



KOHOKU-NEWTOWN
KITAYAMATA-EKIMAE
CENTER



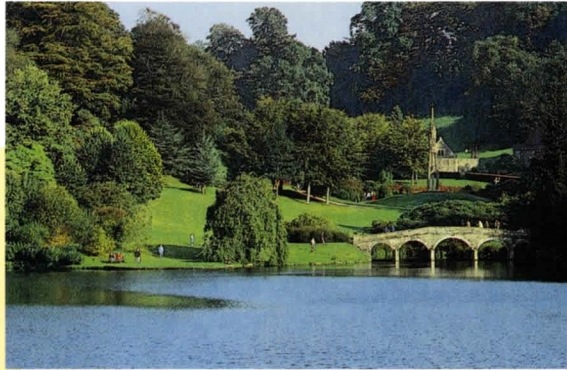
横浜・港北ニュータウン

北山田駅前センター街づくり協定

北山田駅前センター街づくり協定運営委員会

オアシスタウンとは…

オアシスには豊かな自然があります。オアシスには様々な人が集まります。豊かな自然には潤いとゆとりが、多くの人が集まれば活気と賑わいが、生まれます。そして、この自然と人間との共生こそが、北山田駅前センターの街づくりテーマです。



街づくりテーマ

オアシスタウン OASIS TOWN

KOHOKU NEW TOWN

デザインテーマ

南欧スタイル SOUTH EUROPE STYLE



南欧スタイルとは…

自然と調和した、明るく開放的な南ヨーロッパの街並み。北山田駅前センターが目指すのは、まさにそんな環境です。調和のとれた美しい外観、明るく親しみやすい雰囲気、季節や時間を楽しめる街路…その中だけで、つい心が浮き立つような街が実現します。

趣旨

1 協定の目的

本協定は、港北ニュータウン北山田駅前センターにおいて、魅力的で競争力のある駅前型の商業地を形成するために、関係者が「街づくり」に対して意思統一を図ることで「調和のとれた活力のある街づくり」を進めることを目的とする。

2 街づくりの基本方向

次の2つのテーマに沿って周囲の自然と共生し、遠くから眺めたときも、近くから見たときも潤いと賑わいが感じられる「個性的で親しみやすい商業環境の形成」を目指す。

- 1) 「オアシスタウン」を街づくりテーマとして、賑いと豊かな自然の潤いが共存する街の形成を目指す。



KITAYAMATA-EKIMAE CENTER

- 2) 「南欧スタイル」をデザインテーマとして、自然と調和し、明るく親しみやすい商業地としての環境形成を目指す。

以上のテーマに沿って、駅前センターが接する広場や通りの特性をふまえて、4つのガイドラインを定める。

※センター商業景観

駅前広場に面する街区は、駅前にふさわしい象徴性を持つ街並みを形成

※ストリート商業景観

主要な歩行者専用道路に面する街区は、商店街にふさわしい賑わい性の高い街並みを形成

※ロードサイド商業景観

幹線道路に接する街区は、車道沿いにふさわしい商業性を持つ街並みを形成

※緑地景観

緑道に面する街区は、緑道沿いにふさわしい環境を持つ街並みを形成

4つのガイドライン



横浜・港北ニュータウン

センター商業景観イメージ



建築意匠イメージ

北山田駅前センター街づくり協定書

❖ 協定事項

1 街づくり推進組織の設置

北山田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）を設け協定の運営を行うものとする。

2 運用の仕組み

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) 建物用途に関する事項

建物の1階部分の用途は、極力物販・飲食・サービス店などとし、住居・一般事務所での使用は避け、商店街にふさわしい環境づくりを行うものとする（歩行者専用道路橋に接する部分も同様）。

銀行などの業務型店舗とする場合は、ショーウィンドウやプランターボックス、花壇の設置などにより、商店街の賑わいの連続性を保つよう工夫する。

2) 建築形態に関する事項

テーマに沿った街並みの形成を図るために、下記の項目について誘導を行うものとする。

1. 駐車場・駐輪場・荷捌き場
2. 建築意匠
3. 素材・色彩
4. 演出
5. 看板・広告
6. その他

項目の内容については協定細目として定める。

3 共同化の推進

街並みの統一と地区全体で商業力の拡大を図るために、隣接地との共同建築や駐車場の共同化が有効であるため、極力これを実施する。

4 その他

- 1) 土地を駐車場など建物以外の目的で利用する場合には、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) 空き地についても、美観に配慮し、適切な維持管理を行うものとする。
- 3) 街づくり事業に関する事項については、必要に応じて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、必要に応じて別途取り決めることとする。

