

地上2階建までとする

■戸建住宅一棟当たりの敷地面積は180平方メートル以上とする
(換地された敷地面積が180平方メートル未満の場合は、その面積とする)

出入口には極力アルコープを設ける

生垣づくりなど緑化をすすめる

ブロック塀は極力避ける



■一般住宅地区は低層住宅を主体とした良好な居住環境を目指す地域です。

(1)最小敷地面積

港北ニュータウンでは、区画整理事業で用意した区画の変更をしないことを原則としています。やむを得ず敷地分割をする場合にも、それぞれの敷地面積は180平方メートル以上確保して下さい。

敷地が細かく分割されると、日照や通風、プライバシーが損なわれ、また災害に弱い危険な地区となります。

いわゆるミニ開発が周辺の良い住環境までもだいなしにして、街のイメージのものを悪化させてしまいます。



(2)階数

十分な敷地が確保できない場合に一般住宅地区の中に3階建の建物ができること、隣接する敷地は日照、眺望、プライバシーなどの影響を受けます。

また、秩序ある街並みづくりをすすめるためにも、建物の階数は原則として地上2階までとして下さい。



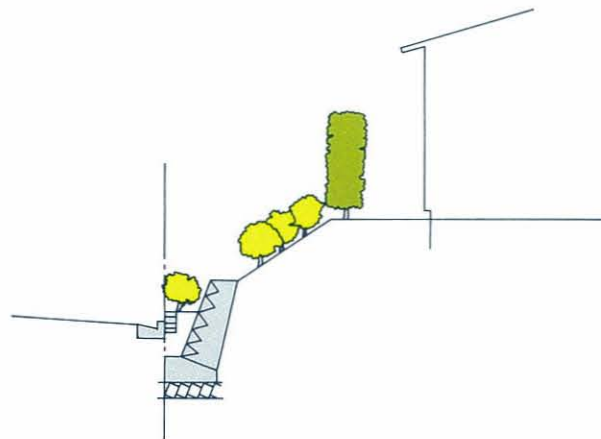
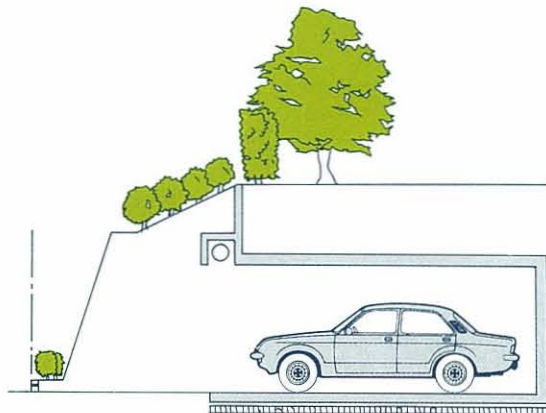
(3)緑化と外構

港北ニュータウンの目指す緑豊かな街並みは、区画整理事業で用意した緑道や公園などの緑と、各宅地で育てる緑が豊富であることによってつくられます。

敷地の外周には生垣をつくり、花の咲く木や実のなる木をシンボルツリーとして、あるいは人生記念樹として植えるのもよいでしょう。

ブロック塀などは、地震時の倒壊など安全性に問題があります。また、味気のない閉鎖的な街並みとなりますので用いないで下さい。

また、区画整理事業の造成に当って、道路と敷地に高低差ができる場合は、緑化スペースのための斜面地がとってありますので積極的に緑化をして下さい。





出入口には極カアルコーブを設ける

生垣づくりなど緑化をすすめる

ブロック塀はつくらない

■一棟当たりの敷地面積は
220平方メートル以上とする



■一住戸当たりの最小敷地面積は180平方メートル以上を原則としますが、テラスハウス、タウンハウス等で十分な緑地を確保すると共に、有効な広場を設ける等、良好な住環境の形成に貢献する計画については、次の基準によることができます。

(1)テラスハウス等

以下の①～⑨の条件を満たす計画について適用します。

①開発敷地面積に対し、20%以上（修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設ける。

②修景緑地

ア. 開発敷地面積に対し、15%以上の修景緑地を設ける。ただし、専用庭の緑地はこれに含まない。

イ. 修景緑地には10㎡当たり、中木を2本以上植栽するものとする。

ウ. 敷地周囲に高さ1.5m、幅1.0m程度の生け垣を設ける。

（注）修景緑地：敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地をいう。

③一棟当たりの最小敷地面積は220㎡以上とし、220㎡未満の敷地分割はしないものとする。（一住戸当たりの敷地面積は110㎡以上とする。）

④一棟当たりの最大戸数は四戸までとする。

⑤地上二階建以下とする。

⑥建物形式は、二戸以上の長屋若しくは共同住宅（屋内階段形式）とする。

⑦駐車台数は、住戸数の100%以上確保する。

⑧敷地周囲の街並に対する配慮として、

ア. 勾配屋根をかける

イ. 屋根や壁の色は街並との調和を図る。

(2)タウンハウス

以下の①～⑨の条件を満たす計画について適用します。

尚、この基準は原則として900㎡以上の一団の開発に適用します。

①開発敷地内に、1カ所当たり150㎡以上且つ開発敷地面積に対し、15%以上のオープン・スペース（ポケットパーク、広場等）を設ける。

（注）駐車場及び車路との兼用はしないこととする。

②開発敷地面積に対し、20%以上（オープン・スペース内及び修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設ける。

③修景緑地

ア. 開発敷地面積に対し、15%以上の修景緑地を設ける。ただし、専用庭の緑地及びオープン・スペース内の緑地はこれに含まない。

イ. 修景緑地には20㎡当たり、中木及び高木を各2本以上植栽するものとする。

ウ. 敷地周囲に高さ1.5m、幅1.0m以上の生け垣を設ける。

（注）修景緑地：敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地をいう。

④一棟当たりの最小敷地面積は220㎡以上とし、220㎡未満の敷地分割はしないものとする。（一住戸当たりの敷地面積は90㎡以上とする。）

⑤一棟当たりの最大戸数は十二戸までとする。

⑥建物形式は、二戸以上の長屋若しくは共同住宅（屋内階段形式）とする。

⑦駐車台数は、住戸数の100%以上確保する。

⑧建物の外壁は、開発敷地周囲の敷地境界より2.0m以上後退する。

⑨敷地周囲の街並に対する配慮として、
ア. 極力勾配屋根をかける
イ. 屋根や壁の色は街並との調和を図る。

また、周辺環境及び街並として調和の取れた計画については三階まで建築することができるものとする。



2 共同住宅地区の街づくり(アパート、マンション地区)

第2種住居専用地域
第2種高度地区

住居地域
第3種高度地区

敷地面積は260平方メートル以上とする

敷地面積の15%以上を緑化する

一般住宅地区側は外壁を境界から3メートル以上離す

駐車場にはカバーグリーンを設ける

十分な駐車場を計画する

住宅部分への人と車の出入口は区画道路側に設ける



区画道路

幹線道路

共同住宅を主体とし工場、倉庫、ホテルなどは建てない

一戸当たりの敷地面積は43平方メートル以上とする

極力勾配屋根をかける

屋根や壁の色は街並みと調和をはかる

広告塔は原則として高さ10m以下とし、色、デザインに配慮する
屋上広告塔は避ける

沿道利用施設への車の出入口は幹線道路側に設ける



(1)最小敷地面積

狭小な敷地は、秩序ある落ち着いた街並みづくりの妨げとなりますので、敷地面積が260平方メートル以下となるような敷地分割は避けて下さい。

(2)計画戸数

計画戸数を超えた過密な土地利用をしますと、港北ニュータウンの人口計画との整合性を欠き、小中学校の不足をはじめ、生活関連施設に支障をきたし、結果として不便で暮らしにくい街となってしまいます。敷地面積43平方メートル当たり1戸という計画戸数を守って下さい。

なお、43平方メートル当たり1戸という密度は、換算すると232戸/haとなります。

(3)建築物の用途

共同住宅地区の居住環境が低下しますと、共同住宅の経営や一般住宅地区に悪影響を及ぼすため、工場、倉庫、ホテル、モーテルなどの建築は避けて下さい。

またこれらの建物が建ちますと、区内道路として計画された区画道路に営業車や大型車がはいり込んだり、交通車輛が増加して居住環境に混乱を生じます。

(4)人・車の出入口

幹線道路は、通過交通を主体に計画されているので幹線道路からの車の出入は極力避けて下さい。

ガソリンスタンドやファミリーレストランなどの沿道利用施設への車の出入口は、必要最小限のものについて幹線道路側に設けることができます。この場合、宅地盤の切り下げに伴い雨水排水の処理ができなくなることがありますので注意して下さい。

(5)駐車場

区画道路での路上駐車は、日常生活に支障をきたすにとどまらず、災害時の緊急車の通行障害となりますので、必要となる台数分の駐車場をあらかじめ計画することが必要です。

共同住宅の場合、敷地内に最低でも戸数の50%以上の駐車場を計画して下さい。幹線道路に面して店舗・事務所などを計画する場合は、客用及び商品搬入のための駐車場を敷地内に設け、通過交通に支障がでないようにして下さい。

