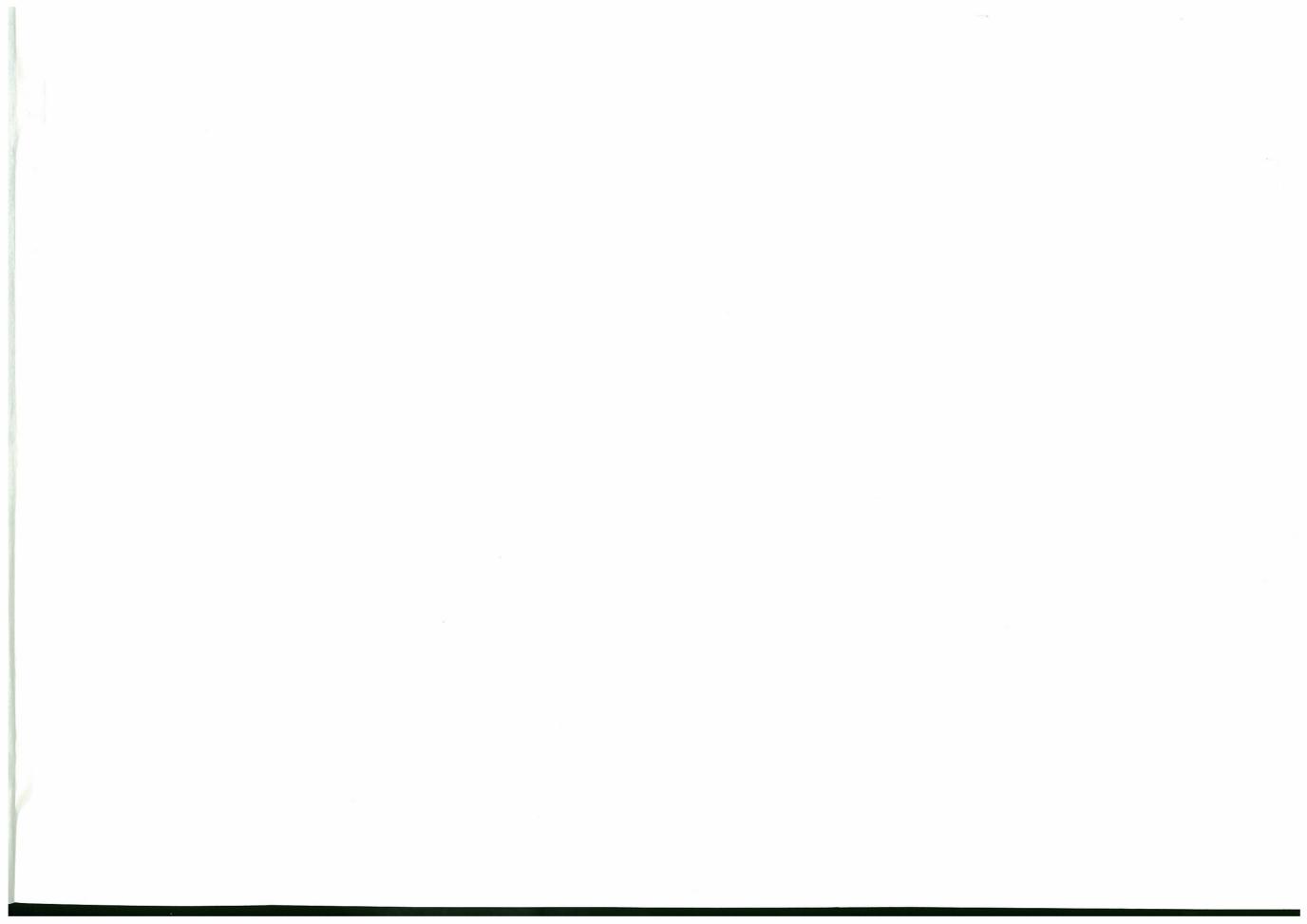
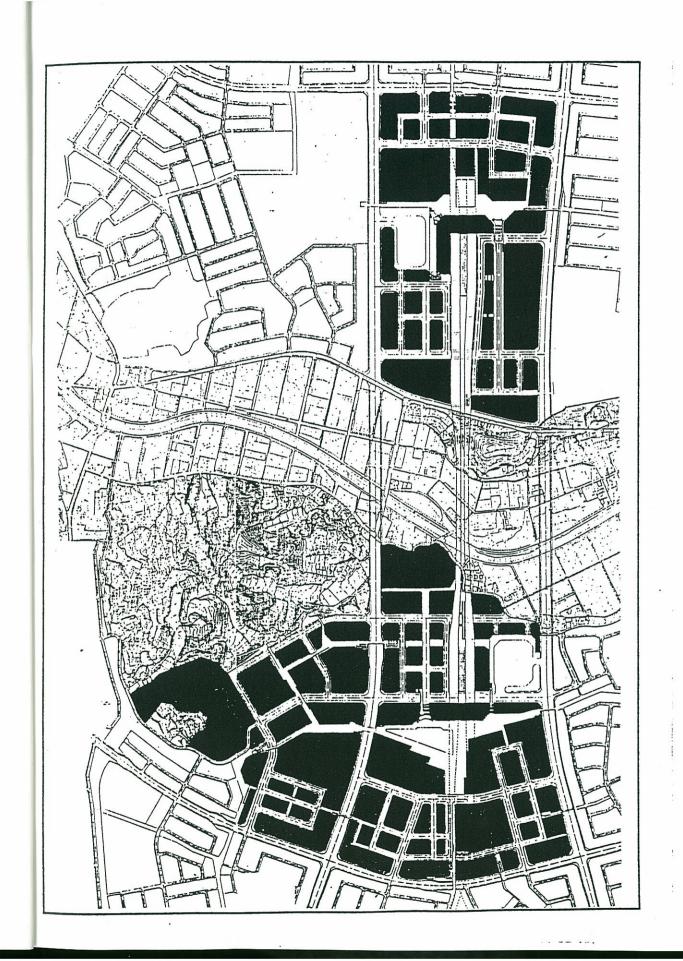


港北ニュータウン·タウンセンター 街づくり誘導資料作成業務報告書

平成5年7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 街づくり誘導資料作成業務報告書

平成5年7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、横浜市北部の中心として首都圏までを視野におさめた商業・業務・文化等の多様な施設を集積した多機能複合型のセンターをめざしている。

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、建設業者等な様々な関係者が上物整備に関わる計画である。

タウンセンター73haは段階的に供用開始され、施設の計画も徐々に進んでいくことが予想される。

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)』を地権者全員の方に周知していただき、『街づくり協定』として締結されるまでの過程をまとめたものである。

また、500人に及ぶ関係者に街づくり協定のめざす街づくりの イメージを膨らませていただくために、全国の先進事例を紹介し、 街づくり協定の考え方をまとめた街づくりビデオの製作過程も合 わせて取りまとめた。

とめた街づくりビデオの製作過程も合わせて取りまとめた。

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寄与することを念願する次第である。

平成5年7月

㈱港北都市開発センター

第1章. 街づくり協定

もくじ

■第11回開発ルール部会	(92. 10. 26)
■第12回開発ルール部会	(92. 11. 12)
■第13回開発ルール部会	(92. 12. 08)
■第14回合同部会	(93. 02. 08)
■第3回開発推進協議会	(93. 02. 19)
■ブロック連絡会	(93. 03. 13~15)
■第15回開発ルール部会	(93.04.02)
■第4回開発推進協議会	(93.04.06)
■第4回地権者総会	(93. 04. 24)
■第5回開発推進協議会	(93. 05. 13)
■第5回地権者総会	(93. 05. 30)

1 . 街づくり協定

1-1. 街づくり協定締結までのあゆみ

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
- 【主な議論】 ●協定書内の文章表現について
 - 看板の規制細目は協定の中に入れないほうが良い。
 - 協定は街づくり憲章的なものと考えるべき。

■第12回開発ルール部会■―

92. 11. 12-

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
 - 文章表現の変更について

- 【主な議論】 ●協定の担保方法について
 - ●看板の規制や暫定利用の施設に対する協定の周知の方法

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
 - 看板・広告物の細目の変更について

- 【主な議論】 ●制限すべき看板と賑わいを生み出す看板
 - 協定は方針、ガイドラインで細目をフォローする。

■第14回合同部会■—

-93. 02. 08---

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
 - ●街づくりビデオの紹介

【主な議論】 ●住宅計画の制限が厳しい。

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
- 【主な議論】 ●住宅計画の制限が厳しい。経済情勢も考えるべき。
 - ●時代の要請に対応出来るような柔軟なルールが必要。

ブロック連絡会

----93, 03, 13~15--

- 【検討内容】 ●街づくりビデオの紹介
 - ●街づくり協定案の内容について

- 【主な議論】 壁面後退や住宅制限などの法的拘束力について
 - ・駐輪場・駐車場に整備について
 - 協定の締結方法について 等

第15回合同部会 ——

---93, 04, 02---

- 【検討内容】 ●ブロック連絡会での質問・意見について
 - ●街づくり協定の変更点について
 - 協定運営委員会の運営等について

- 【主な議論】 ●運営委員会での柔軟なルールの運用を期待したい。
 - ●皆が守れる、共感できるルール作りを考えたい。

- 【検討内容】 ●ブロック連絡会での質問・意見について
 - ●街づくり協定の変更点について
 - 協定運営委員会の運営等について

- 【主な議論】 運営委員の選定や委員会の要綱について
 - 協定区域に隣接するエリアもルール作りを考えたい。

YAMATE PLANNING CABIN °

■第4回地権者総会■-----93.04.24-

- 【検討内容】 ●街づくり協定案の内容について
 - 協定運営委員会の運営に関する要綱について

【主な議論】

- 【検討内容】 ●葉書による地権者の質問・意見について
 - 地権者総会、ブロック連絡会等の意見整理
 - ●街づくり協定案について

- 【主な議論】 運営委員の選定や委員会の要綱について
 - 協定区域に隣接するエリアもルール作りを考えたい。

■第5回地権者総会■-----93.05.30-

- 【検討内容】 ●街づくり協定について
 - 協定運営委員会の運営等について
 - 協定運営委員会委員について

- 【主な議論】 ●話し合いを基本としてルールの運用を行いたい。
 - ブロック内での話し合いも行いたい。

■港北NTタウンセンター開発推進協議会 第11回開発ルール部会

日時: 92.10.26(月) 10:00~12:00

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 事業調整課課長

大久保信正委員 石毛 住都公団港北開発局 事業計画二課課長

栗原 靖 委員 野渡 港北都市開発センター計画部部長

小山 正委員 丸山 "計画部次長

平野 泰二委員 高橋 "計画部計画係長

守谷寿三男委員

(欠席) 内野 義宣委員

金子三千男委員

栗原 貞夫委員

高橋 良雄委員

中山礼二郎委員

皆川 成夫委員

- 1. 開会 : 港北都市開発センター 丸山次長
 - ●第11回のルール部会を開会いたいます。
 - 先回の協議会の内容、各部会の概要、今後のスケジュール等については、T Cレター 4 号として先日発行しました。
- 2. あいさつ : 徳江部会長
 - ◆先日の協議会では、ルール部会におけるこれまでの検討内容について、概ね 了承を頂いた。
 - ◆今回は協定案の残りの部分を中心に検討頂きたい。また、協議会において十 分御発言頂けなかったかたはこの場でお願いします。
- 3. 協定案について : 山手総合計画研究所、菅

4. 討議

- (徳江) ●まず総括的な御意見を頂きたい。
- (小山) 「締結」というふうになっているが、1人1人の承認を以てまとめられるものなのか。
- (丸山) 地権者総会での承認とは、法律的にいうと「合同行為」ということ を差しており、全体の方向性の一致を以て承認と考えている。

- (小山) ・総会での承認を以て締結とするのでいいのか。
- (丸山) ●他地区の例では、「締結」という言葉を使用しているので、このようにしている。別の表現としたほうが良いか。
- (大久保) 拘束力はどうなるのか。NT内の準工地区では協定を結んでいるが 違いはあるのか。
- (丸山) ●街づくり協定は法的な拘束力は持っていない。
- N T 内の準工地区は建築協定であり、建築行為を行う場合は、地元 運営委員会の承認が事前に必要となり、建築確認申請の時点でも、 区の建築課でチェックされる仕組みである。
 - ●街づくり協定は紳士協定であり、個人のルールに対する取り組み方によっており、拘束力は持たない。例えていうと、トランプ等のゲームでも仲間内でのルールの中で行われるものであり、ルールを守れない人は参加資格がなくなるようなものだ。
- (大久保)●協定の表現について、あまり動かない条文にはしない方が良い。
 - 看板の規制でも、「1壁面1看板とする」などとすると決めつけているようで抵抗が大きい。
- (守谷) ●看板は、袖看板も小さくするばかりでは、小さなテナントが多数入るビルではテナントが入らないことも考えられる。
 - ●田園調布などで例があるが、最小敷地規模を決めてしまうと、相続 の時に分割出来なくて 出ていかなければならなくなる。
 - ●色についても、どの様にイメージされているか分からないが、MM やヨーロッパなどの都市と港北は同じにしない方が良いのでは。
 - ●広場を取ることについても、小さい敷地では広場を取ると建物が成立しなくなる。
 - 通り沿いの高さについても、容積が使い切れない等問題が出る。
- (丸山) ●ルールの内容については、他地区と比較してもそれ程厳しくないと 考えている。
- ・作業の段階で、具体的な数字を上げたルールは最小限になるよう考慮している。
 - 各敷地で計画していくときにルールの中から選択していくもので、 全ての内容を満たすべきものではないと考えている。計画のための ヒントとなるような協定としたい。
 - 敷地規模の項目も、各敷地を有効に利用するための方針である。
 - 色についても具体的な色は決めていないが、遠景としてみた場合に あまり派手にならないよう濃さは抑えている。界隈色が必要ならば

創るよう考えたい。

- 看板についても厳しいのはシンボル広場やシンボル道路など一部で それ以外は横浜市内の一般的基準とあまり変わらない。
- ●高さについても、通り毎で決めるなどの対応も考えられる。
- (守谷) ●緩い内容でまとめて頂きたい。自分で自分の首を占めないようなルールにすべきだ。
 - ●表現についても柔らかい表現でお願いしたい。
- (大久保) こういうルールはあるべきだと思うが、取り締まるような表現は避けた方が良い。
 - チェック機関は複数の人数で構成した方が良い。地権者2・3人と 市等2・3人で検討する。合議制とした方がやりやすいだろう。
- (徳江) 他地区で建築協定の委員をやっているが、運営資金の問題がある。
 - ●申請1件につき一定の審査料を徴収することも考えたが、どうも難 しい。いまのところ東急にやらせている。
- ●事務局で判断出来ない難しい場合には委員会に上げている。
 - 通常のチェックは事務局で行う難しいものや問題のある案件については、街づくり協議会にかけるというやり方はどうか。
 - ●建築協定といえども、完成検査後手を加えて協定違反している場合 があるが、立入り検査の権利もない。なまじ拘束力があってもだめ。
 - ●建築協定と街づくり協定の運営の違いもあると思うが、建築協定は 穴抜けが出るが、建築局もそれに対する指導はやってくれず地元ま かせになっている。
- (平野) ●今後はどういうふうに進めていくのか。
- (丸山) ●来年3月を目標に、協定のための総会を開催したい。
 - ・ルール部会も積み残しの件を検討するため、年内に数回開きたい。
- (平野) ●ルールがあるために企業の進出が滞らないようにしたい。
- (丸山) ●ルールの内容によって企業進出が滞ることはないのではないか。バブル崩壊などの経済的影響の方が大きい。
- (徳江) 締結、効力を発する、といった表現は避けた方がよいと思う。
- (平野) ●ルールがどういう位置づけなのか明確にすべき。現在の表現では自分たちで創ったものとは思えない。
- (菅) 東戸塚でも街づくり協定を持っているが、街づくり憲章というものを設けており、表現としては「~しましょう」といった表現になっている。
 - 表現については全体をもう一度再検討したい。

- ・前々から、NT憲章というべきものを創りたいと考えていたが、実現しなかった。
- (大久保) イトーヨーカドーなど具体的に話が来た場合に、どこが主催してど う進めていくのか、分からない。
 - ブロックの代表として、ブロック内の計画について1つ1つ対応するのは、私の場合出来ない。
 - 1 地区の共同化義務街区ではどのように進めてきたか聞きたい。
- (丸山) ●計画の話があれば、現在地元で検討中であることを話している。
 - 義務街区の副理事長である守谷委員からお話頂きたい。
- (守谷) ●現在、企業提案の中で1位2位を選出した。決定はまだである。
- (大久保) そこまでの経緯について教えてほしい。
- (丸山) ◆共同化義務街区開発推進協議会を発足し、企業の方に提案をお願い した。
- (大久保) 具体的に提案をチェックするのはどこになるのか。
- (丸山) 7条3項の事務局になるのか。
- (大久保) 企業から具体的に進出の話がある場合の受け口、出そうな場合の相談窓口となるものが必要になってくる。
- (徳江) ●中川では、生活対策協会がそういう役割をしている。
 - T C ではそういう母体となる団体が必要だということで昔から検討 してきたが、反対が多くて結局実現しなかった経緯がある。
 - 互助会や生対協が発展した組織が必要だ。
- (中村) ●協議会はルールの内容だけでなく、TC全体の機能配置まで考えるような組織にまでなると良い。
 - ●窓口は港北都市開発センターで良いのではないか。但し、市も含めた団体になれば、色々な補助金なども関係機関との調整は必要であるが、導入の可能性はあるかもしれない。
- (丸山) ●センター会社には、現在建築職がいないため、現段階ではルールの 運営の事務局として対応出来ない。
- (守谷) ●MMは敷地のロットが大きくMMそのままのルールではTCの中では対応出来ないのではないか。
- (中村) MMでは地権者企業が出資している協議会がルールの運営を行って いる。 MMのルールは細目までは規定していない。
- (守谷) ●看板の規制もTCではロットが小さいため目立つ看板を出さないと 建物が分からなくなり、テナントも誘致出来ない。
- (菅) ●看板のルールの主旨は、シンボル広場やシンボル道路といったTC

- の中心区間のシンボル性を出すことを主としている。この部分だけ は少し厳しくなるが、その他地区は緩いものになっている。
- それぞれの主旨を理解頂きたい。
- (守谷) 商業床であればいいが、業務が入る場合袖看板は必要になってくる。
- 視察の例では、新横浜でも袖看板の出ている通りとそうでない通りがある。出していない通りはビルの入口にまとめた看板を出したり低い位置に出している。通りを歩いていても、上の方の看板までは余り見ないのではないか。
- (大久保) 看板のルールは必要だと思う。何でもかんでも目立てば良いという ものではない。
- (守谷) ●立ち看板の高さも10mに規定しているが、市の看板の基準では20m 位まで高くしていいはずだ。それくらいないと目立たない。
- (大久保) ガソリンスタンドの看板は通常13mある。中川では10mに押さえているのに13mのものを立てられて問題になっている。
- (小山) ●エリアのなかでも幹線道路沿いでは緩くしないと車から見えない。
 - 幹線道路沿いは分けた方が良いのではないか。
- (徳江) ●看板の議論も両方の意見があり、折り合いの付けどころが難しい。
 - ●両極端にすると、靖国通りのように閑散としたり、香港のように雑然としたりする。
- (守谷) ●空間を提供して唯一お金が貰えるのにもったいない。
- (菅) ▼ T C の広告は自社・テナント広告に限っており、商業的看板は出さないようにしている。
- (守谷) 桜木町駅前のぴおシティの屋上看板は年間千二百万円の収入になっているらしい。
- (栗原) 7条2項の緩和で対応出来るのではないか。
- (徳江) ●そういう特別な収入は共有の利益とすべきか。
- (小山) ・街全体のためになる広告なら特別に扱うことも考えられる。
- (守谷) ●看板設置の話が来たときに、みすみす逃してしまうのはもったいない。
- (小山) ●収入の魅力はあるが、この街は看板広告はだめだと分かっていれば 初めから話は来ない。
 - ビルの中に何が入っているのか分からないような場合は、袖看板で 標示しても良いと思う。
 - 敷地の位置や立地条件が恵まれていることで、他の地権者と違う場合には、その人のみに恩恵があるというのはルール上おかしい。

- (徳江) ◆そのようにして得られた利益は、協議会の運営費等共通の利益にした方がいいのではないか。
 - 菅さんにその辺をもう少し研究して頂きたい。
- (丸山) ●協定書の表現については、事務局でもう一度検討することにします。
 - あと2・3回部会を開いて、協定案をまとめたい。
- (徳江) ●年内は12月になると中旬以降は避けてほしい。今スケジュールを決めたい。
- (丸山) ●次回は11月12日午前10時より、その次は12月 8日午後 1時30分より とします。
- (徳江) ●長時間の議論ありがとうございました。

■ 渉北NTタウンセンター開発推進協議会 第12回開発ルール部会

日時: 92.11.12(木) 10:00~12:00

於 :港北都市開発センター

(出席) 徳江 義治部会長 西川 横浜市港北NT建設部 事業管理課次長

金子三千男委員 中村 横浜市港北NT建設部 事業調整課課長

守谷寿三男委員 石毛 住都公団港北開発局 事業計画二課課長

大久保信正委員 野渡 港北都市開発センター計画部部長

小山 正委員 丸山 "計画部次長

平野 泰二委員 高橋 "計画部計画係長

内野 義宣委員

(欠席) 栗原 貞夫委員

栗原 靖 委員

高橋 良雄委員

中山礼二郎委員

皆川 成夫委員

- 1. 開会 : 港北都市開発センター 丸山次長
 - ●第12回のルール部会を開会いたいます。
- 2. あいさつ : 徳江部会長
- ●今回は、協定案の復習的な意味を強めて、より突っ込んだ議論を頂きたい。
- また、積み残しの部分についても、事務局から説明してもらいたい。
- ●逐条的に議論いただき、ルール部会も次回でまとめ案を創りたい。
- 3. 協定案について : 山手総合計画研究所、菅
- ◆十分御発言頂けなかったかたはこの場でお願いします。

4. 討議

- (徳江) ●意見、質問を自由に出してください。
- (丸山) ●前回、指摘のありました表現については、かなり柔らかな表現に変更させてもらっています。
- (小山) ●看板についてはエリアに分けているが、界隈毎に、制限をする、しないということも考えられるのか。
- (菅) ●これからは、界隈毎の関係者の機運が高まれば、独自のルールづくりを行っていきたい。

- (大久保) 第 8 条 1 項の「あらかじめ」は、76条申請等の前の一番最初にくる という意味か。
- (丸山) ●計画をされる方は、事前確認ということで、最初にお話いただくことになる。
- (金子) ここを通さないで直接建築に出しにいった場合、建築側で対応してくれるのか。
- (菅) 市内の他の地区でも、地元の確認が条件のひとつとなっている。
- (大久保) 看板については建築確認は必要ないが、どのように担保しようと考えているのか。確認申請の段階ではテナントが決まっていない場合もあって、看板の話が必ずあるとは限らない。
- (丸山) ●看板の規制については緑政局の屋外広告物の係とリンクさせること も考えられる。
- (大久保) その辺を決めておかないと、ルールを作っても担保出来ない。
- (守谷) ●自分の首を締めるような規制はしないほうが身のためではないか。
- (徳江). ●今のところ、看板のチェックは緑政局だけか。
- 道路上にはみ出すものについては、管理上問題があるため、道路管理者に申請が必要になるため、そこでチェック出来る。
- (大久保) 現行規制にかからない小さい看板はどうするのか。
- ●藤沢市では景観条例があり、建築計画書の中に看板についての欄があり、そこに書いていっしょに申請している。
- (大久保) しかし、後から出てくる看板については、チェック出来ないのではないか。
- (菅) 袖看板などは事前に位置が決められるものではないか。
- (金子) ●最近は独立看板が増えているため、後から出てくるものも多いと考えられる。
- (徳江) ●建築で、協議会の確認がないと受け付けないような対応が出来るのか。
- (市、嶋田) 市内では、街づくり協議地区として、建築協定、地区計画締結に至らない地区を事前協議対象地区にしており、建築計画の相談の際にルールの内容などを事前に説明できる体制になっている。
- (石毛) NT内に対象地区はあるのか。
- (市、嶋田) N T は76申請があるので、その段階でチェック出来るため、特に地区に定めていない。
- (石毛) ●76申請の前にやるのはいいが、申請が無くなった時点で、対応の方法が問われる。

- (徳江) ●建築協定の場合は地元に来ないで、直接建築に行っている。
- (菅) 内の事務所で建築設計をする場合にも、事前にその土地に関する制限や規制の確認に役所に行く。協定などがある場合にはその場で知らせてもらえる。
 - その地区にルールがあれば、良心的な事務所であればそれに沿った 計画を行っている。
- (金子) ◆文字にするとうるさいが、この内容ではそれほど厳しいとは思わない。
- (徳江) ●大久保さんの心配も良く分かる。
- (金子) ●建築家、ゼネコン、デベロッパーの良心に依っている。この場で細かく議論しても、始まらない。
- (徳江) ●悪いデベロッパーは、協定通りに建てた場合と協定潜りをした場合 にこれだけのもうけがあります、という説得をしてくる。
 - ●別表1の営業用倉庫も、申請時は自家用として申請して、後で人に 貸したりする方法もまかり通っている。
- (大久保) 事務局に人の余裕がないと大変だ。中川でさえ、あの広さで問題が 山積している。
- (守谷) ●配送センターのようなものも、自家用倉庫として申請すれば出来て しまう。
- (金子) 新横浜でも、裏手のほうには引っ越しセンターやそのコンテナ置場 などに使用しているが、目抜き通りにはない。
- (徳江) しかし、経済性から考えると、倉庫のようなものは建設坪単価が安くて事業的には楽だろう。
- (守谷) ●実際に自分が、そのような状況になった時に、首が締まらないよう しておいた方が良いと思いますが。
- (金子) タウンセンターで倉庫をやるのは、伊勢佐木モールの真ん中で倉庫 をやるようなものだ。だれもそのようなことはしないだろう。
- (徳江) ●業務上必要なものは、仕方がないだろう。
- (金子) ●今のままの、営業用倉庫だめ、でいいのではないか。
- (小山) ●配送センターでも、建物の中に入るのは良いのではないか。
- (金子) ●スーパーや百貨店であれば、名の通っているところは、敢えてルールを侵してまで出店しないだろう。
- (大久保) 設備の隠蔽で、中川では屋上室外機などは周りを囲って目隠ししているが、この前キュービクルが消防法上目隠し出来ないと言われて丸見えになってしまった例がある。建築確認の時に隠せるように調

- 整出来ないのか。
- ◆袖看板で、レストランなどの小さな形の凝ったものも規制されてしまうのか。
- (金子) ◆大きい袖看板と小さい袖看板の扱いを変えたほうがよいか。視察ではどのような評価だったのか。
- (徳江) ●多摩センターのメインストリートは、看板もなく正面に鳥居がない だけで、靖国通りのような寂しい感じだった。
- (丸山) ●看板はある程度の秩序がないと、空間全体として安っぽい雰囲気に なってしまう。
 - ●最近は袖看板も、内照式やネオン管のものは減少している。外から 照らすライトアップ式のものが多くなっている。
- (徳江) 賑やかしいのがいいからといって、香港のような道路上も広告で溢れているのは良くない。
- (小山) ●エリアの図を見ると厳しいのは一部の区域だけで、大部分はそれ程 厳しいものではないようだ。
- (金子) この中心部分こそ看板が大事になるのではないか。車利用者のこと を考えると、大きい判りやすい看板が出ていた方が良い。
- (小山) ●エリア1は歩行者専用空間で、駅前広場も含むが車には余り関係の ないエリアではないか。
- (石毛) ・エリア1の対象は車ではなく、歩行者である。
- (金子) ●確かに、厳しいのはシンボル広場周りだけで、街区の裏側は厳しくない。横の通りに看板を出せば問題はないか。
- (徳江) 3階までの高さに押さえているのを5階くらいにして目立つように なるのか。
- (金子) ●新横浜でも、一部のビルは小さくしている。シンボル広場周りで見て、駅舎から出たときに余り大きい看板は必要ないか。
 - 看板をあまり付けないようにしている主旨をハッキリしてほしい。
- (丸山) やはり空間的に雑然として、大体においてかっこ悪くなってしまう ため、制限している。
- (大久保) ●銀行のCDコーナーなど、看板が無いと何処にあるか分かりづらい というものもある。
 - ●○○興行や○○事務所などは必要ないだろう。
- (金子) ●醜くないものであれば、規制する必要はないのではないか。
- (大久保) ●中川は1つの袖看板の高さは2mにしているが、テナントが多いと標示が細分化してしまう。

- (小山) ・ビルの名称が分かればいいのではないか。
- (守谷) ●目立たない小さなビルは、目立つ看板を付けないと分からない。
- (徳江) 袖看板は小さくて効用があるのか。
- (金子) ◆ やはり建物の高さでフロア構成が分かるものでないと、判りやすい とは言えない。小さいものは殆ど見えないと考えて良い。
- (丸山) 事務局のほうでもう一度、これまでの議論を元に研究してみます。
- (守谷) ●私のビルでは袖看板の取り合いになっている。オーナー側で造って テナントに貸す場合は、テナントもお金を渋り気味になる。
- (徳江) ●看板に的を絞ってもう一度議論をしましょう。
- (金子) ◆ 大久保さんの中川での経験をお話いただいて、タウンセンターの参考にしましょう。
- (大久保) 暫定利用についても、中川の住情報センターの区画で、住宅メーカーからモデル住宅をやらせて欲しいと言ってきているが、当初の計画と異なっており、いつまでの暫定かはっきりしないため、許可を渋っている。
 - 事務局で十分チェック出来るよう、仕組みを考えて欲しい。
- (金子) 暫定利用は、資材置場やコンテナ置場等に利用すると未成年者がシンナーを吸っていたり、周辺住民には嫌がられている。
- (守谷) 別表 1 の風営法関連営業の 1 ・ 2 ・ 5 号はどのような用途か。理知 出来ないのか。
- (丸山) 1・2・5号は風営法で、福富町など特定の区域のみの立地となっている。1号は個室浴場等、2号はストリップ劇場やのぞき小屋等5号は個室マッサージ等である。
- (守谷) ●街の賑わいのためにはあってもいいと思うが。通り毎に決めて、立 地出来る通りがあっても良いのでは。
- (石毛) 8条2項で、事前届出についての規定はあるが、建設後のチェックの項目を入れた方が良いと思う。
- (大久保) ●項目にするなら、それをバックアップする方法も検討しておく必要がある。
- (平野) ●新横浜では奈良建設がセットバックしておらず、周りが立ち上がったら、日立ってしまっている。
- (丸山) ●あの建物は協議地区にする前の建設なので、しょうがない。
- (大久保) 区の総合庁舎や歴史博物館も建設が進みつつあるが、この協定の内容に沿ったものになっているのか。
 - ●大熊の駅舎も、元々のあの当たりの街づくりがハイテクイメージで

3/3

あったはずなのに、ドイツ学園があるから欧風なクラシックな街と解釈して、あのようなでデザインになってしまっている。中川の街づくりのイメージとバッティングしてしまった。NT全域的な街づくりのイメージの調整が必要なのではないか。

- (徳江) ●市はきちんと対応しているのか。区庁舎の図面は一度も見たことが ないが、大丈夫なのか。
- (中村) ●区庁舎は区の新設の時期に合わせるため急いでおり、基礎工事の方から先行的に進めている。建物のデザインについては、まだ固まっていない。
 - 協定の素案の段階から、担当部局や設計者と調整は行っている。
- (徳江) ●活発な御議論、ありがとうございました。

■ 渉北NTタウンセンター開発推進協議会 第13回開発ルール部会

日時: 92.12.08(火) 13:30~16:00

於 : 港北都市開発センター

(出席) 徳江 義治部会長 西川 横浜市港北NT建設部 事業管理課次長

内野 義宣委員

中村 横浜市港北NT建設部 事業調整課課長

大久保信正委員

石毛 住都公団港北開発局 事業計画二課課長

栗原 靖 委員

丸山 港北都市開発センター計画部次長

小山 正委員

計画部計画係長 高橋

中山礼二郎委員

平野 泰二委員

皆川 成夫委員

守谷寿三男委員

(欠席) 金子三千男委員

栗原 貞夫委員

高橋 良雄委員

1. 開会 : 港北都市開発センター 丸山次長

2. あいさつ : 徳江部会長

3. 協定案、看板・広告物の細目について : 山手総合計画研究所、菅

4. 討議

(徳江) ●内容の把握のためもう少し検討の時間を頂きたい。

(守谷) ●壁面後退について新たな説明がなかった。

- パリのルーブルの建物は1・2階部分の壁面後退を回廊のように創 っている。(写真を指して)
- ●シンボル広場廻りの壁面後退はそのような形態を考えている。 (菅)
 - パリなども広い空間があり、それを廻りの建物がシンボリックに演 出している。ルーブルにも看板はなかったはずだ。
 - ▼ T C の目玉も、他の都市にはない広大なシンボル広場にある。その 空間を生かすためにも、シンボル広場くらいは看板のない世界に誇 れる場所としてはどうか。
- (守谷) TCをパリの街のイメージで考えておられるようだが、港北の原っ ぱで、そのような街づくりをして集客できるのか。

- 日本的な雑多さも必要ではないか。
- (内野) ●街づくり協定にも、幹となる内容と枝葉となる内容がある。幹の部 分は壁面後退や用途等の話になる。
 - ◆今の議論である看板等の話は、枝葉に当たるのではないか。
 - 協定の枝葉の内容については大局を決めておいて、細目は街づくり が進んだ段階で協議会等で検討していくほうが良いのではないか。
 - あまり細目にこだわると、幹の部分が決められなくなる。
- (小山) ●決めるなら決めるで今決めておいたほうが良いのではないか。後で ルールに合わないから取れと言うのは難しい。
- (丸山) ●細目の代替案Bはかなり緩いと思うのだが。
- (守谷) 屋上看板の13mというのも、屋上に乗せるとかなり小さいものだ。
 - 広告収入の一部徴収についても割合を決めておいてもらわないと検 討出来ない。
- (内野) ●広告収入の話はアイデアとしては良いが、論理的に疑問がある。
- (守谷) ●広告を乗せると地震等で建物が痛むため、徴収率によっては採算が 合わなくなる。
- (中山) ●風が強い場合も建物にかなりの負担がかかる。
- ■屋上広告の高さは、新横浜や多摩センター等の写真で見ても、高い (菅) ものでも建物の階高の2倍程度なので7m位までが一般的だ。
- (平野) 資料で馬車道では看板などのルールが守られなくなってしまってい ると書いてあるが、どのように運営しているのか。
- (守谷) 会社毎にCIで看板の色が決まっているが、看板の色を規制すると 出店の予定のある会社も出てこなくなるのではないか。
- ◆企業の看板の色はいろいろなところで規制している例はある。 (菅)
 - ・ 江ノ島でもマクドナルドの看板の色を規制しているが、それでも工 夫して看板を出している。看板の色を規制したから企業が出てこな いということはない。
 - ◆やはりルールの運用が大切になってくる。
- (小山) ビルの経営者の立場では広告収入もあったほうがいいが、TCの街 づくりイメージとして、他の街と一緒でいいか、他と違わせるのか で違う。
- (徳江) ●あまり看板がないと、多摩センターのように活気のない場所になっ てしまう恐れもある。どのあたりで折り合いをつけるか難しい。
- ルールを細かく沢山つくるのもいいが、なかなか進展しない。 (中山)
 - ●初めの15年間はゆるくしておいて、ある程度立ち上がったら、それ

ぞれの界隈毎に街のイメージに合わせた詳細なルールをつくる方がいいのではないか。

- (守谷) T C は関内と山下町を合わせたくらいの規模だろう。その中で1つ のルールというのは無理がある。
- (菅) ●南北の長さでいうと同程度だが、面積的にはかなり小さい。MMと 比べても小さい。
- (中山) ●あちこちでやっている再開発の場合は、広告物についても関係者が 一体となって対応出来るが、TCの様々な新規開発の場合は、そう いう訳にもいかない。
- (守谷) ●始めから皆の首を絞めるようなルールは止めておいたほうがいい。
- (丸山) 資料 P 1 の取扱代替案 B は今までの議論の趣旨に合っていると思うがどうでしょうか。
- (菅) 内野さんの言われる枝葉を落とした案が代替案Bである。
- (守谷) 目安程度を示すに止めておいた方がいい。
- (西川) ●代替案Bは比較的緩い内容になっている。細かい規定についてはガイドライン等で適宜誘導すれば良いのではないか。
- (石毛) 先日見学した多摩センターは良い面悪い面があったが、今回の提案ではエリア毎にメリハリを付けようとする考え方である。
 - ▼TCの中でも大切な場所、顔となる場所(シンボル広場、駅前広場 くらいは大事にして、他の場所は緩くてもいいという案である。
 - ▼ T C全体がパリのようでも困るが、今言った3段階くらいで考えて はどうか。
- (中村) ●初期の段階では、核的施設はかっちり造られても、他の一般街区では、当面は仮設的な建設を中心に街づくりが進むのではないかと考えている。
 - ●細かいルールは、施設の建ち上がり等の状況に応じて、後で考えて もいいと思う。
- (大久保) 基本的にはOKだ。細かい話だが、公団の基盤整備と合わせて、通りの名前、案内看板、通りの特徴づけを図っていけば、広告が無くとも人は呼べるのではないか。何か検討しているのか。
- (中村) ●今の段階では、TCデザインの確固たる方針がない。
- (大久保) 歴史博物館の計画も施設の建設と同時に看板が出てくると思うが、 その場合のやり方が実際の手本となっていくので、十分に検討して

欲しい。

- 基盤整備、施設整備、サイン計画が一緒に進んでいないと難しい。
- (石毛) ●今検討している段階で、今後また協議会にも諮って生きたいと考えている。
- (徳江) ●看板はどこに作っても収入はあるのか。
- (守谷) やはり目立つ場所だけだ。どこでもいいという訳ではない。
- (中山) 袖看板はテナントが出すもので、収入になるのは屋上広告だけだ。
- (徳江) ●通り毎にその方針が決められるといいのだが。
- (大久保)●最初にある程度の方向性を決めておく必要がある。
- (中村) ●看板が全て悪いとは考えていない。
- (守谷) ●オフィス街はギラギラさせる必要はないが、飲食街は華やかさが必要だ。
- (中村) T C 内でも看板がギラギラするのが似合いそうな街区がある。
- (大久保)●ライトアップ方式は安っぽくならないか。ネオンの方が良いのでは。
- (丸山) 今はライトアップ方式が主流になっているが、アンコウのチョウチン照明はやめたい。
- (大久保) 中川でもライトアップでやろうという話はあったが、ルールにはいたっていない。
- (丸山) ●文章でカチッとやるのではなく参考例等を示して、それに合わせて 街づくりを進めてはどうか。
- (守谷) ●設備の隠蔽は大事なことだが、どの程度までやるかで困難さが増す。●無理な内容で、資金的に負担が増えるのは困る。
- (大久保) ●防火水槽やクーリングタワーはルーバーで簡単に隠せる。しかし、 キュービクルは消防法でなかなか隠せない。
- (小山) 通りから見えなくても、電車からは見えるでは困る。
- (内野) ●協定の運用の段階で指導していくことが可能だと思う。
 - ◆枝葉の部分は皆さんに示すが、細かい部分は指導の段階で啓蒙できるので、そこに期待したい。
- (守谷) ●江ノ島のマクドナルドの規制は風致地区だからではないか。
- (菅) ■風致地区と看板や色は関係ない。別のルールを定めてやっている。
- (徳江) ◆本文はこの内容でいいのではないか。
- (丸山) ◆本文は柔らかな表現になっていて、看板の細目は別表という形でま とめてきたが、その扱いも今回検討して頂きたい。
- (守谷) T C は明るく賑わいのある街として看板広告は必要。
 - ●看板を出す方も、新横浜のラブホテル街のようなケバケバしい看板

の出し方はしないものだ。

その辺は広告を出すほうに任せられるのではないか。

(徳江) ・代替案A案の別表を少し手直しして、協定に盛り込んではどうか。

● 守谷さんもケバケバしい看板は反対とのことなので、ある程度のルールは協定に盛り込んで置いた方が良いのではないか。

(菅) ◆共通項目の内容についてまとめたい。

● a はシンボル広場、駅前広場、シンボル道路とエリアを限定しては どうか。

bは外し。c、d、eはこのままでOKか。

(徳江) ● 代替案 B の別表の所に今の内容を入れて、本文を別表の内容に合わせて若干修正することでどうか。

(守谷) ● そこまで許されるなら高さは15mまで、面積は最低 500㎡はルール の中に盛り込んで欲しい。

(大久保) ● デザインの質の高い看板という考え方は大切である。

◆中川では頑張って質の高い建物の計画に努めているが、テナントの 1つがペンキ書きのベニア板にアングルをつけて壁に勝手に取り付 けてしまった。誰の許可も得ていない。

●パン屋はパンの形をした小さな看板があれば簡単にわかる。そうい う看板を積極的に創るようにしたい。

(守谷) ●前、提案した建物毎の住居表示のサインについて協定の中に盛り込んでもらえないか。

● ヨーロッパでは建物の壁に通りの名前や番地を表示してあって、始めての土地でも非常に分かり易かった。

(徳江) ●アメリカ等は建物の番号が入口に統一されて入っている。

●日本は建物の名前の表示など、ばらばらでまとまりがない。

(守谷) ●関内に2・3か所、藤沢にも1か所ある。

(中村) ●現行の住居表示の看板はいまいちなので、TCは質の高いものにしたい。

(中山) ●番号の飛びはないのか。

(菅) ●欧米は街路式であり、道路の左右で偶数・奇数に分けられている。

● 日本の場合は街区式のため通りの左右で町名が変わったりしてイメージ通りにはならない。

◆住居表示等については別途サイン計画の検討で対応したい。

(守谷) ●意匠と大きさと高さを揃えなければ意味がないので十分留意してほ しい。

- (丸山) ◆本文は承認頂くとして、看板については代替案Bを主体として別表を加えるという考え方で良いか。
 - ●看板の細目はガイドラインとして参考例をまとめたい。
- (徳江) ●細目はガイドラインではなく、指針として示して欲しい。それに向かって努力しようではないですか。
- (丸山) ●現在、ビデオを作成中で、来年2月を目処に作業を進めている。
 - 合同部会でビデオを見て頂きたい。
- (徳江) 今回の変更をその前に確認してもらわなくてはいけないのでそういう場が必要だ。
- (丸山) ●修正した資料を委員の方にお送りしてチェックして頂、次回合同部 会の開催日当日、事前にお集まり頂くことでいきたい。
 - 今回の議論を元に最終案をまとめたい。
 - 部会長が言われたように看板の細目は指針としてまとめたい。
 - ●次回は来年2月5日、8日を合同部会として予定したい。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第14回 合同部会

- 目 次 I. 議事次第
 - Ⅱ. 部会開催経緯
 - Ⅲ. 当面のスケジュール

 - Ⅳ. 資料 1. タウンセンター の街づくりイメージとルールの必要性
 - 2. 街づくり協定(案)
 - 3. 手続きの流れ
 - 4. ガイドライン事例
 - V. 議事録

平成5年2月8日

センター開発推進協議会 合同部会 次

平成5年2月8日14時~ ところ 港北都市開発センター1階会議室

1 開会の挨拶

部会長 江

- (1) 開発ルール部会、事業化促進部会の開催経過等について
- (2) 今後の進め方
- (3) 「街づくり協定」について

(4) その他報告等

●市からの連絡事項

●公団からの連絡事項

●日程調整

等移展後回201-76-132LTC

3 閉会の挨拶

部会長

《部会開催経過報告》

開発ルール部会の活動の現況

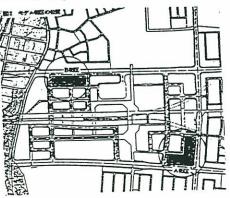
タウンセンターの街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づ くりを進めていくためには、一定のルールを設ける必要があります。

このような考え方を受け、一昨年来、延べ13回にわたり、魅力的な街づくりめざして開発ルールについての検討を行ってきましたが、比較的、理解が得られやすい街づくりのルール項目、基準について「街づくり協定をというかたちにしてまとめ、これを開発ルール部会の成果の一部として提示し、事業化促進部会との調整、すりあわせをはかる段階にいたりました。

事業化促進部会の活動の現況

タウンセンターの具体的街づくりの方策について一昨年来、延べ8回に わたり、タウンセンターの土地利用のゾーニングや構成イメージ、開発拠 点地区の設定などの検討を行いました。

また、具体的ビルドアップの参考とするため、センター第2地区東側エリアをモデルとして各敷地の前提条件と集積機能について検討しました。 さらに、センター第1地区においてもモデル街区を2箇所設定し、具体的たちあげを目指し、現在、検討を進めています。



タウンセンター開発推進協議会 (部会) 開催経緯

第1回タウンセンター開発推進協議会(平成3年6月6日)

第1回(合同)平成3年9月3日

第2回(合同)平成3年10月29日

第3回(合同)平成3年12月6日

【開発ルール部会】

【事業化促進部会】

第4回平成4年1年21日第4回平成4年1月21日第5回平成4年2月7日第5回平成4年2月27日第6回平成4年2月27日第6回平成4年3月24日

第6回 平成4年2月27日 第7回 平成4年3月10日

第8回 平成4年3月24日

【合同視察会】

平成4年4月24日 多摩ニュータウン、新百合ケ丘、新横浜

第9回 平成4年6月4日

第10回(合同)平成4年8月5日 第7回(合同)平成4年8月5日

第2回タウンセンター開発推進協議会(平成4年9月14日)

第11回平成4年10月26日

第12回平成4年11月12日

第13回平成4年12月8日

第8回平成4年12月10日

●第14回(合同)平成5年2月8日 第9回平成5年2月8日

タウンセンター開発推進協議会 当面のスケジュール(案)

- 2月8日(月) 1 4時~合同部会 ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 両部会の経過及び活動報告
 - ② 街づくり協定(案)の説明
 - ③ 今後のスケジュール等
- 2月19日(金) 14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 両部会の経過及び活動報告
 - ② 街づくり協定(案)の説明
 - ③ ブロック連絡会の開催、スケジュール等
- 3月13日(土) 14時~、18時~ブロック連絡会 14日(日) 14時~、18時~ブロック連絡会 15日(月) 、19時~ブロック連絡会
 - ★ いずれも港北都市開発センター会議室
 - ① 両部会の経過及び活動報告
 - ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定案の説明
- 4月6日(火)14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 街づくり協定(案)の意見集約
 - ② 地権者総会の開催等について

24ACT) 10:00

- 4 肿 地權者総会
 - ★ 開催場所未定しるようでもでする。
 - ① 街づくり協議会の活動報告
 - ② 街づくり協定(案)の採択

ウンセンター開発の前提

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)

港北タウン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

●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拡ける。
- 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

●マスタープランによる都市の骨格

①全体構成の基本方針

- ●第1・2地区の個性化と相互の補完による 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり
- ②交通計画

- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- シンボル広場、シンボル道路といったシンボル空間の積極的創出
- 公共・公益施設による景観形成の誘導 ④造成計画
- 高低差のある現況地形を活かした造成
- ⑤新都市施設の計画
- 情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- ・商業・業務の開発戦略とマスター プラン(基盤整備)に対応して、 街づくりの方針を以下のように定めます。
- ①広域を対象としたセンターに相応 しい施設を誘致し、調和のある街 並みを創るために、敷地・建物の 共同化・協調化による一体的な街 づくりを進めます。
- ②タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。
 - ③通り抜けのモールや中庭といった 人々が自由に利用できる半公共的 な空間と、高低差の行き来を助け る昇降装置を建物や敷地内に設け るなど、多様な回遊性、奥行き、

発見のある楽しい街を創ります。

- ④建物の高さや色彩などの調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性、「通り」や「街区」毎の個性(界隈性)、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを行います。
- ⑤水・緑・光・モニュメントなどを 広場に備え、昼・夜、季節の変化 に応じた街の賑わいを創造する様 々な演出を行い、常に情報を発信 してゆく街づくりを行います。
- ⑥広域的な拠点形成に対応出来るよう、利用し易く十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性

- ●街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために一定のルールを設ける必要があります。
- この街づくりルールを骨格 として、街づくりに関わる 人々相互の創意工夫によっ て、より良い街づくりを進 めて行きます。

●街づくりルール

ルールの項目

- 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、ホケットハーク 、中庭
- ⑩. 階段、エスカレーター 等の設置
- ① 緑、水、彫刻
- ① 建物の意匠
- ③ 通り沿いの高さ
- 4. 街並みのスケール
- ⑤. 色彩
- (16). 設備の隠蔽
- ①. 看板・広告・日除けテント
- 18 夜間の賑わい
- (9) 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

仓

街づくりルールの手法

- ●街づくり協定
- ●街づくりルールの中心となる取り決め で、具体的なアイデア集としてガイド ラインも作成します。
- ◆法的に担保するためには地区計画の導入も考えられます。

街づくり協定

【街づくり協定の目的】

- ●街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために、一定のルールを設ける必要 があります。
- ▶この街づくりルールを骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて 行きます。

【街づくり協定の内容】

- ○街づくり協定の趣旨
- ○建物等に関する項目
- ①. 敷地
- ②. 共同化
- ③ 1階の用途
- ④. 住宅
- ⑤ 用涂規制
- ⑥. 都市利便施設の付置
- ⑦. 壁面後退

- ⑧. 通り抜け通路
- 広場・ポットパーク・中庭
- ⑩. 階段・エスカレーター・等の設置
- 印. 緑・水・彫刻
- ① 高さの最高限度
- (3). 通り沿いの高さ
- ④. 街並みのスケール

- (15) 色彩
- (16). 設備の隠蔽
- 18. 夜間の賑わい
- (19) 駐車場・駐輪場の設置
- 20. 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

●街づくり協定の内容を具体的 ガイドライン に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの日的】

具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定 で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り 方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を 実際の街づくりに反映させるためのものです。

○ ○ 【ガイドラインの内容】

- ●街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易 く解説します。
- 例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイド を示します。
- ●看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ・駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合 の留意事項や事例を示します。

地区計画

12 14 15 6 A STUD

●重要項目については√地区計画により法的に担保することが考えられます。

【地区計画で定める項目】

【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 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、十 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針 地区別の建物の整備方針を定めます。

①地区方針

街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセン ターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

●地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等に ついて担保する内容を定めます。

目次

はじめに	1
第 1 条 街づくり協定の趣旨	1
1. 街づくり協定の目的	
2. 街づくり協定の位置づけ	
第 2 条 街づくりの基本方針	1
1. タウンセンターの開発理念	
2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方	
第 3 条 街づくり協定の取り決め	
第 4 条 協定の変更及び廃止	1
第 5 条 協定の区域	2
第 6 条 建物等に関する基準	
(1). 敷地・共同化	2
(2). 用途	2
(3). オープンスペースの確保	2
(4). 建物形態	2
(5). 付属物	3
(6). 駐車場・駐輪場	3
第 7 条 協定の運営	3
1. 街づくり協定運営委員会の設置	
2. 街づくり協定運営委員会の役割	
3. 街づくり協定運営委員会の事務局	
第 8 条 建築等の手続き及び届出	3
(街づくり協議会(仮称)への提出)	
別表 1 規制する用途	4
別表 2 色彩	4
別表 3 看板・広告物等設置基準	4
別図 1 街づくり協定の区域	5
別図 2 最小敷地規模設定街区	5
別図 3 住居配置ゾーン	6
別図 4 壁面後退と通り抜け通路	6

港北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

機北ニュータウン・タウンセンター郷 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは広域にわたる多様な機能集積と長期に及ぶ開発期間を有する性格を持つため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や約束事を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせ街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

この街づくり協定書は、港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力 的な都市環境を形成していくために、タウンセンター建設にかかわる人々の創意 と工夫による街づくりを進めていく拠り所として、建築物等に関する基準やその 運営方法などを定め、協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていき ます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域を対象としたセンターにふさわしい施設を誘致し、調和のある街並みを 創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。
- (3) 通り抜けのモールや広場・中庭といった、人々が自由に利用できる半公共的な空間や、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、多様な回遊性、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4) 敷地内の半公共空間には水・緑・光・モニュメント等を備え、昼・夜、また は季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、常に情報を発 進してゆく街づくりを行います。
- (5)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性と共に、「通り」や「街区」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを 行ない、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを進めます。
- (6) 広域的な拠点形成に対応できるよう、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

この街づくり協定は、平成○年○月○日のタウンセンター地権者総会で取決められたものです。

第4条協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条 協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (➡別図1)

第6条 建物等に関する基準

- (1) 敷地・共同化
- ① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (⇒別図2)

(2) 用途

③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住宅配置可 能地区を定めます。 (➡別図3)

⑤ 用途:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に 上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (➡別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (➡別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を 確保しましょう。 (➡別図 4)

⑨ 広場、ホケットパーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

① 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ① 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

(13) 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。

⑭ 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

(15) 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界隈色』の導入も検討しましょう。 (➡別表2)

16 設備の隠蔽:

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しましょう。

- (5) 付属物
- ⑦ 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (➡別表 3)

(18) 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- ⑨ 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。

② 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないようにしま しょう。

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しましょう

小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。 来街者で賑わう時間帯は、サービス車両の出入りを行わないようにしましょ う。

第7条 協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

街づくり協定運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会とします。 ・ ジルドグベーン主で、モアバコニマー・アル

2. 街づくり協定運営委員会の役割

十、行政公园、中

- (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
- (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は㈱港北都市開発センター内に設置します。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の承認を得なければならないものとします。

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ⇒● 3号営業…ラブホテル等
 - 4号営業…アダルトショップ等

(1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店出来ません。)

- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇒●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㎡をこえる工場で、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立地可能とする。

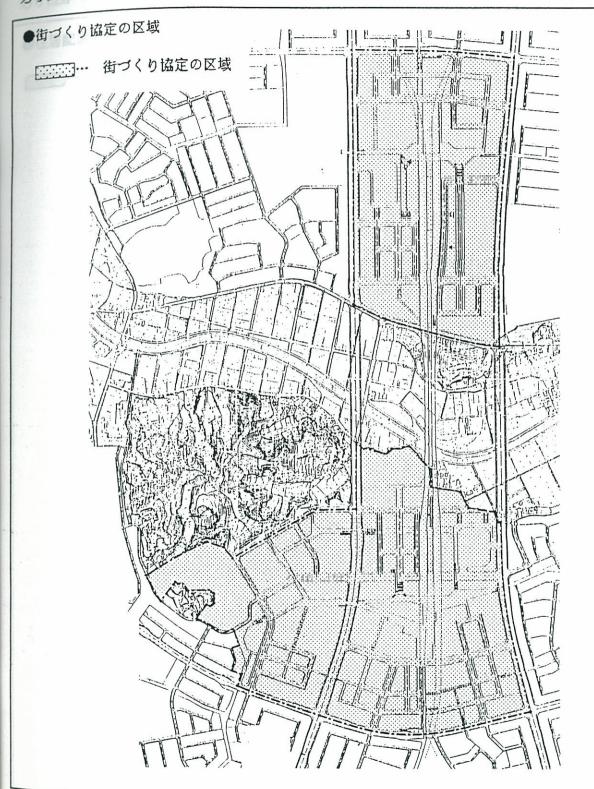
別表 2. 色彩

- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - 基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴 づけるものです。
 - タウンセンターは明るい街をイメージさせるため白に近い色(明度 の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - ●明度の基準は、マンセル色度表示による明度 9 以上とし、色相*2 については特に定めないものとします。
 - ただし、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの特徴を出す ために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - 界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の2階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*1明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 - *2色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

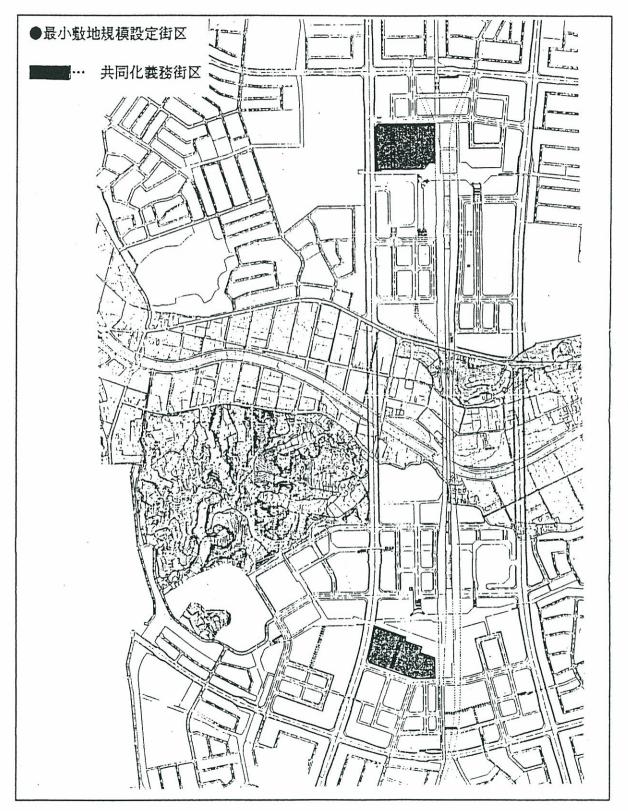
另 (表 3 . 看板・広告物等設置基準

- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。



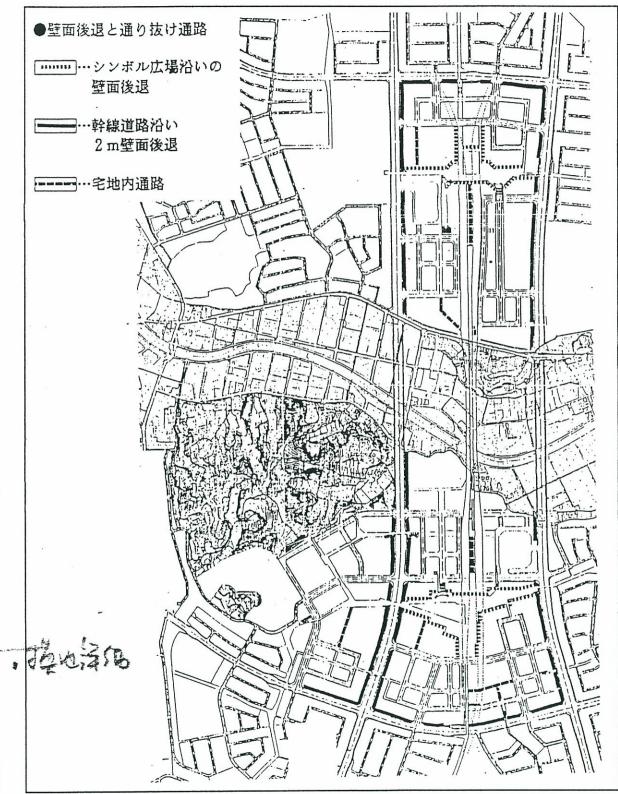


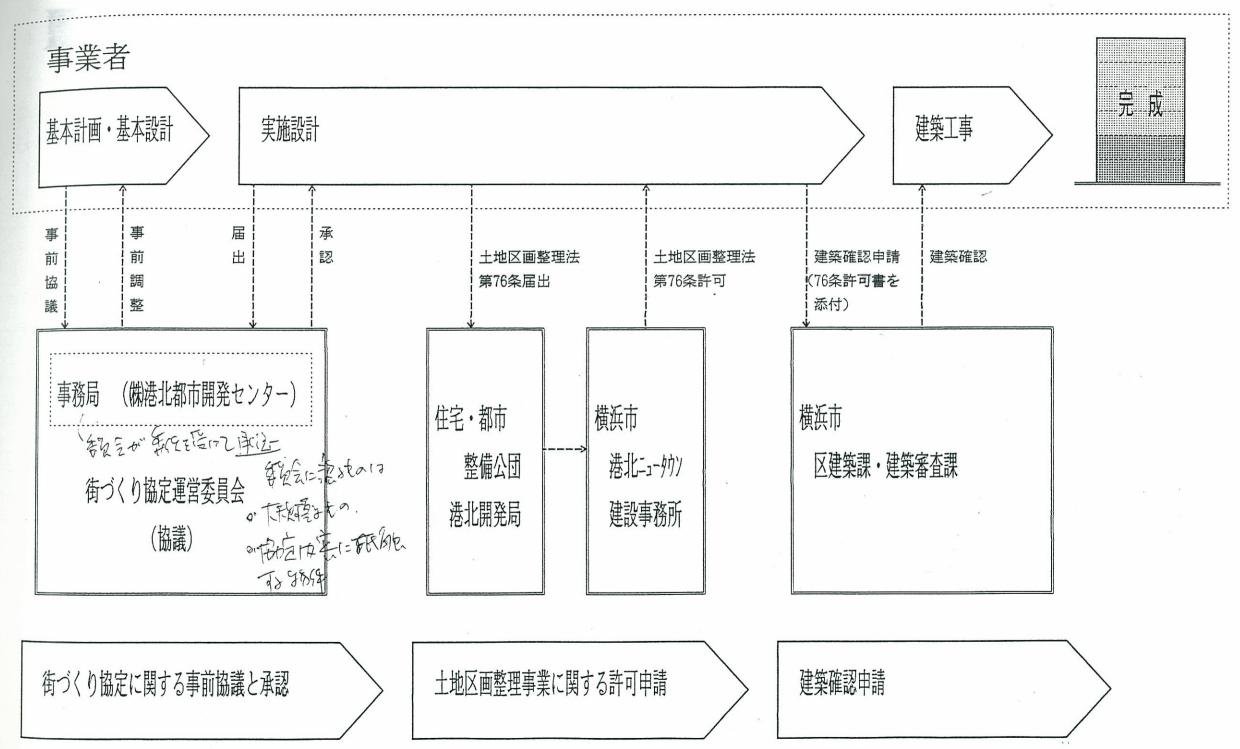
別図 2.



