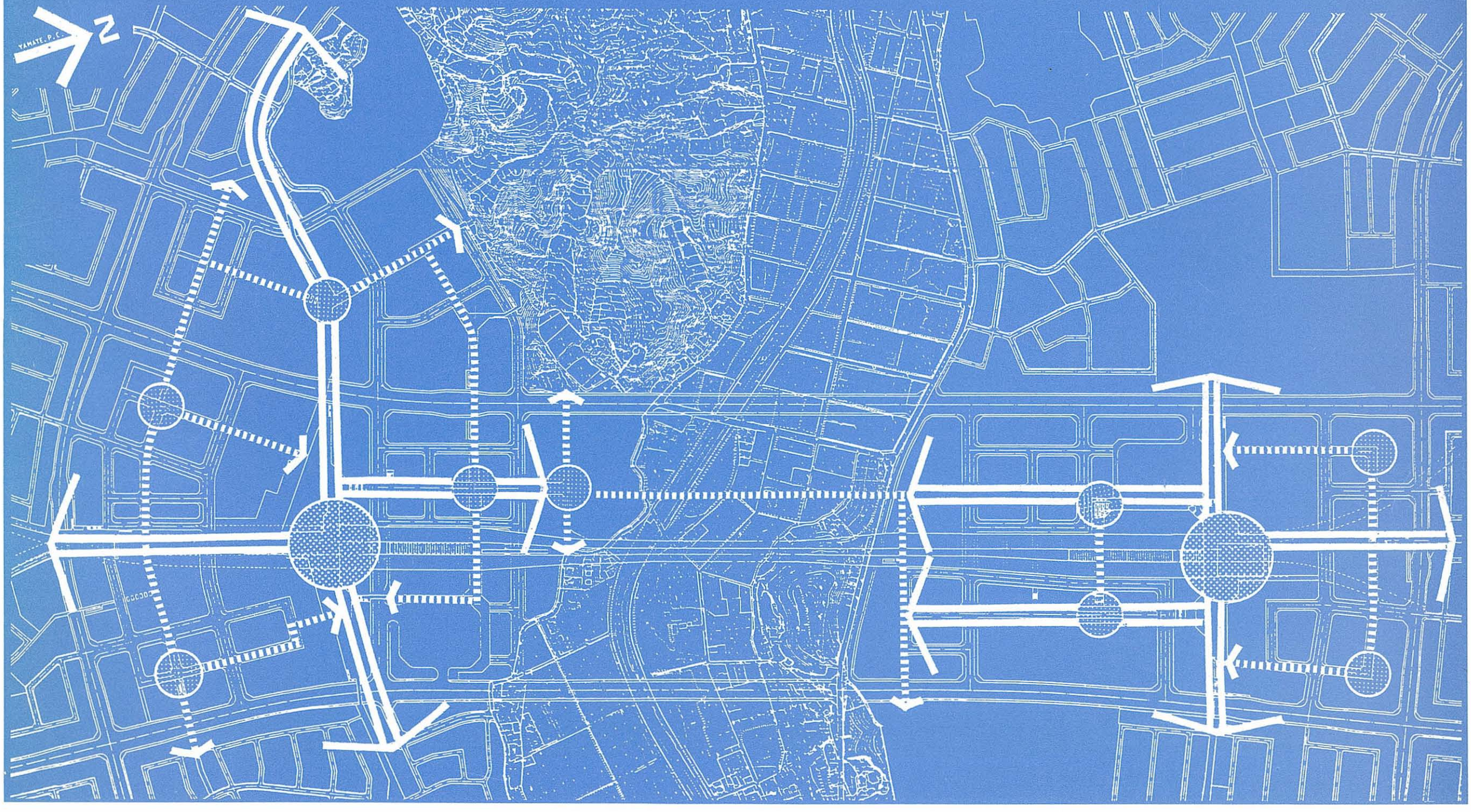
# 港北ニュータウン・タウンセンター　市街化誘導方策検討調査報告書

平成２年７月

株式会社 港北都市開発センター



# 港北ニュータウン・タウンセンター市街化誘導方策検討調査

# •はじめに

昭和51～52年に作成された港北ニュータウン・タウンセンターのマスタープランは、その後の社会環境の変化を勘案し、今回修正された。それは、港北ニュータウンが横浜や東京のベットタウンとしての位置づけを脱して、多機能複合都市としての自立化を目指しており、従ってタウンセンターも単なるニュータウン住民の為の拠点にとどまらず、より広域的な多機能拠点で多様な情報発信拠点としての性格が求められる状況に至ったからである。修正マスタープランの骨子は、①モータリゼーションへの対応、②多様で豊かな歩行者空間の形成、③大規模商業業務施設立地への対応の３点に集約される。

本作業「タウンセンターの建築誘導計画」は、修正マスタープランの開発理念を上物整備を通じて実現する為に、建築行為を景観的にどの様に誘導すべきかを検討したものである。もとより建築誘導は、規模等の量的規準、業種や用途等の質的規準、形態的規準の３つを統合化し、更に道路・広場等の公共施設の整備基準とも連動して、アーバンデザインとして推進しなければならないものであり、本作業はその一連の検討作業の一環として位置づけられる。

しかも、港北ニュータウンのタウンセンターは土地区画整理事業によってつくられるものであり、一元的集権的な基準ではなく、地元地権者始め関係者の関心と意欲を引き出し彼らの納得のもとに自主的なまちづくりの一環として位置づけられる必要がある。

そのため本検討調査では、次のような道筋で計画の構成を行った。

①タウンセンターの環境構造を明らかにし、全体の景観の「地」となるものを設定する。
②それは戦略的に軸と拠点に集約されるもので、これによりタウンセンターの景観の骨格を形成する。
③具体的には主要な通り（ストリート）のイメージ形成により、タウンセンター全体の建築を誘導する。
④個々の建築のデザインコードとしては、タウンセンターの環境や景観の「地」をつくることに主眼を置いて、
　A．空地の構造化・社会化
　B．空間ボリュームの配分
　C．建築用途の誘導
　D．空間形態の表現
　の４柱の指針を設定する。
⑤指針の具体的規準は、それぞれの街区や通り毎に地権者等関係者の参画により詳細を決定する。
⑥公共空間の整備や核的複合施設、公共公益施設、公団換地における建築によってその規準を先行的・モデル的に具体的に提示し、周辺街区関係者へアピールし波及させる。

今後も、街開き等開発の節目毎に、この建築誘導計画をベースとして、街区や通り毎に指針の具体化の共同作業が進められる必要がある。

平成２年７月

山手総合計画研究所

## ● マスタープランの構成と本作業の位置づけ

• T．C．修正マスタープラン

### T．C．の開発理念

① 多機能複合に基づく広域拠点の形成

- 商業・業務の内容・イメージ・大規模街区
- 行政関連施設の内容・イメージ・大規模街区

② 生活・文化の情報発信拠点の形成

- 文化発信機能の内容イメージ
- 生活情報機能の内容イメージ
- １．２地区間の調整区域の開発方針

③ 高度の都心性と自然性の両方を備えたセンターの形成

- 街並みの基準
- 建物の基準（量・質）
- 交通計画（車によるアクセシビリティ）
- 快適な歩行者空間

④ 個性豊かで自己主張をもつセンターの形成

- どんな個性か、どんな自己主張かの方向性

### 修正方針（理由）

① 分かりやすく、使いやすい道路パターン構成

② 歩きやすく、くつろげる快適な歩行者空間の形成

③ 大規模街区の確保

### T．C．開発のコンセプト

① 量的基準

- 用地×用途・容積
- 売場面積推定等指針
- 業務面積推定等指針
- 用途地域指定方針

② 質的基準

- 業種配置方針
  （街区の性格づけ→８つのゾーン）
- 回廊動線計画
- 街区別業種構成の方針
- 用途地域指定方針

③ 形態的基準

- 敷地利用・外部空間の計画
  （最小敷地規模・共同化・公開空地）
- 建物用途・形態等
  （壁面線・高さ・色彩・広告・看板
  日除け・アーケード→設備
- 交通計画
  （通り抜け動線・サービス車進入・
  パーキング等）
- 担保手法

④ 公共施設の整備基準

- 都市設備の容量
- 舗装
- 植栽
- ＳＦ
- 占用物件

目　次


1．タウンセンターマスタープランの概要
1－1．修正マスタープラン …… 1－1
1－2．タウンセンターの開発理念 …… 1－2
1－3．タウンセンターの整備方針 …… 1－4

2．タウンセンターの環境構造
2－1．地形 …… 2－1
2－2．公共施設 …… 2－3
2－3．街路構成 …… 2－4
2－4．換地計画 …… 2－8
2－5．土地利用ゾーニング …… 2－10

3．タウンセンターの景観形成方針
3－1．タウンセンターの都市構造 …… 3－1
3－2．タウンセンターの街並み景観形成の基本方針 …… 3－7
3－3．ストリートの景観構造化による環境イメージ（建築誘導）の形成 …3－8

4．通り毎の景観形成方針
4－1．区分図 …… 4－1
4－2．敷地利用・建築形態誘導の計画 …… 4－2

5．街づくりのデザイン・コード
5－1．建築誘導の目的とデザイン・コードの分類 …… 5－1
5－2．デザイン・コードA群　空地の構造化・社会化 …… 5－2
5－3．デザイン・コードB群　空間ボリュームの配分 …… 5－19
5－4．デザイン・コードC群　用途の誘導 …… 5－29
5－5．デザイン・コードD群　空間形態の表現 …… 5－35

6．建築誘導方針
6－1．建築誘導方策のメニュー …… 6－1
6－2．誘導すべきコントロール項目と担保手法（案） …… 6－6

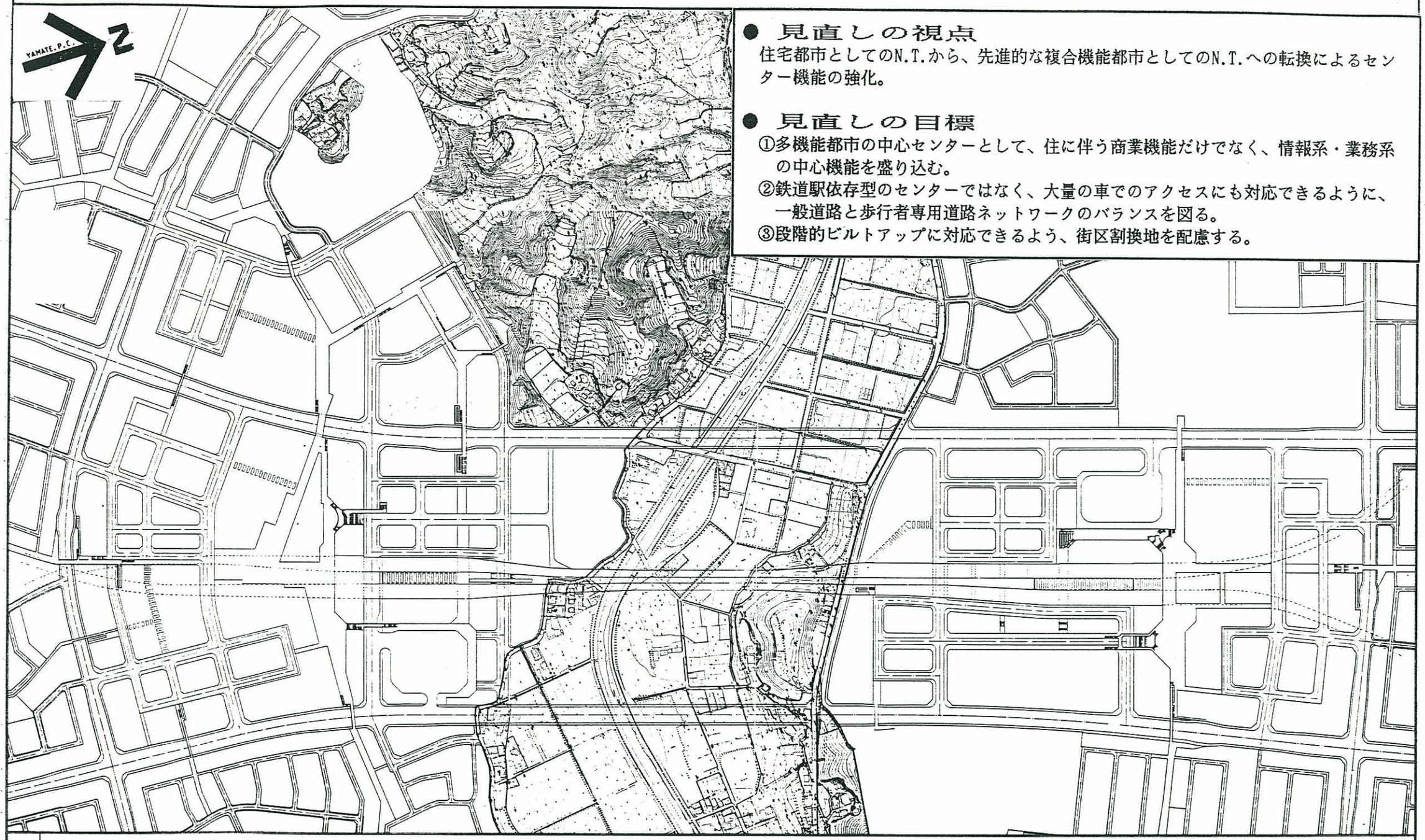
7．資料編
7－1．タウンセンターのスケール比較 …… 7－1
7－2．先進事例リスト …… 7－16

# 1. タウンセンターマスタープランの概要


1－1．修正マスタープラン ……1－1
1－2．タウンセンターの開発理念 ……1－2
1－3．タウンセンターの整備方針 ……1－4

# 1．タウンセンターのマスタープランの概要

## 1－1．修正マスタープラン




### ● 見直しの視点

住宅都市としてのN.T.から、先進的な複合機能都市としてのN.T.への転換によるセンター機能の強化。

### ● 見直しの目標

①多機能都市の中心センターとして、住に伴う商業機能だけでなく、情報系・業務系の中心機能を盛り込む。
②鉄道駅依存型のセンターではなく、大量の車でのアクセスにも対応できるように、一般道路と歩行者専用道路ネットワークのバランスを図る。
③段階的ビルトアップに対応できるよう、街区割換地を配慮する。

凡例

1－2．タウンセンターの開発理念

## ● タウンセンターの開発理念

**港北ニュータウン開発の基本理念**

1．乱開発の防止
2．都市農業の確立
3．市民参加のまちづくり

**港北ニュータウン　まちづくりの基本方針**

1．緑の環境を最大限に保存するまちづくり
2．“ふるさと”をしのばせるまちづくり
3．安全なまちづくり
4．高い水準のサービスが得られるまちづくり

⇨

**ライブリッドシティ**

⇨

| | |
|---|---|
| 1．多機能複合に基づく広域拠点の形成 | ・港北N.T.は、鉄道網や広域幹線道路網等が近い将来更に充実することにより、横浜市中心部だけでなく東京都心部との関係性が強まり、発展性の高い拠点的地域を形成する可能性が強い。<br>・また、センター地区は商業業務集積地区として首都圏でも有数の規模を有していることから、横浜市北部の商業核となるだけでなく、首都圏域まで視野に治めた広域対象の拠点地区の形成を目指す。<br>・広域拠点形成のために、商業施設を中心とした単一機能主体型のセンターでなく、業務・文化・住宅等の多様な機能、大小様々な空間・形態が複合する多機能複合型のセンターを目指す。<br>・更に、時代の要請である国際化、情報化等についても港北ニュータウンの主張すべき方向であり、センター形成にあたっても積極的に対応する。 |
| 2．生活・文化の情報発信拠点の形成 | ・当センター地区は、良好な住環境のもとに大量に住宅を供給するニュータウン内に立地するため、業務機能を中心とするMM21地区、新横浜地区とは異なり、あくまでも生活に根差した人間味豊かなセンターづくりを目指す。<br>・従来のセンター地区に見られる様な、単なる物的消費生活を支える為だけの生活拠点ではなく、首都圏の中でも文化イメージの非常に高い土地柄や近年の文化教養志向の高まり等を踏まえ、知的・文化的消費を支える生活文化拠点として将来のあるべき生活文化を提案する様な、情報発信性の高い洗練されたセンターを目指す。 |
| 3．高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 | ・道路等の都市基盤施設の整備水準や空間の質を高めると共に、情報系のソフトシステムを充実し、ハード・ソフト両面でバランスのとれた、全体に整備水準の高い都心的魅力のあるセンターを目指す。<br>・更に、グリーンマトリックスの拠点としての公園、緑地等の豊富な自然環境を積極的に活用し、都市的アメニティと自然的アメニティの両方を兼ね備えた、これまでの都心にない、ゆったりとして自然が息づく快適なセンターを目指す。 |
| 4．個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 | ・高水準な都市サービス、計画的施設立地等を通じて空間、機能等を含めたトータルな面で他の商業業務地との差別化を追求し、ニュータウン内居住者が誇りに思うような個性豊かなセンターを目指す。<br>・また、他の広域拠点に対してセンターの存在を広範にアピールし、広域的な来街者を吸引するような自己主張をもつセンターを目指す。 |

⇨

**光る都市**

# 光る都市

## ● 空間構成のイメージ

### 1．歩行者にとっての快適な街をつくる。
駅や主要施設を結ぶ歩行者専用路を骨格に、歩車融合路や歩道を設けて、歩き易く安全で快適な歩行者空間のネットワークをつくる。

### 2．車にとってもアクセスしやすい街とする。
車による来街に対して目的の施設にアクセスし易く、道路通行や駐車場の利用に際して、混雑しない街とする。

### 3．自然と調和し融合する街とする。
都市空間の中に統御され、豊かな水や緑の自然を持ち、ガーデンシティの趣をもつ街を創る。

### 4．豊かなオープンスペースを充分利用できる街とする。
シンボル通りやシンボル広場等の基幹空間を中心とした公共空間と、民地のセミパブリックスペースにより都市空間をつくり出す。

### 5．ゆとりと風格の感じられる街とする。
混雑した雑踏の街ではなく、軽やかでさわやかな清涼感の大きさとゆとりを感じさせる街並を構成する。

### 6．文化の香り高い街とする。
落ち着いた本物の美しさ、時が経つにつれて味わいの増す美しさを持つ街をつくる。

## ● タウンセンターの生活のイメージ

1．時間に追いかけられず流されずマイペースを保ち、緊張の連続でない都心の暮らしが営める。

2．自然と一体化した健やかで安らかな暮らしを楽しめる。

3．ホスピタリティ、対人的アメニティが豊かに用意され、色々な世代の人々が安心して暮らせる。

4．働き・遊び・学び・住むといった暮らしの全ての場面が展開される。

5．経済的繁栄や表面的な華やかさの生活でなく、文化を育ててゆく生活が展開される。

6．住む人・働く人それぞれの立場で協同のコミュニティをつくり、街を運営してゆく自主的な営みが展開される。

## ● 施設整備のイメージ

### 1．商業施設を主体として多機能複合型の施設展開を行う。
地域対応型の施設を含めて、多様な来街者の様々な要求に対応する為に、商業系施設を中心にしつつも業務系、文化・芸術系、ｽﾎﾟｰﾂ･ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ 系等の施設を積極的に立地させ、複合センターを形成する。

### 2．話題性のある先進的な施設展開を行う。
常に活性化しているセンターとする為に、高度な情報性を備えた施設や先進的施設をできるだけ立地させると共に、イベント空間を創出することによって、話題性豊かなセンターを形成する。

### 3．国際性豊かな施設展開を行う。
世界に窓口を開いた様々な施設の立地を図ると共に、国際情報の受発信基地となる施設やコンベンション、国際交流の場を提供することによって、ニュータウンの持つ国際性を体現するセンターを形成する。

### 4．24時間対応型の施設展開を行う。
ニュータウンの要となるセンターとして、利便性・機能性を高める施設立地を図ることは当然であるが、都心としての付加価値を高める為に、24時間活動するセンターを形成する。

### 5．自然と調和した施設展開を行う。
来街者に“ゆとり”と“うるおい”を与え、レクリエーショナルな機能を併せ持った自然の要素を導入し、高度な都心性と調和した自然が息づくセンターを形成する。

### 6．シンボル性を追求した施設展開を行う。
タウンセンターのアイデンティティを追求し、優れた空間形成を図る為に、センター全体の景観計画やデザインコントロールを行い、ニュータウンを超える広域圏にアピールするシンボリックなセンターを形成する。

1－3．タウンセンターの整備方針

## ● 全体構成の基本方針

### 1．第1・2地区それぞれに特徴を持たせ、相互に補完する一体的な構成とする。

・第1・2地区の構成は、空間的に分離されたそれぞれの地区の商業業務核として独自に機能させるのではなく、広域拠点としてより一層の機能展開を促進する為、各地区住民の生活を支える為に必要かつ充分な機能を持たせることを前提としつつも、各々に独自の特徴を持たせ、相互に機能補完する一体的な構成とする。
・尚、1・2地区間の地区外部分については、将来的に両地区を連担させる開発が望まれており、開発に当たっては、地域の状況を踏まえた上で、センター地区内立地施設と競合せず、かつセンター地区の開発を補完する施設立地を誘導する必要がある。

### 2．極端な駅前集中型でなく回遊型の動線を計画し、街の拡がりを確保する。

・広大な面積を持つセンター内の特定の部分に賑わいが集中しないよう、街の骨格となる核施設（核店舗、駐車場等）を適切に分散差せると共に、歩行者ネットワーク等と有機的に関連付けることにより回遊性を確保し、拡がりのある街を形成する。

### 3．特徴あるゾーンをつくり、機能の複合化・建物の共同化を図る。

・広大な拡がりを持つセンターが、画一的な街にならないようゾーン毎に個性を積極的に付与し、その有機的な組合せにより全体としてメリハリのある土地利用構成を図る。
・特定の機能に特化するゾーンや多様な用途・機能、空間・形態が複合するゾーンを適切に組合せることにより、全体としての個性を創出する。

### 4．ストリート、核的施設により街の構造を明確にする。

・ニュータウン内の居住者や、来街者にとって親しみ易いセンター地区を実現させる為には、利用面や景観面から分かり易い全体構造を、実現することが重要と思われる。
・そのため、道路、歩行者専用道路そのものに明確な性格を付与し、その沿道にも性格に適した機能を導入する等、それぞれに個性のあるストリートを形成すると共に、人が集まる地点、象徴的な意味を持つ地点、周辺から目立つ地点等、街の拠点的な性格を有する要所に核的施設を配置する。

⇨

### ●街区構成の基本方針

1．部分的に大規模街区を設定する。
2．沿道利用が可能な街区も設定する。
3．多様な街区を設定する。

### ●交通計画の基本方針

1．道路ネットワーク等を再編し、車利用への積極的対応を図る。
2．歩車完全立体分離を見直し、変化に富んだ快適な歩行者空間を実現する。
3．駐車場を大量に確保し、適正に配置する。

### ●施設整備の基本方針

1．商業機能だけではなく多種多様な機能を導入し、かつ複合化をはかる。
2．街全体として整合性を図る為、施設を計画的、戦略的に配置する。

### ●景観形成の基本方針

1．坂の街である地形を生かした景観構成とする。
2．シンボル空間を積極的に創出する。
3．公共・公益施設により景観形成を誘導する。
4．自然と都市景観の融合を図る。

## ● 街区構成の基本方針

### 1．部分的に大規模街区を設定する。

近年における商業・業務施設開発の傾向の１つとして、大規模複合開発が増えつつある為、部分的に大規模街区を用意し、施設建設上自由度のある魅力的なセンターを実現する。

### 2．沿道利用が可能な街区を設定する。

センター地区外周の幹線道路沿道の街区は、景観上車利用者にとってセンターの顔となる部分であり、利用上もポテンシャルが極めて高いことから、むしろ積極的に沿道利用を推進し、車利用者を吸引する方が、センターにとってメリットが大きいと考えられる。また、センターイメージ、景観上も長大な法面が連続するよりも施設が顔を出す方が望ましいと考える。
この為、地区外周の街区については、沿道利用が可能なよう考慮する。

### 3．多様な街区を設定する。

上記以外の一般街区についても、大小様々な規模の街区や歩行者専用道路だけでなく、一般道路からの利用が可能な街区等、多様な街区を用意する。これにより、空間上、利用上も多様な顔を持つセンターを実現する。

## ● 交通計画の基本方針

### 1．道路ネットワーク等を再編し、車利用への積極的対応を図る。

来街者のうち車利用者の割合が最も多く、全体の約６割を占めると推定されており、センター自体が成立する為にもより広域圏からの車利用の来街者を積極的に吸引することが重要である。この為、周辺幹線道路からの動線を確保すると共に、センター内でのネットワークの段階構成を明確にする等、車による来街者がスムーズかつ快適にセンターを利用できるようにする。

### 2．歩車完全立体分離等を見直し、変化に富んだ快適な歩行者空間を実現する。

センター地区全体の骨格となる重要な歩行者動線については、歩行者の安全性、歩行者空間の快適性を目指し完全立体分離を図るが、その他の歩行者動線については歩行者専用道路という形態にこだわらず、車動線と融合させる等柔軟に対応し、歩行者にとって分かり易くかつ快適に利用できるようネットワークを編成する。

### 3．駐車場を大量に確保し、適切に配置する。

歩行者だけでなく車利用者への対応も重視したセンターを形成する為に、駅と同様に人が集まる拠点として駐車場を位置づけ、相当程度の駐車場容量を確保すると共に、道路・歩行者専用道路ネットワークと関連付いた適切な位置に配置する。

## ● 施設整備の基本方針

### 1．商業機能だけでなく多種多様な機能を導入し、かつ複合化を図る。

従来の商業施設を中心とする単一機能主体型の施設構成では、横浜市の副都心として機能しないだけでなく、多様化する消費者ニーズ等にも対応ができず陳腐化してしまう恐れがある。
それらを避け、更に開発目標である都心的魅力豊かな広域拠点を形成する為に、多様な機能・業種、空間・形態を導入すると共に、それらを積極的に複合させる。

### 2．街全体として整合性を図るため、施設を計画的、戦略的に配置する。

センター完成までの建設期間が長期であり、土地所有の主体も多岐にわたっていることから、地権者の恣意に任せた場合、相互に整合性のない開発が行われる可能性があり、センター全体としては機能的にも景観的にも魅力の乏しいものになってしまう恐れがある。
全体として整合性があり、かつ個性あるセンターを実現する為に、以下のような計画的・戦略的施設配置を行う。

① 核的施設の適切な配置

核店舗等の核的施設は駅前の特定の部分に集積させるのではなく、歩行者ネットワークと適切に関連づけながら、街の要所要所に適切に分散配置させ、回遊性を創出する。

② 民有地のとりまとめ、及び公益施設用地、計画建設用地の活用

センター全体計画に極力整合させた施設立地を可能にする為、民有地についても共同化を進め核的施設の導入を図ると共に、公益施設、計画建設用地についても街づくりを誘導し、市街化を促進できるような施設を適切に配置し、センター全体の拡がりと個性の創出を図る。

## ● 景観形成の基本方針

### 1．坂の街である地形を生かした景観構成をする。

タウンセンターの地形は、南北両端が高く、中央の早淵川に行くに従って低くなる坂の街で、互いに見交わす形になっており、視覚面・景観構成面で1・2地区の一体性の確保に有力であると考えられる。
このため、基本的にはダウンタウンとアッパータウンによる構成とする等、現況地形を生かした造成を行う。

### 2．シンボル空間を積極的に創出する。

センター全域を印象的なものとし、随所に発見のある楽しい景観を形成する為に、シンボル空間の創出やランドマーク、モニュメント等を積極的に設置していく。

### 3．公共・公益施設により景観形成を誘導する。

道路、歩行者専用道路、公園・広場等の公共施設や公益施設を、景観形成に考慮したデザインとすることにより、他の施設建設・街並み景観等を誘導し、全体として調和のある洗練された都市空間を実現する。

### 4．自然と都市景観の融合を図る。

緑や水、自然光（天空光）等を積極的に取り入れて四季感のある快適な空間構成とする。

# 2. タウンセンターの環境構造


2－1．地形 …… 2－1
2－2．公共施設 …… 2－3
2－3．街路構成 …… 2－4
2－4．換地計画 …… 2－8
2－5．土地利用ゾーニング …… 2－10

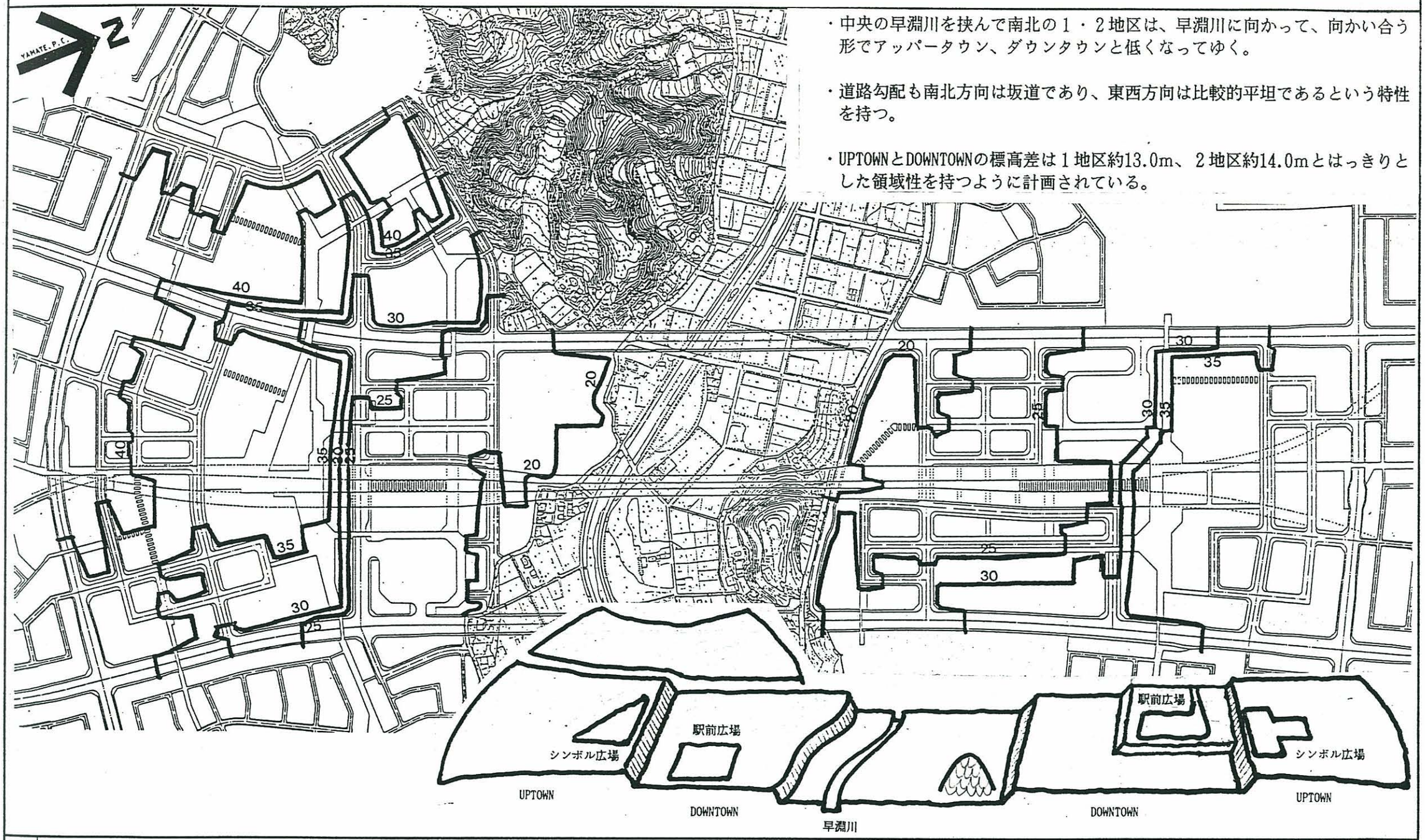
# 2．タウンセンターの空間構成・環境構造の把握

## 2－1．地形　　①地形

・中央の早淵川を挟んで南北の１・２地区は、早淵川に向かって、向かい合う形でアッパータウン、ダウンタウンと低くなってゆく。

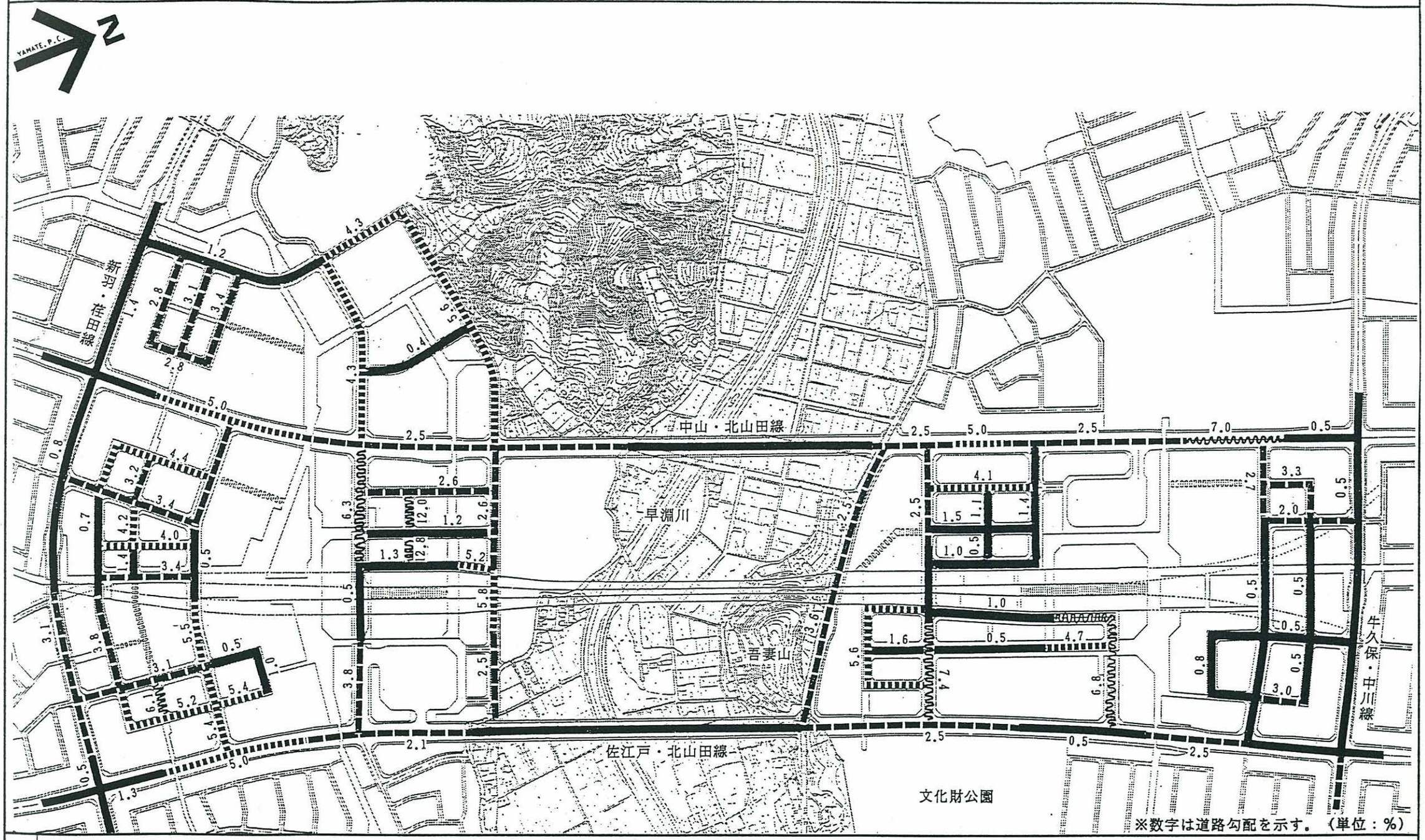
・道路勾配も南北方向は坂道であり、東西方向は比較的平坦であるという特性を持つ。

・UPTOWNとDOWNTOWNの標高差は１地区約13.0m、２地区約14.0mとはっきりとした領域性を持つように計画されている。




凡例　造成コンタライン（5.0mピッチ等高線）

２－１．地形　　②道路勾配




凡例

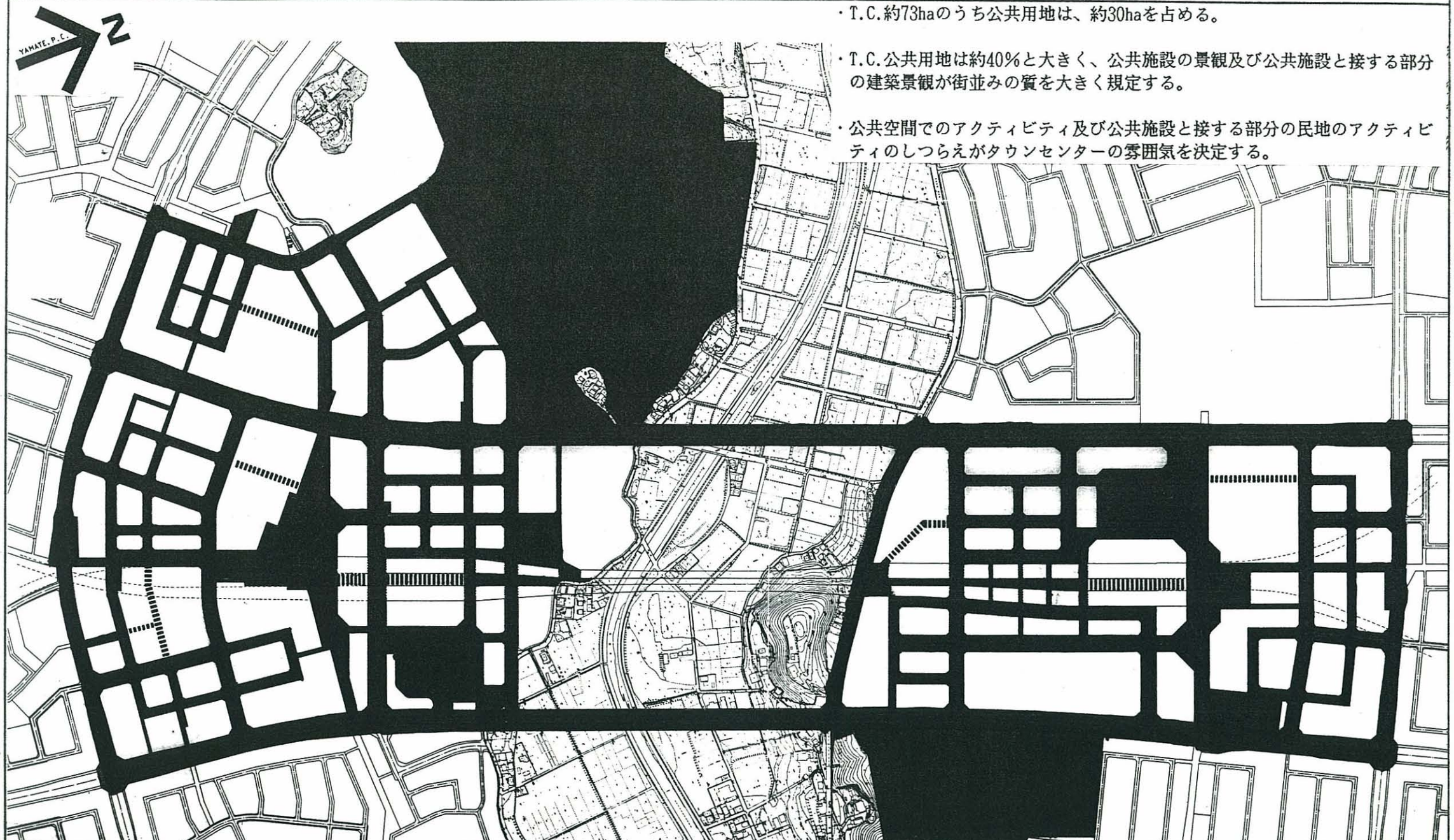
2　％未満　　2～4％未満　　4～6％未満　　6　％未満

## 2－2．公共施設　①公共施設

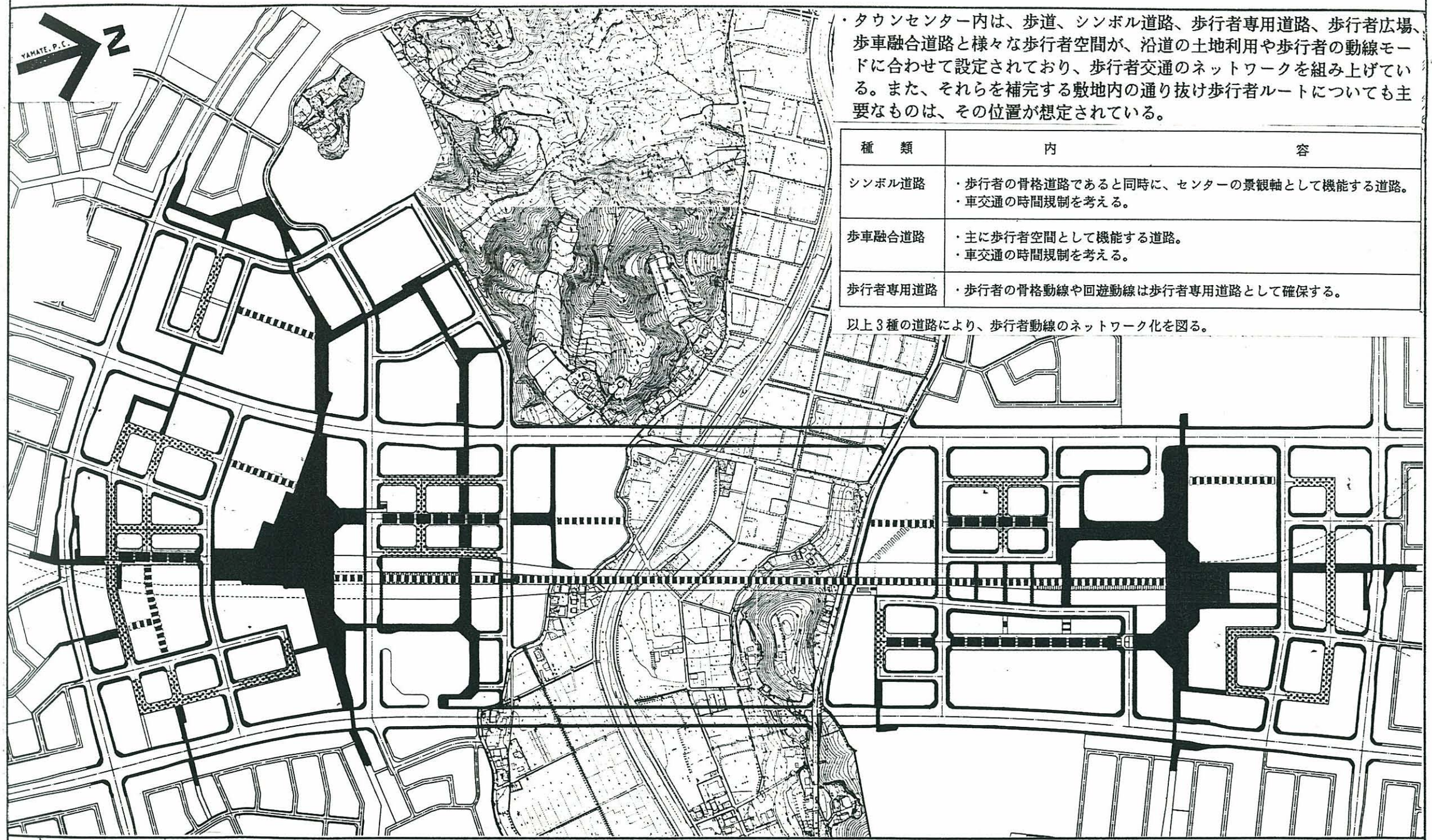
・T.C.約73haのうち公共用地は、約30haを占める。

・T.C.公共用地は約40%と大きく、公共施設の景観及び公共施設と接する部分の建築景観が街並みの質を大きく規定する。

・公共空間でのアクティビティ及び公共施設と接する部分の民地のアクティビティのしつらえがタウンセンターの雰囲気を決定する。



## 2－3．街路構成　　①歩道・歩行者専用道路等構成

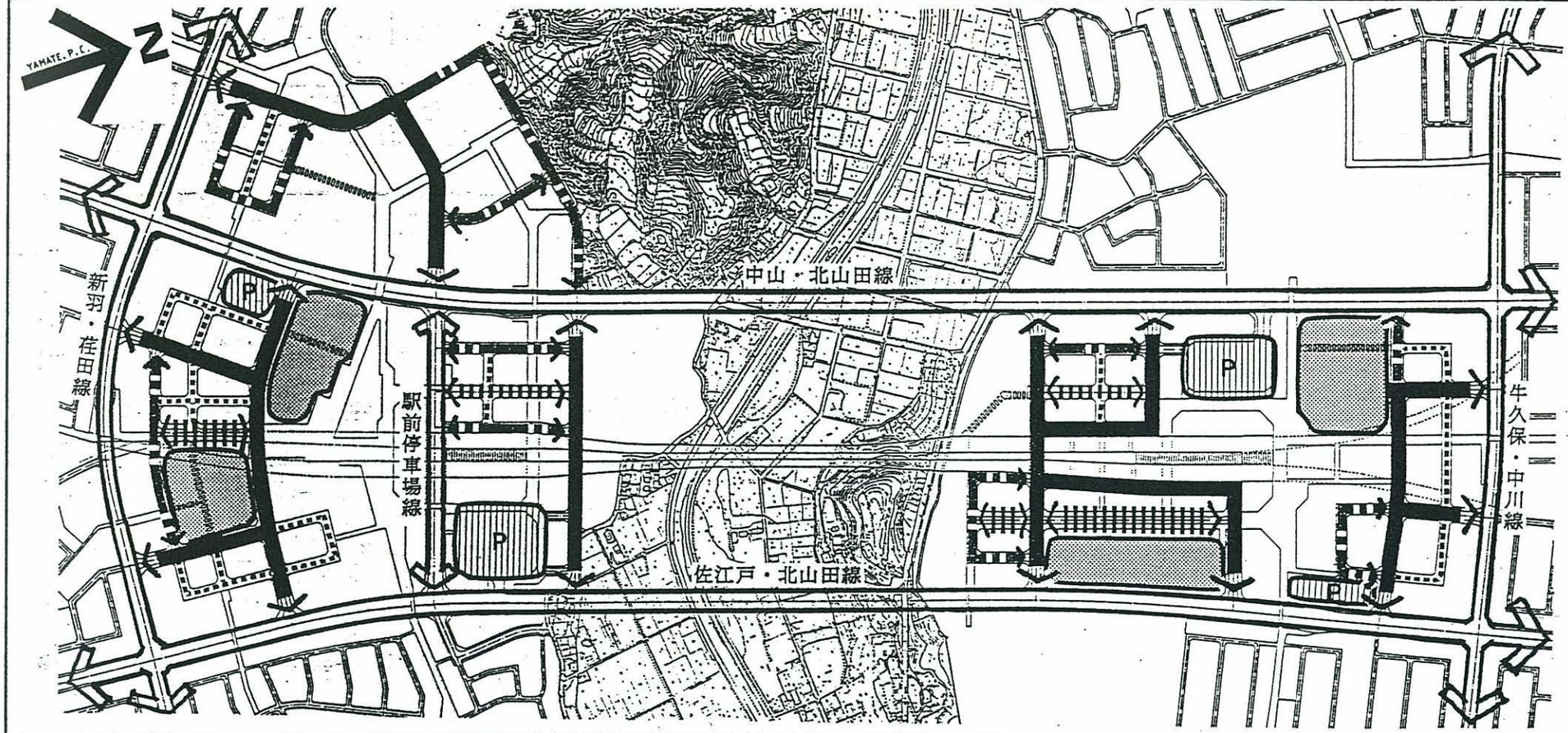



・タウンセンター内は、歩道、シンボル道路、歩行者専用道路、歩行者広場、歩車融合道路と様々な歩行者空間が、沿道の土地利用や歩行者の動線モードに合わせて設定されており、歩行者交通のネットワークを組み上げている。また、それらを補完する敷地内の通り抜け歩行者ルートについても主要なものは、その位置が想定されている。

| 種　類 | 内　容 |
|---|---|
| シンボル道路 | ・歩行者の骨格道路であると同時に、センターの景観軸として機能する道路。<br>・車交通の時間規制を考える。 |
| 歩車融合道路 | ・主に歩行者空間として機能する道路。<br>・車交通の時間規制を考える。 |
| 歩行者専用道路 | ・歩行者の骨格動線や回遊動線は歩行者専用道路として確保する。 |

以上３種の道路により、歩行者動線のネットワーク化を図る。

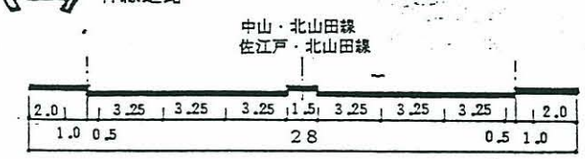
2－3．街路構成　　②道路計画図



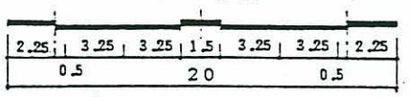

凡例

幹線道路

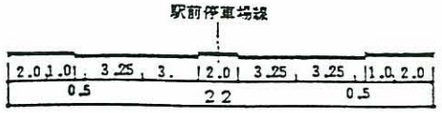
中山・北山田線
佐江戸・北山田線



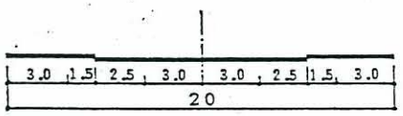

新羽・荏田線
牛久保・中川線



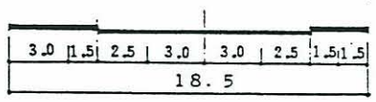

駅前停車場線



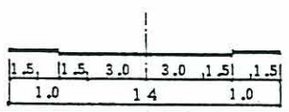

補助幹線道路



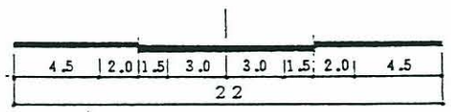

（鉄道高架・総合公園・地域体育館沿い）



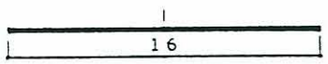

区画道路



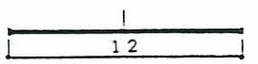

シンボル道路（A）




シンボル道路（B）




歩車融合道路



## ２－３．街路構成　　③街路ヒエラルキー構成図

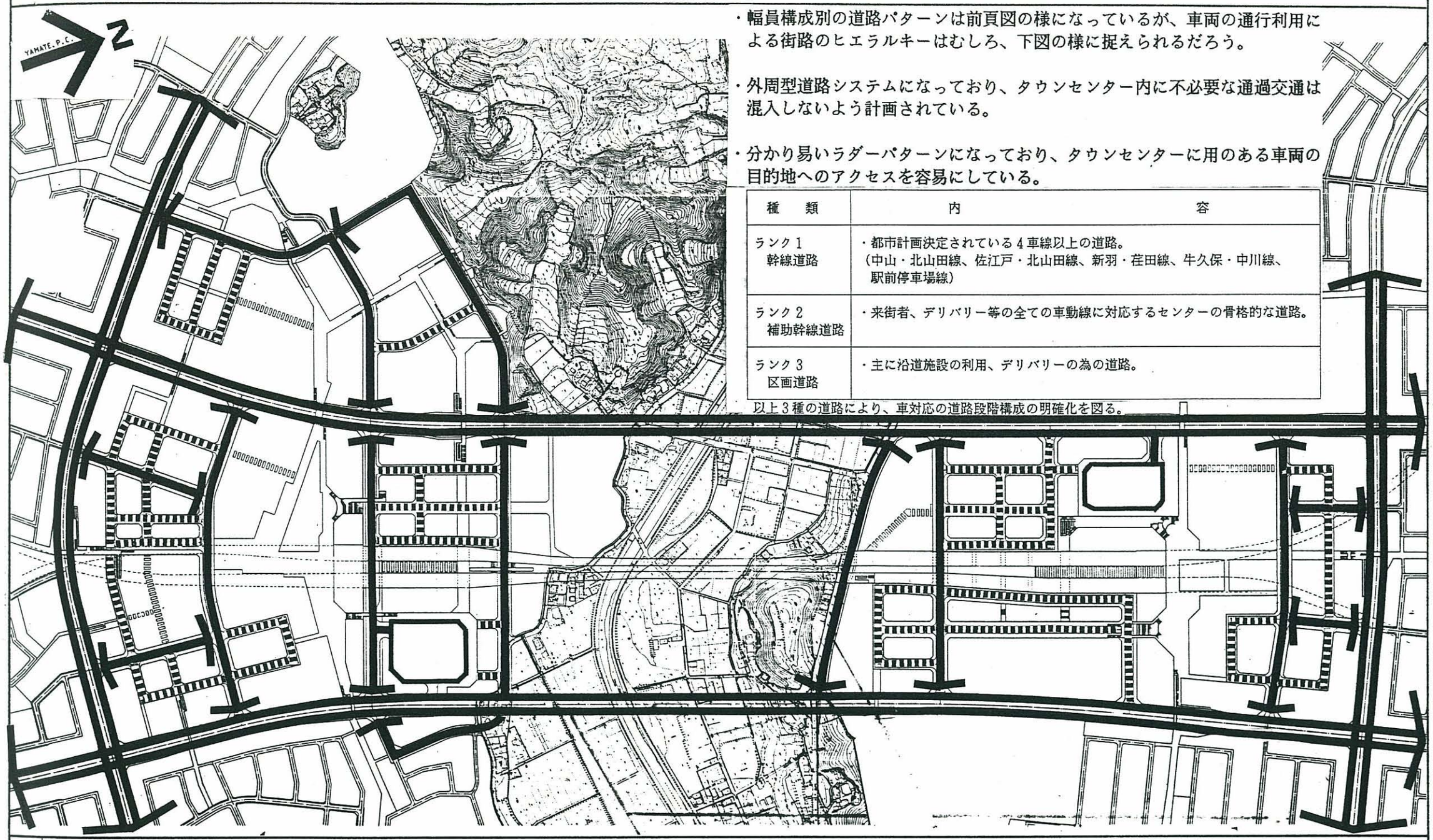
・幅員構成別の道路パターンは前頁図の様になっているが、車両の通行利用による街路のヒエラルキーはむしろ、下図の様に捉えられるだろう。

・外周型道路システムになっており、タウンセンター内に不必要な通過交通は混入しないよう計画されている。

・分かり易いラダーパターンになっており、タウンセンターに用のある車両の目的地へのアクセスを容易にしている。

| 種　類 | 内　容 |
|---|---|
| ランク１<br>幹線道路 | ・都市計画決定されている４車線以上の道路。<br>（中山・北山田線、佐江戸・北山田線、新羽・荏田線、牛久保・中川線、駅前停車場線） |
| ランク２<br>補助幹線道路 | ・来街者、デリバリー等の全ての車動線に対応するセンターの骨格的な道路。 |
| ランク３<br>区画道路 | ・主に沿道施設の利用、デリバリーの為の道路。 |

以上３種の道路により、車対応の道路段階構成の明確化を図る。

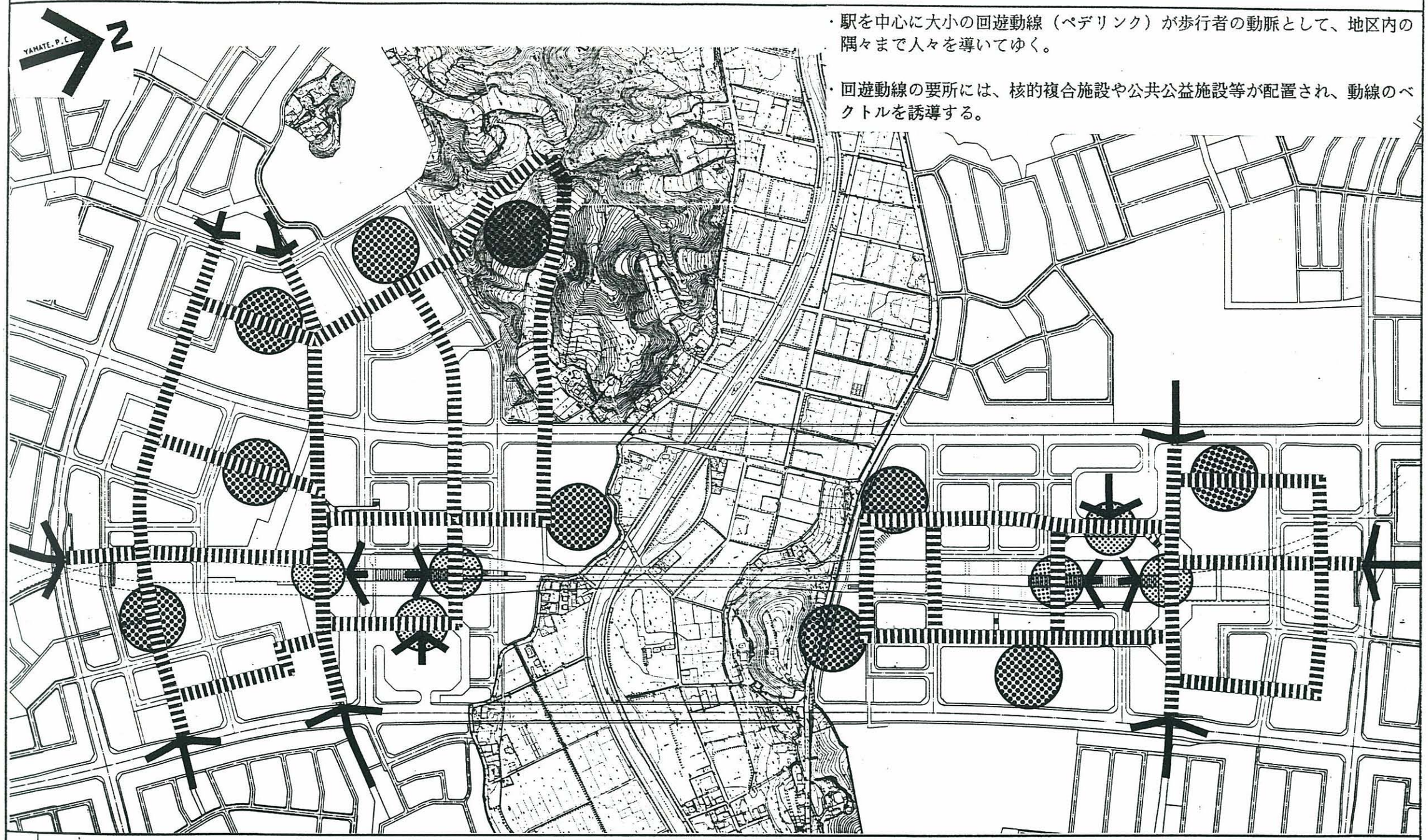



凡例
- ランク１　タウンセンターアクセスルート（幹線道路）
- ランク２　タウンセンター進入ルート（ラダー状補助幹線道路）
- ランク３　地先サービスルート（区画道路）

2－3．街路構成　　④歩行者回遊動線

・駅を中心に大小の回遊動線（ペデリンク）が歩行者の動脈として、地区内の隅々まで人々を導いてゆく。

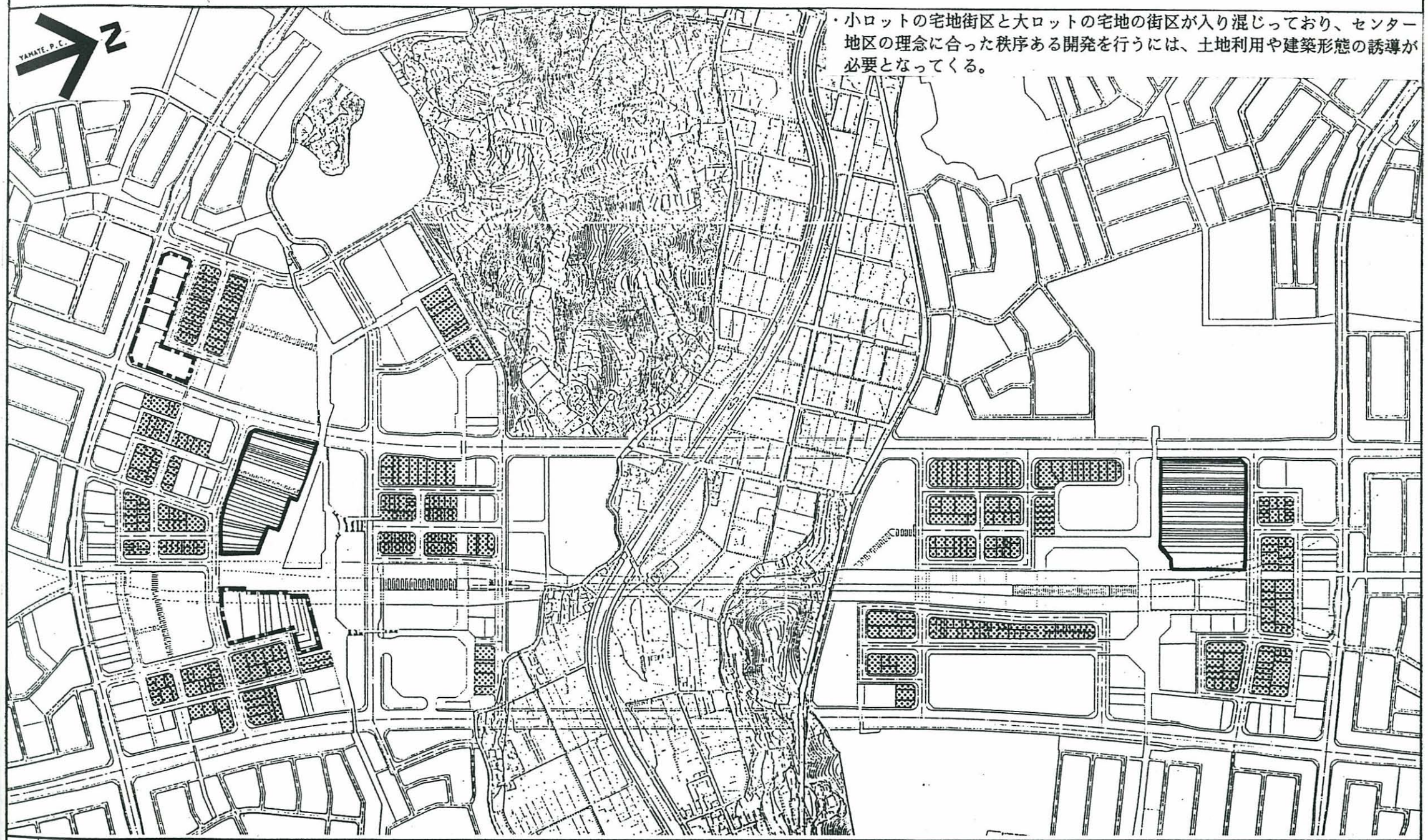
・回遊動線の要所には、核的複合施設や公共公益施設等が配置され、動線のベクトルを誘導する。




凡例
- 主要歩行者回遊動線
- タウンセンターへの歩行者系アクセスルート
- 動線の誘引を図る核複合施設や公共公益施設

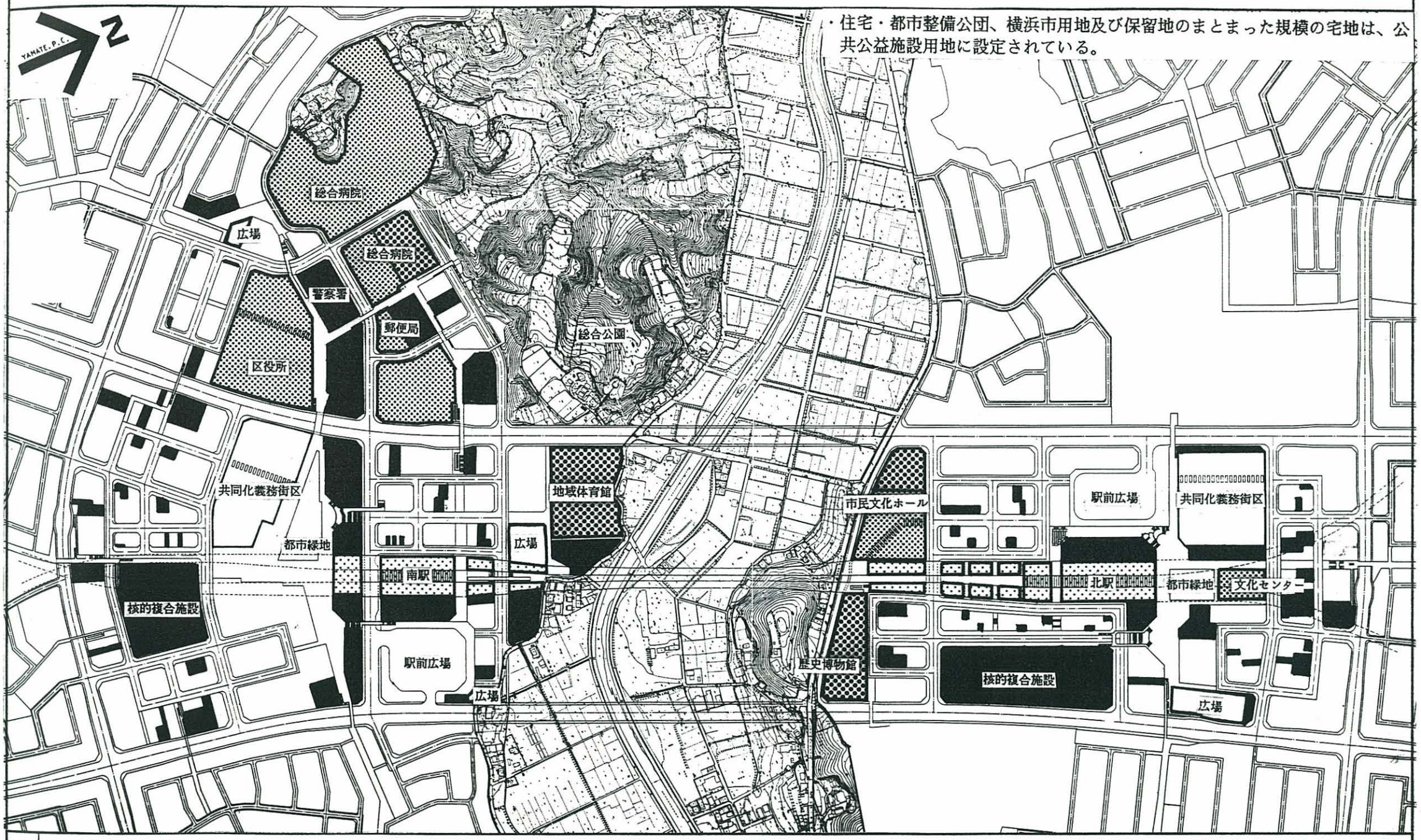
２－４．換地計画　　①画地状況図

・小ロットの宅地街区と大ロットの宅地の街区が入り混じっており、センター地区の理念に合った秩序ある開発を行うには、土地利用や建築形態の誘導が必要となってくる。



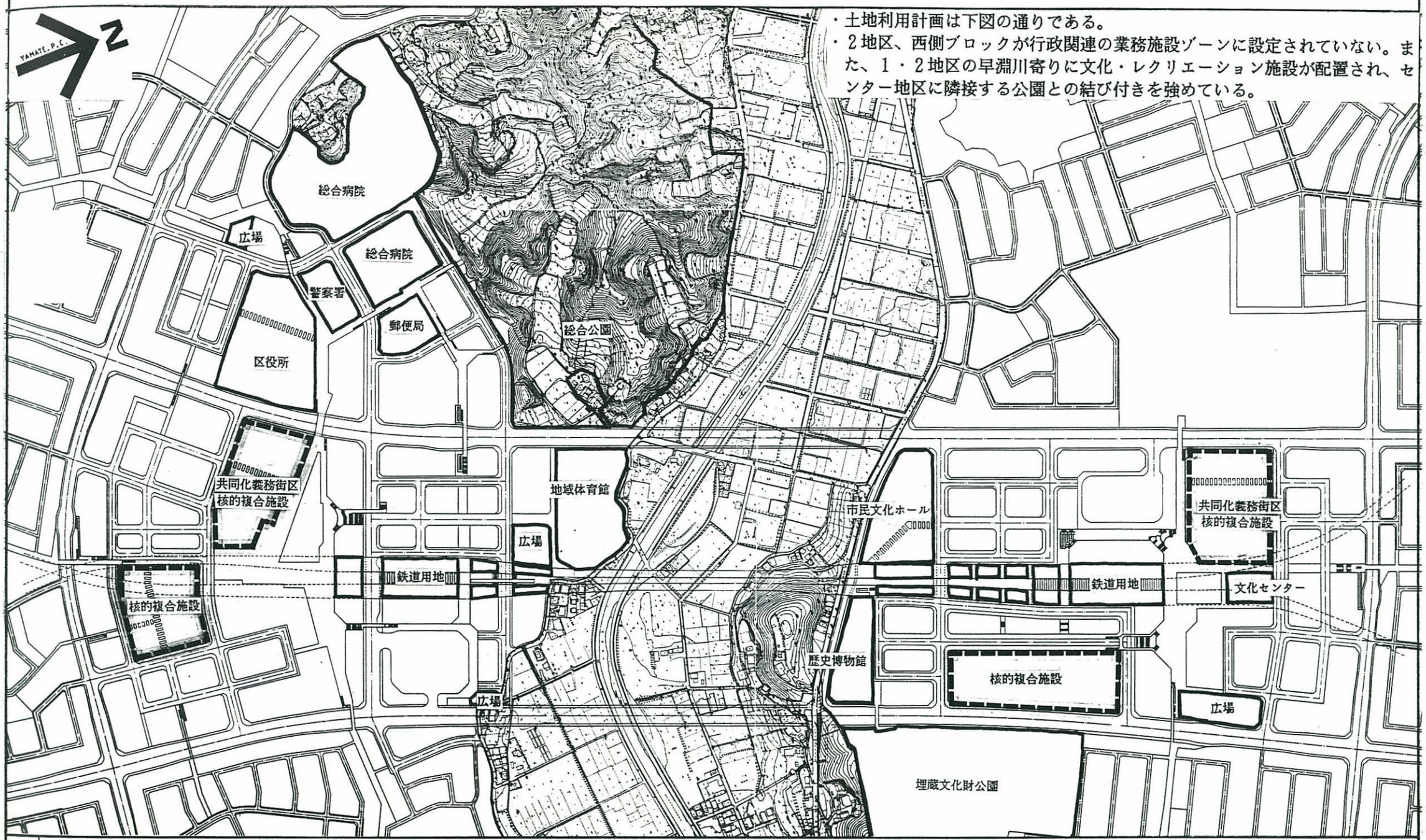
2－4．換地計画　　②用地所有区分

・住宅・都市整備公団、横浜市用地及び保留地のまとまった規模の宅地は、公共公益施設用地に設定されている。



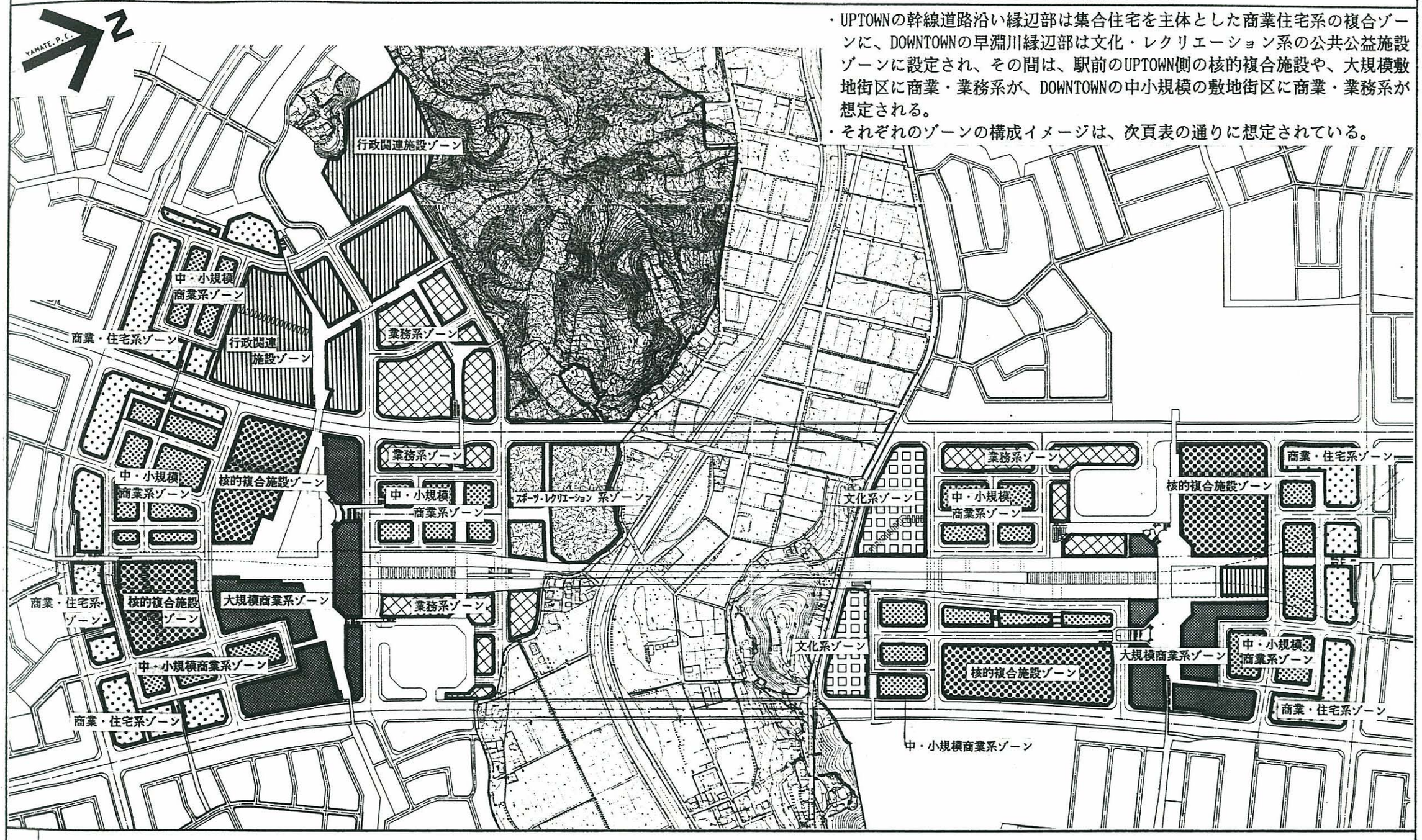
## 2－5．土地利用ゾーニング　　①土地利用

・土地利用計画は下図の通りである。
・2地区、西側ブロックが行政関連の業務施設ゾーンに設定されていない。また、1・2地区の早淵川寄りに文化・レクリエーション施設が配置され、センター地区に隣接する公園との結び付きを強めている。



## ２－５．土地利用ゾーニング　　②用途別ゾーニング

・UPTOWNの幹線道路沿い縁辺部は集合住宅を主体とした商業住宅系の複合ゾーンに、DOWNTOWNの早淵川縁辺部は文化・レクリエーション系の公共公益施設ゾーンに設定され、その間は、駅前のUPTOWN側の核的複合施設や、大規模敷地街区に商業・業務系が、DOWNTOWNの中小規模の敷地街区に商業・業務系が想定される。
・それぞれのゾーンの構成イメージは、次頁表の通りに想定されている。



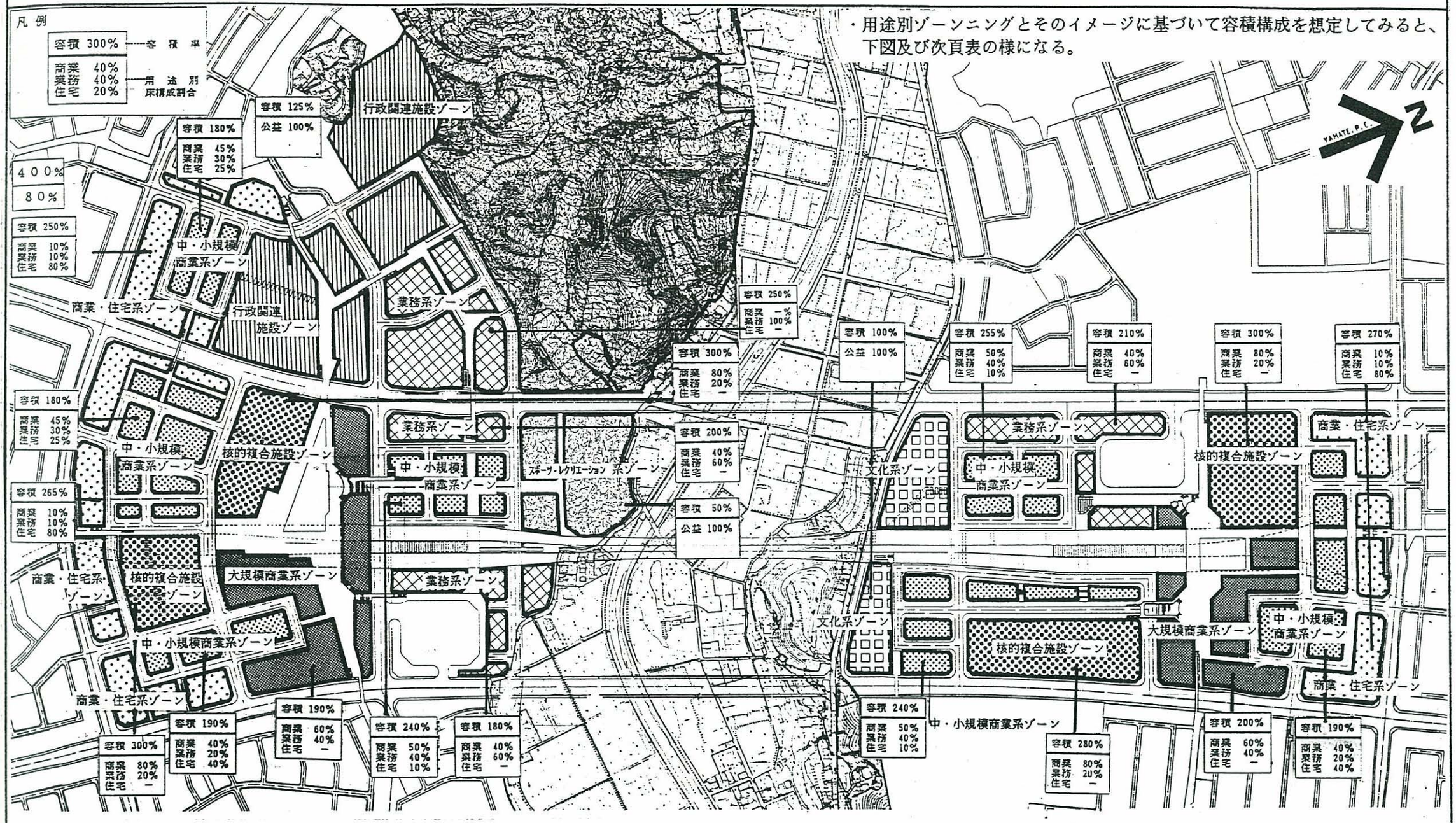

凡例

●ゾーニングイメージ

| ゾーン | ゾーンの性格 | 配置の考え方 | 想定される施設のイメージ |
|---|---|---|---|
| 核的複合施設ゾーン | ・センター全体の拠点となる大規模商業・業務系複合施設が立地するゾーン。<br>・商業系や業務系施設だけでなく、文化・娯楽系施設、スポーツ系施設、宿泊系施設等が複合立地する。 | ・両地区に2ヶ所ずつ配置する。<br>・一つは、センターの顔（シンボル広場）を形成するため、駅前の都市緑地を囲む位置に配置する。<br>・他方は、街の拡がりを確保するため、駅から離れた都市軸沿いに配置する。 | 4つの街区それぞれに特徴を持たせ、以下のような施設展開が考えられる。<br>・高級百貨店とホテル、業務系施設を中心に、専門店、飲食、スポーツ系施設を複合する施設。<br>・劇場・美術館等の文化・芸術系施設とＧＭＳを中心に、娯楽施設、ギャラリー等を複合する施設。<br>・百貨店を中心に、総合スポーツ施設、映画館、カルチャーセンター、飲食系施設を複合する施設<br>・業務系施設を中心に、各種の業務支援施設、ファッション等専門特化店等を複合する施設。 |
| 大規模商業系ゾーン | ・比較的大規模の商業、業務系施設が立地するゾーン。 | ・センターの顔（シンボル広場）を形成するため、駅前の都市緑地の近くに配置する。 | ・大型専門店（衣料、家電、スポーツ用品等）、飲食・娯楽ビル等。<br>・オフィスビル、情報センター、銀行、ＴＶスタジオ、各種学校等。 |
| 中・小規模商業系ゾーン | ・比較的中・小規模の商業施設主体の人間味豊かでアットホームな雰囲気のするゾーン。 | ・センター内全域が立地対象となるが、買回り動線の流れを形成するために、主として回遊軸沿いに配置する。 | ・1、2階は商業施設が中心となるが、3階以上には業務施設や住宅が複合する。<br>＊ブティック、アクセサリー、レコードショップ、靴屋等の専門店。<br>＊八百屋、肉屋、魚屋、薬屋等の最寄り品を主体とした小売店。<br>＊喫茶店、レストラン、ピザ屋、パブ、居酒屋等の飲食店等。 |
| 業務系ゾーン | ・比較的中規模の一般純粋業務、あるいは生活関連施設・商業関連業務施設主体のゾーン。<br>・また、一部には大規模業務施設を中心に、商業施設や宿泊施設等、業務関連施設が集積するゾーンも設ける。 | ・生活関連の業務施設も想定されることから、就業者だけでなく、周辺住民も比較的利用し易い、駅前広場の周辺や、都市計画道路沿道に配置する。 | ・純粋の業務施設の他に、飲食・娯楽系の商業施設が複合した施設展開が考えられる。<br>＊不動産、学習塾、旅行代理店、生命保険等の生活関連施設。<br>＊オフィス賃貸ビル、各種金融業、コピー等の事業所関連施設。<br>＊企業の本社・支社、情報センター、研究所等の地域活力促進施設。<br>＊会議場、宴会場、ホール等のコンベンション機能を含むホテル等。 |
| 商業・住宅系ゾーン | ・周辺の住宅地との調和に配慮した商業・住宅が複合するゾーン。 | ・周辺住宅地（アパマン地区）との街並みの調和や都市計画道路沿道の活性化を図るため、都市計画道路沿道に配置する。 | ・比較的大規模な車対応型施設や低層階に商業施設を複合する都市型住宅主体の施設が考えられる<br>＊ＤＩＹ、インテリアセンター、ホビーマーケット、ファミリーレストラン、コンビニエンスストア等の車利用対応型施設。<br>＊単身者、若年夫婦向け都市型賃貸住宅、スポーツ施設複合住宅。 |
| スポーツ・レクリエーション系ゾーン | ・大規模なスポーツ系施設を主体とし、総合公園等の豊かな自然環境と一体化したゾーン。 | ・センター周辺の豊富な自然環境を積極的に活用し他の商業地にない独自の特徴づくりを図るため、総合公園、早渕川と連担した位置に配置する。 | ・地域体育館（公益施設）及びそれを中心とした商業・娯楽等の関連施設。 |
| 文化系ゾーン | ・大規模な文化系公益施設が集積立地するゾーン。 | ・早渕川沿いに一大文化拠点を形成するため、歴史博物館、文化財公園、市民ホールを一体的に配置する。 | ・市民ホール、歴史博物館等の大規模公益施設。 |
| 行政関連施設ゾーン | ・区役所等の行政関連施設が集積立地し、飲食系の商業施設や業務施設もある程度複合するゾーン。 | ・第2地区西側（従来から設定されている位置）に配置する。 | ・区役所、郵便局、警察署、保健所、消防署、国・県合同庁舎等が想定されている。 |

## 2－5．土地利用ゾーニング　　③容積等構成

・用途別ゾーンニングとそのイメージに基づいて容積構成を想定してみると、下図及び次頁表の様になる。




凡例

●商業・業務ボリュームの設定

| 業種 | | | コントロールシステム(S54.10)補正値 従業員数 人 | コントロールシステム(S54.10)補正値 床面積 ㎡ | 商業近代化報告書 床面積 ㎡ | 商業・業務施設 合計床面積 ㎡ | 第1地区 配分床面積 ㎡ | 第2地区 配分床面積 ㎡ | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 卸売業 | | | 3,151.5 | 37,900 | － | 37,900 | 18,950 | 同左 | |
| 小売業 | | | 10,038.5 | 200,800 | 200,900 | 200,900 | 99,350 | 101,550 | 一般小売＋特化小売の値 |
| 飲食店 | | | 2,789.5 | 33,500 | 54,500 | 54,500 | 27,100 | 27,400 | 飲食店＋娯楽(料亭,バー)の計 |
| 金融・保険 | | | 1,724.3 | 17,200 | 36,900 | 36,900 | 18,450 | 同左 | センター72%:駅前センター28% |
| 不動産 | | | 633.0 | 6,300 | 5,500 | 5,500 | 2,750 | 同左 | センター72%:駅前センター28% |
| 運輸・通信 | | | 3,597.3 | 36,000 | － | 36,000 | 18,000 | 同左 | |
| 電気・ガス・水道 | | | 177.9 | 1,800 | － | 1,800 | 900 | 同左 | |
| サービス業 | 旅館・下宿等 | | 635.7 | 15,900 | 10,400 | 10,400 | 5,200 | 同左 | センター100%:駅前センター0% |
| | 対個人サービス | 洗濯・理美容 | 2,099.8 | 16,800 | | 16,800 | | | |
| | | その他対個人 | 353.3 | 2,800 | | 2,800 | | | |
| | | その他修理 | 154.1 | 1,200 | | 1,200 | | | |
| | | 計 | 2,607.2 | 20,900 | ① | 20,900 | 10,450 | 同左 | |
| | 娯楽 | 映画 | 98.6 | 1,800 | 2,900 | 2,900 | | | |
| | | 娯楽 | 741.6 | 13,300 | 10,000 | 10,000 | | | |
| | 娯楽計 | | 840.2 | 15,100 | 12,900 | 12,900 | 6,450 | 同左 | センター72%:駅前センター28% |
| | 放送 | | 41.7 | 600 | － | 600 | 300 | 同左 | |
| | 自動車関連 | | 618.2 | 6,200 | － | 6,200 | 3,100 | 同左 | |
| | 対事業所サービス | 広告・情報 | 68.5 | 700 | | 700 | | | |
| | | 対事業所サービス | 279.5 | 2,800 | | 2,800 | | | |
| | | 専門サービス | 452.7 | 4,500 | | 4,500 | | | |
| | | 計 | 800.7 | 8,000 | ② | 8,000 | 4,000 | 同左 | |
| | 公的サービス | 保健・清掃 | 135.9 | 1,400 | | 1,400 | | | |
| | | 社会保険 | 323.3 | 3,200 | | 3,200 | | | |
| | | その他 | － | － | | － | | | |
| | | 計 | 459.2 | 4,600 | ③：①～③計19,800 | 4,600 | 2,300 | 同左 | |
| | 団体 | 協同組合 | 143.8 | 1,400 | | 1,400 | | | |
| | | 学術研究機関 | 291.6 | 2,900 | | 2,900 | | | |
| | | 政経文化団体 | 173.5 | 1,700 | | 1,700 | | | |
| | | 計 | 608.9 | 6,100 | － | 6,100 | 3,050 | 同左 | |
| | 医療 | | 1,958.6 | 20,000 | 13,100 | 13,100 | 6,550 | 同左 | センター72%:駅前センター28% |
| | 宗教教育等 | 宗教 | 169.4 | 1,700 | － | 1,700 | | | |
| | | 教育 | 398.7 | 4,000 | － | 4,700 | | | |
| | | 計 | 568.1 | 5,700 | － | 5,700 | 2,850 | 同左 | |
| | 計 | | 11,170.7 | 103,100 | 56,200 | 78,600 | 44,250 | 同左 | |
| スポーツ・健康施設 | | | － | － | 11,200 | 11,200 | 5,600 | 同左 | ゴルフ練習所、テニスコート除 |
| 文化施設 | | | － | － | 4,700 | 4,700 | 2,350 | 同左 | センター72%:駅前センター28% |
| 合計 | | | 33,290.7 | 436,600 | 369,900 | 477,900 | 237,700 | 240,200 | 1地区 49.7%：2地区 50.3% |

【第１地区】

| | | 街区面積（㎡） | 法定限度床（㎡） | 歩留り | 成立想定可能延床面積（㎡） | 用途構成－上段：割合，下段：延床面積 | | | | 用途別合計値に対する割合（％） | | | | 需要対応延床面積の配分結果（㎡） | | | | 合計 | 法定限度に対する割合（％） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 商業施設 | 業務施設 | 住宅 | 公益施設 | 商業 | 業務 | 住宅 | 公益 | 商業 | 業務 | 住宅 | 公益 | | |
| 核的複合施設ゾーン | ① | 18,031 | 108,186 | 0.8 | 86,500 | 80 | 20 | | | 28.9 | 13.9 | | | 40,706 | 13,462 | | | 54,168 | 50.0 |
| | | | | | | 69,200 | 17,300 | | | | | | | | | | | | |
| | ② | 15,525 | 93,150 | 0.8 | 74,500 | 80 | 20 | | | 24.9 | 12.0 | | | 35,072 | 11,622 | | | 46,694 | 50.1 |
| | | | | | | 59,600 | 14,900 | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 33,556 | 201,336 | | 161,000 | 128,800 | 32,200 | | | 53.8 | 25.0 | | | 75,778 | 25,084 | | | 100,862 | 50.1 |
| 大規模商業ゾーン | | 22,624 | 135,744 | 0.5 | 67,900 | 60 | 40 | | | 17.0 | 21.8 | | | 23,944 | 21,113 | | | 45,057 | 33.2 |
| | | | | | | 40,700 | 27,200 | | | | | | | | | | | | |
| 中小規模商業ゾーン | ① | 12,992 | 51,968 | 0.6 | 31,200 | 40 | 20 | 40 | | 5.2 | 5.0 | 20.0 | | 7,324 | 4,842 | 12,700 | | 24,866 | 47.8 |
| | | | | | | 12,500 | 6,200 | 12,500 | | | | | | | | | | | |
| | ② | 8,164 | 48,984 | 0.6 | 29,400 | 50 | 40 | 10 | | 6.2 | 9.5 | 4.6 | | 8,733 | 9,201 | 2,921 | | 20,855 | 42.6 |
| | | | | | | 14,700 | 11,800 | 2,900 | | | | | | | | | | | |
| | ③ | 11,867 | 66,804 | 0.6 | 40,100 | 50 | 40 | 10 | | 8.4 | 12.9 | 6.6 | | 11,831 | 12,494 | 4,191 | | 28,516 | 42.7 |
| | | | | | | 20,000 | 16,000 | 4,100 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 33,023 | 167,756 | | 100,700 | 47,200 | 34,000 | 19,500 | | 19.7 | 27.4 | 31.2 | | 27,888 | 26,537 | 19,812 | | 74,237 | 44.3 |
| 業務系ゾーン | ① | 14,247 | 85,482 | 0.5 | 42,700 | 40 | 60 | | | 7.1 | 20.6 | | | 10,000 | 19,951 | | | 29,951 | 35.0 |
| | | | | | | 17,100 | 25,600 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 14,247 | 85,482 | | 42,700 | 17,100 | 25,600 | | | 7.1 | 20.6 | | | 10,000 | 19,951 | | | 29,951 | 35.0 |
| 商業・住宅系ゾーン | ① | 19,201 | 76,804 | 0.7 | 53,800 | 10 | 10 | 80 | | 2.3 | 4.3 | 68.8 | | 3,240 | 4,165 | 43,688 | | 51,093 | 66.5 |
| | | | | | | 5,400 | 5,400 | 43,000 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 19,201 | 76,804 | | 53,800 | 5,400 | 5,400 | 43,000 | | 2.3 | 4.3 | 68.8 | | 3,240 | 4,165 | 43,688 | | 51,093 | 66.5 |
| ｽﾎﾟｰﾂﾌﾟﾚｾﾝﾀｰ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化系 | | 20,399 | 81,596 | | | | | | (30,000) | | | | (100.0) | | | | | (30,000) | (36.8) |
| 行政関連 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | 143,050 | 748,718 | | 426,100 | 239,200 | 124,400 | 62,500 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | (100.0) | 140,850 | 96,850 | 63,500 | | 301,200 | |

【第２地区】

| | | 街区面積（㎡） | 法定限度床（㎡） | 歩留り | 成立想定可能延床面積（㎡） | 用途構成－上段：割合，下段：延床面積 商業施設 | 業務施設 | 住宅 | 公益施設 | 用途別合計値に対する割合（％） 商業 | 業務 | 住宅 | 公益 | 需要対応延床面積の配分結果（㎡） 商業 | 業務 | 住宅 | 公益 | 合計 | 法定限度に対する割合（％） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 核的複合施設ゾーン | ① | 15,236 | 91,416 | 0.8 | 73,100 | 80 | 20 | | | 24.5 | 10.5 | | | 35,121 | 10,169 | | | 45,290 | 49.5 |
| | | | | | | 58,500 | 14,600 | | | | | | | | | | | | |
| | ② | 12,604 | 75,624 | 0.8 | 60,500 | 80 | 20 | | | 20.3 | 8.7 | | | 29,100 | 8,426 | | | 37,526 | 49.6 |
| | | | | | | 48,400 | 12,100 | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 27,840 | 167,040 | | 133,600 | 106,900 | 26,700 | | | 44.8 | 19.2 | | | 64,221 | 18,595 | | | 82,816 | 49.6 |
| 大商業ゾーン | 規模 | 28,402 | 170,412 | 0.5 | 85,200 | 60 | 40 | | | 21.4 | 24.5 | | | 30,677 | 23,728 | | | 54,405 | 31.9 |
| | | | | | | 51,100 | 34,100 | | | | | | | | | | | | |
| 中小規模商業ゾーン | ① | 6,607 | 26,428 | 0.6 | 15,900 | 45 | 30 | 25 | | 3.0 | 3.5 | 3.1 | | 4,300 | 3,390 | 4,014 | | 11,704 | 44.3 |
| | | | | | | 7,200 | 4,800 | 3,900 | | | | | | | | | | | |
| | ② | 13,108 | 54,980 | 0.6 | 33,000 | 45 | 30 | 25 | | 6.2 | 7.1 | 6.4 | | 8,887 | 6,876 | 8,288 | | 24,051 | 43.7 |
| | | | | | | 14,900 | 9,900 | 8,200 | | | | | | | | | | | |
| | ③ | 6,794 | 27,176 | 0.6 | 16,300 | 40 | 20 | 40 | | 2.7 | 2.4 | 5.1 | | 3,870 | 2,325 | 6,605 | | 12,800 | 47.1 |
| | | | | | | 6,500 | 3,300 | 6,500 | | | | | | | | | | | |
| | ④ | 7,062 | 42,372 | 0.6 | 25,400 | 50 | 40 | 10 | | 5.3 | 7.3 | 2.0 | | 7,598 | 7,070 | 2,590 | | 17,258 | 40.7 |
| | | | | | | 12,700 | 10,200 | 2,500 | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 33,571 | 150,956 | | 90,600 | 41,300 | 28,200 | 21,100 | | 17.2 | 20.3 | 16.6 | | 24,655 | 19,661 | 21,497 | | 65,813 | 43.6 |
| 業務系ゾーン | ① | 31,007 | 155,035 | 0.5 | 77,500 | (77,500) | | | | | | | | | (77,500) | | | (77,500) | (50.0) |
| | ② | 7,632 | 45,792 | 0.5 | 22,900 | 40 | 60 | | | 3.9 | 9.9 | | | 5,591 | 9,588 | | | 15,179 | 33.1 |
| | | | | | | 9,200 | 13,700 | | | | | | | | | | | | |
| | ③ | 10,830 | 59,318 | 0.5 | 29,700 | 40 | 60 | | | 5.0 | 12.8 | | | 7,168 | 12,397 | | | 19,565 | 33.0 |
| | | | | | | 11,900 | 17,800 | | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 49,469 | 260,145 | | 52,600 (130,100) | 21,100 | 31,500 | | | 8.9 | 22.7 | | | 12,759 | 21,985 | | | (112,244) | 43.1 |
| 商業・住宅系ゾーン | ① | 18,947 | 73,053 | 0.7 | 51,100 | 10 | 10 | 80 | | 2.1 | 3.7 | 32.0 | | 3,010 | 3,583 | 41,440 | | 48,033 | 65.8 |
| | | | | | | 5,100 | 5,100 | 40,900 | | | | | | | | | | | |
| | ② | 31,607 | 131,890 | 0.7 | 92,300 | 10 | 10 | 80 | | 5.6 | 9.6 | 51.4 | | 8,028 | 9,298 | 66,563 | | 83,889 | 63.6 |
| | | | | | | 13,300 | 13,300 | 65,700 | | | | | | | | | | | |
| | 計 | 50,554 | 204,943 | | 143,400 | 18,400 | 18,400 | 106,600 | | 7.7 | 13.3 | 83.4 | | 11,038 | 12,881 | 108,003 | | 131,922 | 64.4 |
| ｽﾎﾟｰﾂﾌﾟﾚｾﾝﾀｰ | | 24,099 | 96,396 | | | | | | (11,300) | | | | (24.7) | | | | | | (11.7) |
| 文化系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 行政関連 | | 27,633 | 138,165 | | | | | | (34,450) | | | | (75.3) | | | | | | (24.9) |
| 合計 | | 241,568 | 1,188,057 | | 505,400 (582,900) | 238,800 | 138,900 | 127,700 | (45,750) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | (100.0) | 143,350 | 96,850 (174,350) | 129,500 | | 369,700 | |

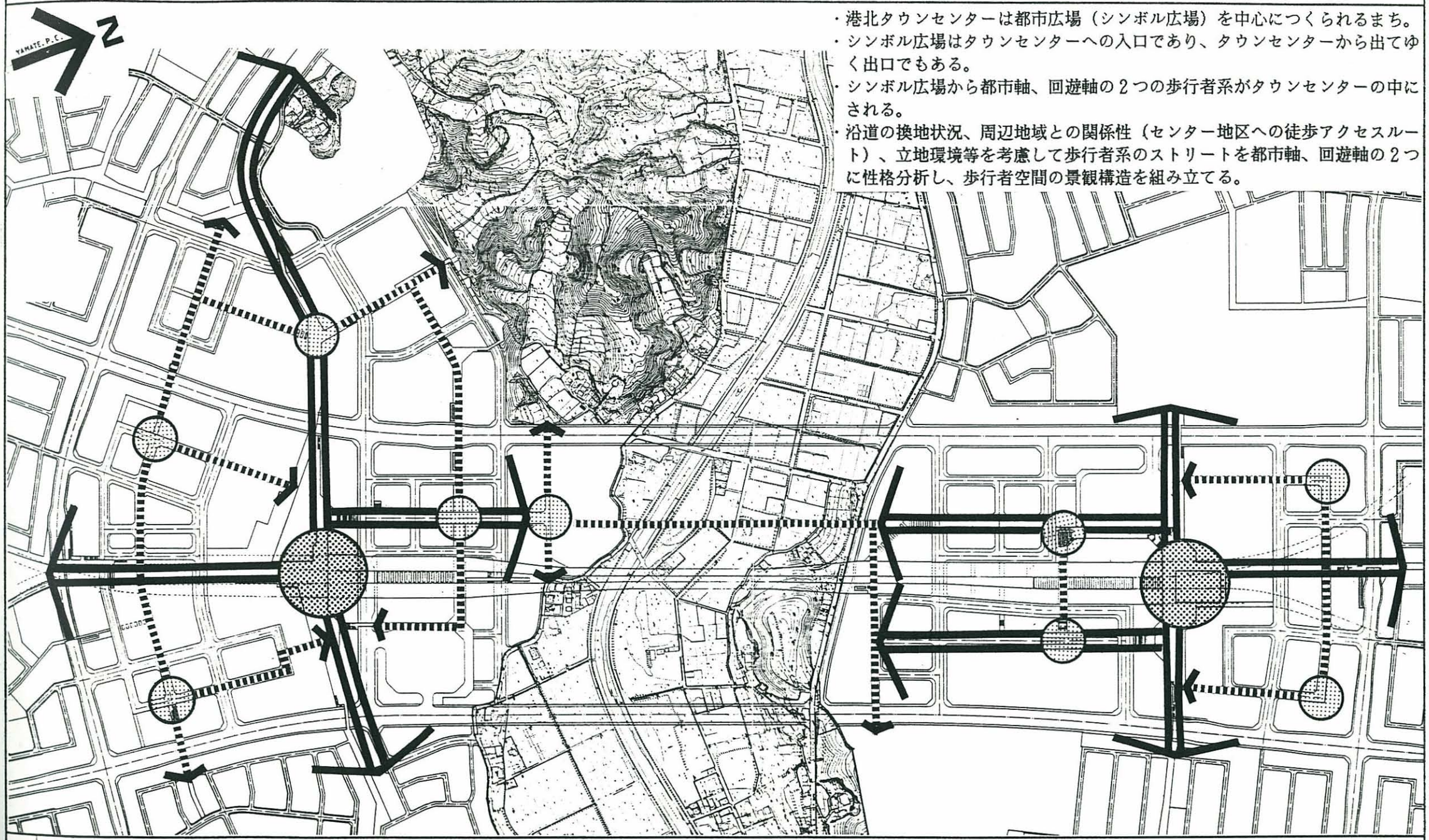
# 3. タウンセンターの景観形成方針

3－1．タウンセンターの都市構造 ……3－1
3－2．タウンセンターの街並み景観形成の基本方針 ……3－7
3－3．ストリートの景観構造化による環境イメージ（建築誘導）の形成 …3－8

# 3　タウンセンターの景観形成方針

## 3－1．タウンセンターの都市構造　①歩行者空間のシークエンス

・港北タウンセンターは都市広場（シンボル広場）を中心につくられるまち。
・シンボル広場はタウンセンターへの入口であり、タウンセンターから出てゆく出口でもある。
・シンボル広場から都市軸、回遊軸の２つの歩行者系がタウンセンターの中にされる。
・沿道の換地状況、周辺地域との関係性（センター地区への徒歩アクセスルート）、立地環境等を考慮して歩行者系のストリートを都市軸、回遊軸の２つに性格分析し、歩行者空間の景観構造を組み立てる。



