

港北ニュータウン地区街づくり協議指針

4

1 趣旨

港北ニュータウン地区では、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「“ふるさと”をしのばせるまちづくり」、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」を基本方針に、個性ある拠点の形成や良好な居住環境の形成など、多機能複合的なまちづくりを進めています。

2 協議区域（別添図参照）

第1地区：横浜市都筑区中川中央一丁目ほか約548.3ha

第2地区：横浜市都筑区茅ヶ崎中央ほか約768.6ha

3 協議対象から除外する建築物

- (1) 一般住宅地区、共同住宅地区又は計画建設用地内に建築する地上2階建て以下の一戸建ての住宅
- (2) 建築協定区域内の建築物
- (3) 茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画区域内の建築物
- (4) 都筑中川一丁目地区地区計画区域内の建築物
- (5) 地域まちづくりルールが認定された区域内の建築物

4 協議内容（別紙参照）

- 一般住宅地区：協議内容－1
- 共同住宅地区：協議内容－2
- 工場倉庫地区：協議内容－3
- 近隣センター：協議内容－4
- タウンセンター：協議内容－5
- 駅前センター：協議内容－5
- 計画建設用地：協議内容－6
- 公益施設：協議内容－7

◆補足◆

- ・ この指針は「許可」や「認可」等とは異なり、魅力ある街づくりのために市民の皆様にご協力をお願いするものです。
- ・ ワンルーム建築物については、住戸数にかかる内容について別途取り扱う場合がありますので、個別にご相談ください。

5 提出書類

- (1) 街づくり協議届け出書（第1号様式）
- (2) 計画一般図（案内図、配置図（緑化計画）、平面図、立面図、断面図）等を2部
- (3) 計画説明書 2部（A4の紙に、協議内容に関して検討したことなどを箇条書きにしてください。
協議内容に適合することが計画一般図で明らかな場合は省略できます。）
- (4) その他必要図書（特に依頼がない場合は不要です。）

6 横浜市に代わって協議を行う地域団体

タウンセンター（※）、北山田駅前センター、中川駅前センター及び仲町台駅前センターでは、地権者相互の話し合いにより『街づくり協定』が結ばれています。協議内容－5の該当部分について、街づくり協定運営委員会事務局である下記の窓口で協議してください。この協議が終了していれば、横浜市都市整備局地域まちづくり課への手続は省略できます。（なお、タウンセンターには「地区計画」も定められていますので、都市計画法に基づく横浜市への届出が別途必要となります。）

※ タウンセンター：センター北駅、センター南駅周辺及び中央地区商業エリア

- タウンセンター街づくり協定
株式会社横浜都市みらい
- 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
- 中川駅前センター街づくり協定
中川駅前商業地区振興会
- 仲町台駅前センター街づくり協定
仲町台商業振興会

7 担当課

上記以外の協議窓口は次のとおりです。

横浜市都市整備局地域まちづくり課
責任者：地域まちづくり課長

協議内容－1

一般住宅地区（第1種及び第2種低層住居専用地域）

低層住宅を主体とした地域です。次の協議内容に則した計画としてください。広告物については周辺環境に配慮した計画として頂き、内容については個別に協議をします。

1 一戸建ての住宅（地上2階建て以下を除く）、兼用住宅、その他建築物（長屋・共同住宅・寄宿舍・下宿を除く。）

- (1) 地上3階建てとする場合は隣地境界線から2m以上の壁面後退を行ってください。
- (2) 敷地周囲は極力緑化を施してください。
- (3) 敷地周囲の街並に対する配慮として、
 - ア 極力勾配屋根をかけてください。
 - イ 屋根や壁の色は、周辺街並との調和を図ってください。

2 長屋・共同住宅・寄宿舍・下宿

次の2つのタイプのうち、予定建築物に近いものを選んで協議してください。

テラスハウスタイプ

- (1) 開発（敷地）面積に対し、20%以上（修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設けてください。
- (2) 修景緑地『修景緑地とは、敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地を言います。』
 - ア 開発（敷地）面積に対し、15%以上の修景緑地を設けてください。
ただし、専用庭の緑地はこれに含めません。
 - イ 修景緑地には10㎡当り、中木を2本以上植栽してください。
 - ウ 敷地周囲に高さ1.5m、幅1m程度の生け垣を設けてください。
- (3) 1棟当たりの最小敷地面積は、220㎡以上としてください。
- (4) 1住戸当たりの敷地面積は110㎡以上としてください。
- (5) 1棟当たりの最大住戸数は4戸までとしてください。
- (6) 地上3階建てとする場合は隣地境界線から2m以上の壁面後退を行ってください。
- (7) 建築物の廊下や階段が屋外に面する場合は、その側面の手すり等を外壁と同質感・同色とするなど、外観意匠を工夫してください。
- (8) 駐車台数は、住戸数の100%以上確保してください。
- (9) 敷地周囲の街並に対する配慮として、
 - ア 極力勾配屋根をかけてください。
 - イ 屋根や壁の色は、周辺街並との調和を図ってください。

