

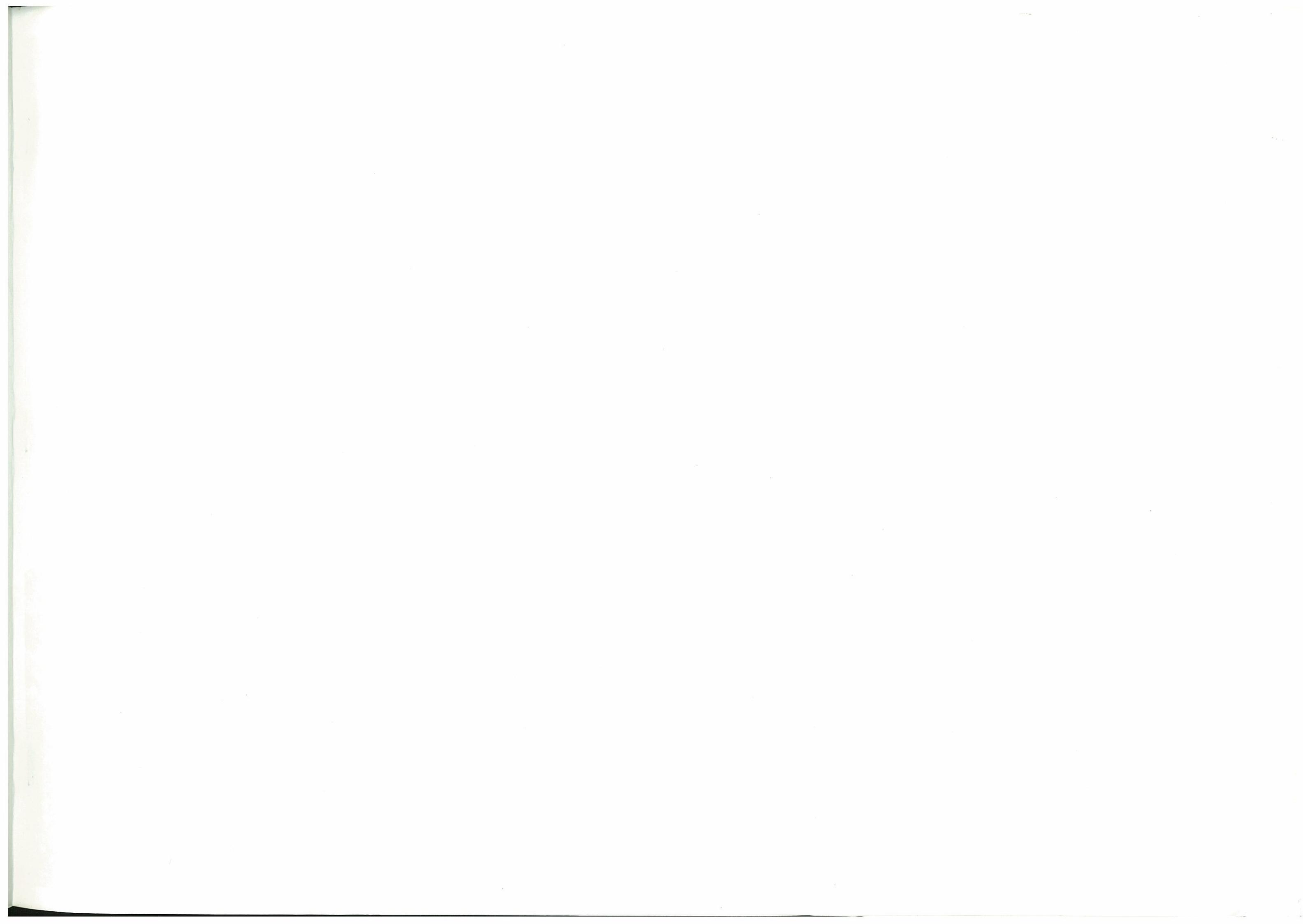


港北ニュータウン
タウンセンターの街づくり協定
の運用に係る検討業務委託
報告書

平成9年 8月
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
(株)山手総合計画研究所

用語集

ページ	用語	意味
2	建基法	「建築基準法」の略
	非住戸利用	建物の階を住居以外の用途に利用すること。
3	建基法「地階」	建築基準法施行令第1条1項二号 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう。
	建基法「地盤面」	建築基準法施行令第2条2項 建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
	協定【平均G L】	本協定上、建物の階数を算定する基準。建物が面するそれぞれの全面道路の平均の高さ。
	F L	フロアレベルの略。建物周囲の基準点(±0)を基準とした建物内部の床の高さ。
9	広域店舗案内	貸し看板で地域内店舗誘導等のための看板
	低層部	建物前面の歩道面から約10mまでの高さの部分
	中高層部	建物前面の歩道面から約10m以上の高さの部分
	見附面積	建物の各立面の垂直投影面積。



港北ニュータウン
タウンセンターの街づくり協定
の運用に係る検討業務委託
報告書

平成9年 8月
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
(株)山手総合計画研究所



はじめに

『街づくり協定』（93年5月運用開始）及び『街づくり協定ガイドライン』（94年5月運用開始）が運用されて3年あまり経過し、96年10月の時点で「街づくり協定行為届出」件数が約80件にのぼった。

本業務では、これまでの『協定』及び『ガイドライン』の運用状況の中で特に事業者側からの要望の多い「住居導入の緩和」「看板・広告物などの基準の見直し」といった6つの問題点を、協定運営委員会の諮問機関として発足した協定運用小委員会によって検討し、改良運用基準の作成を行った。

協定運用小委員会は全6回開催され、協定運営委員会から参加の地権者4名と横浜市・住都公団・港北都市開発センターの計7名に事務局が加わり、6つの問題点について以下のような観点で議論が行われた。

①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について

; 敷地に接する前面道路の高低差や敷地の地形上の問題から、ガイドラインで謳われている2層分の非住戸利用が判断しにくく、『協定上の階数（1階）の定義』『景観的配慮』を基準化することで、敷地内での住宅導入可能な範囲を明確にする。

② 住宅配置可能地区外における住居系機能の暫定利用について

; 現在の景気低迷下で商業・業務系テナントの確保が難しく、事業者側からの「住居導入の緩和」要望が強いことをうけて、TCの早期熟成という観点から住宅配置可能地区の変更は行わない範囲での住居系機能の暫定利用を基準化する。

③ 看板・広告物の取扱いについて

; 横浜の副都心としてのTCの集客能力を強化し、商業・業務系施設の積極的な立地及びテナントの積極的な入居を促すために、協定の変更を行わない範囲内で、エリアの改訂・低層部の積極的な緩和といったガイドラインの見直しを行う。

④ 暫定利用時におけるペデと敷地のレベルの取扱いについて

; TCの早期熟成という観点から暫定的土地利用に対する基準の緩和を行う。

⑤ 小規模敷地における隔地駐車場の取扱いについて

; ガイドラインに則った自前駐車場の確保が難しい敷地における隔地駐車場の許容を行うとともに、駐車場の確保と街並みの賑わいの連続性という観点から、将来的な街並み形成を念頭に置いた段階的な駐車場確保の考え方を示す。

⑥ 界隈性の創出について

; 将来的な通り毎・街区毎の街並みの特徴付けを行うことを前提とし、施設立地状況を見据えた段階的な界隈性の創出の考え方を示す。

この報告書は『協定』及び『ガイドライン』の改良運用基準を提示するとともに、協定運用小委員会における検討の経緯をまとめたものである。

もくじ

I. 本編

検討フロー図	1
①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について —レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2階の取扱い	2
② 住宅配置可能区域外における住居系機能の暫定利用について	6
③ 看板・広告物の取扱いについて	9
④ 暫定利用におけるペデと敷地のレベルの取扱いについて	16
⑤ 小規模敷地における隔地駐車場の取扱いについて	17
⑥ 界隈性の創出について	20

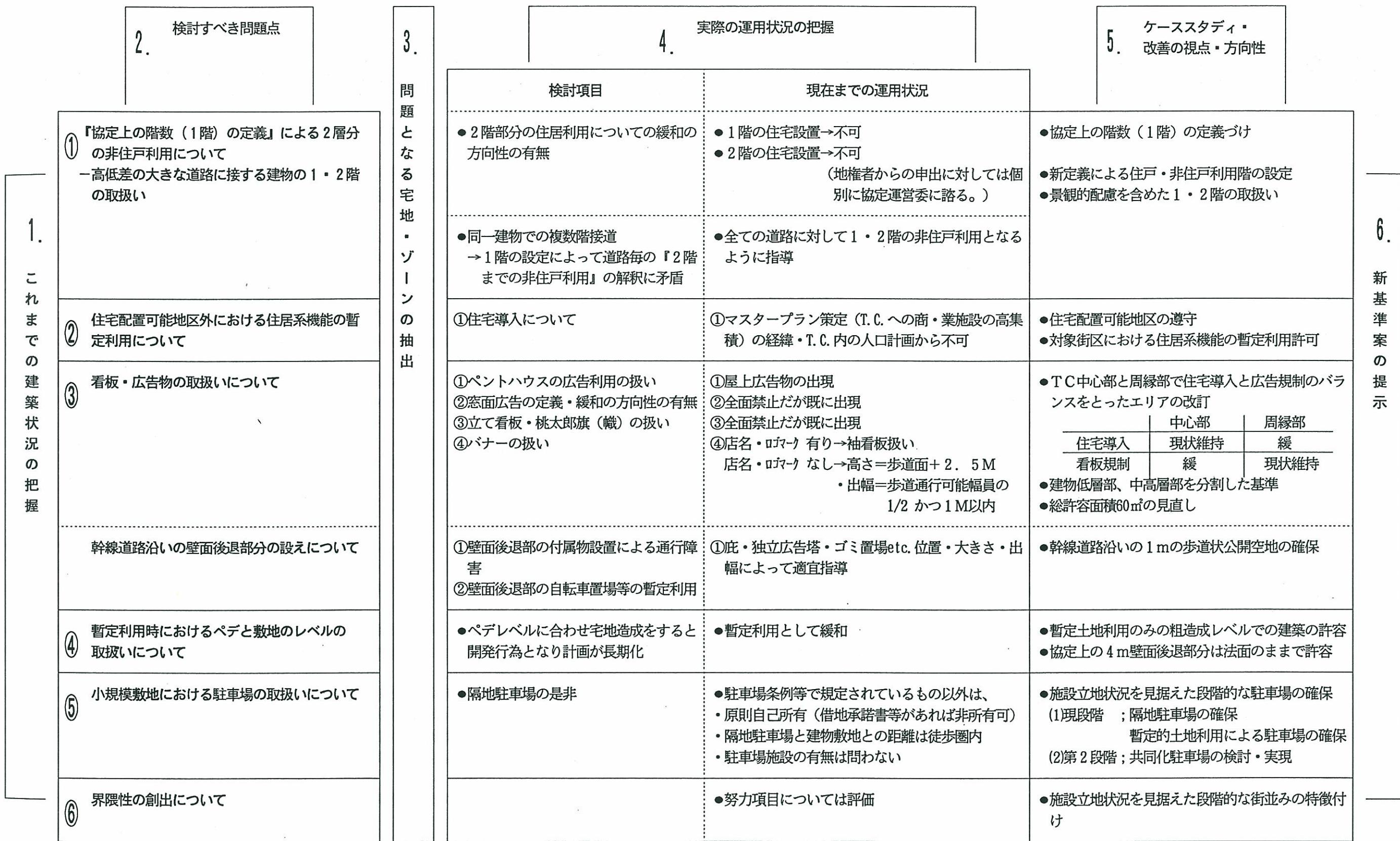
II. 資料編 協定運用小委員会資料及び議事録

第1回 97. 2/19
第2回 97. 3/13
第3回 97. 4/11
第4回 97. 5/16
第5回 97. 7/7
第6回 97. 8/4

I . 本編



検討フロー図



検討小委員会スケジュール

2/19 3/13 4/11 5/16 7/7 8/4
 第1回 第2回 第3回 第4回 第5回 第6回
 YAMATE PLANNING CABIN

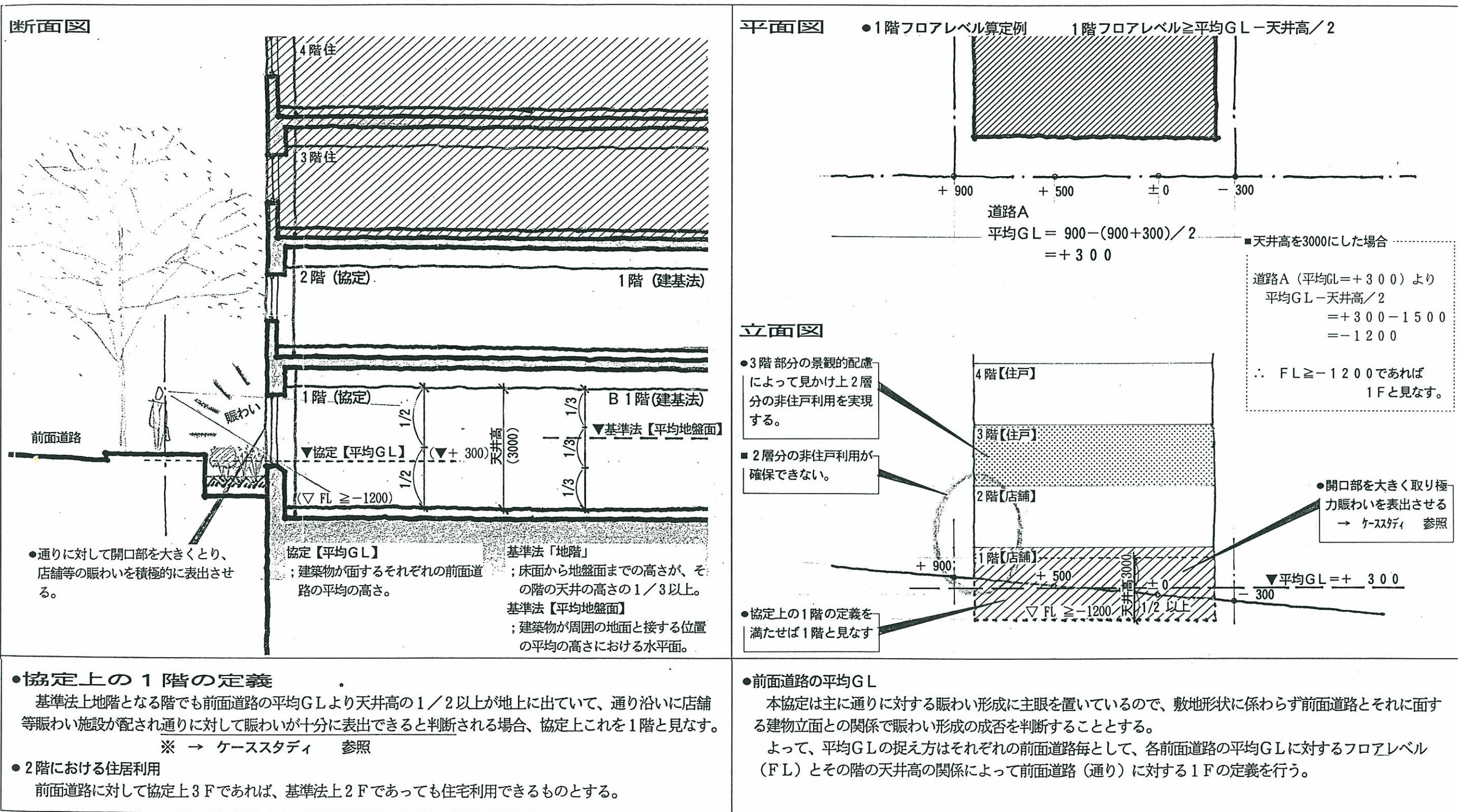
① 『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について — 高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用
	是正点
② 用途	<ul style="list-style-type: none"> ● 2階での住居利用要望について
[3] 1階の用途	<p>→ ガイドライン通り「2階までの非住戸利用」を指導している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高さの違う2つ以上の道路に接する宅地について
	<p>→ 全ての道路に対して『2層分の非住戸利用』となるよう指導している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各道路からの階数の見方と建物自体の階数設定の矛盾が生じる。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 高低差の大きな道路に接する建物の1階が埋もれる（半地下階が生じる）場合について
	<p>→ レベル設定、開口部、ピロティ等によって通りに対して極力開くように指導している。</p> <p>→ 3階バルコニーデザインを1・2階に合わせ、見かけ上2層分の非住戸利用となるよう指導している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 前面道路に対して開口部が取れず賑わいが表出できない。 ● 高低差の大きな道路での1階と認める階数設定の基準が必要がある。 ● 前面道路の高低差によって2層分の非住戸利用に見えない部分が生じる。 ● 小規模敷地の共同化をする場合、敷地に接する道路の高低差が大きくなる。対応策の必要がある。
ガイドライン (P. 6)	
	<p>良好な商業・業務施設立地のため、住居は3階以上に設けるようにしてください。 (ガイドライン4-2)</p>
通りに面した1・2階部分は、通りの賑わいづくり上重要であるので、賑わいを生み出さない住居は設けないようにしましょう。	
対象／住居配置可能地区	

改良運用基準の考え方
■ 原則：従来運用の遵守
1. 『全ての道路に対して2層分の非住戸利用』は変えない。
従来の運用通り「全ての道路に対して2層分の非住戸利用」となるよう指導する。但し、以下の様な場合は2層分の非住戸利用とみなす。
■ 運用基準の明確化
2. 『協定上の階数（1階）の定義』
<ul style="list-style-type: none"> 通りに対する賑わい形成という観点から、建築基準法とは別に前面道路から見た階数（1階）の設定を協定独自に行うものとする。 【P. 3 参照】
3. 『前面道路の高低差が大きな宅地』での基準
<ul style="list-style-type: none"> TC中心部や幹線道路沿道といったエリアによる緩和はせず、即地的な解決策をとる。 前面道路の高低差によって半地下となる階（建基法上地下1階）が『協定上の階数（1階）の定義』で1階と判断される建物であれば、建基法上2階となる階であっても3階と判断し住戸利用を認める。 【P. 4 参照】
4. 『景観的配慮』による2層分の非住戸利用の確保
<ul style="list-style-type: none"> 改良運用基準の補完規定として現行運用例を基準化する。 『協定上の階数（1階）の定義』の条件を満たす建物であっても、通りに対して見かけ上『2層分の非住戸利用』が確保されていないと判断される場合は、3階（住戸利用階）のファサードデザインの工夫や建物全体の賑わい形成による『景観的配慮』を行うものとする。 【P. 4 参照】

『協定上の階数（1階）の定義』

- 以下の基準を満たす場合、建築基準法上の「B 1階・1階・2階～」を協定上「1階・2階・3階～」と見なす。



ガイドラインの改良運用基準

* 階数の設定については『協定上の階数（1階）の定義』に基づく。

『高低差の大きな前面道路1つに接する場合』

① 2層分の非住戸利用
『協定上の階数（1階）の定義』を満たした協定上の3階であれば住戸利用できる。

② 景観的配慮
『協定上の階数（1階）の定義』を満たしても、前面道路の高低差によって部分的に「2層分の非住戸利用」に見えない所がある場合は、3階部分での景観的配慮が望ましい。

●景観的配慮
部分的に「2層分の非住戸利用」に見えない所がある場合は3階の景観的配慮を行うことが望ましい。

『景観的配慮』

- バルコニー仕様の配慮 バルコニー内が見えないような外壁の仕様とする。
- バルコニーデザインの配慮 仕上げ、色彩、目地割り等を1・2階と揃える。
- 物干し・室外機を見せない配慮 天吊り金物は使わず、腰壁内に収める。

『表裏2つの道路に接する場合』

① 2層分の非住戸利用
ひとつの敷地で高さの異なる表裏2つの道路に接する場合、それぞれの道路に対して『協定上の階数（1階）の定義』に基づく「2層分の非住戸利用」の確保を行う。

① 2層分の非住戸利用
道路Bに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保。

① 2層分の非住戸利用
道路Aに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保。

『高低差の大きな3つ以上の前面道路に接する場合の敷地全体での判断』

① 2層分の非住戸利用
道路Aに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保している。

① 2層分の非住戸利用
道路Cに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保している。

<景観的配慮の考え方>

● ケーススタディ 「【前面道路の高低差が大きい場合の通りに対する賑わい】

- 問題点 → 前面道路の高低差が大きい場合、1階が景観的に埋もれてしまう。
(1階階高を大きく出来ない。メイン道路への1階の賑わいが表出しにくい。)
- 以下の様に建物タイプ別にファサードデザインや動線・開口部等の取り方によって1階～3階までのファサード全体で賑わいの演出に貢献していると思われるものは【景観的配慮】と見なす。

	1. 壁面後退型	2. 1・2階併用型	3. ピロティ型	4. スキップ型	5. 緩衝帯型
各 図 事 例 等					
角 柱 言 及 等					
角柱 言及	<ul style="list-style-type: none"> ●1・2階部分のみを十分に壁面後退し外壁と歩道の緩衝帯として建物レベルにあった歩道状空地を設ける。 ●賑わい施設の開口部を大きく取れば歩道からの見下げとなり中の様子が分かりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●1階部分では主にエントランスの賑わいを前面に出し、2階へのアプローチデッキなどで全体の賑わいを補う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●十分な壁面後退が出来ない場合、メインエントランス部分を1・2階吹き抜けのピロティにするなど、街角広場風に設えることで局部的に賑わいを表出させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●1・2階をスキップフロアとし前面道路の高低差に係わりなくエントランスを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ●前面道路に対しポルティコやアーケード・アトリウムなどを設けることで外壁との緩衝帯をつくり出しファサードデザインそのもので賑わいを醸しだす。

② 1 住宅配置可能地区外における住居系機能の暫定利用について

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用 問題点	改良運用基準の考え方
<p>ガイドライン (P. 6)</p> <p>住居の計画は住居配置可能地区で計画出来るものとします。 (ガイドライン 4-1)</p> <p>タウンセンターは港北ニュータウンのセンターであると同時に、横浜市北部地域のセンターとしての役割も期待されています。そのためには、商業施設や業務施設を集積させることが大切ですが、港北ニュータウンにおけるバランスの取れた街づくりも考慮し、タウンセンターには約1万人の定住人口を計画しています。供給処理施設等の基盤施設も、この人口計画を基に造られています。</p> <p>タウンセンターの中心部分は、街の核にふさわしい商業・業務系の施設集積をはかる必要があるため、住居の利用は中心部以外の街区(住居配置可能地区)で行いましょう。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階の住居導入について →協定・ガイドライン通り住居導入は認めていない。 ● 2階の住居導入について →ガイドライン通り住居導入は認めていないが、地権者からの申出によって協定運営委員会において不調となり2階への住居導入を行ったケースはある。 →住居配置可能地区以外での住居導入を認めていない背景を説明 <ul style="list-style-type: none"> (1) T.C.マスタープランのコンセプト (横浜市副都心の位置づけ、商業・業務施設の高集積) (2) 皆で話し合いを重ねて作ってきた「街づくり協定」だから自分たちで守るのが大切 (3) 人口計画の順守 (4) [申し出] [ゾーニング] [換地] といった段階的経緯での合意を無にしない。 ● 住居導入要望が多い。検討の必要がある。 	<p>■ 原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「住宅配置可能地区」の変更はしない。 2. 「対象街区に対し特例として住居系機能の暫定利用を認める。」 <ul style="list-style-type: none"> ● 協定の変更を行わず、商業・業務系施設集積の補完支援策として、対象街区に対し条件を満たすものに限り、住居系機能の暫定利用を認める。 ■ 対象街区に対し、以下の3条件を満たすものに限り、住居系機能の暫定利用を認める。 <ol style="list-style-type: none"> 用途条件 <ul style="list-style-type: none"> ・従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用のものとする。 ・分譲しない。 ・容積は容積率対象床面積の50%未満とする。 景観的条件 <ul style="list-style-type: none"> ・住居系機能導入階は全ての道路に対して5階以上の階とする。 ・外壁デザインは非住戸利用階と揃える。 <p>※階数設定は『協定上の階数（1階）の定義』による</p> 間取り条件 <ul style="list-style-type: none"> ・基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。 ・非住戸利用に転用する際にその価値や利用勝手が損なわれないような間取りとする。

ガイドラインの改良運用基準

<街区

「協定の変更はない。右図の街区について以下の条件に基づき、住宅系機能の暫定利用を認める。

<街区

<1>

(1) 用途条件

- 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用（ある期間で住宅利用が終了することが事前に分かること）が望ましい。
- 住宅系機能部分の床の分譲は不可。
- 住宅系機能の導入は容積率対象床面積の50%未満。

対象

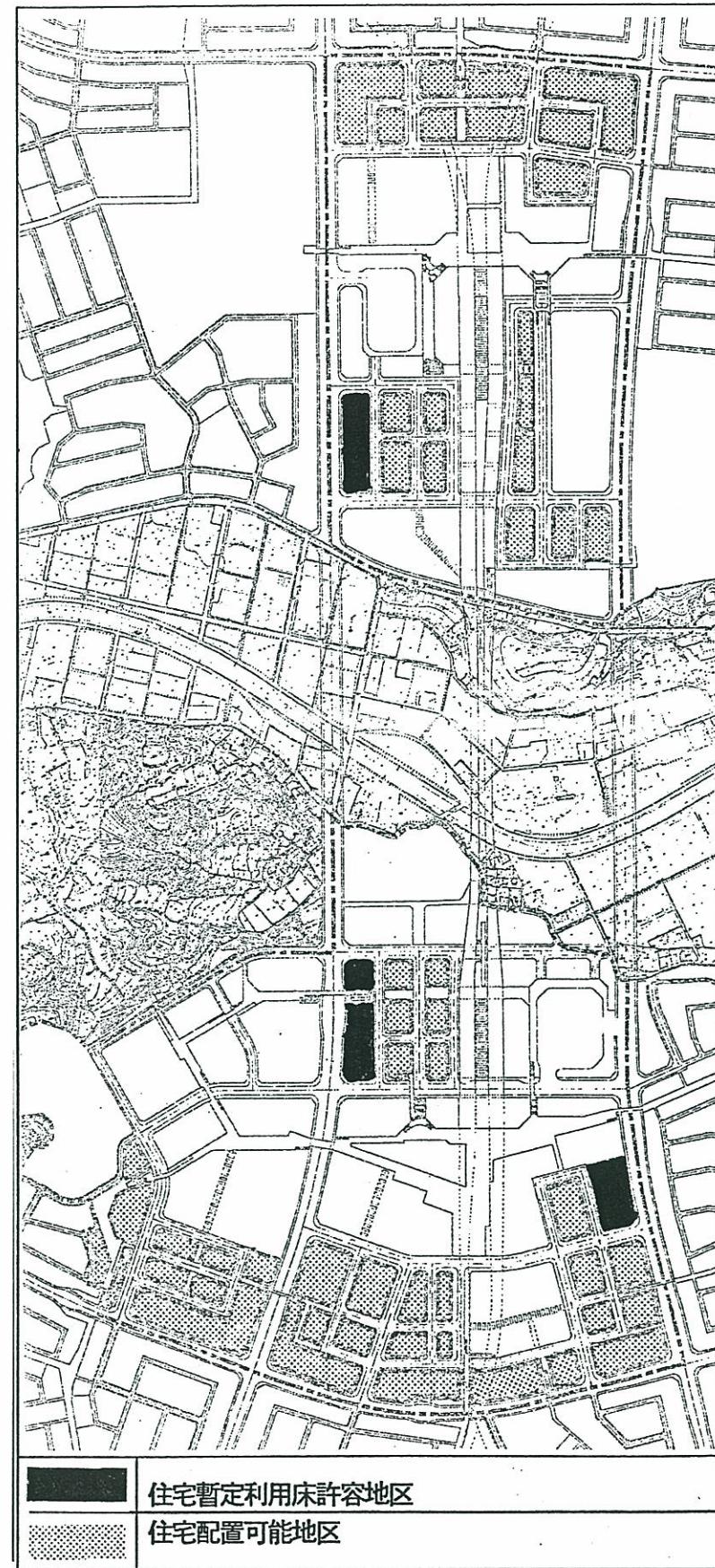
(2) 景観的条件

- 住宅系機能の導入は敷地に接する全ての道路から見て5階以上の階とする。
- 外壁のデザインは下階（4階以下）と揃える。

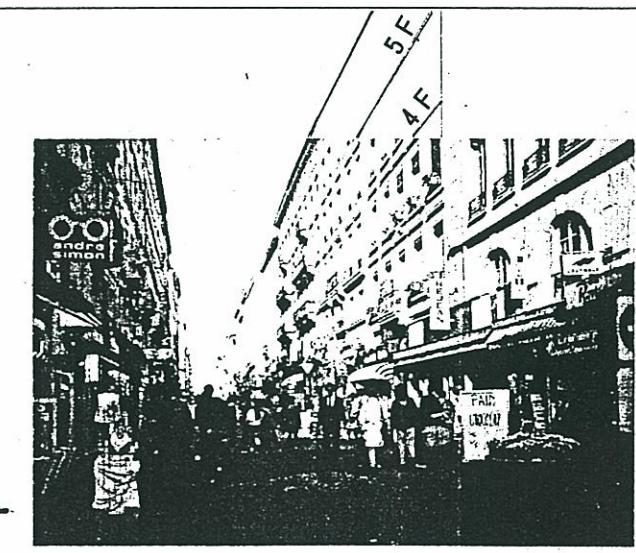
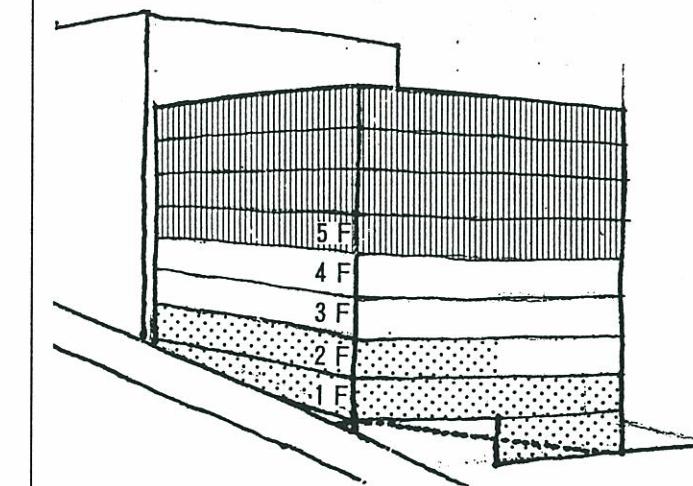
『階数設定は協定上の定義を用いる。
（3ページ参照）』

(3) 間取り条件

- 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- 将来的にオフィスとして利用する際に、その価値や利用勝手が損なわれないような間取りを条件とする。
- 住宅系機能分の駐車台数は戸数の7割程度確保することとする。



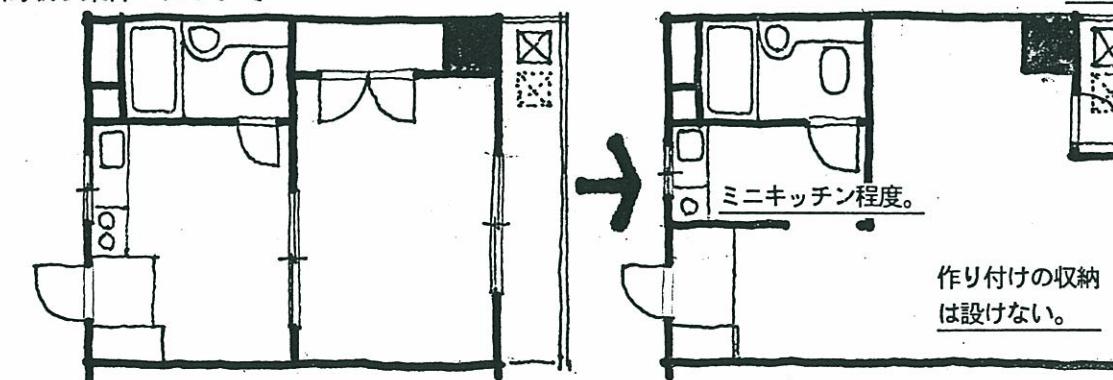
(1) 用途条件 (2) 景観的条件 について



●容積率対象床面積の50%未満かつ5階以上の考え方

- 【50%未満】・商業・業務系施設の集積を目的とし住宅系機能の導入は建物の半分以下に抑えたい。
- 【5階以上】
 - 歩道から2層分の非住戸利用（賑わい施設）の倍のボリューム（4階まで）は非住戸利用としたい。
 - アレベルでは、5階以上の住宅であれば通りの景観上さほど気にならない。
 - 単独に建物を見た場合でも、下階とデザインが揃っていれば問題ない。

(3) 間取り条件 について



- 間仕切り壁；簡易に取り外し可能であることが前提条件。軸体としてワンルーム、面積は不問。
- 床仕上げ；畳敷きにしない。床下配線が出来るようフリーアクセスフロアが望ましい。
- 階高；将来オフィス利用のできるよう天井裏・空調スペースの余裕やオフィス家具配置のできる天井高を考慮した階高とする。（ex. 階高≥概ね3500）
- 収 納；作り付けの収納は設けない。
- キッchen；ミニキッチン程度。給湯室として独立して利用できるような配置にする。
- バルコニー；洗濯物干しを付けない。避難バルコニーとして利用できる最小限の面積とする。開口部の取り方・バルコニーの植栽等設えによって物干し利用ができないと判断されるものは許容。
- 電気容量；オフィス利用を前提とした容量の確保。

③

<街区の選定の考え方>

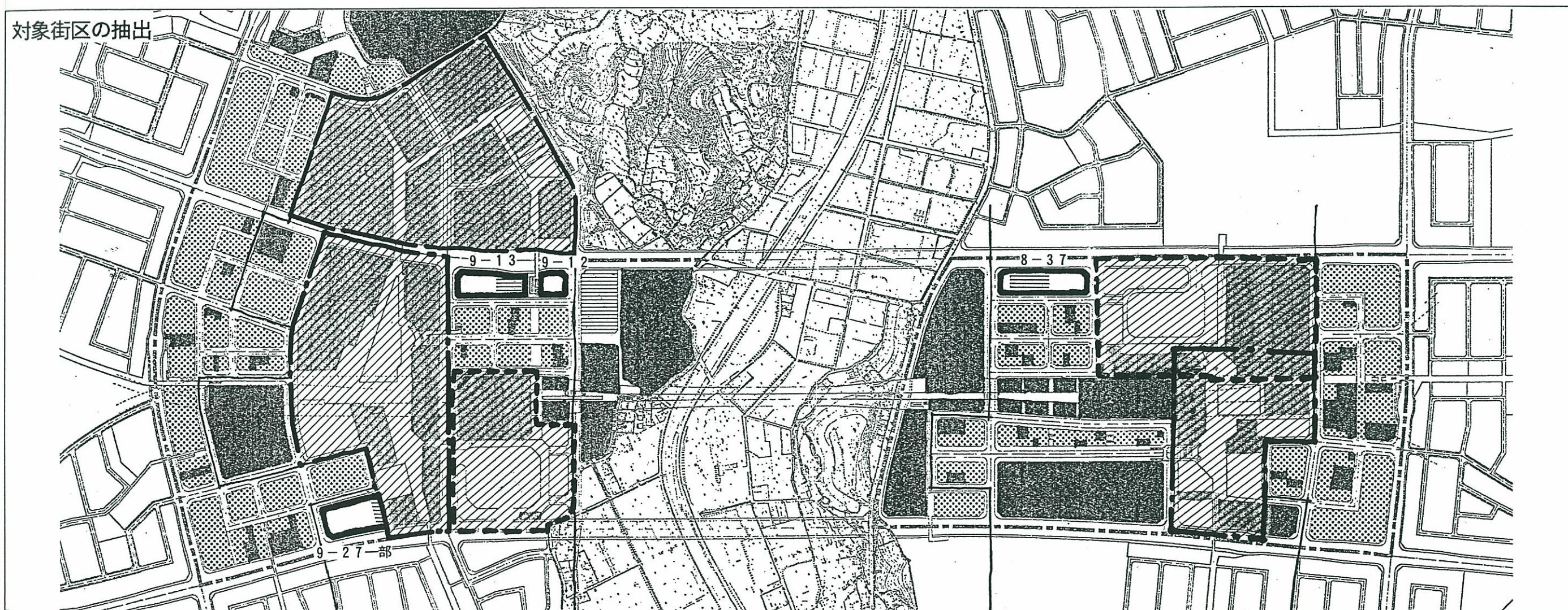
<街区選定の考え方>

- 「TCを内濠・外濠と分けた中で外濠」
- 「メインストリートに対しサブストリート」
- 「公的用地（公園所有地、市有地、保留地他）を除いた民地」
- 「シンボル広場周辺・駅前広場周辺・ビジネスコア以外の街区」

以上の様な考え方から下図に示すA～D街区について検討を行った。

<対象街区>

第1地区	8-37街区
第2地区	9-12、9-13、9-27（一部）街区



対象街区	シンボル広場に面するエリア	ビジネスコア周辺エリア	既計画敷地、工事中宅地等
住宅配置可能地区	駅前広場に面するエリア	公園用地・市有地・保留地他	

③ 看板・広告物の取扱いについて

現行「街づくり協定・ガイドライン」	現行の運用	問題点	
		●屋上広告物	●壁面利用広告物
■共通項目 ガイドライン (P. 31)		●屋上広告物 → 禁止だが、不調の未出現したケースがある。 (広告面の数・方向については指導。), ・要望強く改訂の必要がある。	●壁面利用広告物 → 広告幕を一時設置として面積許容したケースがある ・建築壁1面の解釈、総許容面積の見直しの必要がある。
■エリア別項目		●窓面広告 → 禁止だが営業開始とともに自然に出現している。 ・条件付き見直しの必要性がある。	●袖看板 → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・壁面複数設置の要望がある。
エリア1. シンボル広場・駅前広場周辺		●袖看板 → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・幹線道路沿い壁面後退部分で通行障害化している ものがあり、基準の明確化が必要である。	●独立広告塔 → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・赤・黄色の面的使用 → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・企業カラーとして使用要望がある。
●3階以上の高さには、看板・広告物等は設置しないようにしてください。(ただし、建物の名称を示す合計20m以内の看板、および一時設置の広告幕は設置出来るものとします。) ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積を60m ² 以下とします。 ●袖看板、独立広告塔は禁止します。		●ネオン等 → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・使用要望がある。	
エリア2. シンボル道路沿道			
●袖看板は、高さ2.5m以上かつ3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の2/10以下、かつ総許容面積を60m ² 以下とします。 ●独立広告塔は禁止します。			
エリア3. その他			
●袖看板は、高さ2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の3/10以下、かつ総許容面積を60m ² 以下とします。 ●独立広告塔は高さを10m以下とします。			
注) 壁面利用広告物……壁面に張り付けられた看板、壁面に組み込まれた看板(コンビニエンスストアの看板等)などを指します。			

改良運用基準の考え方
1. 『協定の変更はしない』
● 現行の「街づくり協定」は変更せずに解釈を明確にし、「ガイドライン」の基準の見直しを行う。 ■ 看板・広告物の定義及び各広告形態に対する解釈を明確にする。 ; 自社(テナント)用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準には入れない。 ; 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止とする。
【P. 12 参照】
2. 『エリアの見直し』
● 現行ガイドラインにおいて最も基準の厳しい【エリア1.】については、TCの集客効果を制約しないよう【エリア2.】と同じ基準とし、エリア分けを2つに簡略化する。 ● 看板・広告物規制と住居導入でガイドラインのバランスをとる。中心部については大幅に基準を変更する。 ■ エリアの改訂 エリア1. ; シンボル広場・駅前広場・シンボル道路沿道 エリア2. ; その他(幹線道路沿道については壁面後退部分に対する基準を追加)
【P. 12 参照】
3. 『低層部の積極的緩和』
● 低層部、中高層部を分割した基準を設け、低層部については通りの賑わい形成上積極的に広告できるものとする。 ■ 低層部、中高層部の分割 低層部 ; 歩道面～約10m 、 中高層部 ; 約10m～
【P. 13 参照】
4. 『総許容面積60m ² の見直し』
● 壁面利用広告物の総許容面積60m ² は見直し、できるだけ広告可能な面積を広くする。 ■ 各立面の見付面積に対し「屋上広告物・壁面利用広告物・窓面広告」の合計許容面積の割合を規定する。 エリア1. ; 見付面積の2/10以下 エリア2. ; 見付面積の3/10以下かつ100m ² 以下
【P. 13 参照】

現況及び問題点の整理、これまでの運用例

1. 屋上広告物



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが、不調の未出現したケースがある。（広告面の数・方向については指導。）
- 問題点
 - ・要望強く協定の解釈を含めた見直しの必要がある。



2. 窓面広告



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが営業開始とともに出現している。
- 問題点
 - ・協定の解釈を含めた見直しの必要がある。



3. 屋面利用広告



一時設置の広告幕を含めると面積超過



店舗デザインによる広告効果

●ガイドライン

- エリア 1. シンボル広場・駅広周辺
 - ・建築壁 1 面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積=60m²以下
- エリア 2. シンボル道路沿い
 - ・壁面積の2/10以下、総許容面積=60m²以下
- エリア 3. その他
 - ・壁面積の3/10以下、総許容面積=60m²以下

●現況・運用例

- ・建築壁 1 面の解釈について
 - ・複雑な建物での判断基準がない。
- ・一時設置の広告幕の扱いについて
 - ・暫定利用として面積を許容したケースがある。
- ・妻屋根上の看板について
 - ・特に基準はない。
- ・字体（線形）のみによる看板の面積について
 - ・面積算定基準は特にない。
- ・問題点
 - ・建築壁 1 面の解釈、総許容面積等の見直しの必要がある。

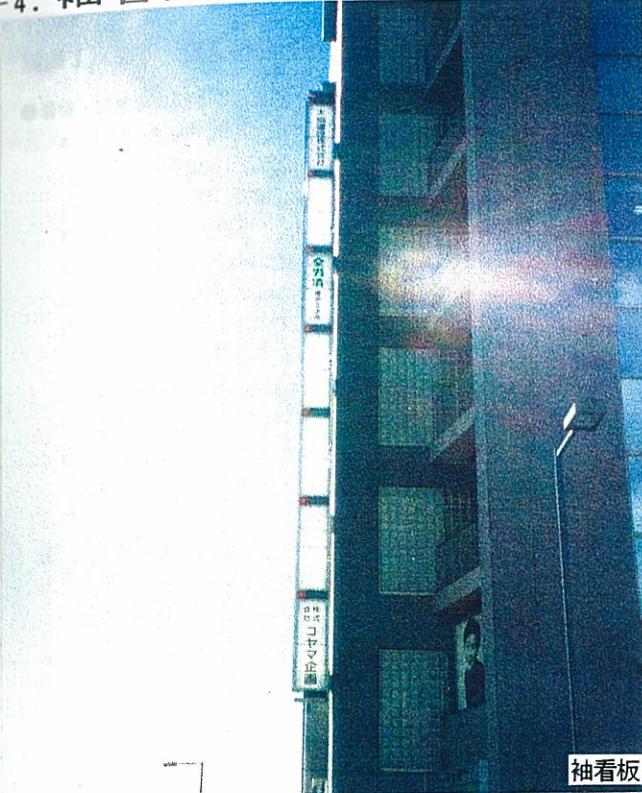


面積=文字H×2×(全幅+字幅×2)



妻屋根上の看板

4. 袖看板



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上3階床以下
 - エリア3 その他
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上建物高さ以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・一壁面複数設置の要望がある。
 - ・大規模テナントビルにおけるテナント表記面積不足に不満があり、基準が厳しいと窓面広告の発生が予想される。

5. 独立廣告塔



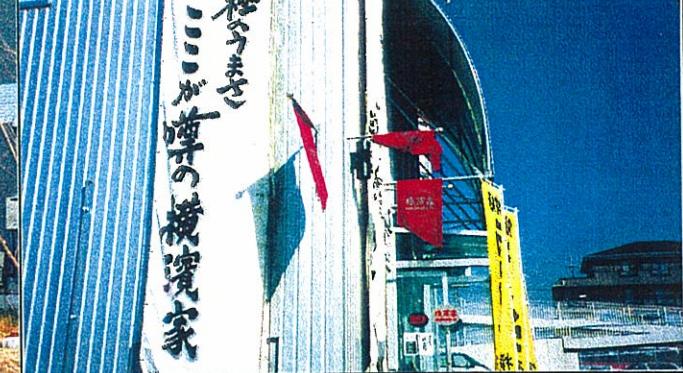
- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・禁止
 - エリア3 その他
 - ・高さ10m以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・幹線道路沿い壁面後退部分で通行の障害になっているものがあり基準の明確化が必要である。

6. 里子立廣告板



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・建設予定公示看板や出店広告等が多く見られる。
 - ・暫定利用として默認している。
- 問題点
 - ・禁止となる広告形態の明確化が必要である。

7. 中戸 - バナ



- ガイドライン
 - ・基準なし
- 現況・運用例
 - ・店名・ロゴマークあり；袖看板扱い
 - ・店名・ロゴマークなし；高さ=歩道面+2.5m
 - 出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1m以内
- 問題点
 - ・基準化の必要性がある。

8. その他

- ネオン等点滅サインについて
 - ・夜間内照型・ライトアップ型・液晶等はネオン電飾扱いか。
- 赤・黄色の面的使用について
 - ・企業カラーとして使用要望が多い。緩和の方向性はあるか。
- 界隈性の創出について
 - ・通り、街区、エリア毎の性格付けによる細かな指針が今後必要となるか。
- チェック機構の在り方について
 - ・現在「外壁色彩計画及び看板設置については別途協議をお願いします。」というかたちで街づくり行為届け以後の再協議を依頼しているが、大規模な計画や特別なケース以外は別途協議を行うことは少ない。また、テナント等の営業開始とあわせた看板の設置や窓面広告についてはチェック機構が無い状態にある。

■ 協定の解釈

別表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) *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。

看板、広告物定義：

- 自社（テナント）用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準外。
- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。

a. ●屋上広告物

- ・貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- ・自社（テナント）用看板は許容。

●窓面広告

- ・低層部については許容。

●野立広告物

- ・貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- ・公共広告や暫定利用の自社用・テナント募集・テナントオープン広告等は許容。

b. ●螢光塗料・点滅サイン

- ・螢光塗料は使用不可。（市 屋外広告物条例）
- ・光源が露出し点滅するものは低層部での使用を許容、特に住宅配置可能地区の中高層部での使用は禁止。

c. ●赤・黄の面的使用

- ・彩度調整によって許容。

■ エリアの改訂

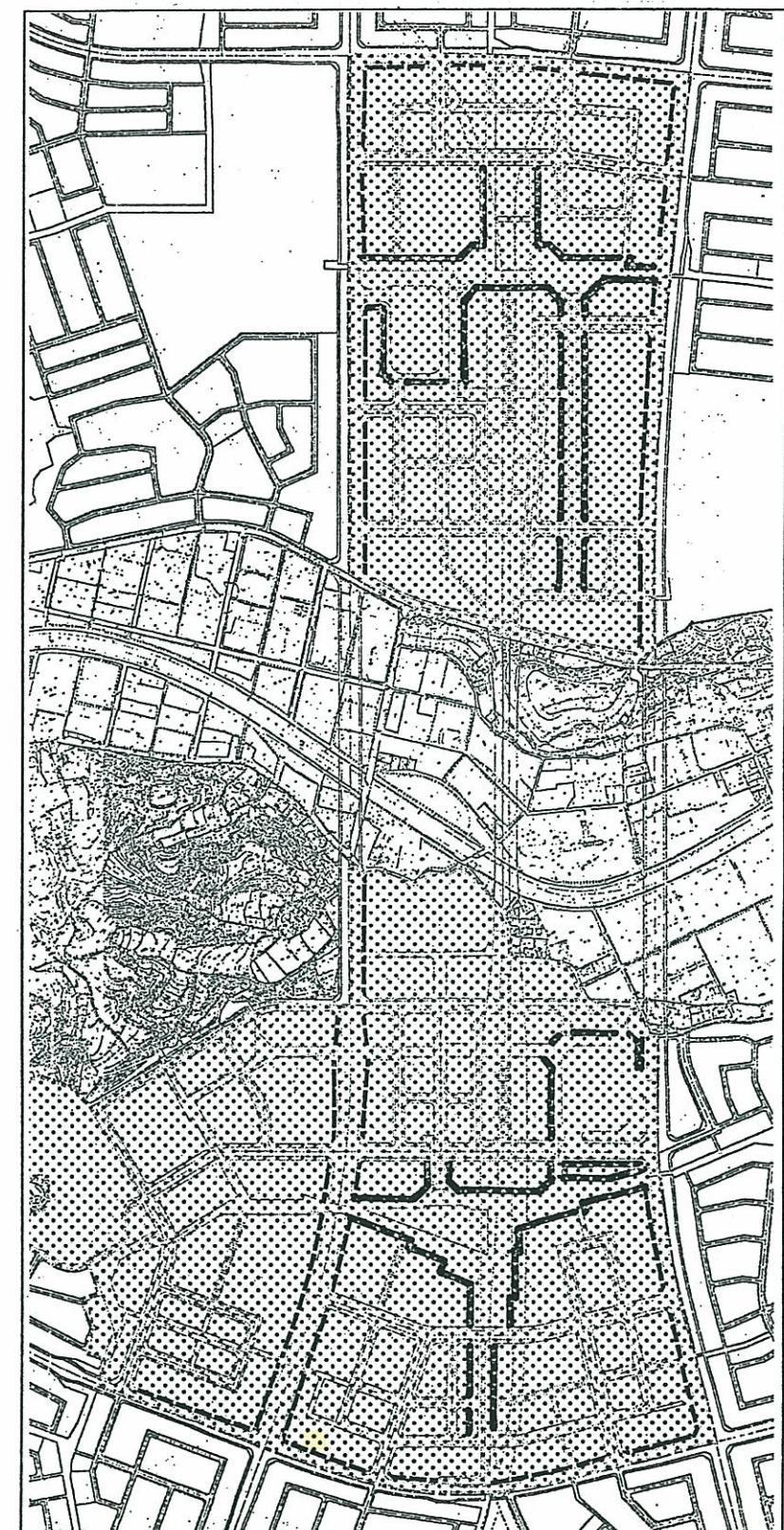
エリア1.

- ；シンボル広場・シンボル道路
- ・駅前広場周辺

※ エリア1. については個別の協議によって判断する。

エリア2.

- ；その他のエリア（幹線道路沿道については細則あり。）



■ 低層部・中高層部の分割
■ 合計許容面積

全体基準

- 低層部・中高層部の考え方
低層部は歩道面から【概ね10mまで】の高さとする。
⇒ 前面道路の高低差に影響されず、独立広告塔高さ制限に同じ。

- 合計許容面積の考え方
屋上広告物、壁面利用広告物（パラペット上部利用、ビル名称、広告幕、テナント名称）、窓面広告（低層部のみ）の総面積を建物立面の総見付面積に対する割合で算定する。

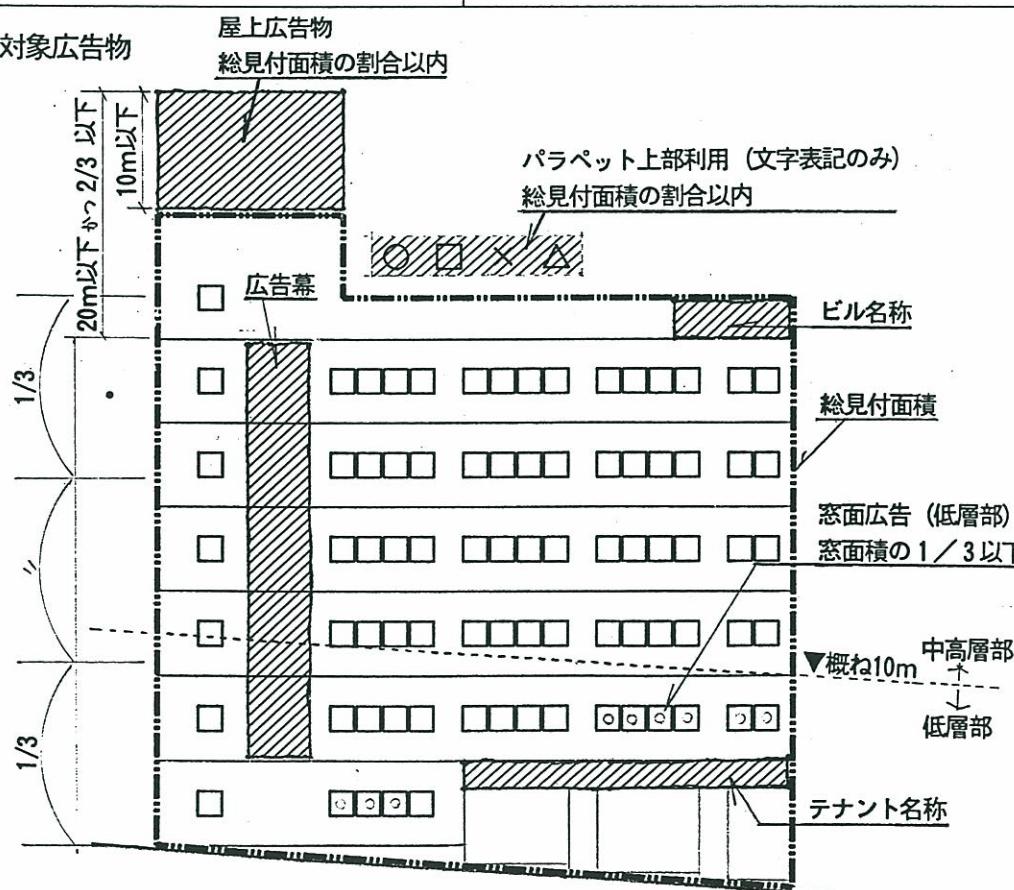
エリア1. 『見付面積の2／10以下。』
エリア2. 『見付面積の3／10以下、かつ、100m²以下。』

広告形態別基準

- 屋上広告物形態高さ基準
 - ・ペントハウス上部利用でペントハウスの形状に合わせはみ出さないこと。
 - ・広告物の高さは10m以下。
 - ・屋上より20m以下。
 - ・建物高さの2／3以下。

- 窓面広告
 - ・低層部のみ許容
 - ・透明シール等の利用により文字のみの表記となるものが望ましい。
 - ・窓面積の1／3以下。

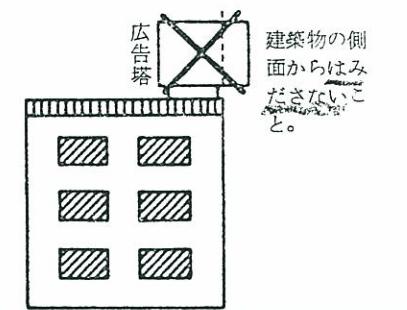
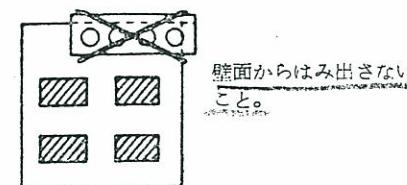
●合計許容面積対象広告物



<参考>

●神奈川県屋外広告物条例(抜粋)

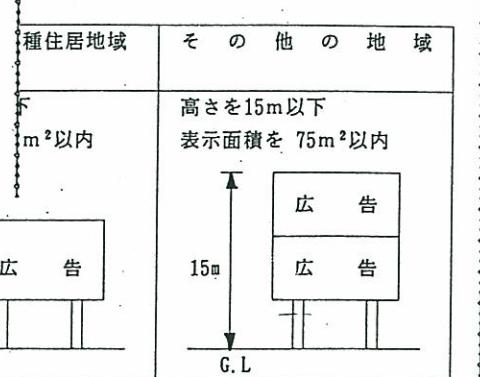
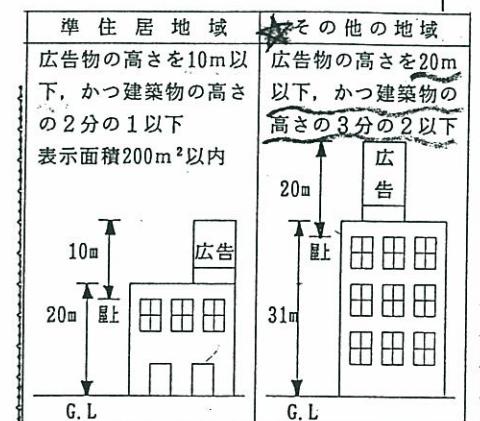
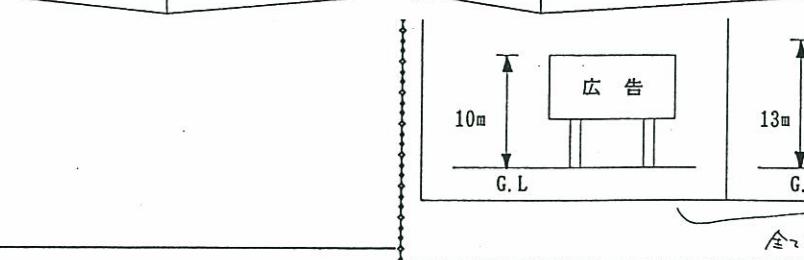
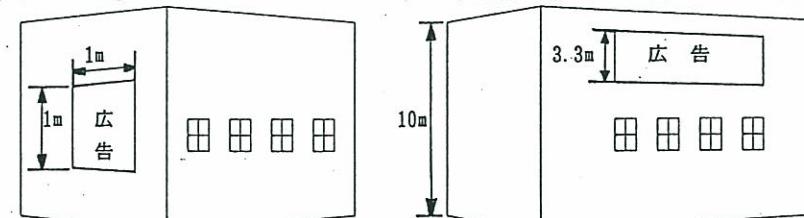
初の壁面を利用するもの	壁面件に直接表示し、又は	第規制地域	一つの建築物についての表示面積の合計は20平方メートル以内とする。
るも	上部に突出するもの	第三種規制地域	一つの建築物についての表示面積の合計は60平方メートル以内とする。
		第規制四種域	一つの建築物についての表示面積の合計は100平方メートル以内とする。
		表示面積の制限なし。	



●横浜市屋外広告物条例(抜粋)

一般の基準

周囲の環境をそこなわないもの、道路交通上及び海上交通上支障のないもの、蛍光塗料及びこれに類したものを使用しないもの
照明装置等の使用基準
第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域内では光源が露出し点滅するもの並びに映像装置及びこれらに類するものを使用しないもの、その他の地域では常時点滅する装置をもつ場合点滅速度がゆるやかなもの
はり紙・はり札
はり紙・はり札・ポスターの面積は1平方メートル以内とし、同一のものを連続して表示しないこと。
建築物の壁面に直接表示し又は、物件を設置するもの（壁面看板）
広告物の縦の長さを建築物の高さの3分の1以下とし、壁面の端からはみ出さないこと。



全ての地区で10m以下で扱う

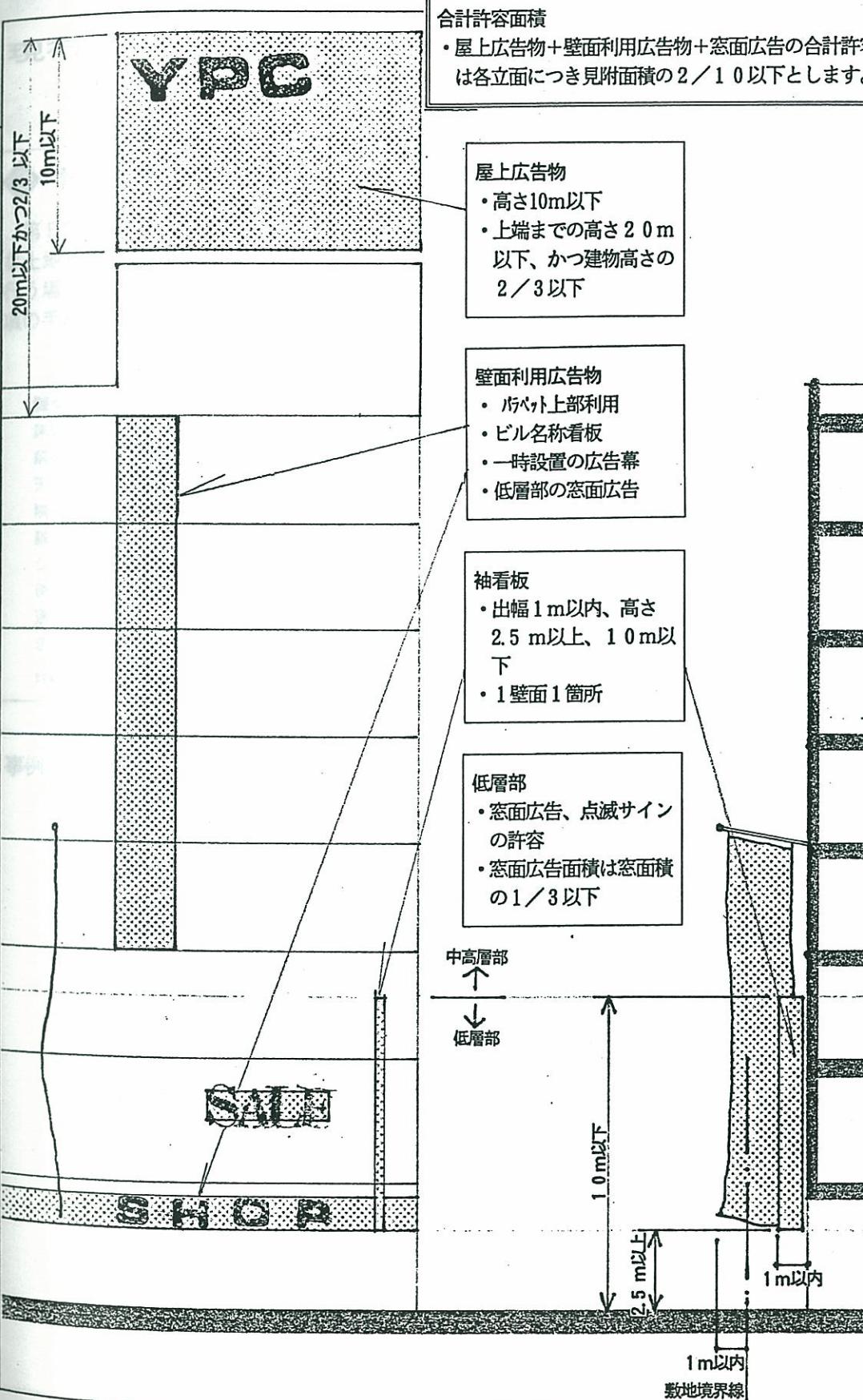
ガイドラインの改良運用基準

看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。案内サイン・バナー・オーニング等は看板・広告物には含まない。

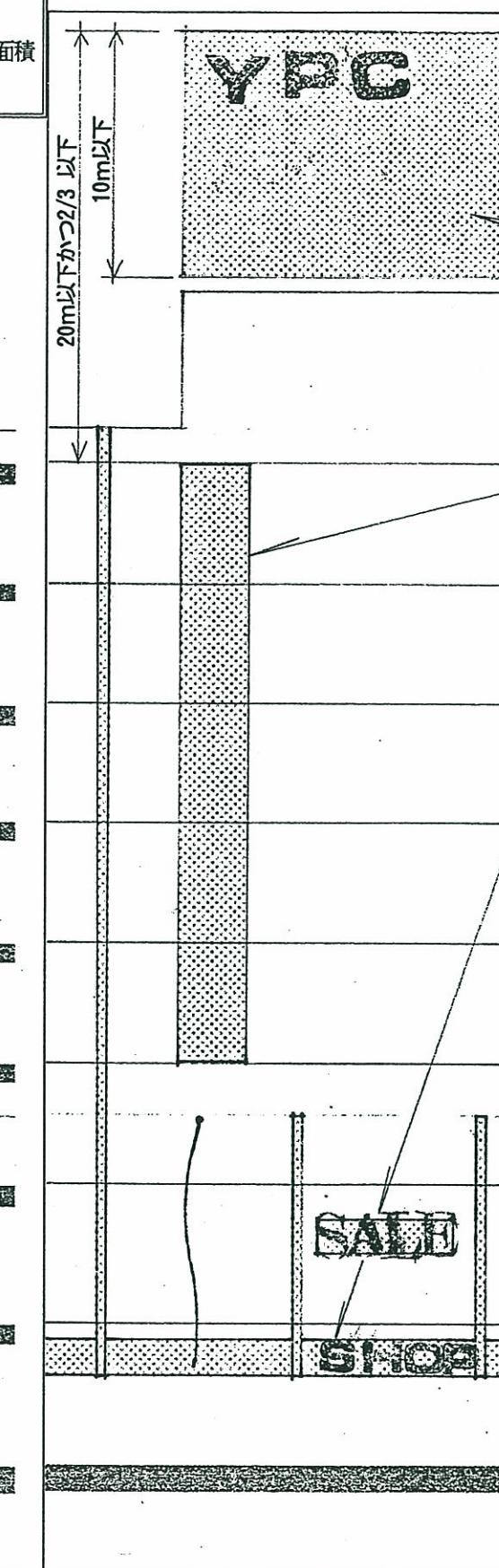
		エリア1. (個別引取審査協議)	エリア2.			
		シンボル広場・駅前広場周辺・シンボル道路沿い	エリア1. 以外	幹線道路沿道エリア		
合計許容面積		屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の2／10以下とします。	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の3／10以下、かつ100m ² 以内とします。			
屋上広告物		貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。 形態；ペントハウス上部利用のみ。 広告物の高さ；10m以下、屋上からの上端までの高さ；20m以下、かつ建物高さの2／3以下。				
壁面利用広告物		パラペット上部（文字（線状）表記のみ）、ビル名称、広告幕、テナント名称、窓面広告（低層部のみ）とします。 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。				
窓面 広告	低層部（～約10m）	表示面積；窓（開口部）面積の1／3以下。透明シール等により文字のみの表記となるものが望ましい。				
	中高層部（約10m～）	禁止します。				
袖看板	低層部（～約10m）	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。	高さ2.5m以上で建物の高さを超える、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。		
	中高層部（約10m～）					
独立広告塔		禁止します。	高さを10m以下（市 屋外広告物条例実績）とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ2.5m以下の範囲には固定物は設置しない。		
野立て看板		貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。（公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等は許容）				
置き看板 - のぼり		駐車場案内・誘導サイン・のぼり等を含め歩道上（公道、公共空間）には設置しない。				
赤・黄色の面的使用		3階以上の高さに使用する場合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までに抑えましょう。)				
ネオン 等	低層部（～約10m）	光源が露出し点滅するものも許容します。				
	中高層部（約10m～）	点滅型のものは禁止します。	住居系利用を考慮し、禁止します。			
その他		・オーロラビジョン・時計等広告物以外の付属物については個別調整協議の上判断。 ・仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。	・仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。			

●看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止

エリア 1.



