

港北 NT タウンセンター街づくり誘導事業 報告書

平成 14 年 3 月

横浜市都市計画局北部開発課

(株) 山手総合計画研究所

港北 NT タウンセンター街づくり誘導事業 報告書

平成 14 年 3 月
横浜市都市計画局北部開発課
(株) 山手総合計画研究所

港北 NT タウンセンター街づくり誘導事業
報告書目次

1. 港北ニュータウンタウンセンター北地区・タウンセンター南地区地区計画の決定について……1	
1. 地区の概要	
2. 土地利用の現況と課題	
3. 上位計画による位置付け	
4. 街づくりの方針	
5. 土地区画整理事業の概要	
6. 地区計画の決定内容	
7. 地元の合意形成の経緯	
8. スケジュール	
2. 地区計画まちづくりニュースの発行……36	
1. まちづくりニュース 第7号	
2. まちづくりニュース 原案説明会号	
3. まちづくりニュース 最終号	
3. 地区計画原案説明会議事録……52	
4. 地区計画パンフレット……54	
1. 港北ニュータウンタウンセンター北地区・南地区 地区計画	
2. 港北ニュータウンタウンセンター中央地区 地区計画	

1. 港北ニュータウンタウンセンター北地区・タウンセンター南地区
地区計画の決定について

1. 地区の概要
2. 土地利用の現況と課題
3. 上位計画による位置付け
4. 街づくりの方針
5. 土地区画整理事業の概要
6. 地区計画の決定内容
7. 地元の合意形成の経緯
8. スケジュール

港北ニュータウンセンター北地区・タウンセンター南地区

地区計画の決定について

1. 地区の概要

(1) 位置及び規模

本地区は東京都心から南西へ約 25 km、横浜市の中心部から北西へ約 12 kmの港北ニュータウンの中心に位置する合計面積約 70.3ha の地区です。また、本地区を含む港北ニュータウン副都心地区は、鶴見副都心地区や上大岡副都心地区と並んで横浜市の副都心に位置づけられており、横浜市高速鉄道 3 号線のセンター北駅、センター南駅周辺を中心として広域性・国際性を備えた副都心を形成することを目標としています。

* 添付資料

「港北ニュータウン副都心地区位置図」(P6)

「都市計画図(タウンセンター北地区)」(P7) 「都市計画図(タウンセンター南地区)」(P8)

(2) 現行の都市計画

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| (ア) 用途地域：近隣商業地域 商業地域 | (ケ) 第 5 号市営地下鉄 4 号線 |
| (イ) 高度地区：第 6 種・第 7 種高度地区 | (コ) 港北ニュータウン第 1 自動車駐車場 |
| (ウ) 防火・準防火地域：防火地域 | (カ) 港北ニュータウン第 2 自動車駐車場 |
| (エ) 横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業 | (シ) 港北ニュータウン・センター北地区地域冷暖房施設 |
| (オ) 横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業 | (ス) 港北ニュータウン・センター南地区地域冷暖房施設 |
| (カ) 港北ニュータウン第 1 駐車場整備地区 | (セ) 第 10 号都市緑地 1 号 |
| (キ) 港北ニュータウン第 2 駐車場整備地区 | (ソ) 第 11 号都市緑地 2 号 |
| (ク) 第 2 号市営地下鉄 3 号線 | (タ) 第 4 号北部地域中核病院 |

2. 土地利用の現況と課題

(1) 土地利用の現況

港北ニュータウン副都心地区は、現在土地区画整理事業中の港北ニュータウン中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され、新宿副都心に匹敵する約 100ha の商業・業務・文化施設等の機能集積が進んでいます。また、本地区とはほぼ同じ区域で、地権者が平成 5 年に「街づくり協定」を取り決め、その区域に計画される建物に対して景観誘導などの調整を行ってきました。

その結果、平成 5 年に最初の建物が竣工してから、モザイクモール港北、港北東急百貨店 S.C. などの大規模商業施設や昭和大学横浜市北部病院、横浜市歴史博物館などの業務・文化施設もオープンして、副都心にふさわしい街が形成されつつあります。そして、その街並みが全国的にも評価されて「都市景観 100 選・建設大臣賞」を平成 10 年に受賞し、横浜の良好な都市景観の代表例となっています。

* 添付資料

「街づくり協定パンフレット」(P9~16) 「土地利用計画図」(P17) 「建物用途別現況図」(P18)

(2) 土地利用の課題

近年、全体から見ると数は少ないのですが、協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに協力してくれた方々の努力が失われ、目標としてきた街づくりに影響する恐れが出ています。そのため、平成 12 年 9 月から協定運営委員会が主体となって、地権者勉強会や地権者アンケート等を実施しながら、自主協定である「街づくり協定」よりも、街づくりの担保性がより高くなる「地区計画」について検討してきたものです。また、横浜市としても副都心の形成を今以上に推進するために「地区計画」を積極的に導入する方向で、協定運営委員会と協力しながら検討を進めてきました。

3. 上位計画による位置づけ

(1) ゆめはま 2010 プラン 基本計画

副都心地区は、買い物や文化的な活動など日常の生活行動における利便性をたかめるために、商業施設等の生活関連施設の集積や市民利用施設の整備をはかるとともに、身近なところに働く場を求める市民に多様な就業機会の場を提供する業務施設の立地を推進します。また、幹線道路等の計画的整備や駅前広場の整備と一体となった再開発事業等の誘導により、地域の特性を生かした街づくりを進めます。

その中で、港北ニュータウンセンター地区は多機能が複合する副都心として

- ・ 恵まれた立地条件を生かした諸機能の強化
- ・ ビジネスコア等業務、商業機能などの集積
- ・ 国の行政機関、企業の本社機能等の誘致

を図る地区として位置づけられています。

* 添付資料

「ゆめはま 2010 プラン 基本計画（抜粋）」（P19）

(2) 横浜国際港都建設計画 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針

港北ニュータウン副都心地区は、計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）として位置づけられています。そのうち、港北ニュータウンセンター地区は、隣接する港北ニュータウン中央地区とともに、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を推進すべき相当規模の地区（2号地区）であり、副都心として基盤整備を推進するとともに、適正な建築物の誘導を図り、多機能が複合する個性的な街づくりを進める地区として位置づけられています。

* 添付資料

「1号市街地の整備方針」（P20） 「2号地区の整備又は開発の方針」（P21）

4. 街づくりの方針

(1) 土地利用の方針

本地区は横浜市の副都心としての機能の立地・集積を図るべき地区として、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされています。

そこで、港北ニュータウンセンター地区の開発理念である

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

に沿った施設の立地を図り、より豊かな市街地環境の形成、又は維持・保全することとします。

(2) 地区ごとの方針

地区を4つに区分して、それぞれ次の方針により土地利用を誘導します

①基幹商業・業務地区

商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成します。

②業務・文化地区

業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図ります。

③商業・住居A地区

商業施設と住居施設の立地により、周辺の住宅地も含めた利便性の高い都市居住を実現します。

④商業・住居B地区

商業施設と住居施設の立地により利便性の高い都市居住を実現するとともに、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せて横浜北部副都心機能の充実と、賑わいある街並みの形成を図ります

* 添付資料

「地区計画区域図」（P22）

5. 土地区画整理事業の概要

事業の名称	横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業	横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業
事業者	都市基盤整備公団	
施行場所	都筑区東山田町、北山田町他	都筑区勝田町、大榎町他
施行目的	本事業は、京浜地区における宅地の不足を緩和し、健全かつ良好な住宅環境を有する新市街地の開発を目標として、都市基盤整備公団の使命とする勤労者のための宅地の大規模な造成と公共施設の整備改善を図ることを目的としています。	
施行面積	548.2 ha	768.4 ha
施行期間	昭和 49 年 8 月 27 日～平成 18 年 3 月 31 日	
計画人口	約 92000 人	約 128000 人

* 添付資料

「港北ニュータウンパンフレット」

6. 地区計画の決定内容

※現行の「街づくり協定」の項目から、必要最低限の項目を「地区計画」に移行します。

(1) 区域及び区分

タウンセンター北地区：地区計画区域=約 28.2ha

タウンセンター南地区：地区計画区域=約 42.1ha

* 区域境界については、タウンセンター南地区の西側の一部を地番界とする他は、道路界とします。

* 区分境界については道路界、地番界とします。

* 添付資料

「地区計画区域図」(P 22)

(2) 地区施設

タウンセンター北地区：歩道状空地=幅員 1m 延長約 1250m

タウンセンター南地区：歩道状空地=幅員 1m 延長約 1720m

* 添付資料

「地区計画区域図」(P 22)

(3) 建築物等に関する事項

タウンセンター北地区

地区の区分	名称	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区	商業・住居B地区
	面積	約 8.6 ha	約 3.1 ha	約 5.8ha	約 10.7ha
建築物の用途の制限	住居 個室付浴場業等			1・2階の住居	1・2階の住居 個室付浴場業等
壁面の位置の制限	幹線道路側は道路境界から 2 m シンボル広場に面する箇所は道路境界から 4 mもしくは 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m シンボル広場に面する箇所は道路境界から 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m	
形態又は意匠の制限	屋根、外壁及び広告物は地区の景観と調和				
垣又はさくの構造の制限	開放性のあるもの				

タウンセンター南地区

地区の区分	名称	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区	商業・住居B地区
	面積	約 9.4 ha	約 7.9 ha	約 13.5ha	約11.3ha
建築物の用途の制限	住居 個室付浴場業等			1・2階の住居	1・2階の住居 個室付浴場業等
壁面の位置の制限	幹線道路側は道路境界から 2 m シンボル広場に面する箇所は道路境界から 4 mもしくは 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m シンボル広場に面する箇所は道路境界から 2 m	幹線道路側は道路境界から 2 m	
形態又は意匠の制限	屋根、外壁及び広告物は地区の景観と調和				
垣又はさくの構造の制限	開放性のあるもの				

* 添付資料

「地区計画区域図」(P22)

7. 地元の合意形成の経緯

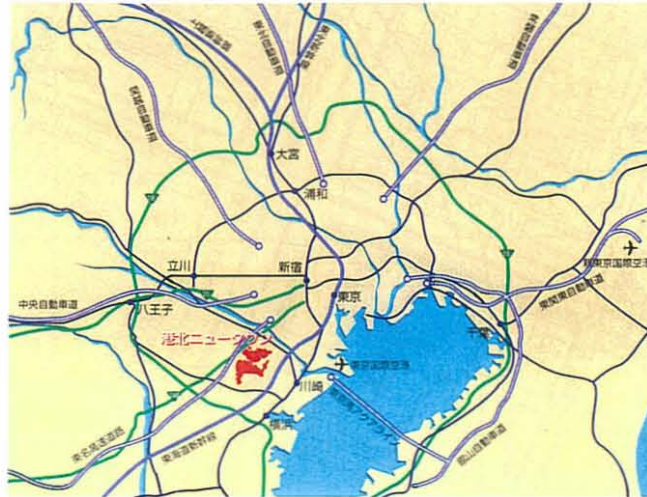
平成12年	9月26日	第1回街づくり協定運用小委員会
	10月23日	第2回街づくり協定運用小委員会
	11月28日	第3回街づくり協定運用小委員会
平成13年	1月15日	第4回街づくり協定運用小委員会
	4月20日	第5回街づくり協定運用小委員会
	5月21日	第6回街づくり協定運用小委員会
	6月4日	第7回街づくり協定運用小委員会
	6月15日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース1号」を発行
	7月4日	協定運営委員会主催で第1回説明会を開催
	7月23日	街づくり協定運営委員会
	7月30日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース2号」を発行 地区計画導入に関するアンケートの実施
	8月29日	街づくり協定運営委員会
	9月14日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース3号」を発行
	9月28日	街づくり協定運営委員会
	11月7日	街づくり協定運営委員会
	11月13日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース4号」を発行
	11月21日	協定運営委員会主催で第2回説明会を開催
	12月12日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース5号」を発行
	12月5日	街づくり協定運営委員会
	12月12日	
	～12月20日	地区計画素案に関するアンケートの実施
平成14年	1月24日	街づくり協定運営委員会
	2月5日	協定運営委員会から地権者に対して「まちづくりニュース6号」を発行
	1月25日	
	～2月20日	地区計画素案に関する再アンケートの実施
	2月22日	街づくり協定運営委員会において地区計画素案が確定

8. スケジュール

平成14年	5月	「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく公告・縦覧
	7月	都市計画法第17条に基づく公告・縦覧
	9月	都市計画審議会 都市計画法第19条第3項 第87条の2第2項に基づく協議
	11月	都市計画決定告示

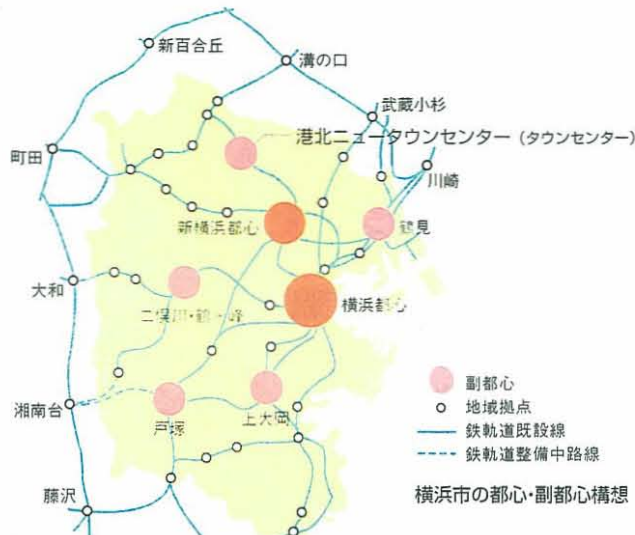
港北ニュータウン副都心地区位置図

首都圏における港北ニュータウンの位置

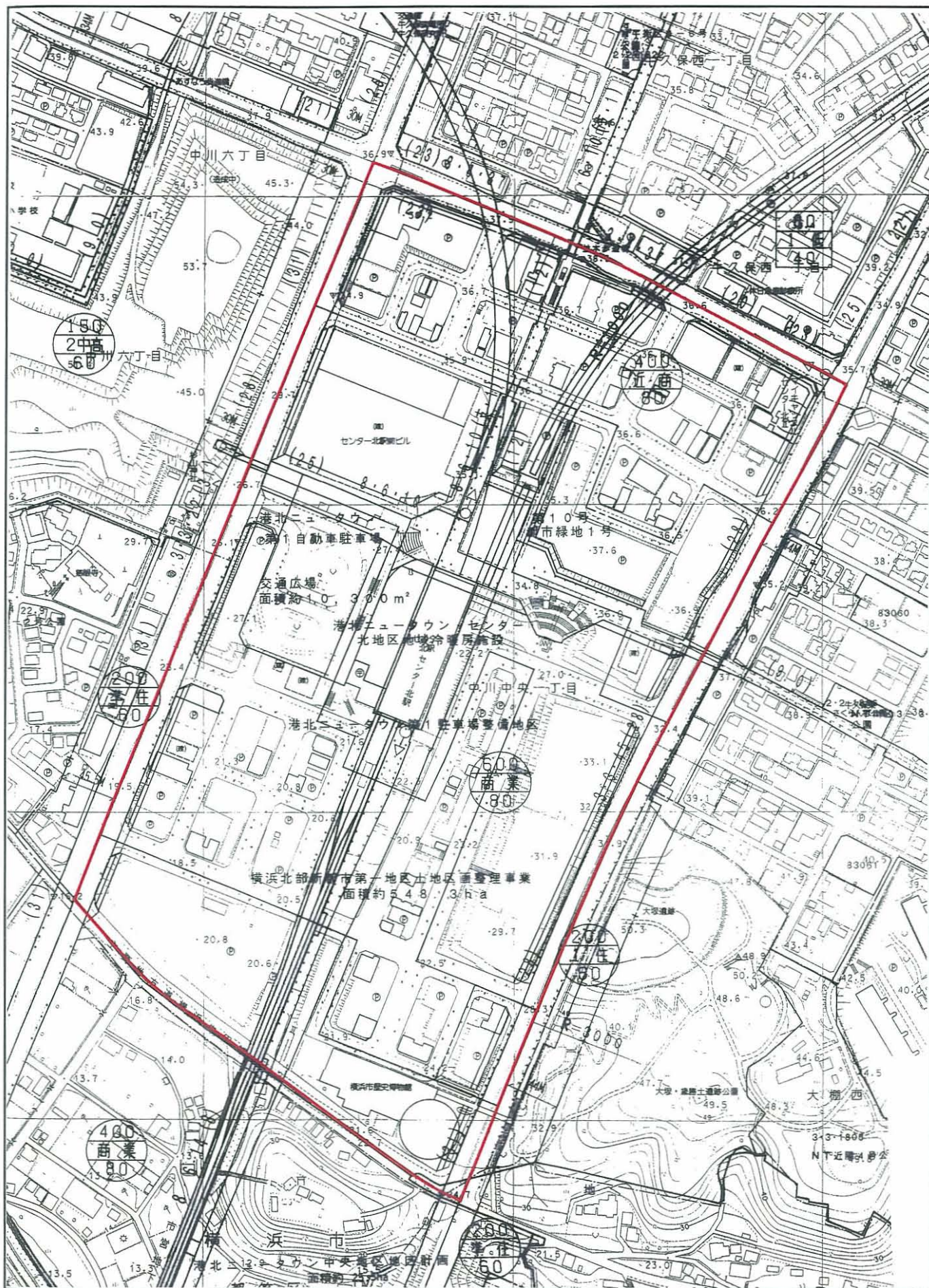


都心からみた 港北ニュータウン

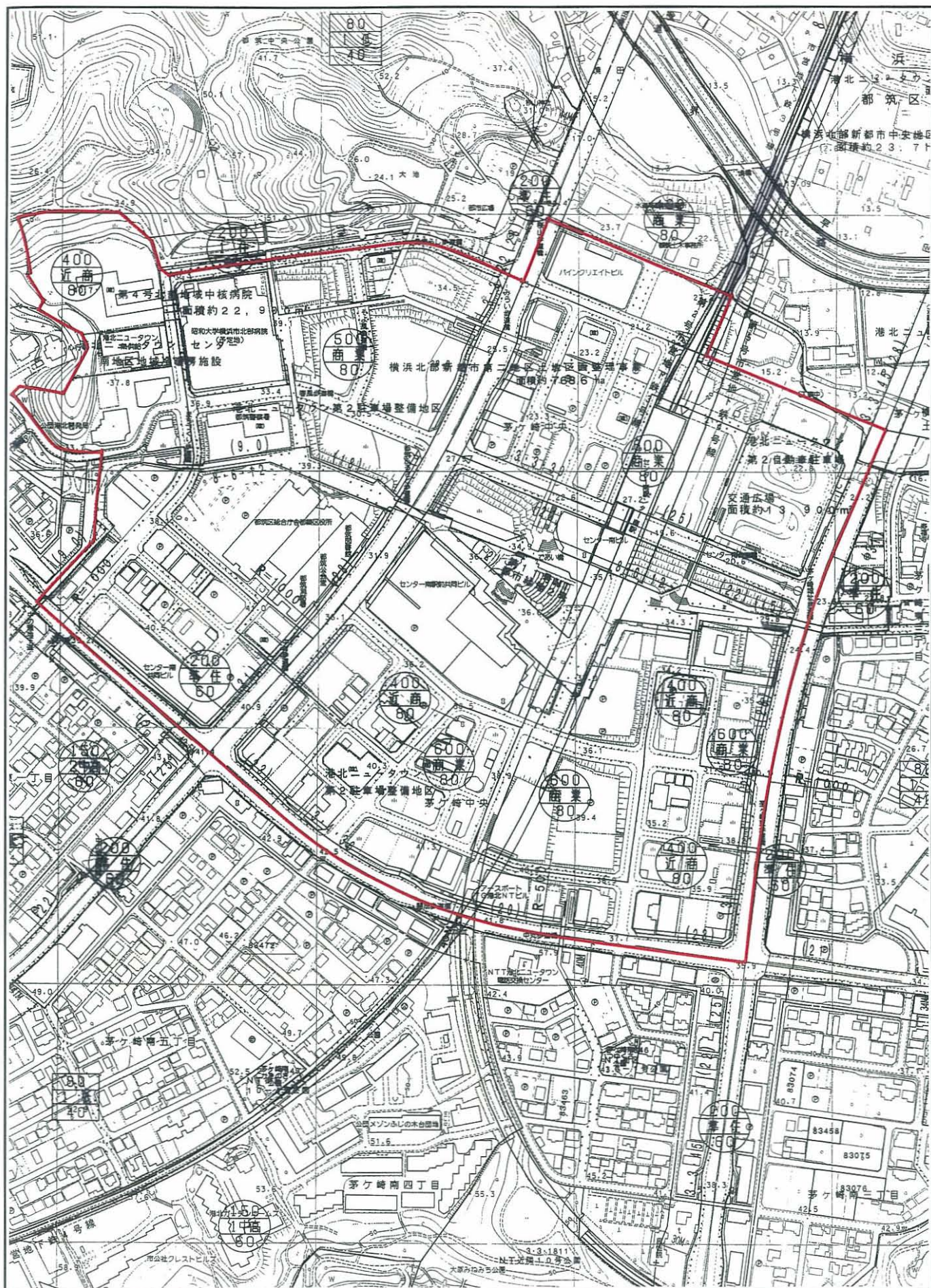
港北ニュータウン タウンセンター
中央地区



都市計画図 (タウンセンター北地区)



