

北久里浜地区まちづくり協定

（目的）

第1条 本協定は、北久里浜地区の関係者（北久里浜まちづくり協議会、以下「協議会」という。）のまちづくりに対する意思の統一を図り、暮らしの拠り所となり、安心して歩ける、弱者にやさしいまちづくりを作り上げていくことを目的とする。

（適用区域）

第2条 本協定の適用区域は、下記のとおりとする。

（1）協定適用区域

北久里浜地区の商業地域と近隣商業地域をまちづくり協定適用区域とする。

（2）準協定適用区域

北久里浜地区の準工業地域については、出来るだけ本協定を遵守していく地域とする。

（まちづくりの基本方針）

第3条 「人にやさしいまち、人が集まるたのしいまち、花とみどりがあふれる潤いのあるまち」を大切にしたいまちづくりを目指すため、以下の方針にそってまちづくりにつとめる。

（1）安全安心で人にやさしいまちづくり

- ・安全安心で人にやさしいまちの実現のために、犯罪のない安全な環境整備に努め、誰もが安心して快適に暮らせるバリアフリーのまちづくりを進めます。

（2）駅から広がるまちづくり

- ・人々が集まる楽しいまちの実現のため、より便利な生活機能が集まる拠点性をたかめるまちづくりをすすめます。

（3）花と緑のまちづくり

- ・みどりあふれる潤いのあるまちの実現のため、アメニティの高いまちづくりを進めます。

(協議会)

第4条

(1) 協議会は、まちづくりの推進と協定の適正な運用を図る。

(2) 協議会の役割

ア. 協議会は次の各号に掲げる事項について検討し、協定内容の実現を図る。

- a. 本協定の適用区域に関すること。
- b. 建物の新築、増改築に関すること。
- c. 建物の改築、改装に関すること。
- d. 看板、日除け等建物の付属物の設置、取り替え、改修に関すること。
- e. 公共物の設置に関すること。
- f. 道路、公共物の整備や維持管理に関すること。
- g. その他必要と認める事項に関すること。

イ. 協議会は必要に際し、横須賀市や他の関係事業者に協力を求め、協定内容の実現を図る。

ウ. 適用地区内で事業を営む者に対して、地域における商店街活動に積極的に参加し、商店街の活性化に寄与していくよう働きかけていく。

(建物の新築、増改築等)

第5条

(1) 建物の新築、増改築や改築、改装等を計画する者は、できる限り早期の段階で計画概要を協議会に説明する。

協議会は本規定に基づき、建築主等計画に関係する者と事前調整の上、本協定の内容に沿ったまちづくりの方向づけを行う。

また、屋外に広告物（看板、広告物）等の設置にあたっては、「横須賀市屋外広告物条例」（市条例第96号）の規定による。

(2) 上記の事前調整事項は次のとおりとする。

ア. 建物の用途に関するルール

- ① 北久里浜駅前通り商店街については楽しく明るい街並みをつくるため、建物の1階部分の用途は、できるだけ物販、飲食、サービス業の店舗、または窓口業務を持つ業務施設とするよう努める。
- ② 北久里浜駅前通り商店街の街並みの連続性を保つため工場、流通倉庫、ガソリンスタンド、駐車場出入口等の設置はできるだけ避けるよう努める。

イ．建物の高さに関するルール{協定細目－１参照}

- ① 北久里浜駅前通り線沿道で４階建てより高い部分をつくる場合は、ある程度、道路境界線より後退させる。
- ② １階部分の出入口等の開口部には軒や庇、日除けテントを設ける場合は、軒先線の高さは歩道があるところでは約２.５ｍに、それ以外の場所では約４.５ｍに揃える。

ウ．看板、サイン、建物付帯物のルール{協定細目－２参照}

- ① 店舗の正面看板等のサイン類の設置範囲を１階は２.５～３.５ｍ、２階は５.５～６.５ｍとする。
- ② 袖看板、立体看板等の突起物や庇、日除けテントは、商店街共通の装置を除いて、道路境界から１ｍ以内とする。
- ③ 商品等を仮置きする場合は、敷地内に置くものとする。また、置き看板、自動販売機等の常設物は敷地内に置くものとする。
- ④ 営利目的とした看板（捨て看板・ポスター等を含む）は、道路上に設置しない。
- ⑤ 歩道上に柱を設けた日除けやアーケードは設置しない。

