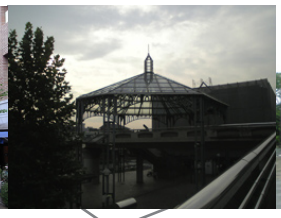
港北ニュータウンのセンター地区における街づくり協議指針及び街づくり協定の策定経緯と実績調査



平成 21 年 3 月

㈱山手総合計画研究所

目次

1．地権者の意向を反映したまちづくり（協定策定作業までの流れ）　…1

1－1．横浜市６大事業－港北ニュータウン建設事業－の概要　…　2
（1）港北ニュータウン開発の出発　…2
（2）市・公団・地元の三位一体によるまちづくり　…3
（3）用地買収状況から見る地権者のニュータウン開発機運　…4
1－2．港北ニュータウンの土地利用計画を具体化する申し出換地の導入　…　6
（1）港北ニュータウン建設研究会の設立　…6
（2）土地利用意向を反映する“申し出換地”の導入　…6
（3）「特別な用地」の位置づけ　…7
（4）申し出換地の実施　…11
（5）グループ討議による街づくり協定策定に向けた意思確認　…11
1－3．地権者が主体となった協定案（街づくり協議指針案）の検討　…　12
（1）事業の遅延　…12
（2）港北ニュータウン事業推進連絡協議会の発足　…12
（3）協定案（街づくり協議指針案）の作成　…13
（4）協定案（街づくり協議指針案）の地域への浸透　…13

2．各センターの地権者による街づくり協定策定までの協議調整経過　…15

2－1．タウンセンターのまちづくり　…　16
（1）タウンセンター形成への課題　…16
（2）㈱港北都市開発センターの設立　…17
（3）タウンセンター開発推進協議会の設立と街づくり協定の成立　…17
（4）第一地区（センター北地区）の展開　…18
（5）第二地区（センター南地区）の展開　…18
（6）中央地区の展開　…18
2－2．駅前センターのまちづくり（協議調整の経過）　…　20
（1）中川駅前センター　…20
（2）仲町台駅前センター　…21
（3）北山田駅前センター　…21
（4）都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター　…21
2－3．近隣センターのまちづくり（協議調整の経過）　…　22
（1）荏田近隣センター　…22
（2）茅ヶ崎近隣センター　…22
（3）佐江戸近隣センター　…23
（4）その他の近隣センター　…23

3．地権者等による街づくり協定策定までの協議調整経過 …25

3－1．土地区画整理法第 76 条の許可申請による街づくり誘導 … 26
3－2．街づくり協議指針の策定 … 28
3－3．街づくり協議指針に代わる地域まちづくりの動き … 29

4．港北ニュータウン内の建築行為等にかかる規制・誘導内容 …31

4－1．各センターにかかる街づくり協定の内容 … 33
4－2．街づくり協議指針の内容 … 35
4－3．港北ニュータウン内建築協定の内容 … 40
4－4．港北ニュータウン内地区計画の内容 … 42
（1）港北ニュータウン中央地区地区計画 …42
（2）港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画 …46

5．各センターにおける街づくり協定（街づくり協議）の実績と評価 …51

5－1．タウンセンター地区 … 52
5－2．中川駅前センター地区 … 68
5－3．仲町台駅前センター地区 … 78
5－4．北山田駅前センター地区 … 88
5－5．都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区 … 98
5－6．荏田近隣センター … 106
5－7．茅ヶ崎近隣センター … 114

6．総括 …125

6－1．申し出換地が果たした役割 … 126
（1）地権者の土地活用以降の反映 …127
（2）土地利用の実現に向けた役割分担の明確化 …127
（3）権利者間の将来のまちづくりへの意識付け …128
6－2．「街づくり協議指針」および「街づくり協定」の役割と今日の課題 … 130
（1）港北ニュータウンにかかる規制 …130
（2）街づくり協議指針の経緯と役割 …130
（3）街づくり協定の経緯と役割 …131
6－3．現状を踏まえた今後のセンター地区のまちづくりの方向性 … 134

添付資料．各駅前センター協定運営委員長ヒアリング議事 …138

仲町台駅前センター …138
茅ヶ崎近隣センター …140
北山田駅前センター …142
中川駅前センター …146

1．地権者の意向を反映したまちづくり
（協定策定作業までの流れ）

1．地権者の意向を反映したまちづくり（協定策定作業までの流れ）

１－１．横浜市６大事業－港北ニュータウン建設事業－の概要

(1) 港北ニュータウン開発の出発

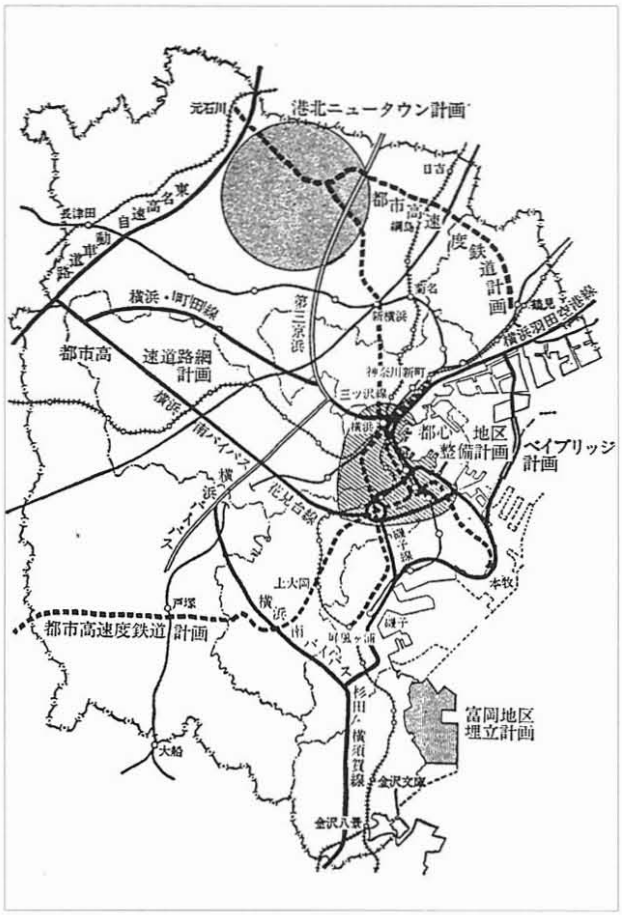
横浜市の北西部に位置する港北ニュータウン地域。かつては、なだらかな丘の畑と竹林や山林と谷戸には水田が広がる農村地帯であり、全体の 20%が田畑の農地、70%が竹林や山林、４%が宅地、６%が道路等の公有地で 94%が民有地であった。

谷戸の道路沿いにはいくつかの集落があり、生活は決して豊かではなかったが人情に厚く、お祭りの日などは家族総出で手伝うような、心豊かな人々が住むのどかな農村風景が広がっていた。

一方、横浜市全体では、米軍による長引く接収のため戦災復興事業が立ち遅れた上、重化学工業中心の臨海工業地帯の造成等工業化の偏重により、都市整備の相対的な立ち遅れがみられた。さらに主として東京からの急激な人口流入により、市の人口は昭和 30 年の約 114 万人から昭和 40 年には約 179 万人に膨張し、既成市街地の過密化と周辺の農地や丘陵の乱開発など、生活環境の悪化が急速に進んでいった。

このような中、横浜市は当時の飛鳥田市長のもと、東京への人口集中の余波を受けて無秩序に拡大都市化する横浜に新たな方向を与えようとし、その具体策として後の「横浜市６大事業」と呼ばれるプロジェクトを発表した。昭和 40 年２月のことである。

横浜市六大事業計画図



出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録／住宅都市整備公団　港北開発局／平成９（1997）年

この６大事業は、①都心部強化事業、②金沢地先埋立事業、③港北ニュータウン建設事業、④高速鉄道建設事業、⑤高速道路網建設事業、⑥横浜港ベイブリッジ建設事業からなり、横浜市の都市構造の根幹をつくろうとする戦略的なプロジェクトであった。

当時の港北ニュータウン地域は国鉄横浜線と東急東横線から離れていたために、住宅地開発の手がまだ延びていなかったが、国道 246 号の拡幅、第三京浜道路・東名高速道路の建設、東急田園都市線の延伸等が進められると、この地域にも無計画な住宅地開発のスプロールが急速に広がっていった。

こうしたスプロール開発を食い止め、都市基盤の整備を進めるため、横浜市は北西部のまだ開発計画のない区域について、大規模な都市計画事業により一括して計画的に開発することとしたのである。

この時点では近郊農業を営む農家や既にスプロール状に開発された住宅地等を合わせて、約３万５千人の人口を擁する地域であったとされている。

横浜市では、当初港北ニュータウンの開発を全面買収による新住宅市街地開発事業により進めることを検討していたが、最終的には日本住宅公団（現：都市再生機構）を事業主体とする土地区画整理事業によって進めることとなった。

(2) 市・公団・地元の三位一体によるまちづくり（港北ニュータウン開発対策協議会の発足）

横浜市は、６大事業のひとつとして港北ニュータウン建設事業を発表した翌年の昭和 41 年７月から、「市民参加によるまちづくり」を掲げて、地元説明に入った。

その内容は、「30 万人の人口を定着させ、近隣の農家は新鮮な野菜を住民に提供し、消費者と生産者が一体となる都市農業をめざす。」というものであり、昭和 55 年に完成を予定しているので、地権者の皆さんの所有地の 40%買収に協力をお願いしますというものであった。

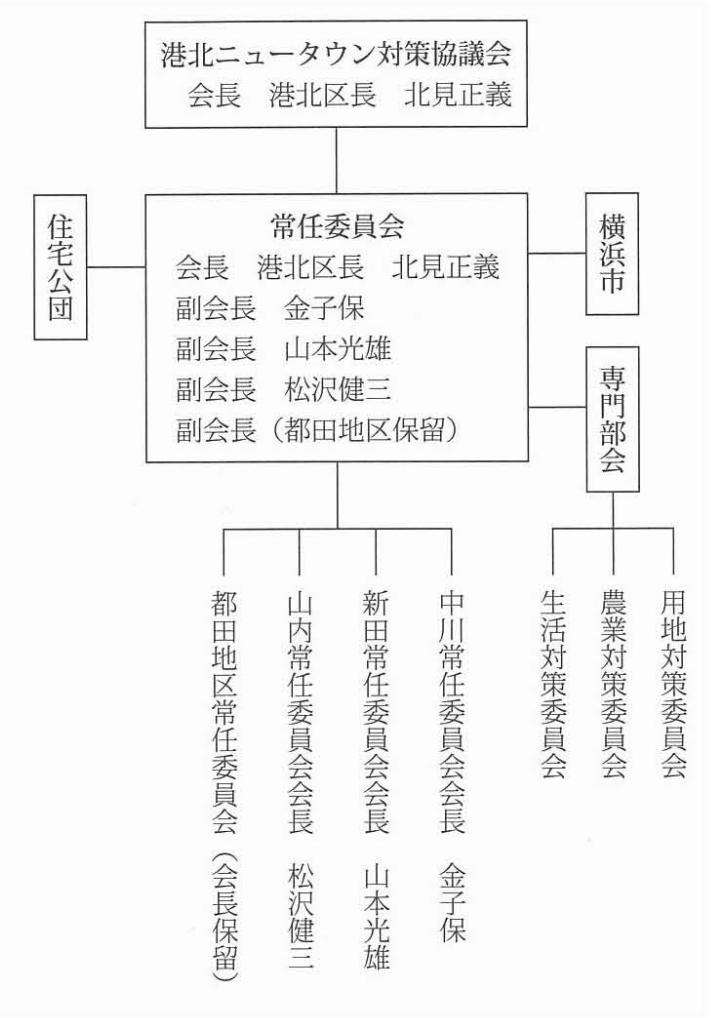
ただちに各町会や部落別に集会が重ねられ、昭和 42 年６月には農協を通じて港北ニュータウン開発促進協議会が立ち上げられた。この頃には、「道路は第三京浜高速道路からニュータウンを通り、国道 246 号の荏田方面、さらに日吉からニュータウンを通り国道 246 号の元石川方面と結ばれる。」「鉄道は横浜中心部よりニュータウンのセンターを通り田園都市線に、また鶴見から綱島を経てニュータウンのセンターから横浜線中山方面が結ばれる。」さらに、「ニュータウンのセンターから川崎の野川、中原を横断して多摩川を渡り都営６号線の東京新線永田町までの三路線を計画する。（※最終的に都営６号線は廃止され、二路線となる。）」といった交通基盤に対する説明もなされ、「先祖からの土地を減らしたくはない。」等とする反対派、「生活様式が近代化して、昔の農業のままでは嫁に来る人がいない。」等とする賛成派、「少しは協力しても良いが、４割買収は多すぎる。」等とする中間派など、どの地域でも意見や立場が分かれた。

なかでも、農協は農業が成り立たなることを恐れて反対の姿勢を明確に打ち出していた。当時の農協の力が強かったため、住民の意志がバラバラになることを恐れた当時の港北区長は、地元町内会に声をかけて直接住民の意思を確認し、従来の農協主体のまちづくりから脱却し、住民主体のまちづくりへと進路を定めた。

そして、昭和 43 年２月に中川・都田・山内・新田の４地区から代表者を選出し、横浜市及び公団と地元との間をつなぐパイプとしての役割を担う「港北ニュータウン開発対策協議会（以下、「対策協」と記す。）が発足された。

この対策協は、各地区から選出された委員による常任委員会及び事業対策、農業対策、生活対策の各専門委員会によって組織が構成され、計画の当初から各委員会において検討が重ねられ、さらに対策協委員代表と市・公団の三者で協議が行われた。協議の内容が、委員により地元の人々に伝えられることにより、また地元の意見や要望等は対策協を通じて市・公団及び関係機関に反映されることにより、対策協は「市民参加によるまちづくり」の実践の場となったのである。

◆港北ニュータウン対策協議会の組織および機能



(3) 用地買収状況から見る地権者のニュータウン開発機運

港北ニュータウンを先買い方式土地区画整理事業により開発しようとしていた公団は、昭和 42 年９月菊名に用地連絡所を設置すると、横浜市と協力して地元の開発に対する理解と協力を得るため、活動を開始した。しかし、当時から横浜市内でも有数の農業地帯であった港北ニュータウン地域周辺は、「農家の仕事場である土地の買収は断固反対する。」などと各農協を中心に開発に反対。開発機運の盛り上がりに欠ける状況がしばらく続いた。昭和 43 年末の公団の用地買収協力に対する意向調査で、公団の事業に対する同意率が地権者の 20%程度しか得られないという時期もあったが、度重なる説明会や話し合いの中で徐々に開発の機運が盛り上がったと判断した公団は昭和 44 年４月の理事会にて「意向調査の結果からは同意率が目標を満たしていないが、事業化を進める。」という結論に達し、事業に着手することとなった。

用地取得の交渉にあたっては、地元の有力者、農協等の協力を得て、公団職員が直接権利者と交渉することとした。また、営農を希望する農家に対しては、都市農業の継続及び緑地空間の確保・保全のため、区域内の農地と横浜市が計画する農業専用地区内の農地との交換分合を弾力的におこなうなど、買収以外の方法も検討された。

時期を同じくして、新都市計画法が公布され、都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に区分されることになり、市街化調整区域においては住宅地等の開発が制限されることとなった。横浜市は開発への協力が得られない区域については、線引きにより市街化調整区域に区分することを示唆した上で、新法施行後は土地の売却にあたって、所得税のうえで権利者に不利になることを説くなどした結果、徐々に公団の用地買収に応じる土地所有者が増えていき、昭和 44 年６月には目標をほぼ達成する約 356ha の用地を取得した。

この動きの影には、賛成派、反対派の板ばさみの中で、再三にわたる話合いを通じて、少しずつ計画的なまちづくりの必要性を説いていった対策協委員の活動があったことは言うまでもない。

以上のような経過を経て、港北ニュータウンにおける公団の事業区域、開発済みの勝田団地及び土地区画整理事業施行中の北山田第一地区等からなる「開発地区」（約 1,391ha）、「農業専用地区」（約 420ha）並びに「その他地区」（約 719ha）の地区区分が決定された。

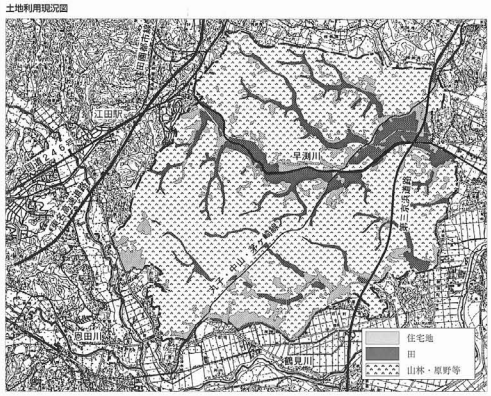
開発地区の用途地域については、基本構想図があったものの、当初は全て第１種住居専用地域で指定されており、後の土地区画整理事業に伴う換地計画を踏まえて改めて用途地域を指定し直している。

都市計画決定手続きについては、昭和 44 年５月、旧都市計画法により横浜市国際港都建設計画横浜北部新都市第一地区（554ha）及び第二地区（770ha）が土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された。そして、同年６月、公団はこれらの都市計画事業について当時の建設大臣から旧法第５条に基づく事業施行の特許を得たのである。昭和 40 年２月の横浜市六大事業の発表から４年後のことである。

◆港北ニュータウン区域の従前土地利用

土地利用構成比(%)

区　分	第一地区	第二地区
山林原野	39.0	42.0
田　畑	49.0	47.0
宅　地	6.0	5.0
その他	0.0	0.0
公共用地	6.0	6.0
計	100.0	100.0



出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録／住宅都市整備公団　港北開発局／平成９（1997）年

■港北ニュータウン事業計画

①港北ニュータウンづくりに関する横浜市の構想（３つの方針　のちに「⑤複合・多機能都市化」に転換）

港北ニュータウン計画では、横浜市によるニュータウンづくりに関する３つの方針が計画の基本的理念として、事業計画策定の指針となった。

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。喰い荒らされつつある近郊農業をどうして守るか。」

２．住民参加による都市づくり

「上から下への都市づくりではなく、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．都市農業の確立

「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開発区域及び事業手法の決定

事業手法（事業認可時）

地区名	事業の種類	執行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	日本住宅公団	1,316 ha	220,000 人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67 ha	
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230 ha	80,000 人
その他地区	－	－	917 ha	
計	－	－	2,530 ha	300,000 人

③まちづくりの基本方針

公団は、開発計画の策定にあたり、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」を設定し、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指すこととした。

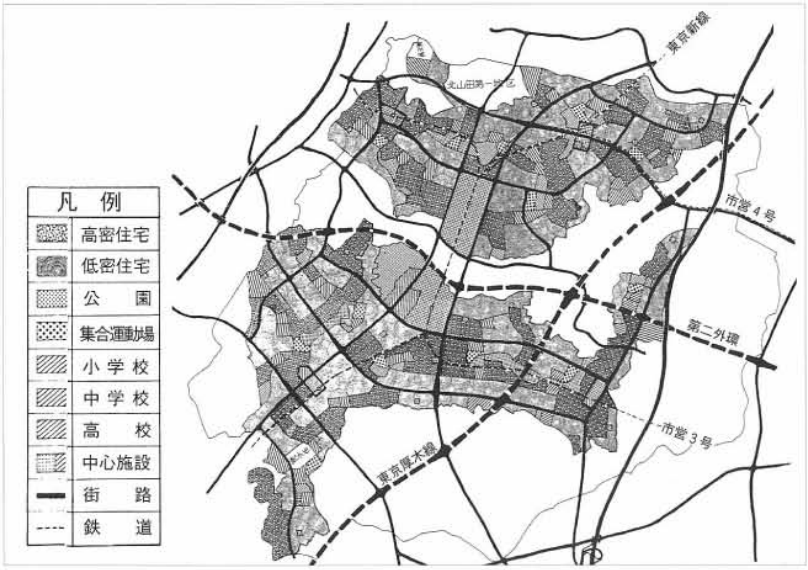
具体的には、斜面緑地、寺院、屋敷林等を極力保存し、それらを核に公園と緑道で構成される緑のネットワークや機能的に配置される歩行者専用道路のネットワーク、さらに地区内に合わせて６箇所の駅を持つ３本の鉄道（うち、都営６号線延伸線は廃止）や横浜市北部の中心となるタウンセンターをはじめとする利用圏に応じたセンター地区の設定等、21世紀を指向した新しいまちづくりをめざすこととしたのである。

④基本構想

基本構想として、先ず昭和42年の「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」において多核センター案が策定されたが、その後の昭和43年には横浜市から委託された（社）日本都市計画学会により小中学校集合運動場を核とする近隣住区構成による住宅都市であるとともに、リージョナルセンターを中心とするワンセンター案が策定され、最終的には広域センター、地区センター、近隣センターの段階構成とした横浜北部地域の日常生活の広域中心となった。

また、これらのセンターを歩行者専用道路によって集合住宅地等と結び、通勤・買い物・レクリエーション動線を明確にしながら、歩行者ネットワークを形成するグリーンマトリックスシステムが取り入れられた。

基本構想図



出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録／住宅都市整備公団　港北開発局／平成９（1997）年

⑤複合・多機能都市化への転換＜業務核都市の形成（昭和61年）＞

昭和55（1980）年頃になると第二次石油ショックなどの社会経済状況を受けて、将来的な人口増加率の減少が予想された。これを受けた横浜市は昭和56年12月に新総合計画「よこはま21世紀プラン」を策定し、横浜市の首都圏における主体性の確立などを目標とする中で、タウンセンター地区を「商業業務機能を中心に、文化・スポーツ・レクリエーション・医療・福祉等の施設の立地を進め、都市機能の集積を図る。」副都心と位置づけた。

具体的には、土地利用の見直しによって学校用地の縮減や集合住宅用地の１/３を施設誘致のための計画建設用地に変更する事などがおこなわれた。

１－２．港北ニュータウンの土地利用計画を具体化する申し出換地の導入

(1) 港北ニュータウン建設研究会の設立

港北ニュータウン建設計画は、対策協の常任委員会、定例会、事業、農業・生活の各専門委員会において、用地買収から基本設計にわたる幅広い検討がおこなわれてきた。これらの議論を通して、今後の港北ニュータウン建設に広く市民、地元、学識経験者が積極的に参加し、広範な課題をとりあげて研究する場を設けるべきであるという意見が、地元と市の双方から出され、昭和 47 年８月に地元、市、公団等との新しい共同研究機関として、また、対策協に対する諮問機関として「港北ニュータウン建設研究会（以下、「建設研究会」と記す）が発足した。

この研究会は市民の自主的な活動によって、港北ニュータウン建設に関係する資料の収集・分析をおこない、地元地権者の意向をプランとして反映させ、事業を円滑に進めることを目的としており、①人口計画と土地利用計画、②日照等指導要綱・建築基準条例、③工事期間中の生活対策、④農業的土地利用、⑤屋敷林の保存に関する研究が実施された。

その研究成果として、昭和 49 年７月の南部日本住宅公団総裁、飛鳥田横浜市長との面会の中で、アパート・マンション用地、集合農地及び工場倉庫用地については、それぞれの想定用途地域、土地利用規制及びまちづくり目標を明確にすること、センター計画については権利者全員の機会均等による参加を認めること、土地利用計画を換地に反映させること等が提言された。

また、あわせて、法だけでなく地権者同士が良好な環境を維持していくための協定が必要だとの問題提起があり、後の港北ニュータウン事業推進連絡協議会の生活対策委員会が協定策定に向けて動き出すきっかけとなった。

(2) 土地利用意向を反映する“申し出換地”の導入

当地区は、施行面積、権利者数とも大規模な土地区画整理事業であり、通常の現位置換地を主体とした手法では、目標としていたセンター形成などの土地利用計画の実現が困難であった。このため、換地設計で、個々の権利者の整理後における土地利用の希望を反映する手法“申し出換地”の採用が必要であった。

逆に言うと申し出換地をするためには、多くが農業に従事していた地権者の土地活用をこの時点で決心させなければならなかった。そこで、建設研究会では地権者を納得させるべく、将来的に変更される用途地域の内容を勉強し、不動産としての土地活用の収支計算までして、それぞれの地権者に説得して周った。その結果、建物の高度利用ができれば土地が広くなくても収益が上がることが地権者の間に浸透した。公団はこれを受けて、権利者の生活再建対策を具体的に確立するとともに、意欲ある人々のエネルギーを結集させる換地の申し出調査を実施し、換地設計をおこなった。

しかし、当時の土地区画整理事業においては、換地は従前の宅地の位置、地積、環境等に照応することが原則とされており、公団側は過去の実績から、従前から概ね 700 ～ 800 m以内での換地が基本となっていた。

このため、申し出換地の導入にあたっては、地権者の総意、土地区画整理審議会の決済だけでなく、公団総裁の判断や都市計画事業を監理する神奈川県の許可などがあったが、地権者のまちづくり意識の高さや当時の公団職員の努力などにより、最終的にはこうした方々の理解を得ることに成功した。

港北ニュータウンに関わる地権者や関係者の想い“申し出換地”は、望ましい土地利用計画を実現する換地の我が国初の試みとして、日本の都市計画史に１ページを加えたのである。

この地権者の思いに公団も反応し、申し出換地の権利を昭和 49 年８月 27 日（事業計画認可公告の日）時点における地区内の土地の所有者であって、引き続き土地を所有している地権者に限定した。つまり、土地の投機を目的とした事業者の参入を許さなかったのである。

後日公団担当者は「手作業で約２万通もの登記内容を確認する仕事であった。」と語っている。

(3)「特別な用地」の位置づけ

申し出換地の対象は「特別な用地」と呼ばれる「センター用地（タウンセンター・駅前センター・近隣センター)」「アパート・マンション等用地」「工場・倉庫資材置き場等用地」「集合農業用地」の４種類であり、建設研究会の提言と対策協における了承を踏まえて設定された。

「特別な用地」は、通常の原位置換地の適用除外街区で土地利用を自力で実現しようとする意思を持った地権者が集まる換地先である。

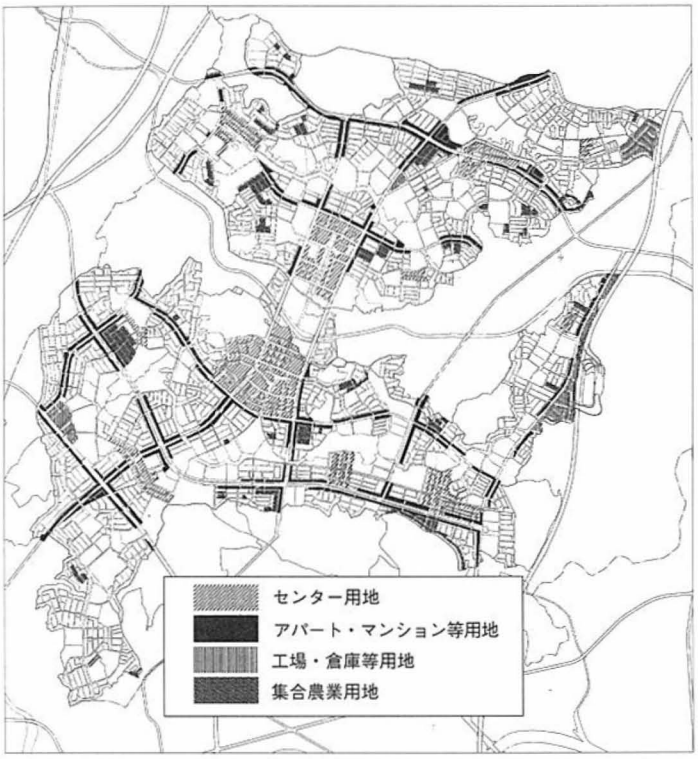
◆センター用地の性格づけ

タウンセンター
ハイテク研究施設集積地区かつ、横浜の副都心に相応しく、商業・業務・サービス・文化等の高度な都市機能の集積をめざす。

駅前センター
駅勢圏を対象に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めざす。

近隣センター
日常生活の利便性を確保する地域密着型のセンターづくりをめざす。

「特別用地」位置図



出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録／住宅都市整備公団　港北開発局／平成９（1997）年

◆権利者に配布された申し出調査書①

まずこの頁をご覧下さい

地権者各位

日本住宅公団港北開発事務所
所長　川　手　昭　二

1．次に掲げる**特別な用地**に換地をご希望の方は、同封の「申出書」を必ず提出して下さい。
[1] **センター用地**
[2] **アパート・マンション等用地**　駅前などの商業施設用地 アパートやマンション及びガソリンスタンド等の施設用地
[3] **工場・倉庫・資材置場等用地**
[4] **集合農業用地**

2．**特別な用地**に換地をご希望のない方は、「申出書」を提出していただく必要はございません。その場合は、**一般宅地**への換地として措置いたしますが、この際の方針につきましては、同封の⑤の資料を参照して下さい。

3．この調査に関して、さらに詳しい説明をご希望の方及びご質問のある方は、日本住宅公団港北開発事務所区画整理課分室までおいで下さい。
なお、下表の日程でこの調査に関する説明会を開きますので、ご希望の方はできるだけ最寄りの会場へ、同封の説明書等を必ずご持参のうえおいで下さい。
（時間は何れも午後６時から午後９時までですが、3/7(田)は午後２時から午後５時までです。）

月日	3/2 (火)	3/4 (木)	3/7 (日)	3/9 (火)	3/11 (木)	3/16 (火)	3/18 (木)	3/23 (火)
説明会場	山田小学校	川和町中山商店ビル	荏田小学校	中川小学校	茅ヶ崎公民館	横浜北農協新田支所	横浜北農協本店	勝田小学校

4．本日、お手元にお届けしました印刷物は
①「特別な用地」に関する申出調査の実施にあたって
②「特別な用地」に関する申出調査　説明書
③「特別な用地」に関する申出書
④ 参考図面（図１～図５）
⑤ 港北地区「換地設計方針」概要（現在審議会で審議中）
の５種類のものです。

「特別な用地」に換地をご希望の方はご覧下さい

➡全員ご覧下さい。

以　上

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。

◆権利者に配布された申し出調査書②

■ 調 査 の 項 目

この調査は、下記の項目について行います。

1　センター用地

1－1　タウンセンター用地

1－2　駅前センター用地

1－3　近隣センター用地

2　アパート・マンション等用地

3　工場・倉庫・資材置場等用地

4　集合農業用地

以上各項目についての説明は、②「特別な用地」に関する申出調査、説明書、及び参考図面をよくご覧下さい。

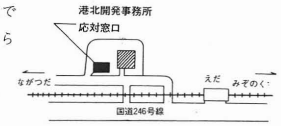
■ 調査に先立って

調査に際しましては、まず下記の点にご留意下さい。

1．この調査に関しまして、さらに詳しい説明を希望される方及びご質問のある方は、必ず印鑑をご持参のうえ日本住宅公団港北開発事務所区画整理課分室までおいで下さい。応対は、3月8日から5月31日までの期間、休日を除く月曜から金曜の午前10時から午後5時まで行います。

なお、この調査に関する電話でのお問合せは045（912）0981～4におかけ下さい。

交通　東急田園都市線　江田駅下車　徒歩約5分



2．特別な用地に換地を希望されない場合には、「申出書」を提出していただく必要はございません。

なお、期限までに申出書の提出がなかった場合には、今後とも特別な用地に関する換地のご希望がないものとしてとり扱いますのでご注意下さい。

3．申出書を提出していただく**期限は、昭和51年5月31日**午後5時までです。提出していただく場合には、必ずこの日までに**書留郵便**（当日消印有効）又は**直接持参**の方法で、公団港北開発事務所へお届け下さい。

あて先　日本住宅公団港北開発事務所　区画整理課

横浜市緑区荏田町2205番地　〒227

4．特別な用地に換地を申し出る資格のある方は、昭和49年8月27日（事業計画認可公告の日）時点における地区内の土地の所有者であって、ひき続き現在も土地を所有されている方に限ります。

なお、資格のあるかた方が共同で申し出ることも可能ですが、この場合には原則として期限までに申し出ようとする土地についての共有登記を完了しておくことが必要です。

5．資格のある方が、地区内の土地をさらに買い増しして申し出ようとする場合は原則として期限までに買い増し部分の登記を完了させたうえで申し出て下さい。

なお、資格のあるかた方が共同で買い増しして申し出る場合は、期限までに申し出ようとする土地についての共有登記を完了しておくことが必要です。

また、買い増しして申し出ようとする場合は、買い増しされる前に日本住宅公団港北開発事務所区画整理課分室までご相談下さい。

6．各調査項目について、申出面積の集計がある限度を上下した場合には、土地区画整理審議会の意見を聞き調整をはかることもありますので予めご了承下さい。

7．原則として、現在所有されている土地の面積の合計を越えなければ、調査項目を二つ以上について申し出られることはさしつかえありませんが、その際一つの項目に申し出た面積分は他の項目にも重複して申し出ることはできません。

8．借地権のついている土地を所有されている方でその土地を含めて特別な用地に換地を申し出られる場合には、借地権者の同意書に印鑑証明書を添付のうえ申し出て下さい。

9．第一地区の土地所有者は、第一地区の特別な用地だけしか申し出ることはできません。同様に第二地区の場合は第二地区の特別な用地だけしか申し出ることはできません。

10．別紙説明書に掲出した「想定減歩率」は、現段階で想定した減歩率であり実際に個々の宅地の評価を行った場合には、この幅を上下することがありますので予めご了承下さい。

■ 記入上の注意

1．原則として、一度提出していただいた申出書の内容の変更及びとり消しはできませんのでご注意下さい。

また、個人の秘密を守るため申出内容に関するお問合せにはお答えしませんが土地区画整理審議会において了承された場合には、この調査結果の概要は発表することもあります。

2．申出書には、土地所有者の住所、氏名、電話番号を記入し必ず印鑑を押して下さい。氏名、押印のないものは正式の申出書としてとり扱いませんのでご注意下さい。

3．集計及び分析は電子計算機を用いて行う予定です。記入される場合には黒のボールペンではっきりお書き下さい。

なお、一度記入した内容を訂正される場合には、その部分に印鑑を押してから訂正して下さい。

4．申出書はそのままで写しがとれる㊀、㊁の2枚つづりになっています。

郵送で申し出られる場合には、㊀の方を公団に届けて下さい。(受付印を押してからそのコピーを返送いたします。)

また、直接持参の方は㊀、㊁の両方をご持参下さい。㊀を提出していただき㊁に受付印を押して返却いたします。

5．申出書に記入していただく場合には、マスの右側に数字のケタを合わせて下さい。1マスは1字分です。　記入例　1500 ㎡

②「特別な用地」に関する申出調査 説明書

（用途地域・地区及び都市計画上の制度等の説明は、別添の「用語の解説」をご覧下さい）

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。

◆権利者に配布された申し出調査書③

★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

②　その他として、神社及び寺院の敷地・境内地

(2) 法第95条第6項にもとづき、現況において道路等公共の用に供されている土地については、換地を定めない。

6．〈地積が小である宅地の扱い〉

①　基準日において、同一人が所有又は借地する土地の合計地積が 165㎡以下の場合は、その土地には減歩を課さない。

②　同様に 165㎡を越え 400㎡未満の場合には一定の方法により減歩の緩和措置を行う。

ただし、8による申出を行った場合には①、②の措置は適用しない。

7．〈換地の位置等〉

換地の位置は、8による申出の対象になっている土地や事業計画として定められている諸施設にあてられている土地を除いて、従前地の原位置を尊重する。

また、公益的な施設の用地やセンター用地の一部及び公的集合住宅用地には住宅公団の換地及び保留地をあてるものとする。

8．〈特別用地内への換地についての意向調査〉

次に掲げる「特別用地」内への換地については、その希望の有無についての調査を行う。

1　センター用地（タウンセンター、駅前センター、近隣センター）

2　アパート・マンション等用地（沿道サービス施設用地を含む）

3　工場・倉庫・資材置場等用地

4　集合農業用地

9．〈保　留　地〉

保留地の位置は主として、事業計画に定められた公益的施設用地にあてるものとし、その地積は事業計画に定められた地積とする。

全員ご覧下さい。

⑤　港北地区「換地設計方針」の概要

この概要は、現在土地区画整理審議会において審議中の「換地設計方針」に基づき、その概要を述べたもので、この機会に地権者の皆様にお知らせするものです。

1．〈目　的〉

土地区画整理事業における換地設計は、従前の土地を事業計画の内容に添って調整する作業であり、この設計にあたっては先ず当地区における基本的な方針を決めることが必要である。

2．〈設計の方法〉

換地設計は、認可をうけた事業計画及び施行規程にもとづき策定されるもので、個々の土地の換地地積の計算にあたっては土地区画整理事業の前後の土地評価の結果を比較し、それを基礎にして行う。

3．〈従前の宅地の地積〉

換地設計を行うにあたり、その基準となる従前の土地の地積の決定方法は、施行規程第20条によるが、結論的にいえばできるだけ現実又は現実に近い姿で各筆の地積を把握して設計にとりかかるものである。

4．〈設計の基準日〉

換地設計を行う基準となる日は、事業計画及び施行規程の認可の公告の日（昭和49年8月27日）と定める。

5．〈特別な宅地の扱い〉

(1) 換地設計にあたり、次に掲げる土地については換地の位置、地積等に特別の考慮を払うものとする。

①　法第95条第1項にもとづくもの

(イ)　中川無線中継所用地（第一地区のみ）

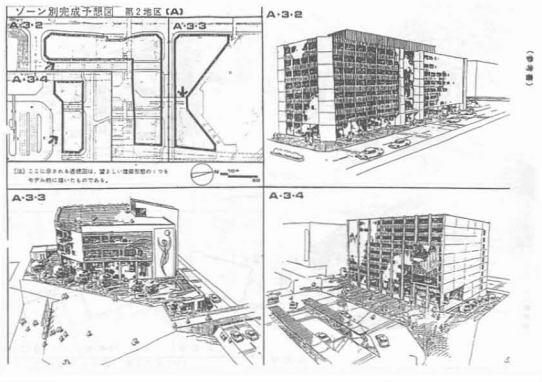
(ロ)　高圧線鉄塔敷地

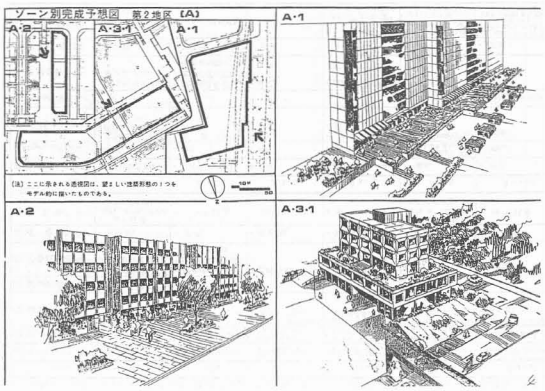
(ハ)　港北配水池用地（第二地区のみ）

(ニ)　墓地（内墓を含む）

◆センター地区の土地利用展開イメージ

※公団は宅地別の建物利用イメージを伝えるため、当時の地権者にとって不慣れな建ぺい率・容積率といった数字表記だけでなく、建物共同化の宅地利用パース図を同封して地権者に送付した。





(4) 申し出換地の実施

申し出換地では、特別な用地への換地を希望する権利者を定め、申し出者によるグループ討議において地積と位置の調整をおこなって換地設計に反映することとした。

申し出調査の実施にあたっては、土地評価については評価員に諮り、申し出対象者、申し出規模及び調査方法については土地区画整理審議会に諮って実施に移された。実は、地権者の将来の生活対策のために建設研究会の事業対策委員長でもある鈴木清氏が中心となって、土地の利回りや不動産投資の比較研究がおこなわれ、土地区画整理審議会の土地の評価等については研究会の成果が参考として適用された。

そして、土地利用計画の説明、街づくりの趣旨及び権利者が果たすべき役割等について、権利者全員に説明資料を送付するとともに、地元で説明会を開催し、３ヶ月間の個別応対窓口の設置して周知を図った上で、昭和51年３月８日から５月31日までの13週間にわたる申し出の受付がおこなわれた。

権利者は提示された想定減歩率や同封された土地利用展開イメージなどを勘案し、所有する従前の宅地の登記簿地積の範囲の中で、希望する特別な用地の類型ごとに申し出がなされた。

◆公団に提出された個人の申し出調査書

「特別な用地」に関する申出調査

受付済

申出書

日本住宅公団

所長 川手昭二 殿

下記のとおり「特別な用地」に換地を申し出ます。

1 センター用地について

1－1 タウンセンター用地について

1－2 駅前センター用地について

1－3 近隣センター用地について

2 アパート・マンション等用地について

3 工場・倉庫・資材置場等用地について

4 集合農業用地について

以 上

(5) グループ討議による街づくり協定策定に向けた意思確認

申し出調査の結果、面積が定められていたセンター用地については、駅前センターを筆頭として、予定面積を相当超過したため、グループ討議により面積と位置の調整がおこなわれた。

これに伴い、公団の予定していた換地面積を縮小して権利者の換地の拡大に対応するとともに、最小敷地規模の縮小化や、ごく僅かではあったが申し出辞退の受付も平行しておこなった。位置については、建物建設への意欲、従前宅地の位置関係から優先順位を設定し調整がなされた。申し出権利者の意向を満たすべくとられた対策により、申し出権利者の位置と換地地積が確定したが、結果として、申し出希望の多かった駅前センター用地の 2.2 倍を筆頭に、センター用地全体で当初の 1.5 倍に拡大することとなった。

グループ討議においては、建物共同化や換地面積、位置の調整とともに、将来のまちづくりに対する各用地のあり方も議論され、センター用地等では街づくり協定、工場等用地では建築協定を締結する運びとなった。

１－３．地権者が主体となった協定案（街づくり協議指針案）の検討

(1) 事業の遅延

申し出調査の一方で、港北ニュータウン開発はオイルショック等の社会的な要因や、建設大臣の事業認可取得の遅れ、家屋の移転ならびに土地使用交渉での補償交渉の遅れなどにより、事業計画とスケジュールの見直しを迫られた。当初の造成工事完了年度は昭和 55 年度であったが、昭和 50 年 11 月の対策協定例会にて公団から提示されたのは、それよりも 7 年遅い昭和 62 年度であり、さらに平成 7 年度まで延長された。

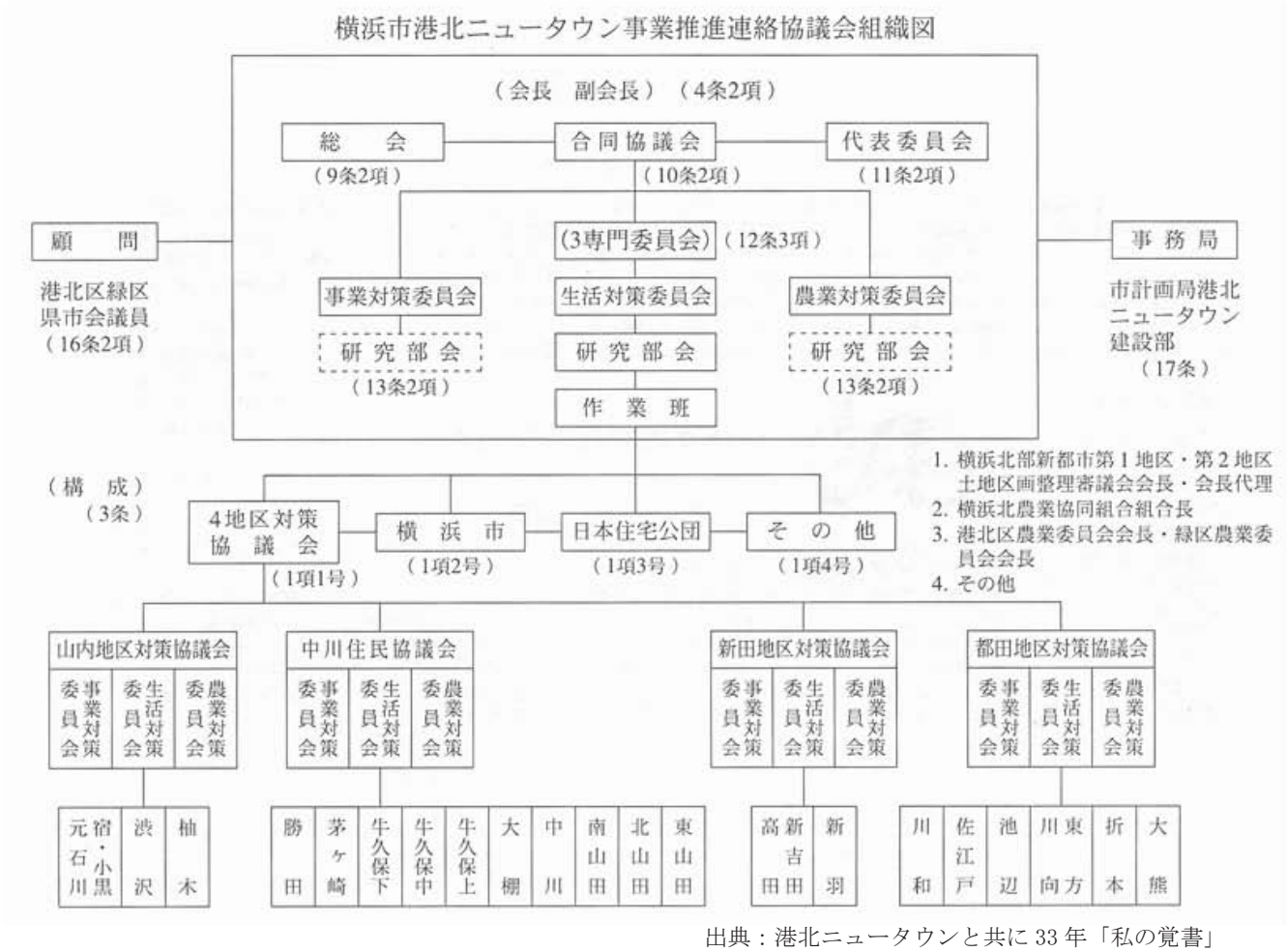
地権者は事業の遅延による生活対策問題等で揺れ、市長及び公団総裁への抗議活動に発展した。（この抗議活動は翌昭和 51 年 4 月に事業遅延による適正補償交渉を開始することでひとまず終結する。）

(2) 港北ニュータウン事業推進連絡協議会の発足

港北ニュータウン開発対策協議会は昭和 42 年の発足以来、用地買収、基本計画、農業専用地区等の問題について協議を重ね、一定の成果をおさめてきた。

造成工事も本格化してきた中、事業遅延も踏まえ、各地域の特殊性を尊重し効率の良い事業を推進するため、昭和 51 年 10 月に新たに、中川地区、都田地区、山内地区、新田地区の 4 地区組織代表と、市、公団の代表をもって構成する「港北ニュータウン事業推進連絡協議会（以下、「推進協」と記す）として改組、総会・合同協議会・各種専門委員会（事業対策、生活対策、農業対策）を設置し。地元、市、公団の相互協力によって事業の推進に努力することが決議された。

◆港北ニュータウン事業推進連絡協議会の組織図



出典：港北ニュータウンと共に 33 年「私の覚書」
1963 年～ 1997 年／金子三千男　／平成 13（2001）年

(3) 協定案（街づくり協議指針案）の作成

このうち、生活対策委員会は昭和 52 年 1 月に①環境保全対策、②商工業対策、③センター対策、④アパート・マンション対策、⑤ニュータウン憲章の制定、⑥コントロール機関の検討の作業班を組織する「ニュータウン・コントロール研究部会（後日コントロールという名称は相応しくないとされ改称）」を発足させた。地権者が主体となったまちのルールをつくる作業部会としては最初の組織である。

同年６月、生活対策委員会では、検討課題の「環境保全」については、地権者が自らルールを作り守っていく事で環境が保全できるとし、現在の都市計画法、建築基準法では、ニュータウンの環境保全は厳守できないという結論に達した。そして、①安全な街づくり、②ゆとりある街づくり、③街区美観の向上、④日照の確保、⑤プライバシーの保護、⑥商業活動の向上、⑦工業活動の向上の７つの構想を踏まえた建築協定の素案をつくるための「ニュータウン建築協定研究班」を半年間設置し、将来用途地域に対応した特別な用地ごとの建築協定素案を合同協議会にて説明した。役員からは「これが日本一の街」と協賛を得て承認され、各地権者への PR の方法等を協議された。

この時点での主な内容は、『住宅地は田園調布、成城のような高級な街』、『商業地はレジャーとショッピングを合わせた街』『工場地区は周囲に気をつかわず操業できる準工業地域』として建築協定素案をつくるというものである。

(4) 協定案（街づくり協議指針案）の地域への浸透

その後、街づくり協定研究部会が主体となって、各地区ごとに検討会を開催して、まちづくり協定に対する地道な説明がおこなわれ、地域によって様々な意見が出された。大きくは、住宅地は静かで安心して子供達が遊びながら学べる街、商業地区はブロックごとに高さやデザイン等を統一してヨーロッパの街にようにできないかとの積極派と、法で権利を許されている建築基準法以上の規制は財産の侵害にあたるとする消極派とに分かれた。

地権者が迷いの中で相談した金融機関、建設会社、不動産業者等は、融資や相続の担保性、あるいは、土地の売買や分割等ができないと土地活用が制限され高く売れないという観点から、明らかな協定反対姿勢をとっており、何も知らない人々の頭を悩ませることとなった。

そんな時、昭和 53 年６月宮城県沖地震が起き、街づくり協定研究班でその被害について調査したところ、住宅地のブロック塀が倒れ、多数の怪我人がでたことがわかった。本協定には住宅地の外壁ブロックは禁止し、樹木の植栽をするように提案されていることから、内容に自信を深め、この地震を教訓に「一般住宅地区街づくり協定案」内容の勉強会を各地区で開催。地域への普及と協定締結に向けた作業が本格化した。

しかし、めざしたのは理想であったが、当時こうした協定をきちんと担保する法体制が整っておらず、実際は人と人との信用関係で成り立っていた。

街づくりの協定はなぜ必要か

住みよい まちづくりのために

出典：港北ニュータウンと共に 33 年「私の覚書」
1963 年～ 1997 年／金子三千男　／平成 13（2001）年

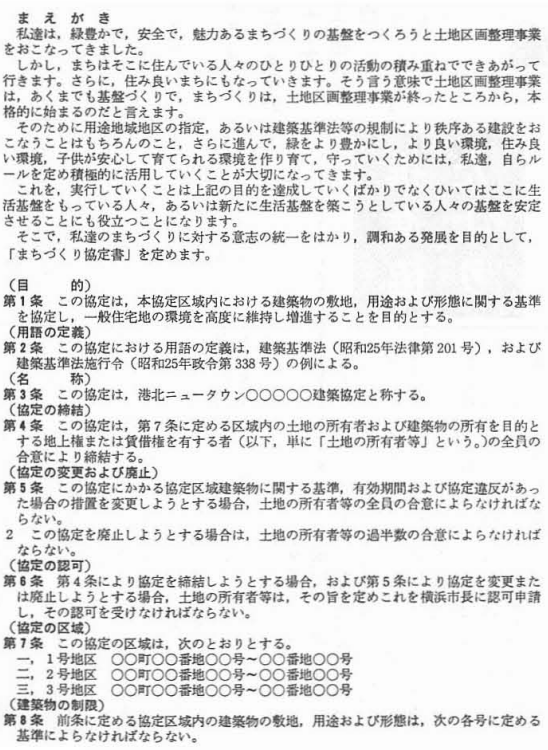
資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.36　昭和 52 年 11 月発行

街づくり協定研究部会は「コントロール」という言葉に端を発した地権者の反発によって、昭和53年６月に半ば強制的に解散に追い込まれた。また、地区全域での一般住宅地区の協定案についても、４地区のうち都田地区が既存の建築基準法よりも厳しいものは不要とし、協定策定に反対した。

それでも魅力ある街づくりへの熱意が冷めない生活対策委員会では、誰でも住みたくなるまちづくりのために「港北ニュータウンNO.41」（横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所発行）に記事を掲載し、「まちづくり協定」をPRし、協定反対地権者に理解と協力を願った。

この協定案がベースとなり、後の街づくり誘導基準の策定につながっている。

◆一般住宅地区まちづくり協定書（案）



まえがき

私達は，緑豊かで，安全で，魅力あるまちづ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，あくまでも基盤づくりで，まちづくりは，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。

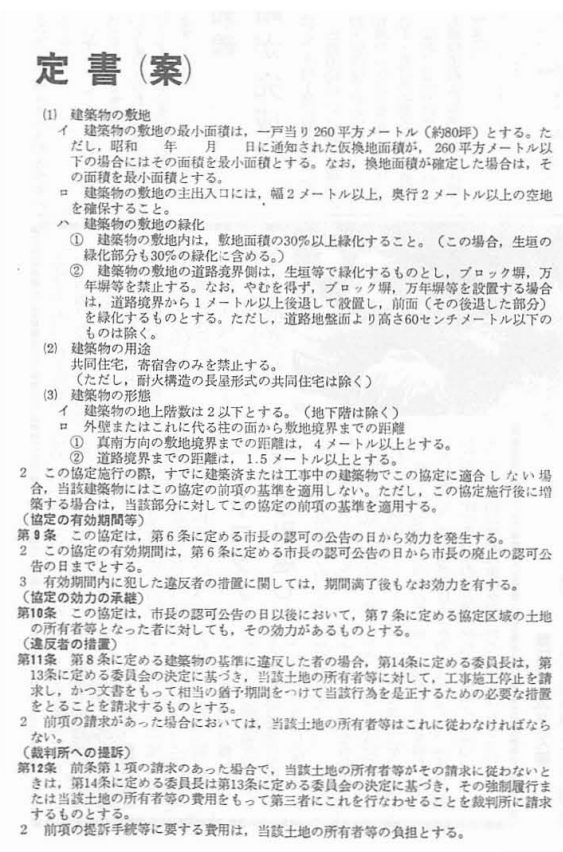
これを，実行していくことは上記の目的を達成していくばかりでなくひいてはここに生活基盤をもっている人々，あるいは新たに生活基盤を築こうとしている人々の基盤を安定させることにも役立つことになります。

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。

（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，その認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，１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，幅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。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，１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，幅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。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，1.5メートル以上とする。
三　３号地区



定書（案）

(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，幅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。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，1.5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三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。

一般住宅地区まちづくり協定（案）項目一覧表

項目／地区	敷地の最小面積	主な出入口に空地（幅，奥行とも２m）以上	敷地の緑化（30%）以上	ブロック塀，万年塀の禁止	敷地の用途	形態 建物の階数	形態 建物の外壁と真南方向の敷地境界線との距離	形態 建物の外壁と道路境界との距離	形態 建物の外壁とその他の敷地境界との距離
１号地区	500㎡	必要	必要	禁止	一戸建専用住宅のみ	２階以下	４m以上	２m以上	１m以上
２号地区	260	〃	〃	〃	一戸建専用住宅のみ	〃	〃	1.5m以上	―
３号地区	260	〃	〃	〃	共同住宅，寄宿舎のみ禁止	〃	〃	〃	―

〔注１〕　一般住宅地は，第一種住居専用地域の指定をうけることを前提とする。
〔注２〕　敷地の最小面積は，これにみたないものがあるときは仮換地指定日現在の敷地面積を最小面積とする。

（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）

出典：港北ニュータウン第41号／横浜市都市整備局／昭和53（1978）年９月

2. 各センターの地権者による街づくり協定策定までの協議調整経過

2．各センターの地権者による街づくり協定策定までの協議調整経過

2－1．タウンセンター地区のまちづくり

(1) タウンセンター形成への課題

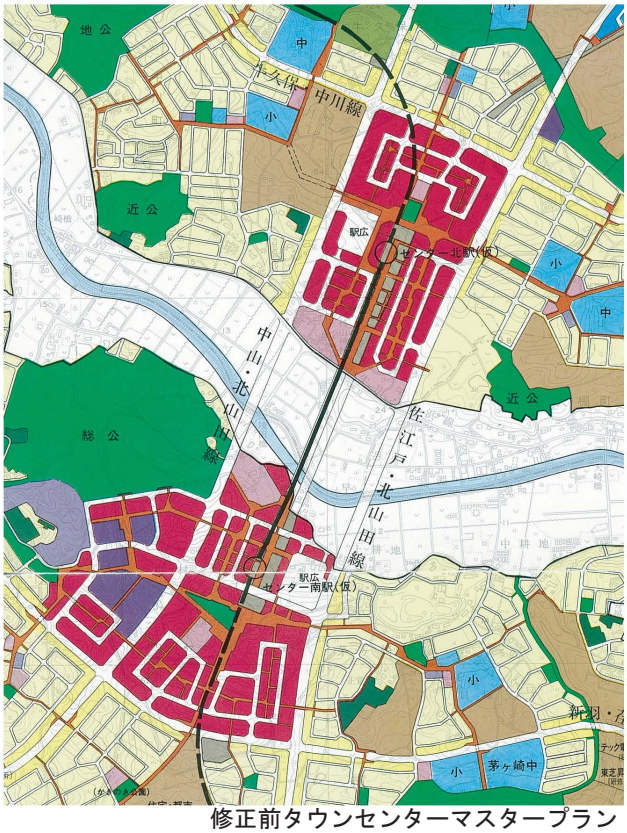
昭和 60 年になって、予算縮減による一部地下鉄高架構造化（仮換地の見直し）や国の財政状況悪化を背景とした免許取得の難航などで遅れていた地下鉄 3 号線の建設着工に光明がさし、いよいよタウンセンターの建ち上げに向けて始動すべき時期にきていた。

しかし、申し出調査以来約 10 年の歳月が経過するうちに、消費者動向と商業環境が大きく変わり、大規模小売店舗法が実態的に規制強化されながらも、モータリーゼーションの進展に伴って、スーパー業界による郊外型のショッピングセンターが全国各地で展開され、新しい商業施設の形態として複合・大型化が進んでいた。

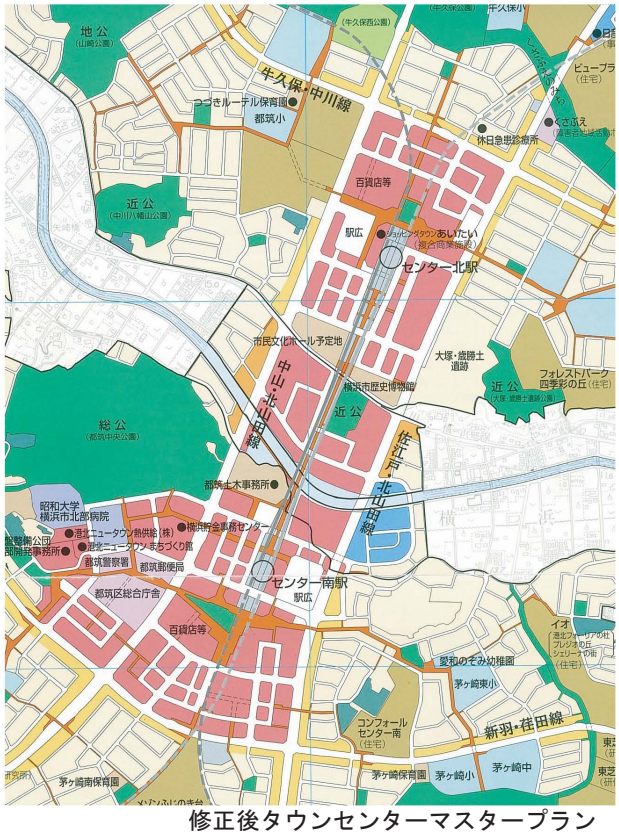
このような背景から、昭和 56 年に発表された「よこはま 21 世紀プラン」を契機として、タウンセンター地区には商業・業務機能を中心とする横浜市の副都心の核としての位置づけが与えられ、南北両センター内に東西の連絡道路を増設し、核的施設を南北 2 箇所に確保してタウンセンター全体を回遊できるようにするなど、平成元年の 12 月にタウンセンターのマスタープランが変更された。

一方、申し出調査とその後のグループ討議による調整により、タウンセンターには第一、第二地区あわせて約 420 名の権利者の仮換地が定まっていたが、当初から敷地の共同利用を前提として、仮換地を短冊型に細分化した街区もあり、敷地の共同利用による建築物の建ち上げ方策は、仮換地原案の決定以来の大きな課題となっていた。

タウンセンターづくりを進めるにあたっては、このような社会経済の変遷、市民ニーズの変化等を背景としたコンセプトを持ったうえで、具体的な商業地づくりの方法について検討するとともに、権利者による建築物の建ち上げを強力に支援する方策が必要とされてきたのである。



修正前タウンセンターマスタープラン



修正後タウンセンターマスタープラン

(2) ㈱港北都市開発センターの設立

タウンセンターのマスタープランの変更に伴い、センター全体の施設の誘導・整備と権利者によるセンター形成の支援を公団がおこなうためには、公団法に基づく業務内容を超えた業務ができる新たな組織体が必要となっていた。そこで、平成元年２月、港北ニュータウン及びその周辺において、商業、業務、文化、レジャー施設など広範囲で高度な機能の整備、充実を図るため、市及び公団をはじめとする関係機関の共同出資による第３セクターとして㈱港北都市開発センターが設立された。

㈱港北都市開発センターは、タウンセンターの公団用地における商業・業務施設の計画・建設を推進しつつ、第一地区の共同化義務街区の権利者の一員として地権者法人の設立に参画し、施設の建設に係る施主代行業務を受託して、開発、建設に係る業務全般をおこなうほか、施設完成後の建物の維持、管理を受託する等の業務をおこなうこととなった。また、タウンセンター内の高次都市基盤施設の管理受託をおこなうなど、タウンセンターの建ち上げ、管理、運営にわたる広範な業務を担った。

(3) タウンセンター開発推進協議会の設立と街づくり協定の成立

タウンセンターの建ち上げについては、昭和 62 年２月に発足したタウンセンター世話人会及びその後の代表者会議において、関係者により検討が進められていたが、修正マスタープランに基づきタウンセンター整備を進める体制について代表者会議で議論され、平成３年３月基盤施設及び施設建設等の推進と諸課題の解決を図るため「タウンセンター開発推進協議会」と改組することが決定された。

タウンセンター開発推進協議会は開発ルール部会と事業化促進部会とで構成され、開発ルール部会では平成４年１月から街並み景観形成に関する検討をおこなったのを皮切りに、同年 10 月から街づくり協定に関する検討をはじめ、また事業化促進部会では平成４年１月から事業化戦略と事業モデル地区の検討を開始し、事業化の促進や共同事業の推進等について検討してきた。

平成５年２月、タウンセンター開発推進協議会は施設の建設に一定のルールを定めた街づくり協定素案をまとめ、５月の地権者総会で「タウンセンター街づくり協定」が成立した。街づくり行為をおこなう事業者は、土地区画整理法第 76 条の届出及び建築確認申請に先立って、あらかじめその計画を街づくり協定運営委員会へ届け出て、調整を経ることなどが盛り込まれている。

タウンセンター街づくり協定了承される

――21世紀の新都市をめざして――

タウンセンター地区では、開発推進協議会において、平成三年六月から、21世紀を目指し、魅力的な街づくりのため、建築物等に関する一定の取り決めとしての街づくり協定を検討してきましたが、本年三月に開催されたブロック毎の地権者説明会、葉書による意見照会、四月二十四日の第四回地権者総会（全体説明会）を経て、五月三十日の第五回地権者総会において、この街づくり協定を、地権者相互の理解と協調の元に、基本的な考え方として申し合わせていくことが了承されました。

この街づくり協定は、タウンセンター建設にかかわる人々の創意と工夫による街づくりを進める際の拠り所として、建築物等に関する基準や、その運営方法等を取り決め、地区全域にわたる街づくりの基本的な考え方・方針を示しています。

その内容としては、タウンセンター地区を、

●商業・業務・文化等の諸機能が集積した、いわゆる多機能複合型の広域拠点。

●生活・文化の情報発信拠点。

●高度の都心性と自然性を備えたセンター。

●個性豊かで自己主張を持つセンター。

として形成するため、以下の六項目を街づくりの基本的な考え方としています。

①広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりの推進。

②様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街の創造。

③人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により、時間や季節の変化に応じた、様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しく賑わう街を創造。

④建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や「界隈」毎に、統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行い、それぞれの建物の個性と通りのイメージがえたセンター。

⑤看板・サインの演出や夜間の照明等にも心を配り、通りの賑わいやイメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりの推進。

⑥広域的な来街者にも対応できる、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、高低差の行き来を助ける昇降装置を、建物や敷地内に設ける等、利便性の高い街づくりの推進。

これら六項目の基本的考え方に基づき、全体で二十一項目の基準が設けられています。

また、この街づくり協定の運営にあたっては、街づくり協定運営委員会を設置しており、施設建設、広告物・工作物の設置等の街づくり行為を行う事業者、さらには、暫定的な土地利用（仮設建築、青空駐車場、資材置場等）を行う事業者は、土地区画整理法第76条届出、及び建築確認申請に先立って、あらかじめ、その計画を街づくり協定運営委員会へ届け出ています。調整を経ることになっています。

この街づくり協定運営委員会は、タウンセンター開発推進協議会委員の互選による地権者代表十六名、横浜市職員一名、住宅・都市整備公団職員一名、㈱港北都市開発センター職員一名によって構成されています。

なお、街づくり協定運営委員会の事務局は、第三セクターである㈱港北都市開発センターが担当し、同社が、街づくり協定運営委員会から委任されて、諸事務を執り行います。

今後、開発推進協議会においては、この街づくり協定を実際の街づくりに反映させる際の補完として、定められた項目の考え方や背景についての解説と、具体的な作り方、アイデアや色々な参考事例、及び留意事項を示した『ガイドライン』の検討・作成が予定されています。

また、この街づくり協定のうち、重要であると考えられる項目についての担保方策（地区計画等）に関しても協議・検討を行う予定になっています。

今回の街づくり協定の取り決めに際しては、横浜市、住宅・都市整備公団としても、タウンセンター地区内地権者間での相互理解と協調に基づく街づくりが円滑に進むよう、この街づくり協定の取り決め内容について、関係部局・部署へ周知等を行い、地権者の街づくりを全面的に支援していくことになっています。

今後、この街づくり協定の趣旨を生かして、多様な個性を育むタウンセンターづくりが期待されます。

なお、この街づくり協定の基本的考え方をまとめたビデオテープの貸出しを行っています。詳しくは、街づくり協議会委員会事務局である㈱港北都市開発センター計画部（☎九四三―二四五五）までお問い合わせください。

街づくり協定区域図

出典：港北ニュータウン第 112 号
／横浜市都市計画局／平成５（1993）年７月

(4) 第一地区（タウンセンター北地区）の展開

第一地区では、権利者のひとりとして公団が開発推進会をリードし、第一期事業として公団が建設するプラザビルの建ち上げを進めていた㈱港北都市開発センターが、プラザビルと共同化義務街区を一体的に計画し、経営にも参画する意向を示したため、1,000㎡の公団換地を同社に譲渡し、以後㈱港北都市開発センターのコーディネイトにより２つの核的複合施設の建設が進められた。

企業を対象とする意向調査や説明会等を経て、最終選考に向けた２企業との事業化合意書を交換すると、タウンセンターの先導的核施設の建設を実務的に進めるため、第一地区開発推進会は発展的に解散し、平成５年８月に第一地区共同化義務街区建設組合が設立され、同組合から施主代行業務を受託した㈱港北都市開発センターが企業と協議を重ねた結果、阪急百貨店の進出が決定した。

その後も順調に施設立地が進んでいたが、部分的に街づくり協定運営委員会の調整に従わない建物も計画され始め、今までの街づくりに協力してきたた人々の努力や目標が失われる恐れが出てきた。

そのため、平成 12 年９月からタウンセンター北・南の協定運営委員会が主体となって、地権者勉強会や地権者アンケート等を実施しながら、自主協定である「街づくり協定」よりもより担保性の高い「地区計画」について検討を始め、街づくり協定の中から「住宅用途の制限」「壁面の位置制限」などの項目を移行したタウンセンター北地区地区計画の素案を策定。平成 14 年 11 月に都市計画決定がなされた。

(5) 第二地区（タウンセンター南地区）の展開

第二地区では、事業主体を決定するために、権利者が自ら民間事業者と接触する等自発的な活動がおこなわれていた。平成３年９月に４社が応募しての開発事業コンペが実施された。その後、平成４年５月に第二地区共同化義務街区建設組合（第二地区建設組合）が設立され、大規模複合商業施設立地への歩みは着々と進行し、バブル経済の崩壊等により、平成５年 11 月に第一交渉順位にあった百貨店の出店断念表明はあったものの、翌６年の 11 月に西南東急百貨店を中心とする東急グループでの事業委託を決定し、12 月には基本協定を締結した。

センター北地区と同様、その後の施設立地で協定運営委員会の調整に従わない建物が計画され始めたことから、協定運営委員会による検討を経て、「住宅用途の制限」「壁面の位置制限」などの項目を移行したタウンセンター南地区地区計画の素案を策定。平成 14 年 11 月に都市計画決定がなされた。

(6) 中央地区の展開

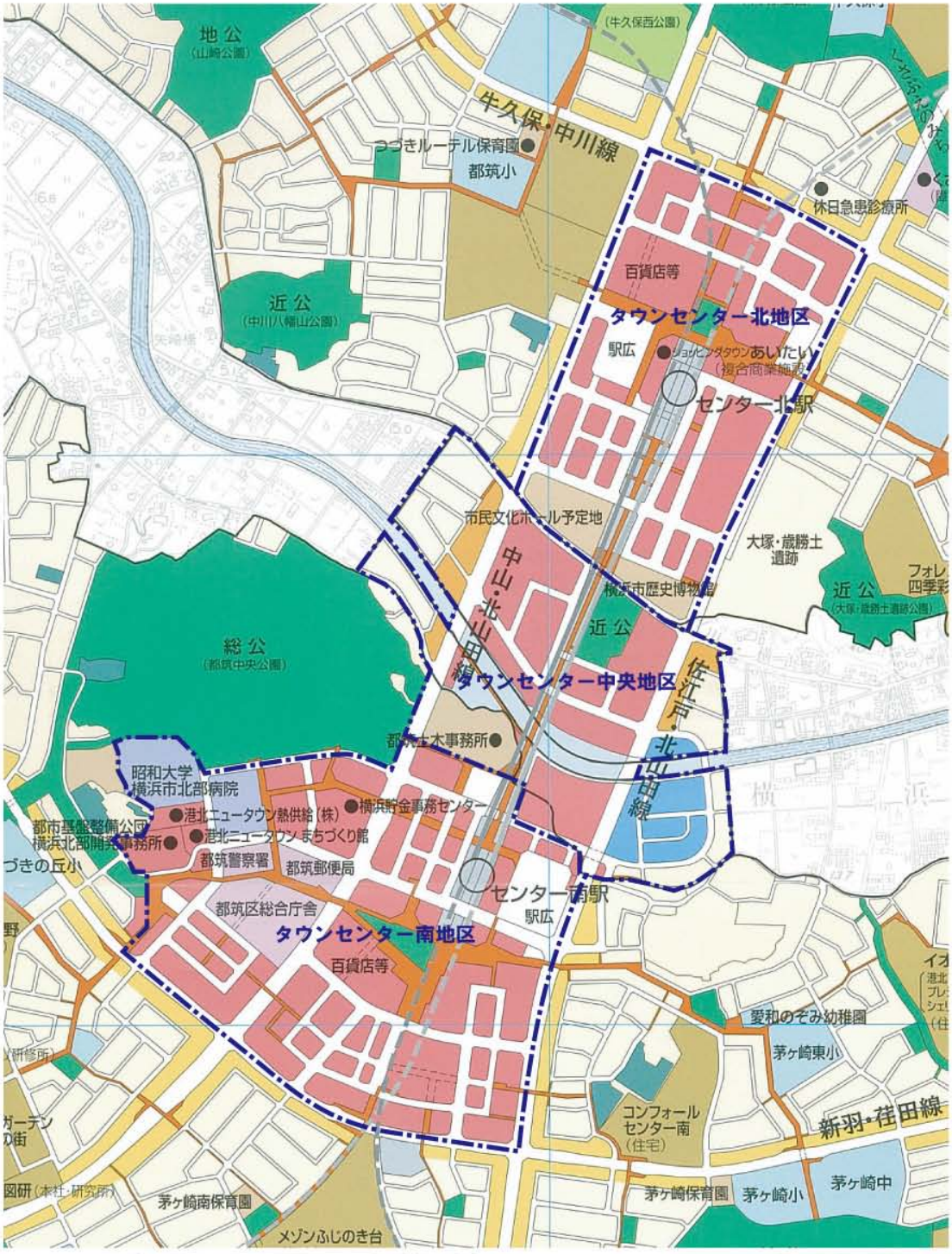
北と南のタウンセンター地区に挟まれる中央地区については、港北ニュータウンの一体的発展をめざして、市及び地権者からなる「タウンセンター関連地区研究会」により、昭和 62 年から面的整備に関する検討が開始され、事業化が進んでいった。