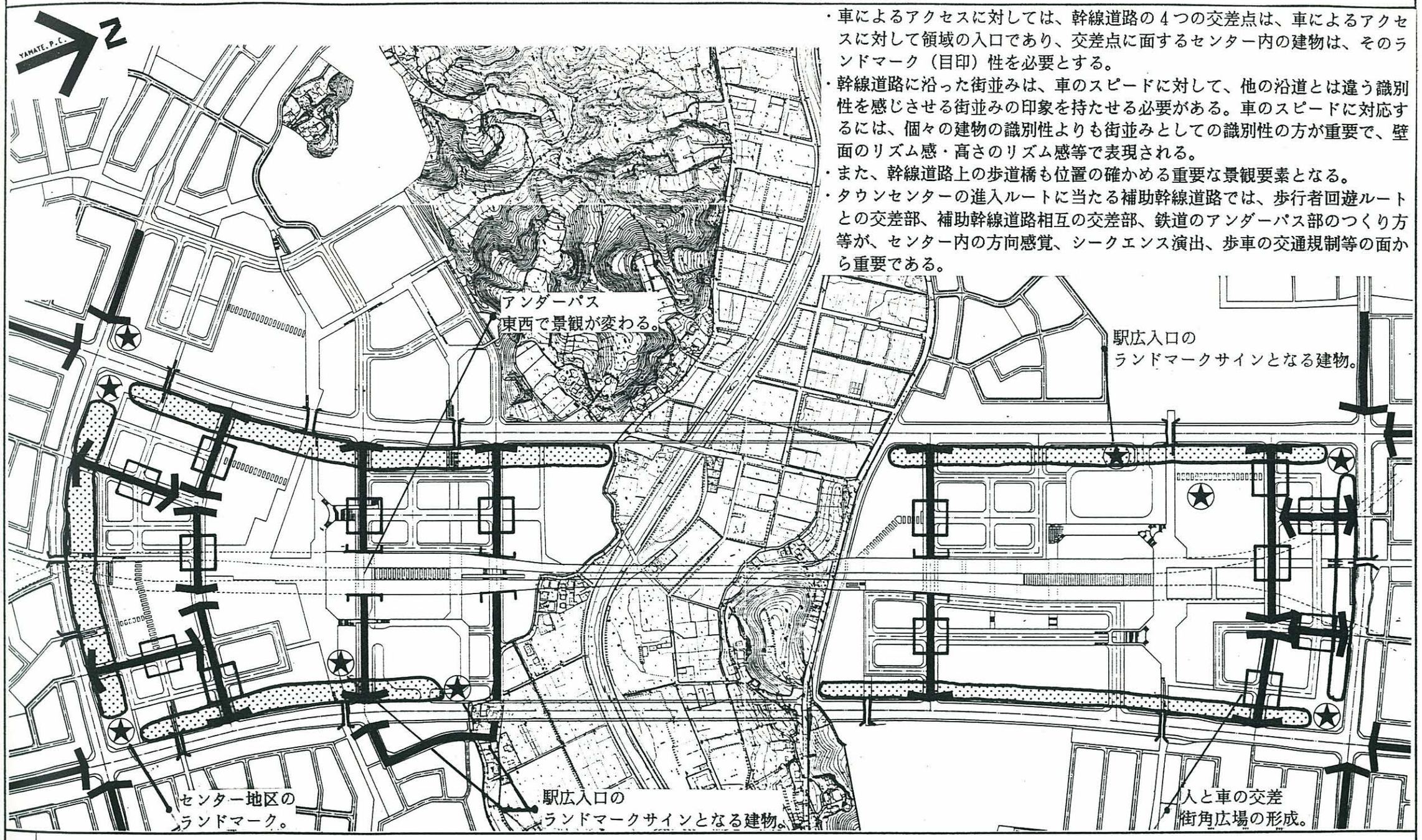
● ストリートによるT.C.環境構造の明確化

- ストリートによる環境イメージの形成

| ● 都市軸 | | ● 回遊軸 | |
|---|---|---|---|
| • 性格づけ | ・商業・業務機能だけでなく、文化、スポーツ、芸術等の多様な機能が複合するセンターのアクティビティの中心となる軸。（計画建設用地が比較的多く、必ずしも短期的な収益性に捕らわれず多様な施設展開が期待できる。）<br>・空間的には、アーバンスケールのゆったりとした象徴的な構成を持つ。質が高く、品格のあるフォーマルな雰囲気のある空間とする。<br>・尚、都市軸は、以下のようなアクティビティ（都市活動）の特性をもつ空間として設定する。<br><br>1．1．2地区及び早淵川沿いの地区を見通せる、トータル軸。<br>2．自由時間時代的アクティビティを指向した空間。<br>3．展示・集会・催物等が常にどこまでも演出されうる。「都市の舞台」<br>4．現代都市の予測しがたい急激な変化に対応していく受け皿。 | • 性格づけ | ・民地が多いこともあり、自然発生的に店舗が立地し、変化に富んだ賑わい性の高い街並みを持つ軸線とする。<br>・商業主体で、立体的に住宅を複合する、生活の匂いのする人間性豊かな軸線とする。 |
| • 南北軸 | ・高低差をもつ坂道で、見通しがきき、歩行感覚も明確で極めて象徴性の強い軸線であり、1・2地区それぞれを性格づける基幹空間とする。<br>・時代の最新情報が得られる先進性の強い、「都市的」アクティビティの高い軸線とする。<br>・周辺住宅地との関係性が希薄なＤＴ部は、昼夜共に活動する場とする。 | • 南北軸 | ・勾配が3～6％と商店街としてはやや急な勾配であるため、目的性が強い、個性的な軸線とする。物販・飲食はベースにおきつつも、文化・スポーツ・娯楽・サービス等の機能を相当程度複合とする。<br>・ヤング層やハイグレード階層等、比較的志向の強い層をターゲットとする。 |
| • 東西軸 | ・周辺住宅地や緑道等との結び付きが強く、沿道の土地利用も行政関連等の公共性の強い施設が多いこともあり、どちらかと言えば、「自然的」要素の強い空間とする。<br>・勾配等も比較的緩く、人々がたまる、よどむ、まどろむことができるゆとりのある空間とする。 | • 東西軸 | ・勾配が0.5 ～ 3%と緩く、ゆったりとした雰囲気の中で買物ができるショッピング主体の軸線とする。（物販・飲食主体）<br>・ファミリー層、主婦等を主体に、多様な人々の利用を想定する。 |

## ３－１．タウンセンターの都市構造　　②車道のシークエンス

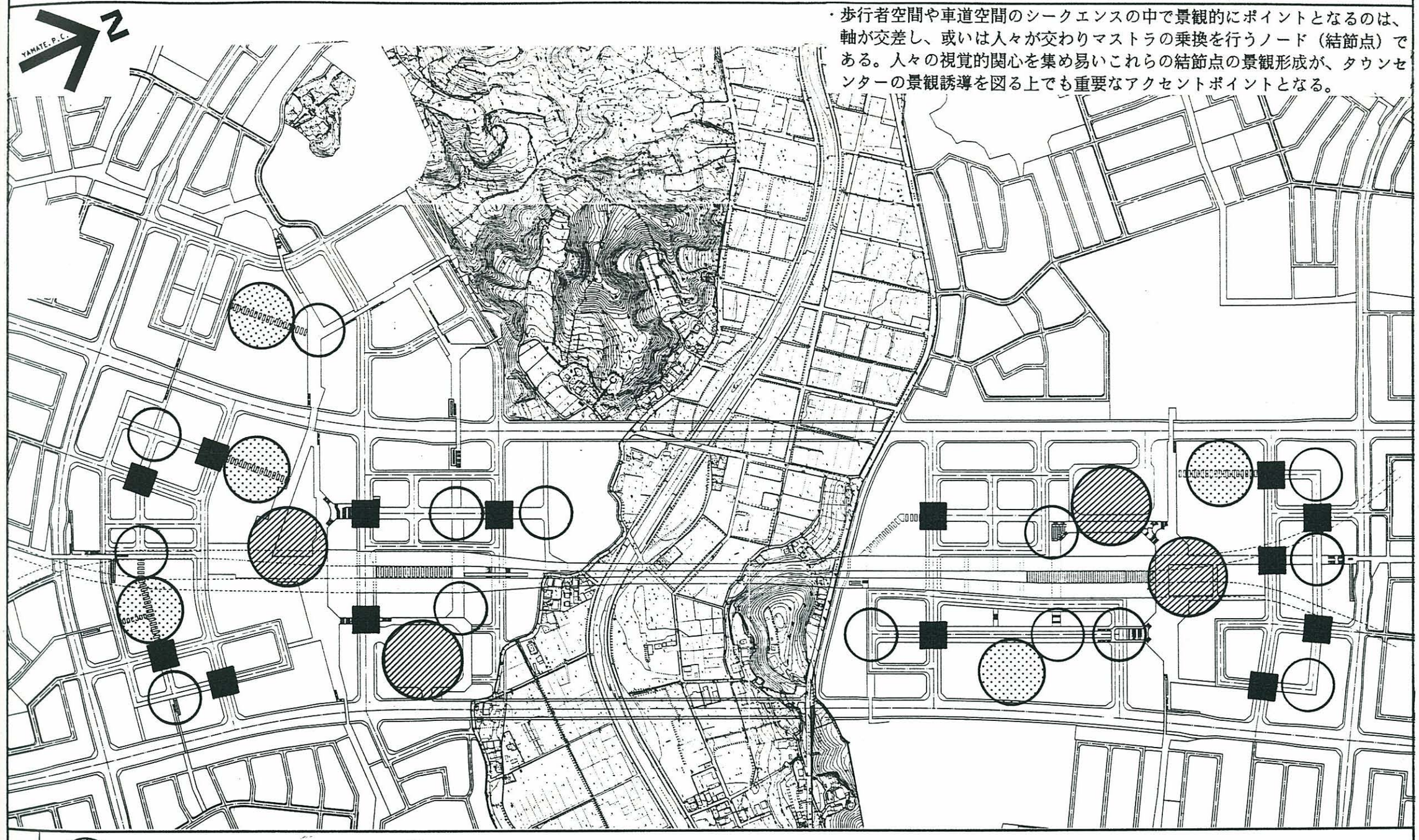
・車によるアクセスに対しては、幹線道路の４つの交差点は、車によるアクセスに対して領域の入口であり、交差点に面するセンター内の建物は、そのランドマーク（目印）性を必要とする。
・幹線道路に沿った街並みは、車のスピードに対して、他の沿道とは違う識別性を感じさせる街並みの印象を持たせる必要がある。車のスピードに対応するには、個々の建物の識別性よりも街並みとしての識別性の方が重要で、壁面のリズム感・高さのリズム感等で表現される。
・また、幹線道路上の歩道橋も位置の確かめる重要な景観要素となる。
・タウンセンターの進入ルートに当たる補助幹線道路では、歩行者回遊ルートとの交差部、補助幹線道路相互の交差部、鉄道のアンダーパス部のつくり方等が、センター内の方向感覚、シークエンス演出、歩車の交通規制等の面から重要である。




凡例
- 車による景観の主軸
- 人と車のノード
- ランドマーク
- 幹線道路沿いのファサードベルト

## ３－１．タウンセンターの都市構造　　③ノード（結節点）

・歩行者空間や車道空間のシークエンスの中で景観的にポイントとなるのは、軸が交差し、或いは人々が交わりマストラの乗換を行うノード（結節点）である。人々の視覚的関心を集め易いこれらの結節点の景観形成が、タウンセンターの景観誘導を図る上でも重要なアクセントポイントとなる。



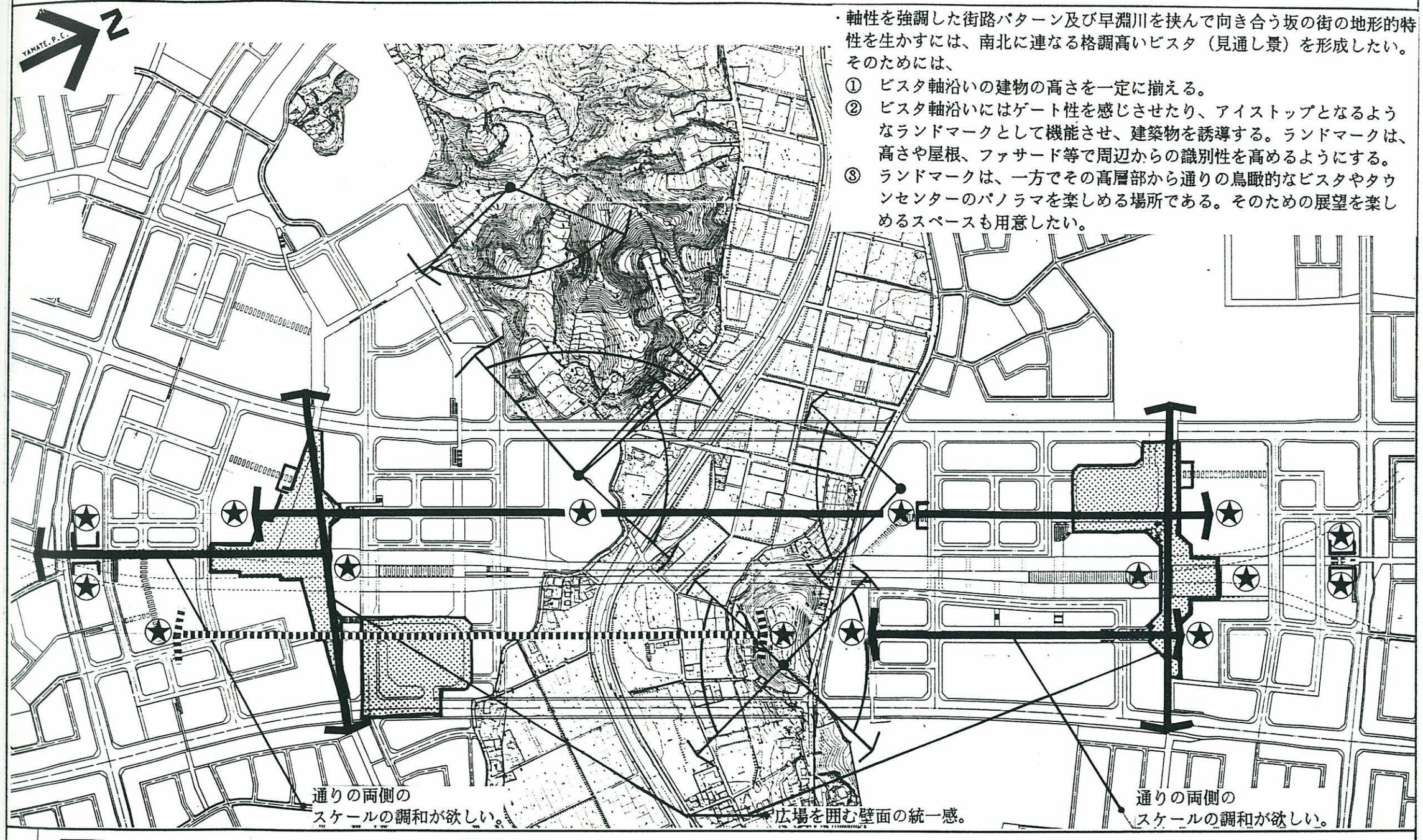
## 3－1．タウンセンターの都市構造　　④ビスタ・パノラマ

・軸性を強調した街路パターン及び早淵川を挟んで向き合う坂の街の地形的特性を生かすには、南北に連なる格調高いビスタ（見通し景）を形成したい。そのためには、

① ビスタ軸沿いの建物の高さを一定に揃える。

② ビスタ軸沿いにはゲート性を感じさせたり、アイストップとなるようなランドマークとして機能させ、建築物を誘導する。ランドマークは、高さや屋根、ファサード等で周辺からの識別性を高めるようにする。

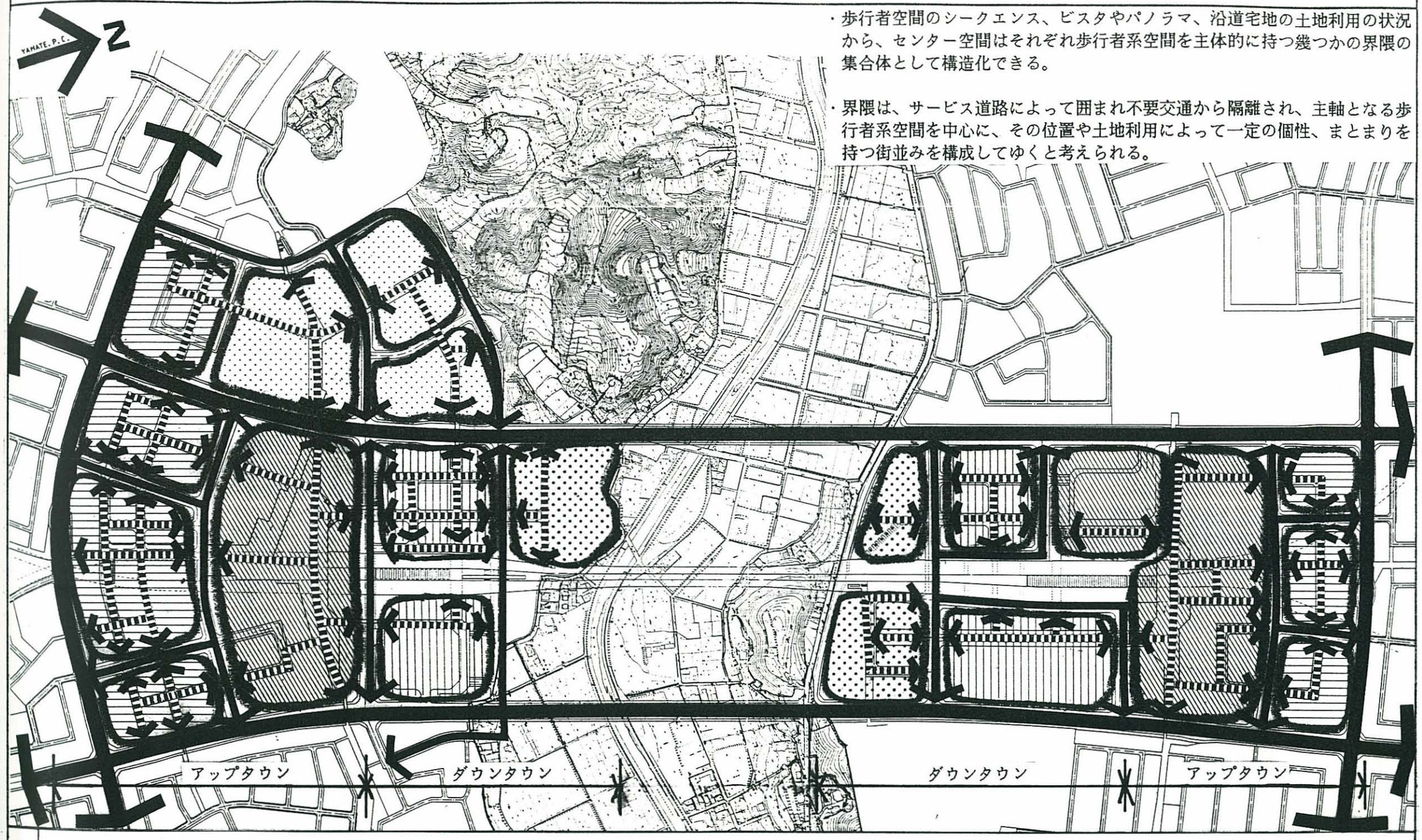
③ ランドマークは、一方でその高層部から通りの鳥瞰的なビスタやタウンセンターのパノラマを楽しめる場所である。そのための展望を楽しめるスペースも用意したい。



## 3－1．タウンセンターの都市構造　⑤界隈性

・歩行者空間のシークエンス、ビスタやパノラマ、沿道宅地の土地利用の状況から、センター空間はそれぞれ歩行者系空間を主体的に持つ幾つかの界隈の集合体として構造化できる。

・界隈は、サービス道路によって囲まれ不要交通から隔離され、主軸となる歩行者系空間を中心に、その位置や土地利用によって一定の個性、まとまりを持つ街並みを構成してゆくと考えられる。



## 3－2．タウンセンターの街並み景観形成の基本方針

タウンセンターの空間構造の特性を生かし、タウンセンターの基本理念を実現して、港北ニュータウンのセンターとして活気とアメニティを豊かに持つセンター空間をつくるために、次のような方針をたてる。

### ①　都心に相応しい高度利用を図り、都市的賑わいを生み出す。

都心に相応しい高度利用を図り、稠密な都市空間の形成と様々なアクティビティによる都市的賑わいを生み出すよう努める。

### ②　港北T.C.の地形・風土的景観特性を生かす。

早淵川を挟んで向き合う坂の町の地形的特性を生かし、スカイラインや夜景の美しい、そして、それを楽しめる眺望・展望の効く場所を整備してゆく。

### ③　街区毎の特色ある景観。

中心地区全体を貫く基調を大切にしながらも、街区毎に景観上の特色を与え、そのアイデンティティを協調する。このために街区毎の景観には、各々の土地建物利用から導き出される特性を生かし、格調の高さや親しみやすさ、秩序や自由、統一性や多様性、静と動、等の明確な特徴を付与する。

### ④　都市軸沿いの格調ある景観。

メインペデ沿いは、中心地区の歩行者幹線であることから、中心地区を南北に連なる格調高い景観を形成するものとする。シンボル広場の象徴的な場所に優れた広場景観を創出し、水、彫刻、植栽等を配する等、格調の中にも変化と魅力を生むように図る。

### ⑤　回遊軸沿いの親しみある景観。

サブペデ沿いの景観は、それぞれの街区毎の個性を表現しつつ、人々の日常的な活動に見合った親しみのある景観の展開を図る。

### ⑥　幹線道路沿いののびやかな景観。

幹線道路沿いの景観は、交差点や沿道の景観的特徴を出しつつ、全体としては自動車からの眺望に見合ったのびやかな景観の展開を図る。

### ⑦　建築物の質の高い個性あるデザイン。

建築物は各街区を特色づける主要な景観要素であるので、各建築の機能や周辺環境を踏まえて街区としてのまとまりに留意しながら、質の高い個性のあるデザインとなるよう誘導する。また、建築の形態を分節化する等、人間のスケールとの調和を図るものとする。

### ⑧　適正なスケールによるヒューマンな景観をつくる。

広幅員の通りや広場に面する大街区は、建物の分節化によりヒューマンスケールに見合った魅力ある街並みをつくり出し、小さな敷地の集まった街区は共同化により、高度利用とゆとりある街並みを実現して、快適で賑わいのある街並みを実現する。

### ⑨　敷地内植栽と敷地内広場。

緑や水、自然光等を積極的に取り入れて四季の変化を楽しめ、歩行者専用路、幹線道路及び周辺建築群との調和を図りつつ樹種、樹形、季節的変化等を考慮した樹木・草花の選択と質の高い広場デザインにより、街区の個性を際立たせるよう図る。

### ⑩　広告、看板等の中心地区景観への調和。

広告、看板、夜間の照明、敷地内のストリートファニチャー等は、中心地区全体に調和すると共に、節度ある表現の中にも街区毎の新しい魅力を強調するように図る。

### ⑪　駐車場等の配置と修景。

駐車場は道路景観を充分に配慮し、街並みの連続性や賑わいを分断されないよう配置するものとし、植栽による修景も充分行うものとする。また、ゴミ置場等のサービスヤードも、極力目立たない位置に配置し、修景上の配慮を充分に行う。

## ３－３．ストリートの景観構造化による環境イメージ（建築誘導）の形成

● ストリートの景観構造化による環境イメージの誘導

○ 区画整理事業によるセンターづくりであり、しかも公共用地を除く残りの約半分弱が民有地であるため、民地での自然発生的建設を期待してセンターが形成して行かざるを得ない面がある。
　このため、面的な土地利用・施設立地イメージを提示しても、よほど強い規制方策を講じない限り、実際にその通りに実現する見込みは少ないと言える。
　環境形成の基本方針に掲げた目標とするセンター像を、実現する現実的な手立てとして、以下のように考える。

・まとまり易い「ストリート」単位での将来イメージを構築し、そのイメージに沿った施設立地を誘導していくことを考える。

・そのための物的仕掛けとして、道路、公園等の公共施設デザインにそのイメージにあった特性を持たせると共に、要所要所に点在する公団、市用地や民地での共同化等をうまく推進し、イメージを誘導するような拠点を形成することを考える。

○ 景観構造

1．歩行者空間のシークエンス
2．車道空間のシークエンス
3．ノード
4．ビスタ・パノラマ
5．界隈性

○ ストリートを軸とした街区デザイン条例

⇨ ４章

○ 個々の建物の場所のデザインコード

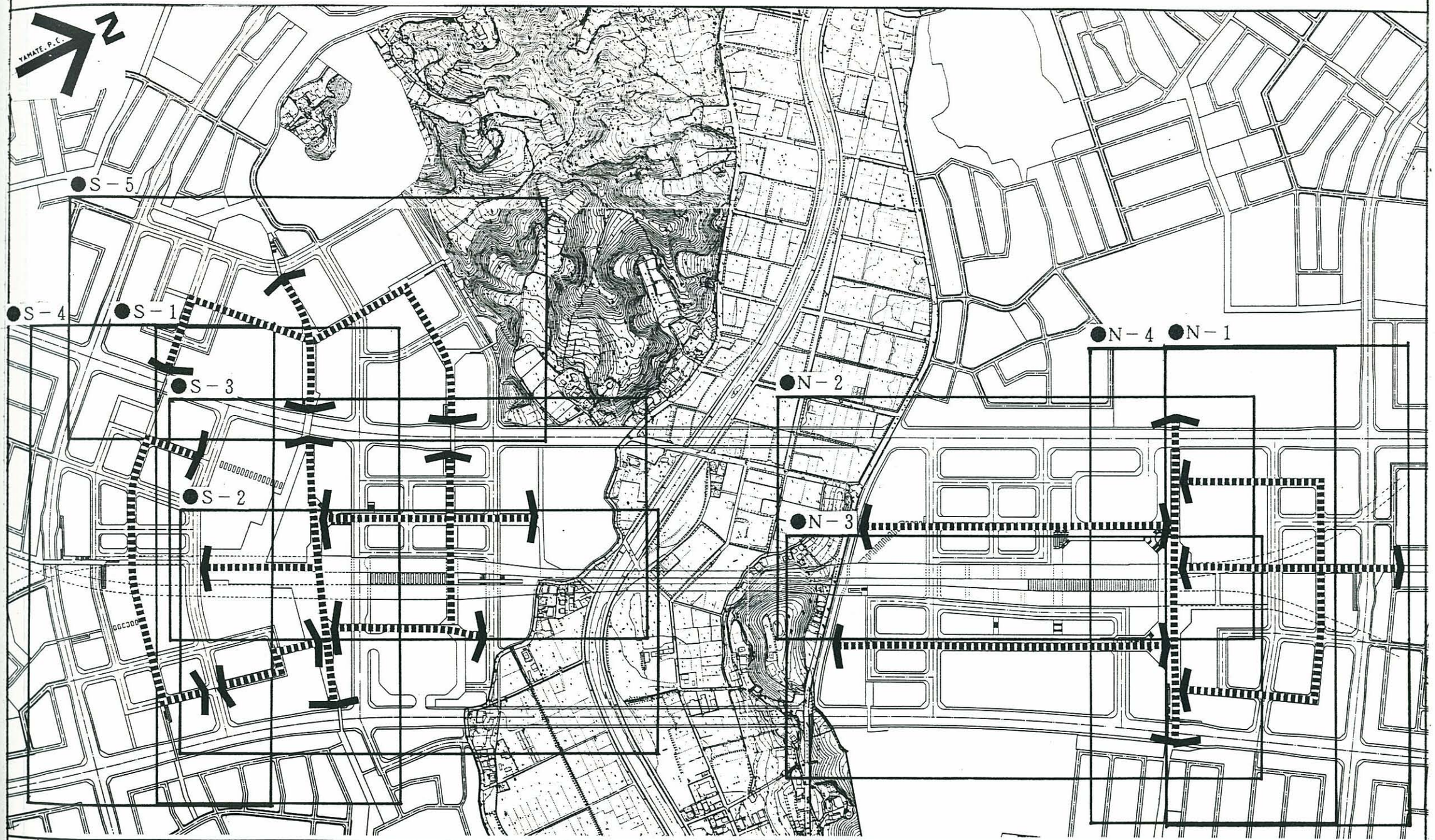
⇨ ５章

# 4. 通り毎の景観形成方針

4－1．区分図 …… 4－1
4－2．敷地利用・建築形態誘導の計画 …… 4－2

# 4．通り毎の景観形成方針

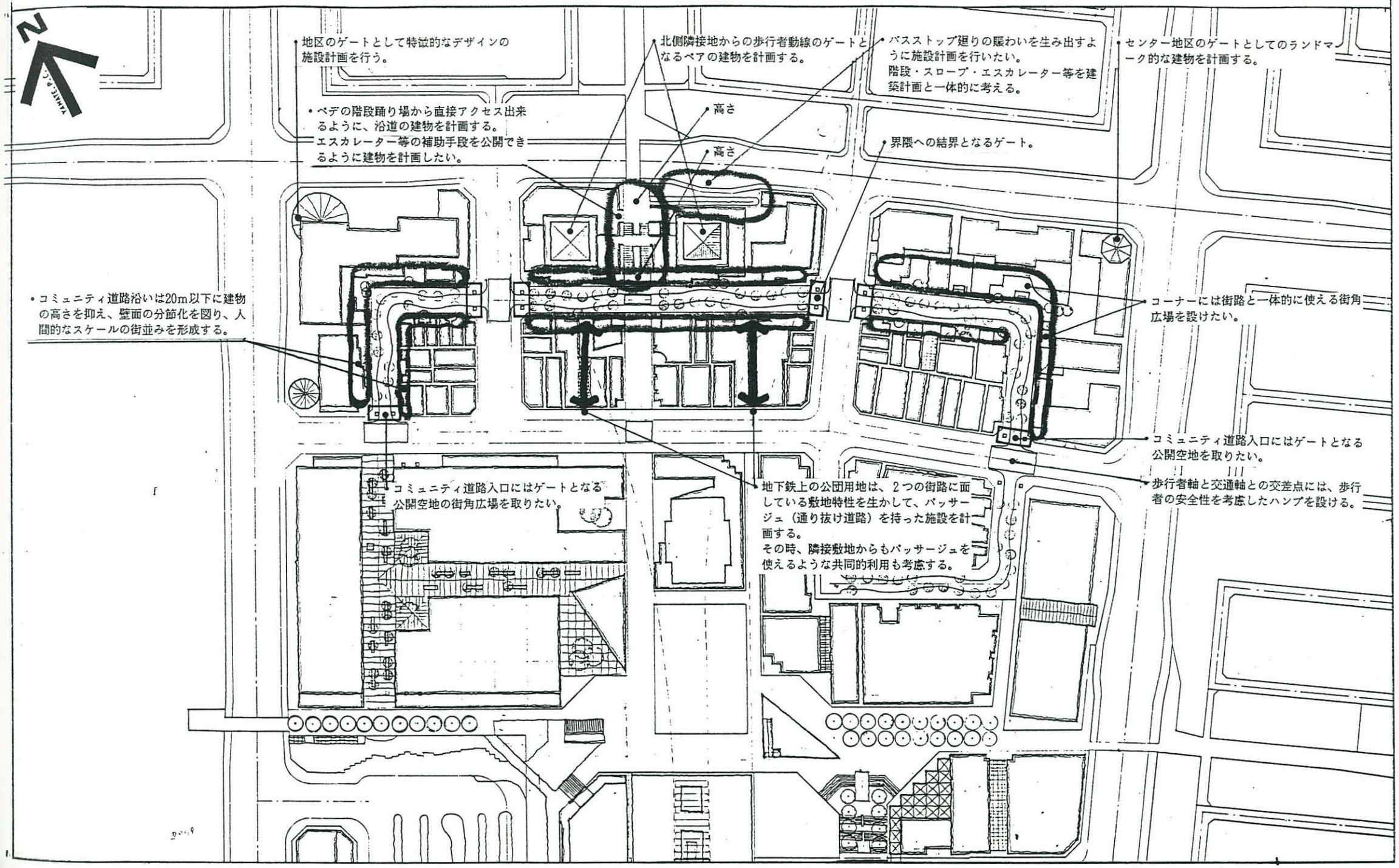
## ● 4－1．区分図



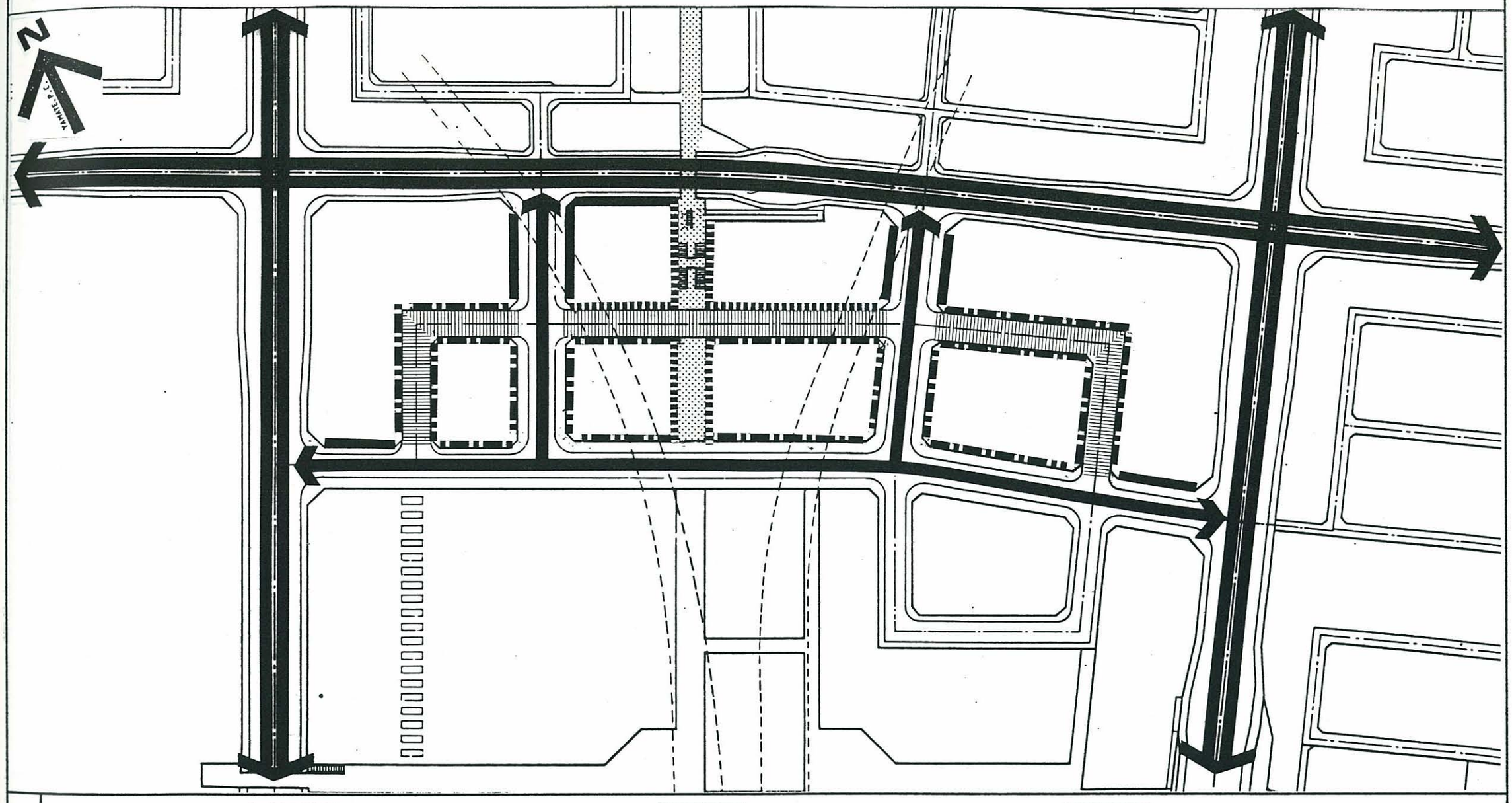

凡例

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　　●N－1

## (1) N－1　①　整備イメージとその考え方



(1) N－1　②　敷地と街路の関係




凡例

●敷地と街路の関係

ショップフロント・ライン

ショップフロント・ライン（バックサービス兼用）

バックサービス・ライン

●街路の性格

幹線道路（中央分離帯付）
・サービス出入可、駐車場出入不可

地区内補助幹線（コレクター道路）
・対面交通（駐車場・デリバリー切下げ）

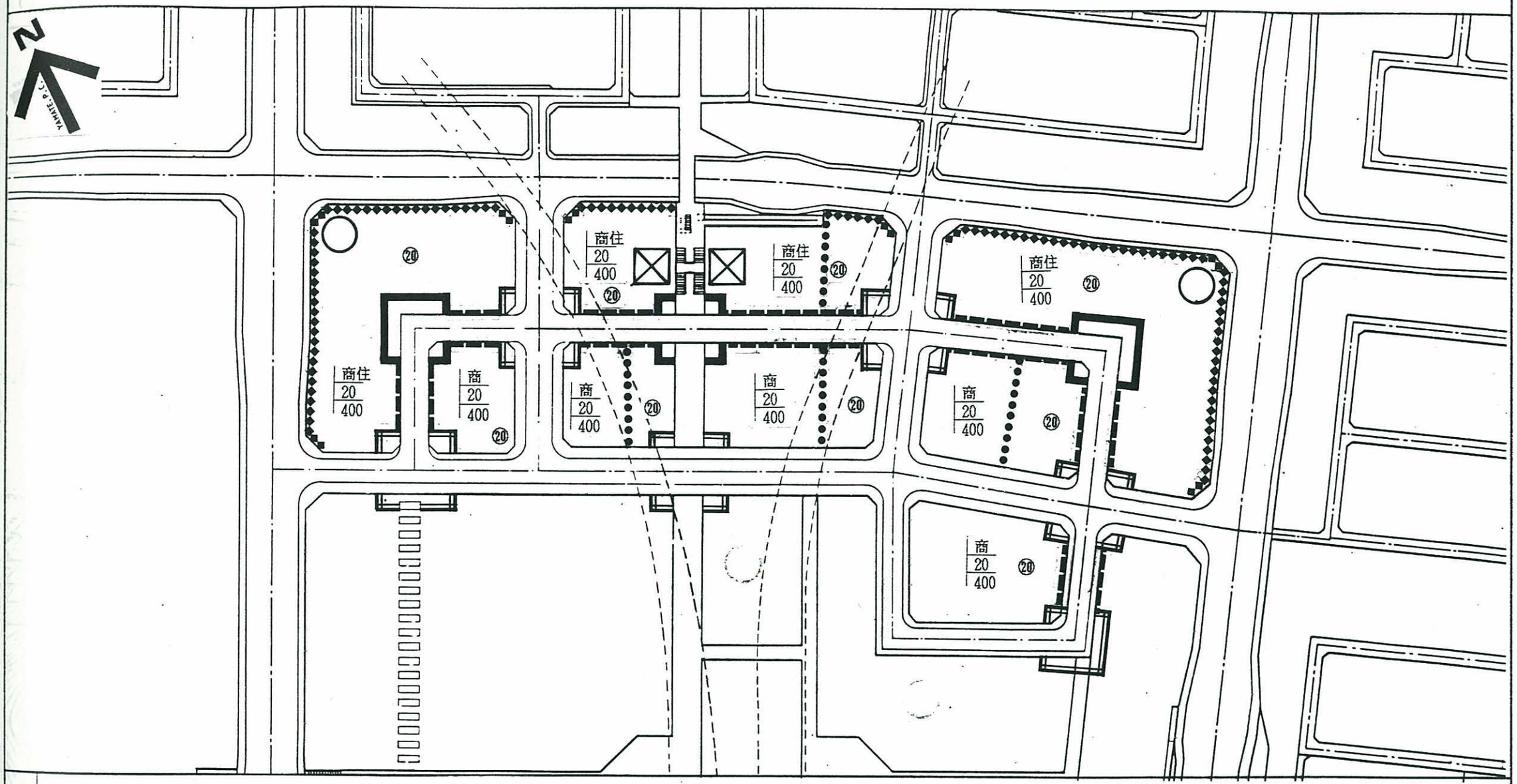
都市モール（ニコレットモール／シュタットエルフ）
・一方通行、アクセス・パーキング付、複断面

公共パサージュ（ボンエルフ）
・歩専道、パートタイムボンエルフ、単断面

ペデストリアン・ウェイ
・歩専道、広場道

宅地内ペデ
・ガレリア、パッサージュ、スカイウェイ

(1) N－1　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（インナーモール・点線ペデ）
- 敷地内通路（インナーモール）
- 敷地内通路（バッサージュ）
- 公開エスカレータ・階段

・建築形態
- 壁面後退（1～2m）
- 壁面後退（4m以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

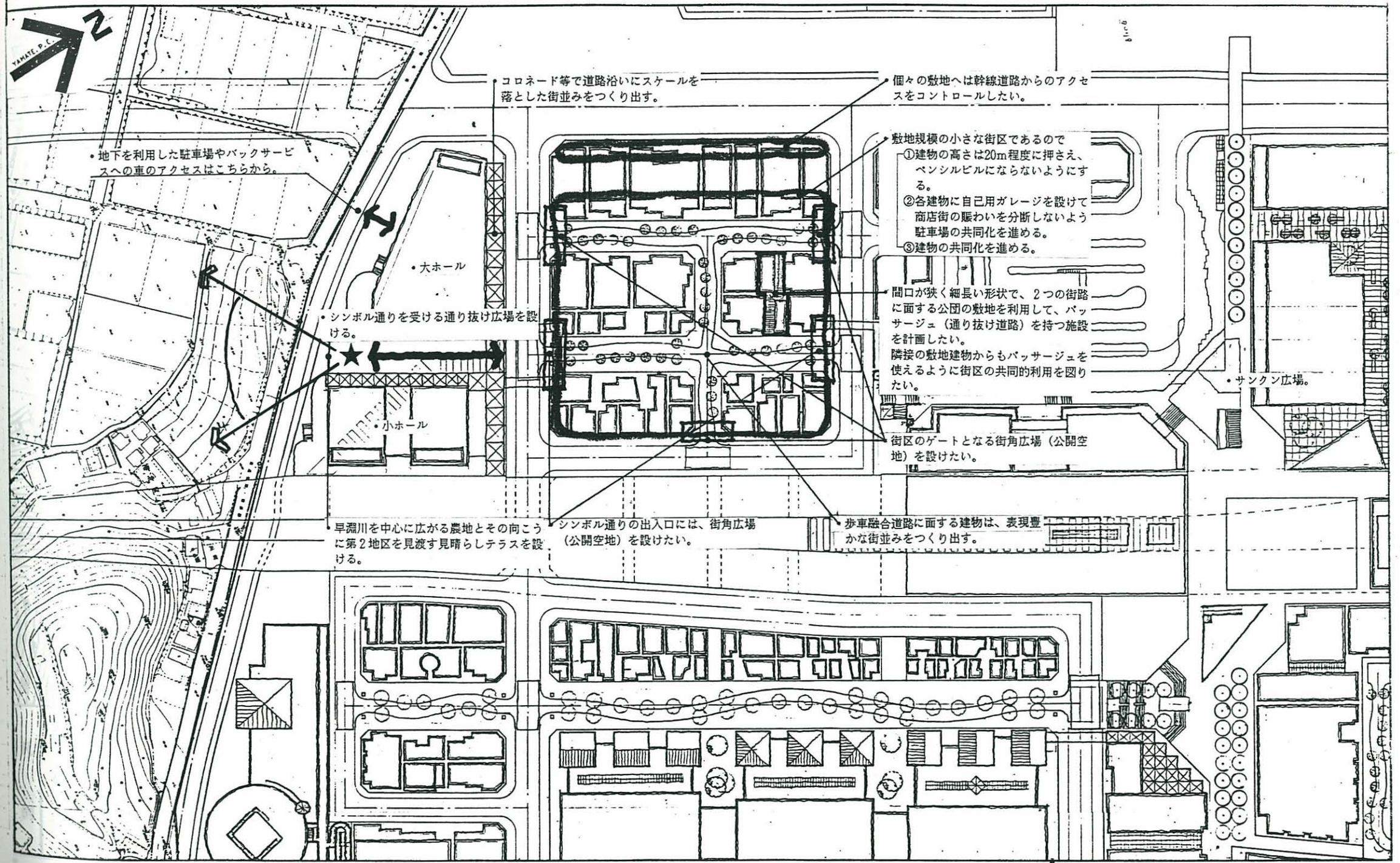
⑳ 高さ20m
壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

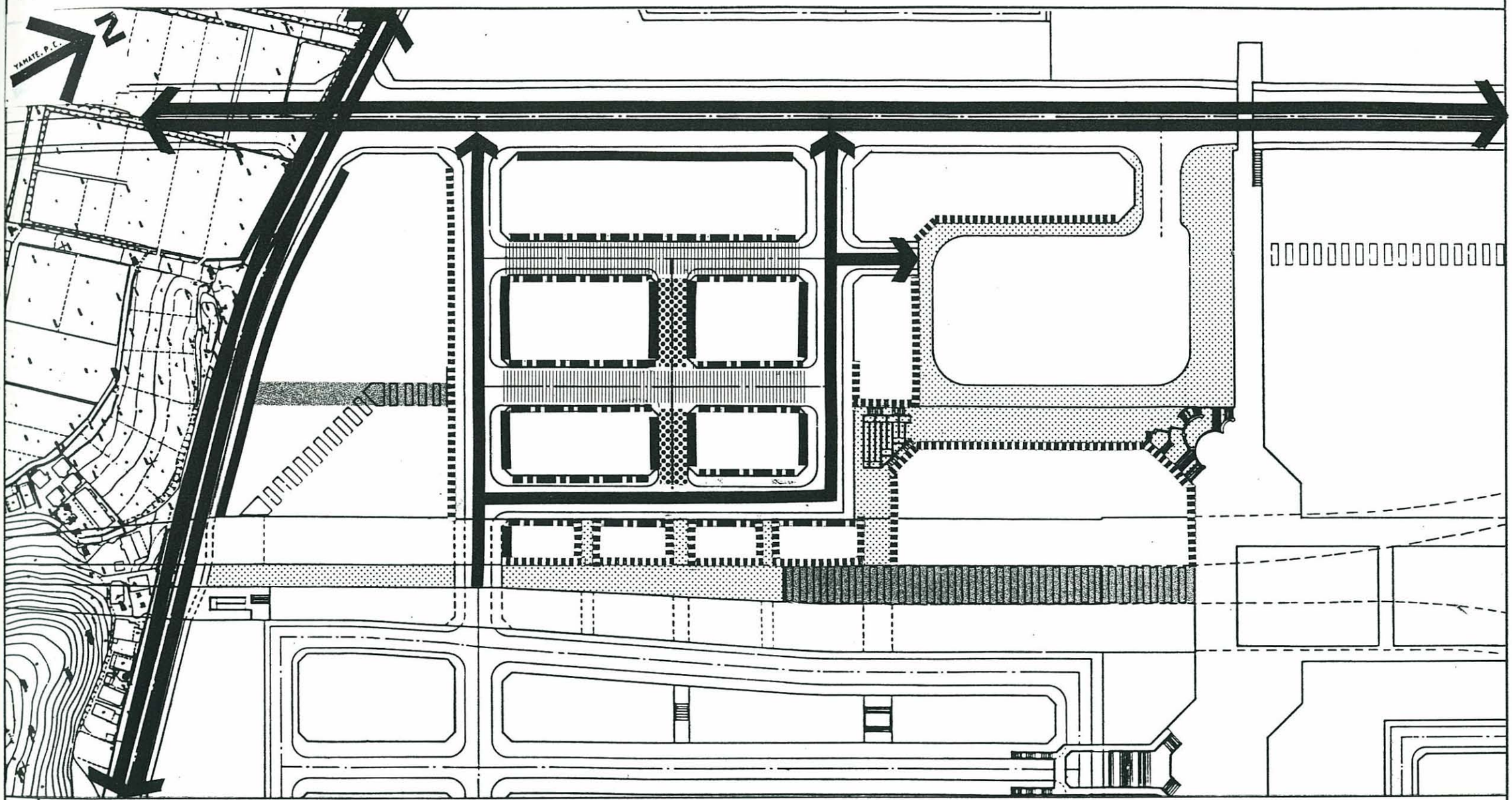
・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　●N－2

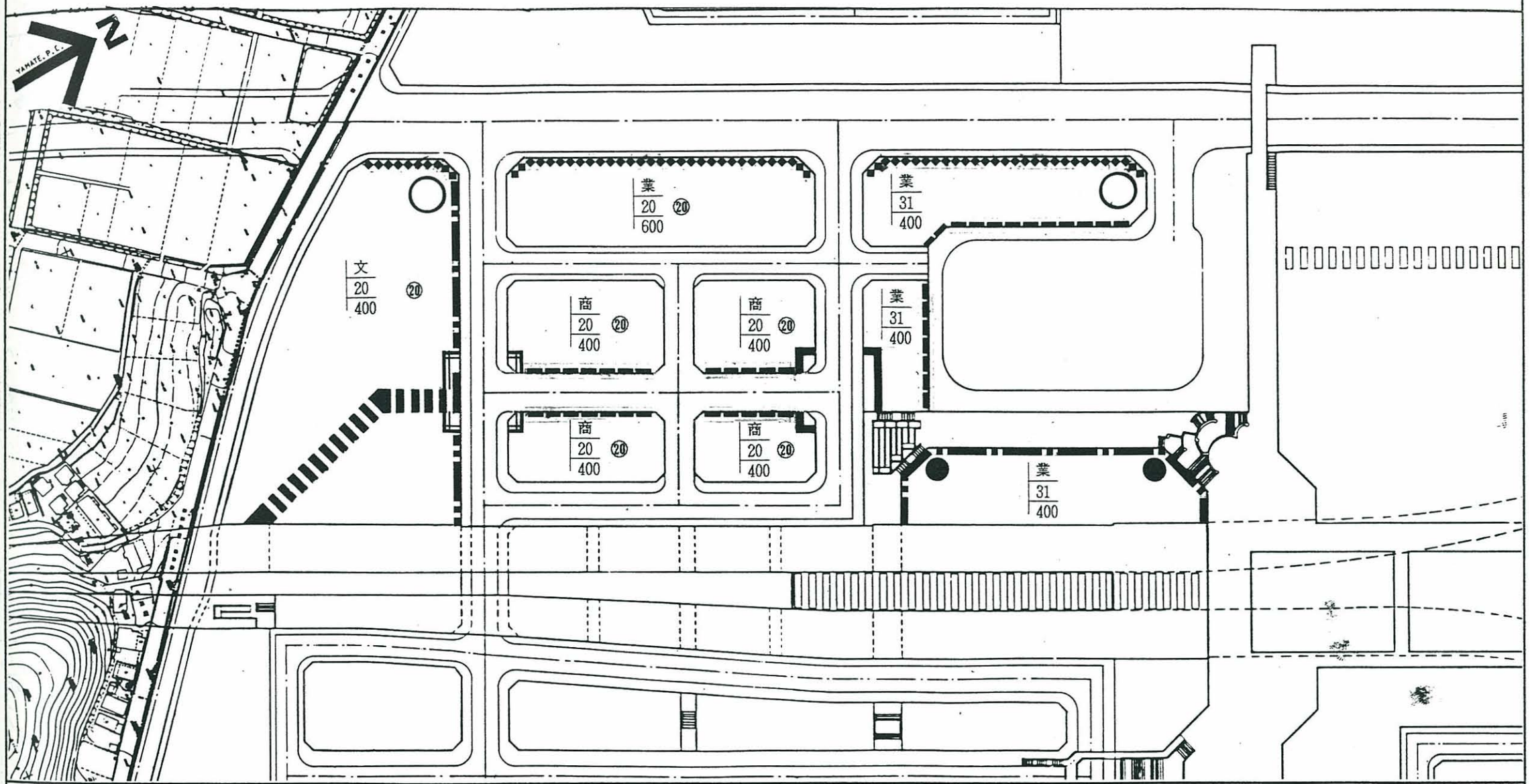
(2) N－2　①　整備イメージとその考え方



(2) N－2　②　敷地と街路の関係



(2) N－2　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（インナーモール・点線ベデ）
- 敷地内通路（インナーモール）
- 敷地内通路（パッサージュ）
- 公開エスカレータ・階段

・建築形態
- 壁面後退（1～2m）
- 壁面後退（4m以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

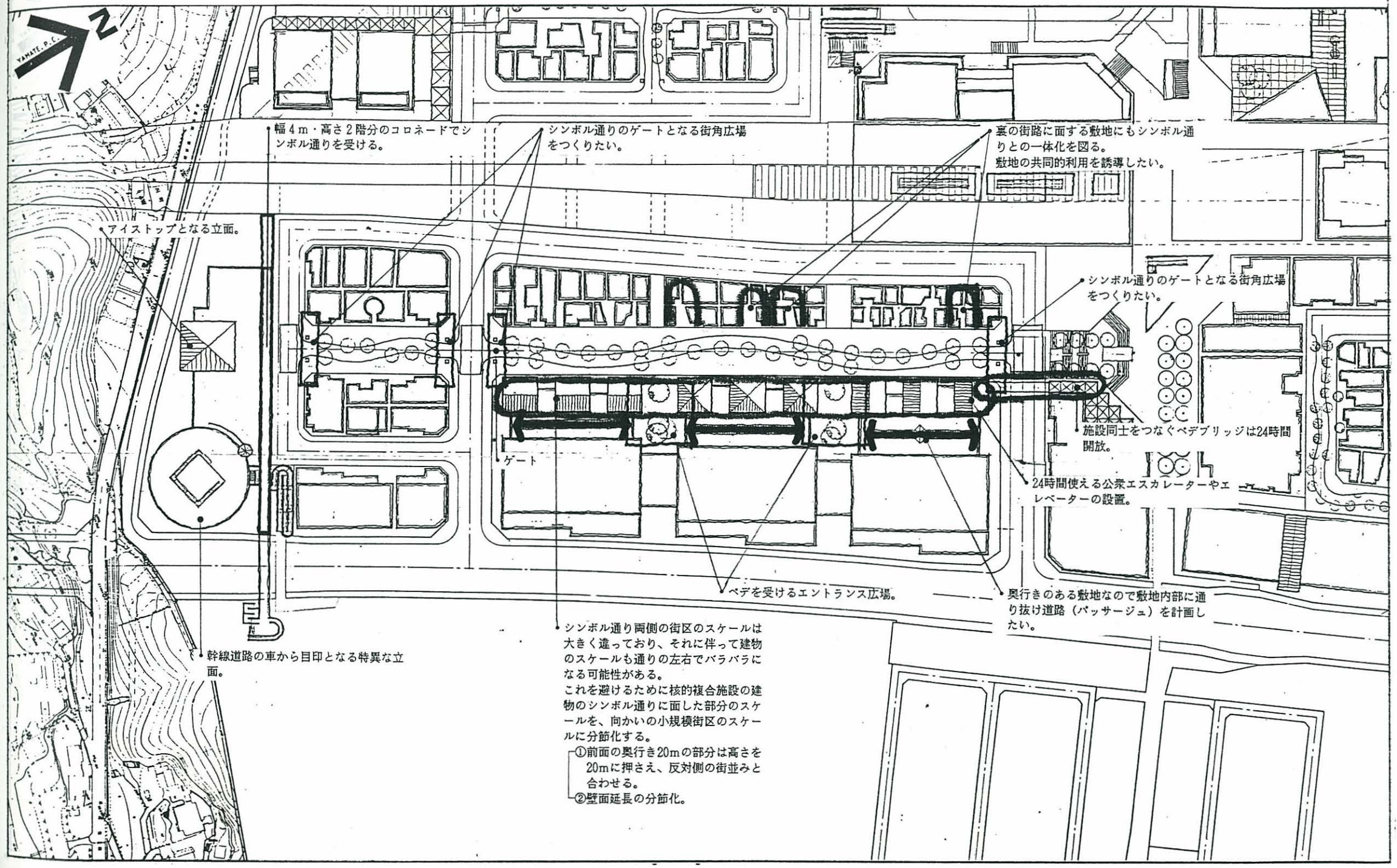
⑳ 高さ20m
壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

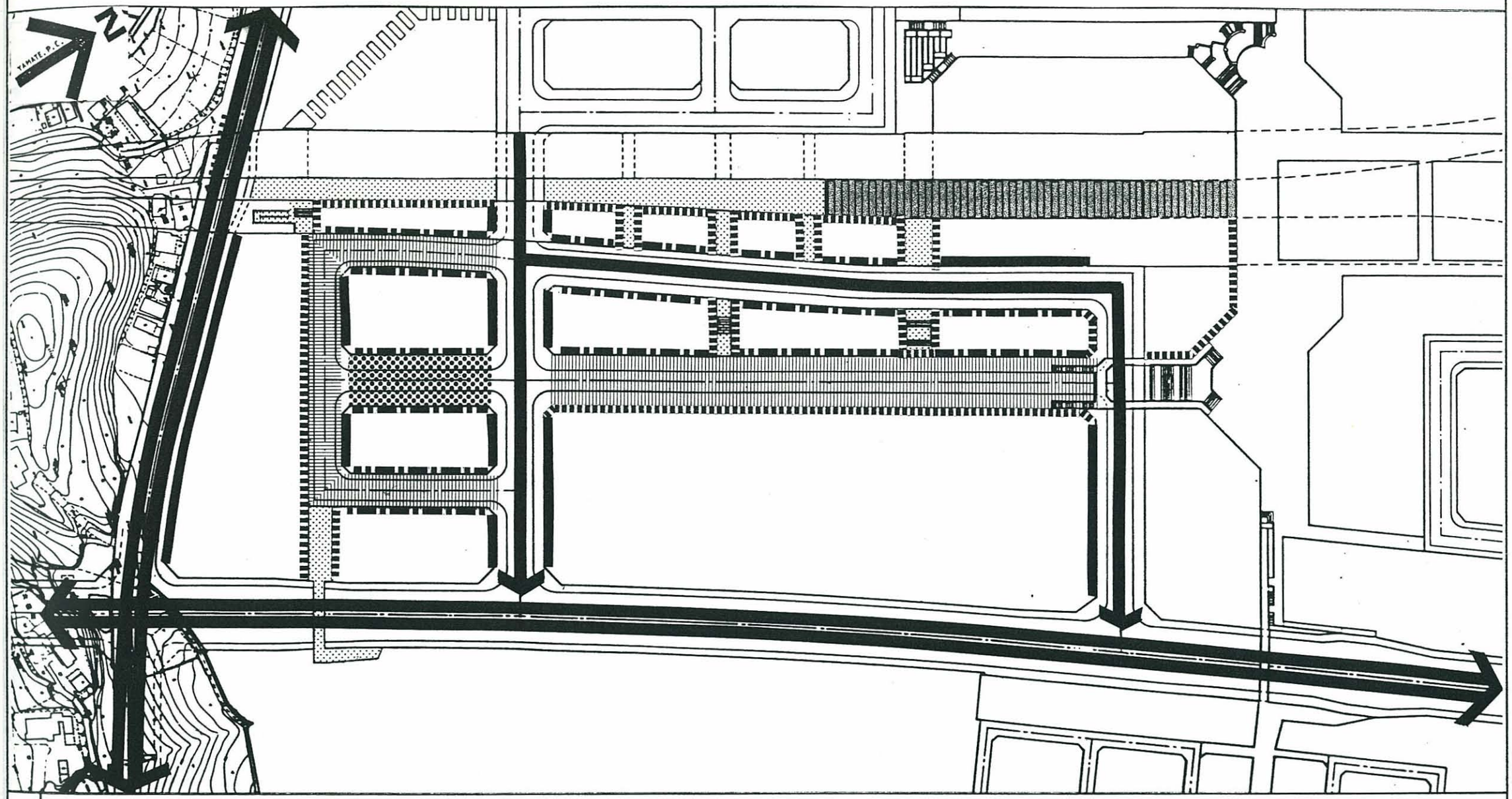
・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　●N－3

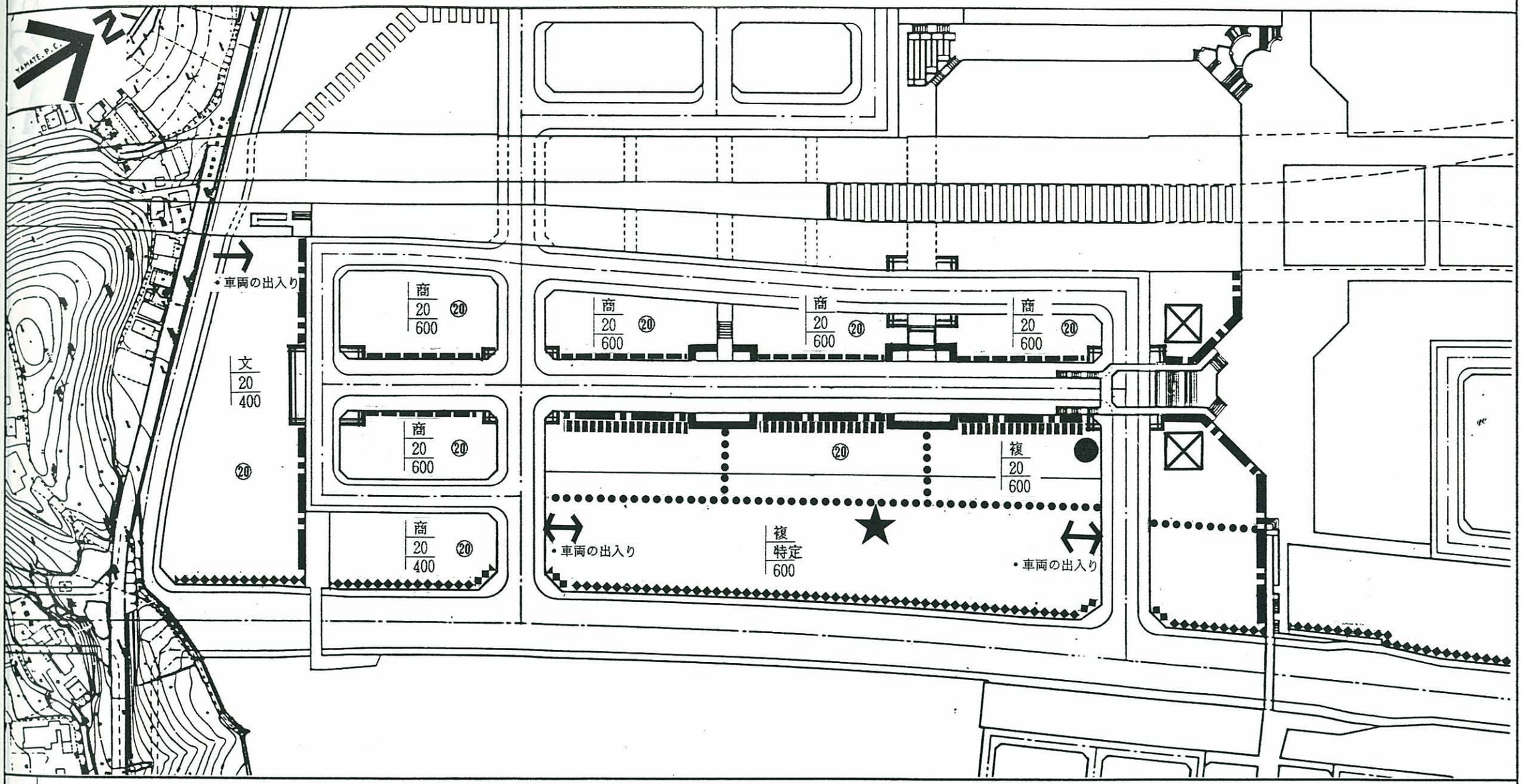
(3) N－3　① 整備イメージとその考え方



(3) N－3　②　敷地と街路の関係



(3) N－3　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（インナーモール・点線ベデ）
- 敷地内通路（インナーモール）
- 敷地内通路（バッサージュ）
- 公開エスカレータ・階段

・建築形態
- 壁面後退（1～2m）
- 壁面後退（4m以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

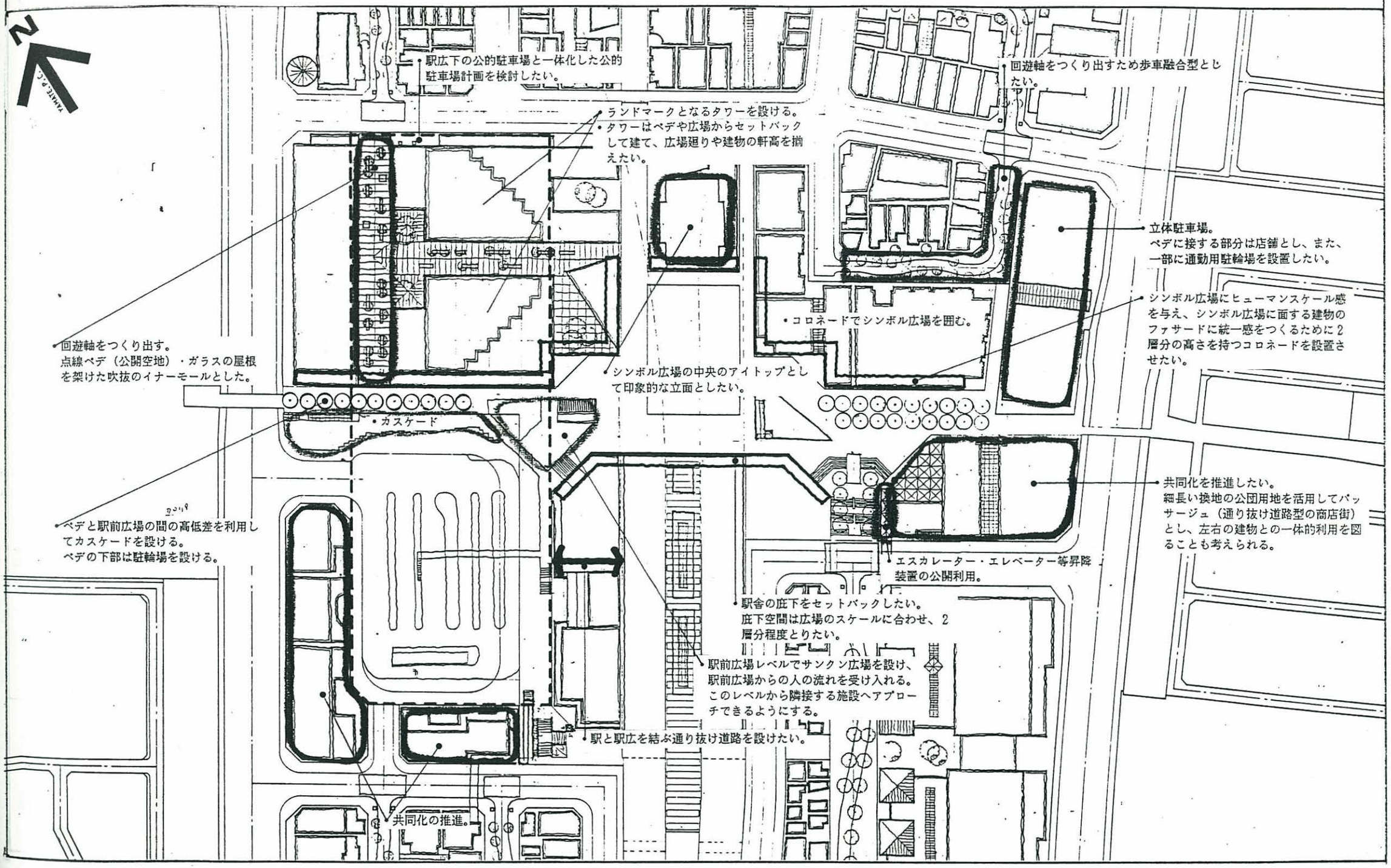
⑳ 高さ20m
壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

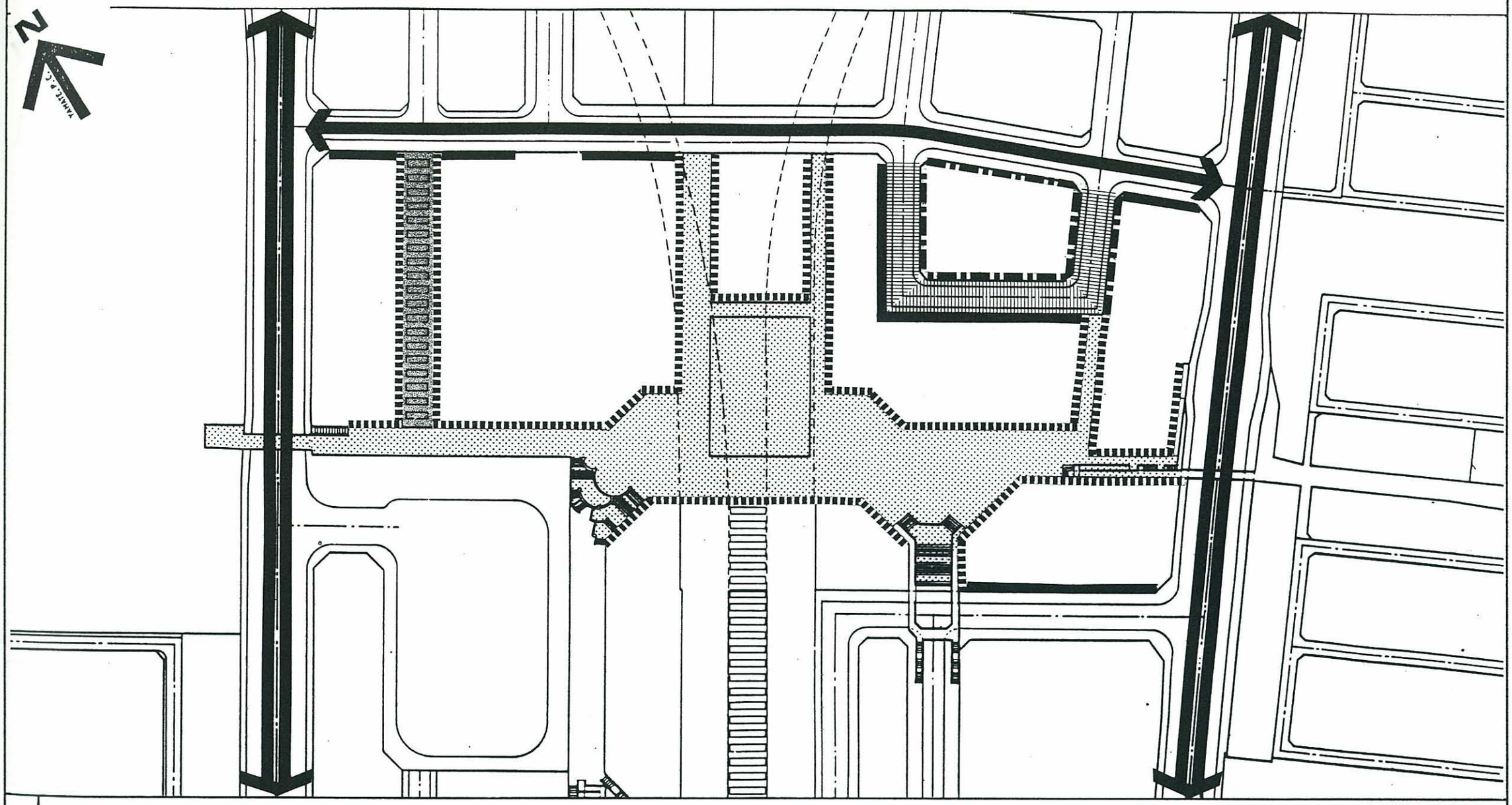
・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　●N－4

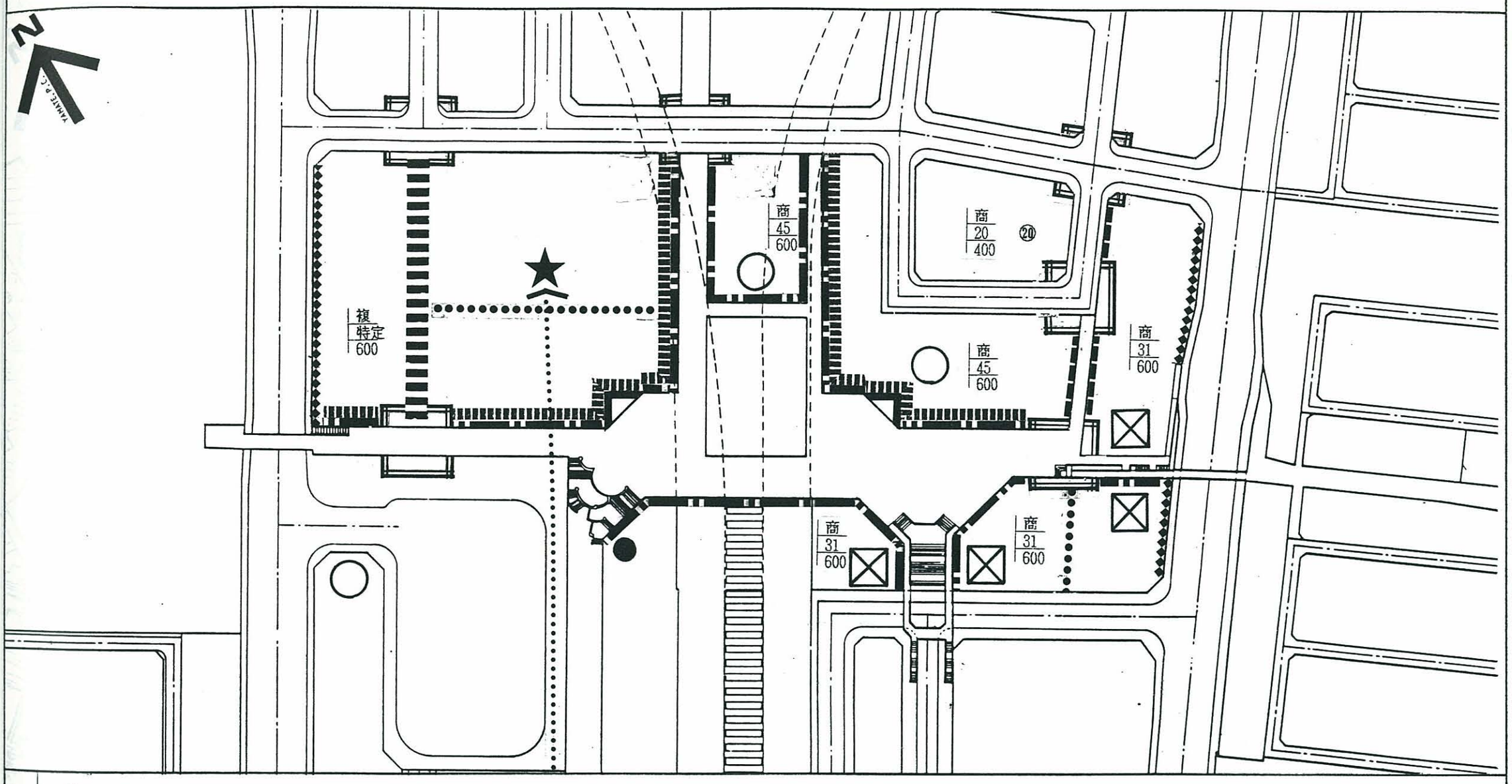
(4) N－4　① 整備イメージとその考え方



(4) N－4　②　敷地と街路の関係



（4）N－4　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ　・点線ﾍﾞﾃ）
- 敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ）
- 敷地内通路（ﾊﾟｯｻｰｼﾞｭ）
- 公開ｴｽｶﾚｰﾀ・階段

・建築形態
- 壁面後退（１～２ｍ）
- 壁面後退（４ｍ以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

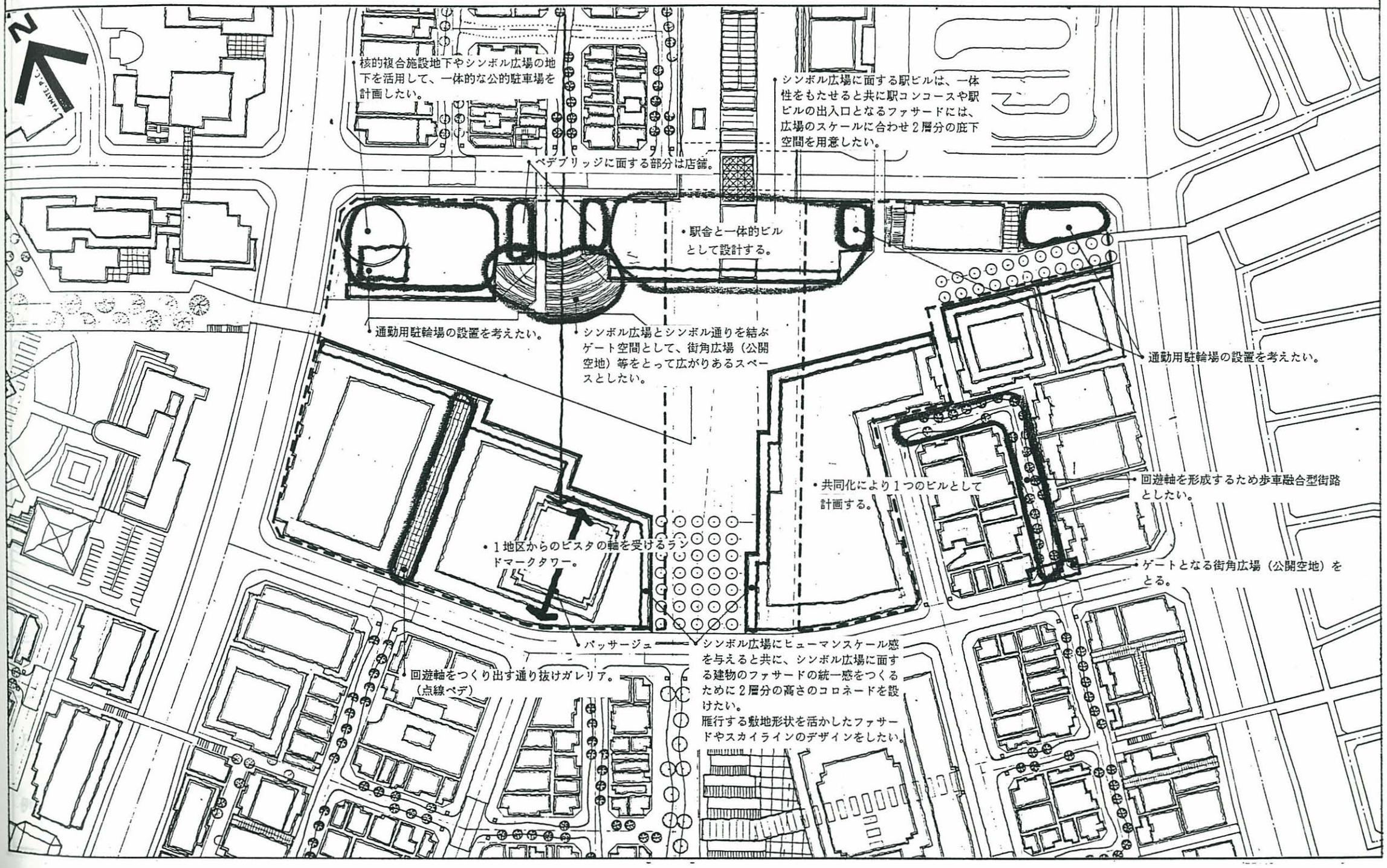
⑳ 高さ20m
壁面指定

商　…建物用途
20　…高さ
400　…容積率

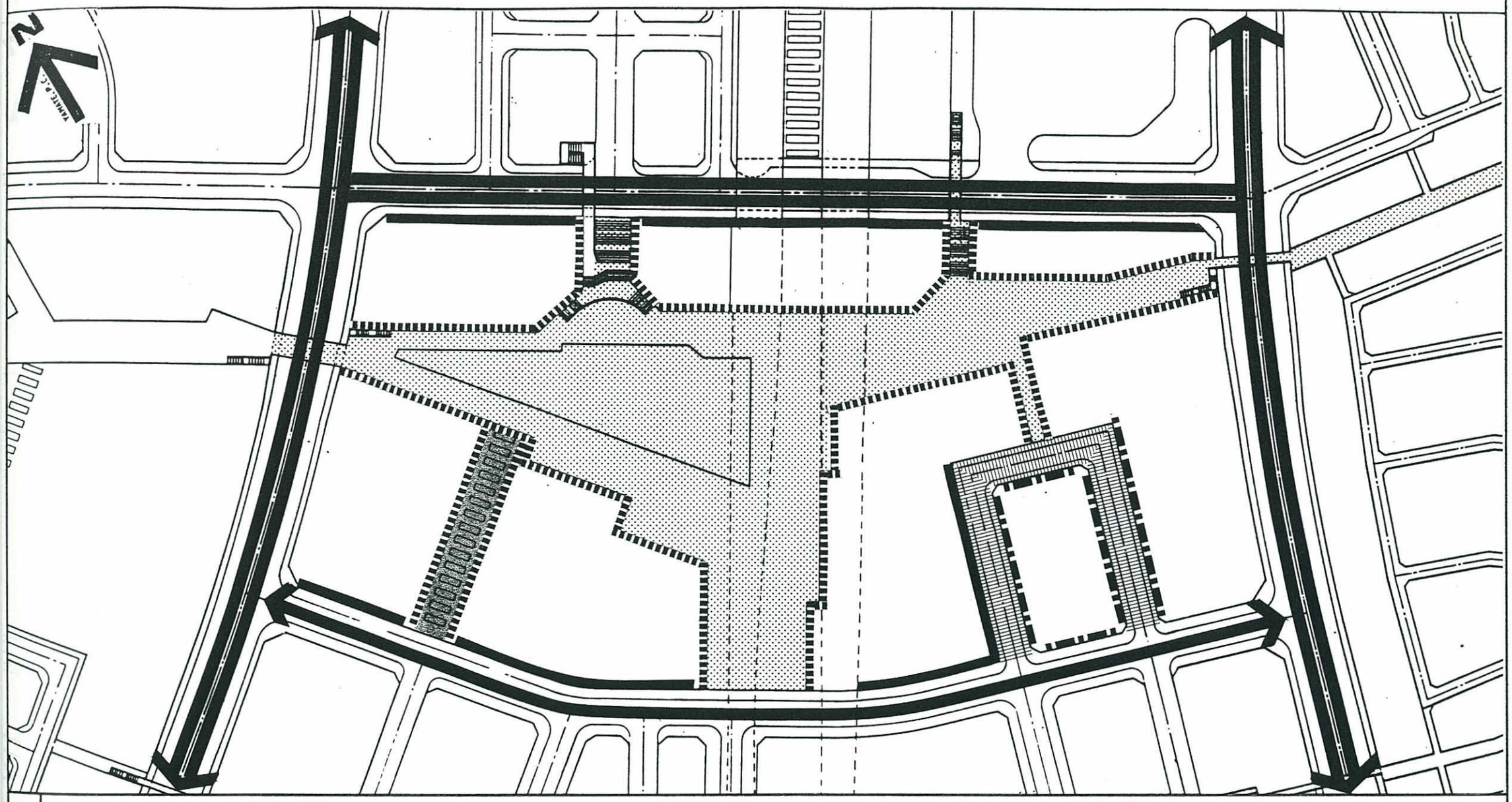
・建築用途
- 複　…核的複合施設
- 商　…商業施設
- 業　…業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文　…文化・厚生施設
- 行　…行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　●S－1

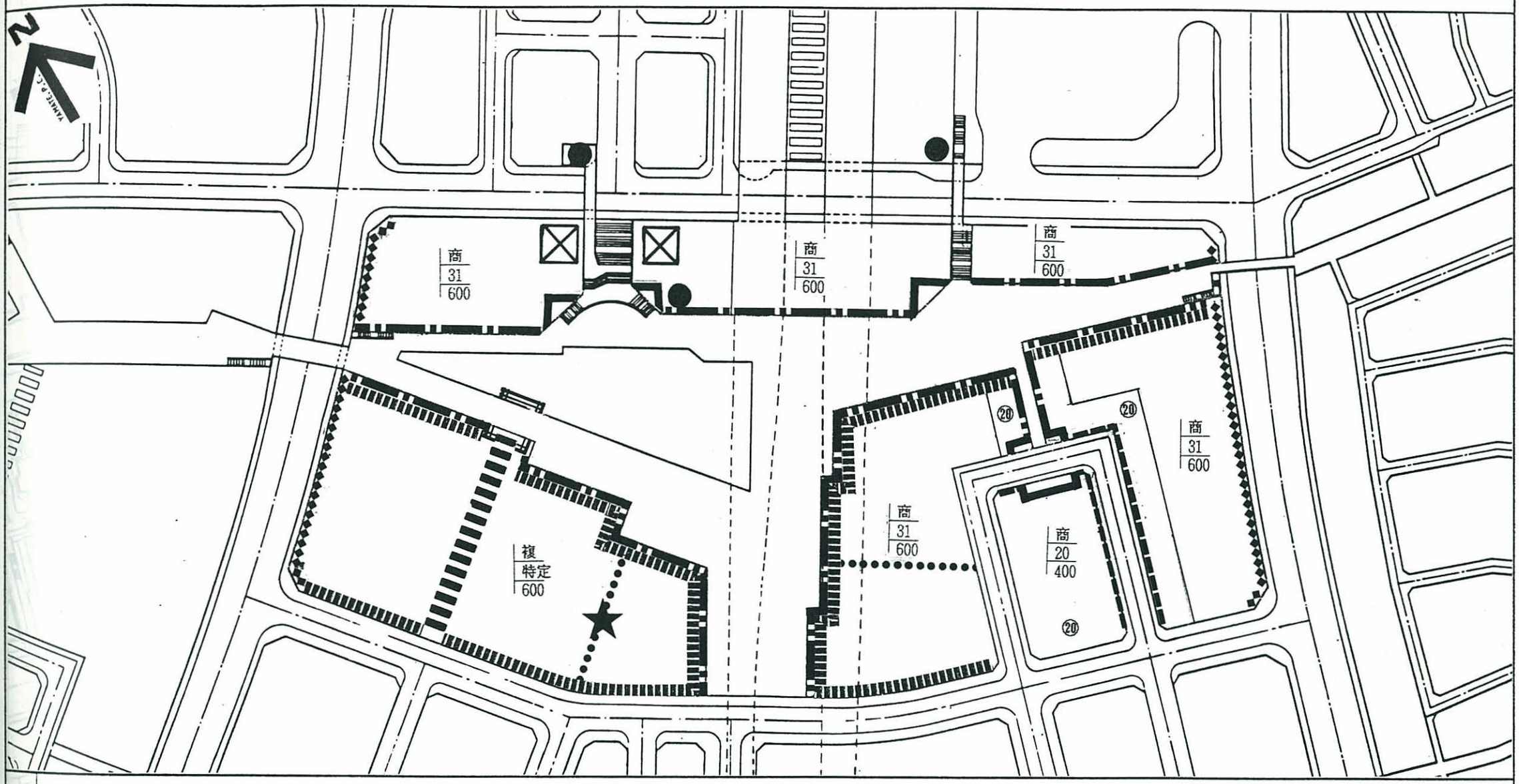
(5) S－1　① 整備イメージとその考え方



(5) S－1　② 敷地と街路の関係



(5) S－1　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ・点線ﾍﾞﾃ）
- 敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ）
- 敷地内通路（ﾊﾟｯｻｰｼﾞｭ）
- 公開ｴｽｶﾚｰﾀ・階段

・建築形態
- 壁面後退（１～２ｍ）
- 壁面後退（４ｍ以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

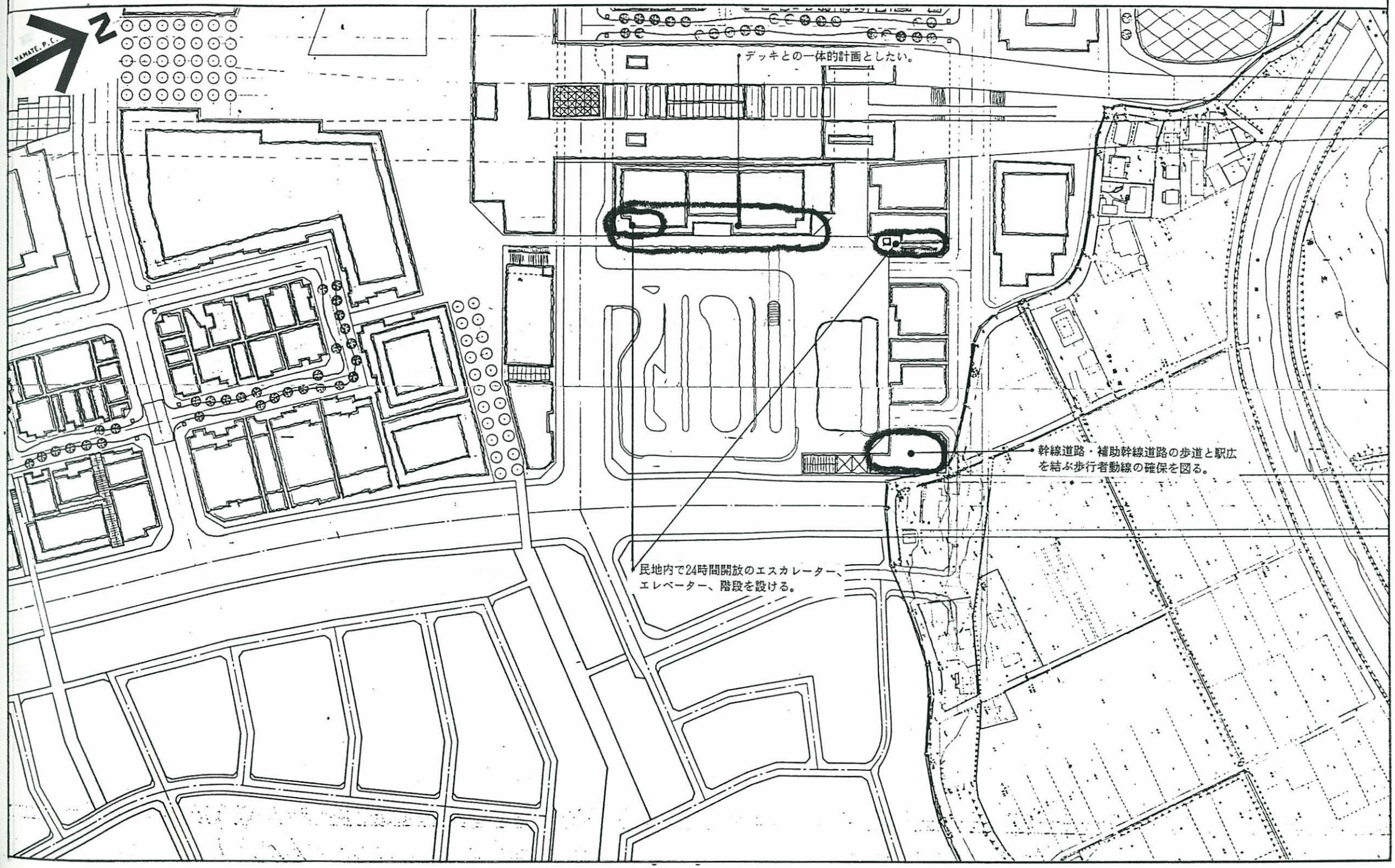
⑳ 高さ20m
壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

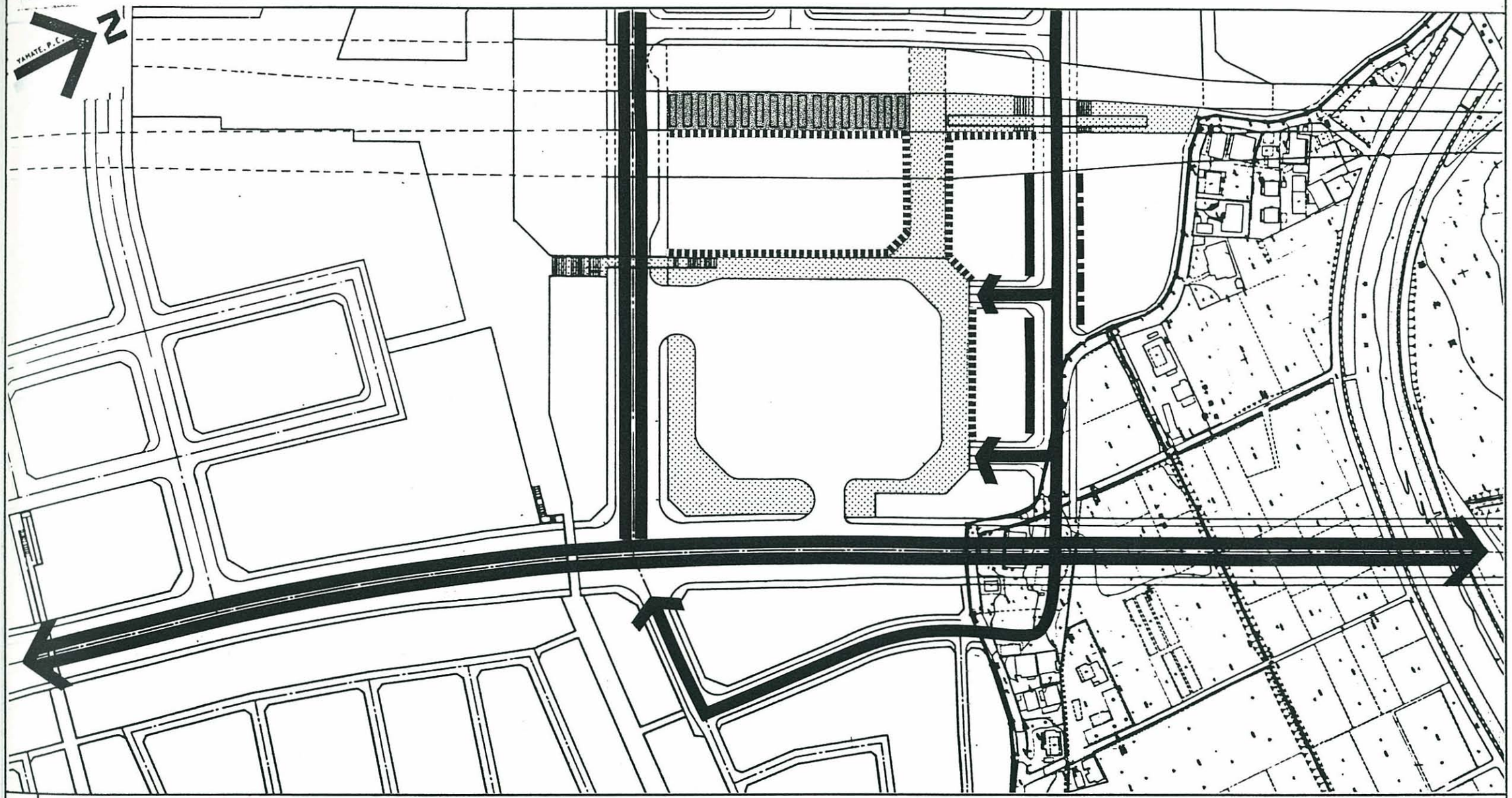
・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　　●S－2

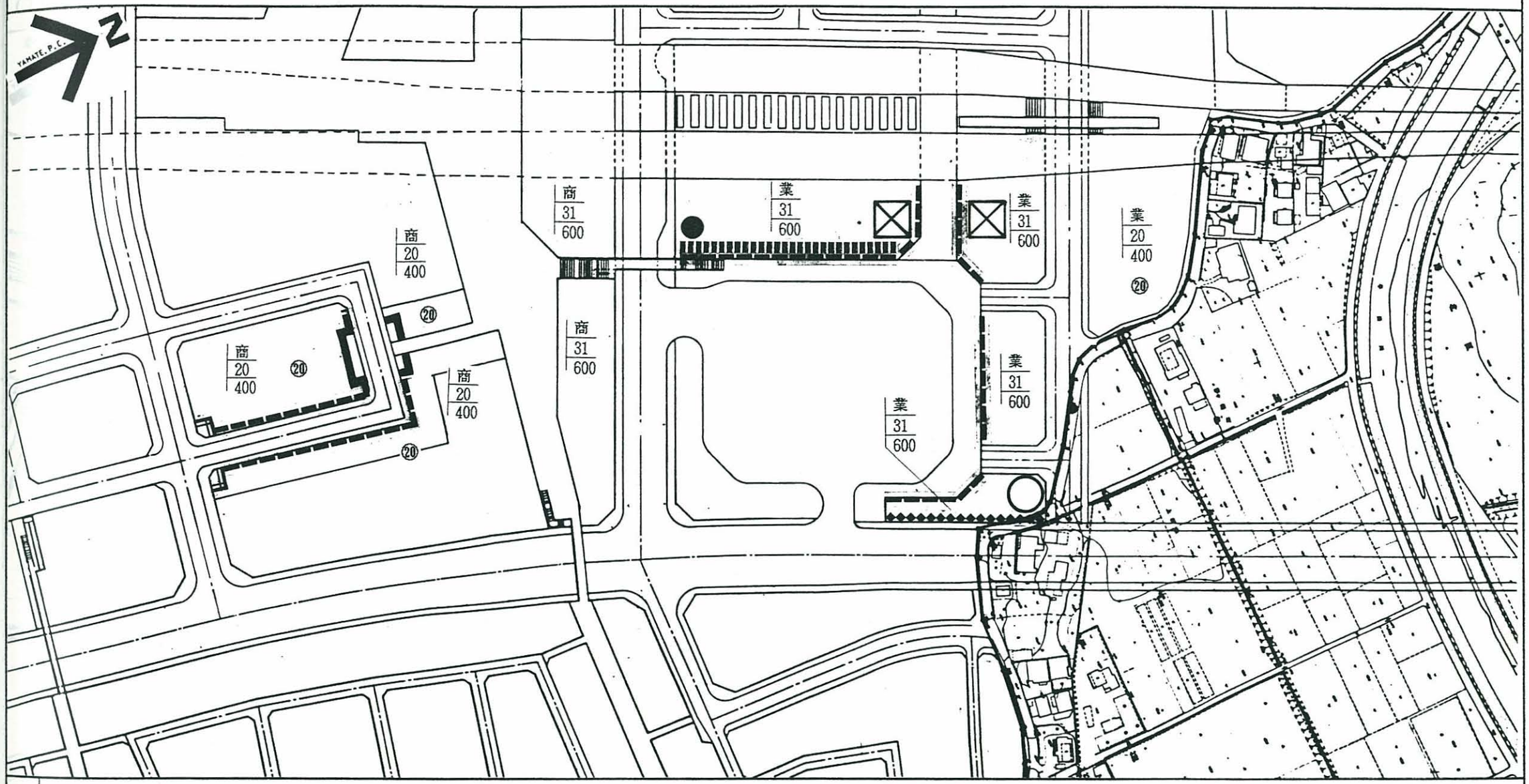
(6) S－2　① 整備イメージとその考え方



(6) S－2　② 敷地と街路の関係

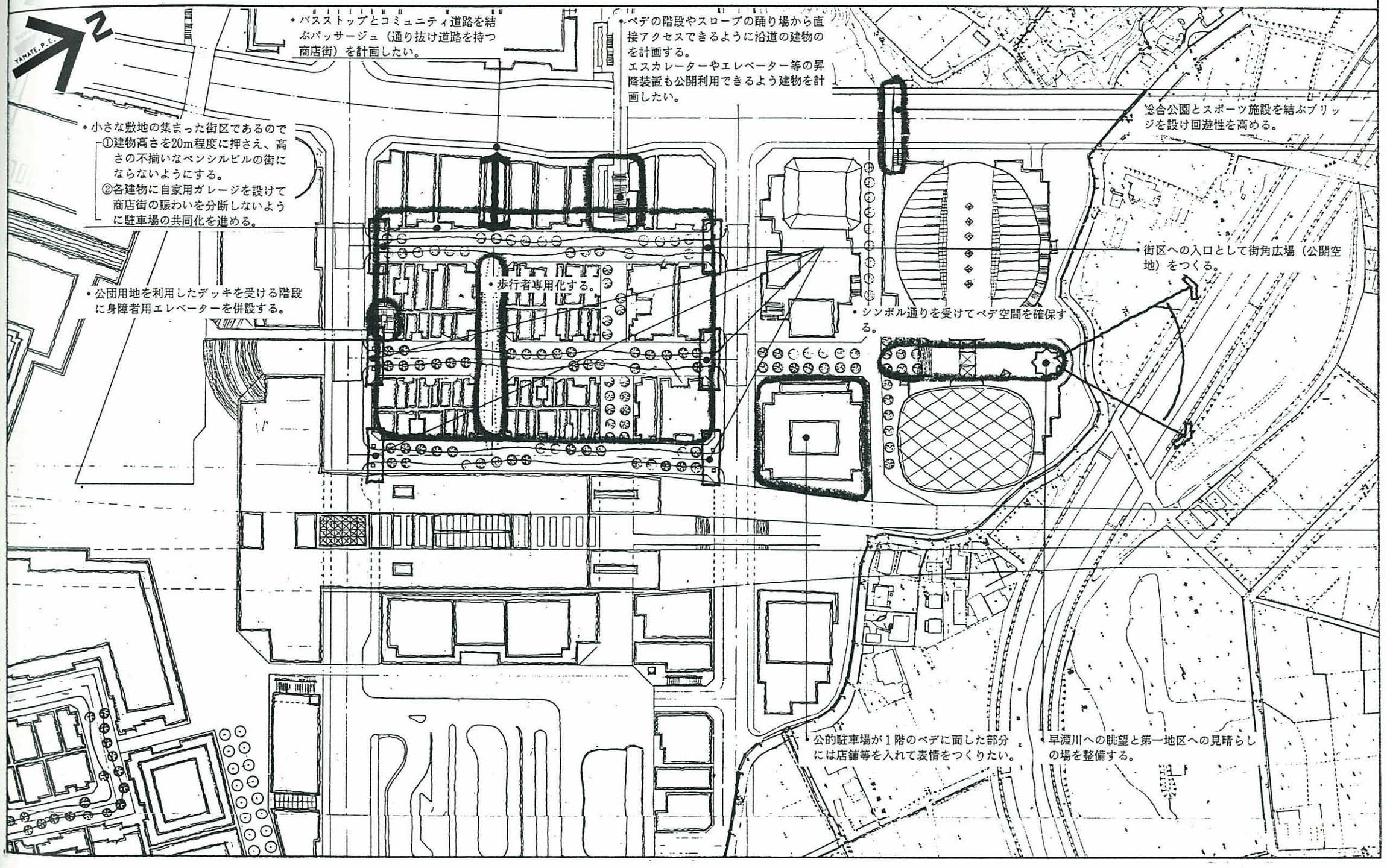


(6) S－2　③　建築誘導図

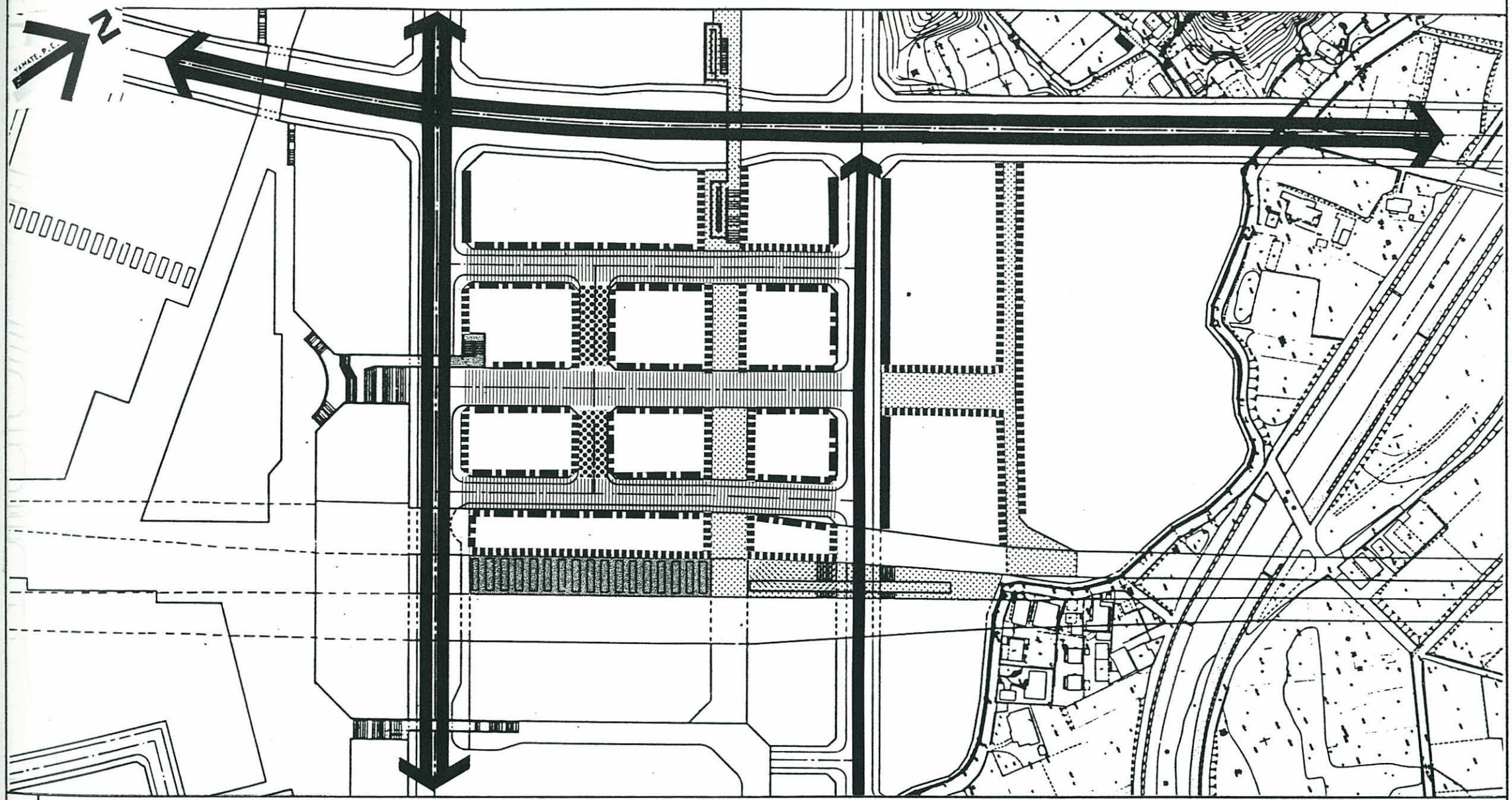

YAMATE. P.C.
商 31 600
業 31 600
業 31 600
業 20 400 ⑳
商 20 400
商 20 400 ⑳
商 20 400
商 31 600
業 31 600
業 31 600
凡例
・敷地利用
敷地内広場（設けるべき広場）
敷地内広場（望ましい広場）
敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ ・点線ﾍﾃﾞ）
敷地内通路（ｲﾝﾅｰﾓｰﾙ）
敷地内通路（ﾊﾞｯｻｰｼﾞｭ）
公開ｴｽｶﾚｰﾀ・階段
・建築形態
壁面後退（1～2m）
壁面後退（4m以上）
壁面の分節化
アイストップ
ゲート
ランドマーク
⑳ 高さ20m
壁面指定
商 ･･･建物用途
20 ･･･高さ
400 ･･･容積率
・建築用途
複 ･･･核的複合施設
商 ･･･商業施設
業 ･･･業務施設
商住･･･住宅併用施設
文 ･･･文化・厚生施設
行 ･･･行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　●S－3

