

港北ニュータウン
タウンセンター地区
街づくり協定案

港北ニュータウン事業推進連絡協議会

は　じ　め　に

港北ニュータウンの公団施行地区では，現在土地区画整理事業による，造成工事が進められています。今後，これらの工事が進み，街の骨格ができあがると，いよいよ私達自身の手によって建築が始まります。

私達は，これまで，港北ニュータウンを横浜市北部の中心地区にふさわしい魅力あるまちにつくりあげるために，積極的にこの事業に参加してきましたが，その成果は，港北ニュータウンの設計に反映し，また，「特別な用地」の申出調査となって実を結びつつあります。

しかし，市や公団の行なう事業によって，まちの骨格は整備されますが，ほんとうのまちづくりは，これから私達が建物を建てることによってはじめて本格的にはじまるので，私達が建てる家の建て方や，土地の利用の仕方によって，まちが良くもなり，悪くもなっていくものだといえます。

もちろん，私達が建物を建てる場合は，現在定められているいろいろな法律の基準によるのですが，この基準だけでは，必ずしも，住み良い，魅力あるまちにはなりません。

そこで，私達住民が中心となって，いろいろ研究を行なってきた成果として，魅力あるまちづくりを推し進めるための《街づくり協定》を考えました。この《街づくり協定》は，協定の内容づくりから締結，さらに運営に至るまで，すべて私達住民自身の手によって行なわれていくもので，その効果は法律によっても保護されています。

このパンフレットは，《街づくり協定》がなぜ必要か，どんな内容にすれば良いか，どのように運営したら良いか，現在考えられている《街づくり協定》はどんなものかを説明したもので，これをもとに皆で討議を重ね，より良い《街づくり協定》にして，全員が協定を締結し，“街”づくりに役立てたいと思います。

目　次

1. 街づくり協定は
　　なぜ必要なのでしょうか

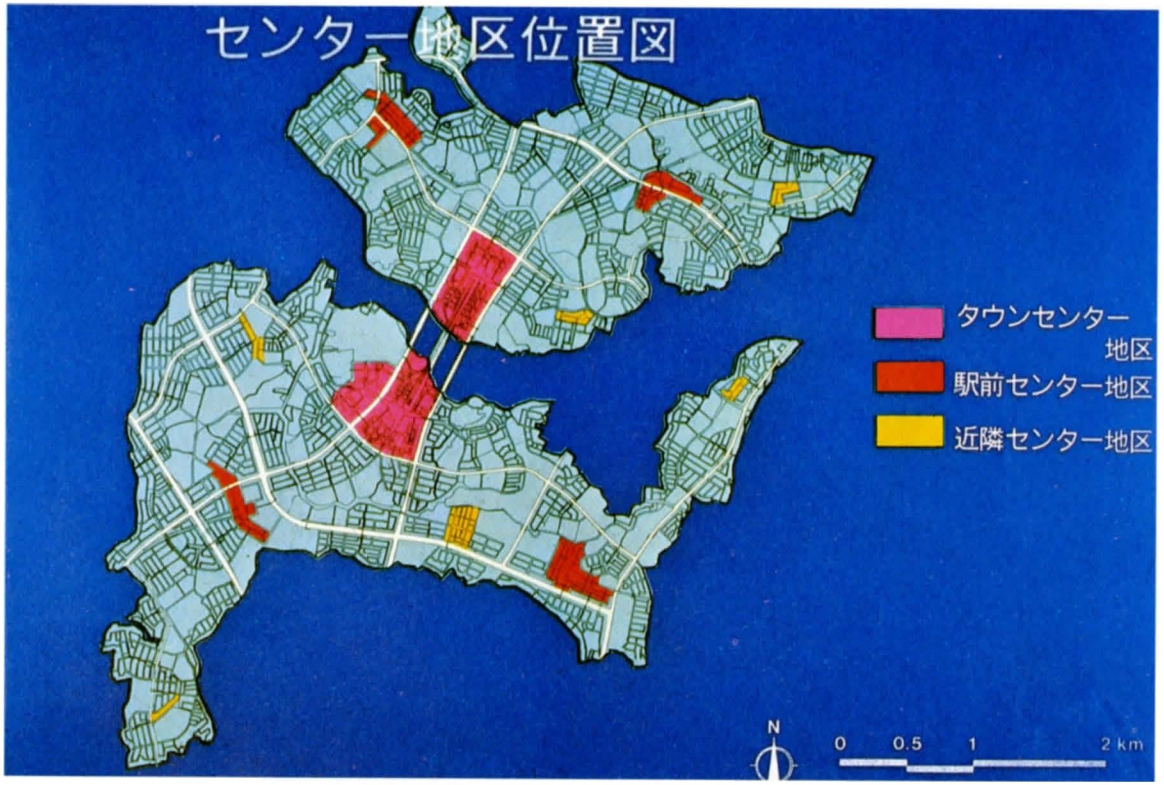
2. タウンセンター地区の特性

3. 街づくり協定の内容

4. 協定の適用街区一覧

5. 協定の締結手続と運営の方法

6. タウンセンター地区
　　街づくり協定書（案）



1．街づくり協定は，なぜ必要なのでしょうか

1-1．よいまちづくりを進めていくために

土地区画整理事業の段階で考えられてきたこと。

これまで，土地区画整理事業の段階で考えられてきたことを整理してみましょう。

■土　地　利　用　計　画

港北ニュータウンの公団施行地区は，最終的には人口約22万人の新しい都市に生まれかわります。これによって現在の田園風景が人口密度の高いまちなみに一変することになりますが，土地利用の混乱を防ぐために，前もって土地利用計画を確立しておくことが必要です。

そこで，港北ニュータウンでは，性格の異なる土地の利用例えば，住宅地区とセンター地区（商業・業務地区）や工場倉庫等地区あるいは共同住宅地区（いわゆるアパート・マンション地区）といった，それぞれの地区どうしが，お互いの環境を損なわないよう適切に配置されています。

また，公園，学校，その他の公益施設が，全体の土地利用と調和したところに計画されています。

港北ニュータウンの土地利用の計画はこの図の通りです。



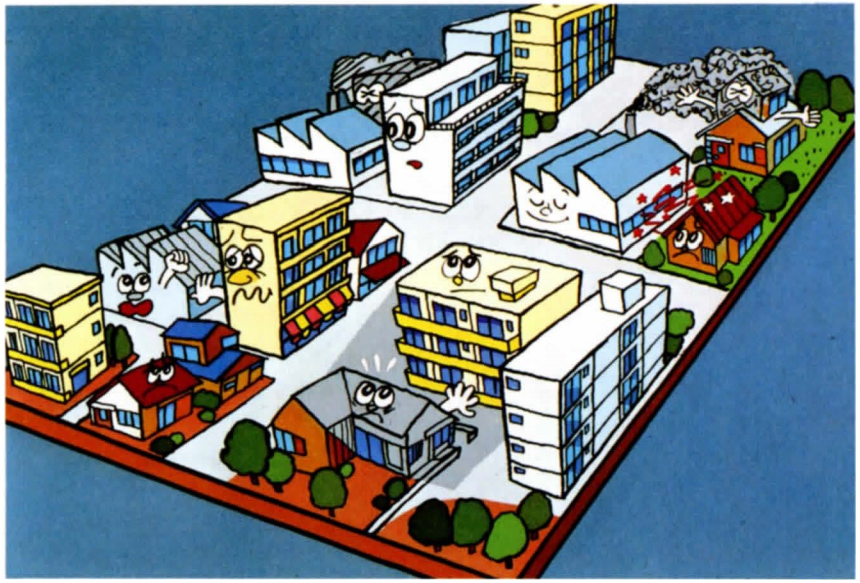


■「特　別　な　用　地」

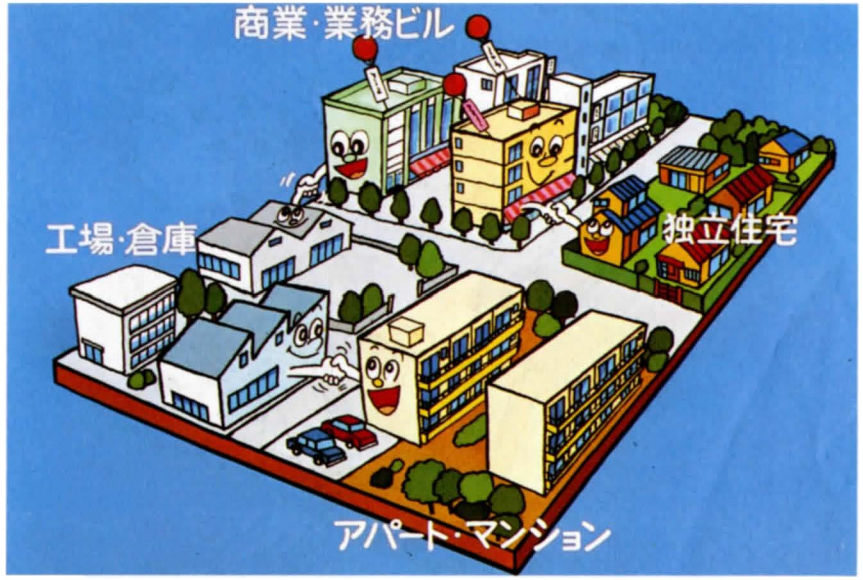
従来の土地区画整理事業における換地方法ですと換地後の位置は，換地前の位置をもとに，いわゆる押せ押せ換地となっています。このため，たとえば，もとから工場があったところのまわりに一般の宅地が換地され，あとになってそこに住宅が建てられてしまうといったように，いろいろな用途の建物が混ざりあって建てられることとなり日照や騒音などのさまざまな問題が起ってくることになります。

そこで，港北ニュータウンでは，用途の混在を未然に防ぐ計画的な土地利用ができるようにするとともに，私達の意向に沿った将来の生活設計ができるように，センター地区，共同住宅地区（いわゆるアパート・マンション地区），工場・倉庫等地区，集合農業地区などといった用途の定められた「特別な用地」を土地利用に合わせてもうけ，換地としてうけられるように考えられました。

従来の換地手法によるまちは雑然としています。



「特別な用地」の申出調査による換地によって
街区毎の用途が，純化できるもとがつくられます。



1-2. よいまちづくりを，さらに進めていくために
これから，考えていかなければならないこと。

土地区画整理事業の段階では「特別な用地」を含めて，計画的な土地利用が考えられています。この土地区画整理事業が完了すると，道路，公園，上水道，下水道といった，まちの骨格ができ上ることになりますが，まちをかたちづくる建物の建設は，それから始まることとなるのです。

——— そこで，この建物の建築に関するルールについて考えていきましょう ———

■ 建物は，最低限，現在定められている
法律に沿って建てなくてはなりません。



現在，建物を建てるときには，いろいろな法律で定められている基準によらなければなりません。

その主なものとしては，都市計画法，建築基準法，消防法などです。

このうち都市計画法で定められている〈用途地域・地区〉の指定について，少し説明しておきましょう。

〈用途地域・地区〉の指定

異なる用途の建物が混在することによって起る問題をできるだけ防止するために，現在のまちでは，第一種住居専用地域，商業地域，準工業地域などといった用途が指定されています。

そして，各用途地域毎に，建築物の用途，形態敷地の利用の仕方などが法律で定められており，建物を建てるときには，この基準にしたがわなければなりません。

港北ニュータウンは，現在ほぼ全域にわたって第一種住居専用地域となっていますが，これはやがて，先に説明した土地利用の計画に合わせて，独立住宅地区は，第一種住居専用地域に，タウンセンターは，商業もしくは近隣商業地域に，といったように，土地利用計画に合った新しい用途地域・地区の指定がなされることになります。

