

# 横浜[港北ニュータウン]

## 商業施設エリア

### 駅前・近隣センター計画

中川駅前センター

北山田駅前センター

東山田近隣センター

牛久保近隣センター

荏田近隣センター

新吉田近隣センター

茅ヶ崎近隣センター

川和駅前センター

仲町台駅前センター

佐江戸近隣センター

21世紀のまちづくり



H5.1

# 横浜[港北ニュータウン]

## 商業施設エリア

### 駅前・近隣センター計画

中川駅前センター

東山田近隣センター

北山田駅前センター

牛久保近隣センター

新吉田近隣センター

荏田近隣センター

茅ヶ崎近隣センター

川和駅前センター

仲町台駅前センター

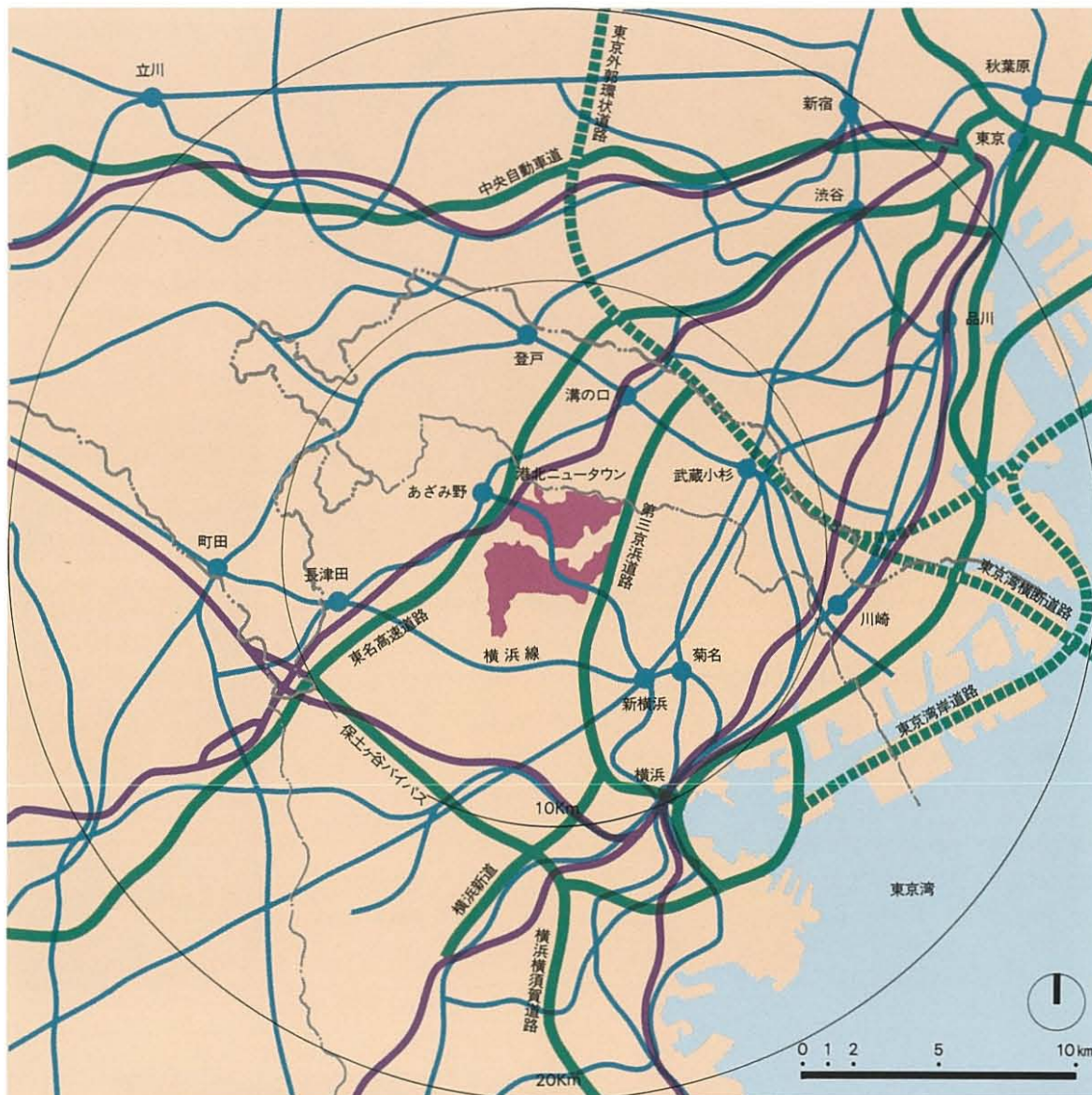
佐江戸近隣センター



I N D E X

- 1 首都圏における新たな業務核として
- 2 質の高い環境をめざして
- 3 人と企業の集積がすすむ
- 4 ニュータウンのセンターシステム
- 5 中川駅前センター
- 6 北山田駅前センター
- 7 川和駅前センター
- 8 仲町台駅前センター
- 9 荏田近隣センター(荏田南一番街)
- 10 佐江戸近隣センター
- 11 茅ヶ崎近隣センター・新吉田近隣センター
- 12 東山田近隣センター・牛久保近隣センター
- 13・14 (解説)駅前近隣センターの街づくりシステム

# 首都圏における新たな業務核として



横浜市は、東京都心の一極集中型都市構造を是正し、多極分散型都市構造を構築するため、首都圏の都市機能を分担する業務核都市の一つとして、また自立性の高い都市を目指して、幹線道路や鉄道などの都市基盤の骨格づくりや横浜都心・副都心の整備による都市機能の強化を図っています。

このような中、港北ニュータウンは商業・業務・文化などの都市機能を分担する副都心として整備が進められ、さらに首都圏域における新たな業務核として成長しようとしています。

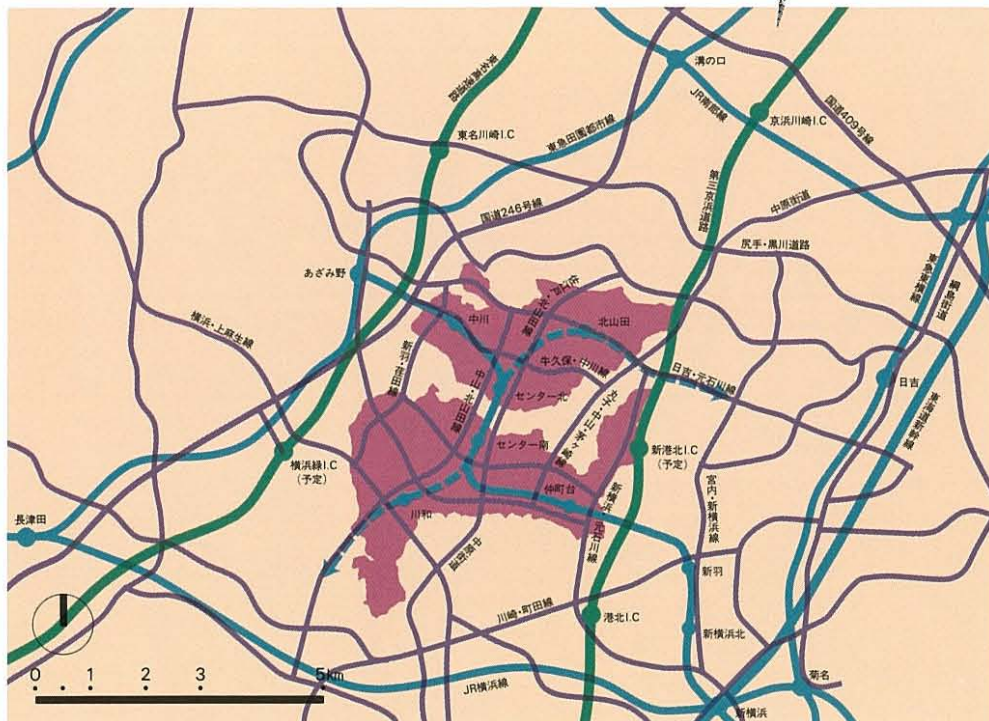
港北ニュータウン建設事業は、計画人口30万人、開発総面積2,530 haという首都圏有数の大規模プロジェクト。そのうち住宅・都市整備公団が施行する地区は、開発面積1,317 ha、計画人口22万人を占め、恵まれた自然環境を最大限に活かしながら、交通網や都市機能の充実、情報・通信・文化面での先進性、国際化への対応など、21世紀を指向したまちづくりが進められています。

平成5年3月の横浜市営高速鉄道3号線(新横浜〜あざみ野間)の開通、平成6年度に予定されている行政区再編成による港北ニュータウンを中心とした新区の誕生、そして商業・業務ゾーン(センター地区)の建設と、新しい都市が急ピッチで発展しようとしています。





# 質の高い環境をめざして



## 恵まれたアクセス

港北ニュータウンは、横浜都心及び東京都心と直結する優れた交通条件を備えています。

東名高速道路川崎 I.C.へ約4 km、第三京浜港北 I.C.へ約2 km、さらに国道246号線が東名高速道路に並行して走っており、広域交通網へ容易にアクセスできます。また平成6年には第三京浜新港北 I.C. (約1 km) が、平成7年には東名高速道路横浜緑 (仮称) I.C. (約2 km) が開設される予定です。