平成５年度から市街化区域編入等の都市計画について、地権者や関係機関等の間で協議が進められ、良好な市街地形成を図るために①計画人口は約 750 人とし、新規の住宅は住宅地区に限ること。②将来用途地域と同時に地区計画を定めること。③計画人口について地区計画の中で担保すること。の３つの開発条件をもとに平成７年３月に市街化区域に編入された。このため、中央地区では住宅用途等を制限する地区計画が定められている。

中央地区では、全宅地について“申し出換地”を実施しているが、平成６年 12 月の申し出調査では住宅地区と沿道施設地区への申し出が殺到し、中核となるべき商業地区への申し出は極めて少なかった。換地調整には時間がかかるとみた公団はひとまず当初土地利用計画案で平成８年２月に中央地区土地区画整理事業の事業認可を獲得した。

平成 11 年に地権者の回答を得た上で、減歩率を上げて商業地区での単独利用ができるよう道路を新設する土地利用計画に変更。平成 17 年６月に土地区画整理事業を終了した。

◆タウンセンター地区の区分



タウンセンター北地区

タウンセンター南地区

タウンセンター中央地区

２－２．駅前センター地区のまちづくり

「ベットタウン」から「複合・多機能都市」にまちづくり構想が転換され、各駅前センターは例外なく歩行者動線と自動車動線を安全に明確に区分けした歩車分離の土地利用計画をもとにまちづくりが進んだ。

駅前センター地区に換地が定められた権利者は、生活対策委員会を事務局に据えてそれぞれの地区で勉強会等を開催し、センター形成のノウハウと具体策を検討調査するとともに、準備会、協議会等の権利者組織を発足させ、これらの組織により街づくり申し合わせ事項が策定された。

その後、中川駅前センターや北山田駅前センター、仲町台駅前センターでは、権利者の総意により街づくり協定が締結され、各センターの個性を重視し、環境と調和した建築整備が進んでいる。なお、都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センターについては、当時の都田地区の有力者が建築協定に反対していた影響もあり、協定の策定までには至らなかった。

平成５年３月には市営地下鉄３号線（以下、「ブルーライン」と記す。）が開通し、仲町台駅センターや中川駅前センターで集合住宅や商業施設等の建設が進んだ。

一方で、北山田駅前センターと都筑ふれあいの丘駅前センターにおいては、これまで幹線道路の沿道利用以外に施設立地があまり進まなかった。平成 20 年３月 31 日に待望の市営地下鉄４号線（以下、「グリーンライン」と記す。）が開通してからは、徐々に建物の建設が進んでおり、今後の市街化が期待されるところである。

(1) 中川駅前センター

第一地区のまちびらきは、第二地区から７年を経過した平成２年春中川地区でおこなわれた。この地区の中心となる中川駅前センターでは、昭和 61 年から街づくりに関する勉強会を積み重ね、昭和 63 年５月の地権者協議会の発足を経て、地形的条件や緑豊かな周辺環境などを生かした中世ヨーロッパの街並みをイメージした「ネオ・ロマンチック」をテーマに、平成２年２月に「中川駅前センター街づくり協定」が締結された。港北ニュータウンで初の街づくり協定である。

平成７年 12 月、同センターへの出店者を中心にして中川駅前商業振興会が設立され、駅前には郵便局、交番が開設され、フィットネスクラブ、ホームセンター、スーパー等がオープンした。平成８年 10 月には建物建設率も 60%を超え、順調な市街化が進んでいる。

中川駅前センター

(2) 仲町台駅前センター

昭和 63 年からまちづくりの勉強会が始まり、平成２年３月協議会が設立され、平成５年３月における「仲町台駅前センター街づくり協定」として結実した。同センターは港北ニュータウンにおける横浜都心部からの玄関口としての役割を担っており、台地状にひらけた地形特性、周辺施設の立地及び緑に恵まれた環境を活かし、「自然と人間」を街づくりのテーマ、「ネオクラシック」をデザインテーマ、「花」をふれあいテーマとして、これらのテーマに沿った街づくりを展開し、個性と魅力を持ち、賑わいのある街の創造をめざしている。

コンビニエンスストア、薬局、郵便局、スーパー等が開設されており、権利者の共同事業による建築物も整備されている。

同センターでは、供用開始からわずか３年余の間に民有地の概ね半数のビルトアップが進展し、平成８年９月に仲町台商業振興会の発足に至った。

仲町台駅前センター

(3) 北山田駅前センター

駅前センターであるが、当面は地下鉄が通らず、車社会及び大型店舗への対応という社会状況の変化を背景に、土地利用計画が見直され、日吉元石川線を挟んだ駅前広場の分離、区画道路の変更による回遊性の増大、人と車双方の商業施設等の利用を高める区画道路の設計変更、センターの核となる大規模街区の配置等の措置がとられ、計画変更にともなう換地調整をしながらセンターづくりが進められた。

平成３年にまちづくりの勉強会が開始され、同年 10 月の協議会の発足を経て、北山田富士や豊かな自然の潤いが共存するセンターの形成をめざし、「オアシスタウン」を街づくりテーマ、「南欧スタイル」をデザインテーマとして、平成８年３月に「北山田駅前センター街づくり協定」が決定された。

北山田駅前センター

(4) 都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター

昭和 58 年からまちづくりの勉強会が始まり、昭和 60 年２月の地権者協議会が発足した。平成４年２月の同協議会において、街づくり協定の内容が協議されたが決定に至らず、当初は地権者の自主性に任されてた。

換地処分後の平成８年以降は街づくり協議指針 - 5「駅前センター」の項目に基づき、規制・誘導がなされている。

都筑ふれあいの丘駅前センター

２－３．近隣センター地区のまちづくり

駅前センターと同じく、それぞれの地区で準備会、協議会等の権利者組織を発足させ、街づくりの申し合わせ事項が策定された。

街づくり協定が策定されたのは茅ヶ崎近隣センターだけであるが、当地区は地下鉄高架化に伴う土地利用計画の見直し、換地計画の再調整などの経緯を経て、長期に渡って検討された地権者の多大な努力の上で成り立っている。

その他の近隣センターは、平成８年９月の換地処分と同時に、土地区画整理法第 76 条に基づく申し合わせ事項確認の法的根拠が失われているため、現在は「街づくり協議指針 -4　近隣センター」（横浜市地域まちづくり課北部方面担当）の項目による誘導に移行している。

しかし、必ずしもまちづくり申し合わせ事項の内容全てが街づくり協議指針の方に移行しているわけではなく、モータリーゼーションの変化等社会状況等もあって住宅地のような近隣センターも一部で形成されている。

(1) 荏田近隣センター

荏田近隣センター

港北ニュータウンの中で最も早く開設されたセンターである。昭和 58 年８月の第二地区のまちびらきにともなって「レンガ通りのステキなお店」をキャッチフレーズとしてオープンし、それ以来地域に根付いた商店街が形成されてきた。同センターでは、昭和 55 年から街づくりに関する勉強会が始まり、準備会を結成、昭和 57 年に荏田近隣センター街づくり申し合わせが決定された。街づくり申し合わせは、建物のデザインに関して統一することが望ましい１階部分の壁面後退や軒高、サービスヤードの共同化等の事項を定め、全体としてまとまりのあるセンターの形成をめざした。

換地処分後は、申し合わせ事項の効力が失われたが、街づくり協定には移行せず、そのかわり壁面後退の誘導等の一部の申し合わせ事項と建築の際には事前に商店会に声をかけることなどを街づくり協議指針に盛り込んで対応している。

(2) 茅ヶ崎近隣センター

茅ヶ崎近隣センター

昭和 61 年の市営地下鉄の高架構造への変更、これに伴う用途地域の変更に対応するため、大型の物品販売店舗が立地可能な街区規模の拡大と区画道路の幅員拡幅、動線計画の見直し、回遊性の向上等の土地利用計画の見直しがおこなわれ、換地調整も入念にされたまちづくりが進められた。

昭和 63 年から勉強会がスタートし、協議会も発足した。幹線道路に接した立地特性や恵まれた緑豊かな環境を生かし、「マーケットタウン」を街づくりテーマ、「アーリーモダン」をデザインテーマとして、平成７年６月に「茅ヶ崎センター街づくり協定」が決定された。協定名から「近隣」を削除して、より広域的な商圏を背景としたセンターの形成をめざしている。東側に東京横浜ドイツ学園が隣接している。

(3) 佐江戸近隣センター

昭和 61 年から街づくりに関する勉強会が始まり、近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざして、平成５年５月に「佐江戸近隣センター街づくり申し合わせ」が決定された。歩専道に面したテナントがいくつかあるが現在は全て空き店舗となっている。

代わって、地域ケアプラザやデイサービスセンター、都筑ひよこ保育園等の福祉施設が立地している。

佐江戸近隣センター

(4) その他の近隣センター

このほか、新吉田近隣センター及び東山田近隣センターではいずれも平成６年から勉強会を開始し、同年近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざして街づくり申し合わせが決定された。

新吉田近隣センターは、平成７年４月に開設された第三京浜道路都筑インターチェンジに至近な位置にあり、立地特性を生かした特色あるセンターづくりが進められた。

牛久保近隣センターは、最も遅い平成７年から街づくりに関する勉強会が始まったが、街づくり申し合わせの決定には至らず、第一地区のタウンセンターに近いこともあり、住宅地の中のセンターという特性を活かしたセンターづくりが期待されて供用開始された。

しかし、こうした近隣センター地区はいずれもセンターを形成するだけの商業・業務系施設は立地しなかった。

こうした背景には、当初幹線道路沿いの商店立地を規制してアパート・マンション、ガソリンスタンド等を誘導し、商店はセンター地区のみに配置し賑わいを集約させることを理想としていたが、某有力地権者が１階部分にテナントスペースを設けたマンション（いわゆるゲタ履きマンション）を建ててから、センター地区でない場所でもなし崩し的に店舗付きのマンションが建てられるようになったことが挙げられる。

このため、近隣センターの換地希望者にとっては減歩に見合った立地効果が不透明となり、それでも土地活用意欲を失わない地権者もいる中で気の毒な現実となった。

新吉田近隣センター

東山田近隣センター

牛久保近隣センター

なお、これらのセンターづくりに向けての活動と相前後して、平成４年にはセンター同士が相互に情報交換をおこなうため、情報誌「パートナー」「街づくり通信」が（財）港北ニュータウン生活対策協会から発刊され、他のセンターの進捗状況、街づくりの方法等が情報として行き渡ることとなった。

3. 地権者等による街づくり協議指針策定までの協議調整経過

3．地権者等による街づくり協議指針策定までの協議調整経過

3－1．土地区画整理法第 76 条の許可申請による街づくり誘導

街づくり協定研究部会こそ解散したものの、生活対策委員会が提案した協定案（街づくり協議指針案）は、委員の努力もあり、協定に反対した都田地区も含めて一般の地権者に自らの生活環境を守り、育んでいくために必要なルールをつくる事の大切さを浸透させることに成功した。あとはどういう手法で担保するかの問題であるが、こうした流れを受けて横浜市は建築協定研究班の成果をベースに、第二地区まちびらきとほぼ同時期の昭和 58 年 6 月に建物計画のルール等を定めた「街づくり指導基準」を定めた。

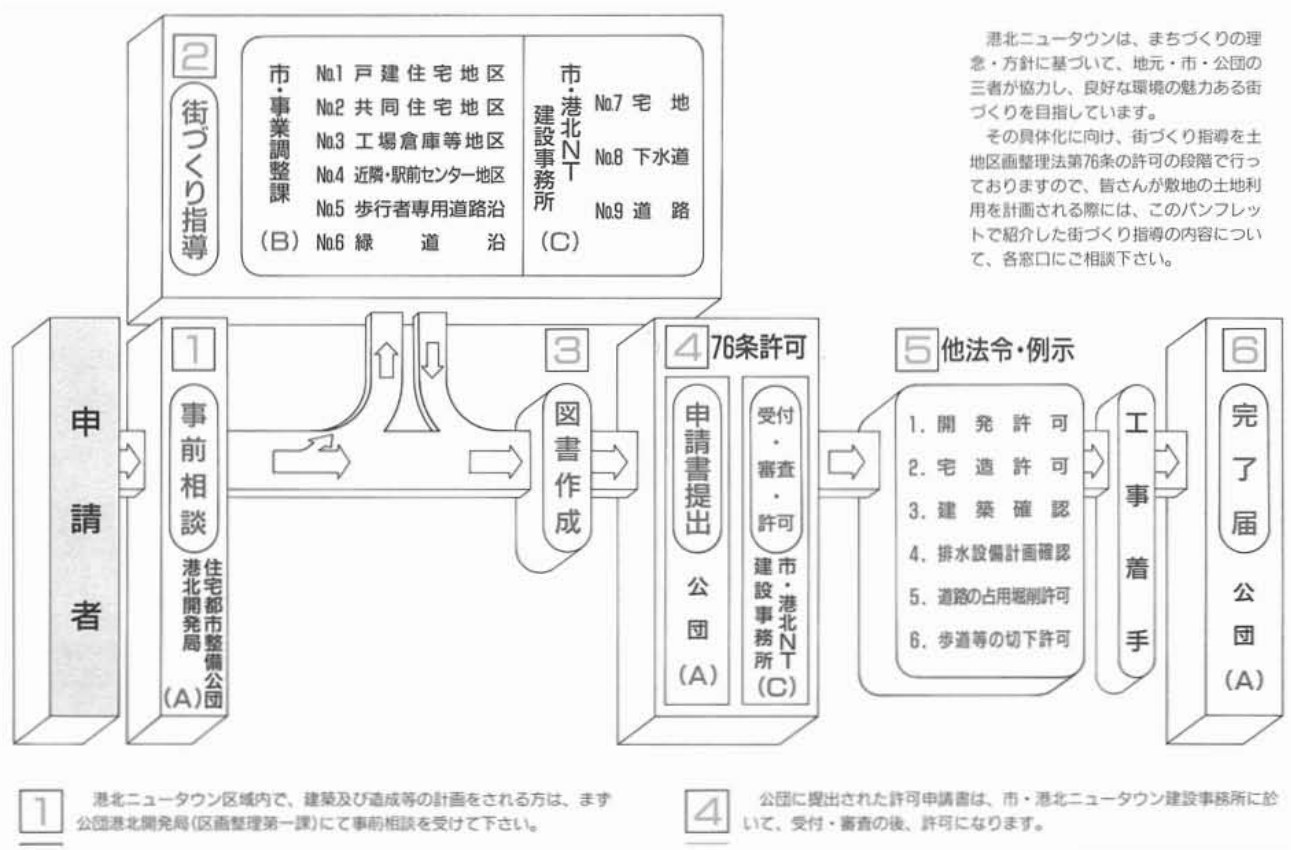
横浜市はこれを土地区画整理法第 76 条に基づく許可申請制度の中に盛り込むこととした。当時、76 条申請の許可は県知事の権限であったが、「市町村長への事務委任規則の一部を改正する規則」により、昭和 56 年 10 月に横浜市長に許可等の事務が委任された。

つまり、法的な手続きにおいては、市長の許可を得る必要があり、市長は施行者（公団）の意見を聞き許可をおこなうことになるため、両者で事務処理期間短縮を検討した結果、公団が申請を受け付け、申請書に意見書を添えて市に送付し、横浜市長が申請者に対し許可をするシステムとした。

従って、街づくり指導基準にかかる部分は、市の事業調整課の事前相談を受けると同時に公団側でも審議されるため、確認申請の前に 2 重のチェックがかかることになった。

第 76 条の本来の目的は、土地区画整理事業の施行の支障とならないよう、地権者の移転先の使用収益の開始に合わせた建築行為を円滑に導くためのものである。そのため、公団側も換地先を確認する部門（区画整理課）と、まちづくり指導基準を確認する部門（事業計画課）とが存在した。

◆土地区画整理法第 76 条許可申請の手順



出典：港北ニュータウンやさしい街づくり／横浜市都市計画局／昭和 62（1987）年

その後、昭和 61 年 3 月の港北ニュータウン土地利用計画の見直しや、ニュータウンの開発目的が「ベッドタウン」から「多機能複合型都市」へ転換されたことを受け、共同住宅用地が研究施設用地等に転換された事などから、一般住宅用地での共同住宅や寄宿舎の建設を容認する内容を盛り込んだ改訂版「街づくりの手引き」が昭和 62 年 2 月に発行されている。

◆「街づくりの手引き」における規制誘導の一部

出典：港北ニュータウン街づくりの手引き／横浜市都市計画局／昭和 62（1987）年

３－２．街づくり協議指針の策定

港北ニュータウン地区は、平成８年９月 29 日の換地処分を迎えると以後土地区画整理法第 76 条の効力が失われるため、横浜市はその１年以上も前の段階から地権者との間で街づくり指導の必要性も含めて調整をおこなっていた。その結果、横浜市は地権者からの街づくり指導基準の継続意向を受ける形で、平成８年９月 30 日に市の街づくり協議要綱に基づく「街づくり協議地区」に港北ニュータウン全地区 1,317ha 全域を編入し、「港北ニュータウン街づくり協議指針」を策定した。

内容は、ほぼ「街づくりの手引き」時代のものが踏襲されているが、「緑道に接する敷地」の項目については、緑道の整備等に対し迅速な整備を可能としていた現場事務所が閉鎖されるため削除されている。

「街づくり協議指針」は、基本的には建物主に対して景観向上の協力をお願いするものであるため、「街づくり指導基準」よりも担保性は低い。

現在は横浜市地域まちづくり課北部方面担当が窓口となっており、地上２階建て以下の一戸建て住宅や別途建築協定または地区計画等が定められている区域内の建築物、中央地区の建築物を除き、港北ニュータウン区域内の全建築物を対象としている。

一般住宅地区（戸建て住宅）

共同住宅地区

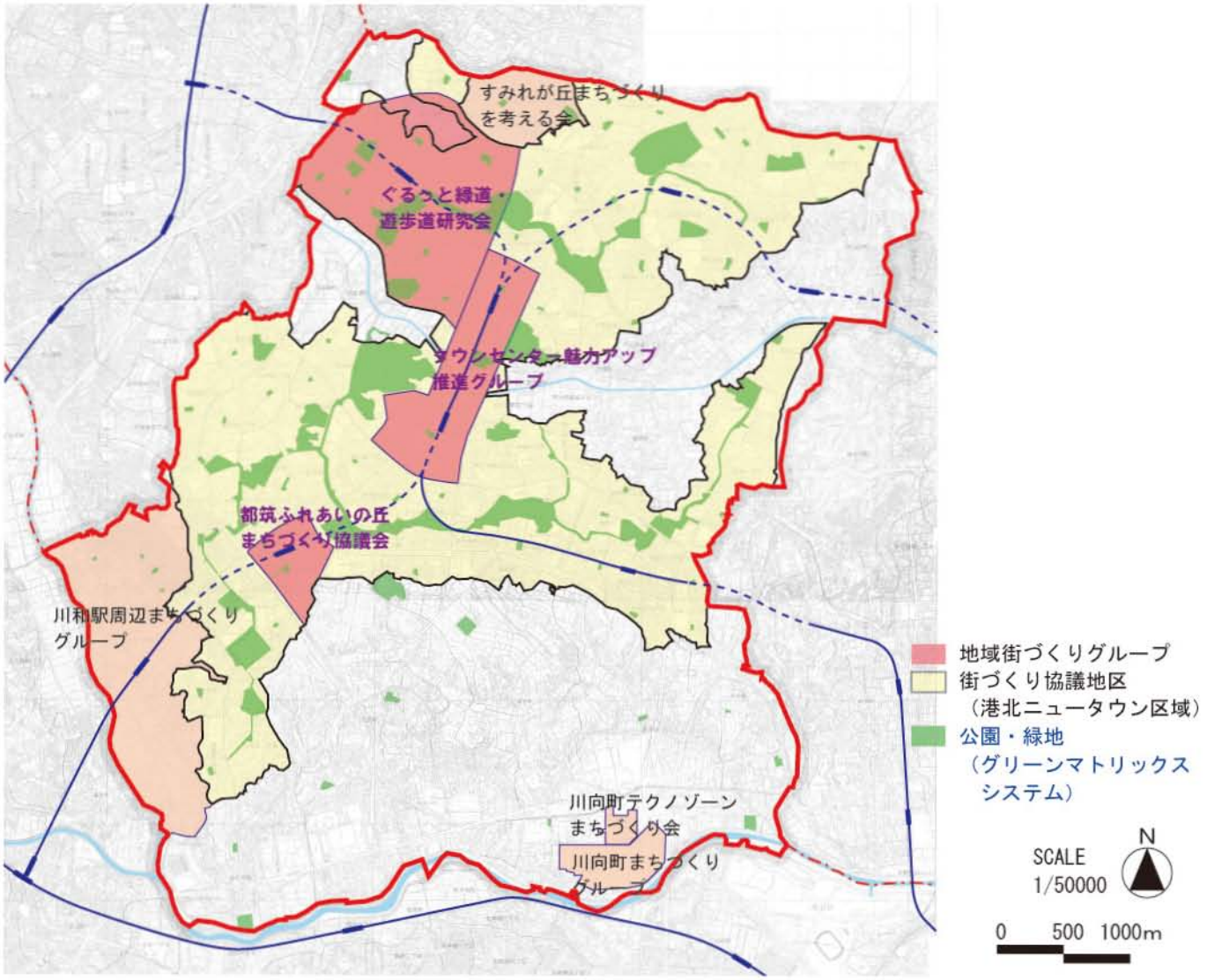
一般住宅地区（テラスハウス）

工業倉庫地区

３－３．街づくり協議指針に代わる地域まちづくりの動き

現在は、港北ニュータウン内の土地利用も８割程度まで進んだことから、平成 17 年に施行された横浜市の地域まちづくり条例制度を活用し、これまでの行政主導による建物計画の確認から、地元主体のまちづくり誘導に移行する流れが生まれている。平成 20 年９月の時点で港北ニュータウン内に３つ（都筑区全体では７つ）の地域まちづくりグループが存在し、各種調査や学習活動、意見交換を通して、まちのルールづくり等のまちづくりの推進を図っている。

◆都筑区内の地域まちづくりグループの分布（H21.3）



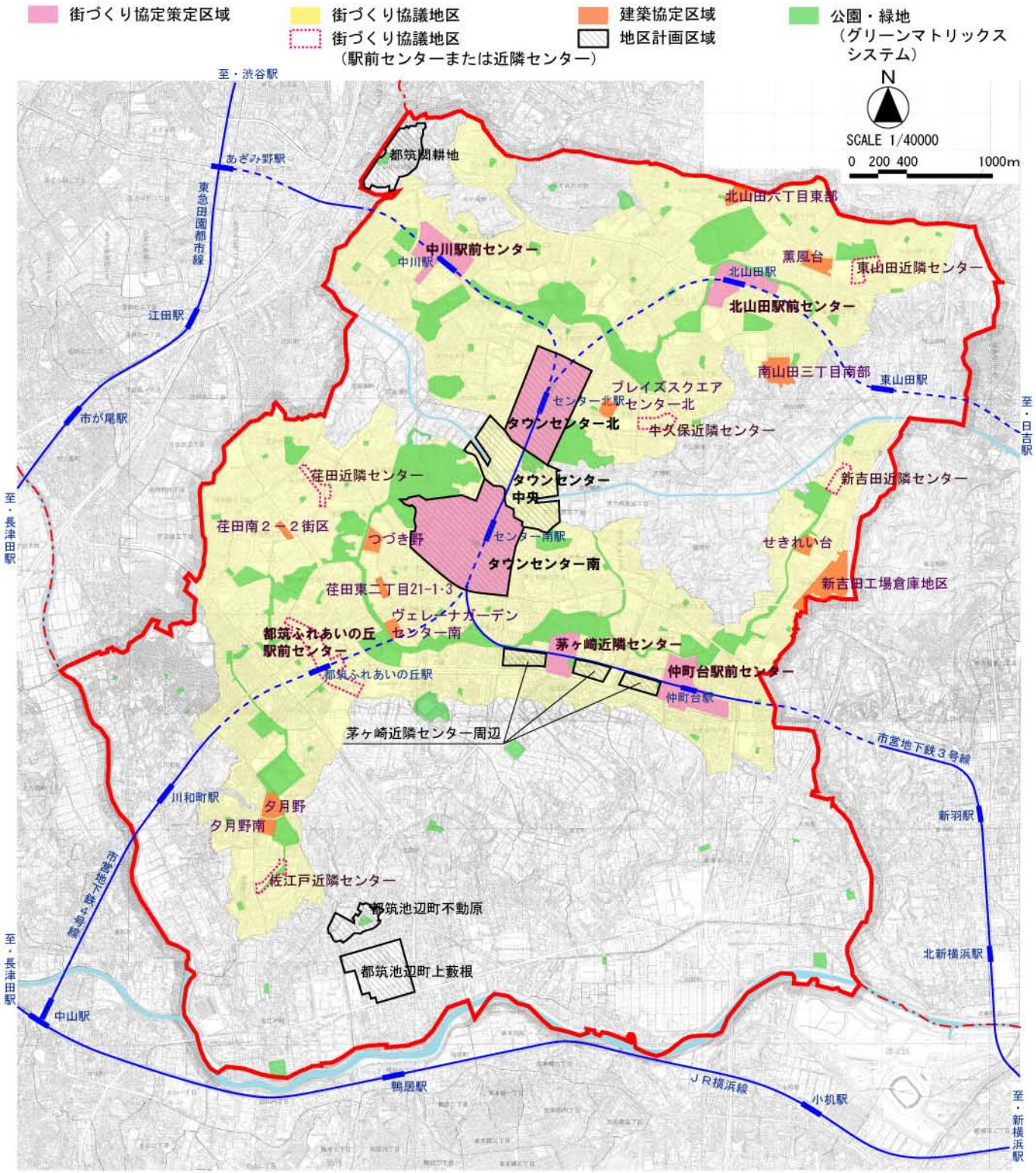
4. 港北ニュータウン内の建築行為等にかかる規制・誘導内容

4．港北ニュータウン内の建築行為等にかかる規制・誘導内容

港北ニュータウンにおいては、全域が街づくり協議地区に指定されており、一般住宅地区・共同住宅地区・工場倉庫地区・近隣センター・駅前センター、タウンセンター・計画建設用地、公益施設用地の各土地利用で建物用途、形態制限等の協議内容が示されている。

街づくり協議の対象外となるものは、地上２階以下の戸建専用住宅と個別に街づくり協定や地区計画を定めている区域であり、その区域分布は下図の通りである。

◆港北ニュータウン（都筑区）内の街づくり協議及び協定・地区計画区域等の分布

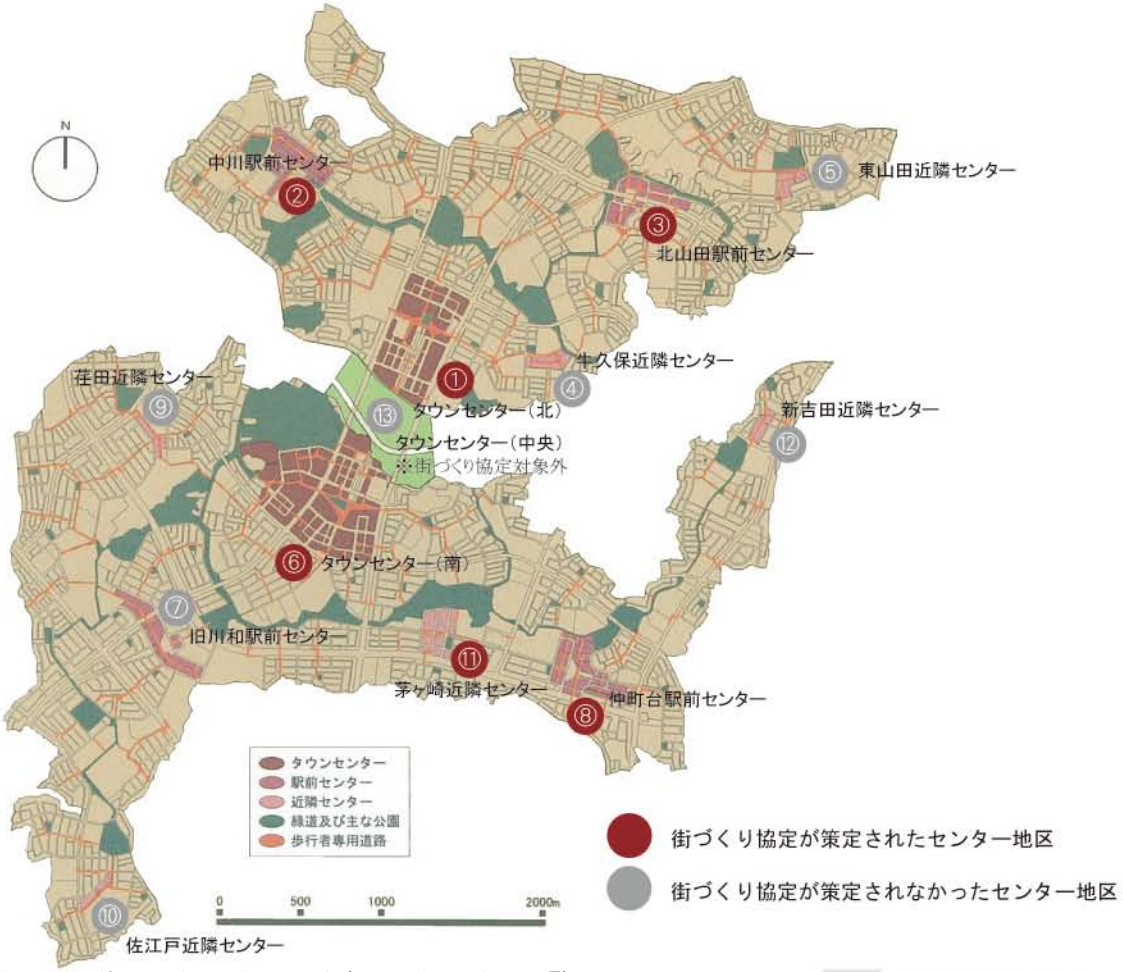


４－１．各センターにかかる街づくり協定の内容

港北ニュータウンでは「タウンセンター」、「駅前センター」、「近隣センター」のセンター構成により、それぞれの役割分担に応じたセンター計画がおこなわれ、個性的で魅力的な商業施設の集積が進んでいる。

このうち、タウンセンター北地区・南地区、中川駅前センター地区、仲町台駅前センター地区、北山田駅前センター地区、茅ヶ崎近隣センター地区では、魅力的な商業環境の形成をめざし、地権者等により定められた「街づくり協定」に基づくセンターづくりを推進している。

◆タウンセンター地区・駅前センター地区・近隣センター地区の位置



◆タウンセンター地区・駅前センター地区・近隣センター地区一覧

協定未策定のセンター

	センター名	宅地面積	協定策定日	用途地域	法定建蔽率	法定容積率	高度地区	供用開始	地権者数
第1地区	①タウンセンター	15.5ha	平成５年５月	近隣商業、商業地域	80%	400%、600%	第６、７種	平成５～８年	190名
	②中川駅前センター	5.1ha	平成２年２月	近隣商業、第２種住居、準住居地域	80%、60%	400%、200%	第６、４種	平成２年	90名
	③北山田駅前センター	3.8ha	平成８年３月	近隣商業、準住居地域	80%、60%	400%、200%	第６、４種	平成８年	71名
	④牛久保近隣センター	1.1ha		第２種中高層住居専用地域	60%	150%	第３種	平成７年	17名
	⑤東山田近隣センター	1.2ha		第２種中高層住居専用地域	60%	150%	第３種	平成６年	21名
第2地区	⑥タウンセンター	27.2ha	平成５年５月	第２種中高層、近隣商業、商業地域	60%、80%	150、400、500、600%	第3、6、7種	平成５～８年	245名
	⑦都筑ふれあいの丘駅前センター	4.4ha		近隣商業地域	80%	400%	第６種	昭和61年	75名
	⑧仲町台駅前センター	6.7ha	平成５年３月	近隣商業地域、第２種住居地域	80%、60%	400%、200%	第６、４種	平成５年	160名
	⑨荏田近隣センター	1.2ha		第２種中高層住居専用地域	60%	150%	第３種	昭和57年	21名
	⑩佐江戸近隣センター	0.9ha		第２種中高層住居専用地域	60%	150%	第３種	昭和63年	９名
	⑪茅ヶ崎近隣センター	3.2ha	平成７年６月	第２種住居、準住居	60%	200%	第４種	平成８年	65名
	⑫新吉田近隣センター	1.0ha		第２種中高層住居専用地域	60%	150%	第３種	平成６年	７名
中央地区	⑬タウンセンター	23.7ha		商業、第２種住居、準工業、第１種低層住居専用地域	40%、60% 80%	80%、200%、400%	第１、４、６、７種	平成17年	154名

◆各センター地区の街づくり協定策定に向けた検討の流れと協定の主なまちづくりテーマ等

センター名	地権者組織	まちづくりのテーマ	計画の確認機関
①⑥⑬タウンセンター ※中央地区は街づくり協定区域から外れている。	・昭和51年に特別な用地への申し出換地を実施し、グループ計画をもとに仮換地を決定 ・平成元年に修正マスタープラン発表 ・平成３年にタウンセンター開発推進協議会発足 ・平成５年５月街づくり協定成立 ・平成７年中央地区都市計画決定 ・平成18年４月中央地区換地処分	・センター北地区は「**人と自然の共生～歴史と文化の薫る街**」をアーバンデザインコンセプトとし、駅前広場のテーマは「光り奏でるステーションパーク」。人間と自然との関わりをメインテーマに、秩序ある静的な空間を持つ街をイメージしている。 ・センター南地区は「**人と街の共鳴～躍動感あふれる都市空間の造形**」をアーバンデザインコンセプトとし、駅前広場のテーマは「緑あふれるステーションパーク」。いくつかのまとまりで街を構成し、様々な特徴が複合する、融合することで個性的な広がりのある街をイメージしている。	港北ニュータウン 街づくり相談室 （延床3,000㎡を超えるものについては、株式会社都市みらい）
②中川駅前センター	・昭和61年11月から街づくりに関する勉強会が始まり、昭和63年５月に地権者協議会が設立された。 ・平成２年２月街づくり協定成立	・中川駅前センターの地形的条件、緑豊かな周辺環境等から、**「ネオ・ロマンチック」**をテーマにヨーロッパイメージの街をつくり、地域生活者に快適な環境を提供する。	港北ニュータウン 街づくり相談室
③北山田駅前センター	・平成３年６月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年10月に地権者協議会が設立された。 ・平成８年３月街づくり協定成立	・北山田富士や豊かな自然の潤いが共存するセンターの形成をめざして**「オアシスタウン」**を街づくりテーマ、「南欧スタイル」をデザインテーマとした。	港北ニュータウン 街づくり相談室
④牛久保近隣センター	・平成７年６月から街づくりに関する勉強会が始まり、近隣センターに相応しい商環境、住環境を維持し、調和のとれたまちづくりをめざしたが、街づくり申し合わせの決定には至らなかった。		
⑤東山田近隣センター	・平成６年１月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年６月に街づくり申し合わせが決定した。	・近隣センターに相応しい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざす。 ・換地処分後の街づくり協定への移行はなされていない。	
⑦都筑ふれあいの丘駅前センター	・昭和58年７月から街づくりに関する勉強会が始まり、昭和60年２月に地権者協議会が設立された。 ・平成４年２月に街づくり協定が協議されたが、決定には至らず地権者の自主性に任されている。		
⑧仲町台駅前センター	・昭和63年12月から街づくりに関する勉強会が始まり、平成２年３月に地権者協議会が設立された。 ・平成５年３月街づくり協定成立	・横浜都心部からの玄関口としての役割と、台地状にひらけた立地特性、周辺施設の立地及び恵まれた緑環境を生かした「自然と人間」を街づくりテーマ、**「ネオクラシック」**をデザインテーマ、「花」をふれあいテーマとし、個性と魅力をもち賑わいのある街の創造をめざす。	港北ニュータウン 街づくり相談室
⑨荏田近隣センター	・昭和55年８月から街づくりに関する勉強会が始まり「荏田近隣センター準備会」が結成され、昭和57年に街づくり申し合わせが決定された。 ・平成９年の換地処分後は一部内容を街づくり協議地区に移行している。	・建物のデザインに関し、「街並み」として統一した方が望ましい事項について申し合わせをしている。 ・外構計画では、サービスヤードの設置、出入口の共同化、サービスヤード側道路境界への植栽帯の設置、歩行者専用道路側１階部分の外壁後退等がある。 ・建築計画では、建物用途、店舗の位置、その他のデザインに関する事を申し合わせている。 ・換地処分後の街づくり協定への移行はなされていない。	
⑩佐江戸近隣センター	・昭和61年９月から街づくりに関する勉強会が始まり、平成５年５月に街づくり申し合わせが決定された。	・近隣センターに相応しい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざす。 ・換地処分後の街づくり協定への移行はなされていない。	
⑪茅ヶ崎近隣センター	・昭和63年12月から街づくりに関する勉強会が始まり、平成３年６月に地権者協議会が設立された。 ・平成７年6月街づくり協定成立	・幹線道路に接した立地特性や恵まれた緑豊かな環境を生かし、**「マーケットタウン」**を街づくりテーマ、「アーリーモダン」をデザインテーマとした。 ・協定名からは「近隣」を削除して、より広域的な商圏を背景としたセンターの形成を図っている。	港北ニュータウン 街づくり相談室
⑫新吉田近隣センター	・平成６年１月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年６月に地街づくり申し合わせが決定された。	・近隣センターに相応しい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざす。 ・換地処分後の街づくり協定への移行はなされていない。	

街づくり協定が定められていない地区については、街づくり協議指針に基づき横浜市地域まちづくり課北部方面担当が計画の確認をおこなう。

４－２．街づくり協議指針の内容

港北ニュータウン地区では 1,317ha 全域が街づくり協議地区に指定されており、「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」を基本方針に横浜副都心の形成や良好な居住環境の形成等、21 世紀を指向する多機能複合的なまちづくりを進めている。

なお、この指針は「許可」や「認可」等とは異なり、魅力ある街づくりのために市民の皆様にご協力をお願いするものである。

(1) 協議区域

第１地区：横浜市都筑区中川中央１丁目他　約 548.3ha

第２地区：横浜市都筑区茅ヶ崎中央他　約 768.6ha

(2) 協議対象から除外する建築物

①地上２階建て以下の戸建て専用住宅

②建築協定締結地区内の建築物

③地区計画区域内の建築物

※実質、街づくり協定区域内の建築物も除外される。

(3) 提出書類

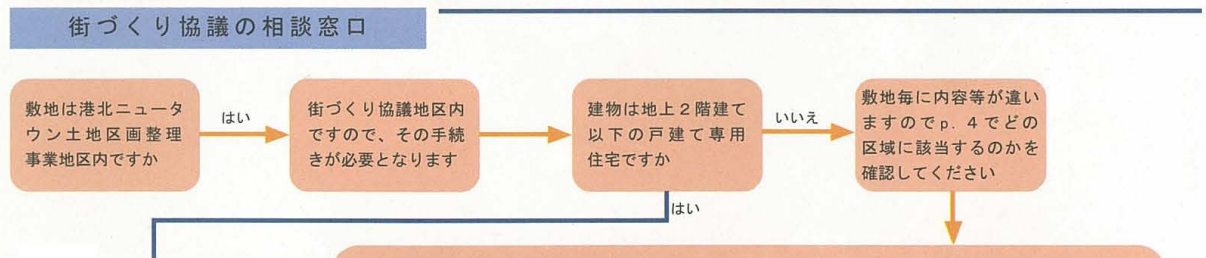
①街づくり協議届け出書（第１号様式）

②計画一般図（案内図、配置図、平面図、立面図、断面図等）

③計画説明書（Ａ４の紙に、協議内容に関して検討したことなどを箇条書きにする。
協議内容に適合することが計画一般図で明らかな場合は省略できる。）

④その他必要図書（緑化計画平面図等）

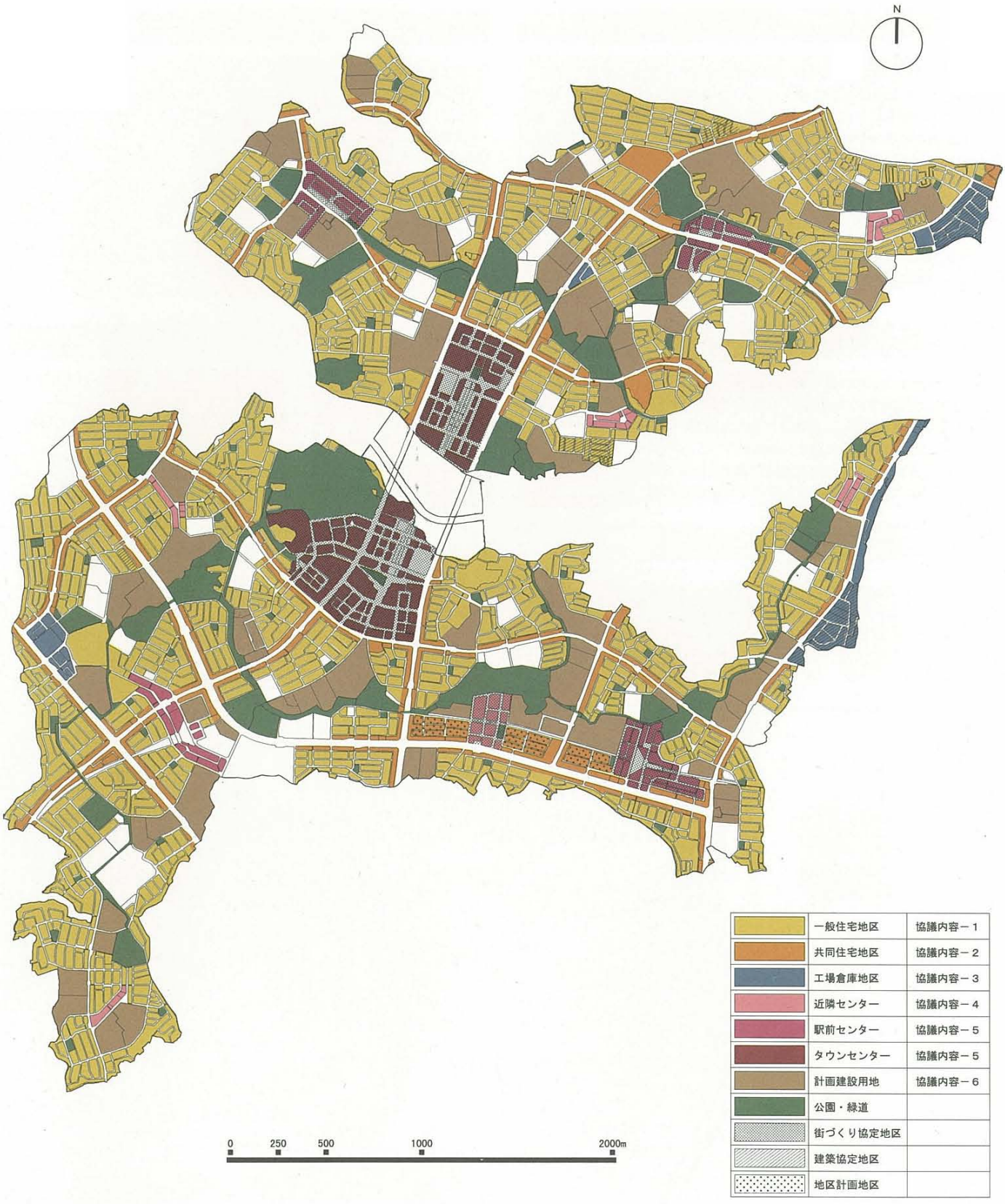
◆街づくり協議の相談窓口



区域ごとの内容や窓口は次のとおりです。

名称		詳細地図	内容	窓口	相談時間
街づくり協議	タウンセンター地区	p. 9	p. 9～10	港北都市開発センター計画部 （都筑区荏田東1-22） 045(943)2470	9:30～ 17:00
	中川駅前センター地区	p. 11	p. 11～12	港北ニュータウン建築相談所 （都筑区荏田東4-10-3） 045(942)8753	9:30～ 16:00
	仲町台駅前センター地区	p. 13	p. 13～14		
	北山田駅前センター地区	p. 15	p. 15～16		
	茅ヶ崎近隣センター地区	p. 19	p. 19～20		
	その他	p. 4	p. 5～6	都市計画局港北ニュータウン部 （横浜市役所６Ｆ） 045(671)2682	8:45～ 17:15
建築協定		p. 25	p. 26	都筑区建築課 （都筑区総合庁舎４Ｆ） 045(948)2291～2	8:45～ 17:15
茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画		p. 23	p. 23～24	建築局企画指導課 （横浜市役所５Ｆ） 045(671)2933	8:45～ 17:15

◆街づくり協議区域等位置



（4）協議内容

街づくり協議指針は、港北ニュータウン土地利用計画に基づいた良好な都市環境形成を図るため、地区別に建物用途、形態制限等の協議内容を示しています。

協議内容－１　一般住宅地区（第１種及び第２種低層住居専用地域）

１　一戸建ての住宅（地上２階建て以下を除く）、兼用住宅、その他建築物（長屋・共同住宅・寄宿舎・下宿を除く。）

（１）地上３階建てとする場合は隣地境界線から２ｍ以上の壁面後退を行ってください。
（２）敷地周囲は極力緑化を施してください。
（３）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（４）敷地周囲の街並に対する配慮として、
　ア　極力勾配屋根をかけてください。
　イ　屋根や壁の色は、周辺街並との調和を図ってください。

２　長屋・共同住宅・寄宿舎・下宿（次の２つのタイプのうち、予定建築物に近いものを選んで協議してください。）

■テラスハウスタイプ

（１）開発（敷地）面積に対し、20%以上（修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設けてください。
（２）修景緑地『修景緑地とは、敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地を言います。』
　ア　敷地面積に対し、15%以上の修景緑地を設けてください。
　　ただし、専用庭の緑地はこれに含めません。
　イ　修景緑地には10㎡当り、中木を２本以上植栽してください。
　ウ　敷地周囲に高さ1.5m、幅１m程度の生け垣を設けてください。
（３）１棟当たりの最小敷地面積は、220㎡以上としてください。
（４）１住戸当たりの敷地面積は110㎡以上としてください。
（５）１棟当たりの最大住戸数は４戸までとしてください。
（６）地上３階建てとする場合は隣地境界線から２m以上の壁面後退を行ってください。
（７）建築物の廊下や階段が屋外に面する場合は、その側面の手すり等を外壁と同質感・同色とするなど、外観意匠を工夫してください。
（８）駐車台数は、住戸数の100%以上確保してください。
（９）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（10）敷地周囲の街並に対する配慮として、
　ア　極力勾配屋根をかけてください。
　イ　屋根や壁の色は、周辺街並との調和を図ってください。

■タウンハウスタイプ

（１）開発（敷地）面積に対し、20%以上（オープンスペース内及び修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設けてください。
（２）修景緑地『修景緑地とは、敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地を言います。』
　ア　敷地面積に対し、15%以上の修景緑地を設けてください。
　　ただし、専用庭の緑地はこれに含めません。
　イ　修景緑地には20㎡当り、中木及び高木を各２本以上植栽してください。
　ウ　敷地周囲に高さ1.5m、幅１m程度の生け垣を設けてください。
（３）開発（敷地）内に、１箇所当り150㎡以上かつ開発（敷地）面積の15%以上のオープンスペース（ポケットパーク、広場等）を設けてください。なお、駐車場及び車路との兼用はできません。
（４）１棟当たりの最小敷地面積は、220㎡以上としてください。
（５）１住戸当たりの敷地面積は90㎡以上としてください。
（６）１棟当たりの最大戸数は12戸までとしてください。
（７）建築物の廊下や階段が屋外に面する場合は、その側面の手すり等を外壁と同質感・同色とするなど、外観意匠を工夫してください。
（８）地上３階建てまでとしてください。
（９）建物の外壁は、開発（敷地）周囲の隣地境界線より２m以上後退してください。
（10）駐車台数は、住戸数の100%以上確保してください。
（11）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（12）敷地周囲の街並に対する配慮として、
　ア　極力勾配屋根をかけてください。
　イ　屋根や壁の色は、街並との調和を図ってください。

協議内容－２　共同住宅地区（第１種及び第２種中高層住居専用地域、第１種及び第２種住居地域、準住居地域）

１　最小敷地面積は260㎡以上としてください。ただし、換地された敷地面積が260㎡未満の場合には、その面積を最小敷地面積とします。
２　住宅を計画する場合、１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
３　原則として、工場、倉庫、ホテル、モーテルの用途は避けてください。
４　車の出入り口は、区画道路側に設けてください。ただし、ガソリンスタンドやファミリーレストラン等の沿道利用施設については、必要最小限の範囲内であれば幹線道路からの出入が可能です。この場合、宅地盤の切り下げにより雨水排水の処理ができなることがありますので注意してください。
５　車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
６　駐車場台数は住戸数の50%以上を設けてください。また、店舗、事務所等の場合は、床面積150㎡当たり１台以上かつ１事業所当たり１台以上設けてください。
７　敷地面積の15%以上を緑化してください。
８　第１種低層住居専用地域及び第２種低層住居専用地域に面する側の建物の外壁は、敷地境界線より３m以上後退してください。ただし、高さ10m以下の建築物についてはこの限りではありません。
９　敷地周囲の街並に対する配慮として、
（１）敷地周囲や駐車場回り、屋外設備回りに生け垣を設けてください。
（２）極力勾配屋根をかけてください。
（３）屋根や壁の色は、街並との調和を図ってください。
（４）擁壁下部の空地は、極力植栽を施してください。
10　屋外広告塔を設置する場合は、高さ10m以下としてください。ただし、周辺の状況等によりやむを得ないと判断できる場合は15mまで可能です。また、屋上広告物は極力避けてください。

協議内容－３　工場倉庫地区（準工業地域）

1　建物用途は原則として工場、倉庫としてください。ただし、経営者及び従業員の居住する工場又は倉庫併用住宅及び工場倉庫地区の環境と調和のとれた事務所、店舗についてはこの限りではありません。
2　必要な台数の駐車場及び敷地内に荷捌き場を設けてください。
3　車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
4　敷地内には十分な緑化を施してください。

協議内容－４　近隣センター（第２種中高層住居専用地域、第２種住居地域）

１　茅ケ崎近隣センター（茅ヶ崎南二丁目の一部）

（１）茅ケ崎近隣センターの 街づくり協定の内容に添ってください。
（２）住宅を計画する場合、１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。

２　東山田近隣センター（東山田二丁目の一部）、牛久保近隣センター（牛久保東二丁目の一部）、新吉田近隣センター（早渕三丁目の一部）、荏田近隣センター（荏田南五丁目及び荏田東三丁目の一部）及び佐江戸近隣センター（加賀原一丁目の一部）

（１）建築物の外壁の後退
　ア　荏田近隣センターの外壁後退
　　幅員９ｍ以上の歩行者専用道路（新羽荏田線に接する部分は除く）に面する建築物の外壁は２ｍ以上後退してください。
　　また、計画内容について、極力地元商店会へ事前説明してください。
　イ　上記以外の近隣センターの外壁後退
　　歩行者専用道路に面する建築物の外壁は、極力後退し、賑わいを演出してください。
（２）歩行者専用道路に面する建築物の１階部分の用途は、極力、物販、飲食、サービス店としてください。ただし、近隣センターの街並みと調和のとれた住宅、事務所等はこの限りではありません。
（３）１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
（４）建物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。
（５）建物の意匠は、周辺街並と調和のとれたものとしてください。
（６）駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。
（７）駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内の車道側に設けてください。
（８）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（９）敷地内は十分な緑化を施してください。

協議内容－５　駅前センター（第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）、タウンセンター（２中高地域、近隣商業地域、商業地域）

１　タウンセンター

（１） 街づくり協定が結ばれていますので、 街づくり協定の内容に添ってください。
（２）住宅を計画する場合、敷地１ha当たりの最大住戸数は次のとおりとしてください。
【最大住戸数】　容積率 敷地１ha当たりの最大戸数（戸）
１５０%の地域：２３２戸　／　４００%の地域：３００戸　／　５００%の地域：４２５戸　／　６００%の地域：５５０戸

２　中川駅前センター、北山田駅前センター及び仲町台駅前センター

（１）街づくり協定が結ばれていますので、各々の街づくり協定の内容に添ってください。
（２）住宅を計画する場合、１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。

３　都筑ふれあいの丘（旧称：川和又は葛が谷）駅前センター

（１）建築物の１階部分の用途は、物販、飲食、サービス店とし、住宅、業務等の用途は避けてください。
（２）幅員６ｍ以上の歩行者専用道路に面する部分の建築物の外壁は、道路境界線より1.5m以上後退してください。
（３）建物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。
（４）住宅を計画する場合、１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
（５）駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。
（６）駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内の車道側に設けてください。
（７）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（８）建物の意匠や広告物は、周辺街並と調和のとれたものとしてください。

協議内容－６　計画建設用地

※　計画建設用地は集合住宅用地、核的施設用地及び低層住宅用地に分かれていますので、それぞれの指針を参照してください。

１　集合住宅用地

建築物の用途は共同住宅・長屋等としてください

（１）敷地の緑地率は、原則として30%以上とし、敷地の25%以上は樹木をもって緑化してください。
（２）敷地の周囲には、原則として幅員５m以上の緑地を設けてください。ただし、公園、緑道に接する部分は、10m以上としてください。
（３）敷地内の保存緑地は、軽微なものを除き現況を変更しないでください。また、保存緑地の面積は、緑地率に算入することができます。
（４）公園、緑道内の池、広場等に敷地が面し、園地的景観の外縁部を構成している場合には、原則としてその園地内より建築物、工作物が見えないように計画してください。
（５）敷地内に歩行者専用道路の動線が計画されている場合には、これを確保してください。
（６）鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
（７）敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
（８）市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除のみを対象としてください。
（９）原則として総合的設計による一団地認定を受けてください。
（10）敷地面積は、原則として3,000㎡以上としてください。
（11）敷地内は無電柱化としてください。
（12）敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けてください。また、集会所、アルコーブをこの主出入口の付近に設置してください。
（13）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（14）駐車場及び駐輪場は、計画戸数の100%以上確保してください。
（15）駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
（16）「第１種及び第２種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、住棟を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
（17）住棟には、原則として勾配屋根をかけてください。
（18）北側斜線、道路斜線等の斜線制限により住棟が斜めにカットされるような住棟計画は極力避けてください。
（19）やむを得ず高層板状住棟を計画する場合、圧迫感を避け、周辺の環境になじむよう形態上、景観上の配慮を行ってください。
（20）外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」（茶系）を基調としたものとしてください。また、住棟の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。
（21）高齢者住宅等の特定の層を対象とした集合住宅等については、その内容を将来に亘って担保するため、居住者等と事業主体の間で管理協定等を締結してください。

２　核的施設用地

建築物の用途は大学、研修所、研究所等としてください。

（１）敷地の緑地率は、原則として30%以上とし、敷地の25%以上は樹木をもって緑化してください。
（２）敷地の周囲には、原則として幅員５m以上の緑地を設けてください。ただし、公園、緑道に接する部分は、10m以上としてください。
（３）敷地内の保存緑地は、軽微なものを除き現況を変更しないでください。また、保存緑地の面積は、緑地率に算入することができます。
（４）公園、緑道内の池、広場等に敷地が面し、園地的景観の外縁部を構成している場合には、原則としてその園地内より建築物、工作物が見えないように計画してください。
（５）敷地内に歩行者専用道路の動線が計画されている場合には、これを確保してください。
（６）鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
（７）敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
（８）市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除のみを対象としてください。
（９）研究所等の施設に関する公害防止については、「神奈川県公害防止条例」をはじめ、関係諸法令を順守してください。
（10）敷地内は、無電柱化としてください。
（11）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（12）駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
（13）「第１種及び第２種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、建物を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
（14）外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」を基調としたものとしてください。また、建物の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。

３　低層住宅用地

（１）10区画以上の敷地を計画する場合や、開発区域内にオープンスペース等の確保をする場合などは、環境を担保するために建築協定、地区計画等の導入を図ってください。
（２）開発区域の20%以上を緑化してください。
（３）歩行者専用道路、緑道及び公園に面する部分に擁壁を設ける場合は、協力低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
（４）歩行者専用道路、緑道及び公園に面する部分は、建築物の外壁を極力後退し、生け垣等の緑化を施してください。
（５）鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
（６）「第１種及び第２種低層住居専用地域」内の部分については、協議内容－１を順守してください。
「第１種及び第２種中高層住居専用地域、第１種及び第２種住居地域、準住居地域」内の部分については、協議内容－２を順守してください。

協議内容－７　公益施設用地

1　原則として敷地の30%以上を緑化してください。
2　敷地の周囲には、原則として幅員３m以上の緑地を設けてください。
3　鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
4　敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
5　敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けてください。また、この主出入口にはアルコーブを設置してください。
6　車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
7　駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
8　市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除のみを対象としてください。
9　建物計画や外構計画については周辺環境との調和に配慮してください。また、住民コミュニティー形成の場にふさわしいシンボリックな建物意匠としてください。
10　「第１種及び第２種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、建物を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
11　建物には原則として勾配屋根をかけてください。
12　外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」を基調としたものとしてください。また、建物の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。
13　建設地に応じ、協議内容―１～６のうち該当するものを順守してください。

４－３．港北ニュータウン内建築協定の内容

平成 20 年現在、都筑区内には 12 箇所の建築協定締結区域があり、いずれも港北ニュータウン開発区域内にある。新吉田工場倉庫地区以外は主に住宅地を対象としたものとなっている。

◆建築協定の一覧①

	新吉田工場倉庫地区	荏田南2−2街区	荏田東二丁目21-1・3地区	南山田三丁目南部	薫風台	夕月野
敷地の最小面積	260㎡	210㎡			165㎡	
車の出入口の基準	幹線道路側禁止					
駐車場・荷捌き場	自己敷地内設置					
緑化基準	敷地面積10%以上	敷地面積20%以上				
出入口前空地の確保		幅２m以上、奥行き１m以上の空地確保	主要な出入口門扉の前には，奥行き0.5m以上の平坦な空地を確保		主要な出入口門扉の前には，奥行き0.5m以上の平坦な空地を確保	
門塀・塀		道路境界側はフェンスまたは生垣とし、万年塀は禁止	生垣、フェンス等開放性のあるものとする。		透視性のあるフェンス或いは生垣とする。	
建築物の用途の制限	住居（経営者または従業員が居住する併用住宅を除く。）ホテル、旅館、待合、料理店、キャバレー、舞踏場、個室付浴場業にかかる公衆浴場、劇場、映画館、演芸場観覧場、学校、病院、図書館，博物館，その他これらに類するものは禁止	一戸建て専用住宅・二世帯同居住宅・診療所併用住宅とする。	一戸建住宅（多世帯同居住宅は，玄関が２箇所以下の二世帯同居住宅に限る。）とする。	一戸建の住宅及び二戸長屋とする。	一戸建専用住宅（多世帯同居住宅を含む）とする。	
建物高さ・階数		地上２階以下	地上２階以下 地盤面から10m、軒の高さは，地盤面から７mをそれぞれ超えないものとする。	地上２階以下	地上３階以下 地盤面から10m、軒の高さは，地盤面から７mをそれぞれ超えないものとする。	
外壁後退線	敷地境界より１m以上	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界までは1.5m以上，その他隣地境界までは１m以上	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界までは１m以上		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界までは１m以上	
屋根		勾配は４寸勾配以上とする。	勾配屋根とする。		勾配屋根とする。	
街並みへの配慮		屋根葺材及び外壁材の，形状・材質・色彩等については，街並の景観を損なわないようにする。	屋根及び外壁の色彩はアースカラーを基調とし，周囲の景観と調和したものにする。		外観の色調はアースカラー（茶系またはグレー系）を基調とする。	
建物の延床面積		90㎡以上				
宅地盤			形状高さの変更禁止	形状高さの変更禁止	形状高さの変更禁	
その他	経営者または，従業員が居住する併用住宅の面積については、容積率100%，かつ120平方メートル以下であること。		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は，10/10以下とし，建築面積の敷地面積に対する割合は，５/10以下とする。		外開き門扉の場合，開いたとき扉が道路に出ないようにする。	

◆建築協定の一覧②

	北山田六丁目東部	夕月野南	せきれい台	つづき野	ヴェレーナガーデン	ブレイズスクエア
敷地の最小面積	165㎡	165㎡			165㎡	
車の出入口の基準					緑道及び葛ヶ谷公園との境界部側は禁止	市道北山田第378号線又は北山田第380号線側は禁止
緑化基準	敷地面積20%以上				敷地面積20%以上	宅地付帯緑地の維持保全
出入口前空地の確保	165㎡以上の敷地は２㎡以上の空地。165㎡以下の敷地は１㎡以上の空地。ただし，132㎡以下の敷地はこの限りでない。	主要な出入口門扉の前には，奥行き0.5m以上の平坦な空地を確保				
門塀・塀	生垣，ネットフェンス等開放性のあるものとし，ブロック塀は禁止 ネットフェンス等の基礎部分の高さは，敷地の地盤面の高さが道路面より１m以上の場合は40cm以下。 敷地の地盤面の高さが道路面より１m以下の場合は60cm以下。	透視性のあるフェンス或いは生垣とする。			透視性のあるフェンス或いは生垣とする。	生垣または生垣と宅地地盤面からの高さが1.3m以下の透視可能なフェンスを組み合わせたものとする。
建築物の用途の制限	一戸建専用住宅（二世帯同居住宅を含む）とする。	一戸建専用住宅（多世帯同居住宅を含む）とする。			一戸建専用住宅（多世帯同居住宅を含む）または、兼用住宅（一戸建専用住宅内に小規模な事務所や習い事の教室等を併設するものに限る）とする。	１戸建て専用住宅とする。ただし、自治会などの共用施設または、住宅で事務所、学習塾、アトリエ等を兼ねるもので、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のものはこの限りではない。
建物高さ・階数	地上２階以下 高さ10m以下とする。	地上３階以下 地盤面から10m、軒の高さは地盤面から７mをそれぞれ超えないものとする。			地上２階以下 地盤面から10m、軒の高さは地盤面から７mをそれぞれ超えないものとする。	地上２階以下
外壁後退線	真北方向の敷地境界線までの外壁の後退距離は１m以上とする。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界までは１m以上			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路、歩行者専用道路及び緑道境界線までの距離は１m以上とし、隣地境界線までの距離は0.7m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離にあっては１m以上、市道北山田第381号線敷地境界線までの外壁の後退距離にあっては1.5m以上とする。
屋根		勾配屋根とする。				
街並みへの配慮		外観の色調はアースカラー（茶系またはグレー系）を基調とする。			外壁は明るい色調（クリーム色、白色、うす茶色等）を用いるものとする。 建築物および敷地内の工作物の屋外部分には、原色及び原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、洋風住宅により形成されるまちなみとの調和を図るものとする。	建築物の色彩は原色を避け、周囲の街並と調和したものとする。
宅地盤	形状高さの変更禁止	形状高さの変更禁止			形状高さの変更禁止	形状高さの変更禁止
その他	冠木門については，高さ2.3m以下とする。 門塀については，高さ1.5m以下とする。	外開き門扉の場合，開いたとき扉が道路に出ないようにする。		認可公告時における擁壁面からはね出した建築物の建築又は架台若しくは擁壁の築造は禁止	立体式駐車場を設けない。 敷地に自動販売機を設けない。	宅地付帯緑地での樹高5.0m以上の高木１本以上、樹高3.0m以上の高木１本以上の植樹。 「壁面緑化」の範囲における擁壁の壁面の緑化 屋外アンテナの設置禁止。

４－４．港北ニュータウン内地区計画の内容

平成 20 年現在、都筑区内では７箇所、港北ニュータウン内では４箇所の地区計画区域があるが、うち２箇所は街づくり協定の一部内容の担保性を高めるために策定したタウンセンター北・南地区であり、港北ニュータウンにおいて単独で地区計画が定められているのは「中央地区」と「茅ヶ崎センター周辺地区」の２箇所である。

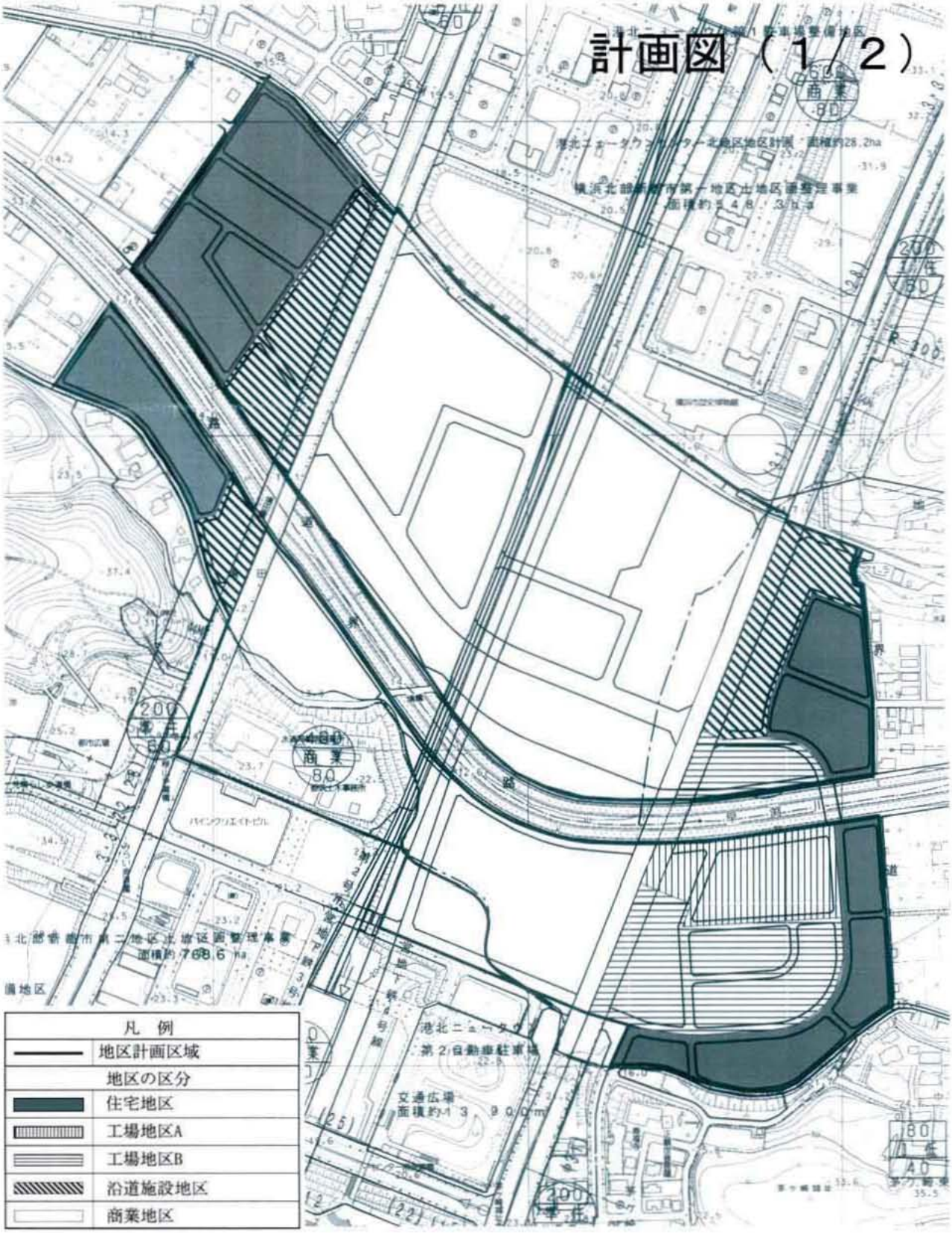
(1) 港北ニュータウン中央地区地区計画

名称		**港北ニュータウン中央地区地区計画**
位置		横浜市都筑区大棚町，茅ヶ崎東四丁目，茅ヶ崎中央，中川中央一丁目，中川中央二丁目，中川七丁目，中川八丁目
面積		約　２５．５ｈａ
区域の整備・開発及保全の方針	地区計画の目標	本地区は，市営地下鉄３号線センター南駅とセンター北駅の中間にあり，地区の中央には早渕川が位置する。本地区においては，土地区画整理事業により幹線路（佐江戸北山田線），鉄道（市営地下鉄４号線）などの基盤整備を行い，南北タウンセンターと一体となった商業，業務施設の立地を誘導し，横浜北部副都心機能の充実を図ることを目標とする。 併せて，住宅，工場が混在した既存の土地利用を整理し，良好な環境を有する市街地の実現を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	住宅地区，工場地区Ａ・Ｂ，沿道施設地区，商業地区に区分し，それぞれ，次の方針に基づき調和のとれた土地利用を誘導する。 １　住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り，良好な居住環境を形成する。 ２　工場地区Ａ・Ｂ 既存工場の移転集約を図り，良好な工業生産環境を形成する。 ３　沿道施設地区 幹線道路に面した地区の特性を生かし，沿道型の商業，サービス施設等の立地を図り，賑わいと利便性のある街並みを形成する。 ４　商業地区 集客力の高い核的施設と下町的な界隈性を演出する多様な商業，娯楽施設等の立地を図るとともに，親水河川として整備が予定されている早渕川の良好な河川環境を生かした商業地区を形成する。
	地区施設の整備の方針	区域内の交通の安全性と利便性を高めるため，土地区画整理事業により都市計画道路佐江戸北山田線と中山北山田線を連結する地区幹線道路を整備する。
	建築物等の整備の方針	１　住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り，良好な居住環境を形成するため，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限等を設ける。 ２　工場地区Ａ・Ｂ 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに，良好な工業生産環境形成をするため，建築物の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限等を設ける。 ３　沿道施設地区 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに，幹線道路に面した地区の特性を生かし，沿道商業施設等の立地を図るため，建築物の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限等を設ける。 ４　商業地区 歩行者の回遊性を高める等，賑わいのあるタウンセンターを形成するため，建築物の用途の制限，壁面の位置の制限等を設ける。
	緑化の方針	河川用地をオープンスペースの要として位置づけ，多様な水と緑によるシンボル広場とする。また，各敷地内の緑化を進め，緑豊かな都市環境の形成を図る。