都市計画図 (タウンセンター南地区)



タウンセンター地区現況写真

タウンセンター全景



モザイクモール港北



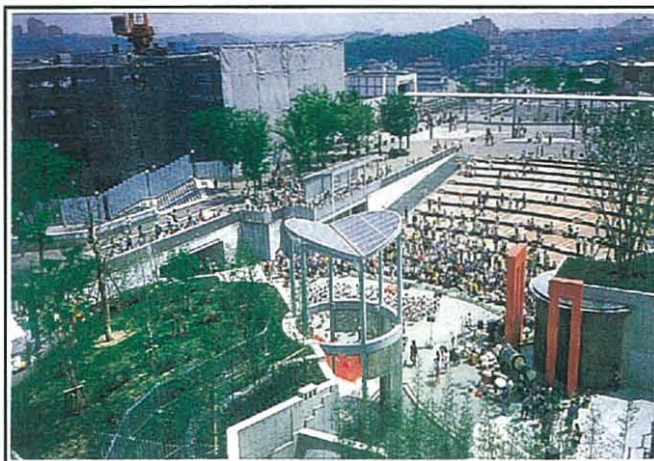
港北東急百貨店 S.C.



センター北シンボル広場



すきっぷ広場



スカイビル



都筑区総合庁舎



昭和大学横浜市北部病院



都筑警察署



アニヴェルセルヴィラヨコハマ



アースポート（東京ガス）



横浜市歴史博物館



駅前広場地下駐車場



土地利用計画図

土地利用計画図 Land Use Plan

第1地区

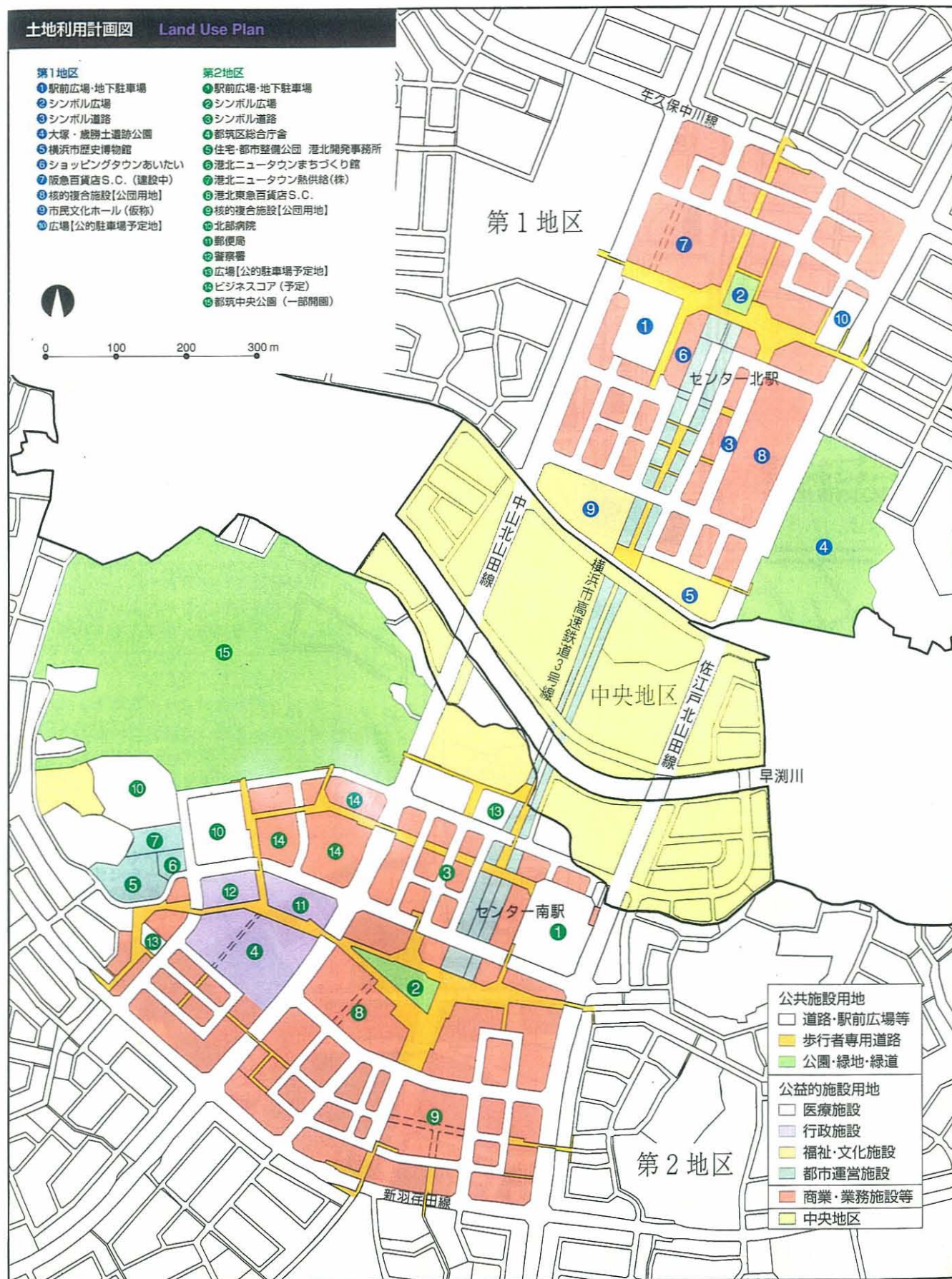
- ①駅前広場・地下駐車場
- ②シンボル広場
- ③シンボル道路
- ④大塚・蔵王土遺跡公園
- ⑤横浜市歴史博物館
- ⑥ショッピングタウンあいたい
- ⑦阪急百貨店S.C. (建設中)
- ⑧核的複合施設[公園用地]
- ⑨市民文化ホール(仮称)
- ⑩広場[公的駐車場予定地]

第2地区

- ①駅前広場・地下駐車場
- ②シンボル広場
- ③シンボル道路
- ④都筑区総合庁舎
- ⑤住宅・都市整備公園 港北開発事務所
- ⑥港北ニュータウンまちづくり館
- ⑦港北ニュータウン熱供給(株)
- ⑧港北東急百貨店S.C.
- ⑨核的複合施設[公園用地]
- ⑩北部病院
- ⑪郵便局
- ⑫警察署
- ⑬広場[公的駐車場予定地]
- ⑭ビジネスコア(予定)
- ⑮都筑中央公園(一部開園)

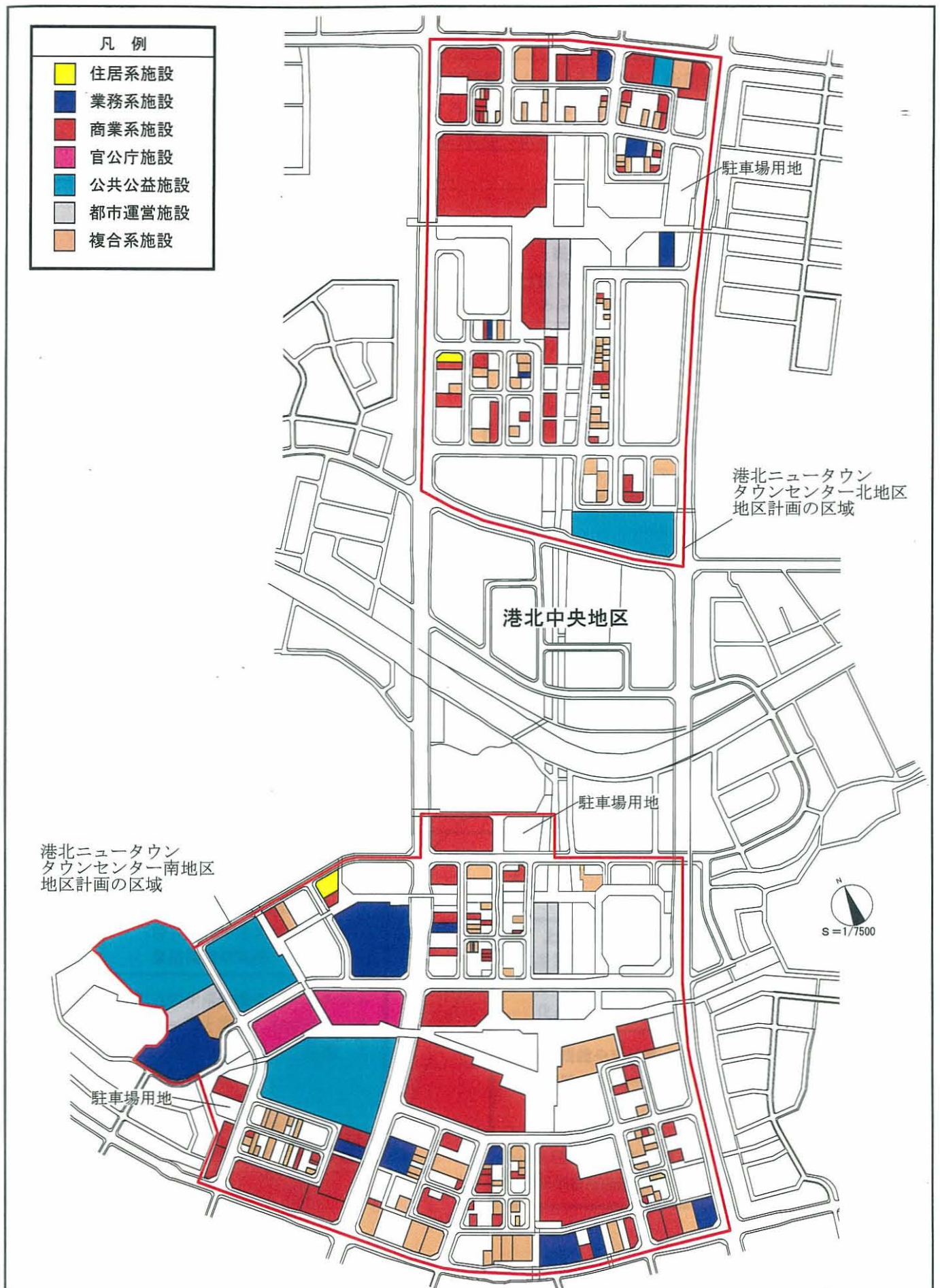


0 100 200 300 m



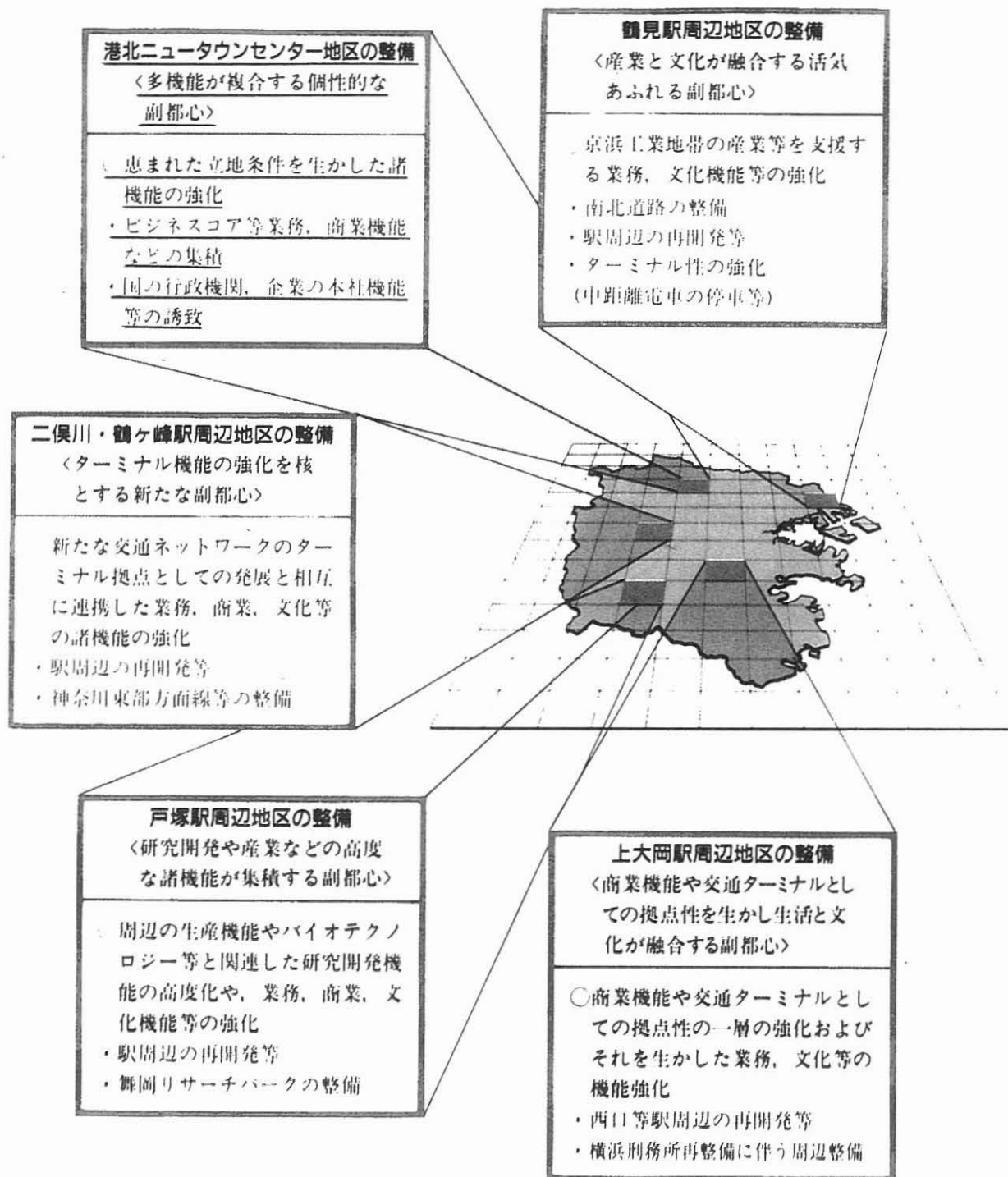
- 公共施設用地
 - 道路・駅前広場等
 - 歩行者専用道路
 - 公園・緑地・緑道
- 公益的施設用地
 - 医療施設
 - 行政施設
 - 福祉・文化施設
 - 都市運営施設
 - 商業・業務施設等
 - 中央地区

建物用途別現況図



副都心の整備促進

買い物や文化的な活動など日常の生活行動における利便性をたかめるために、商業施設等の生活関連施設の集積や市民利用施設の整備をはかるとともに、身近なところに働く場を求める市民に多様な就業機会の場を提供する業務施設の立地を促進します。また、幹線道路等の計画的整備や駅前広場の整備と一体となった再開発事業等の誘導により、地域の特性を生かした街づくりをすすめます。



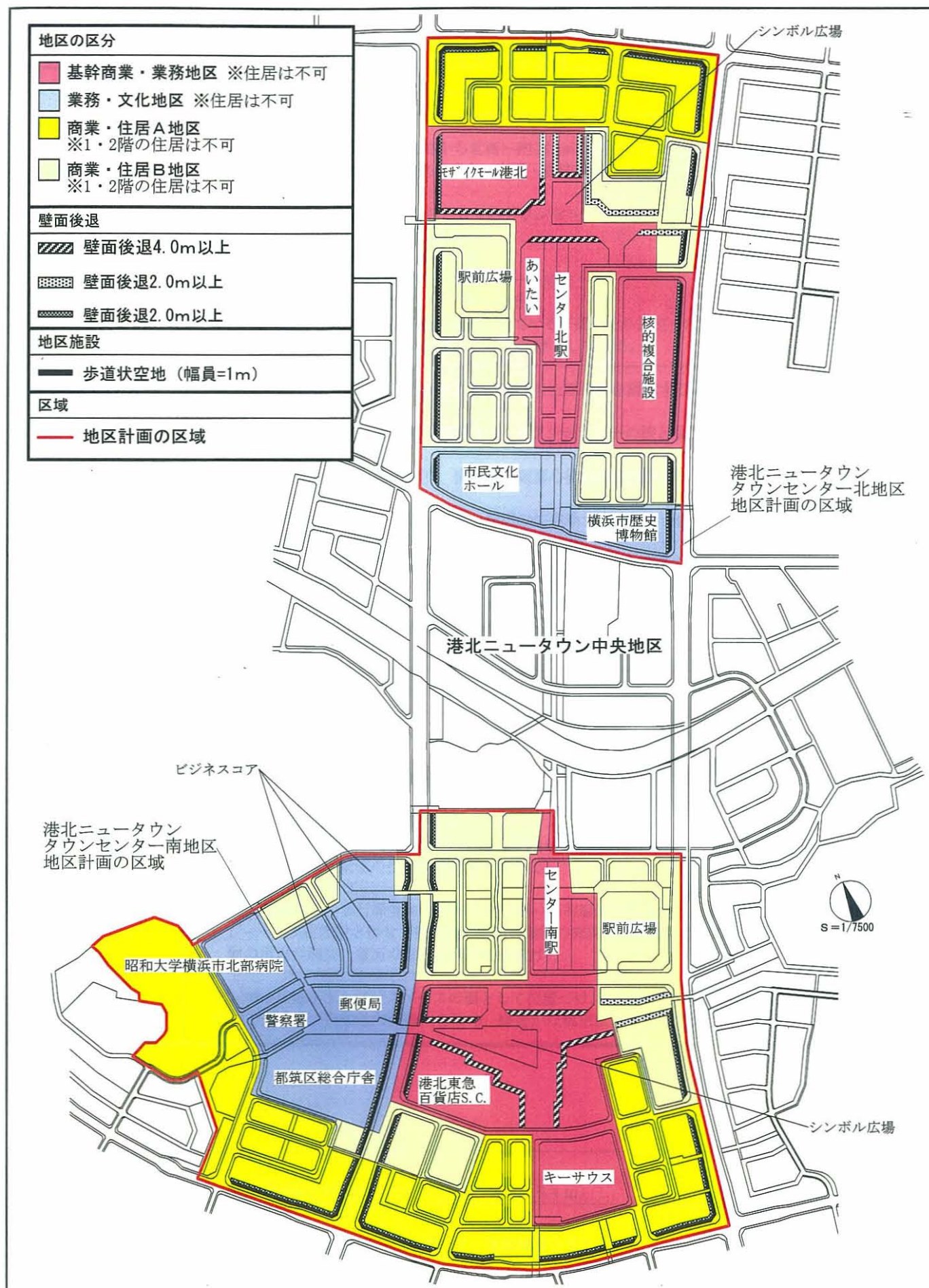
1号市街地の整備方針

3. 鶴見副都心地区	4. 港北ニュータウン副都心地区	5. 二俣川・鶴ヶ峰副都心地区
約900ha	約130ha	約290ha
・鶴見駅周辺を中心として副都心を形成する。	・港北ニュータウンセンター北駅・センター南駅周辺を中心として広域性・国際性を備えた副都心を形成する。	・二俣川駅、鶴ヶ峰駅周辺を中心に副都心の形成を図る。
・業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等による多様な都心機能の高度な集積を図る。 ・木造賃貸住宅が密集している地区については、建替えを促進し良好な住宅市街地の形成を図る。	・業務・商業施設、文化施設、スポーツ施設、都市型住宅等による多様な都心機能の高度な集積を図る。	・業務・商業施設、文化・サービス施設、都市型住宅等により多様な都心機能の高度な集積を図る。
・都市計画道路の整備を図る。 ・横浜環状鉄道、神奈川東部方面線の整備を図る。 ・道路と鉄道の立体交差化を進める。 ・駐車場の整備を図る。	・都市計画道路の整備を図る。 ・駅前広場の整備を図る。 ・横浜環状鉄道の整備を図る。 ・新駅周辺の街づくりを促進する。 ・駐車場の整備を図る。	・都市計画道路の整備を図る。 ・駅前広場の整備を図る。 ・駐車場の整備を図る。 ・神奈川東部方面線の整備を図る。 ・横浜環状鉄道の整備を図る。 ・道路と鉄道の立体化を図る。
・河川環境の整備を図る。	・緑地、歴史資産の保全を図る。 ・河川環境の整備を図る。	・河川環境の整備を図る。
・鶴見川新流域整備計画と整合を図る。 ・鶴見駅への中距離電車の停車を促進する。		
・鶴見駅周辺地区（87.5） ・鶴見平安地区（40.2） ・鶴見本町通・潮田地区（137.1）	・港北ニュータウン駅前センター地区（19.8）	・二俣川駅、鶴ヶ峰駅周辺地区（249.5）
・新鶴見操車場跡地地区（15.5）	・港北ニュータウンセンター地区（72.8） ・港北ニュータウン中央地区（23.7）	・鶴ヶ峰駅南口地区（1.7）