□ タウンハウスタイプ

- (1) 開発（敷地）面積に対し、20%以上（オープンスペース内及び修景緑地内の緑地を含む）の緑地を設けてください。
- (2) 修景緑地『修景緑地とは、敷地周囲の生け垣等街並の景観形成上有効な緑地を言います。』
 - ア 開発（敷地）面積に対し、15%以上の修景緑地を設けてください。
ただし、専用庭の緑地はこれに含めません。
 - イ 修景緑地には20㎡当り、中木及び高木を各2本以上植栽してください。
 - ウ 敷地周囲に高さ1.5m、幅1m程度の生け垣を設けてください。
- (3) 開発（敷地）内に、1箇所当り150㎡以上かつ開発（敷地）面積の15%以上のオープンスペース（ポケットパーク、広場等）を設けてください。
なお、駐車場及び車路との兼用はできません。
- (4) 1棟当たりの最小敷地面積は、220㎡以上としてください。
- (5) 1住戸当たりの敷地面積は90㎡以上としてください。
- (6) 1棟当たりの最大戸数は12戸までとしてください。
- (7) 建築物の廊下や階段が屋外に面する場合は、その側面の手すり等を外壁と同質感・同色とするなど、外観意匠を工夫してください。
- (8) 地上3階建までとしてください。
- (9) 建物の外壁は、開発（敷地）周囲の隣地境界線より2m以上後退してください。
- (10) 駐車台数は、住戸数の100%以上確保してください。
- (11) 敷地周囲の街並に対する配慮として、
 - ア 極力勾配屋根をかけてください。
 - イ 屋根や壁の色は、街並との調和を図ってください。

協議内容－2

共同住宅地区（第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域）

- 1 最小敷地面積は260㎡以上としてください。ただし、換地された敷地面積が260㎡未満の場合には、その面積を最小敷地面積とします。
- 2 住宅を計画する場合、1住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
- 3 原則として、工場、倉庫、ホテル、モーテルの用途は避けてください。
- 4 車の出入り口は、区画道路側に設けてください。ただし、ガソリンスタンドやファミリーレストラン等の沿道利用施設については、必要最小限の範囲内であれば幹線道路からの出入が可能です。この場合、宅地盤の切り下げにより雨水排水の処理ができなくなる場合がありますので注意してください。
- 5 駐車場台数は住戸数の50%以上を設けてください。また、店舗、事務所等の場合は、床面積 150㎡当たり1台以上かつ1事業所当たり1台以上設けてください。
- 6 敷地面積の15%以上を緑化してください。
- 7 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域に面する側の建物の外壁は、敷地境界線より3m以上後退してください。ただし、高さ10m以下の建築物についてはこの限りではありません。
- 8 敷地周囲の街並に対する配慮として、
 - (1) 敷地周囲や駐車場回り、屋外設備回りに生け垣を設けてください。
 - (2) 極力勾配屋根をかけてください。
 - (3) 屋根や壁の色は、街並との調和を図ってください。
 - (4) 擁壁下部の空地は、極力植栽を施してください。
- 9 屋外広告塔を設置する場合は、高さ10m以下としてください。ただし、周辺の状況等によりやむを得ないと判断できる場合は15mまで可能です。また、屋上広告物は極力避けてください。

協議内容－3

工場倉庫地区（準工業地域）

- 1 建物用途は原則として工場、倉庫としてください。ただし、経営者及び従業員の居住する工場又は倉庫併用住宅及び工場倉庫地区の環境と調和のとれた事務所、店舗についてはこの限りではありません。
- 2 必要な台数の駐車場及び敷地内に荷捌き場を設けてください。
- 3 敷地内には十分な緑化を施してください。

