務所、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

(2) 商業・業務専用Ⅱ（注１）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし指定された道路に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

（注１）商業・業務専用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅（当該敷地に建つ建築物を管理するために用いる住居、当該敷地に建つ建築物内の店舗等の経営者もしくは、従業員の用に供する住宅で１戸かつ１２０平方メートル以下のものは除く）共同住宅、寄宿舎、下宿、作業所の床面積の合計が１００平方メートルを越える工場、床面積の合計が１５平方メートルをこえる畜舎、自動車教習所を除く建築物をいう。

(3) 店舗併用Ⅰ（注２）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、店舗併用とする。ただし、指定された道路（図－２．図－３）に接する室の用途は近隣商業地域内に建築することができる建築物の用途のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、畜舎、自動車教習所、倉庫、工場を除くものとする。

（注２）店舗併用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、自動車教習所、倉庫を除く建築物をいう。

(4) 店舗併用Ⅱ

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、住居地域内に建築することができる建築物のうち、自動車教習所を除くものとする。

3. 建築物の形態

(1) 建築物の階数

次の街区の建築物の階数は、地階を除き３以上とする。

(2) 建築物の壁面後退の距離

指定する歩行専用道路（図－２．図－３）に面する次の街区の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代る柱面から指定した道路境界までの距離（以下「外壁後退距離」という）および地盤面から天井面までの高さ（以下「外壁後退高さ」という）は、各々歩行者専用道路境界からの外壁後退距離２.０メートル以上、地盤面からの外壁後退高さ３.０メートル以上壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

第２部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物等の意匠、建築の時期、敷地の共同利用、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持等について協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持・増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力あるまちに育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による。

（協定の締結）

第３条　第１部第４条に定める土地所有者等の全員の合意により締結する。

（協定の変更、および廃止）

第４条　この協定にかかわる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。また、この協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第５条　第１部第７条の区域とする。

（協定事項）

第６条　この協定区域内における建築物等の意匠、建築の時期、敷地の共同利用、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持等に関する協定事項については別に定める。

（協定の有効期間）

第７条　この協定の有効期間は第１部第９条に定める有効期間と同じとする。

（協定の効力の承継）

第８条　この協定締結後、土地の所有者等は、土地の所有権の譲渡または、地上権および賃借権の設定、譲渡または転貸借とする場合、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。

（委員会）

第９条　この協定を適正に運営するため運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員会は、土地の所有者等により、民主的に選出された委員により組織する。

3. 委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営に必要な事項は別に定める。

（附　　則）

この協定は昭和　　年　　月　　日から効力を発生する。

2.この協定書は２部作成し、１部を締結者が保管し、１部を委員会が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所　　番地

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

第２部第６条にもとづく協定項目（第１地区）

1. 建築意匠（デザイン）の条件

(1) 建築物の意匠（デザイン）、色彩等の統一

建築物の建築するにあたっては、駅前センターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注１）に基づき、建築物の形態、色彩、階高、壁面後退による歩道部分の舗装材料等を統一するものとし、その建築計画を進めるにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注２）に申出、建築意匠（デザイン）について協議すること。

(2) 広告塔、広告物および看板の大きさ、色彩等の統一

建築物に附属し、または敷地内に設置する広告塔、広告物および看板は、駅前センターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注１）に基づいて設置するものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、大きさ、色彩、材料等について協議すること。

(3) 日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、色彩等の統一

建築物の敷地内に設ける日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、高さ、巾、色彩、材料等については、街区ごとに別に定める統一基準（注１）によるものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、協議すること。

2. サービスヤードの共同化

次の街区の敷地に建築する建築物は、共同のサービスヤードを設置するものとし、その設置にあたっては、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、位置、形状等について協議すること。

3. 建築の時期

次の街区の敷地に建築する建築物の建築時期は、土地の使用開始後または鉄道開設後１０年以内とする。

4. 隣接敷地の建築物への日照確保

各街区の敷地に建築する建築物は、隣接敷地の建築物に横浜市日照等指導要綱に基づく日照時間を確保するものとする。

5. 街区の業種構成

各街区において、適正な業種構成と配置をはかるため、建築計画を進める段階で、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、その業種の立地の適否、時期等について協議すること。（公益用地は除く）

6. 環境の維持・管理

歩行者専用道路、街路樹等の清掃・管理は、原則として、それらに面する敷地の権利者および地域団体（注３）において行うものとする。

（注１）統一基準は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織された委員会において決定された「統一基準」をいう。

（注２）委員会は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織される「委員会」をいう。

（注３）地域団体は、駅前センター地区内に設置される商工団体等をいう。

(4) センター地区段階建設計画

センター地区の段階的建設計画については，これまで多くの検討がなされてきている。基本設計ではセンター地区の望ましい発展のために街区ごとの期別建設計画案が示されており，また，「港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」では，商業施設の需要量推移の推計と造成スケジュールによる入居開始時期，鉄道開通時期などから段階建設計画の基本的考え方及び，特に初期段階における戦略的成立条件などが提示されている。また，街づくり協定(案)では望ましいセンター形成のための建築時期の指定がなされている（タウンセンター地区のみ）。港北ニュータウンのセンター地区にあっては，多くの民有地が存在するため，その長期的整備にあたっては，公団用地（計画建設用地）を街づくりの核としつつも，いかに民有地を計画的な街づくりの中に誘導していくかが大きな課題である。今後は地元参加のもとにこうした検討が更に積み重ねられていく。

ここでは，先に示した段階建設とコントロールシステムレポートから，センター地区の段階建設計画についての考え方を以下に整理しておく。

1) 初期段階におけるセンター地区整備の考え方 （813）

初期段階においては，需要が供給を下廻ると考えられるが，この段階の整備の考え方は次の二つに分類できよう。

イ) 需要追随型

需要に応じて施設を整備するものであり，施設経営上は確実性がある。SC，NC については近隣性消費に対応してこのようなかたちで整備することが現実的であろうが，TCについては，より高次な都心性施設の整備が遅れる可能性があり，購買力の流出とあいまって，TCのイメージ低下はまぬがれない。

ロ) 需要喚起型

ニュータウンの人口定着のみを対象とせず，周辺地域を含めた広域対応により施設を整備するものであり，他地区との競合などから，過大投資となる恐れもある。しかし，ニュータウンの人口が確実に増加することを考えれば，需要を先取りした集中的な施設投資による効果も期待できる。

2) 造成段階での整備方針

昭和57年から入居開始となるが，造成完了の昭和62年までの間についても，センター地区の整備に着手する必要がある。

イ) TC ：3号線の開通，隣接する総合公園などと合わせ，来街者の動線を考慮した基盤施設の整備を行なう。また，第1地区と第2地区の一体的な開発を可能とする基盤施設の整備を行なう。

ロ) SC－イ：周辺人口の定着からみて，昭和61年以降の整備となろう。また4，6号線の開通時に本格的な整備を行なう可能性を残しておくことも必要であろう。

ハ) SC－ロ：周辺人口の定着，3号線の開通などからみて，早期に整備する必要がある。とくに商業施設については，田園都市線沿線の圏域と競争しうるだけの規模を当初から備える必要もあろう。

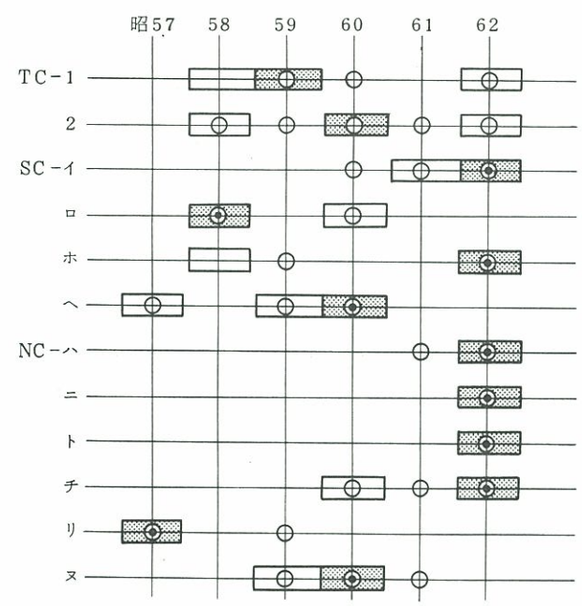
ニ) SC－ホ：周辺人口の定着，3号線開通などからみて，早期整備が必要と考えられる。とくにセンター造成が昭和62年まで渉るので，ブロック別の整備方針をたてることも必要となろう。

ホ) SC－ヘ：周辺人口の定着は昭和57～60年で，センター造成と対応して，ブロック別に早期整備が必要と考えられる。また4，6号線乗入れまでの間は自動車対応型に整備し，将来の拡張余地などを確保したものとする必要があろう。

ヘ) NC－ハ，ニ，ト，チ：SC－イ，ホ地区が近隣センター的要素を兼ねて先行的に整備されれば，NCの周辺人口の定着時期からみて，昭和62年以降に整備することとなろう。

ト) NC－リ，ヌ：昭和57年入居が大半を占めることから，早期に整備する必要がある。また，ニュータウン周辺の団地等も考慮に入れた施設規模を考える必要もあろう。

図8－85 センター地区整備時期と周辺地区の入居時期



3) センター地区整備の長期展望

項　目	初　期	成　長　期	成　熟　期
鉄道開通時期 商業施設需要 業務施設需要	3号線 126,100m²（28.7%）～ 231,000m²（52.5） 60,800m²（17.1）～ 110,800m²（31.1）	6号線 305,900m²（69.6%） 238,300m²（66.9）	4号線 439,700m²（100%） 356,100m²（100）
TC	○自動車対応型施設による広域需要の集約 ○3号線による横浜西口と競合対策 ○調整区域，新横浜駅周辺の開発 ○第1，第2地区の均等条件の創出	○リージョナルセンターとしての機能の強化 ○6号線による東京への流出防止対策 ○第1，第2地区の一体的開発	○魅力ある都心機能の増大 ○鉄道延伸による需要の広域化 ○第1，第2地区の機能分化 ○再開発等による施設の更新
SC	○3号線によるインパクトの吸収（SC・ロ，ホ） ○田園都市線沿線商業核との競合（SC・ロ） ○近隣センター的機能の分担（SC・ヘ） ○TCへの依存（SC・イ，ホ）	○6号線のインパクトの吸収（SC・イ，ヘ） ○周辺人口定着による本格開発（SC・イ，ホ）	
NC	○ニュータウン周辺地域からの需要を考慮した整備（NC・リ．ヌ）	○人口定着による本格開発（NC・ハ，ニ，ト，チ）	

(5) センター地区開発経営計画

1) センター地区開発経営にあたっての課題

港北ニュータウンのセンター地区には多くの民有換地を抱えているため，それぞれの権利者が全く随意に土地の転売，建物の建築が行われたのでは，ニュータウン全体の街づくり構想に応じた中心地区の熟成が図られず，また街区ごとに機能分担した特色あるセンター地区の実現が非常に困難となると懸念される。

港北ニュータウンのセンター地区では新しい試みとして，希望する地権者に換地するという申し出換地方式がとられているが，これにより港北ニュータウンの計画理念である＂市民参加の街づくり＂が具体化し，開発利益の地元民への還元という目的が達成されている。しかし一方では，センター地区が数百名の地権者の土地によって構成されたことにより，非常に細分化した筆の画地（小規模，スリット型）が出現し，絶対的に共同利用，共同開発をしなければならない街区，ないしは共同化した方が望ましい街区など，センター地区における＂共同化事業＂という必要性が生じてきている。

以上のように，港北ニュータウンのセンター地区における開発経営にあたっては，細分化した画地を含む多くの民有地をいかに計画的な街づくりのレールに誘導し，コントロールしていくか，またこの場合どのような形で公的セクターが関与し，役割分担を担っていくかが大きな課題となっている。

2) センター地区開発経営の検討経緯

前項の課題に対応して，これまでいくつかのセンター地区開発経営に関する検討が行われてきている。その主なものは「港北ニュータウン中心地区の経営計画に関する調査研究」（昭48年），「港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」（昭54年）であり，前者は申し出換地以前の検討で，中心地区における開発経営主体の類型化を行い，その利害得失を整理して，地元会社，土地保有組合などのしくみを提示している。

一方，後者は申し出換地後の検討であり，前者の検討を受けてセンター地区における細分化された土地の共同開発方式の検討を行い，合わせてこうした港北地区の特質を踏まえた開発経営形態を提示している。

3) センター地区開発経営計画の概要　（813）

ここでは上記の調査研究のうち，主として「港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」の検討結果の概要を以下まとめておく。

■ センター地区における共同開発方式の諸手法

○土地の共同化について

土地の共同化には，イ）単なる合筆によって共有する場合，ロ）土地保有組合が所有する場合，ハ）土地の現物出資による会社を設立し，会社保有とする場合，などが考えられる。

土地の共同化は，地主個人からみると土地処分に一定の制約が加わることになる反面，土地の活用（暫定利用を含め，建物の建設などによる利用）をスムーズに行なうには望ましい方法と考えられる。

○土地・建物一体での共同化について

土地区画整理事業後でかつ従前の活動実績のない地区では，従来の共同化手法は適用しにくく，これらの制約のなかで，建物の建設を含めた共同開発の類型を検討した結果次のように要約できる。

共同開発の類型			所有形態	
			土　地	建物
地主による共同型	原始共同型		個人（各筆のまま）	区分所有
			合筆（共有部分）	共　有
	会社設立型	会社型	法人（現物出資による）	法人所有
		①借地型	個人	法人所有
		②組合介在型	土地保有組合（現物出資）	法人所有
地主とディベロッパーの提携による共同型	提携会社設立型		法人（現物出資等による）	法人所有
	③等価交換方式		個人（共有持分）	区分所有

(注) ① 会社は地主と借地契約を結ぶ際，借地契約設定対価の授受は行わず，相当地代（土地価格の8%相当額）を支払うもので，期間の経過に従い順次借地権価格が発生するが，これは相続課税評価額から控除される。
② 現物出資により設立される土地保有組合とは別に会社を設立し，会社は組合から土地を賃借するもの。
③ 地主は土地を提供し，ディベロッパーはビルを建築する。地主は完成したビルの床を土地と等価で交換する。