エリア 2



合計許容面積

- ・屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の3／10以下、かつ100㎡以下とします。

幹線道路沿道

屋上広告物

- ・高さ10m以下
- ・上端までの高さ 20m
以下、かつ建物高さの
2/3以下

- ・ パレット上部利用
- ・ ビル名称看板
- ・ 一時設置の広告幕
- ・ 低層部の窓面広告

- 袖看板
- 出幅1m以内、高さ
2.5m以上、10m以
下のものは1壁面複数
箇所
- 出幅1m以内、高さ
2.5m以上、外壁天端
以下のものは1壁面1
箇所

- ・窓面広告の許容
- ・窓面広告面積は窓面積の1/3以下

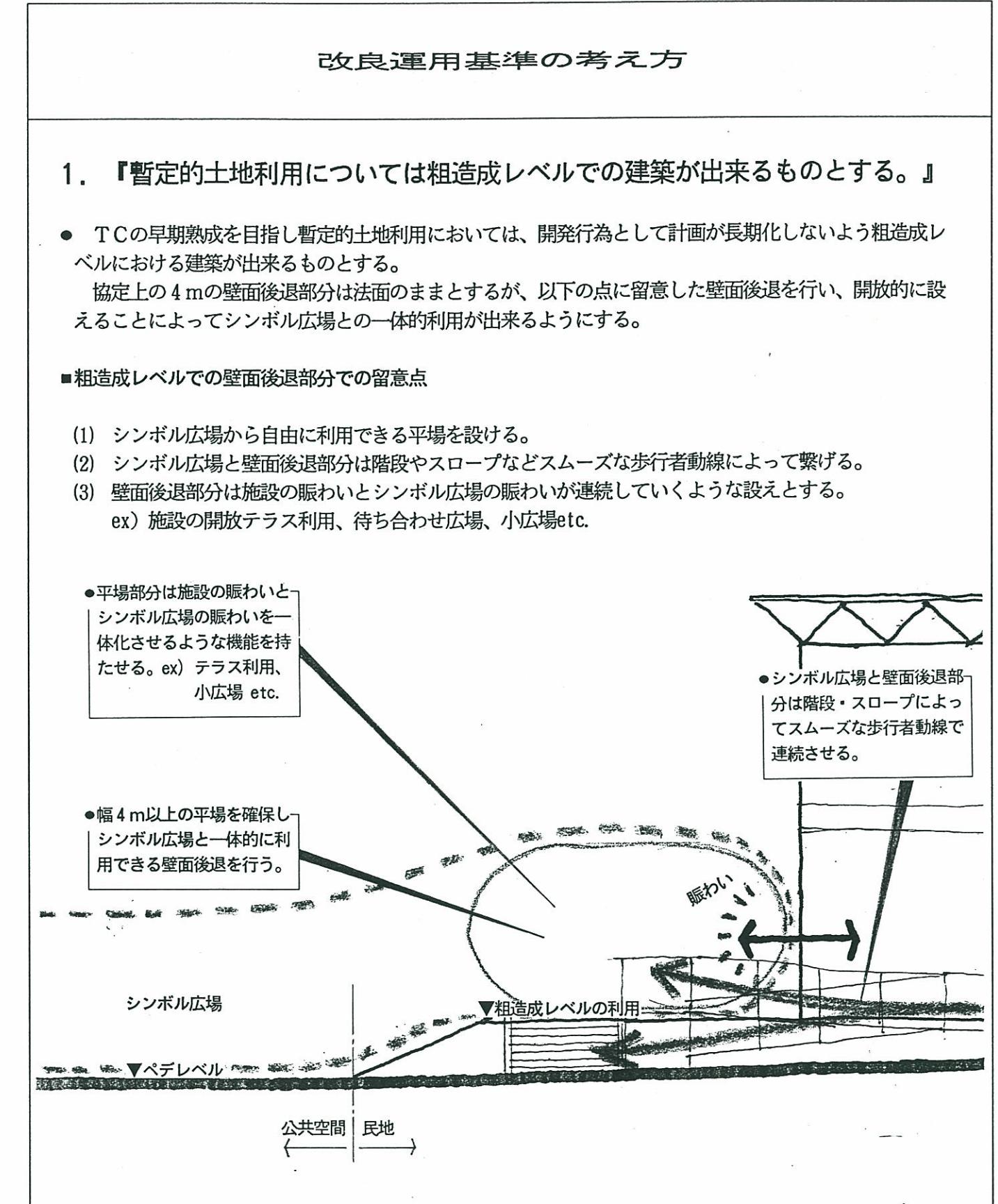
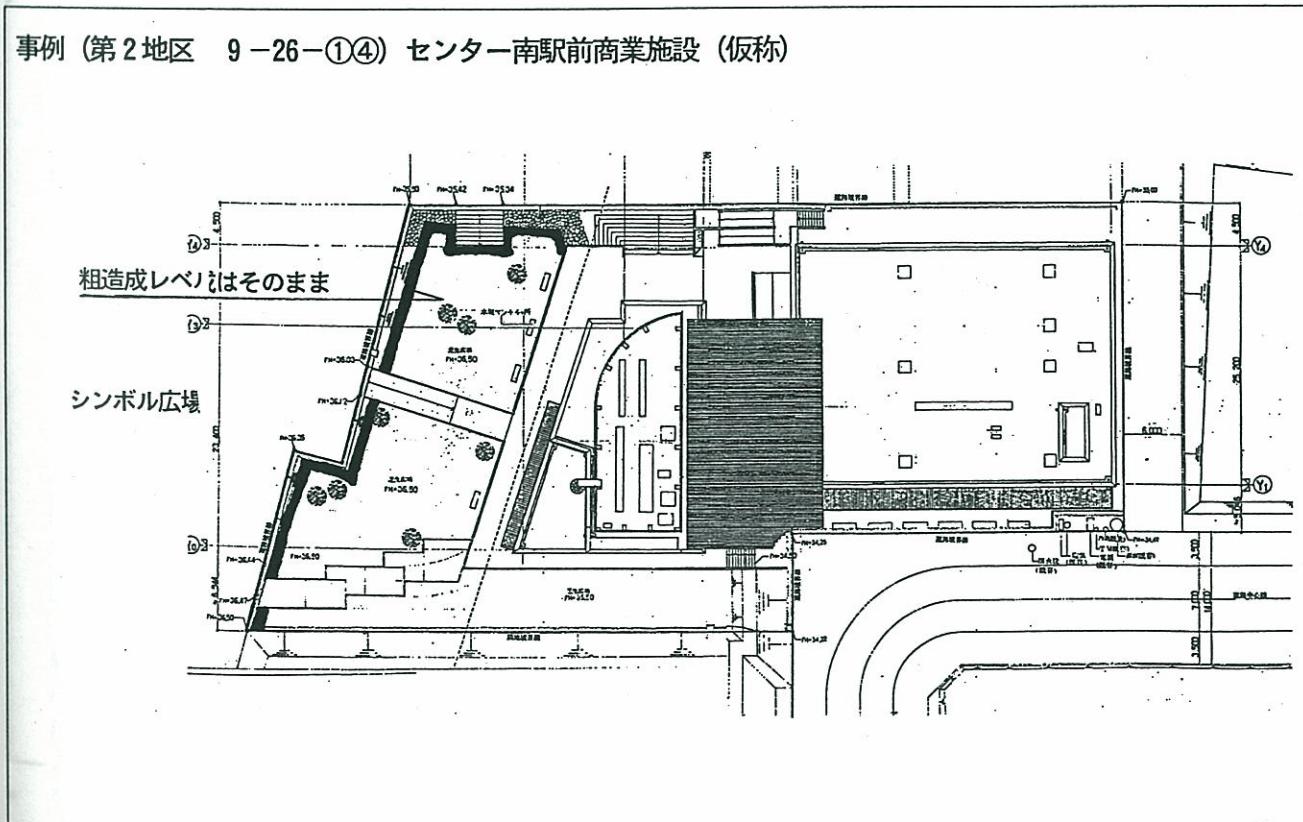
- ・道路境界線より1m以内、高さ2.5m以下には固定物を設置しない。

2 mの壁面後退

- ・道路境界線より 1 m以上
内には歩行者の通行の
障害となるものは一切
設置しない。

④ 暫定利用時のペデと敷地レベルの取扱いについて

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用 問題点
<p>② 暫定土地利用の届出 協定(P. 5)</p> <p>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。</p> <p>ガイドライン(P. 16)</p> <p>■壁面後退部分のしつらえ</p> <p>床のレベル 前面のシンボル広場の高さに合わせましょう。</p> <p>天井の高さ 隣接する建物の壁面後退部分と合わせましょう。</p> <p>舗装 シンボル広場の舗装材との素材や色調の調和を考えましょう。</p> <p>使い方 通行の妨げになる、看板や自動販売機等は置かないようにしましょう。(ワゴンなど臨時に設置するものは除きます。)</p> <p>対象／シンボル広場周りの敷地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●シンボル広場とのレベルについて <ul style="list-style-type: none"> →既に事例に合わせ許容している。 ・シンボル広場とのレベルを合わせると宅地造成が必要となり、開発行為として計画協議が長期化する。



⑤ 小規模敷地における隔地駐車場の取扱いについて

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用 問題・是正点
◆ 駐車場・駐輪場 協定(P. 1)	● 小規模敷地での駐車場について
[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・駐輪場の位置を図りましょう。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。	・ 1階間口が狭く駐車場で潰れてしまう。
ガイドライン(P. 8) 来街者の利便性を高めるため、十分な駐車場を整備しましょう。(ガイドライン6-1)	● 住宅系施設での駐車場について → 協定、ガイドライン通り住戸数の7割の自前駐車場の確保を指導している。
タウンセンターは、その立地特性から自動車による来街者の割合が高いと予想されています。駐車場が少ないと、駐車待ち行列によって周辺道路にまで渋滞が発生しますし、街中の路上駐車も増えてしまい環境も悪くなります。 タウンセンターは駐車場整備地区に指定されており、建物の用途や床面積によって整備しなければならない駐車台数(附置義務台数)が定められています。 しかし、附置義務台数は都心における駐車場整備の最低限度を条例で定めたものであり、来街者にとってより利便性の高いタウンセンターの街づくりを行うためには、附置義務台数以上の駐車場整備が必要です。	・ 1階が駐車場で潰れてしまう。
施設の計画にあたっては、来街者やサービス用の車両の路上駐車などが生じないよう、施設の用途や規模をよく考慮して十分な量の駐車台数を確保しましょう。 十分な駐車場が用意出来ない場合でも、商業・業務系施設(非住居系用途分)については、横浜市駐車場条例による附置義務台数の少なくとも2割増し程度は設けるようにしましょう。 また、住居系用途の場合には、戸数の7割程度の駐車場(車庫)は設けるようにしましょう。	● 隔地駐車場について → 以下の条件を満たせば隔地駐車場を認めている。 (1) 原則自己所有とする。 (借地承諾書があれば非所有でも可能とする。) (2) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。 (3) 駐車場施設の有無は問わない。 ・ 小規模敷地で付置義務の生じない施設では隔地駐車場によって台数を確保するケースが多く、基準の明確化が必要である。 ・ また、隔地駐車場として利用している借地が将来的にビルトアップされた場合の駐車施設設置策が必要である。
対象／横浜市駐車場条例に該当する用途の建物 小規模な施設の場合でも、自前の駐車施設を用意しましょう。(ガイドライン6-2)	

駐車場の附置義務の生じない施設でも、テナント用や来店用の駐車場が必要となります。自分で使用する駐車施設は、自分で造ることが大切です。

- このような場合には、共同ビル方式や敷地を共同化した小さな施設が集まって共同で駐車場を整備する方法もあります。

対象／駐車場の附置義務に満たない小規模の施設
関連するガイドライン／2-1 建物の共同化
2-2 協調化した施設計画

改良運用基準の考え方
1. 『施設立地状況を見据えた段階的な駐車場の確保を行う。』
● (1) 現段階； 隔地駐車場の許容、暫定的土地利用による駐車場の確保 施設立地が半数に満たない段階では隔地駐車場を許容し、TCの早期熟成という目的から自前駐車場によって1階部分の脅威が途切れることのないようにする。 また、当面の施設計画が無い敷地では敷地相互に協力し、駐車場としての積極的な暫定土地利用を行う。
(2) 第2段階； 共同化駐車場の誘致 施設立地がある程度充実し各ゾーン・街区の動向が見極められる状態になった段階で、ゾーン毎に共同化駐車場の設置を相互に検討・実現する。
■ 隔地駐車場の許容基準
(1) 敷地規模等による許容の目安 以下の敷地規模の敷地や前面道路に対する間口の狭い敷地で、前面道路の脅威形成上隔地駐車場が望ましいと判断されるものは隔地駐車場を許容する。 ・ 住宅系施設； 敷地面積 約300m ² 以下の敷地 ・ 非住宅系施設； 敷地面積 約200m ² 以下の敷地
(2) 原則自己所有とする。(借地承諾書があれば非所有でも可能とする。) (3) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。 (4) 駐車場施設の形態は問わない。
■ 共同化駐車場の検討・実現
共同化駐車場の設置はTCの街づくりの最重要課題のひとつとして行政・民間一体で取り組み、民間での設置については開発推進協議会(地権者)や町内会(テナント等)において「横浜市駐車場整備融資」「共同駐車場整備促進事業」といった公的補助制度も積極的に検討していく。

<資料>
現況把握

●住宅系施設駐車場確保状況

敷地規模 (m ²)	総敷地数 (件)	隔地保有敷地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	14	12	6	57	9.5	90.5
200 (150~249)	9	7	20	71	21.9	78.1
300 (250~349)	1	1	3	12	20.0	80.0
400 (350~449)	2	1	27	6	81.8	18.2
500 (450~549)	4	2	83	9	90.2	9.8
1000 (950~)	8	1	230	53	81.2	18.8
合 計	38	23	369	208	63.9	36.1

- 敷地規模300m²以下では、隔地駐車率が高い。400m²以上の敷地規模で隔地駐車が発生している原因としては、商業床から発生する付置義務台数が影響していると思われる。

●非住宅系施設駐車場確保状況（屋外駐車場、仮設事務所は除く）

敷地規模 (m ²)	総敷地数 (件)	隔地保有敷地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	7	6	2	28	6.7	93.3
200 (150~249)	2	1	3	3	50.0	50.0
300 (250~349)	4	0	39	0	100.0	0.0
400 (350~449)						
500 (450~549)	4	0	40	0	100.0	
600 (550~649)	1	1	0	13	0.0	100.0
700 (650~749)	2	1	20	13	60.6	39.4
800 (750~849)	1	1	0	14	0.0	100.0
1000~(1050~)	13	0	2187	0	100.0	0.0
合 計	34	10	2291	71	97.0	3.0

- 敷地規模600m²以上で隔地駐車が発生しているのは、第1地区の地下鉄高架下利用の敷地によるもので一般的な敷地では200m²以下の敷地規模にしか隔地駐車が発生していないことになる。

<資料>

●横浜市駐車場条例

(駐車施設の附置の特例)

第10条 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の構造又は敷地の位置、規模等により、市長が特にやむを得ないと認める場合においては、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。この場合において、当該新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の敷地からおおむね200メートル以内の場所に駐車施設を設けなければならない。

2 建築物の新築又は増築若しくは用途変更をする地区又は地域の地形、交通事情等からして、第4条から第6条までの規定により建築物に附置しなければならない駐車施設を2以上の建築物のために一団として設けることが合理的であると認められる場合において、その駐車施設が規則で定める規模以上となるときは、当該建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、第4条から第6条までの規定にかかわらず、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。

3 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者が、その建築物からおおむね200メートル以内の場所において、法第10条第1項の規定により都市計画として決定された路外駐車場を建設する場合は、その建築物又はその建築物の敷地内に附置する駐車施設の駐車台数を、第4条から第6条までの規定により算出した駐車台数からその路外駐車場の駐車台数の2分の1の範囲内において規則で定める限度の駐車台数を控除した駐車台数とすることができる。

4 前3項の規定により駐車施設を設けようとする者は、あらかじめ、駐車施設の位置、規模及び構造について市長の承認を受けなければならない。承認を受けた事項を変更しようとするときも、また同様とする。

<資料>

●馬主車場建設のための融資制度及び補助制度			
	対象となる駐車場	融資等の内容	問合せ先
横浜市駐車場整備融資	30台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合(建築物に限る)	融資限度額: 8億円 利 率: 年3.20% (8年5月28日現在) 償還期間: 20年以内 (5年据置)	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052
横浜市共同住宅駐車場設置資金融資	延床面積1,000m ² を超える共同住宅を新築する事業で、敷地内に駐車場を設置する場合(青空駐車場を除く)	融資限度額: 工事種別毎に300万円以内/台 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 20年以内 (分譲住宅は2年以内一括償還)	財横浜市建築助成公社施設課 ☎045-461-3805
横浜市マソシヨン管理組合向け駐車場整備融資	市内マンション管理組合所有の駐車場の新設・増設・補修工事で、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンを利用し、なお資金不足の場合	融資限度額: ①300/台×台数 ②(建設総額の90%)-(公庫融資額) ①と②のどちらか低い方 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 15年以内	経済局産業振興課 ☎045-671-2592
横浜市産業開発資金融資	市及び事業団が、企画立案段階から継続して指導した中小・中堅企業の開発事業により整備する駐車施設及び設置に要する土地	融資限度額: 予算の範囲で特段定めなし 利率: 無利子及び年1.50%(8年4月1日現在) 償還期間: 15年(据置期間3年含む)	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838
横浜市商店街共同施設整備助成事業	商店街振興組合法又は中小企業等協同組合法に基づく又は準ずる商店街が整備又は改修する来街者用駐車場	助成率: 25%以内 限度額: 500万円 <small>土地取得費は除く</small>	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838
ライバタウン整備事業	ライバタウン整備事業の指定を受けた事業者が策定した計画に基づき整備される来街者用駐車場	助成率: 35%以内 限度額: 5,000万円 <small>土地取得費は除く</small> ※中小小売商業振興法等適用の場合 助成率: 25%以内 限度額: 7,500万円	経済局産業振興課 ☎045-671-2592
横浜市中小企業団体共同施設整備助成事業	中小企業団体の組織に関する法律、中小企業等協同組合法、商店街振興組合法に基づく法人が整備する駐車場	助成率: 15%以内 限度額: 300万円 <small>土地取得費は除く</small>	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838
共同駐車場整備促進事業	次のすべての要件を満足する駐車場 ①駐車場整備地区、商業地域又は近隣商業地域内 ②おおむね4haの地区内で10人以上の地権者等が共同で整備するもの ③駐車場法に基づく届出駐車場で、かつ一時預かり駐車台数が50台以上 ④助成されないと経営が困難であること ⑤周辺路上駐車の解消に寄与するもの	助成率: 共同駐車場整備事業費の1/6 (国1/12、横浜市1/12) (おおむね300台を限度とする) 500	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052

●共同駐車場整備促進事業

1 共同駐車場の定義
一定の区域内の土地所有者、地上権者等が共同して整備する駐車場であって一般公共の用に供するもの

2 補助事業の要件

- ・駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域内であること。
- ・おおむね4haの区域内で10人以上で共同して行うものであること。
- ・駐車台数が50台以上であること。
- ・助成がなされないと経営が困難なものであること。
- ・周辺の路上駐車の解消に寄与するものであること。

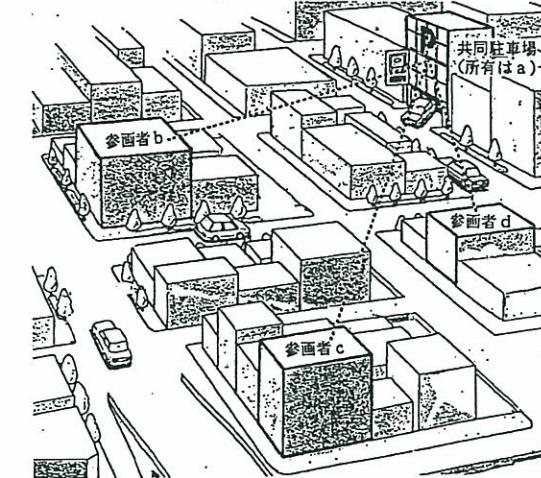
3 共同駐車場による効果

駐車場が不足している地区的課題	共同駐車場による効果
①土地、建物の制約上個々に駐車場を整備することが困難。	①土地、建物の有効活用とまとまとった駐車場整備が図られる。
②個々に駐車場を設けた場合、専用駐車場となり、他者と共通利用が行わぬないケースが多い。	②不特定多数の人が利用できる駐車場が整備される。
③細分化された敷地ごとに出入口を設けると交通安全上問題が生じる。	③出入口を減少させることにより歩行者などの安全を確保できる。

4 事業の対象となる代表的なケース

(1) 地権者が複数の場合
事業参画者の土地を集約して、そこに共同して駐車場を整備する。
参画者a 参画者b 参画者c 参画者d
参画者a, b, c, d それぞれ土地、建物の所有権あり

(2) 地権者が一人の場合
「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」



参画者a 土地、建物の所有権あり
参画者b, c, d 土地、建物の所有権なし
500
5 整備費に対する補助率(おおむね80%台分を限度とする)
補助対象外3/4
事業者 国市
1/3 1/3 1/3
国1/12、市1/12
5/6事業者 1/6補助金

●横浜市馬主車場整備融資

駐車場整備融資のご案内

☆融資の目的

近年、都心部をはじめとする駐車場不足は深刻な交通渋滞を招くなど、大きな社会問題となっております。その対策として、民間駐車場の整備を促進するため、融資制度を創設しております。
これにより道路交通の円滑化を図り、市民生活の安全性や利便性を確保するとともに、都市機能の維持及び増進に寄与しようとするものです。

☆融資を受けられる駐車場

30台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合で建築物であるもの

☆融資の対象となる費用

融資の対象となる費用は、融資対象事業に要する費用とします。ただし、次の項目に該当するものは、融資の対象費用から除きます。
(1)用地の取得等に要した費用
(2)駐車場整備地区外において、百貨店、マーケット、銀行、遊技場等を業とする者が当該施設のために設置する駐車場部分の建設等に要する費用

☆融資最高限度額

8億円 (融資対象となる建設費の80%以内又は本市の台当たり基準単価に基づく建設費の80%以内のいずれか低い額)
※融資額は、融資審査会の結果に基づき8億円かつ80%を限度に本市が認定します。

☆利回りと返済

融資利回り 年2.7% 固定金利(据置期間中2.7%) [平成8年10月25日現在]
※金利構造等の変動がある場合は、年次内に1回の融資審査会の実施により融資条件の変更する可能性があります。
返済期間 20年以内 (5年以内の据置期間を含む)
返済方法 元利均等毎月償還

融資に関するご質問は?
横浜市都市計画局総務部 駐車場対策課
☎045-671-3854・4052

⑥ 界隈性の創出について

現行「街づくり協定・ガイドライン」	現行の運用	改良運用基準の考え方
④ 建物形態 協定(P. 4)	<p>●界隈性の創出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来的に通り・街区・ゾーン毎の特徴ある街並み形成を図りたい。 	<p>1. 『施設立地状況を見据えた段階的な街並みの特徴付けを行う。』</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設立地がある程度充実し各通り・街区・ゾーンの動向が見極められる状態になった段階で、商店会・町内会の組織化を図り、通り毎・街区毎の特徴付け・界隈性の創出を図っていく。 ■ 通り毎（街区毎）の賑わいの創出、特徴付け <ul style="list-style-type: none"> ・バナー、オーニング等付属物 <ul style="list-style-type: none"> ex) バナー用フックの取付けの徹底、形状・色の統一 etc. ・植栽計画 <ul style="list-style-type: none"> ex) フラワーバスケット・フラワーポットの統一、植種の統一 etc. ・色彩計画 <ul style="list-style-type: none"> ex) シンボルカラーの使用、建物（低層部）色彩の統一、付属物色彩の統一 etc. ・照明計画 <ul style="list-style-type: none"> ex) 照明演出の統一 etc. ・ネーミング <ul style="list-style-type: none"> ex) シンボルカラーによるネーミング、植種によるネーミング etc. ・業種、業態 <ul style="list-style-type: none"> ex) 特定の業種・業態の誘致による特徴付け ■ 民間施設用サインの設置 <ul style="list-style-type: none"> ・通り（街区）入口敷地での設置 ・サイン塔、壁付きサイン等のデザインによって通り毎（街区毎）の特徴付けを強める。
[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。 ガイドライン(P. 24) 界隈毎に協調化したデザインにより、 一体的な通りの個性を演出しましょう。 (ガイドライン15-1)		
協調化デザインの考え方 ガイドライン2-2の敷地の共同利用と同じですが、それぞれの敷地で別々に施設建設を行う場合でも、隣り合った建物と協調して計画することで一的な計画とすることが出来ます。 どの方法も、地権者の皆さんか話し合いを行い、協力することから始まります。 隣同士、通り毎、ブロック毎にまとまって話し合いを進めましょう。 対象／通り、界隈に面するすべての施設 ガイドライン(P. 29) 界隈毎の統一感を出すため「界隈色」の導入を検討しましょう。 (ガイドライン18-2)		
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。 対象／すべての施設 ガイドライン(P. 33) 質の高い魅力的な看板で、建物の個性、 界隈の個性を演出しましょう。 (ガイドライン20-2)		
■界隈の個性づくり 通りのまとまりのある個性化のために看板の設置に際して以下のようない方法があります。 ●取り付け位置を揃える。 ●大きさを揃える。 ●色彩を揃える。 ●素材を揃える。 ●同じマークを使用する等 対象／すべての施設		

<ゾーン毎・通り毎の特徴付け>

●ゾーン毎の考え方

(1)シンボル広場・駅前広場ゾーン

- 両地区的顔であり玄関口となるゾーンとして建築形態を含めたデザインコードによる特徴付け。
- 4mセットバックによる回廊、ランドマーク、アイストップを意識した建築形態やシンボル広場の緑と呼応するような立体緑化、バナー・オーニングによる一体感等によって特徴付ける。

(2)シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン

- シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーンの特徴付けを行い、セール等のイベント時にはシンボル道路を中心にゾーン全体で一体的な展開を図る。ゾーン全体の特徴付けとしてはシンボルカラーや各付属物などを統一する。

(3)町内会・商店会毎の特徴付けを行うゾーン

- 町内会・商店会にあわせた特徴付けを行いながら回遊軸となるペデや道路によって横の繋がりを持たせる。

●通り毎の考え方

(1)シンボル道路

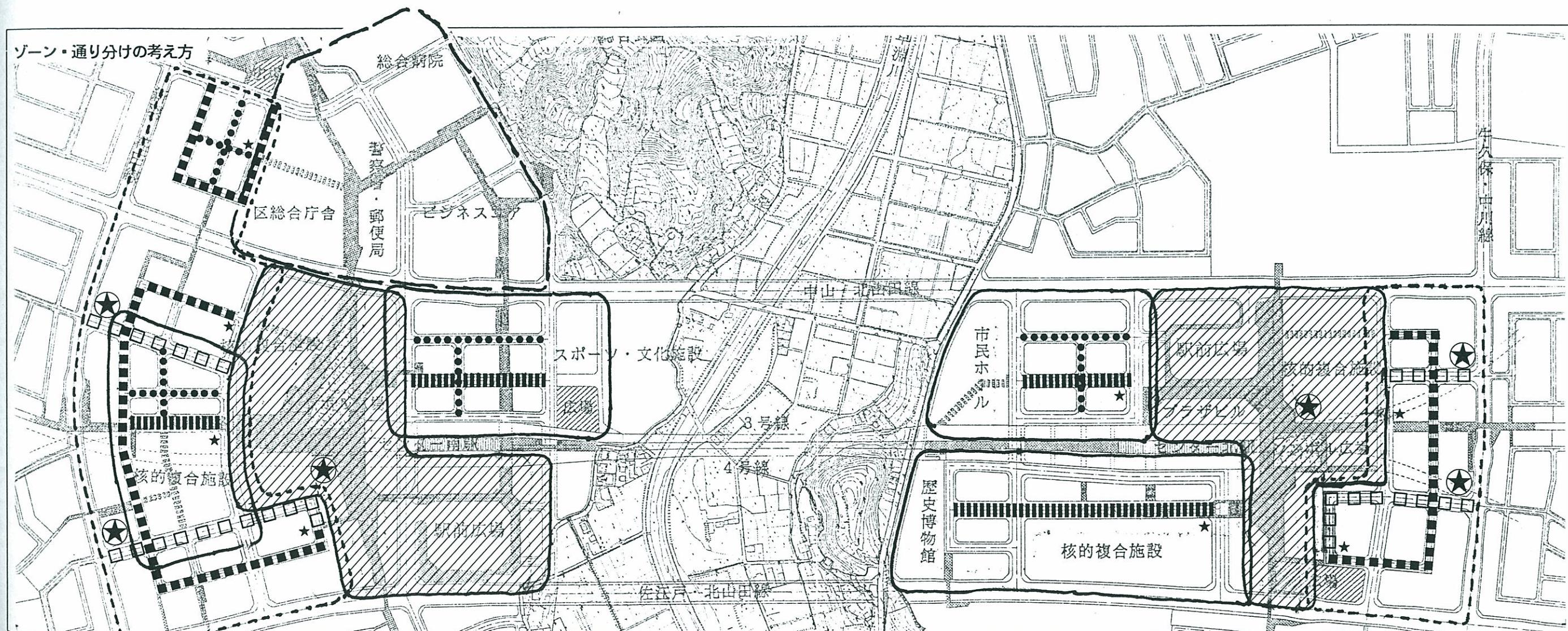
- TCの中心的通りとして建築形態・色彩などの意匠や付属物や植栽などを含め特徴付けを行う。付属物やシンボルカラーなどについては、シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン全体の特徴付けにも用い、ゾーンの一体化も図る。

(2)TC内回遊通り

- TC内の回遊動線として各商店会や町内会を繋ぐ連続した特徴付けを行う。
出入口には民間施設用案内サインを設ける。

(3)TCの内外を結ぶ通り

- シンボル広場ゾーンとTC外を結ぶ通りとして統一された特徴付けを行う。
- 出入口には民間施設用案内サインを設ける。



	シンボル広場・駅前広場ゾーン		町内会・商店会毎の特徴付けを行うゾーン		シンボル道路		TCの内外を結ぶ通り		民間施設案内サイン
	シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン		ビジネスコア周辺ゾーン		TC内回遊通り		小さな通りのまとまり		民間施設誘導サイン

II. 協定運用小委員会資料及び議事録

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第1回 検討小委員会
97年 2月19日(水) 10:00 ~12:30
街づくり館 ファンホールにて

目次

1. 小委員会資料 1

運用状況と改善の視点・方向性

- ① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2階の取扱い
- ② 2階部分における一部住居利用について
- ③ 住宅可能区域外での住宅導入の可否
- ④ 看板等付属物の取扱いについて
- ⑤ 壁面後退部分のしつらえ
- ⑥ 暫定利用時におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて
- ⑦ 小規模宅地における駐車場の取扱いについて

2. 議事録 10

運用状況と改善の視点・方向性

これまでの建築状況の把握	2. 検討すべき問題点	3. 問題となる宅地・ゾーンの抽出	4. 実際の運用状況の把握	5. ケーススタディ・改善の視点・方向性	6. 新基準案の提示
	*印は次年度検討	別紙参照	検討項目	今までの運用状況	
① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2Fの取扱い（特に共同化時）			●同一建物での複数階接道 →1階の設定によって道路毎の『2Fまでの非住戸利用』の解釈に矛盾	●全ての道路に対して1・2Fの非住戸利用となるよう指導	
② 2F部分における一部住居利用について（特に裏通りについて）			●緩和の方向性の有無	●1階の住宅設置→不可 ●2階の住宅設置→原則不可 但し、地権者からの申出に対しては個別に協定運営委に諮る	
③ 住宅可能区域外での住宅導入の可否	*		①住宅導入について ②施設付属従業員宿舎の扱い	①マスタープラン策定（T.C.への商・業施設の高集積）の経緯・T.C.内の人団計画から不可	
④ 看板等付属物の取扱いについて			①ペントハウスの広告利用の扱い ②窓面広告の定義・緩和の方向性の有無 ③立て看板・桃太郎旗（幟）の扱い ④バナーの扱い	①屋上広告物の出現 ②全面禁止だが既に出現 ③全面禁止だが既に出現 ④店名・ロゴマーク 有り→袖看板扱い 店名・ロゴマーク なし→高さ=歩道面+2.5M ・出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1M以内	
⑤ 壁面後退部分のしつらえ			①壁面後退部の付属物設置による通行障害 ②壁面後退部の自転車置場等の暫定利用	①庇・独立広告塔・ゴミ置場etc.位置・大きさ・出幅によって適宜指導	
⑥ 暫定利用におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて（工事費との関連等）			●ペデレベルに合わせ宅地造成をすると開発行為となり計画が長期化	●暫定利用として緩和	
⑦ 小規模宅地における駐車場の取扱いについて	*		●隔地駐車場の是非	●駐車場条例等で規定されているもの以外は、 ・原則自己所有（借地承諾書等があれば非所有可） ・隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内 ・駐車場施設の有無は問わない	
⑧ 界隈性の創出	*			●努力項目については評価	

検討委員会スケジュール

96年11/28

事前打合せ

97年1/24

事前打合せ

2/19

第1回

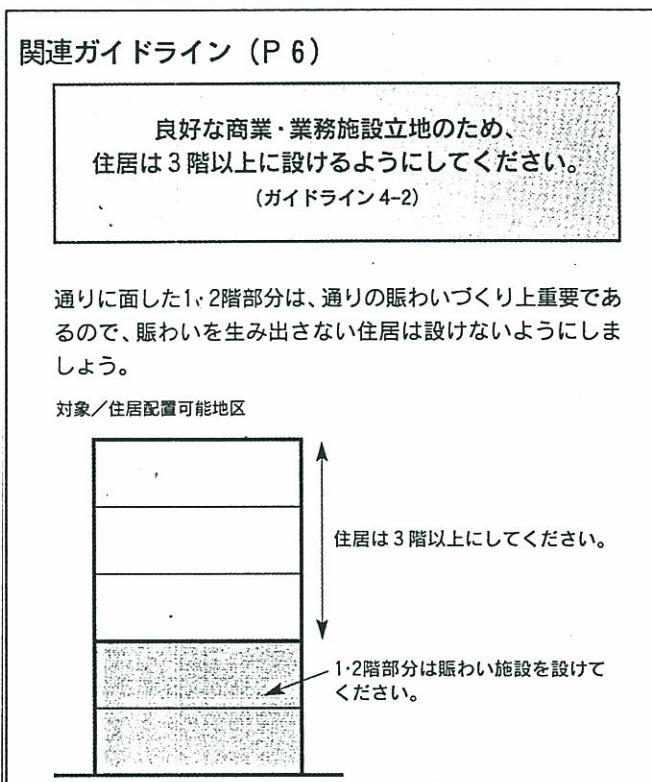
4/

第2回 第3回

① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2Fの取扱い(特に共同化時)

1. 問題点

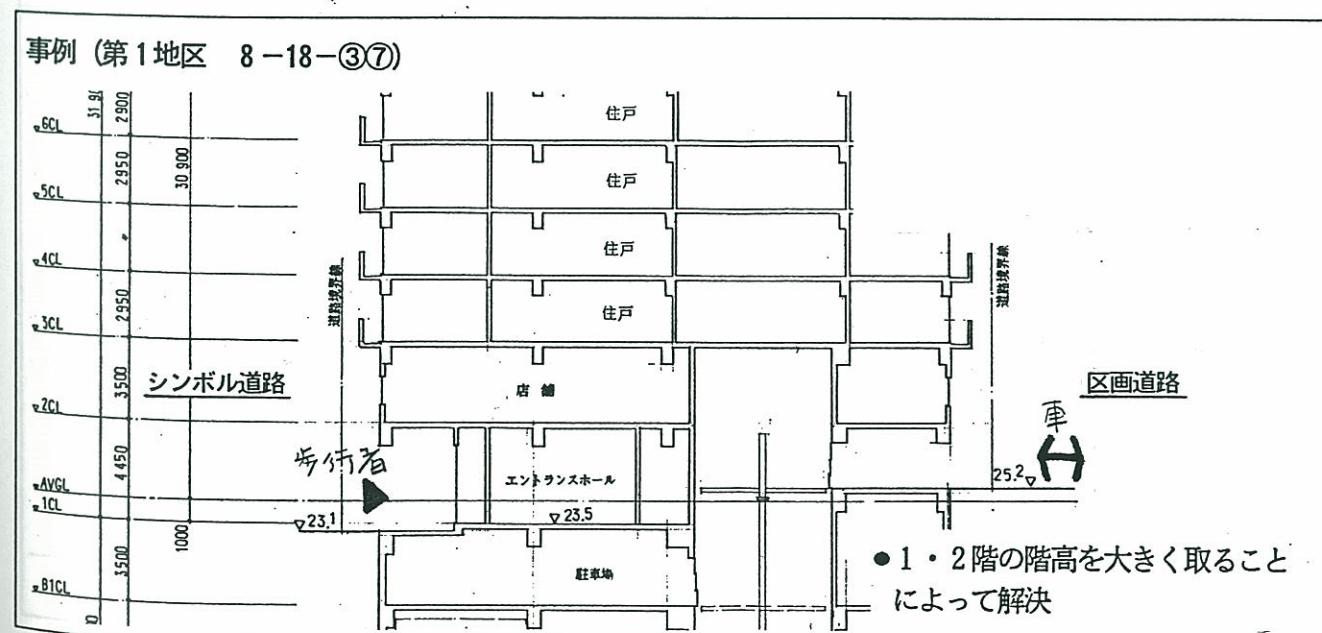
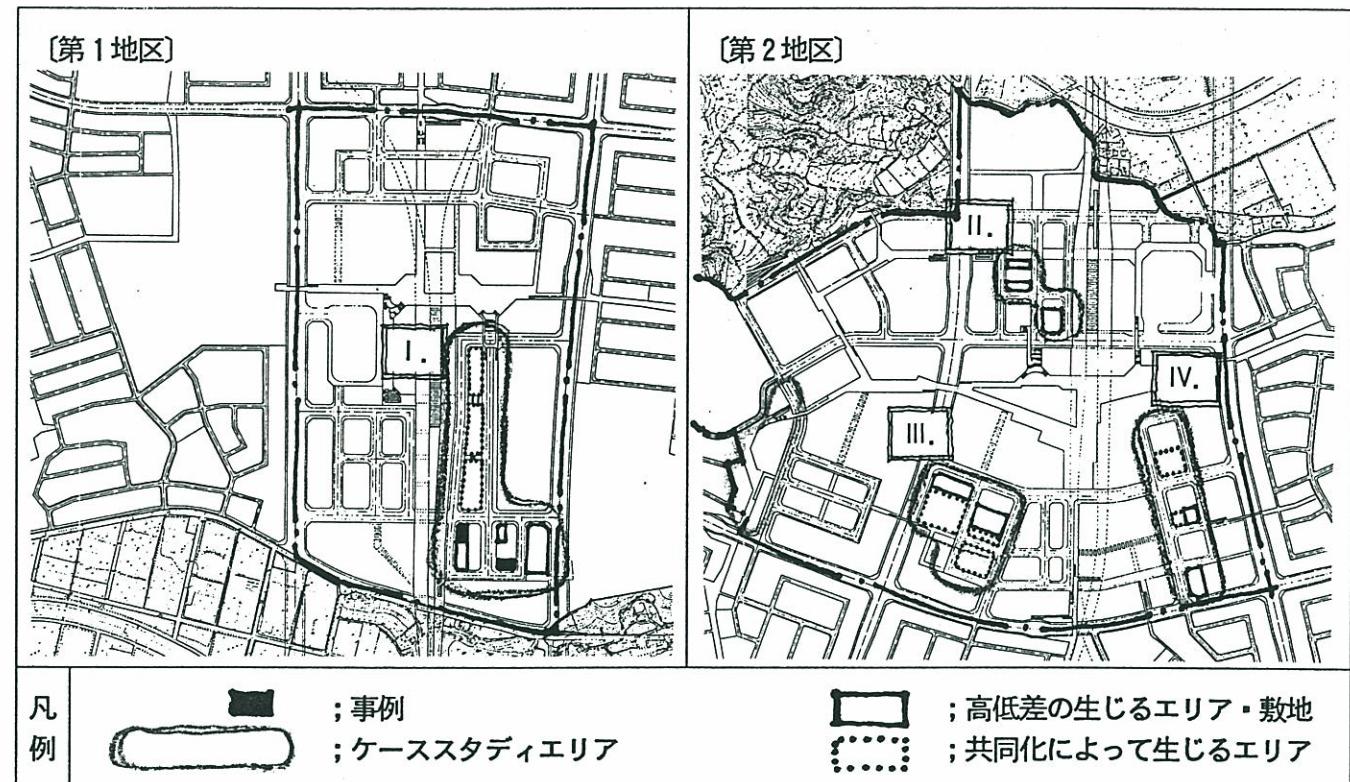
- 同一建物での複数階接道
→ 1階の設定によって道路毎の『2Fまでの非住戸利用』の解釈に矛盾。
- 特に小規模敷地の共同化
→ 複数階接道の生じる建物が多く想定され、対応策が必要。
- 1F設え
→ 前面道路の高低差が大きい場合、1F部分が埋もれてしまい賑わいが表出されない。



2. これまでの運用例

- ⇒ ● 全ての道路に対して2Fまでの非住戸利用になるよう指導。

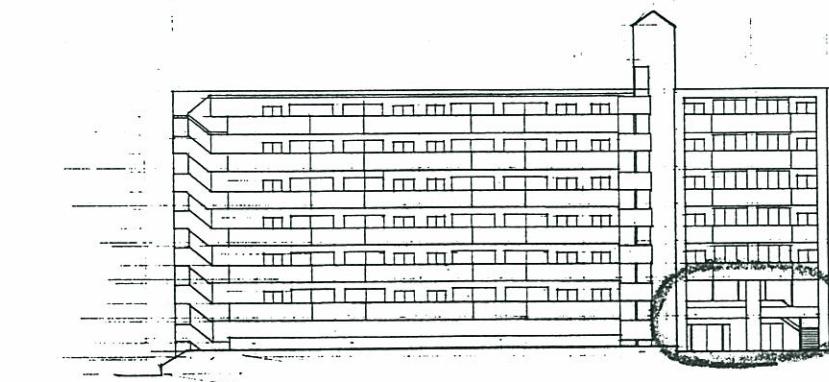
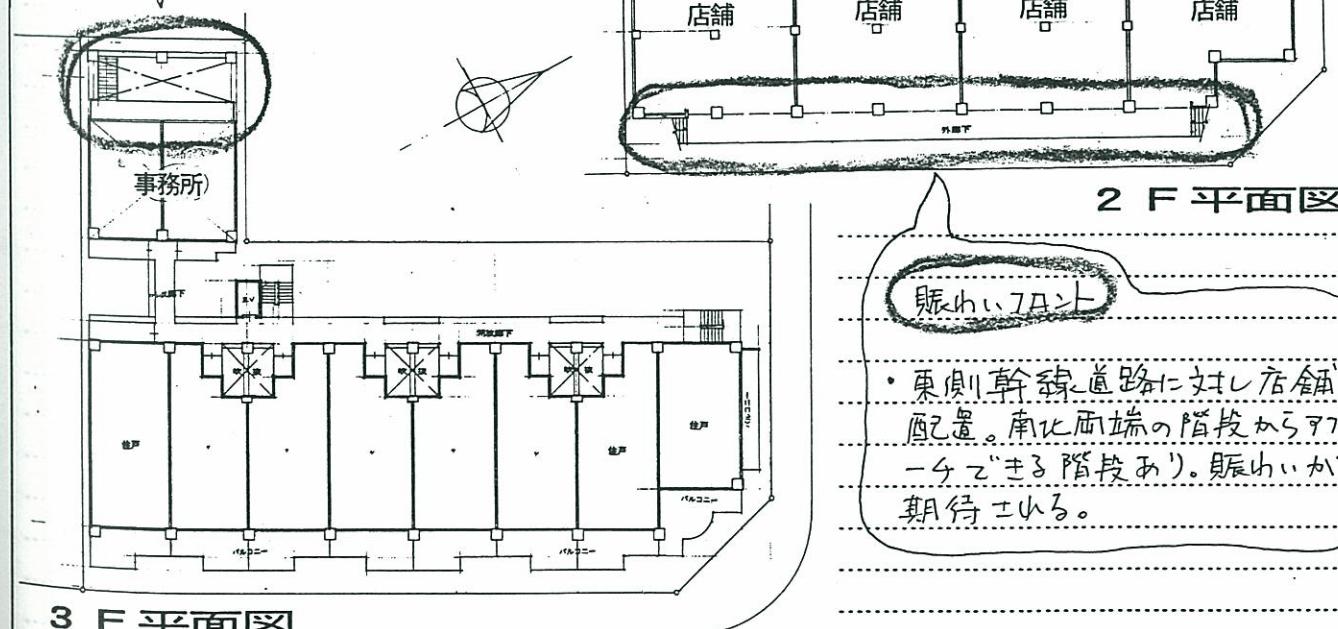
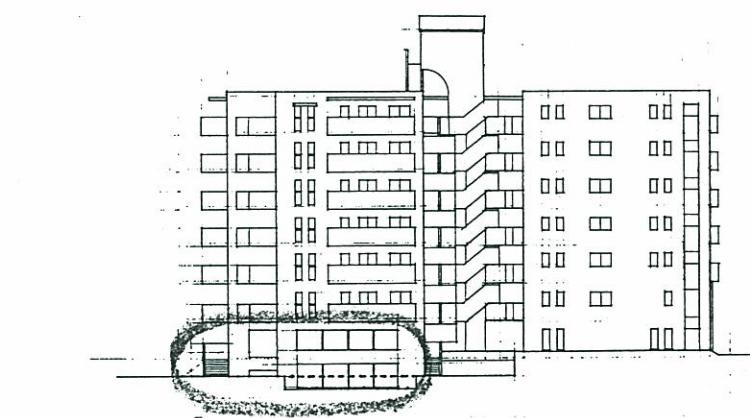
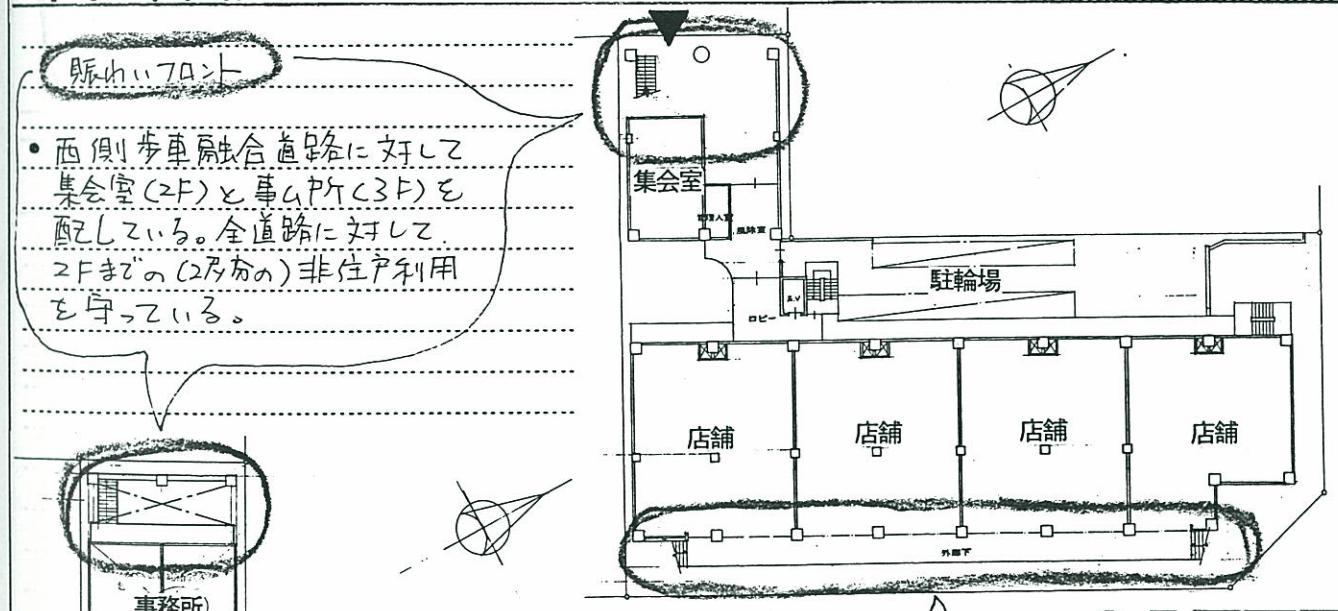
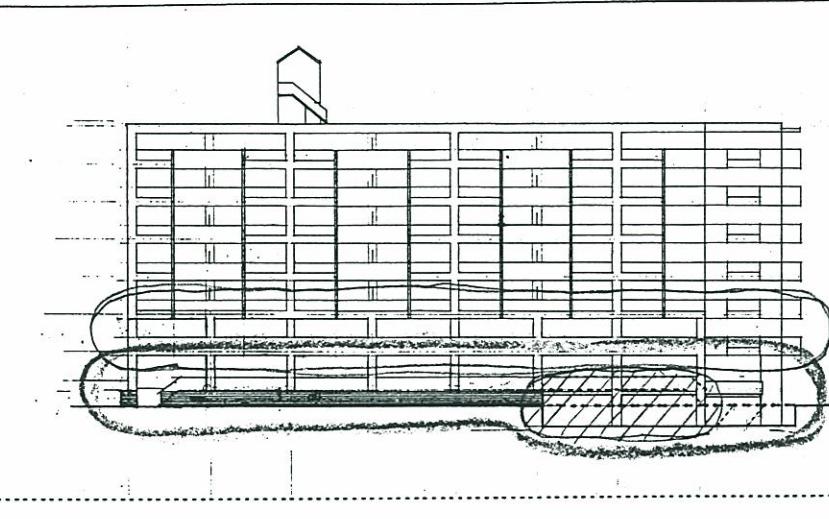
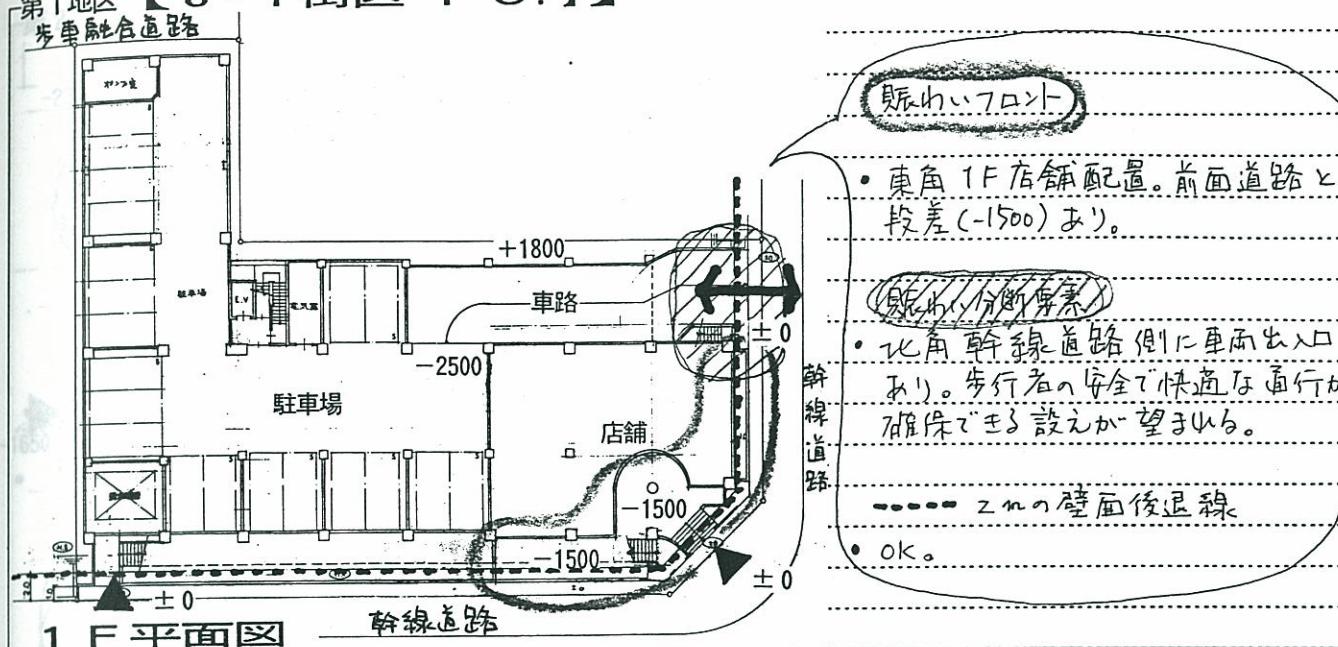
3. 該当街区「同一敷地内に1.5m(階高の半分)以上の高低差の生じるエリア・敷地」



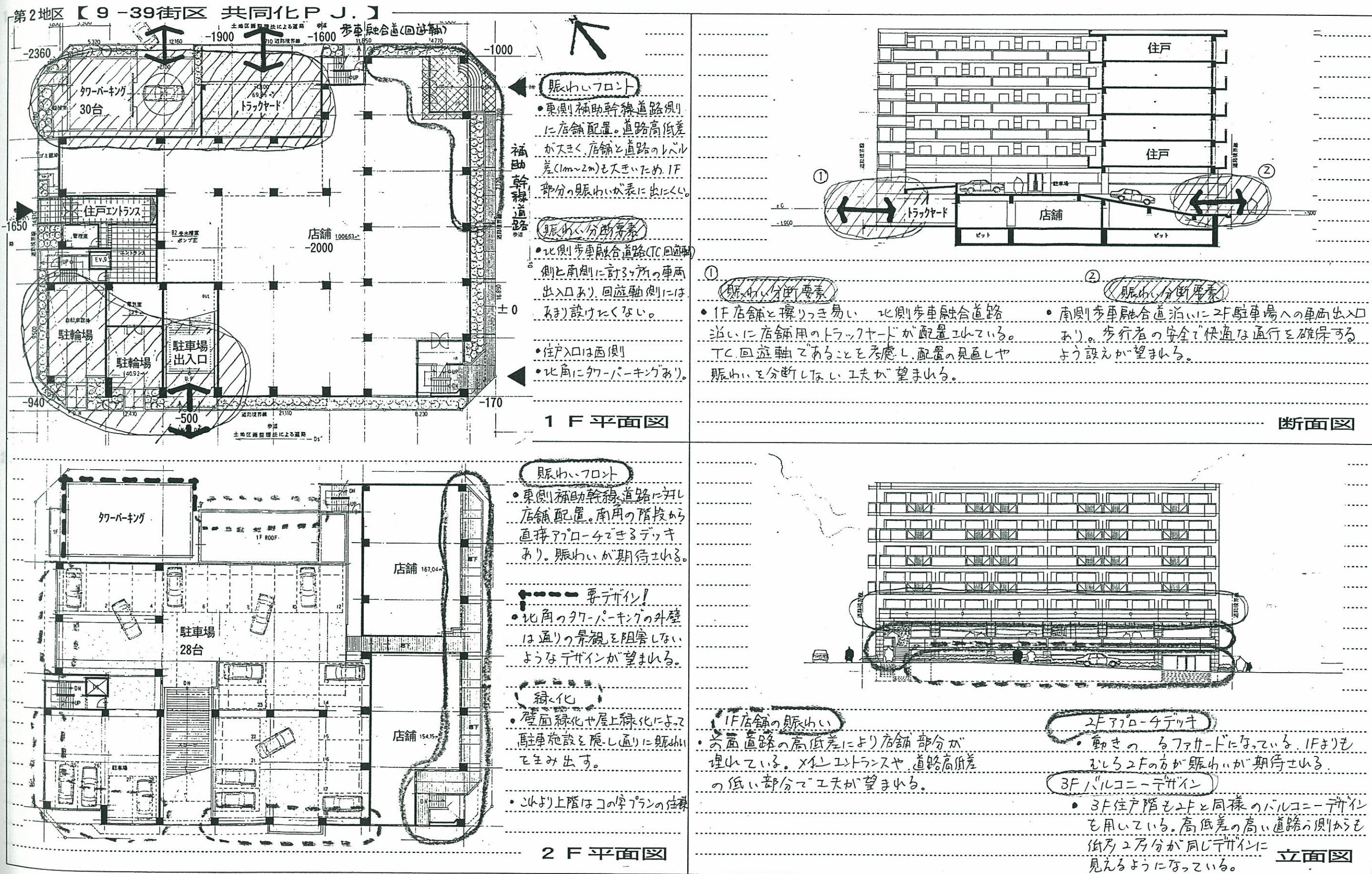
4. 改善の視点・方向性

現画への評価

第1地区 [8-1街区 P.J.]



