

港北ニュータウン
駅前センター地区
街づくり協定案

港北ニュータウン事業推進連絡協議会

は　じ　め　に

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

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

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

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

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

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

目　　次

1. 街づくり協定は
　　なぜ必要なのでしょうか

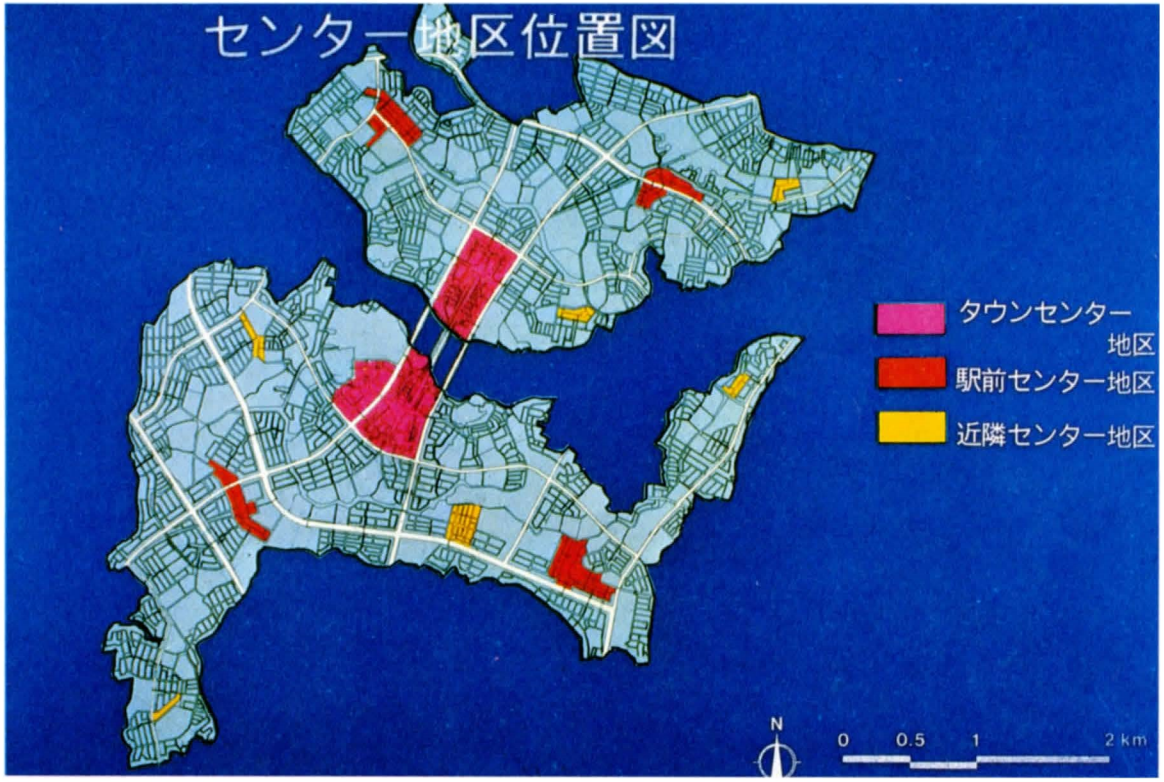
2. 駅前センター地区の特性

3. 街づくり協定の内容

4. 協定の適用街区一覧

5. 協定の締結手続と運営の方法

6. 駅前センター地区
　　街づくり協定書（案）



1．街づくり協定は，なぜ必要なのでしょうか

1-1．よいまちづくりを進めていくために
土地区画整理事業の段階で考えられてきたこと。

これまで，土地区画整理事業の段階で考えられてきたことを整理してみましょう。

■土　地　利　用　計　画

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

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

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

港北ニュータウンの土地利用の計画はこの図の通りです。



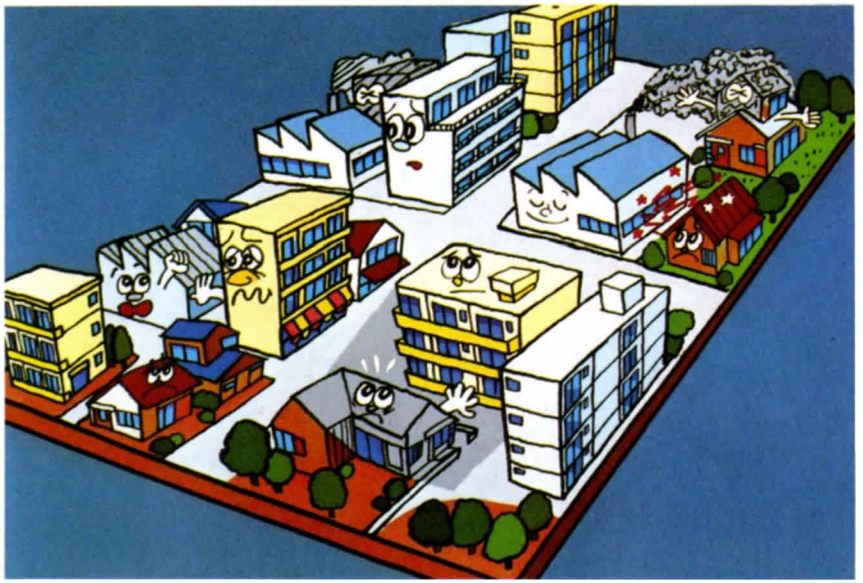


■「特　別　な　用　地」

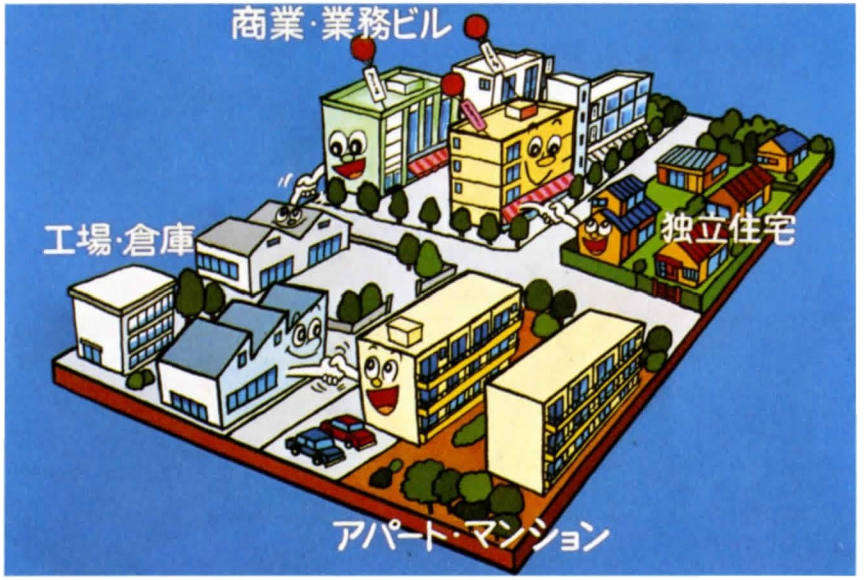
従来の土地区画整理事業における換地方法ですと換地後の位置は，換地前の位置をもとに，いわゆる押せ押せ換地となっています。このため，たとえば，もとから工場があったところのまわりに一般の宅地が換地され，あとになってそこに住宅が建てられてしまうといったように，いろいろな用途の建物が混ざりあって建てられることとなり日照や騒音などのさまざまな問題が起ってくることになります。