横浜市の現在の用途地域は，
この図の通りになっています。



■ しかし，これらの現在の基準だけでは，極めて不充分なのです。

このように，建物を建てるときには，現在定められている法律の基準にしたがうことになりますが，これらの現在定められている基準は，

① 全国，どの地域でも同じ基準である。

⇩

港北ニュータウンの特性を生かしたまちづくりに，充分対応できない。

② 基準がおおまかで，適用範囲が広い。

⇩

それぞれの地区の条件に応じたきめの細かいまちづくりには，充分対応できない。

などといった限界があるのです。

このため，現在定められている基準だけをたよりに建物が建てられたとすると，次のような好ましくないまちになる恐れがあります。

○ いろいろな用途の建物が混ざりあって建てられて，騒音や日照などさまざまな問題が起っているまち。

○ 敷地いっぱいに建物を建ててしまい，日照や風通しが悪くなって，災害に危険なまち。

○ 道路上で，荷物の積みおろしをしたりするなど，交通の混乱が起っているまち。

○ 緑の少ない，うるおいのないまち。





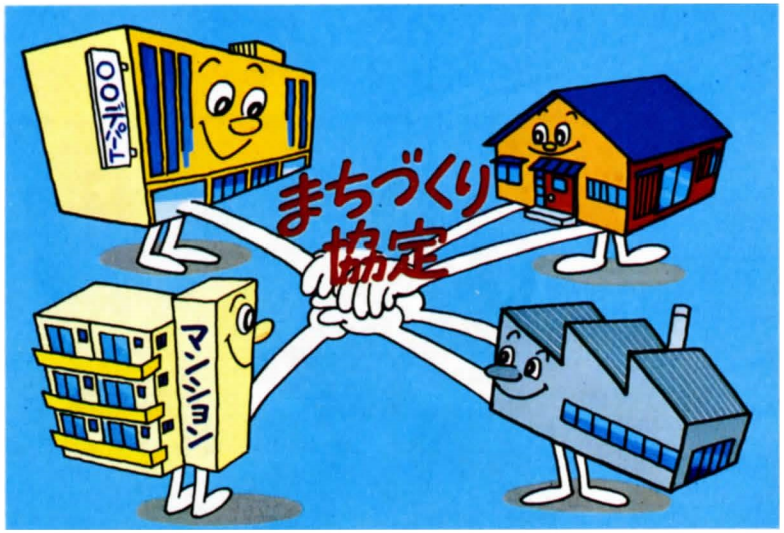
それでは
そのようにしないためには
どうしたら
良いのでしょうか

■ 新しいルールとしての《街づくり協定》を結び，より良い環境のまちをつくりましょう。

港北ニュータウンを住み良い，魅力のあるまちにしていくためには，現在定められている法律の基準だけでは，極めて不充分なのです。

そこで，より良い環境のまちをつくり，より良い生活の基盤をつくるために，私達自身の手で新しいルールを作り，それによって，まちを守り育てていくことが必要となります。

〔その新しいルールとして 建築協定を中心とした《街づくり協定》を考えました。〕



■ 《街づくり協定》とは

そこに住む住民全員の合意によって，建築基準法に定められている基準以上の基準を定めて，お互いに守りあって，良いまちをつくっていくことを約束する「建築協定」という制度が建築基準法の中に定められています。

この「建築協定」を中心とした新しいルールを《街づくり協定》と呼ぶことにします。

《街づくり協定》は，各地区の特性に応じて，その環境を良くする内容を盛り込み，より良いまちをつくっていこうではありませんか。

《街づくり協定》の特色は，

① 協定づくりは，私達住民の手で行なわれる。

② 協定は，そこに住む住民全員の合意によって結ばれる。

③ 結ばれた協定は，後から入ってきた人達も守らなければならない。

④ 協定の運営は，私達自身が行なう。

2. タウンセンター地区の特性

《街づくり協定》の内容を説明していく前に，私達が敷地を利用していく時基本となる，タウンセンターの設計のあらましについて整理しておきましょう。



■ タウンセンターの位置

タウンセンターは，第一地区，第二地区にまたがってそれぞれ鉄道駅を中心に配置されています。

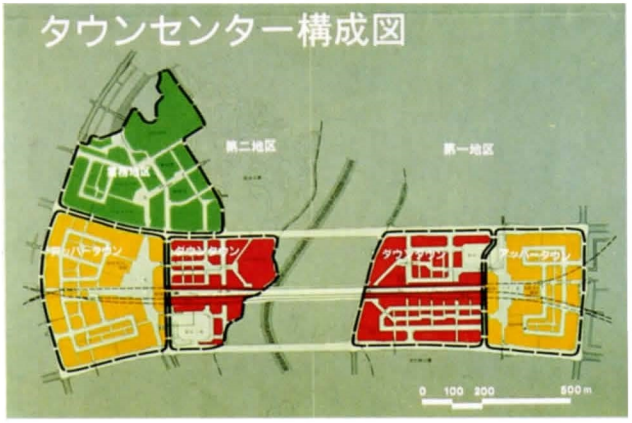
■ タウンセンターの性格

タウンセンターは，ニュータウンの中心地としてあるだけでなく，広く横浜市北部地域の中心地としての性格を持っています。

■ タウンセンターの設計のあらまし

① 空間構成の考え方

地形の高低差を利用して空間構成がなされていて，高い方のまち〈アッパータウン〉は，おおらかなまちとして，低い方のまち〈ダウンタウン〉は，にぎわいのまちとして特徴づけられています。また第二地区には，官公庁施設を中心とした業務地区が設けられています。

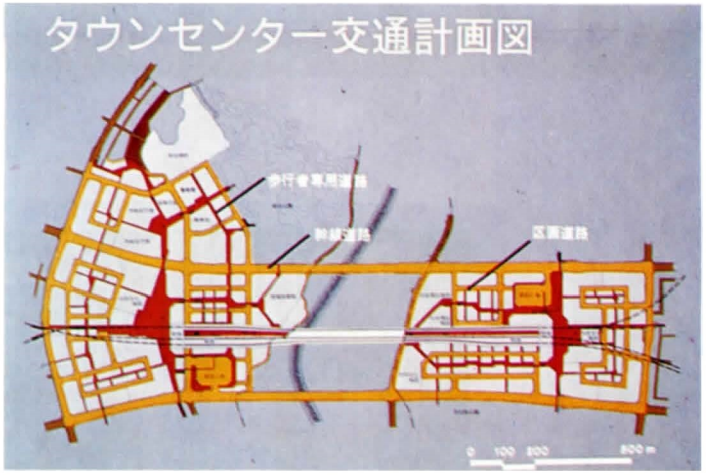


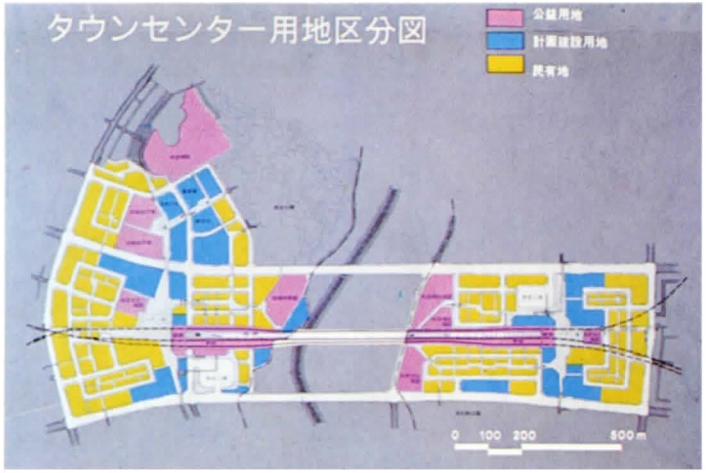
② 交通計画

人と車をできるだけ分離するように考えられていて，歩行者は，車と分離された歩行者専用道路によって，タウンセンターの中をめぐり歩くことができます。また，荷物を搬出入する自動車は，各敷地の裏側から出入りできるように配慮されています。

③ 用地の構成

タウンセンターには，私達の敷地の他，官公庁施設などが建てられる公共公益施設用地や，商業施設が十分整わない初期の段階から生活利便施設が建てられる計画建設用地などで構成されています。





3. 街づくり協定の内容

それでは，これからタウンセンター地区の街づくり協定の内容について考えてみましょう。

まず《街づくり協定》がない場合，いったいどんなまちになってしまうのか，どういうまちになりがちか，そういった例を左側に，

次に《街づくり協定》を結んで，そのようなまちにしないで，より良いまちにするには，どうしたら良いか，そのひとつの方法を右側に，

それぞれについて整理してみましょう。

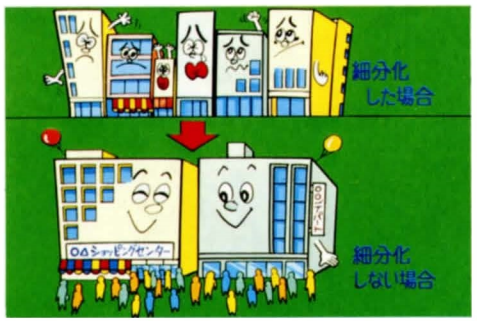
これらの比較から《街づくり協定》の内容としてなにが必要か，どういう内容にしたら良いかが明らかになってきます。

地区によっては，もっとさまざまなことがらを検討する必要があるでしょう。

効率の良い店舗や事務所にしよう。（敷地の最小面積）

敷地を細かく分割すると，極端に間口が狭く，奥行の長い敷地となり，そこに建物を建てると効率の悪い店舗配置となるとともに，まちなみも窮屈なものとなってしまう。

敷地の最小面積を決めておく。



まちの中心には，それにふさわしい建物にしよう。（広場に面する街区）

タウンセンターの中心にあるのにもかかわらず敷地を細かく分割したり，敷地ぎりぎりに建物を建ててしまい，まちのイメージを悪くしてしまう。

緑の広場（第一地区），市民広場（第二地区）に面する敷地は，敷地を分割しないで大きく取り，敷地の中に青空公開空地と呼ばれる空地を設ける。



雨の日にも快適なショッピングができるようにしよう。（壁面の後退）

雨や日射しの強い日は，人出が少なくなる。

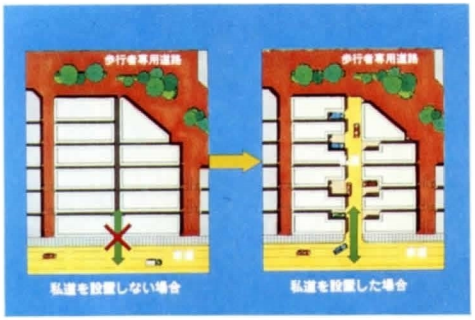
歩行者専用道路や広場に面する建物の１階部分を後退させて，快適なショッピングができるよう工夫する。



車が入ることのできる私道を設けよう。（私道設置）

B街区の一部では，車の入れない歩行者専用道路だけに面している敷地がある。このため，車による荷物の搬出入ができない。

歩行者専用道路の反対側に私道を設けて共同利用をはかる。



交通の混乱を起こさないようにしよう。（車の主な出入口）

車の主な出入口が，幹線道路側に面していると車の出入りの時，幹線道路の交通と混乱を起こす。

車の出入口は，区画道路側に設けるようにする。

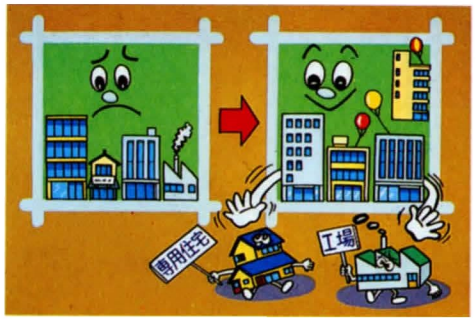


敷地のおかれた条件に合った建物の用途にしていこう。（用　途）

「用途地域地区の指定」による建物の用途基準だけでは，商業業務の中心地にふさわしく，また敷地の条件に応じた特色あるまちにしていくことがむずかしい。



タウンセンター地区にふさわしく，また敷地の条件に応じた新らしい用途条件を設ける。



〔新しい用途条件〕

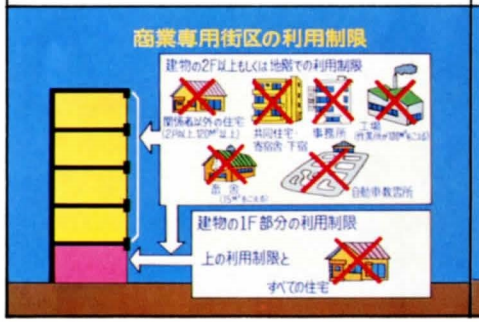
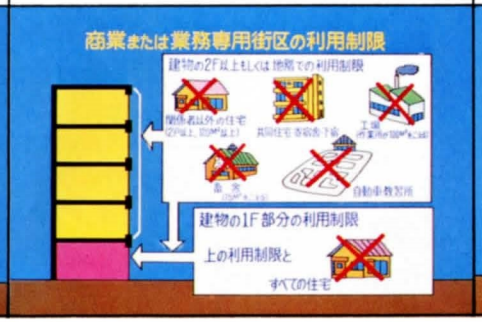
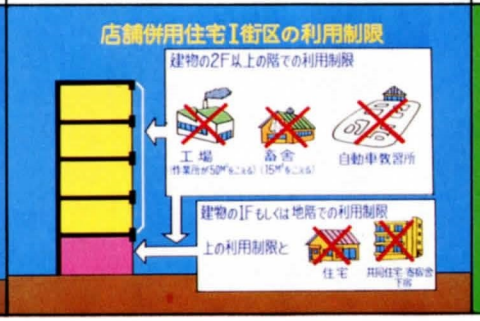
① 商業専用街区　……デパート，スーパーマーケット，専門店，飲食店などの商業専用の用途としてまちを構成していく。