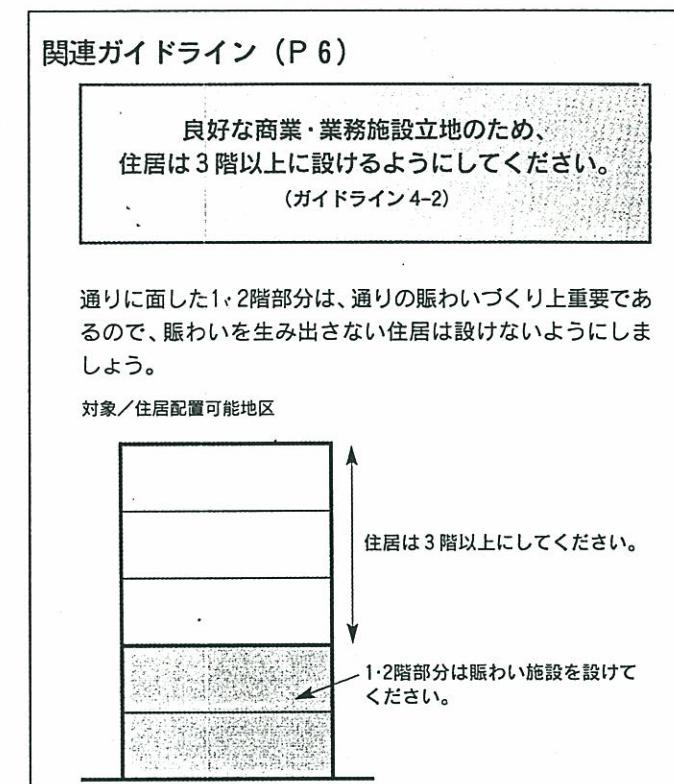
● 現計画への評価



② 2F部分における一部住居利用について（特に裏通りについて）

1. 問題点

- 緩和の方向性の有無



2. これまでの運用例

- 1階の住宅設置→不可
- 2階の住宅設置→原則不可

但し、地権者からの申出に対しては個別に協定運営委員会に諮る。

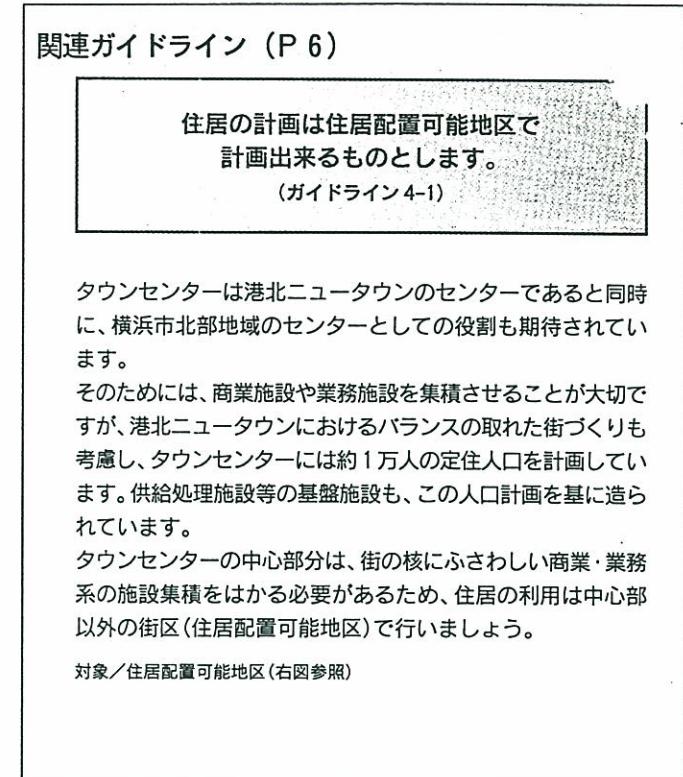
③ 住宅可能区域外での住宅導入の可否

1. 問題点

- 現在の経済状況下から住宅可能区域外での住宅導入要望が多い。

●施設付属従業員宿舎の扱い

- ・病院、消防署、警察署etc. 宿舎・宿直・仮眠施設
- ・店舗（コンビニ、パチンコ店etc.）従業員宿直施設



2. これまでの運用例

- 住居配置→不可
住居配置可能地区設定の背景

- (1) T.C.マスターplanのコンセプト（商業・業務施設の高集積による横浜市副都心の位置づけ）
 - (2) 皆で話し合いを重ねて作ってきた「街づくり協定」だから自分たちで守るのが大切
 - (3) 人口計画の順守
 - (4) [申し出] [ゾーニング] [換地] といった段階的経緯での合意
- 以上の背景から住居配置可能地区以外の住居設置は認めない。

4. 改善の視点・方向性

4. 改善の視点・方向性

④ 看板等付属物の取扱いについて

1. 屋上看板

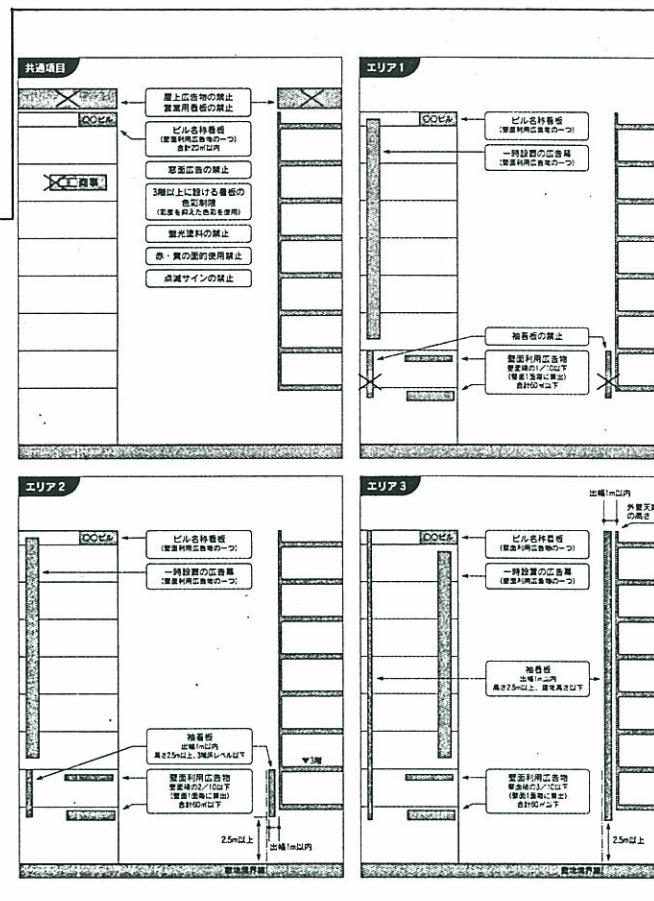
- ① 屋上広告物の扱い
- ② 窓面広告の定義・緩和の方向性の有無
- ③ 立て看板・桃太郎旗（幟）の扱い
- ④ バナーの扱い

関連ガイドライン（P31）

**エリア別看板、広告物等設置基準
(ガイドライン20-1)**

■共通項目

- 屋上広告・窓面広告・野立広告板は禁止します。
- 自家用看板に限ります。
- 蛍光塗料、点滅サイン（ネオン等）は禁止します。
- 赤・黄色の面的使用は禁止します。（交通信号、緊急時の表示に優先使用します。）
- 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す。（マンセル色度表示による最高彩度の1/3までの彩度とします。）
- 看板の設置にあたっては、表現・取り付け方法について、街づくり協定運営委員会と協議してください。



④ バナーの扱い

事例（第1地区 8-31、32、25⑥）ヨネヤマ・プランテーション

- ⇒ 1. 店名・ロゴマーク等が表示されているものは、協定上袖看板とみなす。
 2. 店名・ロゴマーク等が表示されていないものは、次の条件を満たすこととする。
- ① 旗の最下端から歩道面（地盤面）までの高さは 2.5m以上とする。
 - ② 旗の材質は劣化しにくいものを原則とし、劣化した際はすぐ交換する。
 - ③ 将来、商店街としての利用が考えられた場合、積極的にその利用を図る。
 - ④ 道路に突出する場合、突出幅は歩道の通行可能幅員の 1/2以内かつ 1m以内とする。
 - ⑤ デザインについては協定運営委員会と協議する。
 - ⑥ 道路占用許可・屋外広告条例の内容に合致する。

2. これまでの運用例

① 屋上広告物の扱い

⇒ペントハウスの広告利用を指導するが既に出現

② 窓面広告の定義・緩和の方向性の有無

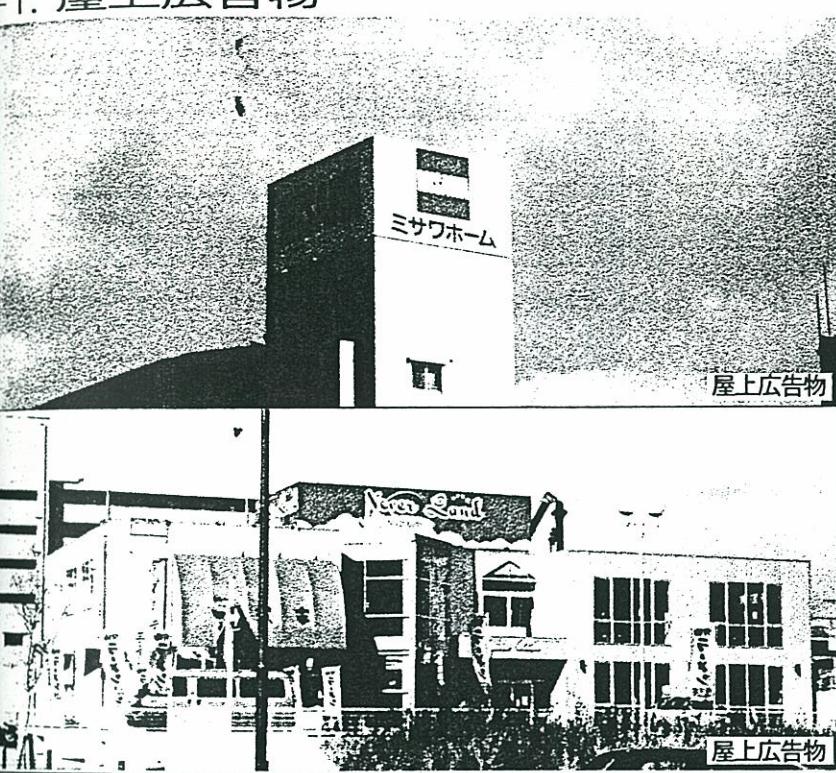
③ 立て看板・桃太郎旗（幟）の扱い

⇒全面禁止だが既に出現

4. 改善の視点・方向性

TC. 現況看板・広告物等の現況整理

1. 屋上広告物



- ガイドライン
 - ・屋上広告物の禁止
 - ・営業用看板の禁止

- 現況・問題点
 - (1)屋上広告物あり

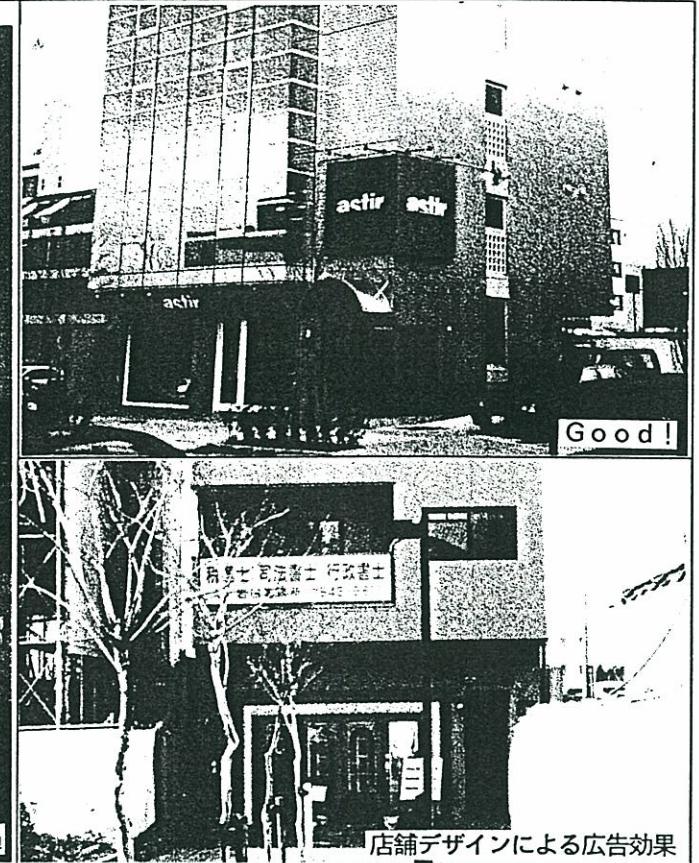
- 評価と方向性
-
-
-

2. 窓面広告



- ガイドライン
 - ・全面禁止
 - 現況・問題点
 - (1)テナント募集広告
 - (2)テナント名、宣伝広告
 - 評価と方向性
-
-

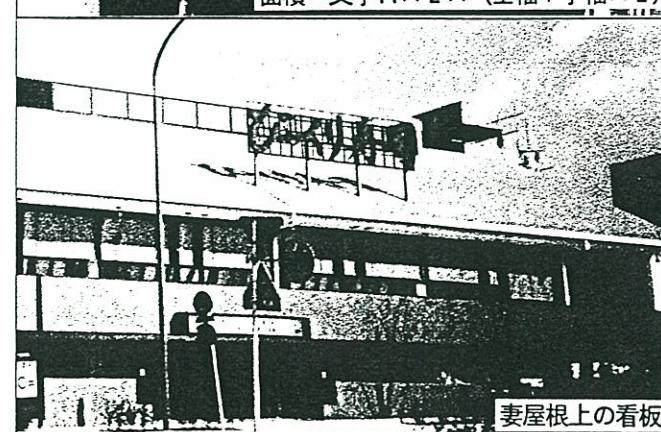
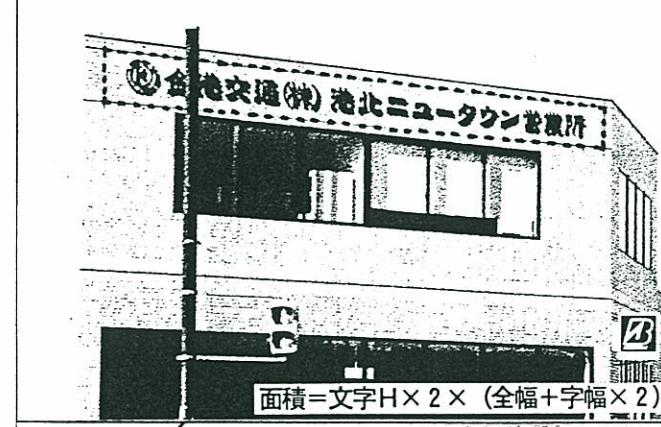
3. 壁面利用広告



店舗デザインによる広告効果

●ガイドライン

- エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積=60㎡以下
- エリア2 シンボル道路沿い
 - ・壁面積の2/10以下、総許容面積=60㎡以下
- エリア3 その他
 - ・壁面積の3/10以下、総許容面積=60㎡以下



●現況・問題点

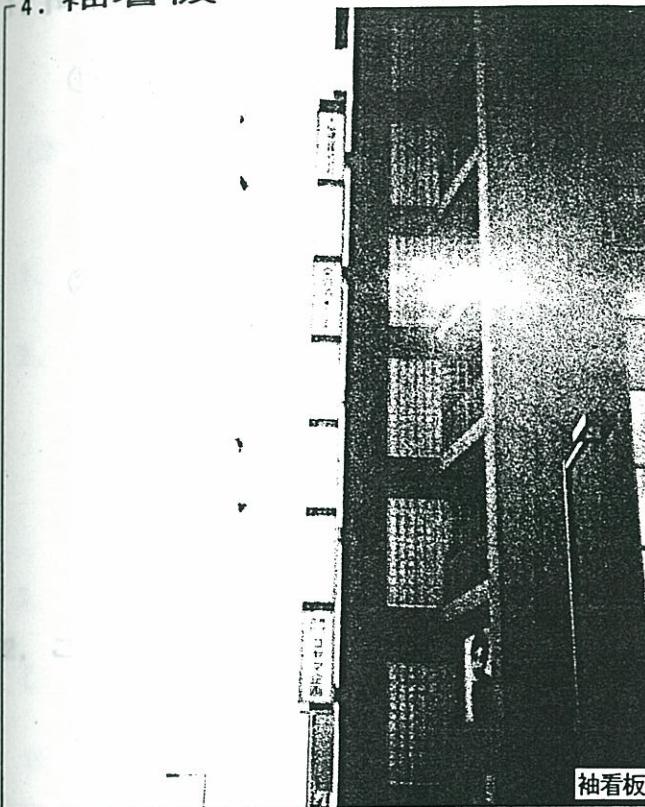
- (1)建築壁1面の解釈
- (2)一時設置の広告幕の扱い
- (3)妻屋根上の看板は壁面利用広告扱い
- (4)字体のみによる看板の面積

●評価と方向性

.....

.....

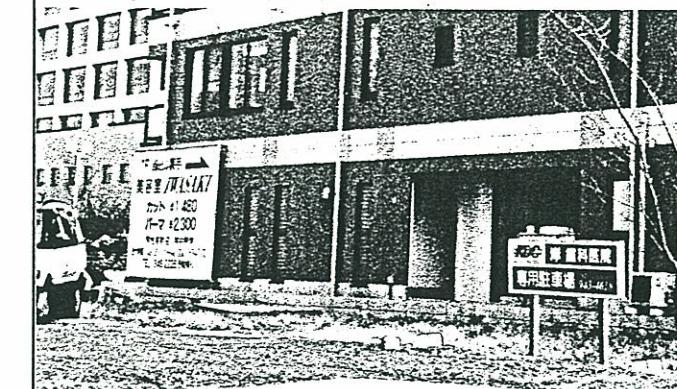
4. 袖看板



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上3階床以下
 - エリア3 その他
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上建物高さ以下
- 現況・問題点
- ・テナントビルにおけるテナント表記面積不足に不満あり
→ 窓面広告の発生が予想される
- 評価と方向性
-
-
-
-

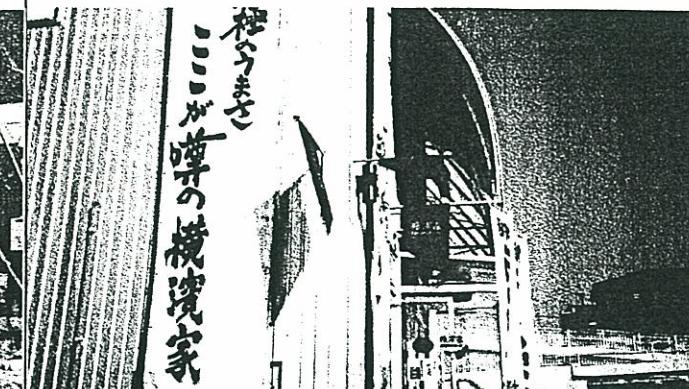
袖看板

6. 里立廣告板



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・問題点
- ・建設予定公示看板等
- 評価と方向性
-
-
-
-

7. 壁 - バナ



- ガイドライン
 - ・基準なし
- 評価と方向性
-
-
-
-

5. 独立廣告塔



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
- エリア2 シンボル道路沿い
 - ・禁止
- エリア3 その他
 - ・高さ10m以下

- 現況・問題点
- (1)壁面後退部分での通行障害物化

- 評価と方向性
-
-
-
-

可動式廣告塔

8. その他

- 夜間内照型・ライトアップ型・液晶等 → ネオン電飾扱いか。
 - 赤・黄色の面的使用 → 使用要望有り。緩和の方向性はあるか。
 - 通り、街区、エリア毎の性格付けによる細かな指針が今後必要か。
 - チェック機構の在り方
- 現在「外壁色彩計画及び看板設置については」
別途協議をお願いします。というかたちで街づくり行為届け以後の再協議を依頼
→イメージの共有化の徹底？ or 数値化の徹底？

⑤ 壁面後退部分のしつらえ

1. 問題点

- ①壁面後退部分の付属物設置
→固定物（看板支柱、チェーン付き車止め）
が歩道状公開空地上に設置されることによつて通行が妨げられる。

- ②自転車置場等の暫定利用
→壁面後退部分やポルティコが暫定利用的に自転車置場や自販機置場などに使われる可能性が高い。
→更に暫定利用が将来的に最終利用になつしまう可能性もある。

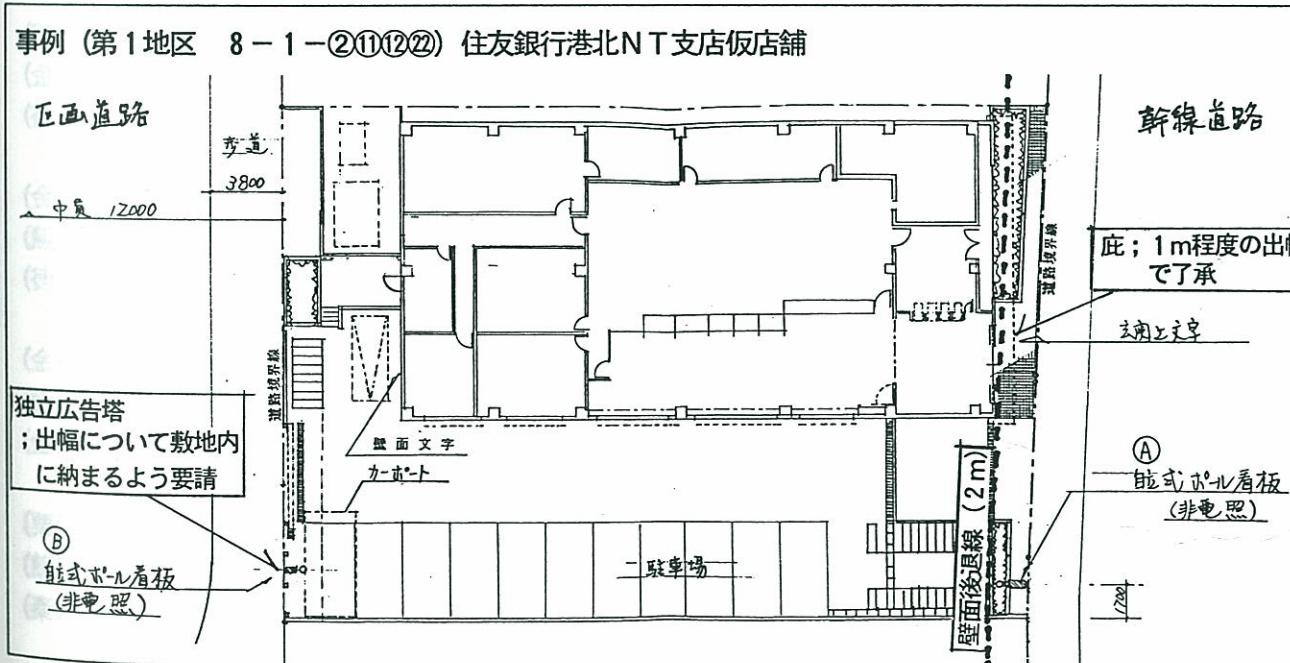
関連ガイドライン（P17）

■壁面後退部分のしつらえ

- 床のレベル
- 壁面後退部分2mのうち少なくとも1mは歩道と同じレベルで整備し、歩行者のための空間づくりをしましょう。
- 残りの部分は建物へのアプローチ（階段やスロープなど）として使用したり、レベルを違えることも可能です。
- 舗装
- 歩道と同じレベルで整備した部分は、前面道路の舗装材との素材や色彩の調和を考えましょう。
- 壁面後部の管理
- 歩道と同じレベルで整備した部分には、通行の妨げになるような看板や自販機等は置かないようにしましょう。
- 歩行用以外の壁面後退部分は、緑化や街角広場整備など街の賑わいやうるおいづくりになるような工夫をしましょう。

2. これまでの運用例

- ① 壁面後退による公開空地部分の付属物設置 ⇒ 底・独立広告塔・ゴミ置場etc. 位置・大きさ・出幅によって適宜指導



4. 改善の視点・方向性

⑥ 暫定利用時におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて（工事費との関連等）

1. 問題点

- ペデレベルに合わせた宅地造成
→暫定利用に係わらず開発行為となり計画が長期化
→ペデとの一体的な計画は難色

関連ガイドライン（P16）

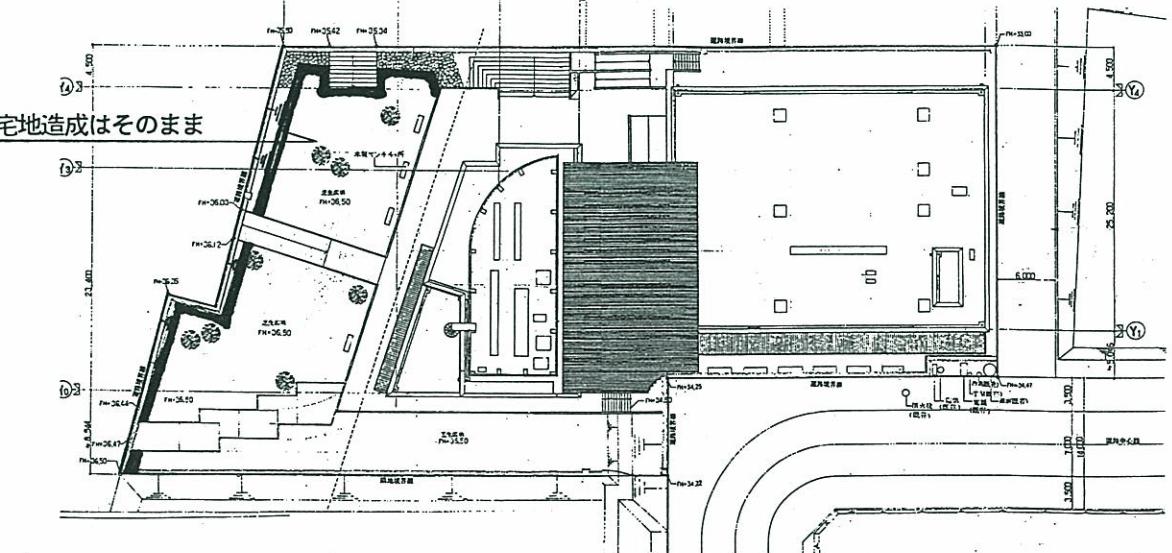
■壁面後退部分のしつらえ

- 床のレベル
- 前面のシンボル広場の高さに合わせましょう。
- 天井の高さ
- 隣接する建物の壁面後退部分と合わせましょう。
- 舗装
- シンボル広場の舗装材との素材や色調の調和を考えましょう。
- 使い方
- 通行の妨げになる、看板や自動販売機等は置かないようにしましょう。（ワゴンなど臨時に設置するものは除きます。）
- 対象／シンボル広場周辺の敷地

2. これまでの運用例

- ⇒ 暫定利用として緩和

事例 (第2地区) 9-26-①④ センター南駅前商業施設（仮称）



4. 改善の視点・方向性

■第1回 港北N T. T C. 「街づくり協定」運用検討小委員会

日時：97.02.19.（水） 10:00～12:30

於：街づくり館 ファンホール

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長

飯田 恒雄 "

金子三千男 委員

栗原 貞夫 "

(事務局) 横浜市 : 続橋氏

K T C : 米山氏、秦野氏、水谷氏

公団 : 大墨氏

Y P C : 菅、石原（記）

1. 開会のあいさつ： 徳江副委員長

2. 資料説明： 菅、石原（別紙）

【2階における一部住居利用、住居設置可能区域外での住宅導入】

【小規模宅地における駐車場の取扱いについて】

【看板等付属物の取扱いについて】

3. 質疑

【2階における一部住居利用、住居設置可能区域外での住宅導入】

(金子) ●計画人口が設定されているが、現況を見ていると満たないように思う。（NT→22万、TC→1万）
当時アパマン地区として想定していたファミレス等になっている。人口定着が大事なのでは..。

(徳江) ●3階以上の住居といっても2Fのテナントも入らないのが現状。

(金子) ●エリアによっては妥協してもよいのでは。例えば「内濠・外濠」で2階住居を認めていくとか。

(徳江) ●「ここだけは2階住居配置はできない。」というぐらいにした方が良いかも知れない。メインはどこかということが問題になってくる。人通りか。有効幅員か。

(金子) ●広場に近い方がメインでは？（内濠・外濠）

(飯田) ●ガイドラインを変更した場合、既に建ってしまった建物はどうなるのか。

(徳江) ●そもそもTCの原点は、「香港のようなフトンが通りに出てくるような街にしたくない。」ということだったはず。

(金子) ●住宅の方でフトンを出させないようにする方法もあるのでは。

(飯田) ●フトンを表に乾さない協定をつくっては。

(金子) ●計画人口をオーバーさせないために住居設置可能区域を設定したように思う。現況を見ているとオーバーすることはあり得ない。シンボル広場沿い以外は2Fまでいいのでは。

(栗原) ●テナントがパッと埋まるような状態ならよいがある程度の緩和は必要なのでは。

(飯田) ●住居設置可能区域外での住宅導入については緩和ということか。

(秦野) ●「ワンルームはダメか。」という問い合わせが多い。従業員宿舎もかつて議論（15000人の枠）されていたのならその方向で緩和基準を検討する。

(徳江) ●住居（②2階における一部住居利用、③住居設置可能区域外での住宅導入）については、ある程度妥協するエリアを示してもらうようにして今後の議論にしたい。

(飯田) ●住居設置可能区域の緩和案の理由・システム（etc.容積率等を用いた係数）を明確にしてほしい。

【小規模宅地における駐車場の取扱いについて】

(徳江) ●隔地駐車場については認めてもらいたい。協定運営委では便法上念書の手続きを取らせているが実際問題としては隔地にならざるを得ない。

【看板等付属物の取扱いについて】

(秦野) ●広告の話に移りたい。ミサワ（第1地区）の屋上広告物について不調という結果になったが、4面のうち2面にするなど多少ガイドラインの主旨は汲んではもらった。

(金子) ●窓面広告はあってもよいのでは。守れないルールはあってもしょうがないのだから。壁面広告物の60m以内という基準は建物の大きさによっても違うのでは。

(飯田) ●広告について基準があるのはそもそも何故か。

(大墨) ●美観上であろう。多摩NTなども途中から基準を変えている。

(金子) ●あるタガがあれば自由にしてもよいのでは。

事例紹介： 秦野（別紙）

●東急（2地区）：屋上広告物、エリア等違反計画を要望。

●タキシカーショップ（1地区）：赤・黄色の面的使用、営業広告等要望。

(徳江) ●「シンボル広場沿いについては住宅禁止の代わりに夜間広告の緩和をする。」などの発想の転換が必要では。駅前は若者の集まる街をイメージしたい。

(飯田) ●ネオンもあってもよいのでは。

(秦野) ●広告物・看板についても事例を用いて（東急）検討致します。

(大墨) ●3月位までには小委員会としての見解を出しておきたい。

(飯田) ●緩和の場合はどこまでか。

(秦野) ●協定は順守。ガイドラインの範囲内での緩和ということか。

(大墨) ●緩和にともない基準の目的・意味をハッキリさせたい。

4. 閉会のあいさつ： 徳江副委員長

次回 3/13（木）14:00～ 街づくり館にて

【看板等広告物について】

【住宅利用について】

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第2回 検討小委員会
97年 3月13日(木) 14:00 ~16:30
街づくり館 ファンホールにて

目次

1. 小委員会資料 1

- ③ 住宅可能区域外での住宅導入について
 - ② 2階部分における一部住居利用について
 - ④ 看板等付属物について
- 資料 ケーススタディ

2. 議事録 7

③ 住宅可能区域外での住宅導入について

4. 改善の視点・方向性

<前回小委員会での緩和の考え方>

「内濠・外濠と分けた中で外濠の緩和」
「メインストリートに対しサブストリートの緩和」

<検討の対象となる街区>

「公的用地（公団所有地、市有地、保留地他）を除いた民地」
「シンボル広場周辺・駅前広場周辺
・ビジネスコア以外の街区での緩和」

<住居系緩和をした場合の各街区の問題点>

- A街区**；換地の段階ではシンボル広場側宅地と同一街区。
→住居系緩和を受けることになった場合不公平が生じる。
- B街区**；幹線道路を挟んでビジネスコアと面する。
→通りの景観・住環境上不釣り合いか。
- C街区**；将来的にも住居系導入はあり得ない。
→検討街区から削除。
- D街区**；駅広エリアに入るD'街区と性格的には類似。
→DとD'街区で不公平感が生じないか。

<方向性>のMenu

1. 協定変更 【住宅配置可能地区の改訂】

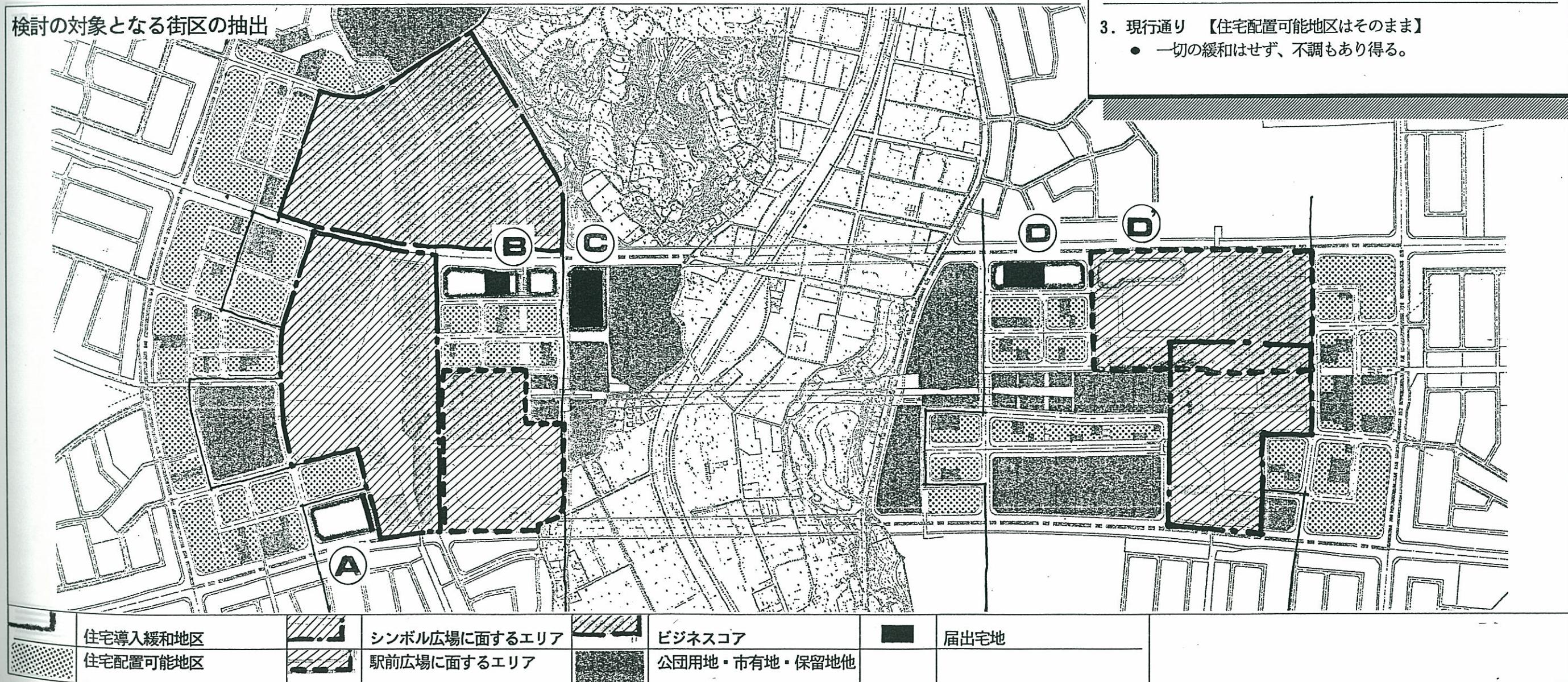
- 長期的な変更項目として扱う。
；地権者総会 → ブロック会議etc...

2. 協定の変更はしない 【特例扱い】

- 検討街区に対し特例として住居系機能の導入を認める。
；但し・用途の規制→ex. 従業員宿舎、〇〇戸以内
・景観的規制→ex. 導入階は〇〇F以上、外観は商・業系フロアのデザインと揃える。
といった規制を設ける。

3. 現行通り 【住宅配置可能地区はそのまま】

- 一切の緩和はせず、不調もあり得る。



② 2F部分における一部住居利用について

4. 改善の視点・方向性

<前回小委員会での緩和の考え方>

- 「内濠・外濠と分けた中で外濠の緩和」
- 「メインストリートに対しサブストリートの緩和」

<現況住宅分布>

- 幹線道路沿い；専門業者によるマンション事業
→「1戸でも多くの住戸を入れたい。」
- TC. 中心部；自己所有ビルが多く住戸を特別多く積んでいない
宅地も多い。敷地規模や共同化によって上階はマ
ンション化。

<方向性>のマップ

1. 南北幹線道路沿いの緩和

- 専門業者によるマンション化傾向が強く、周辺アバン地区との調和という観点から緩和。
- 既存宅地から文句が出ないか。

- 1Fが駐車場、2F以上が住戸となってしまうと通りの賑わいが生まれない。

2. TC. 中心部での緩和

- 幹線道をTC. の顔と考え中心部で緩和。
- 但し、シンボル道路沿いは対象外。

3. 地形上問題のある宅地のみの緩和

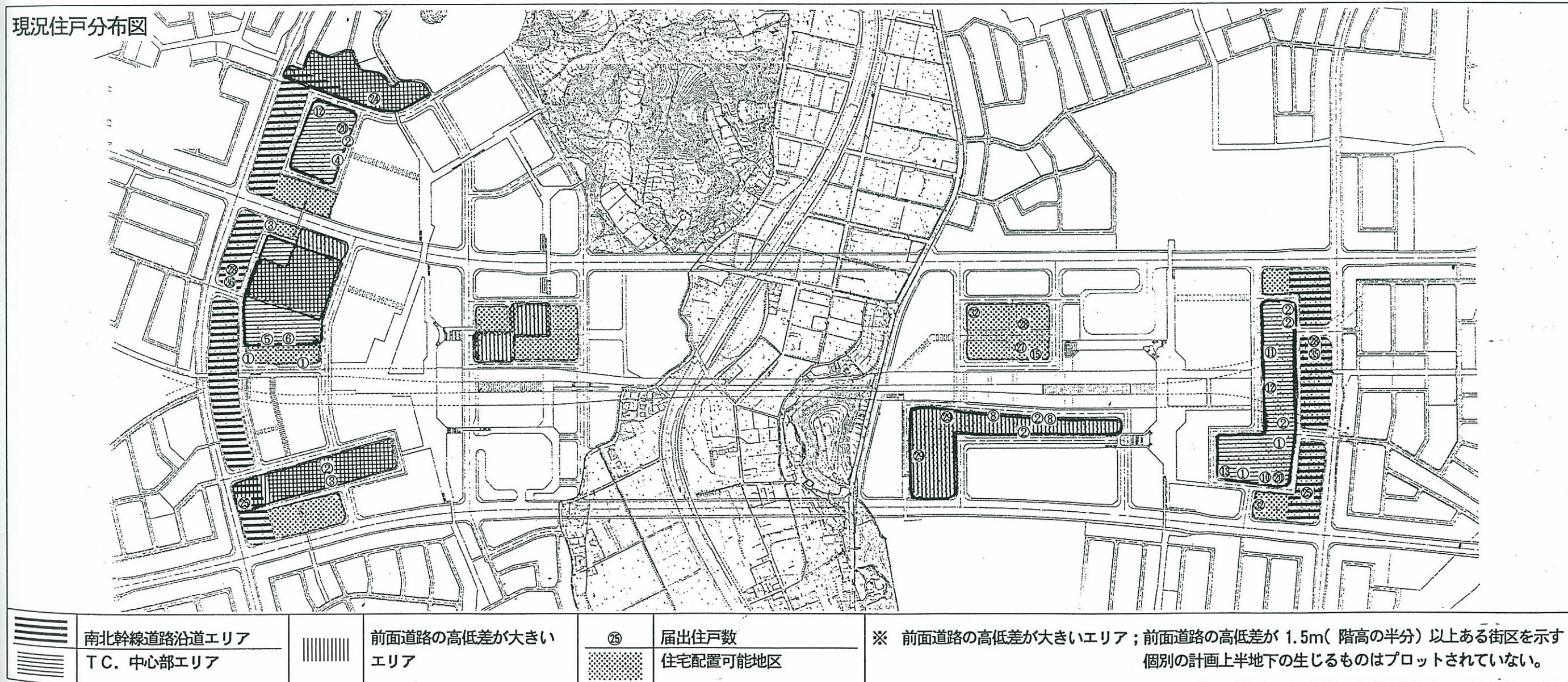
- 前面道路の高低差が大きいなどの問題からB1F(基準法上)を接道階として店舗等賑わい施設を配置している場合は緩和。
- 但し、B1Fは階高の1/2以上地上に顔を出すこと。

4. 景観的配慮による緩和

- 2F部分の外観を1F(店舗階)のデザインと揃え、見かけ上1・2Fの非住戸利用になれば緩和。

5. 現行通り

- 一切の緩和はせず、最悪の場合は景観的配慮を指導。不調もあり得る。



④ 看板等付属施設について

4. 改善の視点・方向性

<前回小委員会での緩和の考え方>

「守れないルールはつくらない。」
 「壁面広告物の総許容面積60m²は建物規模によっては小さすぎる。」
 「シンボル広場沿いについては住宅禁止の代わりに、夜間広告の緩和をするなどの発想の転換が必要。」
 「駅前は若者の集まる街をイメージしたい。」
 「ネオンもあってよいのでは...。」
 「横浜駅周辺地区に負けない集客力をつけたい。」



<方向性>

1. 『協定の改訂は無し、ガイドラインによる緩和』

…… 現行の「街づくり協定」は変更したくないが、その範囲内でのガイドラインの変更は止むを得ないとし、緩和と同時にイメージの明確化を図りたい。

2. 『エリアの考え方の見直し』

…… 最も基準の厳しい〔エリア1.〕については、T.C. の集客効果を制約しないよう〔エリア2.〕と同様の基準とする。

3. 『エリア毎のイメージの共有化』

…… 屋上広告物やネオンといったそれぞれの広告形態をエリア毎のイメージに合わせて整理する。

4. 『低層部、中高層部の基準の分割、低層部の積極的緩和』

…… 低層部については通りの賑わい形成上積極的に緩和し、バナー・オーニング等の賑わい装置を積極的に誘導。中高層部については「乱広告の禁止やT.C.の品格の確保」等最低限の基準を徹底。

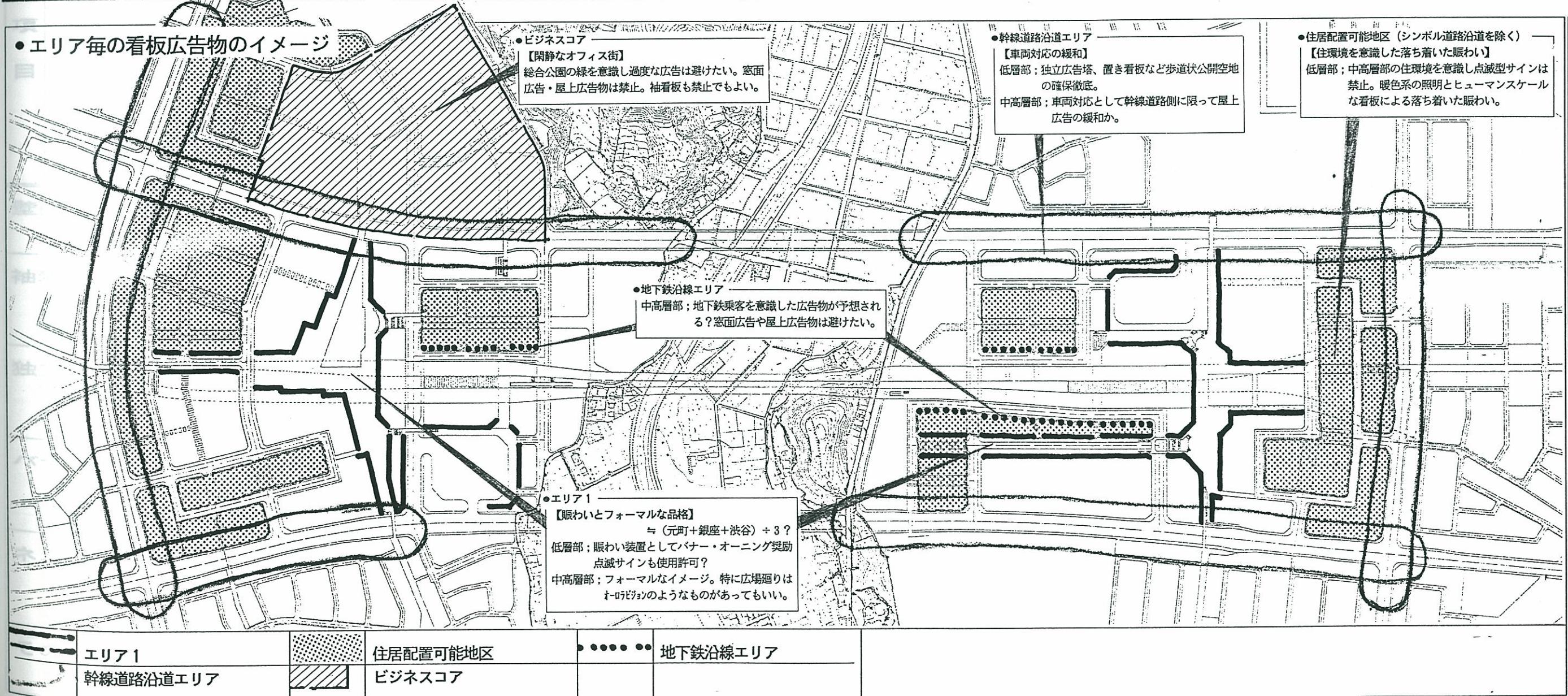
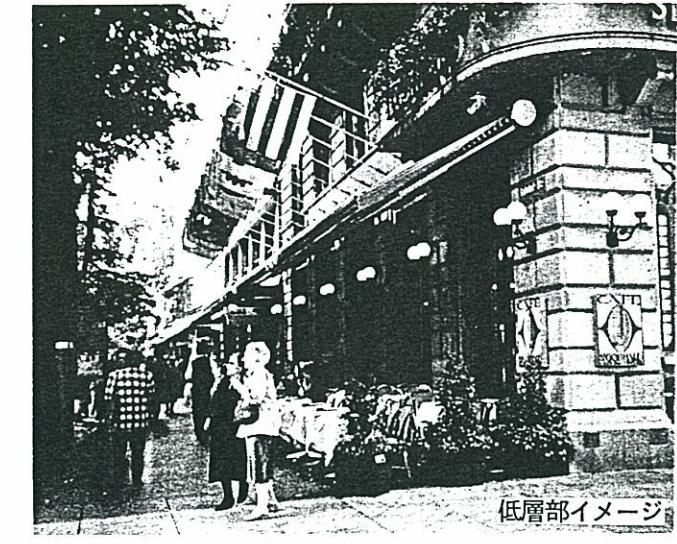
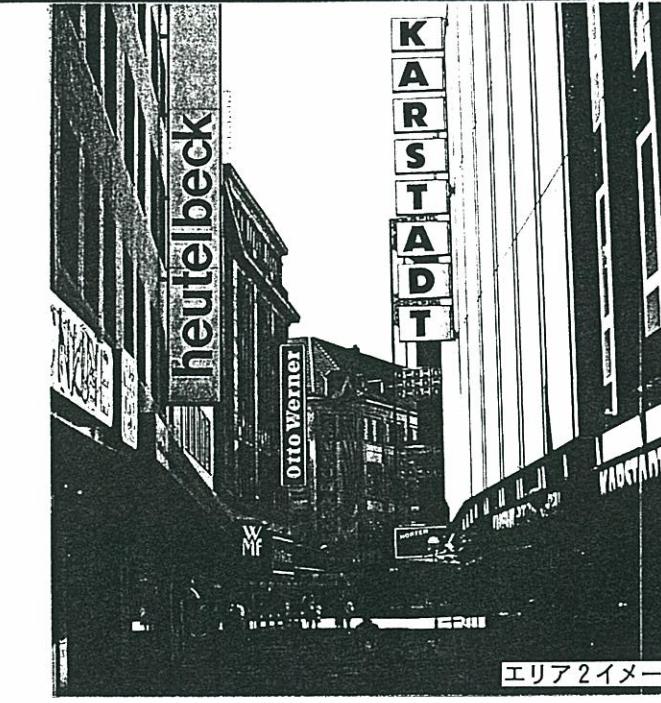
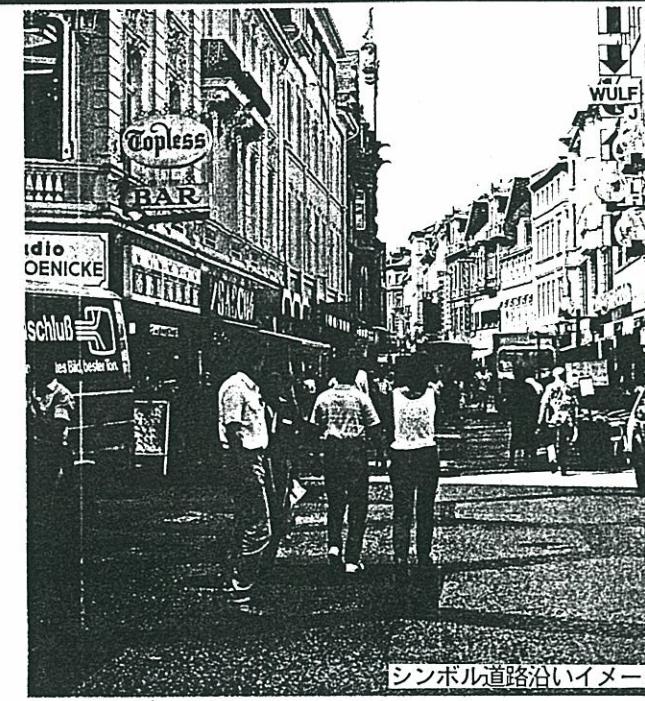
5. 『総許容面積60m²の廃止』

…… 壁面利用広告物の総許容面積60m²は廃止し、壁面積割合のみの基準とする。

<看板広告物形態別イメージ>

屋上広告物	… 基本的に禁止。ペントハウス利用を誘導。通りの景観に品格を。 但し、幹線道路沿いは自家用（テナント含む）のみの緩和の余地ありか。また、看板以外の工作物（ボーリングのピン、自由の女神etc.）はどう扱うか。
壁面利用広告物	… 総許容面積60m ² は廃止。低層部と中高層部の壁面積割合の区別や文字だけの表記といった設えのルールによって現行ガイドラインのイメージ踏襲。
袖看板	… 中高層部は現行通りの通りイメージを遵守。低層部についてはバナーと同様の賑わい装置として複数カ所設置等の緩和か。
独立広告塔	… 歩道状公開空地確保等の新ルールが必要。
窓面広告	… 賑わい装置として 低層部に限り緩和。
バナー、オーニング	… 賑わい装置として奨励。道路突出部分については新基準（H≥ 2.5m、W≤ 1m）をルール化。
野立て看板、	… 野立て看板については暫定的なものとして許容。
置き看板	… 歩道状公開空地確保等の新ルールが必要か。
赤、黄色の面的使用	… 協定通り 3階以上は彩度抑制か。
ネオン等	… 点滅型のものはシンボル広場・シンボル道路・駅前広場周辺の低層部のみ緩和か。
その他	… シンボル広場・駅前広場周辺ではオーロラビジョンやからくり時計等のランドマーク的なものは、大きさに関わらず許容したい。

<エリア毎の看板広告物のイメージ>

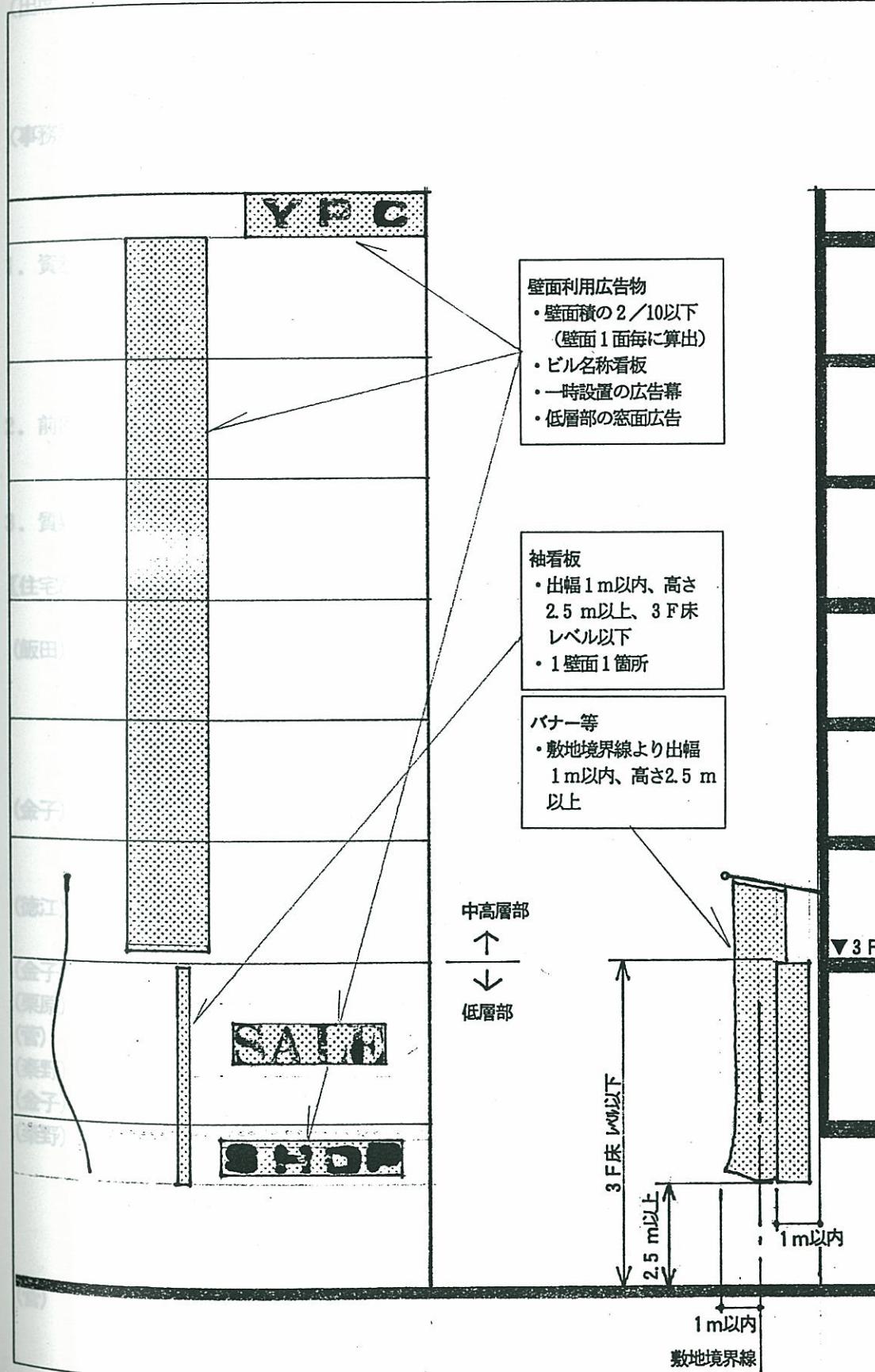


•看板広告物等一覧

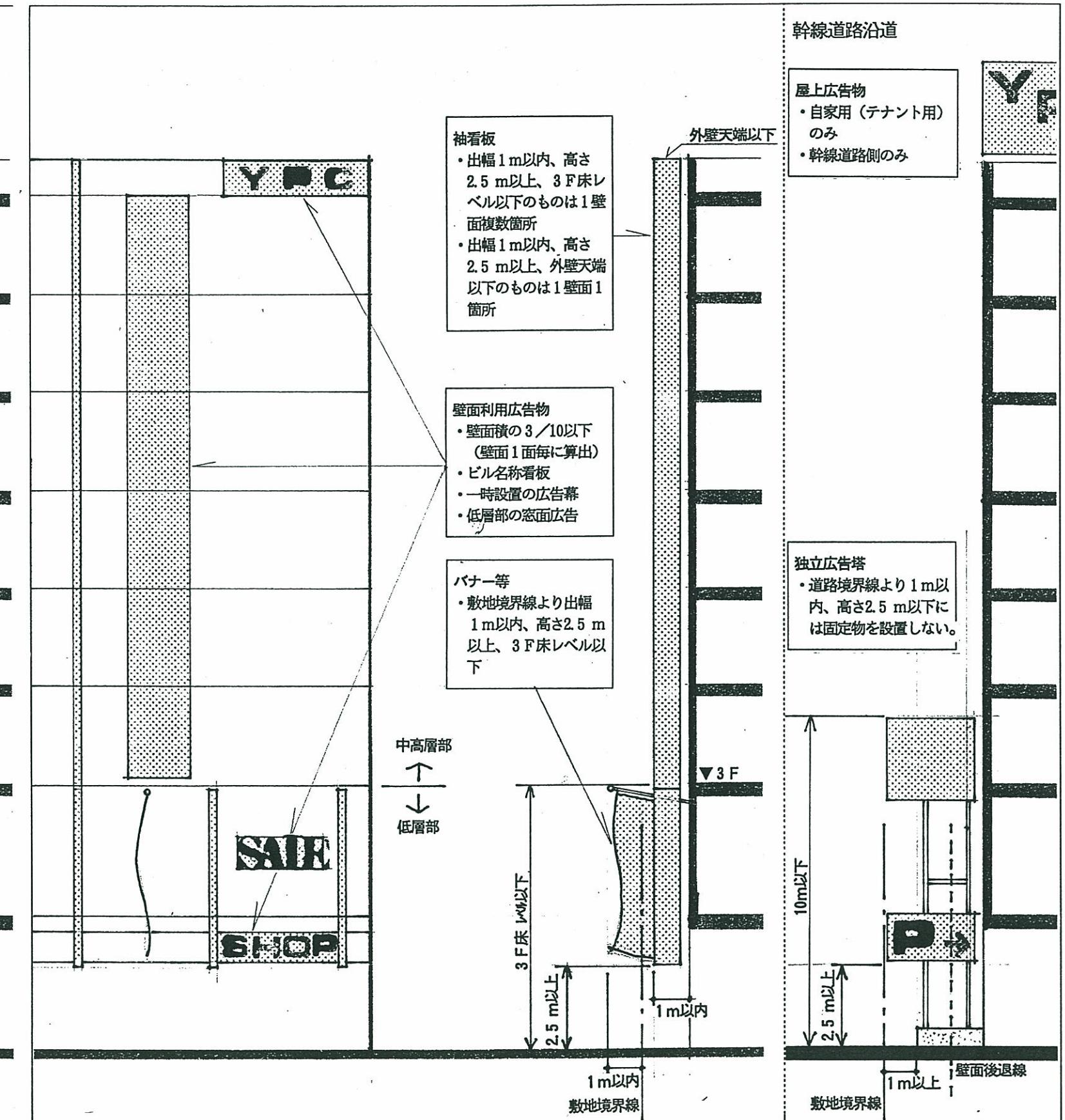
		エリア1. (個別協議)		エリア2.	
		シンボル広場・駅前広場周辺	シンボル道路沿い	住居配置可能地区	ビジネスコア
共通項目	屋上広告物			基本的に禁止。	幹線道路側に面するもののみ緩和
	窓面広告	低層部 (1・2F)	壁面利用広告物の一つ。		
		中高層部 (3F~)	禁止します。		
	野立て看板			禁止します。	
	置き看板			歩道上には設置しない。	道路境界より1m以内は設置不可
赤・黄色の面的使用				3階以上の高さに使用する場合は彩度を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の1/3までに 抑えましょう。)	
壁面利用広告物		建築壁1面につき壁面積の 2/10以下。		建築壁1面につき壁面積の 3/10以下。	
袖看板	低層部 (1・2F)	高さ 2.5m以上で3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。		高さ 2.5m以上で3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。	
	中高層部 (3F~)	高さ 2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。			
独立広告塔		禁止します。		高さを10m以下とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ 2.5m以下の範囲には固定物を設置しない。
バナー・オーニング		高さ 2.5m以上で、歩道に突出する場合、 道路境界からの出幅を1m以内とします。		高さ 2.5m以上で3階床の高さ以下で、歩道に突出する場合、 道路境界からの出幅を1m以内とします。	
ネオン	低層部 (1・2F)	点滅サインも許容。		点滅型のものは禁止。	
	中高層部 (3F~)	禁止します。		禁止します。	
その他		オーロラビジョン・時計等については許容。 仮囲いの広告利用許容。		仮囲いの広告利用許容。	

第2回

エリア1.



エリア2.



