

港北ニュータウン

仲町台駅前センター街づくり協定

「仲町台」は下町的なにぎわいと開放的で明るい台地の両方のイメージを兼ね備えた名前です。このイメージを核とした新しい商業センターの街づくりを展開するために、次の3つのテーマを街づくりの基本方向として定めます。

街づくりテーマ「自然と人間」

仲町台駅前センターでの街づくりの総合的なテーマを「自然と人間」とし、健康的で気持ちの良い雰囲気の街づくりと商店街の形成を目指します。仲町台駅前センターに隣接している公園、緑道などの豊かな緑環境を生かすとともに、周辺に立地する国際的な施設、環境に配慮した活動を行なっている企業などと協調した街づくりをすすめます。環境に配慮した商品をそろえた商店、健康に配慮した食料品店、飲食店など、本物指向の商店街の形成を行ないます。

デザインテーマ「ネオクラシック」

仲町台駅前センターでは「ネオクラシック」をデザインテーマとした街並みの形成をおこない、他の街にない個性的で魅力ある都市景観を生み出します。ネオクラシックは、明るく格調高い雰囲気が特徴的なスタイルで、仲町台という地名の明るい響きに応じイメージされました。駅舎をはじめとする公共施設、大きな建物、小さな建物が共通のスタイルで調和し、ヨーロッパの街に見られるような楽しい立体看板が加わることで、楽しい街並みの形成を行ないます。

ふれあいテーマ「花」

仲町台駅前センターでは、店前の花壇、窓辺のプランターの花などにより街並に彩りを与え、生き生きとした魅力のある商環境づくりを行ないます。四季折々の風景の変化を楽しむためにたくさんの方が集まり街が賑わうほか、花の手入れを通して、思いやりのある地域コミュニティが形成されます。通りやお店の名称に花の名前を使ったり、マークやパッケージデザインなどへの利用、あるいは花の見ごろにイベントの開催など、さまざまなテーマ展開を行ないます。



ショッピングサイドの街並みイメージ



ゲートサイドの街並みイメージ



パーキングサイドの街並みイメージ



グリーンサイドの街並みイメージ

■ ネオクラシックとは

もともと「クラシック」とはクラスで最高のものという意味ですが、理想とされる古典を表すようになりました。そして「ネオクラシック」とは、古典の原点に立ち戻り、新しい価値を創造する動きをさし、近世のヨーロッパで生み出されたスタイルです。その後現代まで、世界中で様々な地域性、建築家の個性に応じたネオクラシックが生み出されていますが、仲町台センターでは独自のネオクラシックで個性的な街並みを創造します。

■ 街並み形成ガイドライン

仲町台駅前センターでは宅地の接道条件に対応して、以下のような4つのサイド別にガイドラインが定められています。

- ショッピングサイド
都会的でヒューマンな街並みの形成
- ゲートサイド
都会的で格調の高い街並みの形成
- パーキングサイド
美観に配慮した街並みの形成
- グリーンサイド
緑道と調和する街並みの形成

仲町台駅前センター街づくり協定書

●趣 旨

1. 協定書の目的

本協定書は港北ニュータウン仲町台駅前センターにおいて、関係者の街づくりに対する意志の統一を図り、調和のとれ、魅力と活力ある街づくりを進めることを目的として定めるものである。

2. 街づくりの基本方向

仲町台駅前センターは、港北ニュータウンにおける横浜都心部からの玄関口としての役割りを担っている。仲町台駅前センターでは、その台地状にひらけた立地特性、周辺施設の立地および恵まれた緑環境を生かし、次のテーマに沿った街づくりを展開し、個性と魅力をもち賑わいのある街の創造をめざす。

- ①「自然と人間」を街づくりテーマとする、本物指向の商店街づくり。
- ②「ネオクラシック」をデザインテーマとする、明るく格調高い街並みの創造。
- ③「花」をふれあいテーマとする、四季折々の楽しさにあふれた商環境づくり。

