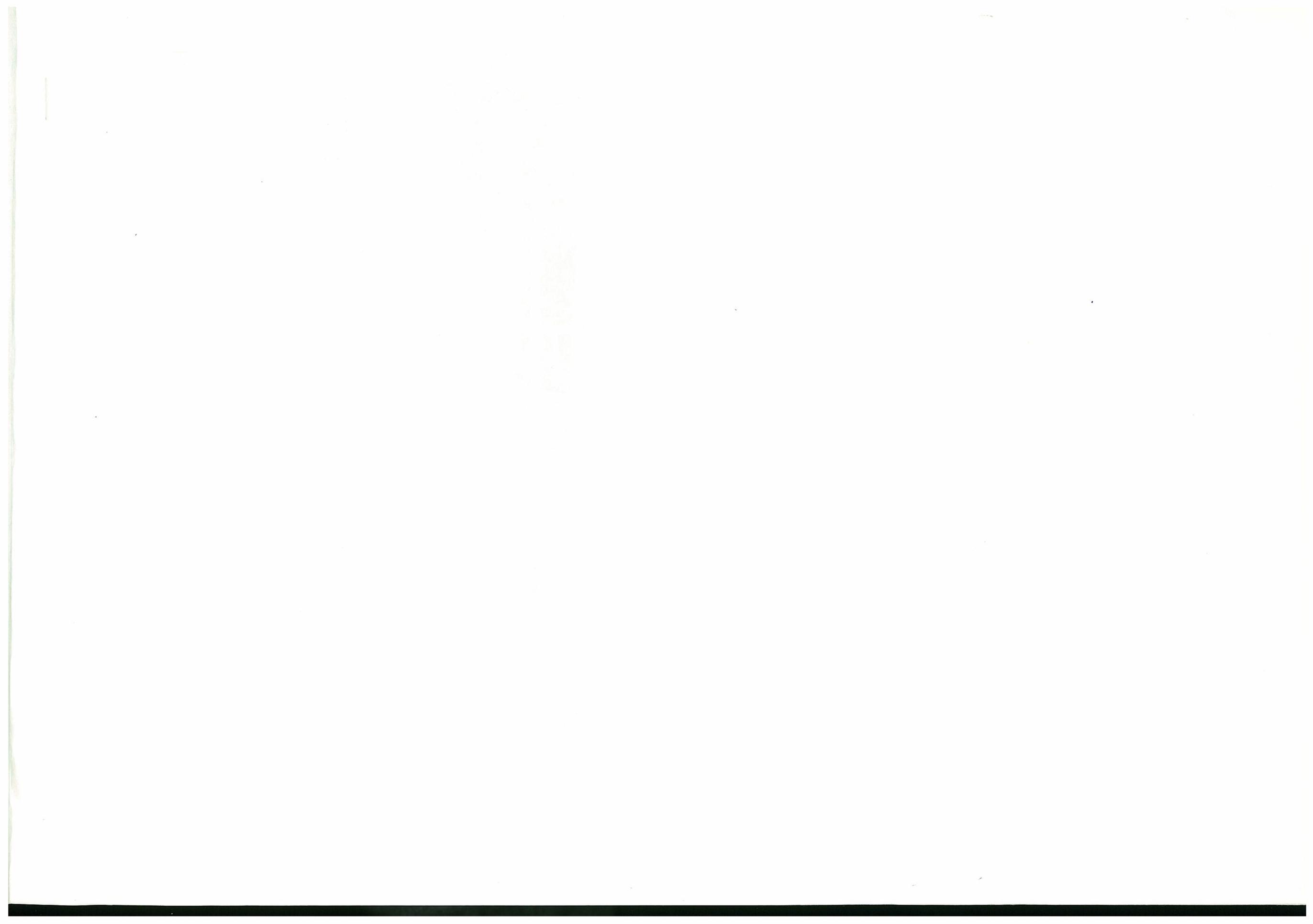
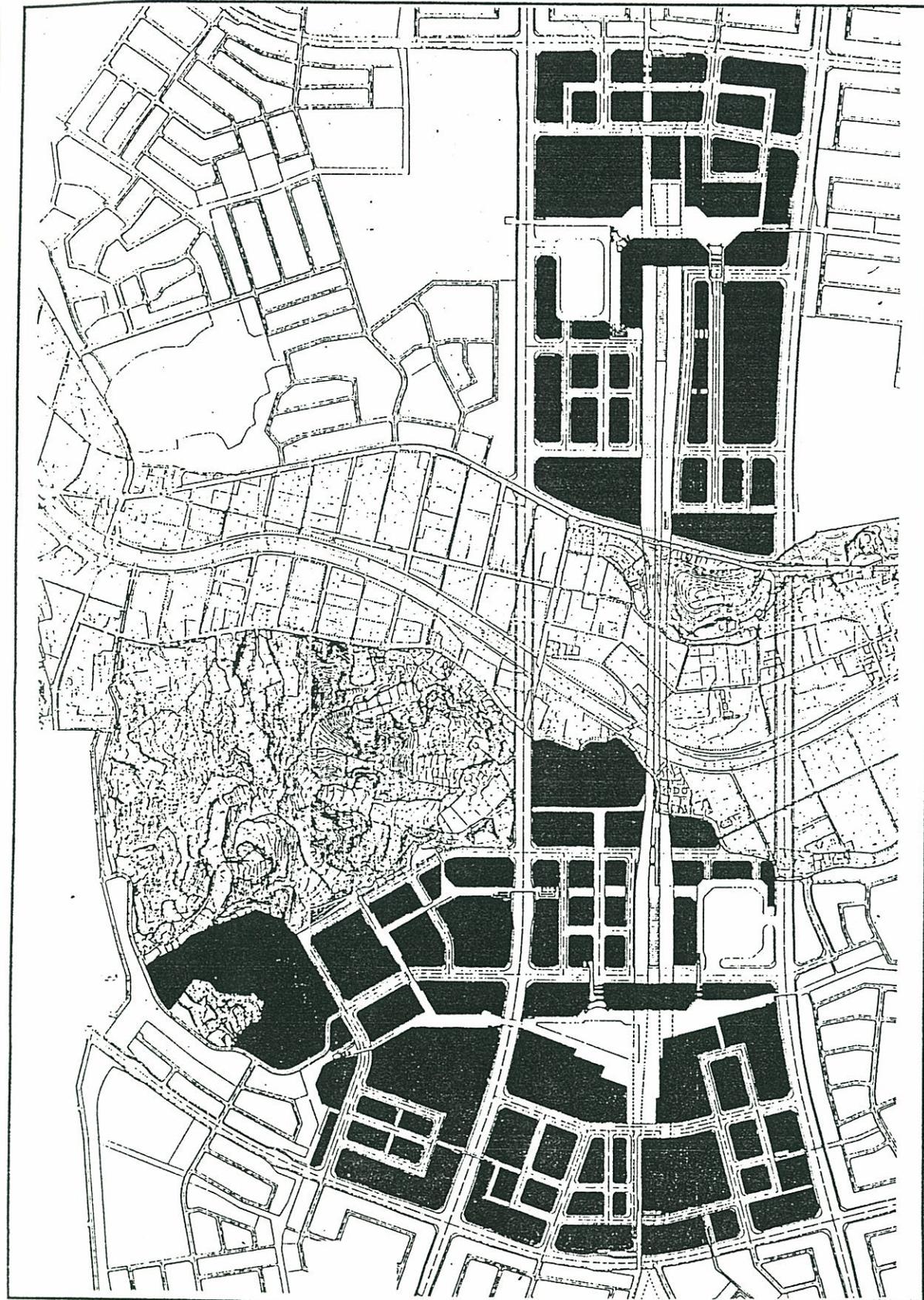


港北ニュータウン・タウンセンター
市街化誘導方策検討業務

平成4年3月

横浜市 都市計画局
住宅・都市整備公団 港北開発局
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業務

平成4年3月

横浜市 都市計画局

住宅・都市整備公団 港北開発局

株式会社 港北都市開発センター

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、港北ニュータウンの中心としてのみでなく、横浜市の副都心として首都圏まで視野におさめた、商業・業務・文化塔の多様な施設を集積した多機能複合型センターをめざして計画されている。

当該地区は、土地区画整理事業により開発されるセンターであり、地元地権者、建設業者等の様々な関係者が上物整備に関わることになる。

また、タウンセンター面積73ha（うち宅地40ha）の使用収益が段階的に開始され、部分的に商業・業務等の施設が立ち上がることとなる。それらの施設の魅力が需要を喚起し、集客力を上げ、後発施設の展開し易さへも繋がり、ひいてはタウンセンターの魅力となり、周辺他都市間とのあらゆる面での競争に打ち勝ち、ニュータウン全体の熟度を上げることが必要不可欠である。

そのため、立地する施設・建物計画をどのように誘導し、タウンセンターの魅力づくりを行うかも、タウンセンターの地権者代表者等関係者からなる組織『タウンセンター開発推進協議会』で検討してきた。

本報告書は、『タウンセンター開発推進協議会』の専門部会である開発ルール部会で協議された「街づくり協定（案）」を中心とする建築物等の規制・誘導方策のガイドラインの指針をまとめたものである。

今回の作業結果が、タウンセンターの開発並びにニュータウン全体の今後の開発にあたって寄与することを念願する次第である。

平成4年3月

(株)港北都市開発センター

■ 第3回ルール部会【合同部会】	91.12.06
■ 第4回ルール部会	92.01.21
■ 第5回ルール部会	92.02.07
■ 第6回ルール部会	92.02.27
■ 第7回ルール部会	92.03.10
■ 第8回ルール部会	92.03.24

ルール部会の主な内容

■第3回ルール部会■ (合同部会)

- 【検討内容】
- 開発ルールの必要性
 - 開発ルールの考え方
 - タウンセンターの都市構造

■第4回ルール部会■

- 【検討内容】 街並み景観形成計画の検討(その1)
- デザインコードの目的・効果と内容
 - タウンセンターの景観とデザインコード
 - タウンセンターの都市構造とデザインコード
- 【主な議論】
- 用途(風営法関連)
 - 駐車場(待ち行列、土地の立体利用、地下駐ネットワーク)
 - 手続き窓口の簡素化、組織づくり

■第5回ルール部会■

- 【検討内容】 街並み景観形成計画の検討(その2)
- 第4階ルール部会と同様
- 【主な議論】
- 最小敷地規模の扱い。分割禁止は無理。
 - 住宅は配置計画を検討する。
 - 幹線道路沿い壁面後退2mは現実的ではない。
 - 高さを揃えるのは難しいし、意味も少ない。
 - 色彩は制限しすぎると面白みに欠ける。高さで分割する考えもある。
 - 窓面広告は良くない。自社看板以外のものはやめたいが広告収入がなくなる。目印がなくなる。
 - 駐車場は付置義務よりも多くすべき。

■第6回ルール部会■

- 【検討内容】 街並み景観形成計画の検討(その3)
- ルールの骨組み
 - 地区計画・街づくり協定の役割
 - 地区計画の内容(案)
 - デザインコード解説資料
- 【主な議論】
- 地区計画・市街地環境設計制度での高さや北側斜線の取扱い。
 - 幹線道路沿い壁面後退2mはきつい。
 - きついルールの内容の硬直化が心配。
 - 資材置場など暫定施設の景観的配慮も重要。
 - ガソリンスタンド禁止は不便。⇒ゾーン設定する。
 - 駐車場入口の指定は計画を縛る。考え方のみとしたい。
 - 幹線道路からの出入りは制限。

■第7回ルール部会■

- 【検討内容】 街並み景観形成計画の検討(その4)
- ルールの骨組み
 - 街づくり協定の内容と地区計画による担保
 - デザインコード解説資料
- 【主な議論】
- 通りの高さ・壁面後退など、ルールを守った場合に緩和策は考えられないか。
 - 袖看板は小さいと役に立たない。ある程度大きさ必要。
 - 住宅配置ゾーン以外の地権者には抵抗があるのでは。
 - 共同化促進街区は共同化を努力目標とする。
 - 地区計画の導入は慎重にすべき。
 - 屋上広告は規制してもらいたくない。
 - 駐車場は付置義務以上の設置は難しい。固定資産税の減免などの措置を考えて欲しい。

■第8回ルール部会■

- 【検討内容】 街並み景観形成計画の検討(その5)
- 街づくりルールの必要性・骨組み
 - 街づくり協定の内容と地区計画による担保
 - デザインコード解説資料
- 【主な議論】
- 袖看板・ネオン・屋上看板は規制せずに明るい街にしたい。
 - 地区計画の内容は絞って。
 - ルール部会の中で十分な議論を尽くしてまとめたい。

	H3年度I	H3年度II	H3年度III	H3年度IV	H4年度I	～
T/C開発推進協議会	(第1回) 代表者会議 → ○		(第2回) 10/27 ○	(第3回) 11/25 ○	概要報告書(協議会版) プレゼ資料作成	
開発ルール部会		(第1回合同) ○	(第2～3回合同) ○	(第2回) ○ (第3回) ○		
事業化促進部会			10/29, 11/3 協議会 ○	(第2回) ○ (第3回) ○		
総会・ブロック等			協議会 ○	協議会 ○ (総会) ○	(ブロック説明会)	
個別開発プロジェクト			共同化義務街区(開発推進	会)等共同化=事業化支援	(街づくり協定締結・事業進行管理等)	
行政手続等				(地区計画等手続)		
				(事業化=共同化の支援システム)		
協議会 総会 ブロック	□協議会 ・今後の進め方確認(済)	□協議会ニュース発行 →ブロックへの情報提供 ・協議会、部会の活動内容の報告 ・情報レター	□第2回協議会 ・T/C地域開発計画(素案)の確認 ・T/C地域開発推進計画(協議会版)策定① ・部会活動報告 ・共同義務街区開発推進会活動報告	□第3回協議会 ・T/C地域開発推進計画(協議会版)策定②まとめ ・部会活動報告 ・共同義務街区開発推進会活動報告 ・協議会今後の進め方確認 ・行政等今後の進め方確認	□第3回協議会 ・第3回協議会検討事項の報告 □ブロック説明会 ・概要報告書及びプレゼ資料による提案	
開発ルール部会		□第1回合同部会 ・部会の設置及び部会委員紹介、部会長選出 ・部会運営計画 ・T/C地域開発計画(素案)の確認	□第2～3回合同部会 ・T/C地域開発事業フレーム策定 ・集客構造(商業、業務開発)計画策定	□第1回開発ルール部会 ・開発ルール計画策定① □第2回開発ルール部会 ・開発ルール計画策定②	第3回開発ルール部会 ・開発ルール計画策定③(まとめ)	
事業化促進部会				□第1回事業化促進部会 ・事業化促進計画策定① □第2回事業化促進部会 ・事業化促進計画策定②	第3回事業化促進部会 ・事業化促進計画策定③(まとめ)	

検
討
専
項

T/C開発推進協議会運営計画スケジュール(案)

①T/C地域開発事業フレーム策定→主に行政対応の資料に利用＝地区計画（企画評価書）をイメージ

<p>開 発 ル ー ル 部 会</p>	<p>[第2回]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業マーケティング調査結果 ・業務需要調査結果 →パイは充分orそこそこ ・（もし通常開発がおこなわれたら） →たまプラザ以下 ・開発コンセプト、開発方針検討 →広域集客複合開発（ex横浜第3都心） ・国内外の商業業務集客事例（スライド） <ul style="list-style-type: none"> ・商業→ホートンプラザetc ・業務→ダラス? etc ・集客構造の開発戦略検討 <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成の重要性 ・集客に必要な導入施設の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、街づくり協定事例の紹介 <ul style="list-style-type: none"> ・誘導の仕組みも紹介 ・歩行者マスタープラン検討 ・街並景観形成計画の検討 ・標準化開発ルールの提案 <ul style="list-style-type: none"> ・街区デザイン（ストリート軸対応） ・建築物デザインコード （スライド、パネル等利用） 	<ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成計画の提案 （スライド、パネル等利用） ・標準化開発ルールの提案（位置図） ・市街地環境設計制度T/C版の検討 ・特定街区ケーススタディの研究 ・実現誘導システムの検討 	<p>（まとめ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（案）提案 ・まちづくり協定（案）提案 ・市街地環境設計制度T/C版提案 ・実現誘導システム（案）の提案
<p>事 業 化 促 進 部 会</p>	<p>[第3回]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発コンセプト、開発方針設定 ・集客構造の開発戦略設定 <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成方針設定 ・集客に必要な導入施設の設定 ・開発展開計画シナリオの検討 <ul style="list-style-type: none"> ・段階的整備 ・開発拠点、促進地区、誘導地区 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発、一体開発、共同化 ・開発ゾーニングと事業モデル地区 ・その他提案事項 <ul style="list-style-type: none"> ・早淵川周辺区域の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討(1) <ul style="list-style-type: none"> ・共同化意向調査結果の報告 ・開発事業フレームの構築 ・開発展開計画シナリオの構築 ・事業モデル地区の抽出（1～2地区） ・事業モデル地区ケーススタディ(1) （複合開発事業企画案の作成） <ul style="list-style-type: none"> ・事業方針 ・事業計画フレームの検討 ・建築計画フレームの検討 ・導入施設の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討(2) <ul style="list-style-type: none"> ・実現誘導方策の検討 ・駐車場経営計画の検討 ・その他暫定利用計画の検討 ・早淵川周辺区域の検討 ・事業モデル地区ケーススタディ(2) <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画及び建築計画 ・施設構成と構成イメージ （以上プレゼ資料作成） ・導入事業制度と手法の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討（まとめ） <ul style="list-style-type: none"> ・開発展開計画（案）の提案 ・共同化＝事業化支援システム（案）の提案 ・その他実現誘導方策（案）の提案 ・事業モデル地区ケーススタディ(3) <ul style="list-style-type: none"> ・商業業務等床需要の現状と予測 ・事業収支の現状と採算性の確保 （いずれも定性的処理でOK） ・事業採算性の検討 ・まとめ

T/C地域開発推進計画策定〔部会検討事項予定〕		第4回（1/21）〔予定〕	第5回（2/27）〔予定〕	第6回（3/24）〔予定〕
開 発 ル ー ル 部 会	<p>〔第2回〕（10/29）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業マーケティング調査結果 ・業務マーケティング調査結果 ・開発コンセプト、開発方針の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・開発方針の基本的考え方 ・集客構造の開発戦略の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・商業開発戦略の基本的考え方 ・国内の商業集客事例（スライド） 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、街づくり協定事例の紹介 ・歩行者マスタープランの検討 ・街並景観形成計画の検討（その1） <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針等の整理 ・開発ルール要素の検討（スライド、パネル等利用） 	<ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成計画の検討（その2） <ul style="list-style-type: none"> ・開発ルールの検討 ・開発ルールイメージ（スライド、パネル等利用） ・市街地環境設計制度T/C版の検討 ・実現誘導システムの検討 	<p>〔まとめ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（案）の提案 ・まちづくり協定（案）の提案 ・市街地環境設計制度T/C版（案）の提案 ・実現誘導システム（案）の提案
事 業 化 促 進 部 会	<p>〔第3回〕（12/3）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発コンセプト、開発方針設定 ・集客構造の開発戦略の設定 <ul style="list-style-type: none"> ・開発戦略方針の設定 ・街並景観形成方針の設定 ・集客に必要な導入機能の設定 ・国外街並景観形成事例（スライド） ・開発展開計画シナリオの検討 ・その他の提案事項 <p>○セミナー 商業開発の集客構造について（スライド併用）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討(1) <ul style="list-style-type: none"> ・共同化意向調査結果の報告 ・共同化＝事業化誘導方策及び支援システムの検討 ・開発展開計画シナリオの構築 ・事業モデル地区の抽出 ・事業モデル地区ケーススタディ(1) (複合開発事業企画案の作成) <ul style="list-style-type: none"> ・開発計画フレームの検討 ・建築計画フレームの検討 ・導入施設の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討(2) <ul style="list-style-type: none"> ・事業収支の現状と採算性の確保（一般的モデル比較検討） ・その他提案事項の検討 ・事業モデル地区ケーススタディ(2) <ul style="list-style-type: none"> ・開発計画及び建築計画 ・街並景観形成計画 ・施設構成と構成イメージ ・導入事業制度と手法の検討（プレゼ資料作成） 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化戦略の検討〔まとめ〕 <ul style="list-style-type: none"> ・開発展開計画（案）の提案 ・共同化＝事業化支援システム（案）の提案 ・実現誘導方策（案）の提案 ・事業モデル地区ケーススタディ(3) <ul style="list-style-type: none"> ・事業採算性の検討 ・まとめ

〔調査検討事項チェックリスト〕

調査検討事項	備考
<p>T/C地域開発推進計画〔協議会版〕</p> <p>①T/C地域開発事業フレーム策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備目標、方針 ・整備計画 ・開発フレームの設定 ・開発規模のネガチェック ・整備方策 ・整備スケジュール <p>②集客構造計画策定</p> <p>◇複合開発計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業マーケティング調査（既調査） <ul style="list-style-type: none"> ・潜在需要量と成立可能規模の検討 ・業務需要調査（既調査） ・開発コンセプト、開発方針設定 ・集客構造の開発戦略設定 ・導入施設の検討 ・開発展開計画の検討 ・その他 <ul style="list-style-type: none"> ・早淵川周辺区域の検討 ・暫定利用の検討 	<p>策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政マスタープランへの格上げ （単なる調査報告書で終わらせないこと） →地区計画（企画評価書）へ移行 （都市計画決定・条例化） ※仮換地変更（供用開始）に伴う用途地域 変更には地区計画の導入は不可欠 →建設省所管の建築物誘導事業制度へ移行 <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成/アーバンデザイン計画と 連動 ・導入施設、開発展開計画、その他/事業化 促進計画と連動

調査検討事項	備考
<p>③事業化促進計画の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同化意向（既調査あり） ・事業化戦略の検討 ・事業モデル地区設定 ・事業モデル地区の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・事業目標、方針 ・事業計画、建築計画フレーム ・施設構成と構成イメージ ・導入事業制度及び手法の検討 ・事業採算性の検討 ・プレゼンテーション資料作成 ・共同化＝事業化支援システムの検討 ・共同化事業手法の研究 ・その他現誘導方策の検討 <p>④アーバンデザイン計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観方針策定 ・歩行者マスタープラン計画策定 ・街区デザイン（ストリート軸対応） ・個別建築デザインコード ・標準化開発ルール策定 ・横浜市市街地環境設計制度/T/C版 の策定 ・誘導システムの検討 ・プレゼンテーション資料作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業モデル地区設定の必然性を部会で合意 を図りつつ、次のステップに移行 ・検討地区1～2箇所 （大規模開発街区を中心とした一定規模で 複合開発を想定） <ul style="list-style-type: none"> ・建設計画街区+個別街区 ・支援システム 規制緩和手法、事業補助金・融資制度等 の導入 ・その他実現方策 協力企業ストック、企業誘致部会の設置 <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、街づくり協定に移行 ・規制緩和手法のセット化 <ul style="list-style-type: none"> ・特定街区（都市計画決定） ・市街地環境設計制度（建築許可）等

	9	10	11	12	1992	1	2	3																
	7	14	21	28	5	12	19	26	2	9	16	23	30	7	14	21	28							
T/C開発推進協議会	① 地域開発事業フレーム策定				10/29 ② 合同 *商業調査報告 *業務需要調査報告 *開発コンセプト、方針検討 *商業開発事例 *開発戦略検討 *導入施設のイメージ				11/末 ③ 合同 *開発コンセプト、方針 *開発戦略 *導入施設 *街並景観形成方針 *開発展開シナリオ検討 *その他地区検討				12/20or24 ④ 部会 *モデル地区1, 2 事業企画案検討 事業方針 事業計画フレーム 建築計画フレーム 導入施設				② 部会 *モデル地区1, 2 事業計画、建築計画 施設構成アルビ 導入事業方式検討				③ 部会 *まとめ *事業採算性検討			
チーム合同研究会 *街イメージ *業務可能性 *商業集客事例 *事業フレーム *コンセプト検討 その他	① 業務 商業イメージ	② 町並み 経営	③ ライフスタイル	④ コンセプト	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫												
作業スケジュール 1) T/C全体開発コンセプト (全体) (7/7バナー)	T/C全体開発コンセプト検討				開発方針				マスタープラン作成				モデル地区開発方針検討				プレゼン作成							
2) 商業、業務開発可能性 (商業コンサル) (業務コンサル)	商業業務開発コンセプト検討				導入施設検討				複合化シナリオ検討				モデル地区導入施設検討				複合化プログラム検討				プレゼン作成			
3) 街並景観、建築計画 (都市計画コンサル) (建築計画コンサル)	開発方式と街並イメージ検討				開発方式				街並イメージ検討				モデル地区1, (2) 街並イメージ建築計画検討				モデル地区1, (2) フィードバック その他地区提案				まとめ *要約(地元)版 30部 *作業報告書 3部 *パネル			
4) 開発展開シナリオの検討 (総括) (不動産経営コンサル)	開発方式の可能性検討				開発戦略				その他地区検討 早淵川、駐車場、暫定				モデル地区1, (2) 街並イメージ建築計画検討				モデル地区1, (2) 事業採算試算							
					展開計画シナリオ検討				展開計画シナリオ設定															
					開発方式ゾーニング				開発ゾーニング設定															

港北ニュータウン・タウンセンター開発計画作業スケジュール

1991. 10.05 水
~~09.07~~

	9	10	11	12	1992	1	2	3																								
	7	14	21	28	5	12	19	26	2	9	16	23	30	7	14	21	28															
T/C開発推進協議会	①協議会発足				10/29 ②合同 *商業調査報告 *業務需要調査報告 *開発コンセプト、方針検討 *商業開発事例 *開発戦略検討 *導入施設のイメージ				11/末 ③合同 *開発コンセプト、方針 *開発戦略 *導入施設 *街並景観形成方針 *開発展開地帯検討 *その他地区検討 *モデル地帯選定				12/20or24 ④開発ルール部会 *標準化開発ルールの提案				①事業化促進部会 *事業化戦略の検討(1) *モデル地区、その他地区 *事業企画案検討他				②開発ルール部会 *環境設計制度T/C版 *その他				③両部会 *まとめ *事業採算性 *事業性 *モデル地区、その他地区 *事業計画、建築計画提案							
チーム合同研究会 *街イメージ *業務可能性 *商業集客事例 *事業フレーム *コンセプト検討 その他	①集客イメージ		②街並		③業務街並商業		④ライフスタイル検討		⑤		⑥		⑦		⑧		⑨		⑩		⑪		⑫									
作業スケジュール)T/C全体開発コンセプト (全体) (アドバイザー) (事業化コンサル)	T/C全体開発コンセプト検討				開発方針、戦略 開発方式の可能性 開発方式ゾーニング 検討				マ ス タ ー プ ラ ン 作 成				4)モデル地区開発方針検討 その他地区 (駐車場、暫定 早淵川地区) ア レ ゼ 作 成				複合化プログラム検討 成				標準化開発ルール検討 モデル地区、その他 街並イメージ 建築計画検討				市街地環境設計制度T/C版作成 実現誘導システムの検討 モデル地区、その他 街並イメージ、建築計画提案				事業化戦略検討(1) 事業化可能性の検討(2) モデル地区事業採算試算			
商業、業務開発可能性 (商業コンサル) (業務コンサル)	商業業務開発コンセプト検討				導入施設検討				複合化プログラム作成				複合化プログラム検討 成				ア レ ゼ 作 成				まとめ *要約(地元)版 *作業報告書 3部											
街並景観、建築計画 (都市計画コンサル) (建築計画コンサル)	開発方式と街並イメージ 検討				開発方式				T/C全体街並イメージ 検討 成				標準化開発ルール検討 モデル地区、その他 街並イメージ 建築計画検討				市街地環境設計制度T/C版作成 実現誘導システムの検討 モデル地区、その他 街並イメージ、建築計画提案				事業化戦略検討(1) 事業化可能性の検討(2) モデル地区事業採算試算											

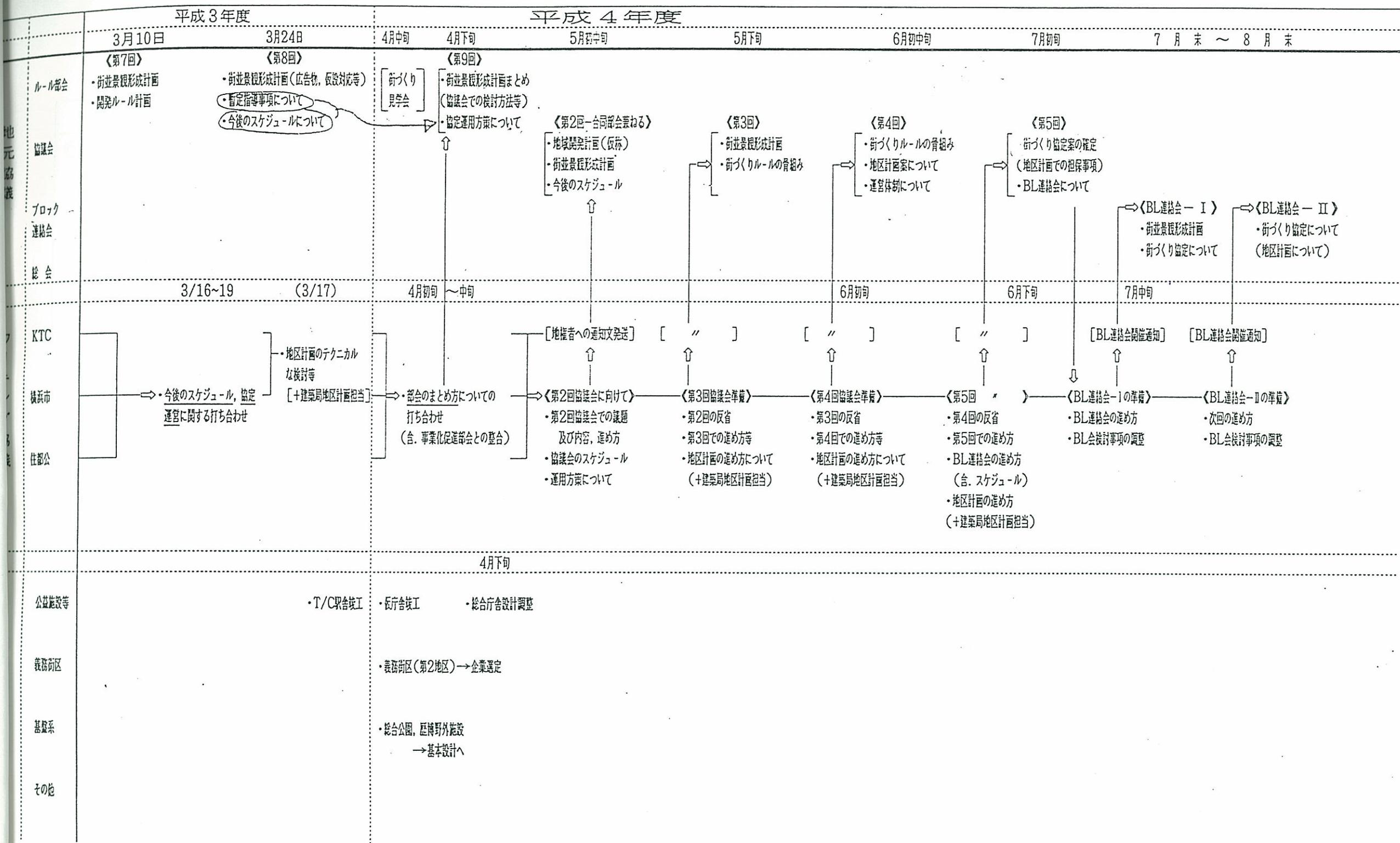
調査検討事項	備考
<p>① T/C地域マスタープラン策定 (既調査報告書の集大成)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備目標、方針 ・整備計画 ・開発フレームの設定 ・開発規模のネガチェック ・整備手法 ・整備スケジュール 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政マスタープランへの格上げ (単なる調査報告書で終わらせないこと) →地区計画(企画評価書の前段構成)へ移行 〔都市計画決定・条例化〕 ※仮換地変更(供用開始)に伴う用途地域 変更地区計画の導入は不可欠 →建設省所管事業制度(前段構成)へ移行 〔区画整理事業+建築物誘導事業(?)〕 ※建設省等を含めた委員会方式が一般的
<p>② 集客構造(主に商業開発)戦略設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業マーケティング調査(既調査) <ul style="list-style-type: none"> ・潜在需要量と成立可能規模の検討 ・有望業種業態の検討 ・集客構造の開発コンセプト設定 ・商業開発展開要素の検討 ・ゾーン構成と導入機能 ・構成イメージ 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務開発 <ul style="list-style-type: none"> ・業務需要の検討(既調査あり) ・導入業務の明確なコンセプト設定 <p>e x</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街並景観形成他/アーバンデザイン計画と連動

調査検討事項	備考
<p>③ 事業化推進案の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同化意向(既調査あり) ・街区誘導基本方針 ・初期開発地区、事業モデル地区設定 ・事業モデル地区の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・開発目標、方針 ・開発フレーム設定 ・施設構成と構成イメージ ・導入事業制度及び手法の検討 ・事業採算性の検討 ・プレゼンテーション資料作成 ・共同化=事業化支援システムの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設省所管事業制度の後段構成 ・初期開発地区、事業モデル地区設定の必然性を協議会、部会で合意を図りつつ、次のステップに移行 ・検討地区2~3箇所(早期実現可能地区を選定) 大規模開発街区を中心とした一定規模 <ul style="list-style-type: none"> ・共同義務街区+個別街区 ・ビジネスコア+個別街区 ・協力企業情報のストック、規制緩和手法、事業補助金・融資制度等の導入
<p>④ アーバンデザイン計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針(商業開発を前提) ・街区デザイン(ストリート軸対応) ・個別建築デザインコード ・誘導方策の検討 ・標準化開発ルール策定 ・横浜市市街地環境設計制度/港北NT版の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等に移行(後段構成) ・地区計画=行政規制誘導手法 街づくり協定=地元の自主的規制誘導手法 ・規制緩和手法のセット化 <ul style="list-style-type: none"> ・特定街区(都市計画決定) ・市街地環境設計制度(建築許可)等

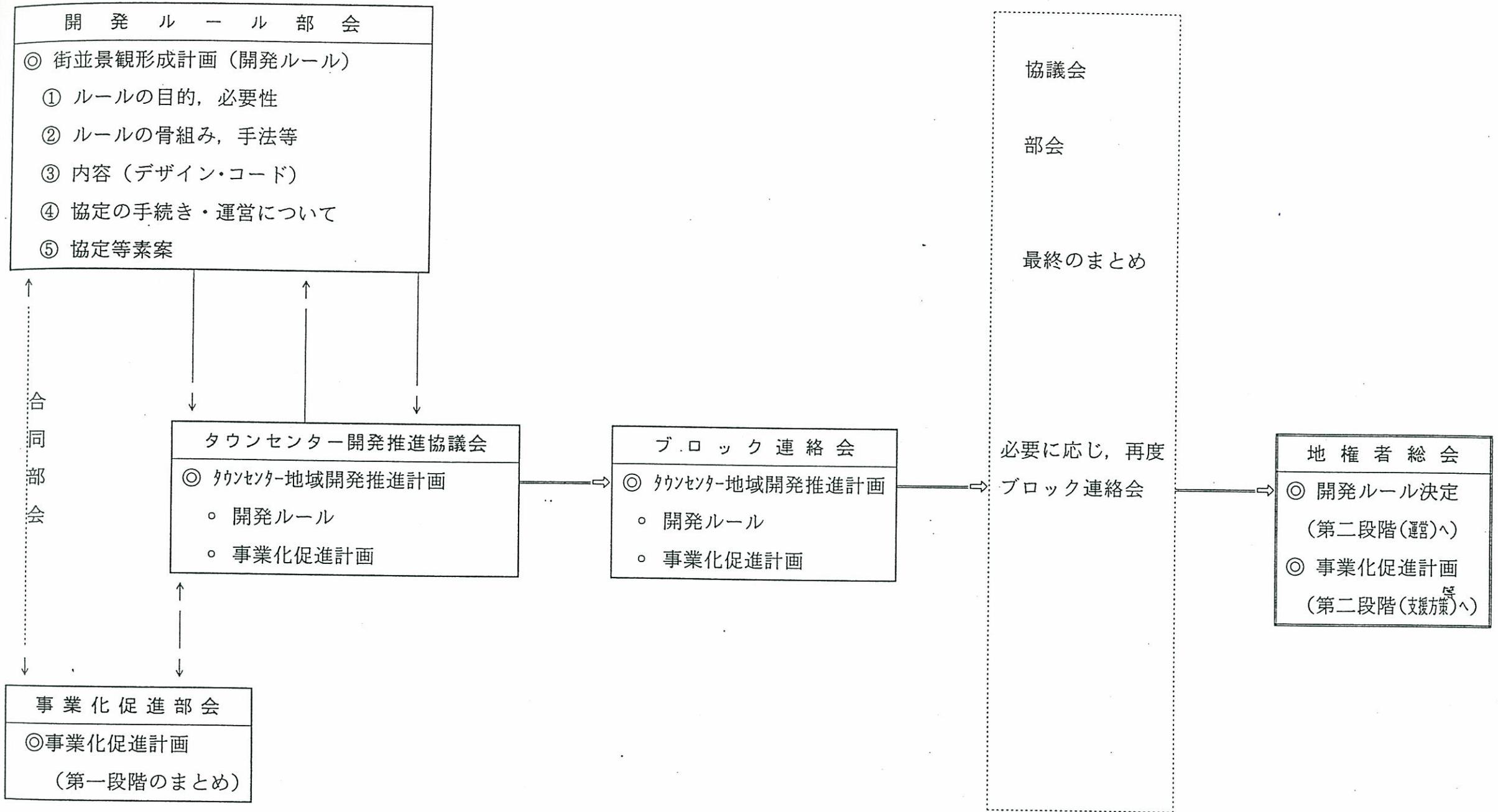
	H3年度I	H3年度II	H3年度III	H3年度IV	H4年度I	H4年度II	
N/T地区全体事業進捗状況							
T/C開発推進協議会 ・開発ルール部会 ・事業化促進部会 (事務局=KTC)	協議会発足 部会発足	T/C地域マスタープラン案の策定 ○ 開発ルール部会による指針案の検討 ○ 事業化促進部会による事業化方策検討①	中間案の検討 各2~3回	第2回協議会 第3回協議会 各1~2回	地元合意形成・ブロック説明会 (行政手続) 建設省所管事業制度等 地区計画・街づくり	承認手続 り協定等手続	
個別街区 (民有地)					○	事務局=?	
建設計画街区 (公団等用地)	○ (計画等)		↑ ↓		↑ ↓ ○	ブロック別研究会 事業化=共同化の支(協力企業情報の収集)構築)等 (調整・手続)	授 集) 構築)等
共同義務街区開発推進会 ・第1街区 ・第2街区 (事務局=KTC)		推進会 役員会	コンペ実施 建設組合設立 コンペ締切 ○	企業決定 基本協定締結 組合事務局は別途調整(KTC?)	○ 事務局は原則として企業対応	(調整・手続) 特定街区・大店法 優良再開発事業等	
港北ニュータウンまつり	実行委	事務局 準備作業 実行委	第7回 10/19・20 ○ 精算	実行委			

	H 3 年度	H 4 年度	H 5 年度	H 6 年度			
N/T地区全体事業進捗状況	推進協・合同協	区役所庁舎着工	仮換地指定 供用開始 3号線開通	横浜市長選 区役所庁舎竣工 N/T区発足	統一地方選		
T/C開発推進協議会 ・開発ルール部会 ・事業化促進部会	協議会発足 T/C地域マ(建設省所管) 開発ルール指針の策定 事業化促進方策の検討	スタープランの策定 事業制度等手続 地区計画・街づくり協定等手続 ↓ 事業=共同化の支援システム構築	個別街区事前建築指導・調整等 (協力企業ストック等)				
個別街区(民有地) 建設計画街区(公団等用地)	(計画等)	ブロック別協力企業タ (調整・手続等) ↓ (調整・手続等)	研究会 イアアップ 個別街区建築活動(共同化・単独) (設計・施工等)				
共同義務街区開発推進会 ・第1街区 ・第2街区	コンベ実施 建設組合設立 協力企業決定	(調整・手続等) 特定街区・大店法優良再開事業等	(設計・施工等)		平成7年度竣工・オープン		
港北ニュータウンまつり	第7回・10/19,20 準備作業	第8回	第9回	N/T区民まつりに移行			

街づくり協定等スケジュール ①



開発ルール策定の流れ案



開 発 ル ー ル に つ い て

平 成 3 年 4 月

タウンセンター地権者代表者会議
横 浜 市
住 宅 ・ 都 市 整 備 公 団

— 魅力的なタウンセンター建設のために —

地元・市・公団が一体となって進めてきている「港北ニュータウン」の計画的な街づくりも、その中心部である「タウンセンター」において、いよいよ具体的な段階に入ってきました。

タウンセンターは、港北ニュータウン地域のセンターとしてばかりではなく、横浜の新しい副都心として、また、首都圏の様々な機能を分担する広域的な商業・業務地区として、まさに21世紀を見据えた計画性が問われています。

道路、広場、公園、緑地、鉄道、都市設備、地下埋設物等の基盤整備は、既にマスタープランでその骨格が決定し、今後は、公共公益施設の整備をはじめ、ショッピングモールやプロムナード等の環境整備が行われていきます。さらに、地権者の皆様の意思を受けて行われる建物づくりも、出来上がった建物が、タウンセンターを構成する街づくりの重要な要素となっていきます。

タウンセンターという街全体と、皆様の一つ一つの建物とは密接な関係があります。

タウンセンターは、その一つ一つの建物によって成り立つと同時に、一つ一つの建物は、他の全ての建物によってその活動や価値が支えられてきます。個々の建物は、決してバラバラに独立した存在ではありません。もし、個々の施設建設の考え方がバラバラであったなら、タウンセンターという街全体もバラバラの印象を与え、他のはっきりと

した特色のある街に魅力の点で負けてしまうでしょう。個々の建物がタウンセンター全体のことを考えて建設されれば、タウンセンターの繁栄はより大きなものになると考えられます。

したがって、個々の建物づくりが、タウンセンターに魅力と活力を与え、タウンセンターの繁栄を招来するには、建物を企画・設計する際に、タウンセンターの街づくりの考え方、街並みのイメージ等を十分に認識して、個々の建物の計画を進めていく必要があります。

そこで、街づくりから建物づくりを進めていくにあたって、皆様が一緒に考え、歩調を合わせて協議をしていく手掛かりを、別紙のとおりまとめました。

これは、施設建設の際のお互いの指針として、街づくりに関する基本的な約束事を、街づくり協定・地区計画等の形でまとめたものです。

代 表 者 会 議 の 改 組 に つ い て

平 成 3 年 4 月

タウンスンター地権者代表者会議
横 濱 市
住 宅 ・ 都 市 整 備 公 団

(目的及び設置)

第1条 港北ニュータウン・タウンセンター地区(以下「当地区」)において、横浜の副都心にふさわしい、また首都圏を含めた広域かつ総合的な街づくりを行うため、質の高い基盤整備と都市施設の整備及び当地区にふさわしい施設建設を推進し、当地区建設に係る諸課題の解決を図ることを目的として、港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会(以下「協議会」)を設置する。

(開発推進の原則)

第2条 協議会構成員、地権者及び関係機関は、相互信頼のもとに、公平性・公開性を原則として当地区の開発を推進する。また開発計画及び建築行為等の協議については、構成員、地権者及び関係機関は、誠意をもって協議し、協議結果を誠実に履行し、第1条の目的に沿う開発を実現するよう努める。

(協議事項)

- 第3条 協議会は、第1条の目的を達成するため、次の事項を協議し、調整する。
- (1) 当地区の総合的な街づくりに関する開発ルール(地区計画、街づくり協定等を含む)の策定と運用に関する事項
 - (2) 当地区に係わる建築行為(工作物の設置、土地の造成を含む)の事前調整に関する事項
 - (3) 当地区における都市施設等、諸施設の整備促進に関する事項
 - (4) その他第1条の目的を達成するために必要な事項

(構成)

第4条 協議会は、次の各号に掲げる者(委員)をもって構成する。

- (1) 当地区の各ブロック(別添図)より選出された委員
- (2) 横浜市より指名された職員
- (3) 住宅・都市整備公団より指名された職員
- (4) (株)港北都市開発センターより指名された職員

(関係者の出席)

第5条 協議会は、必要があると認める時は、関係者の出席を求め、その意見を聞くことができる。

(ブロック委員の選出)

第6条 ブロックより選出される委員(ブロック委員)は、各ブロック毎にそれぞれの地権者から互選により選出する。

- 2 ブロック委員は、原則として各ブロック1名とする。

(ブロック委員の職務)

第7条 ブロック委員は、協議会の目的を達成するため、協議会の構成員として活動するとともに、各ブロックにおける地権者相互の連絡及び意見調整等必要な活動を行う。

- 2 ブロック委員は、前項の目的を達成するため、必要に応じてブロック毎の連絡会(ブロック連絡会)を開催する。

(役員)

第8条 協議会に会長1名、副会長2名を置く。

- 2 会長は、協議会で選出する。
- 3 副会長は、1地区・2地区毎に協議会で各1名選出する。

(役員職務)

第9条 会長は、協議会を代表する。

- 2 会長は、協議会を必要に応じて開催し、議事進行をつかさどる。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故ある時は、会長の職務を代行する。

(理事会の設置)

第10条 当地区の開発推進に関する基本的事項について、意見調整を図るため、理事会を設置する。

- 2 理事会は、会長、副会長及び第4条第2号から第4号の機関で別途定める者をもって構成する。
- 3 理事会は、会長が必要に応じて開催する。
- 4 理事は必要に応じ、協議会に出席することができる。
- 5 理事会の運営については、理事会で決める。

(部会の設置)

第11条 協議会の意見調整を円滑に進めることを目的として、必要に応じ、あらかじめ第3条に掲げる協議事項の検討を行うため、協議会の決定により部会を設置する。

- 2 部会の数、名称及び員数は協議会で定め、協議会が人選する。
- 3 各部会は、互選により選出される部会長が招集し、議事進行をつかさどる。
- 4 部会長は、部会の検討結果を協議会に報告する。
- 5 部会の運営については、部会で決める。

(委員及び役員の任期)

第12条 委員及び役員の任期は、2年とする。

- 2 委員及び役員は、再任することができる。
- 3 第4条第2号以下の委員については、これによらないことができる。

(地権者総会への報告)

第13条 会長及び副会長は、地権者総会を招集し、重要案件について報告する。

- 2 地権者総会は、当地区全地権者をもって構成される。
- 3 総会の議事進行は、会長がつかさどる。
- 4 総会は、状況により1地区、2地区毎に開催できるものとし、この場合の会議の議事進行は、各副会長がつかさどる。
- 5 前項の場合、会長は会議に出席し、発言することができる。

(事務局設置)

第14条 協議会の事務を処理するため、事務局を置く。

- 2 事務局は、(株)港北都市開発センターとする。

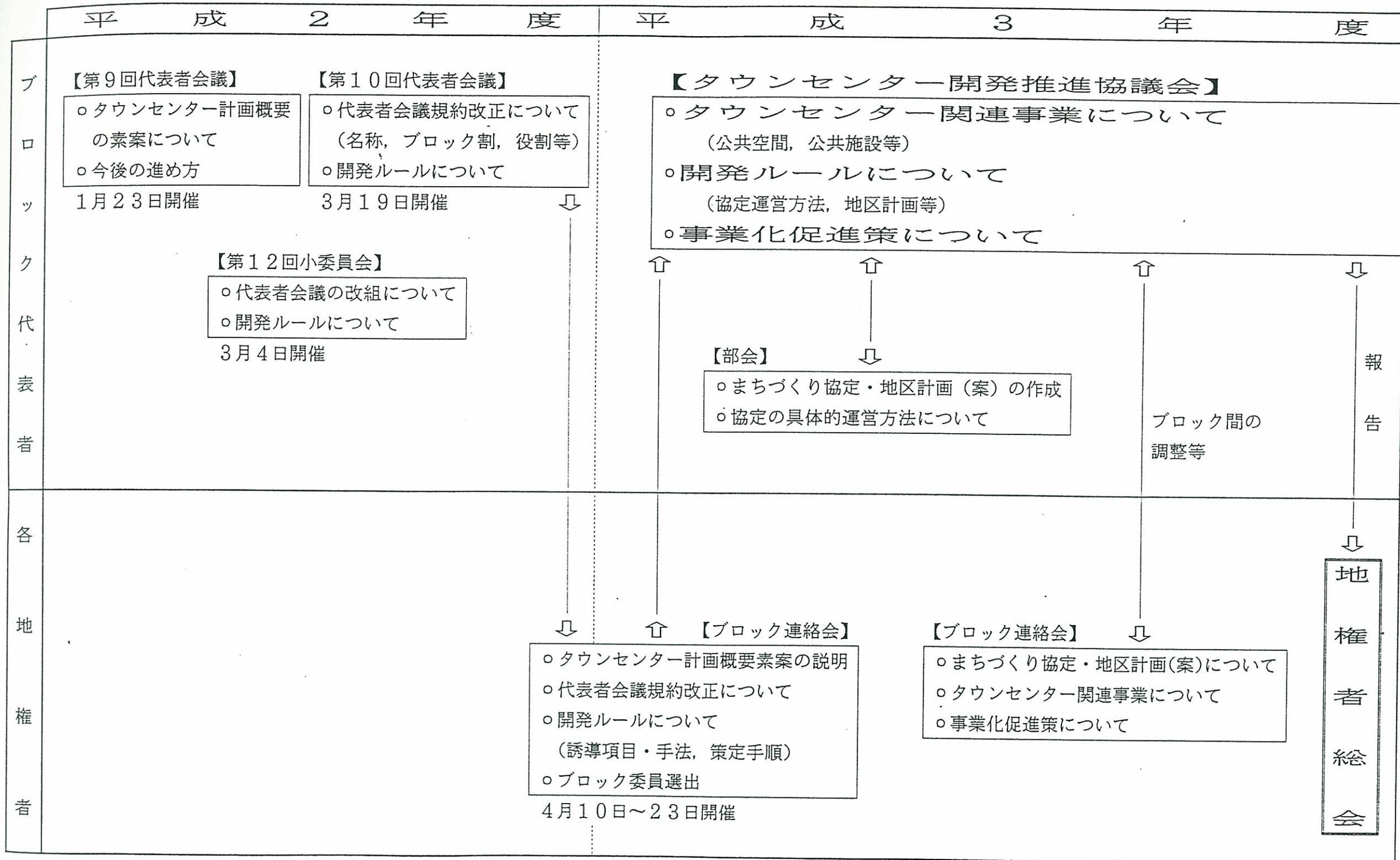
(その他)

第15条 この規約に定めのない事項については、協議会で定める。

付則1 この規約は、平成3年 月 日から施行する。

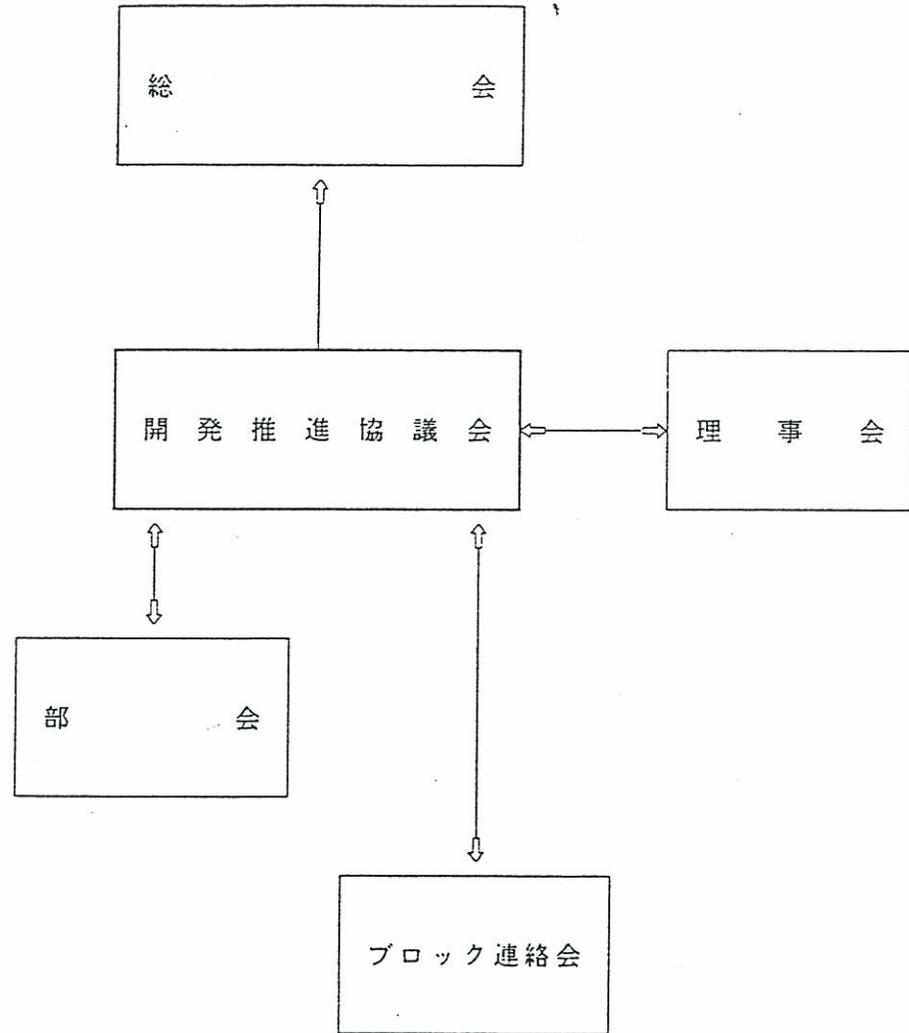
- 2 この規約の施行に伴い、「港北ニュータウン・タウンセンター地権者代表者会議規約」は、廃止する。

タウンセンター代表者会議等 今後の進め方 案

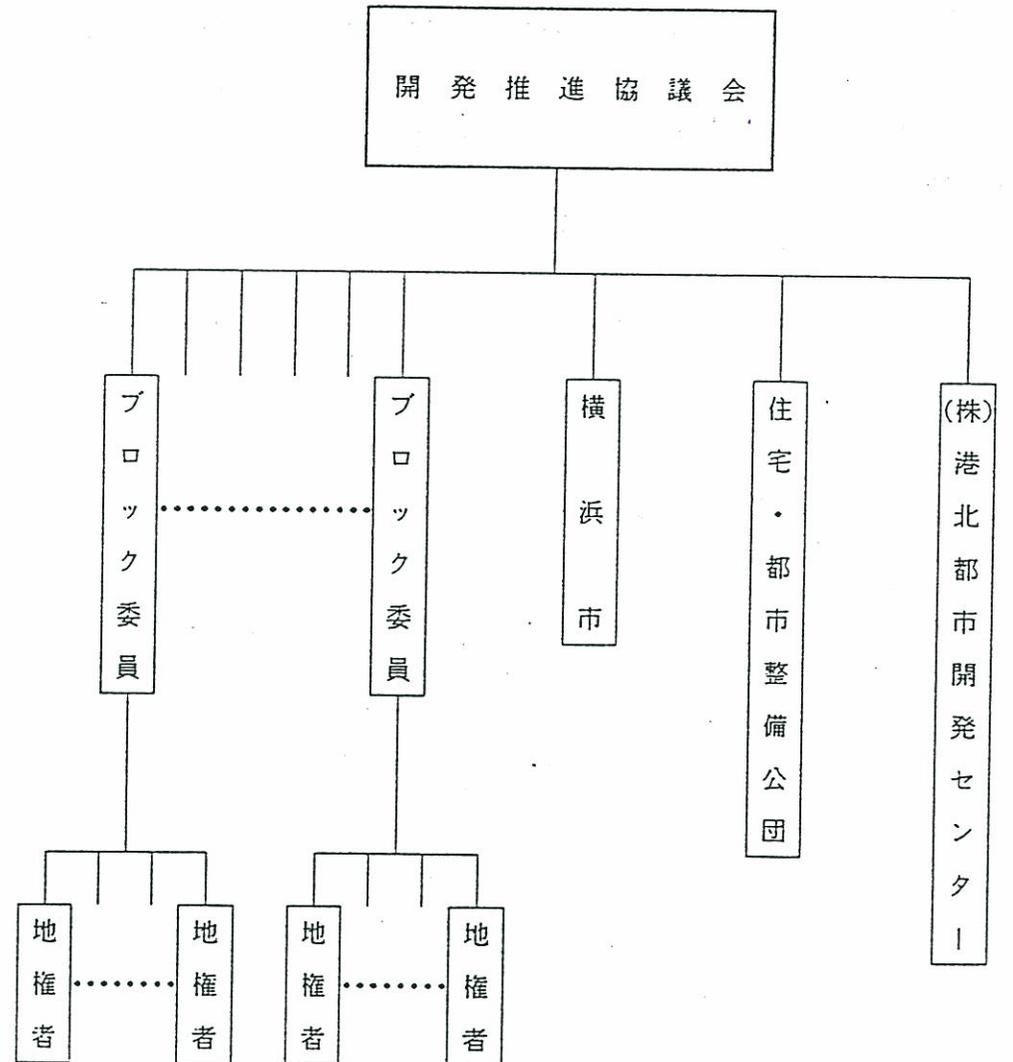


タウンセンター開発推進協議会の構成（案）

○ 組織図



○ 構成図

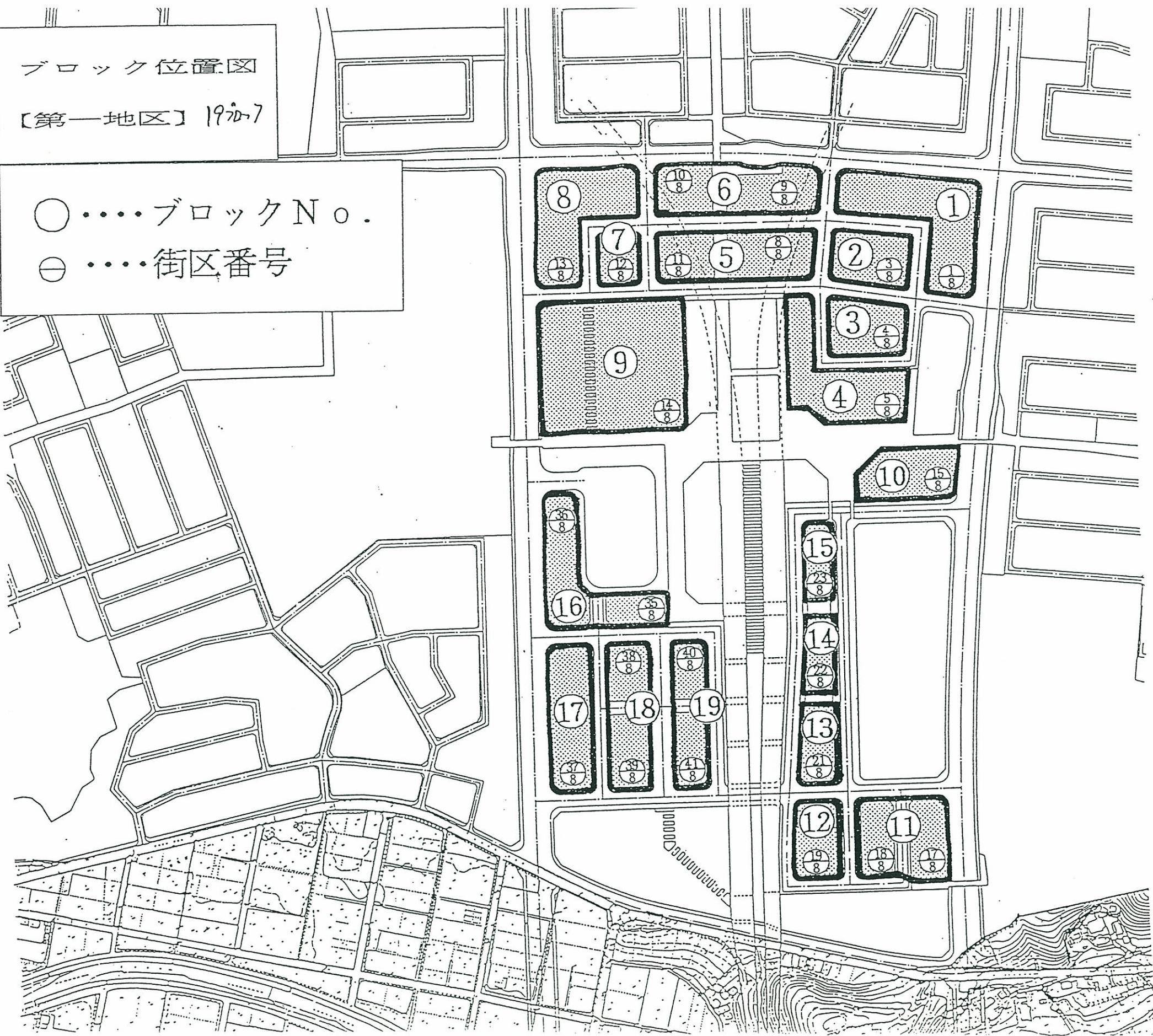


ブロック位置図

【第一地区】 1970-7

○ …… ブロック No.

⊖ …… 街区番号

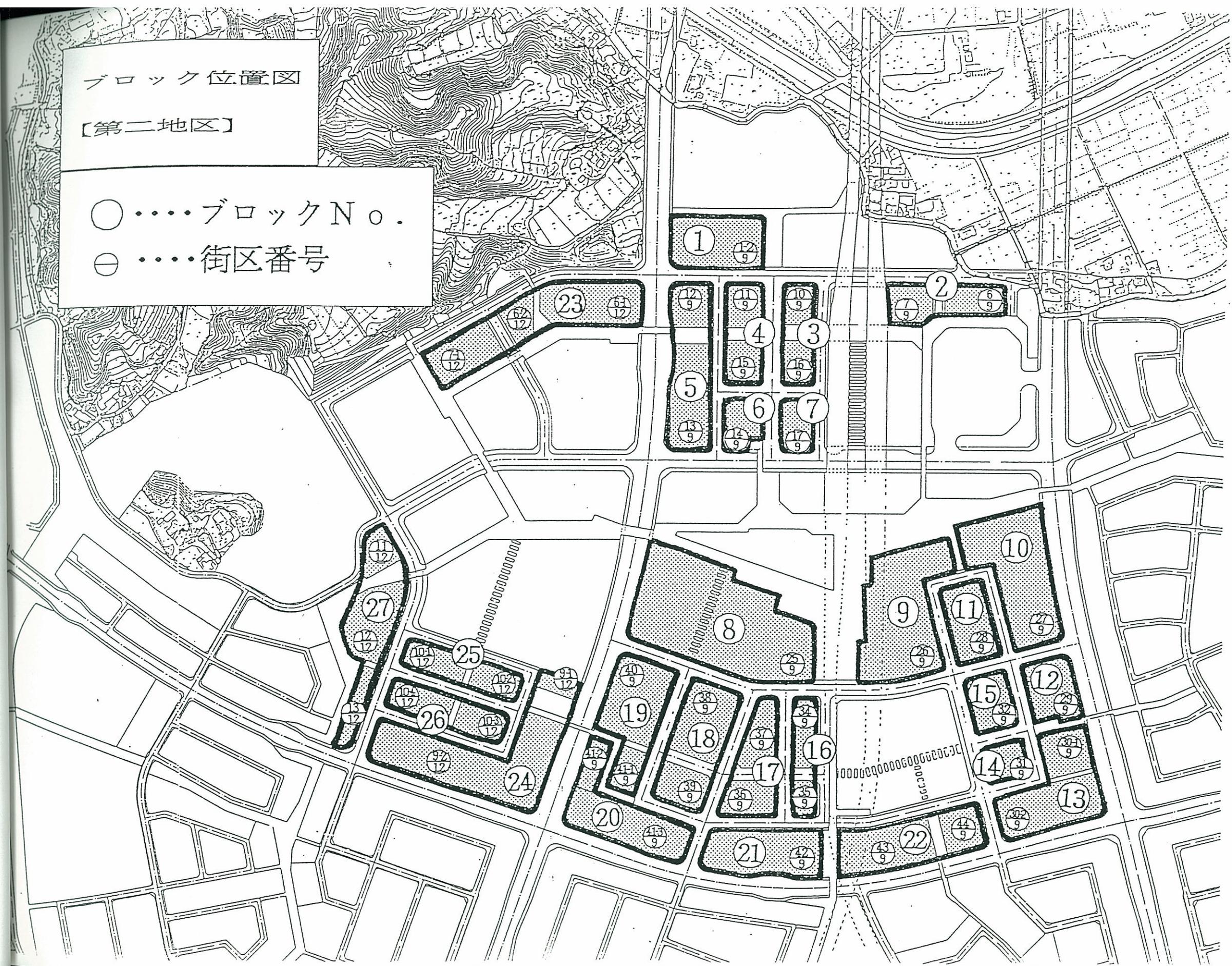


ブロック位置図

【第二地区】

○・・・ブロックNo.

