港北ニュータウン位置図

都市基盤整備公団

神奈川地域支社 横浜北部開発事務所

横浜市都筑区荏田東4-10-2

TEL. 045-943-7325

URL http://www.udc.go.jp/kouhoku/

2004 03 RIV

K O H O K U N E W T O W N

港北ニュータウン

都市公団

7月1日 独立行政法人 都市再生機構がスタートします

地区の概況

港北ニュータウン区域は、横浜市の中心部から北北西へ約12km、東京都心から南西へ約25kmの距離にあり、横浜市都筑区に位置します。地域のほぼ中央部には東西に早渕川が、南部には大熊川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいます。

周辺には、東海道新幹線、JR横浜線、東急田園都市線、東急東横線、及び、第3京浜道路、国道246号線、東名高速道路等の鉄道と道路があり、それと接続するように幹線道路、横浜市営地下鉄が整備されています。

西は多摩丘陵、東は下末吉台地につながる標高10～80mの小高い丘陵地で、造成前は、東西にいくつかの沢が入り込んでいた起伏に富んだ丘陵地でした。土地利用は、雑木林や竹林を主とした山林原野と田畑が区画整理区域の約90%を占め、集落は主に谷戸部分に集中していました。昭和49年の区画整理事業認可時点では、権利者約5,600人で、家屋数も約2,500戸ありました。

事業の目的

港北ニュータウン区域は、道路、鉄道等の交通施設に恵まれなかったため、昭和30年代迄は、かなりまとまった規模での自然が保たれていました。しかし昭和40年代の高度経済成長期に入り、周辺の横浜市の郊外部の開発が急速に進み乱開発される中で、そのまま放置すれば、この地域もスプロール的な乱開発がされることは避けられない状況でした。

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、計画的に人口を誘導し、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「乱開発の防止」、「都市と農業との調和」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として港北ニュータウン建設事業をスタートさせました。

その後、社会経済環境が大きく変化する中で、ニュータウンの活性化との均衡のとれた地域社会の形成を目的として、「業務核都市形成に寄与する多機能複合的なまちづくり」を基本理念に加え、事業を進めました。

港北ニュータウン区域の大半を占める部分を、当時の日本住宅公団の土地区画整理事業施行区域として定め、計画的な市街化を図るとともに、一方では都市農業の確立と生産緑地として景観の保存を図る農業専用地区を計画し、都市と農業との調和がとれた新都市の実現を目指しました。

公団施行地区は、まちづくりの基本方針として、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「“ふるさと”をしのばせるまちづくり」、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」の4つの基本方針を設定しました。具体的には、斜面緑地や屋敷林、社寺林などを保存し、それらを核に公園と緑道、歩行者専用道路でネットワークを構築したグリーンマトリックスシステム、さらに地区内に合せて6か所の駅を持つ2本の鉄道計画と適切な幹線道路計画、横浜市北部の副都心となるタウンセンターや駅前、近隣センター等のセンター計画等の設定を行い、21世紀を指向した、複合的で活気のある新しいまちづくりを目指しました。

昭和58年8月にはまちびらきを行い、集合住宅への入居が始まり、昭和61年の研究施設の立地、平成5年3月の横浜市営地下鉄3号線の開通、平成6年11月の都筑区誕生等を経て、平成8年9月には、公団施行の区画整理事業も換地処分を向かえました。

港北ニュータウン事業による基盤整備を受けた良好な住環境のもとに、市街化も促進し、平成16年度末時点では、人口も12万人に達し、まちも熟成の段階に入っています。

市民参加のまちづくり

港北ニュータウン事業においては、地元地権者からの多大なる理解と協力を受けつつ、基本理念である「市民参加のまちづくり」の実現を行なってきました。

横浜市・公団と地元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を設立し、開発計画、造成工事などの事業実施に伴う諸問題についての協議を行い、お互いの意思疎通を図り事業を進めました。

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、協議の内容は、各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ました。

