

みどりと太陽は、人間の生活に欠くことのできないものである。しかし横浜市のような過密都市では、こうしたみどりや太陽は急速に失なわれていく傾向にある。市では本牧市民公園をはじめ大小の公園の整備に力を入れてきたが、これだけでは十分とはいえない。そこで自然の緑地を確保するため、四十四年に円海山周辺七一・九ヘクタールを近郊緑地保全区域に指定している。この区域の良好な自然環境をまもるため、必要な規制と指導をおこなっている。また、とくに良好な自然地一〇〇ヘクタールは円海山近郊緑地特別保全地区に指定している。この特別保全地区内の土地は、所有者の買取り請求がある場合には、買取りに応じることとされており、四十五年十月末現在、一万一、九〇〇平方メートルを買収した。このほか風致のとくにすぐれた地域、自然状態を保持している地域・史跡・その他特色ある景観地域など一〇地区、二、八四七・一ヘクタールを風致地区に指定しているが、この地区内では周囲の景観と調和しない開発や建築は条例で禁止している。

## 2 副都心の整備

### 上大岡は副都心になれるか

地下一階、地上七階、延床面積一万六、〇〇〇平方メートルという大ショッピングビルがオープンしたのは、昭和四十四年十月であった。このビルの中には大手のスーパーをはじめ、各種専門店・喫茶店・ボーリング場などがあり、ビル全体の売上げは年間三〇億円を目標としている。開店後一年をむかえた現在、この目標を突破することは確実だという。そしてこのビルの目の前に、地下二階、地上五階、売場面積九、六〇〇平方メートルのショッピングビルが、四十五年十一月に開店した。ここにも大手スーパーが進出しており、ビルの年

間売上げは四〇億円以上を目標としている。スーパー界のビッグ・スリーのうち二つが、この一年間にあいついでこの地区に進出したのである。スーパーだけではない。この地区には現在、都市銀行から信用金庫まで、六行の金融機関が集中しているが、四十五年度には、有力な都市銀行二行の進出が認可された。同じ地域に二店が同時に進出することは、全国でも例が少ないそうである。地元では将来、この地区が横浜の副都心に発展することを期待している。その京浜急行上大岡駅周辺地区は、郊外部の急激な宅地化と人口の集中を背景に、市の東南部の中心地として発展を続けている。

横浜市の周辺部では、急速かつ多量に宅地開発がおこなわれており、人口の集中がいちじるしい。そして、そこに住む人々の通勤・通学的手段としては、国鉄をはじめ各私鉄の鉄道輸送機関に依存している。このため、京浜急行上大岡駅など周辺部の各駅では、乗車人員が大幅に増加している。三十九年度と四十三年度の一日平均乗車人員を比較すると、伸び率では二俣川駅の六七パーセント増を最高に、上大岡駅・綱島駅がそれぞれ、四五パーセント、三一パーセント増となっている。増加数では上大岡が一万二、四〇〇人で一位となつて

いる。このため、これらの駅周辺における商業の立地条件は、きわめて有利なものとなつており、将来、それぞれの地域の中心地として発展することが予想されている。

表 2—48 周辺地区主要駅1日平均乗車人員

駅別	昭和39年度 (千人)	昭和43年度 (千人)	増加率 43/39 (%)
鶴見	91.0	98.1	107.8
戸塚	49.6	60.2	121.4
上大岡	27.5	39.9	145.1
保土ヶ谷	23.1	26.8	116.0
綱島	26.7	35.0	131.1
中山	12.7	14.6	115.0
二俣川	11.1	18.5	166.7

## 駅前広場もほとんどない

これまで、横浜市内の商業施設や事務所は、横浜駅周辺と関内・伊勢佐木町周辺の都心部のほかには、鶴見駅・戸塚駅前などにかかりの集積がみられたものの、その他の地区には目立った集積はなかった。最近めざましい発展をとげている郊外部の各駅周辺は、ほとんどが自然発生的に市街地が形成されてきたため、住宅・商店・工場などがまじり合い、平面的に雑然とした街なみとなっている。このため増加する人口にたいして、満足できるショッピングの場となっていない。また、道路や公園などが不足しているほか、バスの発着に必要な駅前広場もほとんどない。バスの発着は混雑の激しい駅前の道路でおこなわれており、混雑に拍車をかけると同時に、市民に大きな不便をもたらしている。したがって、せっかく地域の中心地として発展する可能性を持ちながらも、市民の日常生活の中心地として、十分な働きをしていないのが現状である。