■第2回 港北N T. T C. 「街づくり協定」運用検討小委員会

日時：97.03.13.（木） 14:00～16:30

於：街づくり館 ファンホール

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長

飯田 恒雄 "

金子三千男 委員

栗原 貞夫 "

(事務局) 横浜市：岡氏、続橋氏

K T C : 米山氏、秦野氏、水谷氏

公団：大墨氏

Y P C : 菅、石原（記）

1. 資料説明： 菅、石原（別紙）

【住宅配置可能地区外での住宅導入・2階部分の一部住居導入について】

【看板等広告物について】

2. 前回協定運営委員会、事前打合せ等報告： 秦野

3. 質疑

【住宅配置可能地区外での住宅導入・2階部分の一部住居導入について】

(飯田) ●B・D街区等（別紙）は現在「やきにくや」等の沿道型のファミレスになっている。協定上は問題ないのだろうがT Cの発展を考えたとき、そういう施設ばかりで果たしてよいのかという疑問が湧く。早急に人が集まれる手立てを考えた方がよい。そういう意味でも住居系の緩和はしたい。

●資料では通り毎の景観等も考慮しているようだが、現在の協定通りでも同じ1本の幹線道路で住居・非住居が混在している。それ程考慮する必要はないのでは。

(金子) ●資料P 1では宅地毎の不公平感に触れているが、考慮する必要はないのでは。

●自主協定だから守られなくなったということにはしたくない。資料にあるように「守れないルールはつくらない」ようにしなくてはならない。看板等はもっと緩和すべき。

(徳江) ●前回の小委員会では、住居系に関しては中心部を規制する代わりに看板等は緩和するという考え方だったはず。

(金子) ●ビジネスコアの住居だけは避けたい。

(栗原) ●一宅地で高低差が大きい場合の階の設定はどうなるのか。

(菅) ●別項目として検討しているが幾つか対処の仕方があると思っている。

(秦野) ●運用では各通りから見て全て2層分の非住居利用となるように指導している。

(金子) ●道路形態によって臨機応変に対処してほしい。

(秦野) ●広告等についてシンボル広場・駅前広場のイメージを確認したい。例えば、渋谷・原宿のようなイメージか多摩センターのようなイメージか。

●現段階では2地区の109と第1地区の阪急（共同化義務街区）の計画とで特に夜景観に差が出てしまうように思える。広告等の規制で2地区の方が夜寂しくなってしまうというわけにもいかない。

(菅) ●エリア1（シンボル広場・駅前広場廻り・シンボル道路）の広告等の規制は基準化よりもむしろ個別協議の方が良いと思っている。

(大墨)

- ザッとまとめると、住居配置可能地区外の住居導入については、例えば洗濯物の問題であれば、バルコニーの作り方や外壁デザインの歩調といった手法を含めた検討が必要。2F住居導入については、先ず2Fの定義をハッキリさせその後デザイン手法の検討が必要。看板についてもプライオリティをつけたなかでの検討が必要。といったところか。

(菅)

- 一つ確認をしておきたいのは協定の変更をどう考えるか。で協定の変更を含めて緩和するのか。ガイドラインの中だけで緩和するのか。

(徳江)

- 協定の変更はしたくない。

(菅)

- であれば、協定の解釈の範囲内での緩和を考えていく。

(飯田)

- 住宅配置可能地区外での住宅導入については、特例としての住居機能の緩和として将来的にはオフィスとして使われることを前提にOOF以上のワンルームやこういったプランなら良いといった事例を提示してほしい。

【看板等広告物について】

(大墨) ●看板等の低層部と中高層部の扱いの分け方もOOF以上或いはOOm以上といった定義をハッキリさせてほしい。

(秦野) ●建物の階数によってくるのでは。

(大墨) ●109についてはルールを見て逆に提案という形にしたい。

4. 閉会のあいさつ： 徳江副委員長

次回 4/11（金）14:00～ 街づくり館にて

【看板等広告物について】

【住宅利用について】

事前打合せ 4/4（金）14:00～

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第3回 検討小委員会
97年 4月11日(金) 14:00 ~16:30
街づくり館 ファンホールにて

目次

1. 小委員会資料 1

- ③ 住宅可能区域外での住宅導入について
- ② 2階部分における一部住居利用について
- ④ 看板等付属物について

2. 議事録 9

③ 住宅可能区域外での住宅導入について

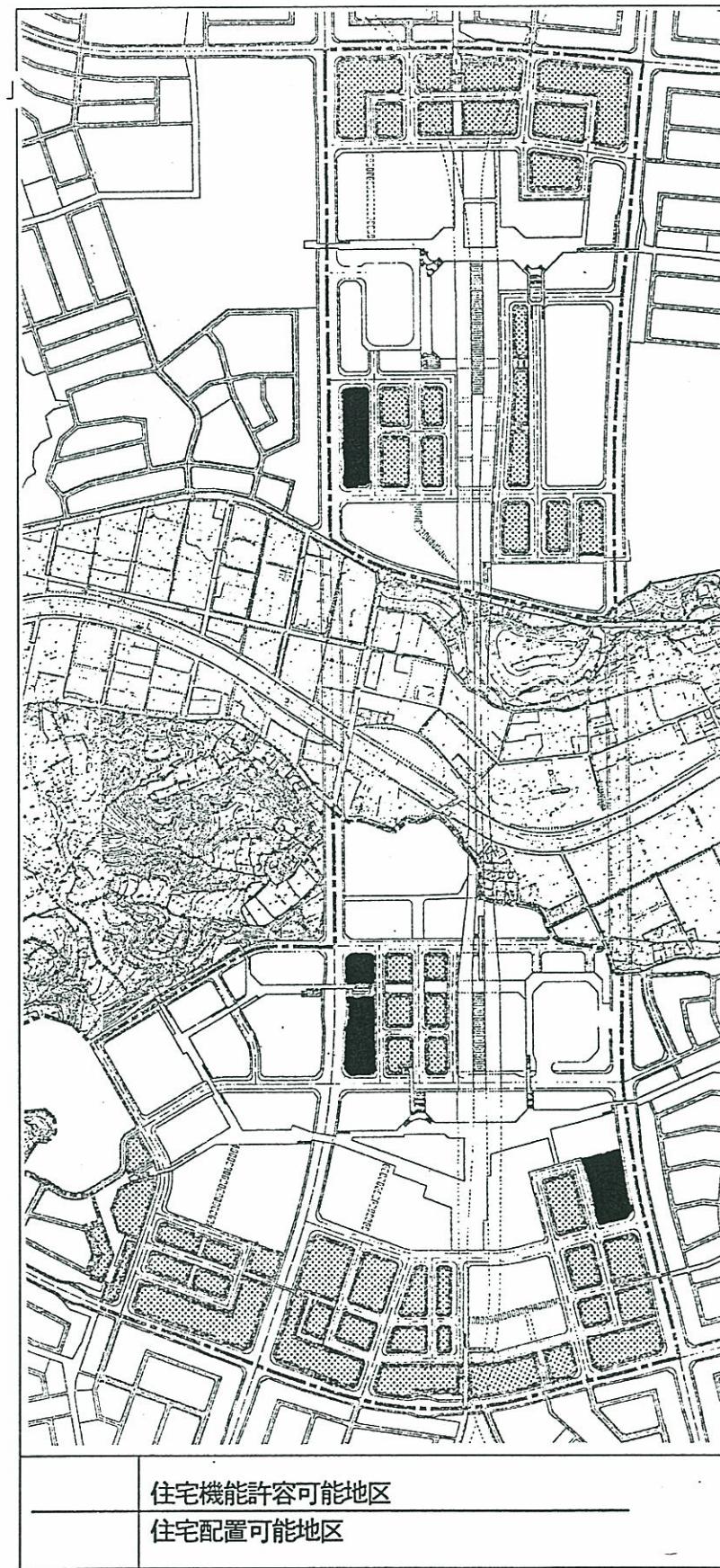
<前回小委員会での緩和の考え方>
「協定の変更はしない。検討街区に対し、特例として住居系機能の導入を認める。」



右図の3街区について以下の条件に基づき、住宅機能の導入を認める。

(1) 用途条件

- ・従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用（ある期間で住宅利用が終了することが事前に分かるもの）が望ましい。
- ・住宅系機能部分の床の分譲は不可。
- ・住宅系機能の導入は使用容積の50%以下。



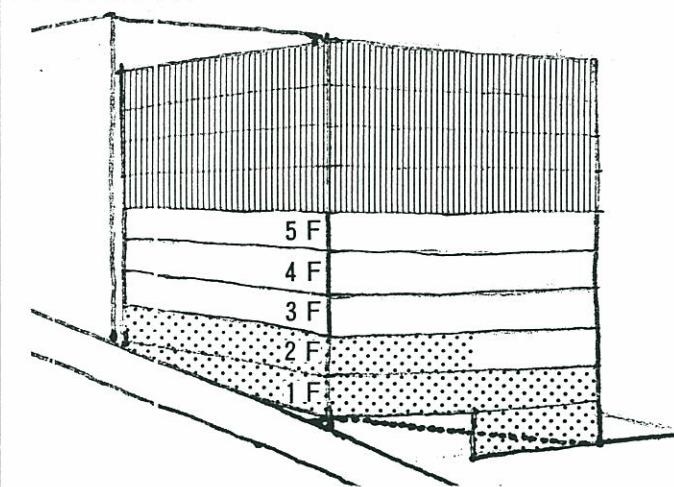
(2) 景観的条件

- ・住宅系機能の導入は敷地に接する全ての道路から見て5階以上の階とする。
- ・外壁のデザインは下階（4F以下）と揃える。

(3) 間取り条件

- ・基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- ・将来的にオフィスとして利用する際に、その価値や利用勝手が損なわれないような間取りを条件とする。

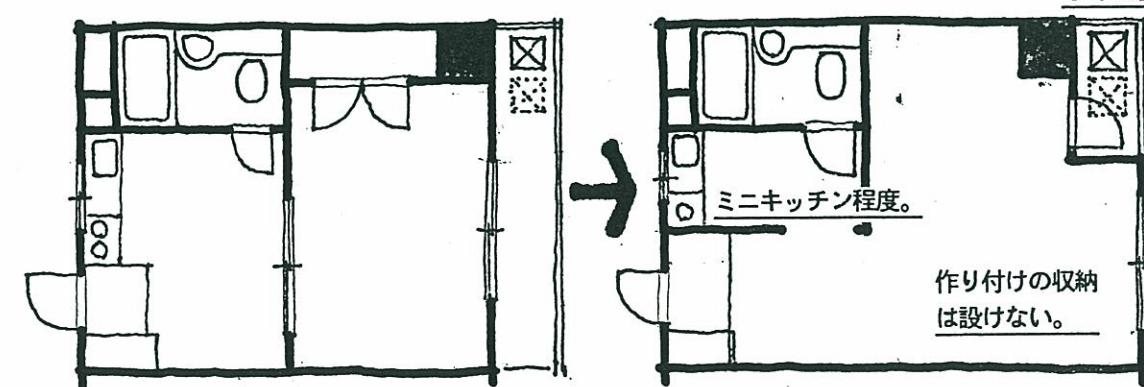
(1) 景観的条件 について



●容積の50%以下かつ5階以上の考え方

- 【容積の50%以下】・商業・業務系施設の集積を目的とし住宅系機能の導入は建物の半分以下に抑えたい。
 【5階以上】
 ・歩道から2層分の非住戸利用（賑わい施設）の倍のボリューム（4階まで）は非住戸利用としたい。
 ・アーバンレベルでは、5階以上の住宅であれば通りの景観上さほど気にならない。
 ・単独に建物を見た場合でも、下階とデザインが揃っていれば問題ない。

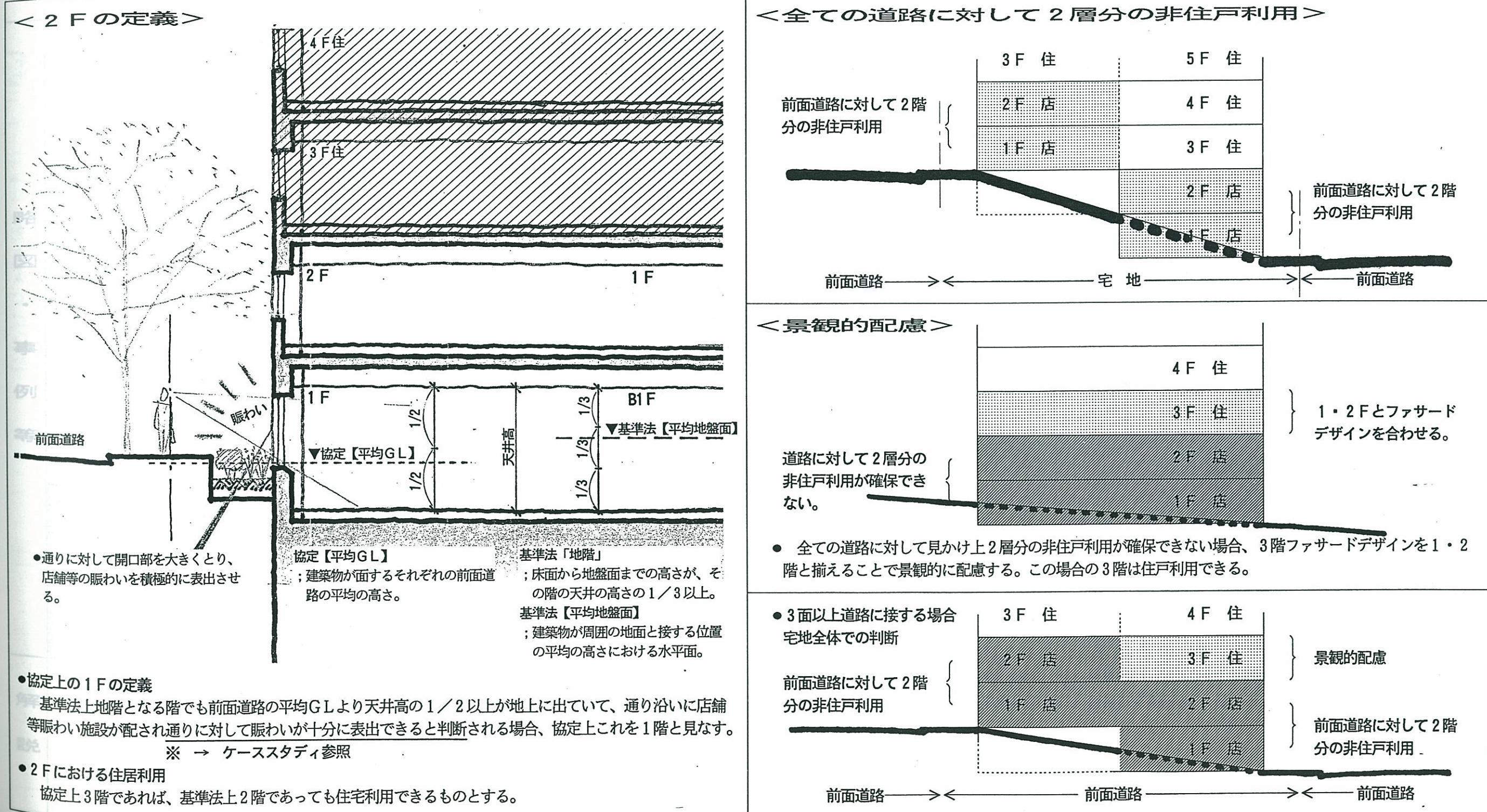
(2) 間取り条件 について



- ・間仕切り壁；簡易に取り外し可能であることが前提条件。軀体としてワンルーム、面積は不問。
- ・床仕上げ；畳敷きにしない。床下配線が出来るようフリーアクセスフロアが望ましい。
- ・収 納；作り付けの収納は設けない。
- ・キッキン；ミニキッチン程度。給湯室として独立して利用できるような配置にする。
- ・バルコニー；洗濯物干しを付けない。避難バルコニーとして利用できる最小限の面積とする。開口部の取り方・バルコニーの植栽等設えによって物干し利用ができないと判断されるものは許容。
- ・電気容量；オフィス利用を前提とした容量の確保。

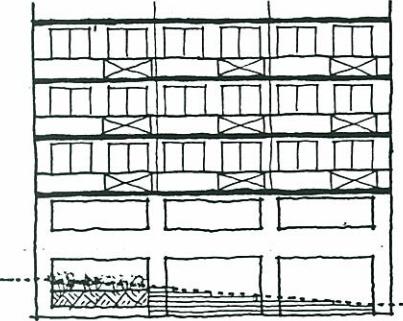
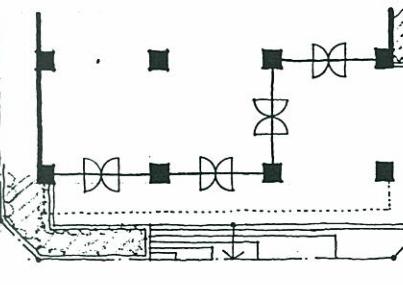
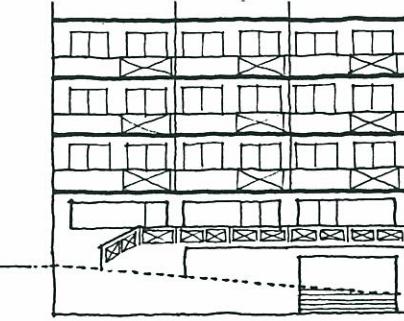
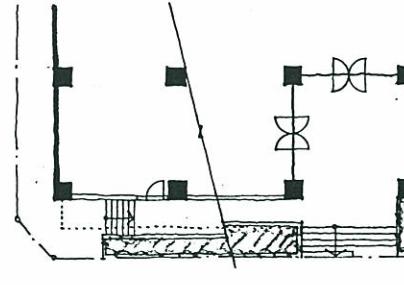
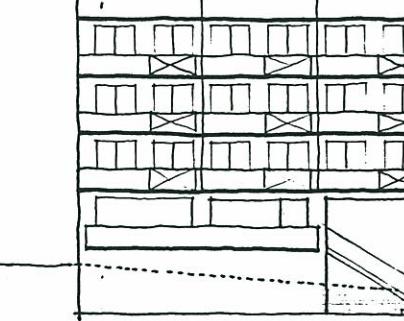
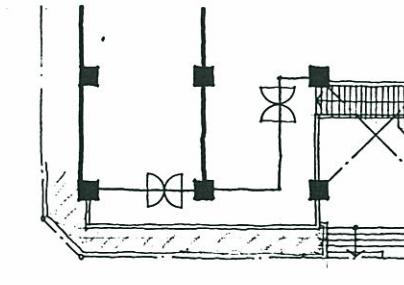
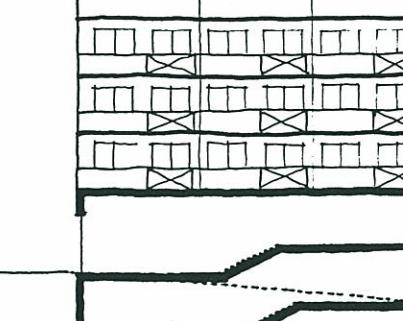
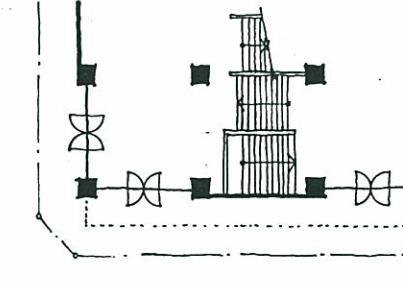
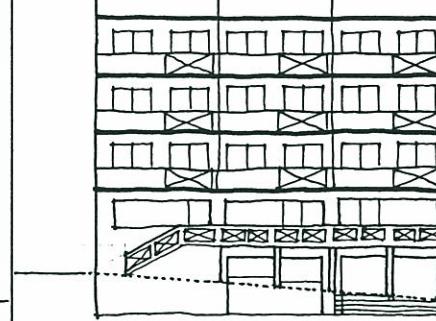
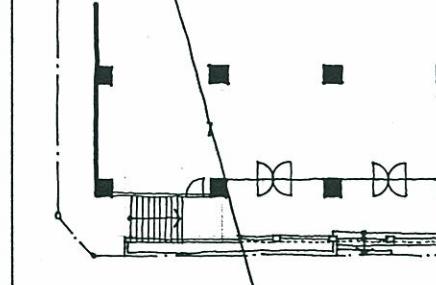
② 2F部分における一部住居利用について

- <前回小委員会での緩和の考え方>
- 「地形上問題のある宅地の緩和」
- 「景観的配慮による緩和」



・ケーススタディ 【メイン道路の高低差が大きい場合の1Fの設え】

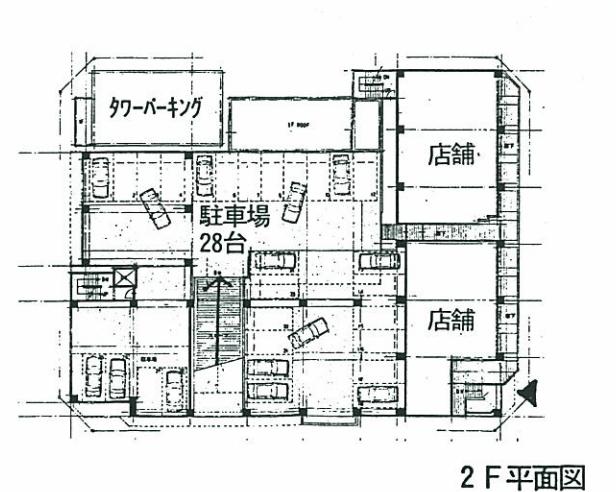
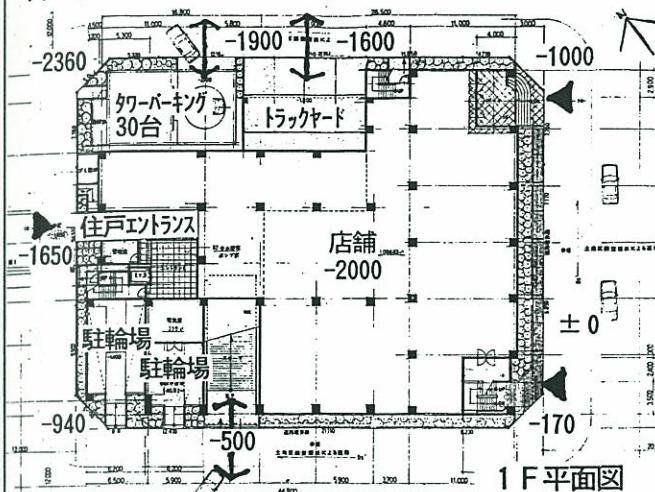
- 問題点 → メイン道路の高低差が大きい場合、1Fが景観的に埋もれてしまう。
(1F階高を大きく出来ない。メイン道路への1Fの賑わいが表出しづらい。)

	1. 壁面後退型	2. 1・2F併用型	3. ピロティ型	4. スキップ型	5. 緩衝帯型
略図事例等	 	 	 	 	 
解説	<ul style="list-style-type: none"> 1・2F部分のみを十分に壁面後退し外壁と歩道の緩衝帯として建物レベルにあった歩道状空地を設ける。 賑わい施設の開口部を大きく取れば歩道からの見下げとなり中の様子が分かりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 1F部分では主にエントランスの賑わいを前面に出し、2Fへのアプローチデッキなどで全体の賑わいを補う。 	<ul style="list-style-type: none"> 十分な壁面後退が出来ない場合、メインエントランス部分を1・2F吹き抜けのピロティにするなど、街角広場風に設えることで局部的に賑わいを表出させる。 	<ul style="list-style-type: none"> 1・2Fをスキップフロアとし前面道路の高低差に係わりなくエントランスを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路に対しポルティコやアーケードを設けることで外壁との緩衝帯をつくり出し建物デザインそのもので賑わいを醸しだす

ケーススタディ 2

【9-39 共同化P.J.】

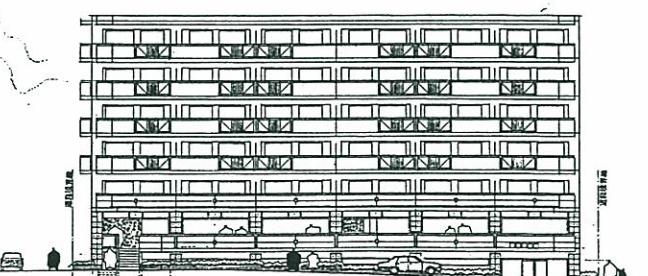
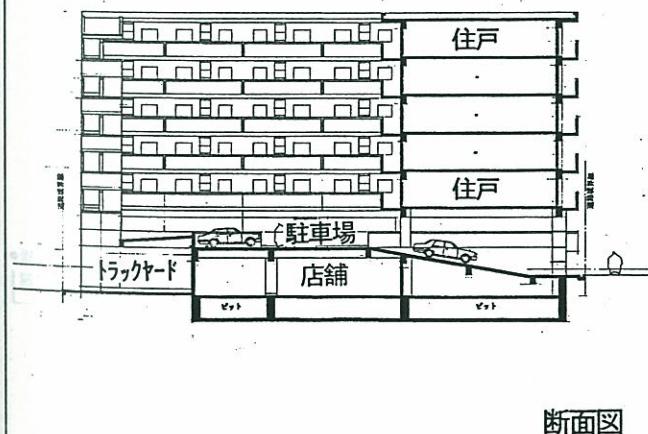
1. 現計画への評価



- 東側補助幹線道路側に店舗配置。道路高低差が大きい(1m~2mの段差あり)ため、1F部分の賑わいが表に出にくい。
- 住戸入口は西側。
- 北側・南側に計3ヶ所の車両出入口。
- 北角にタワーパーキング。
- 北側道路に切り下げアプローチあり。

・東側補助幹線道路に対し店舗を配置。通りから直接上れるアプローチアキあり。(南東角の階段やろ)

・こより上階はコの字プランの注保のみ。



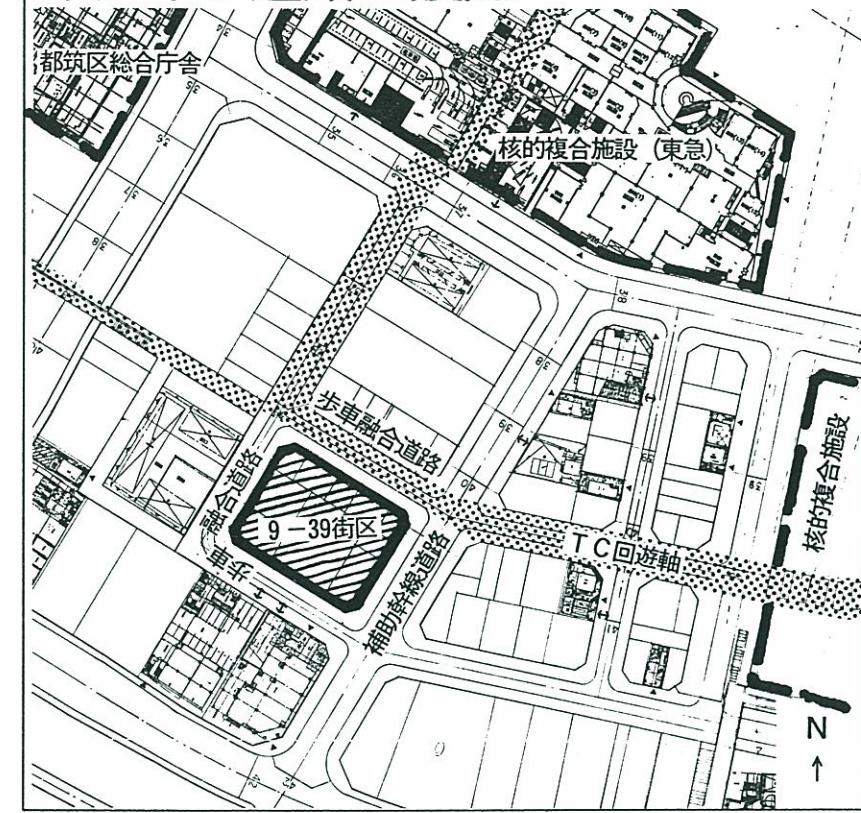
- 1F 店舗と接りつき易い北側歩車融合道路側に店舗用のラックヤードが配置されていて。

・前面道路の高低差により1F店舗部分が埋めている。

・1Fよりもアプローチアキのみ3Fに賑わいが期待される。

・3F住戸階も2Fと同様のバルコニーデザインを用いている。高低差の高い直路の側からも低層2F分か同じデザインに見えるようになっている。

2. メイン道路の設定



●周辺敷地との関係

・北と東に核的複合施設あり。

●周辺道路との関係

・東側→補助幹線道路

TC. 内部へのアセス車両・歩行者交通量が多く見込まれる

・北側→歩車融合道路

(TC. 回遊軸)

TC. 回遊軸として大規模施設を結ぶ歩行者通行量が多く見込まれる

・南、西側

→歩車融合道路

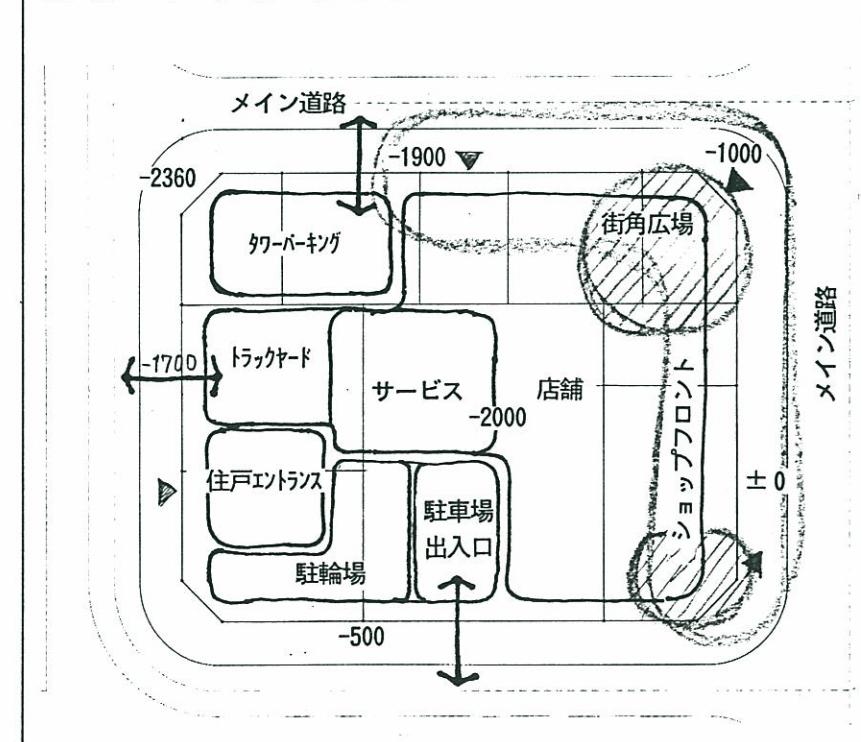


●メイン道路の設定

東側 補助幹線道路

北側 歩車融合道路 (回遊軸)

3. ダイヤグラム



●メイン道路に対する賑わい

・東、北側道路に対してショッピングフロントを設けメイン道路への賑わいを創出する。

・北東角の部分は2つのメイン道路を結ぶ街角広場を形成する。

・道路高低差の高い南東角の部分は1・2階の賑わい施設を繋ぐよう、階段や吹き抜けなどの工夫をする。

●サービス動線

・車両、サービス動線は西、南側道路からとる。

・タワーパーキングは上階の住棟計画上北角に配置するものとする。

4. 景観見説導案

1F 平面図

- 通りの景観を阻害しないよう外壁デザインにも留意する。
- 通りの賑わいを生み出す屋上緑化。
- 通りに対して動きのあるファサードをつくる2Fへのアプローチデッキ。
- サンクン的設えによってメイン道路に対して極力開口をとる。
- 通りの景観を阻害しないようタワーパーキングの外壁デザインにも留意する。
- 通りの賑わいを生み出す屋上緑化。
- 通りに対して動きのあるファサードをつくる2Fへのアプローチデッキ。
- サンクン的設えによってメイン道路に対して極力開口をとる。
- 2つのメイン道路の交差部に両側からアクセスできるピロティ型の街角広場を形成する。
- 住戸階ではあるが店舗階と同様のデザインを用い、高低差の高い方の側からも2Fまでの非住戸利用に見える。

2F 平面図

立面図

- 配置計画
 - ・タワーパーキング位置
上階の住棟計画に合わせタワーパーキング位置は北角のまとする。但し、通りの景観を阻害しないようタワーパーキングの外壁デザインにも留意する。
 - ・回遊軸側にショップフロント
トラックヤードは回遊軸側から西側歩車融道側(1F店舗FLに擦りつけやすい位置)に移動し、回遊軸側にショップフロントを出す。
- 賑わいの創出
 - ・街角広場の形成
2つのメイン道路の交差部となる北東1スパンをピロティとし街角広場を形成する。
 - ・メイン道路に対し開口部を大きく取る
北東側3スパンは中の賑わいがメイン道路から見えるようサンクン的な設えで開口部を大きく取る。
 - ・2Fアプローチデッキの強調
南側外階段によって2Fアプローチデッキを強調し、動きのあるファサードデザインをすることで道路に埋もれしまう1F部分の賑わいを補う。

④ 看板等付属施設について

<前回小委員会での緩和の考え方>

「TC中心部と周縁部で住宅導入と広告規制のバランスをとる。」

⇒

	TC中心部	TC周縁部
住宅導入	厳	緩
広告規制	緩	厳

<協定の角界系>

別表3. 看板・広告物等設置基準

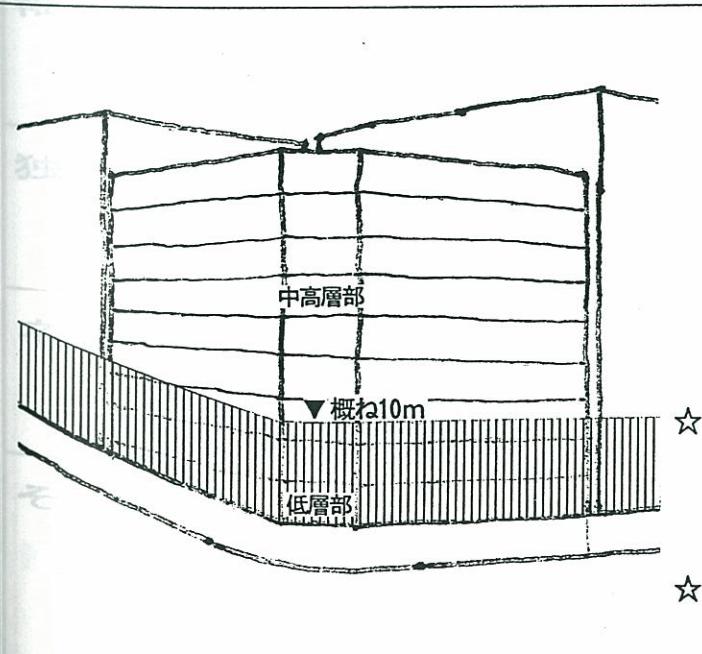
- 看板・広告物に関する基本的な考え方は以下の通りです。
 - a. 看板の氾濫のない整った街並みを創るため、シンボル広場・シンボル道路・駅前広場の周辺には、屋上広告・窓面広告・野立広告板等は設置しないようにしましょう。
 - b. 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
 - c. 赤・黄の面的使用は交通信号・緊急時の表示に優先使用するため、使わないようにしましょう。
 - d. 3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度*を低く抑えましょう。
(マンセル色度表示による各色の最高彩度の1/3までに抑える。)
 - e. 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや界隈毎にデザインを統一するようにしましょう。

注) *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。

看板、広告物定義；

- ・自社（テナント）用看板・サインは許容。
- ・貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- a. ●屋上広告物
 - ・貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
 - ・自社（テナント）用看板・サインは許容。
 - 窓面広告
 - ・低層部については許容。
 - 野立広告物
 - ・貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
 - ・現状に多い暫定的なものは黙認。
- b. ●蛍光塗料・点滅サイン
 - ・蛍光塗料は使用不可。（市 屋外広告物条例）
 - ・光源が露出し点滅するものは低層部での使用を許容、特に住宅配置可能地区の中高層部での使用は禁止。
- c. ●赤・黄の面的使用
 - ・彩度調整によって許容。

<低層・中高層の考え方>



●低層部の設定

- 【3階床まで】→色彩等の基調色高さ設定と同じ。
- 【4階床まで】→10mを超える場合あり。
- ☆【10mまで】→独立広告塔高さ制限に同じ。

「階数に依る設定」

- 前面道路高低差に影響される。
- ☆「歩道面からの高さに依る設定」
 - 前面道路高低差に影響されない。

<エリアの考え方>

エリア1.

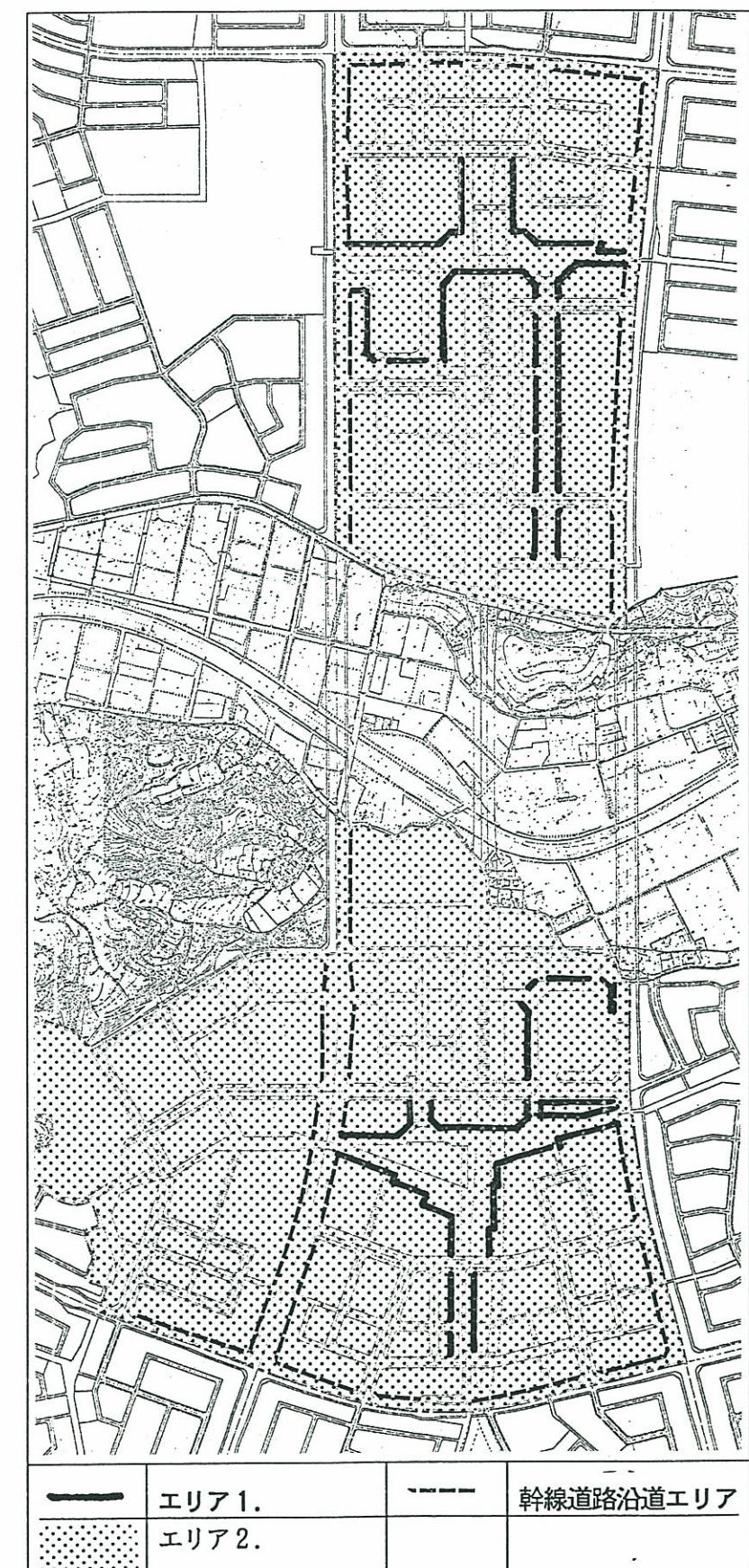
; シンボル広場・シンボル道路

・駅前広場周辺

※ エリア1. については個別の協議によって判断する。

エリア2.

; その他のエリア（幹線道路沿道については細則あり。）



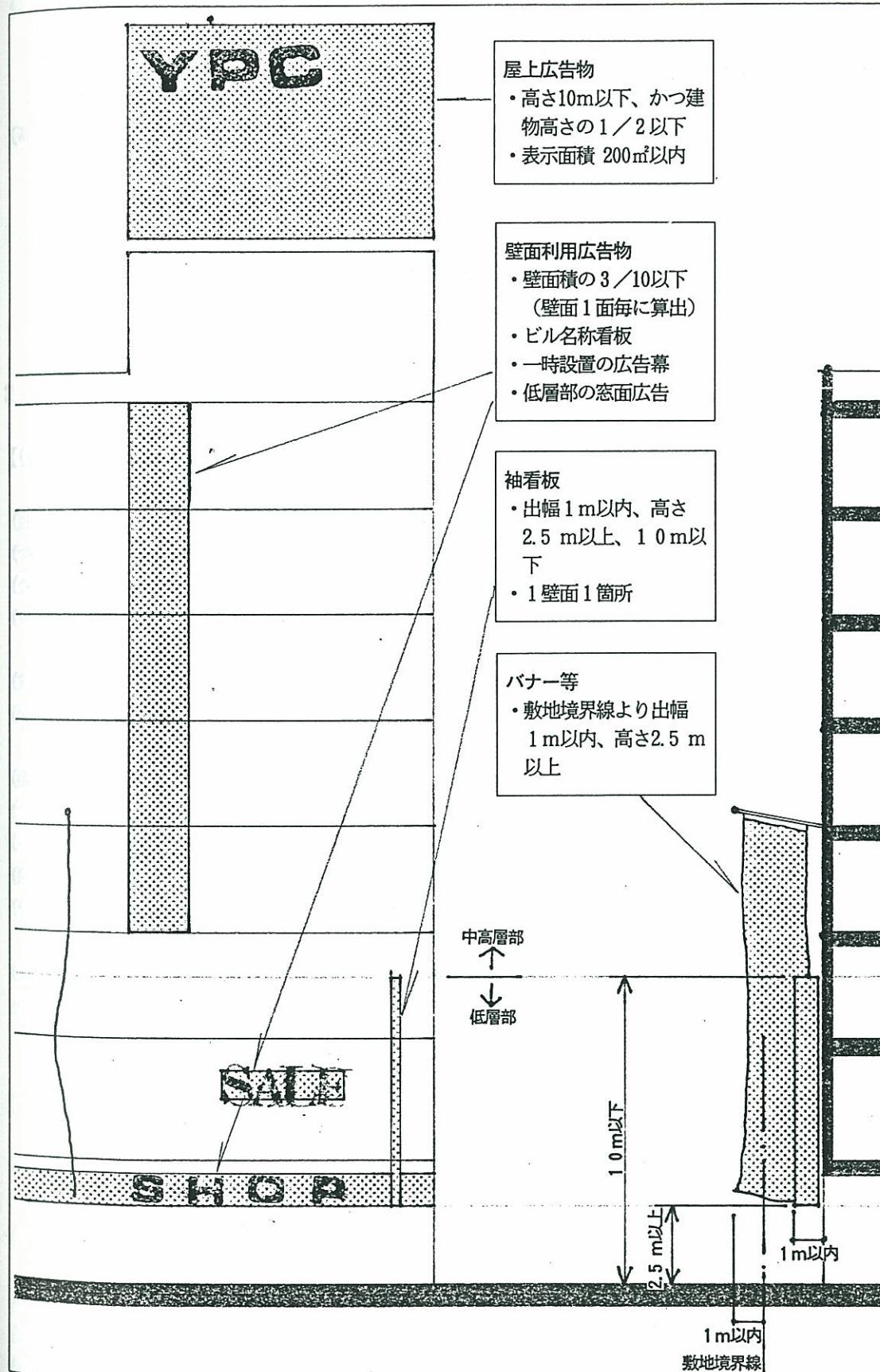
・看板広告物等一覧

看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。

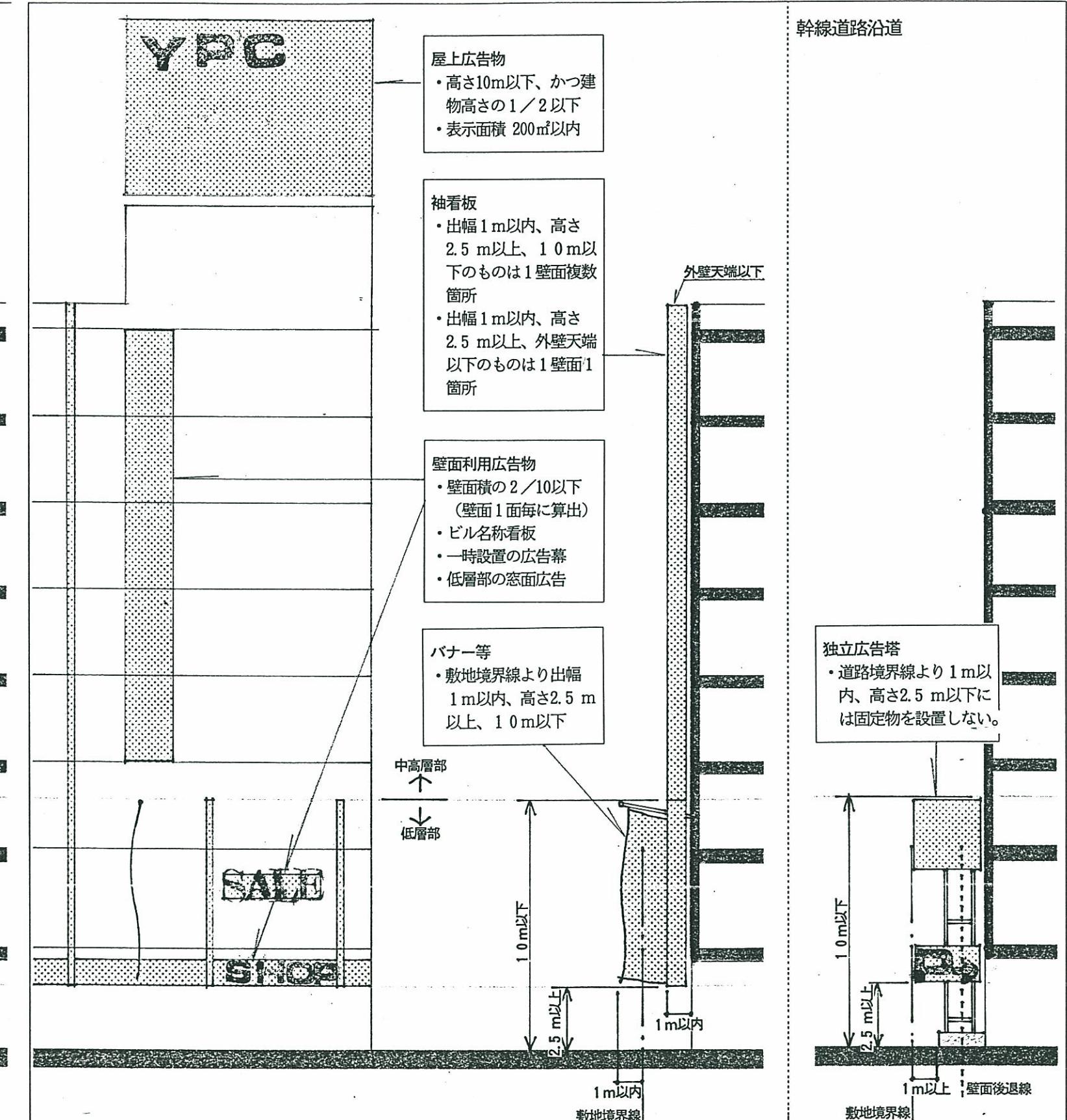
		エリア1. (固有語周密協議)	エリア2.	
共通項目	屋上広告物	シンボル広場・駅前広場周辺・シンボル道路沿い 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。 広告物の高さ；10m以下、かつ建物高さの1／2以下、表示面積一面当たり 200m ² 以内。 形態；面的なものはペントハウス上部利用のみ、パラペット上部は文字表記のみ。		
	窓面広告	低層部 (~約10m)	壁面利用広告物の一つとして許容します。 表示面積；窓面積の1／3以下、透明シール等により文字のみの表記となるものが望ましい。	
		中高層部 (約10m~)	禁止します。	
	野立て看板	禁止します。 (暫定的なものは黙認)		
	置き看板	駐車場案内・誘導サインを含め歩道上（公道、公共空間） には設置しない。		道路境界より 1m以内は設置不可
	赤・黄色の 面的使用	3階以上の高さに使用する場合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 抑えましょう。)		
	壁面利用広告物	建築壁1面につき壁面積の3／10 以下かつ 100m ² 以内とします。		建築壁1面につき壁面積の2／10 以下かつ 100m ² 以内とします。
	袖看板	低層部 (~約10m)	高さ 2.5m以上で 10mの高さ以下で、建物壁面からの 出幅を 1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。	
		中高層部 (約10m~)	高さ 2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を 1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。	
	独立広告塔	禁止します。		高さを10m以下とし、道路境界から 1m以内で高さ 2.5m以下の範囲には固定物を設置しない。
	ネオン等	低層部 (~約10m)	光源が露出し点滅するものも許容します。	
		中高層部 (約10m~)	点滅型のものは禁止します。	
	その他	• オーロラビジョン・時計等広告物以外の付属物については 個別調整協議の上判断。 • 仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、 テナント募集、テナントオープン広告等に限る。		

- 看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。

エリア1.



エリア2.



■第3回 港北N T, T C, 「街づくり協定」運用検討小委員会

日時：97.04.11.（金） 14:00～16:30

於：街づくり館 ファンホール

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長

飯田 恒雄 "

金子三千男 委員

栗原 貞夫 "

(事務局) 横浜市 : 北村氏、佐藤氏、続橋氏 K T C : 進氏、秦野氏、水谷氏
公団 : 大墨氏、 Y P C : 菅、石原（記）

1. 資料説明： 菅、石原（別紙）

【住宅配置可能地区外での住宅導入について】

【2階部分の一部住居利用について】

【看板等付属施設について】

2. 質疑

【住宅配置可能地区外での住宅導入について】

(飯田) ●1頁目にも1階の定義が必要ではないか。

(菅) ●2頁の階数の定義と一緒にです。

(金子) ●駐車場の容積はどうなるのか。

(佐藤) ●T Cは駐車場整備地区。基準法上容積の1/5までは駐車場容積はカウントしないから、容積率対象延床面積の50%ということだろう。

(飯田) ●平均G Lの取り方はどうなるのか。

(菅) ●前面道路に対する賑わいが問題となるので、各道路の高低差についての平均G Lということである。

(秦野) ●多少要望が出ている地区が他にあるが。許容地区の設定はこれでよいか。

(金子) ●用途条件と景観条件で厳しくしておけば、この許容地区で良いのでは。

(秦野) ●マンション業者・ゼネコンにしてみれば分譲はダメというのではなく厳しいはず。

(飯田) ●間取り条件に階高の条件も加えるべき。住宅の階高では事務所利用はしにくいのでは。

(佐藤) ●別件で似たようなケースがあったが、住宅では階高= 2.9m、事務所では階高= 3.2mで指導した。

(金子) ●分譲はダメということにしているが、いずれ売られる可能性もあるのでは。

(秦野) ●それはしょうがない。

【2階部分の一部住居利用について】

(大墨) ●宅地が平地のとき、わざともぐらせる（1階を半地下にする）こともあり得るのでは。

(菅) ●前面道路は全方位で考えているのか。

(德江) ●現状でいくと車で来る客が多いからT C周縁部の方がメインになっているが、将来的には中心部の方が賑わってくることになるから、あくまでも全方位で考えたい。

(菅) ●余談だが、赤提灯の店を入れるような街区もあってよかった。

(金子) ●同感。ガイドラインではビルのなかで路地裏的なものも示唆している。

(金子) ●事前に赤提灯の並ぶ路地裏的なものを条件にした街区を用意しておけばよかった。

【看板等付属施設について】

(飯田) ●今回の資料の基準だと東急の広告（別紙パース）はどうなるのか。

(石原) ●全て設置できることになると思います。

(飯田) ●T Cは電柱が無い。看板・広告物を厳しくしすぎると立て込んできたときに看板・広告物が見えなくなってしまう。駅前サインの工夫や街区毎のサインなどが必要なのではないか。

(秦野) ●この基準からすると認められないが、最近はコマーシャル付きのストリートファニチャーもあるようだ。

(金子) ●「くすのき通り」の通りの名前を植えている樹木からとるように、バナーと通りの名前を関係付けるのはどうか。バナー取付けの指定と共に色別の通り分けをするとか。

(飯田) ●歩道のペーブで通り毎の特徴をつけるようなことをしてもよかったです。余談だがパリの電柱に「トイレ 左〇〇m」といった案内があった。あれはとてもよいと思った。

(德江) ●公団では公共サインの計画をしていると思うが。

(菅) ●やっています。

(大墨) ●民間でも利用できるサインの検討も必要だ。

(金子) ●基本的に営利目的でない看板・サインは許容ということは考えるべきではないか。

(水谷) ●その辺の具体的なツメを次回の課題にしたいと思います。

3. 閉会のあいさつ：秦野

次回 5/16（金）14:00～ 街づくり館にて

事前打合せ

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第4回 検討小委員会

97年 5月16日(金) 14:00 ~16:00
街づくり館 2F第1会議室にて

目次

1. 小委員会資料 1

運用状況と改善の視点・方向性

- ① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2階の取扱い
- ② 2階部分における一部住居利用について
- ③ 住宅可能区域外での住宅導入について
- ④ 看板等付属施設について
- ⑦ 小規模宅地における駐車場の取扱いについて
- ⑧ 界隈性の創出

2. 議事録 10

運用状況と改善の視点・方向性

これまでの建築状況の把握	2. 検討すべき問題点	3. 問題となる宅地・ゾーンの抽出	4. 実際の運用状況の把握	5. ケーススタディ・改善の視点・方向性	6. 新基準案の提示									
	別紙参照		検討項目	今までの運用状況										
① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2Fの取扱い(特に共同化時)			●同一建物での複数階接道 →1階の設定によって道路毎の『2Fまでの非住戸利用』の解釈に矛盾	●全ての道路に対して1・2Fの非住戸利用となるように指導	●協定上の階数の定義づけ									
② 2F部分における一部住居利用について(特に裏通りについて)			●緩和の方向性の有無	●1階の住宅設置→不可 ●2階の住宅設置→原則不可 但し、地権者からの申出に対しては個別に協定運営委に諮る	●景観的配慮を含めた1・2Fの取扱い ●新定義による住戸・非住戸利用階の設定									
③ 住宅可能区域外での住宅導入の可否		①住宅導入について ②施設付属従業員宿舎の扱い	①マスタープラン策定(T.C.への商・業施設の高集積)の経緯・T.C.内の人口計画から不可	●特定の街区における住居系機能の暫定利用許可										
④ 看板等付属物の取扱いについて		①ペントハウスの広告利用の扱い ②窓面広告の定義・緩和の方向性の有無 ③立て看板・桃太郎旗(幟)の扱い ④バナーの扱い	①屋上広告物の出現 ②全面禁止だが既に出現 ③全面禁止だが既に出現 ④店名・ロゴマーク 有り→袖看板扱い 店名・ロゴマーク なし→高さ=歩道面+2.5M ・出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1M以内	●TC中心部と周縁部で住宅導入と広告規制のバランスをとる。 <table border="1"><tr><td></td><td>中心部</td><td>周縁部</td></tr><tr><td>住宅導入</td><td>現状維持</td><td>緩</td></tr><tr><td>看板規制</td><td>緩</td><td>現状維持</td></tr></table> ●建物低層部、屋上広告物等の大幅緩和		中心部	周縁部	住宅導入	現状維持	緩	看板規制	緩	現状維持	
	中心部	周縁部												
住宅導入	現状維持	緩												
看板規制	緩	現状維持												
⑤ 壁面後退部分のしつらえ		①壁面後退部の付属物設置による通行障害 ②壁面後退部の自転車置場等の暫定利用	①庇・独立広告塔・ゴミ置場etc.位置・大きさ・出幅によって適宜指導	●幹線道路沿いの1mの歩道状公開空地の確保										
⑥ 暫定利用時におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて(工事費との関連等)		●ペデレベルに合わせ宅地造成をすると開発行為となり計画が長期化	●暫定利用として緩和											
⑦ 小規模宅地における駐車場の取扱いについて		●隔地駐車場の是非	●駐車場条例等で規定されているもの以外は、 ・原則自己所有(借地承諾書等があれば非所有可) ・隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内 ・駐車場施設の有無は問わない											
⑧ 界隈性の創出			●努力項目については評価											

検討小委員会スケジュール

96年11/28

事前打合せ

97年1/24

2/19

3/13

4/11

5/16

第5回

事前打合せ 第1回

第2回

第3回

第4回

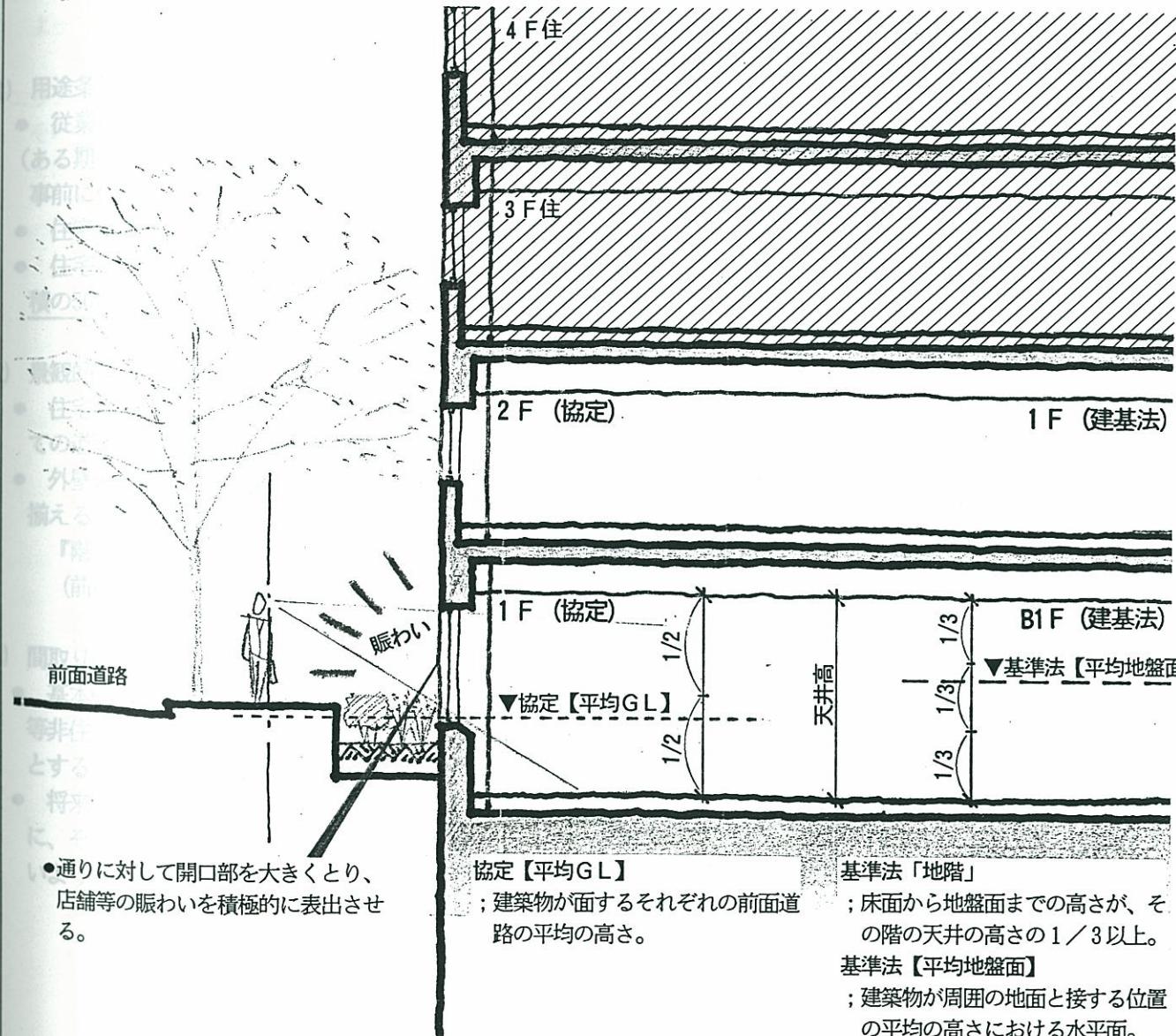
YAMATE PLANNING CABIN

- ① レベルの違う2つ以上の道路・ペデに接する建物の1・2Fの取扱い(特に共同化時)
- ② 2F部分における一部住居利用について

<緩和の考え方>

「前面道路の高低差が大きな宅地での緩和」
「景観的配慮による緩和」

<協定上の1・2Fの定義>



・協定上の1Fの定義

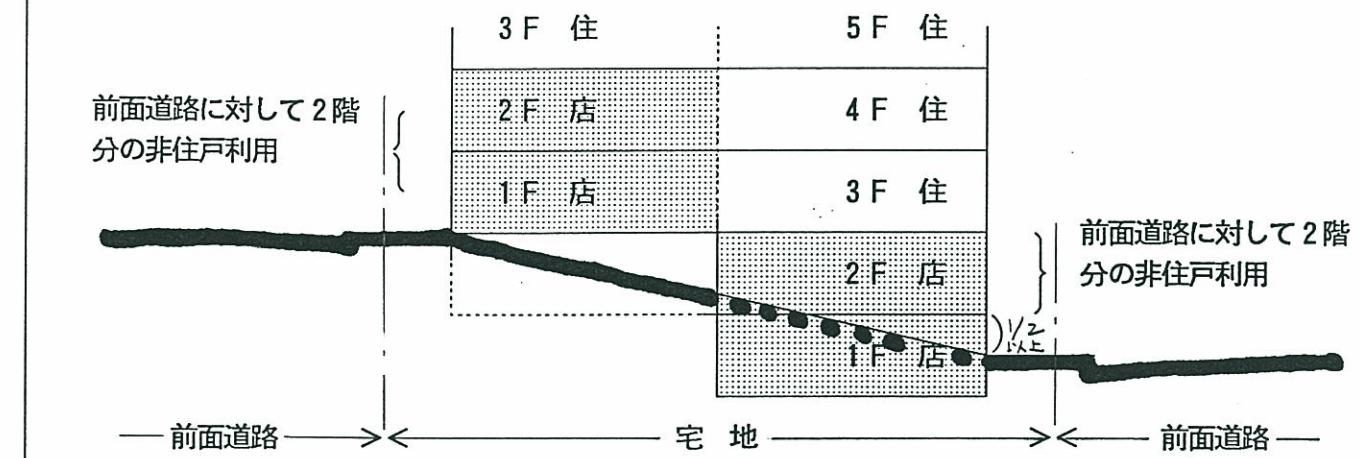
基準法上地階となる階でも前面道路の平均GLより天井高の1/2以上が地上に出ていて、通り沿いに店舗等賑わい施設が配され通りに対して賑わいが十分に表出できると判断される場合、協定上これを1階と見なす。

※ → ケーススタディ参照

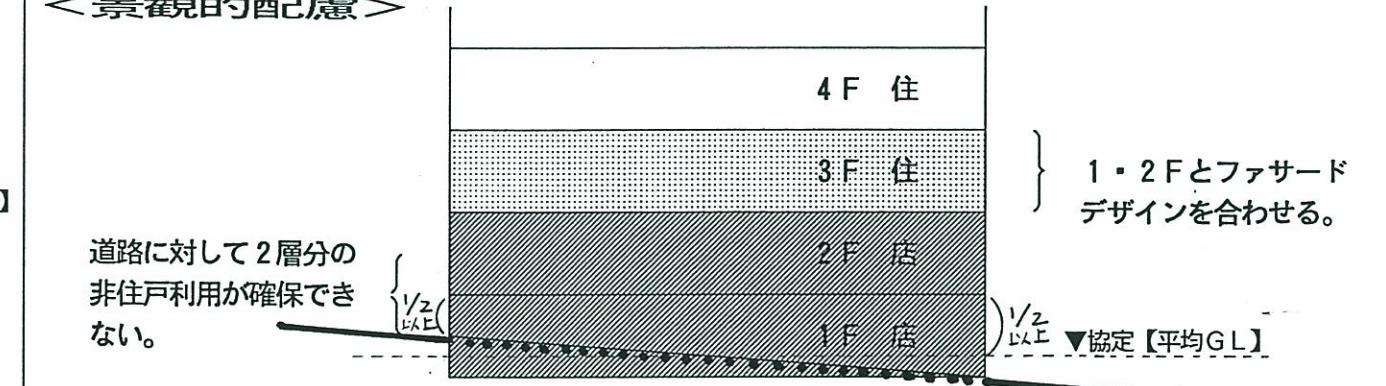
・2Fにおける住居利用

協定上3階であれば、基準法上2階であっても住宅利用できるものとする。

<全ての道路に對して2層分の非住戸利用>



<景観的配慮>



- 全ての道路に対して見かけ上2層分の非住戸利用が確保できない場合、3階ファサードデザインを1・2階と揃えることで景観的に配慮する。この場合の3階は住戸利用できる。

・3面以上道路に接する場合 宅地全体での判断



③ 住宅可能区域外での住宅系機能の導入について

<総括的考え方>

「協定の変更はしない。右図の街区について以下の条件に基づき、住宅機能の暫定利用を認める。」



(1) 用途条件

- 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用（ある期間で住宅利用が終了することが事前に分かるもの）が望ましい。
- 住宅系機能部分の床の分譲は不可。
- 住宅系機能の導入は容積率対象床面積の50%未満。

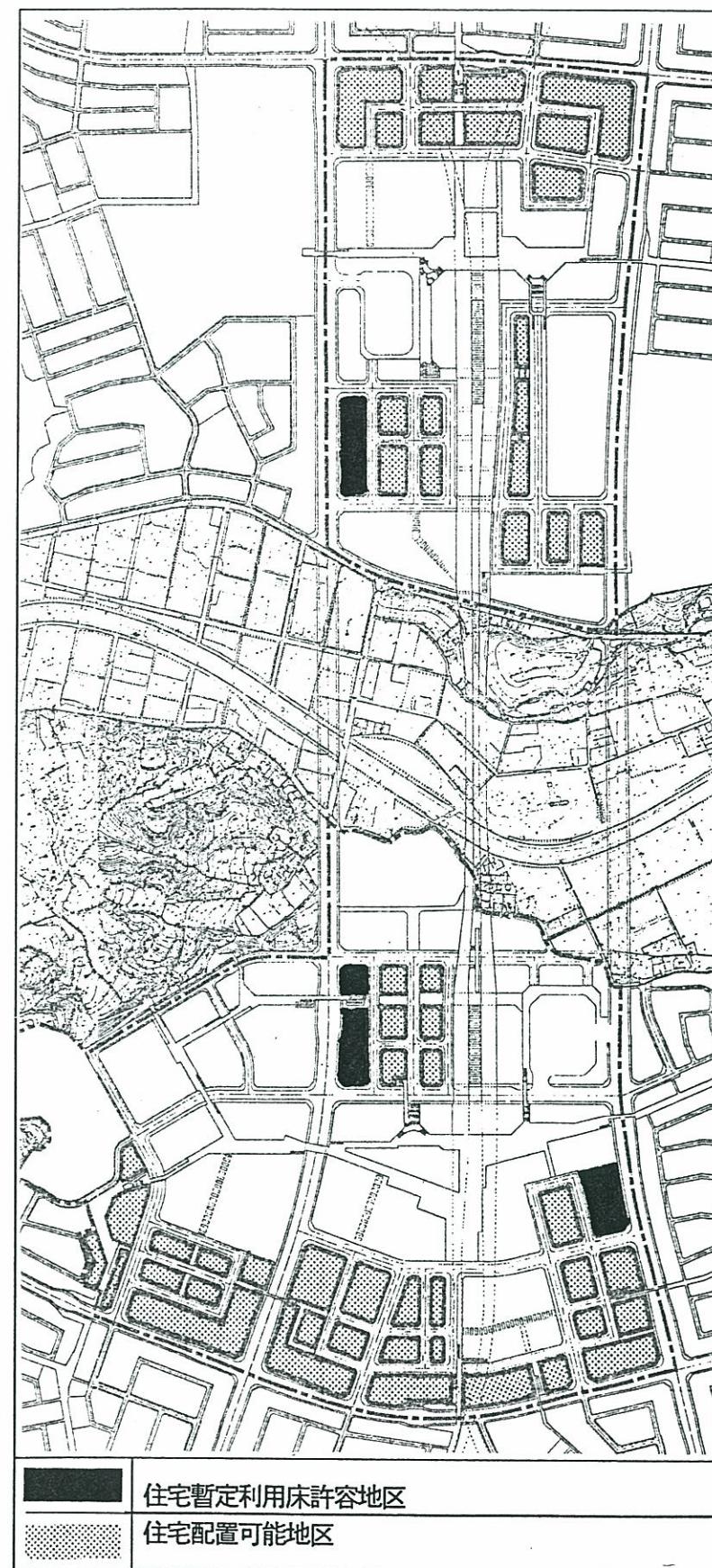
(2) 景観的条件

- 住宅系機能の導入は敷地に接する全ての道路から見て5階以上の階とする。
- 外壁のデザインは下階（4F以下）と揃える。

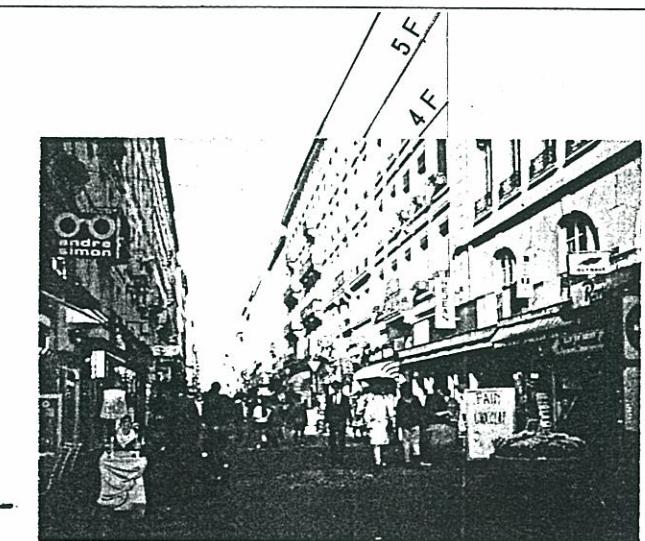
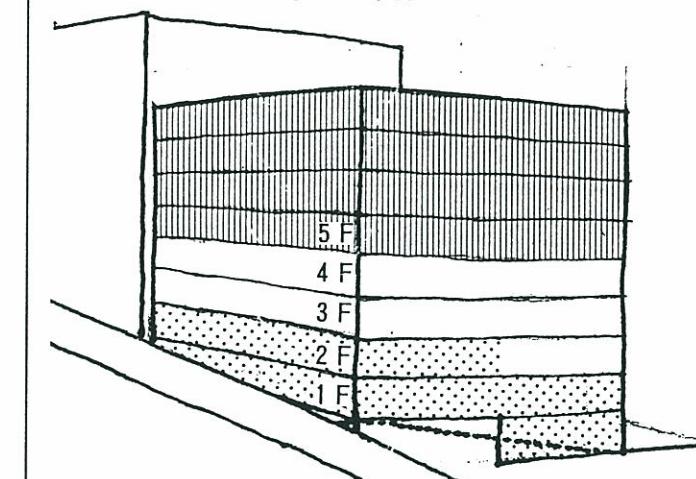
『階数設定は協定上の定義を用いる。
（前ページ参照）』

(3) 間取り条件

- 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- 将来的にオフィスとして利用する際に、その価値や利用勝手が損なわれないような間取りを条件とする。



(1) 用途条件 (2) 景観的条件 について

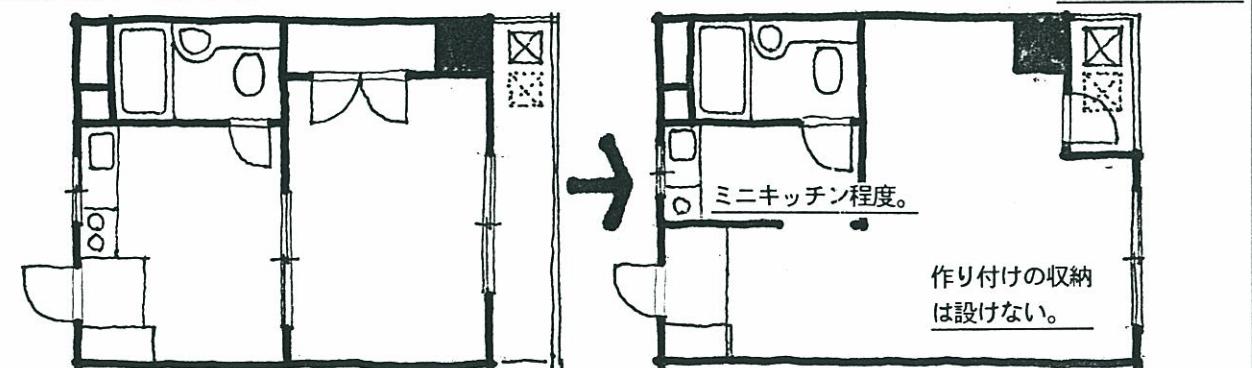


●容積率対象床面積の50%未満かつ5階以上の考え方

【50%未満】・商業・業務系施設の集積を目的とし住宅系機能の導入は建物の半分以下に抑えたい。
【5階以上】

- 歩道から2層分の非住戸利用（賑わい施設）の倍のボリューム（4階まで）は非住戸利用としたい。
- アイレベルでは、5階以上の住宅であれば通りの景観上さほど気にならない。
- 単独に建物を見た場合でも、下階とデザインが揃っていれば問題ない。