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

従来の換地手法によるまちは雑然としています。



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



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

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

―― そこで，この建物の建築に関するルールについて考えていきましょう ―

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



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

その主なものとしては，都市計画法，建築基準法，消防法などです。

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

〈用途地域・地区〉の指定

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

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

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

横浜市の現在の用途地域は，
この図の通りになっています。



■ しかし，これらの現在の基準だけでは，極めて不充分なのです。

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

① 全国，どの地域でも同じ基準である。

⇩

港北ニュータウンの特性を生かしたまちづくりに，充分対応できない。

② 基準がおおまかで，適用範囲が広い。

⇩

それぞれの地区の条件に応じたきめの細かいまちづくりには，充分対応できない。

などといった限界があるのです。

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

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

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

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

○ 緑の少ない，うるおいのないまち。





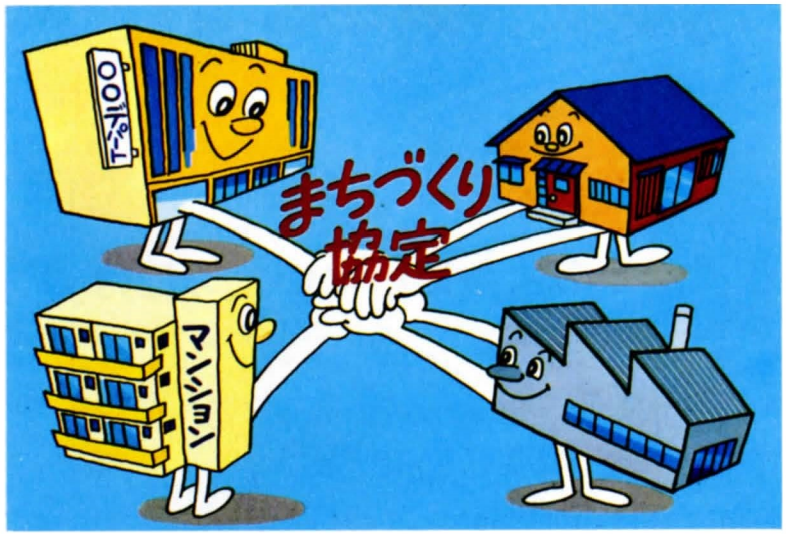
それでは
そのようにしないためには
どうしたら
良いのでしょうか

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

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

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

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



■ 《街づくり協定》とは

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

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

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

《街づくり協定》の特色は，

① 協定づくりは，私達住民の手で行なわれる。

② 協定は，そこに住む住民全員の合意によって結ばれる。

③ 結ばれた協定は，後から入ってきた人達も守らなければならない。

④ 協定の運営は，私達自身が行なう。

2. 駅前センター地区の特性

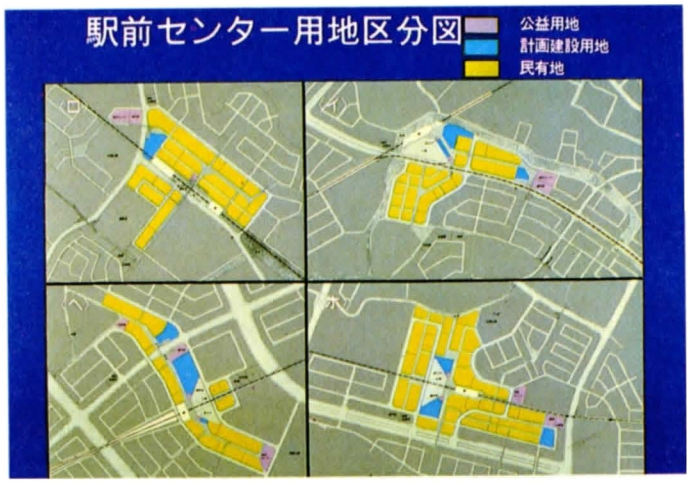
《街づくり協定》の内容を説明していく前に，私達が敷地を利用していく時，基本となる駅前センターの設計のあらましについて整理しておきましょう。

■ 駅前センターの位置

駅前センターは，タウンセンターを除く，４っの鉄道駅に配置されています。

■ 駅前センターの役割

駅を中心とした地域に，身近かな都市サービスを与える役割を持っています。



■ 駅前センターの設計のあらまし

① 土地利用の構成

駅前センターには，私達の敷地の他，地区センター，専門医診療所などの施設が建てられる公益施設用地や，商業施設が十分整わない初期の段階から生活利便施設が建てられる計画建設用地などで構成されています。



② 交通計画

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

3. 街づくり協定の内容

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

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

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

それぞれについて整理してみましょう。

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

地区によっては，もっとさまざまなことがらを検討する必要があるでしょう。

効率の良い店舗や事務所にしよう。（敷地の最小面積）

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

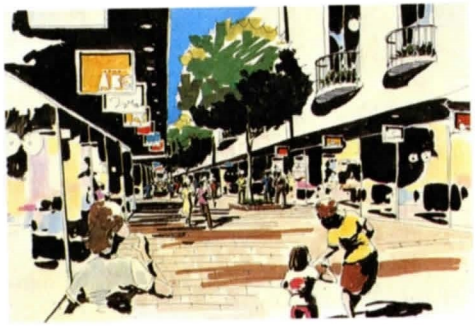
敷地の最小面積を決めておく。



雨の日にも快適なショッピングができるようにしよう。（壁面の後退）

雨や日射しの強い日は，人出が少なくなる。

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



交通の混乱を起こさないようにしよう。（サービスヤードの設置，車の主な出入口）

車の出入口を幹線道路側に設けると，幹線道路の交通の混乱を起す。また道路上で荷物の積みおろし作業をして，歩行者や他の車両の通行を妨害して交通事故の発生を招く。



主な出入口を幹線道路側にでなく，区画道路側に設けるようにする。また荷さばき場，駐車場は，自分の敷地の中にとるようにする。



他の地区へ騒音，美観などの点で配慮しよう。　（植樹帯の設置）

荷さばき場や駐車場が直接住宅地などに面していると，騒音や美観の点で好ましくない。

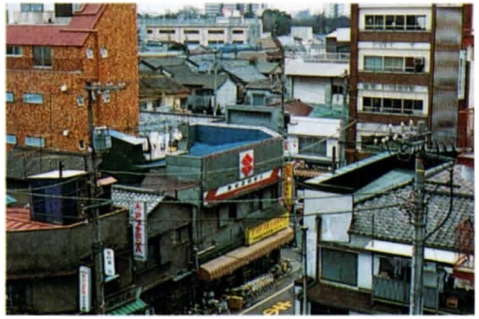


他の地区との境の荷さばき場，駐車場には，木を植えて植樹帯として目かくしをする。

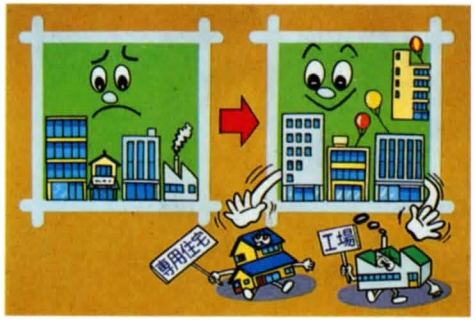


敷地のおかれた条件に合った建物の用途にしよう。　（用　途）

「用途地域地区の指定」による建物の用途基準だけでは，この地区にふさわしくないいろいろな用途の建物が入り混じるとともに，敷地のおかれた条件に応じたまちの構成にしていくことがむずかしい。