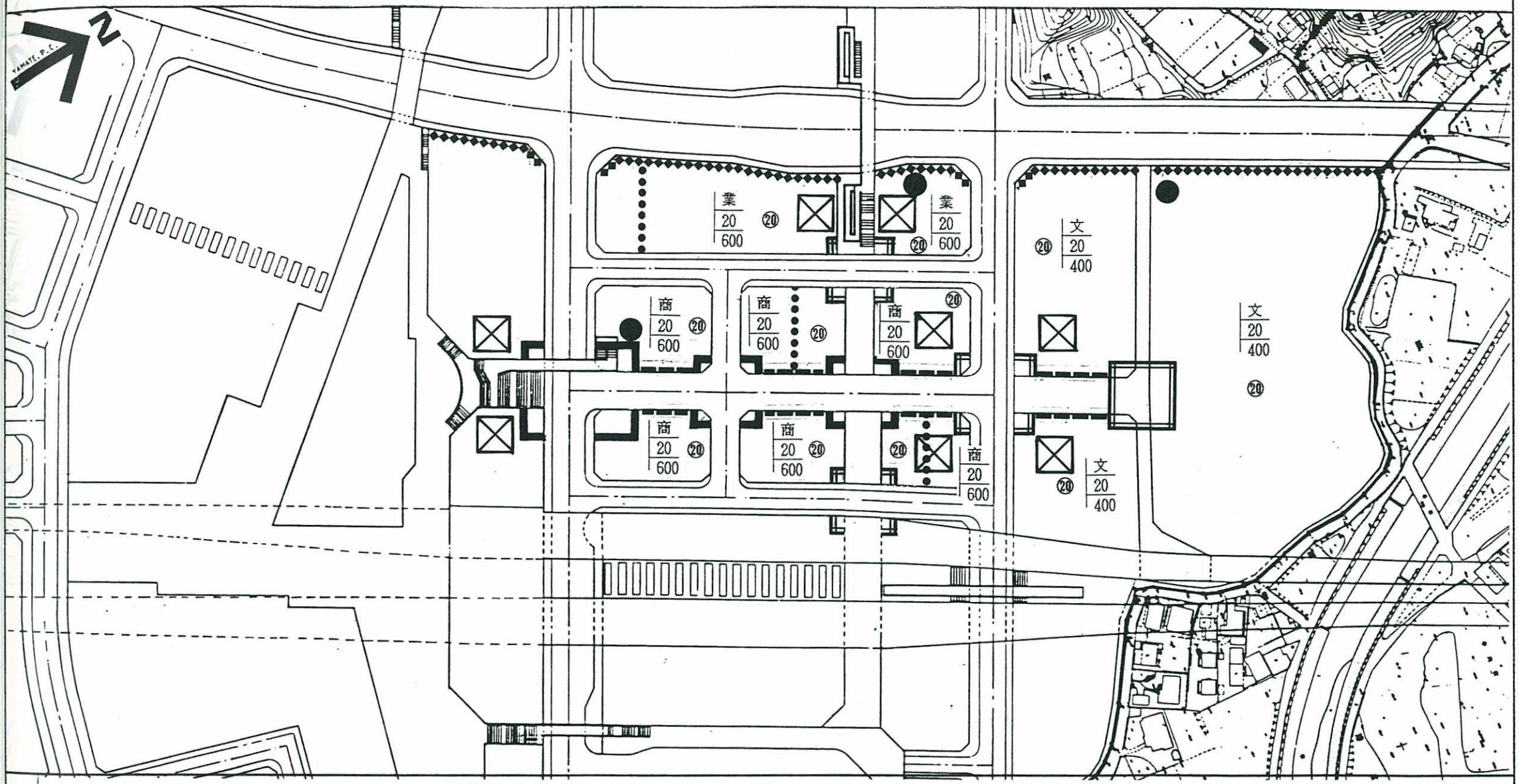
(7) S－3　①　整備イメージとその考え方



(7) S－3　②　敷地と街路の関係

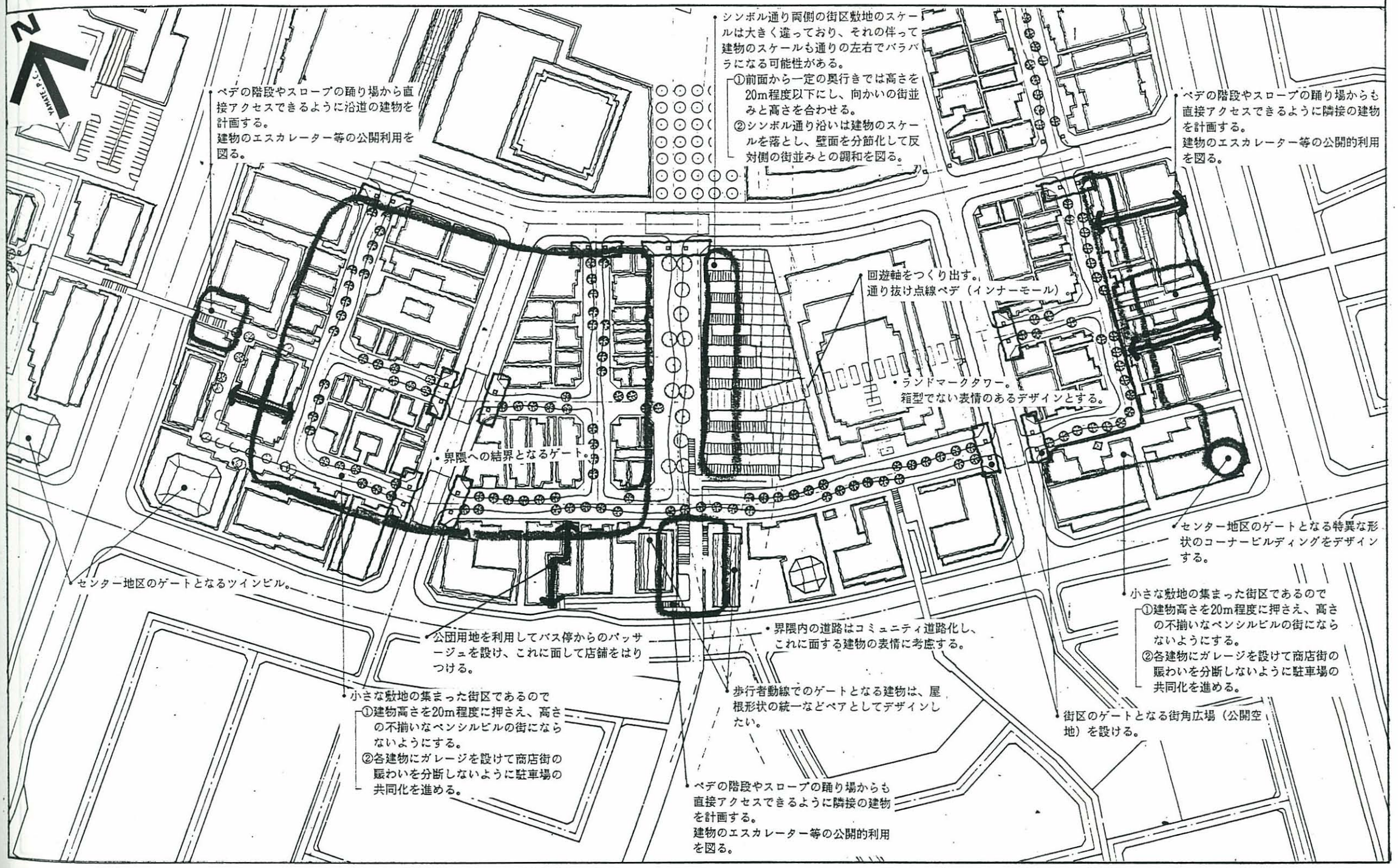


(7) S－3　③　建築誘導図

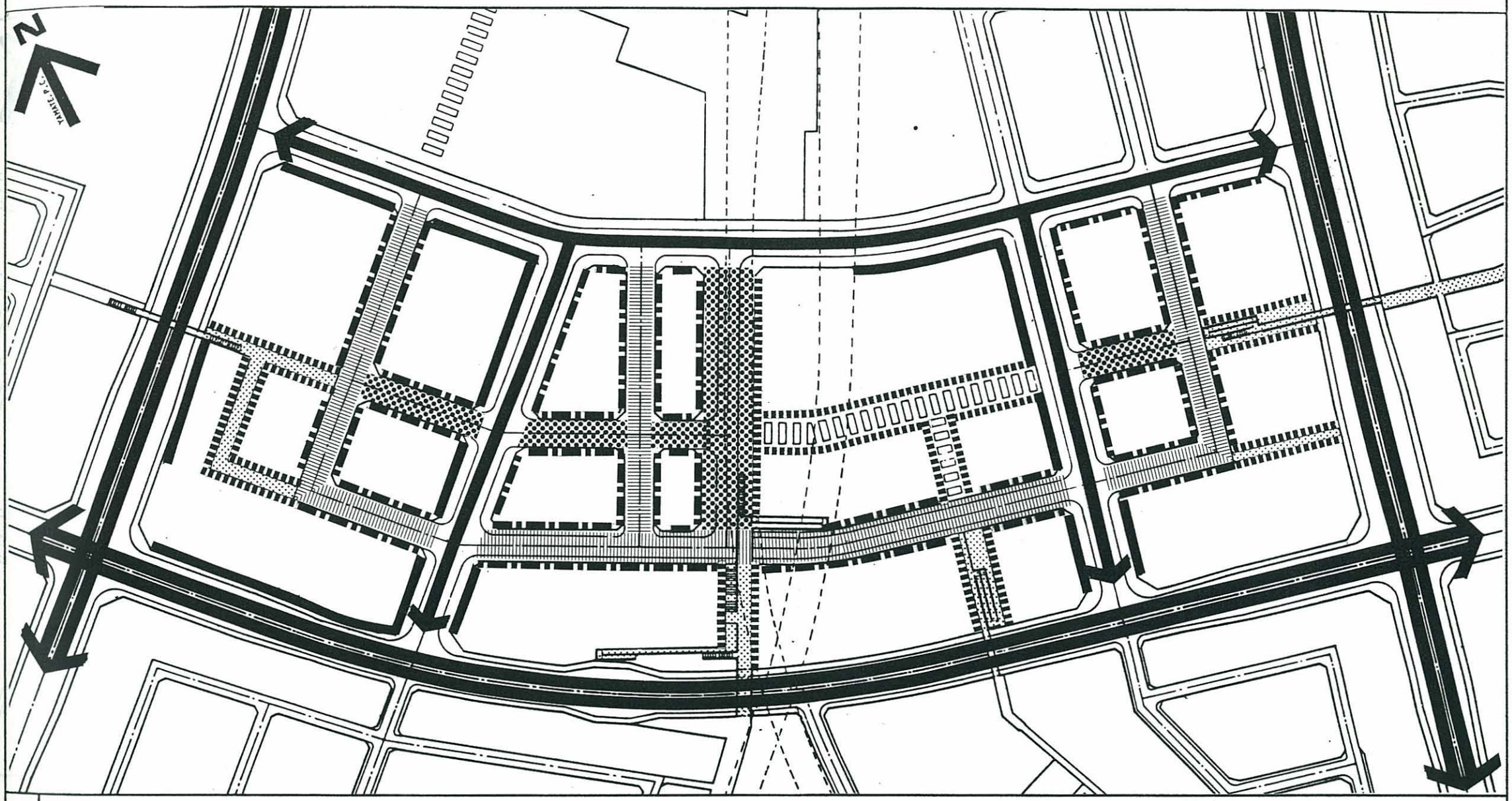

N
YAMATE. P. C.
業 20 600 ⑳
業 20 600 ⑳
商 20 600 ⑳
商 20 600 ⑳
商 20 600 ⑳
商 20 600 ⑳
商 20 600 ⑳
商 20 600
文 20 400 ⑳
文 20 400 ⑳
文 20 400
凡例
・敷地利用
敷地内広場（設けるべき広場）
敷地内広場（望ましい広場）
敷地内通路（インナーモール・点線ペデ）
敷地内通路（インナーモール）
敷地内通路（バッサージュ）
公開エスカレータ・階段
・建築形態
壁面後退（1～2m）
壁面後退（4m以上）
壁面の分節化
アイストップ
ゲート
ランドマーク
⑳ 高さ20m
壁面指定
商 ・・・建物用途
20 ・・・高さ
400 ・・・容積率
・建築用途
複 ・・・核的複合施設
商 ・・・商業施設
業 ・・・業務施設
商住・・・住宅併用施設
文 ・・・文化・厚生施設
行 ・・・行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　　●S－4

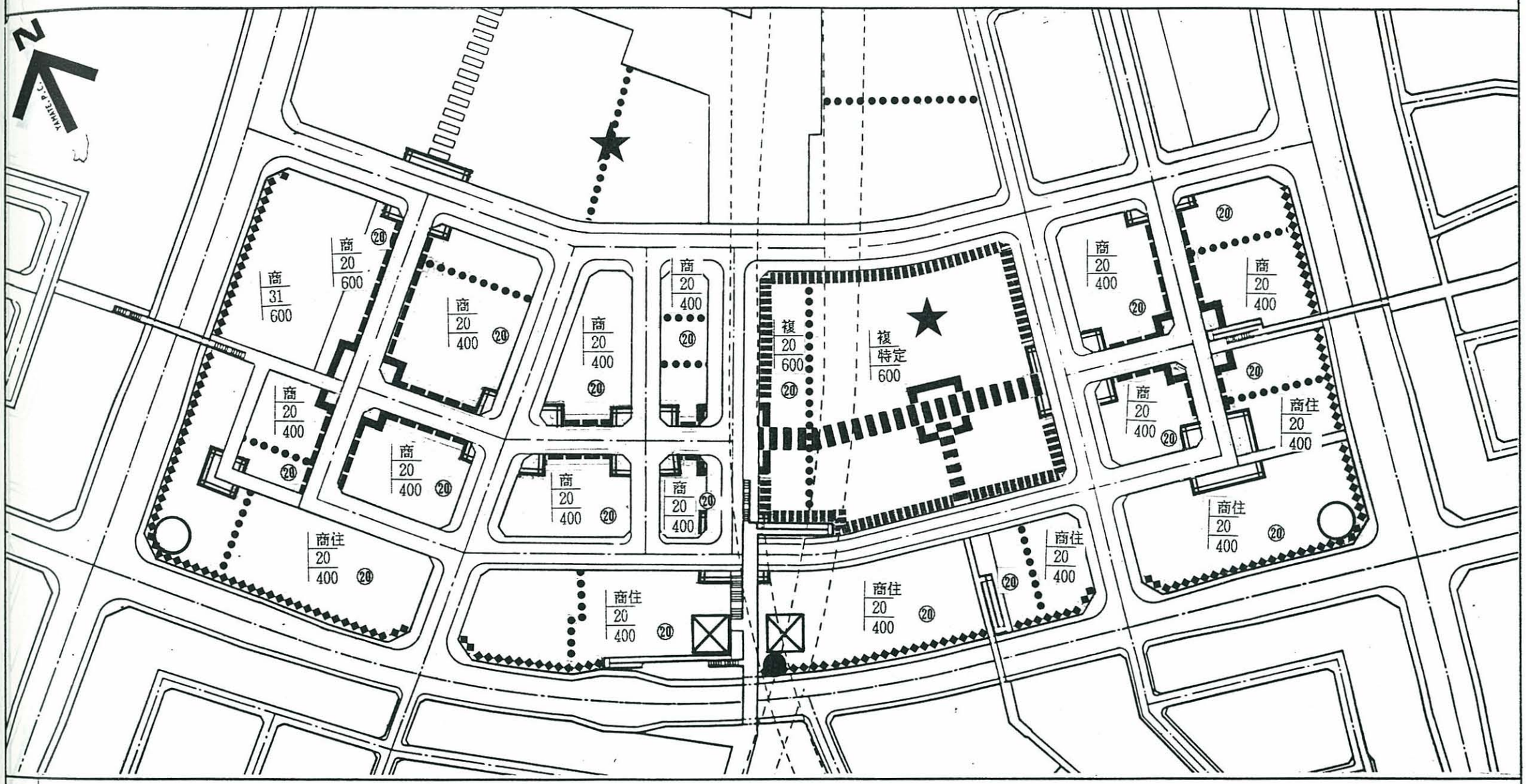
(8) S－4　① 整備イメージとその考え方



(8) S－4　②　敷地と街路の関係



(8) S－4　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（インナーモール・点線ベテ）
- 敷地内通路（インナーモール）
- 敷地内通路（パッサージュ）
- 公開エスカレータ・階段

・建築形態
- 壁面後退（1～2m）
- 壁面後退（4m以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

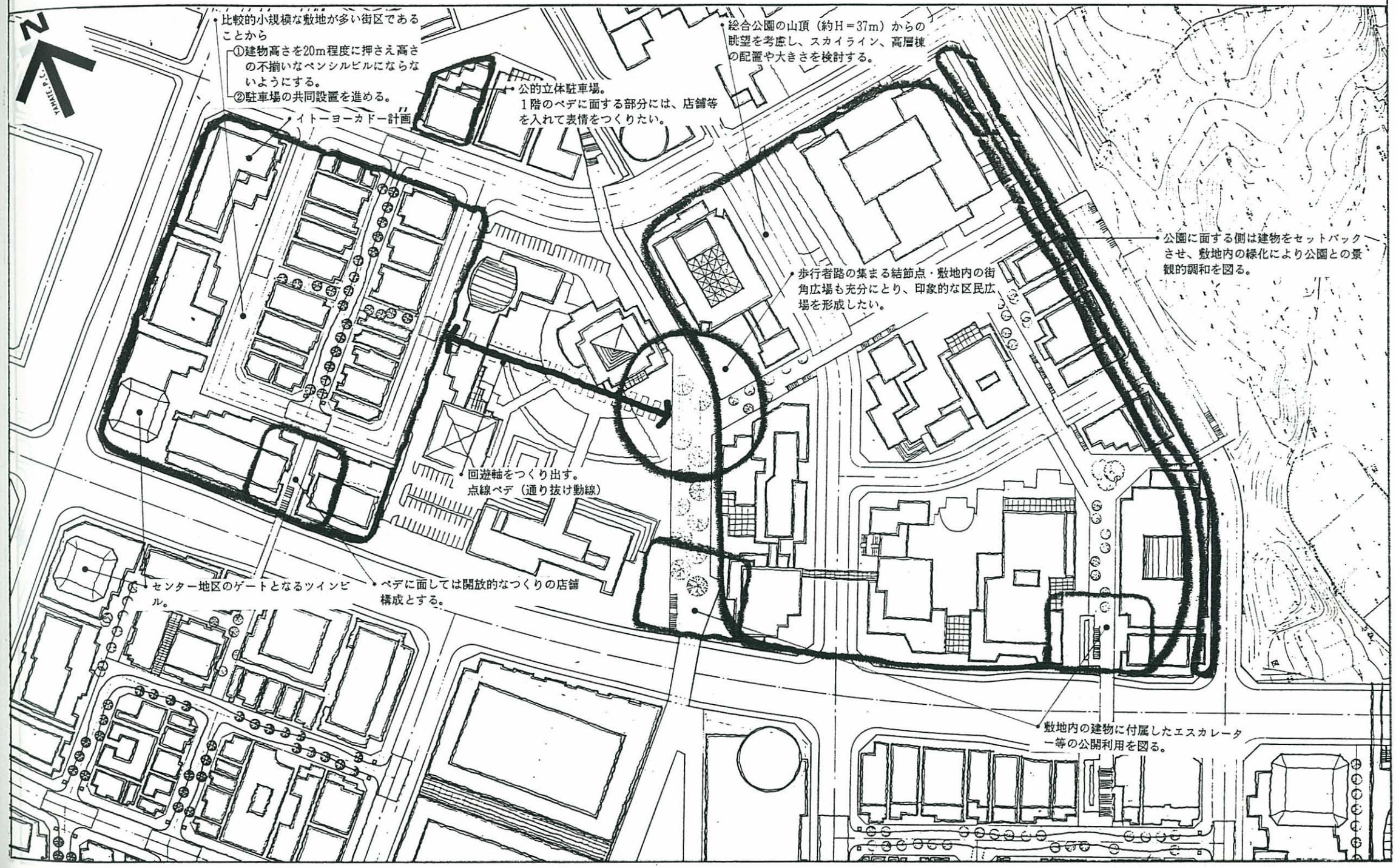
⑳ 高さ20m
壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

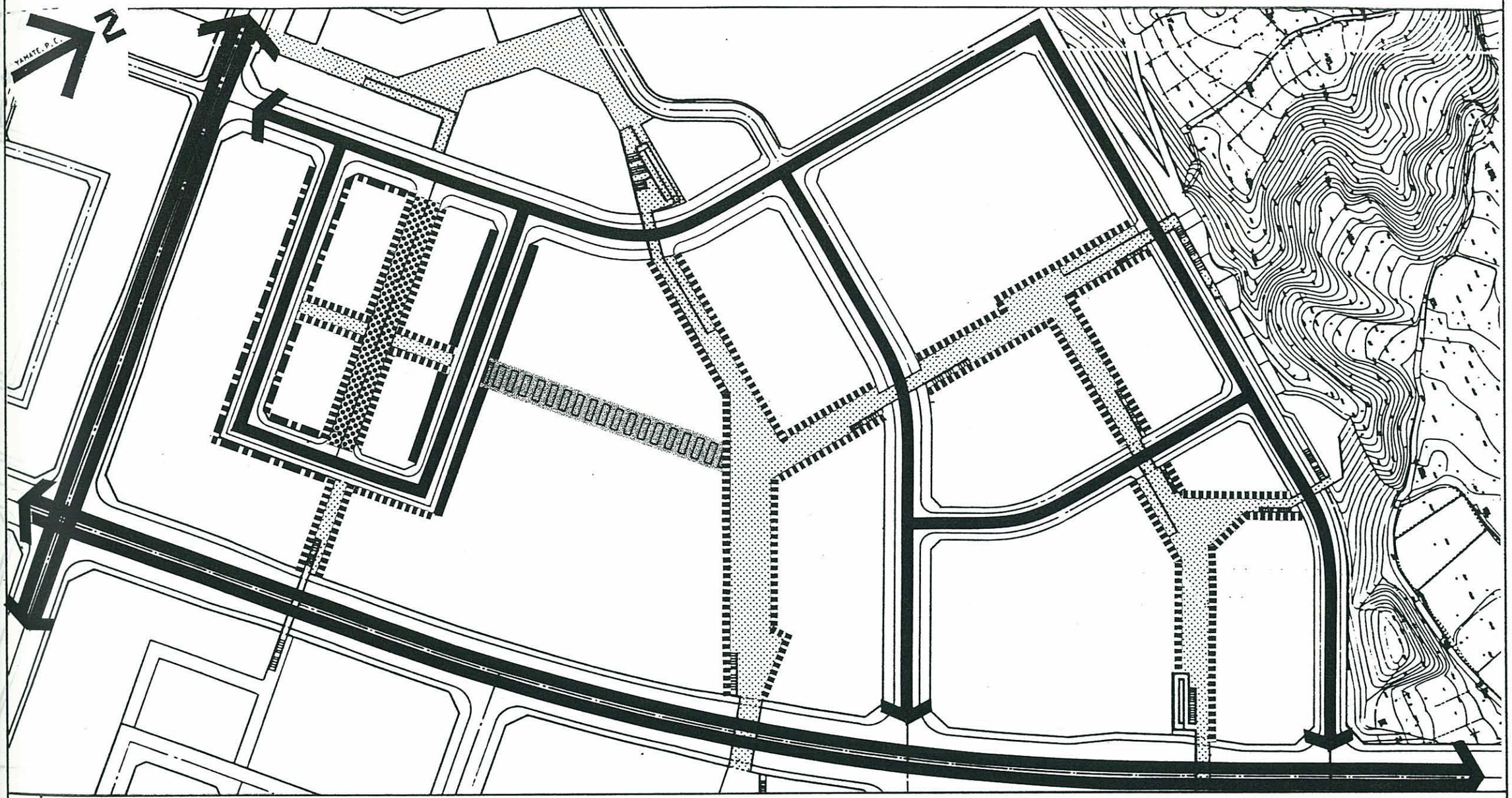
・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

4－2．敷地利用・建築形態誘導の方針　　●S－5

(9) S－5　①　整備イメージとその考え方



(9) S－5　② 敷地と街路の関係




凡例

●敷地と街路の関係

ショップフロント・ライン

ショップフロント・ライン（バックサービス兼用）

バックサービス・ライン

●街路の性格

幹線道路（中央分離帯付）
・サービス出入可、駐車場出入不可

地区内補助幹線（コレクター道路）
・対面交通（駐車場・デリバリー切下げ）

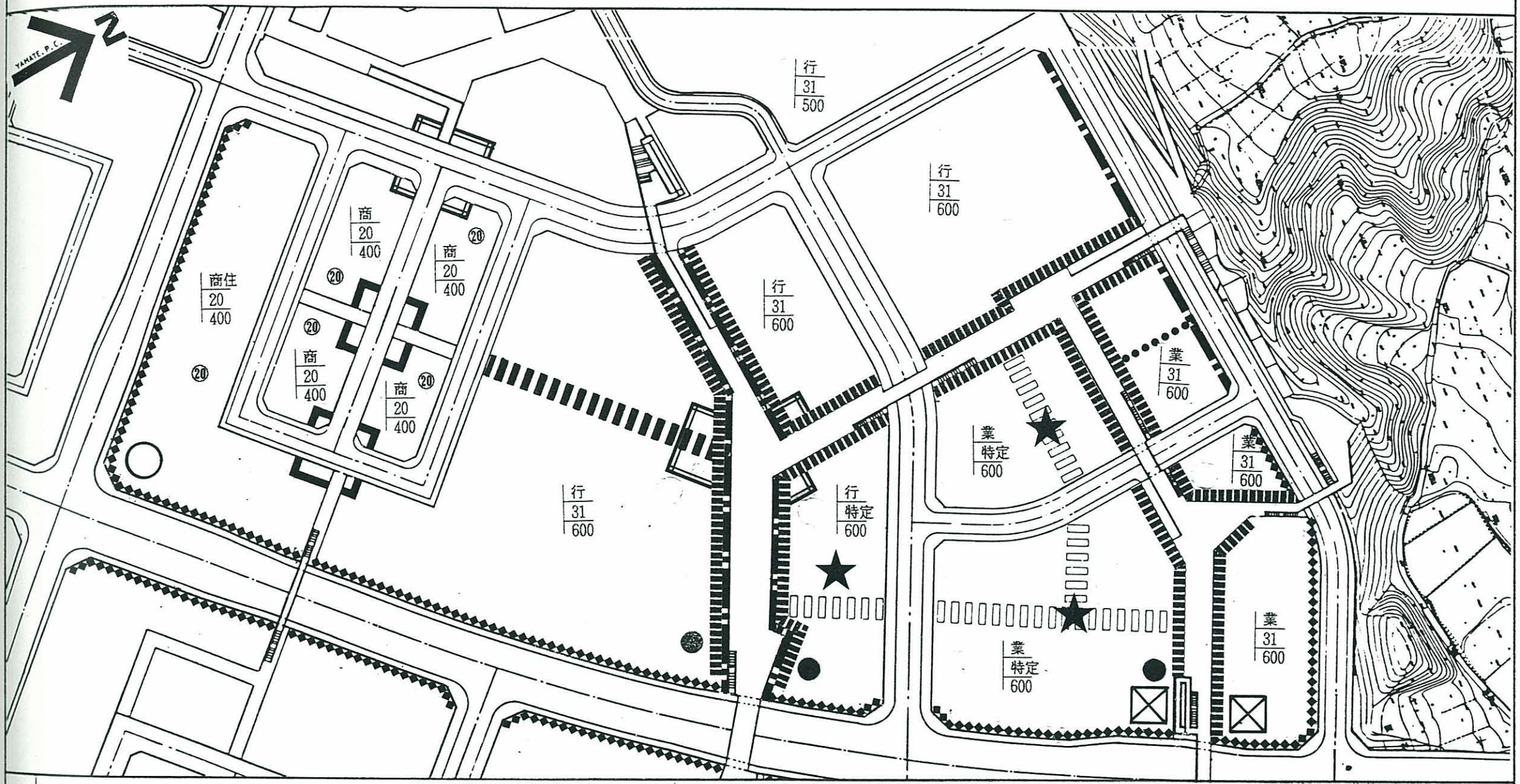
都市モール（ニコレットモール／シュタットエルフ）
・一方通行、アクセス・パーキング付、複断面

公共パサージュ（ボンエルフ）
・歩専道、パートタイムボンエルフ、単断面

ペデストリアン・ウェイ
・歩専道、広場道

宅地内ペデ
・ガレリア、パッサージュ、スカイウェイ

(9) S－5　③　建築誘導図




凡例

・敷地利用
- 敷地内広場（設けるべき広場）
- 敷地内広場（望ましい広場）
- 敷地内通路（インナーモール・点線ベデ）
- 敷地内通路（インナーモール）
- 敷地内通路（バッサージュ）
- 公開エスカレータ・階段

・建築形態
- 壁面後退（1～2m）
- 壁面後退（4m以上）
- 壁面の分節化
- アイストップ
- ゲート
- ランドマーク

- ⑳ 高さ20m
- ◆◆◆◆ 壁面指定

商 …建物用途
20 …高さ
400 …容積率

・建築用途
- 複 …核的複合施設
- 商 …商業施設
- 業 …業務施設
- 商住…住宅併用施設
- 文 …文化・厚生施設
- 行 …行政関連施設

# 5. 街づくりのデザイン・コード


5－1．建築誘導の目的とデザイン・コードの分類 …… 5－1
5－2．デザイン・コードA群　空地の構造化・社会化 …… 5－2
5－3．デザイン・コードB群　空間ボリュームの配分 …… 5－19
5－4．デザイン・コードC群　用途の誘導 …… 5－29
5－5．デザイン・コードD群　空間形態の表現 …… 5－35

# 5．街づくりのデザイン・コード

## 5－1．建築誘導の目的とデザイン・コードの分類

**T．C．コンセプト**

“光る都市”

光と音と風による交響化

**建築誘導の目的**

• 建築誘導によりT．C．のアメニティ、アイデンティティ、アクティビティ、ミーニングを形成して、T．C．のコンセプトを実現する。

**方策**

デザインコードA群
**○ 空地の構造化・社会化**
— タウンセンターのアメニティをつくる。

・T.C.の共有財産として公共、民地の空地をT.C.に求められた社会的ニーズに対して有効に機能させるべく構造化する。
・その結果、T.C.全体の環境構造としてのアメニティを形成する。

デザインコードB群
**○ 空間ボリュームの配分**
— タウンセンターのアイデンティティをつくる。

・T.C.の空地と建築ボリュームやスケールにメリハリを付け、ヒューマンスケールの街とする。
・その結果、T.C.を他の都心部から識別するアイデンティティとする。

デザインコードC群
**○ 建築用途の誘導**
— タウンセンターのアクティビティをつくる。

・T.C.の土地利用、建築床用途により港北N.T.T.C.としての特色、街区毎、通り毎の特色をつくりだしてゆく。
・その結果、T.C.を他の都心部から識別するアイデンティティを獲得する。

デザインコードD群
**○ 空間形態の表現**
— タウンセンターのミーニングをつくる。

・T.C.の街並みに親しみ易さと思い出、誇りを抱かせるような表象を表現してゆく。

## 5－2．デザイン・コードA群：　空地の構造化・社会化

| コード | 目的・効果 | 規制的手法 | 自主的手法 |
|---|---|---|---|
| A－1．<br>敷地内<br>歩行者空間 | ・不特定多数の人々の歩行のためのスペースを敷地内の街路に面した屋外又は屋内に設け、街路ネットワークを補強し、来街者の回遊動線の利便性を更に向上させて、センターの活性化に寄与する。<br><br>・センター地区の特徴である起伏に富んだ地形により生じる敷地間、敷地と街路・ペデ間のレベル差を結ぶ仕掛けを敷地内に確保し、歩行者の利便性の向上を図る。 | ・核的複合施設<br>・公共公益施設（一部）　→　の通り抜けペデ（点線ペデ）<br>・駅舎 | ①　インナーモールの導入。<br>②　横丁（路地的空間）の形成。パッサージュ<br>③　ボンエルフ（歩車融合道路）を街区内に導入する。<br>④　公開エスカレーター・階段等の導入。<br>⑤　ペデストリアンデッキの導入。 |
| A－2．<br>通り沿いの<br>セミ・パブリックスペース | ・ショップフロントの商活動（ワゴンセール、カフェテラス等）や屋外イベントなど街の賑わいを演出したり、植栽や彫刻・ベンチ・照明など街の潤いを創出し、合わせて施設への誘客などセンターの活性化に寄与する目的を持ったスペース（屋外又は半屋内）を、不特定多数の人々が自由にアクセスできるよう街路に接して設ける。<br><br>・そして、人々の休息・憩いの場としても機能するように、緑や水・彫刻等の修景要素を持ち込んで、センター空間に、潤いと街区や通りの個性化を図る。 | ・回遊動線の要所に指定された街角広場<br>・シンボル広場、シンボル通り、回遊動線などに沿った壁面線後退によるセミ・パブリックスペース<br>コロネード、軒下空間、青空空地 | ①　大規模施設等における前面空地（広場）。<br>②　通り沿いの壁面後退スペース。<br>③　コロネード・庇下の空間。<br>④　街角広場。<br>⑤<br><br>・街角広場、街路につながる中庭<br>・街路に沿ったセミ・パブリックスペース、コロネード、軒下空間、青空空地<br>・環境設計制度、特定街区等の公開空地<br>・展望を楽しめる屋上広場の活用 |

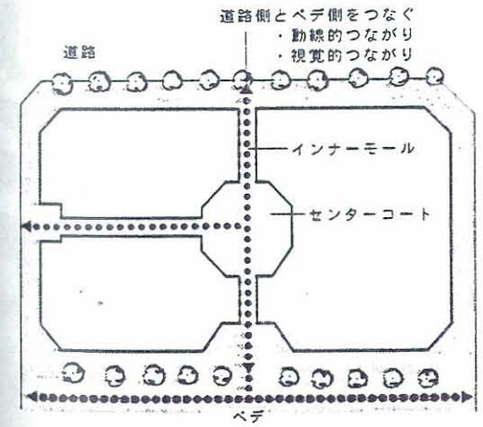
## デザインコード　A－1.
## 敷地内歩行者空間の設置

① インナーモールの導入

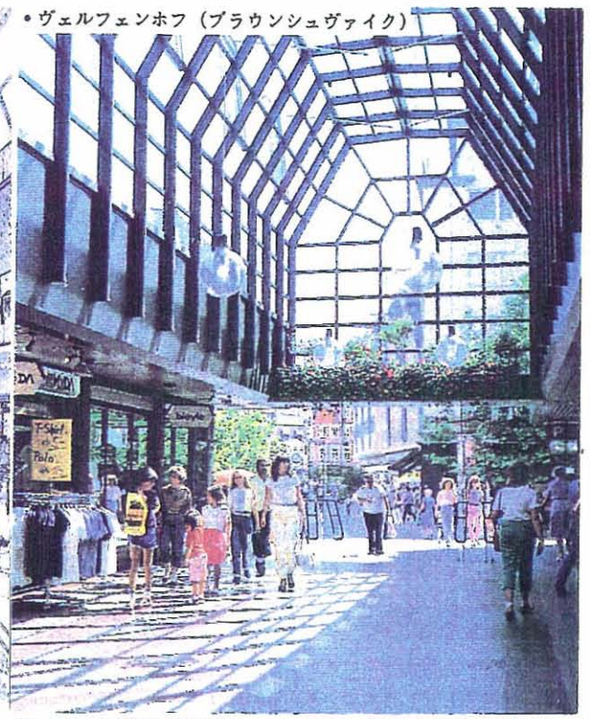
・大規模なショッピングセンターや公共施設の中に半外部的な通路（インナーモール）を設け、歩行者用道路網を補完することにより、道路側とペデ側の道路を良くし、歩行者の回遊性を高める。

・視覚的にも、反対側まで抜けている感じを出すため、デザイン上の工夫を行うのが望ましい。

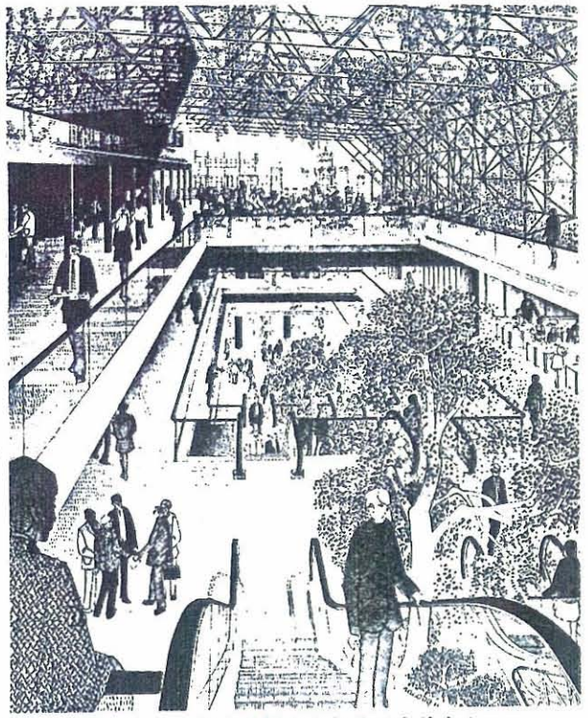
・また、大規模施設の大壁面による圧迫感を軽減するため、インナーモールを外壁の形態にも表現させ、壁面を適度のスケールに分節化するといったことも、景観上有効である。



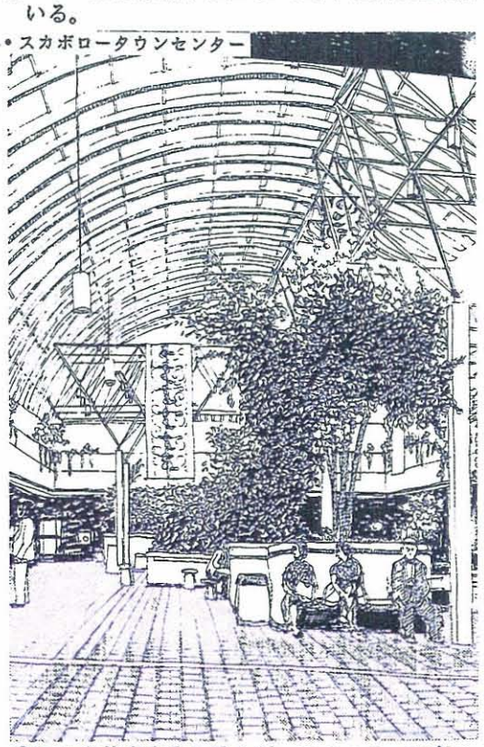
①屋内に屋外的な光と緑にあふれたアトリウムを創る。



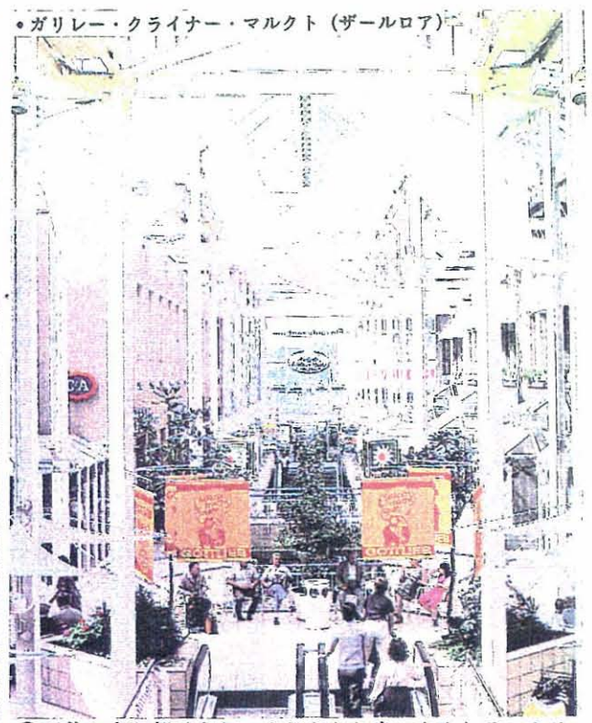
②ガラス屋根が架けられているが、屋外と空間が連続している。


③自然光のたっぷり入る緑あふれるアトリウム。

④巨大なアトリウム空間に飛翔する渡り鳥のモデルが吊るされ、躍動感のある空間となっている。



⑤緑と自然光を取り込んだ、アメニティの高いショッピングモール。



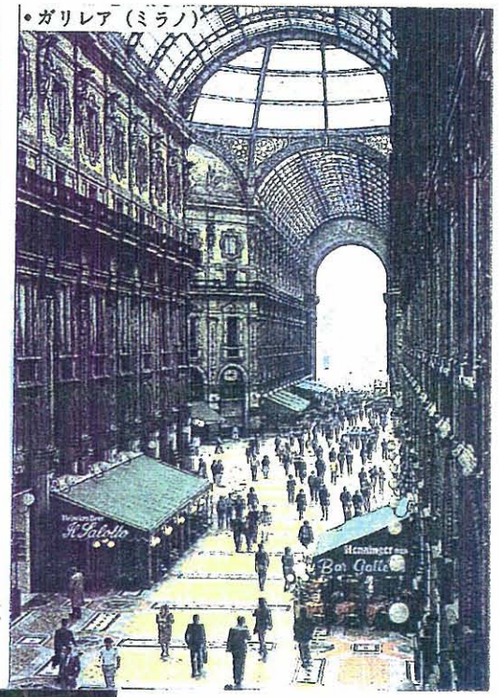
⑥天井に布が架けられ、やわらかな光のあふれるアトリウム空間

(2) 屋外 屋内の融合（引用）

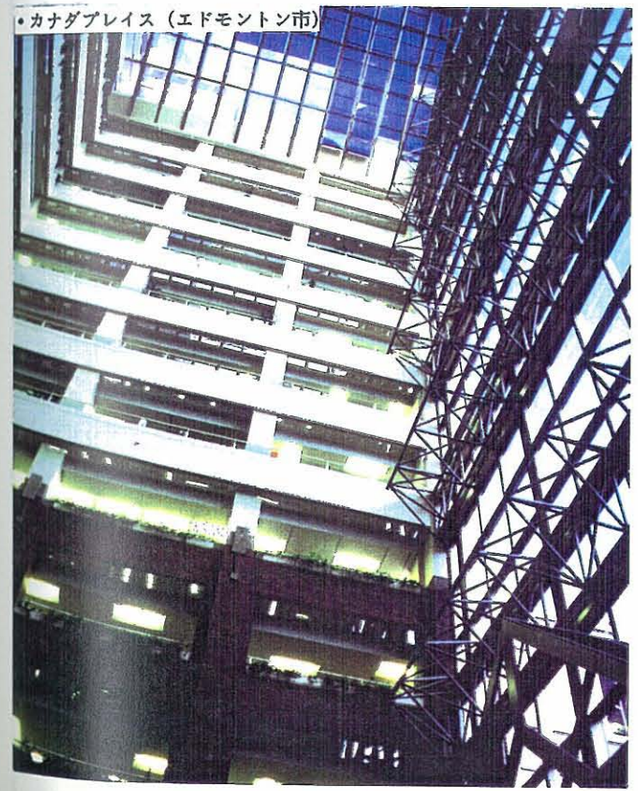
• リバーセンター（サンアントニオ）

• リバーセンター（サンアントニオ）

• ガリレア（ミラノ）



• カナダプレイス（エドモントン市）

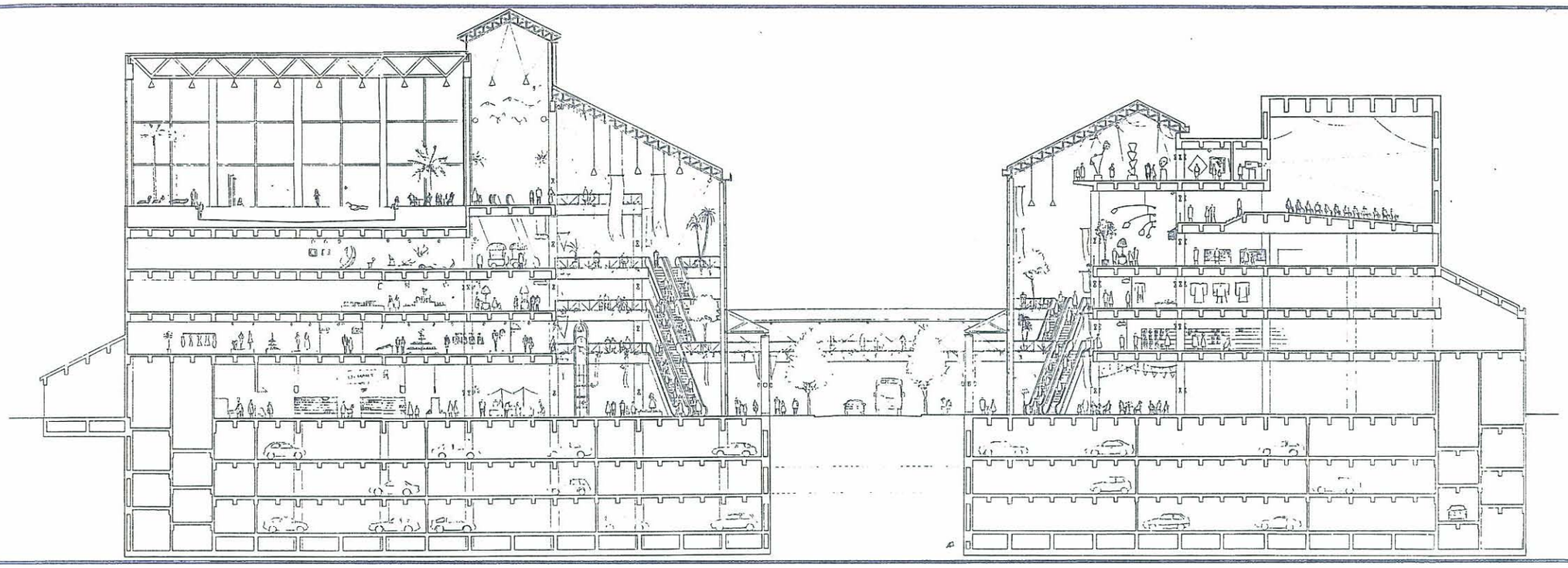


• アルバータ州立大学付属病院（エドモントン）

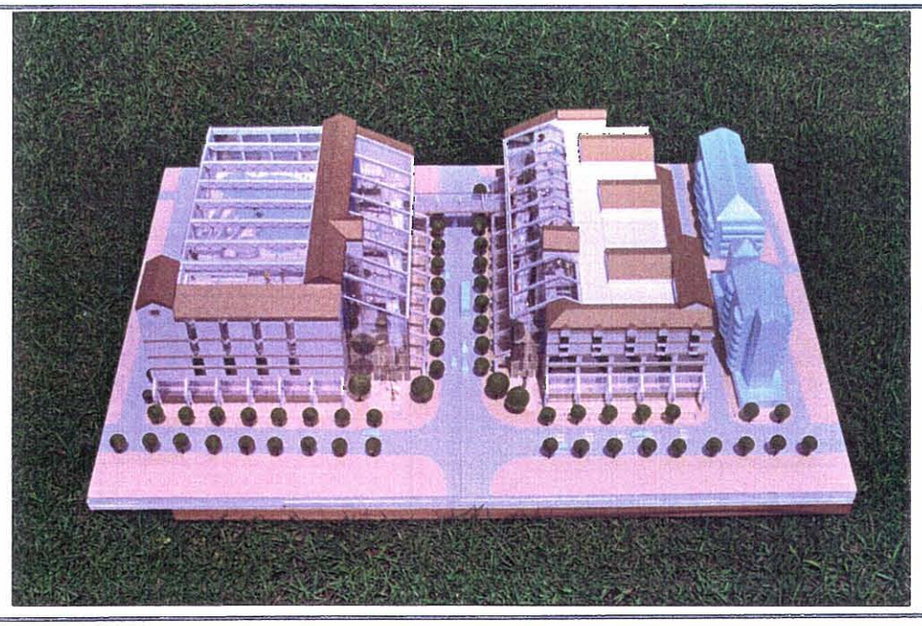
• アルバータ州立大学付属病院（エドモントン）

## ● アトリウムイメージ事例

• 某再開発ビル計画　Section



• 某再開発ビル計画　模型



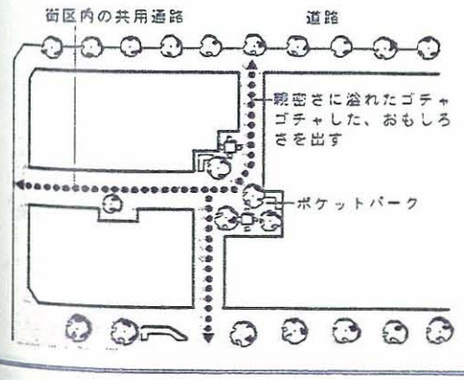
## デザインコード　A－1.
## 敷地内歩行者空間の設置

② パッサージュ（路地的空間）の形成。

・幹線道路やペデストリアンウェイ沿いが公共的性格の強い空間であり、街区全体としての景観上のまとまりや格調の高さが要求されるのに対し、敷地内に設けられる横丁は半公・半私的空間であり、親密さに溢れた空間である。

・横丁には夜間飲食（赤ちょうちん）や趣味性の高い雑貨店やブティック等が連続し、建物（内）と通路（外）とが曖昧に融合した界隈的空間を形成する。中心地区にこの様な一画を創り出すことにより、来街者の多様なアクティビティを受入れ、街に多様さと奥行きを与えることができる。

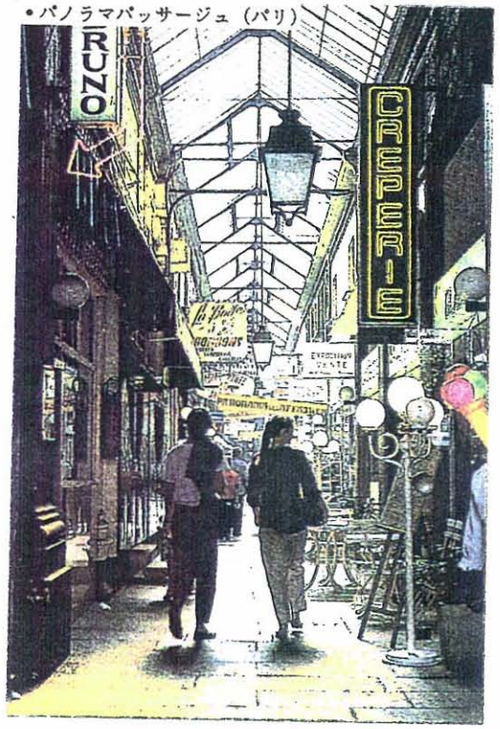
・横丁の中は、ファサード、サイン等のデザインは自由とし、ゴチャゴチャした面白さを引き出す。又、横丁と一体的にポケットパークを生み出すことができれば、更に、界隈的空間としての楽しさを多様に演出することができる。



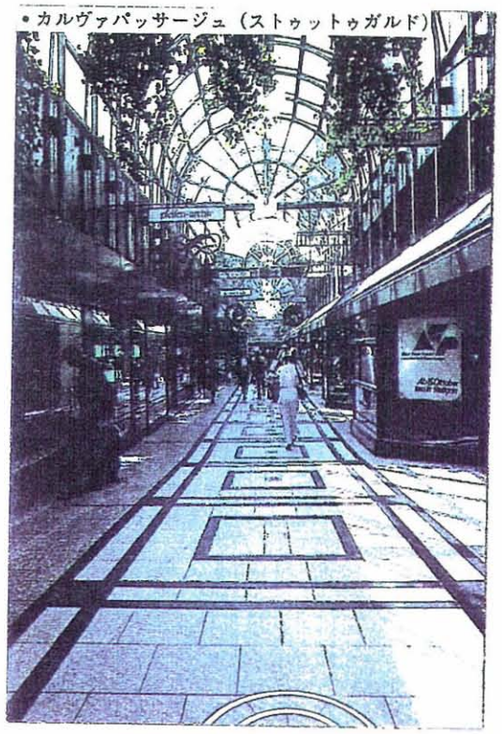

• ハンブルグのパッサージュシステム

• ゲッセマルク（ハンブルグ）

• パノラマパッサージュ（パリ）




• カルヴァパッサージュ（ストゥットゥガルド）

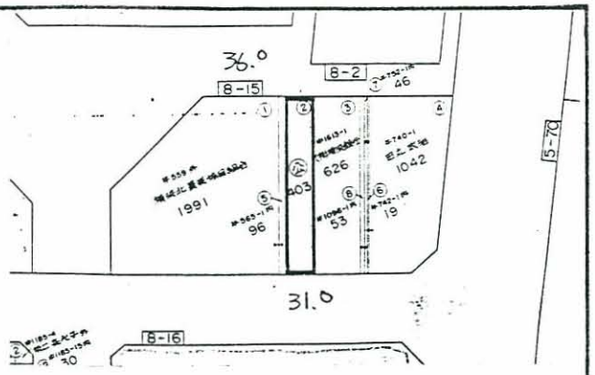


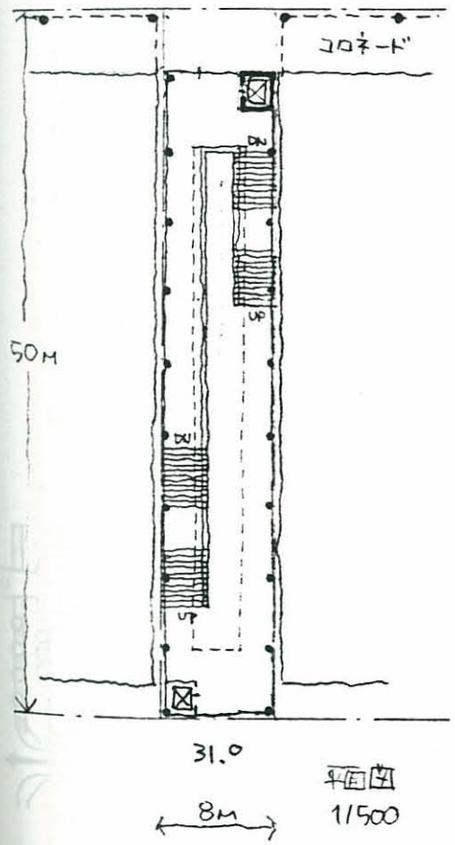
• 渋谷スペイン通り

● パッサージュの計画イメージ

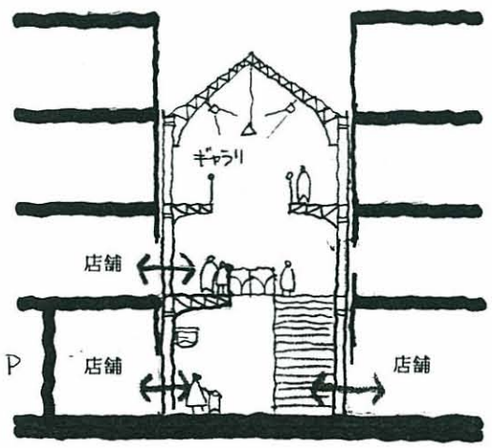
① 高低差のあるペデを結ぶ
パッサージュ
（公共パッサージュ）

・幅8mの細長い敷地を高低差のあるペデを結ぶパッサージュとして計画する。
・敷地の共同化を図るまでもなく、このパッサージュが2つの敷地をくっつける接着剤としての働きをする。
・通り抜けの機能だけでなく、ギャラリーや地域集会所的な機能を持たせたい。1階部分を駐車場とすることも考えたい。



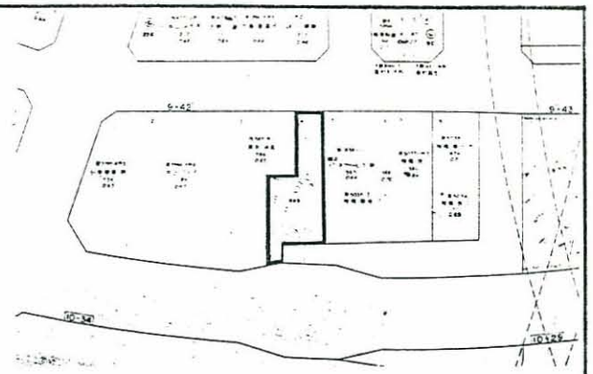

平面図
1/500

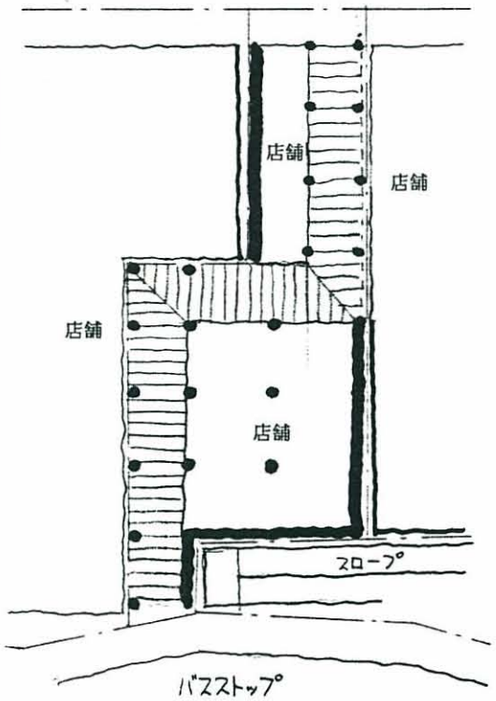


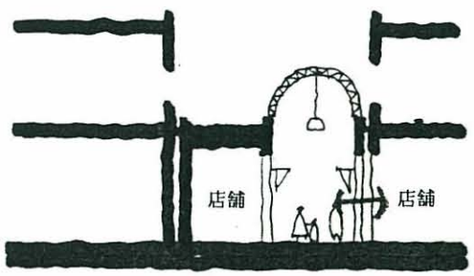

断面図
1/300

② バススップとコミュニティ道路を結ぶパッサージュ
（商業パッサージュ）

・バススップを利用する人々をコミュニティ道路へ安全・快適に誘導するパッサージュとして計画する。
・敷地に余裕があるので、公団用地内にも店舗等施設を計画する。






断面図
1/300

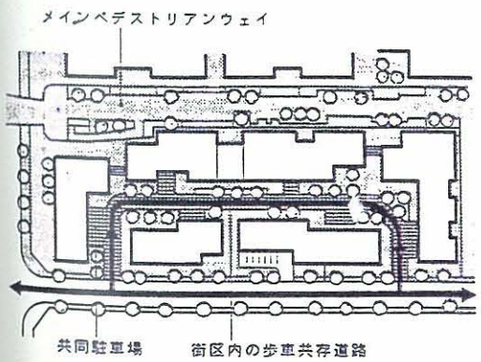
## デザインコード　A－1.
## 敷地内歩行者空間の設置

③　ボンエルフ（歩車融合道路）を街区内に導入する。

・タウンセンターは歩車分離のシステムを原則としている。しかし、来街者は、ペデ側だけでなく、車利用により道路側からアプローチするケースも多く、駐車場の取り方によっては、ペデが人の空間として充分に機能しないことも考える。

・駐車場を一部に取り込んだ歩車融合スペースを、街区内に導入することにより、自動車と人との交通モードの切り換えをスムーズに行い、ペデと道路間の空間及び動線上のつながりを強めることができる。

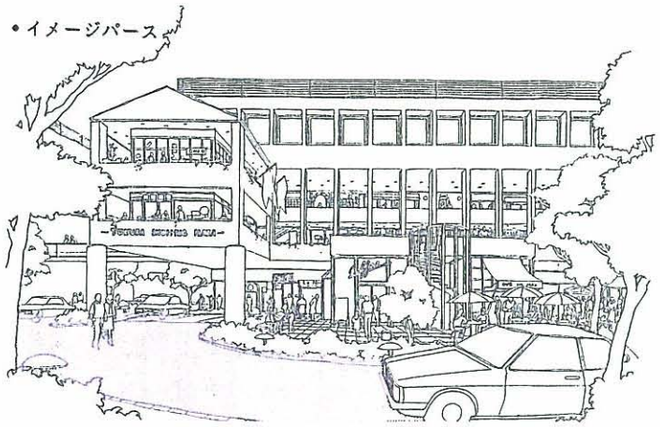
・その他、この通路沿いに、共同荷捌き場を設置する等、施設へのサービス用通路としての機能を持たせたり、ドライブスルーショッピングやカフェテラス等商業スペースとして利用する等、街区や施設の性格に応じた様々な使い方を工夫する。

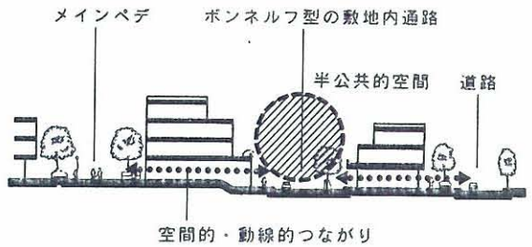



・金沢地先２号地

・金沢地先２号地

・イメージパース





## デザインコード　A－1．
## 敷地内歩行者空間の設置

④　公開エスカレーター・階段等の導入

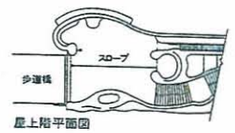
・レベルの違う２つの広場を結ぶ位置にある敷地や建物は、敷地又は施設内に、その２つのレベルを結ぶ階段・スロープ・エスカレーター等を設けて、来街者の利便性向上を図る。

・これらの施設は24時間利用できることが望ましい。

※　「福祉のまちづくり指導要綱」等も参照する。

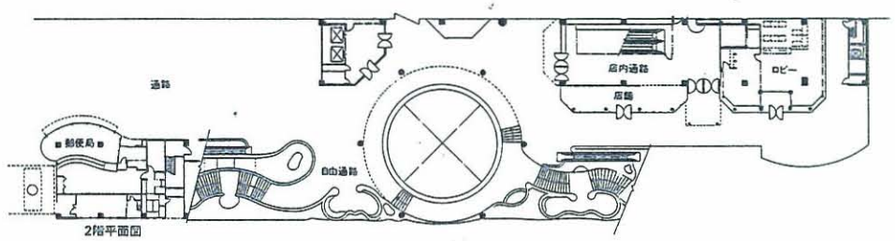
• ＩＢＭ（川崎市）

• ルフロン（川崎市）

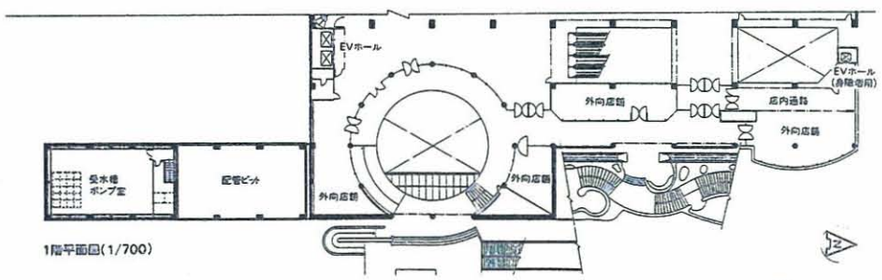



屋上階平面図

• VIA　Stagione　（多摩N.T.堀之内）




2階平面図




1階平面図(1/700)

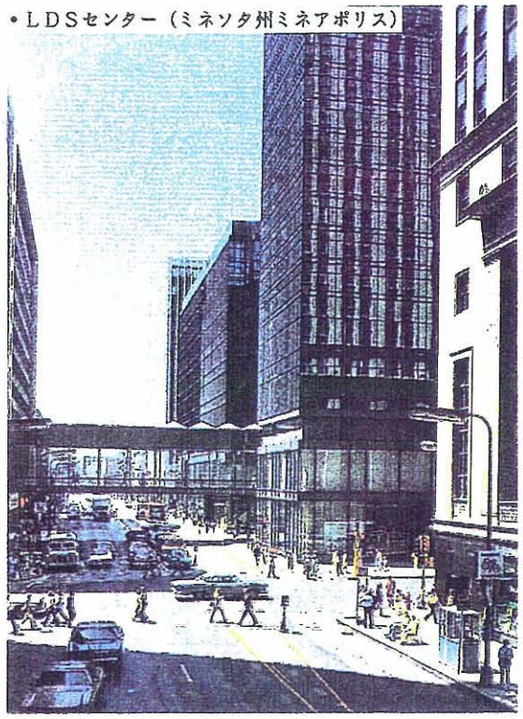
## デザインコード　A－1．
## 敷地内歩行者空間の設置

⑤　ペデストリアンデッキの導入

・幹線サービス道路を渡るペデストリアンデッキはを建物と一体化する形で設け、歩車の立体的分離を行う。

・ペデストリアンデッキは、インナーモールや公衆用エスカレーター等と連結させ、歩行者の回遊性を高める。

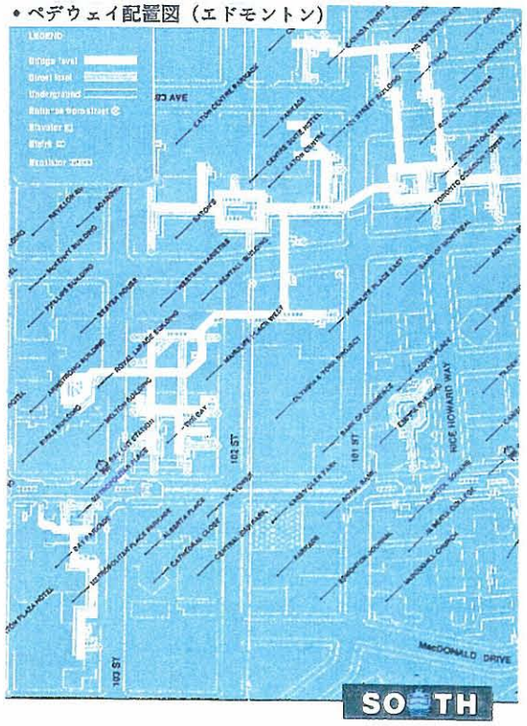
・LDSセンター（ミネソタ州ミネアポリス）



・LDSセンター（ミネソタ州ミネアポリス）

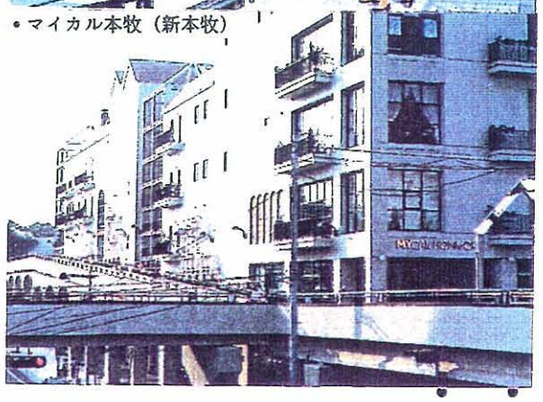
・LDSセンター（ミネソタ州ミネアポリス）

・ペデウェイ配置図（エドモントン）




・マイカル本牧（新本牧）

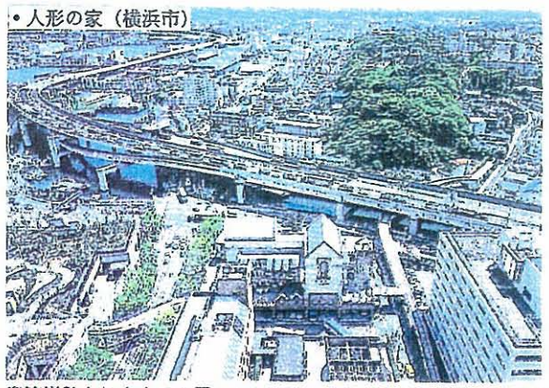
・マイカル本牧（新本牧）



・桜木町から関内方面のデッキ

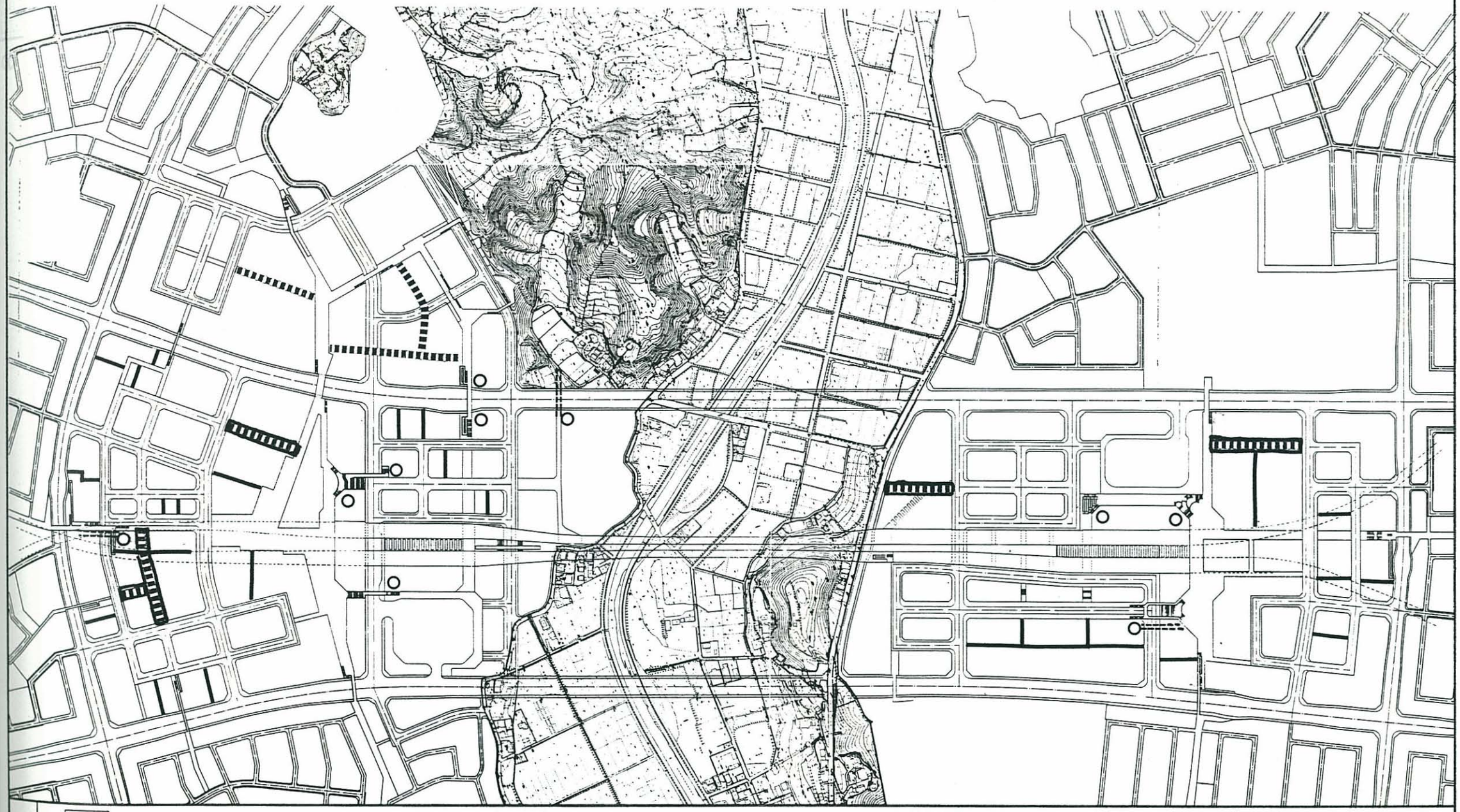
・桜木町から関内方面のデッキ

・人形の家（横浜市）



高速道路をはさんで公園・人形の家とフランス山がブリッジで結ばれた

5－2．デザイン・コードA群　空地の構造化・社会化　　•敷地内歩行者空間



## デザインコード　A－2．
## 通り沿いのセミパブリックスペース

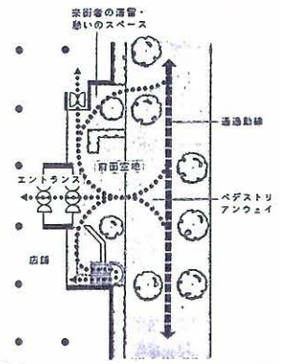
① 大規模施設等におる前面空地（広場）。

・大規模施設、特に大型店舗には多くの人々が集中する。このためこれらの来街者の溜まりの場として、敷地内に前面空地を確保する。

・主要出入口廻りは広場を確保し、前面道路（ペデ）と出入口の間に引きが取れれば、施設に集中する人と道路を行き交う人の動線の錯綜を避けることができる。

・大規模施設の単調な長大壁面は歩行者に圧迫感を与える。上記広場を建物プランやファサードのデザインにうまく取り込むことにより、壁面に変化を与え、多様な表情を建物に持たせることができる。

・広場には、ベンチ・フラッグポール・モニュメント等のストリートファニチャーや、緑陰樹・水の流れ等による空間的演出を行う。また、ペデ等の公共施設との取り合いを充分配慮し、広場の仕上げ等も公共施設側と調和のとれたものとする。



• IBM（川崎市）

• ルフロン（川崎市）

• ルフロン（川崎市）

• ルフロン（川崎市）

## デザインコード　A－2.
## 通り沿いのセミパブリックスペース

② 通り沿いの壁面後退スペース

・商業施設では、積極的に壁面後退スペースを戸外の商業空間として活用することを考える。ワゴンサービスやカフェテラス、屋台の出店等、店舗の業種によって様々な利用法が見出せる。

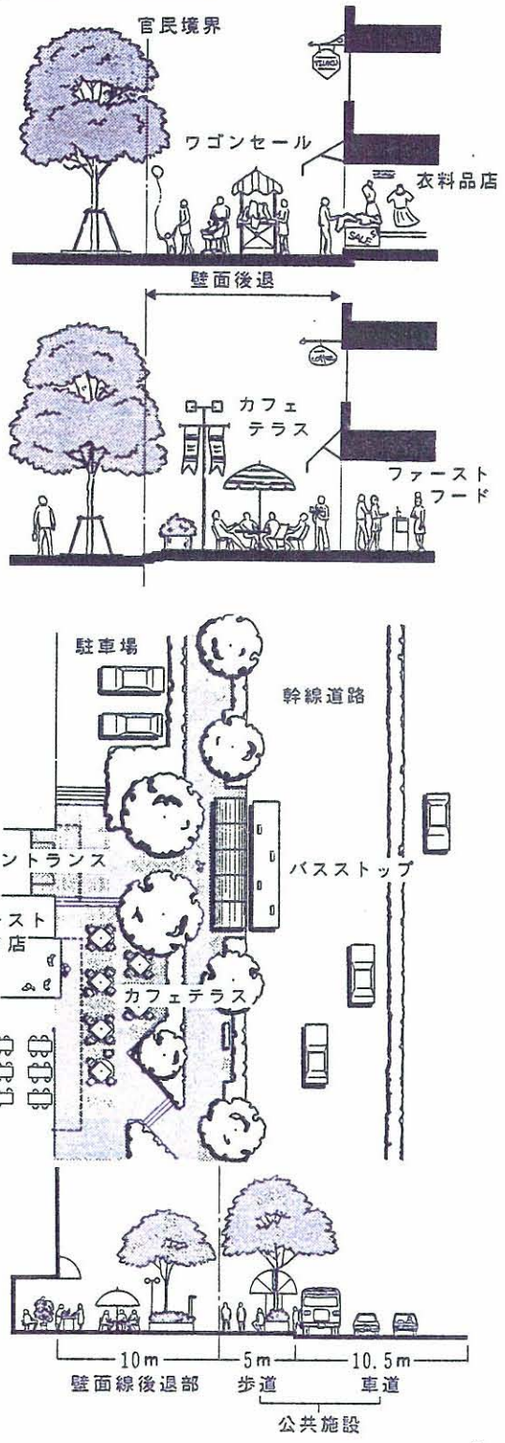
・壁面後退スペースを線的に利用するだけでなく、ふくらみを持たせて広場的に使えばバザールやイベントのスペースともなり、商店街の主要な集客施設になり得る。

・人の憩いや溜まりのスペースとして、キャノピーやベンチ・キオスク・モニュメント・プラントボックス等、様々なサイトファニチャーを配し、街並みを楽しくする演出を行いたい。

・行政施設や文化施設・業務施設の前面は、これらの施設を利用する人々の為に、ゆったりとした溜まりや憩いの場を整備し、ベンチや植栽、水による楽しい空間的演出を行う。

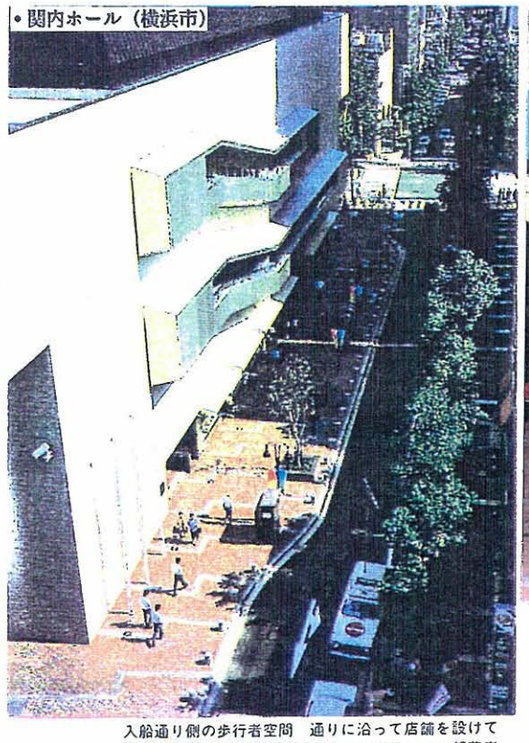
・住宅施設や、病院等では、落ち着いた環境を確保し、プライバシーを保護する為、緩衝植栽地とする。但し、単に緑を密に植えるのではなく、ペデと施設間とのほど良い視覚的つながりや、ペデとの一体的空間形成を図る等、都心景観としてアーバニティに欠けたものにならないよう配慮する。

＜商業施設における利用法＞



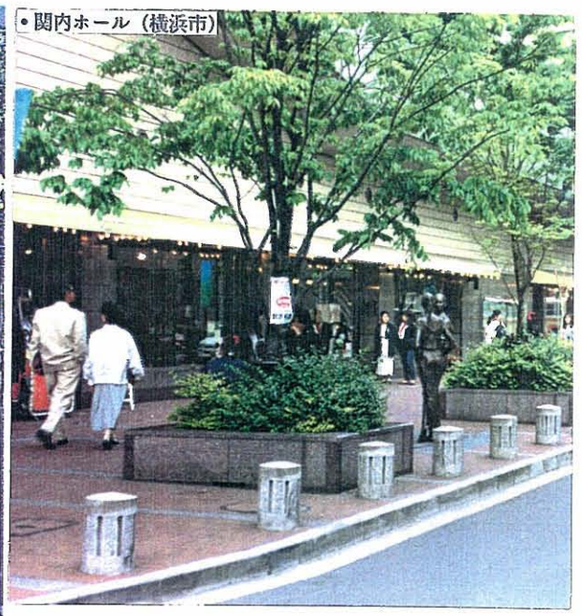

• マイカル本牧（新本牧）

• 関内ホール（横浜市）



入船通り側の歩行者空間　通りに沿って店舗を設けている　歩道床　磁器質焼瓦タイル模様貼り　一部花崗岩貼り

• 関内ホール（横浜市）



**デザインコード　A－2．**
**通り沿いのセミパブリックスペース**

③　コロネード・庇下空間

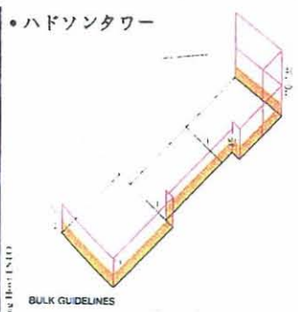
・シンボル広場やシンボル通り沿いは、通りレベルの壁面後退スペースを建築的に処理し、コロネード（柱庇）や1階部分のセットバックによる庇下空間等によって半屋内的扱いをすることにより通りの賑わいと施設内の賑わいを融合させる。

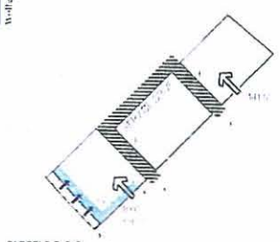
・こうしたコロネード等は、風雨や直射日光から来街者の往来を保護する機能も持ち、又、広場や通りの景観を秩序だてる役割も持つ。

・そのスケール（奥行きや高さ）は、広場や通りのスケールに合わせて決める必要がある。

①低層部の開放。建物外周にポルティコを廻し、インフラ空間と建物との融合を図る。

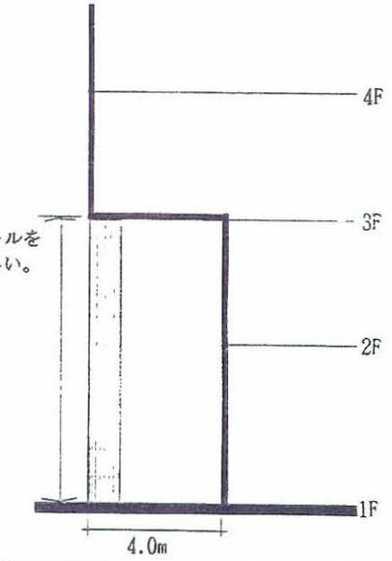
②低層部の開放。ポルティコが都市のスケールとヒューマン・スケールの調和を創り出す。



## ● コロネードタイプ

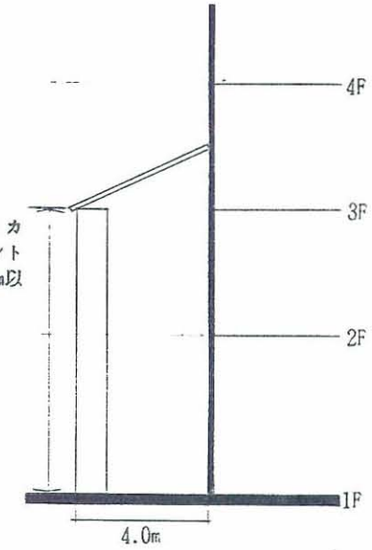
- 雨・由岐風や夏の強い日差しから守られて快適に歩けるスペースをつくり出せる。
- ショップフロントとして、ワゴンセール、カフェテラス等にも利用できる。
- 広場やシンボル通りのファサードを整える効果も大きい。




・広場やシンボル通りのスケールを考えると2階分の高さが欲しい。

## ● アーケードタイプ

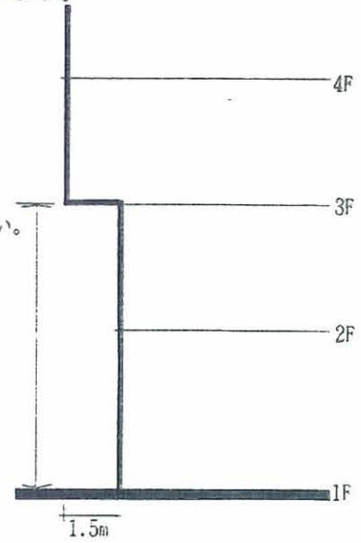
- コロネードタイプと同じ効果を期待できる。
- 透光性の素材を使用すれば、ショップフロントは明るい感じに仕上がる。




・歩行スペースとワゴンセール・カフェテラス等のショップフロントスペースの共用を考えると4.0m以上の奥行きが欲しい。

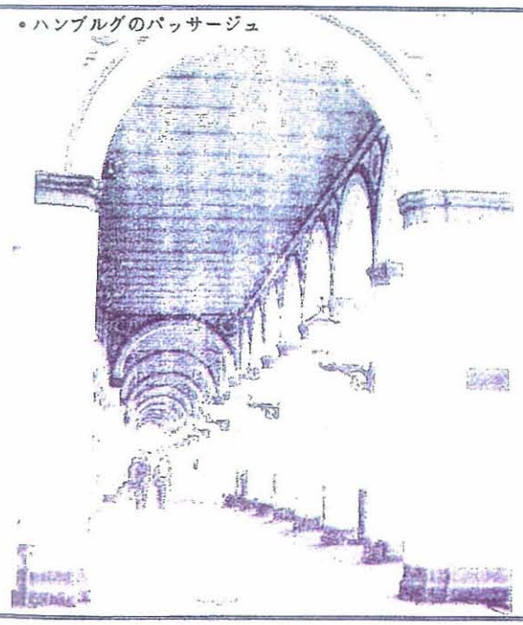
## ● 壁面後退タイプ

- 1F（又は1･2F）のファサードをセットバックしたものが、上部のキャンティ・レバー構造からの軒の出は、コロネード、アーケードタイプより浅くなるのでその分だけ使い途は限定される。
- 区画整理地区では、ショップフロントとしての屋外スペースとしての利用が主体となろう。

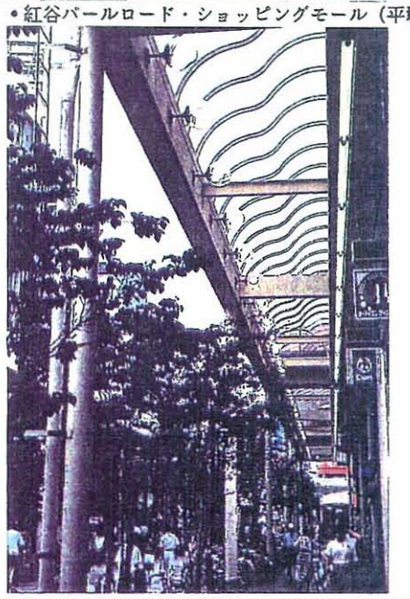



・最低1.5m以上の壁面後退をしたい。

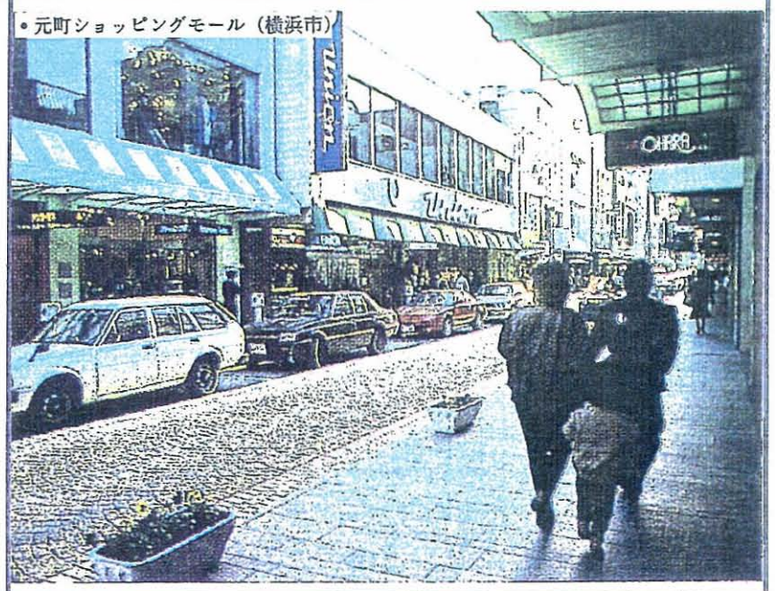
・ハンブルグのパッサージュ



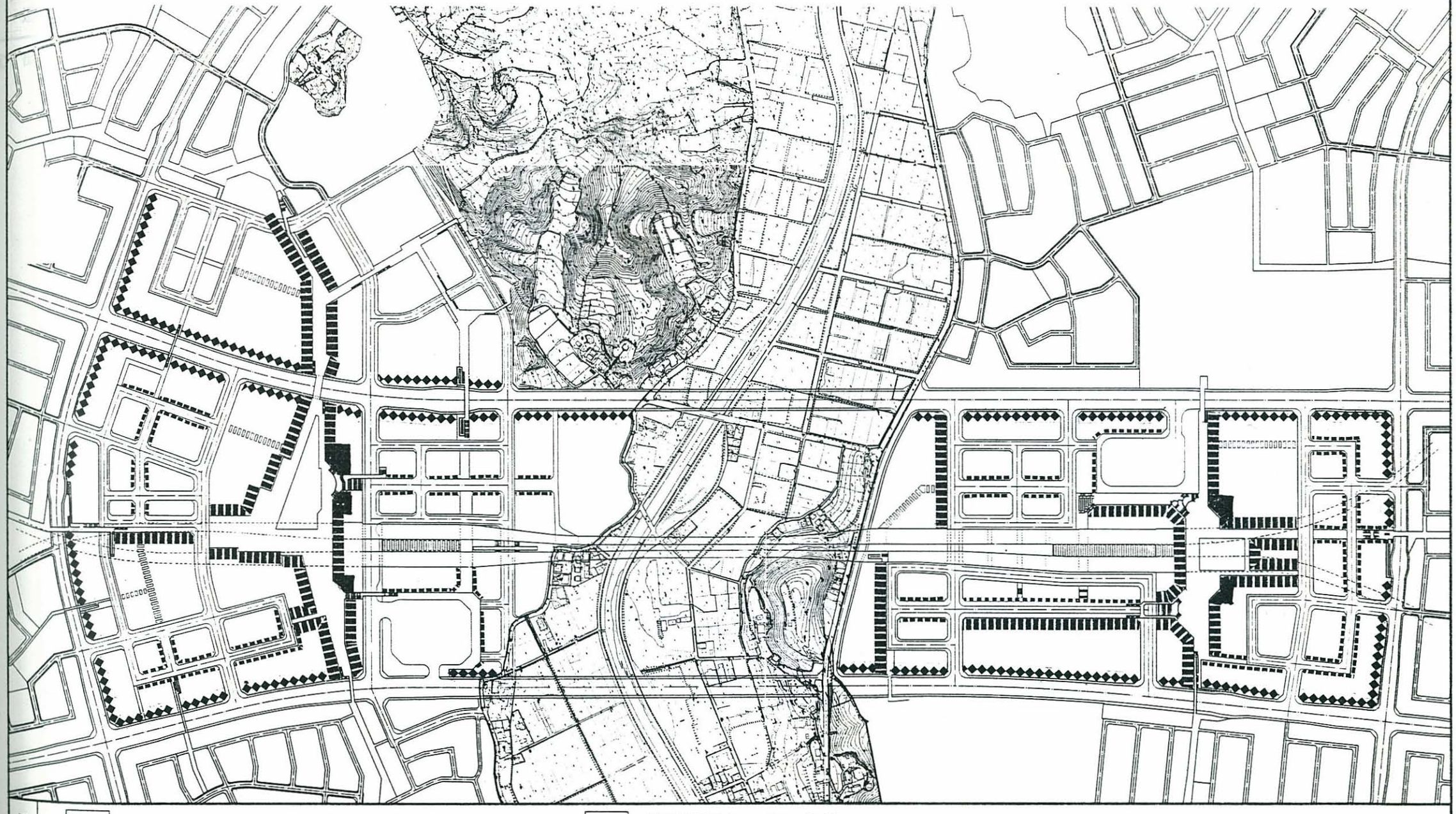
・紅谷パールロード・ショッピングモール（平塚市）



・元町ショッピングモール（横浜市）



５－２．デザイン・コードＡ群　空地の構造化・社会化　　•セミ・パブリックスペース（壁面後退）



デザインコード　Ａ－２．
通り沿いのセミパブリックスペース

④ 街角広場

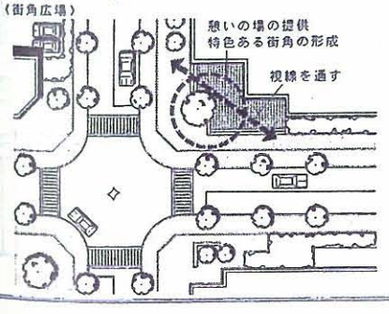
・昔から、４つの道の分岐点は、「賓の神」を祭る等、重要な意味を担う空間であった。現在でも街角が持つ視覚的・空間的意味は大きい。

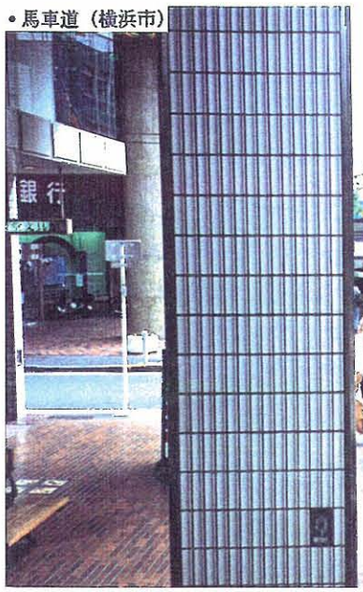
・ペデの交差部や道路の交差点に建つ建物の隅部を欠くことにより、ちょっとした広場を生み出し、道行く人々に憩いの場を提供する。

・広場には、ベンチ・モニュメント等のストリートファニチャーや緑陰樹を配し、誰もが親しめる特色ある街角を形成する。

・商業施設が集中するペデ交差点では、交差部に面する各施設が協力して、公開空地を出し合うことにより、一体的なクロスポイント広場を創り出すことができる。広場はバザールや商店街主催の祭り等、様々なイベントの場として活用し得る。

・街角は、街行く人々の目に最も止まりやすい場所である為、広場に面する建物の形態や意匠には充分な配慮を要する。

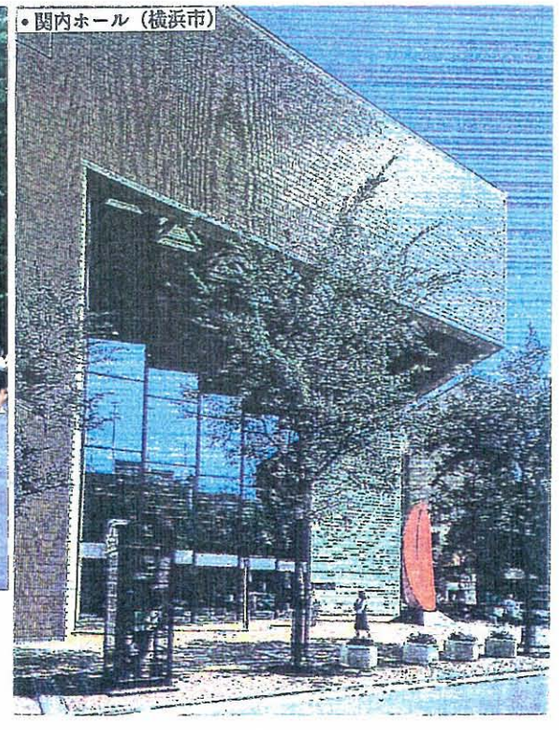


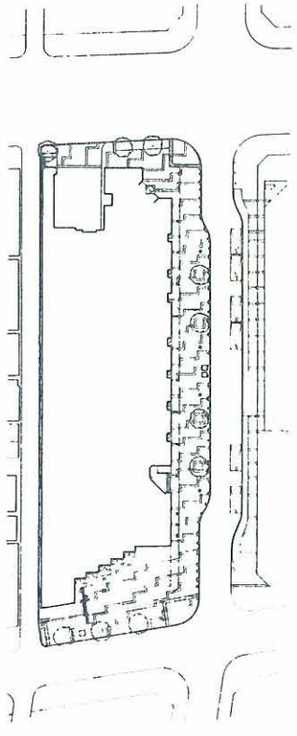



• 馬車道（横浜市）

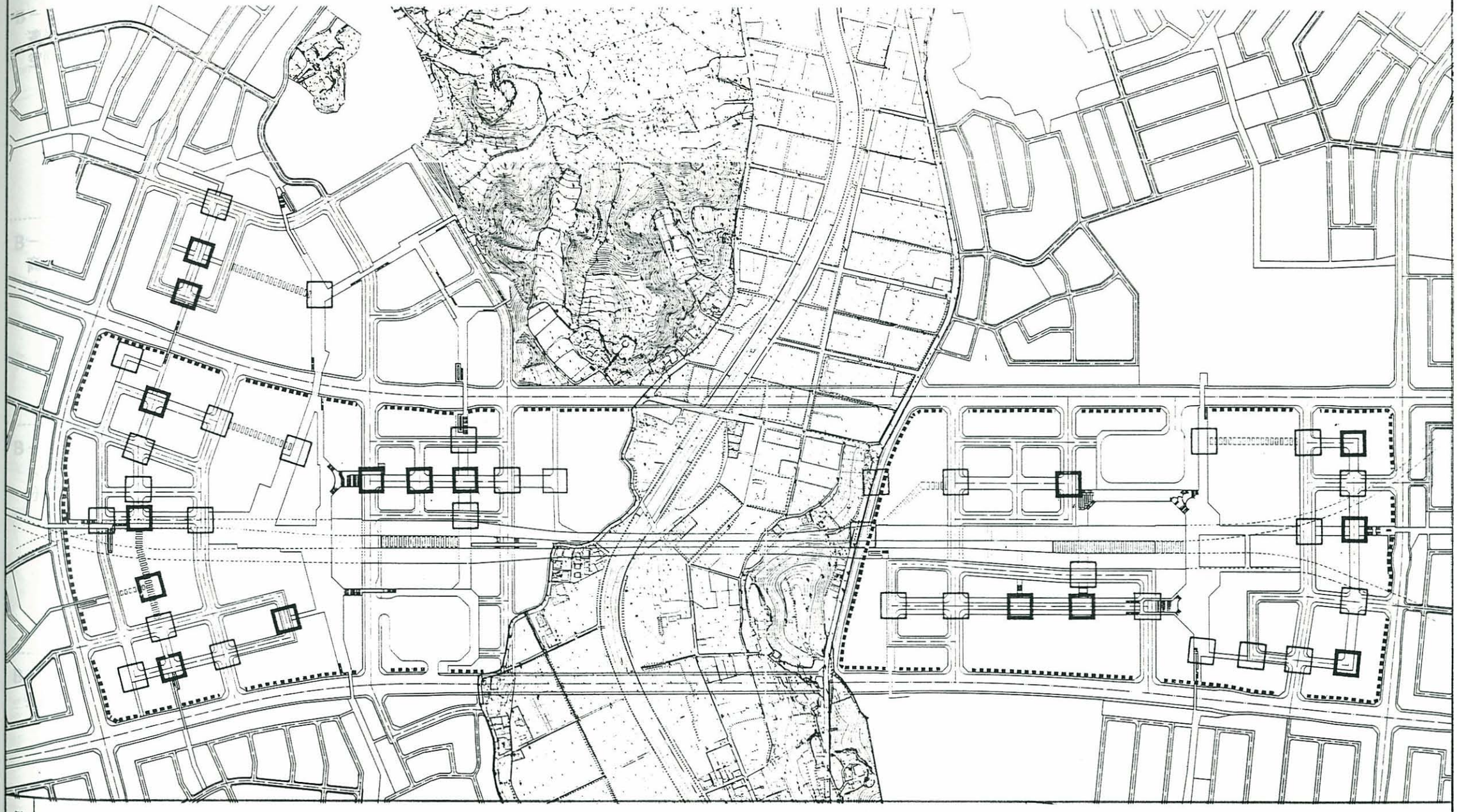
交差点を囲む４つの広場。（街づくり協定によって角の建物がそれぞれ広場を提供している）