以上のテーマにそった街づくりを進めるため、宅地の接道条件に対応し、以下の4つのサイド別にガイドラインを定める。(各サイドの位置は協定区域図に示す)

ショッピングサイド <都会的でヒューマンな街並みの形成>
ゲートサイド <都会的で格調の高い街並みの形成>
パーキングサイド <美観に配慮した街並みの形成>
グリーンサイド <緑道と調和する街並みの形成>

(2) 建築形態に関する事項

テーマに沿った街並み形成を図るため、以下の項目について誘導を行なう。これらの項目の内容については協定細目として定める。

1. 壁面後退
2. 駐車場・駐輪場・荷さばき場
3. 建築意匠
4. 材質・色彩
5. 花壇等
6. 看板・広告
7. その他(屋上設備、ゴミ置き場、シャッター)

3. 共同建築の推進

街並みの統一と、地区全体での商業力の拡大を図るためには隣接地との共同建築化が有効であるため、極力これを実施する。

4. 維持管理に関する事項

- ①歩行者専用道路の清掃、管理は、商店会とその会員が行なう。
- ②花の植え込みおよび手入れは、商店会とその会員が行なう。
- ③空き地については美観に配慮し、適切な維持管理を行なう。

5. その他

- ①土地を駐車場など、建築以外の用途に用いる場合には、賑わいの連続性と街並みの形成について配慮し、美観の維持に努める。
- ②街づくり事業の推進に伴ない派生する各店別の必要工事については、原則として各店の費用負担により行なうこととする。
- ③街づくり事業に関する事項については、関係者と運営委員会は十分事前協議し、その効果をあげるべく努めるものとする。
- ④上記各項目の細目については、必要に応じ別途取り決めることとする。
- ⑤商店街における店舗の出店や業種構成、共同建築の推進、駐車場の設置などについて情報交換のできる連絡事務局を設ける。

6. 適用の緩和

事前調整の結果、運営委員会が支障がないと認めたものは、この協定の適用を緩和することができる。

7. 協定の変更及び廃止

この協定にかかる協定区域、協定細目を変更および廃止する場合、運営委員会は関係機関と協議の上、その取扱いについては別途定める。

8. 効力の承継

土地の権利者は、土地の権利を譲渡する場合は、新たに権利を取得する者に対しこの協定の内容を説明し、新たに権利を取得するものはこれを承継し、街づくりの推進に努めるものとする。

9. 効力の発生

この協定は平成5年3月19日から施行する。

●協定事項

1. 街づくり推進組織の設置

仲町台駅前センター街づくり協定運営委員会(以下「運営委員会」という)を(仮称)仲町台駅前商店会(以下「商店会」)の一組織として設置し、街づくり協定の運営を行なう。

2. 建物の新築および増改築の場合

施主等関係人は建物の設計に先立って、できる限り早期に計画の概要を運営委員会に説明するものとする。運営委員会は、関係団体・機関(横浜市、生活対策協会、住宅・都市整備公団)と協議し、事前調整を行なうものとする。

上記の事前調整事項は次の通りとする。

(1) 建築用途に関する事項

建物1階部分の用途は極力、物販・飲食・サービス店とし、住宅、一般事務所等の使用を避け、商店街にふさわしい店舗づくりを行なうこととする。また、一階部分を銀行などの業務型店舗とする場合には、ショーウィンドーの設置など、商店街の賑わいの連続性を保つ工夫をする。

● 協定細目

1. 壁面後退

協定区域図に示される部分においては、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は境界線より1.5m以上後退して建築しなければならない。ただし、3階以上の外壁部分についてはこの限りでない。

壁面後退部分における地盤面の仕上げは歩道と一体感のある仕上げとする。

2. 駐車場・駐輪場・荷さばき場等

駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要駐車台数を敷地内の車道側に設置する。駐車場出入口は極力集約して設置することで、安全性、美観に配慮する。駐輪場、荷さばき場、ゴミ置き場は敷地内の車道側に設置し、植栽帯などを設け、美観に配慮する。