⊖・・・街区番号



港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会
第3回 開発ルール部会

議事次第

部会資料

- 開発ルールの必要性
- 開発ルールの考え方
- タウンセンターの都市構造①～⑥

平成3年12月6日

港北NTタウンセンター開発推進協議会
第3回合同部会〔開発ルール部会、事業化促進部会〕

日時 平成3年12月6日

場所 丘のセンター

議 題

○タウンセンター地域開発戦略の基本的
考え方（その2）

- 1 集客構造の開発戦略の設定
- 2 立地施設（商業・業務）の開発戦略
- 3 街並景観形成の開発戦略
- 4 開発戦略の統合展開プラン

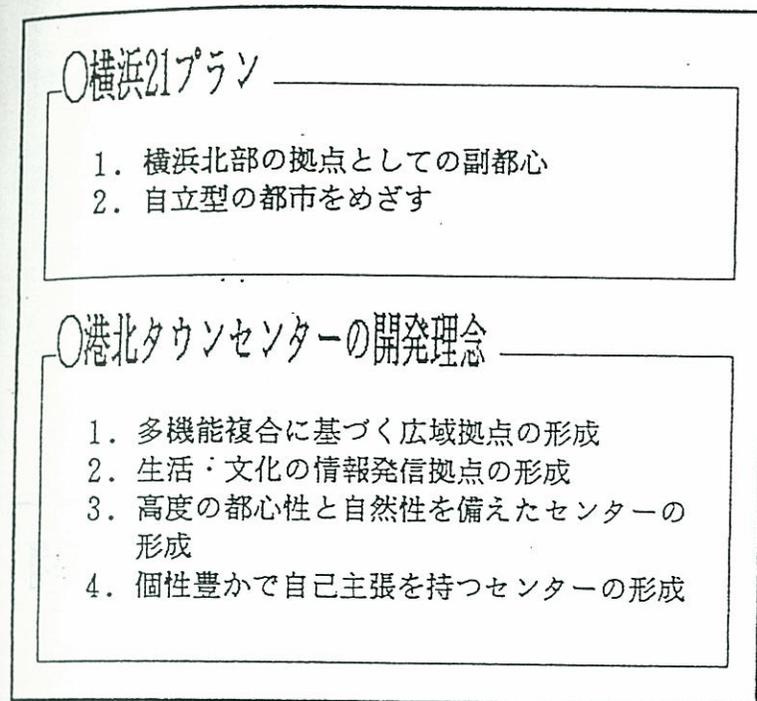
○その他

- 1 横浜市からのお知らせ
- 2 公団からのお知らせ

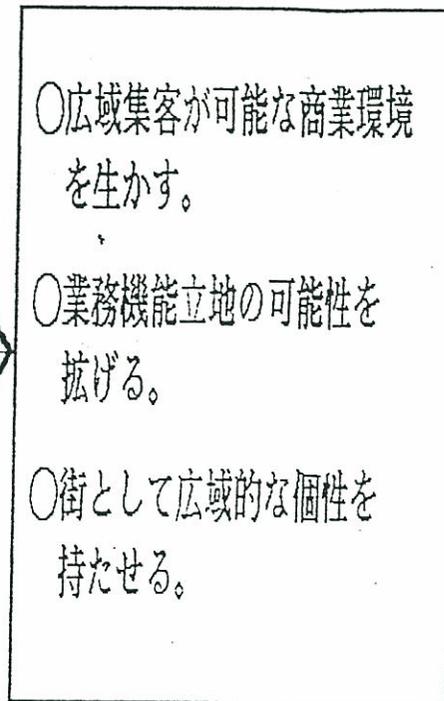
○今後の部会検討事項

（各部会に分かれて実施）

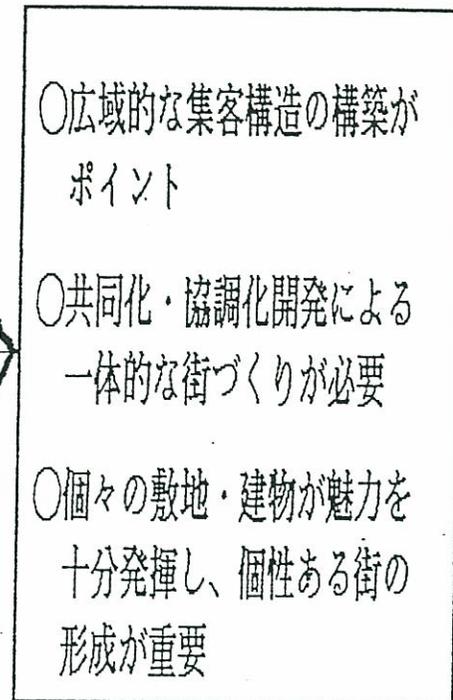
●前提となる考え方



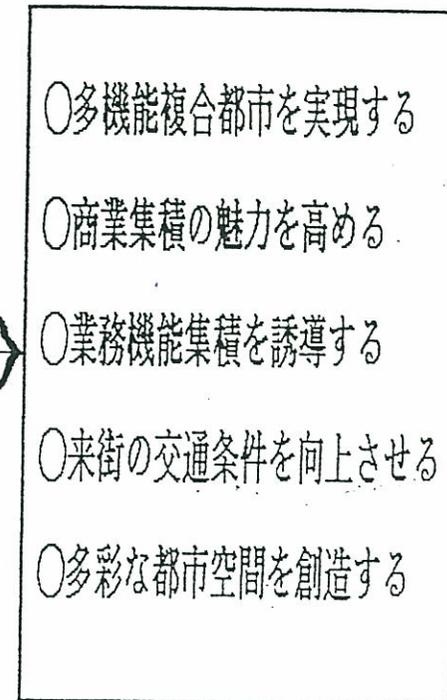
●開発戦略の基本的な考え方



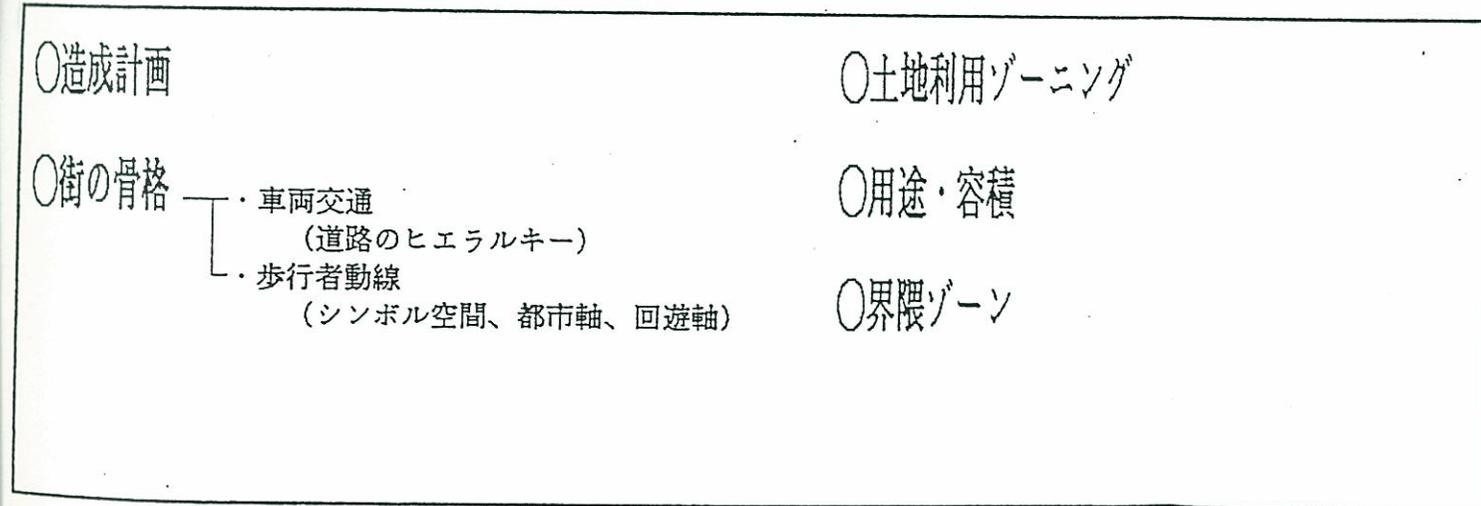
●開発戦略上の課題



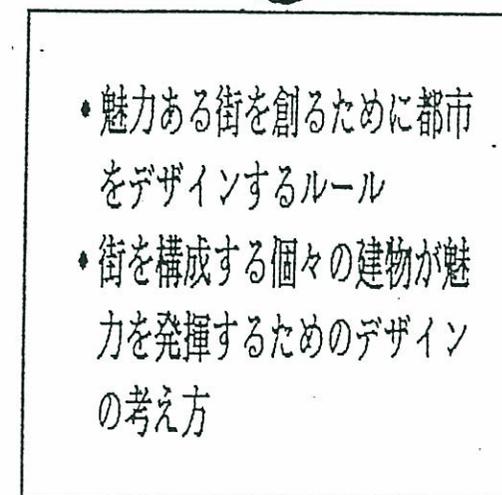
●開発ルールの目的



●タウンセンター・マスタープランの要点



●開発ルール



●開発ルールの視点

○街に必要な機能を充足するために

- 土地利用ゾーニングによる、適正な機能配置
- 公共公益施設計画とそれを、補完する施設の配置

○多彩な都市空間により、利便性と魅力を高めるために

- 坂の街である地形を活かした景観構成
- シンボル空間の積極的な演出
- 自然と都市景観の融合

○奥行きが深い、街の構造(界隈性)をつくるために

- 都市軸と回遊軸を骨格としてよりこまやかな回遊性の創造
- 深いひだ、奥行き、発見のある街を創出

開発ルール

- 魅力ある街を創るために、都市をデザインするルール
- 街を構成する個々の建物が、魅力を発揮するためのデザイン・コード

マスタープラン

○ルール

ルールシート (案)

- ①. 敷地規模
- ②. 共同化
- ③. 1階の用途
- ④. 住宅
- ⑤. 用途規制
- ⑥. 都市利便施設の付置
- ⑦. 壁面後退
- ⑧. 通り抜け通路
- ⑨. 広場、ポケットパーク、中庭
- ⑩. 階段、エスカレーター等の設置
- ⑪. 緑、水、彫刻
- ⑫. 通り沿いの高さの最高限度
- ⑬. 高さの最低限度
- ⑭. 街並みのスケール
- ⑮. 色彩
- ⑯. 設備の隠蔽
- ⑰. 看板・広告・日除けテント
- ⑱. 夜間の賑わい
- ⑲. 駐車場・駐輪場の設置
- ⑲. 駐車場の設え方
- ⑳. サービス用車両の処置

○担保手法

街づくり協定 (事前協議)

- 全地区共通
- 界限単位
- 街区単位

地区計画 (都市計画)

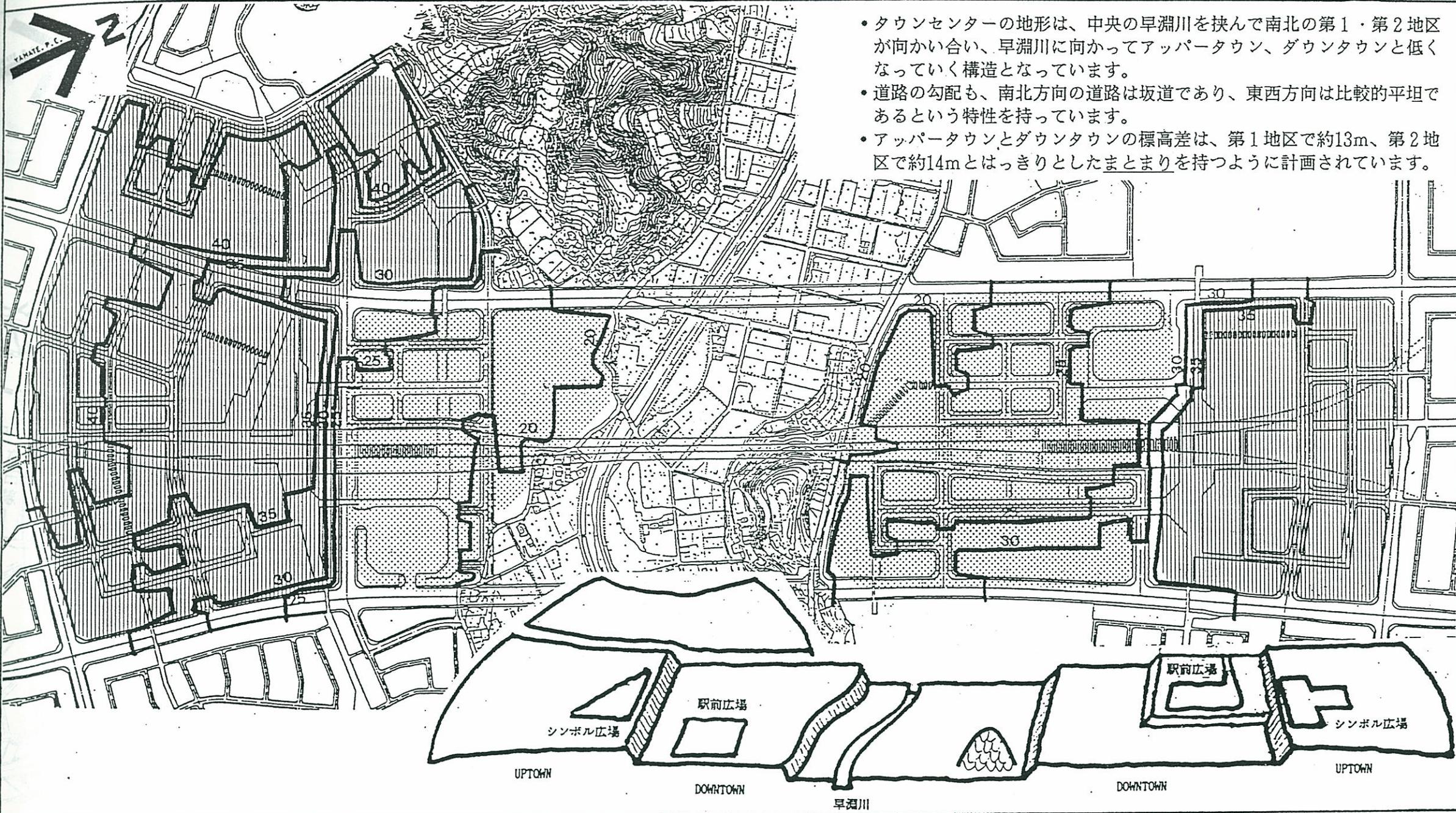
- 地区整備方針
- 地区整備計画

その他の制度

- 建築基準法・同条例
- 市街地環境設計制度
- 総合設計制度
- 特定街区制度
- 駐車場条例
- 屋外広告物条例

等

資料. タウンセンターの都市構造 ① 造成計画 地形構造



- タウンセンターの地形は、中央の早瀬川を挟んで南北の第1・第2地区が向かい合い、早瀬川に向かってアッパータウン、ダウンタウンと低くなっていく構造となっています。
- 道路の勾配も、南北方向の道路は坂道であり、東西方向は比較的平坦であるという特性を持っています。
- アッパータウンとダウンタウンの標高差は、第1地区で約13m、第2地区で約14mとはっきりとしたまとまりを持つように計画されています。

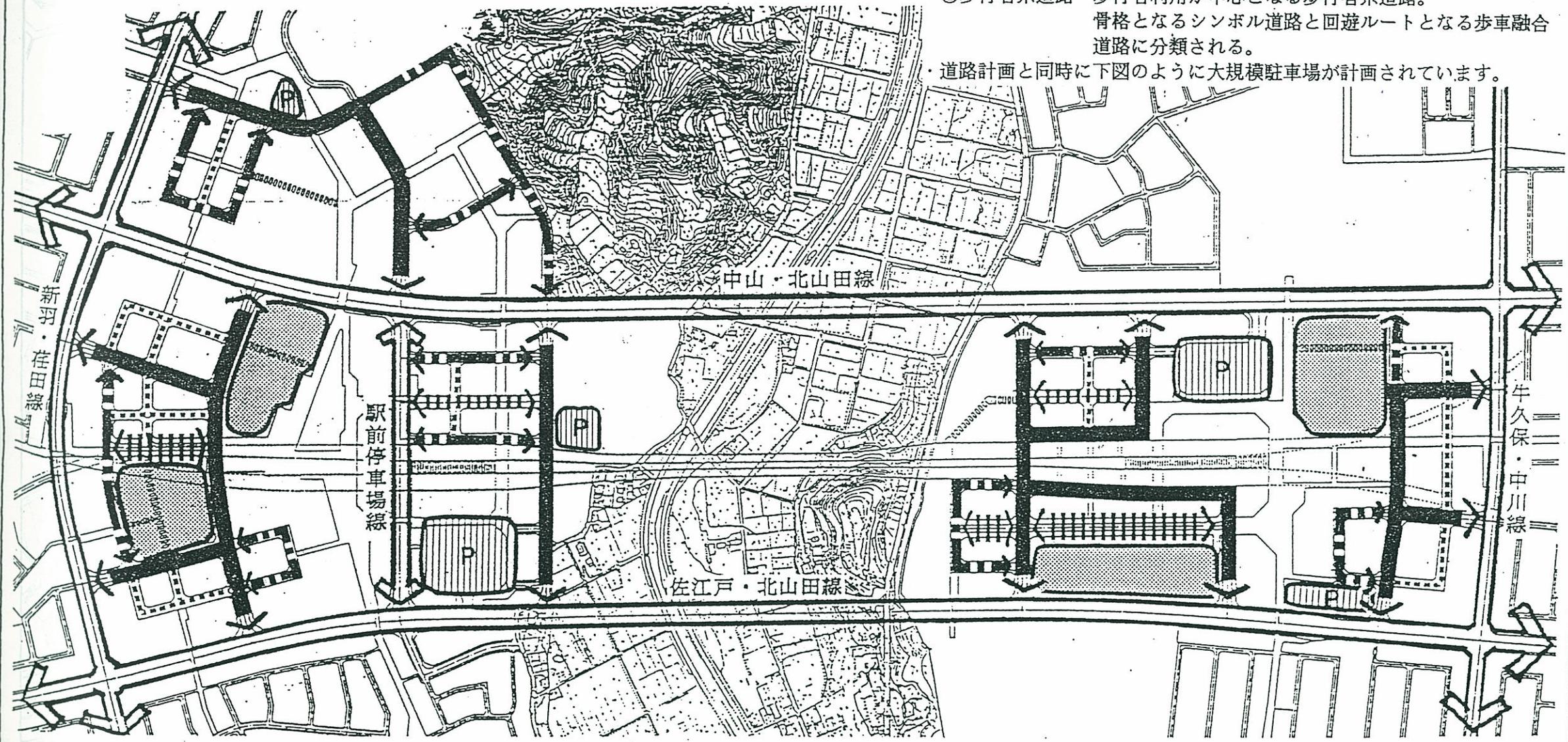
凡例

	造成等高線 (5 m毎の等高線)		アッパータウン
			ダウンタウン

資料. タウンセンターの都市構造 ② 車両交通の構造

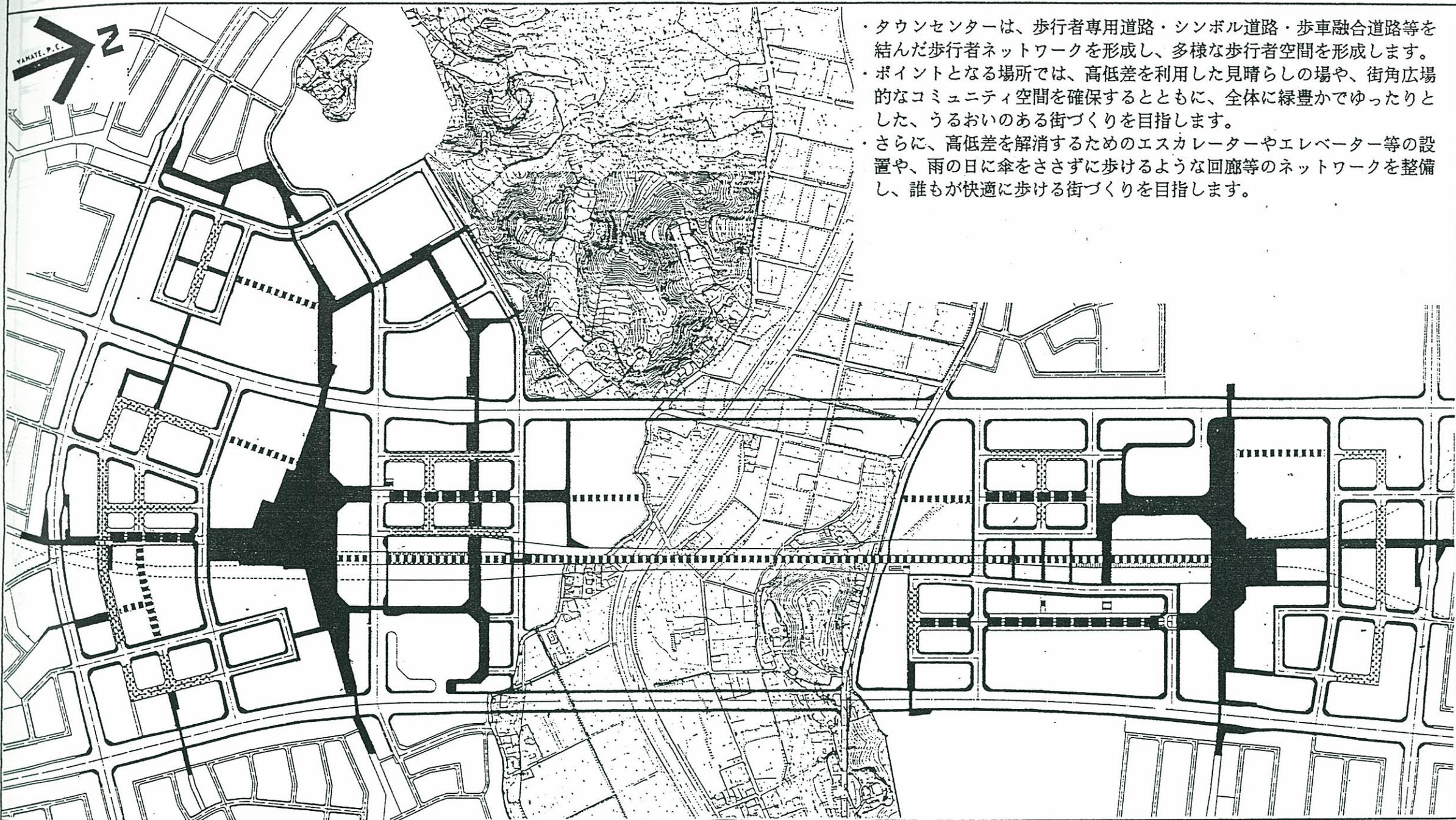


- ・車両交通の構造以下のように大きく4つのランクで構成されています。
- ①幹線道路 - 広域からタウンセンターへの集客・アクセス道路。
- ②補助幹線道路 - タウンセンター内の骨格道路。
- ③区画道路 - 沿道施設へのサービス道路。
- ④歩行者系道路 - 歩行者利用が中心となる歩行者系道路。
骨格となるシンボル道路と回遊ルートとなる歩車融合道路に分類される。
- ・道路計画と同時に下図のように大規模駐車場が計画されています。



凡例	●道路計画	↔ 幹線道路	↔ 区画道路	⟨ ⟩ シンボル道路A	●大規模駐車場	▨ 公的駐車場
	↔ 補助幹線道路	⋯ 歩車融合道路	⟨ ⟩ シンボル道路B	▨ 核的複合施設		

資料. タウンセンターの都市構造 ③ 歩行者空間の構造

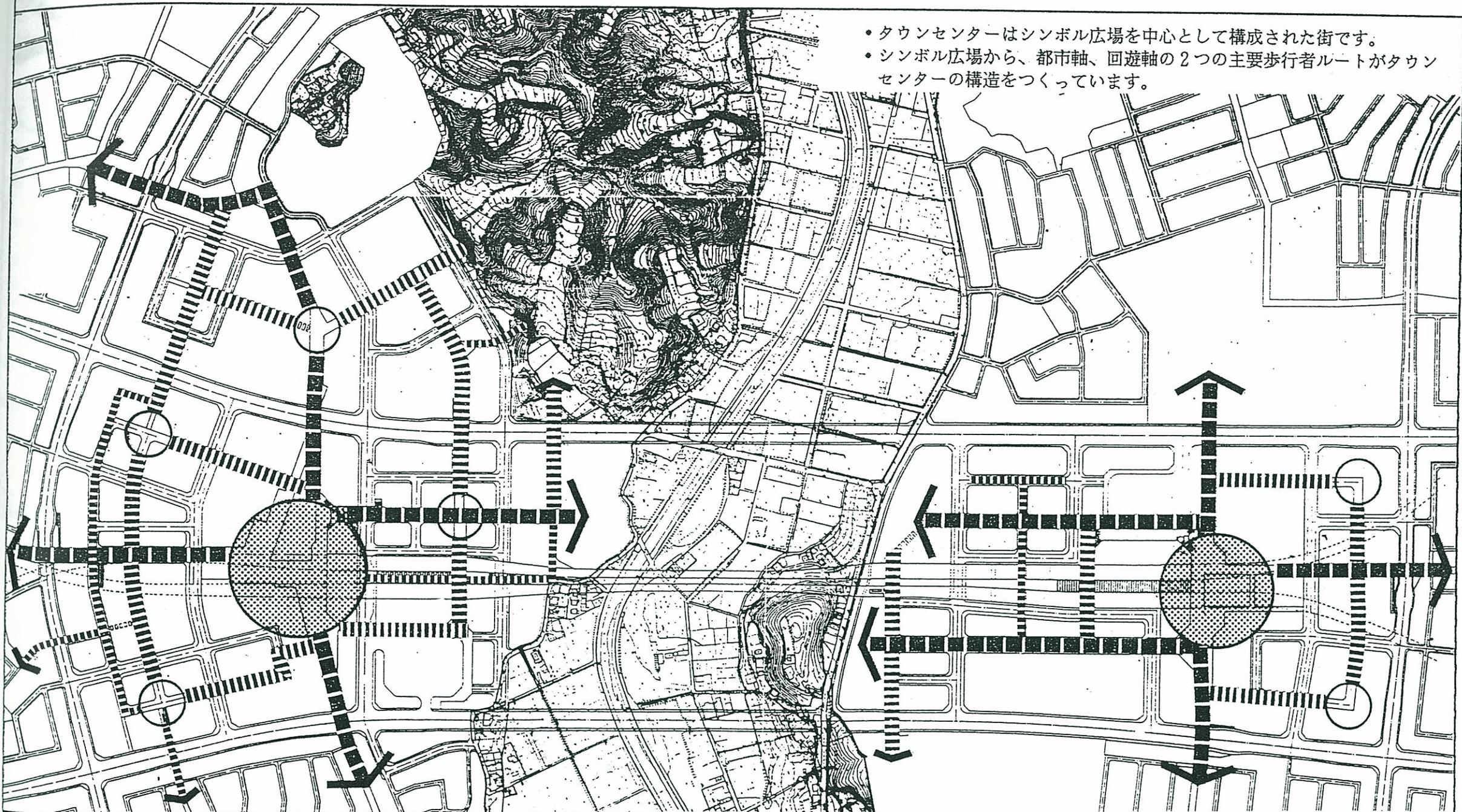


- ・タウンセンターは、歩行者専用道路・シンボル道路・歩車融合道路等を結んだ歩行者ネットワークを形成し、多様な歩行者空間を形成します。
- ・ポイントとなる場所では、高低差を利用した見晴らしの場や、街角広場的なコミュニティ空間を確保するとともに、全体に緑豊かでゆったりとした、うるおいのある街づくりを目指します。
- ・さらに、高低差を解消するためのエスカレーターやエレベーター等の設置や、雨の日に傘をささずに歩けるような回廊等のネットワークを整備し、誰もが快適に歩ける街づくりを目指します。

凡例	シンボル道路	歩車融合道路	歩行者専用道路・歩道	通り抜けペデ
----	--------	--------	------------	--------

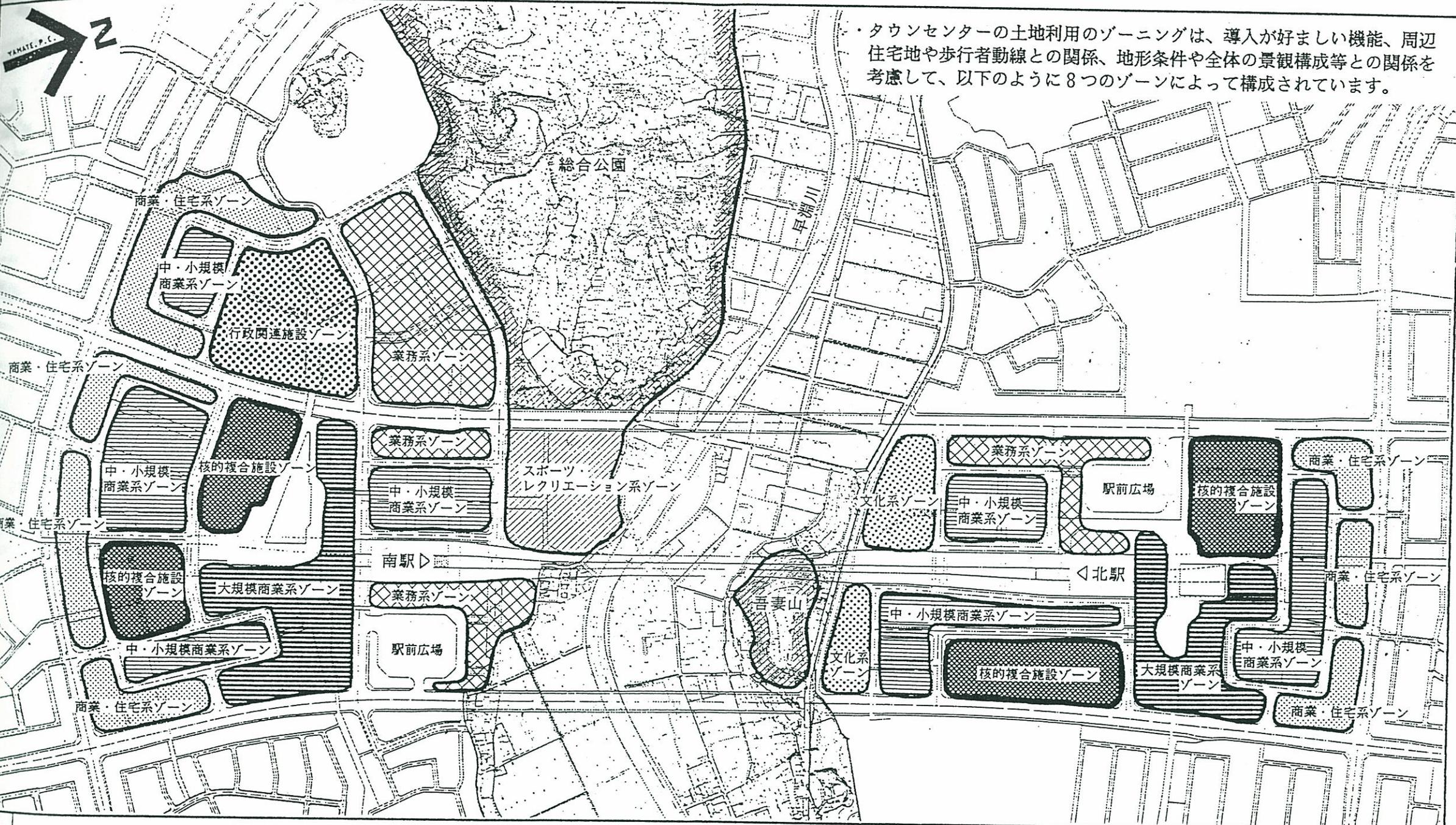
資料. タウンセンターの都市構造 ④ シンボル空間、都市軸、回遊軸

- タウンセンターはシンボル広場を中心として構成された街です。
- シンボル広場から、都市軸、回遊軸の2つの主要歩行者ルートがタウンセンターの構造をつくっています。



凡例	 シンボル広場	 都市軸
		 回遊軸

資料. タウンセンターの都市構造 ⑤ 土地利用ゾーニング

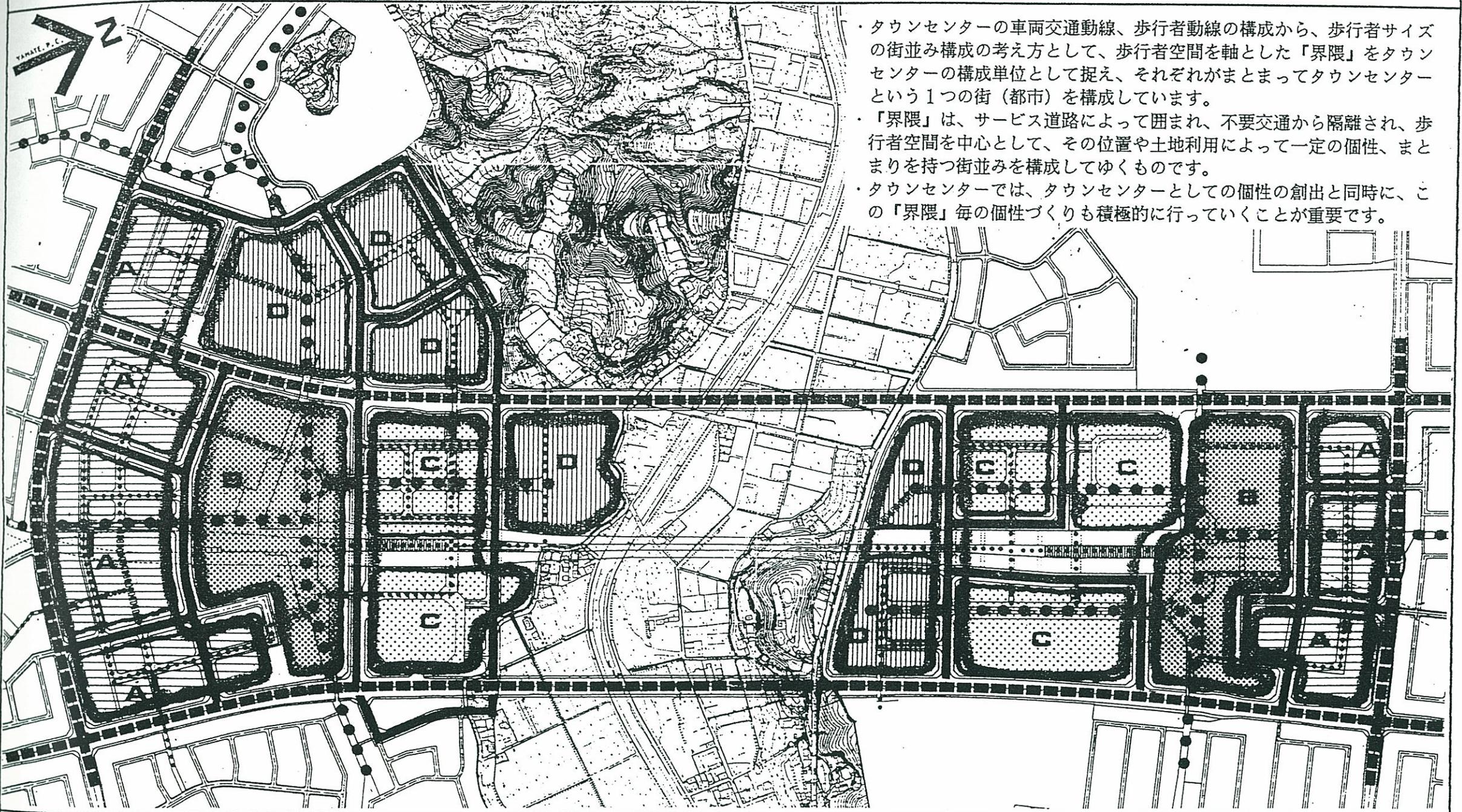


・タウンセンターの土地利用のゾーニングは、導入が好ましい機能、周辺住宅地や歩行者動線との関係、地形条件や全体の景観構成等との関係を考慮して、以下のように8つのゾーンによって構成されています。

凡例

- | | | | | | | | |
|--|-----------|--|-----------|--|-------------|--|-------------------|
| | 核的複合施設ゾーン | | 大規模商業系ゾーン | | 中・小規模商業系ゾーン | | 業務系ゾーン |
| | 商業・住宅系ゾーン | | 文化系ゾーン | | 行政関連施設ゾーン | | スポーツ・レクリエーション系ゾーン |

資料. タウンセンターの都市構造 ⑥ 界隈性の創出



- ・タウンセンターの車両交通動線、歩行者動線の構成から、歩行者サイズの街並み構成の考え方として、歩行者空間を軸とした「界隈」をタウンセンターの構成単位として捉え、それぞれがまとまってタウンセンターという1つの街（都市）を構成しています。
- ・「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、歩行者空間を中心として、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ものです。
- ・タウンセンターでは、タウンセンターとしての個性の創出と同時に、この「界隈」毎の個性づくりも積極的に行っていくことが重要です。

凡例

	界隈		界隈A		界隈C		主要歩行者動線（都市軸）		幹線道路
	界隈B		界隈D		回遊歩行者動線		回遊歩行者動線		界隈への主要サービス道路

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第4回 開発ルール部会

目次

1. 議事次第

2. 部会資料

●街並景観形成計画の検討（その1）

- デザイン・コードの目的・効果と内容①～②
- タウンセンターの景観とデザイン・コード①～③
- タウンセンターの都市構造とデザイン・コード①～④

3. 議事録

平成4年1月21日

港北NTタウンセンター開発推進協議会
第4回開発ルール部会

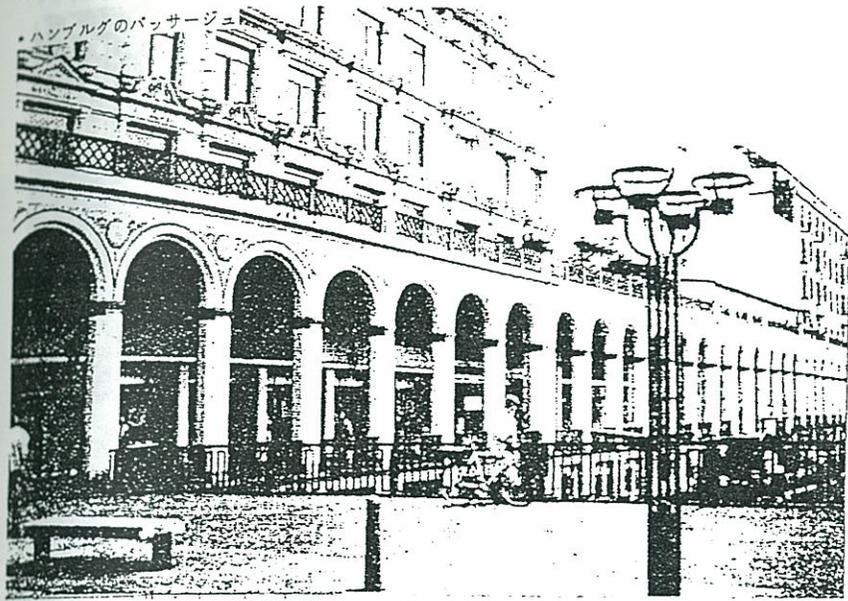
日時 平成4年1月²⁶28日
場所 丘のセンター

議 題

○街並景観形成計画の検討（その1）

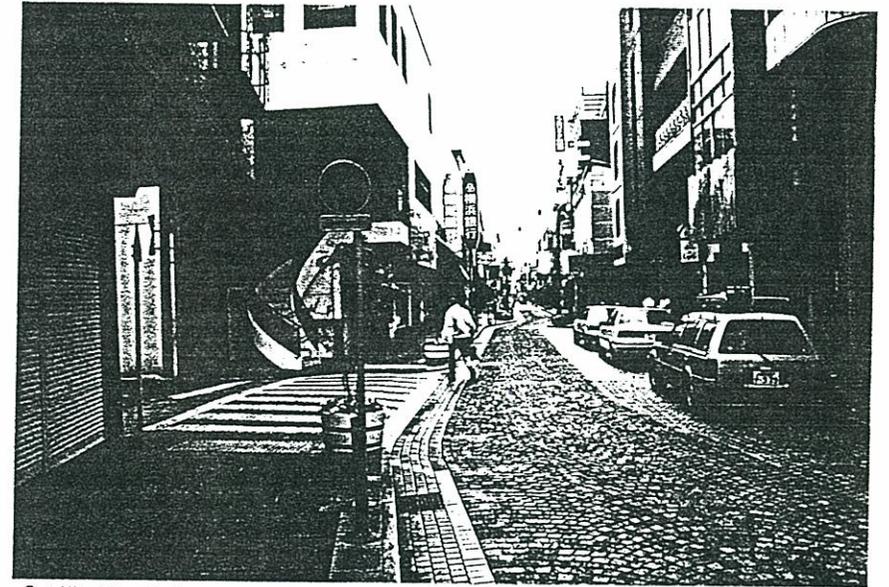
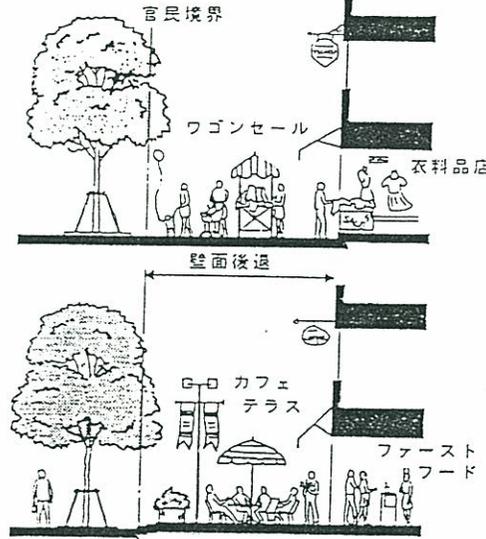
- ・基本方針等の整理
- ・開発ルールの検討

○その他

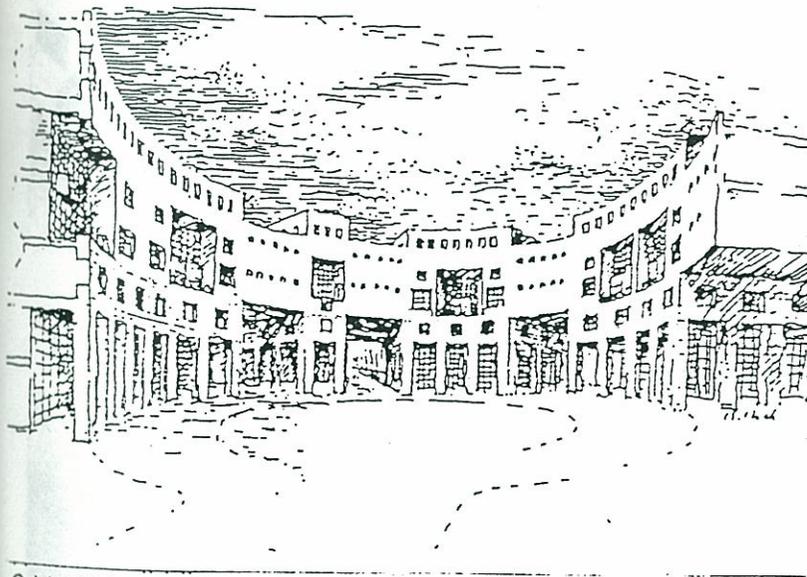


01・2階部分の4mの壁面後退。(シンボル広場に面した建物の1・2階部分の壁面(柱を除く)を4m後退させ回廊を創り出す。)

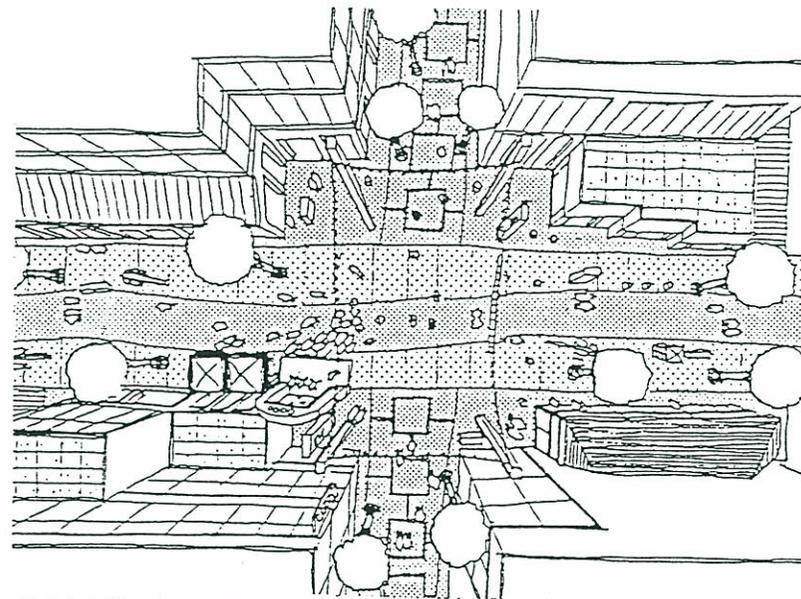
<商業施設における利用法>



01階の壁面後退。(歩行者ルート上で歩道の幅員が充分でない所は、1階部分の壁面後退を行う。)



0歩行者軸を受ける広場。(歩行者軸を受ける場所は、象徴的な広場空間とし、建物の形態もそれに相応しいものとする。)



0街角広場。(歩行者系道路の交差点に面する敷地の角に小広場を設け、歩行者の溜まる空間を創る。)



01階の壁面後退。



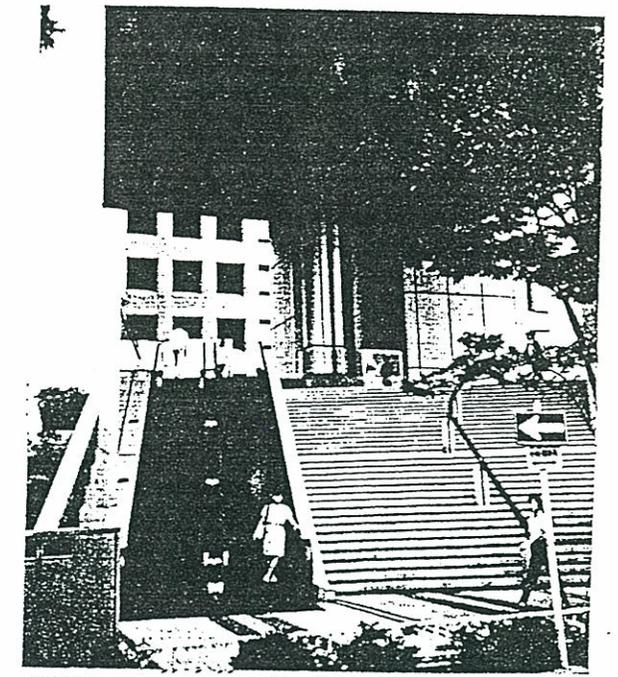
・ガリレア (ミラノ)
 ○宅地内ベデ (インナーモール) の確保。
 (歩行者ルートの一部を担うものとして、大規模街区内に宅地内自由通路を確保する。)



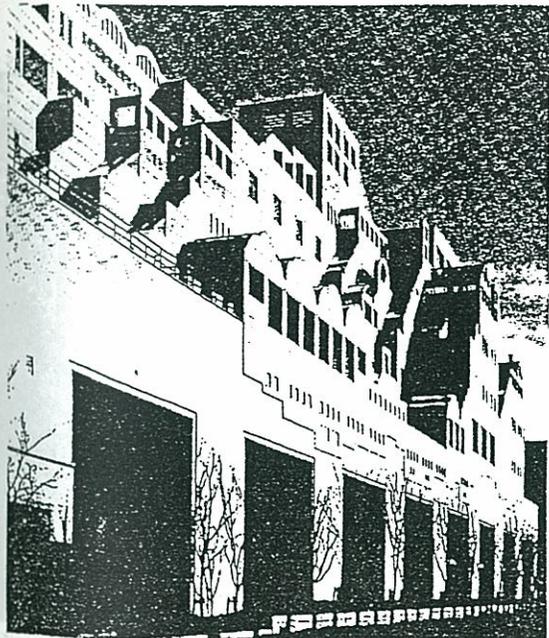
・カルヴァパッセージ (ストットガルト)
 ○通り抜け通路 (パッセージ) の設置。
 (敷地内にパッセージを設け、多様な歩行者の往来を促す。)



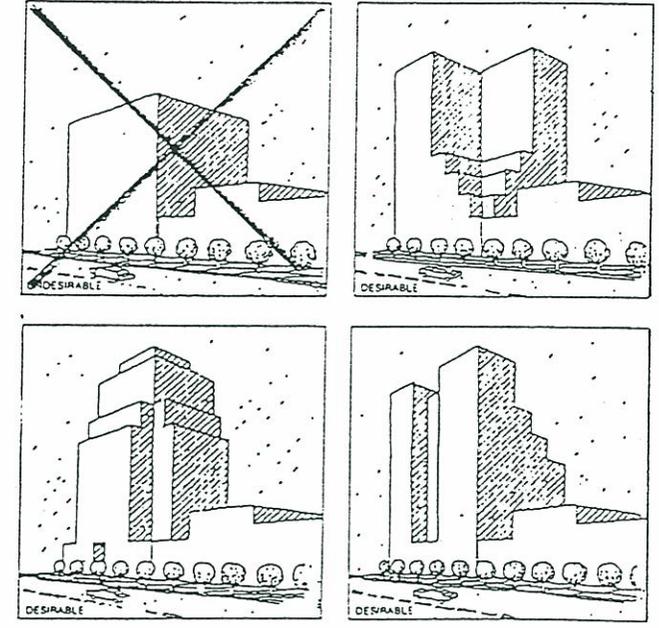
・パノラマパッセージ (パリ)
 ○階段・エスカレーター等の設置。
 (歩行者ルート上で、高低差のある場所に面する敷地は、公開のEV、エスカレーターを設置する。)



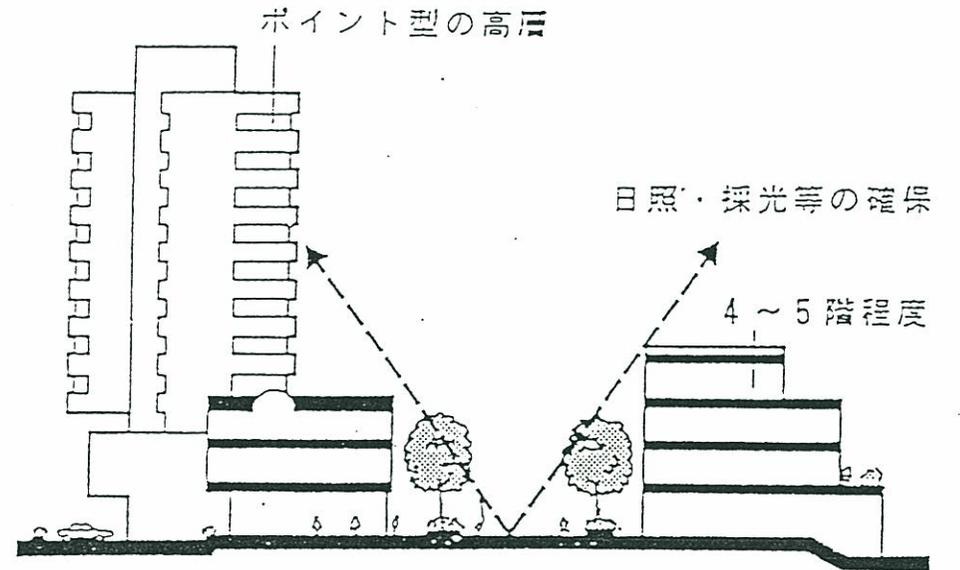
○階段・エスカレーター等の設置。
 (歩行者ルート上で、高低差のある場所に面する敷地は、公開のEV、エスカレーターを設置する。)

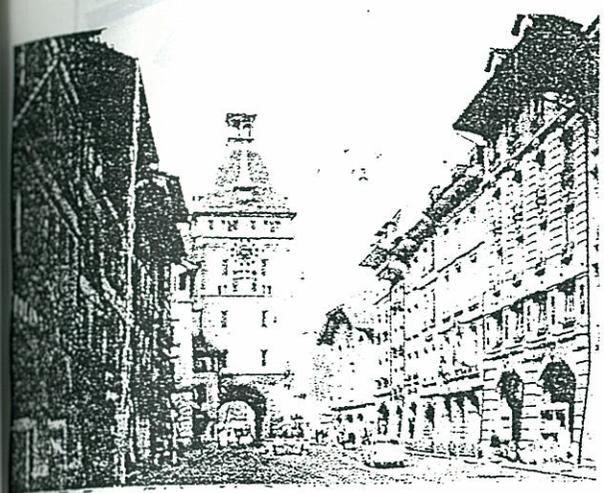


○長大壁面の分節化。
 (歩行者空間に面する大規模施設は、壁面のスケールを人のスケールに分節化する。)

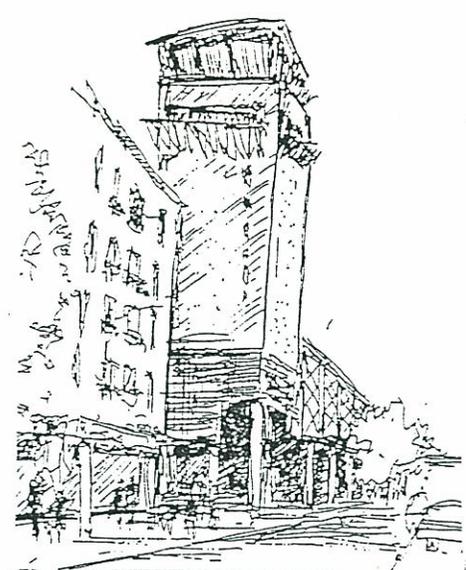


○高層部のセットバックと分節化。
 (道路両側の街並みの高さを整えるため、高層部の壁面を後退させる。)





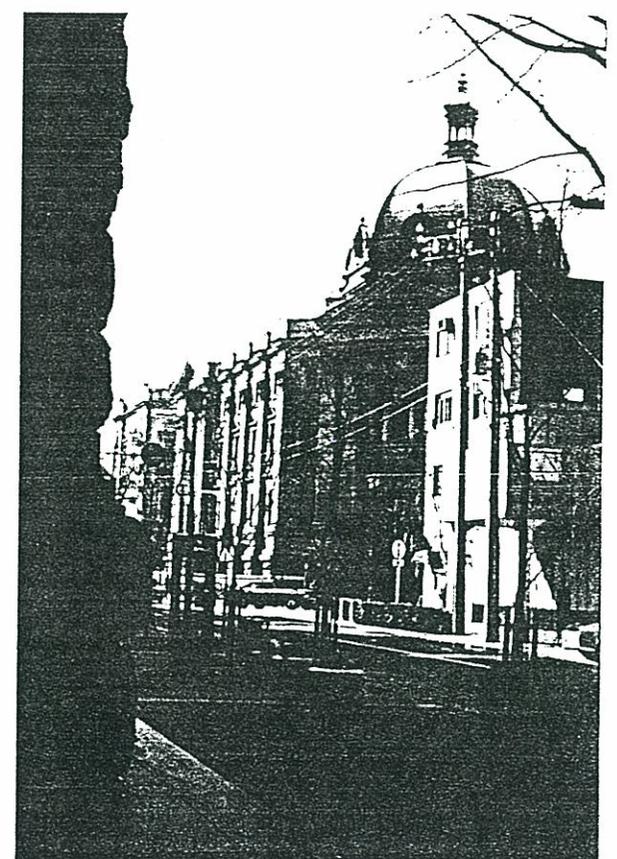
○ビスタライン上のランドマーク。
(歩行者ルートの軸線上に位置する建物は、タワー化や特徴的な形態としてランドマークとなるようにする。)



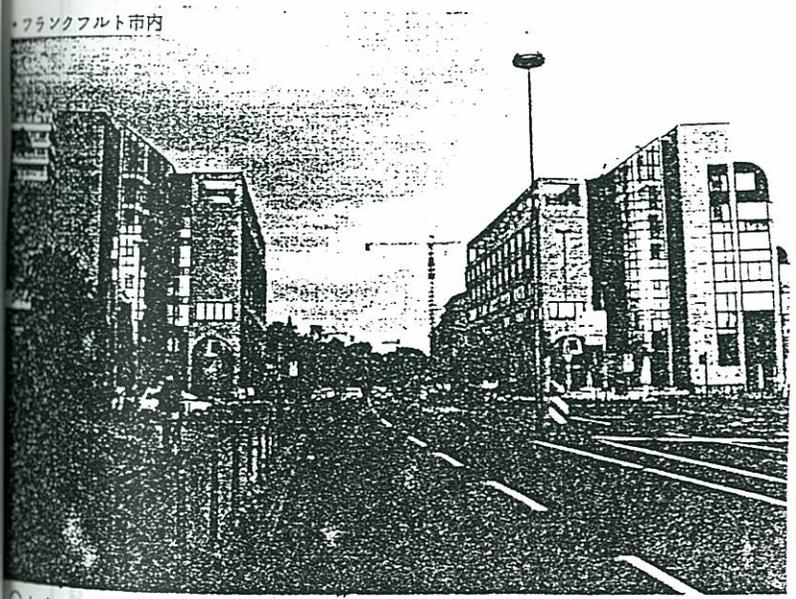
○コーナーの分節化、特徴づけ。
(歩行者ルートに面し角地に建つ建物は、コーナー部分を特徴的にデザインする。)



○コーナーの分節化、特徴づけ。

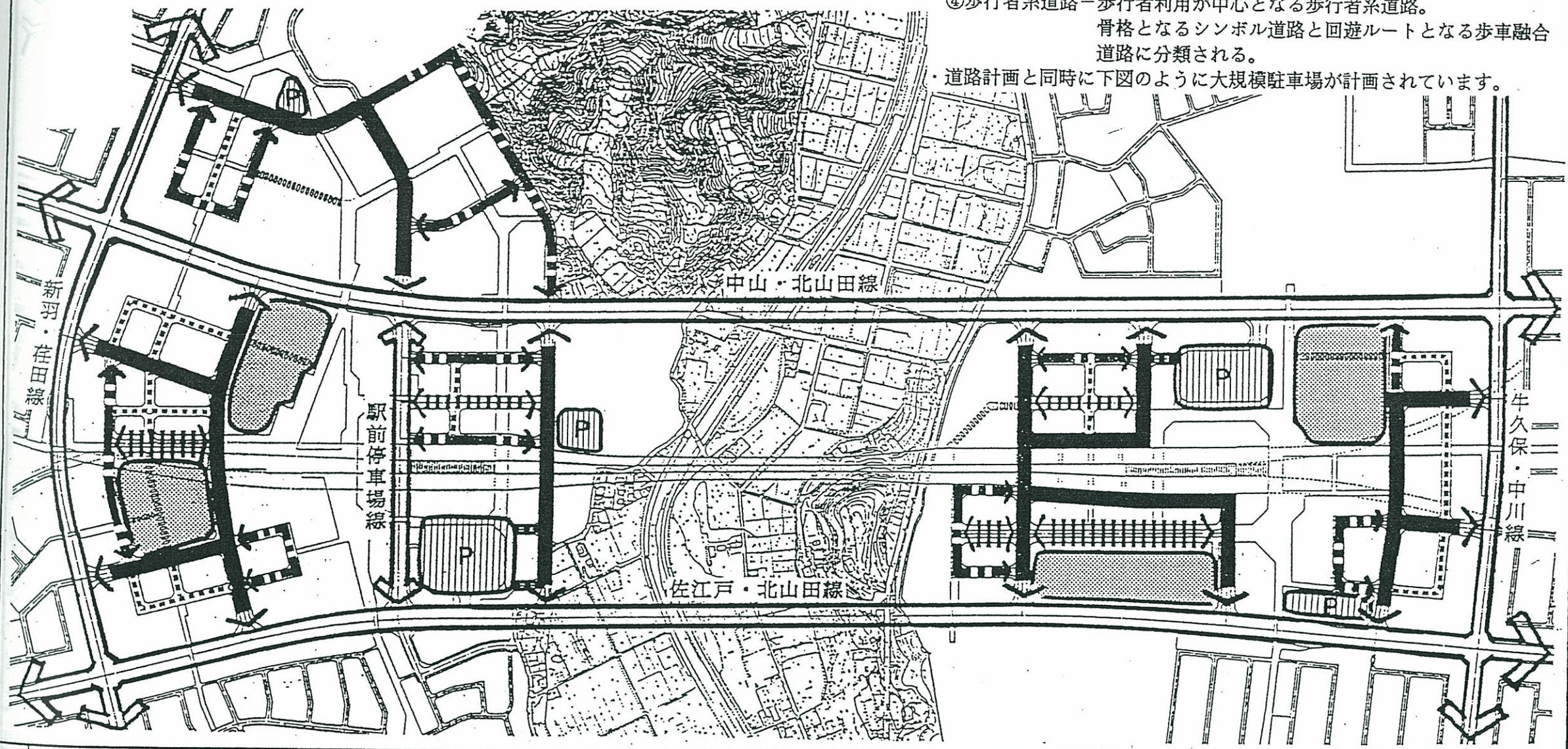


○コーナーの分節化、特徴づけ。



○タウンセンターのゲート性の演出。(車両で来街する場合のゲートサインとなる建物のデザインの特徴づけ)

資料. タウンセンターの都市構造 ① 車両交通の構造



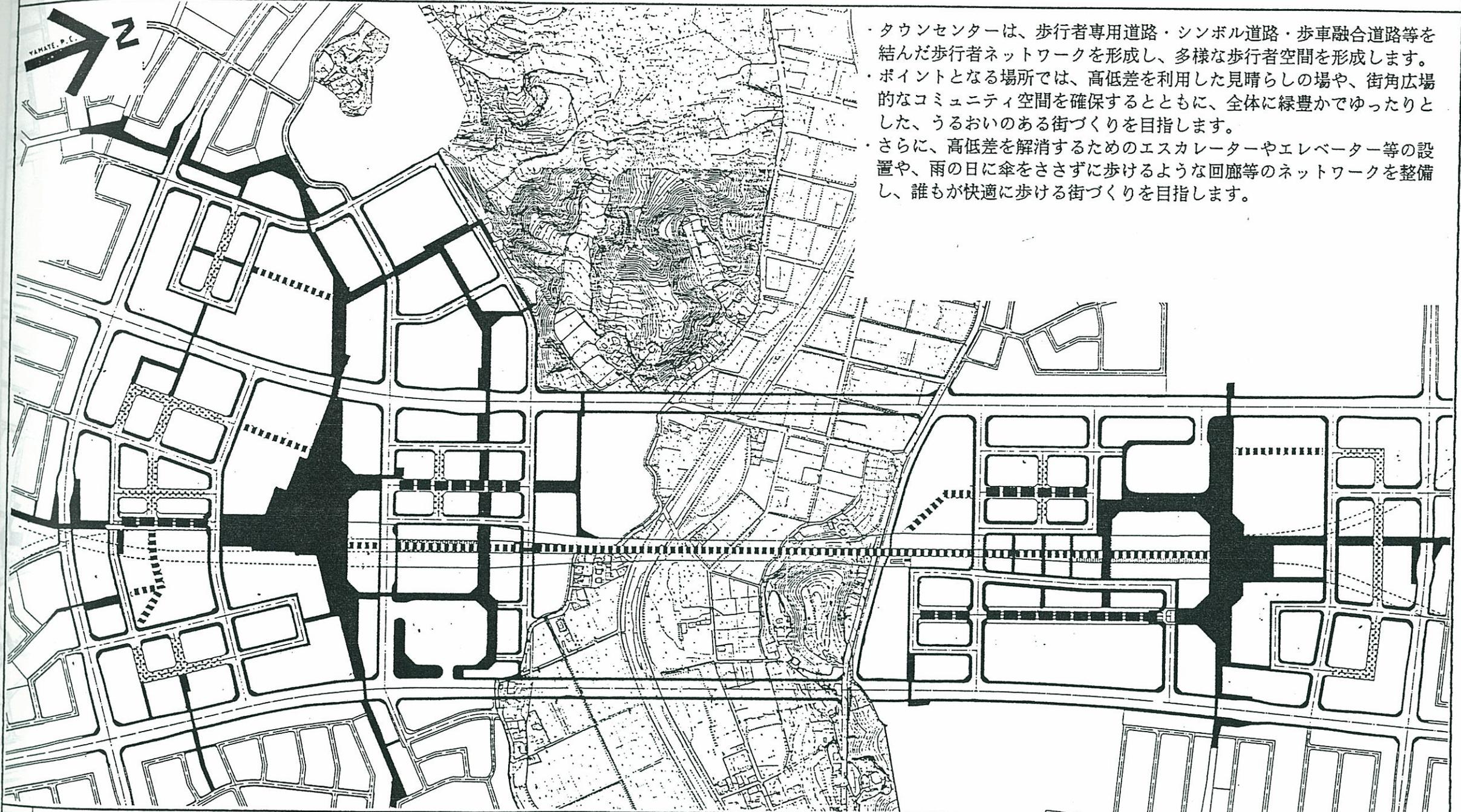
・車両交通の構造以下のように大きく4つのランクで構成されています。

- ①幹線道路 — 広域からタウンセンターへの集客・アクセス道路。
- ②補助幹線道路—タウンセンター内の骨格道路。
- ③区画道路 — 沿道施設へのサービス道路。
- ④歩行者系道路—歩行者利用が中心となる歩行者系道路。
骨格となるシンボル道路と回遊ルートとなる歩車融合道路に分類される。

・道路計画と同時に下図のように大規模駐車場が計画されています。

凡例	●道路計画	↔ 幹線道路	↔ 区画道路	⟨ ⟩ シンボル道路A	●大規模駐車場	▨ 公的駐車場
	↔ 補助幹線道路	⋯ 歩車融合道路	⟨ ⟩ シンボル道路B	▨ 核的複合施設		

