

港北ニュータウン  
タウンセンター地区

# 街づくり協定 ガイドライン



## 街づくりの六つの基本方針とガイドライン

## Ⅰ 共同化・協調化による一体的な街づくり

敷地 .....	1
1-1 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。	
共同化 .....	2
2-1 建物の共同化を推進し、集客力のある規模を持つ施設立地を促進しましょう。	
2-2 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。	

## Ⅱ 賑わいの連続した魅力ある街づくり

1 階の用途 .....	4
3-1 建物の通りに面した1階には、賑わい施設を設けましょ。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。	
3-2 夜間・休日や工事中も通りの賑わいを阻害しない工夫をましょ。	
住居 .....	6
4-1 住居の計画は住居配置可能地区で計画出来るものとします。	
4-2 良好な商業・業務施設立地のため、住居は3階以上に設けるようにしてください。	
用途 .....	7
5-1 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ましょ。	

## Ⅲ 利便性の高い街づくり

駐車場・駐輪場の設置 .....	8
6-1 来街者の利便性を高めるため、十分な駐車場を整備ましょ。	
6-2 小規模な施設の場合でも、自前の駐車施設を用意ましょ。	
6-3 用途に応じて駐輪場を整備ましょ。	
駐車場のしつらえ方 .....	9
7-1 駐車場の出入口は、わかりやすく、利用しやすくましょ。	
7-2 賑わいや通りの環境・景観を阻害しない工夫をましょ。	
サービス用車両の処置 .....	11
8-1 サービスヤードは駐車場との併設を考慮し、その出入口は歩行者の安全性や、通りの賑わいに配慮ましょ。 特に、賑わう時間帯の出入りは外す等の工夫をましょ。	
階段、エスカレーター等の設置 .....	12
9-1 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出来るようにましょ。	
9-2 小さな段差をなくましょ。	
都市利便施設の附置 .....	14
10-1 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ましょ。	

## Ⅳ 奥行き・発見のある街づくり

### 壁面後退 ..... 15

- 11-1 建物の前面を街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。
- 11-2 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。
- 11-3 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。
- 11-4 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。

### 通り抜け通路 ..... 18

- 12-1 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。
- 12-2 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。
- 12-3 敷地の中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。

### 広場、ポケットパーク、中庭 ..... 21

- 13-1 多様な賑わいを生み出す街角広場を創りましょう。
- 13-2 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。

### 緑、水、彫刻 ..... 23

- 14-1 緑豊かなタウンセンターを創りましょう。
- 14-2 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。

## Ⅴ 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

### 意匠 ..... 24

- 15-1 境界毎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。
- 15-2 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の工夫をしましょう。
- 15-3 交差点に面する建物のコーナーは目印となるので、建物のデザインの工夫をしましょう。

### 高さ ..... 26

- 16-1 境界毎に高さを揃える工夫をしましょう。

### 街並みのスケール ..... 27

- 17-1 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。

### 色彩 ..... 28

- 18-1 建物の3階以上は「基調色」を使用しましょう。
- 18-2 境界毎の統一感を出すため「境界色」の導入を検討しましょう。

### 設備の隠蔽 ..... 30

- 19-1 建築設備機器等は、目隠しやカバーで修景しましょう。

## Ⅵ 小さな魅力のちりばめられた街づくり

### 看板、広告、日除けテント ..... 31

- 20-1 エリア別看板、広告物等設置基準
- 20-2 質の高い魅力的な看板で、建物の個性、境界の個性を演出しましょう。

### 夜間の賑わい ..... 34

- 21-1 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。
- 21-2 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。

#### 街づくり協定ガイドラインの目的・役割

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関わる全ての人々が、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。そのために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街づくり協定がつくられています。具体的な施設の創り方等については細かく触れていません。

この港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定ガイドラインは、街づくり協定の内容を補完し、その考え方や背景、街づくり協定に沿った具体的な施設計画にあたっての細かな内容や方法について、事例やヒントなどをまとめ、実際に計画をされる方の参考となるようにしたものです。

#### 街づくり協定ガイドラインの使い方

街づくり協定ガイドラインは、街づくり協定の内容と対応しており、街づくり協定に沿った街づくり、施設計画を行うための方法や基準などをまとめています。項目毎にタウンセンター全体に共通に関わる内容、敷地の立地条件や規模、施設の内容によって関係する内容など様々な項目があります。内容を良く読んで施設計画に取り入れてください。

# 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。  
〔街づくり協定の基準1〕

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。  
(ガイドライン1-1)

## ■敷地細分化のデメリット 1

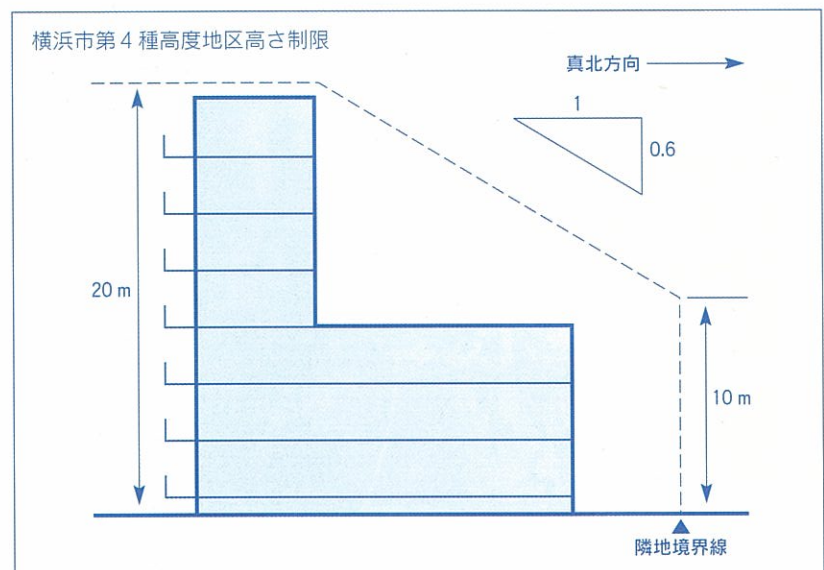
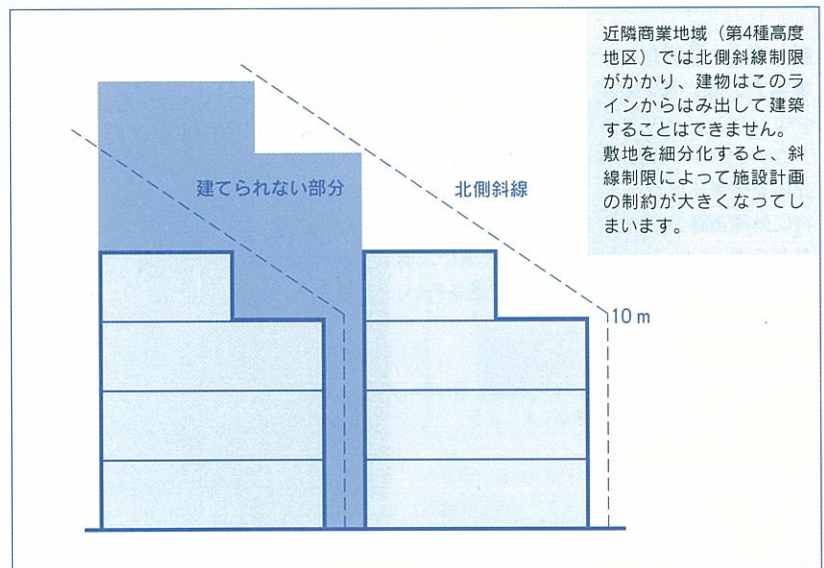
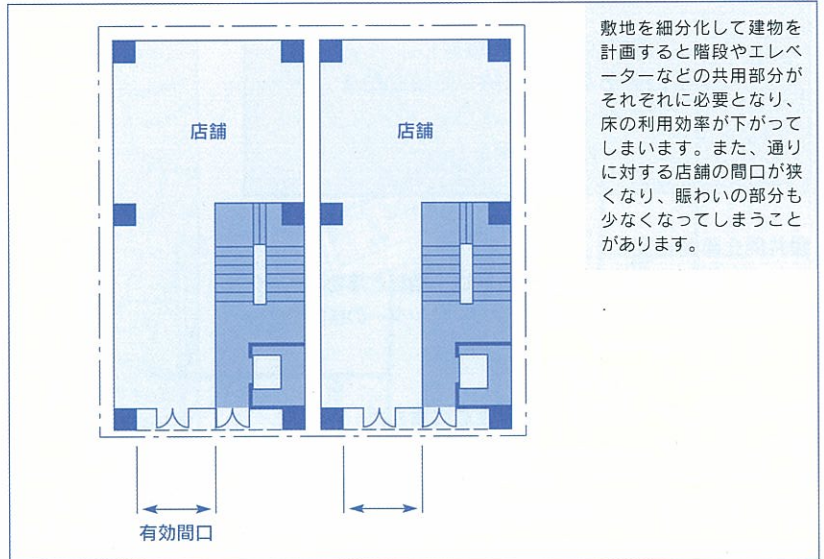
敷地を細分化すると、間口が狭くなり、建物の有効利用がしにくくなります。建物の間口が狭いと、店舗として通りに面する部分が小さくなります。間口が広くなると、客の引き込みに有利です。

対象／タウンセンター全域

## ■敷地細分化のデメリット 2

敷地を細分化すると斜線制限の制約が大きくなります。タウンセンター内の近隣商業地域は、第4種高度地区に指定されています。第4種高度地区では北側斜線制限が生じ、建物はこの線を越えて建てることは出来ません。敷地を細分化すると、細分化したそれぞれの敷地に北側斜線がかかり、法定容積率を活用しにくくなる場合があります。

対象／近隣商業地域(第4種高度地区)



# 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設定します。  
[街づくり協定の基準2]

建物の共同化を推進し、  
集客力のある規模を持つ施設立地を  
促進しましょう。

(ガイドライン2-1)

## ■共同化義務街区

マスタープランによって位置づけられた、敷地と建物の共同化を前提として換地された街区で、タウンセンターの核施設の一つとなります。

## ■タウンセンターの顔としての施設計画が望ましいエリア

駅前広場はタウンセンターの顔の一つです。駅前広場に面した建物は、顔にふさわしい施設計画が望まれています。そのためにも、共同化や協調化によって、駅前にふさわしい施設計画をしましょう。

## ■共同化・協調化などにより

### 集客力の高い施設の立地が望ましいエリア

タウンセンター内のより活発な人の往来と回遊を促すため、タウンセンター区域の縁辺部のエリアは集客力の高い施設の立地を促進すべきです。

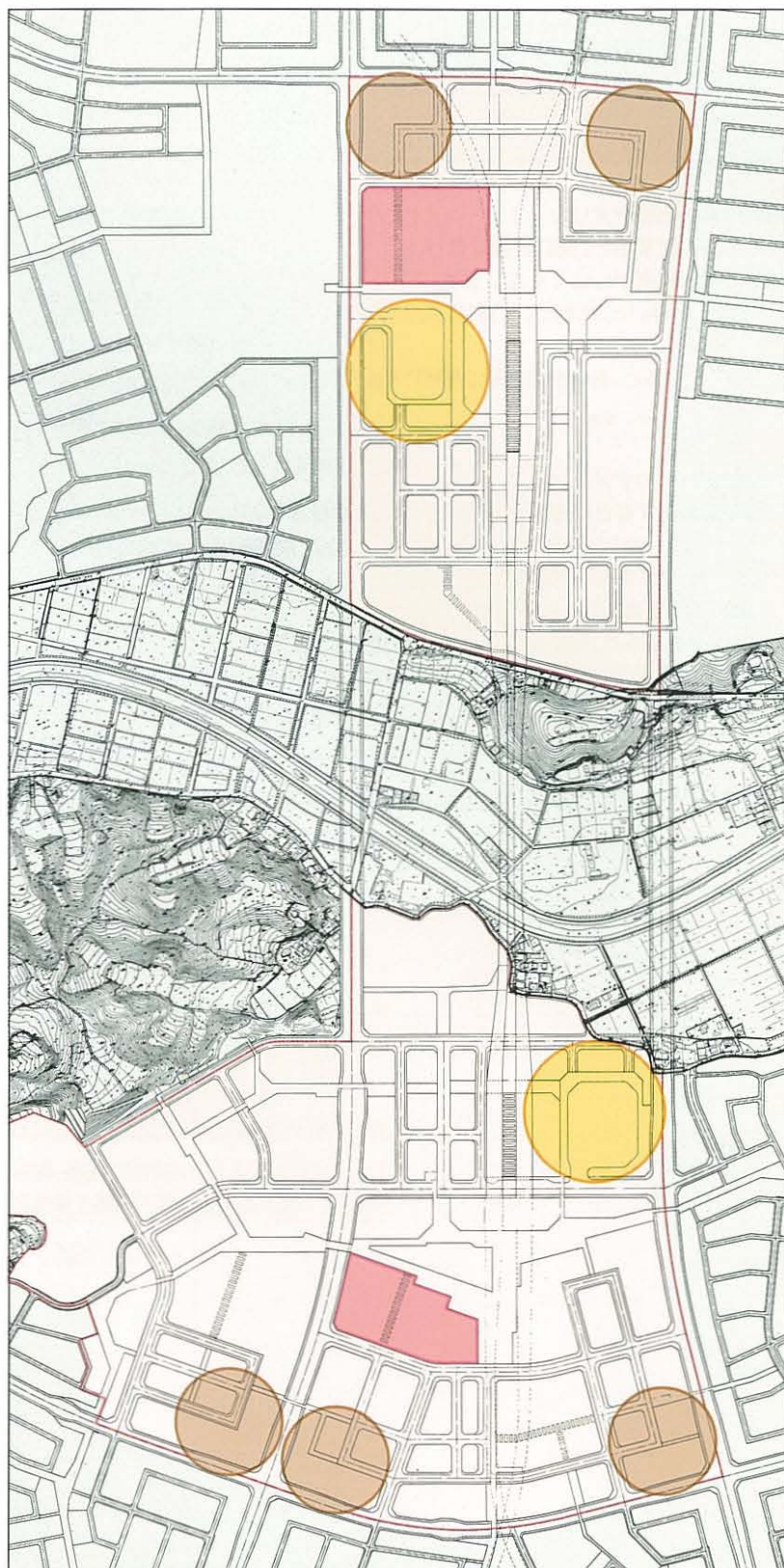
特に外周道路の交差点に面する建物はタウンセンターの顔となるので、それにふさわしい施設計画が大切です。共同化によってまとまった建物の計画を行い、施設の立地と回遊性の創出を促進しましょう。




対象/タウンセンター全域

特に、上に挙げた3つのエリアはタウンセンターの街づくりにとって重要な所ですので十分考慮しましょう

## ●共同化のメリット

共同化して間口を広くすると、店舗が通りに面する長さも増加して、通りの賑わいに貢献出来ます。さらに、施設計画にもゆとりが生まれ、公開空地や緑化によって良好な都市環境の創造に寄与することが出来、タウンセンターの魅力アップになります。



-  共同化義務街区
-  タウンセンターの顔としての施設計画が望ましいエリア
-  共同化・協調化などにより集客力の高い施設の立地が望ましいエリア

協調化した施設計画によって、  
街の魅力づくりを行きましょう。

(ガイドライン2-2)

隣接する建物との協調したデザインや隣接する敷地の共同利用によって、より魅力的な街づくりが可能です。

### 【協調化の手法例1.】

#### 敷地の共同利用

敷地境界部分に、共通の通路や中庭を設けるなど、敷地・建物の所有形態はそのままでも、共同で施設計画を行い共同で利用する方法があります。

連続した壁面後退による歩行者通路の確保や、隣接する宅地と共同で使用出来る通り抜け通路や中庭を設けることで、ショップフロントを大きくすることや多様な歩行者空間を生み出すことが可能になります。

これらのことはすべて、タウンセンターの多様な魅力づくりにつながります。

対象／中小規模の敷地

関連するガイドライン／11-2 シンボル広場周囲の壁面後退

12-1 通り抜け通路

13-2 中庭空間の創造

### 【協調化の手法例2.】

#### 隣接する建物との協調デザイン

隣接する建物とのデザインの統一(外壁仕上げ、階高等)により、1棟では得られない、ビルの大きさ、認識性の良さ、イメージアップなどのメリットを引き出すことが可能です。

又、通り全体の建物のデザインを揃えることで、通りに個性を持たせることが出来ます。

対象／中小規模の敷地

関連するガイドライン／15-3 コーナーの特徴づけ

### 【協調化の手法例3.】

#### 通り全体での協調デザイン

隣同士の協調デザインを連続させ、通り全体で建物のデザインを揃えることで、通りに一体の個性を持たせることが出来ます。

通り毎に、それぞれの個性を持たせることで、多様な賑わいを持ったタウンセンターを生み出すことが出来ます。

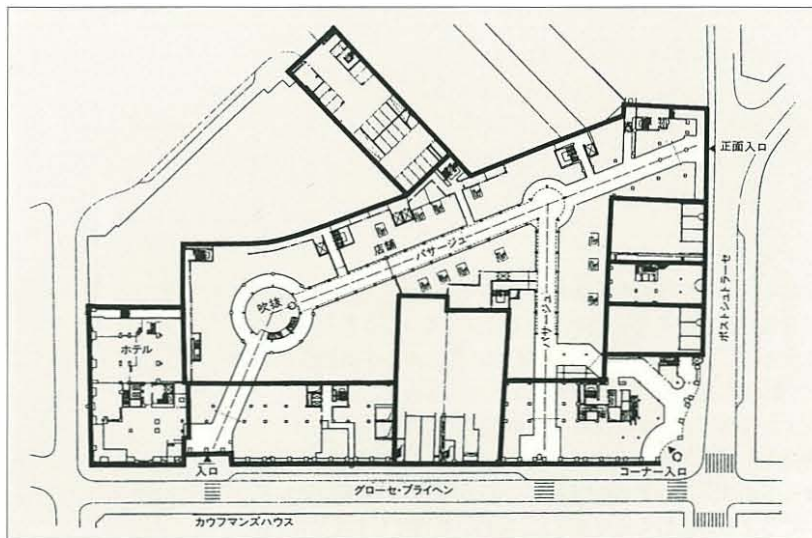
対象／中小規模の敷地

関連するガイドライン／15-1 界隈毎に協調化したデザイン

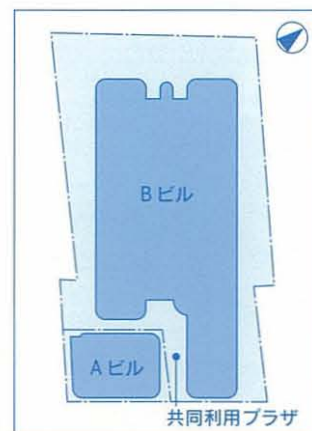
16-1 界隈毎に高さを揃える工夫

18-2 界隈色の導入

20-2 界隈毎の看板の個性化



いくつかの敷地で共同で通り抜け通路を設けた例です。一体の施設の様ですが、いくつもの建物から成り立っています。



小宅地と接道条件の悪い宅地で、敷地・建物をそれぞれが所有したままで協調して計画した例です。建物の階高、外壁のデザインの統一によって、一つのビルのように計画されています。また、二つの敷地の間には共同利用出来る広場が設けられています。



