

港北ニュータウンの景観計画

一 港北ニュータウンの概要

① 計画の概要

昭和四十年代に入り、市郊外部が急速に乱開発される中で、「乱開発の防止」「都市農業の確立」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として、港北ニュータウン建設事業が計画された。

港北ニュータウン地域は港北区、緑区にまたがる二、五三〇haの地域で、計画的に市街化を図る公団開発地区、既開発地区、計画的に農業専保をを図る農業専用地区、開発を保留するその他地区からなり計画人口は三〇万人である(表一1)。

表一1 計画面積と計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行	土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317ha	220,000人
既開発地区	公営住宅建設事業	市および民間	67	
農業専用地区	土地改良組合		230	80,000
その他地区			916	
計			2,530	300,000

公団開発地区の事業の基本方針として「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「ふるさと」をしのばせるまちづくり、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」の四つを設定して計画を進めた。

具体的には、斜面緑地、寺院、屋敷林等を保存し、自然を生かした公園を緑道で結んで緑のネットワークを形成し、機能的に歩行者専用道路を配置することによって緑の環境を生かし、ふるさとを残し、安全なまちを実現している。また、市の副都心となるタウンセンターをはじめ、利用圏に応じた駅前・近隣各センター地区を設定し、各種施設を配置して、高い水準のサービスを得られるように計画され、二十一世紀を指向した新しい街づくりを目指している。

事業は、昭和四十年、六大事業のひとつとして発表、四十九年、公団造成工事着手、五十八年八月集合住宅第一次入居と二〇年近い歳月を経て、新しい展開の時期を迎えている(表一2)。

② 現況

① 造成工事の進行状況

公団開発地区の造成工事は、昭和四十九年八月に着手され、昭和五十九年三月末時点で、一次造成は全体の六〇・二%終了し、二次造成は全体の一九・二%終了している(表一3)。

一次造成は主に土の切盛りを行い道路や宅地等の形があらかた姿を表わす状態。二次造成は宅地のような壁や下水道等の設置、道路等の舗装が行われ、宅地が使える状態となる。

② 供用開始の状況

供用開始地区(宅造検査に合格し仮換地指定がされ、土地が使える状態となった地区)には二種類ある。

ひとつは、地区内の工事を進めるにあたって、既存家屋を移転する用地として先行的に造成を行った先行造成地と、本格的な供用開始を行い、新たな街づくりを図って行く地区とである。

最初の本格的な供用開始は、緑区の荏田地区で、昭和五十七年度末に九三・九

表一2 事業の経過

40. 2	市、六大事業を発表	51. 3	「特別な用地」申出調査(51.5まで)
42. 6	港北ニュータウン開発対策協議会発足	10	港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足(港北ニュータウン開発対策協議会を改組)
44. 5	土地区画整理事業の区域、事業の決定 公団、用地取得に着手	52. 10	公園、仮換地の供覧(53.4まで)
6	建設大臣、公団へ土地区画整理事業の特許	54. 4	第1回仮換地指定(第一地区)
45. 11	新羽・大熊農業専用地区着工(47.10竣功)	56. 11	土地利用計画に合わせ用途地域地区の変更指定
48. 4	市、基本計画(案)を開発審議会に諮問(答申48.12)	58. 3	第二地区、第1次供用開始(面積約100ha)
5	市・公団、上記基本計画(案)施行規定(案)・事業計画(案)を地元で説明(48.7まで)	6	都市計画道路新横浜・元石川線(3.2.3)の開通(延長9.1km)
10	建設大臣、施行規定・事業計画を縦覧	8	第二地区、集合住宅の第1次入居開始 バス路線の開通(2系統)
49. 7	市、基本計画を決定		
8	建設大臣、施行規定・事業計画を認可 公団、工事着手		

中村俊輔
竹内正二
庄司敏雄

表-3 工事進行状況表

一次造成		59.3.31					
	第一地区	第二地区		全地区			
施行面積	548.2ha	768.6ha		1,316.8ha			
工事中	131.3	24.0%	38.5	5.0%	169.8	12.9%	
終了	242.4	44.2	550.6	71.6	793.0	60.2	
着手	373.7	68.2	589.1	76.6	962.8	73.1	
二次造成		59.3.31					
	第一地区	第二地区		全地区			
施行面積	548.2ha	768.6ha		1,316.8ha			
工事中	19.8	3.6%	47.9	6.2%	67.7	5.1%	
終了	39.0	7.1	214.1	27.9	253.1	19.2	
着手	58.8	10.7	262.0	34.1	320.8	24.3	

