

タウンセンター街づくり誘導調査 報告書

平成14年3月

(財)港北ニュータウン生活対策協会

(株)山手総合計画研究所

もくじ

タウンセンター地区地区計画検討の経緯……………	1
1章. 第1回地区計画勉強会……………	2
2章. 第2回地区計画勉強会……………	11
3章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.2……………	22
4章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.3……………	26
5章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.4……………	30
6章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.5……………	34
7章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.6……………	41

タウンセンター地区地区計画検討の経緯

第1回地区計画勉強会（平成 13年7月4日）

●タウンセンター地区の概要とこれまでの街づくりの経緯

*街づくりの目標とこれまでの成果を説明するとともに、今後は、街として確実に守ってゆきたいものを地区計画で担保して、より魅力的な街づくりを進めてゆくことを地権者に知らせた。

街づくり協定運営委員会（平成 13年7月23日）

まちづくりニュースVol.2発行

●第1回地区計画勉強会のまとめとアンケート調査の実施

*第1回地区計画勉強会で寄せられた意見を地区計画に反映することを確認するとともに、勉強会に出席できなかった方を含めて、より多くの方から意見を頂くためのアンケート調査を行うことになった。

街づくり協定運営委員会（平成 13年8月29日）

まちづくりニュースVol.3発行

●アンケート調査結果の分析

*アンケート調査の結果、街づくり協定に加えて、街として最低限守りたいことを地区計画として策定するという今後の方向性については、概ね地権者の合意が得られた。

街づくり協定運営委員会（平成 13年9月28日）

●「地区の区分」と「壁面後退」の具体的な検討

*アンケート調査での意見を参考にして、特に「地区の区分」と「壁面後退」に重点を置いて「街づくり協定運営委員会での再検討案」として、どのように地区計画の内容を整理するかを検討した。

街づくり協定運営委員会（平成 13年11月7日）

まちづくりニュースVol.4発行

●街づくり協定運営委員会での再検討案の決定

*これまでに寄せられた意見を参考に検討を重ねた結果、「街づくり協定運営委員会での再検討案」を決定した。また、多くの方から直接意見を聞くために第2回地区計画勉強会を開催することにした。

第2回地区計画勉強会（平成 13年11月21日）

●「地区の区分」と「壁面後退」の具体的な検討

*アンケート調査での意見を参考にして、特に「地区の区分」と「壁面後退」に重点を置いて「街づくり協定運営委員会での再検討案」として、どのように地区計画の内容を整理するかを検討した。

街づくり協定運営委員会（平成 13年12月5日）

まちづくりニュースVol.5発行

●地区計画素案の決定

*これまでに寄せられた意見を参考にして検討した結果、委員会で地区計画素案を決定した。また、この素案を地権者の皆さんにお知らせして、最終確認を頂くためのアンケート調査を行うことになった。

街づくり協定運営委員会（平成 14年1月24日）

まちづくりニュースVol.6発行

●アンケート集計結果と今後の対応の検討

*アンケート調査に寄せられた意見を整理するとともに、質問が寄せられた項目については、基本的にまちづくりニュースで解答することを確認した。また、今後の具体的な地権者への対応方法を検討した。

街づくり協定運営委員会（平成 14年2月22日）

●地区計画素案の最終確認

*協定運営委員会としての最終的な地区計画素案を確認するとともに、今後は横浜市に地区計画の手続きを進めてもらうように要望してゆくことで委員会の承認を得た。

1章 第1回地区計画勉強会資料……………2

港北ニュータウン・タウンセンター地区 第1回地区計画勉強会

平成13年7月4日(水) 14:00～

港北ニュータウンまちづくり館ファンホール

勉強会次第

- 14:00 開会の挨拶
- 14:05 街づくり協定運営委員長の挨拶
- 14:15 資料説明
- 14:45 質疑応答
- 15:15 閉会の挨拶

1. 港北ニュータウン・タウンセンター地区の概要

港北ニュータウン・タウンセンターの経緯

*横浜市北部の副都心に位置づけられるタウンセンター地区は、現在土地区画整理事業中の中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され、新宿副都心に匹敵する約100haの商業・業務・文化施設の機能集積が整いつつあります。また、地権者の皆さんが中心となって自主的に街づくりを進めるということで、建築物の用途、壁面後退、駐車台数などの基準を定めた「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」を平成5年5月に取り決め、地権者代表の方々が委員となって「タウンセンター地区街づくり協定運営委員会」を組織し、タウンセンターに計画される建物に対して景観誘導などの調整を行ってきました。その結果、平成5年に最初の建物が竣工してから平成12年度末までに約170棟（全敷地面積の約48%）の建物が完成し、阪急、東急などの大規模商業施設や昭和大学横浜市北部病院、横浜市歴史博物館などの業務・文化施設もオープンして、首都圏をも視野に入れた副都心に相応しい街が形成されつつあります。そして、その街並みが評価されて「都市景観100選・建設大臣賞」を平成10年に受賞し、横浜の良質な都市景観の代表例となっています。

街づくりにおける課題

*ところが近年、全体から見ると数は少ないのですが、協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに協力して下さった皆さんの努力が失われ、目標としてきた街づくりに影響する恐れが出てきました。

課題の解決に向けた検討

*こうした状況を踏まえて、平成12年7月24日の協定運営委員会において、自主協定である「街づくり協定」よりも、都市計画決定されることで街づくりの担保性がより高くなる「地区計画」の導入に向けた検討を行うことになり、これまでに7回の委員会を開いて検討案を策定してきました。

モザイクモール港北



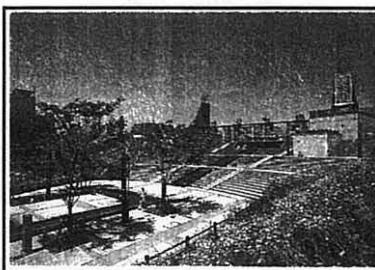
港北東急百貨店 S.C.



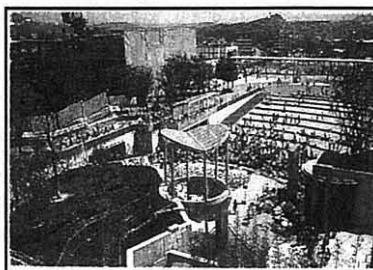
タウンセンター全景



センター北シンボル広場



すきっぷ広場



市街化予地区

第1地区

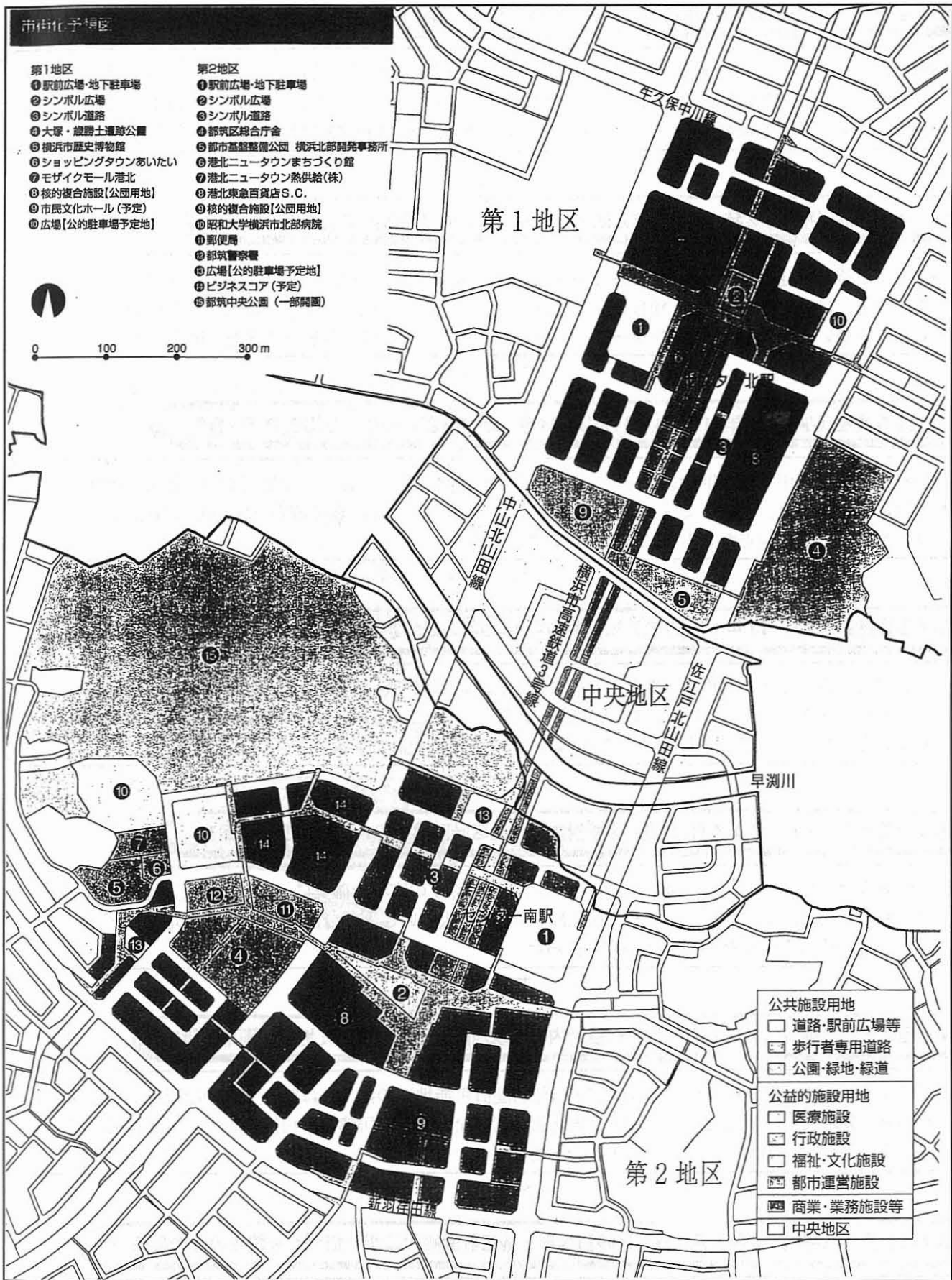
- ① 駅前広場・地下駐車場
- ② シンボル広場
- ③ シンボル道路
- ④ 大塚・綾部土遺跡公園
- ⑤ 横浜歴史博物館
- ⑥ ショッピングタウンあいたい
- ⑦ モザイクモール港北
- ⑧ 核的複合施設【公園用地】
- ⑨ 市民文化ホール（予定）
- ⑩ 広場【公的駐車場予定地】

第2地区

- ① 駅前広場・地下駐車場
- ② シンボル広場
- ③ シンボル道路
- ④ 都筑区総合庁舎
- ⑤ 都市基盤整備公園 横浜北部開発事務所
- ⑥ 港北ニュータウンまちづくり館
- ⑦ 港北ニュータウン熱供給（株）
- ⑧ 港北東急百貨店S.C.
- ⑨ 核的複合施設【公園用地】
- ⑩ 昭和大学横浜市北部病院
- ⑪ 郵便局
- ⑫ 都筑警察署
- ⑬ 広場【公的駐車場予定地】
- ⑭ ビジネスコア（予定）
- ⑮ 都筑中央公園（一部開園）



0 100 200 300 m



- 公共施設用地
- 道路・駅前広場等
- 歩行者専用道路
- 公園・緑地・緑道
- 公益的施設用地
- 医療施設
- 行政施設
- 福祉・文化施設
- 都市運営施設
- 商業・業務施設等
- 中央地区

2. 街づくり協定運営委員会での検討の経緯

第1回委員会（平成 12年9月26日）※検討内容：現況把握と街づくり協定の問題点

※街に賑わいを創る街づくり協定の趣旨を理解した方々の努力が結実し始めている一方で、数は少ないが協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が近年出始めている。そこで、街づくり協定による誘導には限界があり、法的担保性の高い地区計画を導入する時期にきているのではないかという結論になった。

第2回委員会（平成 12年10月23日）※検討内容：街づくりを確実に担保する手法

※街づくり協定、建築協定、地区計画それぞれの特徴を踏まえて比較検討を行った結果、確実に街づくりを実現するには法的担保性の高い地区計画が最も適していることが分かった。しかし、規制が強すぎて頭打ちにならないように、タウンセンターとして確実に担保したい項目のみを地区計画で定めることになった。

第3回委員会（平成 12年11月28日）※検討内容：地区計画と街づくり協定の項目整理

※街づくり協定の中で現在問題になっている「1階の用途」、「住居」について地区計画で確実に担保することになった。また、人口シミュレーションの結果、ある程度の住居建築許容（住居配置可能地区の拡大）は、都市計画的な観点からも特に問題がないことが分かった。

第4回委員会（平成 13年1月15日）※検討内容：「地区の区分」と今後のスケジュール確認

※住居建築許容の方向で進めるべきだという意見と、駅前広場やシンボル広場周辺は当初の方針を守り、住居を入れるべきではないという、2通りの意見があり、「地区の区分」は現地調査を行った上で詳細に検討することになった。また、来年度中の地区計画決定告示に向けた今後のスケジュールを確認した。

第5回委員会（平成 13年4月20日）※検討内容：地区計画導入のメリットと現地調査

※地区計画導入のメリットは、「都市計画決定により街づくりの実現を確実に担保できる」、「運用は市が行うので地元の負担が軽減される」など、運用面での効果が大きいことが分かった。また、「地区の区分」について詳細な検討を行うために現地調査を行った。

第6回委員会（平成 13年5月21日）※検討内容：現地調査結果に基づく地区計画案の策定

※現地調査の結果、ある程度の住居建築許容（住居配置可能地区の拡大）は街づくり的な観点からも問題がないと判断された。特にセンター南・北駅前広場周辺などは、住居建築が可能にして、土地利用の促進を図る方向で地区計画案を策定することになった。

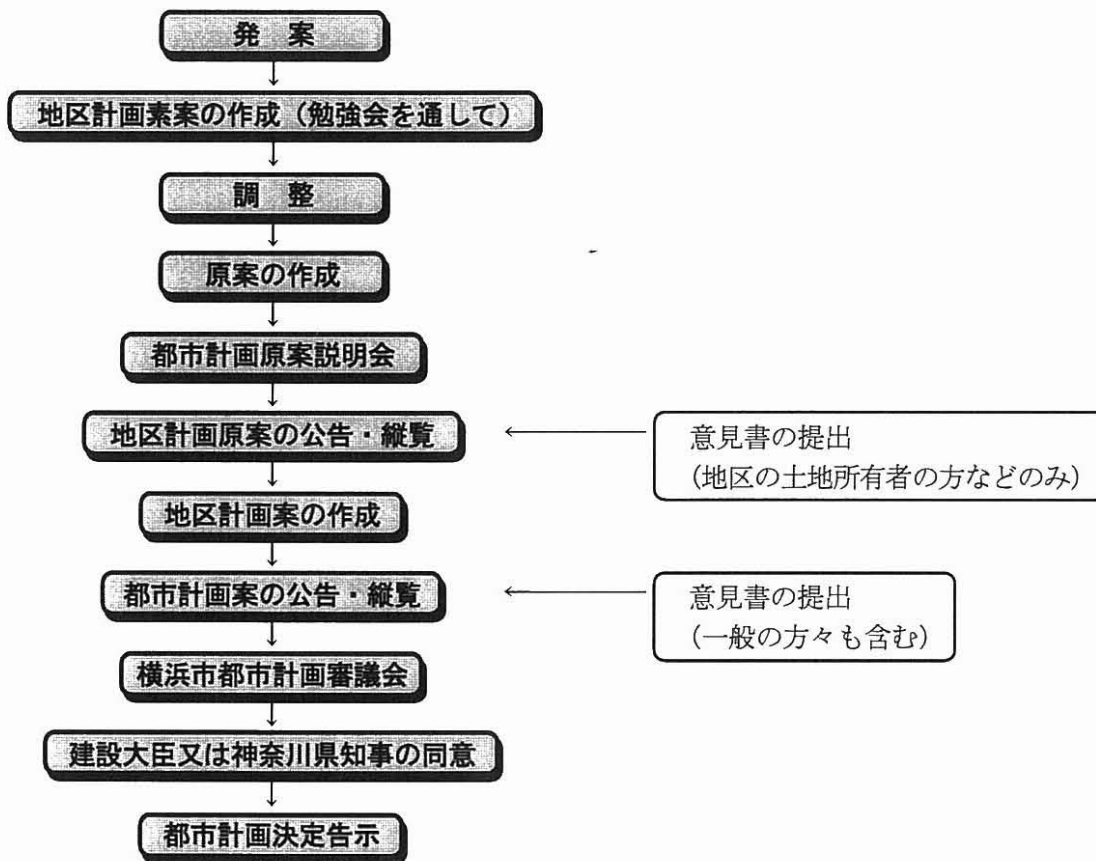
第7回委員会（平成 13年6月4日）※検討内容：地区計画案の確認と街づくり協定の今後の扱い

※勉強会で提示する地区計画案を委員会内部で確認した。今後は、街として最低限守ってゆきたいことを法的に担保する「地区計画」と、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める「街づくり協定」が、お互いを補完しながらよりよい街づくりを実現してゆくことで委員会の意見が一致した。

3. 地区計画とは？

*地区計画が定められた地区で建物を建てる場合は予め市長に届け出が必要となり、地区整備計画で定めた内容と相違するときは適合させるよう市長が勧告することができます。また、「建築物等に関する事項」のうちの大半は、市の条例として定めることができます。条例に盛り込まれた内容に適合しない建物は建築確認が受けられず、建てることは出来ません。また、条例に違反して建てた場合は工事停止命令などの強い措置がとられるなど、街づくりの手法を確実に担保する事ができます。

地区計画をつくるまで



*地区計画は「横浜市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づけることを予定しています。

4. 街づくり協定の項目整理

● = 地区計画として担保すべき項目 ○ = 今後も街づくり協定により誘導する項目

街づくり協定の項目	街づくり協定基準の内容	現在の状況と分類
[1] 敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	○敷地分割された例は少ないので今後も協定により誘導する。
[2] 共同化	<ul style="list-style-type: none"> ・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・強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。 	○共同化義務街区の「港北東急百貨店S.C.」、「モザイクモール港北」などの核施設をはじめとして、その他の街区でも共同化されている場所があり、協定の趣旨は守られているので、今後も協定により誘導する。
[3] 1階の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	●現況の1・2階のテナントは飲食店、洋品店等の賑わい施設を中心に入居率が86%と高く、協定の趣旨が反映されている。しかし、住居配置可能地区以外や1・2階に住居を設けている建物が計画・建築されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに貢献してくれた周辺の賑わい施設にも影響を及ぼす可能性があるため、地区計画で担保する。また、風営法関連（※法律第2条第4項）の制限も地区計画で担保する。
[4] 住居	<ul style="list-style-type: none"> ・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。（かつ3階以上に設置） 	
[5] 用途	<ul style="list-style-type: none"> ・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。特に風俗営業法による関連営業等は制限します。 	
[6] 都市利便施設の付置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	○地区計画では具体的な施設名を列挙しなければならないので、今後も協定により誘導する。
[7] 壁面後退	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	●地区計画になじみやすい項目であり、建築基準法に照らし合わせて条件の整理が行いやすくなるため、地区計画で担保する。ただし、壁面後退の位置や距離は街づくり協定の内容に合わせてたものとする。
[8] 通り抜け通路	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	○「港北東急百貨店S.C.」、「モザイクモール港北」、「あいたい」をはじめとして、協定の趣旨は守られているので、今後も協定により誘導する。
[9] 広場、ポケットパーク、中庭	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まり、様々な活動のでき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。公共空地の清掃・管理についても十分に心がけましょう。 	○これらの項目は、街に潤いを与え、利便性を高める上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では場所の明示や設置義務が生じてしまうので、今後も協定により誘導する。
[10] 階段、エスカレーター の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・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、でき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。 	