2号地区の整備又は開発の方針

14. 新鶴見操車場跡地地区	15. 港北ニュータウンセンター地区
約15.5ha（川崎市分を含む全体面積約91.0ha）	約72.8ha
・操車場跡地の有効活用と道路、公園等の整備を行うことにより、計画的な市街地の形成を図る。	・副都心として、基盤整備を推進するとともに、適正な建築物の誘導を図り、多機能が複合する個性的な街づくりを進める。
・周辺地域に不足している公共公益的施設の立地を図るとともに、ハイテク関連企業の集積を生かした研究開発・業務機能等の集積を図る。川崎市域と機能分担して、コミュニティ施設、ファクトリーパークを整備し、相互に補完する拠点地区の形成を図る。	・計画人口30万人の港北ニュータウン地域の核として、業務・商業施設、文化施設等の高度な都市機能の集積が図れるよう、土地の高度利用をめざす。
・新型健康増進施設、立体型工業ビルや公共公益的施設等を新たに導入する。	・大規模商業施設を中心に業務、文化、住宅等の多様な施設を立地させ、国の行政機関、企業の本社機能等の誘致を図る。
・都市計画道路、公園、公共公益的施設等の整備を図る。 ・駐車場整備を図る。	・都市計画道路、横浜環状鉄道、駅前広場、都市緑地、駐車場、歩行者空間の整備を図る。
・整備計画の策定及び基盤整備は公的機関が中心となっており、その後の施設立地に関しては民間事業の計画的誘導を図る。	・計画全般の企画・調査及び推進は、市と住宅・都市整備公団が行い、都市基盤整備は住宅・都市整備公団が実施し、土地利用に伴う地権者間の調整等は、第3セクターが中心に行う。
・土地区画整理事業	・土地区画整理事業（事業中） ・都市高速鉄道整備事業 ・公共駐車場整備事業
・防火・準防火地域 ・土地区画整理事業	・用途地域、高度地区、防火・準防火地域 ・道路、駐車場 ・地区計画 ・都市高速鉄道
	・市民文化ホールの建設 ・地域冷暖房、共同溝等の整備

地区計画区域図



区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画

タウンセンター北地区

名 称		港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画
位 置		横浜市都筑区中川中央一丁目
面 積		約 28.2 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北西へ約 12 km に位置しており、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、商業・業務施設の立地により、横浜市の副都心及び広域拠点の形成を図るべき地区である。 本地区計画は、横浜北部副都心としてのタウンセンター地区の開発理念である、 1 多機能複合に基づく広域拠点の形成 2 生活・文化の情報発信拠点の形成 3 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 4 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 に沿った施設の立地と、現在取り決められている「街づくり協定」の内容をあわせて、より豊かな市街地環境の形成、又は維持・保全することを目標としている。
	土地利用の方針	地区を 4 区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 基幹商業・業務地区 商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいのある街並みを形成する。 2. 業務・文化地区 業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図る。 3. 商業・住居 A 地区 商業施設と住居施設の立地により、周辺の住宅地も含めた利便性の高い都市居住を実現する。 4. 商業・住居 B 地区 商業施設と住居施設の立地により利便性の高い都市居住を実現するとともに、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せて横浜北部副都心機能の充実と、賑わいのある街並みを形成する。
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空地を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	1. 基幹商業・業務地区 歩行者の回遊性を高め、タウンセンターの核となる賑わいのある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を設ける。 2. 業務・文化地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や横浜北部副都心機能の充実を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。 3. 商業・住居 A 地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や周辺の住宅地も含めた利便性の高い都市居住を実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。 4. 商業・住居 B 地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や利便性の高い都市居住を実現するとともに、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せて横浜北部副都心機能の充実と、賑わいのある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な場を提供するように整備する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。

壁面の位置の制限 A

(壁、歩行者専用道路路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 4 m)

壁面の位置の制限 B

(壁、柱、歩行者専用道路路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 2 m)

壁面の位置の制限 C

(壁、柱、路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 2 m。高さ 3 m を越える部分について、道路境界より 1 m)

タウンセンター北地区

地区 整備 計画	地区施設の配置 及び規模		歩道状空地	幅員	延長	備考
				1.0 m	約1251 m	計画図表示のとおり
	地区の区分	名称	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区	商業・住居B地区
		面積	約8.6ha	約3.1ha	約5.8ha	約10.7ha
建築物等 に関する 事項	建築物の用途 制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年改令338号）第130条の9の2で定めるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）ただし、計画図に示す敷地についてはこの限りでない	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）ただし、計画図に示す敷地についてはこの限りでない 2 個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
	壁面の位置の 制限		1 建築物の壁面は、計画図に表示する壁面の位置Aの制限を越えてはならない。 2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上であるものに限る。）		建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上であるものに限る。）	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Bの制限を越えてはならない。 2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1m以上であるものに限る。）
	建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。			
	垣又はさくの 構造の制限		垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。			

区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画

タウンセンター南地区

名 称		港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画
位 置		横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央
面 積		約 42.1 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北西へ約 12 km に位置しており、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、商業・業務施設の立地により、横浜市の副都心及び広域拠点の形成を図るべき地区である。 本地区計画は、横浜北部副都心としてのタウンセンター地区の開発理念である、 1 多機能複合に基づく広域拠点の形成 2 生活・文化の情報発信拠点の形成 3 高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 4 個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 に沿った施設の立地と、現在取り決められている「街づくり協定」の内容をあわせて、より豊かな市街地環境の形成、又は維持・保全することを目標としている。
	土地利用の方針	地区を 4 区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 基幹商業・業務地区 商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいのある街並みを形成する。 2. 業務・文化地区 業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図る。 3. 商業・住居 A 地区 商業施設と住居施設の立地により、周辺の住宅地も含めた利便性の高い都市居住を実現する。 4. 商業・住居 B 地区 商業施設と住居施設の立地により利便性の高い都市居住を実現するとともに、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せて横浜北部副都心機能の充実と、賑わいのある街並みを形成する。
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空地を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	1. 基幹商業・業務地区 歩行者の回遊性を高め、タウンセンターの核となる賑わいのある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を設ける。 2. 業務・文化地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や横浜北部副都心機能の充実を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。 3. 商業・住居 A 地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や周辺の住宅地も含めた利便性の高い都市居住を実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。 4. 商業・住居 B 地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や利便性の高い都市居住を実現するとともに、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せて横浜北部副都心機能の充実と、賑わいのある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な場を提供するように整備する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。

壁面の位置の制限 A

(壁、歩行者専用道路路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 4 m)

壁面の位置の制限 B

(壁、柱、歩行者専用道路路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 2 m)

壁面の位置の制限 C

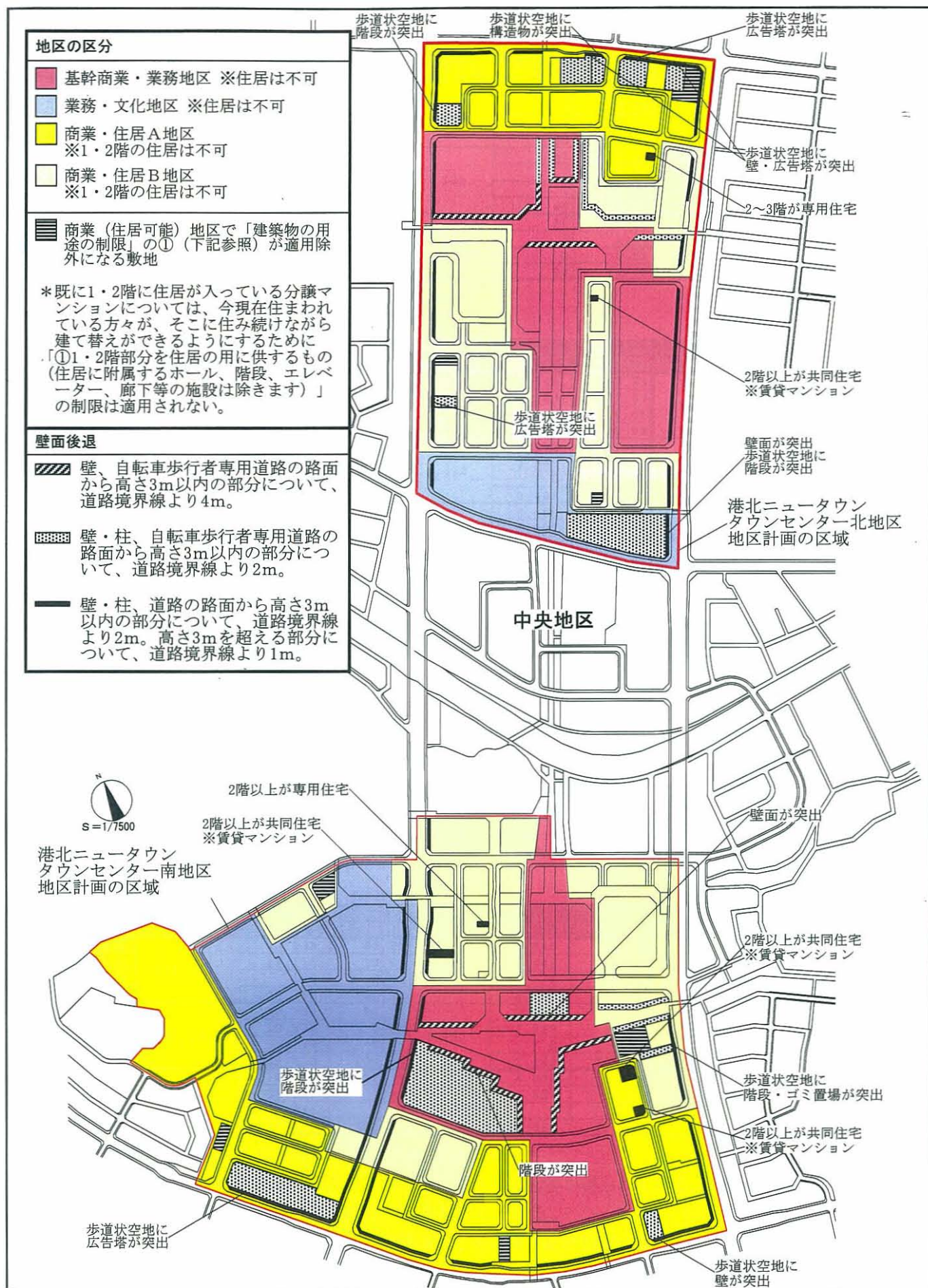
(壁、柱、路面から高さ 3 m 以内の部分について、道路境界より 2 m。高さ 3 m を越える部分について、道路境界より 1 m)

タウンセンター南地区

地区整備計画

地区施設の配置及び規模		歩道状空地	幅員	延長	備考	
			1.0 m	約1720 m	計画図表示のとおり	
地区の区分	名称	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区	商業・住居B地区	
	面積	約9.4ha	約7.9ha	約13.5ha	約11.3ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年改令338号）第130条の9の2で定めるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）ただし、計画図に示す敷地についてはこの限りでない	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）ただし、計画図に示す敷地についてはこの限りでない 2 個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの	
	壁面の位置の制限	1 建築物の壁面は、計画図に表示する壁面の位置Aの制限を越えてはならない。 2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上であるものに限る。）	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上であるものに限る。）	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Bの制限を越えてはならない。 2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置Cの制限を越えてはならない。 ただし、第2号の場合で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上である建築物の部分で、当該部分の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの。（外壁に代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1 m以上であるものに限る。）		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。				

不適格建築物分布図



アンケート集計結果

アンケート回収率（権利者数）

	回答	一般地権者		分譲マンション		合計				
		送付枚数	回答数(%)	送付枚数	回答数(%)	送付枚数	回答数(%)			
第 1 地区	賛成	195	73	37.4%	196	45	23.0%	391	118	30.2%
	反対		12	6.2%		4	2.0%		16	4.1%
	保留		1	0.5%		1	0.5%		2	0.5%
	合計		86	44.1%		50	25.5%		136	34.8%
第 2 地区	賛成	266	118	44.4%	229	41	17.9%	495	159	32.1%
	反対		16	6.0%		2	0.9%		18	3.6%
	保留		2	0.8%		1	0.4%		3	0.6%
	合計		136	51.1%		44	19.2%		180	36.4%
合 計	賛成	461	191	41.4%	425	86	20.2%	886	277	31.3%
	反対		28	6.1%		6	1.4%		34	3.8%
	保留		3	0.7%		2	0.5%		5	0.6%
	合計		222	48.2%		94	22.1%		316	35.7%

アンケート回収率（敷地面積）

	回答	一般地権者		分譲マンション		合計		
		敷地面積	敷地面積（％）	敷地面積	敷地面積（％）	敷地面積	敷地面積（％）	
第 1 地区	賛成	151,082	93,935	62.2%	2,546	62.2%	96,481	62.2%
	反対		11,115	7.4%	1,549	37.8%	12,664	8.2%
	保留		186	0.1%	0	0.0%	186	0.1%
	合計		105,235	69.7%	4,095	100.0%	109,330	70.5%
第 2 地区	賛成	242,076	180,750	74.7%	2,113	61.0%	182,863	74.5%
	反対		10,832	4.5%	1,349	39.0%	12,180	5.0%
	保留		750	0.3%	0	0.0%	750	0.3%
	合計		192,332	79.5%	3,462	100.0%	195,794	79.7%
合 計	賛成	393,157	274,685	69.9%	4,659	61.7%	279,344	69.7%
	反対		21,947	5.6%	2,897	38.3%	24,844	6.2%
	保留		936	0.2%	0	0.0%	936	0.2%
	合計		297,567	75.7%	7,556	100.0%	305,123	76.1%

アンケート賛成率（権利者数）

	回答	一般地権者		分譲マンション		合計				
		回答枚数	回答数 (%)	回答枚数	回答数 (%)	回答枚数	回答数 (%)			
第 1 地区	賛成	86	73	84.9%	50	45	90.0%	136	118	86.8%
	反対		12	14.0%		4	8.0%		16	11.8%
	保留		1	1.2%		1	2.0%		2	1.5%
	合計		86	100.0%		50	100.0%		136	100.0%
第 2 地区	賛成	136	118	86.8%	44	41	93.2%	180	159	88.3%
	反対		16	11.8%		2	4.5%		18	10.0%
	保留		2	1.5%		1	2.3%		3	1.7%
	合計		136	100.0%		44	100.0%		180	100.0%
合 計	賛成	222	191	86.0%	94	86	91.5%	316	277	87.7%
	反対		28	12.6%		6	6.4%		34	10.8%
	保留		3	1.4%		2	2.1%		5	1.6%
	合計		222	100.0%		94	100.0%		316	100.0%

アンケート賛成率（敷地面積）

	回答	一般地権者		分譲マンション		合計				
		回答面積	敷地面積（％）	回答面積	敷地面積（％）	回答面積	敷地面積（％）			
第 1 地区	賛成	104,910	93,935	89.5%	4,095	2,546	62.2%	109,330	96,481	88.2%
	反対		11,115	10.6%		1,549	37.8%		12,664	11.6%
	保留		186	0.2%		0	0.0%		186	0.2%
	合計		105,235	100.3%		4,095	100.0%		109,330	100.0%
第 2 地区	賛成	192,332	180,750	94.0%	3,462	2,113	61.0%	195,794	182,863	93.4%
	反対		10,832	5.6%		1,349	39.0%		12,180	6.2%
	保留		750	0.4%		0	0.0%		750	0.4%
	合計		192,332	100.0%		3,462	100.0%		195,794	100.0%
合 計	賛成	297,567	274,685	92.3%	7,556	4,659	61.7%	305,123	279,344	91.6%
	反対		21,947	7.4%		2,897	38.3%		24,844	8.1%
	保留		936	0.3%		0	0.0%		936	0.3%
	合計		297,567	100.0%		7,556	100.0%		305,123	100.0%