3. 建築意匠

デザインテーマである「ネオクラシック」を実現するために、以下の項目に従った意匠とする。

- ①建物のデザインは直線を主体とする。
- ②建物の用途区分、階高を表す水平線（コーニスライン）を表現する。
- ③窓の形はできるだけ縦長とする。
- ④屋根、出入口などの付加的な要素のデザインはアクセントとして生かす。

4. 材質・色彩

建物の外壁の色彩は茶色系、緑色系の淡色などの落ち着いた色調を選び、けばけばしい色彩は用いないこととする。強い色彩を用いる場合には、建物の外壁との調和を考慮した上、アクセントとして少ない面積に用いることとする。

＜推奨される外壁の色彩例＞



＜アクセントの色彩例＞



建物の低層部などには石、レンガ、木などの自然の素材を極力使用する。タイルなどの人工的な素材を使用する場合にも、極力自然の素材感に近いものを選ぶこととする。

5. 花壇等

商店の足元周りには、極力、花壇、プランターにより花を飾ることとする。

窓辺、バルコニーなどには極力、プランターにより花を飾ることとする。

空き地は、極力、ワイルドフラワー（自然の花）などにより花を飾ることとする。

6. 看板、広告

「ネオクラシック」な街並みを生かすため、看板、広告物は極力小さいものとし、その意匠に配慮する。個店名および業種内容を表現する看板を主体とし、メーカーの看板・広告は極力避ける。街並みの賑わいを演出するために、各店舗の業種、業態、商品が視覚的に表現された立体的な看板など、楽しく個性的な看板の設置を誘導する。ローマ字等のアルファベットを用いた看板は意匠的に優れたものが作りやすく、外国人にもわかりやすいので、その設置を誘導する。看板の種類別に以下の項目を定める。

① 袖看板

袖看板は個店、入居テナント名表示に限る。1建物に1個を原則とし、住宅部分には設置しない。

② 壁面看板

壁面看板は個店、入居テナント名表示を基本とする。横長のものとし、壁面の意匠、水平線（コーニスライン）との調和を考慮して設置する。

③ 立体看板

店舗の業種、業態、商品が視覚的に表現された楽しいものとする。

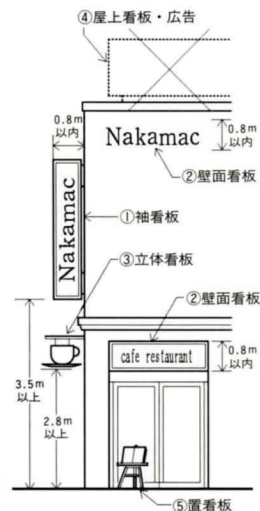
④ 屋上看板・広告

屋上看板・広告の設置は禁止する。

⑤ 置看板

敷地内に設置し、かつ歩行者の妨げにならないようにする。

＜看板の設置例＞



7. その他

① 壁面後退部分における3階以上の外壁の意匠

壁面後退が指定される部分における3階以上の外壁で、壁面後退を行わない場合には、通りから見上げた壁面の意匠に十分配慮する。

② 屋上設備等の修景

屋上設備は壁面の立ち上げ、またはルーバーにより四周を覆うなど、通りから容易に望み見えないように配慮する。給排水管などは、極力建築物内部に取り込むようにする。また、取り込めない場合には、通りからは見えない位置に設ける、壁面と同一の色彩にする、壁面デザイン構成要素として工夫する、等の配慮をする。

③ ゴミ置き場

ゴミ置き場は車道側に設ける。極力一時保管用のゴミ置き場を設ける。また、植栽帯を設けるなど目立たないように配慮する。生ゴミが発生する店舗においては、各自、敷地内にゴミ置き場を設ける。