● = 地区計画として担保すべき項目 ○ = 今後も街づくり協定により誘導する項目

街づくり協定の項目	街づくり協定基準の内容	現在の状況と分類
[11] 緑、水、彫刻	<ul style="list-style-type: none"> 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、潤いを創り出す装置を設けましょう。 	<p>○これらの項目は、街の良好な景観をつくる上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では表現しづらい、細やかな街づくりのルールといえる。</p> <p>地区計画では一般的に「地区の景観と調和したものと」といった表現にとどめているので、具体的に調和したものをイメージする要素として、今後も協定により誘導する。</p>
[12] 意匠	<ul style="list-style-type: none"> 建物の意匠は、界限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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
[14] 街並みのスケール	<ul style="list-style-type: none"> 施設の通りに面した部分は、人のスケールに合わせてデザインしましょう。 	
[15] 色彩	<ul style="list-style-type: none"> 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がけましょ。 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」を使用ましょ。また、通り毎に、「まとまりを持たせる「界限色」の導入も検討ましょ。 	
[16] 設備の隠蔽	<ul style="list-style-type: none"> 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ましょ。 	
[17] 看板、広告、日除けテント	<ul style="list-style-type: none"> 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、店の個性を創り出ましょ。 界限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がけましょ。 	
[18] 夜間の賑わい	<ul style="list-style-type: none"> 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がけましょ。 	
[19] 駐車場、駐輪場の設置	<ul style="list-style-type: none"> 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。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。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ましょ。小規模宅地では、駐車場の計画に際して共同化に努めましょ。 	
[20] 駐車場のしつらえ方	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の出入り口は、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ましょ。駐車場は駐車車両が丸見えにならないよう修景ましょ。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ましょ。 	<p>○これらの項目は、街の景観や安全性を確保する上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では表現しづらい、細やかな街づくりのルールなので、今後も協定により誘導する。</p>
[21] サービス用車両の処置	<ul style="list-style-type: none"> 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。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ましょ。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ましょ。 	

第1回地区計画勉強会議事録

日時：平成13年7月4日（水） 14:00～15:45

場所：都市基盤整備公団横浜北部開発事務所 3階会議室

出席者：金子保委員長 徳江義治事務局長 飯田恒雄副委員長

赤坂嘉一氏 大久保太市氏（他1名） 金田茂雄氏 川口省爾氏（株）公文教育研究会

・ 小山正氏 椎橋浩氏 関義和氏 高橋清氏 高橋良雄氏 長澤太美氏 守谷寿三男氏

横浜北農業共同組合（2名） 谷川文男氏 藤村出氏（代理） センター南スカイビル

事務局：港北ニュータウン課 佐藤氏 宮澤氏 續橋氏

都市基盤整備公団 赤川氏 石倉氏 大平氏 和中氏

港北都市開発センター 大森氏 大宮氏 芦垣氏

山手総合計画研究所 菅 市川（書記）

勉強会次第

①開会の挨拶（徳江義治事務局長）14:00～14:05

- ・ 第1回勉強会開催の趣旨説明

②街づくり協定運営委員長の挨拶（金子保委員長）14:05～14:20

- ・ 港北ニュータウン・タウンセンターの経緯
- ・ 街づくりにおける課題
- ・ 課題解決に向けた検討

③資料説明（菅）14:20～15:00

- ・ 港北ニュータウンに関わってきたこれまでの経緯
- ・ 上位計画におけるタウンセンターの位置づけ
- ・ マスタープランの概要
- ・ 街づくり協定の概要
- ・ これまでの街づくりの評価
- ・ 課題解決に向けた対応策の検討

④質疑応答 15:00～15:40

⑤閉会の挨拶（飯田恒雄副委員長）15:45～15:45

- ・ 勉強会の総括と今後の予定

討議内容

Q. 「まちづくりニュース」が届かなかったが、事情を説明してほしい。(高橋良雄氏)

A. 課税台帳や法務局の登記簿謄本をもとにして地権者名簿を作成しているが、何故届かなかったのかは後で確認する。ニュースの配布は基本的に郵送で行っている。分譲マンションに住んでいる方には直接ポストに投函している。郵送した分で戻ってきたものは住所を確認した後に再郵送している。再郵送の上でさらに戻ってきたものは1通しかなかった。(宮澤氏 續橋氏)

Q. 商業ビルを経営しているが、現在は家賃収入から税金を引くと儲けは少ない厳しい状態にある。その上、街づくり協定や地区計画で規制が強くなると、商業のバリエーションが少なくなり、商店街としての魅力(例えば原宿にあるようなオープンカフェなど)が創りにくくなるのではないか。商売というのはデリケートなものなので、規制するのは最低限の項目にして、後は自主性に任せて、テナントが入りやすく、営業しやすい街を目指すべきでだと思っている。(大久保太市氏)

A. 協定運営委員会でも、街として守りたい最低限のことを地区計画で担保するという方向で検討を行ってきたので、考え方は同じだと思う。街づくり協定は「こうすれば街はもっと魅力的になる」という提案をするものであり、商業の選択肢を狭める規制ではない。実際にどうつくれば建物だけでなく街全体も魅力的になるかは、計画する人の裁量に任されている。詳しくはガイドラインに事例などを載せて紹介してあるので参考にしてほしい。現在、街に悪影響を与えているのは1階から住居が入っている建物である。先程の話にも出てきたような、オープンカフェを通りに面して創ることで街の魅力向上に貢献している建物があっても、隣にマンションが建ってしまうと景観的にも商売的にもマイナス要素となってしまうので、この部分だけは地区計画で法的に担保する。(菅)

Q. オーストラリアなど海外では、通りに面して洗濯物を干してはいけないなどの指導が行われている例がある。こういった例は街づくりの観点から大切だと思うが、地区計画で規制できるのか。

A. 地区計画は建築物の用途の制限などのハード面を規制するものなので、そのような、細やかなルールを決めることはできない。その辺りは、街全体で広くとらえてゆけば協定に盛り込むこともできるが、基本的には管理組合などが指導する部分だと思う。(菅)

Q. 路上駐車が多くの街の現状が気になっている。特に来客用の駐車場が少なく、あふれた車が路上駐車しているケースが目立ち、なんとかならないかと思っている。また、住人用の駐車場も不足している。マンションの駐車率が100%であれば、特に問題は出てこないと思うが、実際に100%確保している所は少ない。そして、これから人口が増えてゆけば、さらにこの問題が顕著になると思うので、地区計画で指導できるようにしたい。(谷川文男氏)

A. 既に協定運営委員会の中で、今後の駐車場問題に関する検討は行っている。公共の駐車場は現在、センター北・南駅前広場の地下駐車場が整備されているが、この他にも駐車場用地は確保されている。また、タウンセンター地区は駐車場整備地区に指定されているので、建物規模や用途によって駐車台数の基準が設けられている。そして、その辺りを考慮してシミュレーションを行うと、将来的な駐車場確保台数を数字の上では確保出来る結果がでている(菅)

A. センター北にある建物で39台分の住人用の駐車場をつくったが、住人は必要に応じてレンタカーを借りており、実際に入っているのは10台ぐらいという場所もあるので、マンションの駐車率を100%で指導するというのには多少疑問を感じる。問題は1・2階部分を賑わい施設にしたために確保しきれなかった駐車場をどこで賄うかだと思う。(飯田恒雄副委員長)

Q. 街づくり協定はこれからも存続するのか。土地を減歩された上に、シンボル広場に面した部分を4m壁面後退しなければならないとなると、更に規制されて有効な土地の運用が出来なくなるなど、地権者の負担が大きくなる。できれば協定はやめてもらいたいと思っている。(長澤太美氏)

A. タウンセンターができた当初と比べると経済状況がだいぶ変わってきているので、その点を考慮して、協定運営委員会で検討した結果、地権者の負担が少しでも軽くなるように、住居配置可能地区を見直したりしている。今後も地権者の皆さんの意見を聞いた上で、皆さんが納得できるように地区計画の内容を調整してゆきたいと思っている。タウンセンターを素晴らしい街にしてゆくためには、地権者が犠牲になってはいけない。(飯田恒雄副委員長)

A. これまで公団や横浜市と協力して、どこよりもすばらしい街を創るために、土地区画整理や計画的な街づくりを進めてきた。そのための街づくり協定は決して押しつけではないと思う。街づくり協定は土地区画整理のために土地の一部を提供してくれた人たちに、よい街を創ることで恩返しをするのが目的だから、内容で不都合な点があれば、協定運営委員会で話し合いで解決してゆくべきだと思う。よい街を創るという目的は皆同じなのだから、今後もお互いに知恵を出し合って問題を解決してゆきたい。(金子保委員長)

Q. センター北のシンボル広場周辺で、協定運営委員会で検討案では救済されない土地がある。住居が建てられないこの案だと、出店の希望者が見込めない今の経済状況では、そこに土地を持っている地権者の負担が大きくなるだけだと思う。(高橋良雄氏)

A. 協定運営委員会で既に確認していると思うが、まちづくりニュースで行うアンケート調査や次回の勉強会で意見の集約を行い、詳細は協定運営委員会で検討する方向で考えている。(飯田恒雄副委員長)

Q. 中央地区とタウンセンターは別々に扱うのか。(谷川文男氏)

A. 中央地区は既に地区計画が都市計画決定されているので、別々に扱う。(金子保委員長)

Q. 街づくり協定があることは既に知っていたが、街づくり協定と地区計画の違いは何か。(川口省爾氏)

A. 街づくり協定は住民同士の任意のルールであるが、地区計画は都市計画法に基づいて都市計画として定められるもので、法的に位置づけられる。(菅)

Q. 狭い敷地で街づくり協定や駐車場整備地区の付置義務台数を満たそうとすると1階部分が駐車場で一杯になってしまい、結果として賑わい施設を配置する協定の内容が守れなくなってしまう。だから、駐車場に関する内容を地区計画に盛り込む場合は、その点に注意する必要があると思う。(川口省爾氏)

A. 現行の街づくり協定では、駐車場付置義務台数の不足分は隔地駐車場を確保することで対応している。地区計画では駐車場について定義することは難しい。(菅)

Q. 以前、上記と同じような問題があり、半地下駐車場+中2階店舗という形で協定運営委員会に許可してもらった経緯がある。地区計画とは直接関係ないが、地下式の立体駐車場をつくらうとした場合は、地上式に比べてどのくらいコストがかかるのか教えてほしい。(金田茂雄氏)

A. おそらく、地上式の1.5~2倍はかかると思う。(菅)

2章. 第2回地区計画勉強会……………11

港北ニュータウン・タウンセンター地区 第2回地区計画勉強会

平成13年11月21日（水） 第一部15：00～16：30

第二部18：00～19：30

都市基盤整備公団ビル 3階会議室

勉強会次第

第一部	第二部	
15：00	18：00	開会の挨拶
15：05	18：05	街づくり協定運営委員長の挨拶
15：15	18：15	資料説明
15：45	18：45	質疑応答
16：25	19：25	閉会の挨拶

1. 港北ニュータウン・タウンセンター地区の概要

港北ニュータウン・タウンセンター地区の街づくり経緯

*横浜市北部の副都心に位置づけられるタウンセンター地区は、現在、土地区画整理事業中の中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され、新宿副都心に匹敵する約100haの商業・業務・文化施設の機能集積が整いつつあります。また、地権者の皆さんが中心となって自主的に街づくりを進めるということで、建築物の用途、壁面後退、駐車台数などの基準を定めた「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」を平成5年5月に取り決めて、地権者代表の方々が委員となって「タウンセンター地区街づくり協定運営委員会」を組織し、タウンセンター地区に計画される建物に対して景観誘導などの調整を行ってきました。その結果、平成5年に最初の建物が竣工してから平成12年度末までに約170棟（全敷地面積の約48%）の建物が完成し、阪急、東急などの大規模商業施設や、昭和大学横浜市北部病院、横浜市歴史博物館などの業務・文化施設もオープンして、首都圏をも視野に入れた副都心に相応しい街が形成されつつあります。そして、その街並みが評価されて「都市景観100選・建設大臣賞」を平成10年に受賞し、横浜の良好な都市景観の代表例となっています。

街づくりにおける課題

*ところが近年、全体から見ると数は少ないのですが、街づくり協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに協力して下さった皆さんの努力が失われ、目標としてきた街づくりに影響する恐れが出てきました。

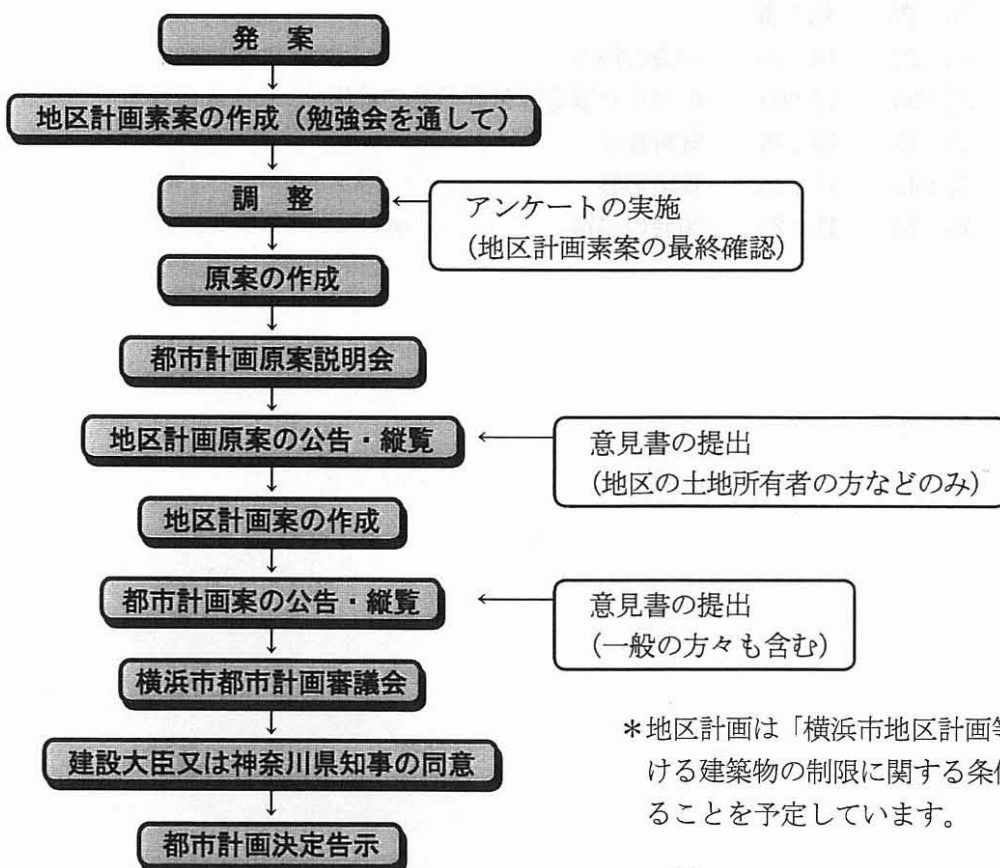
課題の解決に向けた検討

*こうした状況を踏まえて、平成12年7月24日の街づくり協定運営委員会において、自主協定である「街づくり協定」よりも、都市計画決定されることで街づくりの担保性がより高くなる「地区計画」の導入に向けた検討を行うことになり、これまでに協定運営委員会だけでなく、「第1回地区計画勉強会」や「アンケート調査」に寄せられた皆さんのご意見を参考にして検討を重ねてきました。

2. 地区計画とは？

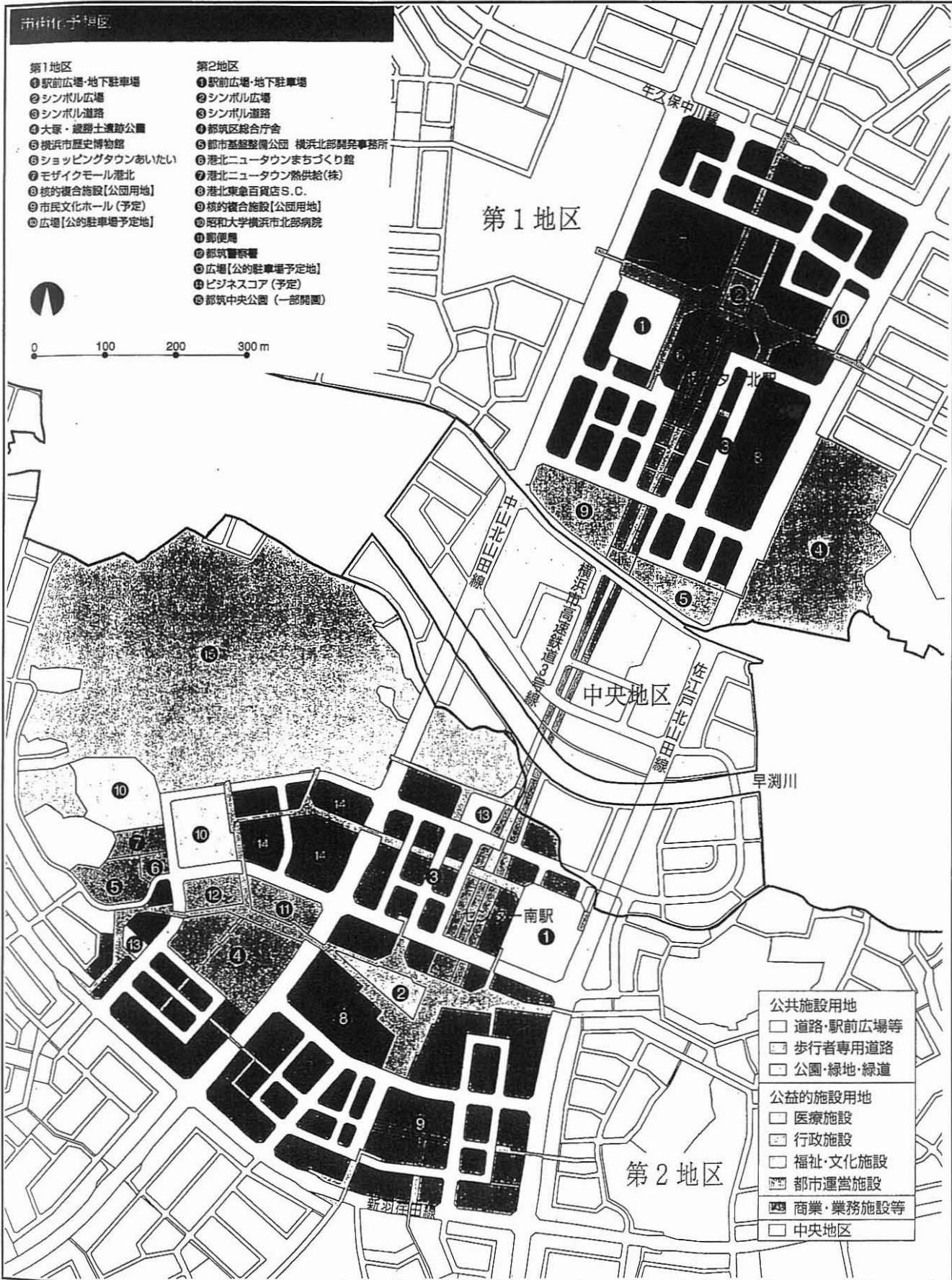
*地区計画が定められた地区で建物を建てる場合は予め市長に届け出が必要となり、地区整備計画で定めた内容と相違するときは適合させるよう市長が勧告することができます。