また、床面積150平方メートル当たり1台以上、且つ1事業所当たり1台以上の駐車場を確保して下さい。

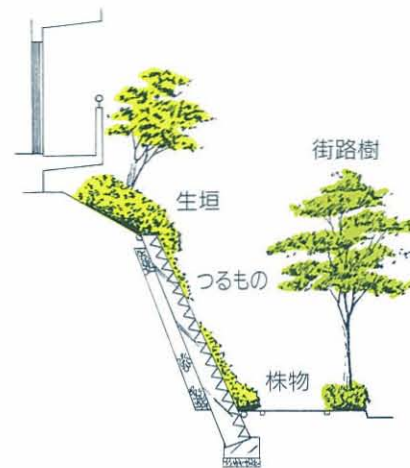
駐車場の出入口は、原則として1ヶ所にしぼり、駐車場の外周には生垣状のカバーグリーンを設けましょう。

(6)緑化と外構

港北ニュータウンの幹線道路からの景観は、共同住宅地区の緑化や外構に左右されるといっても過言ではありません。

擁壁上部の生垣づくり、土羽部分の緑化や擁壁下部の株物緑化を積極的に行いましょう。また、設備の屋外機が幹線道路から見えないよう配慮して下さい。

一方、一般住宅地区に面する部分は、生垣づくりをすすめると共に、壁面を柔らげるために中木を列植するなど植栽上の配慮と、勾配屋根をかけるなど街並みの統一性を図り、一般住宅地区の居住環境に対する配慮をして下さい。



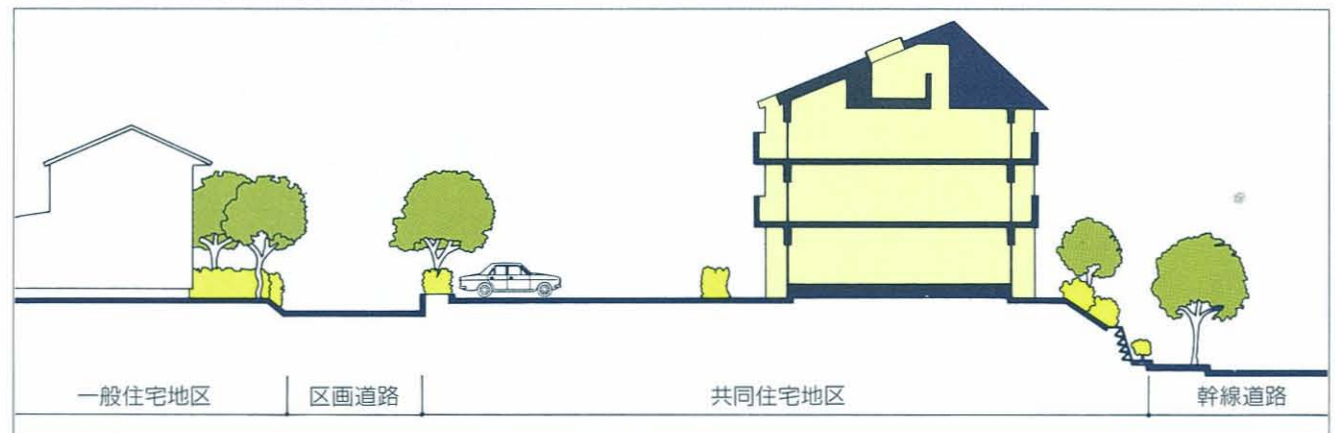
(7)外壁後退

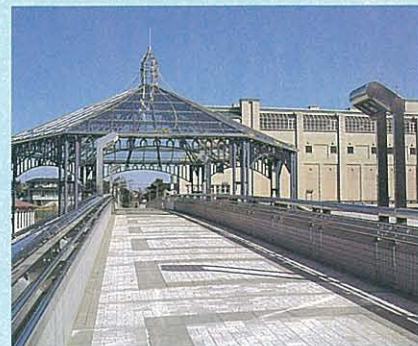
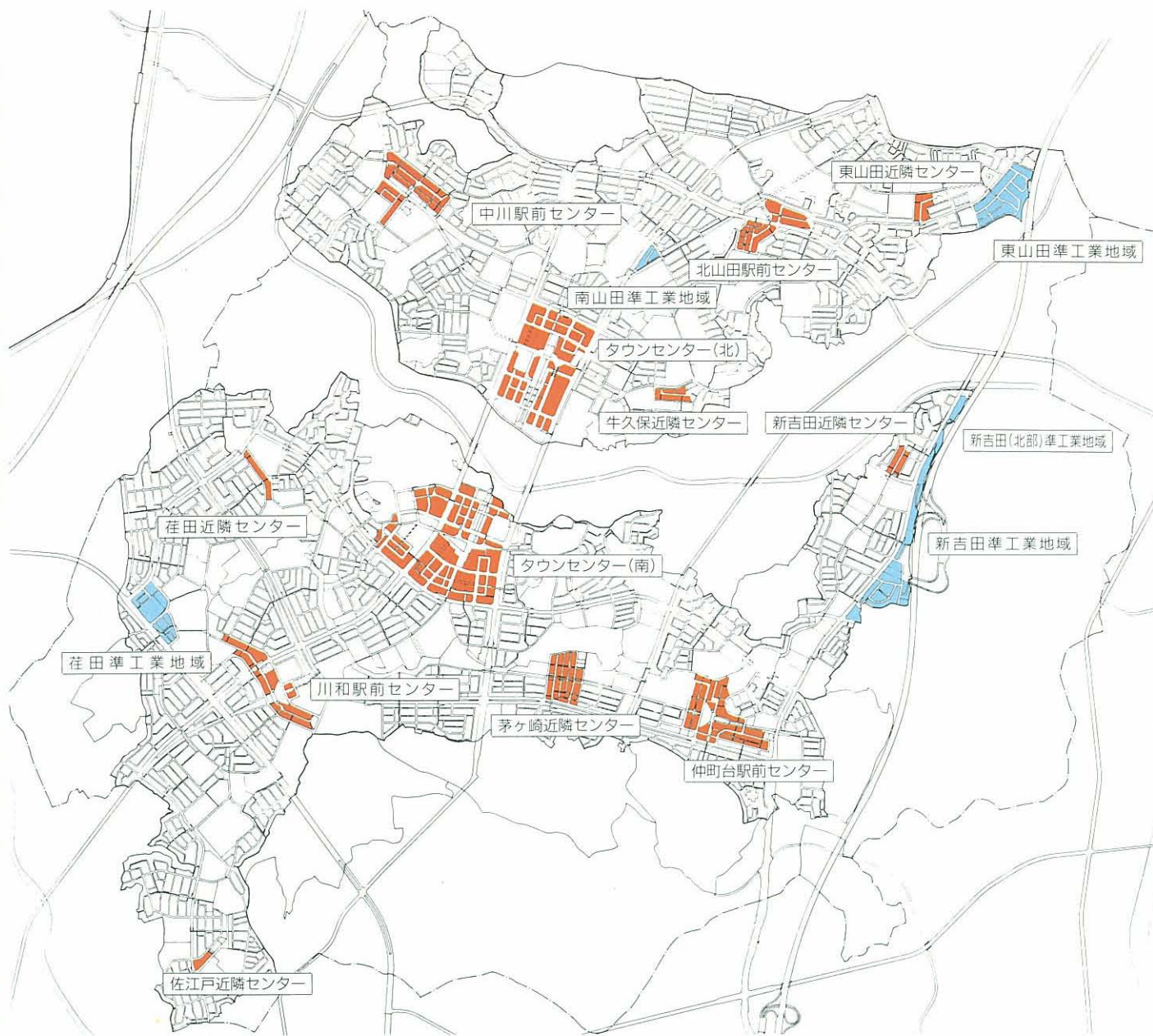
一般住宅地区への圧迫感を少なくするために、建物の外壁を区画道路境界から3メートル以上離して下さい。

また、幹線道路レベルに店舗などを計画する場合には、商品やワゴンが歩道に出ないように外壁を後退するなど配慮して下さい。

(8)広告物

広告物は街並みとの調和を考え、色・デザインに配慮して下さい。独立広告塔を設置する場合は高さ10メートル以下として下さい。(周辺の状況等によりやむを得ないと判断できる場合は15メートルまで)。また、屋上広告物は極力避けて下さい。





センター地区の街づくり

港北ニュータウンのセンター計画は、南北のタウンセンターをはじめ4つの駅前センターと6つの近隣センターから構成されており、それぞれのセンターの適切な機能分担と個性化、特徴づくりが各センターの活性化につながるものと思われれます。

センターの活性化に向けて、業種の適正な構成や配置について、また、短冊状の敷地の共同利用について、さらに、魅力ある商業施設づくりのための建物デザイン、外壁後退、駐車場の設置、看板や色彩の統一等、各センター毎に地権者の方々が話し合いをすすめることが必要となります。

そこで、港北ニュータウンでは各センター毎に地権者の方々が話し合いの場を持ち、特色を持った街づくりを進めるための「ルール」を定め、積極的に運用して行くこととしています。

○街づくりルールの締結状況

(H4.12月現在)