協議内容－4

近隣センター（第2種中高層住居専用地域、第2種住居地域、準住居地域）

1 茅ヶ崎センター（茅ヶ崎南二丁目の一部）

- (1) 建築物の1階部分の用途は、極力、物販、飲食、サービス店としてください。ただし、茅ヶ崎センターの街並と調和のとれた住宅、事務所等はこの限りではありません。
- (2) 1住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
- (3) 建築物の意匠は、茅ヶ崎センターの街並と調和のとれたものとしてください。
- (4) 駐車場は、住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を確保してください。
- (5) 駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内に設け、植栽を施すなど美観に配慮してください。
- (6) 敷地内は十分な緑化を施してください。
- (7) 門柱灯を設置したり、建築物内の明かりを表に出すために開口部を設けるなど、通りの夜間の照明の確保に配慮してください。
- (8) 屋上広告物の設置は、極力避けてください。

2 東山田近隣センター（東山田二丁目の一部）、牛久保近隣センター（牛久保東二丁目の一部）、新吉田近隣センター（早淵三丁目の一部）、荇田近隣センター（荇田南五丁目及び荇田東三丁目の一部）及び佐江戸近隣センター（加賀原一丁目の一部）

- (1) 建築物の外壁の後退
 - ア 荇田近隣センターの外壁後退
幅員9m以上の歩行者専用道路（新羽荇田線に接する部分は除く）に面する建築物の外壁は2m以上後退してください。
また、計画内容について、極力地元商店会へ事前説明してください。
 - イ 上記以外の近隣センターの外壁後退
歩行者専用道路に面する建築物の外壁は、極力後退し、賑わいを演出してください。
- (2) 歩行者専用道路に面する建築物の1階部分の用途は、極力、物販、飲食、サービス店としてください。ただし、近隣センターの街並と調和のとれた住宅、事務所等はこの限りではありません。
- (3) 1住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
- (4) 建築物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。
- (5) 建築物の意匠は、周辺街並と調和のとれたものとしてください。
- (6) 駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。
- (7) 駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内の車道側に設けてください。
- (8) 敷地内は十分な緑化を施してください。

協議内容－5

タウンセンター（第2種中高層住居専用地域、近隣商業地域、商業地域）

駅前センター（第2種住居地域、近隣商業地域）

1 タウンセンター

- (1) 街づくり協定が結ばれていますので、街づくり協定の内容に添ってください。
- (2) 住宅を計画する場合、敷地1ha当たりの最大住戸数は次のとおりとしてください。

【最大住戸数】

容積率	敷地1ha当たりの最大戸数（戸）
150%の地域	232
400%の地域	300
500%の地域	425
600%の地域	550

※ なお、「地区計画」・「街づくり協定」により住宅等の用途が制限されることがありますのでご注意ください。

2 中川駅前センター、北山田駅前センター及び仲町台駅前センター

- (1) 街づくり協定が結ばれていますので、各々の街づくり協定の内容に添ってください。
- (2) 住宅を計画する場合、1住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。

※ なお、「街づくり協定」により住宅等の用途が制限されることがありますのでご注意ください。

3 都筑ふれあいの丘（旧称：川和又は葛が谷）駅前センター

- (1) 建築物の1階部分の用途は、物販、飲食、サービス店とし、住宅、業務等の用途は避けてください。
- (2) 幅員6m以上の歩行者専用道路に面する部分の建築物の外壁は、道路境界線より1.5m以上後退してください。
- (3) 建物のファサード（正面）は、歩行者専用道路側に向けてください。
- (4) 住宅を計画する場合、1住戸当たりの敷地面積は43㎡以上としてください。
- (5) 駐車場は住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要台数を敷地内の車道側に設けてください。
- (6) 駐輪場、荷捌き場、ゴミ置き場は、敷地内の車道側に設けてください。
- (7) 建物の意匠や広告物は、周辺街並と調和のとれたものとしてください。