資料. タウンセンターの都市構造 ② 歩行者空間の構造

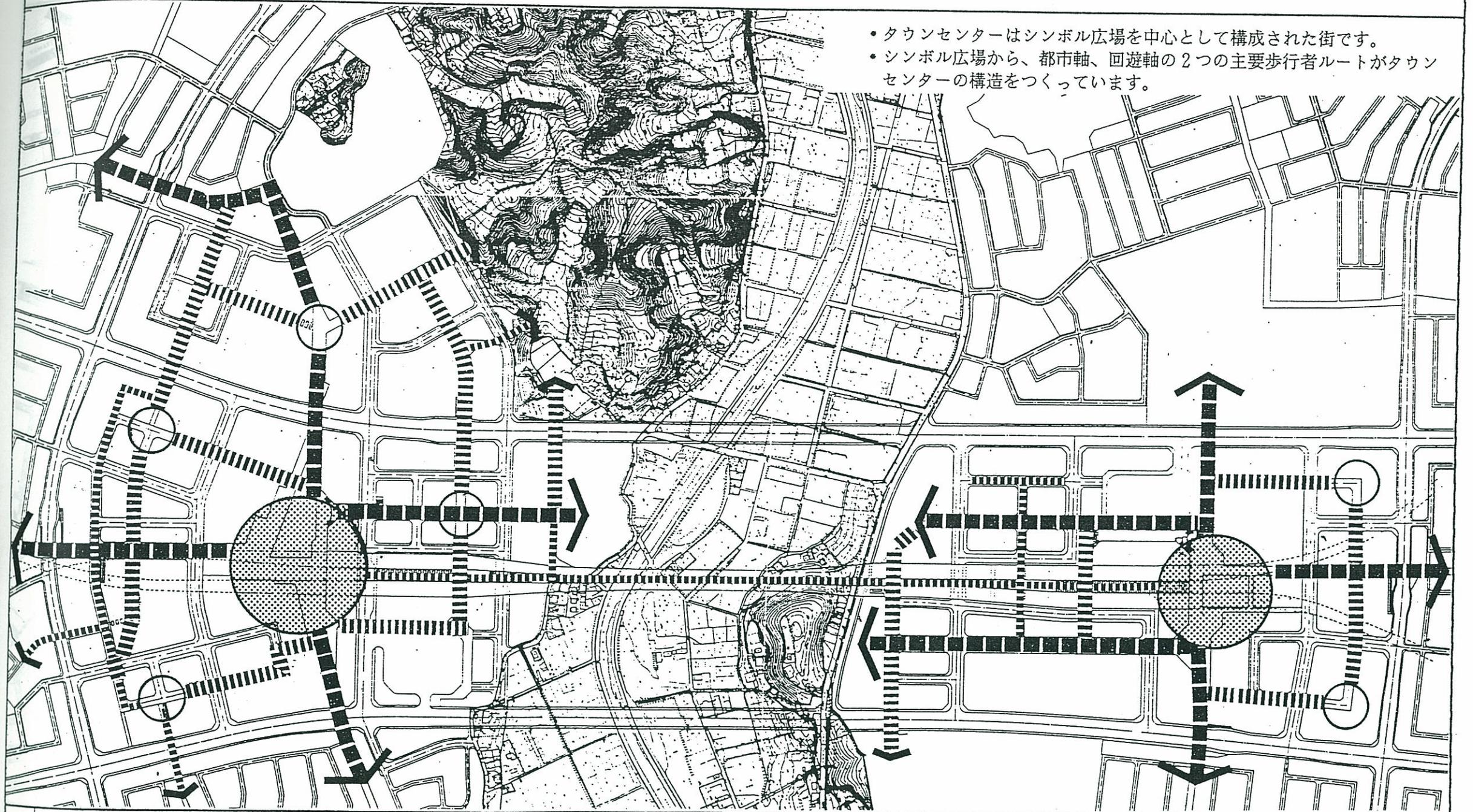


- ・タウンセンターは、歩行者専用道路・シンボル道路・歩車融合道路等を結んだ歩行者ネットワークを形成し、多様な歩行者空間を形成します。
- ・ポイントとなる場所では、高低差を利用した見晴らしの場や、街角広場的なコミュニティ空間を確保するとともに、全体に緑豊かでゆったりとした、うるおいのある街づくりを目指します。
- ・さらに、高低差を解消するためのエスカレーターやエレベーター等の設置や、雨の日に傘をささずに歩けるような回廊等のネットワークを整備し、誰もが快適に歩ける街づくりを目指します。

凡例	シンボル道路	歩車融合道路	歩行者専用道路・歩道	通り抜けペデ
----	--------	--------	------------	--------

資料. タウンセンターの都市構造 ③ シンボル空間、都市軸、回遊軸

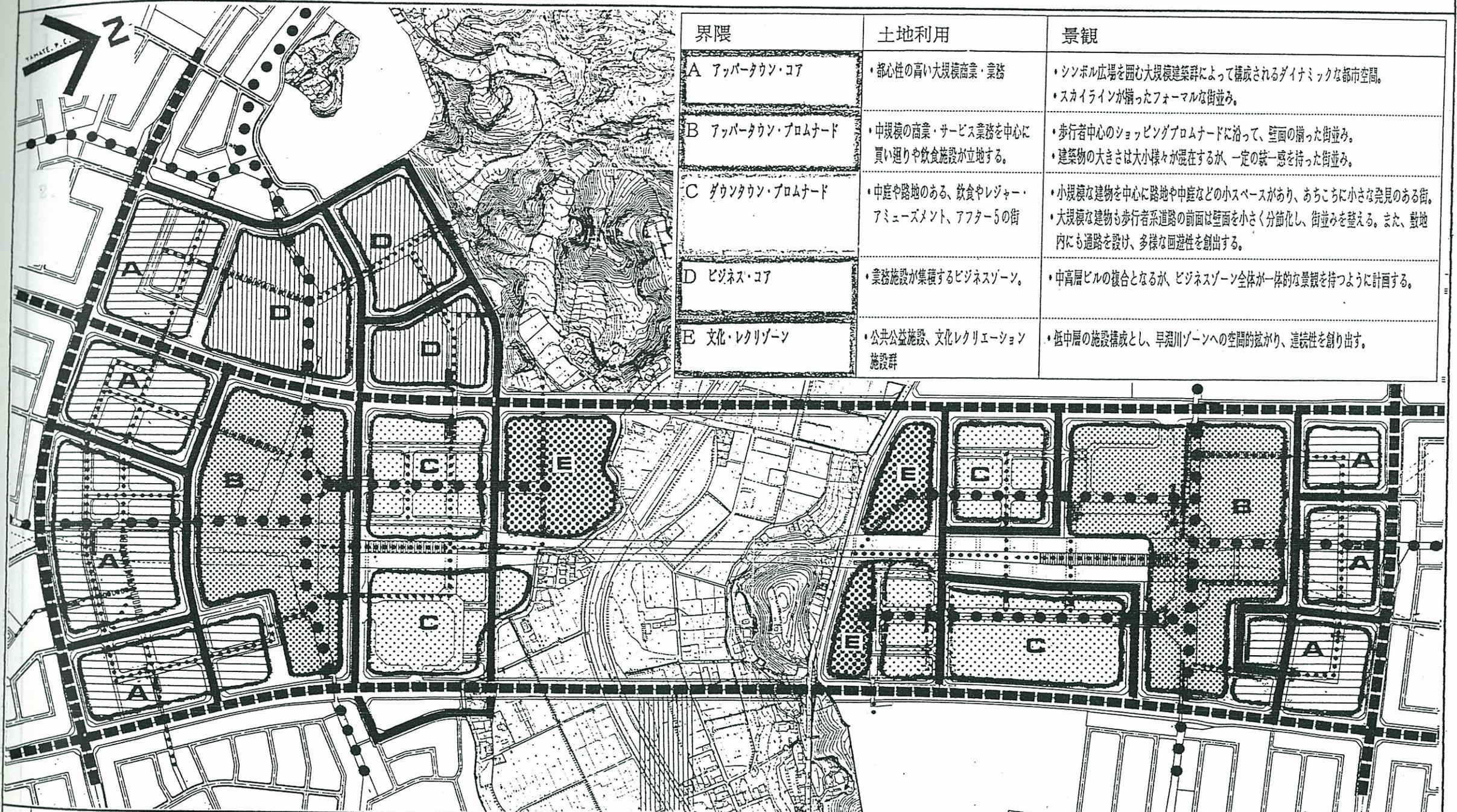
- タウンセンターはシンボル広場を中心として構成された街です。
- シンボル広場から、都市軸、回遊軸の2つの主要歩行者ルートがタウンセンターの構造をつくっています。



凡例

 シンボル広場	 都市軸
	 回遊軸

資料. タウンセンターの都市構造 ⑥ 界隈性の創出



界隈	土地利用	景観
A アッパータウン・コア	・都心性の高い大規模商業・業務	・シンボル広場を囲む大規模建築群によって構成されるダイナミックな都市空間。 ・スカイラインが揃ったフォーマルな街並み。
B アッパータウン・プロムナード	・中規模の商業・サービス業務を中心に買い廻りや飲食施設が立地する。	・歩行者中心のショッピングプロムナードに沿って、壁面の揃った街並み。 ・建築物の大きさは大小様々が混在するが、一定の統一感を持った街並み。
C ダウンタウン・プロムナード	・中庭や路地のある、飲食やレジャー・アミューズメント、アフター5の街	・小規模な建物を中心に路地や中庭などの小スペースがあり、あちこちに小さな発見のある街。 ・大規模な建物も歩行者系道路の前面は壁面を小さく分節化し、街並みを整える。また、敷地内にも通路を設け、多様な回遊性を創出する。
D ビジネス・コア	・業務施設が集積するビジネスゾーン。	・中高層ビルの複合となるが、ビジネスゾーン全体が一体的な景観を持つように計画する。
E 文化・レクリゾーン	・公共公益施設、文化レクリエーション施設群	・低中層の施設構成とし、早瀬川ゾーンへの空間的拡がり、連続性を創り出す。

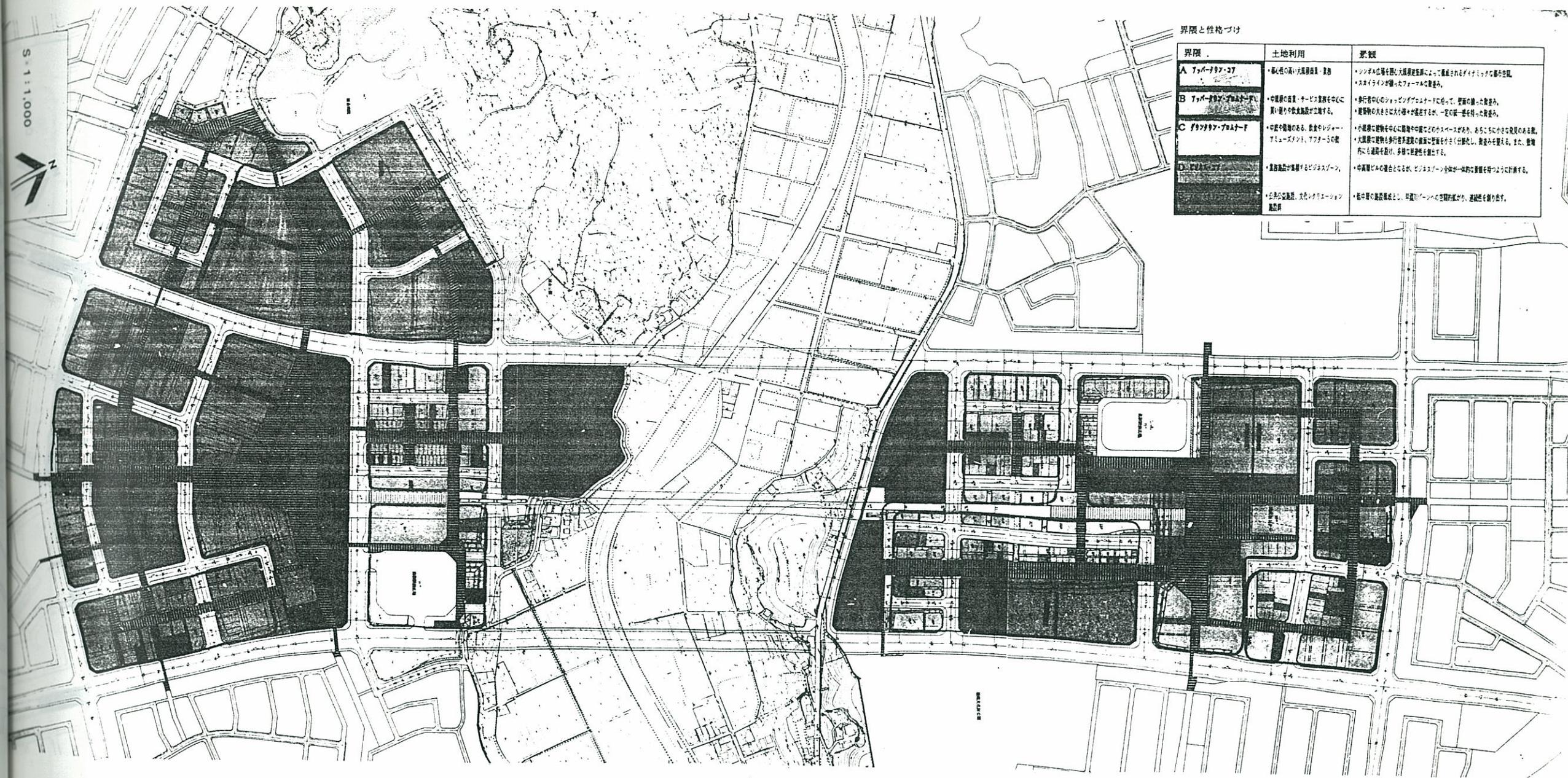
凡例

	界隈		界隈A		界隈C		界隈E		主要歩行者動線 (都市軸)		幹線道路
	界隈B		界隈D		回遊歩行者動線		界隈への主要サービス道路				

デザイン・コード	デザイン・コードの目的と効果	デザイン・コードの内容・要素
<p>1. 敷地面積・間口</p> <p>①. 敷地規模 狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。</p> <p>②. 共同化 隣接敷地との共同化により、大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。</p>	<p><input type="checkbox"/>敷地と建物の有効利用を図るため敷地の細分化を防止する。</p> <p><input type="checkbox"/>敷地と床のより一層の有効利用を図るため、敷地を共同化し、一体の建物の計画を進める。</p>	<p><input type="checkbox"/>換地された土地はそれ以上細分化しない。</p> <p><input type="checkbox"/>最小敷地面積を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>共同化義務街区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>共同化推進街区を指定し、共同化を誘導する。</p>
<p>2. 用途</p> <p>③. 1階の用途 歩行者ルートの面する施設の1階には住宅・駐車場・倉庫等の用途は避ける。</p> <p>④. 住宅 住宅は商業・住宅ゾーンに配置する。</p> <p>⑤. 用途規制 タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。</p> <p>⑥. 都市利便施設の付置 建物の低層部に、来街者の利便性を高める都市利便施設を配置する。</p>	<p><input type="checkbox"/>街としての賑わいを創り出していくため、歩行者ルートに面する施設の1階は、賑わい形成にあまり寄与しない施設の立地を制限する。</p> <p><input type="checkbox"/>用途を純化することで機能集積の相乗効果を想定する街区と、夜間人口の張りつきにより街としての賑わいを創り出してゆく街区を設定する。</p> <p><input type="checkbox"/>風営法の関わる営業は、内容によっては夜間の賑わいのために必要であるが、タウンセンターの環境を著しく損なうものについては制限を行うことも必要である。</p> <p><input type="checkbox"/>マスタープランで既に立地が想定されている大型の公共公益施設以外に、高次な都市活動を営むために必要な都市利便施設を建物の低層部に設け、利便性の高い都心を形成する。</p>	<p><input type="checkbox"/>歩行者ルートに面する施設の1階の用途を制限する。(住宅、駐車場、倉庫、店頭サービス型以外の業務、等)</p> <p><input type="checkbox"/>住宅建設可能街区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>タウンセンター内で制限する用途を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>上記の指定用途の内、区域を限定して立地を認める用途を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>建物の低層階に利便性を向上させる都市利便施設(派出所・キオスク・郵便局等)を配置する。</p>
<p>3. オープンスペースの確保</p> <p>⑦. 壁面後退 壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄り付きを誘導する。</p> <p>⑧. 通り抜け通路 敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。</p> <p>⑨. 広場、ポケットパーク、中庭 敷地の中に人々の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場所を創る。</p> <p>⑩. 階段、エスカレーター等の設置 高低差が苦にならない公開の階段・エスカレーターの設置に努力する。</p> <p>⑪. 緑、水、彫刻 オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいの装置を仕掛ける。</p>	<p><input type="checkbox"/>タウンセンターのシンボリックな都心空間の演出、歩行者空間に面した賑わいの場の演出、十分な歩行者空間が確保されていない歩道の歩行者空間の確保を目指す。</p> <p><input type="checkbox"/>路地の迷路性や、建物に囲まれた広場・中庭の空間的魅力、回遊ルートの選択肢の多様さを演出することにより、深いひだや奥行き、発見のある街を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>街の活気を創り出すバザール、カーニバル、市場などが行なえる人が集まる広場、半公共的な場所を創る。</p> <p><input type="checkbox"/>アッパータウン、ダウンタウン相互の連絡をよくし、来街者の利便性を高めるため、高さの異なる2つ以上の道路・広場に面する敷地では、その2つを結ぶ公開の階段・エスカレーターを設けるよう努める。</p> <p><input type="checkbox"/>街の賑わいや安らぎを演出する様々な仕掛けを設け、活気ある街を形成する。</p>	<p><input type="checkbox"/>シンボル広場に面して列柱のある回廊を設け、大規模な都市空間を創り出す。(2層分の壁面後退)</p> <p><input type="checkbox"/>幹線道路沿いは2m壁面後退する。</p> <p><input type="checkbox"/>通り抜け通路、オープンスペースを造る。</p> <p><input type="checkbox"/>敷地の中に、人の集まる広場、ポケットパーク、中庭を設ける。</p> <p><input type="checkbox"/>広場には人のたまる仕掛けを創る。</p> <p><input type="checkbox"/>階段・エスカレーター設置を誘導する。</p> <p><input type="checkbox"/>賑わい、潤いの装置を敷地、建物内に設ける。</p>

デザイン・コード	デザイン・コードの目的と効果	デザイン・コードの内容・要素
<p>4. 建築形態</p> <p>⑫. 通り沿いの高さの最高限度 建物の、歩行者空間に面する部分の高さを整える。</p> <p>⑬. 高さの最低限度 土地の有効利用を図り、都市的な賑わい、街並みの美観を創る。</p> <p>⑭. 街並みのスケール 建物の歩行者空間に面した部分は人のスケールに合わせてデザインする。</p> <p>⑮. 色彩 タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。</p> <p>⑯. 設備の隠蔽 設備機器は通りや他の建物から見えにくいように修景する。</p>	<p><input type="checkbox"/> シンボル広場、シンボル道路等の歩行者空間に面した建物の高さを揃えることにより、整った街並みを創り出す。</p> <p><input type="checkbox"/> 街の賑わいを創り出すとともに、街並みの美観を創出し、土地高度利用を図るため、建物の最低限の高さを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 大規模施設の長大壁面による圧迫感を解消し、人のスケールの街並みを実現することで、人々の施設への寄付きを高める。</p> <p><input type="checkbox"/> 街のイメージを形成する基調色、界限毎のテーマ色、個店毎のポイントカラーの木目細かなルールを設定し、まとまりと個性のある街並みを形成する。</p> <p><input type="checkbox"/> 街のスカイラインを乱す建物屋上の設備機器を隠蔽することにより、街並みの美観を高める。</p>	<p><input type="checkbox"/> 建物の歩行者空間、歩行者ルートに面する部分の高さを指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 最低限高度地区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 特に壁面のデザインに注意すべき場所を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物の高層部と低層部等高さによる色、仕上げのルールを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 基調色、テーマ色、ポイントカラーのルールを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 設備機器を隠蔽、修景する。</p>
<p>5. 付属物</p> <p>⑰. 看板、広告、日除け、テント 質の高い看板、広告物等は、店の個性を創り出すと同時に、街の個性を創り出す。</p> <p>⑱. 夜間の賑わい 夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。</p>	<p><input type="checkbox"/> 看板等が氾濫する乱雑な街ではなく、個々の店がルールを守った質の高い看板、広告物を設けることで、店の個性と同時に街の個性を創り出す。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も賑わいのある街とするため、店舗・看板のライトアップや店内照明を行うなど、施設の活気を街に拡げる。</p>	<p><input type="checkbox"/> 看板、広告物の大きさ、禁止色・材料を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 質の高い看板、広告物を作成する。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も施設の活気を街に見せる工夫をする。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も安全に集える場を創る。</p>
<p>6. 駐車場、駐輪場</p> <p>⑲. 駐車場、駐輪場の設置 来街者の利便性を高め、円滑な道路利用を図るため駐車場、駐輪場の付置を図る。</p> <p>⑳. 駐車場のしつらえ方 駐車場は、利用し易く、街の賑わいに寄与するよう計画する。</p> <p>㉑. サービス用車両の処置 サービス用車両は、歩行者の安全性、円滑な道路利用を阻害しない。</p>	<p><input type="checkbox"/> 広域からの来街に対応するため、公的駐車場だけでなく、民間側でも十分な駐車場を確保する。</p> <p><input type="checkbox"/> 街の利便性を高める駐車場の配置と案内システムの整備と同時に、街に対して賑わいを提供する駐車場整備を行うことにより、街のイメージを高める。</p> <p><input type="checkbox"/> サービス用車両は基本的に街の賑わい形成上は必要ないため、歩行者の環境からは出来る限り遠ざけるようにする。</p>	<p><input type="checkbox"/> 駐車場の付置義務により床面積に応じた駐車場を確保する。</p> <p><input type="checkbox"/> 駐車場の入口は分かり易く、利用し易く造る。</p> <p><input type="checkbox"/> 駐車場は駐車車両が丸見えにならないように造る。</p> <p><input type="checkbox"/> 歩行者系道路に面する駐車場の1階には、店舗等の施設を配置する。</p> <p><input type="checkbox"/> サービスヤード等は歩行者の環境からは遠ざける。</p> <p><input type="checkbox"/> 個店毎のサービス車両の駐車スペースは、出来るだけ共同で設ける。</p>

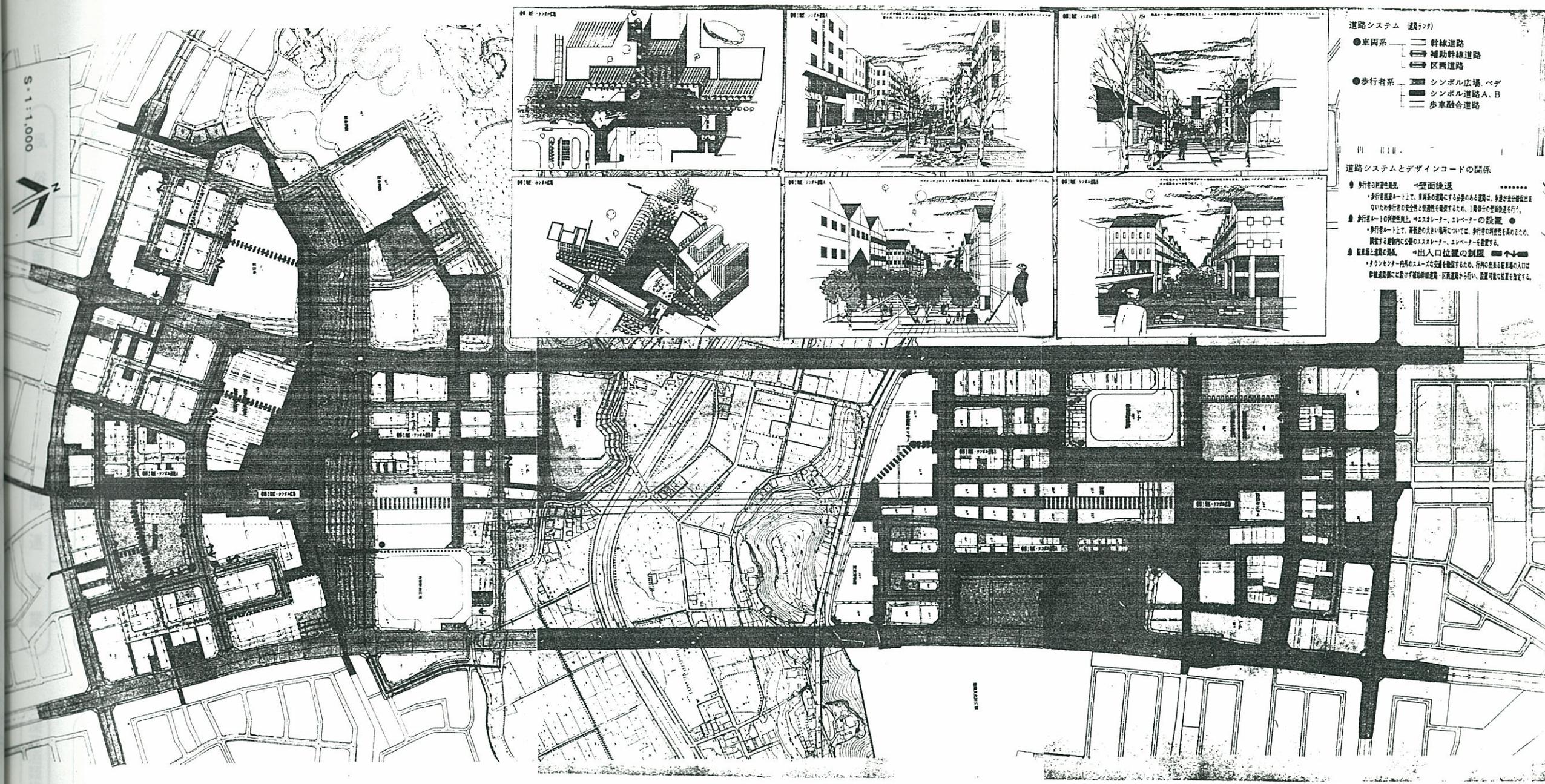
S-1:1,000



界限と性格づけ

界限	土地利用	景観
A 7y6-797-37	<ul style="list-style-type: none"> 中心地の高い大規模商業・業務 	<ul style="list-style-type: none"> ゾーンの広域を囲む大規模な建物によって構成されるダイナミックな都市景観 スチールラインが特徴的なファーストフロアを設ける
B 7y6-797-700-701	<ul style="list-style-type: none"> 中層階の商業・サービス業務を中心に買い廻りや飲食施設が立地する 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者中心のショッピングフロントに沿って、景観の豊かな街並み 建物の大きさに大規模な建物が混在するが、一定の統一感を持った街並み
C 797977-700-701	<ul style="list-style-type: none"> 中層階の商業・飲食やレジャー・アミューズメント、7フター5000 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な建物を中心に中層の中層のスペースがあり、あらゆる方向からの見通し 大規模な建物も歩行者多量な商業に空間を大きく開放し、景観を豊かにする。また、建物内にも景観を豊かに、多様な景観性を創出する
D 797977-700-701	<ul style="list-style-type: none"> 業務施設が集積するビジネスゾーン 公共施設集積、文化・レジャー・エンターテインメント施設 	<ul style="list-style-type: none"> 中層階ビルが混在するが、ビルライン全体が一時的に景観を持つよう計画する 街中層の景観構成とし、歩行者中心の空間的開放感、連続性を創出する

S. 1:1,000



道路システム (通り)

- 車両系
 - 幹線道路
 - 補助幹線道路
 - 区画道路
- 歩行者系
 - シンボル広場、ペデ
 - シンボル道路 A、B
 - 歩車融合道路

道路システムとデザインコードの関係

- 歩行者の視覚性確保
 - ◀ 壁面使選
 - 歩行者ルート上で、車両系との必要のある距離は、歩道が安全確保出来なため歩行者の視覚性と快適性を確保するため、歩道側の壁面使選を行う。
- 歩行者ルートの視覚性向上
 - ◀ エスplaner、エレベーターの設置
 - 歩行者ルート上で、高低差の大きい場所については、歩行者の視覚性を高めるため、設置する建物内にエスplaner、エレベーターを設置する。
- 自動車と歩行者の分離
 - ◀ 出入口位置の制限
 - タクシーセンター内のスムーズな交通を確保するため、行先の異なる乗客の出入口は別通路確保に及び、歩行者専用通路、区画道路から切り、設置可能な位置を設定する。

風俗営業等の規制概要

区分 営業種別 地域規制 営業時間

風俗営業

許可営業

- 1号営業 — キャバレー
- 2号営業 — 待合、料理店、カフェー等
- 3号営業 — ナイトクラブ
- 4号営業 — ダンスホール等
- 5号営業 — 低照度飲食店
- 6号営業 — 区画席飲食店
- 7号営業 — ぱちんこ屋等
- 8号営業 — ゲーム機設置営業

○住居専用地域、住居地域を原則禁止

除外地域（住居地域のみ）

- ・商業地域の周囲30メートル以内の地域
- ・ホテル営業、旅館営業と風俗営業の兼業地域

○距離制限地域

保護対象施設	制限距離
学校	100メートル
図書館・児童福祉施設 病院及び診療所（患者の収容施設を有するもの。）	70メートル （商業地域においては30メートル）

○上記の制限を除外する営業所

臨時遊技場	海水浴場又は祭礼、縁日等が行われる場所及びその周辺
列車等営業の場所が移動する営業	

○日の出時～翌日午前0時（法定）

除外する日
12月15日～1月10日
午前1時まで延長

○ぱちんこ屋については
午前9時～午後11時

○8号営業の立入制限

- ・18歳未満 — 午後10時以降禁止（法定）
- ・16歳未満 — 午後6時以降禁止（条例）

関連営業

届出営業

- 1号営業 — 個室付浴場
- 2号営業 — ストリップ劇場のぞき劇場等
- 3号営業 — モーターラブホテル等
- 4号営業 — アダルトショップ等
- 5号営業 — 個室マッサージ等

○次に掲げる施設の周囲200メートル以内を禁止

- ・学校、図書館、児童福祉施設（法定）
- ・条例で定める次の施設

ア	病院、診療所、博物館、公民館、都市公園
イ	青少年の健全な育成を図る等の施設（知事が指定した施設）
ウ	児童公園、専修学校、各種学校、高田英語学園（川崎市川崎区）

・下記の除外地域については、法定施設及び前記ウの施設のみ適用する。

○禁止地域の指定

営業種別	制限地域
1号営業	県下全域
2号営業	除外地域
3号営業	商業地域以外の地域
4号営業	（モーターラブ営業は） 県下全域
5号営業	

除外地域

- ・横浜市中区のうち野毛町、宮川町、福富町西通、福富町東通、末吉町、若葉町、曙町
- ・川崎市川崎区のうち堀之内町、南町

○ 1号営業、2号営業、4号営業、5号営業 — 日の出時～翌日午前0時（条例）

○ 3号営業 — 制限なし

深夜酒類提供飲食店営業

届出営業

スナック、酒場その他客に酒類を提供して営む飲食店営業を深夜（午前0時～日の出時まで）において営む営業（営業の常態として通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。）

○住居専用地域、住居地域を原則禁止

除外地域（住居地域のみ） — 商業地域の周囲30メートル以内の地域

制限なし

問合せ先 ▶

警察署防犯課 ☎

オホタ

■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第4回開発ルール部会

日時：92.01.21(火) 10:00~12:00

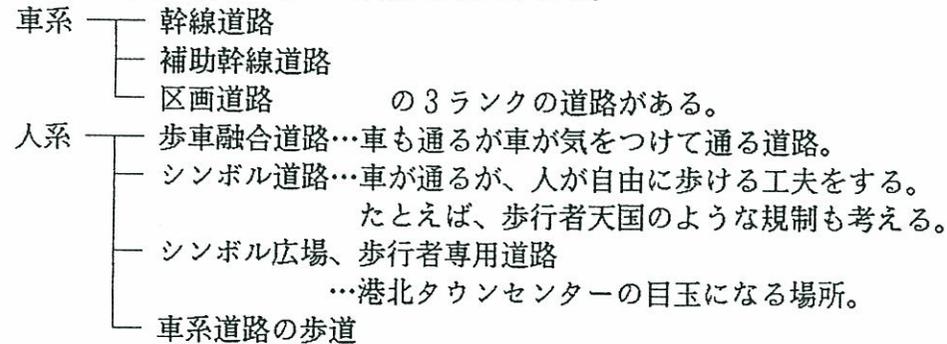
於：港北NTタウンセンター

(出席) 徳江 義治部会長 中村 横浜市 港北NT建設部部長
 守谷寿三男委員 丸山 港北都市開発センター計画部次長
 栗原 貞夫委員
 栗原 靖 委員
 内野 義宣委員 中山礼二郎委員 (欠席)
 大久保信正委員 高橋 良雄委員 (欠席)
 金子三千男委員 皆川 成夫委員 (欠席) (順不同)

- 徳江部会長、あいさつ
 - 新年を迎えて本日の部会からルール部会単独の会合となる。
 - 活発な議論をお願いします。
- 港北都市開発センター 丸山次長、今回の部会内容説明
 - 街並み景観形成計画の検討(その1)
 - 内容説明の後、自由討議。
- 山手総合計画研究所、菅 街並み景観形成計画の検討(その1)説明

○図1. 道路システムの説明

- 車の動きと人の動きの2つの大きな動きがある。



人のネットワークはこのような空間で構成されている。

○図2. 界隈の説明

- 5つの大きなグループに分けられる。
 - A: アッパータウン・コア
 - B: アッパータウン・プロムナード
 - C: ダウンタウン・プロムナード
 - D: ビジネス・コア
 - E: 文化・レクリエーションゾーン
- これらのそれぞれが個性、まとまりを持った街並みを形成していく。

○図3. 景観の考え方

- タウンセンター全体として、それぞれの場所で、どのようなことを考えるべきかを整理している。
- シンボル広場では、広場を囲む建物の形態をどのように考えるか。広場の活動と建物の関係を考えると両方を結ぶ場所として、2階の高さのアーケードや回廊をつくることが考えられる。雨の日も買物ができる。
- 共同化では、特に駅から離れた街区で積極的に共同化し、人の流れを創るなどの工夫が必要である。
- 壁面の分節化は、長大で平坦な壁面が連なるつめたい街にならないようルール化していく必要がある。道路の両側で施設の大きさが違い場合にも大切な条件である。
- コーナーの特色付けには、車で来街したときのゲートとして、歩行者が街に入ってくる時のアイストップ、目印として、の働きがある。イギリスではコールマン(人寄せ、招き猫のようなもの)と呼ばれる。
- 街角広場は、人の流れの交差する所に、人が溜まるような場所を創る。馬車道では既に行われている。
- 歩行者軸を受ける広場は、人の流れを受け、漏斗のように人を施設内にスムーズに誘導する仕掛けともなる。
- ビスタラインは視線、景観軸などと言われるが、ヨーロッパでは通りの先に教会の塔を配置するなど、ビスタが大切にされている。塔状の建物や屋根の工夫などを行うべき場所である。
- 宅内ペデは大規模宅地の場合特にショッピングモール的な空間を創り、多様な人の動きを生み出す工夫が必要である。
- パサージュは大きな宅内ペデをは対照的に、小さな路地空間を創り、密接な場所を創るもので、飲食店や飲み屋等が集まる、賑やかな場所を創る。
- ランドマークの造り方は、四角い箱ではない、表情のある形態で、人目を引くようにする。通りに面した部分は低く抑えて、ヒューマンスケールな街並みを造りたい。
- エスカレーター、エレベーターの公開は、公共空間で確保されている階段、エレベーター以外にも公開されたものを設け、人の回遊性をさらに良くするよう努力する必要がある。
- 駐車場の入口は、特に歩行者系の道路からの出入りを行わないよう配慮すること、わかり易い入口とすることが大切である。

4. 自由討議

- (徳江) ・どう進めるか。一つ一つやるか。
- (丸山) ・これまで、ルールについて皆さんで議論する場がなかったので、忌憚のない議論をお願いしたい。
- (徳江) ・ダウンタウンという言い方は中心街の意味ではないのか。
- (菅) ・単に地形上区別しただけである。紛らわしければ変える。
- ・しかし、性格的には歩行者動線の在り方や立地施設、周辺環境など違いがある。
- (内野) ・タウンセンター全体のルールと個々の区画・街区毎のルールを分けて検討する必要がある。
- ・用途地域の見直し作業を睨んで検討が必要である。
- (菅) ・用途地域の問題は市から別途説明がある。
- ・ここでのルールはタウンセンター独自のものを想定している。
- (金子) ・ルールが出来る前に駅舎が建ち上がってしまったが、今検討している内容と随分違う。先行的に建てていくものが見本になっていかないといけないのではないのか。
- (大久保) ・風営法関連の話で、出てほしくない施設もあるが、逆に出店出来なくなる施設の制限も考える必要がある。
- ・例えば、病院等ベッドを持つ診療所等がある場合に、その周囲70mは風営法関連営業が出店出来ない。
- (菅) ・用途の制限については、集合住宅を造る場合に1階は店舗にしなければいけないなどの規制を考えている。
- (大久保) ・中川駅前では、地区センター隣に医療センター用地があり、70m以内はパチンコ店等の出店が出来ない状況にある。
- (金子) ・産婦人科等がタウンセンターに出来れば、その廻りの用途が制限される。
- ・中川駅前で10年前にルールを作った時、あまり厳しくルールを決めると自分の首を締めるのではないのかと、あまり厳しくしなかった。他の地区でも同じような状況にある。
- ・タウンセンターではベッド付き診療所の規制など、風営法に関して充分研究してルールを創る必要がある。
- (栗原靖) ・ビルの上層階にあってもだめなのか。
- (金子) ・だめだ。
- (栗原靖) ・クリニック通りなどを設定してもよいかも知れない。
- (金子) ・駐車場の問題では、中川駅前地区などは、地区の近くには来れるが駐車場に入るために長蛇の列が出来る。タウンセンターはアクセスし易い工夫をしているのか。
- ・行列が出来ると、その先に行けなくなるようなことはないのか。
- (菅) ・車系の道路は対面交通の車線の他に停車帯(予備車線)が設けられており、これが駐車場の待ち行列用の車線として使える。
- (金子) ・停車帯という名称では、行列用に使えないのではないのか。
- (徳江) ・シンボル広場の地下を駐車場として利用するなど、大活用する計画はないのか。パリでは3層にも利用していた。
- (菅) ・駅前広場は2層の地下駐車場があるので3層に使っている。
- (徳江) ・廻りの敷地に建物が建ってからやったのでは、工事費が全然違う。やるなら今、やらなければいけない。後では更に金が掛かる。
- (金子) ・駐車場の作り方にルールはあるのか。
- (菅) ・入口の位置の制限や、駐車場の作り方、しつらえ方はルールにいれる。
- (中村) ・タウンセンターは、平成4年1月14日付で駐車場整備地区に指定された。
- ・大深度法など、国の法でも地下の有効利用の動きが活発である。
- ・駐車場は地下に作られることが多いので、地下でネットワークし、出入口を絞るなどの工夫をしたい。
- ・短距離輸送システムについて検討し始めている。公共駐車場に車を止めて、このシステムでタウンセンター内を移動すれば、無駄な交通渋滞は避けられる。
- ・シンボル広場下の駐車場は少し難しい。
- (金子) ・それはなぜか。
- (中村) ・法的にまだ整備されていない。
- (金子) ・管理が分かれているからか。
- (大久保) ・新宿のサブナードなど、例はある。
- (中村) ・今からやるのであれば区画整理の中でやっていただくことになる。
- (金子) ・公共駐車場は後で施設になったりしないのか。
- (中村) ・公共駐車場は用地とも変わることはない。
- ・公共駐車場の他にも、公団や市の用地の中で大型駐車場を整備していく方針である。
- (金子) ・この会議で駐車場の計画を大きく見直そう。
- (中村) ・マスタープランの見直し作業の中で駐車場計画も見直している。
- (徳江) ・車で来る客と電車で来る客は買物の量が違う。
- (中村) ・土日はそうかも知れないが、日常の買物客は電車が多いのではないのか。そのためにも短距離輸送システムは必要になってくる。
- (金子) ・あの街は車で走っても、ずっと駐車場に入れて便利な街、というイメージを持ってもらえるようにしたい。
- (栗原貞) ・地下駐車場のネットワークは地権者間の調整が必要。道路を跨いでネットワークは難しいものがある。
- (金子) ・ネットワークは街区単位になるのではないのか。道路の埋設物などクリアしなければいけない。
- (守谷) ・後で連絡させるのは金がかかるから、建設段階から繋げられるようルール化できないか。

- (守谷) ・シンボル広場の管理区分はどうなっているか。
- (中村) ・三角形の部分が公園で緑政局、その周りが道路用地で道路局となっている。
- (守谷) ・公園扱いの場合地下の利用は出来るのか。
- (中村) ・市内の公園で、地下の駐車場をとれと言っている所はある。
- (徳江) ・公園法の公園とすると難しいのではないか。
- (平野) ・マンションでも駐車場の付かないものは買い手が無い動きがあるが街も同様で駐車場の無い街はだめだ。
- (徳江) ・現在計画されている駐車場だけで足りるのか。
- (中村) ・当初は充分だと思うが、ビルトアップが進めば不足してくるだろう。
- (金子) ・大規模街区の地下駐車場とシンボル広場下の駐車場を繋げて計画すればいい。
- (石田) ・横浜市の駐車場条例が改正されたので概要を説明します。
(資料説明、別紙参照)
- (金子) ・これは最低限のルールと考えた方がいい。
・公共駐車場は何台分計画されているのか。
- (中村) ・駅前広場地下駐車場が各 500台で 1,000台、立体駐車場が3か所で 1,000台で合計 2,000台分計画されている。
・この他に核的複合施設内にも計画されている。
- (大久保) ・3,000㎡を超える位の物販店を誘致する場合、経済局ではテナントが決定していないと建物建設が許可されない。大店法が改正されたのに市の経済局と建築審査課の連携がよくない。
- (小島) ・大店法改正に合わせて建築指導要綱の見直しがされており、柔軟に対応していくような方針になりつつある。
- (徳江) ・以前、ニュータウンでコントロール・センターの話があった。この審査をパスすれば市の各窓口の審査はフリーになるような組織を作っていく必要がある。
- (大久保) ・今は、港北の事務所と市と窓口が多数あり、非常な労力が必要であり、なんとかしたい。
- (金子) ・市や公団は3～5年の人事移動で人が変わるが、変わらない組織づくりが必要である。
- (徳江) ・ルール部会、開発部会と市、公団、学者を交えた組織を将来的に作りたい。
- (菅) ・今回の検討では組織づくりも重点的に検討していきたいと考えている。
- (徳江) ・役所のこれまでの既成概念を変えて行く必要がある。
・ニュータウン幹線の送電線も、ロスで送電線が道路内に立てられているのをみて、港北でもこうするべきということで実現させた。
・郊外の開発に過大な資金負担をさせ、市街地の再開発には税金で補助するようなやり方はいけない。

- (金子) ・法律を変える位の心構えで街づくりを進めていくことが大切である。
- (守谷) ・全部を地下駐車場にすると何台位になるか検討してほしい。
- (菅) ・宅地面積が40haで車1台あたりのスペースを40㎡とすれば、1層で1万台分。歩留りを考慮すると2層にして1万台くらいか。
- (内野) ・理想とする議論も大切だが、現実を見据えたルールづくりももっとやりたい。
・多機能都市ということを考えれば個々の街区毎のルールづくりが必要である。
・時間コストも考えた検討をすべき。ダイナミックの変動する情勢に対応出来るルールづくりのため十分な検討をしたい。
- (金子) ・最低限、再開発の必要がない街づくりをしたい。
- (中村) ・経済的な問題もあるから、暫定的な利用もあるのではないか。
- (徳江) ・開発ルールの具体的な検討は次回でいいか。
・スケジュールはどうなっているか。
- (丸山) ・年度末を目標にまとめたいが、十分な検討をしたうえでまとめたいので、若干の猶予は考えている。
- (金子) ・月1回のペースではだめ。ピッチを上げて検討しよう。
- (丸山) ・次回は2月7日 13:30からとする。
- (石田) ・補足するが、駅舎は建設途中でシンボル広場側の壁面後退を4m確保するよう変更してもらっている。
・歴史博物館は以前説明させてもらった内容で計画が進んでいる。
・第2地区北西端の横浜市用地に区役所の仮庁舎を計画している。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会

第5回 開発ルール部会

目次

1. 議事次第

2. 部会資料

●街並景観形成計画の検討（その2）

- デザイン・コードの目的・効果と内容①～②
- タウンセンターの景観とデザイン・コード①～③
- タウンセンターの都市構造とデザイン・コード①～④

3. 議事録

平成4年2月7日

港北NTタウンセンター開発推進協議会
第5回開発ルール部会

日 時 平成4年2月7日

場 所 丘のセンター

議 題

○街並景観形成計画の検討（その2）

- ・ 基本方針等の整理
- ・ 開発ルールの検討

○その他

デザイン・コード	デザイン・コードの目的と効果	デザイン・コードの内容・要素
<p>1. 敷地面積・間口</p> <p>①. 敷地規模 狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。</p> <p>②. 共同化 隣接敷地との共同化により、大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。</p>	<p><input type="checkbox"/>敷地と建物の有効利用を図るため敷地の細分化を防止する。</p> <p><input type="checkbox"/>敷地と床のより一層の有効利用を図るため、敷地を共同化し、一体の建物の計画を進める。</p>	<p><input type="checkbox"/>換地された土地はそれ以上細分化しない。</p> <p><input type="checkbox"/>最小敷地面積を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>共同化義務街区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>共同化推進街区を指定し、共同化を誘導する。</p>
<p>2. 用途</p> <p>③. 1階の用途 歩行者ルートの面する施設の1階には住宅・駐車場・倉庫等の用途は避ける。</p> <p>④. 住宅 住宅は商業・住宅ゾーンに配置する。</p> <p>⑤. 用途規制 タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。</p> <p>⑥. 都市利便施設の付置 建物の低層部に、来街者の利便性を高める都市利便施設を配置する。</p>	<p><input type="checkbox"/>街としての賑わいを創り出していくため、歩行者ルートに面する施設の1階は、賑わい形成にあまり寄与しない施設の立地を制限する。</p> <p><input type="checkbox"/>用途を純化することで機能集積の相乗効果を想定する街区と、夜間人口の張りつきにより街としての賑わいを創り出してゆく街区を設定する。</p> <p><input type="checkbox"/>風営法に関わる営業は、内容によっては夜間の賑わいのために必要であるが、タウンセンターの環境を著しく損なうものについては制限を行うことも必要である。</p> <p><input type="checkbox"/>マスタープランで既に立地が想定されている大型の公共公益施設以外に、高次な都市活動を営むために必要な都市利便施設を建物の低層部に設け、利便性の高い都心を形成する。</p>	<p><input type="checkbox"/>歩行者ルートに面する施設の1階の用途を制限する。(住宅、駐車場、倉庫、店頭サービス型以外の業務、等)</p> <p><input type="checkbox"/>住宅建設可能街区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>タウンセンター内で制限する用途を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>上記の指定用途の内、区域を限定して立地を認める用途を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/>建物の低層階に利便性を向上させる都市利便施設(派出所・キオスク・郵便局等)を配置する。</p>
<p>3. オープンスペースの確保</p> <p>⑦. 壁面後退 壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄り付きを誘導する。</p> <p>⑧. 通り抜け通路 敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。</p> <p>⑨. 広場、ポケットパーク、中庭 敷地の中に人々の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場所を創る。</p> <p>⑩. 階段、エスカレーター等の設置 高低差が苦にならない公開の階段・エスカレーターを設置に努力する。</p> <p>⑪. 緑、水、彫刻 オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいの装置を仕掛ける。</p>	<p><input type="checkbox"/>タウンセンターのシンボリックな都心空間の演出、歩行者空間に面した賑わいの場の演出、十分な歩行者空間が確保されていない歩道の歩行者空間の確保を目指す。</p> <p><input type="checkbox"/>路地の迷路性や、建物に囲まれた広場・中庭の空間的魅力、回遊ルートの選択肢の多様さを演出することにより、深いひだや奥行き、発見のある街を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>街の活気を創り出すバザール、カーニバル、市場などが行なえる人が集まる広場、半公共的な場所を創る。</p> <p><input type="checkbox"/>アッパータウン、ダウンタウン相互の連絡をよくし、来街者の利便性を高めるため、高さの異なる2つ以上の道路・広場に面する敷地では、その2つを結ぶ公開の階段・エスカレーターを設けるよう努める。</p> <p><input type="checkbox"/>街の賑わいや安らぎを演出する様々な仕掛けを設け、活気ある街を形成する。</p>	<p><input type="checkbox"/>シンボル広場に面して列柱のある回廊を設け、大規模な都市空間を創り出す。(2層分の壁面後退)</p> <p><input type="checkbox"/>幹線道路沿いは2m壁面後退する。</p> <p><input type="checkbox"/>通り抜け通路、オープンスペースを造る。</p> <p><input type="checkbox"/>敷地の中に、人の集まる広場、ポケットパーク、中庭を設ける。</p> <p><input type="checkbox"/>広場には人のたまる仕掛けを創る。</p> <p><input type="checkbox"/>階段・エスカレーター設置を誘導する。</p> <p><input type="checkbox"/>賑わい、潤いの装置を敷地、建物内に設ける。</p>

デザイン・コード	デザイン・コードの目的と効果	デザイン・コードの内容・要素
<p>4. 建築形態</p> <p>⑫. 通り沿いの高さの最高限度 建物の、歩行者空間に面する部分の高さを整える。</p> <p>⑬. 高さの最低限度 土地の有効利用を図り、都市的な賑わい、街並みの美観を創る。</p> <p>⑭. 街並みのスケール 建物の歩行者空間に面した部分は人のスケールに合わせてデザインする。</p> <p>⑮. 色彩 タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。</p> <p>⑯. 設備の隠蔽 設備機器は通りや他の建物から見えにくいように修景する。</p>	<p><input type="checkbox"/> シンボル広場、シンボル道路等の歩行者空間に面した建物の高さを揃えることにより、整った街並みを創り出す。</p> <p><input type="checkbox"/> 街の賑わいを創り出すとともに、街並みの美観を創出し、土地高度利用を図るため、建物の最低限の高さを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 大規模施設の長大壁面による圧迫感を解消し、人のスケールの街並みを実現することで、人々の施設への寄付きを高める。</p> <p><input type="checkbox"/> 街のイメージを形成する基調色、境界毎のテーマ色、個店毎のポイントカラーの木目細かなルールを設定し、まとまりと個性のある街並みを形成する。</p> <p><input type="checkbox"/> 街のスカイラインを乱す建物屋上の設備機器を隠蔽することにより、街並みの美観を高める。</p>	<p><input type="checkbox"/> 建物の歩行者空間、歩行者ルートに面する部分の高さを指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 最低限高度地区を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 特に壁面のデザインに注意すべき場所を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物の高層部と低層部等高さによる色、仕上げのルールを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 基調色、テーマ色、ポイントカラーのルールを設定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 設備機器を隠蔽、修景する。</p>
<p>5. 付属物</p> <p>⑰. 看板、広告、日除け、テント 質の高い看板、広告物等は、店の個性を創り出すと同時に、街の個性を創り出す。</p> <p>⑱. 夜間の賑わい 夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。</p>	<p><input type="checkbox"/> 看板等が氾濫する乱雑な街ではなく、個々の店がルールを守った質の高い看板、広告物を設けることで、店の個性と同時に街の個性を創り出す。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も賑わいのある街とするため、店舗・看板のライトアップや店内照明を行うなど、施設の活気を街に拡げる。</p>	<p><input type="checkbox"/> 看板、広告物の大きさ、禁止色・材料を指定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 質の高い看板、広告物を作成する。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も施設の活気を街に見せる工夫をする。</p> <p><input type="checkbox"/> 夜間も安全に集える場を創る。</p>
<p>6. 駐車場、駐輪場</p> <p>⑲. 駐車場、駐輪場の設置 来街者の利便性を高め、円滑な道路利用を図るため駐車場、駐輪場の付置を図る。</p> <p>⑳. 駐車場のしつらえ方 駐車場は、利用し易く、街の賑わいに寄与するよう計画する。</p> <p>㉑. サービス用車両の処置 サービス用車両は、歩行者の安全性、円滑な道路利用を阻害しない。</p>	<p><input type="checkbox"/> 広域からの来街に対応するため、公的駐車場だけでなく、民間側でも十分な駐車場を確保する。</p> <p><input type="checkbox"/> 街の利便性を高める駐車場の配置と案内システムの整備と同時に、街に対して賑わいを提供する駐車場整備を行うことにより、街のイメージを高める。</p> <p><input type="checkbox"/> サービス用車両は基本的に街の賑わい形成上は必要ないため、歩行者の環境からは出来る限り遠ざけるようにする。</p>	<p><input type="checkbox"/> 駐車場の付置義務により床面積に応じた駐車場を確保する。</p> <p><input type="checkbox"/> 駐車場の入口は分かり易く、利用し易く造る。</p> <p><input type="checkbox"/> 駐車場は駐車車両が丸見えにならないように造る。</p> <p><input type="checkbox"/> 歩行者系道路に面する駐車場の1階には、店舗等の施設を配置する。</p> <p><input type="checkbox"/> サービスヤード等は歩行者の環境からは遠ざける。</p> <p><input type="checkbox"/> 個店毎のサービス車両の駐車スペースは、出来るだけ共同で設ける。</p>

■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第5回開発ルール部会

日時：92.02.07(金) 13:30~17:00

於：港北NTタウンセンター

(出席) 徳江 義治部会長	西川 横浜市 港北NT建設部次長
守谷寿三男委員	中村 " " 事業調整課長
大久保信正委員	石毛 住都公団 港北開発局事業計画二課長
金子三千男委員	丸山 港北都市開発センター計画部次長
内野 義宣委員	中山礼二郎委員(欠席)
高橋 良雄委員	栗原 貞夫委員(欠席)
平野 泰二委員	栗原 靖 委員(欠席) (順不同)

- 徳江部会長、あいさつ
 - ・前はルールそのものには触れられなかったが、今回は具体的項目の検討に入りたい。
- 港北都市開発センター 丸山課長、今回の部会内容説明
 - ・街並み景観形成計画の検討(その2)
 - ・ルールの必要性はこれまでの勉強の中で確認出来た。供用開始を睨んで、具体検討をお願いしたい。
- 山手総合計画研究所、菅 ・デザイン・コード項目説明
 - ・21項目のデザイン・コード
 - ・6つの大きなまとまりに分けられる。
 - ・1つ1つの項目の検討と全体のまとめ方について検討をお願いしたい。

○各項目説明
- 討議
 - (内野) ・開発ルールの範囲が広範にわたるため、全体に関わる項目、共同化街区に関わる項目、一般街区に関わる項目等、事業主体別のルールの検討が必要だ。
 - (徳江) ・項目毎に自由に議論して頂きたい。

① 敷地規模について

 - (守谷) ・換地宅地の分割禁止は、相続分割を考えると自分の首を締めることになる。一般的に考えても無理ではないか。
 - (内野) ・規制する項目と目標項目の区別が必要だ。
 - (徳江) ・最小敷地規模についてはどうか。
 - ・最小の換地間口は何mか。
 - (高松) ・換地上は5mが最小間口となっている。
 - (内野) ・協定化する部分と、その他開発の目標とすべきものがある。
 - (菅) ・コードの中身のなかで、どちらに入れるか議論したい。
 - (内野) ・義務街区ではなく、一般街区が最も問題があるのではないか。義務街区は共同化が条件付けられているから問題は少ない。

- (徳江) ・最小敷地規模は目標とする項目か。
 - (小島) ・タウンセンター全体が一律の基準で統一するのではなく、街区別に検討すべきと考える。
 - (菅) ・外側街区では大きく設定して、サブ的核施設を導入出来るようにしたい。
 - (高橋) ・余り大きく設定しては、逆にテナント探しが大変になる。
 - ・大店法に掛かるような大型施設では建築確認が取れなくなる。
 - (小島) ・横浜市の他の事例では、最高でも最低敷地規模は200㎡くらいまでとなっており、あまり厳しく設定できるものではない。
- ② 共同化
- (大久保) ・共同化してはいけない地区というの也被えられる。
 - (菅) ・共同化義務街区は必ず入れる。その他にも共同化を推進すべき街区を設定したい。
 - (小島) ・地区計画では、共同化に関する項目がないため、別の方法となるだろう。
- ③ 1階の用途
- (徳江) ・以前、銀行は午後3時にシャッターを締めてしまい、街の賑わいを損なうから、2階に上げるべきという議論があった。
 - (内野) ・駐車場についても、現実的に1階に設けざるを得ない用途もあるため、規制するのはどうかと思う。
 - ・銀行の問題も、1階がだめというのは現実的でない。
- ④ 住宅
- (守谷) ・住宅は、市の条例であるだけは認めるべきではないか。
 - (徳江) ・センター全体の具体的な土地利用計画はあるのか。銀行や店舗の配置等を具体的に検討しているのか。
 - (小島) ・事業化促進部会で、その点は検討している。
 - (守谷) ・銀行などはあちらこちらにあっていいだろう。
 - (小島) ・事業化促進部会では、業務細分化ゾーンにも住宅を配分すべきではないか、という検討をしている。
 - (高橋) ・小宅地街区では、自分でやるだけでなく、店舗と住宅をセットで借りる人も出てくるのではないか。
 - (大久保) ・上部階を寮などにすることも考えられる。
 - (菅) ・計画人口との兼ね合いはいいのか。
 - ・一般街区に全て条例通りに住宅を配置してOKならばよいのだが。検討してみる。
 - (小島) ・ファミリー向けよりも独身者向けとして考えたい。
- ⑤ 用途規制
- (内野) ・風営法も夜の街の賑わいを考えるとある程度認める必要がある。
 - (守谷) ・県条例で禁止されているもの以外は全て認めた方がよい。
 - ・問題はラブホテル等である。
 - (徳江) ・ラブホテル以外のホテルでも同様の使われ方がなされている。しかし、センターにホテルの1件もないのは良くない。

- (小島) ・ダウンタウン地区は業者によると最高の立地条件にあるらしい。
- ・規制がなければ新横浜と同様になる。
- (菅) ・ラブホテルが出店したために、センターの街のイメージが低下する恐れがある。
- (高松) ・風営法の風俗営業については全てOKではないか。
- ・関連営業(届出営業)のうちどれを規制するか検討すべきであろう。
- (内野) ・1号2号営業(個室付浴場、ストリップ劇場等)は禁止されているが、3号(ラブホテル)4号(アットショップ等)は出店できる。
- ・しかし、これらの営業ならば、住民のコンセンサスは得られるだろう。
- (大久保) ・前回も言ったが、距離制限地域の問題をもう一度考えたい。
- (守谷) ・相手に規制されてしまいということか。
- (丸山) ・用途規制については、ほぼこの方向でまとめてよいか。
- (徳江) ・新横浜のようにならないようにしたい。

⑥ 都市利便施設の付置

- (徳江) ・郵便局、派出所の計画はどうなっているか。
- (高松) ・第2地区の郵便局は集配郵便局で、第1地区にも設ける予定である。
- (大久保) ・これらの施設は目的を持って行く施設であるから、1階に置かなくてもいいのではないか。
- (高松) ・派出所は各駅前広場内に設ける予定。
- (徳江) ・3等郵便局は駐車場がなく不便だ。道路沿いの郵便局は路上駐車場が出来るため、繁盛している。
- ・郵政省があまり賃料を出さない。

⑦ 壁面後退

- (内野) ・センター全体を一律に掛けるのではなく、場所によって後退の仕方を考慮する必要がある。
- ・幹線道路沿いなどは、歩道と宅盤のレベル差があり、一律2m後退しても現実的ではない。
- (菅) ・現在考えているのはシンボル広場周辺と、幹線道路沿いである。
- ・シンボル広場は広大な広場空間をしっかりと創るためにも必要だろう。
- ・幹線道路は歩道が狭いため、店舗の立地を考慮すると、貧弱な空間である
- (大久保) ・100%の建蔽率の場所で後退させるのは、大変ではないか。
- (徳江) ・2mのセットバックは市街地環境設計制度と関係あるのか。
- (小島) ・地区計画と建築協定についての内容となる。
- (大久保) ・2mの根拠はなにか。中川では1.5mだが。
- (高松) ・幹線道路は当初、沿道利用は想定しなかったが、昨今の状況を考えて歩行者空間の充実が大切と考えた。

⑧ 通り抜け通路、⑨ 広場、ポケットパーク、中庭、⑩ 階段、エスカレーター等の設置 ⑪ 緑、水、彫刻

- (内野) ・これらは一括して、努力目標として考える。
- ・経営コストの面から、EV、エスカレーターの設置は難しい。

⑫ 高さを揃える。

- (守谷) ・パリ等の古い街並みでは良いが、新しい街で高さを揃えるというのは良いのか。
- (高橋) ・今の流行では、あまり揃えない方が、活気があって良いのではないか。
- (内野) ・全部を一律で揃えるのはどうか。土地の条件や地権者の都合で様々な高さになってしまうのではないか。
- (菅) ・全ての建物の高さを揃えるのではなく、シンボル広場やシンボル道路といった歩行者空間に面した建物の部分の高さを揃えるもので、高層部は後ろ側に建てる。
- (守谷) ・道路斜線が掛かってくるのではないか。
- (高松) ・道路幅員は斜線制限も考慮して考えられている。
- (小島) ・高層部のセットバック等はイメージし難いので模型で検討するか。

⑬ 高さの最低限度

- (守谷) ・近隣商業は北側斜線がきつい。
- (小島) ・横浜市の場合、共同化して市街地環境設計制度を使っても、北側斜線は消えない。
- ・地区計画の中で、良好な計画の場合(共同化、市環導入等)にのみ北側斜線をなくせるように定めることが出来る。
- (高橋) ・周辺から苦情が来ないか。
- (小島) ・日照の問題はクリアする必要があるが、その他は問題ない。
- (徳江) ・研究してみる必要がある。
- (守谷) ・北側斜線が外せるならやってみるべき。

⑭ 色彩

- (徳江) ・この項目は、派手な色を使わないということか。
- (菅) ・街全体にまとまりを持たせるなどの考え方がある。
- (高橋) ・全て統一してしまうのは面白みに欠ける。
- (守谷) ・つまらない街になってしまうのではないか。
- (高松) ・しかし、遠慮してもらいたい色はある。
- ・いくつかの選択肢の中から選択するなどの方法もある。
- (小島) ・事業化促進部会での検討では、道路毎、界限毎にまとまりを持たせるように計画を進めている。
- (守谷) ・やはり、あまり規制しないほうが良いのではないか。
- (菅) ・新百合ヶ丘では、どんな色を使っても良いが、彩度は押さえるように指定している。こうすると全体が落ち着いた街並みになる。
- ・3階以上は淡い色彩にして、1、2階は派手での良いとする方法もある。遠目からの街のイメージは落ち着いて見える。
- ・具体的に規定している例では、新本牧が色チャートによって使用色を規定している。

⑯ 設備機器の隠蔽

- (内野) ・これは、屋上のクーリングタワー等の問題だろう。サイドは隠せるが、上部は隠せない。

⑩ 看板、広告、日除け、テント

- (菅) ・ガラス窓広告が、今最も街並みを乱している。
- (守谷) ・私が管理しているビルでも窓に張紙広告を出していたので注意したが、言い逃れされてしまった。
- (菅) ・蛍光塗料を使った派手な広告も良くない。
・高さ、大きさは制限が難しいが、横浜西口ではサインのガイドラインを設けている。
表示面積は壁面積の1/10以内、かつ1面は50㎡以内。同一広告は1棟1面。屋上広告は6m以下かつ建物高さの1/3以下。等
- (丸山) ・屋外広告物条例である程度規制されている。
- (徳江) ・広告とは関係ないが、住宅を入れた場合に、洗濯物やフツンの見せ方も検討しておく必要があるのではないか。
- (高橋) ・乾燥機が普及してきたから洗濯物が干せなくなっても大丈夫ではないか。
- (内野) ・屋外については条例があるが、屋内の窓広告などを規制するものはない。
- (高松) ・多摩センターでは屋上広告物は全て規制している。
そごう等も屋上には出さず、側面に出している。
- (丸山) ・広告・看板原点は自社の位置を表示することにある。
- (菅) ・西口では自社看板以外の広告看板は規制している。
- (平野) ・広告塔がないと、人を案内する時に目印にならない。
- (高松) ・広告塔しか目印になるものがない訳ではない。
- (小島) ・広告などの小さな項目1つ1つの積み重ねで良い街並みが出来ていく。
- (徳江) ・質の高い看板をどう示していくかが大切だろう。
- (菅) ・次回、質の高い看板、広告の考え方を示す。

⑪ 夜間の賑わい

- (菅) ・夜は何時まで店舗の照明をつけておくかの取決め。
・パイプシャッター塔にして、店内を見せる。一般的なシャッターならば、ショーウィンドウの内側にシャッターを降ろす方法もある。
・建物のライトアップによって、街の表情を出す方法もある。
・外国では、夜間、人のいない業務ビルの照明をつけておくことも行われているようだ。
- (高橋) ・昨今、資源節約の風潮になってきているが、これにはどう対応するのか。

⑫ 駐車場 (事業化促進部会の資料配付)

- (守谷) ・タウンセンターを良くするかどうかは、駐車場にかかっている。
- (小島) ・将来の需要予測の4000億円の商業規模をまかなうためには、センターで2万台の駐車場が必要とされている。
・真ん中の調整区域に大駐車場を整備することも考えられたが、離れているため、効果は少ないか。

- (守谷) ・心理的に駐車場は目的のビルの駐車場に止めたいものだ。
・市の駐車場付置義務をもっと厳しい条件にする必要がある。
- (丸山) ・何㎡に何台と簡単には出せない。用途や規模に大きく左右される。
- (小島) ・小宅地の場合には駐車場整備は難しい問題だろう。
- (大久保) ・歴史博物館には十分な駐車場が確保されているのか。
- (石田) ・小学生等の利用を考慮して、大型バスの駐車場を中心に整備している。乗用車の駐車場は4~50台程度である。
- (守谷) ・建物の用途によって厳しくするものを考えたい。
- (小島) ・住宅系のたてもの場合は1階の駐車場設置は止むを得ないのか。
- (内野) ・駐車場を沢山作れとっておいて、制限するのはどうか。
- (菅) ・作る場合には、作り方の工夫が必要で、これをルール化したい。
- (内野) ・それは、是非やるべきだ。
- その他
- (徳江) ・その他について、考慮すべきものはあるか。
- (守谷) ・建物に住居表示をつけて欲しい。ヨーロッパでは非常にわかり易いシステムになっていた。
- 最後に
- (丸山) ・3月末を目処に、地区計画、まちづくり協定の素案をまとめたい。
・集中的に御議論お願いしたい。
・今回は2月27日 10:00~としたい。
・3月24日の合同部会までにもう一度会議を持ちたいが、
・3月10日 13:30~とする。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第6回 開発ルール部会

目次

1. 議事次第
2. 部会資料
 - 街並景観形成計画の検討（その3）
 - 街づくりのルール
 - 地区計画・街づくり協定の役割分担
 - 地区計画（地区整備計画）の内容（案）
 - デザイン・コード解説資料①～⑭
3. 議事録

平成4年2月27日

港北ニュータウン・タウンセンター
開発推進協議会 第6回ルール部会

日時 平成4年2月27日10時～

場所 丘のセンター

議 題

- (1) 街並景観形成計画の検討
(その3)

開発ルール計画の検討

- (2) その他

街づくりの
ルール

地区計画

【地区計画の目的】

- 港北ニュータウンのタウンセンターに相応しい土地利用と街並みの骨格を担保するため、土地利用の基本方針、公共施設等の整備方針、地区別の建築物の整備方針を定めます。

【地区計画で定める項目】

①地区方針

- タウンセンターを今後どのような街に育てていくのか、その基本方針を明らかにするもので、タウンセンターの街づくりの憲法とでもいうべきものです。

②地区整備計画

ア. 地区施設の配置及び規模

地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、小公園、緑地、広場、その他の公共空地在をいい、それらの位置や規模を定めるものです。