通り全体で協調してデザインした例です。

## II 賑わいの連続した魅力ある街づくり

# 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。  
【街づくり協定の基準3】

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。  
(ガイドライン3-1)

建物の1階部分に賑わい施設を連続させることで、通りに活動的な賑わいを生み出すことが出来ます。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出来ます。  
人々が往来する通りに面して、住居・倉庫・車庫など集客力を持たない施設や閉店してしまう業務施設、駐車場やサービスヤードの出入口などが面すると、通りの賑わいを創り出していくうえで好ましくありません。賑わいを持たせるために、店舗の中を見せる工夫や、ショーウィンドウの設置、街角広場の創出など、施設計画の際には、十分な工夫をしましょう。  
また、大きな音等の生じる施設は、逆に周りの環境に悪影響を及ぼすことがあるため、漏れないように注意しましょう。

対象/タウンセンター全域  
特にシンボル広場・都市軸・回遊軸に沿っては、賑わい施設が連続するようにしましょう



店舗の中の賑わいが通りにも溢れています。通りのことも考えた施設計画が大切です。

人々の行き交う通りに面した建物の1、2階部分には、店舗などの賑わいを生み出す施設を配置しましょう。

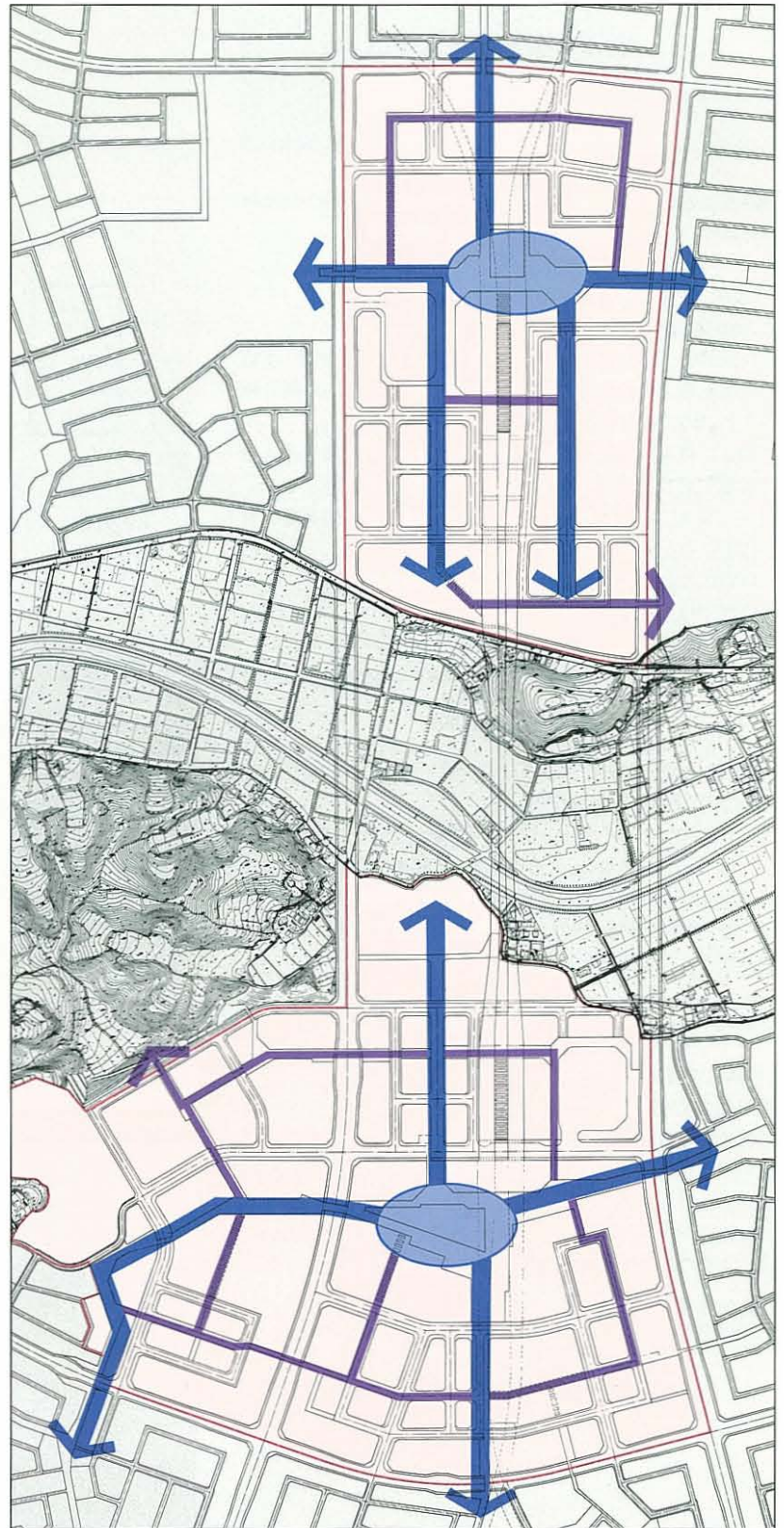


業務等

業務等

商業または業務

店舗等賑わい施設



■ シンボル広場  
■ 都市軸  
■ 回遊軸



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。  
(ガイドライン3-2)

商業施設を通り沿いに張り付けることだけが通りの賑わいづくりではありません。

閉店している施設も、賑わいに無関係な用途も、工事中の敷地も通りの賑わいの演出に貢献することが出来ます。

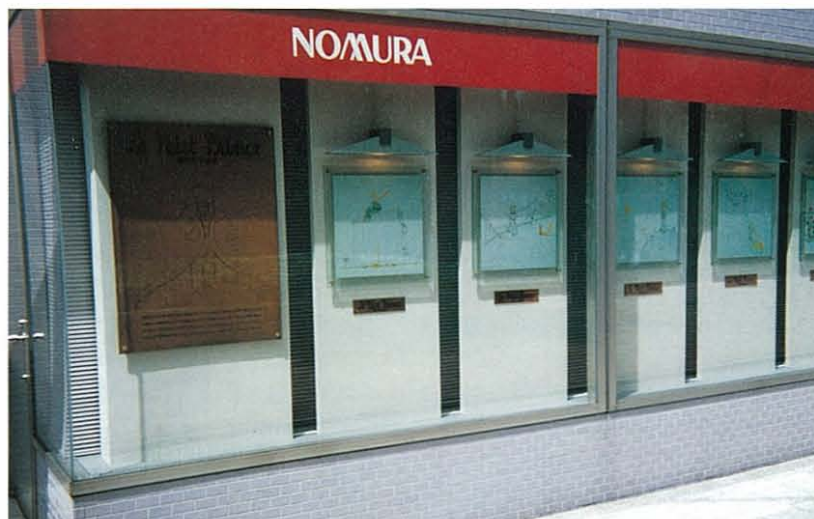
施設計画の段階で、ほんの少しの工夫をすることで、楽しい街づくりが出来ます。

対象/用途上賑わいを生み出さない施設

- 夜間や休日の、通りの賑わう時間帯に閉店してしまう銀行等の業務施設等
- 駐車場、サービスヤード
- 工事中の仮囲い

関連するガイドライン/ 7-2 通りの賑わいに配慮した駐車場整備

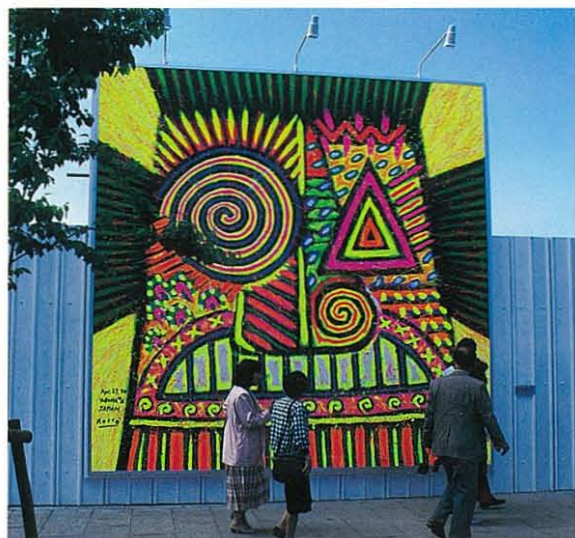
- 13-1 街角広場
- 13-2 中庭空間
- 14-2 水やモニュメントの配置
- 21-1 あかりを通りに出す
- 21-2 建物を照らす



夕方や日曜など通りの賑わう時間帯に閉店してしまう業務施設等もショーウインドウの工夫などによって賑わいに貢献出来ます。この施設では、小さな街角ギャラリーを創っています。



駐車場の1階部分に店舗を配置して通りの賑わいを生み出す工夫をしています。



工事現場の仮囲いもきれいなペイントを行うと、とても楽しい場所になります。



ショーウインドウやパイプシャッターによって夜間も店内を見せ、あかりを通りに出す工夫をすることで、通りの賑わいに貢献できます。

## II 賑わいの連続した魅力ある街づくり

# 住居

周辺の施設集積への影響を低減するために、  
住居配置可能地区を定めます。

〔街づくり協定の基準 4〕

住居の計画は住居配置可能地区で  
計画出来るものとします。

(ガイドライン 4-1)

タウンセンターは港北ニュータウンのセンターであると同時に、横浜市北部地域のセンターとしての役割も期待されています。

そのためには、商業施設や業務施設を集積させることが大切ですが、港北ニュータウンにおけるバランスの取れた街づくりも考慮し、タウンセンターには約1万人の定住人口を計画しています。供給処理施設等の基盤施設も、この人口計画を基に造られています。

タウンセンターの中心部分は、街の核にふさわしい商業・業務系の施設集積をはかる必要があるため、住居の利用は中心部以外の街区(住居配置可能地区)で行いましょう。

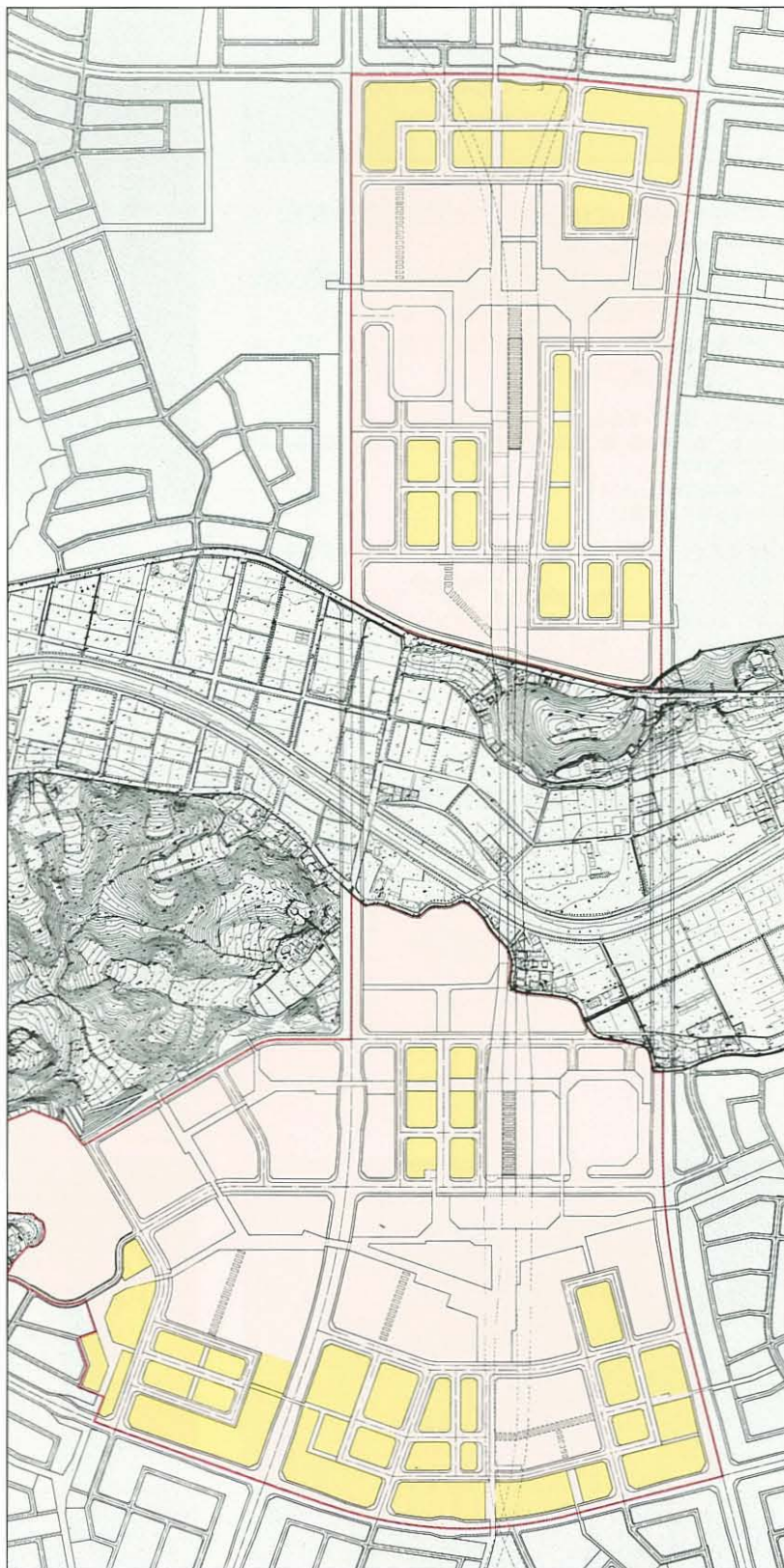
対象/住居配置可能地区(右図参照)

良好な商業・業務施設立地のため、  
住居は3階以上に設けるようにしてください。

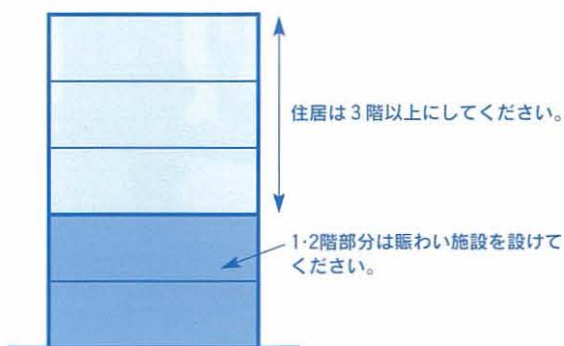
(ガイドライン 4-2)

通りに面した1・2階部分は、通りの賑わいづくり上重要であるので、賑わいを生み出さない住居は設けないようにしましょう。

対象/住居配置可能地区



住居配置可能地区



## II 賑わいの連続した魅力ある街づくり

# 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。  
特に下記に上げる風俗営業法による関連営業等は制限します。  
[ 街づくり協定の基準 5 ]

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。  
(ガイドライン5-1)

用途地域上制限を受けない用途のうち、好ましくない用途

	近隣商業地域	商業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの		
上記以外の兼用住宅		
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
図書館、博物館		
神社、寺院、教会		
養老院、託児所、公衆浴場、診療所		
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局		
大学、高等専門学校、病院		
各種学校		
物品販売業を営む店舗（百貨店を含む）、飲食店		
上記以外の店舗、事務所		
ホテル、モーテル、旅館		
ボウリング場、スケート場、水泳場		
マージャン屋、パチンコ屋、射的場		
劇場、映画館、演芸場、観覧場		
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール		*1
営業用車庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫（一定規模以下の付属車庫などを除く）		
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎		
3層以上を店舗、事務所等第一種住居専用地域内で建築することができない建物の用途に供するもの及びこれらの用途に供する建築物で1,500㎡をこえるもの		
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で、一定規模以下のもの		
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ないもの		*2
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの		
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場、または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの		
危険性が大きいか、または著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		*3
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場		

■ 法的に建てられない用途    ■ 街づくり協定で制限する用途

- \*1: このうち風俗営業法関連営業は協定により禁止されています。
- \*2: 通りの賑わいづくりに配慮してください。
- \*3: ガソリンスタンドのみ幹線道路沿いに立地できるものとします。

### 風俗営業関連

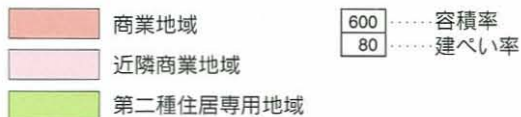
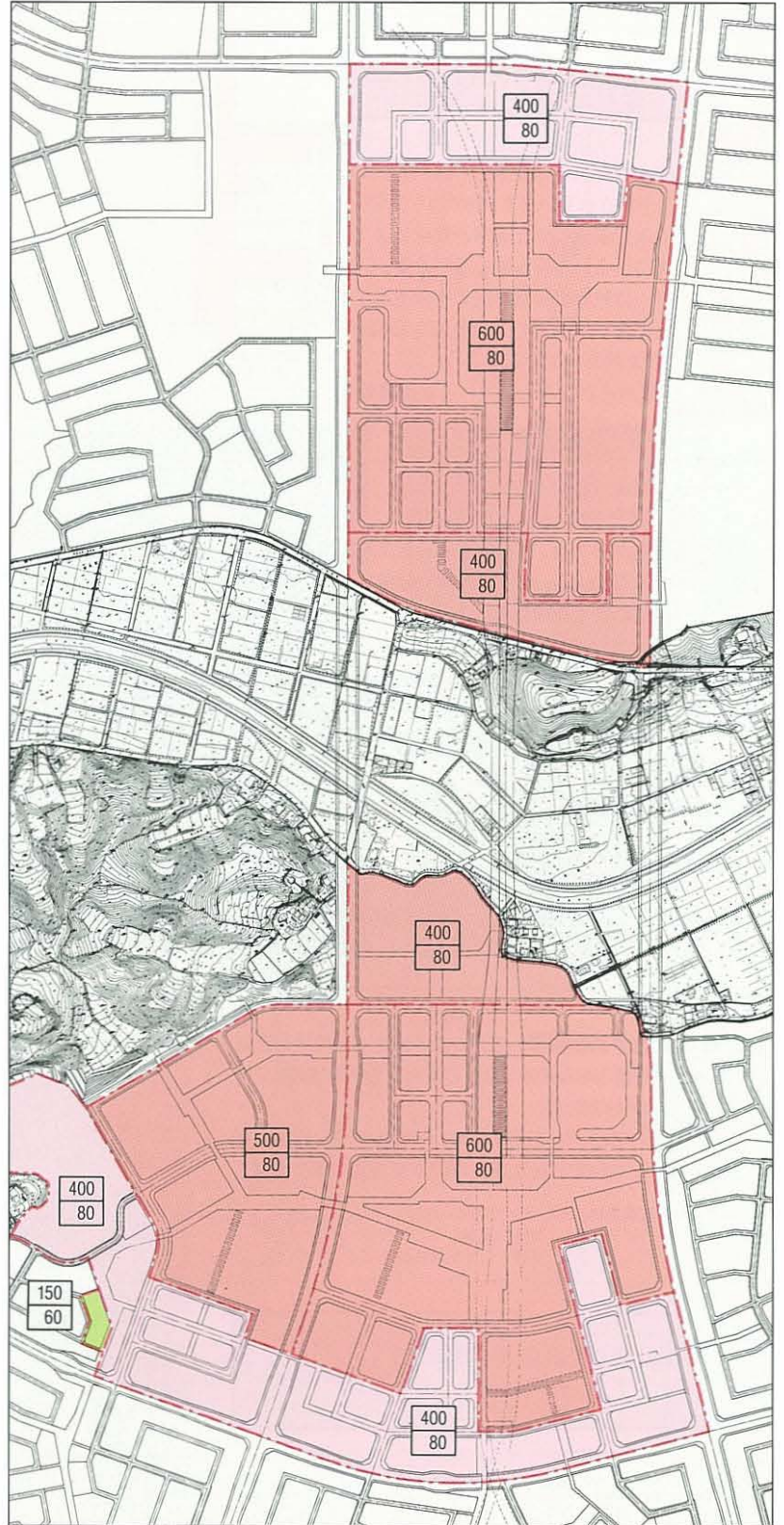
- 風俗営業法関連営業のうち、以下のものは県で指定された区域以外では立地出来ないためタウンセンター内でも立地出来ません。  
(個室付き特殊浴場等、ストリップ劇場等、個室マッサージ等)
- 上記以外で以下の関連営業は、タウンセンター内で立地の可能性があるため、地区内での営業を制限します。  
(ラブホテル等、アダルトショップ等)