駅前センター地区にふさわしく，また敷地のおかれた条件に応じた新しい用途条件を設ける。



〔新しい用途条件〕

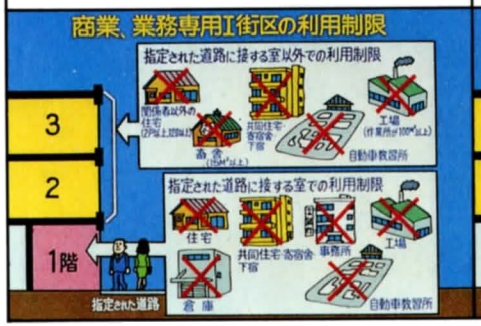
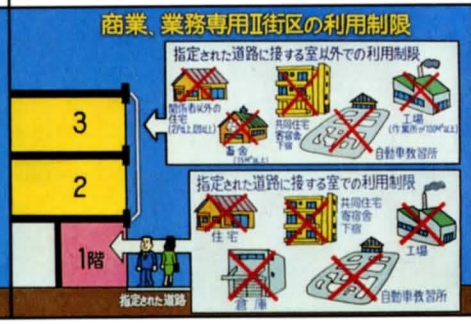
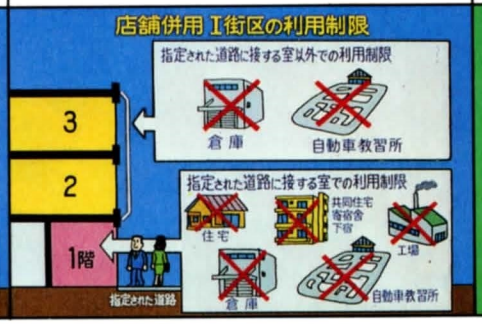
① 商業・業務専用Ⅰ及びII街区……商店や事務所などの商業及び業務施設として利用していく街区。

② 店舗併用Ⅰ及びII街区　　……店舗と住宅が一諸になった店舗併用住宅として利用していく街区。

〈指定された道路に面する室での用途〉

地区のメインストリートを構成する歩行者専用道路（これを「指定された道路と呼ぶ」）に面している建物の一階部分は，まちのにぎわいを保つうえで，重要な位置にあります。そこで，ここでの用途は，特に考えておかねばなりません。

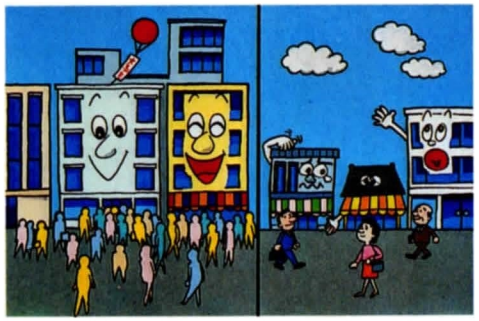
各街区の用途条件　　（詳しくは巻末の協定書案を参照）

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

建物の高さが調和のとれたまちにしよう。　（高　さ）

　建物の高さがばらばらとなってしまい，調和のないまちになったり，高い建物によって地区内外の住居部分の日当りが悪くなる。

　敷地のおかれている条件に応じて建物の高さを決めておく。



これからは「自主協定」として考えられる内容についてです。

まちの美観を高めよう。（デザインの統一）

建物，広告塔，看板などが，勝手にばらばらに作られると見苦しいまちになる。



建物，広告物などの大きさ，色彩，材料などについて，一定の基準を決めておく。



土地を効率的に使おう。（共同のサービスヤード設置）

小さな敷地をおのおので使うと，十分な荷さばき場がとれないこととなる。

いくつかの敷地がまとまって，そこに共同の荷さばき場を設けたりするなどの共同化を押し進める。



全体としてまとまりのある発展を進めていこう。（建築時期）

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



街区ごとに，建物の建設時期を決めて，活気のあるまちにしていく。



住居部分への日照を配慮しよう。（日照の配慮）

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

隣接した敷地の住居部分への日照を十分配慮して建物を建てていく。



特色のあるまちにしよう。（業種構成と配置）

業種の構成や配置が，勝手に行なわれると，特色のない街区となってしまう。

街区ごとに業種構成や配置を決めておく。



環境の維持・管理は私達の手で。（環境の維持・管理）

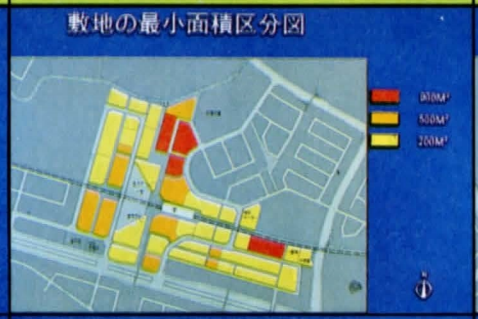
広場や歩行者専用道路などが清掃されないままでいると，やがて汚ないまちになってしまう。

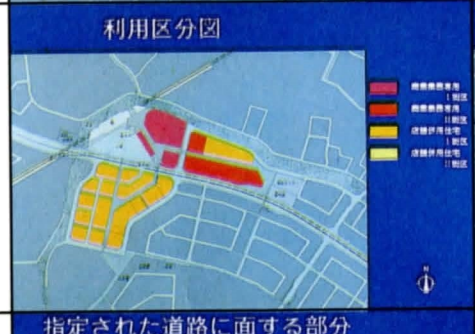
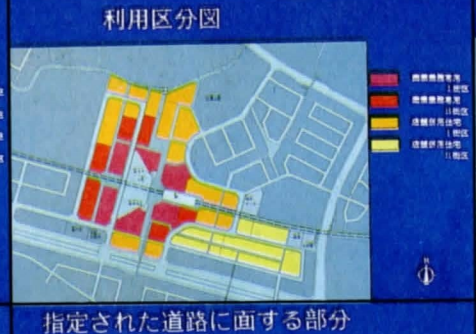
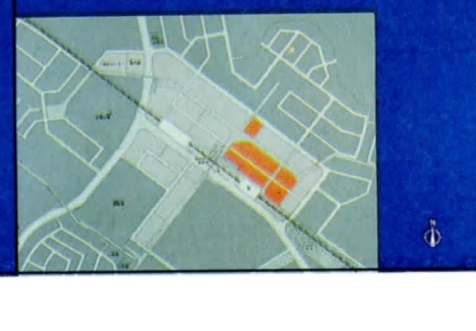
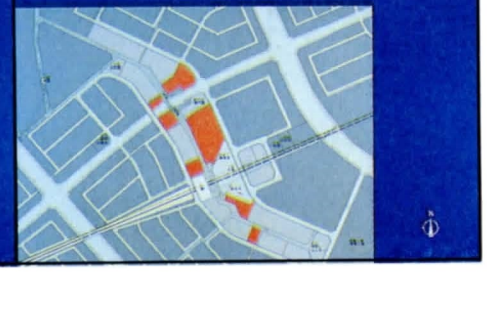
清掃，美化を私達の手で行なうようにする。



