

港北ニュータウン
タウンセンター地区
街づくり協定

はじめに

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

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

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



第1条 街づくり協定の趣旨

1 街づくり協定の目的

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

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

2 街づくり協定の位置づけ

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

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

第2条 街づくりの基本方針

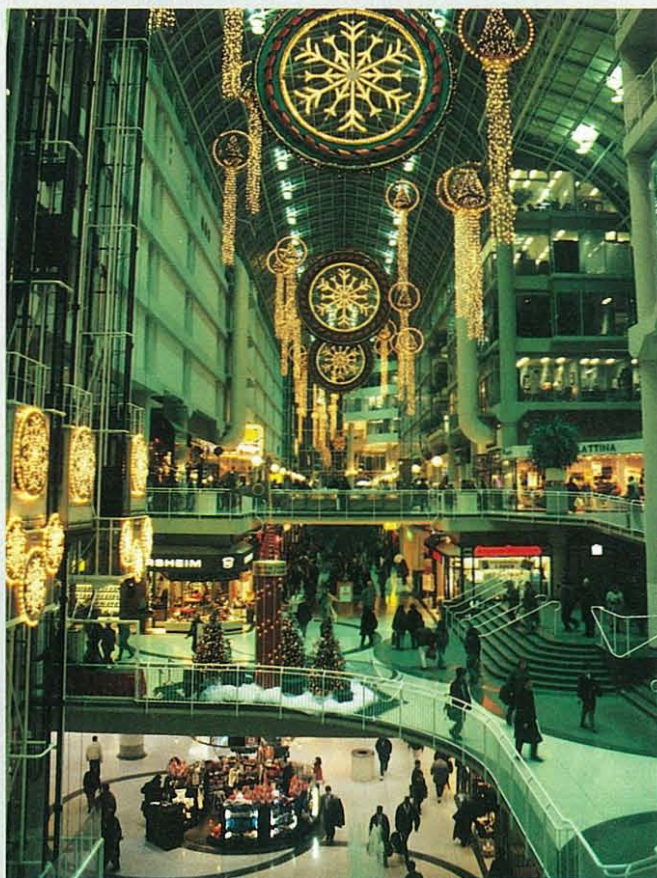
1 タウンセンターの開発理念

タウンセンター地区の開発理念は以下の4項目が挙げられています。

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

2 タウンセンターの街づくりの基本的な考え方

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



- [6] 広域的な来街者にも対応できる利用し易い十分な駐車場・駐輪場を整備し、高低差の行き来を助ける昇降装置を建物や敷地内に設けるなど、利便性の高い街づくりを進めます。

第3条 街づくり協定の取り決め

1 街づくり協定の取決め

この街づくり協定は、平成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決められたものです。

2 効力の承継

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

第4条 協定の変更及び廃止

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

第5条 協定の区域

この協定における街づくりの区域は、別図に示す港北ニュータウン・タウンセンター地区の区域とします。（→別図P6）

1 敷地・共同化

[1] 敷地

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

[2] 共同化

来街者の回遊性を創出する集客力のある施設立地を促進し、賑わいのある街づくりを行うため、隣地宅地との共同化・協調化した施設計画を進めましょう。

タウンセンターの核となる大規模施設の立地を促進するため、共同化を前提とした共同化義務街区を別図に示す位置に設定します。（→別図P6）



2 用途

[3] 1階の用途

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

暫定利用施設は、通りの賑わいを阻害しないような工夫をしましょう。



[4] 住居

周辺の施設集積への影響を低減するために、別図に示すように住居配置可能地区を定めます。（→別図P6）

[5] 用途

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

別表1. 規制する用途

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

[6] 都市利便施設の付置

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

3 オープンスペースの確保

[7] 壁面後退

建物の前面は街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。

シンボル広場に面した施設は1・2階部分を4m以上壁面後退させ、広場を囲む回廊を創りましょう。また幹線道路沿いは、建築物、工作物とも2m以上後退させ、十分な歩行者空間を確保するようにしましょう。（→別図P6）