対象/タウンセンター全域

### 大きい音の生じる用途

通り沿いの施設から漏れ聞こえる音は、通りの賑わいから考えるとある程度は必要なものですが、あまり大きな音は周りの施設にも迷惑です。パチンコやカラオケなどは、大きな音が出やすいので防音対策に注意しましょう。

対象/タウンセンター全域



### Ⅲ 利便性の高い街づくり

## 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・駐輪場の附置を図りましょう。  
駐車場を附置する場合、附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附置しましょう。  
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。  
〔街づくり協定の基準 19〕

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。(ガイドライン6-1)

タウンセンターは、その立地特性から自動車による来街者の割合が高いと予想されています。駐車場が少ないと、駐車待ち行列によって周辺道路にまで渋滞が発生し、街中の路上駐車も増えてしまい環境も悪くなります。

タウンセンターは駐車場整備地区に指定されており、建物の用途や床面積によって整備しなければならない駐車台数(附置義務台数)が定められています。

しかし、附置義務台数は都心における駐車場整備の最低限度を条例で定めたものであり、来街者にとってより利便性の高いタウンセンターの街づくりを行うためには、附置義務台数以上の駐車場整備が必要です。

施設の計画にあたっては、来街者やサービス用の車両の路上駐車などが生じないように、施設の用途や規模をよく考慮して十分な量の駐車台数を確保しましょう。

十分な駐車場が用意出来ない場合でも、商業・業務系施設(非住居系用途分)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割程度の駐車場(車庫)は設けるようにしましょう。

対象/横浜市駐車場条例に該当する用途の建物

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。(ガイドライン6-2)

駐車場の附置義務の生じない施設でも、テナント用や来店客用の駐車場が必要となります。自分で使用する駐車施設は、自前で造ることが大切です。

このような場合には、共同ビル方式や敷地を共同化した小さな施設が集まって共同で駐車場を整備する方法もあります。

対象/駐車場の附置義務に満たない小規模の施設  
関連するガイドライン/2-1 建物の共同化  
2-2 協調化した施設計画

用途に応じて駐輪場を整備しましょう。  
(ガイドライン6-3)

大規模商業施設等来店客の多い施設は、自転車での来店に十分対応しなければ、施設周辺に自転車等の放置が生じる恐れがあります。

このような施設は、このような問題が起きないように、十分に駐輪場を整備しましょう。

対象/百貨店、スーパー、マンション、銀行等利用者、来店客等の多い施設

▶ いつ訪れても、あまり待たないで駐車場に入れる安心感があると、気軽に何度も来てもらえるようになるでしょう。



▶ 商店街で共同で設けた駐車場です。駐車場問題は商店街全体の問題として取り組んでいます。商店会で借地し、商店会の経営で行う場合が一般的です。



▶ 百貨店等の大型店舗などでは、積極的に駐輪場整備を行ってください。この例では敷地の高低差やデッキとの高低差を利用して駐輪場を整備しています。使い勝手の良さも大切です。



### III 利便性の高い街づくり

## 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、わかりやすく、利用しやす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。  
【街づくり協定の基準 20】

駐車場の出入口は、わかりやすく、  
利用しやすいきましょう。(ガイドライン7-1)

#### ■出入口の位置

一般宅地内の駐車場へは歩道を横断しなければ入ることが出来ません。

歩行者中心の道路(シンボル道路、歩車融合道路)では、極力出入口を設けないようにして、歩行者の安全性を高め、賑わいを連続させるようにしましょう。

また、駐車場の計画にあたっては周辺道路での滞留などの交通混雑が生じないように出入口の位置には十分注意してください。

対象/駐車場を設けるすべての施設

#### ■わかりやすいサイン

駐車場の整備は、台数の確保と同時に利用しやすさも大切な項目です。

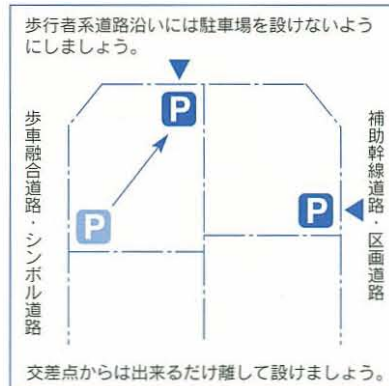
駐車場の入口は、車での来街者にとって、その施設の玄関となります。わかりやすく、ゆったりとした入口は、それだけで集客力の一つとなります。

また、わかりやすいサインの設置も大切です。しかし、目立てば良いという考え方では、街並みの混乱を招きます。

対象/駐車場を設けるすべての施設

① 機能的でシンプルな洗練されたデザインの駐車場サインの例です。質の高いデザインの駐車場サインも街の賑わいづくりになります。

② タウンセンター内のように車がゆっくり進む道路ではこれほど大きい看板は必要ありません。デザインを工夫するなど街並み景観に対する配慮も注意しましょう。



出入口は歩行者系道路には設けないようにしましょう。(1階の用途の項参照)



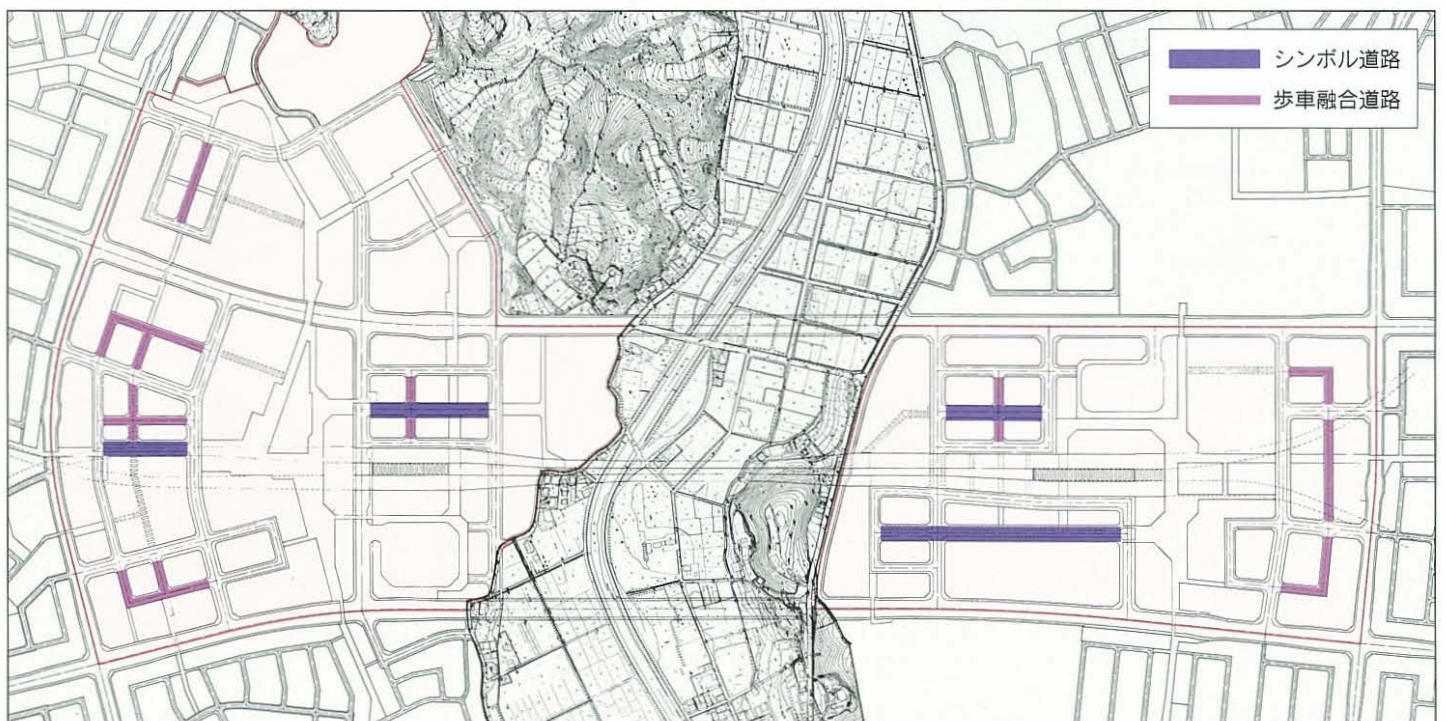
①



隣接する建物と共同で一体的に整備することも検討しましょう。



②



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。  
(ガイドライン7-2)

駐車場は施設の規模に応じて様々な規模、方法になりますが、  
どの場合も街並みを構成する大切な要素の一つです。  
大切なことは、通りの賑わいを阻害せず、逆に賑わいづくりに  
貢献するように工夫した駐車場整備を行うことです。

対象/駐車場を設けるすべての施設

### ■自走式

自走式駐車場は規模が大きく、通りに対してかなり長い長さ  
で接するため、通りの賑わいに対する影響が大きくなります。  
そのため、1階部分に店舗を配したり、緑化するなど賑わいや  
うるおいの演出が大切です。

### ■機械式

機械式駐車場は、塔状のものが多く、通りへの影響は点的です  
が、入口周りや外壁は殺風景なものがほとんどのようです。  
外壁パネルのほんの少しの工夫や周囲の緑化で楽しい、通り  
の賑わいづくりに貢献出来ます。

### ■屋外式

屋外式の場合は、駐車車両が丸見えになってしまう問題や、逆  
に車両が止まっていない場合の風景など、注意しなければなら  
ない問題が数多くあります。



神戸三ノ宮 大丸パーキング/駐車場ビル1階部分にブティック等の店舗を配置して通りの賑わいづくりに貢献しています。デザインも優れています。



つくばセンター駐車場/壁面全体をステンレス線の網で覆って、柔らかく車両を隠しています。車のショーケースのように見えます。



多摩センター駐車場/道路沿いを緑化して、車両が丸見えにならないように工夫しています。



歌舞伎町パーキング/仕上げパネルの色彩やデザインの工夫で、一見しては駐車場には見えません。



平塚MNビルパーキング/隣接する事務所ビルと色彩を揃えて統一感を出している例です。緑化も積極的に行っています。



各敷地で設ける青空駐車場は、車両が丸見えにならないような工夫が必要です。



駐車場の路面も、緑化するなどの工夫によって親しみやすい場所づくりが可能です。

### Ⅲ 利便性の高い街づくり

## 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。

[街づくり協定の基準 21]

サービスヤードは駐車場との併設を考慮し、その出入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。

(ガイドライン8-1)

大型の施設では商品搬出入のためのサービスヤードが通りに面して設けられる場合が多く、通りの賑わいを損なうので、工夫が大切です。以下のような点に注意して計画しましょう。

- 歩行者系道路には設けないようにしましょう。
- 大型駐車場がある場合には併設を検討しましょう。
- 歩行者の安全のためサービス車両の出入りは、街の賑わう時間帯を外すようにしましょう。
- 店舗等の営業に必要なサービスヤード以外は設けないようにしましょう。

対象/サービスヤードを必要とするすべての施設



このように通りに面してサービスヤードが連続すると、賑わいも生まれず、歩行者にも危険です。



平成5年10月10日撮影

### Ⅲ 利便性の高い街づくり

## 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。

[ 街づくり協定の基準10 ]

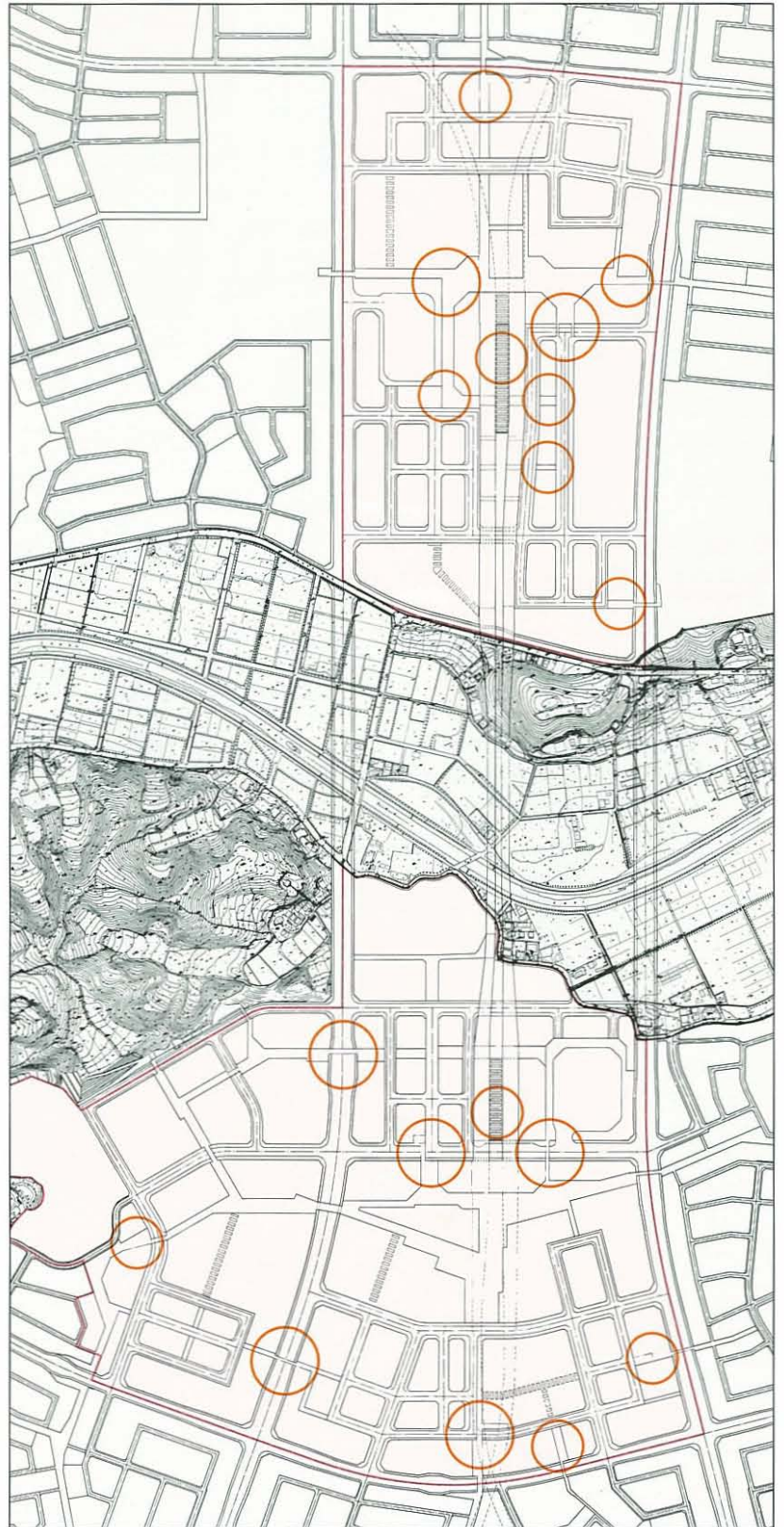
高低差を感じさせない街づくりを行うため、昇降施設を公開で利用出来るようにしましょう。  
(ガイドライン9-1)

タウンセンター内には大小様々な高低差があります。誰もが自由に来られるやさしい街づくりを行うと同時に、施設への誘客や来街者の回遊性を生み出すために、高低差のある敷地では、エレベーター・エスカレーターを公開で利用出来るようにしたり、スロープを設けるなどの配慮をしましょう。エレベーター・エスカレーターを公開することで、施設の中に人を引き込むことが出来ます。