4. 協定の適用街区一覧

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

協定項目	(イ) 地 区	(ロ) 地 区	(ホ) 地 区	(ヘ) 地 区
敷地の最小面積				
壁面後退の位置				

協定項目	(イ) 地 区	(ロ) 地 区	(ホ) 地 区	(ヘ) 地 区
植樹帯設置場所				
用途				
指定された道路				
高さ				

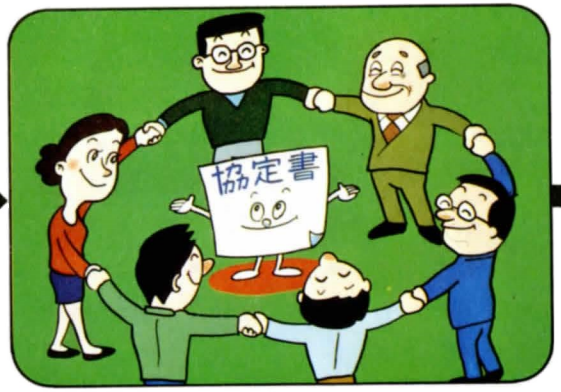
協定項目	(イ) 地 区	(ロ) 地 区	(ホ) 地 区	(ヘ) 地 区
荷さばき場(サービスヤード)の共同化	共同のサービスヤードを設置する街区 	共同のサービスヤードを設置する街区 	共同のサービスヤードを設置する街区 	共同のサービスヤードを設置する街区 
建築の時期	土地の使用収益開始後、または鉄道開設後10年以内に建築されることが必要な街区 	土地の使用収益開始後、または鉄道開設後10年以内に建築されることが必要な街区 	土地の使用収益開始後、または鉄道開設後10年以内に建築されることが必要な街区 	土地の使用収益開始後、または鉄道開設後10年以内に建築されることが必要な街区 

5. 協定の締結手続と運営の方法

協定の内容について
みんなで話合いをする。



全員の合意で協定を結ぶ。



市長の認可をうける。



運営委員会で協定を守り育てていく。



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

後から，この区域に入ってきた人も，協定を守る。

6. 駅前センター地区街づくり協定書〈案〉

第１地区

港北ニュータウンの駅前センターは、ニュータウン内に設置される各駅を中心とする地域の住民に対して、商業、業務、文化等の各種の都市サービスを提供し、豊かな市民生活の創造に役立てようとするものです。したがって、駅前センター地区では、商業、業務、文化、娯楽および市民生活に必要な各種機能を定着させると同時に、駅前センター地区にふさわしい環境を整備し、周辺住宅地との環境の調和をはかりながら安全で快適な魅力あるまちを造っていかねばなりません。

土地区画整理事業による基盤整備がなされた後には、建築基準法等によって、建物の用途、形態など、環境維持に必要な、ごく基礎的な規制が行われ、建物相互間の矛盾をとりのぞく配慮がなされます。しかし、街全体を、健全な市街地として発展させ、個々の敷地や建物をもっとも効果的に利用していくためには、地主、建築主、および借家人等の土地建物の利用者が、建物の建て方、利用の方法、および維持管理の方法等について、自らのルールを定め、積極的にこの運用をはかっていくことが、まちづくりの重要なかなめとなります。

そこで、「まちづくり協定書」として、その大要を以下のように定め、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり調和ある発展をめざします。

第１部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途および形態に関する基準を協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持、増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

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

（名　　称）

第３条　この協定は、「港北ニュータウン第1地区駅前センター地区建築協定」と称する。

（協定の締結）

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

（協定の変更および廃止）

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

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

（協定の認可）

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

（協定の区域）

第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

（建築物の基準）

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

2.　この協定施行の際、すでに建築済または工事中の建築物でこの協定に適合しない場合、当該建築物にはこの協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。

（協定の有効期間等）

第９条　この協定は、第６条に定める認可の公告の日から効力を発生する。

2.　この協定の有効期間は、第６条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可の公告日までとする。

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

（協定の効力の承継）

第１０条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、第７条に定める協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第１１条　第８条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施行停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第１２条　前条第１項の請求があった場合で当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第３者にこれを行わせることを、裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（委　員　会）

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

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

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

4. 委員は再任されることができる。

（役　　員）

第１４条　委員会に次の役員を置く。

委　員　長　　１名

副委員長　　１名

会　　計　　１名

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

3. 副委員長および会計は、委員の互選により選出する。

4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。

5. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

（顧　　問）

第１５条　委員会は、その附属機関として、顧問を置くことができる。

2. 顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。

3. 顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。

（補　　則）

第１６条　前３条に定めるほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

（附　　則）

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

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

昭和　　年　　月　　日

＜土地の所有者等＞

住　　所　　番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第1部第8条にもとづく建築物の基準は次のとおりとする（第1地区）

1. 建築物の敷地

(1) 建築物の敷地の最小面積

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

A街区	500㎡	B街区	200㎡	C街区	200㎡
D街区	900㎡	計画建設用地	200㎡	公益用地	200㎡

(2) 建築物の壁面後退

歩行者専用道路に面する次の街区の敷地に建築するとき、別図（図－2．図－3）に表示した部分は、建築物の歩行者専用道路に接する階の壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

イ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B	C－1	C－2
	C－3	C－5	D	計－1	計－2	益－1	益－2	
ロ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B－1	B－2	B－3
	B－4	C－1	C－2	C－3	C－4	D－1	D－2	計

(3) サービスヤードの設置

建築物の敷地は、サービスヤード（駐車場含む）を設置しなければならない。ただし広場に面する敷地にある巡査派出所、郵便局、広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地は除く。（広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地のサービスヤードは隣接する他の敷地の中に設置するものとする。）

(4) サービス用車両の進入口の位置

建築物の敷地は、サービス用車両の進入口を地区内道路（歩行者用道路は除く）側以外に設けてはならない。ただし、幹線街路にのみ面する場合はこの限りでない。

(5) 植樹帯の設置

次の街区は、周辺地区に接する道路に面してサービスヤードを設置する場合には、指定した道路の境界から幅3メートル以上の植樹帯を設置しなければならない。

イ	A－1	A－4	A－5	A－6	A－7	B	C－1	C－2
	C－3	C－7	C－9	C－10	C－11	D	計－1	計－2
ロ	A－1	B－1	B－2	B－7	C－1	C－2	C－5	C－6
	C－7	D－1	D－2	計				

2. 建築物の用途

(1) 商業・業務専用Ⅰ　（注1）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし、指定された道路に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、事務所、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

イ	A－2	A－3	計－2	計－3
ロ	A－2	A－4		

(2) 商業・業務専用Ⅱ　（注1）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし指定された道路に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

イ	A－1	B	計－1	
ロ	A－1	A－3	A－5	B－3

（注１）商業・業務専用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅（当該敷地に建つ建築物を管理するために用いる住居、当該敷地に建つ建築物内の店舗等の経営者もしくは、従業員の用に供する住宅で１戸かつ１２０平方メートル以下のものは除く）共同住宅、寄宿舎、下宿、作業所の床面積の合計が１００平方メートルを越える工場、床面積の合計が１５平方メートルをこえる畜舎、自動車教習所を除く建築物をいう。

(3) 店舗併用Ⅰ　（注２）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、店舗併用とする。ただし、指定された道路（図－２．図－３）に接する室の用途は近隣商業地域内に建築することができる建築物の用途のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、畜舎、自動車教習所、倉庫、工場を除くものとする。

イ	A－4	A－5	A－6	A－7	C－1	C－2	C－3	C－4
	C－5	C－6	C－7	C－8	C－9	C－10	C－11	D
ロ	B－1	B－2	B－4	C－1	C－2	C－3	C－4	D－1
	D－2	計						

（注２）店舗併用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、自動車教習所、倉庫を除く建築物をいう。

(4) 店舗併用Ⅱ

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、住居地域内に建築することができる建築物のうち、自動車教習所を除くものとする。

ロ	B－5	B－6	B－7	C－5	C－6	C－7

3. 建築物の形態

(1) 建築物の階数

次の街区の建築物の階数は、地階を除き３以上とする。

イ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	計－2
ロ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	

(2) 建築物の壁面後退の距離

指定する歩行専用道路（図－２．図－３）に面する次の街区の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代る柱面から指定した道路境界までの距離（以下「外壁後退距離」という）および地盤面から天井面までの高さ（以下「外壁後退高さ」という）は、各々歩行者専用道路境界からの外壁後退距離２.０メートル以上、地盤面からの外壁後退高さ３.０メートル以上壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