(3) 間取り条件 について

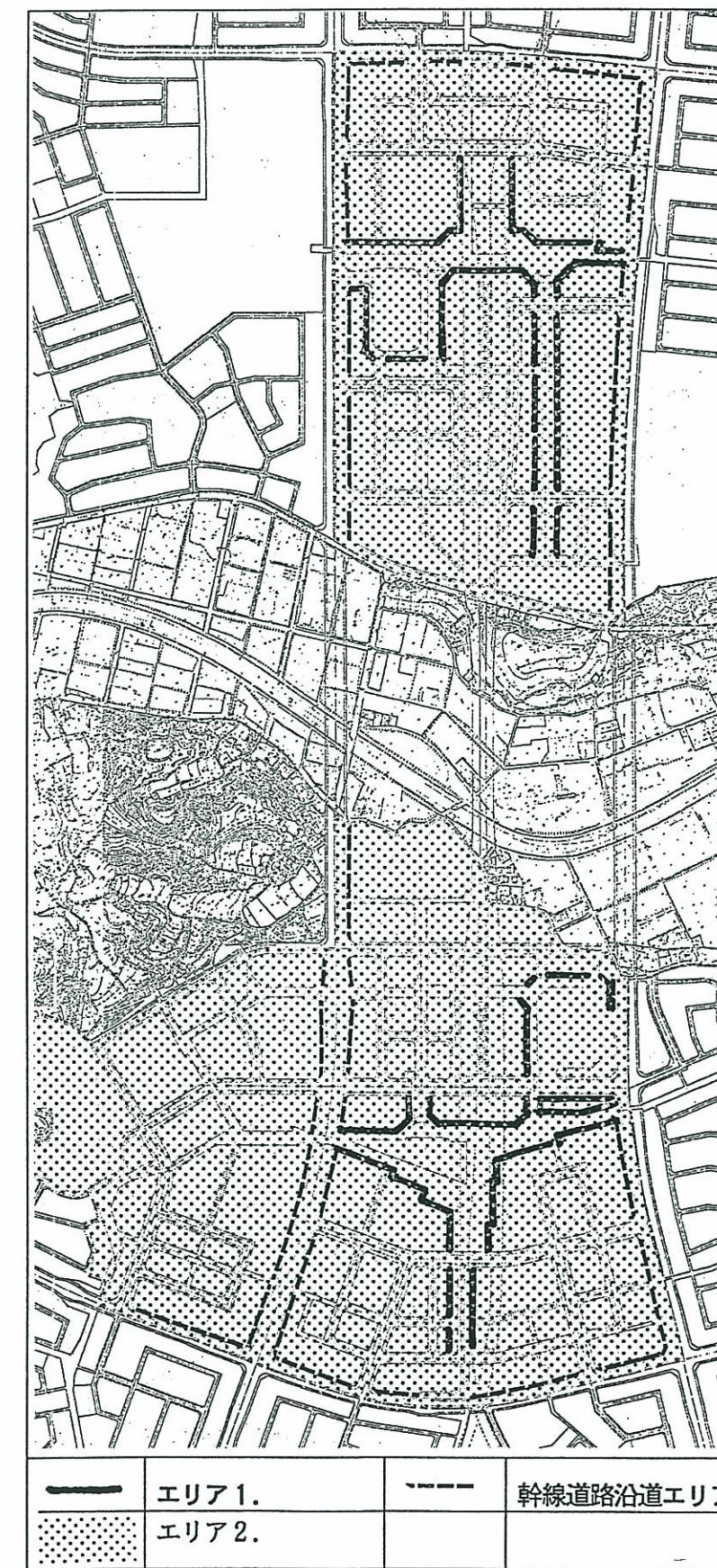


- 間仕切り壁；簡易に取り外し可能であることが前提条件。軀体としてワンルーム、面積は不問。
- 床仕上げ；畳敷きにしない。床下配線が出来るようフリーアクセスフロアが望ましい。
- 階高；将来オフィス利用のできるよう天井裏・空調ベースの余裕やオフィス家具配置のできる天井高を考慮した階高とする。（ex. 階高 \geq 概ね3500）
- 収納；作り付けの収納は設けない。
- キッチン；ミニキッチン程度。給湯室として独立して利用できるような配置にする。
- バルコニー；洗濯物干しを付けない。避難バルコニーとして利用できる最小限の面積とする。開口部の取り方・バルコニーの植栽等設えによって物干し利用ができないと判断されるものは許容。
- 電気容量；オフィス利用を前提とした容量の確保。

④ 看板等付属施設について

<エリアの考え方>

- エリア1.
; シンボル広場・シンボル道路
・駅前広場周辺
- ※ エリア1. については個別の協議によって判断する。
- エリア2.
; その他のエリア（幹線道路沿道については細則あり。）



<看板等広告物の新基準について>

全体基準

●低層部・中高層部の考え方

低層部は歩道面から【概ね10mまで】の高さとする。

↔ 前面道路の高低差に影響されず、独立広告塔高さ制限に同じ。

●総許容面積の考え方

屋上広告物、壁面利用広告物（パラペット上部利用、ビル名称、広告幕、テナント名称）、窓面広告（低層部のみ）の総面積を建物立面の総見付面積に対する割合で算定する。

エリア1. 「見付面積の2／10以下」

エリア2. 「見付面積の3／10以下、かつ、100m²以下」

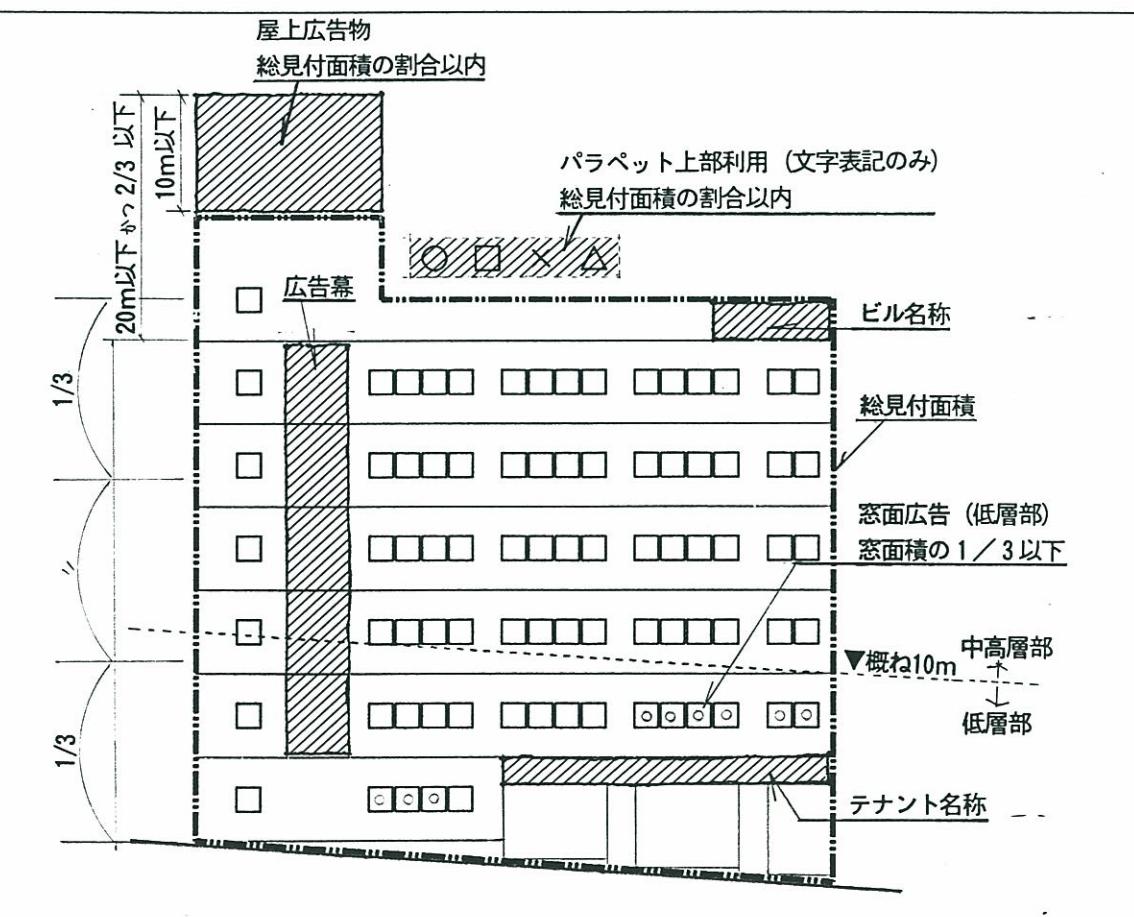
広告形態別基準

●屋上広告物形態高さ基準

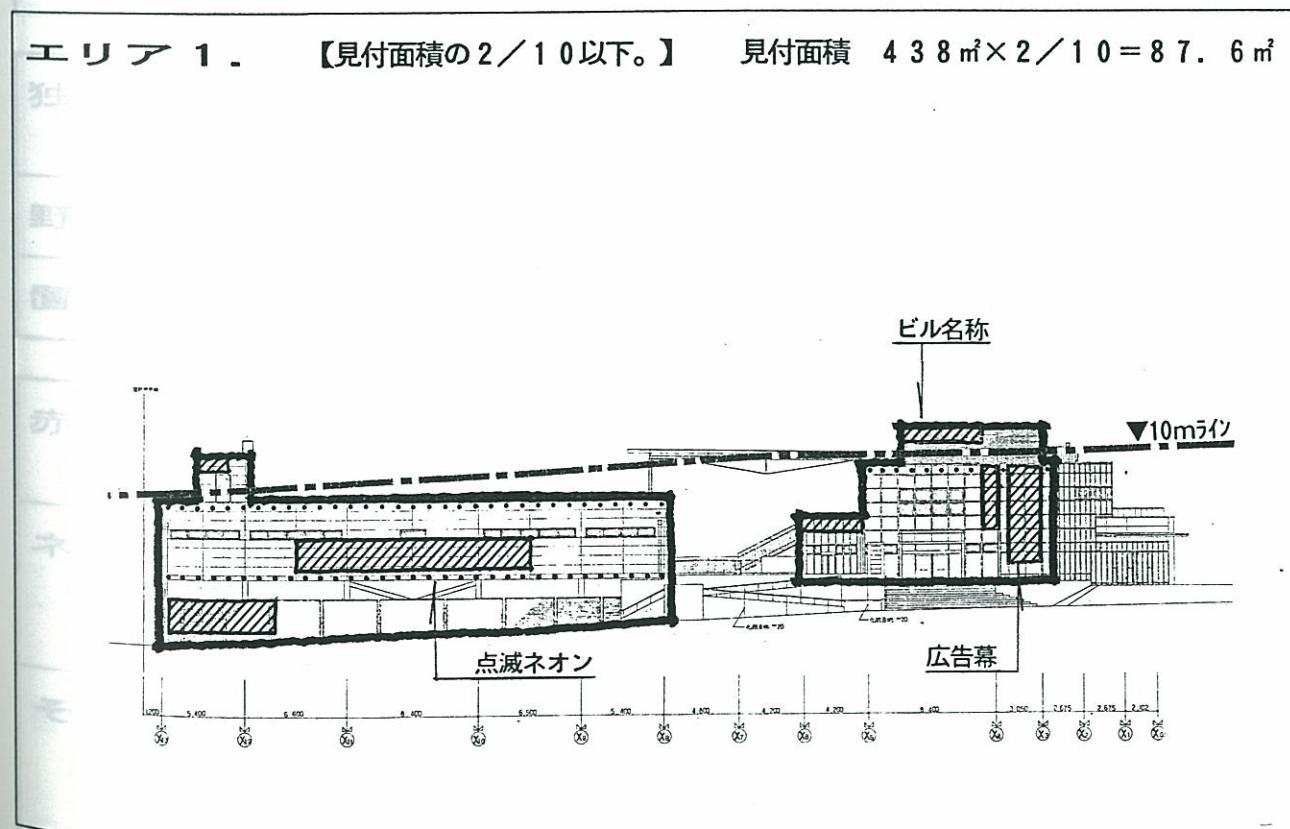
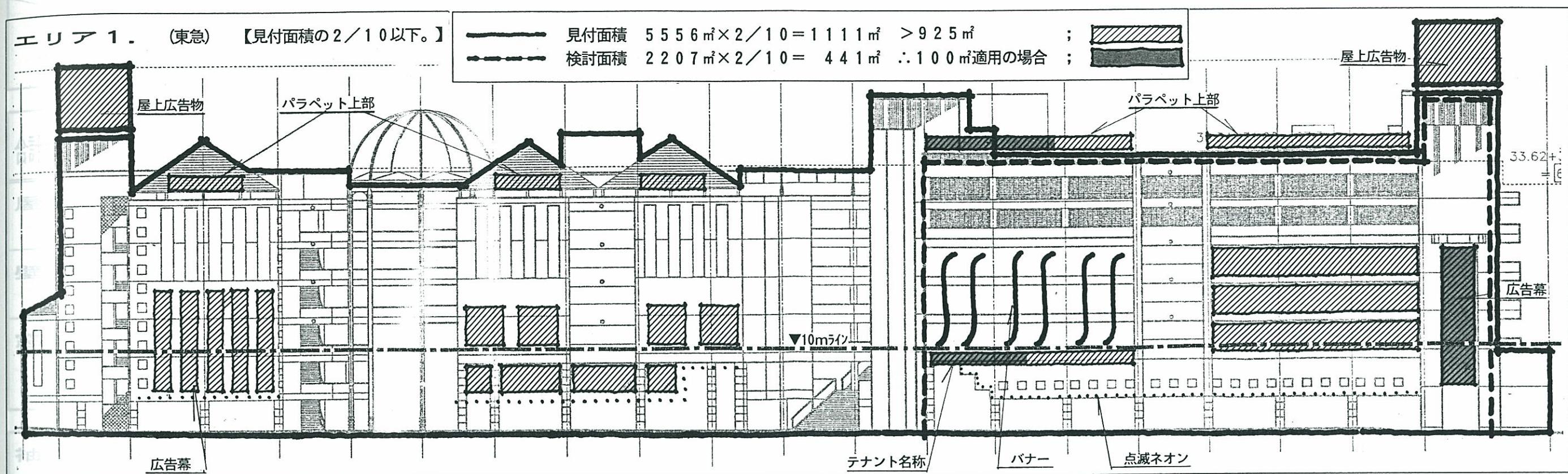
- ・ペントハウス上部利用でペントハウスの形状に合わせはみ出さないこと。
- ・広告物の高さは10m以下。
- ・屋上より20m以下。
- ・建物高さの2／3以下。

●窓面広告

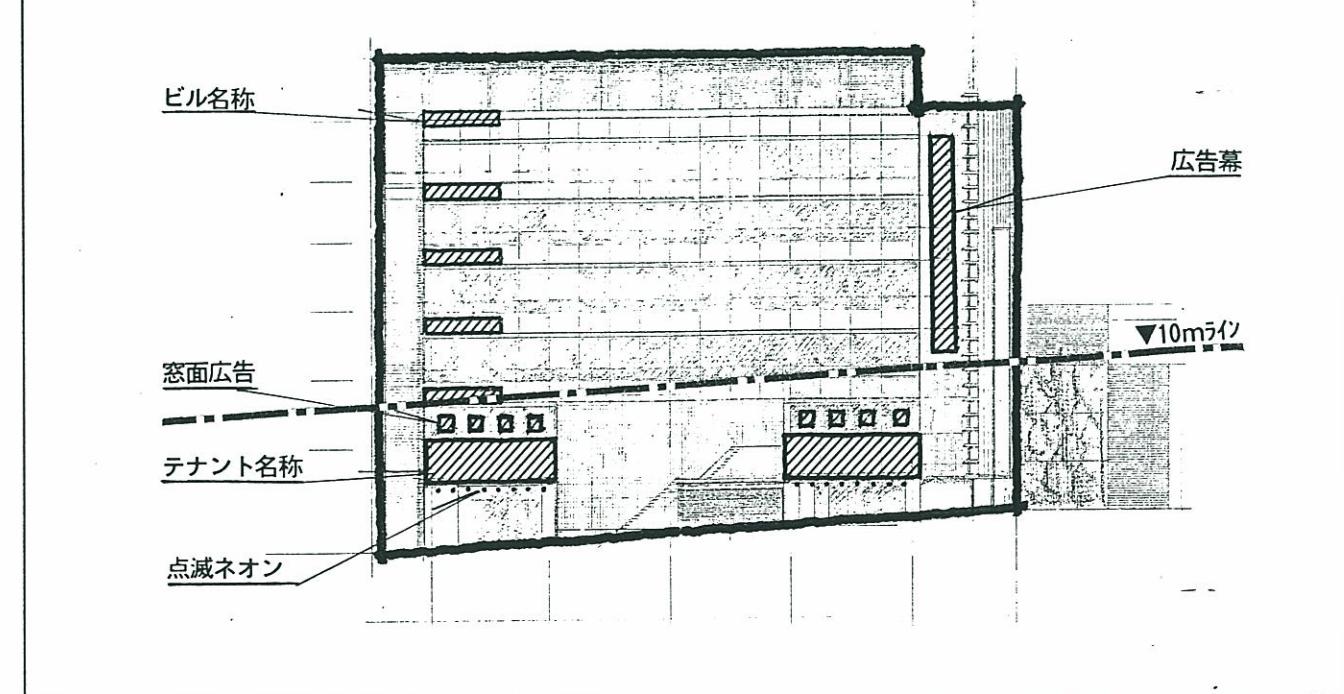
- ・低層部のみ許容
- ・透明シール等の利用により文字のみの表記となるものが望ましい。
- ・窓面積の1／3以下。



<総許容面積算定参考図>



エリア2. 【見付面積の3/10以下、かつ、100m²以下。】 見付面積 $1290\text{m}^2 \times 3/10 = 387\text{m}^2 \therefore 100\text{m}^2$ 適用



●看板広告物等一覧

看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。案内サイン・バナー・オーニング等は看板・広告物には含まない。

	エリア1.（個別リクエスト有り）	エリア2.
	シンボル広場・駅前広場周辺・シンボル道路沿い	エリア1.以外

合計許容面積	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の2/10以下とします。	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の3/10以下、かつ100m ² 以内とします。
屋上広告物	貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。 形態；ペントハウス上部利用のみ。広告物の高さ；10m以下、屋上からの上端までの高さ；20m以下、かつ建物高さの2/3以下。	
壁面利用広告物	パラペット上部（文字（線状）表記のみ）、ビル名称、広告幕、テナント名称、窓面広告（低層部のみ）とします。 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。	
窓面 広告	表示面積；窓（開口部）面積の1/3以下。透明シール等により文字のみの表記となるものが望ましい。 中高層部（約10m～）	禁止します。

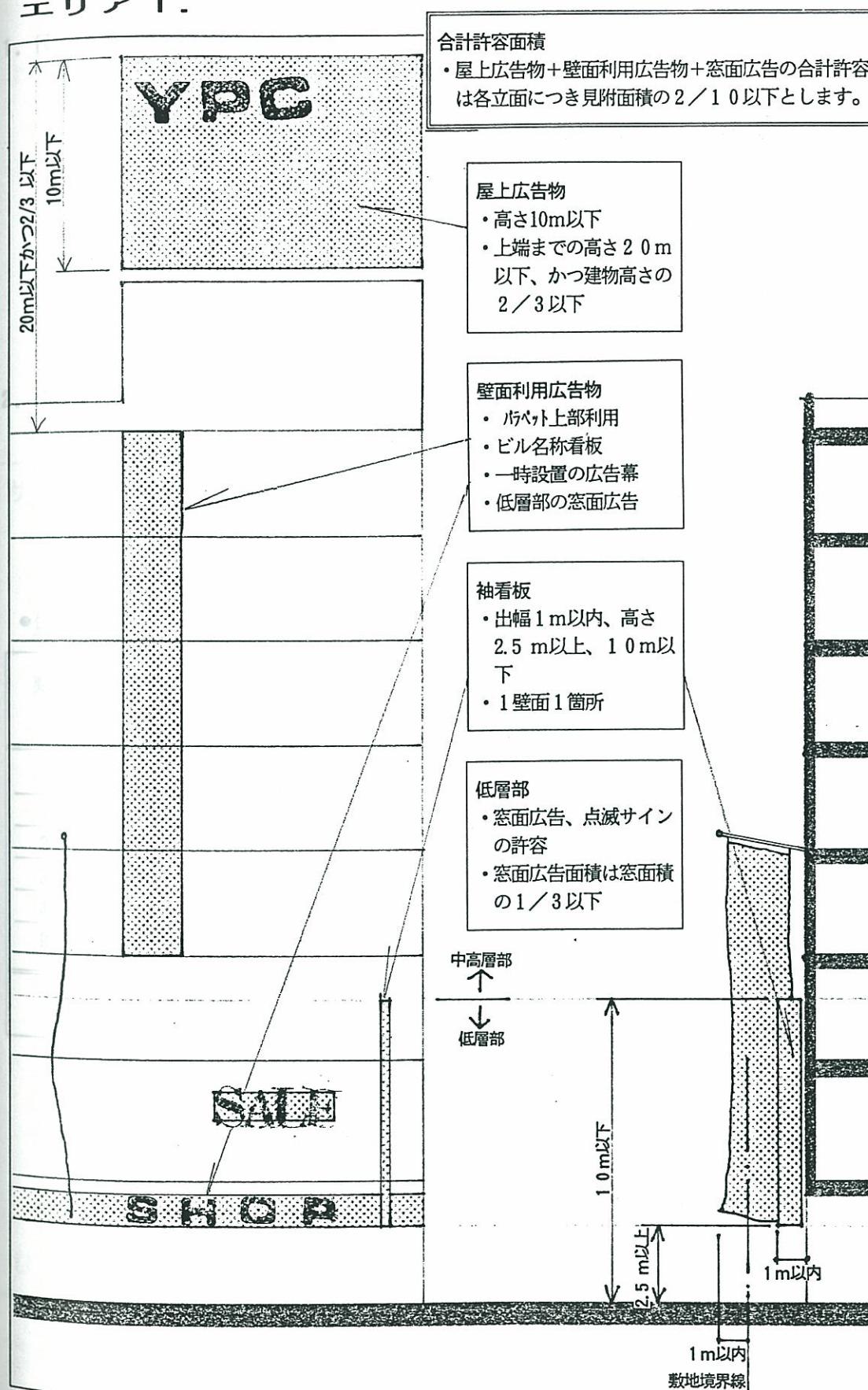
袖看板	低層部（～約10m）	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。
	中高層部（約10m～）	高さ2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。

独立広告塔	禁止します。	高さを10m以下（市 屋外広告物条例実績）とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ2.5m以下の範囲には固定物は設置しない。
野立て看板	禁止します。（公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等は許容）		
置き看板	駐車場案内・誘導サインを含め歩道上（公道、公共空間）には設置しない。		

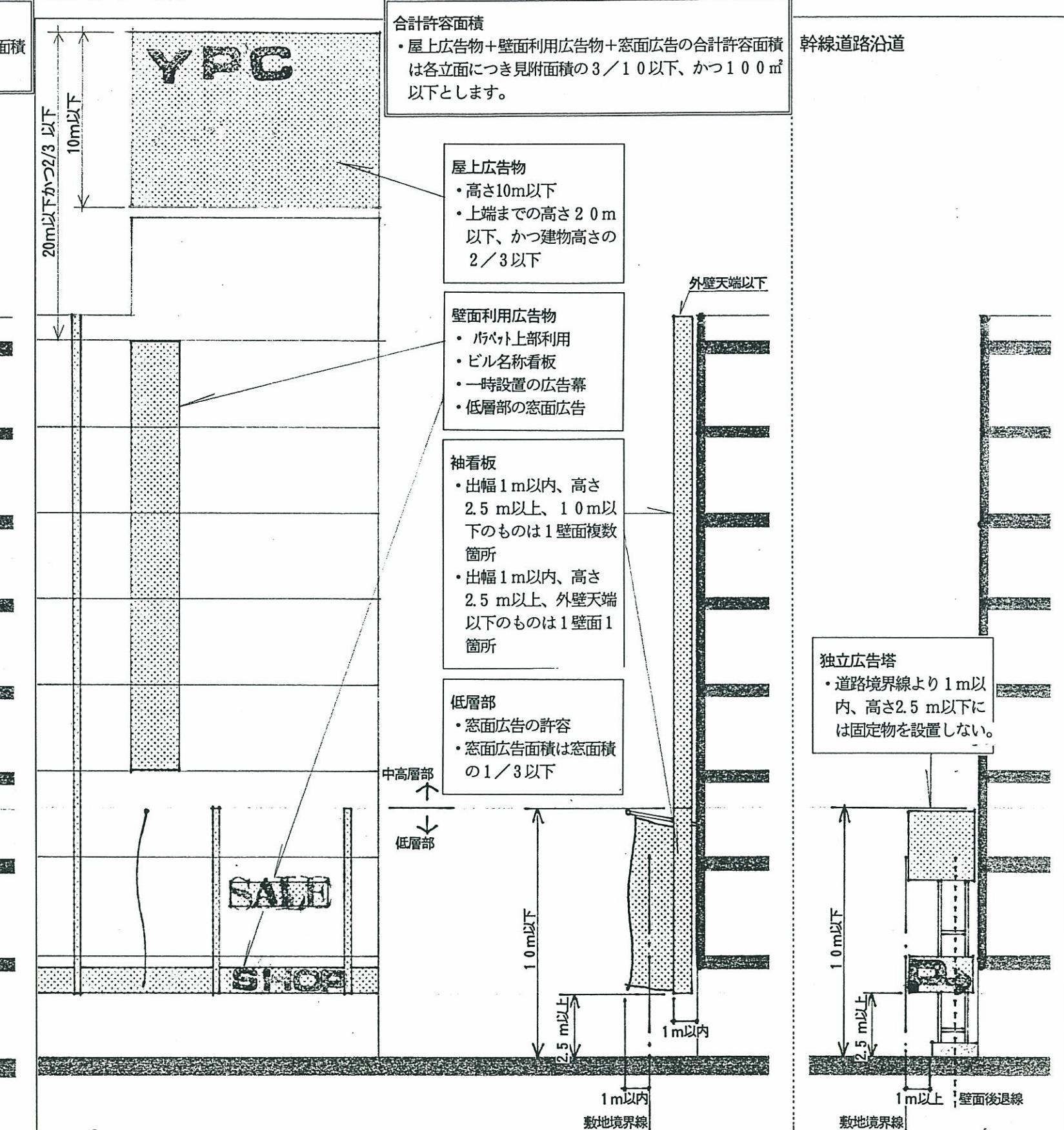
赤・黄色の面的使用	3階以上の高さに使用する場合は彩度を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の1/3までに抑えましょう。)		
ネオン 等	低層部（～約10m）	光源が露出し点滅するものも許容します。	
	中高層部（約10m～）	点滅型のものは禁止します。	住居系利用を考慮し、禁止します。
その他	•オーロラビジョン・時計等広告物以外の付属物については個別調整協議の上判断。 •仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。		

・看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止

エリア 1.



エリア 2



⑦ 小規模宅地における駐車場の取扱いについて

1. 問題点

- 小規模敷地
→1F間口が狭く駐車場で潰れてしまう。
- 住宅系施設
→住戸数の7割の自前駐車場確保。→1Fが駐車場で潰れてしまう。
→2Fまでの賑わい施設導入に矛盾。
- 隔地駐車場の是非
→小規模敷地で付置義務の生じない施設での借地による隔地駐車場確保。
→隔地駐車場がビルトアップされたとき、駐車場設置をどう担保するか。

2. これまでの運用例と現況把握

- ⇒ ●「街づくり協定」によるものは、下の条件を満たせば隔地でも認めることとする。
- 原則自己所有（借地承諾書等があれば非所有可）
 - 隔地駐車場と建物敷地との距離は概ね200M以内
 - 駐車場施設の有無は問わない

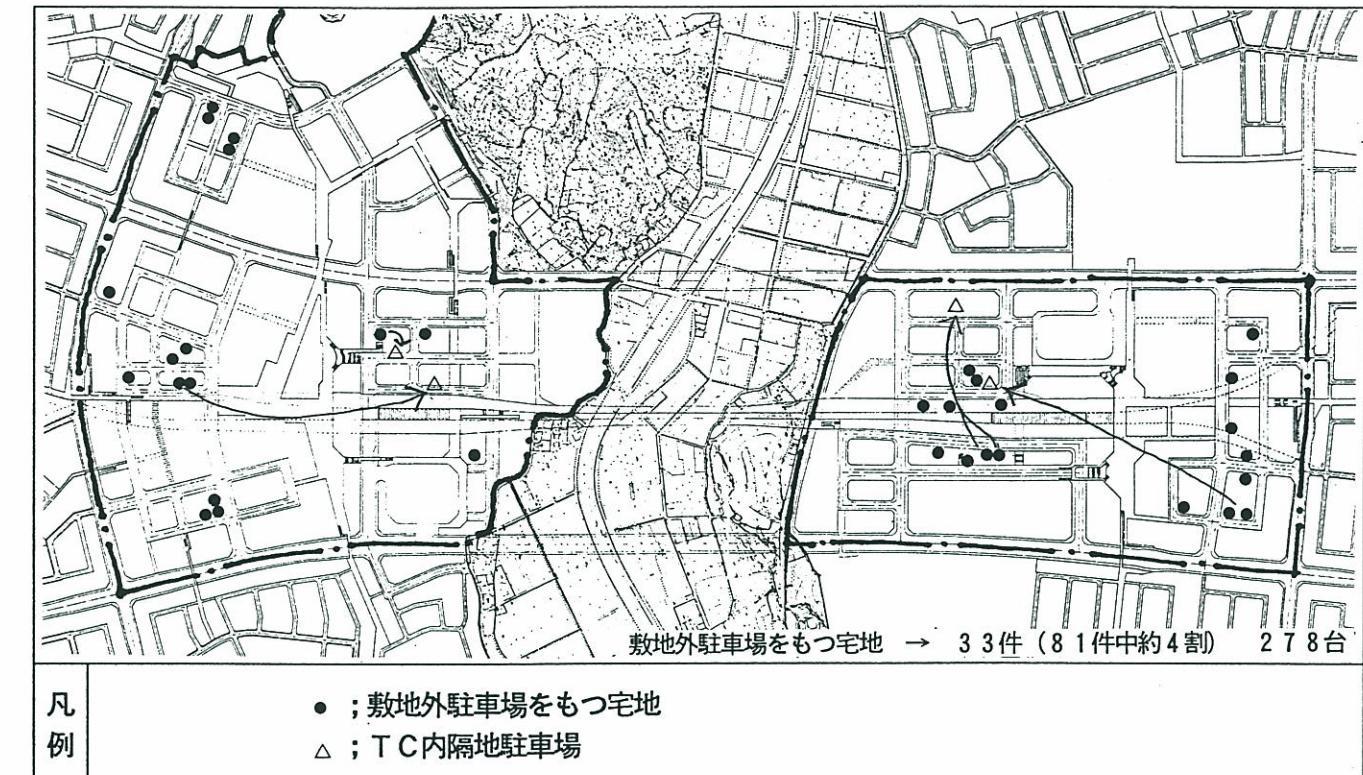
●住宅系宅地駐車場確保状況

敷地面積クラス (m ²)	総宅地数 (件)	隔地保有宅地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~149	14	12	6	57	9.5	90.5
150~249	9	7	20	71	21.9	78.1
250~349	1	1	3	12	20.0	80.0
350~449	2	1	27	6	81.8	18.2
450~549	4	2	83	9	90.2	9.8
950~	8	1	230	53	81.2	18.8
合計	38	23	369	208	63.9	36.1

- 駐車場条例等で規定されているものは、その条例等の取扱いによる。

- 建築基準条例 第4条の3 隔地駐車場は認めていない。
- 駐車場条例 第10条第一項 市長が特に認めたもので200m以内はOKだが、市長が特に認めるものは次の2条件を満たすもの。
 - ① 敷地面積 500m²未満
 - ② 付置義務台数 5台以下
- ワンルーム指導基準 第4条第三項第3号イ
借地承諾書添付が条件で、建築物と駐車場との距離は500m以内とする。

3. 該当街区



4. 改善の視点・方向性

- 敷地規模・間口による隔地誘導基準の設定
⇒・住宅系・非住居系ごとの敷地規模・間口率による隔地誘導基準の検討。
- 借地利用の場合で隔地駐車場がビルトアップされたとき、駐車場設置をどう担保してゆくか。
⇒・公的駐車場配分、共同駐車場 (ex. 街区毎駐車場斡旋、公的用地利用)
- 駐車場建設のための融資制度および補助制度
⇒・横浜市駐車場整備融資 30台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合 (建築物に限る)
融資限度額 : 8億円
利 率 : 年3.20% (8年5月28日現在)
償還期限 : 20年以内 (5年据置き)
⇒・共同駐車場整備促進事業
①駐車場整備地区、商業又は近商地域内
②概ね4haの地区内で10人以上の地権者等が共同で整備するもの
③駐車場法に基づく届出駐車場で、かつ一時預かり駐車台数が50台以上
④助成されないと経営が困難であること
⑤周辺路上駐車の解消に寄与するもの
助成率 : 共同駐車場整備事業費の1/6 (国1/12、横浜市1/12)
(おおむね500台を限度とする)
※国への予算要望・市の予算措置のため、事業着手までに時間がかかる。
YAMATE PLANNING CABIN

⑧ 界隈性の創出

<前回小委員会までの考え方>

「バナー・オーニング等の付属物を積極的に用い、通り（街区）毎の統一された賑わいをつくり出し、通り（街区）毎の特徴付けを行う。」

「独立サイン塔・壁付サイン等による民間施設案内サインの設置。」



「通り毎、街区毎の賑わい（カラー、特徴等）と民間施設サインとの連係による分かりやすい歩行動線の動線誘導を図る。」

4. 改善の視点・方向性

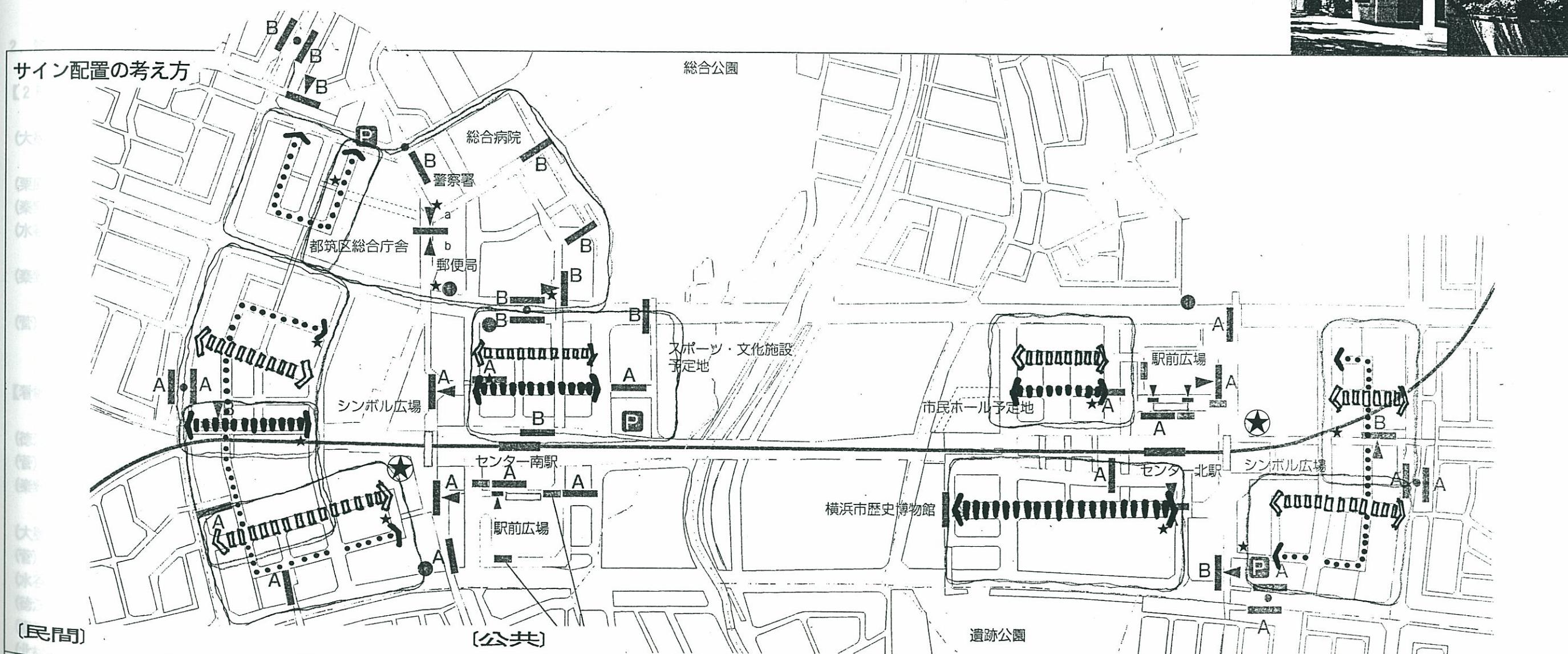
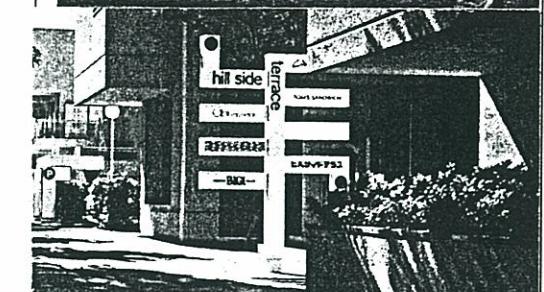
●通り毎（街区毎）の賑わいの創出、特徴付け

- ・バナー、オーニング等付属物（色の統一、形状の統一etc.）
- ・植栽計画（立体緑化、植種の統一etc.）
- ・建物色彩計画（低層部、中高層部etc.）
- ・建物照明計画（低層部のみ、色etc.）
- ・ネーミング（色、植栽etc.）



●民間用案内サインの設置。

- ・通り（街区）入口宅地での設置。
- ・通りの特徴と絡めた独立サイン塔、壁付きサインetc.



	民間施設案内サイン		通り毎の特徴付け		総合案内サイン		案内サインAタイプ		誘導サインAタイプ		誘導サインRタイプ		駅誘導サイン
	民間施設誘導サイン				駅前広場案内サイン		案内サインBタイプ		誘導サインBタイプ		誘導サインSタイプ		

■第4回 港北N.T. T.C. 「街づくり協定」運用検討小委員会
日時：97.05.16.（金） 14:00～16:00
於：街づくり館 2F第1会議室

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長
栗原 貞夫 委員

(事務局) 横浜市 北村氏 KTC 進氏、秦野氏、水谷氏
公団 大墨氏 YPC 菅、石原（記）

1. 資料説明：菅、石原（別紙）

- 【2F部分の一部住居利用について】
- 【看板等広告物について】
- 【まとめ方について】
- 【隔地駐車場について】

2. 質疑

【2F部分の一部住居利用について】

- (大墨) ●1・2Fの定義の平均GLは各前面道路毎ではなくて、全部の前面道路の平均でとった方が良いのではないか。4周を前面道路で囲まれた宅地の場合の判断が難しくなってしまう。
- (栗原) ●景観的配慮というのはP2の場合、3Fの住戸部分を非住戸のように見せるということか。
- (秦野) ●バルコニーの設えなりで住戸ではないように見せるということです。
- (水谷) ●4周を前面道路で囲まれていて道路の高低差が大きい場合、特に共同化したときP2の基準ではうまく指導できない。共同化の宅地でモデルスタディをしてもらいたい。
- (秦野) ●景観的配慮をもっと分かりやすくして、もっと単純なものにしてもらわないと実際には運用しにくい。
- (菅) ●住宅利用についてはモデルスタディを含めて運用しやすい基準に整理しておきます。

【看板等広告物について】

- (徳江) ●東急の案はP5の基準でクリア出来るのか。
- (菅) ●出来ます。
- (秦野) ●「めがねのアイガン」のような眼鏡型のマークを掲げているのは広告か。パラペット上部利用の基準だと文字表記のみということになっている。
- (大墨) ●赤・黄色の面的使用についてはどうなるのか。
- (菅) ●色彩についてのガイドラインに併せて彩度の調整で許容していく。
- (水谷) ●色については彩度のみの規定にしても良いのでは。。。
- (徳江) ●信号のある交差点付近だけは厳格にしたい。
- (秦野) ●街のカラーを決めておければ良いのだが、例えば野毛や馬車道のように。
- (北村) ●音に対する基準は無くて良いのか。渋谷駅前のオーロラビジョンのように強制的に大音量を聞かされるのが良いとは思えない。
- (秦野) ●自主規制しかないのでは。

【隔地駐車場について】

- (水谷) ●駐車場の問題も大きくなりつつある。
- (秦野) ●住宅系の敷地面積の大きな宅地で隔地駐車率が出てくるのは商業床に対する付置義務台数が生じるからであろう。
- 商業系の宅地で客用の駐車場を多く確保しても、各テナント用、サービス用の駐車場確保がきつくなっているのが現状のようだ。
- 協定・ガイドライン上では柔らかい表現をしているが、実際の運用ではある程度きつくしている。
- 覚書があっても距離が遠い隔地駐車場はあって無いようなもの。
- 私の宅地を駐車場利用したいという要望は高いようだ。
- 根本的な解決は難しい。時勢毎の対応をしていくほうがよいのでは。施設立地傾向を見ているとこの5・6年の間は半分ぐらいの宅地は空いていると思う。目前の駐車場を無理に取らせていくと街並みがサビれてしまうし、各宅地にしても収支が苦しくなる。隔地も許容でよい。
- その後町内会の熟成とともに出来るだけゾーン毎に共同の立体駐車場を考えていくというはどうだろうか。
- 間口が大きくて潜らせる形の宅地だと駐車台数確保が難しいようだ。
- 多摩プラザのそごうなどは土・日と火曜が混むらしく第3駐車場まで埋まっている。東急などは実際どうなっていくのであろうか。
- オリンピック等を見ているとオープン時と年末位が混む程度であとはそれほどでもないようだ。
- 運用側としては、台数の取り方・賑わい・距離といった問題にボーダーラインがあれば指導やすい。

【界隈性の創出について】

- (大墨) ●景観的なもの以外に業種・業態等についての特徴付けも考慮してほしい。
- (北村) ●T.C.がある程度立ち上がってきたときに町内会に対して「是非こういったことをやってほしい。」と言えるような用意をしておきたい。

【まとめ方について】

- (秦野) ●この小委員会で決まったことは協定運営委員会の手持ち資料程度にしたい。ガイドラインのガイドライン。
- (水谷) ●最終的に運営委員会でオーソライズすることにします。

4. 閉会

次回 7/7 (金) 14:00～ 街づくり館にて
事前打合せ

検討

1. これまでの建築状況の把握

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第5回 検討小委員会
97年 7月 7日 (月) 14:00 ~16:00
街づくり館 2F第1会議室にて

目次

1. 小委員会資料 1

検討フロー図

- ①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について
— 高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い
- ② 住宅可能区域外における住居系機能の暫定利用について
- ③ 看板・広告物の取扱いについて
- ④ 暫定利用時のペデと宅地レベルの取扱いについて
- ⑤ 小規模宅地における隔地駐車場の取扱いについて
- ⑥ 界隈性の創出について

2. 議事録 24

検討フロー図

1. これまでの建築状況の把握	2. 検討すべき問題点	3. 問題となる宅地・ゾーンの抽出 別紙参照	4. 実際の運用状況の把握	5. ケーススタディ・改善の視点・方向性	6. 新基準案の提示
①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について -高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い	●2F部分の住居利用についての緩和の方向性の有無	●1階の住宅設置→不可 ●2階の住宅設置→不可 (地権者からの申出に対しては個別に協定運営委に諮る。)	●協定上の階数（1階）の定義づけ ●新定義による住戸・非住戸利用階の設定 ●景観的配慮を含めた1・2階の取扱い		
② 住宅配置可能区域外における住居系機能の暫定利用について	●同一建物での複数階接道 →1階の設定によって道路毎の『2階までの非住戸利用』の解釈に矛盾	●全ての道路に対して1・2階の非住戸利用となるように指導			
③ 看板・広告物の取扱いについて	①住宅導入について ②施設付属従業員宿舎の扱い	①マスタープラン策定（T.C.への商・業施設の高集積）の経緯・T.C.内の人口計画から不可	●住宅配置可能区域の変更はしない ●対象街区における住居系機能の暫定利用許可		
幹線道路沿いの壁面後退部分の設えについて	①ペントハウスの広告利用の扱い ②窓面広告の定義・緩和の方向性の有無 ③立て看板・桃太郎旗（幟）の扱い ④バナーの扱い	①屋上広告物の出現 ②全面禁止だが既に出現 ③全面禁止だが既に出現 ④店名・ロゴマーク 有り→袖看板扱い 店名・ロゴマーク なし→高さ=歩道面+2.5M ・出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1M以内	●TC中心部と周縁部で住宅導入と広告規制のバランスをとったエリアの改訂 中心部 現状維持 緩 看板規制 緩 現状維持 ●建物低層部、中高層部を分割した基準 ●総許容面積60m ² の見直し		
暫定利用時におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて（工事費との関連等）	①壁面後退部の付属物設置による通行障害 ②壁面後退部の自転車置場等の暫定利用	①庇・独立広告塔・ゴミ置場etc.位置・大きさ・出幅によって適宜指導	●幹線道路沿いの1mの歩道状公開空地の確保		
小規模宅地における駐車場の取扱いについて	●ペデレベルに合わせ宅地造成をすると開発行為となり計画が長期化	●暫定利用として緩和			
界隈性の創出について	●隔地駐車場の是非	●駐車場条例等で規定されているもの以外は、 ・原則自己所有（借地承諾書等があれば非所有可） ・隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内 ・駐車場施設の有無は問わない			
		●努力項目については評価			

検討小委員会スケジュール

2/19 3/13 4/11 5/16 7/7
 第1回 第2回 第3回 第4回 第5回

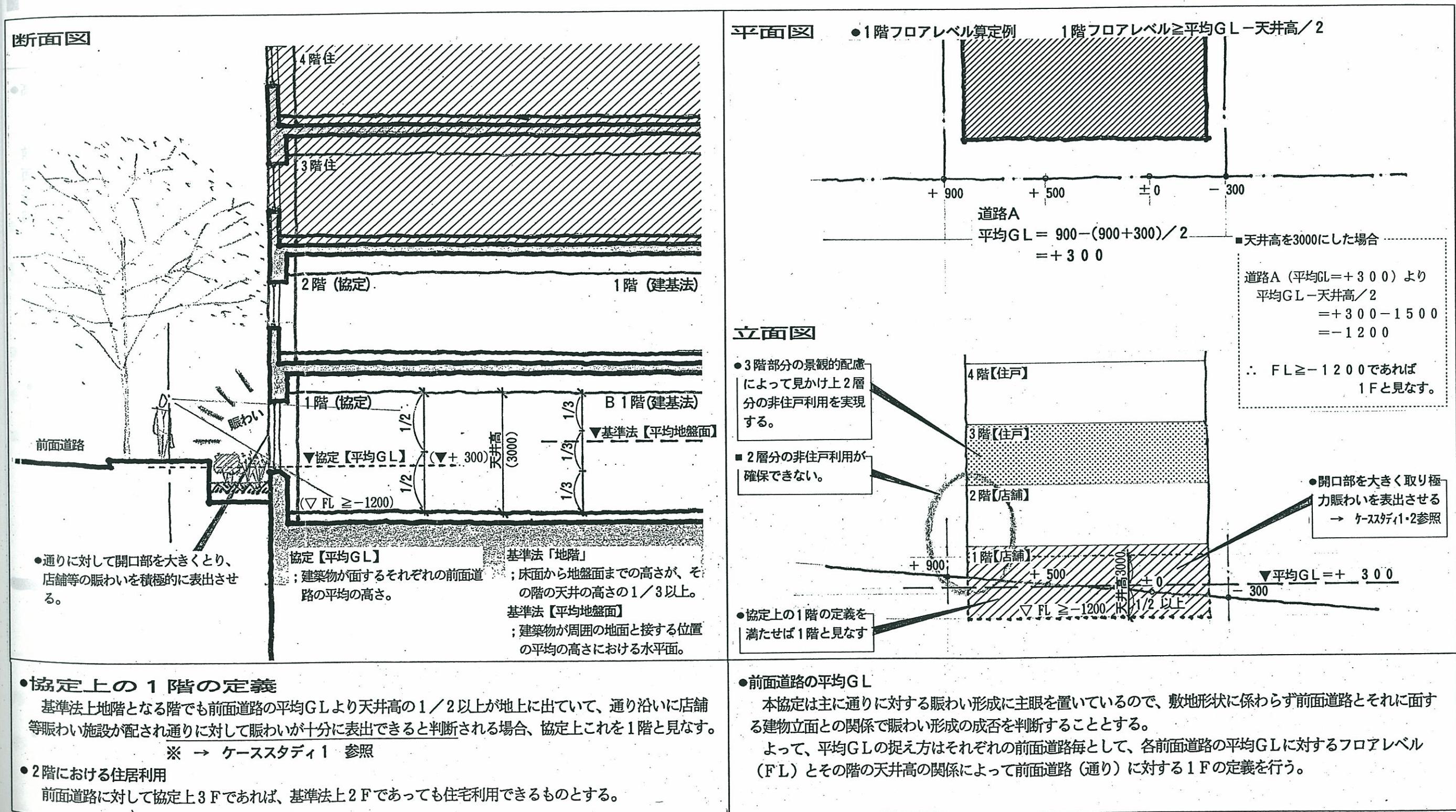
①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について —高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用
	問題・是直一点
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。	<ul style="list-style-type: none"> 2階での住居利用要望について →ガイドライン通り「2階までの非住戸利用」を指導している。 一部2階住戸利用の是非について検討の必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> 高さの違う2つ以上の道路に接する宅地について → 全ての道路に対して『2層分の非住戸利用』となるよう指導している。 各道路からの階数の見方と建物自体の階数設定の矛盾が生じる。
ガイドライン (P. 6) 良好な商業・業務施設立地のため、 住居は3階以上に設けるようにしてください。 (ガイドライン4-2)	<ul style="list-style-type: none"> 高低差の大きな道路に接する建物の1階が埋もれる（半地下階が生じる）場合について → レベル設定、開口部、ピロティ等によって通りに対して極力開くように指導している。 → 3階バルコニーデザインを1・2階に合わせ、見かけ上2層分の非住戸利用となるよう指導している。 前面道路に対して開口部が取れず賑わいが表出できない。 高低差の大きな道路での1階と認める階数設定の基準が必要がある。 前面道路の高低差によって2層分の非住戸利用に見えない部分が生じる。 小規模敷地の共同化をする場合、敷地に接する道路の高低差が大きくなる。対応策の必要がある。

改良運用基準の考え方
■ 原則；従来運用の遵守
1. 『全ての道路に対して2層分の非住戸利用』は変えない。 従来の運用通り「全ての道路に対して2層分の非住戸利用」となるよう指導する。但し、以下の様な場合は2層分の非住戸利用とみなす。
■ 運用基準の明確化
2. 『協定上の階数（1階）の定義』 ● 通りに対する賑わい形成という観点から、建築基準法とは別に前面道路から見た階数（1階）の設定を協定独自に行うものとする。 【P. 3 参照】
3. 『前面道路の高低差が大きな宅地』での基準 ● TC中心部や幹線道路沿道といったエリアによる緩和はせず、即地的な解決策をとる。 ■ 前面道路の高低差によって半地下となる階（建基法上地下1階）が『協定上の階数の定義』で1階と判断される建物であれば、建基法上2階となる階であっても3階と判断し住戸利用を認める。 ただし、通りに対して見かけ上「2層分の非住戸利用」が確保されていないと判断される場合は、『景観的配慮』を行うものとする。 【P. 4 参照】
4. 『景観的配慮』による2層分の非住戸利用の確保 ● 改良運用基準の補完規定として現行運用例を基準化する。 ■ 『協定上の階数の定義』の条件を満たす建物であっても、通りに対して見かけ上『2層分の非住戸利用』が確保されていないと判断される場合は、3階（住戸利用階）のファサードデザインの工夫や建物全体の賑わい形成による『景観的配慮』を指導するものとする。 【P. 4 参照】

『協定上の階数（1階）の定義』

- 以下の基準を満たす場合、建築基準法上の「B 1階・1階・2階～」を協定上「1階・2階・3階～」と見なす。



ガイドラインの改良運用基準

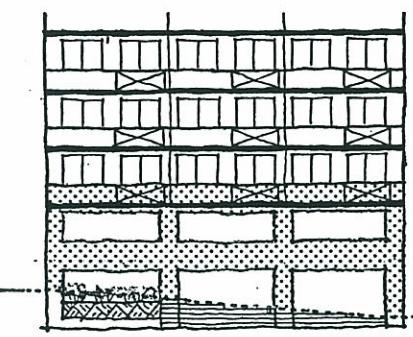
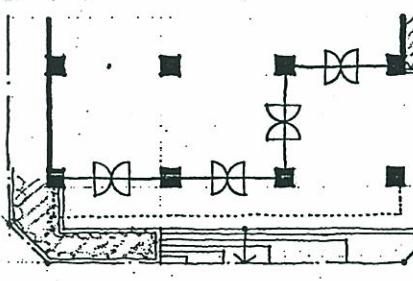
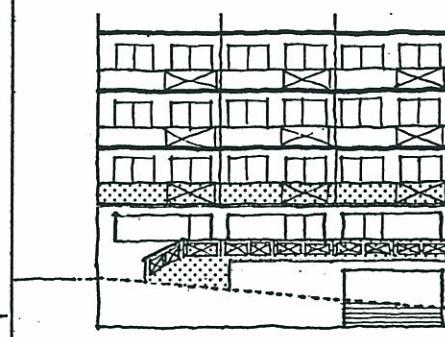
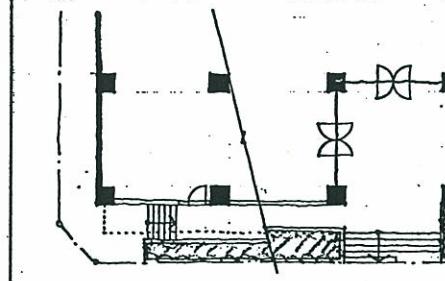
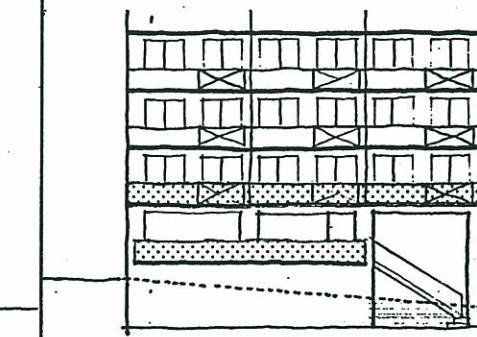
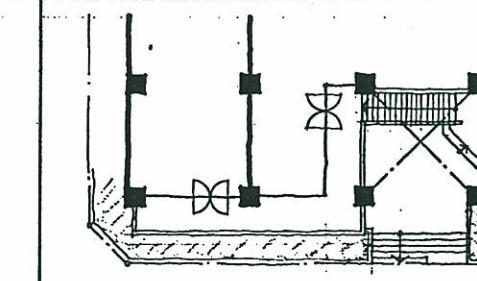
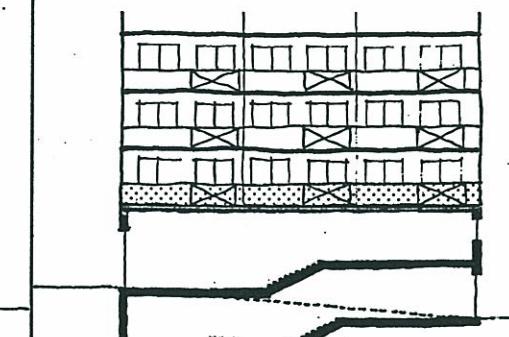
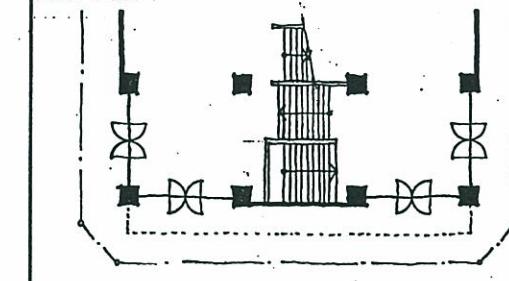
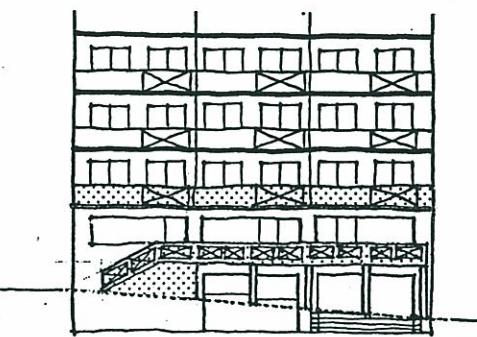
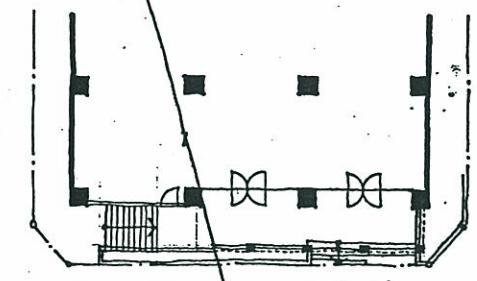
* 階数の設定については『協定上の階数（1階）の定義』に基づく。

■ 原則 『全ての道路各に付して 2層分の非住戸利用』	■ 前面道路の高低差が大きな宅地 での基準 ■ 景観的配慮	■ 景観的配慮 例) バルコニー仕様の配慮 バルコニー内が見えず、1・2階と繋がる外壁の仕様とする。 ・バルコニーデザインの配慮 仕上げ、色彩、目隠し等を1・2Fと揃える。 ・室外機・物干しを見えない配慮 天吊り金物は使わず、腰壁に抑める。
<ul style="list-style-type: none"> 高さの違うそれぞれの道路に対する2層分の非住戸利用の判断 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 高さの違う2つ以上の道路に接する。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 協定上の階数（1階）の定義を満たしていれば、2層分の非住戸利用と判断する。 </div> <ul style="list-style-type: none"> 前面道路に対して2層分の非住戸利用。 <ul style="list-style-type: none"> 同一宅地で接道階が異なる場合でも、接する全ての道路に対して2層分の非住戸利用の確保を前提とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 高低差が大きな前面道路に対する2層分の非住戸利用の考え方 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 協定上の階数設定は満たしているが、前面道路の高低差によって見かけ上2層分の非住戸利用を確保できない部分がある。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 景観的配慮 1・2階とファサードデザインを揃える等の景観的配慮が望ましい。 </div> <ul style="list-style-type: none"> 協定上の定義を満たした階数設定 <ul style="list-style-type: none"> 「協定上の階数（1階）の定義」を満たした協定上の3階であれば住戸利用できる。 前面道路の高低差によって見かけ上2層分の非住戸利用を確保できない部分がある場合は、3階部分での景観的配慮が望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> 高低差のある複数の前面道路に接する場合の宅地全体での判断 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 他の前面道路に対しては協定上の階数の定義に基づいた2層分の非住戸利用は確保されているか部分的に確保できない。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 景観的配慮 賑わい施設の配置や動線の工夫等、宅地全体で各道路に対する賑わいを確保する。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 景観的配慮 1・2階とファサードデザインを合わせていれば住戸利用できる。 </div> <ul style="list-style-type: none"> 協定上の階数の定義を満たせない。 <ul style="list-style-type: none"> 2面以上道路に接し、道路の高低差や共同化等の施設計画上の理由から、部分的に全ての道路に対して見かけ上2層分の非住戸利用が確保できない場合、賑わい施設の配置計画や動線の取り方・ファサードデザインの工夫等宅地全体での景観的配慮によって判断する。

②
<景観的配慮の考え方>

● ケーススタディ 1……【前面道路の高低差が大きい場合の通りに対する賑わい】

- 問題点 → 前面道路の高低差が大きい場合、1階が景観的に埋もれてしまう。
(1階階高を大きく出来ない。メイン道路への1階の賑わいが表出し�にくい。)
- 以下の様に建物タイプ別にファサードデザインや動線・開口部等の取り方によって1階～3階までのファサード全体で賑わいの演出に貢献していると思われるものは【景観的配慮】と見なす。

	1. 壁面後退型	2. 1 - 2階併用型	3. ピロティ型	4. スキップ型	5. 緩衝帯型
略図・事例等	 	 	 	 	 
角単説	<ul style="list-style-type: none"> ● 1・2階部分のみを十分に壁面後退し外壁と歩道の緩衝帯として建物レベルにあった歩道状空地を設ける。 ● 賑わい施設の開口部を大きく取れば歩道からの見下げとなり中の様子が分かりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階部分では主にエントランスの賑わいを前面に出し、2階へのアプローチデッキなどで全体の賑わいを補う。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 十分な壁面後退が出来ない場合、メインエントランス部分を1・2階吹き抜けのピロティにするなど、街角広場風に設えることで局部的に賑わいを表出させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1・2階をスキップフロアとし前面道路の高低差に係わりなくエントランスを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 前面道路に対しポルティコやアーケード・アトリウムなどを設けることで外壁との緩衝帯をつくり出しファサードデザインそのもので賑わいを醸しだす。

② 住宅配置可能区域外における住居系機能の暫定利用について

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用 問題点
ガイドライン (P. 6) 住居の計画は住居配置可能地区で 計画出来るものとします。 (ガイドライン4-1)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階の住居導入について →協定・ガイドライン通り住居導入は認めていない。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 2階の住居導入について →ガイドライン通り住居導入は認めているが、地 権者からの申出によって協定運営委員会において 不調となり2階への住居導入を行ったケースはある。 →住居配置可能地区以外での住居導入を認めていな い背景を説明 <ul style="list-style-type: none"> (1) T.C.マスタープランのコンセプト (横浜市副都心の位置づけ、商業・業務施設 の高集積) (2) 皆で話し合いを重ねて作ってきた「街づくり 協定」だから自分たちで守るのが大切 (3) 人口計画の順守 (4) [申し出] [ゾーニング] [換地] といった 段階的経緯での合意を無にしない。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 住居要望が多い。検討の必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設付属従業員宿舎の扱い ・病院、消防署、警察署にはいる宿舎・宿直室・仮 眠施設など公的施設内住居機能を住宅と見なすか。 ・店舗（コンビニ、パチスロ店etc.）従業員宿直施 設などの民間施設内住居機能を住宅と見なすか。

改良運用基準の考え方
■ 原則
1. 「住宅配置可能地区」の変更はしない。
■ 運用基準の明確化
2. 「対象街区に対し特例として住居系機能の暫定利用を認める。」
<ul style="list-style-type: none"> 協定の変更を行わず、商業・業務系施設集積の補完支援策として、対象街区に対し条件を満たすものに 限り、住居系機能の暫定利用を認める。
■ 対象街区に対し、以下の3条件を満たすものに限り、住居系機能の暫定利用を認める。
(1) 用途条件
<ul style="list-style-type: none"> 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用のものとする。 分譲しない。 容積は容積率対象床面積の50%未満とする。
(2) 景観的条件
<ul style="list-style-type: none"> 住居系機能導入階は全ての道路に対して5階以上の階とする。 外壁デザインは非住戸利用階と揃える。
※階数設定は『協定上の階数（1階）の定義』による
(3) 間取り条件
<ul style="list-style-type: none"> 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。 非住戸利用に転用する際にその価値や利用勝手が損なわれないような間取りとする。
【P. 7 参照】
3. 「施設付属従業員宿舎の扱い」
<ul style="list-style-type: none"> 公的施設内住居機能は緊急性公益性を考慮し付属施設として、宿舎・宿直室・仮眠施設などを認める。 宿舎、宿直室、仮眠施設部分のファサードデザインは洗濯物や布団干しを見せない工夫や上下階の外壁 デザインとの統一などの景観的配慮を行う。

ガイドラインの改良運用基準

「協定の変更はしない。右図の街区について以下の条件に基づき、住宅機能の暫定利用を認める。

(1) 用途条件

- 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用（ある期間で住宅利用が終了することが事前に分かること）が望ましい。
- 住宅系機能部分の床の分譲は不可。
- 住宅系機能の導入は容積率対象床面積の50%未満。