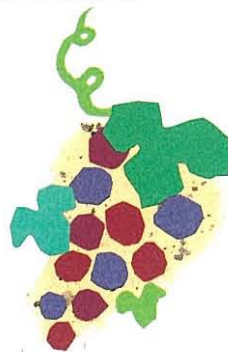
## 鉄道と高規格幹線道路によるネットワーク

ニュータウン周辺には、東急田園都市線、東急東横線、JR横浜線が走っており、東京都心や横浜都心へ連絡しています。さらにニュータウン内には、横浜市営高速鉄道3号線 (関内～新横浜～ニュータウン～田園都市線あざみ野駅)と横浜4号線 (東横線日吉～ニュータウン～横浜線方面) が計画されており、3号線は平成5年3月に開通し、ニュータウンと新横浜を7分、ニュータウ

ンと横浜を18分で結びます。

3号線開通時にはニュータウンに予定されている6駅のうち仲町台駅、センター南駅、センター北駅、中川駅の4駅が開設されます。

バス路線も3号線開通にともない充実される予定で、今後、ますます交通の利便性が高まっていきます。



## 恵まれた自然環境

港北ニュータウンは、単にそこに住むだけでなく、働き、憩い、生活することを楽しめる多機能・複合都市を目指しており、基盤整備にあたっては、恵まれた自然環境を最大限に活かした質の高い整備を行っています。

具体的には、自然地形や既存樹林を生かした19haの総合公園、4つの地区公園及び15箇所の近隣公園などが配置されており、これらを始めとするオープンスペースや神社・仏閣などを延長14.5kmの緑道と53kmの

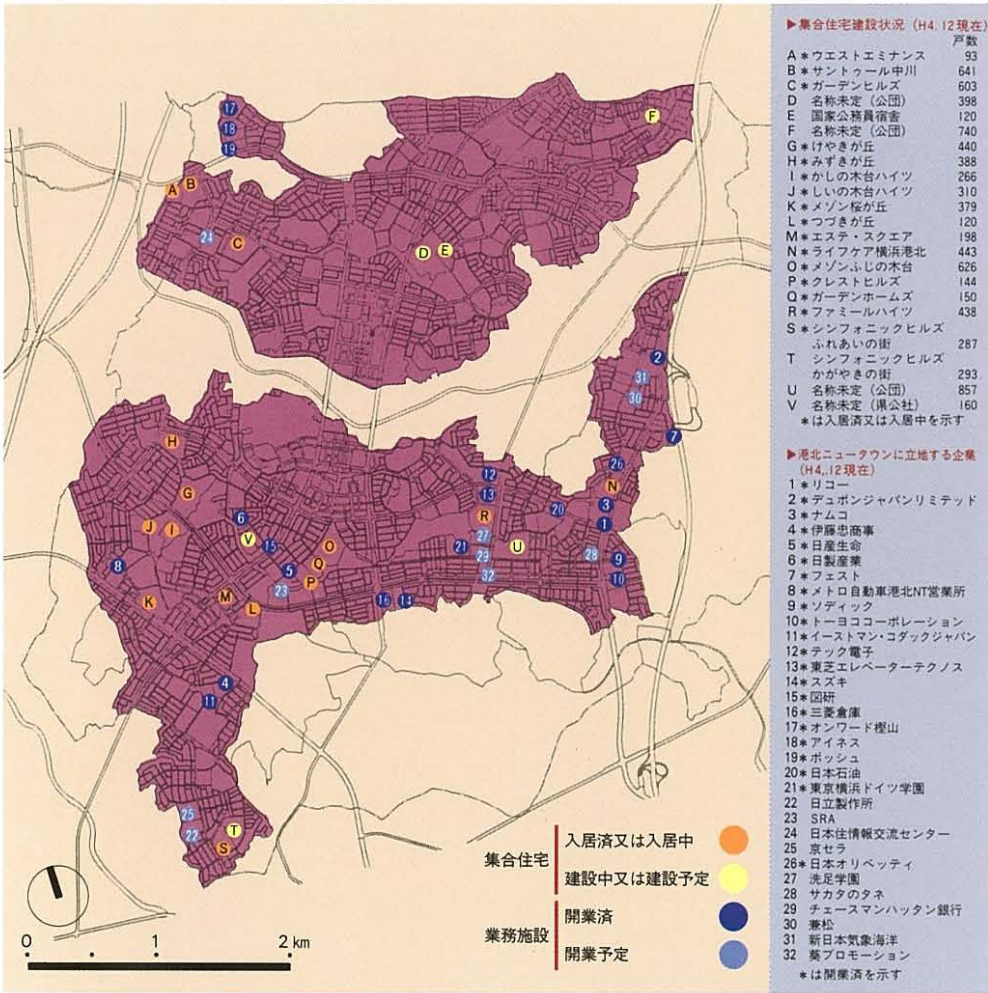
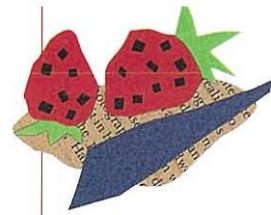
歩行者専用道路で結びつけながら体系化 (グリーンマトリクスシステム) しています。

また、道路計画においては、将来の自動車交通量に充分配慮した幹線道路整備はもちろん、住宅地では通過交通を排除した街路システムを採用。駅前広場や歩行者専用道路では快適な都市空間を形づくっています。

さらに、集合住宅や誘致施設の建設にあたっては、周辺環境と調和し、ニュータウンにふさわしい都市デザインの実現が図られるよう、きめ細かな配慮を行っています。



# 人と企業の集積がすすむ



港北ニュータウンの住宅・都市整備公団施行地区は、昭和49年より土地区画整理事業が進められています。施行地区は北側の第1地区(548ha)と南側の第2地区(769ha)に分けられ、平成4年8月末現在、第1地区では約45%の宅地が、第2地区では約80%の宅地が整備済(仮換地指定済)です。

住宅については、大規模集合住宅を中心に建設・入居が行われ、計画的に建設を行う集合住宅は、約14,000戸の全体計画に対して平成4年10月現在、約5,500戸(約40%)が入居を開始しており、建設中及び建設予定の住宅を含めると平成6年度末までに約8,200戸(約60%)の住宅が建設されることとなります。

また、一般の民有地においては、幹線道路沿いのアパート・マンション地区の賃貸住宅を始めとして活発な住宅建設が行われています。

平成5年3月に横浜市営高速鉄道3号線が開通すれば、人口定着がさらに加速されることが予想されます。



## 情報発信性を増す企業集積

ニュータウンの周辺地域には、白山ハイテクパーク(横浜市緑区)、テクノウェイブ100(横浜市神奈川区)、マイコンシティ(川崎市麻生区)などの研究開発施設が集積しており、このような周辺ポテンシャルの高さがニュータウンのポテンシャルを相乗的に高めています。

これまで公団では、集合住宅の建設とあわせて、先端企業の研究施設やオフィスの誘致を行ってきました。そのうち、平成4年8月現在、すでに21社、1学園が開設しており、平成7年までには、さらに10施設が開設される予定で、多様な企業の集積によりニュータウンの情報発信性も増しています。

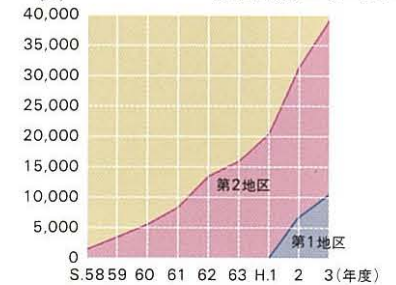
公団では、引き続きニュータウンの活性化に寄与する施設の誘致を積極的に行っていきます。

## 着実に伸びる人口

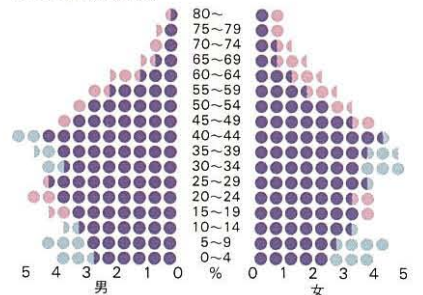
港北ニュータウンは、昭和58年8月に初めての新しい入居者を迎えました。それ以来、宅地の整備、集合住宅の建設とともに人口は着実に伸びており、平成4年10月末現在の区画整理地区内の人口は、第1地区に約4,400世帯、13,800人、第2地区に約11,300世帯、33,700人、両地区合計約19,800世帯、47,500人となっています。

ニュータウン居住者の年齢構成をみると、横浜市全体では20代及び40代にピークがきているのに対し、10代以下の若年層と30代にピークがきており、周辺地域に比べて若い街といえます。

港北ニュータウンの人口の推移(各年10月1日現在)(旧住居標示エリアを除く)