イ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B	C－1	C－2
	C－3	C－5	D	計－1	計－2	益－1	益－2	
ロ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B－1	B－2	B－3
	B－4	C－1	C－2	C－3	C－4	D－1	D－2	計

第２部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物等の意匠、建築の時期、敷地の共同利用、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持等について協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持・増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力あるまちに育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による。

（協定の締結）

第３条　第１部第４条に定める土地所有者等の全員の合意により締結する。

（協定の変更、および廃止）

第４条　この協定にかかわる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。また、この協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第 5 条　第1部第7条の区域とする。

（協 定 事 項）

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

（協定の有効期間）

第 7 条　この協定の有効期間は第1部第9条に定める有効期間と同じとする。

（協定の効力の承継）

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

（委　員　会）

第 9 条　この協定を適正に運営するため運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員会は、土地の所有者等により、民主的に選出された委員により組織する。

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

（附　　則）

この協定は昭和　　年　　月　　日から効力を発生する。

2.この協定書は2部作成し、1部を締結者が保管し、1部を委員会が保管する。

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

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所　　番地

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

第2部第6条にもとづく協定項目（第1地区）

1. 建築意匠（デザイン）の条件

(1) 建築物の意匠（デザイン）、色彩等の統一

建築物の建築するにあたっては、駅前センターの環境の調和をはかり、美観を向上させるため、街区ごとに別に定める統一基準（注1）に基づき、建築物の形態、色彩、階高、壁面後退による歩道部分の舗装材料等を統一するものとし、その建築計画を進めるにあたっては、できるだけ早期に、委員会（注2）に申出、建築意匠（デザイン）について協議すること。

(2) 広告塔、広告物および看板の大きさ、色彩等の統一

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

(3) 日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、色彩等の統一

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

2. サービスヤードの共同化

次の街区の敷地に建築する建築物は、共同のサービスヤードを設置するものとし、その設置にあたっては、できるだけ早期に委員会（注2）に申出、位置、形状等について協議すること。

B 街 区、 C 街 区

3. 建築の時期

次の街区の敷地に建築する建築物の建築時期は、土地の使用開始後または鉄道開設後10年以内とする。

イ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B	C－1	C－2
	C－3	C－4	C－5	D	計－1	計－2	計－3	
ロ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B－1	B－2	B－3
	B－4	C－1	C－2	C－3	C－4	D－1	D－2	計

4. 隣接敷地の建築物への日照確保

各街区の敷地に建築する建築物は、隣接敷地の建築物に横浜市日照等指導要綱に基づく日照時間を確保するものとする。

5. 街区の業種構成

各街区において、適正な業種構成と配置をはかるため、建築計画を進める段階で、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、その業種の立地の適否、時期等について協議すること。（公益用地は除く）

6. 環境の維持・管理

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

（注１） 統一基準は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織された委員会において決定された「統一基準」をいう。

（注２） 委員会は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織される「委員会」をいう。

（注３） 地域団体は、駅前センター地区内に設置される商工団体等をいう。

第２地区

港北ニュータウンの駅前センターは、ニュータウン内に設置される各駅を中心とする地域の住民に対して、商業、業務、文化等の各種の都市サービスを提供し、豊かな市民生活の創造に役立てようとするものです。したがって、駅前センター地区では、商業、業務、文化、娯楽および市民生活に必要な各種機能を定着させると同時に、駅前センター地区にふさわしい環境を整備し、周辺住宅地との環境の調和をはかりながら安全で快適な魅力あるまちを造っていかねばなりません。

土地区画整理事業による基盤整備がなされた後には、建築基準法等によって、建物の用途、形態など、環境維持に必要な、ごく基礎的な規制が行われ、建物相互間の矛盾をとりのぞく配慮がなされます。しかし、街全体を、健全な市街地として発展させ、個々の敷地や建物をもっとも効果的に利用していくためには、地主、建築主、および借家人等の土地建物の利用者が、建物の建て方、利用の方法、および維持管理の方法等について、自らのルールを定め、積極的にこの運用をはかっていくことが、まちづくりの重要なかなめとなります。

そこで、「まちづくり協定書」として、その大要を以下のように定め、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展をめざします。

第１部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途および形態に関する基準を協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持、増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力ある街に育成することを目的とする。

（用語の定義）

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

（名　　称）

第３条　この協定は、「港北ニュータウン第２地区駅前センター地区建築協定」と称する。

（協定の締結）

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

（協定の変更および廃止）

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

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

（協定の許可）

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

（協定の区域）

第７条　この協定の区域は、次のとおりとする。

（建築物の基準）

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

2.　この協定施行の際、すでに建築済または工事中の建築物で、この協定に適合しない場合、当該建築物には、この協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。

（協定の有効期間等）

第９条　この協定は、第６条に定める認可の公告の日から効力を発生する。

2. この協定の有効期間は、第６条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可の公告日までとする。

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

（協定の効力の承継）

第１０条　この協定は、市長の認可公告の日以後において、第７条に定める協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第１１条　第８条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第１２条　前条第１項の請求があった場合で当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第１４条に定める委員長は第１３条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第３者にこれを行わせることを、裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（委　員　会）

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

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

3. 委員の任期は２年とする。ただし補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

4. 委員は再任されることができる。

（役　　員）

第１４条　委員会に次の役員を置く。

委　員　長　　１名
副 委 員 長　　１名
会　　計　　１名

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

3. 副委員長および会計は、委員の互選により選出する。

4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。

5. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

（顧　　問）

第１５条　委員会は、その附属機関として、顧問を置くことができる。

2. 顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。

3. 顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。

（補　　則）

第１６条　前３条に定めるほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

（附　　則）

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

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

昭和　　年　　月　　日

＜土地の所有者等＞

住　　所

番地

氏　　名　　印

＜所有土地の表示＞

第１部第８条にもとづく建築物の基準は次のとおりとする（第２地区）

1. 建築物の敷地

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

A街区	５００㎡	B街区	２００㎡	C街区	２００㎡
D街区	９００㎡	計画建設用地	２００㎡	公益用地	２００㎡

(2) 建築物の壁面後退

歩行者専用道路に面する次の街区の敷地に建築するとき、別図（図－２．図－３）に表示した部分は、建築物の歩行者専用道路に接する階の壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

ホ	A－１	A－２	A－３	A－４	A－５	A－６	A－７	A－８
	B－１	B－２	B－３	B－４	B－５	B－６	C－１	C－２
	C－３	C－４	C－５	C－６	C－７	C－８	C－９	D－１
	D－２	D－３	計－１	計－２				
ヘ	A－１	A－２	A－３	A－４	A－５	B－１	B－２	C－１
	C－２	C－３	D－１	D－２	D－３	D－４	計－２	計－３
	益－１	益－４	益－５					

(3) サービスヤードの設置

建築物の敷地は、サービスヤード（駐車場含む）を設置しなければならない。ただし広場に面する敷地にある巡査派出所、郵便局、広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地は除く。（広場および歩行者専用道路にのみ面する敷地のサービスヤードは隣接する他の敷地の中に設置するものとする。）

(4) サービス用車両の進入口の位置

建築物の敷地は、サービス用車両の進入口を地区内道路（歩行者専用道路は除く）側以外に設けてはならない。ただし、幹線街路にのみ面する場合はこの限りでない。

(5) 植樹帯の設置

次の街区は、周辺地区に接する道路（図－２．図－３）に面してサービスヤードを設置する場合には、指定した道路の境界から幅３メートル以上の植樹帯を設置しなければならない。