九haが行われた。また五十八年度末には新たに二三・二haが供用開始された(図一)。

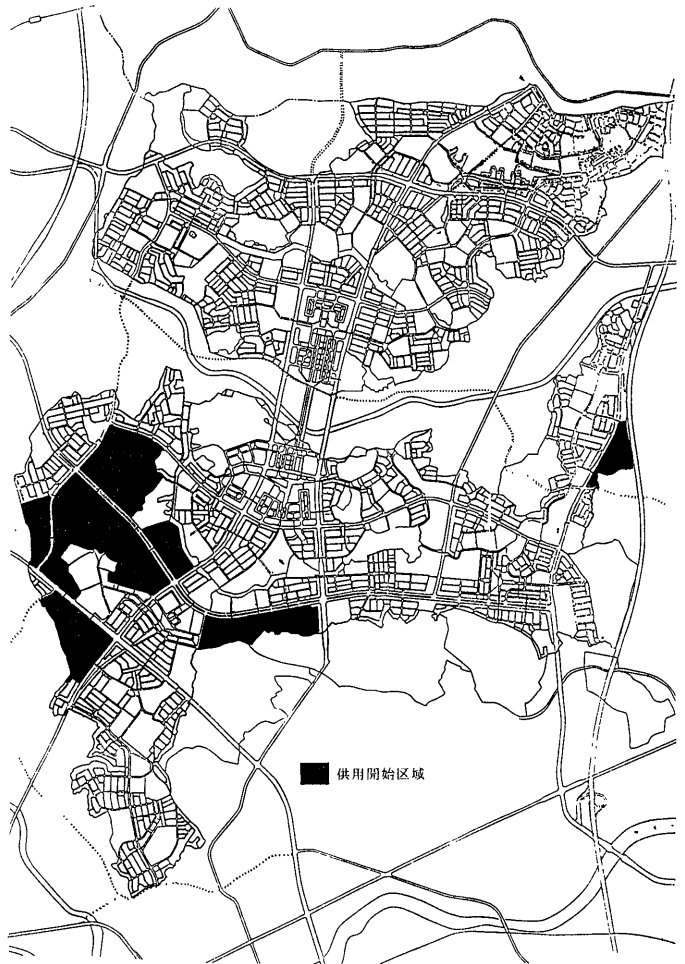
先行造成地区を除く供用開始地区の人口定着は、昭和五十九年五月現在で六六〇戸、二、三六八人となっている。このうち集合住宅の人口は、公団住宅二〇四戸、公社住宅三三八戸、計五四二戸で約一、九〇〇人となっている。

二——景観計画

①—景観計画の目的

港北ニュータウンは、先にも述べた四

図-1 供用開始区域



いる。隣接したタウンセンターが整備された時点では副都心として高度に都市化した街との対比で魅力ある都市景観として、おおいに存在価値を發揮することになる。また斜面緑地が幾つかの集合住宅地の中に残されており、緑道や公園と一体的に結びつけ良好な自然環境の形成を図っている。このような集合住宅地では緑環境と調和した集合住宅等が建設されることにより魅力ある都市景観が形成されることが期待さ

つの事業方針を設定し魅力ある良好な環境の街づくりを目標に基盤整備を進めている。魅力ある、良好な環境の街を実現するためには、魅力ある景観形成が必要であり、港北ニュータウンではこのための幾つかの仕掛を用意している。例えば事業方針の一つである「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」という方針のもとに既存の緑や地形を可能な限り保存し生かす努力をしている。すなわち港北ニュータウンの公園は、良好な地形や緑

を形成している山・丘等をそのまま保存してその緑や地形をできるだけ生かしたものとされており、港北ニュータウン地区の原風景を生かした造成を行っている。特に第二地区のタウンセンターわきに位置している総合公園は良好な地形や緑を形成しているため、ひと山そっくり公園として残している。この山はニュータウンの各地から望み得る地区のランドマークとして、またシンボルとしてニュータウンの中央公園として位置づけられて