イ. 建築物等の制限

- 建物と工作物の用途
- 壁面の位置
- 建物の形態、デザインの制限
- 建蔽率の最高限度
- 敷地面積や面地区面積の最低限度
- 容積率、高さの最低限度あるいは最高限度

ウ. 緑地や樹木の保全

街づくり協定 (デザイン・コード)

【街づくり協定の目的】

- 街づくり協定は拘束力を持った法律ではなく、地区の人々によってつくられるルールです。
- より良い街づくりを目指し、一つ一つの建物がルールを守ることによって、魅力ある街をつくっていくものです。
- また、街づくり協定のルールを補完するものとして、街づくりガイドラインを定め、個々の建物のヒントとなるようにします。

【街づくり協定の内容】

①街づくり協定 (紳士協定であり、定められない内容はありませぬ)

- 街づくり協定の趣旨及び基本方針
- 適用範囲
- 建物の用途
- 建物の新築・増改築の形態
- 小広場等の確保
- 駐車場の整備・確保
- 看板・広告等の基準
- 緑化の推進
- 営業時間

等

街づくりガイドライン

- 街づくり協定の内容を具体的に補完する、街づくりデザインのための考え方をまとめたアイデア集です。

事前協議のための組織づくり

- 街づくり協定に基づいた計画が行われているか、建築確認申請の前に事前に協議し、ここで承認された計画は建築確認が迅速に下りるように、関係機関を含めた組織・体制づくりが必要です。

都市計画法

建築基準法 (建築確認申請)

街づくりの
ルールを担
保するもの

区 分	地区計画 の内容	街づくり協定 の内容
①. 敷地規模 ②. 共同化 ③. 1階の用途	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区の最小敷地規模。共同化推進街区の最小敷地規模。 共同化義務街区、共同化推進街区を整備方針で設定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 最低間口、賑わい施設間口比の設定。 共同化義務街区、共同化推進街区、非分割街区の設定。 1階への賑わい施設の立地。(住宅・倉庫・駐車場・非サービス系の業務等は立地させない。ただし書きが付く)
④. 住宅 ⑤. 用途規制	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、それ以外の地区での住宅計画は禁止する。 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なものうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所、床面系の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面系の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。 	<ul style="list-style-type: none"> 同左 同左 同左
⑥. 都市利便施設付置 ⑦. 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿いの壁面後退位置を指定する。 道路境界線より2m以上壁面を離す。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市利便施設の導入促進と配置 同左 建物前面のオープンスペースの確保
⑧. 通り抜け通路 ⑨. 広場、中庭 ⑩. 階段・エスカレーター ⑪. 緑・水・SF ⑫. 通り沿いの高さ	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面した建物の、道路境界線から4m部分の高さを揃える。 20m又は31m(図参照) 	<ul style="list-style-type: none"> 回遊軸を構成する宅地内ペデを確保する。 広場・ポケットパーク・中庭を設ける。 高低差のあるところでは、公開の階段・エスカレーター の設置に努める。 賑わいの仕掛けの設置 同左
⑬. 高さ ⑭. 街並みのスケール ⑮. 色彩	<ul style="list-style-type: none"> 共同化・環境設計制度等を用いた良好な計画は、高度地区の北側斜線の緩和が出来るものとする。 タウンセンターの統一感を持たせる基調色を設定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 人間的スケールでの街づくりを行う。 タウンセンターの統一感を持たせる 基調色を設定する。 通り毎のまとまりを持たせる界限色を設定する。 ポイントカラーの使い方、禁止色の指定。 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠し方のアイデア。 看板・広告物等の設置基準(位置、大きさ、禁止色等)を設ける。 質の高い看板・広告物等の作成。 店舗・看板等のライトアップ。 閉鎖的なシャッターの禁止。 付置義務以上の駐車場の確保。
⑯. 設備等の隠蔽 ⑰. 看板・広告物等	<ul style="list-style-type: none"> 設備、物干場、ゴミ収集設備等は公共空間から見える場所に設置しない。 看板・広告物等は、周辺環境に合わせたものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠し方のアイデア。 看板・広告物等の設置基準(位置、大きさ、禁止色等)を設ける。 質の高い看板・広告物等の作成。 店舗・看板等のライトアップ。 閉鎖的なシャッターの禁止。 付置義務以上の駐車場の確保。
⑱. 夜間の賑わい		
⑲. 駐車場・駐輪場の設置		<ul style="list-style-type: none"> 駐車場設置基準 サービスヤード等の設け方。
⑳. 駐車場の設え方		
㉑. サービス用車両		

●地区計画（地区整備計画）の内容（案）

区 分	全 地 区 共 通	界 限 A	界 限 B	界 限 C	界 限 D
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模				
	建築物等の用途の制限		・住宅は禁止する。		・住宅は禁止する。
	建築物の敷地面積の最低限度	2 地区共同化義務街区 ・ 12,684㎡ ・ 200㎡	1 地区共同化義務街区 ・ 18,113㎡ ・ 200㎡	・ 200㎡	・ 200㎡
	壁面の位置の制限				
	建築物の高さの最高限度				
	建築物等の意匠の制限				
	かき又はさくの構造の制限				

1. 敷地面積・間口-1

①. 敷地規模

狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。

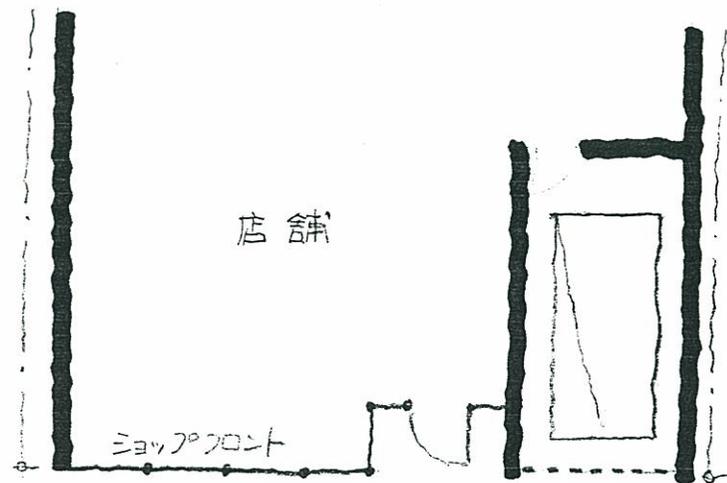
(敷地：建築計画上の敷地を指し、土地所有上の敷地規模ではない。)

- 【課題】
- 狭小な敷地での建物の計画では、階段・E V等の設備が面積を取り有効床が確保出来ずレントブル比が上がらないため、事業的採算が厳しくなる。また、周りの環境に対しても、敷地周辺には空地・緑地が取れないなど、環境をより良くすることが出来ない。
 - また、敷地の間口が小さいと、建物の出入口や車庫などによって、間口の長さに対して店舗等の賑わい施設の面する割合が小さくなり、賑わいの連担が創り出せない。
 - つまり、街の活気が小さくなる。
 - 街区全体で見れば、限られた容積の中で賃料収入の対象となる床をどれだけ多く確保するかが重要な課題となるが、設備等を隣接する建物と共有出来れば、賃貸床が確保出来、収益率が上がり、施設周りにも余裕が生まれてくるなど、メリットが多い。

- 【結論】
- 敷地と建物の有効利用を図るため、建築計画の最小敷地規模を設定する。《協定》
 - ⇒ 境界毎の性格を考慮して、設定規模に段階性を持たせる。
 - ⇒ 設定のない街区があっても良い。
 - 街の賑わいの連担を確保するため、建築計画の最小間口を設定する。《協定》
 - ⇒ 出入口と1台分の駐車スペースの幅を検討し、その2倍程度を最低間口とする。
 - 敷地間口に対して賑わい施設の占める割合を設定することも考えられる。《協定》
 - ⇒ 例えば、間口の 2/3以上は賑わい施設とする、等が考えられる。

- 【担保手法】
- 最低敷地規模 【地区計画】
 - 最低敷地規模、最低間口、賑わい施設間口比【街づくり協定】

●賑わい施設の間口比の考え方



< 賑わい施設 > < 非賑わい施設 >
 (店舗、賑わい表情) (出入口、駐車場等)

< 間 口 >

②. 共同化

隣接敷地との共同化により大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。

- 【課題】
- タウンセンターは比較的小さな換地が多く、それぞれの宅地毎の施設建設では、広域的に集客する大規模な商業業務施設や本社機能等を持った企業活動拠点の計画は難しい。
 - 簡単に言えば、ある程度まとまった床面積が確保出来なければ、事業的に非常に厳しいビル計画となる。
 - 小さな敷地の場合、床を確保するために敷地にゆとりを持たせた建物の計画が難しいためレントブル比が低下し、街並みに対してもオープンスペースが確保出来ないなど問題が多い。
 - また、センターの隅々に来街者の回遊性を創出するためには、センター外周部の幹線道路沿いに、サブ的な集客力の高い施設が必要であるが、そのためにもある程度まとまった敷地規模が必要である。
 - 事業的なゆとり、街並みとしてのゆとりを持たせた施設計画は、魅力的な街を創り出していく。

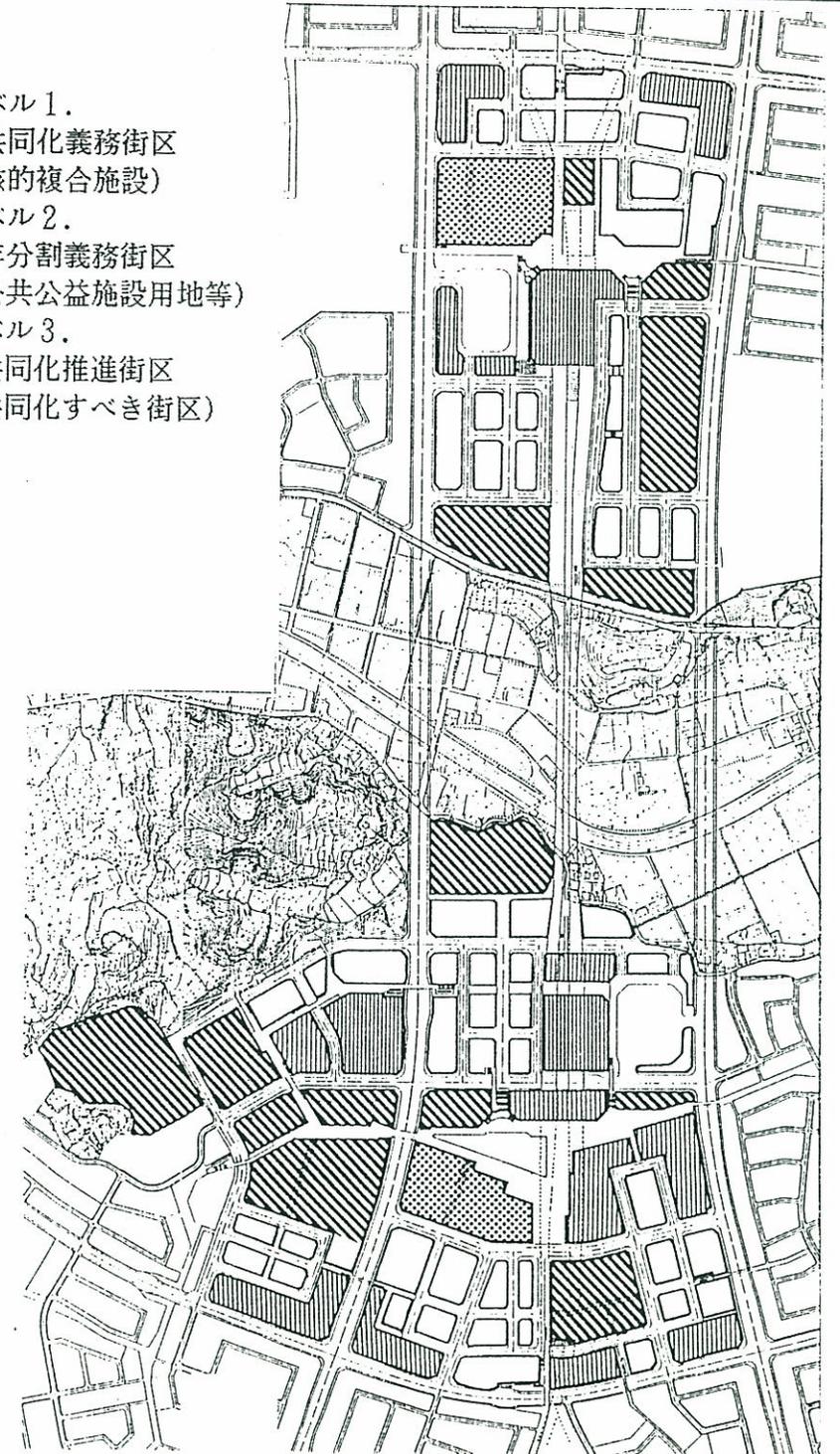
【結論】 ●共同化義務街区を設定し、街の核施設計画を行う。《地区計画》
 ⇒ 共同化を前提とした共同化義務街区により、タウンセンターの核となる施設の立地を行進する。

●共同化推進街区を設定し、街のサブ核施設を設けることにより、来街者の回遊性を創出する。《地区計画》
 ⇒ タウンセンター全体に来街者の回遊性を生み出すため、特に幹線道路沿いに位置する敷地は、共同化により集客力の高い施設の誘致を図る。

- 【担保手法】
- 共同化義務街区の設定。 【地区計画】
 - 共同化義務街区の最低敷地規模の設定。 【地区計画】
 - 共同化推進街区の設定。 【地区計画】

●共同化

- レベル1. 共同化義務街区 (核的複合施設)
- レベル2. 非分割義務街区 (公共公益施設用地等)
- レベル3. 共同化推進街区 (共同化すべき街区)



2. 用途-1

③. 1階の用途

街の賑わいを形成するため、施設の1階には賑わい施設を立地させる。

- 【課題】
- 通りの両側に、商売やサービスの賑わいが連担することが、その街の賑わいを形成する。
 - 人々が回遊する歩行者系道路に面した1階に、住宅・駐車場・倉庫やサービス系以外の業務施設など、集客能力を持たない施設が立地することは、街の賑わいや回遊性の形成上好ましくない。
 - 銀行等休日閉店するような業務施設は、街が最も賑わう時に賑わいを分断してしまうため、必要最小限の規模を1階にする必要がある。

- 【結論】
- 歩行者系道路に面した施設の1階部分には、賑わい施設を立地させ、通りの賑わいを連担させる。《協定》
 - ⇒集客力を持つ施設を賑わい施設と呼ぶ。
 - 開店時間が制限されている施設も、通りに面したショーウィンドウや店舗内の夜間照明などの工夫を行ったものは、賑わい施設と呼ぶ。《ガイド》
(コード⑩. 夜間の賑わい 参照)
 - 施設の、歩行者系道路に面した1階部分には、住宅・倉庫・駐車場やサービス系以外の業務施設は設けない。《協定》
 - ⇒駐車場は、敷地条件や施設の性格上1階に必要なものもあるため、設ける場合の創り方を工夫する。《ガイド》
(コード⑩. 駐車場の設え方 参照)
 - サービス系以外の業務施設は、必要最小限の施設は1階に設置出来るものとする。《ガイド》

【担保手法】 • 1階の非集客機能の制限 【街づくり協定】

2. 用途-2

④. 住宅

住宅は商業・住宅ゾーンに配置する。

- 【課題】
- タウンセンターには、街の正常な用途バランスを考慮して、住宅床が確保されているが、1階から全て集合住宅であるものは、タウンセンターとしての街の賑わい形成上好ましくない。
 - また、駅周辺やシンボル広場周辺など、街の活性化のために活用されるべきゾーンは、商業業務施設の集積を図り、施設集積による魅力度を高めていく必要があり、住宅の床を制限することが考えられる。

- 【結論】 ●タウンセンター内の住宅の計画は、住宅配置ゾーンを設定し、その中で一定容積の住宅を供給する。《地区計画》

⇒○配置案A 《横浜市建築基準条例4条の3》
住宅配置ゾーンにおける住宅系容積を一律 300%とする。

○配置案B 《地区計画》
商業・住居系ゾーン 法定容積率の75%以下
中小規模商業ゾーン 法定容積率の50%以下
(法定容積率：ボーナスの容積率は含まない、都市計画で定められた容積率)

- 住宅は通りに対して賑わいを生み出さないため、住宅を併設する場合は1階には配置しないようにする。《地区計画》
(コード③. 1階の用途 参照)

(注) 住宅配置ゾーンは界限A、界限Cと設定することも考えられる。

【担保手法】 • 住宅計画区域の指定。住居系容積率の指定 【地区計画】
• 住居用建築物等の容積率【横浜市建築基準条例】

⑤ 用途規制

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。

- 【課題】
- タウンセンターへの施設立地は都市計画の用途地域の指定により用途の制限を受けるが、中にはタウンセンターの魅力形成上阻害要因となる用途があり、別途制限を設ける必要がある。
 - 風営法に関わる営業は、夜間の街の賑わいを作り出す点では評価出来るが、営業の種別によっては周辺の生活環境・商業環境を著しく阻害するものがある。
 - 風営法で区分される関連営業、特にラブホテル、アダルトショップ等は商業地域での営業が可能であり、周辺の商業環境を損なわないよう規制が必要と考えられる。
 - 関連営業は保護施設の周囲 200mの地域規制によって、立地可能な区域は限られてしまいが、その限られた区域の中で立地してしまう可能性がある。

- 【結論】
- 用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは制限する。
《地区計画》
 - ⇒ 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - 工場（ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造工場で一定規模以下のものは除く。）
 - 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。
 - 風営法で区分される関連営業はタウンセンター内では禁止する。
 - ⇒ 関連営業のうち3、4号営業は商業地域に立地出来るため、地区計画等で規制する。《地区計画》
 - 3号営業…ラブホテル等、4号営業…アダルトショップ等

- 【担保手法】
- ゾーン毎の用途規制 【地区計画】
 - 事前協議による出店制限 【街づくり協定】



2.3 用途 - 4

⑥ 都市利便施設の付置

建物の低層部に、来街者の利便性を高める都市利便施設を配置する。

- 【課題】
 - タウンセンターにおける種々の活動（働・有・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施設（区役所、病院、警察署、郵便局、歴史博物館、地域体育館、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。
 - 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ため、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。
- 【結論】
 - 来街者の利便性を高める都市利便施設は、積極的な導入を検討し、設置する場合は低層部に配置する。
 - ⇒ • 都市利便施設については別紙参照。

【担保手法】 • 都市利便施設の導入促進と配置 【街づくり協定】

3. オープンスペースの確保-1

⑦ 壁面後退

壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄付きを誘う。

- 【課題】
- 建物の外壁が連続する街は、排他的な活気のない街になる。
 - 周囲が街に開放されている建物は、柔らかで温かみのある街並みを創り出す。
 - 建物単体の化粧だけでなく、その周囲も人々が楽しく過ごせる場空間に仕立ててゆく必要がある。
 - 建物の周辺（外構）を人に開放する仕掛けを創り、建物への人々の寄付きを良くする。
 - シンボル広場は、その形がそれぞれの地区のイメージを印象づけるものであり、それを縁取る建物の壁面は、広場を認識するうえで重要であるが、市街地環境設計制度等のボーナス制度を使用すると空地が容積ボーナスにつながるため、前面に空地を設けられた場合、壁面の位置がばらばらになって、広場のシンボル性が弱まってしまう恐れがある。
 - 基本的に現在の市街地環境設計制度は、既成市街地における環境づくりの手法であり、区画整理地区では十分な公共空間が確保されているため、タウンセンターで制度を使う場合にはタウンセンターにあった制度であるべきと考えられる。
 - 市街地環境設計制度の「公開空地の有効係数」では、公開空地の評価として、歩道用青空公開空地は2.0、歩道用非青空公開空地は1.2と評価されており、現況の制度のままでは回廊は担保されないため、有効係数のタウンセンター版を検討する必要がある。
 - 幹線道路沿いでは、マスタープランが修正されて施設の張りつきが出来るようになったが、幹線道路の幅員構成は変更出来なかったため十分な歩道幅員が無く、店舗等が張りついた場合、人々の往来が制限され、結果として来店が少なくなることも考えられる。

- 【結論】
- シンボル広場に面した施設は、2階の高さまでを4m以上壁面を後退させ、広場を囲む回廊を創る。《地区計画》
 - シンボル広場に面した壁面の位置を指定し、シンボル広場の形を崩さないようにする。《地区計画》
 - ⇒ シンボル広場を縁取るものとして、2階の高さの回廊を広場に面して創る。柱は後退させない。回廊部分の設え方のルールを創る。《ガイド》
 - 市街地環境設計制度における公開空地の有効係数を港北タウンセンターに見合ったものとする。《市街地環境設計制度、港北TC版》
 - ex. 青空と非青空の係数を入れ換える。
非青空の係数を青空と同じにする。
 - 幹線道路沿いは建築物、工作物とも壁面を2m以上後退させる。《地区計画》
 - ⇒ 幹線道路の沿道施設のために、施設の壁面を後退させ、後退部分は歩道と同レベルとなるよう計画する。
 - 人の通過する部分は道路の歩道部分として、後退部分は回遊性を出すテラスやデッキのように創ることも考えられる。
 - 建物の前面に、人々に開放された空間を創る。《協定》
 - ⇒ 人々の寄付きを誘い、ワゴンセール、カフェテラス、屋外イベント等、ショップフロントでの街の賑わいを創り出すため、建物前面の壁面を後退し、その空間を街に開放する。
 - 開放された空間には、様々な仕掛けを配置し、発見・驚き・和み等、人の感性・感情に訴える街を形成する。

- 【担保手法】
- 壁面線指定 【地区計画】
 - 公開空地の有効係数の見直し 【港北版市街地環境設計制度】
 - 建物前面のオープンスペースの確保 【街づくり協定】

3. オープンスペースの確保-2

⑧ 通り抜け通路

敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。

【課題】・街の面白さは、路地の迷路性や、建物に囲まれた広場・中庭の空間的魅力、歩き回るルートを選択肢の多さなどによる、多様な形態、複合的な意味や機能を持っていることにある。
・タウンセンターにおいても、新しい地区の中で既存の街のような深いひだや奥行き、発見があり、来街者にとって刺激のある街をいかに創り出してゆくかが大きな課題となっている。

【結論】●回遊軸を構成する大規模敷地内の宅地内ペデを確保する。
《地区計画》
⇒・大規模敷地内の宅地内ペデは回遊軸を成立させる重要なルートであるため、地区計画で条件づける。
●敷地の中、建物の中に歩行者空間を引き込み、コモンスペース、ゆとり空間を創り出し、小さな回遊性をあちこちに創る。《協定》
⇒・通り抜け通路、歩廊・アーケード、アトリウム、パッサージュ等
・市街地環境設計制度における公開空地の評価を高くする。
《市街地環境設計制度、港北TC版》
●来街者にとって、多様な空間体験、発見のある街づくりを行う。
《ガイド》
⇒・迷路性のある空間構成の考え方、造り方。

【担保手法】・宅内ペデの担保 【市街地環境設計制度、港北TC版】
・宅地内通路の確保 【街づくり協定】
・宅地内通路の創り方 【街づくりガイドライン】

3. オープンスペースの確保-3

⑨ 広場、ポケットパーク、中庭

敷地の中に人々の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場所を創る。

【課題】・街には人々の様々な活動がある。集会、市、バザール、カーニバル
・このような人の集まる場・広場には、街の活気を創り出す。
・屋外も商業スペースの一部であるという認識が面白い街づくりにつながっていく。

【結論】●人が集まり、様々な活動の出来る、セミ・パブリック・スペース（半公共的空間、公開空地）を創る。《協定》
⇒・街角広場、ポケットパーク、中庭の設え方《ガイド》
●広場には、小さなたまり場と仕掛けを創る。
⇒・小さなたまり場 《ガイド》
→パーゴラ、高木の木蔭、四阿、路上カフェ、ベンチ。
・小さなたまり場の仕掛け 《ガイド》
→小さな売店、新聞スタンド、屋台、ポスターボード、ワゴンセール

【担保手法】・オープンスペースの容積率ボーナス 【市街地環境設計制度】
・広場、ポケットパーク、中庭の計画 【街づくり協定】
・広場等の創り方 【街づくり協定 ガイドライン】

3. オープンスペースの確保-4

⑩. 階段、エスカレーター等の設置

高低差が苦にならない公開の階段・エスカレーターの設置に努める。

- 【課題】
- タウンセンターは坂の街である。ということは、高低差が街のあちこちにあるということである。
 - 公共空間の中で、必要な階段、スロープは確保されるが、これらに隣接した敷地では、施設内のエレベーターやエスカレーターを出来る限り公開として、官民一体となって来街者の利便性を考慮する必要がある。

- 【結論】
- 施設内の昇降装置を公開で利用出来るように工夫する。《協定》
⇒ 高低差のある2以上のレベルの歩行者空間に接する施設は、可能な限り、施設内のエレベーターやエスカレーターを公開使用できるようにする。

- 歩行者専用道路橋等に隣接する施設においても、出来るだけこれらに接続して、来街者の利便性を高めるようにする。《協定》

【担保手法】・階段、エスカレーター等設置のボーナス

3. オープンスペースの確保-5

⑪. 緑、水、彫刻

オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいの装置を仕掛ける。

- 【課題】
- 活気のある街には、「落ち着き」や「やすらぎ」などの静的な装置や、「賑やかさ」や「楽しさ」のような動的な装置が、様々な場所に仕掛けられている。
 - 活気や賑わいの演出の装置は、ただ派手にするというではなく、街並みを構成する要素としてデザインの質が十分吟味されている必要がある。

- 【結論】
- 通り全体の装置
 - ⇒ 賑わいの装置
 - バナー（垂れ幕、幟）、輝度のある装飾照明
 - やすらぎの装置
 - 建物ファサードの緑化、壁面後退により公開空地の緑化、
 - 修景としての緑化、
 - 個々の装置
 - ⇒ 賑わいの装置
 - 動くオブジェ（風や水、太陽エネルギー等で動くもの）
 - やすらぎの装置
 - ベンチ、水の流れ
 - 建物室内の植栽

【担保手法】・賑わいの仕掛けの設置 【街づくり協定】

4. 建物形態-1.

⑫. 通り沿いの高さ

建物の、歩行者空間に面する部分の高さを整える。(スカイラインを整える)

- 【課題】
- 低層の建物と中高層の建物が混在する街並みは、来街者に良い印象を与えない。
 - 欧州の街並みは、個々の建物のデザインはバラバラであるが、高さが比較的揃っているため、まとまりが感じられ好印象を与える。
 - 街並みの良さは、タウンブランドの一つとなり、来街を促進する。

- 【結論】
- 容積率に関わらず、建物の歩行者空間に面した部分の高さを設定し、スカイライン(街並み)の整序を図る。
 - ⇒ 建物の、道路境界線から4mまでの部分は、別図のように20mまたは31m以下に押さえる。

【担保手法】

- 歩行者空間沿いの最高高さ、高層部のセットバック位置の指定

【地区計画】

4. 建物形態-2.

⑬. 高さの最高限度

土地の高度利用を図り、都市的な賑わい、街並みの美観を創る。

- 【課題】
- まちびらきの当初は、仮設的な施設の計画で、タウンセンター全体のビルトアップを待って本計画に入る場合が多く、早期の機能集積が進みにくい問題がある。

- 【結論】
- 特に近隣商業地域において、共同化や市街地環境設計制度等による良好な建築計画を行う場合、第4種高度地区による北側斜線の制限を緩和する。《地区計画》
 - ⇒ 南北軸道路に面する近隣商業地域街区の場合、北側斜線により大きく計画の制限がされる。
 - 良好な計画に対してはこれを緩和するよう地区計画に盛り込むことが考えられる。

【担保手法】

- 横浜市都市計画
- 地区計画

4. 建物形態-3.

⑭. 街並みのスケール

建物の道路に面した部分は人のスケールに合わせてデザインする。

(ファサード)

- 【課題】
- 歩道に面して巨大な壁面が連なる街は、排他的な感覚を持たせ、人の寄り付きにも乏しくなる。
 - 大規模施設と小規模施設が隣接する場合にも、ファサードのデザインに工夫がないと、アンバランスな街並みになる。
 - 人のスケールに合ったスケールとファサードのデザインは、来街者にとっても馴染み易く、店舗への寄り付きを良くする。

【結論】 ●大規模な施設は、いくつかの部分に分割し、人間的なスケールでデザインする。《協定》

- ①高さ方向⇒2階までの低層部と中層部以上の仕上げの分割
道路に面した中層部と壁面後退した高層部の分割
- ②水平方向⇒連続する壁面を、形状、仕上げ等での分割

●中小規模宅地街区においては、2階までの高さの部分にある程度の統一性と人間的なディテールを持たせたデザインとする。

【担保手法】・人間的スケールでの街づくり 【街づくり協定】

4. 建物形態-4.

⑮. 色彩

タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。

- 【課題】
- 色彩の混乱する街並みは、来街者に雑然とした印象を与える。
 - 街のイメージを形成する基調となる色と、各個店の個性を出すポイントカラーは別のものであり、全て統一された色彩の街は単調でつまらなくなる。
 - 賑やかさを演出する色づかいと、やかましさを、雑然さを感じさせる色づかいは異なるものである。各施設が身勝手な個性を主張しても、街全体がそうなるとうまく特徴の無い街となり、同時に街の魅力がなくなってしまう。やはり全体のルールがあってこそ個性が際立ってくる。

【結論】 ●遠景からのタウンセンターの統一感を持たせる『基調色』を設定する。《地区計画》

- ⇒街全体の個性を創り出す色、地となる色として基調色を設定し、建物の高層棟の外壁は基調色で統一する。《協定》
- 基調色は彩度のレベルを最も低くする。
- 通り毎のまとまりを持たせる『限界色』を設定する。《地区計画》
- ⇒通りの個性を演出する限界色として、基調色よりも彩度の高い色調で色チャートを設定する。《協定》
- 個店の個性を出すポイントカラーは、街の賑やかさを創り出す色づかいとし、乱雑とならないよう注意する。《協定》
- ⇒限界毎に、限界色との関連で望ましいポイントカラーをカラーチャートとして明示する。
- ポイントカラーの使用は2階以下の部分とする。《協定》

【担保手法】・周辺環境との調和 【地区計画】
・基調色の指定と彩度の高い目立つ色の使い方 【街づくり協定】

4. 建物形態 - 5.

⑩. 設備等の隠蔽

設備機器等は通りや他の建物から見えにくいように修景する。

- 【課題】
- 建物の屋上の乱立する空調機等の設備類は、都市のスカイライン、高所からの都市景観を乱している。
 - これからの街づくりでは、建物のシルエットが創り出すスカイラインや、高い建物から見られた時の屋上の見せ方にも留意した計画が求められている。
 - また、洗濯物や布団の干されたベランダが連なる道路景観は、タウンセンターの都心性、フォーマル性を実現する上で大きな阻害要因となる。

- 【結論】
- 建物の屋上の設備機器は街のスカイライン、上から見られた都市景観を整えるため、目隠しやカバーで見えにくいように修景する。
 - ⇒ 通風性を確保しつつ、建物のシルエットを整える工夫をする。
 - 分電盤等の地上機器も直接目に触れないように配慮する。《協定》
 - ⇒ スクリーンや植栽による目隠しを施す。
 - 集合住宅のベランダの見え方を工夫する。《協定》
 - ⇒ ベランダの手摺りには布団を干さない。
 - 集合住宅等の計画に当たっては、洗濯物が通りから見えないよう工夫する。
 - ゴミ収集設備は歩行者系空間に面して設けないようにする。その他の場所でも見えないよう工夫する。《協定》

【担保手法】 ・ 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠蔽 【街づくり協定】

5. 付属物-1.

⑰. 看板、広告、日除けテント

質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

どの街を見ても

- 【課題】
- 看板・広告物等が氾濫している街は、雑多でまとまりのない街並みとなっている。
 - 各店各様の目立てば良いという考えで作られた看板・広告物等は、街並み景観を混乱させる大きな要因のひとつである。
 - 質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

- 【結論】
- 看板・広告物等の氾濫を制限する。
 - ⇒ 屋外広告物等設置の基準を設ける。《街づくり協定》

- ① 屋上利用広告物…禁止。
- ② 壁面利用広告物…自家広告物に限り、面積、色彩について基準を設け、設置可能とする。
窓面広告も壁面広告の一部とする。
- ③ 袖看板、置看板…自家広告物に限り、面積、位置、色彩について基準を設け、設置可能とする。
- ④ 電柱・街灯広告…禁止。
- ⑤ 野立広告物 …禁止。
- ⑥ その他 …自販機道路面（含公開空地）設置禁止。
立看板道路面（含公開空地）設置禁止。
過度の点滅照明（含ネオンサイン）禁止。
消火栓支柱、企業広告物サインの禁止。

- 日除けテントは、個店の個性を演出するものとして、質の高いデザインのものとする。

⇒ 通りごとのデザイン指針のようなものをつくるか。

- 【担保手法】
- 看板・広告物の大きさ、禁止材料・色彩 【街づくり協定】 【横浜市屋外広告物条例】
 - 質の高い看板・広告物の作成 【街づくり協定】

● 質の高い看板・広告物等を創る。《協定》

- ① 店舗の個性を出す。
⇒ 店舗の個性を出すため、ロゴタイプ、シンボルマーク、シンボルカラーの表現されたものとする。
- ② 通りの個性を出す
⇒ 通り毎の共通ディテールによって、通りのまとまりを演出する。
- ③ 看板のアート化。
⇒ ストリートアートとして、彫金、木彫など、素材と加工技術を活かしたアーティスティックな看板を創る。
- ④ エスプリのある表現
⇒ 街の中で、発見する楽しみの要素として、意外性のある表現手法の看板。
- ⑤ 素材を活かしたサイン、動くサイン
⇒ 石、木、金属、布等の素材の特色を活かした看板・広告物

5. 付属物-2.

⑱. 夜間の賑わい

夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。

【課題】・夜間、シャッターが締め、明かりの消えた街には、人は来ない。
・夜間も安全で、活気のある場所が、街には必要である。

【結論】●夜間も施設の活気をおもてに見せ、来街者が楽しく歩けるようにする。《協定》

⇒・パイプ式シャッターやショーウィンドウの内側シャッターにより、開放的な造りとする。

●夜間の歩道の演出を行う。《協定》

⇒・アイストップとなる建物全体のライトアップ。
・店舗・看板のライトアップ。
・早い時間に閉店する施設の夜間の店内照明。

●夜間も安全に集える場を創る。

⇒・夜間も明るく照明された敷地内広場を設ける。

【担保手法】・店舗・看板等のライトアップ 【街づくり協定】
・閉鎖的なシャッターの禁止 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場-1

⑲. 駐車場、駐輪場の設置

来街者の利便性を高め、円滑な道路利用を図るため駐車場、駐輪場の付置を図る

【課題】・タウンセンターの来街は、広域からの集客を想定しているため、駐車場対策を十分考慮した街づくりが必要となっている。
・マスタープランでは公的駐車場として約4,500台分が確保されているが、商業集積規模から考えても十分とはいえず、民間側でも十分な駐車場規模を確保することが必要となっている。

【結論】●駐車場整備地区の指定による、より積極的な駐車場整備。

⇒・駐車場整備地区の指定。《横浜市駐車場条例》
・都市計画駐車場の整備。
・核的複合施設への駐車場付置。《開発条件》

●駐車場の付置義務により、施設の床面積に応じた駐車台数を確保する。《横浜市駐車場条例》

⇒・横浜市駐車場条例による付置義務台数だけでは十分な駐車台数が確保出来ないため、重点整備エリアを定めて、条例の基準の2倍を付置義務とする。《街づくり協定》

【担保手法】・付置義務による駐車場確保 【横浜市駐車場条例】
・付置義務以上の駐車場確保 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場 - 2

⑳. 駐車場の設え方

駐車場は利用しやすさを考え、街の賑わいに寄与するよう計画する。

- 【課題】
- 駐車場の計画はその街の存亡に大きな影響を及ぼし、わかり易い駐車場の配置、台数の確保は、今日の街づくりには重要な要素となっている。
 - しかし、駐車場の無計画な配置は、街並みの阻害要因になったり、店舗の張りつきのない場所が出来たため街の賑わい形成の阻害要因になるなど、その役割と合い反する施設となる。

- 【結論】
- 駐車場の入口はわかり易く、利用し易いものとする。《協定》
 - ⇒ 駐車場案内表示の方法を定める。
 - 利用し易い入口・車路の技術基準を設ける。
 - 駐車場の出入口は歩行者の安全、通過交通の阻害とならない位置とする。《協定》
 - ⇒ シンボル道路等の歩行者系道路及び幹線道路に対する駐車場出入口の設置を制限する。
(ただし、止むを得ない場合は除く。)
 - 駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景する。特に歩行者系道路に接する場合には、通りの賑わいを損なわない計画とする。《協定》
 - ⇒ 緑化・化粧スクリーンによる囲い、デコレーション。
 - 歩行者系道路に面する駐車場の1階への店舗の配置。

【担保手法】 ● 駐車場設置基準 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場 - 3

㉑. サービス用車両の処置

サービス用車両は、歩行者の安全性、円滑な道路利用を阻害しない。

- 【課題】
- サービス用車両は、基本的に街の賑わい形成上は必要ないものであるため、歩行者の環境からは出来る限り遠ざけるようにする必要がある。
 - 各個店がそれぞれ、所有するサービス車両の駐車スペースを設けると、特に小規模画地の街区では店舗の連なりが分断され、街の賑わい形成上好ましくない。

- 【結論】
- 大規模施設のサービスヤードは、駐車場との併設を考慮し、歩行者系道路に面しては設けないようにする。《協定》
 - 個店のサービス車両の駐車スペースは、共同駐車場等の整備により、各個店毎には出来るだけ行わないようにする。
 - ⇒ 間口の対して駐車場等のサービスヤードの占める割合が高くないようにする。
(別コード、①敷地規模参照)
 - 商店街整備事業等の駐車場整備事業を活用して、街区毎の共同駐車場を確保する。

【担保手法】 ● サービスヤードの設け方 【街づくり協定】

■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第6回開発ルール部会

日時：92.02.27(木) 10:00~12:00

於：港北NTタウンセンター

(出席) 徳江 義治 部長
守谷 寿三 男 委員
大久保 信正 委員
金子 三千 男 委員
内野 義宣 委員
栗原 貞夫 委員
小山 正 委員
皆川 成夫 委員
中山 礼二 郎 委員
石田 横濱市 港北NT建設部事業調整係長
石毛 住都公団 港北開発局事業計画二課長
丸山 港北都市開発センター計画部次長
栗原 靖 委員 (欠席) (順不同)

1. 徳江 部長、あいさつ

- ・ 前はルール全体の概要を説明してもらった。今回は、各項目毎に詳細な検討をしていただきたい。

2. 港北都市開発センター 丸山 課長、今回の部会内容説明

- ・ 街並み景観形成計画の検討 (その3)
ルールの必要性はこれまでの勉強の中で確認出来た。供用開始を睨んで、具体検討をお願いしたい。

3. 山手総合計画研究所、菅

- ・ 地区計画と街づくり協定の概要について
- ・ 事前協議のための組織づくりについて
- ・ 地区計画と街づくり協定の役割分担について
- ・ 地区計画の内容にあたる項目について

4. 討議

- (徳江) ・ 絶対高さについて書かれていないが。
(菅) ・ 絶対高さは設定していない。
・ 街並みとしての統一感、他の街とTCの違いを出すため、通り沿いの高さだけは揃えるようにすべきと考えている。
(徳江) ・ 山形市で、これと同じような考え方で街づくりをしている。
(栗原貞) ・ 北側斜線がきついため難しいのではないか。
(菅) ・ 地区計画の中で、北側斜線を外せないか。
(石田) ・ 地区計画の中で最高高さを決めた場合に、北側斜線が外せる。
(小島) ・ 高度地区は最高高さで北側斜線で成り立っている。
・ 地区計画の中で、最高高さで北側斜線の扱いを独自に決められる。
・ 北側斜線の緩和には整備水準が一定以上であるなどの基準が必要である。
(菅) ・ 地区計画に盛り込まれていなければ、建築基準法で計画しなければいけない。

- ・ 地区計画で高さが決められるが、たとえば市街地環境設計制度で高さを高くしたい時、どうなるか。
(小島) ・ 優先されるのは地区計画である。市街地環境設計制度を使っても、緩和条件がなければ北側斜線は掛かって来る。
・ 規制と緩和の両方のバランスがとれている必要が高い。
(徳江) ・ 100mのビルは無理なのか。
(菅) ・ 特定街区等を使えば出来るだろう。今問題なのは各宅地での計画の場合である。
(徳江) ・ 地区計画で厳しくしてしまうと、将来的にルールが硬直化する可能性が出てくるが、時代の流れに合わせて変えていけるか。
(小島) ・ 超高層については、特定街区は地区計画を変更して設定するため可能である。
・ 他の都市計画決定している要素も、特定街区の区域は外されるようになっている。良い計画であれば救済処置はある。
(内野) ・ 地区計画と街づくり協定の2本柱でいくようだが、どのように使い分けるのか。
(菅) ・ 地区計画は主に全地区にかけるため、内容は非常に絞り込んでいる。全ての建物で守らなければならない内容である。
・ 個々の計画で良い計画を行う場合には基準法の制限を緩めていくような項目も検討したい。
(金子) ・ 地区計画がかかっても個々の計画は出来る。
(小山) ・ 共同化推進街区は全地区にかけられるのか。
(小島) ・ 事業化促進部会の方で検討中で、場所は限られた街区となる。
(金子) ・ 壁面後退を指定されている所以外のところは後退しないのか。
(菅) ・ 壁面後退は最低限の基準であるので、より多く後退してもらえたら良い。
(小山) ・ 幹線道路沿い2mの後退はきつい。
(金子) ・ 道路に面した高さの制限とはどういうことか。
(菅) ・ 通り沿いに超高層が建たないようにすることが目的である。
(守谷) ・ 容積率のボーナスはないのか。
(小島) ・ 他の港北NTではボーナスは出していない。出さないことで事業者の説明してきた。
・ 他の所より良い街づくりをしていけば緩和出来るか。
(石田) ・ 基本的には容積は一定であり、良い環境づくりに貢献しているなら、ボーナスも考慮する。
(金子) ・ 環境設計制度等のルールで評価されているのは空地ばかりで、文化化施設や公益施設を入れた時にボーナスはないのか。
(小島) ・ それは施設の内容によって決まっている。
(守谷) ・ 風営法関連で、営業時間や施設の内容は、夜間の街の賑わいを出すためにも、あまり厳しく規制しない方が良いと思う。
(菅) ・ 今規制を考えているのは、関連営業の3号と4号、ラブホテルとアダルトショップ等である。

- (徳江) ・地区計画の中に規制を盛り込んでも、規制出来ないのではないか。
- (石田) ・都市型ホテルのような形態をしていれば規制出来ない。
- (中川) ・ウィークリースマンションも他のところで問題になっている。使用目的としてラブホテル的に使われても規制出来ない。
- (小島) ・他地区での事前協議の場合でも、プランではそう分かって、シティホテルの条件を満たすプランであれば許可せざるを得なくなる。
- (小山) ・ラブホテルが何故いけないか。それはケバケバしいネオンや外観から来るものだと思う。
- (徳江) ・シティホテルで同じような使われ方をしても、中での使われ方までこちらが制限出来るものではない。
- (菅) ・折角行く計画等ルールを定めているのに、抜道が出来てしまうのが心配である。
- (丸山) ・事前審査等の組織づくり等地域の協力が必要となっている。
- (菅) ・暴力団新法でも、色々な抜道を使って来るため法律と警察だけでは暴力団を排除することはできないが、地元住民が立ち上がった所では拒否することが出来ている。
- (小山) ・江の島でもラブホテルの計画が幾度となく出てくるが、その度に地元が反対している。普通のホテルの計画でも怪しいものは反対している。
- (菅) ・それは事前協議としてか。
- (徳江) ・事前協議よりも前の段階。
- (石田) ・地元の人が土地を持っている間は余り心配しなくていいが、第3者に転売されると、ルールが守られなくなっていくと思われる。
- (徳江) ・地区計画では規制するものは強力な力で規制されるが、心配されるのは、内容が硬直化してしまうことだと思う。
- (守谷) ・基本の方針として、ラブホテルを規制するのは良いと思う。
- (小島) ・シティホテルであれば、ある程度の外観的な質は確保される。新横浜のようにはしたくない。
- (大久保) ・1階が店舗なら上はラブホテルでもいいか。
- (小島) ・畜舎のことが規制項目に入っているが、ペットショップやペットホテルは畜舎にはいるのか。ペットホテルは最近迷惑施設になっているようだが。
- (小島) ・ペットホテル等は判断が微妙。
- (菅) ・工場・倉庫等の項目を入れたのは、暫定利用でこれらの用途が立地するとTCのイメージ形成上好ましくないからだ。
- (金子) ・資材置場等も困る。
- (菅) ・行く計画では暫定利用のことまで盛り込めないから、街づくり協定の中で盛り込んでいくか。
- (金子) ・資材置場があると、隣接するアパートなどで借手に嫌われる。
- (守谷) ・あまり暫定利用の制限をすると税金が払えなくなるのではないか。
- (皆川) ・工事中の資材置場がないのは困るのではないか。
- (徳江) ・どちらの意見も正論である。資材置場とする場合には遮蔽板の設置

- (小島) ・東戸塚では、暫定利用はその都度協議して対応することになっている。
- (金子) ・建築行為でないものは協議のテーブルに乗ってこないのではないか。
- (菅) ・街づくり協定の中に入れておく必要がある。
- (栗原貞) ・最低敷地規模 200㎡はきついのではないか。
- (小島) ・これは、共同化推進街区で設定している数字で、その他の街区では最低敷地規模の設定は考えていない。
- (石毛) ・環境設計制度を使う時は 500㎡以上必要となる。事業収支の中で敷地規模も決まってくるのではないか。
- (守谷) ・危険物取扱所の中にガソリンスタンド(GS)を含めるのか。
- (金子) ・GSや修理工場がないと広いTCで不便ではないか。
- (小島) ・修理工場は大きなものは入れない方がいい。
- (石毛) ・ゾーンを設定してGSの設置可能な場所と規模の検討をする。
- (石田) ・大規模街区に設定している通り抜け通路は、地区計画の中にいれるのか。
- (内野) ・出入口の位置を指定するのか。
- (徳江) ・位置を決めてしまうと建物の計画の自由を束縛するので、考え方だけ盛り込む方が良いのでは。
- (小島) ・通り抜け通路を作った場合、ボーナスはあるのか。
- (菅) ・環境設計制度の中で規定されている。
- (徳江) ・通り抜け通路は思想として、規定書で細かく内容をフォローしておく必要がある。
- (小島) ・地区計画ではこのような通路は地区施設として位置づけられるが、地区施設とすると面積や位置を明確に表示しなければいけない。
- (小山) ・他の地区でまだ実例がないので、なんとも言えない。
- (菅) ・駐車場の出入口は幹線道路から取れないのか。
- (徳江) ・基本的に幹線道路からは取らないことにしている。敷地的に無理な場合は止むを得ない。
- (丸山) ・短冊上の街区は第3者が金で介入し、勝手な土地利用になる可能性があるため、そこまでフォローしたルールが必要だ。
- (丸山) ・次回は3月10日 13:30からとする。

	ルール内容	考え方 又は MEMO
<p>A案</p> <p>●住宅規模によるゾーン別の棲分けを行う案</p>	<p>●住宅配置ゾーン …… ○世帯向け住宅配置ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●戸当たり住宅規模の制限なし。 ●住居容積率 300%以下。 <p>●その他ゾーン …… ○地権者用住宅+単身者向け住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ●合計住居容積率 300%以下。 ●地権者用住宅の面積制限なし。 ●単身者向け住宅は間取り制限 (ex. 1DKまで) 又は 専有面積制限 (ex. 20㎡~30㎡以下)。 	<p>⇐ ●計画人口に関わるのは児童発生数と考えれば、児童発生のない単身者向け住宅は街の賑わい上積極的に導入すべき。</p> <p>⇐ ●間取り制限は難しいか。</p>
<p>B案</p> <p>●住居容積率の制限の度合いによる分類案</p>	<p>●住宅配置ゾーン …… ○住居容積率 300%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●戸当たり住宅規模の制限なし。(従来通り) <p>●その他ゾーン …… ○住居容積率の制限、又はフロア規制による</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住居容積率による場合は50~100%以下。 ●フロア規制による場合は1~2フロアまで。 	<p>⇐ ●計画人口で見るとオーバーする。</p> <p>⇐ ●規制の度合いは研究の余地あり。</p>
<p>C案</p> <p>●従来案</p>	<p>●住宅配置ゾーン …… ○住居容積率 300%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●戸当たり住宅規模の制限なし。 <p>●その他ゾーン …… ○住居容積率 0%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住居系用途は認めない。(地権者住宅含む) 	
<p>D案</p> <p>●世帯向け住宅の制限は従来通りとするが単身者・地権者向けを大幅に緩和する案</p>	<p>●住宅配置ゾーン …… ○総住居容積率 (法定容積率の 3/4以下)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●容積率 600%⇒ 450%以下。 ●容積率 400%⇒ 300%以下。 ●世帯向け住宅容積率 上限 300%。 ●残りは単身者・地権者向け住宅とする。 <p>●その他ゾーン …… ○地権者用住宅+単身者向け住宅 (A案と同じ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●合計住居容積率 300%以下。 ●地権者用住宅の面積制限なし。 ●単身者向け住宅は間取り制限 (ex. 1DKまで) 又は 専有面積制限 (ex. 20㎡~30㎡以下)。 	<p>⇐ ●1・2階は賑わい施設とする。</p> <p>⇐ ●1階は賑わい施設とする。</p> <p>⇐ ●計画人口は変更ないようにする。</p>

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第7回 開発ルール部会

目次

1. 議事次第

2. 部会資料

●街並景観形成計画の検討（その4）

- 街づくりのルールの骨組み
- 街づくり協定の内容と地区計画による担保
- デザイン・コード解説資料①～⑮

3. 議事録

平成4年3月10日

街づくり協定 (デザイン・コード)

【街づくり協定の目的】

- 街づくり協定は拘束力を持った法律ではなく、地区の人々によってつくられるルールです。
- より良い街づくりを目指し、一つ一つの建物がルールを守ることによって、魅力ある街をつくっていくものです。
- また、街づくり協定のルールを補完するものとして、街づくりガイドラインを定め、個々の建物のヒントとなるようにします。

【街づくり協定の内容】

- 街づくり協定 (紳士協定であり、様々な内容が定められます。)
 - 街づくり協定の趣旨及び基本方針
 - 建物の用途
 - 小広場等の確保
 - 看板・広告等の基準
 - 営業時間
 - 適用範囲
 - 建物の新築・増改築の形態
 - 駐車場の整備・確保
 - 緑化の推進
- 等

街づくりガイドライン

- 街づくり協定の内容を具体的に補完する、街づくりデザインのための考え方をまとめたアイデア集です。

↑ 街づくり協定を法的に担保する

地区計画

街づくり協定の重要項目を法的に担保する。

【地区計画の目的】

- タウンセンターの街づくりのルールである「街づくり協定」の項目のうち、街づくりの根幹となる項目については、法的な担保力を持たせるため、地区計画の中で内容を定めることが出来ます。

【地区計画で定める項目】

①地区方針

- タウンセンターを今後どのような街に育てていくのか、その基本方針を明らかにするもので、タウンセンターの街づくりの憲法とでもいえるべきものです。

②地区整備計画

ア. 地区施設の配置及び規模

主に歩行者空間やネットワークを担保するための公開された空地を位置づけます。それらの位置や規模について定められます。

イ. 建築物等の制限

- 建築物と工作物の用途の制限
 - 建築物の敷地面積の最低限
 - 壁面の位置の制限
 - 建築物の高さの最高限度
 - 建築物の意匠の制限
 - かき又は柵の構造の制限
- 等について定められます。

↑

その他の基準・制度

タウンセンター地区に限らない一般的な基準・制度

基準

- 建築基準法、横浜市建築基準条例
 - 建築物、工作物に関わる最低限の基準を定める。
- 横浜市駐車場条例
 - 駐車場の付置義務・設置基準を定める。
- 横浜市屋外広告物条例
 - 屋外広告物の設置基準を定める。

制度

- 市街地環境設計制度
 - 公共的に役立つ空間を確保した場合、高さや容積率の緩和を認める。
- 特定街区
 - 公共的に役立つ空間を確保した場合、高さ、容積等の一定の緩和がある。

等

●街づくり協定の内容と地区計画による担保

区 分	街づくり協定 の内容	地区計画 の内容 (街づくり協定の内容を担保するもの)
①. 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。
②. 共同化	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の位置を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区の位置を定める。 共同化促進街区を設定する。《方針》
③. 1階の用途	<ul style="list-style-type: none"> 1階には賑わい施設を立地させる。（住宅、倉庫等は1階に立地させない。非サービス系業務等を立地させる場合には通りの賑わいに留意する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1階には住居を設けないようにする。（一部地区除外の検討）
④. 住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を300%とする。 住宅は、1階には配置しないようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を300%とする。
⑤. 用途規制	<ul style="list-style-type: none"> タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なもののうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面積の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。 （ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。） 	<ul style="list-style-type: none"> 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なもののうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面積の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。 （ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。）
⑥. 都市利便施設付置	<ul style="list-style-type: none"> 都市利便施設の導入促進と配置 	
⑦. 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。 建物前面にオープンスペースを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。
⑧. 通り抜け通路	<ul style="list-style-type: none"> 回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。 歩行者動線を多様にする通り抜け通路を設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設として位置づけ、回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。
⑨. 広場、中庭	<ul style="list-style-type: none"> 広場・ポケットパーク・中庭を設ける。 	
⑩. 階段・エスカレーター	<ul style="list-style-type: none"> 高低差のあるところでは、公開の階段・エスカレーターの設置に努める。 	
⑪. 緑・水・SF	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいの仕掛けの設置に努める。 	

区 分	街づくり協定 の内容	地区計画 の内容 (街づくり協定の内容を担保するもの)
⑫. 通り沿いの高さ	<ul style="list-style-type: none"> • 道路に面した建物の、道路境界線から4m部分の高さを揃える。 <ul style="list-style-type: none"> ・ A案…20m (近隣商業地域及びこれと道路等を挟んで接する商業地域) 31m (上記以外の商業地域) ・ B案…3階 (歩行者系道路に面した建物。シンボル道路は除く。) 31m (シンボル広場及び駅前広場に面した建物, シンボル道路幹線道路に面する建物で商業地域内にある建物。) 20m (上記以外の建物。) (図面参照) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ • 道路に面した建物の、道路境界線から4m部分の高さを揃える。 <ul style="list-style-type: none"> ・ A案…20m又は31m ・ B案…3階、20m、31m ↳または14m
⑬. 高さ	<ul style="list-style-type: none"> • 建物の高さは用途・土地利用に見合った高さとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ • 市街地環境設計制度による良好な計画については、高度地区の適用を除外する。
⑭. 街並みのスケール	<ul style="list-style-type: none"> • 人間的スケールでの街づくりを行う。 	
⑮. 色彩	<ul style="list-style-type: none"> • タウンセンターの統一感を持たせる基調色を設定する。 • 通り毎のまとまりを持たせる境界色を設定する。 • ポイントカラーの使い方、禁止色の指定。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ • タウンセンターの統一感を持たせるため、色彩計画では周辺の環境に留意する。(方針)
⑯. 設備等の隠蔽	<ul style="list-style-type: none"> • 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠し方のアイデア。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ • 設備、物干場、ゴミ収集設備等は公共空間から見える場所に設置しない。(方針)
⑰. 看板・広告物等	<ul style="list-style-type: none"> • 看板・広告物等の設置基準(位置、大きさ、禁止色等)を設ける。 • 質の高い看板・広告物等を創るよう心掛ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ • 看板・広告物等は、周辺の環境に合わせたものとする。(方針)
⑱. 夜間の賑わい	<ul style="list-style-type: none"> • 店舗・看板等のライトアップ。ショーウィンドウ等の設置。 • 閉鎖的なシャッターの禁止。 	
⑲. 駐車場・駐輪場の設置	<ul style="list-style-type: none"> • 付置義務以上の駐車場の確保。 • 大規模施設での駐輪場付置。 	
⑳. 駐車場の設え方	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車場を造る時の考え方 	
㉑. サービス用車両	<ul style="list-style-type: none"> • サービスヤード等の設け方。 • サービス車両のアクセスコントロール。 	

1. 敷地面積・間口-1

①. 敷地規模

狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。

(敷地：建築計画上の敷地を指し、土地所有上の敷地規模ではない。)

- 【課題】
- 狭小な敷地での建物の計画では、階段・EV等の設備が面積を取り有効床が確保出来ずレントブル比が上がらないため、事業的採算が厳しくなる。また、周りの環境に対しても、敷地周辺には空地・緑地が取れないなど、環境をより良くすることが出来ない。
 - また、敷地の間口が小さいと、建物の出入口や車庫などによって、間口の長さに対して店舗等の賑わい施設の面する割合が小さくなり、賑わいの連担が創り出せない。
 - つまり、街の活気が小さくなる。
 - 将来的に相続等の問題で敷地の分割が行われる場合にも、敷地が小割りにされて土地の有効利用が出来なくなるなどの問題は出来るだけ防ぐようにしたい。

【結論】 ●敷地と建物の有効利用を図るため、建築計画の最小敷地規模を設定する。《協定》《地区計画》

- ⇒ 共同化義務街区の位置と最小敷地規模を定める。
- 共同化促進街区の位置と最小敷地規模を定める。
- 一体的計画街区の位置と最小敷地規模を定める。

●街の賑わいの連担を確保するため、建築計画の最小間口を設定する。《協定》

- ⇒ 出入口と1台分の駐車スペースの幅を検討し、その2倍程度を最低間口とする。

●狭小な敷地に計画する場合は、通りに対して出来るだけ賑わい施設を設けるようにする。《街づくり協定》

- ⇒ 狭小な敷地の場合の建築計画の考え方を提案する。

- 【担保手法】
- 最低敷地規模 【街づくり協定】 【地区計画】
 - 最低間口 【街づくり協定】

【地区計画】 ●建築物の敷地面積の最低限度

- 共同化義務街区 第一地区 18,112㎡ (1街区の面積)
第二地区 14,943㎡ (1街区の面積)
- 一体的計画街区 公団及び市の所有する大規模街区は切り売りせず、一体的に計画される街区とする。

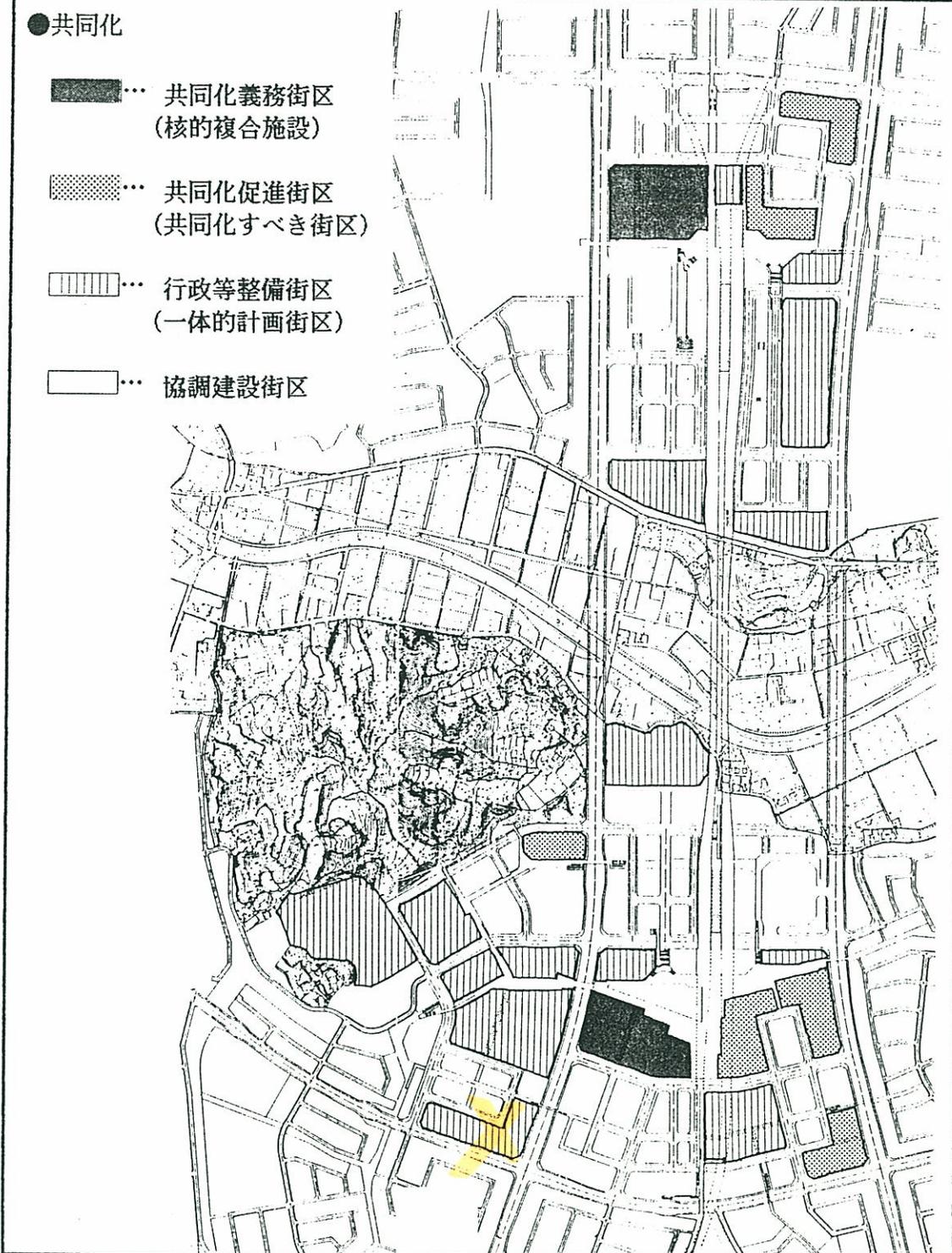
②. 共同化

隣接敷地との共同化により大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。

- 【課題】
- タウンセンターは比較的小さな換地が多く、それぞれの宅地毎の施設建設では、広域的に集客する大規模な商業業務施設や本社機能等を持った企業活動拠点の誘致は難しい。
 - 簡単に言えば、ある程度のまとまった床面積が確保出来なければ、事業的に有利な優良テナントを誘致が難しいビル計画となる。
 - 小さな敷地の場合、床を確保するために敷地にゆとりを持たせた建物の計画が難しいためレントラブル比が低下し、街並みに対してもオープンスペースが確保出来ないなど問題も多い。
 - 事業的なゆとり、街並みとしてのゆとりを持たせた施設計画は、魅力的な街を創り出していく。

- 【結論】
- 共同化義務街区を設定し、街の核施設計画を行う。
 《街づくり協定》《地区計画》
 ⇒ 共同化を前提とした共同化義務街区により、タウンセンターの核となる施設の立地を促進する。
 - 共同化促進街区等を設定し、街のサブ核施設を設けることにより、来街者の回遊性を創出する。《街づくり協定》《地区計画》
 ⇒ センター全体に来街者の回遊性を生み出すため、開発拠点地区は、共同化により集客力の高い施設の誘致を図る。
 - 行政等整備街区は一体的整備街区として位置づける。
 ⇒ 市所有地及び公団所有の大規模敷地はタウンセンターにとって有効な土地利用がなされるべき街区として、一体的な計画を行う。《街づくり協定》《地区計画》
 - その他の街区は協調した施設計画を行う。《街づくり協定》

- 【担保手法】
- 共同化義務街区、共同化促進街区、非分割街区の位置を定める。
 【街づくり協定】【地区計画】
 - 共同化義務街区、共同化促進街区、非分割街区の最小敷地規模を定める。【街づくり協定】【地区計画】



2. 用途-1

③. 1階の用途

街の賑わいを形成するため、施設の1階には賑わい施設を立地させる。

- 【課題】
- 通りの両側に、商売やサービスの賑わいが連担することが、その街の賑わいを形成する。
 - 人々が回遊する歩行者系道路に面した1階に、住宅・倉庫など、集客能力を持たない施設が立地することは、街の賑わいや回遊性の形成上好ましくない。
 - 銀行等休日閉店するような業務施設は、街が最も賑わう時に賑わいを分断してしまうため、必要最小限の規模を1階にするようにすべきであろう。
 - また、通りに面した用途という点では、施設建設までの暫定的な利用を行う場合（青空駐車場、資材置場、荒地等）、これらの利用は通りに対して賑わいを生み出さず、逆に阻害要因となるため、隠すような工夫が必要である。

- 【結論】
- 歩行者系道路に面した施設の1階部分には、賑わい施設を立地させ、通りの賑わいを連担させる。《協定》
 - ⇒ 集客力を持つ施設を賑わい施設と呼ぶ。
 - たとえば、開店時間が制限されている施設も、閉店時間は通りに面したショーウィンドウや店舗内の夜間照明などの工夫を行ったものは、賑わい施設と呼ぶことができる。《ガイド》（コード⑱. 夜間の賑わい 参照）
 - 施設の、歩行者系道路に面した1階部分には、住宅・倉庫などは設けないようにする。《協定》
 - ⇒ 止むを得ず設ける場合には、歩行者系道路と離して設けたり、目隠し等を施すようにする。《ガイド》
 - 駐車場は、歩行者系道路に面した1階部分に設ける場合、必要最小限に止める。《協定》
 - ⇒ 駐車場は、敷地条件や施設の性格上1階に必要なものもあるため、設ける場合の創り方を工夫する。《ガイド》（コード⑳. 駐車場の設え方 参照）

- 暫定利用する場合には、通りの賑わいを阻害しないような工夫を行う。《協定》
 - ⇒ 施設建設までの暫定利用として青空駐車場や資材置場等の利用をする場合には、通りからこれらの施設が見えないように植栽や目隠しフェンス等の設置を行う。《ガイド》

- 【担保手法】
- 歩行者系道路に面した1階部分への住居配置の制限
 - 【街づくり協定】 【地区計画】
 - 歩行者系道路に面した1階部分への集客機能立地の促進
 - 【街づくり協定】

