

坂和伸賢  
**⑤ タウンスクエア整備基本構想**  
 建築行政問題研究発表会

——はじめに

現在、全国的なレベルでの建設行政には①地方の戦略的整備、②大都市問題への対応、③公共用地取得などの公共事業の推進、④高齢化・地球環境保全等新たな時代への対応の四つの主要課題がある。

特に、大都市問題への対応施策においては、公共賃貸住宅建替十カ年戦略に基づく建替事業の推進や、木賃再生アクションプログラムの策定推進等、良質な住宅の供給とともに住環境の整備をめざしている。

一方、横浜市における開発動向は、大規模開発の時代から既成市街地における再開発など、更新を主とする時代に移りつつある。

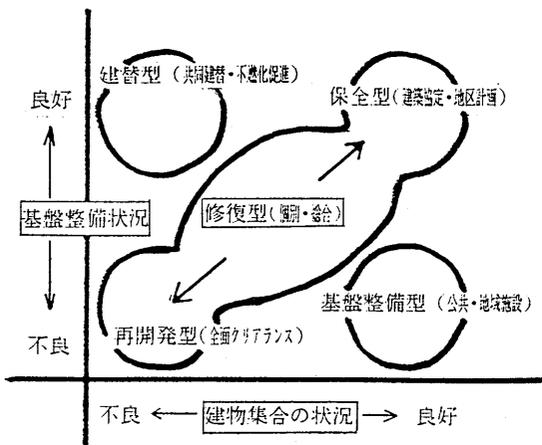
しかし、ポテンシャルの高い駅前などの商業系の再開発を除けば、既成市街地における住宅密集地区や土工混在地区の住環境の改善は、その必要性を認めながらも、住民の利害調整の困

難さや制度・手法の未成熟及びマスタープランの欠如などを理由に、遅々として進んでいないのが現状である。そのため、鶴見区の本町通り地区等にみられる木造密集集、西区や中区の一部の地域に見られるインナーシティの問題を抱え、都市の防災性や居住水準の向上を目指し、地区レベルで徐々に街を改善していく修復型の街づくりを、いかに進めていくかが重要な課題となっている(図-1)。

また、こうした修復型の街づくりを展開していくためには、事業・誘導・規制等の街づくり手法を最大限活用するノウハウはもとより、住民との共同やソフト・ハード両面から地域の課題を把握し、新たなプランを提案・更新していく能力と実行力が行政に求められている。

こうした行政を取り巻く背景をとらえ、地域の魅力づくりと駐輪場対策・コミュニティ広場・公園の不連続性等の地域課題の解決を題材に、課題の把握、私自身も含めた人材の育成、

図-1 既成市街地の住環境整備の考え方



計画・組織づくりを念頭に入れつつ、上大岡地区のタウンスクエアの構想に、港南区建築課と同区政推進課が共同で取り組むこととなった。また、プランを分かりやすく、簡潔に説明し

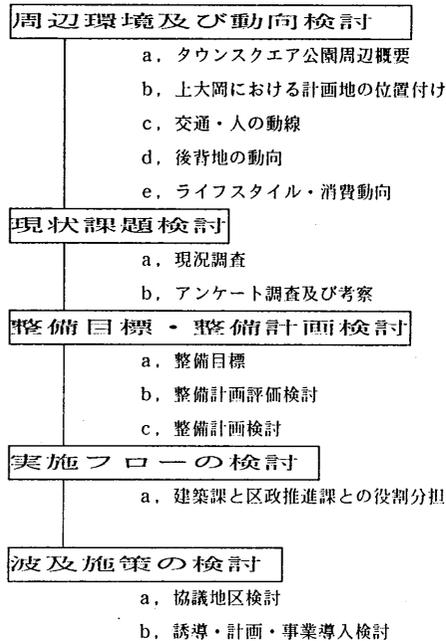
- 一——はじめに
- 二——タウンスクエア構想策定の趣旨と経過
- 三——タウンスクエア構想内容
- 四——おわりに

