

## 論 4 2

港北ニュータウンの開発における住宅整備構想とその実態について  
 —第一地区の歩行者専用道路と沿道住宅を対象として—

21119001 安達 優香  
 指導者 葉袋 奈美子 准教授

歩行者専用道路      沿道景観      生活景  
 ニュータウン      アーバニズム      タウンハウス

### 1. はじめに

#### 1-1. 研究の背景と目的

港北ニュータウン(以下、港北 NT)が含まれる横浜市はアーバニズム思想を先駆的に実践し、「市民生活を昇華した市民参画型開発」を開発の指針とした。<sup>\*1</sup> この影響を強く受けた港北 NT では都市計画制度と併せ、昭和 58 年、独自に街づくり協議指針を制定(以下、協議指針)、グリーンマトリックスシステム(GMS)を基盤とした街の計画的形成がされてきた。そこで本研究では、最終換地処分後 18 年が経過した当該地区において、事業開始当初の住宅整備構想に対する達成状況を、GMS の一つの取り組みとして地域性が表層化したと考えられる歩行者専用道路(以下、歩専道)とその沿道住宅に着目し実態調査を行った。

#### 1-2. 研究の対象と調査方法

港北 NT 北部に位置する第一地区を対象とし、基本構想で提唱された「歩車分離」が道路設計段階において誘導的に行われている①歩行者専用道路②コミュニティ道路の現況道路網の把握を行った上で、次いで対象道路沿道の戸建住宅・

タウンハウス型住宅の二種・計 24 地区 880 の敷地を対象とし、住民の「自主的な居住環境の可視的表象」である生活景<sup>\*\*</sup>と考えられる沿道住宅の外構調査を行った。

表 1. 沿道住宅調査項目

敷地概要	住戸概要	敷地境界部
<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積</li> <li>敷地形状/向き</li> <li>基礎高</li> <li>接道方角/幅員/種類</li> <li>庭形状</li> <li>道路側生垣・樹木(実寸/独自)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸形態</li> <li>壁面後退位置</li> <li>住戸形状</li> <li>開口部の有無</li> <li>住戸型植栽(実寸/独自/種類)</li> <li>住戸側植栽の手入れ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>間口サイズ</li> <li>境界部設え(実寸/独自*)</li> <li>設置物の有無</li> <li>アクセス可能通路の有無</li> <li>道路側から住戸内部の可視性</li> </ul>
計24項目		

### 2. 調査の結果と分析

#### 2-1. 新設される歩行者専用道路の発生原因とその実態

行政側から発表された最終的な計画道路網<sup>\*\*3</sup>に加え①短距離道路(隣接区画の間道・勾配差のある宅地の連結部等)②集合住宅等私有地の一部(敷地周囲)を舗装・植栽配置により歩専道として提供した車道脇私道③保留地指定<sup>注1</sup>を受けた敷地内で行われた民間事業者等の計画的開発により生じた認定道路・または私道④その他 の 4 つの発生原因により現在の歩行者専用道路は図 1 の通りとなった。