- ・荏田近隣センター：街づくり申し合わせ事項(S58.8月申し合わせ)
- ・中川駅前センター：港北ニュータウン中川駅前センター街づくり協定(H2.2決定)
- ・川和駅前センター：検討中
- ・仲町台駅前センター：検討中
- ・タウンセンター：検討中

○街づくり協定等に関する問い合わせ先

- ・都市計画局港北ニュータウン建設部事業調整課 ☎671-2682
- ・港北ニュータウン建築相談所 ☎942-8753

工場・倉庫等地区的街づくり

工場・倉庫等地区にアパートやマンション等が建設されると住工混在によるトラブル等、様々な問題の発生が危惧されます。

そこで、安心して工場経営ができる環境を維持・発展させるために、地権者全員で話し合い「建築協定」を締結し工場・倉庫等地区的街づくりを進めることとしています。

○建築協定の締結状況(H4.12月現在)

- ・港北ニュータウン荏田準工業地域建築協定：S58.9月締結
- ・港北ニュータウン新吉田工場倉庫地区建築協定：S59.4月締結
- ・港北ニュータウン東山田準工業地域建築協定：S62.11月締結
- ・港北ニュータウン南山田準工業地域建築協定：H3.4月締結
- ・港北ニュータウン新吉田(北部)工場倉庫地区建築協定：検討中

○建築協定の問い合わせ先

- ・建築局企画指導課 ☎671-2933
- ・港北ニュータウン建設事務所 ☎942-2481
- ・建築場所の区役所建築課
 - 港北区建築課 ☎543-1212
 - 緑区建築課 ☎933-1212



4 地区計画地区(茅ヶ崎近隣センター周辺地区)

地区計画の目的

当地区計画区域は、横浜市営高速鉄道3号線の高架化に伴い第1種住居専用地域から住居地域に用途地域の変更がなされた地域です。

そこで、当地域の用途の混乱を未然に防ぎ、港北ニュータウン計画の目的に沿った良好な居住環境を形成するために地区計画が定められております。

地区計画の内容(抜粋)

名称

港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画

土地利用の方針

都市型低層住宅地区、中低層住宅地区、高架鉄道沿線地区の三地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。

1) 都市型低層住宅地区

三階建以下の住宅を中心とし、質の高い戸建て住宅等の立地を図る。

2) 中低層住宅地区

周辺環境に適した中低層住宅等の立地を図る。

3) 高架鉄道沿線地区

高架鉄道に面した街区として、住宅、業務、サービス等の用途の複合利用が可能な、中層建築物等の立地を図る。

建築物等の整備の方針

1) 都市型低層住宅地区

非住居系用途の混在、敷地の細分化や建て詰まり等を防ぐため、用途、敷地規模、高さ、建ぺい率、容積率等の制限を設ける。

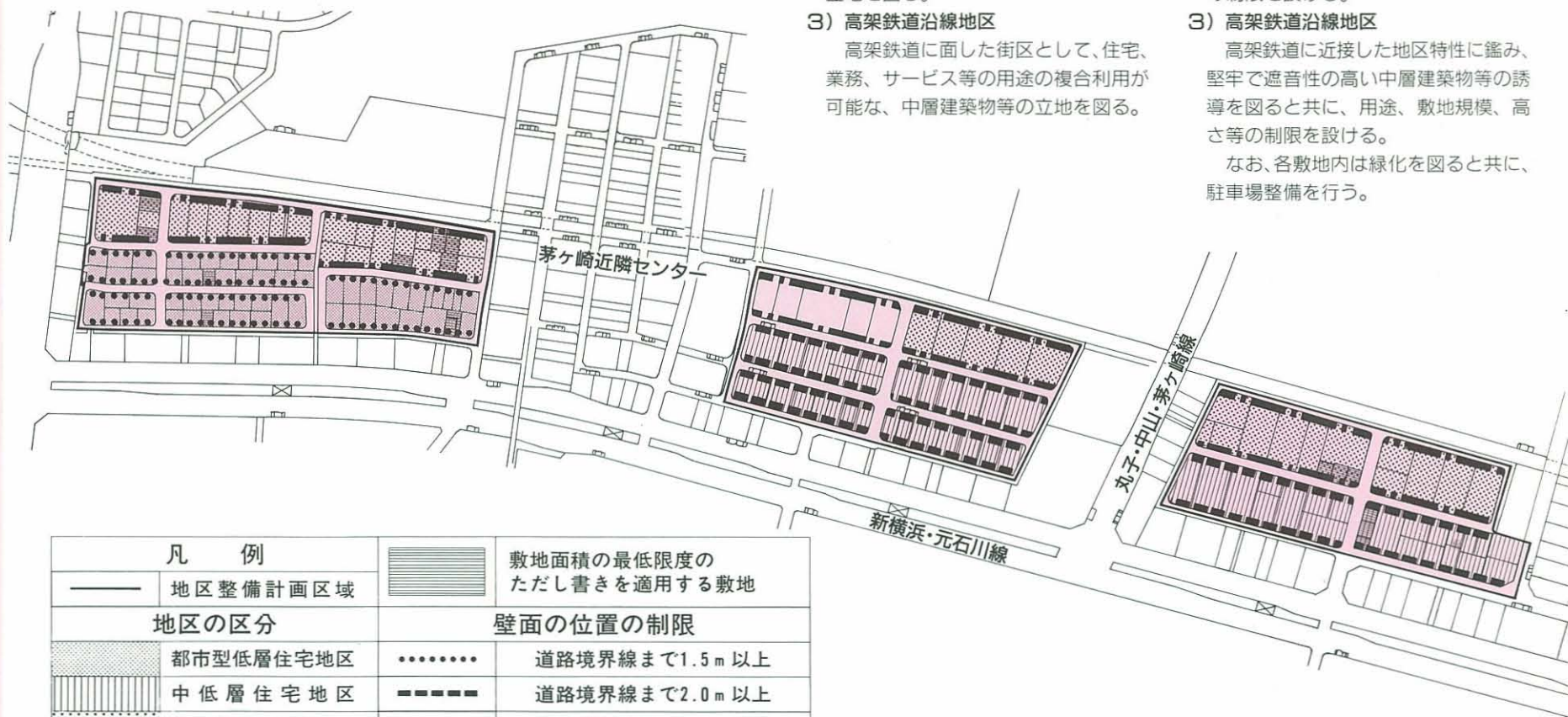
2) 中低層住宅地区

集合住宅と戸建て住宅とが環境的にも街並として共存出来るよう、用途、敷地規模、高さ、建ぺい率、容積率等の制限を設ける。

3) 高架鉄道沿線地区

高架鉄道に近接した地区特性に鑑み、堅牢で遮音性の高い中層建築物等の誘導を図ると共に、用途、敷地規模、高さ等の制限を設ける。

なお、各敷地内は緑化を図ると共に、駐車場整備を行う。



凡 例			
——	地区整備計画区域		敷地面積の最低限度の ただし書きを適用する敷地
地区の区分		壁面の位置の制限	
	都市型低層住宅地区	道路境界線まで1.5 m 以上
	中低層住宅地区	-----	道路境界線まで2.0 m 以上
	高架鉄道沿線地区	———	道路境界線まで3.0 m 以上

注敷地境界線からの壁面位置の制限は本文参照

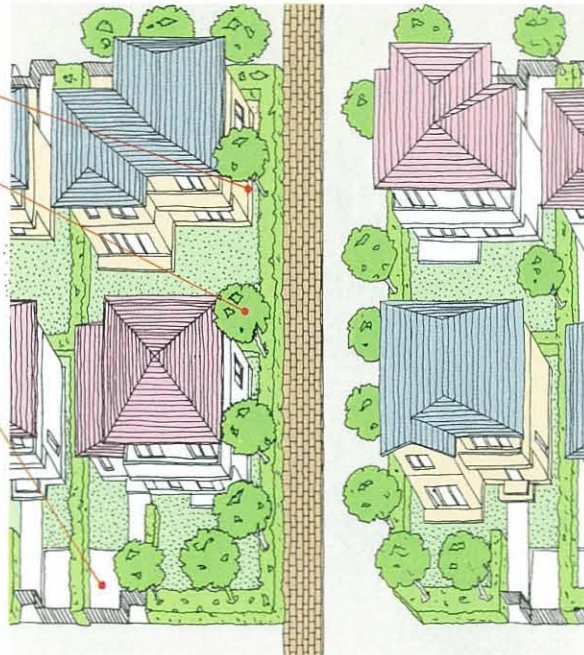
地区の細区分	区分の名称	都市型低層住宅地区	中低層住宅地区	高架鉄道沿線地区
	区分の面積	約1.7ha	約2.9ha	約3.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物 2. 建築基準法別表第二(ロ)項に掲げる建築物 3. 物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	15/10	—
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	4/10	5/10	—
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は150平方メートル以上とする。	建築物の敷地面積は200平方メートル以上とする。	建築物の敷地面積は260平方メートル以上とする。
		ただし、告示日において現に存する区画で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。		
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離の最低限度	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、壁面線を越えている建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。 (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2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。 (3)自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるもの。	
		敷地境界線からの距離の最低限度	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、1メートル以上とする。ただし、外壁の後退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各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。 (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2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。 (3)自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるもの。	
	建築物の高さの最高限度	12m(軒高10m) ただし、北側斜線制限については、最高限第2種高度地区の規定を準用する。	15m(軒高12m) ただし、北側斜線制限については、最高限第2種高度地区の規定を準用する。	20m(軒高15m) ただし、北側斜線制限については、最高限第3種高度地区の規定を準用する。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他の戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとす。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、生け垣あるいはフェンス等の開放性のあるものとする。		
	備考	上記地区整備計画で、「建築基準法」は、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)による改正前の建築基準法」である。		

