

◆第139回研究会・共同企画2014★港北ニュータウン（活動記録＋評価集計結果）◆

企画■ニュータウン計画を検証する（1）～港北ニュータウンの計画と事業変更そして現在～

（都市と住宅を考える会＋teku-teku 共同企画）

日時■2014年11月15日（土）13:30～17:00

コース■センター北地区商業施設（モザイクモール、プレミア等）～早渕川＋都筑中央公園～センター南地区公共施設（区役所、病院等）～荏田近隣センター＋けやきが丘団地～鴨池公園＋かしの木台ハイツ～緑道ネットワーク・ささぶねのみち＋葛が谷公園・大原みねみち公園～茅ヶ崎近隣センター＋茅ヶ崎公園～茅ヶ崎東住宅地～センター南地区商業施設＋サウスウッド（大規模木造建築）＜意見交換＞

参加者■◎姉齒道信（コーディネーター）

石橋（大塚）理奈、大竹 亮、大塚英史、加賀美大雅、重永真理子、清水俊哉、谷岡伊織、二瓶正史、原 亮道（以上10名、敬称略）

企画主旨■かつて理想の都市計画と住環境を目指した大規模ニュータウンですが、その計画理念は実現しているのか、新たに生じた課題にどう取り組んでいくのかなど、今日的視点から、いくつかの地区を訪れて現状と課題を議論することとします。

港北ニュータウンは、東京都心25キロ圏の横浜市北部丘陵部約2,500haに計画され、公団の区画整理事業により1,341haが開発されました。スプロール阻止と副都心づくりを住民参加、自然環境の調和保全を図りつつ実現しようという試みはうまくいったのか、センター計画と鉄道計画の変遷はどう評価できるのかなどについて、一緒に現地を歩きつつ語り合ひましょう。



センター北地区商業ゾーンで姉齒氏の説明を聞く



センター南地区サウスウッドにて歩いた後の意見交換

＜参加者の意見・評価＞

（注）評価は、A：非常に良い B：良い C：普通 D：良くない の4段階。コメントは、評価の理由、感じたこと、考えたことなど。

1◆港北ニュータウン全体について

評価：3.75 内訳：AAAABBBBC

評価A：とても健康的で、明るく賑わいがある街。ゆたかな水と緑、駅前の活気と住宅地の環境が心地よい。これを新住事業（全面用地買収）でなく、区画整理でやったことには驚き、敬服する。

評価A：健康都市。環境の魅力を享受するなら、歩くこと。里山の空気を吸いながら快適。

評価A：

評価A：

評価B：駅前中心部の賑わいと住宅地の落ち着きが調和していた。2箇所の近隣センターの賑わいの対比が興味深かった。

評価B：街路事業と区画整理事業によるニュータウンの成長過程とその特徴が理解できました。十分に若くて活気のある、これから更に発展する街なんだと思いました。

評価B：他のニュータウンと比較してみたいですが、ネットワークのつくり方とかゾーニングなど良くできていると思いました。しかし民有地の部分の計画性が感じられないのは残念です。

評価C：私の住んでいる多摩ニュータウン（落合近辺）と比べると、秀でて良いと感じるものはあまりなかった印象。

2◆センター北地区（駅前広場、商業施設等）

評価：3. 25 内訳：A B B B B B B B

評価A：駅前広場が単なる通過導線とならずに賑わっていたのが良い。街全体の雰囲気明るくしていた。

評価B：駅を出てすぐに芝生の広場があって良いと感じた。交通広場が整っている。

評価B：明るく開放的で広場で子どもが遊んでいたりと、賑わいが日常生活的。

評価B：土曜日の日中で人も多かったので、良い感じでした。駅前の原っぱ風の広場が子供連れの家族に使われていてとても良かったです。

評価B：プレミアム横浜が昨年オープンして、ようやく広場らしくなったとのこと。子育て世代がたくさん憩っていたので、以前からそのような雰囲気の良い広場なんだろうと勝手に思っていたが、そうではなかったらしい。なるほど、当然だけど、広場はきちんと周囲が囲まれていてこそ機能するんだと思った。