協議内容－6

計画建設用地

※ 計画建設用地は集合住宅用地、核的施設用地及び低層住宅用地に分かれていますので、それぞれの指針を参照してください。

1 集合住宅用地

建築物の用途は共同住宅・長屋等としてください

- (1) 敷地の緑地率は、原則として30%以上とし、敷地の25%以上は樹木をもって緑化してください。
- (2) 敷地の周囲には、原則として幅員5m以上の緑地を設けてください。
ただし、公園、緑道に接する部分は、10m以上としてください。
- (3) 敷地内の保存緑地は、軽微なものを除き現況を変更しないでください。
また、保存緑地の面積は、緑地率に算入することができます。
- (4) 公園、緑道内の池、広場等に敷地が面し、園地的景観の外縁部を構成している場合には、原則としてその園地内より建築物、工作物が見えないように計画してください。
- (5) 敷地内に歩行者専用道路の動線が計画されている場合には、これを確保してください。
- (6) 鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
- (7) 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
- (8) 市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除のみを対象としてください。
- (9) 原則として総合的設計による一団地認定を受けてください。
- (10) 敷地面積は、原則として3,000㎡以上としてください。
- (11) 敷地内は無電柱化としてください。
- (12) 敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けてください。また、集会所、アルコーブをこの主出入口の付近に設置してください。
- (13) 駐車場及び駐輪場は、計画戸数の100%以上確保してください。
- (14) 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
- (15) 「第1種及び第2種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、住棟を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
- (16) 住棟には、原則として勾配屋根をかけてください。
- (17) 北側斜線、道路斜線等の斜線制限により住棟が斜めにカットされるような住棟計画は極力避けてください。
- (18) やむを得ず高層板状住棟を計画する場合、圧迫感を避け、周辺の環境になじむよう形態上、景観上の配慮を行ってください。
- (19) 外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」（茶系）を基調としたものとしてください。また、住棟の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。
- (20) 高齢者住宅等の特定の層を対象とした集合住宅等については、その内容を将来に亘って担保するため、居住者等と事業主体の間で管理協定等を締結してください。

2 核的施設用地

建築物の用途は大学、研修所、研究所等としてください。

- (1) 敷地の緑地率は、原則として30%以上とし、敷地の25%以上は樹木をもって緑化してください。
- (2) 敷地の周囲には、原則として幅員5m以上の緑地を設けてください。
ただし、公園、緑道に接する部分は、10m以上としてください。
- (3) 敷地内の保存緑地は、軽微なものを除き現況を変更しないでください。また、保存緑地の面積は、緑地率に算入することができます。
- (4) 公園、緑道内の池、広場等に敷地が面し、園地的景観の外縁部を構成している場合には、原則としてその園地内より建築物、工作物が見えないように計画してください。
- (5) 敷地内に歩行者専用道路の動線が計画されている場合には、これを確保してください。
- (6) 鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
- (7) 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
- (8) 市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除のみを対象としてください。
- (9) 研究所等の施設に関する公害防止については、「神奈川県公害防止条例」をはじめ、関係諸法令を順守してください。
- (10) 敷地内は、無電柱化としてください。
- (11) 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
- (12) 「第1種及び第2種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、建物を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
- (13) 外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」を基調としたものとしてください。また、建物の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。

3 低層住宅用地

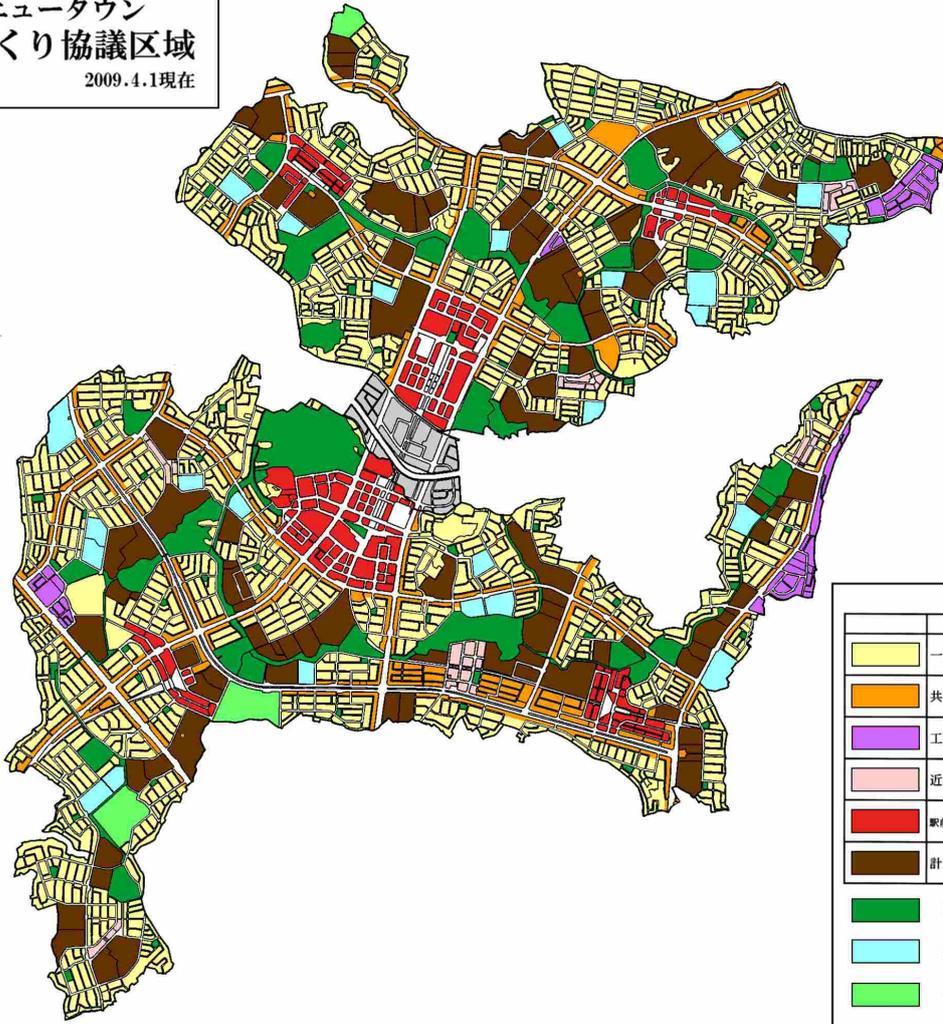
- (1) 10区画以上の敷地を計画する場合や、開発区域内にオープンスペース等の確保をする場合などは、環境を担保するために建築協定、地区計画等の導入を図ってください。
- (2) 開発区域の20%以上を緑化してください。
- (3) 歩行者専用道路、緑道及び公園に面する部分に擁壁を設ける場合は、極力低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
- (4) 歩行者専用道路、緑道及び公園に面する部分は、建築物の外壁を極力後退し、生け垣等の緑化を施してください。
- (5) 鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
- (6) 「第1種及び第2種低層住居専用地域」内の部分については、協議内容－1を順守してください。
「第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域」内の部分については、協議内容－2を順守してください。