エ．商店以外の建物形態のルール{協定細目－３参照}

- ① 住居系の出入口（玄関または玄関ホール）は、歩道から引き込ませるとともに、境界部には軒または庇のついた構えを設ける。
- ② 住居系建物の１階部分（居室や駐車場等）には、歩道からの視線を遮り、かつ街並みを形成する生け垣等の緩衝物を設ける。
- ③ オープンな駐車場や資材置き場などは出入口を限定し、街並みに配慮した目隠しをつくる。

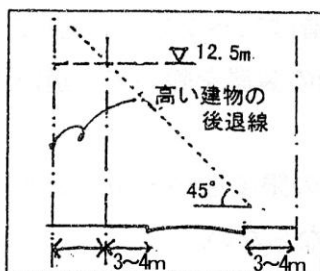
オ．色彩や緑化のルール{協定細目－４参照}

- ① 建物の外壁及び屋根は派手な色彩を避けて、**原則として概ね彩度５以下（※注１）、明度７以上（※注２）のおさえた色彩とし、看板や店構え等を引き立てるようにする。**
- ② 歩道に対して閉じた建物部分（車庫や倉庫のシャッター等）は、ペイント処理等によって明るい印象をつくる。
- ③ 建物緑化や敷地内緑化を進める。

カ．防犯への配慮

商業・業務の規模の大きな建物では、見通しの確保や防犯カメラの設置など、犯罪の予防や抑止のための効果的な施設等を設けるように努める。

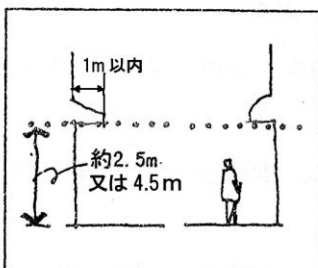
協定細目－1 建物の高さに関するルール



建物と人の視線

①. 4階建てより高い部分をつくる場合は、道路境界より後退させる。(例：1m以上)

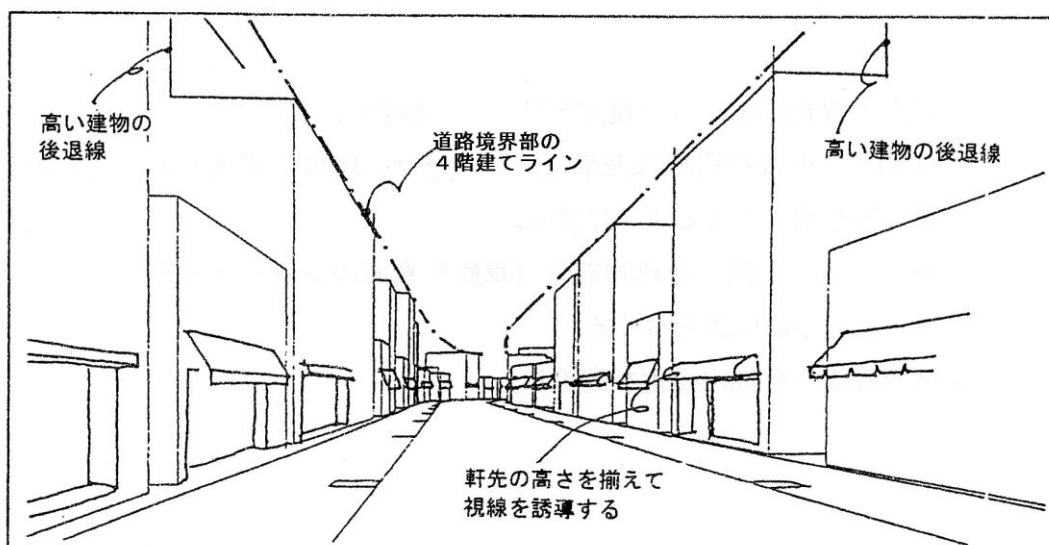
- ・上記 12～13mは反対側歩道の車椅子の視点から仰角45度の高さ（45度を越えると密閉感を与える）。これより高いものは道路境界線より1m以上下がるなど、道路への影響をやわらげることとする。



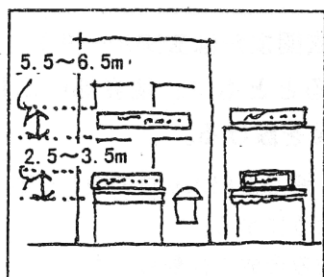
軒先の高さライン

②.1階部分の出入口等の開口部には軒や庇、日除け TENT を設ける場合、軒先線の高さは歩道のあるところでは約 2.5m、それ以外の場所では約 4.5m に揃える。