対象/敷地周辺に高低差がある施設  
関連する制度/横浜市福祉の都市環境づくり推進指針



神戸 岡場ダイエー  
傾斜地に建つこの施設は、建物の各階を公開エスカレーターで結び、施設各階への誘客を促進すると共に、来街者の回遊性を助けています。

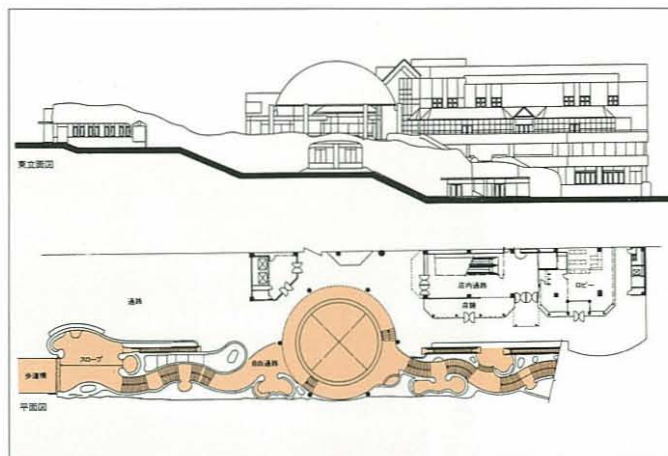


○ 高低差の生じる場所

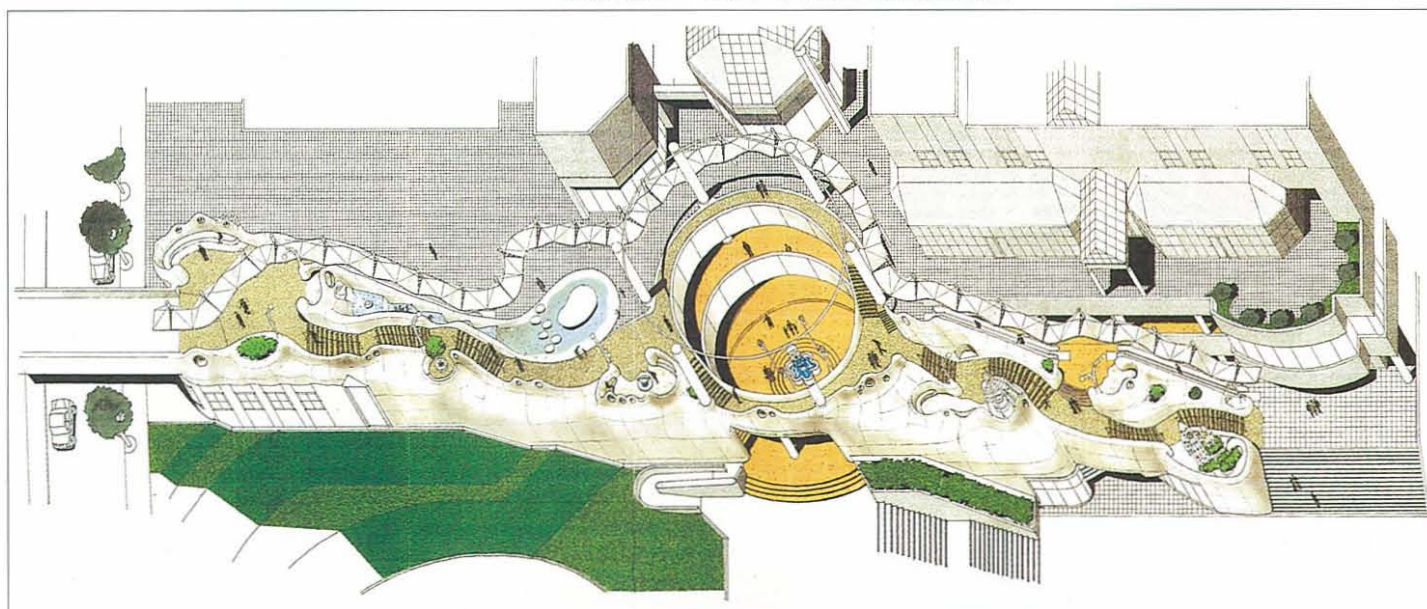


## 公開エスカレーター、階段の例

京王堀之内駅前、屋外自由通路  
駅前商業施設の敷地内に公開の階段とエスカレーターを設けています。デザインも個性的で地域の特徴づけになっています。



〈図版：「日経アーキテクチャ」1990年7月7日号より転載〉



〈図版：(株)B-WAYS商業環境計画事務所より提供〉

小さな段差をなくしましょう。

(ガイドライン9-2)

大きな高低差に限らず、小さな高低差や段差も、障害者や高齢者にとっては辛いものですし、つまずいて怪我をする恐れもあります。前面道路と施設の床レベルの違いは出来る限り解消するように計画しましょう。  
街に来るみんなにやさしい街づくりをめざしましょう。

### ■レベル差が大きい場合

前面道路と建物の入口にレベル差がある場合にはスロープの設置をお願いします。

### ■レベル差が小さい場合

仕上げのすり付けをお願いします。(わずかの段差でも高齢者や視覚障害者には大怪我のもととなります。注意して計画しましょう。)

対象/タウンセンター全域



道路と入口にレベル差がある場合にはスロープの設置を検討しましょう。



歩道から建物入口部分は小さな段差が生じやすい所です。注意して施工しましょう。  
〈写真：「日経コンストラクション」1991年8月9日号より転載(左とも)〉

### Ⅲ 利便性の高い街づくり

## 都市利便施設の附置

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)  
を積極的に附置するよう努めましょう。  
[街づくり協定の基準 6]

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。

(ガイドライン 10-1)

#### ■都市利便施設

街の基盤

- 駐車場、駐輪場
  - 公衆電話(電話、ファクシミリ)
  - ベンチ
  - 自動販売機(設置位置に注意してください)
  - キオスク
- 暮らしの基盤
- CD(キャッシュティスベンサー)コーナー
- 情報の基盤
- コンピューター・タウンガイド
- 訪れる人々の基盤
- 住居表示(建物番地、通り名)
  - 各種案内表示

#### ■都市利便施設の設置にあたっての注意点

##### 駐車場、駐輪場

(ガイドライン6-1~7-2)を参照してください。

##### 自動販売機

設置位置

自動販売機は自己敷地内に設置しましょう。

シンボル広場沿いなど隣接する施設と協調して設ける壁面後退部分は、通行の妨げになるので壁面位置よりも下げて設けるようにしましょう。

意匠

メーカーカラーの自動販売機は通りの美観を損ねるので、通りに面して設置する場合にはモノトーンにしましょう。(右写真参照)(街づくりの先進的な地区ではメーカーに協力をあおひて自販機の色等の統一を行っています。)

その他

自動販売機を設置する場合にはゴミ箱を設置し、十分に管理を行いましょう。

##### 住居表示

- 建物の番地等を表示する住居表示は、特定の施設をめざす人にとってはなくてはならないものです。
- どの建物を見ても住居表示サインの位置がわかるように、取り付けの位置や高さを揃えましょう。
- また、住居表示サインの大きさ、色彩、ロゴ(文字)のデザインを行い、タウンセンターの特徴や個性を高めましょう。(皆さんで協力して統一したデザインの住居表示を創ることも可能です。)



オフィスビルの1階に郵便局を併設している例です。建物前面に緑を配して街にうるおいを提供しています。



メーカーのカラーでなく白に統一された例。江の島ではメーカーの協力で全ての自販機をベージュで統一しています。



施設内に置かれた例。施設のマークが入っています。ゴミ箱も一緒にセットされています。



住居番号をシンプルに表示した例です。プレートの形や数字書体の一工夫でしゃれた住居表示になっています。



街や通りで住居表示を個性的なデザインとした例です。街の個性を演出しています。

## 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。  
[街づくり協定の基準7]

建物の前面を街に開放し、人々が施設になじみやすいようにしましょう。

(ガイドライン11-1)

### ■壁面後退の目的

#### 歩行者空間の拡大・充足

歩行者が快適に歩ける空間の質と量を高めること、大きな建物の圧迫感を軽減することなど、魅力づくりのための大切な役割を担っています。

#### 賑わいや活動の空間の確保

ワゴンセールやカフェテラスなどの魅力的な活動や、多くの人が集まる場が創り出せます。

#### 緑化による環境演出

緑豊かなタウンセンターの演出、建物の表情を豊かにする植栽など、緑をいかした環境づくりのための空間が必要です。

#### 魅力ある場所、空間づくり

工夫された外部空間は建物や企業のイメージを高めるだけでなく、通りやタウンセンターの魅力を高めます。

### ■計画上の注意点

せっかく壁面後退した部分が無駄な空間にならないようにするには以下の点が大切です。

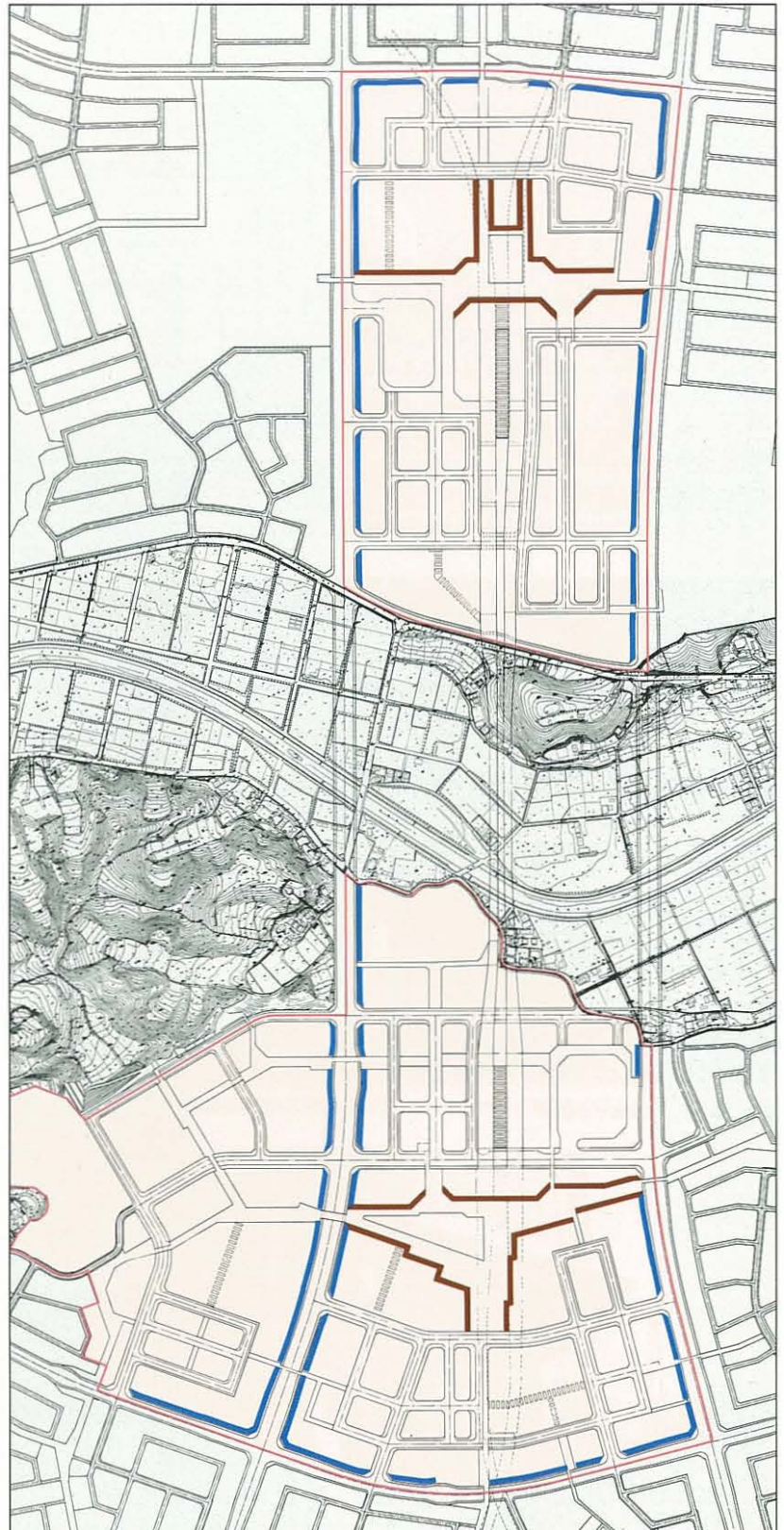
- 壁面線・レベル・仕上げ等を隣と連続させる。
- 通り・界限全体で協調する。
- 管理を行う。



大きな施設の場合、壁面後退によって壁面を和らげる工夫も大切です。



壁面後退部分は、植栽やベンチの設置などによって人の寄りつきやすい空間演出を行います。



- シンボル広場沿いの4mの壁面後退
- 外周幹線道路沿いの2mの壁面後退

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。  
(ガイドライン11-2)

### 回廊空間の必要性と役割

#### ヒューマンスケール化

シンボル広場周辺は大型の宅地が中心であり、必然的に大きな施設が立地することが予想されます。大きなスケールの壁面は人に圧迫感を与え疎外感を持たせるため、タウンセンターのめざす親密な空間づくりにはなじみません。

シンボル広場に面した境界部分には回廊を整備して、広場空間と施設の融合を図りましょう。

#### 雨天時の回遊性の確保

雨天時も傘なしでシンボル広場周りを回遊出来るようになります。

#### 広場への賑わいの演出

バザーやワゴンセールなどの商業活動に自由に使用出来、シンボル広場の賑わいを施設に引き込むことが可能であり、シンボル広場に対しても賑わいを生み出すことが出来ます。

対象/シンボル広場周りの敷地

### ■壁面後退部分のしつらえ

#### 床のレベル

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

隣接する建物の壁面後退部分と合わせましょう。

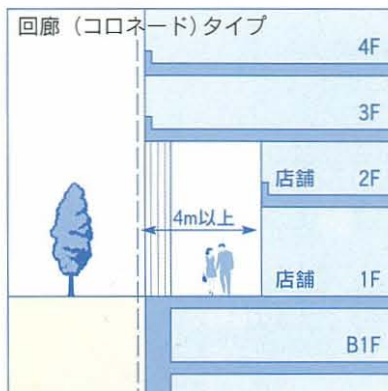
#### 舗装

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。

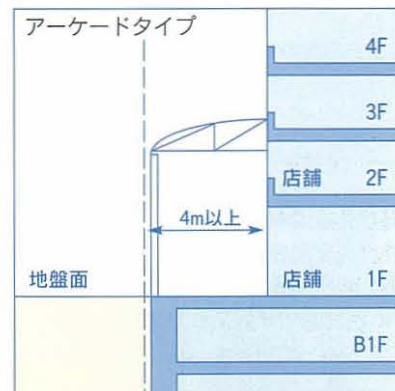
#### 使い方

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。(ワゴンなど臨時に設置するものは除きます。)

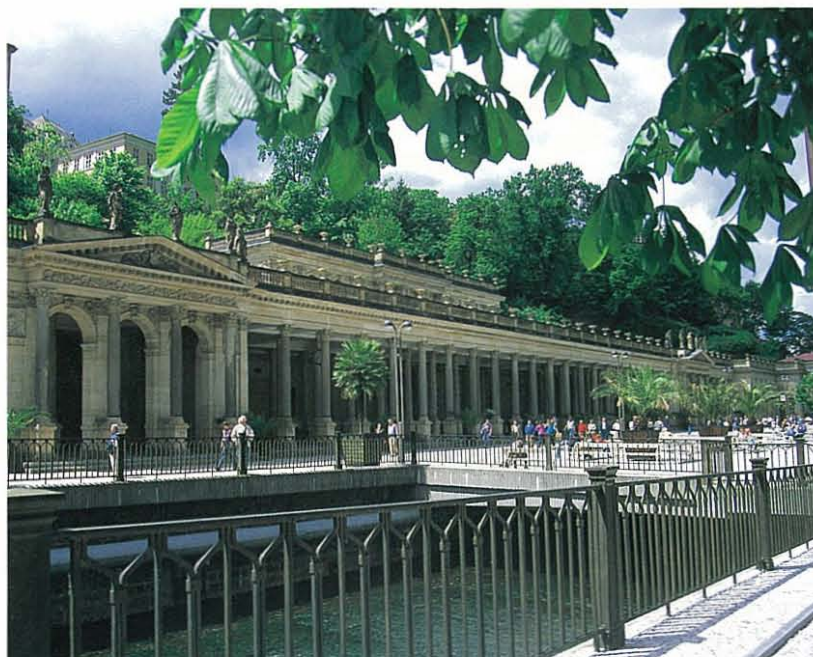
対象/シンボル広場周りの敷地



回廊の上部は床利用します。



建物の壁面全体も壁面後退し、屋根だけを架けて回廊空間を創ります。



回廊は大きなシンボル広場と建物を人のスケールで結び付ける役割を持ちます。

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。

(ガイドライン11-3)

幹線道路は車両の円滑な処理を主とした通りであり、車利用を主体と考えられます。

幹線道路沿いの街並み景観を考えると、敷地いっぱいに建物が建ち並ぶと圧迫感が強くなり、タウンセンターの印象も重苦しいものになります。ゆとりのある敷地計画はタウンセンターの印象を良くします。

また、幹線道路沿いは自転車利用者も多く予想されるため、よりゆとりのある歩道が必要です。

対象／幹線道路沿いの敷地

### ■壁面後退部分のしつらえ

床のレベル

●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(階段やスロープなど)として使用したり、レベルを違えることも可能です。

舗装

●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ましょう。

壁面後退部の管理

●歩道と同じレベルで整備した部分には、通行の妨げになるような看板や自販機等は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。

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。

(ガイドライン11-4)

豊かな歩行者空間を創り出し、大壁面の圧迫感を軽減するために、歩行者系道路に面した大規模施設は、壁面後退等により、緑や水施設などのうるおいを生み出す魅力装置を設けましょう。

対象／大規模施設



壁面後退した部分は歩道と同じ高さで舗装し、植栽により親しみやすい場所を提供しています。



折角の壁面後退も、看板、自販機や設備の分電盤等で後退部分が分断され連続性がなくなっています。段差もなくしましょう。



歩道と同レベルで木製のデッキを設けて歩行者空間を拡充し、さらに水とそれに浮かぶモニュメントを配置して通りの賑わいを補っています。

## 通り抜け通路

敷地の中、建物の中に歩行者空間を引き込み、  
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。  
[街づくり協定の基準 8]

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。  
(ガイドライン12-1)

奥行きのある街は、街に来る人々に様々なおどろきや発見を  
与えます。来るたびに何か違う面を見せる楽しい街を創る工  
夫をしましょう。

また、通り抜け通路を設けると歩行者空間に面するショッ  
プフロントが長くなり、より多くの店舗が設けられるなど、施設  
の有効利用も可能になります。

来街者を飽きさせない多様な賑わいづくりも大切です。

### ■宅地内通路

街づくり協定では、大規模な街区には、タウンセンター内の歩  
行者ネットワークを補完するために宅地内の通路を設定して  
います。

宅地内通路の設置により、大規模街区の表裏の街区の結び付  
きが強まり、多様な人の流れを生み出すことにつながります。

### 計画上の注意点

通り抜け通路には店舗等の賑わい施設を配置してください。

単なる通路では設ける意味がありません。

通り抜けられることが視覚的に理解出来るようデザイン上の  
工夫をしてください。

対象/街づくり協定で定める通り抜け通路

街づくり協定で定めていないがあつた方が好ましい通り抜け通路  
(右図参照)