協議内容－7

公益施設

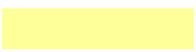
- 1 原則として敷地の30%以上を緑化してください。
- 2 敷地の周囲には、原則として幅員3m以上の緑地を設けてください。
- 3 鶴見川総合治水対策の一環として必要な場合は、雨水貯留施設を設けてください。
- 4 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くすると共に、形態及び材質も周辺環境になじんだものとしてください。
- 5 敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けてください。また、この主出入口にはアルコーブを設置してください。
- 6 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンを施す等、周辺から直接望見できないように配慮してください。
- 7 市街地環境設計制度による緩和は、原則として高さ制限の解除のみを対象としてください。
- 8 建物計画や外構計画については周辺環境との調和に配慮してください。
また、住民コミュニティ形成の場にふさわしいシンボリックな建物意匠としてください。
- 9 「第1種及び第2種低層住居専用地域」に隣接する部分においては、建物を低層化する等周辺の環境になじんだものとしてください。
- 10 建物には原則として勾配屋根をかけてください。
- 11 外壁の色彩は、内陸的風土の演出の一つとして「アースカラー」を基調としたものとしてください。
また、建物の外部（特にテラス手摺、窓枠サッシ等）にはアルミ等の金属の地肌を露出させないようにしてください。
- 12 建設地に応じ、協議内容－1～6のうち該当するものを順守してください。