- ・軒や庇は歩行者の視線に近く、建物へ寄り付きやすくする。こうした視線を誘導する要素を効果的に用い、商店街の連続性を強調する。



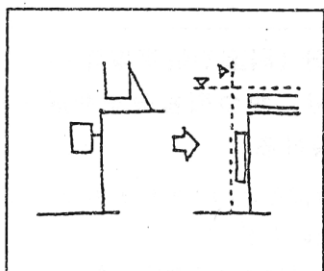
協定細目ー2 看板、サイン等、建物付帯物のルール



看板・サインの設置範囲

- ①. 店舗の正面看板等のサイン類の設置範囲は1階は2.5~3.5m、2階は5.5~6.5mとする。

・看板、のぼり、旗などのサインをバラバラに設置せず、軒先線や建物の高さラインに合わせ、集合した視覚効果を引き出す。

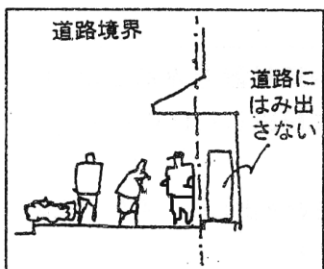


看板等の突出限度

- ②. 袖看板、立体看板等の突起物は、商店街共通の装置を除いて、道路境界から1m以内に置く。

・突起物など特殊な表現物は、街並みの見え方を阻害しないようにする。

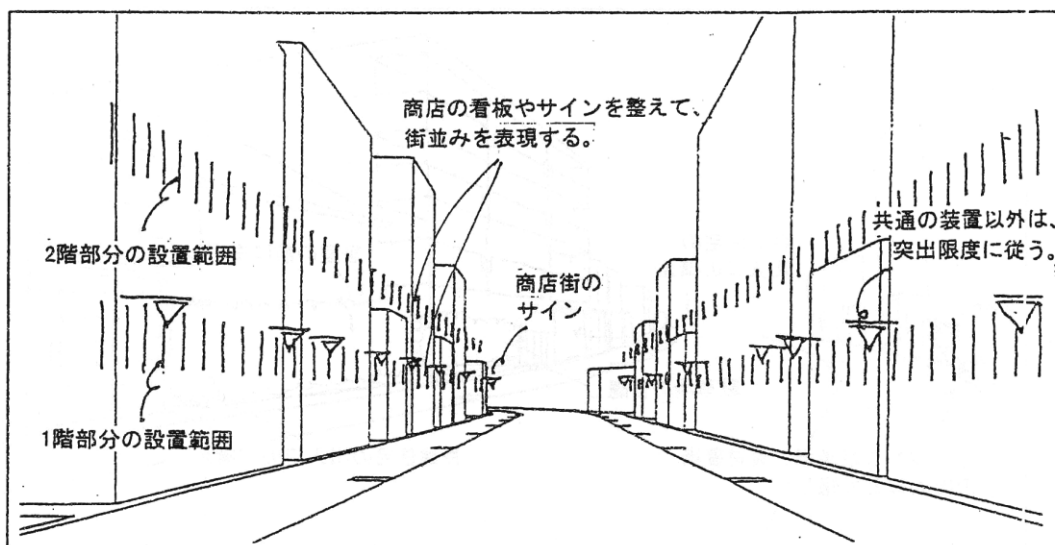
ただし商店街の照明、旗等、共通の装置は、全体的なデザインを考え、別途のルールで行なう。



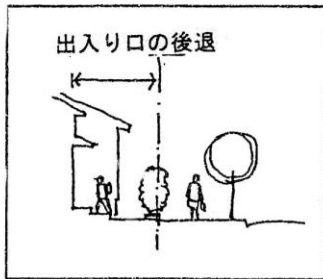
路上設置物の限度

- ③. 常設物（自動販売機や看板）や商品等は路上にはみ出してはならない。

・歩きやすい歩行環境をつくるために、自動販売機や路上看板等の常設物は、民地側に設置スペースを設ける。ただし、賑わいの要素となる商品については、一定のルールの上で、歩行者との関わりを持たせる。