評価B：大小の商業、業務、住居ビルが混在しているのに、雑多な感じがしない点が良かったです。もう少し大規模商業以外のエリアにも人が回遊していく動線があれば、もっと路地がイキイキしたかも。

評価B：駅を出ると歩行者広場に連なり、そのまま商業施設や歩行者モールに行けるので、非常に心地よい。ただし、グリッドプランなので、空間がやや堅苦しくヒューマンスケールに欠ける。沿道商業ゾーンの賑わい再生も課題。

評価B：店舗は厳しいが、駅前の空間がくつろげる。



歩行者が行き交うセンター北地区の駅前広場



家族連れで賑わうプレミアム横浜前の芝生広場

3◆荏田近隣センターとその周辺

評価：3. 25 内訳：A A B B B B B C

評価A：近隣センターが、きちんと機能しているだけで驚き。細やかで手入れの行き届いた植栽や、商店街全体としての運営などに、相当腐心している様子が伺えた。

評価A：ヒューマンスケール、懐かしい雰囲気。店舗を続ける努力、地元のコミュニティの力を感じた。

評価B：小学校、団地、バス停をつなぐ場所に三角形の広場があって面白い。商店の経営は厳しいだろうが、人が集まる場としてコミュニティの中で活用されていてほしいものだ。

評価B：小中学生の頃、こういった歩道にあるちょっとした広場でよく遊んでいたのを思い出した。

評価B：低層店舗が連なり、かつての地方都市のようなのどかさや暖かさ。

評価B：住宅街に突如商店が現れるのは不思議な光景でした。



住民に利用されている様子の荏田近隣センター



保存緑地のある公団けやきが丘団地

評価B：衰退はしているが、当初の意図のサブセンターとはまた違った地域コミュニティの中での使われ方も見られ、地域の場としてのこれからの可能性も感じられました。

評価C：駅前や主要道路沿いにすべてが揃うニュータウン内において、唯一無二の存在だと思います。内容は以前と変わっているようですが、近隣住民の愛する商店街として頑張してほしいです。

4◆鴨池公園・かしの木台ハイツ周辺

評価：4.50 内訳：AAAAAABB

評価A：公社の集合住宅と既存地形や周辺の緑地を活かしたランドスケープがとても上手に環境をつくり出していると思いました。地域住民が環境管理を行っている事例としても興味深い。公共住宅の事例としてとても評価できるものだと思います。

評価A：1983(昭和58)年という最初期の団地であり、当初はバスで江田駅に出ていたとのこと。30年を経て、樹木が豊かに茂り、建物の外壁改修などもしっかりなされ、集会所にライト付きのヘルメットが整然と多数配備されるほどの良好なコミュニティが形成されていたのは、とても素晴らしいと思いました。

評価A：こまやかで、控えめなデザインが行き届いた公社分譲住宅が、よく管理されていて美しい。

評価A：広々とした公園と集合住宅団地が隣り合って雰囲気の良い環境となっている。公園の池や広場、樹林が美しくかつとても自然な感じで、自由に過ごせる感じが贅沢だった。

評価A：公園はとても開放感があり贅沢な環境。ハイツは余裕ある設計の団地で緑が多い。

評価A：公園が点在し脇に団地がある、私の中ではこれぞニュータウン。

評価B：紅葉がきれいでした。住宅地のすぐそばであるような公園を利用できるのはニュータウンならではの良いと思います。

評価B：鴨池公園は作り込まず、昔懐かしい原っぱがあるのが良かったです。公園とかしの木台ハイツをアーチ状のゲートで結んで、お互いの緑が溶け合うようにしているのが素敵でした。



原っぱや林、池のある広々とした鴨池公園



鴨池公園に隣接する公社かしの木台ハイツ

5◆緑道ネットワーク

評価：4.50 内訳：AAAAAAAC

評価A：既存の緑や地形をうまく生かして整備した広域なネットワークが、生活の動線としても利用されているのが良く、緑道が居住者の生活に自然に溶け込んでいました。

評価A：緑道は、かつての水路に沿って、その両側を含めて整備されていました。そのため、全体的に谷筋の緑道になっているので、バスの通る道路との高低差があまりなく、そのような道路へのすりつけがスムーズに造られているように思いました。そうであるなら、高齢者や身体に障害のある方でも、バスでの移動も容易なのではと思いました。