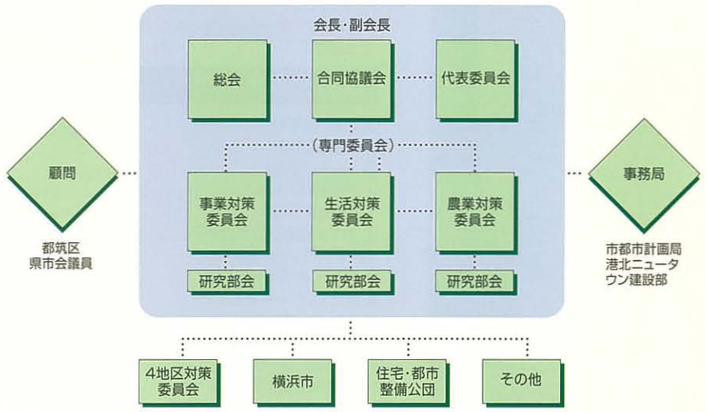
また、協議会には各問題別に専門委員会を設け、さらに個別の課題を研究するために研究部会を設置できることとし協議を進めました。この研究部会の成果は、ニュータウン建設事業に反映されています。

換地設計における、「特別な用地」の申出換地も、このような「市民参加のまちづくり」の具体的な成果の一つです。「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、集合農業用地の4種類で、港北ニュータウンでは、施行区域の権利者の意向を調査し、その結果に基づいてそれぞれの地区に換地を行ないました。

これは、土地利用の用途を計画的に配置させるとともに、権利者の土地活用意向を最大限に引き出し、かつ施行区域内に生活の基盤を置いていた権利者の将来の生活再建対策に資する画期的な取り組み事例です。

事業期間中、横浜市では事業のPR紙「港北ニュータウン」を発行し、地元と市・公団との相互の意思疎通に努めました。

横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図



（平成8年11月 第11回総会をもって解散）

事業の経過

40. 2	市、港北ニュータウン計画を発表（六大事業）
42. 6	港北ニュータウン開発対策協議会発足
44. 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
45.11	農業専用地区に着工
49. 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（開発対策協議会を改組）
52.10	公団、仮換地の供覧（53.4まで）
54. 4	第1回仮換地指定（第1地区）
56.11	土地利用計画に合わせた用途地域地区の変更指定
58. 3	第1次供用開始（第2地区;面積約100ha）
6	新横浜元石川線開通
8	第2地区街びらき／公的集合住宅第1号入居開始
59. 3	第1回宅地分譲（第2地区;30画地）
61. 2	横浜市営地下鉄3号線免許取得（新横浜～あざみ野間）
3	土地利用計画の見直し合同協で了承（多機能複合都市への転換）
61. 4	誘致施設第1号開設
62. 2	横浜市営地下鉄3号線工事着手（新横浜～あざみ野間）
8	民間集合住宅第1号入居開始
元. 9	仮清算の実施（2.9まで）
2. 3	第1地区街びらき
3. 6	タウンセンター開発推進協議会発足
5. 3	横浜市営地下鉄3号線開通（新横浜～あざみ野間）
6.11	行政区再編成により「都筑区」誕生
7. 3	港北中央地区土地区画整理事業の区域決定
4	第三京浜道路に都筑IC開設
8. 2	港北中央地区土地区画整理事業の事業計画認可
9	港北第1、第2地区換地処分公告
11	港北ニュータウン事業推進連絡協議会 解散
11	港北中央地区着工
9. 3	港北第1、第2地区竣工式
10. 3	東名高速 横浜青葉IC開設
13. 1	横浜市営地下鉄4号線工事着手
6	港北中央地区第一次供用開始

交通計画

広域交通計画

港北ニュータウンの広域交通計画は、幹線道路計画と鉄道計画の横浜市営地下鉄3号線、4号線とを併せ、横浜市北部地域の都市機能を発展させるよう計画されました。

幹線道路は、広域的な道路網を構築するように、周辺の東名高速道路、国道246号線、第3京浜道路及び、既成幹線道路と連絡させ、東西・南北に格子状に計画され、東西方向の日吉元石川線、新横浜元石川線、新横浜上麻生線、南北方向の中山北山田線、佐江戸北山田線等、12路線の都市計画道路の整備を行っています。