② 商業・業務専用街区……商業専用及び，事務所などの業務専用の用途としてまちを構成していく。
（この街区の一部では，商業専用街区とのつながりから，建物の１階部分を商業専用として，事務所には利用しないことが望ましい敷地があります。
→「指定された道路」に面する敷地。）

③ 店舗併用住宅Ⅰ街区……建物の１階は店舗として，それ以外は住宅として利用していく。

④ 店舗併用住宅Ⅱ街区……住宅と店舗が一諸になった，店舗併用住宅として利用していく。

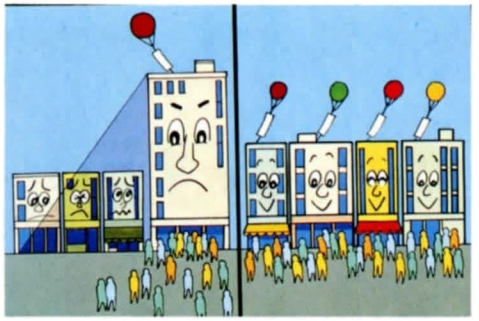
各街区の用途条件　（詳しくは巻末の協定書案を参照）

商業専用街区	商業・業務専用街区	店舗併用住宅Ⅰ街区	店舗併用住宅Ⅱ街区
商業地域で許されている用途のうち下図にあるような用途を制限する。	商業地域で許されている用途のうち下図にあるような用途を制限する。	近隣商業地域で許されている用途のうち下図にあるような用途を制限する。	近隣商業地域で許されている用途のうち下図にあるような用途を制限する。
			

建物の高さが調和のとれたまちにしよう。（高　さ）

高さがばらばらの建物が建てられてしまい，全体として統一のとれないまちなみになったり，地区内の住居部分に日当りなどで悪い影響を与える。

敷地の規模，用途，地形条件，さらに隣接する敷地の条件などから適切な高さを決めておく。



災害から安全なまちにしよう。（構　造）

火災などの災害時に，建物が崩れ落ちるなど，危険な状態になる。

地区内の全ての建物は，建築基準法による耐火建築物，または簡易耐火建築物にする。



これからは「自主協定」として考えられる内容についてです。

まちの美観を高めよう。（デザインの統一）

建物，広告塔，看板などが，勝手にばらばらに作られると見苦しいまちになる。



建物，広告物などの大きさ，色彩，材料などについて，一定の基準を決めておく。



共同建築化を押し進めよう。（共同建築化）

おのおのの敷地に，それぞれ単独の建物を建てると，建築計画上の無理が出てきたり，十分な駐車場や荷さばき場がとれなくなったりする場合がある。

私達で協力して，いくつかの敷地をまとめて，そこに共同の建物を建て，土地の効率的な利用をはかる。



全体としてまとまりのある発展を進めていこう。（建築時期）

将来，地区内のあちこちで建物が建てられず空地のままで放置されている敷地が多くあると，まち全体の活気がなく寂しいまちになってしまう。



街区ごとに，建物の建設時期を決めて，活気のあるまちにしていく。



住居部分への日照を配慮しよう。（日照の配慮）

隣接した敷地のことを考えずに建物を建てるとそこの住居部分の日当りを妨げることとなる。

隣接した敷地の住居部分への日照を十分配慮して建物を建てていく。



特色のあるまちにしよう。　（業種の構成と配置）

業種の構成や配置が，勝手に行なわれると，特色のない街区となってしまう。

街区ごとに業種構成や配置を決めておく。



環境の維持・管理は，私達の手で。　（環境の維持・管理）

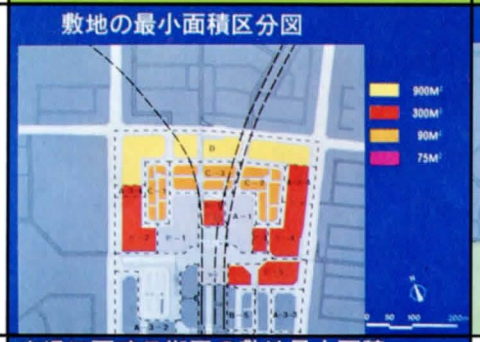
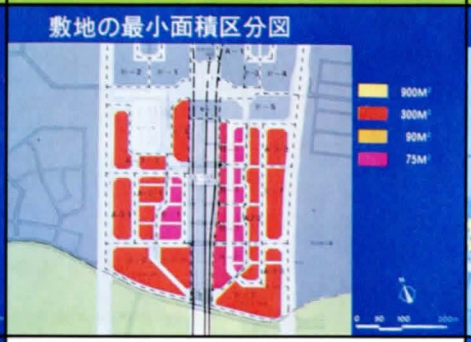
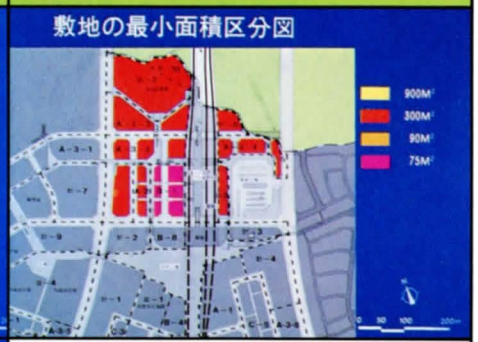
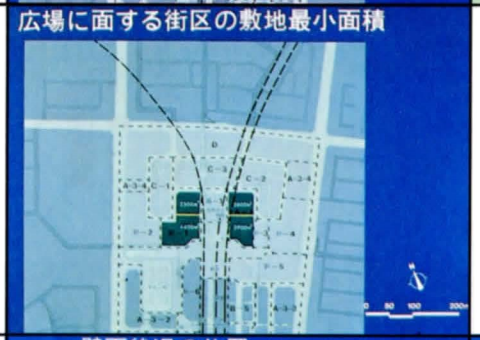
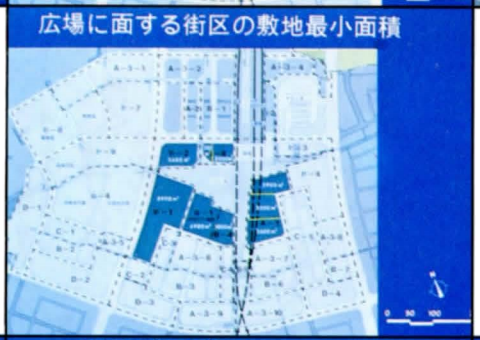
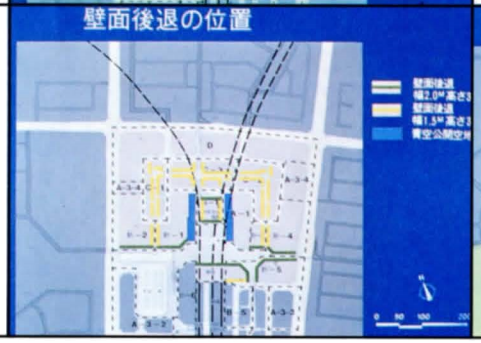
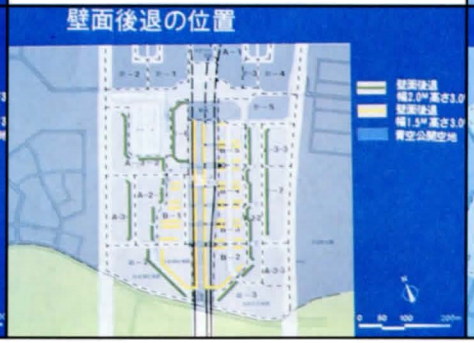
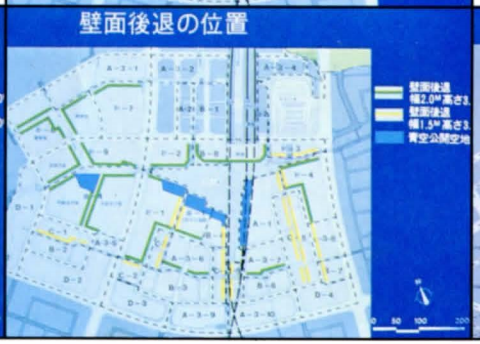
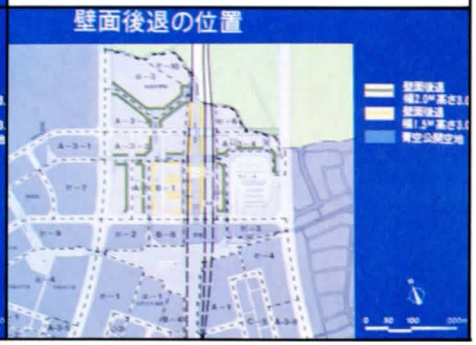
広場や歩行者専用道路などが清掃されないままでいると，やがて汚ないまちになってしまう。

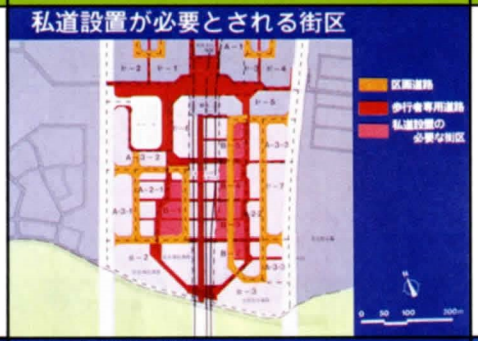
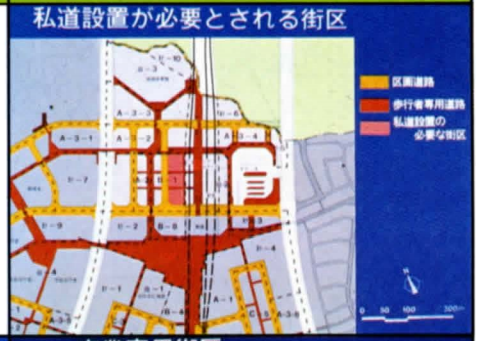
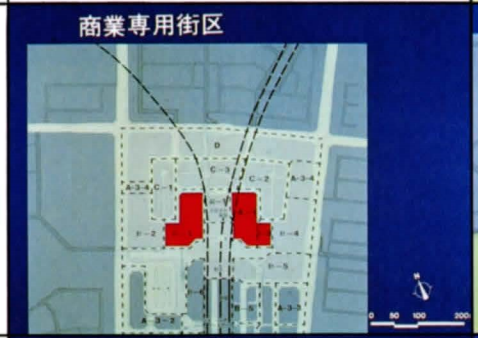
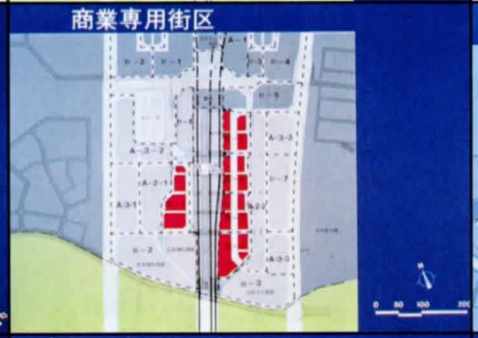
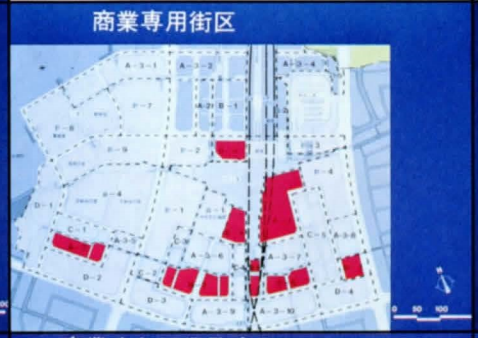
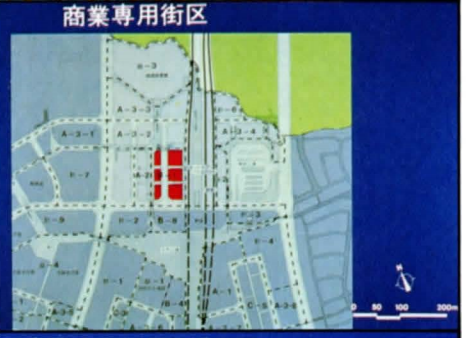
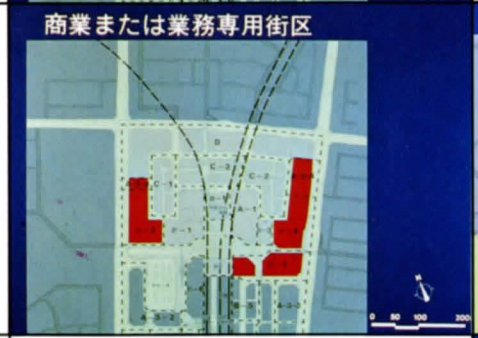
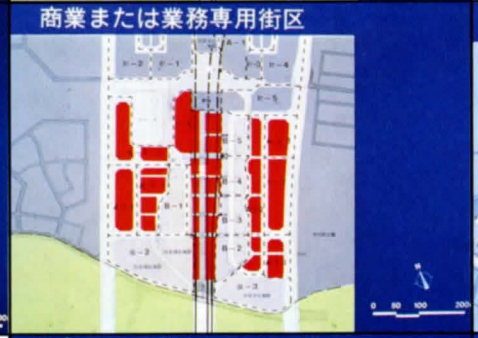
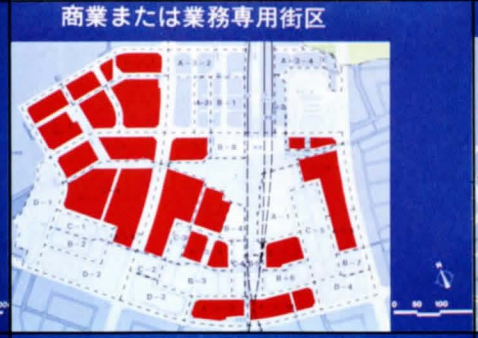
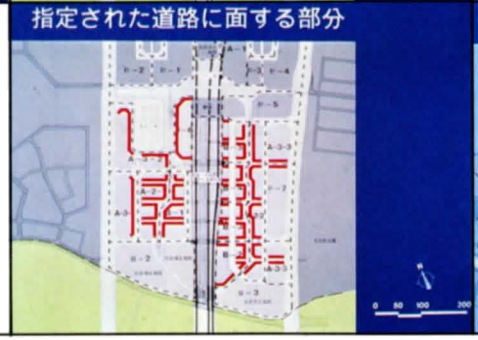
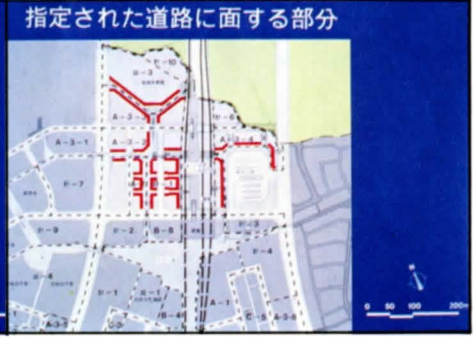
清掃，美化を私達の手で行なうようにする。