■ センター開発での望ましい共同化

○センター地区の開発を段階的，かつ計画的に誘導するための要件

ⅰ）個々の地主の開発目的をより効果的に発揮するために必要かつ適正な規模で組織化しやすいこと。

ⅱ）段階的な開発でも，そのリスクや利益を均等に負うことのできる仕組が必要であること。

ⅲ）具体の事業化に際し，組織としての意思決定が早く適確であること。

ⅳ）大規模な開発にも対応しうること。

○望ましい方式

実際の共同化にあたっては地主の意向によるところが大きいが，換地という物理的な画地の設定が即土地の有効な活用にはつながらないケースが多いので，まず土地保有組合などの設立による画地の共同化をはかり，センター地区としての施設開発可能な状況をつくり出すと同時に，施設開発にあたっての共同会社（地主又はディベロッパーとの提携）を設立し事業を行なうことが妥当と考えられる。

■ センター地区における開発経営の方針

○センター経営上の方策

ⅰ）権利者関係の実態から，地主リーダーの養成と，個別地主の教育，研修を行なうこと。

ⅱ）翻意者，脱落者の予防と対策，中途参加者に対する計画規制の徹底をはかること。

ⅲ）横浜市，住宅公団の役割分担の明確化と，地主を含めたセンター開発のコントロールシステムの確立をはかること。

ⅳ）段階建設計画の策定と，その実現策（遊休地の暫定利用，利益配分の公平化など）に関し，コンセンサスをえること。

○経営形態・組織

① 市・公団主導型

このタイプには，施設整備に公的セクターが主体的に参加する「第三セクター方式」と，地元，民間ディベロッパー，既成の商業法人等の利害を調整し建設計画の規制・誘導を公権力と連携をとりながら実施しようとする「コントロールセンター方式」が考えられる。

＜第三セクター方式＞

第三セクターは，計画的先行投資によってアメニティーを高め，ニュータウンの成熟を促進させ，商圏の広域化をはかることが直接的な役割と考えられるが，このことによりセンター地区のみならずニュータウン全体の地主にとって，資産価値を高め，生活の利便性を向上させるといった利益をもたらすことにつながる。

なお，第三セクター方式をとる場合には次の課題がある。

イ）テナントミックス

近隣消費率を高め，広域商圏を確立するには一流テナントの誘致が効果的であるが，一方で地主の生活再建策の一手段として，協力地主の優先入居なども必要となる。

ロ）アメニティーの高揚

街全体のアメニティ高揚をはかるべく，建物設計，テナント配列等を考慮する必要があり，第三セクターにはそのリーダーシップが期待される。

ハ）地主店舗との競合関係の調整。

ニ）横浜市，住宅公団の助成。

ホ）事業範囲の調整。

ヘ）遊休地の暫定利用

建物に必要な用地は建設時点で買収することが得策と考えられるが，建設規制に対する地主への見返りという観点から，遊休地の暫定利用をはかる必要もある。

但し，暫定利用については，投資規模が少ないこと，多少の収益性があること，本格利用に際し，いつでも撤去可能なことが条件となる。

＜コントロールセンター方式＞

コントロールセンターの主な機能としては，

イ）施設の競業関係について公正，中立な調整役としての活動。

ロ）商調協又は個別施設計画の適格性の認定又は証明。

ハ）テナント斡旋，経営診断，実務研修，資金調達の仲介，債務保証，限定的には不動産仲介。

などが考えられ，これらを通じてセンターの段階建設をスムーズに行なうために機能することとなろう。

また，強制力の淵源については，

イ）センター建設，運営協定的なものを関係権利者相互で締結し，合意によってその協定の護持をコントロールセンターに委ねる方法。

ロ）行政との密接な連携をとるほか，慣行としての信頼関係を構築する方法。

などが考えられ，従って組織上は，横浜市又は住宅公団の寄附行為による財団法人が望ましい。

② 地元主導型

このタイプは，住宅公団は主として基盤整備を，横浜市は公共・公益施設の整備を分担し，計画建設用地については，住宅公団は地主の一員として，地主相互の自己規制のなかで計画建設を進めようとするものである。

そこで，地主相互の共同意志の程度により，単なる合議体から，組合，会社へと強力なものに変化することが考えられる。

＜建設・経営の協議会など＞

最大公約数的なものであるが，組織体としては弱体であり，地主の利害関係の純化をはかる必要があることから，次のような各段階，目的に応じた組織化が望ましい。

イ）計画・建設協議会：原則的には全ての土地所有者を対象として，各種計画，協定を踏まえた協議，調整を行なうもの。

ロ）経営協議会：将来にわたりショッピングセンターの経営をしようとする者を対象として，単なる貸家業に陥ることなく，販促，イベント，テナント対策などを協議するもの。

ハ）商店会・連合協議会：既往の商業地に設けられているもの。

＜地元共同会社など＞

会社組織は大きい程，計画建設の調整が容易になり，競業関係が少なくなるなど，安定した経営が期待できる。また利益配分のうえからも合理的なシステムといえる。

一方，地元共同会社がその事業用地をどう確保するかという観点から次のタイプが考えられる。

イ）現物出資方式

土地の現物出資によって会社を設立するものであるが，区画整理事業の従前地として低い評価額で出資されれば会社は最も容易に事業資産を確保でき，自己資本率の高い健全な経営を可能にするばかりでなく，自社の含み資産の増加というかたちで開発利益を蓄積することとなる。

一方，出資者からみると，毎年分離課税の範囲内で段階的に出資し，譲渡所得税の節税をはかるとか，資産の評価がえによる増資を行ない株式の無償配賦による開発利益の還元方法なども検討すべきであろう。

ロ）借地方式

現金出資による地元共同会社が，地主から土地を借地するものであるが，会社の事業計画に合わせて必要な土地を確保できるか否かに不安が残る。

但し，地主は地代収入が期待できるのであらゆる出資者を迎えることができる。

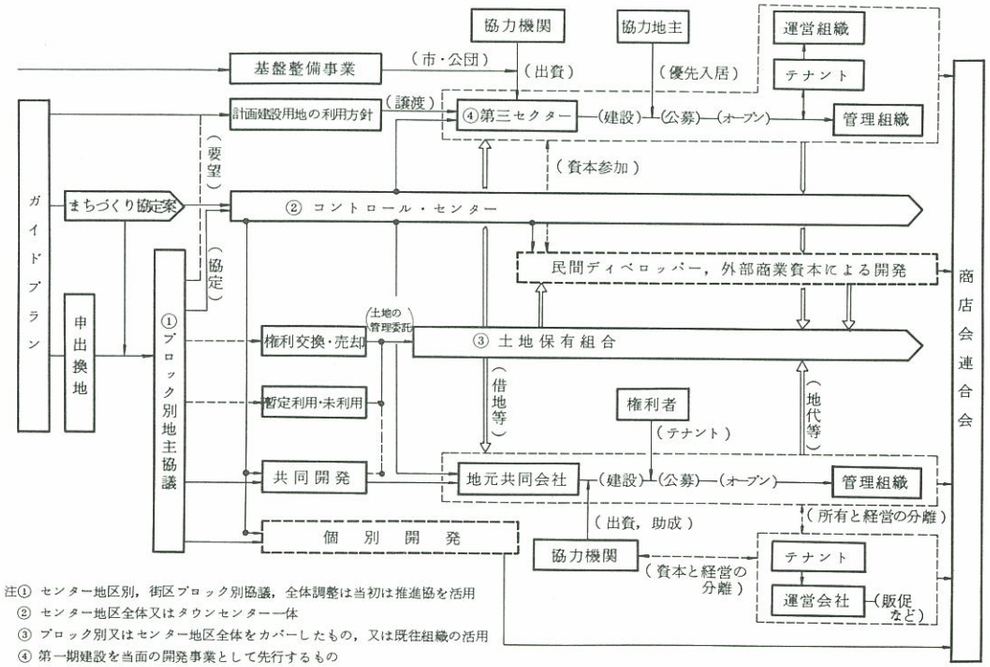
ハ）土地保有組合方式

現金出資による地元共同会社が，別に組織された土地保有組合から事業用地を譲り受け又は借地するものであり，組合は，事業用地の確保の目的と，さらには相続税対策にも役立てようという目的で設立されるものである。

しかし，組合への出資が課税対象となるので，土地所有権を移すことは得策でなく，地主から組合へ土地の管理委託をするかたちとし，地元共同会社へその一部分を提供する方式が望ましい。

以上の検討から，図8−86に示すようなセンター開発のためのプログラムチャートが提示されている。

図8−86　センター開発のプログラムチャート（案）



（813）

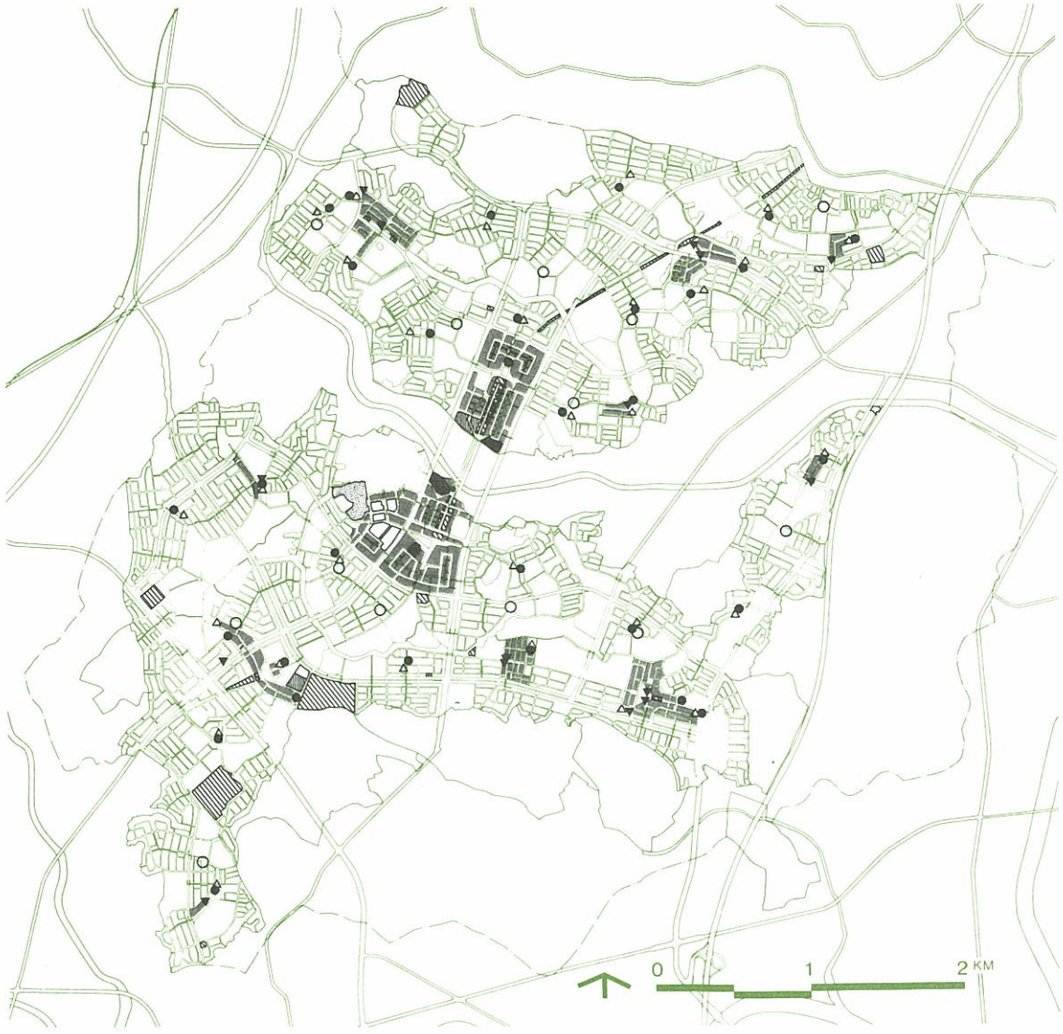
8－6　その他公益的施設計画

区分	施設名	箇所数			用地面積 (㎡)			配置の方針	備考
		第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計		
文化・社会教育施設	市民文化センター	2	1	3	① 2,220 ② 6,190	③ 4,900	13,310	第一地区，第二地区それぞれ1箇所	図書館，ホール，美術館等を含んだ複合文化施設である。
	地区センター	2	2	4	① 1,900 ② 2,100	③ 2,000 ④ 2,170	8,170	駅前センターに設置し，ほぼ駅勢圏に対応	
	地域体育館	—	1	1	—	①11,300	11,300	ニュータウン対応	
	公民館	12	14	26	1箇所当り約1,000㎡		26,000	ほぼ小学校区に1箇所	
社会福祉施設	社会福祉センター	2	—	2	① 7,770 ② 3,520	—	11,290	ニュータウン対応	身障児施設，児童相談所，健康管理センター等々併設される方向
	福祉工場	—	1	1	—	①10,000	10,000		
	保育所	6	7	13	① 2,480 ② 2,510 ③ 2,250 ④ 2,190 ⑤ 2,340 ⑥ 2,370	⑦ 2,430 ⑧ 2,000 ⑨ 1,990 ⑩ 2,280 ⑪ 2,040 ⑫ 2,110 ⑬ 2,100	29,090	ほぼ中学校区に1箇所	市立保育所分のみ
医療施設	総合病院	—	1	1	—	①35,260	35,260	ニュータウン対応	
	専門医診療所	2	2	4	1箇所当り約1,500㎡		6,000	駅前センターに設置し，ほぼ駅勢圏に対応	
	一般医診療所	12	14	26	1箇所当り約1,000㎡		26,000	ほぼ小学校区に1箇所	

区分	施設名		箇所数			用地面積 (㎡)			配置の方針	備考
			第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計		
行政管理施設	市総合庁舎		—	2	2	—	① 9,880 ② 8,860	18,740	ニュータウン対応	
	国・県合同庁舎		—	1	1	—	① 4,010	4,010	ニュータウン対応	
	市土木事務所		—	1	1	—	① 4,600	4,600	ニュータウン対応	
	警察	警察署	—	1	1	—	① 4,650	4,650	ニュータウン対応	
		駐在所	2	4	6	1箇所当り約250㎡		1,500	駅勢圏に1箇所	
		派出所	2	2	4	1箇所当り約165㎡		660	駅勢圏に1箇所	
	消防出張所		2	2	4	① 1,100 ② 1,000	③ 1,000 ④ 1,000	4,100	駅勢圏に1箇所	
	郵便	郵便局(本局)	—	1	1	—	① 4,630	4,630	ニュータウン対応	
		特定郵便局	4	6	10	1箇所当り約200㎡		2,000	ほぼ中学校区に1箇所	
その他公益的施設	バス営業所		1	1	2	①24,470	②58,720	83,190		
	バス折返所		—	2	2	—	① 3,510 ② 1,600	5,110		