れている。この他にも種々の仕掛が基盤整備の中で用意されているが、これらの成果を受け継ぎ港北ニュータウンの都市景観を魅力あるものとして行くために上物整備に對して誘導指針が必要である。これまで先行的に整備された施設や五十八年度の土地の供用開始に伴う諸施設の整備に当たっては、その施設ごとに立地環境を踏まえて計画・設計条件を設定し、それにもとづいて設計調整を図りつ

つ魅力ある都市景観の実現を目ざして来た。

このように進めて来た過去の成果がかなり蓄積されて来ていること、上物施設の整備が本格化しようとしていること等の状況を踏まえ、これまでの成果を集大成・体系化し上物施設の整備指針として「港北ニュータウン景観計画」を作成した。今後は、この景観計画にもとづいて各施設の整備について誘導を図りつつ港北ニュータウンの魅力ある都市景観の実現を目ざして行く。

以下景観計画のコンセプトについて順次述べる。

②—これまでの上物整備の進め方と

実施例

⑦進め方

これまでは、それぞれの施設計画が具体化した段階で、基盤整備を進めて来た街づくりを継承し、良好な都市景観を形成するために種々の方策によって対応を図って来た。

⑧街づくり協定の推進

将来の用途混在を防止するため、民有地についてきめ細い土地利用計画を定めている。すなわち独立住宅地は、アパート・マンションや住宅以外の用途の建物が建ち並び環境上のトラブルを引き起こさないように一戸建て住宅の専用地区と

し、その代わりアパート・マンションやその他の用途の建物が環境問題にわずらわされることなく建設出来る地区を定めている。幹線道路沿いに定められたアパート・マンション地区、利用圏域に定めて定められた各センター地区、地区内に散在している工場等を集約した工場倉庫地区等である。

これらの各土地利用について、当分の間農業を継続する集合農業地区を含め「特別な用地」と称しているが、この特別な用地への換地を決める方法として「申し出換地」制度を導入した。この換地の条件として各土地利用を将来に渡って担保するために「街づくり協定」の締結を図っている。各土地利用に対応した協定の案は、港北ニュータウンの地元組織である事業推進連絡協議会に設けられた「街づくり研究会」で地権者が中心となってまとめたものである。(独立住宅についても「特別な用地」の土地利用を担保する一貫として協定案が同時につくられている。)

現在、特別な用地としては新吉田工場

・倉庫地区(面積約五・八ha、区画数七六区画)、荏田準工地区(面積約三・六ha、区画数五七区画)の二地区が協定している。また一般住宅地では、先行造成地である第一地区の牛久保一〇工区(面積約二・九七ha、区画数八七区画)と五

十七年度末に供用開始された荏田地区の一部(面積〇・五ha、区画数二八区画)で協定されている。今後とも協定締結を推進して行く方針であるが、協定が締結されるまでの間は、区画整理法の第七六条建築許可の際、協定案の内容に添って指導を行う。

(f) 公的集合住宅

公的集合住宅地は、ニュータウンに三四ブロック計画されており、ニュータウン全域に均等に配置されている。これは公的集合住宅地が、街づくりにおいて誘導的な役割を果たすことを期待して配置したためである。また地区の良好な緑をブロック内に保存しており、景観形成の上でも重要な地区となっている。

このようなことから、各ブロックの入居予定時期の四年前に、市と地主である住宅・都市整備公団でプロジェクトチームを編成し、周辺の土地利用、地理的條件や社会状況等から、そのブロックにふさわしい計画を検討し、これを計画指針として作成している。

この指針に基づいて、各ブロックの事

業者が決って、基本設計に入る段階から実施設計、建設段階まで、関係者で組織している「設計調整会議」(注)にはかり、計画・設計調整を行いながら目標とする集合住宅の実現を目指している。(注)「設計調整会議」は港北ニュータ

ウン内に建設される建築物について、街づくりの方針に基づき良好な街並みの形成を誘導することを目的として設置されたもので、建築局、緑政局、都市計画局と住宅・都市整備公団港北開発局の担当職員で構成されている。調整の対象は、市および公的団体の建設する建築物が主体であるが、民間建築物についても建築主の了解を得て調整を行っている。