評価A：わざとらしさが無い。高台の大地と谷地の緑道の対比や、水の扱い方が良い。

評価A：ランニングコース、草野球など、住民に親しまれていた。地形を感じられました。

評価A：計画、設計、施工全て良くできていて、日本のニュータウンの実績として世界に誇れると思います。

評価A：自然の生態も含めて維持されているようで、快適。緑道部分の水の流れ、民間の敷地内の斜面緑地が将来的にも美しく保たれてほしい。

評価A：地形を生かし、水路を設け、公園も含めて全体がネットワークされており、非常に上手くできた計画である。日常生活動線、子供の遊び場、散歩やランニングコースなどに、良く利用されている。ただ、近隣センターや住宅団地、各種施設等との関係が疎遠になっており、やや賑わいに欠けるのが残念だ。

評価C：日中の雰囲気はとても良かったが、夜は通りたくないと感じた。



茅ヶ崎南住宅地に伸びる緑道・ささぶねのみち



緑道に沿った大原みねみち公園と高層住宅

6◆センター南地区（駅前広場、商業施設等）

評価：3.50 内訳：AAABBBBC

評価A：スクエアな北地区とは対照的な不整形な広場が非常にユニーク。行き交う人々のカーブを描く多様な動線が街に賑わいと潤いをもたらしている。広場に面する個々の建物の表情もいい。サウスウッズの木造大規模建築も野心的だが、カフェなどが広場に開かれているのが魅力的。

評価A：駅前広場に活気があり、背後の落ち着いた住宅地、緑道との対比が面白かった。

評価A：上品な駅前。サウスウッズの存在感が、主張しすぎずエレガントで良い。

評価B：地形にしたがって傾斜のついた広場で、周りの建物との関係も面白く、日本ではあまりない良い事例だと思いました。下北沢の駅前広場の計画も見習って欲しいです。

評価B：都市的・建築的な広場。

評価B：区の行政・商業エリアとして相応しい豊かな空間を有していると思います。バスターミナルと行政・商業エリアが分離していて多少不便ですが、だからこそ出来た豊かな空間は、都市デザインの一つの答えだと思います。

評価B：北地区と同様に、サウスウッズが昨年オープンして、ようやく広場らしくなったという説明に納得しました。広場の雰囲気はとても良かった。広場とバスターミナルを分けることは問題ないと思うが、両方が離れすぎていると感じた。買物してからバスに乗るという動線には全くなっていなかった。

評価C：広々としていて良いが、人の流れがわかりづらい（歩きにくい印象を受けた）。



緩やかな傾斜のあるセンター南地区の駅前広場



テラスが広場に面する商業施設サウスウッズ

7◆今回歩いたエリアのうち、特に印象に残った場所

センター北駅前の広場★駅前なのに芝生の広場が違和感なく溶け込んでいたと思う。芝生があることで動線ができていたと感じた。

センター北地区のヨツパコ★新しいタイプの商業施設。ファッションやブランド品の店がなく、手づくり、子育て、健康関連などに特化した点がこの街の特性に合っているのか、とても賑わっていた。

センター北地区と南地区の間★早瀬川沿いの低地は、開発せずに田園として保存してもらいたかった。

荏田近隣センター★住宅街に突如現れる住民の賑わいが面白かった。

荏田近隣センター★商店街というよりもコミュニティスペースになりつつあるが、人の集まる場として大切。

荏田近隣センターとその周辺★

けやきが丘ハイツと保存緑地★集合住宅計画としても好ましいが、住宅団地の敷地内に樹林を保存し、それを住民（管理組合）が維持しているのがすばらしい。みんなで自然を守る努力に敬意を表したい。