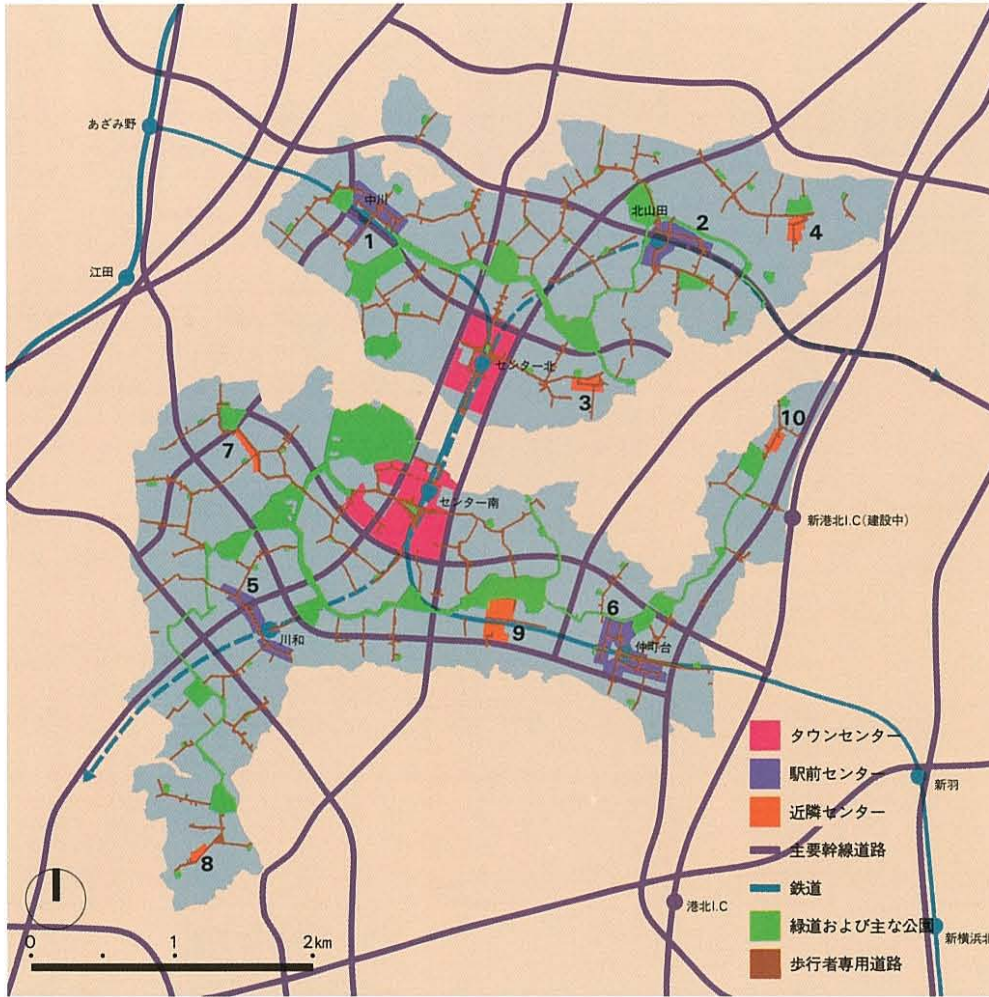
人口の年齢別構成比



●横浜市(平成2年1月現在)  
●港北ニュータウン(平成4年1月現在)



# ニュータウンのセンターシステム



ニュータウンの商業施設計画（センター計画）は、横浜北部及びその周辺の広い圏域を対象としたタウンセンター、鉄道駅を中心とした4つの駅前センター、日常生活に対応した6つの近隣センターで構成されるシステム。それぞれのセンターが相互に機能を分担しながら、個性的で魅力的なセンターづくりを目指しています。

### 【タウンセンター】

第1地区と第2地区それぞれの鉄道駅を中心に配置されています。単に商業施設だけではなく、業務・サービス・文化等の高度な都市機能の集積を図り、新たに首都圏域の業務核となるよう計画されています。

### 【駅前センター】

ニュータウン内に計画されている2本の鉄道の6駅のうち、タウンセンターの2駅を除く4駅の駅勢圏を対象にサービスを行うセンターとして計画されており、すでに川和駅前センターと中川駅前センターが開設されています。各駅勢圏の中心地にふさわしい、それぞれのテーマをもった商業ゾーンの形成を目指しています。

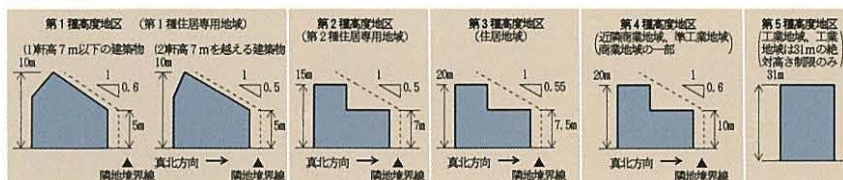
### 【近隣センター】

タウンセンターや駅前センターの利用圏を補完し、日常の買い物等の利便性を確保するため、地域密着型のセンターとして6箇所計画されており、そのうち荏田近隣センターが開設されています。今後は、日常の最寄り品等のサービスに対応するだけでなく、タウンセンターや駅前センターとは異なる特色を備えた、集客力の高いセンターづくりが望まれています。

	No.	センター名	宅地面積	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区
第1地区	1	中川駅前	5.1ha	近隣商業	80%	400%	第4種
				住居	60%	200%	第3種
	2	北山田駅前	3.8ha	近隣商業	80%	400%	第4種
	3	牛久保近隣	1.1ha	2種住居	60%	150%	第2種
第2地区	4	東山田近隣	1.1ha	2種住居	60%	150%	第2種
	5	川和駅前	4.2ha	近隣商業	80%	400%	第4種
	6	仲町台駅前	6.7ha	近隣商業	80%	400%	第4種
				住居	60%	200%	第3種
	7	荏田近隣	1.0ha	2種住居	60%	150%	第2種
	8	佐江戸近隣	0.5ha	2種住居	60%	150%	第2種
	9	茅ヶ崎近隣	3.2ha	住居	60%	200%	第3種
	10	新吉田近隣	1.0ha	2種住居	60%	150%	第2種



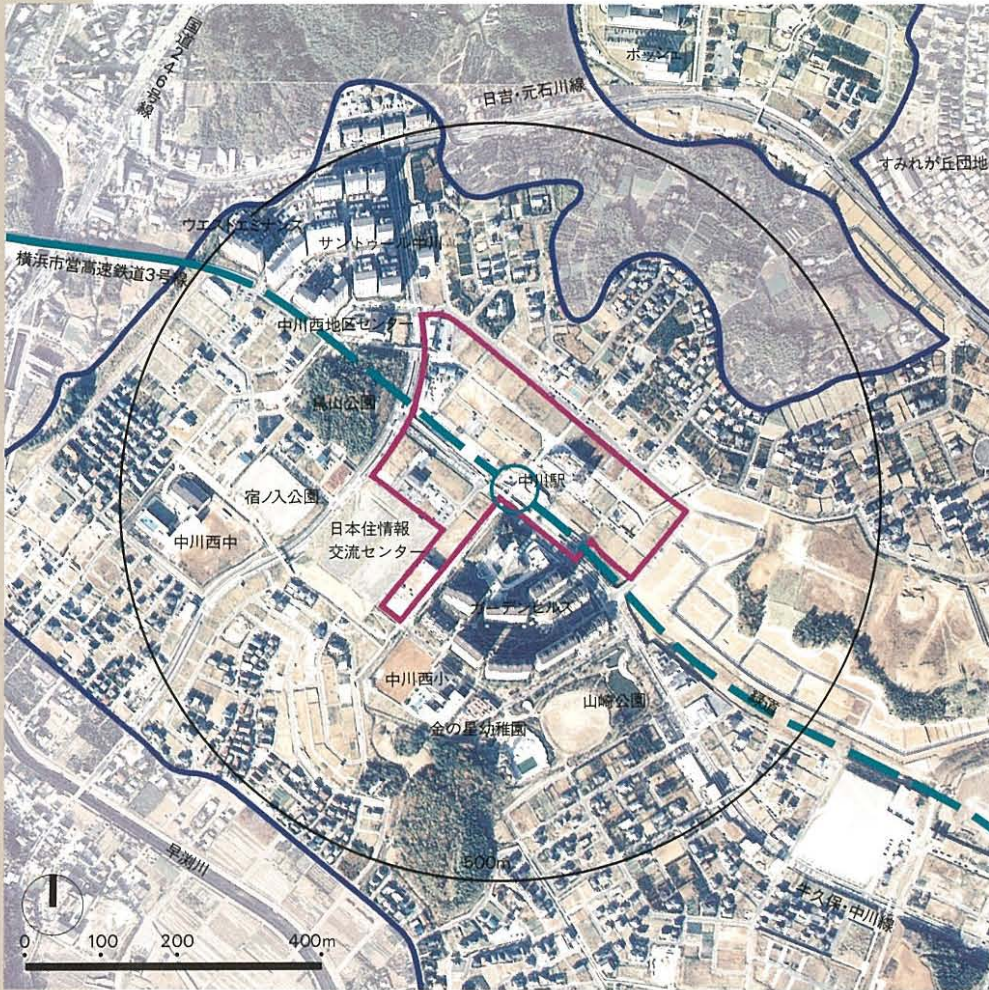
### 高度地区制度



※敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の線があります。



# 中川駅前センター



撮影：平成3年11月

キーマップ



平成5年3月に開通予定の横浜市営高速鉄道3号線（関内～新横浜～ニュータウン～田園都市線あざみ野駅）の中川駅を中心としたセンター。

国道246号線と東横線日吉方面を結ぶ日吉・元石川線につながる幹線道路（牛久保・中川線）にも面し、交通利便性に優れています。

また、周辺住宅地を歩行者専用道路と緑道でネットワーク。徒歩による利用についても充分配慮されています。

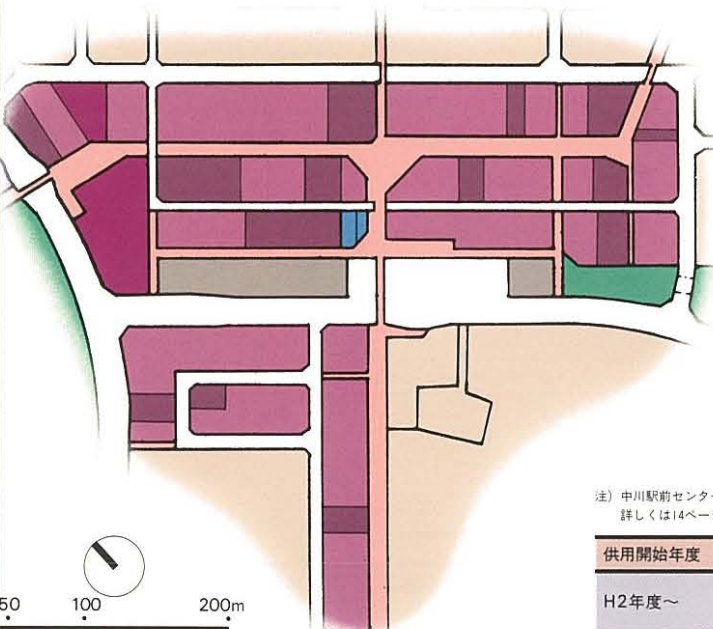
センター周辺には港北ガーデンヒルズ（603戸）、サントゥール中川（641戸）、ウエストエミナンス（93戸）などの集合住宅が立地、周辺の市街化が進んでいます。また緑豊かな山崎公園や鳥山公園が隣接。自然環境にも恵まれた駅前センターです。