(g) 公共建築物

学校、保育所、地区センター等の公共建築物は、地区のコミュニティの形成に大きな役割を担う地区施設であり、地区活動の場となるとともに地区のシンボルとなり得るものが望まれる。

そこでこれらの施設の建設にあたっては設計に着手する以前に、関係局を中心にプロジェクトチームを編成し、その施設の敷地条件や周辺状況を計画指針として作成している。この指針に基づいて、集合住宅同様基本設計の段階から「設計調整会議」にはかり調整を行い、地区施設としてふさわしい公共建築の実現を目指している。

(h) センター地区

各センターは、その立地によってそれぞれ地域性を生かした個性のある、また魅力のある商店街が形成されることが望まれる。各センターの土地は、大部分地元地権

者のものであり、センターの上物整備について地権者の合意がなければ進めることが出来ない。そこで各センターの整備が必要となる三年前から財団法人港北ニュータウン生活対策協会が中心となつて、関係地権者との調整の場を設け、街づくりについて学習や意見交換を重ねながらセンターのイメージづくりや整備の方向を検討している。

その結果、まとまったもののうち、建築物等のデザインに関することは、約束ごととして取り決め、街づくり協定の内容としていくとともに、建築許可時にこれに基づいて指導を行っている。(表—4 近隣・駅前センターの整備フロー)。

④ 実例

(イ) 荏田南小学校、荏田南中学校の事例

● テーマ

(イ) 隣接する小学校と中学校の一体的演出

(ロ) 緑道、公園、集合住宅、出光グラウンドと連担した都市の基幹的な緑化域の形成

● 設計条件(抜粋)

(イ) 周辺環境への配慮

・緑道、歩専道の結節点からの広がりのある景観づくり

・アイストッパとなる地点の施設の特徴づけ

・オープンスペースの連担性の確保(集

合運動場、出光グラウンドとの連担)

・集合住宅地からの眺望に留意

・一般住宅地との街並みの連続性、歩行者専用道路の演出

(ロ) 土地利用、建物配置

・小、中学校の敷地境界に通り返け通路を設置する。それぞれのメインアプローチ(人の出入口)はこれに面して設ける。

・地域開放施設は独立して利用出来るようグルーピングし、通り抜け通路よりアプローチ出来るようにする。

・集合運動場と中学校グラウンドの空間的一体性を確保する。

・自動車(サービス車)のアプローチは9m道路からとする。また緊急車のアプローチは9m道路または歩専道からとする。

(ハ) 建築設計

・歩専道から学校の生活が窺える配慮

・低層化する(三階以下)