(注) 事業計画変更(昭54.4)基礎資料による。

図8－87　公益的施設配置図



9. 住　　宅

9 － 1　集合住宅……135

9 － 2　一般住宅……139

9 － 3　沿道利用宅地……143

9 － 4　ＲＣ仮住居……145

9 － 5　立体宅地……146

参 考 資 料

（９０１）　「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」（Ｓ５４年）

（９０２）　「港北ニュータウン集合住宅地の計画に関する調査研究」（Ｓ５４年）

（９０３）　「港北ニュータウン一般住宅地区街づくり協定案」（Ｓ５２年）

（９０４）　「港北ニュータウン共同住宅地区街づくり協定案」（Ｓ５２年）

（９０５）　「立体宅地方式によるコミュニティ作りの調査研究」（Ｓ５５年）

9－1　集合住宅

(1)　全体計画

1)　集合住宅地の規模と有効面積

港北地区の集合住宅の面積は162haで，このうち公団の集合住宅地は156haである。

公団の集合住宅用地は合計で34街区から成っており，第一地区13街区，第二地区21街区で構成され，1街区当たりの平均街区面積は4.8 haである。また，第一地区には民間の集合住宅地 5.9 ha（2街区）が計画されている。しかし，港北地区の集合住宅地には，現況保存すべき緑地（31.1 ha），造成面では平坦となっているが規模，形態等の理由により実質的に利用できない土地，その他，高架線下，鉄道軌道上部の土地等が含まれており，有効利用できる土地は，全体面積162haの76％に当たる122 haである。

また，「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」では，敷地条件を統合的に評価し，有効宅地係数を求めているが，これによると集合住宅の建設可能な土地（換算有効面積）は162 haの約65％に当たる105 haとなる（表9－1）。

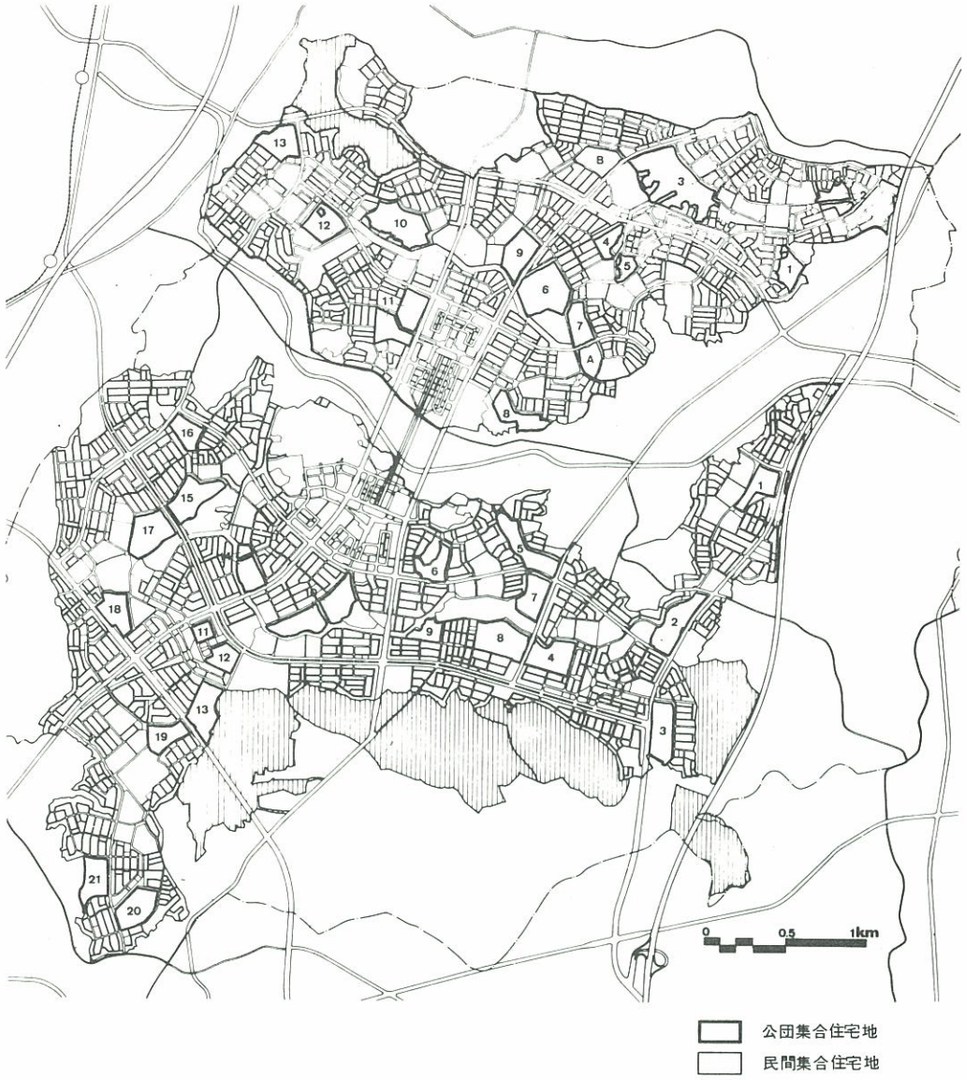
表9－1　集合住宅地の規模と有効面積

（単位ha）

	街区面積	保存緑地	保留地	有効面積	敷地条件	換算有効面積
合　計	161.52	31.07	8.48	121.97	(0.858)	104.62
第1地区	70.85	13.58	5.81	51.47	(0.878)	45.18
第2地区	90.67	17.50	2.67	70.50	(0.843)	59.44
公団計	155.68	30.72	8.33	116.63	(0.860)	100.35
第1地区	65.00	13.22	5.66	46.13	(0.887)	40.91
第2地区	90.67	17.50	2.67	70.50	(0.843)	59.44
民間計	5.85	0.36	0.15	5.34	(0.800)	4.27
第1地区	5.85	0.36	0.15	5.34	(0.800)	4.27
第2地区	－	－	－	－		－

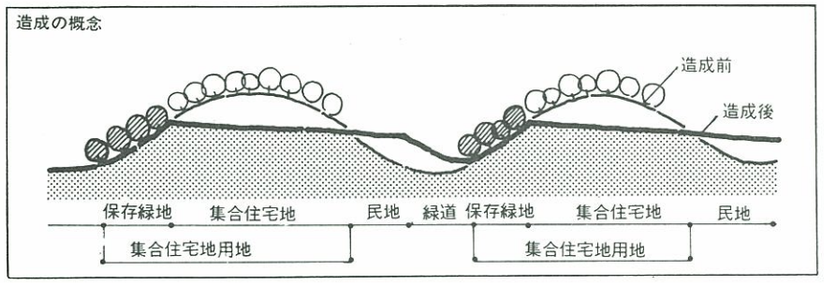
＊　保留地は平坦であっても有効に利用できない土地，鉄道敷上部，高圧線下の土地，鉄塔敷等を含む。

図9－1　集合住宅地の配置計画図



2) 集合住宅地の特色

① 集合住宅地は高台にあるものが多いこと。



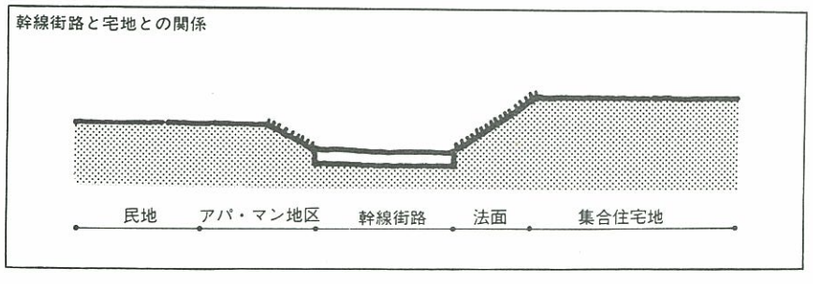
港北ニュータウンの土地造成計画と土地利用計画は，概ね上図のような原則に沿って行われている。そのため，多くの集合住宅地は切土状の台地の上にある。周辺の民地からは比較的見えやすい場所に位置している。

② 保存緑地，緑道と関係を持つ集合住宅地が多いこと。

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

③ 集合住宅地と幹線街路の連絡が弱いこと。

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



3) 計画人口

「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」では住宅用地別の人口を表９－２の通りに設定しており，このうち，公団集合住宅地は第一地区，計画戸数１３,５５０戸，計画人口５１,５００人，第二地区計画戸数5,５２０戸，計画人口２１,０００人となっている。

表９－２　住宅用地別計画人口

土地利用		港北地区 面積(ha)	港北地区 戸数(戸)	港北地区 人口(人)	第Ⅰ地区 面積(ha)	第Ⅰ地区 戸数(戸)	第Ⅰ地区 人口(人)	第Ⅱ地区 面積(ha)	第Ⅱ地区 戸数(戸)	第Ⅱ地区 人口(人)	摘要
公団取得地	集合住宅用地	155.7	13,550	51,500	65.0	5,520	21,000	90.7	8,030	30,500	
	アパート・マンション用地	11.2	2,240	7,800	4.9	980	3,400	6.3	1,260	4,400	路線アパマン，センター内ゲタマン
	独立住宅等用地	71.1	2,760	11,500	32.9	1,380	5,800	38.2	1,380	5,700	宅分用地（工場倉庫等用地内を含む）
	公益的施設用地	154.8 (3.9)	230	1,000	67.6 (1.7)	110	500	87.2 (2.2)	120	500	一般医用地，センター内住居併用店舗
小計		392.8 (241.9)	18,780	71,800	170.4 (104.5)	7,990	30,700	222.4 (137.4)	10,790	41,100	
民有地	独立住宅用地	268.4	19,390	81,400	155.1	8,370	35,100	213.3	11,020	16,300	一般住宅，小規模宅地，暫定農業
	アパート・マンション用地	72.6	16,460	57,600	26.4	5,970	20,900	46.2	10,490	36,700	路線アパマン，センター内ゲタマン
	その他の宅地	82.2 (43.2)	2,260	9,200	33.4 (19.1)	1,320	5,200	48.8 (24.1)	940	4,000	工場倉庫等，集合住宅，寺院等
小計		523.2 (484.2)	38,110	148,200	214.9 (200.6)	15,660	61,200	283.6 (308.3)	22,450	87,000	
合計		916.0 (726.1)	56,890	220,000	385.3 (305.3)	23,650	91,900	530.7 (421.0)	33,240	128,100	

（901）

4) 計画の方針　（９０２）

■ グリーンマトリックスシステムの構成要素

- グリーンマトリックス幹線の緑空間との一体性に留意するとともに，緑道沿の連続する景観の中での＜彫刻＞としての存在を意識する。
- 緑道から住棟の足元に至る空間の質・アクティビティーの連続性を確保し，その中で，保全樹林の意味づけを行う。

■ 周辺の土地利用との調和

- 農業地区，独立住宅地区またはセンター地区に接する集合住宅地は景観も含め，周辺環境との融和を図る。
- 集合住宅の住民を核とする地域コミュニティ活動の場として，その素材を提供する。