• 横浜公園（横浜市）


• 関内ホール（横浜市）



5－2．デザイン・コードA群　空地の構造化・社会化　　•街角広場



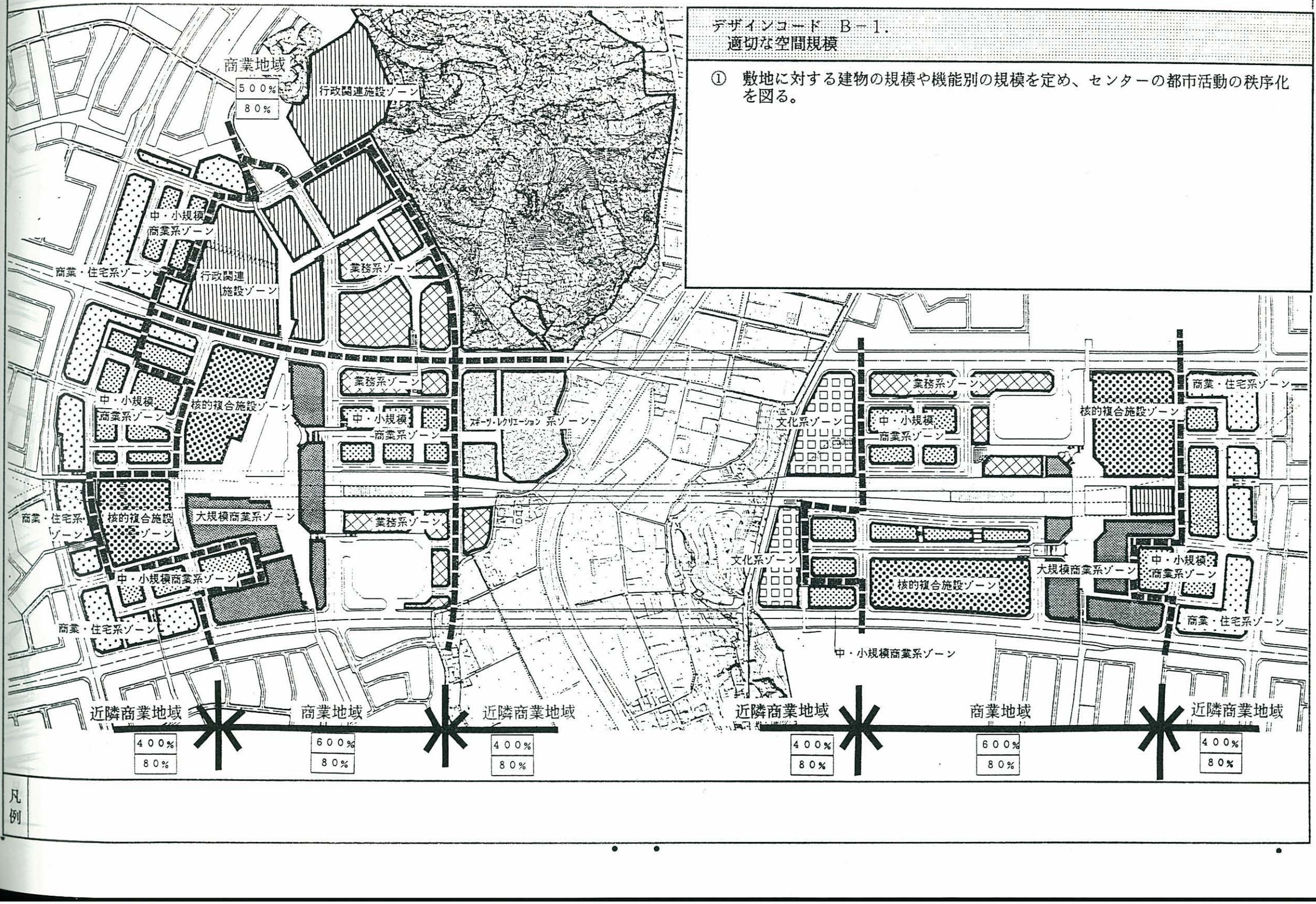
## 5－3．デザイン・コードB群：　空間のボリュームの配分

| コード | 目的・効果 | 規制的手法 | 自主的手法 |
|---|---|---|---|
| B－1．<br>適切な<br>空間規模 | ・敷地に対する建物の規模や、機能別の規模を定め、センターの都市活動を秩序化する。 | ・用途地域を定め、容積率・建蔽率を設ける。 | ・環境設計制度や特定街区により容積割増を受ける。 |
| B－2．<br>高さの<br>リズム | ・センターのスイカラインを整え、視覚的秩序を与える。 | ・最高限高度地区による20m、31mの高さ制限<br>・ランドマーク・アイストップとなる敷地については地区計画により45m高さ制限。 | ・環境設計制度、特定街区により、左記高さ制限以上の高さの建物とする。 |
| B－3．<br>スケールの<br>分節化 | ・建物の分節化によりヒューマンスケールの街並みとする。<br>・大規模施設の長大壁面による圧迫感を解消し、ヒューマンスケールの街並みを実現する。<br>・建物の壁面の凹凸により多様な表情を建物に与え、賑わいのある商業空間を演出する。<br>・水平方向…大規模がペデや広場等の歩行者空間と接する区間に、壁面の分節化指定を行う。<br>・垂直方向…ペデや広場等に対する圧迫感を軽減する為、歩行者空間い面する建物の高さを規制。 | ・シンボル広場、シンボル通りに面する建物は、基部と上層部に分節化する。（コロネードや軒下公開空地による垂直方向の分節化）<br>・通り毎に１階の階高やコロネードの高さを揃える。<br>・20m、31mを高さ制限を越える建物は、直接街路に面して建てない。（20m、31mの建物の上に乗せるか、前庭を設けて建てる。 | ・大規模施設がペデや広場、街路に面する場合には、水平方向にも壁面の分節化を行い、長大で単調な圧迫感のある壁面を解消する。 |
| B－4．<br>共同化 | ・敷地利用の共同化を進め、スケールの大きなすっきりした街並みの街区と小規模で親近感のある街並みとのメリハリをつける。 | ・核的複合施設は共同化義務街区とする。<br>・シンボル広場周辺の街区は１街区１建物を目標とし、共同化を進める。<br>・敷地の分割を認めない。 | ・シンボル通りや回遊動線に沿って公団換地、公団保留地を核に共同化を図る。 |

5－3．デザイン・コードB群　空間のボリュームの配分　　・建蔽率・容積率

デザインコード　B－1．
適切な空間規模

① 敷地に対する建物の規模や機能別の規模を定め、センターの都市活動の秩序化を図る。



5－3．デザイン・コードB群　空間のボリュームの配分　　•高さ誘導方針図

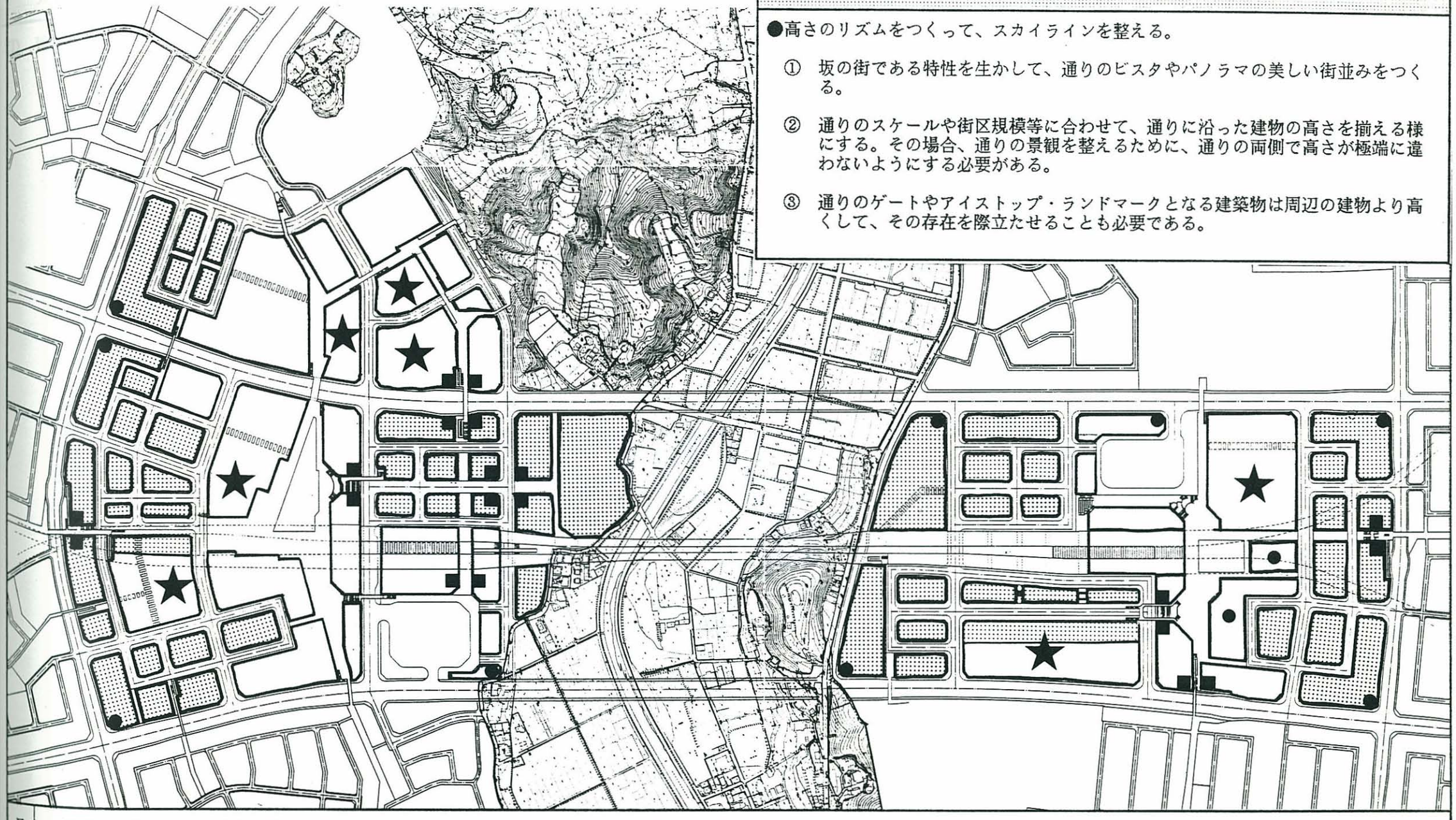
デザインコード　B－2.
高さのリズム

●高さのリズムをつくって、スカイラインを整える。

① 坂の街である特性を生かして、通りのビスタやパノラマの美しい街並みをつくる。

② 通りのスケールや街区規模等に合わせて、通りに沿った建物の高さを揃える様にする。その場合、通りの景観を整えるために、通りの両側で高さが極端に違わないようにする必要がある。

③ 通りのゲートやアイストップ・ランドマークとなる建築物は周辺の建物より高くして、その存在を際立たせることも必要である。



凡例

高さ20m（近商、及び商業地区内で敷地奥行きの小さい街区）
高さ31m（商業地域内で大規模街区）
高さ45m（ゲート・アイストップとなる建物）
特定街区（ランドマークとなる建物）

## デザインコード　B－3．
## スケールの分節化

① 建物の階高・軒高の統一

・シンボル通り・シンボル広場に面する建物は、場の統一感やシンボル性を重要視したデザインが望まれる。

・シンボル通り・シンボル広場に面する建物は、コロネードや1階のセットバックにより、建物基部に場の統一感を創り出して来街者に印象づける。その際、その軒高・階高を揃えること。仕上げやファサードの処理等総合的なデザインを行うことも、その効果を高める上で大切である。

• ハドソンタワー

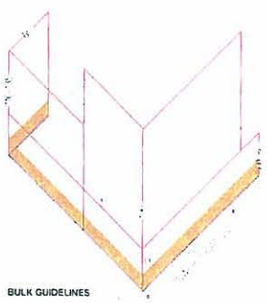
①低層部の開放。建物外周にポルティコを廻し、インフラ空間と建物との融合を図る。

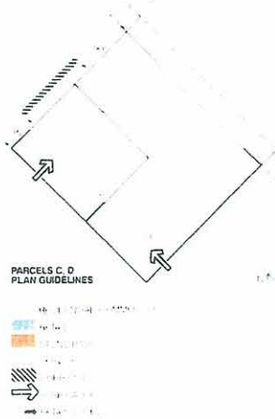
• ボローニャのアーケード

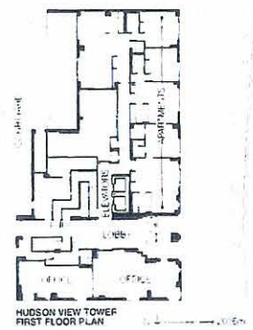
②低層部の開放。ポルティコが都市のスケールとヒューマン・スケールの調和を創り出す。

• ステイングラス

③低層部の分離。低層部の色調・素材を中高層部と分け、視覚的にヒューマン・スケール化を狙っている。





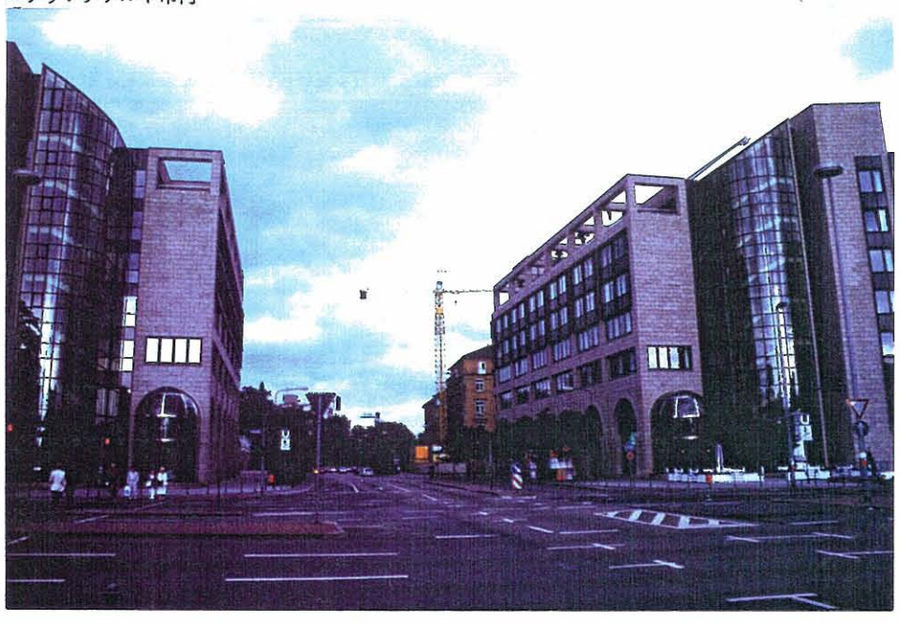
## デザインコード　B－3．
## スケールの分節化

② ゲート性

・メインペデ等の主な歩行者路や、幹線道路からタウンセンターに入るゲート部では、両側の建物の軒高や階高を揃えたり、スカイラインやファサードを揃えることにより、そのゲート性を強調する。

• フランクフルト市内

• フランクフルト市内



• フランクフルト市内

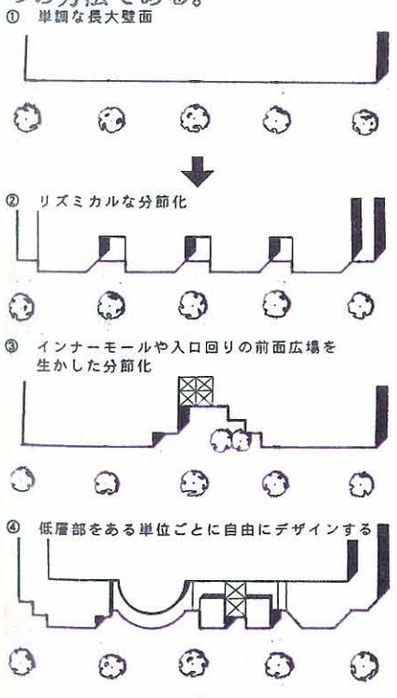
デザインコード　B－3.
スケールの分節化

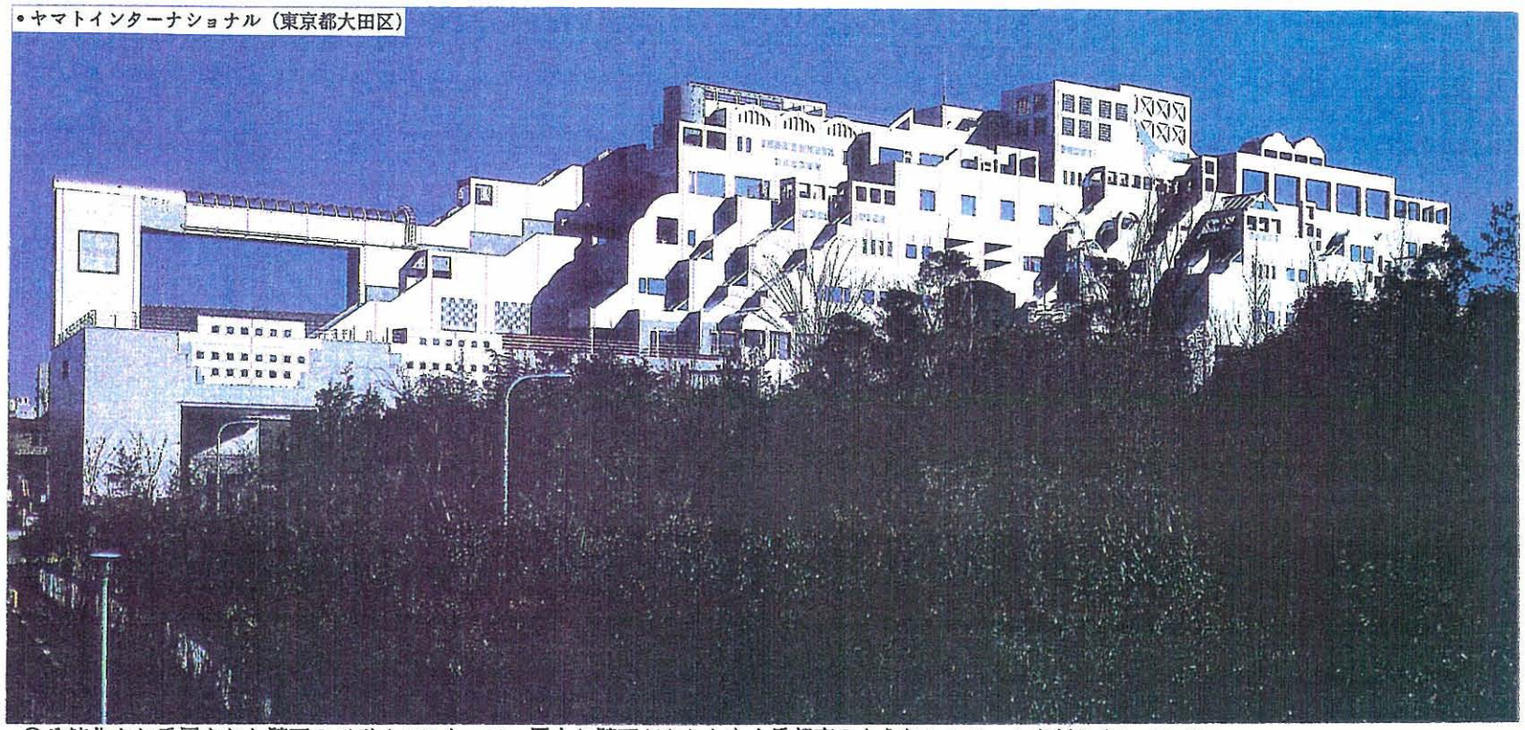
④ 壁面の分節化

・大規模な施設の長大壁面による圧迫感を解消するため、壁面を分節化し、ヒューマンスケールを与えるよう配慮する。

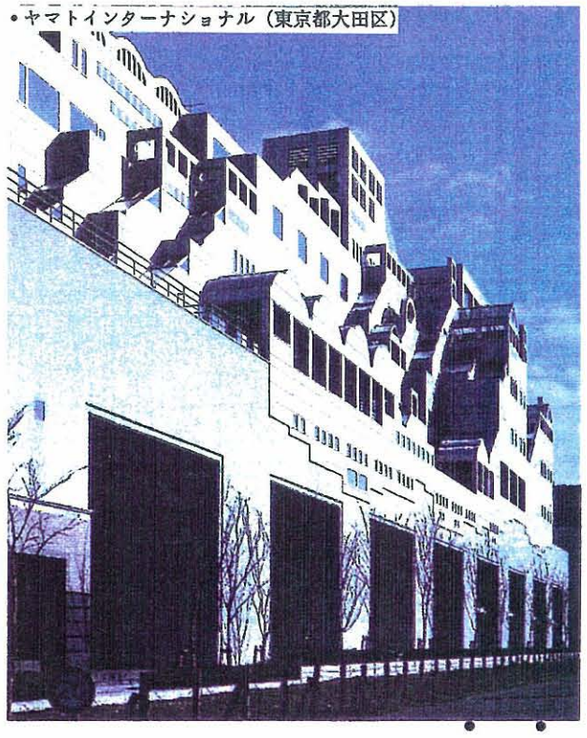
・高層部分をセットバックし、低層部分のみ分節化する方法でも良い。商業系施設等では、低層分の凹凸により、多様な表情を建物に付与し、楽しい商業空間を演出することができる。

・前述したように、インナーモールを建物内部に通し、視覚的に抜けた感じをファサードに表現することも1つの方法である。




②分節化され重層された壁面のデザインによって、巨大な壁面があたかも山岳都市のようなシルエットを創り出している。



**デザインコード　B－3．**
**スケールの分節化**

③ 通りに面する建物の高さ制限

・建物のそれぞれの通りや広場に面する部分は、一定の高さを揃え、対面性の持った緊密感のある都市空間を創り出す。

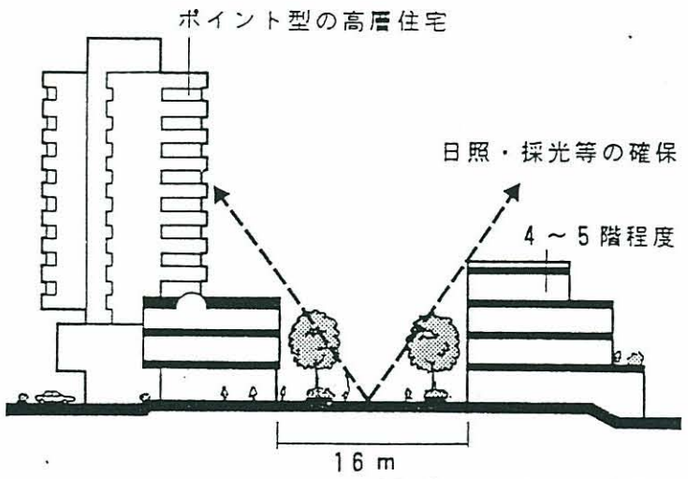
・高容積の建物がその街区の高さ制限を越えて建てる場合、高層部は、通りや広場よりセットバックさせる。

・20m・31mを越える建物は、直接通りに面して建てず、20m・31mを越える建物の上にセットバックして乗せる。または、前庭を設けてその奥に建てる。

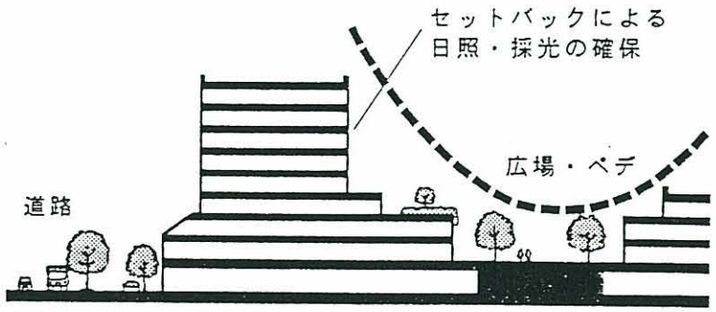
・通りや広場に日照・採光を確保すると共に、建物の圧迫感を緩和し、通りにヒューマンスケールを与えることができる。

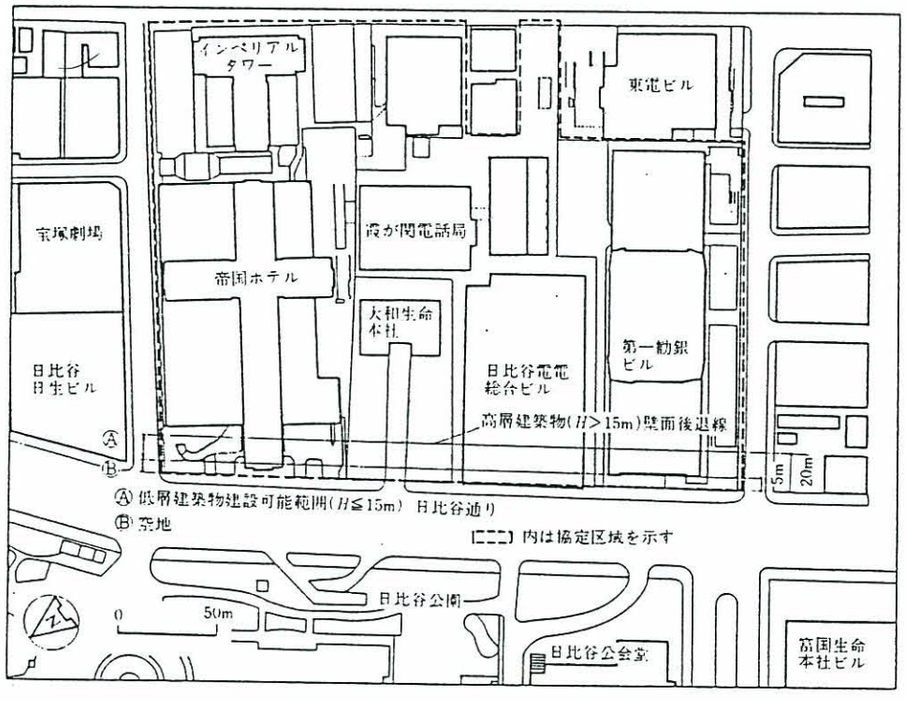
・これらは、ペデや広場に全体として適度な囲われ感を与えると共に、連続する高層建築による圧迫感を防ぐことを提案したものであり、一部ポイント的に建物を高くすることまで規制するものではない。

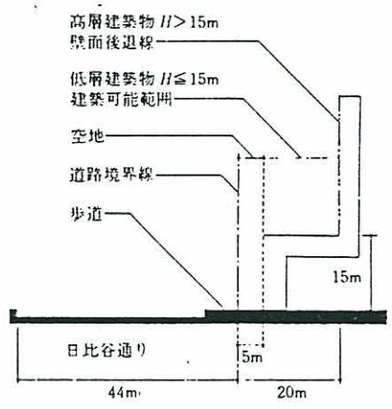
〈メインペデぞ沿いの建物高さ〉




〈高層建物が建つ街区〉



協定締結地区
(出典：日経アーキテクチュア，1981．4．13)

図-9.26　東京都千代田区内幸町1丁目の建築協定――都心のオアシス，日比谷公園周辺街区内の4つのビルが，50年を期限として建築協定を締結している。協定内容の主なものは以下の3項目である。

① ビル新築の際には壁面を道路から5m後退させ，空地を緑化する
② 道路境界から20mまでは建物高さを15m以下におさえる
③ 建物の形態や色彩を周辺環境との調和に配慮する

**⑤壁面線指定。低層部と高層部を分けて壁面線の指定を行った建築協定の例。中低層の街並みを形成する。**

5－3．デザイン・コードB群　空間のボリュームの配分　　•スケールの分節化

凡例　壁面（大規模施設の低層部の壁面をヒューマンスケールに合わせ分節化する。）

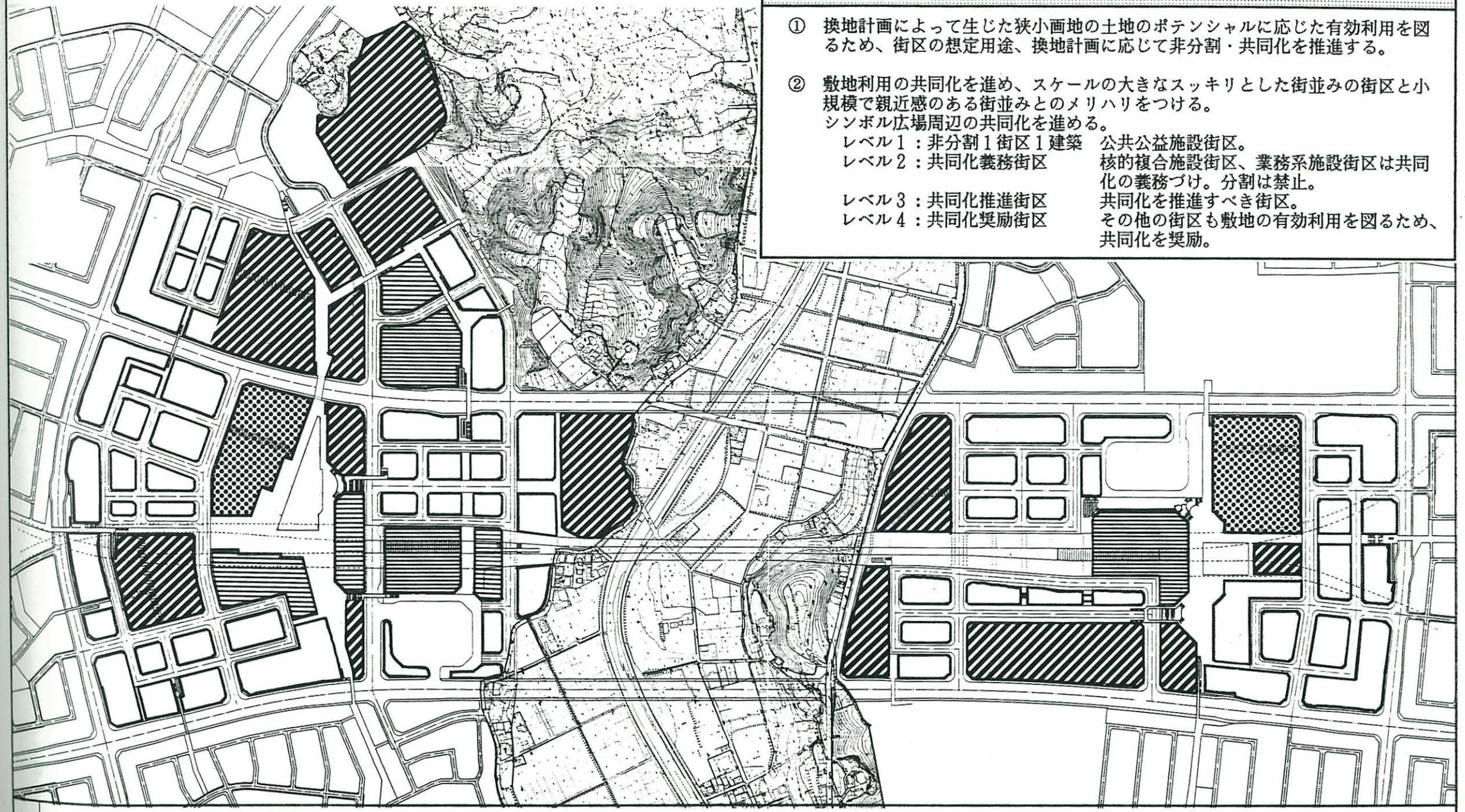
5－3．デザイン・コードB群　空間のボリュームの配分　　•共同化街区

**デザインコード　B－4．**
**共同化**

① 換地計画によって生じた狭小画地の土地のポテンシャルに応じた有効利用を図るため、街区の想定用途、換地計画に応じて非分割・共同化を推進する。

② 敷地利用の共同化を進め、スケールの大きなスッキリとした街並みの街区と小規模で親近感のある街並みとのメリハリをつける。
シンボル広場周辺の共同化を進める。

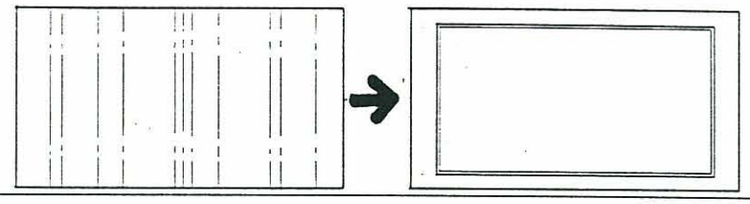
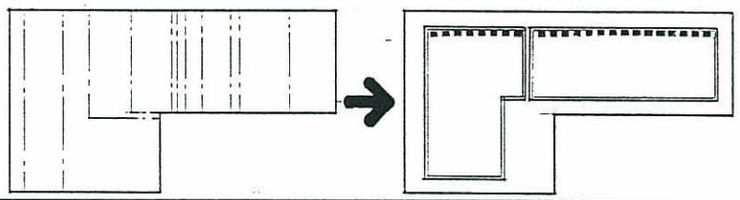
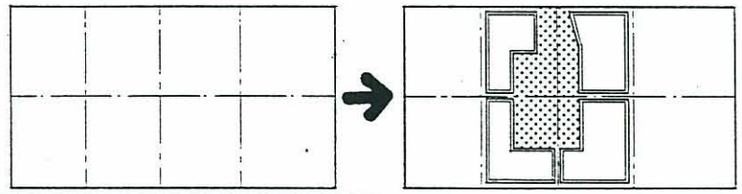
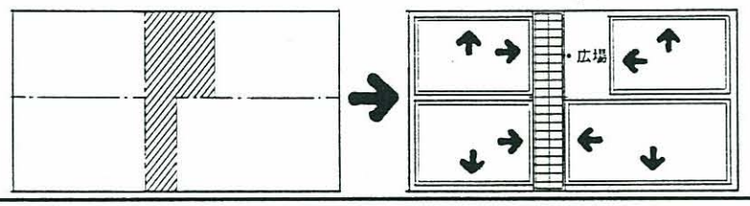
| | |
|---|---|
| レベル１：非分割１街区１建築 | 公共公益施設街区。 |
| レベル２：共同化義務街区 | 核的複合施設街区、業務系施設街区は共同化の義務づけ。分割は禁止。 |
| レベル３：共同化推進街区 | 共同化を推進すべき街区。 |
| レベル４：共同化奨励街区 | その他の街区も敷地の有効利用を図るため、共同化を奨励。 |



凡例　レベル１：共同化義務街区　レベル２：非分割１街区１建築　レベル３：積極的に共同化を推進すべき街区　レベル４：共同化を奨励する街区

**デザインコード　Ｂ－４．**
**共同化**

- 共同化はT.C.地区全域で推進すべきであるが、それぞれの敷地の立地条件や規模・形状に応じて、共同化の手法は違ってこよう。
- 敷地利用の共同化を進め、スケールの大きなすっきりとした街並みの街区の街区と、小規模で親近感のある街並みとのメリハリをつける。

| | | |
|---|---|---|
| 1．共同化義務街区 | ・特定街区等を用いた１街区１建築の結合的設計。 |  |
| 2．シンボル広場に面する街区 | ・共同化又は、ファサードの壁面位置やファサードデザインボキャブラリー（ex，コロネード）の統一。 |  |
| 3．中小敷地の共同的利用 | ・土地の所有と利用の分離や建物の共同化に対して抵抗の多い中小敷地に対しては、建物の位置やアクセス道路の調整により、アクセスの共同化等によりシンボル通り等とのアクティビティの結びつきを強める建築の建て方を誘導する。 |  |
| 4．細長い公団敷地を媒介とした敷地利用の共同化 | ・土地の所有区分や建物の所有区分を明確にしつつ、公団敷地を媒介に敷地利用の共同化を図る。 |  |

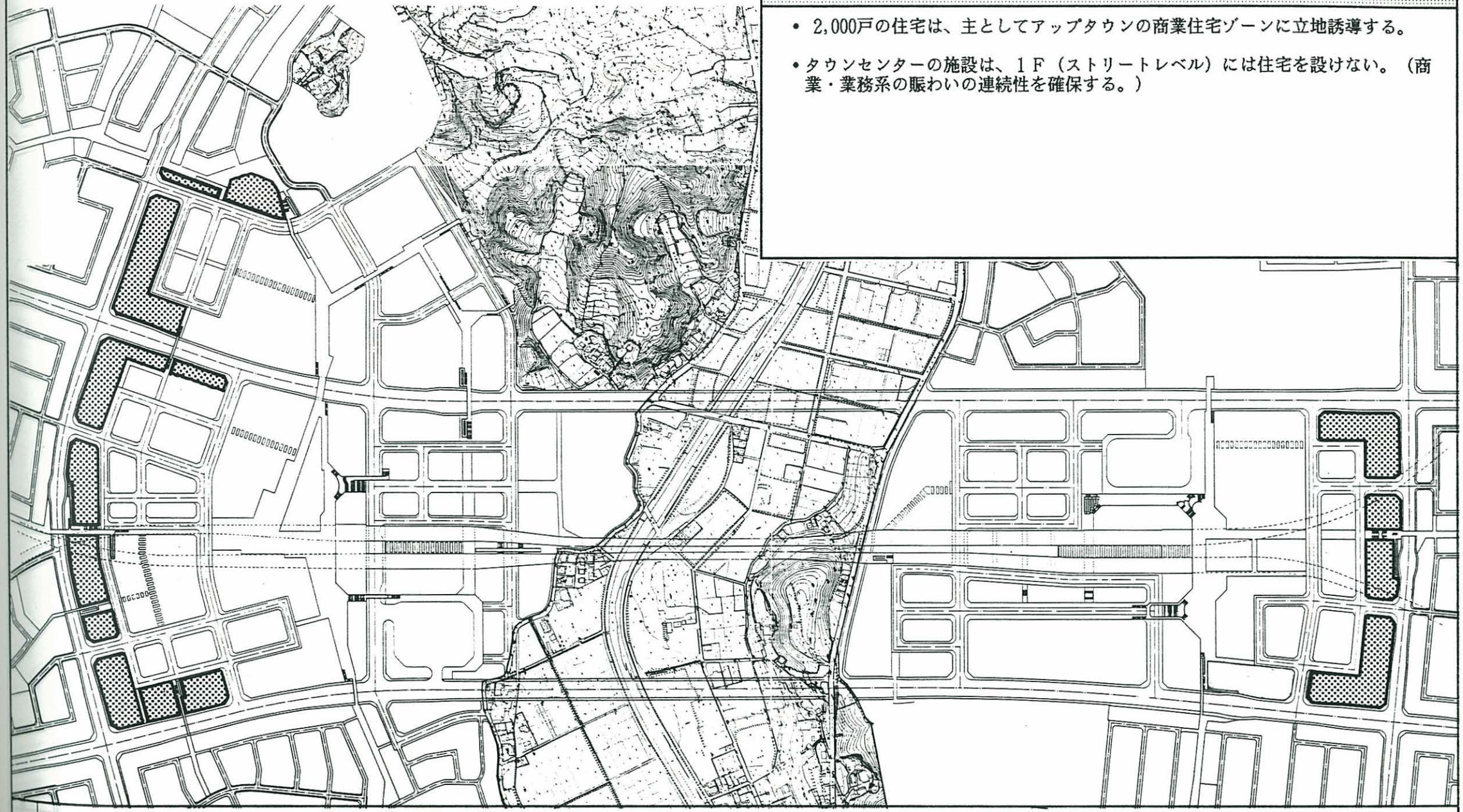
## 5－4．デザイン・コードC群：　用途の誘導

| コード | 目的・効果 | 規制的手法 | 自主的手法 |
|---|---|---|---|
| C－1．<br>住宅機能の導入と立地規制 | ・住居系機能の導入は、センターを利用する主体を多様化させ、センター24時間息づく街を形成する等、センター地区活性化に大きく寄与する。<br>・また、センター内商業施設にとっても有利であることが、戦略的に特徴ある住居系機能の導入を図る。 | ・2,000 戸の住宅を配置する。<br>・１Ｆには、住宅を設けない。 | ・アップタウンには商業住宅ゾーンを設ける。積極的に特徴ある集合住宅を導入する。 |
| C－2．<br>駐車場<br>＋<br>駐輪場 | ・タウンセンターの利便性を高めるために駐車場は不可欠である。しかし、無秩序な駐車場設置は、車両アクセスの利便性を低め、景観の見苦しくすることからタウンセンターの性格にふさしい商業・業務施設とする。<br>・駐輪場の適切な配置により、駅及び大規模施設周辺の放置自転車による歩行者空間上の占用及び混乱を防ぐ。 | ・駐車場の設置を義務づける。一定規模以上の施設については、付置義務台数以上の台数を義務づける。<br>・自己敷地内に付置義務台数を用意できない場合には、共同駐車場もしくは他の駐車場で担保する。<br>・駐車場設置と共に駅及び大規模施設周辺地区については、通勤通学利用者の自転車利用に対応するための駐輪場設置を義務づける。 | ・駐車場案内システムの確立。<br>・タウンセンター内駐車場の一元的管理システム（駐車場管理会社）の検討。 |
| C－3．<br>複合化 | ・タウンセンターにおける種々の都市活動（働・遊・学・住）に伴って、数々の公共公益施設サービスが提供される必要がある。そのうちでまとまった面積を必要とするもの（区役所・病院・警察・郵便局・博物館・体育館・区民ホール）については、マスタープランの土地利用計画でその位置と規模が設定され、換地計画にも反映されている。<br>・しかし、現段階においてもまだ種々の公共公益施設サービス施設が、不足あるいは今後需要が顕在化すると考えられる。<br>・これらの施設は公共公益施設用地における複合化は勿論、民間施設用地においても積極的な複合化を検討してゆく必要がある。 | | ・必要と思われる施設とその立地条件を洗い出して、その複合的整備をそれぞれの敷地に要請してゆく。 |
| C－4．<br>暫定利用 | ・タウンセンターは長い時間をかけてつくっていくものであり、その意味から開発当初は街区の本来的用途や規模の施設が立地せず、暫定利用施設が立地する場合もある。その場合も、センターの景観が混合しないようにする必要がある。 | ・暫定利用施設についても、これらのコード群は適用されねばならない。<br>・風営法に該当する業種については、これを認定しない。 | |

5－4．デザイン・コードC群　用途の誘導　　・住宅配置街区

デザインコード　C－1．
住宅機能の導入と立地規制

- 2,000戸の住宅は、主としてアップタウンの商業住宅ゾーンに立地誘導する。
- タウンセンターの施設は、１Ｆ（ストリートレベル）には住宅を設けない。（商業・業務系の賑わいの連続性を確保する。）

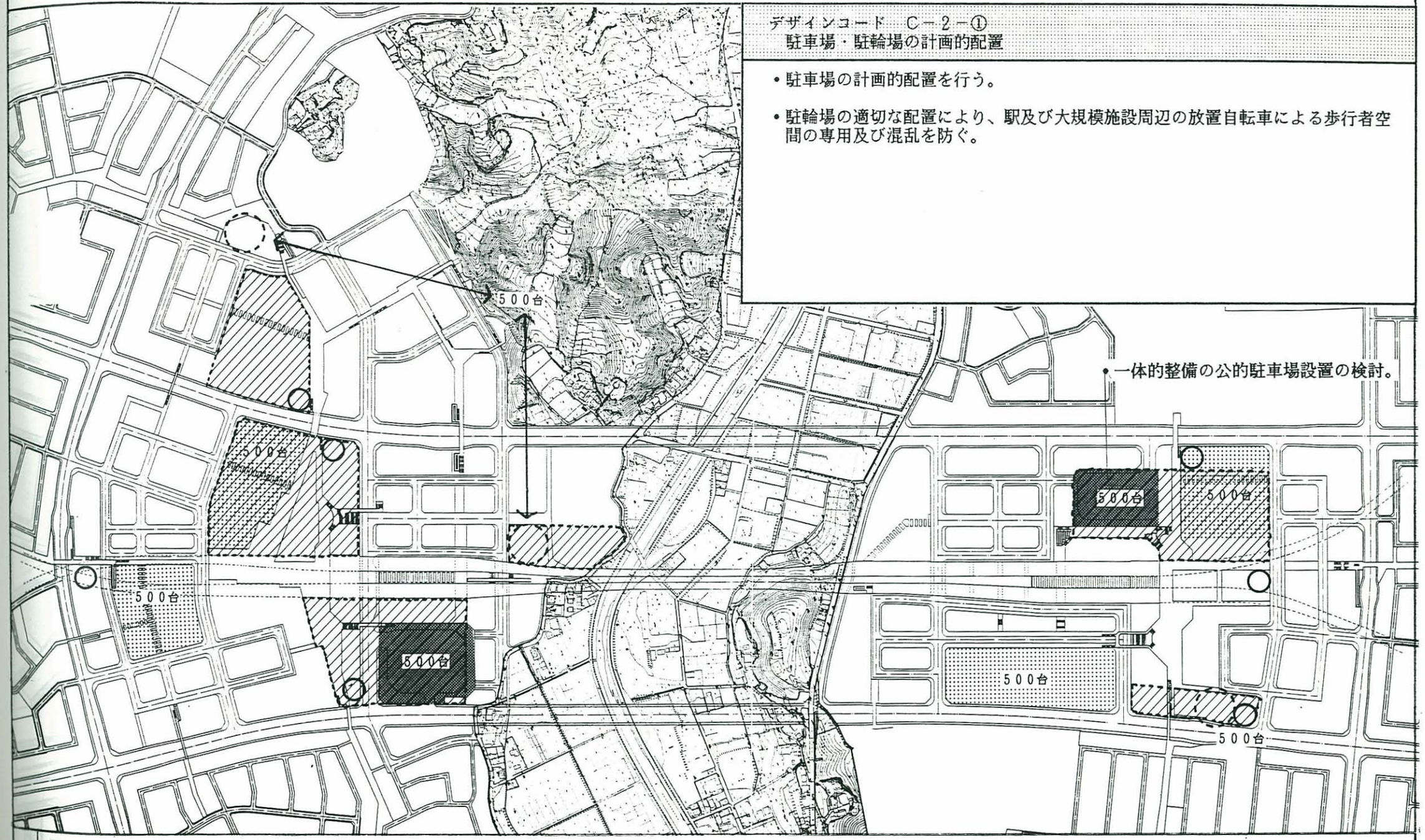


凡例
集合住宅ゾーン（１階は非住宅）

5－4．デザイン・コードC群　用途の誘導　　・計画駐車場配置図

デザインコード　C－2－①
駐車場・駐輪場の計画的配置

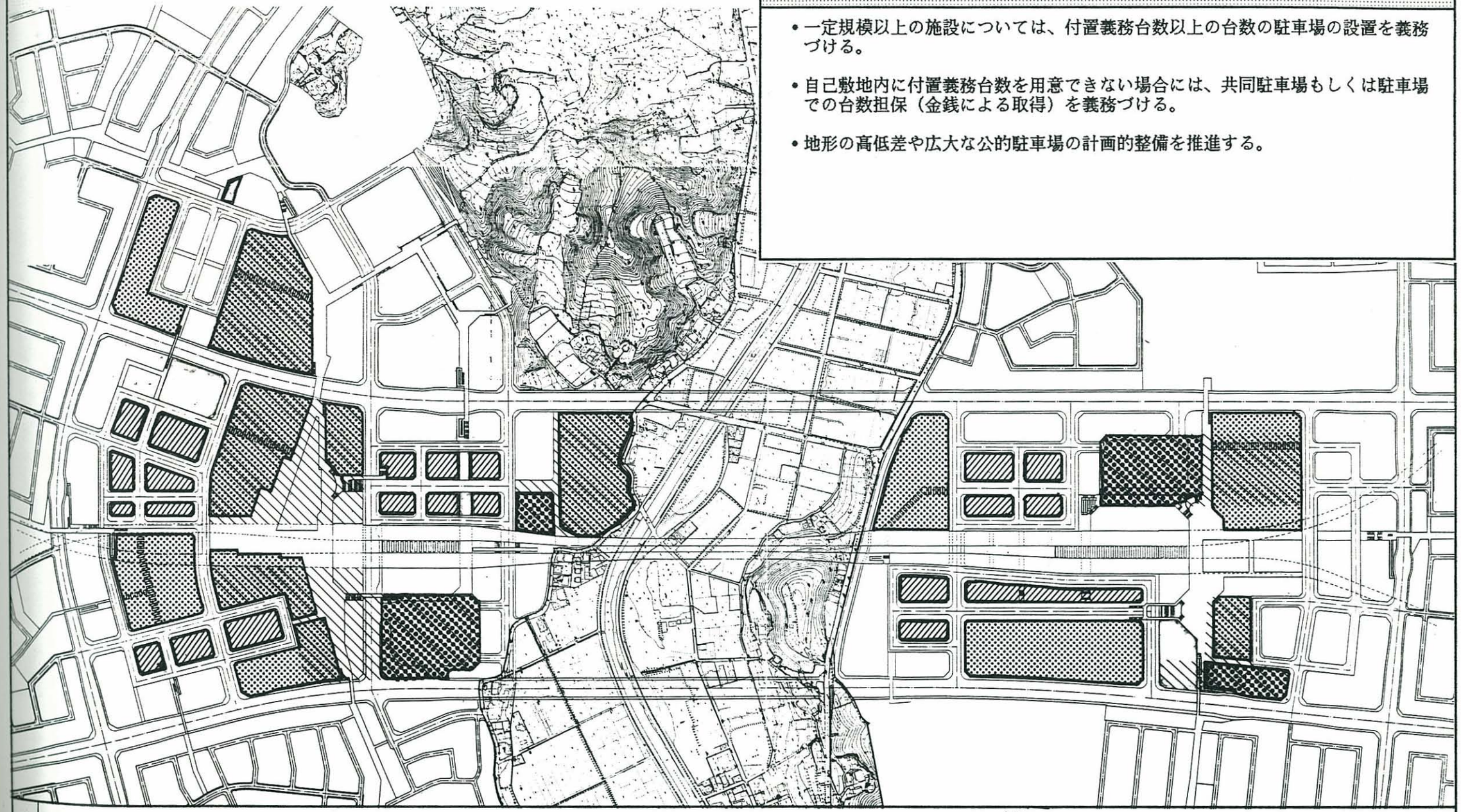
- 駐車場の計画的配置を行う。
- 駐輪場の適切な配置により、駅及び大規模施設周辺の放置自転車による歩行者空間の専用及び混乱を防ぐ。



5－4．デザイン・コードC群　用途の誘導　　・駐車場配置

デザインコード　C－2－②
駐車場の計画的配置

- 一定規模以上の施設については、付置義務台数以上の台数の駐車場の設置を義務づける。
- 自己敷地内に付置義務台数を用意できない場合には、共同駐車場もしくは駐車場での台数担保（金銭による取得）を義務づける。
- 地形の高低差や広大な公的駐車場の計画的整備を推進する。



**デザインコード　C－3.**
**複合化**

- タウンセンターにおける種々との都市活動（働・遊・学・住）に伴って、数々の公共公益サービスが提供される必要がある。そのうち、比較的小規模な都市利便施設は、敷地の複合利用により立地を図り、土地の高度利用と来街者の利便性向上を目指す。

□都市生活利便施設

| | 施設名 | 主体 | I | II | III | IV | 規模 | 利用形態 | A | B | C | D | E | F | G | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①生命の基盤 | 総合病院 | ・公・行 | | ○ | | | 大 | 独立建物 | ○ | | | | | | ○ | （既定） |
| | ｸﾘﾆｯｸ | 民・公・ | | ○ | | | 小 | ﾌﾛｱｰ借 | | | | | ○ | ○ | ○ | |
| | 調剤薬局 | 民・公・ | | ○ | | | 小 | ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | 保健所 | ・　・行 | | ○ | | | 大 | 独立建物 | | | | ○ | | | | －（既定） |
| | ｶｳﾝｾﾗｰ・ﾍﾙｽ | 民・　・ | | | | | | ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | |
| | 警察署 | ・　・行 | | ○ | | | 小 | 独立建物 | | | | | | | ○ | |
| | 警察官立ち寄り所 | 民・　・ | | ○ | | | 小 | ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | ┐区役所総合庁舎に併設（既定） |
| | 派出所 | 、　・行 | | ○ | | | 小 | ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | ┘ |
| | 消防署（ﾚﾝｼﾞｬｰ） | ・　・行 | | ○ | | | 大 | 独立建物 | | | | | | | ○ | （既定）　． |
| ②街の基盤 | 駐車場 | 民・公・行 | | | ○ | ○ | ＊ | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | ＊┐計画（300㎡に1台×1.2倍程度必要か？） |
| | 駐輪場 | 民・公・行 | | | ○ | ○ | ＊ | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | ＊┘ |
| | ﾃﾘﾊﾘｰ 業務対応の駐車ｽﾍﾟｰｽ | ・　・ | | | | | | | ・ | | | | | | | ＊ |
| | ﾀｸｼｰ・ｽﾄｯﾌﾟ | 民・公・行 | ○ | | ○ | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | | ＊┐ |
| | ﾍﾘﾎﾟｰﾄ | 民・公・行 | ○ | | ○ | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | | ＊┤交通ｼｽﾃﾑとして別途調査の必要 |
| | 深夜のｱｸｾｽ交通機関 | 民・公・行 | | | ○ | ＊ | | | ・ | | | ○ | | | | ＊┤ |
| | 域内交通機関（ﾃﾞﾏﾝﾄﾞﾊﾞｽ・ｼｬﾄﾙﾊﾞｽ・循環ﾊﾞｽ） | 民・公・行 | | | ○ | ＊ | | | ・ | | | | | | ○ | ＊┤ |
| | ﾀｳﾝｻｲｸﾙ　（ﾚﾝﾀﾙ・ｻｲｸﾙｼｽﾃﾑ） | 民・公・行 | | | ○ | ＊ | | 小 | ・ | | | | ○ | | | ＊┘ |
| | 電話ﾎﾞｯｸｽ（公衆電話・FAX） | 民・公・行 | | ○ | | | | 小 | ・ | | | | | | ○ | NTT 設置基準あり |
| | 郵便ﾎﾟｽﾄ | 民・公・行 | | ○ | | | | 小 | ・ | | | | | | ○ | 郵政設置基準あり |
| | 水飲み場 | 民・公・行 | | ○ | | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | ○ | ＊┐ﾄｽﾘｰﾄﾌｧﾆﾁｬｰ としての整備計画の必要 |
| | 公衆ﾄｲﾚ | 民・公・行 | | | ○ | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | ○ | ＊┤市清掃局設置基準 |
| | ﾍﾞﾝﾁ | 民・公・行 | | ○ | | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | ○ | ＊┤ |
| | ｷｵｽｸ・ｼｮｰｹｰｽ | 民・　・ | | | | | | 小 | ・ | | | | | | | ＊┤ |
| | ｺﾞﾐ箱 | 民・公・行 | | | ○ | ＊ | | 小 | ・ | | | | | | | ＊┘市・衛生局設置に積極的 |
| | 清掃ｻｰﾋﾞｽ・ﾌﾗﾜｰﾎﾞｯﾄ維持管理 | 民・公・ | | | ○ | | | 小 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | ○ | ﾃﾞｨｽﾆｰﾗﾝﾄﾞ・ｼｽﾃﾑ or 自治会・商店会ﾎﾞﾗﾝﾃｨｱｼｽﾃﾑ |
| | 警備保障 | 民・公・行 | ○ | | | | | 小 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | ○ | | | （共益費による 外部委託ｼｽﾃﾑ） |
| | 各種自動販売機 | 民・　・ | ○ | | | | | | ・ | | | | | | ○ | 景観的ｺﾝﾄﾛｰﾙの必要　（丸の内美化協会） |
| ③暮らしの基盤 | 区役所 | ・　・行 | | ○ | | ＊ | | 大 | ・ | | | | | | | （既定） |
| | 行政窓口 | ・　・行 | | ○ | | ＊ | | 小 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | 駅舎内設置の可能性 |
| | 各種専門学校 | 民・公・行 | ○ | | | ＊ | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | |
| | 郵便局（無集配普通局・特定局） | ・公・行 | | ○ | | | | | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | 郵政と調整 |
| | 銀行・証券 | 民・　・ | ○ | | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | |
| | ｶﾞｿﾘﾝｽﾀﾝﾄﾞ | 民・　・ | ○ | | | | | | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | 制限することも必要 |
| | 配送ｻｰﾋﾞｽ | 民・　・ | ○ | | | | | 大 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | ○ | | | |
| ④情報の基盤 | TV放送（CATV） | 民・公・行 | ○ | | | | | 大 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | ┐サテライトスタジオの可能性 |
| | ﾗｼﾞｵ 放送（ｺﾐｭﾆﾃｨFM） | 民・公・行 | ○ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | ┘ |
| | 文字放送 | 民・公・行 | ○ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | |
| | 新　聞 | 民・公・ | ○ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | |
| | ﾀｳﾝﾍﾟｰﾊﾟｰ（市広報・庁内会報） | 民・公・ | | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | ○ | | | |
| | 交通情報ｾﾝﾀｰ | ・公・行 | | | ○ | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | ＊┐案内ｼｽﾃﾑ（市都市計画局）で一部市域 |
| | ｺﾝﾋﾟｭｰﾀｰ・ﾀｳﾝｶﾞｲﾄﾞ | ・公・行 | | | ○ | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | ○ | | | | ＊┘でも始まっている。 |
| ⑤余暇基の盤 | 文化施設（音楽ﾎｰﾙ・劇場等） | 民・公・行 | | | ○ | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | 街づくりとして検討 |
| | 美術館 | ・公・行 | | | ○ | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | （既定） |
| | 博物館 | ・公・行 | | | ○ | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | （既定） |
| | ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄ施設（映画・ﾗｲﾌﾞ・ﾃｨｽｺ） | 民・公・ | ○ | | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | |

注）
- 主体　民：民間主導による立地が期待出来るもの（民営）
  公：公的団体に運営が考えられるもの
  行：行政主導により設置されるもの（行政）
- 利用者　A：就業者に対する利便
  B：居住者に対する利便
  C：来訪者に対する利便
  D：就業者と居住者に対する利便
  E：居住者と来訪者に対する利便
  F：就業者と来訪者に対する利便
  G：全ての人々に対する利便
- 立地条件　I：経済原理から立地
  II：個別事業で整備
  III：誘導すべきもの
  IV：システムとして検討

□都市生活利便施設

| | 施設名 | 主体 | I | II | III | IV | 規模 | 利用形態 | A | B | C | D | E | F | G | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤余暇の基盤 | 図書館 | ・公・行 | | ○ | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | 市・教育委員会との調整 |
| | ｽﾎﾟｰﾂ施設 | 民・公・行 | | ○ | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | (既定) |
| | 喫茶店 | 民・　・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | ○ | | | | |
| | ﾚｽﾄﾗﾝ | 民・　・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | ○ | |
| | ﾁｹｯﾄｻｰﾋﾞｽ | 民・　・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | ○ | | | |
| | 旅行代理店 | 民・　・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | |
| | 健康増進ｾﾝﾀｰ | 民・公・行 | ○ | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | ○ | | | |
| | ｶﾙﾁｬｰｾﾝﾀｰ | 民・公・行 | ○ | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | | |
| ⑥共生の基盤 | 託児施設 | 民・公・行 | | | ○ | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | ○ | | | 街づくりとして検討 |
| | 教会・寺院等 | ・公・ | | | ○ | | 大 | 独・ | | | | | | | | |
| | ﾊﾝﾃﾞｨｷｬｯﾊﾟｰ 援助施設 | ・　・行 | | | ○ | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | ｼﾙﾊﾞｰ人材ｾﾝﾀｰ | ・公・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | 老人余暇ｾﾝﾀｰ | ・公・行 | | | ○ | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | ○ | | |
| | 在宅支援ｻｰﾋﾞｽ（ﾎｰﾑﾍﾙﾊﾟｰ・協会） | ・公・行 | | | ○ | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | 治療食給食ｾﾝﾀｰ | 民・公・行 | | | ○ | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | 葬祭互助会 | 民・　・ | | ○ | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| | 結婚相談所 | 民・公・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | 結婚式場 | 民・公・ | ○ | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | | | |
| ⑦コミュニティの基盤 | ｺﾐｭﾆﾃｨ・ｻﾛﾝ（集会所） | 民・公・行 | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | ○ | | 街の核づくりに必要 |
| | 地区センター | ・　・行 | | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | ○ | | | | ○ | | ＊案内システム・サイン計画 |
| | 公営掲示板 | ・公・行 | | | | ＊ | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | ○ | | | | |
| ⑧働く人々の基盤 | 業務用途のﾚﾝﾀﾙｽﾍﾟｰｽ | 民・公・ | | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | 事務用品販売店 | 民・　・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | ｹｰﾀﾘﾝｸﾞ・ｻｰﾋﾞｽ | 民・　・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | ○ | | | |
| | 簡易宿泊施設 | 民・公・ | | | | | 大 | 独・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | |
| | 各種ﾋﾞｼﾞﾈｽ情報ｾﾝﾀｰ | 民・公・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | 人材派遣ｾﾝﾀｰ | 民・公・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | 通訳・翻訳ｾﾝﾀｰ | 民・公・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| | 業務情報調査・研究機関 | 民・公・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | ○ | | | | | | | |
| ⑨訪れる人々の基盤 | 各種案内表示 | 民・公・行 | | | | ＊ | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | ○ | | | ○ | | ＊┐案内システム・サイン計画 |
| | 案内ｶｳﾝﾀｰ | 民・公・行 | | | | ＊ | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | ○ | | | | | ＊┘ |
| | ｺｲﾝﾛｯｶｰ | 民・公・ | | | | | 小 | ・ﾌﾛｱｰ借 | | | | | | | | |

注）・主体　民：民間主導による立地が期待出来るもの（民営）
公：公的団体に運営が考えられるもの
行：行政主導により設置されるもの（行政）

・利用者　A：就業者に対する利便
B：居住者に対する利便
C：来訪者に対する利便
D：就業者と居住者に対する利便
E：居住者と来訪者に対する利便
F：就業者と来訪者に対する利便
G：全ての人々に対する利便

・立地条件　I：経済原理から立地
II：個別事業で整備
III：誘導すべきもの
IV：システムとして検討

## 5－5．デザイン・コードD群：　空間形態の表現

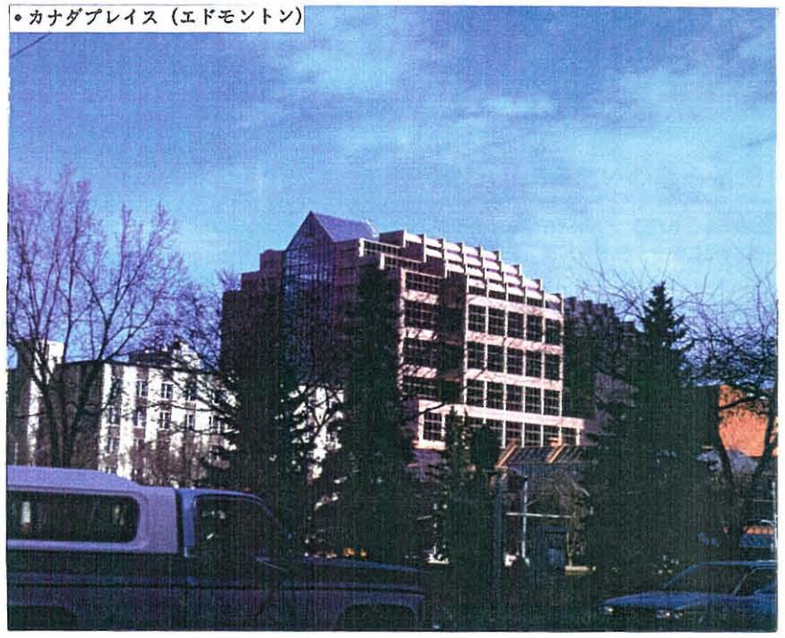
| コード | 目的・効果 | 規制的手法 | 自主的手法 |
|---|---|---|---|
| D－1．<br>スカイライン・<br>ビスタライン<br>の演出 | •重層するスカイラインの美しさの演出と同時に、高層部からの見下ろし景観へ配慮し、屋根あるいはカスケード状の頂部を持つ建物のシルエットをデザインする。 | ・ランドマークやアイストップとなることを考慮し、核的複合施設や公共公益施設は屋根を設け、スカイラインの中でのアイデンティティを高める。 | ・屋根・頂部のデザイン |
| D－2．<br>スカイライン<br>の色調 | •遠景からのセンターに色調のまとまり、統一感を持たせる。<br>•遠景からの大規模施設のボリューム感を軽減し、シンボル広場・シンボル道路等歩行者空間に対するヒューマンスケールを実現する。 | ・遠景からのセンターの色調の統一感を持たせるため、高層棟の色調を規制する。<br>・低層部はブロック単位、通り単位で基準となる色調を指定し、街並みの混乱を規制する。 | ・低層部は街並み・歩行者空間の賑わいを演出するため厳しい規制は設けない。しかし、街並みに混乱が生じないような誘導は行う。 |
| D－3．<br>そこらじゅう<br>展望台を | •坂の街であり、敷地内の広場や建物の上部から通りのビスタやパノラマが楽しめる場所が各所にでてくる。<br>•街の動きを身近に感じられる展望台をバルコニー・テラス・屋上庭園・ベイ・ウィンドウ等様々な形で設け、人々に楽しみを用意したい。 | | ・屋上広場、最上階の展望台、ベイウィンドウなど展望・眺望の場を設ける。 |
| D－4．<br>緑・水・<br>彫刻 | •コンセプト「光る都市」のデザインテーマ：光・風・音の具体化。<br>•人工空間の中で人々の憩うことの出来る潤いある空間を提供する装置として。<br>•通り毎・施設毎のシンボル、テーマとなる植栽を施すことにより、通り・施設の個性化・差異化の装置として。 | ・シンボル植栽・テーマ植栽の指定 | ・公開空地部分、ショップフロントの賑わいを植栽・水・彫刻等によって演出する。 |
| D－5．<br>仮設的装置 | •都市の賑わいを誘導・演出する。<br>•光の変化、風向きの変化、気温の変化等を見せる装置。 | ・日除けテントの高さ、出幅、色彩等の規制 | ・公開空地部分、ショップフロントへの賑わい装置の設置 |
| D－6．<br>見えない<br>駐車場 | •駐車場施設は周辺環境に対して阻害要素となり易いため、修景基準を設けて地区の環境向上に寄与する。 | ・周辺緑化または１階歩行者レベルへの店舗設置<br>・駐車場出入口の制限 | ・大型駐車場建物外壁のグレードアップ |
| D－7．<br>看板・<br>広告物等 | •デザイン的に工夫を凝らし、環境に対する配慮を行った看板・広告はまちの華やかさ、個性を演出し、設置する施設や企業イメージを向上させる。 | ・屋上看板・広告の禁止<br>・袖看板の大きさ、高さ、出幅、色彩等の規制<br>・壁面看板の面積、色彩等の規制 | ・看板・広告物のデザイン・イメージの設定 |
| D－8．<br>ショップフロント<br>の賑わい | •人通りが少ない時刻でも沿道の施設の演出により、人の気配の暖かさを感じさせて人々に愛着と親密感を抱かせる。 | | ・閉鎖的なシャッターの制限<br>・ショーウィンドウの設置奨励<br>・店舗内の夜間照明<br>・業務ビル１Ｆにショールーム・イベントスペース・店舗等の設置 |

## デザインコード　D－1．
## スカイライン・ビスタラインの演出

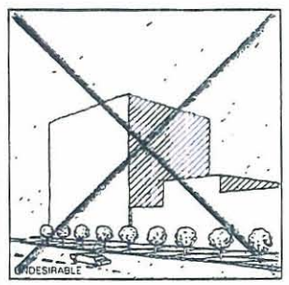
- ビスタラインを意識した建物のデザインを行うことにより、センターの都市景観の向上を図る。
- 重層するスカイラインの美しさの演出と同時に、高層部からの見下ろし景観へ配慮し、屋根あるいはカスケード状の頂部により屋上設備機器の目隠しを図る。
- ランドマークとなる建物は、頂部に特徴的なシルエットを持たせ、ランドマークとして個性、意味付けを考慮したデザインとする。
- 中低層の建物は、高層部の見下ろし景観に配慮し、屋上設備機器等を屋根状・カスケード状のシェルターで見えにくくする。これは重層するスカイラインの形成にも重要な役割を持つ。
- 歩行者軸等のアイストップとなる建物のシルエット及びファサードは特にデザインの留意する。
- 屋根…・ペントハウス、屋上機器置場の目隠しを利用して屋根を設ける。
  ・屋根は高さ制限の中に含まれない。
  ・屋上には広告類の設置は禁止する。

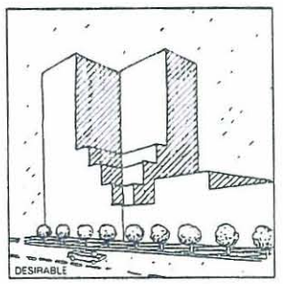
• カナダプレイス（エドモントン）

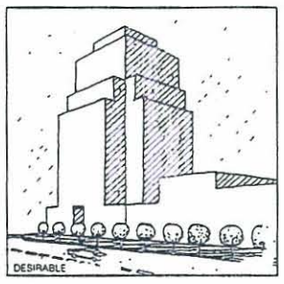
• カナダプレイス（エドモントン）

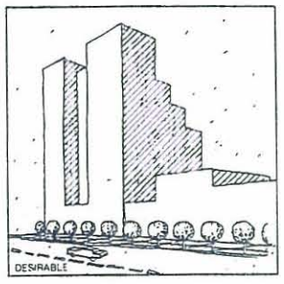






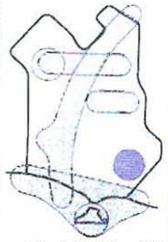




①重層する屋根のスカイラインが集まって住む楽しさを印象づける。

**デザインコード　D－2.**
**スカイラインの色調**

- 遠景からのセンターに色調のまとまり、統一感を持たせる。
- 近景からの大規模施設のボリューム感を軽減し、シンボル広場・シンボル道路等歩行者空間に対するヒューマンスケールを実現する。
- 歩行者空間における商活動の賑わいを演出する。
- センター全体での高層棟の色調を統一し、センターのアイデンティティを確立する。
- 中低層部は、広場毎、通り毎、街区毎に色調を設定し、それぞれの場のアイデンティティの形成を図る。
- 低層部は歩行者空間に対する賑わいを演出するため規制は緩くし、各施設のデザインに期待する。

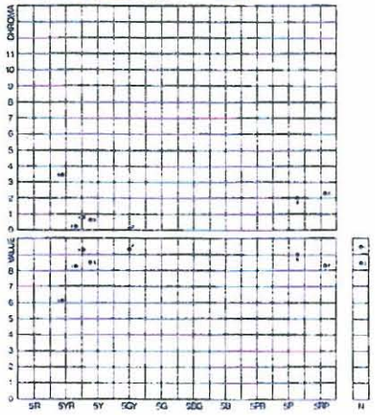
# 藤沢市の景観形成と環境色彩



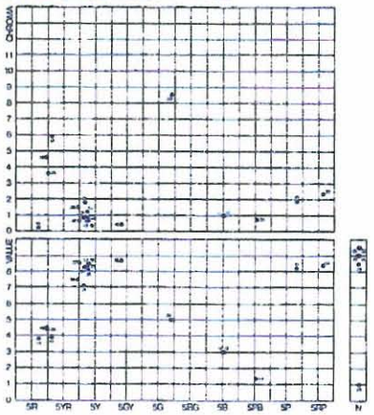
## 都心としての藤沢駅周辺ゾーンの環境色彩

藤沢駅周辺は広域的な商業業務核として発展を続け、市役所、県の機関、市民会館、図書館、体育館など市民の日常生活にかかわる諸施設も立地し、ショッピングと遊びといこいのポイントとしての賑わいも見せ、様々な現代都市の機能が集積しています。今後さらに発展する生活文化拠点であるだけに、快適で個性ある都市景観形成のためには、特にポイントとなる地域を中心に環境色彩における提案が必要となります。今回は、藤沢駅南口広場、南口本通り、鎌倉・片瀬・藤沢線を典型例として調査を行ないました。

南口駅前広場の建築外装色のマンセル図



南口本通りの建築外装色のマンセル図



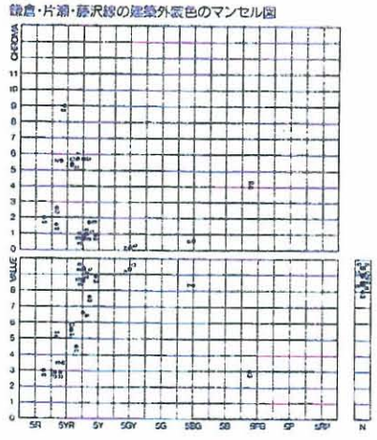
### ◉南口駅前広場と南口本通りの建物

南口駅前広場は大型店舗が多く、外壁は明度8以上の高明度色で明るく暖みを持った色が基調となっています。南口本通りは高い明度のオフホワイト、レンガタイルの茶系、色味のない建築色が混在しています。

### ◉鎌倉・片瀬・藤沢線の建物

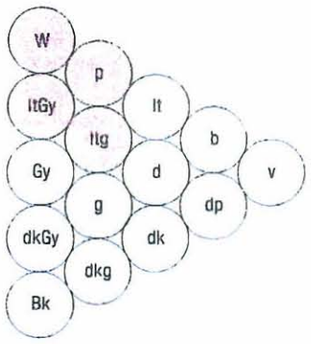
この通りは、商業施設、集合住宅、公共的な建物が並び、南口本通りよりも規模が大きく強い印象を持ちます。建物外壁色は白と茶とに大別されますが、概して公共建築物の方が建物自体に色を使い、商業建築は、広告類に色の比重を置いています。現況は明るいオフホワイトと茶系が混在しており、通り全体の基調色がつかみにくい傾向があります。

鎌倉・片瀬・藤沢線の建築外装色のマンセル図

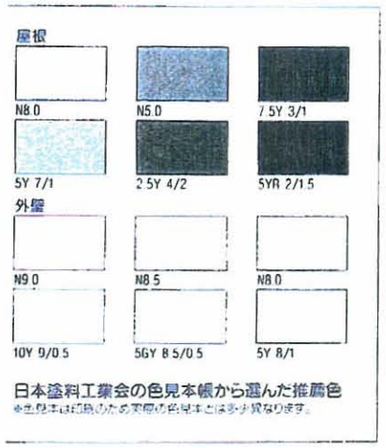


### 賑わいとうるおいの都心景観色

都市機能がまざりあい、これからも発展変貌する地域は、環境色彩の上でもコントロールがむずかしい点があります。藤沢の表玄関である都心部、北口・南口広場周辺、および南口本通り、鎌倉・片瀬・藤沢線に面した建物の外壁基調色は、現在も効果を見せている高明度・低彩度色がふさわしいでしょう。低層部は賑わいを演出するため、時代性をとらえた自由な質の高いカラーデザインをめざします。今後も発展し成熟していく都市機能から見ると、海のイメージにもつながる高明度色の使用、但し混乱を避けるために彩度は低く押える必要があるでしょう。




建物の外壁基調色として推薦するトーン

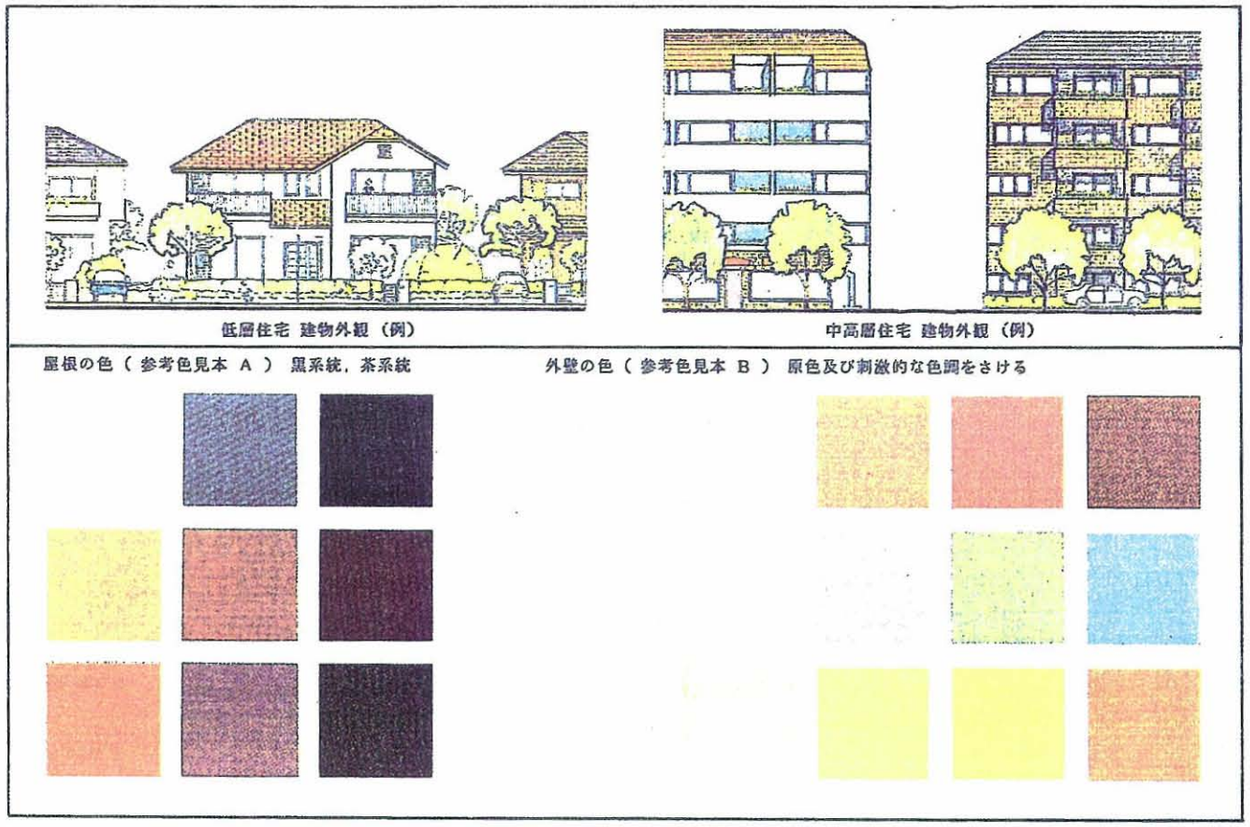



日本塗料工業会の色見本帳から選んだ推薦色
※色見本は印刷のため実際の色見本とは多少異なります。

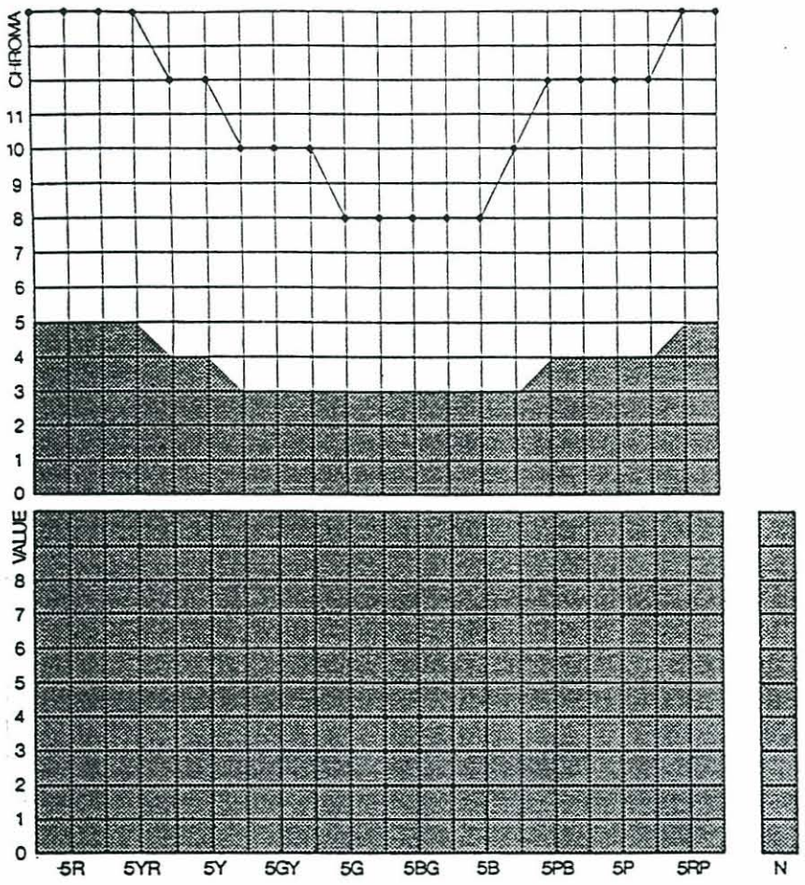
●新本牧地区の場合では

●新本牧地区まちづくり指針（抄）

（目　的）
第1条　この指針は，新本牧地区のまちづくりを推進するにあたり，新本牧地区建築協定を補完し,建築物,緑化及び管理に関する事項を定めまちづくりの指針とし，本地区の都市環境を高度に維持増進することを目的とする。
（まちづくりの指針）
第6条　この区域内の建築物，緑化及び管理については，別紙事項を指針として遵守するよう努めるものとする。
【表通り地区】
1建築物に関する事項
(1)屋根は勾配屋根とする。ただし，全体の調和を損わないものはこの限りでない。
(2)屋根の色は黒系統，茶系統（参考色見本A）とし，外壁の色は原色及び刺激的な色調をさけるもの（参考色見本B）とする。
(3)住戸規模は，定住を図れる規模とする。
(4)建築物及び周辺との調和を乱す広告物は設置しないものとする。
(5)テレビ，ＦＭ放送の受信は共同視聴設備を利用し，敷地内のテレビフィーダー線及び電線・無話線は地中埋設とする。
(6)表通り（都市計画道路）側の前面歩道に接する空地部分は，当該歩道と一体となるような仕上げとする。ただし，１階が住宅の場合は緑地等とする。
(7)屋外に設置される建築設備類は，道路等から見えにくい構造とする。
(8)外部階段は，当該建築物と調和する構造とする。
(9)バルコニーは，寝具，洗濯物が道路等から見えにくい構造とする。
(10)シャッターは透過性のあるものとする。
(11)自転車置場，物置，ゴミ置場等は，構造，位置等に配慮して設置するものとする。



| | | エリア1 | エリア2 |
|---|---|---|---|
| 屋上広告物利用 | | 禁止 | 左記に準ずる |
| 壁面利用広告物 | 種類 | 自家広告物に限る | 左記に準ずる |
| | 面積 | 建築壁一面につき　20m²以下<br>総許容面積　60m²以下 | 建築壁一面につき　5m²以下<br>総許容面積　15m²以下 |
| | 色彩 | 3色以内とする。（コーポレートカラー使用を原則とする）<br>遠景色、中景色レベルに対応する建築物の3階以上の高さにつく広告サインは、彩度を規制する。彩度はマンセル色度図で定める最高色度の1/3までの彩度とする。<br>2階以下にとりつく広告サインは、彩度を自由とする。<br>(例)赤の色相の最高彩度色が彩度15であれば、3階以上に出てくる赤は彩度5以下とする。 | 左記に準ずる |
| | 広告幕等 | 禁止 | 左記に準ずる |
| 袖看板 | | 禁止 | 公道上は禁止とする。誘導区域については位置、形状等に制限を設け可とする。（図－26参照） |
| 置看板 | | 公道上は禁止とする。誘導区域については、位置形状等に制限を設け可とする。（図－26参照） | 左記に準ずる |
| 電柱広告物 | | 企業商業広告の禁止 | 左記に準ずる |
| 街灯防犯灯・灯物広告 | | 禁止 | 左記に準ずる |
| 野立広告物 | | 広告板・広告塔の禁止<br>鉄道・沿道広告物の禁止 | 左記に準ずる |
| その他広告物 | | 各種自動販売機道路面（公開空地を含む）設置禁止<br>立看板道路（公開空地を含む）設置禁止<br>過度な点滅・照明(含むネオンサイン)の禁止<br>消火栓支柱、企業広告物サインの禁止 | 左記に準ずる |




・新百合ケ丘駅周辺地区の屋外広告物等設置の基準

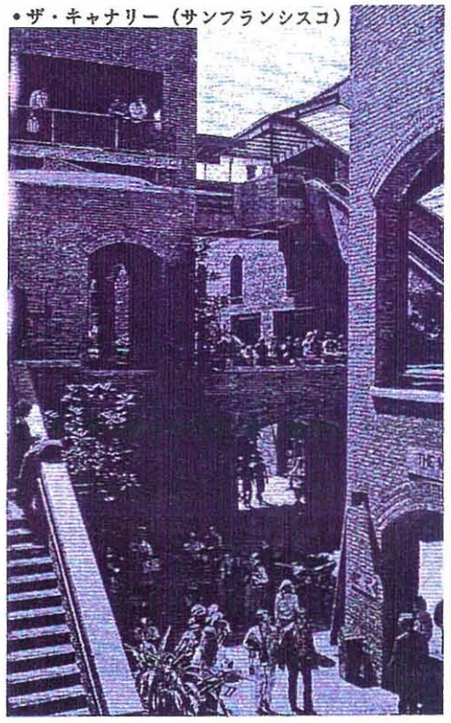
左の表は、1987年9月に新百合ケ丘駅周辺地区計画が制定されたことを機会に、「川崎新都心センター新百合ケ丘駅周辺地区上物建設マスタープラン」としてまとめられた中の屋外広告物等設置の基準である。

新百合ケ丘駅周辺は、土地区画整理事業によって生れた新しい街であるため、湘南なぎさとは異なる性格を持っているが、既に建設が進められている新百合ケ丘駅周辺の屋外広告物等の設置状況には学ぶ点が多い。屋上利用広告や袖看板が全くなく、3階以上につけられる広告サインの色は、ステンレスその他の材質色で表現されている。

日本を代表する美しいなぎさ景観をもつ湘南においても、自然景観を大切にするために、この程度の基準が必要ではないか。

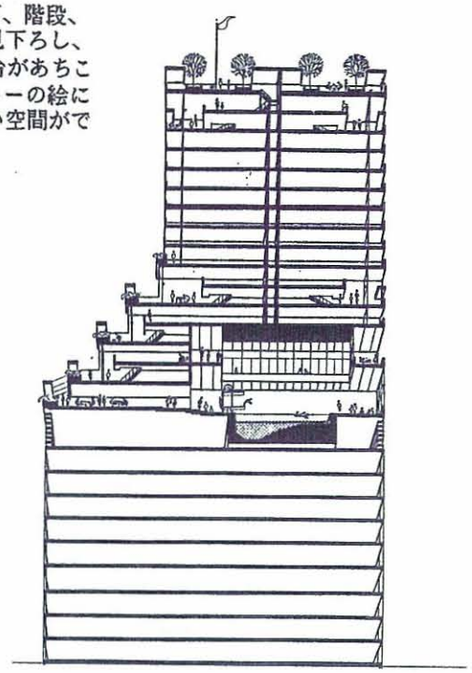
## デザインコード　D－3.
## そこらじゅう展望台を

- 坂の街であり、敷地内の広場や建物の上部から通りのビスタやパニラマが楽しめる場所が各所にでてくる。
- 通りや中庭や広場の格子を上から見下ろすのは楽しいものである。
- 街の動きを身近に感じられる展望台をバルコニー・テラス・屋上庭園・ベイウィンドウ等様々な形で設け、人々に楽しみを用意したい。

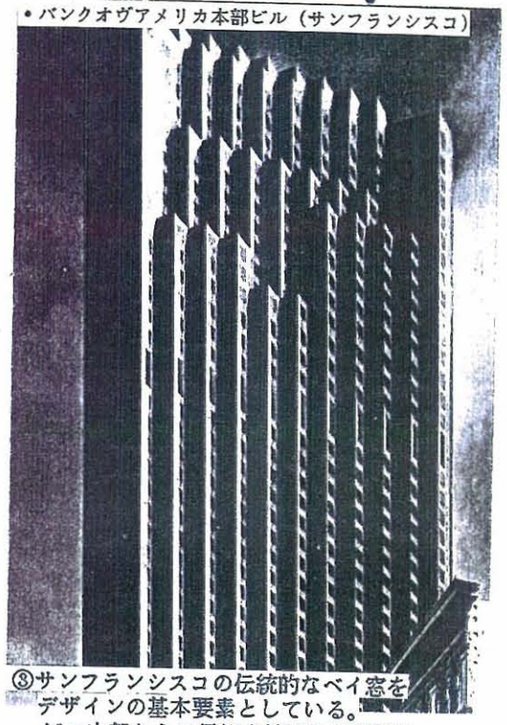


・ザ・キャナリー（サンフランシスコ）

①バルコニー、渡り廊下、階段、エスカレーターで、見下ろし、見上げる都市の展望台があちこちに出来る。エッシャーの絵にも似た変幻極まりない空間ができている。

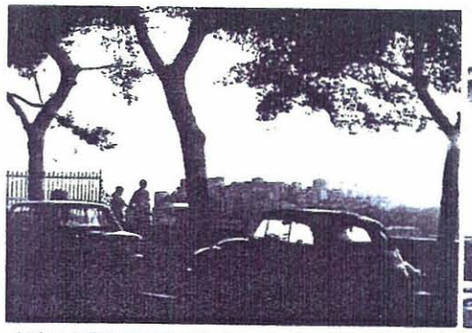


②高層部がセットバックしているビルの例。

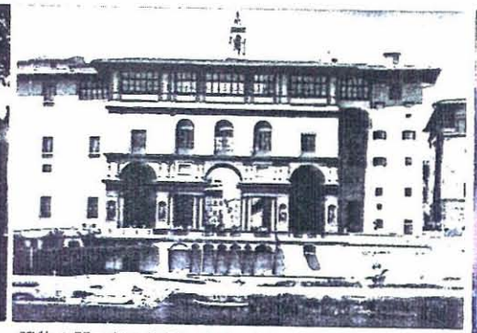


・バンクオヴアメリカ本部ビル（サンフランシスコ）

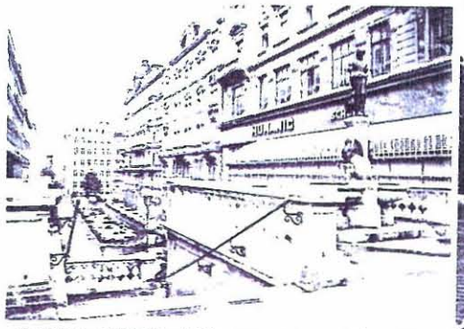
③サンフランシスコの伝統的なベイ窓をデザインの基本要素としている。
ビル内部からの景観を拡げる不規則にセットバックしたビルの形が印象的
ビルの形が印象的。



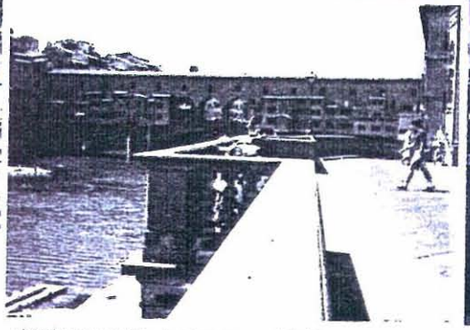
都市の夕景色を眺める場（ジェノバ・チッタパノラマ）



建物の開口部の位置と意匠に合わせた河岸バルコニー（フィレンツェ・アルノ河畔・ウフィツィ宮前の正面景）

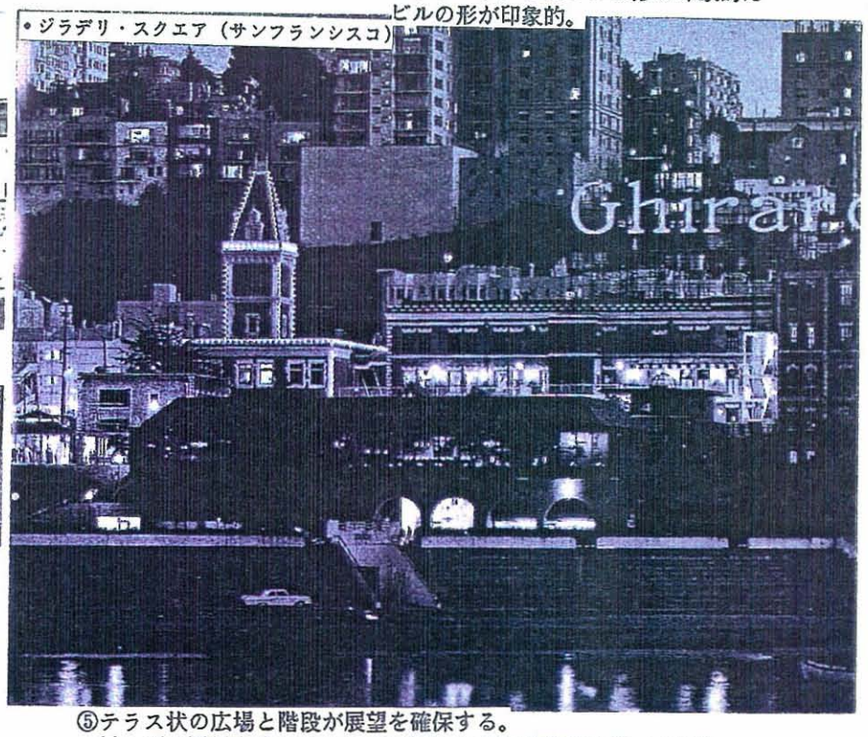


急斜面上の街路脇の展望テラス（ウィーン）――都市の谷間のような下方の行き止まり街路へは階段でおりてゆける



水辺側に張り出したバルコニー（同上）

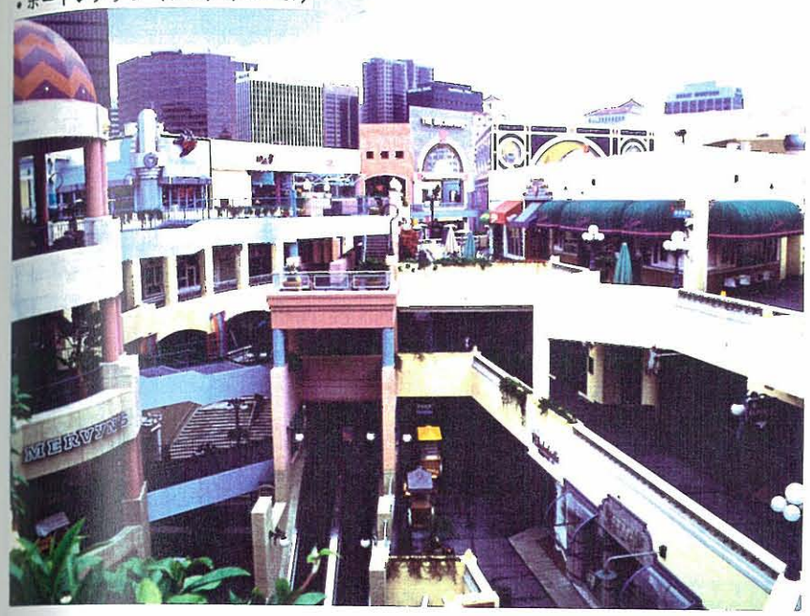
④都市の中の様々な展望ポイント。



・ジラデリ・スクエア（サンフランシスコ）

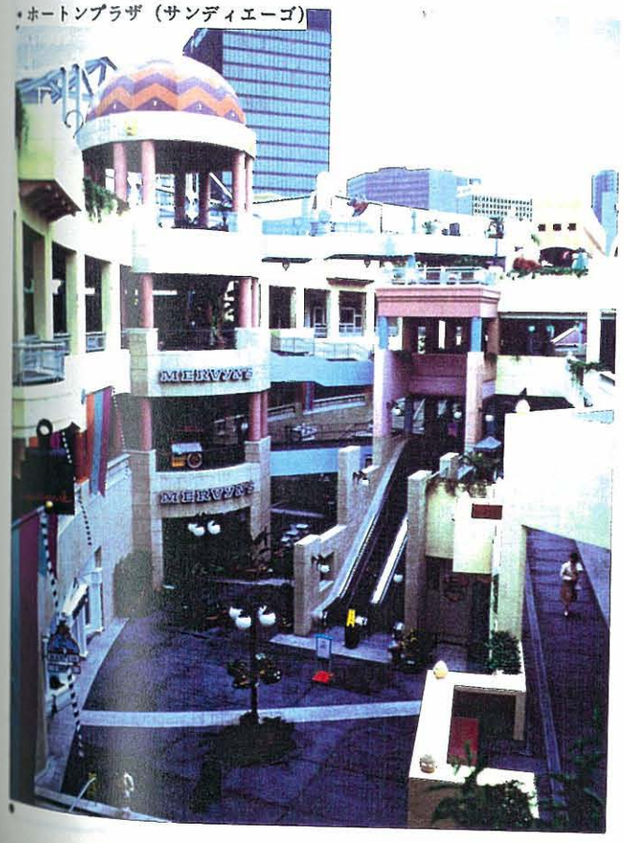
⑤テラス状の広場と階段が展望を確保する。
見上げる風景も窓とテラスが重層して個性的景観となっている。

・ホートンプラザ（サンディエーゴ）



・サンフランシスコ市内

・ホートンプラザ（サンディエーゴ）



**デザインコード　D－4.**
**緑・水・彫刻**

① 緑や小動物

● シンボル植栽、テーマ植栽

- 地区や通りの入口、街区内の街角広場等の目立つ場所にシンボル植栽を施す。また、街区や通り毎のテーマ樹の植栽によって、街区や通りをシンボライズする。
- アトリウム・インナーモール等、室内の公共空間にも緑を持ち込む。
- 人々の休息、憩いの場として都市の中の緑陰を提供する。

- 小鳥やカナリア、小家畜等もセンターの中に自然を持ち込んで要素として活用したい。

• ボカラトンセンター（マイアミ）

• ボカラトンセンター（マイアミ）

• ボカラトンセンター（マイアミ）

• ボカラトンセンター（マイアミ）

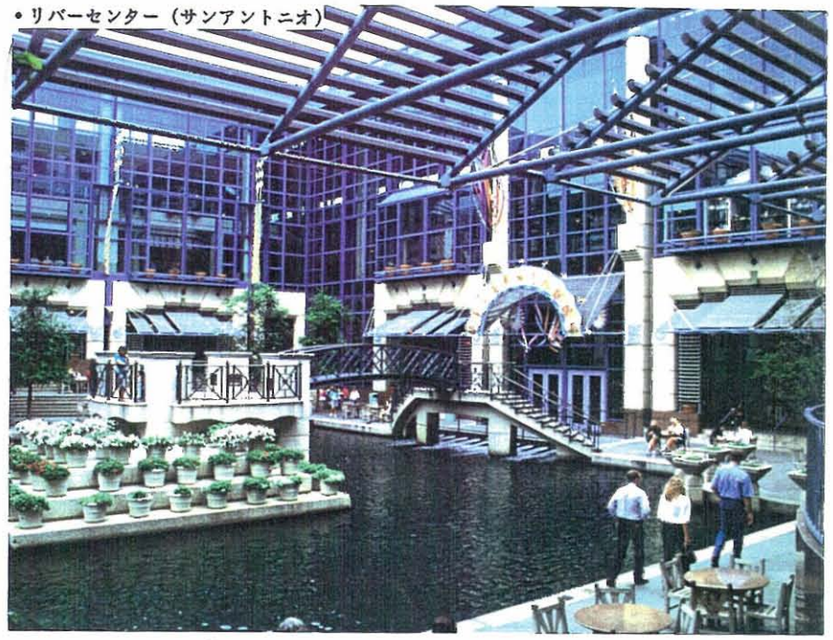
**デザインコード　D－4。**
**緑・水・彫刻**

② 水

- 水は緑と並んで人々に自然を感じさせる大切な要素である。
- しかも、ダイナミックな動きや落ち着いた静けさ等、水の演出によってその場にふさわしい雰囲気を盛り上げることができる。

• リバーセンター（サンアントニオ）

• リバーセンター（サンアントニオ）



• ウエストエドモントンモール（エドモントン）

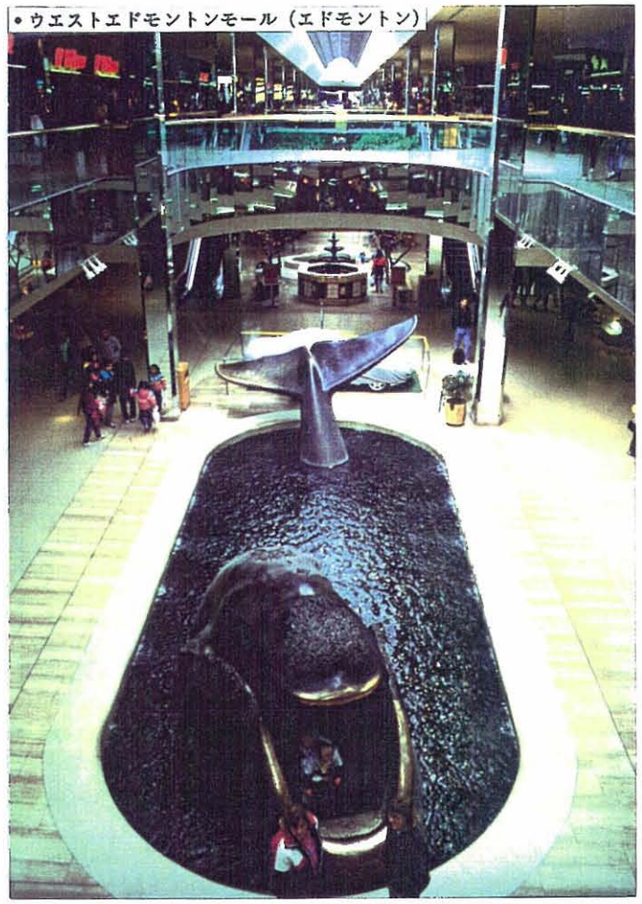
• ウエストエドモントンモール（エドモントン）

**デザインコード　D－4．**
**緑・水・彫刻**

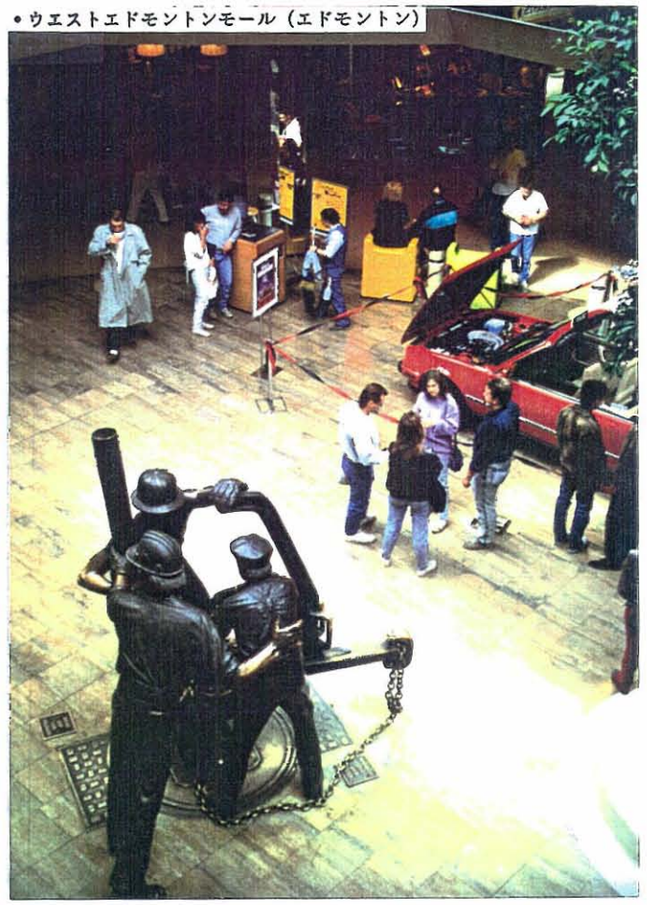
③　彫刻

- 彫刻は、その場に個性を与えるだけでなく、それ自体が文化的・美術的価値を持ち、設置されている。
- 施設のステイタスを向上させる効果を持つ。

• ウエストエドモントンモール（エドモントン）



• ウエストエドモントンモール（エドモントン）



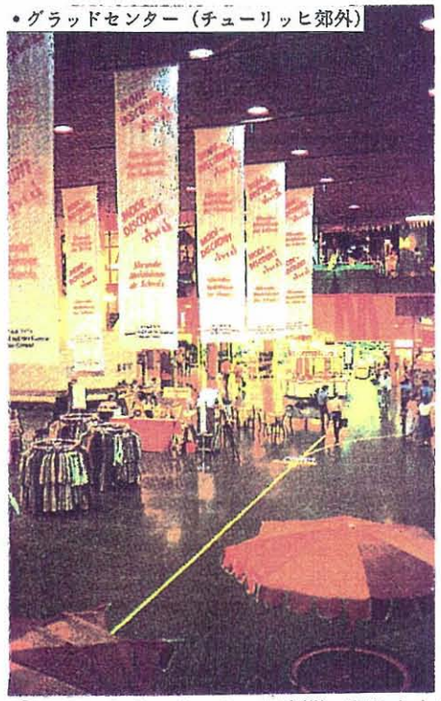
• ウエストエドモントンモール（エドモントン）

• ホートンプラザ（サンディエーゴ）

## デザインコード　D－5.
## 仮設的装置

- 朝、昼、夜と時々刻々変化する風景を見せる。
- 四季の変化を印象づける。
- 都市の賑わいを誘導・演出する。
- 光の変化、風向きの変化、気温の変化等を見せる装置。
  ex. 風のシンボル、緩やかに動き光等を反射するオブジェ等。
- 四季の変化、うつろいを見せる装置。
  ex. プランターの設置、日本の伝統的行事で行う飾り物等。
- 都市・街の賑わいの雰囲気を醸し出す装置。
  ex. 屋台、オーニング、傘、キオスク、旗、のぼり、サイン、風車等。