・内陸の風土の表現(集合住宅では住棟に勾配屋根かけを行っている。色彩については、地区に調和し、しかも緑と調和したものとする。

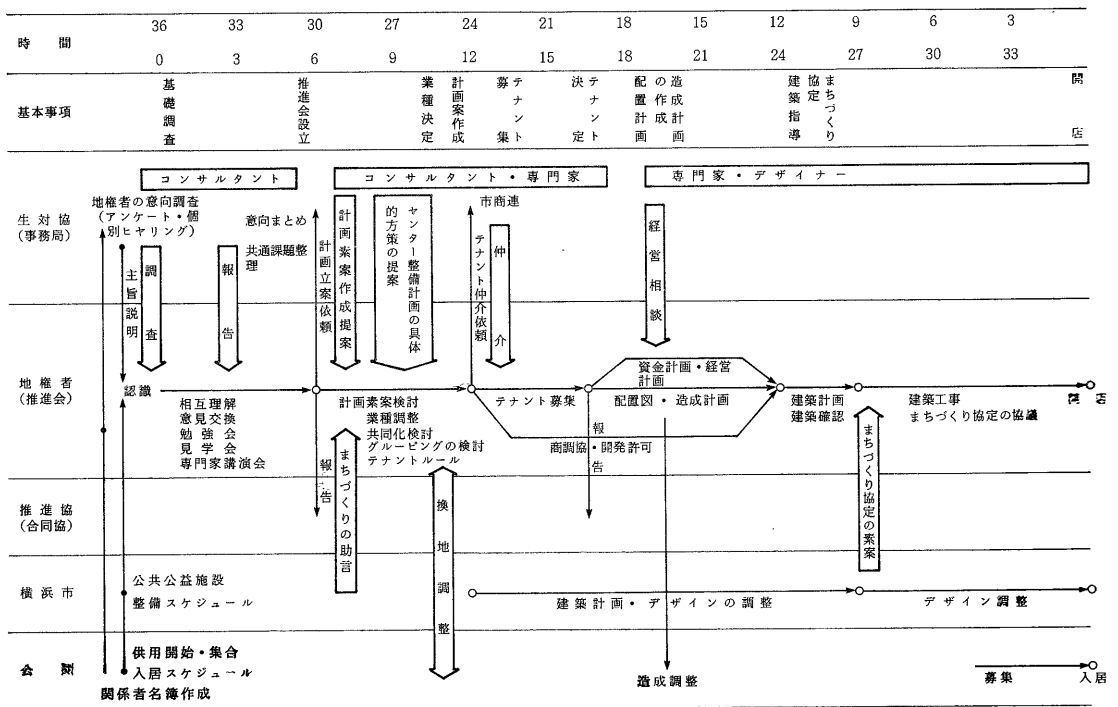
(ニ) 造成、緑化

・歩専道、道路沿いの法面は連続して緑化する。

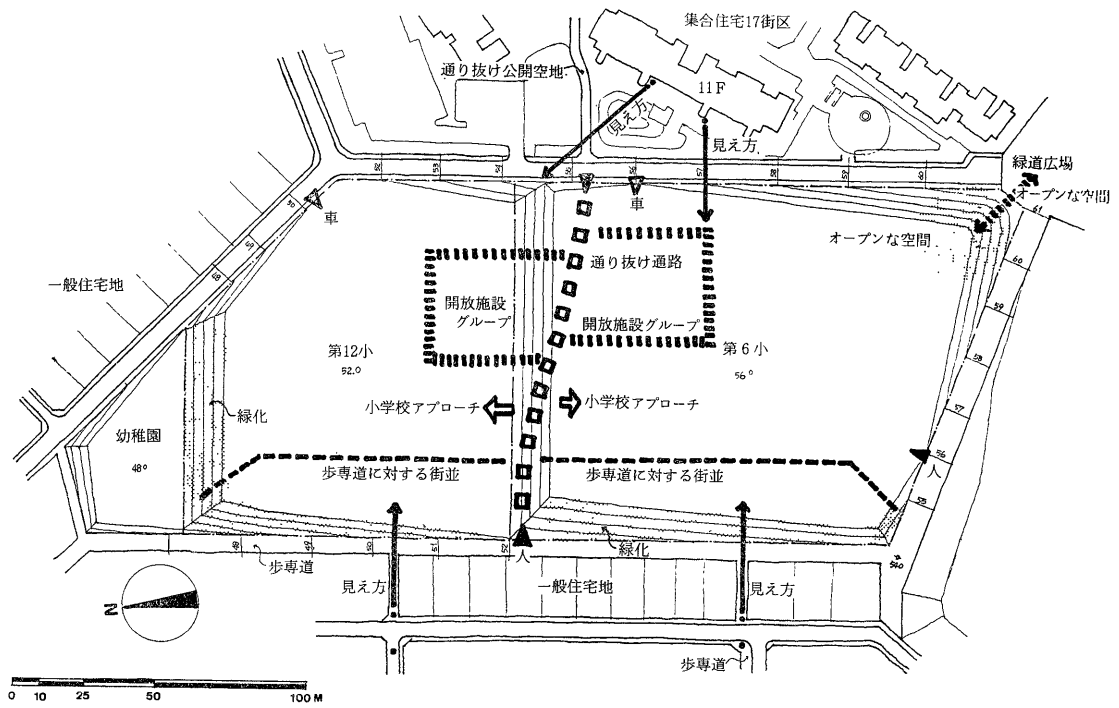