5 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、協定の適用を緩和することができるものとする。

6 協定の変更及び廃止

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

7 効力の継承

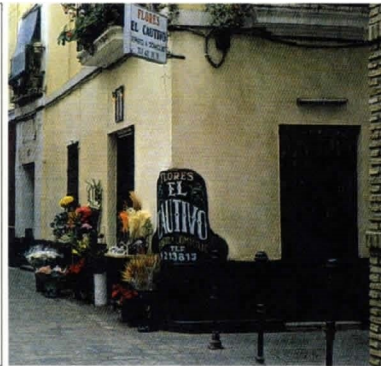
土地の権利者は、土地の権利を譲渡する場合は、新たに権利を取得する者に対してこの協定内容を説明し、新たに権利を取得するものはこれを継承し、街づくりの推進に努めるものとする。

8 効力の発生

この協定は平成8年3月25日から施行する。



ストリート商業景観イメージ



街並み演出イメージ



ロードサイド商業景観イメージ



看板イメージ

※ 協定細目

1 駐車場・駐輪場・荷捌き場

- 1) 駐車場は、業務形態に応じた必要台数、及び住戸数の50%以上を敷地内に設置する。
- 2) 駐車場の出入口は、極力集約させ安全性、美観に配慮する。
- 3) 駐車場・駐輪場・荷捌き場は、車道側に設置し、植栽を施すなど美観に十分配慮する。

2 建築意匠

デザインテーマである「南欧スタイル」による人間的・開放的で明るい街並みを実現させるために、以下の項目に従った意匠とする。

- 1) 高台からの景観に配慮し、勾配屋根を施す(屋根勾配は3/10~7/10勾配の間とする)。
- 2) 低層部分は、建物の用途区分、階高を示す水平ラインを施す。
- 3) 商業利用階の「窓」や「出入口」などの開口部は極力1ヶ所以上のアーチを施す。

3 素材・色彩

「南欧スタイル」の街並みを実現させるために、以下の素材・色彩に配慮する。

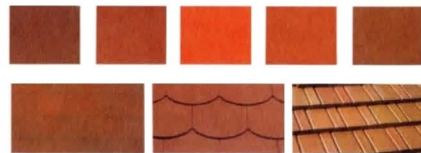
- 1) 勾配屋根は、素焼や石の瓦材をイメージさせる素材、明るい茶系の色調を用いるものとする。
- 2) 建物の主要な外壁は、明るい色調とし(土壁、大理石、素焼タイル、白壁など自然素材系)けばけばしい色彩は用いないものとする。

4 演出

「南欧スタイル」の街並みを実現させるために、以下の演出に配慮する。

- 1) 店舗や建物の主要出入口の周辺にはベンチや花壇を配した「くつろぎの空間」を設け、窓辺にはプランターにより花を飾るなどの工夫をする。
- 2) 夜間の賑わいを演出するため、建物や屋根形態を引き立てる照明を工夫する。

屋根イメージ(色・素材)



外壁イメージ(色・素材)