これらの地区が、将来、地域の中心地あるいは横浜の副都心として発展するには、市民に快適なショッピングといこいの場を提供し、同時に交通機能の向上をはかるために、再開発

が実施されなければならない。市では現在、都市機能を向上させるため、都心部強化事業をおこなっているが、周辺拠点地区を地域の中心地あるいは副都心として整備することは、横浜市の都市機能を強化するためにも必要である。つまり、副都心など地域中心地において、横浜のもつ都市機能の一部を分担することにより、都心部の純化をはかることが可能となり、全体として調和のとれた都市として発展することが可能になる。しかし、周辺拠点地区が副都心化するには、いくつかの条件がタイミングよく組み合わされなければならない。そこで市では、このような地区の動向をみきわめ、開発の時期にあるものについては、積極的に再開発を推進している。

東海道新幹線の新横浜駅周辺は、将来、横浜の副都心として、都市機能を分担することが予測されている。そこで、すでに北部は土地区画整理をおこない、基盤が整備されたが、引き続き南部も土地区画整理をおこなう計画をすすめている。このほか、鶴見駅西口周辺地区については、地元権利者と再開発事業の実施のため協議にはいっている。戸塚駅周辺についても、地元関係者と研究中であり、これらの地区では、事業化の気運が高まっている。

## 中心地区の条件

昭和四十四年度には、綱島駅・中山駅・二俣川駅・保土ヶ谷駅西口の四地区の周辺について、再開発計画を作成するため、基礎的な調査をおこなった。この調査は、一般的な既存資料にもとづいて、横浜市の商業的配分の将来計画・周辺の都市計画・社会的条件の変動にたいする対応策などを検討している。また、地域住民の通勤・通学の便を確保するため、道路・広場・公園などのあり方、買物や娯楽の中心地として、魅力ある街づくりの方向づけが検討されている。四十五年度には上大岡駅周辺・金沢文庫駅周辺の調査をおこなっている。市ではこれらの調査にもとづき、計画的な街づくりをする予定でいる。

これらの地区は商業のパターンからみて、つぎのように位置づけられる。横浜駅周辺・伊勢佐木町周辺・戸塚駅周辺は業種構成からみて、都心商業型である。綱島・上大岡・鶴見などは、かなり広い地域の中心となっており、地域・地区の中心地と考えられる。その他は、地域・地区中心より少しその区域が狭く、近隣中心地といえる。また、これを鉄道路線別にみると、横浜線・東横線・京急線の中心地として、中山・

綱島・上大岡がある。相鉄沿線はいづれも同程度のもので、現状では中心となる地区はみあたらない。

ところで、地域中心・近隣中心地区として発展するためには、つぎのようなことを強力におこなわなければならない。

- (1) 再開発法を適用し、建物はすべて不燃構造とする。
- (2) 商店街は、一部の核的なものを除き、一、二層とし、上層部は住宅とする。住宅には一般居住者も誘致する。
- (3) 商店街は、できるだけ一街区一体の建築とし、やむをえない場合でも、道路沿一側を一体の建築とする。
- (4) 買物客が、駅から直接商店街の中にアプローチできるようにする。商店街の内部は、アーケードなどにより、風雨に対処する。