ホ	A－１	A－２	A－４	A－８	A－１０	B－４	B－６	B－８
	C－１	C－２	C－３	C－６	C－８	C－１２	C－１３	D－２
	D－３	計－３						
ヘ	全街区（公益用地は除く）							

2. 建築物の用途

(1) 商業・業務専用Ⅰ（注１）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし、指定された道路（図－２．図－３）に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、事務所、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

ホ	A－２	A－３	A－６	A－７	計－１	計－２
ヘ	A－２	A－３	計－１	計－２		

(2) 商業・業務専用Ⅱ（注１）

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、商業・業務専用とする。ただし指定された道路（図－２．図－３）に接する室の用途は、近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、自動車教習所、倉庫を除くものとする。

ホ	A－５	A－８	B－１	B－２	B－３	B－５	B－６
ヘ	A－４	B－２					

（注１）商業・業務専用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち、住宅（当該敷地に建つ建築物を管理するために用いる住居、当該敷地に建つ建築物内の店舗等の経営者もしくは、従業員の用に供する住宅で１戸かつ１２０平方メートル以下のものは除く）共同住宅、寄宿舎、下宿、作業所の床面積の合計が１００平方メートルを越える工場、床面積の合計が１５平方メートルをこえる畜舎、自動車教習所を除く建築物をいう。

(3) 店舗併用Ⅰ

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、店舗併用（注２）とする。ただし、指定された道路（図－２．図－３）に接する室の用途は近隣商業地域内に建築することができる建築物の用途のうち、住宅、共同住宅、下宿、畜舎、自動車教習所、倉庫、工場を除くものとする。

ホ	A－1	A－4	B－4	C－1	C－2	C－3	C－4	C－5
	C－6	C－7	C－8	C－9	D－1	D－2	D－3	
ヘ	A－1	A－5	B－1	B－3	C－1	C－2	C－3	C－4
	C－5	D－1	D－2	D－3	D－4	計－3		

（注２）店舗併用

近隣商業地域内に建築することができる建築物のうち自動車教習所、倉庫を除く建築物をいう。

(4) 店舗併用Ⅱ

次の街区の敷地に建築する建築物の用途は、住居地域で許容される用途のうち、自動車教習所を除く用途とする。

ホ	A－9	A－10	B－7	B－8	C－10	C－11	C－12
	C－13	D－4	計－3				

3. 建築物の形態

(1) 建築物の階数

次の街区の建築物の階数は、地階を除き３以上とする。

ホ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	A－6	A－7	A－8
	計－1	計－2						
ヘ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	計－2	計－3	

(2) 建築物の壁面後退の距離

指定する歩行者専用道路（図－２．図－３）に面する次の街区の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代る柱面から指定した道路境界までの距離（以下「外壁後退距離」という）および地盤面から天井面までの高さ（以下「外壁後退高さ」という）は、各々歩行者専用道路境界からの外壁後退距離2.0メートル以上、地盤面からの外壁後退高さ3.0メートル以上壁面後退をし、その部分を歩行の用に供するものとする。

ホ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	A－6	A－7	A－8
	B－1	B－2	B－3	B－4	B－5	B－6	C－1	C－2
	C－3	C－4	C－5	C－6	C－7	C－8	C－9	D－1
	D－2	D－3	計－1	計－2				
ヘ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B－1	B－2	C－1
	C－2	C－3	D－1	D－2	D－3	D－4	計－2	計－3
	益－1	益－4	益－5					

第２部

（目　　的）

第１条　この協定は、本協定区域内における建築物等の意匠、建築の時期、敷地の共同利用、街区の業種構成、日照の確保、環境の維持等について協定し、良好な商業、業務地区としての環境を維持・増進するとともに、駅前センター地区にふさわしい魅力あるまちに育成することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　第１部第２条の定義による。

（協定の締結）

第 3 条　第1部第4条に定める土地所有者等の全員の合意により締結する。

（協定の変更、および廃止）

第 4 条　この協定にかかわる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。また、この協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の区域）

第 5 条　第1部第7条の区域とする。

（協 定 事 項）

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

（協定の有効期間）

第 7 条　この協定の有効期間は第1部第9条に定める有効期間と同じとする。

（協定の効力の承継）

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

（委 員 会 等）

第 9 条　この協定を適正に運営するため運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員会は、土地の所有等により、民主的に選出された委員より組織する。

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

（附　　則）

この協定は昭和　　年　　月　　日から効力を発生する。

2この協定書は2部作成し、1部を締結者が保管し、1部を委員会が保管する。

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

昭和　　年　　月　　日

（土地の所有者等）

住　　所　　番地

氏　　名　　印

（所有土地の表示）

第2部第6条にもとづく協定項目（第2地区）

1. 建築意匠（デザイン）の条件

(1) 建築物の意匠（デザイン）、色彩等の統一

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

(2) 広告塔、広告物および看板の大きさ、色彩等の統一

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

(3) 日除け（シェード）、庇、アーケード等の大きさ、色彩等の統一

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

2. サービスヤードの共同化

次の街区の敷地に建築する建築物は、共同のサービスヤード（注２）を設置するものとし、その設置にあたっては、できるだけ早期に委員会に申出、位置、形状等について協議すること。

B街区　　C街区

3. 建築の時期

次の街区の敷地に建築する建築物の建築時期は、土地の使用開始後または鉄道開設後１０年以内とする。

ホ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	A－6	A－7	A－8
	B－1	B－2	B－3	B－4	B－5	B－6	C－1	C－2
	C－3	C－4	C－5	C－6	C－7	C－8	C－9	D－1
	D－2	D－3	計－1	計－2				
ヘ	A－1	A－2	A－3	A－4	A－5	B－1	B－2	C－1
	C－2	C－3	D－1	D－2	D－3	D－4	計－1	計－2
	計－3							

4. 隣接敷地の建築物への日照確保

各街区の敷地に建築する建築物は、隣接敷地の建築物に横浜市日照等指導要綱に基づく日照時間を確保するものとする。

5. 街区の業種構成

各街区において、適正な業種構成と配置をはかるため、建築計画を進める段階で、できるだけ早期に委員会（注２）に申出、その業種の立地の適否、時期等について協議すること。（公益用地は除く）