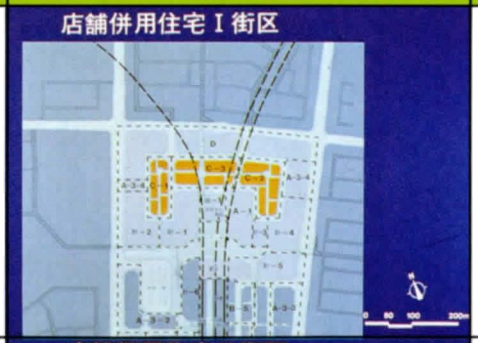
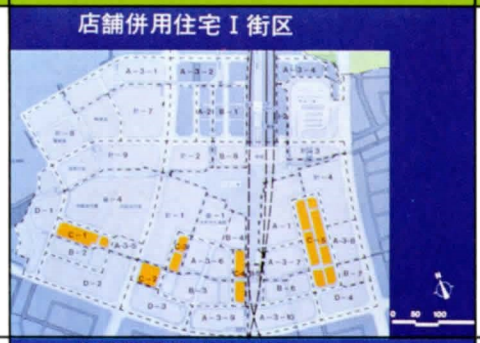
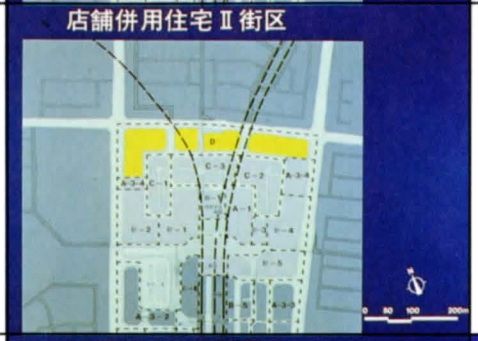
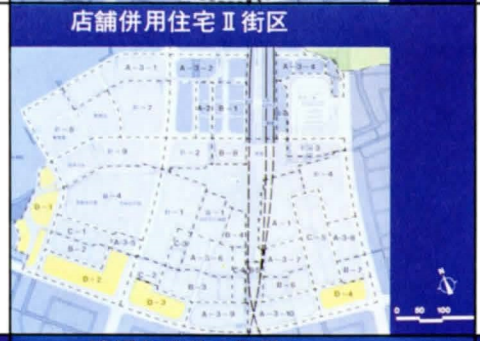
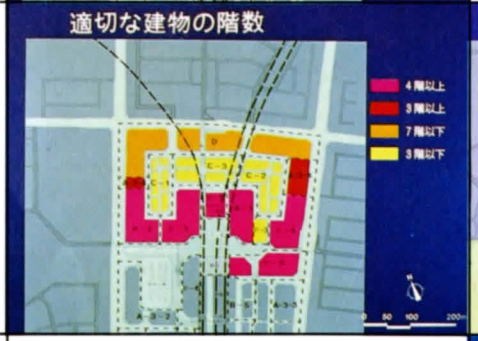
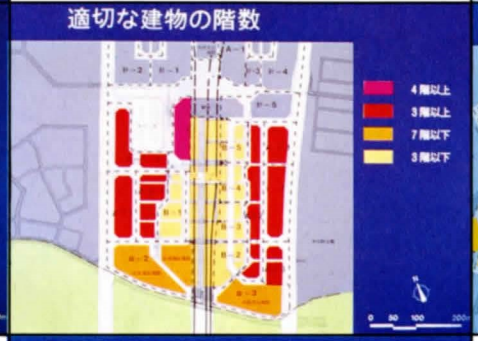
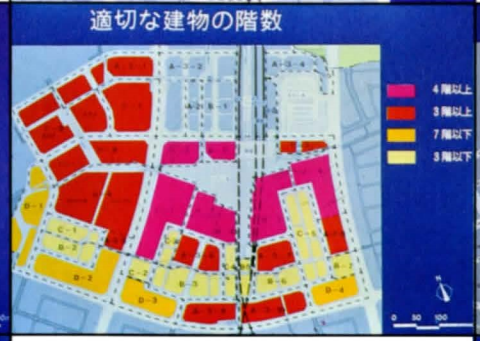
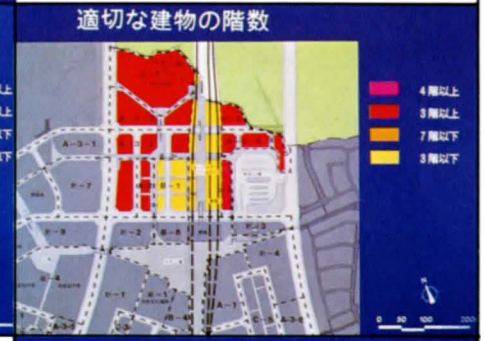


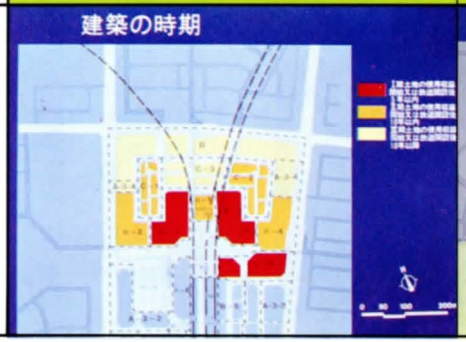
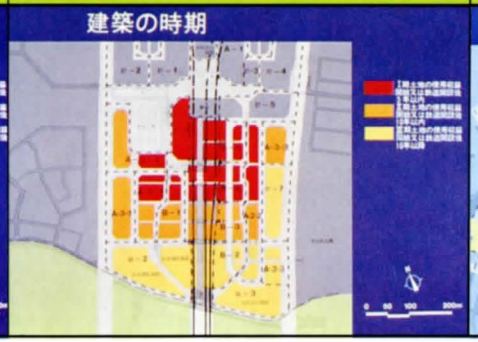
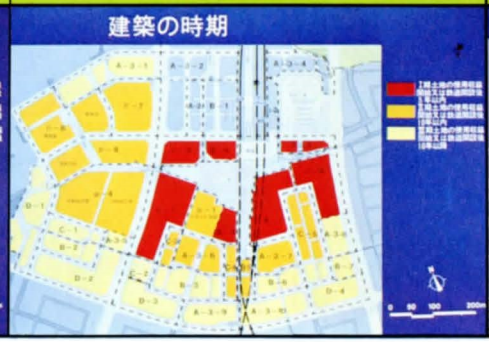
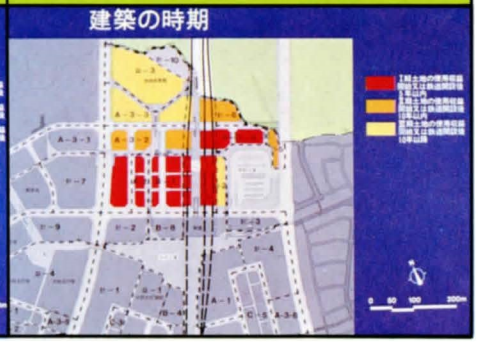
4. 協定の適用街区一覧

タウンセンターの各敷地は，そのおかれている条件によっていろいろな種類に分かれるために，これまで説明してきました街づくり協定のどの項目が，どの街区に適用されるのが良いかみてみましょう。なお，ここで取り挙げられていない項目は，全ての街区に共通に適用されるのが適当と考えられるものです。

協定項目	第一地区アッパータウン	第一地区ダウンタウン	第二地区アッパータウン	第二地区ダウンタウン
敷地の最小面積				
広場に面する街区		適用街区なし		適用街区なし
壁面後退の位置				

協定項目	第一地区アッパータウン	第一地区ダウンタウン	第二地区アッパータウン	第二地区ダウンタウン
私道設置	適用街区なし		適用街区なし	
用途〈商業専用〉				
用途〈商業・業務専用〉				
用途〈指定された道路〉	適用街区なし			

協定項目	第一地区アッパータウン	第一地区ダウンタウン	第二地区アッパータウン	第二地区ダウンタウン
用途〈店舗併用Ⅰ〉		適用街区なし		適用街区なし
用途〈店舗併用Ⅱ〉		適用街区なし		適用街区なし
高さ				
共同建築化	適用街区なし		適用街区なし	

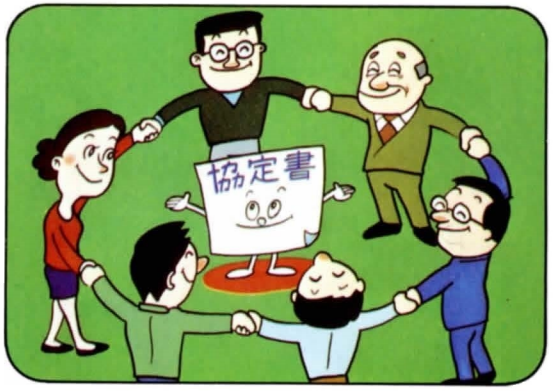
協定項目	第一地区アッパータウン	第一地区ダウンタウン	第二地区アッパータウン	第二地区ダウンタウン
建築の時期				

5. 協定の締結手続と運営の方法

協定の内容について
みんなで話合いをする。



全員の合意で協定を結ぶ。



市長の認可をうける。



運営委員会で協定を守り育てていく。



運営委員会では協定締結者の中から選ばれた人たちによって，定期的に話合いが持たれ，協定を守り育てていくことになります。

後から，この区域に入ってきた人も，協定を守る。

6. タウンセンター地区街づくり協定書〈案〉

第１地区

はじめに

港北ニュータウンのタウンセンターは、ニュータウンのみならず、横浜北部地区の中心地域として、今後、飛躍的な発展が望まれる地域です。そのためには、商業、業務、文化、娯楽と、市民生活に必要な各種機能を定着させると同時に、安全で気持良く歩ける、魅力ある街を創ってゆかなければなりません。