■ 住空間の有り方

- 多様化する住形式に対応した住戸・住棟形式を追求する。
- 特色をもった住空間のモデルを提示する。

(2)　計画事例

公団集合住宅地の15，16，17ブロックは58年度入居予定の第1期建設として，以下のような計画案が提示されている。

図9－2　15ブロック計画案

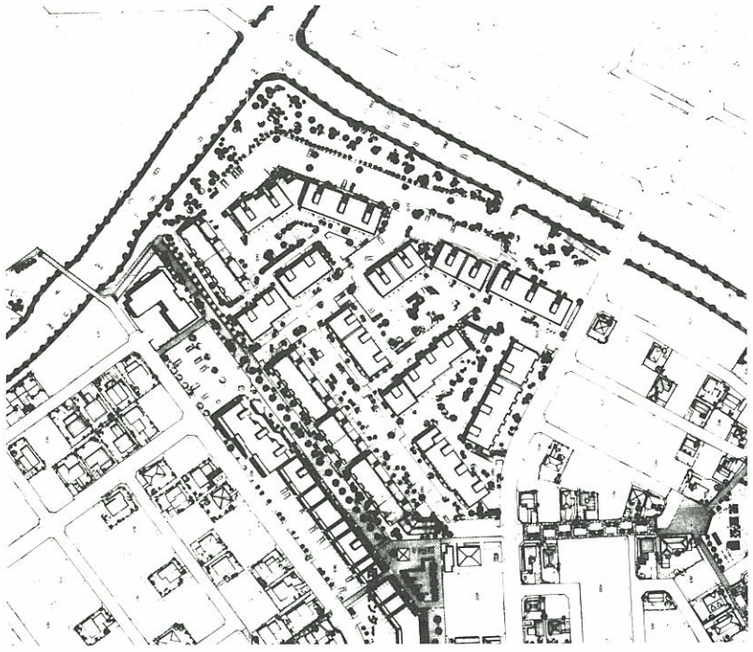


図9－3　16ブロック計画案

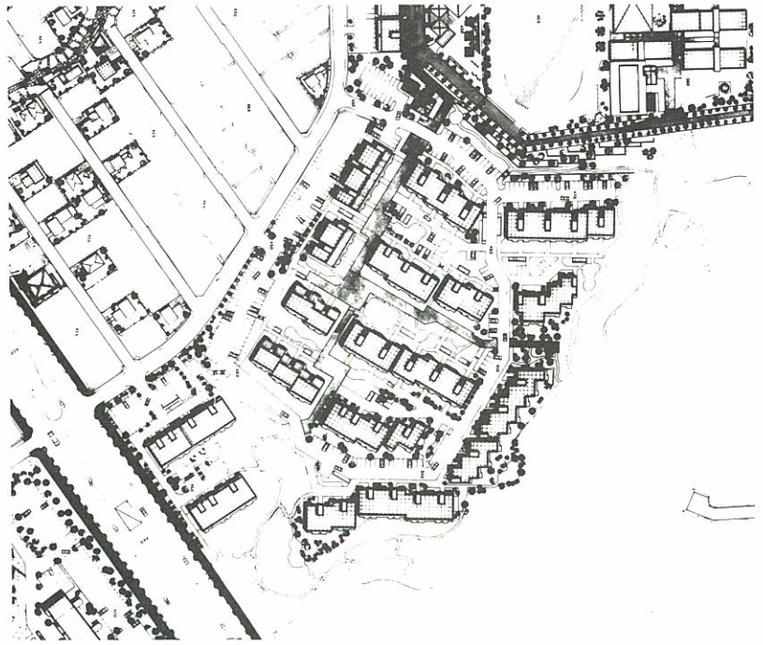
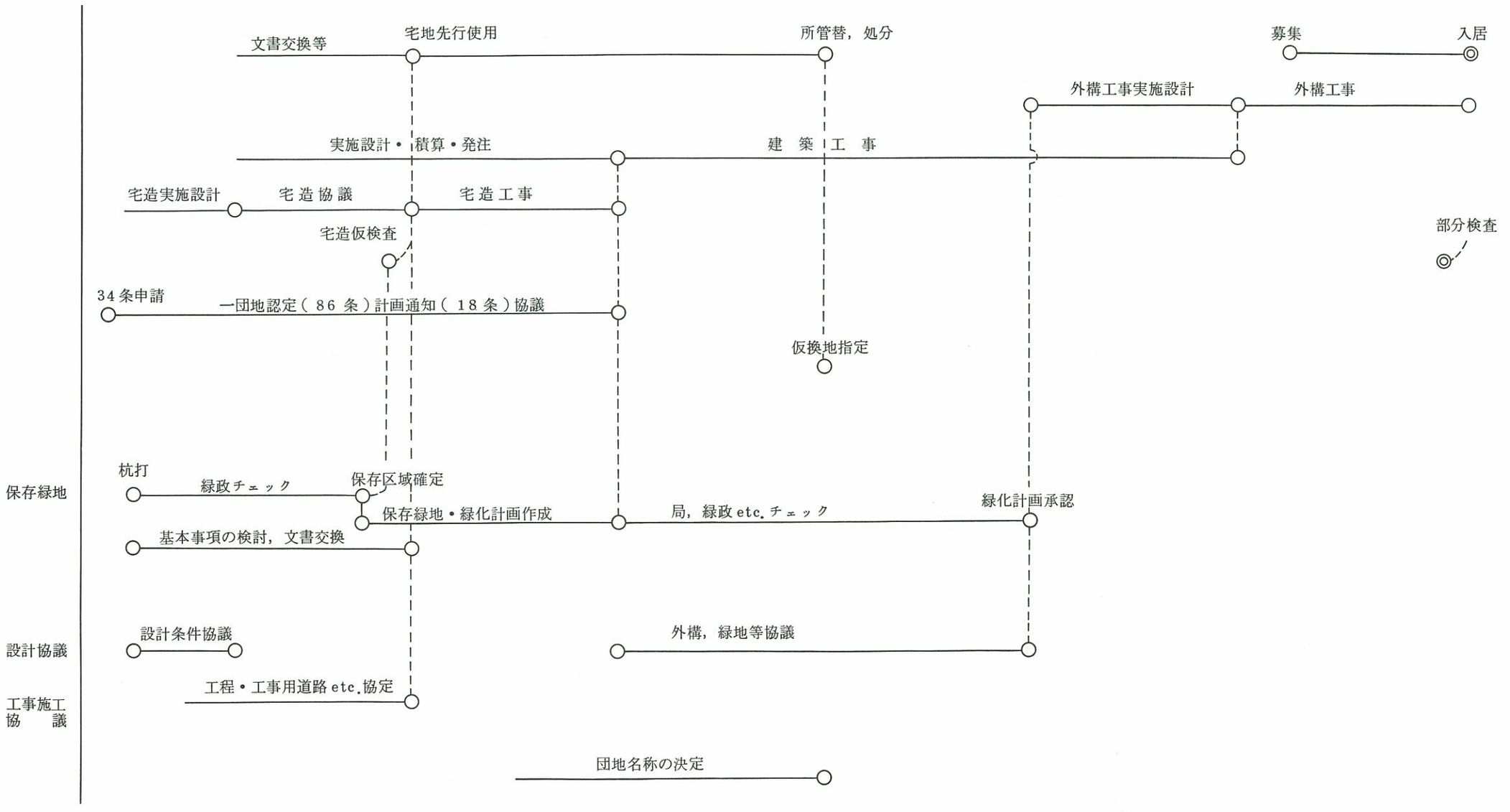


図9－4　17ブロック計画案

(3) 計画手続

公団集合住宅の計画手続は図９－５のフローに沿い進められている（ 15，16，17ブロックの例）。

図9－5　集合住宅手続等フロー図（例　15，16，17ブロック）



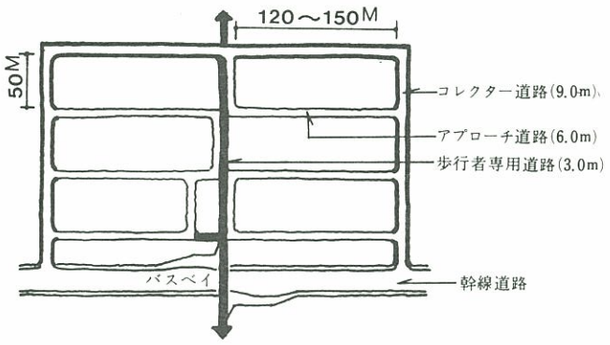
9－2　一般宅地

(1)　一般宅地の基本パターン

一般宅地（独立住宅地）の基本パターンは図９－６の通りであり，幹線道路からのコレクター道路（幅員 9.0 m）をU字パターン状に配置し，通過交通の流入を避ける。このコレクター道路に対し，再びU字型のアプローチ道路（幅員 6.0 m）を配置し，アプローチ道路の先端部に接して幅員 3.0 mの歩行者専用道路を配置する。このパターンを採用することにより，アプローチ道路に対して，その沿道に住む人々に無関係な車輌の侵入が防げ，特にU字型の先端部は住宅地へのサービス車輌以外はほとんど通過しないこととなる。

一画地当たりの面積は，従前の小規模宅地を除き，２２０～３００㎡，平均２６０㎡とし，将来も小画地割されないような住環境水準の確保に換地計画上配慮している。

図９－６　独立住宅地における基本パターン



(2)　一般宅地における街づくり協定

港北地区においては事業手法の性格上，多くの民有地の独立住宅地が存在する。民有地における住環境の良し悪しは地区全体の環境を左右する大きなウエイトを持つため，第２章「計画の概要」の街づくり協定の項で述べたように，一般宅地においても次のような街づくり協定(案)が考えられている。

1)　協定(案)の項目

①　敷地の最小面積
②　敷地の主出入口の空地確保
③　敷地の緑化（一定率以上の緑化と生垣の設置）
④　建築物の用途（一戸建て住宅のみ）
⑤　建築物の階数（２階以下）
⑥　壁面の後退距離

2)　協定(案)の内容　（９０３）

まえがき

私達は、緑豊かで、安全で、魅力あるまちつくりの基盤をつくろうと土地区画整理事業をおこなってきました。
しかし、まちはそこに住んでいる人々のひとりひとりの活動の積み重ねでできあがって行きます。さらに、住み良いまちにもなっていきます。そう言う意味で土地区画整理事業は、あくまでも基盤つくりで、まちつくりは、土地区画整理事業が終ったところから、本格的に始まるのだと言えます。

そのために用途地域地区の指定、あるいは建築基準法等の規制により秩序ある建設をおこなうことはもちろんのこと、さらに進んで、緑をより豊かにし、より良い環境、住み良い環境、子供が安心して育てられる環境を作り育て、守っていくためには、私達、自らルールを定め積極的に活用していくことが大切になってきます。

これを、実行していくことは上記の目的を達成していくばかりでなくひいてはここに生活基盤をもっている人々、あるいは新たに生活基盤を築こうとしている人々の基盤を安定させることにも役立つことになります。

そこで、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展を目的として、「まちづくり協定書」を定めます。

第１部
（目　　的）
第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途および形態に関する基準を協定し、一般住宅地の環境を高度に維持し増進することを目的とする。
（用語の定義）
第２条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）および建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）の例による。
（名　　称）
第３条　この協定は、港北ニュータウン○○○○○建築協定と称する。
（協定の締結）
第４条　この協定は、第７条に定める区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者（以下、単に「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。
（協定の変更および廃止）
第５条　この協定にかかる協定区域建築物に関する基準、有効期間および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。
２．この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。
（協定の認可）
第６条　第４条により協定を締結しようとする場合、および第５条により協定を変更または廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを横浜市長に認可申請し、その許可を受けなければならない。
（協定の区域）
第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。
一、１号地区　○○町○○番地○○号～○○番地○○号
二、２号地区　○○町○○番地○○号～○○番地○○号
三、３号地区　○○町○○番地○○号～○○番地○○号
（建築物の制限）
第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地、用途および形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。
一　１号地区
(1)　建築物の敷地
イ．建築物の敷地の最小面積は、一戸当り５００平方メートル（約１５０坪）とす

る。ただし、昭和　　年　　月　　日に通知された仮換地面積が５００平方メートル以下の場合にはその面積を最小面積とする。なお、換地面積が確定した場合は、その面積を最小面積とする。

ロ．建築物の敷地の主出入口には、巾２メートル以上、奥行２メートル以上の空地を確保すること。

ハ．建築物の敷地の緑化

① 建築物の敷地内は、敷地面積の３０%以上緑化すること。（この場合、生垣の緑化部分も３０%の緑化に含める。）

② 建築物の敷地の道路境界側は、生垣等で緑化するものとし、ブロック塀、万年塀等を禁止する。やむ得ず、ブロック塀、万年塀等を設置する場合は、道路境界から１メートル以上後退して設置し、前面（その後退した部分）を緑化するものとする。ただし、道路地盤面より高さ６０センチメートル以下のものは除く。

(2) 建築物の用途

一戸建て専用住宅のみとする。

(3) 建築物の形態

イ．建築物の地上階数は、２以下とする。（地下階は除く）

ロ．建築物の外壁または、これに代る柱の面から敷地境界までの距離

① 真南方向の敷地境界までの距離は、４メートル以上とする。

② 道路境界までの距離は、２メートル以上、その他の敷地境界までは１メートル以上とする。

二　２号地区

(1) 建築物の敷地

イ．建築物の敷地の最小面積は、一戸当り２６０平方メートル（約８０坪）とする。ただし、昭和　　年　　月　　日に通知された仮換地面積が２６０平方メートル以下の場合にはその面積を最小面積とする。

ロ．敷地の主出入口には、巾２メートル以上、奥行２メートル以上の空地を確保すること。

ハ．建築物の敷地の緑化

① 建築物の敷地内は、敷地面積の３０%以上緑化すること。（この場合、生垣の緑化部分も３０%の緑化に含める。）

② 建築物の敷地の道路境界側は、生垣等で緑化するものとし、ブロック塀、万年塀等を禁止する。やむ得ず、ブロック塀、万年塀等を設置する場合は、道路境界から１メートル以上後退して設置し、前面（その後退した部分）を緑化するものとする。ただし、道路地盤面より高さ６０センチメートル以下のものは除く。

(2) 建築物の用途

一戸建て専用住宅のみとする。

(3) 建築物の形態

イ．建築物の地上階数は、2以下とする。（地下階は除く）

ロ．建築物の外壁または、これに代る柱の面から敷地境界までの距離

① 真南方向の敷地境界までの距離は、４メートル以上とする。

② 道路境界までの距離は、１５メートル以上とする。

三　３号地区

(1) 建築物の敷地

イ．建築物の敷地の最小面積は、一戸当り２６０平方メートル（約８０坪）とする。ただし、昭和　　年　　月　　日に通知された仮換地面積が、２６０平方メートル以下の場合にはその面積を最小面積とする。なお、換地面積が確定した場合は、その面積を最小面積とする。

ロ．建築物の敷地の主出入口には、巾２メートル以上、奥行２メートル以上の空地を確保すること。

ハ．建築物の敷地の緑化

① 建築物の敷地内は、敷地面積の３０%以上緑化すること。（この場合、生垣の緑化部分も３０%の緑化に含める。）

② 建築物の敷地の道路境界側は、生垣等で緑化するものとし、ブロック塀、万年塀等を禁止する。なお、やむ得ず、ブロック塀、万年塀等を設置する場合は、道路境界から１メートル以上後退して設置し、前面（その後退した部分）を緑化するものとする。ただし、道路地盤面より高さ６０センチメートル以下のものは除く。

(2) 建築物の用途

共同住宅、寄宿舎のみを禁止する。

（ただし、耐火構造の長屋形式の共同住宅は除く）

(3) 建築物の形態

イ．建築物の地上階数は２以下とする。（地下階は除く）

ロ．外壁またはこれに代る柱の面から敷地境界までの距離

① 真南方向の敷地境界までの距離は、４メートル以上とする。

② 道路境界までの距離は、１５メートル以上とする。

2. この協定施行の際、すでに建築済または工事中の建築物でこの協定に適合しない場合、当該建築物にはこの協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。

（協定の有効期間等）

第９条　この協定は、第６条に定める市長の認可の公告の日から効力を発生する。

2. この協定の有効期間は、第６条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可公告の日までとする。

3. 有効期間内に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

（協定の効力の承継）

第１０条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、第７条に定める協定区域の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第１１条　第８条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第１４条に定める委員長は、第１３条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是止するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第１２条　前条第１項の請求のあった場合で、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第３者にこれを行なわせることを裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（委　員　会）

第１３条　この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3. 委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

4. 委員は再任されることが出来る。

（役　　員）

第１４条　委員会に次の役員を置く。

委　員　長　　１名

副委員長　　１名

会　　計　　１名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3. 副委員長および会計は、委員の互選により選出する。

4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。

5. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

（顧　　問）

第１５条　委員会は、その附属機関として顧問を置くことができる。

2. 顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。

3. 顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。

（補　　則）

第１６条　前３条に規定するほか委員会の組織、運営、議決の方法に関して必要な事項は、別に定める。

（附　　則）

この協定書は３部作成し、２部を市長に提出し、１部は協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した２部のうち１部を委員長が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

第２部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築敷地の緑化、環境の維持等について協定し、良好な環境を維持し、増進するとともに魅力ある街を育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による。

（協定の締結）

第３条　第１部第４条に定める土地の所有者等の全員の合意により締結する。

（協定の変更および廃止）

第４条　この協定にかかる協定区域、協定事項および有効期間を変更しようにするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。またこの協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第５条　第１部第７条の区域とする。

（協定事項）
第 6 条　この協定区域内における建築物の敷地の緑化、環境の維持等に関する協定事項については、次の各号に定めるところによる。
建築物の敷地の緑化
建築物の敷地の緑化は、第1部第8条第1項各号(1)の二の①の定めるところによるものとし、緑化の内容は、別途委員会の定めるところによるものとする。
（有効期間）
第 7 条　この協定の有効期間は、第1部第9条に定める有効期間と同じとする。
（協定の効力の承継）
第 8 条　この協定締結後土地の所有者等は土地の所有権の譲渡または地上権および賃借権の設定、譲渡または転貸する場合、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。
（委 員 会）
第 9 条　この協定を適正に運営するため、協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
2. 委員会は、土地の所有者等により民主的に選出された委員により組織する。
3. 委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営について必要な事項は別に定める。
（附　　則）
この協定は、昭和　　年　　月　　日から効力を発生する。
2. この協定書は2部作成し、1部を締結者が保管し、1部を委員会が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