(2) 景観的条件

- 住宅系機能の導入は敷地に接する全ての道路から見て5階以上の階とする。
- 外壁のデザインは下階（4階以下）と揃える。

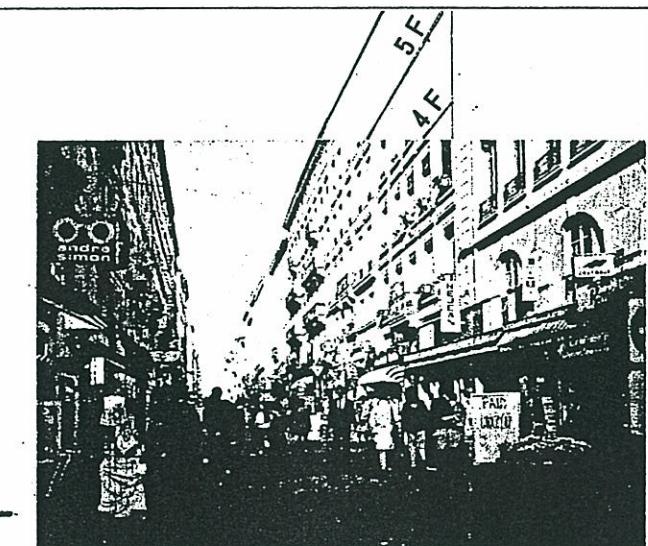
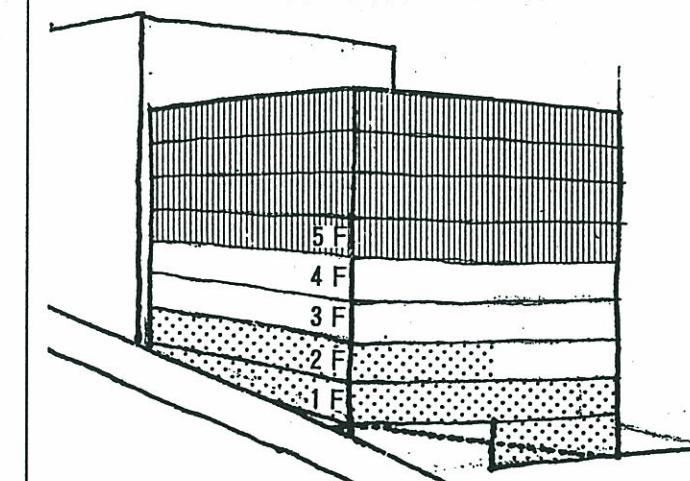
『階数設定は協定上の定義を用いる。
（3ページ参照）』

(3) 間取り条件

- 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- 将来的にオフィスとして利用する際に、その価値や利用勝手が損なわれないような間取りを条件とする。



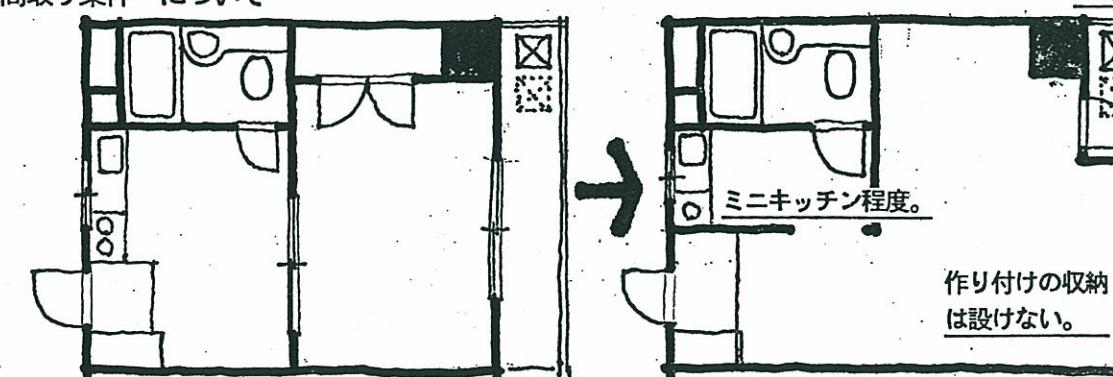
(1) 用途条件 (2) 景観的条件 について



●容積率対象床面積の50%未満かつ5階以上の考え方

- 【50%未満】・商業・業務系施設の集積を目的とし住宅系機能の導入は建物の半分以下に抑えたい。
- 【5階以上】
 - 歩道から2層分の非住戸利用（賑わい施設）の倍のボリューム（4階まで）は非住戸利用としたい。
 - アイレベルでは、5階以上の住宅であれば通りの景観上さほど気にならない。
 - 単独に建物を見た場合でも、下階とデザインが揃っていれば問題ない。

(3) 間取り条件 について



- 間仕切り壁；簡易に取り外し可能であることが前提条件。軀体としてワンルーム、面積は不問。
- 床仕上げ；畳敷きにしない。床下配線が出来るようフリーアクセスフロアが望ましい。
- 階高；将来オフィス利用のできるよう天井裏・空調スペースの余裕やオフィス家具配置のできる天井高を考慮した階高とする。（ex. 階高≥概ね3500）
- 収 納；作り付けの収納は設けない。
- キッchen；ミニキッチン程度。給湯室として独立して利用できるような配置にする。
- バルコニー；洗濯物干しを付けない。避難バルコニーとして利用できる最小限の面積とする。開口部の取り方・バルコニーの植栽等設えによって物干し利用ができないと判断されるものは許容。
- 電気容量；オフィス利用を前提とした容量の確保。

<街区の選定の考え方>

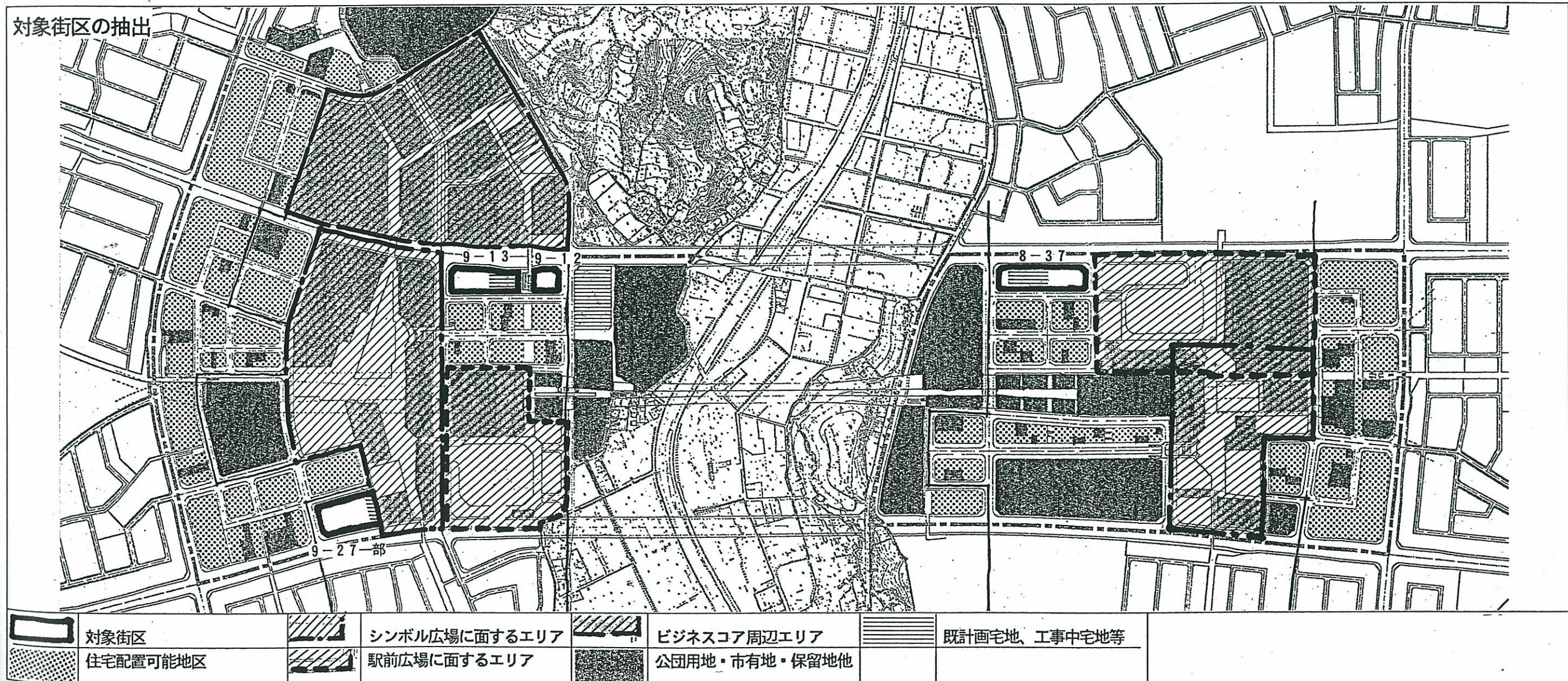
<街区選定の考え方>

- 「TCを内濠・外濠と分けた中で外濠」
- 「メインストリートに対しサブストリート」
- 「公的用地（公団所有地、市有地、保留地他）を除いた民地」
- 「シンボル広場周辺・駅前広場周辺・ビジネスコア以外の街区」

以上の様な考え方から下図に示すA～D街区について検討を行った。

<対象街区>

第1地区	8-37街区
第2地区	9-12、9-13、9-27（一部）街区



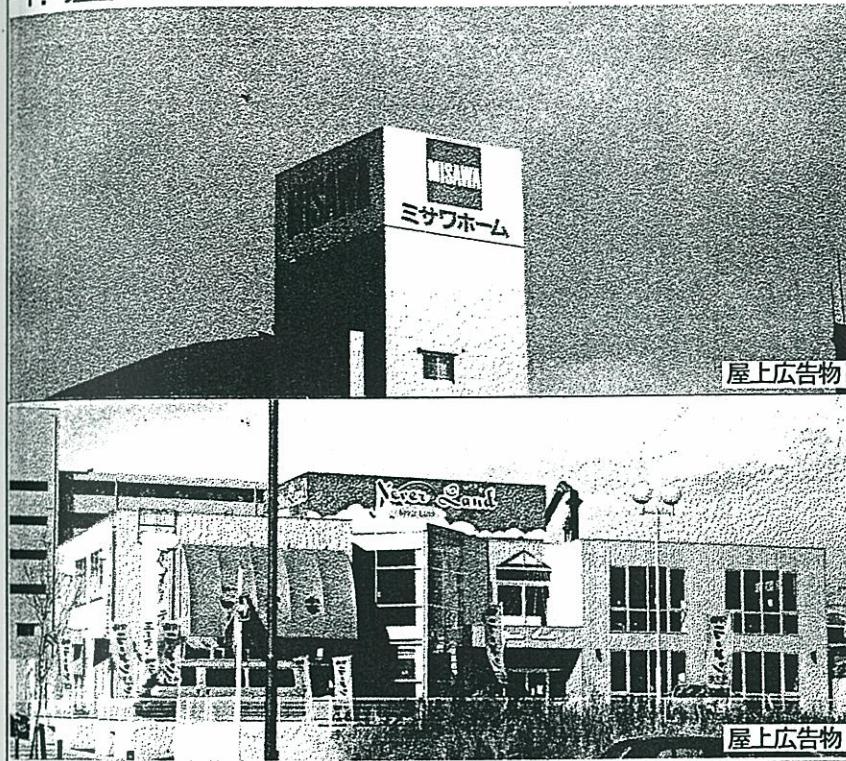
③ 看板・広告物の取扱いについて

現行「街づくり協定・ガイドライン」	現行の運用	問題是直点
<p>■共通項目 ガイドライン (P. 31)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●屋上広告・窓面広告・野立広告板は禁止します。 ●自家用看板に限ります。 ●蛍光塗料、点滅サイン(ネオン等)は禁止します。 ●赤・黄色の面的使用は禁止します。(交通信号、緊急時の表示に優先使用します。) ●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す。(マンセル色度表示による最高彩度の1/3までの彩度とします。) ●看板の設置にあたっては、表現・取り付け方法について、街づくり協定運営委員会と協議してください。 <p>■エリア別項目</p> <p>エリア1. シンボル広場・駅前広場周辺</p> <ul style="list-style-type: none"> ●3階以上の高さには、看板・広告物等は設置しないようにしてください。(ただし、建物の名称を示す合計20m以内の看板、および一時設置の広告幕は設置出来るものとします。) ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積を60m²以下とします。 ●袖看板、独立広告塔は禁止します。 <p>エリア2. シンボル道路沿道</p> <ul style="list-style-type: none"> ●袖看板は、高さ2.5m以上かつ3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の2/10以下、かつ総許容面積を60m²以下とします。 ●独立広告塔は禁止します。 <p>エリア3. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ●袖看板は、高さ2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の3/10以下、かつ総許容面積を60m²以下とします。 ●独立広告塔は高さを10m以下とします。 <p>注)</p> <p>壁面利用広告物……壁面に張り付けられた看板、壁面に組み込まれた看板(コンビニエンスストアの看板等)などを指します。</p>	<p>●屋上広告</p> <ul style="list-style-type: none"> → 禁止だが、不調の未出現したケースがある。 (広告面の数・方向については指導。) ・要望強く改善の必要がある。 <p>●壁面利用広告物</p> <ul style="list-style-type: none"> → 広告幕を一時設置として面積許容したケースがある ・建築壁1面の解説、総許容面積の見直しの必要がある。 <p>●窓面広告</p> <ul style="list-style-type: none"> → 禁止だが営業開始とともに自然に出現している。 ・条件付き見直しの必要性がある。 <p>●袖看板</p> <ul style="list-style-type: none"> → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・一壁面複数設置の要望がある。 <p>●独立広告塔</p> <ul style="list-style-type: none"> → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・幹線道路沿い壁面後退部分で通行障害化しているものがあり、基準の明確化が必要である。 <p>●赤・黄色の面的使用</p> <ul style="list-style-type: none"> → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・企業カラーとして使用要望がある。 <p>●ネオン等</p> <ul style="list-style-type: none"> → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・使用要望がある。 	

改良運用基準の考え方
<h4>1. 「協定の変更はしない」</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行の「街づくり協定」は変更せずに解説を明確にし、「ガイドライン」の基準の見直しを行う。 ■ 看板・広告物の定義及び各広告形態に対する解説を明確にする。 ;自社(テナント)用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準には入れない。 ;貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止とする。
【P. 12 参照】
<h4>2. 「エリアの見直し」</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行ガイドラインにおいて最も基準の厳しい【エリア1.】については、TCの集客効果を制約しないよう【エリア2.】と同じ基準とし、エリア分けを2つに簡略化する。 ● 看板・広告物規制と住居導入でガイドラインのバランスをとる。中心部については大幅に基準を変更する。 ■ エリアの改訂 エリア1. ;シンボル広場・駅前広場・シンボル道路沿道 エリア2. ;その他(幹線道路沿道については壁面後退部分に対する基準を追加)
【P. 12 参照】
<h4>3. 「低層部の積極的緩和」</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 低層部、中高層部を分割した基準を設け、低層部については通りの賑わい形成上積極的に広告できるものとする。 ■ 低層部、中高層部の分割 低層部 ;歩道面～約10m 、 中高層部 ;約10m～
【P. 13 参照】
<h4>4. 「総許容面積60m²の見直し」</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 壁面利用広告物の総許容面積60m²は見直し、できるだけ広告可能な面積を広くする。 ■ 各立面の見付面積に対し「屋上広告物・壁面利用広告物・窓面広告」の合計許容面積の割合を規定する。 エリア1. ;見付面積の2/10以下 エリア2. ;見付面積の3/10以下かつ100m²以下
【P. 13 参照】

現況及び問題点の整理、これまでの運用例

1. 屋上広告物



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが、不調の未出現したケースがある。(広告面の数・方向については指導。)
- 問題点
 - ・要望強く協定の解釈を含めた見直しの必要がある。

2. 窓面広告



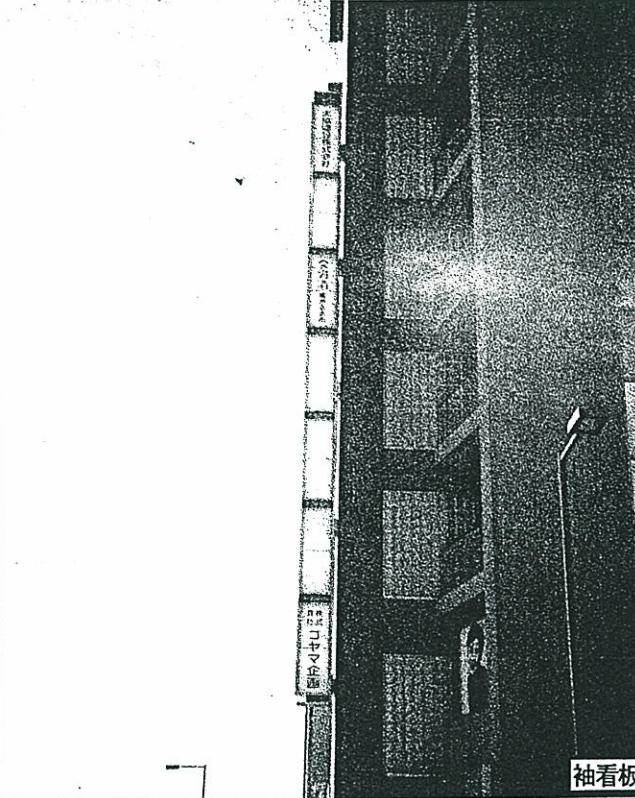
- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが営業開始とともに出現している。
- 問題点
 - ・協定の解釈を含めた見直しの必要がある。

3. 壁面利用広告



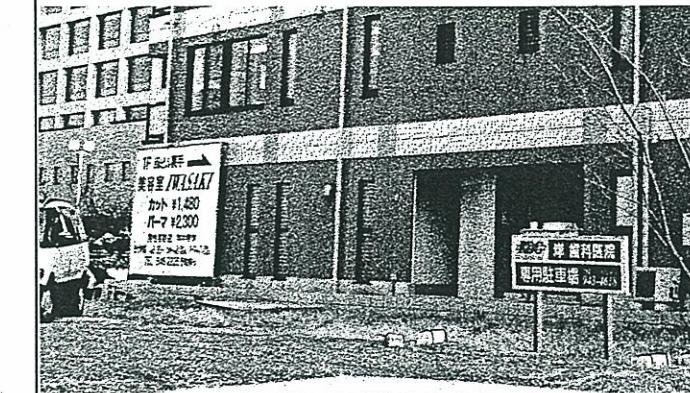
- ガイドライン
 - エリア1. シンボル広場・駅広周辺
 - ・建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積=60m²以下
 - エリア2. シンボル道路沿い
 - ・壁面積の2/10以下、総許容面積=60m²以下
 - エリア3. その他
 - ・壁面積の3/10以下、総許容面積=60m²以下
- 現況・運用例
 - ・建築壁1面の解釈について
 - ・複雑な建物での判断基準がない。
 - ・一時設置の広告幕の扱いについて
 - ・暫定利用として面積を許容したケースがある。
 - ・妻屋根上の看板について
 - ・特に基準はない。
 - ・字体(線形)のみによる看板の面積について
 - ・面積算定基準は特にない。
- 問題点
 - ・建築壁1面の解釈、総許容面積等の見直しの必要がある。

4. 袖看板



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上3階床以下
 - エリア3 その他
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上建物高さ以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・一壁面複数設置の要望がある。
 - ・大規模テナントビルにおけるテナント表記面積不足に不満があり、基準が厳しいと窓面広告の発生が予想される。

6. 里野立廣告板



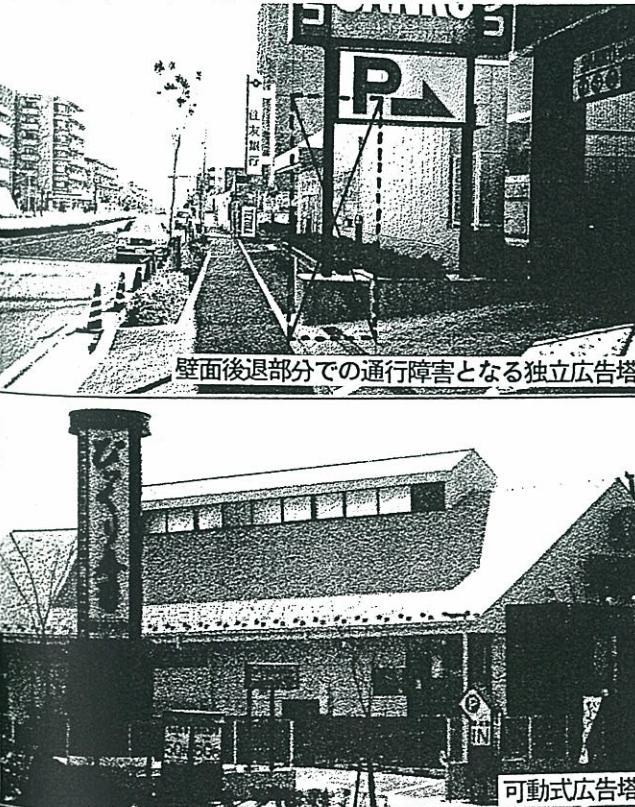
- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・建設予定公示看板や出店広告等が多く見られる。
 - ・暫定利用として黙認している。
- 問題点
 - ・禁止となる広告形態の明確化が必要である。

7. 中籠・バナー



- ガイドライン
 - ・基準なし
- 現況・運用例
 - ・店名・ロゴマークあり；袖看板扱い
 - ・店名・ロゴマークなし；高さ=歩道面+2.5m
 - 出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1m以内
- 問題点
 - ・基準化の必要性がある。

5. 独立廣告塔



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・禁止
 - エリア3 その他
 - ・高さ10m以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・幹線道路沿い壁面後退部分で通行の障害になっているものがあり基準の明確化が必要である。

8. その他

- ネオン等点滅サインについて
 - ・夜間内照型・ライトアップ型・液晶等はネオン電飾扱いか。
- 赤・黄色の面的使用について
 - ・企業カラーとして使用要望が多い。緩和の方向性はあるか。
- 界隈性の創出について
 - ・通り、街区、エリア毎の性格付けによる細かな指針が今後必要となるか。
- チェック機構の在り方について
 - ・現在「外壁色彩計画及び看板設置については別途協議をお願いします。」というかたちで街づくり行為届け以後の再協議を依頼しているが、大規模な計画や特別なケース以外は別途協議を行うことは少ない。また、テナント等の営業開始とあわせた看板の設置や窓面広告についてはチェック機構が無い状態にある。

■ 協定の角解

別表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) *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。	

看板、広告物定義：

- 自社（テナント）用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準外。
- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。

a. ●屋上広告物

- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- 自社（テナント）用看板は許容。

●窓面広告

- 低層部については許容。

●野立広告物

- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- 公共広告や暫定利用の自社用・テナント募集・テナントオープン広告等は許容。

b. ●蛍光塗料・点滅サイン

- 蛍光塗料は使用不可。（市 屋外広告物条例）
- 光源が露出し点滅するものは低層部での使用を許容、特に住宅配置可能地区の中高層部での使用は禁止。

c. ●赤・黄の面的使用

- 彩度調整によって許容。

■ エリアの改訂

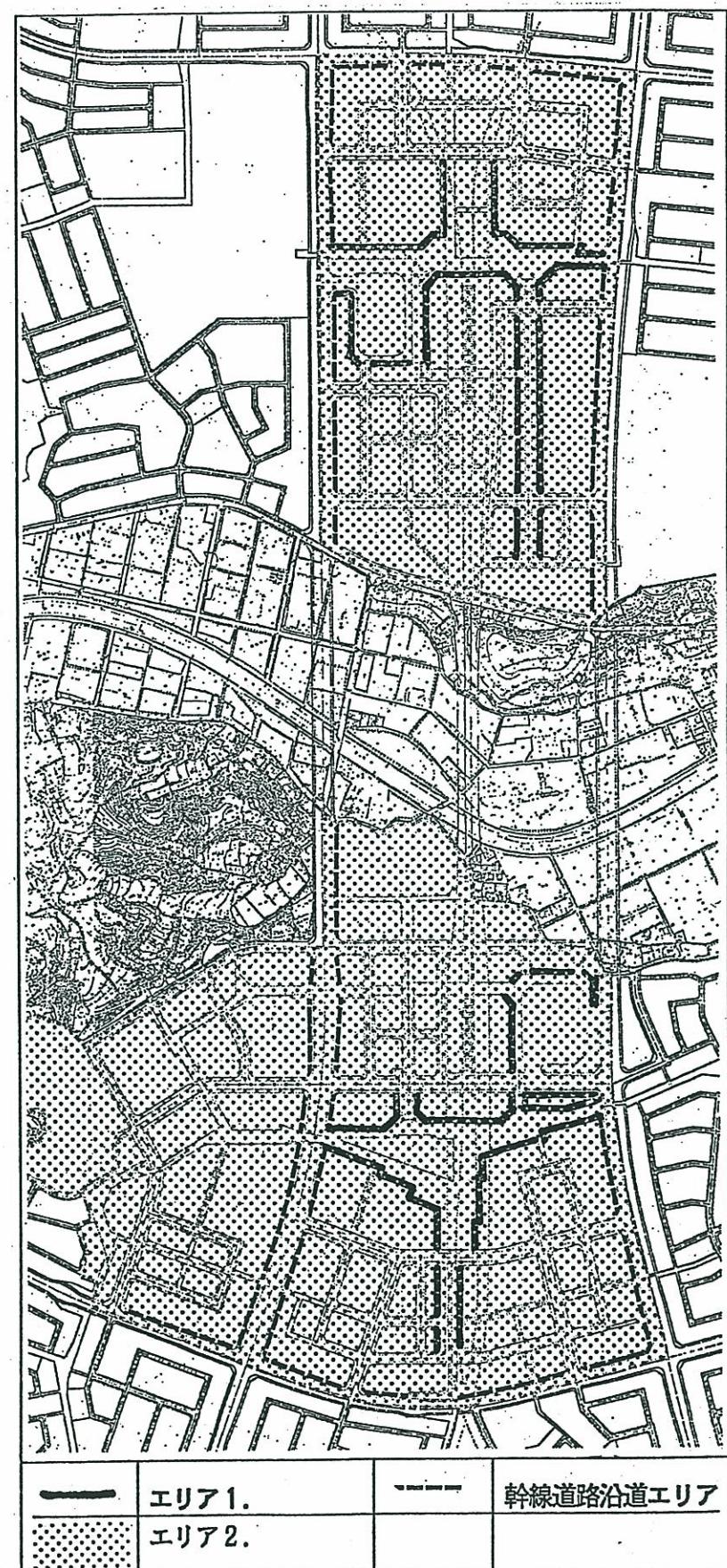
エリア1.

- シンボル広場・シンボル道路
- 駅前広場周辺

※ エリア1. については個別の協議によって判断する。

エリア2.

- その他のエリア（幹線道路沿道については細則あり。）



■ 低層部・中高層部の分割
■ 合計許容面積

全体基準

- 低層部・中高層部の考え方
低層部は歩道面から【概ね10mまで】の高さとする。
➡ 前面道路の高低差に影響されず、独立広告塔高さ制限に同じ。

- 合計許容面積の考え方
屋上広告物、壁面利用広告物（パラペット上部利用、ビル名称、広告幕、テナント名称）、窓面広告（低層部のみ）の総面積を建物立面の総見付面積に対する割合で算定する。

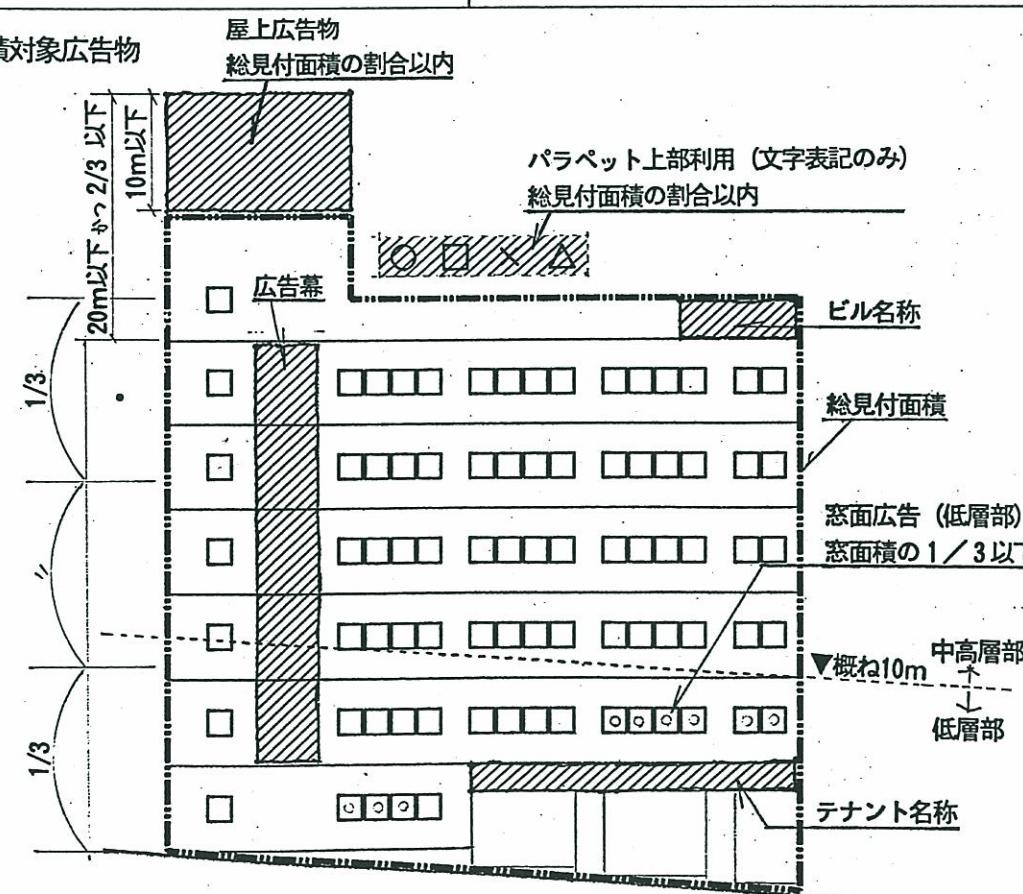
エリア1. 「見付面積の2/10以下。」
エリア2. 「見付面積の3/10以下、かつ、100m²以下。」

広告形態別基準

- 屋上広告物形態高さ基準
・ペントハウス上部利用でペントハウスの形状に合わせはみ出さないこと。
・広告物の高さは10m以下。
・屋上より20m以下。
・建物高さの2/3以下。

- 窓面広告
・低層部のみ許容
・透明シール等の利用により文字のみの表記となるもののが望ましい。
・窓面積の1/3以下。

●合計許容面積対象広告物



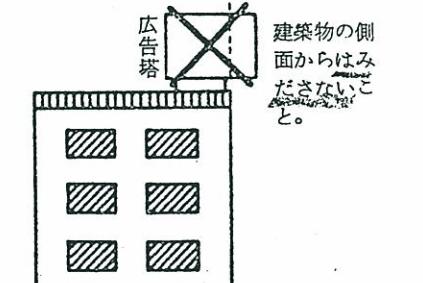
<参考>

●神奈川県屋外広告物条例(抜粋)

初の壁面を利用するもの	壁面件に直接表示し、又は	第規制地域	一つの建築物についての表示面積の合計は 20 平方メートル以内とする。
る も の	上部に突出するもの	第規制地域	一つの建築物についての表示面積の合計は 60 平方メートル以内とする。
		第規制地域	一つの建築物についての表示面積の合計は 100 平方メートル以内とする。
		第規制地域	表示面積の制限なし。



壁面からはみ出さない
こと。



建築物の側面からはみ出さない
こと。

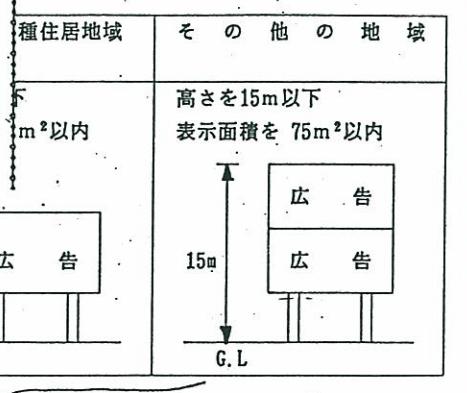
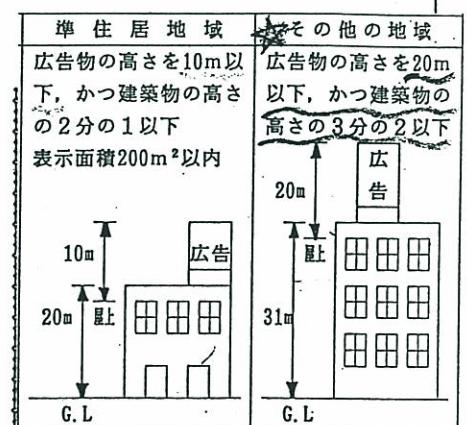
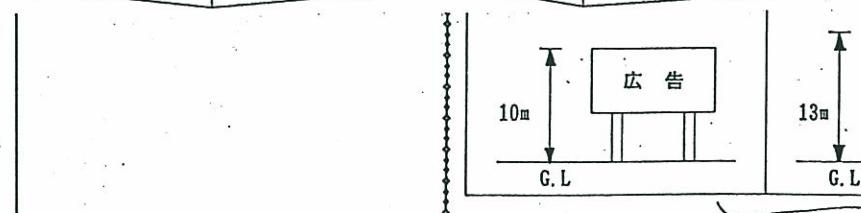
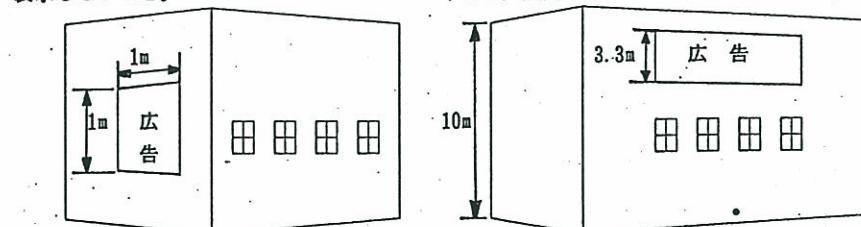
●横浜市屋外広告物条例(抜粋)

一般の基準

周囲の環境をそこなわないもの、道路交通上及び海上交通上支障のないもの、蛍光塗料及びこれに類したものを使用しないもの
照明装置等の使用基準

第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域内では光源が露出し点滅するもの並びに映像装置及びこれらに類するものを使用しないもの、その他の地域では常時点滅する装置をもつ場合点滅速度がゆるやかなもの
はり紙・はり札
はり紙・はり札・ポスターの面積は1平方メートル以内とし、同一のものを連続して表示しないこと。

建築物の縦の長さを建築物の高さの3分の1以下とし、壁面の端からはみ出さないこと。



全ての建物で10m以下で計算

ガイドラインの改良運用基準

看板、広告物定義：自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。案内サイン・バナー・オーニング等は看板・広告物には含まない。

	エリア1. (個別調整協議)	エリア2.	
	シンボル広場・駅前広場周辺・シンボル道路沿い	エリア1. 以外	幹線道路沿道エリア

合計容面積	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の2/10以下とします。	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の3/10以下、かつ100㎡以内とします。
屋上広告物	貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。 形態；ペントハウス上部利用のみ。 広告物の高さ；10m以下、屋上からの上端までの高さ；20m以下、かつ建物高さの2/3以下。	
壁面利用広告物	パラペット上部（文字（線状）表記のみ）、ビル名称、広告幕、テナント名称、窓面広告（低層部のみ）とします。 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。	
窓面 広告	低層部（～約10m） 表示面積；窓（開口部）面積の1/3以下。透明シール等により文字のみの表記となるものが望ましい。 中高層部（約10m～） 禁止します。	

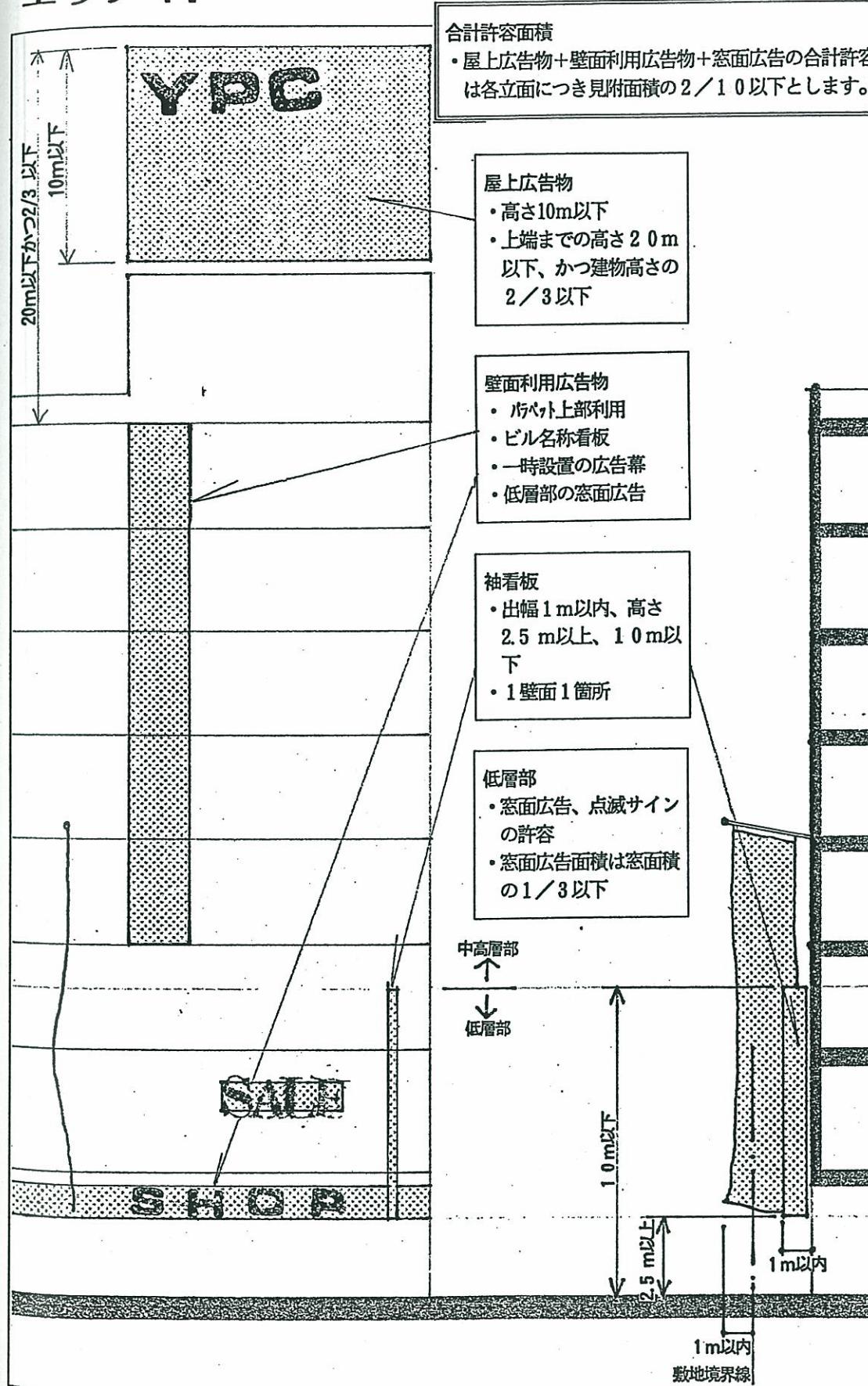
袖看板	低層部（～約10m） 高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。
	中高層部（約10m～） 高さ2.5m以上で建物の高さを超える、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。	高さ2.5m以上で建物の高さを超える、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。

独立広告塔	禁止します。	高さを10m以下（市 屋外広告物条例実績）とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ2.5m以下の範囲には固定物は設置しない。
野立て看板	貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。（公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等は許容）		
置き看板	駐車場案内・誘導サインを含め歩道上（公道、公共空間）には設置しない。		

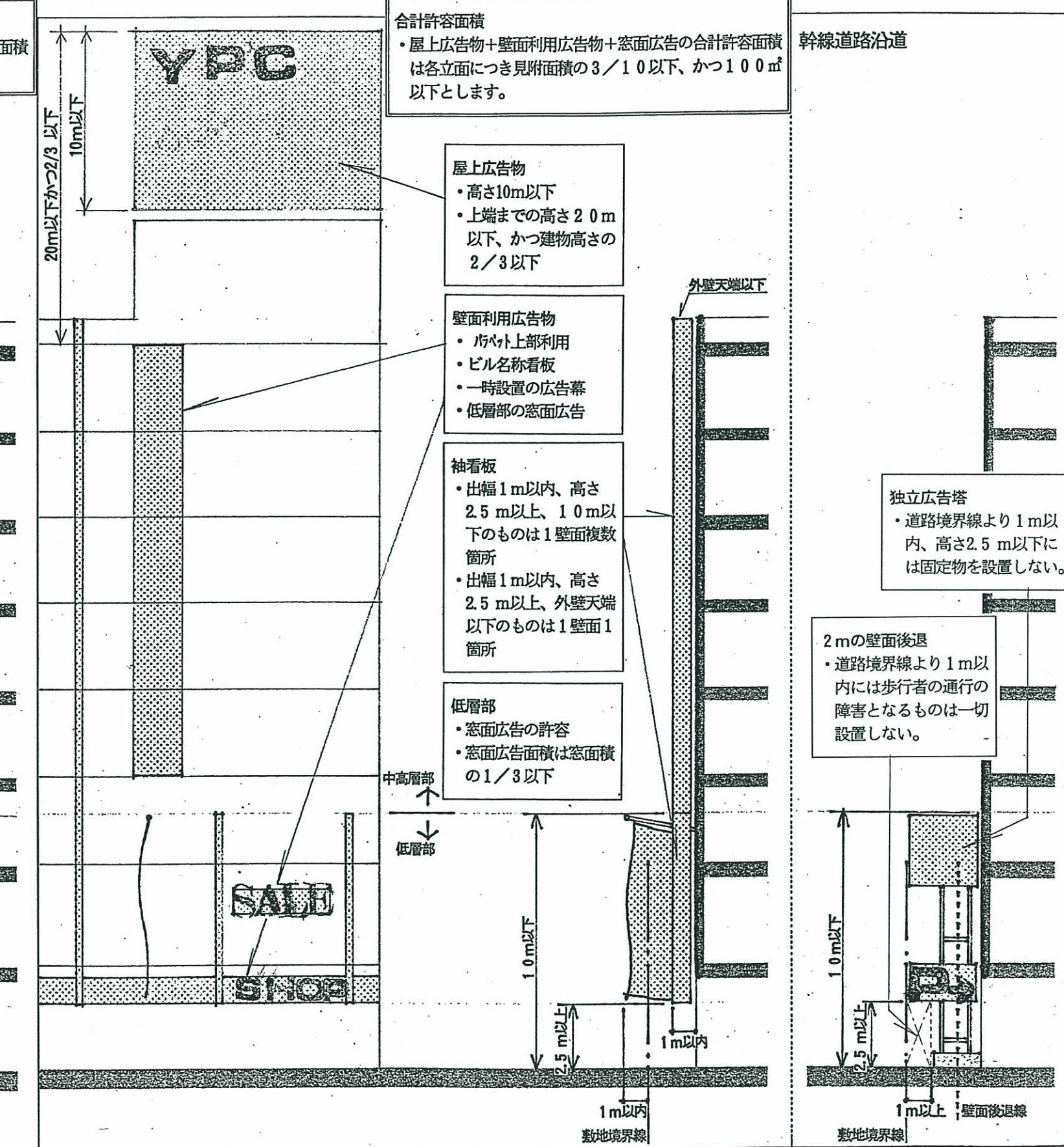
赤・黄色の面的使用	3階以上の高さに使用する場合は彩度を低く抑えましょう。 (マンセル色度表示による各色の最高彩度の1/3までに抑えましょう。)		
ネオン 等	低層部（～約10m） 光源が露出し点滅するものも許容します。		
	中高層部（約10m～） 点滅型のものは禁止します。		住居系利用を考慮し、禁止します。
その他	• オーロラビジョン・時計等広告物以外の付属物については個別調整協議の上判断。 • 仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。		

・看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止

エリア 1

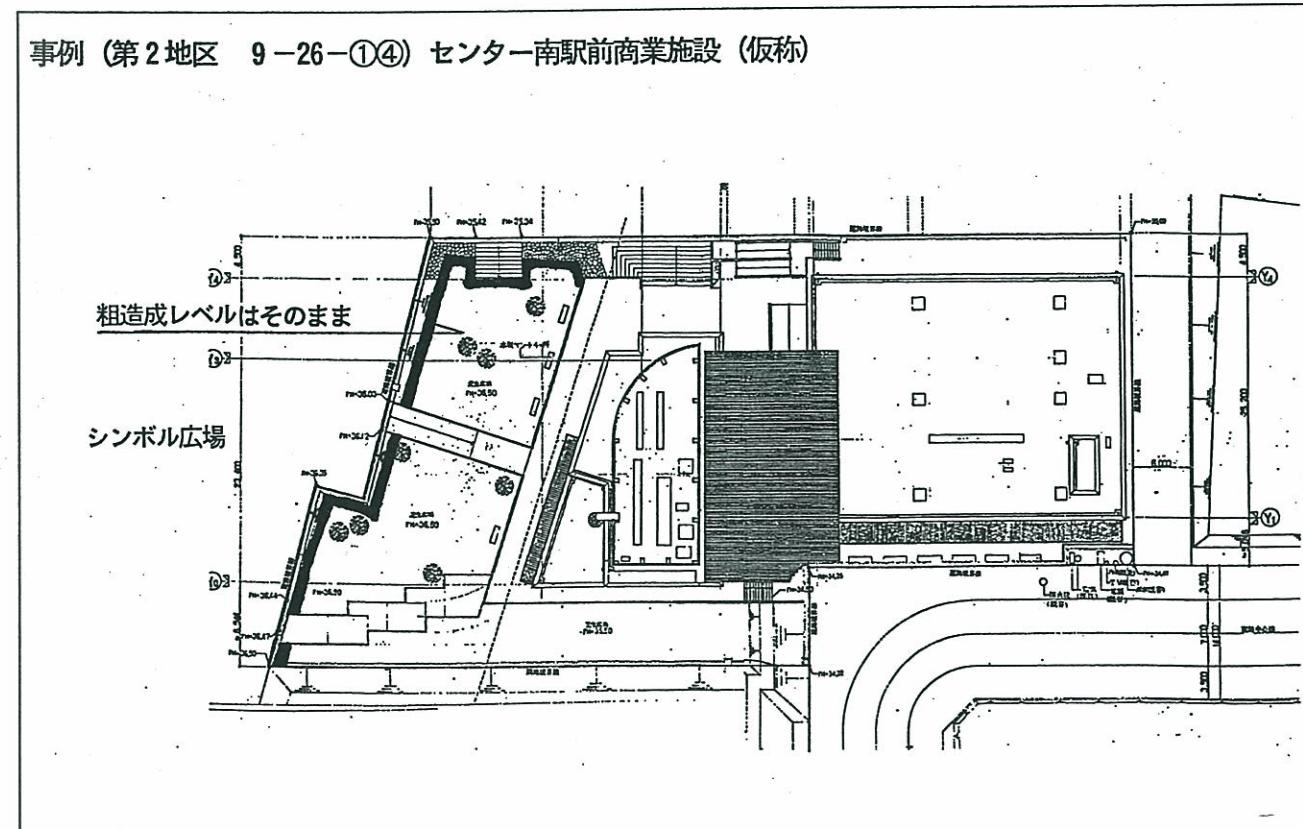


エリア 2



④ 暫定利用時のペデと宅地レベルの取扱いについて

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用
<p>㉔ 暫定土地利用の届出 協定(P. 5)</p> <p>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。</p> <p>ガイドライン(P. 16)</p> <p>■壁面後退部分のしつらえ</p> <p>床のレベル 前面のシンボル広場の高さに合わせましょう。</p> <p>天井の高さ 隣接する建物の壁面後退部分と合わせましょう。</p> <p>舗装 シンボル広場の舗装材との素材や色調の調和を考えましょう。</p> <p>使い方 通行の妨げになる、看板や自動販売機等は置かないようにしましょう。(ワゴンなど臨時に設置するものは除きます。)</p> <p>対象／シンボル広場周辺の敷地</p>	<p>問題・留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●シンボル広場とのレベルについて <p>→既に事例に合わせ許容している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●シンボル広場とのレベルを合わせると宅地造成が必要となり、開発行為として計画が長期化する。



⑤ 小規模宅地における隔地駐車場の取扱いについて

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」		現行の運用
問題点		
6 駐車場・駐輪場	協定(P. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ●小規模宅地での駐車場について <ul style="list-style-type: none"> ・1階間口が狭く駐車場で潰れてしまう。
[19] 駐車場・駐輪場の設置		<ul style="list-style-type: none"> ●住宅系施設での駐車場について <ul style="list-style-type: none"> → 協定、ガイドライン通り住戸数の7割の自前駐車場の確保を指導している。 <ul style="list-style-type: none"> ・1階が駐車場で潰れてしまう。
		<ul style="list-style-type: none"> ●隔地駐車場について <ul style="list-style-type: none"> →以下の条件を満たせば隔地駐車場を認めている。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 原則自己所有とする。 (借地承諾書があれば非所有でも可能とする。) (2) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。 (3) 駐車場施設の有無は問わない。 ・小規模敷地で付置義務の生じない施設では隔地駐車場によって台数を確保するケースが多く、基準の明確化が必要である。 ・また、隔地駐車場として利用している借地が将来的にビルアップされた場合の駐車施設設置策が必要である。
タウンセンターは、その立地特性から自動車による来街者の割合が高いと予想されています。駐車場が少ないと、駐車待ち行列によって周辺道路にまで渋滞が発生しますし、街中の路上駐車も増えてしまい環境も悪くなります。		
タウンセンターは駐車場整備地区に指定されており、建物の用途や床面積によって整備しなければならない駐車台数(附置義務台数)が定められています。		
しかし、附置義務台数は都心における駐車場整備の最低限度を条例で定めたものであり、来街者にとってより利便性の高いタウンセンターの街づくりを行うためには、附置義務台数以上の駐車場整備が必要です。		
施設の計画にあたっては、来街者やサービス用の車両の路上駐車などが生じないよう、施設の用途や規模をよく考慮して十分な量の駐車台数を確保しましょう。		
十分な駐車場が用意出来ない場合でも、商業・業務系施設(非住居系用途分)については、横浜市駐車場条例による附置義務台数の少なくとも2割増し程度は設けるようにしましょう。		
また、住居系用途の場合には、戸数の7割程度の駐車場(車庫)は設けるようにしましょう。		
対象／横浜市駐車場条例に該当する用途の建物		
小規模な施設の場合でも、自前の駐車施設を用意しましょう。(ガイドライン6-2)		
駐車場の附置義務の生じない施設でも、テナント用や来店客用の駐車場が必要となります。自分で使用する駐車施設は、自分で造ることが大切です。		
このような場合には、共同ビル方式や敷地を共同化した小さな施設が集まって共同で駐車場を整備する方法もあります。		

対象／駐車場の附置義務に満たない小規模の施設
関連するガイドライン／2-1 建物の共同化

2-2 協調化した施設計画

改良運用基準の考え方

1. 『施設立地状況を見据えた段階的な指導を行う。』

● (1) 現段階 隔地駐車場の許容

施設立地が半数に満たない段階では隔地駐車場を許容し、TCの早期熟成という目的から自前駐車場によって1階部分の賑わいが途切れることのないように指導する。

(2) 第2段階 共同化駐車場の誘致

施設立地がある程度充実し各ゾーン・街区の動向が見極められる状態になった段階で、ゾーン毎に共同化駐車場の設置を誘導する。

■ 隔地駐車場の許容基準

(1) 敷地規模による許容の目安

以下の敷地規模の宅地で前面道路の賑わい形成上、隔地駐車場が望ましいと判断されるものは隔地駐車場を許容する。

- ・住宅系施設：敷地面積 約300m²以下の宅地
- ・非住宅系施設：敷地面積 約200m²以下の宅地

(2) 原則自己所有とする。(借地承諾書があれば非所有でも可能とする。)

(3) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。

(4) 駐車場施設の形態は問わない。

■ 共同化駐車場の誘致

共同化駐車場の設置は各ゾーン・街区全体の問題として積極的に指導し、「横浜市駐車場整備融資」「共同駐車場整備促進事業」といった公的補助制度も指導していく。

現況把握

●住宅系施設駐車場確保状況

敷地規模 (m ²)	総宅地数 (件)	隔地保有宅地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	14	12	6	57	9.5	90.5
200 (150~249)	9	7	20	71	21.9	78.1
300 (250~349)	1	1	3	12	20.0	80.0
400 (350~449)	2	1	27	6	81.8	18.2
500 (450~549)	4	2	83	9	90.2	9.8
1000 (950~)	8	1	230	53	81.2	18.8
合 計	38	23	369	208	63.9	36.1

- 敷地規模300m²以下では、隔地駐車率が高い。400m²以上の敷地規模で隔地駐車が発生している原因としては、商業床から発生する付置義務台数が影響していると思われる。

●非住宅系施設駐車場確保状況 (屋外駐車場、仮設事務所は除く)

敷地規模 (m ²)	総宅地数 (件)	隔地保有宅地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	7	6	2	28	6.7	93.3
200 (150~249)	2	1	3	3	50.0	50.0
300 (250~349)	4	0	39	0	100.0	0.0
400 (350~449)						
500 (450~549)	4	0	40	0	100.0	
600 (550~649)	1	1	0	13	0.0	100.0
700 (650~749)	2	1	20	13	60.6	39.4
800 (750~849)	1	1	0	14	0.0	100.0
1000~(1050~)	13	0	2187	0	100.0	0.0
合 計	34	10	2291	71	97.0	3.0

- 敷地規模600m²以上で隔地駐車が発生しているのは、第1地区の地下鉄高架下利用の宅地によるもので一般的な宅地では200m²以下の敷地規模にしか隔地駐車が発生していないことになる。

<資料>

●横浜市駐車場条例

(駐車施設の附置の特例)

第10条 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の構造又は敷地の位置、規模等により、市長が特にやむを得ないと認める場合においては、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。この場合において、当該新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の敷地からおおむね200メートル以内の場所に駐車施設を設けなければならない。

2 建築物の新築又は増築若しくは用途変更をする地区又は地域の地形、交通事情等からして、第4条から第6条までの規定により建築物に附置しなければならない駐車施設を2以上の建築物のために一団として設けることが合理的であると認められる場合において、その駐車施設が規則で定める規模以上となるときは、当該建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、第4条から第6条までの規定にかかわらず、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。

3 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者が、その建築物からおおむね200メートル以内の場所において、法第10条第1項の規定により都市計画として決定された路外駐車場を建設する場合は、その建築物又はその建築物の敷地内に附置する駐車施設の駐車台数を、第4条から第6条までの規定により算出した駐車台数からその路外駐車場の駐車台数の2分の1の範囲内において規則で定める限度の駐車台数を控除した駐車台数とすることができる。

4 前3項の規定により駐車施設を設けようとする者は、あらかじめ、駐車施設の位置、規模及び構造について市長の承認を受けなければならない。承認を受けた事項を変更しようとするときも、また同様とする。

<資料>

●馬主車場建設のための融資制度及び補助制度				●共同馬主車場整備促進事業			
	対象となる駐車場	融資等の内容	問合せ先		共同駐車場の定義	(2) 地権者が一人の場合	
横浜市駐車場整備融資	30台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合(建築物に限る)	融資限度額: 8億円 利 率: 年3.20% (8年5月28日現在) 償還期間: 20年内(5年据置)	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052		一定の区域内の土地所有者、地上権者等が共同して整備する駐車場であって一般公共の用に供するもの	(1) 参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。 その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。	
横浜市共同住宅駐車場設置資金融資	延床面積1,000m ² を超える共同住宅を新築する事業で、敷地内に駐車場を設置する場合(青空駐車場を除く)	融資限度額: 工事種別毎に300万円以内/台 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 20年内(分譲住宅は2年内一括償還)	横浜市建築助成公社施設課 ☎045-461-3805		2 拠助事業の要件 ・駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域内であること。 ・おおむね4haの区域内で10人以上で共同して行うものであること。 ・駐車台数が50台以上であること。 ・助成がなされない場合その経営が困難なものであること。 ・周辺の路上駐車の解消に寄与することであること。	(2) 参画者が一人の場合 「甲業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。 その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市マソシヨン管理組合向け駐車場整備融資	市内マンション管理組合所有の駐車場の新設・増設・補修工事で、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンを利用し、なお資金不足の場合	融資限度額: ①300/台×台数 ②(建設総額の90%)-(公庫融資額) ①と②のどちらか低い方 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 15年内	横浜市建築助成公社施設課 ☎045-461-3805		3 共同駐車場による効果 駐車場が不足している地区的課題 ①土地、建物の制約上個々に駐車場を整備することが困難。 ②個々に駐車場を設けた場合、専用駐車場となり、他者と共に利用できる駐車場が整備される。 ③細分化された敷地ごとに出入口を設けると交通安全上の問題が生じる。	共同駐車場による効果 ①土地、建物の有効活用とまとまとった駐車場整備が図られる。 ②不特定多数の人が利用できる駐車場が整備される。 ③出入口を減少させることにより歩行者などの安全を確保できる。	
横浜市産業開発資金融資	市及び事業団が、企画立案段階から継続して指導した中小・中堅企業の開発事業により整備する駐車施設及び設置に要する土地	融資限度額: 予算の範囲で特段定めなし 利率: 無利子及び年1.50%(8年4月1日現在) 償還期間: 15年(据置期間3年含む)	経済局産業振興課 ☎045-671-2592		4 駐車の対象となる代表的なケース (1) 地権者が複数の場合 事業参画者の土地を集約して、そこに共同して駐車場を整備する。	参画者 a — 土地、建物の所有権あり 参画者 b, c, d — 土地、建物の所有権なし 5 整備費に対する補助率(おおむね3~6台分を限度とする) 補助対象外 3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12, 市1/12 5/6 事業者 1/6 補助金	
横浜市商店街共同施設整備助成事業	商店街振興組合法又は中小企業等協同組合法に基づく又は準ずる商店街が整備又は改修する来街者用駐車場	助成率: 25%以内 限度額: 500万円 <small>土地取得費は除く</small>	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838		参画者 a, b, c — それぞれ土地、建物の所有権あり	参画者 a — 土地、建物の所有権あり 参画者 b, c, d — 土地、建物の所有権なし 5 整備費に対する補助率(おおむね3~6台分を限度とする) 補助対象外 3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12, 市1/12 5/6 事業者 1/6 補助金	
ライブタウン整備事業	ライブタウン整備事業の指定を受けた事業者が策定した計画に基づき整備される来街者用駐車場	助成率: 35%以内 限度額: 5,000万円 <small>土地取得費は除く</small> ※中小小売商業振興法等適用の場合 助成率: 25%以内 限度額: 7,500万円	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838		参画者 a, b, c — それぞれ土地、建物の所有権あり	参画者 a — 土地、建物の所有権あり 参画者 b, c, d — 土地、建物の所有権なし 5 整備費に対する補助率(おおむね3~6台分を限度とする) 補助対象外 3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12, 市1/12 5/6 事業者 1/6 補助金	
横浜市中小企業団体共同施設整備助成事業	中小企業団体の組織に関する法律、中小企業等協同組合法、商店街振興組合法に基づく法人が整備する駐車場	助成率: 15%以内 限度額: 300万円 <small>土地取得費は除く</small>	経済局産業振興課 ☎045-671-2569		参画者 a, b, c — それぞれ土地、建物の所有権あり	参画者 a — 土地、建物の所有権あり 参画者 b, c, d — 土地、建物の所有権なし 5 整備費に対する補助率(おおむね3~6台分を限度とする) 補助対象外 3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12, 市1/12 5/6 事業者 1/6 補助金	
共同駐車場整備促進事業 国への予算要望 市の予算措置のため、事業着手までに時間がかかります。	次のすべての要件を満足する駐車場 ①駐車場整備地区、商業地域又は近隣商業地域内 ②おおむね4haの地区内で10人以上の地権者等が共同で整備するもの ③駐車場法に基づく届出駐車場で、かつ一時預かり駐車台数が50台以上 ④助成されないと経営が困難であること ⑤周辺路上駐車の解消に寄与するもの	助成率: 共同駐車場整備事業費の1/6 (国1/12, 横浜市1/12) (おおむね300台を限度とする) 500	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052		参画者 a, b, c — それぞれ土地、建物の所有権あり	参画者 a — 土地、建物の所有権あり 参画者 b, c, d — 土地、建物の所有権なし 5 整備費に対する補助率(おおむね3~6台分を限度とする) 補助対象外 3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12, 市1/12 5/6 事業者 1/6 補助金	

⑥ 界隈性の創出について

現行「街づくり協定・ガイドライン」		現行の運用
◆ 建物形態	協定 (P. 4)	● 界隈性の創出について ・将来的に通り・街区・ゾーン毎の特徴ある町並み形成を図りたい。
[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。	ガイドライン (P. 24)	
界隈毎に協調化したデザインにより、 一体的な通りの個性を演出しましょう。 (ガイドライン15-1)		
協調化デザインの考え方		
ガイドライン2-2の敷地の共同利用と同じですが、それぞれの敷地で別々に施設建設を行う場合でも、隣り合った建物と協調して計画することで一体的な計画とすることが出来ます。 どの方法も、地権者の皆さんか話し合いを行い、協力することから始まります。 隣同士、通り毎、ブロック毎にまとまって話し合いを進めましょう。	ガイドライン (P. 29)	
対象／通り、界隈に面するすべての施設	ガイドライン (P. 29)	
界隈毎の統一感を出すため「界隈色」の導入を検討しましょう。 (ガイドライン18-2)		
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。		
対象／すべての施設	ガイドライン (P. 33)	
質の高い魅力的な看板で、建物の個性、 界隈の個性を演出しましょう。 (ガイドライン20-2)		
■ 界隈の個性づくり		
通りのまとまりのある個性化のために看板の設置に際して以下の方法があります。		
● 取り付け位置を揃える。 ● 大きさを揃える。 ● 色彩を揃える。 ● 素材を揃える。 ● 同じマークを使用する等		
対象／すべての施設		

改良運用基準の考え方
1. 『施設立地状況を見据えた段階的な誘導を行う。』
● 施設立地がある程度充実し各通り・街区・ゾーンの動向が見極められる状態になった段階で、商店会・町内会の組織化を図り、通り毎・街区毎の特徴付け・界隈性の創出を誘導していく。
■ 通り毎(街区毎)の賑わいの創出、特徴付け ・バナー、オーニング等付属物 ex) バナー用フックの取付けの徹底、形状・色の統一 etc. ・植栽計画 ex) フラワーバスケット・フラワーポットの統一、植種の統一 etc. ・色彩計画 ex) シンボルカラーの使用、建物(低層部)色彩の統一、付属物色彩の統一 etc. ・照明計画 ex) 照明演出の統一 etc. ・ネーミング ex) シンボルカラーによるネーミング、植種によるネーミング etc. ・業種、業態 ex) 特定の業種・業態の誘致による特徴付け
■ 民間施設用サインの設置 ・通り(街区)入口宅地での設置 ・サイン塔、壁付きサイン等のデザインによって通り毎(街区毎)の特徴付けを強める。

<ゾーン毎・通り毎の特徴付け>

●ゾーン毎の考え方

(1)シンボル広場・駅前広場ゾーン

- 両地区の顔であり玄関口となるゾーンとして建築形態を含めたデザインコードによる特徴付け。
- 4mセットバックによる回廊、ランドマーク、アイストップを意識した建築形態やシンボル広場の緑と呼応するような立体緑化、バナー・オーニングによる一体感等によって特徴付ける。

(2)シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン

- シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーンの特徴付けを行い、セール等のイベント時にはシンボル道路を中心にゾーン全体で一的な展開を図る。ゾーン全体の特徴付けとしてはシンボルカラーや各付属物などを統一する。