「建築物等に関する事項」のうち大半は、市の条例として定めることができます。条例に盛り込まれた内容に適合しない建物は建築確認が受けられず、建てることは出来ません。また、条例に違反して建てた場合は工事停止命令などの強い措置がとられるなど、街づくりの手法を確実に担保する事ができます。



*地区計画は「横浜市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づけることを予定しています。

港北ニュータウン・タウンセンター地区市街化予想図



3. 街づくり協定運営委員会での検討の経緯

第1回街づくり協定運用小委員会（平成 12年9月26日）

●現況把握と街づくり協定の問題点整理

*近年、委員会の調整に従わない建物が出始めている。そこで、協定による誘導には限界があり、法的担保性の高い地区計画を導入する時期にきているのではないかという結論になりました。

第2回街づくり協定運用小委員会（平成 12年10月23日）

●街づくりを確実に担保する手法の検討

*街づくりを確実に実現するには、地区計画が適していることが分かりました。しかし、規制が強すぎないように、街として確実に担保したい項目のみを地区計画で定めることになりました。

第3回街づくり協定運用小委員会（平成 12年11月28日）

●地区計画と街づくり協定の項目整理

*現在問題になっている「1階の用途」と「住居」を地区計画で担保することになりました。また、ある程度の住居建築許容は、都市計画的な観点からも特に問題がないことが分かりました。

第4回街づくり協定運用小委員会（平成 13年1月15日）

●地区の区分の検討と今後のスケジュール確認

*住居建築許容で進めるか？駅前広場やシンボル広場周辺は当初の方針を守るか？という2通りの意見に分かれたので、「地区の区分」は現地調査をもとに詳細に検討することになりました。

第5回街づくり協定運用小委員会（平成 13年4月20日）

●地区計画導入のメリットと現地調査

*メリットは「都市計画決定による担保」、「運用面での地元負担の軽減」など、運用面での効果が大きいことが分かりました。また、「地区の区分」の詳細な検討のために現地調査を行いました。

第6回街づくり協定運用小委員会（平成 13年5月21日）

●現地調査結果に基づく地区計画検討案の作成

*現地調査の結果、ある程度の住居建築許容は問題がないと判断されたので、センター南・北駅前広場周辺は住居建築可能にして、土地利用を促進する方向で検討案つくることになりました。

第7回街づくり協定運用小委員会（平成 13年6月4日）

●検討案の確認と街づくり協定の今後の扱い

*第1回地区計画勉強会で提示する検討案を決定しました。今後は、「地区計画」と「街づくり協定」がお互いを補完しながら街づくりを進めてゆくことで委員会の意見が一致しました。

第1回地区計画勉強会（平成 13年7月4日）

※まちづくりニュースVol.1の発行

●タウンセンター地区の概要とこれまでの街づくりの経緯

*街づくりの目標とこれまでの成果を説明するとともに、今後は、街として確実に守ってゆきたいものを地区計画で担保して、より魅力的な街づくりを進めてゆくことを地権者の皆さんにお知らせしました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年7月23日）

●第1回地区計画勉強会のまとめとアンケート調査の実施について

*第1回地区計画勉強会で寄せられた意見を地区計画案に反映させることを確認するとともに、勉強会に出席できなかった方を含めて、より多くの方から意見を頂くためのアンケート調査を行うことになりました。

アンケート調査の実施（平成 13年8月上旬）

※まちづくりニュースVol.2の発行

●タウンセンター地区の街づくりの状況と地区計画について

*タウンセンター地区のこれまでの街づくりの評価や地区計画の導入について、また、「地区の区分」や「壁面後退」などの地区計画の内容に関するアンケートを行いました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年8月29日）

●アンケート調査結果の分析

*アンケート調査の結果、街づくり協定に加えて、街として最低限守りたいことを地区計画として策定するという今後の方向性については、概ね皆さんのご理解が得られました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年9月28日）

※まちづくりニュースVol.3の発行

●「地区の区分」と「壁面後退」の具体的な検討

*アンケート調査での意見を参考に、特に「地区の区分」と「壁面後退」に重点を置いて「街づくり協定運営委員会での再検討案」として、どのように地区計画の内容を整理するかを検討しました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年11月7日）

●街づくり協定運営委員会での再検討案の決定

*これまでに寄せられた意見を参考に検討を重ねた結果、「街づくり協定運営委員会での再検討案」を決定しました。また、多くの方から直接意見を聞くために第2回地区計画勉強会を開催することにしました。

第2回地区計画勉強会（今回）

※まちづくりニュースVol.4の発行

●最終的な「地区計画素案」の作成に向けた作業を皆さんと力を合わせて進めてゆくために開催します。

第1回地区計画勉強会以前は委員会内部で地区計画の基本的な部分について検討してきました
それ以降は地権者の皆さんから寄せられた意見を参考に、地区計画案の再検討を行いました

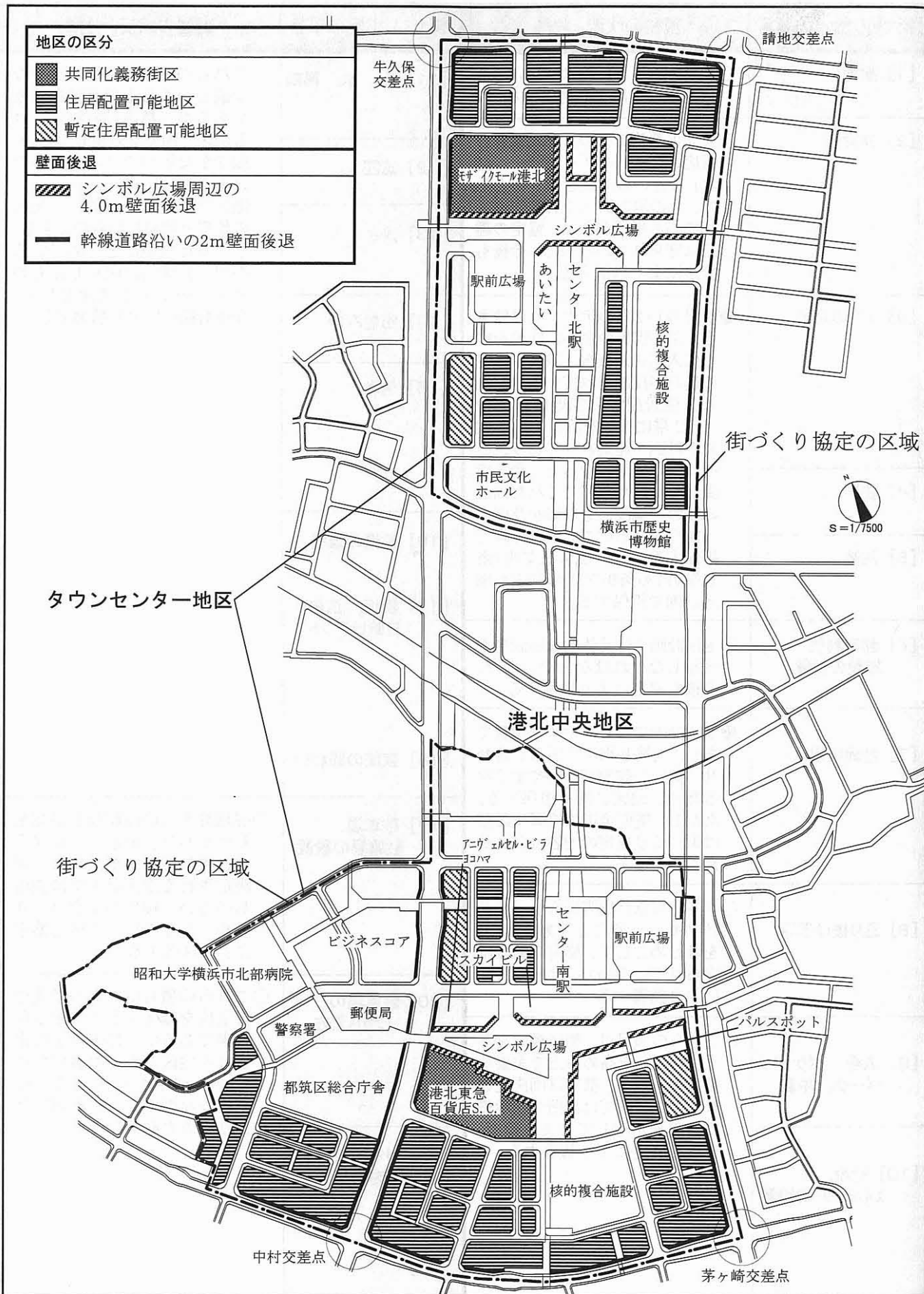
4. 街づくり協定の項目整理

● = 地区計画として担保する項目 ○ = 今後も街づくり協定により誘導する項目

街づくり協定の項目	現在の状況と分類	街づくり協定の項目	現在の状況と分類
[1] 敷地	○敷地分割された例は少ないので今後も協定により誘導する。	[11] 緑、水、彫刻	○これらの項目は、街の良好な景観をつくる上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では表現しづらい、細やかな街づくりのルールといえる。 地区計画では一般的に「地区の景観と調和したものとする」といった表現にとどめているので、具体的に調和したものをイメージする要素として、今後も協定により誘導する。
[2] 共同化	○共同化義務街区の「港北東急百貨店S.C.」、「モザイクモール港北」などの核施設をはじめとして、その他の街区でも共同化されている場所があり、協定の趣旨は守られているので、今後も協定により誘導する。	[12] 意匠	
		[13] 高さ	
[3] 1階の用途	●現況の1・2階のテナントは飲食店、洋品店等の賑わい施設を中心に入居率が86%と高く、協定の趣旨が反映されている。しかし、住居配置可能地区以外や1・2階に住居を設けている建物が計画・建築されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに貢献してくれた周辺の賑わい施設にも影響を及ぼす可能性があるため、地区計画で担保する。また、風営法関連（※法律第130条9の2）の制限も地区計画で担保する。	[14] 街並みのスケール	
[4] 住居		[15] 色彩	
[5] 用途		[16] 設備の隠蔽	
[6] 都市利便施設の付置	○地区計画では具体的な施設名を列挙しなければならないので、今後も協定により誘導する。	[17] 看板、広告、日除けテント	
[7] 壁面後退	●地区計画になじみやすい項目であり、建築基準法に照らし合わせて条件の整理が行いやすくなるため、地区計画で担保する。ただし、壁面後退の位置や距離は街づくり協定の内容に合わせたものとする。	[18] 夜間の賑わい	
[8] 通り抜け通路	○「港北東急百貨店S.C.」、「モザイクモール港北」、「あいたい」をはじめとして、協定の趣旨は守られているので、今後も協定により誘導する。	[19] 駐車場、駐輪場の設置	○隔地駐車場の問題などが発生しつつあり、街として担保すべき項目であるが、都市計画決定される地区計画では表現しづらい、細やかな街づくりのルールなので、今後も協定により誘導する。
[9] 広場、ポケットパーク、中庭	○これらの項目は、街に潤いを与え、利便性を高める上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では場所の明示や設置義務が生じてしまうので、今後も協定により誘導する。	[20] 駐車場のしつらえ方	○これらの項目は、街の景観や安全性を確保する上で重要な要素であるが、都市計画決定される地区計画では表現しづらい、細やかな街づくりのルールなので、今後も協定により誘導する。
[10] 階段、エスカレーターの設置		[21] サービス用車両の処置	

街づくり協定概要図

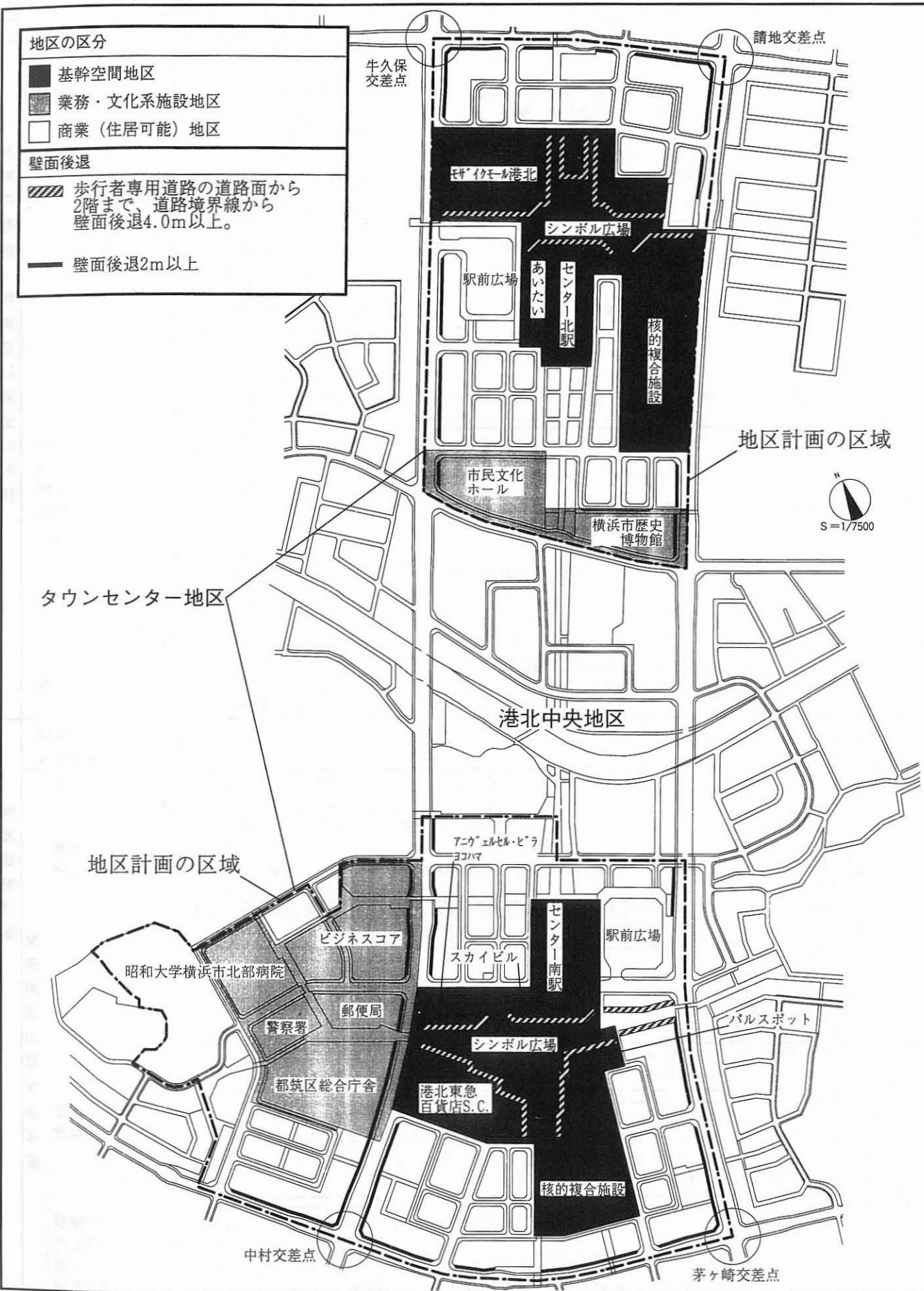
※平成5年5月の「港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定」で決



5. 地区計画 街づくり協定運営委員会での再検討案の概要

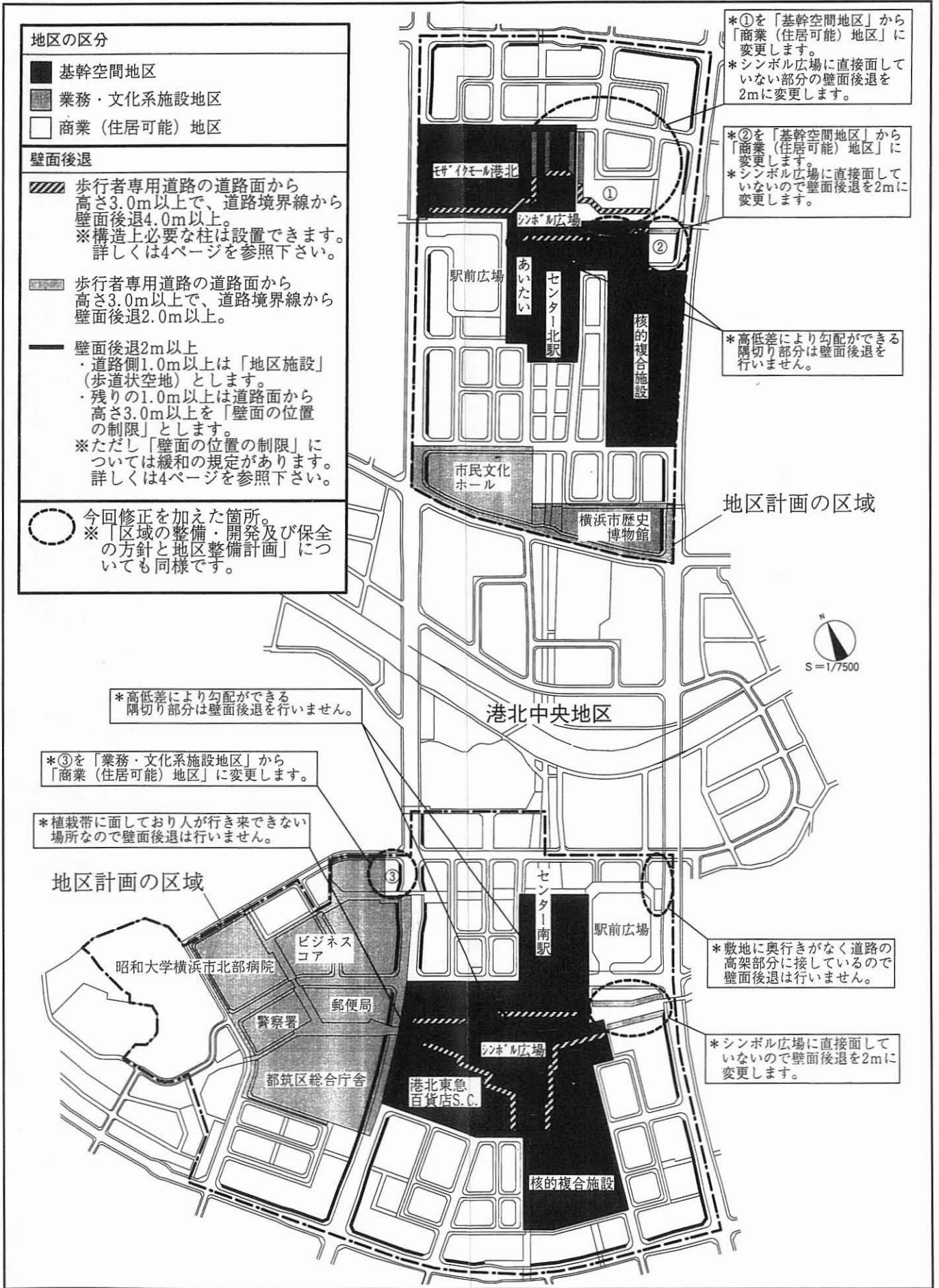
地区整備計画図①

※平成13年6月の「第7回街づくり協定運用小委員会」で決定



地区整備計画図②

※平成13年11月の「街づくり協定運営委員会」で決定



4. 地区計画 街づくり協定運営委員会での再検討案の概要

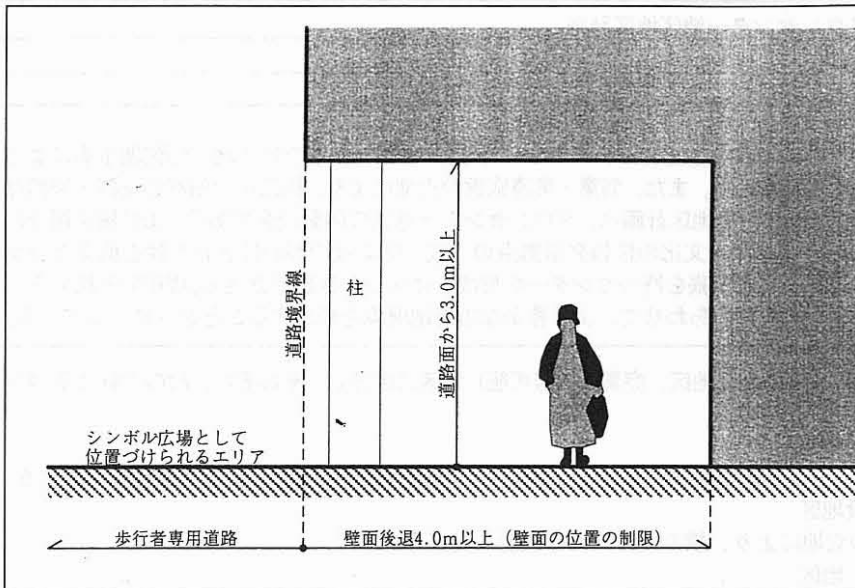
区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画