(3) 御用聞

二次造成工事に先立ち，各宅地の整備内容について地権者への御用聞を55年度より実施している。

ヒアリングの内容は，画地割，宅地排水桝の位置，宅地の出入口の3点で，標準的な施工図を公団から提示し，特に希望があり工事等に支障がない場合には，地権者の要望を採り入れた形で以後の実施設計に反映している。

換地の画地割及び宅地排水桝（雨水、汚水）等
の設置について　（お知らせ）

当公団施行の土地区画整理事業につきましては、日頃から格別の御協力を頂き深謝いたします。

さて、当公団においては、工事着手の前提作業として造成工事の設計を行っていますが、標記について、下記のとおり計画しましたのでお知らせします。

つきましては、この内容について詳細にお知りになりたい方、又は、宅地排水桝の位置等について変更のご希望のある方は、同封の図面を御持参の上、来る昭和　年　月　日までに当公団へ来局されるようお願いします。　当期日までに御来局又は、御連絡のない方については、当該事項について、御了解されたものとして施工することとし、同期日以後の変更はできないこととなりますのであらかじめ御了承願います。

なお、上水道及びガスの宅地への本管からの取付工事については、条例等により、当公団では施工せず、皆様方各人の負担で行って頂くこととなりますが、この場合、道路舗装に先がけて取付工事をされますと、費用等の面からも有利となりますので、このための予定時期、手続等については、別途お知らせすることとします。

記

1. 換地の画地割について
換地の画地は、別添図－1のように分割します。　従って、今後はこの画地割に添って売買等をしていただくこととなります。
なお、売買等の際には、あらかじめ当公団へ御相談ください。
2. 宅地排水桝（雨水，汚水）について
宅地排水桝（雨水，汚水）については、分割した画地毎に別添図－1の位置に別添図－2のように施工します。
3. 宅地の出入口について
道路側の部分に、石積が施工される宅地の出入口については、宅地排水桝と同じ位置に別添図－3のように施工します。

以　上

図9－7　宅地排水桝標準図

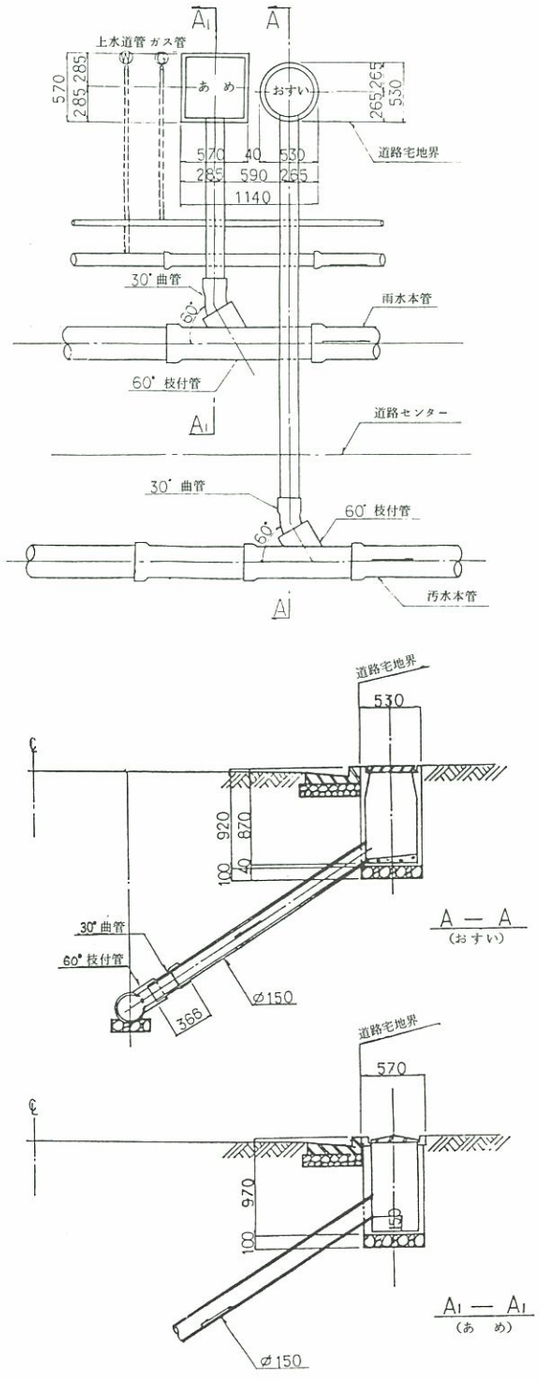
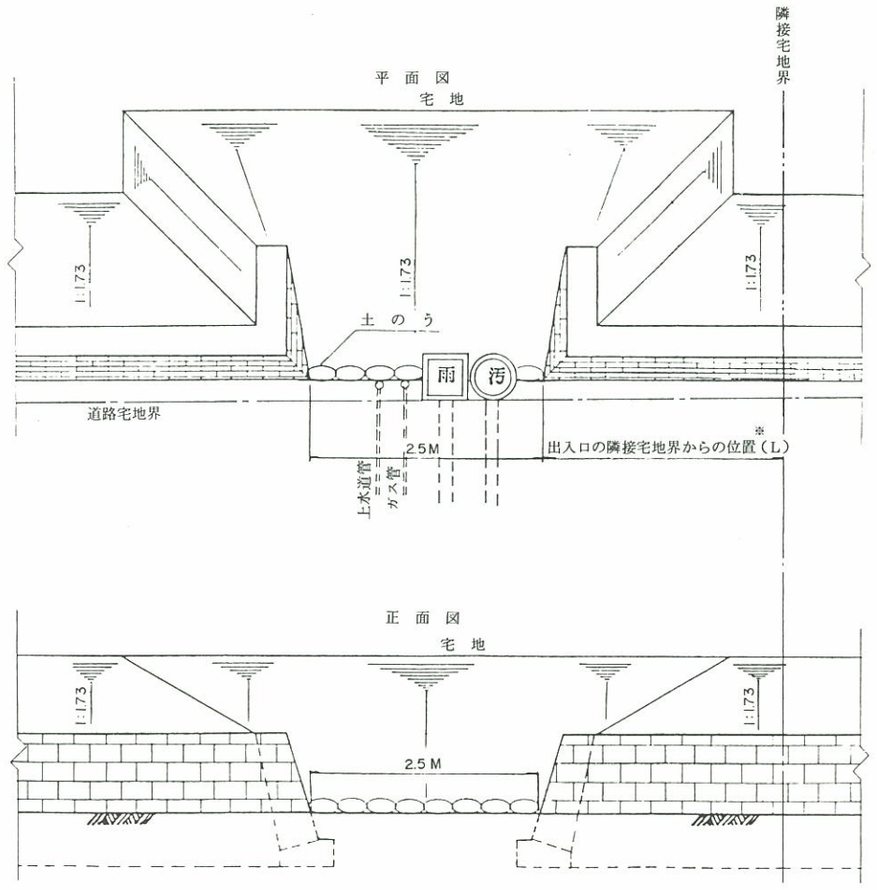


図9－8　出入口標準図



※（宅地面積２００㎡未満の場合　Lは約2.0ｍ
　宅地面積２００㎡以上の場合　Lは約3.0ｍ
　石積の高さが2.5ｍ以上の場合Lは3.0ｍ以上）

9－3　沿道利用宅地

港北地区では，幹線道路沿いの土地利用を適切に図るため，特別な用地としてアパート・マンション等用地を設け，申し出調査に基づく換地を行っている。沿道利用宅地はアパート・マンションなどの共同住宅やガソリンスタンド，ドライブインといった沿道利用施設として利用されるよう計画しており，その担保を図るため，街づくり協定が考えられている。

アパート・マンション等用地における街づくり協定(案)の項目は以下の通りである。

① 一戸当たりの敷地面積最小規模
② 幹線道路からのアプローチ
③ 敷地内の緑化，生垣の設置，駐車場のカバーグリーン
④ 建築物の用途の規制（一定規模以上の工場，解体業，倉庫，モーテル，ホテルの制限）
⑤ 外壁の後退距離と独立住宅地への日照確保
⑥ 広告塔などの大きさ，色彩，材料の基準

図9－9　アパート・マンション等用地位置図

共同住宅地街づくり協定（案）　（904）

ま　え　が　き

私達は、緑豊かで、安全で、魅力あるまちの基盤をつくろうと土地区画整理事業をおこなってきました。
しかし、まちはそこに住んでいる人々のひとりひとりの活動の積み重ねでできあがっていきます。さらに、住み良いまちになっていきます。そう言う意味で土地区画整理事業は、あくまでも基盤つくりで、まちつくりは土地区画整理事業が終ったところから、本格的に始まるのだと言えます。

そのために用途地域地区の指定、あるいは建築基準法等の規制により、秩序ある建設をおこなうことはもちろんのこと、さらに進んで、緑をより豊かにし、より良い環境、住み良い環境、子供が安心して育てられる環境を作り育て、守っていくためには、私達、自らルールを定め積極的に活用していくことが大切になってきます。

これを、実行していくことは上記の目的を達成していくばかりでなく、ひいてはここに生活基盤をもっている人々、あるいは新たに生活基盤を築こうとしている人々の基盤を安定させることにも役立つことになります。

そこで、私達のまちつくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展を目的として、「まちづくり協定書」を定めます。

第１部
（目　　的）
第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途、および形態に関する基準を協定し、共同住宅地の環境を高度に維持し増進することを目的とする。
（用語の定義）
第２条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）、および建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）の例によるほか、次に定めるところによる。
区画道路側
幹線道路に面する宅地のうらの幹線道路に平行な区画道路をいう。
（名　　称）
第３条　この協定は、港北ニュータウン○○○○○○建築協定と称する。
（協定の締結）
第４条　この協定は、第７条に定める区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者（以下単に「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。
（協定の変更および廃止）
第５条　この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。
２．この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。
（協定の認可）
第６条　第４条により協定を締結しようとする場合、および第５条により協定を変更または、廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを横浜市長に認可申請し、その許可を受けなければならない。
（協定の区域）
第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

（建築物の制限）
第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地、用途、および形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

一　建築物の敷地
(1)　建築物の敷地の最小面積は、２６０平方メートル（約８０坪）とする。ただし、昭和　　年　　月　　日に通知された仮換地面積が、２６０平方メートル以下の場合にはその面積を最小面積とする。なお、換地面積が確定した場合には、その面積を最小面積とする。
(2)　１戸当りの敷地面積は、４３平方メートル以上とする。
(3)　建築物の住居部分への敷地の人および車のための主出入口は、区画道路側の敷地境界に設置すること。また、日用品販売店舗等以外の用途の建築物の敷地の車の主出入口は、幹線道路側の敷地境界に設置すること。
(4)　道路境界に接して駐車場を設置する場合は、道路境界と駐車場との間を奥行１メートル以上、緑化すること。
(5)　建築物の敷地の緑化
イ．建築物の敷地内は、敷地面積の３０％以上緑化すること。
（この場合、生垣、駐車場のカバーグリーン等も３０％の緑化の中に含められるものとする。）
ロ．建築物の敷地の道路境界側は生垣等で緑化するものとし、ブロック塀、万年塀等を禁止する。ただし、やむを得ずブロック塀、万年塀等を設置する場合は、道路境界から１メートル以上後退して設置し、前面（その後退した部分）を緑化するものとする。
二　建築物の用途
次に掲げる用途の建築物は禁止する。①ホテル、旅館、モーテル　②作業場の床面積が、５０平方メートルを超える工場　③貸工場、解体業、倉庫（ただし、５０平方メートル以下の自家用附属倉庫は除く。）
三　建築物の形態
(1)　第１種住居専用地域に隣接する建築物の敷地で、第１種住居専用地域に日照の影響をおよぼす恐れのある建築物の敷地の建築物は、区画道路の地盤面より、高さ14メートル以下とする。
(2)　外壁、またはこれに代る柱の面から道路境界までの距離は、３メートル以上とする。
２．この協定施行の際、すでに建築済または工事中の建築物でこの協定に適合しない場合、当該建築物にはこの協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。
（協定の有効期間等）
第９条　この協定は、第６条に定める市長の認可の公告の日から効力を発生する。
２．この協定の有効期間は、第６条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可公告の日までとする。
３．有効期間内に犯した違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有する。
（協定の効力の承継）
第１０条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、第７条に定める協定区域の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。
（違反者の措置）
第１１条　第８条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第１４条に定める委員長は、第１３条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。
２．前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）
第１２条　前条第１項の請求があった場合で、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第３者にこれを行なわせることを裁判所に請求するものとする。
２．前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。
（委　員　会）
第１３条　この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。
２．委員会は土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
３．委員の任期は２年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
４．委員は再任されることができる。
（役　　員）
第１４条　委員会に次の役員を置く。
委　員　長　　１名
副委員長　　１名
会　　計　　１名
２．委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
３．副委員長および会計は、委員の互選により選出する。
４．副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。
５．会計は委員会の経理に関する業務を処理する。
（顧　　問）
第１５条　委員会は、その附属機関として、顧問を置くことができる。
２．顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。
３．顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。
（補　　則）
第１６条　前３条に定めるほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は、別に定める。
（附　　則）
この協定書は３部作成し、２部を市長に提出し、１部は協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した２部のうち１部を委員長が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

第２部
（目　　的）
第１条　この協定は、本協定区域内における建築敷地の緑化、環境の維持等について協定し、良好な環境を維持、増進するとともに、魅力ある街を育成することを目的とする。