6. 環境の維持・管理

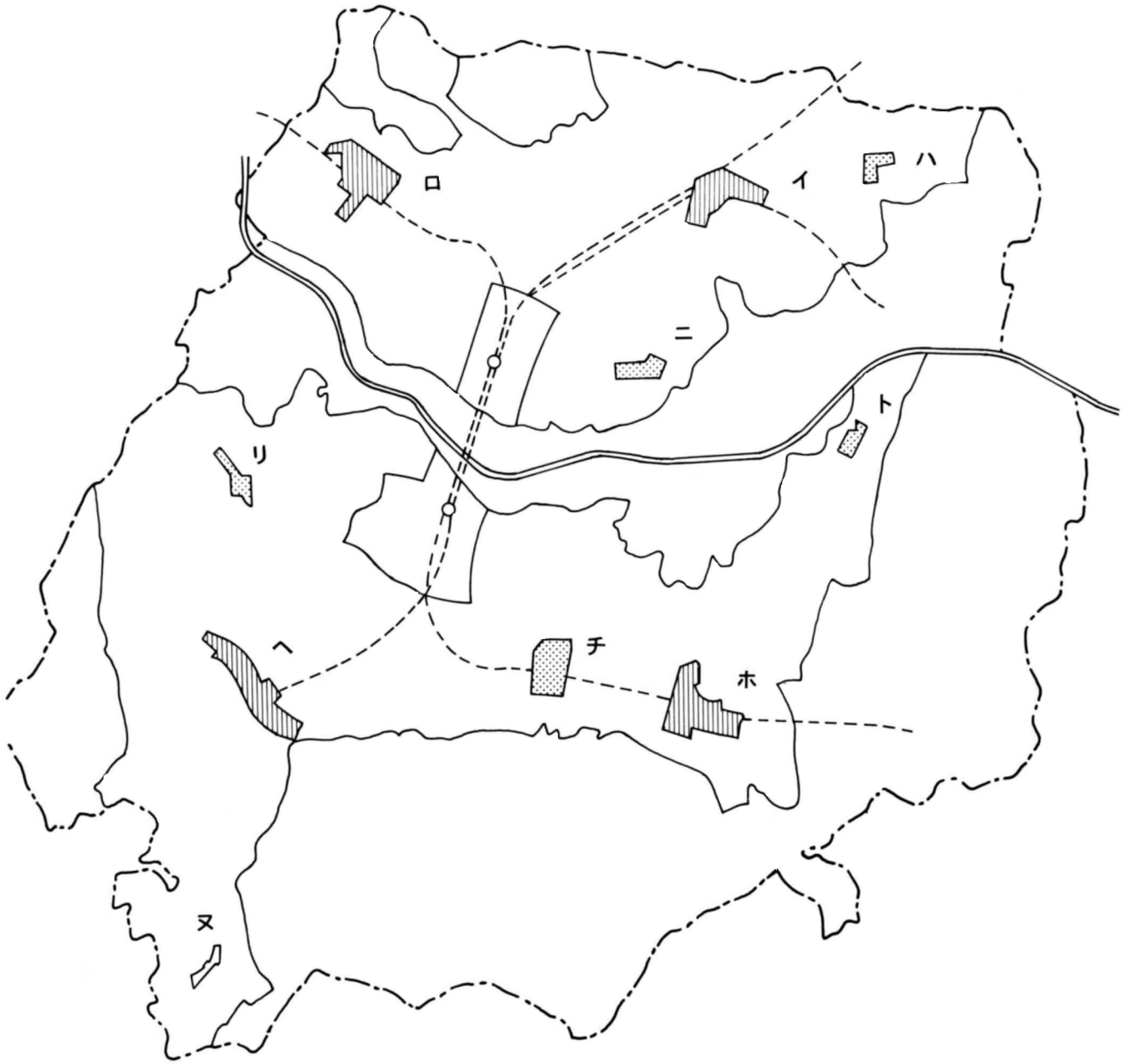
歩行者専用道路、街路樹等の清掃・管理は、原則として、それらに面する敷地の権利者および地域団体（注３）において行うものとする。

（注１）統一基準は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織された委員会において決定された「統一基準」をいう。