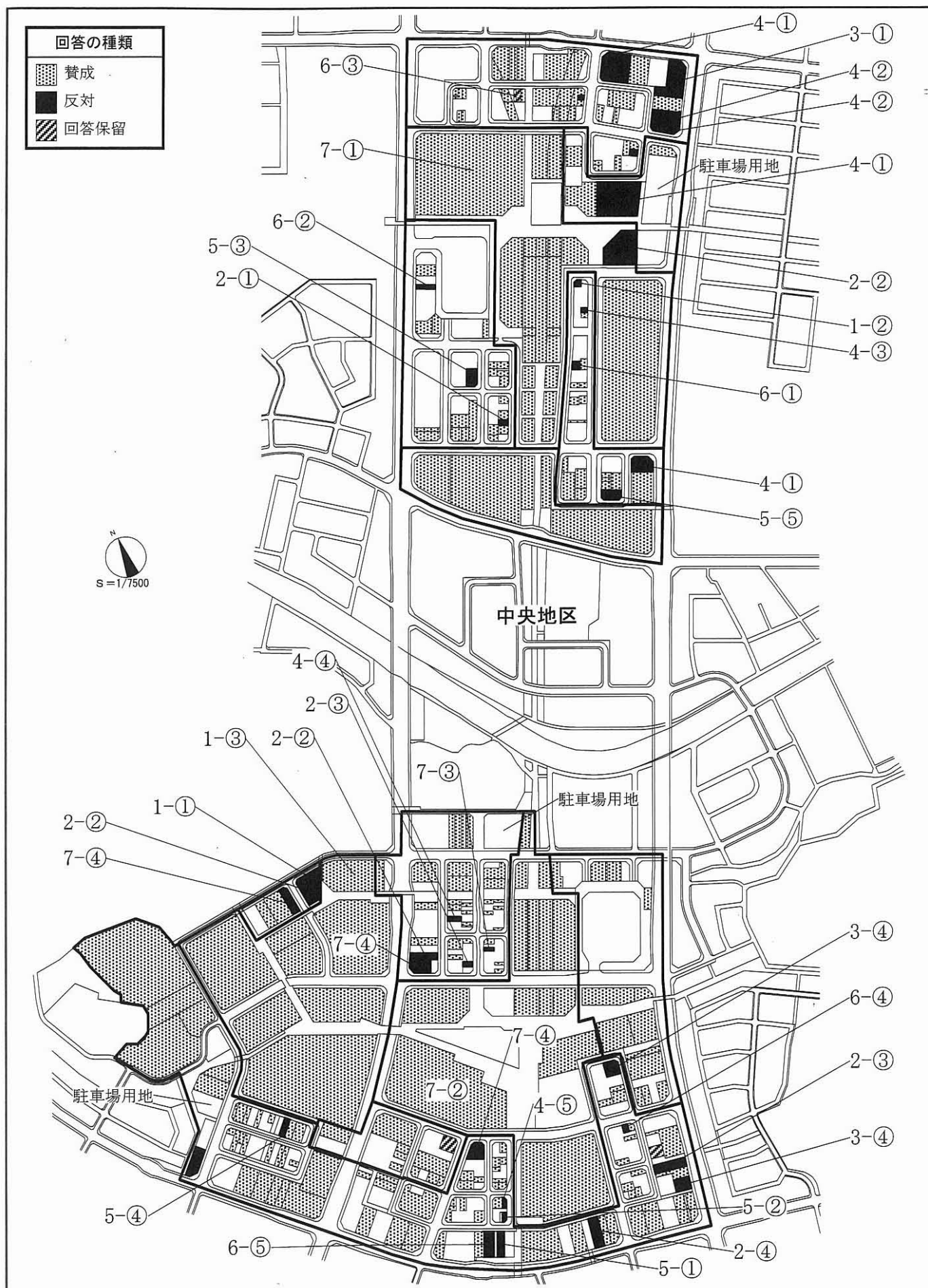
*権利者数で見た回収率は35.7%である。（前回は18.5%）

*敷地面積で見た回収率は76.1%であり、全宅地の約3/4の回答が得られている。（前回は65.8%）

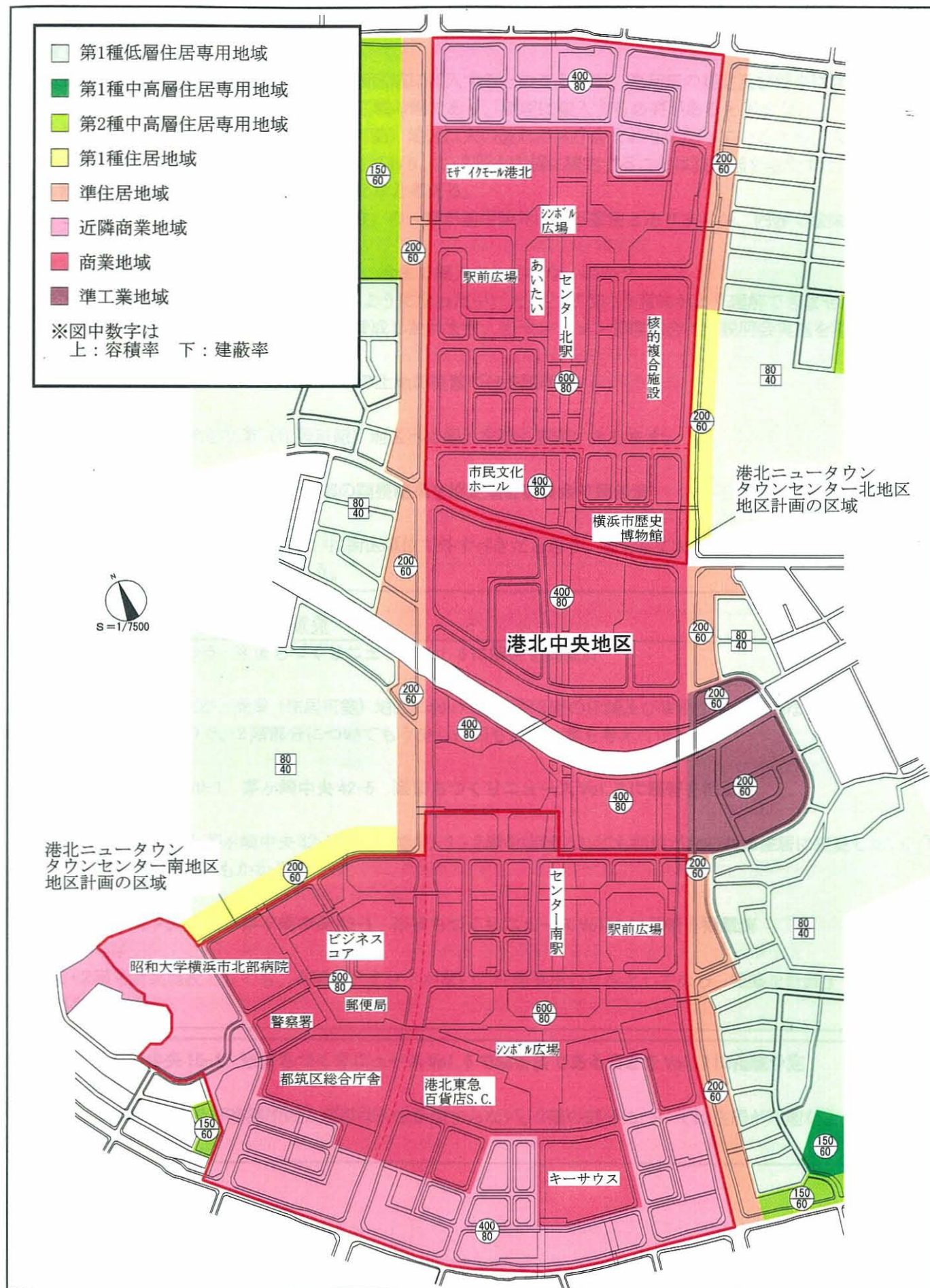
*賛成率は、権利者数・敷地面積ともに約90%を確保している。

*権利者数で見た分譲マンションの賛成率は91.5%と高い数字を示している。また、アンケートを行った分譲マンションは全部で11棟（北地区6棟＋南地区5棟）であり、そのうち全ての地権者が賛成のものは6棟で、棟数で換算した賛成率は54.5%になる。

アンケート集計結果分布図



用途地域図



地区計画の区域と地区の区分に関する反対意見

1-①：茅ヶ崎中央 39-2 ※適用除外 ※管理人に説明をした上でニュース Vol. 6 と併せて 補足説明資料を配布済

意見の内容

- * 自宅のセンター南パークハイツを計画区域に編入することのだが、売却時の規定及び将来に渡って同一条件が保証されるのか不明。また、区域の端であり、無理に編入する必要があると思えない。
都筑中央公園に隣接する商業（住居可能）地区は人の流れが区庁舎まわりになっているため、人通りが少なく、出店した店が撤退している状況であり、1・2階を店舗に限定することは空店舗を増やすだけであり、治安の悪化、開発の遅れを助長するだけと考える。
- * 当マンションは「建築物の用途の制限」の一部が適用除外になる敷地とありますが、内容で意味が正しく理解できない点があります。
 - ・「地区計画区域に編入します」とは、今まで編入されていないのか？
 - ・「住み続けながら建て替えができるようになった…」とは、どういう意味がよく理解できません。上記がはっきり理解できない上では賛成しかねます。当マンション管理組合への説明会実施を望みます。

1-②：中川中央 1-26-1 ※地権者にこの土地の位置づけを説明済

意見の内容

- * J A 横浜北の土地を商業（住居可能）地区への編入を強く要望いたします。

1-③：茅ヶ崎中央 40-3 ※行政内部の調整結果を協定運営委員会で報告済

意見の内容

- * ビジネスコアの中山北山田線沿いは街区単位で外すべきだと思う。図を見ておかしい。人間の心を感じる。第三者は何故なのかと不審に思う。

1・2階の用途に関する反対意見

2-①：中川中央 1-8-5 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

- * 基本的には賛成だが、商業（住居可能）地区において、現状2階の店舗及び事務所の入居がなかなか埋まっていない状況なので、2階部分についてももう少し住居も含めた案も考えてほしい。

2-②：茅ヶ崎中央 39-1 茅ヶ崎中央 42-5 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

- * 茅ヶ崎中央 39-1 と茅ヶ崎中央 42-5 は反対です。1・2階を店舗にしても利用がないため住居に変更したい。今からでは膨大な金もかかる。

2-③：茅ヶ崎中央 10-1 茅ヶ崎中央 43-1 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

- * 1・2階を商業施設としても、有望なテナントがない。住居専用のビルとしてなら、建築を計画することが出来る。

2-④：茅ヶ崎中央 15-1 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

- * 現状で2階の店舗及び事務所の入居がなかなか埋まらない。2階の部分については住居が可能なように変更していただきたい。

建築物の用途の制限に関する反対意見

3-①：中川中央 1-39-4 ※適用除外 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*大筋では賛成だが、スロット&パチンコ店等の遊戯施設は必要ない。

3-②：中川中央 1-28-10 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*パチンコ、スロット、ゲームセンター等は、街の雰囲気を壊すことは明らかであり、中川中央町内会でも問題になっています。現状問題の認識不足。

3-③：中川中央 1-39-7-610 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*活気ある、美しい街を目指す活動は応援したいと思います。現在でも駅前にたむろする若者やゴミ、落書きが非常に醜い状態です。Q&Aにあるようにスロット店、パチンコ店等も制限されずに、このまま乱れていくのは、いかがなものかと不安です。請地交差点付近は暴走行為も多いので、是非交番の設置をご検討頂きたいとお願い申し上げます。交番があると不法駐車も少しは減るかと思います。

3-④：茅ヶ崎中央 7-2 茅ヶ崎中央 10-3 ※地権者に説明済

意見の内容

*商業（住居可能）地区、「建築物の用途の制限」の①適用除外（分譲マンション可能、賃貸マンションの不可とは？）とあり。分譲マンションが除外で賃貸マンションは既存建物で現在あります。アンケート回答までの日数をもっと長く取ってほしい。

壁面後退に関する反対意見

4-①：中川中央 1-19-1 ～ 3 中川中央 1-29-5 ～ 9 中川中央 1-39-11

※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*換地の時に7割5分減歩してあり、これ以上使用面積が減ること。また、セットバック（既設の建物）を見ても、ただセットバックしているだけでいかされていない。

4-②：中川中央 1-39-1 中川中央 1-39-2 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*ニュース Vol. 4 で、壁面後退は幹線道路沿いのみ1m完全後退となることを知った。

ニュース Vol. 5 には、上階部分は張り出して建物を建てる事が出来る表現があり、設問の容積率には答えていない。説明と有効活用事例紹介を望む。

4-③：中川中央 1-24-6 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*建築物の用途の制限や壁面後退など規制が多く、土地利用や建築計画を抑制する。

4-④：茅ヶ崎中央 46-4 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*敷地面積が小さい物件が多い中、壁面後退をして利便性の高い都市居住という絵に描いた餅より、この不況下に少しでも安価な店舗、事務所、住宅を提供し、人が多く集まるためには、制限の廃止、緩和が必要である。

4-⑤：茅ヶ崎中央 18-1 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*少ない持ち分では、ますます少なくなり、利用しにくくなる。

駐車場問題に関する反対意見

5-①：中川中央 1-24-1 茅ヶ崎中央 17-3 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*駐車場問題が先決。土地区画整理事業の換地計画の時点より、本換地計画には問題有りと提言した。個別換地により、小さな区画が多く統一的（合併）換地がされないため、車社会に対応できない都市計画であり、現時点では個別対応には消極論である。

*道路に不法駐車の流れが出来る状況の解決を平行して検証すべきである。行政機関の有する駐車場の土日、夜間の不使用時の市民への有料開放を早急に検討すべきである。

5-②：茅ヶ崎中央 18-3 ※まちづくりニュース Vol. 6 に解答を掲載済

意見の内容

*所有地が狭く（商業（住居可能）地区で 30 坪にもならない所有地です）、建築するのに駐車場が必要台数（何台になるかよく分からないが）を満たせるか大変不安です。この点さえすっきりと解決できるようになればと思います。なお、上記の点を除けば賛成ですよろしくお願いいたします。

5-③：中川中央 1-6-4-703 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*駐車場が増えないまま、これ以上店舗が増やされると困る。「水と緑にあふれた場」を設ける緑化の方針には賛成。遊戯施設をこれ以上つくらぬよう、強化してほしい。巨大な駐車場をつくってほしい。

5-④：茅ヶ崎中央 31-4 茅ヶ崎中央 5-33 茅ヶ崎中央 5-73

※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*計画の中に駐車場問題を別問題としていては、車社会の今、何の問題解決にもならないと思う。運転する人のマナーは必要と思うが、駐車場も計画する上で必要だと思う。

5-⑤：中川中央 1-20-15-702 ※まちづくりニュース Vol. 6 で解答済であることを Vol. 7 に掲載予定

意見の内容

*まちづくりニュース Vol. 6 で駐車場問題について意見が書かれていますが、誠に同感です。不動産屋さん、駐車場オーナーの不当な賃料設定（高額）等、借り側の立場が無視されている状態。やはり、低額な公共駐車場が一日も早く必要とされています。

地区計画と街づくり協定に反対する意見

6-①：中川中央1-23-10 ※まちづくりニュース Vol. 6に解答を掲載済

意見の内容

※既に建築されたものの中に、今まで説明を受けていた約束事が守られないで建っているものがあり、自分が建てる時に縛られてしまうのは困りますので反対します。

6-②：中川中央1-3-5 ※まちづくりニュース Vol. 6に解答を掲載済

意見の内容

※自分の土地は自分で守るため。

6-③：中川中央1-34-16・17 ※まちづくりニュース Vol. 6に解答を掲載済

意見の内容

※このアンケートで賛否決定できるだけ地権者に納得がなされていますか？私に限っては、まちづくりニュースだけの情報しか得ていませんので保留をしました。

6-④：茅ヶ崎中央13-3 ※まちづくりニュース Vol. 6に解答を掲載済

意見の内容

※現況でよいと思います。現在のままで自由に人々の行き来が出来るから。

6-⑤：茅ヶ崎中央17-5 ※適用除外 ※まちづくりニュース Vol. 6に解答を掲載済

意見の内容

※「街づくり協定」が不要。土地は地権者（所有者）が責任を持って、モラル（道徳心）に任せるべき。規制が行動を制限している（地元の反対運動はそのためにある）。

その他の意見

7-①：中川中央1-31 ※地区計画そのものに反対する意見ではない

意見の内容

※今回のアンケートで問われている「地区計画素案」自体に反対する訳ではございませんが、現在、同素案をベースとして都市基盤整備公団主導で進行中であり、センター北駅東側の「核的複合施設」用地における大型SC計画につきましては、断固反対いたします。

元々、港北ニュータウンの計画の中でタウンセンターの商業施設は、「港北東急百貨店SC」と弊社が関与しております「モザイクモール港北」の2核体制となっていたにも関わらず、同用地に既存の2つのSCと同じ（あるいはそれ以上）の規模のSCが、この厳しい経済状況下に、しかももともと全体計画を作られた都市基盤整備公団主導で開発されるということには納得致しかねます。

7-②：茅ヶ崎中央5-17 ※地区計画そのものに反対する意見ではない

意見の内容

※街づくりを進めるには多少の決め事をつくっていくことは理解できますが、先般、仲町台駅前のシンボルとなる土地を、公団はマンション分譲業者に売却しました。我々は10数年かけて街づくり協定の基づくり上げてきた努力に対し公団と市は……。

7-③：茅ヶ崎中央44-8 ※地区計画そのものに反対する意見ではない

意見の内容

※必要最低限の規制にとどめ、個性ある街づくりとすべきと思います。従って、地区計画そのものには反対ではありませんが、個々の個性が出せる様な内容であれば賛成いたします。

7-④：茅ヶ崎中央20-1・2 茅ヶ崎中央36-1 茅ヶ崎中央42-2・4

意見の内容

※横浜市の法律でよい。

地区計画に移行する項目

*地区計画で定めることにより、確実に担保することが可能になるので、街づくり協定の項目から除くことにする。

[4] 住居

- ・住居の計画は住居配置可能地区で計画できるものとします。
- ・良好な商業、業務施設の立地のため、住居は3階以上に設けるようにしてください。

[5] 用途

- ・タウンセンターの機能集積上好ましくない用途は立地させないようにしましょう。

[7] 壁面後退

- ・建物前面を街に開放し、人々が施設に馴染み易いようにしましょう。
- ・シンボル広場に面した建物は、2階の高さまでを4m以上壁面後退し、広場を囲む回廊を創りましょう。
- ・幹線道路沿いは2m以上壁面後退し、十分な歩行者空間を創りましょう。
- ・大規模施設は壁面後退等により、歩行者空間の魅力づくりを行いましょう。

現行の街づくり協定		地区計画が決まるまでの運用
地区の区分	次の2つに区分しています。	
	地区の区分	住居の配置
	住居配置可能地区	住居は3階以上に設置可能
	住居配置可能地区以外	住居は不可
地区の区分	次の4つに区分するとともに、住居が計画できない地区を核的複合施設用地、シンボル広場周辺、公益施設用地に限定しました。	
	地区の区分	住居の配置
	基幹業務・商業地区	住居は不可
	業務・文化地区	住居は不可
地区の区分	商業・住居A地区	住居は3階以上に設置可能
	商業・住居B地区	
壁面後退	次の2種類に区分しています。	
	壁面後退の区分	壁面後退の方法
	幹線道路沿い	2m（車道側1mは歩道状に整備）
	シンボル広場周辺	1・2階は4m後退し、なおかつ回廊状に整備
壁面後退	奥行きがない敷地やシンボル広場に直接面していない街区について除外するとともに、具体的な基準を精査しました。	
	壁面後退の区分	壁面後退の方法
	幹線道路沿い	高さ3m以下について、壁面後退2m以上 車道側1mは地区施設（歩道状空地）
	シンボル広場周辺	高さ3m以下について、壁面後退2m・4m以上

今後も街づくり協定で誘導する項目

*地区計画で定める項目を補完する形で、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールとして、街づくり協定の項目に残す。

[1] 敷地

- ・敷地を細分化しないようにしましょう。間口も広く使え、床の有効利用が可能になります。

[2] 共同化

- ・建物の共同化を推進し、集客力のある規模をもつ施設立地を促進しましょう。
- ・協調化した施設計画によって、街の魅力づくりを行いましょう。

[3] 1階の用途

- ・建物の通りに面した1階には、賑わい施設を設けましょう。特に歩行者系道路（シンボル広場、都市軸、回遊軸）に面した部分は賑わいを連続させましょう。
- ・通りを景観としてとらえると、さらに2階部分にも賑わいを生み出す施設があると、賑わいであふれる通り景観が形成できます。
- ・夜間、休日や工事中も通りの賑わいを阻害しない工夫をしましょう。