住民参加を促進していくという、今後行政が担う重要な役割を踏まえ、訓練の意味で住民による地域集会等を想定し、建築局主催の建築行政問題研究発表会の場を活用した。二十分の発表時間、スライド八十枚を使用し、「ひょんなことから小学生が街づくりに興味をもち、区役所に話を聞きに行く」というストーリーを持たせた質の高い発表となった。

二——タウンスクエア構想策定の趣旨と経過

上大岡駅周辺は、『よこはま21世紀プラン』の中で、戸塚・鶴見・港北ニュータウンと並ぶ都市機能を補完する副都心として、また、中域生活圏の中核として位置付けられている。本構想は、そうした施策の一環として、上大岡駅と港南中央駅の中間に位置した大規模スーパーの前面空地と二つの公園を含めた地区の魅力づくりのためのものである。

図-2 基本構想策定プログラム



課からの情報を呼び水にして始められた。魅力づくり事業は、通常、行政が事業主体となって施行される。しかし、今回は本構想を踏まえ、魅力づくりや地域課題の解決を民間企業に提案し、事業実施を働きかけていくものである。こうした手法は、今後の街づくりの一つの方向性を示すものと考えられる。策定過程を図-2に示す。

三——タウンスクエア構想内容

① 周辺環境と動向

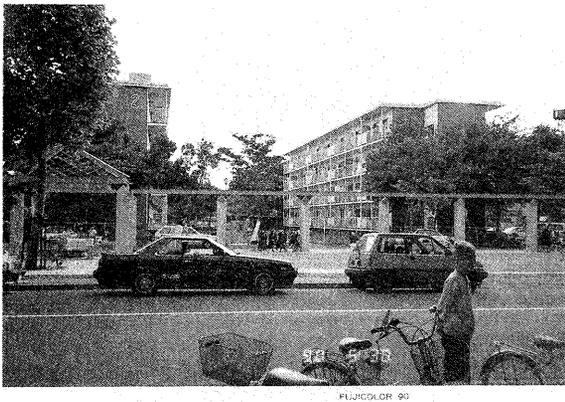
計画地は、金融・商業の集積する京浜急行上大岡駅周辺地区と行政・文化機能の集積する市

図-3 上大岡周辺広域図



営地下鉄港南中央駅周辺地区の中間にあつて両駅から約五百メートルの所に位置する。上大岡駅は鉄道二線とバスターミナルを抱え、交通の結節点となっている(図-3)。ところが、この地区においては慢性的な鎌倉街道の混雑、駐車場・駐輪場の不足、歩道幅員の不足、人々が集い・憩う広場空間の欠如、文化・スポーツ施設の不足というように、基盤の整備が不十分である。商業面では、市内三位の年間販売額を誇る繁華街ではあるものの、その伸びは微増であり、沈滞化が懸念されている。これらを解決するため、駅前地区市街地再開発事業エリアではビル建設・道路・駐車場・バスターミナルの整備が進められ、街づくり協議

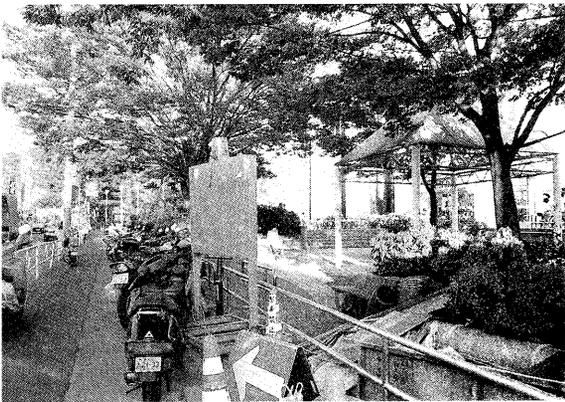
写真-1 計画地周辺——社宅等の共同住宅が多数建ち並ぶ地域と住民が密着した地域



地区内では、建物や敷地の共同化、壁面後退、用途の適正化等をはかろうとしている。

また、大岡川沿いに遊歩道を整備し、水辺を憩いの場とする事業も進められている。駅東口地区では、再開発事業にともない道路の拡幅が予定されているが、その影響も考慮し、あわせて街並み整備を検討する段階にきている。駅周辺整備地区に隣接する計画地は、周辺域内では数少ない貴重なオーブンスペースといえる。周辺域外には戦没者慰霊堂、久良岐公園がある他は、日常的に身近な公園が少ないのが現状である。出初め式など地域の行事を催す場として、