センターはヨーロッパの街並みをイメージした「ネオ・ロマンチック」をテーマに街づくりが進められており、すでに郵便局やセントラルフィットネスクラブ横浜北、ホームセンター・タントムなどがオープン。その他各種の商業・業務施設についても建設が進められ、急ピッチで駅前センターづくりが進行中。

センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	3,367人	約10,000人
1km	4,330人	約21,000人

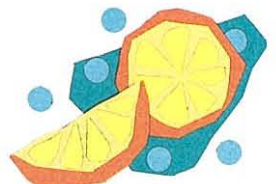
注) ●本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。



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

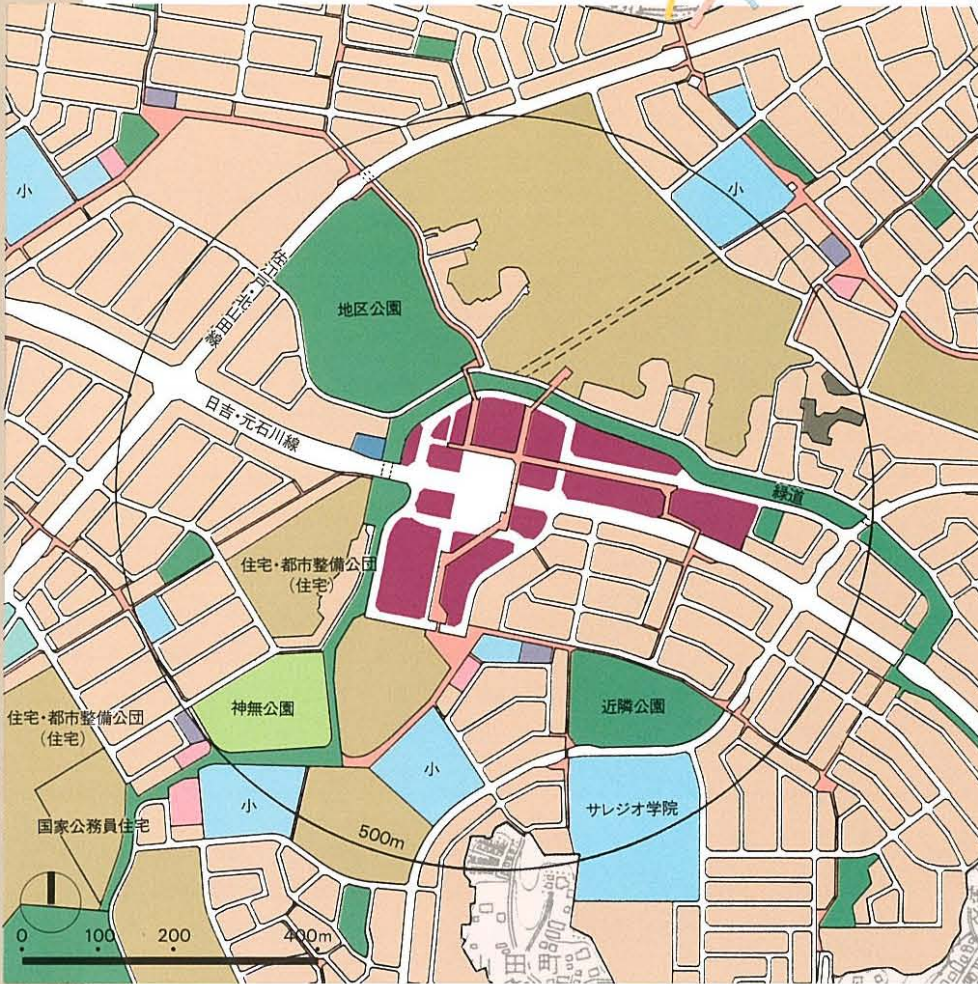
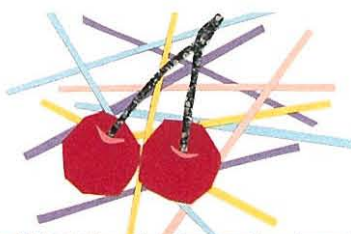
注) 中川駅前センターでは魅力的な街づくりを進めるために「街づくり協定」が結ばれています。詳しくは14ページをお読み下さい。

供用開始年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火地区
H2年度～	5.1ha	92名	近隣商業	80/400	第4種	防火
			住居	60/200	第3種	準防火





# 北山田駅前センター

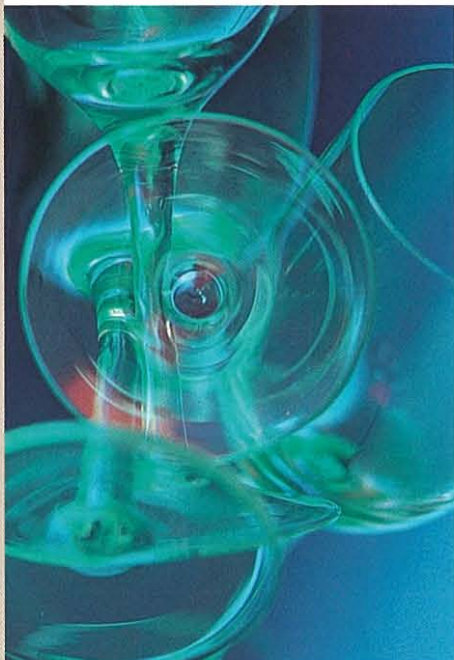


※北山田駅前センターの道路計画については、図示した形態へ変更予定です。

## センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	364人	約12,000人
1km	2,881人	約30,500人

注) ●本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。



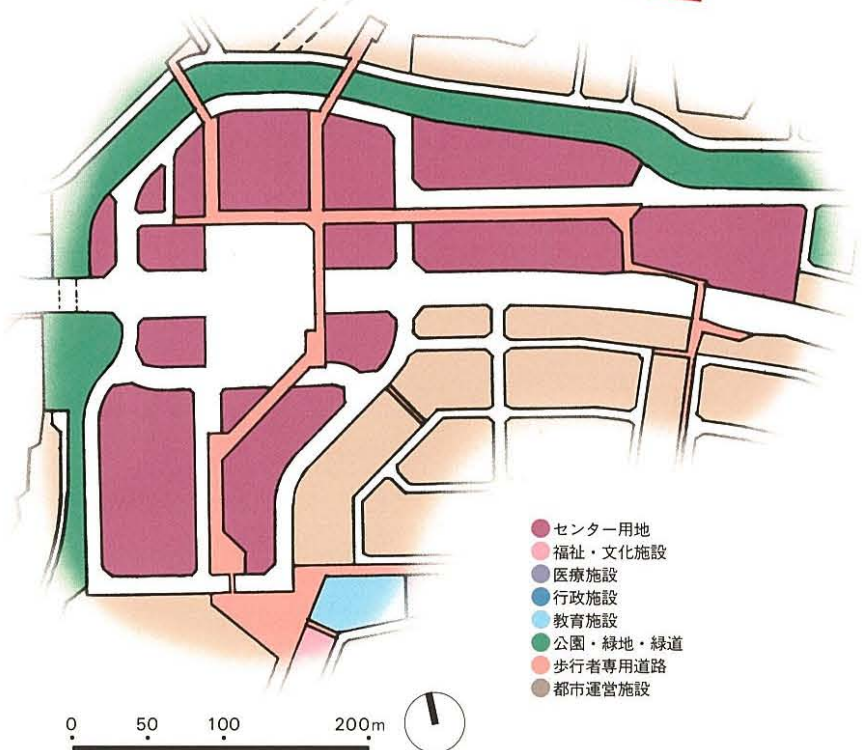
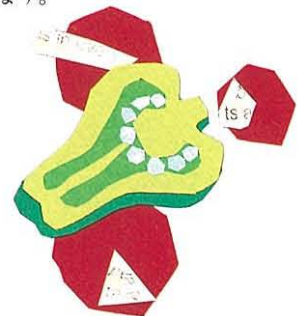
## キーマップ



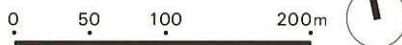
東横線日吉と横浜線方面を結ぶ、横浜4号線の将来予定駅である北山田駅を中心としたセンター。

周辺住宅地とは歩行者専用道路や緑道でネットワーク。国道246号線と東横線日吉方面を連絡する幹線道路(日吉・元石川線)に面し、自動車によるアクセスも容易。平成6年度末及び7年度末に段階的に宅地の整備を終了すべく基盤整備が進められています。