• グラッドセンター（チューリッヒ郊外）

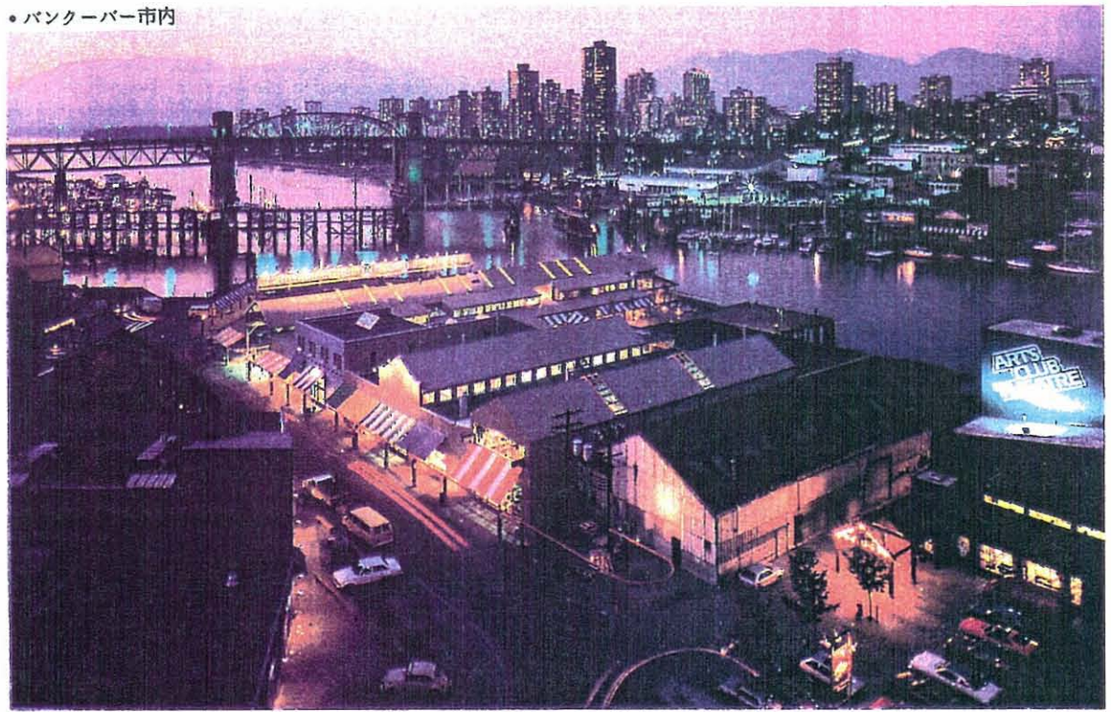


• チボリ（チューリッヒ郊外）

• エメン

①タペストリーやバナーが空間の印象を大きく変える。

• バンクーバー市内

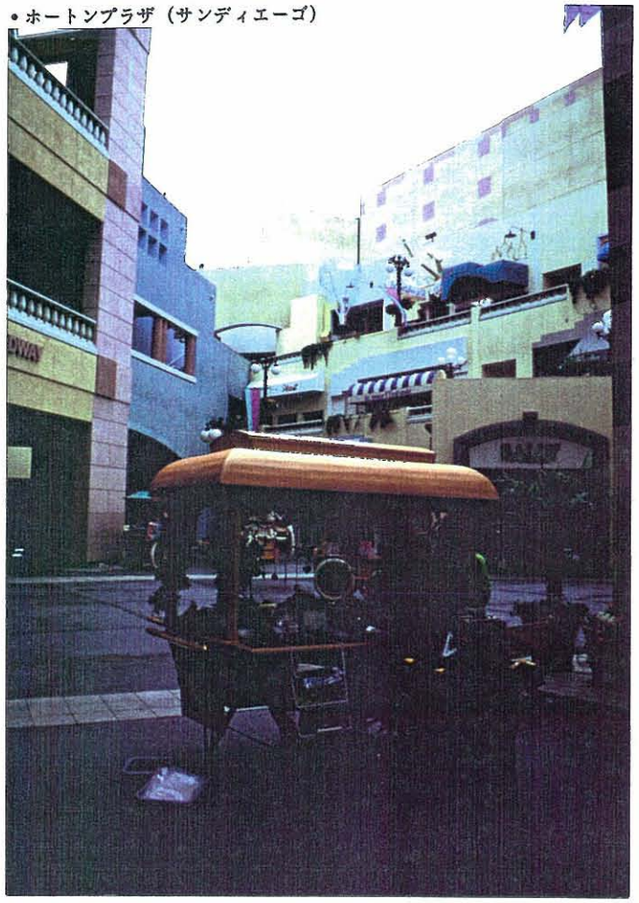


②木造や仮設建築もきちんとデザインすれば都市の賑わいを演出する大切な要素となる。

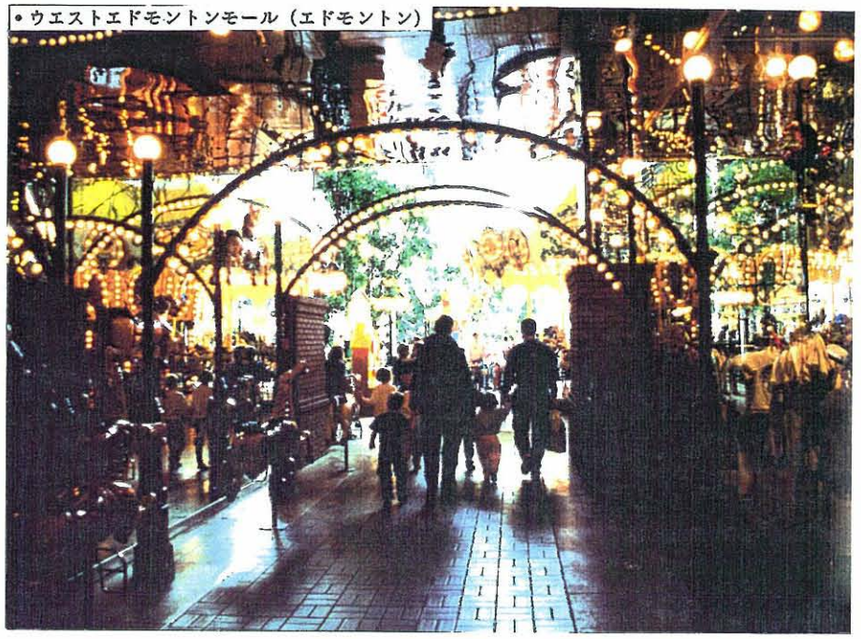
## （5）仮設的装置

・ホートンプラザ（サンディエーゴ）

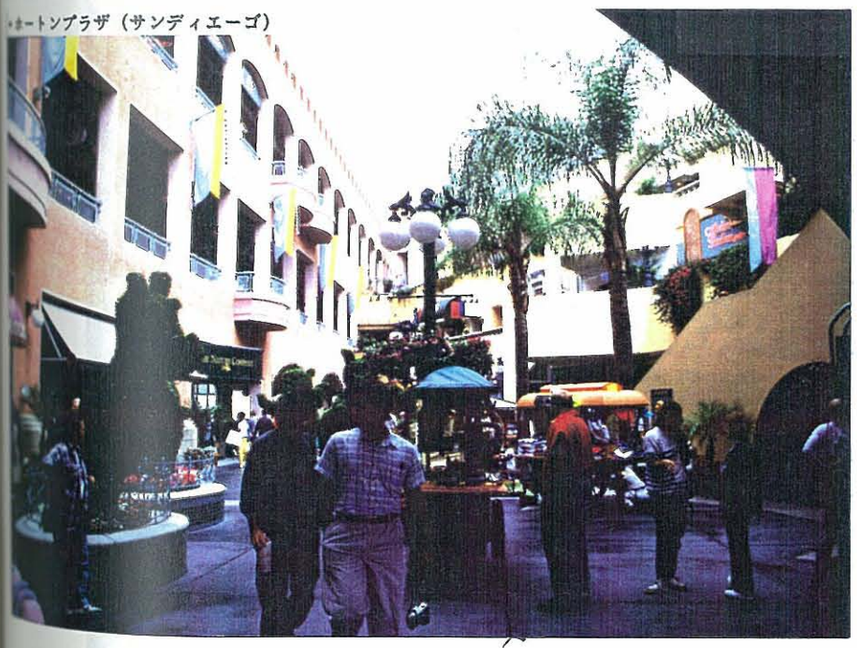
・ホートンプラザ（サンディエーゴ）

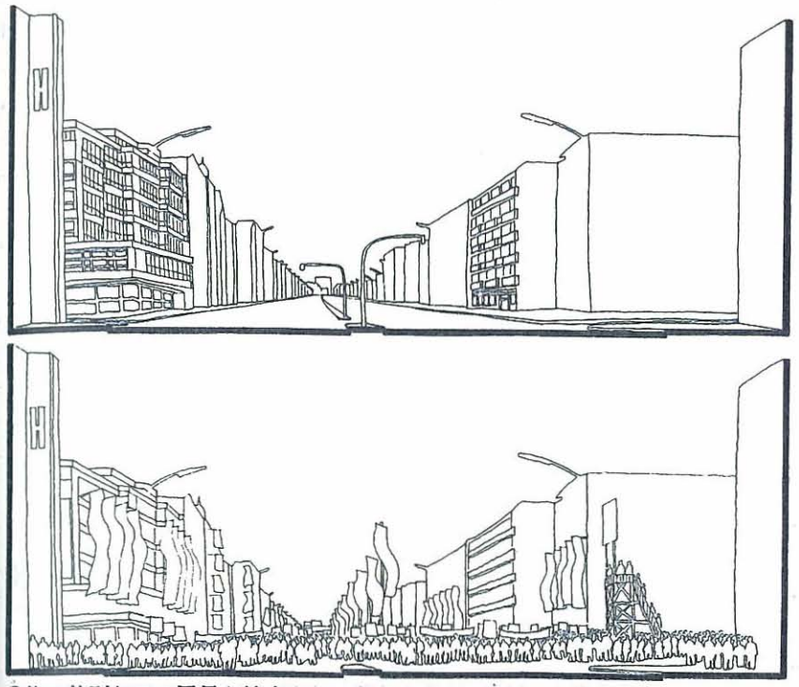


・ウエストエドモントンモール（エドモントン）

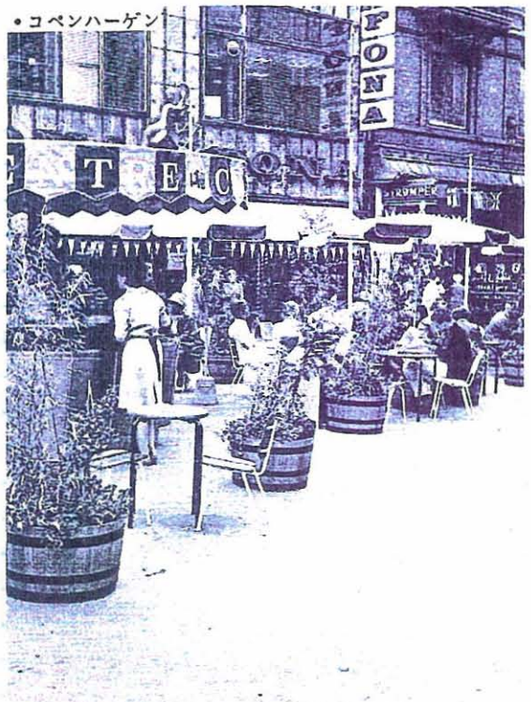


・ホートンプラザ（サンディエーゴ）





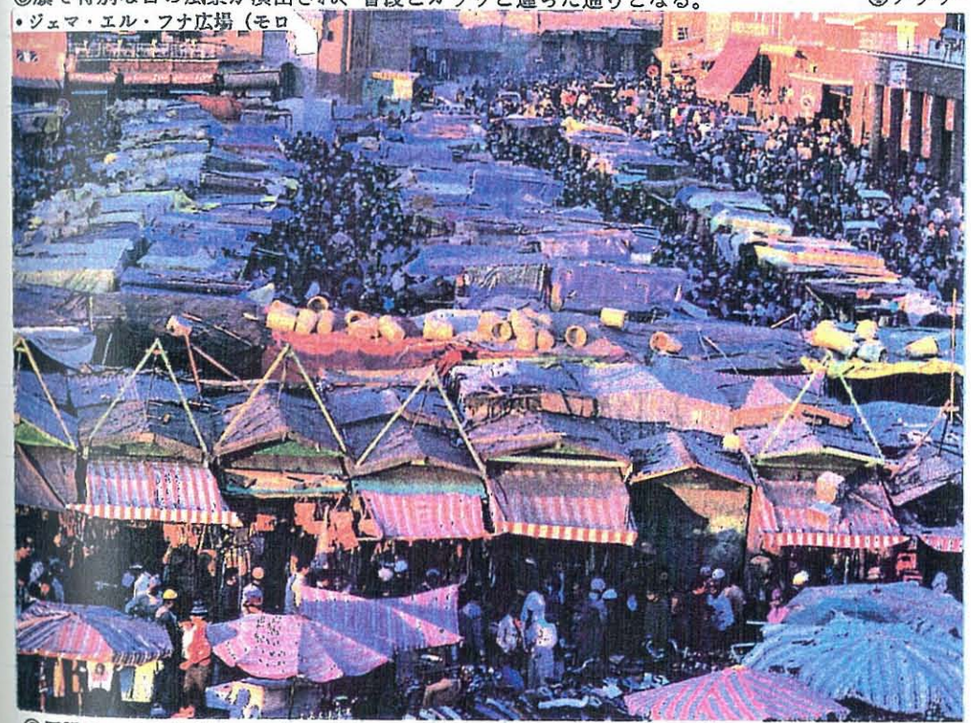
③旗で特別な日の風景が演出され、普段とガラッと違った通りとなる。




•コペンハーゲン

④フラワーポット・傘などで溜まり場を創り出す。

•ジェマ・エル・フナ広場（モロ



⑤仮設テントが集積する市場で生きのいいものが安く売られている。人々が集まりゴッタ返している。

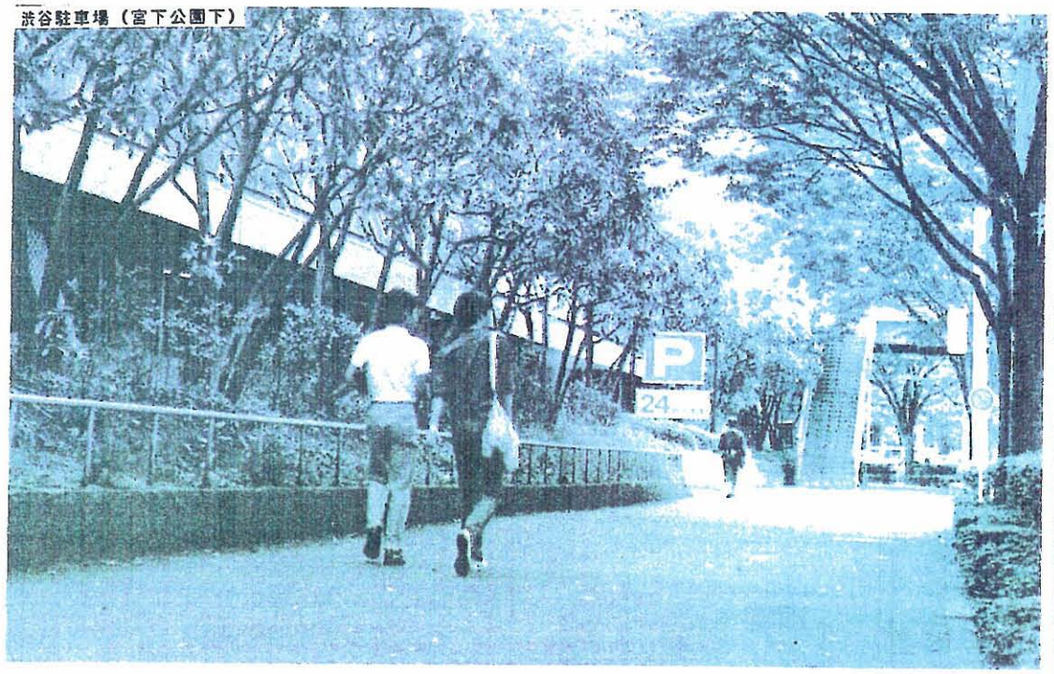
## デザインコード　D－6.
## 見えない駐車場

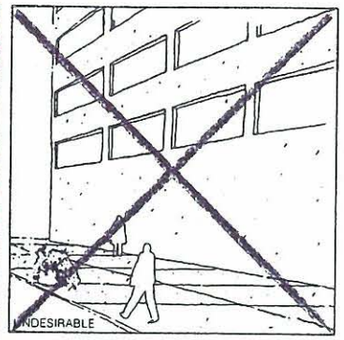
- 駐車場施設は周辺環境に対して阻害要素となりやすいため、修景基準を設けて地区の環境向上に寄与する。

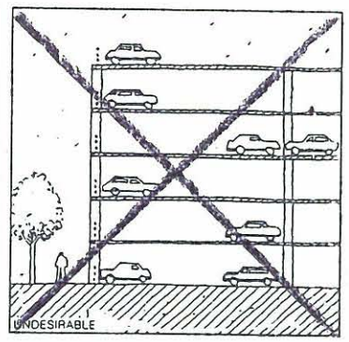
- 無秩序な駐車場出入口設置による歩道分断を防止するため、また大規模街区では施設利用車両による交通の滞留を抑制するため、駐車場の出入口の指定を行う。

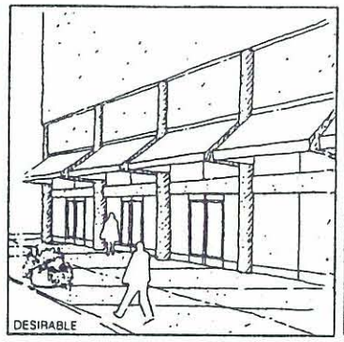
- 駐車場の出入口
  - ・大規模街区は道路ランクを考慮し、また地形の高低差を利用して適切な出入口の位置を指定する。
  - ・歩行者系道路からの出入口は極力行わない。

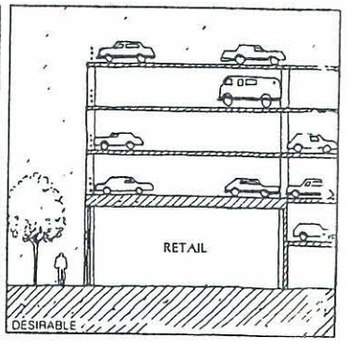
渋谷駐車場（宮下公園下）

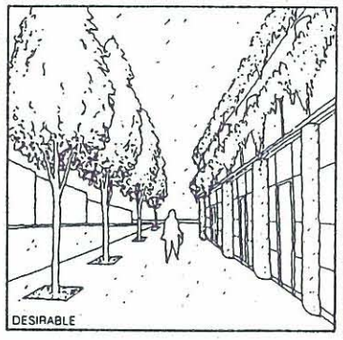


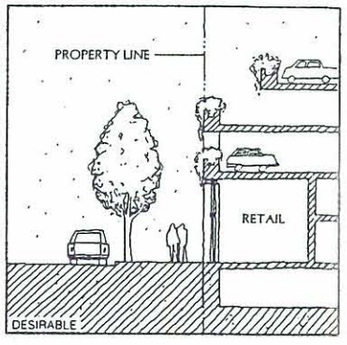



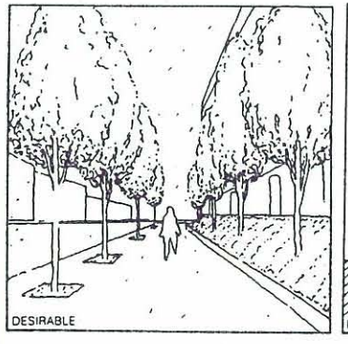



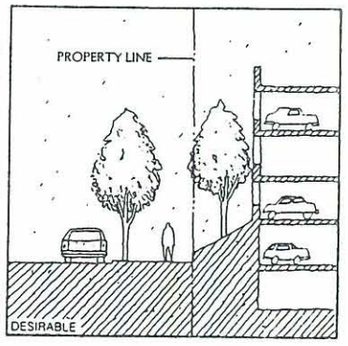



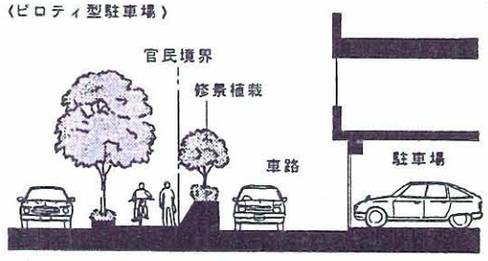



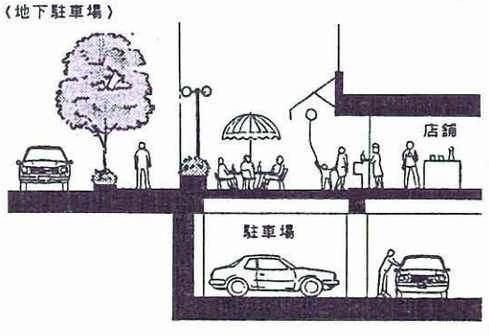

### ①街並みに配慮した駐車場の配置・形態

- ●メインペデ沿いや中央、西ブロックの中心商業地では、都心景観として緊密感のある空間構成や連続性のある街並み形成が期待されるため、以下の様な事項に留意して、駐車場の配置・形態・構造を定めるものとする
- ・駐車場が分散配置されることにより、まとまり感のない街並みとならないよう駐車場の集約・共同化を図る。
- ・ピロティや地下駐車場など、駐車場を、建築物の中にとりこむことも、街並みの連続性を確保するために有効である。
- ・敷地内通路の項で述べたように、街区の奥行のある所では、街区内サービス通路を配置し、それに面して駐車場を設ければ、ペデと表通り（道路側）からの直接の露見を避けることができる。
- ●道路側に配置する場合には、修景のための植栽スペースの確保を必ず図るものとする。

（ピロティ型駐車場）




（地下駐車場）




（出典：筑波研究学園都市中心地区景観計画２、'85.03）

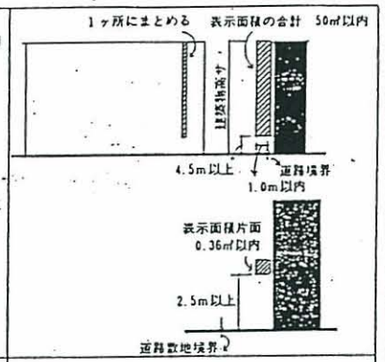
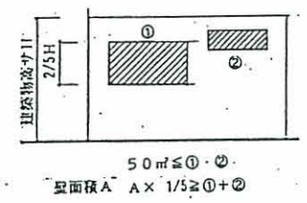
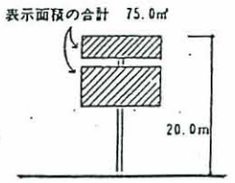
## デザインコード　D－7.
## 看板・広告物等

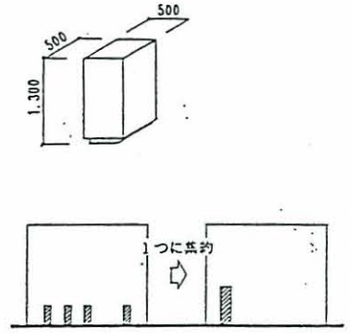
- 看板・広告物等は、タウンセンター施設の活動にとって不可欠なものであるが、その無秩序な設置はセンターの景観を著しく阻害するばかりでなく、単なる視覚的なノイズとなって看板・広告そのものの機能も低下させてしまう。
- 一方、デザイン的に工夫を凝らし、環境に対する配慮を行った看板・広告はまちの華やかさ、個性を演出し、設置する施設や企業イメージを向上させる。
- こうした効果に着目し、大きさ・形状・位置・色彩等についてコントロールを行ってゆく。

□ 地区別規制

○ センター地区

デザイン的に工夫を凝らした広告物とし、まちのはなやかさ、個性を演出する。

| | | |
|---|---|---|
| 袖看板 | ・1つの建物で1つの道路に面しては、極力1ヶ所とする。<br>・表示面積の合計は50㎡以内。<br>・道路上（歩道・車道）への突出は1.0m以内。<br>・高さは歩道・車道から下端4.5m以上 上端 建物の高さまでとする。<br>・1階店舗については、表示面積 片面0.36㎡以下の場合は、民地内で路面より2.5m以上の場合は設置を認める。 |  |
| 壁面看板 | ・表示面積は壁面の1／5以下とする。かつ一面の面積は50㎡以下。<br>・縦寸法は建築物の高さの2／5以下とする<br>・窓又は、開口部は原則として、ふさがないこと。<br>・広告幕は常設の場合壁面看板として扱う。 |  |
| 地上塔 | ・民地内に設置<br>・高さは20m以下、表示は上下2段をこえない。<br>・表示面積の合計は75㎡以内 |  |

| | | |
|---|---|---|
| 置看板 | ・民地内に設置。<br>・1店舗につき1看板とする。<br>・大きさ500×500×1.300以内。<br>・極力1建物のテナント看板は1つにまとめる。ただし、大きさについては店舗数考慮の上、判断。 |  |
| 軒下看板 | ・外壁より出さない。<br>・路面から下端までの高さ2.5m以上。<br>・個性的なデザイン。 | |

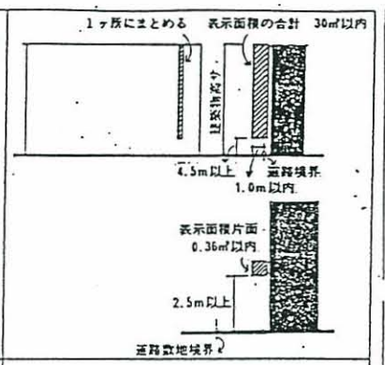
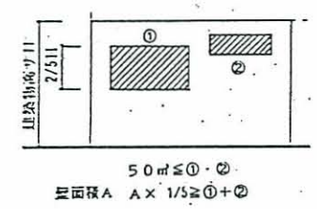
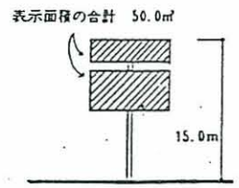
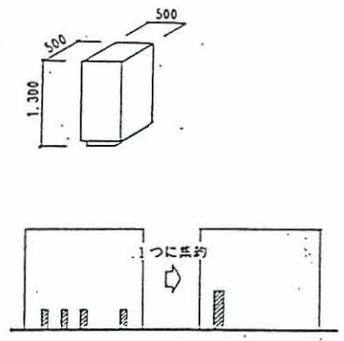
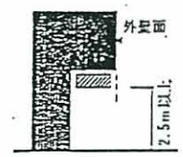
□ 統一規制
- 蛍光塗料の禁止
- 本体が動く広告物は極力避ける
- 屋上広告物は極力避ける
- 道路交通上及び海上交通上支障のないもの
- 張り紙・張り札・ポスター等

面積1㎡以内とし、同一のものを連続して表示しない

○ 表通り地区

広告物は住宅部分及び4階以上には極力避ける。

個性的な飾り看板を積極的に考慮。

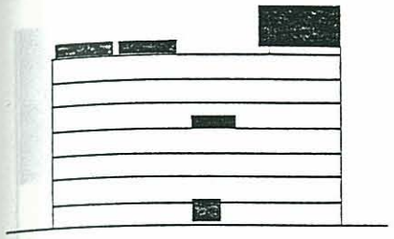
| | | |
|---|---|---|
| 袖看板 | ・1つの建物で1つの道路に面しては、極力1ヶ所とする。<br>・表示面積の合計は30㎡以内。<br>・道路上（歩道・車道）への突出は1.0m以内。<br>・高さは歩道・車道から下端4.5m以上<br>・1階店舗については、表示面積　片面0.36㎡以下の場合は、民地内で路面より2.5m以上の場合は設置を認める。 |  |
| 壁面看板 | ・表示面積は壁面の1／5以下とする。かつ一面の面積は50㎡以下。<br>・縦寸法は建築物の高さの2／5以下とする<br>・窓又は、開口部は原則として、ふさがないこと。<br>・広告幕は常設の場合壁面看板として扱う。 |  |
| 地上塔 | ・民地内に設置<br>・高さは15m以下、表示は上下2段をこえない。<br>・表示面積の合計は50㎡以内 |  |
| 置看板 | ・民地内に設置。<br>・1店舗につき1看板とする。<br>・大きさ500×500×1.300以内。<br>・極力1建物のテナント看板は1つにまとめる。ただし、大きさについては店舗数考慮の上、判断。 |  |
| 軒下看板 | ・外壁より出さない。<br>・路面から下端までの高さ2.5m以上。<br>・個性的なデザイン。 |  |

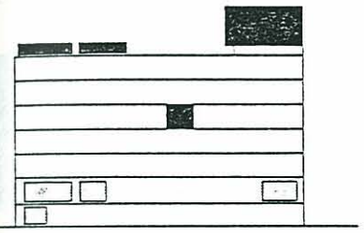
＊　低層住宅側に対する配慮。

・電飾は極力避ける。

・必要最小限のものに限定　（車導入表示・等）

# 広告物共通事項





## 12

各広告物等の表示面積の合計は建築物の当該壁面面積（鉛直投影面積）の1/10以下とする（ロータリー周辺でロータリーに面するもの及び桜通）

広告物の氾濫を防ぐ意味から、又、街並みの連続性を断ち切らないよう建築物の各立面ごとに広告物の面積の基準を設けます。

広告物の面積の算定にあたっては、各立面ごとに広告物を建築物の壁面線の鉛直面に投影したものについて、それぞれの区分の基準を適用します。

また、この際側壁から突出している広告物については広告物の面積に算入しません。

建築物の壁面面積には他の建築物等により隠れている部分も含まれます。

## 13

3階以上の部分の各立面における広告物等の表示面積の合計は建築物の当該壁面面積（鉛直投影面積）の1/10以下とする（上記以外の区域）

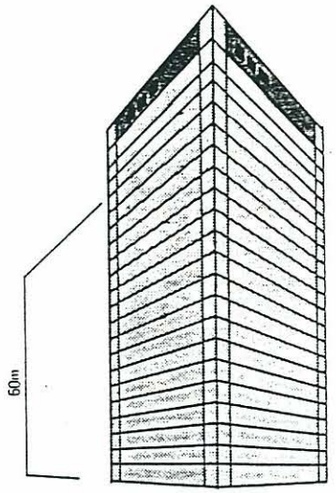
名駅通は商業・レジャー施設も多く、華やかな通りを演出するために最も歩行者の目にふれやすい1、2階部分の広告物は上記の総面積の基準から除外しています。

## 14

螢光色は使用しない

## 15

けばけばしく点滅する広告物は設置しない




## 16

広告物は地上から60mを超えて掲出しない（ただし、ビル名・社名で建築物と一体的にデザインされたものはこの限りでない）

建物のスカイラインをいかした街並みとするため地上から60mを超える高層部分での広告物の掲出はビル名、社名等で建築物と一体的にデザインされたものに限ります。

## 17

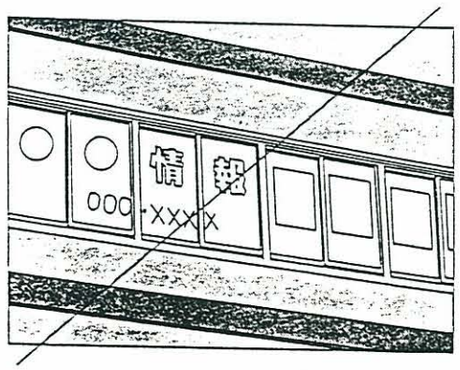
置看板は設置しない

## 18

地上広告板等の設置にあたり、複数の広告物を掲出する場合は形態、配置等について一体性を確保する

## 19

広告物を掲出する建築物とのデザイン上の調和を図る



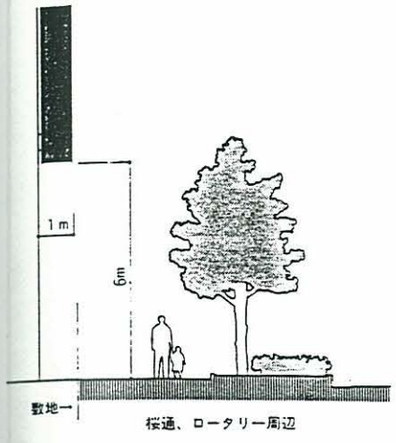

## 20

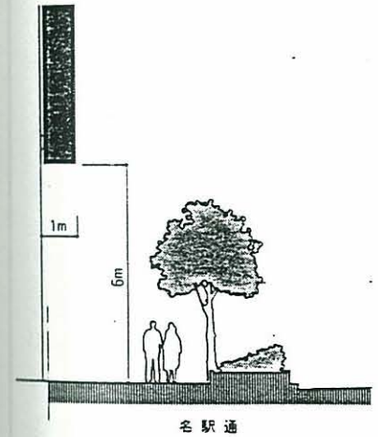
広告物は自家用（テナントを含む）広告物を原則とする（ロータリー周辺）

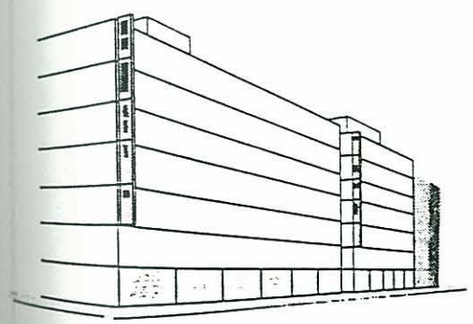
## 21

窓面利用の広告物は設置しない（ロータリー周辺）

# 突出広告



## 22

突出広告は道路上に突き出さない
（桜通、ロータリー周辺）

名古屋駅前のメインストリートとして、洗練された街並みを形成するとともに歩行者空間の広がりを確保するため、道路上に突き出さないようにします。突出広告を設置する場合建築物の壁面を後退させることにより、道路上に出ないようにします。

## 23

突出広告の下端は道路面から６m以上とする

## 24

突出広告の建築物の外壁からの突出幅は１m以下とする

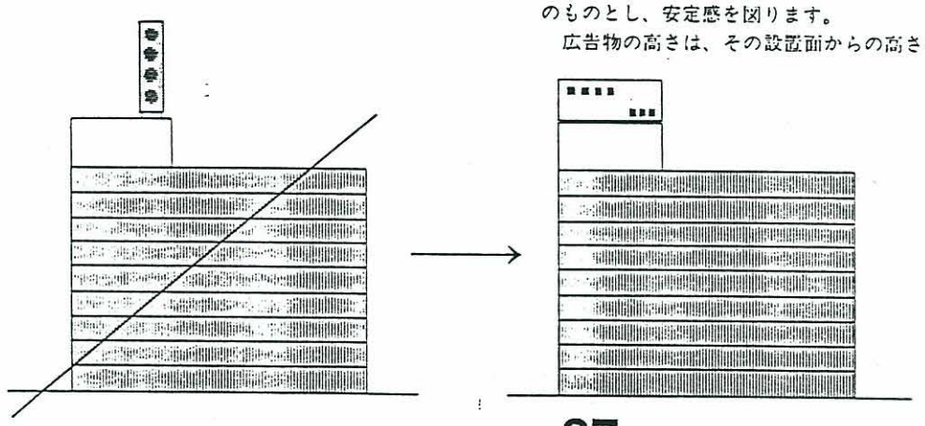
## 25

突出広告は、列状にまとめて設置する

突出広告物を掲出する際は、各建築物の壁面ごとにまとめて設置する。

建築物の壁面は街並みを形成する重要な部分です。壁面ごとに、１列にまとめて設置することにより、街並みの連続性をいかした景観形成を図ります。

# 屋上広告



## 26

屋上広告板及び屋上広告塔の前面道路側の各部分の高さは原則として広告物の幅を超えない

塔状の屋外広告塔は不安定感があるので、原則として横長のものとし、安定感を図ります。
広告物の高さは、その設置面からの高さをとります。

## 27

屋上広告板及び屋上広告塔は建築物と一体的な形態とし、骨組み、支柱等の構造体は主要道路から目立たないようにする

# 地上広告

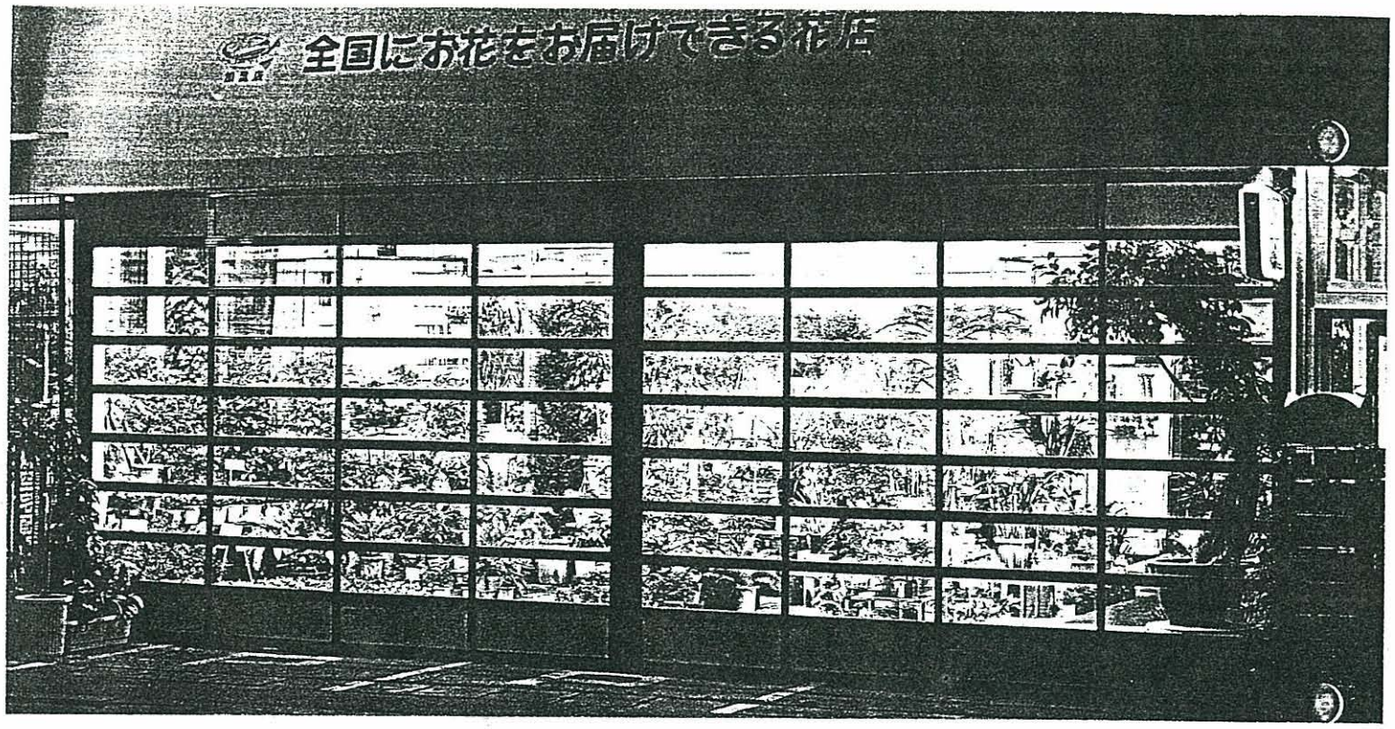
## 28

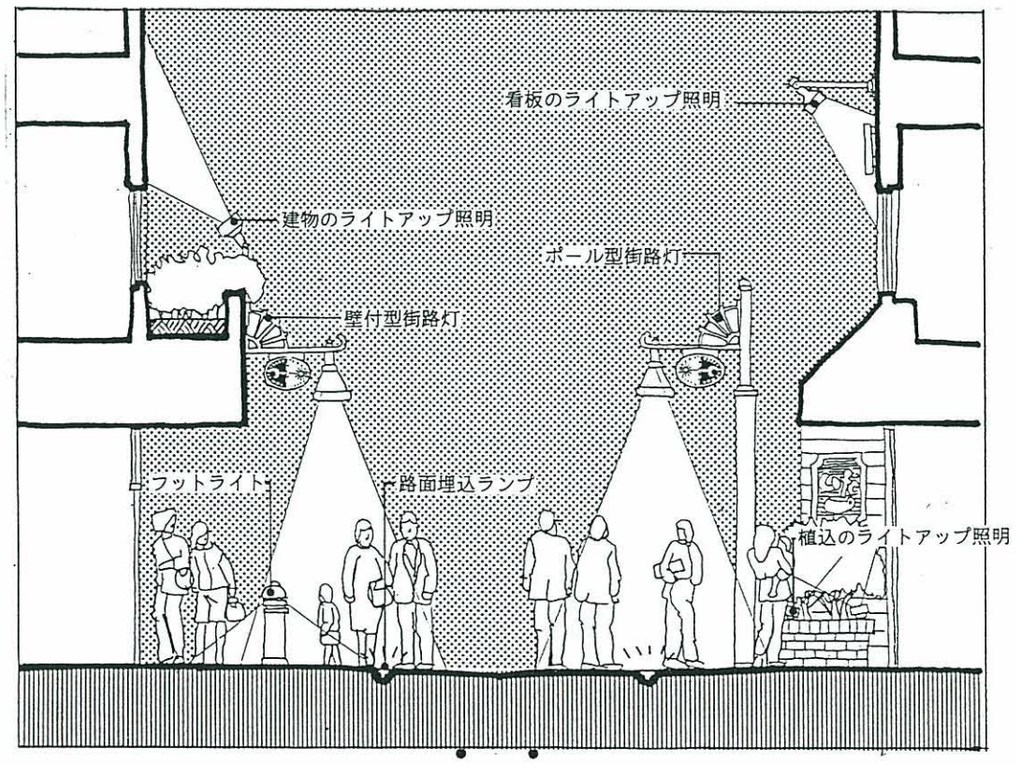
地上広告板及び地上広告塔の高さは９m以下とする

広告物の高さが高いものは歩行者に対して圧迫感を与えるので、高さの基準を設定します。（地上広告板については屋外広告物条例で高さ９m以下に規制されています）

デザインコード　D－8．
ショップフロントの賑わい

- タウンセンターの賑わいは、1日のうちの極く限られた時間であって欲しくない。
- 人通りが少ない時刻でも沿道の施設の演出により、人の気配の暖かさを感じさせて人々に愛着と親密感を抱かせることができる。
- そのため、特にシャッターやショーウィンド、夜間照明等に注意を払いたい。



# 6. 建築誘導方針

6－1．建築誘導方策のメニュー …… 6－1
6－2．誘導すべきコントロール項目と担保手法（案） …… 6－6

# 6．建築誘導方策

## 6－1．建築誘導方策のメニュー

タウンセンターのビルトアップ熟成化に伴って開発理念の実現や景観形成を図ってゆくには、次のような種々の手法を総合的に組み合わせて推進する必要がある。

| A．開発理念等の認識の共有 | B．規制誘導手法の導入 | C．地元まちづくり組織による推進 | D．先導的事業による誘導 |
|---|---|---|---|
| 1．まちづくりイメージを模型、パンフレットによって理解させる。<br>2．インフォーメーションセンターの開設。<br>3．シンポジウム、研修会等の開催。<br>4．まちづくり憲章。 | 1．地区計画制度の活用<br>2．法に基づく協定案<br>3．自主的なまちづくり協定<br>4．高度利用方策 | 1．地権者総会<br>2．まちづくり協議会<br>3．全体調整組織<br>4．まちづくりセンター<br>5．第3セクター | 1．計画建設用地を中心に先導的に施設を行う。<br>2．初期段階において計画的な集約開発を行う。<br>3．公益施設の早期整備。<br>4．公共施設（街路・広場等）の先導整備。<br>5．課題敷地におけるモデル設計等。 |

## A. 開発理念等の認識の共有

### 1. まちづくりイメージを模型、パンフレットによって理解させる。

- 誘導・調整によってコントロールするタウンセンターの姿を分かり易く表現する。

  ・まちづくり憲章によって方向付けられたまちづくりのイメージ。
  ex)「全体イメージパース」「全体模型」

### 2. インフォーメーションセンターの開設。

- 全体模型やマスタープランの図面の展示、スライド・ビデオの映写、パンフレットの配付等を行う。インフォーメーションセンターを丘のセンターに開設したい。

- 全体模型は1/500 とし、建築の申請がでる度にそれを模型に入れて街並みの形成プロセスが分かるようにし、次の建築事業者の計画の参考となるようにしたい。

### 3. シンポジウム・研修会等の開催。

- 模型やパンフレット、スライド・ビデオ等を用いて地権者、ディベロッパー建築設計事務所、ゼネコン広告事業者等を対象としたシンポジウム・研修会を定期的に開催する。

- 特に設計事務所、ディベロッパー、広告事業者等専門家向けの研修会は、地権者に対するそれよりも景観形成い対する効果が大きい。

### 4. まちづくり憲章。

- まちづくり憲章の設定
  ・民間開発を計画的に誘導する方策として、実現目標の大筋の考え方を明らかに地権者間に共通の認識を育成し、混乱を避けることが有効と思われる。
  ・これを実現する方策として「地区計画」や各種の「協定」、更にはこれらを総括的にまとめ上げる「まちづくり憲章」をまちづくりの方針として、早期に設定する。

- 地区計画等の具体的手法の前段に独自のまちづくり提案制度を「まちづくり憲章」として設ける。
  ex)「街づくり条例」　（神戸市、世田谷区）
  「新本牧地区まちづくり指針」（横浜市）

- 開発に当たっての理念、実現目標の大筋の考え方を表す等、コンセプトレベルのもの（精神規定的なもの）がイメージされる。
  ・マスタープランの開発にかかる基本理念として、関係者（機関）の共通認識に達したものであることが必要である。

- 「憲章」の主な内容
  ・センター地区における“まちづくり”の基本的方向、目標。
  ・“まちづくり”の基本方策。
  ・既発体制の明確化。

- 地権者を主体とした関係者による協議会等の全体組織での取決めによって効力を持つ。（＝任意の協定として位置付けられる。）

## B. 規制誘導手法の導入

### 1. 地区計画制度の活用

- センター地区の建築を誘導・調整する手法の中でも、特に法的な裏付けが必要とされる事柄については、建築基準法及び都市計画法で定められた「地区計画」制度を活用することが有効である。
- 適用に際してはタウンセンター地区全体を地区計画区域として、センター地区全体に「地区計画方針」を設定するという段階の「地区計画」が考えられる。
- 更に、「地区整備計画」エリアの中の全部あるいは一部に、建築協定等を加えることも考えられる。

### 2. 法に基づく協定等

- 地区計画等、特に「地区整備計画」でカバーしきれない項目やエリアについて、建築基準法（69条）による「建築協定」や都市緑地保全法による「緑化協定」等で補完することも考えられる。

### 3. 自主的なまちづくり協定

- 規制・誘導の強制力が比較的弱くても良い対象エリアで設定する。
- 協定の内容は、他の方策と重複する部分も多いが、より具体的で詳細な取決めとなることが考えられる。
- また、法的規制方策は物的条件（建築物を対象としたものが多い）に対して効力を発揮することが多いのに対して、自主的な協定ではよりソフトな事柄に対しても有効な措置となる。

  ex）みなとみらい21地区…まちづくり基本協定

### 4. 高度利用方策

- 規制的誘導ではなく、土地の行動利用を図るための緩和措置を活用して施設建設誘導するもので、比較的大規模な街区や共同化促進を図る宅地に適用することが考えられる。
- 具体的には、「特定街区制度」「総合設計制度（市街地環境設計制度）」が挙げられる。

| | 地区計画 | 建築協定等 | 自主的協定 |
|---|---|---|---|
| 空地の構造化社会化 | ・壁面の位置の制限 | ●建築物の相隣関係に関するもの<br>・緑化に関する事項<br>（植込み、花壇等）<br>●交通処理に関する項目<br>・サービス用車両の出入口位置の指定等 | |
| 空間ボリュームの配分 | ・建築物の敷地面積の最低限度<br>・建築物等の高さの最高限度又は最低限度<br>・容積率の最高限度又は最低限度<br>・建蔽率の最高限度 | 建築物の相隣関係に関するもの<br>・住宅が想定される街区の日照確保 | ●建築物或いは建築敷地の共同化<br>・地権者同士の個別的な「建築物或いは建築敷地の共同化契約」<br>●景観協定<br>・主として建築物の外観敷地内の外部環境について限定した地区内での紳士協定的取決め |
| 建築用途の誘導 | ●建築物の用途の制限<br>・建築してはならない建築物の指定<br>「建築基準法」「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」「興業場法」「旅館業法」等で制限される用途との関連で指定。 | | ●駐車場の共同設置<br>・特に施設経営者が負担すべき駐車場の集合化を促進する。<br>●街区の業種構成に関する協定<br>・施設用途を詳細に特定し、計画的にコントロールすることは困難であるが、施設経営者間の約束事として一定の立地業種の制約を設ける。 |
| 空間形態の表現 | ・建築物の意匠の制限 | ●建築物の意匠又は形態に関して特に詳細な取決めが必要とされるもの。<br>・屋根の形態、色<br>・外壁の色<br>・広告物、アンテナ等の形態<br>・建物の外部階段<br>・電線電話線の地中化<br>・建築物による景観形成のための項目（スカイラインの設定等）<br>・広場（公開的空地）の舗装<br>・広場内施設<br>・駐車場の設置<br>・シャッター等の指定<br>・ゴミ置場の指定 | |

## C. 地元まちづくり組織による推進

### 1. 地権者総会

- 現在の地権者総会と同様の組織で、タウンセンター内の地権者全ての意志を反映したまちづくりの最高決定機関となる。

### 2. まちづくり協議会

- 現在の地権者代表者会議と同様の組織で、土地所有者、行政機関、事業主体（公団、民間ディベロッパー）等の関係者が参画する総括的協議機関として位置づける。
- まちづくりにかかる基本的事柄を協議し、決定する場として機能する。
- 共同化義務街区地権者協議会、地区レベルの協議会（商店会等）、住区住民会議等いくつかの㈱組織を設けより具体的な調整や協議を行う。
- 民有地内の画地は比較的小規模なものが多く、施設建設も小規模なものが多くなると想定される。民間の小規模施設は個性的で魅力ある施設が期待される反面、ペンシルビル等の乱立も想定される等、必ずしもセンター地区全体で整合した施設建設がなされるとは限らない。このため、計画的な位置づけで一定程度の共同化が望まれしい敷地については、事前に地権者を取りまとめ計画的誘導による共同利用を促進していく。

### 3. 全体調整組織

- まちづくり協議会の諮問機関として位置づけ、センター地区の計画的形成の実質的検討と提案を行う。
  - ・地権者代表、関係機関及び必要分野の専門家、学識経験者等で組織し、まちづくりの詳細な計画を策定し、まちづくり協議会に詰まる機関とする。

### 4. まちづくりセンター

- 「まちづくり協議会」や「全体調整組織」を補佐する事務局であり、個々の地権者や事業受胎の相談や事前協議の窓口となる。
  - ・まちづくりの相談体制（コンサルティング）の確立が必要であり、その中心的役割を担う。
    - ・地権者、施設経営者の個別相談
    - ・民活や進出企業等の窓口的役割等
- 「まちづくりセンター」として新たに組織化することも充分考えられるが、第３セクターである㈱港北都市開発センターがその役割を担うことも考えられる。
- 将来的には地区全体の維持管理を担う組織としても機能することが考えられる。

### 5. 第3セクター

- 街が熟成してゆく過程に応じて、更に様々な第３セクターの設置が考えられる。
  - ・共同ビル等の管理／集合駐車場の建設と経営等

D．先導的事業による誘導

## 1．計画建設用地を中心に先導的に施設建設を行う。

- 土地所有の主体が多くしかもセンター形成が長期に亘ため、全体的に整合のとれたセンターとするためには、それぞれの主体がお互いに協力し一貫した方針をもってセンター全体を総合的・計画的に開発してゆくことが必要である。特に、計画建設用地を中心に先導的に施設建設を行ってゆくことは、まちづくりをリードしてゆくためにも重要である。

- そのための建設主体として、市、公団が主体となった第3セクター等を活用してゆく。

## 2．初期段階において計画的な集約開発を行う。

- 初期段階はセンター開きの段階であり、センター地区の存在を対外的に示し、以降の開発に強いインパクトを与えるために最も重要な段階であると言える。

- 従って、単に商業系施設だけでセンター開きを行うのではなく、当初からセンターの整備目標である多機能複合化を実現させるために、業務施設、公益施設、文化・アミューズメント施設等を複数立地させ、早期に将来の姿がイメージできるものをつくり上げてゆく。

- そのためには、計画建設用地及び共同化ブロックの双方の活用が必要とされる。

- また、長期に亘センター形成にあたっては必然的に当面利用しない未利用地が発生するが、そのまま放置するのではなく、暫定的施設を建設する等積極的に活用してゆく。このことがセンター地区全体のイメージアップや早期活性化のために有効な手立てとなると思われる。

- 尚、暫定施設については必ずしも仮設的な建築物をイメージするのではなく、空地系・建物系共に短期・長期に様々に活用できる施設の立地を図ってゆく。

## 3．公益施設の早期整備。

- タウンセンターには各種の公益施設が計画されているが、計画建設用地での施設と同様にまちづくりを主体的に誘導してゆく重要な要素であるため、センター全体の中で位置づけられた適切な整備を図ると共に、早期整備を図りセンターの活性化を促す。

## 4．公共施設（街路・広場等）の先導整備。

- センター地区の景観コントロールや施設添加の方向性を指し示す意味でも、公共施設の整備内容は重要である。

- ここでは、前記の「まちづくり手法」と整合した「公共施設整備指針」を策定することで計画的誘導の一助とすることが考えられる。
  ex）世田谷区－景観設計指針（自治体の公共施設整備による景観形成）
  コミュニティ道路－歩車融合型の歩行者優先道路として整備する。
  （交通安全施設等整備事業に関する緊急措置法）

- 特に、まちづくりに有効に寄与する重点整備対象として、次のような公共施設が挙げられる。
  ・土地縁地を中心とした駅前の「歩行者広場空間（シンボル空間）」。
  ・センター地区の顔となる都市軸として位置づけられる「シンボルロード」。
  ・主要な買い回り軸となる「ショッピングストリート」。
  ・その他の公共施設（駅前広場、橋梁、幹線道路の歩道部分等）。

## 5．課題敷地のモデル設計による誘導。

- シンボル広場周辺の街区で、共同化のモデル設計を行って地権者に示す。

- シンボル広場に面する狭小敷地相互の共同化、或いは敷地の共同的利用のモデル設計を行って地権者に示す。

- 公団換地とその両隣敷地を用いた共同化のモデル設計を行って地権者の示す。

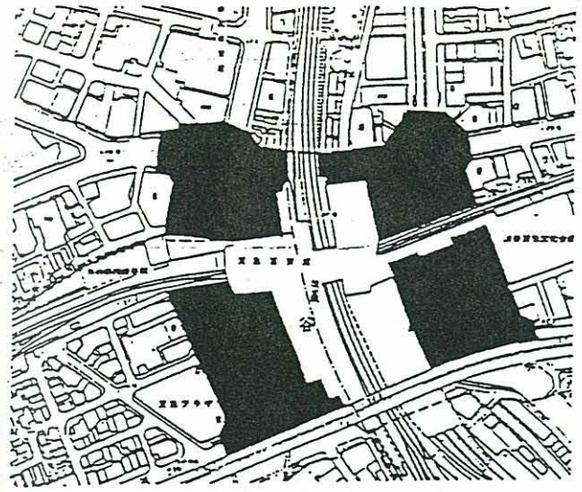
## ● 誘導すべきコントロール項目と担保手法（案）

| | | 地区計画 | 建築協定（建基法） | まちづくり協定（任意） | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地・敷地 | • 最小敷地規模<br>• 共同化 | ◎ | ○ | <br>○ | 街区単位で • 高度化事業融資<br>街区単位で • 申し出換地…法的担保は？<br>• 換地方式のフィードバック<br>• |
| 公開空地 | • 壁面線の位置の指定<br>• 公開空地広場の設定<br>• 自由通り抜け通路の設定<br>• 空地のしつらえ<br>（舗装・緑化・　） | ◎<br>◎<br>◎ | ○<br>○<br>○ | <br><br>○<br>○ | １Ｆのセットバック • 市総合設計制度<br>• 特定街区<br>等による見返りあり |
| 建物用途 | • 建物用途の制限 | ◎ | ○ | | 街区単位で |
| 建物形態 | • 高さの最低限度<br>• 色彩<br>• 設備・屋上設備<br>• １Ｆの軒高 | ◎ | ○<br>○ | <br>◎<br>◎<br>○ | 街区単位で |
| 付属物 | • 看板・広告<br>• 日除・アーケード | | | ○<br>○ | |
| 交通 | • 主要出入口の位置<br>• サービス用車両入口の位置<br>• 駐車場出入り口<br>• 駐車場・駐輪場位置 | | <br><br>◎<br>◎ | ○<br>○<br>○<br>○ | • 商店街共同施設等環境整備補助金 |

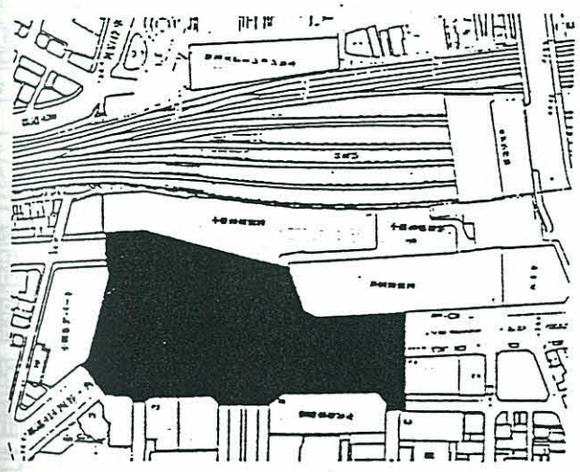
# 7. 資料編

7－1．タウンセンターのスケール比較 ……7－1
7－2．先進事例リスト ……7－16

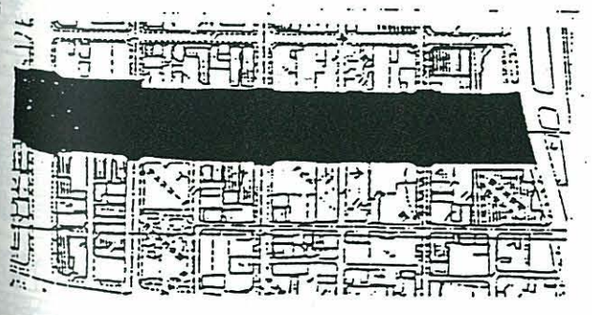
● 広場スケールの比較



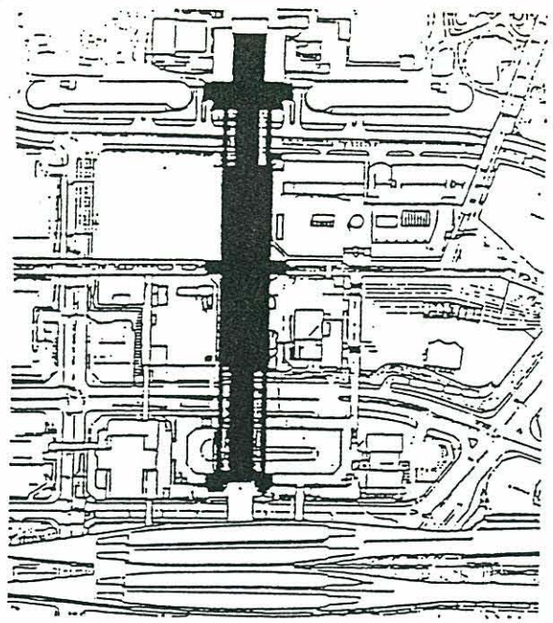
渋谷駅周辺



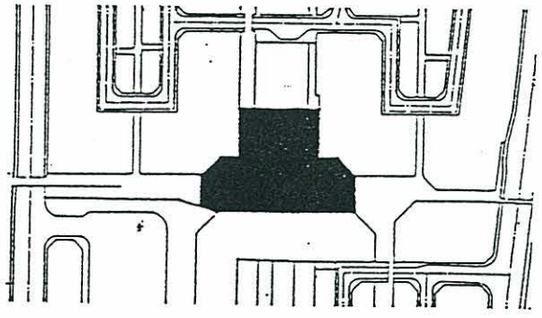
新宿駅周辺



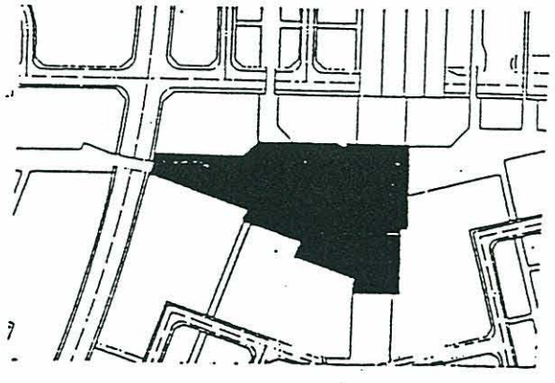
横浜市関内駅大通り公園



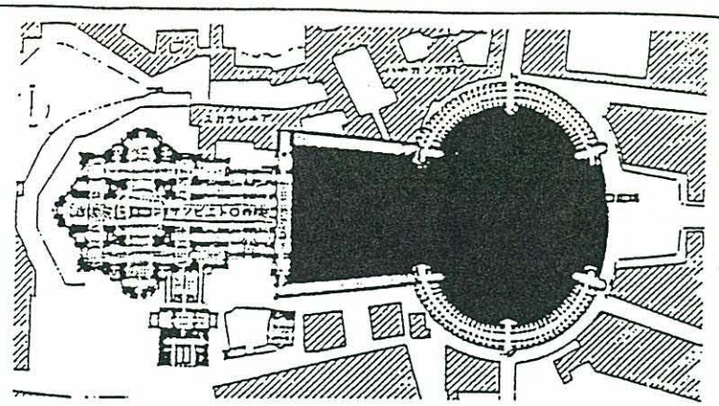
多摩センター駅（歩行者専用道路）



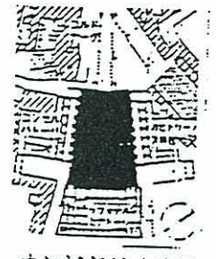
港北ＮＴ第１地区駅前広場



港北ＮＴ第２地区駅前広場

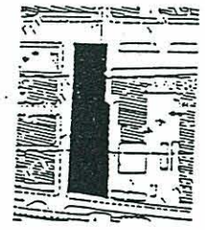


サンピエトロ広場（バチカンナ）

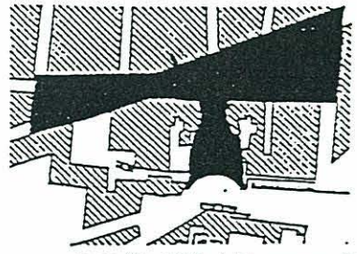


カンピドリオ広場
（伊；ローマ）

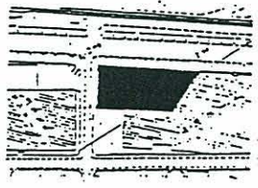
カンポ広場
（伊；シェナ）



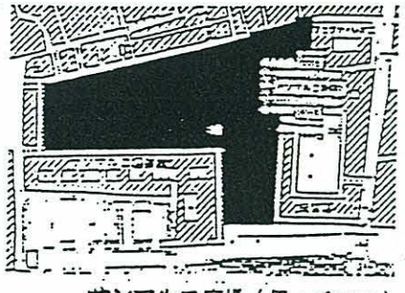
横浜市庁舎前くすの木広場



スペイン広場（伊；ローマ）



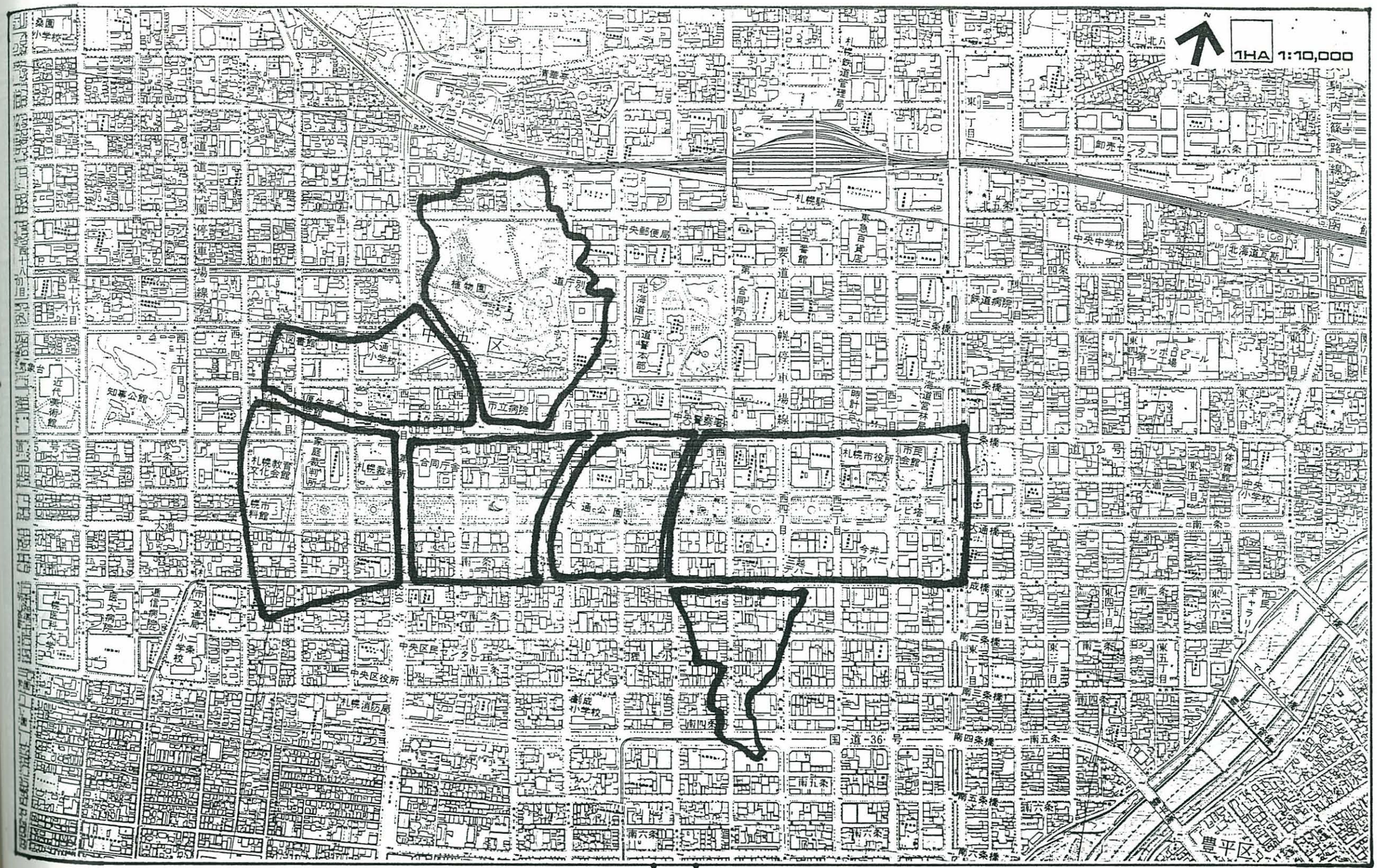
横浜県民ホール前広場



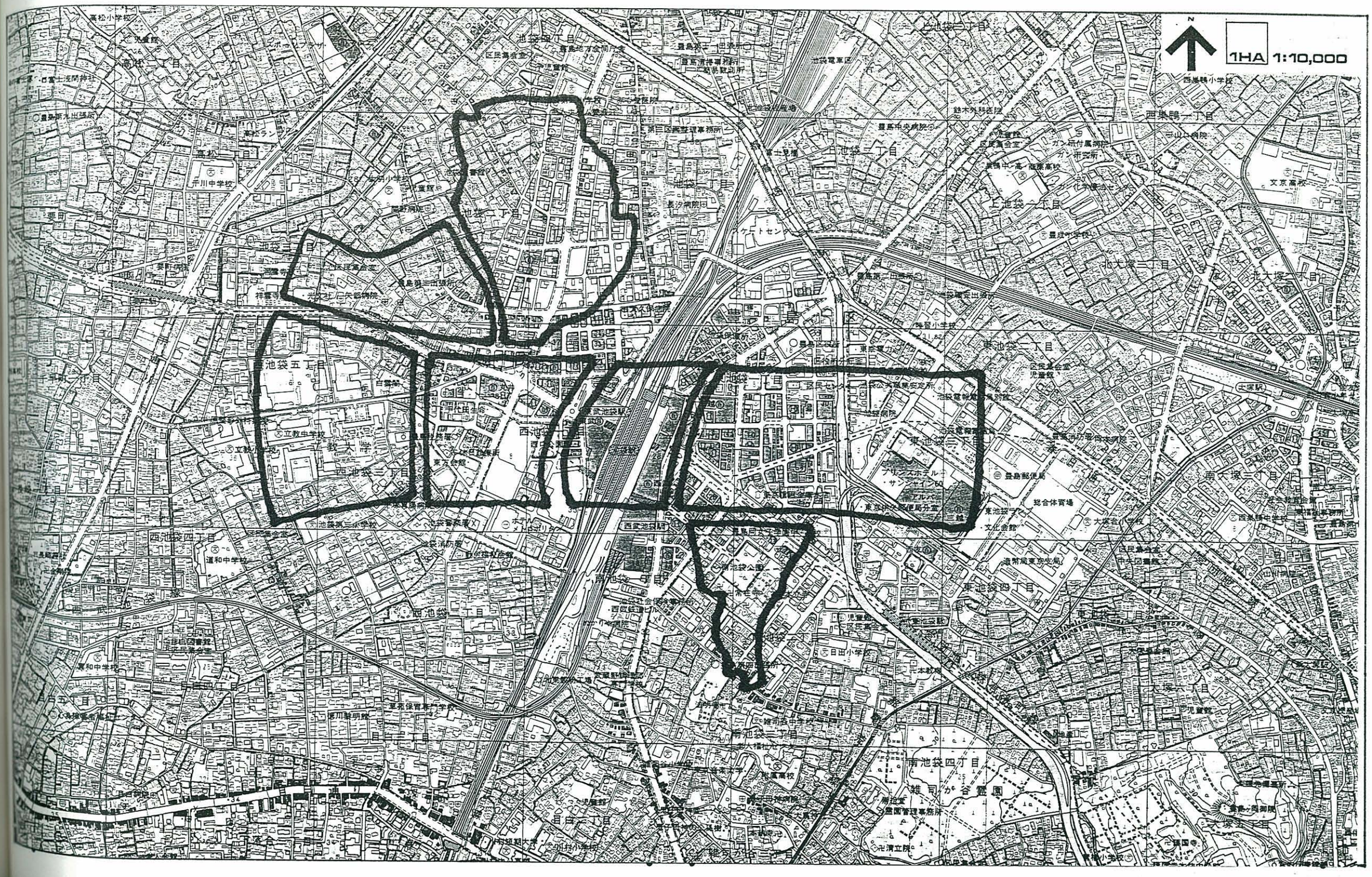
サンマルコ広場（伊；ベニス）

0　50　100　200　300M

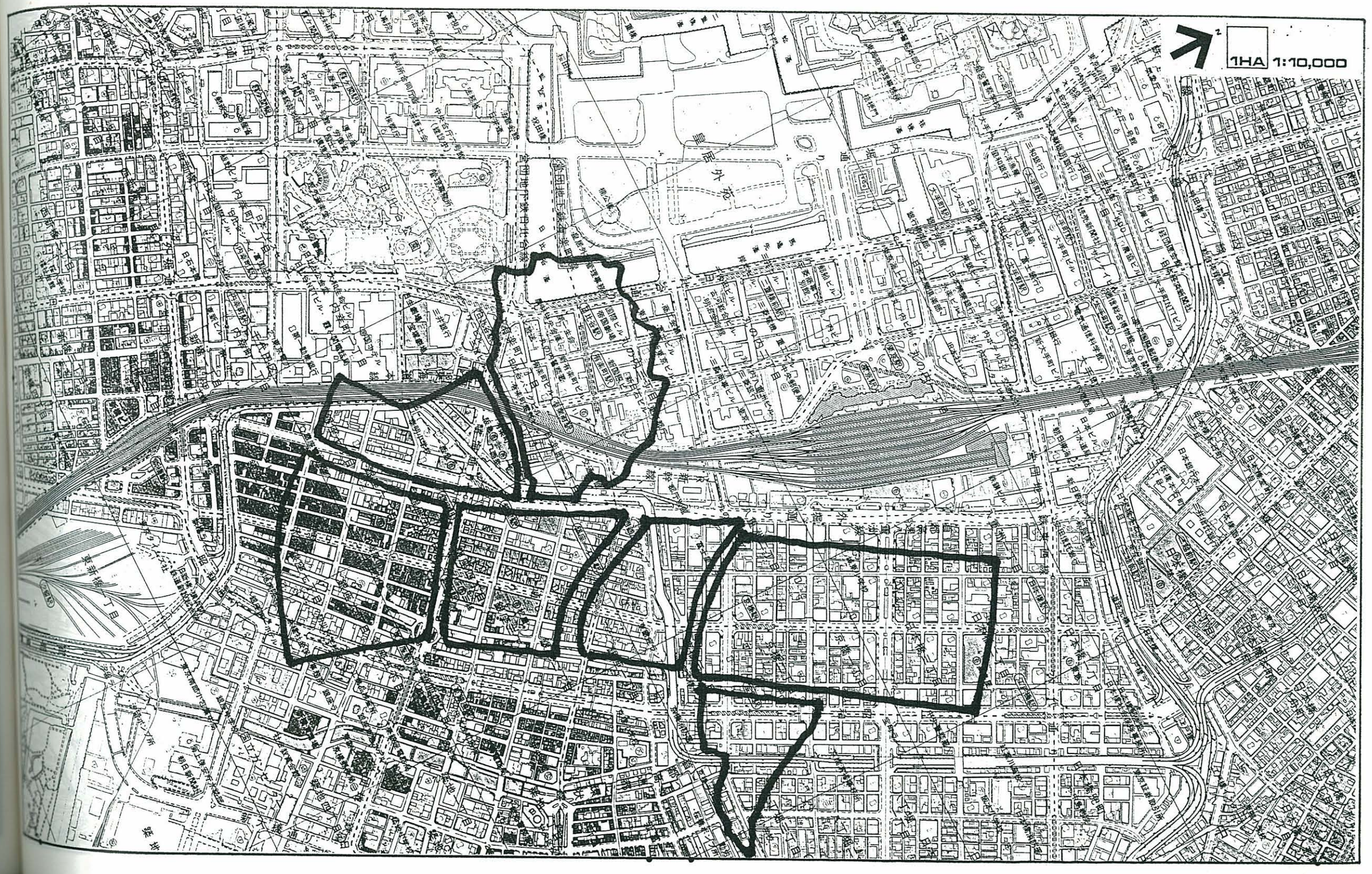
● 札幌


1HA 1:10,000
札幌駅
中央郵便局
植物園
中央区
大通公園
札幌市役所
市民会館
中央区役所
中央区民センター
知事公館
近代美術館
市立病院
中央警察署
北海道庁
北海道警察本部
中央中学校
北海道百貨店
鉄道病院
北三条橋
北二条橋
国道12号
国道36号
南四条橋
南五条橋
南六条橋
豊平区

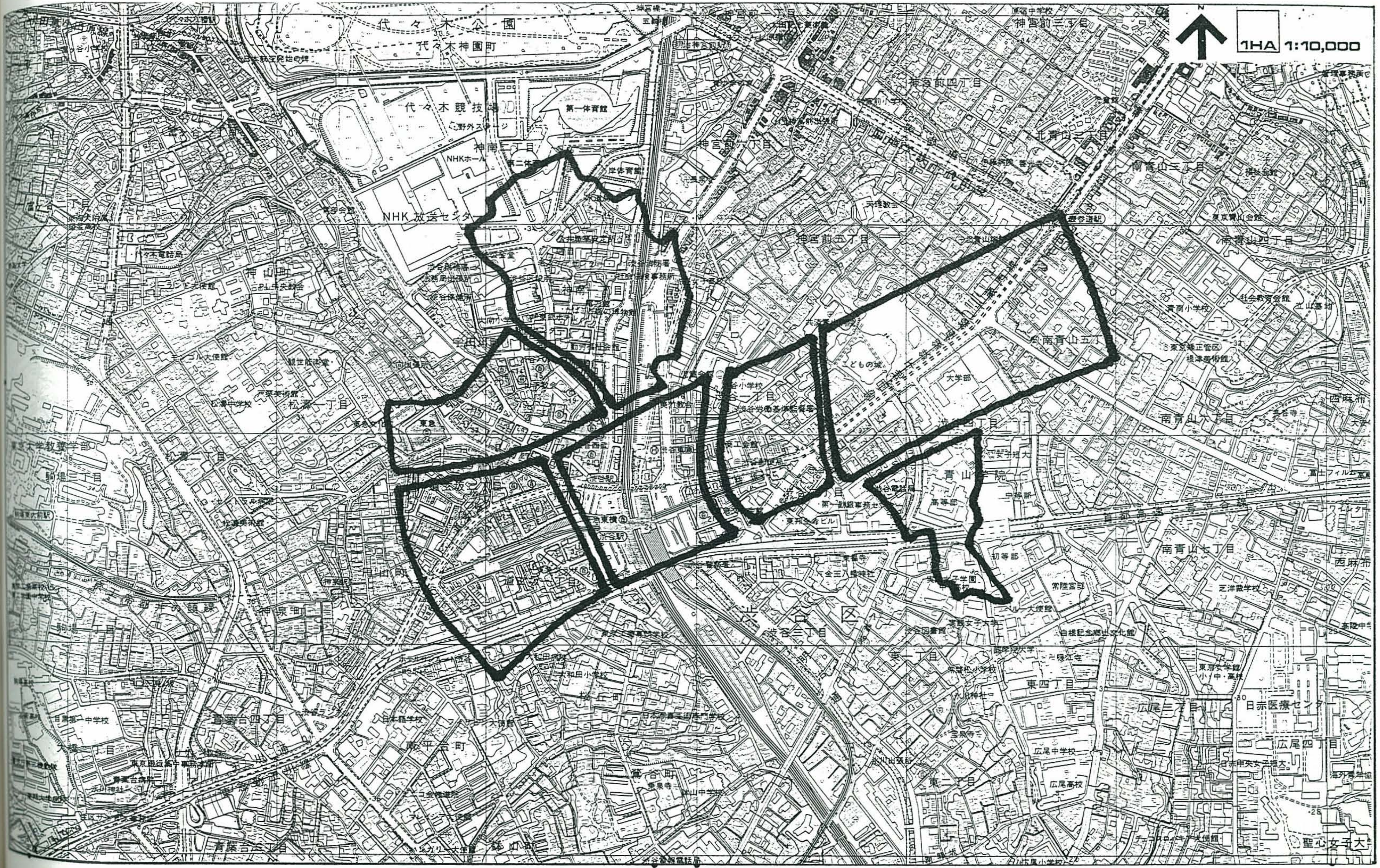
● 池袋


N
1HA 1:10,000
池袋一丁目
池袋二丁目
池袋三丁目
池袋四丁目
池袋五丁目
上池袋一丁目
上池袋二丁目
東池袋一丁目
東池袋二丁目
東池袋三丁目
東池袋四丁目
西池袋一丁目
西池袋二丁目
西池袋三丁目
西池袋四丁目
南池袋一丁目
南池袋二丁目
南池袋三丁目
南池袋四丁目
目白一丁目
目白二丁目
目白三丁目
目白四丁目
目白五丁目
高松一丁目
高松二丁目
高松三丁目
要町一丁目
要町二丁目
要町三丁目
北大塚一丁目
北大塚二丁目
南大塚一丁目
南大塚二丁目
南大塚三丁目
雑司が谷一丁目
雑司が谷二丁目
雑司が谷三丁目
雑司が谷四丁目
雑司が谷五丁目
雑司が谷霊園
池袋駅
東池袋駅
西池袋駅
大塚駅
豊島区役所
豊島清掃事務所
豊島第一出張所
豊島第二出張所
豊島第三出張所
豊島第四出張所
豊島第五出張所
豊島第六出張所
豊島第七出張所
豊島第八出張所
豊島中央病院
豊島郵便局
池袋警察署
池袋消防署
池袋保健所
池袋税務署
池袋電報電話局
東京中央郵便局分室
東京電力
池袋公共職業安定所
豊島区立勤労福祉会館
豊島区立総合体育場
豊島区立文化会館
豊島区立目白小学校
豊島区立目白図書館
豊島区立池袋図書館
豊島区立池袋保育園
豊島区立池袋第二保育園
豊島区立池袋第三保育園
豊島区立池袋第四保育園
豊島区立池袋第五保育園
豊島区立池袋第六保育園
豊島区立池袋第七保育園
豊島区立池袋第八保育園
豊島区立池袋第九保育園
豊島区立池袋第十保育園
豊島区立池袋第十一保育園
豊島区立池袋第十二保育園
豊島区立池袋第十三保育園
豊島区立池袋第十四保育園
豊島区立池袋第十五保育園
豊島区立池袋第十六保育園
豊島区立池袋第十七保育園
豊島区立池袋第十八保育園
豊島区立池袋第十九保育園
豊島区立池袋第二十保育園
豊島区立池袋第二十一保育園
豊島区立池袋第二十二保育園
豊島区立池袋第二十三保育園
豊島区立池袋第二十四保育園
豊島区立池袋第二十五保育園
豊島区立池袋第二十六保育園
豊島区立池袋第二十七保育園
豊島区立池袋第二十八保育園
豊島区立池袋第二十九保育園
豊島区立池袋第三十保育園
豊島区立池袋第三十一保育園
豊島区立池袋第三十二保育園
豊島区立池袋第三十三保育園
豊島区立池袋第三十四保育園
豊島区立池袋第三十五保育園
豊島区立池袋第三十六保育園
豊島区立池袋第三十七保育園
豊島区立池袋第三十八保育園
豊島区立池袋第三十九保育園
豊島区立池袋第四十保育園
豊島区立池袋第四十一保育園
豊島区立池袋第四十二保育園
豊島区立池袋第四十三保育園
豊島区立池袋第四十四保育園
豊島区立池袋第四十五保育園
豊島区立池袋第四十六保育園
豊島区立池袋第四十七保育園
豊島区立池袋第四十八保育園
豊島区立池袋第四十九保育園
豊島区立池袋第五十保育園
豊島区立池袋第五十一保育園
豊島区立池袋第五十二保育園
豊島区立池袋第五十三保育園
豊島区立池袋第五十四保育園
豊島区立池袋第五十五保育園
豊島区立池袋第五十六保育園
豊島区立池袋第五十七保育園
豊島区立池袋第五十八保育園
豊島区立池袋第五十九保育園
豊島区立池袋第六十保育園
豊島区立池袋第六十一保育園
豊島区立池袋第六十二保育園
豊島区立池袋第六十三保育園
豊島区立池袋第六十四保育園
豊島区立池袋第六十五保育園
豊島区立池袋第六十六保育園
豊島区立池袋第六十七保育園
豊島区立池袋第六十八保育園
豊島区立池袋第六十九保育園
豊島区立池袋第七十保育園
豊島区立池袋第七十一保育園
豊島区立池袋第七十二保育園
豊島区立池袋第七十三保育園
豊島区立池袋第七十四保育園
豊島区立池袋第七十五保育園
豊島区立池袋第七十六保育園
豊島区立池袋第七十七保育園
豊島区立池袋第七十八保育園
豊島区立池袋第七十九保育園
豊島区立池袋第八十保育園
豊島区立池袋第八十一保育園
豊島区立池袋第八十二保育園
豊島区立池袋第八十三保育園
豊島区立池袋第八十四保育園
豊島区立池袋第八十五保育園
豊島区立池袋第八十六保育園
豊島区立池袋第八十七保育園
豊島区立池袋第八十八保育園
豊島区立池袋第八十九保育園
豊島区立池袋第九十保育園
豊島区立池袋第九十一保育園
豊島区立池袋第九十二保育園
豊島区立池袋第九十三保育園
豊島区立池袋第九十四保育園
豊島区立池袋第九十五保育園
豊島区立池袋第九十六保育園
豊島区立池袋第九十七保育園
豊島区立池袋第九十八保育園
豊島区立池袋第九十九保育園
豊島区立池袋第百保育園
豊島区立池袋第百一保育園
豊島区立池袋第百二保育園
豊島区立池袋第百三保育園
豊島区立池袋第百四保育園
豊島区立池袋第百五保育園
豊島区立池袋第百六保育園
豊島区立池袋第百七保育園
豊島区立池袋第百八保育園
豊島区立池袋第百九保育園
豊島区立池袋第百十保育園
豊島区立池袋第百十一保育園
豊島区立池袋第百十二保育園
豊島区立池袋第百十三保育園
豊島区立池袋第百十四保育園
豊島区立池袋第百十五保育園
豊島区立池袋第百十六保育園
豊島区立池袋第百十七保育園
豊島区立池袋第百十八保育園
豊島区立池袋第百十九保育園
豊島区立池袋第百二十保育園
豊島区立池袋第百二十一保育園
豊島区立池袋第百二十二保育園
豊島区立池袋第百二十三保育園
豊島区立池袋第百二十四保育園
豊島区立池袋第百二十五保育園
豊島区立池袋第百二十六保育園
豊島区立池袋第百二十七保育園
豊島区立池袋第百二十八保育園
豊島区立池袋第百二十九保育園
豊島区立池袋第百三十保育園
豊島区立池袋第百三十一保育園
豊島区立池袋第百三十二保育園
豊島区立池袋第百三十三保育園
豊島区立池袋第百三十四保育園
豊島区立池袋第百三十五保育園
豊島区立池袋第百三十六保育園
豊島区立池袋第百三十七保育園
豊島区立池袋第百三十八保育園
豊島区立池袋第百三十九保育園
豊島区立池袋第百四十保育園
豊島区立池袋第百四十一保育園
豊島区立池袋第百四十二保育園
豊島区立池袋第百四十三保育園
豊島区立池袋第百四十四保育園
豊島区立池袋第百四十五保育園
豊島区立池袋第百四十六保育園
豊島区立池袋第百四十七保育園
豊島区立池袋第百四十八保育園
豊島区立池袋第百四十九保育園
豊島区立池袋第百五十保育園
豊島区立池袋第百五十一保育園
豊島区立池袋第百五十二保育園
豊島区立池袋第百五十三保育園
豊島区立池袋第百五十四保育園
豊島区立池袋第百五十五保育園
豊島区立池袋第百五十六保育園
豊島区立池袋第百五十七保育園
豊島区立池袋第百五十八保育園
豊島区立池袋第百五十九保育園
豊島区立池袋第百六十保育園
豊島区立池袋第百六十一保育園
豊島区立池袋第百六十二保育園
豊島区立池袋第百六十三保育園
豊島区立池袋第百六十四保育園
豊島区立池袋第百六十五保育園
豊島区立池袋第百六十六保育園
豊島区立池袋第百六十七保育園
豊島区立池袋第百六十八保育園
豊島区立池袋第百六十九保育園
豊島区立池袋第百七十保育園
豊島区立池袋第百七十一保育園
豊島区立池袋第百七十二保育園
豊島区立池袋第百七十三保育園
豊島区立池袋第百七十四保育園
豊島区立池袋第百七十五保育園
豊島区立池袋第百七十六保育園
豊島区立池袋第百七十七保育園
豊島区立池袋第百七十八保育園
豊島区立池袋第百七十九保育園
豊島区立池袋第百八十保育園
豊島区立池袋第百八十一保育園
豊島区立池袋第百八十二保育園
豊島区立池袋第百八十三保育園
豊島区立池袋第百八十四保育園
豊島区立池袋第百八十五保育園
豊島区立池袋第百八十六保育園
豊島区立池袋第百八十七保育園
豊島区立池袋第百八十八保育園
豊島区立池袋第百八十九保育園
豊島区立池袋第百九十保育園
豊島区立池袋第百九十一保育園
豊島区立池袋第百九十二保育園
豊島区立池袋第百九十三保育園
豊島区立池袋第百九十四保育園
豊島区立池袋第百九十五保育園
豊島区立池袋第百九十六保育園
豊島区立池袋第百九十七保育園
豊島区立池袋第百九十八保育園
豊島区立池袋第百九十九保育園
豊島区立池袋第二百保育園
豊島区立池袋第二百一保育園
豊島区立池袋第二百二保育園
豊島区立池袋第二百三保育園
豊島区立池袋第二百四保育園
豊島区立池袋第二百五保育園
豊島区立池袋第二百六保育園
豊島区立池袋第二百七保育園
豊島区立池袋第二百八保育園
豊島区立池袋第二百九保育園
豊島区立池袋第二百十保育園
豊島区立池袋第二百十一保育園
豊島区立池袋第二百十二保育園
豊島区立池袋第二百十三保育園
豊島区立池袋第二百十四保育園
豊島区立池袋第二百十五保育園
豊島区立池袋第二百十六保育園
豊島区立池袋第二百十七保育園
豊島区立池袋第二百十八保育園
豊島区立池袋第二百十九保育園
豊島区立池袋第二百二十保育園
豊島区立池袋第二百二十一保育園
豊島区立池袋第二百二十二保育園
豊島区立池袋第二百二十三保育園
豊島区立池袋第二百二十四保育園
豊島区立池袋第二百二十五保育園
豊島区立池袋第二百二十六保育園
豊島区立池袋第二百二十七保育園
豊島区立池袋第二百二十八保育園
豊島区立池袋第二百二十九保育園
豊島区立池袋第二百三十保育園
豊島区立池袋第二百三十一保育園
豊島区立池袋第二百三十二保育園
豊島区立池袋第二百三十三保育園
豊島区立池袋第二百三十四保育園
豊島区立池袋第二百三十五保育園
豊島区立池袋第二百三十六保育園
豊島区立池袋第二百三十七保育園
豊島区立池袋第二百三十八保育園
豊島区立池袋第二百三十九保育園
豊島区立池袋第二百四十保育園
豊島区立池袋第二百四十一保育園
豊島区立池袋第二百四十二保育園
豊島区立池袋第二百四十三保育園
豊島区立池袋第二百四十四保育園
豊島区立池袋第二百四十五保育園
豊島区立池袋第二百四十六保育園
豊島区立池袋第二百四十七保育園
豊島区立池袋第二百四十八保育園
豊島区立池袋第二百四十九保育園
豊島区立池袋第二百五十保育園
豊島区立池袋第二百五十一保育園
豊島区立池袋第二百五十二保育園
豊島区立池袋第二百五十三保育園
豊島区立池袋第二百五十四保育園
豊島区立池袋第二百五十五保育園
豊島区立池袋第二百五十六保育園
豊島区立池袋第二百五十七保育園
豊島区立池袋第二百五十八保育園
豊島区立池袋第二百五十九保育園
豊島区立池袋第二百六十保育園
豊島区立池袋第二百六十一保育園
豊島区立池袋第二百六十二保育園
豊島区立池袋第二百六十三保育園
豊島区立池袋第二百六十四保育園
豊島区立池袋第二百六十五保育園
豊島区立池袋第二百六十六保育園
豊島区立池袋第二百六十七保育園
豊島区立池袋第二百六十八保育園
豊島区立池袋第二百六十九保育園
豊島区立池袋第二百七十保育園
豊島区立池袋第二百七十一保育園
豊島区立池袋第二百七十二保育園
豊島区立池袋第二百七十三保育園
豊島区立池袋第二百七十四保育園
豊島区立池袋第二百七十五保育園
豊島区立池袋第二百七十六保育園
豊島区立池袋第二百七十七保育園
豊島区立池袋第二百七十八保育園
豊島区立池袋第二百七十九保育園
豊島区立池袋第二百八十保育園
豊島区立池袋第二百八十一保育園
豊島区立池袋第二百八十二保育園
豊島区立池袋第二百八十三保育園
豊島区立池袋第二百八十四保育園
豊島区立池袋第二百八十五保育園
豊島区立池袋第二百八十六保育園
豊島区立池袋第二百八十七保育園
豊島区立池袋第二百八十八保育園
豊島区立池袋第二百八十九保育園
豊島区立池袋第二百九十保育園
豊島区立池袋第二百九十一保育園
豊島区立池袋第二百九十二保育園
豊島区立池袋第二百九十三保育園
豊島区立池袋第二百九十四保育園
豊島区立池袋第二百九十五保育園
豊島区立池袋第二百九十六保育園
豊島区立池袋第二百九十七保育園
豊島区立池袋第二百九十八保育園
豊島区立池袋第二百九十九保育園
豊島区立池袋第三百保育園
豊島区立池袋第三百一保育園
豊島区立池袋第三百二保育園
豊島区立池袋第三百三保育園
豊島区立池袋第三百四保育園
豊島区立池袋第三百五保育園
豊島区立池袋第三百六保育園
豊島区立池袋第三百七保育園
豊島区立池袋第三百八保育園
豊島区立池袋第三百九保育園
豊島区立池袋第三百十保育園
豊島区立池袋第三百十一保育園
豊島区立池袋第三百十二保育園
豊島区立池袋第三百十三保育園
豊島区立池袋第三百十四保育園
豊島区立池袋第三百十五保育園
豊島区立池袋第三百十六保育園
豊島区立池袋第三百十七保育園
豊島区立池袋第三百十八保育園
豊島区立池袋第三百十九保育園
豊島区立池袋第三百二十保育園
豊島区立池袋第三百二十一保育園
豊島区立池袋第三百二十二保育園
豊島区立池袋第三百二十三保育園
豊島区立池袋第三百二十四保育園
豊島区立池袋第三百二十五保育園
豊島区立池袋第三百二十六保育園
豊島区立池袋第三百二十七保育園
豊島区立池袋第三百二十八保育園
豊島区立池袋第三百二十九保育園
豊島区立池袋第三百三十保育園
豊島区立池袋第三百三十一保育園
豊島区立池袋第三百三十二保育園
豊島区立池袋第三百三十三保育園
豊島区立池袋第三百三十四保育園
豊島区立池袋第三百三十五保育園
豊島区立池袋第三百三十六保育園
豊島区立池袋第三百三十七保育園
豊島区立池袋第三百三十八保育園
豊島区立池袋第三百三十九保育園
豊島区立池袋第三百四十保育園
豊島区立池袋第三百四十一保育園
豊島区立池袋第三百四十二保育園
豊島区立池袋第三百四十三保育園
豊島区立池袋第三百四十四保育園
豊島区立池袋第三百四十五保育園
豊島区立池袋第三百四十六保育園
豊島区立池袋第三百四十七保育園
豊島区立池袋第三百四十八保育園
豊島区立池袋第三百四十九保育園
豊島区立池袋第三百五十保育園
豊島区立池袋第三百五十一保育園
豊島区立池袋第三百五十二保育園
豊島区立池袋第三百五十三保育園
豊島区立池袋第三百五十四保育園
豊島区立池袋第三百五十五保育園
豊島区立池袋第三百五十六保育園
豊島区立池袋第三百五十七保育園
豊島区立池袋第三百五十八保育園
豊島区立池袋第三百五十九保育園
豊島区立池袋第三百六十保育園
豊島区立池袋第三百六十一保育園
豊島区立池袋第三百六十二保育園
豊島区立池袋第三百六十三保育園
豊島区立池袋第三百六十四保育園
豊島区立池袋第三百六十五保育園
豊島区立池袋第三百六十六保育園
豊島区立池袋第三百六十七保育園
豊島区立池袋第三百六十八保育園
豊島区立池袋第三百六十九保育園
豊島区立池袋第三百七十保育園
豊島区立池袋第三百七十一保育園
豊島区立池袋第三百七十二保育園
豊島区立池袋第三百七十三保育園
豊島区立池袋第三百七十四保育園
豊島区立池袋第三百七十五保育園
豊島区立池袋第三百七十六保育園
豊島区立池袋第三百七十七保育園
豊島区立池袋第三百七十八保育園
豊島区立池袋第三百七十九保育園
豊島区立池袋第三百八十保育園
豊島区立池袋第三百八十一保育園
豊島区立池袋第三百八十二保育園
豊島区立池袋第三百八十三保育園
豊島区立池袋第三百八十四保育園
豊島区立池袋第三百八十五保育園
豊島区立池袋第三百八十六保育園
豊島区立池袋第三百八十七保育園
豊島区立池袋第三百八十八保育園
豊島区立池袋第三百八十九保育園
豊島区立池袋第三百九十保育園
豊島区立池袋第三百九十一保育園
豊島区立池袋第三百九十二保育園
豊島区立池袋第三百九十三保育園
豊島区立池袋第三百九十四保育園
豊島区立池袋第三百九十五保育園
豊島区立池袋第三百九十六保育園
豊島区立池袋第三百九十七保育園
豊島区立池袋第三百九十八保育園
豊島区立池袋第三百九十九保育園
豊島区立池袋第四百保育園
豊島区立池袋第四百一保育園
豊島区立池袋第四百二保育園
豊島区立池袋第四百三保育園
豊島区立池袋第四百四保育園
豊島区立池袋第四百五保育園
豊島区立池袋第四百六保育園
豊島区立池袋第四百七保育園
豊島区立池袋第四百八保育園
豊島区立池袋第四百九保育園
豊島区立池袋第四百十保育園
豊島区立池袋第四百十一保育園
豊島区立池袋第四百十二保育園
豊島区立池袋第四百十三保育園
豊島区立池袋第四百十四保育園
豊島区立池袋第四百十五保育園
豊島区立池袋第四百十六保育園
豊島区立池袋第四百十七保育園
豊島区立池袋第四百十八保育園
豊島区立池袋第四百十九保育園
豊島区立池袋第四百二十保育園
豊島区立池袋第四百二十一保育園
豊島区立池袋第四百二十二保育園
豊島区立池袋第四百二十三保育園
豊島区立池袋第四百二十四保育園
豊島区立池袋第四百二十五保育園
豊島区立池袋第四百二十六保育園
豊島区立池袋第四百二十七保育園
豊島区立池袋第四百二十八保育園
豊島区立池袋第四百二十九保育園
豊島区立池袋第四百三十保育園
豊島区立池袋第四百三十一保育園
豊島区立池袋第四百三十二保育園
豊島区立池袋第四百三十三保育園
豊島区立池袋第四百三十四保育園
豊島区立池袋第四百三十五保育園
豊島区立池袋第四百三十六保育園
豊島区立池袋第四百三十七保育園
豊島区立池袋第四百三十八保育園
豊島区立池袋第四百三十九保育園
豊島区立池袋第四百四十保育園
豊島区立池袋第四百四十一保育園
豊島区立池袋第四百四十二保育園
豊島区立池袋第四百四十三保育園
豊島区立池袋第四百四十四保育園
豊島区立池袋第四百四十五保育園
豊島区立池袋第四百四十六保育園
豊島区立池袋第四百四十七保育園
豊島区立池袋第四百四十八保育園
豊島区立池袋第四百四十九保育園
豊島区立池袋第四百五十保育園
豊島区立池袋第四百五十一保育園
豊島区立池袋第四百五十二保育園
豊島区立池袋第四百五十三保育園
豊島区立池袋第四百五十四保育園
豊島区立池袋第四百五十五保育園
豊島区立池袋第四百五十六保育園
豊島区立池袋第四百五十七保育園
豊島区立池袋第四百五十八保育園
豊島区立池袋第四百五十九保育園
豊島区立池袋第四百六十保育園
豊島区立池袋第四百六十一保育園
豊島区立池袋第四百六十二保育園
豊島区立池袋第四百六十三保育園
豊島区立池袋第四百六十四保育園
豊島区立池袋第四百六十五保育園
豊島区立池袋第四百六十六保育園
豊島区立池袋第四百六十七保育園
豊島区立池袋第四百六十八保育園
豊島区立池袋第四百六十九保育園
豊島区立池袋第四百七十保育園
豊島区立池袋第四百七十一保育園
豊島区立池袋第四百七十二保育園
豊島区立池袋第四百七十三保育園
豊島区立池袋第四百七十四保育園
豊島区立池袋第四百七十五保育園
豊島区立池袋第四百七十六保育園
豊島区立池袋第四百七十七保育園
豊島区立池袋第四百七十八保育園
豊島区立池袋第四百七十九保育園
豊島区立池袋第四百八十保育園
豊島区立池袋第四百八十一保育園
豊島区立池袋第四百八十二保育園
豊島区立池袋第四百八十三保育園
豊島区立池袋第四百八十四保育園
豊島区立池袋第四百八十五保育園
豊島区立池袋第四百八十六保育園
豊島区立池袋第四百八十七保育園
豊島区立池袋第四百八十八保育園
豊島区立池袋第四百八十九保育園
豊島区立池袋第四百九十保育園
豊島区立池袋第四百九十一保育園
豊島区立池袋第四百九十二保育園
豊島区立池袋第四百九十三保育園
豊島区立池袋第四百九十四保育園
豊島区立池袋第四百九十五保育園
豊島区立池袋第四百九十六保育園
豊島区立池袋第四百九十七保育園
豊島区立池袋第四百九十八保育園
豊島区立池袋第四百九十九保育園
豊島区立池袋第五百保育園
豊島区立池袋第五百一保育園
豊島区立池袋第五百二保育園
豊島区立池袋第五百三保育園
豊島区立池袋第五百四保育園
豊島区立池袋第五百五保育園
豊島区立池袋第五百六保育園
豊島区立池袋第五百七保育園
豊島区立池袋第五百八保育園
豊島区立池袋第五百九保育園
豊島区立池袋第五百十保育園
豊島区立池袋第五百十一保育園
豊島区立池袋第五百十二保育園
豊島区立池袋第五百十三保育園
豊島区立池袋第五百十四保育園
豊島区立池袋第五百十五保育園
豊島区立池袋第五百十六保育園
豊島区立池袋第五百十七保育園
豊島区立池袋第五百十八保育園
豊島区立池袋第五百十九保育園
豊島区立池袋第五百二十保育園
豊島区立池袋第五百二十一保育園
豊島区立池袋第五百二十二保育園
豊島区立池袋第五百二十三保育園
豊島区立池袋第五百二十四保育園
豊島区立池袋第五百二十五保育園
豊島区立池袋第五百二十六保育園
豊島区立池袋第五百二十七保育園
豊島区立池袋第五百二十八保育園
豊島区立池袋第五百二十九保育園
豊島区立池袋第五百三十保育園
豊島区立池袋第五百三十一保育園
豊島区立池袋第五百三十二保育園
豊島区立池袋第五百三十三保育園
豊島区立池袋第五百三十四保育園
豊島区立池袋第五百三十五保育園
豊島区立池袋第五百三十六保育園
豊島区立池袋第五百三十七保育園
豊島区立池袋第五百三十八保育園
豊島区立池袋第五百三十九保育園
豊島区立池袋第五百四十保育園
豊島区立池袋第五百四十一保育園
豊島区立池袋第五百四十二保育園
豊島区立池袋第五百四十三保育園
豊島区立池袋第五百四十四保育園
豊島区立池袋第五百四十五保育園
豊島区立池袋第五百四十六保育園
豊島区立池袋第五百四十七保育園
豊島区立池袋第五百四十八保育園
豊島区立池袋第五百四十九保育園
豊島区立池袋第五百五十保育園
豊島区立池袋第五百五十一保育園
豊島区立池袋第五百五十二保育園
豊島区立池袋第五百五十三保育園
豊島区立池袋第五百五十四保育園
豊島区立池袋第五百五十五保育園
豊島区立池袋第五百五十六保育園
豊島区立池袋第五百五十七保育園
豊島区立池袋第五百五十八保育園
豊島区立池袋第五百五十九保育園
豊島区立池袋第五百六十保育園
豊島区立池袋第五百六十一保育園
豊島区立池袋第五百六十二保育園
豊島区立池袋第五百六十三保育園
豊島区立池袋第五百六十四保育園
豊島区立池袋第五百六十五保育園
豊島区立池袋第五百六十六保育園
豊島区立池袋第五百六十七保育園
豊島区立池袋第五百六十八保育園
豊島区立池袋第五百六十九保育園
豊島区立池袋第五百七十保育園
豊島区立池袋第五百七十一保育園
豊島区立池袋第五百七十二保育園
豊島区立池袋第五百七十三保育園
豊島区立池袋第五百七十四保育園
豊島区立池袋第五百七十五保育園
豊島区立池袋第五百七十六保育園
豊島区立池袋第五百七十七保育園
豊島区立池袋第五百七十八保育園
豊島区立池袋第五百七十九保育園
豊島区立池袋第五百八十保育園
豊島区立池袋第五百八十一保育園
豊島区立池袋第五百八十二保育園
豊島区立池袋第五百八十三保育園
豊島区立池袋第五百八十四保育園
豊島区立池袋第五百八十五保育園
豊島区立池袋第五百八十六保育園
豊島区立池袋第五百八十七保育園
豊島区立池袋第五百八十八保育園
豊島区立池袋第五百八十九保育園
豊島区立池袋第五百九十保育園
豊島区立池袋第五百九十一保育園
豊島区立池袋第五百九十二保育園
豊島区立池袋第五百九十三保育園
豊島区立池袋第五百九十四保育園
豊島区立池袋第五百九十五保育園
豊島区立池袋第五百九十六保育園
豊島区立池袋第五百九十七保育園
豊島区立池袋第五百九十八保育園
豊島区立池袋第五百九十九保育園
豊島区立池袋第六百保育園
豊島区立池袋第六百一保育園
豊島区立池袋第六百二保育園
豊島区立池袋第六百三保育園
豊島区立池袋第六百四保育園
豊島区立池袋第六百五保育園
豊島区立池袋第六百六保育園
豊島区立池袋第六百七保育園
豊島区立池袋第六百八保育園
豊島区立池袋第六百九保育園
豊島区立池袋第六百十保育園
豊島区立池袋第六百十一保育園
豊島区立池袋第六百十二保育園
豊島区立池袋第六百十三保育園
豊島区立池袋第六百十四保育園
豊島区立池袋第六百十五保育園
豊島区立池袋第六百十六保育園
豊島区立池袋第六百十七保育園
豊島区立池袋第六百十八保育園
豊島区立池袋第六百十九保育園
豊島区立池袋第六百二十保育園
豊島区立池袋第六百二十一保育園
豊島区立池袋第六百二十二保育園
豊島区立池袋第六百二十三保育園
豊島区立池袋第六百二十四保育園
豊島区立池袋第六百二十五保育園
豊島区立池袋第六百二十六保育園
豊島区立池袋第六百二十七保育園
豊島区立池袋第六百二十八保育園
豊島区立池袋第六百二十九保育園
豊島区立池袋第六百三十保育園
豊島区立池袋第六百三十一保育園
豊島区立池袋第六百三十二保育園
豊島区立池袋第六百三十三保育園
豊島区立池袋第六百三十四保育園
豊島区立池袋第六百三十五保育園
豊島区立池袋第六百三十六保育園
豊島区立池袋第六百三十七保育園
豊島区立池袋第六百三十八保育園
豊島区立池袋第六百三十九保育園
豊島区立池袋第六百四十保育園
豊島区立池袋第六百四十一保育園
豊島区立池袋第六百四十二保育園
豊島区立池袋第六百四十三保育園
豊島区立池袋第六百四十四保育園
豊島区立池袋第六百四十五保育園
豊島区立池袋第六百四十六保育園
豊島区立池袋第六百四十七保育園
豊島区立池袋第六百四十八保育園
豊島区立池袋第六百四十九保育園
豊島区立池袋第六百五十保育園
豊島区立池袋第六百五十一保育園
豊島区立池袋第六百五十二保育園
豊島区立池袋第六百五十三保育園
豊島区立池袋第六百五十四保育園
豊島区立池袋第六百五十五保育園
豊島区立池袋第六百五十六保育園
豊島区立池袋第六百五十七保育園
豊島区立池袋第六百五十八保育園
豊島区立池袋第六百五十九保育園
豊島区立池袋第六百六十保育園
豊島区立池袋第六百六十一保育園
豊島区立池袋第六百六十二保育園
豊島区立池袋第六百六十三保育園
豊島区立池袋第六百六十四保育園
豊島区立池袋第六百六十五保育園
豊島区立池袋第六百六十六保育園
豊島区立池袋第六百六十七保育園
豊島区立池袋第六百六十八保育園
豊島区立池袋第六百六十九保育園
豊島区立池袋第六百七十保育園
豊島区立池袋第六百七十一保育園
豊島区立池袋第六百七十二保育園
豊島区立池袋第六百七十三保育園
豊島区立池袋第六百七十四保育園
豊島区立池袋第六百七十五保育園
豊島区立池袋第六百七十六保育園
豊島区立池袋第六百七十七保育園
豊島区立池袋第六百七十八保育園
豊島区立池袋第六百七十九保育園
豊島区立池袋第六百八十保育園
豊島区立池袋第六百八十一保育園
豊島区立池袋第六百八十二保育園
豊島区立池袋第六百八十三保育園
豊島区立池袋第六百八十四保育園
豊島区立池袋第六百八十五保育園
豊島区立池袋第六百八十六保育園
豊島区立池袋第六百八十七保育園
豊島区立池袋第六百八十八保育園
豊島区立池袋第六百八十九保育園
豊島区立池袋第六百九十保育園
豊島区立池袋第六百九十一保育園
豊島区立池袋第六百九十二保育園
豊島区立池袋第六百九十三保育園
豊島区立池袋第六百九十四保育園
豊島区立池袋第六百九十五保育園
豊島区立池袋第六百九十六保育園
豊島区立池袋第六百九十七保育園
豊島区立池袋第六百九十八保育園
豊島区立池袋第六百九十九保育園
豊島区立池袋第七百保育園
豊島区立池袋第七百一保育園
豊島区立池袋第七百二保育園
豊島区立池袋第七百三保育園
豊島区立池袋第七百四保育園
豊島区立池袋第七百五保育園
豊島区立池袋第七百六保育園
豊島区立池袋第七百七保育園
豊島区立池袋第七百八保育園
豊島区立池袋第七百九保育園
豊島区立池袋第七百十保育園
豊島区立池袋第七百十一保育園
豊島区立池袋第七百十二保育園
豊島区立池袋第七百十三保育園
豊島区立池袋第七百十四保育園
豊島区立池袋第七百十五保育園
豊島区立池袋第七百十六保育園
豊島区立池袋第七百十七保育園
豊島区立池袋第七百十八保育園
豊島区立池袋第七百十九保育園
豊島区立池袋第七百二十保育園
豊島区立池袋第七百二十一保育園
豊島区立池袋第七百二十二保育園
豊島区立池袋第七百二十三保育園
豊島区立池袋第七百二十四保育園
豊島区立池袋第七百二十五保育園
豊島区立池袋第七百二十六保育園
豊島区立池袋第七百二十七保育園
豊島区立池袋第七百二十八保育園
豊島区立池袋第七百二十九保育園
豊島区立池袋第七百三十保育園
豊島区立池袋第七百三十一保育園
豊島区立池袋第七百三十二保育園
豊島区立池袋第七百三十三保育園
豊島区立池袋第七百三十四保育園
豊島区立池袋第七百三十五保育園
豊島区立池袋第七百三十六保育園
豊島区立池袋第七百三十七保育園
豊島区立池袋第七百三十八保育園
豊島区立池袋第七百三十九保育園
豊島区立池袋第七百四十保育園
豊島区立池袋第七百四十一保育園
豊島区立池袋第七百四十二保育園
豊島区立池袋第七百四十三保育園
豊島区立池袋第七百四十四保育園
豊島区立池袋第七百四十五保育園
豊島区立池袋第七百四十六保育園
豊島区立池袋第七百四十七保育園
豊島区立池袋第七百四十八保育園
豊島区立池袋第七百四十九保育園
豊島区立池袋第七百五十保育園
豊島区立池袋第七百五十一保育園
豊島区立池袋第七百五十二保育園
豊島区立池袋第七百五十三保育園
豊島区立池袋第七百五十四保育園
豊島区立池袋第七百五十五保育園
豊島区立池袋第七百五十六保育園
豊島区立池袋第七百五十七保育園
豊島区立池袋第七百五十八保育園
豊島区立池袋第七百五十九保育園
豊島区立池袋第七百六十保育園
豊島区立池袋第七百六十一保育園
豊島区立池袋第七百六十二保育園
豊島区立池袋第七百六十三保育園
豊島区立池袋第七百六十四保育園
豊島区立池袋第七百六十五保育園
豊島区立池袋第七百六十六保育園
豊島区立池袋第七百六十七保育園
豊島区立池袋第七百六十八保育園
豊島区立池袋第七百六十九保育園
豊島区立池袋第七百七十保育園
豊島区立池袋第七百七十一保育園
豊島区立池袋第七百七十二保育園
豊島区立池袋第七百七十三保育園
豊島区立池袋第七百七十四保育園
豊島区立池袋第七百七十五保育園
豊島区立池袋第七百七十六保育園
豊島区立池袋第七百七十七保育園
豊島区立池袋第七百七十八保育園
豊島区立池袋第七百七十九保育園
豊島区立池袋第七百八十保育園
豊島区立池袋第七百八十一保育園
豊島区立池袋第七百八十二保育園
豊島区立池袋第七百八十三保育園
豊島区立池袋第七百八十四保育園
豊島区立池袋第七百八十五保育園
豊島区立池袋第七百八十六保育園
豊島区立池袋第七百八十七保育園
豊島区立池袋第七百八十八保育園
豊島区立池袋第七百八十九保育園
豊島区立池袋第七百九十保育園
豊島区立池袋第七百九十一保育園
豊島区立池袋第七百九十二保育園
豊島区立池袋第七百九十三保育園
豊島区立池袋第七百九十四保育園
豊島区立池袋第七百九十五保育園
豊島区立池袋第七百九十六保育園
豊島区立池袋第七百九十七保育園
豊島区立池袋第七百九十八保育園
豊島区立池袋第七百九十九保育園
豊島区立池袋第八百保育園
豊島区立池袋第八百一保育園
豊島区立池袋第八百二保育園
豊島区立池袋第八百三保育園
豊島区立池袋第八百四保育園
豊島区立池袋第八百五保育園
豊島区立池袋第八百六保育園
豊島区立池袋第八百七保育園
豊島区立池袋第八百八保育園
豊島区立池袋第八百九保育園
豊島区立池袋第八百十保育園
豊島区立池袋第八百十一保育園
豊島区立池袋第八百十二保育園
豊島区立池袋第八百十三保育園
豊島区立池袋第八百十四保育園
豊島区立池袋第八百十五保育園
豊島区立池袋第八百十六保育園
豊島区立池袋第八百十七保育園
豊島区立池袋第八百十八保育園
豊島区立池袋第八百十九保育園
豊島区立池袋第八百二十保育園
豊島区立池袋第八百二十一保育園
豊島区立池袋第八百二十二保育園
豊島区立池袋第八百二十三保育園
豊島区立池袋第八百二十四保育園
豊島区立池袋第八百二十五保育園
豊島区立池袋第八百二十六保育園
豊島区立池袋第八百二十七保育園
豊島区立池袋第八百二十八保育園
豊島区立池袋第八百二十九保育園
豊島区立池袋第八百三十保育園
豊島区立池袋第八百三十一保育園
豊島区立池袋第八百三十二保育園
豊島区立池袋第八百三十三保育園
豊島区立池袋第八百三十四保育園
豊島区立池袋第八百三十五保育園
豊島区立池袋第八百三十六保育園
豊島区立池袋第八百三十七保育園
豊島区立池袋第八百三十八保育園
豊島区立池袋第八百三十九保育園
豊島区立池袋第八百四十保育園
豊島区立池袋第八百四十一保育園
豊島区立池袋第八百四十二保育園
豊島区立池袋第八百四十三保育園
豊島区立池袋第八百四十四保育園
豊島区立池袋第八百四十五保育園
豊島区立池袋第八百四十六保育園
豊島区立池袋第八百四十七保育園
豊島区立池袋第八百四十八保育園
豊島区立池袋第八百四十九保育園
豊島区立池袋第八百五十保育園
豊島区立池袋第八百五十一保育園
豊島区立池袋第八百五十二保育園
豊島区立池袋第八百五十三保育園
豊島区立池袋第八百五十四保育園
豊島区立池袋第八百五十五保育園
豊島区立池袋第八百五十六保育園
豊島区立池袋第八百五十七保育園
豊島区立池袋第八百五十八保育園
豊島区立池袋第八百五十九保育園
豊島区立池袋第八百六十保育園
豊島区立池袋第八百六十一保育園
豊島区立池袋第八百六十二保育園
豊島区立池袋第八百六十三保育園
豊島区立池袋第八百六十四保育園
豊島区立池袋第八百六十五保育園
豊島区立池袋第八百六十六保育園
豊島区立池袋第八百六十七保育園
豊島区立池袋第八百六十八保育園
豊島区立池袋第八百六十九保育園
豊島区立池袋第八百七十保育園
豊島区立池袋第八百七十一保育園
豊島区立池袋第八百七十二保育園
豊島区立池袋第八百七十三保育園
豊島区立池袋第八百七十四保育園
豊島区立池袋第八百七十五保育園
豊島区立池袋第八百七十六保育園
豊島区立池袋第八百七十七保育園
豊島区立池袋第八百七十八保育園
豊島区立池袋第八百七十九保育園
豊島区立池袋第八百八十保育園
豊島区立池袋第八百八十一保育園
豊島区立池袋第八百八十二保育園
豊