（用語の定義）
第 2 条　第1部第2条の定義による。
（協定の締結）
第 3 条　第1部第4条に定める土地の所有者等の全員の合意により締結する。
（協定の変更および廃止）
第 4 条　この協定にかかる協定区域、協定事項および有効期間を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。また、この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。
（協定の区域）
第 5 条　第1部第7条の区域とする。
（協 定 事 項）
第 6 条　この協定区域内における建築物の敷地の緑化、環境の維持等に関する協定事項については、次の各号に定めるところによる。
1. 建築物の敷地の緑化
建築物の敷地の緑化は、第1部第8条第1項第一号の(5)の定めるところによるものとし、緑化の内容は、別途委員会の定めるところによるものとする。
2. 広告塔、広告物、看板の大きさ等の統一
建築物に附属し、または敷地内に設置する広告塔、広告物および看板は、共同住宅地区内の良好な環境を育成し、美観を向上させるため別途委員会で定める基準に基づいて設置するものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に委員会に申し出、大きさ、色彩、材料等について協議すること。
（有効期間）
第 7 条　この協定の有効期間は、第1部第9条に定める有効期間と同じとする。
（協定の効力の承継）
第 8 条　この協定締結後、土地の所有者等は土地の所有権の譲渡または、地上権および賃借権の設定、譲渡または転貸する場合、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。
（委　員　会）
第 9 条　この協定を適正に運営するため、協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。
2. 委員会は、土地の所有者等により民主的に選出された委員により組織する。
3. 委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営について必要な事項は別に定める。
（附　　則）
この協定は昭和　　年　　月　　日から効力を発生する。
2. この協定書は2部作成し、1部を締結者が保管し、1部を委員会が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所　　番地

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

9－4　ＲＣ仮住居

港北地区では，中断移転先の確保及び存置家屋の避難先の確保のため，本格整備のＲＣ仮住居を計画している。このうち，東山田仮住居住宅団地については，70戸の建設を予定し，当面第一期として45戸の建設が計画されている。この住宅は鉄筋コンクリート3階建，フラットタイプ3ＬＤＫ，住居専用面積88～105㎡の規模を有している。

(1)　建設の目的

1）中断移転先の確保

地区内には約2,500戸の現存家屋が散在しているが，造成工事に伴い，このうち約1,500戸が移転対象となる。この移転対象家屋のうち，造成工事スケジュールと換地計画により，中断移転家屋が約900戸生ずるが，現実的には，中断移転対象者のほとんどについて，施行者公団が仮住居住宅を提供することによって，家屋移転の円滑化が図られているという状況にある。この仮住居住宅の提供の方法として，地区内の工事の展開に支障とならない部分及び地区外近傍に用地を確保し，暫定整備を行ない，そこに移転対象者の要望をとり入れた形での戸建て住宅を建設してきたが，工事スケジュール上，今後とも大量の仮住居住宅の建設が必要である。

以上のような状況に対し，当仮住居住宅は

イ．量的な確保を図る。

ロ．極力，本格整備を行ない，暫定整備の不経済性の解消を図る。

ハ．住宅そのものが長期使用に耐え得るものである。

等の有意性をもつ。

2）存置家屋の一時的避難先の確保

存置家屋（約1,000戸）エリアは地元対策上，周辺工事と合わせ，併行的に進める必要があるが，施工に際しては，特に密集地について，生活道路，既設埋設物の分断等をせざるを得ないケースが生じる。そのような場合，工事に先駆けて，一時期避難させるという措置が必要となり，むしろ工事の施工が容易と思われる。

当仮住居住宅は，その避難先として，

イ．現在の生活圏内である（東山田町，北山田町，南山田町の家屋密集地域を主たる対象とする）。

ロ．短期間での転出入に耐える。

等，求められる条件を満たすものである。

(2)　事業の内容

○計画概要

・用地，約１2,000㎡，集合住宅用地

・建物，３Ｆ共同住宅３棟，自転車置場，電気室，集会所（ポンプ室含む）

・供給処理施設，電気，ガス＝プロパンガス，水道，下水：集中浄化槽で処理

・住戸，３ＬＤＫ４５戸，１Ｆ：約105㎡専用庭付，２Ｆ：約105㎡，３Ｆ：約８８㎡

・駐車場，最終４０％を予定

仮住居に伴う物置，駐車場，植木仮植地等附帯施設は，隣接部空閑地で配慮する。

○維持管理

・団地内共用部分については，従来の戸建て仮住居住宅地の仮設道路等と同様の扱いとする。

9－5　立体宅地（905）

(1)　立体宅地方式導入の狙い

○土地の有効利用とコミュニティ環境づくりのために

我国（特に大都市圏）における住宅地開発は，根強い庭付戸建住宅指向と地価高騰の現実の中で，宅地の狭小化，居住環境の劣悪化をまねく，いわゆる「ミニ開発」の途を歩まざるを得なくなっている。その解決策として「立体宅地」方式では宅地そのものを計画的に立体化，集約化することによって，まとまりのあるコミュニティ環境づくりと土地の有効利用を同時に進めようとするものである。

○フレキシビリティーの高い住宅供給を可能とするために

従来のタウンハウスやマンションの集合住宅では，技術的にも制度的にも各住宅の自由な増改築や建替は容易でない。そのために「立体宅地」方式では，従来の集合住宅をスケルトン（軀体）と空間（住宅）とに明確に分離することによってその解決を図ろうとするものであり今後の多様化する住要求，生活の変化に自由に対処できるフレキシビリティーの高い住宅供給を進めようとするものである。

○接地性の高い住宅建設を可能とするために

我国の気候，風土，文化から日本人にとっては庭に代表される接地性の問題が大きなウエイトをしめ，庭付一戸建住宅が，今尚，強く求められているのが現実である。

「立体宅地」方式では，その接地性を人工的につくることによって魅力ある居住環境の立体化を行おうとするものである。

○区分所有建物における所有・管理問題を解決するために

従来のタウンハウス・マンションといった区分所有による集合住宅では現行制度における共有・専有の区分の仕方がかならずしも利用実態にそぐわないうらみがあるため，維持管理・修繕・再建などの問題でトラブルを引起こすことが少なくない。「立体宅地」方式では集合住宅を立体宅地と住宅とに明確に分離することによって実際の利用に即した共有・専有の明確な区分が行えるようにし，所有・管理上の問題解決を図ろうとするものである。

(2)　立体宅地の概念

○立体宅地基盤ー宅地の重層化ー

立体宅地とは立体宅地基盤とその基盤によってつくり出される立体宅地空間の総体を意味する。立体宅地基盤とは，住宅及びその生活空間を支える，いわゆる「宅地」としての基本条件（大地性）を具備する水平の基盤（構造体のみ）を意味し自然の土地の上に一層ないし数層，人工の丘の如く，土木的スケールをもって，積み重ねられた半永久構造物（工作物の一種）である。

図9－10　立体宅地の概念図

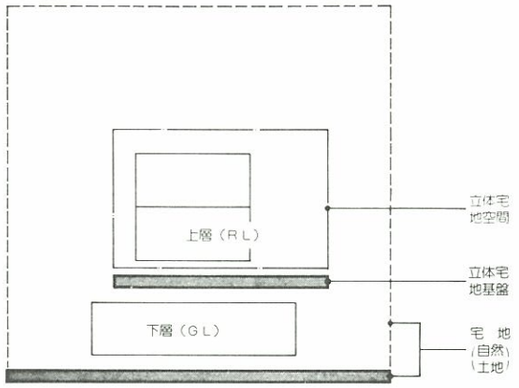


図9－11　立体宅地のタイプ分け

	平坦地	傾斜地
郊外型（ケーススタディを行う型）	（港北における立地条件）	（多摩における立地条件）
スプロール地域型		
市街地再開発型		

○立体宅地空間ー立体住環境づくりー

立体宅地空間とは，立体宅地基盤の造成によって，利用可能となった基盤上層部の一定の範囲の居住空間を意味し，その空間は専用，共用とに明確に区分され，それに対応した社会的に安定した利用権（例えば区分地上権）の設定を求めるものである。専用空間は，住宅を主体とした建築施設空間及び庭などの屋外空間の用に供せられ，共用空間は，道・広場・緑地・駐車場などの主として屋外利用の用に供せられる。

○部品化住宅ー住宅生産のシステム化ー

立体宅地に建設される住宅は，従来の宅地におけるものと同様：木造・ＲＣ造・鉄骨造等種々の工法によって建設可能であるが，立体宅地の構造の合理化，住宅生産方式の合理化を図る為に，「立体宅地」方式にふさわしいオープンな住宅部品群による，システマティックな生産方式を開発いわゆる部品化住宅による建設方式を採用しようとするものである。

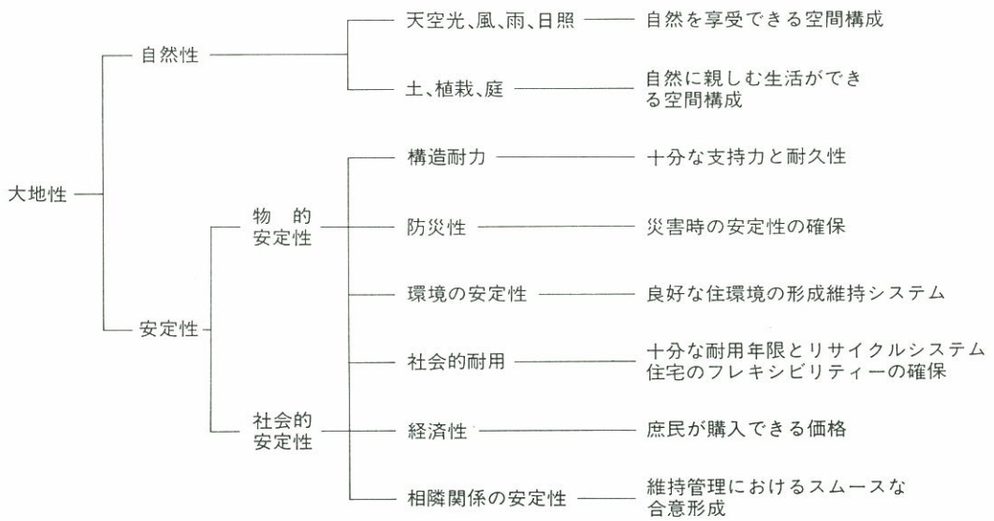
○所有と管理

立体宅地方式においては，立体宅地と住宅が，構造上も利用上も，明確に区分されていることから，外壁や屋根などの軀体部分をも含む，全ての住宅建築が，専有物件として登記可能となる。そのために，従来の区分所有建物ではみられない，より利用実態に合った専有と共有の区分が可能となり，それだけ区分所有建物の維持管理は，合理的に進められる事になる。また「立体宅地」方式は，将来においては，共有物である立体宅地基盤，立体宅地空間も，新たな法的裏付けによって，専有化しうる途を開き，より合理的な維持管理の実現を図ろうとするものである。

○大地性ー立体宅地の具備すべき条件ー

冒頭で指摘した「宅地」としての基本条件を，その特性から「大地性」として捉え立体宅地の狙いを十分に達成するために，実践を通してその「大地性」の具体化の途を探ろうとするものである。

図9－12　立体宅地の具備すべき条件



(3) 港北ニュータウンにおけるモデルプロジェクト

○計画敷地の選定

平坦地型のモデルの敷地として緩勾配の造成が行なわれている港北N. T. 内の集合住宅用地から，建設スケジュールに合うものを選び，計画の敷地とした。

○モデルプロジェクトのテーマ

1. 平坦地における立体宅地空間構成の検討
2. 区画整理事業における小規模宅地地区への適応性への検討

○モデルプロジェクトの将来の展開

現行法内で可能な形で実際に建設を行いハード，ソフト両面での検証を実際の空間で行い，将来への提案を作り出そうとするものである。

○計画区域の概要

- 港北N. T. 第1地区のタウンセンター東側にある集合住宅用地の東半分を計画区域とする。
- 周辺条件

北側，東側は戸建住宅地を形成し，北東約200mに近隣センターが建設される。南側は，南向斜面緑地ごしに早渕川沿いの市街化調整区域を眺む。西側は，文化財を含む近隣公園，タウンセンターと続き，約600mの距離に地下鉄駅が建設される。

- 計画区域面積

斜面緑地を含んで，約 2.0 ha

平坦部分　約 1.2 ha

図9－13　モデルプロジェクト位置図

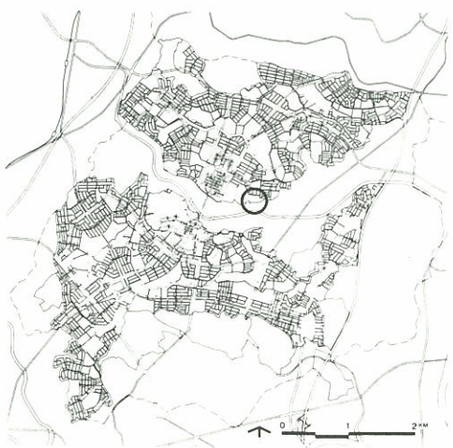
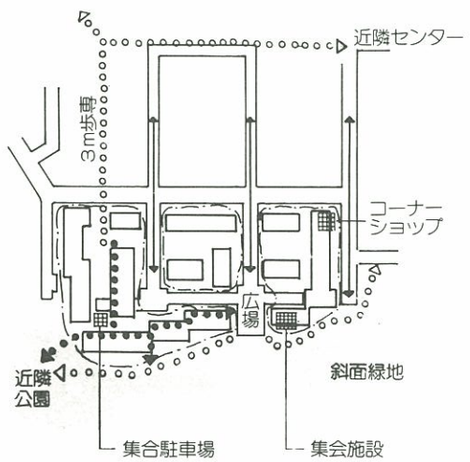


図9－14　モデルプロジェクト配置概念図



- 地域地区

第2種住居専用地域

容積率150%，建蔽率60%

第2種高度地区の指定を受ける予定である。

○配置計画

(1) 街路計画

- 北側の一戸建宅地の街路を延長して，計画区域内の街路を構成し3つの街区を作る。
- 北側の3m歩専を延長し，立体街路に連続させて，公園，斜面緑地に導く。
- 斜面緑地沿いのフリンジは，歩行者路とし，斜面緑地と一体になった緑地計画を行う。

(2) 立体宅地配置計画

- 街路で分割された3つの街区に路地を囲む型で立体宅地を配置する。
- 西側の街区は敷地のレベル差を利用し，メゾネット型の立体宅地とし，他はフラット型の立体宅地とする。

(3) 施設配置計画

- 北東の交差点に面してコーナーショップ，斜面緑地に面して集会施設を配置し，上部を宅地として利用する。

表9－3　モデルプロジェクト計画概要

○計画概要

土地利用計画

区分			GL㎡	RL㎡	合計㎡
斜面緑地			8,270	———	
計画区域	公共用地	既成道路	880	———	———
		街路	1,690	———	———
		歩専	240	265	———
		公園緑地	0	———	———
		小計	2,810 (24%)	265	3,075
	宅地	駐車場	100	———	———
		施設用地	510	———	———
		GL用地	7,410	3,570	12,460
		RL階段	1,250		
		小計	9,270 (76%)	3,570	12,460
	合計		12,080 (100%)	3,835	———
総計			20,350	3,835	24,185