(3)町内会・商店会毎の特徴付けを行うゾーン

- 町内会・商店会にあわせた特徴付けを行いながら回遊軸となるペデや道路によって横の繋がりを持たせる。

●通り毎の考え方

(1)シンボル道路

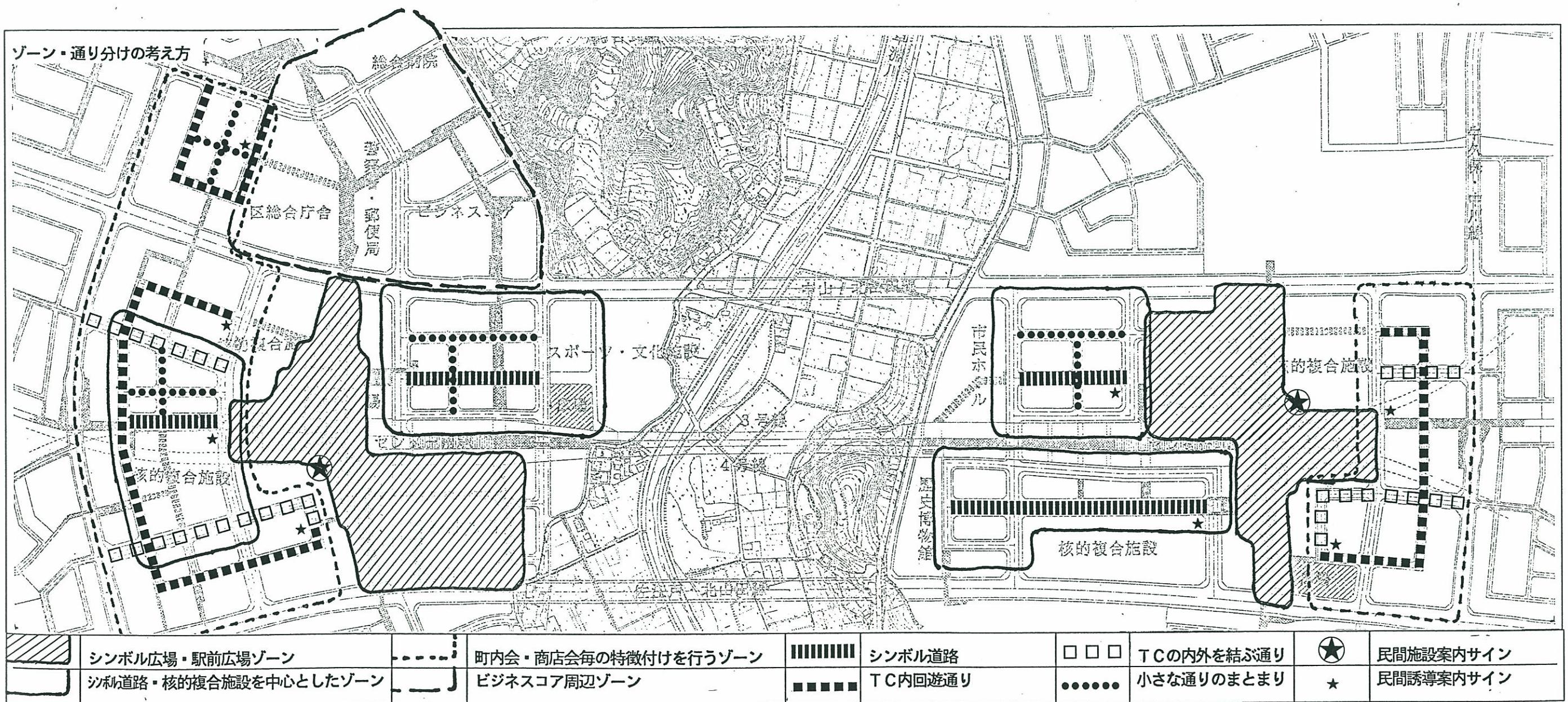
- TCの中心的通りとして建築形態・色彩などの意匠や付属物や植栽などを含め特徴付けを行う。付属物やシンボルカラーなどについては、シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン全体の特徴付けにも用い、ゾーンの一体化も図る。

(2)TC内回遊通り

- TC内の回遊動線として各商店会や町内会を繋ぐ連続した特徴付けを行う。
出入口には民間施設用案内サインを設ける。

(3)TCの内外を結ぶ通り

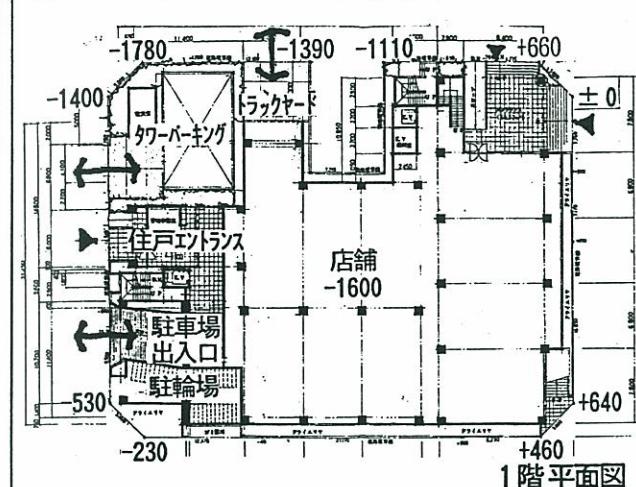
- シンボル広場ゾーンとTC外を結ぶ通りとして統一された特徴付けを行う。
- 出入口には民間施設用案内サインを設ける。



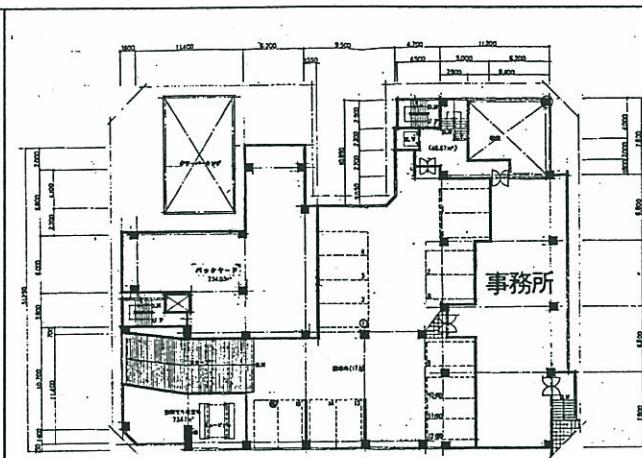
- ・ ケーススタディ 2 · · · · 【道路に囲まれた宅地の通りに対する賑わい】

第2地区【9-39 共同化プロジェクト】

1. 現計画への評価

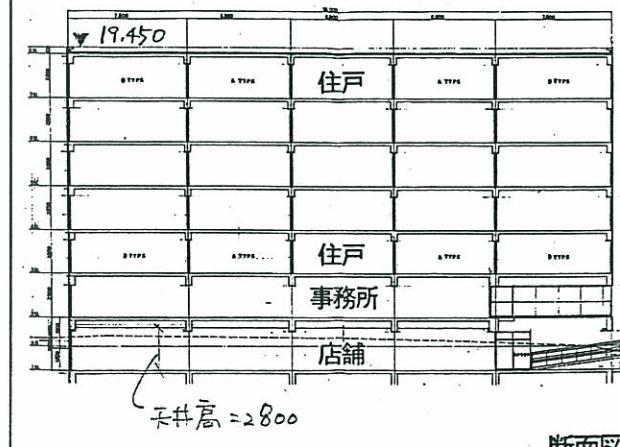


- ・東側補助幹線道路、南側歩車融合道路に面して店舗配置。道路との高低差が大きい(約2m弱)ため、1F部分の賃料が表に出にくく、部分がある。
- ・店舗へのエントランスは北東角に「ローテ型」で配置。
- ・住戸入口は西側、タワーパーキングは北角に配置。
- ・北側歩車融合道路に車両出入口2ヶ所あり。



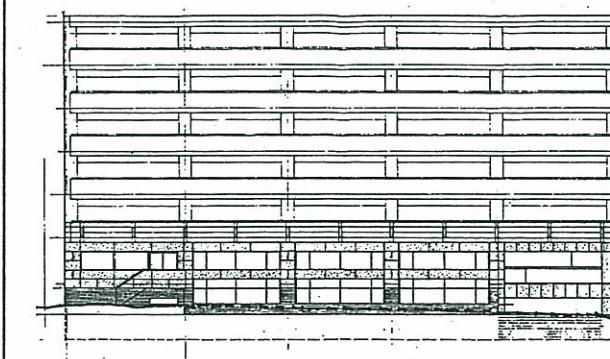
2階平面図

- ・東側に事務所、その他の道路にそばには駐車配置
 - ・南東角に事務所へ直接アプローチする外階段あり。
 - ・3F以上は住戸。



断面

- ・北東角の1F店舗へのアプローチは、2段吹き抜けの階段で街角を開放化。
- ・1F 天井高 = 2800
- ・建物高さ = 19450



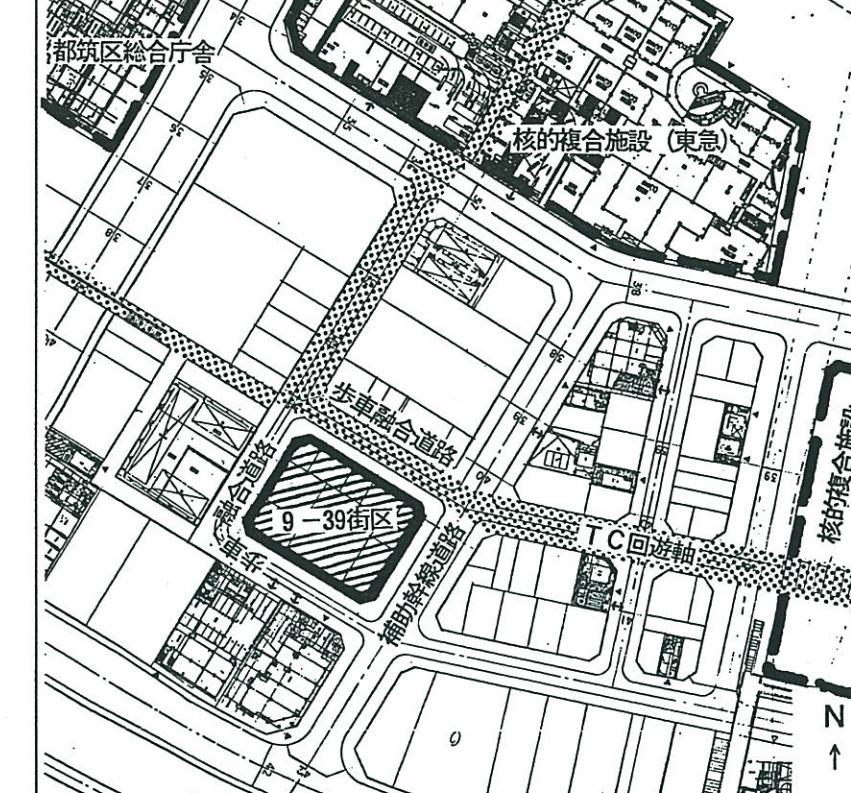
立面

- ・ 1F店舗（通路）に対して星印でいいやい。
角部などで「主子」に「け」と「販売」を表出
す」としている。
 - ・ 北東ヒロティと南東外階段によって動きの
あたマサードにてよっている。
 - ・ 3F住戸階モバルコニーデザインを下階と意
匠に形にしており、2層分の非住戸利用を見なせ

- 問題点 → 2つ以上の道路が接道し、宅地内にサービス機能を含めた様々な機能を配したときに通りに対する賑わいが途切れてしまう。

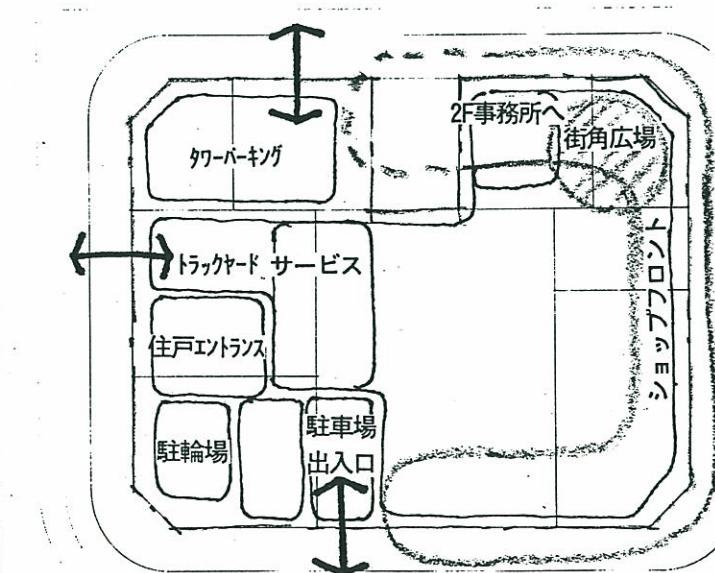
- 各機能の配置計画や動線の取り方・ファサードデザインの工夫によって、宅地全体で通りに対する賑わいの演出に貢献していると思われるものは【景観的配慮】と見なす。

2. 周辺地区の読み取り



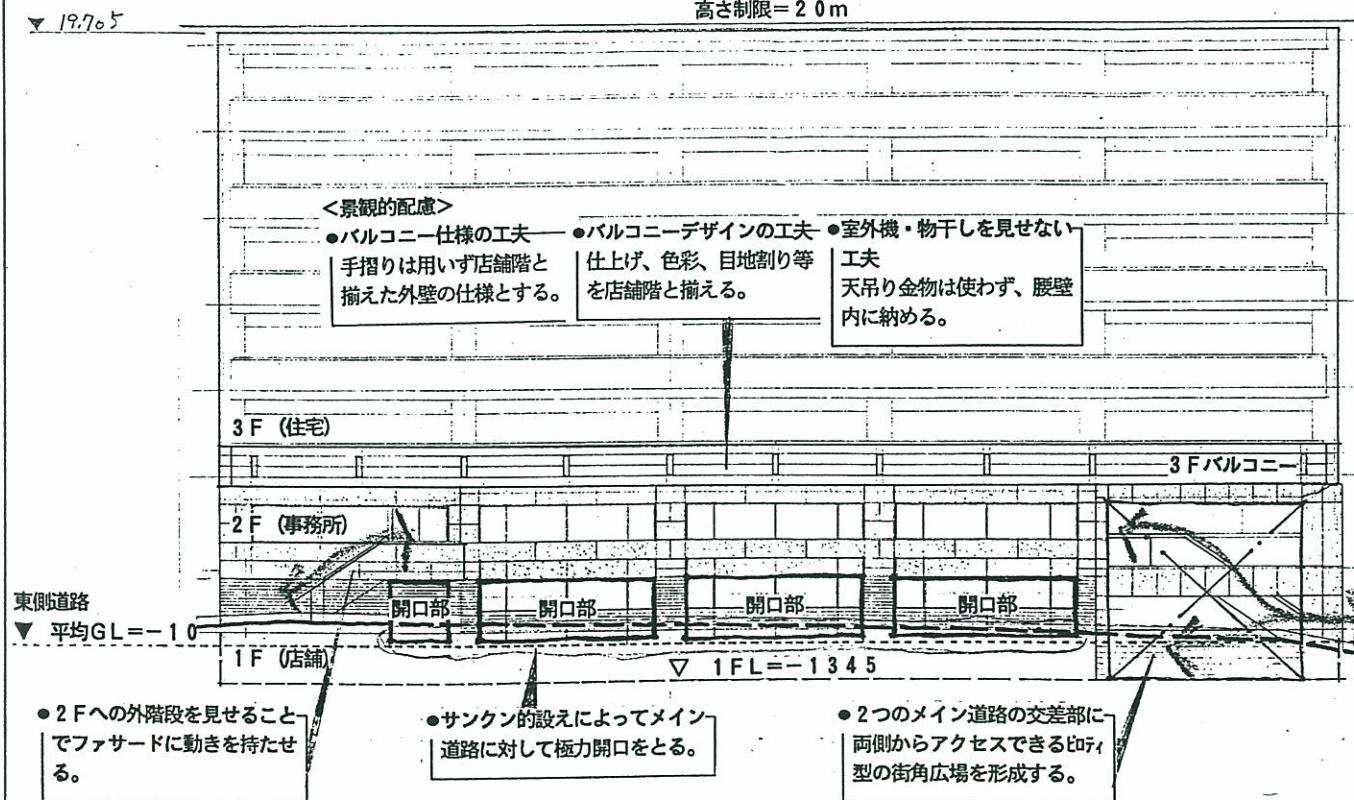
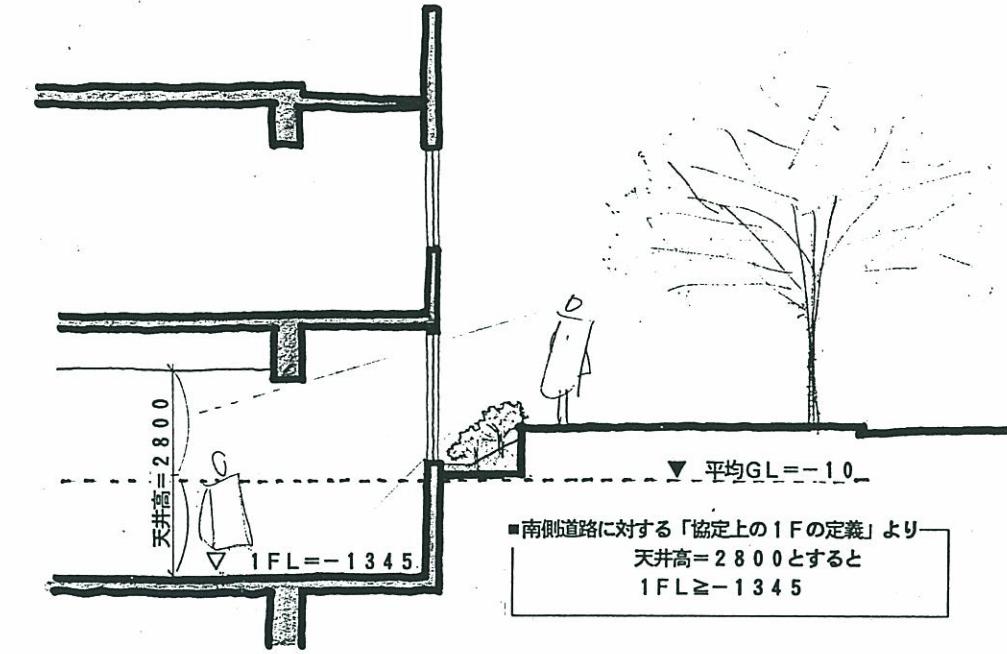
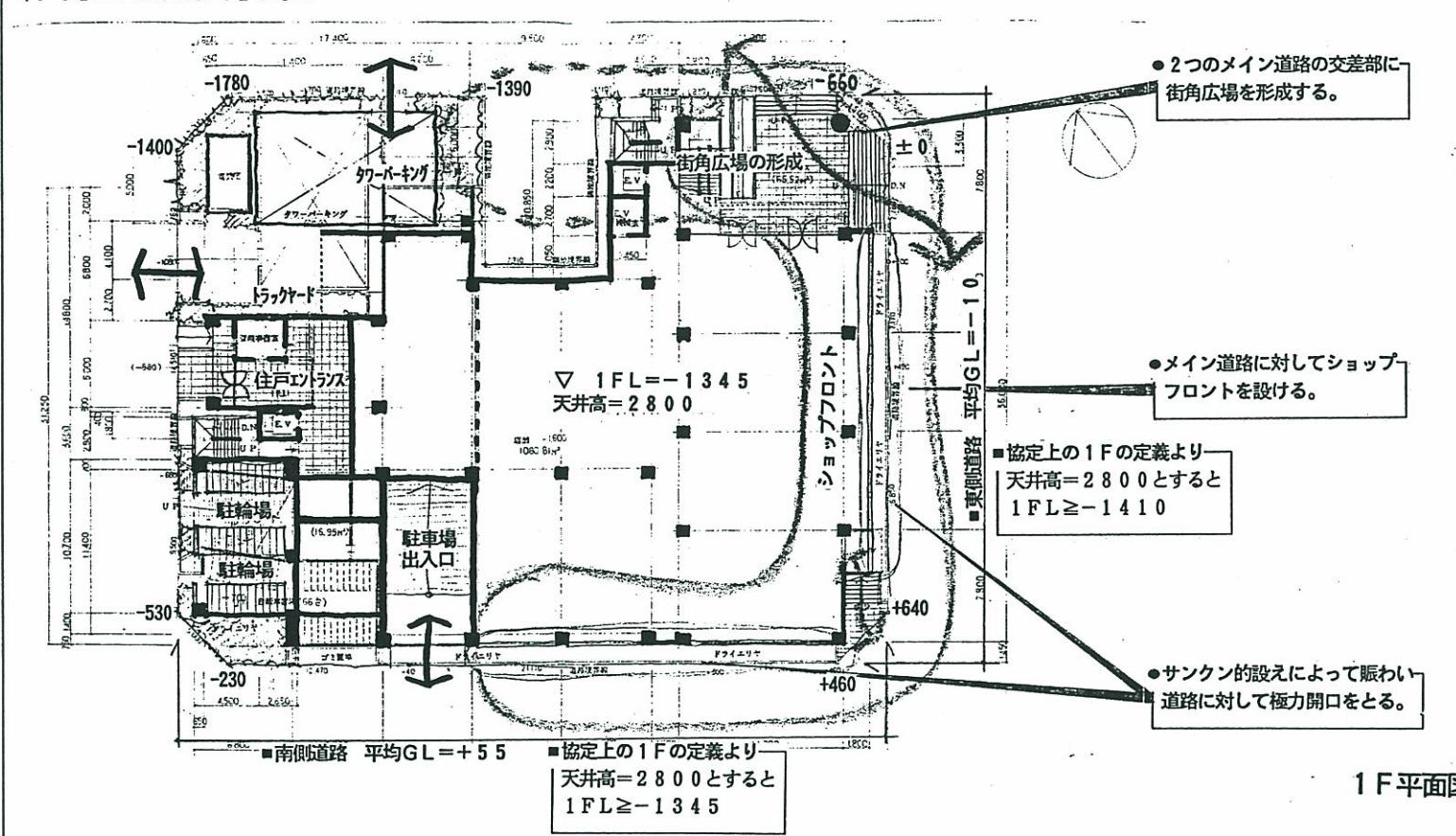
- 周辺敷地との関係
 - ・北と東に核的複合施設あり。
 - 周辺道路との関係
 - ・東側→補助幹線道路
 - TC. 内部へのアクセス車両・歩行者交通量が多く見込まれる
 - ・北側→歩車融合道路
 - (T C. 回遊軸)
TC. 回遊軸として大規模施設を結ぶ歩行者通行量が多く見込まれる
 - ・南、西側
 - 歩車融合道路

3. 改良ダイアグラム



- メイン道路に対する賑わい
 - ・東側道路を中心にショッピングモントを設け賑わい道路への賑わいを創出する。
 - ・北東角の部分はピロティ等によって2つの道路を結ぶ街角広場を形成する。
 - ・道路地盤高の高い南東角の部分は2階への階段等の工夫によって東側道路への賑わいを形成する。
 - サービス動線
 - ・切下げ箇所は各道路1ヵ所とし、車両、サービス動線は西、南側道路からとする。
 - ・タワーパーキングは土階の住棟計画上北角に配置するものとする。

4. 景観見説秀導案



●配置計画

・タワーパーキング位置

上階の住棟計画に合わせタワーパーキング位置は北角のまます。但し、通りの景観を阻害しないようタワーパーキングの外壁デザインにも留意する。

・東側にショップフロント

トラックヤードは回遊軸側から西側歩車融道側（1F店舗Fに擦りつけやすい位置）に移動し、比較的歩道環境への影響の少ないタワーパーキング出入口を回遊軸側に設ける。
西側のサービス動線と東側のショップフロントを明確に分ける。

●賑わいの創出

・街角広場の形成

2つの賑わい道路の交差部となる北東1スパンをピロティとし街角広場を形成する。

・メイン道路に対し開口部を大きく取る

北東側スパンは中の賑わいが賑わい道路から見えるようサンクン的な設えで開口部を大きく取る。

・2F外階段の強調

南側外階段によって動きのあるファサードデザインをすることで道路に埋もれてしまう1F部分の賑わいを補う。

●景観的配慮

・3Fバルコニーデザイン

見かけ上の2層分の非住戸利用が確保できない部分についての配慮として、3Fバルコニーは仕様・デザインを店舗階と揃え、室外機配置・物干し等を見せない等の景観的配慮を行う。

■第5回 港北NT.TC.「街づくり協定」運用検討小委員会

日時：97.07.07.（月） 14:00～16:00

於：街づくり館 2F第1会議室

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長

飯田 恒雄 "

金子三千男 委員

栗原 貞夫 "

(事務局) 横浜市 : 北村氏、佐藤氏、続橋氏 KTC : 進氏、秦野氏、水谷氏
公団 : 大墨氏、草場氏 YPC : 菅、石原（記）

1. 資料説明：石原（別紙）

【改良運用基準の周知について】

【中央地区について】

【駐車場問題について】

【資料について】

2. 質疑

【改良運用基準の認知について】

- (秦野) ●改良運用基準の変更点をどういう形で周知していくのが最も良いだろうか。この小委員会自体は協定運営委員会の諮問機関という位置づけだが、現行の協定・ガイドラインはルール部会の作成で開発推進協議会の発行、協定運営委員会の運用になっている。各組織に対してどういった手続きを取っていくべきだろうか。
- (徳江) ●できるだけ簡略化したい。協定運営委員会とルール部会はメンバーも似通っているのでまとめて承認してもらってよいのでは。

【駐車場問題について】

- (飯田) ●隔地駐車場による駐車台数が確保のために、実際に駐車場は貸さなくてよいから契約だけほしいという話があった。
- 中川の農協の宅地は4年間の暫定利用として駐車場利用を考えているようだが、中川の協定に沿って植栽を入れたり手を加えると4年間の暫定利用では損をする、というふうに聞いている。
- (金子) ●マンションを建てる時に、隣の宅地が当分の間建物を建てるつもりが無いと聞いていて駐車場として借りたが、隣の宅地が「やっぱりうちも建てることにした」となった場合、駐車場を見込んで入居してきた入居者がどうしようもなくなってしまう。
- ひどい話になると賃貸契約書を現金売りしてほしい。ということもあるようだ。そういう土地は確認のときどうなるのか。
- (栗原) ●書類上だけ借りたいという人は多い。
- (秦野) ●実態として車の乗り入れが出来ないような宅地でも契約だけ取ってくるケースもある。
- (大墨) ●かつての青葉台の駅前のように施設立地がしてくるまでは、暫定利用の駐車場を地権者同士協力しあってやっていくようにしても良いのではないか。
- (秦野) ●2地区では6人で宅地をまとめて有隣堂に駐車場貸している。
- (飯田) ●地下だけ共同化して駐車場利用することはできないだろうか。
- (徳江) ●東急不動産では現状で売れていない手持ちの土地を駐車場利用しているという話を聞いた。

- (金子) ●1地区の核的複合施設用地や2地区的シンボル広場沿いの公団用地、ビジネスコアの幹線道路沿いの用地（ゴリラのある宅地）あたりを第3セクターで数年間暫定利用駐車場にしてはどうか。
- (草場) ●公団の方でも駐車場を含め公団用地の暫定利用を考えている。TCの熟成に寄与できるものであれば順次状況に応じてやっていくつもりだ。
- (飯田) ●市民ホールも当分使われないので暫定的に駐車場利用してはどうか。
- (徳江) ●この小委員会で駐車場問題と固定資産税対策の2つを問題視したほうがよいのではないか。本腰を入れて取り組むべきだ。
- (金子) ●暫定利用するなら公団としては出来るだけ大きな宅地の方が良いのだろう。
- (秦野) ●但し、遊水池も造らなければならないし、開発許可かかるまい緑化率等クリアしなければならなくなり簡単には出来ない。
- (佐藤) ●開発行為になるかどうかは建物を建てるための一定規模をこえるもので、高さ2m以下で500m²以内であれば開発許可にかかるのではない。
- (徳江) ●これからは日本でも道路に駐車場をつけるべき、道路断面を変えていかなくてはならない。
- (北村) ●市の道路用地の中にも立体駐車場の用地も確保されている。段階的に考えていくつもりでいる。

【中央地区について】

- (飯田) ●1・2地区と中央地区との整合性はどうなるのか。1・2地区でこれだけ厳しい協定をもつていいのだから、中央地区でもそういったことはしていくのだろうか。
- (秦野) ●協定ではなく地区計画をかけた方がよいのでは。
- (北村) ●中央地区は1・2地区をつないで地区計画をかけることになる。当然協定を踏まえたものになる。
- (金子) ●早く中央地区の絵をつなげて考えたい。中央地区にはTCに観光に来てもらえる要素を持たせたい。

【資料について】

- (秦野) ●協定は地権者が皆で作ったものだから表現として「指導」「誘導」というのは直してほしい。
- 病院については地域中核施設として別枠として考えて資料からは外すべきではないか。
- (金子) ●資料からは外そう。

4. 閉会

次回 8/ () 1:00～ 街づくり館にて
事前打合せ

港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定の運用に係る検討

第6回 検討小委員会
97年 8月 4日(月) 10:00 ~11:30
港北都市開発センター 1階会議室にて

目次

1. 小委員会資料 1

検討フロー図

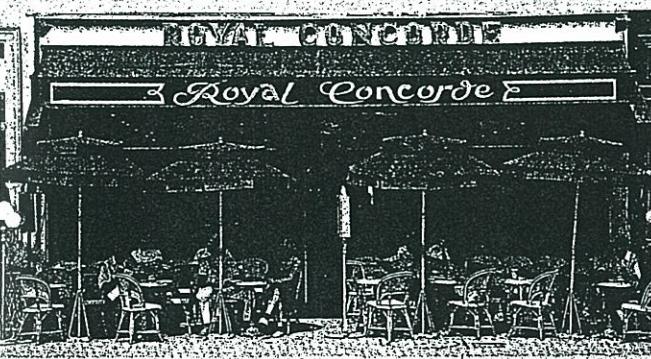
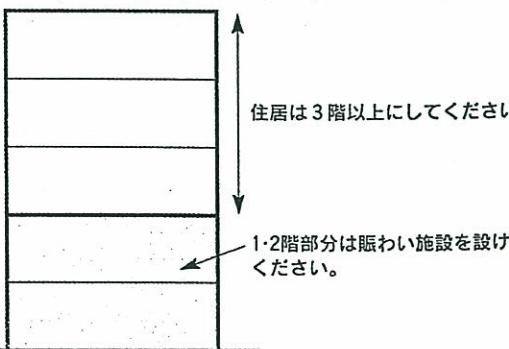
- ①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について
— 高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い
- ② 住宅可能地区外における住居系機能の暫定利用について
- ③ 看板・広告物の取扱いについて
- ④ 暫定利用時のペデと宅地レベルの取扱いについて
- ⑤ 小規模宅地における隔地駐車場の取扱いについて
- ⑥ 界隈性の創出について

2. 議事録 22

検討フロー図

1. これまでの建築状況の把握	2. 検討すべき問題点	3. 問題となる宅地・ゾーンの抽出	4. 実際の運用状況の把握	5. ケーススタディ・改善の視点・方向性	6. 新基準案の提示
①『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について -高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い	●2階部分の住居利用についての緩和の方向性の有無	●1階の住宅設置→不可 ●2階の住宅設置→不可 (地権者からの申出に対しては個別に協定運営委に諮る。)	●協定上の階数（1階）の定義づけ ●新定義による住戸・非住戸利用階の設定 ●景観的配慮を含めた1・2階の取扱い		
②住宅配置可能地区外における住居系機能の暫定利用について	●同一建物での複数階接道 →1階の設定によって道路毎の『2階までの非住戸利用』の解釈に矛盾	●全ての道路に対して1・2階の非住戸利用となるように指導			
③看板・広告物の取扱いについて	①住宅導入について ①ペントハウスの広告利用の扱い ②窓面広告の定義・緩和の方向性の有無 ③立て看板・桃太郎旗（幟）の扱い ④バナーの扱い	①マスターplan策定（T.C.への商・業施設の高集積）の経緯・T.C.内の人団計画から不可	●住宅配置可能地区の遵守 ●対象街区における住居系機能の暫定利用許可	●TC中心部と周縁部で住宅導入と広告規制のバランスをとったエリアの改訂 中心部 現状維持 緩 看板規制 緩 現状維持	
幹線道路沿いの壁面後退部分の設えについて	①壁面後退部の付属物設置による通行障害 ②壁面後退部の自転車置場等の暫定利用	①屋上広告物の出現 ②全面禁止だが既に出現 ③全面禁止だが既に出現 ④店名・ロゴマーク 有り→袖看板扱い 店名・ロゴマーク なし→高さ=歩道面+2.5M ・出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1M以内	●幹線道路沿いの1mの歩道状公開空地の確保	●建物低層部、中高層部を分割した基準 ●総許容面積60m ² の見直し	
暫定利用時におけるペデと宅地のレベルの取扱いについて	●ペデレベルに合わせ宅地造成をすると開発行為となり計画が長期化	●暫定利用として緩和	●暫定土地利用のみの粗造成レベルでの建築の許容 ●協定上の4m壁面後退部分は法面のままで許容		
小規模宅地における駐車場の取扱いについて	●隔地駐車場の是非	●駐車場条例等で規定されているもの以外は、 ・原則自己所有（借地承諾書等があれば非所有可） ・隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内 ・駐車場施設の有無は問わない	●施設立地状況を見据えた段階的な駐車場の確保 (1)現段階；隔地駐車場の確保 暫定的土地利用による駐車場の確保 (2)第2段階；共同化駐車場の検討・実現		
界隈性の創出について		●努力項目については評価	●施設立地状況を見据えた段階的な街並みの特徴付け		

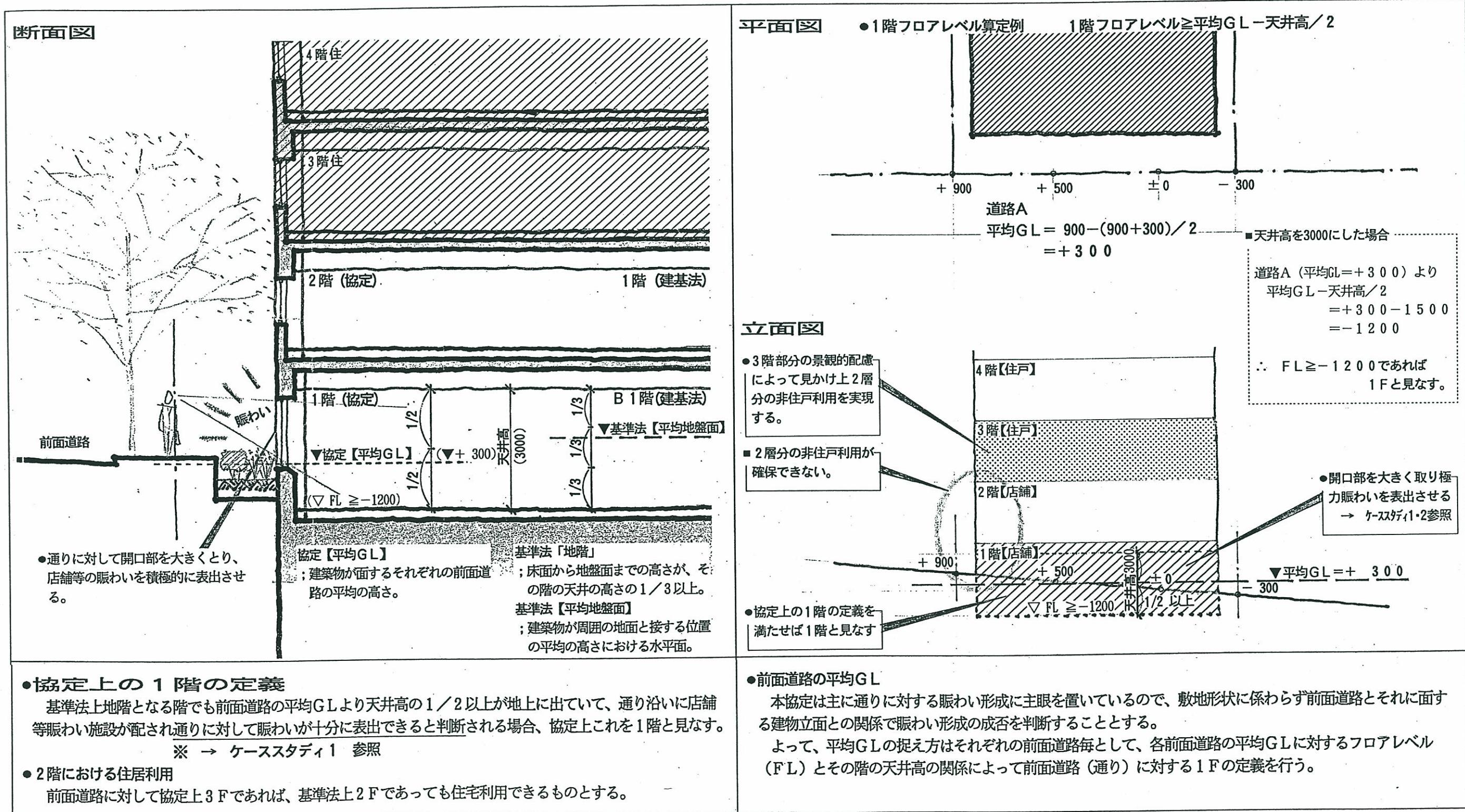
① 『協定上の階数（1階）の定義』による2層分の非住戸利用について — 高低差の大きな道路に接する建物の1・2階の取扱い —

現行「街づくり協定 - ガイドライン」	現行の運用
	<p>問題・是正点</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2階での住居利用要望について →ガイドライン通り「2階までの非住戸利用」を指導している。
<p>② 用途</p> <p>[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工夫をしましょう。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さの違う2つ以上の道路に接する宅地について → 全ての道路に対して『2層分の非住戸利用』となるよう指導している。 ● 各道路からの階数の見方と建物自体の階数設定の矛盾が生じる。
<p>ガイドライン（P. 6）</p> <p>良好な商業・業務施設立地のため、 住居は3階以上に設けるようにしてください。 (ガイドライン4-2)</p> <p>通りに面した1・2階部分は、通りの賑わいづくり上重要であるので、賑わいを生み出さない住居は設けないようにしましょう。</p> <p>対象／住居配置可能地区</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高低差の大きな道路に接する建物の1階が埋もれる（半地下階が生じる）場合について → レベル設定、開口部、ピロティ等によって通りに対して極力開くように指導している。 → 3階バルコニーデザインを1・2階に合わせ、見かけ上2層分の非住戸利用となるよう指導している。 ● 前面道路に対して開口部が取れず賑わいが表出できない。 ● 高低差の大きな道路での1階と認める階数設定の基準が必要がある。 ● 前面道路の高低差によって半地下となる階（建基法上地下1階）が『協定上の階数（1階）の定義』で1階と判断される建物であれば、建基法上2階となる階であっても3階と判断し住戸利用を認める。

改良運用基準の考え方
<p>■ 原則；従来運用の遵守</p> <p>1. 『全ての道路に対して2層分の非住戸利用』は変えない。 従来の運用通り「全ての道路に対して2層分の非住戸利用」となるよう指導する。但し、以下の様な場合は2層分の非住戸利用とみなす。</p>
<p>■ 運用基準の明確化</p> <p>2. 『協定上の階数（1階）の定義』</p> <ul style="list-style-type: none"> 通りに対する賑わい形成という観点から、建築基準法とは別に前面道路から見た階数（1階）の設定を協定独自に行うものとする。 【P. 3 参照】
<p>3. 『前面道路の高低差が大きな宅地』での基準</p> <ul style="list-style-type: none"> TC中心部や幹線道路沿道といったエリアによる緩和はせず、即地的な解決策をとる。 前面道路の高低差によって半地下となる階（建基法上地下1階）が『協定上の階数（1階）の定義』で1階と判断される建物であれば、建基法上2階となる階であっても3階と判断し住戸利用を認める。 【P. 4 参照】
<p>4. 『景観的配慮』による2層分の非住戸利用の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 改良運用基準の補完規定として現行運用例を基準化する。 『協定上の階数（1階）の定義』の条件を満たす建物であっても、通りに対して見かけ上『2層分の非住戸利用』が確保されていないと判断される場合は、3階（住戸利用階）のファサードデザインの工夫や建物全体の賑わい形成による『景観的配慮』を行うものとする。 【P. 4 参照】

『協定上の階数（1階）の定義』

- 以下の基準を満たす場合、建築基準法上の「B 1階・1階・2階～」を協定上「1階・2階・3階～」と見なす。



ガイドラインの改良運用基準

* 階数の設定については『協定上の階数（1階）の定義』に基づく。

『高低差の大きな前面道路1つに接する場合』

① 2層分の非住戸利用
『協定上の階数（1階）の定義』を満たした協定上の3階であれば住戸利用できる。

② 景観的配慮
『協定上の階数（1階）の定義』を満たしても、前面道路の高低差によって部分的に「2層分の非住戸利用」に見えない所がある場合は、3階部分での景観的配慮が望ましい。

『表裏2つの道路に接する場合』

① 2層分の非住戸利用
• ひとつの宅地で高さの異なる表裏2つの道路に接する場合、それぞれの道路に対して『協定上の階数（1階）の定義』に基づく「2層分の非住戸利用」の確保を行う。

『景観見白勺酉己度』

- 景観的配慮
部分的に「2層分の非住戸利用」に見えない所がある場合は3階の景観的配慮を行うことが望ましい。
- バルコニー仕様の配慮
バルコニー内が見えないような外壁の仕様とする。
- バルコニーデザインの配慮
仕上げ、色彩、目地割り等を1・2階と揃える。
- 物干し・室外機を見せない配慮
天吊り金物は使わず、腰壁内に収める。

『高低差の大きな3つ以上の前面道路に接する場合の宅地全体での判断』

① 2層分の非住戸利用
道路Aに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保している。

② 2層分の非住戸利用
道路Cに対して協定上の階数の定義に基づく「2層分の非住戸利用」を確保している。

③ 景観的配慮
道路Bに対しても「2層分の非住戸利用」に見えるよう景観的配慮を行う。

④ 通りに対する賑わい形成
宅地全体で通りに対する賑わい施設の配置や動線等の工夫を行う。

⑤ 景観的配慮
Dの部分の住戸利用床は景観的配慮を行い、道路Bに対しても「2層分の非住戸利用」に見えるような配慮をする。

⑥ 通りに対する賑わい形成
賑わい施設の配置や動線の工夫等、宅地全体で各道路に対する賑わいを確保する。

<景観的配慮の考え方>

● ケーススタディ 1……【前面道路の高低差が大きい場合の通りに対する賑わい】

- 問題点 → 前面道路の高低差が大きい場合、1階が景観的に埋もれてしまう。
(1階階高を大きく出来ない。メイン道路への1階の賑わいが表しにくい。)
- 以下の様に建物タイプ別にファサードデザインや動線・開口部等の取り方によって1階～3階までのファサード全体で賑わいの演出に貢献していると思われるものは【景観的配慮】と見なす。

	1. 壁面後退型	2. 1・2階併用型	3. ピロティ型	4. スキップ型	5. 緩衝帯型
略図・事例等					
角罕言兑	<ul style="list-style-type: none"> ●1・2階部分のみを十分に壁面後退し外壁と歩道の緩衝帯として建物レベルにあった歩道状空地を設ける。 ●賑わい施設の開口部を大きく取れば歩道からの見下げとなり中の様子が分かりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●1階部分では主にエントランスの賑わいを前面に出し、2階へのアプローチデッキなどで全体の賑わいを補う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●十分な壁面後退が出来ない場合、メインエントランス部分を1・2階吹き抜けのピロティにするなど、街角広場風に設えることで局部的に賑わいを表出させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●1・2階をスキップフロアとし前面道路の高低差に係わりなくエントランスを設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ●前面道路に対しポルティコやアーケード・アトリウムなどを設けることで外壁との緩衝帯をつくり出しファサードデザインそのもので賑わいを醸します。

② 住宅配置可能地区外における住居系機能の暫定利用について

現行「街づくり協定 - ガイドライン」	現行の運用
<p>ガイドライン (P. 6)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>住居の計画は住居配置可能地区で 計画出来るものとします。 (ガイドライン4-1)</p> </div> <p>タウンセンターは港北ニュータウンのセンターであると同時に、横浜市北部地域のセンターとしての役割も期待されています。そのためには、商業施設や業務施設を集積させることが大切ですが、港北ニュータウンにおけるバランスの取れた街づくりも考慮し、タウンセンターには約1万人の定住人口を計画しています。供給処理施設等の基盤施設も、この人口計画を基に造られています。</p> <p>タウンセンターの中心部分は、街の核にふさわしい商業・業務系の施設集積をはかる必要があるため、住居の利用は中心部以外の街区(住居配置可能地区)で行いましょう。</p>	<p>是正点</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1階の住居導入について →協定・ガイドライン通り住居導入は認めていない。 ● 2階の住居導入について →ガイドライン通り住居導入は認めていないが、地権者からの申出によって協定運営委員会において不調となり2階への住居導入を行ったケースはある。 →住居配置可能地区以外での住居導入を認めていない背景を説明 <ul style="list-style-type: none"> (1) T.C.マスタープランのコンセプト (横浜市副都心の位置づけ、商業・業務施設の高集積) (2) 皆で話し合いを重ねて作ってきた「街づくり協定」だから自分たちで守るのが大切 (3) 人口計画の順守 (4) [申し出] [ゾーニング] [換地]といった段階的経緯での合意を無にしない。 ・住居導入要望が多い、検討の必要がある。

改良運用基準の考え方

■ 原則

1. 『住宅配置可能地区』の変更はしない。

■ 運用基準の明確化

2. 『対象街区に対し特例として住居系機能の暫定利用を認める。』

- 協定の変更を行わず、商業・業務系施設集積の補完支援策として、対象街区に対し条件を満たすものに限り、住居系機能の暫定利用を認める。

- 対象街区に対し、以下の3条件を満たすものに限り、住居系機能の暫定利用を認める。

(1)用途条件

- 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用のものとする。
- 分譲しない。
- 容積は容積率対象床面積の50%未満とする。

(2)景観的条件

- 住居系機能導入階は全ての道路に対して5階以上の階とする。
- 外壁デザインは非住戸利用階と揃える。

※階数設定は『協定上の階数（1階）の定義』による

(3)間取り条件

- 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- 非住戸利用に転用する際にその価値や利用勝手が損なわれないような間取りとする。

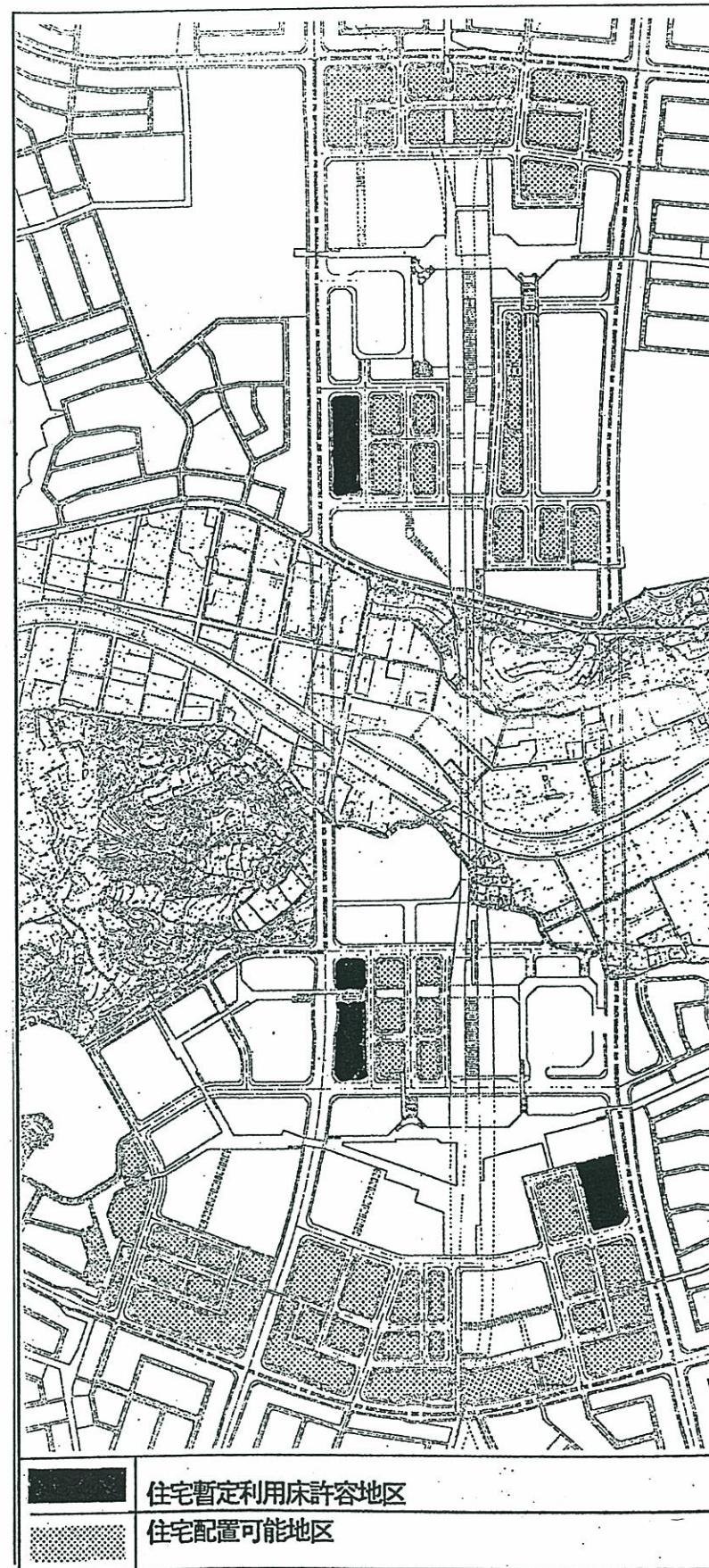
【P. 7 参照】

ガイドラインの改良運用基準

「協定の変更はしない。右図の街区について以下の条件に基づき、住宅系機能の暫定利用を認める。

(1) 用途条件

- 従業員宿舎、寄宿舎、期間限定利用（ある期間で住宅利用が終了することが事前に分かるもの）が望ましい。
- 住宅系機能部分の床の分譲は不可。
- 住宅系機能の導入は容積率対象床面積の50%未満。



(2) 景観的条件

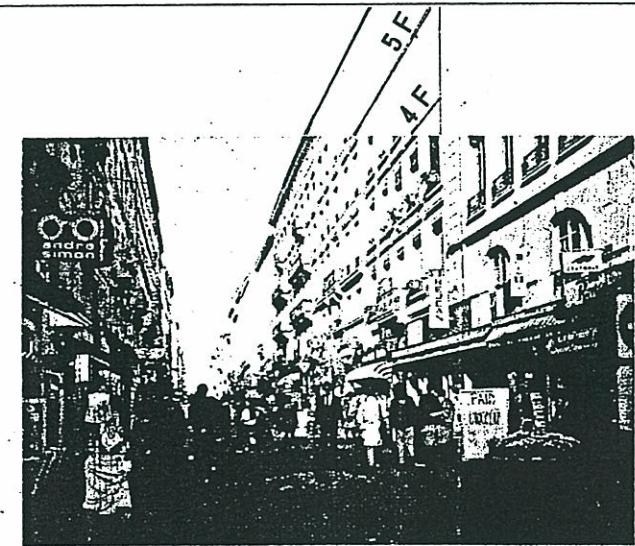
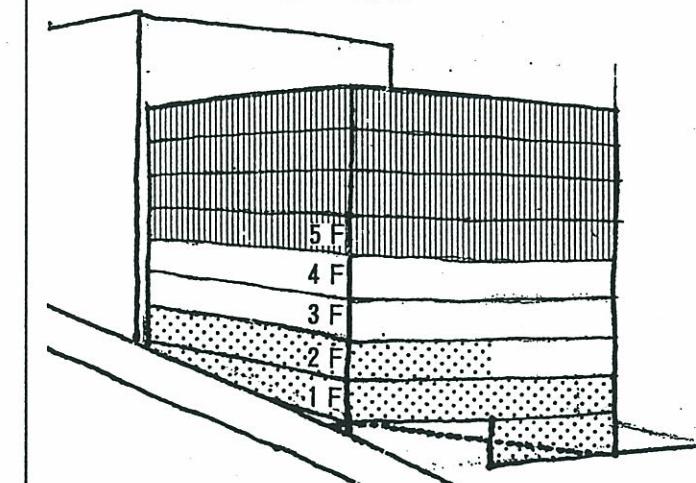
- 住宅系機能の導入は敷地に接する全ての道路から見て5階以上の階とする。
- 外壁のデザインは下階（4階以下）と揃える。

『階数設定は協定上の定義を用いる。
(3ページ参照)』

(3) 間取り条件

- 基本的にワンルームとし、オフィス等非住戸利用に簡易に転用できるものとする。
- 将来的にオフィスとして利用する際に、その価値や利用勝手が損なわれないような間取りを条件とする。
- 住宅系機能分の駐車台数は戸数の7割程度確保することとする。

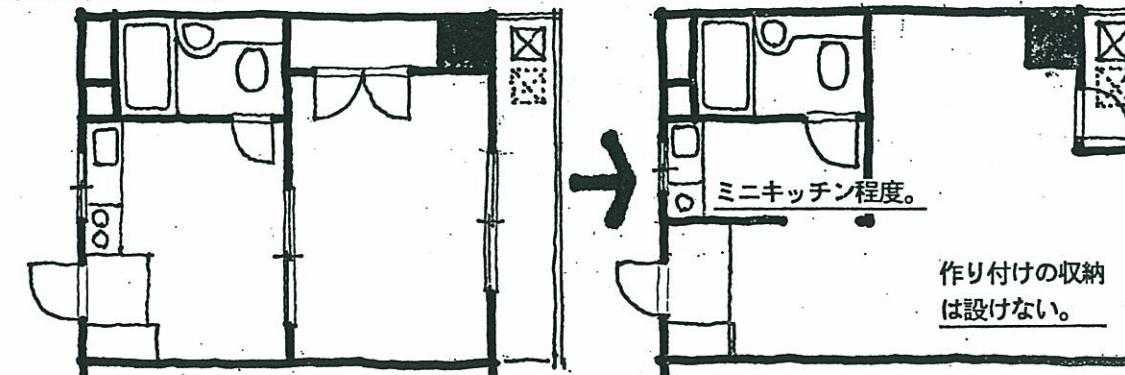
(1) 用途条件 (2) 景観的条件 について



●容積率対象床面積の50%未満かつ5階以上の考え方

- 【50%未満】・商業・業務系施設の集積を目的とし住宅系機能の導入は建物の半分以下に抑えたい。
- 【5階以上】
 - 歩道から2層分の非住戸利用（賑わい施設）の倍のボリューム（4階まで）は非住戸利用としたい。
 - アイレベルでは、5階以上の住宅であれば通りの景観上さほど気にならない。
 - 単独に建物を見た場合でも、下階とデザインが揃っていれば問題ない。

(3) 間取り条件 について



- 間仕切り壁；簡易に取り外し可能であることが前提条件。軀体としてワンルーム、面積は不問。
- 床仕上げ；畳敷きにしない。床下配線が出来るようフリーアクセスフロアが望ましい。
- 階高；将来オフィス利用のできるよう天井裏・空調ベースの余裕やオフィス家具配置のできる天井高を考慮した階高とする。（ex. 階高≥概ね3500）
- 収 納；作り付けの収納は設けない。
- キッchen；ミニキッチン程度。給湯室として独立して利用できるような配置にする。
- バルコニー；洗濯物干しを付けない。避難バルコニーとして利用できる最小限の面積とする。開口部の取り方・バルコニーの植栽等設えによって物干し利用ができるないと判断されるものは許容。
- 電気容量；オフィス利用を前提とした容量の確保。

＜街区の選定の考え方＞

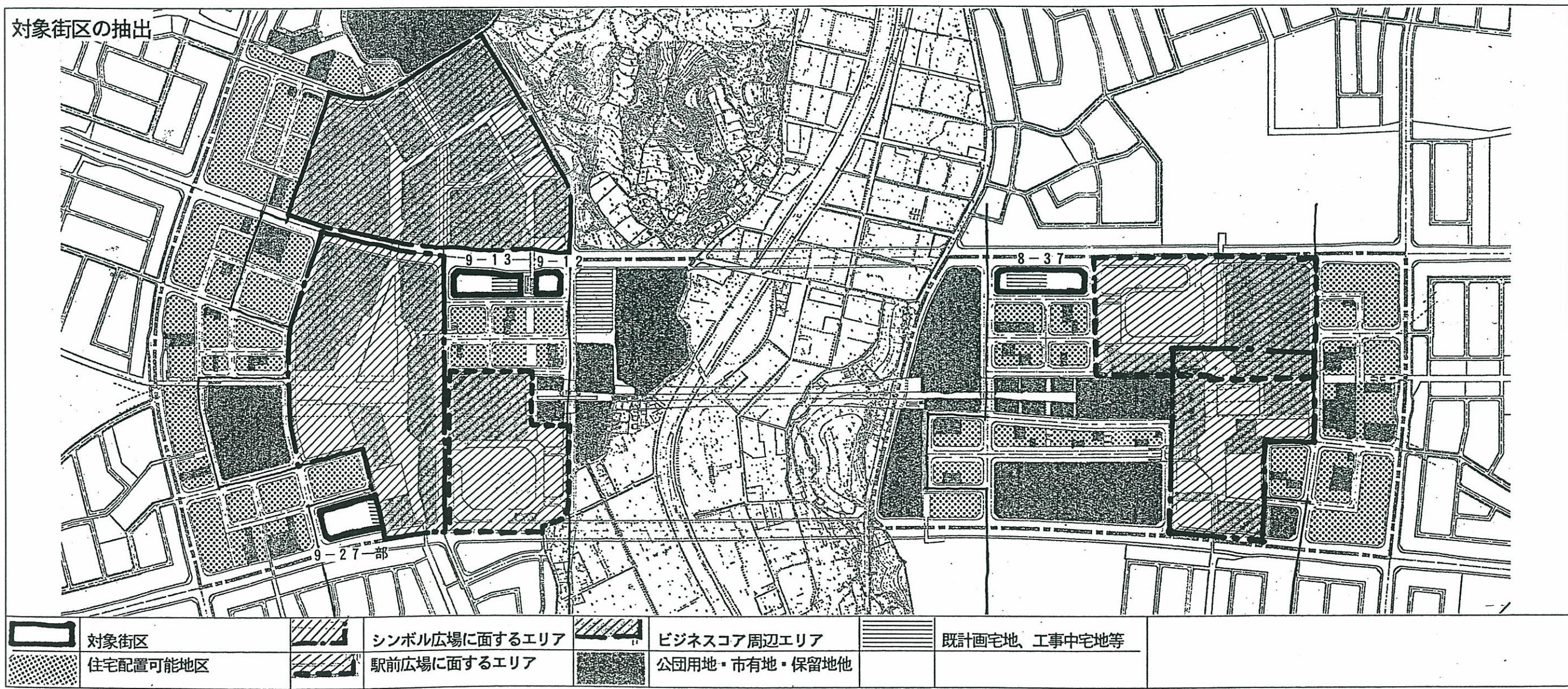
＜街区選定の考え方＞

- 「TCを内濠・外濠と分けた中で外濠」
- 「メインストリートに対しサブストリート」
- 「公的用地（公団所有地、市有地、保留地他）を除いた民地」
- 「シンボル広場周辺・駅前広場周辺・ビジネスコア以外の街区」

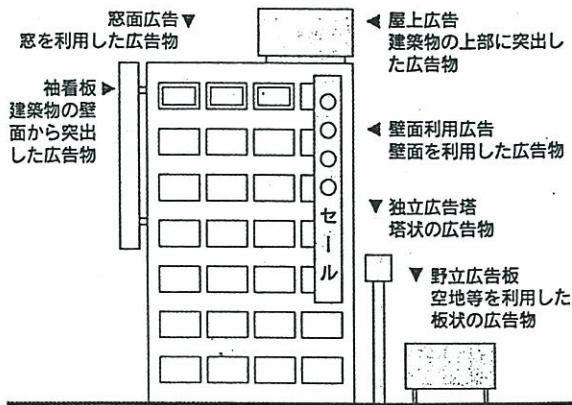
<対象街区>

第1地区	8-37街区
第2地区	9-12、9-13、9-27(一部)街区

以上の様な考え方から下図に示すA～D街区について検討を行った。

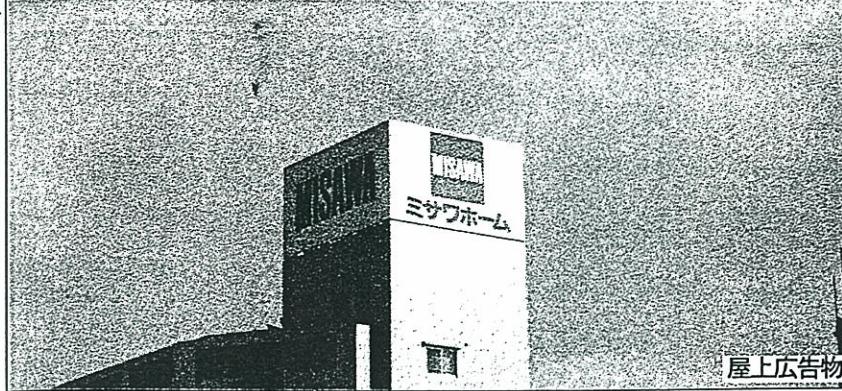


③ 看板・広告物の取扱いについて

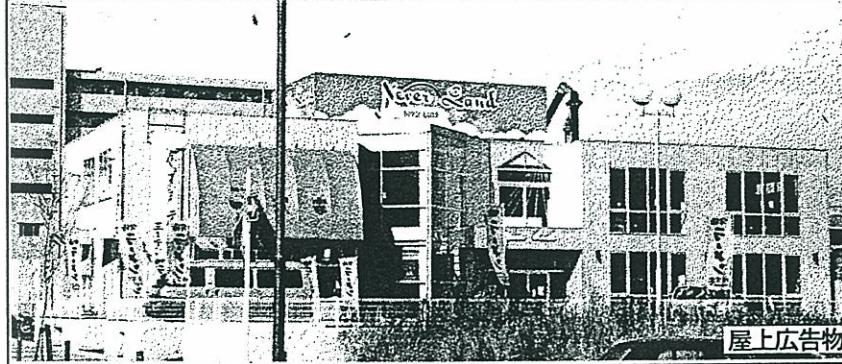
現行「街づくり協定・ガイドライン」	現行の運用 問題点	改良運用基準の考え方	
		1. 協定の変更はしない	2. エリアの見直し
■共通項目	ガイドライン (P. 31) ●屋上広告・窓面広告・野立広告板は禁止します。 ●自家用看板に限ります。 ●蛍光塗料、点滅サイン(ネオン等)は禁止します。 ●赤・黄色の面的使用は禁止します。(交通信号、緊急時の表示に優先使用します。) ●3階以上の高さに付く看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えます。(マンセル色度表示による最高彩度の1/3までの彩度とします。) ●看板の設置にあたっては、表現・取り付け方法について、街づくり協定運営委員会と協議してください。	●屋上広告 → 禁止だが、不調の未出現したケースがある。 (広告面の数・方向については指導。); ・要望強く改訂の必要がある。	●現行の「街づくり協定」は変更せずに解釈を明確にし、「ガイドライン」の基準の見直しを行う。 ■看板・広告物の定義及び各広告形態に対する解釈を明確にする。 ;自社(テナント)用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準には入れない。 ;貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止とする。 【P. 12 参照】
■エリア別項目	エリア1. シンボル広場・駅前広場周辺 ●3階以上の高さには、看板・広告物等は設置しないようにしてください。(ただし、建物の名称を示す合計20m以内の看板、および一時設置の広告幕は設置出来るものとします。) ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積を60m以下とします。 ●袖看板、独立広告塔は禁止します。 エリア2. シンボル道路沿道 ●袖看板は、高さ2.5m以上かつ3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の2/10以下、かつ総許容面積を60m以下とします。 ●独立広告塔は禁止します。 エリア3. その他 ●袖看板は、高さ2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。 ●壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の3/10以下、かつ総許容面積を60m以下とします。 ●独立広告塔は高さを10m以下とします。	●壁面広告 → 広告幕を一時設置として面積許容したケースがある ・建築壁1面の解釈、総許容面積の見直しの必要がある。	●現行ガイドラインにおいて最も基準の厳しい[エリア1.]については、TCの集客効果を制約しないよう[エリア2.]と同じ基準とし、エリア分けを2つに簡略化する。 ●看板・広告物規制と住居導入でガイドラインのバランスをとる。中心部については大幅に基準を変更する。 ■エリアの改訂 エリア1. ;シンボル広場・駅前広場・シンボル道路沿道 エリア2. ;その他(幹線道路沿道については壁面後退部分に対する基準を追加) 【P. 12 参照】
注)	壁面利用広告物……壁面に張り付けられた看板、壁面に組み込まれた看板(コンビニエンスストアの看板等)などを指します。	●袖看板 → 現行ガイドライン通りに運用している。 ・一壁面複数設置の要望がある。	●低層部、中高層部を分割した基準を設け、低層部については通りの賑わい形成上積極的に広告できるものとする。 ■低層部、中高層部の分割 低層部 ;歩道面～約10m 、 中高層部 ;約10m～ 【P. 13 参照】
		●赤・黄色の面的使用 → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・企業カラーとして使用要望がある。	●壁面利用広告物の総許容面積60m ² は見直し、できるだけ広告可能な面積を広くする。 ■各立面の見付面積に対し「屋上広告物・壁面利用広告物・窓面広告」の合計許容面積の割合を規定する。 エリア1. ;見付面積の2/10以下 エリア2. ;見付面積の3/10以下かつ100m ² 以下 【P. 13 参照】
		●ネオン等 → 現行協定・ガイドライン通りに運用している。 ・使用要望がある。	