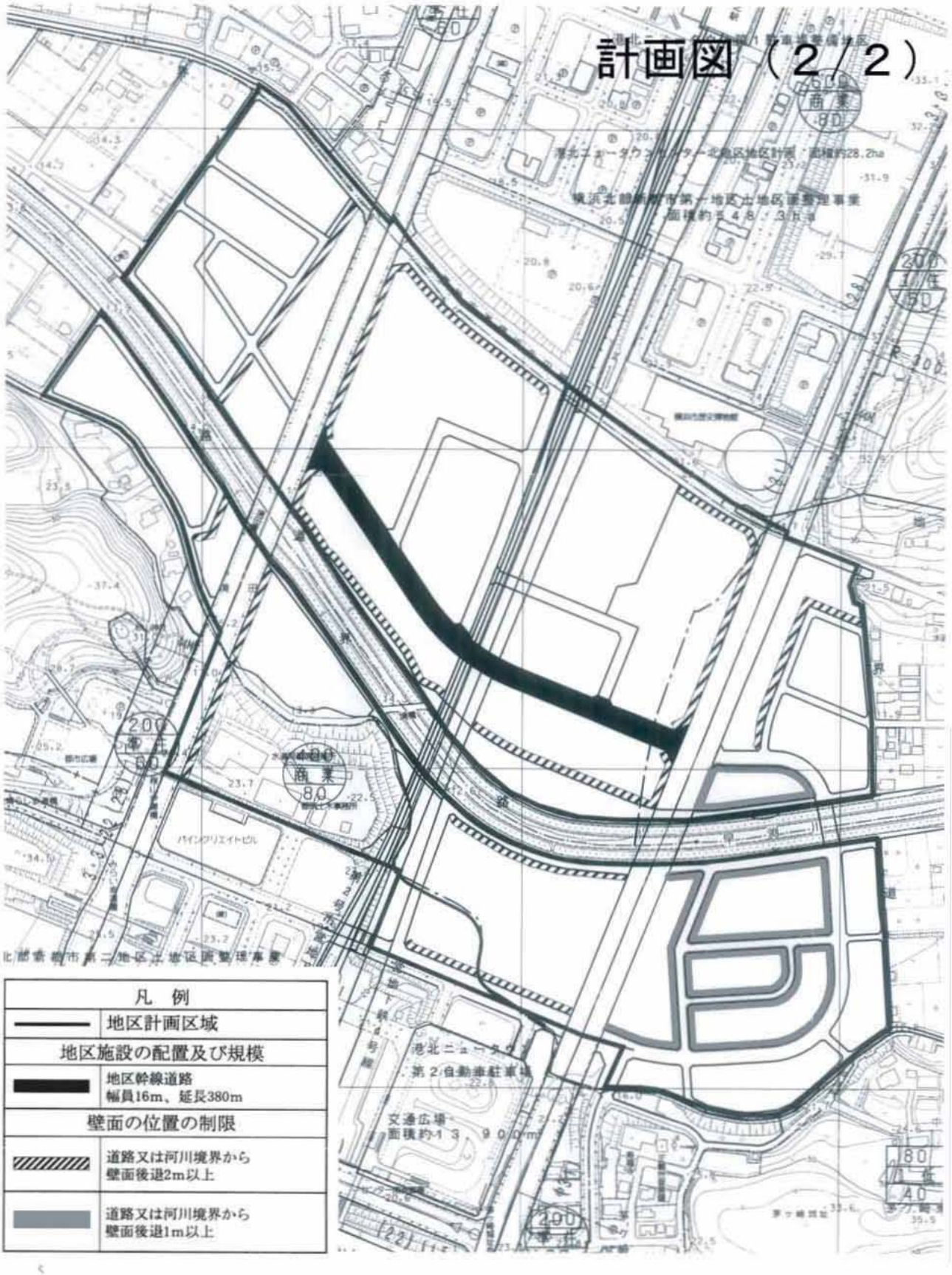
地区整備計画

地区施設の配置及び規模		地区幹線道路	幅員　16ｍ，延長約　380m		計画図表示のとおり	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	工場地区Ａ	工場地区Ｂ	沿道施設地区	商業地区
		面積	約 5.1ha	約 1.0ha	約 2.1ha	約 2.4ha	約 14.9ha
	建築物の用途の制限		―	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 1. 共同住宅，長屋，寄宿舎又は下宿 2. マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの 3. キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの 4. 老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅，長屋，寄宿舎又は下宿 4. マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの 5. キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの 6. 老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅，長屋，寄宿舎又は下宿	
	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積は，165m² 以上かつ住戸数に 110m² を乗じた面積以上とする。	建築物の敷地面積は，165m² 以上とする		建築物の敷地面積は，700m² 以上とする。	
			ただし，次のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 1. 公衆便所，巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 2. 本規定が定められた際，現に建築物の敷地として使用されている土地で，本規定に適合しないものについて，その全部を一の敷地として使用するもの 3. 土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）の規定による換地処分又は仮換地指定を受けた土地で，本規定に適合しないものについて，所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの				―
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は 1m以上とし，隣地境界線までの距離は 0．6m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は，計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。			
			ただし，この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は，この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し，軒の高さが 2．3m　以下で，かつ，床面積の合計が 5m² 以内であるもの (3) 自動車車庫の用途に供し，軒の高さが 2．3m以下であるもの				―
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の公告物の色彩，大きさ及び形状は，地区の景観と調和したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造は，生け垣，フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし，フェンスの基礎，門柱，門扉その他これらに類するものを除く。				

◆港北ニュータウン中央地区地区計画の区域図①



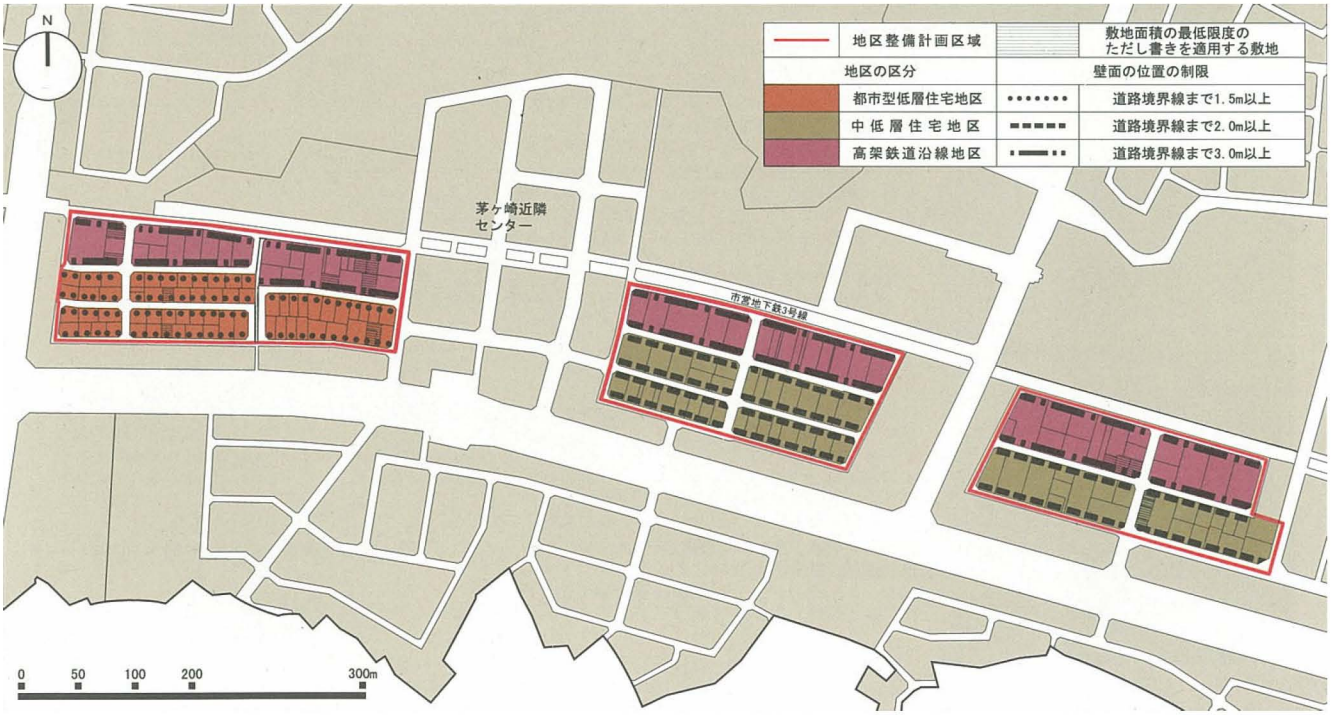
◆港北ニュータウン中央地区地区計画の区域図②



(2) 港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画

名称		港北ニュータウン茅ケ崎近隣センター周辺地区地区計画
位置		横浜市都筑区茅ケ崎南二丁目及び茅ケ崎南三丁目並びに仲町台五丁目地内
面積		約　8.2ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	港北ニュータウン地域は，横浜国際港都建設計画横浜北部新都市第一地区及び第二地区土地区画整理事業として都市計画決定された地域である。当地域の街づくりにおいては，乱開発を未然に防止し，緑の環境を最大限に保存する等良好な住環境を形成するとともに社会のニーズに対応できる多様な機能の導入を図り，複合的で活気のある街づくりを目指している。 本地区計画は，茅ケ崎近隣センター周辺地区において，港北ニュータウン地域における街づくりの目標を継承し，次に掲げる土地利用，建築物等に関する整備方針のもとに，良好な住環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	都市型低層住宅地区，中低層住宅地区，高架鉄道沿線地区の３地区に区分し，それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1　都市型低層住宅地区 ３階建以下の住宅を中心とし，質の高い戸建て住宅等の立地を図る。 2　中低層住宅地区 周辺環境に適合した中低層住宅等の立地を図る。 3　高架鉄道沿線地区 高架鉄道に面した街区として，住宅，業務，サービス等の用途の複合利用が可能な中層建築物等の立地を図る。
	建築物等の整備の方針	1　都市型低層住宅地区 非住居系用途の混在，敷地の細分化や建て詰まり等を防ぐため，用途，敷地規模，高さ，建ぺい率，容積率等の制限を設ける。 2　中低層住宅地区 集合住宅と戸建て住宅とが環境的にも街並みとして共存できるよう，用途，敷地規模，高さ，建ぺい率，容積率等の制限を設ける。 3　高架鉄道沿線地区 高架鉄道に近接した地区特性にかんがみ，堅ろうで遮音性の高い中層建築物等の誘導を図るとともに，用途，敷地規模，高さ等の制限を設ける。 なお，各敷地内は緑化を図るとともに，駐車場整備を行う。

◆港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画の区域図



地区整備計画					
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	都市型低層住宅地区	中低層住宅地区	高架鉄道沿線地区
		区分の面積	約　1.7ｈａ	約　2.9ｈａ	約　3.6ｈａ
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。		
			建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物	1　建築基準法別表第二 (に)項に掲げる建築物(同表(ほ)項第３号に掲げるもので，床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるものを除く。) 2　物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計が 50m² を超えるもの	1　建築基準法別表第 二(に)項第４号及び(ほ)項第２号に掲げる建築物 2　物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計が 50m² を超えるもの
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		１０分の１０	１０分の１５	―
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		１０分の４	１０分の５	―
			ただし，建築基準法第 53 条第３項第２号に該当する建築物については，10 分の５とする。	ただし，建築基準法第 53 条第３項第２号に該当する建築物については，　10 分の６とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積は，150m² 以上とする。	建築物の敷地面積は，200m² 以上とする。	建築物の敷地面積は，260m² 以上とする。
			ただし,告示日において現に存する区画で,建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては,その全部を一の敷地として使用する場合は,この限りでない。		
			なお，２以上の住戸を有する建築物の敷地面積は，150m² 以上，かつ，住戸数に 150m² を乗じたもの以上とする。	なお，２以上の住戸を有する建築物の敷地面積は，200m² 以上，かつ，住戸数に 43m² を乗じたもの以上とする。	なお，２以上の住戸を有する建築物の敷地面積は，260 ㎡以上,かつ，住戸数に 43 ㎡を乗じたもの以上とする。
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離の最低限度	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は,計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし，壁面線を越えている建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては，この限りでない。 1　外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの 2　物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。)に供し，軒の高さが 2.3m以下で，かつ，床面積の合計が５m² 以内であるもの 3　自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの		
		敷地境界線からの距離の最低限度	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。)は，１ｍ以上とする。ただし，外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては，この限りでない。 1　外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの 2　物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し，軒の高さが 2.3m以下で，かつ,床面積の合計が５m² 以内であるもの 3　自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの		―
	建築物の高さの最高限度		1　建築物の高さは，12ｍを超えてはならない。 2　軒の高さは，10ｍを超えてはならない。 3　建築物の各部分の高さ は，当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.5 を乗じて得たものに７ｍを加えたもの以下としなければならない。	1　建築物の高さは，15ｍを超えてはならない。 2　軒の高さは，12ｍを超えてはならない。 3 建築物の各部分の高さ は，当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.5 を乗じて得たものに７ｍを加えたもの以下としなければならない。	1 建築物の高さは，20ｍを超えてはならない。 2　軒の高さは，15ｍを超えてはならない。 3　建築物の各部分の高さは，当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.55 を乗じて得たものに 7.5ｍを加えたもの以下としなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根，外壁その他の戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩，形態等の意匠は，周囲への景観的調和に配慮したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限		垣又はさくは，生け垣あるいはフェンス等の開放性のあるものとする。		

◆街づくり協定及び街づくり協議指針策定の流れ

昭和47年８月　港北ニュータウン建設研究会発足

昭和51年７月　特別な用地に対する申し出調査グループ討議
※将来のまちづくりに向けて特別な用地ごとに誘導規制が必要。

アパートマンション用地 →	センター地区 →街づくり協定	工場倉庫用地 →建築協定	集合農業用地 →集合農地利用協定

昭和51年10月　港北ニュータウン事業推進連絡協議会発足

昭和52年１月　港北ニュータウン建設研究会生活対策委員会ニュータウンコントロール研究部会の発足

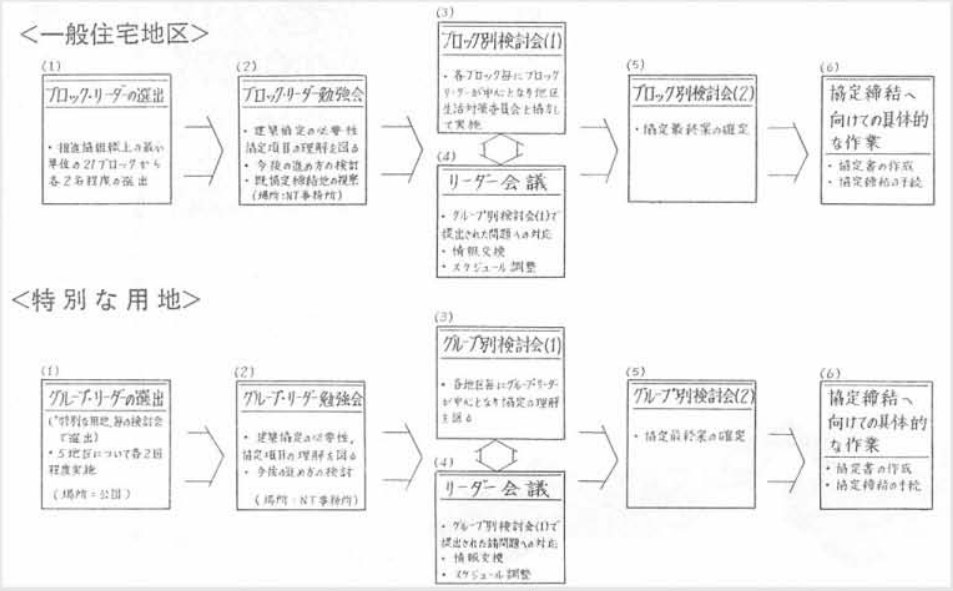
昭和52年６月　同ニュータウン建築協定研究班の発足
※「特別な用地」と「一般住宅用地」の環境を保全する誘導規制づくり。

一般住宅用地 アパートマンション用地	**センター地区**	**工場倉庫用地**	**集合農業用地**

昭和52年９月　建築協定（案）の策定

昭和52年11月　集合農地利用協定
第１回説明会開催

昭和53年６月　生活対策委員会でのまちづくり協定作業今後の展開プログラムの決定



出典：広報紙「港北ニュータウン」第40号／昭和53（1978）年７月

昭和54年５月　ブロックリーダー
街づくり協定勉強会
「一般住宅地区」

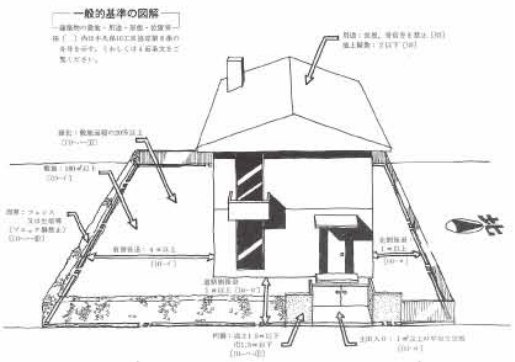
昭和54年11月　「特別な用地」地区街づくり協定案検討会の開催
近隣センター地区・工場倉庫地区・共同住宅地区

昭和55年８月
※地区計画制度の創設

荏田近隣センターで
まちづくり勉強会開始
以降、他のセンター地区で勉強会がはじまる。

昭和57年５月

牛久保10工区
建築協定認可
（現在は失効）



昭和57年８月

準工業地域街づくり
協定説明会開催
荏田・新吉田が対象

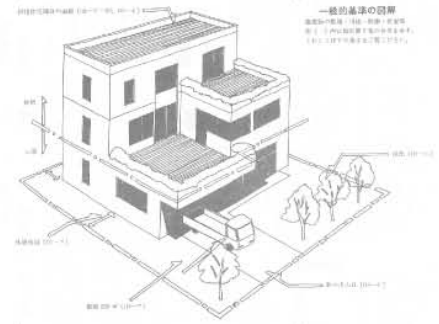
昭和57年10月

荏田近隣センター
街づくり申し合わせ
事項の作成

昭和58年３月

港北ニュータウン地区供用開始
生活対策委員会の成果を受けて「街づくり指導基準」を横浜市が決裁
土地区画整理事業法第76条の許可申請において適正な計画かを確認する。

昭和58年４月



荏田準工業地域
建築協定認可
（現在は失効）

昭和61年３月

港北ニュータウンのまちづくり方針を「多機能複合都市」へと転換。
※地区全体の土地利用の見直し

昭和62年２月

街づくりパンフレット改訂　港北ニュータウン『やさしい街づくり』発行

平成２年２月

最初の街づくり協定
「中川駅前センター
街づくり協定」策定

平成５年３月

港北ニュータウン改訂『街づくりの手引き』
※一般住宅用地の規定の一部を見直し（共同住宅等の容認）

平成８年９月

港北ニュータウン地区換地処分
翌日、港北ニュータウン全域を街づくり協議地区の編入

5. 各センターにおける街づくり協定（街づくり協議）の実績と評価

5．各センターにおける街づくり協定（街づくり協議）の実績と評価

5－1．タウンセンター地区（北・南）

(1) 概要

タウンセンター地区は、第一地区・第二地区・中央地区の計３地区約66.4ha（地権者数420名）の大規模な地区であり、港北ニュータウンのみならず周辺地域を含めた横浜副都心として、商業・文化等の多様な都市活動の拠点としての位置づけがなされており、以下の４つの開発理念を掲げている。

1．多機能複合都市、広域拠点の形成：横浜市の副都心としてふさわしい、首都圏で最も魅力ある「広域拠点としての多機能複合都市」をめざす。
2．生活文化の情報発信拠点：単なる物的消費拠点ではなく、文化イメージの高い土地柄を活かし、それにふさわしい知的・文化的消費を支える高度な情報サービスを持った「情報発信拠点整備」をおこなう。
3．高度な都心性と自然性の融合：「都心性と自然性を兼ね合わせた街づくり」をめざす。
4．個性豊かで自己主張のある街づくり：訪れた人が「個性豊かで主張がある街」と感じるような斬新なコンセプトによる都市づくり。世界に誇れる「個性豊かなタウンセンター」をめざす。

タウンセンター地区はブルーラインとグリーンラインのセンター北駅・センター南駅の２つの駅を持ち、横浜駅からは約30分ほどの位置にある。昭和58（1983）年３月から第二地区（センター南駅側）から土地使用が開始され、平成８（1996）年９月に第一地区・第二地区、平成17（2005）年３月に中央地区が換地処分を終えた。

平成３年６月に設置されたタウンセンター開発推進協議会の開発ルール部会によって平成４年10月から街づくり協定に関する検討が開始され、平成５年５月に街づくり協定（中央地区は街づくり協定ではなく地区計画が定められた。）が策定された。その後、平成14年にそれぞれの地区で協定内容の担保性を高めるために地区計画が定められている。

(2) 公共施設の整備内容

■デザインテーマ　第一地区（北）　「人と自然の調和～歴史と文化の薫る街～」
第二地区（南）　「人とまちの共鳴～躍動感あふれる街～」

■舗装計画【基本的な考え方】

港北ニュータウンのセンターとして、質の高い街路空間を創出するために、舗装はグレードの高いものを使用している。特に歩道はインターロッキング以上のグレードで整備している。

道路のランクや性格に応じて整備水準のグレード分けをおこない、メリハリのある整備をおこなっている。

道路種別		整備水準（歩道／車道）	歩道の表層材	車道の表層材	道路照明設定照度（ℓx）
幹線道路	中山北山田線 佐江戸北山田線	低／低	アスファルト 一部ILB*	アスファルト	設置する （15.0）
	新羽荏田線 牛久保中川線				
	センター南停車線				
補助幹線道路	一般部	中／低	ILB 平板 れんが	アスファルト	設置する （10.5）
	鉄道高架沿い				
区画道路	一般部	中／低～中	ILB 平板 れんが	ホットロールドアスファルトとアスファルト	設置（一部交差点等のみ設置）（10.5）
	核施設沿い				
シンボル道路A		最高／中	自然石	ホットロールドアスファルト	設置（7.5）
シンボル道路B		高／高	ILB	ILB	設置（7.5）
歩車融合道路		高／高	ILB	ILB	交差点等のみ設置
歩行者専用道路		低～高／－	自然石～アスファルト	——	設置

■色彩計画【基本的な考え方】

	第　一　地　区	第　二　地　区
街路空間の基調色	グレーを中心とした淡い色彩	ブラウンとグレーの組み合わせ
舗　　装	コンクリート、洗い出し、擬石等の自然の風合い感じさせるものを基本とする	コンクリート、レンガ等素材感がシックなものを基本とする
ポール状のもの（照明･信号柱等）	ダークグレー（DIC日本の伝統色5版　914鳩紫色）	ダークブラウン（日本塗料工業会標準色見本帳　S23～25）
箱状のもの（東電パットマウント等）	ライトグレー（DIC日本の伝統色5版　913藤鼠）	ライトグレー（日本塗料工業会標準色見本帳　S17～397）

■駅前広場のデザインコンセプト

第一地区「やすらぎを感じさせる光奏でるステーションパーク」

※シンボル広場との一体化・連続性を確保→光・緑・水のデザイン要素を取り入れる。

※空調の広がり、軽やかさ、シンボル性を表現→光による演出（内照、ライトアップ等）

第二地区「くつろぎを与える緑あふれるステーションパーク」

※自然的アメニティの最も基本的要素である緑（植栽）多く取り入れる。

※修景施設は落ち着きが感じられる景観を展開

（3）タウンセンター地区の現況

ａ）タウンセンター北（第一地区）

駅前には噴水フォリーと芝生広場が整備されたシンボル広場があり、日中から親子連れなどで賑わっている。また、駅前広場東側には太陽発電を兼ねた特徴的なモニュメント　太陽と月の塔があり、ここから横浜市歴史博物館を眺める道路景観は地区の１つのハイライトとなっている。

センター北駅に近接する都筑阪急（モザイクモール港北）やあいたいショッピングセンターを核施設として賑わいをもたらしてきたが、商業施設ノースポートモールが平成19年にオープンし、近年ますます賑わいを見せている。

タウンセンター北（センター北駅前）

ｂ）タウンセンター南（第二地区）

駅前には様々なイベントがおこなわれる階段状のシンボル広場があり、隣接する結婚式場と合わせて、街のオアシス的な雰囲気を創出している。

センター南駅に近接する東急ＳＣが核施設として立地するが、平成20年にはホームセンターが進出するなど、今も発展を続けている。周辺には都筑区合同庁舎や郵便局、都筑警察署等の公共施設が多く、これらの施設間を結ぶ歩行者専用道路では常に人の往来が発生している。

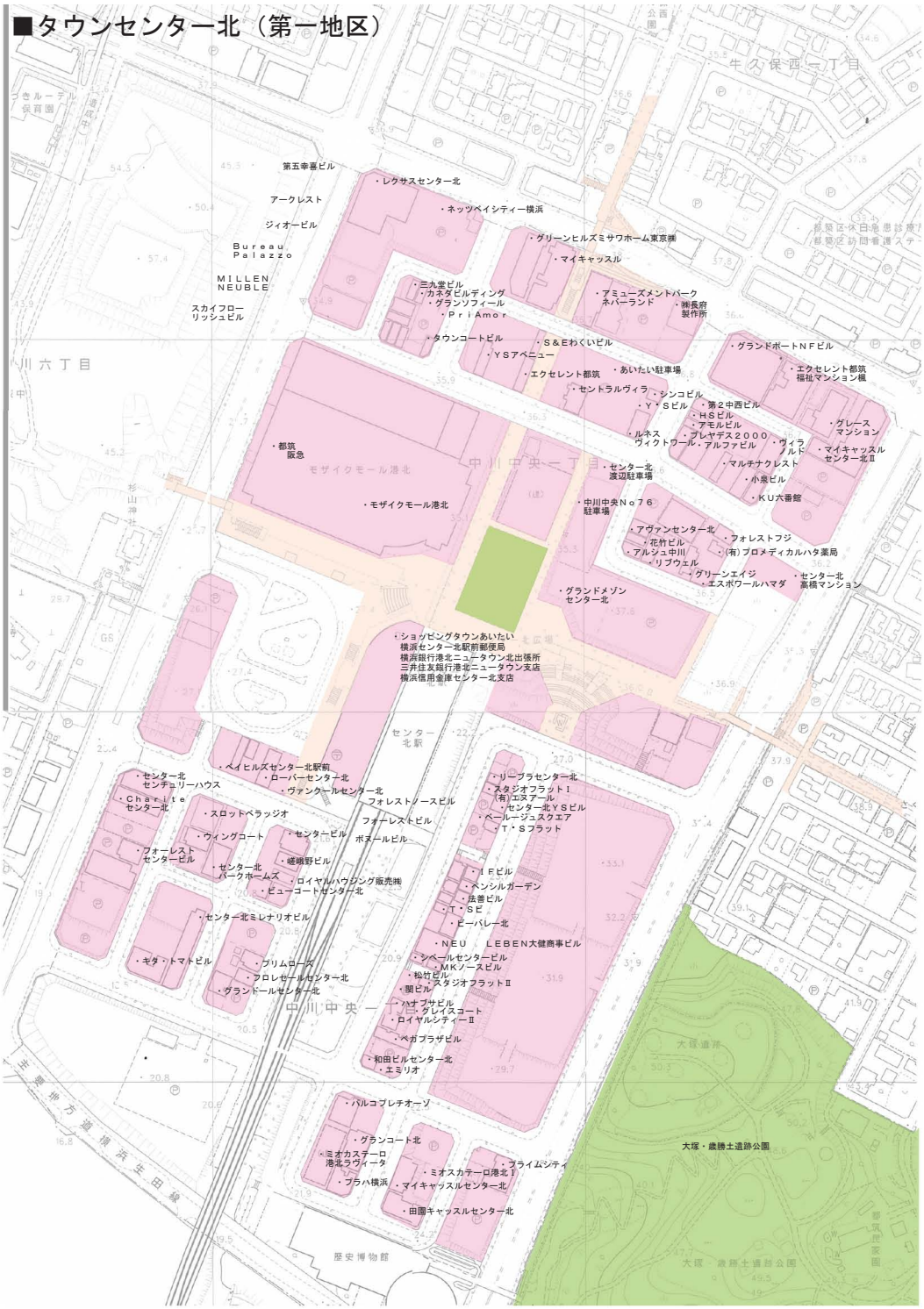
タウンセンター南（センター南駅前）

ｃ）タウンセンター中央地区

核施設として中央西側の共同街区に大規模複合温泉施設（港北MINAMO）が立地し、平成20年には吾妻山近隣公園の東側に商業施設ルララ港北が進出した。また、中央を南北に縦断する歩行者専用道路（みなきたウォーク）と早淵川の交差する場所には飲食店が立地するなど、順調な市街化が進んでいる。

タウンセンター中央地区

■タウンセンター北（第一地区）



【諸元】
宅地面積：約15.5ha
地権者数：190名
用途地域：近隣商業
　　商業
建蔽率：80%
容積率：近商400%　商業600%
高度地区：近商第６種　商業第７種
防火地区：防火

タウンセンター北地区
店舗等
歩行者専用道路

N

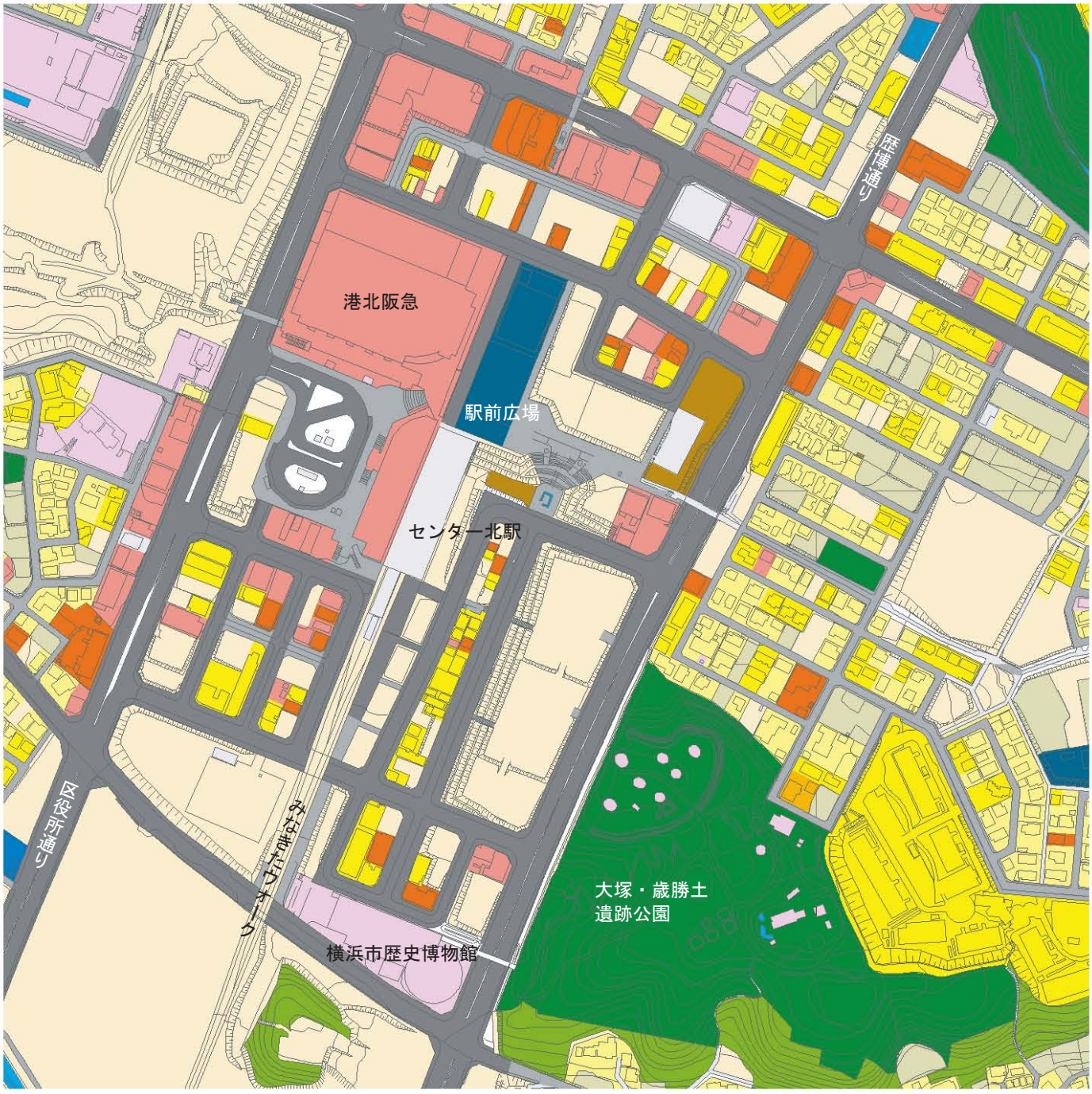
SCALE　1/4000

0　50　100　200m

■タウンセンター南（第二地区）

（4）タウンセンター地区の周辺土地利用

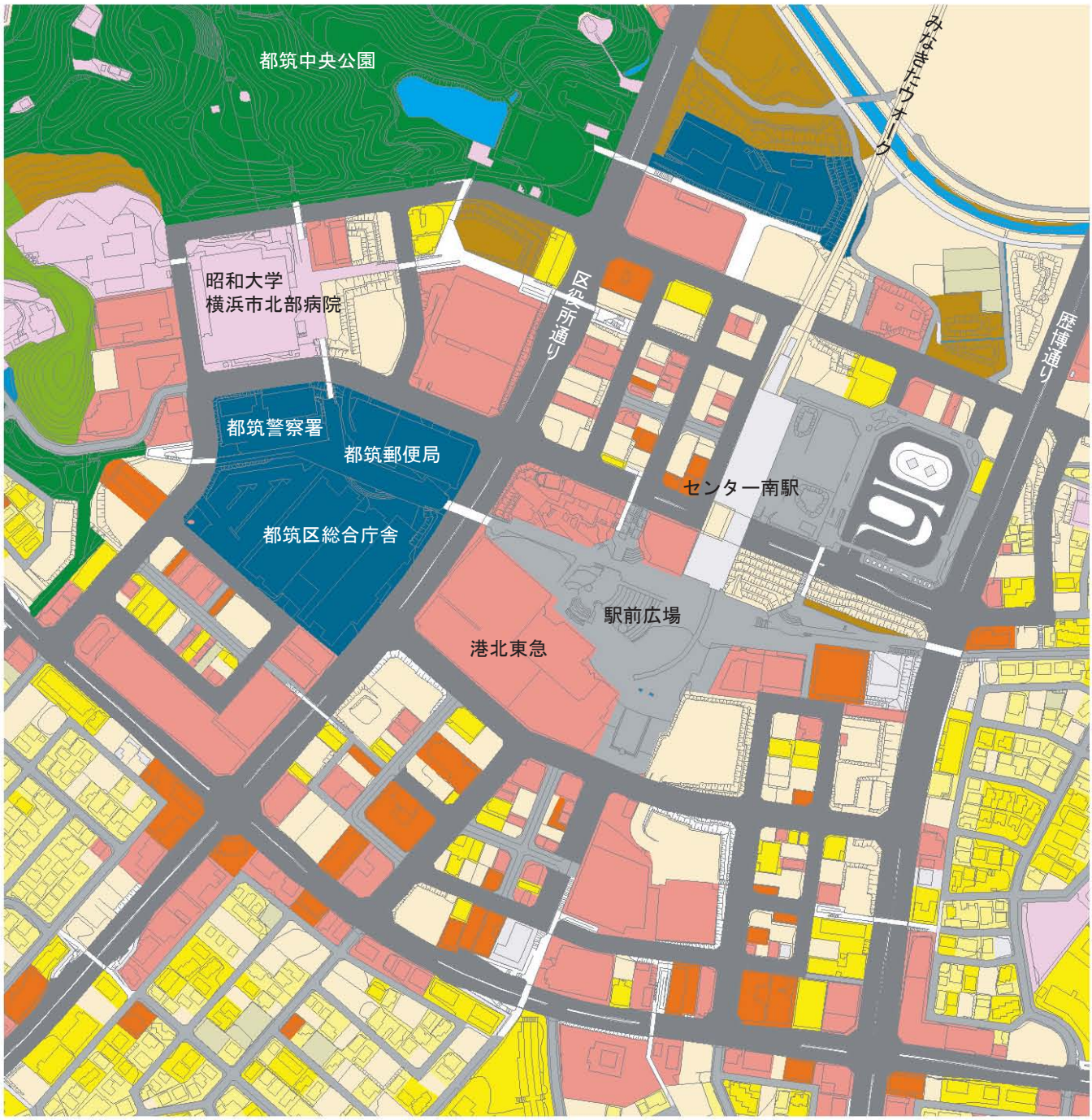
■タウンセンター北（第一地区）



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

■タウンセンター南（第二地区）



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

（5）タウンセンター地区の現況建物用途

■タウンセンター北（第一地区）

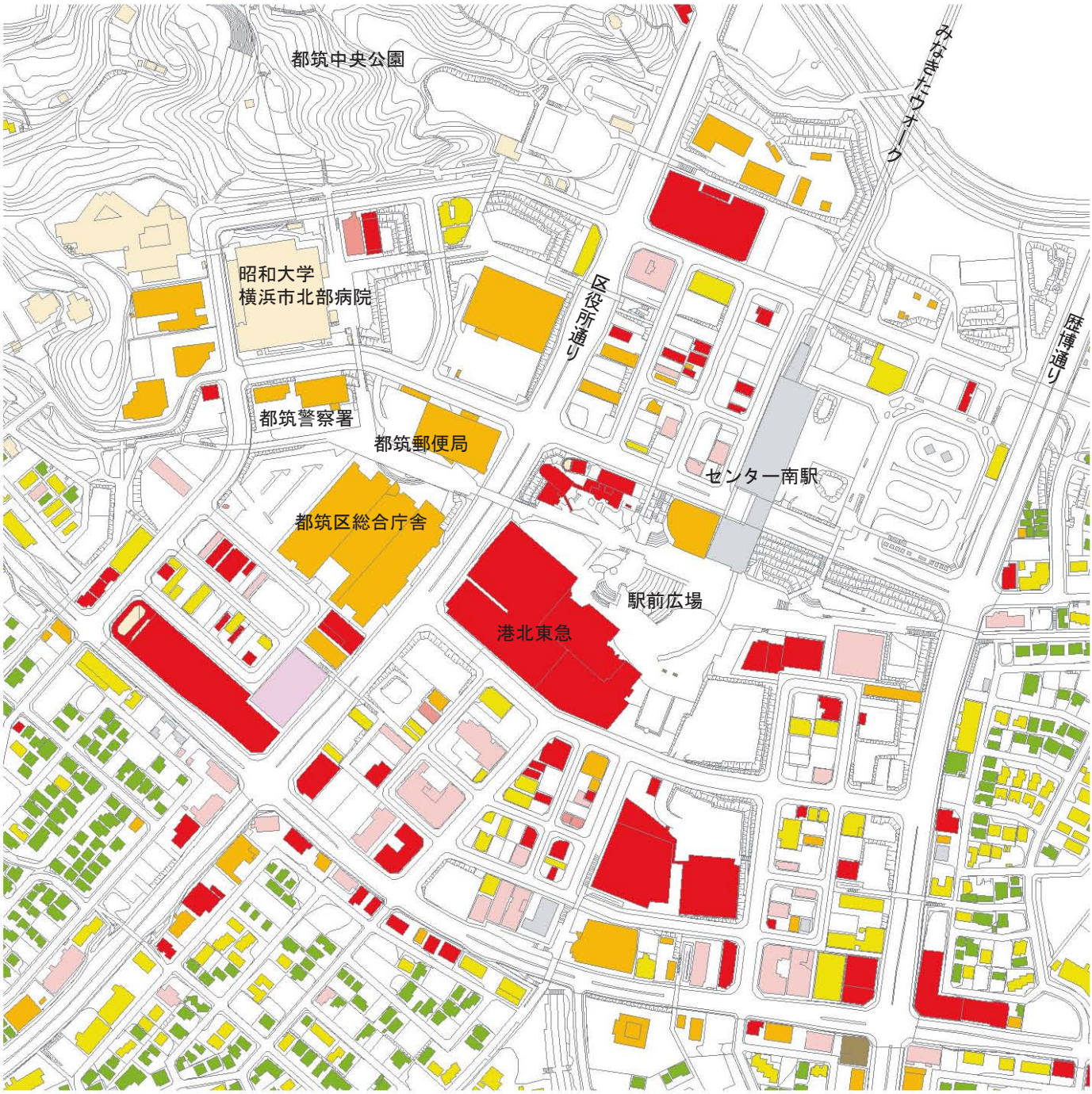
個別値主題図

住宅　作業所併用住宅　娯楽施設　運輸倉庫施設　農業施設

集合住宅　業務施設　商業系用途複合施設　工場　防衛施設

店舗併用住宅　宿泊施設　文教厚生施設　処理施設

■タウンセンター南（第二地区）



SCALE 1/5000

0 50 100 200m

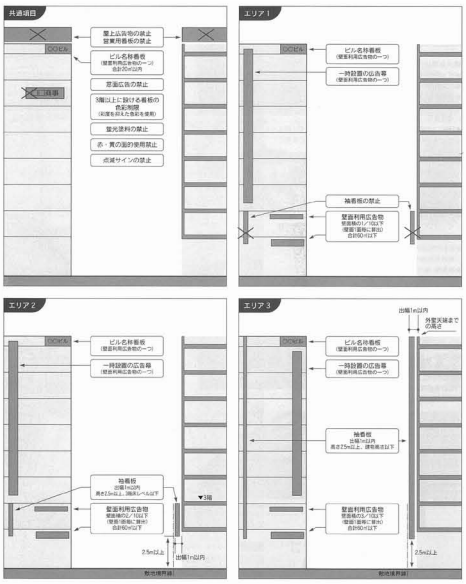
個別値主題図

住宅	作業所併用住宅	娯楽施設	運輸倉庫施設	農業施設
集合住宅	業務施設	商業系用途複合施設	工場	防衛施設
店舗併用住宅	宿泊施設	文教厚生施設	処理施設	

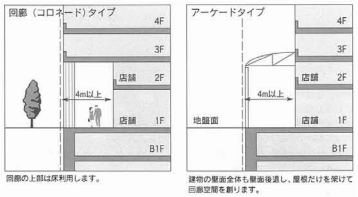
（6）タウンセンター地区の街づくり協定内容

駅前センターや近隣センターとは異なり、明確なイメージテーマは設けていないが、ニュータウンの商業・文化機能の中心的な位置づけから、通りの賑わいを連続させることを重視した１、２階における住居系用途を規制するなど、他センターにはない内容も盛り込まれている。

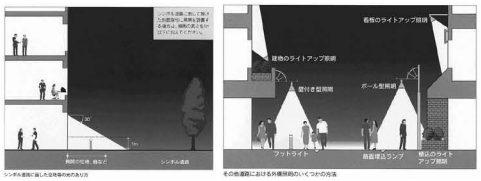
タウンセンター地区では街づくり協定の内容を補完し、協定に沿った施設計画にあたり事例やヒントなどをまとめた『街づくり協定ガイドライン』を定めている。壁面後退や建物高さなど全部で34項目がまとめられており、これによって他のセンター地区の協定よりも、具体的できめ細かな規制誘導を展開している。



エリアごとに異なる看板の設置方法



１階壁面後退部分の断面整備イメージ



具体的な夜間照明の演出の仕方（光度など）

■タウンセンター地区街づくり協定等内容（抜粋）

敷地
・良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

共同化
・来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりをおこなうため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。
・タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を設定します。

用途
・通りの賑わいを形成するために施設の１階には賑わい施設を立地させましょう。特に歩行者系道路に面した施設の１階部分には、住宅・倉庫・駐車場等の施設（賑わいを生み出さない施設）は立地させないようにしましょう。
・周辺の施設集積への影響を低減するために、住居可能地区を定めます。
・良好な商業業務施設立地のため、住居は３階以上に設けるようにしてください。
・タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途（風俗営業法による関連営業等）は規制します。

壁面後退
・シンボル広場に面した施設は１、２階部分を４ｍ以上後退させ、広場を囲む回廊を創りましょう。
・幹線道路沿いは２ｍ以上後退させ、少なくとも１ｍは歩道と同じレベルで整備しましょう。

建物形態
意匠
・界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

高さ
・建物の通りに面する壁面の高さを揃える等、通りごと、歩行者空間ごとの工夫をおこないましょう。

色彩
・色彩の統一感の創出と各施設・通りの個性の演出を心掛けましょう。遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の３階以上の部分は「基調色（白に近い、明度の高い色）」を使用しましょう。

設備の隠蔽
・設備機器等は、他の建物から見えにくいように修景しましょう。

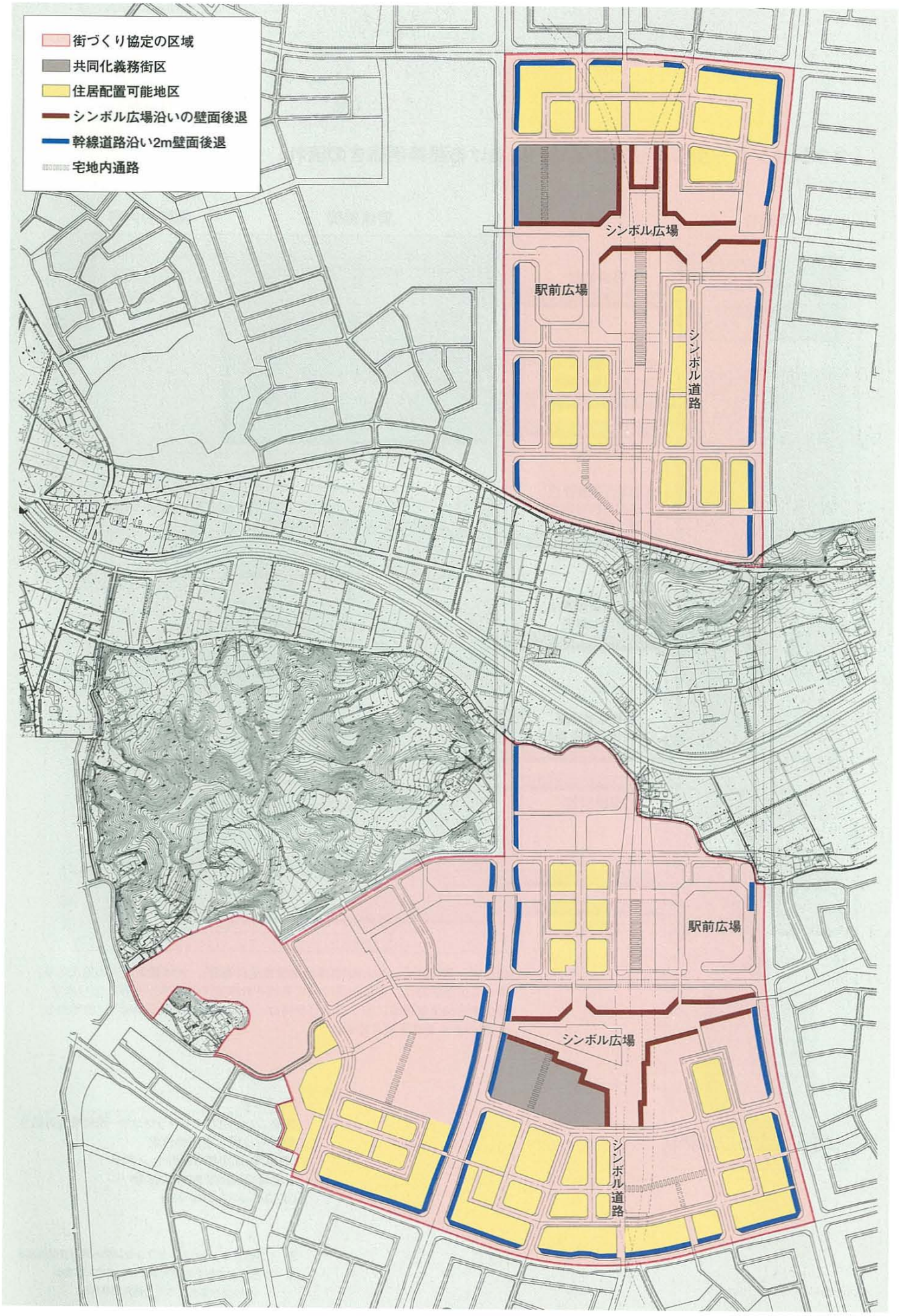
付属物
看板・広告・日除けテント
・デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって街の個性、店の個性を創り出しましょう。
・界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置、大きさ、色彩等を街並みに調和するよう心掛けましょう。

夜間の賑わい
・夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明等夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

駐車場・駐輪場
駐車場・駐輪場の設置
・来街者の利便性、円滑な道路利用を高めるため、駐車場、駐輪場の附置を図りましょう。
・駐車場を設置する場合は、附置義務台数以上の整備に努めましょう。（商業系用途は横浜市駐車場条例の附置義務台数の２割増、住居系用途は戸数の７割）

駐車場のしつらえ方
・駐車場の出入口は歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわない位置とし、わかりやすく、利用しやすい施設にしましょう。
・駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。
・特に歩行者系道路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

サービス用車両の処置
・サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に大規模施設のサービスヤードは、歩行者系道路に面しては設けないようにしましょう。
・来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りをおこなわないようにしましょう。


街づくり協定の区域
共同化義務街区
住居配置可能地区
シンボル広場沿いの壁面後退
幹線道路沿い2m壁面後退
宅地内通路
シンボル広場
駅前広場
シンボル道路
駅前広場
シンボル広場
シンボル道路

（7）タウンセンター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

南北センターともブルーラインの開通とともに建物の高度利用が始まり、核となる共同化建物として、センター南地区の東急百貨店、センター北地区の阪急百貨店などが建った。

一方、共同化をしなかった間口の狭い小規模宅地には上層部を住戸とした飲食業やサービス業が入居するテナントビルが建ち並んでいる。

また、センター北地区には横浜市歴史博物館、センター南地区には図書館や公民館を併設する都筑区総合庁舎や昭和大学横浜市北部病院などの主要施設も建設され、近年は中央地区の整備やグリーンラインの供用に伴ってタウンセンターの拠点性が強化されたことにより、ノースポートモールなどの大型商業施設が次々と立地し、横浜市の副都心として相応しい賑わいと機能をもったセンター地区を形成している。

センター北駅前の共同化建物（東急百貨店）

センター北駅前の共同化建物（阪急百貨店）

都筑区総合庁舎

横浜市歴史博物館

②建物形態

申し出換地当時は土地利用展開イメージで見られるように大半の街区で建物の共同化が進められる予定であったが、建物評価が複雑化することから銀行の融資が難航し、また、グループ内の地権者も共同化事業のノウハウもなく、将来の世代交代時への不安等を考慮したため、現実に共同化街区は数えるほどしか建たなかった。これは当初計画とは少し異なるものであった。

さらに、タウンセンター地区は港北ニュータウンでもっとも減歩が高いため、間口の抑えられた敷地形状が多く、ペンシルビル状の建物が多くなった。このことから物理的に敷地内に駐車場が設けられず、建物１階は上層階への歩行者用の入口とテナントスペースを確保して、駐車場は別に確保したところもある。

なお、タウンセンター地区において、幹線道路と駅前のシンボル広場沿いにおいては、壁面後退のルールがあるが、地区内の歩車融合道路沿いでは特に壁面後退は定められておらず、自主的に壁面後退をする建物とそうでない建物が並んでいる。

共同化せずに個人で建てた建物は間口が狭く駐車場を敷地内に確保できてない

歩車融合道路に面して自主的に１階部分の壁面を後退させて空地を確保した建物

歩車融合道路沿いでも敷地境界ギリギリに建物が建っている。

③建物意匠

タウンセンターの北と南でデザインテーマは異なるが、どちらの地区も街づくり協定区域の上ではひとくくりにされており、具体的なデザイン様式が示されているわけではないが、アーチや半円窓等の化粧を施したクラシカルな意匠の建物が多い。

その他、街づくり協定内容に基づき、賑わいが連続するよう街区のコーナー部分に建物形状をゆるやかに合わせる、低層の店舗スペースと中高層の住居部分との分節化するなどの工夫がなされている。

西洋風の縦長窓を採用したマンション

通りの賑わいを連続させ、目印となるようなコーナー部の建物

幹線道路に面するパチンコ屋と上層駐車場の壁面にアーチ風のクラシカルな意匠を取り入れて景観に配慮している。

隣り合う建物と高さや色調、質感、デザイン等を調和させた建築

④建物付属物

屋外広告物については、原則として屋上広告・窓面広告・野立広告・点滅サイン（ネオン等）が規制され、３階以上の高さに設置する広告物の彩度は低く抑えられるなど、すっきりとした街並みが形成されているが、一部で窓面広告や路上広告等が見られる。

また、袖看板が規制されているシンボル道路やシンボル広場・駅前周辺では、路上への簡易的なノボリ旗なども見られる。

その他、車道側へのゴミ置場設置や排水管の隠蔽などは協定内容が遵守されており、すっきりとした沿道景観が形成されている。

余計な広告物を一切廃してすっきりとした街並み景観を形成している。

袖看板が出せない分、歩道に路上看板が設置されている。

折角の美しい街並みをノボリ旗が乱している。

折角の建物意匠が安っぽく見えてしまう窓面広告

⑤建物色彩

タウンセンターとしての商業機能を損なわず、かつ、街並み景観を魅力的なものにするよう建物の低層と建物３階以上とで区分けをしている。

賑わいを創出する１・２階の低層部分は「界隈色」として、厳しい基準を設けずに通りごとの統一感を出させる程度に留めている。一方、建物３階以上は遠くからも目に止まるとして、原則明度９以上の明るい「基調色」とするよう定めている。

これと建築意匠における　用途の分節化　とがマッチし、全体でメリハリのある街並み形成を創出している。

低層階の界隈色は濃く、上層階の基調色を明るくすることで街並みに落ち着きを与えている。

用途の異なる低層階と上層階の色を区分けることによってメリハリのある景観を創出している。

⑥壁面後退・駐車駐輪場

壁面後退はタウンセンター周囲の幹線道路と駅前広場に面する部分で定められている。駅前広場に面する後退部分については、南北センターとも舗装材が歩行者専用道路側のものに合わせられ、公開されている。

一方、幹線道路沿いの壁面後退部分は主に一時利用の駐輪場として利用されている。

駐車場等は、建物共同化が見込まれていた街区においてペンシルビルの合間に一時利用駐車場が数多く見られる。また、こうした駐車場を通して隣接するビルの空調設備などが丸見えとなり、景観的に好ましくない状況となっている。

駐輪場は、南北センターとも地下鉄の高架下に公共駐輪場があるが高低差を嫌って駅前広場の周りに多く不法駐輪されており、歩行者の通行の妨げとなっている。

幹線道路沿いの壁面後退部分は主に店舗利用のための一時駐輪場となっている。

共同化がなされなかった街区などで一時利用駐車場も多く見られる。

駅前広場の歩行者動線から外れる部分は無料駐輪場と化している。

不法駐輪が不法駐輪を呼び、駅前広場に侵食している。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

港北ニュータウンの中核をなすタウンセンター地区では、他センターと比べて街づくり協定の内容が濃く、ガイドラインとして具体的な敷地利用のイメージまで掲載されている。壁面後退と建物用途こそ地区計画に移行され遵守されているが、例えば、タウンセンターの魅力を高めるための賑わいの連続した街づくり「通り抜け通路の確保」や「広場・ポケットパークの確保」などはあまり進められていない。

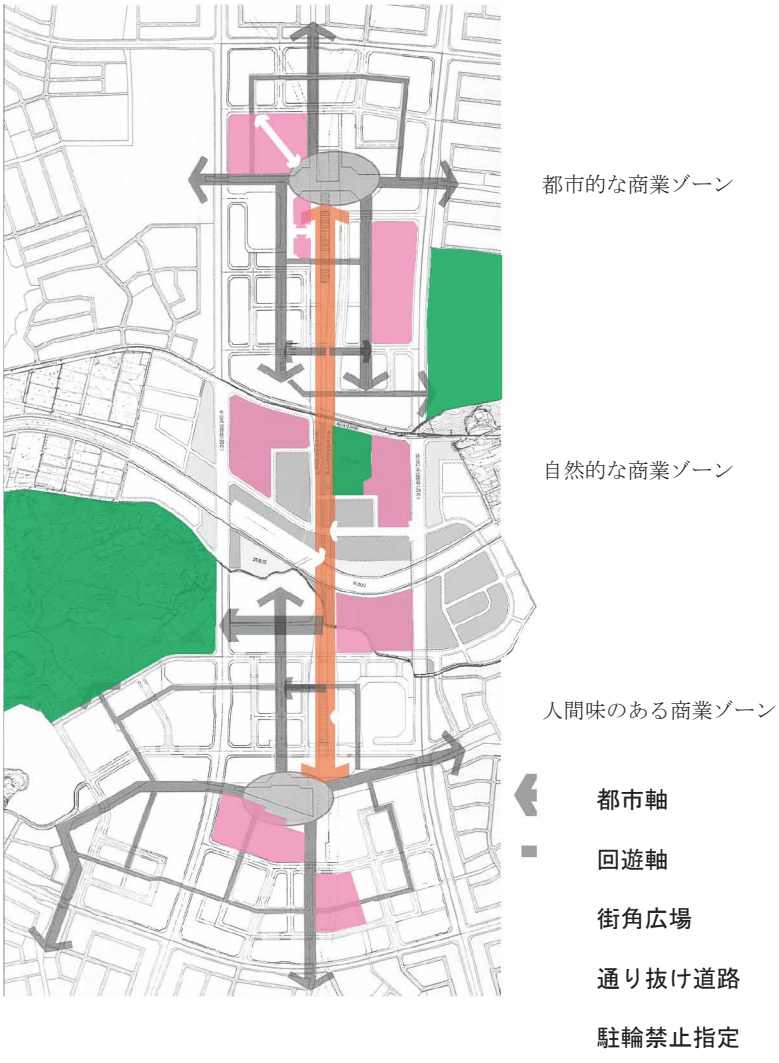
地権者の経営体力的な諸事情はもちろんあるが、南北センターが一体となった商業ゾーンとしての展開が読めなかったからではないであろうか。実際にガイドラインを見ても南北それぞれのセンター地区でのイメージや個々の指標は細かく記載されているが、全体としてのつながりについては触れられていない。協定策定時には中央地区の計画が固まっていなかったためである。

現在、南北センターとも建物建設が終了しつつあり、中央地区も徐々に建物が立地し始めている。今さら建物建設を誘導することは難しいが通りに面する部分の設えなどについては、壁面後退部分も含めて改善の余地があると思われる。地権者の世代交代等も考慮して、今一度、タウンセンターの真髄を表す南北センターと中央地区を含めた新しいまちづくりプランを作成することが考えられる。

既に、水と緑の魅力アップ推進委員会によって２年間にかけて、中央地区を中心としたタウンセンターの魅力づくりの提案がなされており、平成18年度にはアウトプットとしてイメージ図が提示されている。 (P64参照)

その他、実際に問題となっている「駅前広場の駐輪場化の問題」「道路上に置かれた雑然としたノボリ旗、看板のデザイン」「駐車場周りの修景化」等についても、センター全体のまちづくりプランの中でストーリーを組み立て、地権者が自発的に適切に対応していくように誘導する。

■中央地区を含めたタウンセンター商業ゾーンの形成（案）

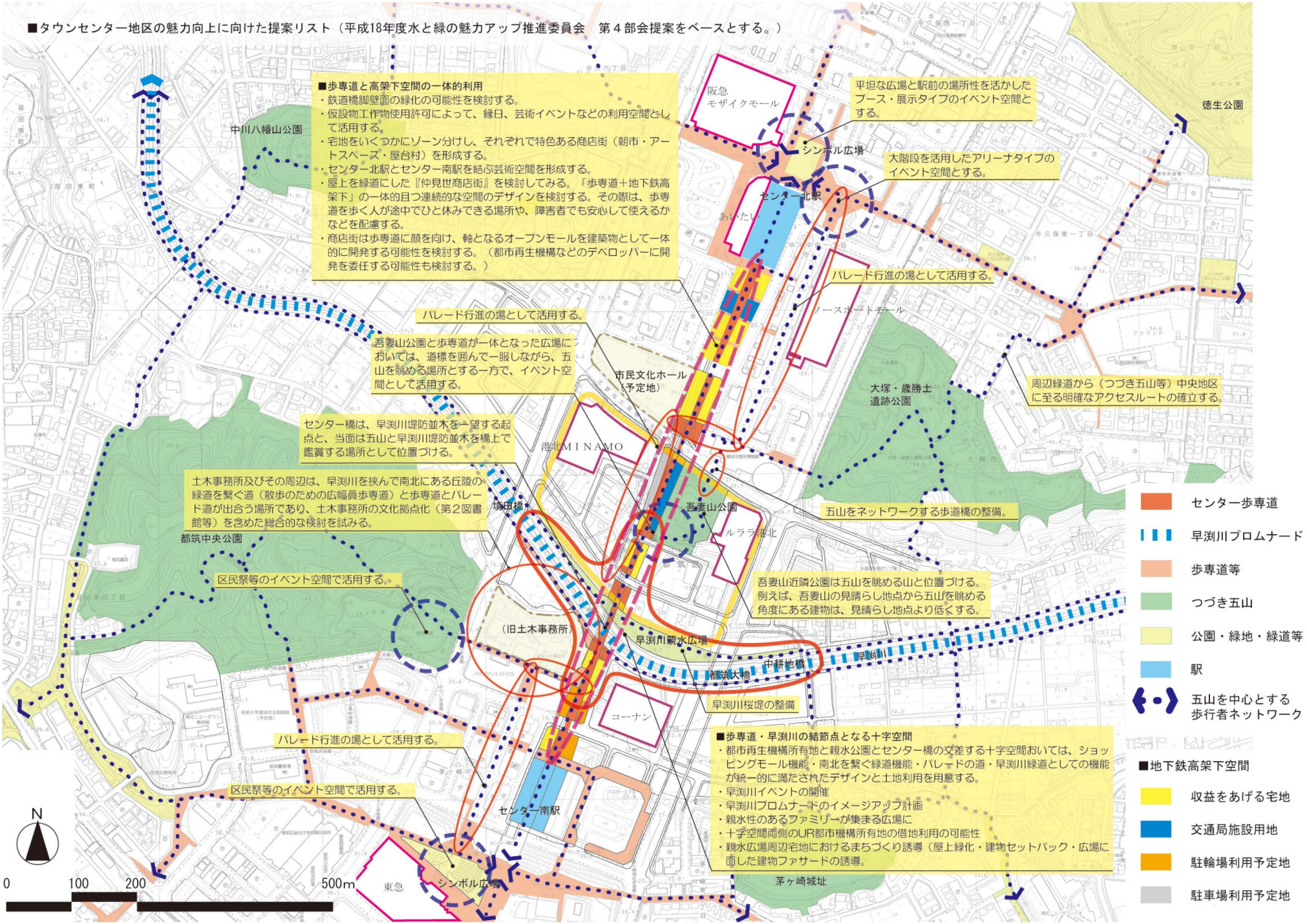


■街づくり協定への今後の提案（＝南北センター・中央地区を含めたまちづくりプランづくり）

・タウンセンターの魅力的なまちづくりに向けたイメージプランを作成する。

（例．既存の歩行者ネットワーク等を踏まえて、それぞれの通りごとに空間イメージを設定し、壁面後退の設えや通り抜け空間の確保などを誘導する。駅前広場の見通し確保など駐輪場等についても、まちづくりプランに合わせて適切に対応する。）

■タウンセンター地区の魅力向上に向けた提案リスト（平成18年度水と緑の魅力アップ推進委員会　第４部会提案をベースとする。）



■タウンセンター地区の魅力向上に向けた提案リスト（平成18年度水と緑の魅力アップ推進委員会　第４部会提案をベースとする。）

		主な提案項目	内容	分類	今後の展望	その他課題等
早渕川の魅力アップ		早渕川の魅力づくり	1．十字空間と一体となったイベントの開催。	早渕川／県管理事項		平成20年度区民祭りを南北センターと中央地区みなきたウォークで開催
			2．早渕川プロムナードのイメージアップ計画。		第３部会で平成16年度早渕川周辺整備基本計画策定 早渕川親水広場愛護会（平成18年11月26日設立）が主体となって検討	地域まちづくりグループ活動において親水広場愛護会等既存団体との連携
			3．早渕川桜堤の整備		「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	親水広場で一部実施済み
		早渕川親水広場の魅力づくり	4．ファミリーが集まれる親水性のある広場に。		「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	早渕川親水広場愛護会との連携。 県治水事務所管轄。整備後の維持管理が必要。
	みなきたウォークの魅力アップ	早渕川～親水広場十字空間の魅力づくり	5．十字空間周辺宅地における“環境に配慮した土地活用”のモデル事業化	地権者調整事項		
			6．親水広場周辺宅地におけるまちづくり誘導（屋上緑化・建物セットバック・広場に面した建築等）		「地域まちづくりプラン」の作成およびルールづくり、規制誘導方策の検討	第一に地権者・地域住民の多数の合意が得られる提案とする必要がある
		五山眺望ポイントの活用	7．吾妻山の見晴らし地点から五山を眺める角度にある建物は、見晴らし地点より低くする規制・誘導			
			8．吾妻山公園と歩専道が一体となった広場においては、道標を囲んで一服しながら、五山を眺められる場所とする一方で、イベント空間として活用。	歩行者ネット	「地域まちづくりプラン」の作成および（イベント広場としての）整備助成の申請？	
			9．桜並木と五山を橋上で鑑賞する場所としてのセンター橋の位置づけ		散策マップでＰＲ	平成20年度北部散策マップ完成 （ただし、特に記載はされていない…）
		安全な歩行者環境の創出	10．みなきたウォークの安全な歩行者環境づくり		「地域まちづくりプラン」の作成および警察・土木事務所との調整	
	文化・芸術・市民活動・活性化	タウンセンター祭等による中央地区（みなきたウォークや早渕川十字空間など）の活用に向けた環境整備	11．子育て地蔵縁日やパレード行進等に活用できるみなきたウォークの環境改善	イベント環境	地域まちづくりグループにより、中央地区各種イベント（パレード行進・子育て地蔵イベント・縁日・お祭り広場等）の企画の考案をおこなうとともに、こうしたイベントに対応した道路環境の課題整理をおこなう。 地域まちづくりグループにより、各種イベントの開催の際には必要に応じて各種団体等と調整する。（大学サークル・センター北商業振興会・センター南商業地区振興会・センター北広場公園愛護会・センター南広場公園愛護会・みなきたウォークハマロードサポーター・早渕川親水広場愛護会等）	平成20年度区民祭りを南北センターと中央地区みなきたウォークで開催
		魅力ある歩行者専用道路沿い商店街の形成	12．歩行者空間に顔を見せた沿道商店街の形成	交通局調整事項	「地域まちづくりプラン」の作成および交通局との継続的な意見交換	
			13．早渕川を起点とした商店街のゾーン分け（朝市・アートスペース・オープンカフェ・屋台村等）			
			14．屋上緑化にした仲見世商店街や屋上利用のできる商店街の形成			
		高架下空間活用による歩行者専用道路の魅力づくり	15．北と南を結ぶ芸術空間づくり			
			16．変電所・鉄道橋脚壁面の緑化の可能性			
		既存の市民活動拠点の担保および新たな文化拠点等の創出	17．“青少年の居場所”スペースの確保	他	都筑区地域振興課において検討	現在、市歴史博物館駐車場にて暫定的に利用されている。
			18．土木事務所所在地を文化拠点としていくための総合的な検討		地域まちづくりグループと地権者によって中央地区に相応しい土地利用を検討し、今後進出してくる事業者等に対し要望していく	
周辺地区との関係強化		中央地区内の歩行者動線整備	19．中央地区周辺緑道から中央地区に至る明確なアクセスルート（散策ルート）の確立	歩行者	北部ルートと南部ルートを結ぶ中央地区の歩行者ネットワークを位置づける「地域まちづくりプラン」の作成	平成20年度北部散策マップ完成
			20．つづき五山が眺められる眺望点の確立		「地域まちづくりプラン」の作成 周辺建物の高さを規制するか、条例で眺望点を設定するか。	
			21．吾妻山～歴史博物館間の歩行者デッキ整備の可能性	他	「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	整備費用（助成上限の500万円では無理）

既に関係者との調整が始まっている項目

５－２．中川駅前地区

（1）概要

中川駅前センターは、タウンセンターの北西に位置する駅前センター地区であり、山崎公園や烏山公園が近接するグリーンマトリックスの西北端として、　くさぶえのみち　や　ふじやとのみち　などの緑道を経由して、北山田駅やセンター北駅と結ばれている。

同じブルーライン沿いの駅である仲町台駅よりも２年ほど早い昭和61（1986）年11月から街づくりに関する勉強会が始まり、昭和63（1988）年５月に地権者協議会が設立され、地形的要件や緑豊かな周辺環境から平成２年２月に「ネオ・ロマンチック」をテーマに街づくり協定が決定された。

その後、駅前センター地区の先陣を切って、ブルーラインが開通するよりも３年早い平成２年５月に街びらきをおこなっている。

（2）公共施設の整備内容

■デザインテーマ　ヨーロッパ中世の造形手法を手掛りとしたデザイン

・回廊（コリドール）を用いたデザイン　・円や星座等の幾何学的広場デザイン

・中世を代表するシナド・レッドを基調とした色彩

量感を消去し、シルエットを大事にしたデザイン

・線材や組み合わせ鋼管による造形　・シルエットを大事にした植栽

■道路本体・付属物

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
舗装 歩道部 車道部	 インターロッキングブロック（一部陶板使用） 半剛性舗装プラスト仕上げ（カラー骨材使用）
照明 歩行者用 自動車用	 H=3.0m 鋼管支柱及びH鋼アーチ焼付塗装、球型街灯付 照度30lx H=15.0m 鉄骨造石材打ち込みプレキャストコンクリート 照度30lx
ドーム	S=370㎡ H=18.7m 鋼材でシルエット状に組み立てる 屋根 強化ガラス又はポリカーボネート
その他 駅前総合案内サイン	 駅勢圏の道路・公共施設等の案内板及び駅構内レイアウト案内板

■道路占用物

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
シェルター バスシェルター（照明付） タクシーシェルター 回廊（ドーム駅舎間）	 L=24m　H=3.7m　W=4～6m L=18m　H=3.7m　W=4～6m L=12m　H=3.7m　W=4～7m
公衆トイレ	敷地 9m×7m
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置
彫刻	

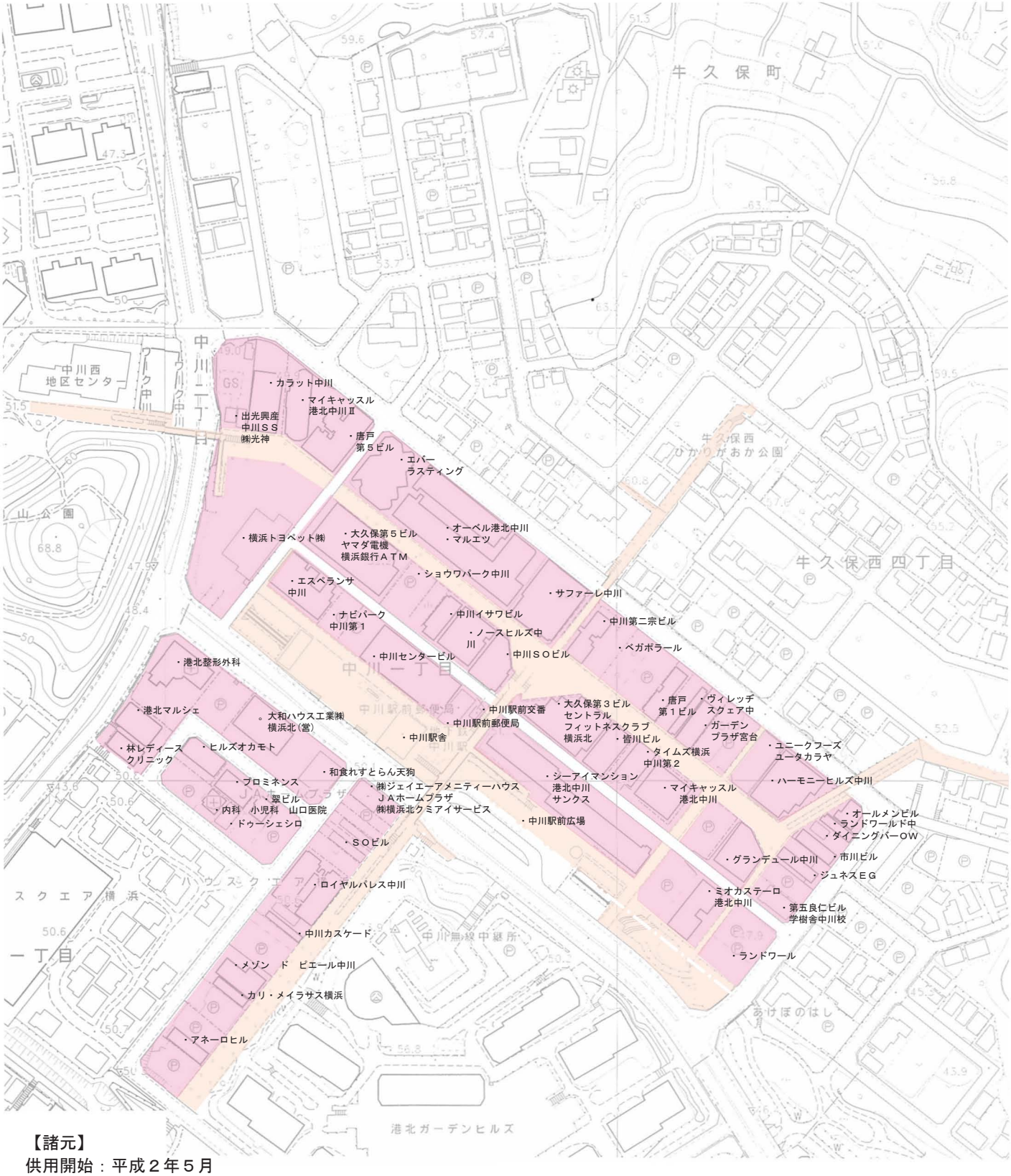
（3）中川駅前センター地区の現況

駅の北側に面する中川センタービルには遊戯施設や飲食系のテナントが集中し、賑わいの拠点となっている。一方さらに北側の歩行者専用道路に面する一帯は生活の拠点として、スポーツジムやホームセンター、スーパーなどが立地している。駅南側は歩行者専用道路に面して小規模店舗やテナントビル等が並んでいるが、その西側では診療所や薬局等の医療系の土地利用が集中しており医療ゾーンを形成している。