（注２）委員会は、関係権利者（第２部第３条）により、民主的に組織される「委員会」をいう。

（注３）地域団体は、駅前センター地区内に設置される商工団体等をいう。

駅前センター，近隣センター位置図　　（図－１）



駅前センター地区

第一地区　イ

第二地区　ロ

近隣センター地区　ホ

第一地区　ヘ

第二地区　ハ

ニ

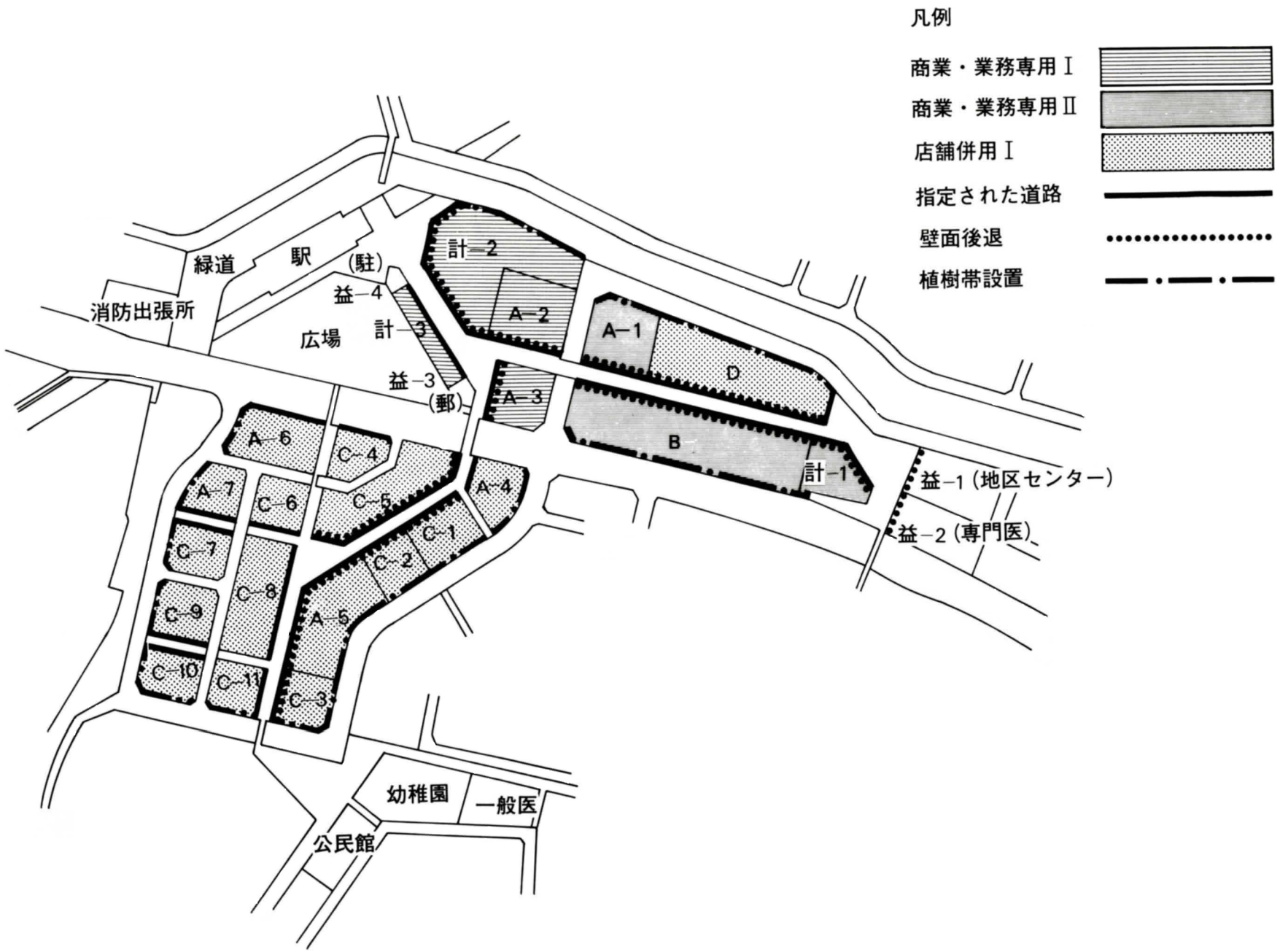
ト

チ

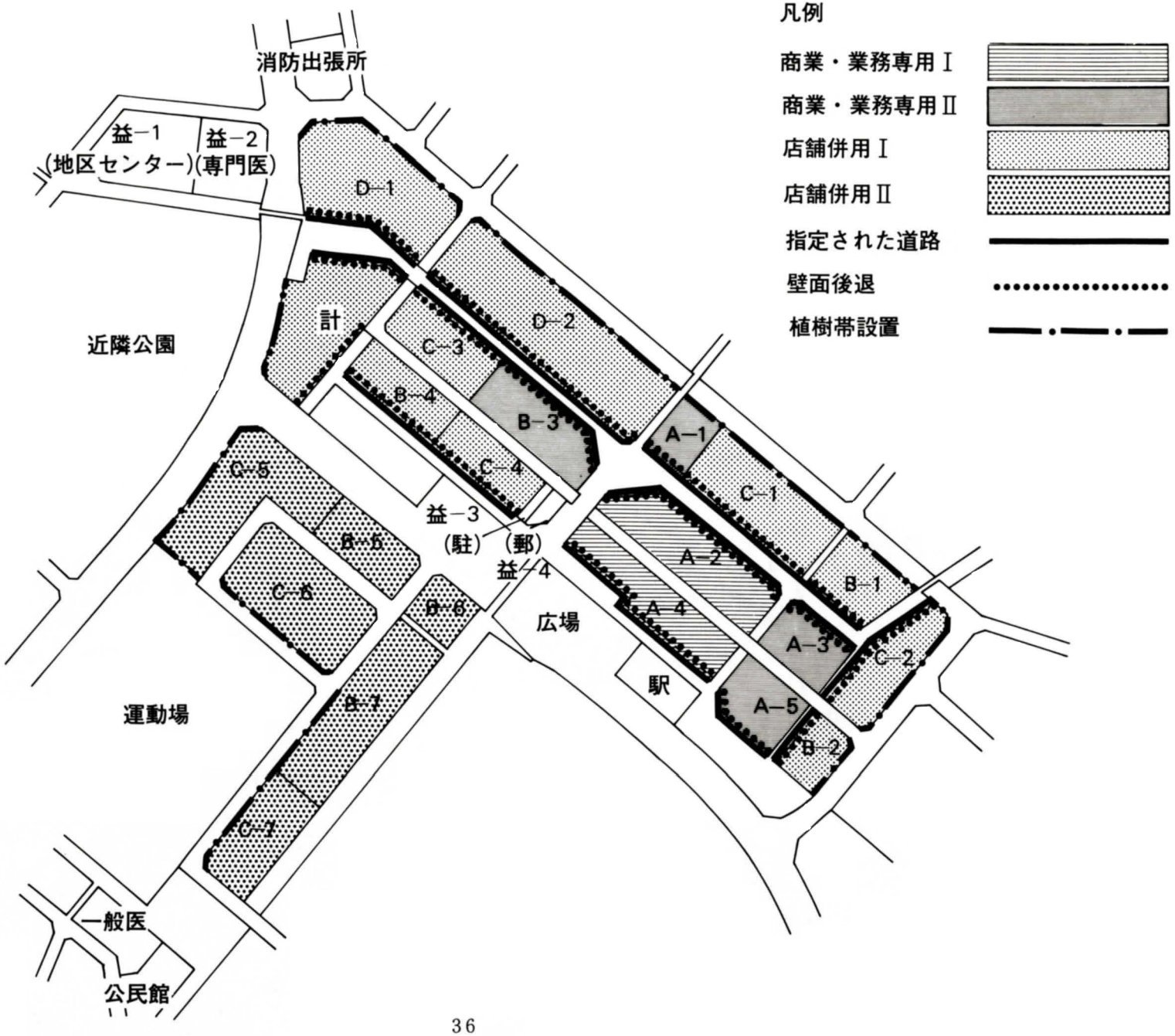
リ

ヌ

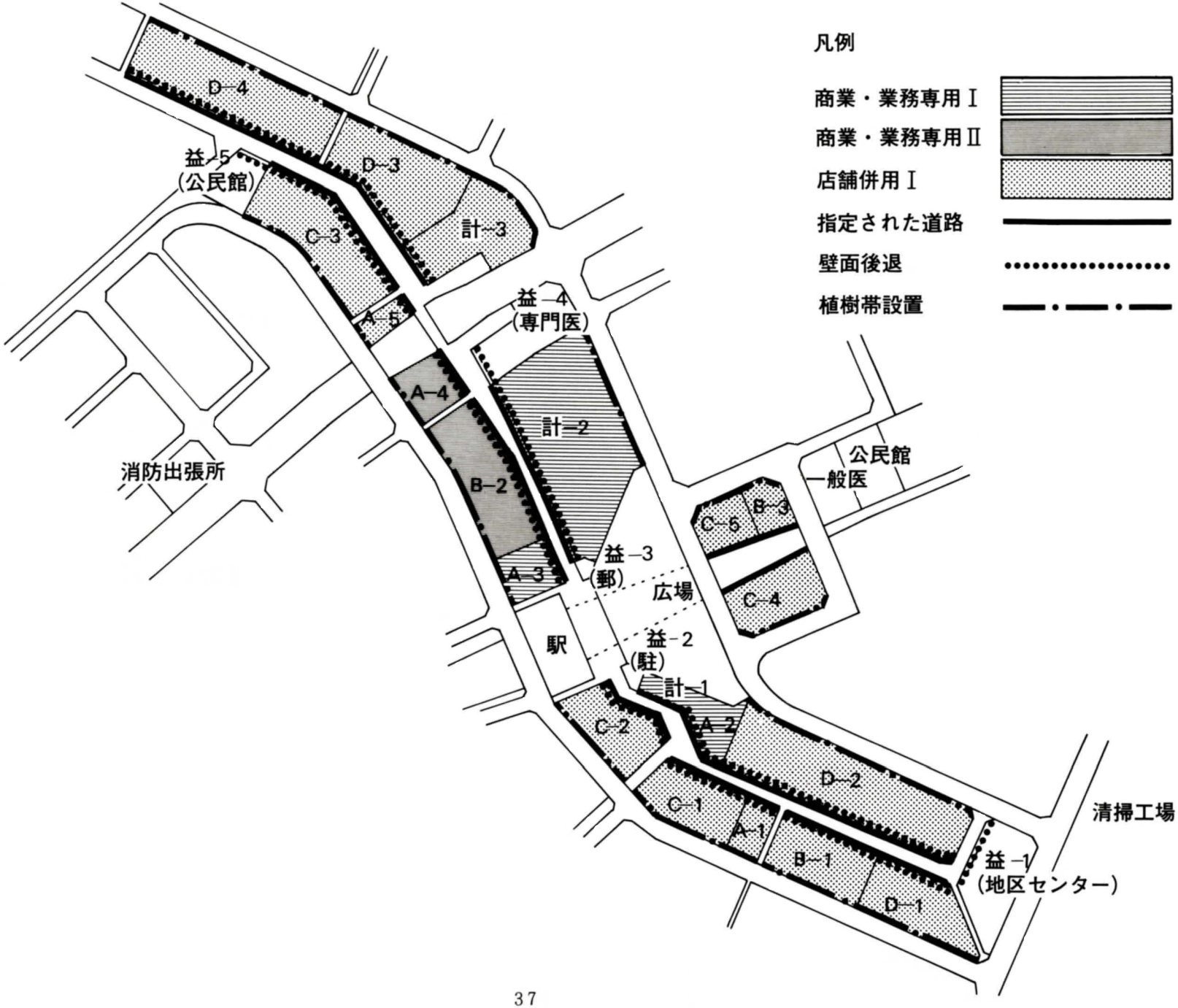
駅前センター　イ（第１地区）（図－２）　1/2500



駅前センター　ロ　（第１地区）（図－３）1/2500



駅前センター　へ　（第２地区）（図－３）1/2500



駅前センター　ホ（第２地区）（図－２）　$\frac{1}{2500}$



メ　モ

メ　モ