※平成13年11月の「街づくり協定運営委員会」で決定

名称		港北ニュータウンタウンセンター地区地区計画				
位置		横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央、中川中央一丁目				
面積		約70.1ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北北西へ約12kmに位置しており、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、商業・業務施設の立地により、横浜市の副都心及び広域拠点の形成を図るべき地区である。本地区計画は、タウンセンター地区の開発理念である、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 に沿った施設の立地と、現在取り決められている「街づくり協定」の内容をあわせて、より豊かな市街地環境を形成することを目標としている。				
	土地利用の方針	基幹空間地区、業務・文化系施設地区、商業（住居可能）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. 基幹空間地区 商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成する。 2. 業務・文化系施設地区 業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図る。 3. 商業（住居可能）地区 住居系施設の立地により、人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現する。				
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空地を適正に配置する。				
	建築物等の整備の方針	1. 基幹空間地区 歩行者の回遊性を高め、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 2. 業務・文化系施設地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や横浜北部副都心機能の充実を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 3. 商業（住居可能）地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。				
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な場を提供する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0m以上	延長 約2070m	備考 計画図表示のとおり	
	地区の区分	名称	面積	面積	面積	
			基幹空間地区 約18.0ha	業務・文化系施設地区 約11.0ha	商業（住居可能）地区 約41.1ha	
	建築物等の用途の制限	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ④個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの			次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①1・2階部分を住居の用に供するもの（住居に附属するホール、階段、エレベーター、廊下等の施設を除く） ②個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
			※すでに分譲マンションで建てられているもののうち、1・2階に住戸が入っている建物については、建て替えができるようにします。（今後詳細に調査した上で計画図に位置をおとします。）			
壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	建築の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、シンボル広場周辺の壁面後退（4m）では構造上必要な柱は設置できる。また、幹線道路沿道の壁面後退（2m）の「壁面の位置の制限」については建築基準法に基づく緩和の規定がある。 ※詳しくは右図を参照して下さい。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。				

シンボル広場周辺壁面後退（4m）断面図

※平成13年11月の「街づくり協定運営委員会」で決定

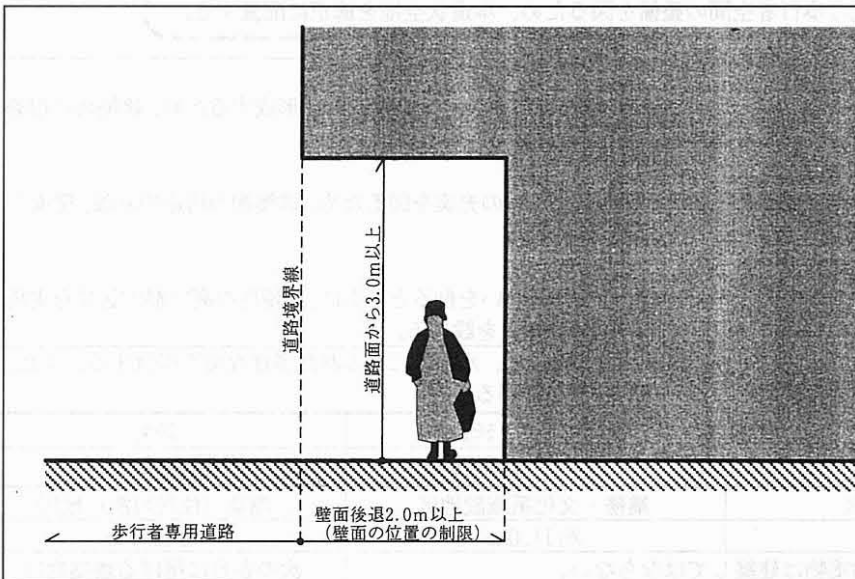


壁面の位置の制限

- ・シンボル広場として位置づけられるエリアに面した部分には、回廊を整備して広場空間と施設の融合を図る。
- ・雨天時も傘なしでシンボル広場周りを回遊できるようにする。
- ・商業活動に自由に使用できるようにして、賑わいを施設に引き込むとともに、シンボル広場に対しても賑わいを生み出す。

シンボル広場周辺壁面後退（2m）断面図

※平成13年11月の「街づくり協定運営委員会」で決定

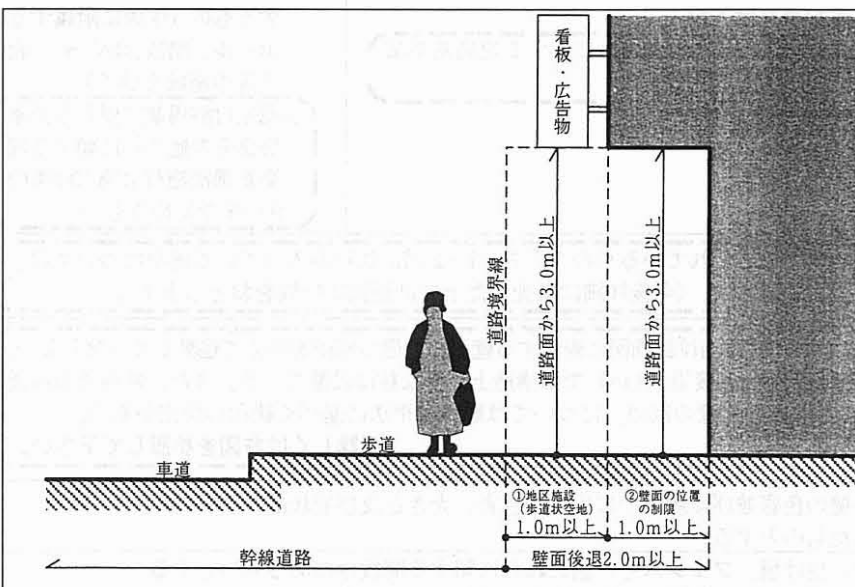


壁面の位置の制限

- ・シンボル広場として位置づけられるエリア面した部分の回廊の賑わいを連続させる。
- ・雨天時も傘なしで回遊できるようにする。
- ・商業活動に自由に使用できるようにして、賑わいを施設に引き込む。

幹線道路沿道壁面後退（2m）断面図

※平成13年11月の「街づくり協定運営委員会」で決定



①地区施設（歩道状空地）

- ・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行う。

※ゴミ置場、植え込み、手摺等は設置できない。

②壁面の位置の制限

- ・緑化や街角広場など、街の賑わい・潤いづくりになるように工夫する。

- ※壁、外開き扉等は設置できない。
- ただし、建築基準法施行令第135条の5の緩和の規定の範囲内のものは設置できる。
- ・外壁、柱の中心線の長さの合計が3m未満。
- ・軒高が2.3m以下で床面積が5㎡以内。

第2回地区計画勉強会 第一部議事録

日時：平成13年11月21日（水） 15:00～16:20

場所：都市基盤整備公団横浜北部開発事務所 3階会議室

出席者：金子保委員長 徳江義治事務局長 飯田恒雄副委員長 高橋良雄委員 関義和委員
唐戸章次氏 工藤建設(株)(2名) (株)公文教育研究会 齋川みつ子氏(代理) 坂口喜代子氏
三起商事(株) (有)泰平興産 長澤太美氏(2名) 信田平吉氏 横浜北農業協同組合(2名)

事務局：港北ニュータウン課 宮澤氏 續橋氏
都市基盤整備公団 赤川氏 石倉氏 大平氏 和中氏
港北都市開発センター 藤原氏 大宮氏 芦垣氏
山手総合計画研究所 菅 市川(書記)

議事

1. 開会の挨拶：徳江義治事務局長
2. 街づくり協定運営委員長の挨拶：金子保委員長
3. 資料説明：山手総合計画研究所 菅
 - ①港北ニュータウン・タウンセンター地区の概要
 - ②地区計画とは？
 - ③街づくり協定運営委員会での検討の経緯
 - ④街づくり協定の項目整理
 - ⑤地区計画 街づくり協定運営委員会での検討案の概要
4. 質疑応答
5. 閉会の挨拶：飯田恒雄副委員長

討議内容

長澤：資料4ページにある第一地区の①で、壁面後退が一部2mになっているが、2mになった理由を説明してほしい。また、壁面後退2mと4mの境界は具体的にはどうやって区分しているのか？

菅：シンボル広場として位置づけられるエリアに面していなかったり、奥行きのない敷地については壁面後退を2mにしている。また、①の2mと4mの境界線は地番界（中川中央1-29-1と中川中央1-29-2の境界線）で明確に行っている。

長澤：センター南との整合性を考えると①の壁面後退は全て2mになるのではないかと？

菅：この点は協定運営委員会に持ち帰って検討する。

唐戸：壁面後退した部分も所有は自分の土地のままなのか？壁面後退しても建ぺい率などは使い切れるのか？

菅：壁面後退した部分も所有は自分の土地のまま変わらない。また、防火地域内で耐火建築物の場合は建ぺい率100%まで使えるが、敷地目一杯に建物を建てる建てることは物理的に無理なので、建物が建てられない部分を公共に寄与してもらうことを目的に壁面後退を定めている。街づくり協定をつくったときも同じ考え方で壁面後退を定めている。

唐戸：土地は道路に面している部分の方が価値が高い。それなのに壁面後退によって、その部分に建物が建てられなくなるような規制がはたして必要なのか？

菅：シンボル広場周辺の壁面後退した部分は、今でもオープンカフェ等に利用されて賑わいづくりが行われており、建物が建てられなくても有効な土地利用が行われている。幹線道路沿道も壁面後退することで歩行環境の向上に寄与している。

横浜北農協：資料4ページにある第一地区の①は宅地とシンボル広場に高低差（法面）があり、壁面後退を行うのは厳しい状況にあるが、具体的にどのような土地利用を想定しているのか？また、②の街区は佐江戸北山田線側が住居可能なのに反対側が住居不可になっているのはなぜか？

菅：①の街区はシンボル広場より宅地の方が高く、②の佐江戸北山田線側はシンボル広場より低く造成されているが、建築的に処理できる範囲の高低差だと思う。また、シンボル広場の大階段から歴史博物館につながる場所はシンボル道路として位置づけられており、タウンセンター地区の中でも重要な役割を果たす場所なので、ここに面している部分は賑わいを生み出すという観点から住居不可にした。

三起商事：商業（住居可能）地区でも1・2階は賑わいを創り出すために住居不可となっているが、1階をエレベーターホールや駐車場だけにしても良いのか？賑わいを創り出すという主旨は分かるが、分譲マンションを建てる時などは敷地に余裕がないとテナント用の駐車場までを確保するのは難しい。

菅：敷地条件などで物理的に難しいケースがあるかもしれないが、これまでの街づくり協定の主旨を守るためにも、通りに面した部分にはなるべく賑わいを生み出すような施設を配置してほしい。タウンセンター地区も将来的には関内地区や伊勢佐木モールのような商業的賑わいづくりをしてゆきたいと思っている。また、駐車場に関しては、現行の街づくり協定では隔地駐車場を確保するようにお願いしている。

金子：地権者の皆さんそれぞれの立場もあると思うが、良い街を創るには個人の力だけでなく皆さんの協力が必要になる。街づくり協定も地区計画も街全体を良くすることで平等の価値観を創り出すことが目的である。建物の1・2階には商業施設を入れて、街を賑やかにすることで来街者に好印象を与えるような街を創ってゆきたいと思っているが、そのためにはお互い信頼して共通の目的に向かって進んでゆく必要がある。結果はすぐに出ないかもしれないが、タウンセンター地区の将来を考えて、これまでの街づくり協定の主旨を今後もできるだけ守ってゆきたい。

飯田：時代と共に地権者も変わり、紳士協定である街づくり協定では、これまで目標としてきた街づくりの方向性をコントロールすることが難しくなってきたので、街づくりの目標が法的に担保される地区計画の導入をこれまで検討してきた。地区計画を導入する目的は、早い者勝ちではなく計画的な土地利用を今後も推進するためと、壁面後退などで美しい街並みを創ることにある。その点を地権者の皆さんにも理解してもらいたい。また、今日の勉強会で話し合われたことは協定運営委員会に持ち帰って地区計画素案を固めたいと思う。地区計画素案が固まったらまちづくりニュースで皆さんにお知らせして、最終確認のためのアンケート調査を行う。アンケート調査の結果は横浜市の都市計画審議会などでも大切な資料になるのでぜひとも協力をお願いしたい。

第2回地区計画勉強会 第二部議事録

日時：平成13年11月21日（水） 18:00～18:40

場所：都市基盤整備公団横浜北部開発事務所 3階会議室

出席者：飯田恒雄副委員長 高橋良雄委員 関義和委員

清水勘治氏

事務局：港北ニュータウン課 續橋氏

都市基盤整備公団 赤川氏 石倉氏 大平氏 和中氏

港北都市開発センター 藤原氏 大宮氏 芦垣氏

山手総合計画研究所 菅 市川（書記）

議事

1. 開会の挨拶：飯田恒雄副委員長
2. 資料説明：山手総合計画研究所 菅
 - ①港北ニュータウン・タウンセンター地区の概要
 - ②地区計画とは？
 - ③街づくり協定運営委員会での検討の経緯
 - ④街づくり協定の項目整理
 - ⑤地区計画 街づくり協定運営委員会での検討案の概要
3. 質疑応答
4. 閉会の挨拶：飯田恒雄副委員長

討議内容

飯田：参加者が1名なのでポイントを絞って議論する。清水氏の土地は第二地区の③であり、地区の区分は商業（住居可能）地区になっている。壁面後退は幹線道路沿いの2mが定められている。

菅：住居可能といっても、建物の1・2階には入れられないので了承してもらいたい。

飯田：③の敷地全てが清水氏の所有になっているのか？

清水：自分一人ではなく東京に住んでいる人と所有している。

飯田：第一部では若干の修正意見が出たので、その部分については協定運営委員会に持ち帰って地区計画素案を固めたいと思う。地区計画素案が固まったらまちづくりニュースで皆さんにお知らせして、最終確認のためのアンケート調査を行う。アンケート調査の結果は横浜市の都市計画審議会などでも大切な資料になるのでぜひとも協力をお願いしたい。

3章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.2……………22

まちづくりニュース

平成 13 年 7 月 30 日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

暑い日が続いておりますが、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
*今回のまちづくりニュースでは、タウンセンター地区の街づくりに関する意見を集約するためのアンケート調査のお願いと、7月4日に行われた「第1回地区計画勉強会」の概要を報告します。

魅力的な街づくり実現のためのアンケート調査にご協力下さい

*地区計画は、より魅力的な街づくりを実現するために、皆さんがお持ちの土地や建物に関するルールを法的に定めるものです。そのため、皆さんの街づくりに対するご意見を伺って計画に反映する必要があります。

*そこで、タウンセンター地区の街づくりについて皆さんがどのように考えていらっしゃるのかを把握するためにアンケート調査を行います。

*アンケート調査の結果は、これから地区計画検討案の内容を調整する上で、とても大切な資料になります。また、土地利用がすでにお済みの方も、将来の建て替えの時には地区計画の内容に沿った建物を造ることになりますので、ぜひともご協力をお願い致します。



※アンケート調査の詳細については、2ページ・3ページをご覧ください。

新しい街づくりに向けて第1回地区計画勉強会を開催しました

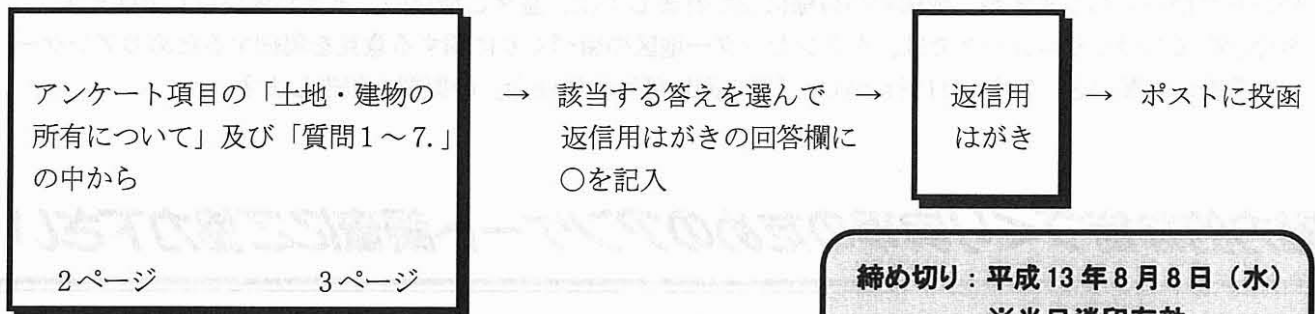
*平成13年7月4日(水)に行われた「第1回地区計画勉強会」には約20名の方が参加されて、タウンセンター地区が目指している都市像を改めて理解して頂くとともに、現在提案している「地区計画」や、既に運用されている「街づくり協定」についての意見交換が行われました。



タウンセンターの街づくりに関するアンケート調査のお願い

*下記「アンケート項目」の「土地・建物の所有について」及び、「質問1～7.」から該当する「答え」を選んで、返信用はがきの回答欄に○を記入した上で「返信用はがき」を投函して下さい。(締め切りは8月8日(水)とさせていただきます)なお、アンケート集計結果につきましては、「まちづくりニュースVol.3」(※9月上旬発行予定)及び、「第二回地区計画勉強会」(※9月下旬開催予定)でご報告する予定です。

アンケートの記入方法



※アンケートの返信先及びお問い合わせ

タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局
(株)港北都市開発センター TEL:045-943-2470

アンケート項目

土地・建物の所有について

土地・建物の所有状況などについてお尋ねします。(※該当するもの全てに○を記入して下さい)

1. タウンセンター内に土地を (① 1ヶ所所有 ② 複数所有 ③ 所有していない)
2. 所有している土地は (① 全て土地利用済み ② 土地利用していない場所もある ③ 駐車場か空地)
3. 建物の所有形態は (① 全館所有 ② 区分所有 ③ 賃借)
4. お住まいは (① タウンセンター内の自己所有ビル ② タウンセンター内の区分所有マンション ③ タウンセンター以外)

質問1.