[6] 都市利便施設の付置

- ・来街者の利便性を高める都市利便施設は、設置位置やデザインに注意しましょう。

[8] 通り抜け通路

- ・タウンセンター内の多様な回遊性を形成するため、敷地内に通り抜け通路を創りましょう。
- ・天候等に関わらず散策の楽しめるインナーモール（屋内の通り抜け通路）を創りましょう。
- ・敷地内に小さな通り抜けの路地空間を創り、多様な回遊性と親密な空間を生み出す工夫をしましょう。

[9] 広場、ポケットパーク、中庭

- ・多様な賑わいを生み出す街角広場を創りましょう。
- ・中庭空間を創り、通りの賑わいを敷地内に引き込みましょう。

[10] 階段、エスカレーター等の設置

- ・高低差を感じさせない街づくりを行うため、昇降施設を公開で利用できるようにしましょう。
- ・小さな段差をなくしましょう。

[11] 緑、水、彫刻

- ・緑豊かなタウンセンターを創りましょう。
- ・オープンスペースには水やモニュメントなどの賑わいやうるおいの仕掛けを設けましょう。

[12] 意匠

- ・界限ごとに強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。
- ・通りの突き当たりや延長線上に位置する建物は大変目立ちます。ランドマークやアイストップとして建物のデザインを工夫しましょう。
- ・交差点に面する建物のコーナーは目印となるので、建物のデザインを工夫しましょう。

[13] 高さ

- ・界限ごとに高さを揃える工夫をしましょう。

[14] 街並みのスケール

- ・大規模施設は壁面を分節化し、人のスケールでデザインしましょう。

[15] 色彩

- ・建物の3階以上は「基調色」を使用しましょう。
- ・界限毎の統一感を出すため「界限色」の導入を検討しましょう。

[16] 設備の隠蔽

- ・建築設備機器等は、目隠しやカバーで修景しましょう。

[17] 看板、広告、日除けテント

- ・エリア別看板、広告物等設置基準
- ・質の高い魅力的な看板で建物の個性、界限の個性を演出しましょう。

[18] 夜間の賑わい

- ・施設内のあかりを通りに出して、夜の賑わいを演出しましょう。
- ・建物の外構及び外壁のあかりによって夜の街並みを演出しましょう。

[19] 駐車場、駐輪場の設置

- ・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。
- ・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。
- ・用途に応じて駐輪場を整備しましょう。
- ・商業・業務施設（非住居系用途部分）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割程度は設けるようにしましょう。

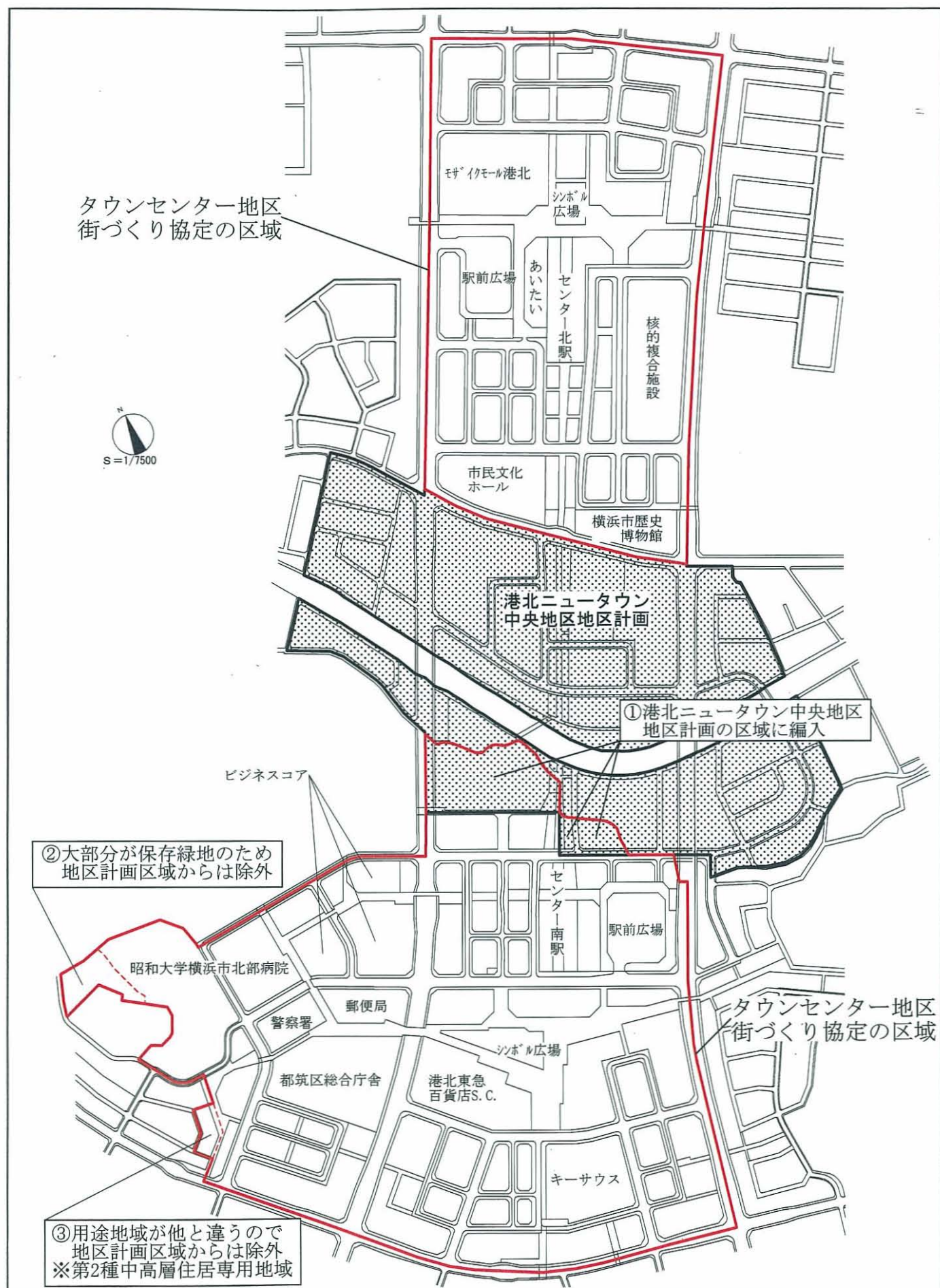
[20] 駐車場のしつらえ方

- ・駐車場の出入り口は、わかりやすく、利用しやすくしましょう。
- ・賑わいや通りの環境、景観を阻害しない工夫をしましょう。

[21] サービス用車両の処置

- ・サービスヤードは駐車場との併設を考慮し、その出入り口は歩行者の安全性や、通りの賑わいに配慮しましょう。特に、賑わう時間帯の出入りは外す等の工夫をしましょう。

「タウンセンター地区街づくり協定」と「港北ニュータウン中央地区地区計画」の区域図



2. 地区計画まちづくりニュースの発行

1. まちづくりニュース 第7号
2. まちづくりニュース 原案説明会号
3. まちづくりニュース 最終号

まちづくりニュース

平成14年4月18日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

早春の候、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

*今回のまちづくりニュースは、地区計画素案の紹介と最終アンケート集計結果の報告です。

**最終アンケートの結果、今回の地区計画素案について、
約9割の方から「賛成」という回答をいただきました！**

最終アンケートの集計結果

●タウンセンター地区全体（北地区+南地区）の集計結果

反対10.8% 回答保留1.6%

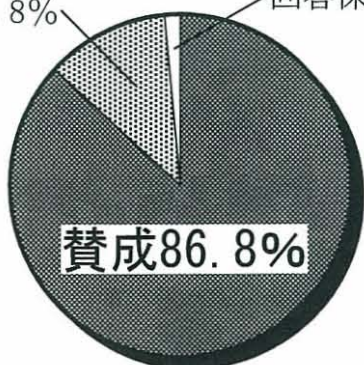


	配布数	回収数	回収率
タウンセンター北地区	391	136	34.8%
タウンセンター南地区	495	180	36.4%
タウンセンター地区	886	316	35.7%

	回答内容	回答数	回答率
タウンセンター南地区	賛成	118	86.8%
	反対	16	11.8%
	回答保留	2	1.5%
タウンセンター北地区	賛成	159	88.3%
	反対	18	10.0%
	回答保留	3	1.7%
タウンセンター地区	賛成	277	87.7%
	反対	34	10.8%
	回答保留	5	1.6%

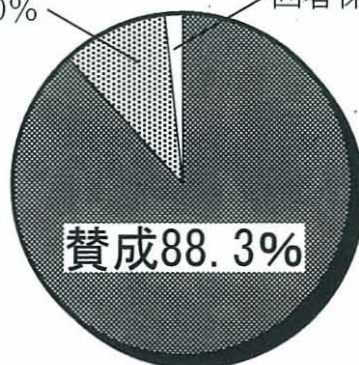
●タウンセンター北地区の集計結果

反対11.8% 回答保留1.5%



●タウンセンター南地区の集計結果

反対10.0% 回答保留1.7%



★今後はアンケートの結果を踏まえて、タウンセンター地区の地権者の総意として横浜市に地区計画の手続きを進めてもらうように要望してゆきます！

地区計画素案について横浜市と調整を行いました

★手続き上の分類や名称の変更のみで、地区計画の内容そのものはこれまでと変わりません。

1. 地区を「タウンセンター北地区」と「タウンセンター南地区」に分けます。

* 「港北ニュータウン中央地区」を挟んで分割されていますので、地区をふたつに分けます。

2. 「地区の区分」の名称を変更します。

* 「基幹空間地区」を「基幹商業・業務地区」に変更します。

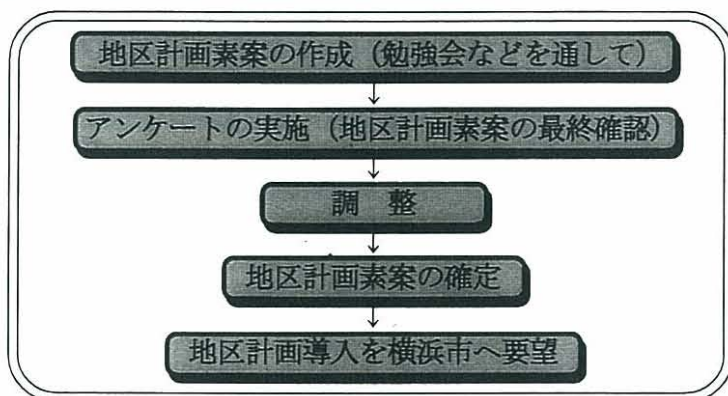
* 「業務・文化系施設地区」を「業務・文化地区」に変更します。

* 「商業（住居可能）地区」を「商業・住居A地区」「商業・住居B地区」に変更します。

3. 「商業（住居可能）地区」は「商業・住居A地区」と「商業・住居B地区」に分けます。

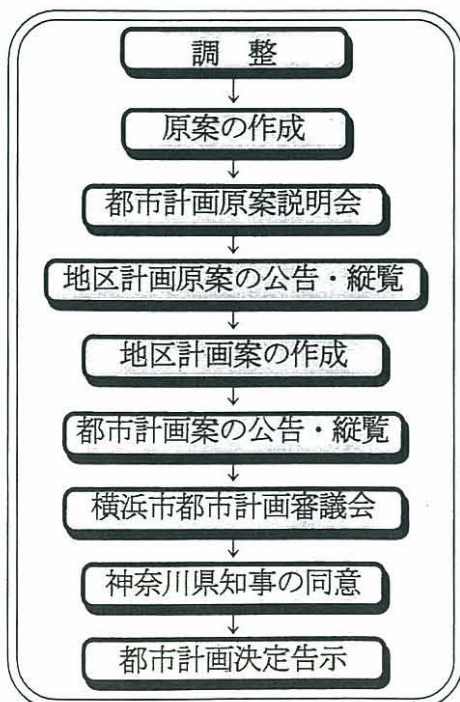
* 「商業（住居可能）地区」の用途地域は、「商業地域」と「近隣商業地域」の2種類があります。「近隣商業地域」では、すでに用途地域で個室付浴場業などが制限されていますので、地区計画ではあえて制限する必要がありません。そのため、「建築物の用途の制限」の表記を2つの地区で変える必要がありますので、用途地域の区分に合わせてA地区とB地区に分けます。

都市計画決定に向けた手続きの流れ（地区計画が決まるまで）



●これまでは、地権者の皆さんが中心で行う作業でした。

※ここまでの作業が終わっています。平成14年2月22日の協定運営委員会で承認されました。



●ここから先は、地元からの要望を受けて横浜市が行う手続きの作業です。

← 意見書の提出
(地区の土地所有者の方などのみ)

← 意見書の提出
(一般の方々も含む)

*都市計画決定後に、地区計画を「横浜市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づけます。

地区整備計画図

地区の区分

-  **基幹商業・業務地区**
*住居と個室付浴場業等は不可
-  **業務・文化地区**
*住居と個室付浴場業等は不可
-  **商業・住居A地区**
*1・2階の住居は不可
-  **商業・住居B地区**
*1・2階の住居と個室付浴場業等は不可

 **商業・住居A地区と商業・住居B地区で「建築物の用途の制限」(下記参照)が適用除外になる敷地**

*既に1・2階に住居が入っている分譲マンションについては、今現在住まわれている方々が、そこに住み続けながら建て替えができるようにするために「1・2階部分を住居の用に供するもの」の制限は適用されません。

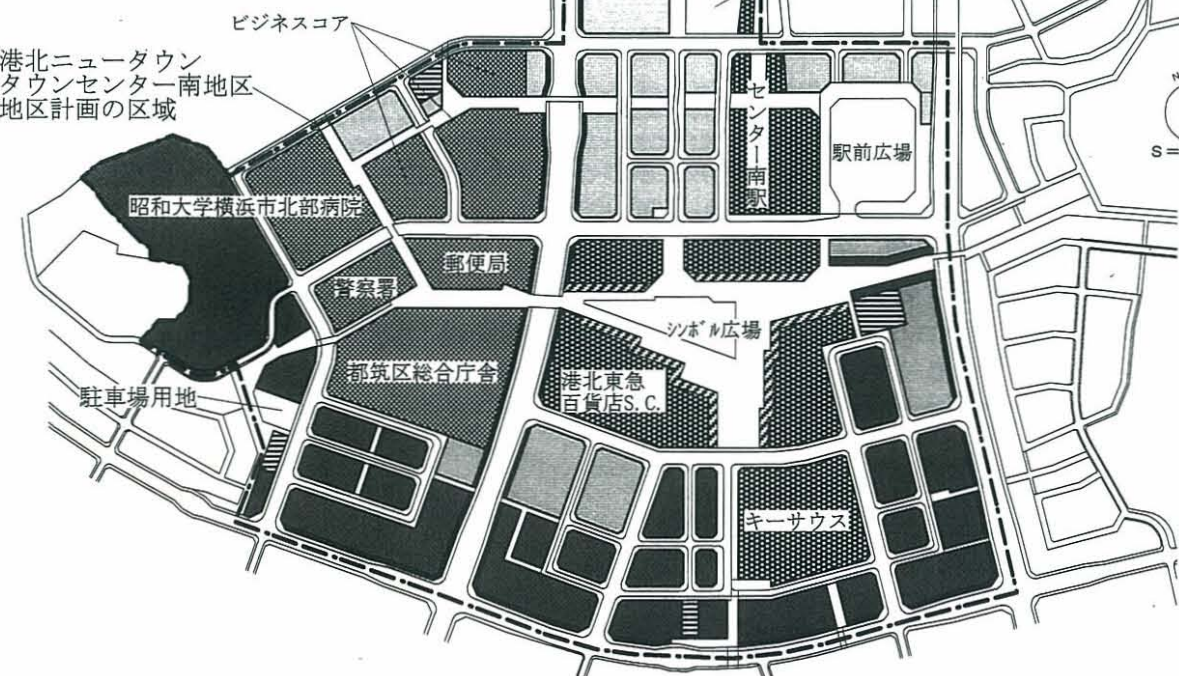
壁面後退

 歩行者専用道路の道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退4m。
※構造上必要な柱は設置できます。

 歩行者専用道路の道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退2m。

 道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退2m。
高さ3mを越える部分について、道路境界線から壁面後退1m。
※緩和の規定があります。
※道路側1mの部分は「地区施設」(歩道状空地)とします。

港北ニュータウン
タウンセンター南地区
地区計画の区域



アンケートにはこのようなご意見が寄せられました

＊その後、寄せられたご意見は以下の3項目です。こちらのご意見に対する解答は、すでに「まちづくりニュース Vol.6」に掲載しており、前号と重複することになりますが、再度解答を掲載いたします。

1. 建物の1・2階の用途に関するご意見

＊商業・住居A地区と商業・住居B地区においては、現状で2階の店舗及び事務所の入居がなかなか埋まらない状況です。2階部分については、住居が可能なように変更していただきたい。

●個別の建物だけでなく街全体で賑わいを創り出すという、これまでの街づくりの方向性は、今後も街として最低限守ってゆきたいと思っています。ですから、建物の1・2階には、賑わいを生み出さない住居系の用途を制限して、店舗などの賑わいを生み出す施設を配置していただきたいので、地区計画の内容に盛り込むことにいたしました。また、建物の1・2階の用途につきましては、現行の街づくり協定と同じ内容になっており、地区計画で新たに付け加えたものではありません。さらに、アンケート調査の結果では、昨年の8月に行った時で約80%、今回でも約90%の方が「賛成」されています。

2. 壁面後退に関するご意見

＊すでに減歩を受けており、これ以上使用できる敷地面積が減らされるのは厳しい状況にあります。既存の建物を見ても、ただ壁面後退しているだけで、効果が出ていないような気がします。

●壁面後退については、現行の街づくり協定と同じ内容になっており、地区計画で新たに付け加えたものではありません。また、壁面後退しても、上階は張り出して建てることができます。所有も自分の土地のままなので、容積率も使えますし、その部分を商業的な活動に利用することもできます。

3. 駐車場問題に関するご意見

＊地区計画より駐車場問題の解決のほうが先だと思います。道路に不法駐車の流れが出来ている状況の解決を平行して検証すべきではないでしょうか。

所有地の面積が狭いので、建物を建てる時に必要台数の駐車場が確保できるか不安です。

●駐車場に関する問題については、過去に行われた地区計画勉強会やアンケート調査でも、多くの方からご意見が寄せられています。しかし、地区計画では駐車台数などを決めることが出来ませんので、駐車場に関することは、今後も街づくり協定で誘導してゆきます。現行の街づくり協定には、すでに駐車場に関するガイドライン（住戸数の70%以上の駐車場を確保すること等）が設けられています。また、今後の課題としては、駐車場の新設といった受け皿を増やすことだけでなく、車を運転する人のマナーの向上なども含めた、総合的な対策を検討してゆく必要があるのではないかと思います。

●まちづくりニュースに関するお問い合わせ
タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局
(株)港北都市開発センター TEL:045-943-2470
FAX:045-941-3911