・緑被率は三〇%を目標とする。

・擁壁は極力低くし、その前面に緑化ス

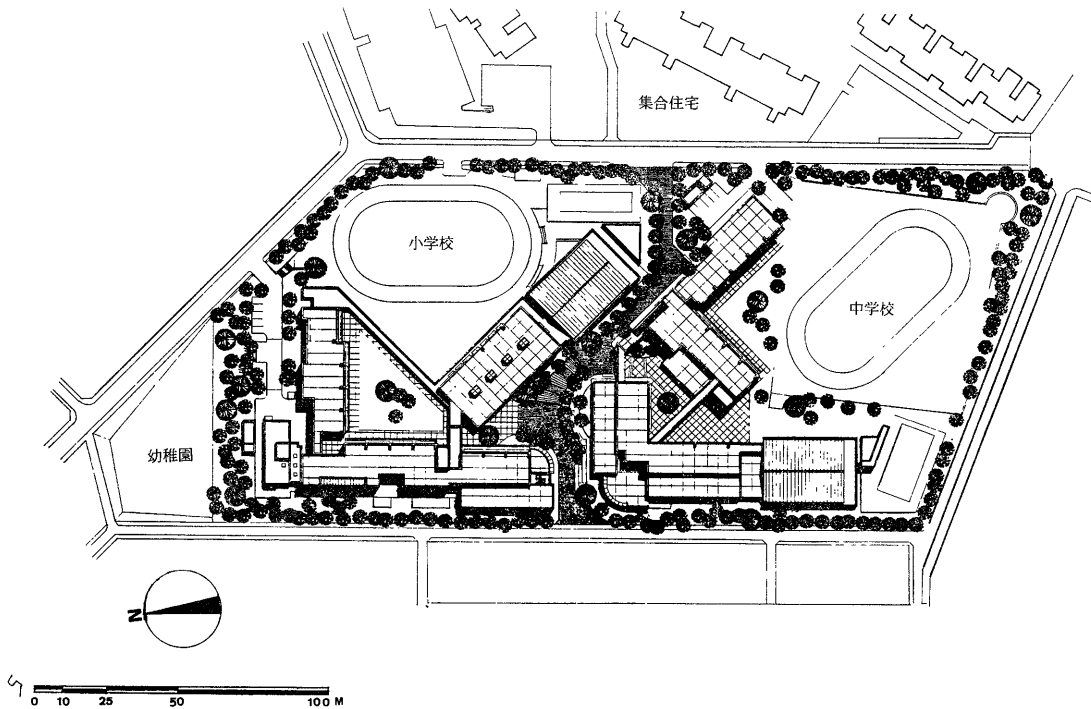
表—4 近隣・駅前センター整備フロー



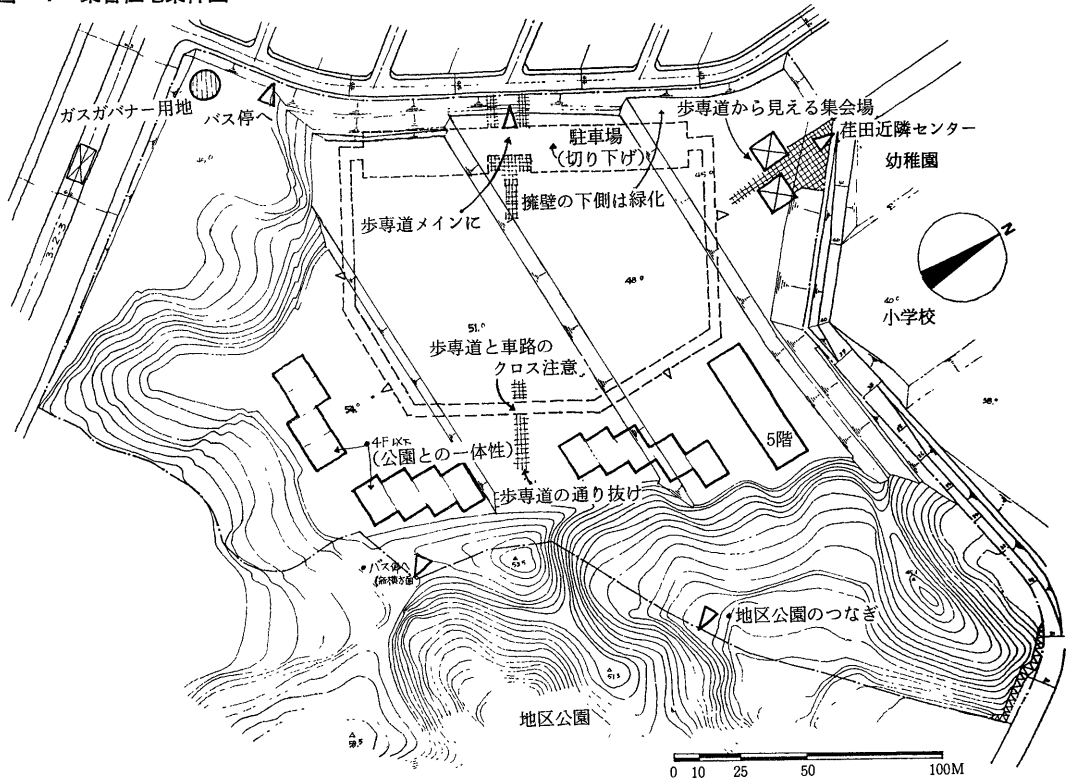