現況及び問題点の整理、これまでの運用例

1. 屋上広告物



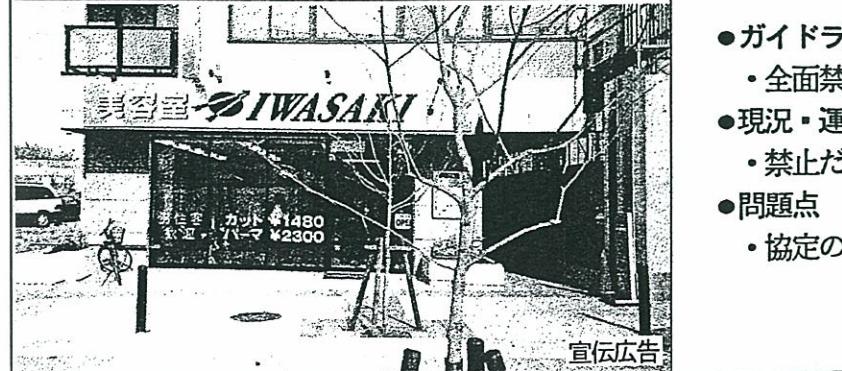
- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが、不調の未出現したケースがある。（広告面の数・方向については指導。）
- 問題点
 - ・要望強く協定の解釈を含めた見直しの必要がある。



2. 窓面広告



- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・禁止だが営業開始とともに出現している。
- 問題点
 - ・協定の解釈を含めた見直しの必要がある。



3. 壁面利用広告



一時設置の広告幕を含めると面積超過



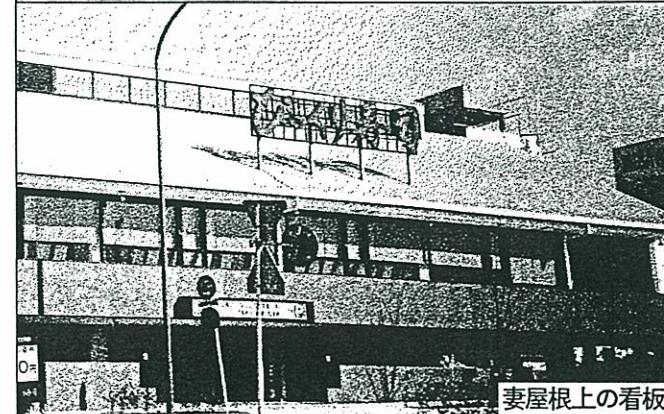
店舗デザインによる広告効果

●ガイドライン

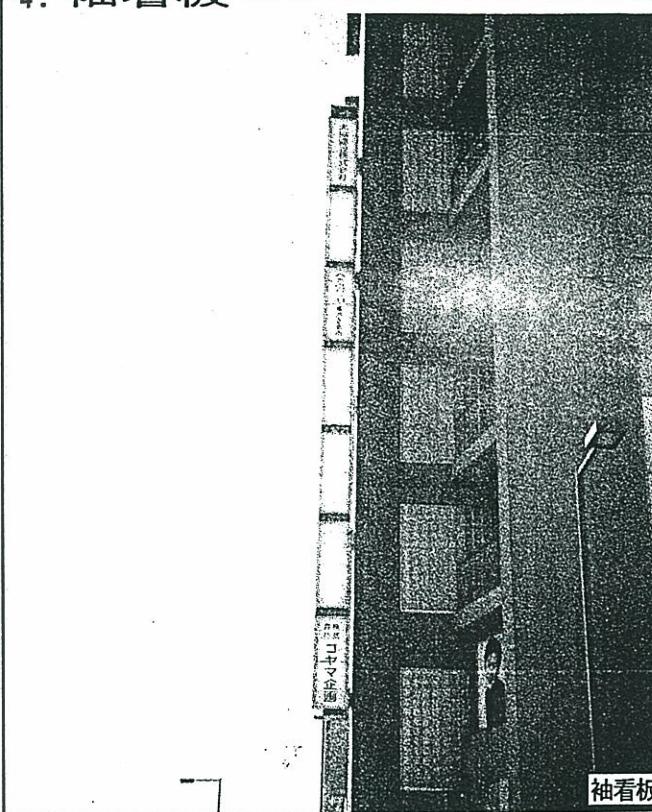
- エリア1. シンボル広場・駅広周辺
- ・建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積=60m²以下
- エリア2. シンボル道路沿い
- ・壁面積の2/10以下、総許容面積=60m²以下
- エリア3. その他
- ・壁面積の3/10以下、総許容面積=60m²以下

●現況・運用例

- ・建築壁1面の解釈について
 - ・複雑な建物での判断基準がない。
- ・一時設置の広告幕の扱いについて
 - ・暫定利用として面積を許容したケースがある。
- ・妻屋根上の看板について
 - ・特に基準はない。
- ・字体（線形）のみによる看板の面積について
 - ・面積算定基準は特にない。
- ・問題点
 - ・建築壁1面の解釈、総許容面積等の見直しの必要がある。

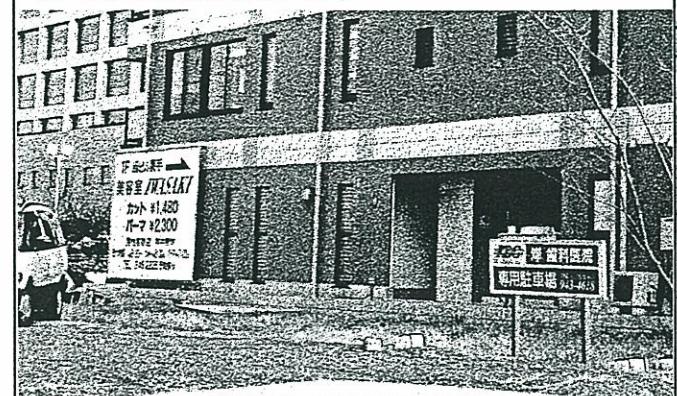


4. 袖看板



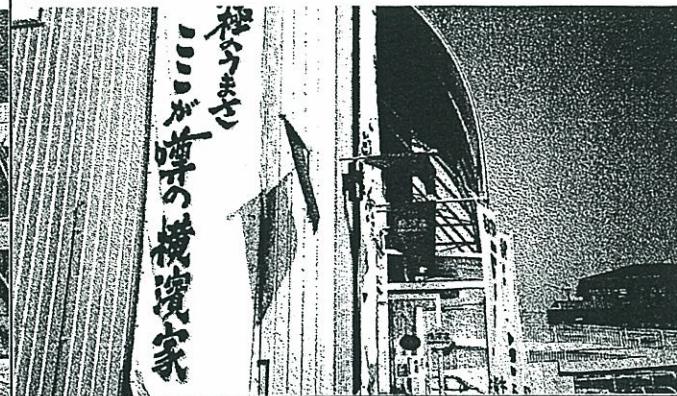
- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上3階床以下
 - エリア3 その他
 - ・出幅1m以内、高さ2.5m以上建物高さ以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・一壁面複数設置の要望がある。
 - ・大規模テナントビルにおけるテナント表記面積不足に不満があり、基準が厳しいと窓面広告の発生が予想される。

6. 里子立廣告板



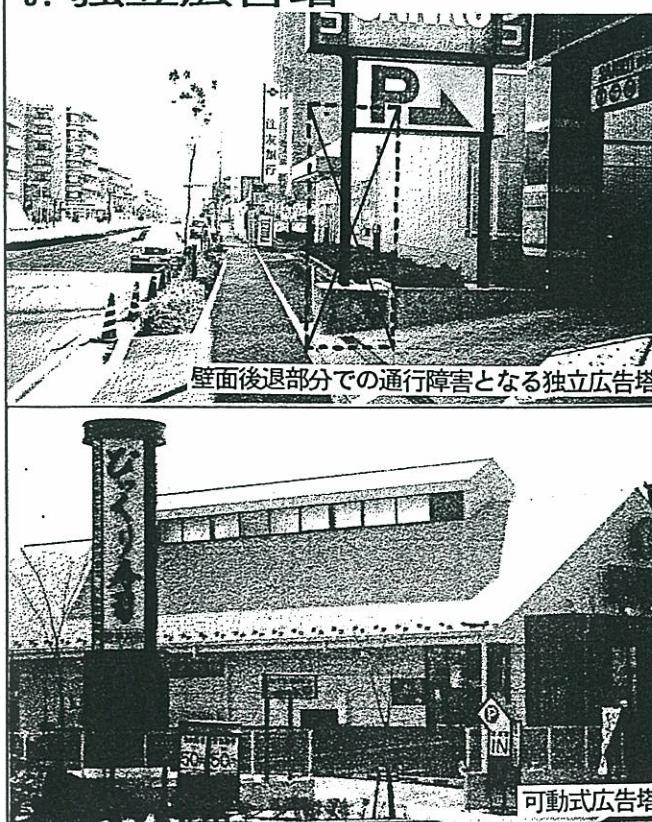
- ガイドライン
 - ・全面禁止
- 現況・運用例
 - ・建設予定公示看板や出店広告等が多く見られる。
 - ・暫定利用として默認している。
- 問題点
 - ・禁止となる広告形態の明確化が必要である。

7. 中戸 - バナ



- ガイドライン
 - ・基準なし
- 現況・運用例
 - ・店名・ロゴマークあり；袖看板扱い
 - ・店名・ロゴマークなし；高さ=歩道面+2.5m
 - 出幅=歩道通行可能幅員の1/2かつ1m以内
- 問題点
 - ・基準化の必要性がある。

5. 独立廣告塔



- ガイドライン
 - エリア1 シンボル広場・駅広周辺
 - ・禁止
 - エリア2 シンボル道路沿い
 - ・禁止
 - エリア3 その他
 - ・高さ10m以下
- 現況・運用例
 - ・現行ガイドライン通りに運用している。
- 問題点
 - ・幹線道路沿い壁面後退部分で通行の障害になっているものがあり基準の明確化が必要である。

8. その他

- ネオン等点滅サインについて
 - ・夜間内照型・ライトアップ型・液晶等はネオン電飾扱いか。
- 赤・黄色の面的使用について
 - ・企業カラーとして使用要望が多い。緩和の方向性はあるか。
- 界隈性の創出について
 - ・通り、街区、エリア毎の性格付けによる細かな指針が今後必要となるか。
- チェック機構の在り方について
 - ・現在「外壁色彩計画及び看板設置については別途協議をお願いします」というかたちで街づくり行為届け以後の再協議を依頼しているが、大規模な計画や特別なケース以外は別途協議を行うことは少ない。また、テナント等の営業開始とあわせた看板の設置や窓面広告についてはチェック機構が無い状態にある。

■ 協定の角界

別表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に、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) *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。	

看板、広告物定義；

- 自社（テナント）用看板・広告物。サインやバナー・オーニングの類は看板広告物の基準外。
- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。

a. ●屋上広告物

- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- 自社（テナント）用看板は許容。

●窓面広告

- 低層部については許容。

●野立広告物

- 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。
- 公共広告や暫定利用の自社用・テナント募集・テナントオープン広告等は許容。

b. ●螢光塗料・点滅サイン

- 螢光塗料は使用不可。（市 屋外広告物条例）
- 光源が露出し点滅するものは低層部での使用を許容、特に住宅配置可能地区の中高層部での使用は禁止。

c. ●赤・黄の面的使用

- 彩度調整によって許容。

■ エリアの改訂

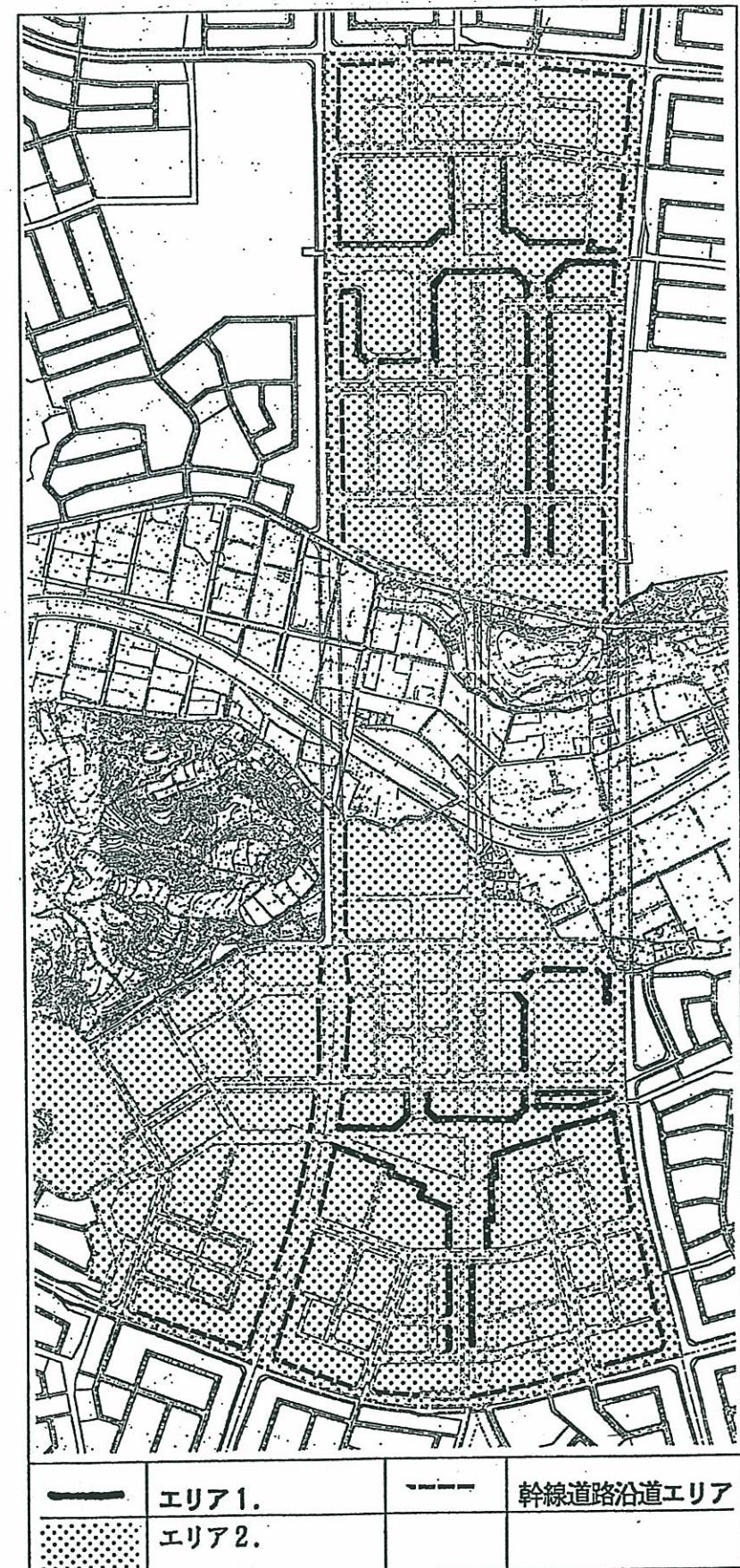
エリア1.

- ; シンボル広場・シンボル道路
・駅前広場周辺

※ エリア1. については個別の協議によって判断する。

エリア2.

- ; その他のエリア（幹線道路沿道については細則あり。）



■ 低層部・中高層部の分割
■ 合計許容面積

全体基準

●低層部・中高層部の考え方
低層部は歩道面から【概ね10mまで】の高さとする。
⇨ 前面道路の高低差に影響されず、独立広告塔高さ制限に同じ。

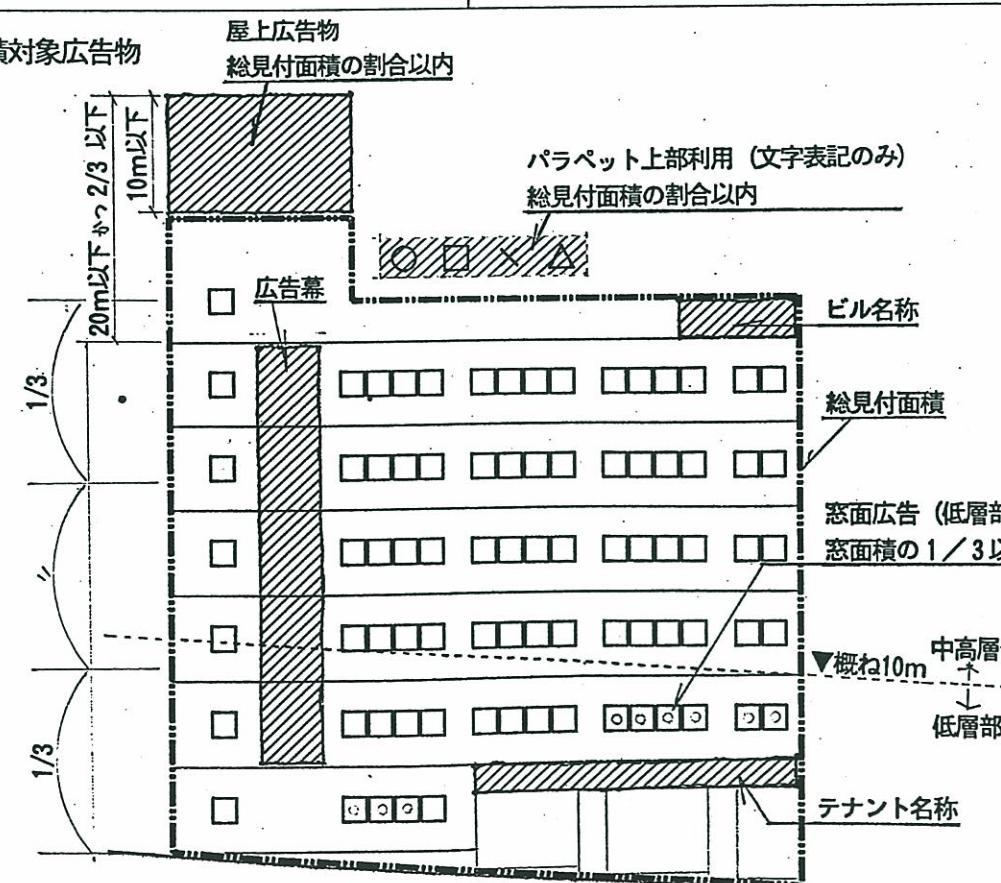
●合計許容面積の考え方
屋上広告物、壁面利用広告物（パラペット上部利用、ビル名称、広告幕、テナント名称）、窓面広告（低層部のみ）の総面積を建物立面の総見付面積に対する割合で算定する。
エリア1. 「見付面積の2/10以下。」
エリア2. 「見付面積の3/10以下、かつ、100m²以下。」

広告形態別基準

●屋上広告物形態高さ基準
・ペントハウス上部利用でペントハウスの形状に合わせてはみ出さないこと。
・広告物の高さは10m以下。
・屋上より20m以下。
・建物高さの2/3以下。

●窓面広告
・低層部のみ許容
・透明シール等の利用により文字のみの表記となるものが望ましい。
・窓面積の1/3以下。

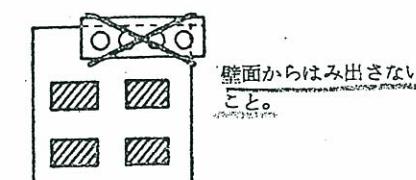
●合計許容面積対象広告物



<参考>

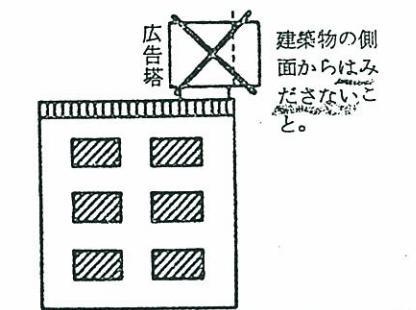
●神奈川県屋外広告物条例(抜粋)

初の壁面を利用するもの	第規制地域種域	一つの建築物についての表示面積の合計は20平方メートル以内とする。
壁面件を直接表示するも、又は	第規制二地域種域	一つの建築物についての表示面積の合計は60平方メートル以内とする。
	第規制三地域種域	一つの建築物についての表示面積の合計は100平方メートル以内とする。
	第規制四地域種域	表示面積の制限なし。



壁面からはみ出さないこと。

るものの上部に突出するもの	第三種規制地域	1. 一つの建築物についての表示面積(広告塔の場合は最大断面積をいう。以下この表において同じ。)の合計は100平方メートル以内とする。 2. 建築物の高さの3分の2以下で、10メートルを超えることはできない。
	第規制四種域	1. 表示面積の制限なし。 2. 建築物の高さの3分の2以下で、20メートルを超えることはできない。



建築物の側面からはみださないこと。

●横浜市屋外広告物条例(抜粋)

一般の基準

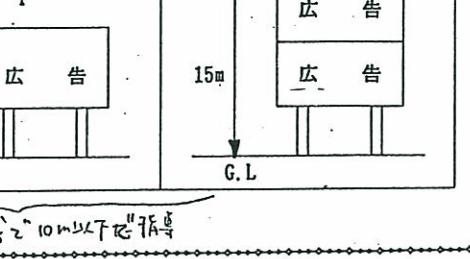
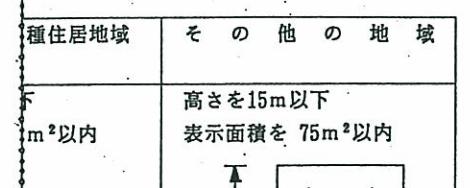
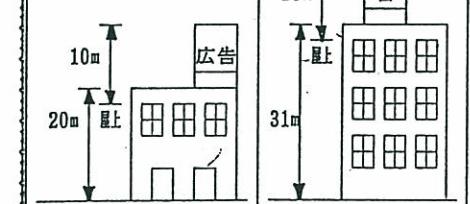
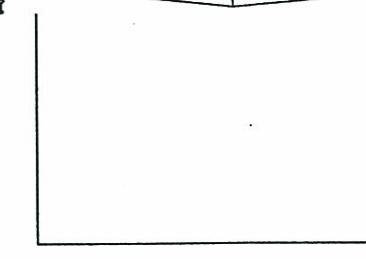
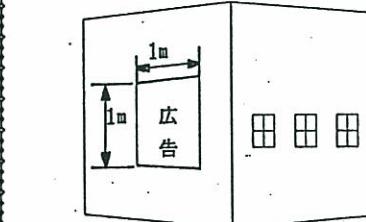
周囲の環境をそこなわないもの、道路交通上及び海上交通上支障のないもの、蛍光塗料及びこれに類したものを使用しないもの

照明装置等の使用基準

第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域内では光源が露出し点滅するもの並びに映像装置及びこれらに類するものを使用しないもの、その他の地域では常時点滅する装置をもつ場合点滅速度がゆるやかなものはり紙・はり札

はり紙・はり札・ポスターの面積は1平方メートル以内とし、同一のものを連続して表示しないこと。

広告物の縦の長さを建築物の高さの3分の1以下とし、壁面の端からはみ出さないこと。



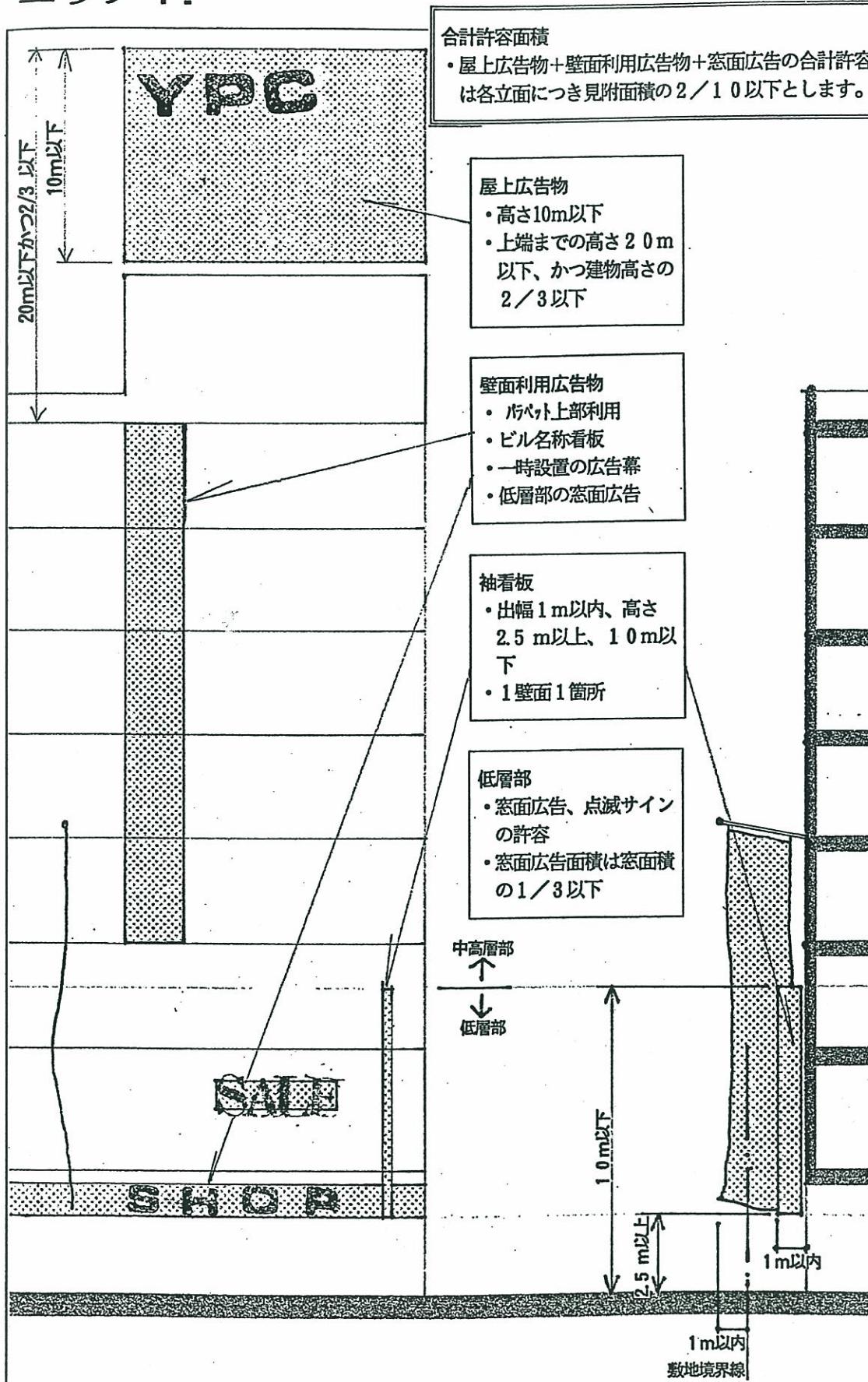
ガイドラインの改良運用基準

看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。案内サイン・バナー・オーニング等は看板・広告物には含まない。

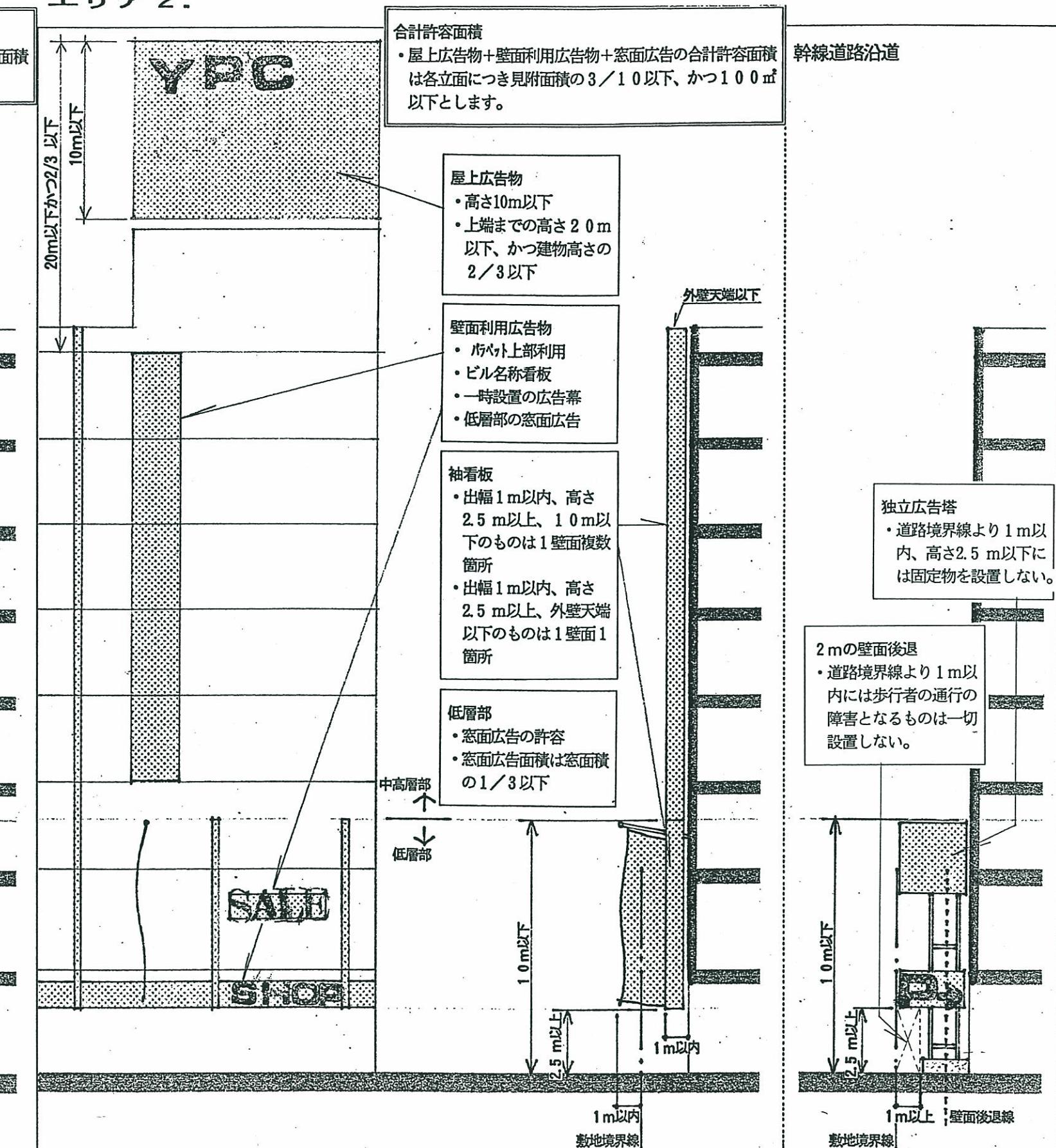
		エリア1. (個別区域周辺協議)	エリア2.			
		シンボル広場・駅前広場周辺・シンボル道路沿い	エリア1. 以外	幹線道路沿道エリア		
合計許容面積		屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の2/10以下とします。	屋上広告物+壁面利用広告物+窓面広告の合計許容面積は各立面につき見附面積の3/10以下、かつ100㎡以内とします。			
屋上広告物		貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。 形態；ペントハウス上部利用のみ。 広告物の高さ；10m以下、屋上からの上端までの高さ；20m以下、かつ建物高さの2/3以下。				
壁面利用広告物		パラペット上部（文字（線状）表記のみ）、ビル名称、広告幕、テナント名称、窓面広告（低層部のみ）とします。 貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。				
窓面 広告	低層部（～約10m）	表示面積；窓（開口部）面積の1/3以下。透明シール等により文字のみの表記となるものが望ましい。				
	中高層部（約10m～）	禁止します。				
袖看板	低層部（～約10m）	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。	高さ2.5m以上で10mの高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面複数箇所とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ2.5m以下の範囲には固定物は設置しない。		
	中高層部（約10m～）	高さ2.5m以上で建物の高さを超える、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。				
独立広告塔		禁止します。	高さを10m以下（市 屋外広告物条例実績）とします。	高さを10m以下とし、道路境界から1m以内で高さ2.5m以下の範囲には固定物は設置しない。		
野立て看板		貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止します。（公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等は許容）				
置き看板・のぼり		駐車場案内・誘導サイン・のぼり等を含め歩道上（公道、公共空間）には設置しない。				
赤・黄色の面的使用		3階以上の高さに使用する場合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までに抑えましょう。)				
ネオン 等	低層部（～約10m）	光源が露出し点滅するものも許容します。				
	中高層部（約10m～）	点滅型のものは禁止します。	住居系利用を考慮し、禁止します。			
その他		・オーロラビジョン・時計等広告物以外の付属物については個別調整協議の上判断。 ・仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。	・仮囲いの広告利用は許容します。但し、公共広告、自社用、テナント募集、テナントオープン広告等に限る。			

- 看板、広告物定義；自社（テナント）用看板・広告物。貸し看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止

エリア 1.

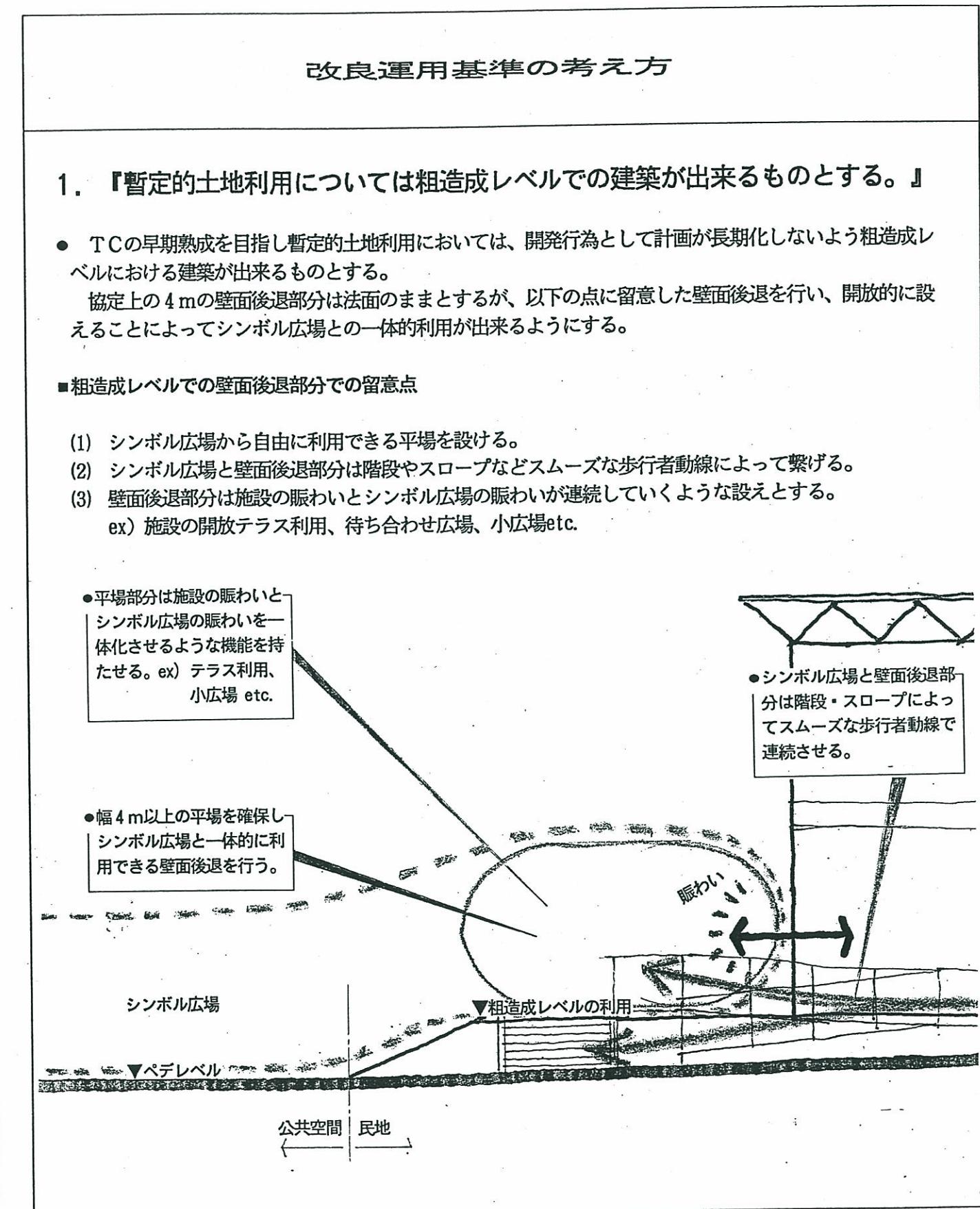
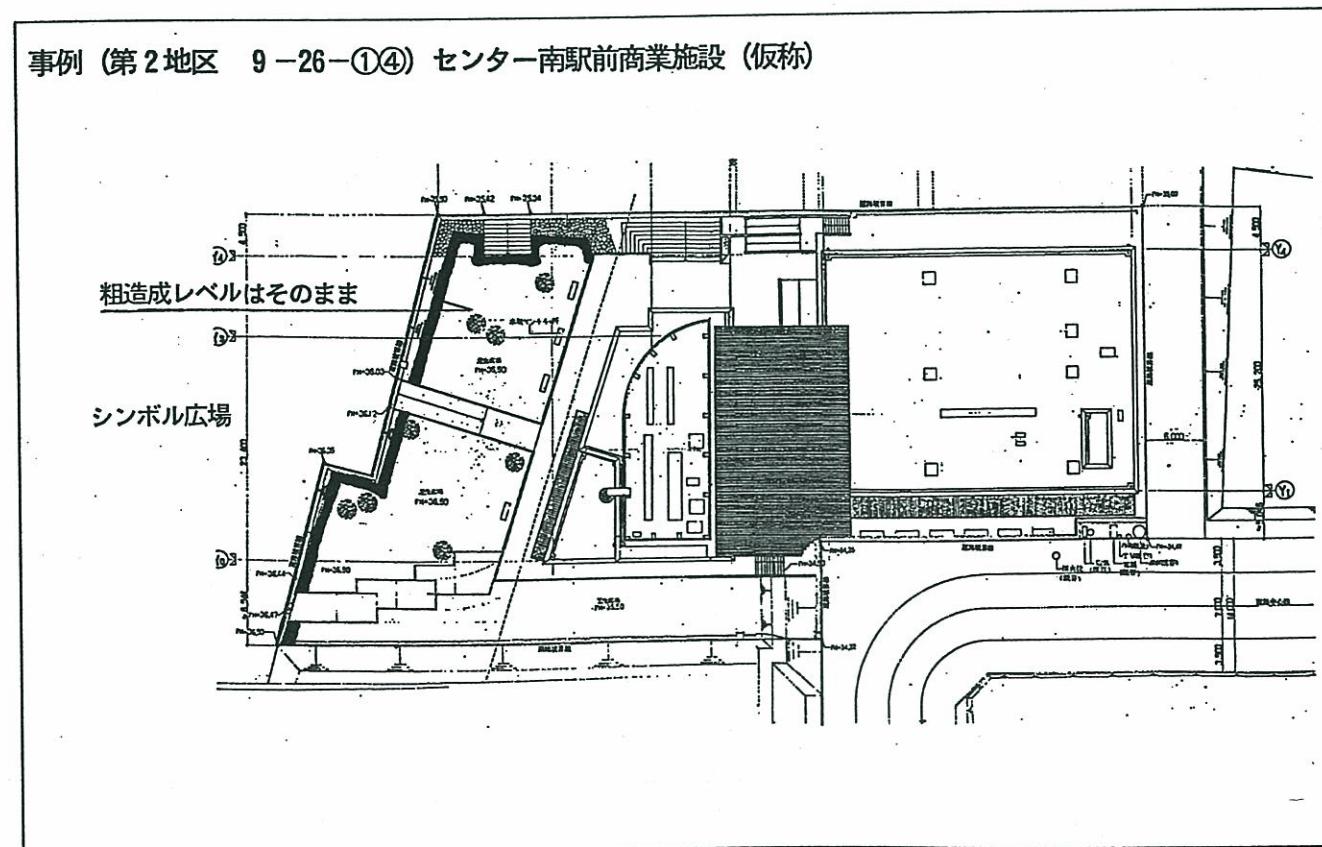


エリア 2



④ 暫定利用時のペデと宅地レベルの取扱いについて

現行「街づくり協定 ・ガイドライン」	現行の運用 問題・是直・点
協定(P5)；暫定利用においても協定の内容に沿った計画とする。	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場とのレベルについて <p>→既に事例に合わせ許容している。</p>
ガイドライン(P16)；壁面後退部分では床レベルを揃える。	<ul style="list-style-type: none"> シンボル広場とのレベルを合わせると宅地造成が必要となり、開発行為として計画協議が長期化する。



⑤ 小規模宅地における隔地駐車場の取扱いについて

現行「街づくり協定 - ガイドライン」	現行の運用	改良運用基準の考え方
<p>6 駐車場・駐輪場 協定 (P. 5)</p> <p>[19] 駐車場・駐輪場の設置</p> <p>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。</p> <p>ガイドライン (P. 8)</p> <p>来街者の利便性を高めるため、十分な駐車場を整備しましょう。(ガイドライン6-1)</p> <p>タウンセンターは、その立地特性から自動車による来街者の割合が高いと予想されています。駐車場が少ないと、駐車待ち行列によって周辺道路にまで渋滞が発生しますし、街中の路上駐車も増えてしまい環境も悪くなります。</p> <p>タウンセンターは駐車場整備地区に指定されており、建物の用途や床面積によって整備しなければならない駐車台数(附置義務台数)が定められています。</p> <p>しかし、附置義務台数は都心における駐車場整備の最低限度を条例で定めたものであり、来街者にとってより利便性の高いタウンセンターの街づくりを行うためには、附置義務台数以上の駐車場整備が必要です。</p> <p>施設の計画にあたっては、来街者やサービス用の車両の路上駐車などが生じないよう、施設の用途や規模をよく考慮して十分な量の駐車台数を確保しましょう。</p> <p>十分な駐車場が用意出来ない場合でも、商業・業務系施設(非住居系用途分)については、横浜市駐車場条例による附置義務台数の少なくとも2割増し程度は設けるようにしましょう。</p> <p>また、住居系用途の場合には、戸数の7割程度の駐車場(車庫)は設けるようにしましょう。</p> <p>対象／横浜市駐車場条例に該当する用途の建物</p> <p>小規模な施設の場合でも、自前の駐車施設を用意しましょう。(ガイドライン6-2)</p> <p>駐車場の附置義務の生じない施設でも、テナント用や来店客用の駐車場が必要となります。自分で使用する駐車施設は、自前で造ることが大切です。</p> <p>このような場合には、共同ビル方式や敷地を共同化した小さな施設が集まって共同で駐車場を整備する方法もあります。</p>	<p>問題・是直一点</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小規模宅地での駐車場について <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階間口が狭く駐車場で潰れてしまう。 ● 住宅系施設での駐車場について <ul style="list-style-type: none"> → 協定、ガイドライン通り住戸数の7割の自前駐車場の確保を指導している。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階が駐車場で潰れてしまう。 ● 隔地駐車場について <ul style="list-style-type: none"> →以下の条件を満たせば隔地駐車場を認めている。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 原則自己所有とする。 (借地承諾書があれば非所有でも可能とする。) (2) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。 (3) 駐車場施設の有無は問わない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模敷地で付置義務の生じない施設では隔地駐車場によって台数を確保するケースが多く、基準の明確化が必要である。 ・ また、隔地駐車場として利用している借地が将来的にビルトアップされた場合の駐車施設設置策が必要である。 	<p>改良運用基準の考え方</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「施設立地状況を見据えた段階的な駐車場の確保を行う。」 <ul style="list-style-type: none"> (1) 現段階； 隔地駐車場の許容、暫定的土地利用による駐車場の確保 <ul style="list-style-type: none"> 施設立地が半数に満たない段階では隔地駐車場を許容し、TCの早期熟成という目的から自前駐車場によって1階部分の脹わいが途切れることのないようにする。 また、当面の施設計画が無い宅地では宅地相互に協力し、駐車場としての積極的な暫定土地利用を行う。 (2) 第2段階； 共同化駐車場の誘致 <ul style="list-style-type: none"> 施設立地がある程度充実し各ゾーン・街区の動向が見極められる状態になった段階で、ゾーン毎に共同化駐車場の設置を相互に検討・実現する。 <p>■ 隔地駐車場の許容基準</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地規模等による許容の目安 <ul style="list-style-type: none"> 以下の敷地規模の宅地や前面道路に対する間口の狭い宅地で、前面道路の脹わい形成上隔地駐車場が望ましいと判断されるものは隔地駐車場を許容する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅系施設； 敷地面積 約300m²以下の宅地 ・ 非住宅系施設； 敷地面積 約200m²以下の宅地 (2) 原則自己所有とする。(借地承諾書があれば非所有でも可能とする。) (3) 隔地駐車場と建物敷地との距離は徒歩圏内とする。 (4) 駐車場施設の形態は問わない。 <p>■ 共同化駐車場の検討・実現</p> <p>共同化駐車場の設置はTCの街づくりの最重要課題のひとつとして行政・民間一体で取り組み、民間での設置については開発推進協議会(地権者)や町内会(テナント等)において「横浜市駐車場整備融資」「共同駐車場整備促進事業」といった公的補助制度も積極的に検討していく。</p>

現況把握

●住宅系施設駐車場確保状況

敷地規模 (m ²)	総宅地数 (件)	隔地保有宅地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	14	12	6	57	9.5	90.5
200 (150~249)	9	7	20	71	21.9	78.1
300 (250~349)	1	1	3	12	20.0	80.0
400 (350~449)	2	1	27	6	81.8	18.2
500 (450~549)	4	2	83	9	90.2	9.8
1000 (950~)	8	1	230	53	81.2	18.8
合 計	38	23	369	208	63.9	36.1

- 敷地規模300m²以下では、隔地駐車率が高い。400m²以上の敷地規模で隔地駐車が発生している原因としては、商業床から発生する付置義務台数が影響していると思われる。

●非住宅系施設駐車場確保状況（屋外駐車場、仮設事務所は除く）

敷地規模 (m ²)	総宅地数 (件)	隔地保有宅地数 (件)	自前駐車台数 (台)	隔地駐車台数 (台)	自前駐車率 (%)	隔地駐車率 (%)
~100 (~149)	7	6	2	28	6.7	93.3
200 (150~249)	2	1	3	3	50.0	50.0
300 (250~349)	4	0	39	0	100.0	0.0
400 (350~449)						
500 (450~549)	4	0	40	0	100.0	
600 (550~649)	1	1	0	13	0.0	100.0
700 (650~749)	2	1	20	13	60.6	39.4
800 (750~849)	1	1	0	14	0.0	100.0
1000~(1050~)	13	0	2187	0	100.0	0.0
合 計	34	10	2291	71	97.0	3.0

- 敷地規模600m²以上で隔地駐車が発生しているのは、第1地区の地下鉄高架下利用の宅地によるもので一般的な宅地では200m²以下の敷地規模にしか隔地駐車が発生していないことになる。

<資料>

●横浜市駐車場条例

(駐車施設の附置の特例)

第10条 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の構造又は敷地の位置、規模等により、市長が特にやむを得ないと認める場合においては、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。この場合において、当該新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、その建築物の敷地からおおむね200メートル以内の場所に駐車施設を設けなければならない。

2 建築物の新築又は増築若しくは用途変更をする地区又は地域の地形、交通事情等からして、第4条から第6条までの規定により建築物に附置しなければならない駐車施設を2以上の建築物のために一団として設けることが合理的であると認められる場合において、その駐車施設が規則で定める規模以上となるときは、当該建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者は、第4条から第6条までの規定にかかわらず、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができる。

3 第4条から第6条までの規定の適用を受ける建築物の新築又は増築若しくは用途変更をしようとする者が、その建築物からおおむね200メートル以内の場所において、法第10条第1項の規定により都市計画として決定された路外駐車場を建設する場合は、その建築物又はその建築物の敷地内に附置する駐車施設の駐車台数を、第4条から第6条までの規定により算出した駐車台数からその路外駐車場の駐車台数の2分の1の範囲内において規則で定める限度の駐車台数を控除した駐車台数とすることができる。

4 前3項の規定により駐車施設を設けようとする者は、あらかじめ、駐車施設の位置、規模及び構造について市長の承認を受けなければならない。承認を受けた事項を変更しようとするときも、また同様とする。

<資料>

●馬主駐車場建設のための融資制度及び補助制度				●共同馬主駐車場整備促進事業			
	対象となる駐車場	融資等の内容	問合せ先		共同駐車場の定義	(2) 地権者が一人の場合	
横浜市駐車場整備融資	30台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合(建築物に限る)	融資限度額: 8億円 利 率: 年3.20% (8年5月28日現在) 償還期間: 20年以内(5年据置)	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052		一定の区域内の土地所有者、地上権者等が共同して整備する駐車場であって一般公共の用に供するもの	「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市共同住宅駐車場設置資金融資	延床面積1,000m ² を超える共同住宅を新築する事業で、敷地内に駐車場を設置する場合(青空駐車場を除く)	融資限度額: 工事種別毎に300万円以内/台 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 20年以内(分譲住宅は2年以内一括償還)	横浜市建築助成公社施設課 ☎045-461-3805		2 拠助事業の要件 ・駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域内であること。 ・おおむね4haの区域内で10人以上で共同して行うものであること。 ・駐車台数が50台以上であること。 ・助成がなされない場合その経営が困難なものであること。 ・周辺の路上駐車の解消に寄与するものであること。	「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市マンション管理組合向け駐車場整備融資	市内マンション管理組合所有の駐車場の新設・増設・補修工事で、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンを利用し、なお資金不足の場合	融資限度額: ①300/台×台数 ②(建設総額の90%)-(公庫融資額) ①と②のどちらか低い方 利 率: 年3.40% (8年4月8日現在) 償還期間: 15年以内	経済局産業振興課 ☎045-671-2592		3 共同駐車場による効果 駐車場が不足している地区的課題 ①土地、建物の制約上個々に駐車場を整備することが困難。 ②個々に駐車場を設けた場合、専用駐車場となり、他者と共に利用する駐車場が整備される。 ③細分化された敷地ごとに出入口を設けると交通安全上問題が生じる。	「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市産業開発資金融資	市及び事業団が、企画立案段階から継続して指導した中小・中堅企業の開発事業により整備する駐車施設及び設置に要する土地	融資限度額: 予算の範囲で特段定めなし 利 率: 無利子及び年1.50% (8年4月1日現在) 償還期間: 15年(据置期間3年含む)	経済局産業振興課 ☎045-671-2592		4 事業の対象となる代表的なケース (1) 地権者が複数の場合 事業参画者の土地を集約して、そこに共同して駐車場を整備する。	「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市商店街共同施設整備助成事業	商店街振興組合法又は中小企業等協同組合法に基づく又は準ずる商店街が整備又は改修する来街者用駐車場	助成率: 25%以内 限度額: 500万円 土地取得費は除く	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838		5 整備費に対する補助率(おおむね8-0台分を限度とする) 補助対象外3/4 事業者 国市 1/3 1/3 1/3 国1/12 市1/12 5/6事業者 1/6助成金	「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
ライバタウン整備事業	ライバタウン整備事業の指定を受けた事業者が策定した計画に基づき整備される来街者用駐車場	助成率: 35%以内 限度額: 5,000万円 土地取得費は除く ※中小売商業振興法等適用の場合 助成率: 25%以内 限度額: 7,500万円	経済局産業立地指導担当 ☎045-671-3838			「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
横浜市中小企業団体共同施設整備助成事業	中小企業団体の組織に関する法律、中小企業等協同組合法、商店街振興組合法に基づく法人が整備する駐車場	助成率: 15%以内 限度額: 300万円 土地取得費は除く	絏済局産業振興課 ☎045-671-2592			「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	
共同駐車場整備促進事業 国への予算要望 市の予算措置のため、事業着手までに時間がかかります。	次のすべての要件を満足する駐車場 ①駐車場整備地区、商業地域又は近隣商業地域内 ②おおむね4haの区域内で10人以上の地権者等が共同で整備するもの ③駐車場法に基づく届出駐車場で、かつ一時預かり駐車台数が50台以上 ④助成されないと経営が困難であること ⑤周辺路上駐車の解消に寄与するもの	助成率: 共同駐車場整備事業費の1/6 (国1/12、横浜市1/12) (おおむね300台を限度とする) 500	都市計画局駐車場対策課 ☎045-671-4052			「事業参画者のうち、一人が土地を提供し、整備も行う。その他の参画者は整備費に対して協力金を支払うが、土地及び建物に関する権利はもたない。」	

⑥ 界隈性の創出について

現行「街づくり協定・ガイドライン」	現行の運用	改良運用基準の考え方
4 建物形態 協定(P. 4)	●界隈性の創出について	1. 『施設立地状況を見据えた段階的な街並みの特徴付けを行う。』
[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。	・将来的に通り・街区・ゾーン毎の特徴ある街並み形成を図りたい。	● 施設立地がある程度充実し各通り・街区・ゾーンの動向が見極められる状態になった段階で、商店会・町内会の組織化を図り、通り毎・街区毎の特徴付け・界隈性の創出を図っていく。
ガイドライン(P. 24) 界隈毎に協調化したデザインにより、 一体的な通りの個性を演出しましょう。 (ガイドライン15-1)		■ 通り毎(街区毎)の賑わいの創出、特徴付け ・バナー、オーニング等付属物 ex) バナー用フックの取付けの徹底、形状・色の統一 etc. ・植栽計画 ex) フラワーバスケット・フラワーポットの統一、植種の統一 etc. ・色彩計画 ex) シンボルカラーの使用、建物(低層部)色彩の統一、付属物色彩の統一 etc. ・照明計画 ex) 照明演出の統一 etc. ・ネーミング ex) シンボルカラーによるネーミング、植種によるネーミング etc. ・業種、業態 ex) 特定の業種・業態の誘致による特徴付け
協調化デザインの考え方 ガイドライン2-2の敷地の共同利用と同じですが、それぞれの敷地で別々に施設建設を行う場合でも、隣り合った建物と協調して計画することで一体的な計画とすることが出来ます。 どの方法も、地権者の皆さんが話し合いを行い、協力することから始まります。 隣同士、通り毎、ブロック毎にまとまって話し合いを進めましょう。		■ 民間施設用サインの設置 ・通り(街区)入口宅地での設置 ・サイン塔、壁付きサイン等のデザインによって通り毎(街区毎)の特徴付けを強める。
対象／通り、界隈に面するすべての施設 ガイドライン(P. 29) 界隈毎の統一感を出すため「界隈色」の導入を検討しましょう。 (ガイドライン18-2)		
対象／すべての施設 ガイドライン(P. 33) 質の高い魅力的な看板で、建物の個性、界隈の個性を演出しましょう。 (ガイドライン20-2)		
■界隈の個性づくり 通りのまとまりのある個性化のために看板の設置に際して以下のようない方法があります。 ●取り付け位置を揃える。 ●大きさを揃える。 ●色彩を揃える。 ●素材を揃える。 ●同じマークを使用する等		
対象／すべての施設		

<ゾーン毎・通り毎の特徴付け>

●ゾーン毎の考え方

(1)シンボル広場・駅前広場ゾーン

- 両地区の顔であり玄関口となるゾーンとして建築形態を含めたデザインコードによる特徴付け。
- 4mセットバックによる回廊、ランドマーク、アイストップを意識した建築形態やシンボル広場の緑と呼応するような立体緑化、バナー・オーニングによる一体感等によって特徴付ける。

(2)シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン

- シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーンの特徴付けを行い、セール等のイベント時にはシンボル道路を中心にゾーン全体で一體的な展開を図る。ゾーン全体の特徴付けとしてはシンボルカラーや各付属物などを統一する。

(3)町内会・商店会毎の特徴付けを行うゾーン

- 町内会・商店会にあわせた特徴付けを行いながら回遊軸となるペデや道路によって横の繋がりを持たせる。

●通り毎の考え方

(1)シンボル道路

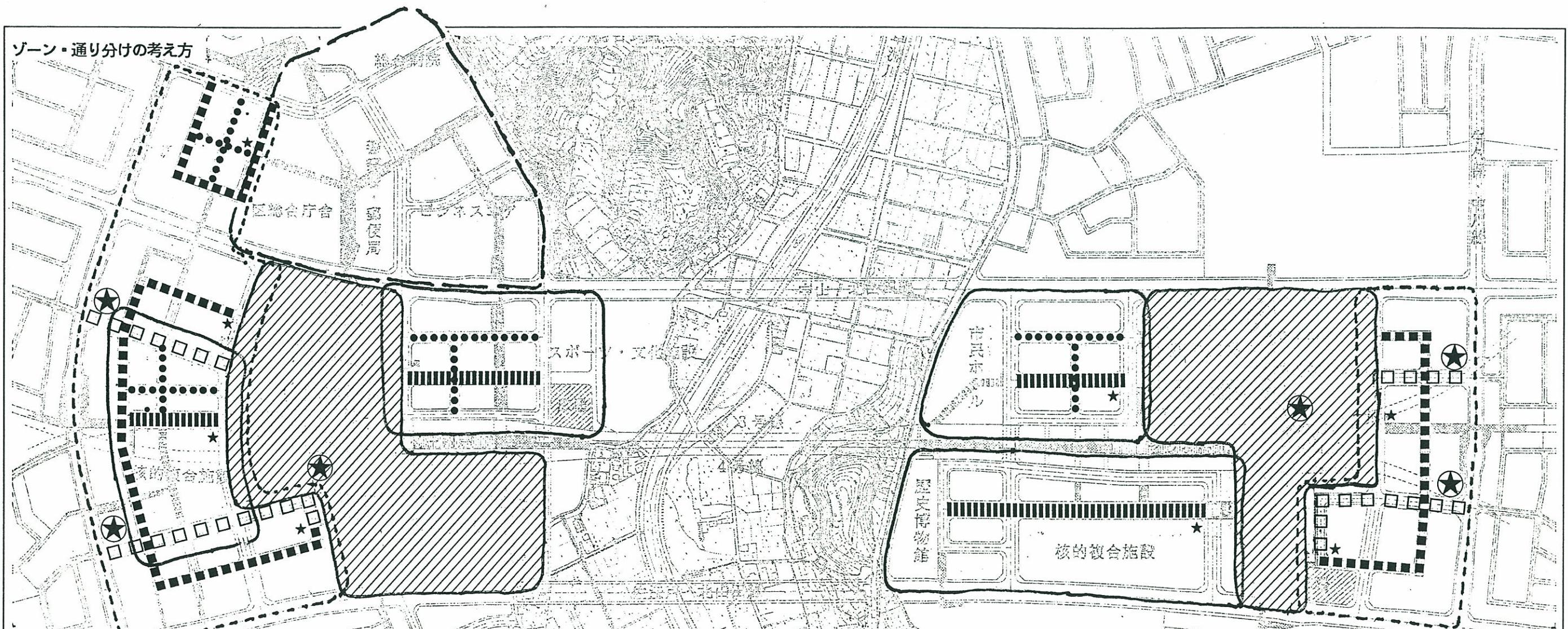
- TCの中心的通りとして建築形態・色彩などの意匠や付属物や植栽などを含め特徴付けを行う。付属物やシンボルカラーなどについては、シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン一全体の特徴付けにも用い、ゾーンの一体化も図る。

(2)TC内回遊通り

- TC内の回遊動線として各商店会や町内会を繋ぐ連続した特徴付けを行う。
出入口には民間施設用案内サインを設ける。

(3)TCの内外を結ぶ通り

- シンボル広場ゾーンとTC外を結ぶ通りとして統一された特徴付けを行う。
出入口には民間施設用案内サインを設ける。



	シンボル広場・駅前広場ゾーン		町内会・商店会毎の特徴付けを行うゾーン		シンボル道路		TCの内外を結ぶ通り		民間施設案内サイン
	シンボル道路・核的複合施設を中心としたゾーン		ビジネスコア周辺ゾーン		TC内回遊通り		小さな通りのまとまり		民間施設誘導サイン

■第6回 港北N T. T C. 「街づくり協定」運用検討小委員会（最終回）

日時：97.08.04.（月） 10:00～11:30

於：港北都市開発センター1階会議室

(出席) 徳江 義治 協定運営委員会副委員長

飯田 恒雄 "

栗原 貞夫 委員

(事務局) 横浜市：北村氏、続橋氏

公団：大墨氏

K T C : 進氏、秦野氏

Y P C : 菅、石原（記）

- (北村) ●道路用地に予定している立体駐車場もタイミング良く利用できるように考えはじめている。
- (飯田) ●市民ホール用地は暫定的に駐車場利用できないか。
- (大墨) ●公団のプラザビルの現場事務所用に公団が借りているので、プラザビルができる来年3月までは動けない。
- (徳江) ●今後の問題点としては駐車場がガンになる。

1. 資料説明：石原（別紙）

2. 質疑

【資料について】

- (飯田) ●資料では各敷地を「宅地」と表現しているが変えられないか。用語としてはどうなのか。
 (続橋) ●建基法では敷地となっている。「敷地」とした方が良い。

【駐車場問題について】

- (栗原) ●これが最後の検討ということで、今後はこれまでのように駐車場確保のための契約書（ハンコ）だけが欲しいという人に対してはどう対処していくべきか。
 (秦野) ●駐車場についてはあまり厳しくするわけにもいかない。今まで通りハンコを押さざるを得ないが、一言「契約書だけの駐車場ではなく、本当に駐車場を確保するよう」に言ってやる位のことはあってもいい。
 (大墨) ●両地区的駅前広場地下駐車場では、営業用・業務用といった車庫証明が不要なものについては、台数や利用日時等を限って置けるようにするつもりでいる。地下駐は来春（4・5月）オープン予定で、センター南地区ではオリンピックなどの一般に利用できるものもあわせると、3000台の駐車施設ができることになる。これらがどのくらい機能するかが今後を見極める材料になる。
 (飯田) ●前回徳江氏が仰っていたように、お金をとて道路に止められるようにするのが一番良い。
 (大墨) ●お金が警察のあがりになってしまふ。街に還元できれば良いのだが。
 (徳江) ●メーターを付けて地元管理できれば最も良い。既に手遅れだがヨーロッパのような路上駐車を前提とした道路断面にするわけにはいかないだろうか。
 (進) ●伊勢佐木町の場合は駐車施設の絶対数が足りないなかで、駐車禁止の一時解除という形をとっているので、絶対的な駐車場不足にならないと警察は動かない。
 (秦野) ●この場合、道路断面はたっぷりとあるわけだから、将来的に実情にあった道路断面の改良は出来るはず。路上駐車をする方からしてみれば用のある所の前に止めたい。
 (飯田) ●資料の17頁に共同化駐車場の検討・実現について触れているが、ケーススタディなり今後の共同化の方程式がないと言葉だけで終わってしまう。
 (大墨) ●公的駐車場がどう機能するかによる。言葉だけに終わらせないために誰かが音頭を取らなければならないが、難しい問題だ。

【今後の扱いについて】

- (秦野) ●協定運営委員会にてもご自身で土地を持っている人も多い。協定そのものには個人的に反対と言う人もいるし、この検討にしてもそういう声は出てきている。合同部会かなにかで公に意見を出し合うようにすべきかもしれない。
 (徳江) ●合同部会が良いのかもしれない。
 (飯田) ●検討内容についてはいつから効力を発揮するのか。
 (徳江) ●合同部会を行ってから。
 (秦野) ●合同部会後にT Cレターで配布し、それから業者対応できるようになる。
 (徳江) ●合同部会はいつ開催するか。
 (続橋) ●次回の協定運営委員会を1時間程度にして、その後そのまま話し合ってもらうのが良いのではないか。
 (秦野) ●資料としてはT Cレター版として検討経緯は省いた結果だけのもので用意してもらいたい。

3. 閉会

政治
大
文
哲
學
基
本
原
理
概
述

墨大)