平成 14 年 4 月 25 日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

まちづくりニュース

●今までは街づくり協定にもとづいて建物を建ててもらおうよう、お願いをしてきました。

*横浜市北部の副都心に位置づけられるタウンセンター地区は、現在土地地区画整理事業中の中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され、新宿副都心に匹敵する約 100ha の商業・業務・文化施設の機能集積が整いつつあります。また、地権者の皆さんが中心となって自主的に街づくりを進めるということで、建築物の用途、壁面後退、駐車台数などの基準を定めた「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」を平成 5 年 5 月に取り決め、地権者代表の方々が委員となって「タウンセンター地区街づくり協定運営委員会」を組織し、タウンセンターに計画される建物に対して景観誘導などの調整を行ってまいりました。その結果、平成 5 年に最初の建物が竣工してから平成 12 年度末までに約 170 棟（全敷地面積の約 48%）の建物が完成し、阪急、東急などの大規模商業施設や昭和大学横浜市北部病院、横浜市歴史博物館などの業務・文化施設もオープンして、首都圏をも視野に入れた副都心に相応しい街が形成されつつあります。そして、その街並みが評価されて「都市景観 100 選・建設大臣賞」を平成 10 年に受賞し、横浜の良好な都市景観の代表例となっております。

*ところが近年、全体から見ると数は少ないのですが、協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに協力して下さった皆さんの努力が失われ、目標としてきた街づくりに影響する恐れが出てまいりました。

※街づくり協定については 2 ページをご覧ください。

●今後は地区計画にもとづいて、副都心にふさわしい街づくりを進めます。

*こうした状況を踏まえて協定運営委員会では、自主協定である「街づくり協定」よりも、都市計画決定されることで街づくりの担保性がより高くなる「地区計画」の検討を進めてきましたが、このたび原案としてまとまりました。

*地区計画で定める次の 3 項目は、いずれも街づくり協定に盛り込まれている内容で、なおかつ街として最低限守りたいことです。

- ①街の重要なエリア（基幹商業・業務地区、業務文化地区）では、商業・業務・文化機能の集積を図るために住宅は建てられないようにします。
- ②街の賑わいを創り出すために、住宅が建てられるエリア（商業・住居 A、B 地区）でも、1・2 階には住宅が建てられないようにします。
- ③歩行者のための空間確保や賑わい創出のために、壁面後退を行うエリアを設けます。

※地区計画原案の概要については 3 ページをご覧ください。

●地区計画とは何？

*「地区計画」とは、都市計画法と建築基準法のルールについて、「地区ごとに」、「地区の個性に応じて」一定の修正を行うことができる制度です。地区計画は、住民（地権者）の皆様の意向を反映させながら、横浜市が都市計画として計画の内容を定めるものです。

都市計画として地区計画が決定された後は、計画で定めた内容に相違しないよう個々の建物の建て方について横浜市が指導することになります。工事着手の 30 日前（確認申請を伴う場合は、確認申請前）までに、横浜市建築局建築企画課へ届出が必要になります。

決定した内容については、この後、「横浜市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づけることを予定しています。

現行の街づくり協定の内容

地区の区分

- ☐ 住居配置可能地区
※1・2階部分の住居は不可
- ☒ 上記以外の地区 ※住居は不可

*両地区とも建物の1階には店舗などの販賣施設を配置して、通りに活動的な賑わいを生み出すようにします。

壁面後退

壁面後退4.0m以上。
*シンボル広場に面した建物は、2階の高さまでを4m以上壁面後退し、広場を囲む回廊を創りましょう。

壁面後退部分のしつらえ

- ・床のレベルは前面のシンボル広場の高さに合わせましょう。
- ・天井の高さは隣接する建物の壁面後退部分と合わせましょう。
- ・舗装は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。
- ・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。

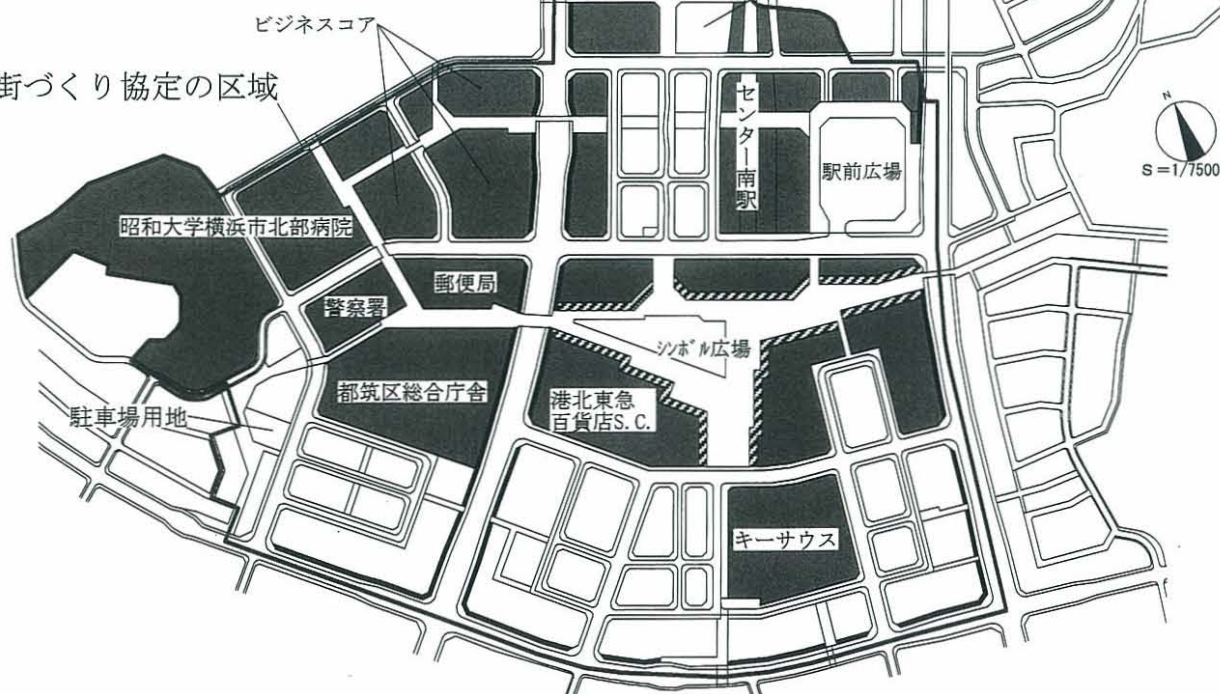
壁面後退2.0m以上

*幹線道路沿いは2m以上壁面後退し、十分な歩行者空間を創りましょう。

壁面後退部分のしつらえ

- ・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（階段やスロープ等）として使用したり、レベルを違えることも可能です。
- ・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、通行の妨げになる看板や自動販売機等も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。

街づくり協定の区域



地区計画原案の概要

地区の区分

-  基幹商業・業務地区
*住居と個室付浴場業等は不可
-  業務・文化地区
*住居と個室付浴場業等は不可
-  商業・住居A地区
*1・2階の住居は不可
-  商業・住居B地区
*1・2階の住居と個室付浴場業等は不可

 商業・住居A地区と商業・住居B地区で「建築物の用途の制限」(下記参照)が適用除外になる敷地

*既に1・2階に住居が入っている分譲マンションについては、今現在住まわれている方々が、そこに住み続けながら建て替えができるようにするために「1・2階部分を住居の用に供するもの」の制限は適用されません。

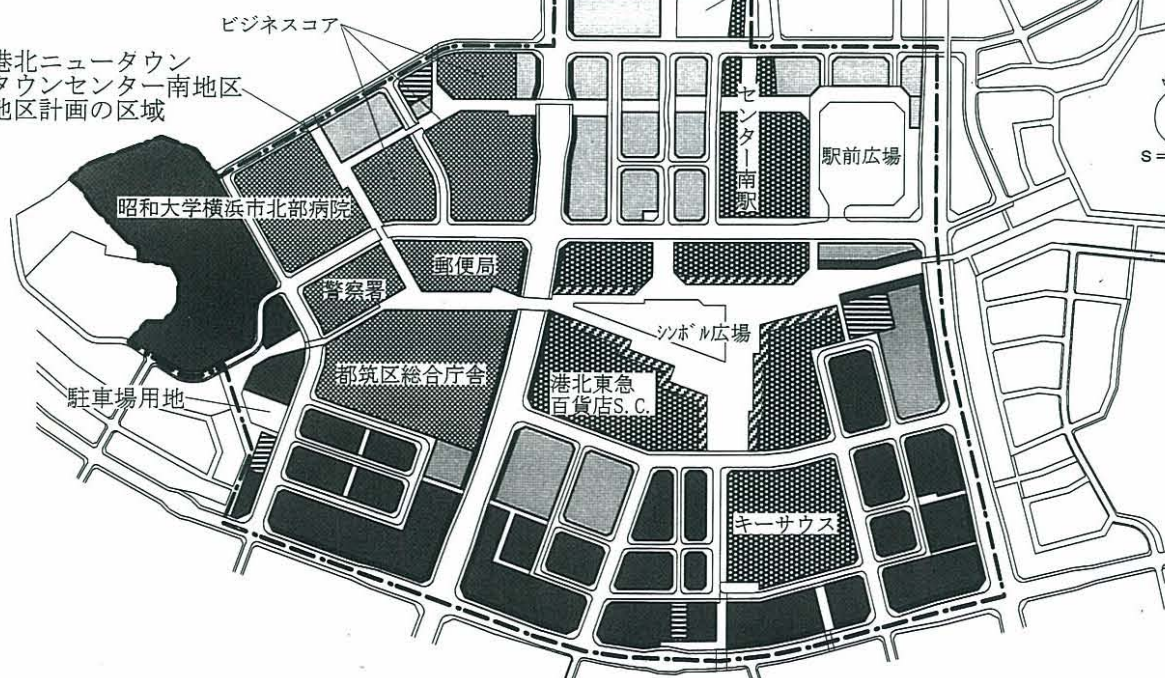
壁面後退

 歩行者専用道路の道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退4m。
※構造上必要な柱は設置できます。

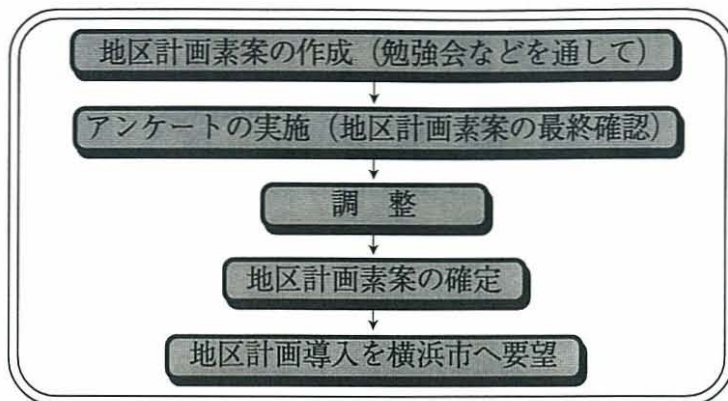
 歩行者専用道路の道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退2m。

 道路面から高さ3m以内の部分について、道路境界線から壁面後退2m。
高さ3mを越える部分について、道路境界線から壁面後退1m。
※緩和の規定があります。
※道路側1mの部分は「地区施設」(歩道状空地)とします。

港北ニュータウン
タウンセンター南地区
地区計画の区域



都市計画決定に向けた手続きの流れ（地区計画が決まるまで）



●これまでの、地権者の皆さんが中心で行う作業でした。

※ここまでの作業が終わっています。平成14年2月22日の協定運営委員会で承認されました。



← 今回ご案内した説明会

平成14年
5月

意見書の提出
(地区の土地所有者の方などのみ)

平成14年
6～7月頃

意見書の提出
(一般の方々も含む)

*都市計画決定後に、地区計画を「横浜市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づけます。

●問い合わせ先

- *港北ニュータウンの街づくりに関すること……横浜市都市計画局 港北ニュータウン課 TEL:045-671-2682
- *地区計画に関すること……横浜市建築局建築企画課 TEL:045-671-2932
- *都市計画手続きに関すること……横浜市都市計画局都市計画課 TEL:045-671-2657

モザイクモール港北



港北東急百貨店 S.C.



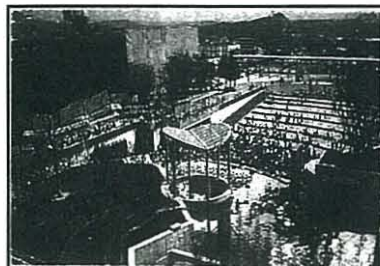
タウンセンター全景



センター北シンボル広場



すきっぷ広場



まちづくりニュース

平成14年10月25日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

「港北ニュータウンタウンセンター北地区・南地区」の
地区計画が都市計画決定（平成14年10月25日告示）され
運用が始まります！

★平成12年7月より、地権者の皆さんと共に検討を重ねて参りました「港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画」と「港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画」が、素案の通り都市計画決定（平成14年10月25日告示）され、運用が始まります。
ご協力ありがとうございました。

★街づくり協定運営委員会では、「地区計画」が都市計画決定されたことに合わせて、従来の「街づくり協定」の項目の中から「地区計画」に盛り込まれている内容を除いた、新しい「街づくり協定」を作成いたしました。

★これからは、街として最低限守ってゆきたいことを法的に担保する「港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画」、「港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画」及び、平成13年3月に都市計画決定されている「港北ニュータウン中央地区地区計画」と、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」を併せて、タウンセンター全体で、より魅力的な街づくりを進めてゆきます。

※「港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画」、「港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画」、「港北ニュータウン中央地区地区計画」及び、「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」の詳しい内容は、別紙をご覧ください。

港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定

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

港北ニュータウン・タウンセンター地区では、平成5年より「街づくり協定」に基づいて街づくりを行ってきました。これからは、街として最低限守ってゆきたいことを法的に担保する「タウンセンター北地区地区計画」及び「タウンセンター南地区地区計画」と、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める「街づくり協定」のふたつを併せて、より魅力的な街づくりを進めてゆきます。

街づくり協定

法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールとして地区計画の内容を補完することで、より良いタウンセンター地区の街づくりを進めることができます。

●街づくり協定で定める主な項目

- ・1階の用途
- ・看板、広告、日除けテント
- ・通り抜け通路
- ・駐車場、駐輪場の設置 etc...

地区計画

都市計画決定により法的に位置づけられることで、街として最低限守ってゆきたい事を確実に担保することができます。

●地区計画で定める主な項目

- ・建築物の用途の制限
- ・壁面の位置の制限 etc...

※「街づくり協定」及び「地区計画」の運用開始は平成14年10月25日からです

第1条 街づくり協定の趣旨

①街づくり協定の目的

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

タウンセンター地区の街づくりは、この「街づくり協定」と「地区計画」に基づいて具体的に行われてゆきます。

②街づくり協定の位置づけ

街づくり協定は、地区計画と併せて港北ニュータウン・タウンセンター地区全域にわたる街づくりの基本的な考え方と方針を示すものとして位置づけられます。

今後は、多様な個性を育むタウンセンターづくりをめざし、小さなエリアや通り毎などのまとまり（以下「界限」という）毎に、それぞれの特徴を出すことなどが大切になってきます。

第2条 街づくりの基本方針

①タウンセンターの開発理念

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

②タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

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

第5条 街づくり協定の取り決め

①街づくり協定の取り決め

この街づくり協定は、平成5年5月30日の総会で、タウンセンター地権者の相互の合意のもとに取り決められたものを、平成14年10月25日に都市計画決定された地区計画の内容にあわせて変更したものです。

②効力の継承

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

第6条 協定の変更及び廃止

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

第7条 協定の運営

①協定の運営

街づくり協定の取り決めにあたり、第3条に定める街づくり協定区域の地権者等関係者の代表からなる街づくり協定運営委員会を設置します。

②街づくり協定運営委員会の役割

[1]街づくり協定運営委員会は、この協定の運営を行うものとします。なお、運営の細目については、必要に応じ、別途街づくり協定運営委員会において定めるものとします。

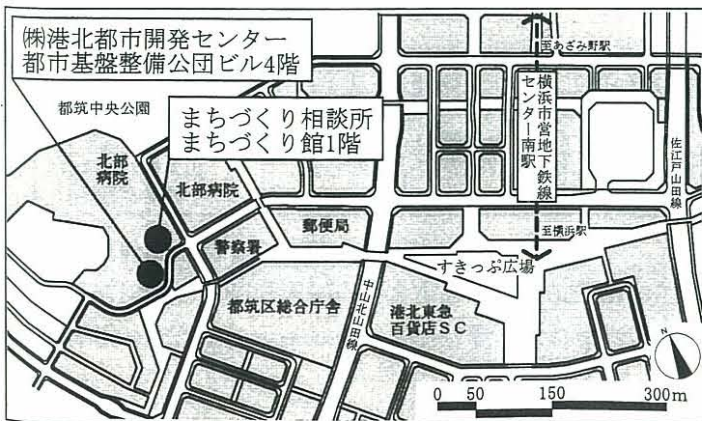
[2]街づくり協定運営委員会は、止むを得ない場合において、第4条の各項の基準の適用緩和の措置を行うことが出来るものとします。

③街づくり協定運営委員会の事務局

街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。

●街づくり協定に関するお問い合わせ

港北ニュータウン街づくり協定運営委員会
〈事務局〉 株式会社港北都市開発センター
横浜市都筑区荏田東四丁目10番2号
TEL : 045-943-2470



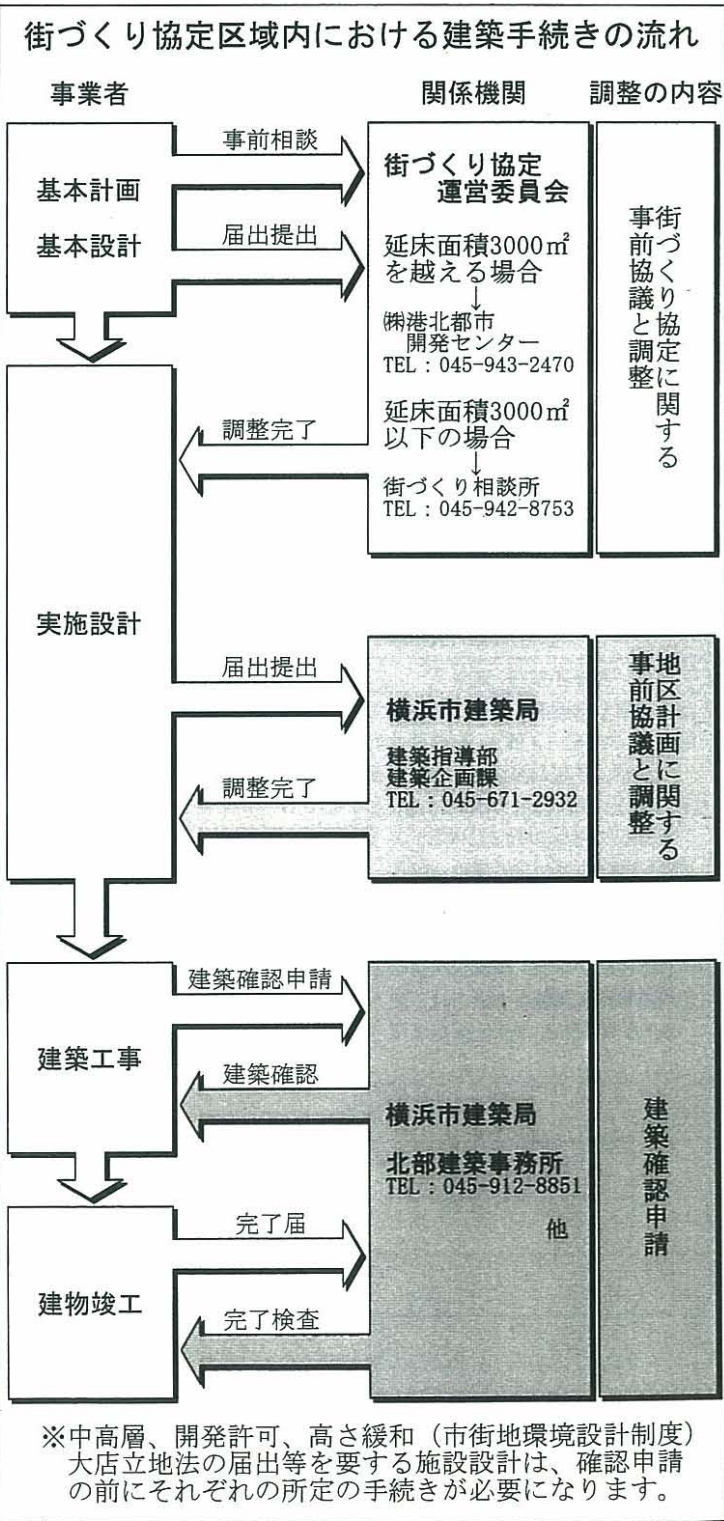
第8条 建物等の手続き及び届出

①街づくり行為の届出

第3条に定める協定区域内で街づくり行為（建築物の建設、広告物・工作物の設置等）を行おうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出てその計画について街づくり協定運営委員会の調整を経なければならないものとします。