図一 2 荏田南小・中学校条件図



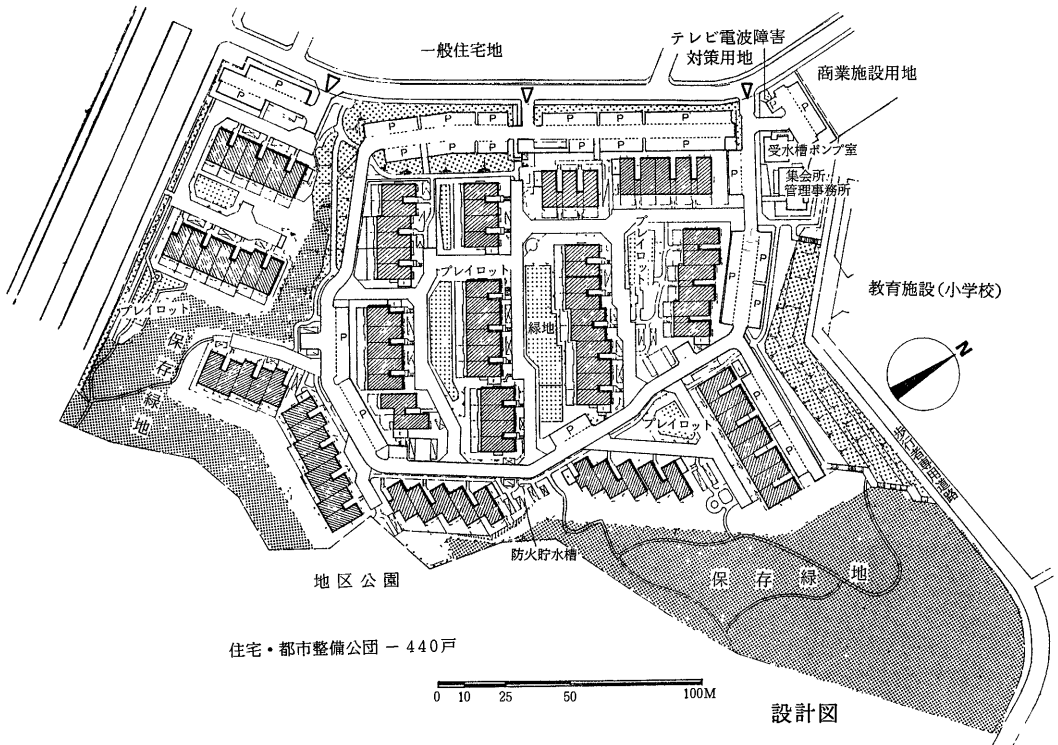
図一 3 荏田南小・中学校設計図



図—4 集合住宅条件図



図—5 集合住宅設計図



住宅・都市整備公団 - 440戸

設計図

ペースを設ける。

● 条件図と設計図(図1-2、図1-3)