地区外の主要施設では、東側に武蔵工業大学横浜キャンパスが立地している。また、南側には集合住宅地「港北ガーデンヒルズ」があり、センターの歩行者専用道路に面して修景空間が整備されている。

その他の駅前センター周辺は低層の住宅地となっており、センターも含めて全体的に閑静な空間が広がっていると言える。

現在、中川駅の上部に地域ケアプラザ・介護老人保健施設・保育園が入居予定の複合施設を整備しており、平成20年度中の完成が予定されている。



【諸元】
供用開始：平成２年５月
宅地面積：約5.1ha
地権者数：90名
用途地域：近隣商業
　　第２種住居
建蔽率：近商80%　２住60%
容積率：近商400%　２住200%
高度地区：近商第４種　２住第３種
防火地区：防火・準防火

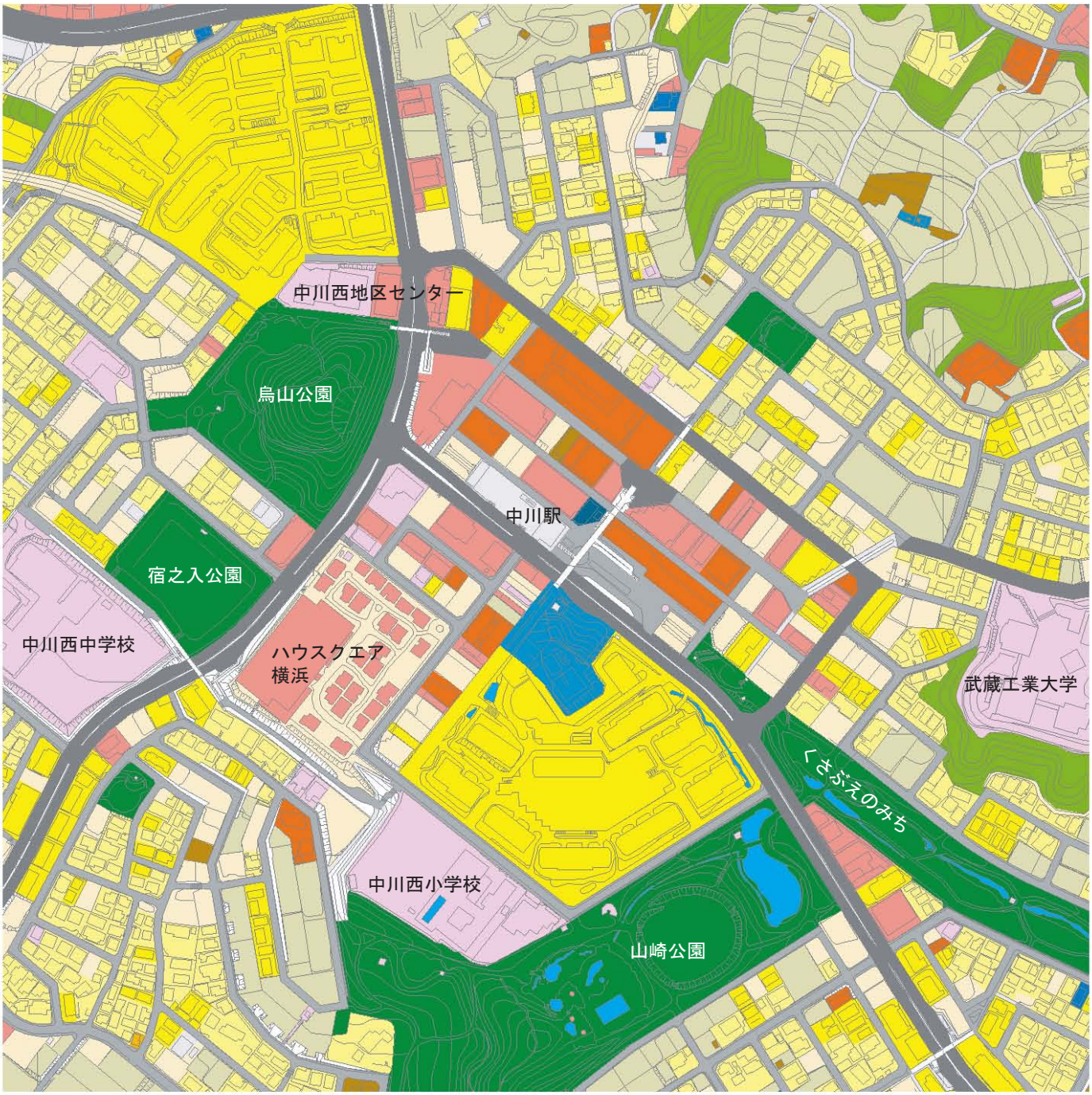
駅前センター区域
店舗等
歩行者専用道路

N

SCALE　1/3000

0　20　50　100m

（4）中川駅前センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

（5）中川駅前センター地区の現況建物用途

SCALE 1/5000

0 50 100 200m

個別値主題図

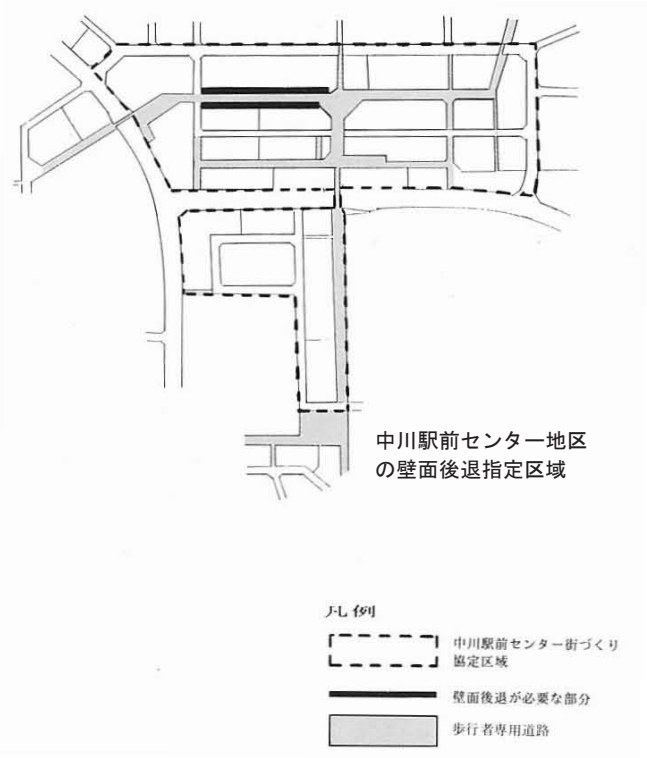
- 住宅
- 集合住宅
- 店舗併用住宅
- 作業所併用住宅
- 業務施設
- 宿泊施設
- 娯楽施設
- 商業系用途複合施設
- 文教厚生施設
- 運輸倉庫施設
- 工場
- 処理施設
- 農業施設
- 防衛施設

（6）中川駅前センター地区の街づくり協定内容

イメージテーマは「ネオ・ロマンチック」である。特徴として、ヨーロッパの落ち着いた柔らかいイメージを打ち出しており、寄せ棟・切妻屋根や出窓や丸窓を推奨している。なお、壁面後退の規制については、北側の一定の区間のみに限定されている。

広告については、駅前センターの中で唯一立体看板と置き看板の設置を禁止している。

その他、給排水管の建物内部取り込みといった建築設備や車道側に設ける駐車場駐輪場、建築付属物、建築形態の規制誘導がある。一方、具体的な色彩や場所別の空間の考え方などは特に設定されていない。



中川駅前センター地区の壁面後退指定区域

■中川駅前センター地区街づくり協定等内容（抜粋）

イメージテーマ		「ネオ・ロマンチック」
建築用途		・建物１階部分の用途は、極力、物販・飲食・サービス店とし、住宅業務等の使用を避け、商店街にふさわしい店舗づくりを行うこととする。
壁面後退		・区域図に示す道路の境界線より1.5m以上後退して建築しなければならない。ただし、道路地盤面より7m以上かつ3階の床以上の部分については、この限りではない。
外装	かたち	・角地建築物にあっては、ヨーロッパの落ち着いた、やわらかいイメージを演出するため、交差点側隅角の鋭角仕上げは極力避ける。
	材質	・耐久性に優れ、維持管理の容易なもの。また、イメージテーマに合わせヨーロッパ的なイメージを持つ素材を極力使用する。
街並み	顔	・歩行者専用道路と車道の両方に面する建築物は、そのファサード(顔)を歩行者専用道路側に向ける。
	屋根	・極力寄せ棟、切り妻型の勾配屋根形式で統一する。
	窓	・極力出窓や丸窓(曲線を生かした窓)等に意匠統一する。
色彩		・屋根・外装等はイメージに合わせ、やわらかな色彩に統一する。
建築設備	屋上設備	・壁面立ち上げ、または、ルーバーにより四周を覆う等通りから容易に望見されないように配慮する。
	壁面設備	・給排水管等は極力建築物内部に取り込むようにする。また、取り込めない場合は、通りから見えない位置に設ける、壁面と同一色の色彩にする、壁面デザイン構成要素として工夫するとうの配慮をする。
駐車場・荷捌き場		・駐車場は、住戸数の50%以上かつ業務形態に応じた必要駐車台数を設ける。 ・駐車場は、荷捌き場は、敷地内の車道側に確保する。 ・駐車場には植栽帯等を設け、景観に配慮する。 ・駐車場、駐輪場は車道側に設ける。
看板・広告物		・看板は、袖看板、壁面看板のみとし、他看板、広告物は避ける。 ・看板、広告物は敷地内におさめる。
	袖看板	・極力小さなものとし、地上からの高さ3.5m以上、建物からの出幅1m以内、上下寸法2m以内とする。 ・箱型袖看板は極力避け、やむを得ない場合は地上からの高さ、4.5m以上、建物からの出幅80ｃｍ以内、上下寸法1m以内とする。 ・1建物に1個を原則とする。
	壁面看板	・ファザード(顔)を重視し、各個店の個性を生かしたものとする。 ・看板の大きさは、建物の１壁面の面積が50㎡以上のものは、極力その１壁面の面積の1/10以下とし、50㎡未満のものは、極力５㎡以下とする。
ゴミ置き場		・車道側に設ける。 ・極力一時保管用の置き場を設ける。また植栽帯を設ける等目立たないように配慮する。 ・生ゴミが発生する店舗においては、各自、敷地内にゴミ置き場を設ける。
シャッター		・構造(パイプシャッター等)、色彩、デザイン等の工夫をする。
日除けテント		・街並み景観に配慮する。 ・歩行者の通行の妨げにならないよう、日除けテントの高さは地盤面から2.5m以上離す。 ・日除けテントは敷地内におさめる。

■中川駅前センター地区の現地の様子

地区のシンボル的な位置づけにある
ガラスのドーム

搬出入用車両等を処理する区画道路

スーパーなどの最寄り品などを取り扱
う店が建ち並ぶ歩行者専用道路の広場

交差点側の隅きり部分を曲線状に仕上
げた建築

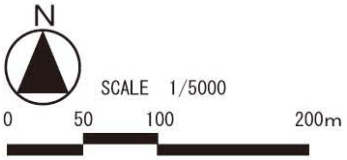
街路樹の並ぶ駅前交通広場

“くさぶえのみち”へのルート

センター南西側の宅地では医療系の
土地利用が集中している。

センターの南側には崖線が通っており、
眺望が開けている。

歩行者専用道路に面して集合住宅側の
土地で修景化が図られている。



（7）中川駅前センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

駅北側においては、１階部分にテナントスペースを持つ集合住宅や業務ビルが多く立地している。平成20年現在で地区の東側に空き宅地も若干見られるがその他のテナントはほぼ埋まっている状況にある。また、スーパーだけでなくスポーツジムや大型量販店なども立地しているが、不動産等のサービス系の店舗が多く、飲食系の店舗が少ないなど業種は偏っている。

道路を挟んだ駅南側においては、歩行者専用道路に面して飲食系のテナントが並んでいる。その西側は申し出換地によって診療所や病院、薬局などの土地建物利用が集中しており、　医療ゾーン　を形成している。

歩専道に面して店舗の入口が並ぶ

②建物形態

基本的に背割りがなく歩行者専用道路と区画道路の２面に接道する宅地が充てられているため、協定で定められている通り、殆どの建物がメインとなる歩行者専用道路に向けて店舗の入口や住宅の入口を設けて、区画道路側に駐車場や搬出入口を設けている。

駅北側の歩行者専用道路に面する一部の宅地では、地上部1.5m壁面後退が定められている。

大型量販店の外壁に施されたアーチ状の外壁意匠

③建物意匠

「ネオ・ロマンチック」の建築意匠として、勾配屋根の建築や自然石風の外壁などがあるが、実施している建築数はあまり多くない。

実際に海外のネオ・ロマンチックの街並みを見てきた協定運営委員が主体となって、事業者側と懸命な協議がおこなわれたこともあり、外観を落ち着いた色調とすることや勾配屋根を用いた建築などは多く見られる。

街びらき初期の段階で整備された郵便局や交番は、ネオロマンチック調とした代表的な建物のひとつである。

洋館のようなフィットネスビル。地区の中心的な位置にあり、ネオロマンチックのイメージをリードしている。

「ネオロマンチック」を体現する建物として整備された郵便局と交番である。

アーチ状のファサードに落ち着いた色調の外壁材、窓台やロートアイアン風の手すりでヨーロッパ風に仕上げた建物。

④建物付属物

屋外広告物については、特に詳細なデザインが規定されていないこともあり、それぞれの宅地の自主性に任されている。壁面広告看板と袖広告看板以外の広告看板を禁止しており、歩道に面して置かれている独立広告物は少なく、広い歩行者空間が確保されている。

しかし、一部の建物では窓の内側に広告を貼りつける窓面広告が見られる。

その他、車道側へのゴミ置場設置や排水管の隠蔽などは協定内容が遵守されており、すっきりとした沿道景観が形成されている。

店舗側の私物は敷地内におさまるように徹底されている。

壁面広告の基準は遵守しているが、窓面広告で台無しにしている建物

一部独立広告看板を置いている敷地もあるが、それでも路上占用物はほとんど見当たらない

店舗の個性を活かした袖看板

⑤建物色彩

特に具体的な色彩の基準がなされているわけではないが、地区の中心にあるフィットネスビルがイメージリーダーとなったこともあり、全体的には濃い茶系または無彩色系が多くなっている。

一方、駅前の郵便局や交番などはヨーロッパの街並みをイメージしたパステル調の暖色系の色彩となっている。

茶系と白系のやわらかい色調の外壁とした大型量販店

⑥壁面後退・駐車駐輪場

協定で定められている通り、後退部分の舗装材や高低差処理は事業者側によって歩行者専用道路側のものに合わせられ、公開されている。

しかし、遊戯施設や大型量販店の壁面後退部分においては、自転車が集中しており、壁面後退部分が駐輪場状態となっている上、一部の自転車が歩道にせり出す事態となっている。

壁面後退部の舗装および高低差などは歩道側に合わせた形で整備されている。

壁面後退部分に止められている自転車。この付近では心理的な働きもあってか歩行者専用道路側にも遠慮なく止められている。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

港北ニュータウンで最初に街びらきがなされた駅前センターということもあり、先駆的な見本となる街として、「建築設備の適切な隠蔽」などはきちんと遵守されている。また、協定運営委員長は否定するが、「落ち着いた色調の外壁」「勾配屋根」等の協定内容について他のセンターと比べてもきちんと遵守されている宅地が多い。

しかしながら、モータリゼーションの変化から背後に東急田園都市線たまプラーザ駅やあざみ野駅があり、タウンセンター地区にも近接する位置的要件から、スーパー等の最低限の施設はあるもののなかなか商業的な賑わいは起こりにくい状況にある。

現在、中川駅舎の改良工事がおこなわれ、間もなく地域ケアプラザ等の福祉施設がオープンすることになるが、福祉施設はそのものは街に賑わいをもたらすものではなく、街びらきからもうすぐ20年が経過する現在において、方向性を改めて外部にＰＲすることが考えられる。

それは例えば、他の駅前センターにはない武蔵工業大学といった学生利用や福祉施設の利用者や健康をテーマとし、既存のフィットネスビルや医療ゾーン、各店舗同士がテーマに合わせて連携するまちづくりが考えられる。

特に中川地区では気軽に立ち寄って休める飲食系の店舗や休憩スペースが不足しており、来街者への地区情報PRや近隣住民のたまり場となる場所を共同で整備したいところである。

街並み景観的には、ガラスのドームやオベリスクといったネオロマンチックではないデザインでもあるが、既に供用から20年近く経過していることもあり、むしろ駅前広場に人が出てくるような建物前の敷地利用（ガラスドームとデザインを合わせた鋼管調のイス・テーブルの設置）などを進めることで街の賑わい創出を図ることが考えられる。

■街づくり協定への今後の提案（＝ネオロマンチックを基調とした街並みづくり）

・駅前郵便局、交番などの改装による街のイメージリード
・武蔵工業大学（東京都市大学）の学生をターゲットとしたイベントや下宿利用の斡旋
・福祉健康のまちづくり（センター独自の高齢者向けのソフト的なサービスの充実など）

５－３．仲町台駅前地区

（1）概要

仲町台駅前センターは、タウンセンターの南東に位置する駅前センターであり、グリーンマトリックス「せきれいのみち」に属するせせらぎ公園の南側に面している。また、地下鉄のほか都市計画道路新横浜元石川線からのアクセスにも恵まれている。

昭和63（1988）年12月から街づくりに関する勉強会が始まり、平成２（1990）年３月に地権者協議会が設立され、平成５（1993）年３月「自然と人間」を街づくりテーマ、「ネオクラシック」をデザインテーマ、「花」をふれあいテーマとする街づくり協定が決定された。

その後、平成５年３月のブルーラインの仲町台駅の供用に合わせて、街びらきをおこなっている。

（2）公共施設の整備内容

■デザインテーマ

宇宙的なものを手掛りとしたデザイン

・星座、月、太陽をモチーフとし、コスモブルーを基調色

地球的なものを手掛りとしたデザイン

・大地、石、水、緑をモチーフとし、アースレッドを基調色

仲町台駅前広場の宇宙的・地球的なものを手がかりとした照明やバスシェルターデザイン

■道路本体

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
舗装 歩道部 車道部	 6m×6mのグリッドパターン　インターロッキングブロック 半剛性舗装プラスト仕上げ（カラー骨材混入）
照明 歩行者用 自動車用 高架下	 H=4.0m　照度 30 ℓx 支柱　石材打ち込みプレキャストコンクリート ステンレスパンチングメタル間接及び直接照明 H=10.0m　照度 30 ℓx 支柱　鋼製ポール ダウンライト　照度 30 ℓx 間接照明スポットライト 星座を浮かび上がらせるライトアップ型 星座部　鋼板Ⅲ型加工エナメル仕上げ
修景物 霧噴水	 本体直径=3.0m　周囲水受けW=0.2m H=0.1～0.15m RC造の山形躯体に素焼きタイル層状貼り 受水タンク50 ㎥ 加湿用ノズルにより霧噴水（タイマー式）　給水タンク
その他 駅前総合案内サイン	 駅勢圏の道路・公共施設等の案内板および駅構内レイアウト案内板

■道路占用物

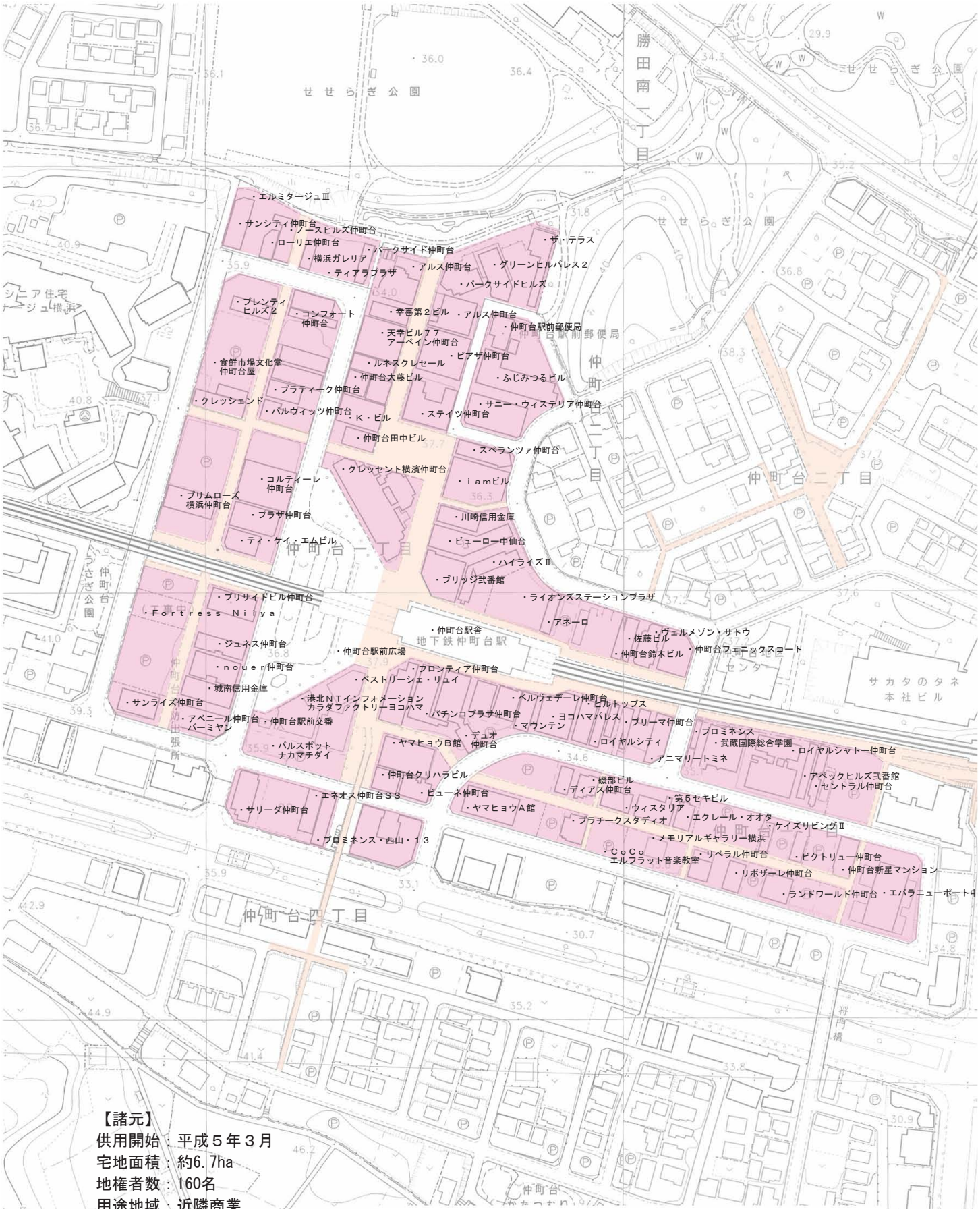
構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
バスシェルター（照明付）	H=3.2m　W=3.0m+庇0.6m　L=21m、18m、9m 支柱　石材打ち込みプレキャストコンクリート 屋根　アルミ版（しぼり出し加工） 天井部　不可視絵描画　ベンチを付設
タクシーシェルター（照明付）	H=3.2m　W=3.0m　L=9m バスシェルターに準じる
公衆トイレ	敷地9m×7m　男・女及び身障者用
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置
彫刻	

（3）仲町台駅前センター地区の現況

ニュータウンで最も横浜駅に近い立地特性もあって共同化街区でのスーパー等順調に建物立地が進んだ。中でも、北側のせせらぎ公園と仲町台駅間を結ぶ歩行者専用道路沿いは仲町台地区のハイライトとなっており、途中の広場では常に子供達の声で賑わっている。その他、公園の緑に面する街区や新横浜元石川線に近接する街区、駅周辺の地下鉄高架沿い街区など、それぞれの通りごとに特性が見られる。

なお、地区外東側にはサカタのたね等の企業施設が立地している。

仲町台駅前センター地区では、利害の対立しがちな街づくり協定運営委員と商業振興会が協働し、さらに中途障害者地域活動センター「むつみ会」や周辺住民等も含めて、バランスを保ちながらも密な連携をとっており、平成11年に『仲町台駅周辺の新たな魅力や住民交流の場の創出を目的に、ハード、ソフトの整備を受け持つ団体が連携をとりながら、まちづくりを推進している。』として評価され、横浜市と国土交通大臣から賞を得ている。



【諸元】
供用開始：平成５年３月
宅地面積：約6.7ha
地権者数：160名
用途地域：近隣商業
　　第２種住居
建蔽率：近商80%　２住60%
容積率：近商400%　２住200%
高度地区：近商第６種　２住第４種
防火地区：防火

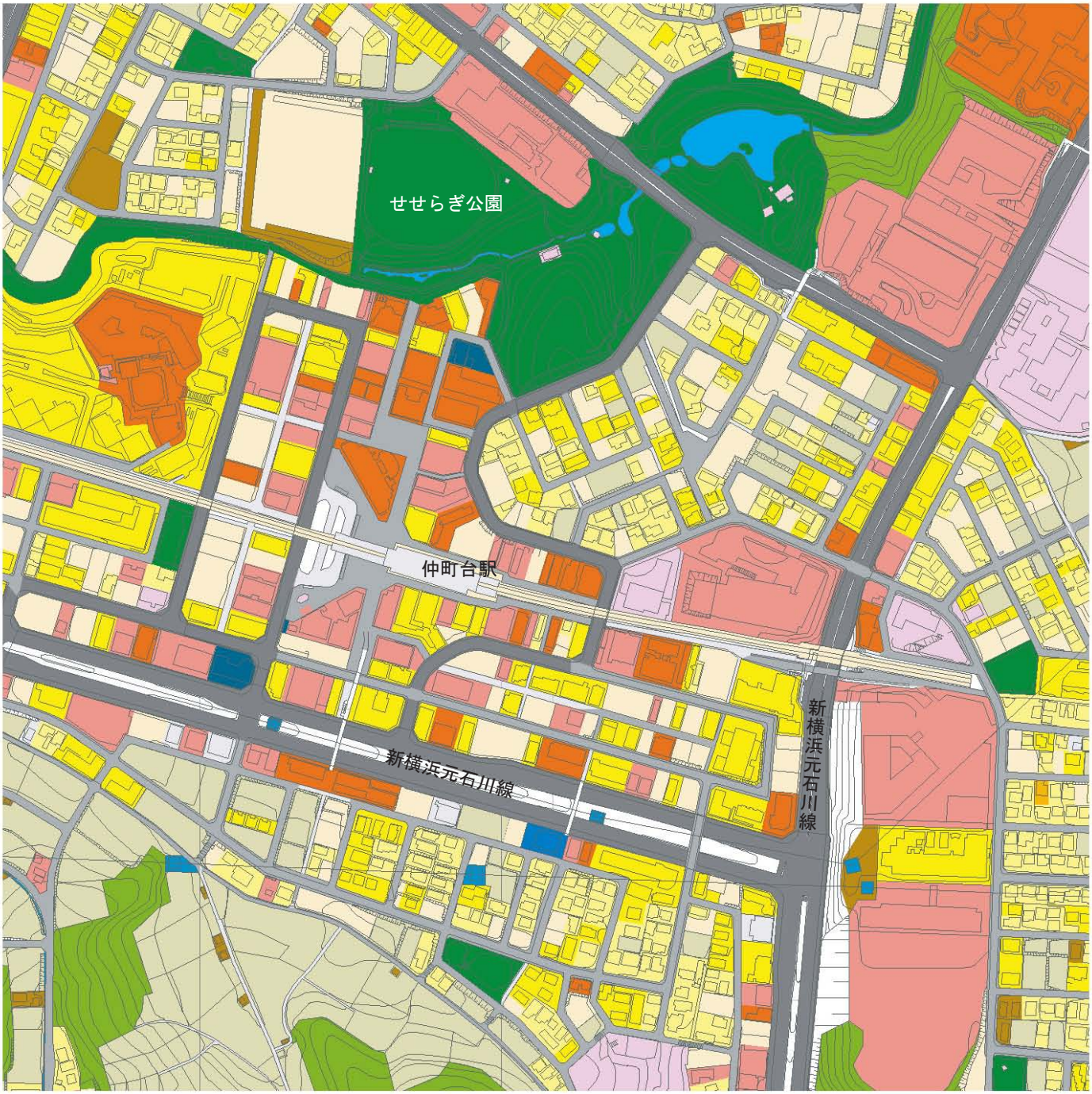
駅前センター区域
店舗等
歩行者専用道路

N

SCALE 1/3000

0　20　50　100m

（4）仲町台駅前センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

(5) 仲町台駅前センター地区の現況建物用途

SCALE 1/5000

0 50 100 200m

個別値主題図

住宅	作業所併用住宅	娯楽施設	運輸倉庫施設	農業施設
集合住宅	業務施設	商業系用途複合施設	工場	防衛施設
店舗併用住宅	宿泊施設	文教厚生施設	処理施設	

（6）仲町台駅前センター地区の街づくり協定内容

イメージテーマは「ネオ・クラシック」である。特徴として、直線的な建物デザインや階高を表す水平線（コーニスライン）、縦長窓の使用などを誘導している。

また、宅地の接道条件に対応して４つのサイド別にガイドラインを定めている。

広告については、基調となる考え方やイメージをまとめた屋外広告物の規制誘導事項を定めている。

その他、給排水管の建物内部取り込みといった建築設備や車道側に設ける駐車場駐輪場、建築付属物、建築形態の規制誘導がある。

推奨される外壁の色彩と看板の設置例

①袖看板
袖看板は個店、入居テナント名表示に限る。１建物に１個を原則とし、住宅部分には設置しない。

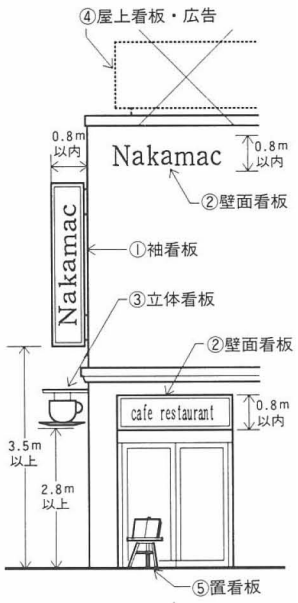
②壁面看板
壁面看板は個店、入居テナント名表示を基本とする。横長のものとし、壁面の意匠、水平線（コーニスライン）との調和を考慮して設置する。

③立体看板
店舗の業種、業態、商品が視覚的に表現された楽しいものとする。

④屋上看板・広告
屋上看板・広告の設置は禁止する。

⑤置看板
敷地内に設置し、かつ歩行の妨げにならないようにする。

〈看板の設置例〉



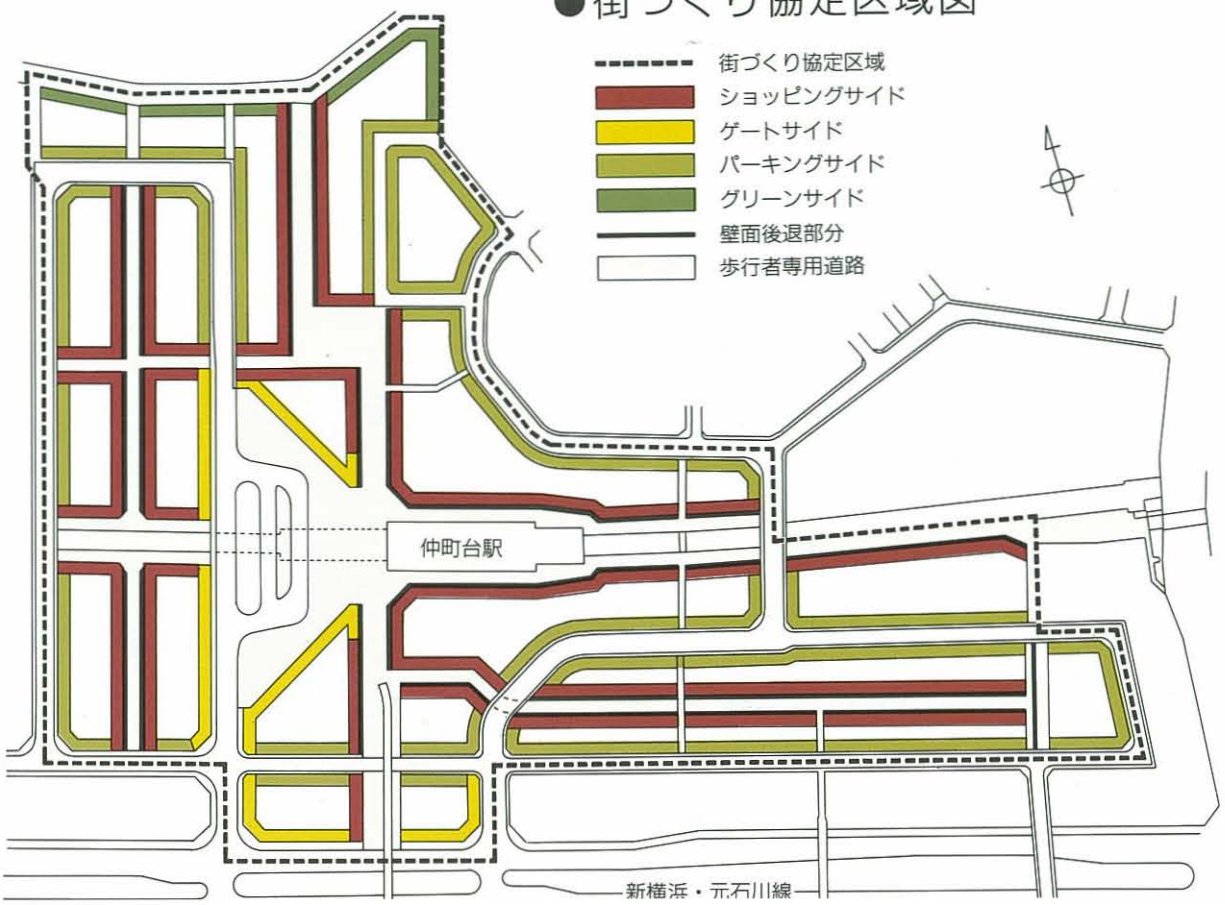
■仲町台駅前センター地区街づくり協定の内容（抜粋）

街づくりテーマ	「自然と人間」
デザインテーマ	「ネオ・クラシック」
ふれあいテーマ	「花」
建築用途	・建物1階部分用途は、極力、物販・飲食・サービス店とし、住宅・一般事務所の使用を避ける。
壁面後退	・区域図に示される部分においては、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面は境界線より1.5m以上後退建築しなければなれない。ただし、3階以上の外壁部分についてはこの限りではない。
駐車場・駐輪場・荷捌き場	・駐車場は住戸数の50%以上かつ業務形態に応じた必要駐車台数を敷地内の車道側に設置する。 ・駐車場出入口は極力集約して設置する。 ・駐車場、荷捌き場、ゴミ置き場は敷地内の車道側に設置し、植栽帯等を設け美観に配慮する。
建築意匠	・建築デザインは直線を主体とする。 ・建物の用途区分階高を表す水平線を表現する。 ・窓の形は出来るだけ縦長とする。 ・屋根・出入口等の付加的な要素のデザインはアクセントとして生かす。
材質・色彩	・建物の外壁の色彩は茶色系、緑色系の淡色等の落ち着いた色調を選び、けばけばしい色彩は用いない。 ・強い色彩を用いる場合には、建物の外壁との調和を考慮したうえ、アクセントとして少ない面積に用いる。 ・建物の低層部等には石、レンガ、木等の自然の素材を極力使用する。 ・タイル等の人工的な素材を使用する場合にも極力自然の素材感に近いものを選ぶこととする。
花壇等	・商店の足元周りには花を飾る。 ・窓辺、バルコニー等には極力花を飾る。 ・空き地は極力ワイルドフラワー（自然の花）で飾る。
看板・広告	・極力小さいものとしその意匠に配慮する。 ・個店名、業種内容を表現する看板を主体とし、メーカーの看板・広告は極力避ける。
袖看板	・個店、入居テナント名表示に限る。 ・1建物に1個を原則とし、住居部分には設置しない。
壁面看板	・個店、入居テナント名表示を基本とする。 ・横長のものとし、壁面の意匠、水平線との調和を考慮して設置する。
屋上看板等	・設置しない。
立体看板	・店舗の業種、業態、商品が視覚的に表現された楽しいものとする。
置き看板	・敷地内に設置し歩行の妨げにならないようにする。
その他　壁面後退部３階以上の外壁意匠	・壁面後退が指定される部分３階以上の外壁で、壁面後退を行わない場合は、通りから見上げた壁面の意匠に十分考慮する。
屋上設備等修景の	・屋上設備は壁面の立ち上げ、ルーバーにより四周を覆う等通りから容易に望見されないよう配慮する。 ・給排水管等は極力建物内部に取り込むようにする。（取り込めない場合は、通りから見えない位置に設ける、壁面と同じ色彩にする、壁面デザイン構成要素として工夫する等の思慮をする。）
ゴミ置き場	・車道側に設ける ・極力一時的保管用のゴミ置き場を設ける。また植栽帯を設ける等目立たないよう配慮する。 ・生ゴミが発生する店舗においては、各自、敷地内にゴミ置き場を設ける。
シャッター	・極力、透視シャッター等のウインドウショッピングが出来る構造とする
日除けテント	・街並み景観に配慮したものとする。 ・日除けテントは敷地内におさめ、歩行者の通行の妨げにならないよう、地盤面から十分離して設置する。

●街並み形成ガイドライン

ショッピングサイド 都会的でヒューマンな街並みの形成	ゲートサイド 都会的で格調の高い街並みの形成	パーキングサイド 美観に配慮した街並みの形成	グリーンサイド 緑道と調和する街並みの形成
位　置			
歩行者専用道路(幅員６ｍ以上)に面する部分。	幹線道路および駅前広場に面する部分。	車道に面する部分。	緑道に面する部分。
考え方			
歩行者の視点による街並みの形成を図る。 商業的な賑わいの連続性を保つことで、センター全体にわたる回遊性を生み出す。	街の第一印象を与えるために、街の顔づくりとして重要な位置であり、建物全体としての壁面意匠の形成に配慮する。	美観の配慮、緑化の推進により車道、駐車場まわりの景観を良好なものとし、車での来街者に対する街の印象を高める。	緑化の推進、美観の配慮により緑道からながめた景観を良好なものとする。
建築用途			
建物一階部分の用途は極力、物販、飲食、サービス店等の商業施設とする。 止むを得ず一階部分を銀行などの業務型店舗とする場合には、ショーウインドー等を設置し、賑わいの連続性を保つこととする。		車対応型店舗の客出入口となるほか、一般事務所、住宅の出入口はこちら側に設置することが望ましい。	緑環境を生かした施設を設置することで緑道との一体的な環境利用を図る。
道路と建築物との関係			
協定区域図で指定される部分では壁面後退を行なう。 (協定細目による) 壁面後退部分における地盤面の仕上げは道路と一体感のある仕上げとし、賑わいのある利用を図る。	建物の外壁と道路との間にゆとりをもたせ、その部分における地盤面の仕上げは道路と一体感のある仕上げとする。 車出入口は集約化し、安全性、意匠に配慮して設置する。	建物の外壁と道路との間にゆとりをもたせ、その部分は美観に配慮し、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等の修景を行なう。 車出入口は集約化し、安全性、意匠に配慮して設置する。	建物の外壁と緑道との間にゆとりをもたせ、その部分は緑化に努めることとする。造園計画は緑道の植生系と一体となるように配慮する。

●街づくり協定区域図



■仲町台駅前センター地区の現地の様子

スーパーや本屋などの最寄り品などを取り扱う店が建ち並ぶ

歩行者専用道路側に顔を向けてお洒落な店が建ち並ぶ

緑地側の環境を活かしてデッキスペースを設けた商業施設

駅とせせらぎ公園を結ぶ歩行者専用道路の中間にある広場

仲町台駅舎もネオクラシックを踏襲して縦長窓となっている。

N

SCALE 1/5000

0 50 100 200m

（7）仲町台駅前センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

地区全域で１階部分にテナントスペースを持つ集合住宅や業務ビルが立地しており、テナントも殆どが埋まっている状況にある。業種はスーパーから学校法人まで多岐に渡っており、駅前センターとして人々が利用する一通りの機能は揃っている。

②建物形態

基本的に背割りがなく歩行者専用道路と区画道路の２面に接道する宅地が充てられている。そのため、メインとなる歩行者専用道路に向けて店舗の入口や住宅の入口を設け、壁面後退部は公開空地とし、サービスヤードなどは区画道路側に確保している。

なお、専ら歩行者専用道路に面する２階以下の部分においては、壁面後退1.5m以上の規制がかけられている。

歩専道に面して店舗の入口が並ぶ

③建物意匠

「ネオクラシック」の建築の特徴として、縦長窓やコーニスライン（水平線）を入れた建物が目立つ。元々間口の狭い敷地が多く、縦長窓は街並み景観的にもリズム感を与えている。色調も落ち着いたものが使用されており、特にせせらぎ公園に近い建物は壁面にレリーフを取り付ける、プランターを設置するなどして、お洒落な街並みを創出している。

用途区分境界を明確にした水平線（コーニスライン）と縦長窓

間口の狭い建物と縦長窓が調和し、街並み景観にリズム感を与えている。

せせらぎ公園に面する建物の１階は開放的でかつ落ち着いた色調のデザインとし、敷地内にも草花を置いて緑との調和を図っている。

④建物付属物

屋外広告物については、個性的な立体看板を誘導しており、ネオクラシックの街並みに調和したものがところどころで見られるが、全体的にはまだ少数である。

逆に広告物の規制が強いため、窓の内側に広告物を貼っている建物も多く折角の縦長窓が広告物と化しているところがある。

その他、車道側へのゴミ置場設置や排水管、屋上設備機器適切な遮蔽などは協定内容が遵守されており、すっきりとした沿道景観が形成されている。

屋上の設備機器を建物デザインと合わせた水平ルーバーで遮蔽し、寄せ棟屋根のように修景化している。

ネオクラシックと調和する立体看板

窓面の内側に貼る屋内の広告物

⑤建物色彩

全体的には落ち着いた茶系または淡い緑色系の外壁で統一されている。部分的に彩度の高いアクセントカラーを建物全体に使用した建物があり、周辺の建物と見比べても存在感が際立っている。

落ち着いた色彩で統一された外壁

広場に面する彩度の高い建物

⑥壁面後退・駐車駐輪場

壁面後退は歩行者専用道路側に店の賑わいを創出するために確保された空地であり、ウッドデッキやファニチュアなどで演出している宅地がある一方で、文化堂周辺の一部の宅地では壁面後退部分が駐輪場状態となっているところもある。

特に文化堂周辺は人通りも多いことから、歩行者の通行利便性を高める壁面後退部分の利用が考えられる。

文化堂周辺の一部の宅地では壁面後退部が駐輪場となっており、賑わいを阻害しているほか、歩行者空間も狭めている。

壁面後退部にデッキやファニチュアを置く事により‘賑わい’を演出している。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

全体的に他地区に比べて建物の高度利用が進んでおり、駅利用者も年々増加している活気のある駅前センターが形成されている。横浜方面からの港北ニュータウン最初の駅であり、市営地下鉄の高架からも街の様子が見えることから、港北ニュータウンのイメージを形成する　ゲート　としても重要な位置づけにあるが、落ち着いた色調で統一された風格ある街並みはニュータウンに相応しいものとなっている。

しかし、逆にその高架からの視認性の良さが窓面広告等の過剰な広告形態を併発されているところもあるため、さらに鉄道からの視線に配慮した街並みづくりを進めることが考えられる。

また、あきらかに一部で彩度の高い色彩の建物が立地するなど、街づくり協定の規制内容の徹底化を図る必要がある。

■街づくり協定への今後の提案（＝ネオクラシックを基調とした街並みづくり）

・窓面広告の禁止（代替として、通りに面したバナーフラッグの設置等）
・ソフト的な取り組みとして、ネオクラシック看板コンテストの開催　など

５－４．北山田駅前地区

（1）概要

北山田駅前センターは、日吉駅～あざみ野駅間を東西に結ぶ幹線道路日吉元石川線やグリーンマトリックスの「ふじやとのみち」に面するグリーンライン北山田駅の駅前センターである。

申し出換地当初は東京都心方面と港北ニュータウンを結ぶ都営地下鉄６号線も接続する予定であったが、結局、昭和60（1985）年に地下鉄６号線は廃止になり、グリーンラインの供用も相当先の話となったことから、平成３（1991）年５月頃から車社会及び大型店舗への対応という社会状況も踏まえて土地利用計画が見直され、日吉元石川線を挟んだ駅前広場の分離、区画道路の変更による回遊性の強化、人と車双方の商業施設等の利用を高める区画道路の変更、センターの核となる大規模街区の配置等の措置がとられ、計画変更にともなう換地調整をしながらセンターづくりが進められた。センターの東側にも施設立地と人の流れを誘導するようにと、核となる大宅地約5,800㎡をセンター地区の東端に配置したのもこの時である。

平成３（1995）年にまちづくりの勉強会が開始され、「オアシスタウン」を街づくりテーマ、「南欧スタイル」をデザインテーマとして、平成８（1996）年３月に街づくり協定が決定された。街びらきも同時期におこなわれたが、グリーンラインが開通するのは、それから12年後の平成20（2008）年３月31日であった。

（2）公共施設の整備内容

■デザインテーマ　「歴史と未来が出会う街　北山田」

■デザインテーマ　歴史の記憶を呼び起こす街路空間デザイン

・土器模様をイメージした街路空間

時と文化（川）の流れを表現するデザイン　未来的、現代的な軽快デザイン

・石貼りのライン（ストーンリバー）舗装

■道路本体

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
舗装	
駅前広場・日吉元石川線	煉瓦 あじろ貼り等（淡茶系カラー）
拡幅部歩専道・区画道路歩道部	レンガ様インターロッキングブロック（歩専道）、レンガ
	インターロッキングブロック（区画道路歩道部）、アスファルト舗装
区画道路車道部	アスファルト舗装　インターロッキングブロック
ストーンリバー	駅前広場　L=400m　ア.60 W=1200　赤御影石
	歩専道　L=300m　ア.60 W=600　赤御影石（赤御影石平板）
照明	
車道照明	ハイウェイ灯通常タイプ
歩道照明（L1）	H=5.0m　支柱　擬石プレキャストコンクリート
	上部　ステンレス版間接及び直接照明
	水銀灯250W　足元　赤御影石
歩道照明（L2）	H=5.0m　支柱　ステンレスポール
	水銀灯250W　足元　赤御影石
歩道照明（L3）	H=1.4m　御影石灯籠型（円形のベンチと一体）　水銀灯100W
ライトアップ照明	埋め込み式ライトアップ照明　メタルハライド灯　100～200W
※照度：駅前広場、バス停廻り　30ℓx以上　歩行者専用道路、その他　3～5ℓx以上	
修景物	
シンボル施設	天空の門　脚部　赤御影石　H=4.0m
	上部　ステンレス円管　H=1.2m　直径8.0m
	大地の門　脚部　赤御影石　H=4.0m　W=0.7m
	上部　ステンレス　アーチ状パイプ
その他	
駅前総合案内サイン	駅勢圏の道路　公共施設等の案内板及び駅構内のレイアウト案内板

■道路占用物

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
バスシェルター（照明付）	
北広場バスシェルター	L=32m　W=2.5～3m　H=4m（梁下2.5m）
南広場バスシェルター	L=24m　W=2.5～3m　H=4m（梁下2.5m）
公衆トイレ	
公衆電話ボックス	
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置

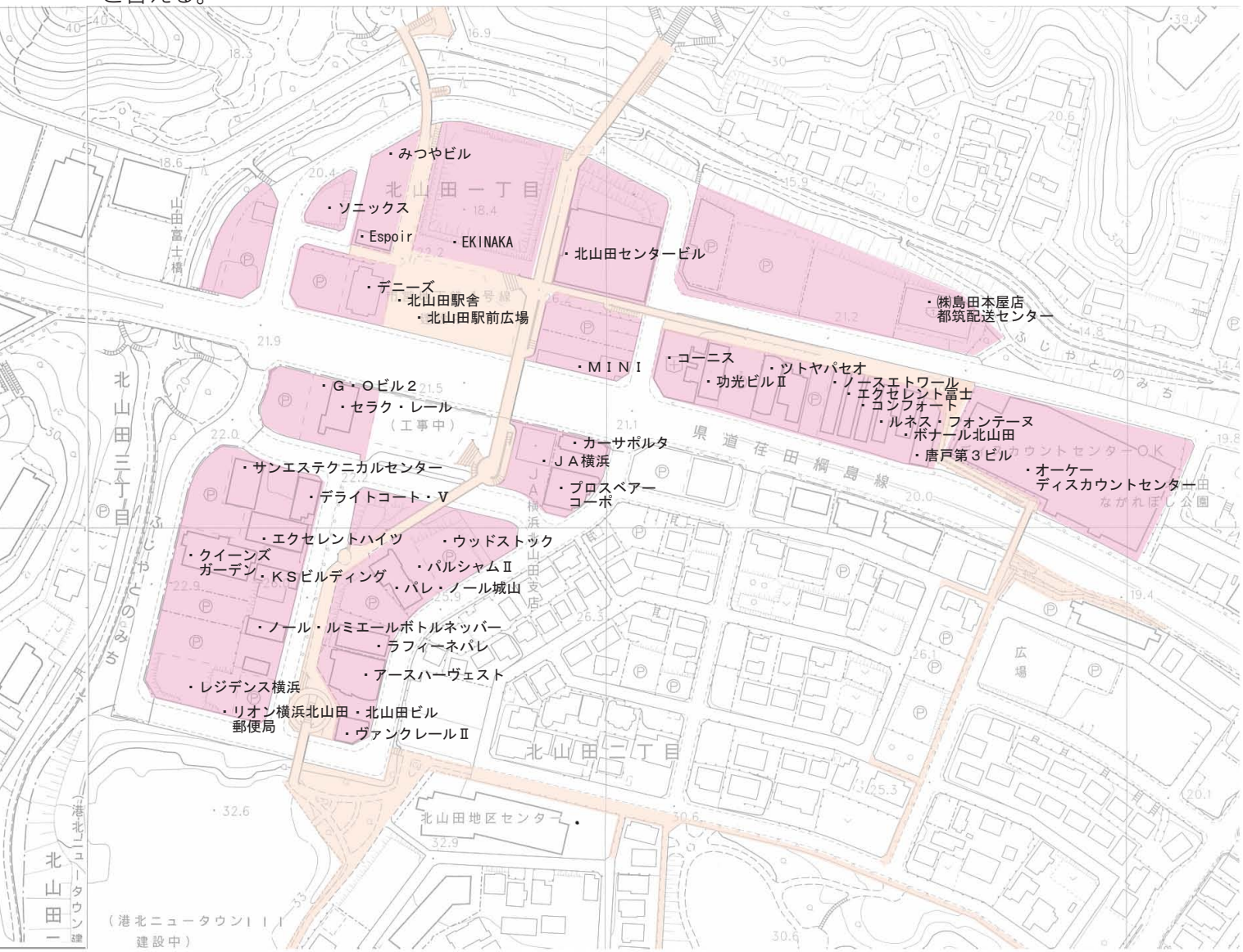
歩行者専用道路の
石貼りのライン
（ストーンリバー）

（3）北山田駅前センター地区の現況

グリーンライン開業前から遊戯施設や飲食店等の沿道利用施設、集合住宅等が立地していたが、供用後は日吉元石川線南側の街区で続々と集合住宅が建設されており、路上には子供や若年夫婦の姿が多く見られる。

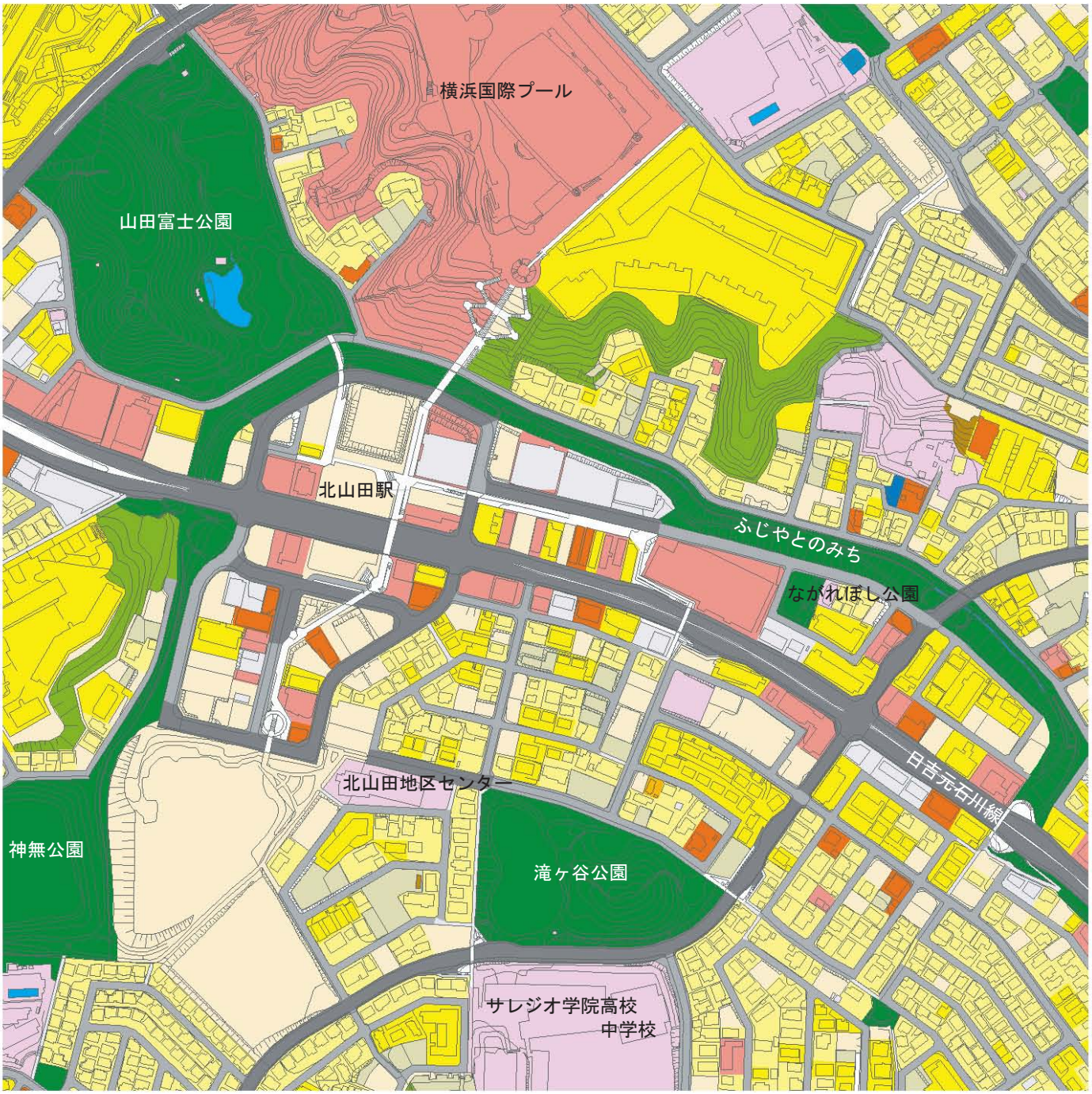
一方、日吉元石川線北側の街区では地下で駅と直結する複合商業施設「EKINIWA」が立地し、医療モール（予定）が予定されているが、テナントの多くは店舗ではなく、周辺住民の特性からか学習塾等のサービス機能が進出する特殊な用途となっている。

地区外北側には横浜国際プールがあり、イベント時には多くの人が駅を訪れるが、それ以外の平日日中などはそれほど人の往来が見られず、いまだ車利用を中心とした沿道商業地域の色が強く残っていると言える。



【諸元】
供用開始：平成８年３月
宅地面積：約4.2ha
地権者数：71名
用途地域：近隣商業
建蔽率　：80%
容積率　：400%
高度地区：第４種
防火地区：防火

（4）北山田駅前センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

(5) 北山田駅前センター地区の現況建物用途

SCALE 1/5000

0 50 100 200m

個別値主題図

住宅	作業所併用住宅	娯楽施設	運輸倉庫施設	農業施設
集合住宅	業務施設	商業系用途複合施設	工場	防衛施設
店舗併用住宅	宿泊施設	文教厚生施設	処理施設	

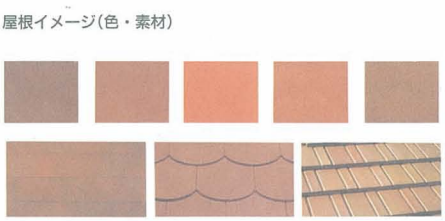
（6）北山田駅センター地区の街づくり協定内容

イメージテーマは「南欧スタイル」である。特徴として、勾配屋根の使用や出入口や窓面でのアーチの設置、自然素材系の明るい外装材の使用など建物計画を誘導している。

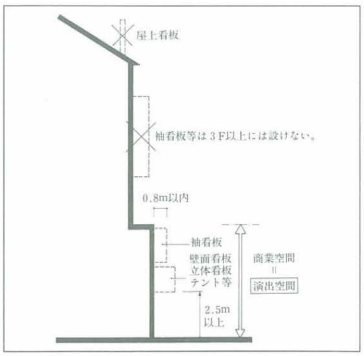
また、宅地の接道条件に対応して４つの商業景観別にガイドラインを定めており、広告看板ごとのルールや集合住宅階の修景、歩行者専用道路橋周囲の修景、シャッター等のルールを定めている。

その他、給排水管の建物内部取り込みといった建築設備や車道側に設ける駐車場駐輪場、建築付属物、建築形態の規制誘導がある。

なお、壁面後退の基準は定められていない。



推奨される外壁と屋根の素材・色彩イメージ



推奨される看板の設置例

■北山田駅前センター地区街づくり協定等内容（抜粋）

街づくりテーマ　「オアシスタウン」

デザインテーマ　「南欧スタイル」

建築用途
- 建物1階部分用途は、極力、物販・飲食・サービス店等とし、住宅・一般事務所等の使用は極力避ける。

駐車場・駐輪場・荷捌き場
- 駐車場は、業務形態に応じた必要台数、および住戸数の50％以上を敷地内に設置する。
- 駐車場の出入口は極力集約させる。
- 駐車場、駐輪場、荷捌き場は敷地内の車道側に設置し、植栽を施す等美観に十分配慮する。

建築意匠
- 高台からの景観に配慮し、勾配屋根を施す。
- 低層部分は建物の用途区分、階高を示す水平線を施す。
- 商業利用階の「窓」や「出入口」等の開口部は極力１ヵ所以上アーチを施す。

材質・色彩
- 勾配屋根は、素焼きや石の瓦をイメージさせる素材、明るい茶系の色調を用いる。
- 主要な外壁は明るい色調とし(土壁、大理石、素焼きタイル等の自然素材系)、けばけばしい色彩は用いない。

演出
- 店舗や建物の主要出入口の周辺には、ベンチや花壇を配した「くつろぎの空間」を設け、窓辺には花を飾る等の工夫をする。
- 夜間の賑わいを演出するため、建物や屋根形態を引き立てる照明を工夫する。

看板・広告
- 極力小さいものとし、個性的な意匠に配慮する。

屋上看板等
- 設置しない。

袖看板
- 高さは極力商業利用階の階高までとし、街並みや建物との調和に配慮する。

壁面看板
- 建物の両袖の壁面を見せるようにする。

看板・広告

立体看板
- 店舗の業種、業態、商品が視覚的にイメージできる楽しいものとする。
- 木、鋳鉄等特徴ある素材を使ったものを励行する。

置き看板
- 歩行の妨げにならないよう敷地内に設置する。

その他

集合住宅階の修景
- 住宅の設計い際しては通りから洗濯物、布団等の見えがかりに配慮し、バルコニーは前面オープンにならないデザインとする。
- 住宅階の壁面は低層階(商業等)の壁面より可能な限りセットバックする等の工夫をする。

歩行者専用道路橋周囲の修景
- 歩行者専用道路橋に直接接続可能な建物は、２階部分においても極力商業利用を行う。

屋上設備等修景の
- 屋上設備は、極力勾配屋根で隠すものとする(難しい場合、ルーバーで覆い屋根と同系色にする等工夫する。)。
- 給排水管等は極力建物内部に取り込むようにする。(難しい場合は通りから見えない位置に設置する、壁面と同色にする、壁面デザイン構成要素する等の工夫をする。)
- 屋上および屋上駐車場を設ける場合の床面は、屋根との色調をそろえたものとする。

ゴミ置き場
- 車道側に設ける
- 極力一時的保管用のゴミ置き場を設ける。また目立たないように植栽等で覆うように配慮する。
- 生ゴミが発生する店舗においては、各自、敷地内にゴミ置き場を設ける。

シャッター
- 極力透視シャッター等店内が見えるものを採用する。

日除けテント
- 街並みの景観イメージに調和したデザインとし、歩行者の通行や防災活動の妨げにならないようにする。

<table>
<tr><th colspan="4">名称・位置の規定</th></tr>
<tr><td>センター商業景観
〈駅前広場に面する街区〉</td><td>ストリート商業景観
〈主要な歩行者専用道路に面する街区〉</td><td>ロードサイド商業景観
〈幹線道路に面する街区〉</td><td>緑地景観
〈緑道に面する街区〉</td></tr>
<tr><th colspan="4">考え方</th></tr>
<tr><td>街の玄関口として歩行者、車両面からの視線を重視した街並みの形成を図る。</td><td>歩行者の視線を重視した賑わい性の高い街並み形成を図る。</td><td>幹線道路からの車の視線を重視した街並み形成を図る。</td><td rowspan="2">緑化の推進、美観への配慮により、緑道から眺めた環境を良好なものとする。</td></tr>
<tr><td>商業的な連続性を強め、街の「インパクト」を高める。</td><td colspan="2">商業的な連続性、サインや演出による視認性を強め、随所に休憩機能を導入することで街の「回遊性・滞留性」を高める。</td></tr>
<tr><th colspan="4">用途</th></tr>
<tr><td colspan="3">建物の１階部分は、極力物販・飲食・サービス店などの用途とする。
歩行者専用道路橋に直接接続が可能な建物は、2階部分も極力物販・飲食・サービス店などの用途とする。</td><td>緑を活かした施設配置とすることで、緑道との一体的な利用を図る。</td></tr>
<tr><th colspan="4">道路と建物の関係</th></tr>
<tr><td colspan="3">建物と道路の間にゆとりを持たせ、その部分の仕上げは、道路と一体感のある仕上げとする。</td><td>建物の外壁と緑地の間にゆとりを持たせ、極力その部分の緑化に努める。
造園計画は緑道の植生系と一体になるよう配慮する。</td></tr>
<tr><th colspan="4">演出</th></tr>
<tr><td colspan="4">歩行者専用道路に面する部分は、極力オープンスペースを確保し、休憩の場として花・緑などで魅力的な演出を施す。銀行などの業務店舗とする場合は、ショーウィンドやプランターボックス、花壇の設置などにより、連続性を保つよう工夫する。</td></tr>
</table>

街づくり協定区域図

■北山田駅前センター地区の現地の様子

横浜国際プールへの最寄り駅であり、イベント時には人通りが多くなる。

北山田駅舎と駅前広場。北側には複合商業施設EKINIWAが建つ。

ふじやとのみち

歩行者専用道路側は主に住宅の入口となっている。

日吉元石川線に対する沿道利用店舗

地区外の大型集合住宅群

地下鉄供用後も集合住宅の建設が進んでいる。

N

SCALE 1/5000

0 50 100 200m

（7）北山田駅前センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

日吉元石川線の北側は遊戯施設や大型ディスカウントストアが立地し、グリーンライン開業後は駅前センターの核施設として、駅前広場に面し地上１階と地下１階に店舗スペースを設けた複合用途型集合住宅が立地している。地区の北東側は日吉元石川線と歩行者専用道路に面するテナント付き集合住宅が立地している。

日吉元石川線沿いに面して沿道利用店舗付き集合住宅が建ち並ぶ

日吉元石川線の南側は主として集合住宅が建ち並んでおり、グリーンライン開業後も続々建設が進められている。

なお、「ふじやとのみち」に対して、顔を見せるはずであった緑地沿いの宅地は全て遊戯施設等の駐車場となっている。

ふじやとのみち沿いの宅地利用

地下鉄の供用に合わせてオープンした複合商業施設ＥＫＩＮＩＷＡ

②建物形態

基本的に日吉元石川線に向けて店舗等の入口を確保した建物が多く、地区東側の歩行者専用道路沿いに面する宅地においても、日吉元石川線に顔を向けた店舗構成となっていて歩行者専用道路側は裏通りの様相を呈している。

協定で定められている中央の歩行者専用道路橋からの直接利用についてはまだ実現していない。

歩専道側にも入口はあるがどちらかというと日吉元石川線に顔を向けているテナント

③建物意匠

駅舎や交番でスペイン瓦等の勾配屋根を適用したり、複合型商業施設の壁面後退部分を　回廊風　にして公開するなど南欧スタイルの具現化を図っているが、駅前センター地区全体で見れば一部に止まっており、落ち着いた街並みは形成されているが、　南欧スタイル　はそれほど感じられない。

プランに回廊を取り入れ、スペイン瓦で屋根を仕上げた南欧風の北山田駅舎

残念ながら営業していないが自然素材と調和する南欧風らしい割り肌調のアプローチ

駅前広場に面する複合商業施設は１階部分に回廊風の公開空地を確保している。

１階と２階との境界にスペイン瓦による水平線を入れている。

④建物付属物

全体的には広告量は少なめで景観的な配慮がなされていると言える。特に屋上広告や３階以上での袖看板設置を規制したことで、地区の代表的な視点場である歩行者専用道路橋から緑の映える調和のとれた眺望をもたらしている。

その他、車道側へのゴミ置場設置や屋上設備機器適切な遮蔽などは協定内容が遵守されているが、排水管については、上手く処理されていない建物が目立つ。

建物用途を明確にし字体のみを強調した看板。深緑と黄色の配色も街並みにアクセントを与えている。

日吉元石川線から見える眺望

⑤建物色彩

建物の色彩は落ち着いた茶系が中心に使われているが、殆どがタイル貼り（もしくはレンガ調のタイル貼り）であり、南欧風の特徴でもある土壁風の建物は見られない。全体的に落ち着いた感じを出しており、街づくり協定で示された外壁イメージに合った建物が多い。

明るい茶系色の壁面

全体的には落ち着いた色調の建物が多い

⑥壁面後退・駐車駐輪場

壁面後退の基準はないが、歩行者専用道路に面してオープンスペースを確保し魅力的な演出を図るよう誘導はしている。しかし、現実的にセンター東側の歩専道等では人通りが少ないこともあって、物置が置かれるなど　裏通り　的な雰囲気となっている。

駅舎に近接して駐輪場はあるものの、遊戯施設に近接する歩道橋の下部などで違法駐輪が集中しており、東西方向の歩行者の移動を妨げている。

歩専橋の下部は自転車で妨げられ通れない

歩行者専用道路に面してゴミ箱や物置などが隠さずに置かれている。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

地下鉄が開通するまでの12年間は、日吉元石川線の沿道利用とグリーンマトリックスふじやとのみち沿いの緑環境を活かした集合住宅地として発展してきたため、今後も日吉元石川線の北側と南側で街の方向性を分けることが考えられる。

全体的には駅舎や交番、複合商業施設等によって、徐々に　南欧スタイル　が具現化してきており、これに合わせて既存の周辺施設の外壁デザインの誘導改善をすることが考えられる。

さらに、駅前広場の歩道橋周囲の修景として、歩道橋に隣接する宅地利用に対しては、地上レベル・歩道橋からの複層アクセス利用を徹底する。

もともと商業・業務地としての高度な土地利用が求められている地区であり、南欧スタイルの代表的なデザインイメージである勾配屋根やアーチ曲線状のポーチ、土壁などは建物用途の面で実現しづらい意匠であったかもしれないが、一方で　回廊型空地の確保　などは商業・業務地にも適用できる取り組みであり、今後は南欧スタイルにおいて特に重視（徹底）すべき項目に絞って誘導していくことが考えられる。

また、日吉元石川線南側の最も商業的価値の高い公共用地が駐輪場として使われていることについて、街に賑わいをもたらす有効な土地活用が求められる。

景観に配慮していないわけではないが、飾り窓や壁面の配色など駅前の施設としては、チープな感じも否めない。

今後の宅地利用に対し、歩道橋と地上部の複層利用を誘導する。

駅前広場に面する土地の有効活用を考える

■街づくり協定への今後の提案（＝オアシスタウン・回廊・を基調とした街並みづくり）

・歩行者専用道路橋周囲の修景（宅地からの直接利用等）の徹底

・南欧スタイルにおける重点項目の遵守（例えば　回廊状空地の確保　ロートアイアン手すりの使用など）

５－５．都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前地区

（1）概要

都筑ふれあいの丘駅前センターはタウンセンター南西に位置する（かつて川和駅前センターと呼ばれた）駅前センターである。センターの東側に名称の由来となった「都筑ふれあいの丘（都筑プール・障害者研修保養センター・老人福祉センター等の複合施設）」が立地している。

昭和58（1983）年７月から街づくりに関する勉強会が始まり、昭和60（1985）年２月に地権者協議会が設立され、昭和61（1986）年５月には街びらきがなされたが、平成４（1992）年２月の地権者協議会において、街づくり協定が決定に至らず、協議内容は地権者の自主性に任された。現在は、街づくり協議指針－５駅前センターの基準に基づき規制誘導がなされている。

平成20（2008）年３月31日にグリーンラインが開業し、広大な駅前広場が整備された。

（2）公共施設の整備内容

■デザインテーマ　“風”（広場をわたる風のイメージで人の、交流、活力、やすらぎや潤いを表現）

・ヒューマンな広場のスケールによる舗装パターン、アースカラーを基調色

・透明度、爽やかさを感じさせるデザイン

■道路本体

構成要素	主な仕様・材質等
舗装	
歩道部	舗装パターンA（休息スペース）：約6mのグリッドパターン インターロッキング舗装にレンガブロック舗装（3色）のボーダー 舗装パターンB：ピッチ約6.2mのストライプパターン インターロッキング舗装にレンガブロック舗装（3色）のボーダー
車道部	半剛性塗装ブラスト仕上げ（カラー骨材混入）
照明	
歩道用（H=4.0m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
歩道用（H=4.5m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
歩道用（H=5.0m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
自動車用（H=10m）	支柱　鋼管、溶融亜鉛メッキ、錆止め塗装2回シルバーメタリック色 灯具　HF300W1灯、平均照度20lx
その他	
駅前総合案内サイン	駅勢圏の道路・公共施設等の案内板および駅構内レイアウト案内板