保存緑地★もとの自然環境への敬意が感じられる。

かしの木台ハイツ周辺★

鴨池公園その他公園★公園が点在し脇に団地がある、これぞニュータウン。

緑道ネットワーク★居心地が良く、愛着がわきそうである。

緑道ネットワーク★既存の低地の谷戸や斜面緑地を利用して計画したと思われる緑道のネットワークや公園が上手に計画されています。また周辺の道路や既存のまちとの関係も良好でネットワークが有効に機能しているように感じました。

葛が谷公園と緑道★緑道に面して広い公園があり、芝生の向こうのオブジェで子供が遊ぶ姿がほほえましい。

茅ヶ崎近隣センター★近隣センターとはとても思えないところが逆に興味深かった。

茅ヶ崎近隣センター★以前からこの区画は何のためにコミュニティ道路風に作ったのか疑問でした。近隣センターの計画があったと聞いて、ようやく謎が一つ解けました。

ドイツ学園隣の茅ヶ崎公園★夕暮れ時に子供たちが草野球をやっていたのが昔懐かしい風景。

茅ヶ崎東住宅地★駅前から住宅地へ続く歩行者専用道に面して学校や公園があり、ヒューマンで安心できる。

センター南地区のサウスウッド★広場に面するカフェ、内部の小広場や通り抜けなどが、街に貢献している。

センター南地区の広場★四角四面で自動車優先の駅前広場が多い中で、歩行者専用であるばかりでなく不整形で傾斜もある人間中心の画期的な計画。よくぞできたもの！

8◆港北ニュータウン計画の基本理念（乱開発の防止、都市と農業の調和、市民参加のまちづくり）は、上手く実現していると思いますか？

●緑地の保全、水と緑の空間形成、住民合意による商業地区の施設導入など、理念が上手く生かされて現在の街ができていますと実感した。これからは、この街が気に入って住み始めた新しい住民が街の理念を継承して、今後の課題を乗り越え次世代のまちづくり（維持更新）をしていってほしい。

●理念が活かした開発。自然環境が住民の日常生活に活着していると感じられた。

●乱開発の防止、自然との調和という意味では、お手本のように上手くいっていると思う。

●都市と住宅地と緑地が調和していた印象を受けた点で、乱開発の防止の理念がうまく実現していると思う。

●乱開発の防止という点では機能していると思いました。今回のルート上では、農業面はあまり感じられませんでした。

●都市と農業の調和については、今回の見学ルートではわずかだったので、よくわかりません。乱開発の防止と市民参加のまちづくりについては、説明を聞きつつ、楽しそうに遊んでいる子供たちや、にこやかに佇んでいる方々の表情を見ていて、結構うまく行っているのかなと思いました。

●開発当初、地主さんも一緒にまちづくりを行ったためか、これまでは概ね基本理念に沿ってまちができてきたと思います。しかし、港北ニュータウンが便利になり、知名度が上がっていくにつれ、ミニ開発や農地の転用も目立ってきています。

●1日見ただけでは確かなことは言えないでしょうが、多くの部分で達成できていると感じました。ただしニュータウン事業の基盤整備や公団住宅は良いのですが、そのぶん沿道の民有地の建物や外構の環境の貧しさが目につきました。日本の都市環境の問題点は、やはり民有地のコントロールだと感じました。

9◆今後、港北ニュータウンが課題を乗り越えてさらに良くなっていくには、どのような方向を目指し、どのようにまちづくりを進めたらいいと思いますか？

●住民に親しまれている緑道ネットワークが印象的でした。公園・緑道の維持管理をしっかりと継続し、きれいな緑道ネットワークを維持していくことが重要だと思いました。

●やはり住民を中心とした環境管理が一番の課題だと思います。保存緑地や公園、緑道ネットワーク、駅前広場など豊かな公共空間があるだけに環境管理も大変だと思います。それを有効に活用し楽しみながら環境管理が持続的に行われることが、このようなニュータウンが都市文化として定着する基礎だと思います。

●居住者の一人ひとりが、田園エリアや臨海エリアにはない、リッチなインフラや緑、商業施設等を持つ街であることを気づくと、一つの方向性が生まれてくると思います。どうやって気づくのか…そのヒントをニュータウン内に多く存在する、横浜市外からの定住者に聞いてみたいです。