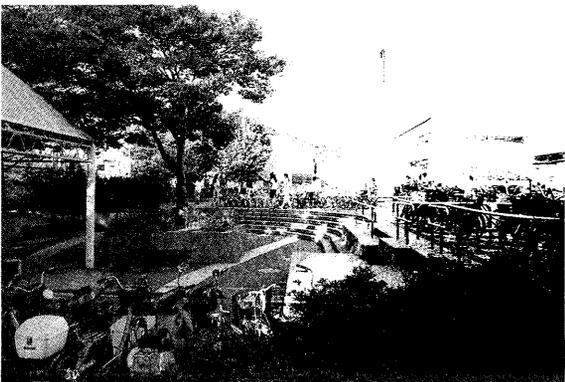
写真-2 電線地中埋設化に伴う歩道拡幅工事を行う以前の路上駐輪状況



また防災の面からも重要なスペースといえる。このように、計画地は上大岡駅周辺地区の街づくりを補完する役割をもっている。さらに、上大岡駅周辺地区と港南中央駅周辺地区とをつなぐ動線上に位置するという点でも重要である。

今後、港南中央駅周辺地区は刑務所の建替え跡地などを含めて文化・行政・レクリエーションなどの機能をもつ地区として再編する予定である。再編が実現すれば、上大岡と港南中央を結ぶ計画地は、より人や車の往来が増えることが予測され、魅力ある空間であることが求められる。上大岡の商業全体の活性化と他地域との差

写真-3 上大岡第2公園（タウンスクエア）と樺の大木。二輪車侵入止めがある



別化をはかるためにも、再開発事業などによる商業機能の充実とともに、魅力（人々が集まる仕掛け）づくりが重要となってくる。

② 現状課題

計画地周辺は、社宅等の共同住宅が多数建ち並び、単に商業空間としてだけでなく、様々な意味で地域と密着した地域といえる。それだけに、道路部分とイトーヨーカドー・上大岡公園の両敷地を含めた公開的な空地が形成されれば、広場機能を補完し、地域行事や催物などへの積極利用が可能となり、より魅力ある場となると

表-1 タウンスクエア周辺利用意識調査

(1) どのように、ここへ来ることが多いですか。	
a. 徒歩	72%
b. 自転車、バイク	24%
c. 自動車	1.5%
d. その他(バス)	2.5%
(2) ここへ来た目的は?	
a. 買い物	70%
b. 通勤・通学の途中	18%
c. 遊び	8%
d. その他(散歩)	4%
(3) イトーヨーカドー周辺の駐輪状況をどう思いますか。	
a. 良く整備されている	17.5%
b. ふつう(特に何も感じない)	39.5%
c. 歩行者の通行の妨げとなっている	41%
d. その他( )	2%
(4) イトーヨーカドー周辺の敷地は、歩きやすいですか。	
a. 通行上、支障なく快適に歩ける	27%
b. ふつう(特に何も感じない)	33%
c. 二輪車や駐輪止めがあって、歩きにくい	36%
d. その他( )	4%
(5) イトーヨーカドー周辺の公園で休憩を取ってみて、何か感じますか。	
a. 楽しくくつろげる空間である	23%
b. ふつう(特に何も感じない)	60%
c. 放置自転車がなくて、公園全体が殺伐としている	17%
(6) いま、自転車やバイクで占有されている道路やイトーヨーカドー敷地内の空間が催し物のできる広場として解放されることに好感がもてますか。	
a. はい	77.5%
b. いいえ	22.5%
(7) イトーヨーカドー周辺と、その隣接公園は魅力ある場所だとおもいますか。	
a. 思う(理由: )	32%
b. ふつう(特に何も感じない)	44%
c. 思わない	24%
(8) 次の項目の中で、いずれを優先的に実施したら、より魅力ある地域に変えられると思いますか。2つ選んで下さい。	
1. 違法駐輪対策(駐輪場を十分に確保する)	30%
2. 休むための広場空間をつくる	23%
3. イベントができる広場を設ける	14%
4. 緑を植える	15%
5. 彫刻や噴水などの水空間を創る	18%