高速道路からのアクセスも、第3京浜道路からの、港北IC、都筑IC及び、平成10年3月に開設された東名高速道路の横浜青葉ICの3箇所となり、より便利になりました。

平成5年には、横浜市営地下鉄3号線が開通し、現在、更に、横浜市営地下鉄4号線（日吉～港北ニュータウン～中山）を建設しています。

地区内交通計画

幹線道路で囲まれた地区内については、居住者等の交通確保を目的として、地区幹線道路、住区幹線道路、区画道路及び、歩行者専用道路を段階計画的に整備しています。

住区内環境を安全で快適にするため、住区内を貫通する道路は作らないようにするとともに、住区幹線道路についても、原則としてU字型道路パターンとし、通過交通が入らないように計画しています。

また、幹線道路は掘割式構造を広く用い、歩行者専用道路と交差する部分についても、基本的に立体交差を導入し、歩者分離を図っています。

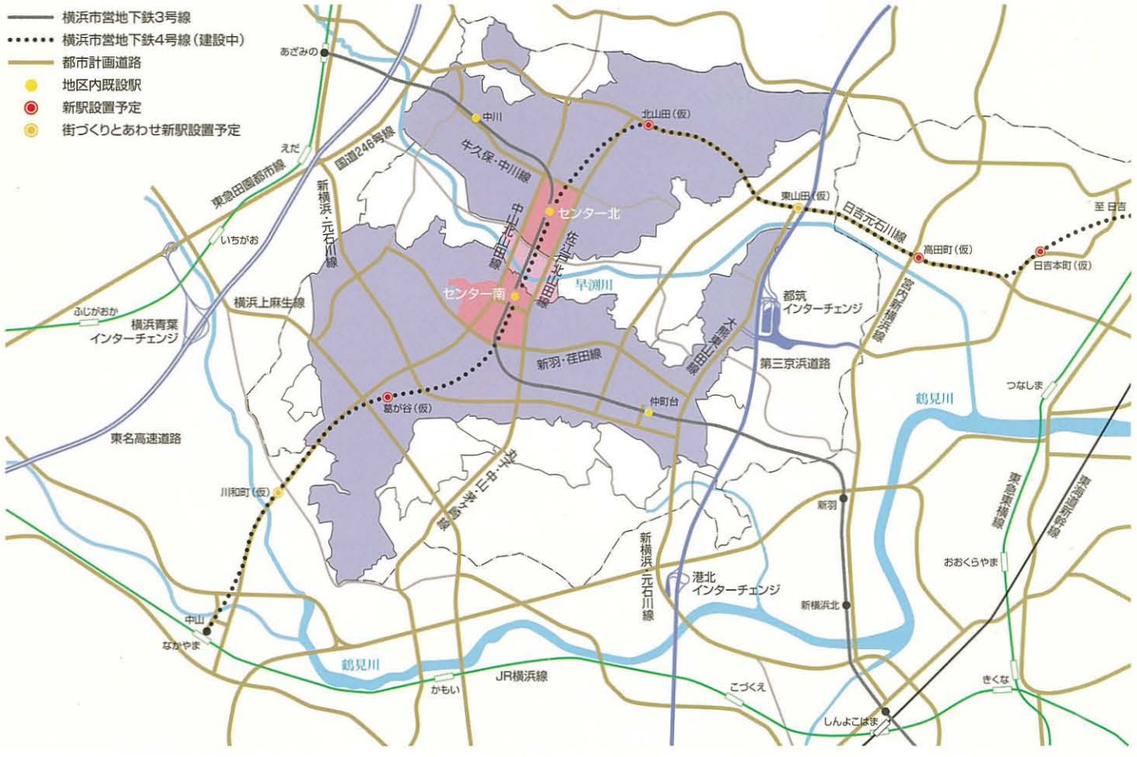
特に、総延長約56kmにもなる歩行者専用道路は、グリーンマトリックスシステムの緑道と組み合わせ、すみずみまでネットワークが張り巡らされているとともに、日常生活行動につながりのある小・中学校、公園、バス停、タウンセンター、駅前センター、及び計画住宅用地等をきめ細かく結び、自動車交通から分離された安全で快適な歩行者生活軸空間を構成しています。