④ シャッター

シャッターは閉店後の街の賑わいや美観を保つため、極力、透視シャッターなどの、ウインドーショッピングができる構造とする。

⑤ 日除けテント

日除けテントは街並み景観に配慮したものとする。日除けテントは敷地内におさめ、歩行者の通行の妨げにならないよう、地盤面から十分離して設置する。

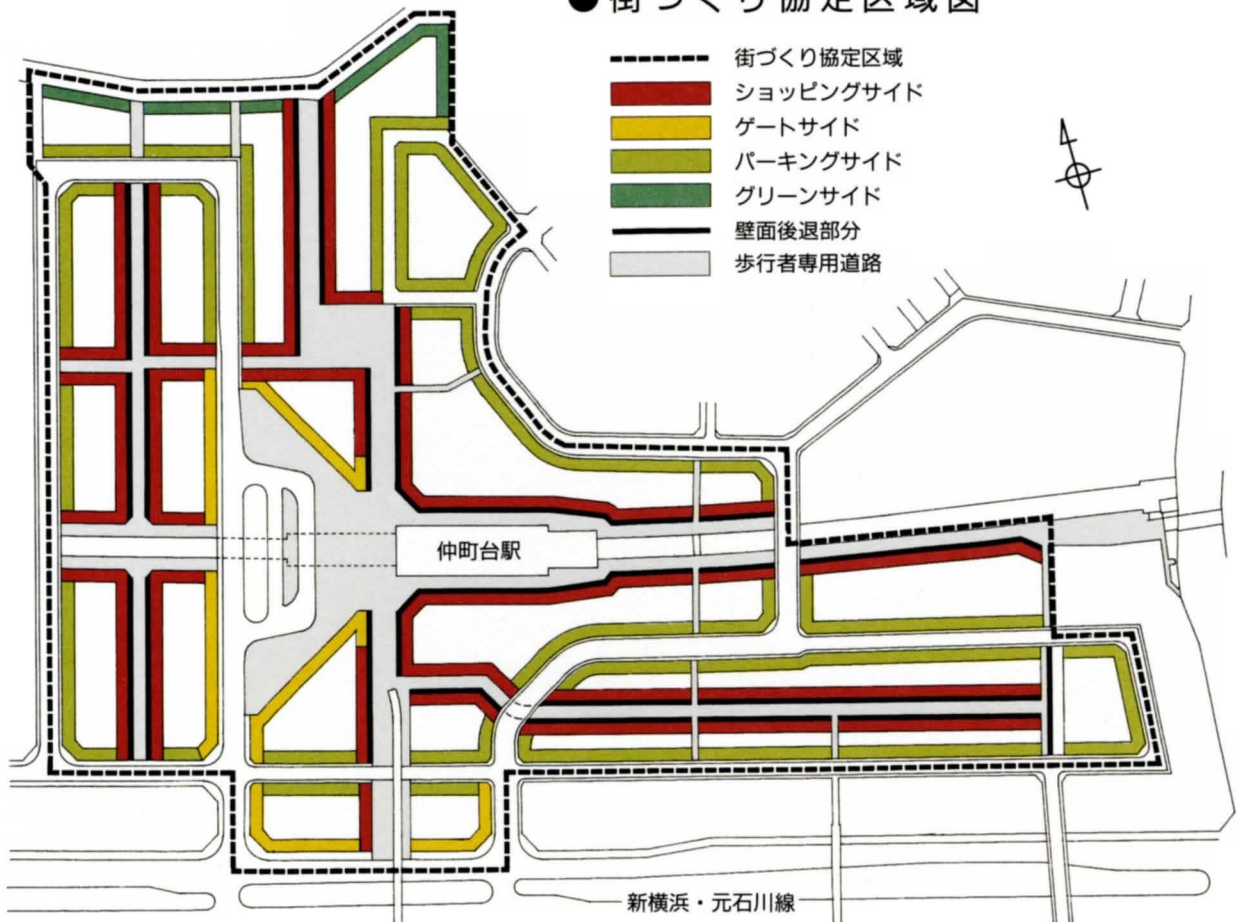
（この協定は平成5年3月19日の仲町駅駅前センター地権者会議で決定されたものである。）