<実施日・時間> 1990.11.8(木) 17:30~19:00  
 <調査場所> イトーヨーカドー上大岡支店周辺  
 <調査方法> 街角アンケート方式  
 <調査対象者数> 66人(補足調査10人を含む)

図-4 整備課題・整備目標

課題	目標
a. 広場機能の欠如→イベントによる地域運営	<b>広場機能の充実</b> ・上大岡公園→ヨーカドー全面空地→道路を利用した広場
b. 2つの公園の不連続及び角地公園の閉鎖性	<b>公園の活用</b> ・スクエア公園を楽しい空間に ・上大岡公園・スクエア公園の一体性→ストーリーをもった公園
c. 放置自転車→通行不愉快・殺伐とした雰囲気	<b>自主車庫施設導入</b> ・買物と通勤・通学との分極・集極 ・地下式施設導入
d. 人の回遊性(動線)	<b>動線整備</b> ・自転車・バイクと人の動線の緩和 ・動線から離れたたまり空間の確保
e. 楽しくない・奇麗でない	<b>楽しさ創出</b> ・げやきは地域のランドマーク→げやきの活用 ・水・木・石・モニュメントの利用 ・ライトアップの仕掛け ・要素別計画→舗装計画・植栽計画

考えられる(写真1)。  
 敷地内には駐輪場があるにもかかわらず、単に道すがら便利という理由で路上に二輪車をとめていく者が後を絶たない。歩道拡幅されると一層、路上駐輪が増えることが懸念される(写真12)。また、上大岡第二公園(タウンスクエア)内には櫛の太木があり、地域のランドマークとなりえる。また、当公園の周囲には、二輪車とその侵入止めがあって殺伐とした閉鎖的公園となっている。そのため、公園利用者の数は極めて少ない(写真13)。

次に、以上の行政側がとらえた地域課題と、利用者の認識との差を補完するとともに、本整備基本構想の意義、および妥当性についての裏付けを行うために、以下の要領で、街角アンケート方式による意識調査を行った。

③意識調査結果と考察  
 調査時間は、買物客や通勤・通学者が利用する平日の夕刻とし、休日と昼間の利用者に対する調査を補うため、該当者を選定し配布調査を行った。調査項目と結果は表1の通り。

利用者の交通手段は、徒歩と二輪車利用も多く、地域密着性の高い場所となっている。また、買物、散歩、帰宅途上等の複合的な目的をもつ利用者がほとんどである。敷地内の駐輪状況や

歩き易さについては、約四〇%が否定的回答をした。肯定的意見の人は、上大岡駅の周辺状況との比較で「よく整備されている」と回答したと思われる。公園については、ほとんどの人が魅力を感じていない。公園・道路・イトーヨーカドー敷地の一部を利用してのイベント開催については約八〇%が好感を抱いている。魅力づくりの優先施策については、駐輪対策、休息空間、仕掛けによる魅力づくりの順となっている。