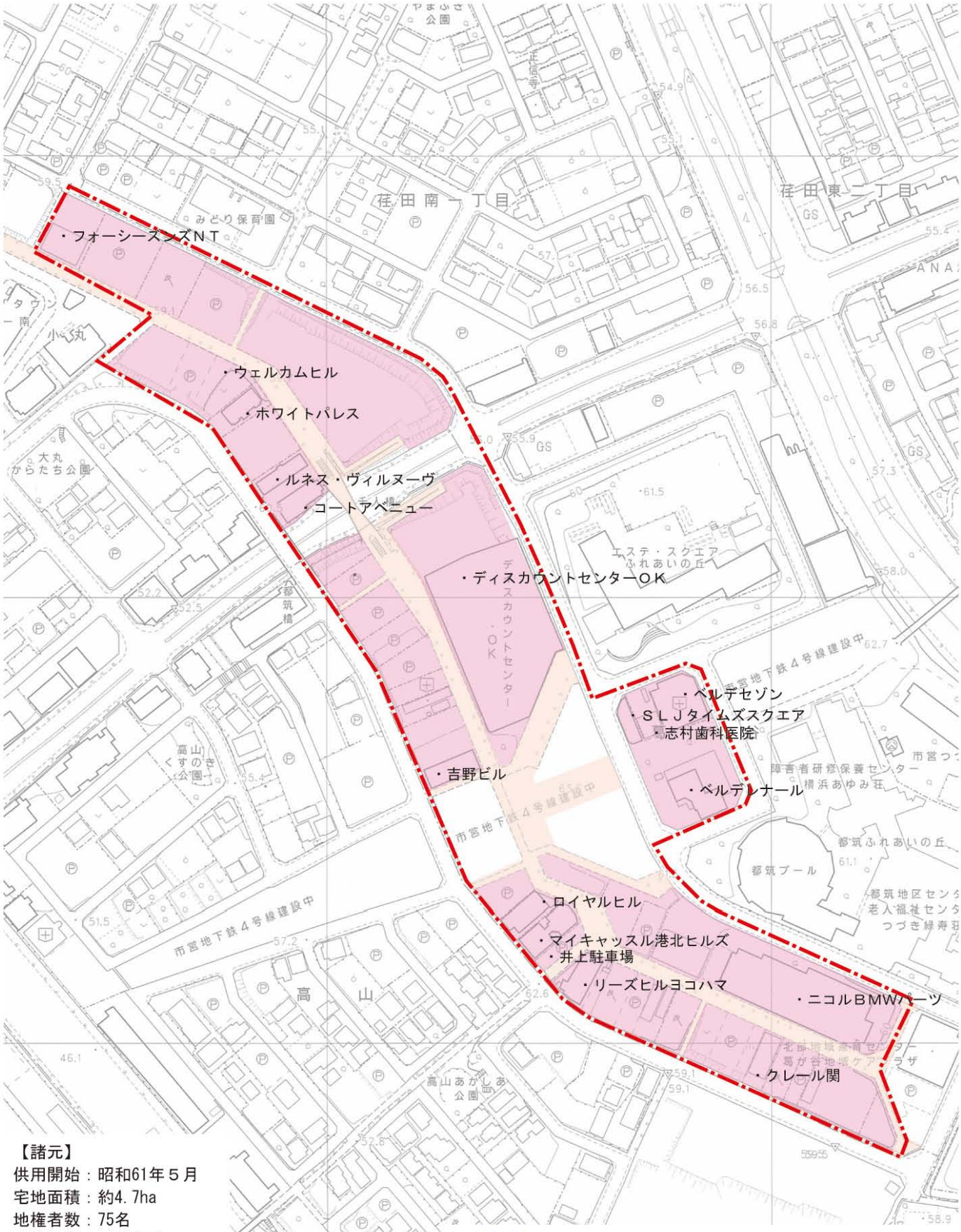
■道路占用物

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
バスシェルター（照明付）	2.8m×12m　H=3.2m 支柱　鋼管支柱、合成樹脂焼付塗装 屋根　ステンレス焼付塗装　ベンチを付設
タクシーシェルター（照明付）	2.8m×6.8m　H=3.1m 支柱　鋼管支柱、合成樹脂焼付塗装 屋根　ステンレス焼付塗装
公衆トイレ	男・女及び身障者用
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置

（3）都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区の現況

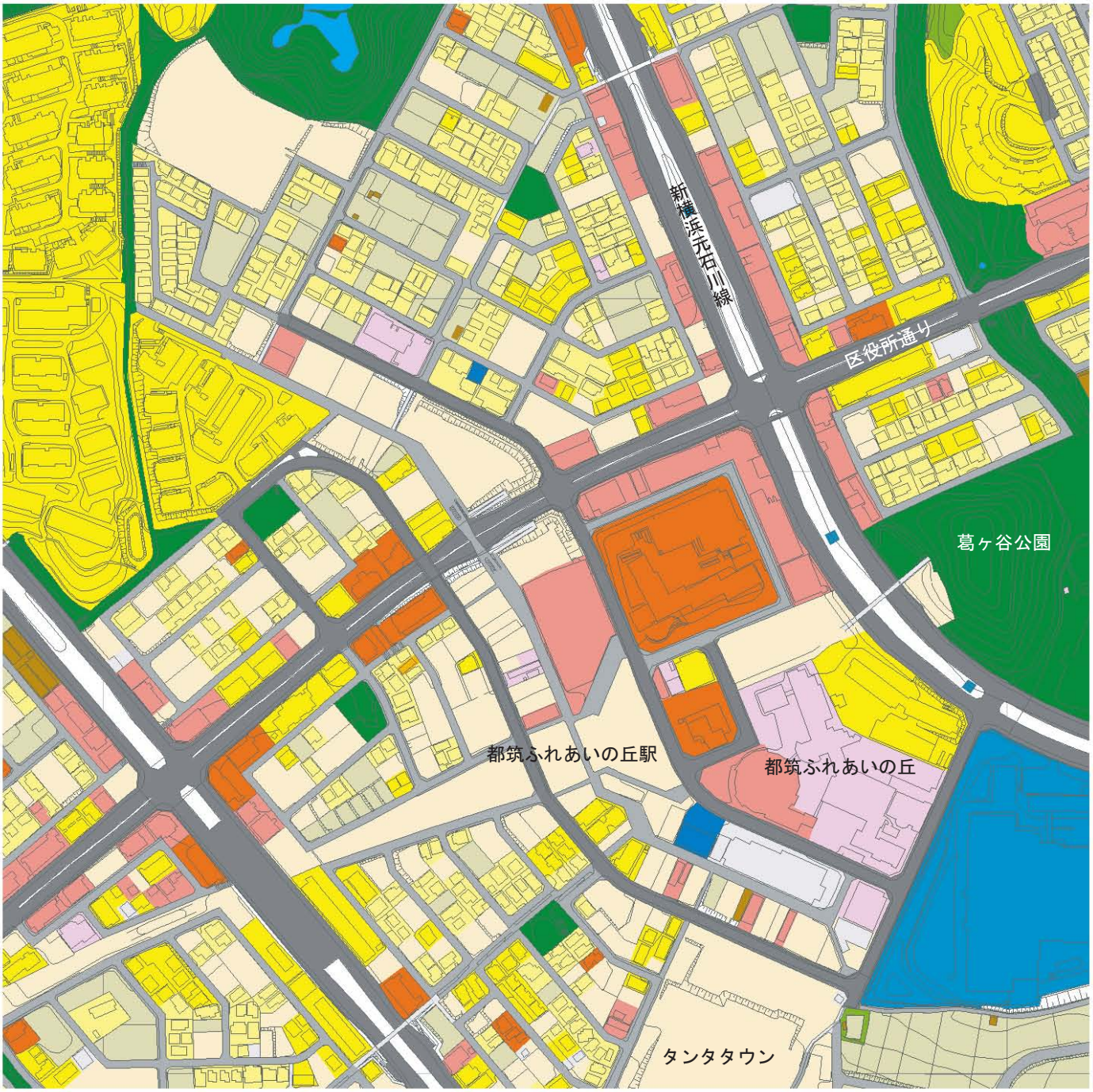
グリーンライン開業前までは都市計画道路中山北山田線（区役所通り）と江田駅方面に連絡する都市計画道路新横浜元石川線の交差点付近の利便性を生かした共同化街区の商業施設が建っていた程度であったが、グリーンラインの開業後は鴨池公園と歩行者専用道路で連絡する地区北西側を中心に集合住宅の建設が進んでいる。

一方、地区南東側は歩行者ネットワークが行き止まりになっていることもあり、途中まではタンタタウン居住者の利用が見られるものの人通りは少ない。そのため、歩行者専用道路に対して賑わい用途ではない閉鎖的な施設用途が多く立地している。



【諸元】
供用開始：昭和61年５月
宅地面積：約4.7ha
地権者数：75名
用途地域：近隣商業
建蔽率：80%
容積率：400%
高度地区：第４種
防火地区：防火

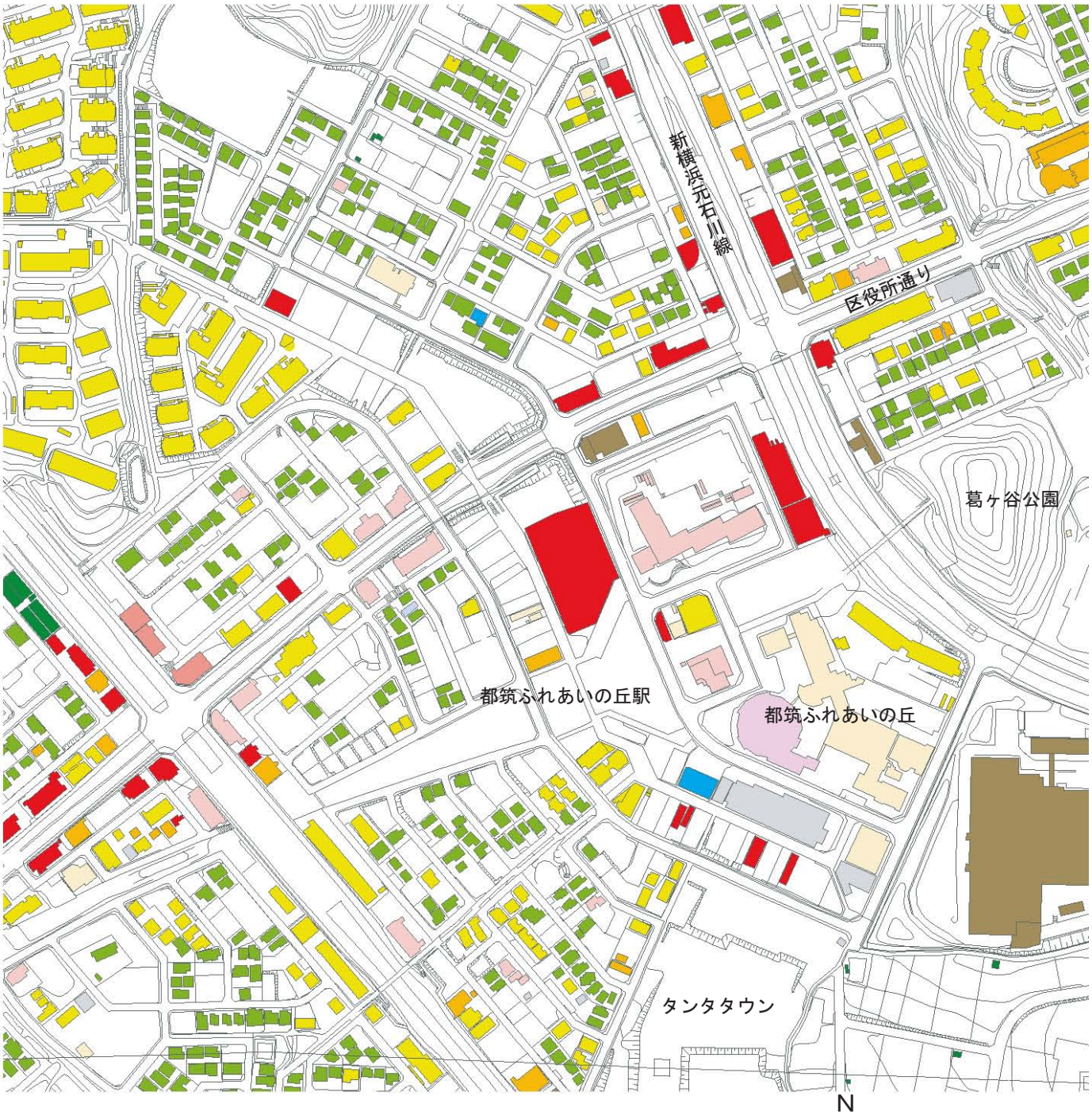
（4）都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

(5) 都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区の現況建物用途



個別値主題図

住宅	作業所併用住宅	娯楽施設	運輸倉庫施設	農業施設
集合住宅	業務施設	商業系用途複合施設	工場	防衛施設
店舗併用住宅	宿泊施設	文教厚生施設	処理施設	

（6）都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区の街づくり協議

旧川和駅前センターでは、昭和58（1983）年７月より街づくりの勉強会をおこなってきたが、街づくり協定への移行は実現せず、その内容は地権者の自主性に任された。

平成８（1996）年９月の換地処分以降は、横浜市の街づくり協議指針－５「駅前センター」に内容に基づき規制誘導がなされている。

■都筑ふれあいの丘駅前センター地区にかかる街づくり協議指針（協議内容　5　駅前センター）

（1）建築物の１階部分の用途は、物販、飲食、サービス店とし、住宅、業務等の用途は避けてください。
（2）幅員６ｍ以上の歩行者専用道路に面する部分の建築物の外壁は、道路境界線より1.5m以上後退してください。
（3）建物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。
（4）住宅を計画する場合、１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
（5）駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。
（6）駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内の車道側に設けてください。
（7）車の出入り口位置及び構造については、関係法令等を順守してください。
（8）建物の意匠や広告物は、周辺街並と調和のとれたものとしてください。

■都筑ふれあいの丘駅前センター地区の現地の様子

（7）都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

グリーンラインの開業までは、区役所通りの沿道立地を活かした共同化街区の大型ディスカウントストア以外に施設立地があまり進まなかった。

しかし、平成17（2005）年２月の大規模集合住宅タンタタウン完成や平成18（2006）年のグリーンライン開業日決定あたりから、駅の西側でテナント付き集合住宅等の立地が進み始め、現在もその動きは止まっていない。なお、千人橋の北側のテナントはクリニックや薬局などの医療系のテナントが集積している。

一方、駅の東側の歩行者専用道路沿いでは、ニュータウンの主要な歩行者ネットワークにかかっていないこともあり、歩行者の流れが少なく、歩行者専用道路側にフェンスを設けた工場や資材置き場といった用途が進出している。

早い段階からオープンしていた商業ビル

駅西側ではテナント付き集合住宅の建設が進んでいる

②建物形態

駅東側の宅地の多くは歩行者専用道路に対して完全に閉じた形での建物形態となっている。

駅西側については、歩行者専用道路側に顔を向けた建物の建設が進んでいる。

また、街づくり協議指針により、敷地境界から1.5ｍの壁面後退が定められている。

歩行者専用道路に対してフェンスを設置し、完全に遮断している駅東側の建物

③建物意匠

街びらきの時点でも協定が結ばれなかったことから、建物のデザインや敷地形態などは地権者の裁量に任されており、イギリスのヴィクトリア調のものから、コンクリート打ち放しの近代建築まで多様な建物が並ぶ統一感のない街並みとなっている。

なお、駅舎は水平を強調し、透過性の高い素材を多用した明るく軽快で開放感のある建築となっている。

レンガ模様を取り入れたイギリスのヴィクトリア調の建築

透過性の高い軽快で開放感のある駅舎

全面コンクリートの特徴的な建物ファサードを持つ近代建築

④建物付属物

広告物については、これまで建物利用がされていなかった事もあり、オーニング等も含めて数が少ない。また、街づくり協定では基本的な事項と言える建築付属物の規制（車道側へのゴミ置場設置や屋上設備機器適切な遮蔽など）がないため、排水管や空調室外機の露出が目立つ。

歩専道に面する空調室外機が露出して設置されている。

⑤建物色彩

色彩について規定がないため、地区内の建物で様々な色彩が使用されている。

利用形態もバラバラな壁面後退部分

⑥壁面後退・駐車駐輪場

壁面後退については、いまだ空地も多く駐輪場のような形で使用されている。

特に駅周辺において、大型ディスカウントストアや駅利用者の路上駐輪が激しく、歩行者専用道路の有効幅員を狭くして危険性を高めているほか、街並み景観を乱している。

歩行者専用道路上に駐輪されており、歩行者専用道路の有効幅員を狭めている。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

ようやくグリーンラインが開業し、街はこれから始動の域を迎えることになる。街づくり協定は結ばれていないが、部分的に景観向上に対する努力をおこなっている地権者もあり、これらの思いを汲める要素をピンポイントで街づくり協議の中に追加することが考えられる。

駅の東側については、未利用地に近い使われ方をしている土地に対して、歩行者専用道路に面して建築設備や付属物の適切な遮蔽や緑化による修景を推進する規制・誘導が求められる。

一方、駅の西側については、集合住宅の建設が次々とおこなわれており、今後人口が増えていくことが予想される。そのため、現状の駅周辺にある路上駐輪に対する管理の仕組み、駐輪場附置規制を徹底することなどが考えられる。

■街づくり協議地区への今後の提案（＝駐輪対策・建築設備付属物隠蔽に対する今後の規制誘導）

・建築設備や建築付属物の適切な遮蔽等の規制誘導項目の追加
・壁面後退部分の利用形態の誘導（歩行者動線や共用テラスとしての利用など）
・路上駐輪の管理

などの要素を盛り込む事が考えられる。

５－６．荏田近隣センター地区

（1）概要

荏田近隣センターは、タウンセンターの西に位置する近隣センターである。昭和55（1980）年８月より地権者等による荏田近隣センター準備会が立ち上げられ、第１期開業予定者の集約や各店舗の敷地条件、建築条件など２年間にわたって街づくりの勉強会をおこなった。そして、昭和57（1982）年の街びらきに合わせて『街づくり申し合わせ』事項を決定した。港北ニュータウンの中でも最も早い街びらきをしたセンター地区ということもあり、他をリードする魅力的な商店街の形成に向け、建築設計コンサルタントも加わりながら建物の軒高や壁面後退の基準図まで作成された。

平成８（1996）年９月の換地処分後は街づくり協定を策定せず、現在は、街づくり協議指針－４近隣センターの基準に基づき規制誘導がなされている。

センター内の建物は全てグリーンマトリックスに接続する歩行者専用道路に面しており、幹線道路には直接面していない。周辺に鉄道駅はなく最寄りの江田駅、センター南駅、都筑ふれあいの丘駅までそれぞれ約１kmの距離がある。

（2）公共施設の整備内容

■歩行者専用道路

舗装は茶・ベージュ・肌色の３色タイルをボーダー状に配置したアジロ貼りである。

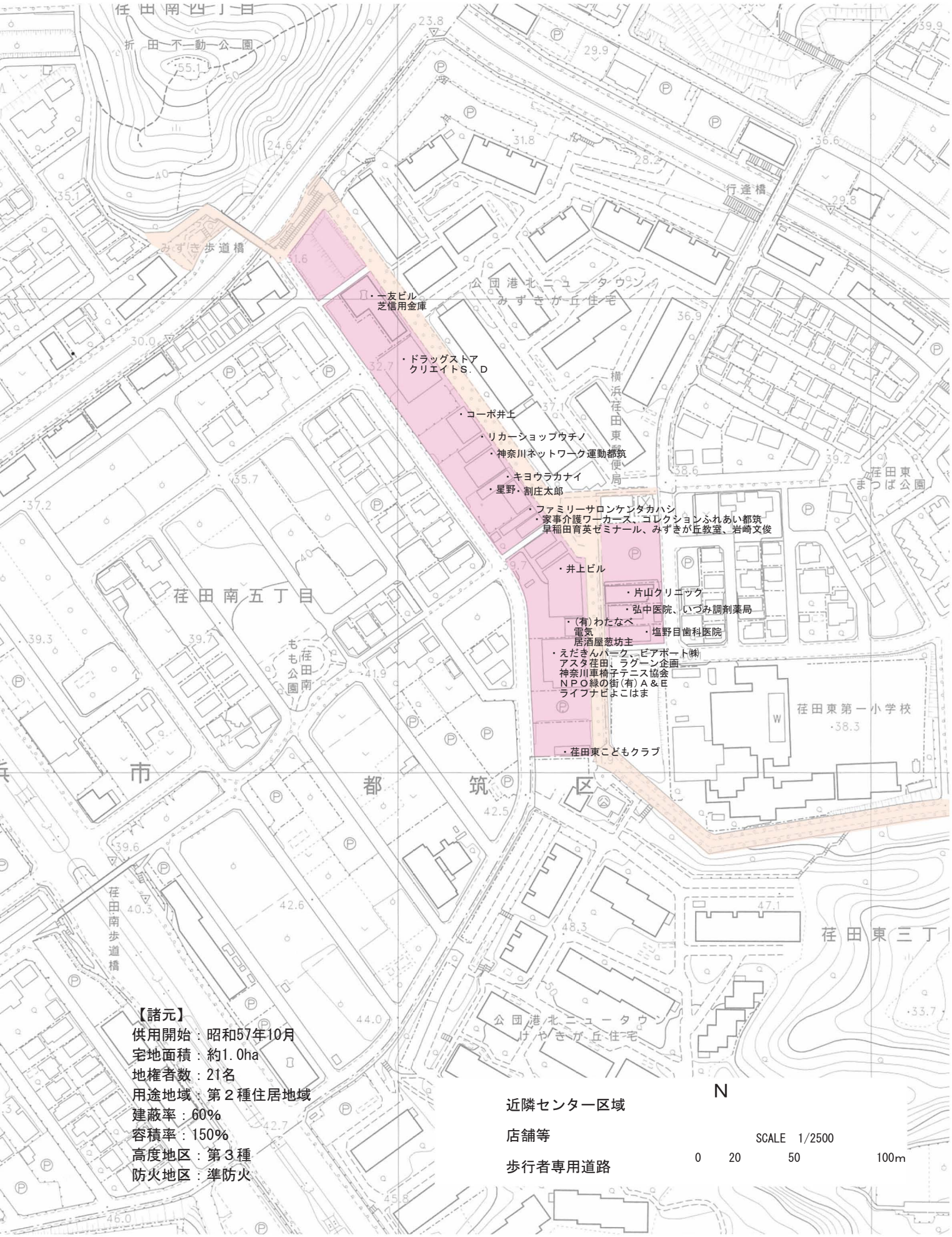
歩行者専用道路内は全域にわたって２列の街路樹が植えられている。街路照明等は特に設置されていない。

（3）荏田近隣センターの現況

ひとつのモデルとして、１階に店舗、２階に住居を確保した小規模な店舗併用住宅が街びらき当時から建ち並んでいる。テナントではなく自営による店舗が多いが、近年は高齢化やモータリゼーションの変化によりシャッターを閉める店舗も多くなっている。郵また、便局、交番、診療所なども立地している。

街びらき当初から地域住民によるまちづくり活動が活発におこなわれており、現在は元スーパーであった空き店舗を活用して、障害者地域作業所「アスタ荏田」が運営するコミュニティカフェ等の機能が入った地域コミュニティの拠点「えだきんパーク」が開設されているほか、季節ごとの様々なイベントや花壇に水をやるための雨水利用の樽を各店舗前に設置するなど、地域に根付いた商店街を形成している。

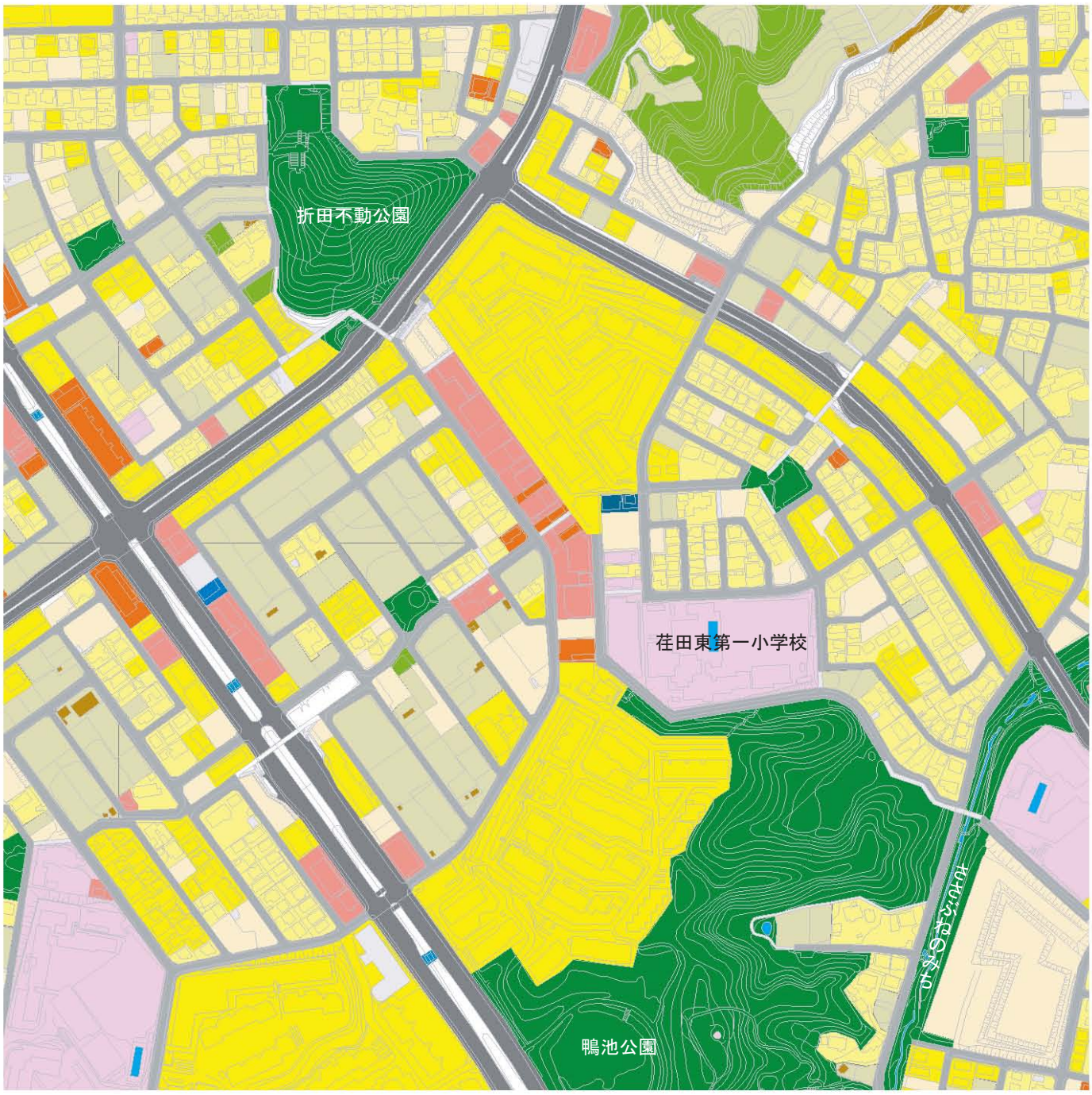
厳しい社会状況の中で商店街利用者は確実に減少したが、前述の地域作業所や共同オフィスなどを備えた「えだきんパーク」、NPO法人ふれあい都筑などの市民活動団体の多くが荏田近隣センターを拠点にしている。



【諸元】
供用開始：昭和57年10月
宅地面積：約1.0ha
地権者数：21名
用途地域：第２種住居地域
建蔽率：60%
容積率：150%
高度地区：第３種
防火地区：準防火

近隣センター区域
店舗等
歩行者専用道路

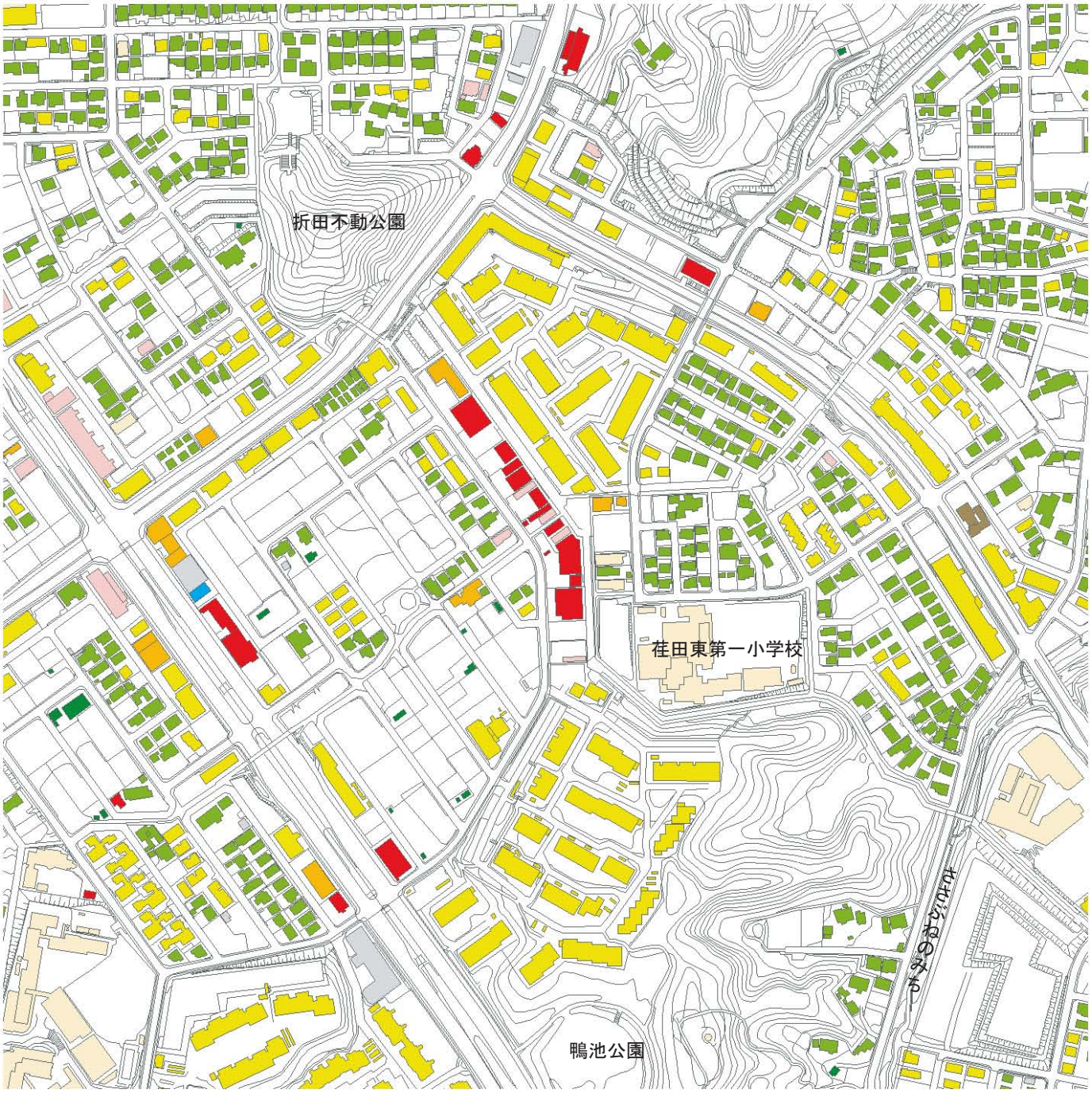
（4）荏田近隣センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

(5) 荏田近隣センター地区の現況建物用途



（6）荏田近隣センター地区の申し合わせ事項および街づくり協議内容

当初は昭和57年の街びらきに合わせて決定した『街づくり申し合わせ』事項に基づき、土地区画整理事業法第76条に基づく許可申請の段階で建物計画の誘導を図ってきた。

平成８年９月の換地処分後は申し合わせ内容を街づくり協定に移行しなかったため、申し合わせ内容にあった規制誘導事項（外構計画等）の担保性は消失し、現在は街づくり協議指針による規制誘導のみである。しかし、壁面後退および事前の商店会への計画通知に関する記述だけは、「ただし書き」という形で協議指針の中にも反映されている。

■荏田近隣センター地区街づくり申し合わせ事項の内容（効力失効）

（1）外構計画

（一）サービスヤード（駐車場・荷捌き場）の設置
…敷地内にサービスヤードを確保する。
（二）サービスヤード出入口の共同化
…２、３画地ごとに出入口の共同化をおこなう。
（三）サービスヤード側道路境界への植樹帯の設置
（四）歩行者専用道路側の１階部分の外壁後退
…２ｍの外壁後退をおこなう。舗装は歩行者専用道路と同一素材でおこない調和を図る。

（2）建築計画

（一）建物の用途
…１階部分の用途を商業業務と限定した。
（二）店舗の位置
…店舗の入口は歩行者専用道路に面することとした。
（三）その他のデザインに関すること（右記）

（2）建築計画

（三）その他のデザインに関すること

○勾配屋根の妻側（店舗前面）は、パラペットを立ち上げ妻部を隠す。
○１階部分の軒高を2.85ｍに揃える。
○店舗前面の外壁は発砲軽量コンクリートとし、吹きつけのタイル仕上げをし、色は統一する。
○店舗側前面の２階部分には、バルコニーまたはそれに相当するものを設ける。（１階の店舗部分に庇を設け、雨の日等に店舗内に入りやすくするため。）
○隣の建物との隙間部分には、前面共有壁を設けてこれをふさぎ、仕上げは外壁と同じものにする。
○バルコニーの前面の立上り部分（オーニング）にはテントを設け、その形状を統一し、色は５色から選択する。
○バルコニーの下部には吊り看板を下げ、形状・仕上げを統一する。
○１階部分の壁看板は、外壁後退した部分にはみ出さないようにする。
○２階部分の袖看板、また屋上看板は禁止する。

■荏田近隣センター地区にかかる街づくり協議指針（協議内容　４　近隣センター）

（1）建築物の外観の後退

ア　荏田近隣センターの外壁後退

幅員９ｍ以上の歩行者専用道路（新羽荏田線に接する部分は除く）に面する建築物の外壁は２ｍ以上後退してください。また、計画内容について、極力地元商店会へ事前説明してください。

（2）歩行者専用道路に面する建築物の１階部分の用途は、極力、物販、飲食、サービス店としてください。ただし、近隣センターの街並みと調和のとれた住宅、事務所等はこの限りではありません。

（3）１住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。

（4）建物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。

（5）建物の意匠は、周辺街並みと調和のとれたものとしてください。

（6）駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。

（7）駐輪場、荷捌き場、ゴミ置場は、敷地内の車道側に設けてください。

■荏田近隣センター地区の現地の様子

歩行者専用道路側の壁面後退

１階部分の用途を商業業務と限定し、店舗の入口は歩行者専用道路に面することとした。

換地処分後に建てられた店舗には壁面後退以外の申し合わせルールが課せられていない。

医療系の建物が並ぶ一角。

地域の人々によってたくさんの花が植えられている広場

コミュニティの・拠点・
えだきんパーク

（7）荏田近隣センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

港北ニュータウン最初のセンターという事もあり、当初からスーパーマーケットや生鮮三品、飲食店等の日常の最寄り品や身近なサービス提供をおこなう店舗併用住宅が建ち並んでいた。25年が経過した現在は社会状況の変化、車社会への変化により、周辺住民の買い物動向は大型スーパーに移行し、空き店舗の増加や買い物客の減少がおこった。

このため、地域コミュニティ基盤を活かし、地域住民や事業者、市民起業者、行政等を交えた近隣センター活性化ワークショップ「起業塾」の開催や、スーパーの空き店舗を活用した地域の　溜まり場　となる「えだきんパーク」の開業など、地域住民が主体となった建物用途も進出し商店街の賑わい創出に寄与している。

近年は、申し合わせ事項の効力が失われたこともあり、相続等で空き地となった場所で歩行者専用道路に面して賑わい用途を入れない中規模マンションも立地している。

スーパー跡地を活用したえだきんパーク

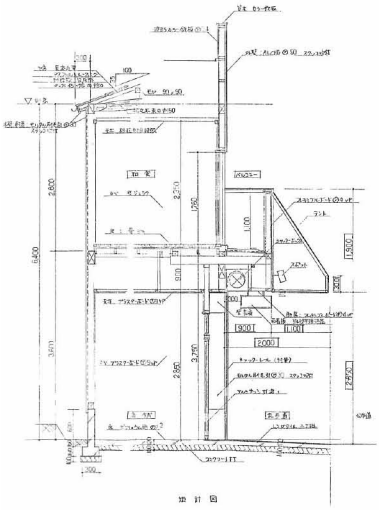
換地処分後に歩行者専用道路沿いで建てられるようになった集合住宅

②建物形態

荏田近隣センター準備会において、街づくり申し合わせ事項に基づくデザイナーによる設計調整がなされ、２層建物におけるベランダの形態、外壁、目隠し、オーニングテントの設置位置などが矩形図で具体的に示されていたため、多くの建物で共通の仕様が見られた。

今も当時の建物が多く残されており、１層を店舗、２層を住居として、オーニングテントの形状、外壁タイルの仕様などを統一した建物が並んでいる。

また、特に広場に面して開口部を広く確保するお店が多く、通りからお店で働いている人などが見えて、商店街の賑わいを創出している。



申し合わせ事項と同時に作成された矩形図

連続して歩ける壁面後退部分。建物間は共有壁によってすっきりとした仕上げがなされている。

店舗内の様子がわかるようにして、通りに賑わいを創出するガラス等の開放的な建物ファサード

③建物意匠

多くの建物で共通の仕様を採用したため、近隣センターのテーマ「レンガ通りのステキなお店」に合わせて、各建物ともベージュを基調とした小口タイルの外壁をまとったヒューマンスケールに見合うこじんまりとした建物が並んでいる。

ベージュを基調とした統一感のあるヒューマンスケールに見合った街並み

④建物付属物

建物前面のオーニングテントも色・形状がある程度統一されているため、整った街並みを形成している。

商店街独自の取り組みとして、横浜市の支援制度であるヨコハマ市民まち普請事業を活用して、雨水浄化水を利用した花だん用の水を貯蔵するタルが各店舗前に置かれており、街並みにアクセントを加えている。

ヨコハマ市民まち普請事業によって設置された雨水浄化水を活用した水やり用のタル

⑤建物色彩

ほとんどの建物の色彩はベージュ系で統一されている。街づくり協議指針移行後は色彩基準を定めていなかったため、その後に出来た一部の店では「薄い紫」などを使用している。

オーニングテントの色は「オレンジ」「茶」「白」などの５色である。

⑥壁面後退・駐車駐輪場

街びらき当初から残る敷地においては、建物の壁面後退線が統一され、舗装も歩行者専用道路部分と合わせている。敷地境界も袖壁等の障害物等がなく、自由に行き来できるようになっている。

営業時間において、歩行者動線を阻害しない程度にプランターやベンチ等を置いている店舗も見られる。

なお、駐車場等の空地においては壁面後退線がないため、歩行者動線が途切れている。

自転車の駐輪については壁面後退部分に置かれているが、絶対数は少ない。

駐車場では壁面後退部分の歩行者動線が途切れる。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

申し合わせ事項によって、かなりきめ細やかな取り決めがなされたことにより、近隣センター全体で統一感があり、色彩的にも落ち着いた街並みが形成された。なかでも、隣り合う敷地を跨いだ壁面後退部分の連続性や共有壁は他地区では見られないものである。

街づくり申し合わせ事項の効力はなくなり、現在は壁面後退のみが継承された協議指針の内容となっている。厳しい規制誘導をかけることは困難であるが、街のさらなる魅力の特化として、現在商店街で取り組んでいる環境への配慮を踏まえたタル回りの植栽設置や、広場や通りに面して店舗内活動が見通せる「建物前面への透過性素材の使用」「テラスの椅子・ベンチのデザイン」の要素を盛り込む事が考えられる。

■街づくり協議地区への今後の提案（＝街のさらなる魅力の特化）

・現在商店街で取り組んでいる環境への配慮を踏まえたタル回りの植栽設置
・広場や通りに面して店舗内活動が見通せる建物前面への透過性素材の使用
・敷地内空間内に設置するテラスの椅子・ベンチのデザイン

などの要素を盛り込む事が考えられる。

５－７．茅ヶ崎（近隣）センター地区

（1）概要

茅ヶ崎センター地区は、タウンセンターの南側に位置する近隣センターであり、北側はグリーンマトリックスの「せきれいのみち」に所属する茅ヶ崎公園に面し、南側は幹線道路新横浜元石川線に面している。また、地区の中央にはブルーラインの高架が東西に横断している。

当初、ブルーラインは地下を通る計画で申し出調査がおこなわれたが、昭和61（1986）年に高架構造へと変更され、これに伴い用途地域が第２種住居専用地域から住居地域に変更となった。住居地域では延床面積3,000㎡を超える物品販売店舗が立地できない（横浜市建築条例では幅員11ｍ以上の道路への接道が条件）ため、土地利用計画の見直しに合わせて道路幅員を11ｍ以上に変更。同時に商業施設等に人も車も同一方向から出入りできるような動線計画とした。換地計画も大幅に変更され、申し出辞退者が出てもやむを得ないという状況の中で、昭和63（1988）年からまちづくり勉強会がスタートした。

幹線道路に接した立地特性や緑豊かな環境を生かし、「マーケットタウン」を街づくりテーマ、「アーリーモダン」をデザインテーマとして、平成７（1995）年６月に街づくり協定が決定された。（協定名からは「近隣」を削除して、より広域的な商圏を背景としたセンターの形成をめざしている。）そして、街づくり協定が策定されてから７ヶ月後の平成８（1996）年１月に街びらきがなされた。

センターに隣接する両隣の街区は地区計画が指定されており、用途地域指定基準から適用できなかった第１種低層住居専用地域の環境に近い、物品販売業を営む店舗等の用途制限や壁面後退、高さ制限などの基準が課せられている。

（2）公共施設の整備内容（中央モール）

■デザインの考え方

商業空間にふさわしい賑わいのある色彩豊かな商業施設との対比を考え、中央モールとしては全体として落ち着いた雰囲気とした。茅ヶ崎近隣センターから仲町台センターに広がるエリアでの統一感及び結節点としての鉄道高架の空間形成に配慮した。

- □自然の林（保存林→森の舞台）
- □光の林（高架下アートベース→ライトパイプを林立して光のギャラリー）
- □街かどテラス（学園通りとモールを一体）
- □見晴らしの広場（南に広がる眺望の場であり、歩専道とモールを一体化）

■道路本体

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等			
	一般部	交差点部		光のギャラリー（高架下）
舗装 歩道部	掘石平板（900×600） 安山岩混入ショットブラスト （乗り入れ部はコンクリート基盤）	陶製床ブロック舗装		陶製床ブロック舗装
車道部	脱色アスファルト合材 ＋自然石骨材	ハンプ部分	陶製床ブロック舗装	
照明 歩道照明等	埋め込み式ライトアップ照明（水銀灯40W） 光の柱Type1※ H=6.0m 100×150 角鋼管 （ライトパイプ、メタハラ250W）			・光の柱Type2※ H=3.0m （ライトパイプ、メタハラ150W）
車道照明等	ポール式照明※ H=8.0m 鋼管 190.7 溶融亜鉛 メッキフッ素樹脂塗装（水銀灯300W）			
ボラード	鋳鉄製車止（W170,D120,H850）			

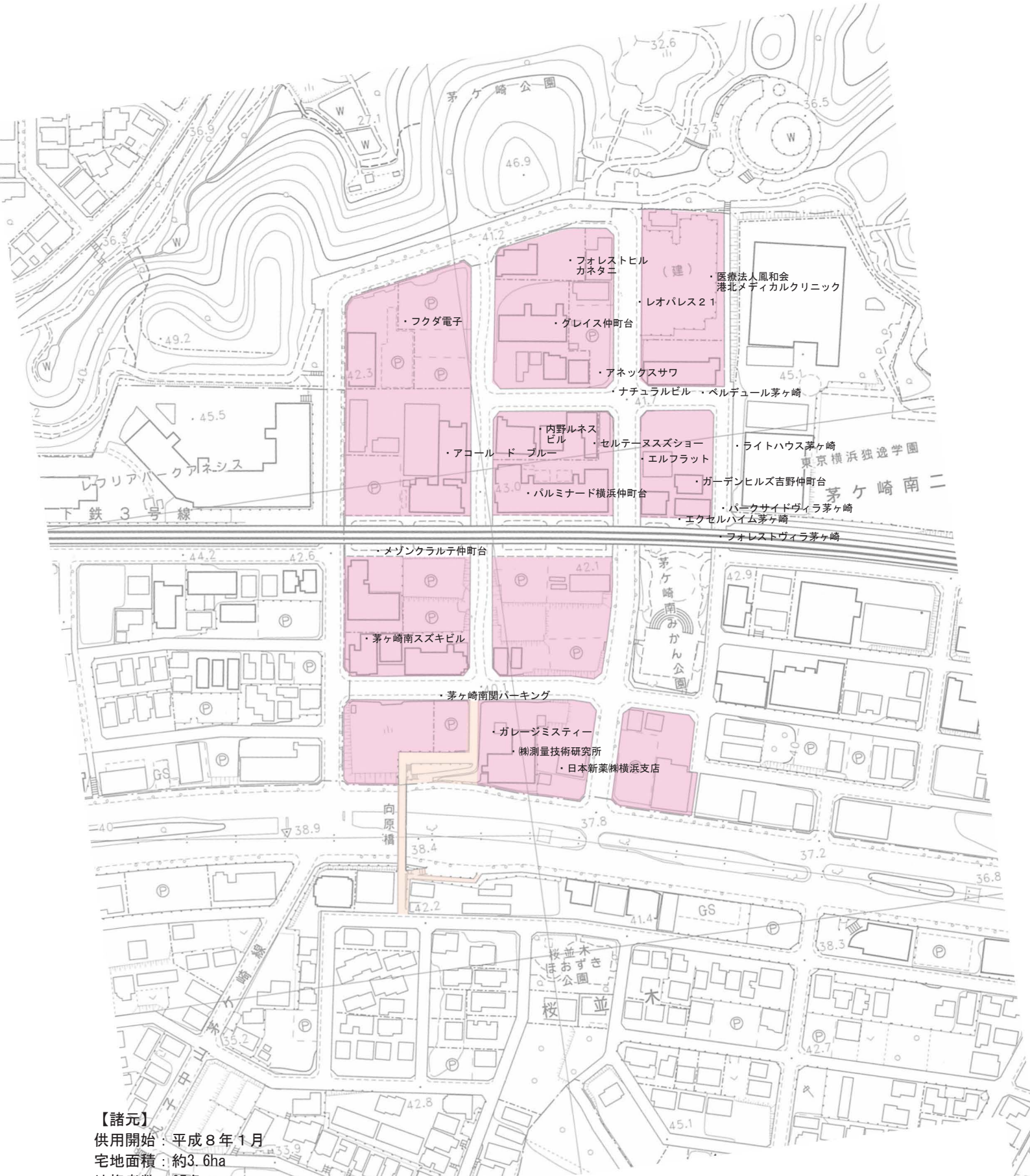
（3）茅ヶ崎センター地区の現況

地区南側の新横浜元石川線の沿道商業施設が数軒立地している。地区の東側に横浜ドイツ学園が面しているが、その他に主要な施設はなく、地区内にも車や人の流れがあまり見られない。

また、未利用地も多く、歩道に雑草が繁っているなど街全体で管理があまりなされていない印象がある。

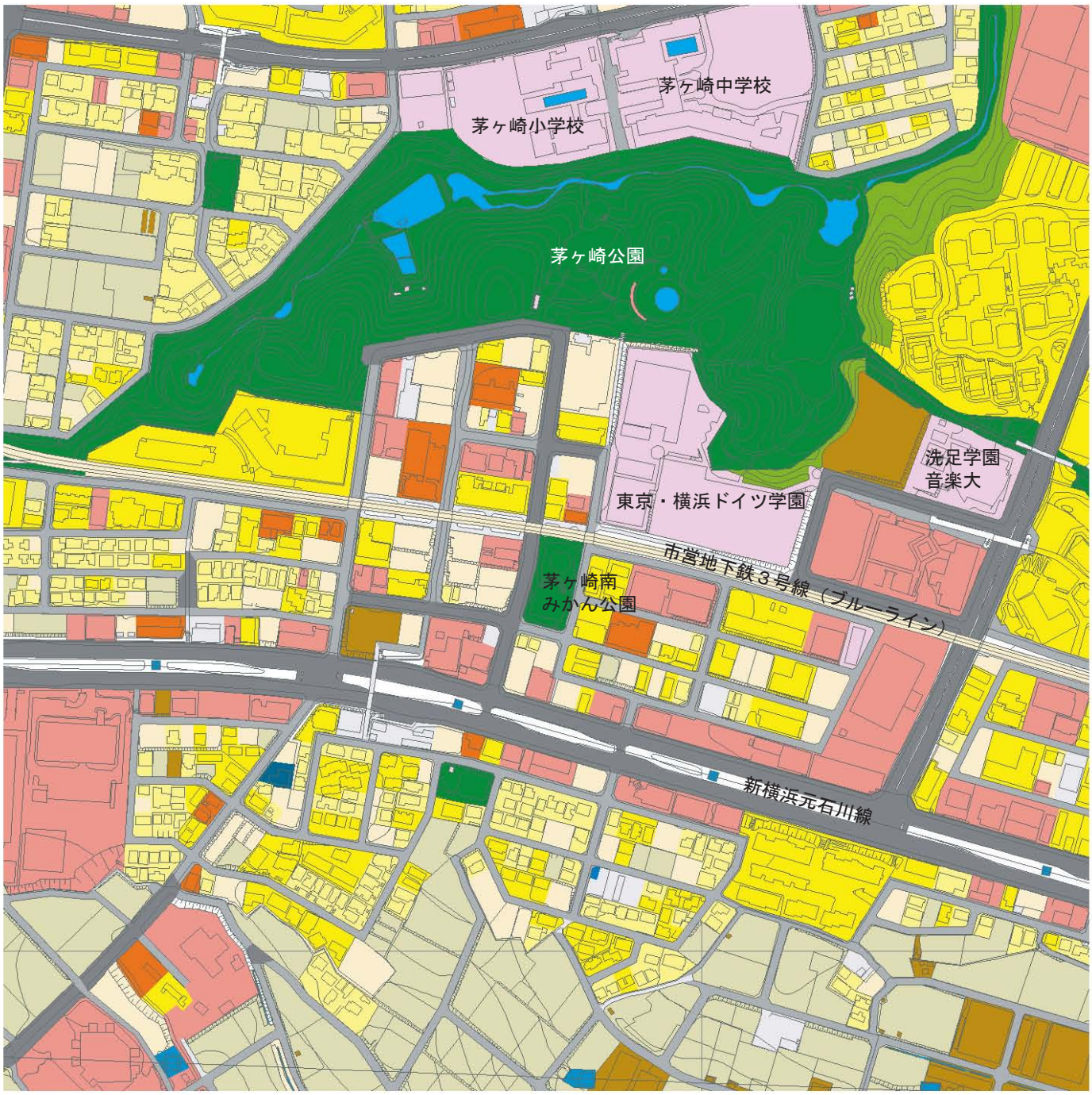
センター地区ではあるが、茅ヶ崎公園の豊富な緑環境に面している立地から、転売後に戸建住宅やテナントを入れない集合住宅などが建設されてきており、商業・業務・住宅等が混在する雑然とした街並みとなっている。

雑草の生えている歩道



【諸元】
供用開始：平成８年１月
宅地面積：約3.6ha
地権者数：65名
用途地域：住居
建蔽率：60%
容積率：200%
高度地区：第３種
防火地区：準防火

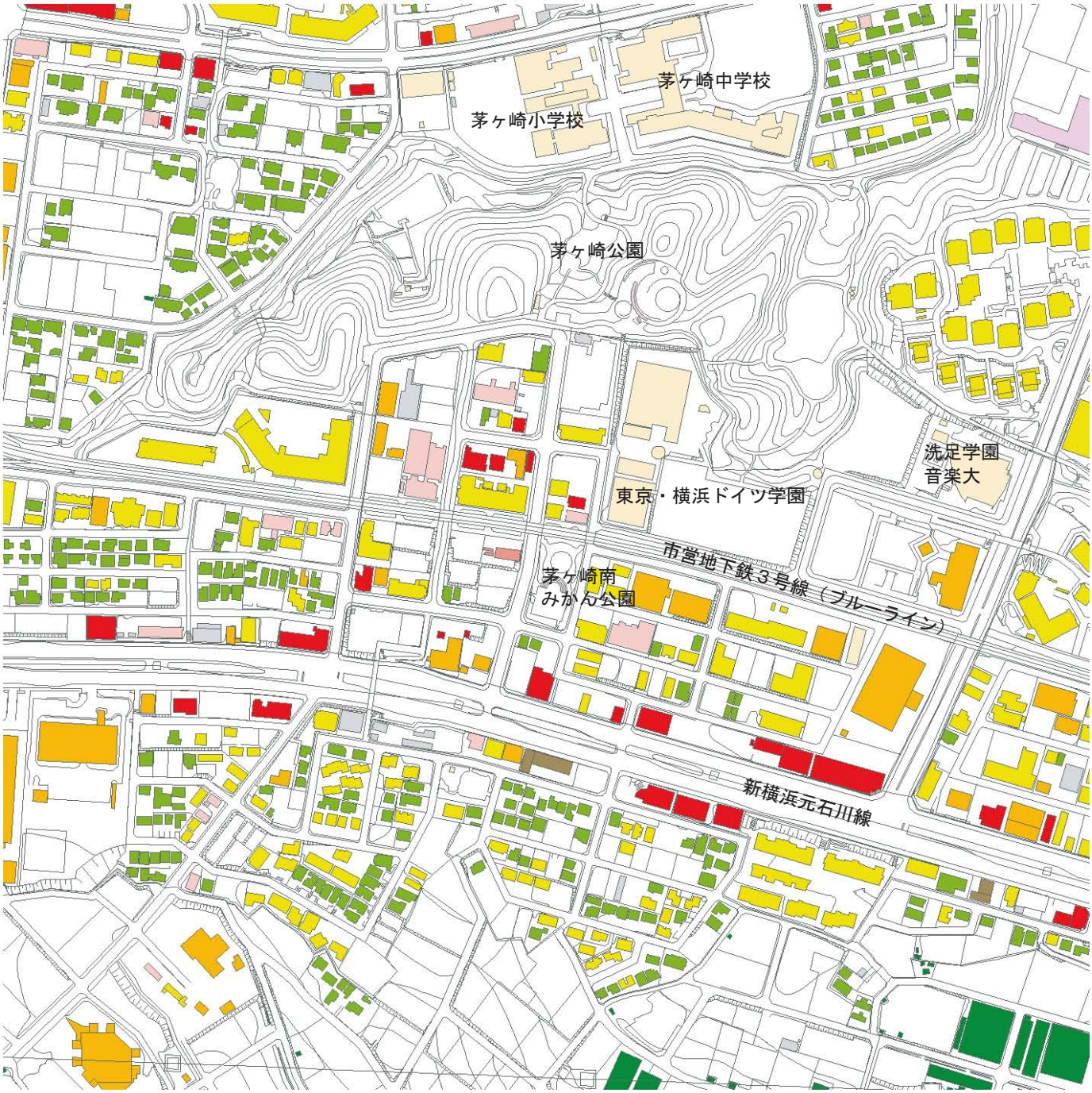
（4）茅ヶ崎近隣センター地区の周辺土地利用



個別値主題図

田	集合住宅用地	運輸倉庫用地	ゴルフ場	道路：幅員22m以上
畑	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	未利用地	道路：幅員12-22m
平坦地山林	作業所併用住宅用地	供給処理施設用地	取壊・改変工事中	道路：幅員4-12m
河川・水路・水面	商業・業務用地	農地（農業施設）	駐車場	駅前広場
荒地・海浜	公共用地	防衛施設	その他空地	道路：幅員4m以下
住宅用地	文京厚生用地	都市公園	自動車専用道路	鉄道用地

(5) 茅ヶ崎近隣センター地区の現況建物用途



個別値主題図

- 住宅
- 集合住宅
- 店舗併用住宅
- 作業所併用住宅
- 業務施設
- 宿泊施設
- 娯楽施設
- 商業系用途複合施設
- 文教厚生施設
- 運輸倉庫施設
- 工場
- 処理施設
- 農業施設
- 防衛施設

（6）茅ヶ崎近隣センター地区の街づくり協定内容

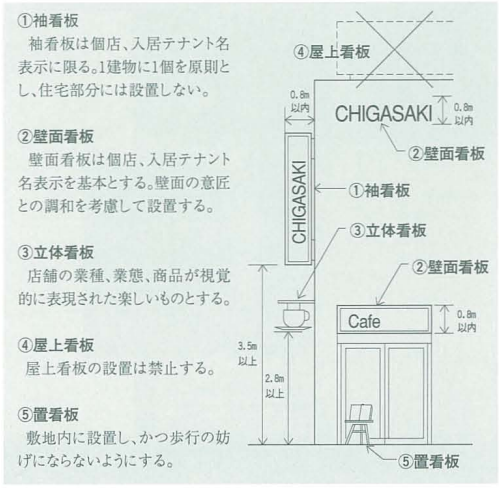
イメージテーマは「アーリーモダン」である。特徴として、建物のデザインは直線を主体とする、水平に連続する窓、連続する水切り線などの水平線を活かした建物デザインを誘導している。建物の主要な外壁の色彩は白・オフホワイトなどの明るい色彩とし、補助的にグレー及び淡い緑色を用いることとしている。

また、宅地の接道条件に対応して４つのサイド別にガイドラインを定めている。

広告については、種類ごとに基調となる考え方やイメージをまとめ、ローマ字を使用した看板の推奨など屋外広告物の規制誘導事項を定めている。

その他、給排水管の建物内部取り込みといった建築設備や車道側に設ける駐車場駐輪場、建築付属物、建築形態の規制誘導がある。

協定の運営においては、店舗の出店や業種構成、共同建築の推進、駐車場の設置などについて情報交換のできる連絡事務所を設けるなどしている。



推奨される看板の設置例

■茅ヶ崎近隣センター地区街づくり協定等内容（抜粋）

街づくりテーマ	「マーケットタウン」	
デザインテーマ	「アーリーモダン」	
建築用途	・建物1階部分用途は、極力、物販・飲食・サービス店等とし、住宅・一般事務所等の使用を避け、商店街にふさわしい店舗づくりを行うものとする。	
駐車場・駐輪場・荷捌き場	・駐車場は、業務形態に応じた必要台数、および住戸数の50％以上を敷地内に設置する。 ・駐車場の出入口は極力集約して設置する。 ・駐車場、駐輪場、荷捌き場は植栽を施す等美観に配慮する。	
建築意匠	・建物のデザインは直線を主体とする。 ・水平に連続する窓、連続する水切り線等、水平線を生かしたデザインとする。 ・建物の出入口、コーナー部等の主要部には垂直線、曲線等を用いて特徴を出す。	
材質・色彩	・建物の主要な外壁の色は白、オフホワイト等の明るい色彩を中心とし、補助的にグレー、淡い緑色系を用いる。 ・強い色彩を用いる場合には、建物の外壁との調和を考慮した上、アクセントとして少ない面積に用いる。	
看板・広告	・個店名、業種内容を表現する看板を主体とし、メーカーの看板・広告は極力避ける。ローマ字等のアルファベットを用いた看板の設置を誘導する。	
袖看板	・個店、入居テナント名表示に限る。 ・1建物に1個を原則とし、住宅部分には設置しない。	
壁面看板	・個店、入居テナント名表示を基本とする。 ・壁面の意匠との調和を考慮して設置する。	
看板・広告	立体看板	・店舗の業種、業態、商品が視覚的に表現された楽しいものとする。
	屋上看板	・設置は禁止する。
	置き看板	・敷地内に設置し、歩行の妨げにならないようにする。
その他	屋上設備等修景の	・屋上設備は、壁面の立ち上げ、またはルーバーにより四周を覆う等、通りから容易に望見されないよう配慮する。 ・給排水管等は極力建物内部に取り込むようにする。取り込めない場合は、通りから見えない位置に設ける、壁面と同一の色彩にする、壁面デザイン構成要素として工夫する等の思慮をする。
	ゴミ置き場	・車道側に設ける ・極力一時的保管用のゴミ置き場を設ける。 ・植栽等で覆うように配慮する。 ・生ゴミが発生する店舗においては、各自、敷地内にゴミ置き場を設ける。
	シャッター	・極力透視シャッター等のウインドウショッピングが出来る構造とする。
	日除けテント	・街並みの景観に配慮したものとする。 ・敷地内におさめ、歩行者の通行の妨げにならないように地盤面から十分離して設置する。
	その他	・土地や駐車場など、建築以外の用途に用いる場合には、賑わいの連続性と街並みの形成について配慮し、美観の維持に努める。 ・空き地についても美観に配慮し、適切な維持管理をおこなう。 ・街づくり事業に関する事項についえてゃ、関係者と協定運営委員会は十分事前協議し、その効果をあげるべく努めるものとする。 ・上記各項目の細目については、必要に応じ別途取り決めることとする。

街並み形成ガイドライン

ゲートサイド

センターを外からながめた街並みは街の顔づくりとして特に重要です。ゲートサイドでは、特に車からの見え方を重視し、良好な街並みづくりを目指します。

センターの街並み自体が特徴のあるランドマークとして機能することを目指し、広告、看板などは個別に突出することなく、街全体として調和のとれたものとなるように配慮します。

ゲートサイドAでは、通過交通からの見え方に配慮し、建物相互の調和をはかり、センター全体としての顔づくりとして、良好な街並みの形成を目指します。また、センター全体の奥行きを感じさせるような建物配置の配慮をします。

ゲートサイドBでは、隣接する宅地、公園との調和に配慮し、特に駐車場の景観が良好なものとなるよう、緑化を誘導します。

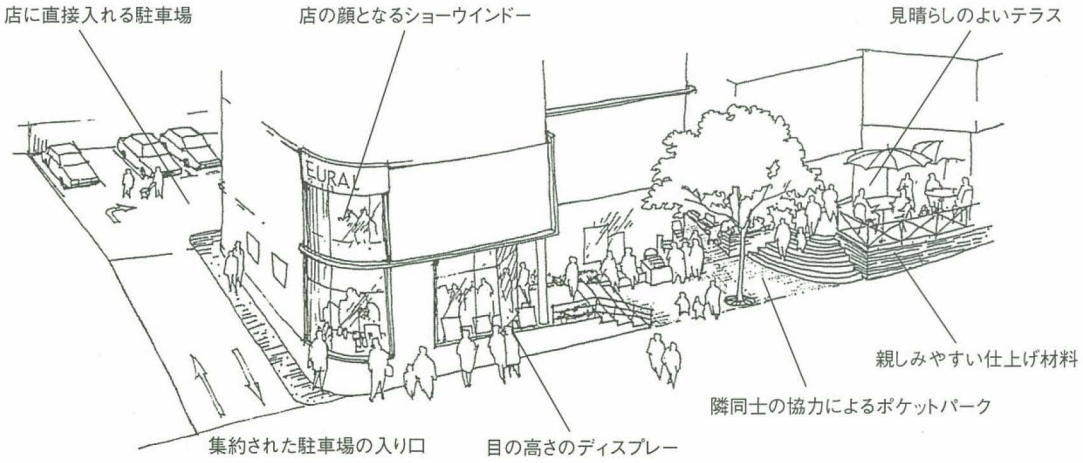
モールサイド

活気のある商店街を形成するためには、歩行者を中心とした街のにぎわいを生み出すことが重要です。モールサイドでは歩行者に快適な街並みづくりを目指します。

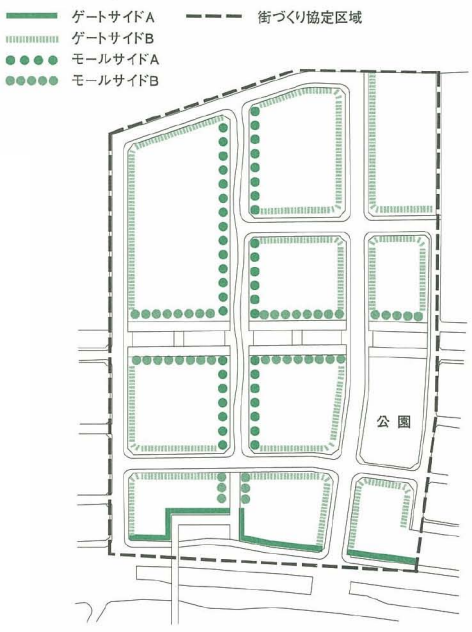
各モールサイドに面する建物は壁面後退を極力行うこととし、コーナー広場、ポケットパーク、テラスカフェなど、店のにぎわいが外に連続するような利用の工夫をします。

通りに面して長大な無窓壁面がある場合にはショーウインドウなどを設置することにより、にぎわいを絶やさずに快適な歩行者環境が連続するような配慮をします。

モールサイドAに設置する車出入口は必要最小限のものとし、特に安全性に配慮し、建物デザインとの調和をはかることとします。



協定区域図



■茅ヶ崎近隣センター地区の現地の様子

公園側は行き止まりであり、南北道路と公園との歩行者ネットワークは薄い。

茅ヶ崎公園の園路

業務ビルの北側に戸建住宅が面している

歩道上の雑草

地下鉄高架沿いの歩行者専用道路

ゲート照明の立つ南北道路

向原橋から見た新横浜元石川線

（7）茅ヶ崎近隣センター地区の空間形成効果

①進出した建物用途

地区の南端を東西に走る幹線道路新横浜元石川線に面して飲食店や業務施設等が立地している。街づくり協定において、１階部分への店舗導入が定められているが、地区の主要南北道路も含めて店舗系用途は少なく、茅ヶ崎公園に面する住宅地環境の良さもあって１階から集合住宅としたものや戸建住宅も多く立地している。

また、業務ビルも点在しており、地区全体で建物用途は混在している。

新横浜元石川線沿いに立地する商業施設

戸建住宅の隣に業務施設が立地している

②建物形態

主要道路沿いに建つ戸建住宅は本来街づくり協定で認められていないが、白系を基調とした落ち着いた建物が多く、背後の茅ヶ崎公園の緑と調和している。

しかし、こうした建物利用は意図したものではなく、空き地のまま放置されている宅地、店舗スペースを確保しない建物、確保した建物などが入り乱れている。商業地としては建物形態もバラバラで協定内容が守られていない状況にある。

主要南北道路沿いにも戸建住宅が建ち並ぶ

③建物意匠

「アーリーモダン」の建築の特徴として、面的なフォルムを前面に出した幾何学的なデザインが挙げられる。集合住宅の１階のテナントの外壁部分のみ取り入れた建物やマンション全体でデザインされたものもあるが、全体としては少数である。

タイル目地を目立たせず、幾何学的でシンプルな配色パターン

大きな開口部とその縁辺部にアクセントをつけて重厚感を出すとともに、方向性のある階段を外側から見せて街並みに「動き」をつくっている。

④建物付属物

街づくり協定で定められた英文字サインなど、一部で見られるが全体的には店舗数が少ないこともあり、広告物看板や駐輪施設などで特徴的なものは見られない。

その他、車道側へのゴミ置場設置や排水管の隠蔽などは協定内容が遵守されており、すっきりとした沿道景観が形成されている。

街づくり協定で定められている通りに英語で表記し、デザインされた駐車場のサイン。

⑤建物色彩

街づくり協定で定められている白（またはオフホワイト）系統の外壁に対し、戸建住宅では比較的遵守している傾向があるが、その他の集合住宅等では灰色や茶色を使用しているところもある。

戸建住宅は白系の外壁が多く、背景の緑と調和している。

⑥壁面後退・駐車駐輪場

壁面後退については、極力誘導するという表記に留めているが、歩行者の賑わいを創出するはずのモールサイドＡ沿いでは戸建住宅が立地していることもあり、殆ど壁面後退がなされていない。

一方、テナント付きの集合住宅が並ぶモールサイドＢの壁面後退部は駐車場として利用されている。

テナント付き集合住宅前の後退部分は駐車場として利用されている。

⑦考察（他地区と比べて特徴が見られる事項）

本地区では申し出換地時の店舗利用の条件について、当初センター地区以外での沿道商業施設に対する立地規制の動きがあったが、前述した通りテナント付きマンションの立地を許容してから、高減歩の近隣センターとしてのメリットが失われてしまった。

また、既にタウンセンターや仲町台駅前センターが供用を開始してから５年が経過してからの街びらきとなり、鉄道駅を持たない近隣センターにおいては、土地利用の新鮮味も欠け、街づくり協定によって、逆に土地活用が規制されたこともあり徐々に施設立地は停滞した。

現在は建物用途や賑わいの連続性といった近隣センターの柱となるべき協定内容が守られないことも少なくない。

このような状況にあっては、協定による規制誘導も効果が低くなるため、当面は地区にゆかりのある人材や施設利用者等を対象としたまちづくりを進めることが考えられる。

例えば、本地区では既にテナントとして「音楽教室」や「劇団」「水泳教室」などの教育サービス機能が入っており、地区東側に隣接する東京横浜ドイツ学園と交流を深めて、人の流れセンター内に引き込むことが考えられる。

先ず、人の流れをセンター内に取り込み、センターを多くの人の目に触れさせることで、センター内の美観について地権者に意識させる。今度は美観を意識したまちづくりを進めていく中で、徐々に賑わいを取り戻していく。

センターに相応しい、魅力的なまちを形成するために必要な「人」の流れを創出するための第一歩を踏み出すことが茅ヶ崎センターには求められる。

東京横浜ドイツ学園

■街づくり協定への今後の提案（＝横浜ドイツ学園とのつながりのある街づくり）

・横浜ドイツ学園に隣接する立地特性を活かしたまちづくり、交流（１０月祭り）や宅地利用（空き宅地への積極的な樹木の植樹、カフェテラス、学校教育における空き店舗の活用など
・茅ヶ崎近隣公園とのアクセス性向上

などの要素を盛り込むことが考えられる。

6. 総括

６．総括

これまでにまとめられた港北ニュータウンのまちづくりに関する事項は、主に建築や土地利用計画となった街づくり協議指針あるいは街づくり協定に関わる部分のみを抽出したものであるが、当時は営農や生活対策、電柱問題、自動車交通への対応など、それこそ都市計画に関わる様々な問題に対して、同時並行的・多面的に協議が重ねられてきた。

しかし、施行面積約 1,316ha の大規模な土地区画整理事業が今日の横浜市の副都心として相応しい市街地を創出するに至った最大の要因は「申し出換地方式」の導入であると言える。

ここでは、港北ニュータウンのまちづくりの基盤をなした「申し出換地」が果たした役割と、その後の自らのセンター地区環境を魅力的なものとするために地権者達が主体となって策定した「街づくり協議指針」および「街づくり協定」の役割と現在の課題について整理する。

６－１．申し出換地が果たした役割

①当時の土地区画整理事業の展開

申し出換地の役割を説明する前に、申し出換地を実現するに至った経緯を改めておさらいする。

そもそも港北ニュータウン以前の公団の土地区画整理事業では、専ら防災面の強化やインフラ基盤整備などの目的のもと、公共主導でもって執り行われてきており、地権者との接点は土地区画整理審議会でのみ運営されてきたとされる。しかも、土地投資の業者参入をできるだけ避けるため、ひっそりと水面下で計画が進行することが多く、そうしたケースでプラン内容が地権者の目にかかるのは計画条件がほぼ固まった段階であった。

しかし、横浜市の６大事業に名を連ねた港北ニュータウン開発事業は、初めから大々的にその存在が明らかにされた。当然、計画予定地の価格は激変し、土地活用のノウハウもなかった地権者は困惑し、自宅には様々な名刺が積み重なった。この事態を引き起こしたのは横浜市の発表によるものであるが、逆に言えば「横浜市だけではなく、地権者とともに事業を進めていく」という横浜市側の強い意気込みの裏返しでもあるともとれた。

②我が国最大規模の土地区画整理事業

施行者の公団は昭和 40（1965）年に施行面積約 3,000ha の多摩ニュータウンをオープンさせているが、７割強の面積が先行して土地を収用していた新住宅市街地開発事業であり、土地区画整理事業の区域は約 665ha であった。港北ニュータウンはその約２倍の面積である。これだけの大規模な土地区画整理事業は前例がなく、また、今後も記録を更新することはないと思われる。

もちろん、このまま通常の原位置換地（照応の原則）を主体とした土地区画整理事業をおこなうことはできる。しかし、その場合は道路や上下水道等のインフラ基盤を整えても、どこが街の中心かもわからないような雑然とした街並みが出来上がるのは必定である。そのようなまちづくりではスプロール開発と変わらない。

③申し出換地手法の導入

このような背景から、例え従来の区画整理のルールに背いてでも、港北ニュータウンでは魅力的なまちづくりを進めるとする視点を持った土地区画整理事業を進める必要があったのである。

そのため、対策協は換地を行う土地の所有者が希望する土地を指定し、その地権を交換する新しい手法「申し出換地」の実施を決定した。

これは土地区画整理事業史に残る歴史的な決断であり、当時前例のない換地手法に市、公団、国とも事業認可に慎重な姿勢を示した。しかし、幾度とない協議調整を経て地権者やまちづくりに関わるものの想いは、1974 年の事業認可という形で実を結んだ。