[8] 通り抜け通路

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

タウンセンター内の回遊性を形成するため、大規模敷地内には宅地内通路を確保しましょう。（→別図P6）

[9] 広場、ポケットパーク、中庭

人が集まり、様々な活動の出来るセミパブリック・スペース（半公共的空間）として、広場や中庭、アトリウムを積極的に設けましょう。公開空地の清掃・管理についても十分に心掛けましょう。



[10] 階段、エスカレーター等の設置

タウンセンターは坂の街です。高低差が苦にならない街づくりを行うため、施設内の昇降施設を公開で利用できるように工夫しましょう。特に、階段、歩行者デッキ、歩行者専用道路橋などに隣接する施設においては、出来るだけこれらに接続して来街者の利便性を高めるようにしましょう。

[11] 緑、水、彫刻

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



4 建物形態

[12] 意匠

建物の意匠は、境界毎に統一感を持った街並みを創り出すように工夫しましょう。

[13] 高さ

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



[14] 街並みのスケール

施設の通りに面した部分は、人のスケールにあわせてデザインしましょう。

[15] 色彩

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

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

別表2. 色彩

●色彩における『基調色』の考え方は以下の通りです。

- ・基調色は3階以上の高さに使用する色で、遠景からの街の色を特徴づけるものです。
- ・タウンセンターの明るい街をイメージさせる、白に近い色（明度*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、地区毎、通り・街区毎（境界毎）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。

●『境界色』の考え方は以下の通りです。

- ・境界色は、通り・街区毎（境界毎）に基調色や、建物の2階以下の壁面の部分の色彩について、それぞれに個性を演出するために、色相の範囲や明るさなどを取り決めるものです。

注) *明度：色の明るさを表し、白を10として、大きく10段階で表示されます。

*色相：色の色あいを表し、大きく赤、黄、緑、青、紫の5つの色相に分割され、さらに細分化して表示されます。

[16] 設備の隠蔽

設備機器等は通りや他の建物から見えにくいように修景しましょう。

5 付属物

[17] 看板、広告、日除けテント

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

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

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。

- 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。
- 蛍光塗料、点滅サインは使用しないようにしましょう。
- 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。
- 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。)
- 建物の住所や名称を表示するサインは、通りや境界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。

[18] 夜間の賑わい

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



6 駐車場・駐輪場

[19] 駐車場・駐輪場の設置

来街者の利便性、円滑な道路利用を高めるために、駐車場・駐輪場の付置を図りましょう。駐車場を付置する場合、付置義務台数以上の整備に努めましょう。大規模な施設計画を行う場合、用途に応じて駐輪場を付置しましょう。小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化等に努めましょう。

[20] 駐車場のしつらえ方

駐車場の出入口は、歩行者の安全性、円滑な道路交通を損なわない位置とし、わかり易く、利用し易い施設にしましょう。駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景しましょう。特に歩行者系道路に面する場合には、通りの賑わいを損なわない計画としましょう。

[21] サービス用車両の処置

サービスヤードは歩行者の安全性、円滑な道路利用を損なわないように設けましょう。特に、大規模施設のサービスヤードは、駐車場との併設を考慮し、歩行者系道路に面しては設けないようにしましょう。来街者で賑わう時間帯はサービス車両の出入りを行わないようにしましょう。