④整備課題・整備目標

表-2 整備計画の評価

		現況	I (分散)	II (集中)	III (分極)	IV (地下利用)
公園の活用	パターン図					
	公園の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園が閉鎖的</li> <li>スクエア公園とヨーカドーの空地が不連続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園→空地→上大岡公園という流れは創出しにくい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園、空地、上大岡公園の一体的利用可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園と空地との連続性が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車、バイクの動線や置き場から解放されるため公園が利用しやすくなる</li> </ul>
駐輪機能	買物	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側出入口付近に駐輪可能→便利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側出入口付近に駐輪可能→便利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側後背地からの買物不便</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側後背地からの買物が多少不便</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下駐輪場から店舗へのアプローチを考慮すれば便利。また、西側の駐輪場は設置する必要あり</li> </ul>
	通勤通学	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や公園出入口に駐輪している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場にまとまりがあり、動線上の問題も少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場にまとまりがあり、動線上の問題も少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場にまとまりがあり、動線上の問題も少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場にまとまりがあり、動線上の問題も少ない</li> </ul>
広場機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>用途区分不明確であり、一体利用としての広場機能は困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側出入口付近に駐輪場があり、広場と空地と用途区分可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側駐輪場は、イベント時に利用可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側駐輪場は、イベント時に利用可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園、空地、上大岡公園の連続性が可能</li> </ul>
人の回遊性 (楽しさ・快適さ)		<ul style="list-style-type: none"> <li>バイク・自転車の動線と交差する</li> <li>全体のまとまりに欠ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空地と公園との動線が駐輪場により、遮られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園と空地との連続性が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スクエア公園→空地→上大岡公園という流れは創出しにくい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地上の駐輪場が少なくなることにより、魅力づくりのための大胆な空地利用計画が可能</li> </ul>

評価基準【○>●>△>▲>×】

現況調査と意識調査結果により抽出された問題点を図-4に示す五つの課題に集約し、それ

に対する整備目標を個々に掲げる。ただし、駐輪場対策は、当計画敷地のみで解決するには限界があり、むしろ上大岡から港南中央にわたる広域的課題として捉え、解決する必要がある。よって当整備計画では、魅力づくりを犠牲にしない範囲で駐輪対策(台数・配置)を行うこととする。また、動線計画に配慮し、場の性格・

用途を明確にして空間の質を高める。

⑤ 整備計画の評価

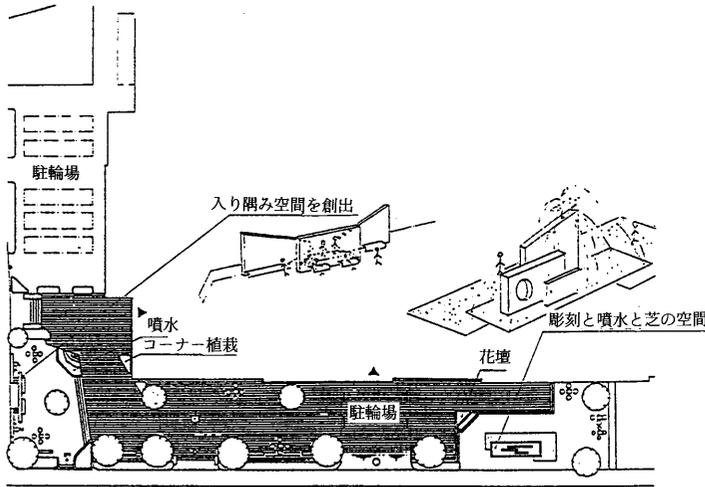
平面計画にあたって、駐輪場の配置により四パターンに分類し、各課題に対する評価、検討を行った(表-2)。