土地区画整理事業による基盤整備がなされたのちには、建築基準法等によって、建物の用途や形態など環境維持に必要なごく基礎的な規制がなされ建物相互間の矛盾を取りのぞく配慮が行なわれます。しかし街全体を健全に発展させ、個々の敷地や建物をもっとも効果的に利用してゆくためには、土地・建物の所有者および借家人等の土地・建物の利用者が、建物の建て方、利用の仕方、および維持管理の仕方等について、自らのルールを定め、積極的にこの運用をはかってゆくことが、まちづくりを成功させるかなめとなります。

そこで、「まちづくり協定書」として以下のように定め、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展を目的とします。

（まちづくり協定事項）

第１部　建築物の敷地、用途、形態、および構造条件に関すること。

第２部　建築物等の意匠、共同化、建築の時期、日照条件、街区の業種構成、環境の維持・管理に関すること。

なお、第１部の協定事項は、建築基準法にもとづく建築協定として定めます。

第１部　建築物の敷地、用途、形態および構造条件に関する協定。

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、構造、用途および形態を協定し、高度な商業・業務地区としての環境を維持、増進するとともに、魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）および建築基準法施行令（昭和２５年政令３３８号）の例による。

（名　　称）

第３条　この協定は、「港北ニュータウン第１地区タウンセンター建築協定」と称する。

（協定の締結）

第４条　この協定は、第７条に定める区域内の土地の所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権および賃借権を有する者（以下単に「土地の所有者等」という）全員の合意により締結する。

(2)土地の所有者等は、この協定を横浜市長に認可申請し、その認可を受けなければならない。

（協定の変更および廃止）

第５条　この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、土地の所有者等の協定者全員の合意によらなければならない。

(2)この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の協定者過半数の合意によらなければならない。

（協定の認可）

第６条　第４条により協定を締結しようとする場合および第５条により協定を変更または廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを横浜市長に認可申請し、その許可を受けなければならない。

（協定の区域）

第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

なお、土地利用の用途区分ごとに区域を街区（以下「街区」という）に区分する。

（建築物の基準）

第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地、構造、用途および形態は、各街区ごとに次に定める建築物の基準によらなければならない。（別掲）

（協定の有効期間等）

第９条　この協定の有効期間は、第４条に定める市長の認可公告のあった日から第５条に定める市長の廃止の認可の公告の日までとする。

⑵有効期間内に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

⑶この協定施行の際、すでに建築済、または工事中の建築物で、この協定に適合しない場合は、当該建築物はこの協定の当該規定を適用しない。ただし、この協定施行後に増築あるいは改築する場合は、当該部分に対してこの協定の当該規定を適用する。

（協定の効力の承継）

第10条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、当該建築協定区域の土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第11条　第８条の規定に違反した者のあった場合、第１４条に定める委員長は委員会の決定に基づき、当該権利者に対して工事施行停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

⑵前項の請求があった場合は、当該権利者はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第12条　前条第１項に規定する請求があった場合において、当該権利者がその請求に従わないときは、委員長は第１３条に定める委員会の決定にもとづき、その強制履行または当該権利者の費用をもって第三者にこれを行なわせることを、裁判所に請求するものとする。

⑵前項の提訴手続等に要する費用は、当該権利者の負担とする。

（委 員 会）

第13条　この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

⑵委員会は土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

⑶委員の任期は２年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

⑷委員は再任されることができる。

（役　　員）

第14条　委員会に次の役員を置く。

委 員 長　　１名

副委員長　　２名

会　　計　　２名

⑵委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営のための事務を総括する。

⑶副委員長および会計は、委員の互選により選出し、委員長が委嘱する。

⑷副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、その職務を代理する。

⑸会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

（顧　　問）

第15条　委員会は、必要に応じて顧問を置くことができる。

⑵顧問は、委員会が選定し委員長が委嘱する。

⑶顧問は委員会の求めに応じ意見を述べる。

補　　則

第16条　前２条に規定するほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

附　　則

（施行期日）

この協定は、市長の認可公告のあった日から効力を発する。

（協定書の部数）

この協定書は３部作成し、２部を市長に提出し、１部は、協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した２部のうち１部を委員長が保管する。

上記建築協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

＜土地所有権者＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第１部　第８条にもとづく建築物の基準は次のとおりとする。

＜第１地区タウンセンター建築物の基準＞

1. 建築物の敷地

(1) 建築物の敷地の最小面積

建築物の敷地の最小面積は、次の街区ごとに定めた面積とする。ただし、昭和　年　月　日に通知された仮換地面積が次の街区ごとに定めた最小面積以下の場合には、その面積を最小面積とする。なお換地面積が確定した場合にはその面積を最小面積とする。

A街区（A－１街区を除く）３００㎡、B街区７５㎡、C街区９０㎡、D街区９００㎡、計画建設用地（計－１を除く）３００㎡、公益用地３００㎡ ただし、公益用地において、公衆便所、警察官派出所、定期券売場等の公益施設の場合は除く。

㈱　A、B、C、Dは、特別の用地の申し出に用いられた土地利用の用途区分。

(2) 広場に面する街区の建築敷地変更禁止

広場に面する街区における建築物の敷地面積は次のとおりとする。

A－１（北区画２６００㎡と南区画２９００㎡） 計－１（北区画２５００㎡と南区画４４００㎡）

㈱　計は計画建設用地

(3) 青空公開空地の設置

広場に面する次の街区の敷地は、青空公開空地（注－１）を設置する。

A－１、　計－１

(4) 壁面後退

歩行者専用道路、広場等に面する次の街区の敷地は、建築物の１階部分を壁面後退し、歩行の用に供する。

A－２－１、A－２－２、A－３－１、A－３－２、A－３－３の一部、 B－１、B－２、B－３、B－４、B－５、C－１、C－２、C－３、計－１、 計－２、計－３、計－４、計－５、計－６、計－７、益－１、益－２、益－３、 プロムナード

（注）益は、公益用地、プロムナードは鉄道高架下用地

(5) 私道の設置

次の街区の各敷地は、指定する隣地境界から2.25メートル巾員の私道を設置する。ただし、建築物やサービスヤード等の共同化（１街区１建築物の共同化）により各敷地が直接道路（車道）に接する必要のない場合は除く。

B－１の一部、B－２の一部、B－３、B－４、B－５

(6) サービス用車両の進入口位置

各建築物の敷地は、サービス用車両の進入口を指定する道路以外に設けてはならない。

ただし、B区域の街区で私道を設置する敷地については、私道側のみとする。

2. 建築物の用途

(1) 商業専用（注－２）

次の街区に建築する建築物の用途は商業専用とし、住居の用に供しないものとする。ただし、指定された道路に接する階以外に設置する住居で、当該敷地に建築される建築物の維持・管理を目的とし、または当該敷地の所有者（経営者）が自己の用に供するための１戸かつ床面積１２０㎡以下の場合は除く。

A－１、B－１、B－２、B－３、B－４、B－５、計－１、計－３

(2) 商業または業務専用（注－３）

次の街区に建築する建築物の用途は、商業または業務専用とし、住居の用に供しな

いものとする。ただし、指定された道路に接する階以外に設置する住居で、当該敷地に建築物の維持・管理を目的とし、または当該敷地の所有者（経営者）が自己の用に供するための１戸かつ床面積１２０㎡以下の場合は除く。

A－2－1※、A－2－2※、A－3－1、A－3－2、A－3－3、A－3－4、計－2、計－4、計－5、計－6、計－7、ブロムナード

※印の街区は、指定する道路に接する階の用途を商業専用とする。

(3) 店舗併用住宅Ⅰ

次の街区に建築する建築物の用途は、近隣商業地域で許容される建築物のうち、作業場の床面積の合計が１００㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所以外の用途とする。ただし、地階または１階においては、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿を除くものとする。

C－1、C－2、C－3

(4) 店舗併用住宅Ⅱ

次の街区に建築する建築物の用途は、近隣商業地域で許容される建築物のうち、作業場の床面積の合計が１００㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所以外の用途とする。

D

3. 建築物の形態

(1) 各街区の建築物の階数（地階を除く）は、次に定めたとおりとする。

ア．４階以上の街区 A－1、計－1、計－2、計－4、計－5、計－6、益－1 イ．３階以上の街区 A－2－1、A－2－2、A－3－1、A－3－2、A－3－3、 A－3－4、計－7 ウ．７階以下の街区 D、益－2、益－3 エ．３階以下の街区 B－1、B－2、B－3、B－4、B－5、C－1、C－2、C－3、 計－3、ブロムナード

(2) 壁面後退の距離

次の街区の建築物は、外壁または、これに代る柱面から指定した道路境界までの距離（外壁後退距離という）および地盤面から天井面までの高さ（外壁後退高さという）を次のとおりとする。

ア．外壁後退した部分が青空となる街区 外壁後退距離：指定した道路境界から次の距離とする。 A－1　９メートルおよび１５メートル 計－1　９メートルおよび１５メートル イ．外壁後退した部分が非青空となる街区 A：外壁後退距離：歩行者専用道路または、指定した道路境界から2.0メートル以上 外壁後退高さ：歩行者専用道路または、指定した道路の歩道面から3.0メートル以上 A－2－1、A－2－2、A－3－1、A－3－2、A－3－3、計－1、計－2、計－3、計－4、計－5、計－6、計－7、益－1、益－2、益－3、 B：外壁後退距離：歩行者専用道路または指定した道路境界から1.5メートル以上 外壁後退高さ：歩行者専用道路または指定した道路の歩道面から3.0メートル以上 B－1、B－2、B－3、B－4、B－5、C－1、C－2、C－3、計－1、計－2、計－3、計－4、計－5、益－1、益－2、ブロムナード

4. 構　　造

各敷地の建築物の構造は、耐火建築物または簡易耐火建築物とする。

全街区

注－1. 青空公開空地

敷地内に確保する公開性の高い空地で、その上空を建築物、またはこれに準ずる工作物によっておおわれていない敷地の部分をいう。

注－2. 商 業 専 用

商業地域で許容される建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、事務所、作業場の床面積の合計が５０㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫を除く用途の建築物。

注－3. 商業または業務専用

商業地域で許容される建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、作業場の床面積の合計１００㎡をこえる工場、床面積の合計１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所を除く用途の建築物。

第２部　建築物等の意匠、共同化、建築の時期、日照条件、街区の業種構成、および環境の維持・管理に関する協定。

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物等の意匠、建築物の共同化、建築の時期、街区の業種構成、日照の確保、環境維持等について協定し、高度な商業、業務地区としての環境を維持、増進するとともに魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による。

（協定の締結）

第３条　第１部第４条に定める土地の所有者等の全員の合意により締結する。

（協定の変更および廃止）

第４条　この協定にかかわる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは、土地所有者等全員の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第５条　第１部第７条の区域とする。

（協 定 事 項）

第６条　この協定区域内における建築物等の意匠、建築物の共同化、建築の時期、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持、管理等に関する協定事項については別に定める

（別掲）

（協定の有効期間）

第７条　この協定の有効期間は、第１部第９条に定める有効期間と同じとする。

（協定の効力）

第８条　土地の所有者等は、この協定締結後、土地の所有権の譲渡、または地上権および賃借権の設定、譲渡または転貸借する場合、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。

（委 員 会 等）

第９条　この協定を適正に運営するため、委員会を設置する。

(2)　委員会は協定締結者等により選出された委員により組織する。

(3)　委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営に必要な事項は別に定める。

附　　則

1. この協定は、昭和　　年　　月　　日から効力を発する。
2. この協定書は２部作成し、１部を締結者が保管し、１部を委員会が保管する。

上記の協定締結に同意します。

なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

＜土地所有権者＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第２部　第６条にもとづく協定事項は、次のとおりとする。

（第１地区タウンセンター建築物等の協定項目）

1. 建築意匠（デザイン）の条件

(1) 建築物の意匠（デザイン）、色彩等の統一

建築物を建築するにあたっては、タウンセンターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）にもとづき、建築物の形態、色彩、階高、壁面の材料および壁面後退による歩道部分の舗装材料等を統一するものとし、その建築計画をすすめるにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注－１）に申し出、建築意匠（デザイン）等について、協議すること。

全街区

(2) 広告塔、広告物、看板の大きさ等の統一

建築物に附属し、または敷地内に設置する広告塔、広告物および看板は、タウンセンターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）にもとづいて設置するものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に委員会（注－１）に申し出、大きさ、色彩、材料等について、協議すること。

全街区

(3) 日除け（シェード）、庇、アーケード等の設置

建築物の敷地内に設ける日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、高さ、巾、色彩、材料等については、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）によるものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注－１）に申し出、協議すること。

全街区

2. 建築物の共同化

次の街区に建築する建築物で街区ごとに定めた建築物の敷地の最小面積※に満たない区画においては、建築物の共同化をはかるものとする。

※「第１部第８条にもづく建築物の基準」１－(1)