申し出換地の対象となる『特別な用地』の種類は「センター用地」「アパート・マンション等用地」「工場・倉庫資材置き場等用地」「集合農業用地」の４種類である。この時、「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、換地と合わせて建築協定などの自主的な相互規制が前提となることが盛り込まれた。本編でも触れたが、これまで土地区画整理事業に対し、限定的な関わりが多かった地権者が「センター用地」の獲得機会を平等に与えられることは当時としては画期的な事である。まさに、横浜市・公団・地権者が一体となったまちづくりをおこなうとする「市民参加のまちづくり」を象徴する出来事でもあった。

④申し出換地の果たした役割

以上のような経緯を経て、昭和 51 年３月に申し出換地は実施された。「センター用地」への申し出が多く、予定していた公団換地をさらに切り崩して地権者の換地を充てるなどして無事に土地利用計画に反映され、今日のまとまりのあるセンター形成の礎となった。

では、「申し出換地」が実際にまちづくりに貢献した役割とは何だったか。地権者側と事業施行者側の２つの視点で整理する。

(1) 地権者の土地利用意向の反映

～事業施行者にとっては～

従前の土地区画整理事業が原位置換地（照応の原則）を前提とした市街化予想図（土地利用計画図）を設定していたのに対し、申し出換地とすることで、地権者の土地利用意向やまちづくりの視点を加えた形で土地利用計画を設定することが可能となった。

「センター用地」「工業用地」の集約といった土地利用の純化だけでなく、公園・緑道沿いに大宅地を配置し、公園緑地と一体となった保存緑地を生み出す“グリーンマトリックス”も申し出換地による“計画的な市街化予想図”の賜物である。意欲ある地権者の土地活用意向を踏まえながら効率の良い計画的なまちづくりを進める事によって、港北ニュータウン全体の不動産的な土地の価値も高まることとなった。

申し出換地は従前の整備工事費を捻出する補償としての「換地」から、まちづくりのための「換地」へと立場を変えたのである。

～地権者にとっては～

また、地権者にとっても「工場・倉庫資材置き場等用地」や「集合農業用地」を希望する地権者を一括して集約化することで、効率の良い土地利用が展開され、従前の生活環境の維持を希望する地権者への対応も可能となった。

さらに、小規模地権者の土地を集約して換地することで共同化街区を創出することにより、意欲があればどのような地権者でも商業的土地利用展開に関わる事が可能となった。そして、このような意欲ある地権者の想いは建設意欲へと転換され、早期のセンター形成につながった。

申し出換地はまちづくりのための「換地」として、どの地権者でも公平にチャンスを提供する“商品としての宅地”を生み出したのである。

(2) 土地利用の実現に向けた役割分担の明確化

～事業施行者にとっては～

従前の土地区画整理事業では土地利用計画で「商業用地」「沿道利用用地」と設定しても、地権者側の土地活用を約束するものでもなかったため、換地処分後も土地活用がなされる宅地と未活用宅地が入り混じる歯抜け状態の街並みとなることもあった。

しかし、地権者の土地活用意向に沿った換地を充てることで、土地利用の担保性を高めることにつながり、歯抜け状態の街並みにはならなくなった。

～地権者にとっては～

土地活用希望に沿った申し出換地を地権者が事業施行者に申し出ることによって、地権者自らの選択に責任を持たせ、地権者の土地活用の決心を促し、使用収益開始に向けての明確な努力目標を創出した。

これは事業全体を通じて、地権者のモチベーションを保つ力となり、供用開始後の早期建物建設やその後の地権者の事業展開などにつながった。また、一方で諸事情により申し出換地を見送った地権者とは、筋の通った形での明確な区分けがなされ、例えば、「まちづくりに何も関与しないけど、おいしいところはとる。」といった不公平な事象を極力なくし、地権者の利害関係を調整するとともに土地区画整理事業に対する信頼をもたらした。

(3) 権利者間の将来のまちづくりへの意識付け

「市民参加のまちづくり」のもと、港北ニュータウンでは早くから地権者組織が形成されてきたが、申し出換地後は、事業推進のために地域が公団、市と直接対応できるよう４地区組織代表と市、公団の代表をもって構成する連絡協に改組され、その中で立ち上げられた地権者の換地後の生活対策等を協議する組織【生活対策委員会】や、申し出換地対象ごとのグループ協議（共同化街区等）での地権者同士のコミュニケーション促進により、早くから将来のまちづくりへの意識づけを浸透させることとなった。

これらの動きは、後の地権者による街づくり協定運営委員等の自発的なまちづくり組織の立ち上げへとつながり、現在も古くからの街づくりの経緯を知る地権者達がセンター地区の新しい商工会等の組織を影ながらサポートしているところもある。

◆申し出換地の果たした役割

	対　施行者	対　地権者
①地権者の土地利用意向の反映	・地権者の土地利用意向やまちづくりの視点を反映した形で土地利用計画を設定することが可能となった。 ・意欲ある地権者の土地活用意向を踏まえた土地利用の純化（グルーピング）により、土地利用の効率が上がり、不動産価値の高い土地創出にもつながった。 ・土地利用意欲のある地権者による早期の建物立地（市街化）につながった。	・「工場・倉庫資材置き場等用地」や「集合農業用地」を一括集約化することで、効率の良い土地利用展開や従前の生活環境の維持を希望する地権者への対応も可能となった。 ・小規模地権者でも土地を集約して換地する（共同化街区）ことにより、意欲があればどのような地権者でも商業的土地利用展開に関わる事が可能となった。
②土地利用の実現に向けた役割分担の明確化	・地権者の土地活用意向に沿った換地を充てることで、地権者の土地活用の担保性が高まった。	・地権者自らの選択に責任を持たせることで、地権者の土地活用の決心を促した。 ・地権者の使用収益開始に向けての明確な努力目標ができた。（開発に対するモチベーションの維持）を保つ有効な力となり、供用開始後の早期建物建設や地権者の安定した事業展開につながった。 ・区画整理事業において、「街づくりに何も関与しないけど、おいしいところはとる。」といった不公平な事象がなくなった。
③権利者間の将来のまちづくりへの意識付け		・生活対策委員会や申し出換地対象ごとのグループ協議（共同化街区等）での地権者同士のコミュニケーションにより、早くから将来のまちづくりへの意識づけをなされた。

以上のように並べてみたが、港北ニュータウンにおける本当の意味での申し出換地の役割は、土地区画整理事業における魅力的なまちづくりに向けて、この未知なる試みに対し地権者と公団、市が三位一体となって道を切り開いたことである。以後、申し出換地手法は各方面の土地区画整理事業で導入され、施行者だけでなく、地権者にとっても魅力のあるまちづくりを進める道標となったのである。

しかしながら、仮に土地利用ノウハウのない地権者だけで構成された自発的組織だけで申し出換地を進めても、センターシステムやグリーンマトリックス等のきめ細やかな土地利用実現は不可能であったと思われる。

施行者である市と公団が初期の段階から、対策協を通じて地権者とのつながりを保つとともに、地権者が自らの問題としてニュータウン開発に関する各種研究をおこなっていくにあたり、市や公団が歩みを合わせて港北ニュータウン建設研究会を設立し、地権者等の研究を全面的にバックアップしていたことを忘れてはいけない。この研究成果をそれぞれの地域の委員が各地権者に説明して周り、地権者を説得することでスムーズな合意形成等につながっている。

市と公団は土地区画整理事業の完了を大幅に遅らせたが、事業の途中で、地権者の生活再建対策を確立することを目的とした港北ニュータウン生活対策協会も設立し、様々な生活支援方策や地権者の参考となるニュータウン内でのセンター地区の取り組みや整備状況等のアナウンスをおこなった。

一方、施行者側にとっても、申し出換地によって地権者の土地利用意向をいち早く把握し、極力その意向に対応し、地権者の将来のまちづくりへの意識を高められたことは今日の港北ニュータウンの形成に大きな効果をもたらした。

地権者、市、公団の誰かが音頭をとるのではなく、申し出換地という手法を通じて、三位一体で協働のまちづくりを実現した事、そして、この時に結束を強めた地権者コミュニティが今も影ながらまちづくりを支えている事が港北ニュータウンにおける申し出換地の果たした真の役割である。

しかし、一方で申し出換地がもたらした結果として、「アパート・マンション等用地」における商業利用現象については触れなければならない。

申し出換地での「特別な用地」として設定された「センター地区」と「アパート・マンション等用地」はそれぞれ想定していた土地利用も異なるものであり、少なくとも当初「アパート・マンション等用地」ではガソリンスタンドといった施設以外の商業的土地利用は見込まれていなかった。

当然、想定された減歩率も異なり、タウンセンターが 65 ～ 75%、駅前センターが 55 ～ 65%、近隣センターが 40 ～ 50%であり、アパート・マンション等用地ではそれよりも低い 35 ～ 45%であった。

しかし、モータリーゼーションの変化によって、利便性から幹線道路に面する宅地の価値が上がり、さらに本来は規制されるべきであった「アパート・マンション等用地」における商業利用が 1 階部分をテナントとする（通称：ゲタ履きマンション）形態の許容によってなし崩し的に破られた。

昭和 54 年に各センター地区でも自動車交通を踏まえた道路計画とする土地利用の変更がなされたが、本来は高減歩で商業施設が集約するはずだった近隣センター地区には、道路アクセス利便性から商業施設や店舗等の立地が進まず、利用者のないセンター地区には新しい商業施設の立地が成立しづらくなるといった負のスパイラルが発生している地区もある。

センター地区に商業系土地利用を集積し、幹線道路沿道にはアパート・マンション等を立地させるという土地利用が当初から明確に示されていながらも、モータリーゼーションの変化等時代の流れから、現実にはそうならなかった事に対し不公平に感じている地権者は少なくないと思われる。

６－２.「街づくり協議指針」および「街づくり協定」の役割と今日の課題

(1) 港北ニュータウンにかかる規制

港北ニュータウンの建築行為には大きく５種類の規制がある。中央地区を除いて地区全域で指定されている「街づくり協議指針」、各センター地区の申し出希望者によって決定された「街づくり協定」、昭和 55 年以降の地区計画制度策定後に導入された「地区計画」、住宅地環境や工業環境を担保するために地権者が自発的に定めた「建築協定」、その他グリーンマトリックスの緑環境を担保する「緑化協定等」の決まりごとである。

今回の調査は申し出換地と並行しておこなわれた協定を対象としており、このうちの「街づくり協議指針」と「街づくり協定」（一部「建築協定」）についてとりまとめる。

(2) 街づくり協議指針の経緯と役割

平成８年９月に換地処分後に策定された街づくり協議指針であるが、そのルーツは昭和 58 年３月に横浜市によって定められた街づくり指導基準までさかのぼる。

推進協改組後の生活対策委員会によって、昭和 52 年２月にニュータウンコントロール研究部会（まちづくり協定研究部会）が立ち上げられ、そこまでの研究成果をもとに、土地利用ごとの誘導基準を設定し、土地区画整理法第 76 条の許可申請制度を活用して計画内容を公団がチェックし、市が認可する昭和 58 年の「街づくり指導基準」が定められた。

なお、「-4 近隣センター」「-5 駅前センター、タウンセンター」などのセンター地区では、申し出換地希望者によって、例外なく街づくり協定の検討がなされており、お互いの環境を守るための街づくり申し合わせ事項が作られた。その後、いくつかのセンターでは街づくり協定が策定され、こうした地区では街づくり協定内容が優先されている。

即ち、諸事情によって街づくり協定を策定できなかった地区、あるいは街づくり申し合わせ事項までは策定したが、換地処分後に協定へと移行しなかった地区が「街づくり協議指針」の対象である。

街づくり協議指針には法的な根拠がなく、基本的には魅力あるまちづくりのために地権者の協力をお願いするものであり、街づくり申し合わせ事項を策定していた段階でほぼ建物立地が完了していた荏田南近隣センター地区や、グリーンラインが開通した都筑ふれあいの丘駅前センター地区以外の街づくり協定を策定していないセンター地区では、幹線道路沿道の「アパート・マンション等用地」における商業利用が進んだことによって、センターとしての土地の価値を失い、周辺の住宅地と同化した街並みが形成されている。

これらの地区の用途地域指定は第二種中高層住居専用地域が指定されているが、例えば「歩行者専用道路に面する建築物の１階部分の用途は、物販、飲食、サービス店とし、住宅、事務所等の用途は極力避ける。」という協議内容についても、明らかに需要が見込めない中で市側も無理に誘導するわけにもいかず、現実には１階部分に店舗テナント等はほとんど存在しない。

また、駅前センター地区で唯一街づくり協議指針の対象となっている都筑ふれあいの丘駅前センター地区では、街づくり申し合わせ事項をも見送ってきた経緯もあり、平成８年９月以降になってはじめて協議指針による規制誘導が施された。そのため、既存不適格物件がいくつか見られる。

街づくり協議指針の内容は協力をお願いするものに過ぎず、街づくり協議指針が定められた平成８年９月の時点で既に建物立地がなされた宅地も多いため、ニュータウンの街並み形成に果たした役割としては、後からの増設や補修する際の建築設備の隠蔽等、必要最低限の分野に留まっている。

マンション等の高度住宅利用が進んだ近隣センター地区

(3) 街づくり協定の経緯と役割

申し出換地の対象となった特別な用地においては、申し出換地申し込み時に記載されていた自主的な相互規制の覚え書きに基づき、センター地区や工場・倉庫資材置き場等用地の地権者によるグループ協議の中で地区ごとに協定の検討がおこなわれた。

言わば、申し出換地によって創られた街の基盤を将来に向けてどう運営していくかを定めたものが街づくり協定であり、ここでは街づくり協定が現在の街並み形成に果たした役割を整理する。

役割①地元への計画内容の早期伝達

まず一つ目として、確認申請の前の審査機関としての協定運営委員会を立ち上げることで、事前に計画内容の情報が入ってくることが挙げられる。

どの宅地で誰がどのような土地利用を考えているか、協定運営委員会がフィルタとしての内容を確認し、協議のテーブルにつかせることで、住民側により然るべき誘導手段を手立てる時間を確保する事が可能になった。

役割②美しい街並みの形成

さらに、街づくり協定の内容は、最低限の遵守すべき項目（例：歩行者専用道路に面した店舗入口の確保、設備の隠蔽、駐車場の確保等）と、個性的な共通のテーマを定め、魅力的な街並み景観を創出するための特徴となる項目（例：直線を主体とした建物デザイン、明るい茶系の素材使用、勾配屋根等）の大きく 2 種類に分けられる。

前者は各センター地区とも積極的に誘導している。これらの内容は、「緑の環境を最大限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」等のまちづくり方針に基づき街づくり協議指針でも定められている項目であり、電線類が地中化された通りの景観やグリーンマトリックスの魅力等を損なわないよう港北ニュータウン全域において設定しているものである。

役割③街の価値を高める個性の創出（他の差別化）

後者は地区ごとに取り組みの差が出ている。例えば、仲町台駅前センターでは、他地区と比べて協定内容に即した建物が多く、街並み全体も整っている。これは、古くからのまちの経緯を知る地権者達がまちづくりに熱心な商業者を増やしていこうと商業者との連携を重視し、規制をかける協定運営委員会と、余計な規制はしてほしくない商業者の意向が相反するものと受け入れた上で、交流イベント等を通じた積極的な関係づくりを進めたことが実を結んでいる。

例えば、吊り下げ看板など実際に協定に即した魅力的な街が形成されることで、目に見えた効果としてそこに関わる住民のまちづくりの意識向上にもつながり、さらに、個性的な街は人々の求心性を高め、センター地区としての賑わいの創出に貢献したのである。

一方で、こうした地区の魅力づけに向けた特徴的なまちづくりが完全に成功したわけではなく、街並み全体で見ると部分的に違和感のある建物が入り込んでいる地区もあった。

財政面や道徳面での諸問題があるにせよ、協定内容が守られないことでトータルとしての魅力的な街並みは創出されず、地権者同士の足並みが乱れ、まちの衰退の引き金ともなっている。このような背景には以下のような事項が考えられる。

課題①不十分な担保性

今でこそ、都市計画法の提案制度や景観計画、横浜市の地域まちづくり推進条例などの法体制が整っているが、街づくり協定の策定検討が本格化した昭和 51 年当時、法的な担保性を持ち、かつ、地域が独自にルールを定められる規制誘導手法は建築協定ぐらいであった。しかし、地区全体での建築協定は合意が得られなかったこともあり、結局、街づくり協定も土地区画整理法第 76 条の許可申請制度を活用しての規制誘導となった。

しかし、換地処分によって土地区画整理事業が終わると、規制誘導の後ろ盾となっていた土地区画整理法から外れることとなり、間もなく協定運営委員会活動が滞るセンターも出てきた。こうしたセンターは横浜市まちづくり相談所が継続して建設業者に対する窓口となったものの、建物の素材や色調といった細かな建築仕様まで十分に吟味することまではできなかった。

換地処分後は協定内容等に違反しても罰則に強制力がなく、心無い地権者または地権者から土地を譲り受けた業者が協定内容を違反することで、「協定は守らなくても良い」という雰囲気が地権者あるいは建設業者等に蔓延し、連鎖的に協定を守らない宅地が発生した。

協定運営委員会には、これらの行為に対して法的に抵抗できるすべが裁判以外にないのである。

課題②財政的な負担のかかる規制内容

もうひとつの原因として、維持管理面等で財政的に負担のかかる規制が“足かせ”となったことが挙げられる。例えば、床面積に影響のある勾配屋根や維持管理に負担のかかる木を使用した看板等であり、昨今の景気を配慮し財政的な負担のかかる協定内容については拡大解釈が適用された。

また、小規模宅地においては協定内容項目（壁面後退による建築有効面積の縮小等）が生活基盤を脅かす場合もあり、大規模宅地と一律に規制誘導を図ることが困難なケースでは目をつぶらざるを得ないのが実状でもあった。

課題③街づくり協定の真髄の消滅

協定が守られていないセンターの背景として、やむを得ない事情があるとは言え、使用収益開始や地下鉄の開業時期が遅れ、幹線道路沿道の商業施設化を見て、地権者がセンター地区での土地活用のモチベーションを失ったことや、地権者の代替わり・売却等などで、当初の申し出換地を希望した地権者のまちに対する思い（街づくり協定の真髄）が今の地権者に受け継がれていないなどがある。

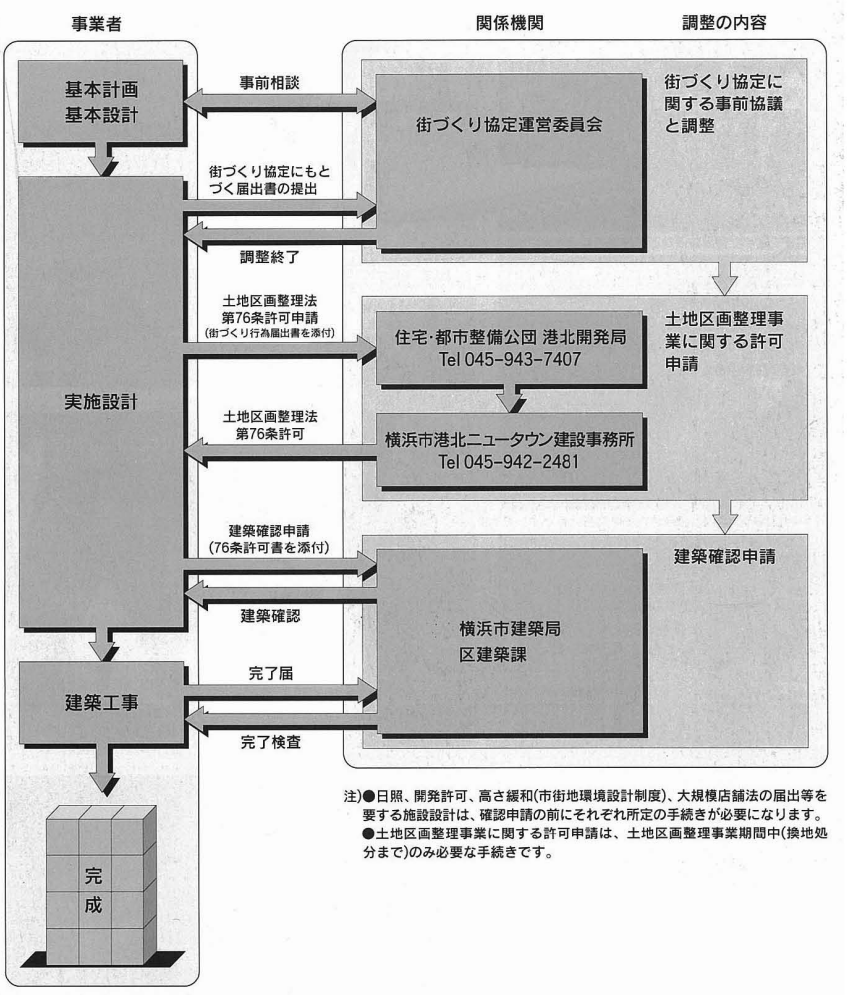
そのような土地の地権者にとって、街づくり協定は単なる足かせとして見られることが多く、協定を遵守している地権者との間での温度差も生じている。

（4）その他の建築協定の役割

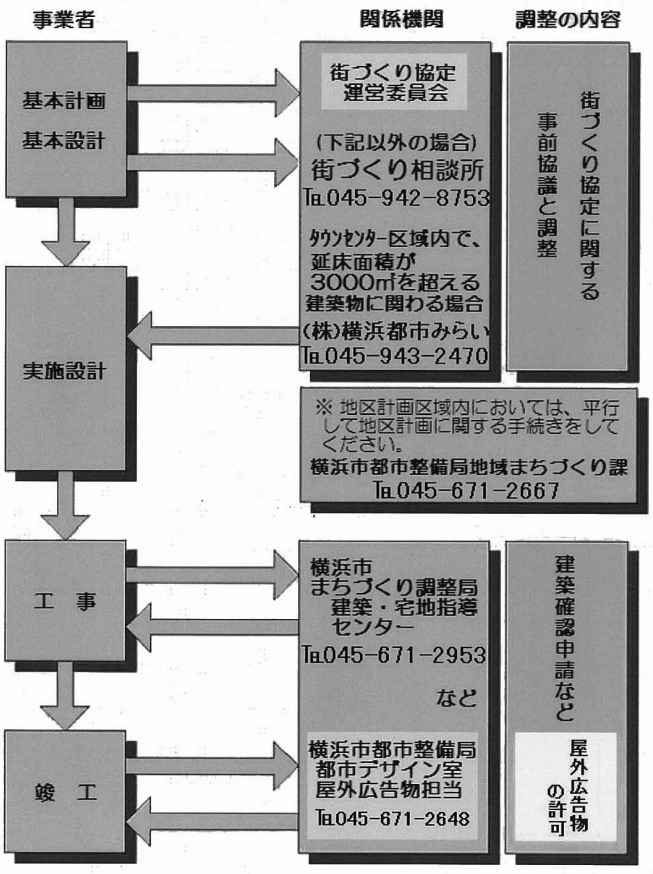
センター地区の街づくり協定策定作業と並行して、工業地域や一部の住宅地域では建築協定が定められた。これらの協定は、指定された用途地域（例えば、工場・倉庫資材置き場等用地においては準工業地域）では、想定している土地利用以外の建設（準工業地域では住宅やマンションの建設）も可能となってしまうため、将来的なトラブルを避けるためにこれらの建物利用を規制し工業に専念できる環境を創出するためのものであり、市の方からも積極的に働きかけたものである。

こうした自分達の生活環境を守るために定めた協定内容は大きな問題もなく遵守された。既に建築協定の有効期限が過ぎた地区もあるが、10 数年のうちに地区内の建物利用が進み、その間大きな問題が発生してこなかった経過から協定を運営する側の事情により協定が解消された地区もある。

◆換地処分（平成８年９月）以前の街づくり協定区域内における建築手続きの流れ



◆換地処分後の街づくり協定区域内における建築手続きの流れ



６－３．現状を踏まえた今後のセンター地区のまちづくりの方向性

センター地区における街づくり協議指針・街づくり協定等の役割や運営状況を整理した中で、当初想定していた市街化予想図とは異なる状況に陥った部分も生じている。
ここでは、今後のセンター地区の活性化に向けた街づくり協定に関する取り組みについて、以下の３点を取り上げる。

◆協定担保性の強化

現在も順調に市街化が進んでいるセンター地区に適用する。街づくり協定検討当時と違い、今や都市計画法、景観法などが整理拡充され、地権者主導で、よりきめ細やかに、より厳しく建物計画を誘導することができる手法が揃ってきている。

○規制誘導のメニュー例
- 地域まちづくりプラン＆ルールの策定
- 景観協定（景観法／照明点灯時間等ソフト的なルールも策定可能）※景観計画区域指定が条件
- 景観計画（景観法／色彩、形態、高さ、広告物　ほか）※景観計画区域指定が条件
- 都市計画提案制度（都市計画法／用途地域の変更等）
- 高度地区（都市計画法／建物高さ）

また、平成 17 年 10 月に市が施行した地域まちづくり推進条例を活用し、地域まちづくりグループから組織を立ち上げ、地域まちづくりルール（建築・土地利用・設備等に関するもの、その他生活環境に関するものが対象）あるいは地域まちづくりプランを策定し市長の認定を得ることで、一定の担保性を確保することも可能である。

例えば、ルールを定めた場合は、市が後ろ盾となり、地域の実状に合わせた地権者（地域まちづくり組織）による計画の規制誘導が可能となる。また、プランを策定した場合は、市の施策策定にあたってプラン内容が配慮されることや、「地域まちづくりプランの実現に向けた整備費用の助成」などの支援があり、地域まちづくりグループがプランやルールを策定するための支援制度【地域まちづくり支援制度（コンサルタント派遣）】も充実している。

◆街づくり協定内容の再編

街づくり協定策定当時は、地権者達の夢と生活が詰まった街づくり協定内容を遵守していたが、徐々に時間が経つにつれて、財政的な事情等によって、必ずしも遵守できない箇所も生じてきている。

そのため、タイミングを見計らって街づくり協定内容項目の見直しを図ることが考えられる。

その際に重要なこととして、古くからの地権者の方々がどんな思いで当該センター地区を作ってきたか、その真髄をいつまでも後世に伝えていけるよう、将来にわたって引き継いで欲しい街づくり協定部分を定める。これにより、絶対に守って欲しい項目、できれば守ってほしい項目、すぐに実現できる項目といった協定の中での位置づけを明快にする。

また、これまで一律で規制誘導していた建物対象も、財政的な負担面を配慮して大規模宅地と小規模宅地とで内容を区分けしたり、それぞれのセンター地区の特色ごとに用途・規模別に項目（例えば、飲食業・大型店舗だけを対象としたルールなど）を再編する。

◆地権者・住民・商業者間の交流機会の創出

街びらきから 10 年以上経ち、古くからの地権者がその数を徐々に減らしていく中で、センター地区では商業主による街づくり協定を運営する担い手が不足している傾向にある。魅力あるセンター地区を創出するために、協定云々ではなく、ある程度協定運営委員会や商業者、住民が協働していく必要がある。そのため、これらの関係者（人材）を結びつなげるために、関係者協働によるお祭りの開催や学校行事への参加、野外展示会等のイベントの開催等によって、定期的な交流機会を創出するよう試みる。

◆横浜市地域まちづくり推進条例の概要

横浜市地域まちづくり推進条例の概要

■ 総則（第1～7条）　目的、定義（第2条）、基本理念、市民等・市の責務、情報共有等（第6条）、市の支援施策

○目的（第1条）
・市民等と市が協働して行うまちづくりによる安全で快適な魅力あるまちの実現

○基本理念（第3条）
・市民等は身近な地域のまちづくりに参画する権利と責務を有する。

○責務（第4・5条）
・市民等は地域まちづくりの主体として、地域まちづくりを推進するよう努める。

○支援施策（第7条）
・情報提供、相談・助言等、学習・交流機会の提供、専門家派遣等技術的支援
・まちづくり活動、地域まちづくり事業等への財政的支援

手続きの流れ（第8～13条）

地域の課題解決や魅力づくりを目指す市民

→ 地域まちづくりグループ【登録】

→ 地域まちづくり組織【認定】

→ 地域まちづくりプラン【認定】

→ ものづくり・自主活動
- 施策策定にあたって配慮
- 事業推進の努力
- 協働推進方針の策定

→ まちづくりのルール【認定】

→ ルールの運用
- 建築等の協議
- 届出、要請、勧告等

■ 地域まちづくりグループ（第8条）
地域まちづくり活動を行うグループの登録

・市民等は、グループを結成し、市に登録
・グループは地域住民等に活動内容を説明

■ 地域まちづくり組織（第9条）
地域まちづくりの主体となる組織の認定

○認定要件
・構成員が、地域住民等又は地域住民等・地域まちづくり活動を行う者
・地域住民等の多数の支持

■ 地域まちづくりプラン（第10・11条）
組織が策定するプランの認定・推進

○認定要件
・地域住民等の多数の支持
・都市計画マスタープラン等の計画に整合

○地域まちづくりプランの推進
・市は施策策定にあたってプランに配慮
・市・地域住民等は地域まちづくりを推進
・協働でプランの実現に向けた推進方針を策定
・地域住民等は建築等にあたりプラン整合等に配慮

■ 地域まちづくりルール（第12・13条）
組織が策定するルールの認定・遵守

○認定要件
・地域住民等の多数の支持

○建築等の誘導
・事業者が組織と協議、市に届出
・市はルール適合要請、勧告等

■ まちづくり支援団体（第14条）
・まちづくり支援団体（まちづくりＮＰＯ）との協働により地域まちづくり活動を支援

■ 表彰（第15条）
・地域まちづくりに功績のあったものを表彰

■ 地域まちづくり推進委員会（第16条）
・基本的事項、組織認定等の審議

■ 雑則（第17・18条）
・推進状況について報告書を作成・公表　等

附則（施行期日）　平成17年10月1日

■港北ニュータウンのセンター地区における街づくり協議指針及び街づくり協定の策定経緯と実績調査報告書

監　　修　／　川手　昭二
企画編集　／　高田　剛維【㈱山手総合計画研究所】
発　　行　／　特定非営利活動法人　港北ニュータウン記念協会
横浜市都筑区荏田東 4-10-3　〒 224-0006
TEL　045-942-8956

発行日／平成 21 年 3 月

港北ニュータウンのセンター地区における街づくり協議指針及び街づくり協定の策定経緯と実績調査 その２

平成 21 年 10 月

㈱山手総合計画研究所

目次

■港北ニュータウン街づくり座談会　議事　…1
～市の６大事業の発表から 40 年　港北ニュータウンの街づくりの経緯と現在を顧みる～
／平成 21 年 5 月 12 日（火）午後 1 時 30 分～／港北ニュータウンまちづくり館　1 階会議室

■資料編　…11

※参加者関係者の方に港北ニュータウン開発や座談会を通じて、ご自身の想いやご意見等をお願いしたところ 4 名の方から文書をお寄せ頂きました。（敬称略）

○港北ニュータウンを振り返る／男全冨雄　…11
○港北ニュータウン建設事業への北山田全域参画の要因について／大嶋珪治　…15
○座談会編集作業を終えて／高田剛維　…19
○まちづくりとまちのインフラと住民組織を考える／川手昭二　…21

■参考資料　…33

※ 1　1968.7 補償研究 飛鳥田横浜市長に聞く！港北ニュータウン建設の論理　…33
※ 2　1978.8 建築学会賞第 3 部　横浜市における都市計画活動の一連の業績
－都市空間創造への総合的実践－／田村　明氏　…53
※ 3　横浜市六大事業計画位置図　…55

■港北ニュータウン街づくり座談会　議事

～市の６大事業の発表から 40 年
　港北ニュータウンの街づくりの
　経緯と現在を顧みる～

日時：５月 12 日（火）午後１時 30 分～
場所：港北ニュータウンまちづくり館１階会議室
出席者：８名（◆座長）

◆金子　三千男氏　：（旧）港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員・建設研究会委員
　飯田　恒雄氏　　：（旧）港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員・建設研究会委員
　関　敬一氏　　：（旧）港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員・建設研究会委員
　高橋　良雄氏　　：（旧）港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員
　男全　冨雄氏　　：北山田駅前センター街づくり協定運営委員会　会長
　大久保　信正氏　：中川駅前センター街づくり協定運営委員会　会長
　川手　昭二氏　　：（旧）日本住宅公団港北開発事務所　所長
　大嶋　珪治氏　　：NPO 法人港北ニュータウン記念協会　監事

オブザーバー：３名
　竹内　正二氏　　：横浜市都市整備局地域まちづくり課　都筑区担当
　細山田　幸子氏　：横浜市都市整備局地域まちづくり課　港北ニュータウン街づくり相談所
　菊池　伸之氏　　：横浜市都筑区総務部区政推進課企画調整係　係長

事務局：
　鈴木　兼光氏　　：NPO 法人港北ニュータウン記念協会　常務理事

コーディネーター＋記録：
　高田　剛維　　：㈱山手総合計画研究所

※参加をお願いしておりました信田隆治氏、徳江義治氏は別の会合と重なったため欠席。関義和氏はお体を壊され入院されているため欠席となりました。

議題：
①昭和 40 年２月　横浜市６大事業「港北ニュータウン計画」の発表
②昭和 44 年４月　公団理事会における港北ニュータウン事業化の決定（用地買収開始）
③昭和 48 年８月　港北ニュータウン建設研究会発足～建設研究会活動
④昭和 51 年３月～５月　申し出換地の実施
⑤昭和 58 年３月～　街びらきから市街化

※本議事録は読み易さを考慮し、一部の会話文を要約し、一部話の順序を入れ替えさせて表示しますことを御了承お願いします。

■事務局よりあいさつ

鈴木氏：本日はお忙しい中お集まり頂いてありがとうございます。当協会の方で港北ニュータウンのセンター地区形成にかかる街づくりの歴史や申し出換地の実施、街づくり協定の策定経緯等の調査をおこなってきた中でまとめの方が一段落ついたところで、当時関わった地権者の方々の“生”の声を聞かせていただいて、調査の締めくくりにしよう。そうした主旨から、本日の座談会を開催させて頂いた次第であります。なお、本日の座談会の進行については、金子三千男座長にお願いします。本日はどうぞよろしくお願いします。

■議事

①昭和 40 年２月　横浜市６大事業「港北ニュータウン計画」の発表

「港北ニュータウン開発は当初反対の人が多かった。」

金子氏：では先ず、当時の “親の世代”である高橋さん、それから男全さんお願いします。

高橋氏：当初は港北ニュータウンなどとんでもないという話で、中川地区では賛成すれば他の地権者に相手にされなくなるほど反対されました。

男全氏：北山田でも大反対でした。しかし、東山田の安藤先生が高見沢メグロ工場を誘致し、雇用も促進された事実もあり、開発に踏み切った。ただ、当時は農家が先祖伝来の土地を売って農業を打ち切るなんてとんでもないという風潮でしたし、土地の面積を減らしたことを申し訳なく思っており、先祖への言い訳を当時の役員に押し付けている人もいます。ただ、北山田では地域全体がニュータウン区域に入っていたので地権者全員の条件が同じでした。今思えばそれは良かったと思っています。

金子氏：続きまして、親の世代から事業を引き継いだ“子の世代”で、建設研究会のメンバーである関さん、飯田さんお願いします。

関氏：私は当時若かったが、農業も先行きは良くないので若い人は開発に賛成する人が多かったが、年輩の方は反対の方が多かった。個人的に飛鳥田市政に希望を持っていたこともあります。

飯田氏：政治的な話になってしまいますが、港北ニュータウンの開発地域は自民党を支持する人が多く、市長は社会党でしたので、その発言には概ね批判的で「市長にだまされるな」という空気が地域にはありました。私自身は最初の頃はよくわからなかったのですが、開発事業が始まってから協力をしてきました。

金子氏：それでは続きまして、お父上が開発促進協議会委員をお努めになられ、その当時は教師をされていた大久保信正さんお願いします。

大久保氏：私がニュータウンに参加したのは教師をやめた昭和 48 年頃からであり、その頃までは父親が参加していました。自分はその頃の話はあまり知らないが、現在においても街づくりは多くの問題を抱えている。

金子氏：同じく、お父上が開発促進協議会委員をお努めになられました大嶋珪治さんどうぞ。

大嶋氏：父の大嶋正三郎はニュータウンの開発推進役だったので私は父の大変な姿を見ていた。開発については（周囲からの圧力などもあって）３日３晩決断するまで大変だった。

金子氏：大嶋正三郎さんが当時東急電鉄株式会社の土地区画整理事業（すみれが丘／昭和 43 年～昭和 48 年）の組合員をやっておられて、住宅地開発等に詳しかった。金子保さんが大嶋正三郎さんにニュータウンの開発について「どうだ」って聞いたら、「これはやるしかねぇよ」と言い、そ

の後は金子保さんと大嶋正三郎さんが先頭に立って、地域を色々引っ張っていったという話です。さて、私ですね。昭和 40 年というと私が婿に入ってから２年目のことです。サラリーマンの時にニュータウン開発の話を聞きました。当時、私の父親は体を悪くしておりまして、私が農業の経験もないし、こういう機会だから賛成しようと父親がまず言いました。賛成と言っても、開発事業の内容については何も知らなかったし、土地利用もわからないので周りの皆さんに合わせるという感じでした。周りは表立って賛成する人は殆どおらず、「お前はサラリーマンで農家が嫌だから賛成したのか。」などと言われましたね。

高田：皆様からお話を伺うと最初はニュータウンなんてとんでもないという話のイメージだったようですね。やはり親の世代は先祖伝来の土地を手放したくはないという事もあって、ニュータウンの開発については、どちらかと言うと否定的な立場の方が多かった。ただ、“子の世代”の方々は未来にかける思いが強かったのかなという印象を今の話で持ちました。

「公団の用地買収による保証金を上手く使った人もいた。」

飯田氏：もうひとつ。買収に応じたきっかけですが、確かに開発に躊躇したの一番の理由は先祖伝来の土地を手放す事なのですが、その反面、ニュータウンの供用開始までは収入が途絶えてしまう現実の中で、公団による土地の４割買収を逆に上手く利用した人もいたと思われます。だから、申し訳ない言い方だけど、現実的な話として４割買収は必ずしも反対ではなくて、それによって生活を維持することができた人もいたのではないかなと思います。

金子氏：土地を売ることに対して、我々の親の世代はすごく抵抗したと思う。農家のプライドと言うか。だから、内心はニュータウン開発に賛成だったけども「金子保さんがハンコ持って来いって言うから、俺は持って行っただけだ。」と。極端に言うとこういうスタンスの人も多いですよ。だから、現実的には公団からの買収保証金をもらって、家の勝手口を直したり、冷蔵庫を買ったりした人はいるのではないか。ただ、「先祖の土地を売って冷蔵庫を買った。」なんて自分から話したがる人はいないと思いますがね。

②昭和 44 年４月　公団理事会における港北ニュータウン事業化の決定（用地買収開始）

「地権者の協力によって、効果的に４割買収を達成した。公団と地元地権者が正面を向いて洗いざらい情報交換をしたことが結果良かったのかなと思います。」

高橋氏：南山田はニュータウン区域に土地の一部がかかっているところと全部がかかっているところと分かれておりまして、公団から土地の４割を売ってくれと言われたんだけれども、４割は売れないということで最初は３割ぐらいは仕方ないかなということでハンコを押しました。しかし、結局は役員さんが来られて、「お宅は売る面積が足りないじゃないか」と言われ、２、３回ぐらいの段階交渉で買収に応じた次第です。なかには、息子に相談せずに親が土地を売ったところもありました。その当時、南山田では用地買収には協力したけれど反対運動が起こっていて、「なんでそんな事が起こっているんだ。」という事で私がその地権者に話を聞きにいったところ、親子で話し合いができないうちに土地を売ってしまい、息子としてはそれが気に入らないから反対だということだった。そうした人達は金子保さんがニュータウン開発を扇動したんじゃないかと疑っていた。私も何度か話し合いをし、その方達に説明もしたんだけど、私の説明が気に入らないということで、小規模宅地の人同士で別の組織が起こりました。小規模宅地の会は南山田が発祥

です。その後の話し合いの場を何回も作り、買収のわだかまりを解消しました。

高田：当時は開発を決心するには難しい状況だったんですね。

高橋氏：南山田地区では役員の改選もできなかった。南山田はその当時の買収のしこりが非常に強く残っている地域です。

金子氏：４割買収の決心と言う話ですが、これは港北ニュータウンの線引きをどこでするかというのが大きかったと思う。線引きは各町内会でお願いされたことで、例えば、茅ヶ崎ではここからここまでというように町内の地権者が集まって決めていきました。それを全体的に見ていたのが川手先生だと思います。

関氏：うちの勝田の町内会は男全さんの北山田みたく全地域が入っているわけじゃないですから、さほど抵抗はなかった印象ですね。川手先生が黒板で説明していた時もあまり抵抗はなかった。駅も近くにできるって話だったけど、当時はなるべく駅から遠い方が良いって感覚でしたね。

金子氏：あの頃は鉄道も通っていないし、将来は鉄道を通すけどどこを通るかは決めていない状況でしたしね。

川手氏：私は当時公団の企画を担当しておりまして、今までの皆さん話に係わる部分は用地担当がやっておりました。ですが、時々は現場に出て、農協の事務所で幹部の方々が話すのを横から見てきたのですが、横から見てきた中では徳江義治さんと鈴木清さんが「公団は４割買収に応じなければ撤退するのか」と聞かれ、「撤退します。」と答えたところ「４割ならどこでも良いのか」と聞かれ、「崖地だろうとなんだろうとどこでも良いです。」と答えました。「農地だと高く買って、山だと安く買ってというところだろうが、いくらまでなら買えるのか」と聞かれ、「公団の用地買収費用は大蔵省で決められますので、この総額で４割買収が果たせればどこでもかまわない。」と答えたところ「そうか、よし分かった。それならやるぞ。」と言われまして、青木公雄さんも加えた３人で「開発をやるぞ」となりました。その中で鈴木清さんが土地評価をできる方で、地域の土地評価分布の地図をつくってくれた、その中で公団の総額から割り引いた単価を出しながら、農地とか比較的土地の評価の高くないところなら良いよという中で作業が進められました。先ほどの話の中で４割買収の保証金をもらえて良かったというのがあったけど、たぶん作物の作れない土地を公団に買わせた上で、残った土地でニュータウン開発事業やっている間も作物を作ることができたので、その地図は随分地権者の役に立てたのかなと思います。その分のいきさつで言うと、公団と地元地権者が正面を向いて洗いざらい情報交換をしたことが結果良かったのかなと思います。

③昭和 48 年８月　港北ニュータウン建設研究会発足～建設研究会活動

「地権者が自分達でテーマを決めて自分達で勉強したことを地元に説明しながら、みんなでそれに向かって歩き出すというのが、港北ニュータウン建設研究会です。」

川手氏：実は昭和 40 年 2 月に横浜市が地元に発表した図面から、昭和 44 年・昭和 48 年のものは実はまるっきり変わってきていて、鉄道の新駅とリンクしてセンターを設ける「多核センター」案であったり、横浜市の副都心としての拠点性を出すべく放射状道路による「ワンセンター」案になったり、様々な比較検討がおこなわれていました。この８年間に私達は徹底的に対策協と議論し、その内容を克明に小さなカードにしてまとめていきました。これらが設計図にまとめる公団が作業をやりまして、「多核センター」と「ワンセンター」をミックスしたようなラダー状（は

しご状）道路を中心に通したプランを作成し、昭和 47 年から地元説明をやりました。その時は地元からもさんざん言われましたが、４つの連合町内会会長（中川地区の金子　保氏・都田地区の中山恒三郎氏、山内地区の松沢健二氏、新田地区の山本光雄氏）や、鈴木清さん、徳江義治さん、大嶋正三郎さん達からは、「対策協で出てきた議論を全部図にしたな。」と褒められました。地元からはほとんどＯＫが出たところで横浜市の森建設部長さんから、「次の段階として農家の方々が将来どう生活していくかを検討する勉強会をスタートしたらどうか」という提言があり、港北ニュータウン建設研究会がスタートしました。それ以前にあった港北ニュータウン対策協は港北ニュータウン議会のようなもので、市や公団から提案されるものを審議する機関でした。それとは別に建設研究会では住民が中心になって、ここでどういう換地をもらって、ここでどういう夢と生活を築き上げていくかという場にしようとしたものです。そこでは市や公団から説明するのではなく、地権者が自分達でテーマを決めて自分達で勉強したことを地元に説明しながら、みんなでそれに向かって歩き出すというものです。

「（早い者勝ちを許すな）と（港北ニュータウンに協力して損をしたと言わせないようにしよう）は当時の合言葉みたいなものでしたね。」

飯田氏：私は建設研究会の頃からニュータウンに関わり始めました。鈴木清さんから土地の評価額あるいは家賃の設定などの勉強会を開いていただいた事は今でも鮮明に残っております。その後、建築協定の研究とか色々進んでいく中で、徹底的に言われたのが「早い者勝ちを許すな。」ということです。これは、田園都市線沿線で早くに開発を始めた人がアパートマンションを建ててしまい、学校施設や公共インフラ基盤の不足などの問題を起こし、後の人達が住宅を建てられなくなってしまったことがありまして、港北ニュータウンではこういう状態にしてはいけないということで建築協定の研究を進めていきました。金子三千男さんが全体の委員長のときに私も一員として加えさせていただきました。今はもう時代も変わりまして、建築協定の考え方も少し変わった方が良いと考えておりますが、当時は「早いもの勝ちを許すな」という事と、「港北ニュータウンに協力して損をした」という言葉が出てこないよう皆さんで勉強して助け合いましょうということ合言葉みたいなのがありましたね。一番苦労した話というか笑い話なのですが、北山田で地権者に建築協定についての説明をする機会がありまして、会場の駐車場にオート三輪を置いて説明し、さあ帰ろうというところでライトの部分に畑の泥が塗られていたですよ。あの頃は建築協定なんか必要ないという反対の人もいました。当時は「ここまできたのだから勉強してしっかりとした良いものを作っていこうよ」という人と、「まだまだいじわるしてやれ」という人がいましたね。今にしてみれば苦労したというよりは楽しかった思い出の方が多いですね。港北ニュータウンをやって、みんな腹の中では良かったなぁと思っている人ばかりでないかなと思っています。

関氏：私も区画整理審議員など色々ニュータウンに携わらせてもらいましたが、建設研究会もやらせてもらって、皆さんと一緒に勉強できて本当に良かったなと思っています。

「農業をやる“土地”の価値から、不動産としての“土地”の価値について、色々勉強しました。」

高橋氏：当時全然何も知らなかったものですから、鈴木清さんに勉強会をやっていただいて、本当に良かったです。公団の方々も非常に優秀な方々が入っていただいて、中川地区全体で勉強させられました。それは非常に感謝しています。

金子氏：当時「不動産鑑定士」という資格ができたばかりで、その時代の１期生が鈴木清さんでで“不動産”というものを教えられた。今までの農作物をつくる土地という視点からこれから土地の使用の仕方を考えた上での土地の価値という視点を教えてくださいました。

高田：私の手元に昭和 45 年３月の「明るく　住みよい　まちづくり　港北ニュータウン」（※下記参照）という小冊子があるのですが、当時はこれが皆さんの思い浮かべている将来の港北ニュータウンの姿なのかなと思っておりました。

金子氏：この冊子が出た時は歴博通りも計画されていなかった。この当時公団にいた川手先生がもう１本道路を通してブラジルのサンバができるようなパレード道路にしようと言ったのを私は鮮明に覚えていますね。当時は全戸にこの冊子が配布されたはずですが、あまり一般の人は見られていなかったのではないでしょうか。しかし、あの頃こんなイメージ図を見せられても全然想像つかなかった。

■昭和 45 年３月に横浜市から配布された冊子
「明るく　住みよい　まちづくり　港北ニュータウン」

④昭和 51 年３月～５月　申し出換地の実施

「申し出換地にあたっては、自分の生活と投資と流動的に考えるものと財産を３分して考えましたね。」

金子氏：申し出換地については、最初は駅に近い場所が良いとか言ってみるが、いよいよ始めるかといった頃になると、「うちで飼っている豚小屋はどうなるんだ」とか、現実的になってきて、「逆に駅は遠い方が良い」とか、そんな議論もありましたね。私が鈴木清さんから教えられたのは財産を３分するということです。相続のためにとっておく 1/3 と、住まいや生活に役立てるための 1/3 と、流動的に利用する 1/3 を提案されましたね。

飯田氏：財産の３分割利用のうち、住まいについては１種住専地域の方が将来性があると大嶋正三郎さんが言っておられました。センター地区では住環境が必ずしも良いとは限らないと言われましたね。

大嶋氏：父は土地財産を 1/3 ずつ分散してリスクを分散するようにと言っていました。固定の財産として残すセンター地区の土地と、マンションアパートとしての利益を上げる１種住専の土地と、自分の住む場所となる土地ですね。父は港北ニュータウン事業よりも先に東急すみれが丘の土地区画整理組合の理事長をしていましたので、早くから土地区画整理事業を見聞し、関心が高かったのではないかと思います。

⑤昭和 58 年３月～　街びらきから市街化

「事業の後半の方になってからニュータウンへの移転希望者が増えてきましたね。」

飯田氏：事業の後半の方になってから一転ニュータウンへの移転希望者が増えてきましたね。小規模宅地会の人からも言われました。なんとか家を移転できないか。道路１本少し動かせないか。なんでうちはニュータウンの区域に入らなかったのかって。

高橋氏：中川では、ニュータウン区域内に全部移転させてしまおうかという話を最初地権者の方々にしましたが、皆さん笑って「なんで移転しなきゃいけないんだ。」って反応でね。比較的事業の初めの方だったので、最初から「移転します」っていう地権者は区域に入れたけど、後になってから言ってもダメだよね。

男全氏：やはり地域全部がニュータウン区域に入っていた方が良かった。北山田は地域が全部ニュータウンに入っていたから良かった。当初で言ったら北山田も何で全部移転しなければならないのかって話でしたよ。

飯田氏：町会の一部だけ残されていてもね。だから、区域外に残った人は今もニュータウン以外の残ったところをやってもらえないかって言っていますよ。

「やっと地下鉄グリーンラインが開通したけど、（当時の地権者仲間がいなくなっていく中）で、その場に立ち会えた事は非常に良かった。」

男全氏：話が前後してしまうけど、公団買収は路線価値方式で土地の評価を決めるということでしたが北山田が確か一番安かったはずですよ。私としては、自分達が換地後の生活対策を考えるよりも、換地になる前の生活対策が一番問題だった。確かに買収の保証費はあったがその金で足りるのかと。だから、保証費は手をつけないでとっておきました。今まで牛車しか通っていなかった地下鉄が通り北山田に駅ができると言われ、「これは夢のある話だ」ということでハンコを押

したのですが、できたのはその後 40 年経ってから…。ですが、ニュータウン開発については、本心は喜んでいます。でも、自分の責任で決めたわけでなく、役員の言うことを聞いてやったというスタンスの方が今でもいますよ。その方も喜んでニュータウンで買い物したりして、「随分便利になったよね。」と言うと、「便利になった。だけどな。」なんて言ったりして。それがまあ人間ってものですがね。いずれにせよ、80 過ぎにもなって、こうしてみんなとお会いできるのは幸せだなと思いますね。一番残念なのが大嶋正三郎さんでね。私が 38 歳の時にいきなり呼び出されて、「おい、お前町会の総務やれ！」といきなり言われてね。あのときは命令でしたから。金子保さんと大嶋正三郎さんは北山田の一番の牽引者だった。織茂重雄さんにもすごくお世話になった。色々あったが、やっと地下鉄が開通した時に私がその場に立ち会えた事は非常に良かった。

「〝横浜のチベット〟から、すごい税金が出てくるようになったんだから、なんか物語でもできそうだな。」

飯田氏：ニュータウン開発が終わり、街が成熟していく中で、今一番困っていることは固定資産税が高くなったことと相続税ですね。

金子氏：横浜のチベットから数十年を経て、すごい税金が納められる土地になったんだから、なんか物語ができそうだな。

鈴木氏：先ほどお配りした報告書を読み砕いてから、この座談会の内容を盛り込むともっと面白い港北ニュータウンの物語ができるかもしれませんね。

（一同　笑い声）

「昭和 43 年の時点で飛鳥田市長は建設研究会（昭和 48 年８月）を予測されていた。」

～（川手氏が資料配布　参考資料※１参照）～

川手氏：この資料は昭和 43 年の７月に、オブザーバーとして横浜市の大場農政局長と鳥井建設部長の 2 人が出席する中で、飛鳥田市長が華山氏と深海氏の２人の先生と対談した内容をまとめたものです。この資料は国会図書館の補償研究のところにあります。この資料の中で住民参加のまちづくりについて、地元の利害調整を地元に期待しますかと市長に聞いたら、市長は「期待します。」と答えました。その場合、一番大切なことはなんですかと市長に尋ねたところ、「人を得ることです。最初に農民に呼びかけ、農民の意向を取り入れる人、取り上げた意見を第一次案にまとめて、広く市民に問いかけた上で、修正し農民の意見を聞くという過程で、地元のリーダーが育つのを待つ人。」とあります。これを見て、港北ニュータウン建設研究会はこれのことだったなと思いました。昭和 43 年の時点で飛鳥田市長は建設研究会の必要性を予測されていたと思いました。

「港北ニュータウン開発を進めるには申し出換地方式しかない。」

鈴木氏：事務局の方から一言。港北ニュータウン建設事業が成功したのは「申し出換地」制度ではなかったかなと思います。地権者の利害関係の調整にもなっただろうし、土地利用計画が明確になったり、それに伴ってそれぞれの地権者の将来設計も明確になった。しかし、申し出換地というのは、当時の通常の区画整理事業では法的にはなかなかできなかった。そこを地権者のエネルギーで変えていったということにすごい感銘を受けました。そのあたりのいきさつを川手先生

にお聞かせ願えれば。

川手氏：申し出換地の話については、港北ニュータウン建設研究会の決定方針に従って、公団が申し出換地をするのですが、これにはものすごく大変な思いをしました。我が国の土地区画整理事業は関東大震災の土地区画整理事業や横浜市の戦災復興の土地区画整理事業がありますが、これらは全て現位置換地でやっています。戦後の戦災復興都市計画の中でも現位置換地のやり方は憲法違反ではないという事で建設省も裁判を闘ってきましたから、そういう事例があるのに“申し出換地”なんかやって問題が発生したら、裁判で公団が負ける恐れがある。公団が負けたら県の都市計画も建設省も負けて公共性が失われる。こんな危ない橋を渡らせるなというのが建設省の方針でして、当時は申し出換地などとんでもないという考えでした。これに対して、対策協の方で我が国最大規模の土地区画整理事業による開発でニュータウンのまちづくり理念を実現する手法はこれしかないという結論になり、粘り強く説明をするうちに建設省も受け入れるより仕方がないという動きになりました。港北ニュータウンほどの大規模な土地区画整理事業は、今後はもうないだろうという中で大変な手法を実行したと思います。

高田：皆さんから色々お話を聞かせて頂いて、全体として色々な人に配慮しながらまちづくりを進められたなと思っています。今、官民協働のまちづくりとありますが、それを随分前から実践されてきたのだなと思いました。生活がかかっていた事とは言え、地権者自らの研究会活動が積み重なって、現在の港北ニュータウンという立派なまちができたのだなと思います。この事は新しくニュータウンに住み始めた方々にもっと知ってもらっても良いのではと思います。

「農業専用地区は、当時からあまり情報が入ってこなかった。間違った教育を受けた地権者もいるんじゃないかな。」

竹内氏：ひとつだけよろしいでしょうか。実は港北ニュータウンは世界的に有名な成功事例として知られていて、実際に韓国・中国・タイなどから視察も来ています。ニュータウンの事業内容については過去の資料から説明すれば良いのですが、ひとつだけ困っているのは都市農業の確立である農業専用地区（約 230ha）についてです。都市開発の土地区画整理事業とは異なる土地改良事業ですが、農業専用地区の地権者の想いだとか、どういう方がどういう形でそちらの土地を希望されたのか。その辺の資料があまり残っていないです。私としては、農業を希望する人は農業専用地区で営んでいますよと言いたいところですが、あまり実態がわからないので、教えていただけないでしょうか。

高橋氏：農業専用地区の話は先ほどの飯田さんの話にあったように、地域の社会党に反対している権利者がいて、この地域は開発するよりも農業専用地区とした方が良いよと教わったので、農業専用地区に残った人達と、買収に反対した人達が農業専用地区を希望した経緯があります。後で市街化区域に入るから開発できるよなどと言われていましたが、そうはいかないですよね。

高橋氏：私は集合農地連絡協議会の会長をやっておりましたが、集合農地の方は、10 年間の協定を結び、区画整理区域の中でも農業を続けていこうということで非常に厳しい協定書をつくってやってきました。しかし、街びらきから 10 年ほど経った時に時代も変わり、農業を続けたいという人と土地利用をやりたいという人で分かれまして、集合農地連絡協議会は解散することになりました。今も市街化区域内で農業を続けられている人もいる。当時としては、各町内会とも専業農家の方も多かったものですから、農業をずっと続けていきたいという事で協定を結んでやって

はきましたが…。

金子氏：港北ニュータウン内の集合農地ですが、とりあえず市街化区域の中でも農業をやりたいという人があつまった農地で、高橋さんを中心に協定をつくってやってきたけども 10 年経って相続だなんだで、進むべき道の意見が分かれているということです。農業専用地区の事ですが、話を聞くのに一番良かったのが佐野さんだったのですが亡くなってしまわれた。その佐野さんが亡くなる前に言っていたのは、先ほど飯田さんのお話でも出てきた「某議員に俺たちはだまされた。」です。今も健在で農業専用地区について話ができそうな人は東方の長谷川秀雄さんか信田隆治さんぐらいかな。

「ニュータウン周辺の市街化調整区域を開発許可する時には、港北ニュータウン土地区画整理事業と同じ条件でないと開発を認めないと市長に釘をさした。」

関氏：港北ニュータウンの全体構想の中で農業専用地区を確保しようというよりは、むしろ地元の意見の方が強かったでしょう。この辺の地域の人は、ここだけは農地にしてあとは区画整理というような換地のやりとりしているわけじゃないでしょう。

高橋氏：換地のやりとりをしても良いよと言われていたけど、誰もやらなかった。

川手氏：本日配布した資料のＰ34 でも若干触れていますが、農業専用地区は相当早い時期から横浜市の大場さんが中心になって、地元と調整していた経緯がありますね。

関氏：農業専用地区から区画整理に出たいという人も、区画整理から農業専用地区に出たいという人もいなかったのではないか。

金子氏：農業専用地区をつくったときは多分に政治的な空気がありましたね。市から発表があったときは、農業専用地区にするとかしないとかはあまり一般の地権者には知られていなかったのではないか。

関氏：「農業専用地区もいずれ市街化区域になるんだからもったいないよ。区画整理には同意しなくていいぞ」と教育を受けた地権者の方も多いと思います。

高橋氏：ニュータウンの中は減歩があるけど、農業専用地区に減歩はないよというように教えられたことはありますね。

金子氏：農業専用地区は横浜市の費用で基盤整備をして、農家の人達には縄のび程度の土地提供で済むよ。整備が終わったら某議員さんから後で「市街化区域に入れてやる。」と言われたとか。

川手氏：農業専用地区については、対策協を通して地元から市長に釘をさしたんですよ。市街化調整区域を開発許可する時には、港北ニュータウン土地区画整理事業と同じ条件でないと開発を認めないことになっています。これは公団の議事録にも残っています。つまり、４割買収と 35％減歩という同じ条件でないと開発を認めないということです。

（了）

■資料編

○港北ニュータウンをふりかえる

／男全冨雄氏

①横浜市６大事業「港北ニュータウン計画」の発表
②公団理事会における港北ニュータウン事業化の決定（用地買収開始）
③港北ニュータウン建設研究会発足～建設研究会活動
④申し出換地の実施
⑤街びらきから市街化　　についての想いをつづって頂いたものです。

港北ニュータウンをふりかえる

弐

①　横浜市六大事業「港北ニュータウン」の話を聞いた時　牛車かリヤカーしか通らぬ狭い農道に、地下鉄四号線駅と都営六号線駅が山田富士の麓にできる、夢みたいな話に、額に汗して働く事と先代から受け継いだ土地を守る事を 使命と思い体を酷使する事を誇りに思っていた 農民には、区画整理は晴天の霹靂でした。

過酷な労働から解放される反面、先祖から受け継いだ土地はどうなるのかだが 乱開発と相続で田圃の中に家が建ち　汚水が流れ稲作ができなくなり、狭い農道に水道を埋没　車の往来が激しく 擦れ違いも困難 田圃や小川に車が脱輪 緊急車両の進入も農道では狭く困難になり、道路の補修は農民の奉仕に頼り、道に敷く砂利も多摩川の河川敷き までスコップで積み込みに行く始末、当時北山田は横浜のチベットと言われました、当時とすれば 計画図面道理ならば 若者は苦境から抜け出したい気持ちがあった。当時の中川連合町内会も土台作りには大きな役割を果たした。

或る町会長は土地買収には反対でしたが、大島正三郎　飯田嘉一　吉田和夫 関常三郎　栗原　昭　吉野俊男　小島嘉治　田丸政治　岩崎義輔　大久保政治 金子 保氏 開発と自治会を議論してこられ、地域の責任を担い苦渋された方々、御苦労に感謝しますが他界された方もおられます。

私も末席に参加した当時 連合会の会議で 金子保連合町会長が、中原街道の拡張を申請したが 拡張は５０年かかると県が言われたと 話されたがが、事実　５０年たってもまだ開通しておりません。ニュータウンは時間がかかりましたが、大規模造成が完了した事は 中原街道の現状を見ると大成功と地権者の一人として感じております。

②　調整地区を持たぬ北山田は 全地区造成地区に入ってしまい、生活事体が脅かされることになった。野菜専業農家が大半で財産を職をなくし、家を壊し お墓を掘り起こし(個人墓地が多い)果たして区画整理に同意してくれるだろうか　疑問だった。当然の事だが部落賛否両論に分かれ　何回も公民館に集まり激論 夜明けの一番鶏が鳴くまでの討論が続いた夜もあった。昼間も仕事に手がつかず、農道に辻に集まり、情報分析に時を忘れて話し込んだ。

当時 教育者だった地元の安藤為次先生が大きな役割を果たしたと思う、小学校校長と陸軍中尉の経歴で地域の代表として 秋季陸軍大演習の際 都田小学校で天皇陛下に御前講話をした方です。

戦後 復員してきた教え子と農業を営み青年を指導され、私も若輩だったが懇意にして頂き御指導いただいた。先生は北山田の長泉寺裏に高見沢　メ

グロ工場を誘致 農村に新風を吹き込み活性化に努力された。その影響かもしれないが、里は区画整理に踏み切った。四割土地買収が大変だった、公民館で買収の契約の時、生真面目な役員が多く、四割に届かぬ者は文筆しても四割に届くよう要請された。

今思うと 昔からの隣近所の思い遣りが染みて 連帯意識が強く法的な根拠がなくても、買収によくも同意したと思う。当時実印など 余程の事がなければ滅多に見た事はなかった、ある農民は契約書に押印する時 震えていた、と聞きました。公民館をあとにする農民の姿は先祖に申し訳ない思いだけだと思う。その反面 生活環境が変わり 俺たちが 新しい時代を築くんだの 思いと 労働から解放される期待感が交差していたと思う。特に女性は救われた、農業を経験した嫁でなければ判らぬ苦渋があったから。

残念な事に買収に応じぬ地権者もありましたが、法的根拠がない買収なので、換地も申し出換地も、土地は減歩だけで保全され 正直者が馬鹿を見る結果になりました。しかし買収に応じぬ地権者は財産保全は法的に当然の処置と自我自賛しておりますが、社会に後めた差 は心の中にあると思います。

③ 研究会はそれなりの成果があったと感謝しています、地域により農専用地区あり、地域全地区 区画整理あり 地域で格差がありました、即 生活に支障をきたす地域、では、研究会もよい結果をまねいたが、地域によっては独自で生活防衛しなければならないこともあった。地域全部理没する所は議論するより 実効が急がれる時でした。

例えば 換地後の生活対策は非常に有難かったが、全地域区画整理に入った北山田は換地前の生活が大事でした。やむなく里の同志１７名で土木会社を設立、重機の免許を取り 丹精込めた田畑を キヤタピラで潰し 草葺屋根を壊し 先祖が眠るお墓を掘り 自分で里を壊す惨めな生活対策でしたが、現在は区画整理に携わった誇りを感じております。

代表を務める各委員は大変なご苦労があった。時代が変わり世が変わりますが、建設研究会御苦労の成果が現在の都筑区です。

④ 申し出で換地 は区画整理の中で一番の成果です、地権者の中には換地後の町並みを創造出来ない方もありましたが、申し出で換地は自己責任です。ここも時代の変化を影響うけています、都営６号線の廃止、センター地区建物の変更、一番の被害は重実していないのに税金の高尚です、農村でした地区が市街化してドル箱になりました。先が読めなかった結果でしかたありませんが,時を待つしかありません。

現地５００メートル以内が現地換地といわれますが、申し出で換地は、一

部を除きますが、四割買収に応じた地権者を平等に扱った方式と思います。申し出で換地の中に、共同義務街区がありますが、それぞれに組合方式、株式方式と経営しておりますが、消費低迷に悩まされております、何れも一長一短がありますが、テナントの経営努力と組織がまとまるか、いなかです、司法書士　会計事務所　弁護士のアドバイス受けながら景気不況の中 春を待ちたい。

⑤　街ずくり協定　ですが、市の指導よろしく良い街になりました、地下鉄が遅れたのが良かったと感じます。特に駅舎 交番は南欧風な建物で、街ずくり協定のシンボル広場になり協定が生かされました。駅前に立ちますと、ぎごっちなさ がなく、柔らかさ伝わる感じがします。

月決め駐輪場の経営改善が必要と思われます、タクシー乗り場の表示が双方に必要です、駅でタクシーを探すのに不便と言われます。

街ずくり協定は時代が変わり対応しきれない場面もあります、世相が変わり馴染めない事もでてきました、臨機応変ある程度処置を認めざるをえない状態もあります。特に駐車場設置は限られた範囲では限りがあり、地下鉄が開通した現在 変更は難しいが現状に合した方法をとるべきです。

現状では目的は達成できましたので、メンテナンスの面が多くなりますので法的な事があり今後は整備局だけの管理が妥当と思います。

街区を決める時,通り抜け出来ないように、緑道で区切り静かな住宅街ができましたが、防犯 緊急時には緑道は障害となりました。犯人を追跡するパトカーが緑道で逃げられ、消防車　救急車が緑道で戸惑っているのを見かけました。住んで居る人の環境は素晴らしいと思いますが、完璧を求めるのは住民の理解度です。。

参

港北ニュータウン当然の事ですが、横浜市　旧公団　地域の指導者のお陰で住みよい街ができました。そして記録も完璧に保全されております。特に地元の協力は語り尽くせぬ喜怒哀楽がありましたが、一番の功労者は 黙して語らぬ農民であり、財産を失いながらも昔から培われた隣近所助け合う[思い遣り]があったから困難と思われた移転も行われたと信じます。

当初 区画整理に反対しても受け入れに決まれば、率先して隣近所の移転に協力してくれた方のお陰です。全地域同じ境遇だった事が幸いしたと思います。

思い遣りの里は埋まりましたが、思い遣りは埋めてほしくない、人類が生存するかぎり 生まれ変わり 死に変わり「思い遣り」は存続してもらいたい。

思い遣りは一朝一夕にできるものではない、長い年月かけて培われる、都筑にも 思い遣りが芽生えれば，誠の住みよい街に必ずなります。

誤字乱文多謝　男全冨雄

○港北ニュータウン建設事業への北山田全域参画の要因について／大嶋珪治氏

昭和 40 年２月に横浜市６大事業のひとつとして、港北ニュータウン開発事業が発表された時、対象区域内の自治会町内会は事業への賛成反対で揺れていました。当時の５割買収、35%減歩に対し、農地が生活の基盤であり財産となっていた地権者が困惑するのも当然です。

しかし、一方で先駆けて東急不動産㈱、東急電鉄㈱による田園都市建設事業が現在の東急田園都市線沿いに展開されていたこともあり、その開発状況をよく知ることのできた中川地区や北山田地区はニュータウン開発事業参画を決断するにあたり、他地区よりも材料が揃っていたのではないかと思います。

ここでは港北ニュータウン建設事業への北山田全域参画の要因となった東急の土地区画整理事業時代の流れについて触れたいと思います。

北山田地区ではニュータウン区域に隣接して、東急不動産㈱による組合施行によると地区化区画整理事業（北山田第一地区土地区画整理事業／面積約 38ha　総事業費７億 750 万円）がありました。港北ニュータウン開発事業が発表される前の昭和 37 年頃から東急から土地区画整理事業の打診があり、昭和 39 年には地権者への説明会が開催され、土地の減歩や買収、補償等について、話し合いの場がもたれました。

東急の土地区画整理事業の先行買収は約 20%、減歩率も約 20%であり、これは後の港北ニュータウン開発事業より有利でしたが、買収価格や換地先等で何度も話し合われたそうです。

私自身が横浜に来たのは昭和 39 年ですが、当時は父大嶋正三郎が町内会長（昭和 38 年～昭和 54 年２月までの 16 年間）を務めておりましたので、地域と東急の間に立って色々折衝してきた一人ではないかと思います。また、翌昭和 40 年に港北ニュータウン開発事業が発表されますが、こうした状況下にありましたので北山田地区の地権者や地権者を代表するリーダー達は早くから土地区画整理事業に関心が高かったと思います。

その後、東急の土地区画整理事業は昭和 43 年８月に正式名称「北山田土地区画整理組合（地権者 96 名　理事長大嶋正三郎）」の許可申請を提出し、昭和 44 年７月に設立認可されました。昭和 44 年 11 月に用地買収が終了、昭和 47 年の３月 24 日に竣工し、町名は地元住民からの公募で「すみれが丘」と命名されました。ここまで区画整理組合の許可申請から約４年間の出来事です。当時の地区は山間部で住宅は６軒しかなく、地権者との交渉も順調に進んだものと思われます。

昭和 47 年頃というと、港北ニュータウンでは基本設計修正案の地元説明が終わろうかというあたりで、この年の８月から建設研究会が発足するような段階です。まだ造成工事も始まっていません。

そんな中、約４年間の工期を持って竣工、実績として地権者に示す事ができたこと、ニュータウン建設事業計画の協力、理解の道筋が事実として提示できたことが北山田全域参画への基盤となったのではないでしょうか。

先陣を切った北山田土地区画整理事業に英断を下した地権者を代表するリーダー達は、ニュータウン事業への先駆者として、良き指導者として活動されました。その御努力に感謝を申し上げます。

■北山田地区区画整理事業（すみれが丘）と港北ニュータウン開発事業の流れ

昭和 33 年　1　東急電鉄(株)・東急不動産（株）による田園都市開発始まる。
～　1、土地区画整理組合方式（東急不動産（株）等が代行）開発する。
※　今までは用地買収方式の開発が主流だった。

2　田園都市開発地域大きく４ブロックに大別（現行政区）
第１ブロック　川崎市宮前区（宮崎・梶ヶ谷）高津区（野川・有馬）等々
第２ブロック　横浜市青葉区（荏田・市ヶ尾・嶮山等々）
第３ブロック　横浜市青葉区（恩田・田奈・奈良等々）緑区（長津田・西八朔）等々
第４ブロック　県外（南町田・小川等）大和市（北部）
※　現田園都市線の駅名と合わせると解りよい。

昭和 22　3　北山田地区の現況
～45 年　1、農村地帯（農業で生計）野菜・稲作・養鶏
2、地形は山間地帯・山間の水田・畑作
3、当開発の予定地民家６軒　候補地に

北山田町世帯人口の推移

昭和	世帯数	人口	備　考
22	102	652	農家約 84 世帯ほど約 80%が農業
35	110	668	
40	157	778	乱開発はじまる
※48	120	—	※ＮＴ用地買収対象数
45	248	1104	急激な増加

昭和 37 年　4　北山田土地区画整理事業への取り組み
～　1、当地は、第１ブロックに隣接（有馬・野川地区）現状把握
2、東急不動産（株）により、個々地権者への呼びかけ訪問説明
3、区画整理方式開発への関心理解も高まる。