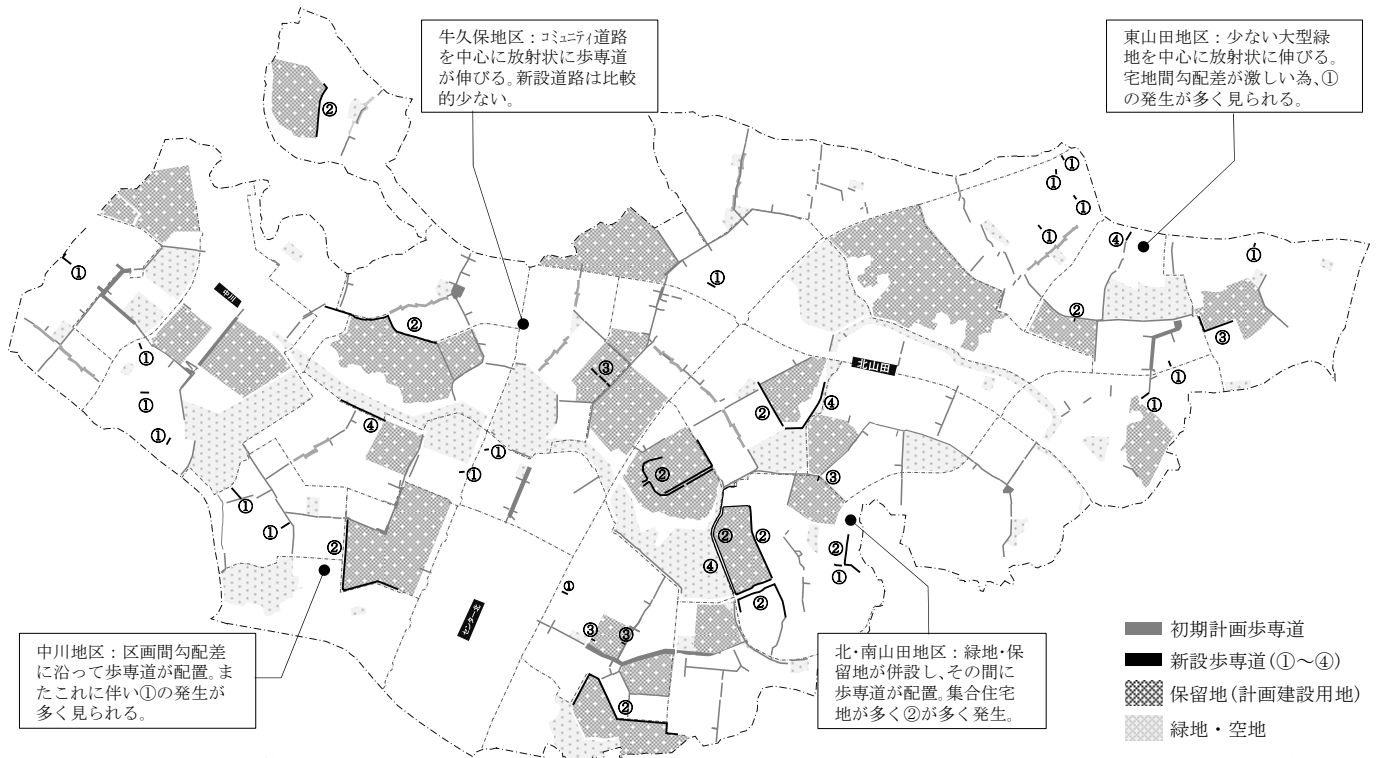


図 1. GMS の初期計画と現況(第一地区)

※タウンセンター地区は本調査対象外とする

2-2. 敷地面積と住戸形態

表 2. 対象敷地の計測結果

	全体	戸建て	タウンハウス型
対象件数	879	768 (87.4%)	111 (12.6%)
敷地面積	272.5㎡ (82.4坪)	229.8㎡ (69.5坪)	598.8㎡ (180.2坪)
間口	15.82m	14.22m	26.77m
壁面後退位置	2.72m	2.71m	2.81m

事業発表後発足した港北 NT 開発対策協議会(以下、協議会)では、換地後の敷地割を 80 坪基準とし、これに足りない場合のみ 50 坪を限度とした。<sup>※4</sup> 現在では住宅用地の殆どが都市計画諸制度において後者のみが用いられ、最低敷地面積は約 50 坪とされている。このため、対象敷地では 45~60 坪台が全体の 32.3%、次いで 60 坪~75 坪台の割合が多く、80 坪未満が 78.8%を占める。また 80 坪基準を上回る大型敷地では、全対象の約 1 割程度を占めるタウンハウス型住宅の発生が見られ、120 坪超の敷地では戸建住宅の割合を上回る。この住戸形態の発生を受け港北 NT 地区では、協議指針内で戸建住宅の規制と併せ、別途にタウンハウス型住宅の規制を設け、良好な住宅整備を図っている。<sup>注2</sup>

2-3. 間口・壁面後退距離と接道面

住戸形態別に見る敷地面積と間口の相関について図 2 に示す。戸建住宅では敷地面積の増加による間口の増幅は比較的少ないといえ奥行きが増幅によるものであることがわかる。これを踏まえ、比較的間口の広い敷地にはタウンハウス型住宅の建築が可能であった事がわかる。

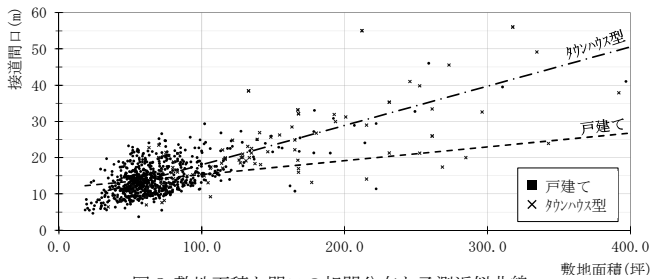


図 2. 敷地面積と間口の相関分布と予測近似曲線

また協議会内で検討された敷地内配置計画では、前面道路から住戸縁側部での生活の様子が伺えない程度の距離を壁面後退距離の指針とした。<sup>※4</sup> しかし歩専道のように敷地の複数面が道路に面する場合には、指針に即す壁面後退を設ける向きは住民独自の判断により、現況では接道の方角がこの決定に影響を与える事がわかった。対象道路が北寄り接道の場合後退距離は、0.8m~3.2m 台が中心となるが、南寄り接道ではより長い距離に広く分布し、平均後退距離の最も小さい北側接道と最も大きい南側接道では 1.2m の後退差が見られる。これに伴い南寄り接道の敷地では、広く取られた壁面後退から、接道面全体に庭が面する敷地が最も多く、これは歩行空間と連続する事で圧迫感の軽減に繋がり、更には道路側から住戸内部のプライバシーの確保が期待でき、北寄り接道に比べより対象道路沿道に適した配