タウンセンター地区は、横浜の副都心として首都圏を代表する商業・業務機能の集積や地域の特性を活かした個性的な街づくりを推進していますが、街づくりの進行状況をどう評価していますか？

- 答え1. 商業・業務機能の集積が進んで集客力も高まっており、副都心として機能し始めている。
答え2. 商業・業務機能の集積が不十分なので、更に商業・業務施設の進出を誘導する必要がある。
答え3. その他 ()

質問2.

現在の「街づくり協定」について、どのように思いますか？

- 答え1. 街づくり協定のおかげで商業・業務を中心とした街づくりが進んでいる。
答え2. 街づくり協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が出始めており、商業・業務を中心とした街づくりが崩れ始めている。
答え3. その他 ()

質問3.

これからは、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める現行の「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを都市計画決定により確実に担保する「地区計画」を策定する形で街づくりを進めてゆこうと考えていますが、この点についてどう思いますか？

答え1. 賛成。

答え2. 街づくり協定だけでよい。

答え3. 地区計画だけでよい。

答え4. その他（ ）

質問4.

タウンセンターの顔となる大規模商業やレジャー施設等が立地する計画の「基幹空間地区」（※住居配置不可能）及び、大規模な業務・文化施設が立地する計画の「業務・文化系施設地区」（※住居配置不可能）についてご意見を伺います。

答え1. 検討案通りでよい。

答え2. 修正が必要（具体的にどの街区を「基幹空間地区」（※住居配置不可能）、「業務・文化系施設地区」（※住居配置不可能）とすればよいかを記入して下さい）

答え3. その他（ ）

※場所についてご意見を記入する際には、別紙の「街区番号図」も参考にして記入して下さい。

質問5.

人々が行き交う賑わいを創るとともに、3階以上に住居が導入できる施設等の立地により、利便性の高い都市型居住を実現す「商業（住居可能）地区」についてご意見を伺います。

答え1. 検討案通りでよい

答え2. 修正が必要

（具体的に住居配置のエリアや階などについてどのような修正が必要なのかを記入して下さい）

答え3. その他（ ）

※場所についてご意見を記入する際には、別紙の「街区番号図」も参考にして記入して下さい。

質問6.

幹線道路沿いの歩行空間の充足等とシンボル広場周辺の賑わいを施設内に引き込むことを目的としている「壁面の位置の制限」についてご意見を伺います。

答え1. 検討案通りでよい

答え2. 修正が必要（具体的にどのような修正が必要なのかを記入して下さい）

答え3. その他（ ）

※場所についてご意見を記入する際には、別紙の「街区番号図」も参考にして記入して下さい。

質問7.

上記以外で何かご意見があれば、ご自由にお書き下さい。

*

「第1回地区計画勉強会」ではこのような話し合いが行われました

- 「街づくり協定」と「地区計画」ではどのような違いがあるのですか？



○街づくり協定は住民同士で決める任意のルールですが、地区計画は都市計画法に基づいて都市計画として定められるもので、地区計画に適合しない建物は建てられなくなります。

- 街づくり協定や地区計画で規制が強くなってしまうと、タウンセンターで開業できる商業が出店しづらくなってしまい、商店街の魅力が削りづらくなるのではないのでしょうか。だから、規制する内容は最低限のものだけに、テナントが入りやすく、営業もしやすい街づくりを目指すべきではないのでしょうか？



○街づくり協定は建物のつくり方を工夫して、街をもっと魅力的にするために、皆さんで取り決めたものであり、出店の選択肢を狭める規制ではありません。現在問題になっているのは、本来なら賑わいを創り出すはずの建物の1・2階が住宅になってしまい、これまで地権者の皆さんが努力して創ってきた、街並みとしての商業的賑わいが分断されてしまうケースが出始めていることです。ですから、この部分（低層部の賑わい）を地区計画で確実に担保することを考えています。そこで、協定運営委員会では、街として守りたい最低限の項目を地区計画で担保するという方向で検討を行ってきました。

- オーストラリアなど海外では、通りに面して洗濯物が出せないように指導が行われている例があります。このような例は街づくりの観点からも大切だと思いますが、地区計画で指導できるのでしょうか？



○地区計画は建築物の用途などの、主にハード面を法的に規制するものなので、このような細やかな街づくりのルールまでを決めることはできません。タウンセンター地区街づくり協定ガイドライン（平成6年8月制定）で、そのような取り組みのためのアイデアを紹介しているので、それぞれの建物で工夫していただくようお願いしています。

- 来客用の駐車場が不足しているせいか、路上駐車が目立ちます。また、住人用の駐車場も不足していると思います。これから人口が増えてゆけば、さらにこの問題が顕著になってくると思うので、駐車場の確保を地区計画で指導することはできないのでしょうか？



○将来的な駐車場の問題については協定運営委員会で検討を行っています。これから整備が予定されている公共駐車場の台数やタウンセンターが横浜市の駐車場整備地区に指定され、建物規模や用途によって基準が設定されている点などを考慮に入れると、数字の上での駐車場台数は確保できるという結果が出ています。なお、地区計画では駐車台数を決めることはできません。

- 土地区画整理事業によって土地を減歩された上に、さらに規制をかけられると土地の有効利用ができなくなり、地権者の負担が大きくなってしまわないのでしょうか？



○協定運営委員会でも地権者の方の負担を少しでも軽減できるように、地区計画検討案を作成するに当たって、住居配置可能地区の見直し（住居配置可能地区の拡大）などを行っています。また、街づくり協定や地区計画は土地区画整理事業のために土地の一部を提供してくれた方たちに、よい街を創ることで恩返しをする事が目的です。今後もタウンセンター地区を素晴らしい街にしてゆくためには、やはり地権者の皆さんが犠牲になってはいけません。ですから、今後も皆さんの意見を伺った上で、皆さんが納得できるような内容に調整してゆきたいと思っています。

- タウンセンター地区の間に挟まれて、現在土地区画整理の工事が行われている中央地区と、タウンセンター地区の地区計画は別々に扱うのでしょうか？



○中央地区は既に地区計画が都市計画決定されていますので、これから地区計画を定めてゆくタウンセンター地区とは別々に扱います。

4章 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.3	26
------------------------------------	----

まちづくりニュース

平成13年9月14日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

秋の気配を感じるこの頃ですが、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
*今回のまちづくりニュースは、先日皆さんにご協力いただいた「アンケート調査」の結果報告です。

アンケート調査へのご協力ありがとうございました

*横浜市北部の副都心に位置づけられるタウンセンター地区は、現在、土地区画整理事業中の中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され、新宿副都心に匹敵する約100haの商業・業務・文化施設の機能集積が整いつつあります。また、地権者の皆さんが中心となって自主的に街づくりを進めるということで、建築物の用途、壁面後退、駐車台数などの基準を定めた「街づくり協定」を取り決め、地権者代表の方が委員となって「協定運営委員会」を組織して、タウンセンター地区に計画される建物に対して、街づくりの基本方針に沿うように調整を行ってまいりました。

*ところが近年、全体から見ると数は少ないのですが、協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、今まで街づくりに協力して下さった皆さんの努力が失われ、目標としてきた副都心にふさわしい街づくりに影響する恐れが出てまいりました。

*こうした状況を踏まえて協定運営委員会では、自主協定である「街づくり協定」よりも、都市計画決定されることで街づくりの担保性がより高くなる「地区計画」の検討案をまとめました。

*地区計画で定める次の3項目は、いずれも街づくり協定に盛り込まれている内容で、なおかつ街として最低限守りたいことです。

- ①街の重要なエリア（基幹空間地区、業務文化系施設地区）では、商業・業務機能の集積を図るために住宅は建てられないようにします。
- ②街の賑わいを創り出すために、住宅が建てられるエリア（商業（住居可能）地区）でも、1・2階には住宅が建てられないようにします。
- ③歩行者のための空間確保や賑わい創出のために、壁面後退を行うエリアを設けます。

*今回のアンケート調査は、配布数が882通で回収数が118通（回収率13.4%）と若干回収率が少ない結果となりましたが、現行の「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを「地区計画」として策定するという、今後の方向性については、概ね皆さんのご理解が得られました。その一方で、地区の区分や住居が配置できる階数などは、少数ながらも具体的なご意見が寄せられました。

*今後も、より多くの皆さんからのご意見を参考にして、地区計画の内容を調整してゆきたいと思っておりますので、ご協力をよろしくお願い致します。

※アンケートの集計結果については、次ページ以降をご覧ください。

※まちづくりニュースに関するお問い合わせ

タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局
(株)港北都市開発センター TEL:045-943-2470

アンケート調査では、皆さんからこのような意見が寄せられました

質問1. タウンセンター地区は、横浜の副都心として首都圏を代表する商業・業務機能の集積や地域の特性を活かした個性的な街づくりを推進していますが、街づくりの進行状況をどう評価していますか？

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	45	38%	商業・業務機能の集積が進んで集客力も高まっており、副都心として機能し始めている。
答え2.	62	53%	商業・業務機能の集積が不十分なので、更に商業・業務施設の進出を誘導する必要がある。
答え3.	10	8%	その他
無回答	1	1%	
合計	118	100%	

- 「商業・業務機能の集積が不十分なので、更に商業・業務施設の進出を誘導する必要がある。」が53%であり、今後の更なるタウンセンター地区の発展に皆さんの期待が寄せられた結果となっています。

質問2. 現在の「街づくり協定」について、どのように思いますか？

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	58	49%	街づくり協定のおかげで商業・業務を中心とした街づくりが進んでいる。
答え2.	42	35%	街づくり協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が始まっており商業・業務を中心とした街づくりが崩れ始めている。
答え3.	16	13%	その他
無回答	3	3%	
合計	119	100%	

- 「街づくり協定のおかげで商業・業務を中心とした街づくりが進んでいる。」が49%であり、これまでのタウンセンター地区の形成に街づくり協定が貢献しているという結果となっています。

答え2. (回答数41=35%) に関連したご意見……

質問：既にスロット店やパチンコ屋が建っているのはなぜですか？風俗営業ではないのですか？

解答：スロット店やパチンコ屋も風俗営業ですが、今回の地区計画検討案で建てられないように規制する施設は、風俗営業の中でも「性風俗特殊営業」といわれるヌードスタジオ、個室付浴場等ですので、スロット店やパチンコ屋も建てられます。現行の街づくり協定も地区計画検討案と同じ内容の規制になっています。



質問3. これからは、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める現行の「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを都市計画決定により確実に担保する「地区計画」を策定する形で街づくりを進めてゆこうと考えていますが、この点についてどう思いますか？

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	86	73%	賛成
答え2.	18	15%	街づくり協定だけでよい。
答え3.	3	3%	地区計画だけでよい。
答え4.	10	8%	その他
無回答	1	1%	
合計	118	100%	

●「賛成」が73%であり、「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを「地区計画」として策定するという、今後の方向性については、概ね皆さんのご理解が得られた結果となっています。

答え4. (回答数10=9%) に関連したご意見……

質問：地区計画が定められたあと、街づくり協定はどうなるのでしょうか？

解答：街づくり協定は存続します。これからは、現行の「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを「地区計画」として策定する方向でタウンセンター地区の街づくりを進めてゆきます。

質問：今の経済状況を考えると規制は作りたくない。それによって開発が遅れるのではないのでしょうか？

解答：地区計画検討案は、内容的には街づくり協定と変わっていませんので、新しい内容の規制は設けていません。地区計画として定める理由は、街として最低限守りたいことを確実に担保するためです。

質問：「街づくりを確実に担保する」とは具体的にどのようなことなのでしょう？

解答：地区計画は都市計画法という法律に基づき都市計画として定められます。また、建築物等に関する事項の大半は市の条例として定められ、条例に違反した場合は建物が建てられなくなります。

質問4. タウンセンターの顔となる大規模商業やレジャー施設等が立地する計画の「基幹空間地区」(※住居配置不可能)及び、大規模な業務・文化施設が立地する計画の「業務・文化系施設地区」(※住居配置不可能)についてご意見を伺います。

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	89	75%	検討案通りでよい
答え2.	15	13%	修正が必要(具体的にどの街区を「基幹空間地区」(※住居配置不可能)、「業務・文化系施設地区」(※住居配置不可能)とすればよいかを記入して下さい。)
答え3.	8	7%	その他
無回答	7	6%	
合計	119	100%	

●「検討案通りでよい」が75%であり、検討案の地区で商業・業務・文化機能の集積を図り、賑わいある街並みや副都心の充実を図ることについては、概ね皆さんのご理解が得られた結果となっています。

答え3. (回答数8=7%) に関連したご意見……

質問：全ての地区で、1・2階が商業・業務施設でなければいけないことが街の発展を遅らせていると思う。基幹空間地区、業務・文化系施設地区でも2階から住居が可能にしてはどうでしょうか？

解答：住居を建てることのできる地区や住居が設けられる階数などの具体的な内容については、今回のアンケート結果や地区計画勉強会での意見交換などを参考にして、今後調整を行ってゆきます。

質問5. 人々が行き交う賑わいを創るとともに、3階以上に住居が導入できる施設等の立地により、利便性の高い都市型居住を実現する「商業（住居可能）地区」についてご意見を伺います。

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	93	79%	検討案通りでよい
答え2.	16	14%	修正が必要（具体的に住居配置のエリアや階などについてどのような修正が必要なのかを記入して下さい。）
答え3.	5	4%	その他
無回答	4	3%	
合計	118	100%	

●「検討案通りでよい」が79%であり、検討案の地区で人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現することについては、概ね皆さんのご理解が得られた結果となっています。

答え3.（回答数5=4%）に関連したご意見……

質問：2階が住居の建物がありますが、地区計画が制定されると建て替えができなくなる恐れがありますか？

解答：地区計画は建て替え時にルールを守ることで街づくりを進めてゆきます。しかし、分譲マンションなどでルールにあった建て替えが困難であるということも大きな問題ですので、建て替えの可能性について、今後検討を行ってゆきます。

質問：2階から住居が配置できるようにしてもよいのではないのでしょうか？

解答：住居が設けられる階数などの具体的な内容については、今回のアンケート結果や地区計画勉強会での意見交換などを参考にして、今後調整を行ってゆきます。

質問6. 幹線道路沿いの歩行空間の充足等とシンボル広場周辺の賑わいを施設内に引き込むことを目的としている「壁面の位置の制限」についてご意見を伺います。

回答番号	回答数	割合	回答の内容
答え1.	91	77%	検討案通りでよい
答え2.	12	10%	修正が必要（具体的にどのような修正が必要なのかを記入して下さい。）
答え3.	11	9%	その他
無回答	4	3%	
合計	118	100%	

●「検討案通りでよい」が77%であり、検討案の位置、後退距離で壁面後退を設けることについては、概ね皆さんのご理解が得られた結果となっています。

答え2.（回答数10=10%）に関連したご意見……

質問：壁面後退した部分を使って、具体的にどのようなことをイメージしているのでしょうか？

解答：幹線道路沿いは、歩行空間の充足と賑わい空間として利用するなど、潤いの創出を目的としています。シンボル広場周辺は、広場を囲む回廊を創り、賑わいを施設内に引き込むとともに、大規模な施設が建つ中に人がなじみやすい空間を確保することを目的としています。なお、壁面後退の具体的な方法（壁面後退部分をどのような形でとるか等）については、今後調整を行ってゆきます。

質問7. 上記以外（質問1.～6.以外）で何かご意見があれば、ご自由にお書き下さい。

質問：住人やテナント用の駐車場が不足しています。交通渋滞や路上駐車がが多い（特に休日）。駐車場整備や違法駐車を取り締まり強化など、対策を検討する必要があるのではないのでしょうか？

解答：地区計画検討案では駐車台数を決めていませんが、現行の街づくり協定には、既に駐車場に関するガイドライン（住戸数の70%以上を確保する等）が設けられています。今後、駐車場に関する問題については、駐車場の新設といった受け皿の問題だけでなく、運転手のマナー向上などの対策も含めて、検討してゆくべきではないかと思えます。

5章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.4……………30

まちづくりニュース

平成13年11月13日
発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

秋冷の候、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

*今回のまちづくりニュースは、皆さんからのアンケート調査結果を踏まえて再度検討を重ねた地区計画の「街づくり協定運営委員会での再検討案」の紹介と、「第2回地区計画勉強会」開催のご案内です。

*街づくり協定運営委員会では、「地区の区分」と「壁面後退」に重点を置いて地区計画の内容についての再検討を行い、以前「まちづくりニュース」で配布した地区計画案に修正を加えた、「街づくり協定運営委員会での再検討案」を作成いたしました（※再検討案の内容については2ページ以後をご覧ください）。

*今後は、この「街づくり協定運営委員会での再検討案」をたたき台にして、最終的な「地区計画素案」の作成に向けた作業を地権者の皆さんと力を合わせて進めてゆきたいと考えております。

そこで、「第2回地区計画勉強会」を下記の要領で開催し、皆さんと直接意見の交換を行うことで、より魅力的なタウンセンター地区の街づくりをこれからも目指してゆきたいと思っております。

「第2回地区計画勉強会」のご案内

*最終的な「地区計画素案」の作成に向けた作業を地権者の皆さんと力を合わせて進めてゆくために、下記のとおり「第2回地区計画勉強会」を開催致しますので、ぜひともご出席下さいますよう、お願い申し上げます。

*なお、会場には駐車場がありませんので、勉強会当日のお車でのご来場はご遠慮下さい。

主催：港北ニュータウン・タウンセンター地区
街づくり協定運営委員会

日時：平成13年11月21日（水）
第一部 15：00～16：30
第二部 18：00～19：30

※同じ内容を2回に分けて行いますので、ご都合の良い時間の方にご出席下さい。

会場：都市基盤整備公団ビル 3階 会議室
（場所については右図をご参照下さい）
都筑区荏田東四丁目10番2号

勉強会の内容：*地区計画再検討案作成までの経緯
*地区計画再検討案の解説

※お問い合わせ

タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局
（株）港北都市開発センター TEL：045-943-2470

会場案内図



区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画(街づくり協定運営委員会での再検討案)