### ■小さな通り抜け

タウンセンターは区画整理事業によって比較的大きな空間で  
構成されており、道路計画も回遊性を持たせるようにつくら  
れています。

これはタウンセンターの大きな魅力の一つですが、昔ながら  
の横丁や路地のような小さな空間も、街の魅力づくりを補完  
する要素として大切です。

横丁や路地は、街に多様さや奥行きを与え、来街者にとってお  
どろきや発見のある街にすることが出来ます。

### 計画上の注意点

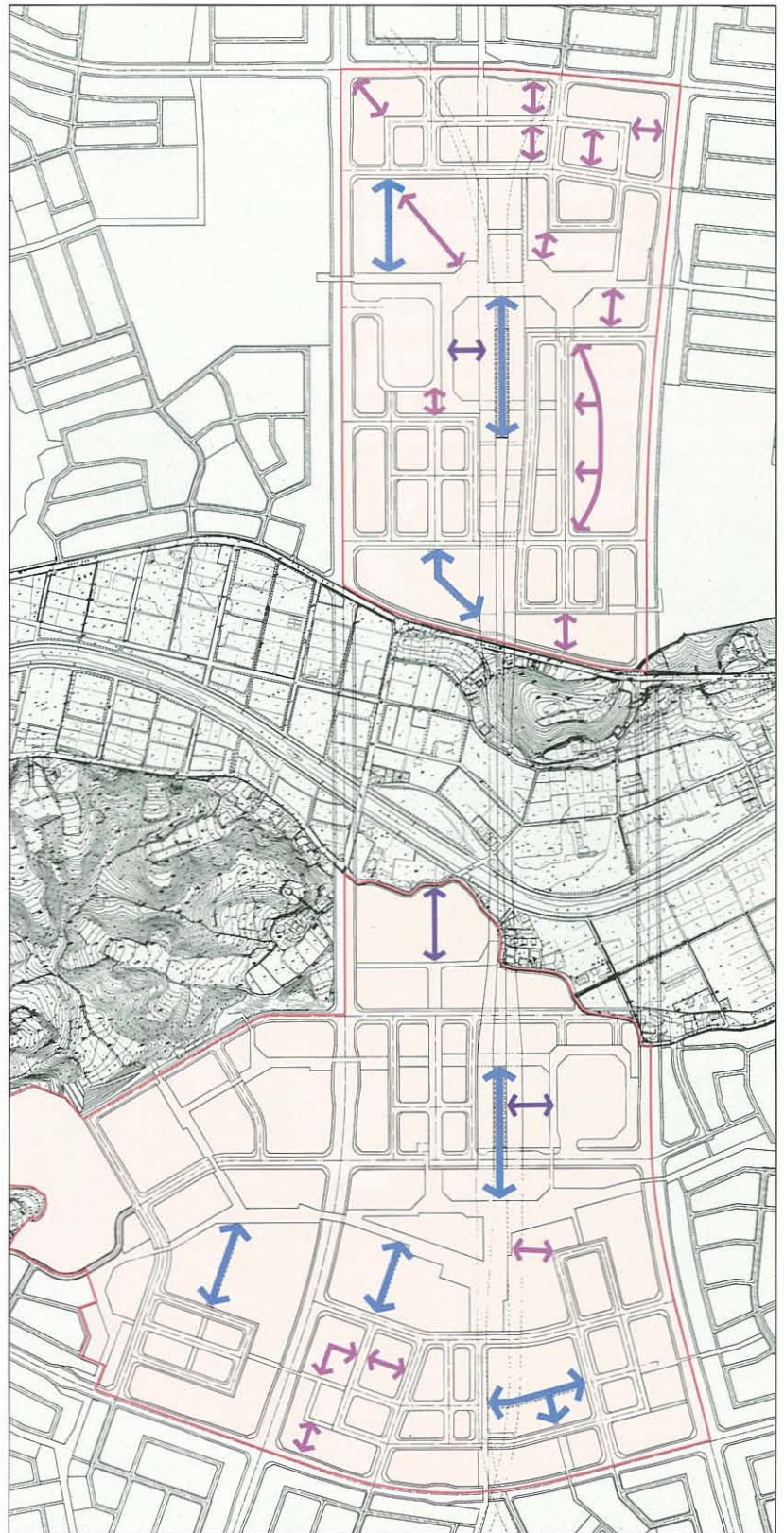
密度の高い・親密な空間として演出するようにしましょう。

敷地規模が小さい場合でも、隣地と共同で設けることも出来  
ます。

宅地内通路同様、通り抜けられることが分かるように、入口部  
分をデザインしましょう。

対象/2つの街路に面する敷地

協調化して利用出来る敷地



— 宅地内通路(街づくり協定で定めているもの)

— 宅地内通路(街づくり協定で定めていないがあつた方が好ましいもの)

— 小さな通り抜け通路

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。  
(ガイドライン12-2)

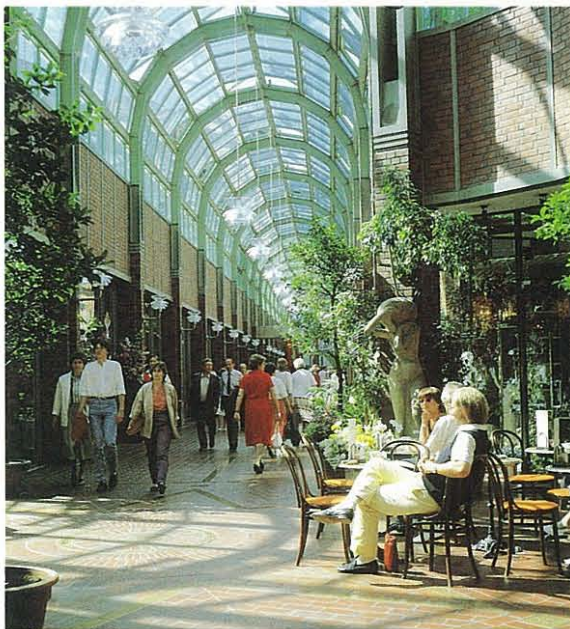
タウンセンター内の多様な回遊性を創出するため、大規模街区での施設計画では通り抜けの通路を設けてください。街区の裏側になる区域に対する配慮がタウンセンター全体の活性化につながります。

対象/宅地内通路を設ける施設  
二つ以上の道路に面する敷地(敷地の共同化や建物の協調計画によって二つの道路に面する場合も含まれます)

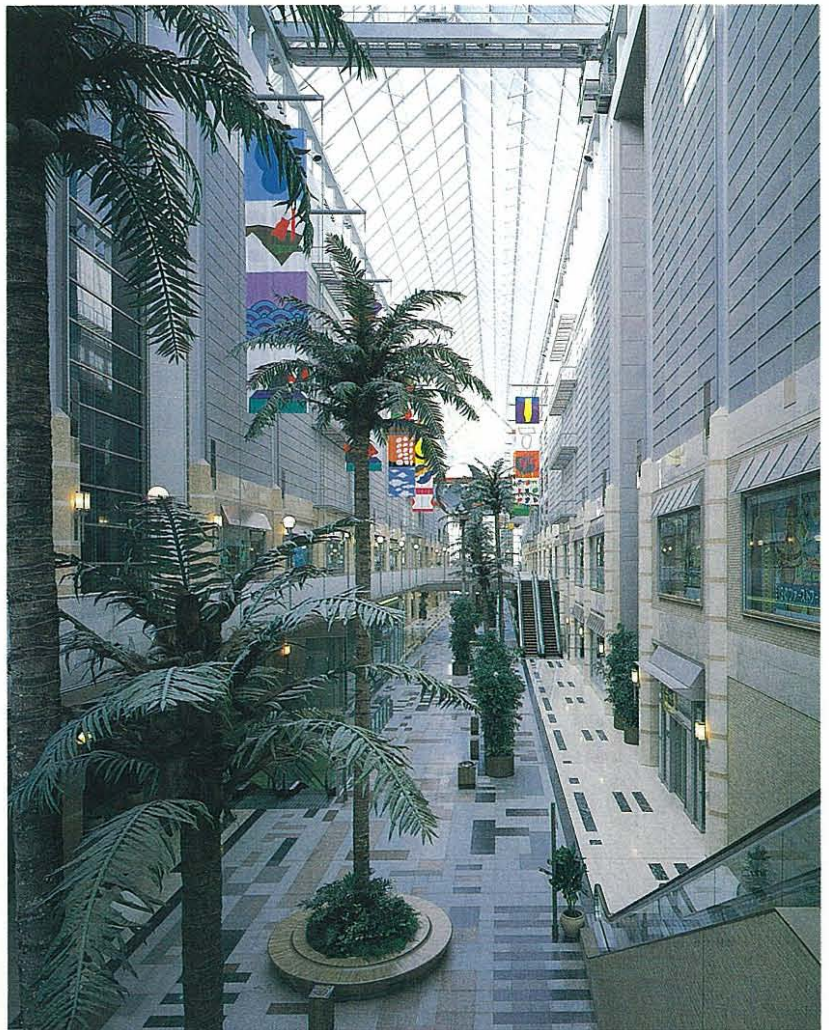
関連するガイドライン/2-2 協調化した施設計画



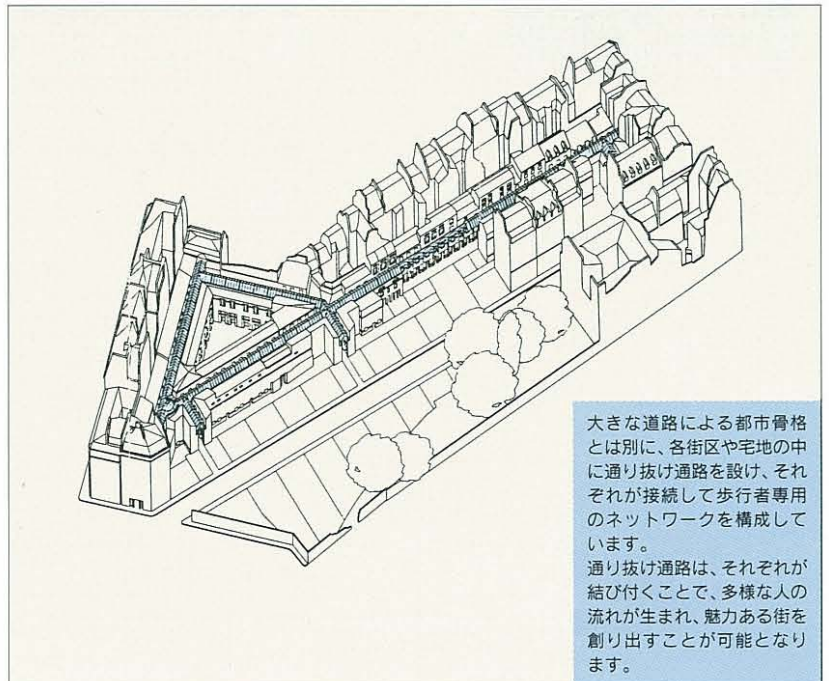
ミラノ ガレリア  
共同で設けた通り抜け通路



通り抜け通路に面してカフェが開かれています。通路に面した賑わいづくりに心配りをしましょう。



神戸ハーバーランド/ガラスの屋根がかけられ、天然光が降り注ぐ大空間。  
(写真:「日経アーキテクチャ」1992年11月9日号より転載)



大きな道路による都市骨格とは別に、各街区や宅地の中に通り抜け通路を設け、それぞれが接続して歩行者専用のネットワークを構成しています。  
通り抜け通路は、それぞれが結び付くことで、多様な人の流れが生まれ、魅力ある街を創り出すことが可能となります。

敷地の中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。(ガイドライン12-3)

ギャラリーのような大きな空間の賑わいづくりとともに、下町にある路地のようなスケールの小さな賑わいや、仲見世や縁日のような密度の高い賑わいを街のそこそこに創ることで、賑わいの多様性が増し飽きのこない街づくりが可能になります。

対象/二つ以上の道路に面する敷地  
(一つの宅地に限らず複数の宅地で共同で創る方法もあります)

関連するガイドライン/2-2 協調化した施設計画



大空間の通り抜け通路も空間的な迫力が魅力ですが、小さな通り抜けも人の活動が密接して親密な場所となり、大空間とは違った魅力を創り出すことが出来ます。

#### 神戸ハーバーランド モザイク

- 一つの宅地の計画ですが、屋外モールを挟んで中小規模の店舗を集積させ、境界性を創り出した施設です。
- 中心の通りからも枝葉の様に路地が延び、小さな回遊性、迷路性を生みだし、歩き廻る楽しさを演出しています。

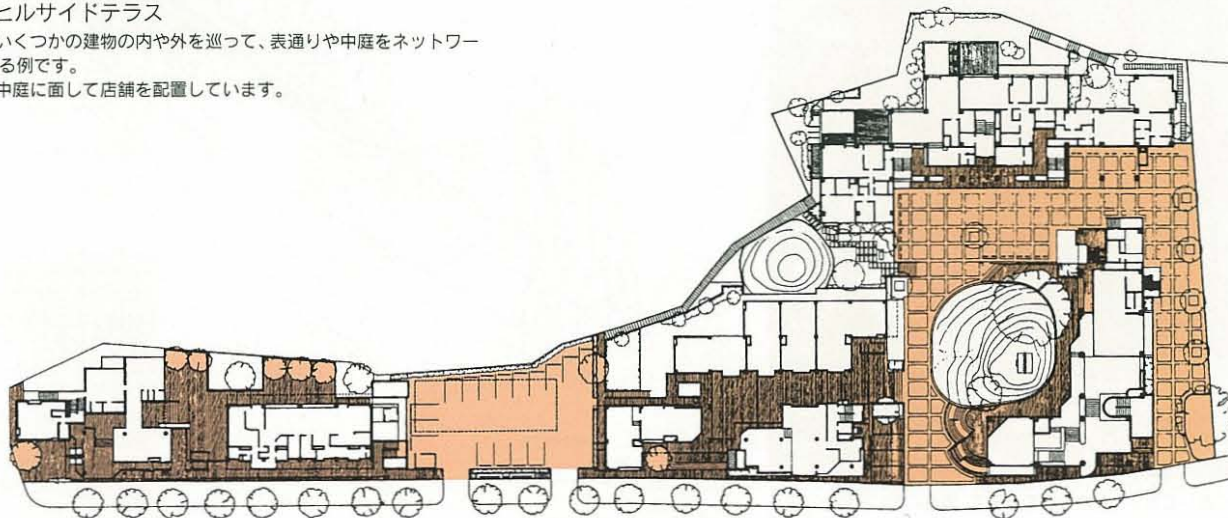


2階平面図

(図版:「日経アーキテクチャ」1992年11月9日号より転載)

#### 代官山ヒルサイドテラス

- 通路がいくつかの建物の内や外を巡って、表通りや中庭をネットワークしている例です。
- 通路や中庭に面して店舗を配置しています。





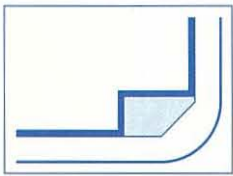
# 広場、ポケットパーク、中庭

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。  
[街づくり協定の基準 9]

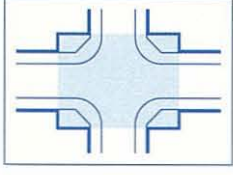
多様な賑わいを生み出す街角広場を創りましょう。  
(ガイドライン13-1)

敷地境界線いっばいに建物が建ち並ぶ街は、単調で面白さに欠けます。  
建物の壁面の出っ張りや引っ込みが、視線の変化や視界の拡がりの変化を生み、それが多様な賑わいを生み出すもとなります。  
歩行者系道路の入口には、通りへ人を引き込みやすくし、通りの目印となる街角広場を創りましょう。  
歩行者系道路の交差点に面する角地には、人を溜まりやすくし、賑わいの場となる街角広場を創りましょう。  
角地に限らず通りのあちこちに小さな広場を設け、多様な空間づくりをしましょう。

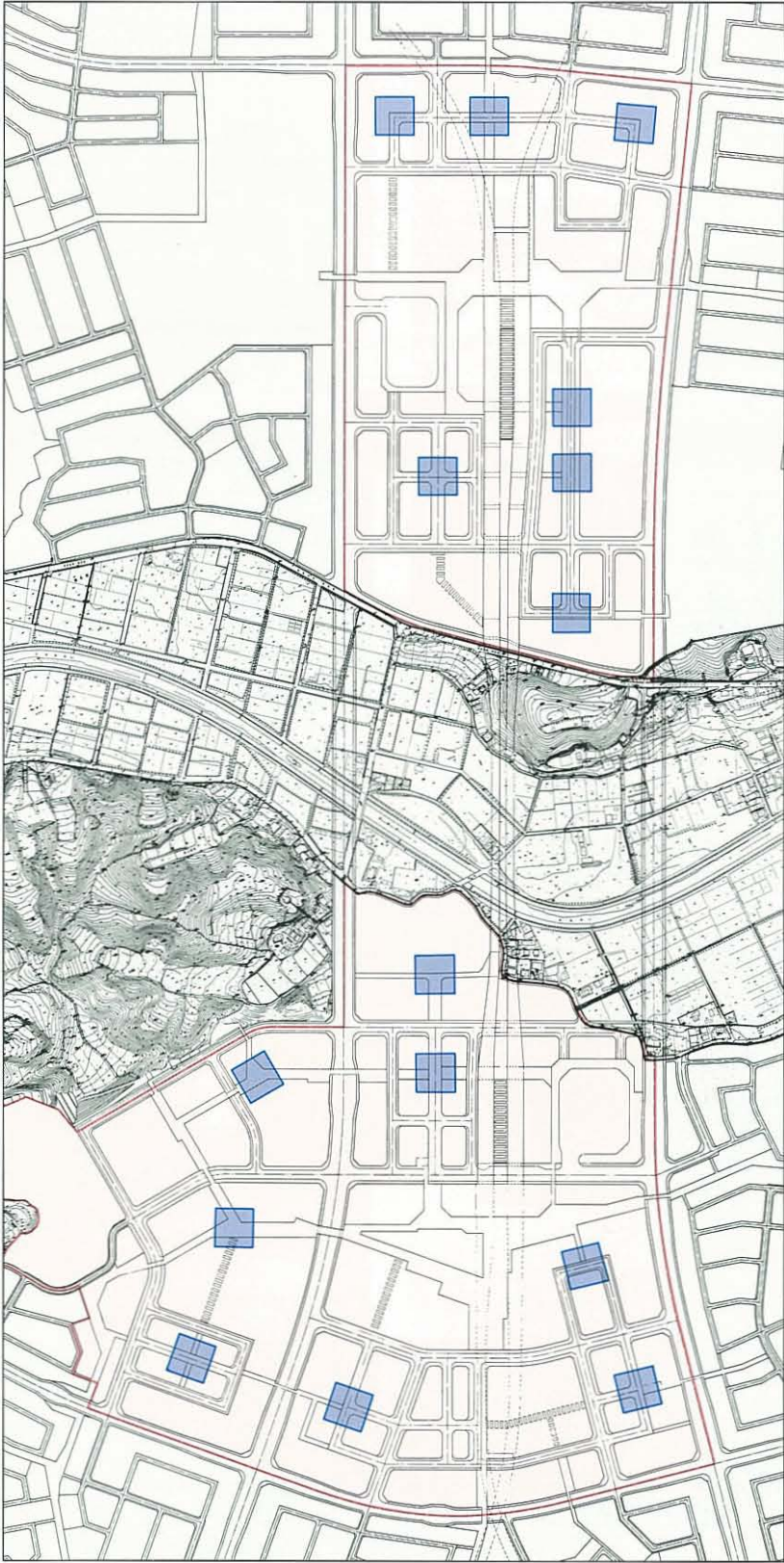
対象/特に歩行者系道路の交差点に面する敷地



施設のエンタランスを街角広場としています。



交差点に面する施設それぞれが広場を設けることで、一体の大きな街角広場が生まれました。  
イベントの時など様々な利用の方法が考えられます。



街角広場を積極的に取りたい所

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。(ガイドライン13-2)