第7条 協定の運営

1 街づくり協定運営委員会の設置

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

2 街づくり協定運営委員会の役割

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

3 街づくり協定運営委員会の事務局

- [1] 街づくり協定運営委員会の事務を行うため、事務局を設置します。
- [2] 事務局は、株式会社 港北都市開発センターとします。

第8条 建物等の手続き及び届出

1 街づくり行為の届出

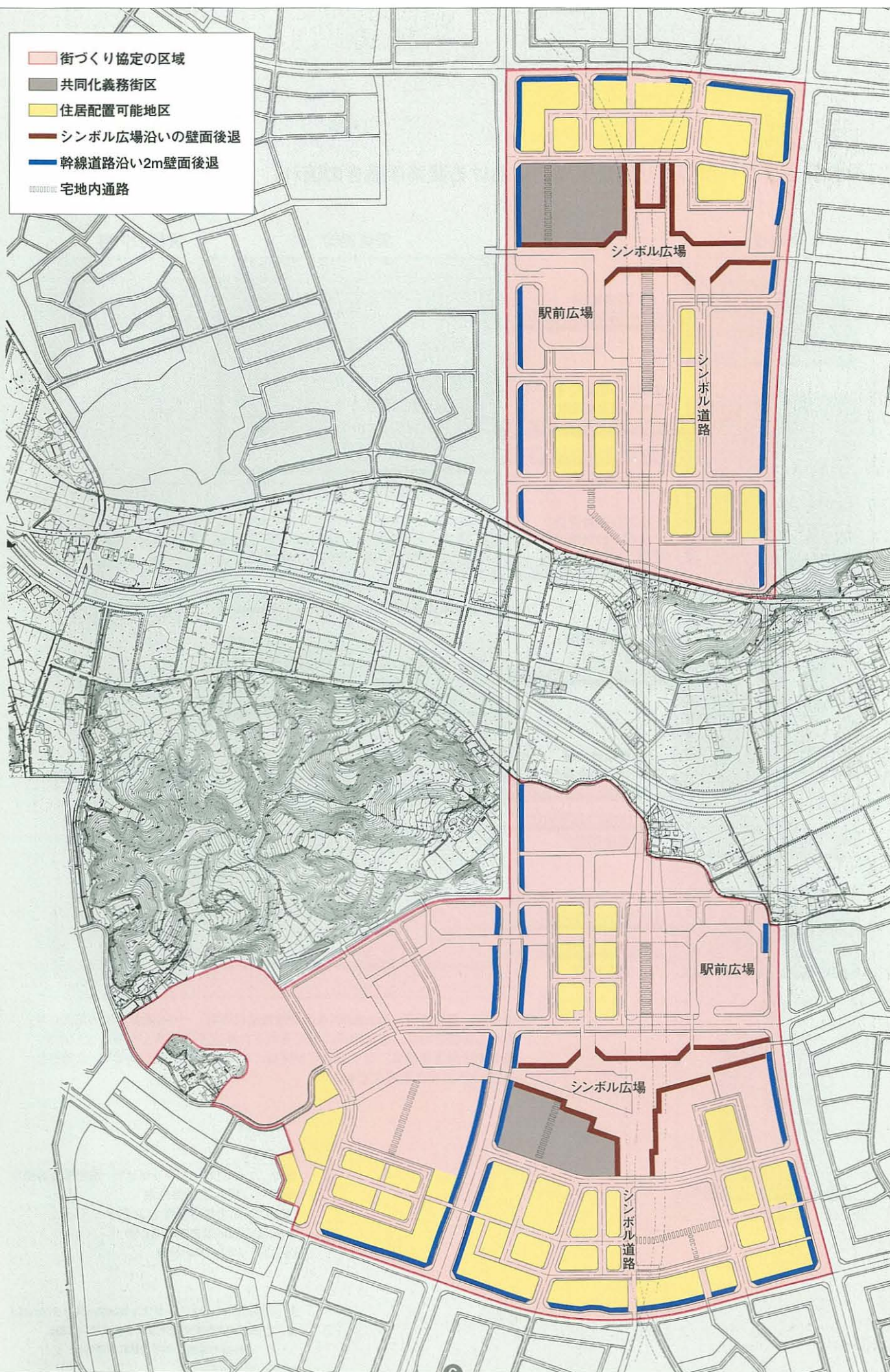
第5条に定める協定区域内で街づくり行為（建築物の建設、広告物・工作物の設置等）を行なおうとする者は、あらかじめその計画を第7条に定める街づくり協定運営委員会に届け出て、その計画について街づくり協定運営委員会の調整を経なければならないものとします。