A－３－２の一部

3. 建築の時期

次の街区に建築する建築物の建築時期は、街区ごとに定める建築期間内に建築するものとする。

Ⅰ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後５年以内 A－１、A－２－１の一部、A－２－２の一部、A－３－２の一部、 B－１の一部、B－４、B－５、計－１、計－３、計－５、計－６、 プロムナードの一部 Ⅱ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後１０年以内 A－２－１の一部、A－２－２の一部、A－３－１、A－３－２の一部、 A－３－３の一部、B－１の一部、B－３、C－１、C－２、計－２、 計－４、益－１、プロムナードの一部 Ⅲ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後１０年以降 A－２－２の一部、A－３－３の一部、A－３－４、B－２、C－３、 計－７、益－２、益－３、D、プロムナードの一部

4. 相隣敷地の建築物への日照確保

次の街区に建築する建築物は、隣接敷地の建築物に横浜市日照等指導要綱にもとづく日照時間を確保するものとする。

全街区

5. 街区の業種構成

各街区において、適正な業種構成と配置をはかるため、建築計画をすすめる段階で、できるだけ早期に委員会（注－１）に申し出、その業種の立地の適否、時期等について協議すること。

6. 環境の維持、管理

歩行者専用道路、街路樹等の清掃、管理は、原則として、それらに面する敷地の権利者および地域団体（注－３）において行うものとする。

（注－１）委員会とは、協定締結者等により、民主的に組織された「委員会」をいう。

（注－２）統一基準とは、協定締結者等により民主的に組織された委員会により決定された「統一基準」をいう。

（注－３）地域団体とはタウンセンター内に設置される自治会、商店街組合等をいう。

第２地区

はじめに

港北ニュータウンのタウンセンターは、ニュータウンのみならず、横浜北部地区の中心地域として、今後、飛躍的な発展が望まれる地域です。そのためには、商業、業務、文化、娯楽と、市民生活に必要な各種機能を定着させると同時に、安全で気持良く歩ける、魅力ある街を創ってゆかねばなりません。

土地区画整理事業による基盤整備がなされたのちには、建築基準法等によって、建物の用途や形態など環境維持に必要なごく基礎的な規制がなされ建物相互間の矛盾を取りのぞく配慮が行なわれます。しかし街全体を健全に発展させ、個々の敷地や建物をもっとも効果的に利用してゆくためには、土地・建物の所有者および借家人等の土地・建物の利用者が、建物の建て方、利用の仕方、および維持管理の仕方等について、自らのルールを定め、積極的にこの運用をはかってゆくことが、まちづくりを成功させるかなめとなります。

そこで、「まちづくり協定書」として以下のように定め、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展を目的とします。

（まちづくり協定事項）

第１部　建築物の敷地、用途、形態、および構造条件に関すること。

第２部　建築物等の意匠、共同化、建築の時期、日照条件、街区の業種構成、環境の維持・管理に関すること。

なお、第１部の協定事項は、建築基準法にもとづく建築協定として定めます。

第１部　建築物の敷地、用途、形態および構造条件に関する協定。

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、構造、用途および形態を協定し、高度な商業・業務地区としての環境を維持、増進するとともに、魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）および建築基準法施行令（昭和２５年政令３３８号）の例による。

（名　　称）

第３条　この協定は、「港北ニュータウン第２地区タウンセンター建築協定」と称する。

（協定の締結）

第４条　この協定は、第７条に定める区域内の土地の所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権および賃借権を有する者（以下単に「土地の所有者等」という）全員の合意により締結する。

⑵土地の所有者等は、この協定を横浜市長に認可申請し、その認可を受けなければならない。

（協定の変更および廃止）

第５条　この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、土地の所有者等の協定者全員の合意によらなければならない。

⑵この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の協定者過半数の合意によらなければならない。

（協定の認可）

第６条　第４条により協定を締結しようとする場合および第５条により協定を変更または廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを横浜市長に認可申請し、その許可を受けなければならない。

（協定の区域）

第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

なお、土地利用の用途区分ごとに区域を街区（以下「街区」という）に区分する。

（建築物の基準）

第８条　前条に定める協定区域内の建築物の敷地、構造、用途および形態は、各街区ごとに次に定める建築物の基準によらなければならない。（別掲）

（協定の有効期間等）

第９条　この協定の有効期間は、第４条に定める市長の認可公告のあった日から第５条に

定める市長の廃止の認可の公告の日までとする。

(2)有効期間内に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

(3)この協定施行の際、すでに建築済、または工事中の建築物で、この協定に適合しない場合は、当該建築物はこの協定の当該規定を適用しない。ただし、この協定施行後に増築あるいは改築する場合は、当該部分に対してこの協定の当該規定を適用する。

(協定の効力の承継)

第10条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、当該建築協定区域の土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(違反者の措置)

第11条　第8条の規定に違反した者のあった場合、第14条に定める委員長は委員会の決定に基づき、当該権利者に対して工事施行停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

(2)前項の請求があった場合は、当該権利者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条　前条第1項に規定する請求があった場合において、当該権利者がその請求に従わないときは、委員長は第13条に定める委員会の決定にもとづき、その強制履行または、当該権利者の費用をもって第三者にこれを行なわせることを、裁判所に請求するものとする。

(2)前項の提訴手続等に要する費用は、当該権利者の負担とする。

(委 員 会)

第13条　この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

(2)委員会は土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

(3)委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

(4)委員は再任されることができる。

(役　　員)

第14条　委員会に次の役員を置く。

委 員 長	1名
副委員長	2名
会　　計	2名

(2)委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営のための事務を総括する。

(3)副委員長および会計は、委員の互選により選出し、委員長が委嘱する。

(4)副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、その職務を代理する。

(5)会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(顧　　問)

第15条　委員会は、必要に応じて顧問を置くことができる。

(8)顧問は、委員会が選定し委員長が委嘱する。

(9)顧問は委員会の求めに応じ意見を述べる。

補　　則

第16条　前2条に規定するほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

附　　則

(施行期日)

この協定は、市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(協定書の部数)

この協定書は3部作成し、2部を市長に提出し、1部は、協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した2部のうち1部を委員長が保管する。

上記建築協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

＜土地所有権者＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第１部　第８条にもとづく建築物の基準は次のとおりとする。

＜第２地区タウンセンター建築物の基準＞

1.　建築物の敷地

(1)　建築物の敷地の最小面積

建築物の敷地の最小面積は、次の街区ごとに定めた面積とする。ただし、昭和　年　月　日に通知された仮換地面積が次の街区ごとに定めた最小面積以下の場合には、その面積を最小面積とする。なお換地面積が確定した場合にはその面積を最小敷地規模とする。

A街区（A－１街区を除く）３００㎡、B街区（B－４、B－８街区を除く）７５㎡ C街区９０㎡、D街区９００㎡、計画建設用地（計－１を除く）３００㎡、公益用地（益－１を除く）３００㎡ ただし、公益用地において、公衆便所、警察官派出所、定期券売場等の公益施設の場合は除く

(注)　A、B、C、Dは、特別の用地の申し出に用いられた土地利用の用途区分

(2)　広場に面する街区の建築敷地変更禁止

広場に面する街区の建築敷地は次のとおりとし、これ以下に分割しない。

A－１（北区画２９００㎡、中区画３５００㎡、南区画３６００㎡） B－４（３０００㎡）、B－８（２５００㎡） 計－１（８９００㎡）、計－２（３４００㎡） 益－１（４９００㎡）

(注)　計は計画建設用地、益は公益用地

(3)　青空公開空地の設置

広場に面する次の街区の敷地は、青空公開空地（注－１）を設置する。

A－１、B－４、計－１、益－１、益－４

(4)　壁面後退

歩行者専用道路、広場等に面する次の街区の敷地は、建築物の１階部分を壁面後退し、歩行の用に供する。

A－１、A－２、A－３－２、A－３－３、A－３－４、A－３－６、A－３－７、A－３－８、B－１、B－４、B－５、B－８、C－１、C－２、C－３、C－４、C－５、計－１、計－２、計－３、計－４、計－５、計－６計－７、計－８、計－９、益－１、益－２、益－３、益－４、プロムナード

(注)　プロムナードは鉄道高架下用地

(5)　私道の設置

次の街区の各敷地は、指定する隣地境界から2.25メートル巾員の私道を設置する。ただし、建築物やサービスヤード等の共同化（１街区１建築物の共同化）により、各敷地が直接道路（車道）に接する必要のない場合は除く。

B－１の一部

(6)　サービス用車両の進入口位置

各建築物の敷地は、サービス用車両の進入口を指定する道路以外に設けてはならない。

ただし、B区域の街区で私道を設置する敷地については、私道側のみとする。

2.　建築物の用途

(1)　商業専用（注－２）

次の街区に建築する建築物の用途は商業専用とし、住居の用に供しないものとする。ただし、指定された道路に接する階以外に設置する住居で、当該敷地に建築される建築物の維持・管理を目的とし、または当街敷地の所有者（経営者）が自己の用に供するための１戸かつ床面積１２０㎡以下の場合は除く。

A－１、B－１、B－２、B－３、B－４、B－５、B－６、B－７ B－８

(2) 商業または業務専用（注－３）

次の街区に建築する建築物の用途は、商業または業務専用とし、住居の用に供しないものとする。ただし、指定された道路に接する階以外に設置する住居で、当該敷地に建築される建築物の維持・管理を目的とし、または当該敷地の所有者（経営者）が自己の用に供するための１戸かつ床面積１２０㎡以下の場合は除く。

A－2※、A－3－1、A－3－2※、A－3－3、A－3－4、A－3－5 A－3－6※、A－3－7※、A－3－8、A－3－9、A－3－10 計－1※、計－2、計－3、計－4※、計－5、計－6、計－7、計－8、計－9 益－1、益－2、益－3、益－4　プロムナード

※印の街区は、指定する道路に接する階の用途を商業専用とする。

(3) 店舗併用住宅Ⅰ

次の街区に建築する建築物の用途は、近隣商業地域で許容される建築物のうち、作業場の床面積の合計が１００㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所以外の用途とする。ただし、地階または１階においては、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿を除くものとする。

C－1、C－2、C－3、C－4、C－5

(4) 店舗併用住宅Ⅱ

次の街区に建築する建築物の用途は、近隣商業地域で許容される建築物のうち、作業場の床面積の合計が１００㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所以外の用途とする。

D－1、D－2、D－3、D－4

3. 建築物の形態

(1) 各街区の建築物の階数（地階を除く）は、次に定めたとおりとする。

ア．４階以上の街区 A－1、B－4、B－8、計－1、計－2、計－4、益－1、益－2 イ．３階以上の街区 A－2、A－3－1、A－3－2、A－3－3、A－3－4、A－3－5 A－3－6、A－3－7、A－3－8、A－3－9、A－3－10 計－3、計－5、計－6、計－7、計－8、計－9、益－3、益－4 ウ．７階以下の街区 D－1、D－2、D－3、D－4 エ．３階以下の街区 B－1、B－2、B－3、B－5、B－6、B－7、C－1、C－2 C－3、C－4、C－5、プロムナード

(2) 壁面後退の距離

次の街区の建築物は、外壁または、これに代る柱面から指定した道路境界までの距離（外壁後退距離という）、および地盤面から天井面までの高さ（外壁後退高さという）を次のとおりとする。

ア．外壁後退した部分が青空となる街区 外壁後退距離：指定した道路境界から次の距離とする。 A－1　　１５メートルおよび２０メートル B－4　　１０メートルおよび２０メートル 計－1　　２０メートル 益－1　　１０メートルおよび２５メートル 益－4　　最大４０メートル以上 イ．外壁後退した部分が非青空となる街区 A：外壁後退距離：歩行者専用道路または指定した道路境界から2.0メートル以上 外壁後退高さ：歩行者専用道路または指定した道路の歩道面から3.0メートル以上

A－2、A－3－2、A－3－3、A－3－4、A－3－6、
A－3－7、B－8、計－1、計－2、計－4、計－5、計－7、
計－8、計－9、益－1、益－2、益－3、益－4

B　外壁後退距離：歩行者専用道路または指定した道路境界から
1.5メートル以上
外壁後退高さ：歩行者専用道路または指定した道路の歩道面から
3.0メートル以上
A－1の一部、A－3－8、B－1、B－4、B－5、C－1、
C－2、C－3、C－4、C－5、計－1、計－3、計－4、
益－1、プロムナード