2. 用途-2

④. 住居

住居は住宅配置ゾーンに配置する。

【課題】

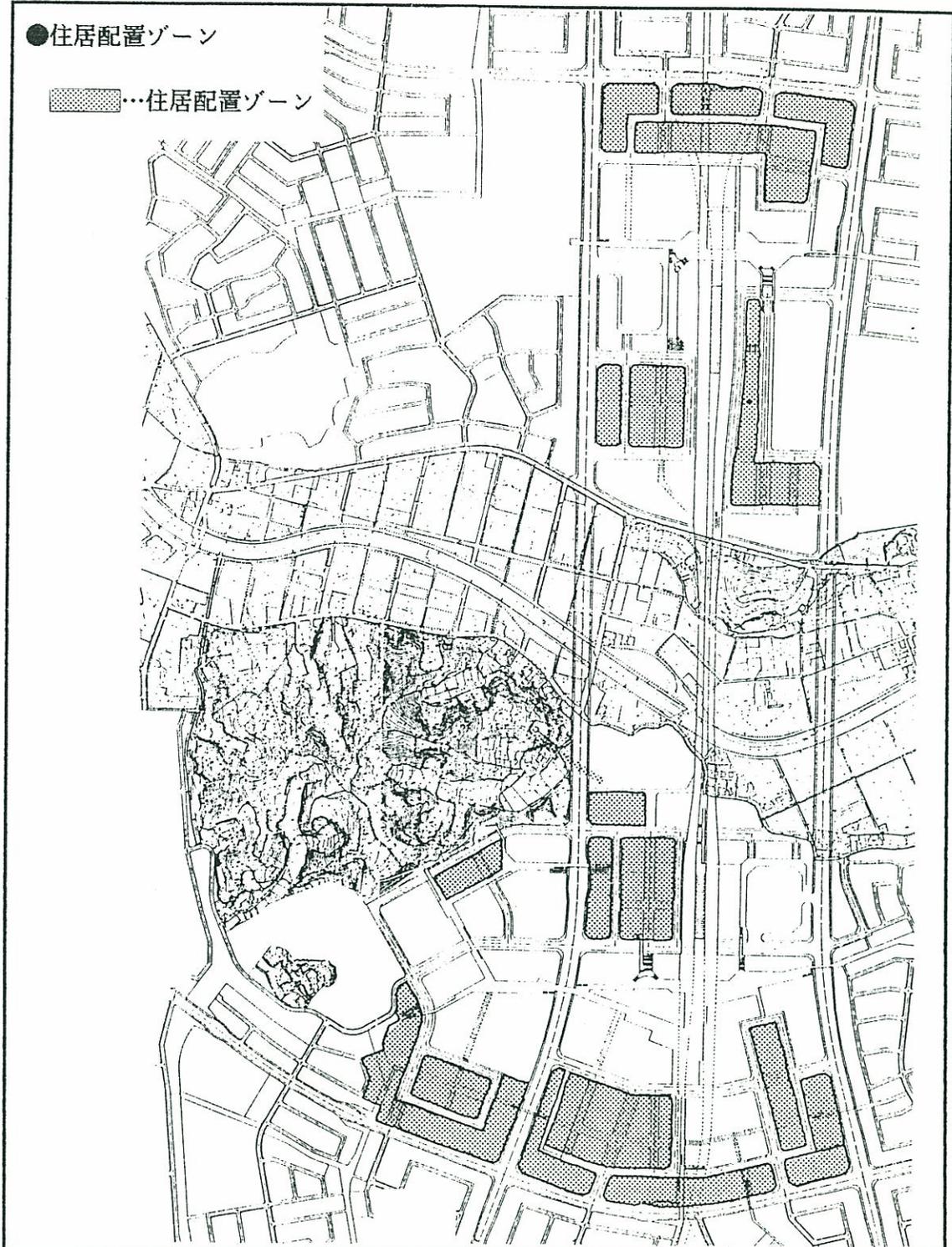
- タウンセンターには、街の正常な用途バランスを考慮して、住居床が確保されているが、1階から全て集合住宅であるものは、タウンセンターとしての街の賑わい形成上好ましくない。
- また、駅周辺やシンボル広場周辺など、街の活性化のために活用されるべきゾーンは、商業業務施設の集積を図り、施設集積による魅力度を高めていく必要があり、住居の床を制限することが考えられる。

【結論】

- 住居配置ゾーンを設定し、住居容積率の上限を 300%とする。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ これまでは、商業地域及び近隣商業地域における住居容積率は《横浜市建築基準条例 4 条の 3》によって 300%に制限されていたが、廃止されることが決定しており、これに変わる基準が必要となる。
- 通り沿いの賑わいの担保と一定規模の夜間人口の定着を両立するため住宅配置ゾーンと、そこでの住居容積率を法的にも担保するようにする。
- 住宅配置ゾーンにおいては、1階には極力住宅を配置しないようにする。 《街づくり協定》《地区計画》
(コード③. 1階の用途 参照)

【担保手法】

- 住居配置ゾーンの指定。
- 住居容積率の最高限度の指定。
【街づくり協定】【地区計画】



⑤ 用途規制

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。

- 【課題】
- タウンセンターへの施設立地は都市計画の用途地域の指定により用途の制限を受けるが、中にはタウンセンターの魅力形成上阻害要因となる用途があり、別途制限を設ける必要がある。
 - 風営法に関わる営業は、夜間の街の賑わいを作り出す点では評価出来るが、営業の種別によっては周辺の生活環境・商業環境を著しく阻害するものがある。
 - 風営法で区分される関連営業、特にラブホテル、アダルトショップ等は商業地域での営業が可能であり、周辺の商業環境を損なわないよう規制が必要と考えられる。
 - 関連営業は保護施設の周囲 200mの地域規制によって、立地可能な区域は限られてしまうが、その限られた区域の中で立地してしまう可能性がある。

- 【結論】
- 風営法で区分される関連営業はタウンセンター内では禁止する。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ 関連営業のうち3、4号営業は商業地域に立地出来るため、地区計画等で規制する。《地区計画》
3号営業…ラブホテル等、4号営業…アダルトショップ等
 - 用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは制限する。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ 営業用倉庫
 - 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - 作業場の床面積の合計が50㎡を超える向上で危険性や環境を悪化させるおそれの極めて少ない施設、以外の施設。
 - 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の施設。
(ただし、貯蔵、処理の量が非常に少ない施設は除く。)
(ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。)

【担保手法】 • 用途規制 《街づくり協定》《地区計画》

●風営法出店規制エリア

●…関連営業出店可能エリア



3. オープンスペースの確保 - 1

⑦ 壁面後退

壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄付きを誘う。

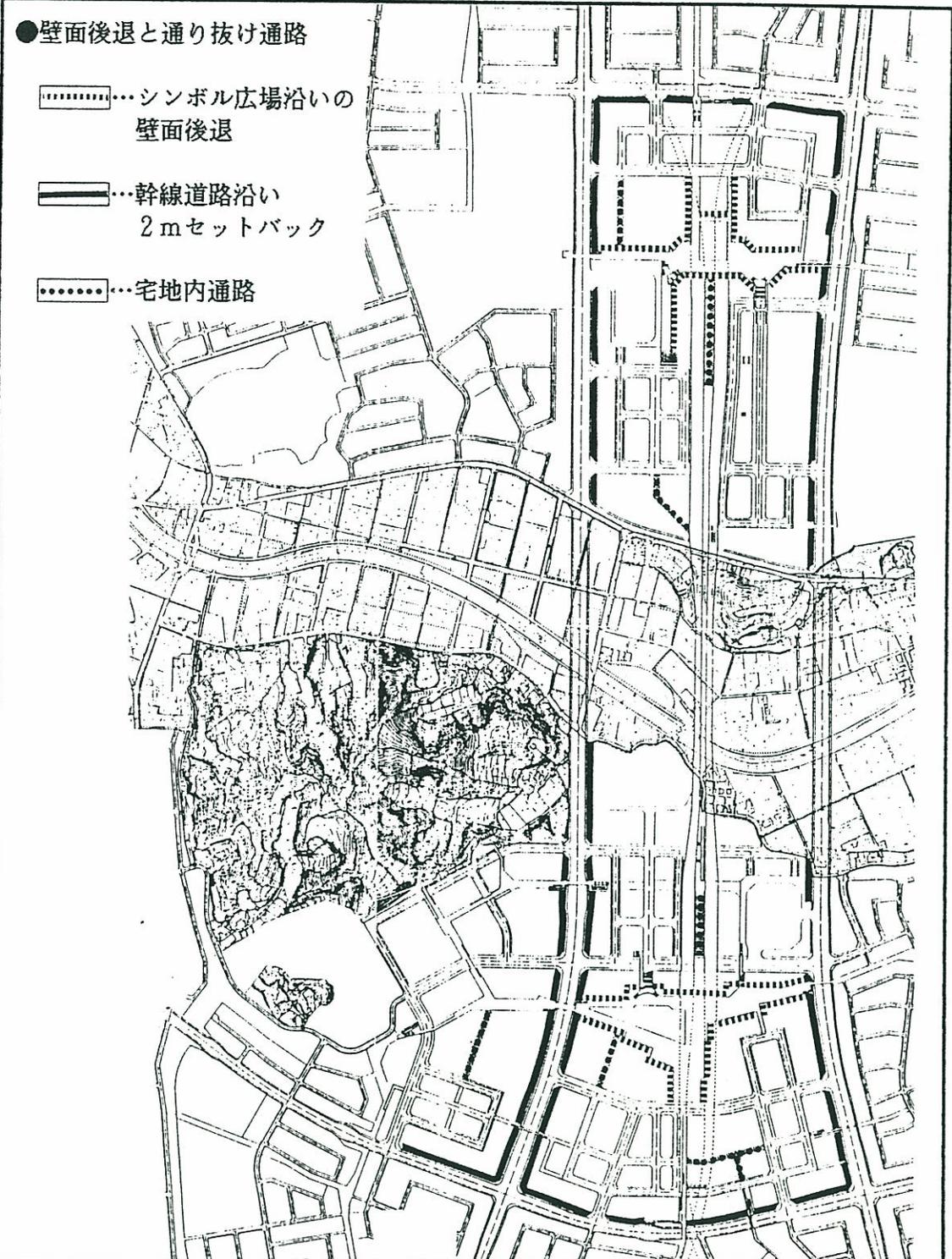
- 【課題】
- 建物の外壁が連続する街は、排他的な活気のない街になる。
 - 周囲が街に開放されている建物は、柔らかで温かみのある街並みを創り出す。
 - 建物単体の化粧だけでなく、その周囲も人々が楽しく過ごせる場・空間に仕立ててゆく必要がある。
 - 建物の周辺（外構）を人に開放する仕掛けを創り、建物への人々の寄付きを良くする。
 - シンボル広場は、その形がそれぞれの地区のイメージを印象づけるものであり、それを縁取る建物の壁面は、広場を認識するうえで重要であるため、広場の形を活かして施設計画を行いたい。
 - 幹線道路沿いでは、マスタープランが修正されて施設の張りつきが出来るようになったが、歩道が狭く、自転車と歩行者の共存が出来ない状況であるため、壁面後退により歩道を広く取る必要がある。

- 【結論】
- シンボル広場に面した施設は、2階の高さまでを4m以上壁面を後退させ、広場を囲む回廊を創る。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ シンボル広場を縁取るものとして、2階の高さの回廊を創る。回廊部分の設え方のルールを創る。《ガイド》

- 幹線道路沿いは建築物、工作物とも壁面を2m以上後退させる。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ 幹線道路の沿道施設のために、施設の壁面を後退させ、後退部分は歩道と同レベルとなるよう計画する。

- 建物の前面に、人々に開放された空間を創る。《街づくり協定》
 - ⇒ ショップフロントでの街の賑わいを創り出すため、建物前面の壁面を後退し、その空間を街に開放する。
 - 開放された空間には、様々な仕掛けを配置する。《ガイド》
 - 開放した空間はきれいにする。

- 【担保手法】
- 壁面後退 【街づくり協定】【地区計画】
 - 建物前面のオープンスペースの確保 【街づくり協定】



3. オープンスペースの確保-2

⑧ 通り抜け通路

敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。

- 【課題】
- 街の面白さは、路地の迷路性や、建物に囲まれた広場・中庭の空間的魅力、歩き回るルートを選択肢の多さなどによる、多様な形態、複合的な意味や機能を持っていることにある。
 - タウンセンターにおいても、新しい地区の中で既存の街のような深いひだや奥行き、発見があり、来街者にとって刺激のある街をいかに創り出してゆくかが大きな課題となっている。

- 【結論】
- 回遊軸を構成する大規模敷地内の宅地内ペデを確保する。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ 大規模敷地内の宅地内ペデは回遊軸を成立させる重要なルートであるため、地区計画で条件づける。
 - 敷地の中、建物の中に歩行者空間を引き込み、コモンスペース、ゆとり空間を創り出し、小さな回遊性をあちこちに創る。
《街づくり協定》
⇒ 通り抜け通路、歩廊・アーケード、アトリウム、パッサージュ等
 - 来街者にとって、多様な空間体験、発見のある街づくりを行う。
《街づくり協定》
⇒ 迷路性のある空間構成の考え方、造り方。《ガイド》

- 【担保手法】
- 宅内ペデの担保 【街づくり協定】【地区計画】
 - 宅地内通路の確保 【街づくり協定】
 - 宅地内通路の創り方 【街づくりガイドライン】

3. オープンスペースの確保-3

⑨ 広場、ポケットパーク、中庭

敷地の中に人々の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場所を創る。

- 【課題】
- 街には人々の様々な活動がある。集会、市、バザール、カーニバル
 - このような人の集まる場・広場には、街の活気を創り出す。
 - 屋外も商業スペースの一部であるという認識が面白い街づくりにつながっていく。

- 【結論】
- 人が集まり、様々な活動の出来る、セミ・パブリック・スペース（半公共的空間、公開空地）を創る。《街づくり協定》
⇒ 街角広場、ポケットパーク、中庭の設え方《ガイド》
 - 広場には、小さなたまり場と仕掛けを創る。《街づくり協定》
⇒ 小さなたまり場 《ガイド》
→ パーゴラ、高木の木蔭、四阿(あまや)、路上カフェ、ベンチ。
 - 小さなたまり場の仕掛け 《ガイド》
→ 小さな売店、新聞スタンド、屋台、ポスターボード、ワゴンセール
 - 公開空間のケアは、それぞれの施設が行う。
⇒ 自分の家の前をきれいにするのは、街で生活するルールの基本として最低限のルールである。
 - 街に来てくれる人々に対して、気持ち良く散策してもらえようようにすることは大切である。

- 【担保手法】
- オープンスペースの容積率ボーナス 【市街地環境設計制度】
 - 広場、ポケットパーク、中庭の計画 【街づくり協定】
 - 広場等の創り方 【街づくり協定 ガイドライン】

3. オープンスペースの確保 - 4

⑩. 階段、エスカレーター等の設置

高低差が苦にならない公開の階段・エスカレーターの設置に努める。

【課題】・タウンセンターは坂の街である。ということは、高低差が街のあちこちにあるということである。
・公共空間の中で、必要な階段、スロープは確保されるが、これらに隣接した敷地では、施設内のエレベーターやエスカレーターを出来る限り公開として、官民一体となって来街者の利便性を考慮する必要がある。

【結論】●施設内の昇降装置を公開で利用出来るように工夫する。《協定》
⇒・高低差のある2個所以上のレベルの歩行者空間に接する施設は、可能な限り、施設内のエレベーターやエスカレーターを公開使用できるようにする。
●歩行者専用道路橋等に隣接する施設においても、出来るだけこれらに接続して、来街者の利便性を高めるようにする。《協定》
⇒・特に、高齢者、身障者にとって使いやすい、優しい街づくりは、これからの街づくりの根幹となっていくだろう。

【担保手法】・階段、エスカレーター等の設置 【街づくり協定】

3. オープンスペースの確保 - 5

⑪. 緑、水、彫刻

オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいの装置を仕掛ける。

【課題】・活気のある街には、「落ち着き」や「やすらぎ」などの静的な装置や、「賑やかさ」や「楽しさ」のような動的な装置が、様々な場所に仕掛けられている。
・活気や賑わいの演出の装置は、ただ派手にするというではなく、街並みを構成する要素としてデザインの質が十分吟味されている必要がある。

【結論】●通り全体の装置《ガイド》
⇒・賑わいの装置
 バナー（垂れ幕、幟）、輝度のある装飾照明
 ・やすらぎの装置
 ・建物ファサードの緑化、壁面後退により公開空地の緑化、
 ・修景としての緑化、
●個々の装置《ガイド》
⇒・賑わいの装置
 動くオブジェ（風や水、太陽エネルギー等で動くもの）
 ・やすらぎの装置
 ベンチ、水の流れ
 建物室内の植栽

【担保手法】・賑わいの仕掛けの設置 【街づくり協定】

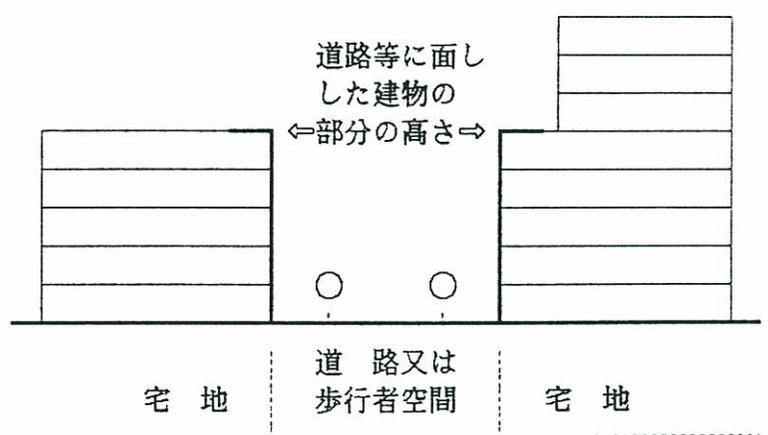
4. 建物形態-1.

⑫. 通り沿いの高さ

建物の、歩行者空間に面する部分の高さを整える。(スカイラインを整える)

- 【課題】
- 低層の建物と中高層の建物が混在する街並みは、来街者に良い印象を与えない。
 - 欧州の街並みは、個々の建物のデザインはバラバラであるが、高さが比較的揃っているため、まとまりが感じられ好印象を与える。
 - タウンセンターの場合、特に近隣商業地域では第4種高度地区の規制によって北側斜線がかかり、東西軸の通りでは通りに面した両側の高さが大きく違ってしまふ。
 - また、通りの両側で用途地域が違う場合にも、最高高さが20mと31mで大きく異なってしまふ問題が生じる。
 - 街並みの良さは、タウンブランドの一つとなり、来街を促進する。

- 【結論】
- 通り毎あるいは歩行者空間毎に、それに面した建物の部分の高さを定める。高さを超える部分は壁面後退させる。《街づくり協定》
 - ⇒ シンボル広場、駅前広場等タウンセンターの中心的空间に面する建物の部分の高さを31m以下とする。
 - 歩行者系道路等に面した建物の部分に高さは3階以下とする。
 - 車両系道路に面した建物の部分の高さは20m以下とする。



【担保手法】 • 歩行者空間及び道路沿いの高さの指定。
 【街づくり協定】

● 通り沿いの高さの整序

- …通り沿いの高さ 31m以下
- …通り沿いの高さ 20m以下
- ⋯… …通り沿いの高さ 3階以下



⑬. 高さの最高限度

土地の高度利用を図り、都市的な賑わい、街並みの美観を創る。

- 【課題】
- 近隣商業地域の場合、第4種高度地区に指定されるため、北側斜線がかかり、南北軸道路に面する小敷地や、東西軸道路に面する南側の敷地では、容積率を使い切ることが出来ない。
 - 南北軸道路に面する敷地の場合は共同化すれば斜線の影響が少なくなってくるが、東西道路の場合は共同化しても影響がなくなる。
 - このため、市街地環境設計制度等により公開空地を設けた計画など、良好な建築物を計画する場合には、高さ及び北側斜線の最高限度に北側斜線の緩和等のメリットを設ける必要がある。

- 【結論】
- 特に近隣商業地域において、共同化や市街地環境設計制度等による良好な建築計画を行う場合、第4種高度地区による北側斜線の制限を緩和出来るよう配慮する。《街づくり協定》《地区計画》

【担保手法】

- 良好な計画の場合の近隣商業地域における北側斜線の緩和
【街づくり協定】 【地区計画】

⑭. 街並みのスケール

建物の道路に面した部分は人のスケールに合わせてデザインする。

(ファサード)

- 【課題】
- 歩道に面して巨大な壁面が連なる街は、排他的な感覚を持たせ、人の寄り付きにも乏しくなる。
 - 大規模施設と小規模施設が隣接する場合にも、ファサードのデザインに工夫がないと、アンバランスな街並みになる。
 - 人のスケールに合ったスケールとファサードのデザインは、来街者にとっても馴染み易く、店舗への寄り付きを良くする。

- 【結論】
- 大規模な施設は、いくつかの部分に分割し、人間的なスケールでデザインする。《街づくり協定》
 - ①高さ方向⇒2階までの低層部と中層部以上の仕上げの分割
道路に面した中層部と壁面後退した高層部の分割
 - ②水平方向⇒連続する壁面を、形状、仕上げ等での分割
 - 中小規模宅地街区においては、2階までの高さの部分にある程度の統一性と人間的なディテールを持たせたデザインとする。
《街づくり協定》

【担保手法】

- 人間的スケールでの街づくり 【街づくり協定】

⑮. 色彩

タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。

- 【課題】
- 色彩の混乱する街並みは、来街者に雑然とした印象を与える。
 - 街のイメージを形成する基調となる色と、各個店の個性を出すポイントカラーは別のものであり、全て統一された色彩の街は単調でつまらなくなる。
 - 賑やかさを演出する色づかいと、やかましさを、雑然さを感じさせる色づかいは異なるものである。各施設が身勝手な個性を主張しても、街全体がそうになると全く特徴の無い街となり、同時に街の魅力がなくなってしまう。やはり全体のルールがあってこそ個性が際立ってくる。

- 【結論】
- 遠景からのタウンセンターの統一感を持たせるため、建物の高層部には「基調色」を設定する。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ 街全体の個性を創り出す色、地となる色として基調色を設定し、建物の高層棟の外壁は基調色で統一する。《協定》
 - 基調色は彩度のレベルを最も低くする。《ガイド》
 - 通り毎のまとまりを持たせる「限界色」を設定する。《街づくり協定》
 - ⇒ 通りの個性を演出する限界色として、基調色よりも彩度の高い色調でカラーチャートを設定する。《ガイド》
 - 個店の個性を出すポイントカラーは、街の賑やかさを創り出す色づかいとし、乱雑とならないよう注意する。《協定》
 - ⇒ 限界毎に、限界色との関連で望ましいポイントカラーをカラーチャートとして明示する。《ガイド》
 - ポイントカラーの使用は2階以下の部分とする。《協定》
 - ⇒ 3階以上については通りの色イメージを形成するため、原色等の目立つ色の使用は控える。
 - ポイントカラーの使い方には工夫する。《ガイド》

【担保手法】 • 周辺環境との調和と基調色の設定。【街づくり協定】 【地区計画】
• 基調色、限界色、ポイントカラーの使い方

⑯. 設備等の隠蔽

設備機器等は通りや他の建物から見えにくいように修景する。

- 【課題】
- 建物の屋上の乱立する空調機等の設備類は、都市のスカイライン、高所からの都市景観を乱している。
 - これからの街づくりでは、建物のシルエットが創り出すスカイラインや、高い建物から見られた時の屋上の見せ方にも留意した計画が求められている。
 - また、洗濯物や布団の干されたベランダが連なる景観は、タウンセンターの都心性を実現する上で大きな阻害要因となる。

- 【結論】
- 建物の屋上の設備機器は街のスカイライン、上から見られた都市景観を整えるため、目隠しやカバーで見えにくいように修景する。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ 通風性を確保しつつ、建物のシルエットを整える工夫をする。《ガイド》
 - 分電盤等の地上機器も直接目に触れないように配慮する。《協定》
 - ⇒ スクリーンや植栽による目隠しを施す。《ガイド》
 - 集合住宅のベランダの見え方を工夫する。《協定》
 - ⇒ 集合住宅等の計画に当たっては、洗濯物やふとん等が通りから見えないよう工夫する。《ガイド》
 - ゴミ収集設備は歩行者系空間に面して設けないようにする。その他の場所でも見えないよう工夫する。《協定》
 - ⇒ 作り方《ガイド》

【担保手法】 • 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠蔽
【街づくり協定】 【地区計画】

5. 付属物-1.

⑰. 看板、広告、日除けテント

質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

どの街を見ても

- 【課題】
- 看板・広告物等が氾濫している街は、雑多でまとまりのない街並みとなっている。
 - 各店各様の目立てば良いという考えで作られた看板・広告物等は、街並み景観を混乱させる大きな要因のひとつである。
 - 質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

- 【結論】 ●看板・広告物等の氾濫を制限する。
⇒ 屋外広告物等設置の基準を設ける。《街づくり協定》

- ① 屋上利用広告物…禁止。港北ニュータウン内は原則、設置が認められていない。
- ② 壁面利用広告物…自家広告物に限り、面積、色彩について基準を設け、設置可能とする。
窓面広告も壁面広告の一部とする。
- ③ 袖看板、置看板…自家広告物に限り、面積、位置、色彩について基準を設け、設置可能とする。
(ネオン付看板等は夜間に限り基準を設けないことも検討される。)
- ④ 電柱・街灯広告…禁止。
- ⑤ 野立広告物 …禁止。空き地等を利用し、幹線道路沿い等に立てる大型広告は禁止。
- ⑥ その他 …自販機道路面(含公開空地)設置禁止。
立看板道路面(含公開空地)設置禁止。
過度の点滅照明(含ネオンサイン)禁止。
消火栓支柱、企業広告物サインの禁止。

●日除けテントは、個店の個性を演出するものとして、質の高いデザインのものとする。

- ⇒ 通りごとのデザイン指針のようなものをつくる。
• 通りごとの個性を演出する道具として利用する。

●質の高い看板・広告物等を創る。《協定》

- ① 店舗の個性を出す。
⇒ 店舗の個性を出すため、ロゴタイプ、シンボルマーク、シンボルカラーの表現されたものとする。
- ② 通りの個性を出す
⇒ 通り毎の共通ディテールによって、通りのまとまりを演出する。
- ③ 看板のアート化。
⇒ ストリートアートとして、彫金、木彫など、素材と加工技術を活かしたアーティスティックな看板を創る。
- ④ エスプリのある表現
⇒ 街の中で、発見する楽しみの要素として、意外性のある表現手法の看板。
- ⑤ 素材を活かしたサイン、動くサイン
⇒ 石、木、金属、布等の素材の特色を活かした看板・広告物

- 【担保手法】
- 看板・広告物等は周辺環境と合わせる。【地区計画】
 - 看板・広告物の大きさ、禁止材料・色彩
【街づくり協定】【横浜市屋外広告物条例】
 - 質の高い看板・広告物の作成 【ガイドライン】

5. 付属物-2.

⑱. 夜間の賑わい

夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。

- 【課題】
- 夜間、シャッターが締まり、明かりの消えた街には、人は来ない。
 - 夜間も安全で、活気のある場所が、街には必要である。

- 【結論】
- 夜間も施設の活気をおもてに見せ、来街者が楽しく歩けるようにする。《街づくり協定》

⇒ パイプ式シャッターやショーウィンドウの内側シャッターにより、開放的な造りとする。《ガイド》

- 夜間の歩道の演出を行う。《協定》

⇒ アイストップとなる建物全体のライトアップ。《ガイド》

● 店舗・看板のライトアップ。《ガイド》

● 早い時間に閉店する施設の夜間の店内照明。或いは、ショーウィンドウの設置。《ガイド》

- 夜間も安全に集える場を創る。《街づくり協定》

⇒ 夜間も明るく照明された敷地内広場を設ける。《ガイド》

- 【担保手法】
- 店舗・看板等のライトアップ 【街づくり協定】
 - 閉鎖的なシャッターの禁止 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場-1

⑲. 駐車場、駐輪場の設置

来街者の利便性、円滑な道路利用を高めるため駐車場、駐輪場の付置を図る。

- 【課題】
- タウンセンターへの来街は、広域からの集客を想定しているため、駐車場対策を十分考慮した街づくりが必要となっている。
 - マスタープランでは公的駐車場が計画されているが、民間側でも十分な駐車場規模を確保することが必要となっている。

- 【結論】
- 駐車場整備地区の指定による、より積極的な駐車場整備。

⇒ 駐車場整備地区の指定。《横浜市駐車場条例》

- 駐車場の付置義務により、施設の床面積に応じた駐車台数を確保する。《横浜市駐車場条例》

⇒ 横浜市駐車場条例による付置義務台数だけでは十分な駐車台数が確保出来ないため、施設規模に応じて条例の基準の2倍程度を目処に付置を条件づける。《街づくり協定》

- 大規模な施設計画を行う場合、用途に応じて駐輪場を付置する。《街づくり協定》

⇒ 駐輪場を付置しなければならない施設の用途と規模、及び位置等の付置の基準について検討する。

- 【担保手法】
- 付置義務による駐車場確保 【横浜市駐車場条例】
 - 付置義務以上の駐車場確保 【街づくり協定】

②. 駐車場の設え方

駐車場は利用しやすさを考え、街の賑わいに寄与するよう計画する。

- 【課題】
- 駐車場の計画はその街の存亡に大きな影響を及ぼし、わかり易い駐車場の配置、台数の確保は、今日の街づくりには重要な要素となっている。
 - しかし、無計画な駐車場の配置は、街並みの阻害要因になったり、店舗の張りつきのない場所が出来たため街の賑わい形成の阻害要因になるなど、その役割と合い反する施設となる。

- 【結論】
- 駐車場の入口はわかり易く、利用し易いものとする。《協定》
 - ⇒ 駐車場案内表示の方法を定める。
 - 利用し易い入口・車路の技術基準を設ける。
 - 駐車場の出入口は歩行者の安全、通過交通の阻害とならない位置とする。《協定》
 - ⇒ シンボル道路等の歩行者系道路及び幹線道路に対する駐車場出入口の設置を制限する。
(ただし、止むを得ない場合は除く。)
 - 駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景する。特に歩行者系道路に接する場合には、通りの賑わいを損なわない計画とする。《協定》
 - ⇒ 緑化・化粧スクリーンによる囲い、デコレーション。
 - 歩行者系道路に面する駐車場の1階への店舗の配置。

等

【担保手法】 ● 駐車場設置基準 【街づくり協定】

②. サービス用車両の処置

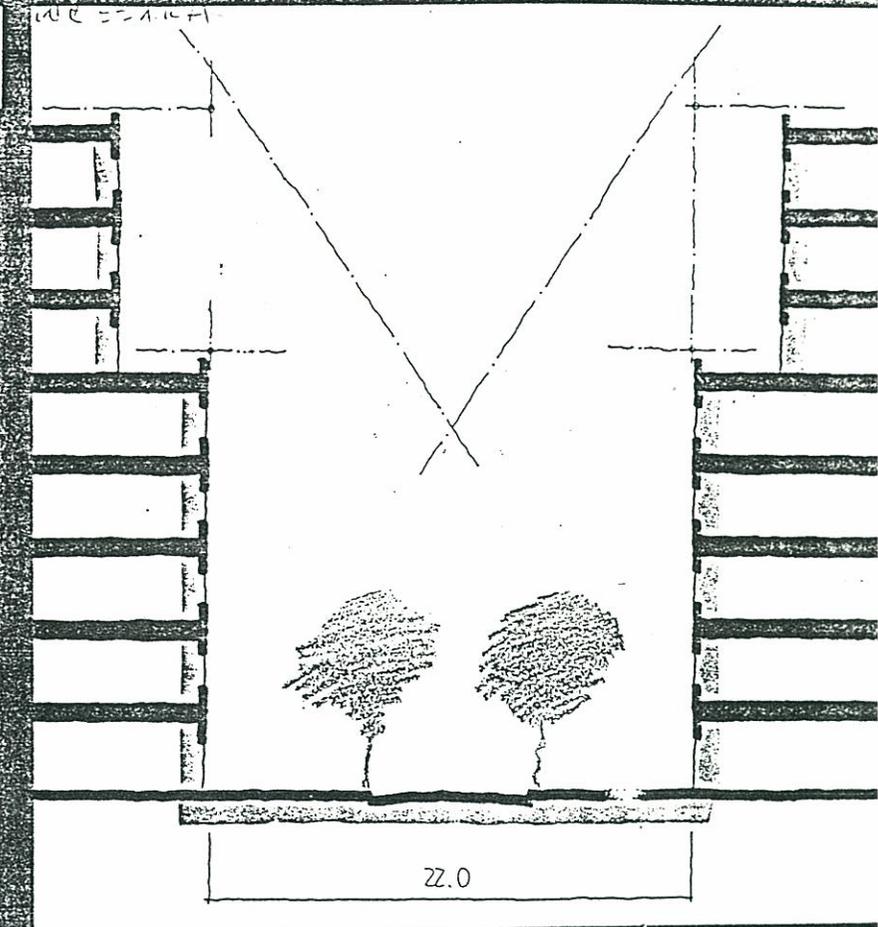
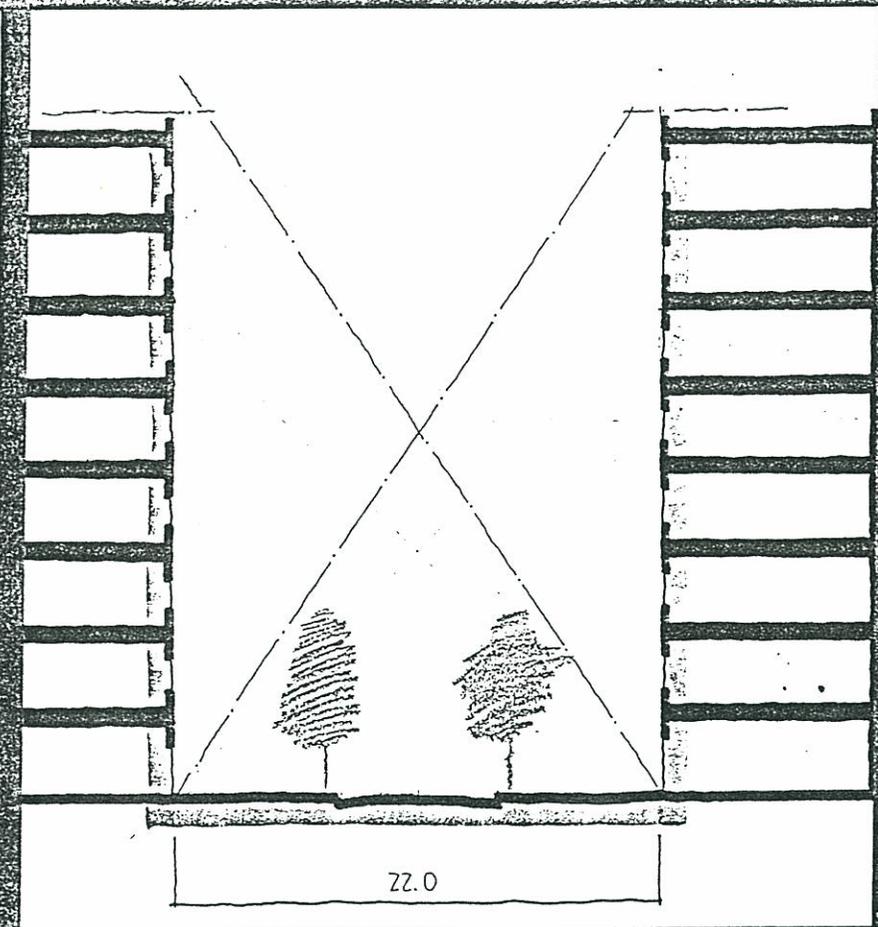
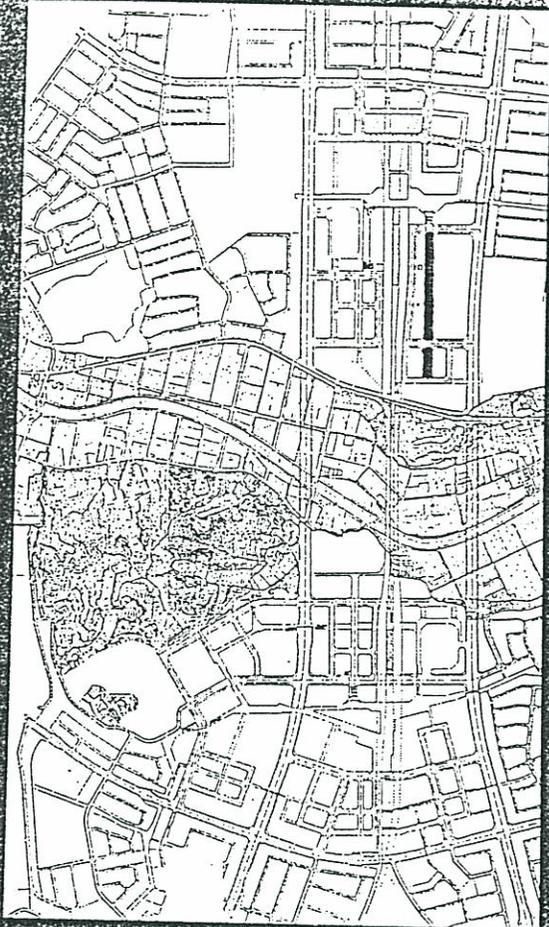
サービス用車両は、歩行者の安全性、円滑な道路利用を阻害しない。

- 【課題】
- サービス用車両は、基本的に街の賑わい形成上は必要ないものであるため、歩行者の環境からは出来る限り遠ざけるようにする必要がある。
 - 各個店がそれぞれ、所有するサービス車両の駐車スペースを設けると、特に小規模画地の街区では店舗の連なりが分断され、街の賑わい形成上好ましくない。

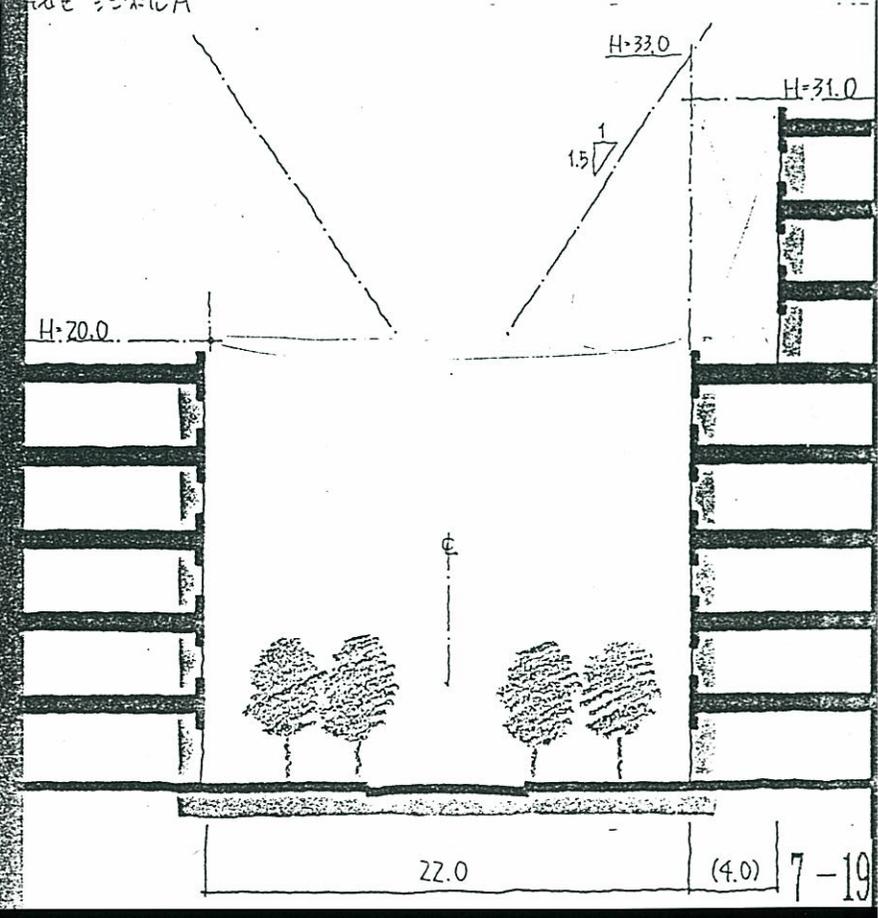
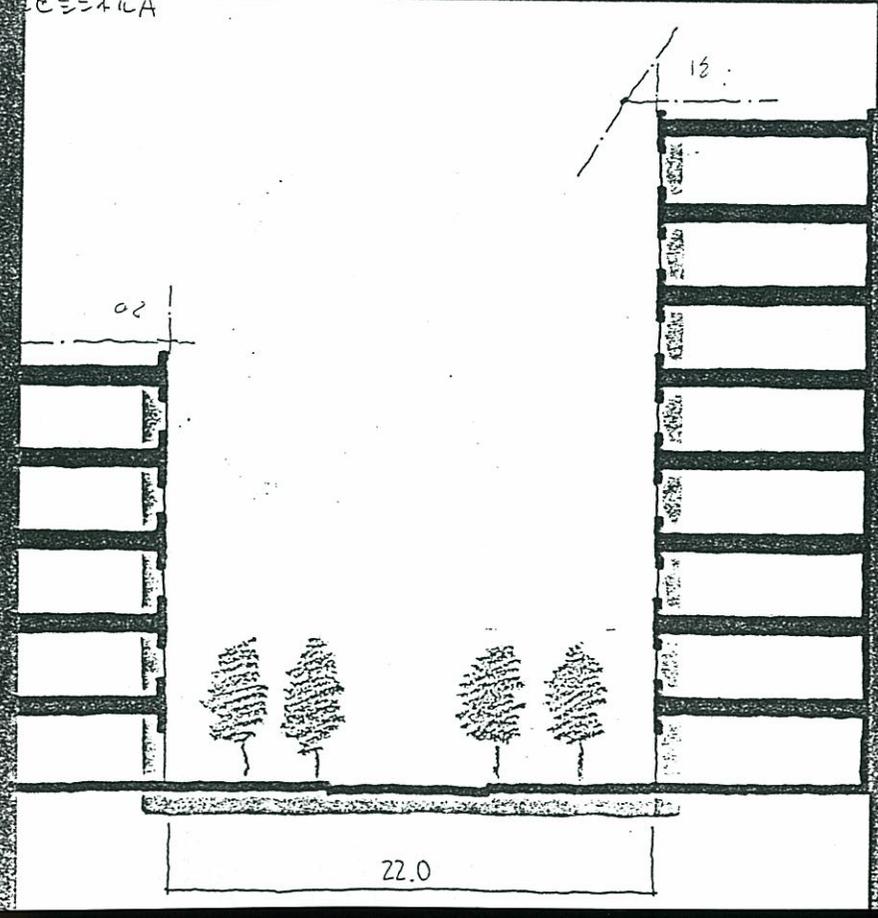
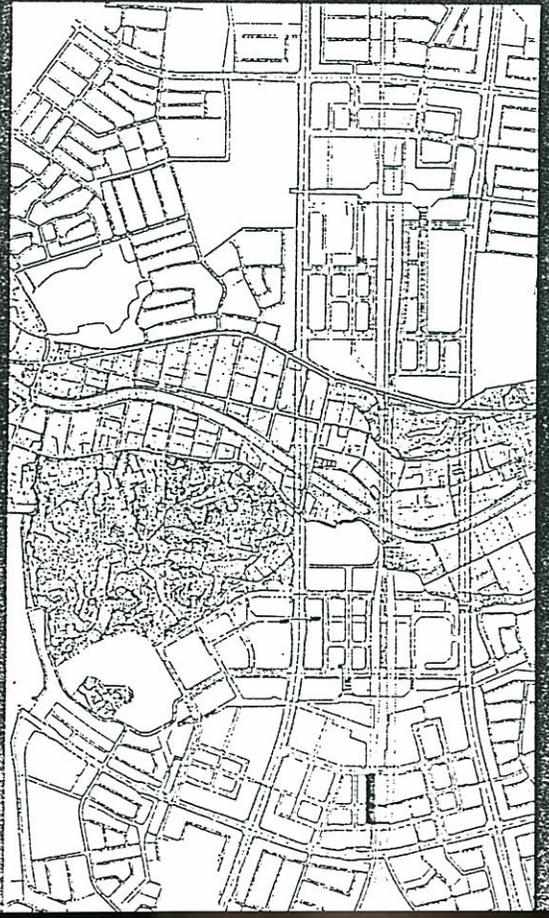
- 【結論】
- 大規模施設のサービスヤードは、駐車場との併設を考慮し、歩行者系道路に面しては設けないようにする。《協定》
 - 個店のサービス車両の駐車スペースは、共同駐車場等の整備により、各個店毎には出来るだけ行わないようにする。
 - ⇒ 間口の対して駐車場等のサービスヤードの占める割合が高くないようにする。
(別コード、①敷地規模参照)
 - 商店街整備事業等の駐車場整備事業を活用して、街区毎の共同駐車場を確保する。
 - タウンセンターが来街者で賑わう時間帯は、サービス、デリバリー車両の出入りを行わないようにする。
 - ⇒ 特に歩行者系道路では、歩行者の通行を優先的に考える。
 - 通り毎に取決めを作りたい。

【担保手法】 ● サービスヤードの設け方 【街づくり協定】
● サービス車両の通行制限 【街づくり協定】

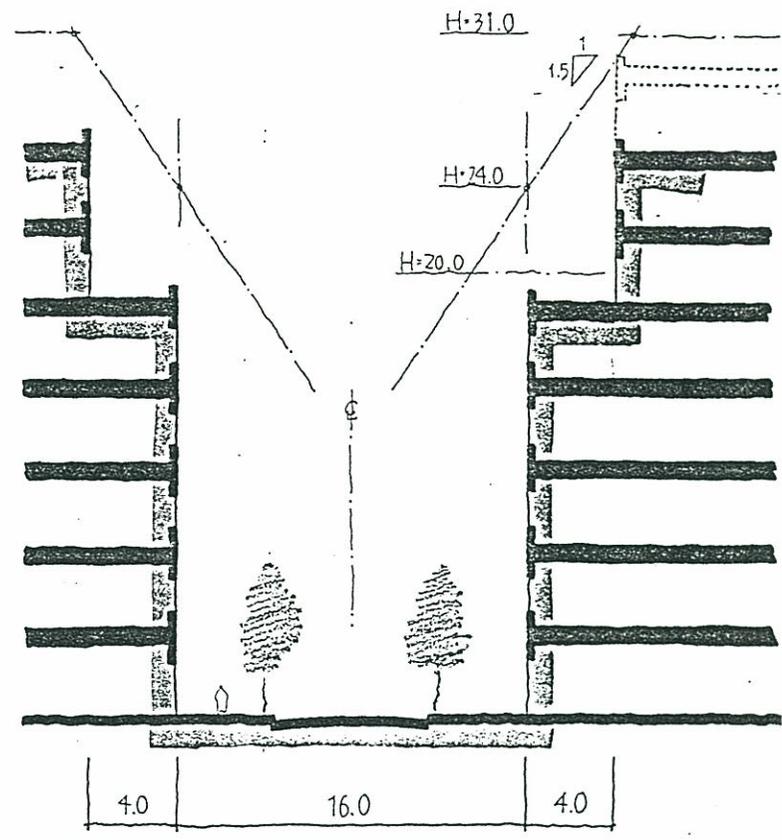
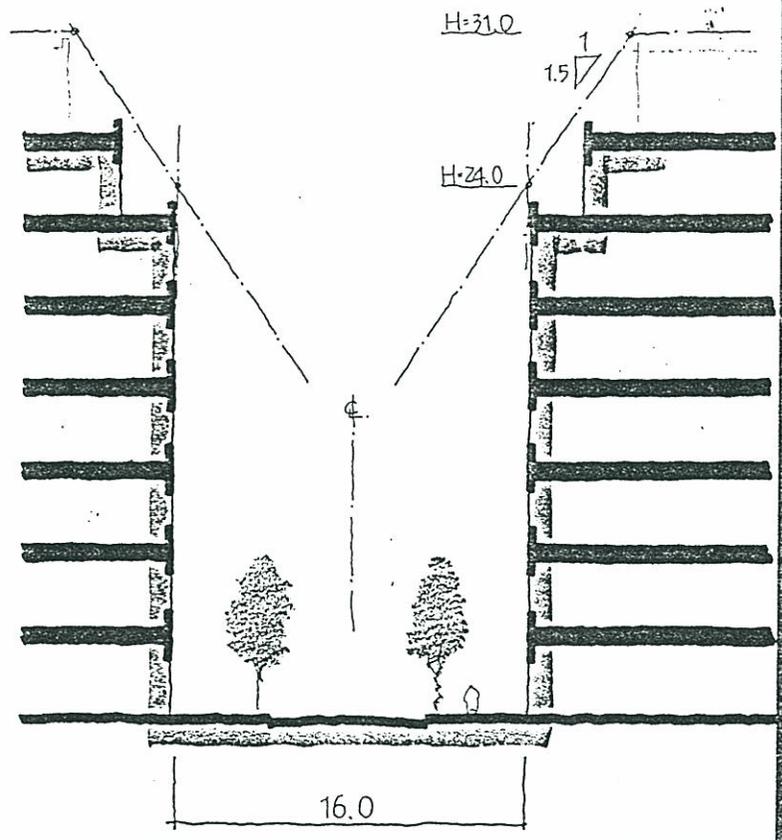
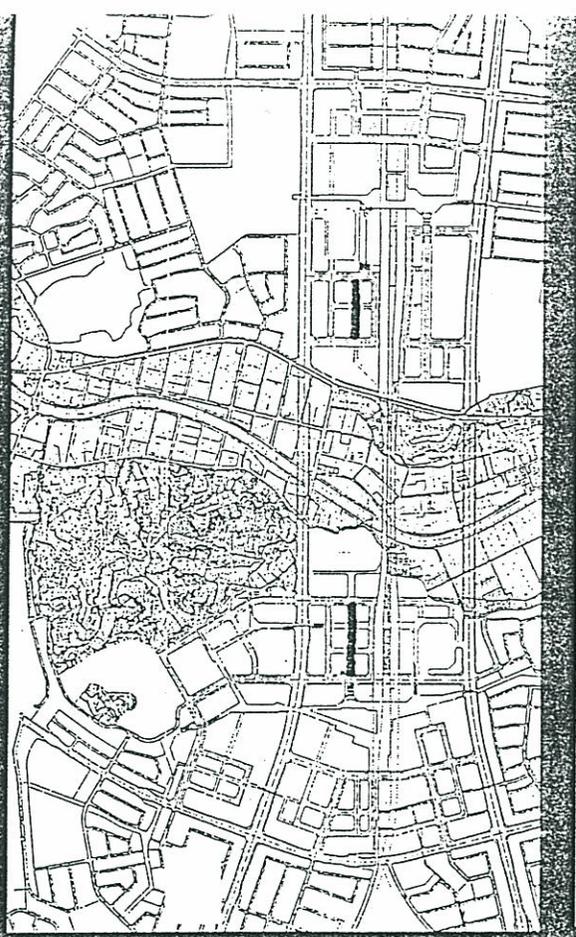
道路A (1地区)
W=22m



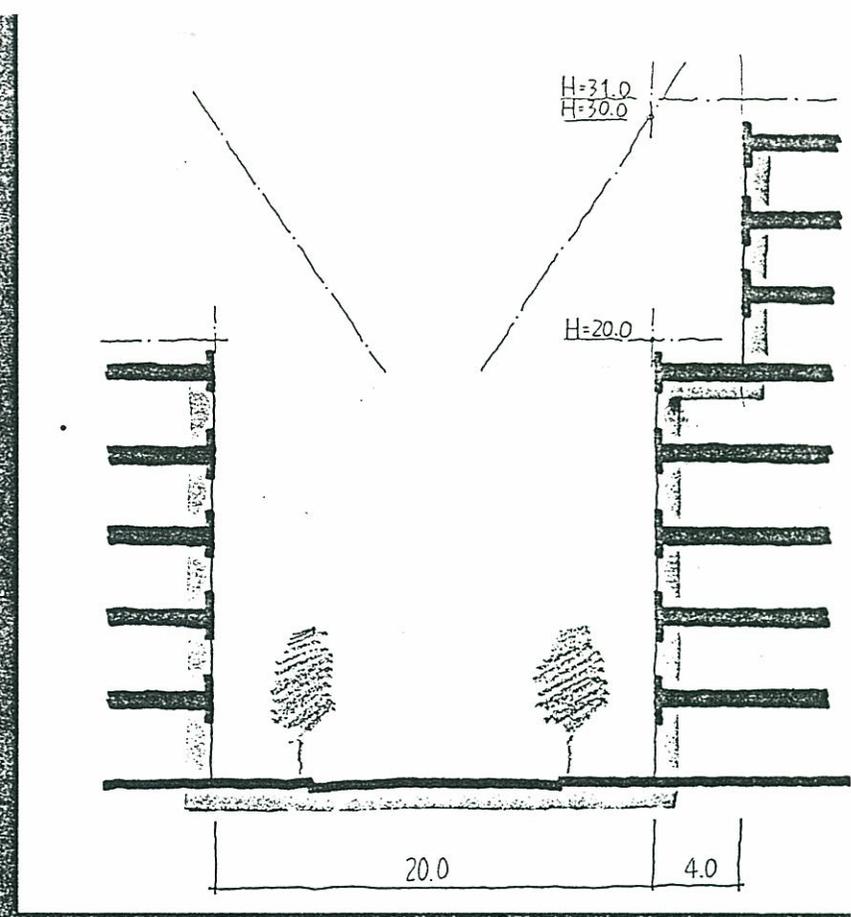
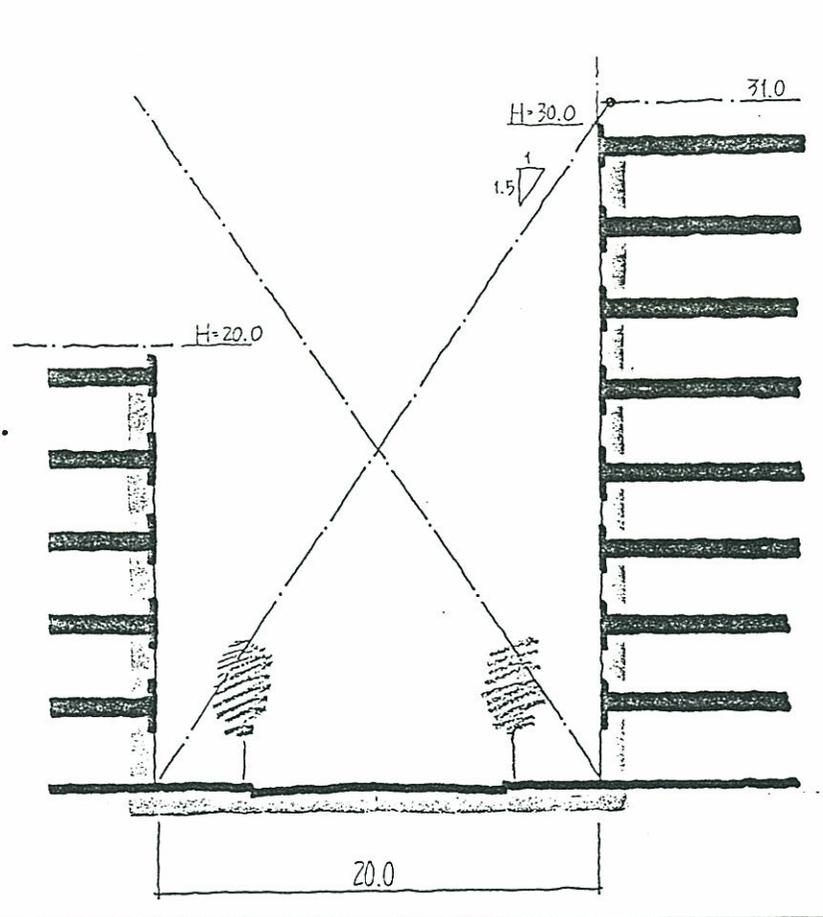
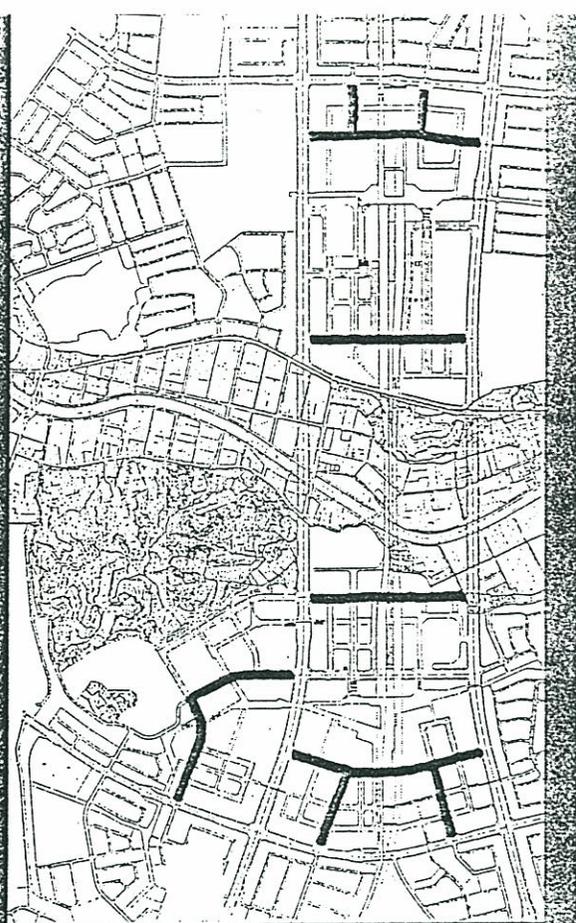
道路A (2地区)
W=22m



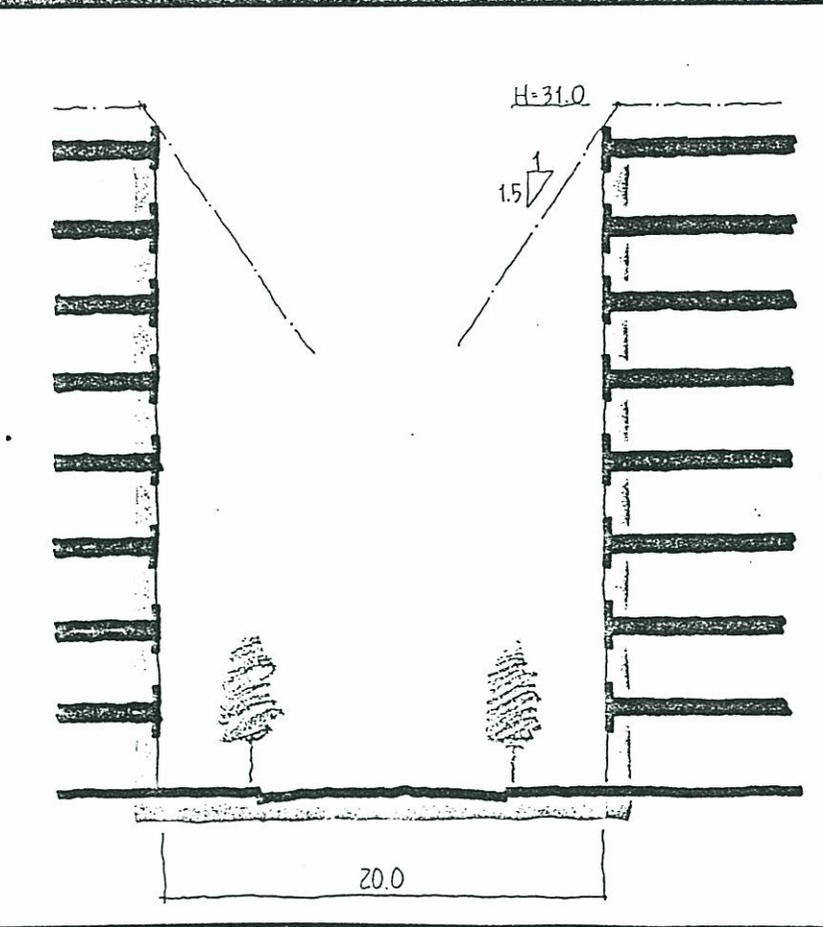
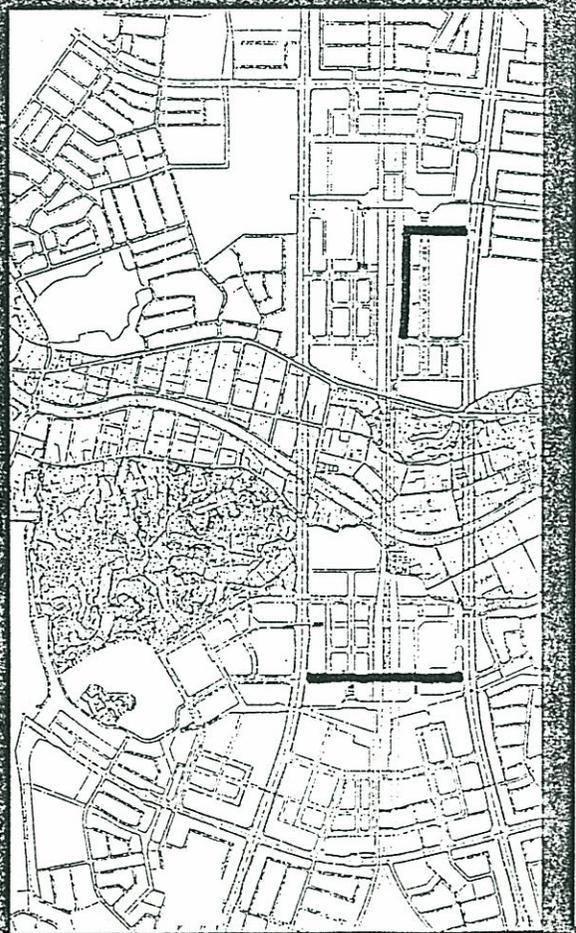
道路B
W=16m



道路 (20m)
= 20m

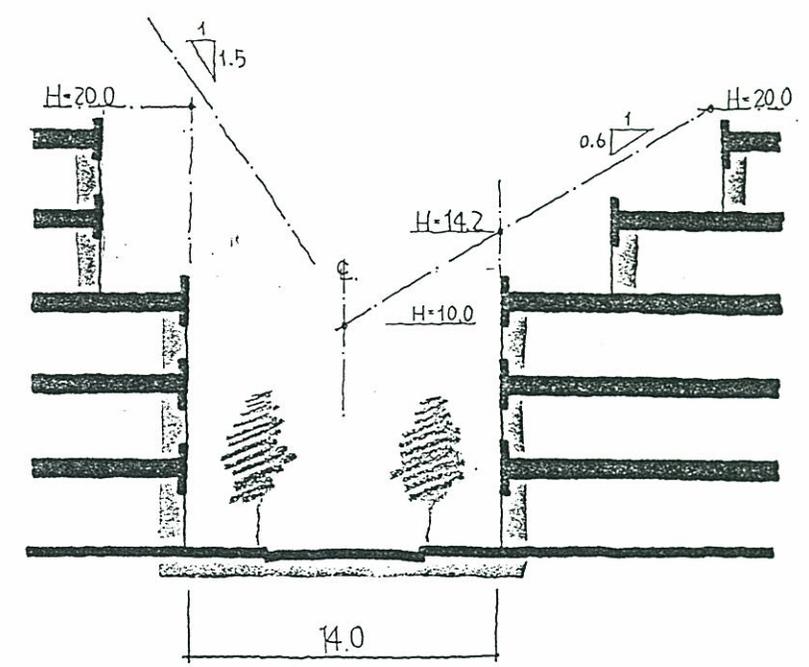
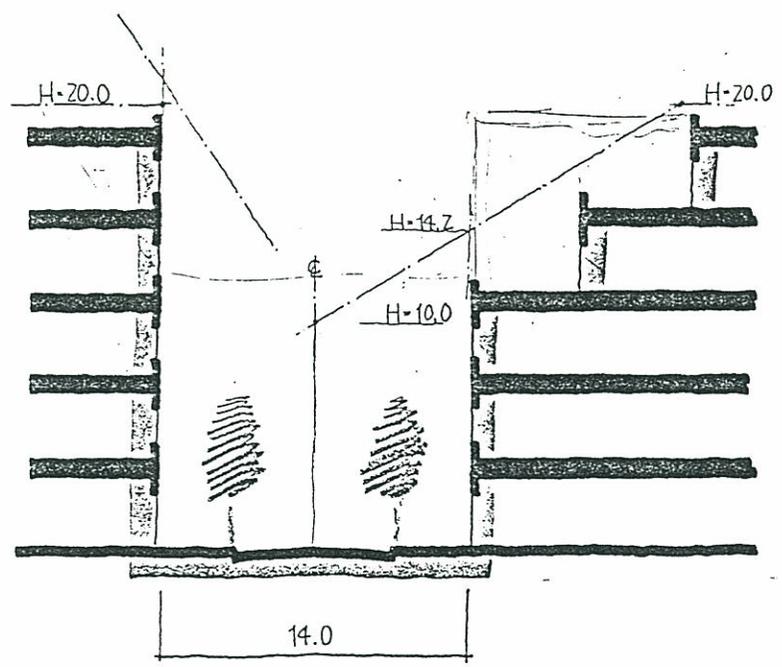
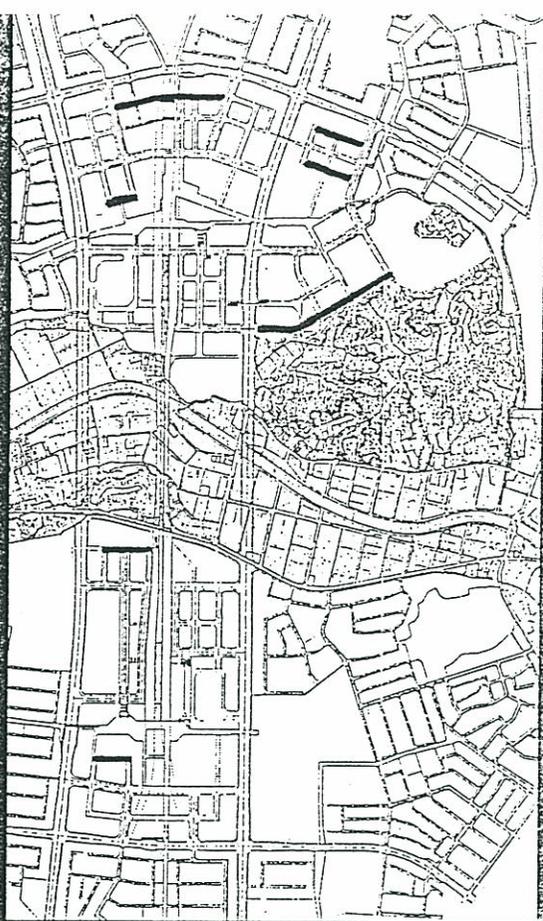