別図3. ●住居配置ゾーン ...住宅配置可能地区 3.07 3 60 10 **-** 6 **-**

別図 4.





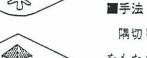
注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。

角地

3. 視点

街区の角地の建築物は目立ちやすく、人々の記憶に残り やすいため、建築物の形態を工夫して公共建築らしさを表 現する。

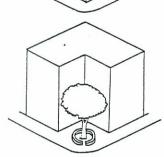
街路の交差点は人々の出合いの場であり、都市空間の節 目として印象的な空間整備をはかる。



隅切りを行い、交差点に対してファサードを向け正面性 をもたせることによりシンボル性、視認性を高める。

時計台、物見塔などの設置により地域のランドマークと なる建築物とする。

コーナー部分のセットバックにより街角に広場を設け、 うるおいのあるレストスペースを提供する。



■留意点

- ・立面図のみで検討せず、角地の形態を把握できる手法 (パース等) で検討する。
- ・植栽や彫刻を設置する。

memo	
	17.



Y字形の交差点に建つ古い教会で、情



曲線によるシントメリーな構成はシン の大木と共にランドマークとなってい ボリックでフラワーロード南端のラン (栄光教会) ドマークとなっている (神戸税関)

□権浜市・関内ホール □大阪市・東洋陶磁美術館 □西山記念館

□京都市中京区 □神戸市北野





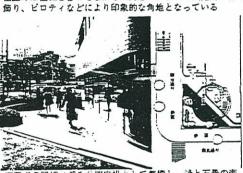
壁面の多い特徴的な外観の角をえぐり取り、カラフルなオ ブジェをシンボリックに配置している





形態が彫刻的で記憶に残る角地の建築物



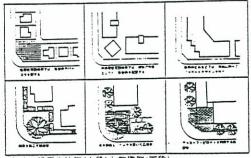


交差点の隅切り部を公開広場とし



角地のシンボルツリー



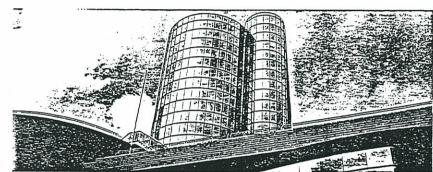


角地の活用方法例(上段)と整備例(下段)

テサイン マニュアル 環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-3 建築形態等

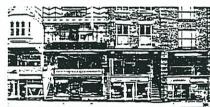
3 建築物等の形態 環境上の調和を図るため、建築物等の形態に配慮する。



(1) 高層階からの跳望 各建築物の低中層部の屋上等は上階からの 跳望に配慮し、その舗装や屋根の仕上げ、色 彩、緑化等修景上の工夫を行う。



2 周辺環境との調和 禁摂する運築物や工作物、公共施設等との 選手 跳望の調和が図られるよう形態、意匠に配慮 !!!! する。



(3) ランドマーク・ ランドマークあるいはシンボルとなる施設シンボル は、そのデザインに配慮する。

(例) 高層化、表裏のない建物等



4) 開口部

地上階やスカイウェイ設置階など歩行者の 主動線には、賑いと街の表情を形成するため、 ショウワインドゥや窓等の開口部を設けるよ う記慮する。



テザイン マニュアル

環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-3 建築形態等

(5) 色彩・材料

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色 彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調 和した落ち着きのある色調、又は明るい色調 とする。



(B) 建築付属設備——

高架水槽。TVアンテナ、屋上樹及びその 他の建築付属設備は、その形態や色彩等に配 悪する。



(7) 敷地内の工作物

歩行者環境を演出する道具だてとなるショ ウケースやアーケード等の敷地内工作物は、 道路及び沿道の景観と調和するよう、そのデ ザインに配慮する。

簡易シェルターや工事用板囲い、特設の舞 台等架設工作物についても、その存続期間に かかわらず周囲の景観と調和するよう配慮す



(日) ライトアップ

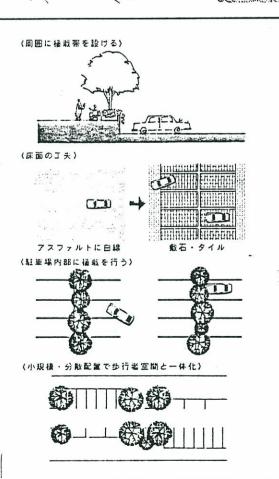
新都心の夜間の演出の一環として主要な施 設をライトアップし、賑いと彩りをそえるよ う配慮する。



(9) 敷地内埋設用地 将来、建築物等が増設される用地は、緑化 等を行い周囲の環境と調和するよう配慮する。



- ●敷地内に駐車場、サービスヤード、自転車駐輪 場などを配置する場合には、以下の点に留意する。
- ①駐車場や大規模な駐輪場が道路やペデ等から路 見する場合は、周囲に植栽帯を設ける。
- ・終景を目的とするため常緑の低木・中木を主体 とするが、周辺を歩く歩行者にも配慮して、花 木や高木を組み合せて、変化のある植栽を行う。
- ・植栽帯による完全な遮蔽ではなく、ある程度見 逆しを確保し、見通した先にも景観的なポイン トを設けるとよい。
- ・地形によるレベル差を活用したり、マウンドを 利用してもよい。
- ②駐車場の景観の問題点の1つは舗装面である。 必ずしも周囲を植栽で囲わなくても舗装の工夫 と、広大な舗装面の広がりを仕切る植栽がある と、景観上の効果は大きい。
- ・商業施設や公共的な施設は、特に都会らしいに ぎわい感が必要であり、駐車場等についても舗 装を工夫し、緑陰樹を配するなど、スペース自 体を工夫して広場的な雰囲気にする。
- ・歩道橋や、建物からの見えがかりに留意し、駐 車場内にも適宜高木を配置する。



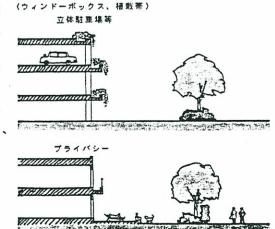
植栽/修量植栽

遮蔽植栽



- ●道路・ペデ沿いや、敷地内広場などから目立つ 所に設備機器、その他景観上望ましくないもの が露出する場合には、遮蔽植栽を行う。
- ●この他、道路・ペデ・隣地などからプライバシ - を確保するため人の視線をさえぎる必要があ る所にも遮蔽植栽を行う。
- ●遮蔽植栽は以下の点に留意をする。
- ①できるだけ外周植栽地、駐車場の修景植栽地等 と一体化した植栽帯の中に設置し、常縁による 中高木で遮蔽する。
- ②対象物の周囲に高生垣等を設け、逆に景観上の おもしろさ、効果をねらう。
- ●立体駐車場等については、建築物としてのファ サード処理に充分配慮する他、これを補うため、 以下のように植栽による修景を考慮する。
- ①壁面にツタ等をはわせる。
- ②ウィンドーポックスによる植栽を行う。
- ③壁面の前面に植栽帯を設ける。





■ 選出NTタウンセンター開発推進協議会 合同部会

日時: 93.02.08(火) 14:00~16:30 於: 港北都市開発センター 1 階会議室

パー・ それ 印 川州 光 ピングー 1 円 5

□ルール部会

(出席) 徳江 義治部会長

高橋 良雄委員 栗原 貞夫委員 中山礼二郎委員

大久保信正委員 小山 正委員

平野 泰二委員 守谷寿三男委員

(欠席) 内野 義宣委員 金子三千男委員 栗原 靖 委員 皆川 成夫委員 □事業化促進部会

(出席) 田丸 部会長

男全 富雄委員 飯田 恒雄委員

松澤 秀定委員 米山 敏明委員

(欠席) 関 義和委員

吉田 隆男委員 小島 喜治委員

関 敬一委員

西川 横浜市港北NT建設部 事業管理課次長

中村 ″ 事業調整課課長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山 "

計画部次長

鈴木 "

開発部開発課長

- 1. 徳江部会長、開会のあいさつ
 - ◆ 今春には地下鉄が開通し、センターにとって開発元年になる。
 - 横浜市、公団とも相談しつつ、今後の街づくりを進めていきたい。
- - 各部会の開催経過等について。資料説明
 - 今後の進め方について。資料説明
- 3. 議事(2)街づくり協定について : 菅 ㈱山手総合計画研究所
 - 資料 1 の説明 ― 一昨年からの開発ルール部会、事業化促進部会で の検討をまとめたもの。
 - 資料 2 の説明 多人数、長期間に及ぶため、初期の街づくりの目標を明確化するためのものである。
 - ・ 資料 3、資料 4 の説明

- 3. 補足説明 : 丸山 ㈱港北都市開発センター計画部次長
 - (1) 資料2 第7条について
 - 7条1項の当分の間の専門部会は、開発ルール部会の委員を中心に 構成したいと考えている。
 - ●横浜市、公団もこの中に入る。
 - (2) 資料3 建築手続きの流れについて
 - ●手続きにおける事務局の役割は、定形的なものについては運営委員 会の委任を受けた形で事務局が承認という形にしたい。
 - ●運営委員会は、著しいルール違反や、ルールの解釈に係わる場合に 開催するものとしたい。

4. 質疑

- (高橋) 昨今の景気後退の中で、テナント撤退や考え方の変化が起こっており状況として非常に厳しいものがある。新横浜でも床が埋まらない
 - ところも多く、倒産してしまったものもある。 ● これまでルール部会で何度も言ってきたが、住宅配置可能街区の見 直しをお願いしたい。
 - 1階から住宅というのはルールの通り良くないと思うが、4階まで は商業床として残りは住宅にすることは出来ないか。
 - ●これからどのような景気状況になっていくか分からない中で、高い 減歩率を払っておいて、更に厳しい条件になるのはかなわない。
- (丸山) ●個別の内容については、協定の運用の中で対応していくようにしたい。
- (高橋) ●運用の中で対応して欲しいと言っているのではなく、協定の策定前であるので、今の段階で盛り込んで貰いたい。
- (菅) ●計画人口の中で土地利用が考えられているので、それを変える訳に はいかない。
 - ◆換地の条件も土地利用を前提としているとして、申し出換地をしていると聞いているが。
- (高橋) ●一世帯当たりの人口が減少している状況を考えると、この配置計画 は再検討の余地があるのではないか。
- (石毛) ●計画人口の変更はニュータウンの計画を根底から変更しなければ行 けない話である。
- (高橋) ●協定は地権者全員で取り決めるものであり、法的な役割を持つものである。そのような決められ方をするもので、特定の地権者の土地利用を大きく制限するのは良くないのではないか。
- (田丸) タウンセンターは21世紀に向けた街づくりを考えたい。
 - しかし、バブル後企業が及び腰になっているのは確かであるが、公 定歩合も引き下げられ、企業の意欲も高まってくるのではないか。
 - ◆不景気だからマンションを造ってしまうのでは、新横浜の二の舞で 3流の街になってしまう。今の新横浜はバブルに押し上げられてや っと一流に近づいてきたといった所だ。

2/2

- ●平成7年のタウンセンター完成に向けて換地を早急に進めても、固 定資産税を払えない地権者が多数出てくる。
- (菅) ●田丸部会長のご意見の趣旨は全くその通りである。長期的視野で街づくりを行っていくべきだ。
 - ●住宅配置可能地区の検討では、戸当たり人口を 3.3から 3.0に変更 して検討している。
- (飯田) 先程の土地利用を減歩率を反映したという話は違っている。
 - また容積率の設定が従前のものと違っているようだが、どうなって いるのか。
- (中村) ◆ 容積率は変更の手続きを行っていないので、従前の計画とは変わっていない。
- (飯田) 高橋さんの場合も、換地計画の際には住宅建設不可の話はなかった のだから、協定で住宅が計画出来ないとはしないほうがよいのでは。
- (中村) ・タウンセンターは横浜市の業務核拠点の1つとなっている。
 - 初期投資を抑える面でも、上に住宅を乗せてしまうと、居住権が生じて、その後の計画に支障が出てくる。
- (田丸) ●一番の問題はテナントの誘致の問題だと思う。その点では高橋さんのご心配ももっともである。
- (飯田) ◆ 7条 2 項に緩和措置の項目があるので、住居の問題はそれで緩和するようにしたらどうか。
- (高橋) ●緩和措置での取扱の問題ではない。
- (田丸) 今は住宅は2DK以上では人が入らないらしい。しばらくして景気が良くなれば、企業も金は出すから建物を建てさせろということになるかもしれない。
 - ルールの解釈の幅をあまり拡げると、何のためのルールかわからなくなる。
 - 事業化部会の話になるが、今度の検討では成果即事業化というような検討を行いたいと考えている。ただ形だけの検討では駄目で、テナントを呼び込んで実現出来るプランづくりを行いたい。
- (徳江) 高橋氏のご心配、田丸部会長のご意見を伺って、ルール部会長としてお話ししたい。
 - タウンセンター計画を始めた当初は『すばらしい街をつくろう』ということで、地権者のみなさんと一緒にスタートした。
 - ルールがまとまってきた今、外を見ると吹雪であるが、だからといってルールも吹雪に合わせることはないのではないか。
 - 荏田の駅前でも建築協定を締結する際に、住居地域と一種住専の換地の選択があり、一種住専の人から駅前なのに一種住専ではおかしいからと用途地域の変更の要請があったが、換地の段階でその用途を選ばれたのだからということで納得していただいた。
- (丸山) ●議論が進んでおりますが、協定は大きな柱として取り決めて、それ ぞれ個別の問題は別途対応させて頂きたい。
- (高橋) 基本理念としては田丸部会長、徳江部会長と同感である。

5. その他報告等

- (中村) ●多極分散型国土形成法に業務核都市制度というのがあり、横浜市も 業務核都市の1つとして位置づけられている。
 - ◆今回、横浜業務核都市構想が国により承認された。
 - MM21地区・横浜駅周辺等の都心部、新横浜の第二都心、副都心として鶴見・上大岡・戸塚・港北タウンセンター が業務施設集積地区に位置づけられる。
 - タウンセンター の中核施設としてビジネスコアを考えているが、事業主体に3セクを置くと国の低利融資を受けられ、タウンセンター の1つの起爆剤となる。
 - ●現在の事業予定として、3号線開業に合わせた駐輪場整備を予定している。
- (大久保) 駐輪場もルールに合った様に計画してもらいたい。中川の駐輪場は いただけない。
- (石毛) ●共用開始の進め方。前面道路が完成後、建築着工希望者に供用開始 する。その後は半年毎に希望者を募っていく予定である。
 - 1 地区・2 地区DTの初期供用開始エリア以外の供給処理施設の取付け位置の希望伺いは3月中旬ころに行いたい。
- (高橋) ●今回の私の意見は、次回以降の際にも、このような意見があったと 報告してもらいたい。毎回私が説明しなければならないのは困る。
- (丸山) ●長時間のご議論ありがとうございました。
- 6. 閉会のあいさつ : 田丸部会長
 - 熱心にご議論いただいた。
 - ●時期も迫っているので、まとめる方向でご検討いただきたい

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第3回 開発推進協議会

- 目 次 I. 議事次第
 - Ⅱ. 部会開催経緯
 - Ⅲ. 当面のスケジュール
 - Ⅳ. ブロック連絡会 委員出席予定者一覧
 - V. 資料 1. タウンセンター の街づくりイメージとルールの必要性 2. 街づくり協定(案)
 - 3. 手続きの流れ
 - 4. ガイドライン事例
 - VI. 議事録

平成5年2月19日

第3回タウンセンター開発推進 協議会 次 第

日 時 平成5年2月19日午後2時~ 場 所 港北都市開発センター1階会議室

- 1 開 会
- 2 開 会 の 挨 拶・

金 子 会長

- 3 議 事
- (1) 事業化促進部会の開催経緯報告について 田丸 部会長
- (2) 開発ルール部会の開催経緯報告について 徳 江 部会長
- (3) 街づくり協定(案)について (質 疑 応 答)
- (4) 今後の進め方等について
- 4 報 告 等
- 5 閉 会 の 挨 拶

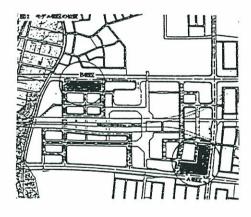
金 子 会長

《部会開催経過報告》

事業化促進部会の活動の現況

タウンセンターの具体的街づくりの方策について一昨年来、延べ9回に わたり、タウンセンターの土地利用のゾーニングや構成イメージ、開発拠 点地区の設定などの検討を行いました。

また、具体的ビルドアップの参考とするため、センター第2地区東側エリアをモデルとして各敷地の前提条件と集積機能について検討しました。 さらに、センター第1地区においてもモデル街区を2箇所設定し、具体的たちあげを目指し、現在、検討を進めています。



開発ルール部会の活動の現況

タウンセンターの街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくためには、一定のルールを設ける必要があります。

このような考え方を受け、一昨年来、延べ14回にわたり、魅力的な街づくりめざして開発ルールについての検討を行ってきましたが、比較的、理解が得られやすい街づくりのルール項目、基準について「街づくり協定」というかたちにしてまとめ、これを開発ルール部会の成果の一部として提示し、本協議会に、お諮りする段階にいたりました。

タウンセンター開発推進協議会 (部会) 開催経緯

第1回タウンセンター開発推進協議会(平成3年6月6日)

第1回(合同)平成3年9月3日

第2回(合同)平成3年10月29日

第3回(合同)平成3年12月6日

【開発ルール部会】

【事業化促進部会】

第4回 平成4年1年21日 第4回 平成4年1月21日 ○第5回 平成4年2月7日 第5回 平成4年2月27日 第6回 平成4年2月27日 第6回 平成4年3月24日

€第7回 平成4年3月10日

第8回 平成4年3月24日

【合同視察会】

平成4年4月24日 多摩ニュータウン、新百合ケ丘、新横浜

◎第9回 平成4年6月4日

第10回(合同)平成4年8月5日 第7回(合同)平成4年8月5日

第2回タウンセンター開発推進協議会(平成4年9月14日)

◎第11回平成4年10月26日

70 727

\$ 第12回平成4年11月12日

第13回平成4年12月8日

第8回平成4年12月10日

第14回(合同)平成5年2月8日 第9回(合同)平成5年2月8日

●第3回タウンセンター開発推進協議会(平成5年2月19日)

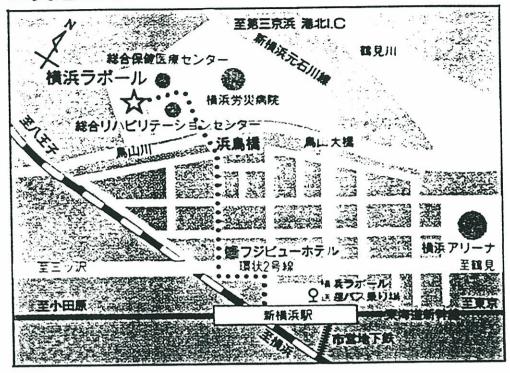
タウンセンター開発推進協議会 当面のスケジュール (案)

- ●2月19日(金)14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 両部会の経過及び活動報告
- ② 街づくり協定(案)の説明
 - ③ ブロック連絡会の開催、スケジュール等
- 3月13日(土) 14時~、18時~ブロック連絡会
 - 14日(日)14時~、18時~ブロック連絡会

 - 15日(月) 18時~ ブロック連絡会
 - ★ いずれも港北都市開発センター会議室
 - ★ 地権者毎の参加日については、別途連絡します。
 - ① 両部会の経過及び活動報告
 - ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定案の説明
- 4月6日(火)14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 街づくり協定(案)の意見集約
 - ② 地権者総会の開催等について
- 4月24日(土) 10時~ 地権者総会
 - ★ ラポールシアター (新横浜 別図参照)
 - ① 街づくり協議会の活動報告
 - ② 街づくり協定(案)の採択

ラポール シアター 案内(地権者総会)

■交通案内



JR·市営地下鉄新横浜駅から徒歩約10分

〒222 横浜市港北区鳥山町1752 TEL.利用案内 045-475-2001

※ マイカーでの御来場は、なるべく御遠慮下さい。

			3	月	L :	3 1	3				3	月	L .	4				3 月	1 1 5	日
	午後2時~			午後6時~					午後2時~			午後6時~				午後6時~				
	ブロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数
	1	男全	富雄	7人	18	塩澄	圭一	8人	4	· 高橋	良雄	4人								
	2	男全	巌	10 "	19	皆川	亮一	18 "		市川	満男					6				
	3	草間	保定	12 "					9	栗原	靖	49 "						-		
	5	大久保	久夫	14 "						小島	喜治									
	6	皆川	成夫	5 "					10	田丸	政治	3 "								
第1地区	7	徳留	二郎	14 "				*	16	飯田	恒雄	16 "								
112	8	栗原	勲	2 "					17	大久伊	录 信正	11 "								
22	11	栗原	貞夫	5 "																
151	12	漆原	一郎	4 "																
221	13	餅田	重夫	12 "																
	14	皆川	健一	14 "																
THE PARTY OF	15	二島	建夫	13 "																
					3	鈴木	幸男	21人	19	矢田	太一	9人	1	松澤	秀定	3人	11	岸	純一	14人
asme)					4			15 "	2 4	内野	義宣		2	小山	正	5 "	14	廣嶋	國史	9 "
1 Ac. 440					6	平野	泰二	16 "		関	義和	7 "	5	関	敬一	10 "	1 5	宮下	進二	11 "
OF:					7	遠藤	琢也	15 "	2 7	鈴木	孝輔	4 "		金子	宏正		16	川野	和雄	16 "
11日・文					25	徳江	義治	12 "					8	鮫島	清	3 9 "	17	嶋村	朝夫	17 "
第2地区					26	吉田	隆男	20 "						守谷	寿三男		18	谷本	峯雄	18 "
第2地区					2								9	金子	三千男	9 "				
10.整力				2									10	米山	敏明	13 "				
20				Tr.									12		敏成	4 "				
324													13	中山	礼二郎	8 "				
83													20	岸	芳秋	7 "				
325													21	黒坂	浜郎	8 "				
													22		辰男	5 "				
													23	金子	保	10 "				
A =1			*						7.2											
合 計				112人				125 人				103人				121人				85人

カンセンターの街づくりイメージとルールの必要性

●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。ご覧は
- 業務機能立地の可能性を拡げる。
- 街として広域的な個性を持たせる。

トッセンター開発の前提

とはま21世紀プラン

*の副都心にふさわしい

(自立型の都市をめざす)

3機能複合に基づく広域

生活・文化の情報発信拠

高度の都心性と自然性を

個性豊かで自己主張を持

備えたセンターの形成

つセンターの形成

まけかと29-0開発理念

拠点の形成

点の形成

○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

●マスタープランによる都市の骨格

- ●第1・2地区の個性化と相互の補完による
- シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の
- ②交通計画
- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 □
- シンボル広場、シンボル道路といったシン
- 公共・公益施設による景観形成の誘導
- ④造成計画
- 高低差のある現況地形を活かした造成
- ⑤新都市施設の計画
- 情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- 商業・業務の開発戦略とマスター プラン(基盤整備)に対応して、 街づくりの方針を以下のように定 めます。
- ①広域を対象としたセンターに相応 しい施設を誘致し、調和のある街 並みを創るために、敷地・建物の 共同化・協調化による一体的な街 づくりを進めます。
- ⇒ ②タウンセンターの開発理念を実現 するために必要な用途・機能を集 積することにより、魅力ある街を 創ります。
 - ③通り抜けのモールや中庭といった 人々が自由に利用できる半公共的 な空間と、高低差の行き来を助け る昇降装置を建物や敷地内に設け るなど、多様な回遊性、奥行き、 発見のある楽しい街を創ります。
 - ④建物の高さや色彩などの調和に留 意し、タウンセンター地区全体の 個性、「通り」や「街区」毎の個 性 (界隈性)、それぞれの施設の 個性が共鳴する街づくりを行いま 古。
 - ⑤水・緑・光・モニュメントなどを 広場に備え、昼・夜、季節の変化 に応じた街の賑わいを創造する様 々な演出を行い、常に情報を発信 してゆく街づくりを行います。
 - ⑥広域的な拠点形成に対応出来るよ う、利用し易く十分な駐車場・駐 輪場を整備し、来街者にとって利 便性の高い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性

- 街づくりの基本的な考え方 に基づいて、具体的に街づ くりを進めていくために一 定のルールを設ける必要が あります。
- この街づくりルールを骨格 として、街づくりに関わる 人々相互の創意工夫によっ て、より良い街づくりを進 めて行きます。

●街づくりルール

中心病类员

ルールの項目

- 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、ホケットハーク、中庭
- ⑩ 階段、エスカレーター 等の設置
- ① 緑、水、彫刻
- ⑪ 建物の意匠
- (3) 通り沿いの高さ
- (4) 街並みのスケール
- (15). 色彩
- (16) 設備の隠蔽
- の. 看板・広告・日除けテント
- ® 夜間の賑わい
- ⑩ 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

17

街づくりルールの手法

- ●街づくり協定
- 街づくりルールの中心となる取り決め で、具体的なアイデア集としてガイド ラインも作成します。
- ・法的に担保するためには地区計画の導 入も考えられます。

①全体構成の基本方針

- 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり
- と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- ボル空間の積極的創出

街づくり協定

【街づくり協定の目的】

- 街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために、一定のルールを設ける必要 があります。
- ┏街づくりルールを骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて 行きます。

【街づくり協定の内容】

○街づくり協定の趣旨

○建物等に関する項目

- ①. 敷地
- 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
- 広場・ポケットバーク・中庭
- 印. 緑・水・彫刻
- 12. 高さの最高限度
- ③ 通り沿いの高さ
- (4). 街並みのスケール

(15). 色彩

- 6. 設備の隠蔽
- - 18. 夜間の賑わい
 - (9) 駐車場・駐輪場の設置
 - 20 駐車場の設え方
 - ② サービス用車両の処理

● 街づくり協定の内容を具体的 ガイドライン に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの日的】

具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定 で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り 方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を 実際の街づくりに反映させるためのものです。

○ □ 【ガイドラインの内容】

- 街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易 く解説します。
- ●例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイド を示します。
- 看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ・駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合 の留意事項や事例を示します。

地区計画

重要項目については、地区計画により法的に担保することが考えられます。

【地区計画で定める項目】

【地区計画の日的】

港北ニュータウンのタウンセンターに相応 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、土 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針 地区別の建物の整備方針を定めます。

①地区方針

街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセン ターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

●地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等に ついて担保する内容を定めます。

港北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

目次

	はじめに	1
第1条	街づくり協定の趣旨	1
1	. 街づくり協定の目的	
2	. 街づくり協定の位置づけ	
第2条	街づくりの基本方針	1
1	. タウンセンターの開発理念	
2	. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方	
第3条	街づくり協定の取り決め	1
第4条	協定の変更及び廃止	1
第5条	協定の区域	2
第6条	建物等に関する基準	
	(1). 敷地・共同化	2
	(2). 用途	2
	(3). オープンスペースの確保	2
	(4). 建物形態	2
	(5). 付属物	3
	(6). 駐車場・駐輪場	3
第7条	協定の運営	3
1.	. 街づくり協定運営委員会の設置	
2.	. 街づくり協定運営委員会の役割	
3.	. 街づくり協定運営委員会の事務局	
第8条	建築等の手続き及び届出	3
	(街づくり協議会(仮称)への提出)	
別表 1	規制する用途	4
別表 2	色彩	4
別表 3	看板・広告物等設置基準	4
別図 1	街づくり協定の区域	5
別図 2 :	最小敷地規模設定街区	5
別図 3	住居配置ゾーン	6
別図 4	壁面後退と通り抜け通路	6

満北ニュータウン・タウンセンター地 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは広域にわたる多様な機能集積と長期に及ぶ開発期間を有する性格を持つため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や約束事を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせ街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

この街づくり協定書は、港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力 的な都市環境を形成していくために、タウンセンター建設にかかわる人々の創意 と工夫による街づくりを進めていく拠り所として、建築物等に関する基準やその 運営方法などを定め、協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていきます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域を対象としたセンターにふさわしい施設を誘致し、調和のある街並みを 創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。
- (3) 通り抜けのモールや広場・中庭といった、人々が自由に利用できる半公共的な空間や、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、多様な回遊性、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4) 敷地内の半公共空間には水・緑・光・モニュメント等を備え、昼・夜、また は季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、常に情報を発 進してゆく街づくりを行います。
- (5)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性と共に、「通り」や「街区」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを 行ない、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを進めます。
- (6) 広域的な拠点形成に対応できるよう、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

この街づくり協定は、平成○年○月○日のタウンセンター地権者総会で取決められたものです。

第4条協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (➡別図1)

第6条 建物等に関する基準

- 1) 敷地・共同化
- ① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提 とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (⇒別図2)

- (2) 用途
- ③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住宅配置可能地区を定めます。 (⇒別図3)

⑤ 用涂:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に 上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (⇒別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇒別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を確保しましょう。 (➡別図 4)

⑨ 広場、ホケットパーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

⑩ 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ① 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

(3) 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。

⑭ 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

(15) 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界限色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

(16) 設備の隠蔽:

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しましょう。

- (5) 付属物
- 看板、広告、日除けテント: デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店

の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩 などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (⇒別表3)

(8) 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- ⑩ 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。

⑩ 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないようにしましょう。

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しましょう

小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。 来街者で賑わう時間帯は、サービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条 協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

街づくり協定運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会とします。 (一きなんで 発展されて

2. 街づくり協定運営委員会の役割

- (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
- (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。

3. 街づくり協定運営委員会の事務局

- (1)街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
- (2) 事務局は㈱港北都市開発センター内に設置します。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の承認を得なければならないものとします。

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ➡● 3号営業…ラブホテル等
 - 4号営業…アダルトショップ等 (1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店 出来ません。)
- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇒●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㎡をこえる工場で、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、<u>貯蔵、処理の量が非常に少ない施設</u>は除く。)□→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

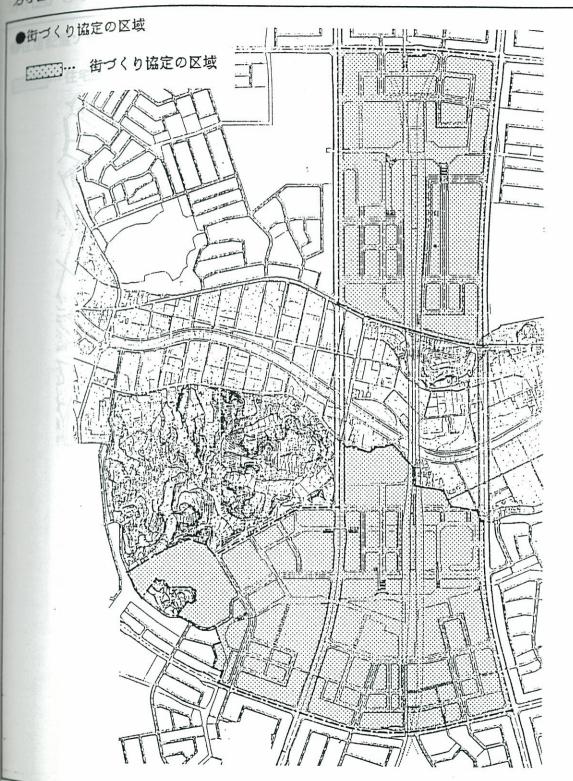
別表 2. 色彩

- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - 基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴 づけるものです。
 - タウンセンターは明るい街をイメージさせるため白に近い色(明度 の高い色)を基調色として使用するものとします。_
 - 明度の基準は、マンセル色度表示による明度 9 以上とし、色相*2 については特に定めないものとします。
 - <u>●ただし、</u>地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの特徴を出す ために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - 界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の 2 階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*1明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 - *2色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

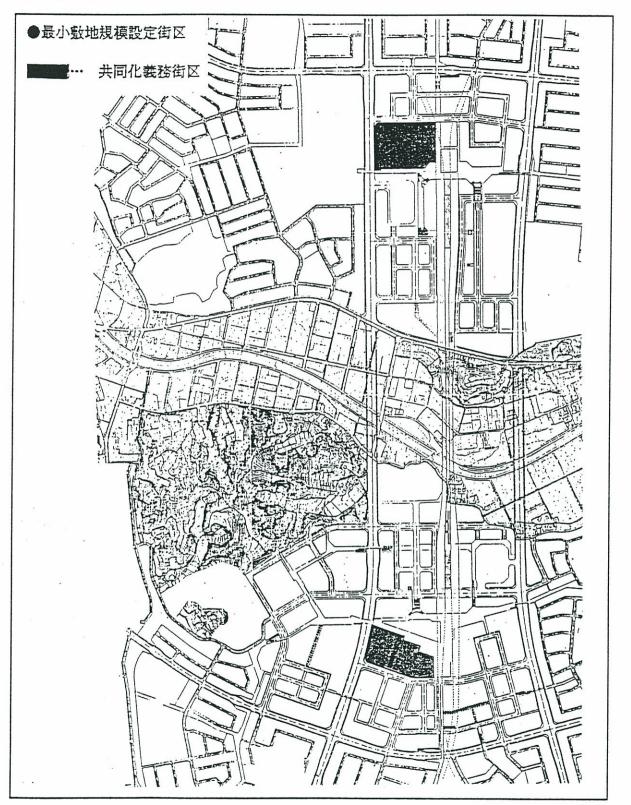
另 [表 3 . 看板・広告物等設置基準

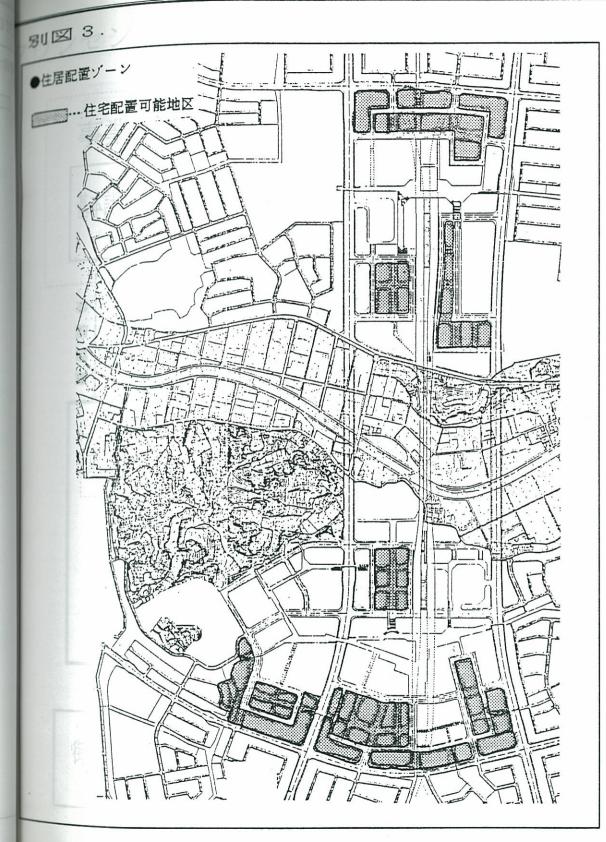
- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道 路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置し ないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3 階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。
- 注)*¹彩度:色の鮮やかさを表し、彩度0は色味のない無彩色となります。色相・明度によって最高彩度の数字は異なります。



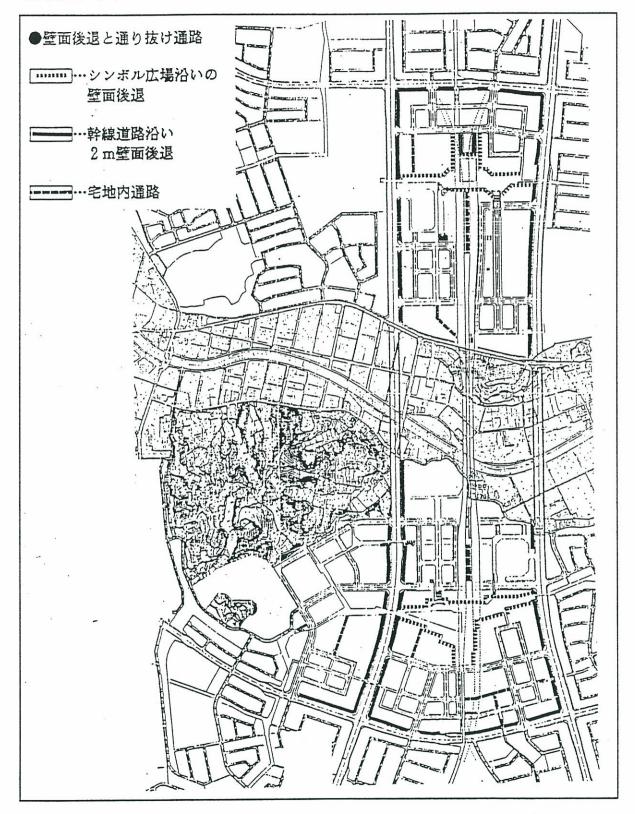


別図 2.

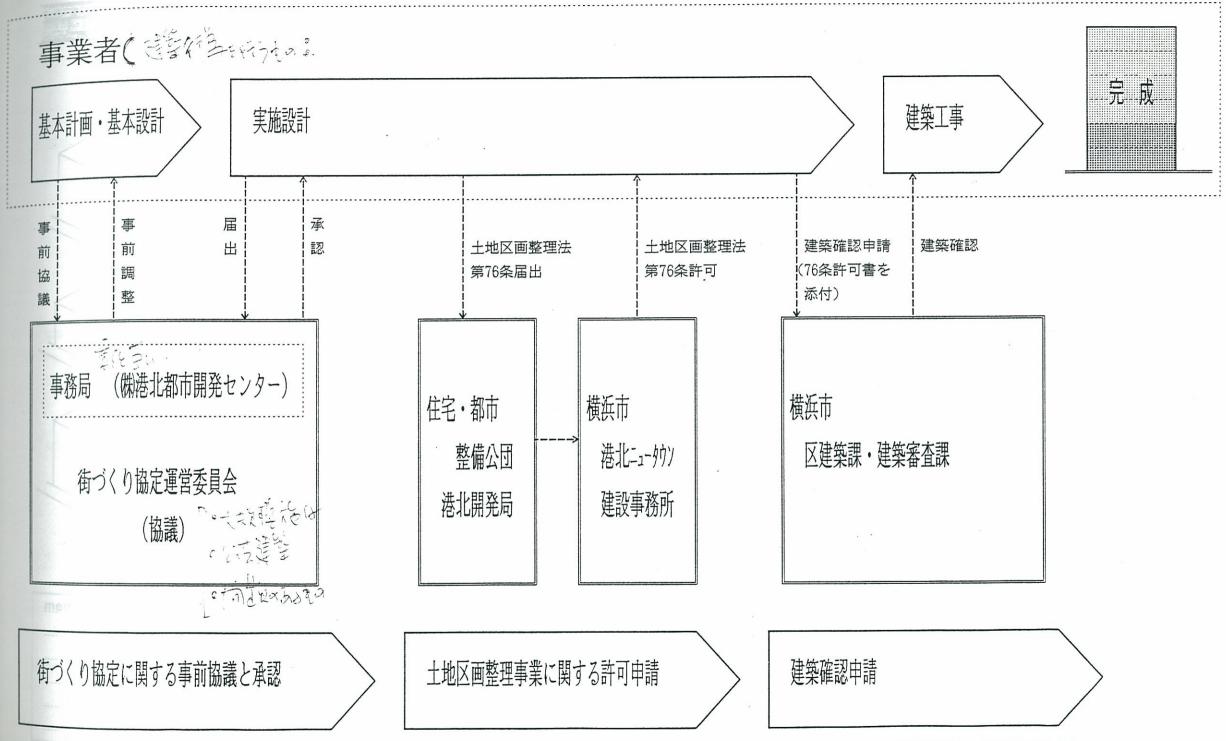




別図4.



カウンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ



注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。



9

角地

国視点

街区の角地の建築物は目立ちやすく、人々の記憶に残り やすいため、建築物の形態を工夫して公共建築らしさを表 現する。

街路の交差点は人々の出合いの場であり、都市空間の節 目として印象的な空間整備をはかる。

置手法

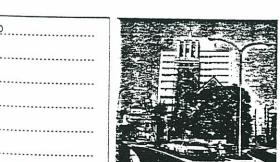
隅切りを行い、交差点に対してファサードを向け正面性 をもたせることによりシンボル性、視認性を高める。

時計台、物見塔などの設置により地域のランドマークと なる建築物とする。

コーナー部分のセットバックにより街角に広場を設け、 うるおいのあるレストスペースを提供する。

留意点

- ・立面図のみで検討せず、角地の形態を把握できる手法 (パース等)で検討する。
- 植栽や彫刻を設置する。



の大木と共にランドマークとなってい



ポリックでフラワーロード南端のラン (栄光教会) ドマークとなっている (神戸税関)

□横浜市・関内ホール □大阪市・東洋陶磁美術館 □西山記念館

□研究学園(1)団地 □京都市中京区 □神戸市北野





壁面の多い特徴的な外観の角をえぐり取り、カラフルなオ ブジェをシンボリックに配置している





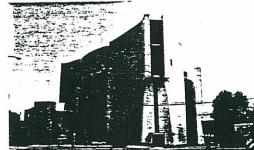
チ庇で人々を誘導する



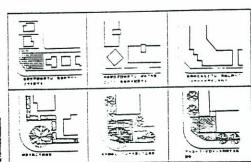
角地のシンボルツリー



角地の広場スポット



形態が彫刻的で記憶に残る角地の建築物



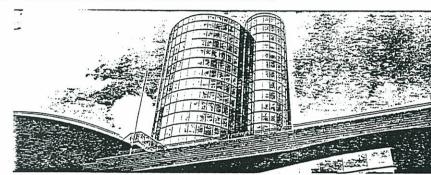
角地の活用方法例(上段)と整備例(下段)

テサイン

環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-8 建築形態等

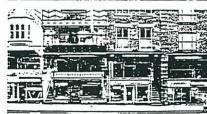
3 建築物等の形態 環境上の調和を図るため、建築物等の形態に配慮する。



[1] 高層階からの部望 会選築物の低中層部の屋上等は上階からの 跳望に配慮し、その舗装や屋根の仕上げ、台 彩、緑化等修景上の工夫を行う。



2 周辺環境との調和 辞接する建築物や工作物、公共施設等との 跳望の調和が図られるよう形態、意匠に配慮



シンボル

3 ランドマーク・ ランドマークあるいはシンボルとなる施設 は、そのデザインに記慮する。

(例) 高層化、表裏のない建物等



4)開口部

地上階やスカイウェイ設置階など参行者の 主動線には、賑いと街の表情を形成するため、 ショウワインドゥや窓等の開口部を設けるよ う配慮する。



テザイン マニュアル

環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-3 建築形態等

5 色彩・材料

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色 彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調 和した落ち着きのある色調、又は明るい色調 とする。



3 建築付属設備

高架水槽、TVアンテナ、屋上樹及びその 他の建築付属設備は、その形態や色彩等に配 速する。



7. 敷地内の工作物

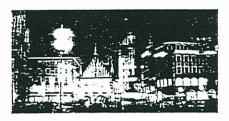
歩行者環境を演出する道具だてとなるショ ウケースやアーケード等の敷地内工作物は、 道路及び沿道の景観と調和するよう、そのデ ザインに配慮する。

簡易シェルターや工事用板囲い、特設の舞 台等架設工作物についても、その存続期間に かかわらず周囲の景観と調和するよう配慮す



(B) ライトアップ

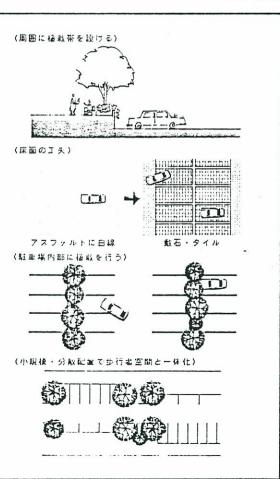
新都心の夜間の演出の一環として主要な施 設をライトアップし、賑いと彩りをそえるよ う配慮する。



(日) 敷地内増設用地 将来、建築物等が増設される用地は、緑化 等を行い周囲の環境と調和するよう配応する。

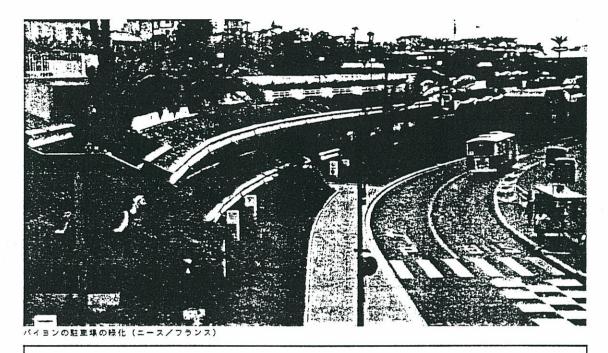


- ●敷地内に駐車場、サービスヤード、自転車駐輪 場などを配置する場合には、以下の点に留意する。 ●駐車場や大規模な駐輪場が道路やペデ等から路 見する場合は、周囲に植栽帯を設ける。
- ・修泉を目的とするため常緑の低木・中木を主体 とするが、周辺を歩く歩行者にも配慮して、花 木や高木を組み合せて、変化のある植栽を行う。
- ・植栽帯による完全な遮蔽ではなく、ある程度見 並しを確保し、見通した先にも景観的なポイン トを設けるとよい。
- ・地形によるレベル差を活用したり、マウンドを 利用してもよい。
- ②駐車場の景観の問題点の1つは舗装面である。 必ずしも周囲を植栽で囲わなくても舗装の工夫 と、広大な舗装面の広がりを仕切る植栽がある と、景観上の効果は大きい。
- ・商業施設や公共的な施設は、特に都会らしいに ぎわい感が必要であり、駐車場等についても舗 装を工夫し、緑陰樹を配するなど、スペース自 体を工夫して広場的な雰囲気にする。
- *歩道橋や、建物からの見えがかりに留意し、駐車場内にも適宜高木を配置する。

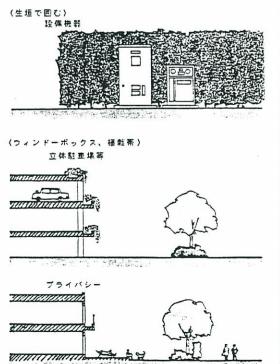


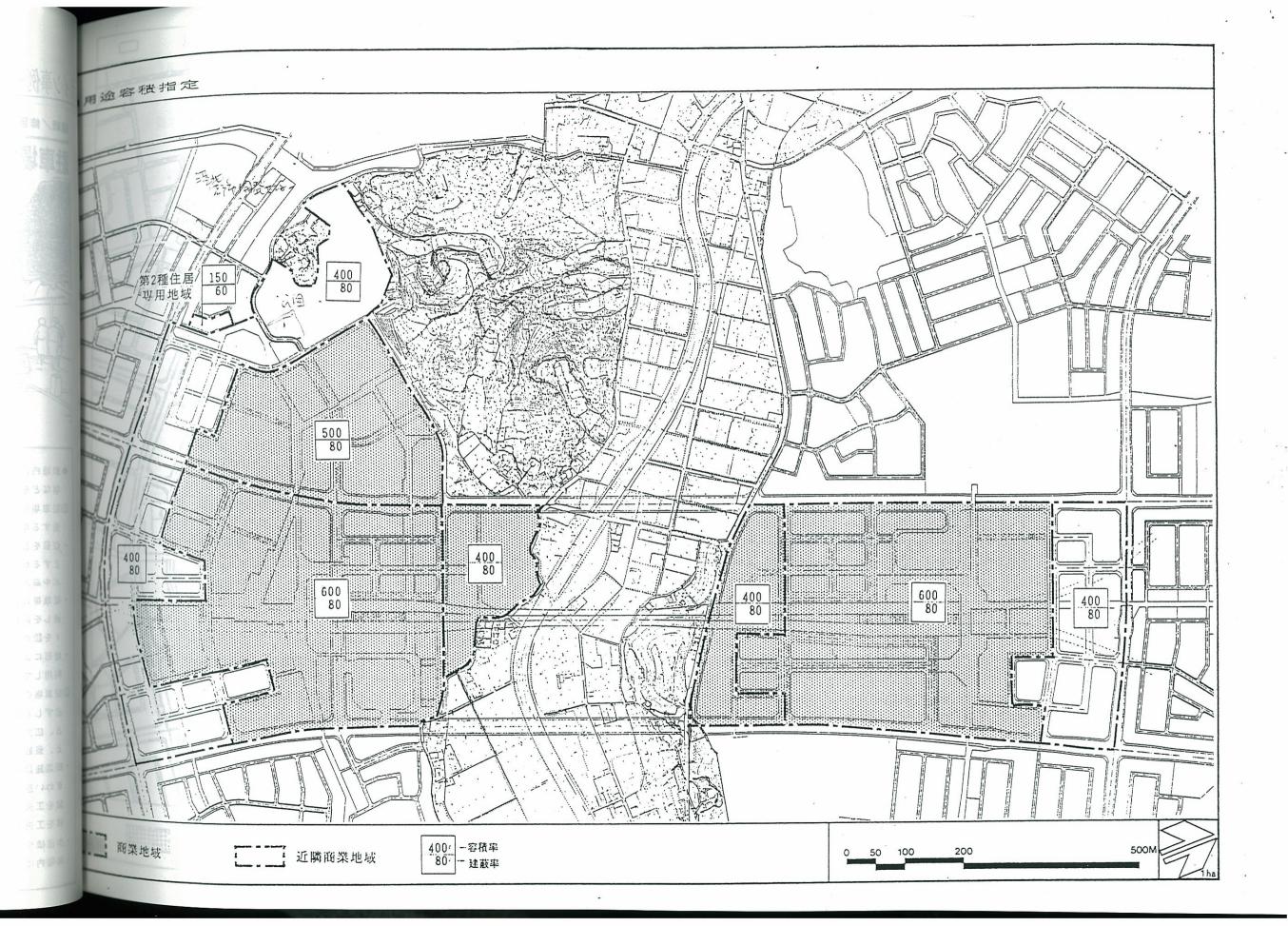
植栽/修景植栽

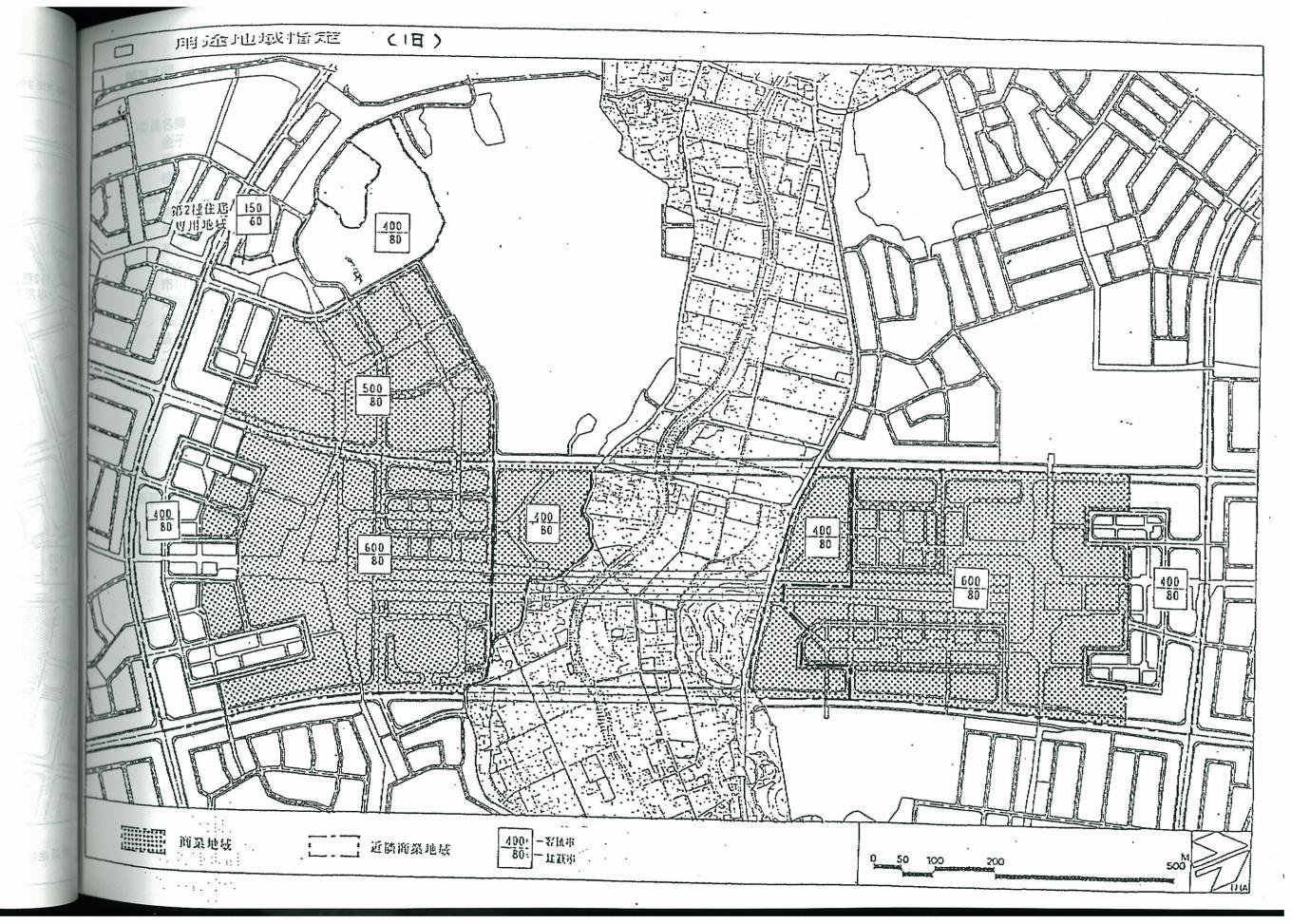
遮蔽植栽



- ●道路・ペデ沿いや、敷地内広場などから目立つ 所に設備機器、その他景観上望ましくないもの が露出する場合には、遮蔽植栽を行う。
- ●この他、道路・ペデ・隣地などからプライバシーを確保するため人の視線をさえぎる必要がある所にも遮蔽植栽を行う。
- ●遮蔽植栽は以下の点に留意をする。
- ①できるだけ外周植栽地、駐車場の修泉植栽地等 と一体化した植栽帯の中に設置し、常緑による 中高木で遮蔽する。
- ②対象物の周囲に高生垣等を設け、逆に景観上のおもしろさ、効果をねらう。
- ●立体駐車場等については、建築物としてのファ サード処理に充分配应する他、これを補うため、 以下のように植栽による修葺を考応する。
- ①壁面にツタ等をはわせる。
- ②ウィンドーポックスによる植栽を行う。
- ③壁面の前面に植栽帯を設ける。







■第3回 港北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会

日時: 93.02.19(金) 14:00~16:30 於:港北都市開発センター 会議室

□委員名簿 開発推進協議会 会長 金子 政治 事業化促進部会 会長 田丸 義治 開発ルール部会 会長 徳江 (第2地区) (第1地区) 小山 富雄 正 男全 巌 敬一 男全 平野 表一 良雄 高橋 大久保 久雄 金子 宏正 満男 宮下 進二 市川 動 川野 和雄 栗原 餅田 重夫 嶋村 朝夫 皆川 健一 谷本 峯雄 二島 建夫 矢田 太一 大久保 信正 義和 日新化工(株)

(欠席者氏名省略、敬称略)

牧畑 横浜市都市計画局 港北NT建設部長

両角 住宅・都市整備公団港北開発局 事業部長

布施 ㈱港北都市開発センター 開発部長

(事務局) 西川 横浜市港北N T建設部次長 事業管理課長

中村 横浜市港北NT建設部 事業調整課課長

松本 "

ップリング 事業管理課係長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野田 "事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山

//

計画部次長

高橋

計画部課長代理

菅 ㈱山手総合計画研究所

1. 開会

- 2. 開会のあいさつ : 金子会長
 - ◆半年ぶりの協議会であり、その間に活発な議論がされたと思う。
 - 今年は3月に地下鉄が開業し、TCの開発元年とも言える年である。
 - ●子孫に誇れる街づくりを行いたい。
 - 具体的かつ実効性のある計画を進めて生きましょう。

3. 議事

- (1) 事業化促進部会の開催経緯報告について : 田丸 部会長
 - 9回の部会を開催したが、十分な成果が得られなかったのは残念だ。
 - 景気が良くないため企業がなかなか出てくれない。企業が出てくれ れば事業的にうまくいく。
 - ●昨年度は第2地区東側地区でモデル共同化の検討を行い、事業試算 も行ったが企業には出てもらえなかった。
 - 今回は第1地区について2か所でモデル検討を行う。今回は実効性 のある計画としたい。企業進出の動きもあるようなので逃げないようにしたい。
 - ◆そのためにも、ルール部会での検討も、早くまとめたい。
- (2) 開発ルール部会の開催経緯報告について : 徳江 部会長
 - ●一昨年来、合同部会を含めて14回の会合を持っている。
 - ・横浜における最大の街づくり、国際的な街づくりを目指して、皆さんのご協力を頂きたい。
 - ●屋外広告、街並み、住宅の配置など諸々の議論を行って、ようやく 協定の素案としてまとめることが出来た。ご意見頂きたい。
- (3)街づくり協定(案)について: 菅(㈱山手総合計画研究所)
 - 資料 1 ~ 4 説明
 - ○補足説明 :丸山
 - ◆先回の合同部会で高橋氏から住宅配置可能地区の枠を設けないよう 要望があった。
 - N T 全体としての人口配置計画は変えられないためTCの人口計画 も変更出来ない。しかし、7条2項2号の適用緩和の措置もあるの で、事情を考慮して対応したい。
 - 資料 3 で、協定の実際の運営は、一々運営委員会の委員の方に集まって頂くのは難しいため、一般的な内容については港北都市開発センターが代行させていただくことにしました。

○質疑応答

(高橋) ●協定の主旨にはとやかく言わない。

- ●経済情勢から地権者の首を締めるような決め方は問題ではないか。
- ◆その辺をくみ取って決めていただきたい。

- (丸山) ・住宅配置可能地区以外での住宅計画は7条2項での対応となると考えている。
 - ●協定の例外的な運用となるので、事務局でも今後更に検討したい。

(太保証) ●資料3の事業者の中には官公庁も入るのか。

(丸山) ・勿論入る。

(太保証) ●官公庁の場合、建築確認は要らないと聞いたが本当か。

● 官公庁の場合は計画通知という名称で、建築確認と同様の手続きを 行うようになっている。

- (大保 証) このルールが出来る前に進んでいる計画についてはルール通りになているのか。聞くところでは、歴史博物館では十分な駐車場を確保していないらしいが、後で増やせるのか。
 - ◆公団も街の外構を創っていくなかで橋や照明なども調和を図って計画しているのか。中川では駅前のドームや歩専橋や照明などがバラバラで、取り合いなど丸で考えられていないようだ。
- (両角) T C の方では、シンボル広場・駅前広場・道路とT C 全体の検討を 進めている。ちぐはぐにならないよう全体を視野に入れて考えてい る。
- (牧畑) 住宅配置ゾーンについて、商業業務系の街並みの作り方には触れているが、住宅については協定の中に触れられていない。
 - ・洗濯物やふとんが見えると景観上良くないと思うが、入れないのか。
- (菅) T C は商業業務主体の街づくりをメインとしている。住宅については具体的に協定の中では触れていないが、設備の隠蔽や洗濯物などの問題はガイドラインの中で触れていきたいと考えている。
- (高橋) ●別図4について、壁面後退は民間の土地だけのようだが、市や公団 の土地にはかからないのか。
- (菅) ・官民関係なく必要なものについてはかけている。
- (高橋) 1 地区シンボル広場回りの 4 m後退は、市用地にはかかっていない。
 - 民地だけかけるのは良くない。
- (丸山) ・後日お答えすることにさせて頂きます。
- - ■電柱付きの住居表示は結構間違っているものが多いので、公団か市できちんと管理してもらいたい。
- (丸山)●別図4については留保させて頂きたいが、全体の内容についてはブロック連絡会に提案させて頂きたい。また今後のスケジュールについても同様に提案させて頂きたい。
 - 承認頂けるでしょうか。 (承認)

4. 報告等

(1)横浜市

- 2月1日付けで横浜市が業務核都市に指定された。
- ビジネスコアも市の中核施設の1つとして指定されている。指定を 受けると3セク設立が条件となるが低利融資も受けられ、企業誘致 に有利になる。

● 2月19日付けで用途地域が指定された。マスタープランの変更に伴っての変更となる。

(2)公団(石毛)

- 4年度末に換地希望をとった。1地区1人・2地区0人であった。 今後半年毎に希望をとる予定。
- D T地下埋設物の取り出し位置のヒアリングを行ったが、今春から 残りのエリアのヒアリングを開始する。
- 荏田にある公団局舎をTC内に移転する。 5 階建て4000㎡。隣接して事業PR館を設ける。 2 階建て。

(3)事務局(丸山)

◆今回の資料をTCレターとして全地権者に配付する。

(4) 市(西川)

- 先程の歴史博物館の駐車場の件。
- ●歴史博物館の付置義務台数は37台だが、計画は一般車両42台、バス 6台となっている。
- ●総合庁舎は付置義務台数は 150台だが、計画として 250台確保して おり、どちらも付置義務台数以上を設けている。

5. 閉会のあいさつ : 金子会長

- 開発元年にあたり、地権者とても市・公団とともに、開発フレーム をまとめていきたい。
- ◆今後は両部会を踏まえて更に検討を加えたい。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 ブロック連絡会

目次

- I. ブロック連絡会開催のお知らせ、TCレター
 - Ⅱ. 部会開催経緯
 - Ⅲ. 当面のスケジュール
 - Ⅳ. ブロック連絡会 委員出席予定者一覧
 - V. 資料 1. タウンセンター の街づくりイメージとルールの必要性
 - 2. 街づくり協定(案)
 - 3. 手続きの流れ
 - 4. ガイドライン事例

VI. 議事録

平成5年3月13~15日

平成5年3月1日

地 権 者 各 位

港北ニュータウン タウンセンター開発推進協議会

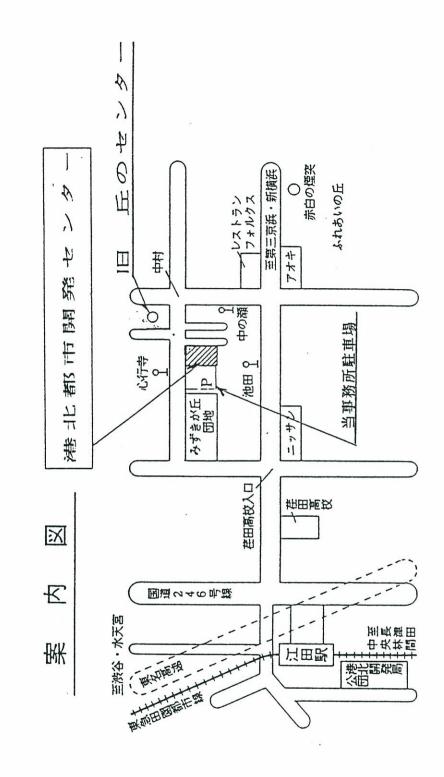
会 長 金 子 保 副 会 長 徳 江 義 治 副 会 長 田 丸 政 治

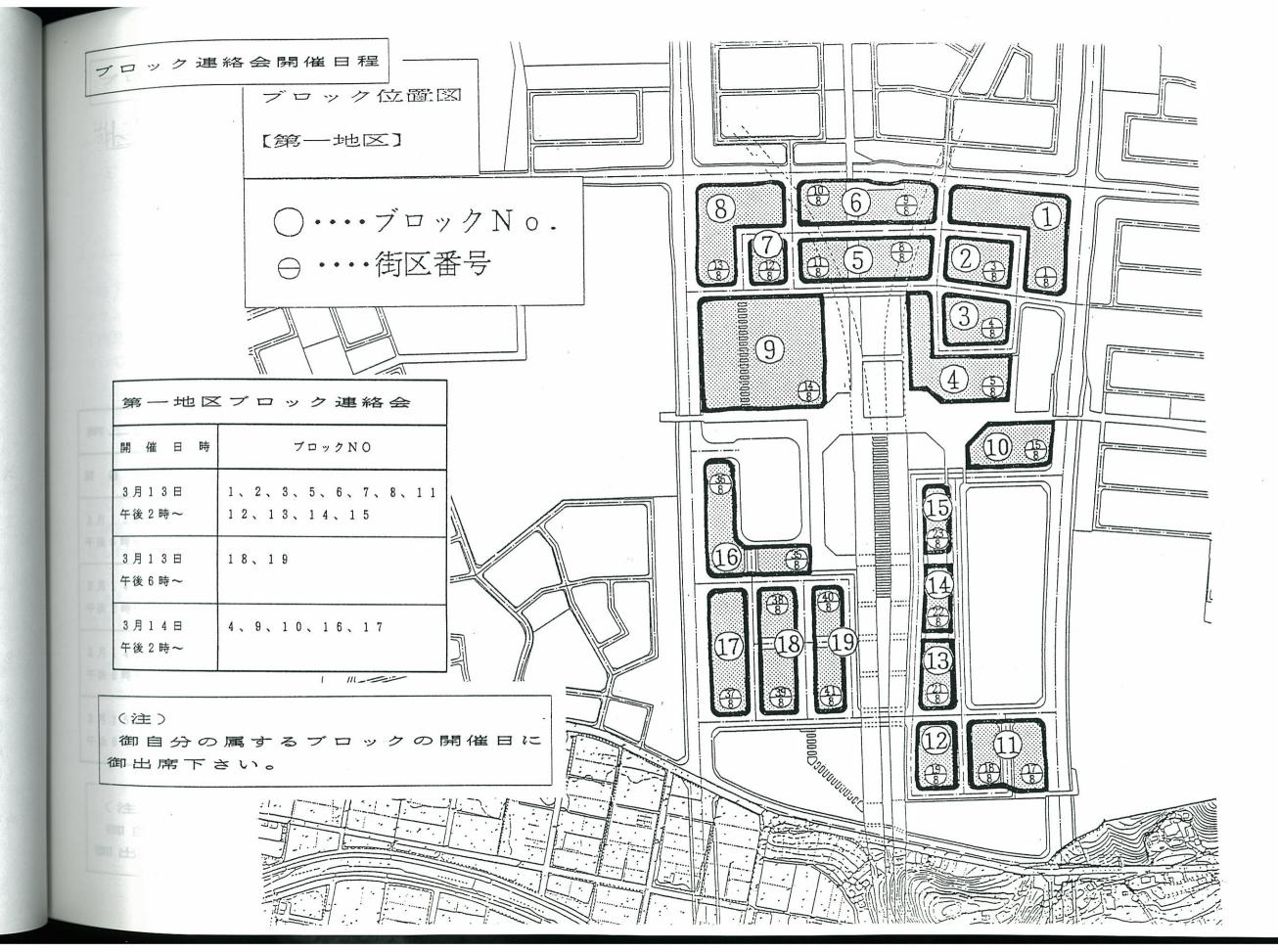
タウンセンター開発推進協議会 ブロック連絡会開催のおしらせ

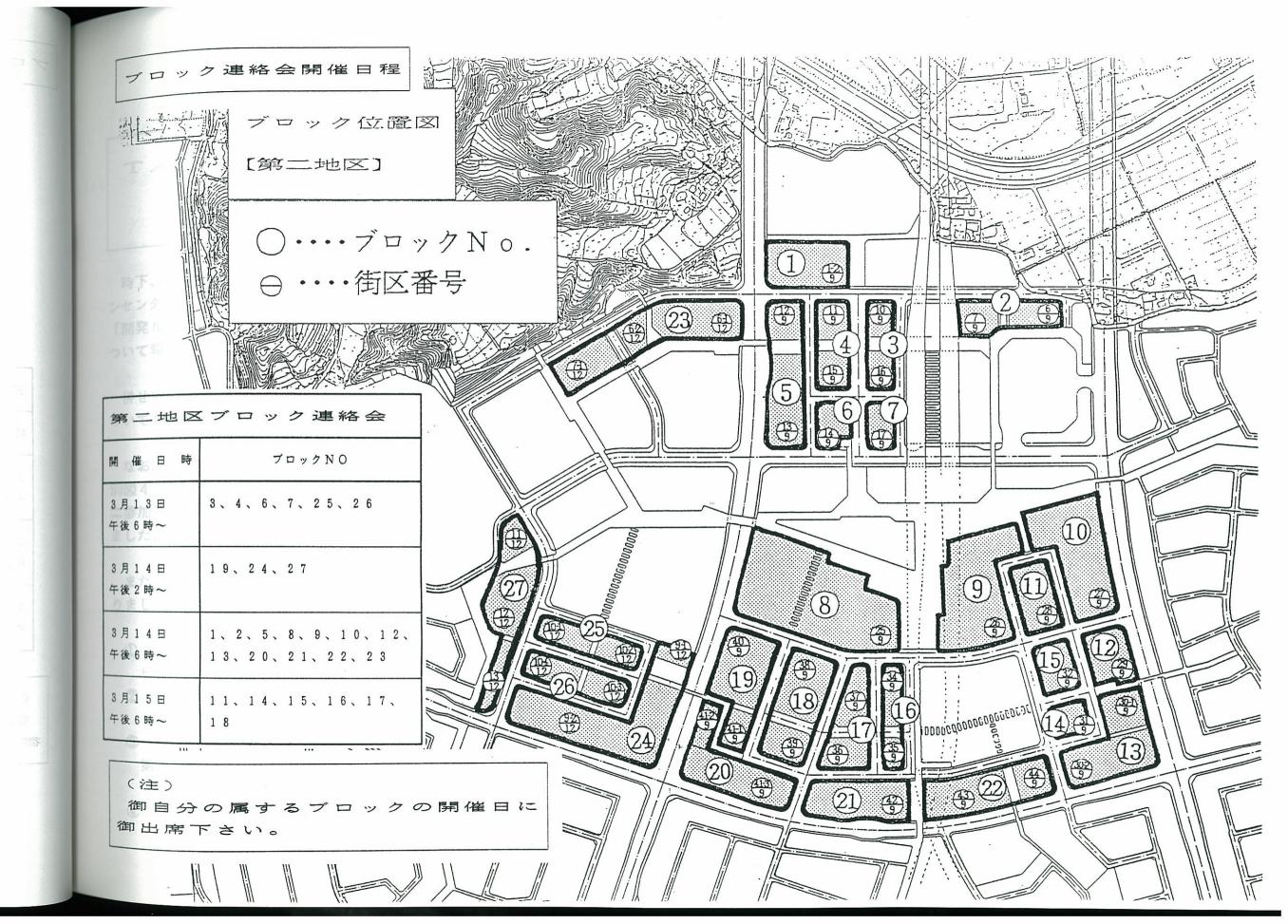
時下ますますご健勝のこととお喜び申しあげます。 日頃、協議会の運営にご協力を賜わり、厚くお礼申し上げます。 さて、次ぎにより、標記連絡会を開催いたしますので、ご出席のほどよ ろしくお願い致します。

- 1 日 時 平成5年3月13日(土) 14日(日) 15日(月) 午後2時~、 午後2時~ 午後6時~
 - ★ 上記、日時(5回)で開催します。
 - ★ 参加日時については、別紙を参照して下さい。
- 2 場 所 港北都市開発センター 1階会議室 (案内図参照)
- 3 議 題
- (1) 開発ルール部会、事業化促進部会の活動経緯について
- (2) 街づくり協定 (案) について
- (3) その他

★なお、参加当日は、別紙<u>TCレター (Na 5)</u>をご持参ください。







T/Cレター (NO. 5) 19930301

発信;港北NTタウンセンター 開発推進協議会事務局

時下、益々御健勝のこととお喜び申し上げます。 この度、第3回タウンセンター開発推進協議会が、平成5年2月19日に開催され、一昨年来、「開発ルール部会」「事業化促進部会」の両部会で検討されてきた成果について報告が行われました。(別紙参照)

併せて、開発ルール部会の成果の一つとして「街づくり協定」(案)に ついても議論されました。(別紙参照)

なお、「街づくり協定」(案)については、一部調整が必要な箇所(別図4 壁面後退)を除きブロック連絡会(3月13日、14日、15日 二参加日時については、地権者個人宛て連絡)での説明について了承されました。

また、横浜市、住宅・都市整備公団、事務局からそれぞれ次の報告がありました。

- ① 平成5年2月1日、横浜市が業務核都市に指定され、タウンセンタービジネスコアが中核施設として指定された。(市)
- ② 平成5年2月19日タウンセンター地区の用途地域がマスタープランの変更に合わせた形で変更になった。(市)
- ③ 平成4年度末供用開始の地権者に対し、建築着工希望を募つた結果、 第1地区1人、第2地区0人であった。 今後、半年毎に希望をとる。(公団)
- ④ 取りつけ桝、歩道の切り下げ等について平成5年春に、おしらせを

行う。(公団)

- ⑤ タウンセンター総合病院予定地近接地に新局舎を近く着工する。 (公団)
- ⑥ TCレター(No.5)を全地権者に郵送する。(事務局)
- ○お問い合せは下記の協議会事務局までお願いします。

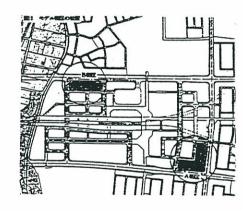
港北都市開発センター丸山 高橋045-943-24592470

《部会開催経過報告》

(1) 事業化促進部会の活動の現況

タウンセンターの具体的街づくりの方策について一昨年来、延べ9回に わたり、タウンセンターの土地利用のゾーニングや構成イメージ、開発拠 点地区の設定などの検討を行いました。

また、具体的ビルドアップの参考とするため、センター第2地区東側エリアをモデルとして各敷地の前提条件と集積機能について検討しました。 さらに、センター第1地区においてもモデル街区を2箇所設定し、具体的たちあげを目指し、現在、検討を進めています。



(2) 開発ルール部会の活動の現況

タウンセンターの街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくためには、一定のルールを設ける必要があります。

このような考え方を受け、一昨年来、延べ14回にわたり、魅力的な街づくりめざして開発ルールについての検討を行ってきましたが、比較的、理解が得られやすい街づくりのルール項目、基準について「街づくり協定」というかたちにしてまとめ、これを開発ルール部会の成果の一部として提示し、本協議会に、お諮りする段階にいたりました。

タウンセンター開発推進協議会 (部会) 開催経緯

第1回タウンセンター開発推進協議会(平成3年6月6日)

第1回(合同)平成3年9月3日

第2回(合同)平成3年10月29日

第3回(合同)平成3年12月6日

【開発ルール部会】

【事業化促進部会】

第4回平成4年1年21日第4回平成4年1月21日第5回平成4年2月7日第5回平成4年2月27日第6回平成4年2月27日第6回平成4年3月24日

第7回 平成4年3月10日

第8回 平成4年3月24日

【合同視察会】

平成4年4月24日 多摩ニュータウン、新百合ケ丘、新横浜

第9回 平成4年6月4日

第10回(合同)平成4年8月5日 第7回(合同)平成4年8月5日

第2回タウンセンター開発推進協議会(平成4年9月14日)

第11回平成4年10月26日

第12回平成4年11月12日

第13回平成4年12月8日

第8回平成4年12月10日

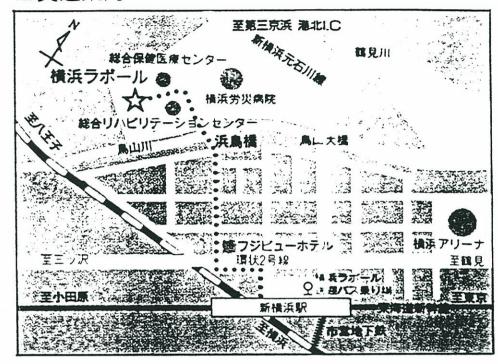
第14回(合同)平成5年2月8日 第9回(合同)平成5年2月8日

●第3回タウンセンター開発推進協議会(平成5年2月19日)

タウンセンター開発推進協議会 当面のスケジュール

- ●2月19日(金)14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 両部会の経過及び活動報告
- ② 街づくり協定(案)の説明
 - ③ ブロック連絡会の開催、スケジュール等
- 3月13日(土) 14時~、18時~ブロック連絡会 14日(日) 14時~、18時~ブロック連絡会 15日(月) 18時~ ブロック連絡会
 - ★ いずれも港北都市開発センター会議室
 - ★ 地権者毎の参加日については、別途連絡します。
 - ① 両部会の経過及び活動報告
 - ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定案の説明
- 4月6日(火) 14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 街づくり協定(案)の意見集約
 - ② 地権者総会の開催等について
- 4月24日(土) 10時~ 地権者総会
 - ★ ラポールシアター (新横浜 別図参照)
 - ① 街づくり協議会の活動報告
 - ② 街づくり協定(案)の採択

■交通案内



JR·市営地下鉄新横浜駅から徒歩約10分

〒222 横浜市港北区鳥山町1752 TEL.利用案内 045-475-2001

※ マイカーでの御来場は、なるべく御遠慮下さい。

1/-				3	月 :	1 :	3 E	 3				3	月 :	1					3 E	1 7 5	(蚁 / 小哈 / 一 ———————————————————————————————————
		午後2時~ 午後6時~								午後2時~ 午後6時~						~	3月15日 午後6時~				
		ブロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数	プロック	氏	名	地権者数	ブロック	氏	 名	地権者数	ブロック	氏	名	地権者数
+		1	男全	富雄	7人	18	塩澄	圭一	8人	4	高橋	良雄	4人								-127
		2	男全	巌	10 "	19	皆川	 亮一	18 "		市川	満男	 								
		3	草間	保定	12 "				·····	9	栗原	靖	49 "								
		5	大久保	久夫	14 "						小島	喜治								•2	
		6	皆川	 成夫	5 "					10	田丸	政治	3 "								
	第1地区	7	徳留	二郎	14 "					16	飯田	恒雄	16 "								
	·/A-E	8	栗原	勲	2 "					17		信正	11 "								
		11	栗原	 貞夫	5 "								ļ								
		12	漆原	一郎	4 "																
141	1321世紀	13	餅田	重夫	12 "																
	の開催さ	14	皆川	健一	14 "																
11/2	な製の都	15	二島	建夫	13 "																
						3	鈴木	幸男	21人	19	矢田	太一	9人	1	松澤	秀定	3人	11	岸	———— 純一	14人
	17819-0					4		-	15 "	2 4	内野	義宣		2	小山	正	5 "	1 4	廣嶋	國史	9 "
						6	平野	泰二	16 "		関	義和	7 "	5	関	敬一	10 "	15	宮下	進二	11 "
98	第2地区					7	遠藤	琢也	15 "	2 7	鈴木	孝輔	4 "		金子	宏正		16	川野	和雄	16 "
1	文化					2 5	徳江	義治	12 "		e: ;			8	鮫島	清	3 9 "	17	嶋村	朝夫	17 "
10	0形版。					26	吉田	隆男	20 "						守谷	寿三男		18	谷本	峯雄	18 "
90	第2地区													9	金子	三千男	9 "		•••••••		
	Bart -													10	米山	敏明	1 3 "				
1	29-										1			12		敏成	4 "			9	
														13	中山	礼二郎	8 "				
											, 1			20	岸	芳秋	7 "				
									-					21	黒坂	浜郎	8 "				
						,								22	高橋	辰男	5 "			2	
-														23	金子	保	10 "				
	合 計				112人			9 9	125人			3 3 3	103人			5	121人				85人

カウンセンターの街づくりイメージとルールの必要性

●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拡げる。
- 街として広域的な個性を持たせる。

Û

,

のよこはま21世紀プラン

**ウンセンター開発の前提

- *横浜の副都心にふさわしい
- (自立型の都市をめざす)

○差北外ソセンターの開発理念

- 1. 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
- 4. 個性豊かで自己主張を持 つセンターの形成

○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

●マスタープランによる都市の骨格

①全体構成の基本方針

- 第1・2地区の個性化と相互の補完による 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり②交通計画
- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- シンボル広場、シンボル道路といったシンボル空間の積極的創出
- ◆公共・公益施設による景観形成の誘導④造成計画
- 高低差のある現況地形を活かした造成 ⑤新都市施設の計画
- ●情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- ●商業・業務の開発戦略とマスター プラン(基盤整備)に対応して、 街づくりの方針を以下のように定めます。
- ①広域を対象としたセンターに相応 しい施設を誘致し、調和のある街 並みを創るために、敷地・建物の 共同化・協調化による一体的な街 づくりを進めます。
- ②タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。
 - ③通り抜けのモールや中庭といった 人々が自由に利用できる半公共的 な空間と、高低差の行き来を助け る昇降装置を建物や敷地内に設け るなど、多様な回遊性、奥行き、 発見のある楽しい街を創ります。
 - ④建物の高さや色彩などの調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性、「通り」や「街区」毎の個性(界限性)、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを行います。
 - ⑤水・緑・光・モニュメントなどを 広場に備え、昼・夜、季節の変化 に応じた街の賑わいを創造する様 々な演出を行い、常に情報を発信 してゆく街づくりを行います。
 - ⑥広域的な拠点形成に対応出来るよう、利用し易く十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性

- ◆街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために一定のルールを設ける必要があります。
- この街づくりルールを骨格 として、街づくりに関わる 人々相互の創意工夫によっ て、より良い街づくりを進 めて行きます。

●街づくりルール

ルールの項目

- 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

 \Rightarrow

- ⑧. 通り抜け通路
- ⑤ 広場、ホケットハーク、中庭
- ① 階段、エスカレーター 等の設置
- ① 緑、水、彫刻
- 印. 建物の意匠
- 03 通り沿いの高さ
- **40**. 街並みのスケール
- (15) 色彩
- (16). 設備の隠蔽
- ①. 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
- 20. 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

仓

街づくりルールの手法

●街づくり協定

- 街づくりルールの中心となる取り決めで、具体的なアイデア集としてガイドラインも作成します。
- 法的に担保するためには地区計画の導入も考えられます。

街づくり協定

【街づくり協定の目的】

- ●街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために、一定のルールを設ける必要があります。
- •この街づくりルールを骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて 行きます。

【街づくり協定の内容】

- ○街づくり協定の趣旨
- ○建物等に関する項目
- ①. 敷地
- ② 共同化
- ③. 1階の用途
- ④. 住宅
- ⑤ 用涂規制
- ⑥. 都市利便施設の付置
- ⑦. 壁面後退

- ⑧. 通り抜け通路
- ⑤. 広場・ポケットバーク・中庭
- ① 階段・エスカレーター・等の設置
- 緑・水・彫刻
- ① 建物の意匠
- (3). 通り沿いの高さ
- 個. 街並みのスケール

15. 色彩

- 16. 設備の隠蔽
- の. 看板・広告・日除けテント
- 18. 夜間の賑わい
- (9) 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

ガイドライン

●街づくり協定の内容を具体的 に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの目的】

●具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を実際の街づくりに反映させるためのものです。

○ ○ 【ガイドラインの内容】

- 街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易く解説します。
- 例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイドを示します。
- 看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ●駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合の留意事項や事例を示します。

- ①

地区計画

●重要項目については、地区計画により法的に担保することが考えられます。

【地区計画で定める項目】

【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 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、土 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針 地区別の建物の整備方針を定めます。

①地区方針

●街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセン ターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等に ついて担保する内容を定めます。

目次

	はじめに	1
第 1 久	街づくり協定の趣旨	
		1
	. 街づくり協定の目的	
	. 街づくり協定の位置づけ	
	街づくりの基本方針	1
	. タウンセンターの開発理念	
	. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方	
第3条	街づくり協定の取り決め	1
第 4 条	協定の変更及び廃止	1
第 5 条	協定の区域	2
第6条	建物等に関する基準	
	(1). 敷地・共同化	2
	(2). 用途	2
	(3). オープンスペースの確保	2
	(4). 建物形態	2
	(5). 付属物	3
"	(6). 駐車場・駐輪場	3
第7条	協定の運営	3
1	. 街づくり協定運営委員会の設置	
2	. 街づくり協定運営委員会の役割	
3	. 街づくり協定運営委員会の事務局	
第8条	建築等の手続き及び届出	3
	(街づくり協定運営委員会への提出)	
別表 1	規制する用途	4
別表 2	色彩	4
別表 3	看板・広告物等設置基準	4
	街づくり協定の区域	5
	最小敷地規模設定街区	5
	住居配置ゾーン	6
	壁面後退と通り抜け通路	6

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・タウンセンター地 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは広域にわたる多様な機能集積と長期に及ぶ開発期間を有する性格を持つため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や約束事を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせ街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

この街づくり協定書は、港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力 的な都市環境を形成していくために、タウンセンター建設にかかわる人々の創意 と工夫による街づくりを進めていく拠り所として、建築物等に関する基準やその 運営方法などを定め、協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていき ます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域を対象としたセンターにふさわしい施設を誘致し、調和のある街並みを 創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。
- (3) 通り抜けのモールや広場・中庭といった、人々が自由に利用できる半公共的な空間や、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、多様な回遊性、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4)敷地内の半公共空間には水・緑・光・モニュメント等を備え、昼・夜、または季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、常に情報を発進してゆく街づくりを行います。
- (5)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性と共に、「通り」や「街区」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを 行ない、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを進めます。
- (6) 広域的な拠点形成に対応できるよう、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

この街づくり協定は、平成○年○月○日のタウンセンター地権者総会で取決められたものです。

第4条 協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条 協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (➡別図1)

第6条 建物等に関する基準

(1)敷地・共同化

① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (⇒別図2)

(2) 用途

③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。 暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住宅配置可 能地区を定めます。 (⇒別図3)

⑤ 用涂:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に 上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (➡別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キホスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇒別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を 確保しましょう。 (➡別図 4)

9 広場、ホケットパーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

① 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

(4)建物形態

① 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

① 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。

(4) 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

(15) 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛 けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界隈色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

16 設備の隠蔽:

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しましょう。

(5) 付属物

の 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (⇒別表3)

18 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- (9) 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。

② 駐車場のしつらえ方:

■ 駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 ● わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないようにしま しょう。

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しましょう

小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。 来街者で賑わう時間帯は、サービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条 協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

街づくり協定運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会とします。

- 2. 街づくり協定運営委員会の役割
 - (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
 - (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1)街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は㈱港北都市開発センター内に設置します。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の承認を得なければならないものとします。

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ⇒ 3号営業…ラブホテル等
 - 4号営業…アダルトショップ等

(1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店出来ません。)

- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇨●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㎡をこえる工場で、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、<u>貯蔵、処理の量が非常に少ない施設</u>は除く。)□→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

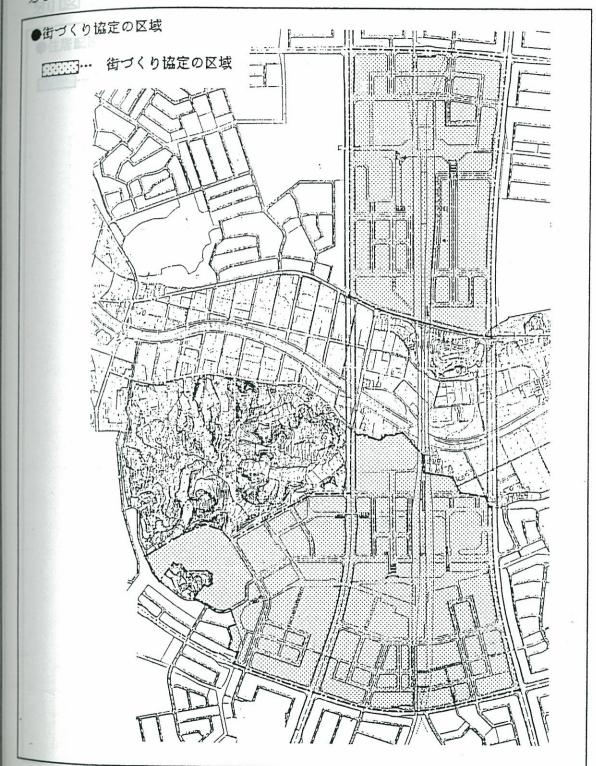
別表 2. 色彩

- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - 基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴 づけるものです。
 - タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色(明度*1 の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - ●色相*2については、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの 特徴を出すために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - ●界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の2階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*1明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 - *2色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

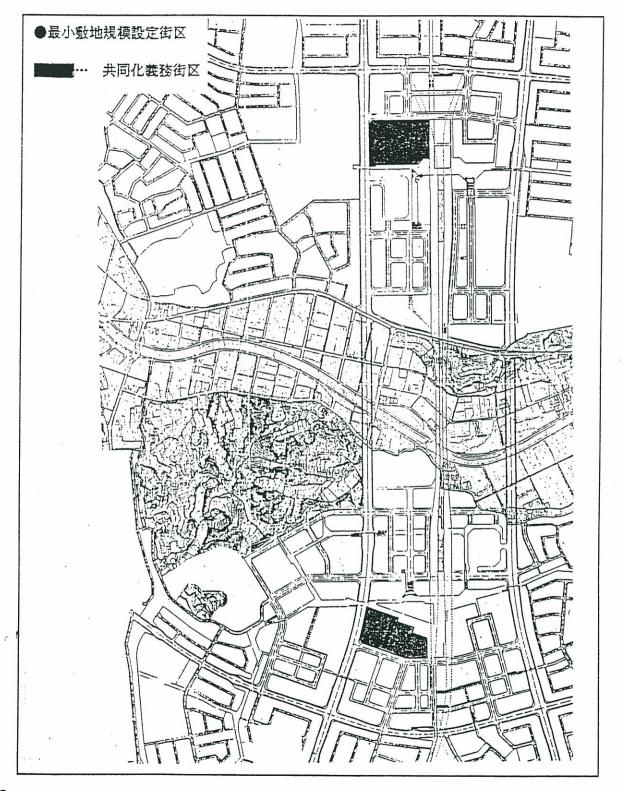
另 3 . 看板・広告物等設置基準

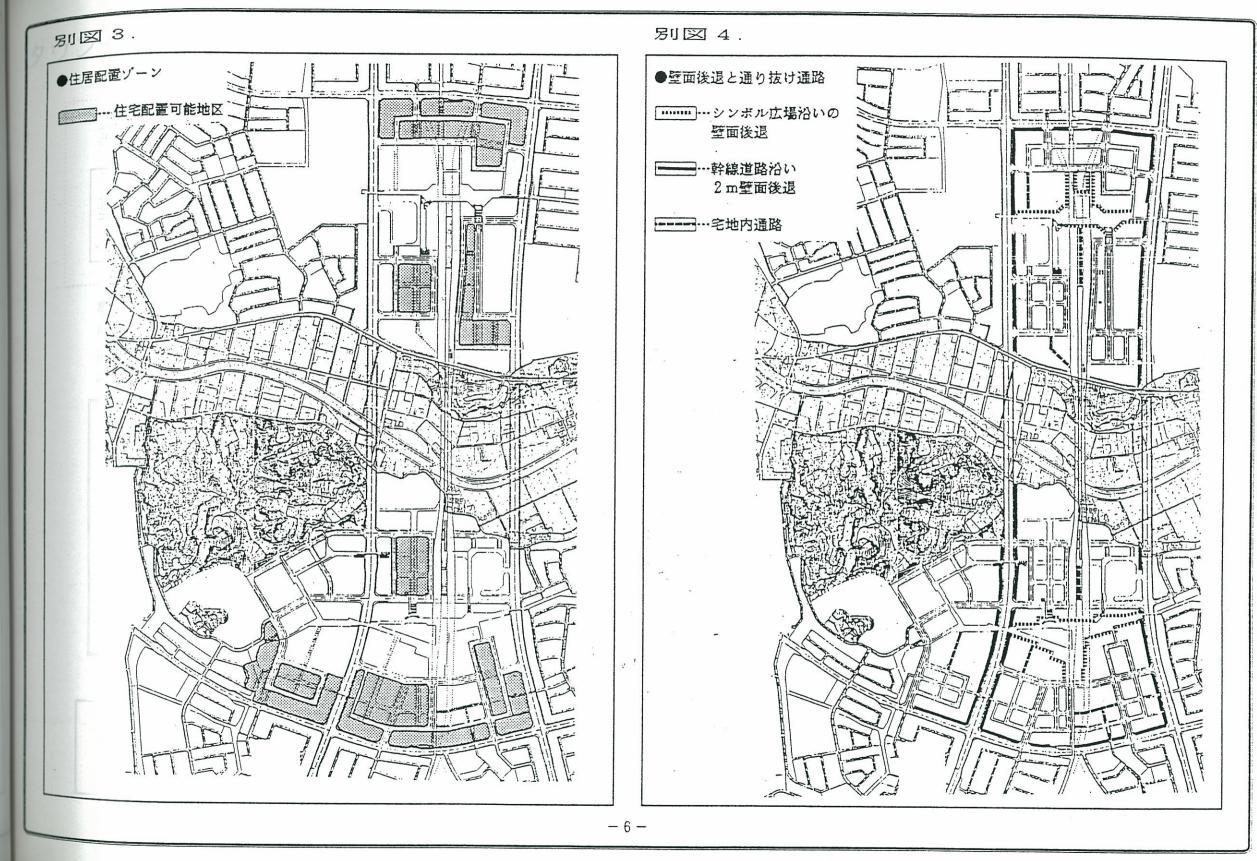
- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道 路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置し ないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3 階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。

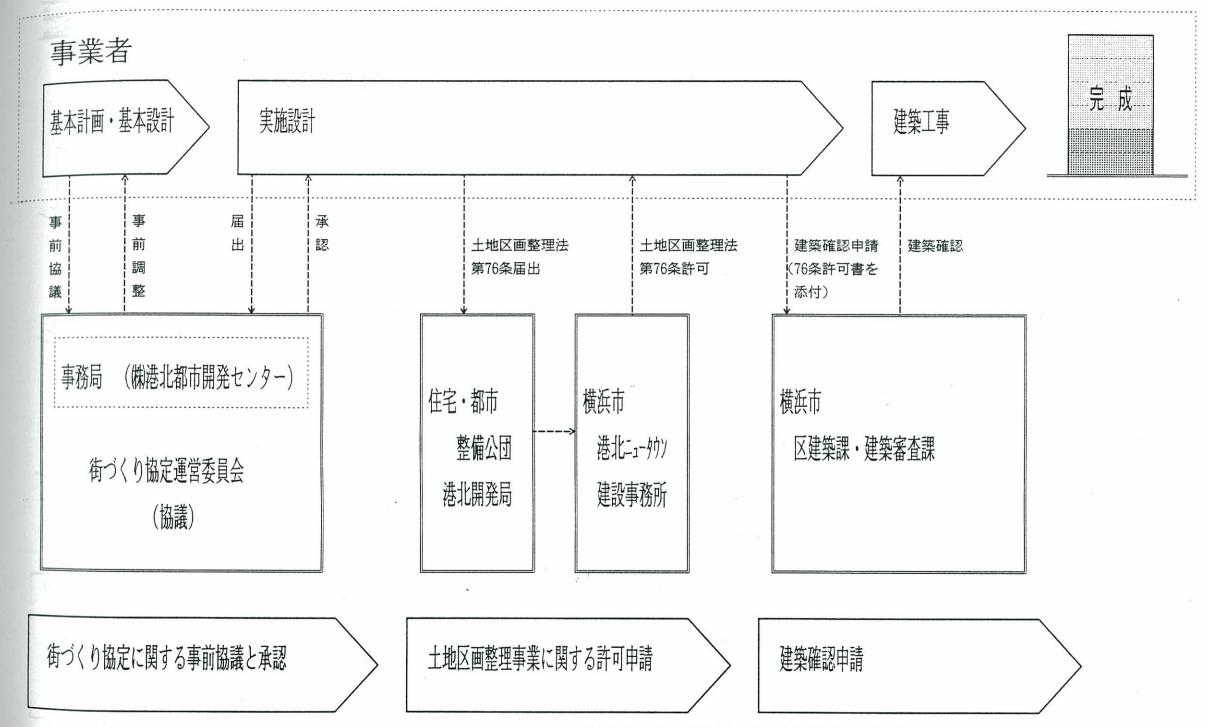
別図1.



別図 2.