置計画であると考えられる。(表 3)

表 3. 接道面の方角と庭の配置計画

n=874	庭位置					
	全体	一部	L字	横側	面さない	
全体	23.2%	4.0%	2.6%	35.0%	35.1%	
北寄り	北西	5.1%	2.9%	2.2%	43.4%	<b>46.3%</b>
	北	6.2%	2.5%	1.2%	12.3%	<b>77.8%</b>
	北東	20.8%	4.0%	0.8%	34.4%	<b>40.0%</b>
南寄り	東	17.1%	0.9%	7.2%	<b>52.3%</b>	22.5%
	南東	<b>37.3%</b>	4.7%	4.0%	32.7%	21.3%
	南	<b>50.8%</b>	6.8%	3.4%	22.0%	16.9%
	南西	<b>45.8%</b>	7.5%	0.9%	20.6%	25.2%
	西	11.2%	3.1%	1.0%	<b>48.0%</b>	36.7%

2-4. 敷地周囲の緑化と可視性

港北 NT の戸建住宅では、敷地周囲の極力緑化が促され、保留地では歩専道側の緑化は義務化がなされる。<sup>※5</sup> 沿道住宅の外構調査では具体的な緑化の取り組みとして、一つ目に住戸側敷地の植栽配置を確認することができ、これは対象敷地の 64.3%に及んだ。二つ目は境界部設えの生垣設置であり、生垣の単独設置または他素材との併設が見られる敷地は全体の 22.8%、前述の植栽配置と併せると敷地周囲の緑化が見られる敷地は全体の 69.7%となり、高い実効性が伺える。また接道側からの境界部可視性は、生垣の設置をした場合顕著な低下が見られ、植栽では配置位置によって同様の結果が得られた。(表 4) 以上より、対象敷地の周囲緑化は構想段階で期待されたプライバシー確保という点では、特に歩行者通行量が多い対象道路の特性から有効的な手段として積極的に用いられ、更にこれらは道路脇緑地帯の創出・増加となり、地区内に配置された带状緑地との面的繋がりにも有効に機能していると言える。

表 4. 敷地周囲の緑化と可視性

	計	境界部の可視性				
		◎	○	△	×	
全体	875	33.4%	34.3%	29.1%	3.2%	
植栽位置	接道面全体	225	8.9%	40.4%	<b>47.6%</b>	3.1%
	住戸前	94	31.9%	34.0%	30.9%	3.2%
	住戸脇	221	<b>38.9%</b>	33.9%	23.1%	4.1%
設え	全体	875	33.4%	34.3%	29.1%	3.2%
	生垣含む	200	11.5%	<b>36.5%</b>	<b>45.5%</b>	6.5%

◎:一階開口部・基礎部分が見える ○:一階開口部が半分以上見える  
△:一階開口部は殆ど又見えない ×:住戸は殆ど見えない

3. おわりに

対象とした沿道敷地では開発当初の住宅整備構想に比べ敷地の細分化は見られるものの、配置計画については構想を概ねの基準とし、その向きは前面道路の特性を受け敷地ごとに決定がされている。また敷地周囲の緑化については義務化がなされていない敷地が多くを占めるものの、構想を活用する住民側からの能動的参画が見られた。

[参考文献]

- ※1 「横浜の都市づくりの構想」草案,1965年
- ※2 「景観まちづくり論」後藤春彦,学芸出版社,2007年10月
- ※3 港北地区オープンスペース計画・設計技術資料集,住宅・都市整備公団 神奈川県支社 港北開発事務局,1998年5月
- ※4 2014年9月港北NT研究会内 川手昭二氏ヒアリングより
- ※5 歩行者空間の整備計画と課題—港北ニュータウンにみる—,速藤包嗣 調査季報 66 1980.6 p35-41

[注記事項]

- 注1 港北ニュータウン事業計画内の土地利用計画では計画建設用地として位置付けられその殆どが民間事業者に対し開発委託が行われている。
- 注2 平成8年最終改正に至るまで、制定内容は複数回僅かに変更が行われる。