道路 (31m)
= 20m



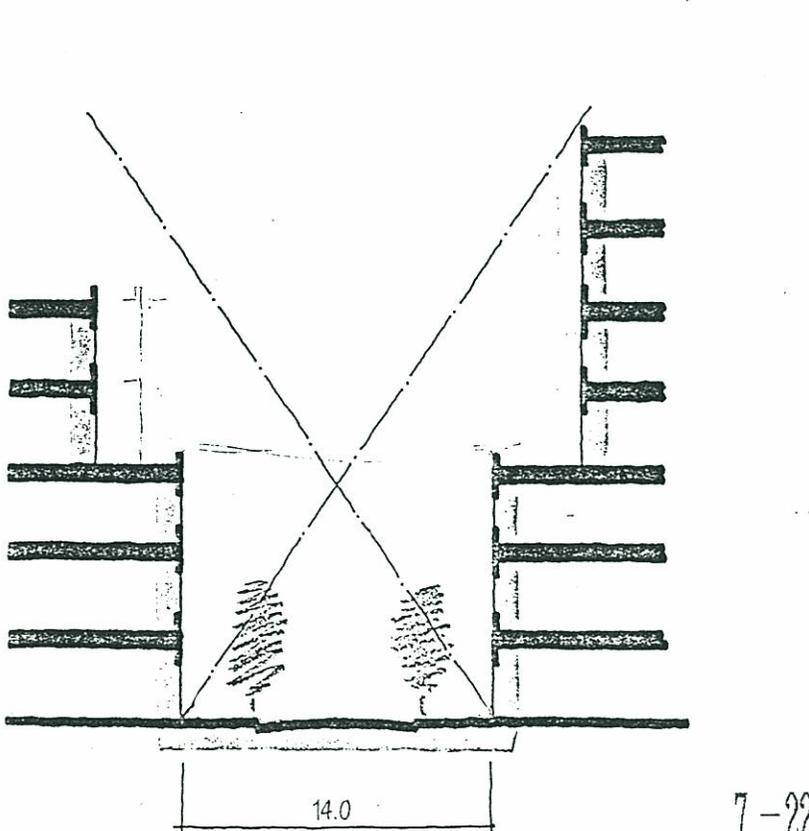
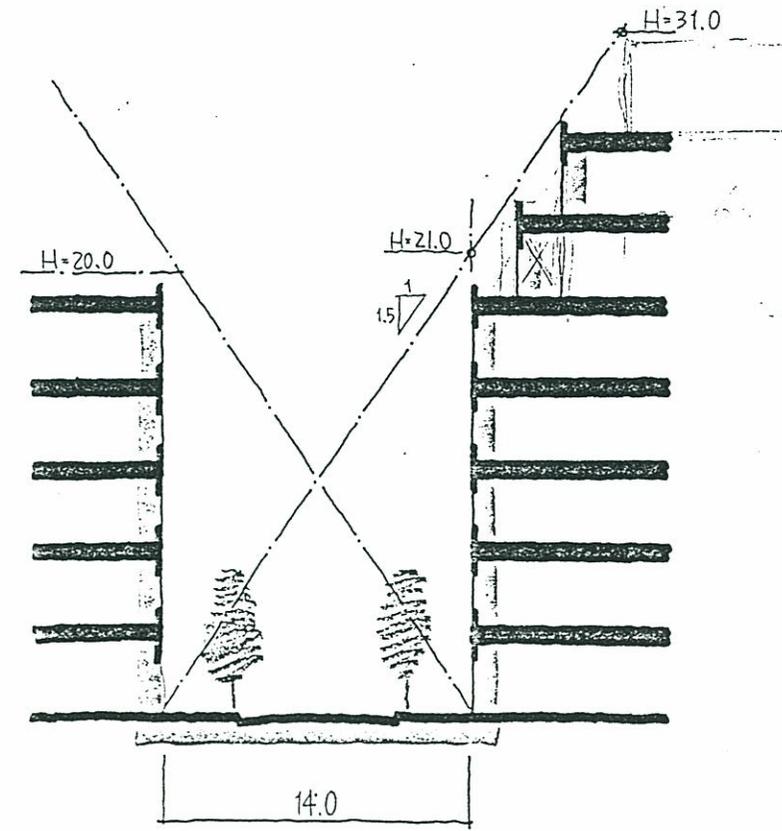
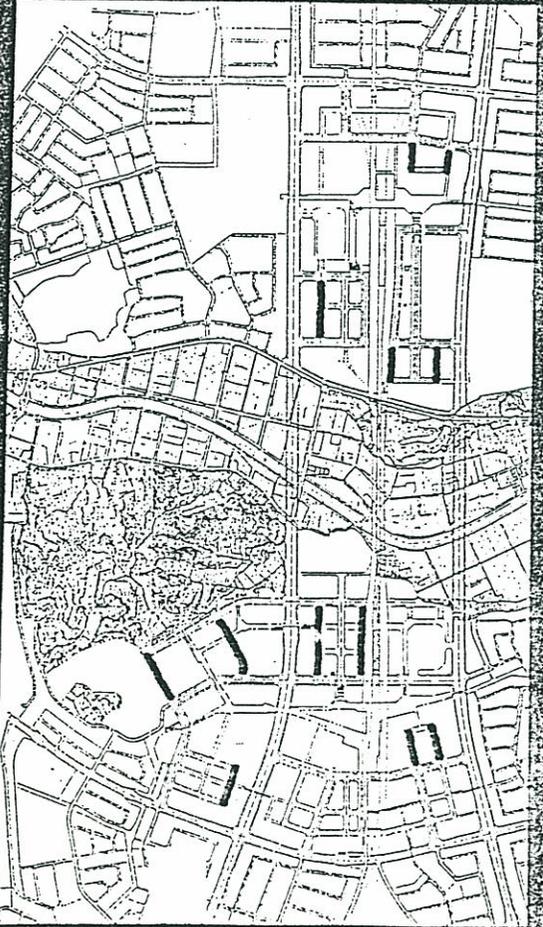
道路 (東西軸)

W=14m

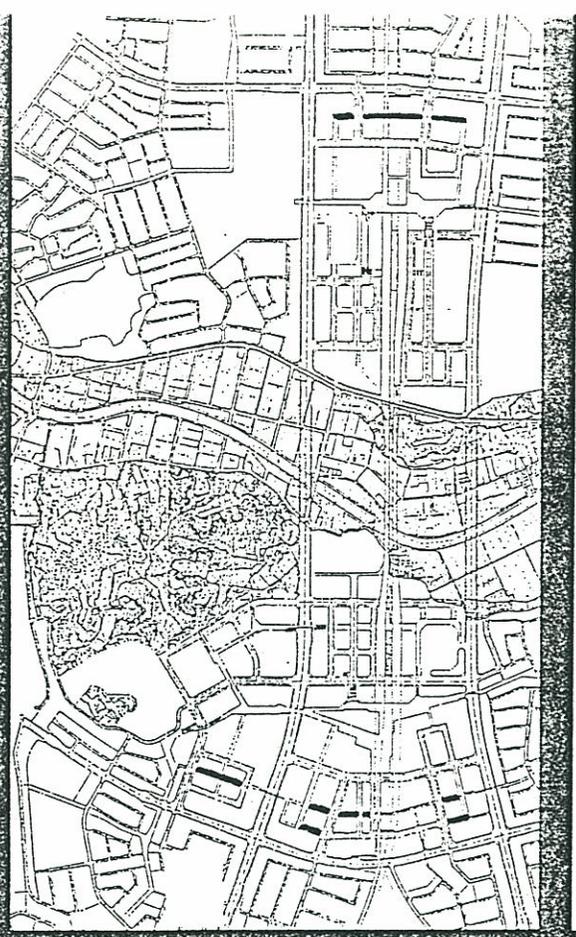


道路 (南北軸)

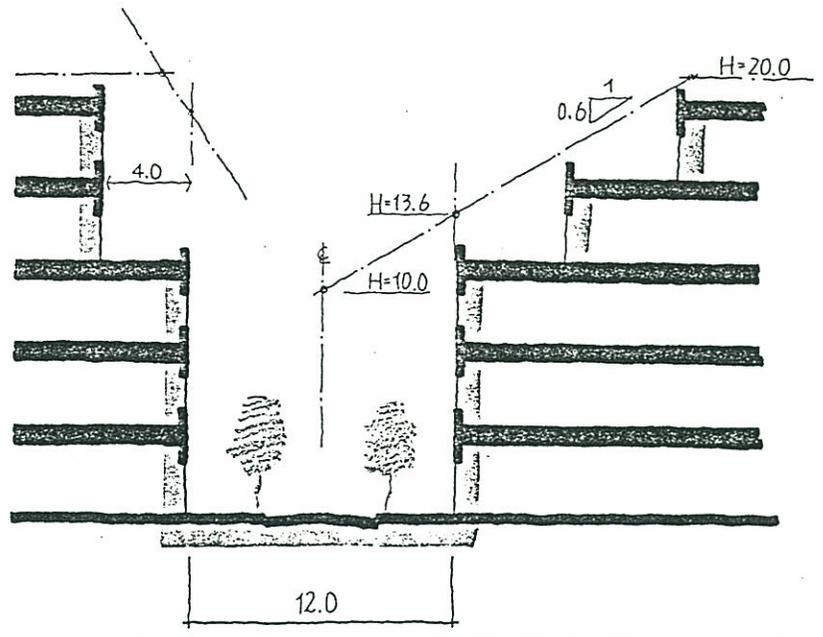
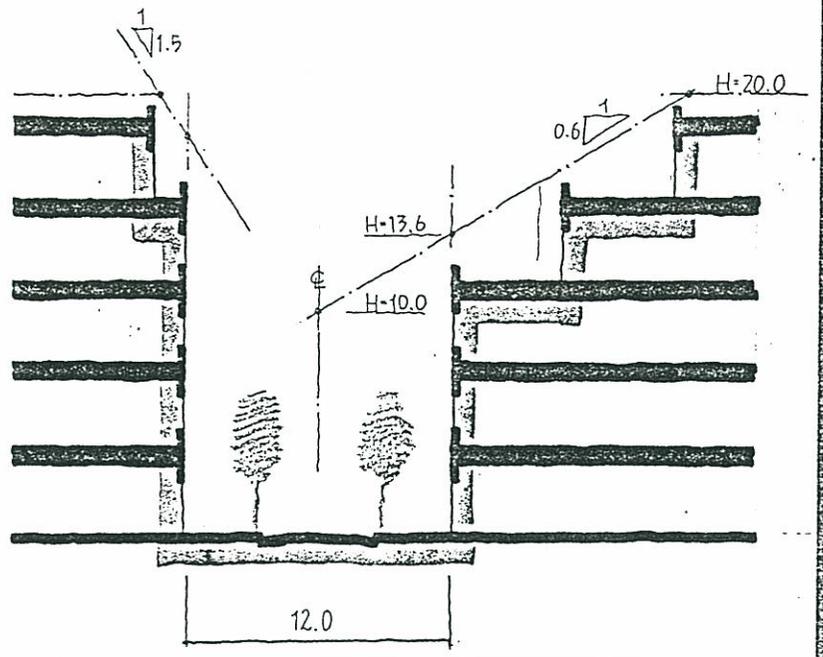
W=14m



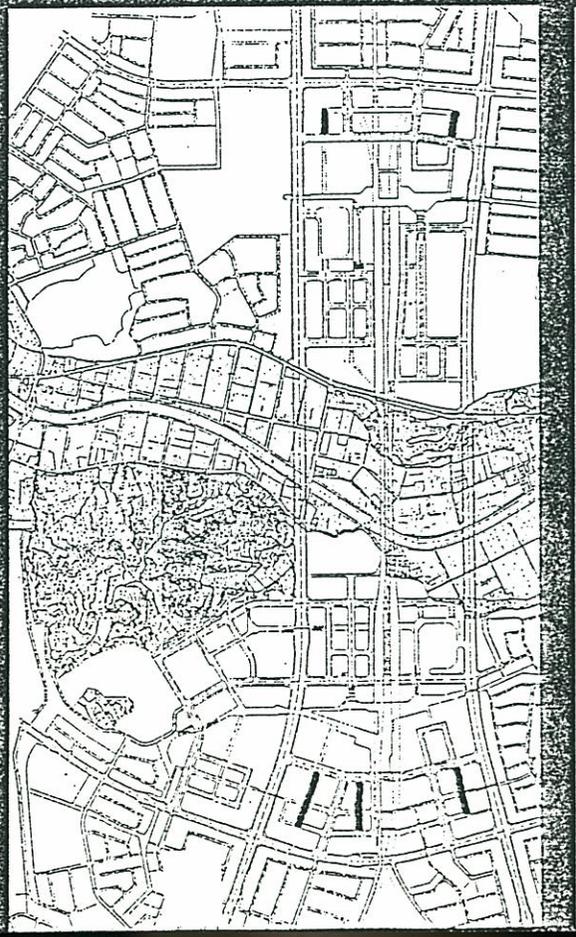
合道路 (東西軸)
= 12m



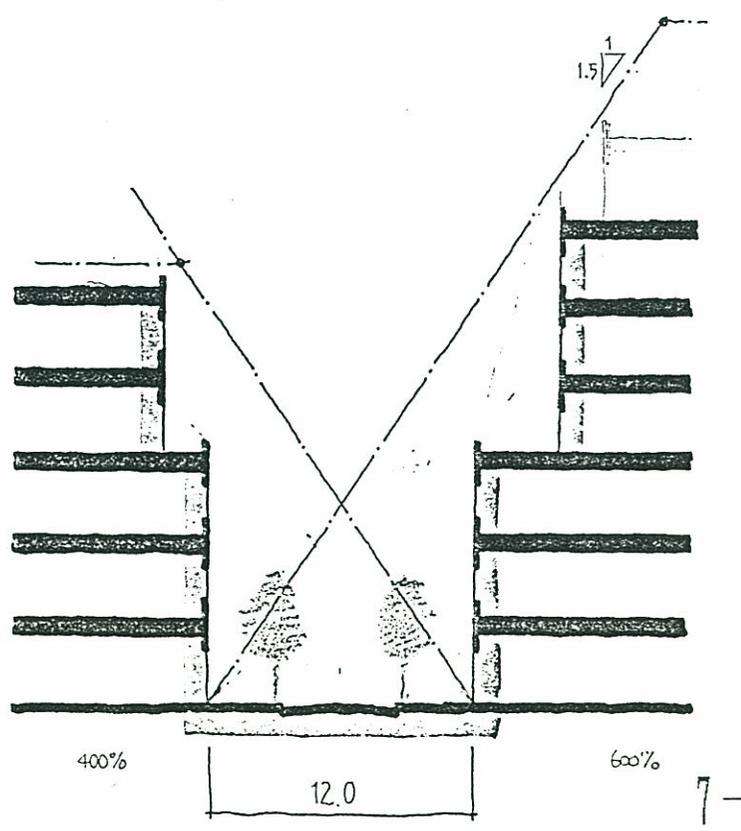
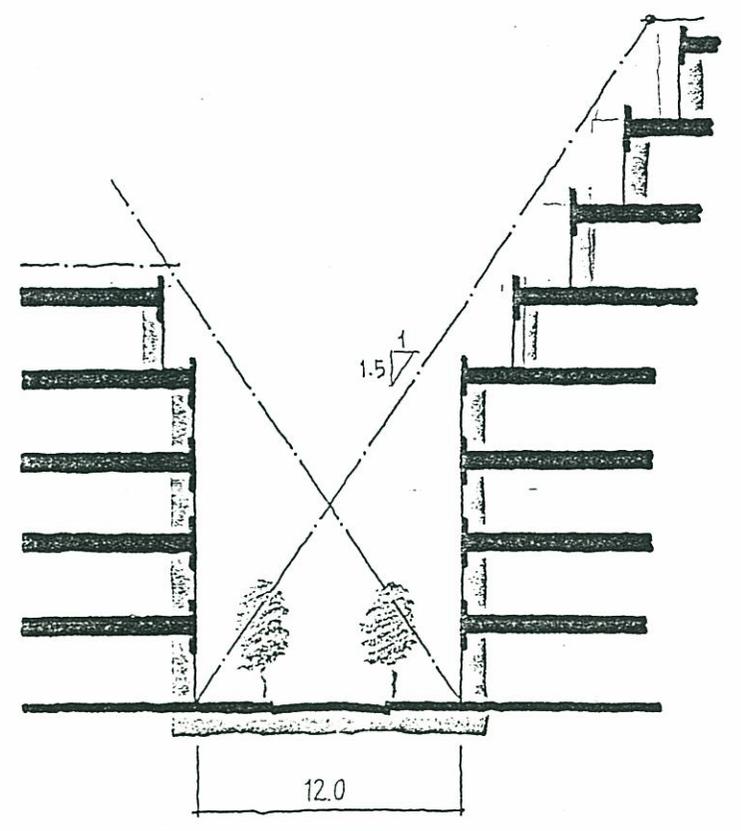
北

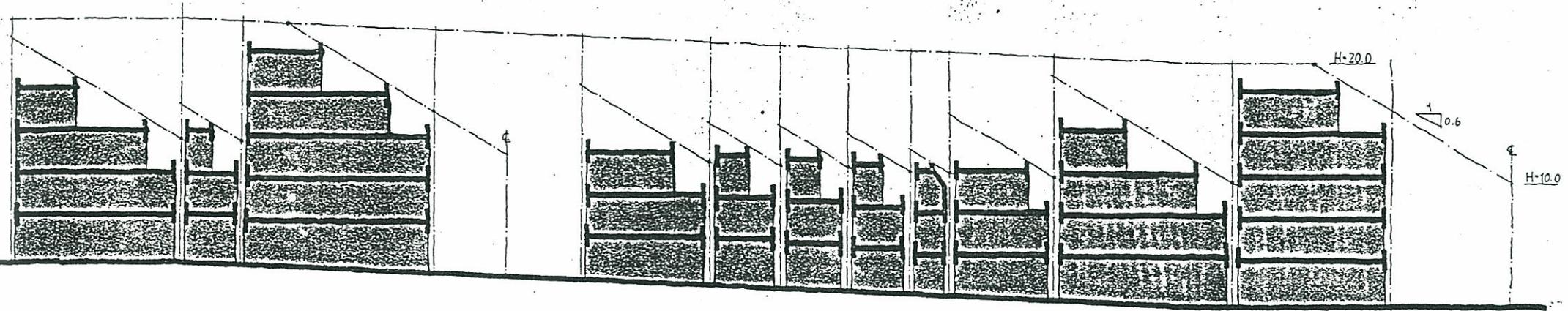


合道路 (南北軸)
= 12m



北



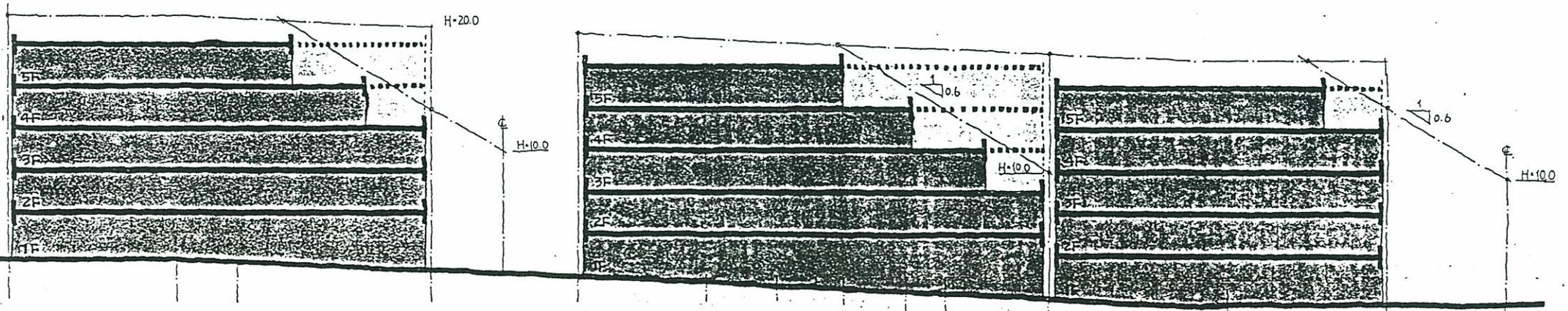


巴通道路

補助斜線道路

YAMATE PLANNING CABIN

YAMATE PLANNING CABIN



巴通道路

補助斜線道路

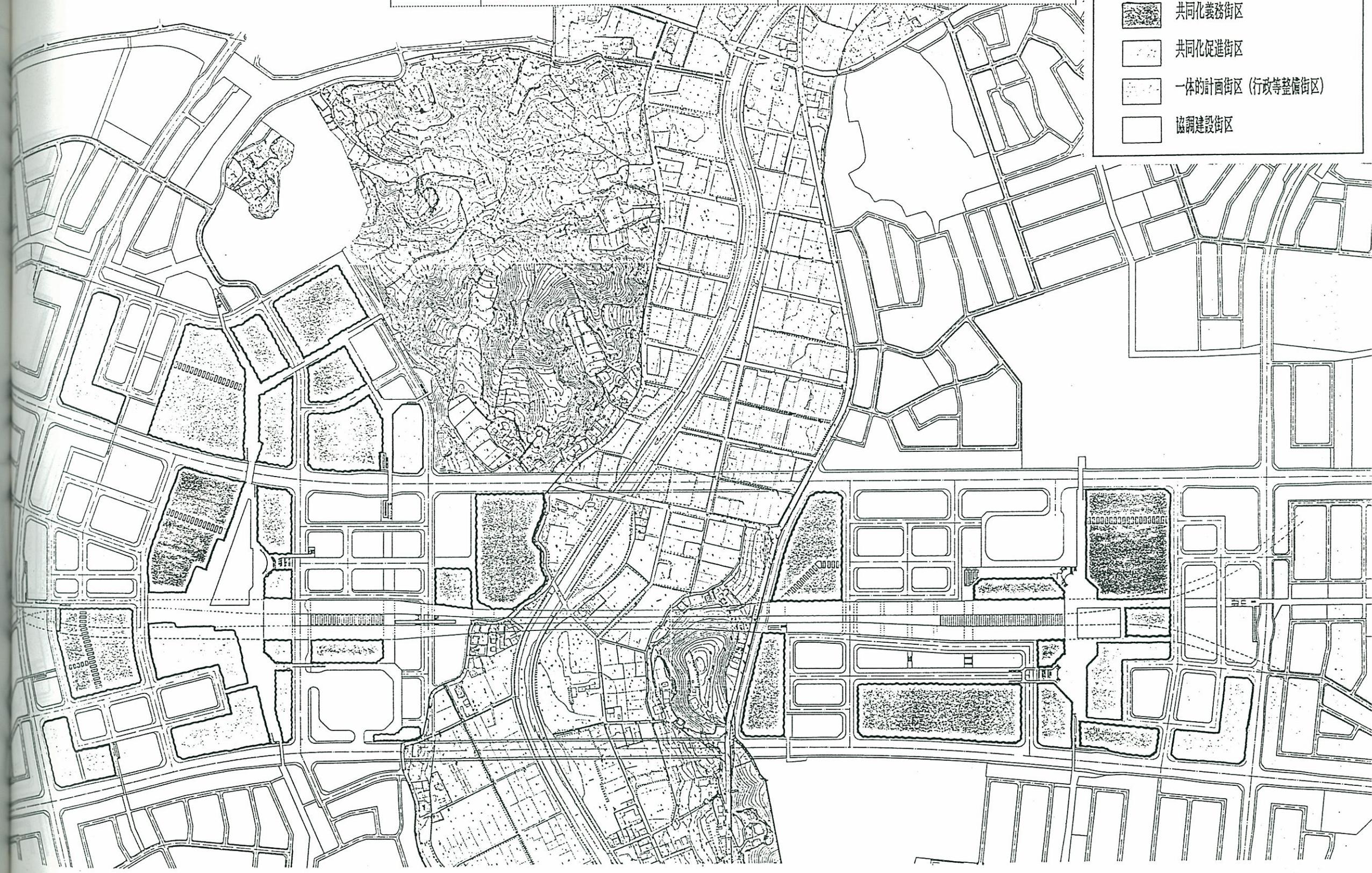
YAMATE PLANNING CABIN

YAMATE PLANNING CABIN

①. 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。
②. 共同化	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の位置を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区の位置を定める。 共同化促進街区を設定する。（方針）

共同化

-  共同化義務街区
-  共同化促進街区
-  一体的計画街区（行政等整備街区）
-  協調建設街区



③. 1階の用途

- 1階には賑わい施設を立地させる。(住宅、倉庫等は1階に立地させない。)
- 1階には住居を設けないようにする。(一部地区除外の検討)
- 非サービス系業態等を立地させる場合には通りの賑わいに留意する。

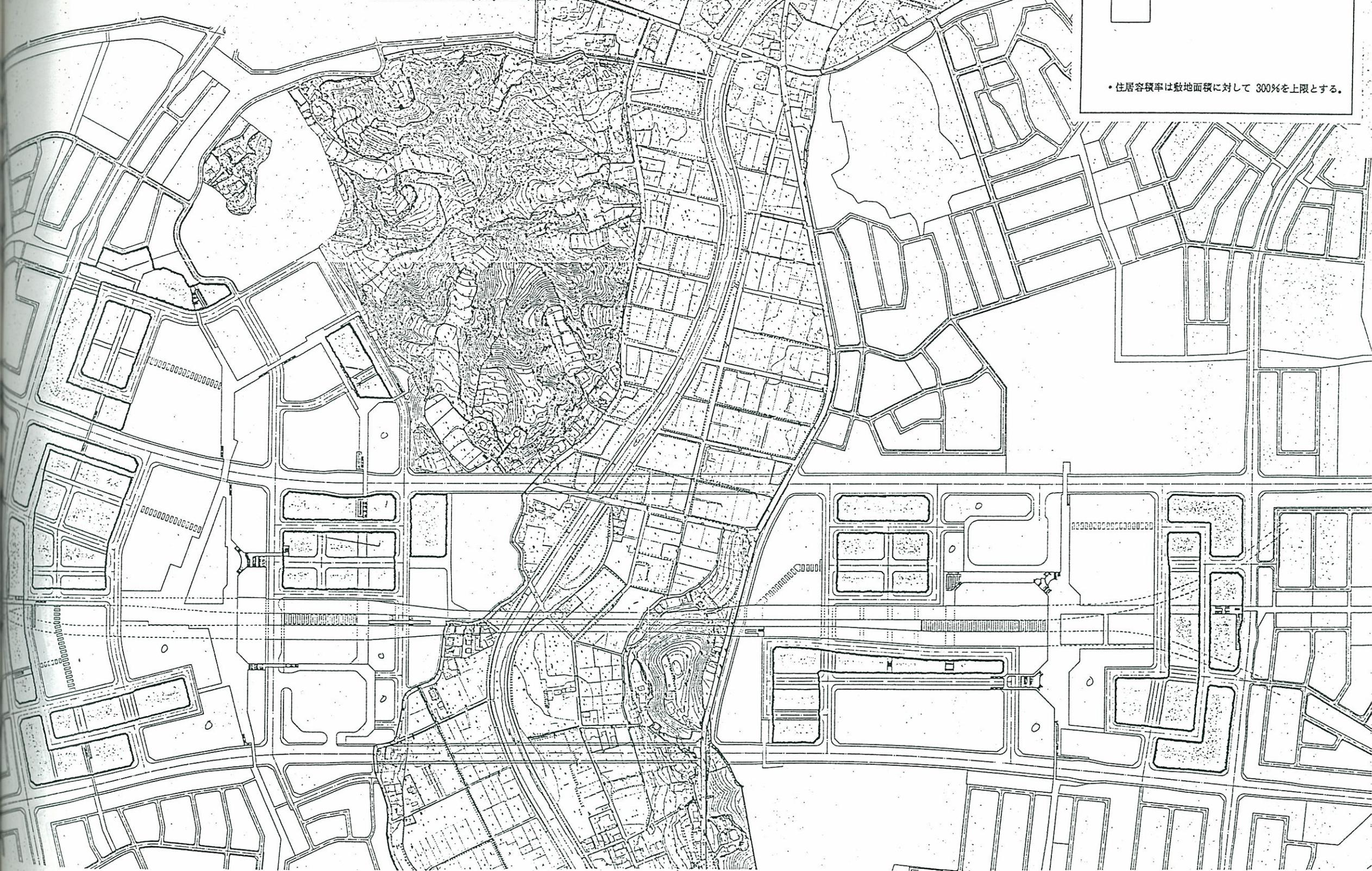
④. 住宅

- 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を 300%とする。
- 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を 300%とする。
- 住宅は、1階には配置しないようにする。

住宅配置地区



• 住居容積率は敷地面積に対して 300%を上限とする。



⑥. 用途規制

- ・タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。
- ・全地区風営法における関連営業は禁止する。
- ・建築基準法上、センター内で建築可能なものうち以下のものは規制する。
 - ・営業用倉庫
 - ・自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。
 - ・作業場の床面積の合計が50㎡を超える工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ない施設以外の施設。
 - ・火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。
 (ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。)

- ・全地区風営法における関連営業は禁止する。
- ・建築基準法上、センター内で建築可能なものうち以下のものは規制する。
 - ・営業用倉庫
 - ・自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。
 - ・作業場の床面積の合計が50㎡を超える工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ない施設以外の施設。
 - ・火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。
 (ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。)

風営法 関連営業地域規制

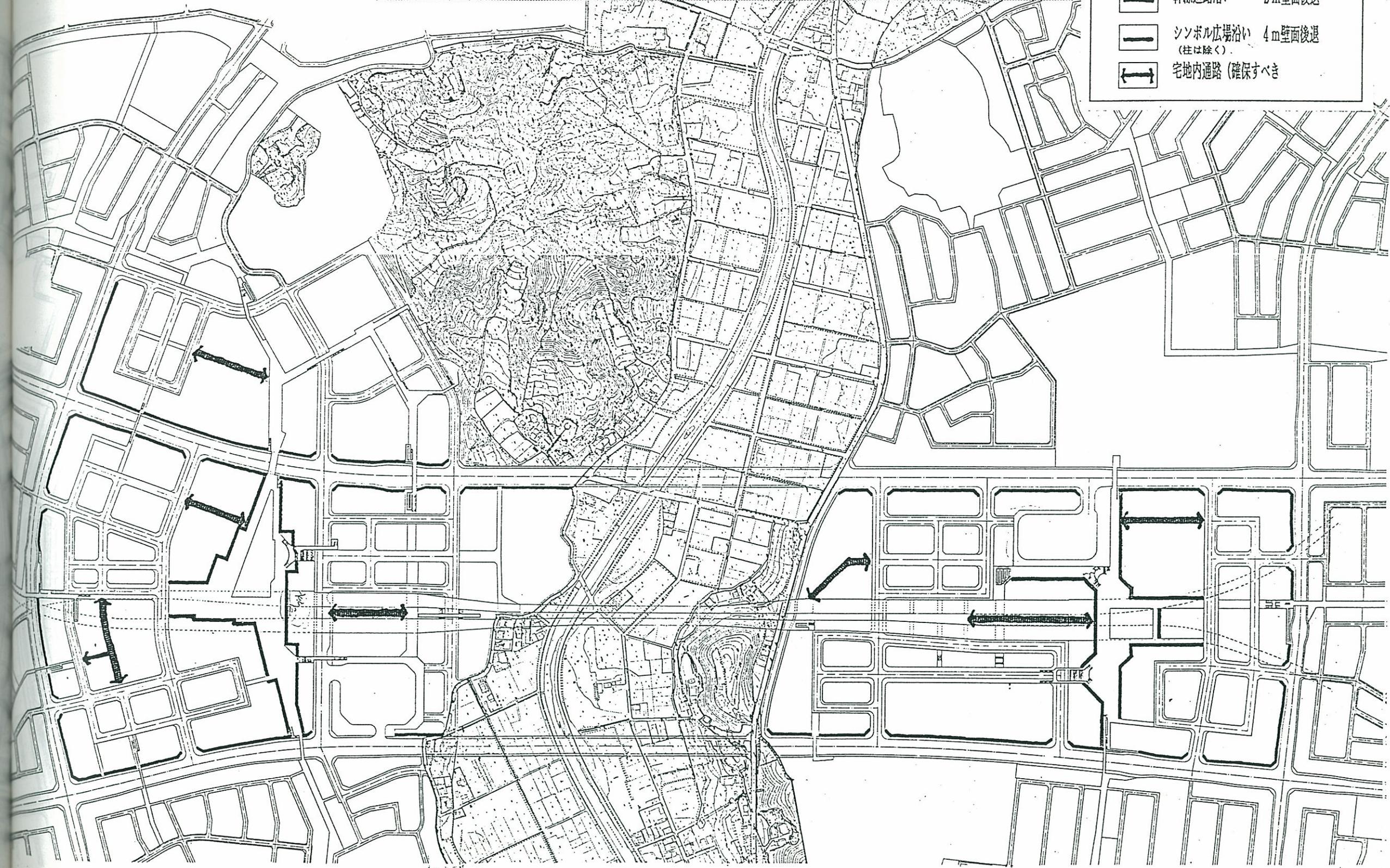
-  近隣商業地域
-  保護対象施設 (確定している施設)
-  風営法関連営業 出店可能区域



①. 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。(柱等は除く) ・幹線道路沿いの壁面の2m後退。 ・建物前面にオープンスペースを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。(柱等は除く) ・幹線道路沿いの壁面の2m後退。
②. 通り抜け通路	<ul style="list-style-type: none"> ・回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。 ・歩行者動線を多様にする通り抜け通路を設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区施設として位置づけ、回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。

壁面後退、通り抜け通路

-  幹線道路沿い 2m壁面後退
-  シンボル広場沿い 4m壁面後退 (柱は除く)
-  宅地内通路 (確保すべき)



④ 通り沿いの高さ

- ・道路に面した建物の、道路境界線から4m部分の高さを揃える。
 - ・A案…20m (近隣商業地域及びこれと道路等を挟んで接する商業地域) 31m (上記以外の商業地域)
 - ・B案…3階 (歩行者系道路に面した建物、シンボル道路を除く。) 31m (シンボル広場及び駅前広場に面した建物、シンボル道路 幹線道路に面する建物で商業地域内にある建物。) 20m (上記以外の建物。)(図面参照)

⑤ 高さ

- ・建物の高さは用途・土地利用に合った高さとする。

⑥ 道路に面した建物の、道路境界線から4m部分の高さを揃える。

- ・A案…20m又は31m
- ・B案…3階、20m、31m または14m

⑦ 市街地環境設計制度による良好な計画については、高度地区の適用を除外する。

道路沿いの建物の高さ。

-  近隣商業地域 (容積率 400%)
-  商業地域 (容積率 400%の区域)
-  通り沿いの建物の高さ 31m
-  通り沿いの建物の高さ 20m
-  通り沿いの建物の高さ 14m



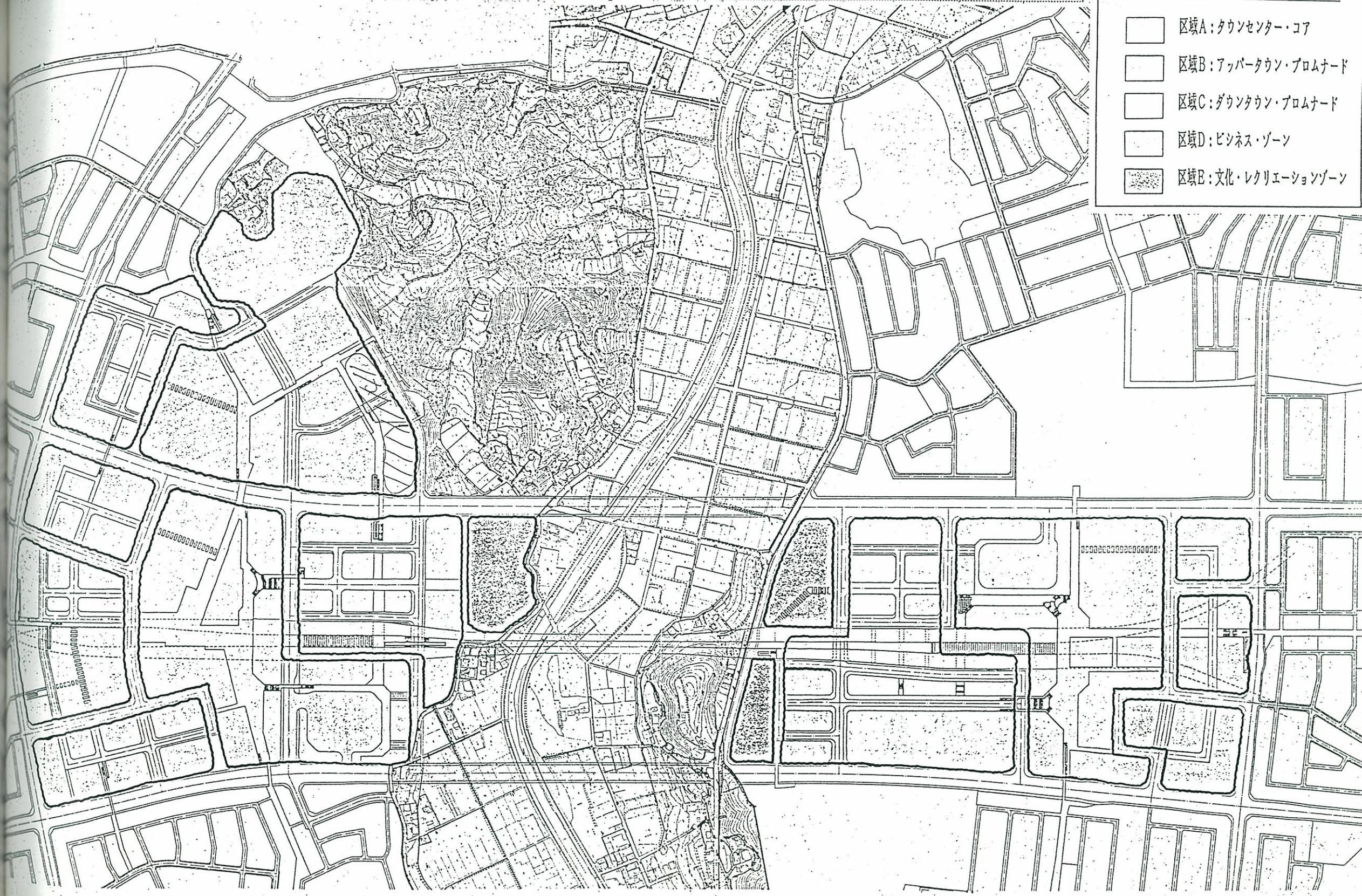
⑤. 色彩

- ・タウンセンターの統一感を持たせる基調色を設定する。
- ・通り毎のまとまりを持たせる境界色を設定する。
- ・ポイントカラーの使い方、禁止色の指定。

- ・タウンセンターの統一感を持たせるため、色彩計画では周辺の環境に留意する。(方針)

地区計画の区域 (界限)

- 区域A: タウンセンター・コア
- 区域B: アッパータウン・プロムナード
- 区域C: ダウンタウン・プロムナード
- 区域D: ビジネス・ゾーン
- 区域E: 文化・レクリエーションゾーン



■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第7回開発ルール部会

日時：92.03.10(木) 13:30～16:30

於：港北都市開発センター

(出席) 徳江 義治部会長 中村 横浜市 港北NT建設部部長
 守谷寿三男委員 石田 横浜市 港北NT建設部事業管理係係長
 内野 義宣委員 石毛 住都公団 港北開発局事業計画二課課長
 栗原 貞夫委員 高松 住都公団 港北開発局事業計画二課係長
 小山 正委員 丸山 港北都市開発センター計画部次長
 栗原 靖 委員 (欠席) 金子三千男委員 大久保信正委員
 皆川 成夫委員
 平野 泰二委員
 中山礼二郎委員

1. 徳江部会長、あいさつ

- ・今回は、前回配られた協定の内容の宿題を中心に議論をお願いしたい。

2. 港北都市開発センター 丸山課長、今回の部会内容説明

- ・街並み景観形成計画の検討(その4)
 前は地区計画が中心であったので、今回はもう一度ルールの中心である街づくり協定全体について御議論をお願いします。

3. 山手総合計画研究所、菅

- ・前回の説明で街づくり協定と地区計画の関係について誤解があったようなので、街づくり協定がルールの中心となるものであることを確認したい。
- ・地区計画は街づくり協定を担保する手法の一つである。
- ・街づくり協定の項目について説明

4. 討議

- (丸山) ・前回議論について、もう一度整理してお出した。
 ・重要な内容なので繰り返し議論頂きたい。
- (徳江) ・自由に議論してください。
- (守谷) ・②通り沿いの高さについて。共同化義務街区で企業から提案が出されたが、31mを超えているものもあった。折角の提案が無駄にならないように配慮してもらいたい。
- (菅) ・31mというのは絶対高さでは無いことを確認したい。
 ・4mさがれば、高さは地区計画で絶対高さを決めればその高さまで自由に建てられる。
- (内野) ・高さを揃えることは、良い街並みを創る上で大切だとは思いますが、街の賑わいに絶対的に寄与するものなのか。メリットと同時にデメリットも大きい場合もある。
 ・⑦壁面後退でも、幹線道路の2m後退は、幹線道路側を裏側として計画すると、表裏両方に壁面後退が生じ、建蔽率が低くなってしま

う問題もある。

- (菅) ・オープンスペースの取り方は、一律の基準ではなく、建物毎にそれぞれ工夫されるべきものだ。
 ・用途や規模でも変わってくる。
 ・細目を決める必要がない項目ではないか。
- (徳江) ・内野委員の提案は採算性の問題だろう。
 ・皆でルールを決めているが、ルールを守って計画した場合に市の側も緩和等のアメを出してもらわなければいけない。
 ・誘導するようにやってもらいたい。
 ・通り抜け通路は、個人的にはどんどんやってもらいたい。
- (菅) ・市街地環境設計制度では、これらのスペースに対して容積率のボーナスを行っている。
 ・タウンセンター独自のボーナス制度を造るのは難しいが、市街地環境設計制度が取敢えず、今現在ある。
 ・500㎡以上の換地の地権者は単独で出来るが、それ未満の地権者は共同化する必要がある。
- (徳江) ・⑩夜間の賑わいについて。信号付近のネオンは、非常に信号を見にくくするため制限する必要があるのではないか。知っている人はいいが、初めての人は分からないことがある。
- (丸山) ・信号は原色であるので、色彩計画で原色は使用しないよう規制出来る。
- (徳江) ・警察で何か意見があるのではないか。
- (丸山) ・屋外広告物条例でも規定している。
- (石田) ・看板・広告物の項目の中に盛り込まれる。
- (徳江) ・警察と協議して欲しい。
- (皆川) ・⑦看板について。大きさや面積は建物の大きさによって変わるのか。
- (丸山) ・屋外広告物条例で決められている。
- (皆川) ・中川駅前にあるビルでは、大きさが決められた袖看板を更に細分化して店子に貸そうしているが、小さすぎると文句が出ている。
 ・今は窓の張紙や、裏の壁に布の広告を出している。新しい看板が出来た時はこれらを撤去してもらうよう言っているが、基準が厳しいのも考えものだ。
 ・丸棒のシャッターを使っているが、ガラスを割られる恐れがあるから保険に入った。
- (菅) ・建物の高さ以上には設置出来ない。道路レベルからも一定以上の高さで設けなければいけない。
- (内野) ・④住宅について。住宅配置ゾーンということで計画できる区域が指定されているが、禁止されている地権者にとっては抵抗があるのではないか。
- (菅) ・ゾーン外の民地はシンボル広場廻りと駅前広場廻りだけである。土地利用・立地条件上、立地しないだろうし、立地させたくない街区と判断した。

- (守谷) ・従前の住宅配分計画があったのではないか。
- (菅) ・人口配分は1万人と決められている。マスタープランでの設定よりも広く設定したもので提案している。
- (内野) ・②共同化について。共同化促進街区の色塗りの部分は地権者を集めて一緒に検討を進めるべきだろう。
- (石田) ・市もこのTCに土地を持っているが、地権者としてはあまり規制が多くない方がよい。
- ・市有地は一体的整備街区として位置づけられているが、建物はいくつかに分けられても、将来的にまとまりを持った土地利用であればいいと判断している。
- (皆川) ・共同化促進街区になっている街区は、地権者と共同化についての合意が得られているのか。
- ・私が入っている街区も共同化の提案をしたが、反対されてだめだった。
- (石田) ・共同化促進街区は共同化を努力目標として考える街区である。
- (守谷) ・⑩設備等の隠蔽について。ゴミ収集場所を分かりにくくすると清掃局は困るのではないか。
- (中山) ・共同溝を整備して、ゴミをそこに入れれば自動的に回収されるようなシステムは出来ないのか。
- (皆川) ・中川のビルでは敷地の端にゴミ収集場所を作ったが、今は駐車場として利用したほうが良かったと思っている。
- ・通り抜け通路も設けているが、夜中は閉めている。駅からの客の通り道になっているようだ。しかし、通路のスペースは賃貸床にならないためきつい。
- (栗原靖) ・人の流れが出来ることが大切ではないか。
- ・協定には、協定の目的や精神を書く、前書きや後書きはないのか。
- (丸山) ・協定書には特に決められたスタイルはない。中身が肝心だ。
- (栗原靖) ・柔らかく書かれた協定と、それを締める後書きがいるのではないか。
- (石田) ・MM21の街づくり協定でも、目的、基本方針、等の内容が前半に書かれている。
- (内野) ・敷地規模、共同化、用途規制等については地区計画で規制すべきだが、部会長が言われたように、地区計画で一度決めてしまうと変更が難しいため、硬直化しないよう項目を絞り込む必要がある。
- ・世の中がダイナミックに動いている中で、ルールも時代に合わせて変化していけるものでなければいけない。
- (菅) ・こちらでも、そのように考えている。
- (内野) ・以前の検討でも、地区計画で細かく規定しすぎてまとまらなかったと聞いている。今回は柔軟な対応が出来るよう最低限の項目にしておくべきと考える。
- (徳江) ・地区計画、街づくり協定には市も入るのか。
- (丸山) ・当然、市も加わる。
- (石田) ・地権者の立場では、市も同じ土俵に立っている。
- (徳江) ・別の地区で、市が消防施設用地を勝手に変更して、地元地権者には一言も連絡がなかった事があった。その時には一緒にルールを守るという意識がなかった。
- ・大蔵省もルールを嫌がるという話を聞いた。
- (丸山) ・新本牧地区では大蔵省の土地が入っていたが、協力してもらっている。
- (石田) ・市の施設も協定に従う。現在、建設中あるいは計画の最終段階の計画があるが、どちらにも協力をお願いしている。
- ・変更が出来る計画については従えるが、ルール策定中に既に建設が進んでしまっていた駅舎については対応出来ない場合が生じてしまった。
- (守谷) ・⑨広場について。小さい街区の場合、共同化でもしない限り難しい。
- (菅) ・これは努力目標やアイデアを示しているもので、必ずやらなければならないものではない。
- (守谷) ・⑰屋上広告について。規制するのはどうか。
- ・現に、NTのあちこちに屋上広告が出ている。
- (嶋田) ・NTでの指導項目として屋上広告物の項目がある。
- ・壁面の広告物を認めたため、ペントハウスを高くして、屋上広告塔のようにしている状況である。
- (守谷) ・屋上広告は目標物として有効である。信号色は避けた方がいいが、それも袖看板に限った問題だろう。昔の銀座のように名物になる位のものを作ればいいのではないか。
- (丸山) ・屋外広告物法で、東名や第3京浜では両側何mはネオン広告等を規制している。
- (菅) ・次回、市や県の条例、市内の他の行くでの広告物の規制を整理してお見せする。
- (内野) ・広告も時代の流れもあるので、余り決めつけない方がよい内容だと思う。
- (菅) ・今は比較的ハズな広告は少なくなっている。
- (守谷) ・⑯設備の隠蔽について。出来るだけ厳密に規制したい。
- ・⑱駐車場、駐輪場の付置について。これも、駐車場条例の付置義務よりも多くする方向で検討したい。
- (中山) ・公共駐車場の近くの方は、それを利用出来るメリットがあるが、そうでない人との差は付けないようにすべき。
- (内野) ・条例等の基準より厳しい基準を設けるのは難しいのではないか。
- (守谷) ・行政で道路地下に駐車場を整備し、床面積に応じて買うことが出来るようにするのはどうか。
- (丸山) ・公共駐車場はフリーの車を対象にしている。月極め等の使い方は馴染まない。
- (平野) ・シンボル広場の地下に駐車場を入れて欲しい。
- ・小机のグラウンドの整備では、その下を全て駐車場で整備している。
- ・公共駐車場はなるべく便利な場所に欲しい。

- いう結果が出ている。
- (石毛) ・シンボル広場の地下は大部分が地下鉄に取られていて、有効利用しにくい状態である。
- (高松) ・公共空間の重層利用という点では、駅前広場の地下利用を行うなど市内でも進んでいる。
- (徳江) ・個人で駐車場を整備するのは負担が大きい。
- (高松) ・地下駐車場とは別に約 500台ずつの公共駐車場の計画が行われている。
- (平野) ・市の方でも頑張ってもらいたい。
- (守谷) ・人頼みでなく、自分でもしっかり確保しなければいけない。
- (内野) ・民活でも公共駐車場を整備していくべき。市でも補助等があるのでは。
- (丸山) ・採算性が低いから事業的には大変だろう。
- (徳江) ・駐車場整備する人には、固定資産税の減免等を市は検討すべき。
・砂利敷の10%の助成では、殆ど役に立たない。
- (丸山) ・次回以降は今日議論していただいた内容を細かく検討したい。
- (石田) ・暫定利用の内容について考えたい。
・既に施設計画の話が出ている。これから増えてくると思われるが、どう対処していったらいいのかも検討したい。
・ルールや運営方法についても検討したい。
- (菅) ・協定の細目について、次回検討いただきたい。
・スケジュールはどうなっているか。
- (石田) ・意見のまとまりが見えた段階で協議会に上げて検討してもらえようようにしたい。その後、地元のプロック会議で承認してもらいたい。
・一応、年度末を目処に考えていたが、議論を深めたいので特にこだわらない。
- (丸山) ・次回は3月24日 10:00からとしたい。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第8回 開発ルール部会

目次

1. 議事次第
2. 部会資料
 - 街並景観形成計画の検討（その5）
 - 街づくりのルールの必要性
 - 街づくりのルールの骨組み
 - 街づくりのデザイン・コード
 - 街づくり協定の内容と地区計画による担保
3. 議事録
 - デザイン・コード解説資料①～⑤

平成4年3月24日

港北ニュータウン・タウンセンター
開発推進協議会 第8回ルール部会
次第

日時 平成4年3月24日10時～

場所 丘のセンター

議 題

- (1) 街並景観形成計画の検討
(その5)

開発ルール計画の検討

- (2) その他

開発ルール(部会)スケジュール(案)

平成4年度

4月 5月 5～8月 8～9月 10～11月
第9回部会 → 合同部会 → 協議会(協定案) → ブロック連絡会 → 総会(街づくり協定締結)
(まとめ)

地区計画 ⇨

●地区計画説明会

(街づくり協定案の1地区計画での担保事項)

●商業・業務の開発戦略

○開発戦略の考え方

- 広域集客が可能な商業環境を活かす
- 業務機能立地の可能性を拓げる。
- 街として広域的な個性を持たせる。



○開発戦略上の課題

- 広域的な集客構造の構築がポイント
- 共同化・協調化開発による一体的な街づくりが必要
- 個々の敷地・建物が魅力を充分発揮する、個性のある街の形成が重要。

○タウンセンター・マスタープラン

- 造成計画
- 骨格構造
 - └ 車両交通
 - └ 歩行者交通

●開発ルールの目的

○開発ルールの必要性

- 商業集積の魅力を高める
- 来街の交通条件を向上させる
- 業務機能集積を誘導する
- 多機能複合都市を実現する
- 多様な都市空間を創造する



- 魅力ある街を創るために都市をデザインするルール
- 街を構成する個々の建物が魅力を発揮するためのデザインの考え方。

- 土地利用ゾーニング
- 用途・容積

●開発ルールの視点

○街に必要な機能を充足するために

- 土地利用ゾーニング
- 公共公益施設計画

○多彩な都市空間により、利便性と魅力を高めるために

- 坂の街である地形を活かした景観構成。
- シンボル空間の積極的な演出
自然と都市景観の融合を図る

○奥行きが深い、街の構造(界隈性)をつくるために

- 都市軸と回遊軸を骨格としてよりこまやかな回遊性を創る
- 深いひだ、奥行き、発見のある街を創出する。

●街づくりルール

○ルール

ルールシート

- 敷地規模
- 共同化
- 1階の用途
- 住宅
- 用途規制
- 都市利便施設の付置
- 壁面後退
- 通り抜け通路
- 広場、キョトパーク、中庭
- 階段、エスカレーター等の設置
- 緑、水、彫刻
- 通り沿いの高さの最高限度
- 高さの最低限度
- 街並みのスケール
- 色彩
- 設備の隠蔽
- 看板・広告・日除けテント
- 夜間の賑わい
- 駐車場・駐輪場の設置
- 駐車場の設え方
- サービス車両の処置

- 内容
- ・ルール
 - ・課題
 - ・結論
 - ・イメージ写真、スケッチ
 - ・関連項目、担保手法

環境となる考え方

よこはま21世紀プラン

横浜の副都心にふさわしい整備
(自立型の都市をめざす)

北のセンターの開発理念

多機能複合に基づく広域拠点の形成
生活・文化の情報発信拠点の形成
高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成
個性豊かで自己主張を持つセンターの形成

街づくり協定 (デザイン・コード)

【街づくり協定の目的】

- 街づくり協定は拘束力を持った法律ではなく、地区の人々によってつくられるルールです。
- より良い街づくりを目指し、一つ一つの建物がルールを守ることで、魅力ある街をつくっていくものです。
- また、街づくり協定のルールを補完するものとして、街づくりガイドラインを定め、個々の建物のヒントとなるようにします。

【街づくり協定の内容】

- 街づくり協定 (紳士協定であり、様々な内容が定められます。)
 - 街づくり協定の趣旨及び基本方針
 - 建物の用途
 - 小広場等の確保
 - 看板・広告等の基準
 - 営業時間
 - 適用範囲
 - 建物の新築・増改築の形態
 - 駐車場の整備・確保
 - 緑化の推進
- 等

街づくりガイドライン

- 街づくり協定の内容を具体的に補完する、街づくりデザインのための考え方をまとめたアイデア集です。



事前協議

【事前協議の目的】

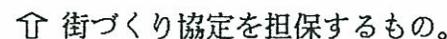
- タウンセンターで計画される建物等の計画が、街づくり協定の内容・主旨に沿った計画であるかを協議し、より良い街づくりを行っていくための調整の場を設けます。

【事前協議の進め方】

1. 企画立案段階での街づくり協定の内容の説明。
2. 用途や共同化など地区レベルの街づくり協議。
3. 景観・デザインなど建物レベルの街づくり協議。

【組織づくり】

- 地元地権者代表、関係行政機関 (横浜市、住都公団、港北都市開発センター等)、学識経験者、専門家等による組織づくりが必要です。
- 通常の対応は関係行政機関が行います。



地区計画

街づくり協定の重要項目を法的に担保する。

【地区計画の目的】

- タウンセンターの街づくりのルールである「街づくり協定」の項目のうち、街づくりの根幹となる項目については、法的な担保力を持たせるため、地区計画の中で内容を定めることが出来ます。

その他の基準・制度

タウンセンター地区に限らない一般的な基準・制度

基準

- 建築基準法、横浜市建築基準条例
 - ・ 建築物、工作物に関わる最低限の基準を定める。
- 横浜市駐車場条例
 - ・ 駐車場の付置義務・設置基準を定める。
- 横浜市屋外広告物条例
 - ・ 屋外広告物の設置基準を定める。

制度

- 市街地環境設計制度
 - ・ 公共的に役立つ空間を確保した場合、高さや容積率の緩和を認める。
- 特定街区
 - ・ 公共的に役立つ空間を確保した場合、高さ、容積等の一定の緩和がある。

等

街づくりのデザイン・コード

1. 敷地面積・間口

①. 敷地規模

狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。

②. 共同化

隣接敷地との共同化により、大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。

2. 用途

③. 1階の用途

街の賑わいを形成するため、施設の1階には賑わい施設を立地させる。

④. 住宅

住宅は住宅配置ゾーンに配置する。

⑤. 用途規制

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。

⑥. 都市利便施設の付置

建物の低層部に、来街者の利便性を高める都市利便施設を配置する。

3. オープンスペースの確保

⑦. 壁面後退

壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄り付きと誘う。

⑧. 通り抜け通路

敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。

⑨. 広場、ポケットパーク、中庭

敷地の中に人の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場を創る。

⑩. 階段・エスカレーター等の設置

高低差が苦にならない、公開の階段・エスカレーターの設置に努める。

⑪. 緑・水・彫刻

オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいのある装置を仕掛ける。

4. 建物形態

⑫. 通り沿いの高さの最高限度

建物の、歩行者空間の面する部分の高さを整える。(スカイラインを整える。)

⑬. 高さの最低限度

土地の高度利用を図り、街の都市的な賑わい、街並みの美観を創る。

⑭. 街並みのスケール

建物の道路に面した部分(ファサード)は人のスケールに合わせてデザインする。

⑮. 色彩

タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。

⑯. 設備の隠蔽

設備機器は通りや他の建物から見えにくくなるよう工夫する。

5. 付属物

⑰. 看板・広告・日除けテント

質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

⑱. 夜間の賑わい

夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。

6. 駐車場・駐輪場

⑲. 駐車場・駐輪場の設置

来街者の利便性を高め、円滑な道路利用を図るため、駐車場・駐輪場の付置を図る。

⑳. 駐車場の設え方

駐車場は利用し易さ、街の賑わいに寄与するよう計画する。

㉑. サービス用車両の処置

サービス用車両の出入口は、歩行者の安全、円滑な道路利用を阻害しない。

●街づくり協定の内容と地区計画による担保

区 分	街づくり協定 の内容	地区計画 の内容 (街づくり協定の内容を担保するもの)
①. 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の最小敷地規模を定める。
②. 共同化	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、一体的計画街区（行政等整備街区）の位置を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区の位置を定める。 共同化促進街区を設定する。《方針》
③. 1階の用途	<ul style="list-style-type: none"> 1階には賑わい施設を立地させる。（住宅、倉庫等は1階に立地させない。非サービス系業務等を立地させる場合には通りの賑わいに留意する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1階には住居を設けないようにする。（一部地区除外の検討）
④. 住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を 300%とする。 住宅は、1階には配置しないようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を 300%とする。
⑤. 用途規制	<ul style="list-style-type: none"> タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なものうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面系の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。（ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。） 	<ul style="list-style-type: none"> 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なものうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面系の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。（ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。）
⑥. 都市利便施設付置	<ul style="list-style-type: none"> 都市利便施設の導入促進と配置 	
⑦. 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。 建物前面にオープンスペースを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。
⑧. 通り抜け通路	<ul style="list-style-type: none"> 回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。 歩行者動線を多様にする通り抜け通路を設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設として位置づけ、回遊軸を構成する宅地内ベデを確保する。
⑨. 広場、中庭	<ul style="list-style-type: none"> 広場・ポケットパーク・中庭を設ける。 	
⑩. 階段・エスカレーター	<ul style="list-style-type: none"> 高低差のあるところでは、公開の階段・エスカレーターの設置に努める。 	
⑪. 緑・水・SF	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいの仕掛けの設置に努める。 	

区 分	街づくり協定 の内容	地区計画 の内容 (街づくり協定の内容を担保するもの)
⑫. 通り沿いの高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路に面した建物の、道路境界線から <u>4 m</u> 部分の高さを揃える。 <ul style="list-style-type: none"> ・ A 案…20m (近隣商業地域及びこれと道路等を挟んで接する商業地域) 31m (上記以外の商業地域) ・ B 案…3階 (歩行者系道路に面した建物。シンボル道路は除く。) 31m (シンボル広場及び駅前広場に面した建物, シンボル道路 幹線道路に面する建物で商業地域内にある建物。) 20m (上記以外の建物。) (図面参照) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ ● 道路に面した建物の、道路境界線から <u>4 m</u> 部分の高さを揃える。 <ul style="list-style-type: none"> ・ A 案…20m又は31m ・ B 案…<u>3階</u>、20m、31m ↳ または14m
⑬. 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の高さは用途・土地利用に見合った高さとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ ● 市街地環境設計制度による良好な計画については、高度地区の適用を除外する。
⑭. 街並みのスケール	<ul style="list-style-type: none"> ● 人間的スケールでの街づくりを行う。 	
⑮. 色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● タウンセンターの統一感を持たせる基調色を設定する。 ● 通り毎のまとまりを持たせる境界色を設定する。 ● ポイントカラーの使い方、禁止色の指定。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ ● タウンセンターの統一感を持たせるため、色彩計画では周辺の環境に留意する。(方針)
⑯. 設備等の隠蔽	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠し方のアイデア。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ ● 設備、物干場、ゴミ収集設備等は公共空間から見える場所に設置しない。(方針)
⑰. 看板・広告物等	<ul style="list-style-type: none"> ● 看板・広告物等の設置基準(位置、大きさ、禁止色等)を設ける。 ● 質の高い看板・広告物等を創るよう心掛ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇐ ● 看板・広告物等は、周辺の環境に合わせたものとする。(方針)
⑱. 夜間の賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 店舗・看板等のライトアップ。ショーウィンドウ等の設置。 ● 閉鎖的なシャッターの禁止。 	
⑲. 駐車場・駐輪場の設置	<ul style="list-style-type: none"> ● 付置義務以上の駐車場の確保。 ● 大規模施設での駐輪場付置。 	
⑳. 駐車場の設え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場の出入口の位置の制限。 ● 駐車場を造る時の考え方 	
㉑. サービス用車両	<ul style="list-style-type: none"> ● サービスヤード等の設け方。 ● サービス車両のアクセスコントロール。 	

●街づくり協定の内容と地区計画による担保

区分	街づくり協定の内容	地区計画の内容 (街づくり協定の内容を担保するもの)
①. 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、建設計画街区（行政施設等整備街区）の最小敷地規模を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、建設計画街区（行政施設等整備街区）の最小敷地規模を定める。
②. 共同化	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区、共同化促進街区、建設計画街区（行政施設等整備街区）の位置を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同化義務街区及び建設計画街区を設定する。《方針》 共同化促進街区を設定する。《方針》
③. 1階の用途	<ul style="list-style-type: none"> 1階には賑わい施設を立地させる。（住宅、倉庫等は1階に立地させない。非サービス系業務等を立地させる場合には通りの賑わいに留意する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 1階には住居を設けないようにする。（一部地区除外の検討）
④. 住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を300%とする。 住宅は、1階には配置しないようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅配置ゾーンを設定し、住宅容積率の上限を300%とする。
⑤. 用途規制	<ul style="list-style-type: none"> タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なもののうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面系の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。 （ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。） 	<ul style="list-style-type: none"> 全地区風営法における関連営業は禁止する。 建築基準法上、センター内で建築可能なもののうち以下のものは規制する。 <ul style="list-style-type: none"> 営業用倉庫 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎。 作業場の床面系の合計が50㎡を越える工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ない施設以外の施設。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設以外の施設。 （ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。）
⑥. 都市利便施設付置	<ul style="list-style-type: none"> 都市利便施設の導入促進と配置 	
⑦. 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。 建物前面にオープンスペースを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場沿いの1・2階部分の4m壁面後退。（柱等は除く） 幹線道路沿いの壁面の2m後退。
⑧. 通り抜け通路	<ul style="list-style-type: none"> 回遊軸を構成する宅地内ペデを確保する。 歩行者動線を多様にする通り抜け通路を設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設として位置づけ、回遊軸を構成する宅地内ペデを確保する。
⑨. 広場、中庭	<ul style="list-style-type: none"> 広場・ポケットパーク・中庭を設ける。 	
⑩. 階段・エスカレーター	<ul style="list-style-type: none"> 高低差のあるところでは、公開の階段・エスカレーターの設置に努める。 	
⑪. 緑・水・SF	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいの仕掛けの設置に努める。 	

① 敷地規模

狭小な敷地、間口の小さな敷地に分割しない。

(敷地：建築計画上の敷地を指し、土地所有上の敷地規模ではない。)

【課題】

- 狭小な敷地での建物の計画では、階段・EV等の設備が面積を取り有効床が確保出来ずレントブル比が上がらないため、事業的採算が厳しくなる。また、周りの環境に対しても、敷地周辺には空地・緑地が取れないなど、環境をより良くすることが出来ない。
- また、敷地の間口が小さいと、建物の出入口や車庫などによって、間口の長さに対して店舗等の賑わい施設の面する割合が小さくなり、賑わいの連担が創り出せない。
- つまり、街の活気が小さくなる。
- 将来的に相続等の問題で敷地の分割が行われる場合にも、敷地が小割りにされて土地の有効利用が出来なくなるなどの問題は出来るだけ防ぐようにしたい。

【結論】

- 敷地と建物の有効利用を図るため、建築計画の最小敷地規模を設定する。
《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ 共同化義務街区の位置と最小敷地規模を定める。
 - 共同化促進街区の位置と最小敷地規模を定める。
 - 一体的計画街区の位置と最小敷地規模を定める。
- 街の賑わいの連担を確保するため、建築計画の最小間口を設定する。
《街づくり協定》
 - ⇒ 出入口と1台分の駐車スペースの幅を検討し、その2倍程度を最低間口とする。
- 狭小な敷地に計画する場合は、通りに対して出来るだけ賑わい施設を設けるようにする。
《街づくり協定》
 - ⇒ 狭小な敷地の場合の建築計画の考え方を提案する。

【担保手法】

- 最低敷地規模 【街づくり協定】【地区計画】
- 最低間口 【街づくり協定】

【地区計画】●建築物の敷地面積の最低限度

- 共同化義務街区
 - 第一地区 18,112㎡ (1街区の面積)
 - 第二地区 14,943㎡ (1街区の面積)
- 一体的計画街区 公団及び市の所有する大規模街区は切り売りせず、一体的に計画される街区とする。