注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。



角地

国視点

街区の角地の建築物は目立ちやすく、人々の記憶に残り やすいため、建築物の形態を工夫して公共建築らしさを表 現する。

街路の交差点は人々の出合いの場であり、都市空間の節 目として印象的な空間整備をはかる。



隅切りを行い、交差点に対してファサードを向け正面性 をもたせることによりシンボル性、視認性を高める。

時計台、物見塔などの設置により地域のランドマークと なる建築物とする。

ニーナー部分のセットバックにより街角に広場を設け、 うるおいのあるレストスペースを提供する。

■留意点

- ・立面図のみで検討せず、角地の形態を把握できる手法 (パース等)で検討する。
- ・植栽や彫刻を設置する。



Y字形の交差点に建つ古い教会で、楠



曲線によるシントメリーな構成はシン の大水と共にランドマークとなってい ボリックでフラワーロード雨葉のラン (栄光教会) ドマークとなっている (神戸税関)

□横浜市・関内ホール □大阪市・東洋陶磁美術館 □西山記念館

□研究学園(1)団地 □京都市中京区 □神戸市北野

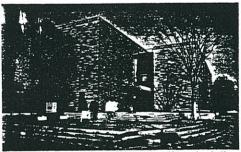




壁面の多い特徴的な外観の角をえぐり取り、カラブルなオ ブジェをシンポリックに配置している







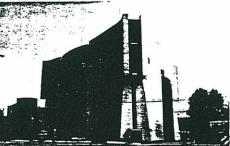
街区の角に向かって建物をすらし、シンボルツリーとボー チ庇で人々を誘導する



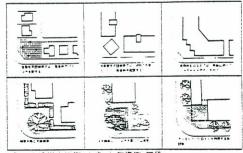
角地のシンボルツリー



角地の広場スポット



形態が彫刻的で記憶に残る角地の建築物



角地の活用方法例(上段)と整備例(下段)

テサイン マニュアル

環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-8 建築形態等

3 建築物等の形態 環境上の調和を図るため、建築物等の形態に配慮する。



1) 高層階からの跳望
全建築物の低中層部の屋上等は上階からの 跳望に記慮し、その舗装や屋根の仕上げ、色 彩、緑化等修量上の工夫を行う。



2 周辺環境との調和 - 隣接する建築物や工作物、公共施設等との 近上、11700年 跳望の調和が図られるよう形態、意匠に記慮 ###! する。



3) ランドマーク・ シンボル

ランドマークあるいはシンボルとなる施設 は、そのデザインに配慮する。

(例) 高層化、表裏のない建物等



4) 開口部

地上階やスカイウェイ設置階など歩行者の 主動線には、賑いと街の表情を形成するため、 ショウウインドゥや窓等の開口部を設けるよ う配慮する。



テザイン マニュアル

環境デザインの計画標準設計(設計のための手引)

4-3 建築形態等

5 色彩・材料

運築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色 彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調 和した落ち着きのある色調、又は明るい色調 とする。



6 建築付属設備

高架水槽、TVアンテナ、屋上棚及びその 他の建築付属設備は、その形態や色彩等に配 でする。



7. 敷地内の工作物

歩行者環境を演出する道具だてとなるショ ウケースやアーケード等の敷地内工作物は、 道路及び沿道の景観と調和するよう、そのデ ザインに配慮する。

簡易シェルターや工事用板囲い、特設の舞 台等架設工作物についても、その存続期間に かかわらず周囲の景観と調和するよう配慮す



(B) ライトアップ

新都心の夜間の演出の一環として主要な施 設をライトアップし、賑いと彩りをそえるよ う配慮する。

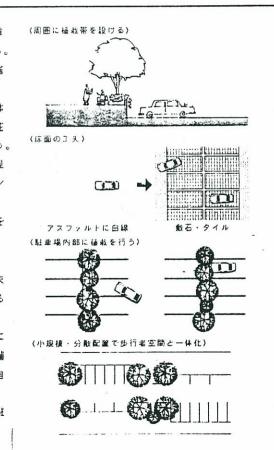


9 敷地内增設用地

将来、建築物等が増設される用地は、緑化 等を行い周囲の環境と調和するよう配慮する。



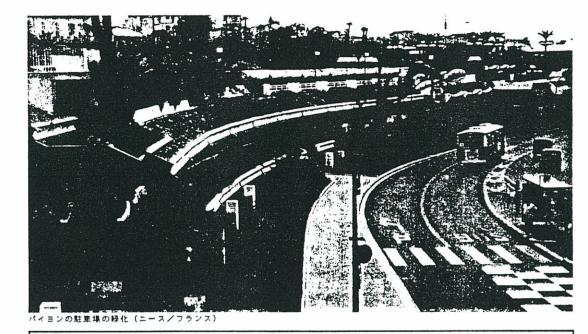
- 敷地内に駐車場、サービスヤード、自転車駐輪場などを配置する場合には、以下の点に留意する。①駐車場や大規模な駐輪場が道路やペデ等から路見する場合は、周囲に植栽帯を設ける。
- ・修量を目的とするため常縁の低木・中木を主体 とするが、周辺を歩く歩行者にも配慮して、花 木や高木を組み合せて、変化のある植栽を行う。
- ・植栽帯による完全な遮蔽ではなく、ある程度見 通しを確保し、見通した先にも景観的なポイン トを設けるとよい。
- ・地形によるレベル差を活用したり、マウンドを 利用してもよい。
- ②駐車場の景観の問題点の1つは舗装面である。 必ずしも周囲を植栽で囲わなくても舗装の工夫と、広大な舗装面の広がりを仕切る植栽があると、景観上の効果は大きい。
- ・ 商業施設や公共的な施設は、特に都会らしいに ぎわい感が必要であり、駐車場等についても舗 装を工夫し、緑陰樹を配するなど、スペース自 体を工夫して広場的な雰囲気にする。
- ・歩道橋や、建物からの見えがかりに留意し、駐 軍事場内にも適宜高木を配置する。



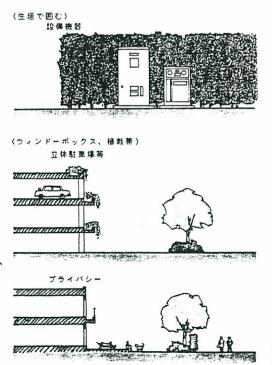
植栽/修景植栽

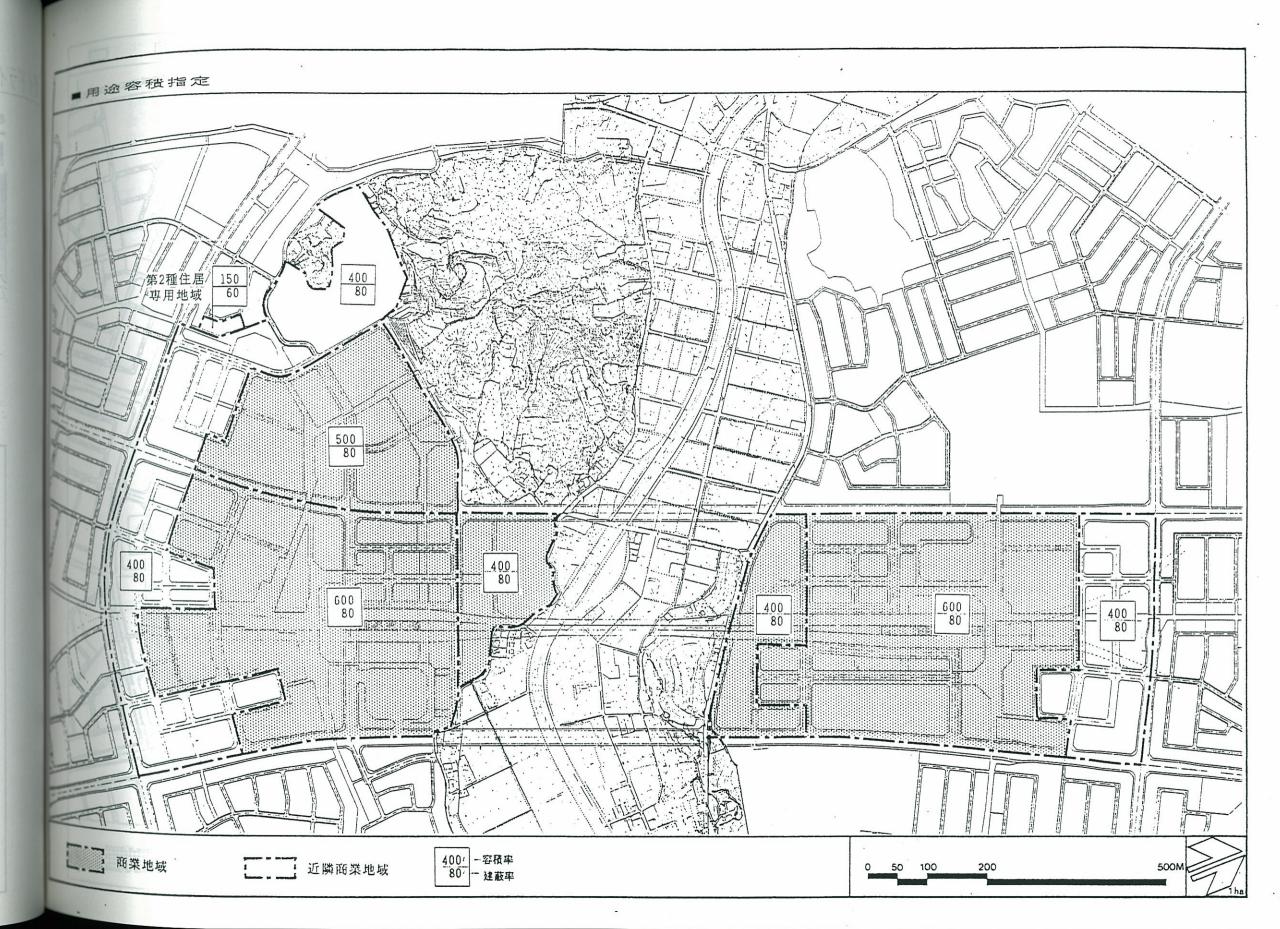
遮蔽植栽

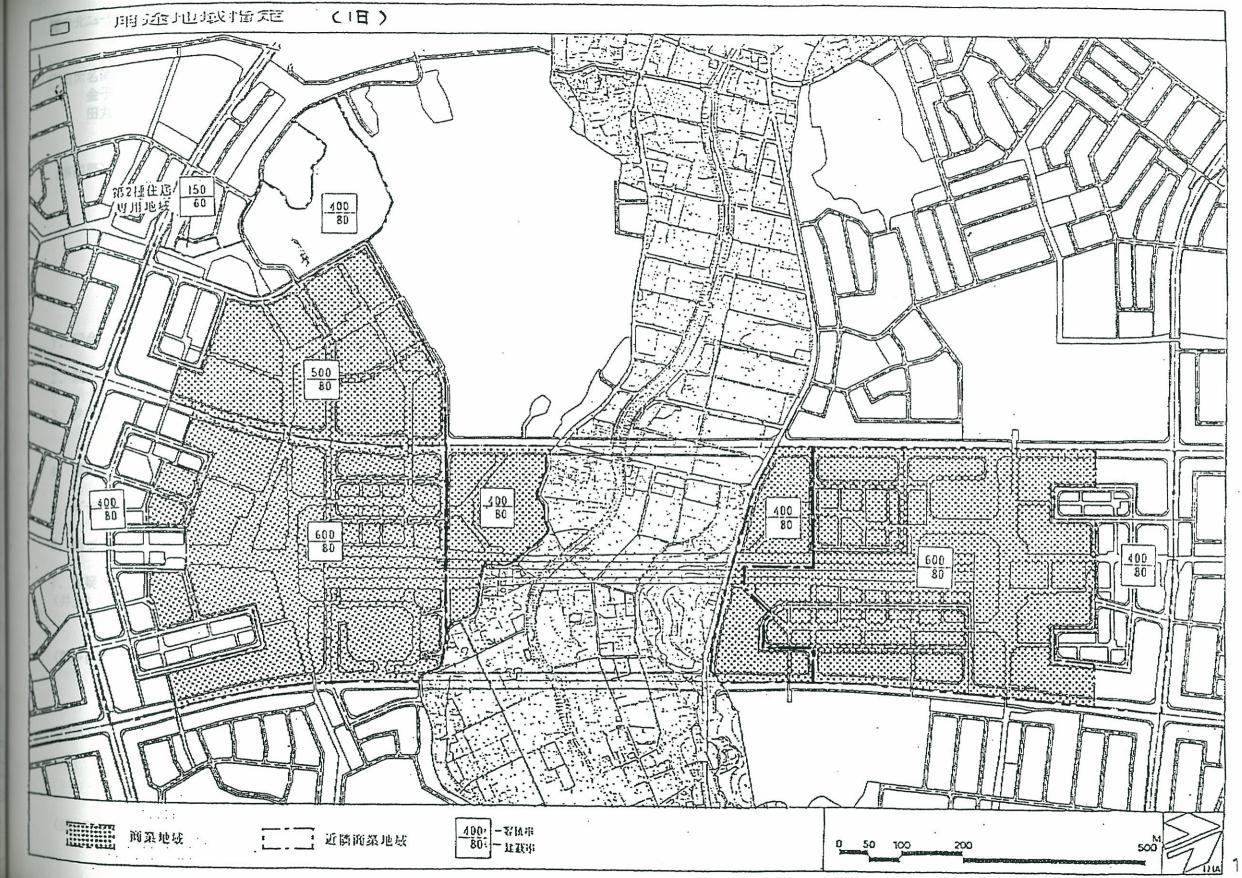




- ●道路・ペデ沿いや、敷地内広場などから目立つ (生垣で囲む) 所に設備機器、その他景観上望ましくないもの が露出する場合には、遮蔽植栽を行う。
- ●この他、道路・ペデ・隣地などからプライバッ ーを確保するため人の視線をさえぎる必要があ る所にも遮蔽植栽を行う。
- ●遮蔽植栽は以下の点に留意をする。
- ①できるだけ外周植栽地、駐車場の修具植栽地等 と一体化した植栽帯の中に設置し、常緑による 中高木で遮蔽する。
- ②対象物の周囲に高生垣等を設け、逆に景観上のおもしろさ、効果をねらう。
- ●立体駐車場等については、建築物としてのファ サード処理に充分配慮する他、これを補うため、 以下のように植栽による修界を考慮する。
- ①壁面にツタ等をはわせる。
- ②ウィンドーポックスによる植栽を行う。
- ③壁面の前面に植栽帯を設ける。







■港北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会 ブロック連絡会 第1回

日時: 93.03.13(土) 14:00~16:30 於: 港北都市開発センター 会議室

口出席名簿

金子 保 開発推進協議会 会長 田丸 政治 事業化促進部会 会長

(事務局) 西川 横浜市港北NT建設部次長 事業管理課長

松本 "事業管理課係長

石毛 住宅・都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野田 "事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山 "計画部次長

高橋 "計画部課長代理

菅 ㈱山手総合計画研究所

1. 開会

2. 開会のあいさつ : 金子 タウンセンター開発推進協議会会長

3. タウンセンター開発状況について : 横浜市 西川課長

住宅都市整備公団 石毛課長

4. 部会等開催状況報告 : ㈱港北都市開発センター 丸山次長

5. ビデオ上映

6. 街づくり協定(案)等説明 : 山手総合計画研究所 菅

7. 質疑

●以前の会議では商業地区では住宅は建てられないと聞いたが、協定 を見ると建てられそうだがどうなっているのか。

◆始めの話ではオーナーのみの住宅が認められていると聞いたが。

(鰤・西川) ● タウンセンターは商業・業務機能を中心に施設計画を行いたいと考えている。

● 住宅については、1階部分は賑わいの連続性を確保するため避けて 頂きたいという主旨である。

(岸田)これからの社会は、高齢者が多くなり、身障者もどんどん街へ出で来る。

●歩車道の段差や信号など街としても考えなければいけない。

協定の条文を見ると一般の人のことしか書いていないように思う。 高齢者や身障者のことについても触れておくべきだ。

(畑・石毛) ● 基盤施設の計画では、全部とはいかないが高齢者や身障者対応で計画している。

(菅) ・横浜市の基準にスロープの設置やその勾配の規定や機械処理の促進が謳われている。

(大久保) ●壁面後退について。高い減分率を課せられて更に壁面後退をしなければいけないのはおかしい。公共空間の中で確保すべきものではないか。

●壁面後退などの場所は固定資産税の評価はどうなるのか。

● 使い方が公共空間と違う。

(大久保) ●土地と建物は別だから評価には係わりないのではないか。

(大久保) ● むかしは通りに面した12尺は公共的役割を持つものだと教わった。 ある程度の公共性を備える必要はあるだろう。

岸田) ●壁面後退を一律に行うのは無理ではないか。

● メリットのある人とデメリットになる人が出るが、換地の変更をしてくれるのか。

(
輔・丸山) ● 壁面後退を想定している所は、メリットとなるように考えて設定させていただいた。

(岸田)申し出換地の際に壁面後退を条件として提示しているのか。

● 個別の地権者に意見を聞いているのか。

(5編・丸山) ● 前回の地権者総会の際にも壁面後退の考えは出させて頂いている。 その後も部会において検討を続けてきた。

8. 閉会のあいさつ : 田丸 政治 事業化促進部会 会長、開発推進協議会 副会長

■港北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会 ブロック連絡会 第2回

日時: 93.03.13(土) 18:00~20:30

於 :港北都市開発センター 会議室

口出席名簿

金子 保 開発推進協議会 会長

徳江 義治 開発ルール部会 会長、開発推進協議会 副会長

(事務局) 西川 横浜市港北NT建設部次長 事業管理課長

松本 " 事業管理課係長

石毛 住宅・都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野田 "事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山 "計画部次長

高橋 "計画部課長代理

菅 ㈱山手総合計画研究所

1. 開会

2. 開会のあいさつ : 金子 タウンセンター開発推進協議会会長

3. タウンセンター開発状況について : 横浜市 西川課長

住宅都市整備公団 石毛課長

4. 部会等開催状況報告 : ㈱港北都市開発センター 丸山次長

5. ビデオ上映

6. 街づくり協定(案)等説明 : 山手総合計画研究所 菅

7. 質疑

(森) ●居住住宅はオーナー用のみという話だったと思うが 300%まで建ててもいいのか。

壁面後退部分の地下利用はいいのか。

● 壁面後退分の地下利用については、前面道路の歩行者空間と同レベルで自由に歩けるように空間を作るのが主旨であるので、高低差のある街区は地下が地上にでる場合があるので注意してください。

(菅)

私有地での地下利用は自由である。

(坂口) ● これほどがんじがらめにルールを作らなければいけないのか。

- 新横浜の例でラブホテルが街の熟成を遅らせたような話をしていたが、私は逆だと思う。
- ・住居の問題、人が住んでこそ街は賑わうものなのではないか。

(
5個・丸山) ● この協定で出来るだけ良い街をつくってきたいと考えています。

住宅の計画も可能なように考えている。

(古床㈱) ● 通り毎に建物の高さが決まるようだが、例えば5階で揃えることで 決まった通りで3階建ては建てられないのか。

> ◆共同化・協調化といっても建設時期はばらばらであるので、申請も 複数で揃って出せない。単独になってしまうがいいのか。

(
輔・丸山) ● ガイドラインを設けて共通の考え方を理解して頂けるようにしたい。

(古床㈱) ●届け出を出したとき、協定にの内容を満たしていなくてもいいか。

(
「
騒・丸山
)
●
その為に事前に相談して頂きたい。

A) ● このルールは市や公団が指導するのか。自前のルールなら公共がや るのはおかしいではないか。

(
5編・丸山) ● 事務局は第3セクターで、協定運営委員会の事務局として行う。

菅) ● ここの協定は法的拘束力のないもの。街づくりの考え方を今回まとめようと考えている。地区計画や建築協定など拘束力を持つ制度もあるので今後必要なら導入を検討して頂きたい。

(吉本) ● 事業者の届出は法的拘束力があるのか。

● ビデオの内容は既成の街の場合である。街のイメージが決まるまで 仮設の計画でやろうと思っていたが、それも制限されるのか。

(
鞆稿・丸山) ● 法的拘束力は有りません。

協定にもありますようにOKです。

(B) ● 具体的に計画を早く進めるにはシンボルとなる建物を早期に建設することが大切である。どのような目処になっているのか。

(「輔・丸山) ● 2 地区義務街区は進出企業順位として、1 位高島屋、2 位東急となっている。

• 1地区義務街区は企業を選定中である。

●進出時期については現在交渉中であるのでお答え出来ない。

(B) ●契約条件として、何年以内に着工という項目は入っているのか。

(「輔・丸山) ● 目安の時期のついては記載してある。

(穂高㈱) ● ビデオの内容では摑み所がない。具体的にこういう街にするという モデルづくりをしてほしい。5つくらいモデルを作って地権者全員 で選ぶような方法の方が早く進みそうだ。

(輔・丸山) ● 今後事業化促進部会で検討していく。

(森) ● 駐車場の設置の基準について聞きたい。

(
覇・丸山) ● 駐車場は横浜市の駐車場条例で付置義務が生じる。

◆条例の基準は最低の基準であり、タウンセンターでは十分でないの で協定の基準はそれ以上確保して頂くように書いてある。

(C) ● 地下鉄が開業するが駅の乗降客数はどれくらい見込まれているが。

8. 閉会のあいさつ : 徳江 義治 開発ルール部会 会長、開発推進協議会 副会長

■渉北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会 ブロック連絡会 第3回

日時: 93.03.14(日) 14:00~16:30

於 : 港北都市開発センター 会議室

口出席名簿

保 開発推進協議会 会長 金子

(事務局) 西川 横浜市港北NT建設部 次長兼事業管理課長

中村

事業計画課長

松本

事業管理課係長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長 丸山

計画部次長

高橋

計画部課長代理

菅 ㈱山手総合計画研究所

1. 開会

2 開会のあいさつ : 金子 タウンセンター開発推進協議会会長

3 タウンセンター開発状況について :横浜市 西川次長

住宅都市整備公団 石毛課長

4. 部会等開催状況報告 :(株)港北都市開発センター 丸山次長

5. ビデオト映

6. 街づくり協定(案)等説明 : 山手総合計画研究所 菅

7. 質疑

(高橋)

(菅)

● ビデオの中でエレベーターやエスカレーターの紹介例があったが、 そのような施設は費用もかかる。どこが事業主体となるのか。

(
輔・丸山) ● それぞれの地権者が工夫して設置していただきたい。

◆公共施設の中でも自由に使えるエレベーターやエスカレーターが使 えるようになっているが、それ以外の皆さんの施設でも公共で使え るような工夫を考えていただきたいということである。

- (大久保) ●手続きの中の事業者には公共機関にもあてはまる。
 - タウンセンターの駐輪場も 500台 800台の規模となると景観的にも 十分注意しないといけないと思う。
 - ●高架下は植栽が出来ないというかも知れないが、甲州街道の初台で は中央高速の高架下にスプリンクラーを設置して植栽している。
 - タウンセンターのものはまだ見ていないが、中川駅前の例を見ると 想像出来る。中川のものは看板など酷いものを付けている。
 - ◆今からでも遅くないので、担当部署と調整して欲しい。

(
覇・丸山) ● 事業者の中には当然公共機関も含まれる。

● 駐輪場についても協定の内容は守らなければいけない。

(大久保) ●中川の駐輪場は管理意識丸出しの看板が、道路から丸見えの所に取 り付けられている。

(

「大きな) ● 関係機関にはこれまでも協定の考え方や内容を周知している。

駐輪場についても調整していきたい。

(飯田) ● 協定の中の運営委員会の暫定機関の設置について、当分の間という のはいつまでのことか明快でない。

- ●運営委員会も委員が何人で任期が何年でとか、決まっていないと協 定の内容が知らない間に変えられる恐れがある。
- 運営の細目がないままに総会をするのはおかしいのではないか。

(
蘄鳥・丸山
) ● その点については協議会までに検討します。

8. 閉会のあいさつ : 金子 保 開発推進協議会 会長

■渉北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会 ブロック連絡会 第4回

日時: 93.03.14(日) 18:00~20:30

於 : 港北都市開発センター 会議室

口出席名簿

開発推進協議会 会長 金子

義治 開発ルール部会 会長、開発推進協議会 副会長 徳江

(事務局) 西川 横浜市港北N T建設部 次長兼事業管理課長

中村

事業計画課長

松本

事業管理課係長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野田 // 事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山

計画部次長

高橋

計画部課長代理

㈱山手総合計画研究所

1. 開会

2 開会のあいさつ : 金子 タウンセンター開発推進協議会会長

3 タウンセンター開発状況について : 横浜市 西川次長

住宅都市整備公団 石毛課長

4. 部会等開催状況報告 : ㈱港北都市開発センター 丸山次長

5. ビデオト映

6. 街づくり協定(案)等説明 : 山手総合計画研究所 菅

7. 質疑

(小林) ●手元に配られている資料は、壁に貼りだしてある図面のように色が 付いていないためわかり難い。

> ・息子に土地を譲ることになっているが、色がついてわかり易い協定 だと渡すだけでいいのだが。

(「輛・丸山) ● 今後の資料づくりには工夫したい。

協定という名前は初めて聞いた。まだ案ということだが、いつ決定 するのか。

(「騆・丸山) ● 条文にあるように地権者総会での合意によって成立するものと考え

(岸) いろいろな基準がかかった上に、更に細かい縛りをかけると、決ま りそうなテナントも決まらない。

> ●手続きについても、従来の手続きに加えて新たな手続きをしなけれ ばならないのは面倒だ。

(s點・丸川) ● 縛りと言われたが、この協定は良い街を作るための指針となるもの である。

・地権者の合意によるというのは、投票かなにかするのか。 (崖)

(
「
いする。
」 (
「
いする。
」 (
いする。
) (
いする。) (
い

(小泉) ブロック毎の協定はどのくらいの期間で出来るのか。

(
覊員・丸山) ● ブロック毎の内容はガイドラインでお示ししたい。

ルールは賛成である。継続的に運用していくことが大切である。 NT内でもいくつか取り決めがあるが、最近はなかなか守られてい

ないようだ。強い力を持たせる必要があるのではないか。

(
「動・丸山) ● 協定自体には強制力はないが、必要に応じて地区計画等を導入する ことも可能である。

(高村) ● タウンセンターの計画自体が遅れているが、地権者に任せきりでは 更に遅れる。

> 横浜市・公団と地権者が一体となった計画を進めていかなければな らない。

(
5編・丸山) ● 具体的な事業の検討は、事業化促進部会でモデル地区の検討を進め ている。

(臙肺・西川) ● タウンセンターは横浜の4つの副都心の一つに位置づけられており 更に業務核都市として国の承認を得られている。これが一つの弾み になると思う。

> ●街づくりの観点からみてルールに沿った統一感のある街づくりと事 業の促進を合わせて進めていくことが大切と考える。

■海北ニュータウン・タウンセンター 開発推進協議会 ブロック連絡会 第5回

日時: 93.03.15(月) 18:00~20:30

於 : 港北都市開発センター 会議室

口出席名簿

松本

丸山

徳江 義治 開発ルール部会 会長、開発推進協議会 副会長

(事務局) 西川 横浜市港北NT建設部 次長兼事業管理課長

中村 "

事業計画課長 事業管理課係長

計画部課長代理

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野田 "

事業計画二課係長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

"

計画部次長

高橋 "

等 (株)山手総合計画研究所

1. 開会

2 開会のあいさつ : 金子 タウンセンター開発推進協議会会長

3. タウンセンター開発状況について : 横浜市 西川次長

住宅都市整備公団 石毛課長

4. 部会等開催状況報告 : ㈱港北都市開発センター 丸山次長

5. ビデオ上映

6. 街づくり協定(案)等説明 : 山手総合計画研究所 菅

7. 質疑

(秋澤)●街づくり協定は建築協定を念頭に置いているのか。

(「騸・丸山)・任意の協定である。建築協定は今後必要であれば検討頂きたい。

(秋澤)

- 聴問等は予定しているのか。協定は地権者の土地利用を制限するものであるがどの様に合意を得るのか。
- ●建築協定は個々の人の同意を必要としているが、この協定は総会の 合意で締結されていると書かれている。
- 総会の過半数の合意で締結されるのか。

(
輔・丸山) ●任意の協定であるので、そのように考えている。 ている。

(秋澤)

● この協定に同意出来ないひとは協定の区域から外して締結するのか。

(菅)

● これまでの検討の経緯はTCレター等で逐一ご報告している。その 後この会を設けさせて頂いている。

(秋澤)

- 大部分の内容は良いと思う。
- ●しかし例えば、手続きの流れの中に事前協議と承認と書かれているが、承認されないならば次の手続きに入れないのか。

- (
 5稿・丸山) ●極力協定に沿って施設計画に協力して頂きたい。
 - ▼区画整理法や建築基準法の手続きとは独立したものである。
- (秋澤) 先程の意見だと、検討の席に居なかった人は賛成ということで考えているようだが、欠席の人は事情のある人、無関心の人、反対の意思表明の人など、様々な人がいるはずだ。
- (菅) そうではなく、様々な機会を持って地権者の方々の意見を汲み入れて今回の協定としてまとめている。
 - 総会の同意については決められていない。
- (秋澤)●総会での締結方法も決まっていない状態で大方の同意だけで決めるのは、法をくぐるような行為ではないか。
- (山本) ビデオで様々な例が紹介されたが、タウンセンターほど大規模な計画はなかった。同じような方法論ではうまくいかないだろう。
 - ●長期かつ広大な街づくりであり、地権者の代替わりもある中で、どのように進めていけばいいのか充分検討しておく必要がある。
 - 地区計画等による担保と書かれているが、タウンセンターの特殊性を充分考えて欲しい。
- (森村)●この協定が出来ると、協定の内容に沿わない建物は建築出来なくなるのか。
 - 例えば私が反対だとして、建築許可が下りなくなるのか。

(
騸・丸山) ● そのようなことではない。

- (菅) ●協定の内容は大きく幅を持たせた表現となっている。具体的な数字も殆どない。そのためにガイドラインで工夫の仕方を事例も含めてご紹介していくことになる。
- ●壁面後退についても、街が熟成してくれば効果もあるかも知れないが、それまでは低層や仮設でやっていくこともあると思う。
- (菅) ●21項目すべてを満足しなければいけないものではない。 100点満点でなくても30点でも70点でもいい。ただし 180度後ろ向きではないある一定の方向性を持って街づくりを進めたいということだ。
- (徳江) 開発ルール部会での検討でも、同じ創るなら立派な街を創ろうということでは皆さんに同意して頂ける。
 - しかし具体的に看板一つ取っても、余り厳しくしても賑やかさがなくなるし、かといって無秩序にしていいものではないし、非常に多くの議論を頂いた。
- 界隈毎のルールづくりの際に、技術的援助、費用の援助はしてもらえるのか。専門家に相談するにも費用がかかる。是非検討をお願いしたい。

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第15回 合同部会

目次

- I. 議事次第
- Ⅱ. ブロック連絡会での質問・意見等の要約
- Ⅲ. 街づくり協定変更案
- IV. 街づくり協定運営委員会の運営等に関する要綱
- V. 地権者総会における街づくり協定の採択の方法について
- VI. 今後のスケジュール
- VII. 議事録

平成5年4月2日

タウンセンター開発推進協議会特別合同部会 次第

日 時 平成5年4月2日(金)10時~ 場 所 港北都市開発センター会議室

- 1 開会のあいさつ
- 2 議 事
- (1) ブロック連絡会の開催状況について(報告)

(2) 街づくり協定(案)及び協定運営(案)について

(3) 今後の進め方等について

3 閉会のあいさつ

プロック連絡会での質問·意見等の要約

■成5年3月13日~15日の計3日間にわたり開催された、「街づくり協定」に関する 2017年経会での討議内容について取りまとめましたので、ご報告いたします。

今回のブロック連絡会への出席率は、第1地区が28.8%(59人/205人)、 ■2地区が30.6% (91人/297人) でありました。

※ 出席率は,ブロック連絡会開催の通知発送者数に対する出席者数の割合です。

主要な質問及び要望(要旨)

- (1) 【第6条 | 建物等に関する基準】についての質問(要旨)
- 商業地区では、住宅は建設出来ないと聞いていたがどうなのか。
- 壁面後退は、土地区画整理事業として公共空間の中で確保しないのか。
- 壁面後退を行うと、土地の評価額に影響があるのか。
- 壁面後退については、同一街区等での事業化時において、壁面後退を行う人と行わ ない人とが隣接しているケースも考えられるので、一律に設定するのは困難ではな
- 壁面後退について、地権者の意見は聞いているのか。
- 壁面後退の箇所の地下利用は可能なのか。
- エスカレータ等の設置に際し、その事業主体は誰なのか。
- 駐車台数の算定根拠はあるのか。

(2) 【街づくり協定の取り決め】に関する質問・要望(要旨)

- 独築協定を念頭に置いて、この協定を定めようとしているのか。
- 協定の内容は、実質的に地権者の土地利用権を制限しているが、どのように合意を 取り付けるつもりなのか。
- 総会の議を経たということで、協定を取り決めようとしているが、全員一致の必要 性はないのか。
- 総会の成立要件も定まっていないで、相当の意見ということで決めるのは、法をく ぐろうとしているのではないか。
- この協定に合意出来ない人に対しては、適用除外にするのか。
- 総会等に出席しない人にも理由がある筈だが、それでも押し付けられるのか。
- この協定を今取り決めても、建築時期は地権者それぞれに異なってくると思われる。 例えば、ある街区では結果的に隣接施設の高さがバラバラになったりすることも 懸念される。その辺のところはどうするのか。
- 協定を定めると自らの首を絞めることに成りかねない。
- 今回の内容のようにガンジガラメにしなくてもよいのではないか。人が実際に住み 始めてから街が出来てくると思うが。
- タウンセンター地区の開発は,大規模・長期にわたるものであるので,協定の取り

(3) 【街づくり協定の運営】に関する質問(要旨)

- 『街づくり運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会と します』となっているが、当分の間とは、どの位なのか。また、委員会の構成等が 不明であり、このままだと協定の内容が知らない間に変えられたりする可能性もあ る。この辺のところを明確にしないで総会を開催するのはおかしいのではないか。
- この協定に基づいて、実際にアドバイス等を行うのは誰なのか。
- 事業者には、公的機関も入っているが、協定が取り決められる以前の建築物への適 用はどうなるのか。
- 現在、中川駅周辺においては、駐輪場案内の看板等、景観上良くないものが乱立し ている。タウンセンターにおいてもどうなるかわからない。今後、どのように対処 するのか。また、協定では、その辺の担保方策をどうするのか。
- こういう協定は良いと思うが、順守されない場合もある。強制力をしっかり持たな ければ駄目だが、どうするのか。

(4) 【建築手続き】に関する質問・意見(要旨)

- 建築等の手続きにおいて、法的規制があるのか。
- この協定に則っていなければ建築許可が出ないのか。
- 事前協議において承認が得られない場合、つまり計画内容が是とされない場合は、 次のステップには進めないのか。
- 街づくり運営委員会への事前協議の段階において、例えば高さ等で、その計画が駄 目だと言われることがあるのか。
- 事前協議を経るということは、手間がかかる。

(5) その他の質問・要望(要旨)

- タウンセンターの市街化に寄与すると思われる、シンボルとなるようなビルの着工 計画はあるのか。
- 地下鉄の利用客はどの程度を見込んでいるのか。
- 界隈毎に定めるのは、いつ頃なのか。
- 身障者・高齢者に対する対応策を条文の中に明記して欲しい。
- 街区毎の事業化モデルの提供をお願いしたい。

◎今後の予定について

今回のブロック連絡会においては、貴重なご意見・質問等を多くいただきながら、 街づくり協定(案)の説明を行ってきましたが、地権者の方のご都合もあり、出席者 は、地区内の約3割の方々に止まっています。。このため、開発推進協議会としまし ては、今後もさらに地権者説明の機会を設け、より多くの地権者の方のご意見等を伺 うため、以下のように日程変更、及び作業を行っていくことになりました。

- ●4月24日開催予定の地権者総会は、街づくり協定(案)についての説明会に 変更し、より多くの地権者の方々のご参加をお願いしたいと思います。
- 4 月初旬頃、タウンセンター地区内全地権者の方々を対象として、ハガキによ る色々なご意見等をいただきたいと考えています。
- ●これらの結果を踏まえて、5月下旬~6月中旬頃に、街づくり協定を取り決め る場としての地権者総会を開催したいと考えています。

からり協定(案)についてご意見

港北ニュータウンタウンセンター 開発推進協議会

会 長 名

**ニュータウン地区は、平成7年度の完成に向けて基盤整備が進めら **Tいるところであります。

、市営地下鉄3号線の新横浜〜あざみ野間延伸開業によってタウン */-地区の開発、発展が多いに期待されるところでもあります。

Web、協議会では、一昨年来、後世に誇れる街づくりをめざしてタウ マンターの開発ルールや事業化の促進に向け種々検討を重ねてまいりま

その成果として、この度、街づくり協定の原案を確定するにあたり、本 に対する地権者各位の忌憚のないご意見をお寄せいただき、この街づく ります。相互理解と協調を図って参りたいと考えてお ります。

なお、ご意見等について、<u>別添官製ハガキ</u>にて来たる<u>4月26日までに</u> 投資いただければ幸いに存じます。 (ハガキ)

街づくり協定に対する ご意見

1	特に意見は、	あり	ません。
1	1116000000		0 -100

2	— "	意	見
2		'E'	九

	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	÷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	_	_	_	-	-	-	_
		-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	_	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	_	_	_
	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	_	-
- '-					-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住			列	T																																			

氏 名

(第1地区 第2地区)※恐れ入りますが、4月26日までにご投函ねがいます。

ブロック連絡会説明(TCレターNO. 5)	合同部会、協議会、総会用原案	 Ť	考
 第 2 末 1日 2 、 クランセンターの開発理念は以下の4項目が挙げられています。	第 2 条 街づくりの基本方針 1. タウンセンターの開発理念 タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。 (1) 多機能複合に基づく広域拠点の形成 (2) 生活・文化の情報発信拠点の形成 (3) 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 (4) 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。 (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、騒わいの連続した魅力ある街を創ります。 (3) 人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オーブンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の服力いを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。 (4) 建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。 (4) 建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界限」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを行かます。 (5) 看板・サインの演出や表現力のもりはめられた街づくりを行います。 (6) 広域的な来荷者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い街づくり協定の取決められたものです。 第 3 条 街づくり 協定の取り (り) 決め この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者の相互の合意のもとに、総会で取決められたものです。 ② 効力の承継 この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効力を承継し、街づくりの推進に努めるものとします。		

ブロック連絡会説明(TCレターNO.5)	合同部会、協議会、総会用原案	備	考
第7条 協定の運営 (新)(り協定運営委員会の設置 新づくり協定運営委員会の設置 新づくり協定運営委員会は、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 新みくり協定運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門 研会とします。 (1) 街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。 (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。 (1) 街づくり協定運営委員会の事務局 (1) 街づくり協定運営委員会の事務局 (1) 街づくり協定運営委員会の事務局 (2) 事務局は機造北都市開発センター内に設置します。 (2) 事務局は機造北都市開発センター内に設置します。 (2) 事務局は機造北都市開発・ンター内に設置します。 (2) 事務局は機造北都市開発・エンター内に設置します。 (3) 新ごくり行為の届出 第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の 設置等)を行なうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の承認を得なければならないものとします。 (3) 暫定土地利用の届出 第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。	第7条 協定の運営 1. 街づくり協定運営委員会の設置 新づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 2. 街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。 (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。 (3. 街づくり協定運営委員会の事務局 (1) 街づくり協定運営委員会の事務局 (2) 事務局は、抹式会社 港北都市開発センターとします。 (2) 事務局は、抹式会社 港北都市開発センターとします。 第8条 建築等の手続き及び届出 第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の 設置等)を行なおうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づく り協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の保護を得なければ ならないものとします。 2. 暫定土地利用の届出 第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。	· 調惠 (中int)	をいかり)

ブロック連絡会説明(TCレターNO.5)		습 	同部会、協議会、総会用原案		備	考	
引 表 3. 看板・広告物等設置基準		另(J 妻を 3.看板・広告も	勿等設置基準				
●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。		 ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。 					
1			を表し、彩度 0 は色味のない 最高彩度の数字は異なりま	い無彩色となります。色相・ す。			
2		Sec.					
			: 2 :				
1				•			
	·						
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
(*							

港北ニュータウン タウンセンター 街づくり協定運営委員会の運営等に 関する要綱 Thinton: The Table Table

街づくり協定(以下「協定」といいます。)第7条の協定の運営について、次のとおり定めるものとします。

(委員会の構成)

第1条 街づくり協定運営委員会(以下「委員会」といいます。)の構成は、地権者代表(タウンセンター開発推進協議会委員) 横浜市職員1人、住宅・都市整備公団職員1人、港北都市開発センター職員1人で構成します。

(役員)

第2条 委員会に次の役員を置きます。

- 1 委員長(1人) 副委員長(2人) 事務局長(1人) ただし、事務局長は、副委員長のうちいずれか1人が兼任するも のとします。
- 2 役員の選任は、委員の互選とします。

(役員等の役割)

第3条

- 1 委員長は、委員会を代表し、委員会を招集します。
- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠ける場合は、その職務を代行します。
- 3 事務局長は事務局を統括します。

(委員会の開催)

第 4 条

- 1 委員会は、委員の2分の1以上の出席をもって開催します。
- 2 委員長は、委員会の議長として、案件の処理をおこないます。

3 案件は、多数により決しますが可否同数の場合は、議長の決するところによります。

(委員会の役割)

- 第5条 委員会は、協定第7条第2項の規定により、次の案件を処理します。
 - (1) 街づくり行為(建築物の建設、広告物、工作物の設置等)についての<u>審査及び承認では、</u>では、「ない」では、これには、なお、委員会は、案件の審査に際し、適宜、専門家、事業者又は代理人の意見等を求めることができます。
 - (2) 協定第6条各項の基準の適用緩和措置についての事業 マヤ
 - (3) 委員会の運営に必要な細目事項の決定及ひ実施
 - (4) その他協定の運営に関する必要な事項

(事務局への委任)

- 第6条 事務局への委任は、次のとおりとします。
 - (1) 第5条第1号及び第2号のうち延床面積3.000平方メートル以下の建築物の建設及び広告物、工作物の設置に関する審査及び承認に関すること

ただし、事務局長が委員会に諮るべき案件と認めたものは除きます。

(2) 届け出に必要な事務様式等の決定及び実施に関すること

(事務局の業務)

- 第7条 事務局は、協定及びこの要綱の趣旨、委員会の決定に基づき次の業務を行います。
 - (1) 委員会の事務運営に関すること
 - (2) 街づくり行為届け出に関する事務処理
 - (3) 委員会からの委任事務

(委員会への報告)

第8条 事務局は、第6条並びに前条第2号及び第3号の措置をとっ た場合、これを至近の委員会へ報告するものとします。

この要綱は、協定の発効の日から施行します。

地権者総会における「街づくり協定 (案) | の採択の方法について

先に開催されたブロック連絡会においてご指摘をいただきました「街づくり協定(案)」の採択の方法については、次の理由により、挙手等による採択は行わないこととしたい。

(理由)

タウンセンターの街は、地権者が中心となって創っていくものであります。

このため、地権者全員による自主的な話し合い・取り決めを行うことで、 地区内における各種施設の建設が個々バラバラに行われることのないよう にしていきたいと考えています。

この街づくり協定は、地権者が自主的に取り決めを行う、いわば、街づくりの憲章としての性格をもつものであり、法的強制力をもたない任意の協定であります。

すなわち、地権者の相互理解と協調のもとに、魅力的な街づくりをすす めるための基本的な考えを申し合わせて、「街づくり協定」として確認す るもので、挙手等の採決は、馴染まないと考えます。

到于上班等

タウンセンター開発推進協議会 今後の開催スケジュール

- 4月6日(火)14時~ 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① ブロック連絡会、特別合同部会の開催報告
 - ② 街づくり協定、協定運営委員会要綱案について
 - ③ 地権者総会の開催について
- ◆ ハガキによる 地権者 意見 の聴取 (4月26日までにご投函願います。)
- 4月24日(土) 10時~ 地権者総会(全体説明会)
 - ★ 新横浜ラポールシアター
 - ① ブロック連絡会等の開催経過報告
 - ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定(案)の説明
- 5月13日(木) 1<u>4時~</u> 協議会
 - ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 街づくり協定(案)について意見集約及び原案の確定
 - ② 地権者総会の開催について
 - 5月下旬~6月中旬 地権者総会
 - ① 協議会等経過報告
 - ② 街づくり協定原案の採択

■港北N T タウンセンター開発推進協議会 特別合同部会

日時: 93.04.02(金) 10:00~11:30 於:港北都市開発センター下会議室

(出席) 金子 開発推進協議会 会長

徳江 義治 開発ルール部会 部会長

田丸 政治 事業化促進部会 部会長

男全 富雄 委員

高橋 良雄 委員

大久保久夫 委員

平野 泰二 委員

守谷寿三男 委員

小山 正 委員

関 敬一 委員

松澤 秀定 委員

西川 横浜市港北NT建設部 事業管理課次長

中村 "事業調整課課長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課課長

野渡 港北都市開発センター計画部部長

丸山 "計画部次長

1. 開会のあいさつ: 金子会長

2. 資料説明: 丸山

• 資料確認

- ブロック連絡会の開催状況について。質問・意見の要約説明。
- ●街づくり協定(案)の変更点について。
- 委員会運営要綱について。

3. 質疑

仲町台の協定でも承認・調整が問題となっている。

●承認の方法として具体的にどのような方法を考えているのか。

(丸山) ●運営要綱の中に詳細に書いてある。

(高橋) ●3000㎡の設定は、どれくらいの規模を想定しているのか。

(丸山) ◆ それぞれの容積率で換算すると、 400%の所で 750㎡、 600%の所で 500㎡が大まかな目安となる。

(田丸) ● これまで協定の運営はルール部会を中心にやっていくと説明してきているのに、この委員会運営要綱では事業化部会も含めたような人数の設定になっており、ぼやかした表現にしたのはなぜか。

(丸山) ● こちらもルール部会の方が中心になるべきと考えていたが、より多くの意見を反映させたいと考えて25人とした。

(田丸) ● これまでの検討の経験があるので、ルール部会の委員の方が中心となって教典委員会を構成すべきだ。

(関) ●街のイメージの方向性がないが。

(丸山) ● 事業化部会の方で検討を進めている段階である。

(関) ● 地権者として、事業者として、ルールの運営委員として、それぞれの立場があり、難しい問題が多い。

それをどうまとめていくかが、これからの問題である。

(徳江) ● 現在はルールの方が先行する形となっているが、幅広な見解を持ちながら協定の運営をしていきたい。

- 事業化の方の検討も参考にしつつ進めて行きたいが、全く野放しにするのはまずい。
- ●委員会のメンバーとしても事業化の方も加えて、ご意見を反映させたい。
- ●田園都市線沿線の建築協定の委員会は、区画整理事業の理事に、そのまま協定運営委員会の委員長をお願いしている。

(男全) ● T C をいい街にしていくことに皆さんの意見は変わりないだろう。

ルールなく野放しにしておいては、いい街は出来ない。

- ●時代時代によって、その時代の中でよりよい街をめざしてルールを 変化させていけばいい。まずスタートのルールを創ることが大切。
- 昔は3代続く家を建てることが立派なこととされたが、今は1代1 代よいものをつくっていく時代になっている。
- ・良い街づくりをめざして、皆さんのご協力をお願いしたい。

(大久保)●男全さんが言われるように、がんじがらめのルールではだめだ。

● 委員会の中で柔軟に検討が出来るようにしたいが、大まかな方向性 は大切にしていきたい。

(守谷) ●建築基準法という厳しいルールがあって、更にまたルールがある。

- これまでの検討の中で、かなり柔軟に対応できるように変えて頂いた。
- テナント誘致に支障となるような内容は避けるべき。
- ●委員会の人数は余り多くすると運営出来なくなる恐れがある。 しかし少人数で委員の方の責任が重くなるのであれば大人数にした 方が責任は軽くなる。

(田丸) ●責任問題が出るようでは委員になる人がいない。

- ブロック連絡会で意見が出た時に、ルール部会中心で行うと言って おくべきだった。
- (秋澤) ●建築協定でも難しい判断を迫られた場合に、地権者が具体的に判断 すると後々問題が残る。
 - ここは改組して、その辺の問題が起こらないような組織にした方がいい。
- (平野) ●今後も更に細かいルールをつくっていくことになるが、運営委員会での判断は難しい。
 - ・地権者を多くするか、事務局側を多くするか、どちらにしても難し

110

(男全) • 責任問題の話が出ているが、運営委員会は良い街を創るための協定 の考え方を理解してもらうための組織と考えればいいのではないか。

●こうしなさい、という組織では、やはり責任問題が生じる。

(大久保) ●街づくり協定が出来た所で目的は達成したも同じだ。

申川でも協定の細かい内容については皆知らない。建築相談の際に 細かく検討してもらっている。

(男全) ・あくまで協定の趣旨を理解してもらうことが一番である。

事業化部会の方からも運営委員会へ委員を推薦して頂きたい。

(男全) ・建築基準法の建築確認は建物本体の構造などをチェックするルール である。

歯定はどんな衣装をきるかの約束であるので、軽く考えればいいのではないか。

(金子) ● 自主協定であるので、誰もが守れるものにすることが大切だ。

● 責任問題の話もあったが、皆が守ることで皆のためになることを充 分理解してもらうことが主になるのではないか。

●消費者のために良い街が大切。一人では何も出来ないから、皆で良い街を創り、向こうから人が足を運んでくれるようにしたい。

◆そのためには、皆さんから十分に意見を頂いて、総会で気持ち良く 賛同して頂けるようにしたい。

・心配しているのは、協定を創ったために窮屈になると考えることが ないように、こちらが努力する必要がある。

• 言葉使い等も十分吟味して頂きたい。

(丸山) ●委員会のメンバーとして25人から16人として、ルール部会のメンバーに協議会会長と事業化部会の委員から3名に加わって頂く構成でどうでしょう。

(徳江) ● 責任という意味で委員をお願いしているのではない。

●これまでの事業化部会での貴重な検討の経験を生かすために委員になって頂ければと思う。

(一同) ●事務局の考え方でよい。

(丸山) ● 運営委員会の位置づけとして、協定の調整機関として考えるのはど うか。 審査⇔協議 承認⇔調整

(中村) ● 運営要綱の 5 条の委員会の役割の中に協定変更の発議を加えてはどうか。

(一同) ● 賛成

(丸山) ●文章は精査します。

(石毛) ●構成の地権者16名の所に、ルール部会○名、会長、事業化部会○名 と入れなくて良いか。

(一同) ●入れなくて良い。

(丸山) ◆ T C レターでお渡しした協定(案)についても変更を行いたい。

◆今後の進め方について、当初は次の総会で承認を得たいとかんがえていたが、より多くの意見を反映させるため少し時間を設けること

にした。

- ◆次回の総会は協定の内容を説明するだけとし、その次の総会まで意見を頂くこととした。
- (西川) ブロック連絡会でも多数の出席があったが、残りの地権者の方から もより幅広いご意見を頂くことにした。
- (関) ●総会での決議も賛成反対を明確にすると、反対の人はずっと反対に なり、その後も裁判ざたになるなど、後々しこりが残るので、大体 の雰囲気で採択できる方法が良い。
 - ◆ しかし、そのためには事前の説明を十分に行うことが大切であるのでよろしくお願いしたい。
- (田丸) ◆ その方がいい。反対の人がいると、その人のブロックが反対ブロックなどとして色分けされたりする。
 - 事前に十分説明して理解してもらう努力が必要だ。
- (金子) ここはスタートであり、また問題が出たら、またその時点で十分議 論すればよいではないか。
 - 最初は気持ち良くスタートしたいものだ。
- (丸山) ◆本日のの語義輪を元に資料の修正を行いたい。
- 3. 閉会のあいさつ: 徳江 開発ルール部会長

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第4回開発推進協議会

目次

- I. 議事次第
- Ⅱ. ブロック連絡会での質問・意見等の要約
- Ⅲ. 街づくり協定変更案
- IV. 街づくり協定運営委員会の運営等に関する要綱
- V. 地権者総会における街づくり協定の採択の方法について
- VI. 今後のスケジュール
- Ⅵ. 議事録

平成5年4月6日

第 4 回

タウンセンター開発推進協議会 次 第

> 平成5年4月6日(火)14時~ 港北都市開発センター会議室

> > FETT

開会のあいさつ

金 子 会長

(1) ブロック連絡会等の開催状況について (報告)

(2) 街づくり協定(案)及び協定運営(案)について

(3) 今後の進め方等について

3 閉会のあいさつ

多知 农兵长为四十四

大台湾石山山

10ック連絡会での質問・意見等の要約

■ 5年3月13日~15日の計3日間にわたり開催された、「街づくり協定」に関する 27/連絡会での討議内容について取りまとめましたので、ご報告いたします。

今回のブロック連絡会への出席率は、第1地区が28.8%(59人/205人)、

※ 出席率は、ブロック連絡会開催の通知発送者数に対する出席者数の割合です。

主要な質問及び要望(要旨)

(1) 【第6条 | 建物等に関する基準】についての質問(要旨)

- 商業地区では、住宅は建設出来ないと聞いていたがどうなのか。
- タウンセンターでは、住居が建てられる街区はないと思っていたが。
- ■壁面後退は、土地区画整理事業として公共空間の中で確保しないのか。
- 壁面後退を行うと、土地の評価額に影響があるのか。
- 壁面後退については、同一街区等での事業化時において、壁面後退を行う人と行わ ない人とが隣接しているケースも考えられるので、一律に設定するのは困難ではな
- 壁面後退について、地権者の意見は聞いているのか。
- 壁面後退の箇所の地下利用は可能なのか。
- エスカレータ等の設置に際し、その事業主体は誰なのか。
- 計車台数の算定根拠はあるのか。

(2) 【街づくり協定の取り決め】に関する質問・要望(要旨)

- 神築協定を念頭に置いて、この協定を定めようとしているのか。
- 協定の内容は、実質的に地権者の土地利用権を制限しているが、どのように合意を 取り付けるつもりなのか。
- 総会の議を経たということで、協定を取り決めようとしているが、全員一致の必要 件はないのか。
- 総会の成立要件も定まっていないで、相当の意見ということで決めるのは、法をく ぐろうとしているのではないか。
- この協定に合意出来ない人に対しては、適用除外にするのか。
- 総会等に出席しない人にも理由がある筈だが、それでも押し付けられるのか。
- この協定を今取り決めても、建築時期は地権者それぞれに異なってくると思われる。 例えば、ある街区では結果的に隣接施設の高さがバラバラになったりすることも 懸念される。その辺のところはどうするのか。
- 協定を定めると自らの首を絞めることに成りかねない。
- 今回の内容のようにガンジガラメにしなくてもよいのではないか。人が実際に住み 始めてから街が出来てくると思うが。
- タウンセンター地区の開発は,大規模・長期にわたるものであるので,協定の取り 決めに関しては、明確にしておいた方がよいと思う。

(3) 【街づくり協定の運営】に関する質問(要旨)

- 『街づくり運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会と します』となっているが、当分の間とは、どの位なのか。また、委員会の構成等が 不明であり、このままだと協定の内容が知らない間に変えられたりする可能性もあ る。この辺のところを明確にしないで総会を開催するのはおかしいのではないか。
- この協定に基づいて、実際にアドバイス等を行うのは誰なのか。
- 事業者には、公的機関も入っているが、協定が取り決められる以前の建築物への適 用はどうなるのか。
- 現在. 中川駅周辺においては. 駐輪場案内の看板等. 景観上良くないものが乱立し ている。タウンセンターにおいてもどうなるかわからない。今後、どのように対処 するのか。また、協定では、その辺の担保方策をどうするのか。
- こういう協定は良いと思うが、順守されない場合もある。強制力をしっかり持たな ければ駄目だが、どうするのか。

(4) 【建築手続き】に関する質問・意見(要旨)

- 建築等の手続きにおいて、法的規制があるのか。
- この協定に則っていなければ建築許可が出ないのか。
- 事前協議において承認が得られない場合、つまり計画内容が是とされない場合は、 次のステップには進めないのか。
- 街づくり運営委員会への事前協議の段階において、例えば高さ等で、その計画が駄 目だと言われることがあるのか。
- 事前協議を経るということは、手間がかかる。

(5) その他の質問・要望(要旨)

- タウンセンターの市街化に寄与すると思われる、シンボルとなるようなビルの着丁 計画はあるのか。
- 地下鉄の利用客はどの程度を見込んでいるのか。
- 界隈毎に定めるのは、いつ頃なのか。
- 身障者・高齢者に対する対応策を条文の中に明記して欲しい。
- 街区毎の事業化モデルの提供をお願いしたい。

◎今後の予定について

今回のブロック連絡会においては、貴重なご意見・質問等を多くいただきながら、 街づくり協定(案)の説明を行ってきましたが、地権者の方のご都合もあり、出席者 は、地区内の約3割の方々に止まっています。。このため、開発推進協議会としまし ては、今後もさらに地権者説明の機会を設け、より多くの地権者の方のご意見等を伺 うため、以下のように日程変更、及び作業を行っていくことになりました。

- ●4月24日開催予定の地権者総会は、街づくり協定(案)についての説明会に 変更し、より多くの地権者の方々のご参加をお願いしたいと思います。
- 4月初旬頃、タウンセンター地区内全地権者の方々を対象として、ハガキによ る色々なご意見等をいただきたいと考えています。
- ●これらの結果を踏まえて、5月下旬~6月中旬頃に、街づくり協定を取り決め る場としての地権者総会を開催したいと考えています。

老 合同部会、協議会、総会用原案 ブロック連絡会説明 (TCレターNO. 5) 第2条 街づくりの基本方針 第2条 街づくりの基本方針 1. タウンセンターの開発理念 1 タウンセンターの開発理念 タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。 タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。 (1) 多機能複合に基づく広域拠点の形成 (1) 多機能複合に基づく広域拠点の形成 (2) 生活・文化の情報発信拠点の形成 (2) 生活・文化の情報発信拠点の形成 (3) 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 (3) 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 (4) 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 (4) 個件豊かで自己主張を持つセンターの形成 2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方 9 タウンセンターの街づくりの基本的な考え方 (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の (1) 広域を対象としたセンターにふさわしい施設を誘致し、調和のある街並みを 共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。 創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。 (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積するこ (2) タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積するこ とにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。 とにより、魅力ある街を創ります。 (3) 人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペ (3) 通り抜けのモールや広場・中庭といった、人々が自由に利用できる半公共的 ースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街 な空間や、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、多 の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創りま 様な回遊性、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。 (4) 敷地内の半公共空間には水・緑・光・モニュメント等を備え、昼・夜、また (4) 建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個 は季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、常に情報を発 性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞ 進してゆく街づくりを行います。 れの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。 (5) 建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個 迄((5))看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りの 性と共に、「通り」や「街区」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを/ イメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。 行ない、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを進めます。 (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 (6) 広域的な拠点形成に対応できるよう、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整 高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い 備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。 街づくりを進めます。 第3条 街づくり協定の取り決め 第3条 街づくり協定の取り決め この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者総会で取決め 1 街づくり協定の取決め られたものです。 この街づくり協定は、平成○年○月○日のタウンセンター地権者の相互の合意 のもとに、総会で取決められたものです。 (2.) 効力の承継 この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効 力を承継し、街づくりの推進に努めるものとします。

備 老 合同部会、協議会、総会用原案 ブロック連絡会説明(TCレターNO. 5) 第7条 協定の運営 第7条 協定の運営 1 街づくり協定運営委員会の設置 1. 街づくり協定運営委員会の設置 街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 寒関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 <u> 指づくり協定運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門</u> 2. 街づくり協定運営委員会の役割 無会とします。 (1) 街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 2. 街づくり協定運営委員会の役割 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に (1) 街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 おいて定めるものとします。 (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。 おいて定めるものとします。 (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 3 街づくり協定運営委員会の事務局 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。 (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。 3 街づくり協定運営委員会の事務局 (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。 (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。 第8条 建築等の手続き及び届出 (2) 事務局は㈱港北都市開発センター内に設置します。 第8条 建築等の手続き及び届出 1 街づくり行為の届出 第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の 1. 街づくり行為の届出 設置等)を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり 第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の → 調整 協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を 設置等)を行なうとする場合は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり (中川駅の例) 経なければならいものとします。 協定運営委員会に届け出て、その計画について運営委員会の承認を得なければな (仲町台駅の何) らないものとします。 2. 暫定土地利用の届出 2. 暫定土地利用の届出 第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青 空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前 第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青 項の手続きを行うものとします。 空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前 項の手続きを行うものとします。

ブロック連絡会説明(TCレターNO. 5)	合同部会、協議会、総会用原案	備 考
別表3.看板・広告物等設置基準	另U 表表 3 . 看板・広告物等設置基準	
●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界限毎にデザインを統一するようにしましょう。	 ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。 	
150 EX	注)・1彩度:色の鮮やかさを表し、彩度 0 は色味のない無彩色となります。色相・明度によって最高彩度の数字は異なります。	
の開発力		
の情報		
1 位と自 1/9一の 7月23		
- 0 B 版		