● 調整結果と課題

(イ) 通り抜け通路(小、中学校の境界)の処理

東側の歩専道と集合住宅地の通り抜け公開空地と結び形で通り抜け通路が設置された。この部分は学校用地であり、二つの学校が隣接する場合の境界処理方法として一つの新しい提案である。中間を四五度振られたこの通路に沿って校舎が配置され、地形の起伏とあいまって変化のある楽しい空間となるように設計されている。この通路の設計意図を生かす管理の在り方が今後の課題である。

(ロ) 色彩

隣接する集合住宅は緑との調和を考え茶系を基調としており、学校も一体の環境となるよう同系統の色とするとともに、地区のシンボルである教育施設として、明るさと軽快さを加味した色を採用した。

(イ) 集合住宅の事例(一六ブロック)

● テーマ

(イ) 敷地内にある保存緑地(敷地内面積の三〇%)の有効活用および建物との調和

(ロ) 歩行者専用道路の空間演出の在り方

● 設計条件(抜粋)

(イ) 外構計画

・保存緑地 団地内での積極的利用。削減する場合は代替緑地を確保する。
・歩専道沿 法面を緑化し擁壁は腰高さ程度とする。

・自動車の出入口 幹線道路(3・2・3)側への設置禁止。

・駐車場自転車置場 原則として地区内の外周部に設置しない。設置する場合は周辺にカバークリーン等を施す。

・擁壁の処理 擁壁外側に空地を設け緑化を図る。

(ロ) 建築計画

・保存緑地沿いの住棟

保存緑地越しに見える住棟の見え方に配慮する。

保存緑地沿いは連棟による壁を造らないこと。

低層化すること。(高層とする場合は保存緑地から距離を離すこと。)

勾配屋根を掛けること。
外壁は緑環境との調和を図ること。

・独立住宅地沿いの住棟
圧迫感を与えないように配慮し、スケール感の連続性を図ること。(階数をおさえ勾配屋根を掛ける)

・集会所の配置、デザイン

歩専道に面して設置し、歩専道側に解放的なデザインとする。(歩専道の活性化を図る)

・高層住棟の配置

幹線道路沿いには、団地のシンボルとなるような高層棟を配置する。

● 条件図・設計図(図1-4・図1-5)

● 調整結果と課題

(イ) 保存緑地との関係について、保存緑地沿いの住棟は勾配屋根掛けを行い、外壁の色についても緑と調和したものになった。しかし、保存緑地沿いに住棟を壁状に配置したため、

団地全体として緑地を享受出来るものとなっていないうえ、保存緑地を団地の庭として積極利用できていない。

(ロ) 歩専道の演出について、集会所は歩専道沿いに設置されたが、歩専道に対しやや閉鎖的な外観となっている。

③ 景観計画の内容

⑦ 基本理念

都市の景観は、個人の価値観によって相違はあるものの、土地・建物を含めた地域総体としての資産価値を高め、建築物の機能を向上し、さらには地域への愛着をも培う重要な要素となり得るものである。

このような都市の景観は、魅力ある街づくりを進めて行く上で留意すべき事項であり、施設単体だけでなく、外構や施

設計を含めた総体的空間として、総合的に評価されたものである。

港北ニュータウンでは、土地区画整理事業を中心とした基盤整備において先に述べた通り四つの事業方針に沿って街づくりが行われて来た。これから進めて行く上物整備を基盤整備の方針を引き継ぎ、どのように進めて行くかについての指針となるべきものとして景観計画を策定したのであるが、景観計画における基本理念は以下の四項目に集約される。

(イ) 緑の環境との調和

緑の環境を最大限に保存する街づくりの一貫として保存されたり、修復された公園・緑道の緑や集合住宅の斜面緑地等の緑環境を都市景観の中でどのように演出して行くかが、上物整備における課題の一つである。すなわち、保存・修景された緑環境をよりよく見せるとともに、これを背景とした都市景観をいかに演出するかにある。この演出の仕方としては緑環境と調和した建築物等の形態・色彩を演出することが考えられる。また非建ぺい地における外構整備や造園修景施設に十分意を注ぐことと、新たに緑環境を創出することなどが考えられる。

(ロ) 内陸的風土の演出

港北ニュータウン地域は、横浜のシンボルである海浜地区に対して内陸部に位置しており、豊かな自然と温暖な気候に