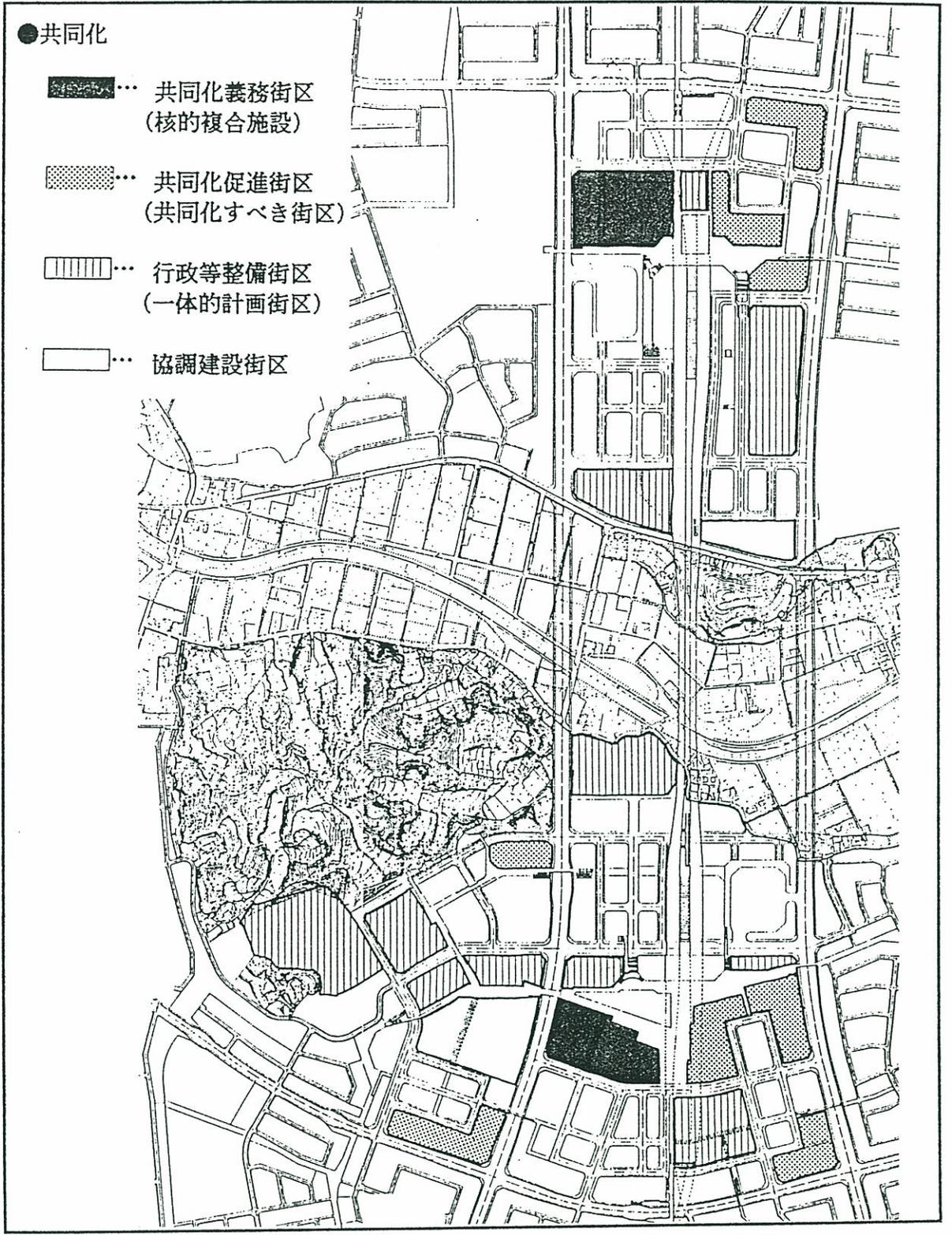
②. 共同化

隣接敷地との共同化により大規模な床を供給し、大規模集客施設の立地を図る。

- 【課題】
- タウンセンターは比較的小さな換地が多く、それぞれの宅地毎の施設建設では、広域的に集客する大規模な商業業務施設や本社機能等を持った企業活動拠点の誘致は難しい。
 - 簡単に言えば、ある程度のまとまった床面積が確保出来なければ、事業的に有利な優良テナントを誘致が難しいビル計画となる。
 - 小さな敷地の場合、床を確保するために敷地にゆとりを持たせた建物の計画が難しいためレントブル比が低下し、街並みに対してもオープンスペースが確保出来ないなど問題も多い。
 - 事業的なゆとり、街並みとしてのゆとりを持たせた施設計画は、魅力的な街を創り出していく。

- 【結論】
- 共同化義務街区を設定し、街の核施設計画を行う。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ 共同化を前提とした共同化義務街区により、タウンセンターの核となる施設の立地を促進する。
 - 共同化促進街区等を設定し、街のサブ核施設を設けることにより、来街者の回遊性を創出する。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ センター全体に来街者の回遊性を生み出すため、開発拠点地区は、共同化により集客力の高い施設の誘致を図る。
 - 行政等整備街区は一体的整備街区として位置づける。
⇒ 市所有地及び公団所有の大規模敷地はタウンセンターにとって有効な土地利用がなされるべき街区として、一体的な計画を行う。
《街づくり協定》《地区計画》
 - その他の街区は協調した施設計画を行う。
《街づくり協定》

- 【担保手法】
- 共同化義務街区、共同化促進街区、非分割街区の位置を定める。
【街づくり協定】【地区計画】
 - 共同化義務街区、共同化促進街区、非分割街区の最小敷地規模を定める。
【街づくり協定】【地区計画】



用途-1

ルール③. 1階の用途

街の賑わいを形成するため、施設の1階には賑わい施設を立地させる。

- 【課題】
- 通りの両側に、商売やサービスの賑わいが連担することが、その街の賑わいを形成する。
 - 人々が回遊する歩行者系道路に面した1階に、住宅・倉庫など、集客能力を持たない施設が立地することは、街の賑わいや回遊性の形成上好ましくない。
 - 銀行等休日閉店するような業務施設は、街が最も賑わう時に賑わいを分断してしまうため、必要最小限の規模を1階にするようにするべきであろう。
 - また、通りに面した用途という点では、施設建設までの暫定的な利用を行う場合（青空駐車場、資材置場、荒地等）、これらの利用は通りに対して賑わいを生み出さず、逆に阻害要因となるため、隠すような工夫が必要である。
- 【結論】
- 歩行者系道路に面した施設の1階部分には、賑わい施設を立地させ、通りの賑わいを連担させる。《協定》
 - ⇒ 集客力を持つ施設を賑わい施設と呼ぶ。
 - たとえば、開店時間が制限されている施設も、閉店時間は通りに面したショーウィンドウや店舗内の夜間照明などの工夫を行ったものは、賑わい施設と呼ぶことができる。
 - 《ガイド》（コード⑩. 夜間の賑わい 参照）
 - 施設の、歩行者系道路に面した1階部分には、住宅・倉庫などは設けないようにする。《協定》
 - ⇒ 止むを得ず設ける場合には、歩行者系道路と離して設けたり、目隠し等を施すようにする。《ガイド》
 - 駐車場は、歩行者系道路に面した1階部分に設ける場合、必要最小限に止める。《協定》
 - ⇒ 駐車場は、敷地条件や施設の性格上1階に必要なものもあるため、設ける場合の創り方を工夫する。《ガイド》
 - （コード⑩. 駐車場の設え方 参照）

- 暫定利用する場合には、通りの賑わいを阻害しないような工夫を行う。
 - 《協定》
 - ⇒ 施設建設までの暫定利用として青空駐車場や資材置場等の利用をする場合には、通りからこれらの施設が見えないように植栽や目隠しフェンス等の設置を行う。
 - 《ガイド》

- 【担保手法】
- 歩行者系道路に面した1階部分への住居配置の制限
 - 【街づくり協定】 【地区計画】
 - 歩行者系道路に面した1階部分への集客機能立地の促進
 - 【街づくり協定】

ルール④. 住居

住居は住宅配置ゾーンに配置する。

【課題】

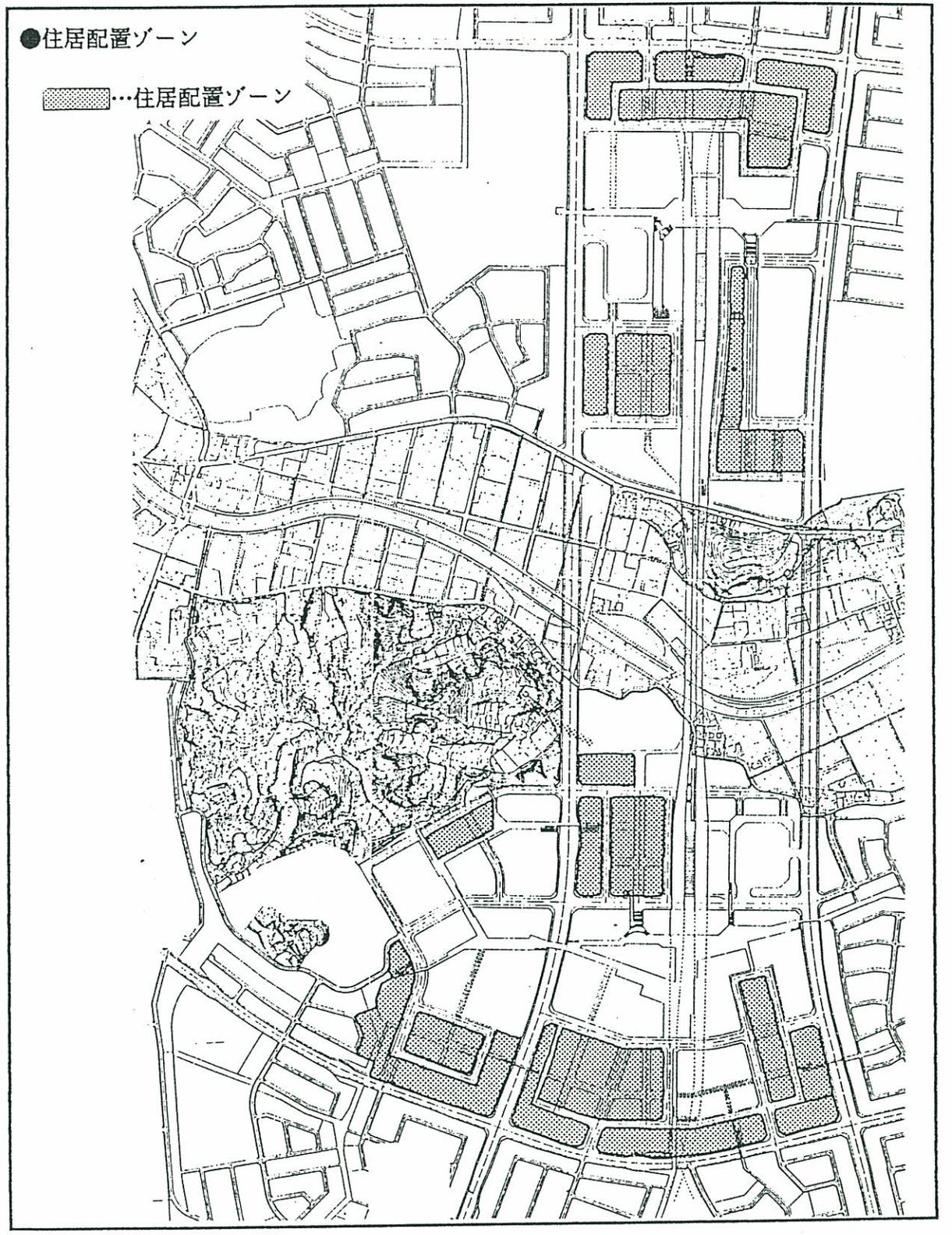
- タウンセンターには、街の正常な用途バランスを考慮して、住居床が確保されているが、1階から全て集合住宅であるものは、タウンセンターとしての街の賑わい形成上好ましくない。
- また、駅周辺やシンボル広場周辺など、街の活性化のために活用されるべきゾーンは、商業業務施設の集積を図り、施設集積による魅力度を高めていく必要があり、住居の床を制限することが考えられる。

【結論】

- 住居配置ゾーンを設定し、住居容積率の上限を 300%とする。
 《街づくり協定》《地区計画》
 ⇒ • これまでは、商業地域及び近隣商業地域における住居容積率は、《横浜市建築基準条例 4条の3》によって 300%に制限されていたが、廃止されることが決定しており、これに変わる基準が必要となる。
 • 通り沿いの賑わいの担保と一定規模の夜間人口の定着を両立するため住宅配置ゾーンと、そこでの住居容積率を法的にも担保するようにする。
- 住宅配置ゾーンにおいては、1階には極力住宅を配置しないようにする。
 《街づくり協定》《地区計画》
 (コード③. 1階の用途 参照)

【担保手法】

- 住居配置ゾーンの指定。
- 住居容積率の最高限度の指定。
 【街づくり協定】【地区計画】



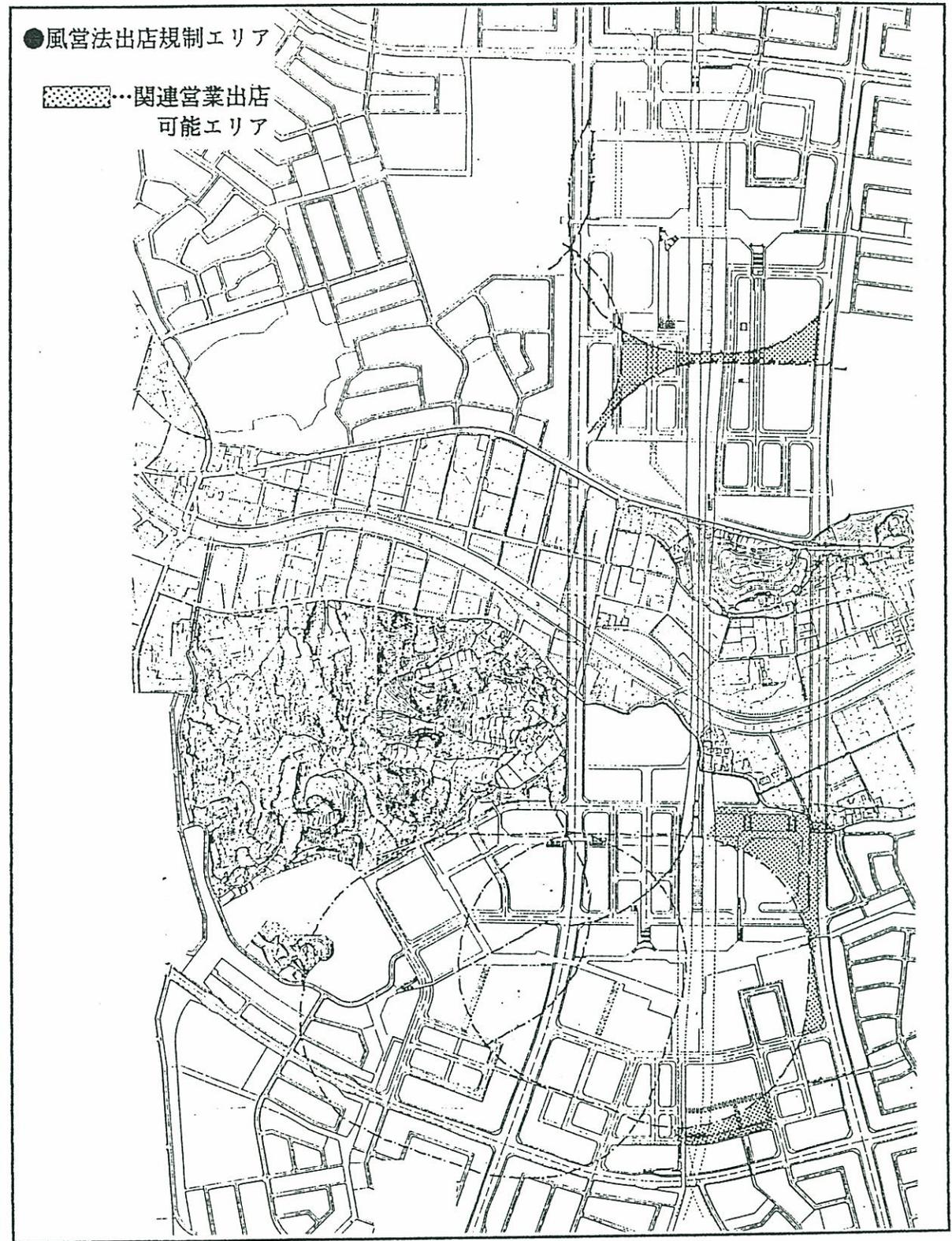
ルール⑤ 用途規制

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制する。

- 【課題】
- タウンセンターへの施設立地は都市計画の用途地域の指定により用途の制限を受けるが、中にはタウンセンターの魅力形成上阻害要因となる用途があり、別途制限を設ける必要がある。
 - 風営法に関わる営業は、夜間の街の賑わいを作り出す点では評価出来るが、営業の種別によっては周辺の生活環境・商業環境を著しく阻害するものがある。
 - 風営法で区分される関連営業、特にラブホテル、アダルトショップ等は商業地域での営業が可能であり、周辺の商業環境を損なわないよう規制が必要と考えられる。
 - 関連営業は保護施設の周囲 200mの地域規制によって、立地可能な区域は限られてしまいが、その限られた区域の中で立地してしまう可能性がある。

- 【結論】
- 風営法で区分される関連営業はタウンセンター内では禁止する。
 《街づくり協定》《地区計画》
 ⇒ 関連営業のうち3、4号営業は商業地域に立地出来るため、地区計画等で規制する。《地区計画》
 3号営業…ラブホテル等、4号営業…アダルトショップ等
 - 用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは制限する。
 《街づくり協定》《地区計画》
 ⇒ 営業用倉庫
 - 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - 作業場の床面積の合計が50㎡を超える向上で危険性や環境を悪化させるおそれの極めて少ない施設、以外の施設。
 - 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の施設。
 (ただし、貯蔵、処理の量が非常に少ない施設は除く。)
 (ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみとする。)

【担保手法】 • 用途規制 《街づくり協定》《地区計画》



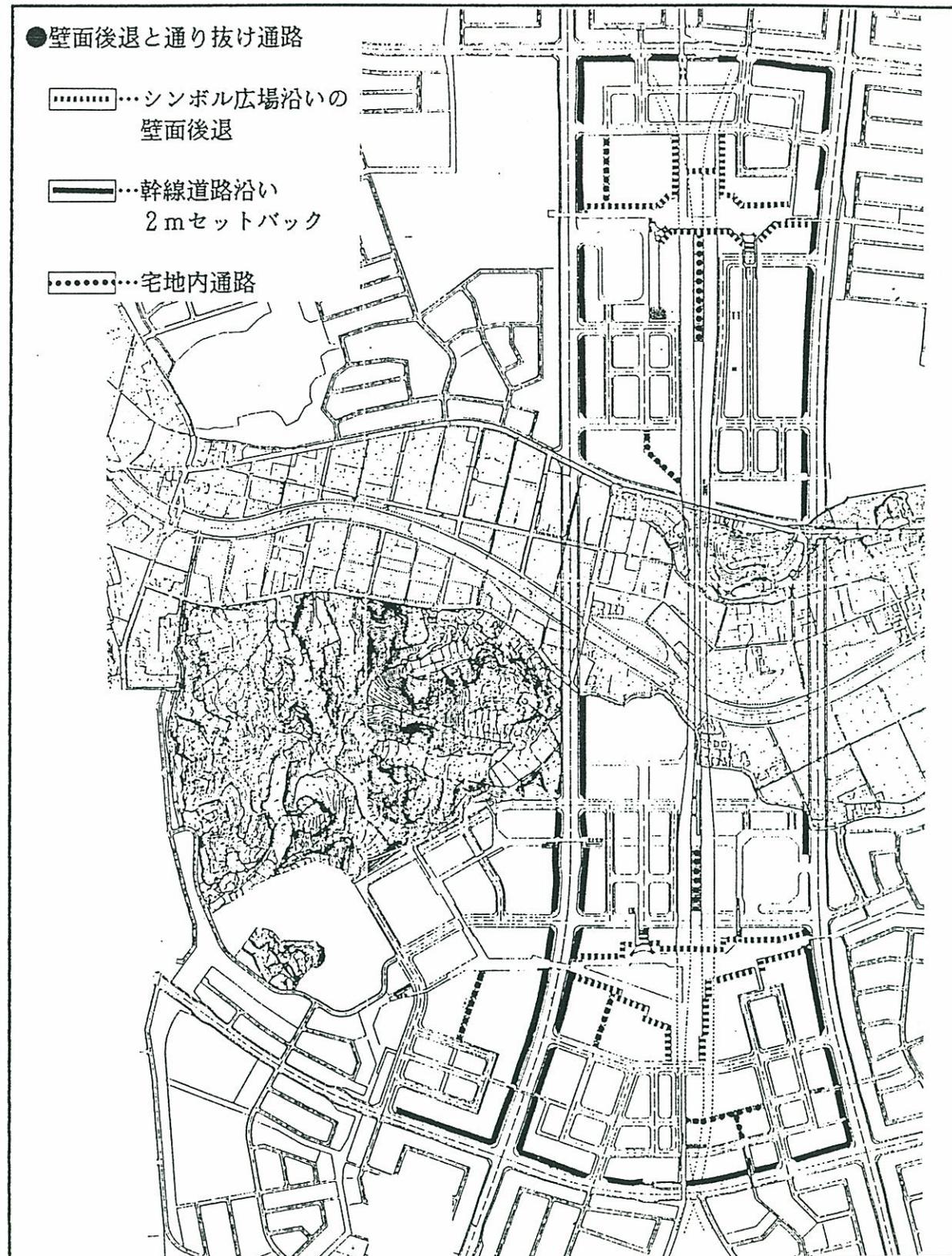
⑦ 壁面後退

壁面後退により建物の前面を街に開放し、人々の寄り付きを誘う。

- 【課題】
- 建物の外壁が連続する街は、排他的な活気のない街になる。
 - 周囲が街に開放されている建物は、柔らかで温かみのある街並みを創り出す。
 - 建物単体の化粧だけでなく、その周囲も人々が楽しく過ごせる場・空間に仕立ててゆく必要がある。
 - シンボル広場は、その形がそれぞれの地区のイメージを印象づけるものであり、それを縁取る建物の壁面は、広場を認識するうえで重要であるため、広場の形を活かした施設計画を行う。
 - 幹線道路沿いでは、歩道が狭く、自転車と歩行者の共存が出来ない状況であるため、壁面後退により歩道を広く取る必要がある。

- 【結論】
- シンボル広場に面した施設は、2階の高さまでを4m以上壁面を後退させ、広場を囲む回廊を創る。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ ● シンボル広場を縁取るものとして、2階の高さの回廊を創る。回廊部分の設え方のルールを創る。《ガイド》
 - 幹線道路沿いは建築物、工作物とも壁面を2m以上後退させる。《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ ● 幹線道路の沿道施設のために、施設の壁面を後退させ、後退部分は歩道と同レベルとなるよう計画する。
 - 建物の前面に、人々に開放された空間を創る。《街づくり協定》
 - ⇒ ● ショップフロントでの街の賑わいを創り出すため、建物前面の壁面を後退し、その空間を街に開放する。
 - 開放された空間には、様々な仕掛けを配置する。《ガイド》
 - 開放した空間は各施設できれいに保つ。

- 【担保手法】
- 壁面後退 【街づくり協定】【地区計画】
 - 建物前面のオープンスペースの確保 【街づくり協定】



3. オープンスペースの確保-2

⑧ 通り抜け通路

敷地や建物の中に街路を引き込み、回遊性のある、多様な賑わいを演出する。

- 【課題】
- 街の面白さは、路地の迷路性や、建物に囲まれた広場・中庭の空間的魅力、歩き回るルートを選択肢の多さなどによる、多様な形態、複合的な意味や機能を持っていることにある。
 - タウンセンターにおいても、新しい地区の中で既存の街のような深いひだや奥行き、発見があり、来街者のにとって刺激のある街をいかに創り出してゆくかが大きな課題となっている。

- 【結論】
- 回遊軸を構成する大規模敷地内の宅地内ベデを確保する。
《街づくり協定》《地区計画》
⇒ 大規模敷地内の宅地内ベデは回遊軸を成立させる重要なルートであるため、地区計画で条件づける。
 - 敷地の中、建物の中に歩行者空間を引き込み、コモンスペース、ゆとり空間を創り出し、小さな回遊性をあちこちに創る。
《街づくり協定》
⇒ 通り抜け通路、歩廊・アーケード、アトリウム、パッサージュ等
 - 来街者にとって、多様な空間体験、発見のある街づくりを行う。
《街づくり協定》
⇒ 迷路性のある空間構成の考え方、造り方。《ガイド》

- 【担保手法】
- 宅内ベデの担保 【街づくり協定】【地区計画】
 - 宅地内通路の確保 【街づくり協定】
 - 宅地内通路の創り方 【街づくりガイドライン】

3. オープンスペースの確保-3

⑨ 広場、ポケットパーク、中庭

敷地の中に人々の集まる広場を。そこには人が座れ、憩える場所を創る。

- 【課題】
- 街には人々の様々な活動がある。集会、市、バザール、カーニバル
 - このような人の集まる場・広場には、街の活気を創り出す。
 - 屋外も商業スペースの一部であるという認識が面白い街づくりにつながっていく。

- 【結論】
- 人が集まり、様々な活動の出来る、セミ・パブリック・スペース（半公共的空間、公開空地）を創る。《街づくり協定》
⇒ 街角広場、ポケットパーク、中庭の設え方《ガイド》
 - 広場には、小さなたまり場と仕掛けを創る。《街づくり協定》
⇒ 小さなたまり場 《ガイド》
→ パーゴラ、高木の木蔭、四阿(おぼや)、路上カフェ、ベンチ。
 - 小さなたまり場の仕掛け 《ガイド》
→ 小さな売店、新聞スタンド、屋台、ポスターボード、ワゴンセール
 - 公開空間のケアは、それぞれの施設が行う。
⇒ 自分の家の前をきれいにするのは、街で生活するルールの基本として最低限のルールである。
 - 街に来てくれる人々に対して、気持ち良く散策してもらえよう
にすることは大切である。

- 【担保手法】
- オープンスペースの容積率ボーナス 【市街地環境設計制度】
 - 広場、ポケットパーク、中庭の計画 【街づくり協定】
 - 広場等の創り方 【街づくり協定 ガイドライン】

3. オープンスペースの確保-4

⑩. 階段、エスカレーター等の設置

高低差が苦にならない公開の階段・エスカレーターの設置に努める。

- 【課題】
- タウンセンターは坂の街である。ということは、高低差が街のあちこちにあるということである。
 - 公共空間の中で、必要な階段、スロープは確保されるが、これらに隣接した敷地では、施設内のエレベーターやエスカレーターを出来る限り公開として、官民一体となって来街者の利便性を考慮する必要がある。

- 【結論】
- 施設内の昇降装置を公開で利用出来るように工夫する。《協定》
 - ⇒●高低差のある2個所以上のレベルの歩行者空間に接する施設は、可能な限り、施設内のエレベーターやエスカレーターを公開使用できるようにする。
 - 歩行者専用道路橋等に隣接する施設においても、出来るだけこれらに接続して、来街者の利便性を高めるようにする。《協定》
 - ⇒●特に、高齢者、身障者にとって使いやすい、優しい街づくりは、これからの街づくりの根幹となっていくだろう。

【担保手法】●階段、エスカレーター等の設置 【街づくり協定】

3. オープンスペースの確保-5

⑪. 緑、水、彫刻

オープンスペースのあちこちに、賑わい、うるおいの装置を仕掛ける。

- 【課題】
- 活気のある街には、「落ち着き」や「やすらぎ」などの静的な装置や、「賑やかさ」や「楽しさ」のような動的な装置が、様々な場所に仕掛けられている。
 - 活気や賑わいの演出の装置は、ただ派手にするというではなく、街並みを構成する要素としてデザインの質が十分吟味されている必要がある。

- 【結論】
- 通り全体の装置《ガイド》
 - ⇒●賑わいの装置
 - バナー（垂れ幕、幟）、輝度のある装飾照明
 - やすらぎの装置
 - 建物ファサードの緑化、壁面後退により公開空地の緑化、
 - 修景としての緑化、
 - 個々の装置《ガイド》
 - ⇒●賑わいの装置
 - 動くオブジェ（風や水、太陽エネルギー等で動くもの）
 - やすらぎの装置
 - ベンチ、水の流れ
 - 建物室内の植栽

【担保手法】●賑わいの仕掛けの設置 【街づくり協定】

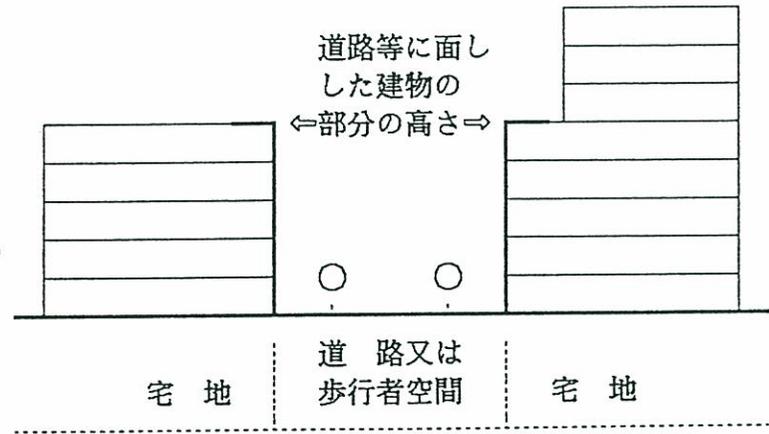
4. 建物形態-1.

②. 通り沿いの高さ

建物の、歩行者空間に面する部分の高さを整える。(スカイラインを整える)

- 【課題】
- 低層の建物と中高層の建物が混在する街並みは、来街者に良い印象を与えない。
 - 欧州の街並みは、個々の建物のデザインはバラバラであるが、高さが比較的揃っているため、まとまりが感じられ好印象を与える。
 - タウンセンターの場合、特に近隣商業地域では第4種高度地区の規制によって北側斜線がかかり、東西軸の通りでは通りに面した両側の建物の高さが大きく違ってしまふ。
 - また、通りの両側で用途地域が違う場合にも、最高高さの制限が20mと31mの街区が向かい合わざるを得ない問題が生じる。
 - 街並みの良さは、タウンブランドの一つとなり、来街を促進する。

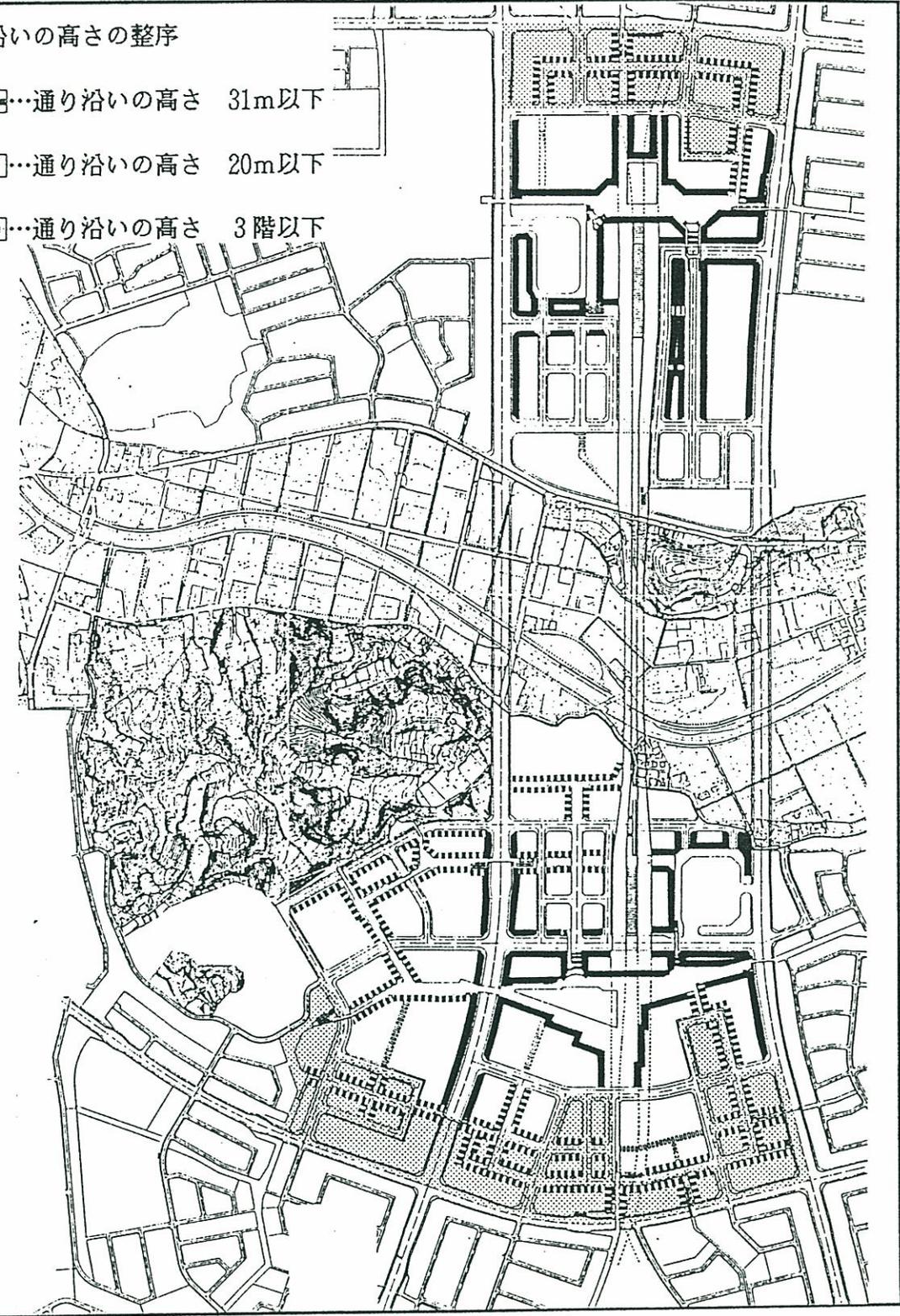
- 【結論】
- 通り毎あるいは歩行者空間毎に、それに面した建物の部分の高さを定める。高さを超える部分は壁面後退させる。《街づくり協定》
 - ⇒ シンボル広場、駅前広場等タウンセンターの中心的空间に面する建物の部分の高さを31m以下とする。
 - ⇒ 歩行者系道路等に面した建物の部分に高さは3階以下とする。
 - ⇒ 車両系道路に面した建物の部分の高さは20m以下とする。



【担保手法】 • 歩行者空間及び道路沿いの高さの指定。【街づくり協定】

● 通り沿いの高さの整序

- …通り沿いの高さ 31m以下
- …通り沿いの高さ 20m以下
- ⋯… …通り沿いの高さ 3階以下



4. 建物形態-4.

⑨. 色彩

タウンセンター全体の基調色を設定し、統一感のある街並みを創り出す。

- 【課題】
- 色彩の混乱する街並みは、来街者に雑然とした印象を与える。
 - 街のイメージを形成する基調となる色と、各個店の個性を出すポイントカラーは別のものであり、全て統一された色彩の街は単調でつまらなくなる。
 - 賑やかさを演出する色づかいと、やかましさ、雑然さを感じさせる色づかいは異なるものである。各施設が身勝手な個性を主張しても、街全体浮くうなると全く特徴の無い街となり、同時に街の魅力がなくなってしまう。やはり全体のルールがあってこそ個性が際立ってくる。

- 【結論】
- 遠景からの統一感を持たせるため、建物の高層部の「基調色」を設定する。《街づくり協定》《地区計画》
 - ↳ 3階以上の部分
 - ⇒ 街全体の個性を創り出す色、地となる色として基調色を設定し、建物の高層部（3階以上の部分）の外壁は基調色で統一する。
 - 基調色は街並みの色彩の地となる色であるので明度の高い無彩色を使用する。《ガイド》
 - 通り毎のまとまりを持たせる「界隈色」を設定する。《街づくり協定》
 - ⇒ 通りの個性を演出する界隈色として、基調色よりも明度の低い色調で通り毎にカラーチャートを設定する。《ガイド》
 - 個店の個性を出すポイントカラーは、カラーチャートに基づいて街の賑やかさを創り出す色使いとし、乱雑とならないよう注意する。
 - ポイントカラーの使用は2階以下の部分の通りの賑わいに関わる部分に使用し、3階以上は基調色とする。
 - 界隈色は、各界隈毎の地権者等の中で検討して決める。色彩の専門家を交えることも検討出来る。
 - 2以上のレベルの違う道路等に面する場合は、それぞれの道路から見て2階以下の部分に界隈色を使用するものとする。

【担保手法】

- 周辺環境との調和と基調色の設定。【街づくり協定】【地区計画】
- 基調色、界隈色の設定とポイントカラーの使い方。【街づくり協定】

4. 建物形態-5.

⑩. 設備等の隠蔽

設備機器等は通りや他の建物から見えにくいように修景する。

- 【課題】
- 建物の屋上の乱立する空調機等の設備類は、街並みのスカイライン、高所からの見下ろし景観を乱している。
 - これからの街づくりでは、建物のシルエットが創り出すスカイラインや、高い建物から見られた時の屋上の見せ方にも留意した計画が求められている。
 - また、洗濯物や布団の干されたベランダが連なる景観は、タウンセンターの都心性を実現する上で大きな阻害要因となる。

- 【結論】
- 建物の屋上の設備機器は街のスカイライン、上から見られた都市景観を整えるため、目隠しやカバーで見えにくいように修景する。
 - 《街づくり協定》《地区計画》
 - ⇒ 通風性を確保しつつ、建物のシルエットを整える工夫をする。《ガイド》
 - 分電盤等の地上機器も直接目に触れないように配慮する。《協定》
 - ⇒ スクリーンや植栽による目隠しを施す。《ガイド》
 - 集合住宅のベランダの見え方を工夫する。《協定》
 - ⇒ 集合住宅等の計画に当たっては、洗濯物やふとん等が通りから見えないよう工夫する。《ガイド》
 - ゴミ収集設備は歩行者系空間に面して設けないようにする。その他の場所でも見えないよう工夫する。《協定》
 - ⇒ 作り方《ガイド》

【担保手法】

- 設備、物干場、ゴミ収集設備等の隠蔽【街づくり協定】【地区計画】

①. 看板、広告、日除けテント

質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

- 【課題】
- 看板や広告物は、来街者に建物や場所を知らせ、賑わいを演出する。
 - しかし、過度な看板・広告物等の氾濫は、建物の表情を乱し街並みを雑多でまとまりのないものにする。
 - 各店各様の目立てが良いという考えで作られた看板・広告物等は、街並み景観を混乱させる大きな要因のひとつである。
 - 控え目でも質の高い看板・広告物等は、店や街の個性を演出する。

【結論】 ● 街並みの調和を図るため、看板・広告物等のルールを設ける。《協定》
 ⇒ ● 横浜市の屋外広告物条例やニュータウン内の建築指導で最低限の基準が定められているが、質の高い都市景観を形成していくためには、よりきめ細かなルールが必要である。

● 界隈毎に看板・広告物・日除けテント等の個性づくりを行う。《協定》
 ⇒ ● 看板・広告物のルールは、街並みの破壊を防ぐため、全員で守るべきものであるが、それだけでは店や通りの個性は生まれない。
 ● 界隈毎に共通した看板の形式や、日除けテント等の色彩の調和を図ることで、通りの個性が生まれる。

● 質の高い看板・広告物・日除けテント等を創る。《協定》
 ⇒ ● 界隈の個性化のルールと合わせて、各店舗・事業所毎に、その存在をアピールする質の高い看板等を作っていく必要がある。
 ● 個店毎に工夫を凝らされた質の高い看板が集合することで、通りの質も高まっていく。

- 【担保手法】 ● 看板・広告物等は周辺環境と合わせる。【街づくり協定】 【地区計画】
- 看板・広告物の大きさ、禁止材料・色彩
 【街づくり協定】 【横浜市屋外広告物条例】
 - 質の高い看板・広告物の作成。 【ガイドライン】

①-1. 街並みの調和を図るため、看板・広告物等のルールを設ける。《街づくり協定》

《ガイドライン》

- 1. 共通項目（以下の各項目に共通）
 - a. 蛍光塗料、点滅サインの禁止。（個店の店頭看板は除く）
 - b. 3階以上の高さにつく看板・広告物の色彩は色度を低く押さえる。（マンセル色度表示による最高色度の1/3以下。）
 - c. 赤、黄の面的使用の禁止。（交通信号、緊急時の表示に優先的に使用する。）
 - d. 自家用広告物に限る。
- 2. 屋上利用広告物…原則禁止。（ただし以下の要件を満たすものは除く。）
 - a. ネオンを使用していないもの。（点滅の如何に関わらない）
 - b. 建物と一体的なデザインとしたもの。
 - c. 高さは建物高さの1/5以下、面積は壁面面積の1/10以下のもの。
 - d. 面積は壁面広告物と合わせて、壁面積の1/10以下のもの。
- 3. 壁面広告物…原則禁止。（ただし以下の要件を満たすものは除く。）
 - ↳ 壁面看板、たれ幕、庇、シェード、シャッター、窓面広告 等
 - a. 掲示内容が自家用広告物のみのももの。
 - b. 表示面積が屋上広告と合わせて、壁面積の1/10以下のもの。
- 4. 袖看板…原則禁止。（ただし以下の要件を満たすものは除く。）
 - a. 自己敷地内で設けたもので、1建物で1ヵ所としたもの。
 - b. 色は白、黒等の無彩色を使用したもの。
 - c. 高さは地上から2.5m以上で、建物の3階スラブ以下としたもの。
- 5. 置看板…建物の入口に設けるテナント案内等。袖看板の機能と同じ。
 - a. 置き看板は民地内のみ設置可能とし、建物に対して平行に設置する。
 - b. 設置は2ヵ所以下とする。
 - c. 高さは2m以下、面積は4㎡以下とする。
- 6. 張紙、張り紙、ポスター等
 - a. 面積1㎡以内。同一のものの連続掲出禁止。
 - b. 1壁面に1ヵ所とする。
- 7. 野立広告物 空き地等を利用し、幹線道路沿い等に立てる大型広告物は禁止。

4. 建物形態-2.

⑬. 高さの最高限度

土地の高度利用を図り、都市的な賑わい、街並みの美観を創る。

- 【課題】
- 近隣商業地域の場合、第4種高度地区に指定されるため、北側斜線がかかり、南北軸道路に面する小敷地や、東西軸道路に面する南側の敷地では、容積率を使い切ることが出来ない。
 - 南北軸道路に面する敷地の場合は共同化すれば斜線の影響が少なくなってくるが、東西道路の場合は共同化しても影響がなくなる。
 - このため、市街地環境設計制度等により公開空地を設けた計画など、良好な建築物を計画する場合には、高さ及び北側斜線の最高限度に北側斜線の緩和等のメリットを設けることも検討される。

【結論】 ● 市街地環境設計制度等による良好な施設計画については、高度地区の適用を除外する。
《街づくり協定》《地区計画》

- 施設計画に当たっては周辺施設との調和、タウンセンター内での調和に留意して計画する。

【担保手法】 ● 周辺環境を考慮した良好な計画を行う。 【街づくり協定】
● 良好な計画の場合の高度地区の適用の除外。 【地区計画】

4. 建物形態-3.

⑭. 街並みのスケール

建物の道路に面した部分は人のスケールに合わせてデザインする。

(ファサード)

- 【課題】
- 歩道に面して巨大な壁面が連なる街は、排他的な感覚を持たせ、人の寄り付きにも乏しくなる。
 - 大規模施設と小規模施設が隣接する場合にも、ファサードのデザインに工夫がないと、アンバランスな街並みになる。
 - 人のスケールに合ったスケールとファサードのデザインは、来街者にとっても馴染み易く、店舗への寄り付きを良くする。

【結論】 ● 大規模な施設は、いくつかの部分に分割し、人間的なスケールでデザインする。《街づくり協定》

- ① 高さ方向⇒2階までの低層部と中層部以上の仕上げの分割
道路に面した中層部と壁面後退した高層部の分割
- ② 水平方向⇒連続する壁面を、形状、仕上げ等での分割

- 中小規模宅地街区においては、2階までの高さの部分にある程度の統一性と人間的なディテールを持たせたデザインとする。
《街づくり協定》

【担保手法】 ● 人間的スケールでの街づくり 【街づくり協定】

5. 付属物-1.

⑩. 看板、広告、日除けテント

質の高い看板・広告物等は、店の個性を創り、街の個性を創り出す。

- 【課題】
- 看板や広告物は、来街者に建物や場所を知らせ、賑わいを演出する。
 - しかし、過度な看板・広告物等の氾濫は、建物の表情を乱し街並みを雑多でまとまりのないものにする。
 - 各店各様の目立てが良いという考えで作られた看板・広告物等は、街並み景観を混乱させる大きな要因のひとつである。
 - 控え目でも質の高い看板・広告物等は、店の個性を演出する。また、ルールによってまとめられたものは、質の高い街の個性を創り出す。

- 【結論】
- 街並みの調和を図るため、看板・広告物等のルールを設ける。《協定》
 - ⇒ 横浜市では屋外広告物条例が制定されており、屋外で広告物を設ける場合の最低基準が定められているが、質の高い都市景観を形成していくためには、更にきめ細かなルールが必要である。
 - 港北ニュータウン内でも、屋上広告物の禁止や高さを10m以下とするよう指導されている。
 - 全国的にも、整った都市景観形成に取り組んでいる都市では、広告物の取扱には細心の注意を払っている。(参考事例参照)
 - 施設建築物や公共空間を質の高いものにしても、広告物が氾濫すればその価値は薄れてしまうことを考慮する必要がある。

- 通り毎に看板・広告物・日除けテント等の個性づくりを行う。《協定》
 - ⇒ 看板・広告物のルールは、街並みの破壊を防ぐため、全員で守るべきものであるが、それだけでは店や通りの個性は生まれない。
 - 通り毎に共通した看板の形式や、日除けテント等の色彩の調和を図ることで、通りの個性が生まれる。

- 質の高い看板・広告物・日除けテント等を創る。《協定》
 - ⇒ 通りの個性化のルールと合わせて、各店舗・事業所毎に、その存在をアピールする質の高い看板等を作っていく必要がある。
 - 個店毎に工夫を凝らされた質の高い看板が集合することで、通りの質も高まっていく。

- 【担保手法】
- 看板・広告物等は周辺環境と合わせる。【街づくり協定】【地区計画】
 - 看板・広告物の大きさ、禁止材料・色彩
.....【街づくり協定】【横浜市屋外広告物条例】
 - 質の高い看板・広告物の作成。.....【ガイドライン】

⑩-1. 街並みの調和を図るため、看板・広告物等のルールを設ける。《街づくり協定》

- 1. 共通項目
 - a. 蛍光塗料の禁止。
 - b. 点滅サインの禁止。(個店の店頭看板は除く)
 - c. 赤、黄の面的使用の禁止。(純色に近い色)
(交通信号、緊急時の表示に優先的に使用する)
 - d. 自家用広告物に限る。
- 2. 屋上利用広告物…原則禁止。(ただし以下の要件を満たすものは除く。)
 - a. ネオンを使用していないもの。(点滅の如何に関わらない)
 - b. 彩度の高い色、蛍光色を面的に使用していないもの。
 - c. 建物と一体的なデザインとしたもの。
 - d. 高さは建物高さの 1/5以下、面積は壁面譴責の1/10以下のもの。
- 3. 壁面広告物…原則禁止。(ただし以下の要件を満たすものは除く。)
 - ↳ 壁面看板、たれ幕、庇、シェード、シャッター等
 - a. 掲示内容が自家用広告物のみのももの。
 - b. 表示面積が屋上広告と合わせて、壁面積の1/10以下のもの。
 - c. 高さを建物2階部(7m)以下としたもの。
- 4. 袖看板…原則禁止。(ただし以下の要件を満たすものは除く。)
 - a. 自己敷地内で設けたもので、1建物で1ヵ所としたもの。
 - b. 色は白と黒の2色のみを使ったもの。
 - c. 高さは2.5m以上で、建物の3階スラブ以下としたもの。
- 5. 窓面広告…禁止する。
- 6. 置き看板…建物の入口に設けるテナント案内等。袖看板の機能と同じ。
 - a. 置き看板は民地内のみ設置可能とし、建物に対して平行の設置する。
 - b. 設置は2か所以下とする。
 - c. 高さは2m以下、面積は4㎡以下とする。
- 7. 張紙、張り紙、ポスター等
 - a. 面積1㎡以内。同一のものの連続掲出禁止。
 - b. 1壁面に1ヵ所とする。
- 8. 野立広告物 空き地等を利用し、幹線道路沿い等に立てる大型広告物は禁止。

5. 付属物-2.

⑱. 夜間の賑わい

夜の賑わい、夜の街並みを演出するための工夫を行う。

- 【課題】
- 夜間、シャッターが締まり、明かりの消えた街には、人は来ない。
 - 夜間も安全で、活気のある場所が、街には必要である。

- 【結論】
- 夜間も施設の活気をおもてに見せ、来街者が楽しく歩けるようにする。
《街づくり協定》
⇒ ● パイプ式シャッターやショーウィンドウの内側シャッターにより、開放的な造りとする。《ガイド》

- 夜間の歩道の演出を行う。《協定》
⇒ ● アイストップとなる建物全体のライトアップ。《ガイド》
● 店舗・看板のライトアップ。《ガイド》
● 早い時間に閉店する施設の夜間の店内照明。或いは、ショーウィンドウの設置。《ガイド》

- 夜間も安全に集える場を創る。《街づくり協定》
⇒ ● 夜間も明るく照明された敷地内広場を設ける。《ガイド》

- 【担保手法】
- 店舗・看板等のライトアップ 【街づくり協定】
 - 閉鎖的なシャッターの禁止 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場-1

⑲. 駐車場、駐輪場の設置

来街者の利便性、円滑な道路利用を高めるため駐車場、駐輪場の付置を図る。

- 【課題】
- タウンセンターへの来街は、広域からの集客を想定しているため、駐車場対策を十分考慮した街づくりが必要となっている。
 - マスタープランでは公的駐車場が計画されているが、民間側でも十分な駐車場規模を確保することが必要となっている。

- 【結論】
- 駐車場整備地区の指定による、より積極的な駐車場整備。
⇒ ● 駐車場整備地区の指定。《横浜市駐車場条例》

- 駐車場の付置義務により、施設の床面積に応じた駐車台数を確保する。
《横浜市駐車場条例》
⇒ ● 横浜市駐車場条例による付置義務台数だけでは十分な駐車台数が確保出来ないため、施設規模に応じて条例の基準の2倍程度を目処に付置を条件づける。《街づくり協定》

- 大規模な施設計画を行う場合、用途に応じて駐輪場を付置する。
《街づくり協定》
⇒ ● 駐輪場を付置しなければならない施設の用途と規模、及び位置等の付置の基準について検討する。

- 【担保手法】
- 付置義務による駐車場確保 【横浜市駐車場条例】
 - 付置義務以上の駐車場確保 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場-2

⑩. 駐車場の設え方

駐車場は利用しやすさを考え、街の賑わいに寄与するよう計画する。

- 【課題】
- 駐車場の計画はその街の存亡に大きな影響を及ぼし、わかり易い駐車場の配置、台数の確保は、今日の街づくりには重要な要素となっている。
 - しかし、無計画な駐車場の配置は、街並みの阻害要因になったり、店舗の張りつきのない場所が出来たため街の賑わい形成の阻害要因になるなど、その役割と合い反する施設となる。

【結論】 ● 駐車場の入口はわかり易く、利用し易いものとする。《協定》

⇒ ● 駐車場案内表示の方法を定める。

● 利用し易い入口・車路の技術基準を設ける。

● 駐車場の出入口は歩行者の安全、通過交通の阻害とならない位置とする。《協定》

⇒ ● シンボル道路等の歩行者系道路及び幹線道路に対する駐車場出入口の設置を制限する。

(ただし、止むを得ない場合は除く。)

● 駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景する。特に歩行者系道路に接する場合には、通りの賑わいを損なわない計画とする。

《協定》

⇒ ● 緑化・化粧スクリーンによる囲い、デコレーション。

● 歩行者系道路に面する駐車場の1階への店舗の配置。

等

【担保手法】 ● 駐車場設置基準 【街づくり協定】

6. 駐車場、駐輪場-3

⑪. サービス用車両の処置

サービス用車両は、歩行者の安全性、円滑な道路利用を阻害しない。

- 【課題】
- サービス用車両は、基本的に街の賑わい形成上は必要ないものであるため、歩行者の環境からは出来る限り遠ざけるようにする必要がある。
 - 各個店がそれぞれ、所有するサービス車両の駐車スペースを設けると、特に小規模画地の街区では店舗の連なりが分断され、街の賑わい形成上好ましくない。

【結論】 ● 大規模施設のサービスヤードは、駐車場との併設を考慮し、歩行者系道路に面しては設けないようにする。《協定》

● 個店のサービス車両の駐車スペースは、共同駐車場等の整備により、各個店毎には出来るだけ行わないようにする。

⇒ ● 間口の対して駐車場等のサービスヤードの占める割合が高くないようにする。

(別コード、①敷地規模参照)

● 商店街整備事業等の駐車場整備事業を活用して、街区毎の共同駐車場を確保する。

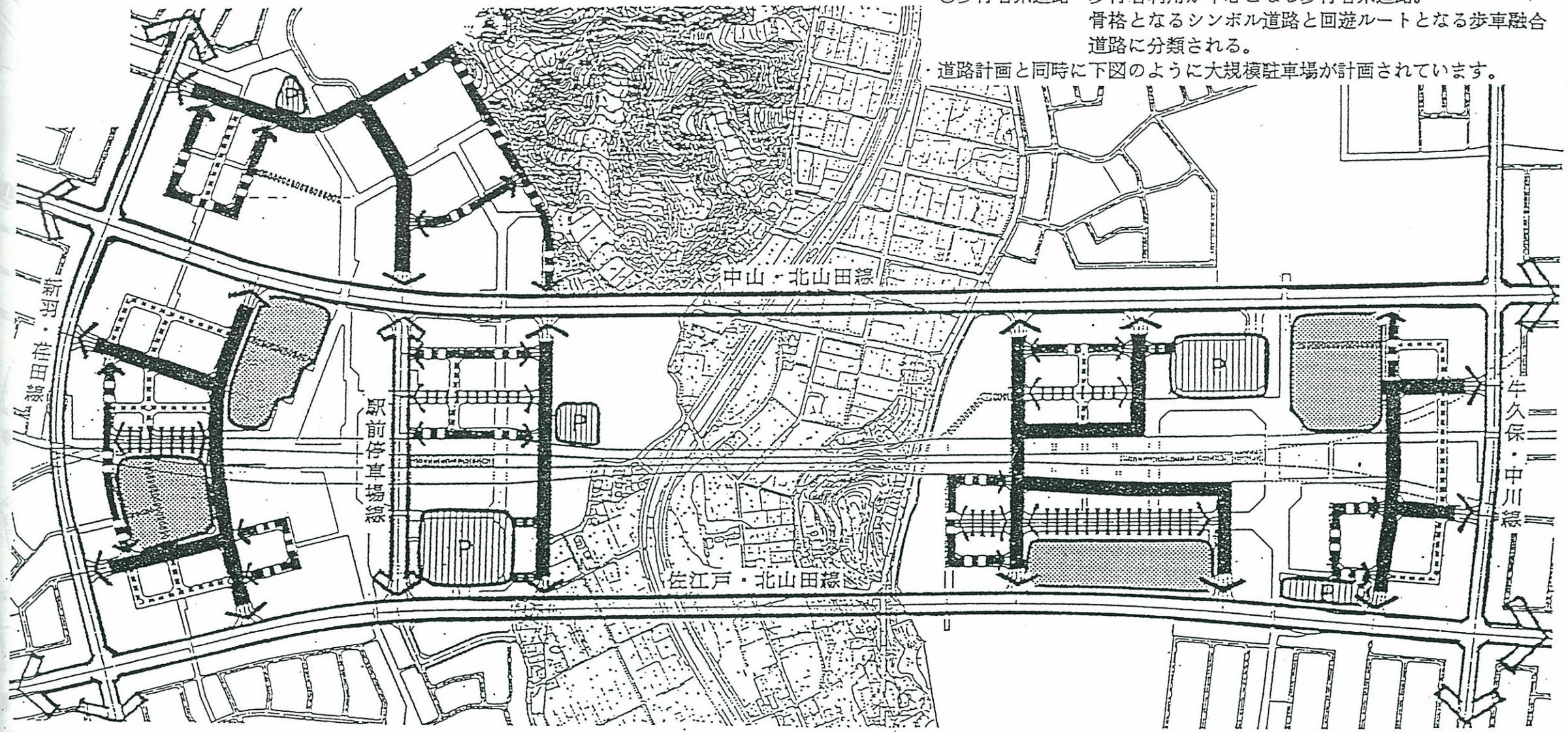
● タウンセンターが来街者で賑わう時間帯は、サービス、デリバリー車両の出入りを行わないようにする。

⇒ ● 特に歩行者系道路では、歩行者の通行を優先的に考える。

● 通り毎に取決めを作りたい。

【担保手法】 ● サービスヤードの設け方 【街づくり協定】
● サービス車両の通行制限 【街づくり協定】

タウンセンターの都市構造 ① 車両交通の構造



・車両交通の構造以下のように大きく4つのランクで構成されています。

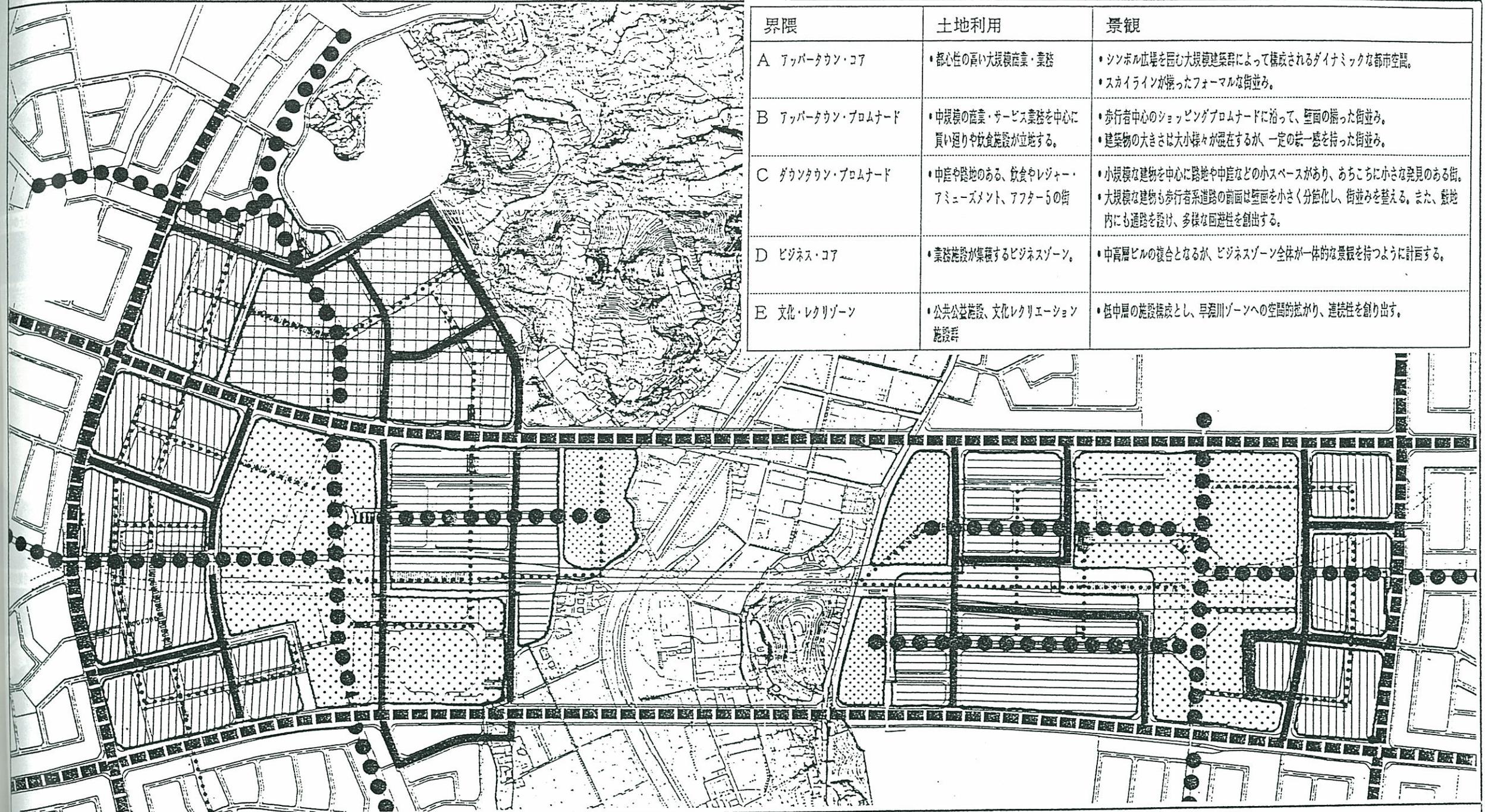
- ①幹線道路 ー広域からタウンセンターへの集客・アクセス道路。
- ②補助幹線道路ータウンセンター内の骨格道路。
- ③区画道路 ー沿道施設へのサービス道路。
- ④歩行者系道路ー歩行者利用が中心となる歩行者系道路。

骨格となるシンボル道路と回遊ルートとなる歩車融合道路に分類される。

・道路計画と同時に下図のように大規模駐車場が計画されています。

- 道路計画
- ↔ 幹線道路
- ↔ 区画道路
- ⟨|||⟩ シンボル道路A
- 大規模駐車場
- ▨ 公的駐車場
- ↔ 補助幹線道路
- - - | 歩車融合道路
- ⟨|||⟩ シンボル道路B
- ▨ 核的複合施設

タウンセンターの都市構造 ② 界隈性の創出



界隈	土地利用	景観
A アッパータウン・コア	• 都心性の高い大規模商業・業務	• シンボル広場を囲む大規模建築群によって構成されるダイナミックな都市空間。 • スカイラインが揃ったフォーマルな街並み。
B アッパータウン・プロムナード	• 中規模の商業・サービス業務を中心に買い廻りや飲食施設が立地する。	• 歩行者中心のショッピングプロムナードに沿って、壁面の揃った街並み。 • 建築物の大きさは大小様々が混在するが、一定の統一感を持った街並み。
C ダウンタウン・プロムナード	• 中層や路地のある、飲食やレジャー・アミューズメント、アフター5の街	• 小規模な建物を中心に路地や中庭などの小スペースがあり、あちこちに小さな発見のある街。 • 大規模な建物も歩行者系道路の前面は壁面を小さく分節化し、街並みを整える。また、敷地内にも通路を設け、多様な回遊性を創出する。
D ビジネス・コア	• 業務施設が集積するビジネスゾーン。	• 中高層ビルの複合となるが、ビジネスゾーン全体が一体的な景観を持つように計画する。
E 文化・レクリゾーン	• 公共公益施設、文化レクリエーション施設群	• 低中層の施設構成とし、早瀬川ゾーンへの空間的拡がり、連続性を創り出す。