●これだけの空間の今後を考えるのは大きすぎる課題なので、3つの視点のみ示します。

①「緑地の保全に関する協定」による斜面緑地の今後：事業者・マンション管理組合が将来的に維持し続けるための支援が必要になるのでは。

②周辺との関係性：ニュータウン外（川崎市側など）を含めた、「港北ニュータウン圏」で、緑地や商業施設を活用することを考える（川崎市側は、生産緑地の開発が進み緑が激減する中で、「自然環境ニース」が高まるのでは）。緑のネットワークを連続させて、融合、一体化の可能性を探る（ニュータウンに近接して、勝田団地、県営有馬団地、川崎市営有馬第一・第二団地など、異質な空間との融合）。

③センター北と南をそれぞれの個性を持つ「センター」として独自性を高める：ニュータウン内、近接地、地下鉄に乗ってくる人たち、それぞれが楽しめる美しい空間に。

●現在 30～40 歳代のポリウム層がそのまま高齢化を迎えたときに持続可能であるように、世代をミックスできる発展を促せると良い。

●居住者がこの街のすばらしい価値を理解し、それを守り育てる必要性を認識すること。と同時に、ニュータウン全体をマネジメントする組織体を残し（創り）、自治体・UR・公社・民間・住民等がバラバラでなく、調整協力の下に役割を果たすようなシステムが必要ではないか（多摩ニュータウン等の反省から）。

10 ◆今回の企画についての感想など

●全体像がつかみにくい港北ニュータウンについて、今回は体系的に知り、実感することができました。ずいぶん長いコースで（13km）、始めはとても全部歩くのは無理だ（時間的にも体力的にも）と思いましたが、緑道の快適さと景観の美しさに、いつの間にかすべて歩き切ってしまいました！ 歩いた後のサウスウッドでの意見交換も楽しかったです。姉歯さん、すばらしい企画を大変ありがとうございました。（O・R）

●私自身、ニュータウンや公団の業績に関して何も知らないのですが、実際に見て回ることによって、とても勉強になりました。他のニュータウンも実際に見て、いろいろと比較してみたいくなりました。（N・M）

●街を普段と違った視点で見ることができ、とても面白かったです。開発手法で街並みが大きく変わることを実感しました。（K・T）

●多摩以外のニュータウンを見るのは初めてだったので、とても勉強になりました（成り立ちの違いなど）。また、改めて自分の住んでいる街を見つめ直す良い機会にもなりました。（T・I）

●日本のニュータウンの系譜の中で、港北ニュータウンは「民」の開発という印象、その中で様々な手法が編み出され、実施し検証してきたことは画期的です。そして、都市のインフラとして『自然環境・生態系』が位置づけられ、公・民の共有の財産として、公・民の協働で維持する。今後はその魅力をアピールしながら、活用する時代と思いました。（S・M）

●多摩ニュータウンを造り始めた頃からその近くに住み、多摩ニュータウンを見てきたので、多摩ニュータウンのような新住宅市街地開発法による極めて計画的に造られた集合住宅群との違いが非常に興味深かった。センター地区の自由な商業施設の展開や、住宅地にも自由な集合住宅や個性的な戸建住宅がたくさんあるのは、とても魅力のあるものだと思います。2007年11月に実施した、川手先生ご案内による港北ニュータウン見学会から7年経ち、良好に発展しているなど感じた次第です。（S・T）

●自分の住むまちを参加者の皆さんがどう思うのかドキドキでしたが、当日は好評価だったのでうれしかったです。子育ての場として港北ニュータウンを選んで良かったと安心しました。（I・R）

■コーディネーターより

より分かりやすく港北ニュータウンを実感できるよう視察コースが長くかつ見所満載で、参加者の方々は辟易したのではないのでしょうか。まだまだ伝えきれないことが多々あるのですが、順次他のニュータウンを見ながら意見交換していきましょう。

日本のニュータウン開発の総括は、日本の戦後の大都市圏の発展の歴史をたどることに、また今後アジア・アフリカなどの開発に多くの技術、知恵を提供することにつながっています。改めてじっくり見直し考えていきましょう。参加者の方々お疲れ様でした。（姉歯）