港北ニュータウン
街づくり協議区域
2009.4.1現在

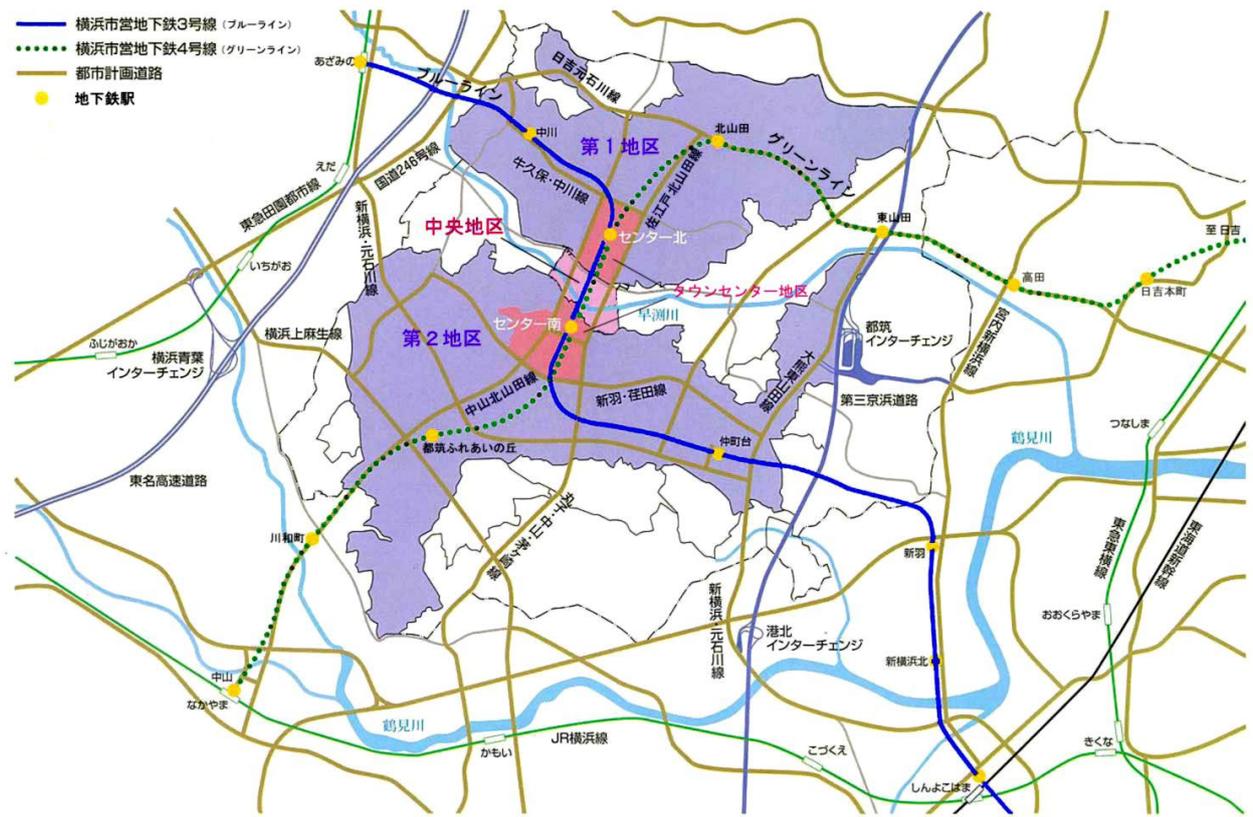


凡 例	
地 区	協議内容
	一般住宅地区 協議内容-1
	共同住宅地区 協議内容-2
	工場倉庫地区 協議内容-3
	近隣センター地区 協議内容-4
	駅前・タウンセンター地区 協議内容-5
	計画建設用地 協議内容-6
	公園
	教育施設 (小中高)
	牛久保配水池、港北配水池、北部工場
	中央地区土地区画整理事業区域 (街づくり協議区域外)

凡例

	一般住宅地区	協議内容-1
	共同住宅地区	協議内容-2
	工場倉庫地区	協議内容-3
	近隣センター	協議内容-4
	駅前センター タウンセンター	協議内容-5
	計画建設用地	協議内容-6
	公園	
	教育施設 (小中高)	
	牛久保配水池、港北配水池、北部工場	
	中央地区土地区画整理事業区域 (街づくり協議区域外)	

【参考】港北ニュータウン案内図



港北ニュータウン地区街づくり協議指針 新旧対照表 (※傍線部が改正部分)

現行指針	改正指針 (案)	改正点・理由等
<p>1 趣旨 (省略)</p> <p>2 協議区域 (別添図参照) (省略)</p> <p>3 協議対象から除外する建築物 (1) 一般住宅地区、共同住宅地区又は計画建設用地内に建築する地上2階建て以下の一戸建ての住宅 (2) 建築協定区域内の建築物 (3) 茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画区域内の建築物 (4) 地域まちづくりルールが認定された区域内の建築物</p> <p>以下省略</p>	<p>1 趣旨 (省略)</p> <p>2 協議区域 (別添図参照) (省略)</p> <p>3 協議対象から除外する建築物 (1) 一般住宅地区、共同住宅地区又は計画建設用地内に建築する地上2階建て以下の一戸建ての住宅 (2) 建築協定区域内の建築物 (3) 茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画区域内の建築物 (4) <u>都筑中川一丁目地区地区計画区域内の建築物</u> (5) <u>地域まちづくりルールが認定された区域内の建築物</u></p> <p>以下省略</p>	<p>現協議指針における協議区域内にて、「港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想」が策定されるとともに、「都筑中川一丁目地区地区計画」が策定されたことに合わせて、当該地区計画区域内の建築物を協議対象から除外する。</p>