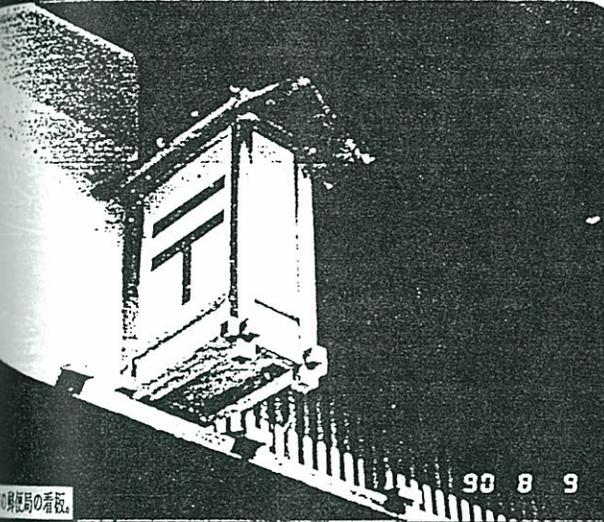
凡例

界隈	界隈 A	界隈 C	界隈 E	主要歩行者動線 (都市軸)	幹線道路
界隈 B	界隈 D	回遊歩行者動線 (回遊軸)	界隈への主要サービス道路		

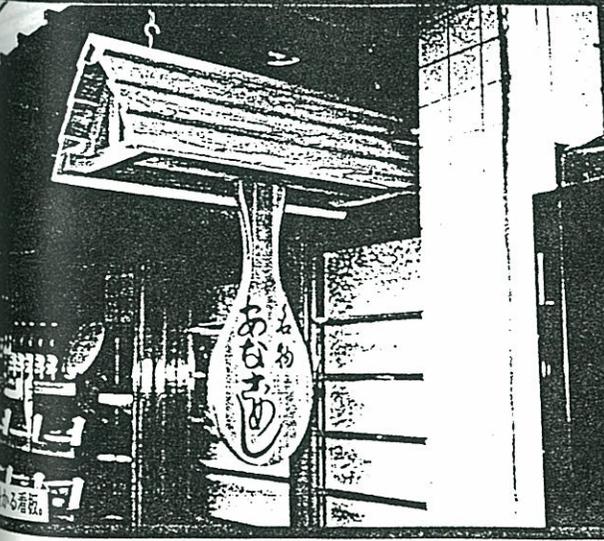
の看板



の土産物屋の看板

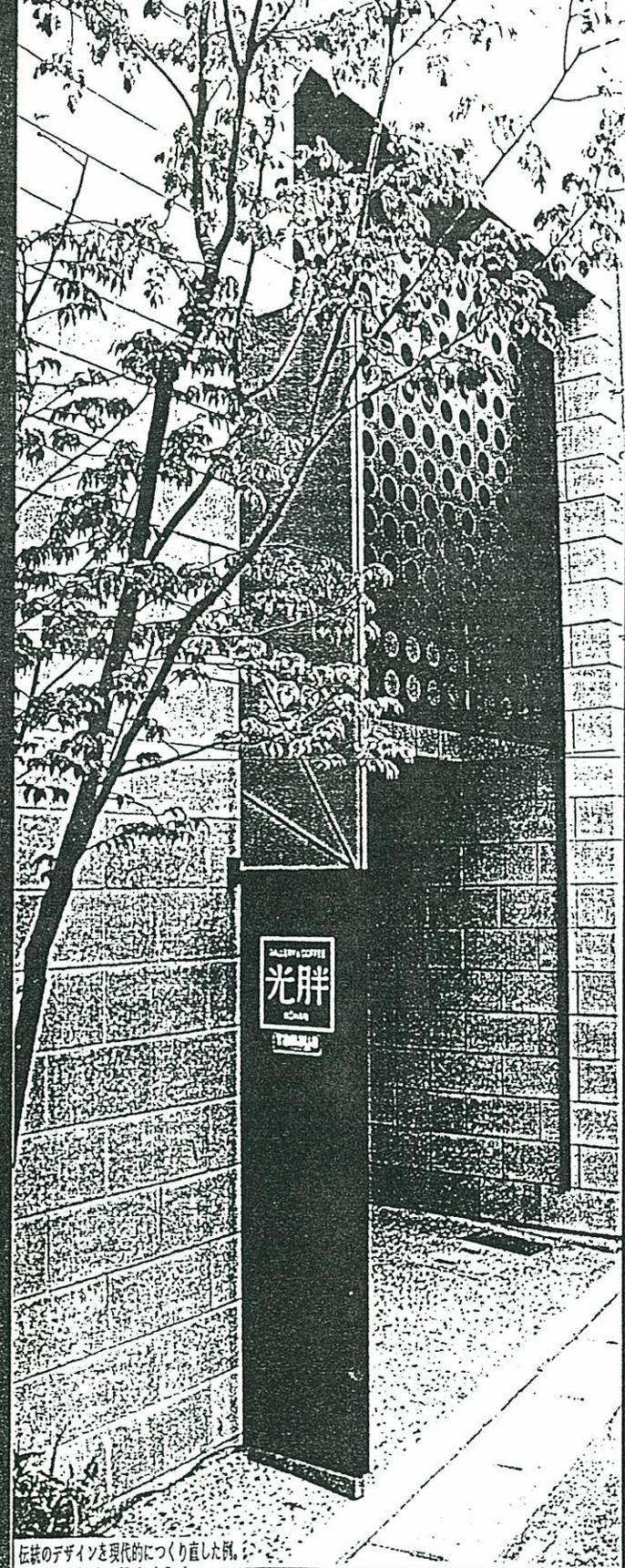


の郵便局の看板



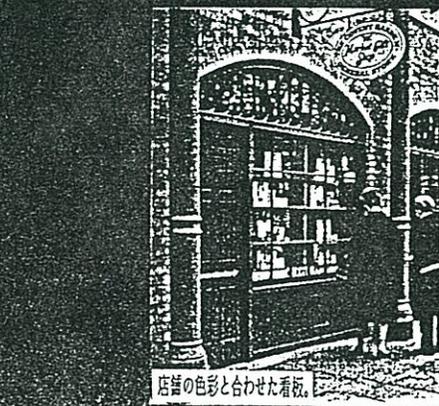
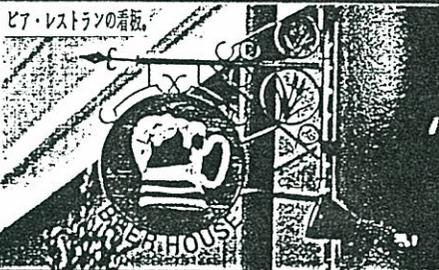
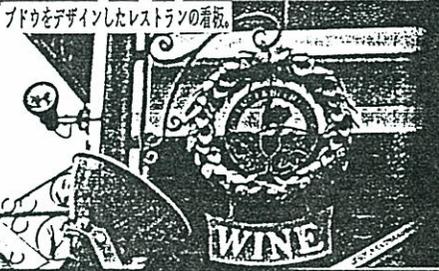
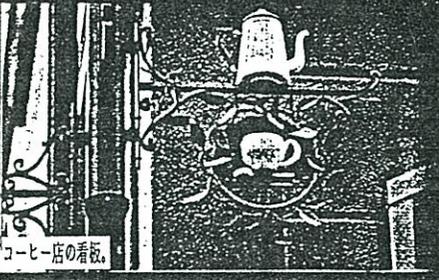
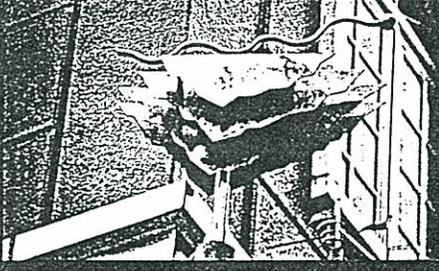
の看板

彩度の高い色をセンス良く使用している例

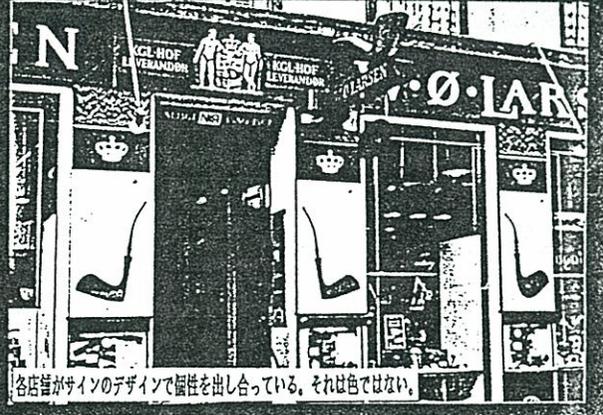


伝統のデザインを現代的につくり直した例

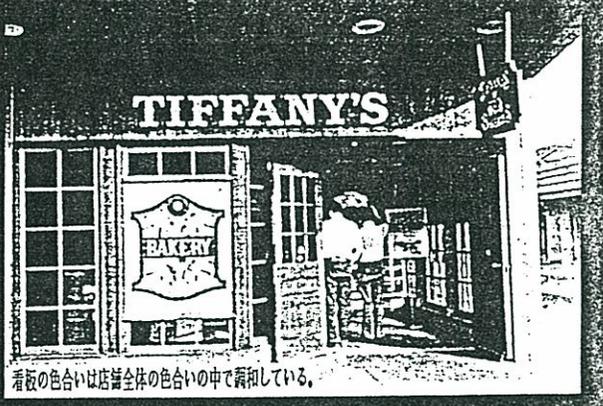
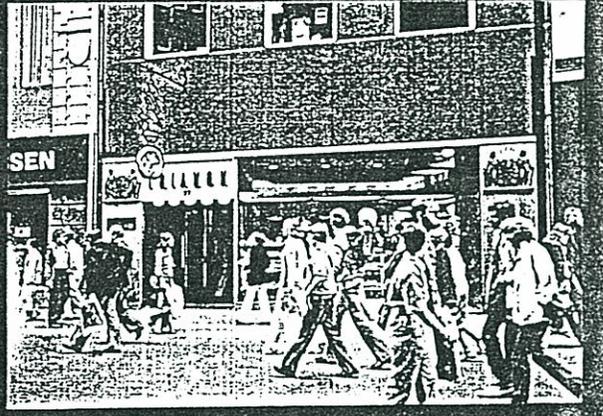
西洋風のサイン (日本古来の看板と違えるものがある。)



店舗の色彩と合わせた看板



各店舗がサインのデザインで個性を出し合っている。それは色ではない。

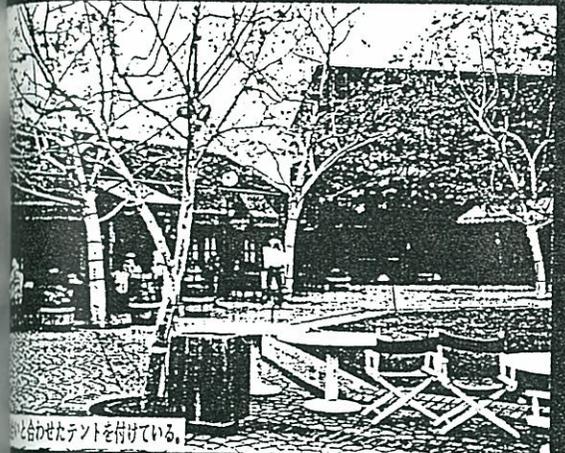


看板の色合いは店舗全体の色合いの中で調和している。

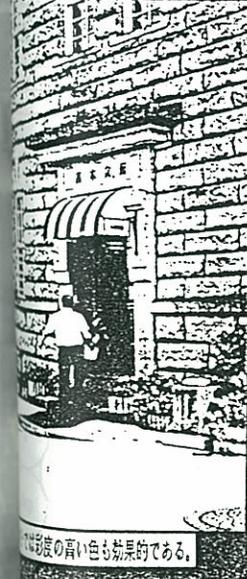




雨をしのぎ出し、カフェとして使われている。



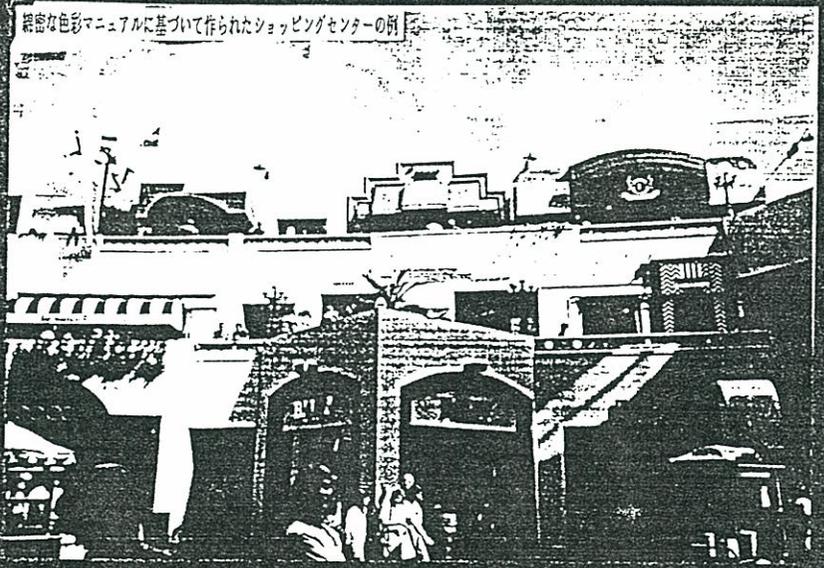
木と合わせたテントを付けている。



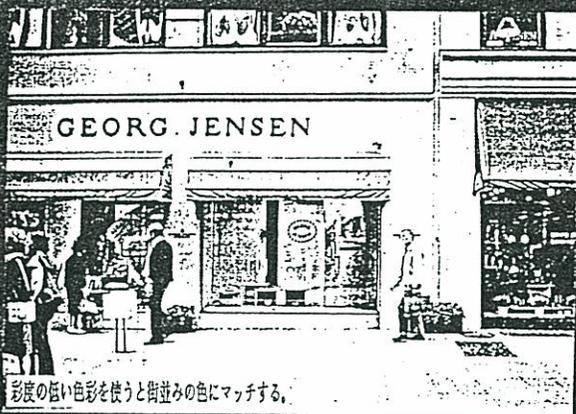
鮮やかな色合いも効果的である。



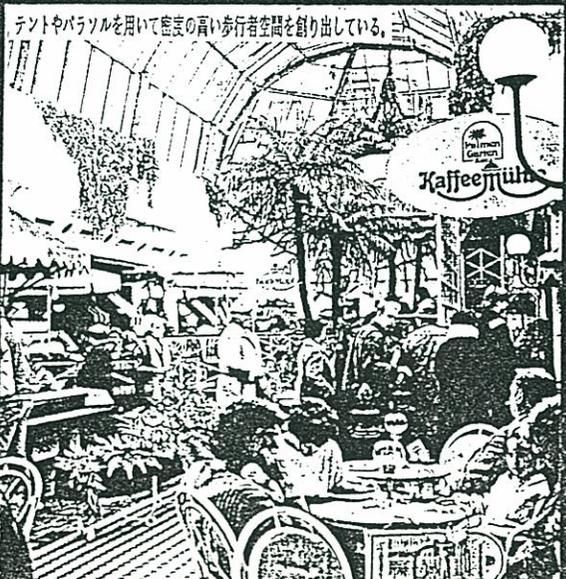
アトリウムでもテントやパラソルを効果的に使っている。



繊密な色彩マニュアルに基づいて作られたショッピングセンターの例



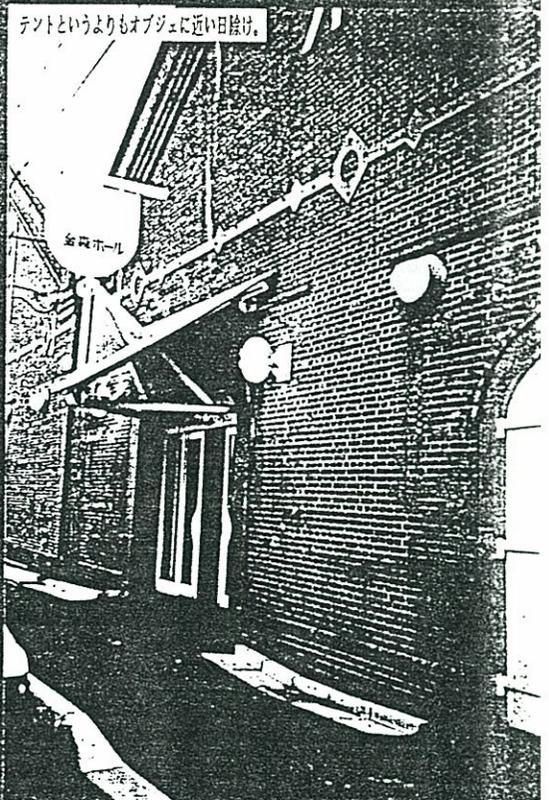
彩度の高い色彩を使うと街並みの色にマッチする。



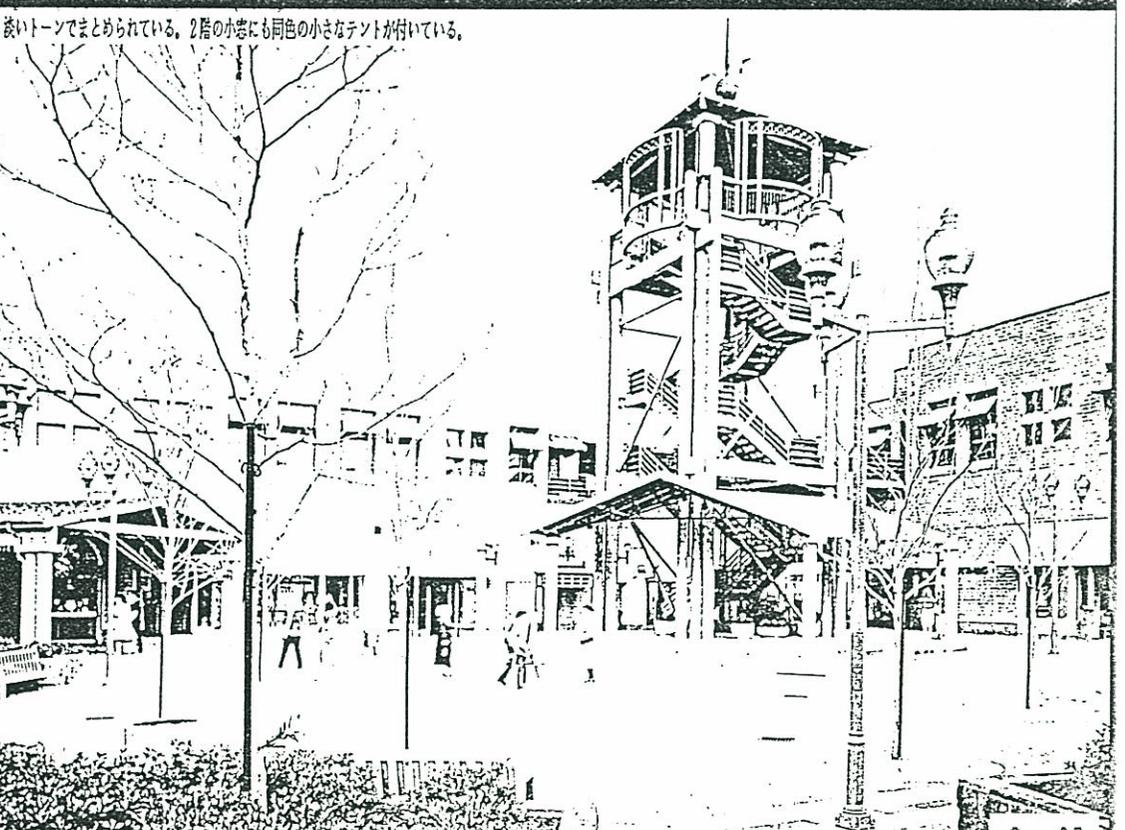
テントやパラソルを用いて密度の高い歩行者空間を創り出している。



時間の経過した素材に調和したテントの例。



テントというよりもオブジェに近い日陰け。



淡いトーンでまとめられている。2階の小窓にも同色の小さなテントが付いている。

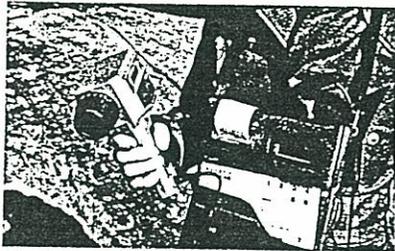
都市の環境色彩調査の方法

都市を形づくるさまざまな要素の色彩を把握するには、感覚的な捉え方も大切ですが、客観的なデータは科学的な調査に基づき、その方法を計量化、数値化する必要がある。

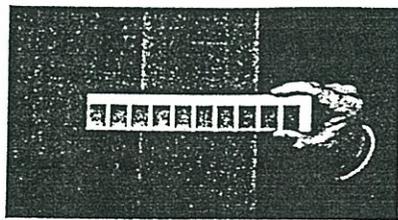
環境色彩調査では、都市景観の色を把握するために、調査用の色票を現場で近づく人間目視で視感測色することに加え、遠距離からの非接触測色が可能な色票を用いて測色することを併用し、併せてデジタルタイプの写真で、建築材料や建物自体を測色して、環境を構成する要素の配置も参考にします。

調査対象は、都市景観の主要要素である建築規模の異なるビルや住宅や商店の壁面の基

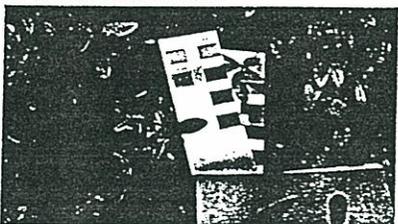
調色と屋根面の色彩が中心となります。測色された色彩は色票として等質化され、マンセル値と色差値に数値化され、図表にプロットされることにより環境を構成する色彩構造が明らかになります。これをもとに全体の調和と特性が引き出され、環境色彩の現状と提案が作成されます。



遠距離から測色が可能な色彩色票



調査用の色票と照合する視感測色

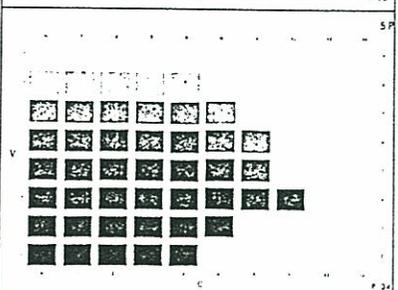
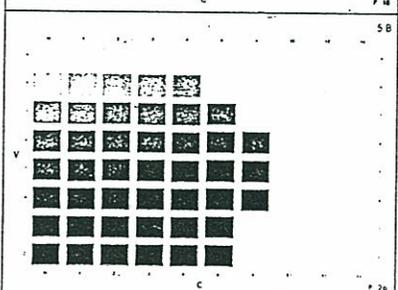
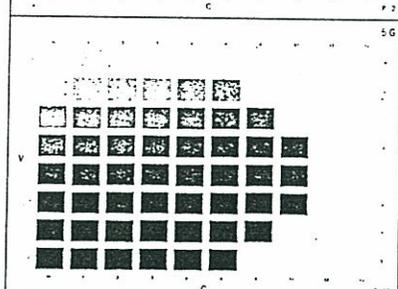
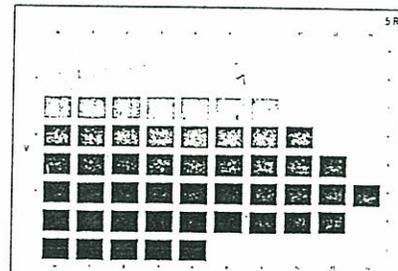
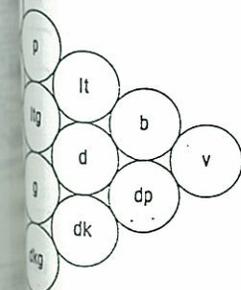


密着用の色票を用いた線の測色



色相・明度・彩度の3属性により色彩が

色名	色相・明度・彩度の3属性により色彩が	トーン記号
白	white tone	W
ライト	light gray tone	ltGy
グレイ	gray tone	Gy
ダーク	dark gray tone	dkGy
黒	black tone	Bk
パイル	pale tone	p
ライトグレイッシュ	light grayish tone	ltg
グレイッシュ	grayish tone	g
ダークグレイッシュ	dark grayish tone	dkg
ライト	light tone	lt
ダット	dull tone	d
ダーク	dark tone	dk
ブライツ	bright tone	b
ディープ	deep tone	dp
ビビッド	vivid tone	v



色の表わし方と用語

このパンフレットには、色を表わすための専門のことが出てきますので、その重要なもののみを説明します。

●マンセル値

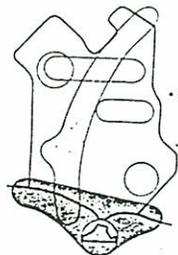
色を表わすための世界的な表色系。日本ではJIS規格に採用されています。マンセル値は色相、明度、彩度の色の三属性を組み合わせてひとつの色を表示するもので、色相は色あい、明度は明るさ、彩度は鮮やかさを指します。色相は、赤(R)、黄(Y)、緑(G)、青(B)、紫(P)の5つの色相に分割され、さらに10色相、40色相に細分化されます。明度は理論的に理想的な完全吸収の黒が0、完全反射の白が10で、10段階に分割されます。色相をもたない無彩色は、N9のようにニュートラルのNをつけて表わされます。彩度は無彩色を0とし、鮮やかになるにつれて数値が大きくなります。

●色差値

二つの色の差を表わすためのシステムで、通常はよく似た色の比較に際して用いられるようにつくられています。今回の調査では、大きな色差の表示に採用しています。

●色のトーンの考え方

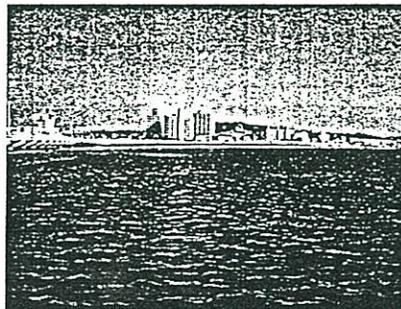
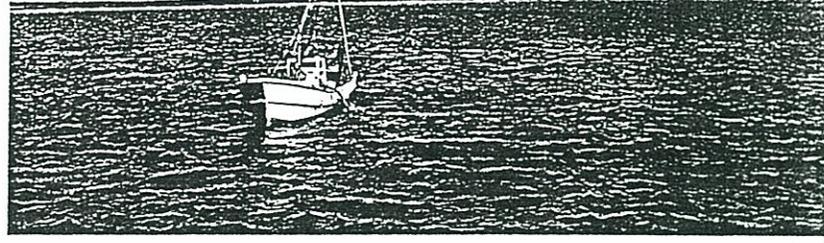
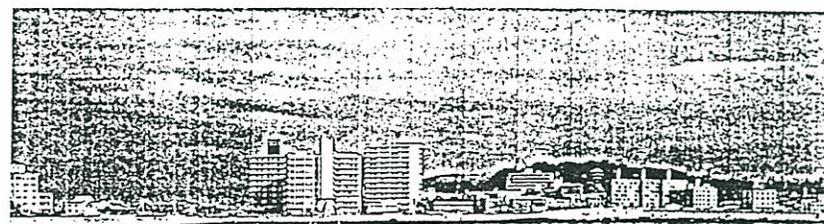
マンセル表色系は、色彩を正確に表わすには適していますが、その表記法は一般にはなじみがありません。そこで、ここではマンセルの明度と彩度を一緒にしたトーンという考え方を採用し、色彩の濃淡、明暗、強弱などを表現する形容詞を使ってカラーイメージをわかりやすく伝えることを意図しています。このトーン図はPCCS(日本色研)に準拠しています。



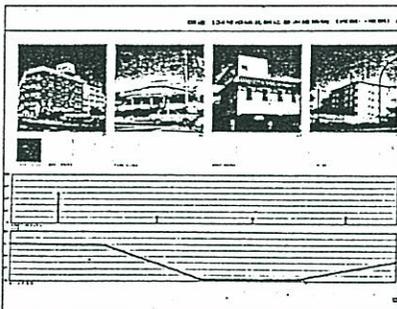
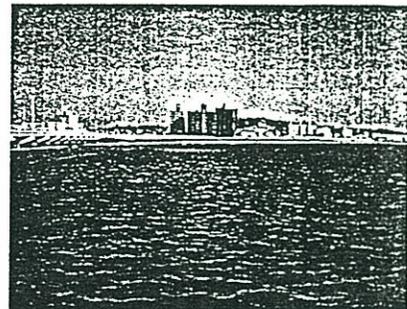
湘南海岸・なぎさベルトの環境色彩

この地域の都市景観は、江の島と湘南海岸及び国道134号線に沿った建物のまとまり、歴史ある別荘住宅群で構成されています。こ

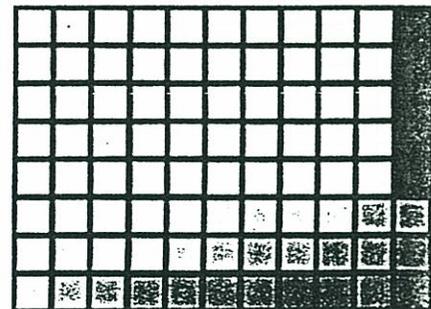
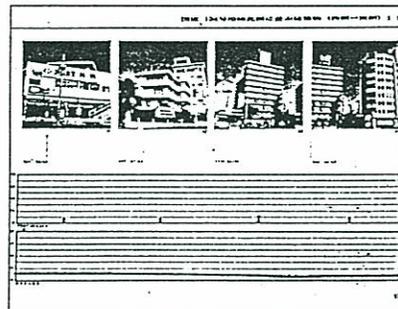
こでは、主要要素となる国道134号線沿線の環境色彩を主に調査しました。視覚的にイメージを決める建物の外壁の大部分の面積に使われている基調色は、白を中心とした高明度色、茶系、数は少ないものの強い青や緑、赤といったビビッドトーンが見られます。最も優勢なものは高明度・低彩度色群であり、海辺地域以外の場所と比べて際立っており、特に大きな建築物に白の使用が目立っています。茶系は、一時流行したレンガタイルのものよりもやや暗い色味で残されており、ビビッドトーンは、かつてのスーパーグラフィック処理の名残りとして残されているものといえます。実際の建築物の面積比から考えると、カラーパレットにまとめられた色の分布より、さらに高明度色が優勢と見るのが妥当でしょう。



カラーシミュレーション 建物の色を変化させ景観に対する影響を検討する。



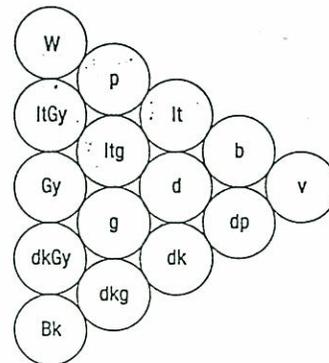
国道134号線沿いの建物の外壁色調査。となりの建物との色彩関係を検討する。



国道134号線沿いの建築壁面のカラーパレット

国際的海岸都市にふさわしい景観色

自然景観色との調和、今後の海浜リゾートとしてのあるべき姿を考えると、湘南なぎさベルトの中でも特に重要な国道134号線に立ち並ぶ建築物の外壁基調色は、明るい高明度色で整えていくことが望ましいと思われます。ホワイトトーンやベールトーンの中にある色彩が中心となりますが、寒色系の色彩を使用する時はより彩度を抑え、周囲の環境との調和に配慮しましょう。建築物の色彩指定に使用される日本塗料工業会の塗料用標準色見本帳の中から中心となる色彩を選び出してみました。またリゾート地の賑わいを演出するために、低層部には質の高い色彩演出が自由に行なわれることも必要です。



建物の外壁基調色として推薦するトーン

屋根		
N5.0	N4.0	7.5Y 3/1
N8.0	2.5Y 3/2	5YR 2/1.5
外壁		
N9.5	5P 9/1	N9.0
5Y 9/0.7	5GY 8.5/0.5	10GY 8.8/0.2

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の実際の色見本とは多少異なります。

市景観ゾーン

●壁面基調色範囲
壁面基調色は、統一感ある海辺の街並みを創造するために明度8未満の色彩は避け、また、けばけばしいイメージの少ない、高彩度色の使用を避ける。具体的には、R・YR系で彩度3を超える色、その他の系では彩度2を超える色の使用を避ける。

●屋根面の色彩範囲

屋根面の色彩もけばけばしいイメージにならないように、図に示すような低彩度の落ち着いた色彩を使用。屋根面は一般に低明度色を使用するが、建築形態との関係で高明度色の使用も認める。

●賑わいの演出

建築外装の低層部分は、海辺の街の賑わいを演出するため、色彩の扱いは自由とするが、建築全体の配色バランスを考え美的な外観となるように心掛ける。

●建築外装材の選択

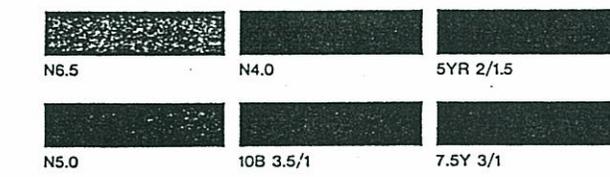
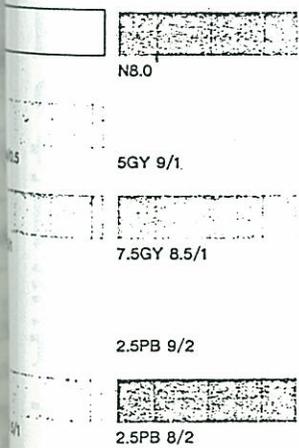
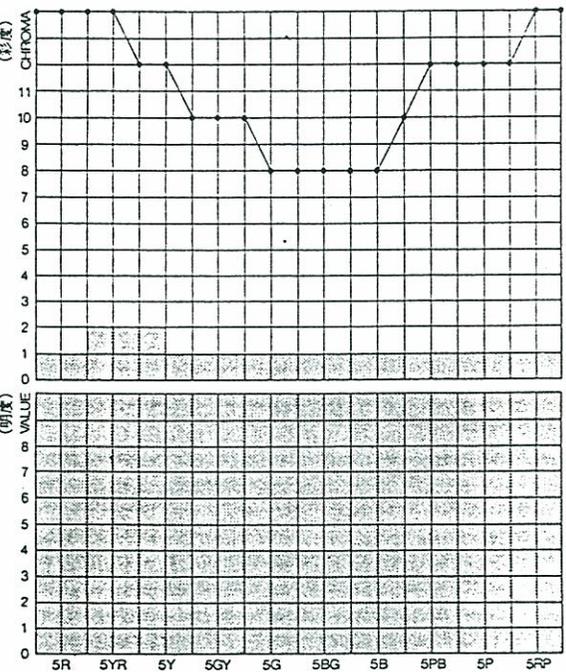
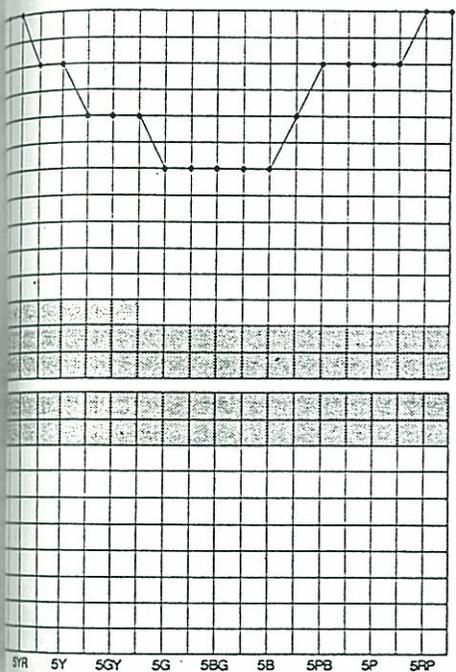
建築外装材は、街並みの連続性を考え、周辺の建物と極端にイメージの異なる素材は避ける。明るく近代的なイメージの素材を基本とする。

色の範囲は、JISの標準色票により、次の範囲とすることが望ましい。

●外壁
YR系とY系の色相を使用する場合は、彩度3以下、明度8以上とする。R・G・B・P系などの他の色相を使用する場合は、彩度2以下、明度8以上とする。

●屋根

YR系とY系の色相を使用する場合は、彩度2以下とする。R・G・B・P系などの他の色相を使用する場合は、彩度1以下とする。



マンセル値と色差

マンセル値は、色を表すための世界的な表色系で、日本では、JIS規格に採用されている。マンセル値は、色相(Hue)、明度(Value)、彩度(Chroma)の色の三属性を組み合わせてひとつの色を表示するものである。色相は色合いを示し、赤(R)・黄(Y)・緑(G)・青(B)・紫(P)の5つの色相に分割され、さらに10色相、40色相、さらに細分化される。明度は明るさを示しており、理論的な完全吸収の黒が0、完全反射の白が10でその間が分割される。色相をもたない無彩色は、N9の様にNをつけて表わされる。彩度は鮮やかさを示し、無彩色が0で鮮やかになるにつれて数値が大きくなる。赤・黄系は14程度、青系は8~10程度の彩度となる。以上の様にマンセル表色系は、色相・明度・彩度の三属性によって構成される色立体とよばれる三次元空間である。

〔公園景観ゾーン・自然景観ゾーン〕

●壁面基調色範囲

建築物の壁面基調色は、湘南などの豊かな自然景観の見え方を阻害しないように、図のような低彩度色を使用する。明度は5以上とするが、8.5以上の高明度色を使用する場合は、屋根をデザインするなどして誘目性が高くなりすぎないように配慮する。

●屋根面の色彩範囲

公園・自然景観ゾーンの建築物は、周囲の自然景観と融和するように傾斜屋根を設けることが望ましい。屋根面の色彩は図に示すように落ち着いた低明度・低彩度色とする。また光沢の強い素材は避け、自然景観との調和を計る。

●アクセントカラーの使用

建築外装におけるアクセントカラーの使用は外観を退屈なものにしないために必要であるが、中・遠景レベルでも目立つような面積の大きなく、対比の強い使い方は、公園景観ゾーン・自然景観ゾーンでは控えるべきである。

●建築外装材の選択

公園景観ゾーン・自然景観ゾーンの建築物に使用する外装材は、自然景観色との違和感が少ない素材を選定する。一般的には自然石や木材や光沢の少ないタイルなどがこれにあたるが、周辺との調和を考えた十分な配慮が必要である。

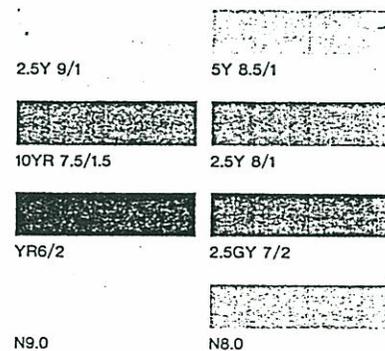
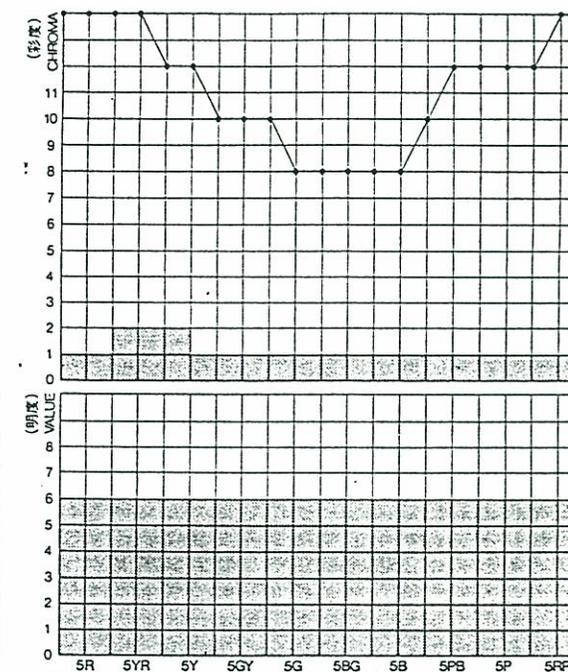
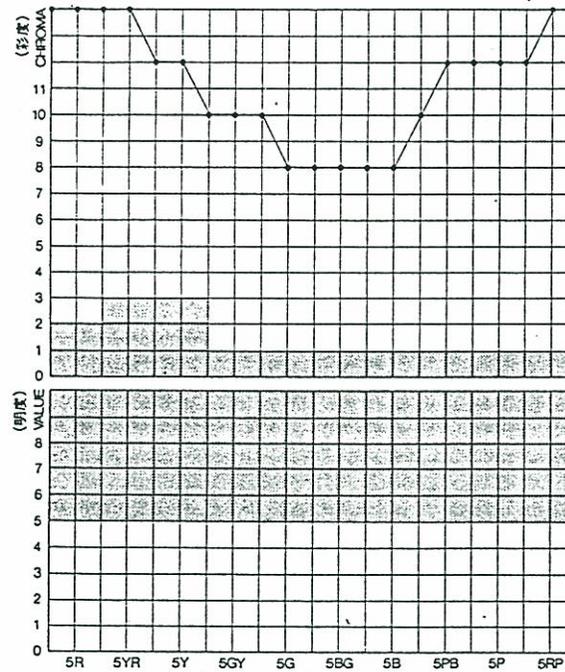
●色彩の範囲は、JISの標準色票により、次の範囲とすることが望ましい。

●外壁

YR・Y系の色相を使用する場合は、彩度3以下、明度5以上とする。R系の色相を使用する場合は、彩度2以下、明度5以上とする。その他の色相を使用する場合は、彩度1以下、明度5以上とする。

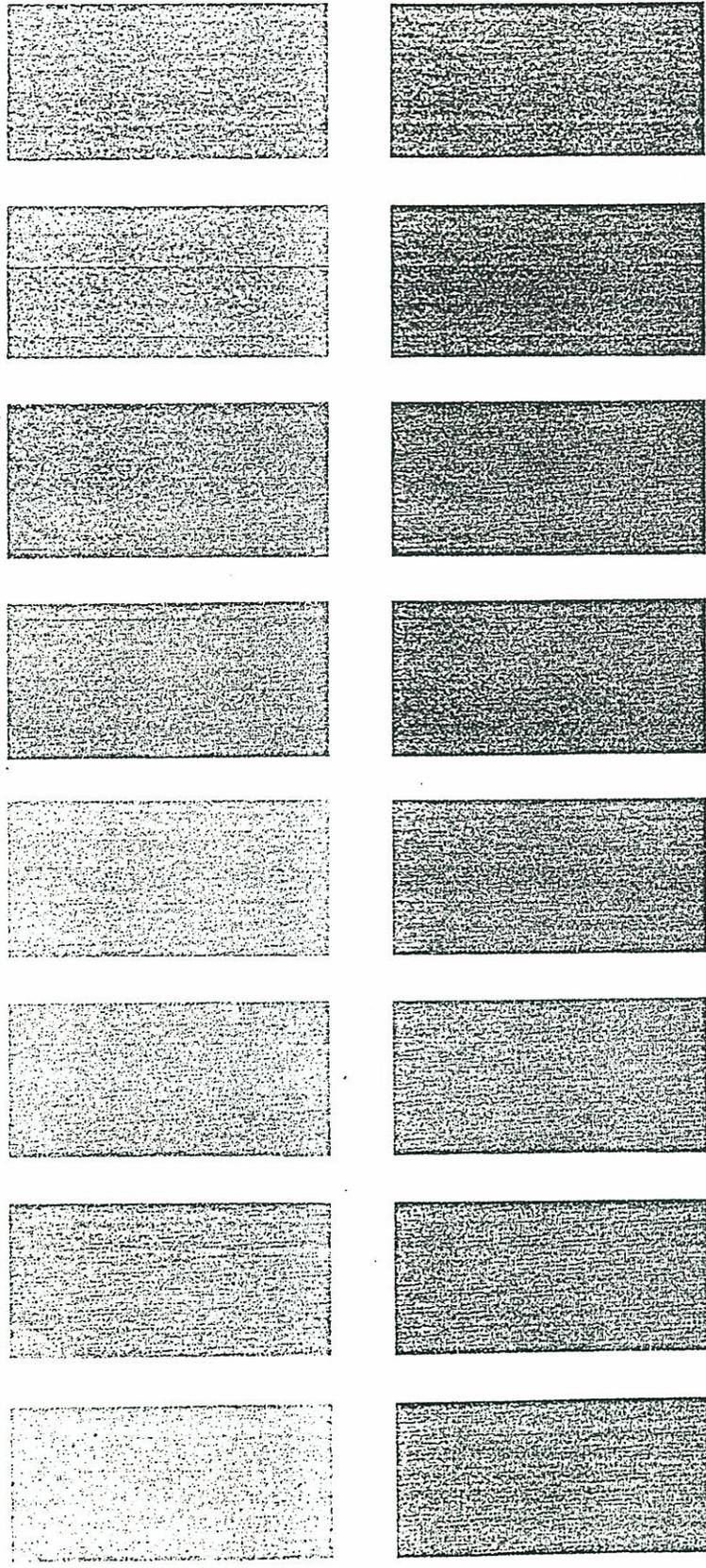
●屋根

YR・Y系の色相を使用する場合は、彩度2以下、明度6以下とする。R・G・B・P系などの他の色相を使用する場合は、彩度1以下、明度6以下とする。



土浦学園線の個性化

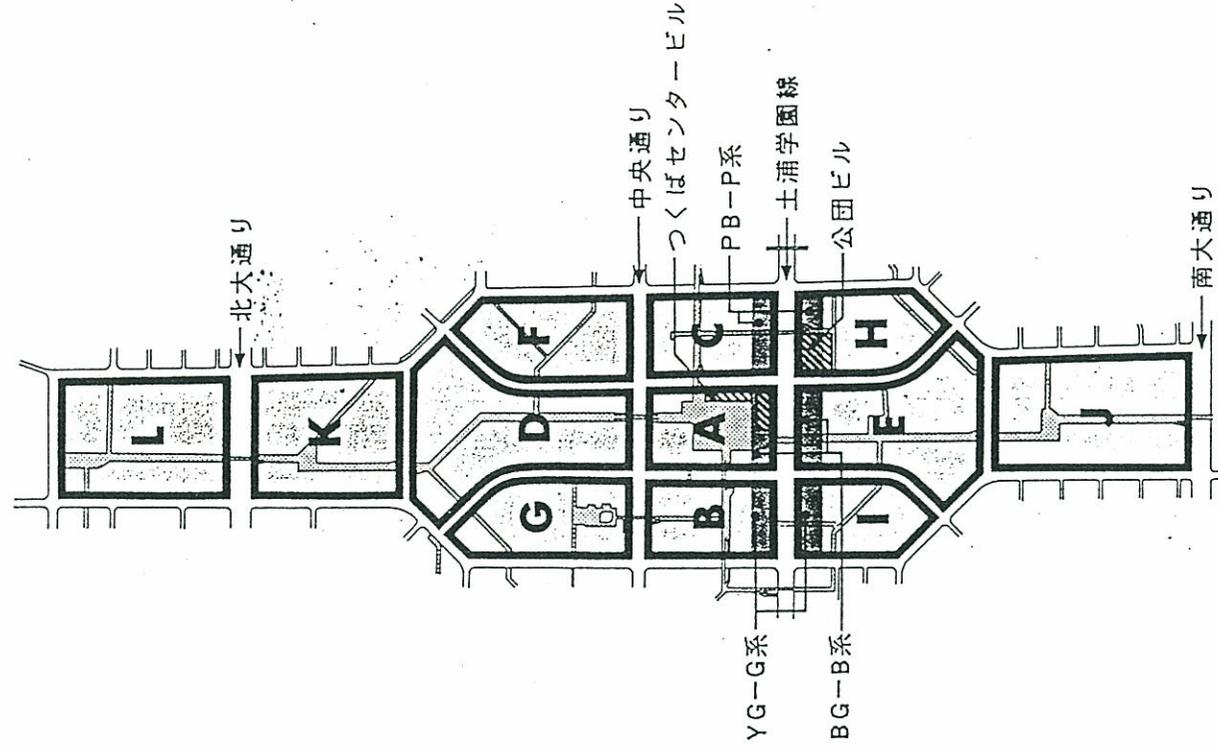
- 同一トーンによる色相の変化（上は明るさを強調した色群、下はやや彩度を上げ色味を強調した色群）

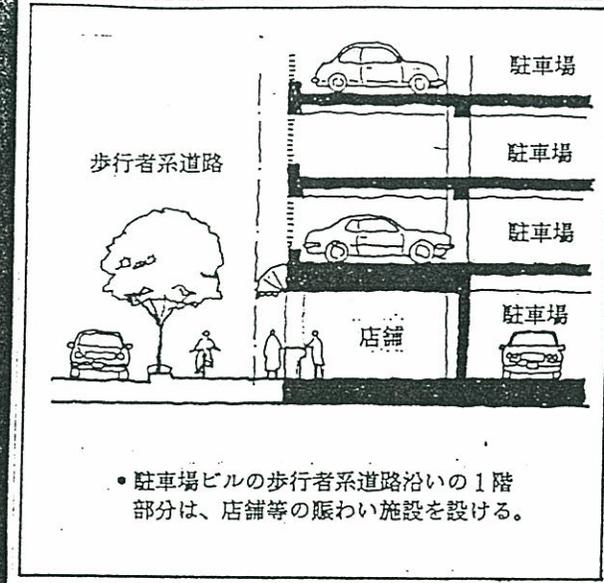


- 筑波研究学園都市に現在ある建物の色彩は、オフホワイトや茶系のレンガタイルで構成されており、建築の一般色範囲にありやや個性に欠ける。それに対し土浦学園線に面した建築物であるつくばセンタービルや住宅・都市整備公団の建物の外壁色は、建築の一般範囲から異っており、建築色としては難かしい色であるが個性的である。
- 今後建設される建築物の外壁をうまくコントロールすることによって、主要街路である土浦学園線を個性化し、環境全体のアクセントとすることができる。たとえば、A・B・CブロックおよびE・H・Iブロックの土浦学園線に接する部分の基調色を決める。

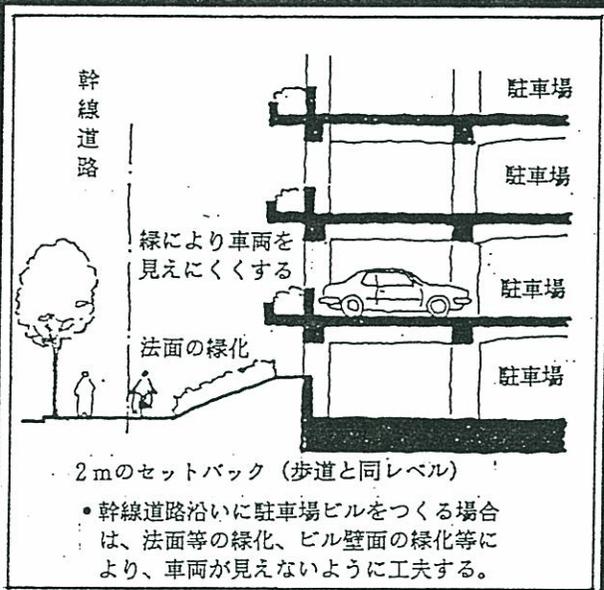
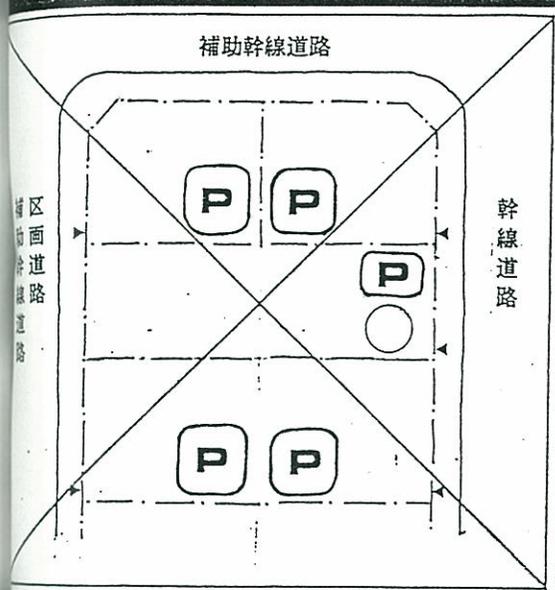
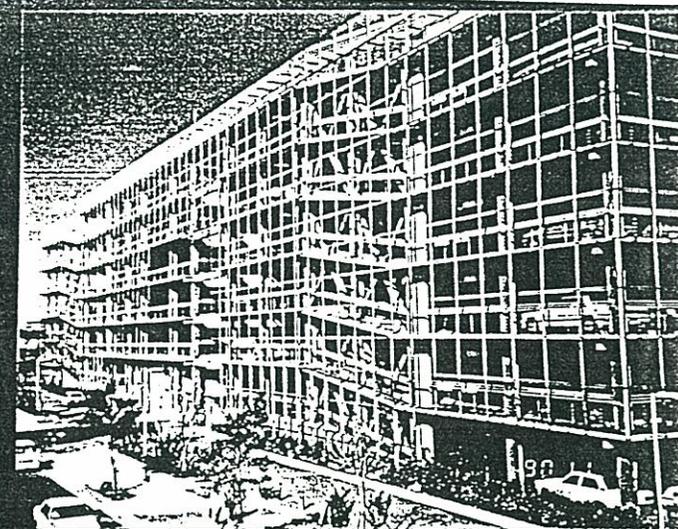
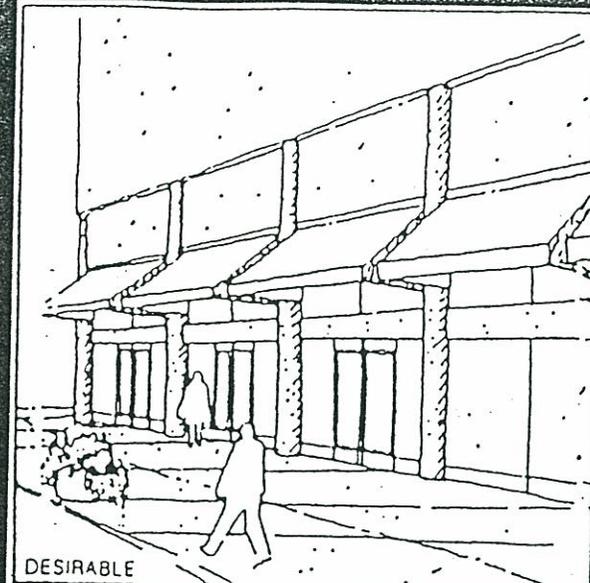
- Aブロック及びEブロックの一部を*BG-B系
 - Cブロック及びHブロックの一部をPB-P系
 - Bブロック及びIブロックの一部をYG-G系
- とし、彩度は3以下、明度は7以上を基調とする。
- 土浦学園線を東からアプローチした時、やや明るいグレイッシュトーンで整った色調が紫系から青系・緑系へとグラデーションで変化する。

* Y(イエロー)・G(グリーン) B(ブルー) P(パープル)



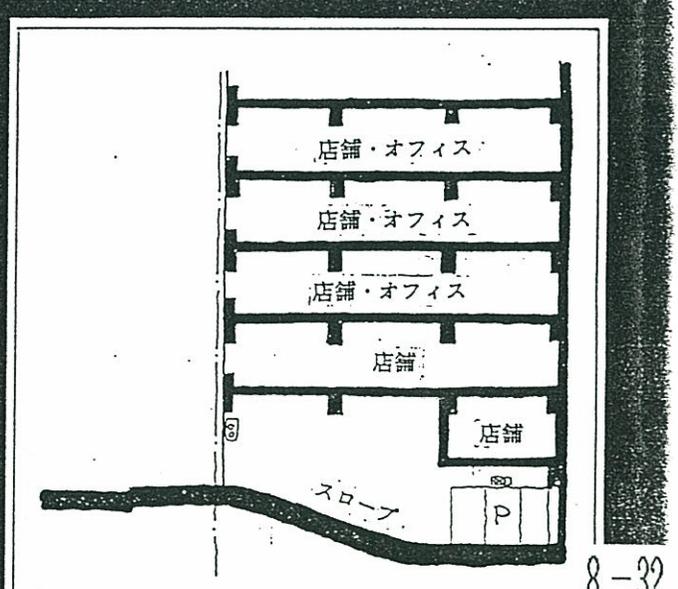
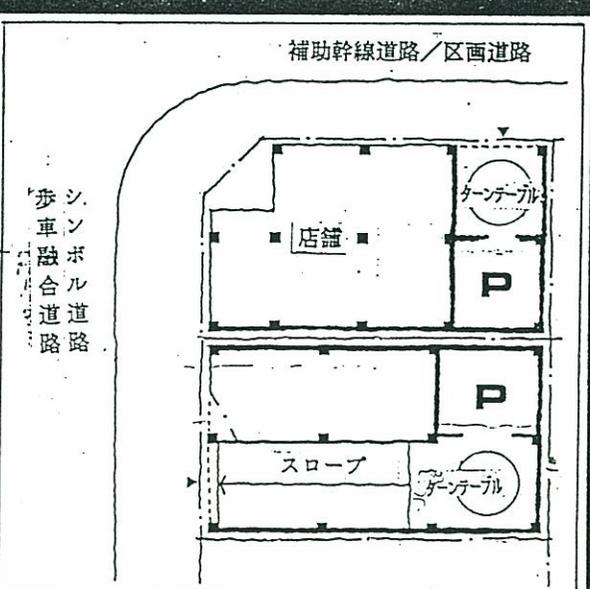
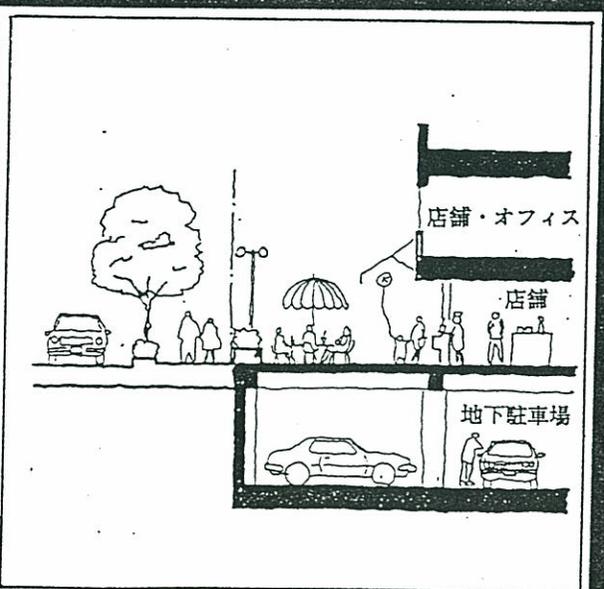
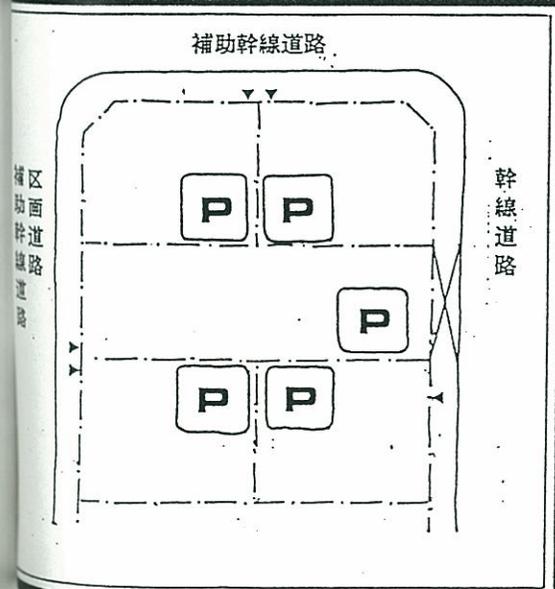
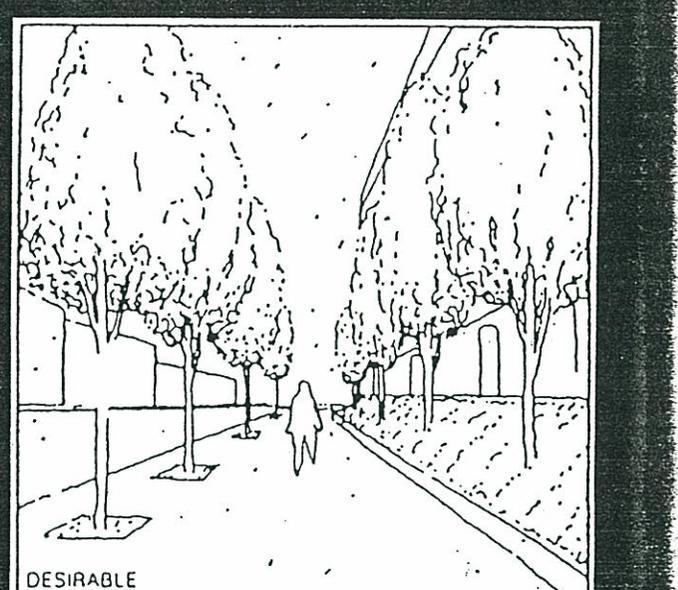
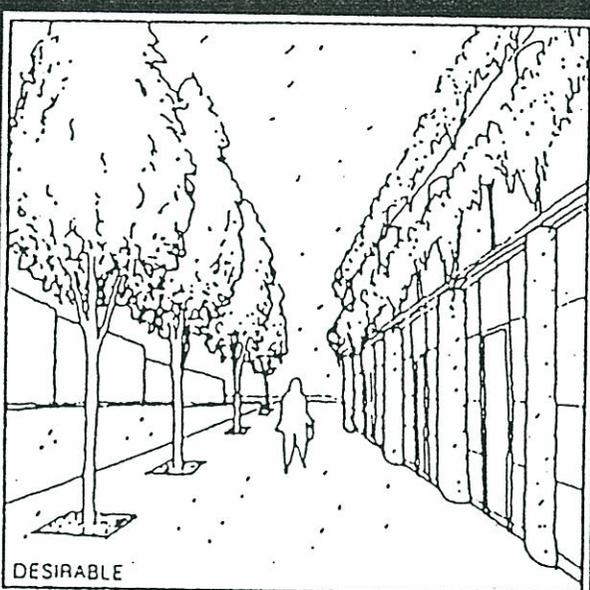


• 駐車場ビルの歩行者系道路沿いの1階部分は、店舗等の賑わい施設を設ける。



2mのセットバック (歩道と同レベル)

• 幹線道路沿いに駐車場ビルをつくる場合は、法面等の緑化、ビル壁面の緑化等により、車両が見えないように工夫する。



■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第8回開発ルール部会

日時：92.03.24(火) 10:00~10:30

於：港北都市開発センター

(出席) 徳江 義治 部長
守谷 寿三 男 委員
金子 三千 男 委員
内野 義宣 委員
栗原 貞夫 委員
小山 正 委員
栗原 靖 委員
皆川 成夫 委員
平野 泰二 委員
中山 礼二 郎 委員

石田 横浜市 港北NT建設部事業管理課係長
石毛 住都公団 港北開発局事業計画二課課長
高松 住都公団 港北開発局事業計画二課係長
丸山 港北都市開発センター計画部次長
堀口 港北都市開発センター総務・経理課長
小島 港北都市開発センター計画課課長代理

(欠席) 大久保 信正 委員

1. 徳江 部長、あいさつ

- 今回は、広告、看板、色彩、駐車場について詳細に検討をお願いしたい。

2. 港北都市開発センター 丸山 課長、今回の部会内容説明

- 街並み景観形成計画の検討(その5)
部会長の言われた内容に加えて、協議会に提案する案についても検討していただきたい。

3. 山手総合計画研究所、菅

- 色彩について基調色と界隅色
- 看板、広告物について
- 駐車場について

4. 討議

- (守谷) ・明るく賑わいのある街は、国内では歌舞伎町で、国外ではラスベガス等があげられる。
・明るい街づくりを目指しているなら、ネオン看板などはどんどん導入すべきではないか。
・垂れ幕禁止は大売出しをする店にとっては大きい問題である。テナントの売上げを下げるようなルールを作るのはどうか。
・袖看板は、大テナントなら良いが小テナントの集まるビルでは困る。
・ポスターは、貼られたものはどうしようもない。監視できない。
・他都市ではネオン等を禁止しているようだが、ここではフリーにして明るい街にするのはどうか。
- (菅) ・目的は質の高いものを作ってくため、ガチガチのルールにすれば良い街になるとは、こちらも考えていない。
・建築も建築家を十分吟味する必要があるのと同じで、サインや看板も良い業者を選ぶことが大切だ。

- (守谷) ・TC全体が銀座や歌舞伎町のように夜も明るい街にしてはどうか。
(高松) ・どのような街にしていくかの方向による。
・ラスベガスのようにネオン、ストロボの明るい街を目指すのか、山手住宅地の延長としてシックな落ちついた街を目指すのか、どのような街を目標とするかを検討するのが先ではないか。
・パリ等は非常に厳しいルールをもっている。厳しすぎるのはどうかと思う。
・同じルールでも、銀座と秋葉原のように大きく異なる。
・何もしないと日本全国の街と同じ街になる。
・より良い街にしなければならない。
- (守谷) ・商業主体の街となっていくのであれば、夜ネオンのきらめきがある方が賑わいがあるのではないかと。
- (徳江) ・守谷さんのおっしゃるような夜の明るい賑わいは大切だが、センター全部が、ネオンで飾れるのはどうか。
・部分的には、そういう街があってもいいが、全体は質の高い街にしたい。
- (守谷) ・通りによって変える考え方には賛成だ。
- (小山) ・NT全体の開発理念から、このような厳しいルールの案が作られたのだろう。
- (金子) ・原則は禁止で、ただし書きというのはいいのではないかと。高い階のテナントにとっては、袖看板を出せないのは困るのではないかと。
- (内野) ・TC全体は地区計画で、4項目程度に内容をしばって大枠を決めるべき。
・細目は街区毎に土地利用が異なるので、協定は街区毎に決めていくべきではないか。
・理想は求めるべきだが、現実との整合性をとる。
- (小島) ・今回の検討は街づくり協定をまとめている。
・各ブロックに降りていく話は今回は検討しない。
- (徳江) ・袖看板の大きさは、テナントの数によってかえるべきではないか。
・テナントが多いビルは、入口やエレベーターの所のサインで対応している。
- (皆川) ・中川駅前のビルではルールに沿って袖看板を作ったが、テナント1件当たりの大きさが小さいため窓面や壁面に勝手に広告を出している。外すようにいっている。
- (金子) ・原則禁止という書き方は良いと思う。
- (小島) ・今回の提案はあえて厳しい書き方で出させてもらっている。
・この街は一見の客を相手にしているのではなく、リピートの客を相手にすべきだと思う。
・その場合に大きな看板は必要ないのではないかと。
- (金子) ・上層階に業務がはいった場合に高い場所にも袖看板が必要なのではないか。
・雑多な街ときれいな街を実際に見学してはどうか。

- (皆川) ・決まった大きさの看板はテナントの数が多くなると、1つ当たりの大きさが小さくなる。特に屋間は見えない。
- (金子) ・看板のルールをなくし、放任するべきではないと思う。
- (菅) ・内野さんが言われたように、街区によってルールを変えてもいいと思っている。
- (徳江) ・特別区のような区域を設けるのか。
- (守谷) ・丸の内が看板が少ないのは、本社機能だから建物が看板の役割をしているため。
・小さいテナント程、大きな看板を欲しがらる。
- (内野) ・規制を厳しくすることが、街並みの良さにインパクトを与えるものではないと思う。
- (小島) ・街並みの要素として重要なものは、公共では地中化や高木植栽を行い、ビル側では、色彩や看板のコントロールを行うことである。この4項目さえ押さえれば、良い街並みにコントロールできると考えている。
・新横浜は看板さえよければ素晴らしい街になっただろう。
・新横浜に隣接するTCとしては、それ以上に必要がある。
- (金子) ・看板のない街は良いと言われてもイメージできない。
- (小島) ・今後、地元におろしていくと壁面後退などは強硬に反対されるが、色彩や看板はそうでもない。ここが肝心だろう。
- (金子) ・その意見とは反対で、壁面後退こそ大切で後はフリーがいいのではないか。
・雨でも歩けるところが欲しい。
・四国で見てきた例では、1件だけ壁面後退のルールを守らない店があり、歩きづらくしていた。ルールは大切である。
- (内野) ・細部にわたる規制は計画の進行上好ましくない。
・規制するルールは、項目をしぼるべきだ。
・他のルールは時間と共に変えていくものと考えている。
- (高松) ・規制は地区計画として最低限の項目としてしぼっていき、後のルールは協定として変更可能なようにしたい。
- (徳江) ・実地見学とルールのさらに細かい検討をやりましょう。
- (石田) ・駐車場の幹線道路からのアクセスについて、新横浜も裏側アクセスにしているが、裏側の道路が非常に混雑していた。表側からとることも考えられるのではないか。
- (小山) ・表からとると幹線道路がひどく渋滞してしまうだろう。裏側の道路からとれば、待ち行列も長くとれていいのではないか。
- (丸山) ・ルール部会のスケジュールの説明。
- (金子) ・ルール部会メンバーが理解できないのに、地元に入ってまとめていけるわけがない。
・あと1回では終わらせるのは無理で、見切り発車はいけない。4月中に何度もやる必要がある。
- (徳江) ・4月上旬に見学会を開くべきで、認識を深めたい。その上で検討したい。