5 歩行者専用道路やコミュニティ道路に接する敷地

外壁を境界から2m以上離す

敷地面積の20%以上を緑化する

車の出入口は区画道路
側に設ける



歩行者専用道路



コミュニティ道路

外壁を境界から2m以上離す

敷地面積の20%以上を
緑化する

車の出入口は区画道路
側に設ける





(1)車の出入口

歩行者専用道路は、緊急車輛以外の車は通行できません。駐車場への車の出入口は、区画道路側に設けて下さい。

なお、歩行者専用道路のみに接する敷地を生じる敷地分割はしないで下さい。このような敷地分割をすると、車の出入や、電気・ガス・水道・下水などの生活に必要なサービスが受けられません。

また、原則としてコミュニティ道路から敷地への車の出入は避けて下さい。

(2)人の出入口

歩行者専用道路やコミュニティ道路は、小・中学校、公園、センター、バス停、鉄道駅などと住宅地をネットワークしています。敷地からの人の出入口を設けて歩行者専用道路やコミュニティ道路をおおいに活用して下さい。

また、出入口にはアルコーブを設けて街並みに変化をつけたり、隣近所のコミュニティの場として、親しみのもてる場にしましょう。

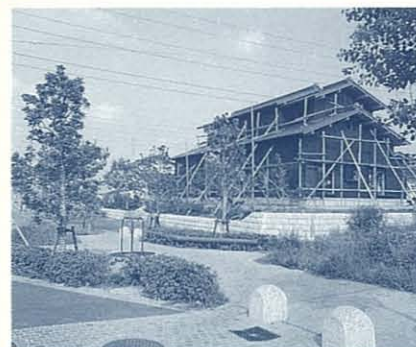
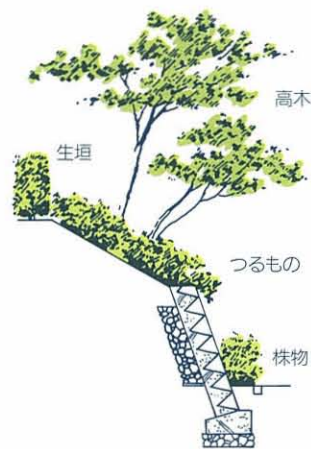
(3)緑化と外構

歩行者専用道路やコミュニティ道路は人の通行が多く、また住区のほぼ中央を走っているのいわば「住区の顔」ともいえる部分です。

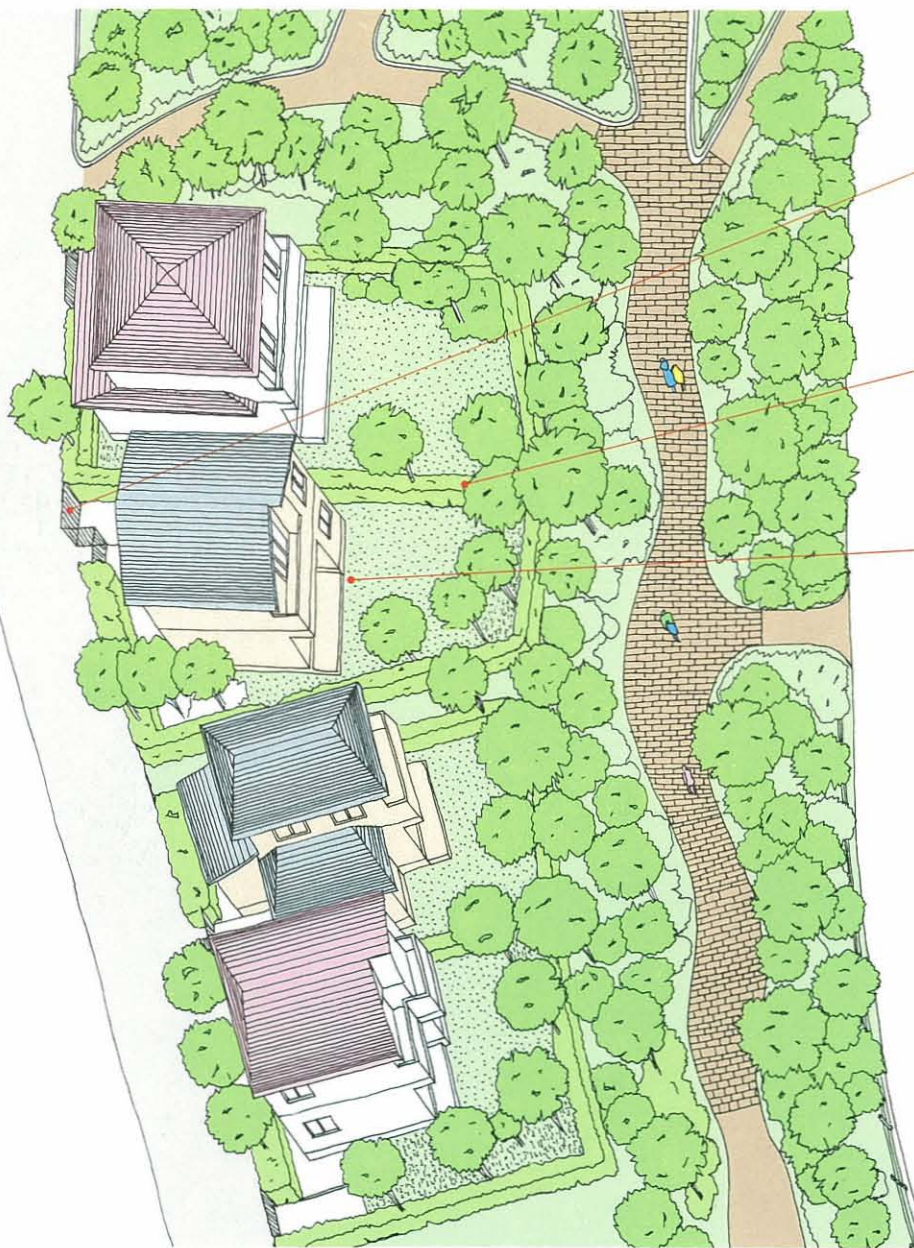
歩行者専用道路やコミュニティ道路には植栽が施されていますが、接するひとつひとつの敷地の中でも緑化をすすめて下さい。特に、道路沿いの生垣づくりを積極的にすすめましょう。