また、一部、区画道路の道路空間と融合させ、良好で快適な歩車共存空間を設けたコミュニティー道路も設け、歩行者のゆとりを確保するとともに、住宅地内の緑化、住民コミュニティ意識の向上にも配慮しています。

新横浜・元石川線

横浜市営地下鉄3号線

コミュニティー道路



オープンスペース計画

グリーンマトリックスシステム

港北ニュータウンでは、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」「"ふるさと"をしのばせるまちづくり」の基本方針をもとに、地区内谷戸沿いの斜面緑地や屋敷林、社寺林などを、公園・緑道などの公共緑地や、集合住宅、学校、企業用地等のスーパーブロックの民地内で保全させる保存緑地として保存させると同時に、更に、それらを、歴史的遺産、水系、せせらぎ・池などの自然的資産とも融合させ、かつ連続的に結びつけた、緑のネットワークとして整備を行なってきました。これを我々は「グリーンマトリックスシステム」と提唱しています。これにより総面積約90haにものぼる既存の自然地形や樹林地、水辺地を、計画的に保全しています。

公園・緑道計画

港北ニュータウン開発の基本方針に則り、公園面積の約半分は、現況の地形や植生を保全した設計としています。その一部は生物相保護区に設定しており、生態系としての生物相の保護にも取り組んでいます。整備にあたっては、多様なレクリエーション活動の実現と同時に生物環境の保全・育成を目指しニュータウン全域及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「街区公園」を、各々の利用圏に応じて配置しています。

グリーンマトリックスの軸となる緑道は、地区全体に5本あり、総延長は約14.5kmにも及びます。幅員は10～40mで、広いところでは、隣接するスーパーブロックで保全する保存緑地での斜面緑地をも含めると、幅100m以上の緑のベルトが形成される区域もあります。更に、緑道には「せせらぎ」も計画されており「緑」と「水」が一体化した豊かな自然の空間となるよう計画されています。

歩行者専用道路とも密にネットワークされており、安全で快適な歩行者導線が地区全域に確保されています。

運動広場計画

その他オープンスペースとしては、運動広場が8箇所整備されており、公園緑地を補完するものとして、地域の人々のスポーツレクリエーションの場となっています。

農業専用地区計画

港北ニュータウン区域には、公団施行区域に接して、農業専用地区が計画されており、生産緑地として都市農業の確立を図るとともに、都市における景観的、防災的な観点で大きな役割を果たしています。