昭和 39 年　5　地権者への具体的な説明会が開催
～　1、事業概要について、面積約３８ｈａ小学校１、公園２
2、用地買収（２０%）・減歩率（２０%）・換地・補償等々
3、区画整理方式について
※　今までの買収方式と異なり、個々の地権者の理解が難しかった。
時期草々、賛否両論
※　農地がなくなる、今後の生計は　※代替え地がほしい
※　換地後の土地活用？　※休耕補償は？等々
※　個々の地権者よりの承諾書を得るには、事業推進を担当するリーダーによる説明、指導、説得と並々ならぬ努力があったと聞きました。

昭和 40 年　6　横浜市より港北ＮＴ開発事業発表（６大事業）
昭和 42 年　1、地元説明会、検討会はじまる。
～　2、中川地区ＮＴ開発事業参画に踏み切る。（区画整理方式）
※　当地区、ＮＴ開発事業と並行する事となる。
※　北山田（第１地区）区画整理事業推進リーダーがＮＴ開発事業のノウハウについて説明指導にあたる。

7　北山田地区区画整理組合設立にむけて

昭和 43 年８月　１、北山田第１地区区画整理組合許可申請提出
①　第１地区　ＮＴ先行工事として着手する。
②　地権者　９６名　役員１７名で構成

昭和 44 年７月　２、北山田第１地区区画整理組合設立認可

昭和 45 年１月　３、港北ＮＴ用地買収終了（４０％買収で、９８％地権者協力）

昭和 46 年　４、町名公募「すみれが丘」と命名（当地区にすみれが自生していた）

昭和 47 年３月　５、北山田第一地区区画整理事業工事竣工
①　換地処分（昭和４７年１月）
②　組合解散（昭和４７年７月）
③　工期　約４年間で竣工する

昭和 48 年　６、入居始まる　昭和４８・４９・５０年続々と入居

昭和 50 年　７、すみれが丘町内会発足（昭和５０、７）世帯数５９３　人口２１９４人
～　※　地権者の換地　マンション２　アパート１（土地活用）
※　すみれが丘の住民の玄関駅は鷺沼で有馬のバス停より通勤通学

８、すみれが丘小学校開校（昭和５０年９月）

９、すみれが丘郵便局開局（昭和５４年９月）

１０、東急バスによる「鷺沼～すみれが丘」間バス路線開通
※　すみれが丘バス停交通の要所となる。（周辺ＮＴ地区）

参考資料

１、多摩田園都市開発３５年の記録　　東京急行電鉄(株)
北山田第一地区　　上地区画整理事業の行程より

２、港北ニュータウン地域内歴史民俗調査報告（港北区北山田町）
昭和５０年度　横浜市

３、私の覚書（昭和３８～平成９年）２００１／６発行　金子　三千男

４、すみれが丘町内会発足２０周年記念誌　平成７／１０　すみれが丘発行

５、聞きとり　北山田第一地区区画整理組合
理事　　飯塚　武男氏　　評価員　織茂　清次氏に聞く

○座談会編集作業を終えて／高田剛維

戦後の住宅復興の時代を知らない自分の世代ではニュータウンに対して、「人工的」「似たようなものが並ぶ」「古くからの文化伝統がない」「住民同士のつながりが希薄」など、総じて「人間味がない機械的な印象」を持つことで、否定的な見方をする人も少なくありません。

もちろんニュータウンの整備とは、土地の一部を資金にあてて、生活向上のためのインフラ基盤や利便施設、安全な歩行者空間、憩いのための公園などを新しく整備するものであり、いくら言葉で包み込んでも人工的ではあります。また、似たような景色が並ぶところもあるでしょう。住民同士のつながりも最初は希薄でしょう。上記の意見はそれなりに的を得ているところもあります。ただし、港北ニュータウンにおいて言うのであれば、「あなたの港北ニュータウンに対する見方は間違っている。」と私は断言します。

港北ニュータウン開発は、東京への人口集中がもたらしたスプロール開発の抑制がひとつのきっかけであった事に違いはありませんが、その手法はこれまでの公共側が主導する一方的な通告を主とする開発方式ではなく、地権者を巻き込み、地権者自らに将来を考えさせる組織（港北ニュータウン対策協議会や港北ニュータウン建設研究会）を立ち上げ、そこに住む地権者（人間）ありきとする画期的な方式でした。

当時の飛鳥田横浜市長は港北ニュータウンの開発にあたって当初から「人の大切さ」を重要視していました（※１）が、今回のまとめに際し、私自身色々調査し、見聞きする中でいたるところに「人間くささ」が散りばめられているなと強く感じました。

それは例えば、事業区域内に土地を持っていないにも関わらず、地域のために周辺地権者に事業の内容を説明してまわる地域のリーダー（※２）や、事業反対者に「市のまわし者」と揶揄されながらも地域の夢と将来を追い続けた地権者（※３）、「固い事言わずに」と地権者から酒を進められ、地域のイベントにも積極的に顔を出した市担当者（※４）、不動産経営や協定等の土地利用ノウハウを主体的に勉強する地権者達（※５）、当時の公団総裁にまでかけあって実現した申し出換地（※６）など言い出すとキリがありません。理屈のつかない人間の熱い部分に突き動かされ、事業が前進にいたった部分も多いかと思われます。

事業の途中には紛争も嫌がらせもありました。記録には残されていない地権者（特に板ばさみとなった地域のリーダー）、公団、横浜市の担当者の実務を超えた献身的な努力と奮闘は想像を絶するものだったと思われます。

これほどまでに人間の本音が飛び交った「人間味のある街」は日本中、いや世界中探してもないでしょう。

少子高齢化が予想されるこれからの時代は、より一層人と人とのつながりが重要になります。さらに踏み込んだ言い方をすれば、表面的なつながりを超えた『理屈のつかない人間の熱い部分』が求められます。

都筑区の今日の発展にはそうした『理屈のつかない人間の熱い部分』の積み重ねがあります。本冊子を通じて、そういった歴史があったことを新住民、そして次の世代へと継いでいければ幸いです。

注　文中の※表記の資料出典

※１　1968.7　補償研究「飛鳥田横浜市長に聞く！　港北ニュータウン建設の論理」P32 より

※２　2006.5.26　港北ニュータウン物語／徳江義治　山本光雄　P496 より

※３　2008　港北ニュータウン回想／金子三千男　P10 より

※４　2006.5.26　港北ニュータウン物語／徳江義治　山本光雄　P549 より

※５　2006.5.26　港北ニュータウン物語／徳江義治　山本光雄　P362 より

※６　2001.6　港北ニュータウンと共に 33 年　私の覚書／金子三千男　P52 より

○まちづくりとまちのインフラと住民組織を考える／川手昭二氏

１　はしがき

2009 年の都筑区は、区制開設 15 周年と開港 150 周年の行事で、まちじゅうが賑やかになりそうです。これらの行事は都筑区のインフラ空間（緑道、公民館、学校、駅前広場など）で開催されるわけです。

2008 年に都筑魅力アップ協議会に属する仲間達が区に協力して散策マップを作りました。これは、緑道を一日一万歩、歩くための地図です。区民が家族で楽しめる散歩道を教えてくれる地図です。子どもが大人になってから見ると、家族や友達との思い出がよみがえる地図でもあります。

また、都筑魅力アップ協議会に属する仲間達が区と協力して作った「水と緑の学舎」は、小学校の先生に配布されました。緑道せせらぎ・公園・社寺などに住んでいる生き物や植物の在り場所を子供たちに教えるための地図です。

これら二つの地図は、家族との思い出を蓄えたり、小学生に区民共有の空間を示した図で、都筑区の「ハードのインフラ」図と言っても良いでしょう。

これら二つの地図を作った組織（北部マップ作成グループ・水と緑の学舎作成グループ）は、「都筑魅力アップ協議会」と「都筑区区政推進課」の協働作業組織です。この協働作業組織は過去の行動実績の上に築かれたものです。すなわち「つづき水と緑の魅力アップ委員会」活動（都筑区ホームページ参照）で形成された信頼関係の組織です。この信頼関係を都筑区の「ソフトの地域インフラ」といっても良いでしょう。

都筑区には、連合町内会や公園緑道愛護会があって、それも「ソフトの地域インフラ」で、都筑魅力アップ協議会の先輩と言えます。

「ハードのインフラ」は主として施設ですから目に見えます。「ソフトの地域インフラ」は住民組織と行政の間に形成された信頼関係で目には見えません。信頼関係とは、何かことを処理するときの主体として迅速に作られる組織（協議会、運営委員会、作業グループなど）を立ち上げうる可能性（潜在能力）のことです。「ソフトの地域インフラ」を構成する住民組織自体は目に見えませんが、住民には確かなモノとして実感できているのです。

市町村の条例には、「ソフトの地域インフラ」が機能して、まちづくりグループが随時に立ち上げられ、継続して行動することを法的に支える側面があるといっても良いかも知れません。横浜市の公園愛護会は条令で支えられています。

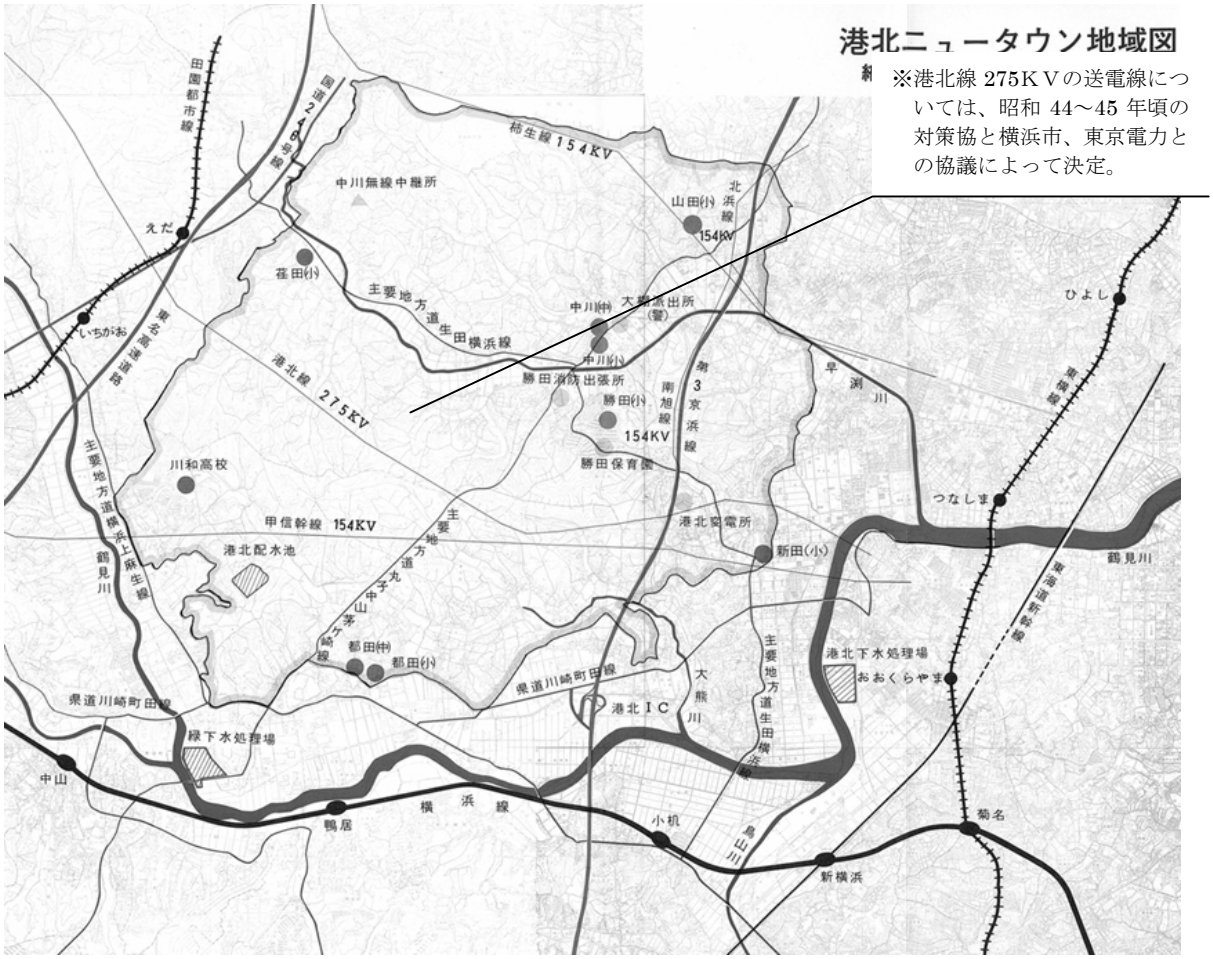
横浜市では、町内会を支えるための条例はなかったと思いますが、都筑区の連合町内会長会は区役所の施策で直接区民に関係ある事項については、定期的に区の方針を説明し、調整するための組織として機能していますから、立派な「ソフトの地域インフラ」と言えます。

２　都筑区の「ハードのインフラ」計画の原点。

港北ニュータウンの「ハードのインフラ計画」は四つありました。
その①は、広域のインフラです。
その②は、その①を基に形成された地域住民の意向を反映した「広域を狭域につなぐ」インフラ計画です。
その③とその④は狭域のインフラ計画です。

その①は、地元説明のとき六大事業の一つとして示された、港北ニュータウン 2500ha の開発範囲図と開発構想です。構想の内容は他の大事業（横浜市の業務・商業・工業の拠点整備、交通システム整備）との関連構想で図面はありません、大規模な計画開発をすれば広域インフラ計画（交通施設・ライフライン）で支えますという横浜市の「計画的な開発以外は、開発させない」宣言の説明です。

■港北ニュータウン計画　その①

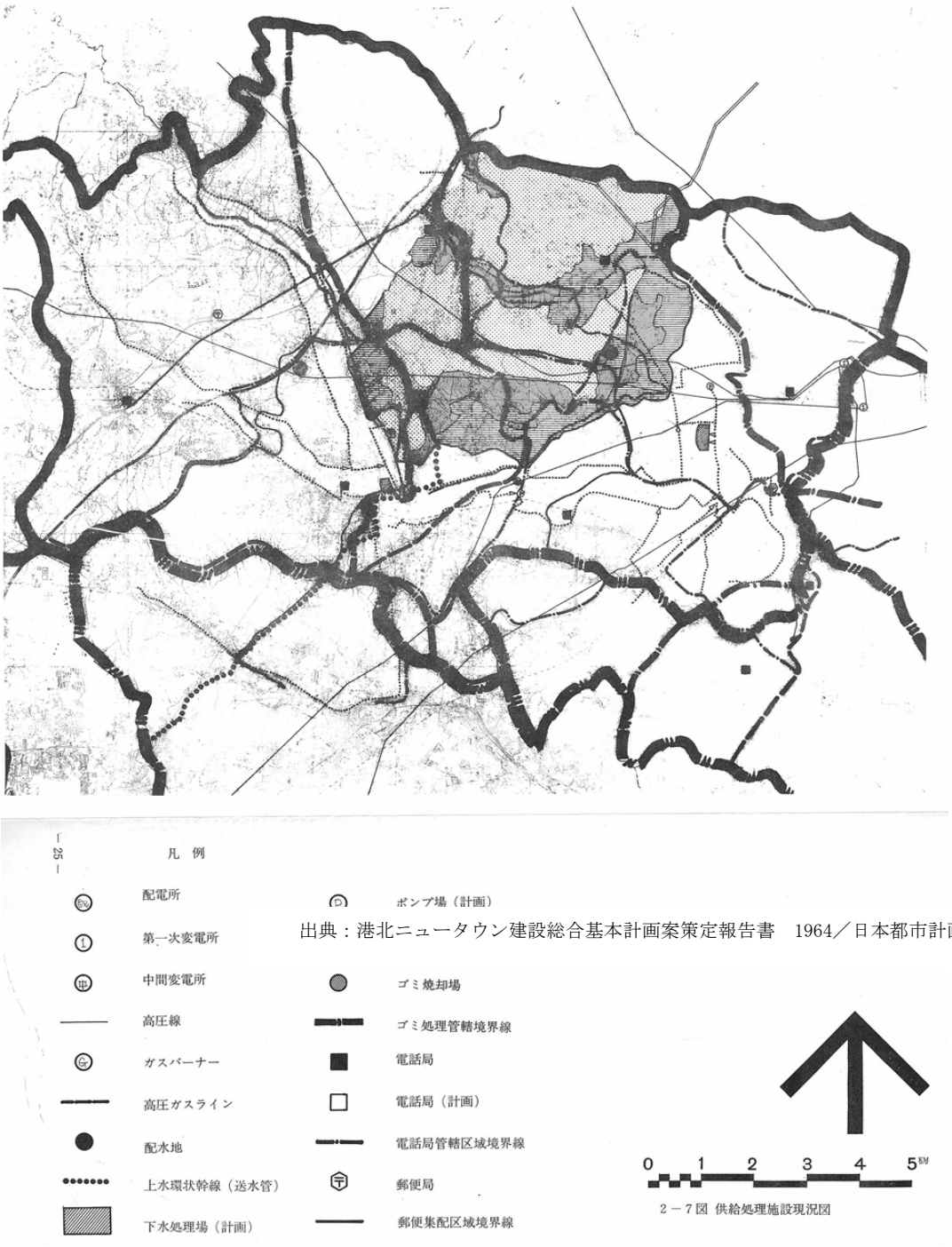


出典：港北ニュータウン基本計画　1974／横浜市

その②は、六大事業の説明を基に、開発か、現状維持かの地元論義がスタートし、飛鳥田市長の市民参加論のリードによって、住民主体の開発論議へと発展し、やがて地元が提出した範囲が開発区域に定められることになりました。

それに先立って、横浜市の都市開発部局と住宅公団は、日本都市計画学会に 2500ha 開発プランを依頼しておりましたが、地元の開発区域提案が出たところで、公団開発区域（約 1300ha）の計画に絞られ、開発しない区域の計画は横浜市の緑政部局に任されて、都市計画の線引き案が都市計画決定され、同時に、区画整理区域と用途地域が決定されました。この二つが「その②図書」となります。

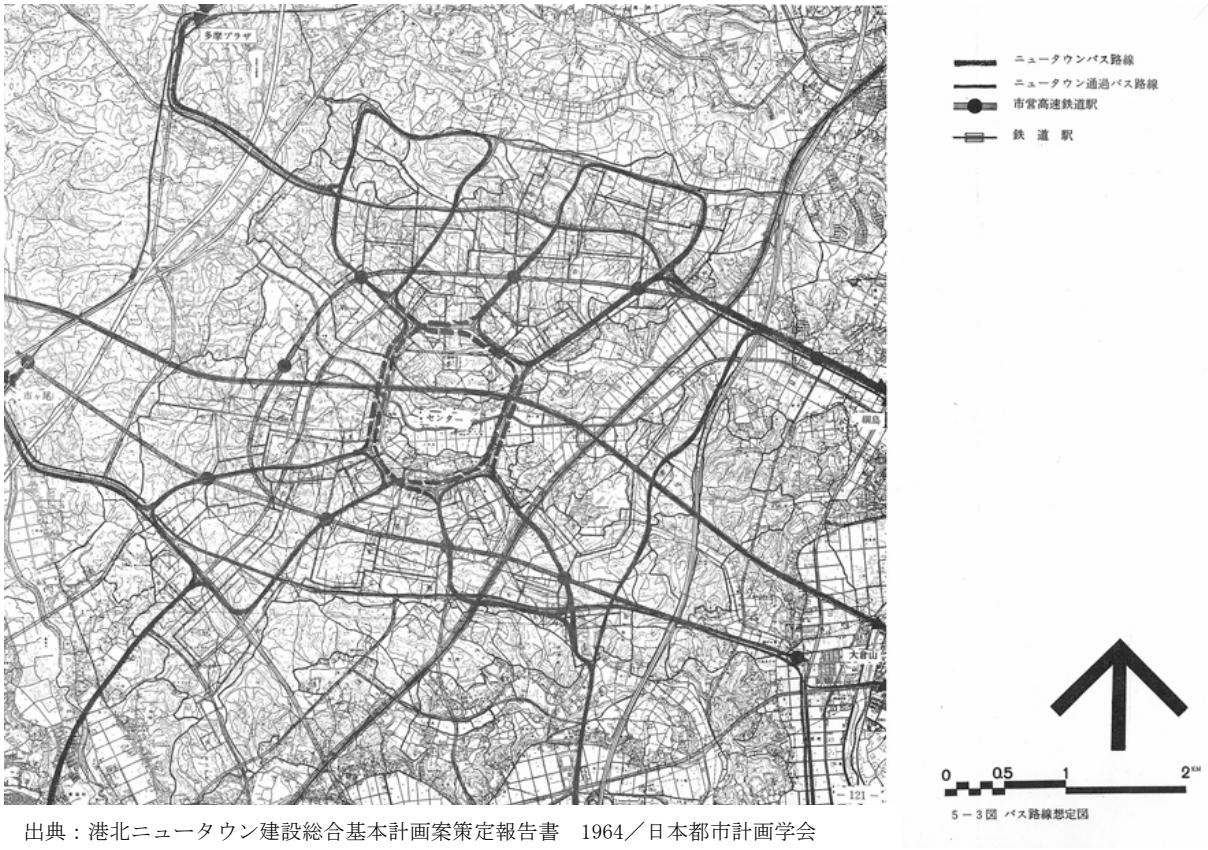
■港北ニュータウン計画　その②（ライフライン計画）



出典：港北ニュータウン建設総合基本計画案策定報告書　1964／日本都市計画学会

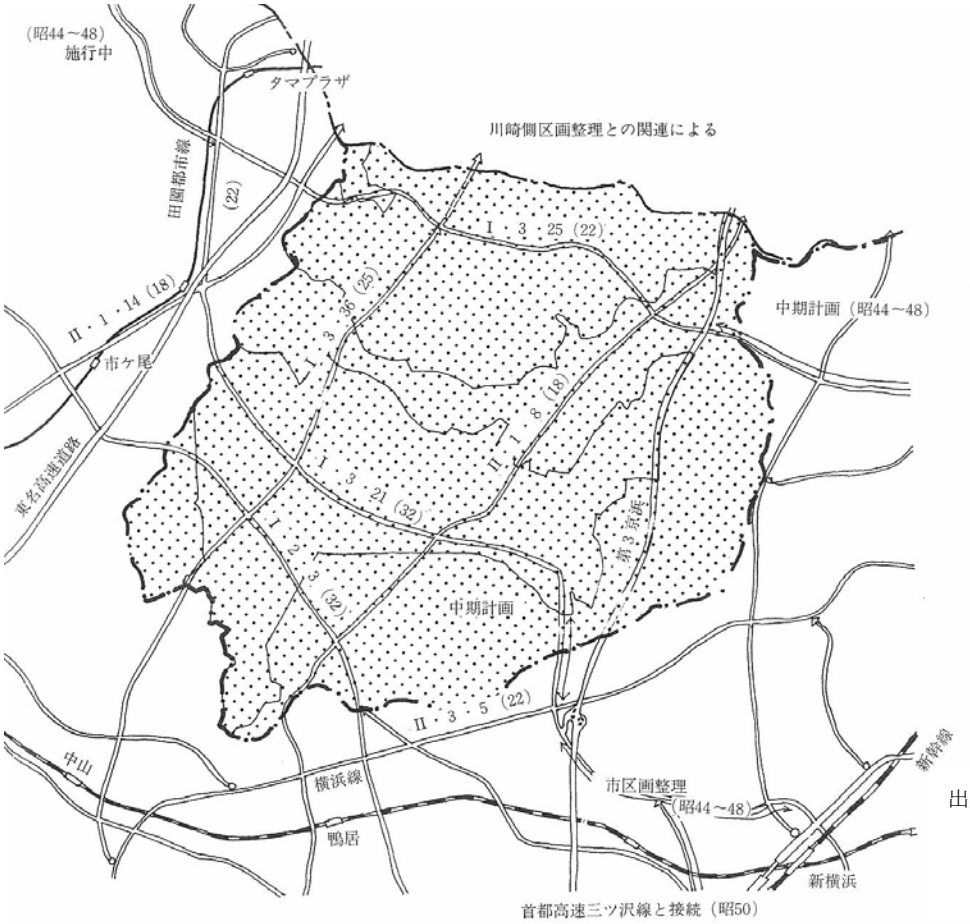
2－7図 供給処理施設現況図

■港北ニュータウン計画　その②（ワンセンター計画）



出典：港北ニュータウン建設総合基本計画案策定報告書　1964／日本都市計画学会

■港北ニュータウン計画　その②（ワンセンター計画から修正された幹線道路計画）



出典：港北ニュータウン建設
総合基本計画案策定
報告書
1964／日本都市計画学会

その③は、飛鳥田市長も実現したいと思っていたもので、横浜市緑政局が地元の農家と相談しながら作成した農業専用地区の事業計画で、住民の意向に沿って、市施工区域と農家の組合施工という 2 種類の事業が決められました。

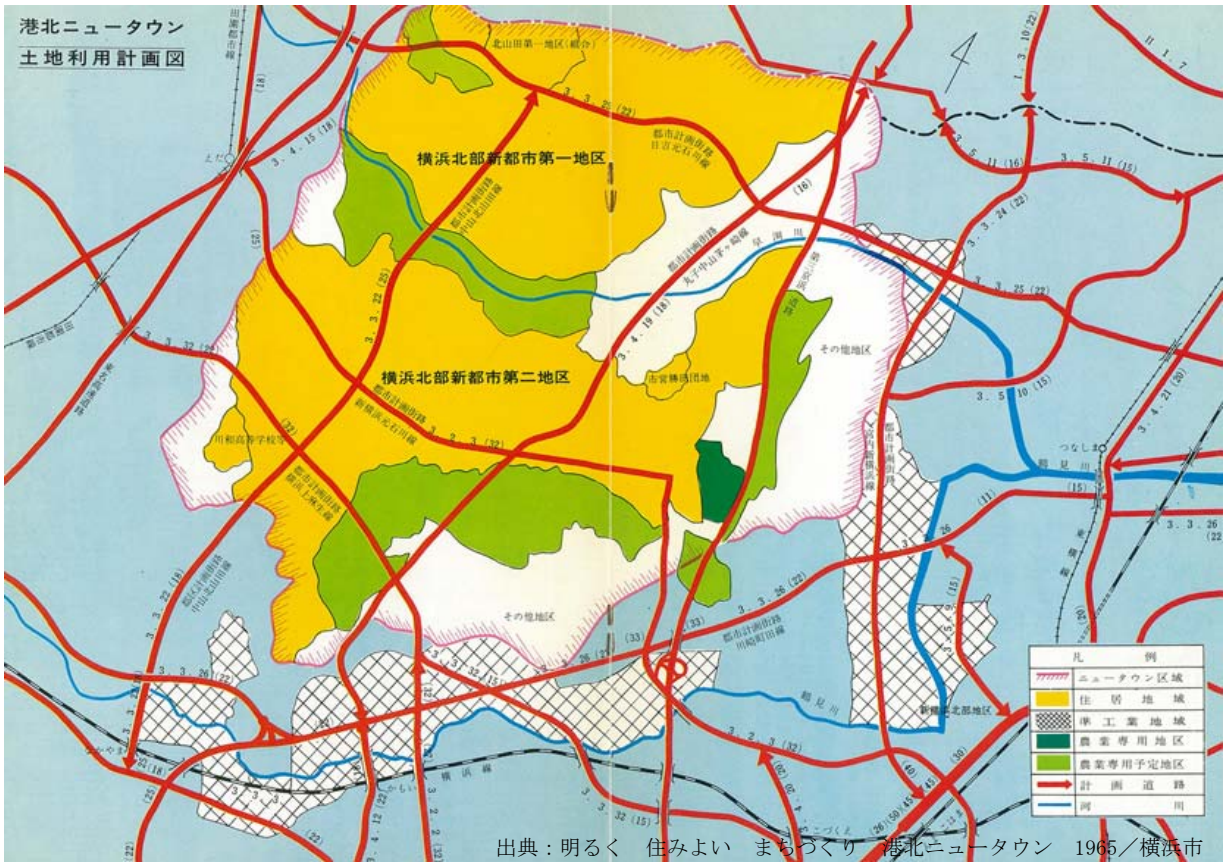
その④は、住宅公団開発事務所が独自に作成し、対策協議会に承認された区画整理事業計画です。開発の原単位と区画整理区域外の地下鉄・幹線道路・上下水幹線計画は「その②」を根拠としましたが、その②が広域から考えるのに対して、その④は、狭域の発想から考える計画過程（KJ 法を採用した計画過程）に特色があります。

私は、1967 年から始まった対策協議会の「地元農家と横浜市のやりとり」を京大カードに記述しておりました。その過程で、飛鳥田市長の住民参加哲学を理解しました。理解して、住民参加の計画造りを色々考えている過程で出あったのが川喜多二郎先生の「発想法」です。私の本棚には、691211 読了と印してありますから、公団事務所チームの「開発の夢」を語り合う発想をうながす KJ 法は、1970 年から始められたことになります。公団事務所 KJ 法の会には、私も京大カードをもって参加しました。そうして KJ 法の構造化手法で「開発の夢の樹」がまとまりました。

公団チームがまとめた基本計画は、「開発の夢の樹」と「グリーンマトリックス計画」を組み合わせたものです。（グリーンマトリックスの内容は、他の機会で解説していますので、省略しますが、公団の仲間たちと積み上げた『理想とする住宅地の骨格構造』です。）

■港北ニュータウン計画　その④

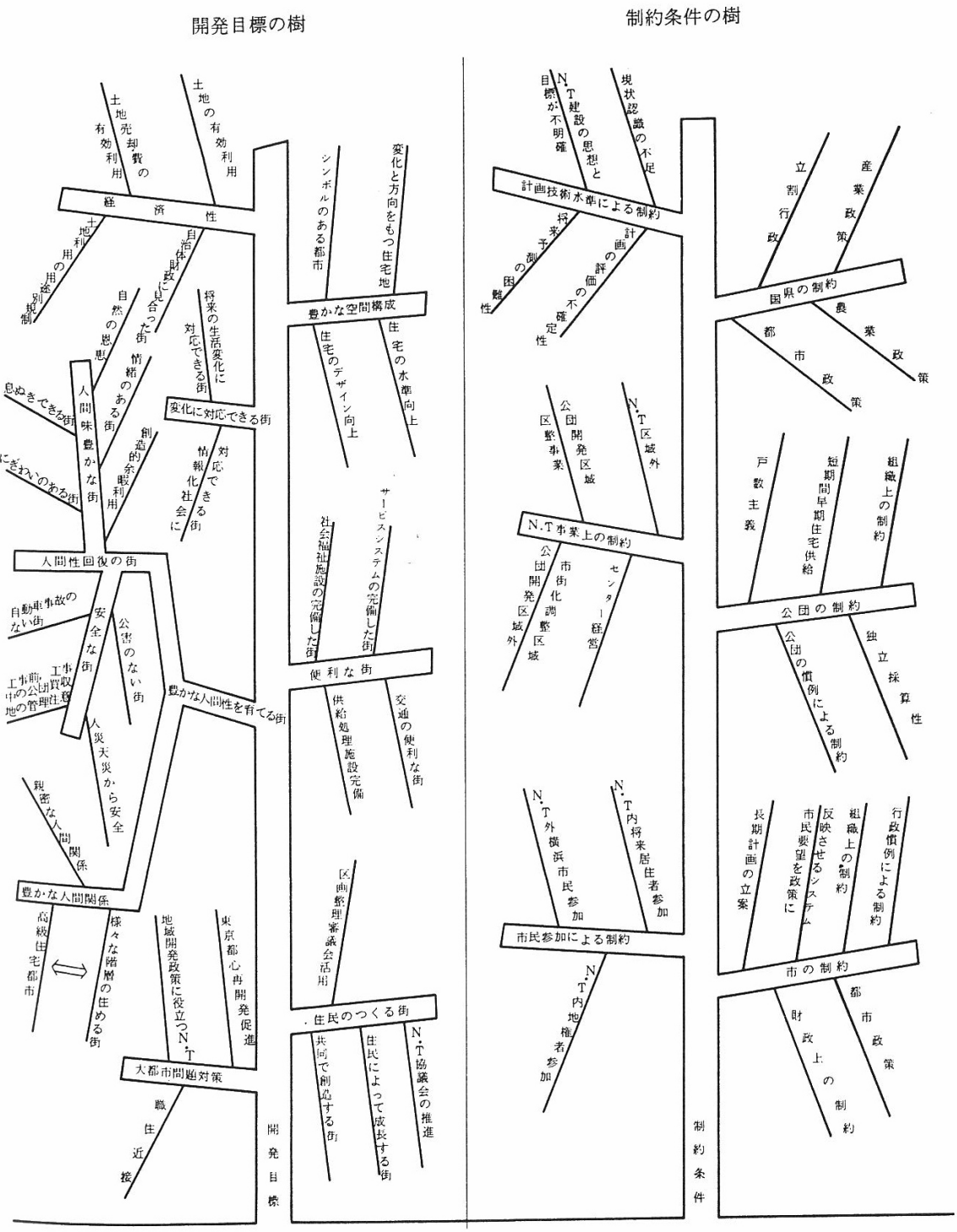
（下図で「その他地区」と示されている場所が港北ニュータウン開発に反対した地域になります。）



出典：明るく　住みよい　まちづくり　港北ニュータウン　1965／横浜市

■KJ 法による「開発目標の樹」「制約条件の樹」の作成

開発目標の樹と制約条件の樹



出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録　1997／住宅都市整備公団

■KJ 法による開発目標達成のため７つのシステム作成

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，速度が安い。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	育児		育児相談，情報，託児所，保育所
		f 育児作業の共同化，社会化			
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			

出典：港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録　1997／住宅都市整備公団

基本計画図を対策協議会に説明したとき、それ以前の横浜市の説明図に噛みついていた役員達から「地元の意向をよく反映した計画である、この計画を対策協議会の案として地元に説明をしよう」と言う言葉を頂いたのです。言い換えれば「地元リーダーが主導する開発の旗印」が出来たということです。飛鳥田市長が力説していた「住民参加の計画造り」を達成できたと思いました。

３　都筑区の「ソフトの地域インフラ」形成の原点

都筑区のハードのインフラは、港北ニュータウン開発事業で整備されたものですが、ソフトの地域インフラも港北ニュータウン事業の中で形成されたもので、1965 年の横浜市６大事業方針決定・港北ニュータウン地元説明から始まりました。

その時点での考え方は、「補償研究 1968.７」の『飛鳥田横浜市長「港北ニュータウン建設の論理を聞く」対談』で、明確に示されていますので、要点を整理してみます。

Q.　港北ニュータウン開発の理念は？

A.　現在的と将来的の、二つがあります。

①　現在的な意味：都市化の圧力の受け入れ方法です。建築基準法は無能であり、乱開発を未然に防ぐことが出来ず、地価が上がった後の、後追い公共事業は地方財政を圧迫しますから、面的な計画開発しか方法がないということです。

②　将来的な意味は「住民参加のまちづくり」が要になります。農家が所有する土地を、現在的な意味を持つ住宅都市に整備するのと併せて、発展性のある農業への転換を、農民が中心になって進める、役所や研究者は農家の計画造りに協力するシステム作りが将来的の意味です。千里ニュータウンのような、道路・文化施設整備のし方では、現在的な意味しかないということです。将来的な意味を持つ開発を積み重ねることで、我が国の民主主義は育ちます。

Q. 計画開発にもデメリットがあるのではないか？

A. 頭のよくないプランナーが、羊羹切ったような住棟を並べるやり方が問題なのであって、それは計画開発の本質ではない。住民の意向に添って、お金は無くても、将来、高水準のものになるような計算をした開発をすればよいのです。

Q.　住民参加で、地元の利害調整を、対策協に期待するのか？

A.　期待します。そうでなくては、我が国の民主主義は育ちません。

Q.　その場合、一番大切なことは？

A. 人を得ることです。最初に、農民に呼びかけ、農民の意向を取り入れる人、取り上げた意見を第１次案にまとめて、広く市民に問いかけた上で、修正し農民の意見を聞くという過程で、地元のリーダーが育つのを待つ人。

その結果生まれたのが、地元の４地区連合町内会の代表や農協関係者、学識経験者、地権者、公団、市の職員等によって構成された港北ニュータウン開発対策協議会です。

港北ニュータウン開発対策協議会は、ニュータウン開発に対する地権者の行動と発言に責任をもたせ、“公共任せのおんぶにだっこ”ではなく、地権者自らの将来のために自分達でより良いまちづくりを考えさせる根幹となったと言えます。

４　「ソフトの地域インフラ」としての港北ニュータウン開発対策協議会

住民参加で市長が約束した内容は、次の３点で、これがこの事業の大いなる特徴になりました。

第１に、横浜市が提案した開発に関連する事業（地下鉄、上下水道、区域外幹線道路、河川改修）は、港北ニュータウン事業が終了するまでに整備を終わること。

第２に、開発者が定めようとする事業計画は住民参加で行うこと。

第３に、開発対策協議会は上記の２条件を監視するための機関とし、地元代表・市の担当局長・開発者の担当理事で構成する組織（開発対策協議会）であること。

これらの約束によって、開発対策協議会は区画整理区域・農業専用区域の地理的な範囲の公共性を決定する機関になり、現在の市街化区域・市街化調整区域も地元の提案通りに都市計画決定され、住宅公団に買収される土地の地目別単価も決定されました。

以上の内容および、都市計画決定後の対策協議会の活動内容は「徳江義治・山本光雄著『港北ニュータウン物語』発行者・安達智恵子」で詳細を知ることが出来ます。そのほかの情報は、都筑区図書館の対策協議会議事概要記録資料で紹介されています。（男全富雄著「望郷」は、リーダーの苦闘の歴史です）

５　「ソフトの地域インフラ」を発展させた港北ニュータウン建設研究会

建設研究会は地元・横浜市職員・公団職員が自由に参加して研究し、研究結果を港北ニュータウン建設協議会へ提案する機関として設立されました。（建設研究会の報告書は７冊あって、つづき図書館で閲覧可能です）

研究会の主要なテーマは、区画整理事業完成後、特に申し出をした換地で、住民がどのように生活基盤を築いていくことが出来るかという課題です。

研究の結果得られた最大の実績は、区画整理の申し出換地に対応する「特別な用地」の研究です。港北ニュータウン建設対策協議会に提案され、承認された４つの特別な用地とは、センター用地、アパート・マンション用地、工場・倉庫・資材置き場等用地、集合農業用地です。

特別な用地の経営条件を明らかにする研究には、新知識を吸収できる若い人が必要になります。地元で推薦された若い人が研究に参加して、建築基準法・土地鑑定理論を身につけました。この方達が「区画整理の申し出換地」を地元に説明し、地元民の意志決定を促進する中核になり、やがてニューリーダーとして育つことになりました。（金子三千男著「私の覚書」が証明しています）

特別な用地は、換地を受けた人の土地利用の集積が、価値を生み出すのですから、土地利用方針を約束しておく必要があります。この方針の原案を作ったのも建設研究会です。（作成過程と、内容については、港北ニュータウン記念協会発行の「港北ニュータウンのセンター地区におけるまちづくり　協議指針および街づくり協定の作成経緯と実績調査」報告書を見ると分かります）

６　「ソフトの地域インフラ」を更に発展させた、都筑魅力アップ協議会の設立と活動の原点

港北ニュータウン計画のハードの市街地構造が、区画整理事業で整備されて、新しい参加者（ソフトを担う人達）が登場しました。

1983 年から住宅団地の分譲住宅・賃貸住宅へ、新しい住民が住み始めて、約 10 年間は、出来たての近隣公共施設（学校、公園、緑道、歩行者専用道路など）を部分的に利用したり、グループで部分的に清掃したり、環境整備をするための組織を作ったりし始める期間でした。

初めは港北ニュータウンの区画整理区域に引っ越して来たばかりで、孤立しているという不安を持った人々が、知り合った近所の人と何かやって、安定感を味わうために仲間を作ったことが、グループ化の始まりでした。1994 年、都筑区が誕生して、区の生涯学習センターが行う住民活動支援事業が始まると、グループの発起人は補助金を請求するために、グループ活動の場と目的を明記することになります。その結果、活動の場がグリーンマトリックス（自動車道路から独立した歩行者空間）であることに気づき、グリーンマトリックスをベースにしたテーマコミュニティの活動組織が多数立ち上がりました。これらの活動組織の連絡協議会が「都筑わ創り連」です。

「都筑わ創り連」は、福冨洋一郎（早渕川を奏でる会）・山岸希美子さん（I love つづき）の指導で地道な情報交換をするだけでなく、生まれたばかりの区役所が作成しようとする「都筑区の紹介図書」作成の担い手となりました。

一方、市条例で認定された公園愛護会は、新旧住民が自主的な公園・緑道管理活動を行う「活動する地縁コミュニティ」として誕生しました。

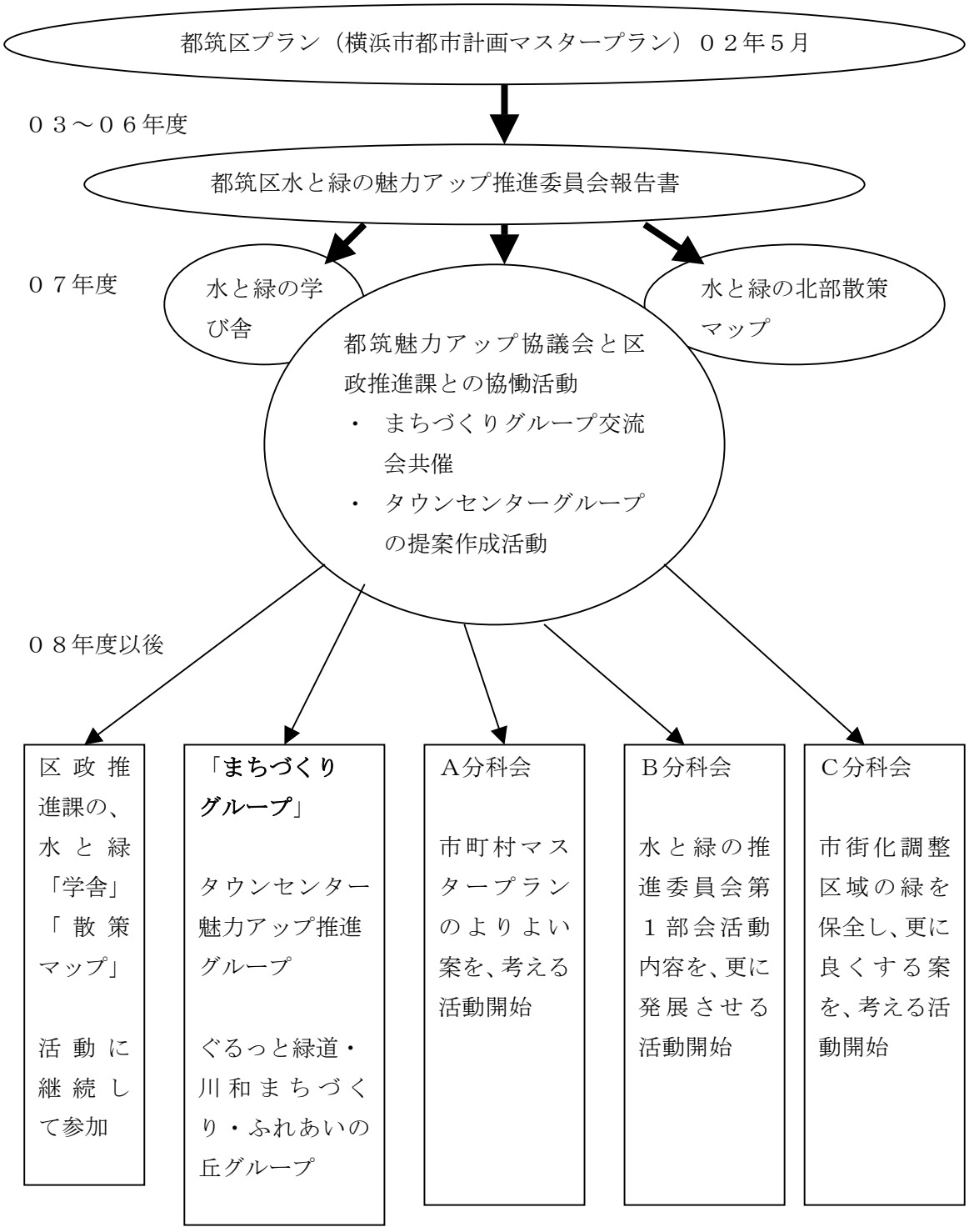
2007 年に立ち上げられた「都筑・水と緑の魅力アップ委員会」は、ニュータウン建設研究会に参加した農家のニューリーダー・「都筑わ創り連」・公園愛護会のメンバーで構成されることになりました。「都筑・水と緑の魅力アップ委員会」は、「都筑わ創り連」と親交の関係にあった区政推進課の職員が、都筑区グリーンマトリックスの充実を目指した、まちづくりを意識した区の委員会です。区の方針として、港北ニュータウン事業に託した農家や飛鳥田市長の夢を実現する場が継承され続けることになりました。

「都筑・水と緑の魅力アップ委員会」が、08 年度で終了して、委員会メンバー33 人で立ち上げた住民組織が「都筑魅力アップ協議会」です。

国の公共事業として登場した大都市問題と住宅問題を解決するための大規模ニュータウンは、港北ニュータウンにおいて、住民参加（地元農家・市役所職員・公団職員の人生を充実させる仕事）を実践することで、公共事業が共同の夢を実現する事業に変身したのです。そうして事業に参加した人々の夢が、事業後に入居した人々へ、夢の遺伝子が受け継がれると言う不思議なことが起こりつつあるような気がします。

次の図は、「都筑・水と緑の魅力アップ委員会」の仕事を引き継いだ「都筑魅力アップ協議会」が行っている区との協働活動の構造図です。

■都筑魅力アップ協議会と都筑区との協働活動



この図では、従来の活動にプラスして、まちづくりグループ 12 団体を総合的な関係に導くための調整機関として「都筑魅力アップ協議会」を位置づけ、さらに都筑プランという都市計画改定案の提出者として「都筑魅力アップ協議会」を位置づけようとしていることが分かります。

７　「ソフトの地域インフラ」として、「行政」と「都筑魅力アップ協議会」と「町内会組織」とが協働する組織を考える

「役人は国民の公僕である」と、マスコミは主張し続けていますが、これは間違った認識を広める可能性があります。「陳情型住民組織」が族生するのは、その典型例です。陳情は、公僕への責任転嫁であり、あなた任せの無責任です。
陳情ではない行政組織への問題提起は、次の解決策立案協議に繋がり、「住民と行政との協働作業」のスタートラインになります。

問題提起は、住民オリジナルと、行政オリジナルの二つがあります。
行政オリジナルは、議会の承認を得た公共性を備えております。
住民オリジナルは、最初は議会の承認が得られておりませんので、住民の問題提起を行政が引き取って、議会の承認を得た上で公共性を持ちます。公共性を持つと、問題提起に基づく調査研究への行政支援、解決策の PR 支援を受けることが出来ます。言い換えれば、行政組織は住民を支える杖になります。

住民の問題提起を、行政が引き取って議会の承認を得るとは、単純に住民の提案を議会へ提案することではありません。住民の問題解決案を、住民と行政との協働作業によって、広域の公共性に練り上げることです。
「エゴこそ地域のエネルギー源」でありますから、エゴに広域性を付与させるのが行政の仕事であることに気づいているのが、新しい行政職員です。これらの新しい行政職員の出現は、「ソフトの地域インフラ」の誕生と言って良いでしょう。この新しい行政職員こそが「住民の夢」を支える杖です。

はしがきで、「ソフトの地域インフラ」は住民組織と行政の間に形成された信頼関係で、何かことを処理するときの主体としての組織（協議会、運営委員会など）が迅速に作られる可能性（潜在能力）のことである、と定義しました。

区で、何かことを処理するときの主体が備えるべき条件は、①ことの本質を判断できるメンバーで構成されていること。②ことの本質に基づいて処理原則を立案できる力があること。③処理原則に基づいて、総合的な計画を立案できる力があること。④処理案を関係住民に示して住民の賛否を問う能力を持っていること。の４条件です。

連合町内会長会は、①と④の条件を備えています。
「都筑魅力アップ協議会」は、①と②と③の条件を備えていますが、④の条件では欠けたところがあります。

何かことを処理するときの主体として迅速に組織（協議会、運営委員会など）を立ち上げようとするとき、連合町内会長会と「都筑魅力アップ協議会」に呼びかければ、事情をよく理解し、計画を立案し、住民へのコミュニケーション力を持った組織が直ちに成立する事を区役所が、認識していることが重要です。「都筑・水と緑の魅力アップ委員会」を区の職員が立ち上げた時のように。

■参考資料※１　1968.7 補償研究 飛鳥田横浜市長に聞く！港北ニュータウン建設の論理

≪対　談≫

飛鳥田横浜市長に聞く！
港北ニュータウン建設の論理

（5月25日　横浜市庁にて）

〝住民参加の新都市づくり〟として，横浜市の「港北ニュータウン」建設が注目されている。市民との話し合いの積み重ねのなかから，人間主体の住宅都市と新しい都市農業を創造しようというものだが，革新的な試みゆえの苦悩も多いようだ。

そこで本誌では，華山謙（農業工学），深海隆恒（都市工学）の両氏をわずらわし，この計画の推進者である飛鳥田一雄横浜市長から，ニュータウン建設の論理とその道程における諸問題について，市長の考えを引き出してもらった。

港北ニュータウン事業の狙いと意義

華山　大都市問題というのは，たいへんむずかしいと思うんですが，港北ニュー・タウンという大事業に取りくんでおられる飛鳥田市長さんに，現実にぶつかっておられる悩みとか決意とかをお尋ねしたいと思います。

最初に25万人収容といわれる港北ニュータウンですけれども，こういう事業をやろうと決意された動機と，もう一つはこの事業でどういうことをねらっておられるのか，いくつかのニュー・タウン計画がほかにもあるわけですが，そういったものと比較して，どういう特色を出そうとされておるのか，その点をまず最初にお伺いしたいと思います。

港北ニュータウンの理念

飛鳥田市長　私は，このニュー・タウン建設というものは，現在的な意味と，私ら自身，将来を考えていく将来的な意味と二つの意味を私は負わせているつもりなんです。ちょっと長くなりますが，現在的な意味からすれば，これは何といっても弥縫策です。横浜はこの間200万の人口を持ちましたが，これは横浜自身が吸引力を持って人口を横浜に引きつけている結果ではなくて，東京の押し出す力の結果なんです。そういう意味で，都市における人口増加というものを，今，現在われわれの持っている力では防ぎきれないわけです。

私は――横道にそれますが，原理的にいえば100万人前後が都市としては最も理想的だと思っています。住民自治の単位としてはいろいろ考え方がありますがね，しかし。現段階では100万人ぐらいが一番やりいい。しかし50万人ですと，財政的な問題その他がありまして，ちょっとむづかしい。100万人ですと，過大都市現象があらわれてはきますが，まだその過大都市現象が，都市自身によってある程度規制できる段階ですから，従って，過大都市現象を規制しつつ，都市建設をやっていけるということで，100万人ぐらいが一番理想的だと思うんですけれども，現実には，200万人で

語る人　飛鳥田一雄
（横浜市長）

聞く人　華山謙
（東京大学・農業工学）

深海隆恒
（東京工業大学・都市工学）

<オブザーバー>
鳥井陸八
（横浜市港北ニュータウン建設部長）

大場正典
（横浜市農政局長）

あり，東京の1,000万人であるという形，もう人口流入を，現代社会において，われわれは，政治体制でも変えない限り，今の佐藤内閣の体制の中では防ぎきれない。そういうところから防ぎきれないという非常な無力感の上にたって，さて，どう弥縫するかということになれば，横浜に入ってくる人口の入ってきかたというのは，ちょうど桑の葉を蚕が食べるように，いわゆる蚕食してくるわけです。そういうものを，何らかの形で受けとめて規制していかざるを得ないというものがあって，いくべきだという考え方より，やむを得ないという点に重点があるわけです。そういう意味で，25万のニュー・タウンをつくって，ここに計画的な受入れをしよう，こういう考え方にならざるを得ないわけです。そういう意味で，僕らがニュー・タウンをつくっていく全体的な意味を持たしていいと思っています。

ここで，いろいろな法規上の欠陥から来るわれわれの無力さがあります。建築基準法によれば，一定の基準をそろえてくれば，たとえ結果としてはよくないものでも認めざるを得ないとか，それから建ぺい率が何パーセントとか，それ以上抑さえれば私権を制限してしまう結果になるとか，いろいろな取締まり規制上の弱点は持ってるわけです。しかし，25万人のニュー・タウンをつくるという総合力の中で，これを整理し直してみて，総合力の中でもう少し強い規制ができないものかという，これで攻めてくるやつを受けとめるという受容的な形，受けとめる形，そういうところに希望を持ちます。そんないろいろな形で一つの全体的な立場として，このニュー・タウンを考えるという面が一つです。

もう一つは，将来的な立場から考えてみますと，私は都市というのが一体，このような形でいいものかどうか，非常に疑問だ。そこで，われわれの将来を考えた都市づくり，将来の人間生活はかくあるべきものだという都市づくりをしてみたい。どうせ，やらねばならないという全体的な意味でつくるとすればね。そこでいろいろ，千里のニュー・タウン，多摩のニュー・タウン，高蔵寺ニュー・タウンとか，いろいろなものを比較検討してみましても，一番私が気がつきますのは，端的にいえば，ニュー・タウンじゃなくて，それらは，住宅の集合体じゃないか。少し一般より比べて道路や，その他の文化施設が整った住宅の集合体にしかすぎないんじゃないかという感じがする。そういう意味で，そこに何か新しい手が打てないだろうかという考え方です。

それから，ゴットマンなんかの「メガロポリス」なんかを読んでみても，いわゆる郊外地区，大都市圏との接触点にあるような郊外地区というものは，ほとんど農業は荒廃して，農業は滅び行くものという印象になっている。日本でもそうです。近郊農業，都市農業というものは滅び行くものということになっています。が，それではいけないんじゃないか。そこで私は，農業自身が今までのような粗放な農業であったり，あるいは，手芸的な農業であったりするんではなく，農業自身を，いわゆる都市農業として，いわゆる農業工場というような形の新しい都市農業を創設しつつ，この都市農業と住宅部門とが正しいバランスを持って，共に共存できる，共に助け合っていけるという面を打ち出す必要があるんじゃないか。ゴットマンのいうメガロポリスの中における滅び行く農業のような，お手あげの農業をもう一度，繁栄する企業に引き上げるという努力とか，また日本のニュー・タウンが，実は住宅集団にしかすぎないという問題，それはプラッツァーがあり，ショッピングセンターがあり，アミューズメント・センターがありというような形で幾分，緑，空間，レジャー的なものは出ていますけれども，しかしそれはあくまでも住宅部門の延長ですよ。決して住宅と異質なものではありません。そういう意

味では，いろいろな建築家の方々が，ストックホルムにいらして，ストックホルムのニュー・タウンなんかご覧になるのは間違ってると思うのです。ストックホルムなんか，気候がシビアで，あそこでは農業というものが存在する余地が，日本のような形ではないわけです。

だから，住宅部門とヘトロジュームが，実質的に農業というものがない土地へ行って見てくる。そしてそれがプラッツァーであり，アミューズメント・センターであり，ショッピング・センターであり，そういうものを中心にした都市再開発が行なわれる。それをそのまま日本へもってきて，やったってだめなんじゃないか。

日本では四季好みのものを着たり，この麗わしい国土の中で，農業というものがそれ自身存在できるプレゼンデントを持っているんです。そういうものを一つの要素として，だから住宅と農業，しかもその農業は，亡び行く農業ではなくて，新しく再生した農業，これが互いにバランスを持った都市，そのことが同時に居住する側からいえば，緑であり，憩いの場であり，そして自分と異質なるものを見ながら暮すことが出来る。

私は，緑というそのものが非常に新鮮で，われわれの生活になくてはならないものだという考え方はもちろんあるけれども，しかし緑じゃなくても，これがたとえば紫でもいいと思うんです。われわれの都市的な近代生活と異質なものがそこにあるという，ヘトロジュームなものがそこにあるというところに重要性があるんじゃないかと思うんです。ですから，それを共存させる方法がないか。それが，もし実現できるとすれば，近代都市農業の創設，そして異質なものをかみ合わせてバランスを持たせた都市，この二つが少なくとも日本的な規模の発展になるだろう，こう思っているのです。

そういう意味で，ここにおられる鳥井部長と大場局長に，僕はそのことを強要しているわけです。ひとつ，一世一代の仕事としてやってもらいたいとね。

そこで，そういう目標を将来の都市づくりとして考えて進める。もちろんそれにはあらゆる手段を使います。フィジカルなね。たとえばここに，高速鉄道を横浜市の地下鉄に引き込んで，河川の改修をやるとか，あるいはショッピング・センターをつくるとか，場合によれば研究所を持つとか，いろいろな道路交通網を整理するとか，今，大体25万人のニュー・タウンをまかない得る排水地の整備から手をつけていますから，そういうフィジカルなあらゆるテクニックを使いますけれども，そのほかに，もう一つは手法として私は，〝住民参加による都市づくり〟ということを考えています。

ですから，今までですと市役所の計画部門でかなり緻密な計画をしてみたり，都市開発計画コンサルタントの方々にお願いしたり，いろいろな形でつくりますから，そうインチキじゃありません。

そういうものを一方的につくっておいて頭から市民に発表して，そして住民に協力を求めていく。協力しない住民に対しては，土地収用法をかけていくというような都市計画が，今までの一般的なやり方であったと思う。

このように上から下への都市づくりでなく，私は，少し時間がかかっても，担当者の人達は寝る間もないほど忙しくなるけれども，住民自身がそういう都市づくりをやってみたらどうだ。農民たちが，どうしてわれわれ生きるべきかということを自分で考えて新しい農業を発展させていく，それの手助けがどうしても必要なんです。ある程度，学問的な知識があり，経験がある者が手助けしなければ，農民は一人で歩けないものです。

だから，そこで行為を中心に考えると，農民が主体者であって，市役所とかお役所の先生方はアドバイザーなんです。しかし，これは実際の価値は転倒するわけです。アドバイザーのすばらしい知識なしに農民が転換できるはずがない。しかしアドバイスだけがあって，農民の中から出てくるエネルギーがなければ転換もできない。私は，このエネルギーのほうを非常に重要視しております。

そういう意味で，町づくりについてもそうです。ですから，市民，農民にどういうふうに25万人ニュー・タウンをつくるかということについて，徹底的に参加させろ，こっちから，頭から案なんか出していっちゃいけない。ひそかに，案を持っていても出しちゃいけない。こういう形です。

しかし一方では，都市計画学会の先生方にお願いしたんですが，社会学関係の先生方にもお願いして，社会学的な検討はずいぶんしています。それから他方において，僕らが集まってゴットマンの本を読み合ったり，いろいろなことを盛んにやっています。そういうものはあくまでも，一応アドバイザーとしての立場においてやり，市民参加の都市づくりという形を進めている。

このつくり方自身が，日本で初めてじゃないかと思っているんですが，いずれにしてもそんな形で進みたいと思っています，手法としては……。

住民参加の理念とその手法

深海　わかりました。時間もあまりないので，端的に，質問させていただきます。総合的な力で何とか乱開発を防ぎたいということと，都市農業の可能性と，都市生活の中に異質なものが必要だということ，それから住民参加と，4点ほど述べられたわけですが，まず最初に総合的な力で乱開発を防ぐということについておききしたい。

いいかえれば，計画開発のメリットとデメリットということだろうと思いますが，いろいろなメリットや，デメリットがあげられるだろうと思います。計画開発を完全にやろうと思えば，どうしても住民参加というような点を手法上考えざるを得ない点があるだろうと思いますが，住民参加のほうは，非常に大きな問題ですので，あとのほうの議題にしまして，計画開発のメリットとデメリットについて，市長さんが今までお考えになってることを，ちょっとお話ししていただきたい。

市長　私は計画開発それ自身が，もし住民の納得を得て行なわれるならば，ほとんどデメリットというものはないんじゃないかという感じがします。ただ，あまり頭のよくないやつが計画開発しますと，非常にありきたりのなんかしらんけれども，ようかん切ったような建物が20棟も30棟も並んで，その間にチョコチョコと芝生があって，なんだか興味ないですね。ああいうふうにして，その中に入ってる人の将来を考えると，実に個性のない，工場からポンポンと，コンベアーで打ち出されてくるような人間ができるんじゃないかというような心配がありますが，それは計画開発の欠点じゃなく，計画開発担当者のおつむの欠点なんで，私はそういう意味じゃ，あんまり計画開発それ自身の本質的なデメリットじゃないと思うんです。あんまり感じないけどね。ただし，住民の承認を得ないというところにいろいろなすれ合いが出ちゃうんです。

深海　それともう一つ，日本の場合，都市施設の水準が非常に低い。そうすると計画開発をやろうとするとき，その施設水準の低さということにどうしても目をとられてしまう。あるいは逆にいえば，片一方のほうは施設水準が低く，開発するほうは自然に，低くしようとしていても，高くなっちゃう。そうすると，お金がかかるわけです。

そういう意味で，計画開発すればするほど財政需要といいますか，ただでさえ少ないお金を非常にたくさんそこに投入しなければならないという，日本の現状からくる計画開発のデメリットがあると思うんです。デメリットといえるかどうか，はっきりわかりませんけれども……。そのへんはどうお考えですか。

市長　それは，私はあまり意識していませんがね。あるべき姿としては，他に比べれば高水準なものでもどんどんつくっていくべきでしょう。そのために必要な経費というのは，やがて今度は低いほうを引き上げるテコになるんですから……。ですからそう気にしていませんけれどもね。ただ，べらぼうな高い水準のものはやれない。これは日本全体の問題です。

深海　そこらへんが，結局，頭の問題になると思うんですけれども……。

市長　だからそういう場合にも，いろいろ将来，高水準のものを誘導し得るような，一応，計算をしておくということでしょう。

華山　住民参加と計画開発とは，最終的に一致しなければならないものなんですが，現実には，たとえば地下鉄の駅をどこにつくるかとか，道路をどういう路線で通すか，そういったフィジカルな計画に関して，住民の意見を求めるということは，なかなかむずかしい。住民相互に利害の対立が起こってくるだろうと思うんです。住民が全部同じ利害で動けばいいわけですが，そこがむずかしい問題になるんじゃないかと思うんですけれども……。そこで，伺いますと，対策協議会というのができている，その対策協議会の中で，そういったフィジカルな計画まで発言するということを期待しておられるんでしょうか。

市長　しています，私は。たとえば，地下鉄の駅をどこにするか，なんていうことで住民参加するでしょう。ところがやっぱりおっしゃるように，住民にいろいろな意見がある。しかしその意見の中でも二つに分けられるでしょう，大まかにいえば……。一つの地域エゴイズムと，それから住民がそういうエゴイズムでない，自分たちの希望を述べる場合と。従って，そういう市民参加をさせることによって時間がかかるわけです。その時間のかかることを惜しんで，日本の政治というものはすぐストレートに計画を発表してぶつかっていくというやり方をしているから，いつまでたっても住民の地域エゴイズムというものが抜けないんです。地域エゴイズムほどほんとうの民主主義を妨げるものはないわけです。

しかし，同時にそのエゴイズムは必要なものなんです。住民が頭から理論を見せられて，たとえば設計図

を見せられて，それに理論的なことを述べよといったって，学生じゃあるまいし，誰が述べるものですか。やっぱり興味を持って見るのは，自分の生活周辺を考える，いわゆる地域エゴイズムがエネルギーになって，その中に参加していくわけです。

ですから地域エゴイズムというものを頭から否定して，エゴイズムのないプレーンな民衆を想像することは，もう政治それ自身がなりたつ基礎を失しなわしちゃうことです。だから，エゴイズムはあっていいんです。ですから，そういう形でそのむずかしい都市設計書なんかに取りくんでなにかをする。そして住民自身が参加して，大勢で討論していくうちに，彼らはちゃんと自分たちでエゴイズムを振り捨てていく，そういう過程があるわけです。為政者と市民とか，利害と市民という，こういう形のルートが今日市政のなかでなされている。そうじゃなくて，市民層の，市民のイーチ・アザーの交流というものを政治の重要なプログラムの中に入れない限り，日本の民衆というのは前進しない。

そういうように市民のイーチ・アザーの，国民のイーチ・アザー・コミニュケーションの中で，彼らは自分が教師になって，エゴイズムを振り捨てていく。そういうエゴイズムの振り捨て方をしない限り，政治への情熱というものは市民から消えちゃって，もう暗闇の実験室の中の無菌状態で政治を論ずるようになっちゃう。だから，その点をついめんどうくさがって，皆やらないんですが，ここでは，徹底的にやってくださいというふうに私は頼んでいるんですけれども……。

華山　ただむずかしいと思いますのは，ニュー・タウンの場合，将来の住民というのはおそらく現在の横浜市民ではないだろう。そうしますと，今，土地を持っている人たちと，それから将来の住民とのイーチ・アザーの対話というのは……。

市長　それは現実的に，今ここでなくたっていいでしょう。それは，将来の市民とおぼしきものが彼らの中にいるんですから，それでいいんじゃないでしょうか。具体的に意識する必要はないと，私は思っています。

まず最初に，しかしデフェットとしては，土地所有者と最初にコンタクトしていく。そしてその次にその土地所有者がある程度意見を述べ始めたところで，第一次案をつくって，一般の市民に示して，一般市民のほうの利益なりでいろいろな意見が出て，これをある程度修正するなり，是認するなりという形で議論の漂白性が出て，最終的には，地域全体の意見になる。いま，その第一段階にこの方々が取りくんでいる。この第1段階が一番の難所です。この山を越えると，ずっと楽になる。

深海　その場合に，考え方としてはよくわかるわけです。私なんか，どちらかといいますと，そういうことをやらなければいけないというふうに思うわけですが，第1段階の難所を乗りきるのに，今おっしゃられたように，そういうことを実際に具体的に進める熱意がなきゃだめだということ，それから，何かの事件がないとだめだ。この場合は，ニュー・タウンというどえらい事件があるからいいわけですが，そのほかにいろいろな要素があるだろうと思うんです。

市長　人を得ることが大事ですね。

深海　人を得ること，そのほかに何かありますか。

市長　やっぱり人を得ることと，それから――まあ，人を得ることの中に入りますけれども，問題をもたつかせずピシピシ処理する能力が必要ですね。

深海　その場合に人ですが，ちょうど住民運動を進めているアドバイザーの立場，ちょうど市長さんと同じような立場にたっている人は，一国民であり，住民であることには間違いないけれども，その地区の住民の人たちにはアドバイザーである。その人たちがほんとうにみんなで考えなければいけないんだと，われわれ盛んにいってるわけです。それをいえばいうほどほんとうの姿なら，だんだん盛り上がってきて，アドバイザーを排除するようなかっこうになる。そして，それが一番理想的なわけです。

ところがやってる本人は，それに対してアドバイザー以外の何者でもないという一種の限界みたいなものがあるわけです。そのへんについて，市の行政そのものが，やっぱりそういう問題を持っているだろうと思います。

地域エゴイズムという問題は，非常にむずかしい問題だと思います。どのへんまでが要するによくないエゴイズムで，どのへんからが要するに個性を表明するためのエゴイズムなのかというような，その限界というのは非常にはっきりしないものがある。そのへんについての市長さんのお考えは……。

市長　それは大衆自身が自分できめるよりしようがないんです。ある時期には個性を伸ばすエゴイズムでありましても，あの時代になれば，それはエゴイズムである。ある地域では，それがエゴイズムであっても，ある地域ではそれが個性を主張するものであったり，地域，時間，そういう歴史の流れの中で，いろいろ変わるわけです。

ですからわれわれは，今それを完全に科学的な基準によって，どれがどう，どれがどう，ということをい

飛鳥田一雄氏

い放ってしまうことは問題だろう。だから，やっぱりそれは長い期間をかけてやるべきでしょう。大衆自身の中で定まったものであれば，少し私たちが考えてみて，これは行きすぎかなと思っても，ある程度取り入れるという考え方じゃないといけないんじゃないですか。

深海　そうすると，住民の考えていることに対して，積極的にこちらがいつも見ているという態度を崩さないということで，限界を感じている……。

市長　しかし，取り入れるという点で，今度はかなり具体的になっている。ですから，共同作業になるわけだ。

深海　形態としては，そういうことになると思います。

"都市農業"の創造

華山　農民の協力を得なければ都市問題が解決しないということは基本的に賛成です。ただ現実に起こっていることを見ますと，農地価格の上昇率が，年率で，高いところで100％，低いところでも30％ぐらいだと思うのです。

ところがそれを金に換えてしまうと，利子率はせいぜい8％どまり。しかも物価の上昇がありますから，貨幣価値は年々低落していく。そうすると農民が現実に今持っている姿勢というのは，土地を持っているほうが得なんだ，なるべく手放したくないということになっちまう。

これは合理的な，必然的な農民の心情だと思うんです。ですから農民のエネルギーを汲み出していくためには，何か具体的な方策がなければならないと思います。それを具体的に，何か方向を……。

市長　だからまあ，これは場所にもよりますが，横浜などは土地を持っていてもだめなんです。田んぼのまわりは，全部へんてこな2階建ての木造アパートになっちゃって，バシャバシャ水が流れてきて，農業をやりたくたってやれない。まるで荒廃地になっちゃうんです。

そういう意味で，土地を持っていても，農業的な利用用地というものは今の形の農業ではあり得ないし，乱開発下ではあり得ないんです。

だからこの人たちは，もし土地を持っていたいとすれば，農地から違う形に変えて持っていくか，それでなければ整理して一定地域に農業を集めて，そこで都市農業としての転換を遂げるか，二つに一つしかないわけです。ですから，農民との話し合いの中で，われわれが農民から何でもかんでも土地を買い上げてしまうという形ではありません。区画整理の手法をとってもよし，あるいは都市開発の手法の形をとってもよし，いろいろな手法はあるわけです，彼らの希望を入れていける。

だからそういう意味で，ただ農地として温存していくということがこの人たちの利益ではないということをこの人たちに判ってもらえばいいわけです。「新しい都市農業をここで創設してみよう」という篤農的な意欲を持っている人は，市の農政局のほうと組んで，新しい方向に向かっていくだろうし，それから，「ここで土地を持っていたいんだ，農地である必要はない」という人は，土地にして持っていらっしゃい。いや，「俺はどうしても金がほしいんだ。東京へ行って，ひとつ小豆相場をやってみたいんだ」ということになれば，小豆相場をやってもけっこうです。

深海　今，私がちょっと聞いたことなんですけれども，港北ニュー・タウンの場合には，従来ある農業から企業化しようという努力を始めて，企業化の成功のきざしまで，まだ至っていない，そういう段階の人が非常に多いということ。そして，企業化しようという一種の都市近郊の農業としての意欲を燃やしたというところにもってきて，こういう事態が起こったということに対して，非常に説得についてむずかしい問題があるというようにお伺いしているわけなんですが，そのへんに対する対策はどういうふうに……。

市長　しかし，行き詰まっているんですよ。今までの米麦，普通の蔬菜，こういう農業から彼らが新しい方向に転換しようとしています。かわってきたのは畜産です，主としてここでは……。年間51億円，畜産の成果が上がってるわけです。しかし畜産の場合でも，大体この都市でも，多頭羽養鶏とか，あるいは養豚，酪農なんです。

ところが，多頭羽養鶏それ自身が非常に行き詰まっています。飼料の問題，それから糞尿汚物を捨てる問題，それから騒音，臭気の問題，それから片一方のこっち側は，逆に飼料でもって独占資本に握られ，こちらのほうの側はまた市場の配給機構を握られ，そのち

華山　謙氏

ょうど真ん中しかないでしょう。だから非常に弱い。

それから，養豚なんかについても，屎尿をどう処理するかとか，地域の広さとあれとがどうバランスとれるかというような点で，一時よかったんですが，ここへきて行き詰まってきているわけです。