(4)外壁後退

歩行者専用道路やコミュニティ道路に面する部分は、生垣づくりなど緑化を十分に施すため、建物の外壁は道路境界から2m以上離しましょう。



6 緑道に接する敷地

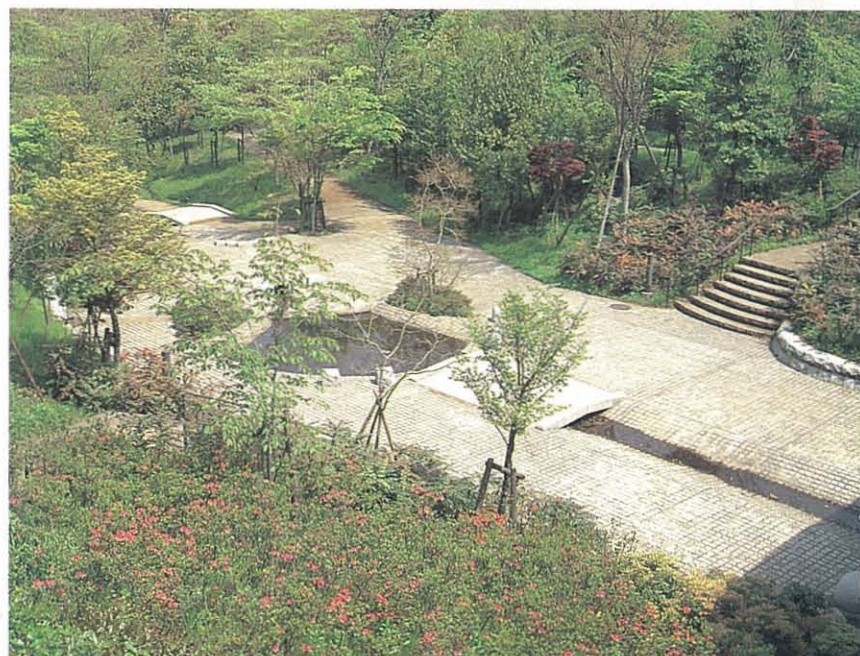


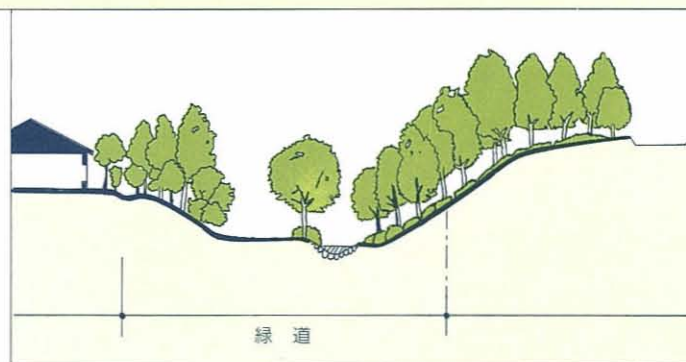
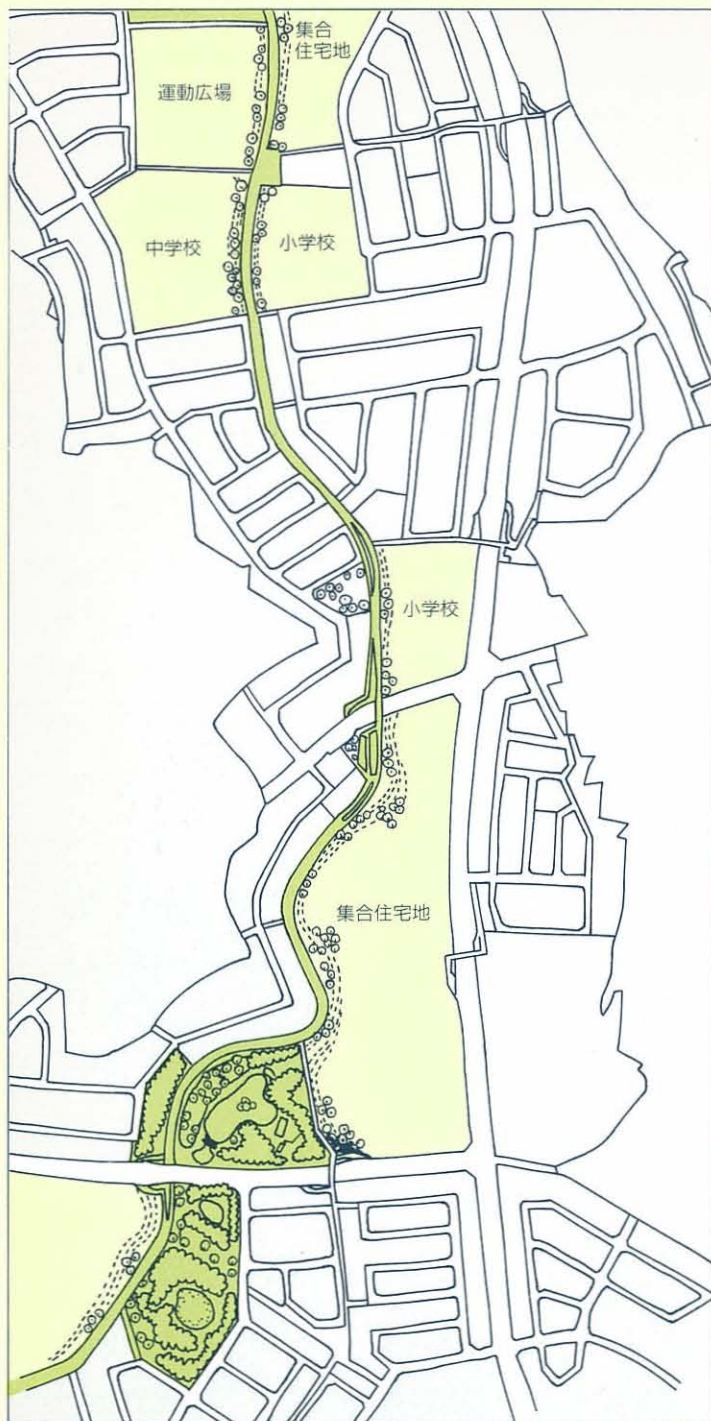
車及び人の出入口は区画道路側に設ける

敷地面積の20%以上を緑化する

外壁を緑道境界から2m以上離す

(注) 緑道は都市計画公園です。





(1)車の出入口

緑道は「公園」の一部であり、車は通行できません。駐車場への出入口は、区画道路側に設けて下さい。

(2)人の出入口

緑道は歩行者専用道路とは異なり「道路」ではなく「公園」の一部ですから、接するひとつひとつの敷地から直接緑道へ出入することはできません。人の出入口は区画道路側に設けて下さい。

(3)緑化と外構

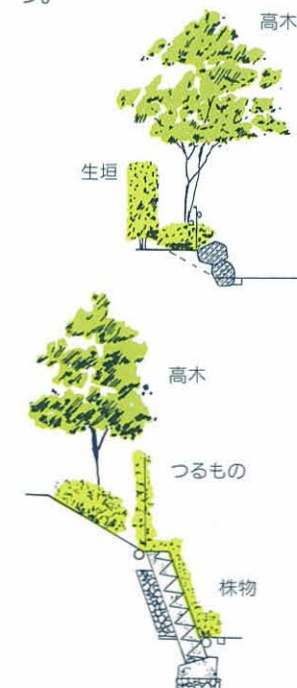
緑道は地域の特色である谷戸景観をいかしながら、公園などのオープンスペースをネットワークしています。

また、丘陵地の原風景をイメージし、せせらぎを配して「水」と「緑」が一体化した豊かな自然の空間となるよう工夫されています。残された自然環境をより豊かにするため、接するひとつひとつの敷

地の中でも緑化を積極的にすすめましょう。

(4)外壁後退

緑道に面する部分は、生垣づくりなど緑化を十分に施すために、建物の外壁は、緑道境界から2m以上離しましょう。



■はじめに

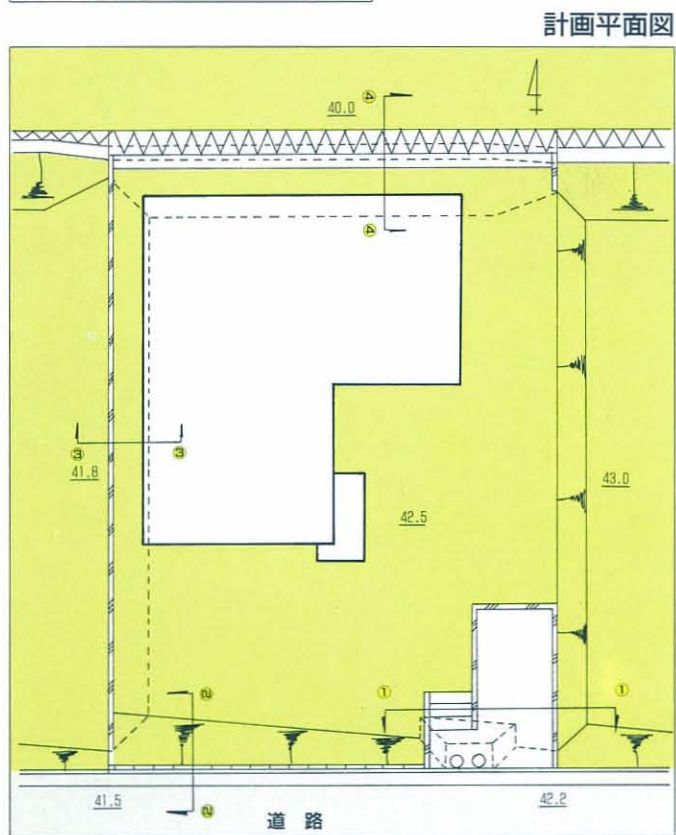
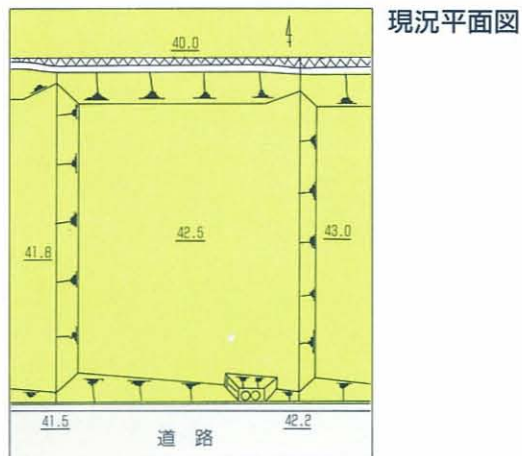
港北ニュータウンの造成計画は、標高40～50mの台地をヒナ段状に造成し宅地や道路、公園などを作る計画となっており、多量の切土や盛土工事を伴います。

上層部の地層は、箱根・富士などの火山灰が厚く堆積したローム層となっており、これは水を多量に含むとガケ崩れを起しやすい性質を持っています。

港北ニュータウンでは、このようなローム層の特性に十分配慮すると共に、法律の定める技術基準により、安全な擁壁や土工事を施工しています。

地権者の方も建築工事や造成工事を計画する場合には、ガケ崩れの防止など安全性に注意を払って下さい。ガケ崩れなどの災害を起しますと、貴重な生命財産を失うだけでなく、第三者にも迷惑をかける事があります。計画を立てる段階でこのリーフレットをもう一度読んでいただくと共に関係機関にも相談して下さい。