将来の北山田駅駅勢圏の中心地にふさわしい個性的で魅力のあるセンターの形成を目指しています。



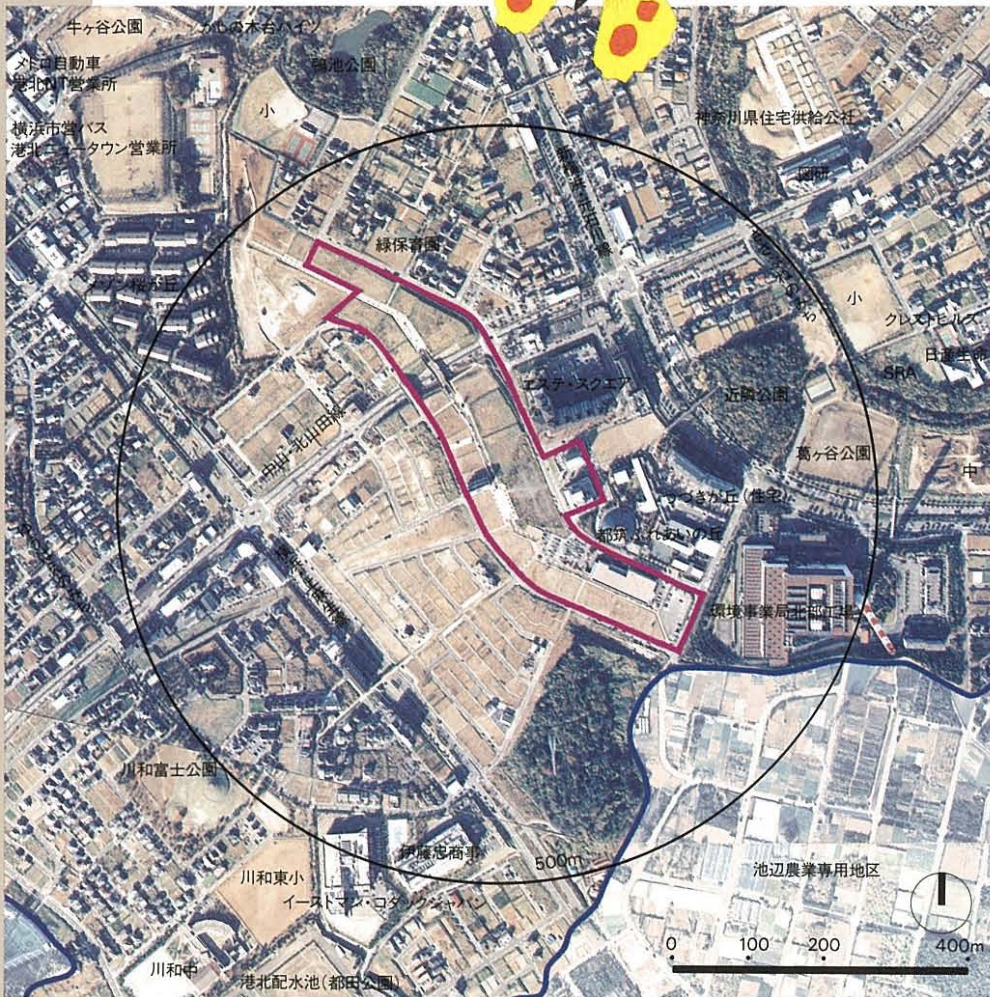
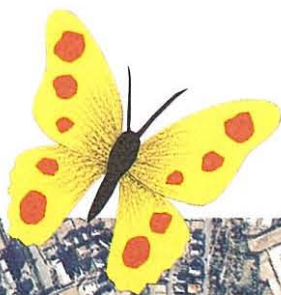
- センター用地
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設



供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H6.7年度	3.8ha	65名	近隣商業	80/400	第4種	防火



# 川和駅前センター



撮影：平成3年11月

キーマップ



東横線日吉と横浜線方面と結ぶ、横浜4号線の将来予定駅である川和駅を中心としたセンター。

タウンセンターにつながる幹線道路(中山・北山田線)と田園都市線江田方面に連絡する幹線道路(新横浜・元石川線)の交差点付近に位置し、交通利便性に優れています。

また、周辺住宅地を歩行者専用道路と緑道でネットワーク。徒歩による利用についても充分配慮されています。

センター周辺にはエステ・スクエア(198戸)、つづきが丘住宅(120戸)、メゾン桜が丘(379戸)などの集合住宅のほか、居住者のコミュニティ活動の拠点となる余熱利用施設(温水プール、地区センター等)、伊藤忠商事事務センター、イーストマン・コダック研究開発センターなどが立地しています。

センターには、すでに地権者の共同ビル内にホームセンター・タカヨシがオープンしており、平成5年秋にはオーケストアもオープン予定。これからの発展が期待されるセンターです。

センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	3,732人	約12,000人
1km	14,302人	約28,500人

注) ●本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。



0 50 100 200m



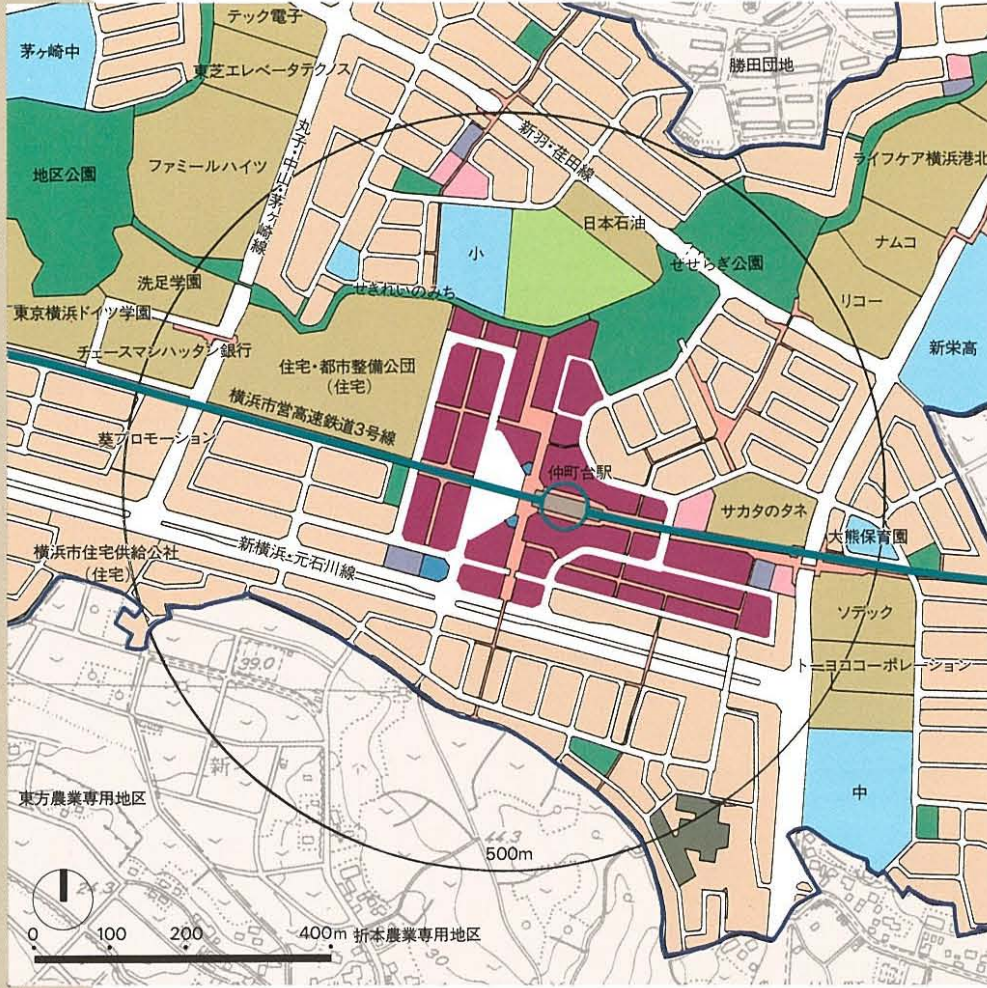
- センター用地
- センター用地[公園用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく建築行為等の許可の申請のあった宅地(工作物を除く)
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設

供用開始年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H3年度(一部S61年度)	4.2ha	62名	近隣商業	80/400	第4種	防火