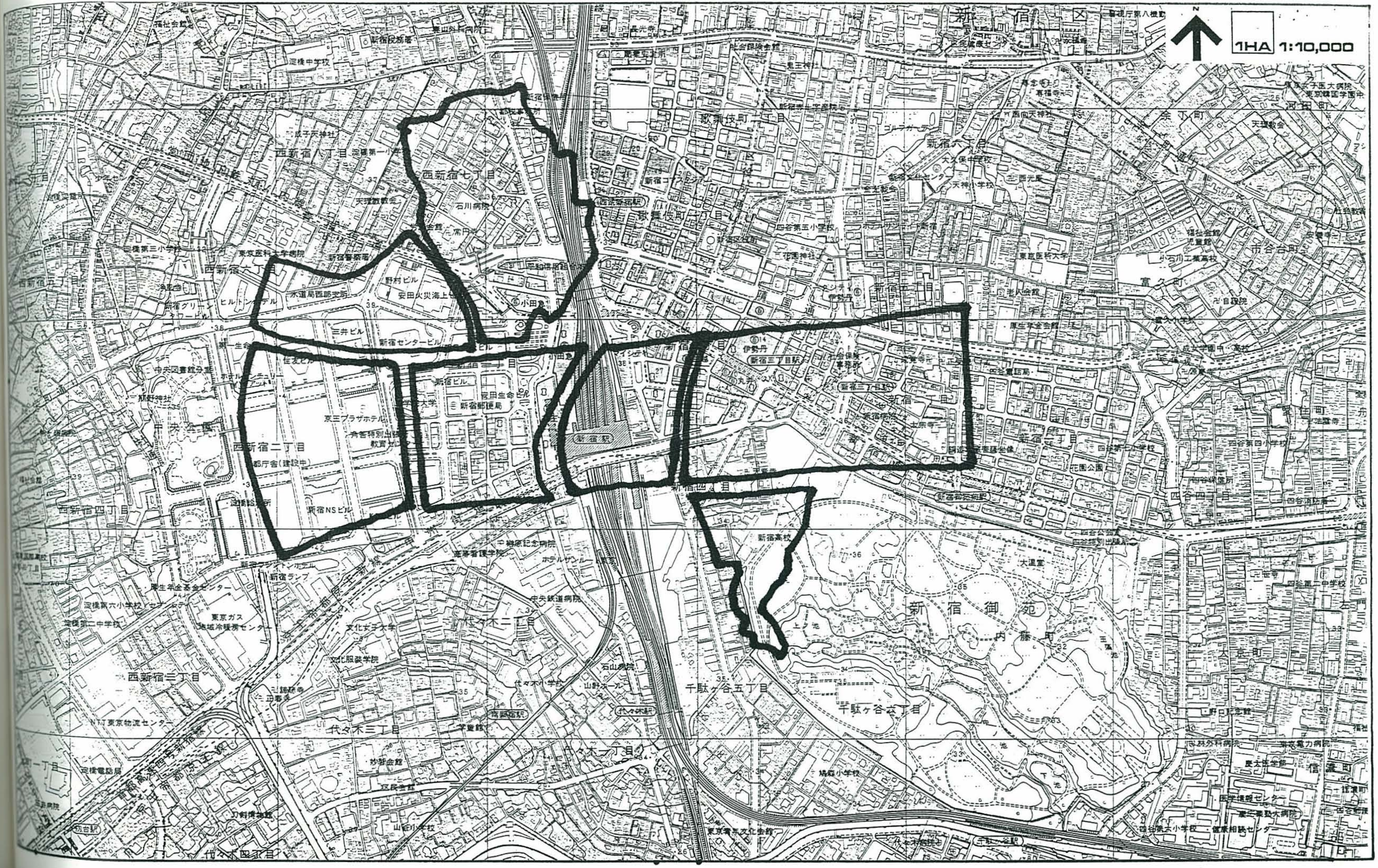
● 銀座



● 渋谷

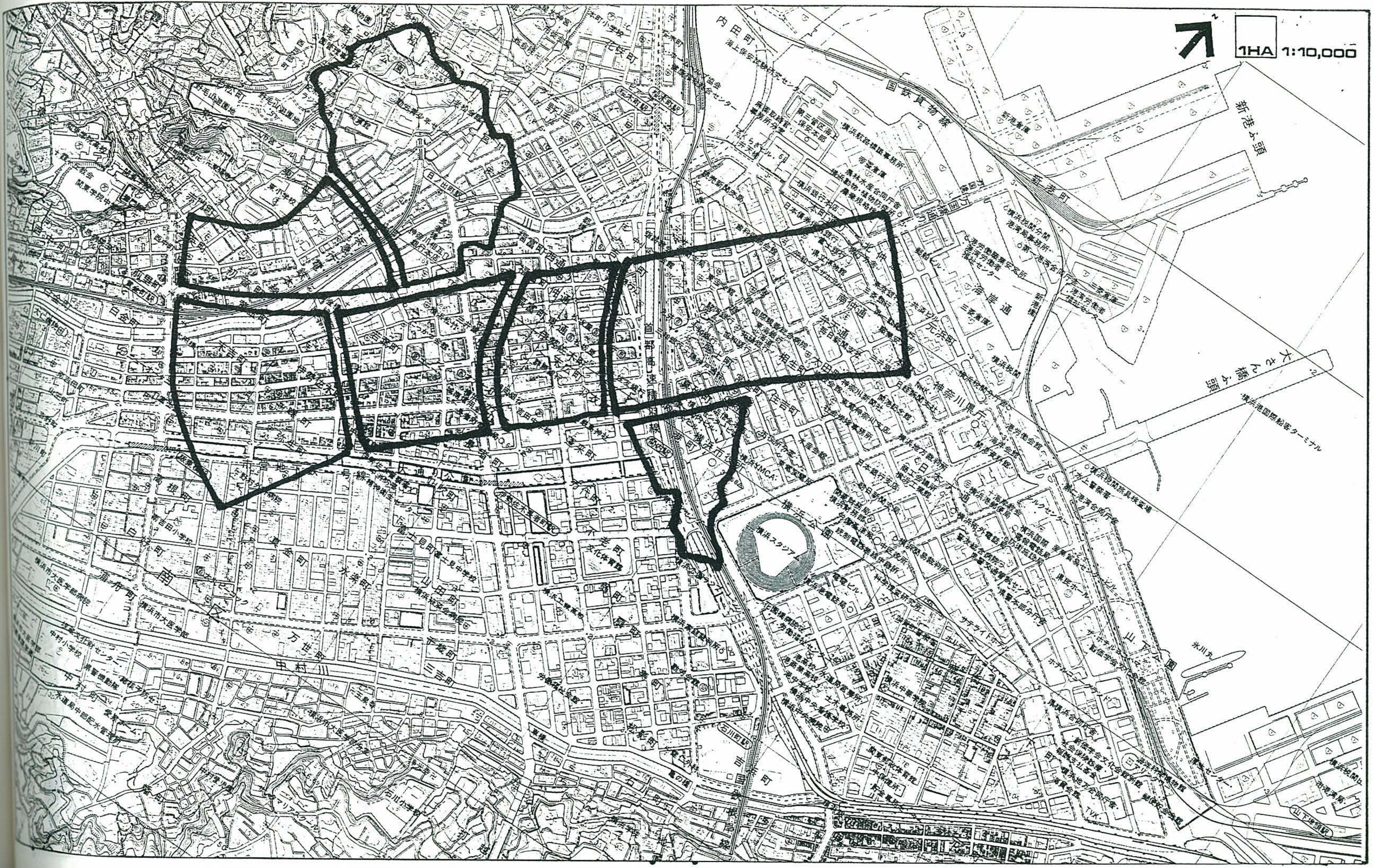


● 新宿

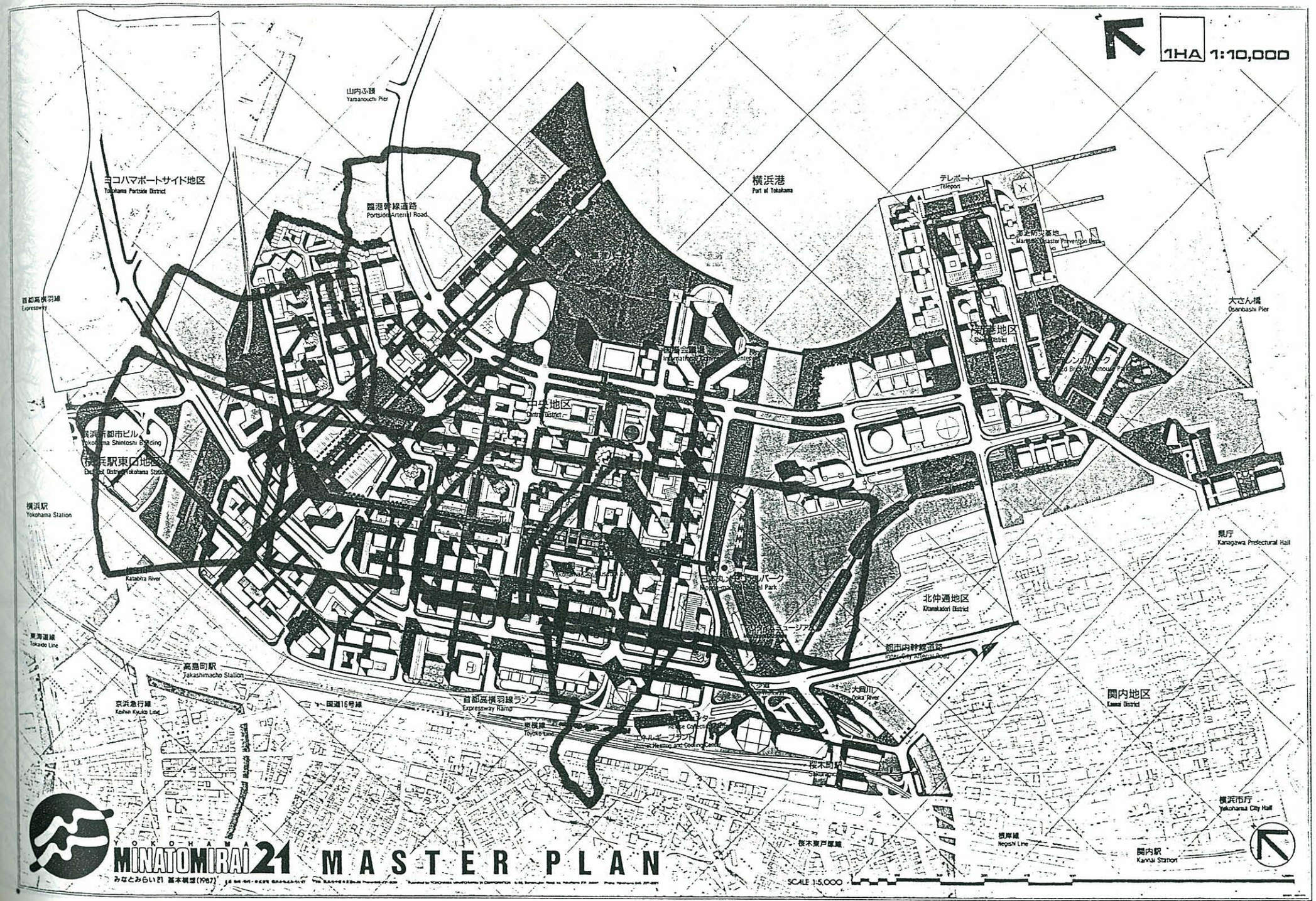

1HA 1:10,000
新宿区
西新宿七丁目
西新宿八丁目
西新宿二丁目
西新宿三丁目
西新宿四丁目
歌舞伎町
新宿六丁目
新宿三丁目
新宿四丁目
新宿御苑
千駄ヶ谷五丁目
千駄ヶ谷六丁目
代々木三丁目
内藤町
大京町
信濃町
余丁町
河田町
市谷台町
富久町
新宿駅
都庁舎
新宿NSビル
京王プラザホテル
新宿センタービル
三井ビル
野村ビル
安田火災海上
新宿ビル
新宿郵便局
伊勢丹
丸井
新宿高校
文化女子大学
文化服装学院
中央鉄道病院
東京ガス
新宿中央公園

● 多摩センター

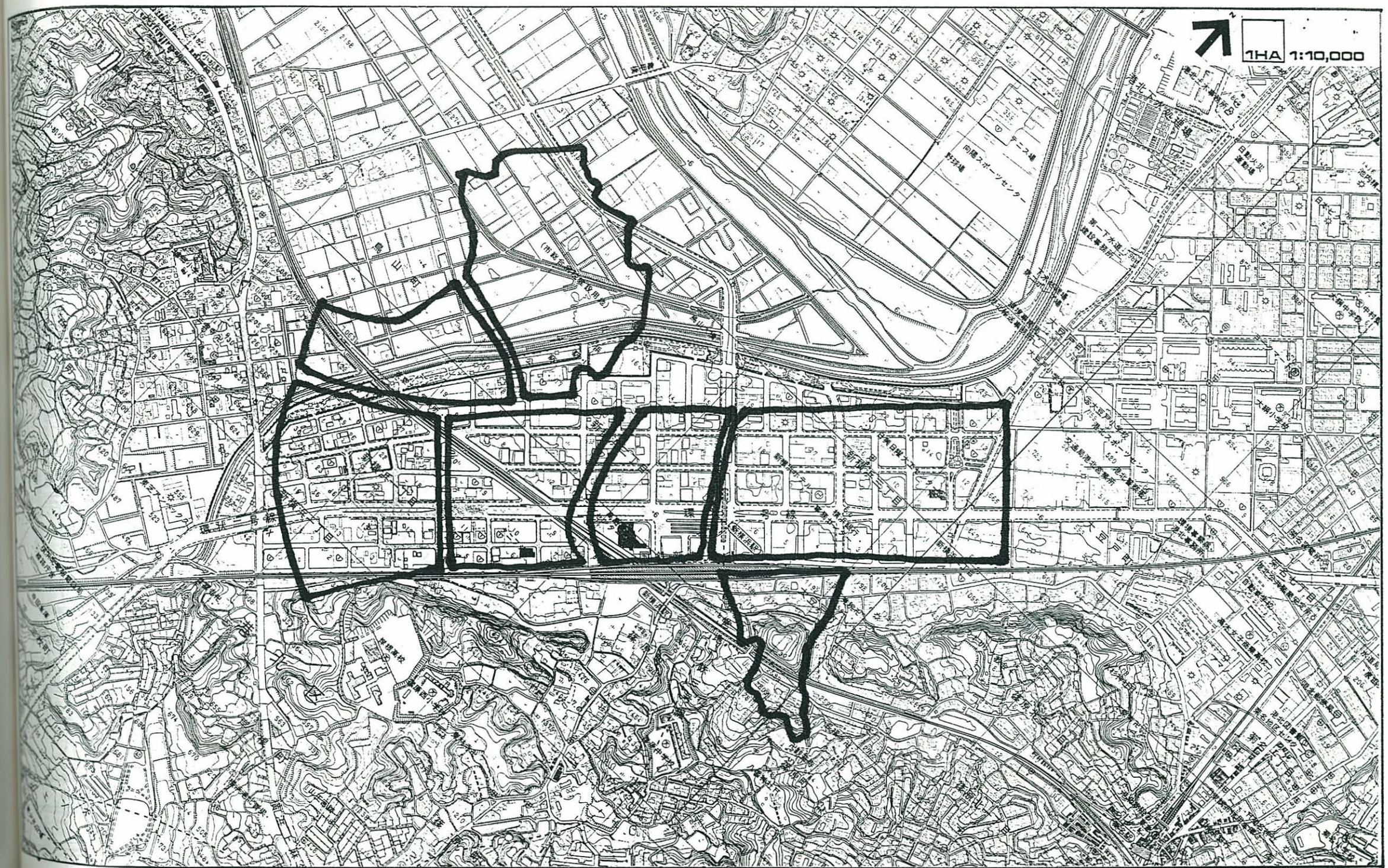
● 横浜関内・関外



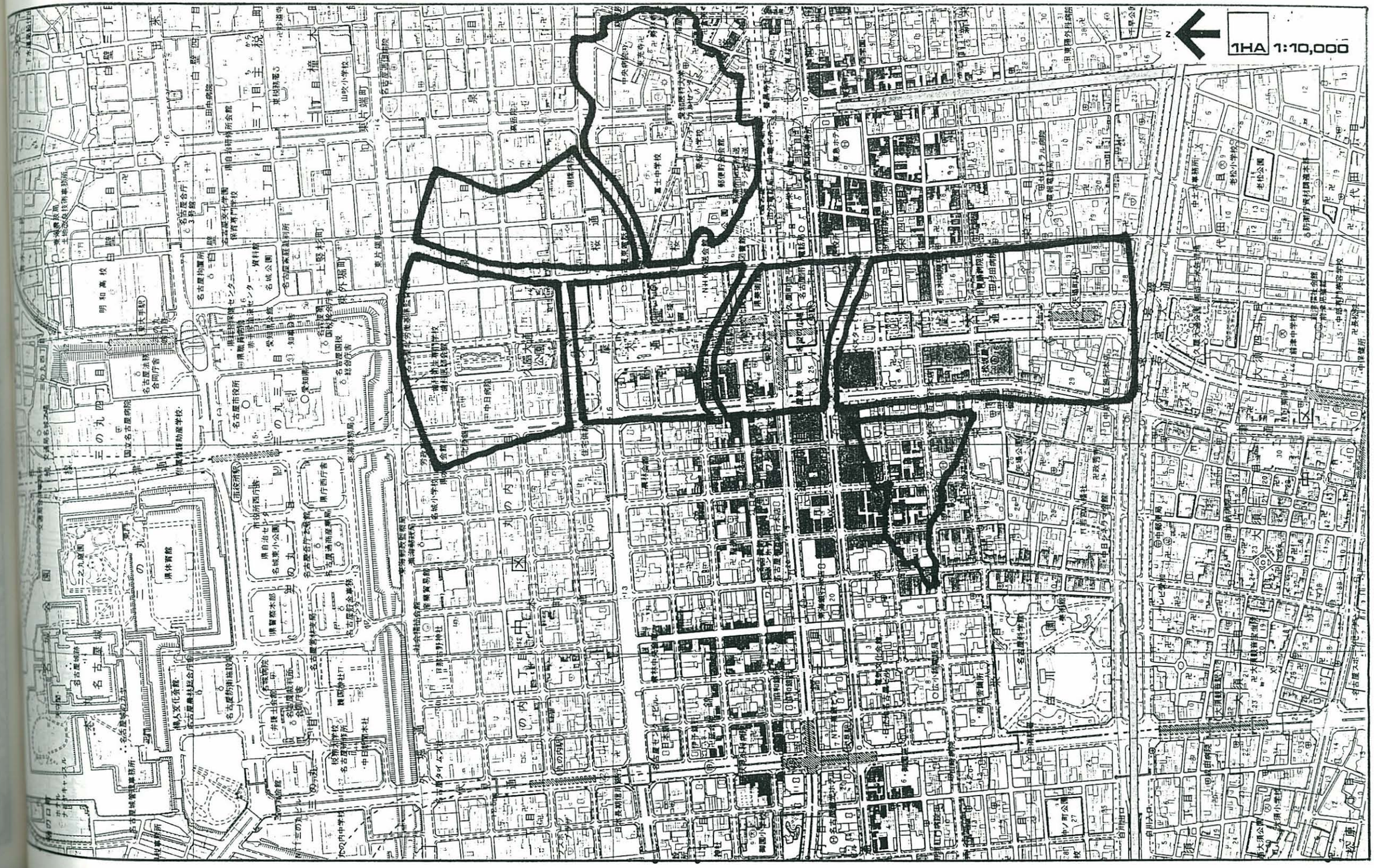
● みなとみらい21地区


1HA 1:10,000
山内ふ頭
Yamanouchi Pier
ミコハマポートサイド地区
Yokohama Portside District
臨港幹線道路
Portside Arterial Road
横浜港
Port of Yokohama
テレポート
Teleport
海上防災基地
Maritime Disaster Prevention Base
大さん橋
Osanbashi Pier
新港地区
Shinko District
赤レンガパーク
Red Brick Warehouse Park
首都高速横羽線
Expressway
中央地区
Central District
横浜新都市ビル
Yokohama Shintoshi Building
横浜駅東口地区
Eastside District Yokohama Station
横浜駅
Yokohama Station
Katabira River
県庁
Kanagawa Prefectural Hall
北仲通地区
Kitanakadori District
都市内幹線道路
Inner-City Arterial Road
東海道線
Tokaido Line
高島町駅
Takashimacho Station
京浜急行線
Keihin Kyuko Line
国道16号線
首都高速横羽線ランプ
Expressway Ramp
大岡川
Ooka River
関内地区
Kannai District
東横線
Toyoko Line
桜木町駅
Sakuragicho Station
根岸線
Negishi Line
関内駅
Kannai Station
横浜市庁
Yokohama City Hall
MINATOMIRAI 21 MASTER PLAN
みなとみらい21 基本構想(1967)
SCALE 1:5,000

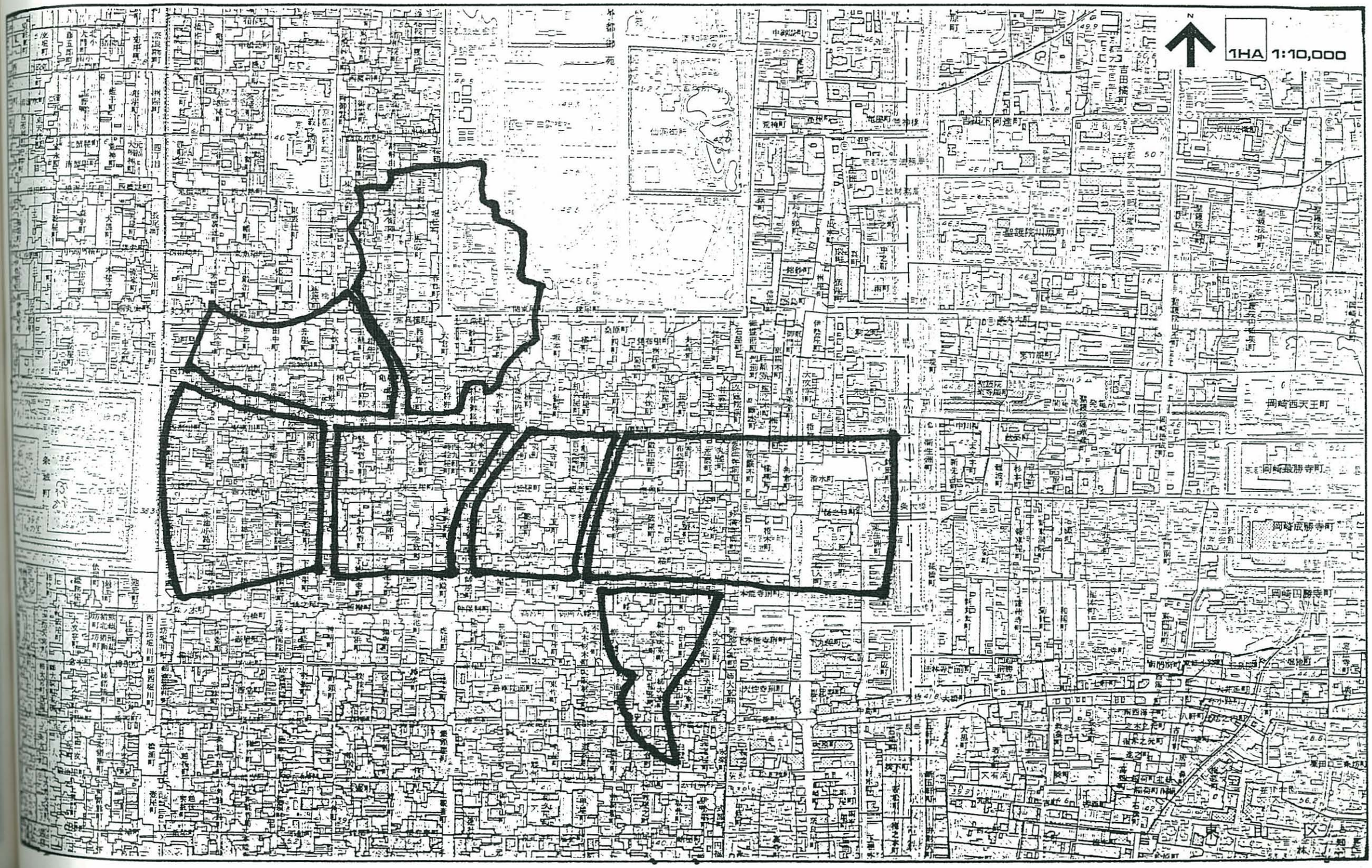
● 新横浜



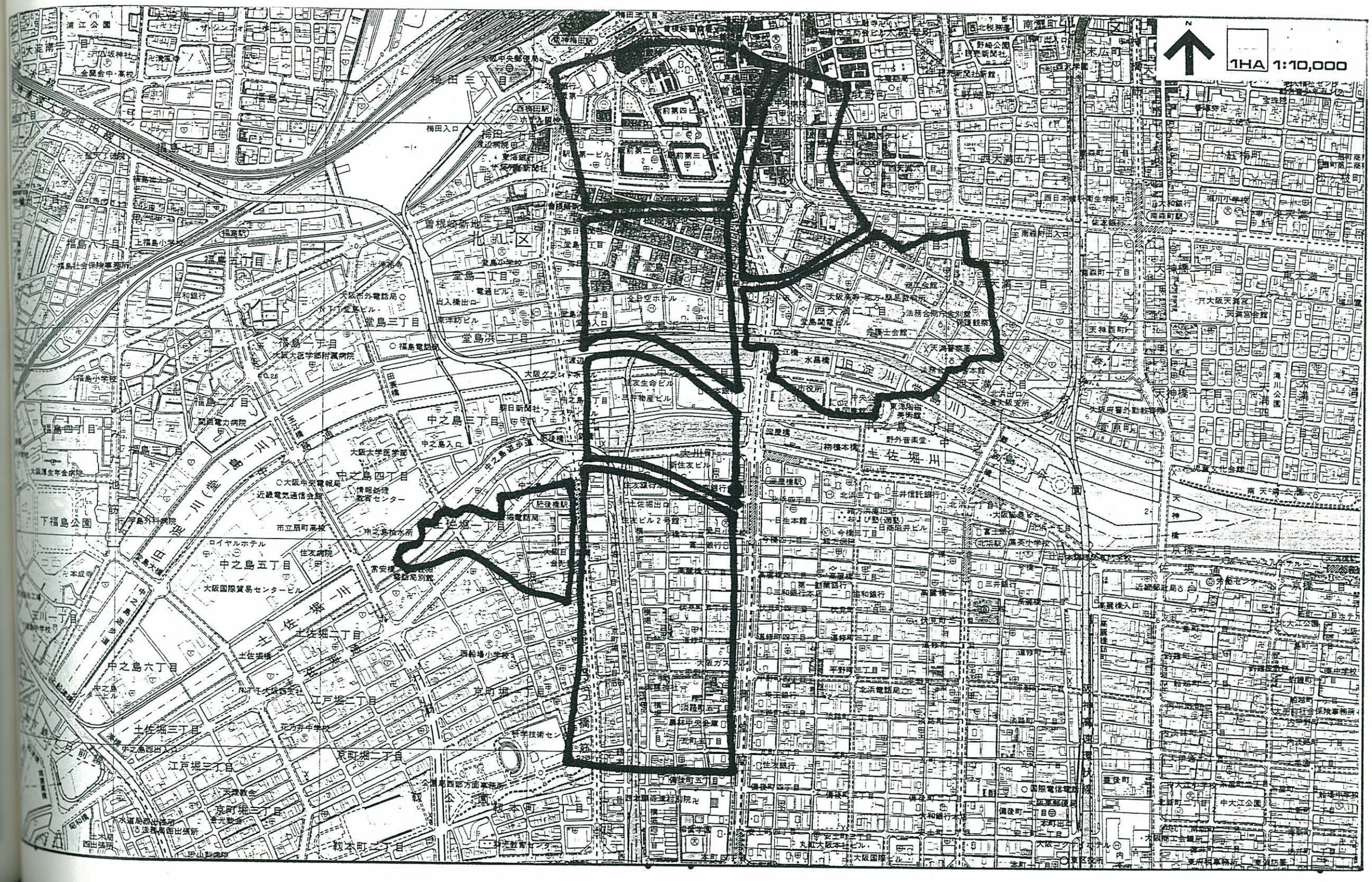
● 名古屋


1HA 1:10,000
N
名古屋城
名城公園
名古屋市役所
愛知県庁
名古屋城東門
名古屋城正門
名古屋城北門
名古屋城西門
名古屋城南門
名古屋城本丸
名古屋城二の丸
名古屋城三の丸
名古屋城三之丸
名古屋城東南隅櫓
名古屋城西南隅櫓
名古屋城東北隅櫓
名古屋城西北隅櫓
名古屋城天守閣
名古屋城本丸御殿
名古屋城二の丸庭園
名古屋城二の丸茶亭
名古屋城二の丸能楽堂
名古屋城二の丸東庭園
名古屋城二の丸西庭園
名古屋城三の丸東門
名古屋城三の丸南門
名古屋城三の丸北門
名古屋城三の丸東南隅櫓
名古屋城三の丸東北隅櫓
名古屋城三の丸西南隅櫓
名古屋城三の丸西北隅櫓
名古屋城三の丸尾張藩主別邸
名古屋城三の丸能楽堂
名古屋城三の丸茶亭
名古屋城三の丸庭園
名古屋城三の丸体育館
名古屋城三の丸総合庁舎
名古屋城三の丸合同庁舎
名古屋城三の丸国立名古屋病院
名古屋城三の丸名古屋法務局
名古屋城三の丸名古屋地方裁判所
名古屋城三の丸名古屋地方検察庁
名古屋城三の丸名古屋簡易裁判所
名古屋城三の丸名古屋家庭裁判所
名古屋城三の丸名古屋地方法務局
名古屋城三の丸名古屋地方合同庁舎
名古屋城三の丸名古屋税関
名古屋城三の丸名古屋国税局
名古屋城三の丸名古屋国税局別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第百九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第二百九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第三百九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第四百九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百三十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百四十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百五十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百六十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百七十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百八十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第五百九十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十一別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十二別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十三別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十四別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十五別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十六別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十七別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十八別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百二十九別館
名古屋城三の丸名古屋国税局第六百三十別館
名古屋城三の丸

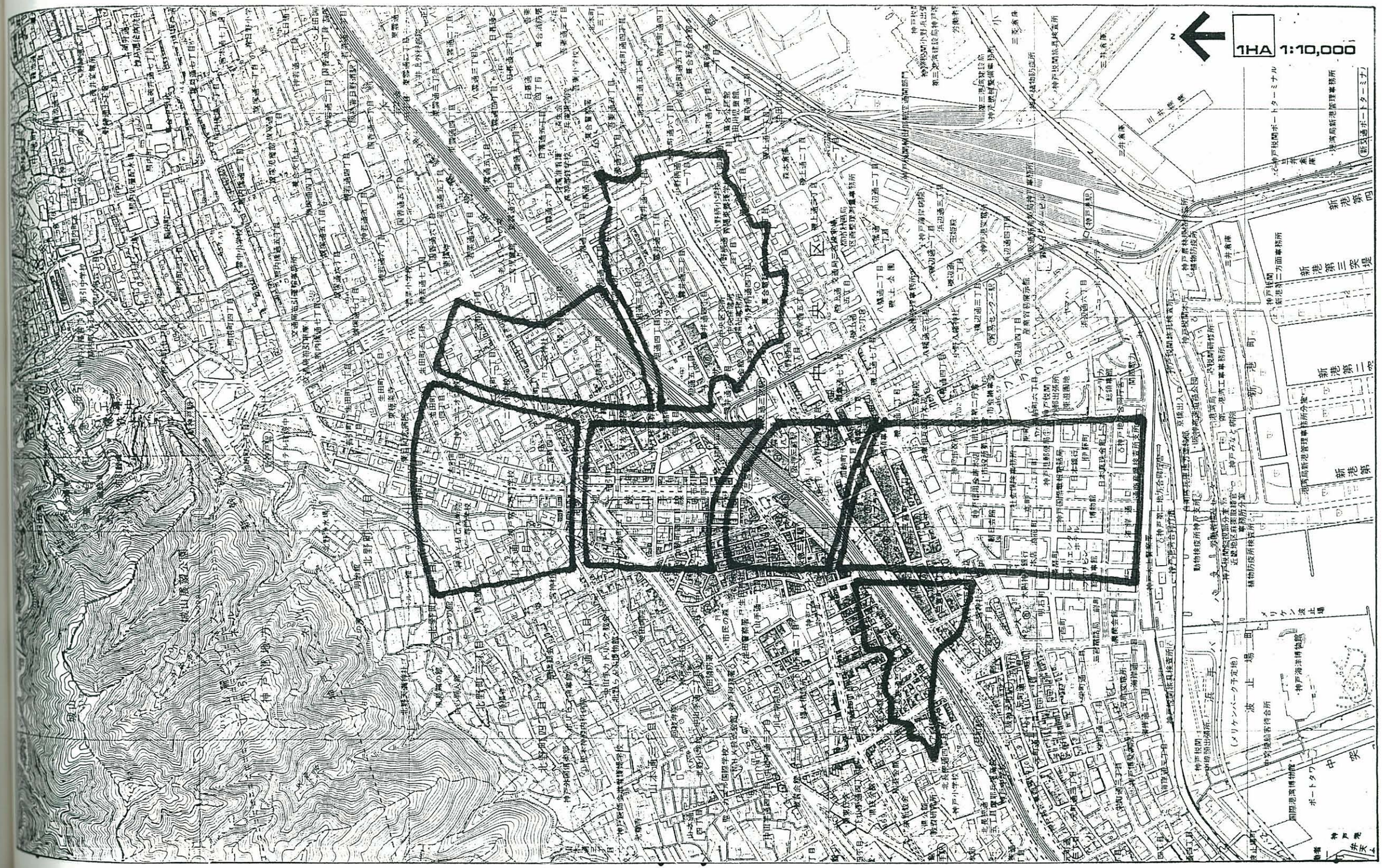
● 京都



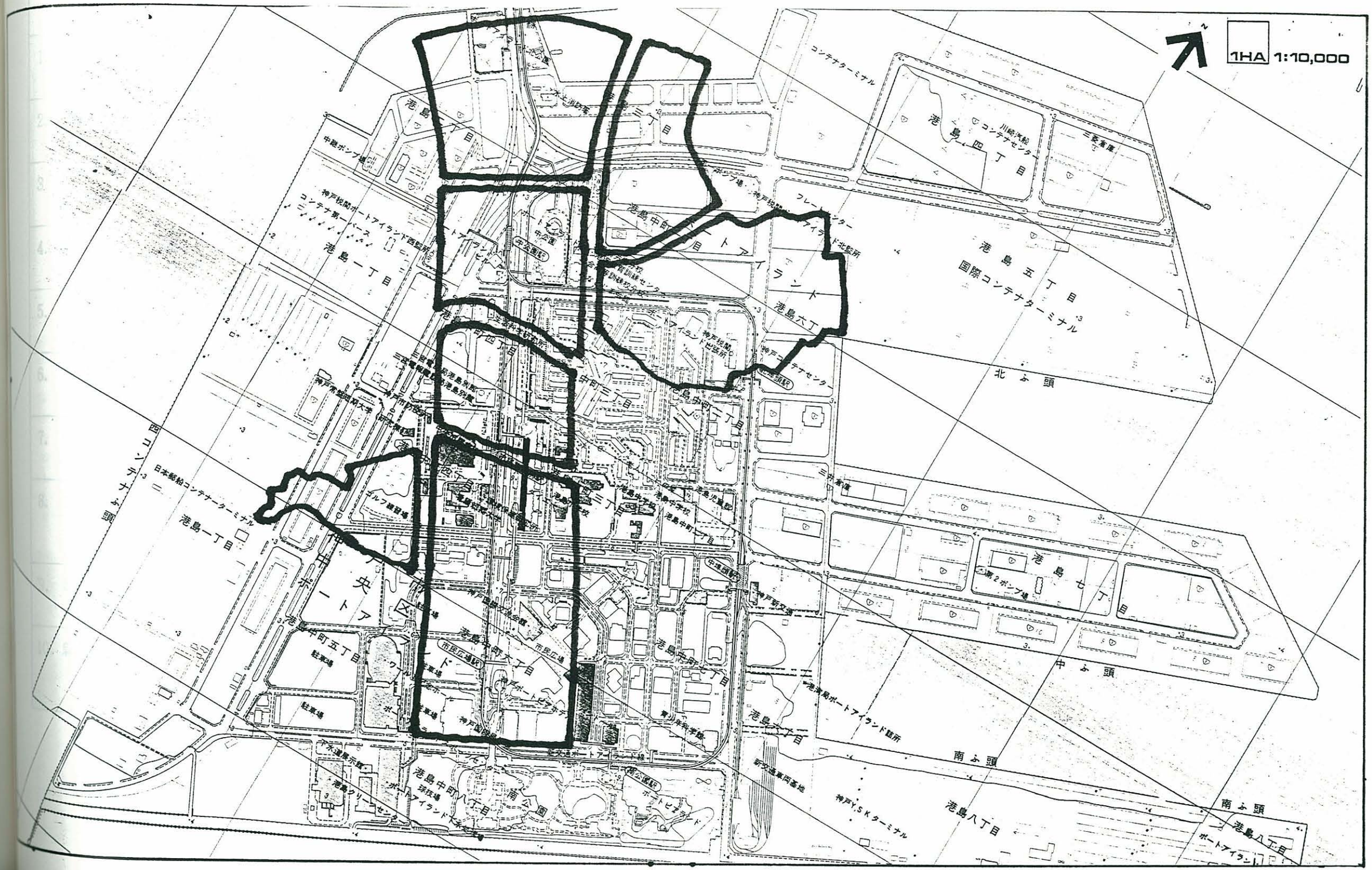
● 大阪


1HA 1:10,000
梅田三丁目
梅田入口
西梅田駅
福島駅
福島一丁目
福島二丁目
福島三丁目
福島四丁目
福島五丁目
曽根崎新地一丁目
北区
堂島一丁目
堂島二丁目
堂島三丁目
堂島浜一丁目
堂島浜二丁目
堂島小学校
堂島入口
出入橋出口
福島小学校
上福島小学校
福島社会保険事務所
福島郵便局
福島電話局
大阪市外電話局
大阪大医学部附属病院
関西電力病院
大阪ゲートタワービル
大阪グランドホテル
中之島三丁目
中之島四丁目
中之島五丁目
中之島六丁目
中之島入口
大阪大学医学部
大阪中央電報局
近畿電気通信会館
情報処理教育センター
大阪国際貿易センタービル
ロイヤルホテル
住友病院
市立扇町高校
中之島抽水所
肥後橋駅
肥後橋電話局
土佐堀一丁目
土佐堀二丁目
土佐堀三丁目
土佐堀橋
西船場小学校
江戸堀二丁目
江戸堀三丁目
京町堀一丁目
京町堀二丁目
花乃井中学校
科学技術センター
天満教会
京町堀三丁目
毎光教会
大阪西部方面事務所
大阪中之島合同庁舎
大阪税関
大阪地方裁判所
大阪高等裁判所
大阪簡易裁判所
法務合同庁舎別館
保護観察所
大阪弁護士会館
天満警察署
大阪天満宮
天満宮会館
天神橋一丁目
天神西町
天満一丁目
天満二丁目
天満三丁目
天満四丁目
西天満一丁目
西天満二丁目
西天満三丁目
南森町一丁目
南森町二丁目
南森町三丁目
南森町入口
南森町駅
堂島関電ビル
弁護士会館
江橋
水晶橋
大阪市役所
北浜出口
東大阪支所
東洋陶磁美術館
野外音楽堂
中之島公園
土佐堀川
渡辺橋
栴檀本橋
堂島川
淀川
天神橋
東天満
大阪府警外勤警察隊
児童文化会館
南天満公園
天満橋
京橋
仮設道路
大阪センチュリーホテル
近畿郵政局
高麗橋入口
高麗橋一丁目
高麗橋四丁目
高麗橋
北浜一丁目
北浜二丁目
北浜四丁目
北浜駅
三井信託銀行
日本橋
日生本館
富士銀行
北浜小学校
住友ビル2号館
住友銀行本店
新住友ビル
三井物産ビル
日商岩井ビル
今橋
今橋三丁目
今橋四丁目
第一勧業銀行
三和銀行本店
住友銀行
三井銀行
大阪ガス
道修町一丁目
道修町二丁目
道修町三丁目
道修町四丁目
道修町五丁目
平野町一丁目
平野町二丁目
北浜電話局
淡路町五丁目
農林中央金庫
大阪証券取引所
日本銀行大阪支店
大阪国際ビル
丸紅大阪本社ビル
大和銀行本店
大阪ニューオータニホテル
東区役所
内本町
豊後町
北浜町
中大江公園
大阪市立大学
大阪府立大学
大阪府立工業高等専門学校
大阪府立天王寺高等学校
大阪府立天王寺高等学校附属中学校
大阪府立天王寺高等学校附属小学校
大阪府立天王寺高等学校附属幼稚園
大阪府立天王寺高等学校附属図書館
大阪府立天王寺高等学校附属体育館
大阪府立天王寺高等学校附属プール
大阪府立天王寺高等学校附属講堂
大阪府立天王寺高等学校附属食堂
大阪府立天王寺高等学校附属寄宿舎
大阪府立天王寺高等学校附属寮
大阪府立天王寺高等学校附属教員住宅
大阪府立天王寺高等学校附属駐車場
大阪府立天王寺高等学校附属自転車置場
大阪府立天王寺高等学校附属倉庫
大阪府立天王寺高等学校附属ゴミ置場
大阪府立天王寺高等学校附属トイレ
大阪府立天王寺高等学校附属水飲み場
大阪府立天王寺高等学校附属手洗い場
大阪府立天王寺高等学校附属シャワー室
大阪府立天王寺高等学校附属更衣室
大阪府立天王寺高等学校附属ロッカー室
大阪府立天王寺高等学校附属浴室
大阪府立天王寺高等学校附属プール
大阪府立天王寺高等学校附属体育館
大阪府立天王寺高等学校附属講堂
大阪府立天王寺高等学校附属食堂
大阪府立天王寺高等学校附属寄宿舎
大阪府立天王寺高等学校附属寮
大阪府立天王寺高等学校附属教員住宅
大阪府立天王寺高等学校附属駐車場
大阪府立天王寺高等学校附属自転車置場
大阪府立天王寺高等学校附属倉庫
大阪府立天王寺高等学校附属ゴミ置場
大阪府立天王寺高等学校附属トイレ
大阪府立天王寺高等学校附属水飲み場
大阪府立天王寺高等学校附属手洗い場
大阪府立天王寺高等学校附属シャワー室
大阪府立天王寺高等学校附属更衣室
大阪府立天王寺高等学校附属ロッカー室
大阪府立天王寺高等学校附属浴室

● 神戸


1HA 1:10,000
N
中央区
新港第四突堤
新港第三突堤
新港第一突堤
ポートタワー
メリケン波止場
波止場町
ハーバーランド
神戸港地方合同庁舎
神戸税関
神戸検疫所
神戸海洋気象台
神戸港湾合同庁舎
神戸ポートピアホテル
神戸ポートタワー
神戸ポートピアランド
神戸ハーバーランド
神戸ファッションマート
神戸ハーバーランドセンタービル
神戸ハーバーランドモザイク
神戸ハーバーランドオクト
神戸ハーバーランドアーバンタワー
神戸ハーバーランドウミエ
神戸ハーバーランドアーバンプラザ
神戸ハーバーランドアーバンスクエア
神戸ハーバーランドアーバンアイ
神戸ハーバーランドアーバンビュー
神戸ハーバーランドアーバンパーク
神戸ハーバーランドアーバンガーデン
神戸ハーバーランドアーバンテラス
神戸ハーバーランドアーバンコート
神戸ハーバーランドアーバンハウス
神戸ハーバーランドアーバンレジデンス
神戸ハーバーランドアーバンタウン
神戸ハーバーランドアーバンシティ
神戸ハーバーランドアーバンビレッジ
神戸ハーバーランドアーバンエステート
神戸ハーバーランドアーバンリゾート
神戸ハーバーランドアーバンスポーツ
神戸ハーバーランドアーバンカルチャー
神戸ハーバーランドアーバンエンターテインメント
神戸ハーバーランドアーバンショッピング
神戸ハーバーランドアーバンダイニング
神戸ハーバーランドアーバンカフェ
神戸ハーバーランドアーバンバー
神戸ハーバーランドアーバンクラブ
神戸ハーバーランドアーバンホテル
神戸ハーバーランドアーバンオフィス
神戸ハーバーランドアーバンスタジオ
神戸ハーバーランドアーバンギャラリー
神戸ハーバーランドアーバンミュージアム
神戸ハーバーランドアーバンシアター
神戸ハーバーランドアーバンコンサートホール
神戸ハーバーランドアーバンアリーナ
神戸ハーバーランドアーバンスタジアム
神戸ハーバーランドアーバンプール
神戸ハーバーランドアーバンジム
神戸ハーバーランドアーバンスパ
神戸ハーバーランドアーバンサウナ
神戸ハーバーランドアーバンマッサージ
神戸ハーバーランドアーバンエステ
神戸ハーバーランドアーバンネイル
神戸ハーバーランドアーバンヘアサロン
神戸ハーバーランドアーバンビューティーサロン
神戸ハーバーランドアーバンフィットネス
神戸ハーバーランドアーバンヨガ
神戸ハーバーランドアーバンピラティス
神戸ハーバーランドアーバンダンス
神戸ハーバーランドアーバンバレエ
神戸ハーバーランドアーバンジャズ
神戸ハーバーランドアーバンヒップホップ
神戸ハーバーランドアーバンタップ
神戸ハーバーランドアーバンフラメンコ
神戸ハーバーランドアーバンサルサ
神戸ハーバーランドアーバンタンゴ
神戸ハーバーランドアーバンワルツ
神戸ハーバーランドアーバンフォックストロット
神戸ハーバーランドアーバンクイックステップ
神戸ハーバーランドアーバンルンバ
神戸ハーバーランドアーバンチャチャチャ
神戸ハーバーランドアーバンサンバ
神戸ハーバーランドアーバンパソドブレ
神戸ハーバーランドアーバンジャイブ
神戸ハーバーランドアーバンスタンダード
神戸ハーバーランドアーバンラテン
神戸ハーバーランドアーバンボールルーム
神戸ハーバーランドアーバンコンペティション
神戸ハーバーランドアーバンショー
神戸ハーバーランドアーバンパフォーマンス
神戸ハーバーランドアーバンエンターテインメント
神戸ハーバーランドアーバンショッピング
神戸ハーバーランドアーバンダイニング
神戸ハーバーランドアーバンカフェ
神戸ハーバーランドアーバンバー
神戸ハーバーランドアーバンクラブ
神戸ハーバーランドアーバンホテル
神戸ハーバーランドアーバンオフィス
神戸ハーバーランドアーバンスタジオ
神戸ハーバーランドアーバンギャラリー
神戸ハーバーランドアーバンミュージアム
神戸ハーバーランドアーバンシアター
神戸ハーバーランドアーバンコンサートホール
神戸ハーバーランドアーバンアリーナ
神戸ハーバーランドアーバンスタジアム
神戸ハーバーランドアーバンプール
神戸ハーバーランドアーバンジム
神戸ハーバーランドアーバンスパ
神戸ハーバーランドアーバンサウナ
神戸ハーバーランドアーバンマッサージ
神戸ハーバーランドアーバンエステ
神戸ハーバーランドアーバンネイル
神戸ハーバーランドアーバンヘアサロン
神戸ハーバーランドアーバンビューティーサロン
神戸ハーバーランドアーバンフィットネス
神戸ハーバーランドアーバンヨガ
神戸ハーバーランドアーバンピラティス
神戸ハーバーランドアーバンダンス
神戸ハーバーランドアーバンバレエ
神戸ハーバーランドアーバンジャズ
神戸ハーバーランドアーバンヒップホップ
神戸ハーバーランドアーバンタップ
神戸ハーバーランドアーバンフラメンコ
神戸ハーバーランドアーバンサルサ
神戸ハーバーランドアーバンタンゴ
神戸ハーバーランドアーバンワルツ
神戸ハーバーランドアーバンフォックストロット
神戸ハーバーランドアーバンクイックステップ
神戸ハーバーランドアーバンルンバ
神戸ハーバーランドアーバンチャチャチャ
神戸ハーバーランドアーバンサンバ
神戸ハーバーランドアーバンパソドブレ
神戸ハーバーランドアーバンジャイブ
神戸ハーバーランドアーバンスタンダード
神戸ハーバーランドアーバンラテン
神戸ハーバーランドアーバンボールルーム
神戸ハーバーランドアーバンコンペティション
神戸ハーバーランドアーバンショー
神戸ハーバーランドアーバンパフォーマンス

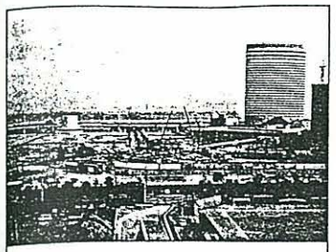
● ポートアイランド（神戸市）



## 4. 先進事例リスト

| 地区名 | 事業手法 | 建築誘導手法 | |
|---|---|---|---|
| 1. ポートアイランド、六甲アイランド | • 埋立事業 | • 地区譲渡契約に付属する「環境・景観の形成及び保全協定→地区計画（S.57～） | |
| 2. 新横浜 | • 市施行土地区画整理事業（S.39～） | • 建築行為指導方針によるまちづくり事前協議→建築誘導（S.50～） | |
| 3. MM２１ | • 住・都公園施行土地区画整理事業（S.58～） | • まちづくり基本協定（S.63～） | |
| 4. ポートサイド地区 | • 土地区画整理事業・第２種市街地再開発事業（特定住宅市街地総合整備促進事業） | • 地区計画（S.61～）・計画担保用途地域随時変更方式・まちづくり協定（H. 1～） | |
| 5. 新百合ヶ丘 | • 組合施行特定土地区画整理事業 | • 上物建築ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ（S.55　第２次　S.59）<br>• 共同換地←→まちづくり協定→建築協定 | |
| 6. 盛岡駅前北 | • 市施行土地区画整理事業　（S.51～） | • 地区計画（S.57） | |
| 7. 南浦和駅西口 | • 土地区画整理事業 | • 地区計画（S.57） | |
| 8. ツクバセンター | • 新住事業 | • 中心地区景観審査会（S.58～）<br>• 中心地区景観計画標準（S.59）による分譲条件<br>• 県屋外広告物条例による禁止区域（S.49） | |
| 9. 幕張新都市 | • 県埋立事業 | • 幕張新都市環境マニュアル→分譲条件（S.62） | |
| 10. 新本牧地区 | • 市施行土地区画整理事業 | • まちづくり協定→建築協定（S.57）<br>まちづくり指針（S.60）<br>• 表通り地区…共同建築街区・申出換地 | |

## ● 神戸ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区)



ケース3㊱神戸市(ポートアイランド)

### 地区計画以前から詳細な土地利用規制で街づくり目ざす

▲神戸ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区。パビリオンが撤去された跡に，今後続々とファッション企業の建物が建つ

ポートアイランド。神戸港の壮大な埋め立て事業で生まれたこの人工都市にも，地区計画制度が導入された。対象は「インターナショナルスクェア東地区」という約25haの区域。"島"の中央やや南寄りに位置して都市中枢をなす「インターナショナルスクェア」の東部分である。

昨年開催されたポートピア'81の舞台ともなった地区。にぎやかに建ち並んでいたパビリオン群も今は姿を消し，ポートピアホテル，国際会議場などの恒久施設を残すほかは，がらんとした更地である。これから本格化するポートアイランドの核としての都市づくりに備え，博覧会跡地への地区計画導入となった。

地区計画のうちの「地区整備計画」については別表に掲げた通り。省略した「方針」の部分から，この地区の街づくり方針の概略を示すと，次のようだ。

〈土地利用の方針〉

国際性，情報性，文化性，ファッション性，余暇活用性をもった多様な街づくりを進めるため，地区内に①コンベンション街区，②ファッション業務地，③余暇関連街区――など五つの街区を設定。

〈地区施設の整備方針〉

円滑な業務機能を主体とした道路と，安全で快適な歩行者空間をネットワークした道路を整備するほか，広場と緑豊かな公園を効果的に配置する。

実はポートアイランドにとって，こうした地区計画的な手法は全く初めて導入されたもの，というわけではない。地区計画決定の前から，土地譲渡契約に付随した「環境・景観の形成および保全協定」によって，地区レベルの土地利用と建物を一体的にコントロールするという街づくり手法を取ってきたのである。

この協定によって，各地区には建物の色彩や形態，また広告物や塀など細部に至るまで，規制がかけられていた。いわば地区計画の精神の"先取り"だ。「それまでの都市計画法，建築基準法だけによらない規制，という意味で，ポートアイランドの街づくりが地区計画そのものであったといえる」(大屋昌弘・神戸市開発局計画課主査)。

ただ保全協定は期限が10年に限られている。その内容を長期的に担保するため，今回の地区計画決定に及んだ。地区整備計画に規定した7項目（別表参照）のうち，今回新たに加えたものは，容積率の最低限度，建築面積の最低限度，敷地面積の最低限度の三つである。逆に，地区計画に盛り込めなかった内容は，今後，市条例に基づく「まちづくり協定」で引き継ぎたいという。

「地区計画はオールマイティではなく，総合的なまちづくりのあくまで一部を受け持つ手法。今後，各建物の計画も市の景観審議会で審議して建てさせる。そうした他の色々な手法とのセットでこそ，地区計画は生かせる」(大屋氏)。

### 建築の自由に対しては柔らかな運用も

とりあえず，インターナショナルスクェア東地区にのみ地区計画をかけた理由は，地権者のほとんどが民間企業（ファッション企業中心に三十数社）で，激しい変化が予想される地区だからである。今後，他地区にも地区計画を広げていく予定という。

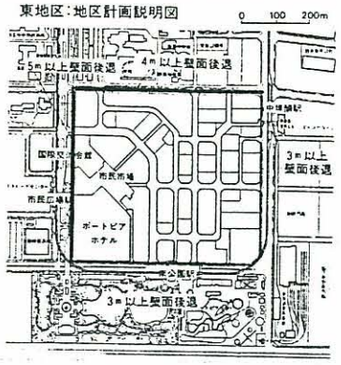
大屋氏は，今回地区計画を導入できた有利な条件として，①新開発地でしかも市が前面に出てやれた所，②既に大規模敷地がベースになっていたこと，③地権者に比較的しっかりした企業がそろっていたこと，④土地分譲時の協定で独特の規制が既にあったこと――などを挙げる。いわゆる地元の合意形成のための苦労もそうなかった。その点で，やや特殊ケースともいえるが「ニュータウンの地区センターなど新市街地では参考になるのではないか」(同氏)。

今後の運用面では，次のような問題が考えられるという。「地区計画はある程度，建築の自由を制約するという面も持つ。たとえば，にぎわいを出すためビルの前面にちょっとしたカフェテラス的なものを建てたいという声も地元から出てくるかもしれない。だが，壁面後退や高さの最低限度にひっかかるという場合，どうするか。そのあたり，柔らかく運用できる方法を考えていきたい」(同市都市計画局計画課，池口和雄氏)と。

地区内では既に，田崎真珠，ジャヴァ，ワールドなどいくつかの企業が地区計画に沿った建築物の工事にかかっている。それらが完成するのが昭和60年頃。地区全域が新しい街として完成するのは，62年春頃になりそうだという。

●ポートアイランド周辺略図

●ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区：地区計画説明図

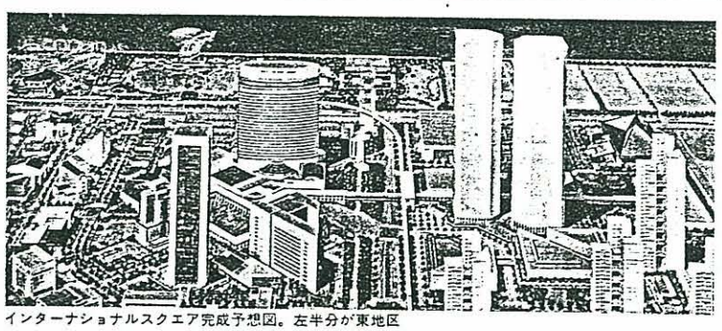



●ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区・地区計画

(注)「位置」欄，「地区の整備・開発及び保全に関する方針」欄は本誌が省略

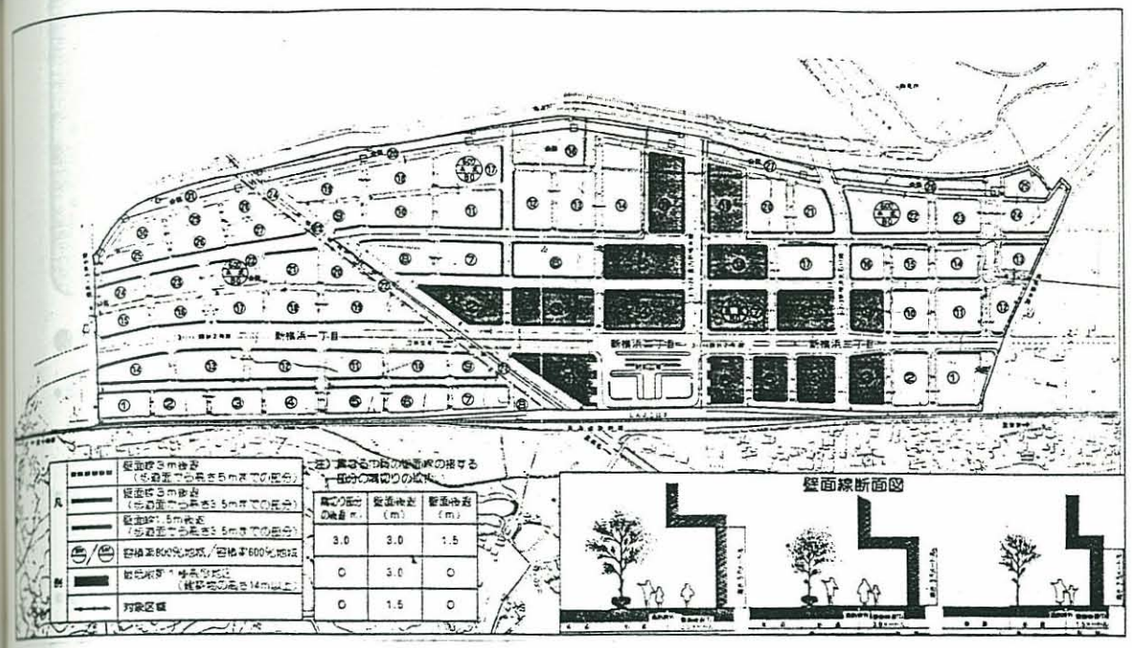
| | |
|---|---|
| 地区の名称――ポートアイランド・インターナショナルスクェア東地区地区計画<br>位置――省略<br>面積――約25.2ヘクタール | |
| 地区の整備・開発及び保全に関する方針――省略 | |
| 地区整備計画―建築物等に関する事項 | |
| 建築物等の用途の制限 | 1.ファッション業務併存住宅街区以外の地区においては，住宅及び共同住宅の用途に供する建築物は建築してはならない。<br>2.ファッション業務併存住宅街区の1階部分は，住宅，共同住宅，寄宿舎又は下宿の用途に供してはならない。 |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度は，10分の10とする。 |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 建築物の建築面積の最低限度は，300m²とする。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の敷地面積の最低限度は，800m²とする。 |
| 壁面の位置の制限 | 敷地が道路・公園・隣地又は区域の境界に接する建築物の壁又はこれに代わる柱は，下記の距離以上に後退させるものとする。ただし，市民広場に接する部分はこの限りでない。<br>1.区域の西側に接する部分は　5m<br>2.区域の北側に接する部分は　4m<br>3.区域の東側及び南側に接する部分は　3m<br>4.道路に接する部分は　3m<br>5.公園及び隣地に接する部分は　2m |
| 建築物の高さの最低限度 | 建築物の各部分の高さの最低限度は9mとする。ただし，当該建築物のうち高さが9m以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の3分の1以上である場合においては当該建築物の他の部分についてはこの規定は適用しない。 |
| かき若しくはさくの構造の制限 | かき若しくはさくは，生垣とする。 |

ショッピングプロムナードと遊歩道（完成予想図）



インターナショナルスクエア完成予想図。左半分が東地区

## ● 新横浜駅北部地区における建築行為等の指針方針




■新横浜駅北部地区における建築行為等の指導方針

（昭和50年11月４日）

1.はじめに

当地区は将来本市の副都心として商業業務機能を強化すべき地区であり、事務所地区の指定等法律的な措置によって計画的な市街地形成をはかる必要があるが、これらの措置がとられるまで、当分の間建築行為等についてこの基本方針に沿って計画的に指導するものとする。

2.対象区域

新横浜駅北部地区土地区画整理区域内（約80ha）

3.指導基準

(1)総括的指導事項

①住宅（当地区における商業業務の運営のために必要な居住施設、〈車身者用住宅を含む〉であって、敷地周辺の状況からみて将来にわたり日照、児童の就学その他の生活環境が著しく悪化させられるおそれがなく、周辺敷地の高度利用を妨げないことが明らかであるものを除く）、学校（各種学校を除く）、工場、倉庫（当地区内の建築物に付属する自家用の商品倉庫を除く）、その他商業業務の利便と環境をそこなうおそれのあるものは建築してはならない。

ただし、当分の間次に掲げる用途に供する施設であって、容易に移転又は除却できる構造（鉄骨造で、地階を有せず２階建以下であること）を有するものについてはこの限りでない。

ア倉庫業を営む倉庫以外の倉庫であって、公害若しくは火災発生のおそれの少ないもの。

イ自動車販売のための事務所とこれに付属する修理のための施設

ウ仮設建築物と認められるもの。

②一宅地の規模（敷地面積）は、原則として300㎡以上とする。

③建築物の壁面は、別図に示す駅前広場及び道路による区分に従い後退するものとする。

④敷地内の空地は極力緑化し、公開性をもたす。

⑤建築物・工作物・広告物は形態、材質、色彩等の調和をはかる。

(2)大規模建築物（延べ床面積がおおむね5,000㎡以上のもの）に対しては次の項目について指導する。

①ゴミ収集の集中化をはかる。

②必要により連絡通路、歩行者用デッキ等の整備を行う。

③駐車場の集中化をはかる。

④水資源、電力、ガス等エネルギー資源の高度利用（三次処理水の再利用、地域冷暖房等）及び配線、配管の地下埋設化、共同化について検討し、その実施をはかる。

(3)大規模土地所有者（おおむね2,000㎡以上の土地を所有するもの）に対しては、次の項目について指導する。

①所有土地全体の利用計画を提出させる。

②中枢管理機能を有する施設の立地をはからせるよう指導する。

③土地の譲渡又は貸与に際しては、あらかじめ市と協議した利用計画を尊重させるものとする。

4.土地所有者に対する方針の周知

(1)土地所有者等に対して方針を周知徹底させ、確認申請以前に指導・調整を行うこととする。

(2)方針の周知の時期は、換地処分後に考慮する。

5.指導等に関する事務分担

都市整備局事業指導部を指導窓口とする。ただし、建築物の用途、規模又は敷地の位置等により事前調整を要するものは必要により建築審査会幹事会その他の調整機関にはかるものとする。

**運用基準**

指導方針の運用にあたっては、次の基準によるものとする。

1.住宅施設の容積率

当地区及び周辺地域における小学校児童就学対策の面から、当分の間次のとおりとする。

(1)指導方針の趣旨に基づき、極力住宅の立地を抑制する方向で土地利用の指導を行い、部分的に住宅を含む場合でも次の数値を目途とした指導を行う。

①容積率 800%地域における住宅容積率は30%以内

②容積率 600%地域における住宅容積率は75%以内

(2)住宅施設を計画する際には、上記に適合する旨教育委員会学校計画課の確認を得る。

2.住宅施設の位置

住宅施設は原則として周辺敷地の高度利用を妨げる位置に設けないよう次のとおりとする。

(1)将来周辺の敷地が高度利用された場合でも、本市の日照等指導要綱に定める日照時間を確保できる計画であること。

(2)住宅施設を計画する際には、計画された居住施設が上記に適合する旨市民局日照相談室の確認を得る。

3.仮設建築物の取扱い

建築基準法第85条の仮設建築物のうち、展示用プレハブ住宅を除いたものとする。

4.自動車修理施設の取扱い

建築物の総延べ床面積の1/2以下であり、かつ 150㎡以下のものとする。

# 街づくり協定

●建物をつくって地域の一員となる方々へ

●地域の協定づくりをこれらか始めようとする方へ

## ●街づくり協定とは

●地区の人々は自ら“明日の街の姿”を見つめ，調和のとれた街づくりを進めるため，「街づくり協定」を締結しています。

●「街づくり協定」の中では，建物用途や建物形態（壁面後退，共同建築，色，看板など）などのルールが定められています。

●地区に窓口があり，協定書を配布しています。建物を計画しているみなさんは，初期の段階で協議し，調整を図ってください。

●私達も相談を受けていますので，詳しいことは御連絡ください。

●「街づくり協定」は，法律ではありませんが，地区の人々の手によってつくられたルールです。より良い街を目指し，ひとつひとつの建物がルールを守ることで，魅力ある街がつくられます。

●建物計画においては，いろいろな条件や制約によって，地区のルールが守られにくい場合があります。しかし，街はみんなでつくるもので，つくられた街は地区の財産となり，ひいては個々の建物の価値を高める結果につながります。できる限りの道守と理解が大切です。

## ●様々なルールづくり

任意な「街づくり協定」のほかにもルールがあります。建築基準法に基づく「建築協定」は地区全員の合意により締結され，法的に担保されます。横浜市内では100地区以上の事例があります。また計画的なルールに「地区計画制度」があります。これは市が定め運営するもので，建築基準法，都市計画法に基づきます。いずれも建物の用途，形態，色などを定めるものです。

## ●各地区の街づくり協定(抜粋)

### ●馬車道商店街街づくり協定書

趣旨

(1)協定書の目的

(2)街づくりの基本方向

①馬車道は「開港横浜」の歴史の重みを擁する伝統ある街である。この歴史の重みを「文化色豊かな街づくり」の中で保存，修復する。

②人間優先の街路とし，「緑と太陽のあふれる歩行者空間創造の街づくり」を推進する。

③人間交流・ショッピング行動の多様化に対応するため，「都心型商店街として魅力的な街づくり」を推進する。

協定事項

(1)建物の新築・増改築の場合

①施主等関係人は，できる限り早期の段階で計画概要を，商店街企画委員会に説明することとする。

②上記の事前調整事項はおおむね次のとおりとする。

A　建築形態に関する事項

イ．壁面線後退・広場等，公共空地

ロ．共同建築　ハ．駐車場

ニ．建築物の色　ホ．看板，広告物，アーケード　ヘ．その他の必要事項

B　建築用途に関する事項

(2)既存建物の改修・改装の場合

(3)赤レンガ歩道等の取り壊しの場合

(4)赤レンガ歩道等の清掃・管理

(5)その他

(馬車道商店街協同組合℡045-641-4068)

### ●伊勢佐木町1・2丁目地区街づくり協定

1．趣旨

2．基本方針

(1)人間環境を尊重した安全で快適な青空と太陽の見える緑豊かな街づくり。

(2)ミナト横浜にふさわしい国際色豊かな文化に満ちた街づくり。

(3)横浜の中心商店街として格調高い店づくりと楽しさにあふれた街づくり。

3．適用範囲

4．建物用途

5．共同建築の推進

6．建物の新築・増改築の形態

(1)セミ・パブリックゾーンの創出

(2)オープンコリドーの設置

(3)沃空率の確保

(4)建物のデザイン

(5)建物の外壁の色・材質・仕上げ

(6)看板・広告

(7)閉店後の意匠

7．駐車場の共同化

8．緑化の推進

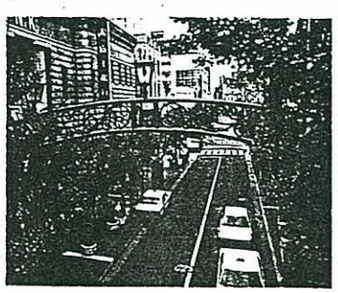
9．建物の新築・増改築の場合の手続き

10．既存建物の改修・改装の場合

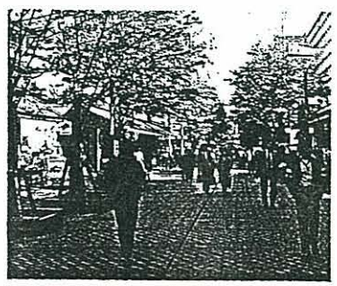
11．建築確認申請との関係

12．その他

(伊勢佐木町1・2丁目地区商店街振興組合℡045-261-7535)



馬車道商店街づくり協定



伊勢佐木町1・2丁目地区街づくり協定

(出展：「横浜市街づくり協議ハンドブック」)

### ●伊勢佐木町3・4丁目地区街づくり協定

1．趣旨

2．基本方針

(1)緑と水と太陽に囲まれた人間性豊かな愛のある街づくり。

(2)国際都市横浜にふさわしい，豊かな文化に満ちた街づくり。

(3)横浜の中心商店街として，モールにふさわしい店づくりと，生き生きとした都市生活が送られる街づくり。

3．適用の範囲

4．建物の用途

5．建物の新築・増改築の場合

ア．建築主は，早期に計画概要を商店街「街づくり委員会」に説明する。

イ．上記の事前調整事項は，次のとおりとする。

①共同建築の推進

②小広場等の確保

③建物のデザイン

④建物の外壁の色・材質・仕上げ

⑤看板・広告

⑥閉店後の意匠

⑦歩道と敷地面の段差解消

⑧緑化の推進

6．既存建物の改修・改装の場合

7．その他

(伊勢佐木町3・4丁目商店街振興組合℡045-261-2835)

### ●綱島西地区　街づくり憲章

1．目的

2．街づくりの基本方針

(1)綱島西口に近代的で環境の良い“新しい街づくり”を推進する。

(2)地域住民に利便を提供する商業開発を推進する。

(3)人間優先の街として緑と太陽のあふれる歩行者空間の創造を推進する。

3．方法

4．協定事項

(綱島西再開発協議会℡045-531-1783)

### ●綱島西地区　街づくり協定

1．趣旨

2．目的

「街づくり憲章」の3つの基本方針を実現し，魅力ある綱島とするため，次の3つを柱として街づくりを進める。

(1)地域社会と密着した一般商業地への土地利用の転換を図る。

(2)来街者が安全で快適なショッピングを楽しめる歩行者空間の創造を演出する。

(3)土地の高度利用と景観措置により，高度の文化的住宅を配慮しつつ，特徴ある綱島の街並を形成する。

5．協定事項

(1)建物の新築，増改築の場合

建築形態，建物用途に関する事項

(2)既存建物の場合

(3)モール整備

(4)その他

(綱島西再開発協議会℡045-531-1783)

### ●元町商店街　街づくり協定書

(1)目的

(2)基本方向

①伝統と歴史を踏まえた街づくり

②安全で快適で楽しくショッピングできる街づくり

③ファサード重視，本物志向の店舗づくりを推進する街づくり

④街路，店舗など全体としてバランスのとれた，質の高い街並空間を創る街づくり

⑤周辺地域への商業の面的な広がりや，回遊性を促す街づくり

⑥華かさや賑わいなど，楽しい演出のされている街づくり

⑦ファッション文化の街として，元町オリジナリティの開発や多角的な情報の収集や発信をめざす街づくり

⑧片側路上駐車を確保しながら，人と車の共存を推進し，周辺地域の駐車場整備と物流システムの改善をはかる街づくり

(5)建物の新築・増改築

②事前調整事項は次の通りとする。

建築用途，建築形態に関する事項

(6)建物の改修・改装

(7)道路及び私有地歩道の取り壊し

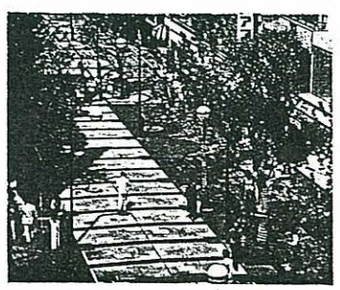
(8)道路及び私有地歩道の維持管理

(9)駐車場の確保

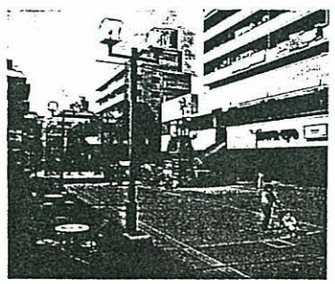
(10)営業時間・定休日

(11)その他

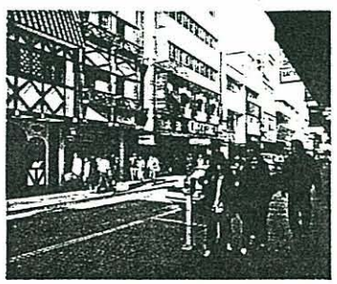
(元町ＳＳ会℡045-641-1557)



伊勢佐木町3・4丁目地区街づくり協定



綱島西地区街づくり協定



元町商店街　街づくり協定

# 街づくりガイドライン

●街づくりガイドラインは，地権者のみなさんの利益を保障するものです。

●あなたの街でも考えてみませんか。

## ●新本牧地区の場合では

米軍接収跡地のこの地区では，街づくりのガイドラインを『建築協定』と『まちづくり指針』によって定めています。土地利用（商業，集合住宅，一戸建住宅など）に応じた内容を，多数の地権者の合意によって定めています。基本的事項は法的に効力のある建築協定とし，デザイン・緑化などの詳細を自主的申合せによる街づくり指針とし，ガイドラインに実行性と柔軟性を持たせています。また，運営委員会を設け，効果的な運用を図っています。

### ●新本牧地区建築協定（抄）

昭和57年８月５日認可公告

（目　的）

第１条　この協定は，建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地，位置，構造，用途，形態及び意匠に関する基準を定め住宅地としての環境を保全するとともに，商店街としての利便性を高度に維持増進することを目的とする。

（建築物の制限）

第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地，位置，構造，用途，形態及び意匠については次に定める基準によるものとする。

３　表通り地区

(1)敷地の最小面積はⅠ地区においては1,000平方メートル，Ⅱ地区においては500平方メートルとする。ただし，最小敷地面積以上の規模で共同開発する場合はこの限りでない。

(2)外壁又はこれに代る柱の面から，道路（山下・本牧・磯子線，高島・本牧線）境界線までの距離は住宅棟の短辺部分又は非住宅については２メートル以上，これ以外については４メートル以上とする。

(3)構造は耐火建築物とする。

(4)用途は店舗，事務所，共同住宅，寄宿舎その他商業・業務の利便を増進し，あわせて住環境の保護を図る施設とする。ただし，Ⅰ地区の１階部分は非住宅とする。

(5)塀は生垣又はクリンプネット等の透視性のあるものとする。

(6)外壁及び屋根の形，色，材料等については地区全体の調和を図るよう努めるものとする。

### ●新本牧地区まちづくり指針（抄）

（目　的）

第１条　この指針は，新本牧地区のまちづくりを推進するにあたり，新本牧地区建築協定を補完し，建築物，緑化及び管理に関する事項を定めまちづくりの指針とし，本地区の都市環境を高度に維持増進することを目的とする。

（まちづくりの指針）

第６条　この区域内の建築物，緑化及び管理については，別紙事項を指針として遵守するよう努めるものとする。

【表通り地区】

１建築物に関する事項

(1)屋根は勾配屋根とする。ただし，全体の調和を損わないものはこの限りでない。

(2)屋根の色は黒系統，茶系統（参考色見本Ａ）とし，外壁の色は原色及び刺激的な色調をさけるもの（参考色見本Ｂ）とする。

(3)住戸規模は，定住を図れる規模とする。

(4)建築物及び周辺との調和を乱す広告物は設置しないものとする。

(5)テレビ，ＦＭ放送の受信は共同視聴設備を利用し，敷地内のテレビフィーダー線及び電線・無話線は地中埋設とする。

(6)表通り（都市計画道路）側の前面歩道に接する空地部分は，当該歩道と一体となるような仕上げとする。ただし，１階が住宅の場合は緑地等とする。

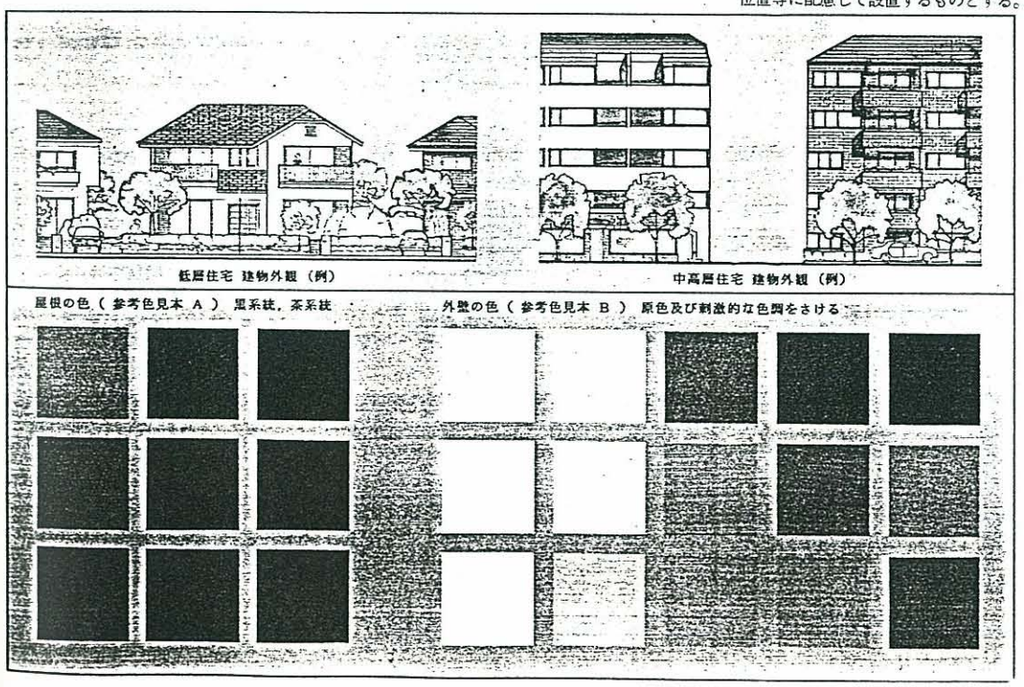
(7)屋外に設置される建築設備類は，道路等から見えにくい構造とする。

(8)外部階段は，当該建築物と調和する構造とする。

(9)バルコニーは，寝具，洗濯物が道路等から見えにくい構造とする。

(10)シャッターは透過性のあるものとする。

(11)自転車置場，物置，ゴミ置場等は，構造，位置等に配慮して設置するものとする。




# サイン計画を含めたガイドライン

●サイン類の計画も地区のガイドラインに含めてください

●あなたの街でも考えてみませんか

## ●横浜駅西口周辺地区のサイン計画の考え方

規制ではなく街づくりの思想で統一を

- 広告，看板類は，各企業者の創造や工夫によってつくりあげられるものです。しかし，そこに街としての共同のイメージがなければ，街全体としてはバラバラで雑然としたものになってしまいます。そのため，地元の総意で一つのイメージをつくりあげることが重要となっています。
- 単に美醜の観点のみの統一や規制ではなく，街づくりの思想を街の表情づくりにも反映させことが必要です。

利用者に対して効果のあるシステムを

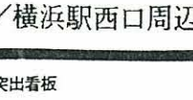
- 広告，看板類も必要な情報が必要な場所にわかりやすくあることが第一です。そのため，効果的な全体の配列のされ方を検討する必要があります。
- 公的サインとの補完関係にも配慮して，各場所の特性に応じた全体システムをつくりあげていきましょう。

都心にふさわしい新しい景観づくりとして

- 総合的な都市景観の中で広告や看板を位置づけ，そのあり方を検討しましょう。
- 周辺環境や建物との調和に配慮する視点も不可欠です。

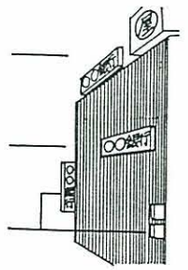
（出展：「横浜市街づくり協議ハンドブック」）

Ⓐ広告塔，壁面看板，突出看板



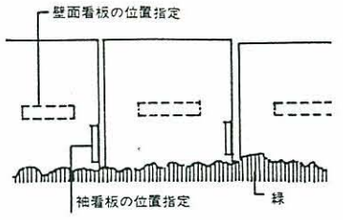

〈配置意図〉

- 広場の反対側や遠方から見えるように（数10m～）中・遠景
- バス乗場や駅前から（数10m程度）中景
- 歩道から見えるように

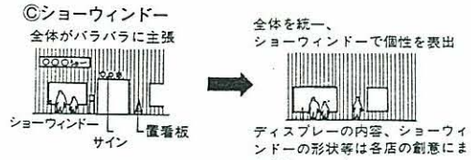


Ⓑ広告幕

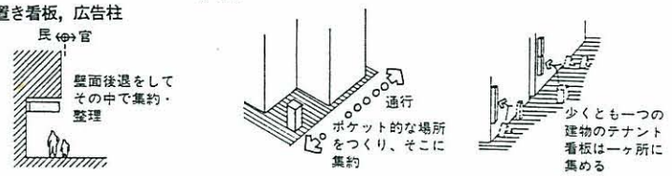
催物の提示に利用されていますが，例えば国鉄コンコースや地下街大階段付近に，催物やイベント情報（広く西口全体について）などを提供する場をつくることで代替できないでしょうか。（利用者にとってはその方が便利だと思います。）




Ⓒショーウィンドー




Ⓓ置き看板，広告柱




## ガイドラインの内容

●対象地域
・横浜駅西口広場，南口広場，第二バス広場及び周辺関連道路

●対象となる広告
・対象地域内における全ての広告，看板類（ショーウインドーは除く）

●統一に向けての考え方
・総量規制
――広告物を群としてとらえ，一定の地域的な広がりの中における広告物等の全てを対象とし，その量，質，集合としてのあり方を規制，統一していく――
・単体規制
――単体としての規格内容の充実――

●デザインコード

〈共通〉（ゾーンや広告，看板の種別によらない）
・蛍光塗料の禁止
・点滅サインの禁止
・赤，黄の面的使用の禁止（純色に近い色）
（赤，黄は，交通信号，緊急時の表示などに優先的に用いる）

**【広告，看板の種類別】**

〈壁面看板〉（壁面看板，たれ幕，庇，シェード，シャッターなど）
・自家用広告物以外の一般広告の禁止
・表示面積は壁面積の1/10以内とする。かつ一面は50㎡以内。
・一つの建物で内容を同じくする広告物の表示は１面限りとする。
・文字は0.1㎡以内。
・高さは建物２階部（７m）以下を原則とする。

〈袖看板〉
・一つの建物で一つの道路に面しては，１ヵ所とする。
・１ヵ所では２つ以内。
・表示面積の合計は50㎡以内。
・道路上への突出は１m。
・高さはＧＬから７m以上20m以下。
・文字の大きさは0.1㎡以内。

〈屋上広告〉
・高さを６m以下かつ建物高さの1/3以下。
・表示面積の合計を200㎡以内。
・文字の大きさは４㎡以内。

〈置き型看板〉
・置き型看板は民地内のみとする。
・２ヶ所以下。
・文字の大きさは0.1㎡以内。

〈張り札，張り紙，ポスター等〉
・面積１㎡以内，同一のものの連続掲出禁止。
・一壁面に１ヶ所とする。
（掲示用の物件を設置した場合は，この限りではない）

**【ゾーン別】**

〈ゾーンⅠ〉
・指定色の使用
（３～４色で基調色を設定する）
・壁面看板の位置指定
（３～４層程度で，個別に指定）
・袖看板の位置指定（建物の片側）

〈ゾーンⅣ〉
・画的な壁面看板の禁止
（箱文字形式によること）

● みなとみらい21の街づくり　街づくり基本協定

## みなとみらい21街づくり基本協定—目次


はじめに——07

第1条|基本協定の趣旨——08
1. 基本協定の目的
2. 基本協定の位置づけ

第2条|協定の締結——08
1. 協定の時期
2. 効力の承継

第3条|協定の変更及び廃止——08

第4条|協定の区域——08

第5条|街づくりの基本方針——10
1. 街づくりのテーマ
2. 土地利用イメージ
3. 街づくりの基本的要素
1 都心住宅
2 水と緑
3 スカイライン・街並・ビスタ
4 コモンスペース
5 アクティビティフロア
6 色調・広告物・駐車場

第6条|建物用途——14
1. 建物用途
2. 都心住宅

第7条|建築物等の基準——14
1. 最小敷地規模
2. スカイライン
3. ペデストリアンネットワーク
4. 外観後退
5. 駐車場
6. 広告物

第8条|都市管理項目——19
1. 供給処理施設への加入
2. 高度情報化への対応
3. 都市防災等への配慮
4. 周辺市街地への配慮

第9条|協定の運営——19
1. 協議会の設置
2. 協議会の役割
3. 協議会の事務局

第10条|協議会への届出——20
1. 街づくり行為の届出
2. 土地の所有者等の届出

第11条|暫定土地利用——20

第12条|協定の有効期間等——20


## はじめに

「みなとみらい21」は、横浜市の自立性を強化するとともに、都の核都市構想の先導的実現を図ろうとする大プロジェクトであり、21世紀に向けての新しい都心をめざすものです。

計画は、関内・伊勢佐木町地区と横浜駅周辺地区の2つの既存都心にはさまれた臨海部（110ha）に、新たに埋め立てる土地（76ha）を併せた合計186haの区域を対象とし、ここに18万人の就業人口と1万人の居住人口が予定されています。