センターの街づくりイメージとルールの必要性

●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拡げる。
- 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

●マスタープランによる都市の骨格

①全体構成の基本方針

- 第1・2地区の個性化と相互の補完による 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり ②交通計画
- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- シンボル広場、シンボル道路といったシン ボル空間の積極的創出
- ◆公共・公益施設による景観形成の誘導 ④造成計画
- ◆ 高低差のある現況地形を活かした造成
- (5)新都市施設の計画
- 情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- 商業・業務の開発戦略とマスタープラ ン(基盤整備)に対応して、街づくり の方針を以下のように定めます。
- ①広域的集客力を持つ施設を誘致し、新 しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づく りを進めます。
- ②タウンセンターの開発理念を実現する ために必要な用途・機能を集積するこ とにより、賑わいの連続した魅力ある 街を创ります。
- ・※ ③人々が自由に利用できる通り抜け通路 や広場・中庭といったオープンスペー スを設け、水・緑・光・モニュメント 等により時間や季節の変化に応じた街 の賑わいを創造する様々な演出を行い 奥行き・発見のある楽しい街を創りま
- ※ ④建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に 留意し、タウンセンター地区全体の個 性や「界隈」毎に統一感のある雰囲気 を持った施設づくりを行ない、それぞ れの建物の個性と通りのイメージが共 鳴する協調的な街づくりを進めます。
- ・※ ⑤看板・サインの演出や夜間の照明など にも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちり ばめられた街づくりを行います。
 - ⑥広域的な来街者にも対応できる利用し 易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建 物や敷地内に設けるなど、利便性の高 い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性 ●街づくりルール

- 街づくりの基本的な考 え方に基づいて、具体 的に街づくりを進めて いくために一定のルー ルを設ける必要があり ます。
- この街づくりルールを 骨格として、街づくり に関わる人々相互の創 意工夫によって、より 良い街づくりを進めて 行きます。

ルールの項目

- ①. 敷地規模
- ② 共同化
- ③ 1階の用途
- ④ 住宅
- ⑤ 用涂規制
- 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、おかパーク、中庭
- の、階段、エスカレーター 等の設置
- (I) 緑、水、彫刻
- の 建物の意匠
- 03 通り沿いの高さ
- (4) 街並みのスケール
- (15) 色彩
- 16. 設備の隠蔽
- ①. 看板・広告・日除けテント
- (18) 夜間の賑わい
- (9) 駐車場・駐輪場の設置
- 20 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

17

街づくりルールの手法

- ●街づくり協定
 - 地権者相互の合意による自主的な協定 として取り決められるものです。
 - 街づくりルールの中心となる取り決め で、具体的なアイデア集としてガイド ラインも作成します。

カンター開発の前提

まり世紀プラン の思想心にふさわしい

10世の都市をめざす)

14/4-の開発理念

は世帯であるに基づく広域 ■●の形成

M·文化の情報発信拠 的形成 間の都心性と自然性を

はたセンターの形成 難動かで自己主張を持 オンターの形成

がくり協定

●街づくり協定は、街づくりの方向性と基本的な考え方を示 すもので、地権者等関係者の自主的な協定として相互の合 意によって取り決められるものです。

ようくり協定の目的】

- ★大勢の人の集まる、より良い街づくりを行う為に、街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づく りを進めていくために、一定のルールを設ける必要があります。
- ・この街づくり協定を骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて行 くことが大切です。

よくり協定の内容】

0街づくり協定の趣旨

O建物等に関する項目

- ① 敷地
- 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・おかいつ・中庭
- ⑩. 階段・エスカレーター・等の設置
- ① 緑・水・彫刻
- ① 建物の意匠
- (3). 通り沿いの高さ
- 00. 街並みのスケール

03. 色彩

- 邱. 設備の隠蔽
- の 看板・広告・日除けテント
- №. 夜間の賑わい
- (19) 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ②. サービス用車両の処理

ガイドライン

● 街づくり協定の内容を具体的 に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの目的】

具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定 で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り 方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を 実際の街づくりに反映させるためのものです。

□ 【ガイドラインの内容】

- ●街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易 く解説します。
- ●例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイド を示します。
- 看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ◆駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合 の留意事項や事例を示します。

地区計画

●重要項目については、地区計画により法的に担保することも可能です。

【地区計画で定める項目】

地区計画の日的了

*港北ニュータウンのタウンセンターに相応 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、土 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針 地区別の建物の整備方針を定めます。

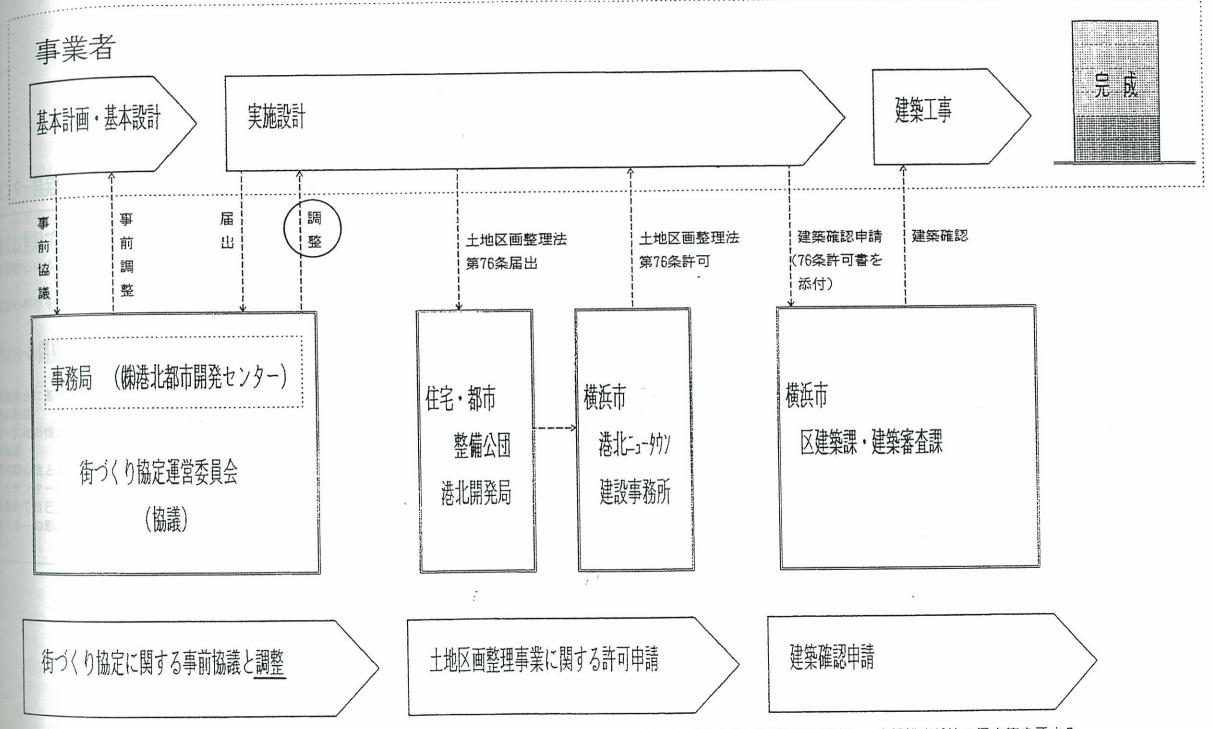
①地区方針

●街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセン ターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

・地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等に ついて担保する内容を定めます。

カンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ



注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。

- _{ソセン}ターの街づくりイメージとルールの必要性

●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拡げる。
- 街として広域的な個性を持たせる。

Û

○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

●マスタープランによる都市の骨格

①全体構成の基本方針

- 第 1 ・ 2 地区の個性化と相互の補完による 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- ◆シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり②交通計画
- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- ◆ シンボル広場、シンボル道路といったシンボル空間の移極的創出
- ◆公共・公益施設による景観形成の誘導④造成計画
- ◆ 高低差のある現況地形を活かした造成
- ⑤新都市施設の計画
- ●情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- ●商業・業務の開発戦略とマスタープラン(基盤整備)に対応して、街づくりの方針を以下のように定めます。
- ①広域的集客力を持つ施設を誘致し、新 しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づく りを進めます。
- ②タウンセンターの開発理念を実現する ために必要な用途・機能を集積するこ とにより、賑わいの連続した魅力ある 街を創ります。
- ③人々が自由に利用できる通り抜け通路 や広場・中庭といったオープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- ④建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に 留意し、タウンセンター地区全体の個 性や「界隈」毎に統一感のある雰囲気 を持った施設づくりを行ない、それぞ れの建物の個性と通りのイメージが共 鳴する協調的な街づくりを進めます。
- ⑤看板・サインの演出や夜間の照明など にも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちり ばめられた街づくりを行います。
- ®広域的な来街者にも対応できる利用し 易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建 物や敷地内に設けるなど、利便性の高 い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性

- 街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づくりを進めていくために一定のルールを設ける必要があります。
- この街づくりルールを 骨格として、街づくり に関わる人々相互の創 意工夫によって、より 良い街づくりを進めて 行きます。

●街づくりルール

ルールの項目

- 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、おかバーク、中庭
- ⑩. 階段、エスカレーター 等の設置
- ① 緑、水、彫刻
- ⑪. 建物の意匠
- ፡ 通り沿いの高さ
- (4) 街並みのスケール
- 05. 色彩
- 06. 設備の隠蔽
- の. 看板・広告・日除けテント
- 個. 夜間の賑わい
- (19) 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ②. サービス用車両の処理

①

街づくりルールの手法

- ●街づくり協定
 - ・地権者相互の合意による自主的な協定 として取り決められるものです。
 - 街づくりルールの中心となる取り決めで、具体的なアイデア集としてガイドラインも作成します。

ッセンター開発の前提

###21世紀プラン #の関都心にふさわしい

サナナ/4-の開発理念

#機能複合に基づく広域 ■▲の形成

はたセンターの形成 戦量かで自己主張を持 センターの形成

がくり協定

●街づくり協定は、街づくりの方向性と基本的な考え方を示すもので、地権者等関係者の自主的な協定として相互の合意によって取り決められるものです。

かくり協定の目的】

- •大勢の人の集まる、より良い街づくりを行う為に、街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づく りを進めていくために、一定のルールを設ける必要があります。
- •この街づくり協定を骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて行 くことが大切です。

ぼづくり協定の内容】

○街づくり協定の趣旨

○建物等に関する項目

- ① 敷地
- 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
- 広場・ボケットバーク・中庭
- ⑩. 階段・エスカレーター・等の設置
- ①. 緑・水・彫刻
- ⑫. 建物の意匠
- ③. 通り沿いの高さ④. 街並みのスケール

- 03. 色彩
- 6. 設備の隠蔽
- の. 看板・広告・日除けテント
- (8) 夜間の賑わい
- ⑩ 駐車場・駐輪場の設置
- 20. 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

ガイドライン

●街づくり協定の内容を具体的 に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの目的】

● 具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定 で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り 方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を 実際の街づくりに反映させるためのものです。

中 □ 【ガイドラインの内容】

- 街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易く解説します。
- 例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイドを示します。
- ●看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ●駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合の留意事項や事例を示します。

1

地区計画

● 重要項目については、地区計画により法的に担保することも可能です。

【地区計画で定める項目】

『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 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、土 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針 地区別の建物の整備方針を定めます。

①地区方針

街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセンターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

・地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等について担保する内容を定めます。

脚ニュータウン・タウンセンター 駆 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは、広大な地域において多様な機能と用途を持っ都心を長期にわたって開発する事業であるため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や価値観を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせて街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力的な都市環境を創っていくためには、タウンセンター建設にかかわる人々の創意と工夫による街づくりを進めていくことが重要であり、そのための拠り所として、建築物等に関する基準やその運営方法などを街づくり協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていき ます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。
- (3)人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。
- (5) 看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。
- (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い 街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

1. 街づくり協定の取決め

この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者の相互の合意 のもとに、総会で取決められたものです。 2. 効力の承継

この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効 カを承継し、街づくりの推進に努めるものとします。

第4条 協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で 協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条 協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウン センター地区の区域とします。 (➡別図1)

第6条 建物等に関する基準

- (1) 敷地·共同化
- ① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (□別図2)

(2) 用途

③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。 暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住宅配置可能地区を定めます。 (➡別図3)

⑤ 用途:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に 上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (⇒別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ•コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇒別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を確保しましょう。 (➡別図 4)

⑨ 広場、ホケットバーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

⑩ 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 禄、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ⑫ 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

③ 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。 ® 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

(5) 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛 けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界限色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

⑥ 設備の隠蔽:

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しましょう。

- (5) 付属物
- n 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店 の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (⇒別表3)

18 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演 出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- ⑩ 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。 小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。

∞ 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に、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しましょう。

来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条 協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

- 2. 街づくり協定運営委員会の役割
 - (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
 - (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を経なければならいものとします。

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - □・3号営業…ラブホテル等
 - 4号営業…アダルトショップ等

(1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店 (出来ません。)

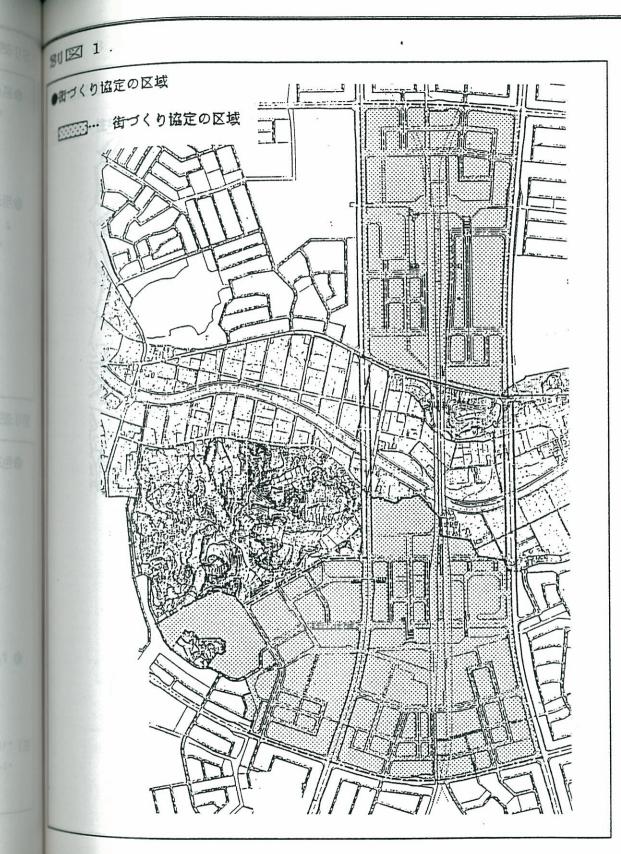
- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇒営業用倉庫
 - ●自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - ●作業場の床面積の合計が50㎡をこえる工場で、危険性や環境を悪化 させるおそれの極めて少ない施設以外の施設。
 - 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の施設。(ただし、貯蔵、処理の量が非常に少ない施設は除く。)→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

別表 2. 色彩

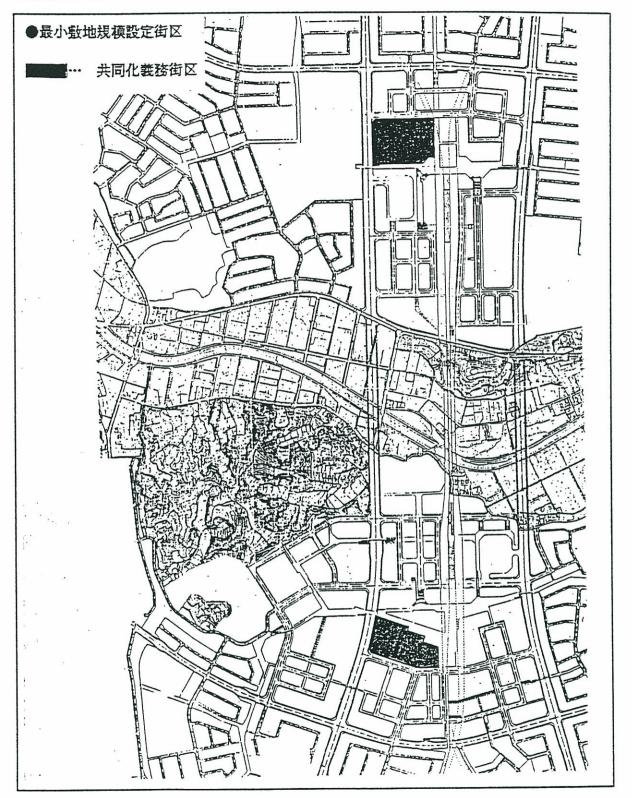
- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - ◆基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴づけるものです。
 - タウンセンターは明るい街をイメージさせるため白に近い色(明度 の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - ●明度の基準は、マンセル色度表示による明度 9 以上とし、色相*2 については特に定めないものとします。
 - ただし、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの特徴を出す ために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●「界隈色」の考え方は以下の通りです。
 - 界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の2階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- (t)*1明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 - *2色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

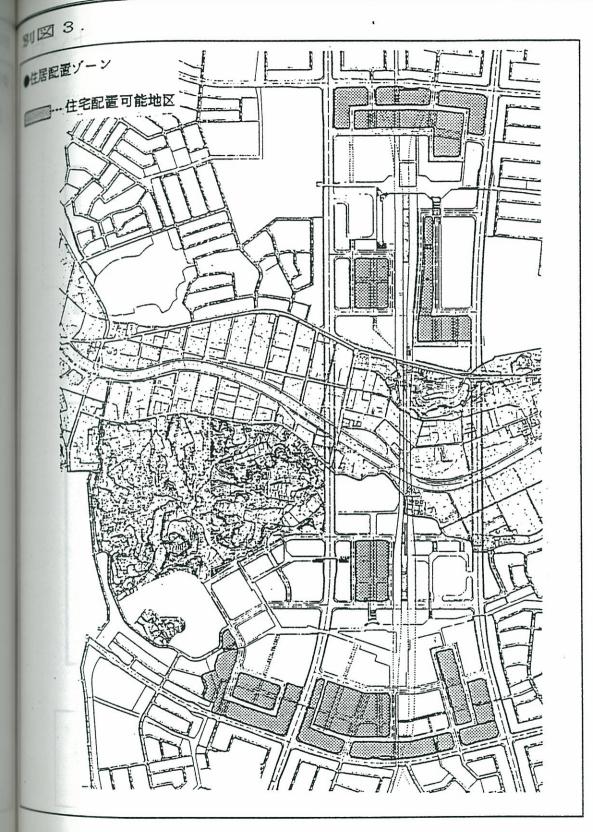
另!J 表 3. 看板·広告物等設置基準

- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。
- 注)*¹彩度:色の鮮やかさを表し、彩度()は色味のない無彩色となります。色相・ 明度によって最高彩度の数字は異なります。

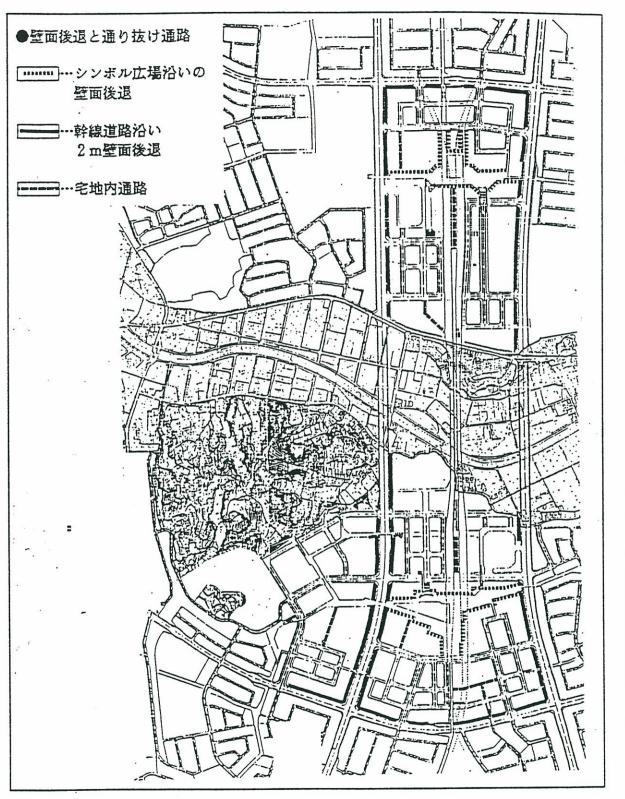


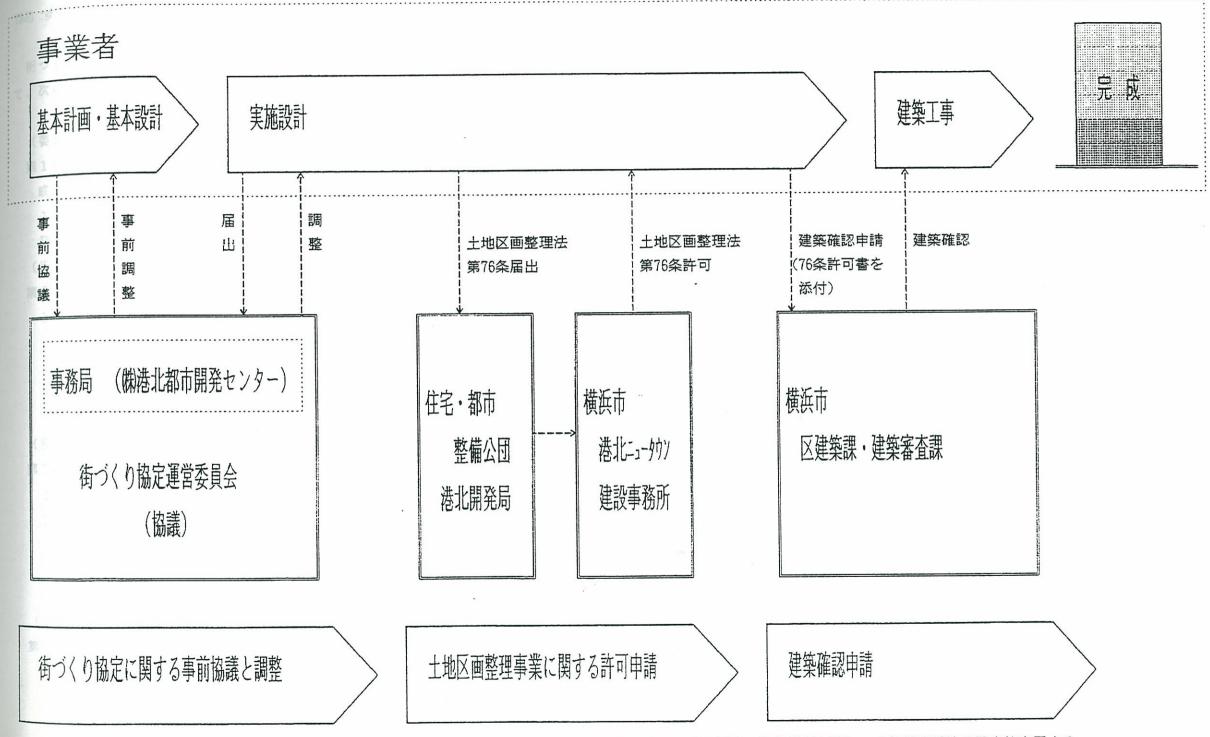
別図 2.





別図4.





注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。 港北ニュータウン タウンセンター 街づくり協定運営委員会の運営等に 関する要綱

街づくり協定(以下「協定」といいます。)第7条の協定の運営について、次のとおり定めるものとします。

(委員会の構成)

第1条 街づくり協定運営委員会(以下「委員会」といいます。)の構成は、地権者代表(タウンセンター開発推進協議会委員の互選による) 16人、横浜市職員1人、住宅・都市整備公団職員1人、港北都市開発センター職員1人で構成します。

- (役員)

第2条 委員会に次の役員を置きます。

- 1 委員長(1人) 副委員長(2人) 事務局長(1人) ただし、事務局長は、副委員長のうちいずれか1人が兼任するものとします。
- 2 役員の選任は、委員の互選とします。

(役員等の役割)

第3条

- 1 委員長は、委員会を代表し、委員会を招集します。
- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠ける場合は、その職務を代行します。
- 3 事務局長は事務局を統括します。

(委員会の開催)

第4条

- 1 委員会は、委員の2分の1以上の出席をもって開催します。
- 2 委員長は、委員会の議長として、案件の処理をおこないます。

(影为任重10)

3 案件は、多数により決しますが可否同数の場合は、議長の決するところによります。

(委員会の役割)

- 第5条 委員会は、協定第7条第2項の規定により、次の案件を処理します。
 - (1) 街づくり行為(建築物の建設、広告物、工作物の設置等)についての協議及び調整

なお、委員会は、案件の協議に際し、適宜、専門家、事業者又 は代理人の意見等を求めることができます。

- (2) 協定第6条各項の基準の通用緩和措置
- (3) 協定第4条に関する協議
- (4) 委員会の運営に必要な細目事項の決定及び実施
- (5) その他協定の運営に関する必要な事項

(事務局への委任)

- 第6条 事務局への委任は、次のとおりとします。
 - (i) 第5条第1号及び第2号のうち延床面積3,000平方メートル以下の建築物の建設及び広告物、工作物の設置に関する調整に関すること

ただし、事務局長が委員会に諮るべき案件と認めたものは除きます。

(2) 届け出に必要な事務様式等の決定及び実施に関すること

(事務局の業務)

- 第7条 事務局は、協定及びこの要綱の趣旨、委員会の決定に基づき次の業務を行います。
 - (1) 委員会の事務運営に関すること
 - (2) 街づくり行為届け出に関する事務処理
 - (3) 委員会からの委任事務

(委員会への報告)

第8条 事務局は、第6条並びに前条第2号及び第3号の措置をとっ た場合、これを至近の委員会へ報告するものとします。

付 則

- 1 この要綱は、協定の発効の日から施行します。
- 2 第1条の地権者代表委員の選任については、タウンセンター開発推進 協議会 会長並びに開発ルール部会委員及び事業化促進部会委員の互選 による3人とします。 (12九)

八三首卷181至3.

地権者総会における「街づくり協定 (案)」の採択の方法について

先に開催されたブロック連絡会においてご指摘をいただきました「街づくり協定(案)」の採択の方法については、次の理由により、挙手等による採択は行わないこととしたい。

(理由)

タウンセンターの街は、地権者が中心となって創っていくものであります。

このため、地権者全員による自主的な話し合い・取り決めを行うことで、 地区内における各種施設の建設が個々バラバラに行われることのないよう にしていきたいと考えています。

この街づくり協定は、地権者が自主的に取り決めを行う、いわば、街づくりの憲章としての性格をもつものであり、法的強制力をもたない任意の協定であります。

すなわち、地権者の相互理解と協調のもとに、魅力的な街づくりをすすめるための基本的な考えを申し合わせて、「街づくり協定」として確認するもので、挙手等の採決は、馴染まないと考えます。

カンセンター開発推進協議会 今後の開催スケジュール

月6日(火) 14時~ 協議会

- ★ 港北都市開発センター会議室
- ① ブロック連絡会、特別合同部会の開催報告
- ② 街づくり協定、協定運営委員会要綱案について
- ③ 地権者総会の開催について
- ・ ハガキによる 地権者 意見照会 (4月26日までにご投函願います。)
- 4月24日(土) 10時~ **地格 者総会**(全体説明会) ★ 横浜ラポールシアター(新横浜 別紙案内図のとおり)
 - ① ブロック連絡会等の開催経過報告
- ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定(案)の説明

5月13日(木) 10時~ 協議会

- ★ 港北都市開発センター会議室
 - ① 街づくり協定(案)について意見集約及び原案の確定
- ② 地権者総会の開催について

5肝旬~6月中旬 地権者総会

- ① 協議会等経過報告
- ② 街づくり協定原案の採択

30 713



JR・市営地下鉄新横浜駅から徒歩約10分

平成5年4月

街づくり協定(案)についてご意見 をお寄せ下さい

> 港北ニュータウンタウンセンター 開発推進協議会

> > 会 長 名

港北ニュータウン地区は、現在、平成7年度の完成に向けて着実に基盤 ・機構が進められおります。

また、市営地下鉄3号線の新横浜~あざみ野間の延伸開業によって夕ウ ッセンター地区の開発、発展が大いに期待されるところでもあります。

私ども、協議会では、一昨年来、後世に誇れる街づくりをめざしてタウンセンターの開発ルールや事業化の促進に向け種々検討を重ねてまいりましたが、その成果として、この度、街づくり協定の原案を協議会としてまとめるに至りました。

この街づくり協定は、既にご案内のように私たち地権者が自主的に話し合い、取り決めを行うもので、魅力ある街づくりのために基本的な考え方を集大成した、いわば、街づくり憲章としての性格を持つものであります。 従って、法的強制力をもたない任意の取り決めであることは、言うまでもありません。

是非、街づくり協定のこのような趣旨をご理解いただいたうえで、本案 に対する地権者各位の忌憚のないご意見をお聞かせいただきたいと思いま す。

なお、ご意見等について、<u>別添官製ハガキ</u>にて来たる<u>4月26日までに</u> ご投函いただければ幸いに存じます。 (ハガキ)

街づくり協定に対する ご意見

1	特に意見は、	ありません。

	2			ت			3	e			5	쿤	•																											
,		 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住	_	_	_	_	-	-	-	-	_	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

氏 名

(第1地区 第2地区)※恐れ入りますが、4月26日までにご投函ねがいます。

■第4回 港北NTタウンセンター開発推進協議会

日時: 93.04.06(火) 14:00~15:30 於:港北都市開発センター下会議室

(出席) 金子 開発推進協議会 会長

徳江 義治 開発ルール部会 部会長

田丸 政治 事業化促進部会 部会長

大久保久夫 委員 廣嶋 國史 委員 平野 泰二 委員 皆川 成夫 委員 守谷寿三男 委員 草間 保定 委員 大久保信正 委員 谷本 峯雄 委員 吉田 隆男 委員 徳留 二郎 委員 二島ビル㈱ 委員 飯田 恒雄 委員

鈴木 孝輔 委員

牧畑 昌男 横浜市都市計画局港北NT建設部長

両角 博 住宅・都市整備公団港北開発局事業部長

布施 守敏 ㈱港北都市開発センター開発部長

〔事務局〕

西川 横浜市港北NT建設部 事業管理課次長

中村 "事業調整課長

石毛 住宅·都市整備公団港北開発局 事業計画二課長

野渡 港北都市開発センター計画部長

丸山 "計画部次長

1. 開会のあいさつ: 金子会長

2. 資料説明: 丸山

• 資料確認

● ブロック連絡会の開催状況について。質問・意見の要約説明。

●街づくり協定(案)の変更点について。

● 委員会運営要綱について。

3. 質疑

(飯田) ●運営の要綱の中で、委員の任期について触れていないがいいのか。

(丸山) ●運営委員会は開発推進協議会のメンバーを中心に構成されるので、 協議会の委員任期を運営委員の任期としたい。

(飯田) ●街づくり協定の中に推進協議会の存在が明記されるということは、 今後も推進協議会が存続することになるのか。

(丸山) ● 当面の間ということでご理解いただきたい。

(飯田) ●この際はっきりと別の組織として作ってはどうか。

(丸山) ●協定の取決め後も界隈毎のルールづくり等まだまだ検討していかなければいけない問題があると思うので、まだこのままの体制でいきたい。

(牧畑) ●運営要綱の付則の2項で開発ルール部会の名称が使われているが、 協定の取決めで役割が終わるのではないのか。

(丸山) ●協定を創った段階で終わりではないので、そのまま継続している。

(牧畑) ● どういうことをやるのか。

(丸山)これからの街の設えなどの検討もあるので、まだこのままにしておきたい。

(牧畑) ●協議会としてまだあるのなら、任期はなくてもいい。

(飯田) ●協定が出来たら別組織にすべきではないか。委員の人は仕事が出来なくていけない。

(丸山) ●今後も諸問題があるので、このまま継続したい。

(金子) ●協議会の役割として、設立当初はルールの話はなかった。

● この会の役割として、タウンセンターだけの開発の方向性の検討だけでなく、ニュータウン全体を見据えた開発のあり方を検討してきたが、その中で質の高い街を創るための方法としてルールの必要性が重要だとわかった。

● ルールは開発の基であり、具体的な街づくりはこれからである。

(丸山) ◆会長がおっしゃったように、今は過渡的な状況にあるということで ご理解いただきたい。

(金子) ●運営について特にご意見がなければ、次に進めてください。

4. 資料説明: 丸山

街づくり協定の修正箇所について

◆今後の進め方について

5. 質疑

(徳留) ●この協定はタウンセンターの中だけを対象にしているのか。

道路一本隔でた反対側の建物に対しては効力を持たないのか。

(丸山) ●協定書の中の別図1でお示ししているような範囲となっています。

(徳留) ●道路の反対側の宅地にもきちんと造ってもらいたい。

● タウンセンターに面した良い立地条件であるのに、なにも負担しないというのは納得いかない。

●以前、反対側の街にもルールの力が及ぶようにすると聞いたような 気がするが。

(丸山) ●事務局としてタウンセンターのエリア外についてはお話しにくい。

(大久保) ●付則の2項は非常にわかり難い。

(丸山) ●精査して修正します。

6. 地域冷暖房施設の計画について: 公団 石毛課長

7. 閉会のあいさつ: 金子会長

日中報日

(出出)

A 80

日本資

奨賞 (田別 (山は

田戏

(山戊)

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 地権者総会

目次

I. 議事次第

Ⅱ. 資料 1. 街づくり協定(案)

2. 街づくり協定運営委員会の運営等に関する要綱

Ⅲ. 議事録

平成5年4月24日

第4回タウンセンター地権者総会 進行票(事務局資料) 4月24日(土)

【時間は午前10時~11時45分の予定】

時 刻	時間	議事	話者
10:00~10:10	1.0分	会長挨拶	会 長
10:10~10:15	5分	ブロック連絡会等開催経過報告 ・ブロック連絡会の開催報告 ・第4回開発推進協議会の開催 報告	事務局
10:15~10:45	30分	街づくりビデオ放映	事務局
10:45~11:15	30分	街づくり協定(案)の説明	事務局 ※山手総研 さいよ
11:15~11:20	5分	街づくり協定の趣旨等確認	徳江部会長
11:20~11:40	20分	質 疑	事務局 ※会長
11:40~11:45	5分	今後の予定等	事務局
11:45		閉会	会 長

港北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

目次

はじめに
第 1 条 街づくり協定の趣旨
1. 街づくり協定の目的
2. 街づくり協定の位置づけ
第 2 条 街づくりの基本方針
1. タウンセンターの開発理念
2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方
第 3 条 街づくり協定の取り決め
第 4 条 協定の変更及び廃止
第 5 条 協定の区域
第 6 条 建物等に関する基準
- (1). 敷地・共同化
(2). 用途
(3). オープンスペースの確保
(4). 建物形態
(5). 付属物
(6). 駐車場・駐輪場
第 7 条 協定の運営
1. 街づくり協定運営委員会の設置
2. 街づくり協定運営委員会の役割
3. 街づくり協定運営委員会の事務局
第 8 条 建築等の手続き及び届出
別表 1 規制する用途
別表 2 色彩
別表 3 看板・広告物等設置基準
別図 1 街づくり協定の区域 5
別図 2 最小敷地規模設定街区
別図 3 住居配置ゾーン
別図 4 壁面後退と通り抜け通路
別図 5 タウンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ… 7
街づくり協定運営委員会要綱 8

機北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは、広大な地域において多様な機能と用途を持つ都心を長期にわたって開発する事業であるため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や価値観を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせて街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力的な都市環境を創っていくためには、タウンセンター建設にかかわる人々の創意と工夫による街づくりを進めていくことが重要であり、そのための拠り所として、建築物等に関する基準やその運営方法などを街づくり協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていきます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づく りの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。
- (3)人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。
- (5) 看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。
- (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い 街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

1. 街づくり協定の取決め

この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者の相互の合意 のもとに、総会で取決められたものです。

2 効力の承継

○ この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効力を承継し、街づくりの推進に努めるものとします。

第4条協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (➡別図1)

第6条 建物等に関する基準

- (1)敷地・共同化
- ① 敷地:

6 良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割し 16 ないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (⇒別図2)

(2) 用途

③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住居配置可能地区を定めます。 (⇒別図3)

⑤ 用途:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (⇒別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇒別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を確保しましょう。 (⇒別図 4)

⑨ 広場、ホケットハーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

⑩ 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ⑫ 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

③ 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。 ₩ 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

⑥ 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛 けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界限色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

(6) 設備の隠蔽:

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しましょう。

- (5) 付属物
- の 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (➡別表 3)

18 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- 19 駐車場・駐輪場の設置:

来街者の利便性、円滑な道路利用を高めるために、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。 小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。

② 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に、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しましょう。

来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条 協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 (⇒要細)

- 2. 街づくり協定運営委員会の役割
 - (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
 - (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を経なければならないものとします。 (➡別図5)

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

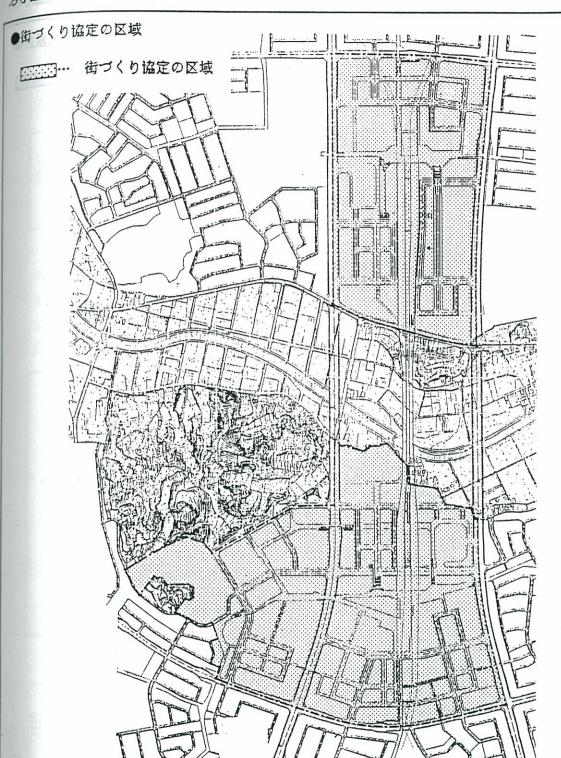
- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ⇒◆3号営業…ラブホテル等
 - ◆ 4 号営業…アダルトショップ等
 - (1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店 出来ません。)
- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇨◆営業用倉庫
 - ◆自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - ◆作業場の床面積の合計が50㎡をこえる工場で、危険性や環境を悪化させるおそれの極めて少ない施設以外の施設。
 - ◆火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の施設。 (ただし、<u>貯蔵、処理の量が非常に少ない施設</u>は除く。) □→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

別表 2. 色彩

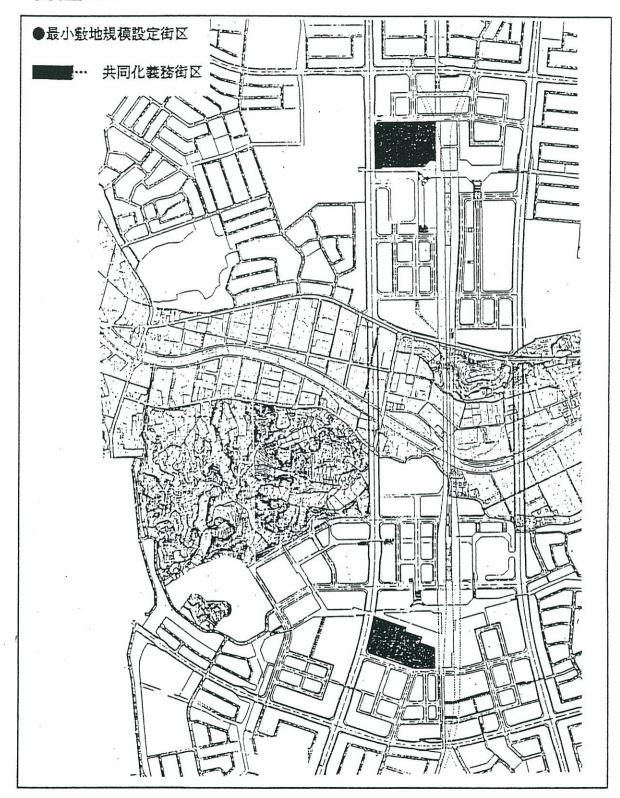
- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - ◆基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴づけるものです。
 - ◆タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色(明度*¹の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - ◆色相*²については、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの 特徴を出すために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - ◆界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の2階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*¹明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 *²色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

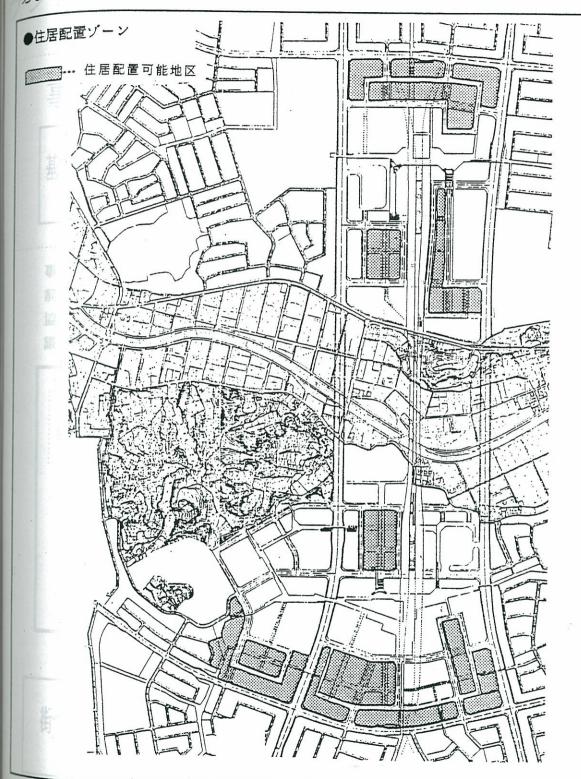
另り表 3. 看板・広告物等設置基準

- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3 階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。
- 注)*¹彩度:色の鮮やかさを表し、彩度 0 は色味のない無彩色となります。色相・明度によって最高彩度の数字は異なります。

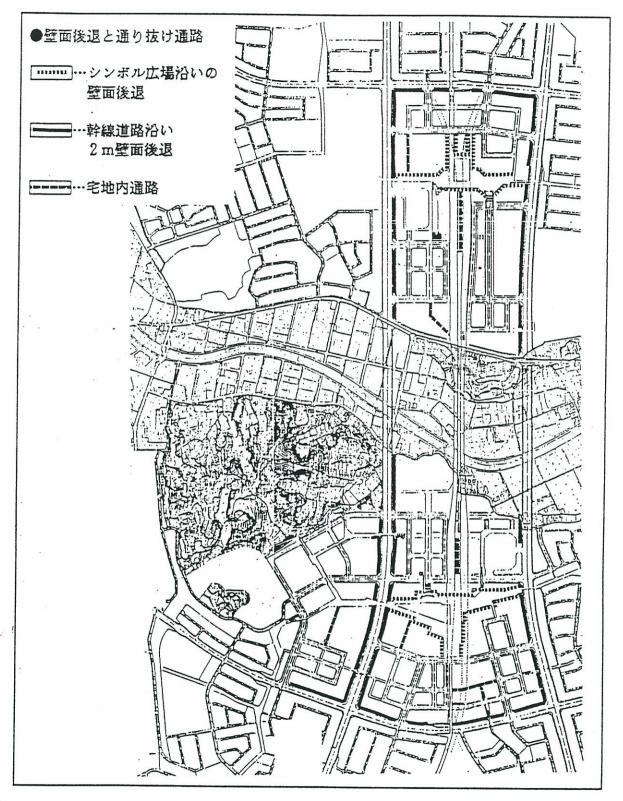


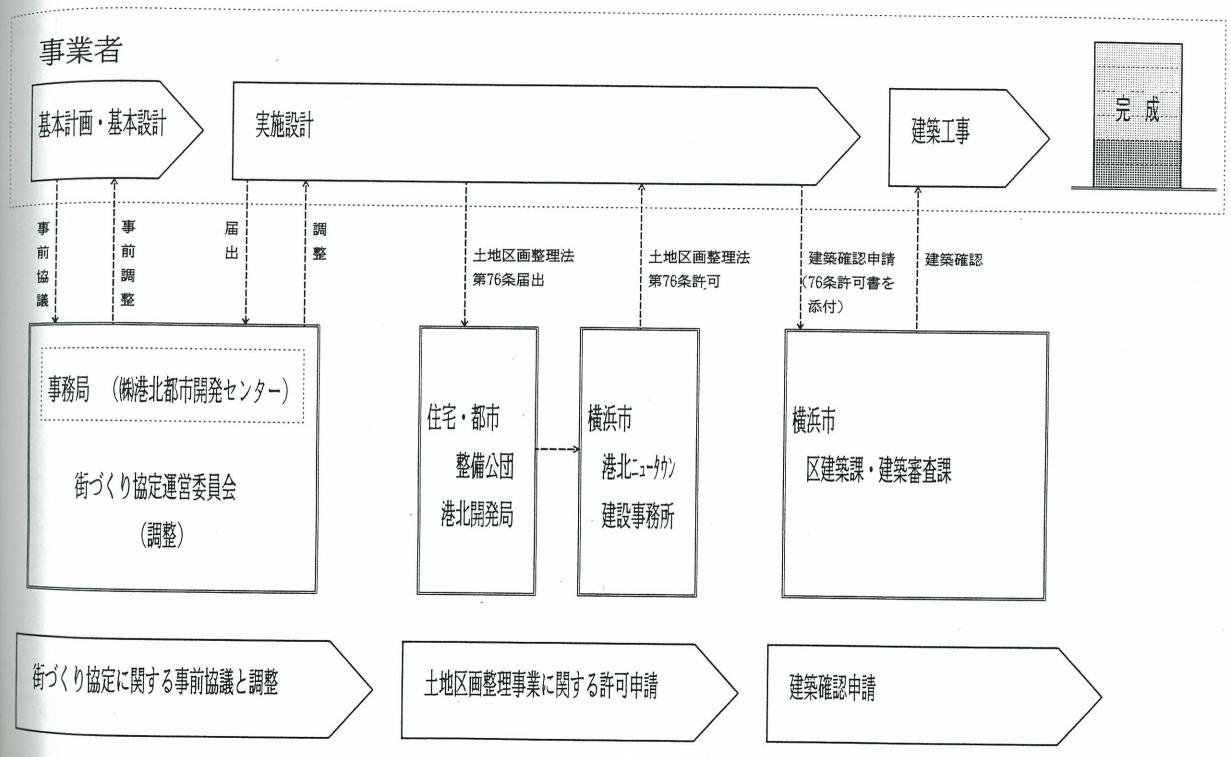
別図2.





別図 4.





注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。 注 北 二 ュ ー タ ウ ン タ ウ ン セ ン タ ー 3 案件は、多数により決しますが可否同数の場合は、議長の決する 街づくり協定運営委員会の運営等に 関する要綱

街づくり協定(以下「協定!といいます。)第7条の協定の運営につい て、次のとおり定めるものとします。

(委員会の權成)

第1条 街づくり協定運営委員会(以下「委員会」といいます。)の構 成は、地権者代表(タウンセンター開発推進協議会委員の互選による) 16人、横浜市職員1人、住宅・都市整備公団職員1人、港北都市開 発センター職員1人で構成します。

(役員)

第2条 委員会に次の役員を置きます。

- 1 委員長(1人) 副委員長(2人) 事務局長(1人) ただし、事務局長は、副委員長のうちいずれか1人が兼任するも のとします。
- 2 役員の選任は、委員の互選とします。

(役員等の役割)

第3条

- 1 委員長は、委員会を代表し、委員会を招集します。
- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠ける場合は、その職務 を代行します。
- 3 事務局長は事務局を統括します。

(委員会の開催)

第 4 条

- 1 委員会は、委員の2分の1以上の出席をもって開催します。
- 2 委員長は、委員会の議長として、案件の処理をおこないます。

ところによります。

(委員会の役割)

- 第5条 委員会は、協定第7条第2項の規定により、次の案件を処理し ます。
 - (1) 街づくり行為(建築物の建設、広告物、工作物の設置等)につ いての協議及び調整

なお、委員会は、案件の協議に際し、適官、専門家、事業者又 は代理人の意見等を求めることができます。

- (2) 協定第6条各項の基準の適用緩和措置
- (3) 協定第4条に関する協議
- (4) 委員会の運営に必要な細目事項の決定及び実施
- (5) その他協定の運営に関する必要な事項

(事務局への委任)

- 第6条 事務局への委任は、次のとおりとします。
 - (1) 前条第1号及び第2号のうち延床面積3,000平方メートル 以下の建築物の建設及び広告物、工作物の設置に関する調整に関 すること

ただし、事務局長が委員会に諮るべき案件と認めたものは除き ます。

(2) 届け出に必要な事務様式等の決定及び実施に関すること

(事務局の業務)

- 第7条 事務局は、協定及びこの要綱の趣旨、委員会の決定に基づき次 の業務を行います。
 - (1) 委員会の事務運営に関すること
- (2) 街づくり行為届け出に関する事務処理
- (3) 委員会からの委任事務

(委員会への報告)

第8条 事務局は、第6条並びに前条第2号及び第3号の措置をとった場合、これを至近の委員会へ報告するものとします。

付 則

8 裏

- 1 この要綱は、協定の発効の日から施行します。
- 2 第1条の地権者代表委員16人の選任については、タウンセンター開発推進協議会の会長、開発ルール部会員12人、事業化促進部会員の互選による3人とします。
- 3 委員の任期は、タウンセンター開発推進協議会委員である期間とします。

街づくり運営委員会メンバー(地権者代表)

●TC開発推進協議会会長 金子 保

	開発ルール部会	事業化促進部会
第	● 高橋良雄	● 飯田恒雄
_	● 皆川成夫	● 大久保久夫
地	● 栗原 靖	
区	● 栗原貞夫	
	● 大久保信正	
	● 徳江義治	● 関 義和
第	● 小山 正	
_	● 平野泰二	
地	● 守谷寿三男	
区	● 金子三千男	
	● 中山ネレ二郎	
	● 内野義宣	÷

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会 第5回開発推進協議会

目次

- I. 議事次第
- Ⅱ. 葉書による地権者意見の集約結果
- Ⅲ. 地権者総会、ブロック連絡会等の意見整理
- IV. 地権者総会における街づくり協定の採択の方法について
- V. 資料 1. タウンセンター の街づくりイメージとルールの必要性 2. 街づくり協定(案)
 - 3. 手続きの流れ
 - 4. 街づくり協定に対する意見

VI. 議事録

平成5年5月13日

第 5 回

タ ウ ン セ ン タ ー 開 発 推 進 協 議 会 次 第

日 時 平成5年5月13日(木)10時~

場 所 港北都市開発センター会議室

1 開会のあいさつ

金 子 会長

2 議 事

- (1) 葉書による地権者意見の集約結果について(報告)
- (2) 地権者総会(説明会)、ブロック連絡会等の意見整理について
- (3) 総会における「街づくり協定」の取り決め方法等について
- (4) 街づくり協定運営委員会の構成について
- (5) その他
- 3 閉会のあいさつ

金 子 会長

_{断づくり協定(案)の説明会等について}

平成5年5月13日(木)

街づくり協定に関しましては、一昨年来よりタウンセンター開発推進協議会において、開発ルール部会を中心として検討してきました。この街づくり協定の最終的な案文についてのタウンセンター地区内地権者に対する説明・報告は、随時行っているT/Cレターと

- 。本年3月13日~15日の間で開催されたブロック連絡会。
- 。全地権者への郵送による紙上説明と意見照会。*
- 。本年4月24日の第4回地権者総会。

の機会を設けてまいりました。

この結果、説明会への御出席や葉書による御意見等をいただいた地権者の方々については、以下の通りとなっています。

- ① ブロック連絡会出席者=150名
 - ② 葉書による御意見等= 86名
 - ③ 全体説明会出席者(4/24)= 60名

延人数=296名

【葉書による意見照会結果】

(単位:人)

											() = () ()
					合	計	第15	也区	第2	地区	不明分
多	Ě	送		数	5	02	2 0	5	2	97	
	意	賛		成	8	13		8		5	
回	見	反		対		9		1	••••••	7	1
	あ	その代	也(協定	三関係)		9		4	•••••	5	
答	り	"	(協定	三以外)		6		3		3	
			計			3 7	1	6		20	1
数	意	見	な	l		4 9	2	7		21	1
		Ī	†			8 6	4	3		41	2

【葉書による意見等の内容要旨】

-	
《賛成》	(単位:人)
必ず締結して欲しい。	3
。協定運営委員会のチェック機能は推進にも弾みがつく。	1
。協定を守るよう指導を望む。	1
話は早く決めて実行すべき。	1
総論としては、良い街ができると思う。各論を聞きたい。	1
日程は、計画どおり進めて下さい。	1
。この協定は、最低限のルールと思う。協定の趣旨徹底に務め協定の	
成立を図ってほしい。	1
結構な協定なので、これを推し進めて下さい。	2
街づくり協定は必要なことと思うが厳しすぎては街が面白くなくなる。	1
るのではないか。	1
。良い街ができるよう願っている。決まったことには協力する。	1
合 計	13

《反対・否定的》 6 ② 協定は必要なし・賛成しない。 6 ② 壁面後退は賛成できない。 3 合 計 9

。協定案をラフにして。

。共同化をどう進めていくかが決まらないと協定に賛成できない。

。建物の高さの解除ができないか。

r。案は必ず投票で。

。余分な経費増はどうするか。

- T。地権者が30%で総意を取ろうとするな。
- 。地権者の代表は、傘下の地権者の意見を汲み上げ施行者の代弁者となるな。
- **~**。公団が負担すべきものを地権者にかぶせている。
- 。公団は地権者を枠にはめようとしている。
- 。建築確認・許可の短縮を。
- 。街並み景観を自動販売機をどう考えるか。
- 、共同建築の利害調整、斡旋をして下さい。
- 。街づくり協定の内容の一部でも地区計画として定め拘束するのか。
- 。公的資金の長期低利の融資について検討できないか。
- ▶ 基本計画,基本設計の事前協議と調整の段階で運営委員会の権限はどこまで及びどの項目を重視し運用するのか。

嫦宝の内容に基づいた建物と界隈の模型を作れないか。

- ●届出にあたり弾力的かつ迅速な運営を望む。
- ○私の所有している土地のある街区は住宅配置が可能となっているが、この街区は駅 → とうか ? 前に面しかつ画地が細分化されているので住宅配置を可能とすることは駅前との調和がとれないのではないか。
- 風営法の規制はしない方がよいのでは。奇麗事では街ができない。

《その他の意見等》

- ○2地区17ブロックは共同化Φ話し合いを進めている。
- 他地区の駅前開発の事例をみると後発業種が成功している。
- ○平成5年には街に活気が漲っているはずだが、もう10年も遅れている。この分では平成7年度完成も危ぶまれる。
- 。近くに店がないので不便。マンション用地をもっている人は工夫を。
- ごみ箱,吸い殻入れの設置・回収。禁煙の街づくり。
- 。港北ニュータウン建設事務所の指導は行過ぎが多い。
- センターの工事が遅れているので早期に工事を。
- ○総会は土曜の夕方から日曜しか出席できない。
- ○地権者代表の委員に若人を入れてもらいたい。
- ・地権者、市、公団で三位一体となった集客力を備えた街づくりが必要だと思う。

総会(平成5年4月24日)での地権者意見等について

意見、質問、要望要旨

- 1.公的駐車場は、設けないのか。
- 2. 建物の1階の用途で賑わい施設を設けるようにとのことだが、街角広場や壁面後退、通り抜け通路を設けると、その様に使えない。市は建ぺい率、容積率のボーナス等を考えているのか。
- 3. トロントでは夜10時まで店内の照明を点けられるようになっているようだが、こうゆうことに対し補助等を考えられないのか。
- 4. 壁面後退4mとなると構造的に柱が必要になり、オープンスペースも半減するのではないか。
- 5. オープンスペースにエスカレーターを設置するようにとのことだが、高低差がかなりあり、減歩率も高い所なので市や公団は何かしなければならないのではないか。

_{イロッ}ク連絡会での質問・意見等の要約

※ 出席率は、ブロック連絡会開催の通知発送者数に対する出席者数の割合です。

の主要な質問及び要望 (要旨)

- (1) 【第6条 | 建物等に関する基準】についての質問(要旨)
- 商業地区では、住宅は建設出来ないと聞いていたがどうなのか。
- タウンセンターでは、住居が建てられる街区はないと思っていたが。
- 壁面後退は、土地区画整理事業として公共空間の中で確保しないのか。
- 壁面後退を行うと、土地の評価額に影響があるのか。
- 壁面後退については、同一街区等での事業化時において、壁面後退を行う人と行わない人とが隣接しているケースも考えられるので、一律に設定するのは困難ではないか。
- 壁面後退について、地権者の意見は聞いているのか。
- 壁面後退の箇所の地下利用は可能なのか。
- エスカレータ等の設置に際し、その事業主体は誰なのか。
- 駐車台数の算定根拠はあるのか。

(2) 【街づくり協定の取り決め】に関する質問・要望(要旨)

- 建築協定を念頭に置いて、この協定を定めようとしているのか。
- 協定の内容は、実質的に地権者の土地利用権を制限しているが、どのように合意を 取り付けるつもりなのか。
- 総会の議を経たということで、協定を取り決めようとしているが、全員一致の必要性はないのか。
- 総会の成立要件も定まっていないで、相当の意見ということで決めるのは、法をく 「ぐろうとしているのではないか。
- この協定に合意出来ない人に対しては、適用除外にするのか。
- 総会等に出席しない人にも理由がある筈だが、それでも押し付けられるのか。
- この協定を今取り決めても、建築時期は地権者それぞれに異なってくると思われる。 例えば、ある街区では結果的に隣接施設の高さがバラバラになったりすることも 懸念される。その辺のところはどうするのか。
- 協定を定めると自らの首を絞めることに成りかねない。
- 今回の内容のようにガンジガラメにしなくてもよいのではないか。人が実際に住み 始めてから街が出来てくると思うが。
- タウンセンター地区の開発は、大規模・長期にわたるものであるので、協定の取り 決めに関しては、明確にしておいた方がよいと思う。

(3) 【街づくり協定の運営】に関する質問(要旨)

- 「街づくり運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会と します」となっているが、当分の間とは、どの位なのか。また、委員会の構成等が 不明であり、このままだと協定の内容が知らない間に変えられたりする可能性もあ る。この辺のところを明確にしないで総会を開催するのはおかしいのではないか。
- この協定に基づいて、実際にアドバイス等を行うのは誰なのか。
- 事業者には、公的機関も入っているが、協定が取り決められる以前の建築物への適用はどうなるのか。
- 現在、中川駅周辺においては、駐輪場案内の看板等、景観上良くないものが乱立している。タウンセンターにおいてもどうなるかわからない。今後、どのように対処するのか。また、協定では、その辺の担保方策をどうするのか。
- こういう協定は良いと思うが、順守されない場合もある。強制力をしっかり持たなければ駄目だが、どうするのか。

(4) 【建築手続き】に関する質問・意見(要旨)

- 建築等の手続きにおいて、法的規制があるのか。
- この協定に則っていなければ建築許可が出ないのか。
- 事前協議において承認が得られない場合、つまり計画内容が是とされない場合は、 次のステップには進めないのか。
- 街づくり運営委員会への事前協議の段階において、例えば高さ等で、その計画が駄目だと言われることがあるのか。
- 事前協議を経るということは、手間がかかる。

(5) その他の質問・要望(要旨)

- タウンセンターの市街化に寄与すると思われる、シンボルとなるようなビルの着工 計画はあるのか。
- 地下鉄の利用客はどの程度を見込んでいるのか。
- 界隈毎に定めるのは、いつ頃なのか。
- 身障者・高齢者に対する対応策を条文の中に明記して欲しい。
- 街区毎の事業化モデルの提供をお願いしたい。

第 5 回タウンセンター地権者総会(街づくり協定の取り決め予定) へ向けての地権者説明会、及び意見照会等の集約について

別添資料の通り①ブロック連絡会、②地権者総会(説明会)、③葉書による意見照会では貴重な御意見を多数いただきました。

これらのうち、葉書による御意見をいただいたもの以外につきましては、当該会議で直

接お答えしており、又、第4回タウンセンター開発推進協議会でも課題の最終的整理・検

討を行ってまいりました。

以上をふまえ、来る第5回タウンセンター地権者総会において街づくり協定の取り決め (上で、以下の5項目が重点になろうかと思われます。そこで、協議会としてこれらの夕

項目についての考え方を確認しておきたいと思います。

なお、葉書による御質問につきましては、事務局において会長、両副会長と御相談の上

個別に書面にて回答したいと思います。

問題点の要旨	協議会としての考え方
1. 協定は必要なし。賛成しない。	この街づくり協定は、地権者相互間において、取り決めを行う任意の協定であります。 従って、法的な拘束力を持たないいわば、「街づくり憲章」であります。
	タウンセンター地区の街づくりは、73ヘクタールという広大な地域において多様な機能と用途をもつ都心を長期にわたり開発する事業であるため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が魅力的な街づくりに向けて基だ的な街づくりの方向性や価値観を共有し、守り育てていくことが重要となります。
	特別な用地に関する申出調査の実施(昭和51年2月)にあたっても、この様な趣旨をふまえ、街づくり協定などの自主的な取り決めを前提としてきました。 また、街づくり協定第6条の基準についても建築物の用途や敷地、営業の形態等を考慮して適宜事業者との話し合い
	を行い、調整を図るものであります。
2.壁面後退は賛成できない。	壁面後退は、快適な歩行者空間を創出し、相互の回遊性を高めることにより、多くの集客を図ることを目的としてます。
	シンボル広場に面した施設部分には、1、2階部分を4m以上壁面後退させ、ワゴンセールやカフェテラス等の商活動に利用したり、雨天時の快適なショッピングスペースを提供するものです。 なお、4m以上の後退については、市街地環境設計制度における公開空地の判断基準等に照らし合わせたものです
	幹線道路沿いの2m以上の壁面後退についても同様の趣旨であります。

ほまりつ

/本三 .