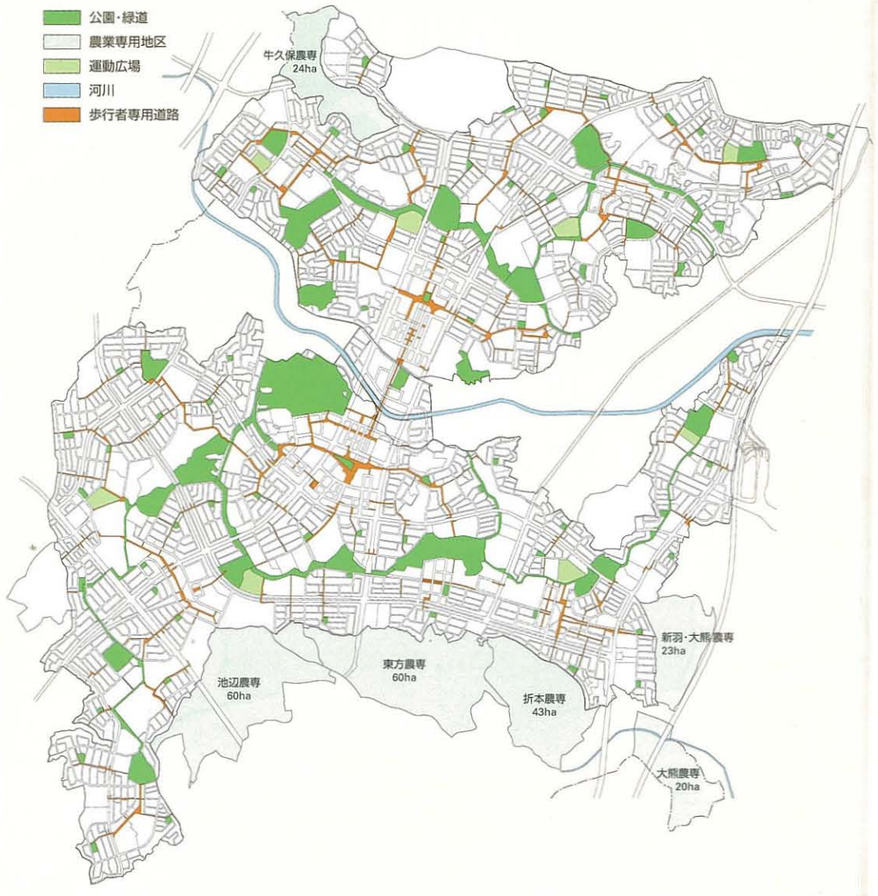
都筑中央公園

せせらぎ公園

ささぶねのみち

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	18.9	—	—	1	18.9
地区公園	4	29.5	—	—	4	29.5
近隣公園	15	38.2	1	1.0	16	39.2
街区公園	65	11.7	16	1.6	81	13.3
緑　道	—	22.9	—	—	—	22.9
都市緑地	2	0.7	—	—	2	0.7
小　計	87	121.9	17	2.6	104	124.5
運動広場	8	12.6	—	—	8	12.6
農専地区	—	—	6	230.0	6	230.0



センター計画

タウンセンター計画

港北ニュータウンの中心には、横浜の副都心としても位置づけられている、タウンセンターが計画されており、広域拠点形成としてふさわしい高水準な都市基盤施設の整備を行い、大規模な商業・業務・サービス・文化等に対応する、多機能複合センターとして、また生活文化の情報発信地として、港北ニュータウンの生活基盤の中核地区となっています。

タウンセンターは、港北中央地区部分を含め、計画面積、約100haの規模で、特にセンター南地区には、都筑区総合庁舎、消防署、警察署、郵便局、北部病院など、公益施設を一挙に集約させ、高い利便性を図っています。センター北・南駅前には、大規模商業施設を誘致し、駅前広場、地下駐車場を整備するとともに、橋梁・デッキによる立体交差を多用した機能的な歩車交通導線計画としており、シンボル広場などのシンボリックな修景空間と併せ、便利で快適な空間を形成させています。また、高水準な都市基盤施設整備として、共同溝・電線共同収容溝やCATV施設、地域冷暖房システムの、新都市施設の整備も行っています。

駅前センター・近隣センター計画

タウンセンターの他には、生活必需品や日常的なサービスを提供する商業ゾーンの形成を目指した、駅前センターが4箇所、タウンセンターや駅前センターの補完として設定された、近隣センターが6箇所計画されています。

タウンセンター全景

センター北駅前商業施設

センター南駅前商業施設

供給・処理施設及び公益的施設計画

供給・処理施設としては、上水道・下水道、ガス、電気・電話施設を整備しています。

上水道は、地区内に設置した牛久保及び新港北配水池から給水を受けています。下水道は分流式とし、雨水は鶴見川水系のニュータウン関連河川に放流し、汚水は下水道幹線を経て地区外の港北及び緑下水処理場で処理しています。ガス・電気・電話施設は、それぞれ東京ガス(株)、東京電力(株)、NTT東日本(株)により施工されました。

都筑区総合庁舎

鶴見川河川改修計画にも取り組み、大規模浚渫工事への参画等を行い、港北ニュータウンの早期造成完了に対応させました。なお、当初は恒久的調整池を設けていませんでしたが、鶴見川総合治水対策により、約22万m³の容量の雨水貯留浸透施設を設置することなり、公園、計画建設、教育施設、その他公益施設用地にて確保させています。

また、電波障害対策として、地区内のCATVの施設整備も行ないました。

地区内で発生するゴミは、地区内に建設された北部工場で処理を行っています。ここでは併せて、ゴミ処理の余熱を冷暖房や温水プールなどに利用した、複合施設も開設しています。