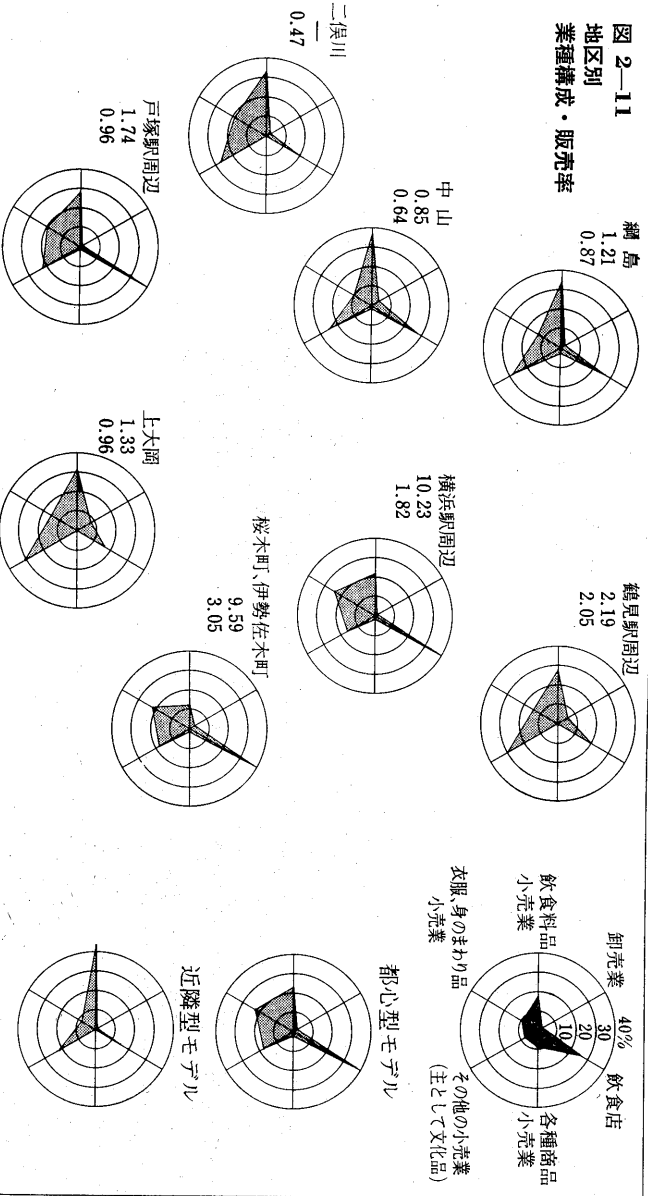
(5) 商店街内部に、遊び場・休憩場・避難広場などをつくり、公園広場的な性格を持たせる。

(6) 地区のシンボルゾーンとなるような建築形態・街区構成をする。

(7) 通過幹線道路に面している地区は、立体交差などにより結び、買物客が安心してショッピングができるようにする。

(8) 駐車場のスペースを十分確保する。

図 2-11  
地区別  
業種構成・販売率



資料 昭和43年商業統計 凡例 上段数字—各地区の販売額シェア— 下段数字—各地区の商店数シェア—

### 事業は民間が主体

このような基本的な原則を前提として、市では周辺拠点地区の再開発の骨子をつぎのような点にしぼり、地元住民をはじめ関係者の協力をえて、事業化していききたいと考えている。

(1) 駅前広場は、機能を主体に再編成し、ショッピングの場には車をいれず、地区の外周、あるいは地下部分で車処理するなど、人と車を分離する交通体系を確立する。買物客や商店の所有する車などのため、駐車場を整備する。

(2) 各種店舗の規模・数量は、将来を予測して計画し、客の吸引力が強い業種、あるいは大型店を地区の中心におき、拠点とする。

(3) 街の繁華性を失わないため、買物広場など、計画的な空間を持たせる。

一方、事業化には、解決しなければならぬ問題点が、山積みしている。第一に、主要駅前という一等地のため、地価も高く、莫大な事業費を要するので、事業の大きな部分を民間に依存せざるをえないこと。第二に、土地の所有権者、利用権者が多く、これらの権利者の資金力もまちまちであること。第三に、現状でもかなりの利益をあげているため、再開発に

消極的な人もいること。などである。このため、共同建築による大きな建築がおこなわれにくく、比較的小さな独立した建物が建てられやすい。

しかし、商店街の再開発は、かならずしも全面建替を一度におこなう必要はない。小さなまとまりごとに、全体計画の一部として建築することにより、再開発事業の成果は十分に期待できる。したがって、当面は地区の全体計画をつくり、元の再開発意欲をうながし、事業化への協力を求めていく必要がある。