### 中庭の役割

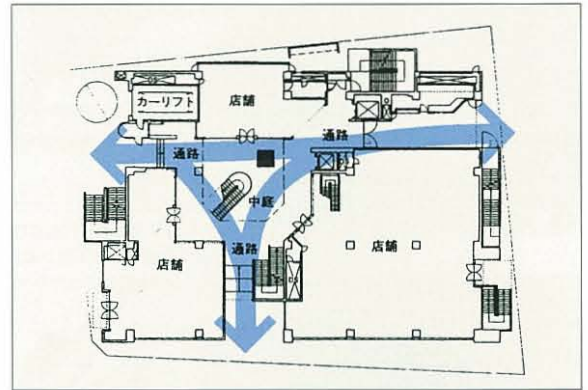
敷地の中に通りを引き込み、通りとは違った雰囲気のある場所を創ることで、街の多様な表情を創り出すことができます。

対象/タウンセンター全域



#### 六本木アクシビル

- ▶ 中庭に面して通路やテラスが設けられています。開放感の高い施設づくりがなされています。
- ▶ 3面を道路に接している敷地で、中庭からそれぞれの道路へと接続しています。



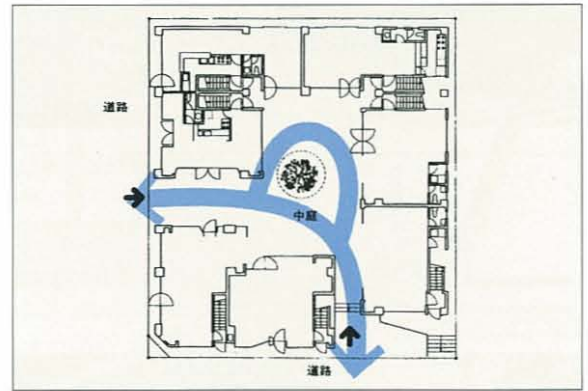
(図版:「ガラスGA」1984年8月号より転載)



#### 自由が丘

##### メイプルファーム

- ▶ 低層の建物で構成された中庭です。シンボルツリーやベンチなどが置かれ、いこいの場となっています。
- ▶ この施設は2面の道路に面しており、それぞれに通じ抜けられる様になっています。

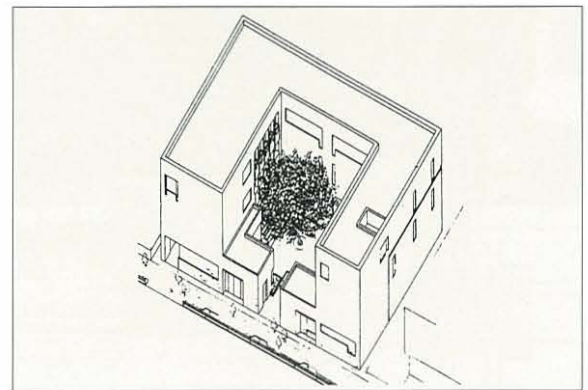


(図版:「ガラスGA」1984年8月号より転載)



#### 青山ヨックモックビル

- ▶ 中庭を囲んで洋菓子の売店と喫茶ルームが配置されています。中庭でも食事が出来るようになっています。
- ▶ 通りの喧騒から離れて落ちつける場所になっています。



(図版:「新建築」1979年12月臨時増刊号より転載)

## Ⅳ 奥行き・発見のある街づくり

# 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。  
〔街づくり協定の基準 11〕

緑豊かなタウンセンターを創りましょう。

(ガイドライン14-1)

緑には視覚的なうるおいの他、緑陰効果や防風防音効果、空気清浄効果など、エコロジカルな機能があります。緑化というと建物の壁面を後退することだけを考えがちですが、建物本体にも様々な緑化の方法があります。

小さな工夫の集積が、大きな街の魅力になります。

対象/すべての施設

### 目的

- 緑豊かな街並みを創る。
- 街の魅力を増進する。
- 目隠しとして街並みを修景する。

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。

(ガイドライン14-2)

街の賑わいは、街のそれぞれの施設が少しずつ工夫して演出することで生まれます。

大きな施設は大きな工夫を、小さな施設は小さな工夫をして、  
楽しい魅力的な街を創りましょう。

対象/オープンスペースを設ける施設

### (1) 通りレベルの緑化



街角広場のシンボルツリー



壁面後退部の緑化(小さな緑ですが通り全体で行くと緑いっぱい街が生まれます。)

### (2) 個別建物の立体的な緑化



屋上の緑化



窓辺の緑化



壁面の緑化(小さなプランターを吊したただけですが、都心部では効果的な緑のしつらえ方です。)



広場に設けられた水を噴き出すモニュメント



地区のシンボルになっているモニュメント

# 意匠

建物の意匠は、界隈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。  
 [街づくり協定の基準12]

界隈毎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。

(ガイドライン15-1)

## 協調化デザインの考え方

ガイドライン2-2の敷地の共同利用と同じですが、それぞれの敷地で別々に施設建設を行う場合でも、隣り合った建物と協調して計画することで一体的な計画とすることが出来ます。

どの方法も、地権者の皆さんが話し合いを行い、協力することから始まります。

隣同士、通り毎、ブロック毎にまとめて話し合いを進めましょう。

対象/通り、界隈に面するすべての施設

関連するガイドライン/ 2-2 協調化した施設計画

11-2 シンボル広場の壁面後退

16-1 界隈毎に高さを揃える工夫

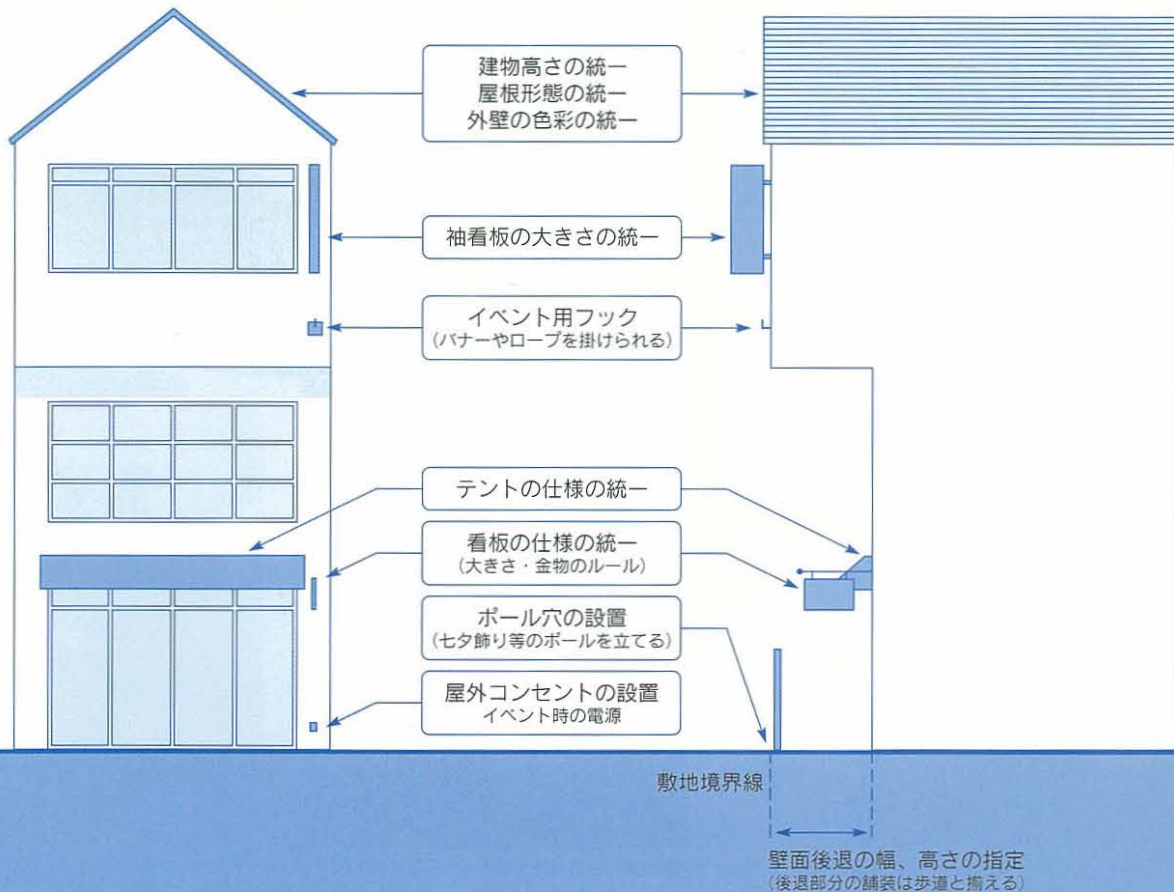
18-2 界隈色の導入

20-2 界隈毎の看板の個性化



名古屋大曽根OZモールは、切り妻屋根でデザインの統一を行っている例です。建設業者の組織化も行い積極的に取り組んでいます。

## 事例 名古屋、大曽根OZモールの建物づくりガイドライン



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の工夫をしましょう。(ガイドライン15-2)

### ■アイストップ

通りの突き当たりに位置する建物の壁面は、その通りの視線が集まり、空間の要となります。形態の特徴づけや、前面の広場確保など、十分工夫してデザインしてください。

対象/通り(景観軸)の突き当たりに建つ施設



### ■ランドマーク

地区の中心となる施設は、遠景からのタウンセンターの目印としての役割を考慮して建物のデザインを検討してください。

対象/地区の中心となる施設

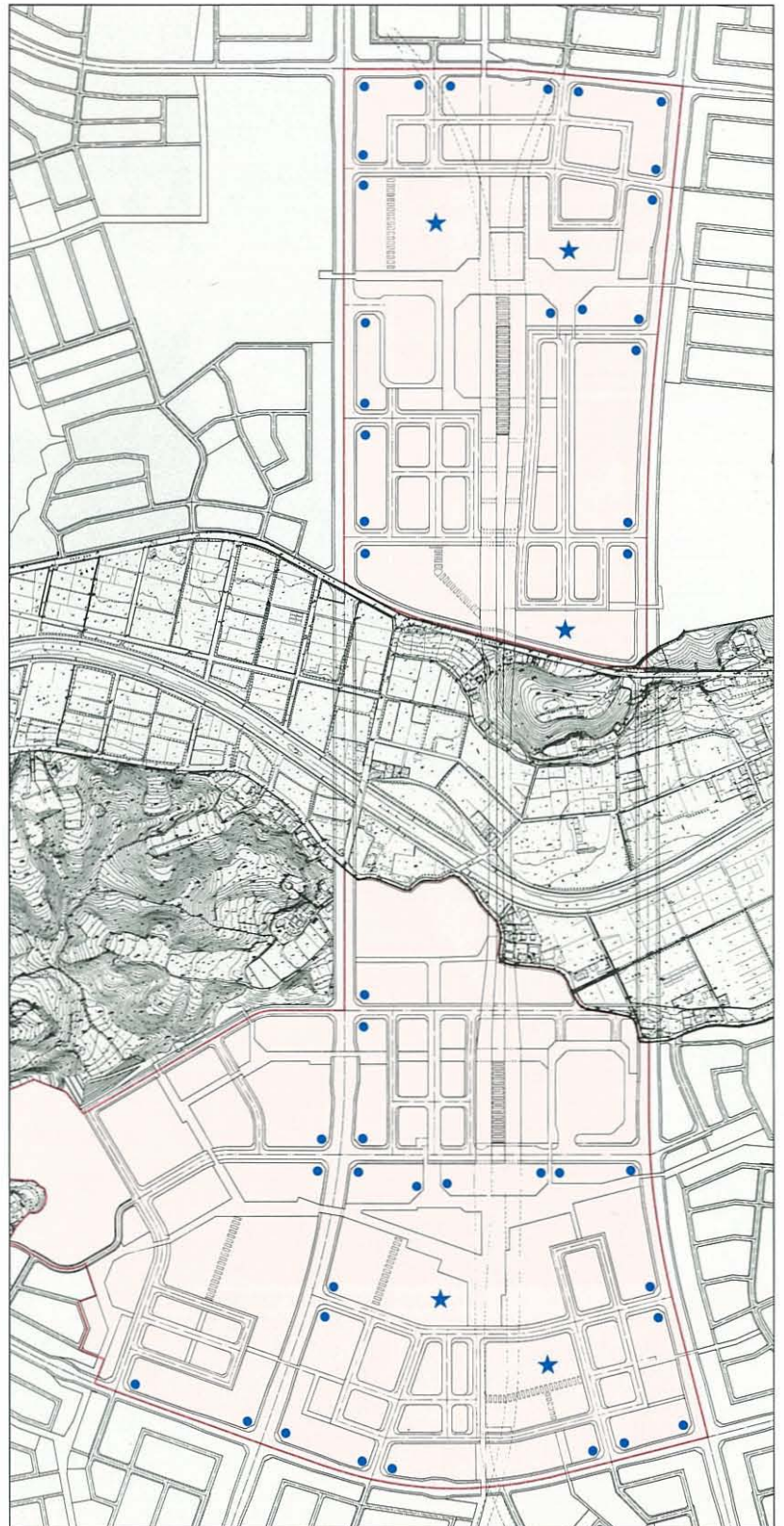
交差点に面する建物のコーナーは目印となるので、建物のデザインの工夫をしましょう。(ガイドライン15-3)

通りの入口となる交差点に面する施設の角となる部分は、通りの目印、サインとなります。また、通りの両側の建物のデザインを揃えることで、ゲート性を演出することも可能です。

対象(個別項目)/交差点角地に位置する敷地  
(特にタウンセンター内への入口となる敷地や車両系道路から歩行者系道路への入口となる敷地)



道路の両側のコーナーを揃ったデザインとすることによりゲート性の高いものになります。



- ★ アイストップ
- コーナーの特徴づけ

## V 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

# 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きましょう。

【街づくり協定の基準13】

境界毎に高さを揃える工夫をしましょう。

(ガイドライン16-1)

タウンセンターでは道路両側での容積率の違いや北側斜線制限によって、道路両側の建物の高さが異なる場合があります。このままの建築計画では道路を挟んで高さのアンバランスな街並みになったり、圧迫感の強い街並みになってしまいます。道路毎に通りに面した壁面の高さを揃え、それを超える高さにする場合にはセットバックするなどの工夫をしましょう。

対象/各通り毎の建物

関連するガイドライン/2-3 境界毎の協調化したデザイン



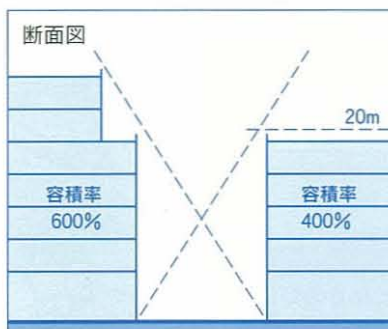
大阪御堂筋/建物の高さが揃っていないので風格のある街並みになっています。



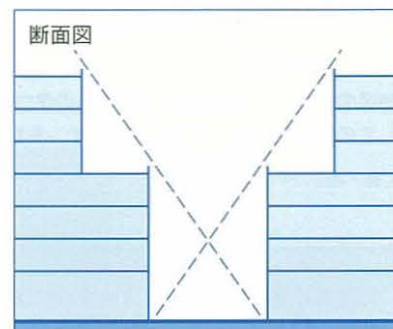
福岡シーサイドももち/塔状の建物ですがスカイラインを整えることで印象の良い街並みになります。



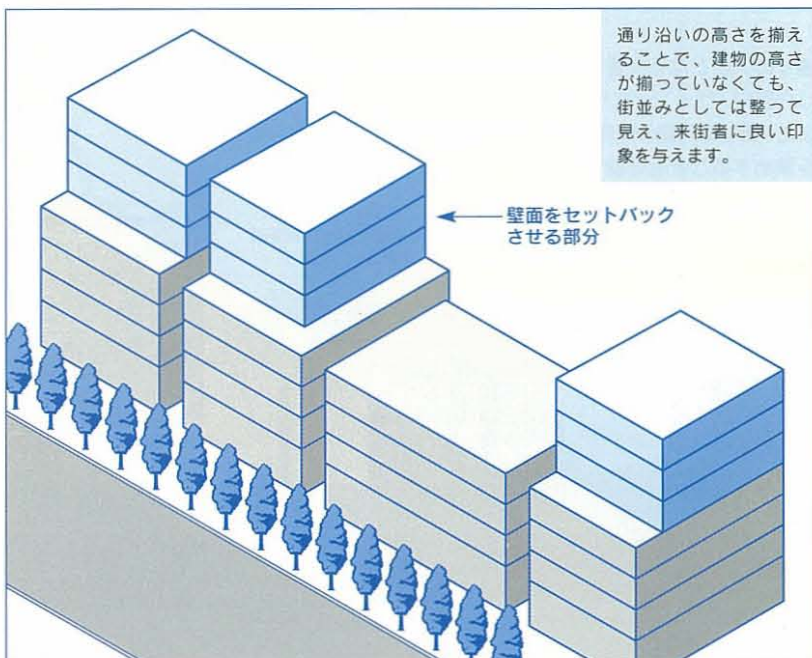
大阪 御堂筋/高さを揃えている街並みと揃えていない街並みをシミュレーションしたものです。道路の幅員が大きいのですが、高さを揃える効果ははっきり分かります。(写真:COM計画研究所より提供)



斜線制限や容積率の違いによる通りの両側の高さのバランスをセットバックすることで整えましょう。



通り沿いの高さを低くして空を大きく見え、明るい通りを創る工夫も大切です。



通り沿いの高さを揃えることで、建物の高さが揃ってなくても、街並みとしては整って見え、来街者に良い印象を与えます。

壁面をセットバックさせる部分

# 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。  
[街づくり協定の基準14]

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。  
(ガイドライン17-1)

親しみの持てる街づくりをめざすために、ヒューマンスケールを大切に施設計画を行いましょ。

対象/中層以上の施設

## ■高さ方向の分節化

外壁の素材・色彩・大きさ等の違い、窓割りなど壁面の構成の違いによって2階までの低層部と中層部以上を分節化し、面の大きさ・外観を工夫し、高さの印象を軽減しましょう。また、道路に面した中層部と壁面後退した高層部の分節化によって、道路の幅員に応じた壁面後退部分の高さの設定なども、圧迫感の少ない街並みづくりに効果的です。

対象/中層以上の施設

## ■水平方向の分節化

建物のデザイン、外壁の凹凸、外壁の素材・大きさ等の違い、窓割りなど構成の違いによって連続する長大な壁面の分節化を行い、歩行者にとってなじみやすい街並み・ファサードを創りましょう。なじみやすいファサードは、街並みの単純化を防ぎ、個性的な街並みを創り出します。