港北ニュータウンでは、タウンセンター、駅前センターをはじめ、幹線道路、公園緑道、歩行者専用道路、計画建設用地、公益施設用地内を、無電柱化区域とし、電柱の無い快適な都市空間を創出しています。

その他公益施設としては、タウンセンター南の都筑区総合庁舎や、横浜市歴史博物館の他、教育施設、都市運営施設としてバス営業所用地などが、計画され整備されています。

宅地の供給

公団施行地区において、住宅地としては、計画建設用地と一般住宅用地があります。

計画建設用地

計画建設用地には、公団・公社・民間など多様な主体による集合住宅・戸建住宅の建設や、研究所・研修所・大学など安全でクリーンな施設の誘致を行い、多機能・複合都市を目指すニュータウンの成熟と、周辺との街並み形成の誘導が期待されています。港北ニュータウンの特徴として計画建設用地の多くがグリーンマトリックスシステムの構成要素とされ、斜面状の保存樹林地を多く含んでおり、これと建築物を融合させることによって、計画建設用地・緑地景観を豊かなものにするとともに、安全で快適な都市空間を生み出すよう計画されています。

一般住宅地

一般住宅地には、幹線道路沿いで主としてアパート・マンションが建設される地区と一般住宅地区が計画されています。

一般住宅地は、他の用途の建築物が混在することのないよう、主に一戸建住宅が立地して良好な居住環境が得られるように計画されています。港北ニュータウンでは、最小敷地面積が165m²とされており、将来も小区画に分割されないよう区画割も配慮されています。

集合住宅／保存緑地

鴨池公園と集合住宅／保存緑地

横浜国際プール

地区内に立地する研究所群

街づくり

港北ニュータウンでは、基盤整備後も計画の理念・方針を継承し、永続的に良好な環境で魅力ある街づくりを維持、誘導して行くため、横浜市街づくり協議をはじめとする各種制度が導入、設定されています。横浜市街づくり協議では、港北ニュータウンの、一般住宅地、共同住宅地区、近隣センター、計画建設、公益施設、工場倉庫地区等が、その協議対象とされています。

また、上記に加え、タウンセンター、中川・仲町台・北山田駅前センター、茅ヶ崎近隣センターには、街づくり協定がかかっています。なお、タウンセンター及び港北中央地区等には、別途、地区計画が定められています。