□ タウンスクエア公園の計画主旨

質の高い広場空間と公園への二輪車進入防止のために、道路と公園敷地との間に高低差を設

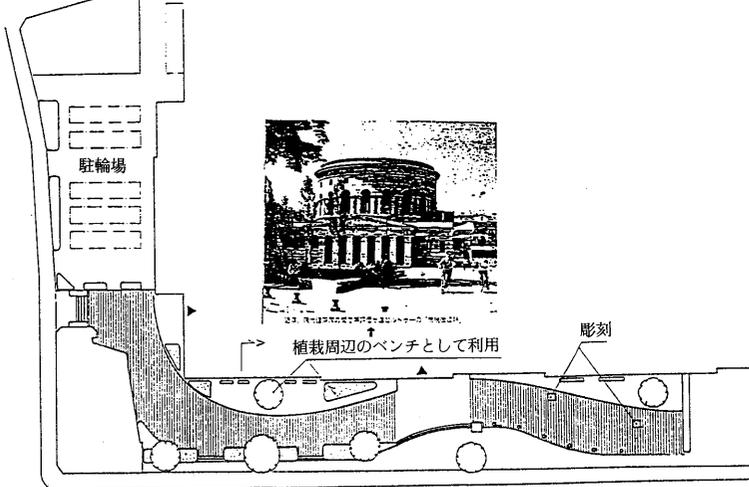
け、入り隅み空間を創出すること、および、樺を単なる植栽と考えず、地域のランドマークやオブジェとなるような仕掛けを提案する。以下に四パターン、四平面図の全体計画の設計主旨を示す。

図-5 分散型



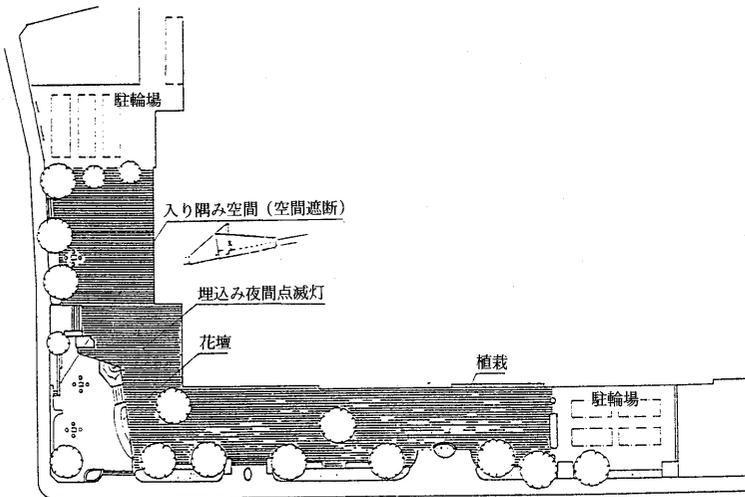
- ⑦駐輪場配置：分散型（百五十台）
- ・広場の仕掛：芝生の彫刻・噴水広場、花壇、コーナー植栽
- ・特徴
  - ・敷地内に前面道路と同レベルのセットバック空間に、水と彫刻の広場を設けることによって、道路向かいの上大岡公園との一体化が可能となる（図-5）。

図-6 集中型



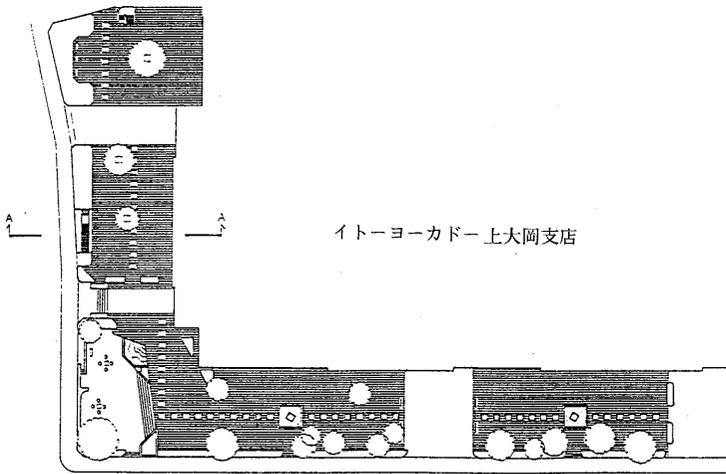
- ⑧駐輪場配置：集中型（百二十台）
- ・広場の仕掛：スロープ状の敷地内道路状舗装、植栽囲いのベンチ利用、噴水、彫刻
- ・特徴
  - ・前面道路の縦断勾配を生かして敷地内にスロープを設定して、その片側にベンチを配置して、一部、敷地をセットバックさせて二輪車の進入を防ぐ（図-6）。