附老行

問題点の要旨 協議会としての考え方 3 住宅配置可能地区について タウンセンター地区は業務、商業等の多機能複合都市のコア(核)を目指しており、約1万人の夜間人口を見込んで 計画しています。このため、タウンセンター地区の中心部ではなく、比較的縁辺部に配置を計画しています。 なお、住宅配置可能地区については、原則的に協定の別図3の地区としています。 昭和63年12月に開催された第4回タウンセンター代表者会議において「商業・住宅系ゾーン」及び「中小規 模商業系ゾーン」について住宅配置可能地区として決定されております。 4. 街づくり協定の取り決め方 この街づくり協定は、地権者が自主的に取り決めを行う、いわば街づくり憲章としての性格をもつものであり、法的 強制力をもたない任意の協定であります。 このことは、地権者相互の理解と協調のもとに魅力的な街づくりをすすめるための基本的な考え方を申し合わせて、 「街づくり協定」として確認するもので、挙手、投票等による採決の方法は馴染まないと考えます。

※ 第4回タウンセンター開発推進協議会 (平成5年4月6日)確認事項

地権者総会における「街づくり協定 (案)」の取り決めの方法について

先に開催されたブロック連絡会においてご指摘をいただきました「街づくり協定(案)」の取り決めの方法については、次の理由により、挙手、 投票による採択は行わないこととしたい。

(理由)

タウンセンターの街は、地権者が中心となって創っていくものでありま t。

このため、地権者全員による自主的な話し合い・取り決めを行うことで、 地内における各種施設の建設が個々バラバラに行われることのないよう にしていきたいと考えています。

この街づくり協定は、地権者が自主的に取り決めを行う、いわば、街づくりの憲章としての性格をもつものであり、法的強制力をもたない任意の協定であります。

したがって、地権者の相互理解と協調のもとに、魅力的な街づくりをす すめるための基本的な考えを申し合わせて、「街づくり協定」として確認 するもので、挙手、投票等の採決は、馴染まないと考えます。

街づくり運営委員会メンバー (地権者代表)

●TC開発推進協議会会長 金子 保

	開発ルール部会	事業化促進部会
第	● 高橋良雄	大大学文末
牙	●皆川成夫	饭烟岩花里.
ブル	● 栗原 靖	WR VET 4 1 M 12.
地	● 栗原貞夫	
Z	● 大久保信正	
4	● 徳江義治	4
第	● 小山 正	电義和.
R	● 平野泰二	
- 地	● 守谷寿三男	a ^r
地区	● 金子三千男	
2	● 中山礼二郎	
	● 内野義宣	

T/Cレター (NO. 6) 19930406

発信;港北NTタウンセンター 開発推進協議会事務局

時下、益々御健勝のこととお喜び申し上げます。

この度、ブロック連絡会、特別合同部会、第4回タウンセンター開発推 #協議会が、順次開催されましたので、その結果についてご報告します。

1 ブロック連絡会(3月13日、14日、15日の間計5回開催) 出席者は、全体地権者502人(共有者も含む)の内150人 29、 8%で約3割 の方々のご出席をいただきました。

市、住宅・都市整備公団の最近のニュータウンの状況説明(口頭)の後、街づくりビデオの紹介があり、街づくり協定(案)の概要説明と質疑応答がありました。(質問、意見等の要旨 別紙1のとおり)

2 特別合同部会(4月2日開催)

上記ブロック連絡会の報告を行い、街づくり協定案、街づくり協定運営に関する要綱の検討がなされ、街づくり協定運営委員会の構成等について議論されました。

また、ブロック連絡会の出席状況を踏まえ、①全地権者に対し、葉書による意見紹介を行うことや ②4月24日(土)に開催予定の地権者総会を街づくり協定の全体説明会にすること ③街づくり協定の採択の方法等について議論されました。

第4回タウンセンター開発推進協議会(4月6日開催) 特別合同部会の議事内容について別紙2のとおり了承されました。

- ★ <u>今後の開催スケジュールが別紙3のとおり変更となりますのでご注意</u> 願います。
- ○お問い合せは下記の協議会事務局までお願いします。

港北都市開発センター丸山 高橋045-943-24592470

_{イロッ}ク連絡会での質問・意見等の要約

 $_{\text{PK}}$ 5年3月13日~15日の計3日間にわたり開催された、「街づくり協定」に関する $_{\text{TD}}$ 7 $_{\text{DP}}$ 7 $_{\text{DP}}$ 84会での討議内容について取りまとめましたので、ご報告いたします。 $_{\text{TD}}$ 8000プロック連絡会への出席率は、第1地区が28.8%(59人/205人).

※ 出席率は、ブロック連絡会開催の通知発送者数に対する出席者数の割合です。

◎主要な質問及び要望 (要旨)

(1) 【第6条 建物等に関する基準】についての質問(要旨)

- 商業地区では、住宅は建設出来ないと聞いていたがどうなのか。
- タウンセンターでは、住居が建てられる街区はないと思っていたが。
- 壁面後退は、土地区画整理事業として公共空間の中で確保しないのか。
- 壁面後退を行うと、土地の評価額に影響があるのか。
- 壁面後退については、同一街区等での事業化時において、壁面後退を行う人と行わない人とが隣接しているケースも考えられるので、一律に設定するのは困難ではないか。
- 壁面後退について、地権者の意見は聞いているのか。
- 壁面後退の箇所の地下利用は可能なのか。
- エスカレータ等の設置に際し、その事業主体は誰なのか。
- 駐車台数の算定根拠はあるのか。

提成答があ

(2) 【街づくり協定の取り決め】に関する質問・要望(要旨)

- 建築協定を念頭に置いて、この協定を定めようとしているのか。
- 協定の内容は、実質的に地権者の土地利用権を制限しているが、どのように合意を 取り付けるつもりなのか。
- 総会の議を経たということで、協定を取り決めようとしているが、全員一致の必要性はないのか。
- 総会の成立要件も定まっていないで、相当の意見ということで決めるのは、法をく ぐろうとしているのではないか。
- この協定に合意出来ない人に対しては、適用除外にするのか。
- 総会等に出席しない人にも理由がある筈だが、それでも押し付けられるのか。
- この協定を今取り決めても、建築時期は地権者それぞれに異なってくると思われる。 例えば、ある街区では結果的に隣接施設の高さがバラバラになったりすることも 懸念される。その辺のところはどうするのか。
- 協定を定めると自らの首を絞めることに成りかねない。
- 今回の内容のようにガンジガラメにしなくてもよいのではないか。人が実際に住み 始めてから街が出来てくると思うが。
- タウンセンター地区の開発は、大規模・長期にわたるものであるので、協定の取り 決めに関しては、明確にしておいた方がよいと思う。

(3) 【街づくり協定の運営】に関する質問(要旨)

- 『街づくり運営委員会は、当分の間、タウンセンター開発推進協議会の専門部会とします』となっているが、当分の間とは、どの位なのか。また、委員会の構成等が不明であり、このままだと協定の内容が知らない間に変えられたりする可能性もある。この辺のところを明確にしないで総会を開催するのはおかしいのではないか。
- この協定に基づいて、実際にアドバイス等を行うのは誰なのか。
- 事業者には、公的機関も入っているが、協定が取り決められる以前の建築物への適用はどうなるのか。
- 現在、中川駅周辺においては、駐輪場案内の看板等、景観上良くないものが乱立している。タウンセンターにおいてもどうなるかわからない。今後、どのように対処するのか。また、協定では、その辺の担保方策をどうするのか。
- こういう協定は良いと思うが、順守されない場合もある。強制力をしっかり持たなければ駄目だが、どうするのか。

(4) 【建築手続き】に関する質問・意見(要旨)

- 建築等の手続きにおいて、法的規制があるのか。
- この協定に則っていなければ建築許可が出ないのか。
- 事前協議において承認が得られない場合, つまり計画内容が是とされない場合は, 次のステップには進めないのか。
- 街づくり運営委員会への事前協議の段階において、例えば高さ等で、その計画が駄目だと言われることがあるのか。
- 事前協議を経るということは、手間がかかる。

(5) その他の質問・要望(要旨)

- タウンセンターの市街化に寄与すると思われる、シンボルとなるようなビルの着工 計画はあるのか。
- 地下鉄の利用客はどの程度を見込んでいるのか。
- 界隈毎に定めるのは、いつ頃なのか。
- 身障者・高齢者に対する対応策を条文の中に明記して欲しい。
- 街区毎の事業化モデルの提供をお願いしたい。

◎今後の予定について

今回のプロック連絡会においては、貴重なご意見・質問等を多くいただきながら、 街づくり協定(案)の説明を行ってきましたが、地権者の方のご都合もあり、出席者 は、地区内の約3割の方々に止まっています。このため、開発推進協議会としまして は、今後もさらに地権者説明の機会を設け、より多くの地権者の方のご意見等を伺う ため、以下のように日程変更、及び作業を行っていくことになりました。

- ●4月24日開催予定の地権者総会は、街づくり協定(案)についての説明会に変更し、より多くの地権者の方々のご参加をお願いしたいと思います。
- ●4月初旬頃、タウンセンター地区内全地権者の方々を対象として、ハガキによる色々なご意見等をいただきたいと考えています。
- ●これらの結果を踏まえて、5月下旬~6月中旬頃に、街づくり協定を取り決める場としての地権者総会を開催したいと考えています。

はウンセンター開発の前提

のよこはま21世紀プラン

- *#近の副都心にふさわしい
- (自立型の都市をめざす)

(進北約24/4-の開発理念

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

●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拡げる。
- 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
- 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

●マスタープランによる都市の骨格

①全体構成の基本方針

- ●第1・2地区の個性化と相互の補完による 回遊分散性のある拡がりのある街づくり
- シンボル広場・都市軸・回遊軸による街の 構造の明確化。
- 特徴あるゾーンの複合による街づくり ②交通計画
- 積極的な車対応のための大量の駐車場整備 | ⇒ と変化にとんだ歩行者空間の創造
- ③景観計画、景観指針の作成
- シンボル広場、シンボル道路といったシン ボル空間の積極的創出
- ・公共・公益施設による景観形成の誘導 ④造成計画
- 高低差のある現況地形を活かした造成 ⑤新都市施設の計画
- 情報系施設と高水準の新都市施設の整備

●タウンセンターが目指す街づくり

- 商業・業務の開発戦略とマスタープラ ン(基盤整備)に対応して、街づくり の方針を以下のように定めます。
- ①広域的集客力を持つ施設を誘致し、新 しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づく りを進めます。
- ②タウンセンターの開発理念を実現する ために必要な用途・機能を集積するこ とにより、賑わいの連続した魅力ある 街を削ります。
- ◆※● ③人々が自由に利用できる通り抜け通路 や広場・中庭といったオープンスペー スを設け、水・緑・光・モニュメント 等により時間や季節の変化に応じた街 の賑わいを創造する様々な演出を行い 奥行き・発見のある楽しい街を創りま す。
- → ②建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に 留意し、タウンセンター地区全体の個 性や「界隈」毎に統一感のある雰囲気 を持った施設づくりを行ない、それぞ れの建物の個性と通りのイメージが共 鳴する協調的な街づくりを進めます。
- ※ ⑤看板・サインの演出や夜間の照明など にも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちり ばめられた街づくりを行います。
 - ⑥広域的な来街者にも対応できる利用し 易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建 物や敷地内に設けるなど、利便性の高 い街づくりを進めます。

●街づくりルールの必要性 ●街づくりルール

- 街づくりの基本的な考 え方に基づいて、具体 的に街づくりを進めて いくために一定のルー ルを設ける必要があり ます。
- この街づくりルールを 骨格として、街づくり に関わる人々相互の創 意工夫によって、より 良い街づくりを進めて 行きます。

※ は変更部分

ルールの項目

- ① 敷地規模
- ② 共同化
- ③ 1階の用途
- ④. 住宅
- ⑤ 用涂規制
- ⑥. 都市利便施設の付置
- ⑦ 壁而後退
- ⑧ 通り抜け通路
- ⑨. 広場、おかがり、中庭
- ① 階段、エスカレーター 等の設置
- ① 緑、水、彫刻
- ① 建物の意匠
- 3 通り沿いの高さ
- (4) 街並みのスケール
- 15. 色彩
- 16. 設備の隠蔽
- ①. 看板・広告・日除けテント
- (18. 夜間の賑わい
- (9) 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ② サービス用車両の処理

17

街づくりルールの手法

- ●街づくり協定
 - 地権者相互の合意による自主的な協定 として取り決められるものです。
- 街づくりルールの中心となる取り決め で、具体的なアイデア集としてガイド ラインも作成します。

タウンセンター街づくりルール -

街づくり協定

※● 街づくり協定は、街づくりの方向性と基本的な考え方を示 すもので、地権者等関係者の自主的な協定として相互の合 意によって取り決められるものです。

「街づくり協定の目的】

- ◆大勢の人の集まる、より良い街づくりを行う為に、街づくりの基本的な考え方に基づいて、具体的に街づく りを進めていくために、一定のルールを設ける必要があります。
- ●この街づくり協定を骨格として、街づくりに関わる人々の創意工夫によって、より良い街づくりを進めて行 くことが大切です。

「街づくり協定の内容】

○街づくり協定の趣旨

○建物等に関する項目

- ①. 敷地
- 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
- 広場・ホケットバーク・中庭
- ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™
 ™</l>
- ① 緑・水・彫刻
- 03. 通り沿いの高さ
- ① 建物の意匠
- 19. 街並みのスケール

- (13). 色彩
- 16. 設備の隠蔽
- ①. 看板・広告・日除けテント
- (18. 夜間の賑わい
- ③ 駐車場・駐輪場の設置
- ② 駐車場の設え方
- ②. サービス用車両の処理

ガイドライン

● 街づくり協定の内容を具体的 に補完する参考例や留意事項 を示した解説書です。

【ガイドラインの目的】

具体的に施設計画を行っていく場合の、街づくり協定 で定めた項目の考え方や背景の解説と、具体的な作り 方、アイデアや参考事例などを示し、街づくり協定を 実際の街づくりに反映させるためのものです。

← 中 「ガイドラインの内容】

- ●街づくり協定の各項目に対応し、その内容をわかり易 く解説します。
- ●例えば、色彩の項目であれば具体的な色を選ぶガイド を示します。
- 看板・広告物であれば、その大きさや位置、色彩等の 基準以外の工夫の仕方の参考例を示します。
- ・駐車場のしつらえ方であれば、駐車場を計画する場合 の留意事項や事例を示します。

地区計画

●重要項目については、地区計画により法的に担保することも可能です。

【地区計画で定める項目】

①地区方針

街づくりの基本方針を明示するもので、タウンセン ターの街づくりの方向性を示します。

②地区整備計画

• 地区施設の配置及び規模、建築物等の取り決め等に ついて担保する内容を定めます。

【地区計画の日的】

港北ニュータウンのタウンセンターに相応 しい土地利用や街並みの骨格等街づくり協 定の重要項目を法的に担保するもので、土 地利用の基本方針、公共施設等の整備方針

地区別の建物の整備方針を定めます。

"大多

020

ブロック連絡会説明(TCレターNO.5)	合同部会、協議会、総会用原案	備考
第2条 街づくりの基本方針 1. タウンセンターの開光理念 タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。 (1)多機能複合に基づく広域拠点の形成 (2)生活・文化の情報発信拠点の形成 (3)高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 (4)個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 (4)の基本的な考え方 (1)広域を対象としたセンターにふさわしい施設を誘致し、調和のある街並みを創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。 (2)タウンセンターの開発理念を実現するために必要な用途・機能を集積することにより、魅力ある街を創ります。 (3)通り抜けのモールや広場・中庭といった、人々が自由に利用できる半公共的な空間や、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、多様な回避性、関行き・発見のある楽しい街を創ります。 (4)敷地内の半公共空間には水・緑・光・モニュメント等を備え、昼・夜、または季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、常に情報を発進してゆく街づくりを行います。 (5)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性と共に、「通り」や「街区」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの施設の個性が共鳴する街づくりを進めます。 (6)広域的な拠点形成に対応できるよう、利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、来街者にとって利便性の高い街づくりを進めます。	第 2 条 街づくりの基本方針 1. タウンセンターの開発理念は以下の4項目が挙げられています。 (1) 多機能複合に基づく広域拠点の形成 (2) 生活・文化の情報発信拠点の形成 (3) 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 (4) 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 (4) 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。 (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。 (3) 人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。 (4) 建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりをであます。 (5) 看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りのイメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。 (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い街づくりを進めます。	
第3条 街づくり協定の取り決め この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者総会で取決められたものです。	第3条 街づくり協定の取り決め 1. 街づくり協定の取決め この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者の相互の合意のもとに、総会で取決められたものです。 ②効力の承継	

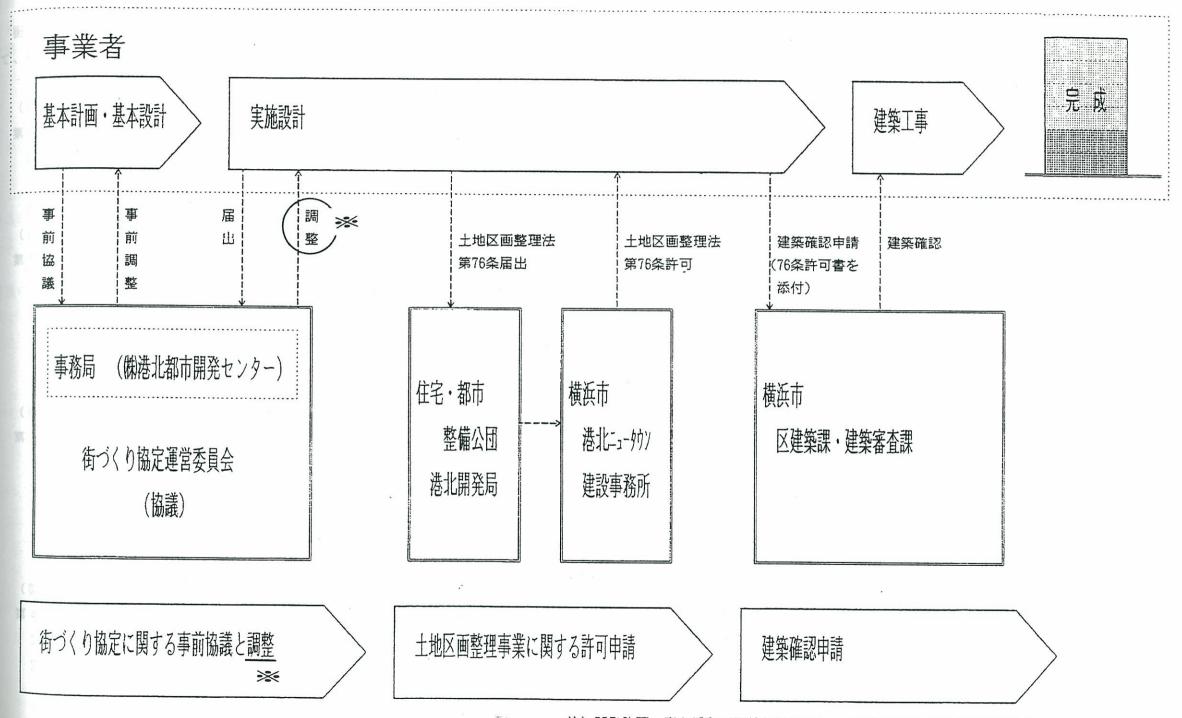
2.

ブロック連絡会説明(TCレターNO.5)	合同部会、協議会、総会用原案	備	考
第7条 協定の運営 1. 街づくり協定運営委員会の設置	第7条 協定の運営 1. 街づくり協定運営委員会の設置 街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 2. 街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会において定めるものとします。 (2) 街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。 3. 街づくり協定運営委員会の事務局 (1) 街づくり協定運営委員会の事務局 (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。 第8条 建築等の手続き及び届出 第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置等)を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を経なければならいものとします。 2. 暫定土地利用の届出 第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。		沢の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例の例

街づくり協定(本文)

ブロック連絡会説明(TCレターNO.5)	合同部会、協議会、総会用原案	備考
另IJ 表 3 . 看板・広告物等設置基準	另U 表表 3 . 看板・広告物等設置基準	
 ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。 	 ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。 a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。 b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。 c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。 d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。(マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。) e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。 	
	注)*1彩度:色の鮮やかさを表し、彩度 0 は色味のない無彩色となります。色相・明度によって最高彩度の数字は異なります。	

カウンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ



注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。

街づくり協定運営委員会の運営等に 関する要綱

街づくり協定(以下「協定」といいます。)第7条の協定の**運営**につい て、次のとおり定めるものとします。

(委員会の構成)

第1条 街づくり協定運営委員会(以下「委員会」といいます。)の構 成は、地権者代表(タウンセンター開発推進協議会委員の互選による) 16人、横浜市職員1人、住宅・都市整備公団職員1人、港北都市開 発センター職員1人で構成します。

(役員)

第2条 委員会に次の役員を置きます。

- 1 委員長(1人) 副委員長(2人) 事務局長(1人) ただし、事務局長は、副委員長のうちいずれか1人が兼任するも のとします。
- 2 役員の選任は、委員の互選とします。

(役員等の役割)

第3条

- 1 委員長は、委員会を代表し、委員会を招集します。
- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠ける場合は、その職務 を代行します。
- 3 事務局長は事務局を統括します。

(委員会の開催)

第4条

- 1 委員会は、委員の2分の1以上の出席をもって開催します。
- 2 委員長は、委員会の議長として、案件の処理をおこないます。

港 北 二 ユ 一 夕 ウ ン 夕 ウ ン セ ン タ 一 3 案件は、多数により決しますが可否同数の場合は、議長の決する ところによります。

(委員会の役割)

- 第5条 委員会は、協定第7条第2項の規定により、次の案件を処理し ます。
 - (1) 街づくり行為(建築物の建設、広告物、工作物の設置等)につ いての協議及び調整

なお、委員会は、案件の協議に際し、適宜、専門家、事業者又 は代理人の意見等を求めることができます。

- (2) 協定第6条各項の基準の適用緩和措置
- (3) 協定第4条に関する協議
- (4) 委員会の運営に必要な細目事項の決定及び実施
- (5) その他協定の運営に関する必要な事項

(事務局への委任)

- 第6条 事務局への委任は、次のとおりとします。
 - (1) 第5条第1号及び第2号のうち延床面積3.000平方メー トル以下の建築物の建設及び広告物、工作物の設置に関する調整 に関すること

ただし、事務局長が委員会に諮るべき案件と認めたものは除き ます。

(2) 届け出に必要な事務様式等の決定及び実施に関すること

(事務局の業務)

- 第7条 事務局は、協定及びこの要綱の趣旨、委員会の決定に基づき次 の業務を行います。
- (1) 委員会の事務運営に関すること
- (2) 街づくり行為届け出に関する事務処理
- (3) 委員会からの委任事務

(委員会への報告)

第8条 事務局は、第6条並びに前条第2号及び第3号の措置をとった場合、これを至近の委員会へ報告するものとします。

村 4 貝

この要綱は、協定の発効の日から施行します。

第1条の地権者代表委員16人の選任については、タウンセンター開発推進協議会の会長、開発ルール部会員12人、事業化促進部会員の互 選による3人とします。

委員の任期は、タウンセンター開発推進協議会委員である期間とします。

タウンセンター開発推進協議会 今後の開催スケジュール

4月6日(火)14時~ 協議会

- ★ 港北都市開発センター会議室
- ① ブロック連絡会、特別合同部会の開催報告
- ② 街づくり協定、協定運営委員会要綱案について
- ③ 地権者総会の開催について
- ↑ ハガキによる 地権者 意見照会 (4月26日までにご投函願います。)
- 4月24日(土) 10時~ 地權者総会(全体説明会)
 - ★ 横浜ラポールシアター (新横浜 別紙案内図のとおり)
 - ① ブロック連絡会等の開催経過報告
 - ② 街づくりビデオの紹介
 - ③ 街づくり協定(案)の説明

5月13日(木)10時~ 協議会

- ★ 港北都市開発センター会議室
- ① 街づくり協定(案)について意見集約及び原案の確定
- ② 地権者総会の開催について

5月下旬~6月中旬 地権者総会

- ① 協議会等経過報告
- ② 街づくり協定原案の採択

港北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは、広大な地域において多様な機能と用途を持つ都心を長期にわたって開発する事業であるため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や価値観を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせて街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力的な都市環境を創っていくためには、タウンセンター建設にかかわる人々の創意と工夫による街づくりを進めていくことが重要であり、そのための拠り所として、建築物等に関する基準やその運営方法などを街づくり協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていきます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づく りの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。
- (3)人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。
- (5) 看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りの イメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。
- (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い 街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

1. 街づくり協定の取決め

この街づくり協定は、平成〇年〇月〇日のタウンセンター地権者の相互の合意 のもとに、総会で取決められたものです。

2. 効力の承継

この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効力を承継し、街づくりの推進に努めるものとします。

第4条協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (⇒別図1)

第6条 建物等に関する基準

- (1)敷地·共同化
- ① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提 とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (⇒別図2)

- (2)用途
- ③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。 暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住宅配置可能地区を定めます。 (⇒別図3)

⑤ 用途:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表1に上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (⇒別表1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- (7) 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇒別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を 確保しましょう。 (⇒別図 4)

⑨ 広場、ポケットパーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

① 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ⑫ 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

(13) 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。 ④ 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

(15) 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界隈色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

16 設備の隠蔽:

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しましょう。

(5) 付属物

① 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店 の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (⇒別表 3)

(18) 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

(6) 駐車場・駐輪場

(9) 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。 小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。

20 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に、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しましょう。

来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

2. 街づくり協定運営委員会の役割

- (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
- (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1) 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。

第8条 建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

第5条に定める協定区域内で街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の 設置等)を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり 協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を 経なければならないものとします。

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

另 表 1 . 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ⇒ 3号営業…ラブホテル等
 - ◆ 4 号営業…アダルトショップ等(1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店 出来ません。)
- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇒●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㎡をこえる工場で、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、<u>貯蔵、処理の量が非常に少ない施設</u>は除く。)□→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

別表 2. 色彩

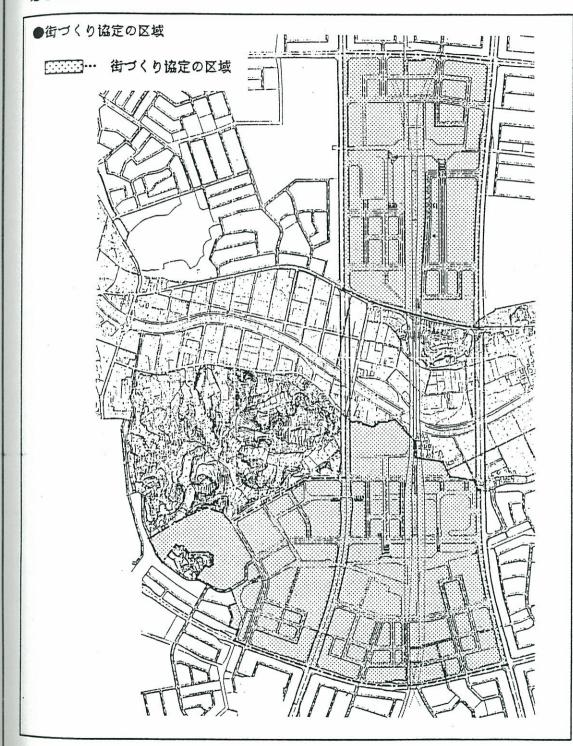
- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - 基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴 づけるものです。
 - タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色(明度*1 の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - 色相*²については、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの 特徴を出すために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - 界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の 2 階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*¹明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 *²色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割さ

れ、さらに細分化して表示されます。

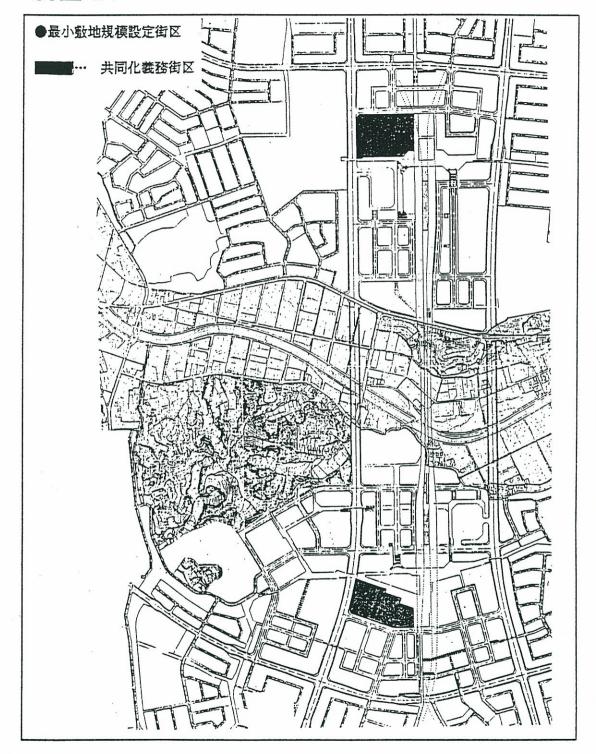
另口表 3 看板・広告物等設置基準

- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道 路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置し ないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3 階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*1を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。
- 注) *1彩度:色の鮮やかさを表し、彩度 0 は色味のない無彩色となります。色相・ 明度によって最高彩度の数字は異なります。

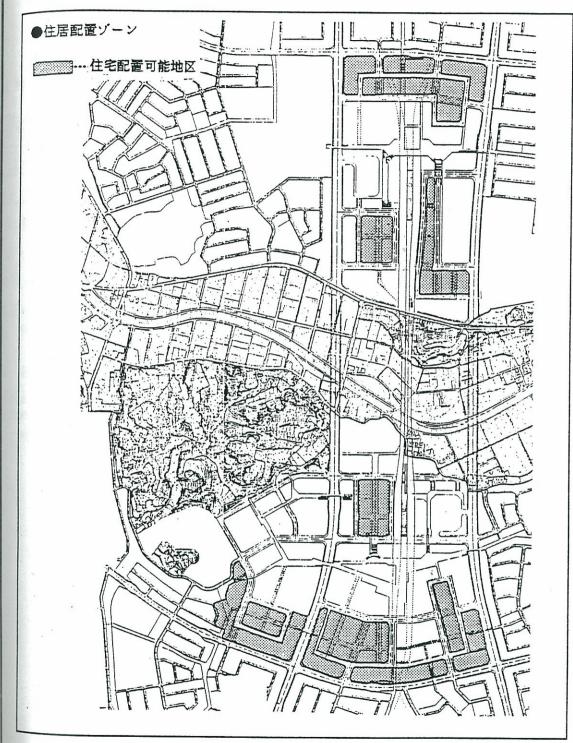
別図1.



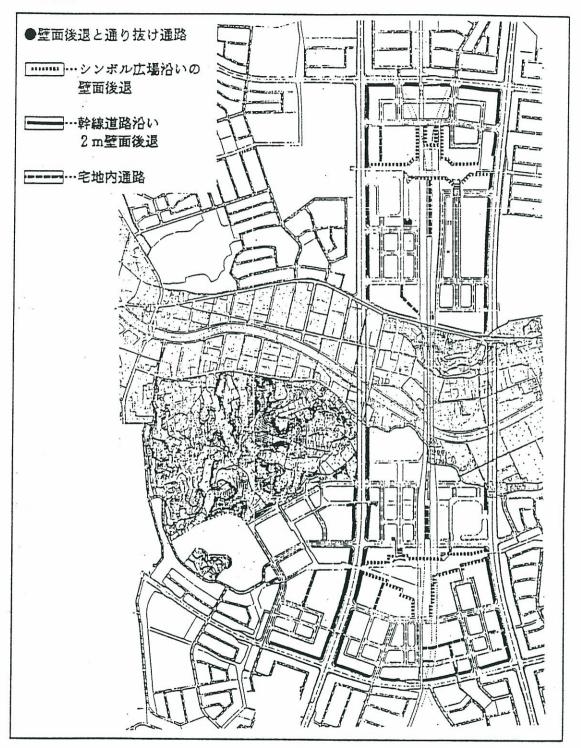
別図 2.

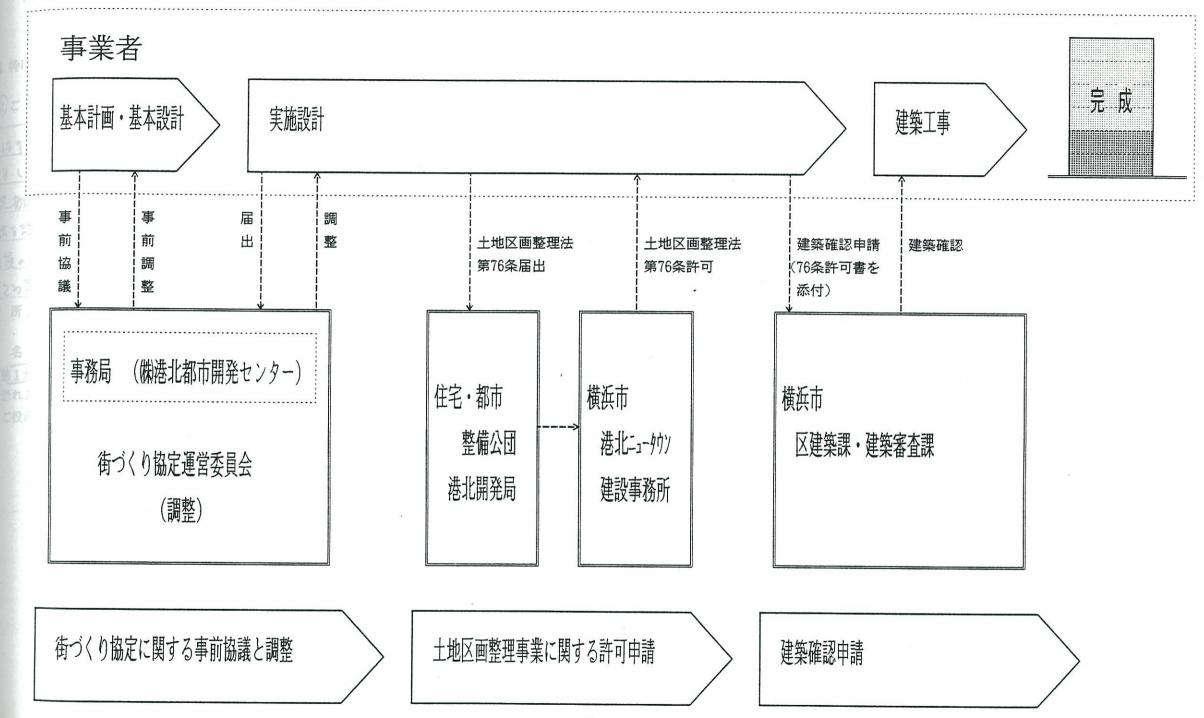


別図3.



別図 4.





注)開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。

1 特に意見はありません。

(2) ご 意 見

ほうべくり 協定性 もうりしラフトニレス ほしい。(私は小でなぬてですので おないかある多)。い来の賛をはりず 程。投票で決めてほしい。建築確認許可 まての期間抵縮を望みず。 生所横城市港北区中久保3-25-6

日名石 井省高 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに と投函ねがいます。

街づくり協定に対する 光-2

特に意見はありません。 そ(公園)はかい行うへの建て前の中一方的 ご 章 見なからショングでず業主の見う通り 15キャで形成されているもので建築基準去もこうで現例するものも見られる本美華美主が負担すべきものも 北京省にかる、そでいるのし事実でで本席者数しかっか、
3.0%にこれ病にないまれ、生活、大いう動性と取るうと
するのでいまれているという地根者がある自己がからのない。
現者の意見と説み上げて工事業者と指摘に当る様
努力して行きたいと思います業者を書業主の人行者になって いかなりないのでする後は特に地収着の不信の対方 も招から様地板着心を着の心構も特に望みます。

(第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに ご投函ねがいます。

街づくり協定に対する 煮-3 ご意見

1 特に意見はありません。

2 ご 意 見

街作りの特別な協定は以安ない 横送市二工一分少进设事務价的指導的 行きするか多、一般地構るの意えてかと 大手17个上である。 センターの使用収益かとしているので写完に 工事を見了すると

氏 名 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに ご投函ねがいます。

27

意-6

美水

. + 2 J 81

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

2 ご 意 見

当177年7月日现在进业回目9全线主 公园楼江行動主(7分)打今回处了铁 ·阅通·斯比·92~4月至日十万回目·会議·6 考庭中了现場說明之四下鉄率車を 計画中であります二部号までご治院のうまでし 在所描述が発き佐江产WT2/0+ オノファロク代表 (第1地区第2地区) ※恐れ入りますが、<u>4月26日まで</u>に ご投函ねがいます。

美 %

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

②と 意 見

他中域の駅が高り南域圏が歴史をたらって 見みと、光が最初に建設して建物や、テナントに 入った南店は要較しその後にまて制業 こに掌種か成巧にいます。我や他の大 全の商社8老が先が先頭切っては同 業にませんよ、急("ことは様"性が大るいよ。 住所中川町2187-3

大久保太市 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、<u>4月26日までに</u> ご投函ねがいます。

¥ 4/5

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

②ご 意 見

資料の中味を良く読をせてもうへ オレルが終論と17月理想的 な街が出来るのかなーとの印象を持 5 ましれが各論の中で資料式です 理解できず質別していき項も有ります。 レサレ、工曜の7万以後より日曜日(か時住所がと以下を存むている)いのが現実で記り区小山としる7一月 田川区小山としる7一月 氏名有限会社高橋夫同住宅 (第1地区第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに

ご投函ねがいます。

4/16 33 煮-7

(-----

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

(2) ご 意 見

活列以後の外部市的活発に活動しているけずのである。 はずの年成5年であるはずの成地ニュータかの担当の と慢業なによって当初計画よりの年以上運運にない いからではセカー駅 国田コネの活力ないチンタラだユーデッをみていると子及て年実成もたがまれる。 日 田谷 区東 エ川 ユー コュース

氏名 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに と投函ねがいます。 街づくり協定に対する ご意見

1内2、自家用駐車場の設置は子能がく

| 内3、前面は14m値路と向いて いるか、歩道はあるのか? 住所三巻北区中州ワー18-10 氏名八久季局 火田 義三公 (第1地区第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに と投函ねがいます。

174、土地の西町予定12117日か?

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

住所横須賀市沙川 309

ご投函ねがいます。

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

街づくり協定に対する 走-10 ご意見

1 特に意見はありません。

協定でくりたけ替教教はません 登面物是一人加州上居民面线。」是も横叙出来

黄海绿区在田町以53-2

れ入りますが、4月26日までに

ご投函ねがいます。

419

街づくり協定に対する 竟-11 ご意見

1 特に意見はありません。

出来上かった協定を必ず守っていてに り3旅 皆様方のご指導をよろしく お願り致します。

住所 北山田町 2813-6 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに ご投函ねがいます。

街づくり協定に対する ご意見

1 特に意見はありません。

核维管市外入町 309 (第1地区 第2地区) ※恐れ入りますが、4月26日までに

ご投函ねがいます。

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 地権者総会

目次

- I. 議事次第
- Ⅱ. 協議会等開催経緯及び地権者意見の集約結果
- Ⅲ. 資料 1. 街づくり協定(案)
 - 2. 街づくり協定運営委員会要綱
 - 3. 運営委員会委員
- IV. 議事録

平成5年5月30日

タウンセンター 地権者総会 次 第

と き 平成5年5月30日(日)14時~ ところ 中川西小学校 体育館

- 1 開会のあいさつ
- 2 協議会等開催経緯及び地権者意見等の集約について
- 3 街づくり協定(案)の確認
- (1) 協定本文
- (2) 協定運営委員会要綱
- (3) 運営委員会委員
- 4 質 疑
- 5 取り決め
- 6 その他
- 7 閉会のあいさつ

タウンセンター開発推進協議会 (部会) 開催経緯

第1回タウンセンター開発推進協議会(平成3年6月6日)

第1回(合同)平成3年9月3日

第2回(合同)平成3年10月29日

第3回(合同)平成3年12月6日

【開発ルール部会】

【事業化促進部会】

第4回 平成4年1月21日 第4回 平成4年1年21日 第5回 平成4年2月7日 第5回 平成4年2月27日 第6回 平成4年3月24日 第6回 平成4年2月27日 第7回 平成4年3月10日 第8回 平成4年3月24日

【合同視察会】

平成4年4月24日 多摩ニュータウン、新百合ケ丘、新横浜

第9回 平成4年6月4日

第10回(合同)平成4年8月5日 第7回(合同)平成4年8月5日

第2回タウンセンター開発推進協議会(平成4年9月14日)

第11回平成4年10月26日

第12回平成4年11月12日

第13回平成4年12月8日 第8回平成4年12月10日

第14回(合同)平成5年2月8日 第9回(合同)平成5年2月8日

第3回タウンセンター開発推進協議会(平成5年2月19日)

●ブロック連絡会 3月13日 14時~、18時~ (5回開催) 14日 14時~、18時~ 15日 18時~

特別

特別

第15回(合同)平成5年4月2日第10回(合同)平成5年4月2日

第4回タウンセンター開発推進協議会(平成5年4月6日)

● 葉書による地権者意見照会(平成5年4月26日迄に投函)

第4回 地権者総会(説明会)平成5年4月24日

第5回 タウンセンター開発推進協議会(平成5年5月13日)

第5回 地権者総会 平成5年5月30日

港北ニュータウン・タウンセンター地区 街づくり協定(案)

目次

はじめに
第 1 条 街づくり協定の趣旨
1. 街づくり協定の目的
2. 街づくり協定の位置づけ
第 2 条 街づくりの基本方針
1. タウンセンターの開発理念
2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方
第 3 条 街づくり協定の取り決め
第 4 条 協定の変更及び廃止
第 5 条 協定の区域
第 6 条 建物等に関する基準
(1). 敷地・共同化
(2). 用途
(3). オープンスペースの確保
(4). 建物形態
(5). 付属物
(6). 駐車場・駐輪場
第 7 条 協定の運営
1. 街づくり協定運営委員会の設置
2. 街づくり協定運営委員会の役割
3. 街づくり協定運営委員会の事務局
第 8 条 建築等の手続き及び届出 3
別表 1 規制する用途
別表 2 色彩
別表 3 看板・広告物等設置基準
別図 1 街づくり協定の区域
別図 2 最小敷地規模設定街区5
別図 3 住居配置ゾーン
別図 4 壁面後退と通り抜け通路
別図 5 タウンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ 7
街づくり協定運営委員会要綱

港北ニュータウン・タウンセンター 駆 街づくり協定(案)

はじめに

港北ニュータウン・タウンセンター地区は、人・自然・都市空間・都市機能といった様々な要素が共鳴・融合化する、21世紀に向けた新しい都市の創造をめざしています。

タウンセンター地区の街づくりは、広大な地域において多様な機能と用途を持つ都心を長期にわたって開発する事業であるため、地権者や事業者など街づくりにかかわる総ての人々が、魅力的な街づくりに向けて、基本的な街づくりの方向性や価値観を共有し守っていくことが重要となります。

この街づくり協定書は、今後都市基盤整備の進捗に合わせて街づくりが進んでいくなかで、広域拠点として魅力ある街づくりを行うため、街づくりに参加する人々の間で共有する基本的な街づくりの方向性とそれに基づいた街づくりの約束事をまとめたものです。

第1条 街づくり協定の趣旨

1. 街づくり協定の目的

港北ニュータウン・タウンセンター地区において魅力的な都市環境を創っていくためには、タウンセンター建設にかかわる人々の創意と工夫による街づくりを進めていくことが重要であり、そのための拠り所として、建築物等に関する基準やその運営方法などを街づくり協定として取り決めるものです。

タウンセンターの街づくりは、この協定に基づいて、具体的に行なわれていきます。

2. 街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的考え方・方針を示すものです。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり(以下『界隈』という)毎に、それぞれの界隈毎の特徴を出すことや、重要な項目について担保する方法を検討していくことが大切になっていきます。

第2条 街づくりの基本方針

1. タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2. タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

- (1) 広域的集客力を持つ施設を誘致し、新しい都心を創るために、敷地・建物の 共同化、協調化による一体的な街づくりを進めます。
- (2) タウンセンターの開発理念を実現するため、様々な用途・機能を集積することにより、賑わいの連続した魅力ある街を創ります。
- (3)人々が自由に利用できる通り抜け通路や広場・中庭といった、オープンスペースを設け、水・緑・光・モニュメント等により時間や季節の変化に応じた街の賑わいを創造する様々な演出を行い、奥行き・発見のある楽しい街を創ります。
- (4)建物は、意匠・高さ・色彩等の調和に留意し、タウンセンター地区全体の個性や、「界隈」毎に統一感のある雰囲気を持った施設づくりを行ない、それぞれの建物の個性と通りのイメージが共鳴する協調的な街づくりを進めます。
- (5) 看板・サインの演出や夜間の照明などにも心を配り、通りの賑わいや通りのイメージを演出する小さな魅力のちりばめられた街づくりを行います。
- (6) 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、 高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い 街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

1. 街づくり協定の取決め

この街づくり協定は、平成○年○月○日のタウンセンター地権者の相互の合意のもとに、総会で取決められたものです。

2. 効力の承継

この協定の区域内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、この協定の効力を承継し、街づくりの推進に努めるものとします。

第4条協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止する場合、第7条で定める街づくり協定運営委員会で協議のうえ、前条の例にならってこれを行うものとします。

第5条協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図1に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。 (⇒別図1)

第6条 建物等に関する基準

- (1)敷地·共同化
- ① 敷地:

良好な市街地環境を確保するため、狭小な敷地・間口の小さな敷地に分割しないようにしましょう。

② 共同化:

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。 タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図2に示す位置に設定します。 (➡別図2)

- (2) 用途
- ③ 1階の用途:

通りの賑わいを形成するために、施設の1階には賑わい施設を立地させましょう。特に、歩行者系道路に面した施設の1階部分には、住宅・倉庫・駐車場などの施設(賑わいを生み出さない施設)は立地させないようにしましょう。暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。

④ 住居:

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図3に示すように住居配置可能地区を定めます。 (⇒別図3)

⑤ 用途:

タウンセンターの魅力形成上好ましくない用途は規制します。特に別表 1 に 上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。 (➡別表 1)

⑥ 都市利便施設の付置:

来街者の利便性を高める都市利便施設(キャッシュ・コーナー、キオスク等都市生活を補完する施設)を積極的に付置するよう努めましょう。

- (3) オープンスペースの確保
- ⑦ 壁面後退:

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。 シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を 囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上 後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。 (⇔別図4)

⑧ 通り抜け通路:

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引込み、来街者にとって多様な空間体験 や発見、回遊性のある賑わいを創り出しましょう。

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を確保しましょう。 (➡別図 4)

⑨ 広場、ホケットハーク、中庭:

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) として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・ 管理についても十分に心掛けましょう。

① 階段、エスカレーター 等の設置:

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、 施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩 行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、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しましょう。

① 緑、水、彫刻:

敷地内に設けられたオープンスペースには、緑、水、モニュメント等、賑わい、うるおいを創り出す装置を設けましょう。

- (4)建物形態
- ⑫ 意匠:

建物の意匠は、界隈毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

① 高さ:

スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通りに面する壁面の高さを 揃えるなど、通り毎、歩行者空間毎の工夫を行いましょう。 (4) 街並みのスケール:

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

① 色彩:

タウンセンターの色彩の統一感の創出と、各施設・通りの個性の演出に心掛 けましょう。

遠景からの統一感のある街並みを創り出すため、建物の壁面の3階以上の部分は『基調色』を使用しましょう。また、通り毎に、まとまりを持たせる『界限色』の導入も検討しましょう。 (⇒別表2)

16 設備の隠蔽:

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しましょう。

- (5) 付属物
- ⑦ 看板、広告、日除けテント:

デザインの質の高い看板、広告物、日除けテント等によって、街の個性、店の個性を創り出しましょう。

界隈の街並みの統一感を演出するため、看板・広告物は位置・大きさ・色彩などを街並みに調和するよう心掛けましょう。 (⇒別表3)

18 夜間の賑わい:

夜間も賑わいがあり、安全に楽しく歩けるよう、照明など夜間の街並みの演出に心掛けましょう。

- (6) 駐車場・駐輪場
- ⑨ 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に、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。

駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。 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しましょう。 小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。

② 駐車場のしつらえ方:

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、 わかり易く、利用し易い施設にしましょう。

駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道 路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

② サービス用車両の処置:

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に、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しましょう。

来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りを行わないようにしましょう。

第7条協定の運営

1. 街づくり協定運営委員会の設置

街づくり協定の取り決めにあたり、第5条に定める街づくり協定区域の地権者 等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。 (⇒要綱)

- 2. 街づくり協定運営委員会の役割
 - (1)街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。 なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会に おいて定めるものとします。
 - (2)街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第6条の各項の 基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。
- 3. 街づくり協定運営委員会の事務局
 - (1)街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
 - (2) 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。

第8条建築等の手続き及び届出

1. 街づくり行為の届出

2. 暫定土地利用の届出

第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用(仮設建築、青空駐車場、資材置場等)を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。

別表 1. 規制する用途

- ●風俗営業法で区分される関連営業のうち以下の用途は禁止します。
 - ⇒◆3号営業…ラブホテル等
 - ◆ 4 号営業…アダルトショップ等

(1号・2号・5号営業は風俗営業法によって、タウンセンターには出店 出来ません。)

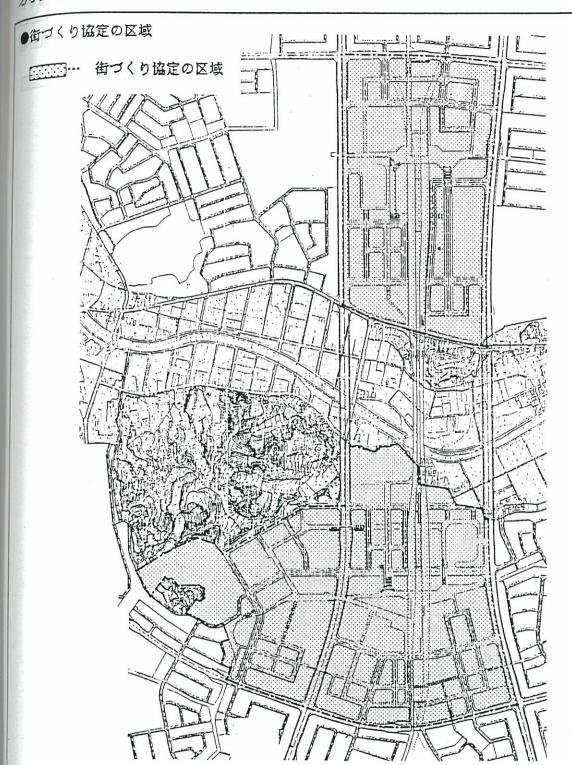
- ●用途地域上制限を受けない用途のうち、以下のものは設置しないようにしましょう。
 - ⇒◆営業用倉庫
 - ◆自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。
 - ◆作業場の床面積の合計が50㎡をこえる工場で、危険性や環境を悪化させるおそれの極めて少ない施設以外の施設。
 - ◆火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の施設。 (ただし、<u>貯蔵、処理の量が非常に少ない施設</u>は除く。) □→ガソリンスタンドは幹線道路沿いのみ立地可能とする。

別表 2. 色彩

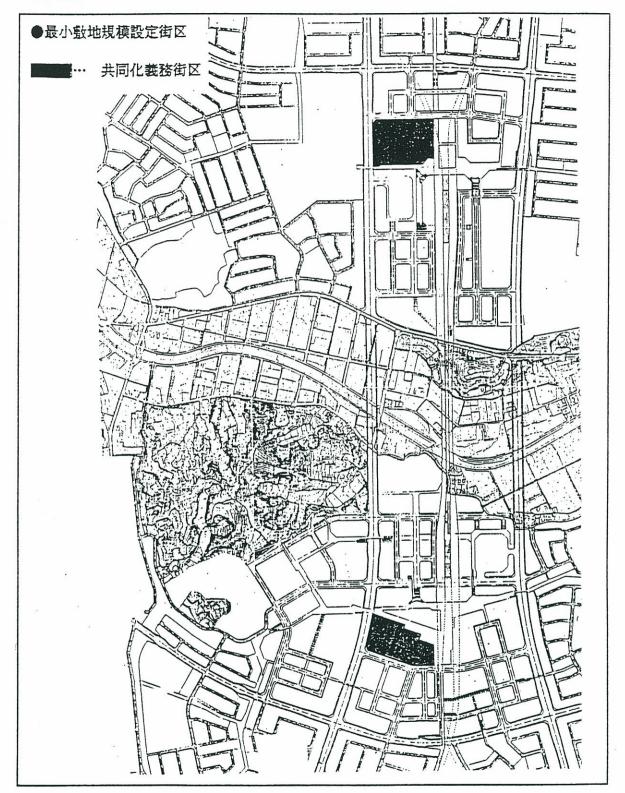
- ●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。
 - ◆基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴づけるものです。
 - ◆タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色(明度*¹の高い色)を基調色として使用するものとします。
 - ◆色相*²については、地区毎、通り・街区毎(界隈毎)にそれぞれの 特徴を出すために、独自の約束事を設けることも考えられます。
- ●『界隈色』の考え方は以下の通りです。
 - ◆界隈色は、通り・街区毎(界隈毎)に基調色や、建物の2階以下の 壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色 相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。
- 注)*¹明度:色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。
 *²色相:色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

另[表 3. 看板・広告物等設置基準

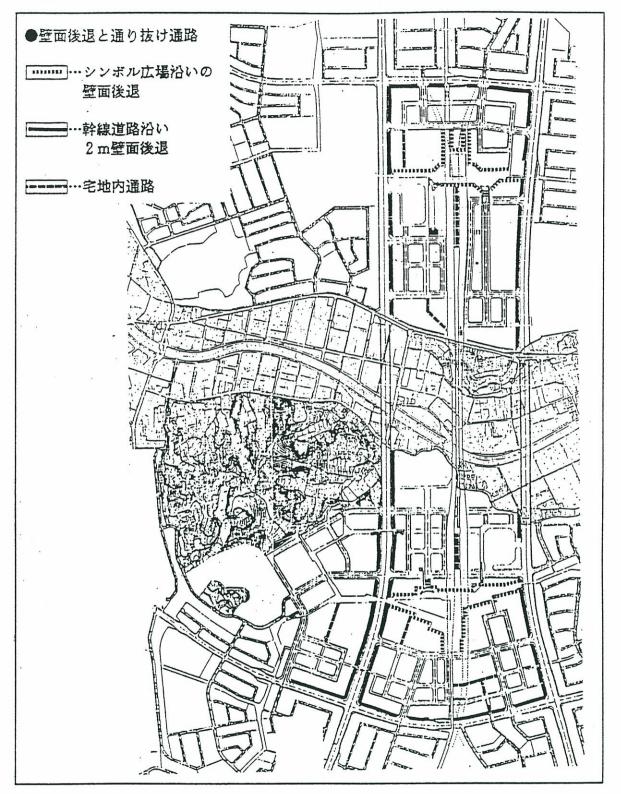
- ●看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3 階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*'を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の 1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一 するようにしましょう。
- 注)*¹彩度:色の鮮やかさを表し、彩度 0 は色味のない無彩色となります。色相・明度によって最高彩度の数字は異なります。

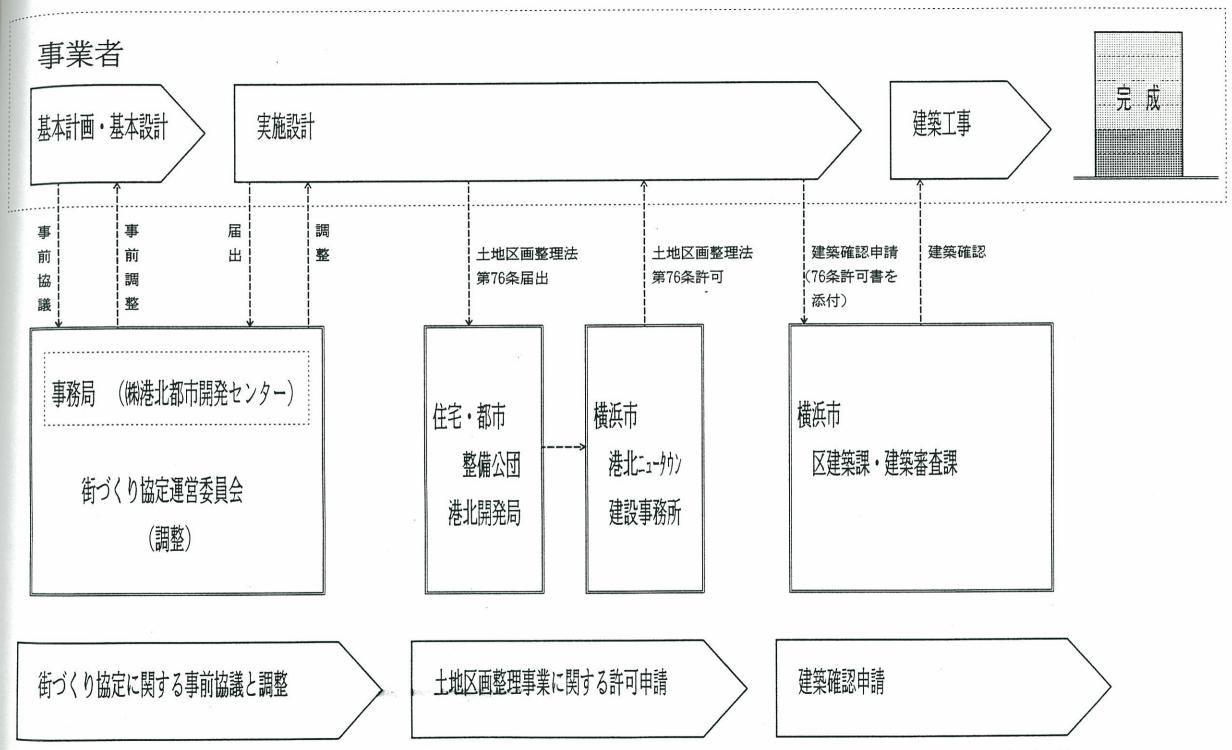


別図2.



別図4.





注) 開発許可、高さ緩和(環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する 施設計画は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。 港北ニュータウン タウンセンター 街づくり協定運営委員会の運営等に 関する要綱

街づくり協定(以下「協定」といいます。)第7条の協定の運営について、次のとおり定めるものとします。

(委員会の構成)

第1条 街づくり協定運営委員会(以下「委員会」といいます。)の構成は、地権者代表(タウンセンター開発推進協議会委員の互選による) 16人、横浜市職員1人、住宅・都市整備公団職員1人、港北都市開発センター職員1人で構成します。

(役員)

第2条 委員会に次の役員を置きます。

- 1 委員長(1人) 副委員長(2人) 事務局長(1人) ただし、事務局長は、副委員長のうちいずれか1人が兼任するものとします。
- 2 役員の選任は、委員の互選とします。

(役員等の役割)

第3条

- 1 委員長は、委員会を代表し、委員会を招集します。
- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠ける場合は、その職務を代行します。
- 3 事務局長は事務局を統括します。

(委員会の開催)

第 4 条

- 1 委員会は、委員の2分の1以上の出席をもって開催します。
- 2 委員長は、委員会の議長として、案件の処理をおこないます。

3 案件は、多数により決しますが可否同数の場合は、議長の決するところによります。

(委員会の役割)

- 第5条 委員会は、協定第7条第2項の規定により、次の案件を処理します。
 - (1) 街づくり行為(建築物の建設、広告物、工作物の設置等)についての協議及び調整

なお、委員会は、案件の協議に際し、適宜、専門家、事業者又は代理人の意見等を求めることができます。

- (2) 協定第6条各項の基準の適用緩和措置
- (3) 協定第4条に関する協議
- (4) 委員会の運営に必要な細目事項の決定及び実施
- (5) その他協定の運営に関する必要な事項

(事務局への委任)

- 第6条 事務局への委任は、次のとおりとします。
 - (1) 前条第1号及び第2号のうち延床面積3、000平方メートル以下の建築物の建設及び広告物、工作物の設置に関する調整に関すること

ただし、事務局長が委員会に諮るべき案件と認めたものは除きます。

(2) 届け出に必要な事務様式等の決定及び実施に関すること

(事務局の業務)

- 第7条 事務局は、協定及びこの要綱の趣旨、委員会の決定に基づき次の業務を行います。
 - (1) 委員会の事務運営に関すること
 - (2) 街づくり行為届け出に関する事務処理
 - (3) 委員会からの委任事務

(委員会への報告)

第8条 事務局は、第6条並びに前条第2号及び第3号の措置をとった場合、これを至近の委員会へ報告するものとします。

付 則

- 1 この要綱は、協定の発効の日から施行します。
- 2 第1条の地権者代表委員16人の選任については、タウンセンター開発推進協議会の会長、開発ルール部会員12人、事業化促進部会員の互選による3人とします。
- 3 委員の任期は、タウンセンター開発推進協議会委員である期間とします。

街づくり運営委員会メンバー(地権者代表)

●T C 開発推進協議会会長 金子 保

	開発ルール部会	事業化促進部会
第	● 高橋良雄	●飯田恒雄
	● 皆川成夫	● 大久保久夫
地	● 栗原 靖	
区	● 栗原貞夫	
	● 大久保信正	,
	,	
	● 徳江義治	● 関 義和
第	● 小山 正	
λ 1	● 平野泰二	
地	● 守谷寿三男	
区	● 金子三千男	
	● 中山礼二郎	
	● 内野義宣	

___ 9 ___

■第5回 港北NTタウンセンター地権者総会

日時: 93.05.30(日) 14:00~16:00

於 : 中川西小学校 体育館

(出席) 金子 保 タウンセンター開発推進協議会 会長

徳江 義治 タウンセンター朧攤龖 融長 開発ルール部会 部会長

田丸 政治 タウンセンター開雑雌絵 融長 事業化促進部会 部会長

牧畑 昌男 横浜市都市計画局港北NT建設部長

両角 博 住宅・都市整備公団港北開発局事業部長

布施 守敏 ㈱港北都市開発センター開発部長

與水 横浜市港北NT建設部 事業管理課長(新)

片田 横浜市港北NT建設部 事業調整課長(新)

中村 横浜市港北NT建設部 事業調整課長(前)

安村 住宅・都市整備公団港北開発局 事業計画二課長

〔事務局〕野渡 港北都市開発センター計画部長

丸山 "

計画部次長

〔その他〕横浜市港北NT建設部

松本係長、土谷, 嶋田, 佐藤

住宅・都市整備公団港北開発局 事業計画二課

野田係長, 下村

港北都市開発センター計画部

平本

- 1. 開会のあいさつ: 金子会長
 - ◆今日、ご議論頂く街づくり協定は、市の副都心としてのタウンセンターの街づくりの方向性を示す憲章のようなものです。
 - ●私たち自身が主人公となる街づくりを進めて参りましょう。
- 2. 協議会等開催経緯及び地権者意見の集約について: 事務局 丸山
- 3. 街づくり協定案の確認: 事務局 丸山
 - 協定本文
 - 運営委員会要綱、運営委員会委員
- 4. 街づくり協定の基本的な考え方: 徳江開発ルール部会長
 - ●10数回の検討を重ねてきたが、いつも念頭にあったのは立派な街を 創りたいということ1つであった。
 - ●昭和44年に区画整理事業に調印して以来長い年月が経った。当時換地の原則は現地換地であったが、地権者の意向と関係なく土地利用が決められることに反対して、申し出換地の方法を先駆的に導入した。タウンセンターには開発の意思を持った人が集まっている。

● この協定は子々孫々まで固守するものではなく、時代のニーズに合わせていく性格のものである。

5. 質疑

- (大久保) 先日見せて頂いた地権者の方の葉書の意見では、協定の内容が厳し すぎると街が面白くなくなるという意見があったが、どのように考 えているのか。
- (丸山)この協定は取締りを目的としたものではなく、みなさんの建築計画の際の話し合いを基本として街づくりを進めることを目的としている。
- (金子) ●この協定は、あくまで地権者が主体的に運用するものであり、市や 公団は技術的な判断を行う1参加者と考えている。
- (小林) ●壁面後退4m以上ということだが、2mや3mではいけないのか。
- (丸山) 4 mの壁面後退はシンボル広場廻りだけです。これはシンボル広場回りにおいて人の回遊性を高めることを目的としたものである。
- (小林) ●容積率に影響しないのか。
- (丸山) ●横浜市の市街地環境設計制度を適用が受けられれば高さや容積率の 接和が可能となります。
- (<u>1</u>___) 税務署で、供用開始から建物竣工までの間の土地保有税については 建物の用途によって税額が異なると言われたが、協定は関係するの か。
- (丸山) タウンセンター内の敷地の位置によっては建物の用途が異なることが考えられるが、具体の建築計画に沿って、税務署と調整していただきたい。
- (大久保) ●会長は、この協定は法律や規則ではないと言われたが、このように 文章にすると、規則として一人歩きすることが懸念される。そのよ うなことが起こらないよう、協定の実施にあたっては十分相談する という一文を入れておいてもらいたい。
- (丸山) ●街づくり協定は強制力を持つものではなく、表現も「街づくり協定 運営委員会の調整を経る」という内容に止まっている。また、「~ しましょう。」というように呼びかけ調になっている。
 - また、協定運営委員会のメンバーは殆どが地権者の代表の方で構成 されており、協定に関する判断は地権者が行うようになっている。
- (金子) ●今日のこの街づくり協定を骨子として、さらにいいものを創ってい きたい。
- (武田) ●タウンセンターは私の街区もそうだが小さい宅地が多いのが特徴に9-16 なっているが、それぞれ個別に施設建設を行っても現状ではうまくいかないと思われる。
 - 共同化について、ブロック内で話し合いを行うことも大切だと思うが、なかなか出来ないので共同化についてもブロック内のメンバーの意志の確認の出来る場を設けてほしい。

(丸山) ◆共同化については事業化促進部会の方で検討しているが、ブロック 連絡会などの場で意志の疎通を図るようにしたい。

() ●協定書の中の図面が小さくて見にくいので、大きくしてほしい。

(丸山) ◆今後きちんとした印刷にかけるので、その中でハッキリ分かる図面 としたい。

- (金子) ●ルールの運営は地権者が自主的に行っていくものであり、役所の片 棒を担いでやっていくつもりはない。
 - ●末永く人々に愛される町を創っていくために、出来ることからやっていきたい。
- 6. 取決めの方法について: 徳江 部会長
 - ●この協定が街づくりの憲章的な性格のものなので、賛否を取るということではなく、拍手で採択を確認したい。
- 7. 取決め: 金子 会長
 - この協定に賛成される方は拍手をお願いします。 (拍手)
- 8. その他:

横浜市: 輿水課長

●街づくり協定はこれからの街づくりに重要な役割を果たすものである。実効性のあるものとして運営されるよう、市としても関係各局に周知して支援していきたい。

住都公団: 安村課長

- ●公団としては、すでに着手しているTCの基盤整備に全力を注いでいまたい。
- スケジュールについては、T C 推進協など改めてお知らせする場を 設けたい。
- 基盤整備を進めるにあたって必要となるTC内の各宅地の宅地内供 給処理施設(排水桝、電気、電話の引込み施設等)などのお知らせ 説明会も近々行う予定としておりますので、ご協力よろしくお願い いたします。
- 9. 閉会のあいさつ: 金子 会長

第2章. 街づくりビデオ

もくじ

- ■街づくりビデオの目的と内容
- ■街づくりビデオの構成
- ■街づくりビデオシナリオ
- ■撮影スケジュール

- 1 街づくりビデオの目的と内容

カウンセンター建築誘導ビデオについて

(1) 目的

タウンセンター地区の地権者あるいは建築設計関係者に対して、街 づくり協定を理解してもらい.かつ周知徹底させるために制作する。 またビデオをもって街づくり協定のPRを図る。んろくらんからい

(2) 時間: 15分~20分

(3) 内容(構成)

↑ ①導入

2分

タウンセンターの概要

っ②街づくり協定の説明

項目・内容

3 CG及び実写

10分

- a. タウンセンター内を移動しながら街並を見るカメラアングル
 - ·空撮→地上撮影(例,MM21) 河本崇用声 含取在用面外三 ・来街者の視点から見たもの。
- b. 協定の主要項目の建築物事例のCG い中のうなくから直信をかび 対象となる項目については(5)参照。
- C. 共同化のメリット、デメリットを説明するもの。 共同化した場合とそうでない場合の事例をCGにより現出 させる。
- d. 実写

横浜市内外の事例 (元町商店街, 馬車道, 外国都市等)

ブロック連転会に対する

(5) CG作成対象となる主要項目について

以下の項目のうち、☆:要作成、◆:出来れば作成、無印:作成し ない。

- ①敷地規模
- ②共同化
- ③1階の用途
- 4) 住字
- ⑤用途規制
- ⑥都市利便施設の付置
- ☆ ⑦壁面後退

MPSIS

- ☆・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
- ◆ ①緑,水,彫刻
- ☆ 印高さの最高限度
- ◆ (3)通り沿いの高さ
- ◆ ⑭街並のスケール
- ☆ 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
 - 20駐車場のしつらえ方
 - ②サービス用車両の処理

CGの制作レベルは、対象全項目について、色、材質がわかる程度まで作 りたいが無理であれば、項目毎に使い分けることも考えたい。ただし、ワイ (學(34) ヤーフレームは避けたい。

YAMATE PLANNING CABIN *

- 2. 街づくりビデオの構成
- (1) 構成案A

導入

1) タウンセンターの概要 : 位置、規模、交通アクセス網、主要施設 港北ニュータウンの特徴

タウンセンターの街並みはどうあれば

1) ルールの有無による街並みの比較と問題点の抽出

:ない街→ある街 -- 映像とコメントによる比較 日本 →欧米都市 —

- ⇒良い街並みと良くない街並みを比較することで、ルー ルの必要性を印象づける。
- ⇒具体的なルール項目に沿ったプレゼは避ける。しかし 全ての項目が網羅されるように考慮する。
- ⇒良くない街並みの防止方法とその効果を、実写、CG ナレーションで目と耳からインプットする。

ルールの必要性と街づくり協定

1)街づくりの必要性:⇒2の内容から、良い街並みを実現するためには、 やはりルールが必要ということを再確認する。

2) 街づくり協定の役割 : タウンセンターのルールの骨組みの説明。

⇒建築協定、地区計画等との違い

⇒ハードの内容、ソフトの内容全てを網羅するル

ールであることの理解。

3) 街づくり協定の項目の概要 : 6 グループ、2 1 項目

⇒項目の内容の提示。

○ 表現イメージ

← CGを活かし、横浜市域における位置や交通機関の利便性、NTやTCの機能 特徴を地図等にオーバーラップさせる。

Ф●第1案

実際にレポーターに良くない事例の街を歩かせ、その後良い事例映像や改善策 のCGと共にナレーションを入れる。

● 第 2 案

良くない例、良い例を交互に見せ、ナレーションでそれを解説する。

←●表や図でわかり易く説明する。

⇔●協定の項目を文章でスクロールし、合わせてナレーションを入れる。

(2) 構成案 B

タウンセンタービデオ作成

92. 12. 18 KTC OKITA

- 1. まちづくり協定の必要性を理解してもらう為の啓蒙
 - ①タウンセンターの規模(ポリューム) 自分達のつくる街はこんなに大きいんだとの認識。

他都市との比較 新宮 フタウンセンターとのスケール比較を

横浜 一 航空写真等を利用する。

②21世紀に関かれた複合機能をもった街である。 自分産のつくる街は従来の街とは違う21世紀の街だとの認識。

複合機能 商業系・・・技施設:神戸オーアイ、マリオン等既存事例

维居采;纸座、歌舞伎町等既存事例

(シンホム道路的な通りに展開している街があれば良い)

業務系・・・YBP、新宿等既存事例

文化系・・・歴史博物館(CG)、総合庁舎、警察署、ホール、

体育館、文化センター等既存事例

自然系・・・四季の森公園等既存事例

ij.

こうゆう他には無い21世紀の街なので、無秩序な開発というよりも最低限の とりきめ(まちづくりの方針=まちづくり協定)の基で開発していこう。

2. まちづくり協定

- ①重要な項目については、誘導的に表現しまとめる。
- ②その他の項目については、このようなことにもきおつけてやろう程度でまとめる。

協調化のイメージ

まちづくり協定を発展させ、数築協定的に整物形態についても検討を行う。 まちづくりとは本来は建物と認整が一体となったものであるから、従来再開発等の商店街見違し時にそれが展開されているので 、ここタウンセンターではそのようなリニューアル時期をむかえる時に対応するのではなく、新市街地(商業地)これがもの街で あるのを利点としてモデル的に考える。『中川駅前センターの建築協定ネオバロックの街並み』をさらに発展させるものである。

1. 対象モデルエリアの選定

歩車融合道路エリア・・・12m-方通行で、道路による両側の商業電区の分断がなく一体化したエリアと想定的表示。 他の道路と比較しても通過交通が少ないのでまとまりがある。 供用開始時期から・・・今後の展開も考え平成5年度末供用開始エリアとする。

2. テーマの設定

既存まちづくりのテーマを調査し、タウンセンターに相応しいテーマの設定を行う。 例)大曽根〇2モール、大倉山エルモール (新潟県三条市では三条ドイツ村メルヘン街道をめざしハーメルンの館を計画中)

3. 協調化対象物の検討

設定テーマを基に対象物のデザイン指針をまとめる。

建物側	差監側	その他
建物形態 ①歴根 ②エントランス ③ファサード ④色 弦置 ⑤セットバック部分の作り方 ⑥看板類	基盤 ①歩道のペイブメント ②植栽、流れ等 ③官民境界の造り方 装置 ④街灯 ⑤ポラード ⑥ペンチ ①サイン	①電気等のボックス概 ②ゴミバコ ③電話ボックス ④エリア入口のゲート ⑤信号

4. 対象エリアにおける街並みのパーツ作成

上記の各対象物をまとめてモデルエリアのプレゼンテーションパーツを作成する。

5. 事業化方策の検討

事業者公団等への提案指針や既存制度での適用可能性を検討する。

92. 12. 17 KTC OKITA

(3) 構成案 C

できました。

タウンセンタービデオ作成

93. 1. 18 KTC OKITA

内	容	カット	見せ方
1. まちづくり協定の必要性を理解してき 下記の点を認識してもらうような構成。 ①タウンセンターの規模(ポリューム) 自分達のつくる街はこんなに大きい。	とする。	新宿一航空写真	航空写真上にタウンセンターの大きさを重ねて 表現する
②2 I 世紀に関かれた複合機能をもった 自分達のつくる街は従来の街とは違う 複合機能を他都市の事例で表現	さ街 う21世紀の街だとの認識。	商業系・・・核施設;神戸ポープ(、マリス 維居系;銀座、歌舞伎町等 (シンは道路的な通りに展開し 業務系・・・YBP、新宿等既存事例 文化系・・・歴史博物館(CG)、総合 体育館、文化センター等明 自然系・・・四季の森公園等既存事例	野既存事例 している街があれば良い) 一方舎、警察署、ホール、
の姿になっている。そこでは、施設の ニューアルを繰り返し関係者が独自て	開発スタンスだとの認識。 集積都市は、駅を中心として時間をかけ現 を行化、集客力の低下などから再開発等の 魅力ある街づくりを実践してきている。 な商業・業務の集積する街が一時期にでき	横浜駅 - を中心とする10年毎等の 渋谷駅 - 移り変わり	横浜駅 - を中心とする 1 0 年毎等の 渋谷駅 - 移り変わりの静止画を流す
④道路、広場等が他都市に比べ整備され 道路の性格付けでそれぞれ特徴をもっ シンボル広場の様な巨大な広場を中心 電線類の地中化が全域にわたって行れ ⑤競合する都市が多い街	た道路空間ができるとした商事空間が機成される	ローマ;スペイン階段 スペイン広場 電線類の地中化を実践した都市 多摩センター等	該当都市の静止画を流す
ライバル都市が、3号線の開通に伴い 渋谷、横浜、町田等	で、注目を浴びる為、魅力的な街づくりを	渋谷界優 横浜界隈 町田界隈	静止画を流す 上記の①と連動しても良い ex横浜のポリュームと比較しても面積的にもほぼ 同じであり、また約121/2- にとって競合すべき商業エリアともなる。
*			
2. 魅力的な街づくりの実践をする為には	何をすれば良いのか		『魅力的な街とは』

(3) 構成案 C

「魅力的な街とは」 (1) 街のにぎわい (活気) がある 昼も人があふれている 夜もはなやかである 魅力型施設 113	①敷地 ②共同化 ③1階の用途 ④住居 ⑤用途規制 ②砂夜間の賑わい ②駐車場のしつらえ方 ②サーロヤード 用車両の処置	国内事例	(1) 街のにぎわい(活気)がある (2) 快適空間で構成されている (3) 調和のとれた街である (4) 特徴のある街である (5) 便利な街である 以上の関係を全体で表現する。
(2)快適空間で構成されている 人、車が分離された安全で快適な街である。	⑦壁面後退 ⑧通り抜け通路 ⑨広場、約ヵトハーク 、中庭 ⑪縁、水、彫刻	⑦ミラノ ドウモ広場 まストン マーケットプレイス センナー前の広場回り ペネデア サンマルコ 広場 (Bにューヨーナ トランプタワー (Bローマ コンドッティ通り ミラノ モンデナギレーネ 通り	
(3) 調和のとれた街である 街並みと建物が一体化されている 隣接した建物どうしが調和されている。	②高さ③通り沿いの高さ④街並みのスケール⑤色彩⑩設備の隠蔽⑪君板、広告、日除けデバ	水沢 水沢横町の広場 津山 パティオー番街 熊本 熊本上通り「パビリオン」 あけばの銀行前の称っトルケ ①浜松 (ハーヨーか堂前の広場 金沢 香林坊 L 0 9 横の広場 盛岡 大通り商店街に面した日本庭園	
(4) 特徴のある街である 他にない街である。 素種が特化している	•	②	
(5)便利な街である ロベーナやエスカルートの設置による高低さの移動 駐車場が完備されている	⑩階段、エスカレ一等の設置 ⑪駐車場、駐輪場の設置	①外がが 行行通りの看板 ④新百合ケ丘、掘之内、	
まちづくり協定とその実践に向けて			
①重要な項目については、誘導的に表現しまと	න් රිං		
②その他の項目については、このようなことに める。 ③個性ある魅力的な街は、中心となるリーダー てコンサルタントが協力している。			

2-3. 街づくりビデオシナリオ

(1) シナリオ第1稿

プロローグ

●港北ニュータウン、住宅地(景観)を背景にして歩いているリポーター。

●リポーター挨拶

リポーター『みなさんこんにちは。ここは、新たな都市の形成を目指して、開発が進められている、港北ニュータウンです。今日は、ここ港北ニュータウンに、来たるべき21世紀に向けて計画されている新しい街づくり、タウンセンター計画について、皆さんとご一緒に考えていきたいと思います。』

タイトル

港北ニュータウン・タウンセンター計画 お 市 に 自然が融和する (新)

● 街づくり協定 ● (化反 是質)

港北ニュータウンの概要

- ●港北ニュータウン内の象徴的な場所を歩くリポーター。
- ●港北ニュータウンを象徴する実写の積み重ね。
- ●テロップーーー『港北ニュータウン』 『計画人口 80万人』 『開発総面積 2,530ha』

リポーター (顔出し) 「港北ニュータウンは、首都圏における新たな核として、昭和49

年に開発がスタートしました。』 リポーター(ナレ)『計画人口は30万人。開発総面積は2,530ha。ニュータウン としては我が国でも最も大きなの都市計画プロジェクトです。そして、港北区・緑区の緑 豊かな丘陵地帯の美しい自然環境にかこまれた新しいライフスタイルを提案する郊外型の 計画都市です。』

タ ウ ン セ ン タ 一 の 概 要 --位置・規模・交通7クセス網--

でも最大規模の商業業務集積地区が形成されます。』

- ●地図内での、港北ニュータウン地域からタウンセンター地区への引き込み
- ●高速3号線のアクセス・ルート図(新横浜/東急田園都市線あざみの駅)
- ●センター北駅、南駅の位置図
- ●センター地区を表わす図に浮かび上がるセンター模型(地区の集積イメージ) サレーター『この港北ニュータウンの発展を担う街づくり計画が現在急ピッチで進められ ています。それがタウンセンター計画です。タウンセンター地区には平成5年に開業が予 定される高速鉄道3号線が、その中央を縦断します。これにより横浜中心部とタウンセン ター地区が直結されるとともに東京からのアクセスを向上させます。タウンセンター地区 内には、センター北駅、センター南駅の2つの駅が設置され、これを中枢として、首都図

●タワンセンター建設予定地(さら地を含む)にてーーーリポーター リポーター『タウンセンターが出来ると、港北ニュータウンは、横浜市の副都心としてだけではなく、首都圏を含む広域を対象とする核都市になると期待されています。今、私はタウンセンターの建設予定地に来ています。わたしたちのタウンセンターはいったい、どんな街になるのでしょうか? 』

●さら地のタウンセンター建設予定地から浮かびあがる、タウンセンターの完成全景(CG)。

タウンセンターのアウトライン --主要施設・道路ネットワーク--

- ●第1地区、第2地区
- ●ブラザビル
- ●複合商業施設

ナレーター『タウンセンターはセンター北駅をとりまく第1地区。センター南駅をとりま く第2地区の、2つの地区から構成されています。

第1地区には、地区を象徴する施設として、センター北駅と一体化したブラザビルが建設 されます。そしてブラザビルと連携し商業施設の核となる様々な複合施設。』

●市民ホール

●歷史博物館

ナレーター『第1地区には、これらの商業施設のほかに、文化・芸術の核となる施設が立 `地します。』

ナレーター『文化・芸術の発信基地としての、市民ホール』 ナレーター『歴史公園と一体化し、協浜の歴史を体感できる歴史博物館。』

- ●タウンセンター全景CG。
- ●第2地区のCGへ
- ●ピジネスコア

ナレーター『センター南駅をとりまく第2地区の北西部には、本社機能を中心に大規模な 業務施設が集積する施設として、ビジネスコアが立地します。』

●区総合庁舎

ナレーター『さらに、新しい区の中心となる大規模な総合庁舎。』

●総合病院

ナレーター『横浜市北部地域の医療施設の拠点となる総合病院。』

●スポーツ・文化施設

ナレーター『そして、タウンセンターに隣接する総合公園と一体化した、スポーツ・文化 の核となる施設などが計画されています。』

●タウンセンター全景(CG)

ナレーター『このようにタウンセンターは、ここを訪れるたくさんの人々の要求に対応で きる、業務・文化・住宅等の多様な機能、大小様々な空間・形態が複合する多機能複合型 のセンターを目指します。』

●ソーニング図

ナレーター『これら街の拠点となる施設は、タウンセンター内に分散して立地し、それぞれを中心とするソーンがつくられます。これらは道路ネットワークと有機的に結び付くことにより、回遊性の高い、広がりのある街になります。』

- ●タウンセンター予定地が見渡せる幹線道路の一角の実写
- ●道路ネットワーク図解

(中山・北山田線、左江戸・北山田線、新羽・**線、牛久保・中川線) (区画道路)

ナレーター『道路ネットワークは、タウンセンターを訪れるたくさんの人たちに向けて、

分かり易く、使い易いネットワークの構築をめざします。広域からタウンセンターとアクセスする幹線道路。幹線道路とタウンセンター内部をつなぐ骨格としての補助幹線道路。 そして、センター内部を網羅する区画道路が整備されます。』

●歩行者ネットワーク図

ナレーター『歩行者ネットワークは駅や主要施設を結ぶシンボル道路を骨格に歩行者優先 道路を拡充して、歩き易く、安全で快適な歩行空間をつくります。 』

●総合公園にてーーリポーター

リポーター『タウンセンター計画のアウトラインがわかりましたが、タウンセンター内の 数多くの施設は誰か 1 人の手によって作られるわけではありません。』

●タウンセンター所有主体分布図(公共・民間の比率を入れても良い) リポーター(ナレ)『その所有主体は、公団、横浜市、保留地、公園と、民地によって構 、 成されています。』

●再び総合公園にて−−リポーター

●「街づくり協定」

リポーター『つまり、居住者全員の意見の下に、実際に街づくりを進めるのは公共機関と 民地の地権者のみなさんです。そして現在、地権者のみなさんをはじめとする関係者が "明日のタウンセンターの姿"をみつめ、調和のとれた街づくりを行うためにルールを作っ ています。それが「街づくり協定」です。これから「街づくり協定」の内容をご紹介しな がら、より魅力的なタワンセンター像を探っていきましょう。』

●賑わいのある通りにてーーーリポーター

●一体的に開発された通りや界限のサンブルスチールの列挙など

リポーター『自然に人が集まるような魅力的な街とは、どのような街なのでしょうか。それは、個性的な通りや界限があって、そこにどんなお店が並び、またどんな買物ができるのかを、訪れる人がイメージできるような街ではないでしょうか。「街づくり協定」は、タウンセンターをそんな個性豊かで調和のとれた街にするために建物に関連する基準やその運営方法などについてのルールを取り決めたものです。「街づくり協定」は法律ではありませんが、地権者のみなさんが実際に街づくりを行う時の良き指針となるでしょう。」

街づくり協定内容 --6グループ、21項目の内容提示--

●以下、「協定」21項目を適時テロップ表示する

●賑わいのある商店街にてーーーリポーター

リポーター『人々が集まる賑わいのある街並みを作るためには、通りや界限ごとに一体化した街づくりが必要です。タウンセンターの「街づくり協定」では敷地と建物の共同利用を推進します。」

●住宅配置ゾーン図

2 街づくりビデオ

リポーター『通りや界限の一階部分に店舗などの集客施設を集めることも街の賑わいづく りには欠かせません。住宅については住宅配置ソーンが設けられます。』

●都市利便施設の代表例のスチール写真または実写

(都市利便施設の項目をテロップで列挙)

ナレーター『「街づくり協定」では、タウンセンターを訪れる人々の利便性を高める施設 の積極的な導入を推進します。』

●テロップーー規制・禁止項目

ナレーター『また、タウンセンターの魅力形成にそぐわない施設は規制または禁止されます』

●壁面後退・通り抜け通路・憩いの場にて---リポーター

リポーター『人が架まる施設には必ず快適な空間が用意されています。タウンセンターでも、こちらのように、建物の前面をみなさんに開放していきます。』

リポーター『また、敷地の中に歩行者空間を引き込んで回遊性のある多様な賑わいを演出します。広場や、ポケットパークや中庭など人々の憩いの場もどんどん取り入れていきます。』

●タウンセンターの完成パースの積み重ね

ナレーター『丘陵地帯に立地するタウンセンターは、坂の多い地形を生かして、展望設備から楽しめるパノラマやデッキ構造を取り入れた施設によって、訪れる人々が様々なアングルから新しいタウンセンターを発見できるような街になります。さらに、水と緑と光をテーマにしたモニュメントが地区内のポイントに配され、タウンセンターの存在感をアピールします。』

●エスカレーターに乗ってーーリポーター

リポーター『坂の街でもあるタウンセンターでは利用省の利便性を高めるためにエレベーター、エスカレーターを積極的に導入していきます。』

●緑・水・彫刻まわりにてーーーリポーター

リポーター『活気のある街は、私たちを楽しませてくれる様々な趣向が凝らされています。 街の賑わいを象徴する様々な装置。また、時に、落ち着きや安らぎを与えてくれる水や 緑をあしらった装置がタウンセンターの街並みを彩ります。』

(1) シナリオ第1稿

●大蔵山・エルム街にてーーリポーター

(高さ・色彩・看板等)

リポーター『街の美観にとって重要なのが、建物の高さと色彩です。ここエルム街では建物の外観を統一して、通り全体のムードを演出しています。エルム街は通り全体を1つのテーマに基づいてルールをつくり、地権者の皆さんが街づくりに取り組んだ良いお手本ではないでしょうか。通りのイメージに調和した広告物、看板なども個性的な街並みにとっては重要なポイントになります。』

- ●建物の分節化デザイン例のスチール写真または実写の積み重ね ナレーター『このほかにも親しみのある街並みをつくるために、「街づくり協定」では、 人のスケールに合わせた通り沿いのデザインを推進します。』
- ●隠蔽すべき設備のスチール写真または実写 ナレーター『また、町並みの美観を損なう設備機器は、通りや外の建物から見えにくいように工夫しましょう。』
- ●演出された夜の町並み例のスチール写真または実写 ナレーター『夜の賑わいを演出することも忘れてはならない街づくりのポイントです。広 場の夜間照明、店舗や看板をライトアップするなど、タウンセンターを明かりのたえない 街にしましょう。』
- ●タウンセンター地区まわりの幹線道路にて車群からの引き込みで---リポーター●公共駐車場の位置図

りポーター『タウンセンターを訪れる人の多くは車利用車です。タウンセンター地区内にはたくさんの公共駐車場が計画されていますが、さらに民間でも十分な駐車場を確保する必要があります。これに対応して、「街づくり協定」では駐車場等の整備条件が定められています。また、歩行者ほか交通の妨げにならない駐車場の設置基準の設定、サービス用車両についても規制が設けられます。

●再び賑わいのある通りにてーーリポーター

リポーター『ご紹介しました『街づくり協定』のルール内容はあくまで基本です。 実際には、クウンセンターの街づくりに参加される地権者のみなさんが協力して、それぞれの通り、界限ごとにルールを発展させて、より個性的な街にしていってください。 通りや界隈は地権者のみなさんの創意工夫を集めることで、楽しくて、自然に人が集まる賑わい空間になります。』

リポーター『さて次に、街づくりでは、なぜルールが必要なのかを、ほかの街を参考にしてもう少し考えてみましょう。』

タウンセンターの街並みはどうあれば? = 良い街並み、悪い町並みの比較 =

【街並み比較① □ *一階の用 *途敷地規模 *共同化】

- ●個別の店舗には賑わいが見られるものの、商店街全体の賑わいづくりの弱い通りにてーーリポーター
- リポーター『良い街をつくるときに欠かせない要案、それはたくさんの人が集まる賑わいのある街並みです。(ある人の賑わう店舗を通りがかる)こちらは随分賑わっていますね。 (通りすぎる)』
- ●商店街は、倉庫や駐車場などにより架客施設が分断されている リポーター『あら、急に人通りがまばらになりました。お店とお店の間に駐車場や住宅な どもあります。』
- ●商店街全景(匿名)が見える背景にてーーーリポーター リポーター『こちらの商店街では、確かに賑わっているお店はあるんですが、通り全体では、ちょっと地味な感じがします。』
- ●通り全体の店舗が一階を集客施設に用いている商店街にてーーレポーター リポーター『さて、こちらの商店街を見てください。通り全体にまんべんなく人が行きかってまさに賑わっています。それぞれのお店も結構入口が広々としていて、入り易いですね。一つのビルの中に色々な種類のお店が複合している店舗も見られます。』 リポーター『さて、先程の商店街との違いはどんなところにあるのでしょうか?』

●比較図解

ナレーター「始めに御覧いただいた商店街の場合、通り沿いには、住宅や倉庫、駐車場が 混在しています。また、敷地の小さな店舗が多く見られます。これらによって通り全体と しての回遊性と集客能力が低下しています。これに対して、後に御覧いただいた商店街で は、歩行者道路に面した一階部分には、できるだけ商業施設などの集客施設を立地させる。 また、小さな敷地の店舗は、ほかの店舗と共同で広い敷地として利用し効率的な複合店 舗とするなどのルールを作り通り全体がルールに基づいた町並みづくりに取り組んでいま す。』

【街並み比較② □ *壁面後退 *緑・水・彫刻】

- ●歩行者道路もあまり広くない、一般的な交差点の周辺にてーーーリポーター リポーター『なるほど、そういうことだったんですね。賑わいのある街並みを作るために はやはり、通りや界限が協力して賑わい空間を積極的に作っていくことが大切なんですね。
- リポーター『さて、通りを歩いていると、当然のように、交差点にぶつかります。交差点では人と人も交わります。実はこの交差点が街づくりの大きなポイントになります。今、私が通りかかったこの交差点は、そう、普通の、一般的な交差点です。交差点に面してお店が並び、適度にお客さんの出入りもあります。』
- ●監面後退によって街角広場を形成した交差点にて---リポーター リポーター『こちらは、…同じく交差点ですが…先程の交差点とはずいぶん感じが違います。まるで広場のようですね。ちょっとしたイベント空間にもなっています。緑やベンチもあって通りがかりの人たちが一体みしています。さきほどの普通の交差点との違いはどこにあるんでしょうか。』

(1) シナリオ第1稿

ナレーター『始めに御覧いただいた交差点では商業ピルが、歩行者道路に面して建てられ ています。これに対して、後に御覧いただいた交差点では、交差点に面した各店舗が協力 しあってビルの壁を歩行者連路から後退させて、公開空地をだしあっています。これによ って、一体的な交差点広場が作られています。この広場をバザールやイベント会場に利用 したり、人々の憩いの場として提供することで街の賑わい空間のポイントにしています。』

【街並み比較② ロ 米通り沿いの高さの最高限度 米街並みのスケール】

●高さがまちまちで、極端な高層ビルによって通りの照光が遮断された街並みにて−−リ ポーター、街頭で買物包みを一杯抱えてやってくる

リポーター『どうもお待たせしました。折角いろいろな街に来ていますから、買物をする のも勉強の1つです。そんなことはさておき、何かちょっと気になりませんか。空はこん なに晴れ渡っているにもかかわらず、この辺り、ちょっと薄暗いですね。どうやら向がい の高いビルが太陽の光が遮断しているようです。それに随分圧迫感もありますね!

●通り沿いの高さを揃えて制限するとともに、人のスケールが与えられた街並みにて−− ーリポーター

リポーター『こちらの街並みは、先程と違って高いビルがありません。通りには日の光が いきとどいて、気持ちが明かるくなります。通り沿いの建物も高さが一定に揃えられて、 そのせいか、見た目にもスッキリした印象の街並みです。それに、何か親しみを感じさせ るのは、何か秘密があるのでしょうか?』

●該当界隈の実写の積み重ね

ナレーター『この通りでは各店舗が協力して、一階の部分に共通するアーケードを設置し ています。これにより、秩序のある景観と、人のスケールを意識した街並みをつくり、人 々に親近感を与えています。』

●欧米の参考写真群

ナレーター『こうした街づくりは、欧米諸国では古くから取り組まれて来ました。コロネ ードによる歩行者道路と敷地内の空間融合や、建物の一階部分の色を統一するなど、通り やブロック単位で建物に人のスケールを与える様々な試みが見られます。』

【街並み比較@ □ ×看板・広告物等】

●看板が立ち並ぶ、匿名の場所にてーーーリポーター

リポーター『さて、賑わいのある街を構成する要素には、建物だけではなく、看板や広告 物などのサインも重要な役割を果たしています。今、私が歩いている通りにもそれぞれの お店に看板がつけられています。どれも随分形に凝っています。』

●看板、広告物の良い例、悪い例の比較スチールもしくは実写

ナレーター『無秩序に設置された看板・広告物などは街の景観を壊し、また、視覚的なノ イズとなって本来の広告としての機能にも影響をきたします。看板・広告物などは一つの 通りごとにデザインや大きさ、取り付け位置、色などをコントロールすることで、より効 里的なものになります。』

●踊りにてーーーリポーター

リポーター『今までご紹介しました、脹わいのある街並みづくりの成功例には、共通点が あります。それがルールです! 通りや界隈が協力してルールを作り、それに基づいた街 づくりを行っています。』

リポーター『「街づくり協定」は法律ではなく、あくまで地区のみなさんによってつくら れた任意のルールです。地権者、事業者のみなさんが協力して、優れたルールをつくり、 守ることによって魅力あふれる街が実現します。それは、地区の財産になるとともに、み なさんの所有する建物の価値を高めることになります。』

●再び、タウンセンターの全体像(CC)

●総合公園の水と緑と光の美しく象徴的なイメージカットパック

ナレーター『タウンセンターの完成により港北ニュータウンは首都圏を含む広域対象の拠 点都市としての機能と、緑豊かな自然環境が調和する魅力ある街になります。それは、住 む人、働く人にとっても生活に根ざした「ゆとり」と「うるおい」のかんじられる人間味 豊かな街です。」

エピローグ

●緑からの引き込みでーー線と住宅地が融合する美しい港北ニュータウン地区内の街並み を背景にニーーリポーター

リポーター『地権者のみなさん、この縁あふれる街づくりへの参加をお願いします。街を デザインするのはみなさんです。力を合わせて、タウンセンター計画をより実りあるもの にしていきましょう。」

●地図内での、控北ニュータウン地域から

●センター地区を扱わす図に浮かび上がる

センター模型(地区の集積イメージ)

55 to

(さら地を含む)にて---リポーター

CG

タウンセンター地区への引き込み

●高速3号線のアクセス・ルート図 (新橋浜/東急田園都市線あざみの駅)

●センター北駅、南駅の位置図

●タウンセンター強設予定地

●さら地のタウンセンター建設予定地から 浮かびあがる、タウンセンターの完成全景

地国

(2) シナリオ第2稿(絵コンテ)

農北ニュータウン・タウンセンター建設誘導ビデオ台本

NO.



●港北ニュータウン、住宅地 (景観)を 背景にして歩いているリポーター。 リポーター挨拶

リポーター「みなさんこんにちは。ここは、新たな都市の形成を目 指して、開発が進められている、推北ニュータウンです。今日は、 ここ後北ニュータウンに、来たるべき21世紀に向けて計画されて いる新しい街づくり、タウンセンター計画について、皆さんとご一 **結に考えていきたいと思います。**」

タイトル

港北ニュータウン・タウンセンター計画

・街づくり協定。

(仮題)



||推北ニュータウン内の象徴的な場所を歩くリポーター。 ##北ニュータウンを象徴する実写の積み重ね。 ||プロップーーー「推北ニュータウン」 『開発総面積 2,530ha』

*C9 E1J:-7-180X



学果学、港上地区の信息

港北ニュータウンの概要

リポーター(顔出し)『港北ニュータウンは、首都関における新た な核として、昭和49年に開発がスタートしました。」 リポーター(ナレ)『計画人口は30万人。開発総面積は2,53 Oha。ニュータウンとしては我が国でも 在教 な部市計画プロ ジェクトです。そして、港北区・級区の緑豊かな丘陸地帯の美しい 自然環境にかこまれた新しいライフスタイルを提案する郊外型の計 画都市です。」

ハピース CG C9 CG

●タウンセンターの核となる拠点放設

NO. Z

秒

タウンセンターの概要 --位置・規模・交通アクセス網ー-

内

ナレーター『この捻北ニュータウンの発展を狙う街づくり計画が現 在急ビッチで進められています。それがタウンセンター計画です。 タウンゼンター地区には 線が、その中央を緩断します。これにより後浜中心部とタウンセン ター地区が直結されるとともに東京からのアクセスを向上させます。 タウンセンター地区内には、センター北駅、センター南駅の2つ の駅が設置され、これを中枢として、首都圏でも最大規模の商業業 務集積地区が形成されます。」

リポーター「タウンセンターが出来ると、海北ニュータウンは、機 浜市の副都心としてだけではなく、首都圏を含む広域を対象とする 技都市になると期待されています。今、私はタウンセンターの強い 予定地に来ています。わたしたちのタウンセンターはいったい、ど んな街になるのでしょうか? 」

タウンセンタ 街づくり協定」の概要

ナレーター『タウンセンターは、ここを訪れるたくさんの人々の要 求に対応できる、業務・文化・住宅等の多様な機能、大小様々な空 間・形態が複合する多機能複合型のセンターを目指します。これら タウンセンターの骨格となる施設は、センター各地に分散して配置 され、回遊性の高い、広がりのある街になります。このようにタウ ンセンターを広域を対象とする拠点都市にふさわしい街にするため には、街全体を一体的に開発する必要があります。

(2) シナリオ第2稿(絵コンテ)

●タウンセンター建設予定地にて --リポーター



NO. 3

秒

内容

タウンセンターの街並みはどうあれば? = 良い街並み、悪い町並みの比較と、ルールの必要性 =



●個別の店舗には賑わいが見られるものの、 商店街全体の賑わいづ くりの弱い通りにて

· 元町 次伊努

●関店街は、金郎や駐車場など日より 無客施設が分断されている

●商店街金票を取わす場所にて -リポーター

火元町

●通り全体の店舗が一階を築客施設に用いて いる商店街にてーー レポーター

次のかり

《町並み比較・その1》

リポーター「良い街をつくるときに欠かせない要素、それはたくさんの人が独まる服わいのある街並みです。 (ある人の服わう店舗を通りがかる) こちらは随分服わっていますね。 (通りすぎる) J

すポーター『あら、急片人通りがまぱらになりました。お店とお店 中間に駐車場や住宅などもあります。 』

サポーター『こちらの陶店街では、磁かに賑わっているお店はある んですが、通り全体では、ちょっと地味な感じがします。 』

リポーター『さて、こちらの商店街を見てください。通り全体にまんべんなく人が行きかってまさに厭わっています。それぞれのお店も結構入口が広々としていて、入り易いですね。一つのビルの中に色々な程度のお店が複合している店舗も見られます。 』 リポーター『さて、先程の商店街との違いはどんなところにあるのでしょうか?』

ナレーター「始めに創覧いただいた臨店街の場合、通り沿いには、住宅や倉庫、駐車場が混在しています。また、敷地の小さな店舗が多く見られます。これらによって通り全体としての回避性と集客能力が低下しています。にれに対して、後に御覧いただいた臨店街では、歩行名道路に面した一階部分には、商家施設などの集客施設を立地させています。さらに、小さな敷地の店舗は、ほかの店舗とするで、小さな敷地の店舗とするなどのルールを作って通り全体が町並みづくりに取り組んでいます。」

リポーター『なるほど、そういうことだったんですか。 通りや界限 が協力して賑わい空間を積極的に作っていくことが大切なんですね。 さて、タウンセンターの街づくりでは賑わいをつくるためのルールはあるのでしょうか?』



●都市利便施設の代表例のステール

※でから、生物かマンショングマイアルの装局利用、空間のようでの場所

NO. K

秒

ザレーター「タウンセンターの「街づくり協定」では、願わいのある町並みを一体的に作るためにルールを設けています。これには、 最小の敷地規模の設定、また、敷地の優勝利用や、通りの 1 階に店舗などの銀客施設を立地させることをお願いしています。」

一共

ナレーター『さらに「街づくり協定』では、タウンセンターを訪れる人々の利便性を高める施設の積極的な導入を推進しています。 』

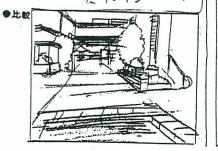
2

●歩行者道路もあまり広くない、



●壁面後退によって街角広場を形成した 交差点にて ---リポータ -

●壁面後退によるオープンスペースの 憩いの場にてーーリポーター 、水小下、果氏すーは、水井。等へ



味色空間の心

《町並み比較・その2》

リポーター「さて、通りを歩いていると、当然のように、交差点に ぶつかります。交差点では人と人も交わります。 実はこの交差点が 街づくりの大きなポイントになります。 今、私が通りかかったこの 交差点は、そう、普通の、一般的な交差点です。 交差点に面してお 店が並び、適度にお客さんの出入りもあります。 』

リポーター『こちらは、…同じく交差点ですが…先程の交差点とは ずいぶん感じが違います。まるで広場のようですね。ちょっとした イベント空間にもなっています。緑やベンチもあって廻りがかりの 人たちが一休みしています。さきほどの普通の交差点との違いはど こにあるんでしょうか。』

ナレーター「始めに御覧いただいた交差点では商業ビルが、歩行者 道路に面して建てられています。これに対して、後に御覧いただい た交差点では、交差点に面した各店舗が協力しあってビルの壁を 行者道路から後退させて、公開空地をだしあっています。これによって、一体的な交差点広場が作られています。この広場をパザール やイベント会場に利用したり、人々の触いの場として提供すること で街の願わい空間のポイントにしています。」

リポーター『人が果まる施設には必ず快適な空間が用意されています。 タウンセンターにも、こちらのような人々の憩いの場がたくさんできるといいですね。 』

ナレーター「ここでタウンセンターの完成イメージを御覧いただきましょう。 丘酸地帯に立地するタウンセンターは、坂の多い地形を生かして、展望設備から楽しめるパノラマやデッキ構造を取り入れた施設によって、訪れる人々が様々なアングルから新しいタウンセンターを発見できるような街になります。 さらに、水と緑と光をテーマにしたモニュメントが地区内のポイントに配され、タウンセンターの存在感をアピールします。 」

利)

(2) シナリオ第2稿(絵コンテ)

●協定項目をあらわす災写映像と、

「協定」項目のテロップ

NO. 5

容

【「街づくり協定」PART2] (街の快適空間つくりのルール)

ナレーター『「街づくり協定」では、タウンセンターをそんな人々 が楽しみ憩う快適空間あふれる街にするためにルールを設けようと えきているま.