この横浜の新しい都心は、活力あふれる国際文化都市をめざして、
①24時間活動する国際文化都市
②21世紀の情報都市
③水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市
を街づくりの基本的考え方にしています。

基盤整備の進捗にあわせ、各種建物が建設され街づくりが進むことになりますが、世界に誇れる魅力ある街を作りあげるために、この事業に参加する各者の間で、基本的な街づくりのあり方に対しての価値観を共有し、それに基づいた街づくりのルールをこの基本協定としてまとめたものです。

## 第5条|街づくりの基本方針

### 1.街づくりのテーマ

「みなとみらい21」では、次のような街づくりのテーマを設定する。

(1) 新しい情報、文化を生み出す高度な都市機能を図る中で、多様な都市活動が効率よく営まれる活力あふれる街をつくる。

2 世界に開く窓としての新しい都市空間を図り豊性豊かな都心形成を図り、街のどこからも海や港が感じられる新しいミナトヨコハマをつくる。

3 質の高い都市基盤整備を図る中で、特に、街の主人公である人が楽しく歩きたたずむことができる場が連担したにぎわいのある街をつくる。

4 多様な都市活動の舞台としてさまざまな表情を持つ街並をつくりながら、全体として風格のある、わかりやすく調和のとれた街をつくる。

5 都市活動を支える先進技術を積極的に導入し、誰もが安心して快適便利に生活できるような街をつくる。

### 2.土地利用イメージ

「みなとみらい21」の街区は、その街区性格に応じて、いくつかの特徴をもつゾーンに分けられる。それぞれのゾーンの特性を利用しながら、それにふさわしい街づくりを行う。

「みなとみらい21」は、次のようなイメージのゾーンに区分する。

なお、各ゾーンの区域は別図－2による。

(1) ビジネスゾーン
・都市内幹線道路に沿った、本社機能等の集積する質の高い中心業務地区

2 プロムナードゾーン
・美術館を中心に文化施設等の集まった地区
・カフェテラスやファッションブティック等がモールに沿って並び、背後には都心住宅等がつくられる地区
・商業地区

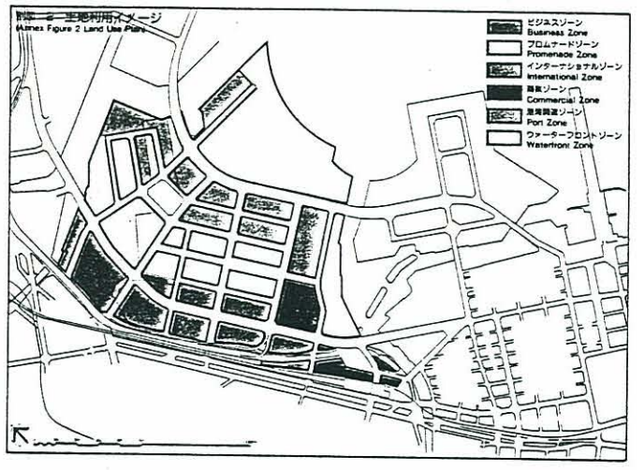
3 インターナショナルゾーン
・ホテル、ショッピング、都心住宅等が、一体的に開発される地区
・臨港パークに隣し、ホテル等のアミューズメント施設、国際交流施設が立地する地区
・オフィス、都心住宅等が混合して立地する地区

4 商業ゾーン
・駅を中心としたターミナル地区
・オフィス、ホテル、ショッピング等を複合した新都心の核施設が立地する地区

5 港湾関連ゾーン
・操船等港湾関連施設地区

6 ウォーターフロントゾーン
・水際線沿いの緑地地区
・国際会議場、展示場等の公共的施設等が立地する地区

別図－2 土地利用イメージ
(Annex Figure 2 Land Use Plans)




### 3.街づくりの基本的要素

第5条第1項に規定する街づくりのテーマのもとに、それぞれの街の特性に応じて、特色のある街づくりを行ううえの主たる個別の要素について、次のような基本的な考え方を確認する。

(1) 都心住宅
「みなとみらい21」は、21世紀をめざす新しい都心として、住宅を含めたバランスのとれた都心であることが重要である。計画される住宅は、都市生活者の多様な生活像に応える特色ある住宅をめざすとともに、周辺の他の都心機能の展開を阻害しないように、その配置等についてきめ細かく記載する。

2 水と緑
「みなとみらい21」は海に抱かれた都心であることが大きな魅力である。その魅力をさらに高めるために、街の中にさまざまな形での水と緑を積極的に導入するよう記載する。特に、高密度な都心の中で、オープンスペースのネットワークを形成する歩行者空間においては、十分に記載する。

3 スカイライン・街並・ビスタ
「みなとみらい21」では、計画された街であるという特色を最大限いかして、魅力ある街のスカイラインの演出に記載する。

都市的骨格に沿って、超高層の建物を計画的に配置し街のランドマークを形成するとともに、全体的な基調として内陸から海へ向かって徐々に街並の高さが低くなるよう記載する。

また、街の中からは、どこからも海や港が感じられるように、街の主要なビスタポイントから海に向かっての通景空間を設けるとともに、各建物の建て方の工夫によって、街の奥深くまで海が感じられるよう記載する。

4 コモンスペース
「みなとみらい21」では、にぎわいにあふれた豊かな都市生活の場を生み出すために、都市の屋外空間と建物とを結び付ける中間領域としての空間（コモンスペース）の積極的な設置に記載する。これらの空間は、原則として人々が自由に出入りできる場であり、その形態は、通り抜け通路、中庭、建物内の吹抜け空間等、それぞれの創意による多様な演出に記載する。

5 アクティビティフロア
「みなとみらい21」では、街のにぎわいを演出するため、建物低層階（アクティビティフロア）においては、原則として店舗、ショールーム、サービス施設等、人々が自由に利用できる施設の設置に記載する。特に歩行者空間のネットワーク沿いでは、十分に記載する。

形態的には、街のにぎわいの連続を保つよう記載するとともに、適切なスケール感により、街を行く人々の感覚に親しい雰囲気となるよう記載する。

6 色調・広告物・駐車場
「みなとみらい21」では、街並としての個性を生み出すために、各々の建物が、各々に過度な自己主張をすることによって混乱した景観を形成することのないように、街の基調をなす色調や質感を整えるよう記載する。

屋外広告物については、21世紀の都心にふさわしいように、地区の特性に応じて、その量や形態及びそのデザインに記載する。

駐車場は、街の環境を阻害することのないようにその位置や形態、出入口に記載する。

## 第6条|建物用途

### 1.建物用途

「みなとみらい21」では、横浜の新都心としてふさわしいように、次に示すような多様な施設を複合的に設け、魅力あふれる都市生活の場とする。

(1) 国際交流施設
2 業務施設
3 卸・問屋施設
4 文化施設
5 アミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設
6 教育施設
7 行政関連施設
8 港湾施設
9 交通施設
10 医療施設
11 都市供給処理施設
12 都心住宅
13 その他、みなとみらい21にふさわしい施設

### 2.都心住宅

住宅環境の保全と周辺の施設業務への影響の低減を図るため、次のとおりとする。

(1) 住宅建設を許容する街区は、別図－3のとおりとし、住宅をまとまった敷地規模は、2,500㎡以上とする。ただし、第9条による協議会の承認のうえで、周辺への環境上の配慮を行う場合は、この限りでない。

2 住宅戸数の配分は別途定める。

## 第7条|建築物等の基準

### 1.最小敷地規模

高度な土地利用の促進と、良好な市街地環境の確保のため、次のような最小敷地規模を定める。

(1) 最小敷地規模及びその区域は別図－4による。ただし第9条による協議会の承認のうえで、ゾーン毎の敷地割りの詳細な設定を終結する場合はこの限りでない。

2 10,000㎡以上の大規模開発については、街のにぎわいを生み出すように配慮する。

3 土地区画整理事業の施地による地積が、第1号の規模に達しない場合はこの限りでないが、以後の敷地の再分割は行わない。

### 2.スカイライン

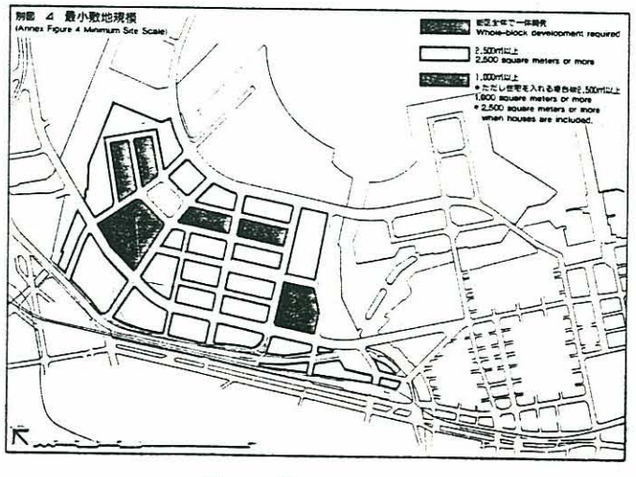
全体としての街並を整え秩序ある都市景観を形成するため、次のような地区の特性に合わせた高さのコントロールを行う。

(1) 主要都市軸が交わる街区（別図－5による）は、積極的に超高層の建物を配置し、街のランドマークとする。

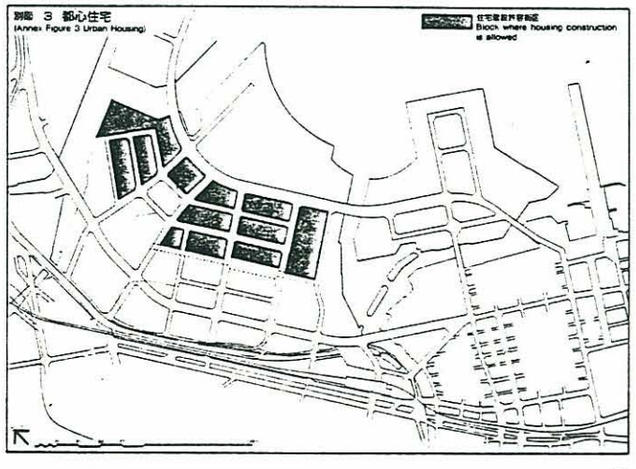
2 海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるようなスカイラインを形成するため、別図－5のような基準高さを設定する。ただし、その建て方について海へのビスタの妨げにならないような配慮を行った建物で、第9条の協議会が認めるものについては、その高さを超えることができる。

3 高層建物にみられがちな、街の連続性の喪失を高うため、特に低層部のしつらえ方に留意する。

別図 4 最小敷地規模
(Annex Figure 4 Minimum Site Scale)




別図 3 都心住宅
(Annex Figure 3 Urban Housing)



○ みなとみらい21の街づくり　街づくり基本協定

3.ペデストリアンネットワーク

都心における歩行者空間のネットワークとして、次のような街区をつきぬける形で、ペデストリアンウェイを形成する。

(1) ペデストリアンネットワークの位置およびその幅員は、別図－6による。ただし、その詳細については、開発計画に合わせて調整し、第8条に定める協議会の承認を得るものとする。

2 原則として外壁後退による空地を確保する形でペデストリアンウェイのネットワークを形成するが、第8条による協議会の承認を得た場合には建物内通路道路（ガレリア形式等のわかりやすいものとする）として設置できる。

4.外壁後退

港へ向かう空間的な広がりを確保するために、次のように外壁後退を行う。（別図－7）

(1) 港へのビスタを確保するため、みなとみらい2号線、みなとみらい3号線に沿った敷地では、次のように外壁後退を行う。

みなとみらい2号線……2m

みなとみらい3号線……4m

2 外壁後退した部分では、街のにぎわいや道路景の障害になるような高設等の設置は行わない。

5.駐車場

駐車場は街の環境を阻害することのないよう、その配置、形等を次のように配慮する。

(1) 青空駐車場は禁止し、駐車場は原則として地階又はデッキ階下部、あるいは駐車場ビルに設ける。やむを得ず青空駐車場を設ける場合には、街のにぎわいの連続、うるおいのある歩行者空間の連続がとぎれないよう配慮する。

2 都市内幹線道路に面する敷地の、駐車場の出入口、自動車サービス路の出入口は、区画街路例からとする。ただし、敷地割り・交通処理等でやむをえない場合で、第8条の協議会の認めるものは、この限りでない。

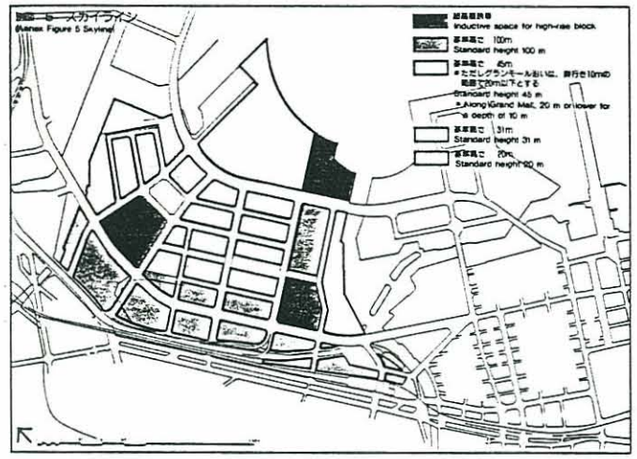
6.広告物

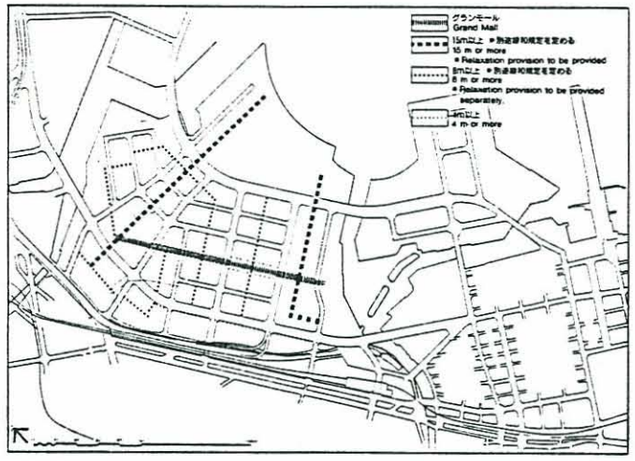
屋外広告物については、地区全体の景観を損なわないようにするため次のとおりとする。

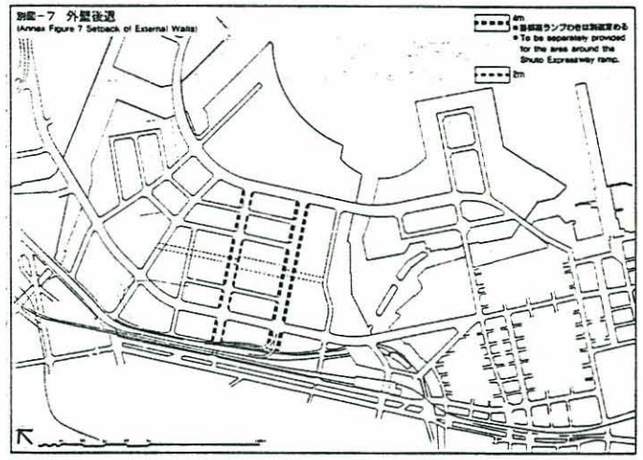
(1)屋上広告物は設置しない。

(2)主要幹線道路沿いの建物基層部（3F以上）のそで看板は設置しない。

(3)建物基層部（3F以上）の窓ガラスを利用した広告物は設置しない。



● 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

## 1. 街なみ形成の基準について

### 1－1　街なみ形成の基準の作成にあたって

当地区の街づくりは、農住都市構想として産声をあげて以来、「ふるさとの心が鼓動する緑のヒューマンスペースをめざして」をテーマに土地区画整理事業によって基盤整備が進められてきた。とくに、「水と緑とふるさと」をテーマにした南口交通広場や商業地、住宅、市民施設等をきめ細く結ぶ歩行者路のネットワーク、公園や緑道のオープンスペース等は、都市の骨格となっている。これから建設される上物は、既に完成をみたこれら基盤整備の内容と有機的に結びついてこそすばらしい街なみが形成されるであろう。

そこで、街なみ形成の基準作成にあたっては、次の点に留意した。

① 歩行者の安全性と快適性が確保されていること。

土地区画整理事業によって整備されたタイル舗装の歩行者路が、駅を中心に周辺住宅地にのびている。人々がここを気持よく歩行できるためには、歩行者路を取り囲む建物の外壁構成、素材の選択、樹木の配置、色彩の調和、あるいは、ストリートファニチャーやサイン等の適切な配置が必要となろう。

② 緑ができるだけ多く、かつ連担した形で確保されていること。

土地区画整理事業で整備された自然林を生かした公園や農地は緑の拠点であり、緑道や街路樹はこれらを結ぶ緑の軸線といえる。従って、上物敷地に植えられる樹木は、これらを補完し、全体として連続感のある緑を構成する必要があろう。

③ 人々のふれあいの場が確保されていること。

土地区画整理事業による道路や公園は、いわばフォーマルな場といえる。これらはインフォーマル（くつろいだ）な場によって補完されてこそ双方とも生き生きとしたものとなろう。上物建設では積極的に広場や露地の準公共的空間が確保され、これらの広場や露地で数々の出会いの場が演出されていることが望ましい。

④ 形態的な秩序が確保されていること。

建物は、敷地毎に個々に計画される。しかし人々はこれらを景観として総体的に認識する。それ故、建物は相互間で調整され、関連づけられていることが望ましい。建物の高さ、外壁面の位置、階高、出入口の位置等、できる限りきめ細く関連していることが望ましい。

⑤ 基調色の見える街なみであること。

土地区画整理事業では、路面のタイルやストリートファニチャーの基調色を駅を中心とした同心円状の3つのエリアに分け、建物の外壁等の色彩を想定して決定してきている。今後、建物の外壁や床面の色彩計画では、これらの基調色を充分尊重し、決定されていくことが望ましい。

⑥ 景観を損う広告物等をできる限り少なくすること。

広告物は互いに競い合うことによって、より大きくけばけばしくなっていく。これらを相互の約束によって最小限のものにしていくことは、景観の価値を高める上でも必要なことである。また、街にとって必要なサインの形状や素材を統一していくことが望ましい。

街なみ形成の基準の作成にあたっては以上の点に留意し、先の上物建設マスタープランの街なみ形成の基準に加えて、植栽、色彩、屋外広告物等について詳細な基準を設け、環境の質的向上に資することとするとともに、商業・業務施設建設、集合住宅建設、戸建住宅建設、一般宅地利用および行政施設・市民施設等設置に関する各指針についての補完を行うこととした。

○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

1－2　植栽に関すること

■地区別の緑化の優先順位

上物建設マスタープランにおいて、地区全体として40％以上の緑の自然的空間の確保を目標として土地利用区分毎に目標値を示している。

これらの目標値の確保にあたり、地区全体としての緑の連続性を考え、表－1の優先順位により植栽を施すものとする。

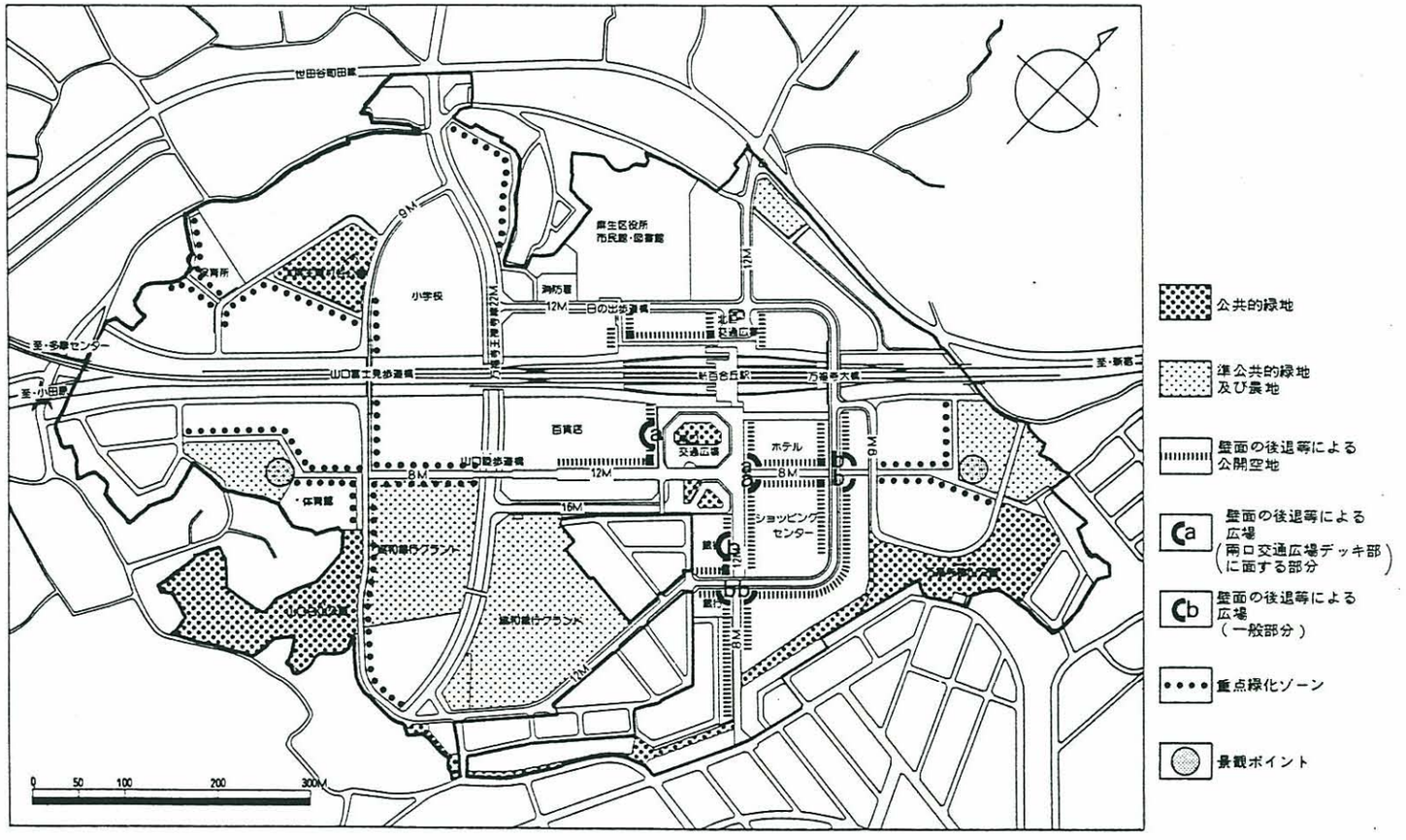
表－1　地区別の緑化優先順位表

| 緑化優先順位 | 商業・業務地区 | 集合住宅地区、行政施設・市民施設等、一般宅地 | 戸建住宅地区 | 農地 |
|---|---|---|---|---|
| ① | 壁面の後退等による公開空地の部分 | 沿道の部分（歩行者専用路等に面する部分） | 沿道の部分（Aゾーン） | 沿道の部分 |
| ② | 建物の室内および屋上 | 駐車場の周囲 | Aゾーンの内側の部分 | — |
| ③ | バックヤードおよび駐車場の周囲 | プレイロット（集合住宅地区のみ） | — | — |

■地区別の緑化方針

地区別の緑化の方針を図－1に示す。

図－1　緑化の方針



## ○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
## 第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

■商業・業務地区

① 壁面の後退等による公開空地の部分

商業・業務地区においては、壁面の後退等によって生じた広場等の公開空地に積極的な植栽を施すこととする。

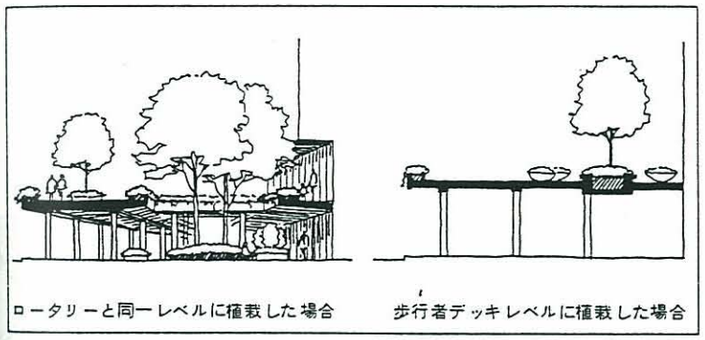
ア　南口交通広場歩行者デッキ部に面する広場部分の植栽
（図－1、aの広場）

これらの部分については、交通広場ロータリー部分の植栽景観とあわせ、出来る限りまとまった植栽をする。

植栽方法については、できればロータリーと同一レベルに植栽し、困難な場合は歩行者レベルに植栽する。

樹種はケヤキ、又はクス、山もも、ホルトなどの常緑樹が望ましい。

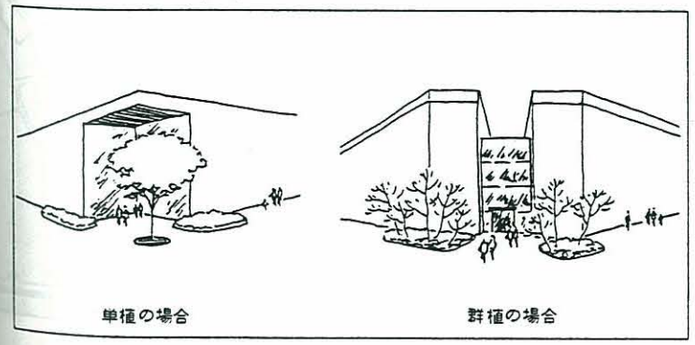
南口交通広場歩行者デッキ部に面する広場部分の植栽（例）




イ　一般部分の植栽（図－1、bの広場）

この部分は専門店街およびショッピングストリートの起終点となり、景観的にも重要な空地となっている。そこで、植栽についても景観のポイントとなるような方法（例えば、高木と灌木で1つのかたまりを作るなど）を考え、植栽する。

一般部分の植栽（例）



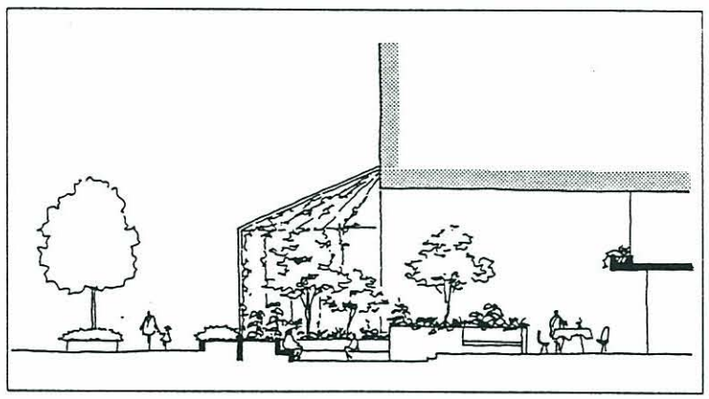

② 建物の室内および屋上

大規模商業・業務施設内の通路部分については、外部との連続性を有する植栽を施す。

この場合、建物についても太陽光線を十分に取り入れられる構造とすることが望ましい。

大規模商業・業務施設の屋上については、可能な限り植栽を施し積極的な利用を考える。

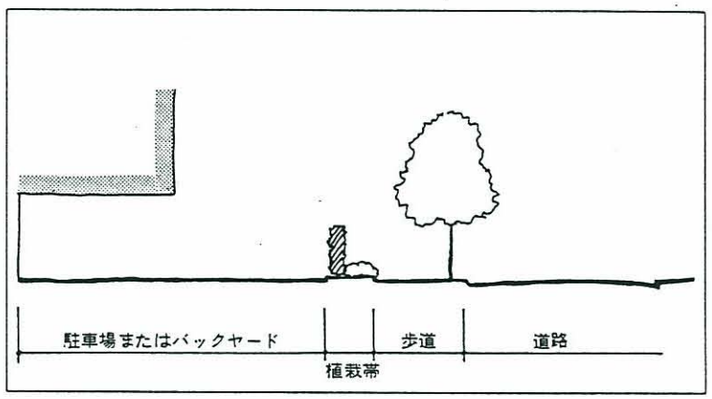
歩行者路に面した室内の植栽（例）



③ バックヤードおよび駐車場の周囲

駐車している自動車や仮置きしている商品の箱類の目隠しとして、外周に高い生垣を作る。さらに植栽帯の幅に余裕があれば、高木の列植をし根元に潅木を植栽する。

バックヤード及び駐車場の周囲の植栽（例）



○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

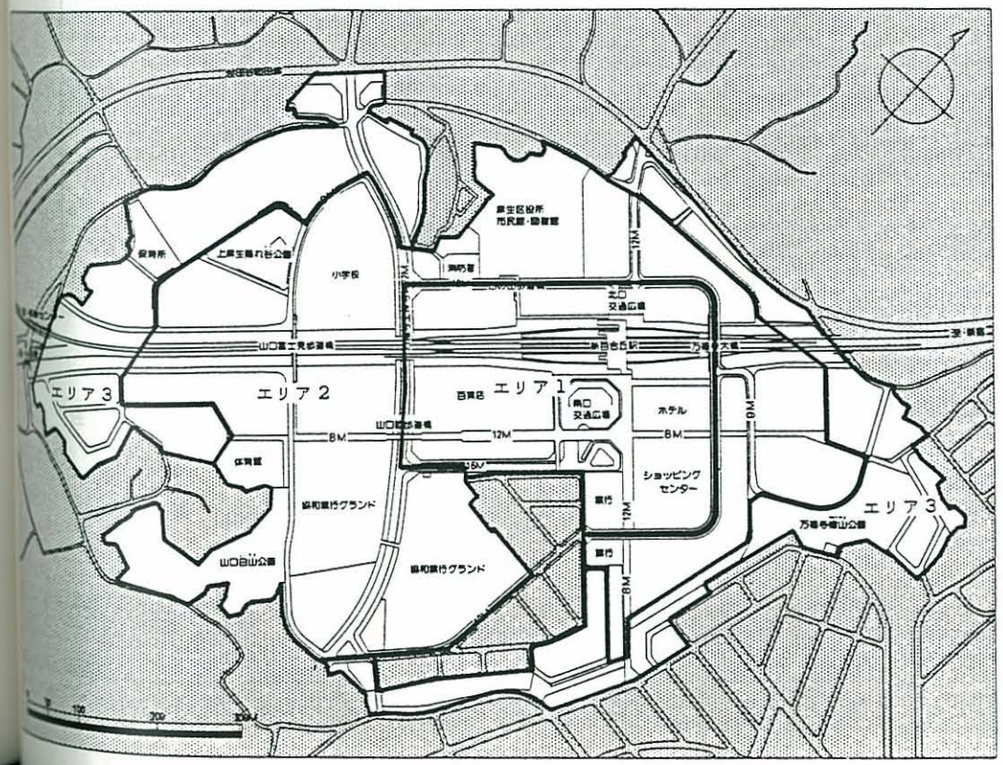
1－3　色彩に関すること

当地区を、図－2のように3つのエリアに分ける。各エリアについて、遠景色、中景色について基準色を定め、その色彩の範囲を指定する。

近景色、近接色に関するテーマカラー、アクセントカラーについては、各エリアの基準色との関連で、望ましい色彩を明示する。

（表－2参照）

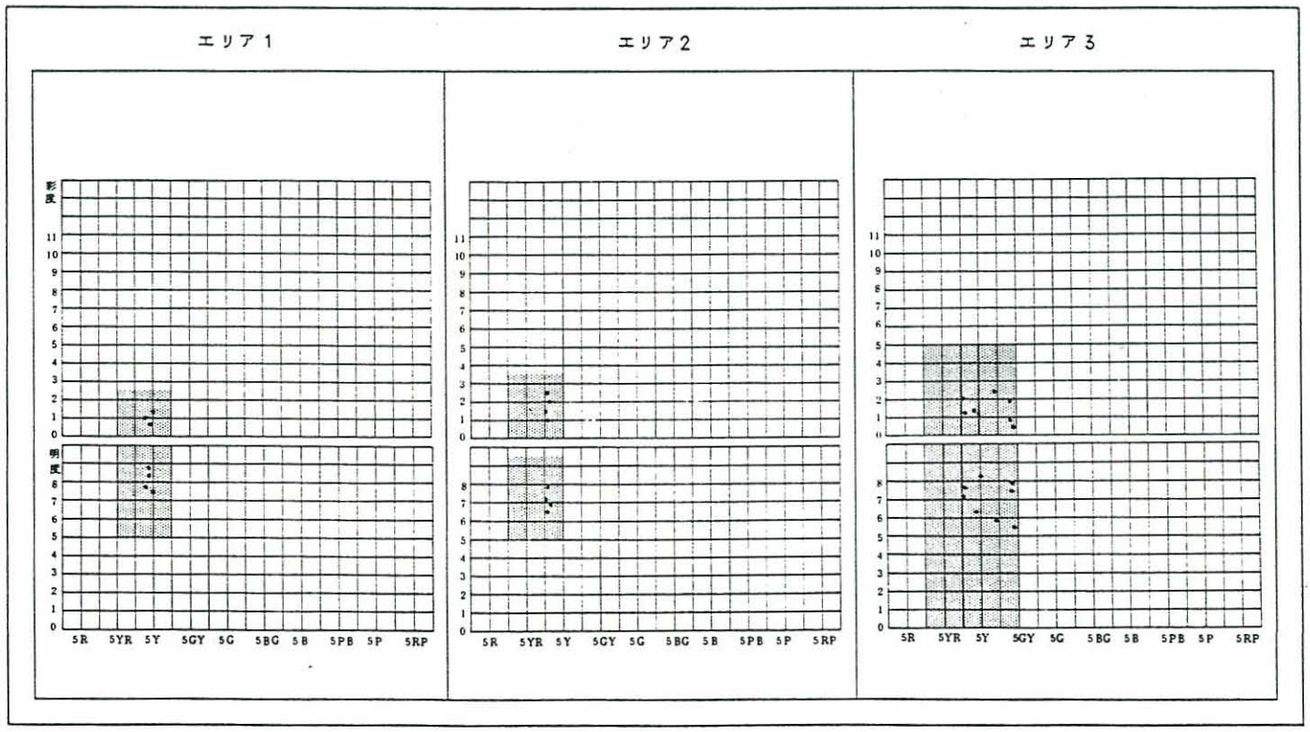
図-2　色彩のエリア区分図




表－2　景観レベルについて（参考）

| | | ランドスケープレベル（遠景色）<br>遠くから建物の細部形状がわからない程度の距離で色のかたまりとして見える場合 | タウンスケープレベル（中景色）<br>建物の比較的近くで、形状と色彩の関係がはっきりと意識されて見える場合 | ストリートスケープレベル（近景色）<br>建物の間に入ったり、すぐ近くに見える場合、空間に囲まれるような場合 | ウォールスケープレベル（近接色）<br>壁・ドアなどを接近して見たり、建物内部のインテリアカラーを見る場合 |
|---|---|---|---|---|---|
| エリア1 | 商業・業務施設等 | 建築物の壁面基調色<br>高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分<br>ペデストリアンデッキ（床、手すり色など）、ストリートファニチャー、アーケード、オブジェ、サインプロダクツ、つき出しサイン広告 | 建築物の1階壁面色<br>エントランスまわり<br>ペデストリアンデッキ（床色タイル張、など）、ストリートファニチャー細部、オブジェ、グラフィックサイン、床おきサイン広告 |
| エリア2 | 行政施設・市民施設等 | 建築物の壁面基調色<br>高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分<br>ストリートファニチャー、舗装面、フェンス、歩道橋、サインプロダクツ、オブジェ遊具 | 建築物の壁面色<br>低層部分<br>エントランスまわり、ストリートファニチャー、グラフィックサイン、オブジェ遊具 |
| | 集合住宅等 | 建築物の壁面基調色<br>高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分 | 建築物の壁面色<br>中高層部分<br>バルコニー、外部階段、付属施設、サインプロダクツ、号棟表示などの大型サイン、舗装、ストリートファニチャー、オブジェ遊具 | 建築物の壁面色<br>1階部分<br>グラフィックサイン、ストリートファニチャー、オブジェ遊具 |
| エリア3 | 戸建住宅等 | 戸建住宅の屋根基調色 | 戸建住宅の屋根、壁面基調色 | 戸建住宅の壁面色<br>垣根、塀、擁壁、舗装、ストリートファニチャー、サイン | 玄関まわり、門扉まわり、垣根、塀、擁壁、ストリートファニチャー、サイン |

図－6　エリア別マンセル色度図の指定範囲



## ○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
## 第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

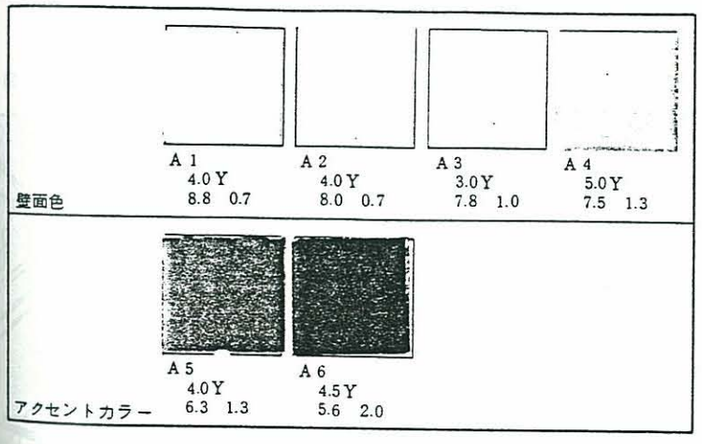
■エリア1について

エリア1の壁面基調色として、図－3に示すA₁，A₂，A₃，A₄の4色を指定する。この4色はマンセル色度図で規定した範囲から選んでおり、建築物に塗装した時の調和を考えて4色は適度な色差をとっている（図－6参照）。エリア1ではマンセル色度図の指定範囲を許容するが、この4色を中心として使用する。これらの色群はY系に寄っており、歩行者路のタイルとの調和を考えている。A₅，A₆は建築壁面のアクセントカラーであり、上物が集合して計画されるような場合、低層部に使用する。

外装材は、なるべく歩行者路と同質のタイルとする。

また、ストリートファニチャーや店舗のテント等は、なるべくYG系やG系の中明度、中彩度色を使用し、歩行者路で使用している街路灯やストリートファニチャーとの調和をはかる。

図－3　エリア－1の基調色

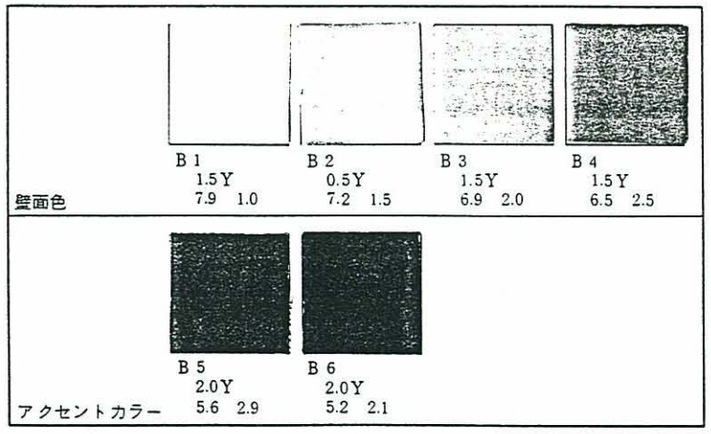



注　図中の番号は（色彩番号／色相／明度　彩度）を表わす

■エリア2について

エリア2の壁面基調色として、図－4に示すB₁，B₂，B₃，B₄，の4色を指定する。この4色はマンセル色度図で規定した範囲から選んでおり、4色の調和を考え適度の色差をとっている（図－6参照）。エリア2では、基本的にはマンセル色度図の範囲を許容するが、この4色を中心に使用する。この色群は、エリア1よりもYG系に寄っており、既に完成している区役所との調和や、住宅街になるエリア3への色彩的な移行を容易にしている。B₅，B₆は建築壁面のアクセントカラーとして考えており、建築物の低層部などに有効な色彩である。外装材はなるべくタイルとする。

図－4　エリア－2の基調色



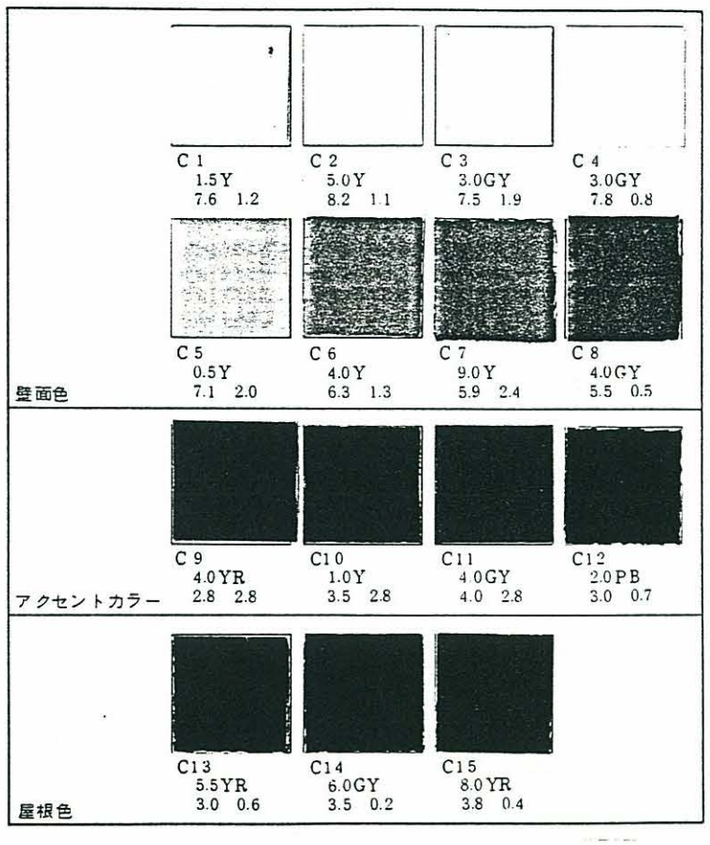

■エリア3について

エリア3の住宅等の壁面色として、図－5に示すC₁，C₂，C₃，C₄，C₅，C₆，C₇，C₈の8色を指定する。この8色はマンセル色度図で規定した範囲から選んでおり、適度な色差をとっている。（図－6参照）。この8色の横系列はトーンの調和、縦系列は色相調和が得られるようになっている。この8色の中でもC₁，C₂，C₅，C₆の4色は、日本の住宅の壁面色として使用しやすい色彩である。C₁からC₈までの8色で明るいイメージの住宅にしたい時はC₁からC₄、少し落ち着いたイメージを望む時はC₅からC₈を使用するとよい。

C₉，C₁₀，C₁₁，C₁₂ は上の同一色相の2色の壁面色に対するアクセントカラーであり、建具などに使用すると効果的である。

C₁₃，C₁₄，C₁₅は屋根の指定色であり、低明度、低彩度色を使用する。建材によって同一色が得られない場合には、近似色とする。

図－5　エリア－3の基調色



## ○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
## 第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

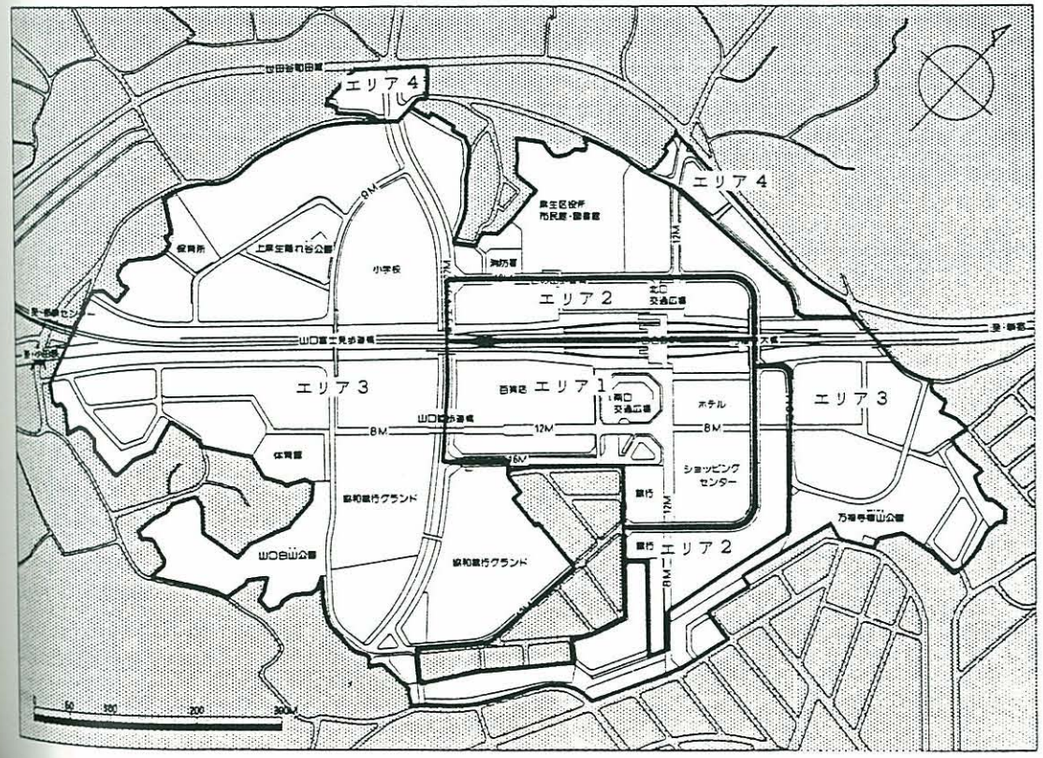
1－4　屋外広告物等に関すること

当地区を図－7のように4つのエリアに分ける。

屋外広告物等の設置について

各エリアについて表－3に示す通り設置の基準を示す。

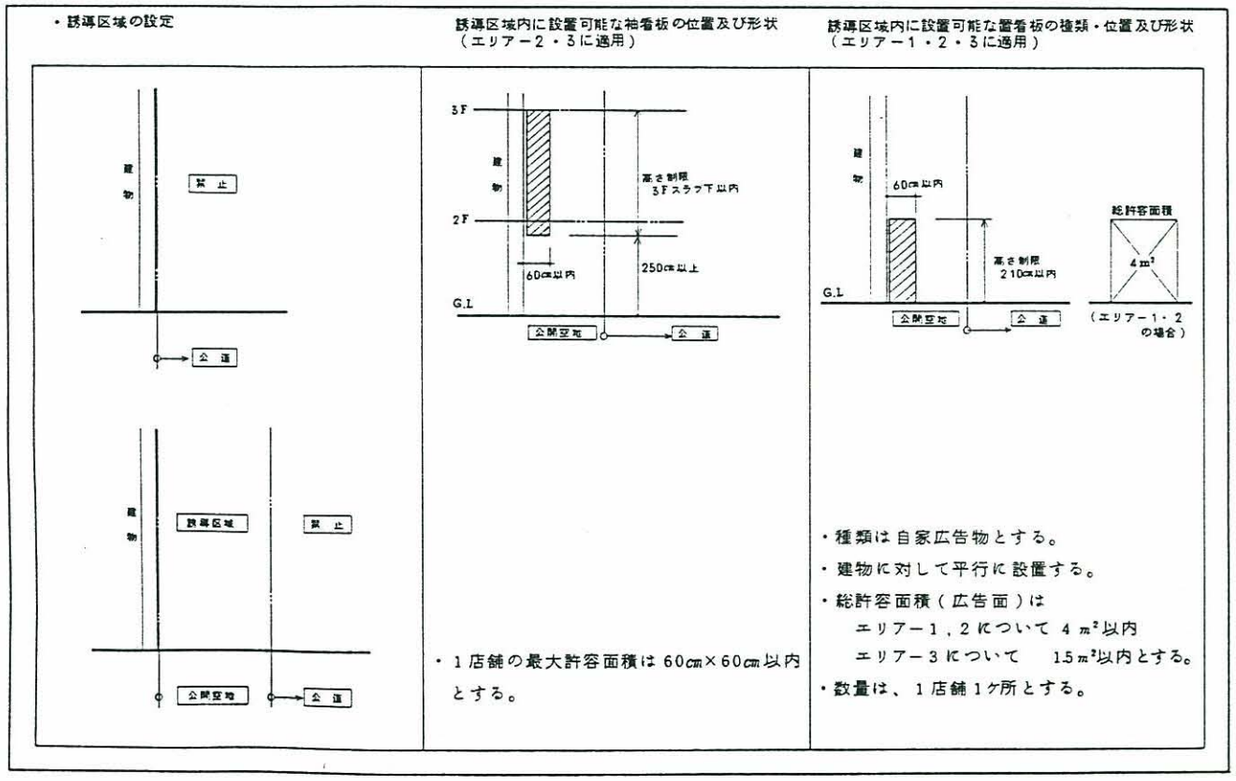
図－7　屋外広告物等のエリア区分図




表－3　屋外広告物等設置の基準

| | | エリア　1 | エリア　2 | エリア　3 | エリア　4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 壁式利用広告物 | | 禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | |
| 整面利用広告物 | 種類 | 自家広告物に限る | 左記に準ずる | 左記に準ずる | |
| | 面積 | 建築壁一面につき　20㎡以下<br>総許容面積　60㎡以下 | 建築壁一面につき　5㎡以下<br>総許容面積　15㎡以下 | 左記に準ずる | |
| | 色彩 | 3色以内とする。（コーポレートカラー使用を原則とする）<br>遠景色、中景色レベルに対応する建築物の3階以上の高さにつく広告サインは、彩度を規制する。彩度はマンセル色度図で定める最高色度の½までの彩度とする。<br>2階以下にとりつく広告サインは、彩度を自由とする。<br>例　赤の色相の最高彩度色が彩度15であれば、3階以上に出てくる赤は彩度5以下とする。 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | |
| | 広幕等 | 禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | 左記に準ずる |
| 袖看板 | | 禁止 | 公道上は禁止とする。誘導区域については位置、形状等に制限を設け可とする。（図－8参照） | 左記に準ずる | |
| 置看板 | | 公道上は禁止とする。誘導区域については、位置形状等に制限を設け可とする。（図－8参照） | 左記に準ずる | 左記に準ずる | |
| 電柱広告物 | | 企業商業広告の禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | |
| 街灯防犯灯広告物 | | 禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | 左記に準ずる |
| 野立広告物 | | 広告板・広告塔の禁止<br>鉄道・街道広告物の禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | 左記に準ずる |
| その他広告物 | | 各種自動販売機道路面（公開空地を含む）設置禁止<br>立看板道路（公開空地を含む）設置禁止<br>過度な点滅・照明（含ネオンサイン）の禁止<br>消火栓支柱、企業広告物サインの禁止 | 左記に準ずる | 左記に準ずる | 左記に準ずる |

図－8　袖看板および置看板に関する誘導区域の設定図



## ○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
## 第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

### 1－5　上物建設マスタープランの補完に関すること

■商業・業務施設建設の指針

商業・業務核として機能的で調和と統一のとれた街なみを形成するために、交通動線に関する基準、公開空地に関する基準、建物等に関する基準を各街区別に定める。

街なみ形成の基準対象街区

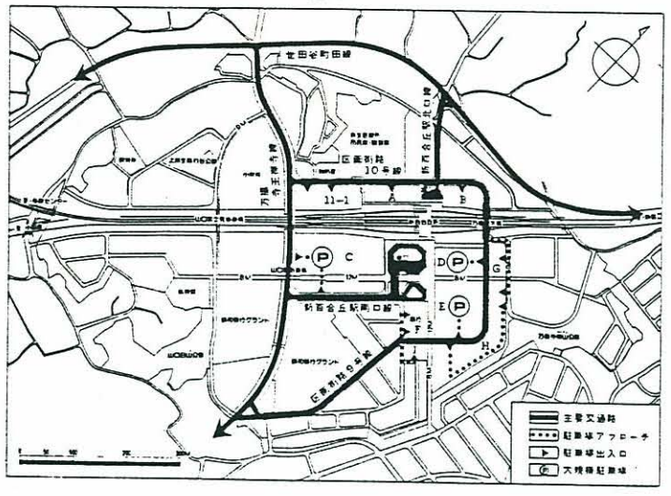
| 街区番号 | 交通動線に関する基準 | | | 公開空地に関する基準 | | | 建物等に関する基準 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 駐車場出入口 | 敷地内通過動線 | 駐車場の構造 | 広場の位置 | 壁面線の位置 | 空地部分の舗装 | 主出入口の位置 | 空中歩廊の設置 | 垣柵の設置 |
| 11-1 | ○ | | | | ○ | | | | |
| A | ○ | | | | ○ | | | | |
| B | ○ | | | | ○ | | | | |
| C | ○ | | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | |
| D | ○ | | ○ | ○ | ○ | | ○ | | |
| E | ○ | | ○ | ○ | ○ | | ○ | | |
| F | ○ | | | ○ | ○ | | | | |
| G | ○ | | | ○ | ○ | | | | |
| H | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| I | ○ | | | ○ | ○ | | | | |
| 28 | | | | | ○ | ○ | | | ○ |

① 交通動線に関する基準

商業・業務施設への駐車場の出入口は、C街区を除いて区画街路9号・10号線からとる。但し、G・H街区については、区画街路9号線の出入を少なくし、交通の流れをスムーズにするために、一部敷地内のアプローチを確保して迂回路を設ける。H街区の駐車場は、この敷地内アプローチに沿って平面的に設置する。

大量の集中・発生交通が予想されるC・D・E 街区については、自走式の駐車場（地下駐車場が望ましい）を設置し、その出入口における交通処理に留意する。また、地上部分の出入口、車路、駐車場などについては、植栽・構造などの配慮によって中心街区として良好な景観を保つよう努める。

図－9　交通動線に関する基準

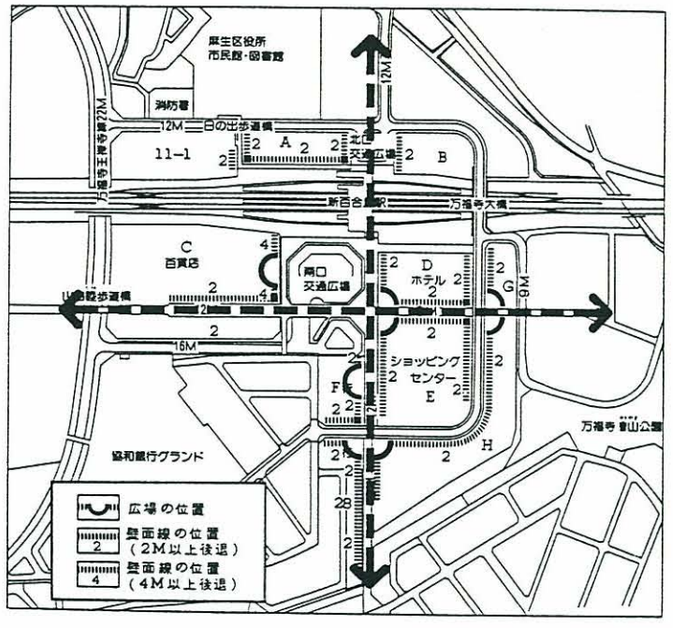



② 公開空地に関する基準（デッキレベル）

各街区の敷地内に確保する広場・公開空地の位置は、各街区の業種構成と回遊動線を考慮して、図－10のとおり定める。

広場は回遊動線の結節点に設け、公開空地は歩行者専用路および回遊動線に面する部分に設定する。これら広場・公開空地のうちH街区・28街区の部分は、各敷地とも舗装レベルを統一する。

図－10　公開空地に関する基準（デッキレベル）




③ 建物等に関する基準

中心街区C・D・Eについては、主出入口を各敷地内広場に面し、回遊動線が形成されるように設ける。

H街区および28街区においては、各敷地の境界に垣柵を設置しないものとする。

C街区の歩行者専用路をはさむ両敷地の建物は、災害避難および建物内回遊動線確保のために、デッキの上階において空中歩廊によって連結するものとする。

## ○ 新百合ヶ丘駅周辺特定街区整理事業施行地区
## 第2次　上物建設マスタープラン／川崎市（S.59）

■集合住宅建設の指針

集合住宅地区のうち３３－２街区については、新百合丘駅周辺地区の玄関口に当り、当地区の都心性を高めていくためにも重要な街区であるが、周辺部は公園、緑道、グランド、調整池となっており賑わいに欠ける。そこで、この街区の一部に夜間も開店しているレストラン、店舗等の誘致を積極的にはかる。

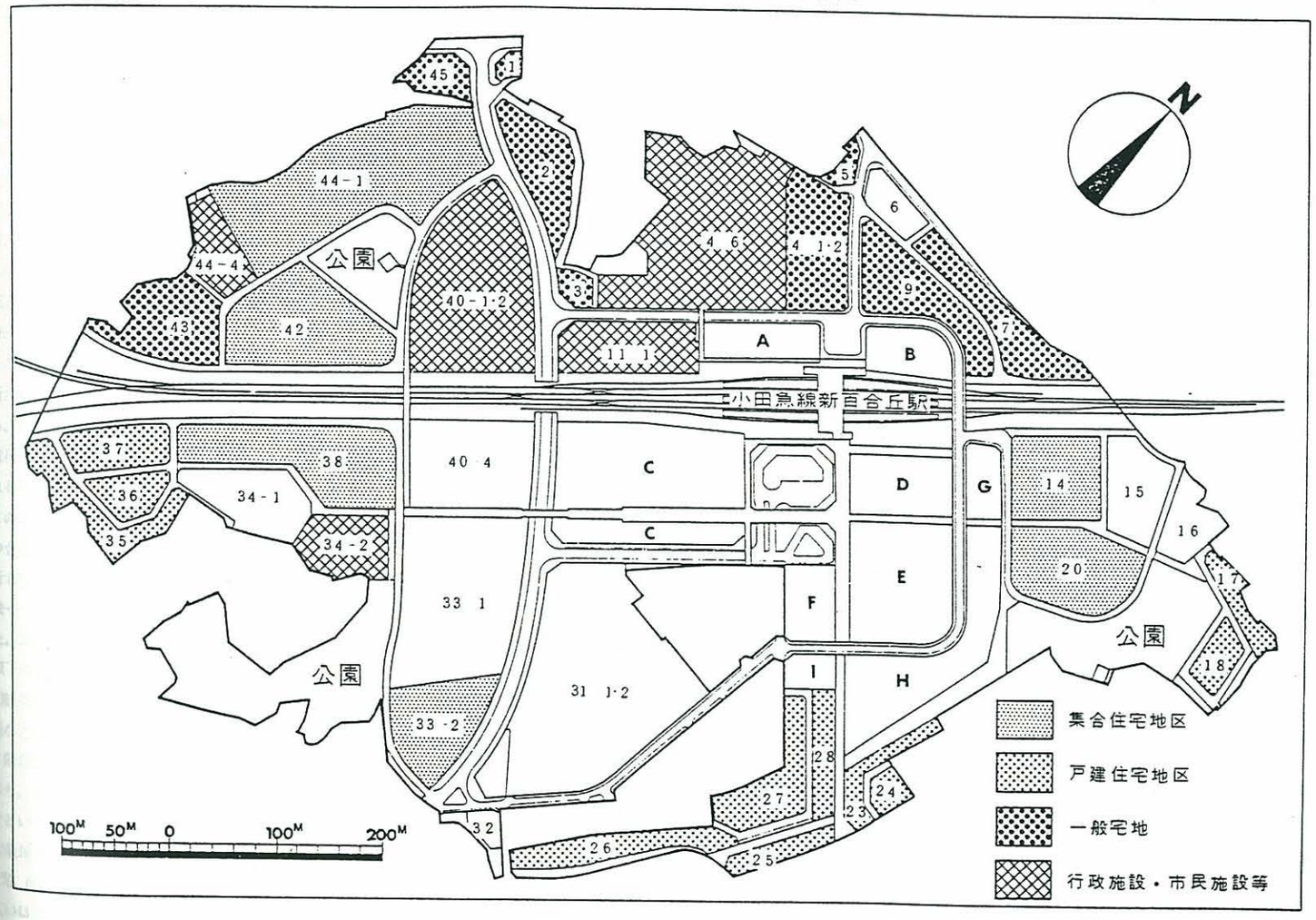
この場合、住商混在することによる環境悪化を防ぐため、店舗周辺部には充分な植栽をほどこし、サービスヤード、駐車場等は半地下部に設けることとする。

■戸建住宅建設の指針

戸建住宅のうち２８街区については、主要な歩行者専用路に面していることから住宅、事務所等を含む専門店街とし、用途、規模については住居地域に準ずるものとする。敷地、建物、意匠等の街なみ形成の基準については、「新百合丘駅周辺商業・業務マスタープラン（昭和５９年３月作成）」に準拠するものとする。

また、２７街区については、２８街区と一体となったショッピング街を形成することが望ましく、第１種住居専用地域で可能な範囲内において店舗併用住宅を可とする。

図－11　集合住宅地区、戸建住宅地区、一般宅地、行政施設・市民施設等の街区位置図




■一般宅地の利用の方針

一般宅地のうち世田谷町田線、万福寺王禅寺線に沿った街区は、地域サービスおよび生活利便施設の立地を考える。

１街区　展示場等の自動車関連施設
２街区　ガソリンスタンド、カーショップ等の自動車関連施設、クリーニング店舗等の生活関連施設およびロードレストラン
３街区　農協関連の店舗および事務所
５街区　店舗
７街区　店舗、事務所その他生活関連施設
45街区　ロードレストラン

また、４街区　商業・業務施設
９街区　商業・業務施設および駐輪場

この２街区は、駅北口の景観を形成する上でも重要な位置にあることを考え、これら２街区の用途の決定および他の一般宅地の用途の変更については、「新百合丘駅周辺広域的街づくり推進協議会」に計画案の提出をすることとする。

■行政施設・市民施設等の設置の指針

行政施設・市民施設等のうち１１－１街区については、マイコンシティ関連施設および管理・情報サービス施設とする。

## ● 盛岡駅前北地区

ケース1 盛岡市

### デザインコンペを基に。容積の段階制限などで街並み誘導

▲駅前北地区。後方が盛岡駅。手前は北上川にかかる旭橋。その間を結ぶメーンストリートの沿道区域に，地区計画を導入した。

東北新幹線の開通でわく岩手県盛岡市。全国のトップを切って地区計画を適用したのは，国鉄盛岡駅前北地区。駅前整備の一環として昭和51年から進めてきた土地区画整理事業（面積8.8ha，市施行）の施行地区の一部に，地区計画をかけた。具体的には，区画整理で新設された都市計画道路「盛岡駅長町線」の沿道地域約2.2haが対象だ。

この都市計画道路は，駅と市心部を結ぶ新たなメーンストリートに予定されている。沿道区域は駅前広場に隣接した商業業務地で，今後一層の高度利用が見込まれる所である。

このため，①商業業務地としての適正かつ合理的な土地利用，②安全・快適な歩行者空間の創造，③良好な都市景観の形成――を基本方針として地区計画を定めた。地区整備計画の中では建築物に関し以下のような四つの事項を決めている。

(1)建築物の1階部分の用途を店舗・事務所などに限定する。つまり，少なくとも1階部分は商業業務街としての連続性を保ち，住宅などの用途が混在するのを防ぐということ。

(2)敷地の規模に応じて容積率を400％，500％，600％と段階的に制限する。敷地が広いほど容積率がアップすることになる。「ペンシルビルの林立を避けるとともに，共同建築化を促そうというねらい」（森岡秀悟・同市都市開発部次長）である。

(3)壁面線の制限により，建築物の1階部分は歩道から1mセットバックさせる。歩道と建築物が一体となった形での都市空間の広がりを確保するためだ。

(4)建築物の外壁の色彩は，茶を基調としたものにする。「色調の統一によって，街並みの調和を図った。茶色としたのは，改築した新駅舎との調和なども考えてのこと」（森岡氏）。

目をひくのは，(2)の容積率制限だろう。建設省市街地建築課の熊建夫課長補佐は「容積率を敷地規模とリンクさせて段階制限するのは珍しく，特色といえる」とみる。

4項目のうちこの容積率制限については，盛岡市は建築基準法に基づく条例に定めた。建築確認の審査対象に含めることによって，より確かな規制をするわけだ。他の項目は，地区計画制度の通常の「届出・勧告」の対象とするに留めた。

### シェルター，看板統一は協定で

また，計画の作成過程では，デザインコンペを実施して“衆知”を求めたというのも面白い。「街づくりのイメージを具体的な形として，議論のたしに」（森岡氏）というねらいで，この沿道地域の街並みデザインや壁面線，ファサードなどのデザイン指針に関する提案を一般公募したのである（56年4月）。

応募作10点の中から，市は2点の優秀作を選出。その提案をベースに地権者と話し合いを進めた結果が，地区計画の内容となった。

コンペで提案されながら地区計画には定めていない「シェルターの設置」「看板の統一」などの細かな事項は，別途，地権者間で結ぶ予定の街づくり協定に盛り込む。結局，容積率という最も基本的な制限は地区計画に定めた上で条例化，他の壁面線・用途制限などは地区計画に定め，さらに看板など細かい事項は街づくり協定で受け，トータルで計画的な整備を図ろうという方式だ。

同市の地区計画は「必ずしも住民主導型とは言えない」（森岡氏）。きっかけは，区画整理事業の仮換地指定も済んだ55年頃になって，「容積を上げて高度利用を図りたい」という地元の意向が高まり，それに対し行政側が「地区計画で上物も含めて街づくりを考えよう」と働きかけたことから始まる。その際，「区画整理に伴って，街づくりに対する住民の基本的合意が既にあった」（同氏）という点は，有利な条件だった。

もちろん，それでも全くすんなりと地元の理解を得られたわけではない。協議の過程では，容積率の段階制限に対し「一律に600％として高度利用させて欲しい」という地元の“抵抗”もあった。1階部分のセットバックに対しても「下がる必要はない」とか逆に「もっと下がる方がいい」などの意見が出たという。また，市としては当初，建物高さの統一も図りたかったが，最終的には無理と判断せざるを得なかったそうだ。

計画づくりのためコンペで提案を募ったり，コンペ審査員をつとめた建築家に住民説明会の場で技術的な説明をしてもらうなど，今回の市の対応には，専門家にある程度コンサルタント的な役割を果たしてもらおうという姿勢がうかがえる。「今後，理想的には行政が持ちかけるのでなく，建築家などが住民と一緒になってまずイメージを詰めてもらうのが望ましい。そうした作業に，市が助成金を出してもいいと考えている」（森岡氏）。

なお，今後，計画の実現に関しては，各地権者のセットバック部分の舗装，シェルターの設置などに対して市の商店街振興事業による助成をするなど，資金面の対策もさらに工夫していきたいとしている。

### 問われる「個々の建築の質」

地元の建築家はこの地区計画をどうみているか。コンペで優秀作の提案者となった中村孝幸氏（山添建築設計事務所）は，今回の計画を基本的に評価した上で，「良質の建物がそろい，良質の街並みが形成されるためには，地区計画を決めただけでおしまいにすべきでない。個々の建物の質をどう高めていくか。地区計画が期待した街並みが実現されるかどうかも，そこにかかっている」と今後を注目している。

コンペの審査に当たった建築家，小川惇氏（久慈・一戸建築事務所専務）も同様に“計画決定以後”の大切さを強調する。氏によると，地元建築士会も市に対し，計画区域にこれから建つ建物のデザインに関して行政が施主や設計者と継続的に協議できるように，たとえばアーバン・デザインの部署を設けるなどの対策を要望しているそうだ。

●盛岡駅前北地区・地区計画　(注)「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の欄は本文が省略

| | |
|---|---|
| 地区の名称 | 盛岡駅前北地区計画 |
| 位置 | 盛岡市盛岡駅前北通及び盛岡駅前通地内 |
| 面積 | 約2.2ヘクタール |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 省略 |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 |
| 建築物等の用途の制限 | 敷地が盛岡駅長町線に接する建築物の1階（当該建築物の各階のうち，その床面の高さが当該敷地が接する盛岡駅長町線の歩道の高さの平均に最も近い階をいう。以下同じ。）部分の用途は，店舗，事務所，旅館，劇場，診療所，華道教室その他これらに類するものとする。 |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は，次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ，同表右欄に掲げる数値とする。ただし，建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては当該区域の内外にわたる全体の敷地面積によって同表を適用する。 |

| 敷地面積(単位平方メートル) | 割合 |
|---|---|
| 250以上 | 10分の60 |
| 100以上250未満 | 10分の50 |
| 100未満 | 10分の40 |

| | |
|---|---|
| 壁面の位置の制限 | 敷地が盛岡駅長町線に接する建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する盛岡駅長町線の歩道の各部分の高さより上にある部分の壁又はこれに代わる柱は，計画図に表示する壁面線を越えて建築しないものとする。 |
| 建築物の意匠の制限 | 敷地が盛岡駅長町線に接する建築物の色彩は，茶色を基調としたものとする。 |

●盛岡駅周辺略図

●盛岡駅前北地区 地区計画 説明図

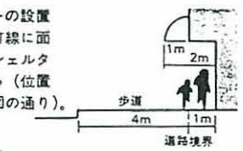
●盛岡駅前北地区・地区計画区域の「まちづくり協定(案)」骨子(本誌が要約)

地区計画の趣旨に基づき，商店街としての環境及び利便を高度に維持，増進するため，「盛岡駅長町線」に面する建築物に関し次のような協定を結ぶ

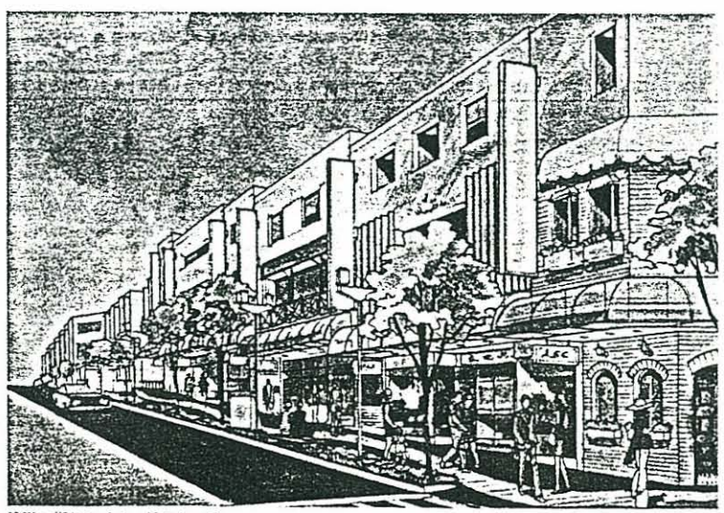
①2階以上の壁面の位置
建築物の2階以上の壁面の位置は，道路境界線にそろえる

②看板の統一
外壁に設ける袖看板は，下端を歩道面から4.5mの高さにそろえ，道路側への張り出しは道路境界線から1m以内とする。また，道路境界線から1m以上後退した建築物の1階の，軒天井につり下げる看板は，位置形態を統一する。

③シェルターの設置
盛岡駅長町線に面する部分にシェルターを設置する（位置と形状は別図の通り）。




④空地の確保
大規模な敷地については，適切に公開的な空地を確保する。



沿道の街並みイメージスケッチ

## ● 埼玉県の地区計画決定状況

埼玉県の地区計画決定状況

昭和６１年１月３１日現在

| 都市名／地区名 | 告示番号年月日 | 地区計画区域(ha) | 地区整備計画区域(ha) | 地区施設：道路 | 地区施設：公園及び緑地 | 地区施設：その他 | 建築物等の用途の制限 | 建築物等に関する事項：容積率の最高限度最低限度 | 建築物等に関する事項：建ぺい率の最高限度 | 建築物等に関する事項：敷地面積の最低限度 | 建築物等に関する事項：建築面積の最低限度 | 建築物等に関する事項：壁面の位置の制限 | 建築物等に関する事項：高さの最高限度・最低限度 | 建築物等に関する事項：垣・柵の構造の制限 | 土地利用の制限 | 基本用途地域 | 対象要件 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 浦和市<br>南浦和駅西口地区 | 市176<br>57.10.15 | 16.2 | 16.2 | — | — | — | 工場・倉庫・キャバレー・ソープランド・モーテル・ストリップ劇場・ヌードスタジオの制限 | — | 7/10 | 100㎡ | — | 道路境界1m | — | — | — | 商業 | 一号 |
| 桶川市<br>桶川駅西口地区 | 市62<br>60.9.26 | 7.4 | A地区 7.3 | — | — | — | 工場・倉庫・キャバレー・ソープランド・モーテル・ストリップ劇場の制限 | — | 7/10 | 350㎡ | — | 道路境界1.0m及び隣地境界2.0m | — | 生垣又は1.2m以下のフェンス。基礎高は60cm以下 | 〔形態・意匠〕建築物の外壁の色彩は茶色を基調 | 商業 | 一号 |
| | | | B地区 0.1 | — | — | — | | — | | 150㎡ | — | | — | | | | |

## 筑波研究学園都市（景観）

### 中心地区景観形成の方針

中心地区の景観は、地域の象徴である筑波山や赤松林等からなる自然的・田園的景観を背景にして広幅員の道路、それらに囲まれた大街区、ペデストリアンウェイ、大規模な建築群・公園・植栽・各種のストリートファニチュアなどの都市的景観要素から構成されている。

この大街区と大建築による都市空間に対して、人々を魅きつける街らしさと地域特性に根ざした個性溢れる魅力を創り出すため、次の基本方針に基づき都市景観形成を図ることとする。

①研究学園都市の核として、都心にふさわしい高度利用を図り、密度の高い都市空間を形成するとともに、多様で個性的な空間演出により都市的賑わいを生み出すように努める。

②都市的景観の中にも、筑波山や美しい夕日の景色、赤松林など筑波固有の自然的・歴史的地域景観を生かし、その雰囲気が感得されるよう配慮を行う。

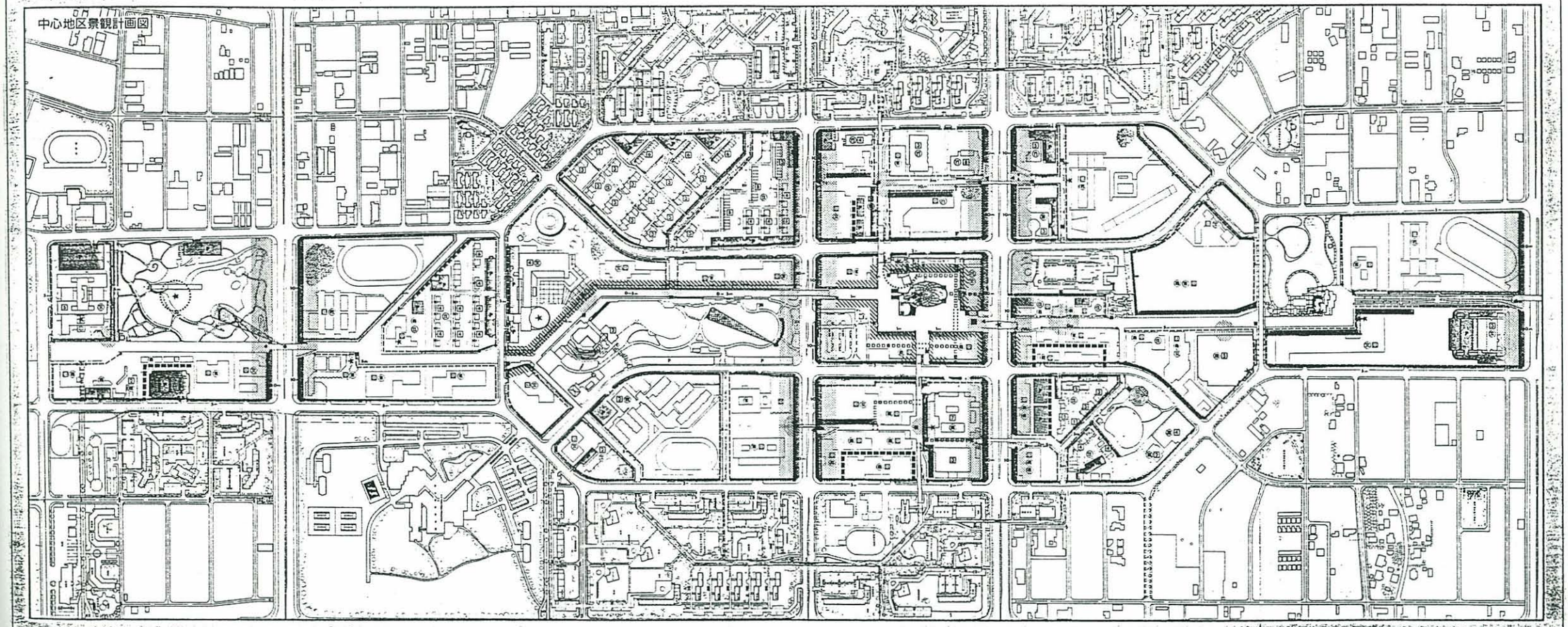
### 中心地区景観計画

中心地区景観計画は、中心地区において優れた都市景観を形成するために、事業者が建築行為・開発行為を行う際に守るべき景観形成上の基準を示したものである。

中心地区景観計画は、ⅰ）敷地利用・建築形態等（建築形態・色彩・テクスチュア等を含む）景観計画、ⅱ）植栽景観計画、ⅲ）サイン景観計画から構成されている。

- 中心地区景観計画
  - 敷地利用・建築形態等景観計画
  - 植栽景観計画
  - サイン景観計画

中心地区景観計画図



#### 敷地利用

- 敷地内広場の確保（既設含む）：人の溢れるスペースとしてペデ交差部や大規模施設の前面等に確保する
- 敷地内通路の確保
- 敷地内通路の確保（うち歩行者専用）
- 敷地内通路の確保（インナーモール）：大街区及び大規模施設内においてペデの補完機能やサービス車両動線として確保する
- 平面駐車場の設置：道路やペデ景観への配慮及び車両動線の関連等から特に必要なものについて駐車場の位置を特定する

#### 建築形態等

- 壁面指定：都心のシンボル道路として秩序ある道路（ペデ）景観を形成するため壁面線を指定する
- 壁面後退：植栽等や緑密空間の確保、歩行者空間の充実を図るため壁面を後退
- 壁面の分節化：大規模施設の低層部の壁面はヒューマンスケールに合わせて分節化する
- 想定階数（高・中・低）：土地の高度利用、ランドマークの形成等を考慮し標準階数を設定する
- 200 最低容積率：中心地区の高度利用を図るため街区特性に応じ最低容積率を定める
- 建物高さの連続性への配慮：対面性やシンボル性が要求される街区は建物高さの調和を配慮する
- ランドマークアイストップ：ランドマークやアイストップとなる建物への景観上の配慮を行う（シンボル性の付与）
- 屋上景観への配慮：主要眺望点からの視点を考慮した周辺建物の屋上景観への配慮を行う
- 筑波山への眺望への配慮：筑波山へのビスタ確保のため眺望方向の建物の配置・高さについて配慮する

参考表示

原則として中心市街地マスタープランの建物利用計画に基づく

- 商業・業務施設
- 交通・運輸施設
- 文化・厚生施設
- 行政施設
- 教育施設
- 住宅施設

#### 緑地

- 幹線道路沿いの植栽：緑豊かな道路景観を形成するため、道路沿いの壁面後退部分に原則として植栽等を確保する（但し沿道施設が商業施設等であり、壁面後退部分を歩行者空間として活用する場合はこの限りでない）
- その他の壁面後退スペースにおける植栽地：駐車場の修景や緑地機能等を考慮した植栽地を確保する
- 既存樹林（アカマツ林）の活用：筑波らしさを守り育てるため、既存林の保全・活用を図る

#### サイン

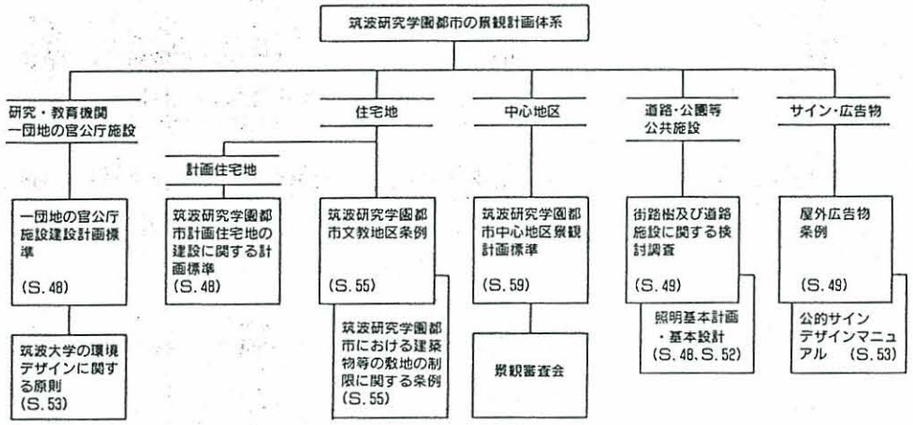
- 幹線道路（都市計画道路）沿いの規制：1）突出広告の禁止 2）一時的壁面利用サインの面積制限（3階以上の壁面の1/10以下） 3）点滅光、赤色光の禁止
- 突出広告禁止区域：シンボル空間におけるサインの上乗せ規制
- 一時的壁面利用サイン規制区域（3階以上の掲示禁止）

○ 筑波研究学園都市（景観）

## 筑波研究学園都市における景観計画のあらまし

筑波研究学園都市は、事業決定以来20余年を経て、道路・公園等の基盤施設も整い、研究・教育機関や公務員住宅などの主な施設の建設も一段落するなど、都市は概成段階から熟成段階へ入ろうとしている。

これらの都市建設に対し、国家的事業にふさわしい質の都市景観を生み出すため、今までに様々な計画標準の制定や制度的対応が図られてきている。研究学園都市を構成する中心的施設である研究・教育機関や公務員住宅に関しては、それぞれ「一団地の官公庁施設建設計画標準」(建設省)及び「計画住宅地の建設計画に関する計画標準」(大蔵省、公団) が定められ、壁面後退、建ペイ率、緑地率等面整備基準をきめ細かく示し、個々の施設をこれらの計画標準に基づき建設することにより、都市全体として景観・環境のコントロールを図ってきた。




また、道路等の公共施設に関しても、「街路樹および道路施設に関する検討調査」などが実施され、緑豊かな街路景観を形成するなど、質の高い公共空間を生み出している。

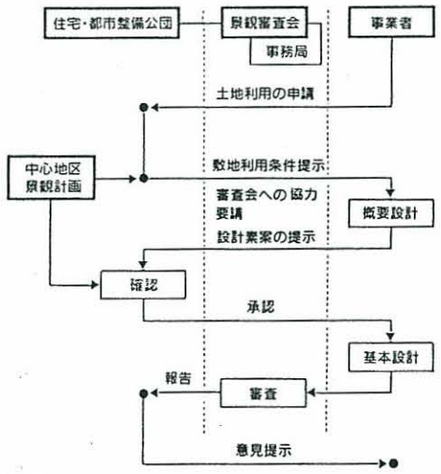
一般住宅地においても、秩序ある住宅環境を形成するため、「建築物等の敷地の制限に関する条例」や「文教地区条例」(茨城県) が制定されている。この他、無秩序な広告・看板の防止をねらいとして、研究学園都市全域が「屋外広告物条例」(茨城県) の禁止区域に指定され、サイン規制が行なわれている。

## 中心地区における景観計画

科学万博の開催をひとつの契機として、研究学園都市はいよいよ成熟の度を加えており、特に中心地区においては、商業・業務施設や文化施設など、この街の都市生活を豊かにし、賑わいや潤いを与える諸施設の建設が今後加速度的に進むものと思われる。

このような状況に対応し、それらの施設に対するきめの細かいデザインコントロールを総合的に実施し、研究学園都市の顔とも言うべき中心地区において、質の高い都市景観を創造していくため、景観形成のガイドラインとして「筑波研究学園都市中心地区景観計画 (計画標準及び景観計画図より成る)」(公団) が作成されている。

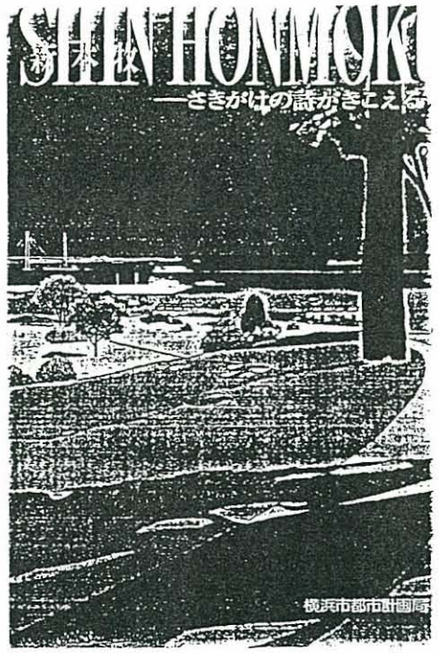
また、個別の施設建設に対応するため、中心地区

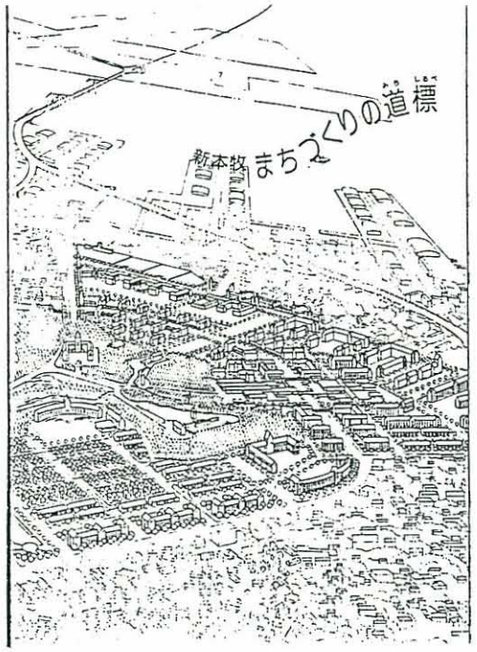


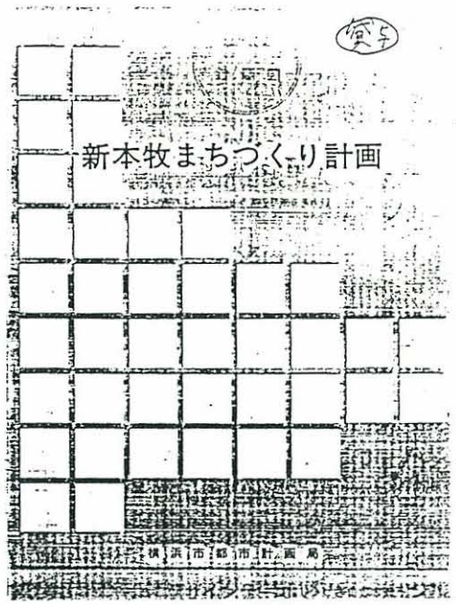

景観審査会が昭和58年４月に設置され、60年度末までに７回開催され13件の審査を行っている。

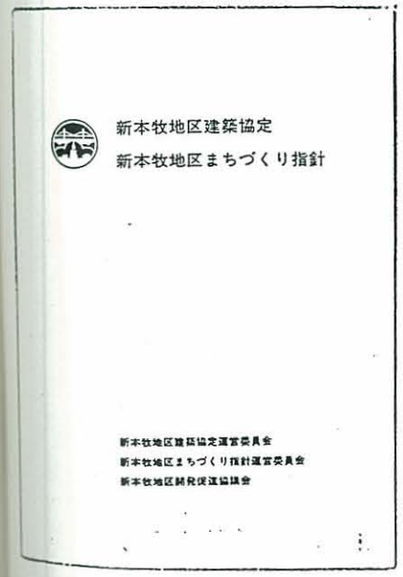
景観審査会は、「①広い知見と専門的知識を活かした高度な判断により一般的な計画標準では達成しえない高水準の都市景観形成を誘導する。②計画標準の画一的適用による弊害をなくし、審査会による計画標準の弾力的な運用により、個性的で魅力的な都市景観を生み出す。」ことを目的としており、当面は住宅・都市整備公団の諮問機関として運営されているが、将来的には地域の総合行政機関たる地方自治体に移行し、条例等に基づく総合的な景観行政の取り組みの一環として運用していくことが、想定されている。

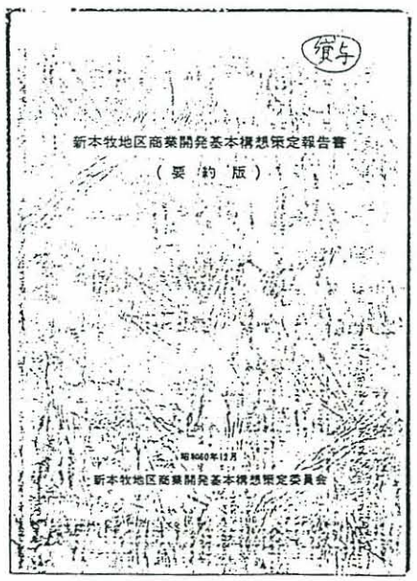
● 既往の計画調査と地区の将来像

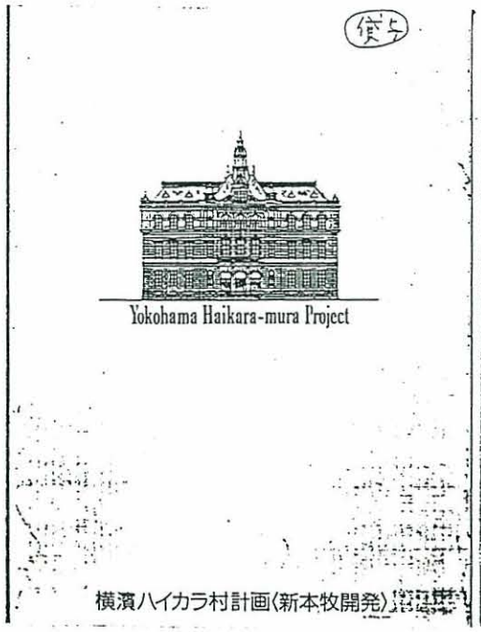




- 既往の計画調査の数は、他地区プロジェクトと比べて多いと言えるだろう。
- 区画整理事業（基盤）の低層建築コントロールの内容について多くのPR努力がなされている。
- 他方、民間の側でも、街に個性を与える計画の提案やセンター地区のデザイン、G1計画がなされている。

○ 既往の計画調査と地区の将来像

● それぞれのスタンス、別々のまちづくり。

本牧地区周辺では、多様な主体による、いろいろの「都市イメージ」をもとめた計画がバラバラに思いめぐらされている。例えば

- 区画整理区域内を"まち"としてトータルイメージをつくろうとするスタンス。
- 麦田のトンネルから間門の切通しまで、かつてのまとまりをイメージする住民
- センター地区内だけ又は、商圏との関係で"まち"を考えるスタンス
- 中広域のプロムナードや、区域の部分としてとらえるスタンス。等々。

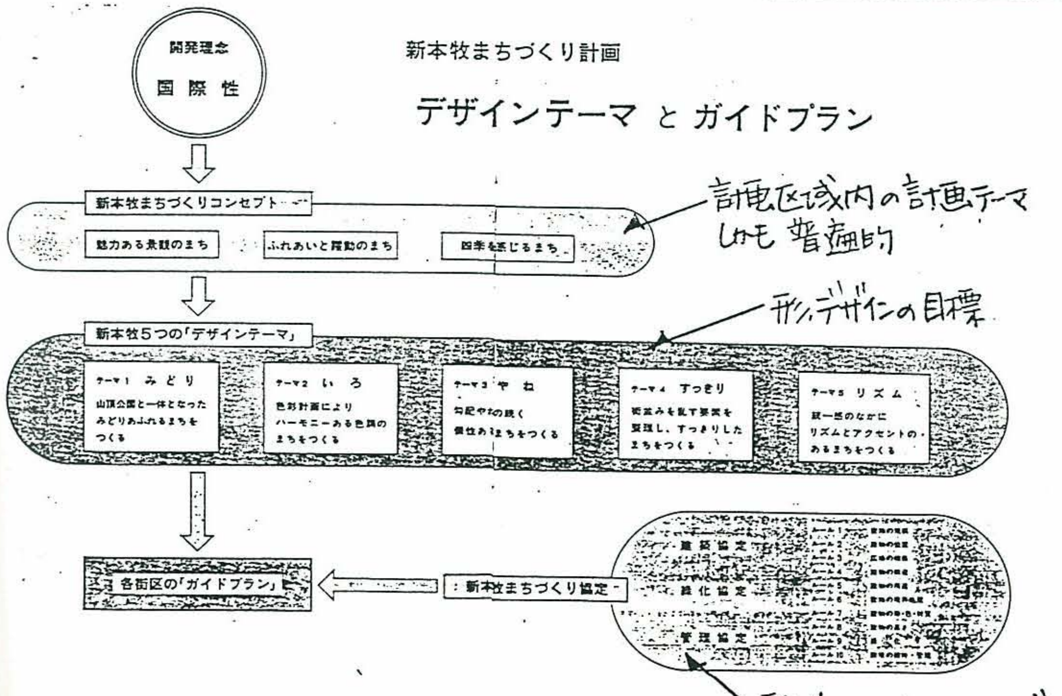
たくさんの"まち"が重なり合っている。それが魅力の源だが、すれ違い（計画）の原因でもある。

2．新本牧地区のまちづくり

横浜市の都市づくりは、都心臨海部を中心とする都心部および、新横浜地区における都市機能の強化を図り、首都圏の中核都市として、また300万都市としてふさわしい都心を形成するため、"都市の核形成"、ニュータウン、港湾施設など新たな"都市活力の強化"、"交通体系の確立"、"居住環境の向上"という4つの目標に向って進められている。

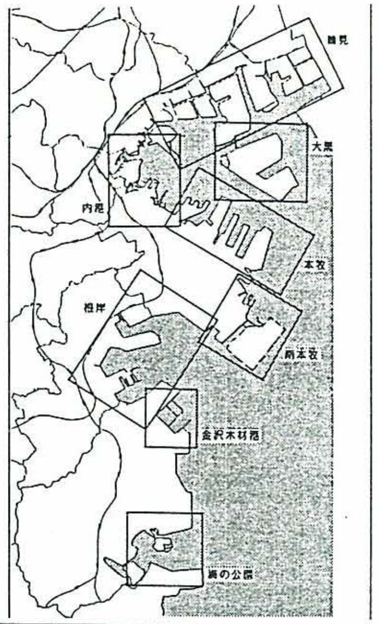
新本牧地区開発は、"都市の核形成"の一環である都心部内拠点の再開発、また"都市活動の強化"であるニュータウン開発という二つの側面を持って位置づけられ、単なる都市基盤整備に終わることなく、総合的なまちづくりを目指し、良好な都市環境の形成に向けて進められている。

| どの部分のまちづくりを埋めるか。 | "ハレ" | "ケ" |
|---|---|---|
| ハード面 | | |
| ソフト面 | | |




○もうひとつ、トータルなまちイメージが伝わらない。
（都市計画技法の体系的（抜粋的）色彩が強い）

○市街地のまちづくりとの関係を読み込まない親水計画。

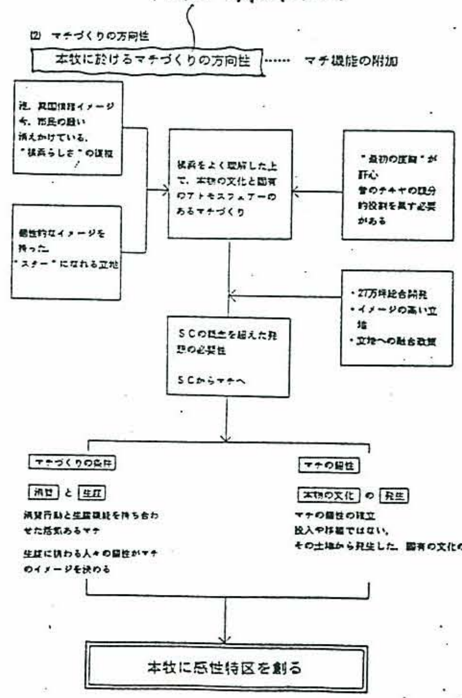


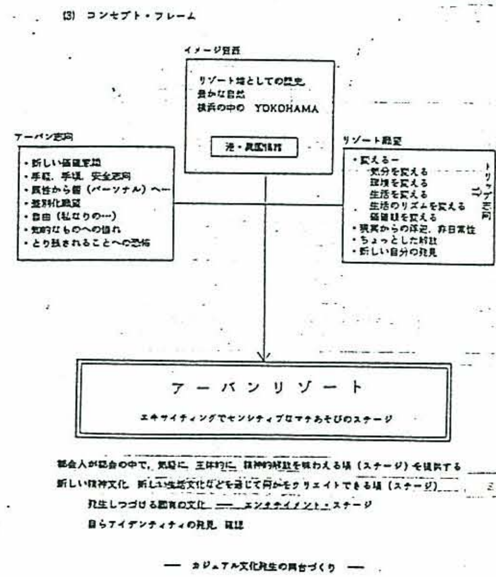

○計画のフォロー、推進体制の不明な上位計画や、ネットワーク構想。

図3－4　現状プロムナード及び国際プロムナード

○商売の場、商売の為の投資、マチづくりの感が強い。
｜
買う人と売る人の間の親密さを演出する環境デザイン

《商売の方向性。》



● 新本牧計画推進

● 新本牧計画推進にあたって、現在何が必要とされているか。
本調査前段に於ける既往の調査、計画群の整理と地权者の現段階での動き、また新本牧開発の持つ本質的課題に対する推察から以下の2つの内容が急務であると考え、進めることにした。

1°. 計画、事業進行途中である現在の内外状況の正確な把握。

1°-1. 分化して個別に進行している計画や設計の状況はどうか。
進行中のものは、当初の基本精神（構想）をどううけつぎ、どこで、問題を生じたか、他局へ渡されたものは、何が引きつがれたか。

1°-2. 都計局、道路局、港湾局、中区役所等、関連する隣接地区の構想や計画の内容の把握。個別の発想同志に、ずれがないか、又は、相乗効果を生む為のネットワークが必要か。

1°-3. 地权者達の建物づくり、街づくり（土地運用）のイメージはどう進んでいるか。又は止まっているか。今後の必要課題は何か。
ハイカラ村提案の主旨、真意と今後の展開について。
立地創造型と言われるニチイのセンター計画の内容。

1°-4. 一般市民、本牧住民の新本牧計画の受けとめ方はどうか。
遊びの調査チームの古参本牧住民達の計画へのニーズ、子供の生活環境の歴史的調査から新本牧計画に対して望むものは何か。

1°-5. 以上についての現状把握のためのヒアリング、ディスカッションを通して課題を洗い出し、作戦本部にフィードバックする。
内容は、おそらく、① 計画内容についての課題
② 対応（調整、フォロー）の体制についての課題
が、出るのではないか。

2°. 抽象的でない目標としてのまちづくり像（計画ゴール）の提示、又は確認。

2°-1. 本牧地域の将来像づくり。
関連部局プロジェクト、場合によっては市民参加による、計画と、オーソライズが将来必要になると思われるが、新本牧開発室としての腹案、又はその為の構想（案）が必要である。
たとえば関係する内容として
- 中区のまちづくり（プロジェクトと、開発及び保全の誘導方針）
- 山手、根岸、本牧、の市民対応の歴史プロムナード
- 港湾区域の土地利用（将来のゾーニングと用途地域）
- 山頂公園、三溪園等の計画的位置づけ
- 本牧の斜面緑地、二の谷、三の谷の歴史的地形保全策
- 表通りの魅力ある道路づくりと交通システム

等が考えられる。

2°-2. 本牧のまちづくりと区画整理事業。
- 区画整理事業のはたすべき役割
- 新本牧開発室のはたしておくべき役割
  の再確認とオーソライズ
- 区整終了後（組織解散後）の総合的まちづくりを推進する、コントロール主体、体制づくりに対する布石。

継続的にまちづくりを見続けるシステムづくりの必要性が高い。

○ 新本牧計画推進

49.9発足
**新本牧地区開発促進協議会**　会長：山中荷次郎
区画整理区域内地権者（約260名）で構成，共有含め約400名

（目的）｛（接収解除の促進）
・区画整理の推進
・開発重要事項の議決

- **常任理事会**　会長，副会長，相談役，常任理事 ｝18名で構成
- **役員会**　常任理事会，理事，監事　39名で構成
- **総会**　年1回定時総会，随時臨時総会
  - センター地区分科会　23名
  - 表通り地区　〃　I地区 25名，II〃 32名
  - 集合住宅地区　〃　24名
  - 低層住宅A地区　〃　約150名
  - 〃　B　〃　〃　約50名
  - サービス工場地区　〃　8名
- 57.2.発足 **まちづくり委員会**　委員長：関郁夫，各分科会世話人22名で構成
  （目的）まちづくりに関する研究，分科会の連絡調整，意見交換
- 60.8発足 **事業部**　部長：相沢孝衛
  （目的）シンボルマーク関連製品の販売等
- その他，小冊子委員会，外人住宅研究会　等

58.10発足 **新本牧地区土地管理組合**　理事長：柳下達之，旧接収区域内地権者で構成
（目的）｛仮換地指定前の土地の管理・有効利用，まちづくり基金の創設

60.6発足 **新本牧地区建築協定運営委員会**
60.8発足 〃　**まちづくり指針**　〃
｝委員長：須藤禎三，委員10名，相談役2名，顧問1名
（目的）建築協定の運営，まちづくり指針〃

## ● 新本牧地区の地元組織の現状（地権者組織）

将来予想される組織
- CATV管理組織
- 町内会・自治会
- 商店会
- 団地別，棟別管理組合

等

新本牧地区土地管理組合
新本牧地区建築協定運営委員会
〃　まちづくり指針　〃

● 新本牧地区共同開発の推進

米軍の接収解除に伴う”新本牧地区”の開発は、土地区画整理事業によって、地区の新しい骨格をさだめ、都市基盤を造成する事業が進行中であり、一部では建物も建つ始めて、まちの姿が現れてきている。

さて、表通り地区では、仮換地を目前にして下の様な状況が顕在化して来ていた。

○ 表通りの街区形状は、スーパーブロックで奥行が大きくとられていたが、建物のビルトアップを計画案通り実現してゆく方策を持っていなかった。
これは、地区のポテンシャルや将来像を計画側が予想（期待）して、大規模建物のビルトアップを前提として全てを進めて来たことによる。

○ 一方、換地計画は、この街区形状をもとに、間口が狭く奥行きの深い、短冊型宅地割込みを一律に行った。この結果、一街区に組み込まれた地権者は、単独には使いにくい敷地を受け取ることになった。
（しかも、全ての地権者が共同化を希望して、表通りに換地されたわけではなかった。）

○ また、プライバシーの問題、換地計画のスムーズな進行のために、隣地や同街区地権者がどういう組合わせで、どういう人達であるかは、最近まで知らされなかった。（顔合わせの機会がなかった。）この結果、共同化の為の地権者側のウォーミングアップが計れなった。

○ まちづくり協定においては、表通り地区について、最小宅地規模を定めたが、これを満足しないで建築化をはかる希望が出始め、”共同化に関する協定の条文解釈”に行政、地権者の興味が集中し始めた。

○ 一方、協定の宅地規模を満足してもなお、依然として単独では使いにくい（日照問題等本文中詳細。）宅地を持ち、その状況に気づかず、単独計画を進めようとする地権者の動きが多く感じられた。

こうした状況の中で、なんらかの手を打つべく、再三、協定委員会、まちづくり委員会から行政に要望が出されて来ていた。

そこで、本調査「共同開発推進調査」では、地権者に対して２つの働きかけをすることにした。

一つは、各街区ごとに単独建築化と共同建築化のケーススタディを行い、その具体的な内容を地権者の皆さんに情報提供してゆくこと。共同化は、個人個人の価値観に負う処が大きいが、少なくとも情報不足による偏見を取り除き、判断の材料にしてもらいたいこと。新本牧の宅地の個性を十分に認識して、悔いのないまちづくりを進めて欲しいことを訴えてゆくことにした。
（これを横浜市の「余計なお世話」と呼んだ。）

ふたつには、街区会議の開催により、同じ街区の地権者同士が顔合わせをして親しくなってもらうことを考えた。接収後の長い年月は、地元を離れた人達や世代替わりなどにより、お互いを知らない、信頼し合う条件が揃っていない地権者達を生んでいた。共同化への前提となる”人間関係の修復”を計ろうとした。
（これを横浜市の「月下氷人」と呼んだ。）

１９８７年春から、地元委員会も含めて進められた作業は、地元地権者達にも歓迎され、夏から秋にかけて行政事務局の努力により、数多くの地権者懇談会（街区会議と呼んだ。）として継続されている。

共同化（共同ビル建設、開発）は、個人のスケジュール、価値観、将来の管理問題等、多くの壁を乗り越えないと成立しない事業である。この資料及び作業が新本牧地区での共同化推進に、微力でも発揮することを願っている。

最後に、この作業に多くの助言をいただいた地権者の皆さん、委員の方たち、新本牧開発室のスタッフの方々に感謝をしたい。

昭和６２年１０月　　山手総合計画研究所

○ 新本牧地区共同開発の推進

## ● 新本牧のまちづくりは、いよいよ大切な段階を向かえて来ました。

### 1 いままで進められてきた『まちづくり』は、

・都市基盤づくり（区画整理～ＣＡＴＶ等）
・用途、形態に関する都市計画法や用途地域指定
・建築協定（総論として）… 建物（色、形・屋根）・用途・最小敷地規模
等で、地域全体の環境像を骨組みからどう造ってゆくかというところに主眼が置かれていました。横浜市や地権者の代表の方達と皆で考えて進めてきたものです。

### 2 これから始まる『まちづくり』は、

一人ひとりの地権者が、良好な建築財産をつくることによる、地域づくり、まちづくりです。ここでは、以下の様な努力が個人で必要でしょう。
・個々の敷地は全て個性（状況）が違うので、上手な敷地計画が必要。
・近隣や、同じ街区の人達と永いおつき合いが続く様に、建築計画にあたって、近隣調整（合意）を必要とすること。
・協定や指針の内容を、具体的な建物計画に読み込んで皆で街づくりを形造ってゆくこと。（地域全体の調和をくずさないこと）

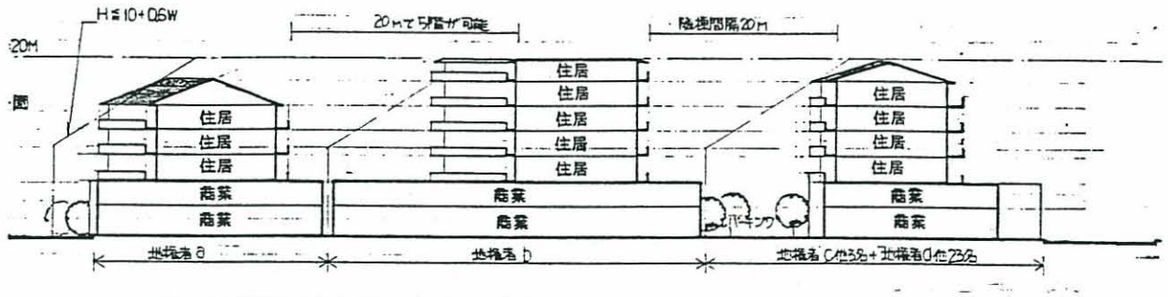
● こうした、各個人が主体的にまちづくりを進める段階に至って、地権者の皆さんが情報不足や、お互いのすれ違いによって、不利益や不満足な状況にならない様に、横浜市では、参考資料の作成と、懇談会を進めています。

・ブロック別共同建築化説明会
　・表通りⅡ地区―１、昭和６２年７月６日
　・表通りⅠ地区　　昭和６２年７月８日
　・表通りⅡ地区―２、昭和６２年７月10日

・街区別懇談会（街区会議）
　・昭和６２年７月10日より

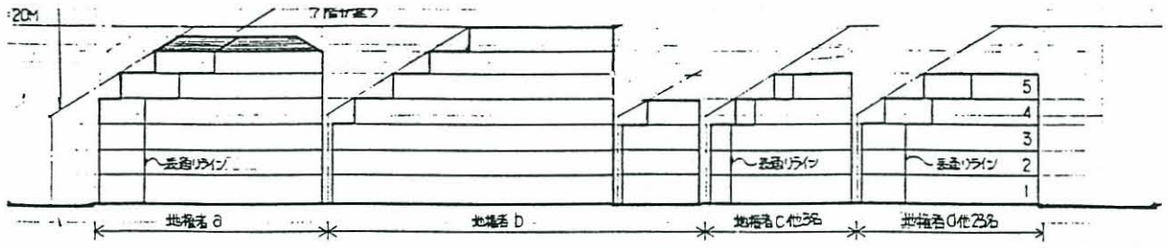
## ● 新本牧のまちのイメージ

### 1 表通り地区はこんな街になるのでしょうか。




・上層は大型住戸を主体にした、良好な集合住宅地となる。
（居室南面、日照４時間、プライバシー距離が要求される。）
・上層には、北側斜線、建ぺい率いっぱいに事務所棟も出る。
（住職混在がうまく調和（共存）することも要求される。）
・下層、１階や地階は、アクティビティの高い、商業・業務・サービス系の都市機能が並ぶ。十分な駐車場設置、緑化等。

### 2 この様な街になる可能性は無いでしょうか。




・間口の狭い敷地に個別にペンシルビルが並ぶ。
・南側の建物が近く、日照・プライバシーが十分ではなく、道路側だけの窓となる。
・北側斜線で、三角形や、段々形の建物となる。
・駐車場が十分にとれず、裏通りに不法駐車が生まれる。
・既成市街地とかわりのない街となり、建築計画では近隣とゴタゴタする。

○ 新本牧地区共同開発の推進

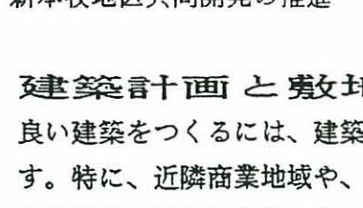
## ● 建築計画と敷地計画の両方が大切です。

良い建築をつくるには、建築デザインだけでなく、敷地計画（配置計画）が重要です。特に、近隣商業地域や、住居地域の様に高密度な場所で、住居系の用途が含まれる場合にはなおさらです。

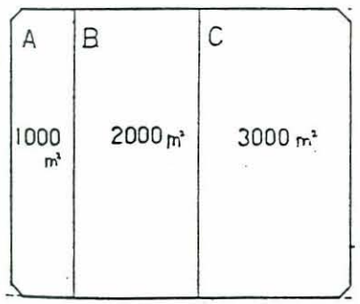
・集合住宅部分には4時間日照、プライバシー距離、緊急車路を満足する効率の良い隣棟間隔や、十分な駐車台数確保、緑化等考えなければならないことがたくさんあります。

## ● 共同開発ついては街区の地権者の皆さん全員による話合いが必要です。

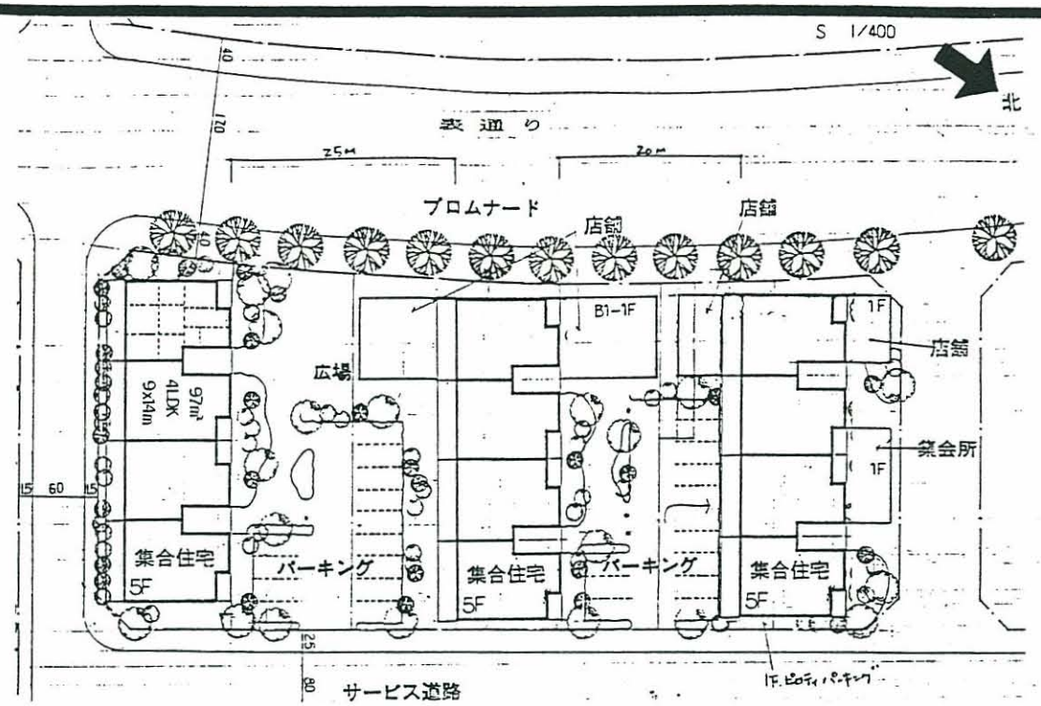
建築協定による５００㎡や１０００㎡の最小敷地規模規定を守ることは、もちろんですが、これを満足する場合でも、単独の敷地による建築計画では、近隣も含めた環境に問題が生じる場合もありますので、街区計画をまづ考えて下さい。




①B、C、Dさんは1000㎡に満たない状態です。
B、C、Dさんは共同開発をして、一体に土地を使えば、1000㎡になり協定は満足される。A＋B、C＋D＋E、といったグルーピングも考えられ、街区の地権者が集まって協議をして決める必要があります。Aさんや、Eさんが、皆と話し合わずに、独りで建築行為をされると困ります。




②協定を守ることだけが目的ではありません。街にとっても良い資産を残すことがねらいです。1000㎡は満足していても、Aさんの様に独りでは効率の良くない敷地は、共同化を進める方が得策です。
ケーススタディで示した様に、土地の面積の規定にとらわれず、建築計画（上の建物）も一緒に考えて街区の地権者皆さんで、街づくりの最後の段階（詰め）を充実させて下さい。




## ● 街区会議に参加して下さい。

地権者の皆さん一人ひとりが、情報不足や、建設時期等の条件の違いによって、不利益や、不満足な状態にならない様に、皆さん達で話し合い、計画する必要があると考えられます。

それぞれの街区が十分に活用され、魅力的で資産価値の高いものとなる様に横浜市もお手伝いいたします。

独りで建築を進める予定の方や、しばらくは予定もなく、土地を放置しておこう、様子を見ようとお考えの方も、街区ごとの将来像については、懇談会で意見を述べ、また情報を得ておいて下さい。近隣の理解を深めることが、後悔のない建築、まちづくりへの第一歩です。

また、土地を転売される時は、こうした内容が新しい地権者に伝わる様、横浜市でも努力をいたします。御連絡お願いいたします。

連絡先　横浜市都市計画局、新本牧開発室
担当　田口、日下　(045) 671—2735

○ 新本牧地区共同開発の推進

仮換地，建築計画 間近か，共同化，用途適正化等の今後の課題が顕在化してきた。

最小敷地規模規定や共同化は，個々の敷地の個性，条件によって，一概には，評価できないので，まず，個々の検討で問題点を洗い直すことにした。

4/17

第1回，ラフスタディ，打合せ（新本牧開発室＋須藤氏＋YPC）（協定委員会）

1°. まちづくりの状況の進展．

全体計画 ——→ 個々の計画
・ルールづくり　　・個々の財産づくり から

2°. これから必要なこと．（地权者が真に望むこと）
地权者一人一人が，お互いを阻害し合わず，良好な財産ストックを計れる様な，情報提供とコーディネイト．

敷地の個性による問題点，注意点の洗い出し，→ 解決策の検討．地元への情報提供の方法

3°. 市役所．地元委員会の今後の役割．
- 地权者とのコミュニケーションのとり方．
- 市→「まちづくり協議」等の調整，誘導役になってゆく．
- 委員会→自主的組織として，コンセンサスをつくり，啓蒙してゆく．

資料づくり

街区毎の検討資料をつくり，注意点を明らかにする．

a. 各街区の共同化方向性．1/1000．
b. 各敷地の建築限界．（法規制）1/400
c. 建築想定．街区ごとのスタディ 1/400

● ひとりひとりの地权者に，自分の敷地の状況を正確に知ってもらう資料づくり．

5/26

協定委員会．まちづくり委員会へのプレゼンテーションと方針の討議．

1°. これからのまちづくりの状況把握．
- 全体としての課題のフォロー．
- 個々の敷地の課題の検討．

2°. 検討会議（委員会＋市役所＋コンサルタント）

3°. 成果の目標．
3°-1. 具体的計画調整の範囲，内容，協議方法，体制について．
3°-2. 地权者の人達への検討内容のPR，啓蒙，情報提供の方法

市役所の内部に於いて，今後の継続的な（建築計画に渡っての…）地元への支援，協議体制をかためる．

表通り地区地权者の皆さんへのアプローチ。
- 情報提供（個々の敷地条件）
- 今後の建物計画時の進め方について

表通りI地区 懇談会

表通りII地区 北グループ 懇談会

表通りII地区 南グループ 懇談会

「街づくり協議」等の，個別的具体的なまちづくりの展開

表通り地区「街区会議」の結成と運営

● 今後の地元主体のまちづくり手法の検討に関するフローチャート（案）

（補足）

● 建物づくりからまちづくりを進める段階の計画手法として横浜市では，たくさんの実践をしている。2つに分類すると，
1°. 市内の中心地30ヶ所以上で，「街づくり協議」を進め，共同化や，用途誘導も誘導している。（ハンドブック参照）
2°. 中層の集合住宅地では，日照，デザイン調和等について，街区をこえた，開発者間の調整をしている。（金沢シーサイドタウン）

○ 新本牧地区共同開発の推進

## ● 新本牧地区に於ける"まちづくり"段階の進展

(都市計画)

○ 進められてきた"まちづくり"の性格　　○ 目標：健全な地域環境(街並，土地利用個性)

- 都市基盤づくり（区画整理～CATV等）
- 用途形態に関する都計法規定・指定
- 建築協定(総論として)…建物(色，形，屋根)，用途，最小敷地規模 etc.