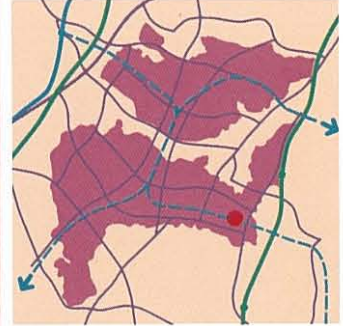




# 仲町台駅前センター



キーマップ



平成5年3月に開通予定の横浜市営高速鉄道3号線（関内～新横浜～ニュータウン～田園都市線あざみ野駅）の仲町台駅を中心としたセンター。

第三京浜港北I.C.方面と田園都市線江田方面をつなぐ幹線道路（新横浜・元石川線）にも一部面し、交通利便性に優れています。

また、周辺住宅地を歩行者専用道路と緑道でネットワーク。徒歩による利用についても充分配慮されています。

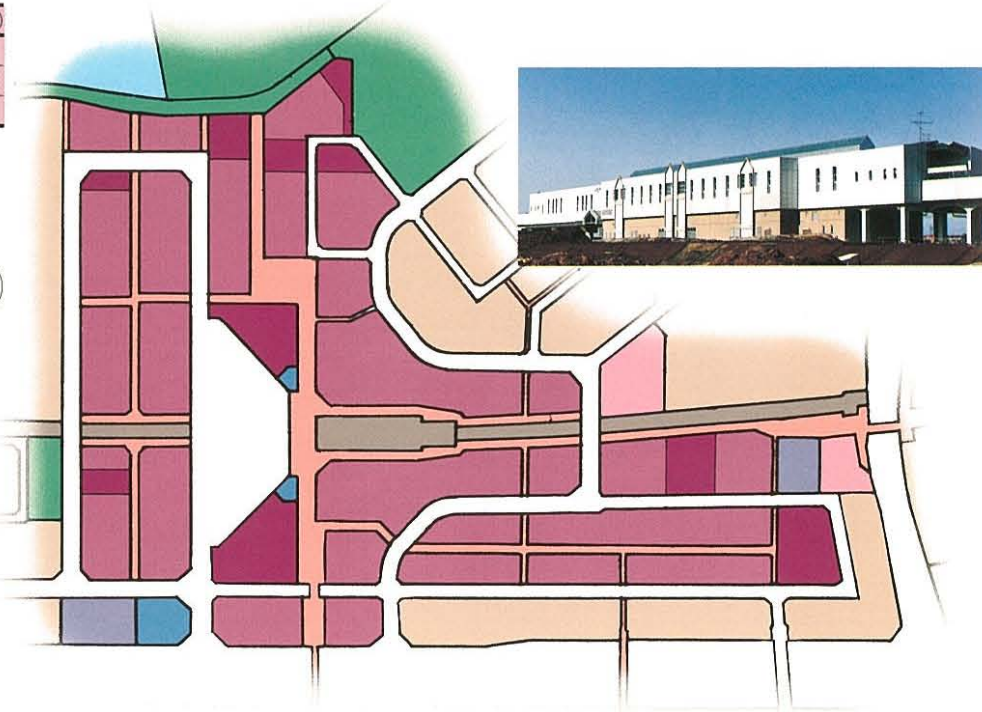
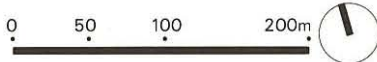
センター周辺には、すでにファミリーハイツ（438戸）、高齢者向けのライフケア横浜港北（443戸）が入居済。また、センター西側に隣接して約850戸の集合住宅が計画されています。さらに、リコー中央研究所、ソディック技術・研修センターをはじめとして、多くの企業研究所やオフィスが集積中です。

平成5年3月には、宅地の整備が終了し、センターとしての施設建設が開始されます。

センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	1,388人	約12,000人
1km	2,516人	約18,500人

注) ●本予測は基礎整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。

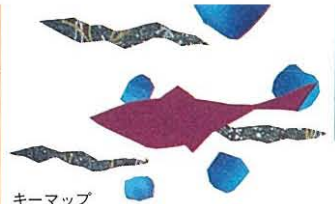


供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H4年度	6.7ha	136名	近隣商業 住居	80/400 60/200	第4種 第3種	防火 準防火

- センター用地
- センター用地[公園用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設



# 荏田近隣センター（荏田南一番街）



キーマップ

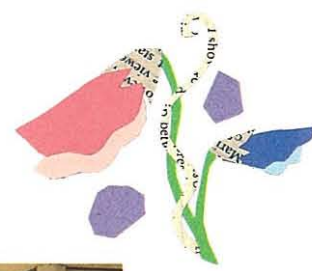


撮影：平成3年11月

ニュータウンの中で、最も早く開設されたセンター。歩行者専用道路に面して商店街が形成されており、その歩行者専用道路によりタウンセンターとネットワークされています。

センター周辺にはみずきが丘（388戸）やけやきが丘（440戸）などの集合住宅があり、買い物客で賑わっています。

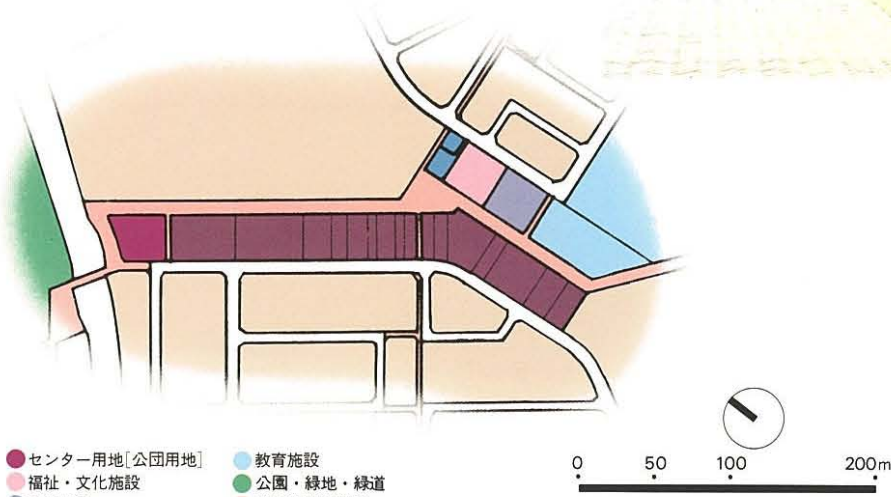
現在、センターの北端に約1,000㎡の公園所有地があり、既存の商店街と調和のとれた魅力のある商業・業務施設の立地を検討しています。



## センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年]（予測）
圏域	人口	人口
500m	7,469人	約12,000人

注）●本子測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入しておりません。

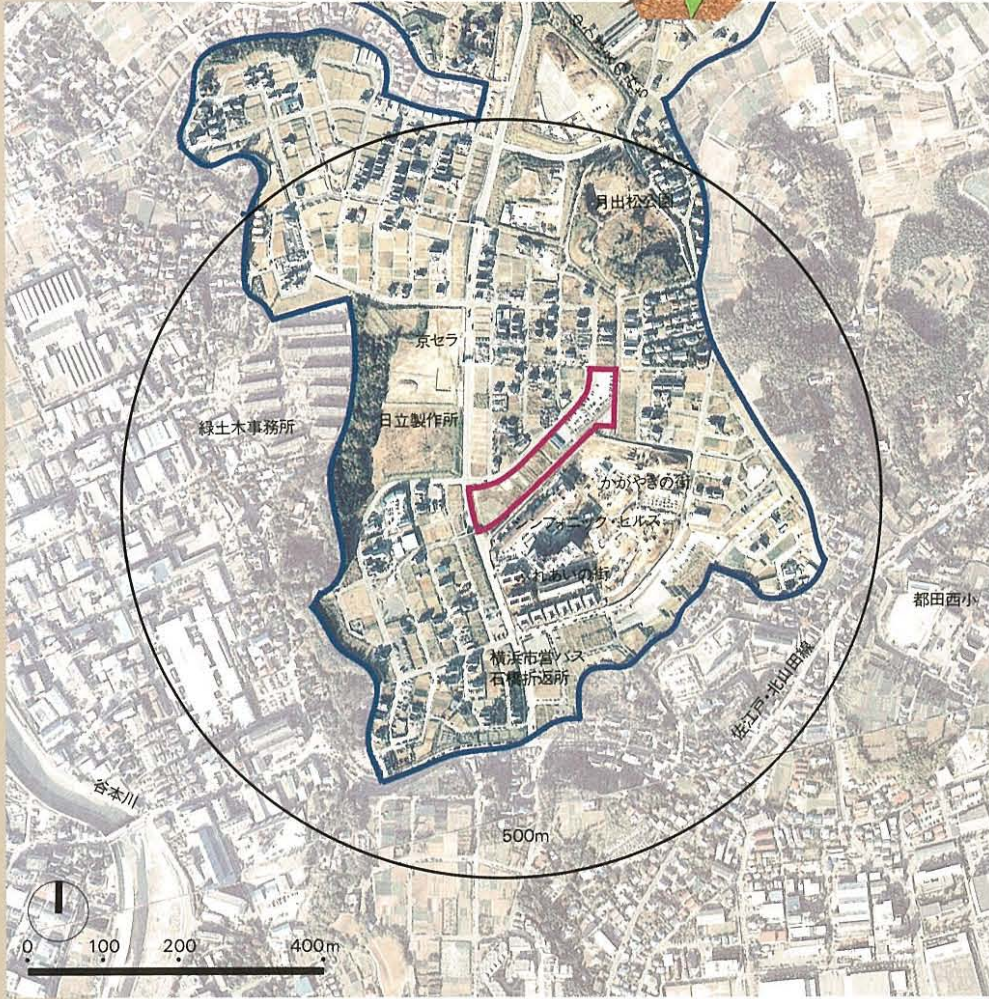


- センター用地[公園用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく建築行為等の許可の申請のあった宅地(工作物を除く)
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路

供用開始年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
S57年度～	1.0ha	19名	2種住居	60/150	第2種	準防火



# 佐江戸近隣センター



撮影：平成3年11月

キーマップ



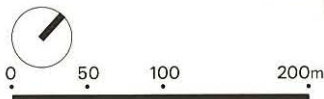
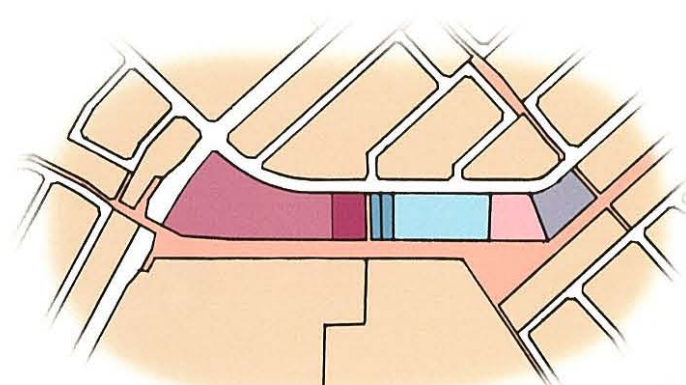
ニュータウンの最も南側のセンターで、周辺住宅地とは歩行者専用道路でネットワークされています。