図-7 分極型



- ⑨駐輪場配置：分極型（百四十台）
- ・広場の仕掛：夜間点滅灯の地中埋込み、噴水
- ・特徴
  - ・駐輪場を敷地両隅に配置して、人と二輪車の動線を分離し、タウンスクエアと敷地内広場との一体的利用を促す（図-7）。

図-8 地下型



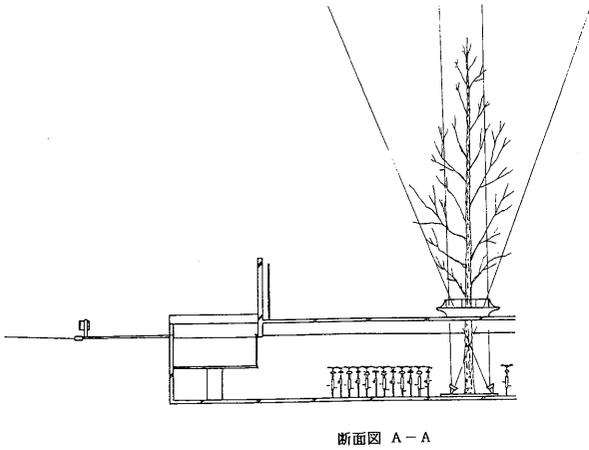
⑤ 駐輪場配置：地下型（五百台）

・ 広場の仕掛：地下に植えた樹による間接照明、彫刻

・ 特徴

・ 駐輪場を地下に配置することにより広場機能が高まる。人の流れが容易になり、溜まり場が生じる。駐輪収容台数も十分確保され、イベント広場としての利用も可能となる（図-8、9、10）。

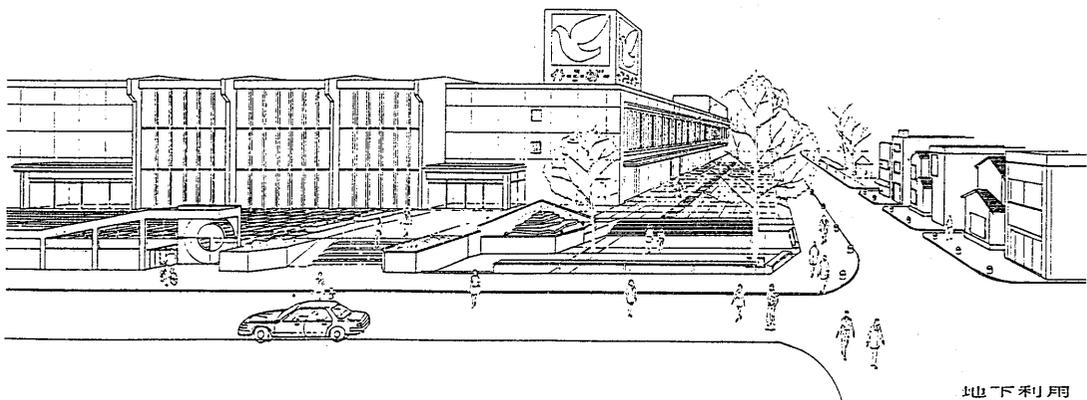
図-9 地下型断面



⑥ 実施フローと波及施策

本構想策定までの経緯を顧みると、地元自治会とのつながりや、様々な区政情報を持つ区政推進課と技術者集団である区建築課との連携により、はじめて構想立案が可能となったといえる。構想をまとめる過程で配慮した点は、区内のコンセンサスと施策の方向性を得ることであった。そのため、適宜、区長・部長に経過報告し指示を受けた。また、実施に向けて関連すると思われるセクションには、本構想の説明を行うとともに情報提供、協力依頼、および