これらは，地域全体の環境像を描いて，全体としてどう造ってゆくかを練り，具体的に事業化し，最低限守るべき全体のルールをつくるまちづくり作業であった。協定の運用等を除けば，全体からの，上からの都市計画手法といってよいだろう。しかし，まちづくりの条件はこれから増えていく各々の敷地の状況，各々の地権者の建物企画，土地運用イメージ等，個人を主体にした，まち形成(づくり)が始まろうとしている。

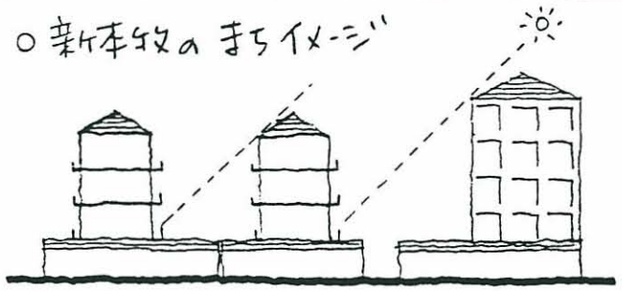
総論から各論へ

○ これから更に必要な，計画的まちづくり．　○ 目標：良好な個人の建築接合の形成と地域づくり．

個々の建物づくりからのまちづくりの段階に入って，地権者の真に必要とする計画ガイドの手助けが，今後の課題となる。これは，市街地に於ける，まちづくり誘導と次元を同じにしている。

- 早期に，個々の敷地条件(土地の状況)，建物化に関する情報を提供し，企画に反映してもらう。
- 近隣調整(隣地合意)を地権者自身が行なう必要がでてくる。
- 建設時期の違い等で，不平等や不満が生まれない様に，街区全体の計画条件をたて，調和を計るコーディネーターが必要となる。
- 協定や指針の内容を，具体的建物計画に結びつけてゆく様に設計者の相談や協議に関める体制が必要となる。

○ 新本牧のまちイメージ



- 上層は大型住宅を主体にした，良好な集合住宅地となる。
  (居室南面，日照4時間，プライバシー距離性が要求される。)
- 上層には，北側斜線，建ぺいいっぱいに事務所棟もでる。
  (住職混在がうまく調和(共存)することも要求される。)
- 下層，1階や地階は，アクティビティの高い，商業業務，サービス系の都市機能が並ぶ。十分なP設置，緑化等々．

こうした環境が，個別の建築行為によって，他の街街地の様な混乱を呈さず，良好な個人財産になってゆくためにどうするか．

個々の敷地の特性，限界を正確に知り，街区ビルの共同建築化が計れる時は，隣接街区との関係をつかみ，計れない時も，各々の街区のマスタープランをもって敷地計画を進めるのが，結局個々の地権者の利益となる。

他の市街地から予想される問題点

| | | | |
|---|---|---|---|
| 北側斜線による三角建物の街並 | 北側斜線いっぱいに建物がつまって，日照のとれない，マンション群。 | それぞれの街区要行の違いによる，デコボコの街並。(容積いっぱいのマンション) | 壁面後退を守り，1型の街を入れた時の残地利用勝手に工夫を要す。 |
| 狭小宿口のペンシルビル。斜線制限で，容積が使いきれない敷地。 | 事務所ビルとマンションが，プライバシー距離性もなく，接近して建っている。 | 用途の違いによる容積の重ね方の違いが，デコボコのスカイラインを生む。 | パーキング設置率が低く路上駐車の生ずる，表通り地区の裏通り。 |
| 南面，東西を向くタンゴ型マンション。 | 後からの建築計画になする，先住マンション住民の日照権紛争。 | 20Mの高さ制限。屋根付きは6階までだがハケマキ屋根の7階が生ずる | 環境設計制度の利用による，スカイラインの統一。 |

○ 新本牧地区共同開発の推進

● 高度利用を計る地区では どの様な 調整、チェックを 行なっているか。

1°. 既成市街の都心部では、「街づくり協議」によって、情報提供、調整がなされている。

## A. 建物や敷地の共同化

- 狭小や不整形な敷地の活用方法を検討されている方へ
- 敷地条件で有効な土地利用に困っている方へ
- 街づくりを進める中で，土地の活用に苦労されている方へ

### 情報提供や協議を行う目的

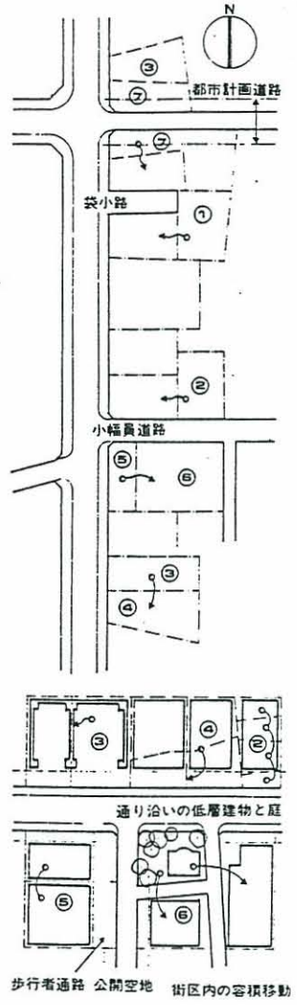
- この手法を活用することで，個人の財産価値の向上を図りながら，地域環境にとっても質の高い財産がストックされていきます。
- 狭小敷地や不整形な敷地のままで建物計画を進めると，有効に使えなかったり，利用方法が限られたりする場合があります。そのままで計画を進めると，その建物だけでなく，地域の活性化や良好な都市環境の創造に寄与できないものとなります。
- そこで，隣地の買収や借地，敷地の共同利用などによる一体的計画を考えてください。これによって，建設費の減少や法規制をクリアーした床面積の増加などの経済的効用が高まります。
- 私達は，共同化にかかわる各種制度の活用と再開発事業の推進を行っています。
- 正確な知識や情報が不足していることから生じる偏見や抵抗感を除くことが，まず求められます。

### 敷地形状と解決手法のバリエーション

1 敷地の形状によって，壁面後退，北側斜線，居室採光面積などの法的制約条件が，実質的に厳しいものとなる場合があります。そのため，第一に必要なことは，このような問題点を洗い出してみることです。

2 そうすると，十分に活用できない敷地であるかどうかがわかります。
①敷地外周に対する接道距離の不足。
②前面道路の幅員不足による容積未活用。
③北側斜線に弱い東西長敷地。
④間口狭小宅地の建築計画，構造。
⑤奥行狭小宅地の容積未活用。
⑥高度利用地区の広幅員道路裏敷地。
⑦都市計画道路予定線による未活用宅地。

3 敷地計画で解決できる方法も数多くあります。
①隣地の買収や借地による統合で，敷地の整形化ができます。
②等価交換による隣地との共同ビル化で，用途に合ったフロアー分配ができます。
③縦割共同ビル方式で，底地の境界線に合わせた柱や壁の共用ができます。
④利用上の境界整理，分割による分離建物の計画もできます。
⑤「一団地認定」による裏敷地の容積率緩和もあります。
⑥特定街区制度によって街区内の容積の移動が図れます。
⑦何人かの地権者による再開発も共同化の一つです。




### 計画上の注意

成否のポイントは，敷地の活用について互いに抱えている問題を一諸に解決したり，共同化によって生み出された容積やコストの低減分などの得益分を公平に配分することにあります。更に，公開空地や緑化などを生み出し，地域環境の向上も図れます。
敷地ごとにバリエーションが多く考えられ，特に近隣関係やお互いの情報交換が必要です。私達はそのための仲介の労やアイデア提供をおしみません。
また，共同化とは共同ビル建設ばかりではなく，隣地や地域との共存共栄のアイデアを生かすことも含まれます。

### 推進・援助・資料など

- 横浜市優良建築物融資制度。
- 市街地再開発事業制度。
- 優良再開発建築物整備促進事業制度。
- 特定街区制度の運用。
- 敷地共同利用促進のための建基法86条の規定にかかわる認定基準及び技術基準。
- 横浜市市街地環境設計制度。
- コンサルタント派遣制度。
- 租税特別措置法第37条による税優遇。

2°. 計画的集合住宅地では「連絡調整会議」がいくつものディベロッパーによって構成され，「デザインコード」（ルール）によって，お互いの利益調整を計る。

（Ex）金沢シサイドタウンでは，4時間日照やパーキング処理（住戸規模）といった，基礎的条件を担保する為に，街区をまたいで，住棟位置をあらかじめ決めている。（全体の住棟レイアウトによる壁面位置指定），デザイン調整だけでなく各住戸の品質に大きな差が出ない様に5事業者間で協調した。

- 住宅としての品質担保は，個人の財産を守り，事業者の開発利益を過当競争に走ることから守り，地区全体の環境の質を高めている。（他物件への競争力もつける。）

3°. 三井不動産のいくつかの敷地の共同化による開発メリット（パークシティ）は何だったか。
（今後の表通り地区の住宅は，同等の品質を保ち，競争力をつけられるか？）

- 敷地をまとめたことで，斜線制限等の条件をはずして，住棟レイアウトを行なえた。
- FHSタイプ住戸，高層板状住棟，で日照限界の効率良いレイアウトで戸数をかせぐ。
- 高層板状で，空地率を上げ，パーキング設置率，緑化率を高めている。
- 住棟の大型化で構造，設備等も無駄がなく，イニシャルコストを下げている。
- 一団地認定で，将来に渡って環境の質が担保される。（環境デザインも配慮した。）

個別敷地で，バラ建ちの群住居では，質の面でも，価格でも競争できないのではないか。

● 地权者自身が気付いていない，真に欲しい情報は何か。

1°. 個々の敷地の建築計画エスキス。
個人の利益を守り，全体の質を担保するための街区活用計画の情報。

2°. 共同開発のバリエーション
敷地の共同利用，借地，地型変更等，共同ビルだけでないアイデア。
個々のマイナス要素の組み合せ，三方一両損で得の極意。ギブアンドティクのし方。

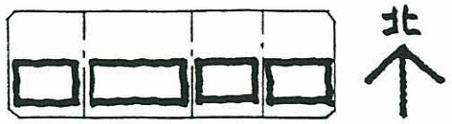
3°. 開発，事業化の情報
個人借入，グループ化（コーポラティブ），公団公社の制度，民デベ手法（等価交換，信託）→ 自己財産の最終の保有形態の希望による。

○ 新本牧地区共同開発の推進

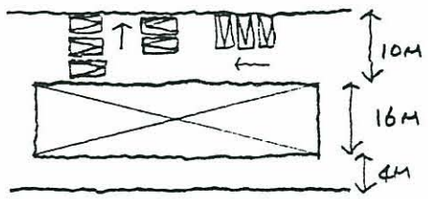
● それぞれの敷地の個性を生かした まちづくり を進めるにあたって、いくつかの問題が生じることが、ケーススタディによって確認された。
表通りに面した地区は、街区分位で 2つに分けて考えることができる。

## ○ 東西軸街区の場合

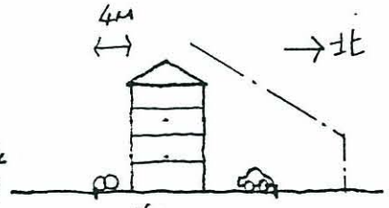
(52) (53) (67) (74)
(75) (81) (82)



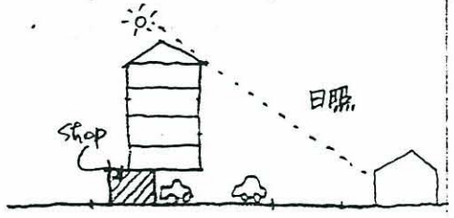

- 居室南面住戸を表通に入れると、まず、4~5階建てでも主開口面は4m後退が義務づけられている。
- 住戸デプスを、16mとすると 残地巾が 10mで、通路、駐車場、緑化ベルトが効率良くとれない。(住戸プラン資料参照)



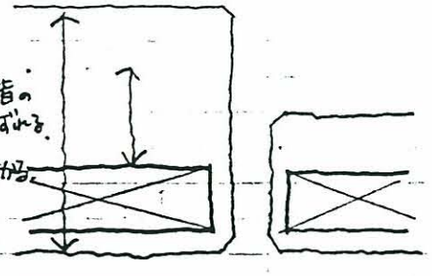

- (200/60) の想定だと、4階建てで使い切る。
地形としても、板状の集合住宅を入れるには、歩どまりが良い。 ←パーキングを考えるともう少し奥行きが欲しいが----。




- パーキング設置率を上げて、付加価値をつけようと考えると、ピロティ駐車場や、店舗が組合わさり、5~6Fになるだろう。




- 間口の小さい敷地は、一階3室分しか入らないものも多い。
住戸戸数は変わらないが、電気室、受水槽、構造躯体コスト等、分譲価格が割高になる。
共同化して、底地の区分所有、境界線に合せた構造壁区分等で工夫をしてもよい。
- 南面で棟並べられない、中庭半端に大きい街区は、計画時には工夫を要する。
1. 容積を満足する為、7階板状の出現 → 4~5階の街並くずれる。
2. 南北軸接地型で、中層化、屋根付、低層化もはかる。

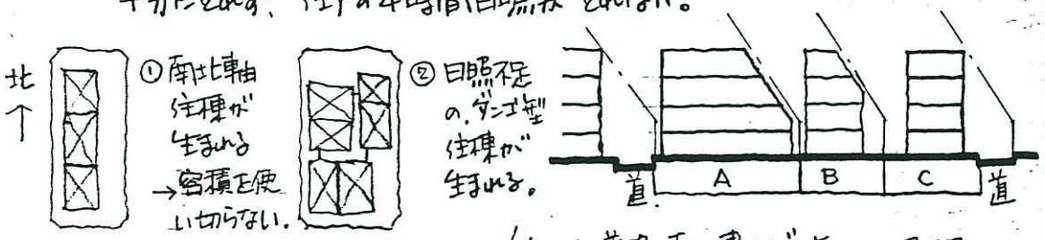


● 最小敷地規模規定は ほぼ効力を発している。
更に、街区レベルでの工夫を必要とする。
(5階建てとして、北側低層住宅の日照、4時間確保にも配慮する。)

## ○ 南北軸街区の場合

(5) (6) (9) (26) (30)
(34) (38) (46) (47)

- 居室南面住居を入れると「構想レポート」の様になる。敷地デプスが小さいので4~5戸位の南面棟が、道路に妻面を見せて並ぶことになる。
- 街区が、分割されているため、2通りの問題を持った宅地が生まれている。
1. 北側斜線(隣地境界から)によって4~5階が建てられない。又は、容積が集合住宅用途(板状)では、活用できない。建物が南いっぱいに寄る。
2. 形態制限をクリアーして、自己の敷地の中では住棟を建てたが、南の敷地の建物(北側斜線は満足している板状住棟やオフィスビル)との隣棟間隔が十分にとれず、住戸の4時間日照がとれない。




③ 右上の図の様に3者3様に合法的な状況でも、問題をかかえることになる。

- A氏は、道路の南の建物が大きく、日照不足。
- B氏は、南側が斜線いっぱいのオフィスビルで、離れがとれず、自分も北斜線で苦しい。
- C氏は、北側道路の為に斜線は楽だが南側建物で、日照がとれない。

- 街区間口の違い(敷地面積の違い)で5~7階建のバラバラのスカイラインが形成される。　環境設計制度による高さ制限(ハチマキ屋根の20MHの7階建てが出現する。)緩和も、スカイラインをくずす。

● 南北軸街区では 500M², 1000M²の宅地規定だけでは、住居系用途を主体に考えた場合、良いものにならないだろう。個人の土地活用の意図により、用途混在と、法定形態制限だけでは問題が生じる。街区計画が必要である。

● 新本牧地区共同化推進方策

● 形態制限の内容と地区イメージ．

## 良好な本牧住宅環境の当初イメージ

【Ⅰ地区】

●近隣商業地域　：建ぺい率 80%　　容積率 300%（住居用容積率 250%）

●第4種高度地区　：北側斜線 10M＋0.6ℓ　　絶対高さ 20M

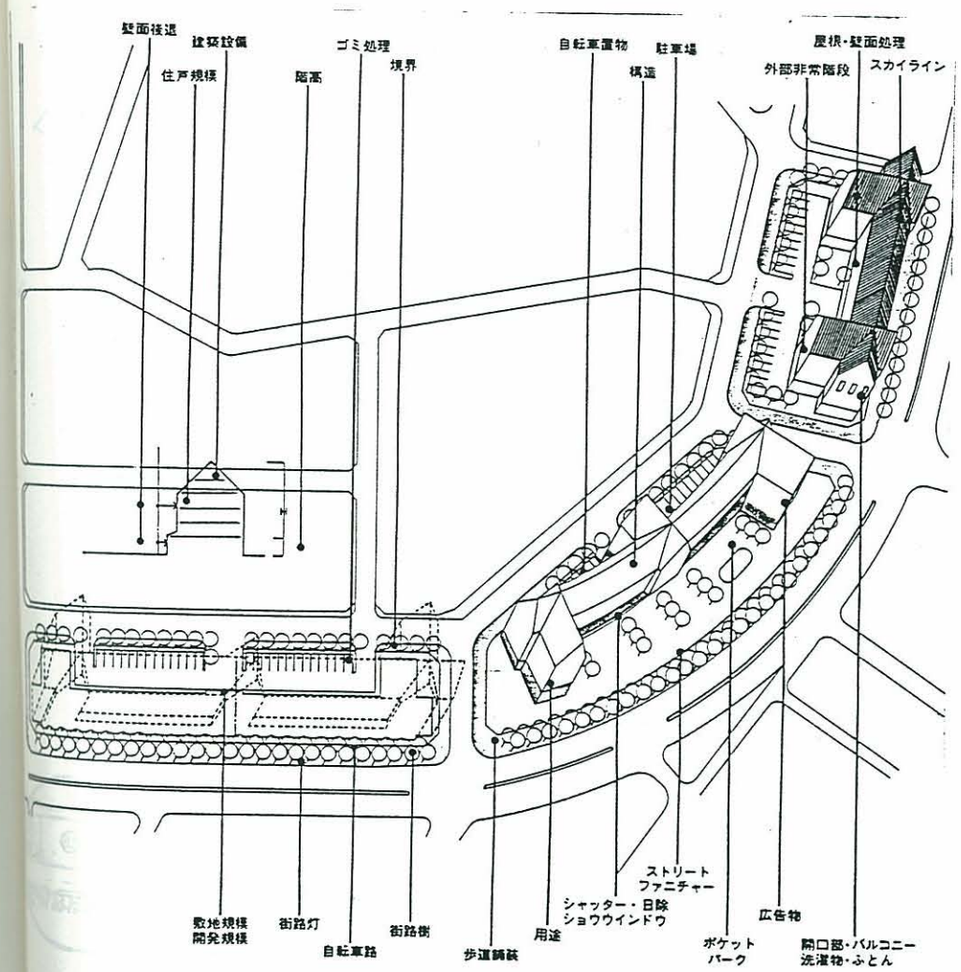
●防火地域

【Ⅱ地区】

●住居地域　：建ぺい率 60%　　容積率 200%

●第3種高度地区　：北側斜線 7.5M＋0.55ℓ　　絶対高さ 20M

●防火・準防火地域




(1) 広幅員歩道

山下・本牧・磯子線に沿った歩行者空間を、ショッピング・散策などさまざまな目的をもった人々が行き交う。歩道に面した建物は境界より後退して建てられ、歩道と一体化してウインドウショッピング・ワゴンサービス・カフェテラスに利用されきめ細かく配慮されたベンチ・水呑み・サインポール等のストリートファニチャー類が整備されている。

現存の、約1kmの長さにわたる桜の街路樹は、新本牧のイメージとして継承され、これに加え、桜を二重に植樹したダブルグリーンは桜並木のイメージをより強固にする。

歩道の路面仕上は、歩行者の視覚と触覚に楽しさ・心地よさを与える素材やデザインが選ばれる。

歩行者が安心して歩き、楽しさ・にぎわいにあふれる歩行者空間が自動車の侵入によって分断されないよう自動車アプローチはすべて裏側の道路よりなされる。

(2) 階層別用途

ここは、集合住宅・事務所・店舗・医院・塾・各種学校等が併存する地区である。住宅と非住宅は建物階層別に分かれそれぞれの利便性をたかめる。また用途の違いは、建物の幹線道路（山下・本牧・磯子線）に面した外壁面の位置の違いになって表れる。

住宅部分は、プライバシー距離の確保や騒音・排気ガス等からの隔離のため、非住宅部分より大きな後退距離をとる。

1～2階は非住宅が主体となり、歩行者空間に近いこの部分は、歩行者に歩く楽しさを与え、ショーウインドウやシャッターの構造やデザインがいつも活気あふれたにぎわいのある商店街を演出する。

山下、本牧、磯子線

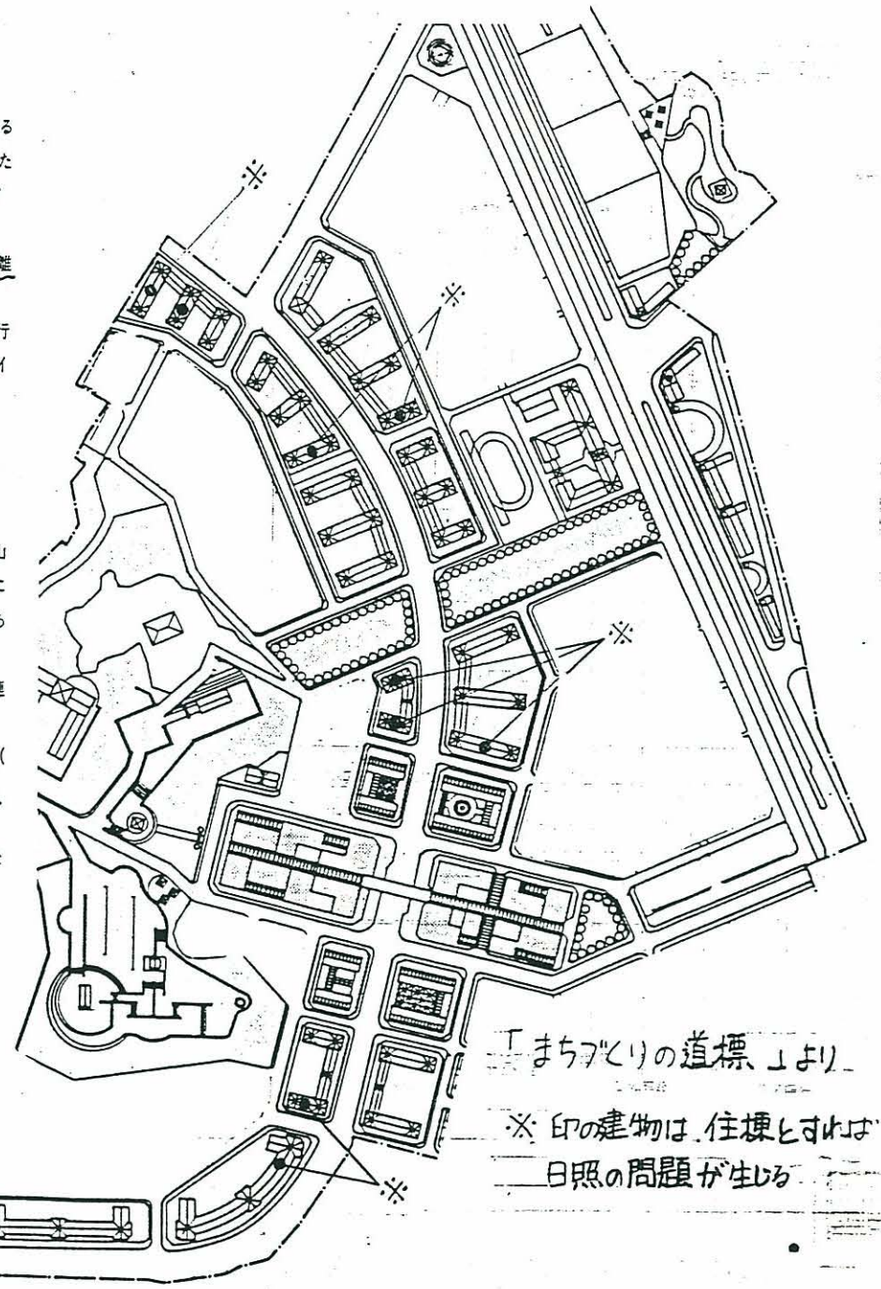
(3) 連続性

統一された建物の壁面や階高は、流れるような連続感を演出する。山下・本牧・磯子線を通過するドライバーにとって、この延長約2kmにおよぶ通りは、新本牧という新しいまちを意識できる重要な空間である。

街路樹が二重に植えられたダブルグリーンは、ドライバーに対して連続感を意識させる。

またドライバーや通りの向側にいる歩行者の視界に入りやすい上階（住宅）部分は、壁面が揃えられたり、色・材質等の仕上が統一され、連続感がより一層意識される。

さらに、開口部・バルコニー等のデザインや、洗濯物やふとん干しなどに繊細な注意が払われている。




「まちづくりの道標」より

※印の建物は、住棟とすれば日照の問題が生じる

○ 新本牧地区共同化推進方策

ケーススタディの進め方は以下の様に行なった。

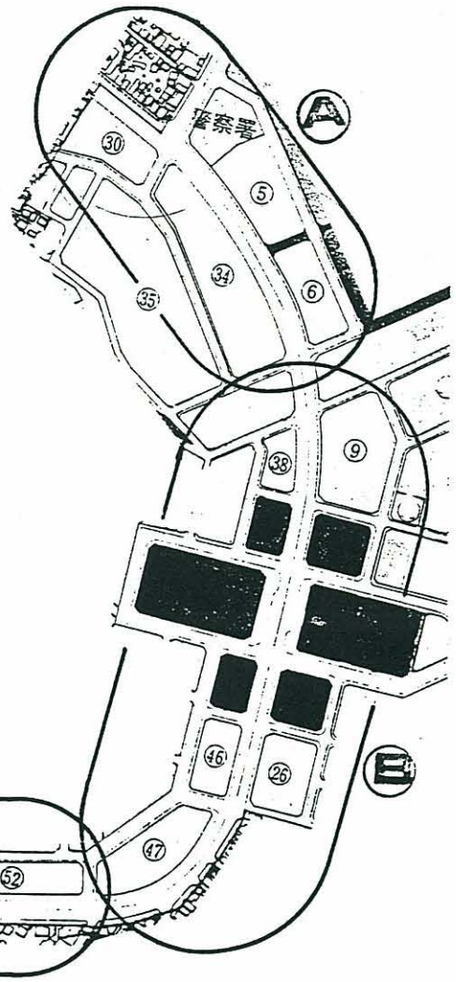
1°. まず、街区方位と用途地域(形態規制)によって、下の3つのグループに、それぞれの街区を分類した。街区の奥行や個性が似ているので、各々の敷地だけでなく、同じグループの敷地の建築計画も参考にすれば、建築計画のバリエーションが検討できる様に資料をつくった。

<グループ分類>

Ⓐ：住居地域、200/60、南北軸～45°軸
表通り I 地区（最小敷地規模500㎡）

Ⓑ：近隣商業地域 300/80、東西軸、
表通り I 地区（最小敷地規模1000㎡）

Ⓒ：住居地域 200/60、東西軸
表通り II 地区（最小敷地規模500㎡）




2°. 各々の街区については、敷地所有の予測をしながら、下の4つの段階で建築計画の可能性を検討している。それぞれの地权者が、自分の敷地の状況を正確に知る為の資料づくりを目指した。

a．敷地共同化と街区計画の提案

敷地の特色と、建物計画の時の留意点をまとめた。今回の計画では、前述した様に、集合住宅が多くなることを想定した検討を進めて、有効な土地利用を進める為の共同化のあり方を提案した。

b．現況敷地の建築限界

高度地区による北側斜線がどの様に敷地にかかるかを示した。わかり易くする為に、何階まで建築可能か という表現とした。

c．建築計画の想定

集住と店舗の組合せを想定して、最大容積率を活用して、良好な敷地計画案を検討した。各住戸の4時間日照、駐車場配置、街並形成 等について具体的にわかり易く表現した。

d．北側斜線と共同化の検討

bの建築限界が具体的計画でどの様に消化されてゆくべきか立面形式で示した。共同開発の効果が正しく理解される様に資料を作成した。

但し、b.dの検討では 特に 26、38、47 街区については、参考の為、建築協定の最小敷地規模の想定がどの様に有効に働くか検討した。所有敷地ごとの計画の限界と周囲への波及が読みとれるので、他の街区の方もこの点を参考に願いたい。

○ 新本牧地区共同化推進方策

## ● 最小敷地規模に関する協定文

□ 新本牧地区建築協定

3　表通り地区

(1) 敷地の最小面積は I 地区においては1,０００平方メートル，Ⅱ地区においては５００平方メートルとする。ただし，最小敷地面積以上の規模で共同開発をする場合はこの限りでない。

◎ 建築協定書の条文解釈について
本協定書第８条の解釈は次のとおりとする。

1　２項１号，３項１号，４項１号及び７項１号における「共同開発」については次のとおりとする。

（共同開発とは，最小敷地面積以上の一団の土地（隣接する２以上の街区にわたる場合を含む）に，一の建築物を建築すること，又は建築計画上，一体的に計画された２以上の建築物を建築することをいう。

□ 新本牧地区まちづくり指針

1　建築物に関する事項

(1) 屋根は勾配屋根とする。ただし，全体の調和を損わないものはこの限りでない。

(2) 屋根の色は黒系統，茶系統（参考色見本Ａ）とし，外壁の色は原色及び刺激的な色調をさけるもの（参考色見本Ｂ）とする。

(3) 住戸規模は，定住を図れる規模とする。

(4) 建築物及び周辺との調和を乱す広告物は設置しないものとする。

(5) テレビ，ＦＭ放送の受信は共同視聴設備を利用し，敷地内のテレビフィーダー線及び電線・電話線は地中埋設とする。

(6) 表通り（都市計画道路）側の前面歩道に接する空地部分は，当該歩道と一体となるような仕上げとする。ただし，１階が住宅の場合は緑地等とする。

(7) 屋外に設置される建築設備類は，道路等から見えにくい構造とする。

(8) 外部階段は，当該建築物と調和する構造とする。

(9) バルコニーは，寝具・洗濯物が道路等から見えにくい構造とする。

(10) シャッターは透過性のあるものとする。

(11) 自転車置場，物置，ゴミ置場等は，構造，位置等に配慮して設置するものとする。

2　緑化に関する事項

(1) 敷地内，建築物（バルコニー・窓辺等）の緑化に努めるものとする。

(2) 駐車場は，周囲に植栽等を施し，道路等から見えにくいよう努めるものとする。

(3) 樹木の保護・育成及び落葉の清掃に努めるものとする。

## ● 締結の経緯

●換地計画の原則　（換地割り込み）

1）グルーピング

共同建築化を円滑にすすめるため、土地利用の考え方の同じ者同志を本人の申し出によって集約し、換地する方式（位置は施行者の判断）をとり入れている。

（グルーピングの申し出があったものは、最小敷地規模に満たない者同志や、最小敷地規模を満足している者同志等のものがある。）

2）施行者による集約

グルーピングの申し出がなくかつ、最小敷地規模未満の土地については、施行者の責任により集約化を行い換地をしている。

●地権者への説明と締結経緯

| | |
|---|---|
| S53年11月 | 「土地利用者に関する意向調査」実施<br>・各地区毎に最小規模敷地規模を明示し、これに満たない場合は共同建築とする旨説明 |
| S55年 4月 | 街づくり検討会開催 |
| ～ 7月 | 建築協定原案を説明 |
| S56年 7月 | 「土地利用の選択申し出」実施<br>・各地区毎に最小敷地規模を明示し、これに満たない場合は共同建築とする旨の説明。 |
| S57年 3月 | 地元総会（協定締結総会） |
| S57年 8月 5日 | 建築協定認可公告 |
| S58年 7月 | 表通り、集合住宅地区　共同建築化申し出 |

## ● 協定規定の目的

この協定内容が守られることにより，用途地域指定や容積指定が効果的に生かされ，調和のとれた景観，魅力的で，資産価値の高い環境が創造されることを目的としている。協定は，行政対住民の規定ではなく，全体住民（市民）の利益を守り，創るための個人，個人が守るべきルールであることを再確認したい。

## ● 協定が破られた時の問題点

1°. 換地計画上の不平等感が生じる。

共同開発を嫌って，他への換地を希望した人々や，共同開発を前提に，隣人となった他の権利者達に対して，公平で不満足な状況が生まれる。

2°. 供給処理施設が対応していない。

共同開発を前提とした，供給処理施設の容量計算，施設配置となっている。次々と協定が破られてゆくと，施設計画が破たんする。

3°. 街区内外，隣接する敷地に迷惑が生じる。

自分が斜線制限等によって，土地の十分な活用が得られず，日照も不十分になるだけでなく，共同計画によって成立している隣人の環境条件も損なうことになる。（ケーススタディを参照）

規定文章の内容を，字句にとらわれて攻防するのではなく，本来の目的にそって，個人が良心的にまちづくりを進めていく様に，住民同志で，民主的に協議をはかってゆく必要がある。地権者自身が主体的に進めるべきが問題であろう。

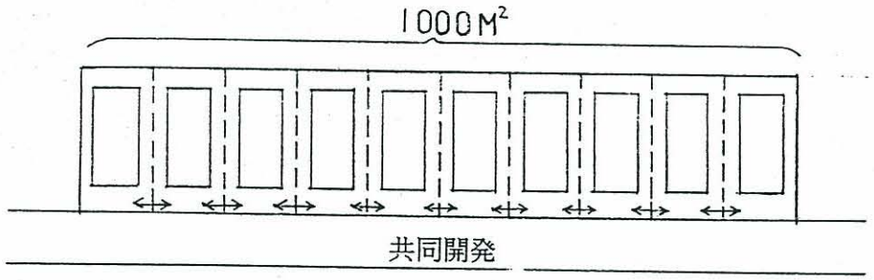
YAMATE PLANNING CABIN

○ 新本牧地区共同化推進方策

新本牧建築協定の共同開発の考え方

1　最小敷地規模を定めた意味は何か
　1）利用効率の向上
　2）調和のとれた都市景観の形成　　等をはかることが目的

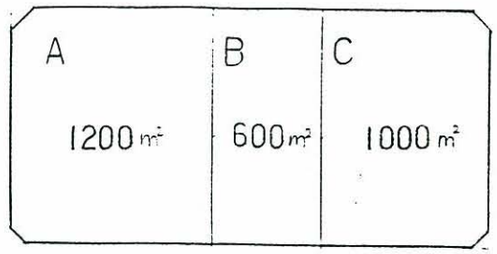
2　「ただし書」により最小敷地規模を適用除外にする意味
　共同開発を行った場合に認られるが、共同開発の解釈（考え方）としては
→1）最小敷地規模の主旨がくずれないように運用する必要がある。すなわち、共同建築を行った場合と同等又はそれ以上の効果を果たすものであること
　2）共同開発という名のもとに、例えば1000㎡の敷地の１０棟の建築を行ってしまい短冊型で建築することが可能であれば最小敷地規模を定めた意味がなくなってしまい、共同開発とは言えない。



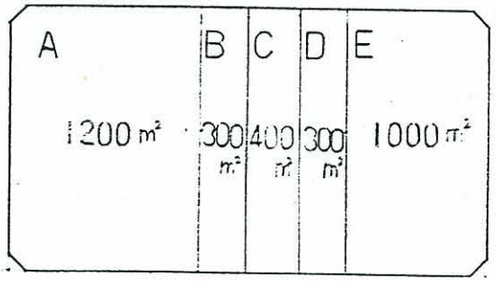

　3）ゆえに、共同開発とは、優良な建築行為でなければならない。→優良な建築とは、協定の目的第１条にあるとおり、「住宅地としての環境を保全するとともに、商店街としての利用を高度に維持増進」し、新本牧地区の開発について、有効なものである必要がある。
　→結果的には、公共性を有する計画内容であることが必要であろう。

3　共同開発の解釈を判断する者
　協定解釈に疑問が生じた場合、原則として、運営委員会の判断によるが、共同開発の解釈に関しては、上記より、公共性等を有していることが求められる。協定第８条１項ただし書により「運営委員会と横浜市が協議し必要と認める建築物」に関しては、本地区にとって有効であり、公共性を有する計画内容であることが推定される。その結果、共同開発の解釈に関しても、運営委員会のみの判断だけでなく、横浜市との協議が必要となりうる。

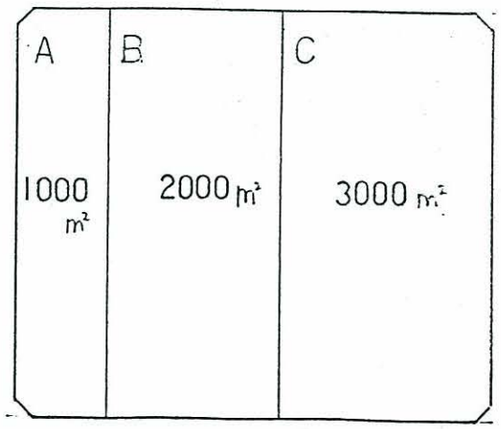
● 例えば、最小敷地規模1000㎡規定がある時




① Bさんが、1000㎡に満たない状態です。
　Bさんは、独りでは、建築行為ができません。そして、Aさんも、Cさんも、自分だけでは計画が進められません。街区内で協議して、A＋B、またはB＋C、または、A＋B＋Cといった共同開発により、1000㎡以上とする必要があります。




② B、C、Dさんは1000㎡に満たない状態です。
　→B、C、Dさんは共同開発をして、一体に土地を使えば、1000㎡になり協定は満足されます。
　A＋B、C＋D＋E、といったグルーピングも考えられ、街区の地権者が集まって、協議をして決める必要があります。




③ 協定を守ることだけが目的ではありません。街にとっても良い資産を残すことがねらいです。1000㎡は満足していても、Aさんの様に独りでは　利用効率の良くない敷地は、共同化を進める方が　得策です。
→ケーススタディで示した様に、土地の面積の規定にとらわれず、建築計画（上の建物）も一緒に考えて街区の地権者皆さんで、街づくりの最後の段階（詰め）を充実させて下さい。

○ 新本牧地区共同化推進方策

● これからの進め方

- ひとりひとりが、情報不足や、条件の違い(建築時期の違い)等で不満足(損)な状態にならない様に考える必要がある。
- 全体が良好な環境(良好な建物の集まりとして)とならないで、地域の評価が下がり、個々の財産評価が低下しない様にしたい。

● 方策　1°. マスタープランをつくる。

① 用途ヒアリング。(地权者ひとりひとりの土地運用イメージをつかむ。) → ② 全体レイアウト (・用途混在問題調整。・集合住宅配置の協調。・単体規定の限界を埋める。) → ③ サイトプランのルール化。(・建物位置、パーキング位置。・相隣関係のデザイン)

2°. 「街区会議」「まちづくり委員会」の機能の再確立。

● 今後の建築活動の予想。(表通り)

- 土地が高い時代背景
- ↓
- 法定容積を全て活用して、大きな建物をつくりたい。
- ↓
- 早期に建設資金回収のためには分譲住宅を入れたい。
  敷地のポテンシャルとして、商業・業務で全ての床が埋まらない。
  本牧という、良好な住宅地イメージを生かしたい。(資産運用の安全性)
- ↓
- 集合住宅を多く組み込んだ建物の街となる。
  (一般市街地の凹凸マンションの様に、となりと窓が近すぎたり、日照、通風も悪く、劣悪な住環境になってしまわないだろうか?)
- ↓
- 建物計画の目標として、
  1°. 良好な住戸 ―― 環境ストック、個人の資産、値下がりのない財産。
  2°. 競争力のある商品 ―― ① 価格を下げる。
  間口を小さくして戸数を上げる。大型住戸で魅力化。の傾向。
  ② 品質を上げる。
  [日照4時間公団並み。EV付。広いバルコニー。南面間口が大きい。パーキング付。プライバシー度高い。CATV付。4LPK大型。屋根付タイル貼。エントランスアルコーブ(独立性)。メゾネットタイプ。]
  階段空型
- ↓
- 個人の計画と、隣地計画との競合。
  「街区会議」、「まちづくり委員会」の役割(調整機能)がないと、混乱する。個人の主張又はエゴがぶつかり合う。

↓

- 今後のまちづくり要素 ―― 2つの計画をクリアーして設計を進めてゆく必要がある。

| 住戸、住棟、店舗等々の個別の建築計画。 | 配置計画、敷地計画、等環境計画。 |
|---|---|
| ↓ | ↓ |
| 建物デザインの調整が必要。 | 敷地計画の近隣調整が必要。 |

- 個別対応(確認申請事前協議)
- 協定内容等のチェック、確認。

(Ex) 屋根付、駐車場設置率、色彩、緑化、壁面後退、外壁素材、広告物、設備機器、ゴミ置場、その他景観

- 建物用途、規模、形態、位置
- 地权者の意向を集めて、Bプラン(マスタープラン)が必要となる。
  ―― 特に南北軸グループ

(Ex) 日照、P率、街並(≦20M)共同化、建物用途(立体用途)
- 法、条例の形態制限の限界を、埋める調整が必要となる。

新本牧開発室 ― まちづくり委員会 ― 街区会議

↓

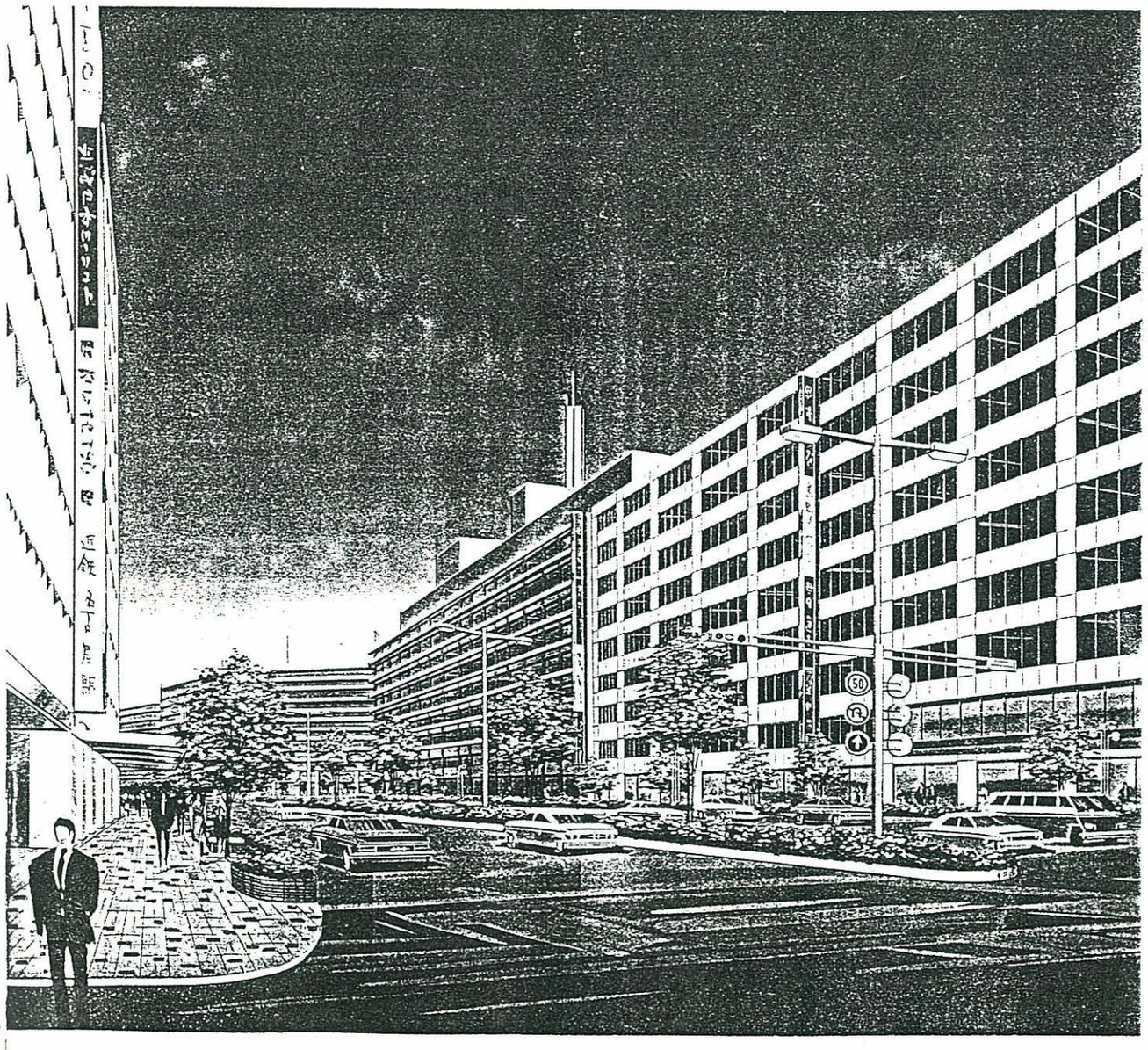
中区建築課・建築局審査課　・対応する組織、援護体制づくり。

● 都市景観形成基準

## 名古屋駅都市景観整備地区

# 都市景観形成基準のあらまし

魅力ある名古屋駅地区をめざして



名古屋市

○　都市景観形成基準

名古屋駅を中心とする地区は、名古屋大都市圏の玄関であり、名古屋を訪れた人々に第一印象を与え、都市全体のイメージにかかわるきわめて重要なところです。

また、多くの市民がひんぱんに利用する都心ターミナルであり、商業・業務機能が集中する都心の核のひとつでもあります。

名古屋市は、この地区の魅力ある都市景観の創造をめざして右図の区域を都市景観整備地区に指定し、重点的に都市景観の整備を進めます。

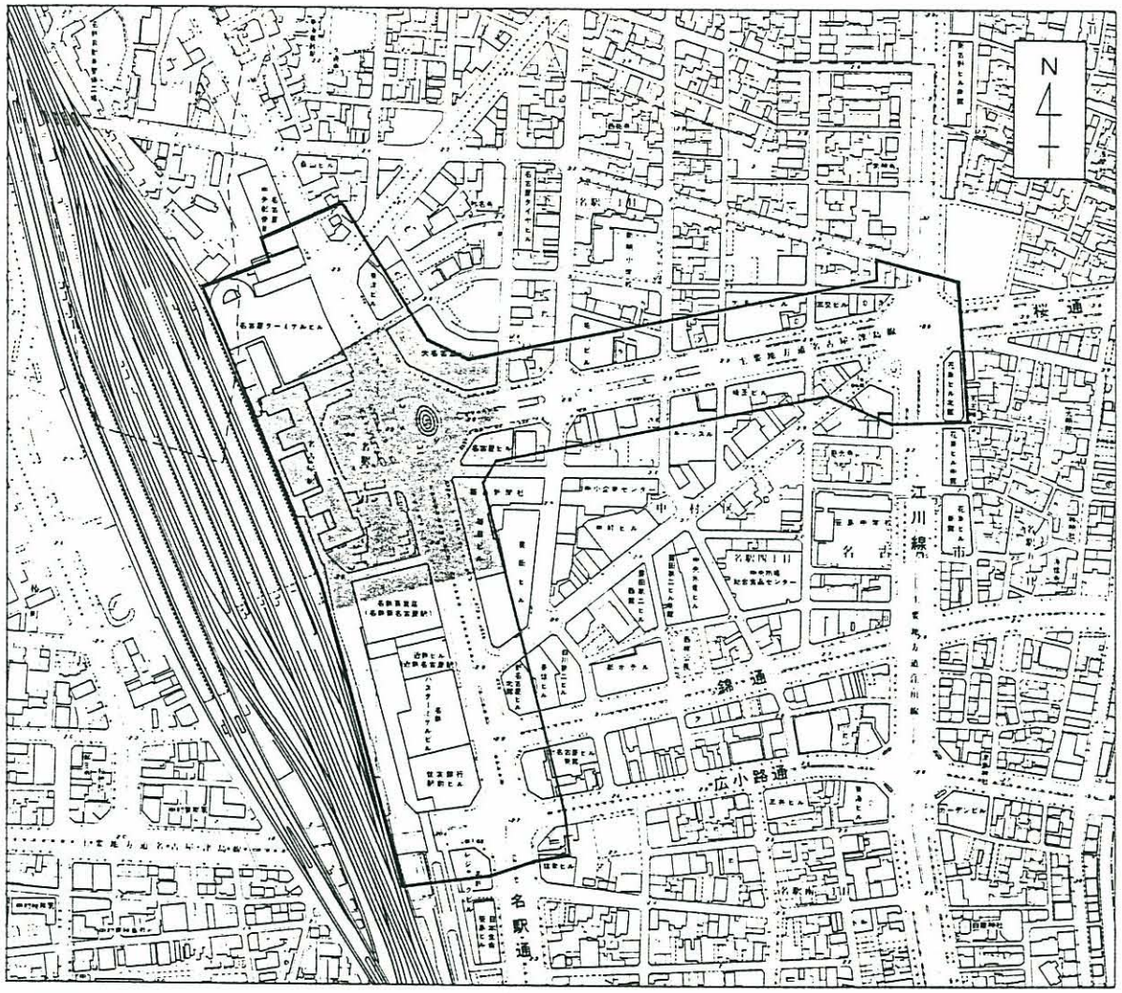
このパンフレットは名古屋駅都市景観整備地区内の建築等の景観の基準についてその内容を説明したものです。

都市景観整備の基本目標

- ●名古屋大都市圏の玄関にふさわしい風格と洗練されたイメージ
- ●ターミナルとしての利便性、快適性の向上
- ●都心商業・業務地区としての活気と魅力づくり

# 魅力ある街づくりのために

都市景観形成基準は魅力ある都市景観を創りだしていくためのルールとして働きます。地区内で建築物や工作物を造ろうとする時、広告物を掲出しようとする時などは、この都市景観形成基準に適合していただくとともに、事前に市長にその内容を届出ていただくことになります。




名古屋駅都市景観整備地区

ロータリー周辺

名　駅　通

桜　　通

名古屋駅都市景観整備地区は、三つの区域に分けられます。名古屋の玄関口としてのロータリー周辺の区域、商業・レジャー施設の多い名駅通の区域、ロータリーから名古屋国際センターに至る桜通の区域です。

次ページからの都市景観形成基準は、この区域によって基準の適用が異なる場合があります。

また、建築物の敷地が上図の区域区分線をまたがる場合は敷地の部分ごとにそれぞれの区分の基準を適用します。

○ 都市景観形成基準

# 建築物

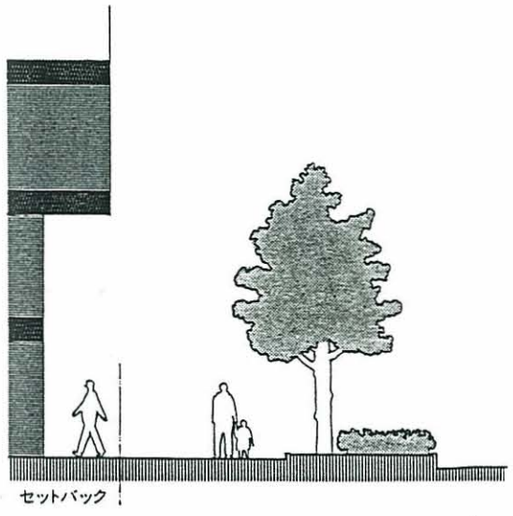
## 規　模

### 1

**建築物の高さは20m以上とし、量感のあるものとするため建築物の共同化に努める(桜通)**

桜通はＪＲ名古屋駅前のメインストリートとして、一定の規模以上の建築物の並んだ街並みをめざします。
建築物の高さは建築基準法における建築物の最高の高さを意味します。

## 位　置




### 2

**主要交差点に面した敷地で公開空地等をとる場合には主要交差点側に設置する(桜通)**

主要交差点として、堀内町、泥江町交差点等に面した敷地で公開空地等をとる場合は、交差点側にとり、人、車の流れが集中する空間を魅力あるものにします。

### 3

**建築物の1、2階部分での壁面後退等により、歩行者空間の整備に努める(桜通)**

桜通の歩道には地下鉄出入口等もあり、歩行者空間としては不十分な広さです。建築物側で壁面後退(セットバック)することにより、歩行者空間を広げるとともに、視覚的にもゆとりのある空間をめざします。

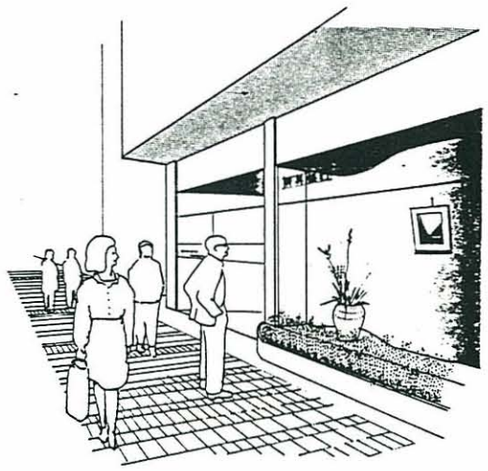
## 色　彩

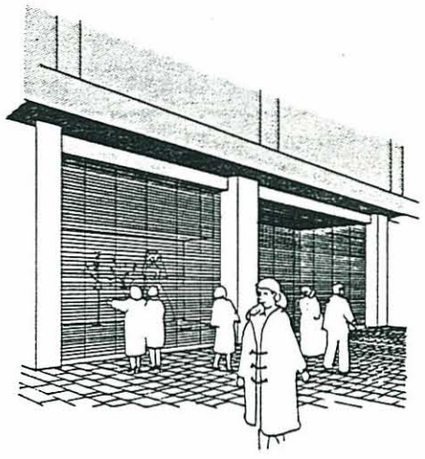
### 4

**けばけばしい色はさけ、街並みとの調和を図る**

名古屋の玄関にふさわしく落ち着きと品格のある色彩とし、街並みとの調和を図ります。

## 形　態





### 5

**主要道路に面して駐車場の出入口を原則として設けない**

桜通、名駅通に面して駐車場の出入口を設けず、歩行者空間の連続性を断ち切らないようにします。

### 6

**主要道路に面する1階部分は開放性をもたせるため、ショーウインドウの設置、シャッターのシースルー化などを行うとともに、照明設備を設置し、夜間の歩道の演出を行う**

名駅通、桜通沿いの建築物の1階部分には銀行、証券会社等が多く、閉鎖的になりがちです。夕方以降も、歩行者が楽しく歩けるように、壁面にショーウインドウを設置したり、シャッターをパイプ式にするなどし開放的なものとします。
また、建築物側で照明を行うなど、夜間の歩道の演出を行ないます。

### 7

**建築設備、ゴミ収集設備等は主要道路から目だたないようにする**

電気、空調、給排水等の建築設備を桜通、名駅通から見える位置に設置する場合、目隠しを行うなど建築物と一体化します。
また、ゴミコンテナ等のゴミ収集設備は設置位置を工夫するなど目立たないものとします。

○ 都市景観形成基準

# 工作物

## 位　置

## 色　彩

## 形　態

**8**

自動販売機は道路に面して設置しない

**9**

けばけばしい色はさけ、街並みとの調和を図る

**10**

道路上の工作物（ベンチ、アーケード、サイン等）は景観上特に配慮したデザインとする

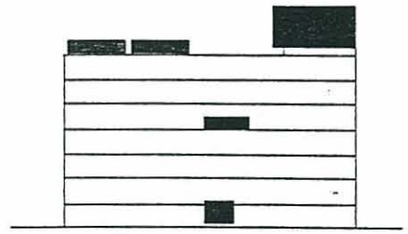
**11**

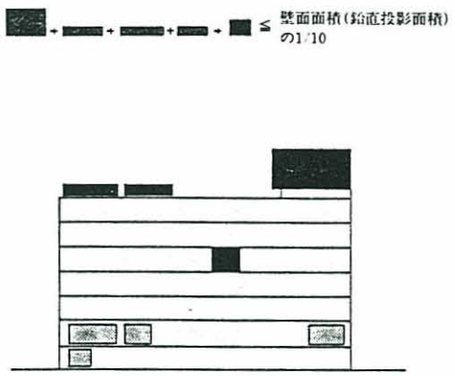
駐車場、空地等の周囲は植栽等により修景を行う

駐車場、空地等は、殺風景なものになりがちです。周囲の緑化などにより修景を行い、歩行者空間に寄与するものをめざします。

# 広告物

## 広告物共通事項





**12**

各広告物等の表示面積の合計は建築物の当該壁面面積（鉛直投影面積）の1/10以下とする（ロータリー周辺でロータリーに面するもの及び桜通）

広告物の氾濫を防ぐ意味から、又、街並みの連続性を断ち切らないよう建築物の各立面ごとに広告物の面積の基準を設けます。

広告物の面積の算定にあたっては、各立面ごとに広告物を建築物の壁面線の鉛直面に投影したものについて、それぞれの区分の基準を適用します。

また、この際側壁から突出している広告物については広告物の面積に算入しません。

建築物の壁面面積には他の建築物等により隠れている部分も含まれます。

**13**

3階以上の部分の各立面における広告物等の表示面積の合計は建築物の当該壁面面積（鉛直投影面積）の1/10以下とする（上記以外の区域）

名駅通は商業・レジャー施設も多く、華やかな通りを演出するために最も歩行者の目にふれやすい1、2階部分の広告物は上記の総面積の基準から除外しています。

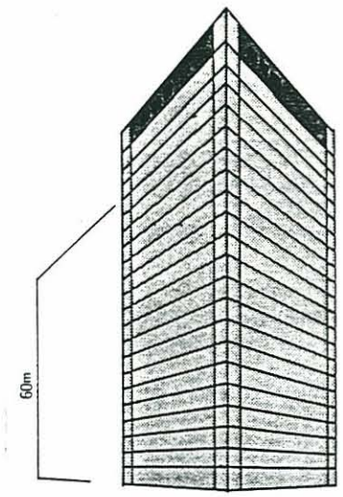
**14**

螢光色は使用しない

**15**

けばけばしく点滅する広告物は設置しない

○ 都市景観形成基準




## 16

広告物は地上から60mを超えて掲出しない
（ただし、ビル名・社名で建築物と一体的にデザインされたものはこの限りでない）

建物のスカイラインをいかした街並みとするため地上から60mを超える高層部分での広告物の掲出はビル名、社名等で建築物と一体的にデザインされたものに限ります。

## 17

置看板は設置しない

## 18

地上広告板等の設置にあたり、複数の広告物を掲出する場合は形態、配置等について一体性を確保する

## 19

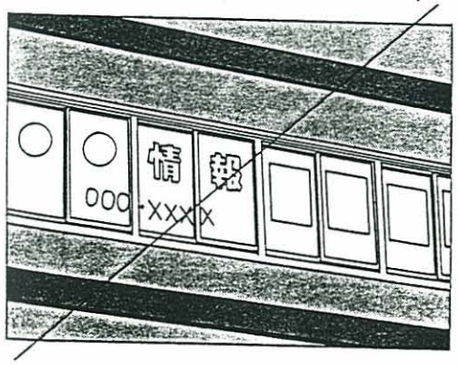
広告物を掲出する建築物とのデザイン上の調和を図る

## 20

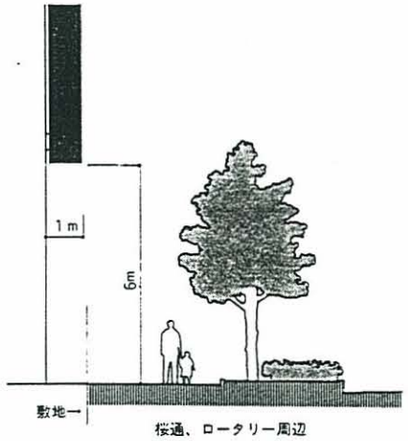
広告物は自家用（テナントを含む）広告物を原則とする（ロータリー周辺）

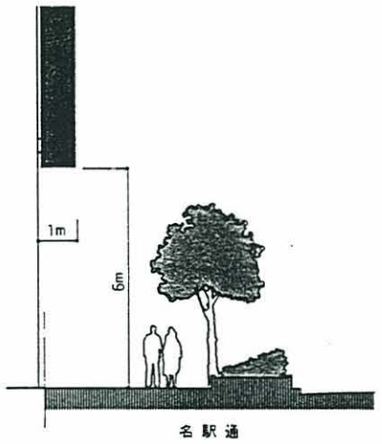
## 21

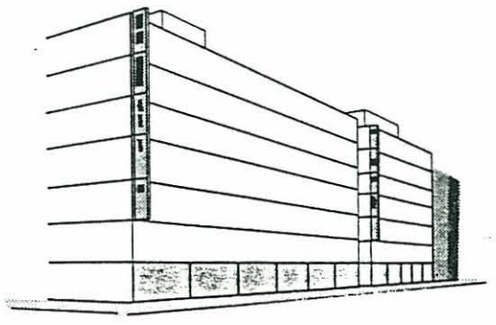
窓面利用の広告物は設置しない
（ロータリー周辺）




# 突出広告



## 22

突出広告は道路上に突き出さない
（桜通、ロータリー周辺）

名古屋駅前のメインストリートとして、洗練された街並みを形成するとともに歩行者空間の広がりを確保するため、道路上に突き出さないようにします。突出広告を設置する場合建築物の壁面を後退させることにより、道路上に出ないようにします。

## 23

突出広告の下端は道路面から６m以上とする

## 24

突出広告の建築物の外壁からの突出幅は１m以下とする

## 25

突出広告は、列状にまとめて設置する

突出広告物を掲出する際は、各建築物の壁面ごとにまとめて設置する。

建築物の壁面は街並みを形成する重要な部分です。壁面ごとに、１列にまとめて設置することにより、街並みの連続性をいかした景観形成を図ります。

○　都市景観形成基準

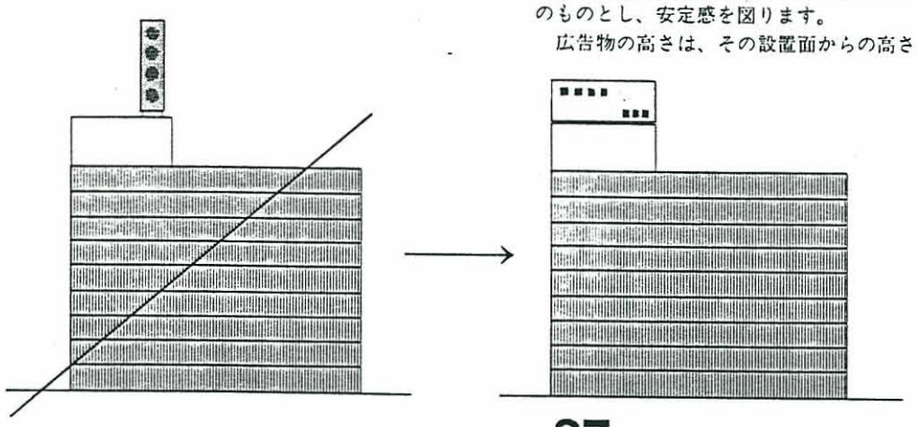
# 形成基準の運用について

## ■屋上広告

### 26

屋上広告板及び屋上広告塔の前面道路側の各部分の高さは原則として広告物の幅を超えない

塔状の屋外広告塔は不安定感があるので、原則として横長のものとし、安定感を図ります。
広告物の高さは、その設置面からの高さをとります。



### 27

屋上広告板及び屋上広告塔は建築物と一体的な形態とし、骨組み、支柱等の構造体は主要道路から目立たないようにする

## ■地上広告

### 28

地上広告板及び地上広告塔の高さは9m以下とする

広告物の高さが高いものは歩行者に対して圧迫感を与えるので、高さの基準を設定します。（地上広告板については屋外広告物条例で高さ9m以下に規制されています）

## 1 届出の対象

■届出の対象となるもの

都市景観整備地区に含まれる敷地のなかで行う行為で、形成基準に記されている事項については、原則として届出の対象となります。

■届出の対象とならないもの

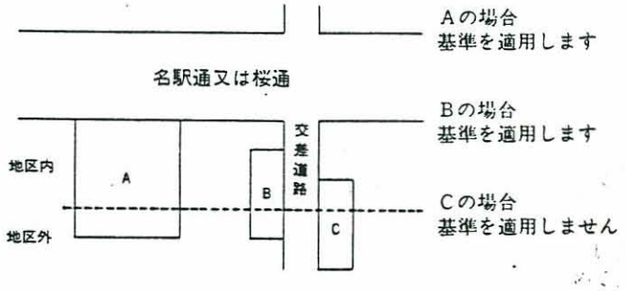
① 工事用の仮設物及び設置期間が14日以内のもの。（ただし仮囲いについては6ヶ月以上設ける場合、工事用であっても届出の対象になります。）
② 地下に設けるもの
③ 除却行為
④ 形成基準に定められていない工作物
⑤ 屋外広告物条例第4条第1項又は第5条第1項の許可を要しないもの
⑥ 通常の管理行為（色、外観の変更を伴うものは対象になります。）
⑦ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
⑧ 法令またはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

## 2 既存のものへの基準の適用

都市景観形成基準の告示の日（昭和63年3月31日）に既に存する建築物、工作物、広告物については基準を適用しません。
（ただし広告物については、必要なものにあっては広告物継続許可申請時に協力要請いたします。）

## 3 敷地が整備地区の内外にまたがる場合の基準の適用

名駅通及び桜通に面しておらず、かつ敷地の過半が地区外にある場合については基準を適用しません。




## 4 届出の手続き

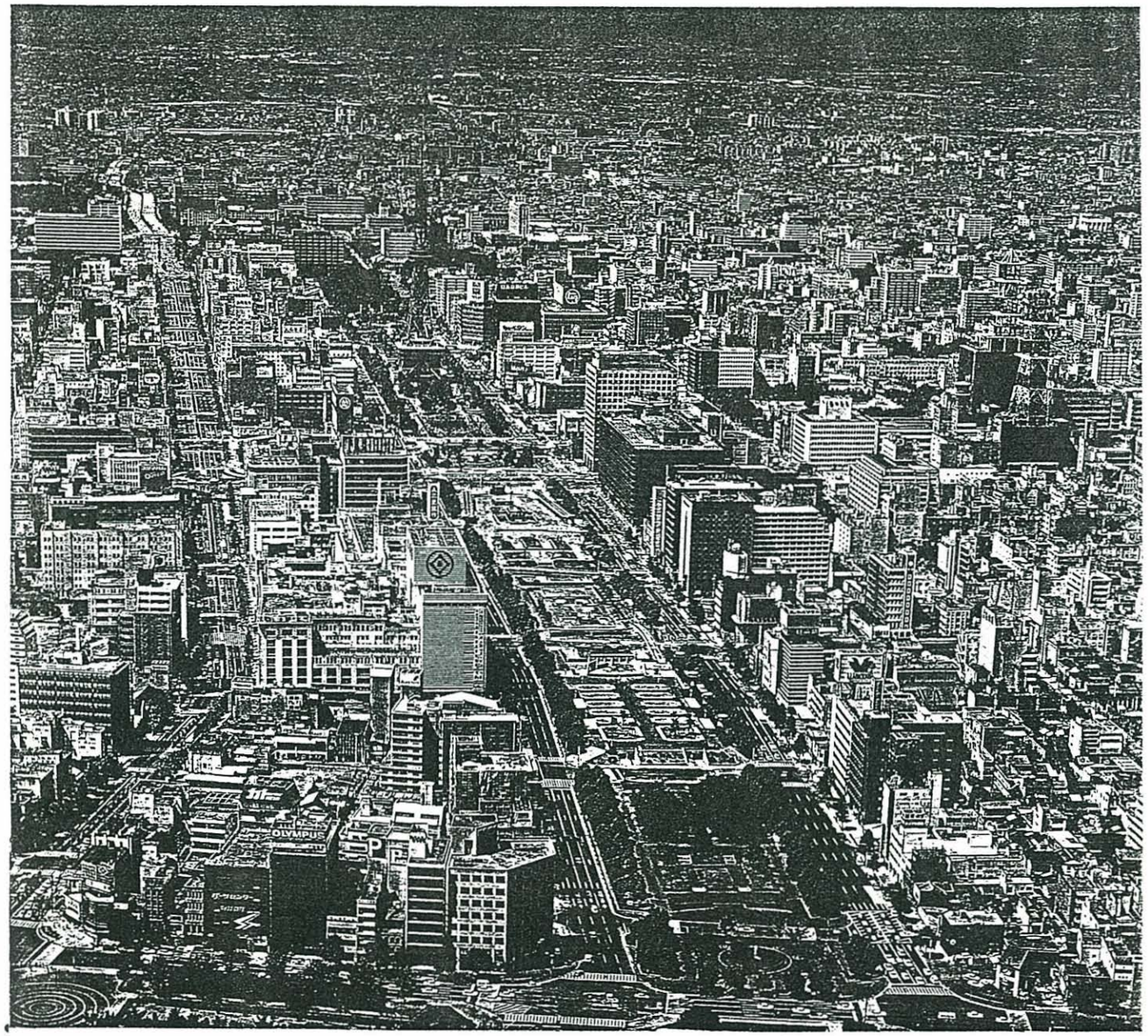
届出は、建築確認申請、工作物確認申請、屋外広告物許可申請等の2週間前までに名古屋市計画局都市計画部都市景観室へ2通届出をしてください。
届出書類の内容等、詳しくは都市景観室にお尋ねください。

● 都市景観形成基準

## 久屋大通都市景観整備地区

# 都市景観形成基準のあらまし

魅力ある久屋大通地区をめざして



名古屋市

○　都市景観形成基準

名古屋市は、久屋大通地区を昭和62年３月に都市景観整備地区に指定し、昭和63年３月に同地区における都市景観形成基準を定めました。

都市景観形成基準は、都市景観整備地区内で建築物、工作物、広告物などを作ろうとする時に守っていただくデザイン上のルールです。

このパンフレットは、久屋大通地区の都市景観形成基準についてその内容をご理解いただくとともに、今後の街づくりにご協力いただくことを目的として作成したものです。

# 魅力ある街づくりのために

久屋大通は、復興土地区画整理事業により建設された名古屋の都心のシンボル空間であり、その雄大なスケールは世界に例を見ない。

市民は、大きく明るい空、豊かな緑、量感ある街並みに誇りと愛着を感じながら今日まで育ててきた。市民共有の資産である久屋大通を、さらに魅力ある成熟した21世紀の街並みとして、未来に継承していくことは私達の責務である。

私達は、このスケールの大きな美しいかけがえのない空間を、さらに品位ある洗練されたデザインの街並みとし、そして、にぎわい、憩い、親しみを感じる人間性豊かで活力ある都心空間としていくために、久屋大通地区都市景観形成基準を定める。

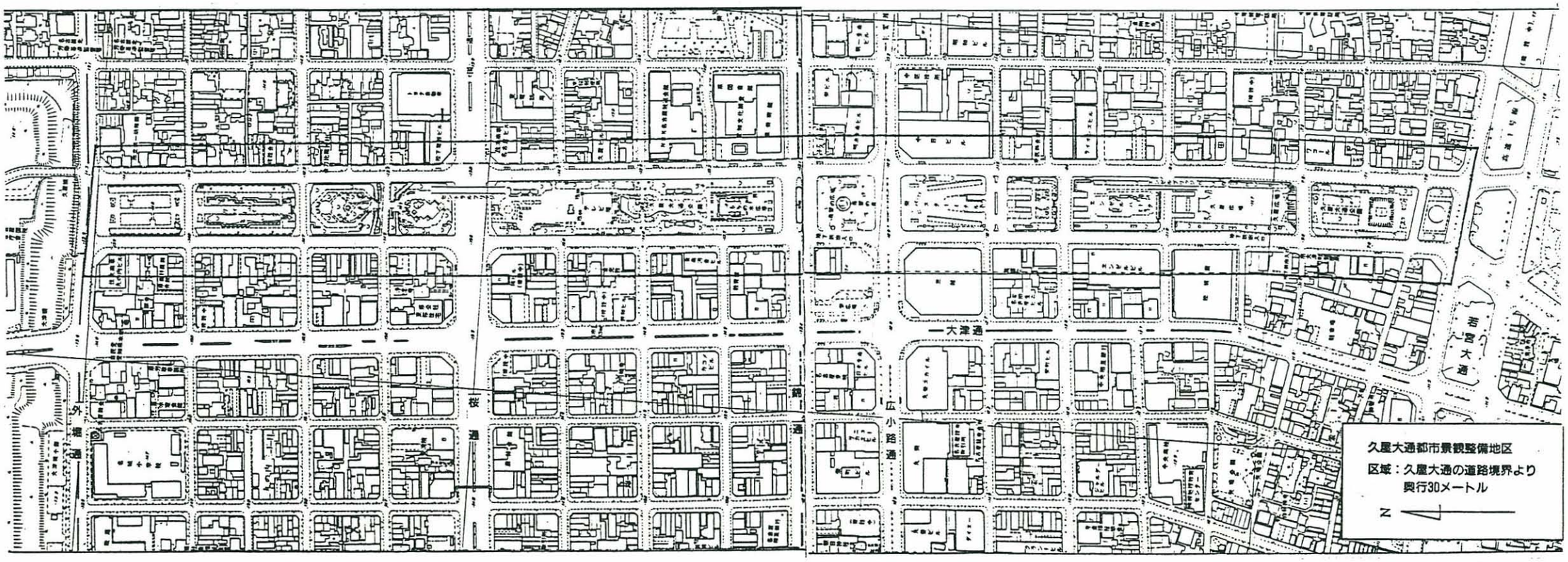
## 都市景観形成基準の基本方針

1．久屋大通のスケールにふさわしい量感のある街並みをつくる。

2．周辺環境と建築物・広告物の調和した秩序ある街並みをつくる。

3．都心商業業務地区としての洗練された魅力を引出し、活気とにぎわいにあふれた快適な街をつくる。

4．潤いのある都心の居住環境を育てる。

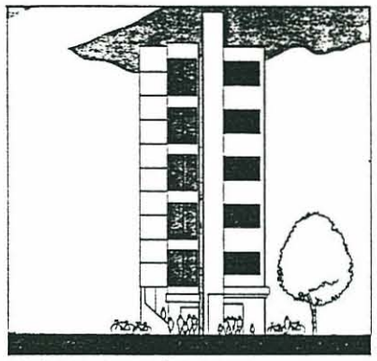


○ 都市景観形成基準

# 建築物

## 1

建築物の規模は、量感あるものとし、共同化などにより規模拡大を図る。



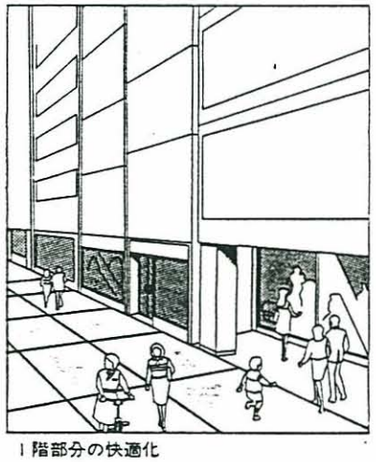
外観上の一体感を持たせた例

久屋大通地区は、建物の全景を容易に見ることのできる都心でも数少ない大きな空間をもつ通りです。久屋大通のスケール感に合った街並みとしていくため、共同化に努め、量感のある建物とするようにしてください。

共同化などが出来ない場合は、隣地の建物と高さや階高、外装のデザイン、材質等で共通点を持たせ、外観上の一体感を作り出すよう努めてください。

## 2

一階部分は、道路境界線からセットバックするなど民地と歩道の接点となる半公共空間の快適化をはかる。また、閉鎖的なシャッターは避け、ショーウインドを設けるなどまちのにぎわいの演出を図る。



1階部分の快適化

商業業務地としてのにぎわいを作り出し、歩行者に楽しさや親しみやすさを感じさせるよう、1階部分の快適化に努めてください。

＊ セットバックとは、壁面を道路境界よりも民有地側へ後退させることをいいます。

## 3

ファサードは、周辺の街並景観との調和に配慮したデザインとする。また、道路・公園から見える側壁については、ファサードとの調和を図る。

壁面線、高さ、軒高、仕上げの材質など街並みの連続性に大きく関係する部分については、設計の際、十分配慮してください。また、ファサードと側壁のデザイン、仕上げ、材質などの違いが大きいと不調和となりますので、ファサードと側壁との差が目立たないように配慮してください。

## 4

外装の色彩は、建築物、樹木など周辺の環境との調和を図る。また、極端に鮮やかな色については特に注意して使用する。

久屋大通地区は、洗練されたデザインの街並みをめざしています。建物の色彩は落ち着いたものを基本としてください。

特に彩度の高い色や赤、黄、オレンジ、青などの目立ちやすい色は注意して使ってください。

## 5

電気、空調、給排水等の建築設備、物干し場、ゴミ収集設備などは、道路・公園から目立たないよう工夫する。

屋上に建築設備を設置する場合は、目隠しなどを行い、空と建物の際をすっきり見せるように配慮してください。

また、ごみコンテナなどのゴミ収集設備は置き場所を敷地内に確保するとともに、植栽、目隠しなどで歩行者の目に触れにくいようにしたり、容器のデザインを工夫するなど景観上の配慮を行ってください。

＊ ファサードとは、建物の主要な外壁面等のことをいいます。

○ 都市景観形成基準

# 工作物

## 6

外構の舗装、ストリートファニチュア類、植栽、柵、塀等は、歩道空間と調和したデザインとする。

建物の周囲を形づくる外構のうち、歩道に接する部分は、歩道との段差を無くしたり、閉鎖的にならないようにするなど出来るだけ歩道部分と一体感を作り出すようにしてください。

工事用の仮囲についても殺風景なものとならないよう修景に努めてください。

## 7

駐車場の出入口は、可能な限り久屋大通に面して設置しない。ただし、やむをえず出入口を設ける場合は、街並みの連続性を損なわないよう注意する。

やむをえず出入口を設ける場合とは、区画街路に面していない敷地で駐車場を設ける場合などのことです。

建築物の内部に駐車場を設ける場合や立体駐車場の場合は、地下駐車場やエレベーター部の入口の暗い空間が直接歩行者の目に触れやすく、景観上良くありませんので、内部照明や内装等に十分配慮してください。

## 8

駐車場は、周辺の街並景観との調和に配慮したデザインとする。

青空駐車場は、外周の緑化等を行い、歩行者から直接自動車が見えないように努めてください。

立体駐車場の外観は、周辺の街並景観に配慮したデザインとするよう努めてください。

## 9

自動販売機は、久屋大通に直接面して設置しない。ただし、景観上特別に配慮されているものについてはこの限りでない。

自動販売機は、建物や街並みとデザイン、色彩などの点で不調和のものが多く、街の表情を軽いものにしてしまいます。久屋大通側には直接面して設置しないよう努めてください。

景観上特別に配慮されているものとは、自動販売機が街並みと調和した状態になっているものをいい、建物の中に組み込んだり、建物と同じ色の塗装や目隠しを行って一体感を出したものをいいます。

## 10

占用物件は、歩道・公園の景観に調和したデザインとする。

占用物件とは、道路施設（標識、街路灯、街路樹等）以外の工作物で、道路上に継続して設置される工作物(電話ボックス、変圧器、ポスト等）をいいます。

# 広告物

屋外広告物は都市景観を形成する重要な要素です。久屋大通の緑ゆたかでスケールの大きな空間を引き立て、落ち着いた街並みにしていくため、屋外広告物の設置は出来るだけ少なくするとともに、どうしても必要な広告物については、最小限の大きさで街並みと調和した美しいデザインとするように努めてください。

この基準のなかの屋外広告物とは、屋外広告物法第２条第１項に規定されるもの（常時または一定期間継続して屋外で公衆に表示される看板、広告塔、広告板等）をいいます。

## 11

屋外広告物は、久屋大通のイメージを高めるよう洗練された品位のあるデザインとする。

## 12

屋外広告物は、自家用広告物を原則とする。ただし、特にデザインに配慮されたものについてはその限りではない。

自家用広告物とは、広告物が設置される建物やその建物に入居しているテナントの名称、社名、及びそれらが取り扱っている商品の広告をさします。

自家用以外の広告物は屋上広告、突出広告、地上広告などの種類を問わず制限されます。

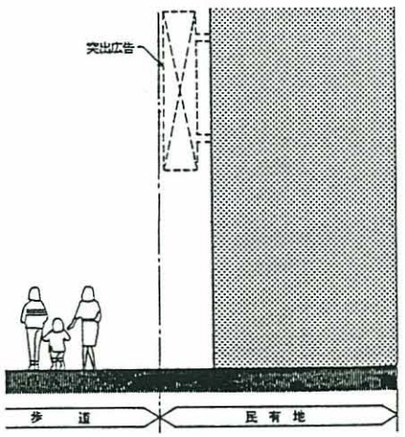
特にデザインに配慮されているものとは、その広告物があることにより、久屋大通地区の都市景観が向上すると市が認めたものをいいます。

## 13

歩道上空には原則として設置しない。ただし、特にデザインに配慮されたものについてはその限りではない。

歩道上空とは、地上部分及び上空部分をさします。突出広告は民地上は設置できますが、歩道上は禁止されます。

特にデザインに配慮されているものとは、その広告物があることにより、久屋大通地区の都市景観が向上すると市が認めたものをいいます。




## 14

極端に鮮やかな色、蛍光色は注意して使用する。また、けばけばしく点滅する広告物、屋上天端広告物は設置しない。

特に彩度の高い色、蛍光色、赤、黄、オレンジ、青などの目立ちやすい色は、周辺の街並みや広告物等から浮き出てしまい不調和となる恐れがありますので、注意して使ってください。

屋上天端広告とは、屋上広告塔の上部や屋上、屋根面に設ける広告をいいます。

三越のマーク．赤地(白)に黄の字(白)を逆転

○ 都市景観形成基準

## 15

隣接した住宅の環境を損なわないように、ネオンサインの表示方向及び照度等は十分注意する。

## 地上広告

## 16

地上広告物は、 建築物と調和したデザインとする。

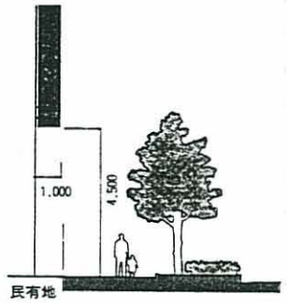
地上広告物とは、地上広告板、地上広告塔など地上部に設置される広告物をいいます。建物の敷地内に設置されるテナントの案内を行うサインポールなどは建物と調和したデザインとしてください。

## 突出広告

## 17

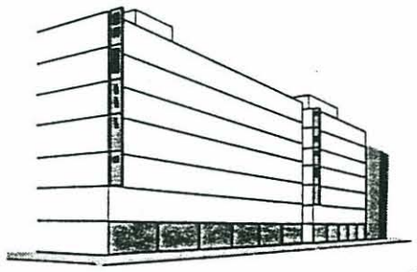
突出幅は、壁面から１m以内とする。
下端の高さは、原則として4.5mとする。

突出広告の出幅を押さえ、圧迫感を減らすとともに、下端をそろえ、歩行者の視線を通すことを目的とした基準です。
ただし、下端を 4.5 mにすると、建物と著しく不調和になる場合はこの限りではありません。




## 18

一壁面には、原則として一列にまとめて設置する。ただし、飾り看板など特に街のにぎわいに寄与すると認められるものについてはこの限りではない。

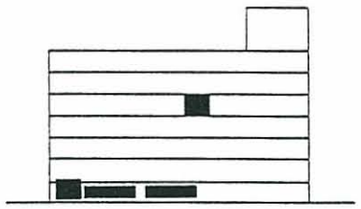


＊飾り看板とは、ヨーロッパなどの古い街で見られる、個々の店ごとに出される美しくデザインされた吊り看板のことです。

## 壁面広告

## 19

一壁面につき壁面積の1/10以下とする。



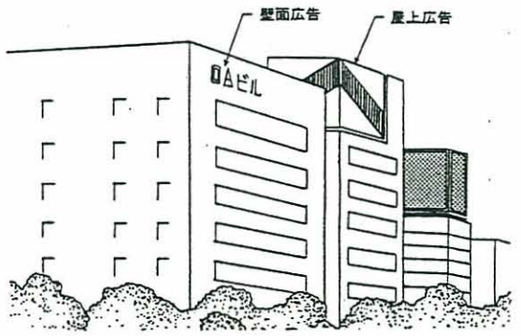
壁面広告とは、壁、窓、開口部等に設置される広告物や懸垂幕などのことをいい、屋上広告塔、屋上広告板等は壁面広告には含めません。
壁面積とは壁面の垂直投影面積のことをいい、その算定にあたっては、壁部分だけではなく、窓、開口部も含めることとします。
また、窓面広告は、各窓について広告面積が窓面積の1/10以下となることが必要です。

## 屋上広告

## 20

建築物と一体性のあるデザインとし、極端な塔状をさけ、安定感のあるデザインとする。

屋上広告とは、屋上広告板、屋上広告塔のことをいいます。
極端な塔状とは、広告塔や広告板の高さが幅よりも長いもので、歩行者に対し圧迫感や不安定感を与えるものをいいます。




## 21

骨組み、支柱等の構造体は、道路から目立たないようにする。

○ 都市景観形成基準

# その他

## 22

建築物等へのライトアップやショーウインドの活用により、夜の都市景観の演出を図る。

夜の久屋大通を歩きたくなるような、夢のある楽しい演出を行い、久屋大通のイメージを高めるよう努めてください。

## 23

主要交差点の角地においては、オープンスペースを確保し、まちの目印となるようなシンボル化を図る。

主要交差点の角地は、街を特徴づけ、街の座標となる場所です。街のシンボルとなるとともに出会い、溜まり、待ち合わせのできる街角としていくよう努めてください。

## 24

建築物、工作物、広告物、植栽等の管理者は、久屋大通の景観を損なうことのないよう行き届いた管理を行う。

管理の良否は、デザインの良否以上に都市の美観を左右します。管理者は、互いに周辺部を含め、行き届いた管理を行うよう努めてください。

## 25

屋上部分は、テレビ塔からの景観に配慮する。

来訪者にとってテレビ塔からの眺望は、名古屋を象徴する景観となります。テレビ塔の周辺の屋上部分は特に目立ちますので、すっきりとした美しい印象を与えるように努めてください。

# 形成基準の運用について

## 1 届出の対象

■ 届出の対象となるもの

都市景観整備地区に含まれる敷地のなかで行う行為で、形成基準に記されている事項については、原則として届出の対象となります。

■ 届出の対象とならないもの

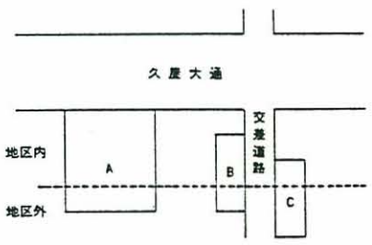
① 工事用の仮設物及び設置期間が14日以内のもの。（ただし仮囲いについては6ヶ月以上設ける場合、工事用であっても届出の対象になります。）
② 地下に設けるもの
③ 除却行為
④ 形成基準に定められていない工作物
⑤ 屋外広告物条例第4条第1項又は第5条第1項の許可を要しないもの
⑥ 通常の管理行為（色、外観の変更を伴うものは対象になります。）
⑦ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
⑧ 法令またはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

## 2 既存のものへの基準の適用

都市景観形成基準の告示の日（昭和63年3月31日）に既に存する建築物、工作物、広告物については基準を適用しません。
（ただし広告物については、必要なものにあっては広告物継続許可申請時に協力要請します。）

## 3 敷地が整備地区の内外にまたがる場合の基準の適用

久屋大通に面しておらず、かつ敷地の過半が地区外にある場合については基準を適用しません。




Aの場合
基準を適用します

Bの場合
基準を適用します

Cの場合
基準を適用しません

## 4 届出の手続き

**届出は、建築確認申請、工作物確認申請、屋外広告物許可申請等の2週間前までに名古屋市計画局都市計画部都市景観室へ2通届出をしてください。**

**届出書類の内容等、詳しくは都市景観室にお尋ねください。**

# 港北ニュータウン・タウンセンター
# 市街化誘導方策検討調査報告書

株式会社 港北都市開発センター