対象/大規模施設等長い壁面を有する施設

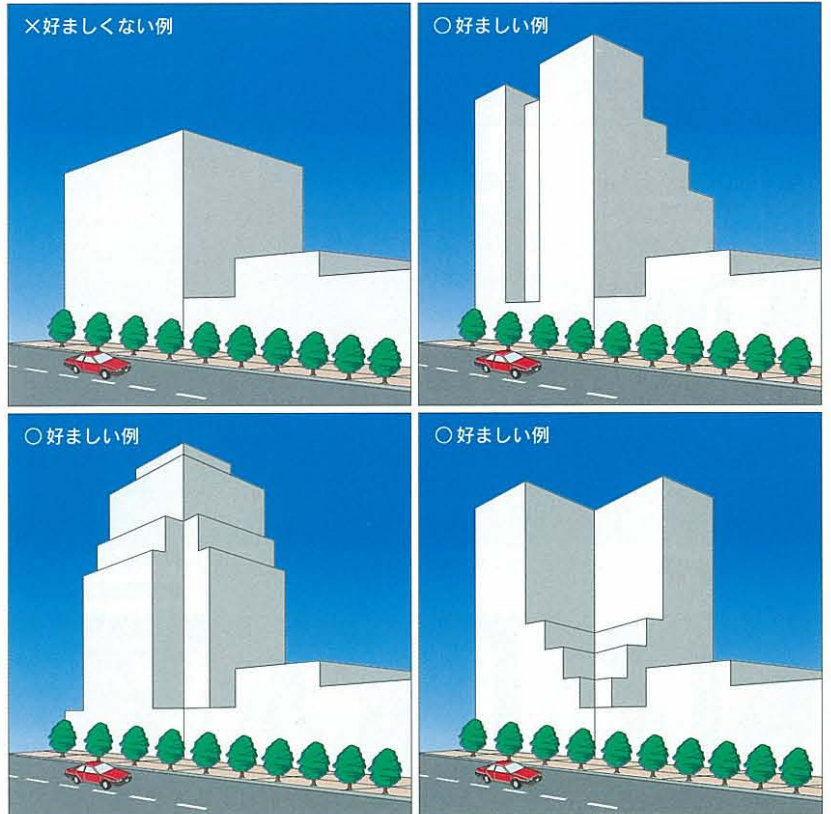


非常に大きな施設ですが外壁の細やかなデザインによって軽やかな建物になっています。

## ■1階部分のしつらえ

建物低層部分の壁面後退などは、後退部分の高さを揃えることにより、連続的なゆとりある歩行者空間が確保出来るため、隣接する施設と協調して計画しましょう。

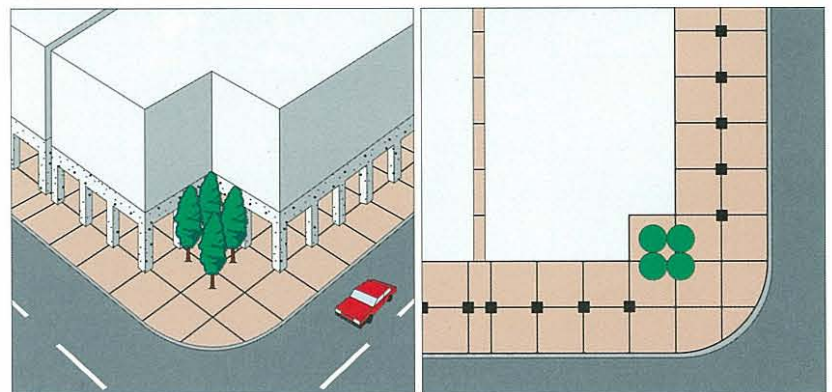
対象/すべての施設



壁面に表情を持たせてスケール感を小さくしましょう。



建物の低層部と中高層部を、色彩的かつ意匠的に分節化している。



低層部は隣接施設と協調して計画しましょう。

# 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。  
 [街づくり協定の基準15]

建物の3階以上は「基調色」を使用しましょう。

(ガイドライン18-1)

色彩の計画は街の賑わいに大きく関係しています。  
 そこで、タウンセンター全体の個性・まとまりを演出可能な3階以上の色彩(基調色)と、通りの賑わいを演出可能な1、2階の色彩(境界色)とに分けて、それぞれの役割を持たせるのがタウンセンターにおける色彩計画の考え方です。

対象/タウンセンター内のすべての施設

## 目的

タウンセンター全体の色彩的まとまりの創出。

## 基調色の基準

### 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。
- タウンセンターの基調色は、明るく楽しい街をイメージさせる、白に近い色(明度(注1)の高い色やパステル調の色)を使用するものとします。
- 基調色とならない部分、つまり2階以下の部分は賑わいを生み出す部分なので厳しい制限は設けませんが、基調色を使用する部分は通りの賑わいには多くは関与しないので、色彩の混乱を避けるため通り毎に統一感を出す工夫をしましょう。

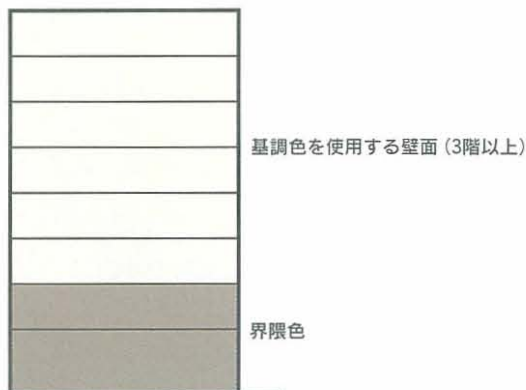
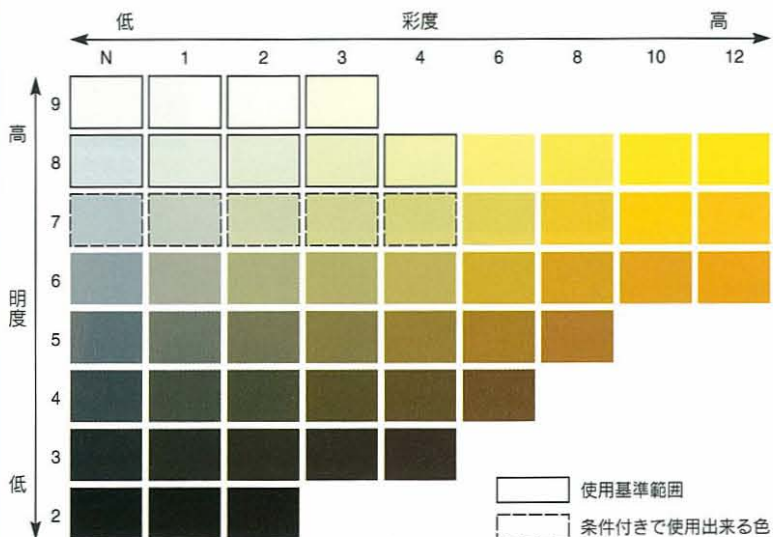
### 基調色の基準

- 基調色の基準(マンセル値による)については以下のとおりです。
  - ・明度9以上
  - ・明度8以上、かつ、彩度(注2)が最高彩度の1/3以下(ただし、素材表面の仕上げの粗いもの(光を乱反射し、白っぽく見える素材)は、彩度はそのまま明度7以上まで緩和出来るものとします。)
  - 色相(注3)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てください。
  - また、3階以上でも建物のデザイン上必要な、点的・線的な使用に限り、協議のうえ上記の基準外の色彩の使用を考慮します。

(注1) 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。  
 (注2) 彩度: 色の鮮やかさを表わします。色相や明度によって最高彩度は異なります。  
 (注3) 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。

### 標準色票の見方(例)

下は黄色の場合を例にしています。  
 色相(色あい)によって最高彩度が異なるため注意してください。





境界毎の統一感を出すため「境界色」の導入を検討しましょう。  
(ガイドライン18-2)

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。

対象/すべての施設



大倉山 エルム通り/ギリシャ風の建物の様式や色彩を通りのデザインテーマとし、通りの個性化・統一感を演出しています。



リヨン ピクトルユーゴ通り/3階以上の壁面の色彩がパステル調の明るい色彩で揃えられており、楽しく華やかな街並みを生み出しています。

## 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。  
〔街づくり協定の基準16〕

建築設備機器等は、目隠しや  
カバーで修景しましょう。  
(ガイドライン19-1)

屋上や地上に設置された設備機器は、街並みを乱雑に見せます。目隠しカバーや植栽によって見えないようにしましょう。タウンセンター地区の一部には熱供給システムが導入されています。供給エリア内の施設では、かなりの設備機器が節約出来、床の有効利用や省エネルギーが期待出来ます。

対象/タウンセンター全域

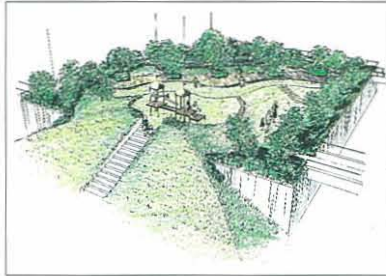
### ○ 好ましい例



デザインされた屋上の目隠しカバーの例です。オブジェのように創られています。



カバーを建物と一体的に作った例です。パンチングメタルで屋根の形に覆っています。



屋上の緑化も周辺建物からの見下ろしを考慮すると有効な方法です。(ガイドライン14-1参照)



地上の設備機器は植栽等によって隠して下さい。

### × 好ましくない例



配管やダクトの計画は、取り回しや将来の更新をもとらんで計画しましょう。



屋上の設備機器が目隠しされていないとこのように雑然とした風景になってしまいます。



住居ベランダの布団や洗濯物は丸見えにならないように手すり等のデザインを行いましょう。



ゴミ置き場は、通りから丸見えにならないように工夫しましょう。

# 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。  
 界隈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。  
 【街づくり協定の基準17】

## エリア別看板、広告物等設置基準 (ガイドライン20-1)

### ■共通項目

- 屋上広告・窓面広告・野立広告板は禁止します。
- 自家用看板に限ります。
- 蛍光塗料、点滅サイン(ネオン等)は禁止します。
- 赤・黄色の面的使用は禁止します。(交通信号、緊急時の表示に優先使用します。)
- 3階以上の高さにつく看板・広告物の色彩は彩度を低く抑えます。(マンセル色度表示による最高彩度の1/3までの彩度とします。)
- 看板の設置にあたっては、表現・取り付け方法について、街づくり協定運営委員会と協議してください。

### ■エリア別項目

#### エリア1. シンボル広場・駅前広場周辺

- 3階以上の高さには、看板・広告物等は設置しないようにしてください。(ただし、建物の名称を示す合計20㎡以内の看板、および一時設置の広告幕は設置出来るものとします。)
- 壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の1/10以下、かつ総許容面積を60㎡以下とします。
- 袖看板、独立広告塔は禁止します。

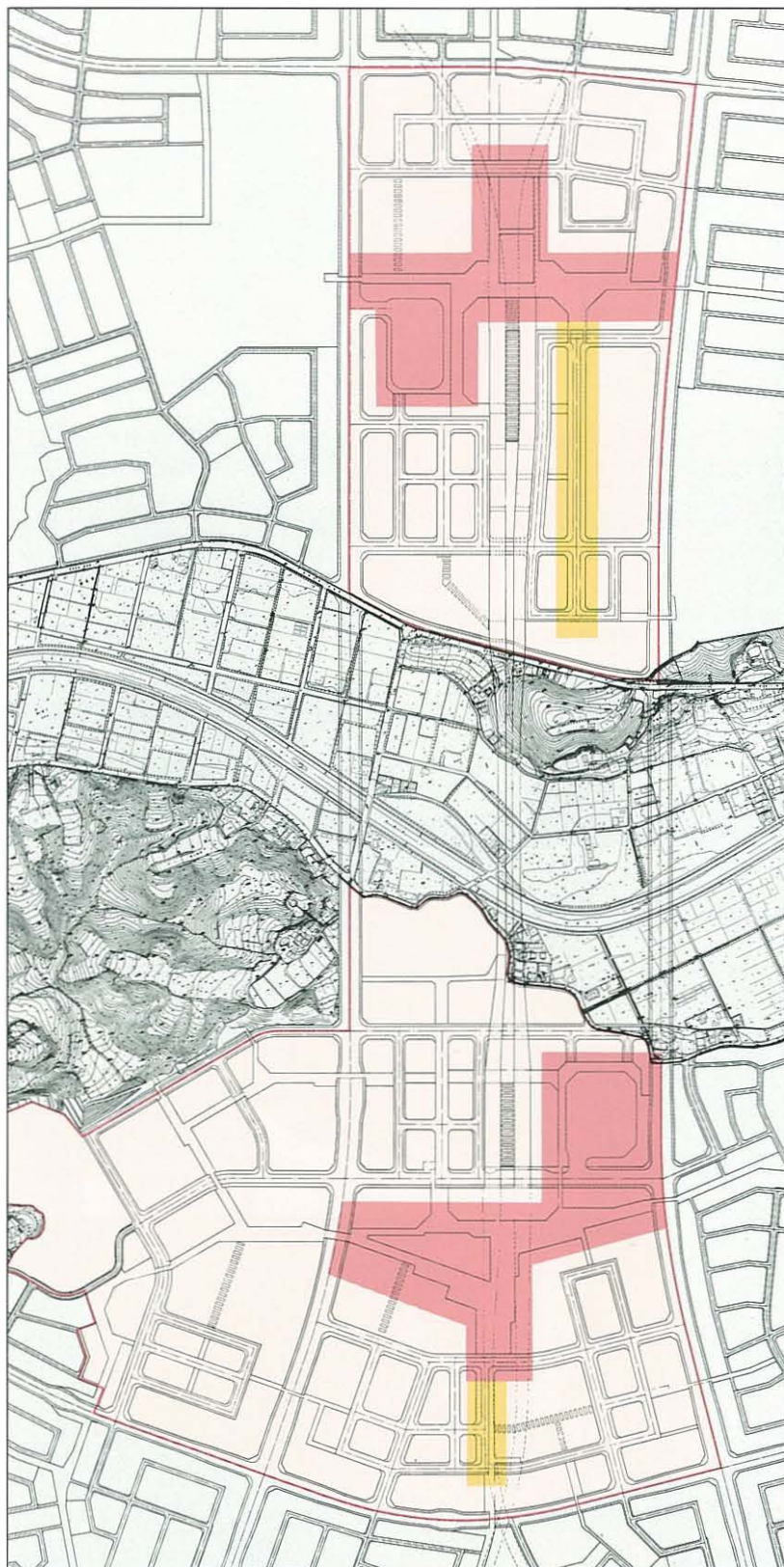
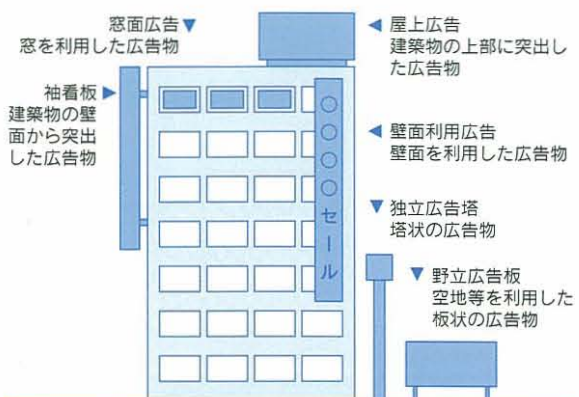
#### エリア2. シンボル道路沿道

- 袖看板は、高さ2.5m以上かつ3階床の高さ以下で、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。
- 壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の2/10以下、かつ総許容面積を60㎡以下とします。
- 独立広告塔は禁止します。