図-10 地下型周辺イメージ図

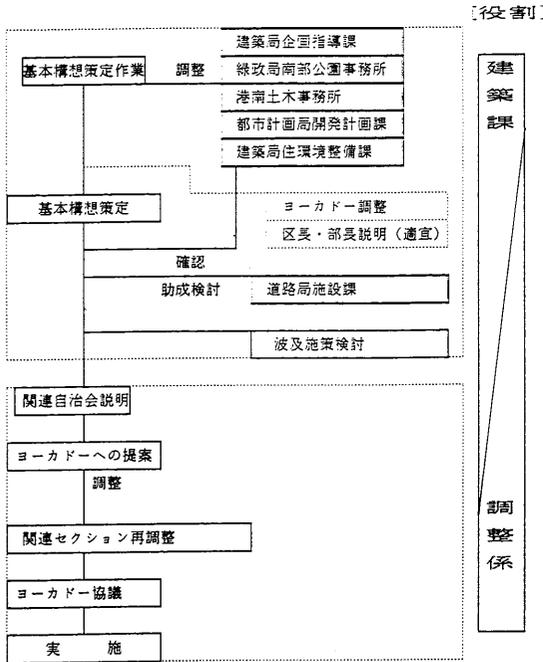


助言を求めた。さらに、企業（イトーヨーカドー）へのアプローチとして、アンケート実施前に、本構想の主旨とアンケート内容の説明を行った。今後、実施に向けて、地元自治会へ本構想の説明を行っていく予定であり、その際、波及施策や地域の在り方も併せて考え、地元自治会と行政からの提案として企業者に実施を促していく。図-11に実施フローを示す。

本構想は、拠点的施策の検討であるが、この作業で培った課題の抽出と設定、解決手法の検討という一連の思考過程のノウハウと、関連部局や地域とのネットワークを最大限に活用することによって、今後、上大岡駅東口地域や協議地区内容の検討などの周辺への面的波及施策を検討していく必要がある（図-12）。

なお、本構想策定メンバーは私のほかに、港南区建築課山本千尋・斎藤寛之、同区政推進課花内 洋・成宮美保子・前田 寧の各氏であり、特に斎藤君は作図等において卓越した役割を担った。

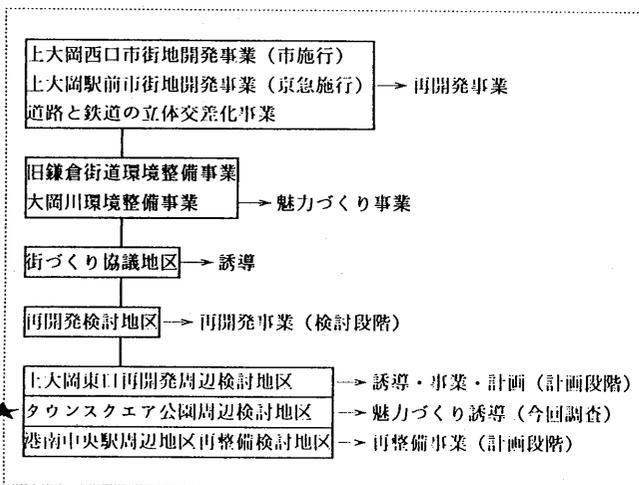
図-11 実施フロー検討



四——おわりに

現在、私は建築局住宅事業課で、市営住宅の建設推進を担当している。市営住宅の計画において、高齢化対応や土地の高度利用を図るため、在宅支援サービスセンターとの複合化・シルバークラウドプロジェクトの導入や都市再開発との一体整備などで、他部局との調整が多くなってきた。また、それに伴い、地元自治会や各種団体を対象とした説明会も回数を増している。社会動向の把握、新たな課題の設定及び住宅計画の中での対応策の検討そして、事業実施

図-12 副都心の形成に向けて



とまさに今回の自主研究で学んだ内容の実践となっている。自主研修で得ることのできた仲間たちとの精神的な一体感を胸に、明日の事業実施への喜びをかみしめつつ、今日もまた、夜の地元集会所へと急いで向かうのである。〈建築局住宅事業課担当係長・前港南区建築課担当係長〉