5 看板、広告

「南欧スタイル」の街並みを生かすために、看板・広告物は極力小さなものとし、個性的な意匠に配慮する。

看板の種類別に以下の演出に配慮する。

1) 屋上看板・広告

街並みや建物との調和を害しやすいため、設置はしない。

2) 袖看板

高さは極力商業利用階の階高までとし、街並みや建物との調和に配慮する。

3) 壁面看板

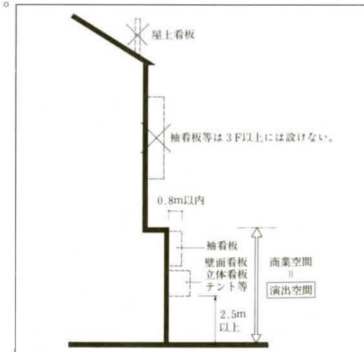
建物の両袖の壁面を見せるようにする。

4) 立体看板

店舗の業種・業態・商品が視覚的にイメージ出来る楽しいものとする。木、鋳鉄など特徴ある素材を使ったものを励行する。

5) 置看板

歩行者の妨げとならないよう、敷地内に設置する。



6 その他

1) 集合住宅階の修景

商業と住宅それぞれが魅力的な環境となるよう、住宅の設計に際しては通りからの洗濯物、布団等の見えがかりに配慮し、バルコニーは

全面オープンにならないデザインとする。また住宅階の壁面は、低層階(商業等)の壁面より可能な限りセットバックするなど工夫する。

2) 歩行者専用道路橋周囲の修景

歩行者専用道路橋に直接接続が可能な建物は、2階部分においても極力商業利用を行う。

3) 屋上設備等の修景

空調屋外機など屋上設備を設置する場合は、極力勾配屋根で隠すものとする(難しい場合ルーバーで覆い屋根と同色系とするなど工夫する)。

給排水管などは、極力建物内部に取り込むものとする(難しい場合には通りから見えない位置に設ける、壁面と同色にする、壁面デザインの構成要素にするなど工夫する)。屋上、及び屋上駐車場を設ける場合の床面は、屋根との色調をそろえたものとする。

4) ゴミ置き場

車道側に設け、極力一時保管用のゴミ置き場を設ける。また目立たないように植栽などで覆うよう配慮する。生ごみ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。