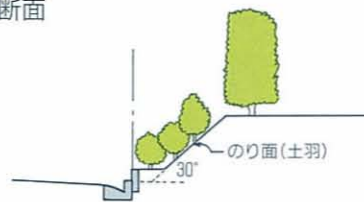




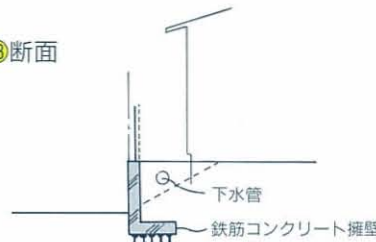
①-①断面



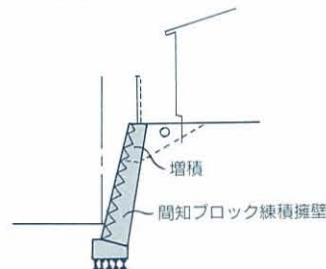
②-②断面



③-③断面



④-④断面



擁壁の前面緑化



①-①断面 カーポート、階段

駐車スペースや道路からの人の出入りのための階段などを計画にもり込みましょう。

②-②断面 のり面緑化

道路からの景観は、街並みや一軒一軒の顔です。豊かな植栽などを施し、できるだけ緑化しましょう。

③-③断面 隣地境界

斜面(土羽)上に建物をたてたり、下水管を設置すると、斜面が崩壊し近隣に迷惑をかけた、建物が傾いたりする恐れがあります。鉄筋コンクリート擁壁などで保護してから、土地利用を図りましょう。

④-④断面 増積

公団で築造した擁壁は、間知ブロック構造の場合、宅地の高さ(最高5m)まで増積できるようになっています。増積は間知ブロック練積擁壁で施工しましょう。
(注) 建築用コンクリートブロック等での増積は危険です。また、法律に違反する場合もありますので避けて下さい。

擁壁の前面緑化

擁壁の構造上道路境界側に未利用地が生じますが、そのまま放置すると吹きだまりとなってよれた場所になってしまいます。花壇風にしつらえ四季を楽しんだり、街の美化にも役立てて下さい。

はじめに

港北ニュータウンの公共下水道は、浸水の防止、居住環境の改善、トイレの水洗化、河川の水質保全などの機能を有し快適な都市生活を営むための重要な施設です。

また、港北ニュータウン内の公共下水道は分流式（生活に伴って排水されるトイレ、台所や風呂などの、汚水と雨水を別々の管渠で排水する方式）で作られています。

このように計画的に整備された公共下水道も、港北ニュータウンに居住する住民が、その機能を理解し、適正に利用しなければその効果が十分に発揮できません。

例えば、汚水管と雨水管を誤って公共下水道に接続してしまうと、汚水が河川に流れ込み非衛生的であり、また、雨水が下水処理場に流れ込むと下水処理場に過大な負担がかかるなど不都合が生じます。



雨水貯留

■雨水流出抑制についてお願い

港北ニュータウン区域の面積は、鶴見川流域（235km²）の約10%を占めており、かつては、山林や田畑が多く、保水、遊水機能を多く有していました。

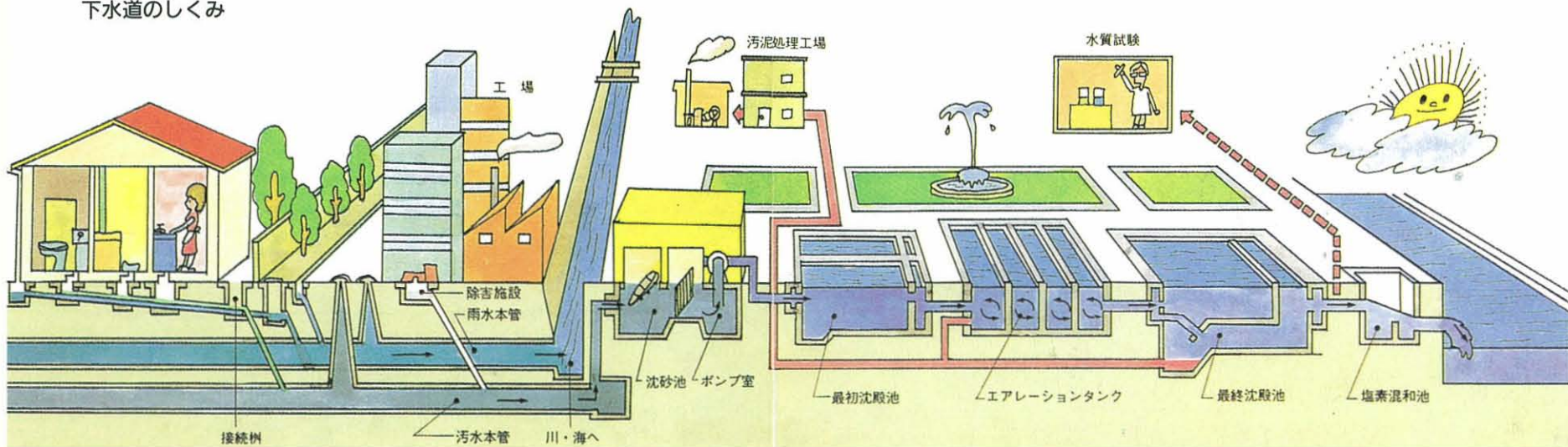
しかし、鶴見川のような都市河川では、近年、流域の著しい開発に伴い、これらの機能が大幅に減少しているため、雨水の流出量が増大し、河川へ流れ込む時間も早まっています。

このため、鶴見川総合治水対策の一環として、港北ニュータウン内に積極的に雨水を貯留し、また、地下に浸透させるなど雨水の流出抑制を図ると共に、地下水の涵養とせせらぎなどの維持用水の確保に努める必要があります。

港北ニュータウン内に建築される方は是非、敷地内に雨水の貯留や浸透施設を設置したり、雨水が浸透しない舗装はできるだけ少なくするなど、雨水の流出抑制に努めて下さい。

また、貯留した雨水の利用についても考えて下さい。

下水道のしくみ



■ 排水設備計画確認申請について

建築行為などに伴い、下水（雨水・汚水）を公共下水道に流入させるために必要な排水管などを排水設備と言います。

横浜市では、排水設備を的確に公共下水道に接続してもらうために、下水道条例などにより、十分な知識や資力と施行能力を持った工事店を市長が指定しており、指定店でなければ排水設備の工事を行うことができないこととしています。

また、適正な排水設備が設置されるよう、「排水設備の設置及び構造に関する基準」により、工事の着手前に排水設備の計画確認を受けて下さい。

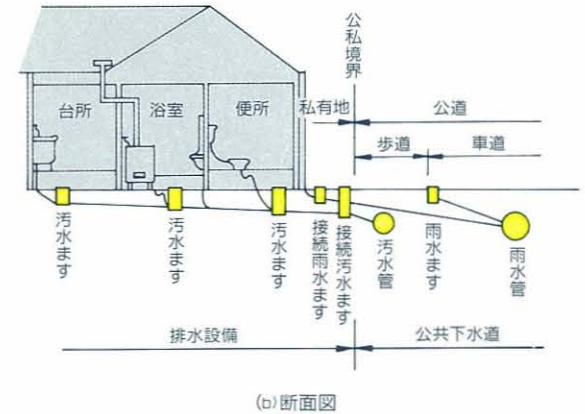
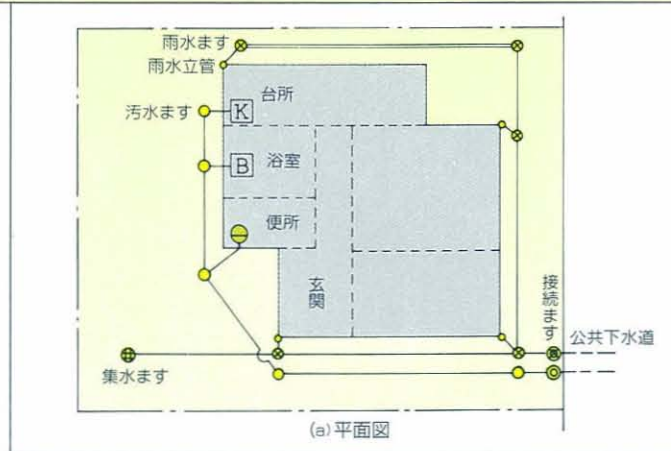
■ 接続桝について

複数画地を合せ一宅地として利用する方は、不要となる取付管、桝、ガス管、水道管の取扱いについて、事前に相談して下さい。

道路の管理上、原則として不要管は撤去して下さい。

また、接続桝の上空は常時開閉が可能ないようにして下さい。例えば、接続桝を埋没したり、擁壁や門柱を桝の上に築造してしまうと、排水管が詰まったりした場合、清掃などの対応ができません。やむを得ない場合でも点検、清掃が可能ないように上空を約60°以上確保して下さい。