2 暫定土地利用の届出

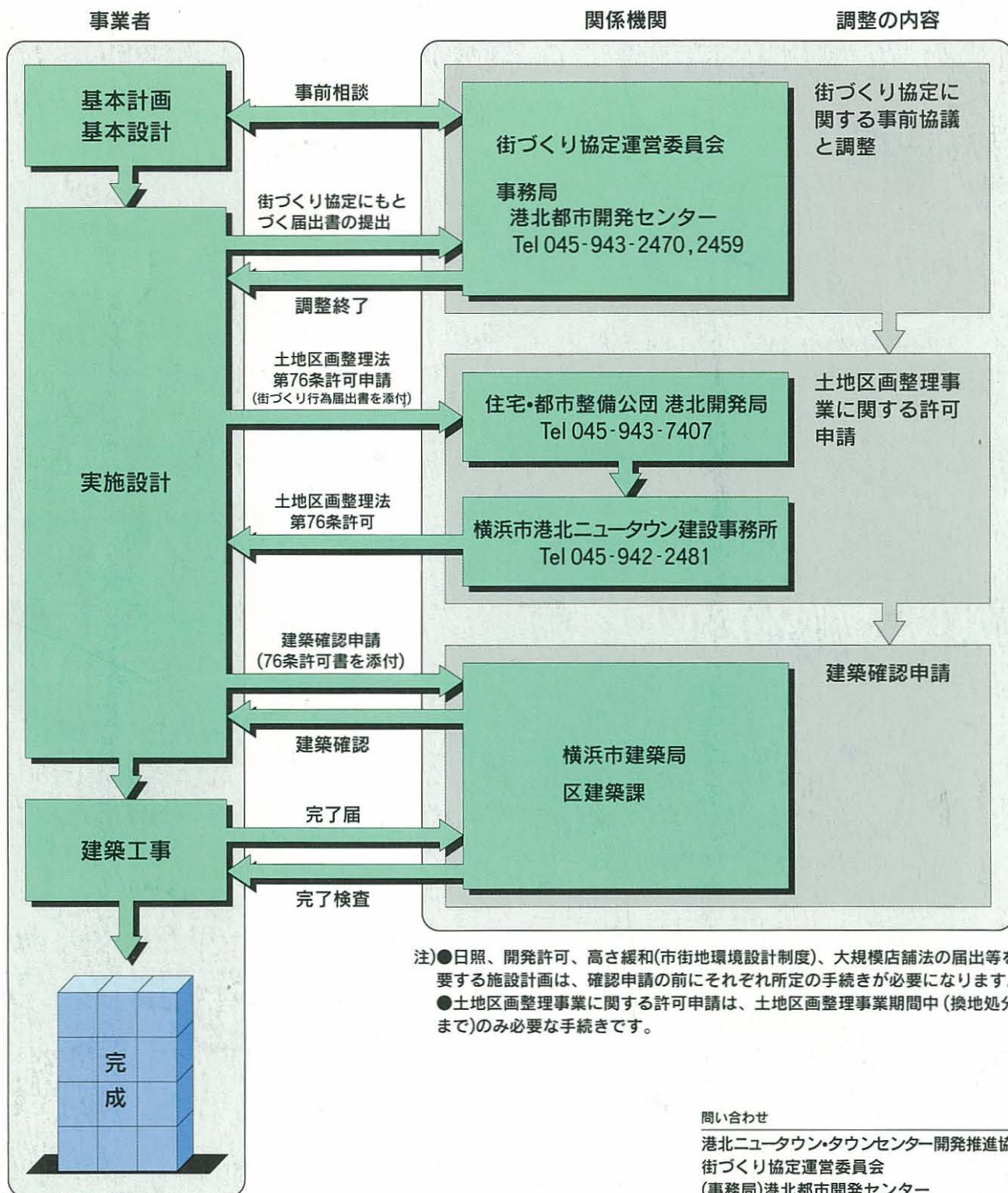
第5条に定める協定区域内の土地について、暫定的な土地利用（仮設建築、青空駐車場、資材置場等）を行う場合にも、この協定の内容に沿ったものとし、前項の手続きを行うものとします。



- 街づくり協定の区域
- 共同化義務街区
- 住居配置可能地区
- シンボル広場沿いの壁面後退
- 幹線道路沿い2m壁面後退
- 宅地内通路



[タウンセンター街づくり協定区域内における建築手続きの流れ]



問い合わせ

港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会
街づくり協定運営委員会
(事務局)港北都市開発センター
(225)横浜市緑区荏田東1丁目22番
045-943-2470、943-2459

発行/港北ニュータウン・タウンセンター開発推進協議会
協力/横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部
住宅・都市整備公団港北開発局事業部
発行日/平成5年9月