5) シャッター

閉店後も店舗を楽しめるよう、極力透視シャッターなど店内が見えるものを採用する。

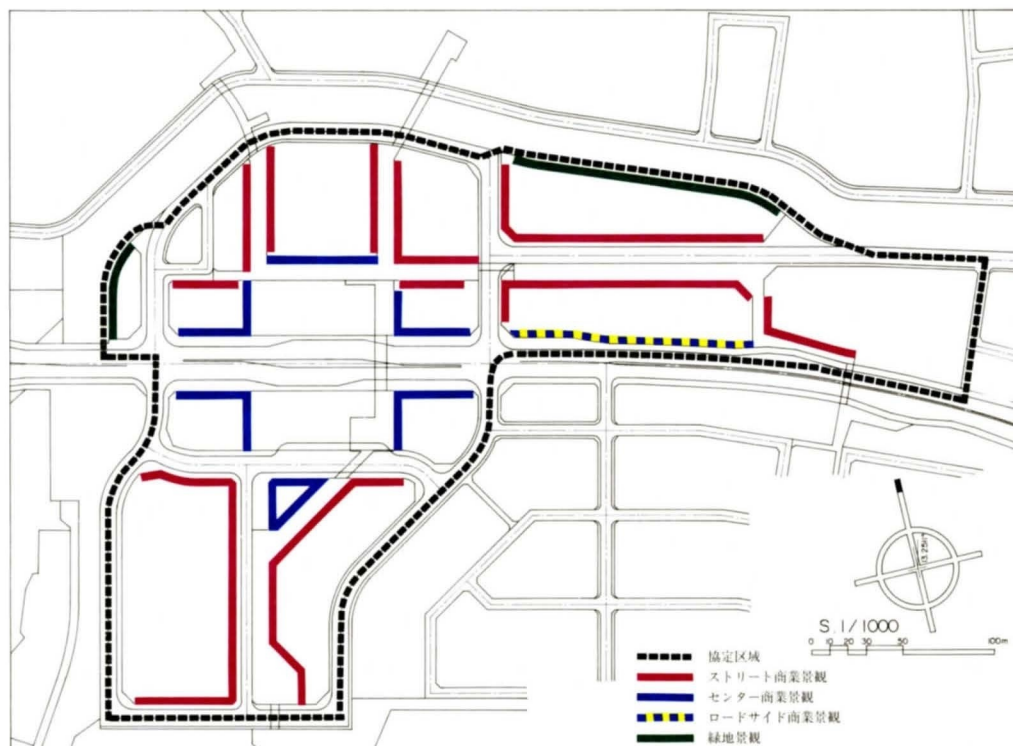
6) 日除けテント

街並みの景観イメージに調和したデザインとし、歩行者の通行や防災活動の妨げにならないようにする。

街並み形成ガイドライン

名称・位置の規定			
センター商業景観 〈駅前広場に面する街区〉	ストリート商業景観 〈主要な歩行者専用道路に面する街区〉	ロードサイド商業景観 〈幹線道路に面する街区〉	緑地景観 〈緑道に面する街区〉
考え方			
街の玄関口として歩行者、車両両面からの視線を重視した街並みの形成を図る。	歩行者の視線を重視した賑わい性の高い街並み形成を図る。	幹線道路からの車の視線を重視した街並み形成を図る。	緑化の推進、美観への配慮により、緑道から眺めた環境を良好なものとする。
商業的な連続性を強め、街の「インパクト」を高める。	商業的な連続性、サインや演出による視認性を強め、随所に休憩機能を導入することで街の「回遊性・滞留性」を高める。		
用途			
建物の1階部分は、極力物販・飲食・サービス店などの用途とする。 歩行者専用道路橋に直接接続が可能な建物は、2階部分も極力物販・飲食・サービス店などの用途とする。			緑を活かした施設配置とすることで、緑道との一体的な利用を図る。
道路と建物の関係			
建物と道路の間にゆとりを持たせ、その部分の仕上げは、道路と一体感のある仕上げとする。			建物の外壁と緑地の間にゆとりを持たせ、極力その部分の緑化に努める。 造園計画は緑道の植生系と一体になるよう配慮する。
演出			
歩行者専用道路に面する部分は、極力オープンスペースを確保し、休憩の場として花・緑などで魅力的な演出を施す。銀行などの業務店舗とする場合は、ショーウィンドやプランターボックス、花壇の設置などにより、連続性を保つよう工夫する。			

街づくり協定区域図





北山田駅前センター案内図

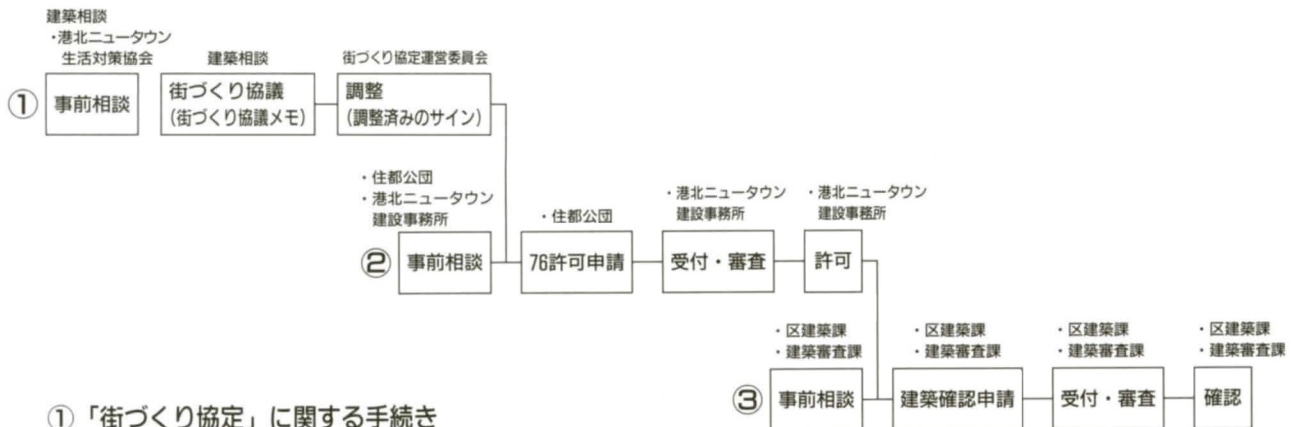
北山田駅前センターは港北ニュータウン北東エリアの中心商業地であり、日吉・綱島側からの玄関口としての役割も担っている。

隣接する高台には室内水泳競技場・山田富士のある地区公園など、スポーツ・レクリエーション型の集客施設が集積していることから、多くの人々の目にふれ、様々な目的で利用される可能性がある。
また、緑の多い段丘面や緑道に接するなど、豊かな自然に囲まれた商業地としての特徴もある。



山田富士

北山田駅前センター街づくり協定区域内の建築確認申請手続きなどの流れ



① 「街づくり協定」に関する手続き

港北ニュータウン建築相談 電話：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 電話：943-7407 港北ニュータウン建設事務所 電話：942-2481

③ 建築基準法に関する手続き

都筑区建築課 電話：948-2291～3 建築局建築審査課 電話：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 〒224横浜市都筑区荏田東4-10-3
電話：協会 942-8745 建築相談 942-8753 FAX.942-8972
協力：横浜市都市計画局、住宅・都市整備公団港北開発局