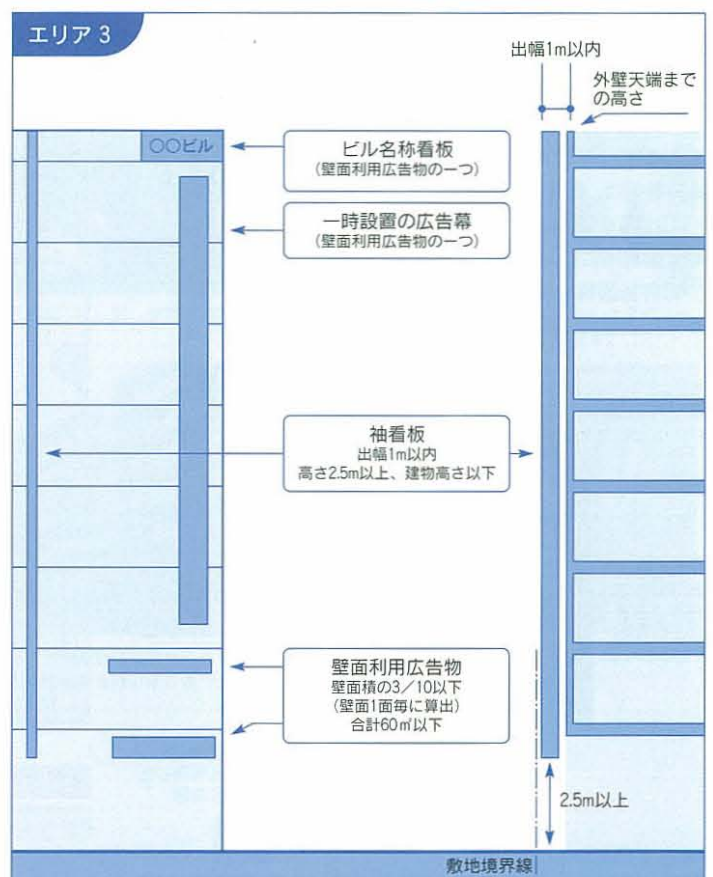
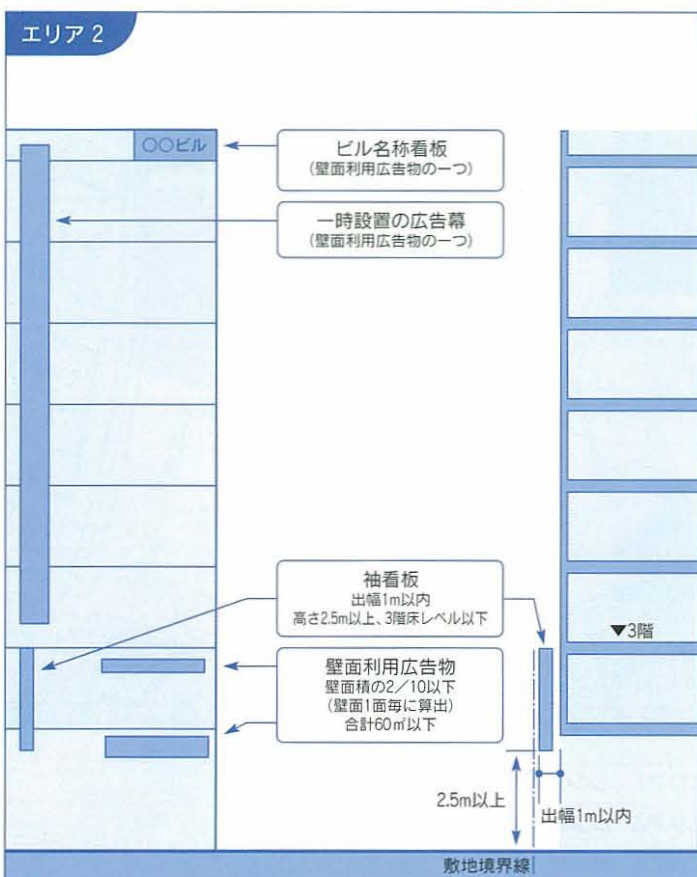
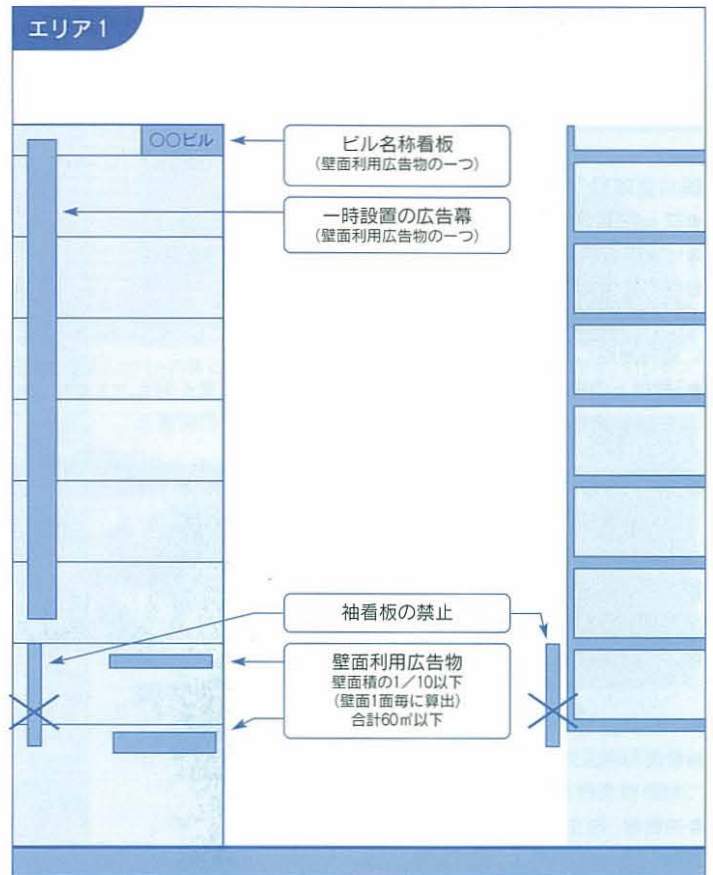
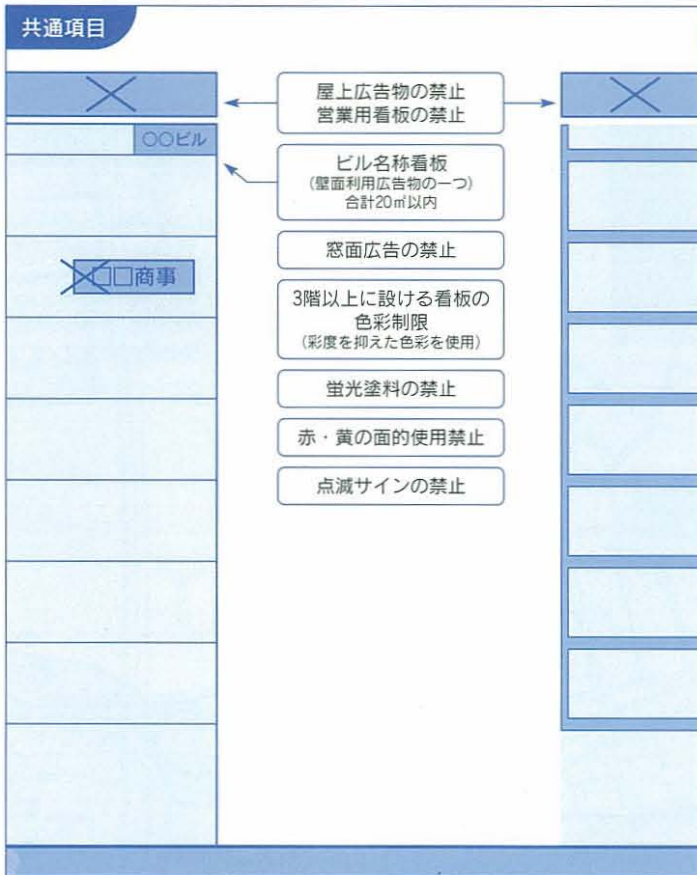
#### エリア3. その他

- 袖看板は、高さ2.5m以上で建物の高さを超えず、建物壁面からの出幅を1m以内としたもので、1壁面1箇所とします。
- 壁面利用広告物は、建築壁1面につき壁面積の3/10以下、かつ総許容面積を60㎡以下とします。
- 独立広告塔は高さを10m以下とします。

注) 壁面利用広告物……壁面に張り付けられた看板、壁面に組み込まれた看板(コンビニエンスストアの看板等)などを指します。



- エリア1. シンボル広場・駅前広場周辺
- エリア2. シンボル道路沿道
- エリア3. その他



質の高い魅力的な看板で、建物の個性、  
境界の個性を演出しましょう。

(ガイドライン20-2)

### ■境界の個性づくり

通りのまとまりのある個性化のために看板の設置に際して以下のような方法があります。

- 取り付け位置を揃える。
- 大きさを揃える。
- 色彩を揃える。
- 素材を揃える。
- 同じマークを使用する等

対象/すべての施設

### ■個別の個性づくり

それぞれの店の特徴・個性を演出する看板は、通りの賑わいも演出する装置となります。

魅力的、個性的な看板づくりの工夫と同時に、通りの個性を生み出す、協調した看板づくりの工夫もお願いします。

対象/すべての施設



看板の大きさ、取り付け金物が通りで統一されている例です。



アメリカのホートンプラザでは日除けテント(オーニング)のデザインや色彩について細かなマニュアルをつくって、全体の調和と賑わいづくりの両立をはかってまとまりのある商業環境を創り出すことに成功しています。



集合看板。ビルのテナントが多数の場合の案内看板は、袖看板ではなく、ビルの入口にこのような集合看板を設ける等の工夫をしましょう。



日除けテント



店舗の業種を象徴したデザインです。素材にも注意してください。

## Ⅵ 小さな魅力のちりばめられた街づくり

# 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。

[ 街づくり協定の基準18 ]

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。

(ガイドライン21-1)

夜間店舗のあかりを表に出すことは、通りの賑わいを創り出すと同時に、通りの安全性を高めることにも貢献します。タウンセンターでは、それぞれが互いに補い合い、通りと施設が一体となるような照明計画をめざしています。例えば、右の写真のようにショーウィンドウを設けたり、店内の様子を表に見せるようにしたり、閉店後もパイプシャッターによって店のあかりを表に出すなど、夜間の賑わいを生み出す工夫をしましょう。

対象/タウンセンター内のすべての施設

(特に、シンボル広場、シンボル道路等のシンボル空間では、沿道施設と道路空間が一体となるような照明計画をめざしています)

### 技術指針

ショッパファサード(店の前面)の光の環境は夜の通りの景観を印象づけます。0~4mの高さの鉛直面(壁面等)の明るさの確保は、通りに対して連続した賑わいを形成します。統一したショッパファサードを形成するために、以下の考え方に注意しましょう。(設計の際に専門家と相談してください。)

#### 1. グレアの防止(まぶしさの防止)

建物の窓からはなるべく光が漏れるようにしましょう。ただし、水平方向に漏れる光はまぶしさの原因となるので下向きに(カットオフ30°以上で)光が出るようにしましょう。(光源もしくは照明器具発光面の輝度が低い(まぶしくない)ものは除外します。)

#### 2. 壁面・床の明るさの確保

ウィンドウの面積は広くとり、鉛直面(壁面等)の明るさを確保しましょう。

また、閉店後、シャッターなどを降ろす場合には、パイプシャッター等光の透過性の高いものにしましょう。それ以外のシャッターの場合には軒や庇などにシャッター面、床面を明るくするような照明器具を取り付けましょう。

#### 3. ランプの選定

ショーウィンドウ、底部に使用される光源は、暖かい色の光を発するランプ(色温度が2500~3100ケルビンの範囲のもの)を使用しましょう。

(色温度に適合する電球について不明の場合はメーカーカタログの参照、又は専門家のアドバイス等を受けましょう。)

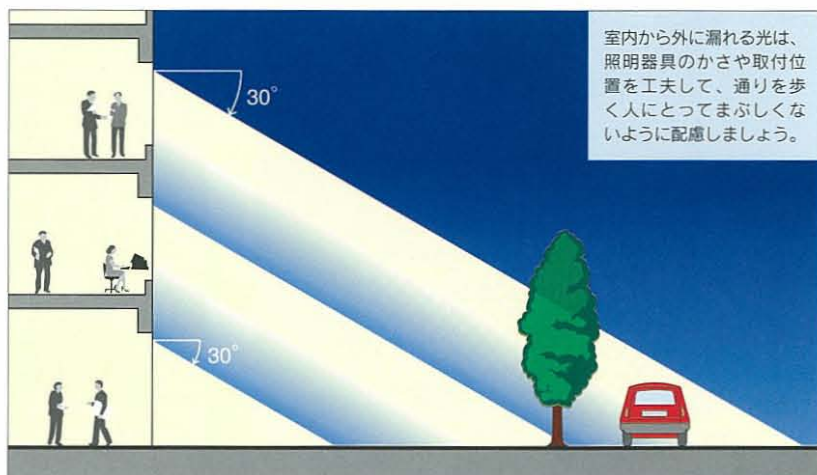
▶楽しいショーウィンドウのディスプレイを見せています。夜もウィンドウショッピングを楽しめるよう考えられています。



▶店内から通りへあふれる光が連続しているので夜間も安全で快適な通りとすることが出来ます。



▶閉店後もシースルーシャッターにして店内が見えるようにすることで夜間の通りの賑わいの連続性が確保出来ます。



**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。(ガイドライン21-2)**

夜間の街の賑わいを創り出すため、施設内のあかりを通りに出すことと同時に、建物の外壁もライトアップして夜間の街の表情を創るようにしましょう。

対象/特にランドマークとなる建物は、建物のデザインと合わせて夜間の見せ方に注意しましょう

**■前面空地の光のあり方**

街づくり協定で定めた壁面後退などの建物の前面空地に照明を設ける場合、以下の項目に注意しましょう。

**1.グレアの防止**

照明器具の配光性能は深いグレアを防止する配光制御の施されたものとしましょう。

自発光型の照明灯部を有するものは、その部分の輝度が5000cd/m<sup>2</sup>以下が望ましいとされています。

**2.照明器具の高さ**

シンボル道路における照明は、その照明計画に合わせ、統一した光環境を創るために、光源高さを1m以下とし、足元に多くの光のある空間を創りましょう。

**3.ランプの選定**

使用する照明器具の光源は次の条件を基準に考えるとよいでしょう。

色温度：暖かみのある光を出すランプ

(目安、2500~3100ケルビンの範囲)

演色性：人の顔や物の色が黄色や青白くなったりしないランプを使いましょう。

輝度の高い(まぶしい)ランプは使わないようにしましょう。

**4.点灯時間**

夜間も楽しく街を散策してもらうために、照明は夜10時までは点灯しておくよう配慮しましょう。

**■外壁のライトアップ**

建物外壁のライトアップは、道路毎に以下のように工夫しましょう。

**シンボル広場**

シンボル広場沿いの建物は、タウンセンターの中心空間として周辺建物と一体となった空間づくりを行うため、積極的にライトアップを行いましょう。

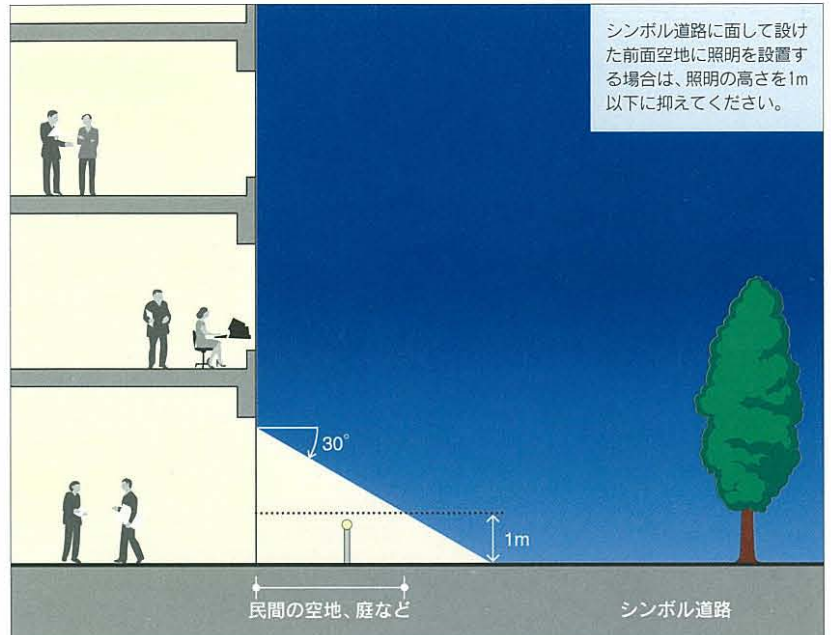
**シンボル道路**

シンボル道路に面した建物は、1・2階部分を積極的に、3階以上は控えめに外壁のライトアップを行いましょう。

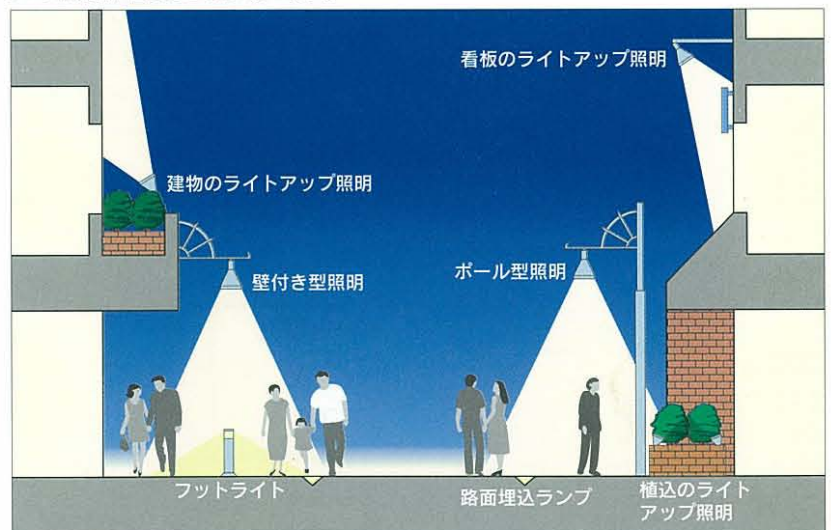
ただし、道路の突き当たりや交差点の角部分の外壁については、3階以上の部分も効果的にライトアップを行いましょう。

**その他道路**

その他の道路でも、角地に建つ建物や、アイストッパやランドマークとなる建物は、街並みの演出を考慮して照明計画を行いましょう。



シンボル道路に面した空地等の光のあり方

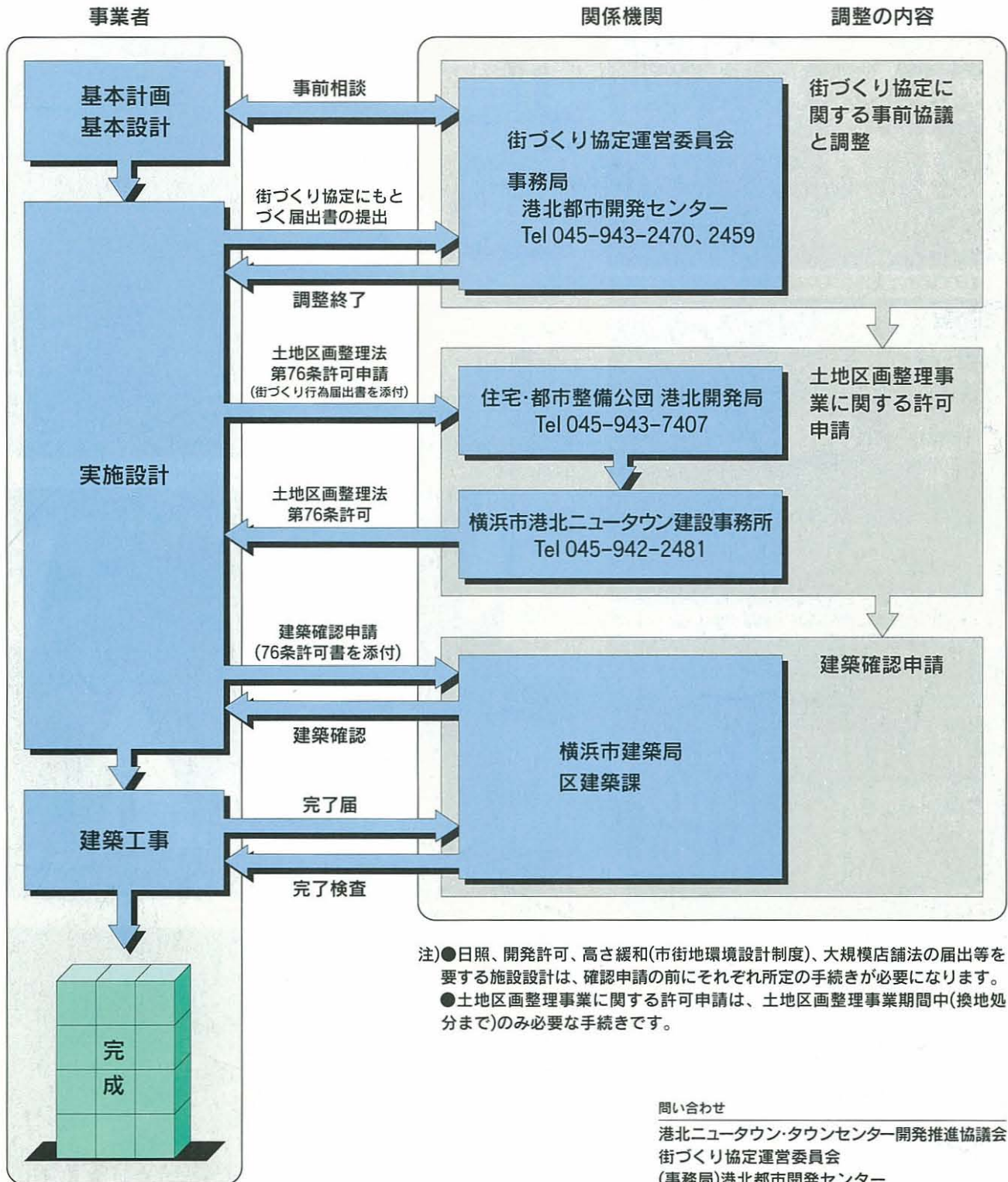


その他道路における外構照明のいくつかの方法



アイストッパとなる建物のライトアップ

[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]



注)●日照、開発許可、高さ緩和(市街地環境設計制度)、大規模店舗法の届出等を要する施設設計は、確認申請の前にそれぞれ所定の手続きが必要になります。  
●土地区画整理事業に関する許可申請は、土地区画整理事業期間中(換地処分まで)のみ必要な手続きです。

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