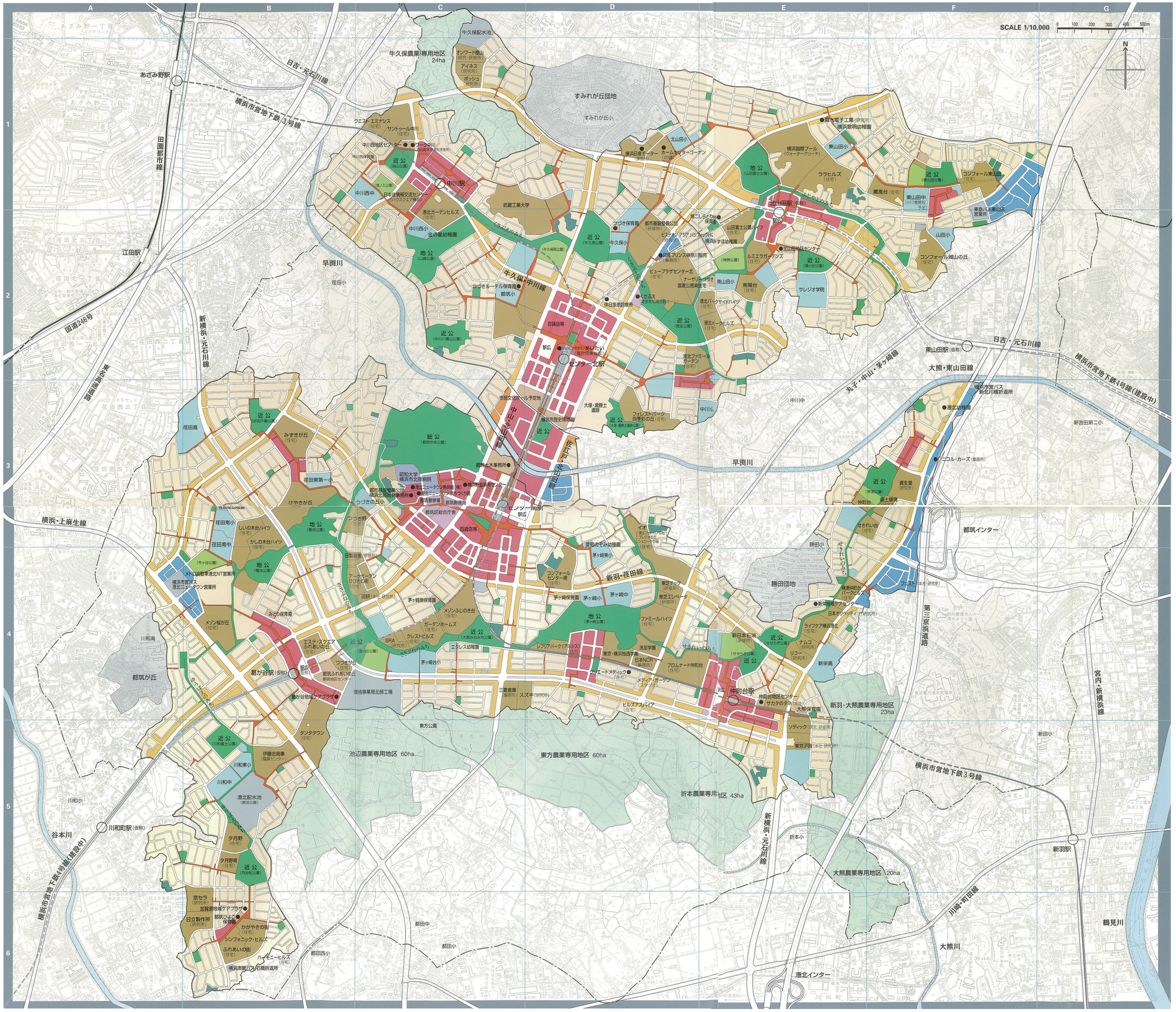
これらの中で、建物の用途・敷地規模・壁面後退・緑化指導・垣又は柵の構造・駐車台数等、まちづくりを誘導させる各種要素が定められています。

計画建設用地、各種公益的施設や、近隣センターは、空間としての質量感も大きく地区空間を形づくる重要な要素となるため、横浜市への街づくり協議とあわせ、計画・設計指針を建設主体に示すなどして、地区にふさわしい、また地区のシンボルとなり得るような都市デザインの施設が実現するよう誘導し指導をしてきました。

特に、タウンセンター、駅前センターは、地権者の参画のもとに全体の街づくりの整合を図ってきたこともあり、地元権利者を主体とする街づくり協定運営委員会を設立し、利便性の高い魅力あるセンターの実現を目指し、まちづくりの指導誘導を行っています。

また、アパート・マンション地区、工場倉庫地区や一般住宅地などにおいては、住民の自主的努力によって、住み易い良好な環境の街づくりを実現するため、いくつかの地区で建築協定を締結しています。公団分譲のつづき野など一部の住宅地でも市の指導を受け、良好な街づくりのために、建築協定・緑地協定の締結をしています。

中川駅前センター"ネオロマンチック"な街並づくり



港北ニュータウン

土地利用計画図

都市計画決定線は参考です。詳細は都市計画原案の縦覧証で確認のこと。都市計画決定は平成18年4月現在。
この土地利用計画図は、横浜国際港都建設事業　横浜北部新都市第一地区および第二地区土地区画整理事業　変更（第9回）事業計画および横浜国際港都建設計画土地区画整理事業　横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業変更（第2回）事業計画にもとづくものです。実際の土地利用は変更されることがあります。

凡例

公共施設用地	道路・駅前広場等	
	歩行者専用道路	
	公園・緑地・緑道	
	河川・水路	
公益的施設用地	教育施設	
	運動広場	
	医療施設	
	行政施設	
	福祉・文化施設	
	商業・業務施設等	
	沿道施設	
	都市運営施設等	
	墓地	
計画建設用地		
住宅用地	一般住宅地	
	アパート・マンション等用地	
工場用地		