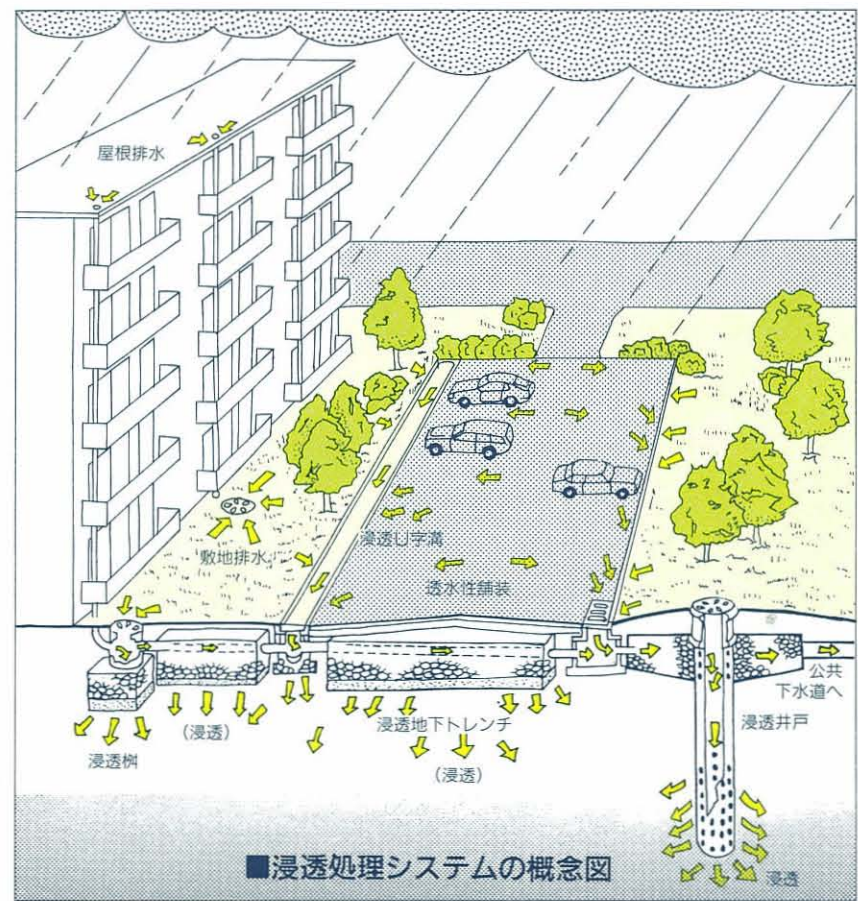
(写真①)



■ 公共下水道に関する自費工事について

画地や地盤高の変更、土地利用の関係で接続桝などが不要となったり、位置や深さを変更したりする場合には、工事に着手する前に自費工事の手続きをして下さい。

なお、幹線道路に面した宅地を切り下げたりすると、雨水の排水ができなくなる恐れがありますので注意して下さい。



はじめに

港北ニュータウン地区内の道路は、通過交通を受け持つ幹線道路と、住区内のサービスを目的とした区画道路と、歩行者専用道路及び新しい試みとしてのコミュニティ道路が計画されています。

区画道路は通過交通が入り込まない道路パターンとし、また、幹線道路は原則として掘割式にするなど、住区内の環境を保全し、交通公害を最少限にするよう工夫されています。

歩行者専用道路は、通勤、通学、買物、レクリエーションなどの日常生活行動につながりのある施設、すなわち、小・中学校、公園、センター、バス停、鉄道駅などと、住宅地をきめ細かく結び、自動車交通から分離された安全で快適な歩行者の空間を確保しています。



コミュニティー道路

コミュニティ道路は、歩行者専用道路と区画道路を一体的に整備したもので、特に植栽や路面の仕上などに趣向をこらし、車と歩行者の共存できる空間とし、さらに閑静な住宅環境を豊かにするよう計画されています。

地権者の方も建築計画を立てる際にはこのような道路システムを活用できるよう、敷地の利用方法について考えて下さい。なかでも、幹線道路からの車の出入は、通過交通の妨げとなりますので極力避けて下さい。またコミュニティ道路に接する部分からの車の出入も、極力避けるように計画して下さい。



幹線道路



歩行者専用道路



区画道路



縁石の切り下げ

■歩道または縁石の切下げ

敷地内に車の乗り入れを予定している場合は、歩道または縁石の切下げが必要となります。これは、車道から敷地へのスムーズな乗り入れや、道路構造の保全のために行うものです。

切下げの形状、構造は、乗り入れる車の大きさや道路（歩道）の幅員などにより基準が定められています。

切下げの位置は、原則として交差点の近く、曲り角の近くは避けて下さい。このような場所からの車の乗り入れは、交通動線をより複雑にしたり、視界の悪い所からの出入りのため、交通事故の原因となる恐れがあります。また、切下げの位置に街路灯、街渠柵、植樹などがある場合には、なるべくこれらの位置を避けて下さい。

切下げ工事の時期は、建築工事と同時期に実施した方が工事費の軽減になりますので、経済的です。

なおL型側溝に敷石等を置いて車を出入させますと、ゴミが詰まって溜水したり、不衛生となったり、これらが破損して交通事故の原因となったりしますので、敷石等は絶対に置かないで下さい。

また、宅地内の雨水排水は、U字溝など排水施設で処理し、宅地毎に設置してある接続柵に接続し、道路面にはタレ流さないで下さい。冬期に流れ出た雨水が凍結し、スリップ事故などの原因となることがあります。

① 形状及び構造

乗り入れ施設の形状及び構造は次により決められています。

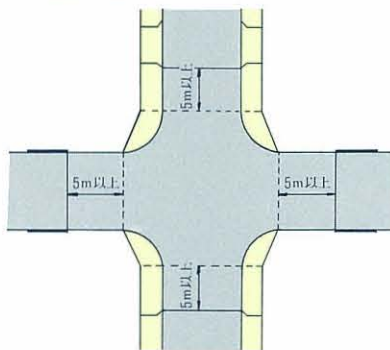
イ) 形状……乗り入れ幅は該当するDの値以下として下さい。

車種別区分	形状		最大乗入れ幅 D	幅員 D+2S
	長さ	幅		
軽自動車	3.00m	1.30m	2.40m	3.60(6.00)m
普通・小型乗用車 小型トラック・自転車	4.98	1.89	4.00	5.20(7.60)
大型車 1	7.50	2.50	7.40	8.60(11.00)
大型車 2	10.00	2.50	9.40	10.60(13.00)
大型車 3	12.00	2.50	10.50	11.70(14.10)