名称		港北ニュータウンタウンセンター地区地区計画				
位置		横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央、中川中央一丁目				
面積		約70.1ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北北西へ約12kmに位置しており、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、商業・業務施設の立地により、横浜市の副都心及び広域拠点の形成を図るべき地区である。本地区計画は、タウンセンター地区の開発理念である、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 に沿った施設の立地と、現在取り決められている「街づくり協定」の内容をあわせて、より豊かな市街地環境を形成することを目標としている。				
	土地利用の方針	基幹空間地区、業務・文化系施設地区、商業(住居可能)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. 基幹空間地区 商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成する。 2. 業務・文化系施設地区 業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図る。 3. 商業(住居可能)地区 住居系施設の立地により、人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現する。				
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空道を適正に配置する。				
	建築物等の整備の方針	1. 基幹空間地区 歩行者の回遊性を高め、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 2. 業務・文化系施設地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や横浜北部副都心機能の充実を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 3. 商業(住居可能)地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。				
	緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な場を提供する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0m以上	延長 2070m	備考 計画図表示のとおり	
	地区の区分	名称	面積			
		基幹空間地区	約18.0ha	業務・文化系施設地区	約11.0ha	商業(住居可能)地区
						約41.1ha
	建築物等の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ④個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの				
建築物等に関する事項	※すでに分譲マンションで建てられているもののうち、1・2階に住戸が入っている建物については、建て替えができるようにします。(今後調整の上、計画図に位置をおとします。)					
壁面の位置の制限	建築の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、シンボル広場周辺の壁面後退(4m)では構造上必要な柱は設置できる。また、幹線道路沿道の壁面後退(2m)の「壁面の位置の制限」については建築基準法に基づく緩和の規定がある。 ※詳しくは4ページを参照して下さい。					
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。					
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。					

地区整備計画図（街づくり協定運営委員会での再検討案）

地区の区分

- 基幹空間地区
- 業務・文化系施設地区
- 商業（住居可能）地区

壁面後退

- 歩行者専用道路の道路面から高さ3.0m以上で、道路境界線から壁面後退4.0m以上。
※構造上必要な柱は設置できます。詳しくは4ページを参照下さい。
- 歩行者専用道路の道路面から高さ3.0m以上で、道路境界線から壁面後退2.0m以上。
- 壁面後退2m以上
 - ・道路側1.0m以上は「地区施設」（歩道状空地）とします。
 - ・残りの1.0m以上は道路面から高さ3.0m以上を「壁面の位置の制限」とします。
 ※ただし「壁面の位置の制限」については緩和の規定があります。詳しくは4ページを参照下さい。

以前「まちづくりニュース」で配布した「街づくり協定運営委員会での検討案」から、今回修正を加えた箇所。
※左表「区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画」についても同様です。



*①を「基幹空間地区」から「商業（住居可能）地区」に変更します。
*シンボル広場に直接面していない部分の壁面後退を2mに変更します。

*②を「基幹空間地区」から「商業（住居可能）地区」に変更します。
*シンボル広場に直接面していないので壁面後退を2mに変更します。

*高低差により勾配ができる隅切り部分は壁面後退を行いません。

*高低差により勾配ができる隅切り部分は壁面後退を行いません。

*③を「業務・文化系施設地区」から「商業（住居可能）地区」に変更します。

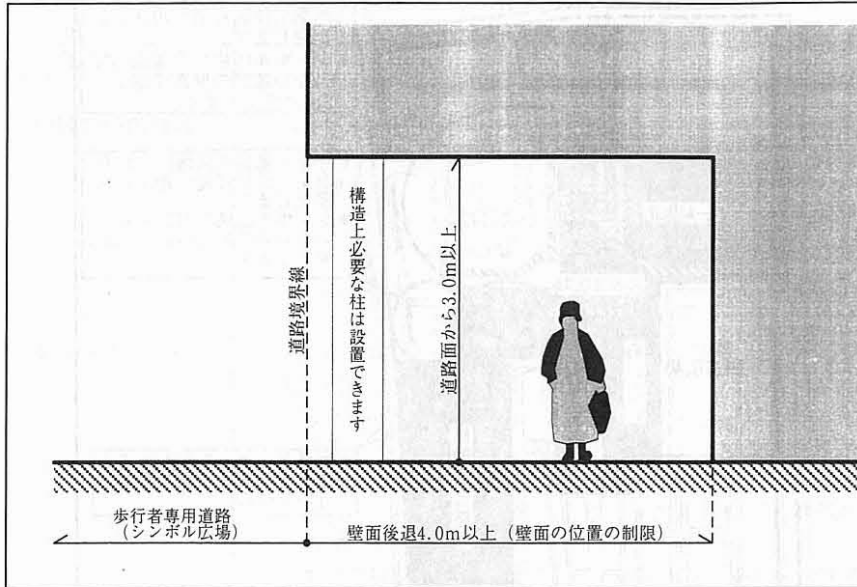
*植栽帯に面しており人が行き来できない場所なので壁面後退は行いません。

*敷地に奥行きがなく道路の高架部分に接しているため壁面後退は行いません。

*シンボル広場に直接面していないので壁面後退を2mに変更します。

壁面後退の具体的な方法と目的

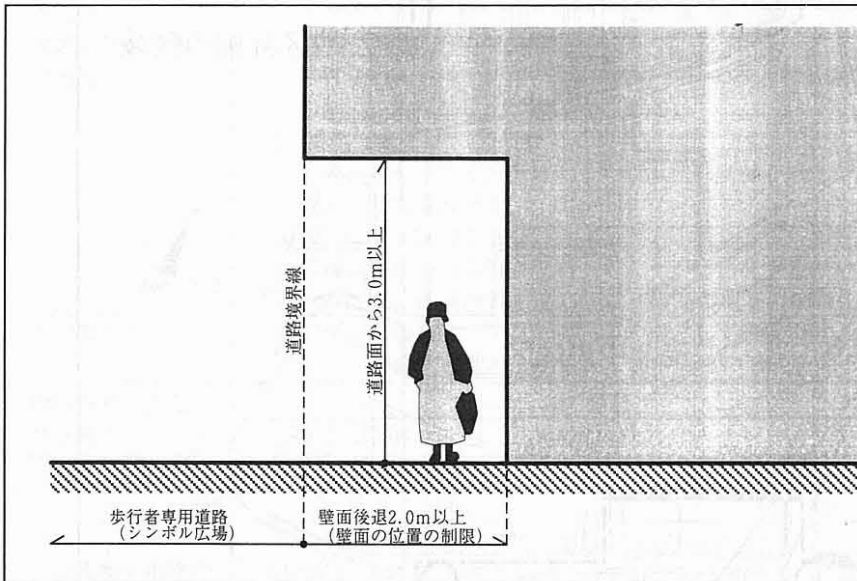
(1) シンボル広場周辺の壁面後退 (4m) 断面図



「壁面の位置の制限」の目的

- * シンボル広場に面した部分には、回廊を整備して、広場空間と施設の融合を図りましょう。
- * 雨天時も傘なしでシンボル広場周りを回遊できるようにしましょう。
- * オープンカフェやワゴンセールなどの商業活動に自由に使用できるようにして、賑わいを施設に引き込むとともに、シンボル広場に対しても賑わいを生み出しましょう。

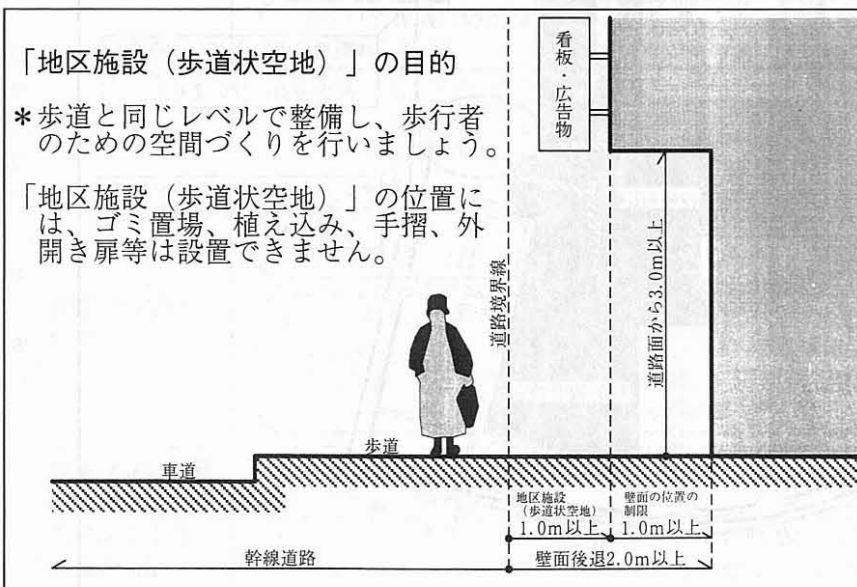
(2) シンボル広場周辺の壁面後退 (2m) 断面図



「壁面の位置の制限」の目的

- * シンボル広場に面した部分の回廊の賑わいを連続させましょう。
- * 雨天時も傘なしで回遊できるようにしましょう。
- * オープンカフェやワゴンセールなどの商業活動に自由に使用できるようにして、賑わいを施設にも引き込みましょう。

(3) 幹線道路沿道の壁面後退 (2m) 断面図



「地区施設 (歩道状空地)」の目的

- * 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行いましょう。

「地区施設 (歩道状空地)」の位置には、ゴミ置場、植え込み、手摺、外開き扉等は設置できません。

「壁面の位置の制限」の目的

- * 緑化や街角広場など街の賑わい・潤い創りになるように工夫しましょう。
- * 以下の①及び②の建築基準法施行令第135条の5の緩和の規定の範囲内のは設置できます。
 - ① 外壁、柱の中心線の長さの合計が3m未満のもの。
 - ② 物置その他これに類する用途に供し軒高が2.3m以下で床面積が5㎡以内のもの。

6章 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.5……………34

平成13年12月12日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

まちづくりニュース

寒冷の候、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

*今回のまちづくりニュースは、地区計画素案最終確認のためのアンケート調査のお願いと11月21日に行われた「第2回地区計画勉強会」の報告。そして、これまで検討を行ってきた経緯のまとめなどです。

地区計画素案最終確認のためのアンケート調査にご協力下さい!

*昨年9月の街づくり協定運用小委員会から始まり、その後、第1回地区計画勉強会やアンケート調査、第2回地区計画勉強会などを行いながら地権者の皆様のご協力のもとに検討を行ってきた、タウンセンター地区の「地区計画素案」がまとまりましたので、お知らせいたします。
*まちづくりニュースVol.4から変更があますので、「地区計画素案」の詳しい内容は4ページ以降をご覧ください。

*今後は、タウンセンター地区の総意として「地区計画素案」をまとめ、横浜市に地区計画の導入を要望してゆくわけですが、その前に、地権者の皆さんから「賛成」、「反対」の最終確認をいただくためのアンケート調査を行います。

- ①アンケート調査の結果は、横浜市の都市計画審議会などでも大切な資料になります。
- ②「賛成」、「反対」どちらのご意見でも、地権者の皆様のご意向を正確に把握する必要がありますので、ご協力をお願いいたします。

●今回のアンケート調査は、地権者の方全員が回答して下さい!

アンケートの方法

*アンケートの内容は、「地区計画素案」に賛成か?反対か?をお答えいただくものです。
4ページ以降に載っている「地区計画素案」をご覧になっていただいた上で、同封の返信用はがき裏面の「アンケート回答表」から該当する項目に○を記入してポストに投函して下さい。

*皆さんの意志を明確にさせていただくために、アンケートには記名をお願いいたします。
※返信いただいたアンケートは今回の調査のみに使わせていただきます。個人情報の機密は街づくり協定運営委員会が厳守いたします。

返信用
はがき

*該当する項目に → ポストに投函
○を記入して (切手は不要です)

締め切り
平成13年12月20日(木)
※当日消印有効

●まちづくりニュース・アンケートのお問い合わせ
タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局
(株)港北都市開発センター TEL:045-943-2470

地区計画素案作成に向けて「第2回地区計画勉強会」を開催しました

*平成13年11月21日(水)に行われた「第2回地区計画勉強会」には16名の方が参加されて、タウンセンター地区が目指している街づくりを改めて理解して頂くとともに、これまでに行ってきた第1回地区計画勉強会やアンケート調査に寄せられた皆さんからのご意見をもとに、街づくり協定運営委員会で再度検討を重ねた「街づくり協定運営委員会での再検討案」をもとにして、最終的な地区計画素案の作成に向けた意見交換を行いました。



「第2回地区計画勉強会」ではこのような話し合いが行われました

●センター北駅及びセンター南駅のシンボル広場周辺で、壁面後退距離が4mから2mに変更されている場所がありますが、なぜ4mから2mに変更されたのですか？



○シンボル広場として位置づけられるエリアに敷地が直接面していなかったり、敷地に奥行きがないために壁面後退が4mだと影響が大きい場所については、壁面後退距離を2mに変更することで、過剰な制限とらずに有効な土地利用が図れるようにしています。

●壁面後退4mと2mが接している場所や、壁面後退を行う部分と行わない部分の境界線は、具体的にどのようにして決めているのですか？



○壁面後退4mと2mが接している場所の境界線は、地番界(隣地境界線)や道路境界線からの具体的な距離で明確に区分しています。壁面後退を行う部分と行わない部分の境界線についても同様に、道路境界線からの具体的な距離で明確に区分しています。

●壁面後退した部分も土地の所有は自分のままなののでしょうか？また、壁面後退をした場合でも容積率などは使い切れるのでしょうか？



○壁面後退した部分も土地の所有は自分のままで変わりません。壁面後退の目的は、壁面後退することで歩行空間を上げたり、店先にオープンカフェやワゴンセールなどが行える空間をつかって、個々の建物だけでなく街全体に賑わいが出るようにすることです。現行の街づくり協定も同じ考え方で壁面後退を定めています。また、上階部分は張り出して建物を建てるができます。

●商業(住居可能)地区でも、街に賑わいを創り出すために建物の1・2階には住居を設けることが出来ないようになっていますが、小さな敷地では住居以外のエレベーターホールや駐車場だけになっても良いのでしょうか？分譲マンションを建てる時などは、敷地に余裕がないと駐車場の確保が大変だと思います。



○敷地の条件などにより難しい場合もあるかもしれませんが、これまでの街づくりの方向性を守っていただくためにも通りに面した部分には商業施設などの賑わいを生み出す施設を配置していただきたいと思っています。この点については、現行の街づくり協定でも定められており、今後も街づくり協定で誘導してゆきます。また、小さな敷地の駐車場については、他の条例で敷地内に確保しなければならない台数を除き、自らの敷地内で確保できない分の駐車場を離れた場所に設けて、必要駐車台数を満たすように現行の街づくり協定ではお願いしていますので、その点も考慮して駐車場を計画して下さい。

これまでに行ってきた検討の経緯

第1回街づくり協定運用小委員会（平成 12年9月26日）

●現況把握と街づくり協定の問題点整理

*近年、委員会の調整に従わない建物が出始めています。そこで、協定による誘導には限界があり、担保性の高い地区計画を導入する時期にきているのではないかという結論になりました。

第2回街づくり協定運用小委員会（平成 12年10月23日）

●街づくりを確実に担保する手法の検討

*街づくりを確実に実現するには、地区計画が適していることが分かりました。しかし、規制が強すぎないように、街として確実に担保したい項目のみを地区計画で定めることになりました。

第3回街づくり協定運用小委員会（平成 12年11月28日）

●地区計画と街づくり協定の項目整理

*現在問題になっている「1階の用途」と「住居」を地区計画で担保することになりました。また、ある程度の住居建築許容は、都市計画的な観点からも特に問題がないことが分かりました。

第4回街づくり協定運用小委員会（平成 13年1月15日）

●「地区の区分」の検討と今後のスケジュール確認

*住居建築許容を進めるか？駅前広場やシンボル広場周辺は当初の方針を守るか？という2通りの意見に分かれたので、「地区の区分」は現地調査をもとに詳細に検討することになりました。

第5回街づくり協定運用小委員会（平成 13年4月20日）

●地区計画導入のメリットと現地調査

*メリットは「都市計画決定による担保」、「運用面での地元負担の軽減」など、運用面での効果が大きいことが分かりました。また、「地区の区分」の詳細な検討のために現地調査を行いました。

第6回街づくり協定運用小委員会（平成 13年5月21日）

●現地調査結果に基づく地区計画検討案の作成

*現地調査の結果、ある程度の住居建築許容は問題がないと判断されたので、センター南・北駅前広場周辺は住居建築可能にして、土地利用を促進する方向で検討案つくることになりました。

第7回街づくり協定運用小委員会（平成 13年6月4日）

●検討案の確認と街づくり協定の今後の扱い

*第1回地区計画勉強会で提示する検討案を決定しました。今後は、「地区計画」と「街づくり協定」がお互いを補完しながら街づくりを進めてゆくことで委員会の意見が一致しました。

第1回地区計画勉強会以前は委員会内部で地区計画の基本的な部分について検討してきました

それ以降は地権者の皆さんから寄せられた意見を参考にして地区計画素案の検討を行いました

第1回地区計画勉強会（平成 13年7月4日）

※まちづくりニュースVol.1の発行

●タウンセンター地区の概要とこれまでの街づくりの経緯

*街づくりの目標とこれまでの成果を説明するとともに、今後は、街として確実に守ってゆきたいものを地区計画で担保して、より魅力的な街づくりを進めてゆくことを地権者の皆さんにお知らせしました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年7月23日）

●第1回地区計画勉強会のまとめとアンケート調査の実施について

*第1回地区計画勉強会で寄せられた意見を地区計画案に反映させることを確認するとともに、勉強会に出席できなかった方を含めて、より多くの方から意見を頂くためのアンケート調査を行うことになりました。

アンケート調査の実施（平成 13年8月上旬）

※まちづくりニュースVol.2の発行

●タウンセンター地区の街づくりの状況と地区計画について

*タウンセンター地区のこれまでの街づくりの評価や地区計画の導入について、また、「地区の区分」や「壁面後退」などの地区計画の内容に関するアンケートを行いました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年8月29日）

●アンケート調査結果の分析

*アンケート調査の結果、街づくり協定に加えて、街として最低限守りたいことを地区計画として策定するという今後の方向性については、概ね皆さんのご理解が得られました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年9月28日）

※まちづくりニュースVol.3の発行

●「地区の区分」と「壁面後退」の具体的な検討

*アンケート調査での意見を参考にして、特に「地区の区分」と「壁面後退」に重点を置いて「街づくり協定運営委員会での再検討案」として、どのように地区計画の内容を整理するかを検討しました。

街づくり協定運営委員会（平成 13年11月7日）

●街づくり協定運営委員会での再検討案の決定

*これまでに寄せられた意見を参考に検討を重ねた結果、「街づくり協定運営委員会での再検討案」を決定しました。また、多くの方から直接意見を聞くために第2回地区計画勉強会を開催することにしました。

第2回地区計画勉強会（平成 13年11月21日）

※まちづくりニュースVol.4の発行

●地区計画素案作成に向けた検討

*「街づくり協定運営委員会での再検討案」をもとにして議論を行い、地権者の皆さんから直接意見を伺いました。今後は議論された内容を参考にして、地区計画素案を固めることになりました。