計画面積と計画人口

	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
港北第1、第2地区	土地区画整理事業	公 団	1,317ha	220,000人
港北中央地区	土地区画整理事業	公 団	24	80,000
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
その他地区			892	
計			2,530	300,000

地区区分図

- 公団施行地区
- 既開発地区
- 農業専用地区
- その他地区

土地利用計画（公団施行地区）

項目		第1地区※		第2地区※		合計※		中央地区	
		面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
公共用地	道路	117.5	21.4	170.7	22.2	288.2	21.9	6.6	27.8
	公園・緑地	47.6	8.7	74.3	9.7	121.9	9.3	0.9	3.8
	河川・水路	0.5	0.1	—	—	0.5	0.0	1.0	4.2
	計	165.6	30.2	245.0	31.9	410.6	31.2	8.5	35.8
宅地 住宅用地	計画建設用地	81.7	14.9	101.0	13.1	182.7	13.9	—	—
	分譲宅地	37.0	6.8	39.0	5.1	76.0	5.7	—	—
	既有地	212.9	38.8	300.5	39.1	513.4	39.0	6.0	25.4
	計	331.6	60.5	440.5	57.3	772.1	58.6	6.0	25.4
宅地 施設用地	教育施設	27.8	5.1	35.2	4.6	63.0	4.8	—	—
	商業その他施設	23.2	4.2	47.7	6.2	70.9	5.4	9.2	38.8
	計	51.0	9.3	82.9	10.8	133.9	10.2	9.2	38.8
合計		548.2	100.0	768.4	100.0	1316.6	100.0	23.7	100.0

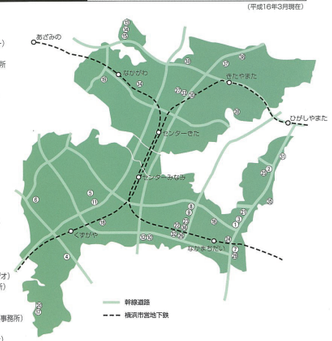
※平成8年9月換地処分時点

人口計画（公団施行地区）

項目	第1地区		第2地区		合計	
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)
計画建設用地	5,800	22,000	7,900	29,900	13,700	51,900
分譲宅地用地	1,400	5,800	1,500	6,300	2,900	12,100
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
既有地	16,000	63,700	23,100	90,700	39,100	154,400
計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

（中央地区：計画戸数220戸 / 計画人口750人）

誘致企業

（平成16年3月現在）

①リコー（研究所）
②資生堂（研究所）
③ナムコ（研究所）
④伊藤忠商事（電算センター）
⑤日製産業（研修所）
⑥メ-ロ自動車港北NT営業所
⑦ソディック（技術・研修所）
⑧東芝テック（研修所）
⑨東芝エレベータ（研修所）
⑩フェスト（研究所）
⑪図研（本社・研究所）
⑫三菱倉庫（事務所）
⑬オンワード樫山（研修所）
⑭アイネス（研究所）
⑮ポッシュ（研究所）
⑯新日本石油（研修所）
⑰日立製作所（研究所）
⑱SRA（研究所）
⑲日本住情報交流センター
⑳京セラ（研究所）
㉑日本オリベッティ（研究所）
㉒東京・横浜独逸学園
㉓洗足学園
㉔サカタのタネ（本社）
㉕国土開発（研究所）
㉖メディア・ガーデン（スタジオ）
㉗都市基盤整備公団（研修所）
㉘ザレジオ学院
㉙東京沢井（本社・研究所）
㉚日産プリンス神奈川販売（事務所）
㉛ニコル・カーズ（事務所）
㉜クリエートメディック（本社）
㉝ピステオン アリア パシフィックHQ（研究所）
㉞芝浦工業大学
㉟フェスト（本社・研究所）
㊱日本NCR（事務所）
㊲横浜国際プール
㊳東芝電子工業（研究所）
㊴横浜日産モーター（事務所）