4. 構　　造

各敷地の建築物の構造は、耐火建築物または簡易耐火建築物とする。

全街区

注－1. 青空公開空地

敷地内に確保する公開性の高い空地で、その上空を建築物、またはこれに準ずる工作物によっておおわれていない敷地の部分をいう。

注－2. 商業専用

商業地域で許容される建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、事務所、作業場の床面積の合計が５０㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫を除く用途の建築物。

注－3. 商業または業務専用

商業地域で許容される建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、作業場の床面積の合計１００㎡をこえる工場、床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎、自動車教習所、を除く用途の建築物。

第２部　建築物等の意匠、共同化、建築の時期、日照条件、街区の業種構成、および環境の維持・管理に関する協定。

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物等の意匠、建築物の共同化、建築の時期、街区の業種構成、日照の確保、環境維持等について協定し、高度な商業、業務地区としての環境を維持、増進するとともに魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による

（協定の締結）

第３条　第１部第４条に定める土地所有者等全員の合意により締結する。

（協定の変更および廃止）

第４条　この協定にかかわる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは、土地所有者等全員の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第５条　第１部第７条の区域とする。

（協定事項）

第６条　この協定区域内における建築物等の意匠、建築物の共同化、建築の時期、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持、管理等に関する協定事項については別に定める。

（別掲）

（協定の有効期間）

第７条　この協定の有効期間は、第１部第９条に定める有効期間と同じとする。

（協定の効力の承継）

第８条　土地の所有者等は、この協定締結後、土地の所有権の譲渡、または地上権および賃借権の設定、譲渡または転貸借する場合、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。

（委員会等）

第９条　この協定を適正に運営するため、委員会を設置する。

(2)　委員会は協定締結者等により選出された委員により組織する。

(3)　委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営に必要な事項は別に定める。

附　　則

1. この協定は、昭和　　年　　月　　日から効力を発する。
2. この協定書は２部作成し、１部を締結者が保管し、１部を委員会が保管する。

上記の協定締結に同意します。

なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和　　年　　月　　日

＜土地所有権者＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第２部　第６条にもとづく協定事項は、次のとおりとする。

（第２地区タウンセンター建築物等の協定項目）

1. 建築意匠（デザイン）の条件

(1) 建築物の意匠（デザイン）、色彩等の統一

建築物を建築するにあたっては、タウンセンターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）にもとづき、建築物の形態、色彩、階高、壁面の材料および壁面後退による歩道部分の舗装材料等を統一するものとし、その建築計画をすすめるにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注－１）に申し出、建築意匠（デザイン）等について、協議すること。

全街区

(2) 広告塔、広告物、看板の大きさ等の統一

建築物に附属し、または敷地内に設置する広告塔、広告物および看板は、タウンセンターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）にもとづいて設置するものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に委員会（注－１）に申し出、大きさ、色彩、材料等について、協議すること。

全街区

(3) 日除け（シェード）、庇、アーケード等の設置

建築物の敷地内に設ける日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、高さ、巾、色彩、材料等については、街区ごとに別に定める統一基準（注－２）によるものとし、これらを設置するにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注－１）に申し出、協議すること。

全街区

2. 建築物の共同化

次の街区に建築する建築物で街区ごとに定めた建築物の敷地の最小面積※に満たない区画においては、建築物の共同化をはかるものとする。

※「第１部第８条にもとづく建築物の基準」１－(1)

Ａ－２

3. 建 築 の 時 期

次の街区に建築する建築物の建築時期は、街区ごとに定める建築期間内に建築するものとする。

Ⅰ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後５年以内 Ａ－１、Ａ－２、Ａ－３－２の一部、Ａ－３－４、Ｂ－１、Ｂ－４、Ｂ－８、計－１、計－２、計－３、計－４ プロムナードの一部 Ⅱ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後１０年以内 Ａ－３－２の一部、Ａ－３－６、Ａ－３－７、Ｂ－５、Ｃ－３、Ｃ－４、Ｃ－５の一部、計－５、計－６、計－７、計－８、計－９、益－１、益－４、プロムナードの一部、 Ⅲ期：土地の使用収益開始後または鉄道開設後１０年以降 Ａ－３－１、Ａ－３－３、Ａ－３－５、Ａ－３－８、Ａ－３－９、Ａ－３－１０、Ｂ－２、Ｂ－３、Ｂ－６、Ｂ－７、Ｃ－１、Ｃ－２、Ｃ－５の一部、Ｄ－１、Ｄ－２、Ｄ－３、Ｄ－４、益－２、益－３、プロムナードの一部

4. 相隣敷地の建築物への日照確保

次の街区に建築する建築物は、隣接敷地の建築物に横浜市日照等指導要綱にもとづく日照時間を確保するものである。

全街区

5. 街区の業種構成

各街区において、適正な業種構成と配置をはかるため、建築計画をすすめる段階で、できるだけ早期に委員会（注－１）に申し出、その業種の立地の適否、時期等について協議すること。

6. 環境の維持、管理

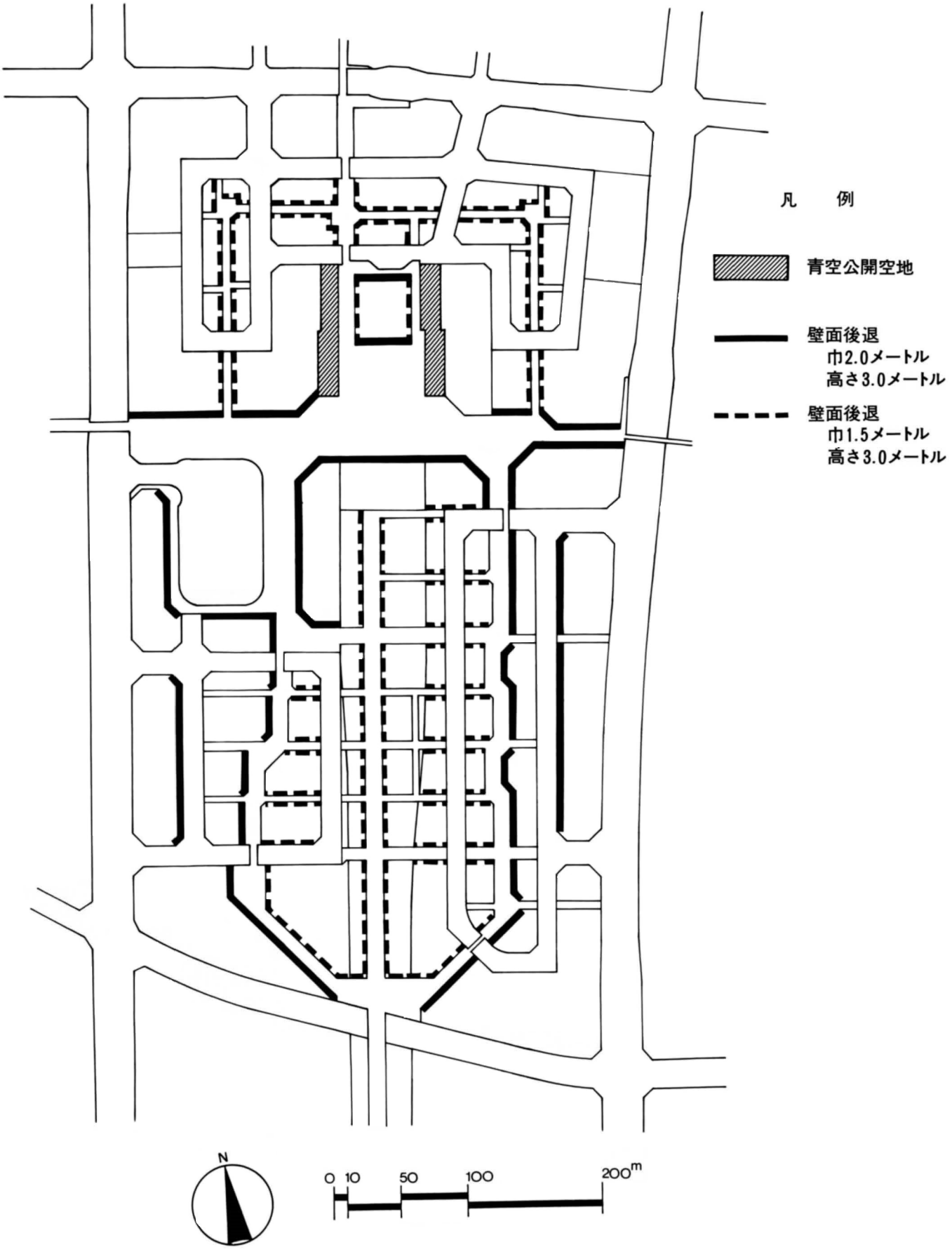
歩行者専用道路、街路樹等の清掃、管理は、原則として、それらに面する敷地の権利者および地域団体（注－３）において行うものとする。

（注－１） 委員会とは、協定締結者等により、民主的に組織された「委員会」をいう。

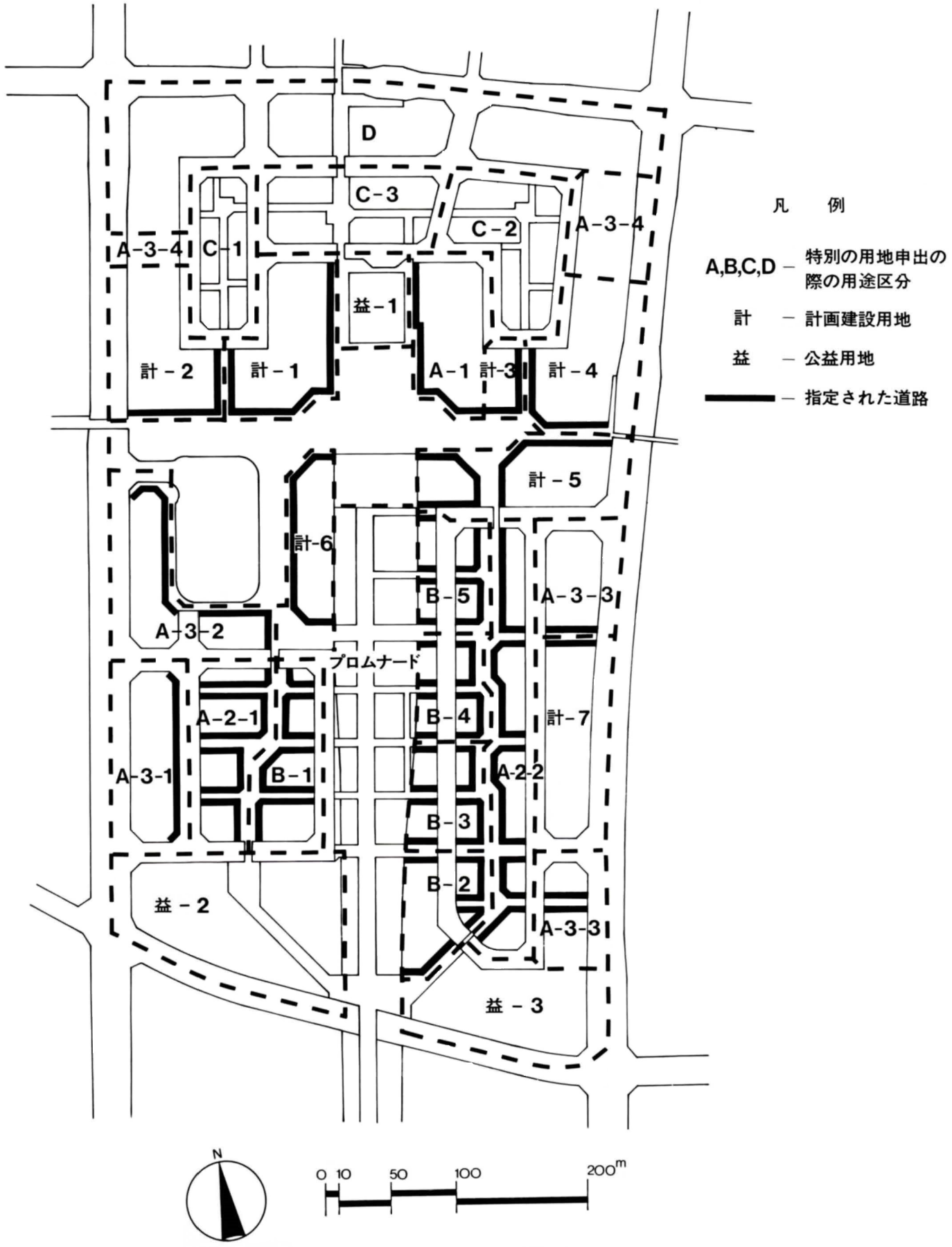
（注－２） 統一基準とは、協定締結者等により民主的に組織された委員会により決定された「統一基準」をいう。