センター周辺では、平成4年3月に公団のシンフォニックヒルズふれあいの街(287戸)の入居が開始。平成5年3月には県公社のシンフォニックヒルズかがやきの街(293戸)の入居が開始される予定です。また、日立製作所や京セラの研究施設の立地も予定されており、周辺の市街化に合わせて、これからセンターづくりが進められようとしています。

センター周辺の定着人口

	H4. 2現在	H12. [2000年] (予測)
圏域	人口	人口
500m	438人	約5,500人

注) ●本子測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。



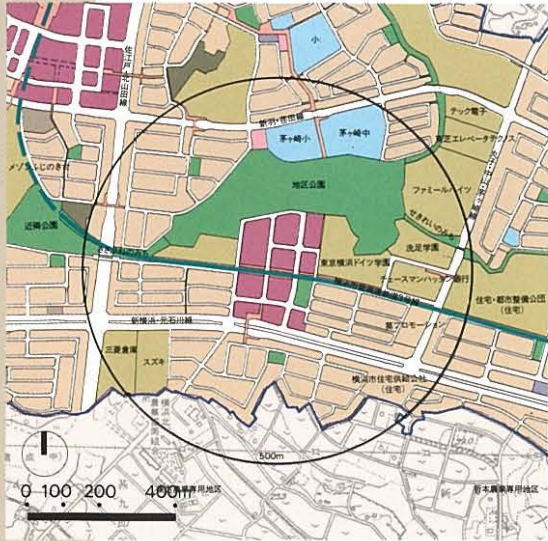
- センター用地
- センター用地 [ 公団用地 ]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路



供用開始年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
S62年度～	0.5ha	10名	2種住居	60/150	第2種	準防火



# 茅ヶ崎近隣センター

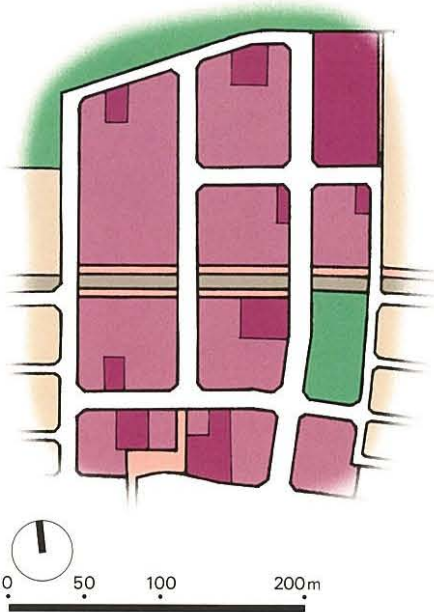


※茅ヶ崎近隣センターの道路計画については、図示した形態へ変更予定です。

## センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	981人	約10,000人

供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H6年度	3.2ha	66名	住居	60/200	第3種	準防火



(注) ●本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。

国道246号線及び田園都市線江田方面と第3京浜港北I.C.方面を結ぶ幹線道路(新横浜・元石川線)に面しており、自動車によるアクセスが容易なセンターです。

センター周辺にはすでに入居が始まった戸建住宅や連合住宅のファミリーハイツ(438戸)、東京横浜ドイツ学園、スズキ技術研究所などが立地しています。

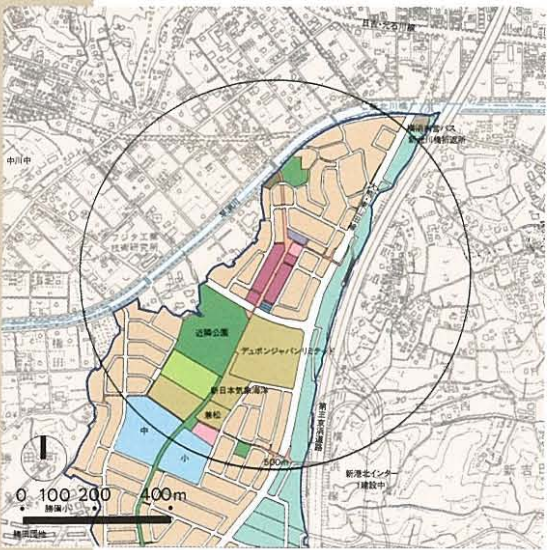
平成6年度末に宅地の整備を終了すべく、基盤整備を進めています。

- センター用地
- センター用地 [公団用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設

## キーマップ



# 新吉田近隣センター



## センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	278人	約2,500人

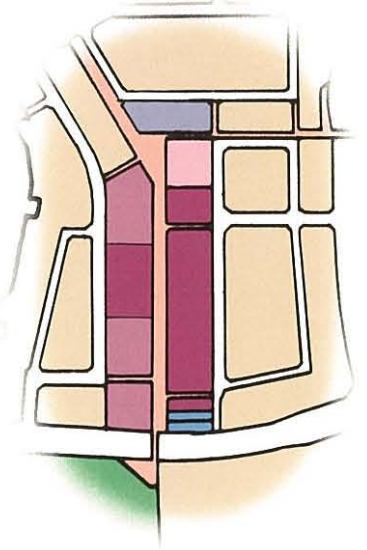
供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H5年度	1.0ha	7名	2種住居	60/150	第2種	準防火

(注) ●本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
●圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。

現在、2次造成工事が進められており、平成5年度には宅地が整備されます。

センター周辺には住宅地のほか、デュボンジャパン中央技術研究所が立地しており、平成7年には新日本気象海洋環境技術研究所や兼松国際交流センター(第1期分)の立地も予定されています。

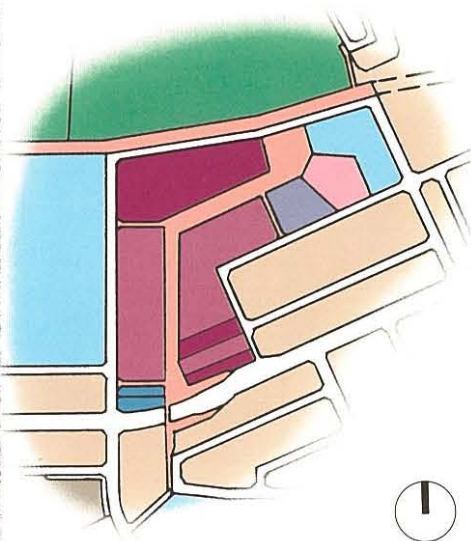
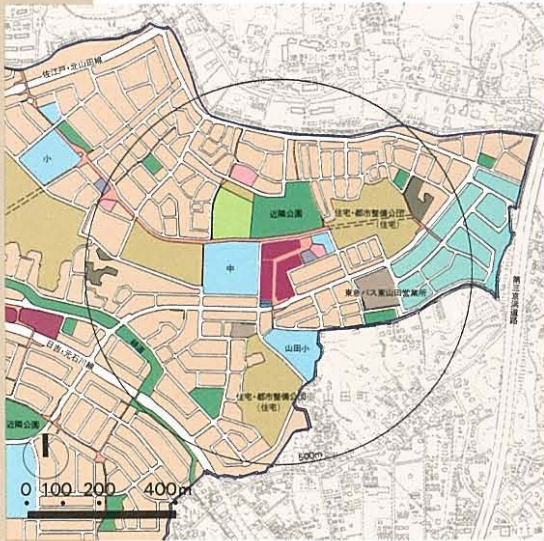
平成6年に開設予定の第三京浜新港北I.C.に至近な位置にもあることから、地域サービスを行うセンターであるとともに立地特性を活かした特色あるセンターづくりが望まれています。



- センター用地
- センター用地 [公団用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設



# 東山田近隣センター



平成5年度に宅地を整備すべく、基盤整備を進めています。

周辺は戸建住宅や集合住宅（390戸、平成5年入居開始予定）のほか、工場・倉庫用地なども至近にあり、地域に密着したセンターの形成が望まれています。

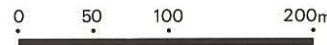
- センター用地
- センター用地[公団用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設

センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	1,564人	約7,500人

注) ● 本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
● 圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。

供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H5年度	1.1ha	19名	2種住居	60/150	第2種	準防火



キーマップ



# 牛久保近隣センター



平成5年度に宅地を整備すべく、基盤整備を進めています。

センター周辺には戸建住宅や集合住宅予定地があり、センター北駅に近い(約700m)住宅地の中のセンターであることの特徴を活かしたセンターづくりが望まれています。

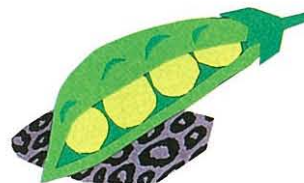
- センター用地
- センター用地[公団用地]
- 福祉・文化施設
- 医療施設
- 行政施設
- 教育施設
- 公園・緑地・緑道
- 歩行者専用道路
- 都市運営施設

センター周辺の定着人口

	H4.2現在	H12.[2000年](予測)
圏域	人口	人口
500m	654人	約7,000人

注) ● 本予測は基盤整備スケジュールに基づく計算モデルによる予測値で、実際と異なる場合があります。  
● 圏域内であっても土地区画整理事業施行区域外の人口は算入していません。

供用開始予定年度	宅地面積	地権者数	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定
H5年度	1.1ha	17名	2種住居	60/150	第2種	準防火





# (解説) 駅前・近隣センターの街づくりシステム

2,530haの港北ニュータウンの内、面的な都市整備が進められている1,317haについては、住宅・都市整備公団施行の土地区画整理事業が行われています。土地区画整理事業施行区域内には、約9,000人の権利者の方々がいることから、ニュータウン建設や駅前・近隣センターの街づくりにおいては、港北ニュータウン独自のシステムを採用しています。