その行き詰まりを，彼らがもう感じてきていますから，そこで，彼らが新しい農業に転換したいという考え方は当然，出てくるはずです。

深海　そうすると，むしろさっきいったことは，逆にいい状態であったというふうに考えているわけですね。彼ら自身がもう一つの行き詰まりを考えている……。

市長　でしょうな。

鳥井　そうですね，非常にあせってますね。

市長　だから，そういう意味ではいい条件だと思います。しかし，これをプラスのいい面として考えていくほど企業化していいかどうか疑問だね。

鳥井　そうです。しかし，確かに行き詰まっております。それから，乱開発の非常に悪い面が出ています。

大場　ええ，今の屎尿処理の問題なんかでも，下水の問題と完全にからんで，乱開発の一つの弊害が出ている。彼らが受けてる被害になるわけです。

鳥井　ですから，ともすれば人間はやすきにつきたがって，土地をある程度売って，当分すましてしまおうという人もだいぶいるわけです。それを今，市長さんがおっしゃったような新しい農業に切りかえていくという点で，いろいろ話し合いをやってるわけです。

市長　たとえば今，その中で私たちのほうでは三つぐらいゴミの焼却所をつくらなければならない。そうすると，焼却所から出てくる熱量で，その周辺の300戸や400戸の温室を建設することは何でもないし，だからゴミ焼きの周辺には，温室農家があるという形もできるはずです――まあ，ゴミ焼きは電気集じん器で，ほとんど処理できますしね，公害の問題は。それから温水プールもあってもよいしね。

今，大場君に僕は盛んにすすめているんだけれども，この港北ニュー・タウンからちょっとはずれたところにある寺家なんてところで，観光農業をやってみたらどうか。ミカンでもナシでも，それでバスでもって都会の人が遊びにきて，一日遊んで，もいで食べて，お客さんが向こうから来てくれるという，こういう都市農業もあり得るはずなんです。そういう方法もあるでしょうし，まあ，軟弱野菜をどうつくっていくかという問題もあるでしょうし，いろいろあると思うんです。少なくとも，ニュー・タウンにだって消費者がいるんだから，こんなにいい条件はないはずなんです。ただ，土地が，粗放農業だと利回りが悪いという話でね。

それさえ考えなければむしろ都市農業というのはよい条件を持っているんじゃないかという感じさえするんです，業種によっては。そのへん私は専門家じゃないからわからないんですけれども，そういう意味のものをつくり出してほしいということで，今，大場君のところに千葉大学だとか，ほうぼうの農業関係の学者の方々にお集まりいただいて，研究をおねがいしているんです。

華山　私も専門は農業なんですけれども，都市近郊はむずかしい。（笑い）

市長　でもね，これはやらなければだめですよ。これができない限り，日本の農業というのは形が残らなくなっちゃう。

ほんとうに東海道メガロポリスと称せられる――私は，あのことばきらいだけれどもね。

華山　やっぱり家が建つなんてこと考えられない。

市長　しかし，その東海道メガロポリスの中における都市農業というものはいいんですよ。それを発見できないような貧弱な社会党じゃ，つぶれちゃうんですよ。うちの社会党なんて何をやってるんだといって，文句いうんだけれどもね。

だけど，私らにはその智恵がないから，こっちに預けて……。

大場　市長さんのいわれるとおり，都市の中に，点々といい農家があるんです。それを何とか面としてまとめて残す方法を考えており，先般，市のほうでは，農業振興地域というのを設定する方針を決定しましたが，今度はそれを具体的にどう実施していくかという要綱を設定して，そういうワクをつくった中で農家の人たちに実行していただく。

華山　いい面として残すという，技術的な手法ですが，ニュー・タウンの場合には，換地をやっていこうということですね。

市長　まァ，そのつもりですがね，今年は。

大場　私は，できれば全域区画整理を実施して，その中で疎なる区画整理地区をつくり換地処分でまとめそれを農地として認めてもらうまでやっていかなければいけないとおもいます。かなり問題はありますけれど土地区画整理からはずしてしまいますと，今度は純然たる農地を農業でのこる人とむすびつけようと計画しても交換分合をうまくやれるような手法がみつかりません。

市長　そういう意味でも，さっき述べたように，個々の法律では使いきれないものをある程度，そういう形でやるとやれるんじゃないかと思います。

華山　土地改良法の中で，保留地減歩を認めることを，東大の新沢先生なんかも非常に強くいってるんですけれどもね。

都市造り参加と生活再建

鳥井　私どもは，市長さんの基本構想を一つの図面としてまとめ，それをもって地元に体あたりした実感を申上げますと，確かに説明者側も対手方も全然新しいことですから，始めのうちはとまどっておりました。

しかし現実には，昨年6月7日第1回の地元開発対策協議会をつくった，あの当時の空気は賛成するしないも，皆目見当つかないようなものでしたものが，その後いろいろの形で地元説明会をやっているうちにダンダン分っていただいて，本年2月の協議会総会ではもっとキメ細かな討議を地元のすみずみまで浸とうさせる手段として，協議会のなかに常任委員会をつくり，更に専門的に討議する組織として農業対策委員会と用地対策委員会，生活対策委員会の3つの専門委員会をつくり，ほんとうに真剣にわれわれでやろうじゃないかという情勢にうつりつつあります。こういう組織を作ることを地元が積極的に賛意を示したということは，これはやはり反対，賛成を結論づける前に，とにかく，「話し合おうではないか」という機運のあらわれと思います。

それからこの各々の役員を選出するにつきましても，われわれの考えでいくと，ここまできまったのだから常任も専門委員も半月ぐらいできまると思ったのですが，これが決まるまで3カ月かかりました。こんな風に民主ルールの話し合いとまとめは最初は時間がかかるが，常に根気と熱意をもってやれば，後は非常に楽に話し合いが出来るようになります。5月28日には専門委員会の初の合同委員会があります。その時には，差しあたりこれだけのテーマを研究する，農業はこれだ，生活はこれだ，土地はこれだと具体的にテーマを出し合って，それで各々じっくり時間をかけて選んだ委員の人達と研究していけばいいということです。

まァ，一応一つの民主的ルールをつくっていく。そして相互信頼を深めて行けば難しい問題もスムースに話し合って行けると私は楽観的にそういうことを考えています。

市長　何か，つくらなきゃいけないんですよ。だから新しいものを創設していくための，苦しみというものを誰かがになわない限り，日本全体も前進しないし，世界も前進しません。まァ，横浜ぐらいの都市ならそういう苦しみを背負ってもいいでしょう。こういう人材を持っているから，われわれはやれるわけです。私は，ラッパ吹きだからだめなんだけれども（笑い）。

深海　先ほど，ちょっと法律の問題があったんですが，法律の問題で一番問題なのは，資金の問題だと思うんです。

全国的な農協の資金を，新しい形で導入するとすれば，既存の法律に頼る必要は全然ないわけです，ある意味では。

市長　ただ，できるだけ政府の金を使いませんと，それが家賃なりなんなりにはね返りますから，そういう意味で，できるだけ政府の金を使うことを考えています。

華山　金のことが出ますと，どうしても伺っておきたいことがあるんです。坪2万円で750ヘクタールが買収されたとしまして，あの地区に400億円以上の金が落ちるということになりますね。これはおそらく，このまま全部農業投資に使われることはあり得ない。

それで，今の租税特別措置法からいきますと，代替資産を買えば免税されるということで，でっかい公共事業がやられますと，その周辺を農家が買いあさって，そのために周辺の地価がますます暴騰するということが起こっているわけです。この一口にいって400億，この資金をどういうふうに使わせるかといった計画は……。

市長　それはなるべく，町づくりに農民に参加してもらうということを，私は大ざっぱに考えている。店を出される人もあってよし，喫茶店を持たれる人もあってよし，いろいろな，家主になるとか，そういう形で私はぶつかってもらうように進めてもらうつもりなんです。全部が全部そうはいきませんけれども……。

私は公団とか，県の公社とか，横浜市とか，そういうのだけではなしに，民間の都市づくり参加を認めます，といっているんです。

深海隆恒氏

けれども，私の頭の中にあるのは土地を売ったお百姓たちが，自分たちでもって会社をつくって，何棟でも建てて——こっちの規格に従って——こういう方向も民間開発ということばの中に含めて，実は考えているつもりなんですよ。

むしろ，そういう形で奨励しておく必要があるんじゃないか，という気がするんです。

華山　それは，ぜひお願いします。それが将来の収入を安定させる道でもありますし……。

鳥井　農民に換地された土地を資本参加で，売らずに出資の形で出したっていいと思います。例えば1万坪位になりますと土地を現物出資の形で出して公団にコーポレーションをつくってもらって，その間へ確実に収入を得られるいろんな設備をする。自分たちの住めるところも作る。ガソリン・スタンドも，保育所も，プールも，ショッピングもそしてモーター・プールもできる。

これは実際に，名古屋にも実例がありますから，そういうものを実際に見せながらやっていきたい。地元は不安感というのは非常にまだありますから，これをとり去ってあげるのがわれわれの役目だと思います。

行財政上の諸問題

大きい他地域への波及効果

深海　先ほどの国のお金を使って，家賃やなんか安くするということと関連すると思うんですけれども，開発のバランスの問題が一つあると思うんです。その地域は非常に開発の程度がいい。こちらの基幹の市街地の場合には，非常に環境が悪いというアンバランスを指摘する人と，あるいはまた，負担の問題で，要するに新開発の場合については，入居者は家賃で事業費をまかなうし，地主は減歩なりなんなりで，土地を提供したりなんかして負担をしている。

ところが片一方のこちら側で，下水道やなんか考えても，これはほとんど，既存の住民には負担なしにやるわけですね，道路の改修にしたって何にしたって。そういう意味で，新開発は住民負担がかかりすぎてるとかいう批判もあるわけです。そういうアンバランスが非常にたくさんあると思うんです。

それから，もう一つ大きな問題は，住民参加ということを考えますと，これはどうしても全域的に考えていかなければならない。まァ手法的には，最初，飛び石的にいくだろうという気がいたしますけれども，全域的に考えていかなければならないというと，いろいろな苦情というのがたくさん起こってくるわけですね。それを，ある程度処理をしていかなければならない。何か理念をもって処理していかなければならない。そのへんについての市長さんのお考えは……。

市長　ごく短期間で見ていけば，都市というのはいつもアンバランスです。よく私はいうんですけれども，郊外へ越してきた人が，「東京のようでない」なんておっしゃるけれども，冗談いっちゃいけない。東京の日本橋から，ここの郊外へ越してきて，坪30万，50万のところから，坪3万か5万のところへ越してきて，同じでないといったって，間違いです。

ここだって，私らが100年，先祖のおじいさんから住んで，市民税払ってやってきた町でしょう。この中心地と郊外地と比べてみて，向こうのほうが悪いなんてあたりまえでしょう。〝ローマは一日にしてならず〟というのをご存じないんですか，と私はいうんですけれども，都市建設してほんとうに100年。そういう意味で，部分的にいえばいろいろなあれはあります。逆にいえば，小学校はこっちの小学校は古い小学校，今，郊外に建っているのは新しい。向こうのほうがピカピカで，こっちのほうが古いでしょう，文句が出ますよ。そういう，ごく短期間で比べていけば問題点はたくさん出てきます。

しかし，全体としていい方向に向いていくものならば，たとえアンバランスが起きてもいいんですよ。だって，人間が一列に全部前に出られるものじゃありません。誰か前に出て，あとくっついて，誰か前に出て，あとくっついて，こういうでこぼこが出るのはあたりまえです。しかし，いつかは全部の集団が前に出ちゃうという形になればいいんです。だから，あんまりそのことにわれわれが神経質になることは間違いじ

やないか。しかし，その間に巻き込まれてる人たちにいろいろな不平不満が出てくることはしかたがない。これはそのたびに応じて，個々に処理してあげるより方法はないわけです。だから，そういう意味で，その中にものすごいエゴイズムがあります。

この前も，私は選挙の時に自動車で回って，吹きだしちゃったんです。かなりりっぱな，みんな自家用車を持ってるような団地の真ん中の通りが舗装してないんです。その連中が，私のところに舗装してくれといってきてるんです。ばかなことをいうなと。自動車持ってるような連中が一人でもって，自分のところの前ぐらいの金を出したって，1平方メートルについて500円か600円でしょう。そんなのできるんですよ，自動車買える能力のある人なら……。

ですから，そういうエゴイズムやアンバランスもあるから，そう気になさらないでいいんじゃないか。

華山　ただ一つ心配なことは，横浜への年間の流入人口が8万から10万ぐらいある。25万人収容のニュー・タウンを10年間で建てますと，年間2万5千ぐらいしか収容できないですね。

そうしますと，港北ニュー・タウンでは乱開発は防止できるかもしれないけれども，戸塚区か保土ケ谷区では，乱開発がどんどん進んじゃう。ニュー・タウンが終わって，さあ次の事業をやろうと思ったときは，もう乱開発が極度の状態に達っしちゃって，大規模な開発ができないということが起こるんじゃないかと思いますが。

市長　それはそうです。それは横浜全市について，一ぺんにやれるだけの，われわれ実力ありませんからね。だから今のところ，われわれ数学ができないから，ちょっと数学を一生懸命勉強してやるんで，その間，国語だとか社会科をさぼってるということと同じですよ。これは，やれる範囲でやってみせるよりしょうがない。一番，今，重大な場所があすこなんだ，一番の乱開発の対象がね。そういうことです。これで，完全に，あらゆる矛盾が消失するなどとは思っていません。しかし，かなり重要な一撃じゃないか。

華山　そうすると，港北ニュー・タウンの事業の効果は，ほかの地域にも及ぶと期待しておられるわけですね。

市長　及びますね。その手法を必ずこっちでも取らざるを得なくなりますから，民間がやろうとしてもね。

深海　港北ニュー・タウンが一番重要な地点であるという判断は，農業問題のことがやっぱり主になるんですか。

市長　農業問題だけじゃありませんね。入ってくる数とか，いろいろなまだ未開発なものが残っている。温存したいところだとか，いろいろな社会的な諸条件が全部あすこに一番の問題点として現われているということを示している。農業だけじゃありません。

大場　ともかく，ニュー・タウン計画が全市の農業地域にかなりの影響を及ぼしていますね。たとえば，市で打ち出しております農業振興地域の設定方針についても，神奈川区や，金沢区あるいは戸塚区のほうでも，認めてもらえないかという真剣な相談があるわけです。私としては，それも一つの効果だと思います。ただ農業集落の問題が，ニュー・タウンの場合は私たち一番，頭が痛いんです。今までの集落がかなり壊されて，新しい集落をつくらなければいけないという，そういった課題についても，特別調査を，ひとつやってみたい。農業集落というものの動きが将来どういうふうに移行していくだろうかということは非常に興味があると思うんです。

深海　特にそうですね，農業の場合は，いわゆる生産団体と，生活団体とが一緒になっています。

鳥井　それから，今の開発についても，やはり影響は及びます。ということは，私，計画局におりますから，よく見ておりますが，今までは，小規模の開発に一番手をやいていましたが，追々市の規制もきびしくなり，これでは市がとてもだめだということで，5，6人集まりまして，そのうちで一番大きなものが，自分がリーダーとなって他に呼びかけて，ある程度の大きな地域にまとめて，そして，治水道路など相当まとまった総合計画をたてて持ってくる様になった。これは一つのいい傾向のあらわれじゃないか。だから，決してわれわれの努力が局限されたものであるということではありませんね。

自治体の財政強化の方策を

華山　バランスの問題で，よくいわれることに開発利益の公共への還元ということがあります。新しい高速鉄道が入れば，予定地内の地価は，現在の2万円から，おそらく5万，6万あるいはそれ以上に上がるでしょう。それを農民が一方的に享受してしまわないために，開発利益を公共に還元させる方法として，何か考えておられるでしょうか。

市長　だから，農民が一方的に利益を享受しつつ，同時に被害のほうもかなり受けてるんです。

たとえば，農地がもう農業ができなくなってしまうという形，だから，こういう面を考えていきますと，

案外，一時的な金銭の部分だけ，ちょっとプラスになるだけで，そう大きな開発の利益を農民だけが一身に享受したともいえないものがある。だからこれを享受できるようなものに置き換えてやって，さて，確かに価値が増したというところで，彼らにいろいろな，そういう町づくりに参加させるという方式以外にないんじゃないか。

だから，私はそういう開発利益を金銭の角度からとっちゃうというような，今度新しく成立した都市計画法，ああいう考え方は，非常に雑だと思っているんです。

一方において利益を受けて，一方において被害を受けているんだから，この差し引きを考えてやらなければならない。しかもこいつを取ってやらない限り，これは固定したものといえないんです，確かな利益と。だから，これを取り除いて，ちゃんとしたものに置き換えてやる。

たとえば，新しい都市農業を創設して，これでやっていけるんだというメドがたった時に始めてこの開発が本物になるわけです。だから，そういうふうにしたところで，どういうふうにこっちへ換えさせるかということを考える。それには行動で換えさせていくということが必要なんじゃないか。

華山　今，こまかいことになりますけれども，学校とか，そういった公益施設に対する土地を，土地所有者から……。

市長　それは出させますよ，私は。全部，出させるんです。

深海　それから，ちょっと話が違いますけれども，今の法律体系においては，住宅の建設ということが，非常に弱いわけです。港北ニュー・タウンの計画が，開発ということで，ほかの地域に広がっていった場合に，それを受けとめる法律体系，それから今度，再開発，ちょっと通らなかったけれども，再開発そのものがねらってたのが住民参加とか，住宅のことについてはちょっとあれですけれども，そういう点で，何か市長さん独自の対策みたいなもの，あるいは要望みたいなものは？

市長　だから，できる限り，私が今，港北ニュー・タウンでやってるようなシステムをこっちの人間にもやってもらうようにするし，それは奨励しますよ。そういう大衆の力でつくり直していくという以外には，特別ここから行政的に対策というのはありませんからね。

深海　といいますのは，逆に，先ほど国からの補助金といいましたが，裏として市自体が16%なり，何パーセントしか市税を使えない。だから，少なくとも国がどのくらい取るか，そのバランスの問題ですが，そのプロポーションがどうなるかわかりませんけれども，もっと，要するにこっちへお金を戻していいんじゃないかという考え方があると思います。そういう意味での法律ということがあると思うんですけれども，このへんについてはどうでしょう。

市長　これは盛んに私たちが，政府にいつもいってるんです。自治体の財政内容を豊富にすることを考えろと。

そういう基本的な都市の財政力が豊かにならない限り，なかなかむずかしい，再開発というのはね。

深海　そうすると，一般的な形ではまだ，住宅ということではなくて，一般的な形で今のところやっていくという形ですね。

市長　住宅だけに限って金を貸してもだめですよ。

深海　最後のほうになりますけれども，国だとか，県だとか，そういう話がちょっと出たついでにお聞きしたいんですが，一種の，国だとか県だとか，公団も含めて，官僚機構といったらおかしいですけれども，成果主義みたいなことがあると思うんですよ。そういうものと，住民参加というのは，ちょっと矛盾するといっちゃおかしいけれども，対立するようなところがあると思いますが……。

市長　大矛盾ですよ。それで今，鳥井さんと大場君が困っている。僕がゆうゆうと住民参加で進んでるでしょう。公団のほうは公団のほうで，今年中に何百万と買収して，実際結果をあげなければ考えちゃうんですよ。

だから，公団のほうは公団のほうで，あせってね，早くやりたいと。一体，横浜市は何を考えてるんだというような形になって，その矛盾というのは，今このお２人を一番多く苦しめてるものです。

しかし，それでも私は，やっぱり私らのペースを崩さずに，向こうを説得しながらやってくださいと，ずいぶん無理なことをいってる。私はできると思っています，それは……。

深海　今は，具体的に公団のお話しが出たわけですけれども，公団に対する理解はどうでしょうか。公団のほうは説得できそうですか。

市長　お２人の方が，ともかく説得しながら，今のところつないでるんです。

横浜といういい条件を考えてみたら，今，公団が東京のすぐ周辺で，こんなに広範囲に開拓できる土地ってありますか。ここはすばらしい条件を僕は持ってるという強みがある。

対話を生む空間

≪三菱館≫の設計きまる

大阪万国博参加の日本企業では最大の規模といわれる三菱グループ（三菱万国博綜合委員会・委員長寺尾一郎三菱商事副社長）の展示館≪三菱館≫の設計概要きまる。

■万国博テーマとの関連性

ＥＸＰＯ'70のメイン・テーマは「人類の進歩と調和」だが，三菱グループはこのメイン・テーマに正面から取組んだ「日本の自然と日本人の夢」というテーマを発表，基本設計について５月９日「対話を生む空間」と銘打った≪三菱館≫の設計を発表した。

■デザインの発想

この建築物〝対話を生む空間〟によると，「建築から人間への能動的な働きかけ」「人間から建築への能動的な働きかけ」「人間（建築）同志の働きかけ」の３つのパターンを充分満足させる設計をもとめるという。

もとより，万国博は〝人類の祭典〟であり観衆の注目をあつめ，心理的にも誘いこむ建築物でなければならないが，それらの点も考慮して，パビリオンのブロックは分散させずに集中的な扱いをしている。これを指して，三菱地所では〝動きある建築〟と表現しているが，〝時間〟，〝かたちの動き〟，といった建築の変化の中に未来の建築デザインの方向を示すものとして画期的なもの。

具体的には，太陽の24時間が示す光と影と色彩とが，この単体の集合に様々な変化を与え，交響楽的な効果を狙っており，いわば，ここには太陽と建築物との対話があるというわけ。

また，この変化は見る者の心にも影響を与えるが，この建物の大きな特徴は，どこから見ても，同一景観にはならない。下から見上げても，上から見おろしても，乗物から見渡しても，その位置，視点によって変化する形態でここに，建物と人間との対話が成立する。また，この建物はメインゲートのすぐ右手にあり，お祭り広場にも近い条件等も十分に考慮した設計である。

■設計概要

▷敷地＝万国博会場正面ゲート右手9,600m²，（ここに最高部高さ50メートルブロック集団5,122m²を建てる）▷構造＝鉄筋コンクリートの杭打地業と基礎の上壁および屋根，パイプによる立体トラスト板構造▷外壁＝アルミ特殊パネル，鉄板特殊パネル，Ｆ・Ｒ・Ｐ特殊パネル討検中▷建築スケジュール＝着工：43年７月上旬，完成：44年10月上旬（1年5カ月）施工：竹中工務店と平田建設

だから，そういう意味で，横浜でやってる都市づくりというのは，必ずしも全国のモデルにならないんです。すべての条件がよすぎる。

困難な時期を克服してバトンタッチ

華山　美濃部さんが今，多摩のニュー・タウンで一番頭を痛めておられるのは，交通問題のようですね。おそらく港北ニュー・タウンの場合も10万近い人間が東京都に通うということになるんじゃないか。横浜に通う人間よりも，東京に通う人間が多くなるんじゃないかと思います。

そうすると，そのための，たとえば国鉄，あるいは私鉄になるのかもしれませんが，その輸送力の問題がどうしても出てきちゃうんですが……。

市長　私らのほうで引く高速鉄道を利用して，ちょっと北へ上がれば田園都市線にすぐつながっちゃう。少しこっちへ出ると東横線につながる。それから横浜もすぐ高速鉄道がつながってきます。それから，少し西のはずれになるけれども，横浜線がある。だからかなり縦横に，こんなに高速鉄道網にめぐまれたニュー・タウンというのはありません。たいがい，多摩でも何でも一方でしょう。

私のほうは，まわりを全部四角につないでその真ん中にまた一本通る。便利になりすぎる。そういう意味でも，公団は逃げたくても逃げられない。こんなにいいところはありませんよ。

深海　今のいいということなんですが，私がちょっと感ずるんですが，地域の開発そのものは，その地域に一番いいかっこうを，考えさえすれば，いつでもそこの周囲の条件はいいというふうに判断されるというふうに考えるわけです。どこにでも同じような形態を持ってこようと思うと，これはだめ，これはだめ，というかっこうになりますけれども，地域そのものを考えた時に，こういうかっこうにすればいいというふうに考えれば，周辺の条件というのは，自然に一番いいというかっこうになると思うんですけれども……。

市長　しかし，鉄道網なんていうのは，今から新しく引くということはなかなか困難ですから，既存のものを利用するのが一番いい。しかし，私らのほうは思い切って地下鉄道を２本引いていくわけだ。鶴見から１本と横浜から１本。これで背骨が通りますから，あとは毛細血管のバス網をうまく確立してさえあげれば，大体いけるだろうと思います。ですから，非常に関東地方の団地としては，交通網の点でも心配がいらないところですね。

多摩田園都市開発

学校用地問題解決

――6月5日，横浜市と東急〝覚え書き〟交換――

東急＝4校分無償提供　横浜市＝残り16校分買収

▷東京急行が主体となって開発している横浜市港北区西部の多摩田園都市開発に伴う公共投資のあり方を検討するために，横浜市と東急の両者で設立した多摩田園都市問題協議会は，このほど①小，中学校用地について東急側が4校分の用地を無償提供する②その代わりに，あと16校分の用地については市が買い取るということで意見が一致，5日飛鳥田市長と五島昇東急社長との間で覚え書きが交換された。民間のニュータウンづくりの際に，学校用地をどうするかは首都圏各都市でも大きな問題になっているが，今後の行き方は，このような問題解決の新しい方向を示すものとして各方面から注目されている。

▷東急の計画は川崎，横浜，相模原の3市にまたがる田園都市線沿線に4ブロック約3,000ヘクタールを開発して人口40万人の大都市をつくろうという雄大なもの。このうち横浜市部分は2ブロック，約2,000ヘクタールで人口は約30万人が予想され，各種の公共施設の整備が必要になる。なかでも小・中学校問題は緊急の課題で，市では現在同地域にある小・中学校のほかに，新たに少なくとも20校が必要であるという。

▷ところが，現行の宅地造成法によると，学校用地の提供は義務づけられていないため，地方自治体の財政難からいかにして学校用地を取得するかが大きな問題になっている。多摩ニュータウンの場合でも，時価による買い上げを主張する東急側と，公共福祉の見地から無償提供を主張する横浜市側が真っ向から対立してきたものである。

▷さしあたり，区画整理の終っている学校用地9校分（小学校5，中学校4）のうち7校については3.3m²当り12,000～13,000円で今年度中に，市が全額払い込んで買収する。9校の用地面積は全部で107,000m²，市の支出は約3億円の見込み。

▷これで学校用地問題は一応見通しがついたが，五島社長は「今回の譲歩により，東急としては無償提供の4校分，評価にして4億7,000万円の損になるが住民の立場を考えてあえて犠牲を払った」という。

最初，3年手間どっても，進み出すと案外スピード・アップされますから，結局，昭和60年までという期限の中では，やりあがっちゃうだろう。初めものすごいスピードで進んで，あとにいってつかえるということじゃなくて，〝初め処女のごとく，終り脱兎のごとし〟という感じで，私はいけるだろうと思うんです。だから，その最初の手間どるところをこのお二人だとか私が，みんないやがるところだけ引き受けて，あとツーッといくところは次の市長さんなり，次の人にまかせていいんじゃないか。

そういう意味で，最初にいやなところを考えたわけです。お二方には気の毒だけれども，しょうがない。

鳥井　最近，非常に愉快だと思いますのは，最初から徹底的に反対で，われわれの説明すら拒んでいた地区の人たちが，根気よく話しかけをしているうちに，最近引続き3回ほど地元説明会をひらいてもらって話し合いをしているうちに，最終的には常任委，専門委にも委員を出してくれて話し合おうという形になりました。そういうふうに非常に時間はかかりますけれども，全体としては話し合いをまじめに進展させようとする態勢に入ってきましたことをほんとうに喜んでいます。

もう一つの新しい傾向は都市計画の改正も地主の方々には非常にショックなんですね，ですから真っ向から反対ということはあまり出なくなった。

市長　だって，調整区域に指定されちゃったら，目もあてられないもの。

鳥井　ですから，このことはわれわれがあんまりあくどくなく，うまく説得しますから(笑い)。あまりいきすぎますといけませんからね。

鳥井　私としては横浜の考え方のほうが一歩も二歩も先へいってたわけですから，あと国の法律が追っかけてほしいと思います。市長さんのお考えのほうが，ずっと先を論じているわけです。

大場　ただ，国自体の土地政策が，大ざっぱにいいまして，建設省関係と，農林省関係とありまして，どっちか勢いがいい時は片一方が全然，逼塞しちゃうんですね。あれは，どうして両方うまく調整できないものかと，それが私非常に矛盾していることだと思うんです。

本誌　今日はお忙しいところ，どうもありがとうございました。

《補研レポート》

苦悩する住民参加の新都市計画

横浜・港北ニュータウン

対策協議会の第2回総会で協力を呼びかける飛鳥田横浜市長（43.2.7）

横浜市が計画している「港北ニュータウン」の建設は，横浜市が打ち出した新しい都市づくりの6つの大事業のうちの1つだ。飛鳥田横浜市長にいわせれば，多摩と千里の2つのニュータウンを除くと全国に例のない超大型のものである。横浜市がこれを計画しなければならなかったのは，急ピッチの人口増の結果，43年4月22日にはついに市の人口が200万人を突破し，市域のいたるところが無計画に乱開発されてきたからにほかならない。具体的な計画はつぎのとおりだが，ニュータウンの建設で市域の乱開発を食いとめようとする点におかれている。その計画実施に当っては，いままでのニュータウン建設が計画の段階から地方自治体や公団などの事業主体の一方的な計画であったのに対して，横浜市の港北ニュータウンは計画作成の時点から地域住民の参加を求める方法がとられていることが注目される。これは，大規模なニュータウンの建設ではいまだ全国にも例のないことだといわれている。計画地域の地権者が1,800人に達することを考えると，この「住民参加」がいかに困難であるか理解できようが，当局がいま直面している障害——50%買収，35%減歩をどう納得させるか，開発と農業をどう共存させるかにあるようだ。計画が「住民参加」に基盤が置かれてはいるものの，実は，農業対策だけが除外されていたのが実情だ。

一方，地価は1日ごとに上昇をつづけており，市当局は43年8月には地主が可否の態度を表明できるまでにこぎつけたいという。しかし，この間に農繁期のあることを考えると，計画どおり短期日に地主の了解と協力をとりつけられるかどうかが当面の焦点といってよい。

発想とその基本計画

ニュータウン建設の対象となる地域は，港北区の東山田，北山田，南山田，牛久保，中川，大棚，荏田，勝田，茅ケ崎，新吉田，川和，池辺，東方，折本，大熊，新羽，佐江戸の17町の全部か一部で，面積は2，530ヘクタール（約766万坪）に達する。この地域は，ほとんどが山林と農地で，計画の基本構想では7万1千戸の住宅を建て昭和60年の完成目標時には，人口25万人を予定している。人口密度は1ヘクタール当たり100人で，必要経費は最終8,000億円になろうと考えられている。この人口と面積を横浜市内の他の区と比べると，鶴見区は25万8000人（2,808ヘクタール）保土ケ谷区24万4,000人（5,154）南区26万4,000人（3,259）港北区26万5,000人（12,241）と同規模となる。いまの時点で人口から他都市と比べると，横須賀33万人，宇都宮26万人，川口25万人，高松24万人などが同規模の都市としてあげられる。これと似たような都市が，横浜の副都心として出現することを考えると，その規模の大きさがはっきりする。

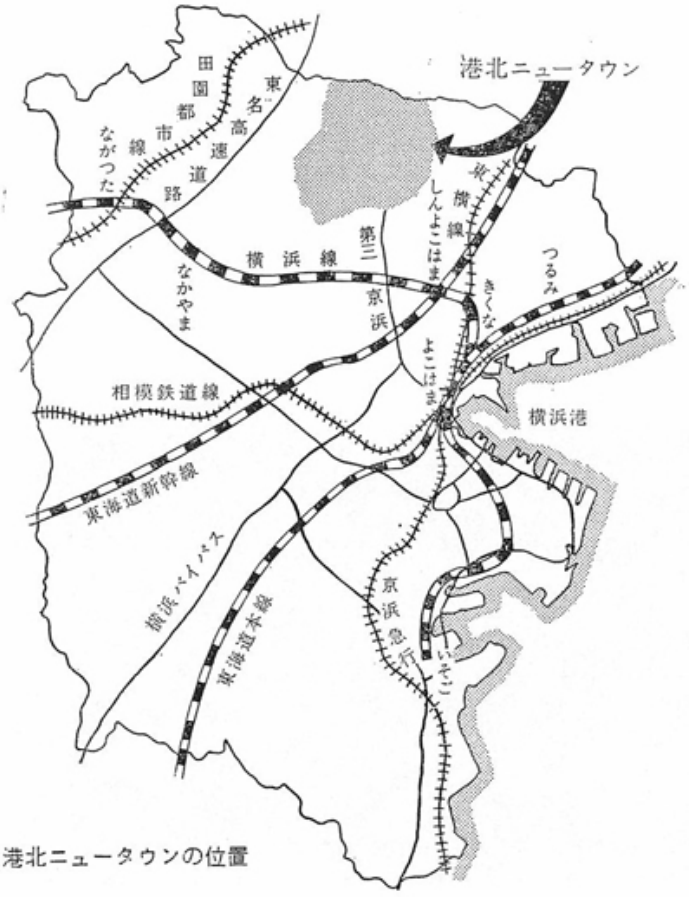
横浜市がこのような大規模な建設計画の実施を迫ま

られたのは，いうまでもなく激増する人口対策につきるといってよい。最近５年間の市の人口増加は41万人を記録し，その人口増は今後も下降線をたどることはないとみられている。これらの過半は，いわゆる社会増で主としてマンモス都市・東京からの流入にほかならない。この結果,港北，戸塚，保土ケ谷の周辺３区は中小不動産業者や宅造業者の思いのまま開発され，いまや乱開発の典型的な例となりつつある。これでは市の都市計画も，建築指導もまったくの空念仏にすぎない。こういう観点から乱開発に一歩先んじて計画的な開発で学校，道路，治水など市民生活の必要条件を完備した町づくりが考えられたわけだ。

この計画を港北区に求めたのは，市の都心部や重化学工業地帯である鶴見，神奈川の両区に近いことが大きな背景となっている。一方，隣接の川崎市とはぴったり密着しており，東京から至近距離にあることも大きな要素を持つ。ニュータウン予定地の東南に位置する新羽，川向，佐江戸の各町の準工業地帯とも結びつけが容易であり，既成の中心母都市に対する副都心とする構想だ。この間の地理的な連携は，都心部と鶴見とは地下鉄（46年完成），都心部～ニュータウン～川崎～東京とは第三京浜によって直結される。

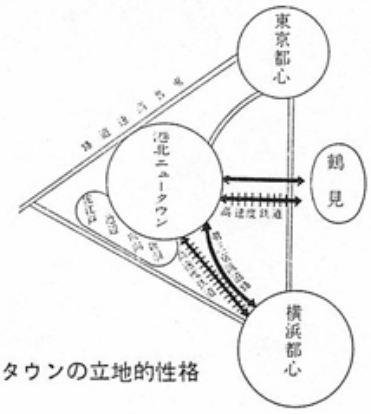
2,530 ヘクタールにおよぶ広大な面積の使途は居住施設47%，公共施設40%，農業地区 13% に大別される。居住施設の内わけは住宅（44%）商業地区（３%）となり，公共施設のそれは道路（23%）公園緑地（７%）官公庁と学校（５%）レクリエーションセンター（３%）河川（２%）に細分計画されている。

この配分比率をもとにして算出した実際の面積のおもなものは，住宅区域は東部，南部，北部の３ブロックで 1,790ヘクタール（542万坪），商業地域は区域のほぼ中心に130ヘクタール（39万坪），東部地区にレクリエーション・センターとして100ヘクタール(30万坪)を配する。飛鳥田市長は「いままでのニュータウンや大団地というものが，いずれもマッチ箱を並べたようなものばかりで，そこには住んでいる人間の有機的な連携も何もない。この点を反省してほんとに誰でも住みたくなるような町づくりをする。人間の社会生活に必要な条件はできうる限り完備したものとする」という。これの裏付けとして，道路は歩道を完備し，教育

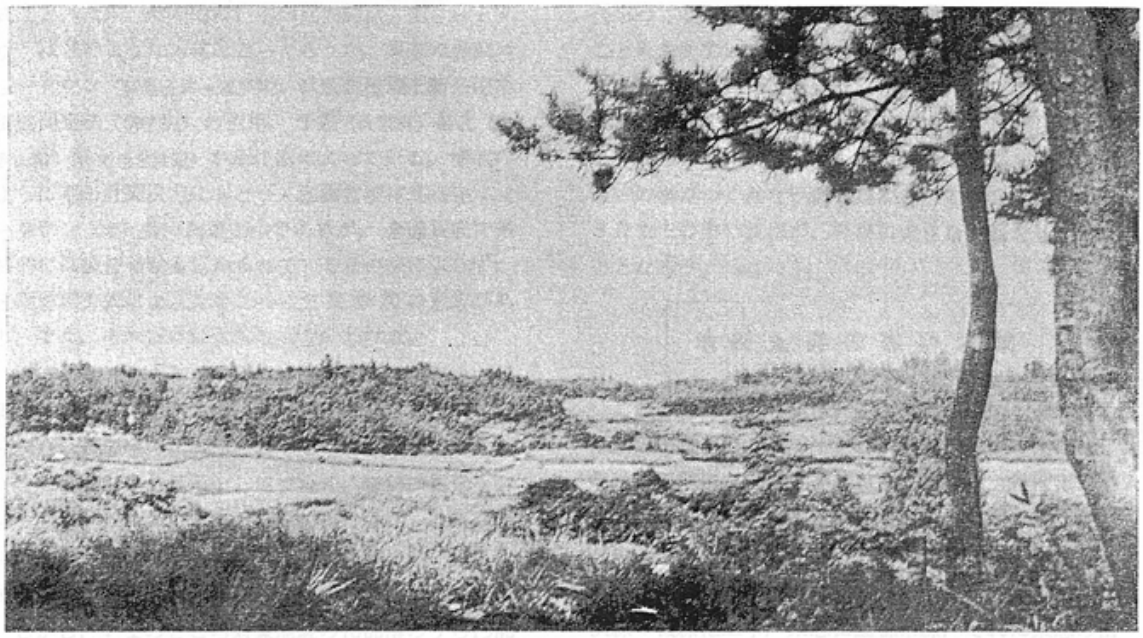


港北ニュータウンの位置

ニュータウン対象の町



ニュータウンの立地的性格



建設予定地の港北区田園地帯（港北区池辺町附近）

施設には小学校25校，中学校12校，高校10校，幼稚園と保育所は25カ所ずつ設置する。レクリエーション・センターには集会広場，総合グランド，体育館，野球場，プールをつくり，交通機関としては，地下鉄３号線（本牧～横浜～新横浜駅～ニュータウン）と４号線（鶴見～綱島・日吉～ニュータウン）の２路線の乗り入れが予定されている。

住民参加で表面化した問題点

港北ニュータウンはこういう理念と基本計画でスタートし，第１回の住民参加の総会が持たれた。この席上ではじめて公式に当局側と住民側の接触が持たれたわけだが，ここで早くも住民側から激しい突きあげがあった。それは①この総会で設立することになっていた推進母体の名称が「開発促進協議会」と予定されていたが，住民の了承をとりつける以前に〝促進〟とは理解できないという意味の抵抗が表面化した②計画によると用地買収は50%～35%の減歩とあるが，これでは自己所有地がいちじるしく減少する③港北は横浜でもまれにみる農村地帯であり，最近は新しい形の農業が企業化されているが，全体計画に農業と都市計画をその基本において調和させ，共存共栄させることが何ら考えられていないというものだった。

この３つの主張の背景をさぐると①については〝促進〟を〝対策〟におきかえて名称を「開発対策協議会」としたものの，その根本は協議会役員の人選の手落ちに集約されそうだ。役員には港北区長を会長とし，若干の副会長をおき，港北区選出の市議，県議団を顧問にすえた。委員には農協関係，農業委員会，連合町内会（自治会），学識経験者，土地改良区関係者のほか地権者をあわせて88人に達した。ところが，農協役員は，戦前は小作農家であった人が多く，かつて地主と呼ばれた人たちは農協役員にふくまれていない例が多い。これらは，農地は喪失したものの山林については依然として大地主である。こんどのニュータウンの予定地の半分近くが山林で占められる点から，第１波の抵抗が〝促進〟の字句にこだわる形で表面化したと考えられている。

これについては，市の事務当局の情勢分析の甘さは覆うべくもないが，まして，港北はブロック意識が強く，地方政界の勢力が微妙に影響しあっている事実を考えると，不用意であったとの批判は避けられまい。

③の買収と減歩の比率については，過去に幾度か説得してはいるものの，①のような精神的なシコリがありまだまだ十分とはいいがたい。③については，市当局はまず株式会社環境開発センターに全体計画の作成を依頼し，第２回目として日本都市計画学会にもプランの作成を依頼した。この２つの計画書のいずれにも農業と開発計画を調和させるような思考は見当たらず，わずかに鶴見川支流の早淵川沿岸に440ヘクタール（133万坪）が予定されているにすぎない。ところが，

港北区を中心とした横浜市の近郊農業は，20歳代の青年層が月収20万円以上を得ている農業である。これらの人たちから土地を奪い，早淵川沿岸に集約しようとする考え方自体，その発想において現状認識に欠けていたといえよう。

これらの農業は，そ菜を中心とした温室のわき耕栽培が多く，この作業に従事する青年層は自家用車を持ち，作業もワイシャツにネクタイ姿で白の作業衣を着ている人たちが多い。これらの人たちは最低400万円の設備投資を行ない，すでに企業化に成功している人もあれば，採算がとれはじめている人がほとんどだ。それだけに農地を失うという受け取り方ではなく，近代的な経営の場がつぶされるとの解釈で抵抗を示すのは当然のことであろう。横浜市では，これらの点から農業対策がニュータウン計画のすべてを左右すると判断し，農政局が中心となって農業と共存できる姿をまとめあげる理想型の作成に着手しはじめたところだ。

これらの3点は，この計画が住民参加であるが故にまず味わうこととなった苦悩であるともいえよう。

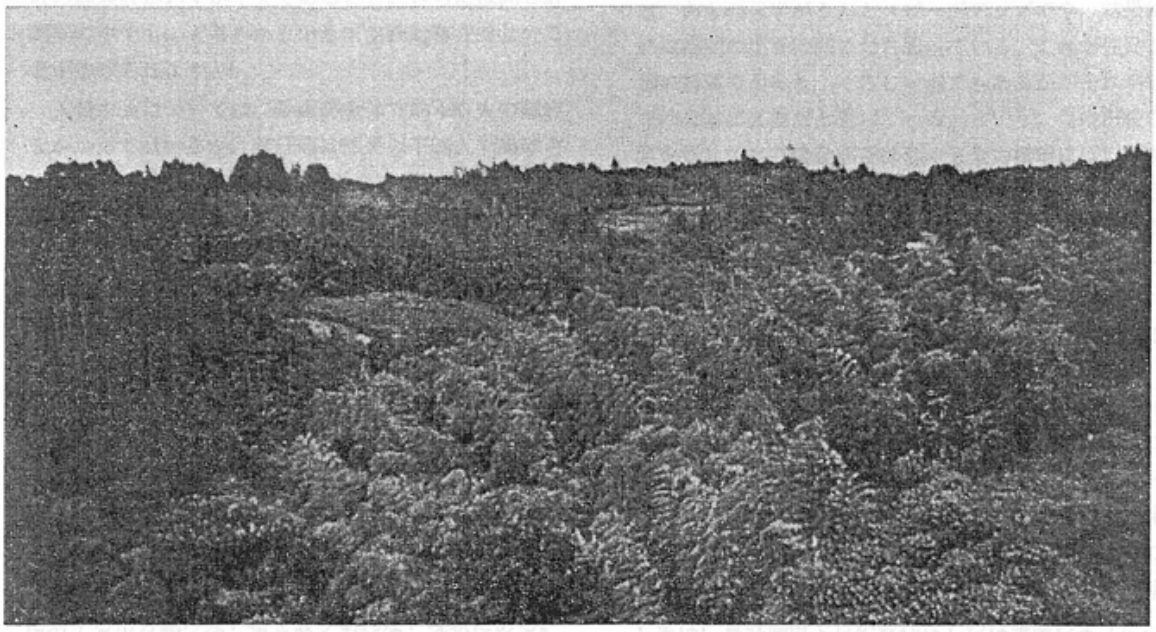
仮りにこの計画が住民の意見，知恵をいっさい取り入れずに，従来のような事業主体の一方的な計画であるならば，経験しなくてもよかったものだろう。

3つの問題点に対して，横浜市当局は，このうち，まず，役員問題について手を打った。それは去る5月11日に対策協議会に常任委員会と専門委員会の2つを設置し，当然，入れなければならなかった人たちを役員に加える作業を行なった。これで山林所有者と農協を中心とした農地所有者の両者が計画に参画することとなり，従来の〝片肺飛行〟は解決した。新しい農業をどう継承し，開発と近郊農業をどう共存させるかについても，市農政局の作業で時間さえかければ，あるていど解決つく見通しだ。そうすると，最後に残るのが「50%買収・35%減歩」について農民をどう説得するかにあるようだ。

減歩率の説得がキーポイント

しかしながらこの点は，計画の本質にかかわる問題だ。市が50%買収・35%減歩を打ち出した背景はこの事業を都市計画決定にもとづく区画整理方式によることとしたからだ。市の計画案で考える限り仮りに1000平方メートルの農地を持っている人は500平方メートルが公団に買収され，さらに350平方メートルの減歩があり，その結果，手もとに残る農地は150平方メートルになる。ところが，農民の考えでは1,000平方メートルの土地が150平方メートルに減ってしまうことに大きな抵抗を持っているわけだ。これをいかに納得させるかが当面の課題となっているが，同じ港北区内の東急田園都市が区画整理組合方式で，25%の減歩ですんでいる点から説得には今後，大きな困難をともなおう。

このニュータウンに隣接する東急は区画整理組合方



開発が予定される港北区森林地帯（港北区池辺町附近）

式をとったが，その他の日本の代表的な大型ニュータウンはどのような方式をとったろうか。東京の多摩ニュータウン（事業主体・東京都）は区画整理と新住宅市街地開発法（新住法）の併用，千里（大阪府）泉北（和歌山県）県北（千葉県）が新住法によっている。港北のように都市計画決定にもとづく区画整理は高蔵寺ニュータウン（愛知県）ただ1つであるが，全面買収で最終的には強権発動も認められている新住法によらず，区画整理方式によったところに住民参加の意志があり，また，それだけに苦悩も大きいわけだ。

横浜市は5月上旬から現地へ乗り込み，積極的な説得工作を展開する。また，港北区役所前に計画局ニュータウン建設部の出張所をつくることとなっている。

これはいわゆる役所としてでなく，資料の展示やニュータウンについてのあらゆる相談を受けつける構想で，1種の根拠地であり，賛成を得るための〝核〟とする考えのようだ。

しかし，いまのところ対象地域の18部落のうち13部落しか説明会を終っていない状態だ。部落数はわずか18だが，地権者の数だとこの地域に住んでいる人だけで1,700人，地主ではあるが横浜市外の居住者をふくめると1,800人に達する。1,700人を農協組織別に見ると，都田農協620人，中川農協503人，新田農協370人，山内農協203人の分布だ。4農協共通の意見は，50%買収・35%減歩の撤回と農業の将来型をはっきりさせない限り協力できないという意見だ。いまのところ，反対同盟のような抵抗の組織づくりはみられないが，新田農協がもっとも強く非協力の態度を打ち出している。これは国鉄新幹線の用地買収で収用法を適用された苦い経験もその底辺にあるといわれている。

こうした農民の意見を代表して，最大の関係農民を持つ都田農協の伸田隆治組合長は「35%減歩というのは，はっきりいって賛成しかねる。なんでも非協力というのではないが，この点が解決されない限り無理な話だ。しかし，話あいにはいっても応じる考えだ」と語っているが，50%買収・35%減歩に対する壁は，相当に厚いと覚悟せねばならない。

これに対して市当局は，6月末までは説明会を重点的に開き，7月にはいって，協力をえられる地主を散在的に求める。これを核として賛成派を拡大して行けるかどうか見通しを立て，8月には農民の大半が賛否の態度をはっきりさせられるまでに持ち込む方針だ。このため説明会では，老年，中年層には現実的な形で行ない，青年層には将来の夢と理想を論文調で説き，婦人層には利害，得失をキメ細かく説明する問答型でのぞむこととしている。一応，市幹部級との自由討議の機会をつくり，「市長を囲む会」を引きつづき開催することも考えている。地元の大ボスに中ボス，小ボスに対するアプローチとしては，戸別訪問，小会合の開催で各個撃破することも考えられている。しかし，8月までの短期間に，しかも，この間，ほとんど昼間は話あいの場がつくれない農繁期があることを考えると，8月までの市の説得が，今後に大きな影響を与えることとなろう。

地価上昇の黒い波紋

ここでもっとも心配されるのは地価の値上がりだ。飛鳥田市長が港北ニュータウン構想を発表したのは足かけ4年前になるが，それ以来，地価の上昇はめまぐるしいばかりだ。最近は，この地区の農地は3.3平方メートル当たり1万5000円で飛ぶように売却されている現状だ。それに第3京浜，東名高速，新幹線，国鉄横浜線の複線化工事，東急田園都市線，それに東急の田園都市と大量の農地が買収された事実がある。さらには，東京都の多摩ニュータウンの買収価格が微妙に作用している状態だ。その意味では，港北の地主は「補償ずれ」しているともいわれ，現に第3京浜と新幹線の補償で，1億円の収入を得た農家があるほどだ。

こういう客観状勢の中で買収が一日のびればのびるほど地価が上昇していることは否定できない。ある見方によれば，買収に乗り出した時は3.3平方メートル当たり最低2万円ぐらいまで上昇しているだろうという。また別の見方によると2万2,000円から2万3,000円見当に落ちつくのではないかともいわれている。いずれにせよ，市も日本住宅公団も地価の上昇にハラハラしているのが実情のようだ。これについて市当局は従来は免税点が700万円までだったが，それが1,200万円まで引き上げられたから，これを武器に説得すれば，買収価格はそうあげなくても手取りでは変化ないという楽観的な見通しだ。しかし，現ナマに対する感覚が鋭くなっているこの地域の農民が，それだけの説明で了解するかどうか大いに疑問だ。

一方，横浜市と公団側の計画のズレも改めて討議されることとなろう。市当局は当初2,530ヘクタール（新田地区400，都田地区740，山内地区250，中川地区1，140＝単位ヘクタール）をニュータウンの区域とした。そしてこれにできるだけ接近した面積を公団施工面積と考えていた。ところが最近になって公団施工対象面積は半分近い1,500ヘクタール（新田800，都田580，山内110，中川730＝同）が，公団として行なう区画整理としては適正であるとの申し入れがあった。したがってこの半

分の750ヘクタールを公団が買収し建築を行なうこととなる。したがって1,030ヘクタールについては，区画整理組合方式か，宅造業者の手で行なわざるを得ない状態となっている。

公団が1,500ヘクタールが適正面積として打ち出した背景は，公団としての事業消化能力が主たる理由であろうが，その裏側には地価高騰が理由にあげられている。公団が1,500ヘクタールを主張する限り 1,030ヘクタールについては市が認めた団体の施工となる。これについて飛鳥田市長は「この基本計画に十分協力するものであれば，公団以外の施工者を排除するものではない。他の業者や組合施工についても全体計画の中で規制を加えて行くので，木に竹をついだようなものとはならない」という。しかし，完成した時に全体として施工団体別にちぐはぐな形となることも考えられ，ここで全体の調和がまた大きな課題となりそうだ

厚い，幾つかの〝壁〟

横浜市としてのこの計画達成に対する取り組みのスケジュールは，さきのとおりだが，事務当局には大きな悩みがある。それは去る4月の機構改革で計画局のニュータウン建設準備室がニュータウン建設部に昇格し，部長に計画局総務部長だった鳥井陸八氏が建設部長に就任した。建設部が事業推進の中核部隊であると同時に，時には「隠密部隊」ともなるが，その悩みの第1は人員が極めて少人数であること。第2は用地買収の経験者がわずか1人であること。さらには同じ計画局の中でも，どちらかといえば主流的存在でないことがあげられよう。

人員の点については，計画局全体で約490人の陣容をかかえてはいるが，建設部は部長以下22人で局に占める比率は，僅か5％前後にすぎない。元来，市の計画局はいわゆる市街地の区画整理が本業で，それが本命とされている。これはいわば敗戦処理にすぎないが，ニュータウンのような前向きの新しい事業については，局内でも物心ともに完全な全面協力の体制が組まれているとはいいがたい。それは機構改革の際に9人の増員を要求したが，結局，計画局の中では「本来の業務が多忙である」との理由で人員の〝供出〟が拒否され交通局からの配転で1人が増員されたにすぎない。これについては，鳥井建設部長は「泣きごとはいっさい言わない」とはいっているものの，飛鳥田市長も最重点施策としてのニュータウンについても，異動・配転に対する市労組の強い壁を破り切れない現状にある。

用買経験者の少ないことについても，市長は「買収実務は公団が行なう。市としてはその段取りをつけるだけ」という。しかし，この種の業務は段取りをつけることが重大なる仕事であり，それが買収のすべてであるといい切ってもいいほどだ。まして，公団の施工が減少したことから，市が直接に買収することもありうる現状となっているが，それにしても，用買の経験者が，かつてある大手建築会社にいたことのある鳥井建設部長1人だけというのもあまりにもおさみしい。最近，鳥井部長は①ウソをつかないこと②聞きじょうずになること③自信をなくしてはいけない④人1倍ねばり強くやること，など〝買収業務の戦陣訓〟を部員に配って指導している。

飛鳥田市長は「私はこの計画に協力が得られず行きづまり，どうしても実現不可能ならば，あっさり引きあげてもいいと思っている。しかし，まだその判断を下したわけではない。いまはうんと時間をかけておけば，あとの後半がうんとスピードアップでき，結果的には時間の消費は同じだと思っている。これが住民参加の特質でもあり，くるしい点でもあるが，それがいまの日本に必要だと思っている」という。この市長の意を体して鳥井建設部長は早くも全力投球にはいっているが，しかし，市長のいう「ダメならあっさり撤回してもいい」というのが気にかかっているのは当然のことだろう。鳥井氏は「ヘタをすると私はドンキホーテになる」という言葉は，いみじくも意味深長だが，同時にそれは，ニュータウンそのものの置かれている現状を象徴的に物語っている。

いずれにせよ農業との併存よりも「50％買収・35％減歩」の壁を破ることが大前提だ。これには文書，口頭による説得よりも何よりも，住宅公団がいまニュータウン予定地近くに計画している十日市場，新治，三保の3町にまたがる100万坪団地の買収価格が，1つの解決の糸口となるかも知れない。いずれにしても，厚い壁は，買収価格でしか破れないのは事実のようだ。

（神奈川新聞社論説委員・友田　徳人）

横浜市の人口200万人を突破（全国第3位）

横浜市の人口は4月22日，200万人を突破，名古屋市を抜いて東京，大阪につぐ全国第3番目の大都市になった。これは戦後，爆発的な膨脹をつづけてきた東京都の人口増加が限界に達し，どっと周辺にはきだされていることの象徴。

同市は明治22年市制を施行（12万1,985人）後着々とふえ，昭和26年100万人を突破，毎年5～6％づつふえ特に40年頃から東京からの転入者が激増，6大都市の中で人口増加率は最高。

〝飛鳥田方式〟に学べ

地域開発

住民参加の新都市建設—港北ニュータウン—など，都市問題に意欲的な対策を打ち出している飛鳥田一雄横浜市長が7月23日，海岸埋めたてと都市再開発を結びつけた「金沢地先埋立て計画」を明らかにした。海岸埋め立てによる土地造成事業は，臨海工業地帯の造成として何も目新らしいことではないが，埋立て造成地に大企業の大型工場を誘致するのではなく，市街地の再開発と中小企業育成を同時に図る——というこの構想はきわめて建設的であり，こんごの地域開発の進め方の面でも，大いに学ぶべきものを含んでいるといえよう。

〝一石三鳥〟の埋立て計画

この計画による埋立地区は，横浜市金沢区富岡町から同乙区とも町までの延長約7キロの海面で，埋立造成地は660万平方メートル。このうち430万平方メートルを市街地再開発として市の中心市街地に散在する中小企業を移転させ，残る埋立て地のうち100万平方メートルは住宅地として移転した工場の従業員住宅等人口2万人程度の団地を建設，南端の約65万平方メートルは〝海の公園〟として海水浴場のほか，レクリエーション施設を整備して200万市民のいこいの場とする—というもの。

現在，横浜市の中心部を中心に約2,000の中小工場が散在しているといわれるが，都市再開発用地にはこれらの中小工場のうち「都市機能上の障害となるもの」「集中協業化による効果の大きいもの」「中区新山下町に代わる新貯木場に移されるもの」「公害の発生源で市心にふさわしくないもの」などを中心に集める方針。このため指定の方法は一般公募のほか，市経済局，企画調整室の調査で「移転の必要がある」と認めたものを優先させる考えで，公害のない活力ある工

場地帯を造るという。

このように，この構想は都市再開発と中小企業対策という狙いをもっている。このためこの計画に必要な総事業費413億円の調達は，従来の臨海造成事業に多くみられるような誘致大企業からの予約前納金に依存することができないため，全事業費の約70%を西ドイツのマルク債発行により外資を導入し，その他の資金は完成埋立て地の売却代金でまかなうが，対象が中小企業なので即金でなく短期の年賦とする考え。

飛鳥田市長がいっているように「繁華街の工場が土地を手放して安い埋立て地に移れば，その差額で設備の近代化や，厚生施設の充実ができ，同時に中心市街地の公害を解決し，再開発を可能にする」というから〝一石二鳥〟ということになるが，この埋め立て計画には金沢区小柴の米軍貯油施設も含まれているから，同施設の接収解除が必要であり，〝一石三鳥〟の計画といえそうだ。

大規模開発プロジェクト

ところで現在国土総合開発審議会を中心に全国総合開発計画の策定が進められているが，その柱として大規模開発プロジェクト方式を採用していく考えで，さきごろその試案が明らかにされた。この大規模開発プロジェクトを選定し，これを推進していくうえにおいて考慮してもらいたい点は，この〝飛鳥田方式〟にみられる〝計画の目的意識に支えられた総合性〟である。大規模プロジェクトはそれ自身として推進され，その波及効果を期待するだけのものではなく，現在発生し，加速しつつある〝社会的損失〟をそのなかで同時に解決するものでなければならない。少なくとも，そうあったほうが望ましい。そうした意味で〝飛鳥田方式〟に学ぶことを，政治的な理由で避けるようなことがあってはなるまい。（ほ）

■参考資料※２　1978.8 建築学会賞第３部　横浜市における都市計画活動の一連の業績
－都市空間創造への総合的実践－／田村　明氏

<学会賞第3部・業績部門受賞>

都市空間創造への総合的実践

田村　明

1．都市空間の混乱

農村の人口収容力には限界があるため，人口増加は主として都市で吸収されてきたのは世界各国の一般的な傾向である。とくに産業革命以来，都市に工業立地が行われ，膨大な労働力が都市に吸収され，このため大都市に不潔，不衛生，住宅問題などのさまざまな問題をひきおこした。産業革命の元祖であるイギリスではこのような問題がとくに著しく現われ，その解決に多くの努力がなされた。

しかし，都市への人口集中は，いわゆる先進工業国だけの現象ではなく，社会主義国でも，また発展途上国でも二十世紀の半ばすぎからは著しく現われている。なかでも第２次大戦後の日本の都市化は他に例を見ないほど急激なものであった。これは海外からの引揚や，ベビーブームなどの人口増加に加えて，昭和 30 年以降の急激な経済成長がこれに拍車を加えた。ところが，このような急激な都市化に対応するための「都市づくり」について十分な理論も方法も手段もないままに，多くの混乱をまねいたのである。

戦前の日本の都市にも問題が全くなかったわけではないが，一般に人口の都市化もゆるやかで，それだけに都市内の空間にもかなりのゆとりがあり，それほど公的な手が加えられなくても何とか安定を保っていた。もちろん「道路橋梁河川ハ本ナリ，水道家屋下水ハ末ナリ」という有名な本末論が都市計画の思想として通用していたから，東京都の区部内でも下水の無いのはむしろあたりまえで，水道さえ無かった地帯も多かった。しかし，密度も低ければ下水のないのもさしたる問題にならず，家庭の井戸水が結構良質の水を提供してくれていた。また，本といわれる道路河川にしても，さしたる整備があったわけでもない。計画決定はされても戦時体制への突入はその実現を阻んでいた。ただし東京はじめ大都市では，国鉄や私鉄が発達しており，十分人員輸送を担っていた。それにもともと都市は仮ずまいでいずれ故郷へ帰るという考え方があった。

ところが戦後の事情は全く異なる。量的にも大都市化は圧倒的であるばかりでなく，質的にも自動車利用の発達，多くの新製品利用という異なる状況が生まれ，また，都市人口の方が農村人口を圧倒してしまったから，都市居住者はもはや帰る場所はなく，都市で生涯生活することを強いられているのである。

その中での，地価高騰は世界各国でも例をみないところであり，必然的に過密をまねき，緑は消え，公害を発生し，交通問題，日照問題，廃棄物処理問題などさまざまの問題が複雑にからみあいながら発生した。この間にあって安定した都市の空間は全く混乱し，都市施設整備は立ちおくれ不足し，また機能だけを追求する施設は，作ることによって別な混乱をまねき，落着いた相隣関係さえ崩壊してしまったのである。

2．都市計画活動の必要性とその内容

我国は，これまでムラ的生活を都市にもちこみ，けっこうそれなりの安定をもっていたから，欧米諸国のように，早くから都市問題にぶつかり，その解決をせまられることは少なかった。それが一挙にして，ここで爆発的な都市化と都市問題の解決をせまられ，一方，これに対応するための蓄積や経験は極めて不十分であった。

しかし，欧米先進国も，決してこの問題を解決しつくしたわけではなく，いまだに大きななやみをあいかわらずかかえている。現代史学の泰斗バラグラフは「もはや人類は，計画するか，しないかの選択の余地は与えられていない。あるのは，計画をするか，あるいは完全な破滅かである。」と言いきっている。

都市という巨大で常に過密要因を含む存在の中では，企業や個人が勝手ばらばらに恣意的に行動をしたのではとうてい問題を処理しえないし，矛盾を拡大するばかりである。そしてやがて都市全体の生命力を失わせ，一時的に利益を得た者を含めて，大きな損失や崩壊を味わうことになる。もとよりそこまでの決定的な段階に行くまえに必要な手段をうたなくてはならない。その第１は，公的な共同サービスの拡大と充実であり，第２にはそれぞれ個別行動に対して必要なルールを設定し，ルールに基づいて互に自制をすることである。第１の方法だけでは，かえって不必要な行動をよびおこしたり，さらに膨大な公共サービスを増大させるだけになるおそれもあり，第２の方法との調和する併用が必要なのである。第１の方法の代表的なものは公共的施設（道路，公団，下水，学校など）の整備であり，第２の方法の代表的なものは土地利用計画（市街化区域，用途地域，容積制等）の確立である。

しかし，これに加えてさらに第３の方法を加味する必要がある。都市空間は最終的には姿，形，色，材質などの実態をとる。そして最終の姿が人間の心に働きかけ，たのしさ，美しさ，魅力，あるいは，不愉快さ，みにくさを与える。都市は人間の住み生活する空間であり，感性をもった

人間の容れ物である。都市全体を個性的で魅力的で人間的な空間にするためには，都市全体をひとつの環境としてとらえたアーバンデザインの手法を加える必要がある。個々の建築物や施設がすぐれたデザインであることはもとよりのぞましいことである。しかし，それらが単に孤立したものに終らず，周辺の外部空間との間で如何なる調和をよびおこし，さらに周辺へどのような良い影響を与えてゆくかを総合的に考えたデザインが必要で，それが都市を個性的でうるおいのあるものにするか否かをきめるのである。

3．空間創造への総合的実践

公共施設の整備というプロジェクトや，土地利用計画という都市秩序を作ってゆくためのルール作り，そしてさらに人間的な空間を生みだし，町をひとつの関連ある空間に作ってゆくアーバンデザインは，それぞれの手法が総合的なものであるが，それに加えてこれらの三つの手法を有効適切に運用してゆくための戦略的な中心の計画活動が必要である。そこでまとまった考えをもって息永く都市空間を作りあげてゆかなくてはならない。

かつて建築家や大学から都市ヴィジョンが発表されたり，行政の内部でも，綜合的な計画が策定されはじめた。しかし，それらの都市ヴィジョンを現実におろしてゆくのには飛躍がありすぎ，その間をつなぐ実践的な方法に欠けていた。また行政の中で生まれた長期総合計画も，都市内の諸計画を整理してひとつの枠の中で全貌を示した意義は大きいが，これも実施段階ではけっきょく個々の事業がバラバラに進展することになり，内容においては従来と大きく変わらず，せっかく設けられた企画部やプロジェクトチームも，その意図を十分実現できず，行政の具体面での綜合性を発揮しえなかった。そこで抽象的段階にとどまらないより実践的で実効性のある都市づくりが行われなければならない。

横浜市では昭和 43 年に企画調整局（当時企画調整室）を設けた。これは具体的な場での総合性と実践性を目指したもので，通常の企画部門が事務系職員を中心としてきたのを改め，事務系のほかに土木，建築，都市計画，衛生工学，アーバンデザイン，造園，農業等の技術者を広く集めた。そしてこの人々が従来の専門の上に立って，いっそう広い角度から都市づくりを考え，既定の路線をまちがいなく行うというだけでなく，今日求められている都市の新しい秩序と魅力ある空間創造を生みだそうとしたのである。固定化し，しかも局限されたひとつの路線を執行し，ひとつの事業だけを行っているだけでは，あいかわらずのタテ割り化の中に，都市の矛盾に加えて行政自身も矛盾を加えかねない。しかし一転して広い視野と，とらわれない柔軟さをもち，実践に当たってみる意欲の中からは，一見間そく的に見える中からも，新しい空間創造は可能なのである。横浜市では，「綜合性」「企画調整」といった言葉に実践を通じて具体的内容を盛りこもうとしたのである。さらに一部ジャーナリズムにだけもてはやされて実質をもたなかった「アーバンデザイン」について，全国で始めてのアーバンデザイン・チームを編成し，具体的な実践を試みた。すでに都市をつくるための理論や方法はかなり多く示されている。しかし，それに生命をふきこみ実効のあるものとするためには，ねばり強くやってみる外はない。その実践の中で，観念的な理論はもっと実のある生きた理論になり，手段方法はより充実したものとなってゆくのである。

基本的な制度や意識を変えてゆくことはもとより重要で基礎的な問題であるが，それだけの原則から一歩も出なくては現実はそう変わらない。原則からはみだして現実にのりだすことによって，実体を変え，それが現実を動かし，原則自身もよりよいものに変更されるのである。

我々は都市に新しい秩序を求め，そして美しく愉しい人間的なものにしてゆく意欲が必要である。都市は決して一人の権力者や，一人の計画家で出来上るものではない。数多くの多様で異質の主体がそれぞれ独自の欲求を持ちながら，しかし個別の利害だけに走るのではなく，全体の環境を向上させることによって自らもまたよりよい生活のできることによって成立つ。そのためには，

1） まず行政や他の公的機関の内部で，諸施設（道路，河川，公園，公共建築物等）に本来の機能に加えて何か都市環境にプラスする「美しさ」とか「うるおい」とかを追加する努力をする。

2） それらにできるだけ市民の参加を加え，場合によっては市民負担も加えて，空間に質的なプラスを加える。他人ではなく，市民自身がつくる実感が必要である。

3） さらに各宅地の私的な建築物等にも，自己完結的だけでなく，都市空間を構成してゆく立場からのよい計画と質の高いデザインをしてもらうことである。壁面線後退や公共公開空地などがそれだが，デザインとしても自己主張的だけではなく，町全体と語りあうデザインを各建築家にも期待したい。

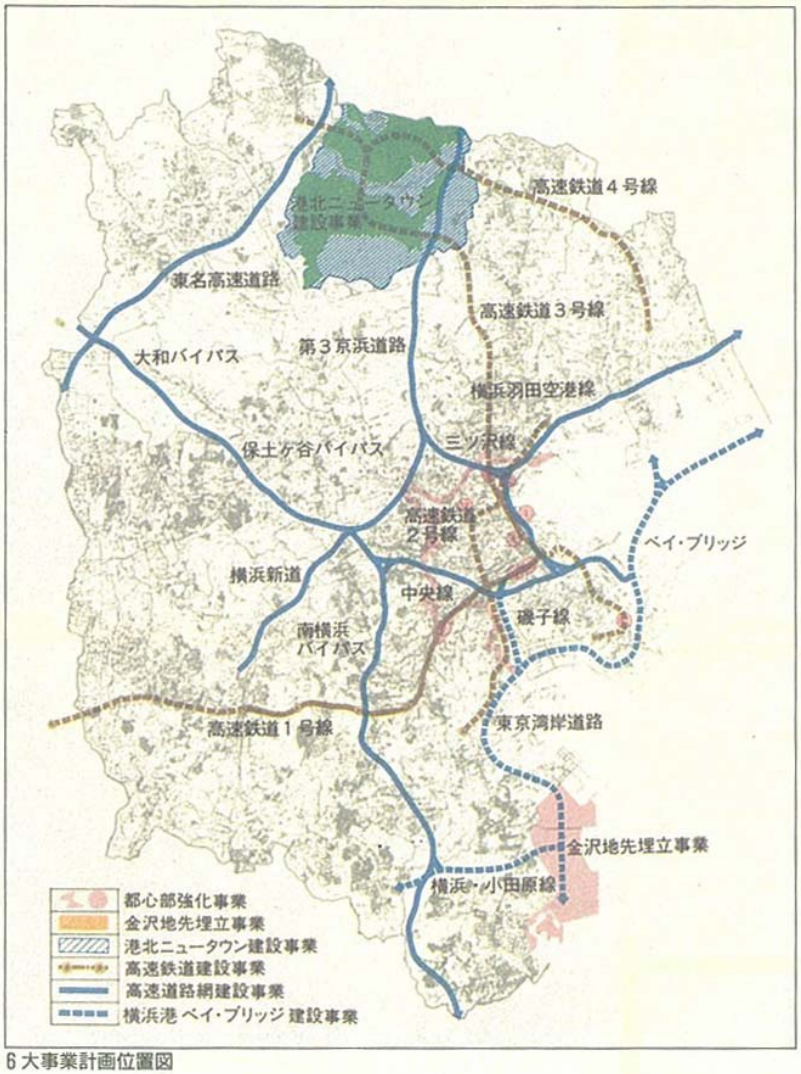
4） そして最後は，市民が自己の町を愛し，町に誇をもち，「我が町」の意識をそだてることであろう。さまざまな話合いや，イベントが企画され実行されるとともに，それが可能な場所や組織が必要である。

これらの手段は必ずしも大きな予算を要するものではない。ただ労苦をいとわず説得力と行動をもって始めるか，否かであろう。

（筆者，横浜市技監・企画調整局長）

出典：建築雑誌 vol.93 NO.1140 1978.8

■参考資料※３　横浜市六大事業計画位置図



6大事業計画位置図

都心部強化事業
横浜の二つの都心地区を将来の国際文化管理都市にふさわしい機能をもった都心地域に育成するため、二つの都心に挟まれた工業地区の移転、伊勢佐木町や元町などの旧来からの商業地区、横浜駅西口地区等の再開発を促進するとともに、都心部の交通網強化を図る。「みなとみらい21事業」の前身。

金沢地先埋立事業
中区や西区などの都心区やその周辺区で、公害等環境浄化上移転が好ましい工場等について、市内での移転先としての工場地を造成する。特に中小企業の近代化を促進し、工場と住宅地を一体的に開発する職住近接の街づくりを行う。

港北ニュータウン建設事業
横浜の北西部、港北区と緑区にまたがる約2,530haの近郊農業地帯において、急激な宅地開発による市街化（スプロール）を抑制し、都市農業を確立して都市と農業の調和を保つ新しい市街地を形成する。

高速鉄道建設事業
市電に代って市街地内の交通の軸とするとともに、都心地域と周辺区を結合する鉄道網を整備する。

高速道路網の建設
都心部における交通渋滞を緩和するとともに、周辺地域と都心を結ぶ幹線自動車専用道路網を整備する。

ベイブリッジ建設事業
本牧埠頭や根岸湾臨海工業地帯と大黒埠頭や鶴見、神奈川の工業地帯を都心部を通らずに直結する橋梁を建設し、併せて新しい横浜のシンボルとする。

出典：横浜の街づくり　ＰＬＡＮ　ＦＯＲ　ＹＯＫＯＨＡＭＡ／1991年３月／横浜市都市計画局