（注－３） 地域団体とは、タウンセンター内に設置される自治会、商店街組合等をいう。

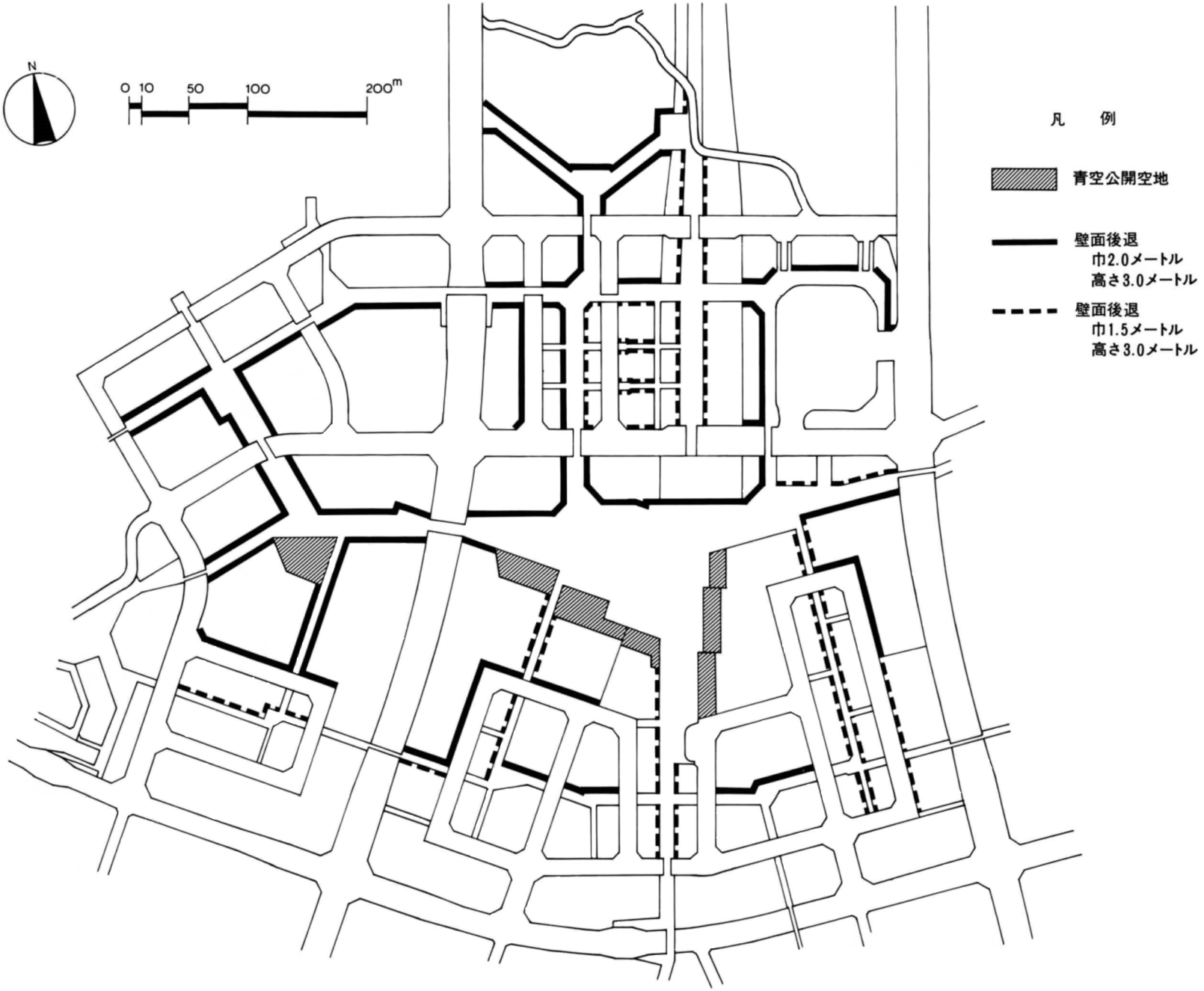
附属資料　第１地区タウンセンター壁面後退の位置，青空公開空地の位置図



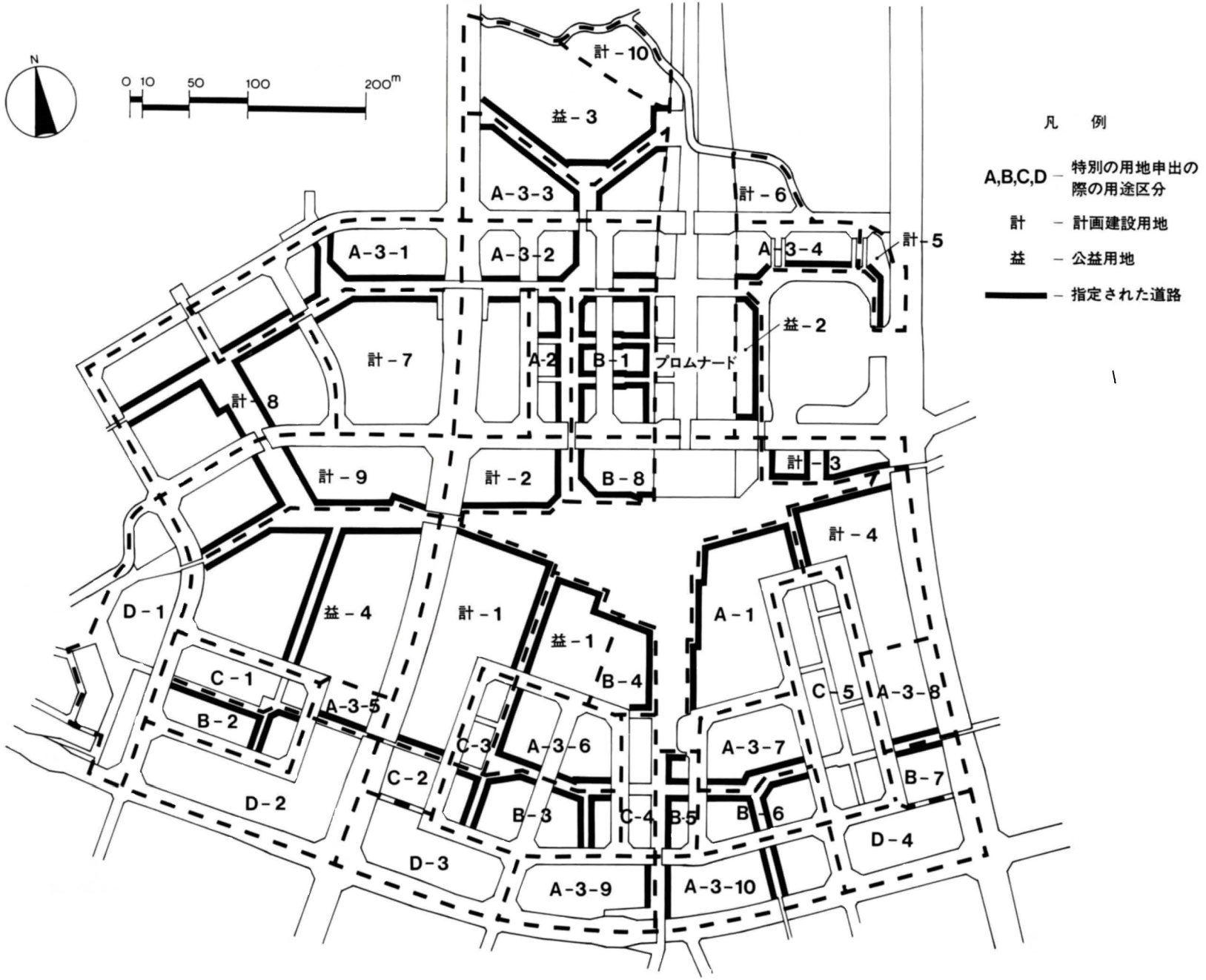
附属資料　第１地区タウンセンター街区名称図,及び指定された道路の位置



第２地区タウンセンター壁面後退の位置，青空公開空地の位置図



第２地区タウンセンター街区名称図，及び指定された道路の位置



第１地区タウンセンター街区別建築物の基準一覧

			A-1	A-2-1	A-2-2	A-3-1	A-3-2	A-3-3	A-3-4	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	C-1	C-2	C-3	D	計-1	計-2	計-3	計-4	計-5	計-6	計-7	益-1	益-2	益-3	プロムナード
第1部	1 敷地	(1) 敷地の最小規模と分割禁止		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○			
		(2) 建築敷地変更禁止	○																○										
		(3) 青空公開空地設置	○																○										
		(4) 壁面後退による歩道設置		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(5) 私道設置								○	○	○	○	○															
		(6) サービス車の進入口位置設定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 用途	(1) 商業専用（住居不可）	○							○	○	○	○	○					○		○								
		(2) 商業・業務専用（住居不可）		○	○	○	○	○	○											○		○	○	○	○				○
		(3) 店舗併用Ⅰ													○	○	○												
		(4) 店舗併用Ⅱ																○											
	3 形態	(1) 建物高さ ア. 4階以上	○																○	○		○	○	○		○			
		イ. 3階以上		○	○	○	○	○	○																○				
		ウ. 7階以下																○									○	○	
		エ. 3階以下								○	○	○	○	○	○	○	○				○								○
		(2) 壁面後退 ア. 9～15メートル（青空）	○																○										
		イ-A 巾2.0m以上高さ3.0m以上		○	○	○	○	○											○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		イ-B 巾1.5m以上高さ3.0m以上								○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○				○	○	○	○
	4 構造	耐火構造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第2部		(1) 街区ごとのデザイン色彩等の統一	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(2) 〃 看板，広告搭物 〃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(3) 日除け，庇，アーケード	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(4) 共同建築化					○																						
		(5) 相隣敷地への日照確保義務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(6) 建築時期の制限 ア. Ⅰ期	○	○	○		○			○			○	○					○		○		○	○					○
		〃 イ. Ⅱ期		○	○	○	○	○		○		○			○	○				○		○				○			○
		〃 ウ. Ⅲ期			○			○	○		○						○	○							○		○	○	○
		(7) 街区の業種構成	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(8) 環境の維持，管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

第２地区タウンセンター街区別建築物の基準一覧

			A-1	A-2	A-3-1	A-3-2	A-3-3	A-3-4	A-3-5	A-3-6	A-3-7	A-3-8	A-3-9	A-3-10	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	D-1	D-2	D-3	D-4
第1部	1 敷地	(1) 敷地の最小規模と分割禁止		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(2) 建築敷地変更禁止	○															○				○									
		(3) 青空公開空地設置	○															○													
		(4) 壁面後退による歩道設置		○		○	○	○		○	○	○			○			○	○			○			○	○	○				
		(5) 私道設置													○																
		(6) サービス車の進入口位置設定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2 用地	(1) 商業専用（住宅不可）	○												○	○	○	○	○	○	○	○									
		(2) 商業・業務専用（住宅不可）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																	
		(3) 店舗併用Ⅰ																					○	○	○	○	○				
		(4) 店舗併用Ⅱ																										○	○	○	○
	3 形態	(1) 建物高さ ア．4階以上	○															○				○									
		イ．3階以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																	
		ウ．7階以下																										○	○	○	○
		エ．3階以下													○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○				
		(2) 壁面後退距離 ア．15ｍ～20ｍ（青空）	○															○													
		イ-A 巾2.0ｍ以上高さ3.0ｍ以上		○		○	○	○		○	○											○									
		イ-B 巾1.5ｍ以上高さ3.0ｍ以上	○									○			○			○	○				○	○	○	○	○				
	4 構造	耐火構造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

第2部		(1) 街区ごとのデザイン色彩等の統一	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(2) 〃 看板，広告搭(物) 〃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(3) 日除け，庇，アーケード	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(4) 共同建築化		○																											
		(5) 相隣敷地への日照確保義務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(6) 建築時期の制限 ア．Ⅰ期	○	○		○		○							○			○				○	○								
		〃 イ．Ⅱ期				○				○	○								○						○	○	○				
		〃 ウ．Ⅲ期			○		○		○			○	○	○		○	○			○	○		○	○			○	○	○	○	○
		(7) 街区の業種構成	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		(8) 環境の維持，管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

計－1	計－2	計－3	計－4	計－5	計－6	計－7	計－8	計－9	益－1	益－2	益－3	益－4	プロムナード
		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	
○	○								○				
○									○			○	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○		○						○	○			
		○		○	○	○	○	○			○	○	
													○
○									○				
○	○		○	○		○	○	○	○	○	○	○	
○		○	○						○				○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○										○
				○	○	○	○	○	○			○	○
										○	○		○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○