## 1 市民参加の街づくり

昭和40年に横浜市が港北ニュータウン計画を発表して以来、港北ニュータウン建設事業は、権利者、横浜市、公団の3者の共同により進められてきました。土地区画整理事業の施行が開始された昭和49年を経て、昭和51年にはこの3者による「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」が結成され、総会を始めとして事業対策委員会等の各専門委員会の場で、開発計画、工事实施に伴う諸事項等について協議し、事業を進めています。

計画面積及び計画人口

地区名	施行主体	計画面積(ha)	計画人口(人)
公団施行地区	住宅・都市整備公団	1,317	220,000
既開発地区	市及び民間	67	80,000
農業専用地区	土地改良組合	230	
その他地区		916	
計		2,530	300,000

## 2 駅前・近隣センターの街づくり

港北ニュータウンの4つの駅前センターと6つの近隣センターには、併せて500名近い地権者の方々があります。

駅前・近隣センターの土地(地権者の換地)は、センター建設に意欲のある地権者に積極的にその機会を設けることを目的に昭和51年から52年にかけて調査を行い、センターに換地を希望する地権者の方々の「申し出」に基づいて設定されています。

その後、相続等により多少の権利の変動がありますが、センターの街づくりは、この申し出調査を基本として、権利者の方々の積極的な参画により、地権者・横浜市・公団が一体となって街づくりを推進しています。

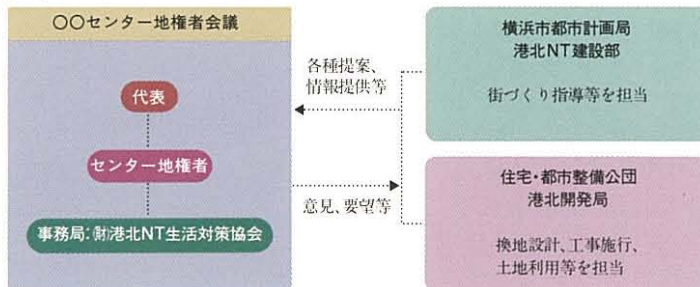
## 3 センター地権者会議による街づくり

魅力的で競争力のあるセンター形成に向けて、センター全体の街並みや土地利用の研究等を行う「地権者会議」を各センターごとに発足し、そこでさまざまな検討を行っています。また、「地権者会議」は、地権者相互、あるいは地権者・横浜市・公団の情報交換の場でもあります。なお、「地権者会議」の事務局は(財)港北ニュータウン生活対策協会(※)が担当しています[図1]。

現在「地権者会議」を発足している駅前・近隣センターは下記のとおりです。

中川駅前センター・北山田駅前センター・川和駅前センター・仲町台駅前センター・茅ヶ崎近隣センター・佐江戸近隣センター(6箇所)。

[図1]



### (※)[財団法人港北ニュータウン生活対策協会]

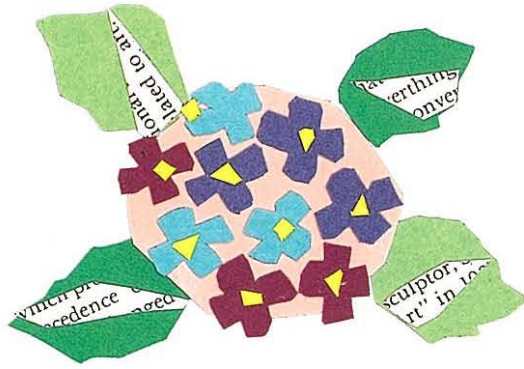
生活対策協会は、より魅力的な街づくりのため、昭和56年に設立された公益法人です。ニュータウンの建設事業に参画した方々の“生活再建”と、駅前・近隣センターを中心とした“住みよい街づくり”の手助けをしています。

これまでもさまざまな形で事業を推進してきましたが、ニュータウンの窓口として頼れる存在となることを目指しています。

### [生活対策協会の主な仕事]

- 各センターの街づくり支援事業
  - 駅前・近隣センターなどセンター地区の有効活用
  - ビル経営計画の経営相談
  - 土地利用に役立つ各種資料の作成
  - センターごとの地権者勉強会やブロック会議の開催(事務局)
- 居住環境整備と生活再建対策事業
  - ニュータウン開発事業に参画した人達が組織する互助会への助成
  - 生活再建対策事業などへの助成
- 建築相談
  - 横浜市建築相談所による、換地形状や街づくり協定に沿った建築計画等の相談
- 地域のコミュニティ事業
  - 各種行事等への参画と支援
  - 地元へ伝わる文化や伝承芸能などの記録づくり
- 広報事業
  - 機関誌「ふれあい」、情報紙「パートナー」の発行





**4 共同化事業によるセンター形成**

港北ニュータウンのセンター形成上の最大の課題は、隣接する複数の地権者による共同事業を推進することです。

前述のとおり、センターに換地を希望する地権者の方々の「申し出」に基づいて換地が設定されている経緯から、比較的小さな敷地が多数あります。従って、隣接した地権者の方々が土地の有効活用を図り、共同して商業ビル等を建築する共同事業なくしては、魅力的で集客力のある大規模な施設を立地させることは難しく、また土地の有効活用を図りにくい傾向にあります。

共同事業は、地権者の方々の発意によって進められ、これまで、荏田近隣センター、川和駅前センター、中川駅前センター、佐江戸近隣センターでいくつかの事業が実現し、あるいは検討されています。横浜市、(財)港北ニュータウン生活対策協会及び住宅・都市整備公団は、それぞれの立場からこれらの共同事業を支援しています。[図2]

一方で、共同事業を推進するためには、参加する各地権者の事業への投資、相続、権利の譲渡等に関する様々な課題を解決していく必要があり、強力な事業コーディネート力が求められています。

港北ニュータウンの各駅前・近隣センターは、これらの事業コーディネートに関して、センターづくりに関わる民間の方々の強力な推進力を求めています。

**5 街づくり協定によるセンターづくり**

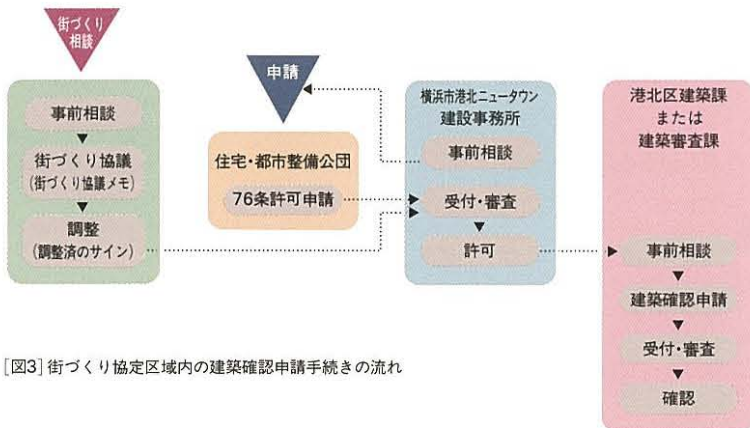
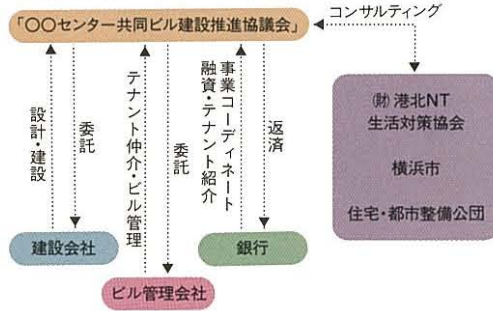
港北ニュータウンのセンターづくりでは、センターとしてふさわしい魅力的な商業環境の形成をめざして、センター地権者が定めた「街づくり協定」によるセンターづくりを推進しています。

現在は、中川駅前センターで協定を定めており（平成2年2月14日の中川駅前センター地権者総会で決定）、右記の項目について取決めがなされています。

本協定は、地権者相互の信頼に基づく協定であり、法的な拘束力を有していませんが、センターでの建築手続きに先立ち、横浜市の建築相談所において建築設計が協定に沿ったものとなるよう、調整を行っています。[図3]

他のセンターにおいても、中川駅前センターの例にならって「街づくり協定」が検討されています。

[図2] 共同化事業の推進システム例



[図3] 街づくり協定区域内の建築確認申請手続きの流れ

中川駅前センターにおける街づくり協定の項目

街づくりの基本方向	
建築形態に関する事項	
1. 壁面後退	
2. 外装	
3. 街並み	
4. 色彩	
5. 建築設備	
6. 駐車場、荷捌き場	
7. 駐輪場	
8. 看板、広告物	
9. ゴミ置場	
10. シャッター	
11. 日よけテント その他	
建築用途に関する事項	
ショッピングモールの清掃、管理	

●問い合わせ先

1. 地権者会議に関する問い合わせ  
(財)港北ニュータウン生活対策協会  
(045)942-8745
2. 「街づくり協定」に関する手続き  
横浜市港北ニュータウン建築相談所  
(045)942-8753
3. 土地区画整理法第76条許可申請に関する手続き  
横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所  
(045)942-2481  
住宅・都市整備公団港北開発局  
(045)943-7407
4. 建築基準法に関する手続き  
横浜市港北区建築課  
(045)543-1212  
横浜市緑区建築課  
(045)933-1212  
横浜市建築局建築審査課  
(045)671-2937
5. 本パンフレットの内容に関する問い合わせ  
住宅・都市整備公団港北開発局事業部事業計画第二課  
(045)943-7397