● 街並み形成ガイドライン

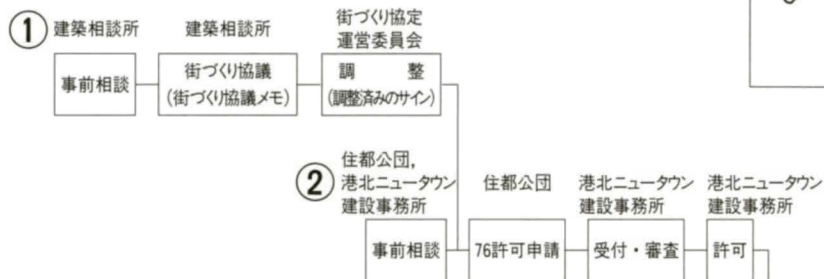
ショッピングサイド	ゲートサイド	パーキングサイド	グリーンサイド
都会的でヒューマンな街並みの形成	都会的で格調の高い街並みの形成	美観に配慮した街並みの形成	緑道と調和する街並みの形成
位置			
歩行者専用道路(幅員 6 m 以上)に面する部分。	幹線道路および駅前広場に面する部分。	車道に面する部分。	緑道に面する部分。
考え方			
歩行者の視点による街並みの形成を図る。 商業的な賑わいの連続性を保つことと、センター全体にわたる回遊性を生み出す。	街の第一印象を与えるために、街の顔づくりとして重要な位置であり、建物全体としての壁面意匠の形成に配慮する。	美観の配慮、緑化の推進により車道、駐車場まわりの景観を良好なものとし、車で来街者に対する街の印象を高める。	緑化の推進、美観の配慮により緑道からながめた景観を良好なものとする。
建築用途			
建物一階部分の用途は極力、物販、飲食、サービス店等の商業施設とする。 止むを得ず一階部分を銀行などの業務型店舗とする場合には、ショウウィンドー等を設置し、賑わいの連続性を保つこととする。		車対応型店舗の客出入口となるほか、一般事務所、住宅の出入口はこちら側に設置することが望ましい。	緑環境を生かした施設を設置することで緑道との一体的な環境利用を図る。
道路と建築物との関係			
協定区域図で指定される部分では壁面後退を行なう。 (協定細目による) 壁面後退部分における地盤面の仕上げは道路と一体感のある仕上げとし、賑わいのある利用を図る。	建物の外壁と道路との間にゆとりをもたせ、その部分における地盤面の仕上げは道路と一体感のある仕上げとする。 車出入口は集約化し、安全性、意匠に配慮して設置する。	建物の外壁と道路との間にゆとりをもたせ、その部分は美観に配慮し、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等の修景を行なう。 車出入口は集約化し、安全性、意匠に配慮して設置する。	建物の外壁と緑道との間にゆとりをもたせ、その部分は緑化に努めることとする。造園計画は緑道の植生系と一体となるように配慮する。

● 街づくり協定区域図





仲町台駅前センター街づくり協定区域内の建築確認申請等手続きの流れ



① 「街づくり協定」に関する手続き

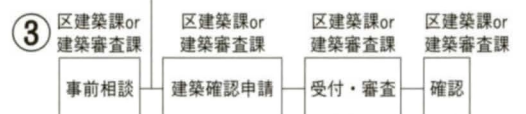
横浜市建築局港北ニュータウン建築相談所 ☎942-8753

② 土地区画整理法76条許可申請に関する手続き

住宅・都市整備公団港北開発局 ☎943-7407 港北ニュータウン建設事務所 ☎942-2481

③ 建築基準法に関する手続き

緑区建築課 ☎933-1212 建築局建築審査課 ☎671-2937



(注) 建築確認申請の受付窓口は区建築課です。

発行：(財) 港北ニュータウン生活対策協会 平成5年6月発行

協力：仲町台駅前センター街づくり協定運営委員会、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