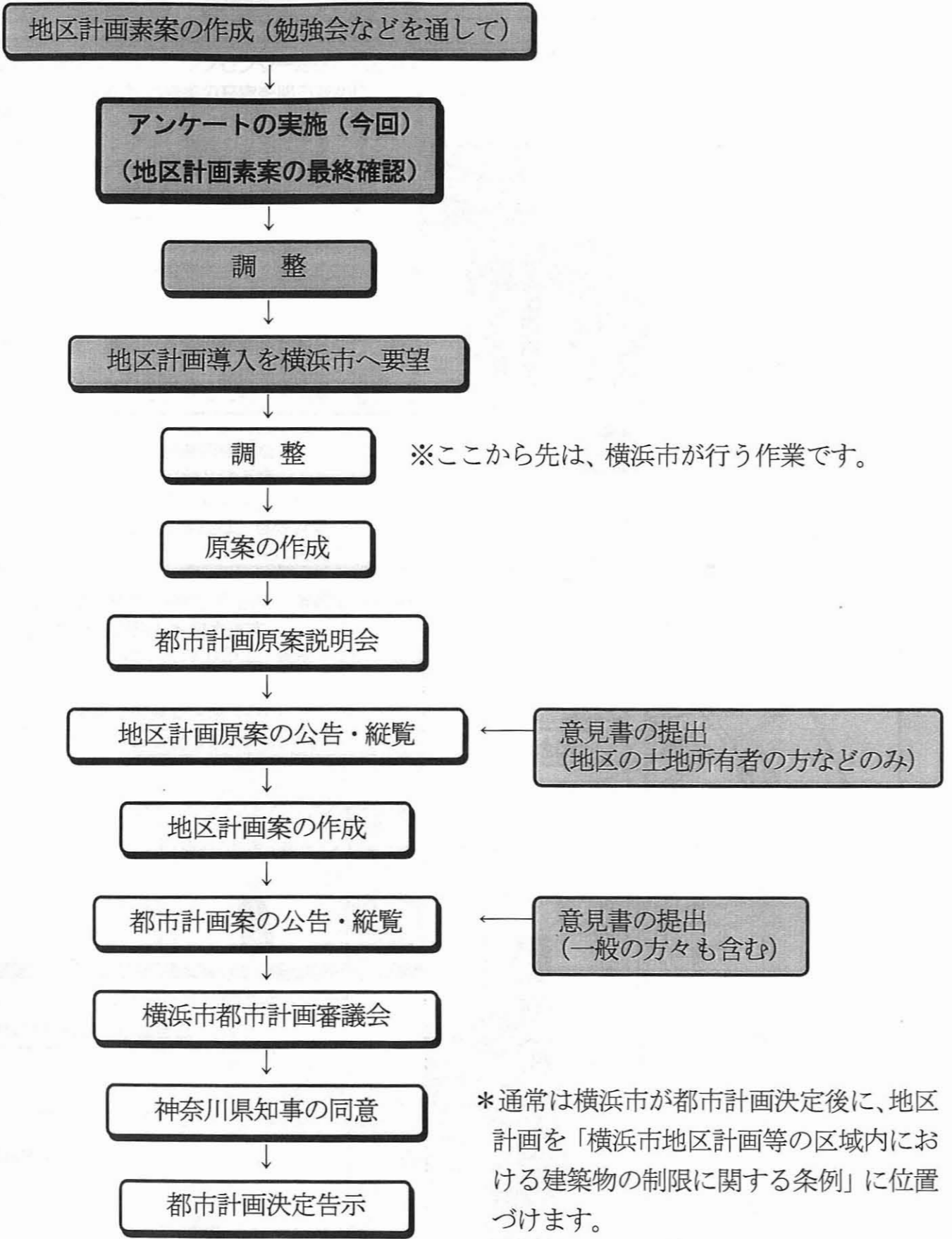
街づくり協定運営委員会（平成 13年12月5日）

●地区計画素案の決定

*これまでに寄せられた意見を参考にして検討した結果、委員会で地区計画素案を決定しました。また、この素案を地権者の皆さんにお知らせして、最終確認を頂くためのアンケート調査を行うことになりました。

※まちづくりニュースVol.5の発行（今回）

都市計画決定告示に向けた手続きの流れ（地区計画が決まるまで）



地区計画の主旨とタウンセンター地区地区計画の考え方

地区計画の主旨

- *地区計画は、地権者の皆さんの生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの配置場所や建物の建て方などを地区の特性に応じてきめ細かく定める街づくりの計画です。
- *都市計画は都市全体の観点から定める計画であり、建築基準法は個々の建物の最低基準を定めたもので、この2つは地区レベルの課題に対応した、総合的な地区の街づくりを行う上では十分とはいえない状況でした。
- *そこで昭和55年に、身近な地区レベルを対象として、皆さんの意向を反映しつつ、建物の用途や形態などに関する制限や、道路、公園などの公共施設の配置・規模などについて、総合的に計画することができる制度として、地区計画が都市計画法と建築基準法に創設されました。
- *横浜市では、すでに51件の地区計画が策定され、街づくりの重要な役割を果たしています。

●地区計画は地区を単位とした計画です

- ・地区計画は、生活に密着した身近な地区（皆さんにとってはタウンセンター地区）を対象とした計画です。

●地区計画は地権者の皆さんが主体となつてつくる計画です

- ・地区計画は、土地や建物の所有者など地権者の皆さんが主役となり、話し合いを行いながら地区の実状に応じた計画をつくるものです。

タウンセンター地区の地区計画の考え方

- *タウンセンター地区は、中央地区の整備により南北のタウンセンターが一体化され約100haの商業・業務・文化施設の機能集積が整いつつあります。また、自主的に街づくりを進めるために「街づくり協定」を平成5年に取り決め、計画される建物に対する景観誘導などを行ってきました。その結果、現在では副都心にふさわしい街が形成されつつあり、その街並みが評価されて「都市景観100選・建設大臣賞」の受賞など、良好な都市景観の代表例となっています。
- *ところが近年、協定運営委員会の調整に従ってもらえない建物が計画・建設されており、この傾向が顕著になると、これまで目標としてきた街づくりに影響する恐れが出てきました。
- *こうした状況を踏まえて、自主協定である「街づくり協定」よりも、都市計画決定されることで街づくりの担保性が高くなる「地区計画」の導入に向けた検討を行ってきました。

●タウンセンター地区の地区計画の考え方は以下の通りです

- ・地区計画勉強会やアンケート調査に寄せられた意見を重視して地区計画を策定します。
- ・現行の街づくり協定の項目から、これからも街として最低限守りたいことだけを地区計画で定めます。街づくり協定に盛り込まれていない新たな内容は付け加えません。
- ・これからは、法的な規制では実現しづらい細やかな街づくりのルールを定める現行の「街づくり協定」に加えて、街として最低限守りたいことを都市計画決定により確実に担保する「地区計画」を策定する形でタウンセンター地区の街づくりを進めてゆきます。

基幹空間地区

業務・文化系施設地区

●基幹空間地区では、タウンセンター地区の核となる賑わいある街並みを形成するために、業務・文化系施設地区では、横浜北部副都心機能の充実を図るために、①「土地利用の方針」 ②「建築物等の整備の方針」を定めます。

基幹空間地区

- ①商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンター地区の核となる賑わいある街並みを形成します。
- ②歩行者の回遊性を高めたり、タウンセンター地区の核となる賑わいある街並みを形成するために、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設けます。

業務・文化系施設地区

- ①業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図ります。
- ②幹線道路沿いの歩行環境向上や、横浜北部副都心機能の充実を図るために、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設けます。

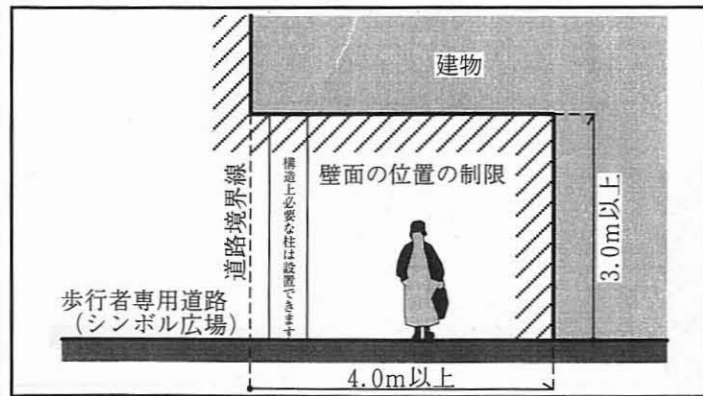
●両地区では、横浜市北部の副都心であるタウンセンター地区にふさわしい商業・業務・文化・レジャー施設を立地させるために、具体的な「建築物の用途の制限」を定めます。 ※制限の内容は両地区とも同じです。

*商業・業務・文化・レジャーなどの施設に限定するために、次の建物は建てられません。

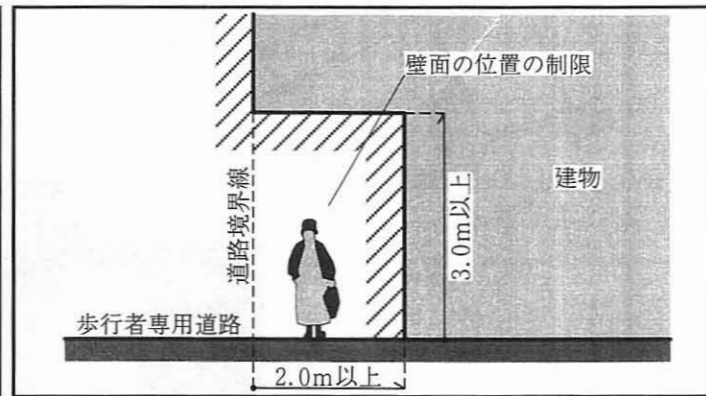
- ①住宅
 - ②事務所兼用住宅や店舗兼用住宅など
 - ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
 - ④個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
- ※地区計画で制限される施設は、風俗営業の中でも「性風俗特殊営業」といわれるヌードスタジオ、個室付浴場等ですので、スロット店やパチンコ屋は建てる事が出来ません。現行の街づくり協定も同じ内容になっています。

●シンボル広場周辺の賑わい創出や、幹線道路沿道の歩行環境向上と潤い創出のために、「壁面の位置の制限」を定めます。
※基幹空間地区には下図の①②③。業務・文化系施設地区には③の「壁面の位置の制限」があります。

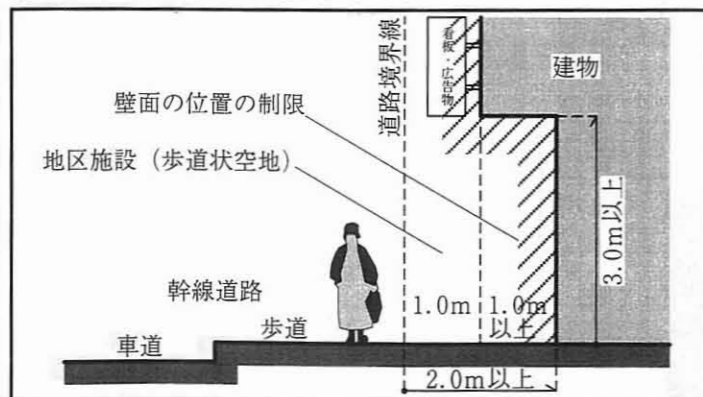
①シンボル広場周辺の壁面後退 (4m)



②シンボル広場周辺の壁面後退 (2m)



③幹線道路沿道の壁面後退 (2m)



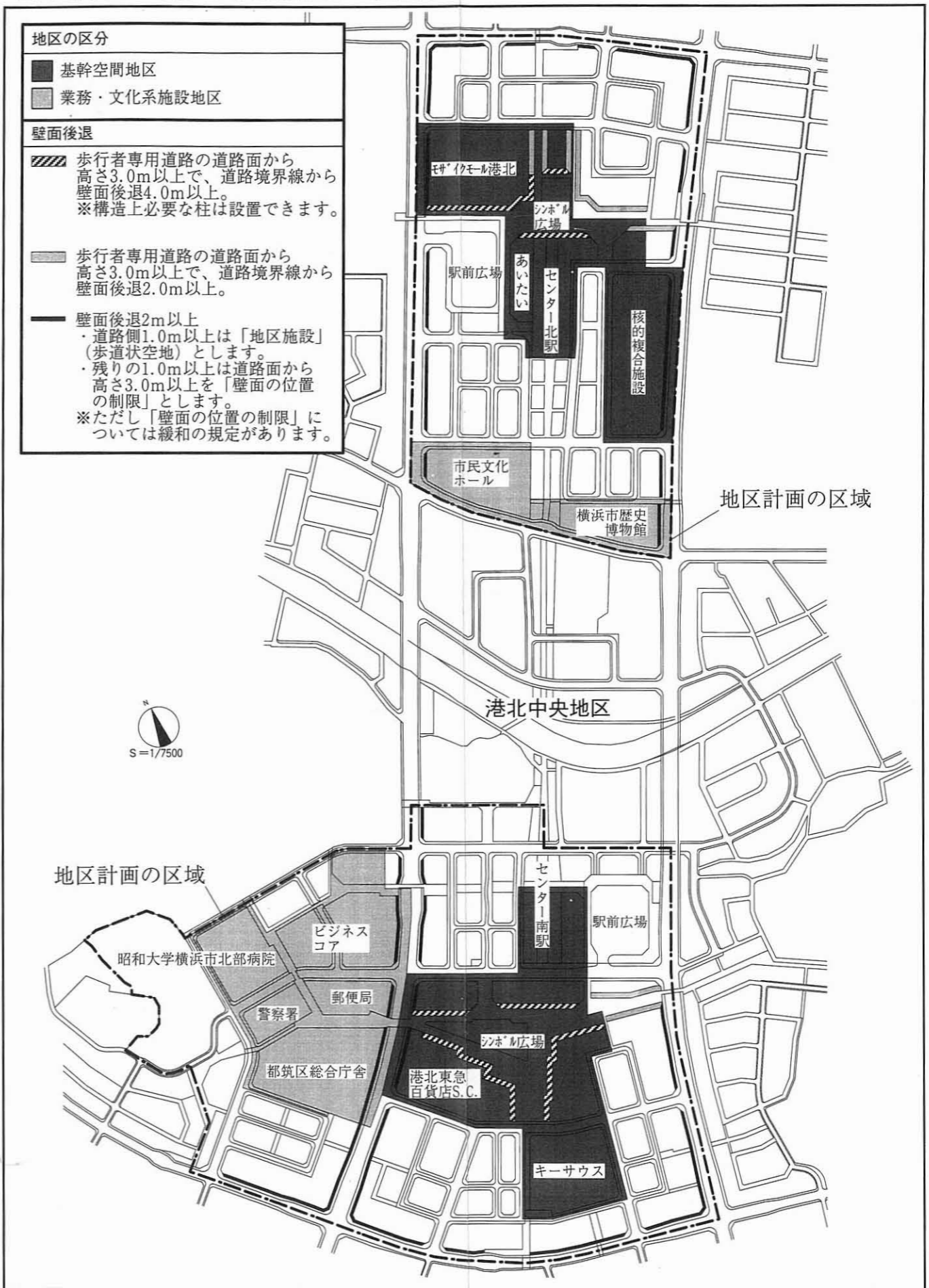
シンボル広場周辺の壁面後退の目的

- *広場に面する回廊状の空間をつくることで、広場空間と施設の融合を図りましょう。
- *雨天時も傘なしで回遊できるようにしましょう。
- *オープンカフェやワゴンセール等の商業活動に利用して、賑わいを施設に引き込みましょう。

幹線道路沿道の壁面後退の目的

- *地区施設 (歩道状空地) は、歩道と同じレベルとして、歩行空間として整備しましょう。
- *建物側の壁面の位置の制限になる空間は、緑化やオープンスペース、街角広場など、街の賑わい・潤い創りになるように整備しましょう。

基幹空間地区 業務・文化系施設地区 位置図



地区ごとの具体的な内容 「商業（住居可能）地区」

商業（住居可能）地区

●商業（住居可能）地区では、街の賑わいと利便性の高い都市居住を実現するために、

①「土地利用の方針」②「建築物等の整備の方針」を定めます。

- ①住居系施設の立地により、人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現します。
- ②幹線道路沿いの歩行環境向上や、人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現するために、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設けます。

●商業（住居可能）地区では、街の賑わいと利便性の高い都市居住の実現を目指して、バランスのとれた街をつくるために、具体的な「建築物の用途の制限」を定めます。

*街の賑わいを創り出す1・2階部分は店舗や事務所などの施設に限定するために、次の建物は建てられません。

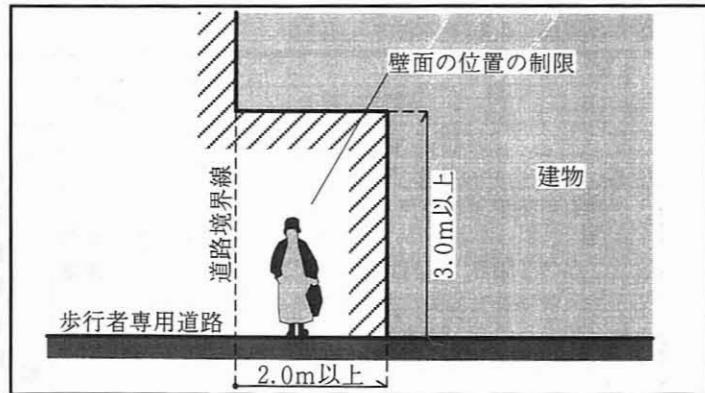
- ①1・2階部分を住居の用に供するもの（住居に附属するホール、階段、エレベーター、廊下等の施設は除きます）
※ただし、本ページ右の「商業（住居可能）地区 位置図」に示す敷地（既に1・2階に住居が入っている分譲マンション）については、今現在住まわれている方々が、そこに住み続けながら建て替えができるようにするために、①の制限は適用されません。
- ②個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
※地区計画で制限される施設は、風俗営業の中でも「性風俗特殊営業」といわれるヌードスタジオ、個室付浴場等ですので、スロット店やパチンコ屋は建てる事が出来ます。現行の街づくり協定も同じ内容になっています。

●シンボル広場周辺の賑わい創出や幹線道路沿道の歩行環境向上と潤い創出のために、「壁面の位置の制限」を定めます。

※商業（住居可能）地区には下図の①②の「壁面の位置の制限」があります。

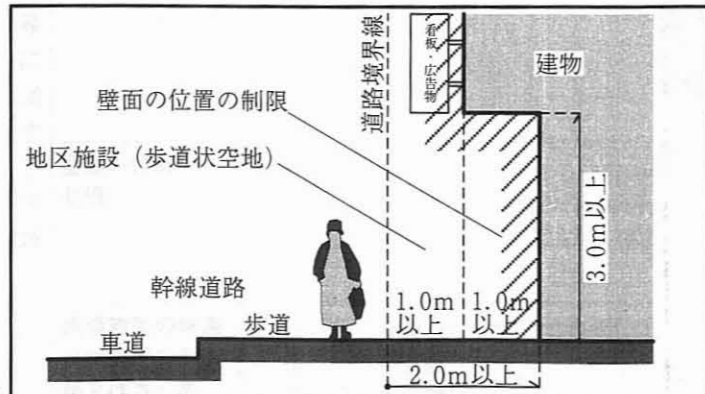


①シンボル広場周辺の壁面後退（2m）



シンボル広場周辺の壁面後退の目的
 *広場に面する回廊状の空間をつくることで、広場空間と施設の融合を図りましょう。
 *雨天時も傘なしで回遊できるようにしましょう。
 *オープンカフェやワゴンセール等の商業活動に利用して、賑わいを施設に引き込みましょう。