ナレーター「建物を歩行者道路沿いから壁を後退させて、強物前の 空間をみなさんに開放するようにお願いしています。』 ナレーター『また、敷地の中に歩行者空間を引き込んで多様な発見 や驚きにあふれた空間を作り、回避性のある賑わいの演出をお願い しています。」

ナレーター「広場や、ポケットパークや中庭など人々の憩いの場の 積極的な設置をお願いしています。」

リポーター『板の街でもあるタウンセンターでは利用者の利便性を . 高めるためにエレベーター、エスカレーターが多フンは ちいてしょうかー?

ナレーター「街の服わいを象徴する様々な装置。また、時に、落ち 着きや安らぎを与えてくれる水や線をあしらった装置の設置をお願 いしています。」

リポーター『(カメラ目線になって)活気のある街は、私たちを楽 しませてくれる様々な趣向が凝らされています!!」

●以下、リポーターが、街の快適空間を 楽しむ様子を説明画面に織 り交ぜる。 ●エスカレーターに乗ってーーリポーター

●緑・水・彫刻まわりにてーーーリポーター



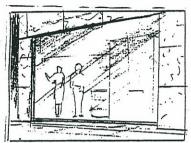
●高さがまちまちで、極端な高層ビルによって(ハムンリカーニー 並みかくり □ 通りの照光が遮断された街並みにて ニーリポーター

淡龙玄城.

《町並み比較・その3》

リポーター『自然に人が築まるような魅力的な街とはどんな街なの でしょう? 個性的な通りや界限があって、そこにどんなお店が並 び、どんな質物ができるのかを、ふとイメージしてしまう、そんな 街ではないかと私は思います。…(?)空はこんなに晴れているに もかかわらず、この辺り、ちょっと蘇暗いですね。どうやら向かい の高いビルが太陽の光が遮断しているようです。それに随分圧迫感 があります。」





X: 自由了丘

リポーター『こちらの街並みは、先程と違って高いビルがないどこ ろか、通り沿いが全部同じ建物かと思ったら…、違うお店なんです ナレーター『街並みの美観にとって重要なのが、建物の高さと色彩

です。ここエルム街では通りに面した建物すべての外観を統一して、 通り全体のムードを演出しています。

容

ナレーター『タウンセンターの街づくりでも、御覧のように、延り ごとにそれぞれ個性的なテーマの設定が計画されています。また、 これら歩行者ネットワークは、分散して立地する各拠点施設と有機 的に結びついています。」

【「街づくり協定」PART3】 (個性豊かで調和のとれた街づくりのルール)

ナレーター『「街づくり協定」ではタウンセンターの町並みの美観) をつくるため、建物の高さに留意をお願いしています。」

ナレーター『スカイラインや通りの景観を整えるため、建物の通り に面する壁面の高さを揃えるなど、通りごと、歩行者空間ごとの工 夫をお願いしています。」

ナレーター『タウンセンターでは統一感ある町並みをつくるために センター全体の基調色を設定しています。さらに、通りごとに色彩 のまとまりをつくる「界限色」の導入を推進しています。」

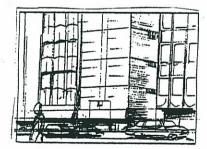
ナレーター『町並みの美観を守るため、設備機器は、通りやほかの **堕物から見えにくいように工夫をお願いしています。」**

ナレーター「人のスケー」ルに合わせた通り沿いのデザインを推進し ます。このように連続する壁を分割、また、建物低層部と高層部を 分割するデザイン。通り、界限が共通するアーケードを設置するな ど、強物を人のスケールに合わせてデザインにすると姿情豊かで奴 近感を与える街並みになります。」

ナレーター『こうした街づくりは、欧米諸国では古くから取り組ま れて来ました。コロネードによる歩行省道路と敷地内の空間融合や、 連物の1階部分の色を統一するなど、通りやブロック単位で連物 に人のスケールを与える様々な試みが見られます。」

●「協定」項目をあらわす実写映像と、 「協定」項目のテロップ

●「協定」により、高さを統一した .町並み例のスチールを列挙



●隠蔽すべき設備のスチール写真または実写

●欧米の参考写真群



NO. 2

●滑板が立ち並ぶ、匿名の場所

●遺板、広告物の良い例、悪い例の ・比較スチールもしくは宴写

水纸格

●被出された夜の町並み例の

スチール写真または実写

CT 街可以 B 協定 J F A R T 4 Z

別のはなうションとリ

リポーター『町並みを課成する要素には、建物だけではなく、看板 や広告物などのサインも重要な役割を果たしています。今、私が歩 いている通りにもそれぞれのお店に看板がつけられています。どれ も随分形に凝っていますね。」

ナレーター「無秩序に設置された看板・広告物などは街の景観を堪 し、また、視覚的なノイズとなって本来の広告としての機能にも影 響をきたします。タウンセンターの「街づくり協定」では、通り、 界限ごとに看板・広告物などのデザインや大きさ、取り付け位置、 色などをコントロールすることによって、効果的で町並みの優性を 生かしたサインの使用を推進しています。」

ナレーター『夜の街を彩る光も、大切なサインの』つです。「街づ くり協定」では広場の夜間照明、店舗や看板をライトアップするな ど、夜間の町並み演出を推進しています。」

●タウンセンター地区まわりの幹線道路にて 車群からの引き込みでーーーリポーター

●タウンセンターの道路ネットワーク 日



【「街づくり協定」PART5】 (駐車場・駐輪場についてのルール)

THE 1 1000

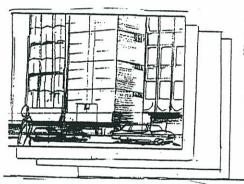
リポーター『ここは××道(幹線道路)です。タウンセンターの道 路ネットワークの中枢として、これらの幹線道路が、車でタウンセ ンターにやってくる人たちのアクセスルートになります。』

ナレーター『広域拠点として期待されているタウンセンター地区内 には今後ますます多くの人々が車で訪れるようになるでしょう。そ こで心配なのが駐車場です。現在、センター地区内にはたくさんの 公共駐車場が計画されていますが、さらに民間でも十分に駐車場を 確保する必要があります。これに対応して、「街づくり協定」では 駐車場等の整備条件が定められています。また、街の厭わいの妨げ にならない駐車場の設置基準の設定、サービス用車両についての規 制が設けられています。1

●通りにてーーーリポーター

●街づくりの成功例映像がダイジェストに

なって画面を通り過ぎる



●総合公園の水と緑と光の美しく象徴的な



●繰からの引き込みで--

NO. A

リポーター『さて、様々な街を巡ってまいりましたが、"成功した 街づくり。には共通点があります。それはルールです! 眠わいの ある街、美しく調和のとれた街づくりにとってルールがいかに音響 な役割を果たしているかがわかりました。」

リポーター『ご紹介してまいりました『街づくり協定』のルール内 容はあくまで基本です。実際には、タウンセンターの街づくりに参 加される地権者のみなざんが協力して、それぞれの通り、界限ごと にルールを発展させて、より個性的な街にしていってください。茹 りや界限は、みなさんの創意工夫を集めることで、楽しくて、自然 に人が果まる賑わい空間になります。」

ナレーター『タウンセンターの完成により港北ニュータウンは首都 圏を含む広域対象の拠点都市としての機能と、緑豊かな自然環境が 調和する魅力ある街になります。それは、住む人、働く人にとって も生活に根ざした「ゆとり」と「うるおい」のかんじられる人間味 豊かな街です。」

エピローグ

リポーター「地枢者のみなさん、この縁あふれる街づくりへの参加 をお願いします。街をデザインするのはみなさんです。力を合わせ て、タウンセンター計画をより実りあるものにしていきましょう。』

港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオ作成業務		絵コンテ 1. 導入部	TCarin = 54 - 34 2 1 2
1. 導入部		タウンセンターの規模	
タウンセンター現地で	・ ポイント ・ タウンセンターの街づくりの進め 方について考えましょう。	新宿 渋谷 と タウンセンター 銀座 MM 2 1	・ポイント ・既存の街の規模と比較 ・それぞれの街の地図(わかり易いもの)にタウンセンターのエリア (わかり易く図示)をラップする。 ・ニュータウンのセンターとしてだけではなく、横浜北部の核となる規模の街づくりであることを示す。 ・
	タイトル	タウンセンターの街づくり	コ・ポイント
,		・タウンセンター建設予定地から模型・CGを 浮かび上がらせる。 ・さらに各予定施設がタウンセンター全体像か ら浮かんでくる。 ・商業・業務・住宅系は沖田氏メモのイメージを 流す。	・多機能・複合化の街づくり ・商業・業務・文化・住居等 ・21世紀に向けた街づくり ・予定されている施設の大まかな紹介。
タウンセンターの位置と交通網	タウンセンターの概要 ・* ポィント	公共空間の特徴	¬ ●ポイント
南関東圏エリアからニュータウンエリアまで ズーム	・タウンセンターの東京に対する位置と交通利便性 ・横浜市内における位置。 ・鉄道網(路線、駅)、道路網(高速、IC、国道)をそれぞれの広さの中で図面にラップさせる。 ・交通利便性が良くなった。 ・広域からの来客に対応できる。	・ヨーロッパの有名な広場とシンボル広場の比較 写真を見せてから平面を比較。 スペイン広場、サンマルコ広場等	・道路の性格分けによる特徴的な道路整備。 ・ヨーロッパ等の都市にある広場と同じ規模のシンボル広場を持つ。 ・を型度によりとした。
	・逆に言えば、競合する街が多い		YAMATE PLANNING CABIN *
港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオ作成業務 ・ 街づくりのキーワード	 ポイント なにについて考えて街づくりをすればよいか、わかり易い言葉を示す。 	絵コンテ 2. 街づくりのキーワード ・ 3. 個性・調和のある街並みづくり	2
1. 賑わいの連続性		4. 魅力的な施設づくり	
2. 快適空間・賑わい空間づくり		5. 便利な街づくり	
	•		YAMATE PLANNING CABIN*

(3) シナリオ第 3 稿 (絵コンテB)

- 3-1. 賑わいの連続性	,	伝コンテ 3-1. 服わいの連続性	3
0 1. MXVV の近秋山	•	賑わいづくりに相応しくない用途	
		商店街の中に突然現れる住宅	● ポイント ・商店街の中に突然人の生活感が出てくるのは、都心性を高める面から好ましくない。
E 市内 植植色色色 4.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1			
馬車路博物館前のガソリンスタンド	ポイント・突然ガソリンスタンドがあり、街	工事現場の仮囲い	● ボイント
相応しくない用途	の願わいを分断している。 ・歩いていても先がなくなってしまったような印象を受ける。 ・歩行者系の道路であるのに、車がいつも出入りして安心して歩けない。 ・歩行者系の道路には立地すべき用途ではない。	MM21のランドマークタワー等 撮影中の良い例があればそれで。	 ・工事中の現場も、仮囲いにペイントを施して、通りの賑わいを損なわないように配慮している。 ・細やかな気配りが街の賑わいを産みだす。
どこか良い例があれば		渋谷公園通り	
	・ポイント ・商店街の中に突然青空駐車場があり、通りの賑わいを分断している。 ・駐車車両が丸見えで、うるおいがない。	DATA MAZO	●ポイント ・大勢の人が歩いている。 ・服わいが連続している。 ・壁の部分にも洒落た絵が描かれて通りの賑わい創りに貢献している。 ・馬車道のガソリンスタンドのような歩行者にとって関係のない施設は殆どない。
賑わいを分断する駐車場		車で流す。	
休日・夜間の賑わう通りの中の閉店施設		絵コンテ 3-1. 賑わいの連続性 ・	
アロー 大同ののMaceの プログの中の関連の機能	・ポイント ・休日賑わっている商店街の中でブラックホールのようにシャッターを閉ざしているビル。 ・夜間真っ暗にしている施設・銀行など夕方閉店してしまう施設 などをいくつかコメントしながら	,	
	見せる。		
・日閉店の業務ビルの賑わいづくり例			
- 露店商に場所を貸す(元町浜銀前) 隣の施設のワゴンセールなどに使っている例 洒落たショーウィンドウを設けている例 等	ポイント休日閉店施設で賑わいづくりの努力をしている例。		
			A-4
間閉店のビルの賑わいづくりの例	A # / \ \		
間閉店のビルの賑わいづくりの例 シースルーシャッターの設置と店内照明 洒落たショーウィンドウを設けている例 建物自体をライトアップしている例	◆ポイント ・通りに明かりを出すことが、夜の 街づくりになる。		

1. 導入部

(3)シナリオ第3稿(絵コンテB)

港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオイ	作成業務		絵コンテ 3-2. 快適空間・賑わい空間づくり	. 4
3-2. 快適空間・賑わい空間づくり ※谷109	ビデオ	街角広場	どこでもよい スチル	
		 ・ ポイント ・ 建物の角のデザインを特徴付けて 場所の目印としている。 ・ 人が集まっても大丈夫な広さを持った広場。 ・ イベントが出来る設備を用意している。 	Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z	
建物全景 広場近景			店先に小さな気配りをしているお店の例を数例。	を下げるだけで、店先を綺麗に整 える場所が生まれます。
渋谷丸井前	ビデオ		自由が丘メイプルタイン ビデオ	
	2	・ポイント・交差点に面して広場を設けている。 ・広場に面した建物の2階に放送ブースがあり、最新の音楽や街の案内などを流して、色々な機能を持たせた広場を創っている。	,	 ・ポイント ・小さい建物がいくつか集まって1つの小さな中庭を創っている。 ・賑やかな街の中でホッと出来る場所を創ることも大切。 ・中庭に面して店舗を配置している。
川崎ルフロン	ビデオ	●ポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	自由が丘〇〇〇〇〇 ビデオ	」●ポイント
		・3つの建物を一体的に建設し、その建物に囲まれるように公開広場を設けている。 ・休日には様々なイベントが開かれている。		・いくつかの敷地の個別の建物の間に小さな通り抜け通路を設けている。 ・このような親密な空間づくりは、公共空間では法律上創ることが出来ない。敷地の中でこそ可能な魅力づくりの方法である。
•		•	•	YAMATE PLANNING CABIN*
港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオ作列・	成業務		絵コンテ 3-2. 快適空間・賑わい空間づくり	57
港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオ作店・ 元町	ゼ デオ	壁面後退	絵コンテ 3-2. 快適空間・賑わい空間づくり ・ 世界の広場の例 ビデオ	r) .
*		#		・ボイント ・この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 ・お祭りの時には、ここに多数の露店が出て、普段とは違った賑わいを創り出している。
*	ビデオ CG	・ポイント ・元町では商店街として歩道の狭さが悩みの種であった。 ・そこで商店街の人全員で1階部分の整面を 1.5mづつ下げて歩道を広げることを取り決めた。 ・その結果豊かな歩行者空間を生み出すことが可能になり、大勢の人が訪れるようになった。 ・通り全体で賑わいづくりに対して協力することも大切である。	世界の広場の例 ビデオ	 ボイント この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 ・
元町	ビデオ CG	 ポイント 元町では商店街として歩道の狭さが悩みの種であった。 そこで間店街の人全員で1階部分の壁面を 1.5mづつ下げて歩道を広げることを取り決めた。 その結果豊かな歩行者で間を生み出すことが可能になり、大勢の人が訪れるようになった。 通り全体で賑わいづくりに対して 	世界の広場の例 ビデオ	 ボイント この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 お祭りの時には、ここに多数の露店が出て、普段とは違った賑わい
元町	ビデオ CG	・ポイント ・元町では商店街として歩道の狭さが悩みの種であった。 ・そこで間店街の人全員で1階部分の壁面を 1.5mづつ下げて歩道を広げることを取り決めた。 ・その結果豊かな歩行者空間を生み出すことが可能になり、大勢の人が訪れるようになった。 ・通り全体で賑わいづくりに対して協力することも大切である。 ・ポイント ・TCの大きな魅力の一つにシンボル広場がある。 ・このようなシンボル的な歩行者空	世界の広場の例 ビデオ	・ポイント ・この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 ・お祭りの時には、ここに多数の露店が出て、普段とは違った賑わいを創り出している。
元町 TCのシンボル広場	ビデオ CG	 ・ボイント ・元町では商店街として歩道の狭さが悩みの種であった。 ・そこで商店街の人全員で1階部分の監面を155mの大学を広げることを取り決めた。 ・その結果豊かな歩行者空間を生み出すことが可能になり、大勢の人が訪れるようになった。 ・通り全体で賑わいづくりに対して協力することも大切である。 ・ボイント ・TCの大きな魅力の一つにシンボル広場がある。 ・このようなシンボル的な歩行者空間は日本では余り例がない。 	世界の広場の例 ビデオ	・ポイント ・この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 ・お祭りの時には、ここに多数の露店が出て、普段とは違った賑わいを創り出している。
TCのシンボル広場 TC全体図にシンボル広場を浮き上がらせ	ビデオ CG スチル	・ポイント ・元町では商店街として歩道の狭さが悩みの種であった。 ・そこで間店街の人全員で1階部分の壁面を 1.5mづつ下げて歩道を広げることを取り決めた。 ・その結果豊かな歩行者空間を生み出すことが可能になり、大勢の人が訪れるようになった。 ・通り全体で賑わいづくりに対して協力することも大切である。 ・ポイント ・TCの大きな魅力の一つにシンボル広場がある。 ・このようなシンボル的な歩行者空	世界の広場の例 ビデオ	ポイント この広場では広場を囲むように回廊が設けられている。 お祭りの時には、ここに多数の露店が出て、普段とは違った賑わいを創り出している。

(3)シナリオ第3稿(絵コンテB)

建物内だから	パッサージュ				
	 ポイント このような幅の狭い、親密な空づくりは、敷地内・建物内だかこそ創り出せる。 パッサージュ=路地空間 	1の例 スチル	アトリウム・通り抜け通路 ・道路空間だけでなく、敷地や建物 の中にも通り抜け通路を創ること で、多様な人の流れを創り、賑わいを多様化させることも、街全体 の魅力づくりには大切である。	スチル	
生まれる。 は、現在の法	 ポイント ・ 通りの幅が狭いことで、人の密が高まり、賑わいが生まれる。 ・ このような狭い道路は、現在の律では出来ない。 ・ 敷地の中で創る必要がある。 	/坂 ビデオ	ボイント ・高さ20mのガラス屋根で覆われた 歩行者道路と建物が一体となった 空間。 ・通路に対しての店舗の連続。 ・ガラス屋根からの自然の光。	ビデオ、スチル	ミラノのガレリア
9出している。	ポイント いくつかの敷地で協力すること 親密な路地空間を創り出してい		 ポイント アトリウムに面して何層ものデッキを設け、店舗を設けている。 いろいろなレベルでアトリウムを 横断するデッキ。 	ビデオ、スチル	イートンセンター
7		- 3. 調和のある街並みづくり	·	築誘導ビデオ作成業務	港北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビ
こデザイン、 L夫。 C、街のイメ	*ポイント ・ギリシャ様式の建物デザインで 並みを統一。 ・白い壁、円柱を用いたデザイン 看板までデザインを工夫。 ・商店街が一致団結して、街のイージづくりの努力をしている。	·通り ビデオ ・		みづくり <u>ユチル</u>	3-3. 調和のある街並みづくり イメージし易い街並み ・表参道 ・銀座 ・元町 ・伊勢佐木町 など
っている。 -に当たって 日織化による	・ポイント ・大倉山同様商店街で協力して、 斉立替えを行った。 ・道路整備も同時に行っている。 ・建物のデザインの統一に当たっ 設計者や建設業者の組織化によ 意識の統一も行っている。	根〇Zモール	・ ポイント ・明治以来の異人館の残る通りの個性を生かし、新しい建物もレンガを用いる工夫をしている。	ビデオ	神戸・北野通り
	VALUATE DI ANNUA DI CAMPA	な通り +ンゼリゼ ハーフティンバー様式) 等	 ポイント ・区画整理の街づくり ・交差点に面して、建物の角にとんがり屋根の等を建てている。 ・建物に番号をつけてわかり易くしている。 	ビデオ	マイカル
ING CABIN・ デザインで街 にデザスン に大き に、街のイメ している。 ・ で当れたによる ・ でもれたによる ・ のでもれた。	・ いくつかの敷地で協力すること 親密な路地空間を創り出してい ・ ボイント ・ ギリシャ様式の建物デザインで 並みを統一。 ・ 白い壁、円柱を用いたデザイン 看板までザインを工夫。 ・ 商店街が一致団結して、街のイージづくりの努力をしている。 ・	が通り <u>ビデオ</u> ・ が極OZモール ・ な通り ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	キを設け、店舗を設けている。 ・いろいろなレベルでアトリウムを横断するデッキ。 ・クウンセンターの街づくりはNTだけではなく、より広域からの集客を目指している。 ・そのためには、街の個性づくりが大切。 ・雑多な街並みでは、広域的な個性を生み出すことは出来ない。 ・ポイント・明治以来の異人館の残る通りの個性を生かし、新しい建物もレンガを用いる工夫をしている。 ・ポイント・区画整理の街づくり・交差点に面して、建物の角にとんがり屋根の等を建ている。 ・建物に番号をつけてわかり易くし	みづくり <u>スチル</u> <u>ビデオ</u>	・ 3 - 3. 調和のある街並みづくり イメージし易い街並み ・ 表参道 ・ 銀座 ・ 元町 ・ 伊勢佐木町 など

"(3)シナリオ第3稿(絵コンテB)

- 3 - 4. 魅力的な施設づくり		•	
3 - 4. 魅力的な施設つくり			
		m+11r	
有楽町マリオン	<u>スチル</u> 	自由が丘	<u>スチル</u>
	・賑わう街には、通りの個性づくり		・自由が丘は駅前に大型店があるも
	と同時に魅力的な施設が欠かせない。		のの、本来の魅力は駅から離れた 所に分散する魅力的な小店舗にあ
	・マリオンは2つの百貨店と5つの		る。
	映画館の複合ビルであるが、この		・デパート、百貨店にはないブラン
	ビルが出来て、銀座の街の人の流 れや来客層が大きく変わったと言		ドを扱うものや、いくつかの小店 舗が集まって魅力的な施設づくり
	われている。		をしているところに、この街らし
		いくつかの場所をパッパッと見せる。	さの魅力がある。
		いくうかの場所をバッバッと見せる。	
		and the same of th	
横浜東急ハンズと相鉄ムービル	<u>スチル</u> 	ホートンプラザ	<u>スチル</u> → ポイント
11 1 7 - 1	・横浜西口のこの商店街は、通りの		・大型のショッピングセンターであ
	先に東急ハンズや映画館・小劇場 が出来たことにより、非常に人通		るが小さな街づくりに似ている。 ・看板や日除けテントの色やデザイ
	りの多い賑やかな通りに変身した。		ンが細かくマニュアルで決められ
	・核的な施設の立地が通り全体の活		ている。
	性化に貢献した例。		·
	7		
		ウェルにかい触っめた悪垢の周	フエル
元町	<u>スチル</u> 	自由が丘など魅力的な看板の例	<u>スチル</u>
	・元町は核となる施設がないが大変		・看板等の小さなものにも、こだわ
	にぎわっている。 ・通りの1つ1つの店舗の魅力の集		りの感じられる店舗は、品揃えに もこだわりが感じられる。
	積によって通り全体が1つの核と		・メーカー支給の看板は、安上がり
	なっている。		であるが、店の魅力づくりにはな
			511.
			(30000000000000000000000000000000000000
*1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	,		
:北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオイ	· 作成業務	絵コンテ 3-4. 魅力的な施設づくり	3
:北ニュータウン・タウンセンター 建築誘導ビデオイ	· 作成業務	絵コンテ 3-4. 魅力的な施設づくり	. 3
	•	絵コンテ 3−4. 魅力的な施設づくり	, 3
	<u>スチル</u> ●ポイント	絵コンテ 3-4. 魅力的な施設づくり	
	スチル ● ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを		,
	スチル ● ポイント ・屋上設備や足元の設備は街並みを 著しく乱す。	絵コンテ 3-4. 魅力的な施設づくり ・	
	スチル ● ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを		3
	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		3
	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		. 3
	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		
備剝き出しのビル	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		3
備剝き出しのビル	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		3
備剝き出しのビル 	 スチル ・ ポイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心 		
備剝き出しのビル 	タボイント ・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	**オイント** ・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。		3
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。		3
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。		3
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の		
備剝き出しのビル 	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	・ ボイント ・ 屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・ 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ ボイント ・ 屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	**オイント** ・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ 上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・ 見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宿東京海上火災ビル 等	**オイント ** 「・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ** 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ** 「上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ** 見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。 ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **		
備割き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	**オイント ** 「悪上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ** 住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ** 「売屋上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ** 「見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。 ** 「売層のマンションであるが、物干しペランダは、外からは見えない		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	**オント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	● ポイント ・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・ 型上の設備を隠すパネルをデザインして、オブジェのように見せている。 ・見せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。 ・ ボイント ・ 高層のマンションであるが、物干しベランダは、外からは見えないように工夫している。 ・ 住宅街の生活様式を、そのまま都		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	**オント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宿東京海上火災ビル 等	**オイント** ・屋上設備や足元の設備は街並みを著しく乱す。 ・住宅では洗濯物やフトンなど都心として相応しくないものもある。 ・児せ方を工夫することで、建物の特徴にしてしまうことも可能。 ・現せ方を工夫することで、連りのは、ないように工夫している。・児せ方を工夫することも可能。 ・ ボイント・高層のマンションであるが、物干しベランダは、外からは見えないように工夫している。・住宅街の生活様式を、そのまま都心生活に持ち込むことはすべきで		
備剝き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宿東京海上火災ビル 等	*** ***・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		
備割き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。 宮東京海上火災ビル 等	*** ***・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		
構製き出しのビル 多数の事例をばらばら見せる。	*** ***・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		

3-5. 便利な街づくり	,		
3-3. 関例な明 ハリ		神戸大丸パーキング	駐車場
老人が苦労して階段を登っている映像 駐車場待ちの長い列の映像	・最後 街の利便性について ・まず、街に来る人を限定しない。 坂の街であるTCの利便性を高めるためには高低差のあるところの機械処理が必要。 ・2つめは、街に来る交通手段を限定しない。 車で来た場合に駐車場を探してしなくて良い街。	昼の表情、夜の表情	・ポイント ・駐車場や駐輪場も便利な街づくりにはなくてはならない。 ・駐車場も街並みを構成する要素のひとつ。 ・通りの賑わいを分断するものであってはならない。 ・通りに面した1階部分に店舗を配置して通りの賑わいに貢献している。建物のデザインも一見して駐車場には見えない。
		歌舞伎町パーキング	
新宿小田急	 ・ポイント ・坂の街であるTCは高齢者や身障者に辛い。 ・大きな高低差のある所には、エレベーターやエスカレーター等の機械装置やスローブが必要。 ・道路レベルと歩行者デッキをエスカレーターで結ぶ。 	・ 放射 (文明/パーイング 一般的なタワーパーキングの写真のあと 歌舞伎町の例を見せる。(全景のみ)	 ポイント 一般的なタワーパーキングは町中にあっても殺風景である。 ・外壁のパネルのデザインを工夫するだけで、これだけのことが出来る。
堀之内	*	平塚MN ビルパーキング	
	 ポイント ・商業施設の裏側の住宅地への歩行者ルート上にエスカレーターを設けている。 ・施設の敷地内に設けている。 ・デザインにも非常に凝って創っている。 ・街の個性になっている。 	全景(隣の親ビルも一緒に)と 足元周り両方見せる。 /	 ポイント このタワーパーキングも外壁パネルを工夫して、オフィスビルのようなデザインにしている。 駐車場の入口周りも植栽を行うなどの工夫をしている。
•	•	•	YAMATE PLANNING CABIN "

□港北ニュータウン・タウンセンター建設誘導ビデオ台本

■プロローグ

港北ニュータウン、骨観(鴨池公園・かしの木台ハイツをバックに)を背骨に 歩いているリポーター。

リポーター挨拶。

- □リポーター 顔出しコメント
- ■リポーター オフコメコメント
- □リポーター「みなさんこんにちは。ここは、新たな都市の形成をめざして開 発を進めている、港北ニュータウンです。今日は、ここ港北ニュ ータウンに、来たるべき21世紀に向けて開発されていく複合機 能都市、タウンセンターの街づくりについて、皆さんとご一緒に 考えていきたいと思います。」

リポーターから青空にパンニングしてオーバーラップ。

●メインタイトル

タウンセンター鳥瞰図CGにタイトルが。 仮題「魅力ある街づくりをめざして」

●タウンセンターの位置づけ

地球、日本地図、南関東圏エリアから港北ニュータウンエリアまでズーム。 CGが展開。

ナレーター「港北ニュータウンは、横浜市中心部から北北西へ12キロ、東京 都心部から南西へ25キロと、地理的な条件に恵まれています。ま た、今後予定されている、鉄道網、広域幹線道路網などの拡充に よって、中部・関西方面への窓口としての機能を持ち、横浜市の 副都心として、さらに首都圏、全国を含む広域を対象とする核都 市として期待されています。」

タウンセンター進行工事状況。(地下鉄から見える状況)

ナレーター「この港北ニュータウンの発展を担う街づくりが、現在急ピッチ で進められています。」

タウンセンターと新宿、渋谷、銀座、MM21を地図上でラップして比較。

ナレーター「タウンセンターは、新宿、渋谷、銀座、みなとみらい21、と同 じような規模を持ち、これらの街づくりに匹敵する日本全国でも 有数の街づくりになります。」

タウンセンターの模型、CG等。

ナレーター「そして、タウンセンターは、ここを訪れるたくさんの人々の要 求に対応できる、商業・業務・文化等の多様な機能、大小様々な 空間・形態が複合する多機能複合型のセンターをめざしています

> 「このようにタウンセンターを広域を対象とする拠点都市にふさ わしい街にするためには、街全体が一体となった魅力をかもし出 す街づくりを行う必要があります。」

建設地区を歩くリポーター。

□リポーター「地権者の皆さんと関係者が協力して行う街づくり、それがタウ ンセンターなんですね。」

『街づくり協定』のための会合等がインサートできれば効果的。

「さて、その一環として、今、地権者の代表の方々と関係者が『 明日のタウンセンターの姿」をみつめ、地区全体を調和のとれた 街にするための検討を行っています。そのひとつが、『街づくり 協定』です。地権者のみなさんが実際に街づくりを行うときの、 良き指針となります。」

「その街づくりの考え方に基づいた、基本的な方向性について考 えたいと思います。街は、大勢の人が訪れて賑わってこそ成り立 つものです。大勢の人々に訪れてもらえるような街を創るには、 次の6つの考え方が大切ではないでしょうか。」

スーパーと連動して。(スーパー部を下線)

■リポーター「それは、

- ①いろいろな用途や機能の建物が立地して賑わいの連続性を持 つ街づくり。
- ②人々が自由に行き来でき、発見のある楽しい街を創る快適な オープンスペースづくり。
- ③建物の個性と通り全体が共鳴する街づくり。
- ④オープンスペースに置かれる水・緑・光・モニュメント等や
- 看板・テント等により、小さな魅力のちりばめられた街並み。
- ⑤広域来街者にも対応できる利便性の高い便利な街づくり。
- ⑥広域的集客力を持つ優良な施設を誘致するための共同化の推 進、つまり、広域的集客施設の立地促進です。」
- □リポーター「それでは、この6つの考え方にそってより良い街づくりをする ためには、どんな点について考えていったらよいかを見ていくこ とにしましょう。」
- ①いろいろな用途や機能の建物が立地して賑わいの連続性を持つ街づくり。 渋谷公園通りを背景に。
- □リポーター「最初は『いろいろな用途や機能の建物が立地して賑わいの連続 性を持つ街づくり。」についてです。まず、相応しくない例から 見ていくことにしましょう。」
- ・好ましくない用途例。

馬車路博物館前のガソリンスタンド、ラブホテル、倉庫、1階の住宅の例を4 面マルチで展開。

ナレーター「このガソリンスタンド、ホテル、倉庫、住宅は、賑わいを分断 している例といえましょう。」

> 「歩行者系の道路であるのに、車がいつも出入りして安心してス ムーズに歩けなかったり、商店街の中に、突然ホテル、倉庫、住 宅が現れ賑わいを分断しています。」

- ・銀座通り/渋谷公園通り。
- ■リポーター「『賑わいの連続性』をもたせた例として、銀座通り、渋谷公園 通りの例を見てみましょう。」
- ナレーター「先程の、ガソリンスタンドやホテル、倉庫、住宅のような歩行 者にとって賑わいを分断する施設はありません。」 「壁の部分にも洒落た絵が描かれていて、公園通りの賑わいづく りに貢献しています。」
- ・好ましくない施設計画例。

殺風景な工事現場の仮囲い、丸見え駐車場、3時に閉まる銀行などの業務施設 夜間真っ暗なシヤッターを下ろした施設を4面マルチで展開。

- ナレーター「また、好ましくない施設として、殺風景な工事現場の仮囲い、 丸見えな駐車場、3時に閉まる銀行などの業務施設、夜間真っ暗 なシヤッターを下ろした施設などもあげられます。」
- MM21の良い仮囲い例

ナレーター「みなとみらい21地区の工事現場には、このような仮囲いが施 されています。細やかな気配りが街の賑わいを生み出しています .]

・施設計画の工夫 銀座等。

ナレーター「賑わいを分断させないように、工夫している例として〇〇〇〇 があげられます。」

- ■リポーター「1階にショールームや店舗を配置して賑わいに貢献しています ل ہ
- ・休日閉店の業務ビルの賑わいづくり例。
 - ナレーター「休日閉店の業務ビルの場合、露店商に場所を提供したり、隣の 施設のワゴンセールなどに使用し、洒落たショーウィンドウを設 けて対応している例があります。」
- ・夜間閉店のビルの賑わいづくりの例 銀座、三の室、

ナレーター「夜間閉店のビルが賑わいの連続性を保たせるために、シースル ーシャッターと店内照明の設置。洒落たショーウィンドウ、建物 自体をライトアップしている例があげられます。」

■リポーター「通りに明かりを出すことが、夜の街づくりになるんですね。」

②人々が自由に行き来でき、発見のある楽しい街を創る快適オープンスペースづくり。

渋谷109を背景に。

- □リポーター「次は、『人々が自由に行き来でき、発見のある楽しい街を創る <u>快適なオープンスペースづくり</u>』についてです。」 「まず、街角広場から見ていきましょう。」
- •街角広場 波谷109/波谷丸井前。
 - ナレーター「渋谷109は、建物のデザインを特徴づけて場所の目印として います。足元には人が集うことができるスペースが用意され、イ ベント等できる設備も用意しています。」
 - ナレーター「渋谷丸井前は、交差点に面した広場を設けています。広場に面 した建物の2階に放送ブースがあり、最新の音楽や街の案内など などを流して、色々な機能を持たせた広場を創っています。」
- ・広場・中庭 川崎ルフロン。
 - ナレーター「川崎ルフロンは、3つの建物を一体的に建設し、その建物に囲まれるように公開広場を設けています。」 「休日には様々なイベントが開かれています。」

自由が丘メイプルタウン

- ナレーター「自由が丘メイプルタウンは、小さい建物がいくつか集まってひ とつの小さな中庭を創っています。店舗を中庭に面して配置して います。」
- ■リポーター「賑やかな街の中で、ほっとできる場所を創ることも大切ですね。」

·壁面後退 元町。

□リポーター「セットバックとも言われる、壁面後退についてご覧下さい。」
ナレーター「従来の元町では、商店街として歩道の狭さが悩みの種となっ、
ていました。そこで、商店街の人全員で1階部分の壁面を1.5 な
づつ下げて歩道を広げること、所謂、壁面後退、とも言われる取
決めを行いました。」

「その結果、豊かな歩行者空間を生み出すことが可能になり、大 勢の人々が訪れるようになりました。」

■リポーター「商店街通り全体で賑わい作りに対して協力することが大切なんですね。」

店先で小さな工夫を行っている例。

□リポーター「これまでは、大型施設を例にした場合でしたが、次は小さい敷 地を例にした場合のものです。」

「どのようなことを考えたら良いでしょうか。」

ナレーター「このように、ほんの少しの壁面の位置を下げるだけで、店先を 綺麗に整える場所があります。(以下、詳細を)」

- ・アトリウム・通り抜け通路。
- □リポーター「道路空間だけでなく、敷地や建物の中にも通り抜け通路を創る ことで、多様な人の流れを創り、賑わいを多様化させることも、 街全体の魅力づくりには大切です。」 「その例をご覧下さい。」

ミラノのガレリア。

ナレーター「ミラノのガレリアは、高さ20kmのガラス屋根で覆われた歩行者 道路と建物が一体となった空間です。」 「通路に対して、店舗が連続しており、ガラス屋根からの自然の 光が鮮やかです。」

神戸、ハーバーランド。

ナレーター「(詳細語る)」

(イートンセンターを少なめに、ハーバーランド多め)

トロント、イートンセンター。

ナレーター「イートンセンターは、アトリウムに面して何層ものデッキを設 け、店舗を設定しています。いろいろなレベルでアトリウムを横 断するデッキがあります。」

- ・パッサージュ 海外の事例数箇所。
- ■リポーター「パッサージュ、所謂、路地空間の例を見てみましょう。」 ナレーター「このような親密な空間づくりは、敷地内・建物内だからこそ事 業者の工夫によって創りだせるものでしょう。」

ハーバーランド/モザイク例追加

渋谷スペイン坂。

ナレーター「要検討/。」

③建物の個件と通りのイメージが共鳴・協調する街づくり。

大倉山エルム通りを背景に。

□リポーター「次は、『建物の個性と通り全体が共鳴する街づくり』について です。」

「その例を見てみましょう。」

- ・大倉山エルム通り。
 - ナレーター「大倉山エルム通りは、ギリシャ様式の建物デザインで街並みを 統一しています。白い壁、円柱を用いたデザイン、看板までデザ インが工夫されています。商店街全体で、街のイメージづくりの 努力をしているといえましょう。」
- ・名古屋 大曽根〇Zモール。

ナレーター「名古屋 大曽根〇Zモールは、大倉山エルム通りとと同じよう に商店街全体で、一斉に立替えが行われました。建物のデザイン の統一に当たって設計者や建築業者の組織化による意識の統一が 行われたのです。また、道路整備も同時に行われました。」

マイカル本牧。

ナレーター「マイカル本牧は、交差点に面して、建物の角にとんがり屋根の 塔を建てています。建物に番号をつけてわかりやすくしています

• 西神中央。

ナレーター「(デザイン・モチーフを揃えて統一感を演出、以下詳細を)」

・アメリカ村。

ナレーター「アメリカ村は、狭い区域にアメリカンカジュアルの店が集積し 、地域の個性を生み出しています。同じような施設を集積したも のも魅力の一つといえましょう。」

大倉山エルム通りを背景に。

□リポーター「タウンセンターの街づくりは、港北ニュータウンだけでなく、 より広域からの集客をめざしています。そのためには、街の個性 づくり、イメージしやすい街づくりが大切というわけなんですね

④オープンスペースに置かれる水・緑・光・モニュメント等や看板等のまとまり による魅力的な街づくり。

自由が丘を背景に。

□リポーター「次は、『オープンスペースに置かれる水・緑・光・モニュメン

トル シアは、 ト海や看板・テント等により、小さな魅力のちりばめられた街並 みについてエオ。」 ごろん 下こい

・看板の氾濫する街並み例をマルチ展開。

自由が丘など魅力的な看板の例

ナレーター「看板などの小さなものに、こだわりの感じられる店舗は、品揃 えにもごだわりが感じられます。」

「メーカー支給の看板は、安上がりではありますが、店の魅力づくりにならない例が多いでしょう。」

・ホートンプラザ

ナレーター「ホートンプラザは、看板や日除けテントの色やデザインが細かくマニュアルで決められています。大型のショッピングセンターではありますが、小さな街づくりをしている例といえましょう」

- ・設備剝き出しのビル等の例を4面マルチで。
 - ■リポーター「次は、設備など剝き出しのビルを例に好ましくない例を見て みましょう。」
 - ナレーター「屋上の設備や足元の設備が剝き出しのビルは、街並みを著しく 乱します。」
- ・新宿東京海上火災ビルなどの事例。

ナレーター「新宿東京海上火災ビルは、屋上の設備を隠すパネルをデザイン して、オブジェのように見せています。見せ方を工夫することで 建物の特徴にしてしまうことも可能となっています。」

⑤広域来街者にも対応できる利便性の高い街づくり。

堀之内を背骨に。

□リポーター「次に、「広域来街者にも対応できる利便性の高い<u>便利な街づく</u> り」についてご紹介しましょう。」 「『広域来街者にも対応できる利便性の高い街づくり』にするためには、2つの事柄があげられます。まず第1に、街に来る人を限定しないということです。そのために、坂のあるタウンセンターの利便性を高めなければなりません。そこで、高低差のあるところのエスカレーター等の機械処理が必要となります。」 「第2には、街に来る交通手段を限定しないということです。そ

のために、車で来た場合の駐車場、駐輪場を探さなくてもよい街 にしなければなりません。」

「それらの例をご覧下さい。」

公開エスカレーターの例

堀之内/川崎ルフロン/岡場ダイエー。

ナレーター「堀之内では、商業施設の裏側の住宅地への歩行者ルート上にエ スカレーターを設けています。施設の敷地内にも設け、デザイン にも非常に凝っていて、街の個性となっています。」

ナレーター「川崎ルフロンは、3つの施設で共同で設けた広場の中心に、公 共利用のできるエスカレーターを設けています。」

ナレーター「(岡場ダイエーについて)」

・駐車場/神戸大丸パーキング

- ■リポーター「駐車場の確保はタウンセンターの課題といえますが、街並みに 留意した駐車場整備が大切です。」
- ナレーター「神戸大丸パーキングは、通りに面した」階部分に店舗を配置し て通りの賑わいに貢献しています。建物のデザインも一目見ただ けで駐車場には見えず、賑わいの連続性をもたせています。」
- ・歌舞伎町パーキング

ナレーター「一般的なパーキングは町中にあっても殺風景となる場合が多い ようです。歌舞伎町パーキングは、外壁のパネルのデザインを工 夫するだけで、お洒落な感覚となっています。」

・自転車であふれるデパート、ショッピングセンター。

[大型施設では駐輪場も必要とうたう]

⑥広域的集客施設を誘致するための共同化の推進。

有楽町マリオンを背景にリポーター。

□リポーター「最後に、『広域的集客力を持つ優良な施設を誘致するための共 同化の推進、つまり、広域的集客施設の立地促進』についてご紹 介しましょう。」

「それらの例をご覧下さい。」

・共同化の事例/有楽町マリオン。

ナレーター「有楽町マリオンは、2つの百貨店、5つの映画館と新聞社の複 合ビルです。」

> 「このビルができて、銀座の街の人の流れや来客層が大きく変わ ったといわれています。」

川崎ルフロン。

ナレーター「川崎ルフロンも百貨店、量販店、専門店の共同ビルです。」 横浜東急ハンズ。

- ナレーター「横浜西口のこの商店街は、通りの先に東急ハンズや映画館・小 劇場がてきたことにより、非常に人通りの多い賑やかな通りに変 身しました。核的な施設の立地が通り全体の活性化に貢献した例 と言えましょう。」
- ・敷地の共同利用(小さい施設の利用)/自由が丘メイプルタウン ナレーター「自由が丘メイプルタウンは、小さい建物がいくつか集まってひ とつの小さな共同の中庭を創っています。このように路地空間も 生み出すことができました。」

リポーター、有楽町マリオンでまとめる。

□リポーター「このように、大勢の人を集める力を持った施設を立地させるた めにも、共同化は大切なんですね。」

●エピローグ

タウンセンター通りにて。

□リポーター「さて、港北ニュータウン、タウンセンターの街づくりの考え方 に沿って様々な街を見てきました。ご紹介してまいりました各地 の街づくりでは、地権者の方や開発者、行政が協力して街づくり を進めています。」

成功例のダイジェストがダイナミックに展開。

ナレーター「そこでは、共通の考え方を協定や協議事項といった約束事、所 謂『街づくり協定』を創り、お互いの取決めを行い、それに基づ いて計画的な街づくりを行っています。」

> 「タウンセンターの街づくりに参加される地権者の皆さんと関係 者が協力して、タウンセンターに共通の考え方や協議事項といっ た約束事にして、お互いの取決めを行い、それに基づいて計画的 な街づくりを推進していくことで、他の都市に負けないすばらし い街をつくりだすことができるでしょう。」

タウンセンター通りにて。

□リポーター「タウンセンターの街づくりに参加される地権者のみなさんが協 力して、タウンセンターに共通の、或いはそれぞれの通り・界隔 ごとに約束事を創って、協調しながら街づくりを進めてゆく必要 があります。」

> 「この『街づくり協定』にそって皆さんの創意工夫を集めること で、楽しく自然に人が集まる、賑わいのある街を創っていきまし ょう。」

タウンセンターの完成 C G とこれまでの印象的な実写(街の人々の表情)がモ ンタージュして。

ナレーター「港北ニュータウン・タウンセンター。この完成により、港北ニ ュータウンは首都圏を含む広域対象の拠点都市としての機能と、 緑豊かな自然環境が調和する魅力ある街となるでしょう。」 「それは、住む人、働く人にとっても生活に根ざした「ゆとり」 と「うるおい」の感じられる人間味豊かな街です。」

カメラに向かって呼びかけるように。

□リポーター「地権者のみなさん、この緑あふれるタウンセンターの街をデザ インするのはみなさんです。力をあわせて、タウンセンターの街 づくりをより実りのあるものにしていきましょう。」

2-4. 撮影スケジュール

210 /

き北ニュ・	- タウン	・タウンセンター スケ:	最影内容	NO.1	
А	班(高	高橋・紀野・ビット)	B	班()	丸山・平原・ビット)
日 時	場所	内 容	日時	場所	内 容
			2 / 26 9:00~	桜木町 駅	動く歩道(トイレ前)集合
			10:00	馬車路	博物館前のガソリンス
			11:30	MM21	タンド 工事現場仮囲い
		41	13:30 15:00	元町 本牧	食事 壁面後退 マイカル本牧。
2 / 26	·	名古屋前日移動 清野、小竹氏、髙橋、 紀野、中林、カメラ アシスタ ント 宿泊先 チサンホテル 名域 名古屋市北区清水4-14 -14 tel052-916-3311			
2 / 27 10:00 14:00	名古屋 大阪	大曽根 O Z モール アメリカ村。			
21:00	三の宮	夜間閉店のビル 宿泊先 神戸ワシント ンホテル tel078-331-6111			
2 / 28 10:00	神戸	西神中央。 ハーバーランド 大丸パーキング	2 /28 (E)	川崎浜港北	川崎ルフロン。+ラヴネテナル 横浜東急ハンズ 庁 仮囲い
					/3時に閉まる銀行/ 夜間真っ暗シャッター を下ろした施設

1日 またましゃーターコメント直し、 28# Fz47,

NO. 2

	26# (14/)			70, 2
A 班	(髙橋・紀野・ビット)	E	3 班()	丸山・平原・ビット)
日時場別	内 容	日時	場所	内 容
3 / 2 9:00 渋谷	1 0 9 広場集合	3 / 2 9 :00	自由が丘	自由が丘駅集合
10:00 渋谷	●渋谷とリポーター 渋谷公園通り 09を背景に 街角広場 渋谷109 /渋谷へ大村 園通り/渋谷スペイン	10:00	自由が丘	自由が丘メイプルタウン 自由が丘など魅力的な 看板の例 敷地の共同利用(小さい施設の利用例)
14:30 新宿	坂 新宿東京海上火災ビル /歌舞伎町パーキング	13:00 15:00	銀座	●自由が丘とリポータ 銀座通り/施設計画の 工夫 銀座等/共同化
	他 ・ 1 階 報 ・ 2 を ・ 3 時 まま ・ 3 世 まる ・ で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	18:00		夜間閉店のビルの賑わいづくり例 他 他 で間真っ暗なシャッターを下ろした施設
3 / 3 9:30 有楽町	有楽町マリオン前集合	3 / 3	横浜	
13:00 大倉山	●オッカン。 有タップを 有ののでは ののでである。 ででは ででである。 でででは ででである。 ででである。 ででである。 ででである。 ででである。 でのできる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。		横浜新横浜	横浜市環境事業局 清掃ショット 最り スル よくのホテル倉庫 他・1 階系/ とのの を もし、 というで を もし、 というで というで というで というで というで というで というで というで
八屆日	リポーター。 大倉山エルム通り			ク 3 時に閉まる取行/ 夜間真っ暗シャッター を下ろした施設

2-4. 撮影スケジュール

Na. 3

					740.2
A	延(記	高橋・紀野・ビット)	В	班(列	九山・平原・ビット)
日時	場所	内 容	日時	場所	内 容
3 / 4		お休み	3 / 4		岡場ダイエーロケ (Eddy 生 2-写真)
3 / 5		● 港北ータウン と 景を ・ リポニュータウン の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	3 / 5		スチール撮り ★他撮り残し分
3 / 6	堀 多センタ	●堀之内とリポーター 堀之内景観 ★他撮り残し分	3 / 6	ナムコ横浜	横浜市環境事業局 商品ショット撮り ★他撮り残し分

接景 ス タ ッ フ 監 修 小竹 明夫氏 (山手総合計画研究所/045-662-4836) フロテューサー 清野 一道 (株式会社ナムコ C G プロジェクト/045-593-0711) 演 出 [A] 髙橋 義一 (有限会社ブリッジ/044-246-7905)

出 [B] 丸山 もえる (03-3473-1221) 影〔A〕紀野 正人 (045-982-1126)

(有限会社ブリッジ/044-246-7905) 影 [B] 平原 博文

ピットプランニング (有限会社ビットプランニング 代表中林/03-3225-5846)

メイクスタイリスト 村島 (株式会社アロス 03-3639-8848) 岩崎 由美 (鹿賀の屋株式会社 03-5232-3400) リポーター

制作スケジュール表

スケシュール提出日		作	品	名	時間
	港北ニュー タウ		ン ンター	建設誘導ビデオ	20分

有「限会社 ブリッジ 〒210 川崎市川崎区本町1-8-3 アルス川崎106 号 TEL 044-246-7905 FAX 044-246-7906

クライアント	担当	TEL	FAX
エージェンシー	担当	TEL	FAX

月/日	曜	P	容	J.		曜	内	容	月/日	曜		内 容	٦		スタッフ
	月					月			2/22	月				ブロデューサー	清 野
	火					火			23	火			٦	制作	
	水					水			24	水		***************************************	7	演出	高橋・丸山
	木					木			25	木			٦	演出助手	
	金					金			26	金	-			撮影	紀野・平原
	土					土			27	土			٦	撮影助手	ピット ブランニング
	1				,				28					照明	
	月					月			3/1	月				照明助手	
	火					火			2	火		撮影		V E	ビット ブランニング
	水					水			3	水				VTR	
	木					木			4	木				音声	
	金					金			5	金				音声助手	
	土					土			6	土		仮編		美術	
						.j::			7	r.				スタイリスト	村島
	月					月			8	月	Q	双編試写		27119	
	火					火			9	火				リボーター	岩崎由美
	水					水			10	水	7	4編(10:00~)		+ V - 9 -	
	木					木			11	木	N	1A (17:00 ~)	7	音楽	田中
	金					金			12	金				編集室	トゥインクルランド
	土					±			13	土			1	MA室	トゥインクルランド
						22)			14	E)			11	タレント	
	月					月			15	月					
	火					火			16	火			11		
	水					水			17	水			11		
	木					木			18	木			11	-	
	金			Γ		金			19	金			11		
	±					±			20	土			1		
\$2 23 23	P.			 T	90				21				11		