建設宅地数

区分	戸数	平均画地
GLフラット型	29戸	220㎡
GLメゾネット型	5	
RL宅地	20	260
合計	54	235

（施設用地を含む）

建蔽率・容積率

建築面積	5,040㎡
建蔽率	42%
延床面積	7,650㎡
容積率	63%
(備考)計画区域12,000㎡に対して	

立体宅地造成による宅地面積の増加率

GLの宅地面積 ①	9,270㎡
RLの宅地面積 ②	3,570
宅地の増加率 (①+②)÷①	1.39倍

• 立体街路交差部分に，集合駐車場を設け立体街路に接する宅地の駐車場とする。

(4)　造成計画

• 敷地の現況ＦＨと，北側幹線道路レベルとの間に２ｍ～４ｍの差がある。

• 北側は一戸建住宅地へ連続するスカイラインを構成する為，ＧＬ，ＲＬ 共に，北側に徐々に下がっていく様，造成計画を行う。

(5)　緑地計画

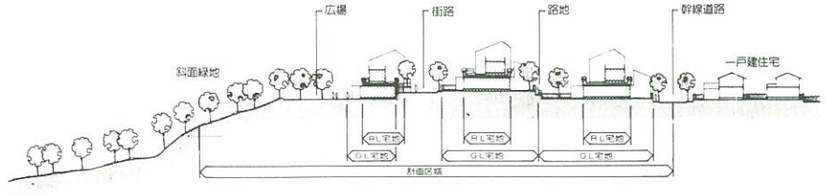
• 斜面緑地は，近隣公園と一体の動線計画を行う。

図９－１５　モデルプロジェクト配置図

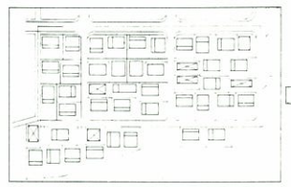
配置図

図９－１６　モデルプロジェクト断面図

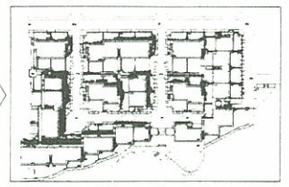
断面図



★小規模宅地地区を立体宅地地区に転換した場合の比較検討



○小規模宅地街区



○立体宅地街区

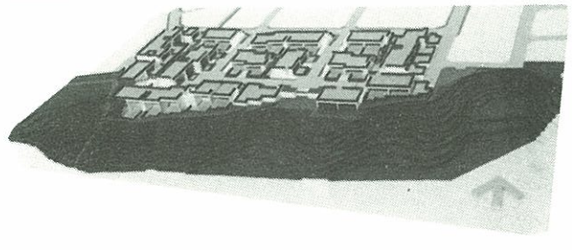
宅地規模	戸　数
120～	3
130～	2
140～	2
150～	0
160～	10
170～	2
180～	7
190～	6
200～	10
210～	1
220～	3
合　計	46戸
用地面積	9,200㎡
	200㎡／戸
公共用地	1,050㎡
	23㎡／戸
宅　地	8,150㎡
	177㎡／戸

⇨ 7 ⇨ 25 ⇨ 14

宅地規模	戸　数			合　計
	M型宅地	F型宅地	立体宅地	
200～	3	4	0	7
210～	0	4	0	4
220～	3	5	1	9
230～	0	8	1	9
240～	0	1	0	1
250～	0	0	2	2
260～	0	0	7	7
270～	0	0	3	3
280～	0	1	1	2
290～	0	0	2	2
合0計	6戸	23戸	17戸	46戸
用地面積	9,200㎡		住宅用地	7,700㎡
	200㎡／戸			168㎡／戸
公共用地	1,500㎡		宅　地	10,750㎡
	32㎡／戸			234㎡／戸

註．結果として立体宅地造成により，１戸当の宅地規模は57㎡(39%)の増加となっている。

配置模型



10. その他主要事項

10－1　埋蔵文化財……151
10－2　生活再建対策……151

10－1　埋蔵文化財

港北地区内の埋蔵文化財は247ヵ所（昭和52年時）とされているが，以後の調査で増加している。発掘調査は横浜市埋蔵文化財調査委員会が行ない，推進協，公団の了解の上，造成工事スケジュールと調整を図り，一次造成工事前に表土はぎを行なった後，調査を実施している。

－　C－7，C－8遺跡　－

第一地区タウンセンター東部，都市計画道路佐江戸北山田線周辺に存するC－7，C－8遺跡から，弥生時代中期の方形周溝墓群（C－7）及び環濠集落跡（C－8）が完全な形で発見されたが，これらとニュータウン開発事業の関係，保存対策等を勘案し，周辺部を含め最大限保存すること，造成工事による破壊部分は記録保存とすること，国の補助を導入し保存を図ることが決定された。

10－2　生活再建対策

港北地区の開発にあたり，工事期間中の生活対策として地元会社設立の準備を対策協で進め，50年7月に(株)北都企業，53年9月に(株)港北ニュータウンサービスが発足した。

一方，62年度既成スケジュール変更案の地元説明（昭50）に際し，用地買収に協力した地元地権者から事業年度延伸に伴う生活対策が変更案了承の条件とされ，その後，この具体策について推進協4委員長等と協議を重ね，また地元においても港北ニュータウン互助会が発足（昭54）するに至り，昭和56年2月21日には，民法34条の規定に基づく公益法人として財団法人港北ニュータウン生活対策協会（理事長：梅田緑区長）が発足した。当協会の設立目的は，港北ニュータウン地域において旧来から生活している人々とこの地域に移り住む人々との融合をはかるために，住民が一体となって自主的に進める地域文化の創造，コミュニティづくり，居住環境整備等の諸活動の育成及び助成並びに地域文化，コミュニティ及び居住環境に関する調査研究を行うとともに，この地域の建設事業に参画した住民に対する生活再建対策事業その他地域振興に関する事業を行い，もって地域住民の生活の安定と向上及び住み良い街づくりに寄与することである。

また，その主たる事業内容は

(1)　地域住民による祭り等の文化活動，子供会等の団体グループ活動，ミニコミ誌発行等の広報活動その他のコミュニティ活動の育成及び助成。

(2)　地域文化及びコミュニティに関する調査研究

(3)　緑化等の快適な居住環境の整備に関する調査研究及び助成。

(4)　住民利用施設の管理運営

(5)　港北ニュータウン建設事業に参画した住民に対する土地利用，経営等に関する相談，職業訓練，職業等に関する助成，研修見学会等の開催その他の生活再建対策事業

(6)　地域新聞の発行その他の広報事業

(7)　その他目的を達成するために必要な事業

である。

＜補＞

1．62年度造成工事スケジュール……153
2．年　表……159
3．調査設計関係一覧表……161

1. 62年度造成工事スケジュール

(1) 62年スケジュール発表までの経緯

50. 3. 25　地元委員長より現行スケジュール（ 55年型 ）の遂行の可否について質問

50. 10. 中旬　役員8名に対し見直し案の事前説明

50. 11. 26　60年型，62年型見直し案について内容説明（時間切れ審議未了）

50. 12. 16　見直し案について審議続行（審議途上案に対し不満とし全員退場）

51. 1. 5　中川地区委員長より総裁宛内容証明による通知書送付

51. 1. 13　上記の通知書に対する回答

51. 1. 20　対策協の会員約350名が横浜市役所に出向き，市長の出席を求め要求集合

51. 1下旬～2.上旬

総裁の出席を求める要請に対し数回話合い

51. 2. 18　51. 1. 13付の回答の細部説明を本部長出席のもとで実施（約300名）

51. 2. 27　先の集合において手わたされた要求書に対する回答

51. 3.上旬　回答書について明確さを欠く点があるとして本部長の出席を求める要請（数回）

51. 3. 17　51. 2. 27日付回答の補足説明

51. 3. 23　総裁に重ねて要請書を手わたしたい意向について話し合い

51. 3, 24　金子委員長外，数名と協議し，総裁との面談について，その趣旨を相互確認

51. 3. 27　金子委員長が本部長と面談し前記について確認

51. 4. 1　金子委員長，副委員長2名他1名が総裁と面談

51. 4. 19　対策協への復帰について金子委員長より文書

51. 10.　港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足

54. 3. 29　62年型造成スケジュール合同協で了解

○62年型造成スケジュールの中で中断移転に対する意義の申し出が宅地会より出され約1年間の検討

55. 4. 5　宅地会62年型造成スケジュールを了解

(2) 62年概成スケジュールの概要

■ 基本方針

早期に概成すること

供用開始を早期に，出来るだけ広範囲に

■ 前提条件

鶴見川暫定改修　59年3月予定

家屋移転と土地使用の補償交渉期間

先行造成地計画

造成の標準的工期

早渕川，大熊川の改修計画と公共下水道の整備状況

■ 工事着手の骨組

供用開始が出来るだけ早期になる工事手順（ ex. 幹線道路 ）

家屋の少ない地域から着手

出来るだけ直接移転を可能にする

工事の安全に重きを置いた造成手順（防災ダム）

図補－1　供用開始スケジュール図

(3) 入居スケジュール

表補－1　人口及び戸数定着予測

				計画戸数･人口（最終定着）	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	70
第一地区	公団	集合	戸数	5,500			1,000	1,000	1,600	2,900	4,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
			人口	21,000			3,600	3,600	6,100	11,100	15,300	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
		宅分等	戸数	2,500				100	200	400	700	1,400	1,900	2,100	2,300	2,500	2,500	2,500
			人口	9,700				300	900	1,700	2,700	5,300	7,300	8,200	9,000	9,700	9,700	9,700
	民有地		戸数	15,700	1,500	1,500	1,500	1,700	1,900	2,200	2,500	3,200	4,200	5,000	5,700	6,400	7,000	8,500
			人口	61,200	6,000	6,000	6,000	6,700	7,500	8,400	9,500	12,700	16,600	19,400	22,200	25,000	27,700	33,100
	合計		戸数	23,700	1,500	1,500	2,500	2,800	3,700	5,500	7,200	10,100	11,600	12,600	13,500	14,400	15,000	16,500
			人口	91,900	6,000	6,000	9,600	10,600	14,500	21,200	27,500	39,000	44,900	48,600	52,200	55,700	58,400	63,800
第二地区	公団	集合	戸数	8,000		1,300	1,900	3,600	4,800	5,700	7,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
			人口	30,500		5,000	7,300	13,800	18,200	21,600	26,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500
		宅分等	戸数	2,800			100	300	500	1,000	1,300	1,800	2,300	2,500	2,700	2,800	2,800	2,800
			人口	10,600			500	1,000	2,000	3,700	5,000	7,000	8,900	9,600	10,200	10,600	10,600	10,600
	民有地		戸数	22,400	1,400	1,400	1,600	2,100	2,800	3,500	4,300	5,400	6,500	7,700	9,000	10,000	11,000	12,600
			人口	87,000	5,400	5,400	6,000	8,200	10,700	13,900	16,900	20,600	24,800	29,900	35,000	38,900	42,800	49,000
	合計		戸数	33,200	1,400	2,700	3,600	6,000	8,100	10,200	12,600	15,200	16,800	18,200	19,700	20,800	21,800	23,400
			人口	128,100	5,400	10,400	13,800	23,000	30,900	39,200	48,400	58,100	64,200	70,000	75,700	80,000	83,900	90,100
合計	公団	集合	戸数	13,500		1,300	2,900	4,600	6,400	8,600	11,000	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500
			人口	51,500		5,000	10,900	17,400	24,300	32,700	41,800	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500
		宅分等	戸数	5,300			100	400	700	1,400	2,000	3,200	4,200	4,600	5,000	5,300	5,300	5,300
			人口	20,300			500	1,300	2,900	5,400	7,700	12,300	16,200	17,800	19,200	20,300	20,300	20,300
	民有地		戸数	38,100	2,900	2,900	3,100	3,800	4,700	5,700	6,800	8,600	10,700	12,700	14,700	16,400	18,000	21,100
			人口	148,200	11,400	11,400	12,000	14,900	18,200	22,300	26,400	33,300	41,400	49,300	57,200	63,900	70,500	82,100
	合計		戸数	56,900	2,900	4,200	6,100	8,800	11,800	15,700	19,800	25,300	28,400	30,800	33,200	35,200	36,800	39,900
			人口	220,000	11,400	16,400	23,400	33,600	45,400	60,400	75,900	97,100	109,100	118,600	127,900	135,700	142,300	153,900

（注）　上表は「港北地区計画人口及び市街地整備の手順に関する調査研究」を基に作成したもので，昭和８０年度を最終定着人口（計画人口到達）とし，
公団集合は各集合住宅ブロックの入居時期
公団・宅分等及び民有地はビルト・アップのペースをパターン化した各年度推計）により積み上げたものである。