②暫定土地利用の届出

第3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、この協定の内容にあったものとし、前項の手続きを行うものとします。



港北ニュータウンタウンセンター北地区・南地区 地区計画

名 称		港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画 港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画			
位 置		横浜市都筑区牛久保西一丁目、牛久保西二丁目、大堀町、中川六丁目、中川七丁目及び中川中央一丁目（以上北地区） 横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央及び茅ヶ崎町（以上南地区）			
面 積		タウンセンター北地区地区計画 約28.2ha タウンセンター南地区地区計画 約42.1ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北西へ約12kmに位置しており、土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、横浜市の副都心として、商業・業務・文化などの多様な機能の集積を図る地区である。 本地区計画は ①多機能複合に基づく広域拠点の形成 ③高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 ②生活・文化の情報発信拠点の形成 ④個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 という横浜市北部の副都心としてのタウンセンター地区の開発理念と、「港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定」に沿った機能の立地及び良好な市街地環境の形成又は維持・保全を図ることを目標とする。			
	土地利用の方針	地区を4区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 基幹商業・業務地区 タウンセンターの核としてふさわしい機能を配置するため、商業、業務及びレジャー施設等の立地を図る。 2. 業務・文化地区 業務・文化機能等を充実させるため、業務及び文化施設等の立地を図る。 3. 商業・住居A地区 周辺の住宅地を含めた利便性の高い居住環境の形成を図るため、商業施設及び住宅等の立地を図る。 4. 商業・住居B地区 利便性の高い居住環境の形成を図るため、商業施設及び住宅等の立地を図る。			
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空地を適正に配置する。			
	建築物等の整備の方針	それぞれ、次の方針に基づき、建築物等の整備を行うこととともに、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を設ける。 1. 基幹商業・業務地区 タウンセンターの核としてふさわしい機能の配置、シンボル広場を中心とした歩行環境の向上及び賑わいのある街並みの形成を図る。 2. 業務・文化地区 文化・業務機能の充実及び幹線道路沿いの歩行環境の向上を図る。（北地区） 業務機能の集積や公益的機能の充実及び幹線道路沿いの歩行環境の向上を図る。（南地区） 3. 商業・住居A地区 周辺の住宅地を含めた利便性の高い居住環境の形成、幹線道路沿いの歩行環境の向上及び賑わいのある街並みの形成を図る。 4. 商業・住居B地区 利便性の高い居住環境の形成、幹線道路沿いの歩行環境の向上、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せた多様な機能の立地及び賑わいのある街並みの形成を図る。			
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な活動の場を提供するように整備する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0 m	延長 北地区：約1250 m 南地区：約1720 m	
	地区の区分	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区	商業・住居B地区
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第130条の9の2で定めるもの		1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。）は建築してはならない。ただし、計画図に示す敷地は適用しない	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、1号については計画図に示す敷地は適用しない。 ①1階又は2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。） ②個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ※詳細な位置等については、「地区整備計画図」を参照して下さい。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。			

●地区計画に関するお問い合わせ

横浜市建築局建築指導部建築企画課 TEL:045-671-2932

※詳しい内容は、ホームページでご覧になれます。 <http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arccguid/tiku/tiku1.html>

地区整備計画図（北地区・南地区）

地区の区分

-  基幹商業・業務地区
-  業務・文化地区
-  商業・住居A地区
-  商業・住居B地区
-  商業・住居A地区と商業・住居B地区で「建築物の用途の制限」の一部が適用除外になる敷地

港北ニュータウン
タウンセンター北地区
地区計画の区域

港北ニュータウン中央地区
地区計画の区域

※港北ニュータウン中央地区
地区計画は、平成13年1月
に都市計画決定されており
それに基づいて街づくりが
行われています。

港北ニュータウン
タウンセンター南地区
地区計画の区域

●壁面の位置の制限

- *建築物の壁の面（安全上必要な手すり壁を除く。）は、図に表示する壁面の位置A.の制限を越えてはならない。
- *建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、図に表示する壁面の位置B.の制限を越えてはならない。
- *建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、図に表示する壁面の位置C.の制限を越えてはならない。

ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

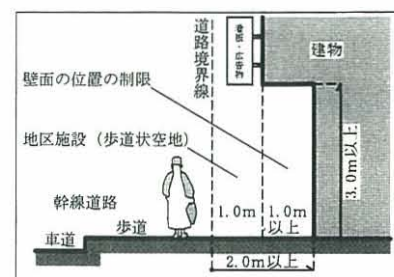
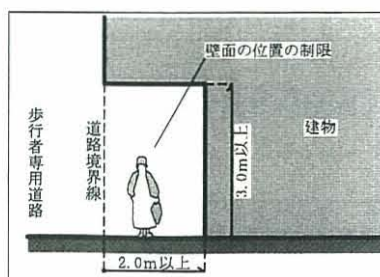
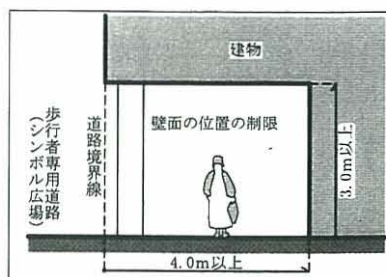
- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
- (2) 物置その他これに類する用途（自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
- (3) 自動車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

●壁面の位置の制限（概要図）

 A. シンボル広場周辺の壁面後退（4m）
※構造上必要な柱は設置できる

 B. シンボル広場周辺の壁面後退（2m）

 C. 幹線道路沿道の壁面後退（2m）
※道路側1mは地区施設（歩道状空地）



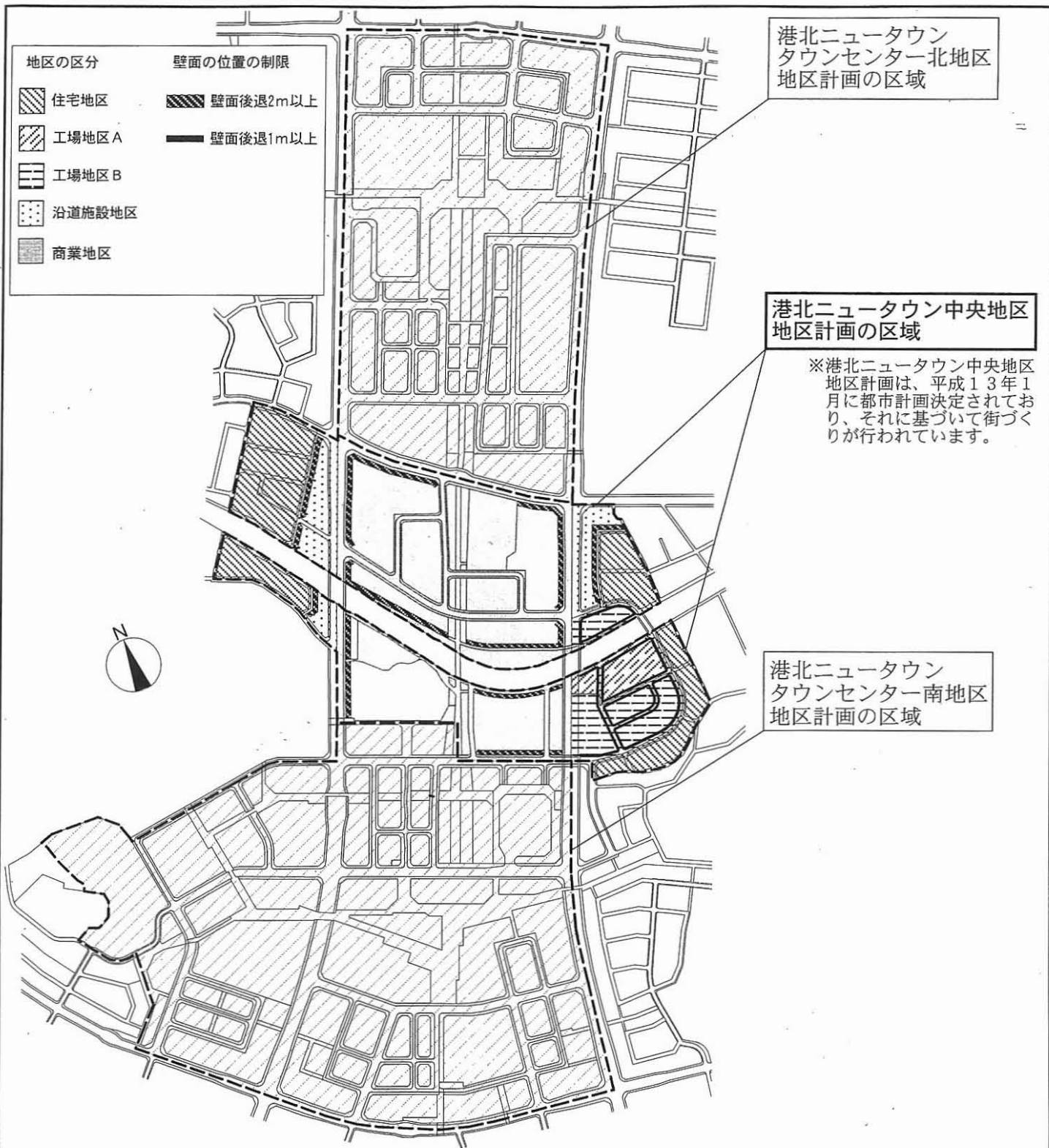
港北ニュータウン中央地区 地区計画

名 称		港北ニュータウン中央地区地区計画			
位 置		横浜市都筑区大瀬町、茅ヶ崎町、茅ヶ崎中央、中川町、中川七丁目及び中川中央一丁目			
面 積		約25.5 h a			
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、市営地下鉄3号線センター南駅とセンター北駅の間にあり、地区の中央には早瀬川が位置する。本地区においては、土地区画整理事業により幹線道路（佐江戸北山田線）、鉄道（市営地下鉄4号線）などの基盤整備を行い、南北タウンセンターと一体となった商業、業務施設の立地を誘導し、横浜北部副都心機能の充実を図ることを目標とする。			
	土地利用の方針	併せて、住宅、工場が混在した既存の土地利用を整理し、良好な環境を有する市街地の実現を図ることを目標とする。住宅地区、工場地区A・B、沿道施設地区、商業地区に区分し、それぞれ、次の方針に基づき調和のとれた土地利用を誘導する。 1. 住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り、良好な居住環境を形成する。 2. 工場地区A・B 既存工場の移転集約を図り、良好な工業生産環境を形成する。 3. 沿道施設地区 幹線道路に面した地区の特性を生かし、沿道型の商業、サービス施設等の立地を図り、賑わいと利便性のある街並みを形成する。 4. 商業地区 集客力の高い核的施設と下町的な境界性を演出する多様な商業、娯楽施設等の立地を図るとともに、親水河川として整備が予定されている早瀬川の良好な河川環境を生かした商業地区を形成する。			
	地区施設の整備の方針	区域内の交通の安全性と利便性を高めるため、土地区画整理事業により都市計画道路佐江戸北山田線と中山北山田線を連結する地区幹線道路を整備する。			
	建築物等の整備の方針	1. 住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り、良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 2. 工場地区A・B 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに、良好な工業生産環境形成をするため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 3. 沿道施設地区 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに、幹線道路に面した地区の特性を生かし、沿道商業施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 4. 商業地区 歩行者の回遊性を高める等、賑わいのあるタウンセンターを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。			
	緑化の方針	河川用地をオープンスペースの要として位置づけ、多様な水と緑によるシンボル広場とする。 また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。			
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	地区幹線道路	幅員 16 m	延長 約380 m	
	地区の区分	住宅地区	工場地区A	工場地区B	沿道施設地区 商業地区
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑥老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は165㎡以上かつ住戸数に110㎡を乗じた面積以上とする。	建築物の敷地面積は165㎡以上とする。		建築物の敷地面積は700㎡以上とする。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。			

●商業地区以外の地区では、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」は適用が除外される項目があります。

※詳しい内容は、ホームページでご覧になれます。 <http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arcguid/tiku/tikul.html>

地区整備計画図（中央地区）



●次のいずれかに該当する土地については
「建築物の敷地面積の最低限度」は適用されません（商業地区を除く）

- ①公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの。
- ②本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、本規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するもの。
- ③土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による換地処分又は仮換地指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として使用するもの。

●「壁面の位置の制限」で、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は適用が除外されます（商業地区を除く）

- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ②物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ③自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

第3条 協定の区域

街づくり協定の区域

都市軸

回遊軸

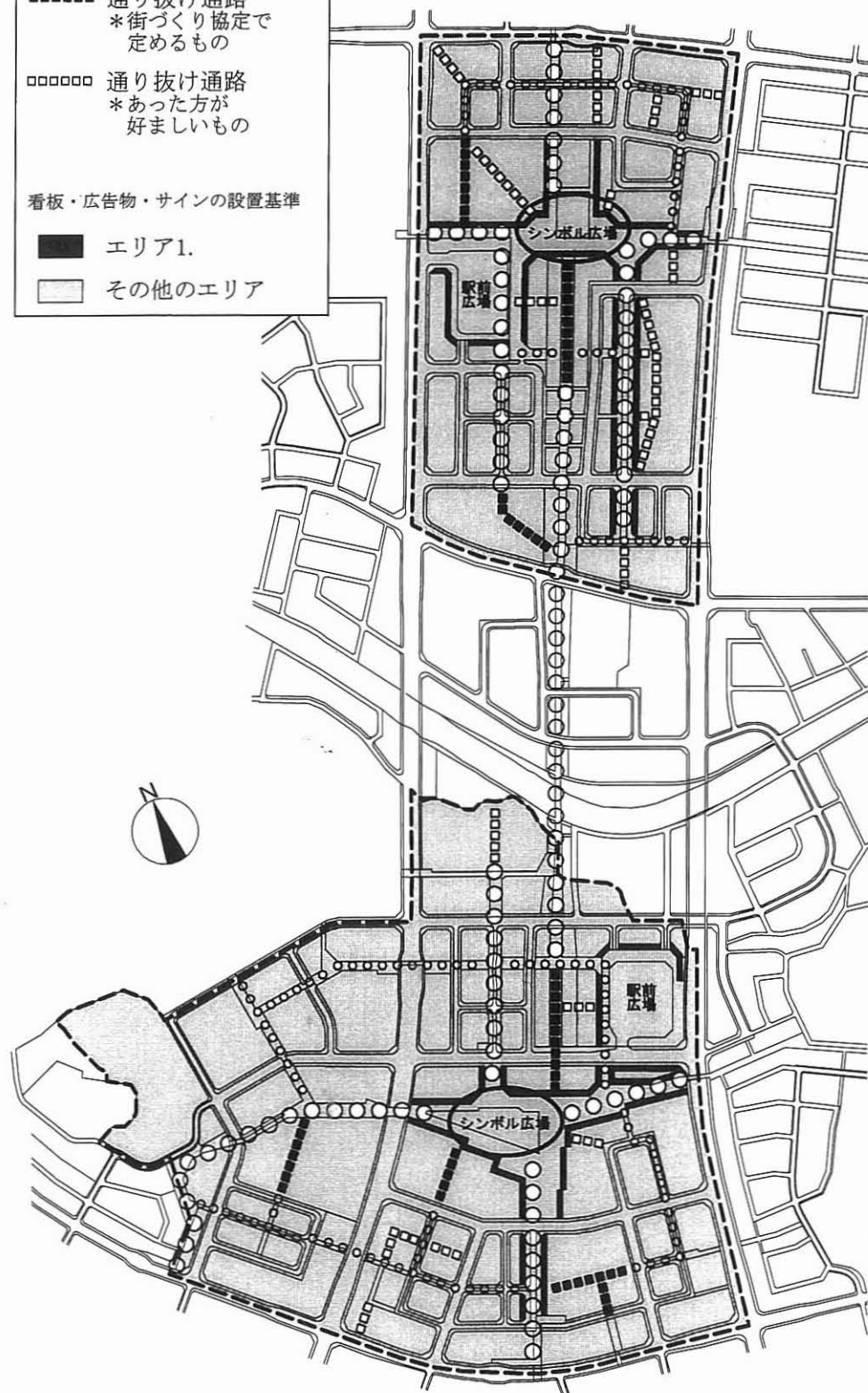
通り抜け通路
*街づくり協定で定めるもの

通り抜け通路
*あった方が好ましいもの

看板・広告物・サインの設置基準

エリア1.