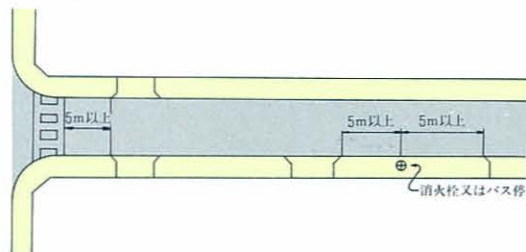
※ () 内は歩道幅員が2.5m未満の場合です。

③ 乗り入れ施設の設置場所

交差点及び道路の曲り角

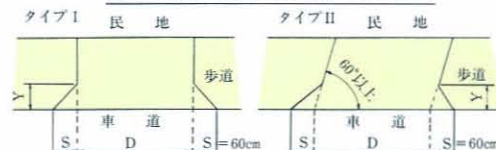


横断歩道及びバス停または消火栓



② 参考平面図

① 歩道幅員が2.5mを越える場合

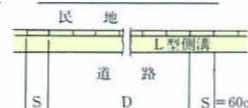


※ Yの寸法：90cm、ただし90cm以上の植樹帯がある場合はその寸法とする。

② 歩道幅員が2.5m未満の場合



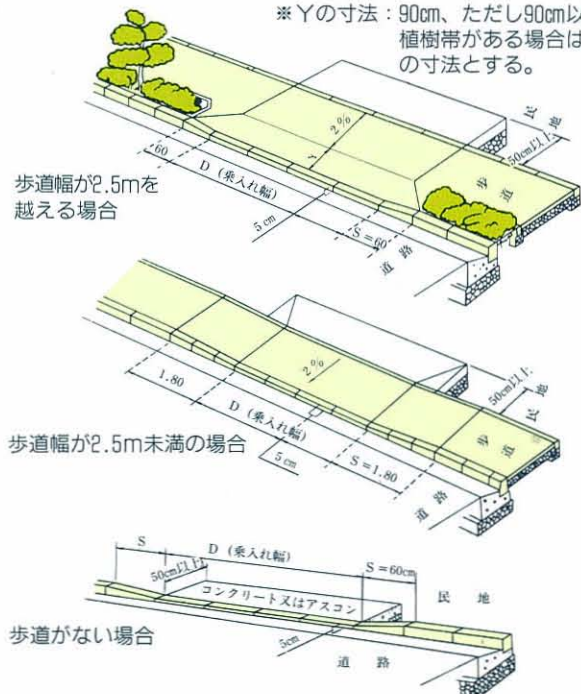
③ 歩道がない場合



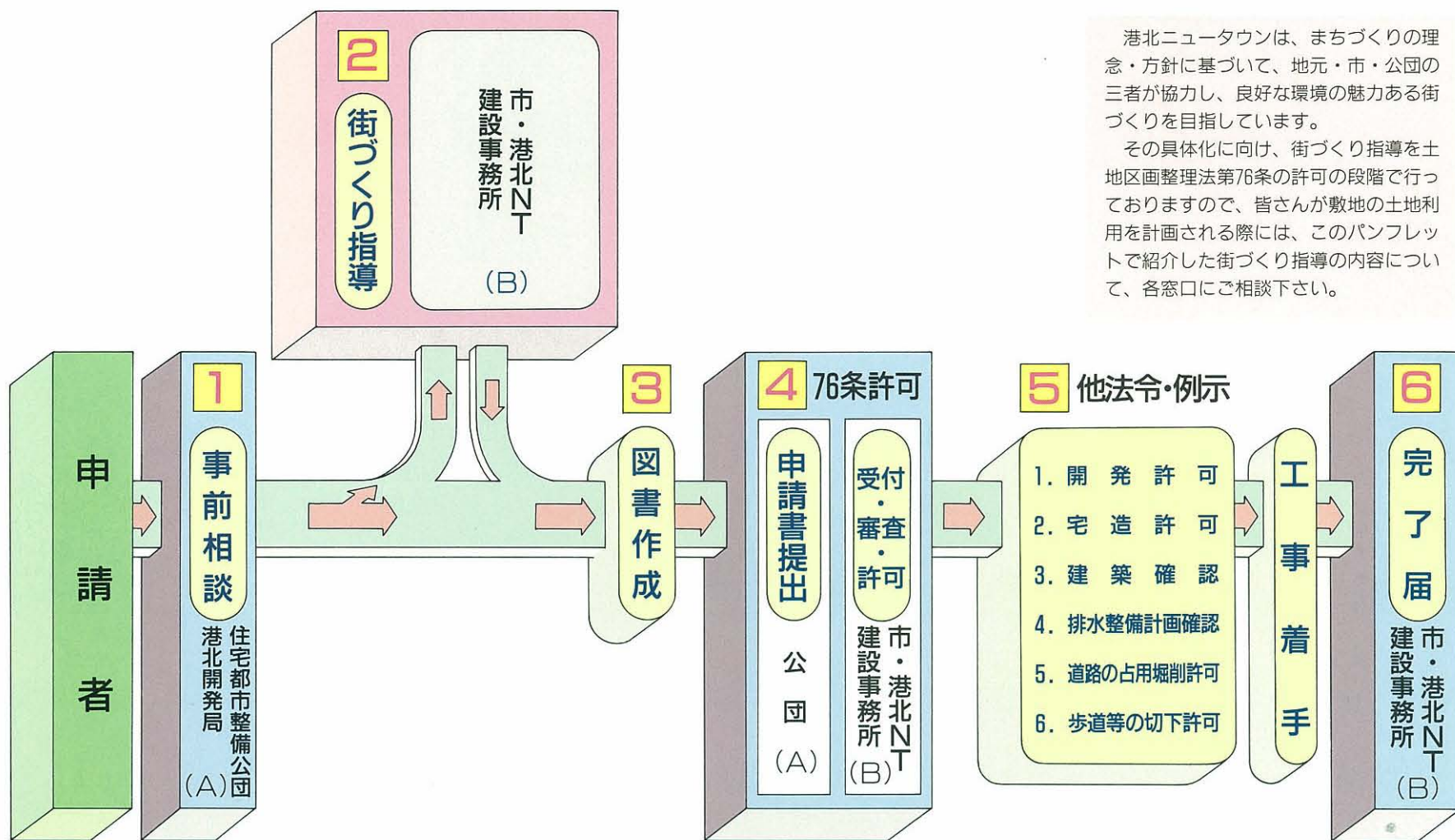
※但し、L型側溝のブロックの高さが15cmを越える場合は、S=2.4mとする。

④ 歩道の切下形状

※ Yの寸法：90cm、ただし90cm以上の植樹帯がある場合は、その寸法とする。



10 街づくり指導と、土地区画整理法第76条許可申請の手順



港北ニュータウンは、まちづくりの理念・方針に基づいて、地元・市・公団の三者が協力し、良好な環境の魅力ある街づくりを目指しています。

その具体化に向け、街づくり指導を土地区画整理法第76条の許可の段階で行っておりますので、皆さんが敷地の土地利用を計画される際には、このパンフレットで紹介した街づくり指導の内容について、各窓口にご相談下さい。

1 港北ニュータウン区域内で、建築及び造成等の計画をされる方は、まず公団港北開発局（区画整理第一課）にて事前相談を受けて下さい。

2 特別な用地等（リーフレットNo.1～No.9）に該当する行為がある場合には、許可申請図書作成前に“街づくり指導”を受けて下さい。

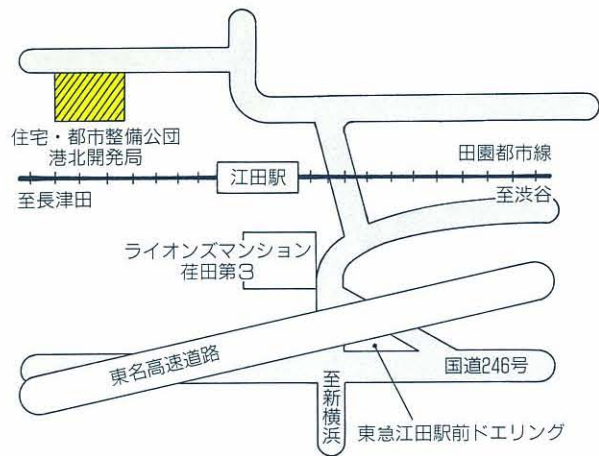
3 相談後、土地区画整理法第76条の許可申請図書を作成し、公団（区画整理第一課）に提出して下さい。

4 公団に提出された許可申請書は、市・港北ニュータウン建設事務所において、受付・審査の後、許可になります。

5 前記の許可を受けた行為であっても、他法令の許可等を必要とする場合には、その法令に従って下さい。

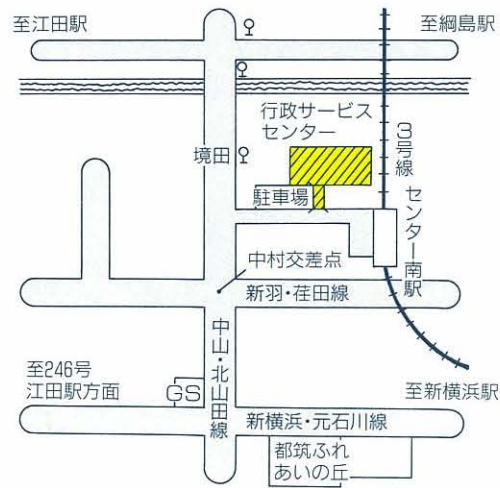
6 工事が完了しましたら、速かに完了届を港北ニュータウン建設事務所へ提出して下さい。

A 住宅・都市整備公団 港北開発局



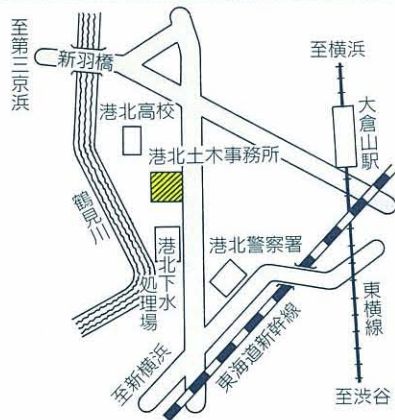
所在地 横浜市緑区荏田北1-5-5
 TEL 045 (943) 7407
 交通 田園都市線江田駅下車徒歩5分

B 横浜市 都市計画局 港北ニュータウン建設事務所



所在地 横浜市港北区茅ヶ崎町2031
 TEL 045 (942) 2481
 交通 横浜市高速鉄道3号線
 センター南駅下車5分
 (港北ニュータウン行政サービスセンター内)

港北土木事務所



所在地 横浜市港北区太尾町1869
 TEL 045 (531) 7361
 交通 東横線大倉山駅下車市 41系統
 太尾堤下車徒歩7分

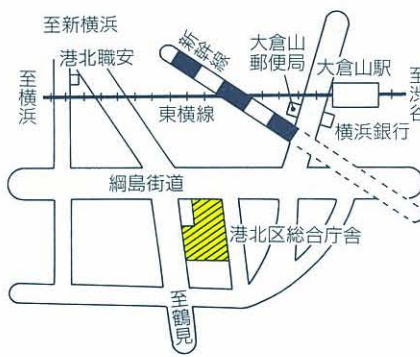
C

緑土木事務所



所在地 横浜市緑区川和町967
 TEL 045 (931) 2427
 交通 横浜線中山駅下車市バス43・33系統
 緑土木事務所前下車

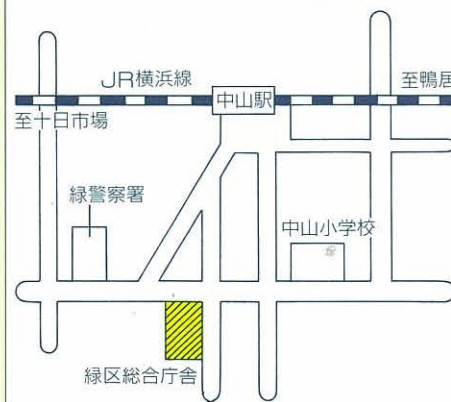
港北区役所



所在地 横浜市港北区大豆戸町26-1
 TEL 045 (543) 1212
 交通 東横線大倉山駅下車徒歩6分

D

緑区役所



所在地 横浜市緑区寺山町118
 TEL 045 (933) 1212
 交通 横浜線中山駅下車徒歩5分