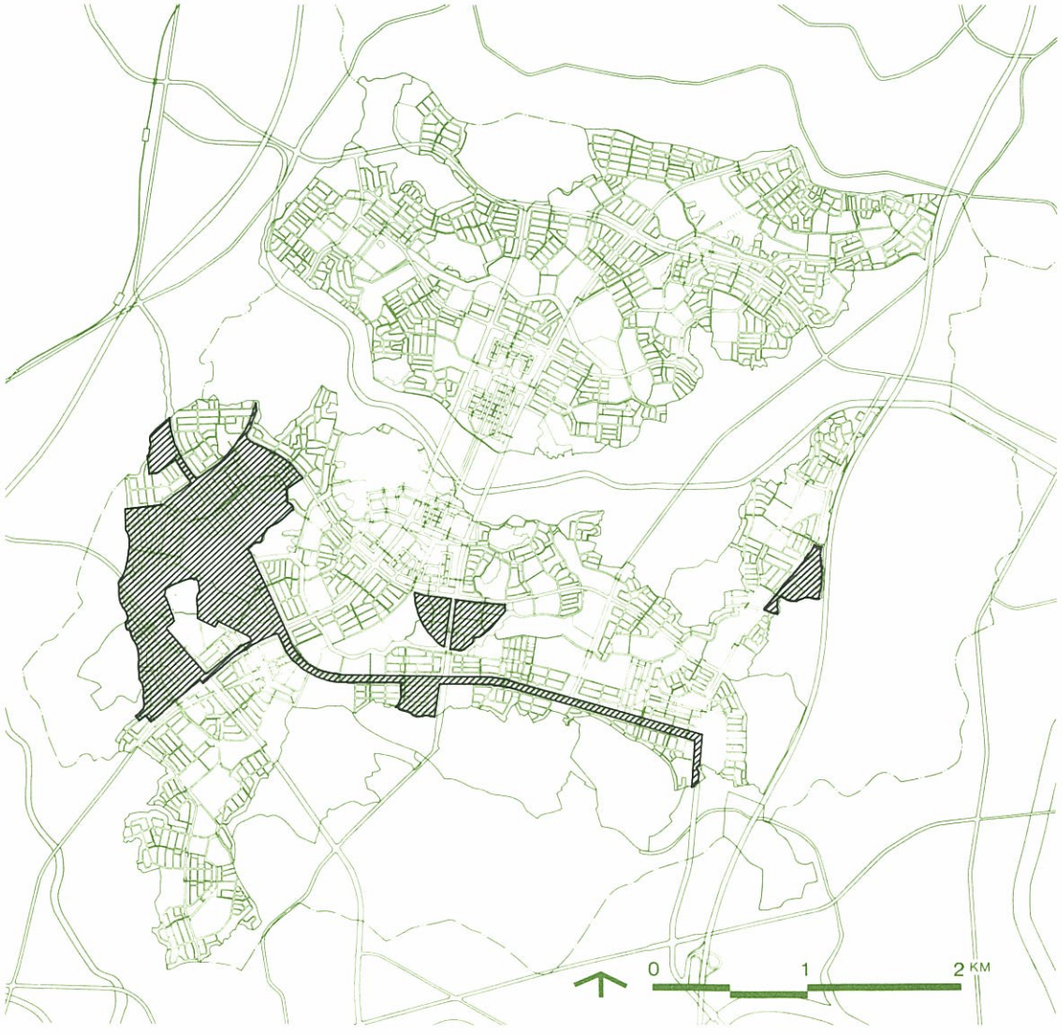
表補－2　地区別人口定着予測

単位：人

	昭和54年	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	68	70	72	80
第一地区	6,000	6,000	6,000	6,000	9,600	110,600	14,500	21,200	27,500	39,000	44,900	52,200	58,400	63,800	69,400	91,900
第二地区	5,400	5,400	5,400	10,400	13,800	23,000	30,900	39,200	48,400	58,100	64,200	75,700	83,900	90,100	98,200	128,100
公団施行区域計	11,400	11,400	11,400	16,400	23,400	33,600	45,400	60,400	75,900	97,100	109,100	127,900	142,300	153,900	167,600	220,000
公団施行区域外	42,800	43,400	45,500	47,500	49,500	51,300	53,200	55,000	56,800	58,500	60,300	63,900	67,600	71,600	75,300	84,200
ニュータウン区域合計	54,200	54,800	56,900	63,900	72,900	84,900	98,600	115,400	132,700	155,600	169,400	191,800	209,900	225,500	242,900	304,200

(4)　57年供用開始エリア

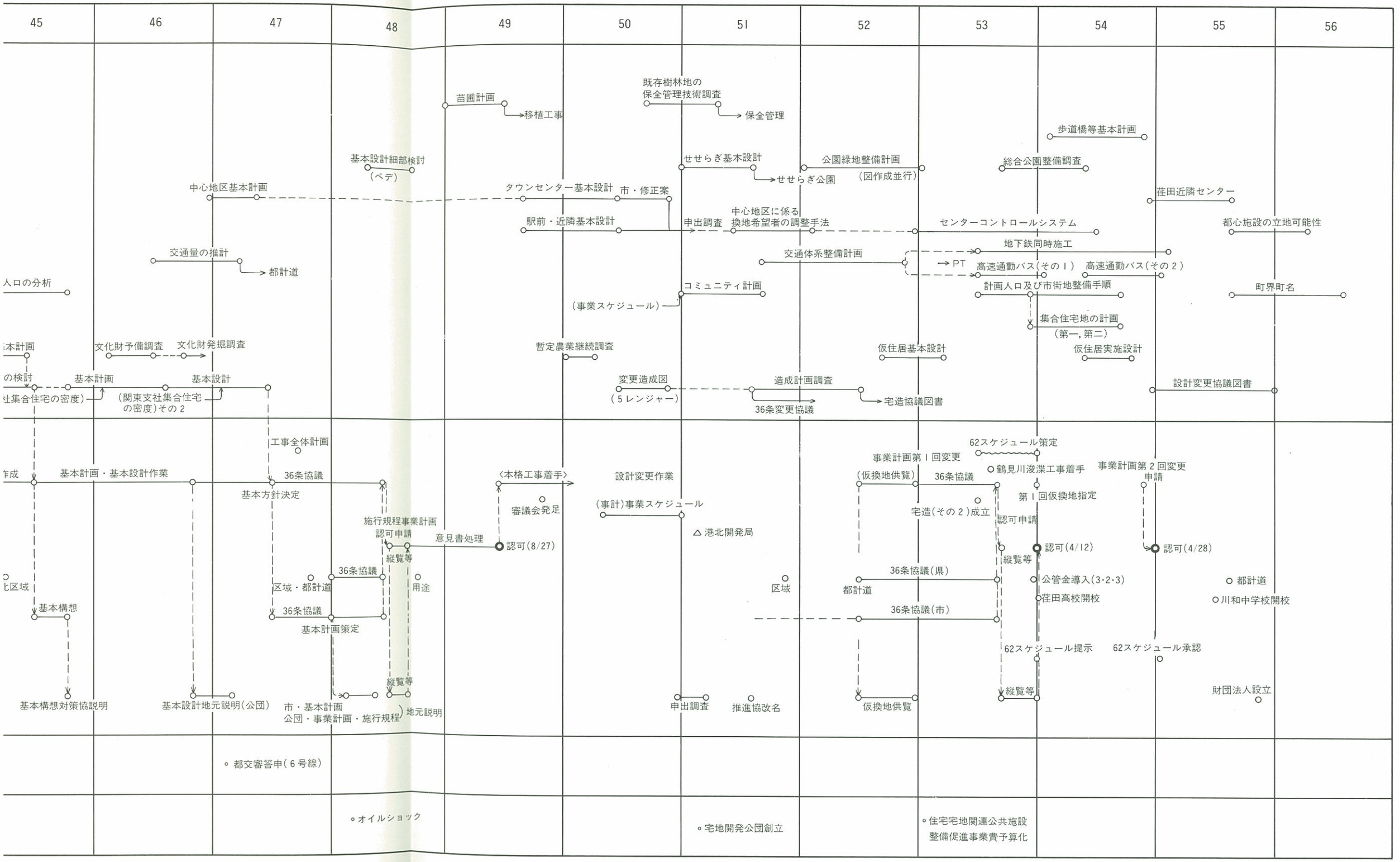
図補－2　57年供用開始エリア位置図



図補－3　57年供用開始エリア将来予想図

2. 年表(港北ニュータウン開発の経緯)

	昭和39年度	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
計画・調査											苗圃
										基本設計細部検討(ペデ)	
									中心地区基本計画		
									交通量の推計 → 都計道		
							人口の分析				
				現況植生調査							
				河川調査		河川改修計画の検討	造成基本計画	文化財予備調査	文化財発掘調査		
		市・モデルプラン(浅田案)			基本的条件の検討 基本計画原案	市・総合基本計画	パイロットプランの検討 (関東支社集合住宅の密度)	基本計画 (関東支社集合住宅の密度)その2	基本設計		
手続等 住宅公団										工事全体計画	
						用買契約	パイロットプラン作成	基本計画・基本設計作業		36条協議	
国・県					候補地選定委員会(首)	地区決定			基本方針決定		
					△港北連絡所	△港北開発事務所				施行規程事業計画 認可申請	意見書処
										縦覧等	
横浜市		市より申し入れ	覚書調印		区域・事業決定・特許		市街化区域		区域・都計道	36条協議	用途
	六大事業発表				△NT建設部		基本構想			36条協議	
										基本計画策定	
地元			地元説明会(市・公団)	地元説明会						縦覧等	
				開発対策協議会発足			基本構想対策協説明	基本設計地元説明(公団)		市・基本計画 公団・事業計画・施行規程	地元説明
社会情勢	◦根岸線(桜木町～磯子)	◦第三京浜 ◦田園都市線(溝ノ口～長津田)	◦都交審答申(3号・4号線)						◦都交審答申(6号線)		
	◦東海道新幹線 ◦東京オリンピック				◦東名(東京～厚木)	◦新都市計画法施行				◦オイルショック	


45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
苗圃計画
移植工事
既存樹林地の
保全管理技術調査
保全管理
歩道橋等基本計画
基本設計細部検討
(ペデ)
せせらぎ基本設計
公園緑地整備計画
(図作成並行)
総合公園整備調査
せせらぎ公園
中心地区基本計画
タウンセンター基本設計
市・修正案
荏田近隣センター
駅前・近隣基本設計
申出調査
中心地区に係る
換地希望者の調整手法
センターコントロールシステム
都心施設の立地可能性
地下鉄同時施工
交通量の推計
都計道
交通体系整備計画
→PT
高速通勤バス(その1)
高速通勤バス(その2)
人口の分析
コミュニティ計画
(事業スケジュール)
計画人口及び市街地整備手順
町界町名
集合住宅地の計画
(第一, 第二)
:本計画
文化財予備調査
文化財発掘調査
暫定農業継続調査
仮住居基本設計
仮住居実施設計
の検討
基本計画
基本設計
変更造成図
造成計画調査
設計変更協議図書
社集合住宅の密度)
(関東支社集合住宅
の密度)その2
(5レンジャー)
36条変更協議
宅造協議図書
工事全体計画
62スケジュール策定
作成
基本計画・基本設計作業
36条協議
基本方針決定
〈本格工事着手〉
設計変更作業
事業計画第1回変更
(仮換地供覧)
36条協議
鶴見川潅渠工事着手
事業計画第2回変更
申請
審議会発足
(事計)事業スケジュール
宅造(その2)成立
第1回仮換地指定
施行規程事業計画
認可申請
意見書処理
△港北開発局
認可申請
認可(8/27)
縦覧等
認可(4/12)
認可(4/28)
縦覧等
北区域
36条協議
区域・都計道
用途
区域
36条協議(県)
都計道
公管金導入(3・2・3)
荏田高校開校
都計道
川和中学校開校
基本構想
36条協議
基本計画策定
36条協議(市)
62スケジュール提示
62スケジュール承認
縦覧等
縦覧等
財団法人設立
基本構想対策協説明
基本設計地元説明(公団)
市・基本計画
公団・事業計画・施行規程
地元説明
申出調査
推進協改名
仮換地供覧
○都交審答申(6号線)
○オイルショック
○宅地開発公団創立
○住宅宅地関連公共施設
整備促進事業費予算化

3. 調査設計関係一覧表（主なもの抜粋）

件名	工期	調査機関
港北ニュータウンの基本的条件の検討	42. 7. ～43. 3.	日本都市計画学会
港北ニュータウンの自然および立地条件に関する基礎調査	42. 3. ～42. 9.	横浜国大植物学研究室
横浜北部新都市地区交通計画を主体としたパイロットプラン	44. 11. 20 ～45. 6. 30 ～ 8. 31	日本都市計画学会
造成基本計画	45. 3. 31 ～45. 6. 28 ～ 7. 28	国際航業
港北地区人口の分析	45. 5. 7 ～45. 12. 26	日本宅地開発協会
基本計画	45. 12. 26 ～46. 10. 31	宅地開発研究所
基本設計（第一地区）	46. 8. 7 ～47. 7. 31	オオバ
〃（第二地区）	46. 8. 7 ～46. 12. 26	宅地開発研究所
交通量の推計	46. 10. 1 ～47. 5. 27	日本都市計画学会
中心地区（センター）	47. 3. 25 ～47. 6. 30	松田，平田，坂本設計事務所
造成計画図作成（第一地区）	47. 7. 14 ～47. 9. 11	オオバ
〃（第二地区）	47. 7. 14 ～47. 9. 11	宅地開発研究所
港北地区の緑化に関する調査及び計画	47. 12. 19 ～48. 5. 7 ～48. 6. 26	京央造園設計事務所
基本設計細部検討	48. 7. 11 ～48. 12. 7	田中造園土木設計室
港北地区地区センター及び近隣センター基本設計	49. 11. 1 ～50. 8. 30	現代計画研究所
港北地区タウンセンター基本設計	49. 11. 1 ～50. 9. 9	日本都市総合研究所
港北地区開発計画マスターネットワークの作成及びプロジェクト管理	50. 11. 28 ～51. 10. 22	シーアイエス研究所
港北地区せせらぎ基本設計	51. 3. 30 ～51. 11. 30	日本上下水道設計
港北地区の建築形態等の規制・誘導手法の調査研究	51. 3. 30 ～51. 12. 4	市浦都市開発コンサルタンツ
港北地区コミュニティ計画に関する調査研究	51. 3. 30 ～51. 12. 4	EX都市研究所
港北地区の中心地区に係る換地希望者の調整手法等の調査研究	51. 8. 20 ～52. 4. 28	日本長期信用銀行
港北地区交通体系整備計画	51. 11. 2 ～53. 3. 10	都市計画協会
港北地区公園緑地整備計画	52. 4. 1 ～53. 1. 25 4. 5	日本都市計画学会
港北第1地区北山田地区仮住居住宅団地設計	52. 12. 21 ～53. 5. 19	MANU都市建築研究所
港北地区のセンター地区に係る段階建設とコントロール・システムに関する調査研究	53. 3. 31 ～54. 8. 12 54. 10. 1	日本不動産研究所
自動車専用道路利用路線バス計画	53. 10. 7 ～54. 4. 20	都市計画協会
地下鉄同時施工のための諸方策の検討	53. 10. 12 ～55. 4. 30	都市計画協会
計画人口及び市街地整備の手順に関する調査研究	53. 10. 18 ～54. 8. 13 54. 12. 14	二宮事務所
総合公園の整備に関する調査研究	53. 12. 1 ～54. 6. 18 54. 7. 31	田中造園土木設計室
集合住宅地の計画に関する調査研究（第一地区）	53. 3. 27 ～54. 12. 11	都市計画設計研究所
〃（第二地区）	〃	日本都市総合研究所
歩道橋等基本計画	54. 5. 8 ～54. 11. 23 55. 3. 2	千代田コンサルタント
自動車専用道路利用路線バス計画（その2）	54. 8. 3 ～55. 4. 20	都市計画協会
東山田地区仮住居住宅団地実施設計	54. 8. 14 ～55. 12. 10	大高建築設計事務所
荏田近隣センター整備計画	55. 3. 25 ～55. 11. 19	加川設計事務所
都心施設の立地可能性の検討	55. 11. 5 ～56. 5. 23	都市計画協会
町界町名施設名に関する調査研究	55. 12. 12 ～56. 10. 7	日本都市計画学会