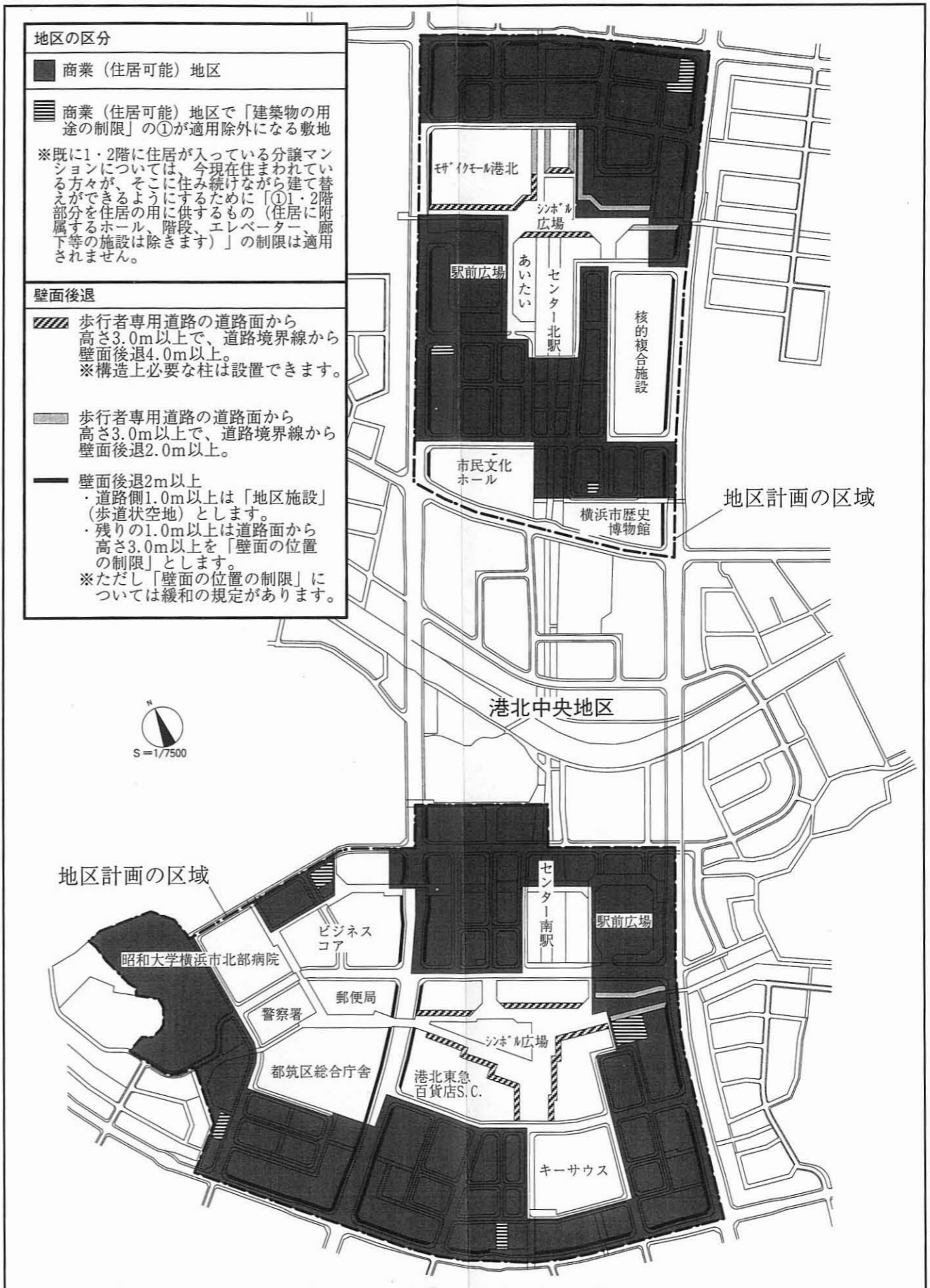
②幹線道路沿道の壁面後退（2m）



幹線道路沿道の壁面後退の目的
 *地区施設（歩道状空地）は、歩道と同じレベルとして、歩行空間として整備しましょう。
 *建物側の壁面の位置の制限になる空間は、緑化やオープンスペース、街角広場など、街の賑わい・潤い創りになるように整備しましょう。



商業（住居可能）地区 位置図

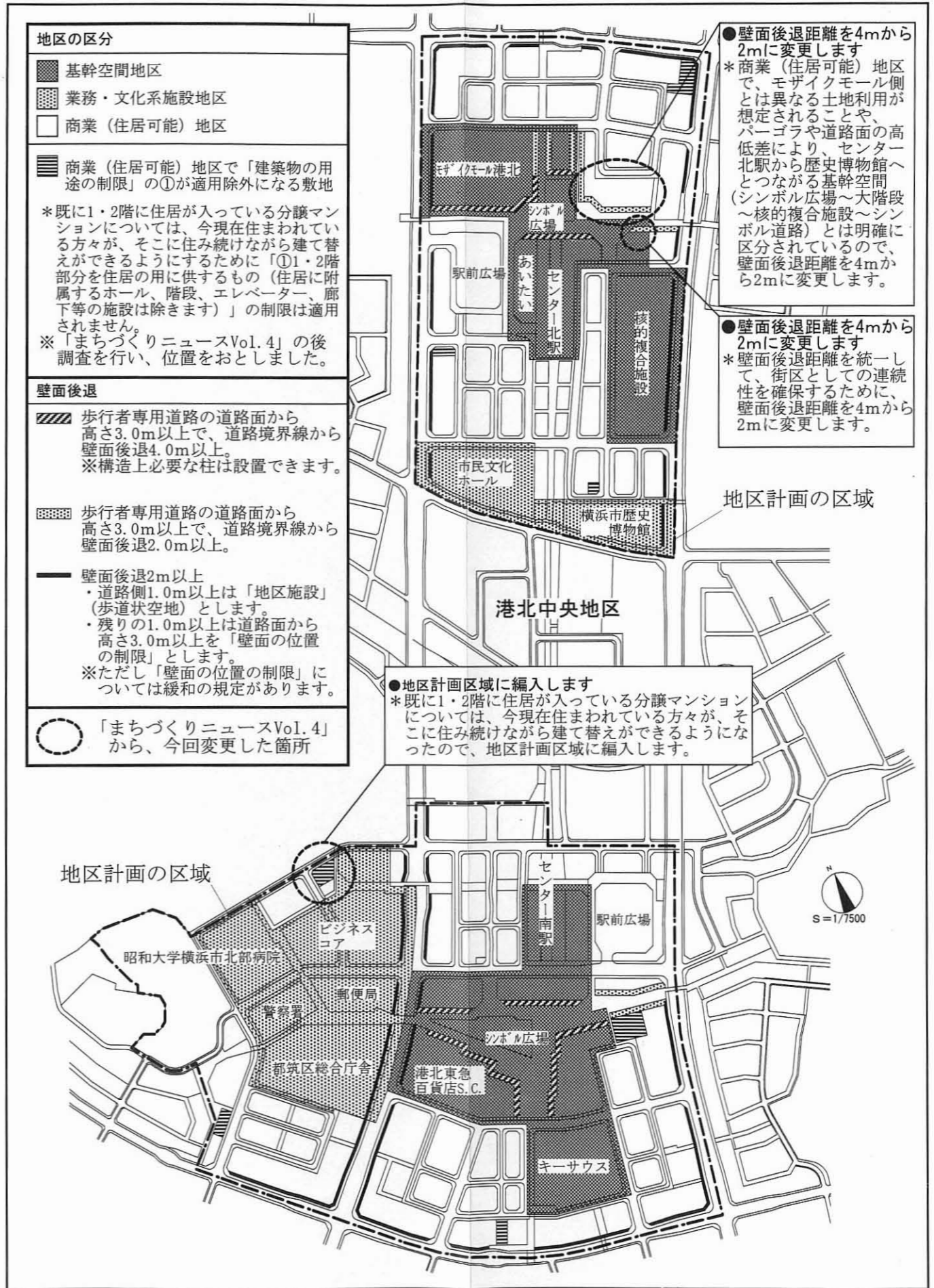


地区計画素案「タウンセンター地区全体」

区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画

名称	港北ニュータウンタウンセンター地区地区計画						
位置	横浜市都筑区荏田東四丁目、茅ヶ崎中央、中川中央一丁目						
面積	約70.1ha						
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、横浜市の中心市街地から北北西へ約12kmに位置しており、すでに土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされている。また、商業・業務施設の立地により、横浜市の副都心及び広域拠点の形成を図るべき地区である。本地区計画は、タウンセンター地区の開発理念である、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 に沿った施設の立地と、現在取り決められている「街づくり協定」の内容をあわせて、より豊かな市街地環境を形成することを目標としている。					
	土地利用の方針	基幹空間地区、業務・文化系施設地区、商業（住居可能）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. 基幹空間地区 商業・業務・レジャー施設の立地により、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成する。 2. 業務・文化系施設地区 業務・文化施設の立地により、横浜北部副都心機能の充実を図る。 3. 商業（住居可能）地区 住居系施設の立地により、人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現する。					
	地区施設の整備の方針	幹線道路沿いの快適な歩行者空間の整備を図るため、歩道状空気を適正に配置する。					
	建築物等の整備の方針	1. 基幹空間地区 歩行者の回遊性を高め、タウンセンターの核となる賑わいある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 2. 業務・文化系施設地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や横浜北部副都心機能の充実を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。 3. 商業（住居可能）地区 幹線道路沿いの歩行環境向上や人々が行き交う賑わいを創るとともに、利便性の高い都市居住を実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を設ける。					
緑化の方針	シンボル広場をオープンスペースの要として位置づけ、水と緑にあふれた多様な場を提供する。また、各敷地内の緑化を進め、緑豊かな都市環境の形成を図る。						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地	幅員 1.0m以上	延長 約2070m	備考 計画図表示のとおり		
	地区の区分	名称	面積				
		基幹空間地区	約18.0ha	業務・文化系施設地区	約11.0ha	商業（住居可能）地区	約41.1ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 ④個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①1・2階部分を住居の用に供するもの（住居に附属するホール、階段、エレベーター、廊下等の施設を除く） 但し、計画図に示す敷地についてはこの限りでない ②個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの			
	壁面の位置の制限	建築の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、シンボル広場周辺の壁面後退（4m）では構造上必要な柱は設置できる。また、幹線道路沿道の壁面後退（2m）の「壁面の位置の制限」については建築基準法に基づく緩和の規定がある。					
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、地区の景観と調和したものとする。						
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。						

地区整備計画図



7章. 港北ニュータウン・タウンセンターまちづくりニュース Vol.6……………41

平成14年2月5日

発行
タウンセンター地区
街づくり協定
運営委員会

まちづくりニュース

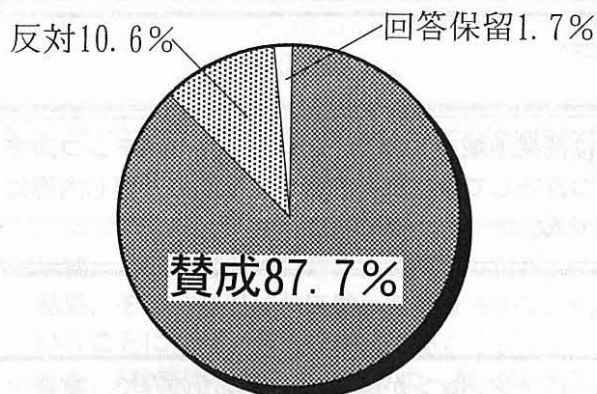
寒冷の候、地権者の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

*今回のまちづくりニュースは、地区計画素案最終確認のためのアンケートの集計結果（平成14年2月1日現在）と、アンケートに寄せられた具体的なご意見に対する解答です。

**アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。
アンケートの結果、今回の地区計画素案について、
約9割の方から「賛成」という回答をいただきました！**

アンケート集計結果（平成14年2月1日現在）

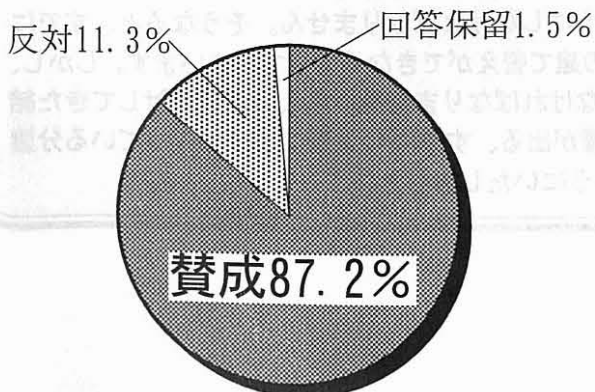
●タウンセンター地区（第1+第2地区）の集計結果



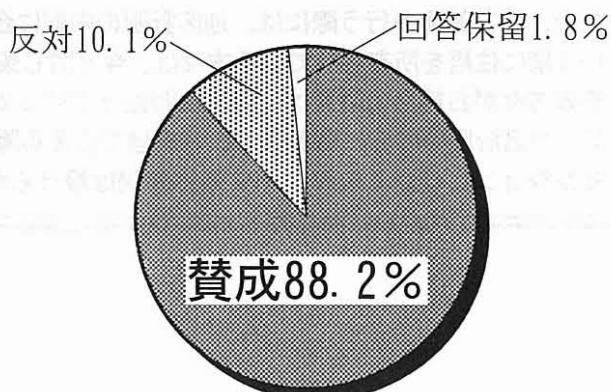
	配布数	回収数	回収率
タウンセンター北地区	391	136	34.8%
タウンセンター南地区	495	180	36.4%
タウンセンター地区	886	316	35.7%

	回答内容	回答数	回答率
タウンセンター南地区	賛成	118	86.8%
	反対	16	11.8%
	回答保留	2	1.5%
タウンセンター北地区	賛成	159	88.3%
	反対	18	10.0%
	回答保留	3	1.7%
タウンセンター地区	賛成	277	87.7%
	反対	34	10.8%
	回答保留	5	1.6%

●第1地区（センター北駅側）の集計結果



●第2地区（センター南駅側）の集計結果



アンケート調査には、このようなご意見が寄せられています

1. 建物の1・2階の用途に関するご意見

*商業（住居可能）地区においては、現状で2階の店舗及び事務所の入居がなかなか埋まらない状況です。2階部分については、住居が可能なように変更していただきたい。

●個別の建物だけでなく街全体で賑わいを創り出すという、これまでの街づくりの方向性は、今後も街として最低限守ってゆきたいと思っています。ですから、建物の1・2階には、賑わいを生み出さない住居系の用途を制限して、店舗などの賑わいを生み出す施設を配置していただきたいので、地区計画の内容に盛り込むことにいたしました。また、建物の1・2階の用途につきましては、現行の街づくり協定と同じ内容になっており、地区計画で新たに付け加えたものではありません。さらに、アンケート調査の結果では、昨年8月に行った時で80%、今回（平成14年2月1日現在）でも90%の方が「賛成」されています。

2. 建築物の用途の制限に関するご意見

*大筋では地区計画に賛成ですが、スロット店やパチンコ店等の遊戯施設は制限した方がよいと思います。

●タウンセンター地区の用途地域は、近隣商業地域もしくは商業地域ですので、スロット店やパチンコ店までを制限することは、妥当でないと思います。この点につきましては、現行の街づくり協定と同じ内容になっており、地区計画で新たに付け加えることはありません。

*「建築物の用途の制限」の一部が適用されない敷地は、分譲マンションが建っている場所のみで、賃貸マンションが建っている場所は当てはまらないのですか。

●今後、建て替えを行う際には、地区計画の内容に合うようにしなければなりません。そうすると、すでに1・2階に住居を所有されている方々は、今と同じ条件での建て替えができなくなってしまいます。しかし、その方々がお持ちの財産は、将来にわたって守ってゆかなければなりません。以上の点を検討してきた結果、地区計画の内容に合わせて、将来建て替える際に影響が出る、すでに1・2階に住居が入っている分譲マンションについてのみ、1・2階に住居は設けられるようにいたしました。

※ご意見については、類似したものをまとめて掲載しました。

3. 壁面後退に関するご意見

*既に減歩を受けており、これ以上使用できる敷地面積が減らされるのは厳しい状況にあります。既存の建物を見ても、ただ壁面後退しているだけで、効果が出ていないような気がします。

また、「まちづくりニュースVol.5」の中で、「壁面後退した場合でも容積率などは使い切れるのでしょうか?」という質問がありますが、それに対する解答がありませんので、再度説明をお願いします。

●街づくり協定による誘導では、広告物や壁などが突出して計画される建物がありましたが、今後は地区計画により確実に担保することが可能になりますので、街全体で壁面後退の効果が期待できると思います。壁面後退については、現行の街づくり協定と同じ内容になっており、地区計画で新たに付け加えたものではありません。また、壁面後退しても、上階は張り出して建てることができます。所有も自分の土地のままなので、容積率も使えますし、その部分を商業的な活動に利用することもできます。

4. 地区計画の区域及び地区の区分に関するご意見

*まちづくりニュースVol.5から地区計画区域に編入された場所がありますが、売却時の規定や、将来に渡って今と同一の条件が保証されるのか不明です。また、「建築物の用途の制限」の一部が適用されない敷地とありますが、その内容を詳しく説明して下さい。

●当初、地区計画区域の端にあるので、区域から除外していた街区がありましたが、横浜市と調整してきた結果、その部分だけが区域から抜けるのは、街としての整合性がないので、区域に編入したほうがよいということになり、区域に編入することにいたしました。

また、「建築物の用途の制限」の一部が適用されない敷地とは、すでに1・2階に住居が入っている分譲マンションの敷地です。この敷地に関しては、1・2階に住居が設けられないという用途の制限を適用せずに、1・2階に住居を設けられるようにしました。(※詳しい理由については本ページ左下をご覧ください。)

5. 駐車場問題に関するご意見

*地区計画より駐車場問題の解決のほうが先だと思います。道路に不法駐車の流れが出来ている状況の解決を平行して検証すべきではないでしょうか。
所有地の面積が狭いので、建物を建てる時に必要台数の駐車場が確保できるか不安です。

●駐車場に関する問題については、過去に行われた地区計画勉強会やアンケート調査でも、多くの方からご意見が寄せられています。しかし、地区計画では駐車台数などを決めることが出来ませんので、駐車場に関することは、今後も街づくり協定で誘導してゆきます。現行の街づくり協定には、すでに駐車場に関するガイドライン（住戸数の70%以上の駐車場を確保すること等）が設けられています。また、今後の課題としては、駐車場の新設といった受け皿を増やすことだけでなく、車を運転する人のマナーの向上なども含めた、総合的な対策を検討してゆく必要があるのではないかと思います。

6. その他のご意見

*今回掲載したご意見の他に、地区計画の導入に反対という回答（4票）も寄せられました。しかし、地区計画の導入を検討してきました理由については、「まちづくりニュース」の中でも申し上げているように、これまで、タウンセンター地区の街づくりに協力していただいた方々の努力を継続してゆくために、街づくり協定の中から最低限守ってゆきたい項目を担保することですので、今後も皆さんのご理解とご協力をお願いいたします。

●まちづくりニュースに関するお問い合わせ

タウンセンター地区街づくり協定運営委員会事務局

(株)港北都市開発センター TEL : 045-943-2470

FAX : 045-941-3911