その他のエリア



第4条 建物等に関する基準

[1] 敷地

- 敷地を細分化しないようにしましょう。間口が広く使えて、床の有効利用が可能になります。

[2] 共同化

- 建物の共同化を推進し、集客力のある規模をもつ施設立地を促進しましょう。
- 協調化した施設計画によって、街の魅力づくりを行いましょう。

[3] 1階の用途

- 建物の通りに面した1階には、賑わい施設を設けましょう。特に歩行者系道路（シンボル広場、都市軸、回遊軸）に面した部分は賑わいを連続させましょう。
- 通りを景観としてとらえると、さらに2階部分にも賑わいを生み出す施設があると、賑わいであふれる通り景観が形成できます。
- 夜間、休日や工事中も通りの賑わいを阻害しない工夫をしましょう。

[4] 都市利便施設の付置

- 来街者の利便性を高める都市利便施設（キャッシュコーナー、キオスク等）は、設置位置やデザインに注意しましょう。

[5] 通り抜け通路

- タウンセンター内の多様な回遊性を形成するため、敷地内に通り抜け通路を創りましょう。
- 天候に関わらず散策の楽しめる、屋内の通り抜け通路を創りましょう。
- 協定で定めるもの以外でも、小さな路地空間などを創り親密な空間づくりを行う工夫をしましょう。

[6] 広場、ポケットパーク、中庭

- 多様な賑わいを生み出す、街角広場を創りましょう。
- 中庭空間を創り、通りの賑わいを敷地内に引き込みましょう。

[7] 階段、エスカレーター等の設置

- 高低差を感じさせない街づくりを行うために、昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。
- 小さな段差をなくしましょう。

[8] 緑、水、彫刻

- 緑豊かなタウンセンターを創りましょう。
- オープンスペースには、水やモニュメントなどの賑わいやうおいの仕掛けを設けましょう。

[9] 意匠

- 界限ごと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。
- 通りの突き当たりや延長線上の建物は大変目立ちます。ランドマークやアイストップとして建物のデザインを工夫しましょう。
- 交差点に面する建物のコーナーは目印となるので、建物のデザインを工夫しましょう。
- 街の玄関口となる駅前広場に面する建物は、街の第一印象をつくる上で重要なので、住居ベランダの布団や洗濯物が広場から丸見えにならないように工夫しましょう。

[10] 高さ

- 界限ごとに高さを揃える工夫をしましょう。

[11] 街並みのスケール

- 大規模な施設は壁面を分節化し、人のスケールでデザインしましょう。

[12] 色彩

- 建物の3階以上は「基調色」を使用しましょう。
- 界限毎の統一感を出すため「界限色」の導入を検討しましょう。

*「基調色」の考え方

- 基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴づけるものです。
- タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色（明度の高い色）を基調色として使用するものとします。
- 色相については、地区ごと、通り・街区毎（界限毎）にそれぞれの特徴を出すために、独自の約束事を設けることも考えられます。

*「界限色」の考え方

- 界限色は、通り・街区毎（界限毎）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。

[13] 設備の隠蔽

- 建築設備機器等は目隠しやカバーで修景しましょう。
- ゴミ置き場は敷地内に確保して、通りから丸見えにならないように工夫しましょう。

[14] 看板、広告、日除けテント

- 設置基準に適合した、看板、広告物、サイン等を設置しましょう。
- 質の高い魅力的な看板やサインで建物の個性、境界の個性を演出しましょう。

●看板・広告物・サインの設置基準

	エリア1.	その他のエリア
許容面積	合計で各立面の2/10以下。	合計で各立面の3/10以下で100㎡以内。
屋上広告物	貸看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。 ペントハウス上部利用のみ。広告物の高さは10m以下。屋上から上端までの高さは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（文字表記のみ）で、建物名称・広告主・テナント名称・窓面広告（低層部）のみ。貸看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。	
窓面広告	低層部（約10m以下）は窓面積の1/3以下。文字のみの表記が望ましい。 中高層部（約10m以上）は禁止。	
袖看板	高さ2.5m以上～10m以下。壁面からの出が1m以内で1壁面につき1箇所。	壁面からの出が1m以内。低層部は1壁面につき複数箇所でも高さ2.5m以上～10m以下。中高層部は1壁面につき1箇所でも高さ2.5m以上～建物を超えない。高さ10m以下。
独立広告塔	禁止。	
野立看板	貸看板、商品広告、広域店舗案内等は禁止。 公共広告、自社用、テナント募集・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・のぼり等を含めて、公道、公共空間、幹線道路境界より1m以内には設置しない。	
赤・黄の地的使用	3階以上の高さに使用する場合は彩度を低く抑える。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。	
ネオン等	低層部は許容。高層部は点滅型を禁止。	低層部は許容。高層部は禁止。
その他	広告物以外の付属物は個別調整協議の上で判断。 仮囲いの広告利用は許容。ただし、公共広告、自社用、テナント募集・オープン広告等に限定する。住所等のサインは通りや境界毎にデザインを統一するように工夫する。	

[15] 夜間の賑わい

- 施設内のあかりを通りに出して、夜の賑わいを演出しましょう。
- 建物の外構及び外壁のあかりによって夜の街並みを演出しましょう。

[16] 駐車場、駐輪場の設置

- 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。
- 商業・業務施設（非住居系用途部分）については、横浜市駐車場条例による場合で附置義務台数の少なくとも2割増し程度、上記条例によらない場合でも延床面積200㎡当たりにつき1台は設けるようにしましょう。住居系用途の場合には戸数の7割程度は設けるようにしましょう。
- 小規模な施設の場合でも、隔地などにより駐車施設を確保しましょう。
- 用途に応じて駐輪場を整備しましょう。

[17] 駐車場のしつらえ方

- 駐車場の出入り口はわかりやすく、利用しやすくしましょう。
- 賑わいや通りの環境、景観を阻害しないように工夫をしましょう。

[18] サービス用車両の処置

- サービスヤードは駐車場との併設を考慮し、その出入り口は歩行者の安全性や通りの賑わいに配慮しましょう。特に、賑わう時間帯の出入りは外す等の工夫をしましょう。

3. 地区計画原案説明会議事録

地区計画原案説明会議事録

日時：平成14年5月9日（木） 19:00～20:40

場所：街づくり館 1階ファンホール

出席者：宮臺昌之氏 椎橋浩氏 関義和氏 飯田恒雄氏 坂口喜代子氏 青木重政氏 青木嘉子氏
藤巻正寛氏 金子梅男氏 小林吉四郎氏 男全富雄氏 金子保商事 相馬広幸氏 小山嘉治氏
長沢浩氏 廣中健太郎氏 野中浩雄氏 信田平吉氏 光田照彦氏 皆川博人氏
北川俊弘氏(モザイク開発) 松井久子氏 笹川靖史氏 藤巻伊佐夫氏 大久保元典氏 田中壽氏
森正俊氏 藤山晃一氏 永島達夫氏 吉野敏雄氏 松本俊男氏 吉川久雄氏 (株)グランド東京
清水勝利氏 信田豊氏 遠藤久次氏 横浜北農協 成田宏氏 脇田里香氏 松村和夫氏
大原氏(三起商事(株)) 吉野一雄氏 岸正氏

事務局：北部開発課港北ニュータウン担当 佐藤氏 宮澤氏

都市計画局 都市計画課 大堀氏

建築局建築指導部建築企画課 鈴木氏

都市基盤整備公団横浜北部開発事務所整備課 赤川氏 ※事務局は前列着席者のみ

議事

街づくりの経緯について

地区計画の原案について

今後のスケジュールについて

質疑内容

宮臺：壁面後退については負担が大きくて困るので反対する。やりたい人だけでやればよいと思う。

宮澤：壁面後退を含めて、地区計画の内容については「まちづくりニュース」で地権者の皆さんにお知らせしている。アンケートを夏と冬の2回行って、地区計画についてはすでに8割の方から賛成の意見を頂いている。壁面後退については平成5年に取り決めた街づくり協定にも含まれており、地区計画で新たに加えた内容ではない。壁面後退することで道路と敷地の高低差が処理できたり、歩き易さが向上するなどして、街全体で魅力の向上を図ることができる。現在建てられている建物でも、その点については大方の協力が得られている。

青木：用途地域の建築制限とはどういうことなのか。

鈴木：今回配った資料8ページの太枠部分がこの地域に係わる用途地域と建築制限になっている。用途地域の規制では、黒塗りが建てられないもので、白抜きが建てられる建物になっている。地区計画で規制するのはアミ掛けの部分だけになっている。

金子：北部病院とビジネスコアに挟まれた部分の商業・住居B地区が飛び地になっているが、どうしてそうなったのか理解できない。地区計画に反対ではないが、土地利用を考えると住居が可能になっているのは逆におかしいのではないか。

宮澤：南地区のビジネスコアは「業務核都市基本構想」で位置づけられている通りになっており、ここを住居可能にすることはできない。また、基幹商業・業務地区は駅やシンボル広場を中心とした街づくりに重要な場所として位置づけられ、人が回遊する空間としてつながりをもつように地区の区分を決めている。

地区計画の内容については、過去にアンケートを2回、勉強会を2回、そして街づくり協定運営委員会で検討を重ねて、今回、原案という形で皆さんに提示している。

小山：資料8ページで用途制限されているキャバレー等は、街の発展のためにもあった方がよいのではないか。

宮澤：地区計画で規制するのは個室付浴場業等だけで、キャバレー等は規制しない。

椎橋：地区計画については理解している。現在、適用除外の分譲マンションの隣の土地を持っている。条例化するのであれば、適用除外の分譲マンションでも建て替え時には地区計画を守ってもらうようにしてほしい。後々起こるか もしれないトラブルについて、市はどのように対応してくれるのか、そこまで責任を持つ義務があるのではないか。

宮澤：本来なら建て替えるときには地区計画を守ってもらいたいが、今現在住んでいる人達の財産は守らなければいけないので、このような内容の地区計画にした。

宮臺：このような決まりは地権者の100%の賛成がないと決められないのではないか。

鈴木：建築協定は100%の賛成が必要になるが、地区計画は必ずしも100%の賛成がなくても決めることができる。

成田：規定では高さ31mまで建てられるが、実際には建てられない場所もある。基幹商業・業務地区では31mまで建てられるのか。また、建物の高さ制限を緩和するようなボーナスはあるのか。

鈴木：用途地域の境では、日影規制がかかる所もあり、この場合は31m建てられない場合もある。高さ制限を緩和するボーナスとしては、横浜市においては「市街地環境設計制度」を適用する方法がある。

永島：地区計画はいつ決まるのか。決まるまでは街づくり協定により誘導するのか。

大堀：スケジュールについては資料6ページの通りで、順調に作業が進めば9月に地区計画が決まる。

宮澤：地区計画が決まるまでは、その内容を先取りした街づくり協定で対応する。

笹川：現在、隣が空き地の商業地域内のマンションに住んでいる。もし隣に同じようにマンションが建っても、商業地域には日影規制がないということなので、お互いの環境が壊される恐れがあり、心配している。

鈴木：法の範囲内の建物であれば規制することは出来ないが、もしこのようなことが起こりそうな場合は建築相談室に相談してほしい。そうすれば、調停や斡旋などをすることはできる。

小林：現況では擁壁がブロック積みものがある。皆が100%守らなければ、先にやったものがバカを見るだけになってしまうのではないか。

宮澤：今回の地区計画の対象区域になっているタウンセンター地区では、建物を建てる時にはすべて街づくり協定運営委員会に諮っているので、タウンセンター地区にブロック積みの擁壁はないと思う。

小山：街づくり協定運営委員には地権者が入っているのか。どのようにして委員を選んだのか。平成5年から委員の改正などは行っているのか。

宮澤：区画整理を行ったときの協議会や開発ルール部会の中心メンバーから、平成5年の地権者総会において、地権者の推薦により委員を決めた。委員の改正は今のところ行っていない。

飯田：街づくり協定をつくった目的は、早い者勝ちや抜けがけの土地利用をしないようにして、街全体で魅力向上させることだった。そういった意味で、1階から分譲マンションの建物が出てきてしまったことは、非常に残念に思っており、これからは出てこないようにしたいと思っている。地区計画は街として最低限守りたいことを法的に担保するもので、地権者全員が平等に守るルールであり、個人的には賛成している。ぜひ、地区計画を進めてもらいたいと思っている。

4. 地区計画パンフレット

1. 港北ニュータウンセンター北地区・南地区 地区計画
2. 港北ニュータウンセンター中央地区 地区計画

港北ニュータウンタウンセンター北地区・南地区 地区計画

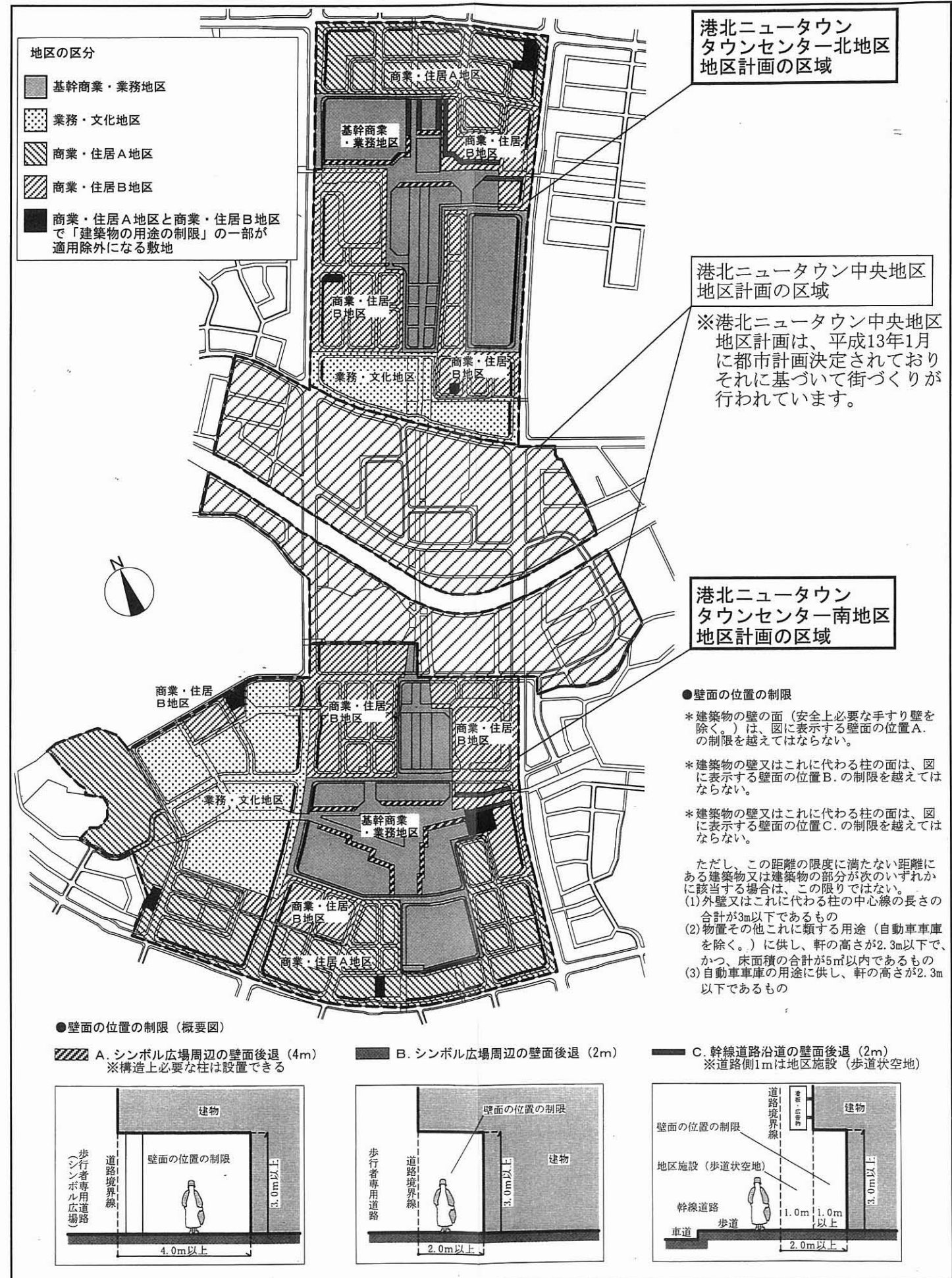
区域の整備・開発及び保全の方針	名称	港北ニュータウンタウンセンター北地区地区計画 港北ニュータウンタウンセンター南地区地区計画		
	位置	横浜市都筑区牛久保西一丁目、牛久保西二丁目、大瀬町、中川六丁目、中川七丁目及び中川中央一丁目（以上北地区） 横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央及び茅ヶ崎町（以上南地区）		
	面積	タウンセンター北地区地区計画 約28.2ha タウンセンター南地区地区計画 約42.1ha		
	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北西へ約12kmに位置しており、土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、横浜市の副都心として、商業・業務・文化などの多様な機能の集積を図る地区である。 本地区計画は ①多機能複合に基づく広域拠点の形成 ③高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成 ②生活・文化の情報発信拠点の形成 ④個性豊かで自己主張を持つセンターの形成 という横浜市北部の副都心としてのタウンセンター地区の開発理念と、「港北ニュータウンタウンセンター地区街づくり協定」に沿った機能の立地及び良好な市街地環境の形成又は維持・保全を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針	地区を4区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 基幹商業・業務地区 タウンセンターの核としてふさわしい機能を配置するため、商業、業務及びレジャー施設等の立地を図る。 2. 業務・文化地区 業務・文化機能等を充実させるため、業務及び文化施設等の立地を図る。 3. 商業・住居A地区 周辺の住宅地を含めた利便性の高い居住環境の形成を図るため、商業施設及び住宅等の立地を図る。 4. 商業・住居B地区 利便性の高い居住環境の形成を図るため、商業施設及び住宅等の立地を図る。		
地区施設の整備の方針	建築物等の整備の方針	それぞれ、次の方針に基づき、建築物等の整備を行うこととともに、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を設ける。 1. 基幹商業・業務地区 タウンセンターの核としてふさわしい機能の配置、シンボル広場を中心とした歩行環境の向上及び賑わいのある街並みの形成を図る。 2. 業務・文化地区 文化・業務機能の充実及び幹線道路沿いの歩行環境の向上を図る。(北地区) 業務機能の集積や公益的機能の充実及び幹線道路沿いの歩行環境の向上を図る。(南地区) 3. 商業・住居A地区 周辺の住宅地を含めた利便性の高い居住環境の形成、幹線道路沿いの歩行環境の向上及び賑わいのある街並みの形成を図る。 4. 商業・住居B地区 利便性の高い居住環境の形成、幹線道路沿いの歩行環境の向上、周辺の商業・業務・レジャー・文化施設と併せた多様な機能の立地及び賑わいのある街並みの形成を図る。		
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な活動の場を提供するように整備する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0m	延長 北地区：約1250m 南地区：約1720m
	地区の区分	基幹商業・業務地区	業務・文化地区	商業・住居A地区 商業・住居B地区
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第130条の9の2で定めるもの		
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ※詳細な位置等については、「地区整備計画図」を参照して下さい。		
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。		
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ※詳細な位置等については、「地区整備計画図」を参照して下さい。		

●地区計画に関するお問い合わせ

横浜市建築局建築指導部建築企画課 TEL:045-671-2932

※詳しい内容は、ホームページでご覧になれます。 <http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arcguid/tiku/tikul.html>

地区整備計画図（北地区・南地区）



港北ニュータウン中央地区 地区計画

名称	港北ニュータウン中央地区地区計画				
位置	横浜市都筑区大圃町、茅ヶ崎町、茅ヶ崎中央、中川町、中川七丁目及び中川中央一丁目				
面積	約25.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市営地下鉄3号線センター南駅とセンター北駅の間にあり、地区の中央には早渕川が位置する。本地区においては、土地区画整理事業により幹線道路（佐江戸北山田線）、鉄道（市営地下鉄4号線）などの基盤整備を行い、南北タウンセンターと一体となった商業、業務施設の立地を誘導し、横浜北部副都心機能の充実を図ることを目標とする。			
	土地利用の方針	併せて、住宅、工場が混在した既存の土地利用を整理し、良好な環境を有する市街地の実現を図ることを目標とする。住宅地区、工場地区A・B、沿道施設地区、商業地区に区分し、それぞれ、次の方針に基づき調和のとれた土地利用を誘導する。 1. 住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り、良好な居住環境を形成する。 2. 工場地区A・B 既存工場の移転集約を図り、良好な工業生産環境を形成する。 3. 沿道施設地区 幹線道路に面した地区の特性を生かし、沿道型の商業、サービス施設等の立地を図り、賑わいと利便性のある街並みを形成する。 4. 商業地区 集客力の高い核的施設と下町的な界限性を演出する多様な商業、娯楽施設等の立地を図るとともに、親水河川として整備が予定されている早渕川の良好な河川環境を生かした商業地区を形成する。			
	地区施設の整備の方針	区域内の交通の安全性と利便性を高めるため、土地区画整理事業により都市計画道路佐江戸北山田線と中山北山田線を連結する地区幹線道路を整備する。			
	建築物等の整備の方針	1. 住宅地区 戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図り、良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 2. 工場地区A・B 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに、良好な工業生産環境形成をするため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 3. 沿道施設地区 隣接する住宅地区と環境上の調和を図るとともに、幹線道路に面した地区の特性を生かし、沿道商業施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を設ける。 4. 商業地区 歩行者の回遊性を高める等、賑わいのあるタウンセンターを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等を設ける。			
	緑化の方針	河川用地をオープンスペースの要として位置づけ、多様な水と緑によるシンボル広場とする。 また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区幹線道路	幅員 16m	延長 約380m	
	地区の区分	住宅地区	工場地区A	工場地区B	沿道施設地区 商業地区
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑥老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は165㎡以上かつ住戸数に110㎡を乗じた面積以上とする。	建築物の敷地面積は165㎡以上とする。		建築物の敷地面積は700㎡以上とする。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。			

●商業地区以外の地区では、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」は適用が除外される項目があります。
※詳しい内容は、ホームページでご覧になれます。 <http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arcguid/tiku/tikul.html>

地区整備計画図（中央地区）