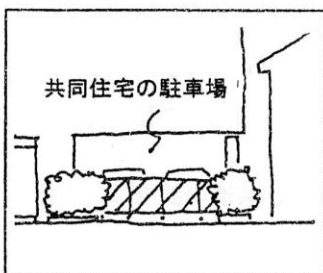
協定細目－３ 商店以外の建物形態のルール



出入口の引き込み

①. 住居系の出入口（玄関または玄関ホール）は、歩道から引き込ませるとともに、境界部には軒または庇のついた構えを設ける。

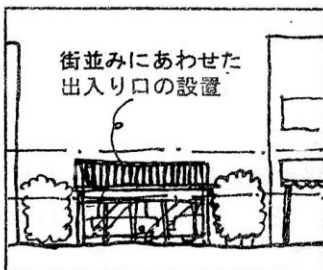
- ・自転車、郵便物、ゴミ、傘など出入口の様々な動きが歩道にはみ出さないようにする。
- 一方で軒や庇による街並み形成の役割も担う。



生垣などの緩衝物

②. 住居系建物の１階部分（居室や駐車場等）には、歩道からの視線を遮り、かつ街並みを形成する生け垣等の緩衝物を設ける。

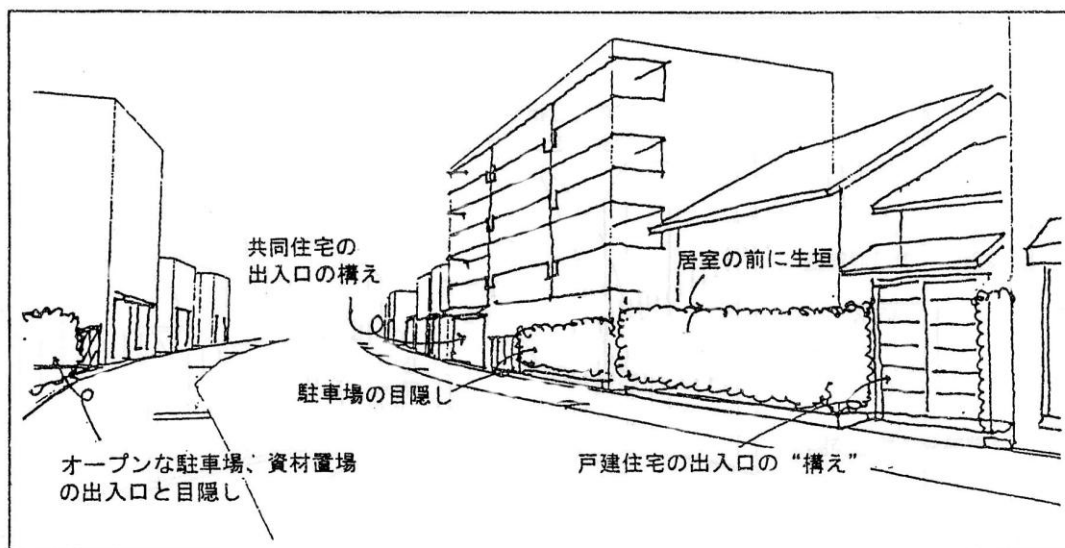
- ・戸建て住宅の居室や、共同住宅の１階駐車場など私的な空間を道路に露出しない方がいい。
- これらは街並みの連続性が途切れる要因になる。



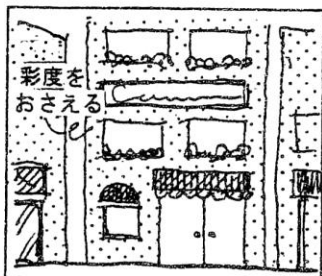
閉じた壁面の処理

③. オープンな駐車場や資材置き場などは出入口を限定し、街並みに配慮した目隠しをつくる。

- ・街並みの阻害要素になるむき出しの空間を、街並み構成要素に変える工夫をする。



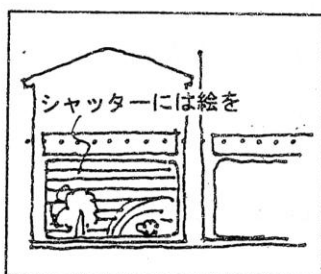
協定細目ー4 色彩や緑化のルール



建物の落ち着いた色彩

- ①. 建物の外壁及び屋根は派手な色彩を避け、原則として概ね彩度5以下、明度7以上のおさえた色彩とし、看板や店構え等を引き立てるようにする。

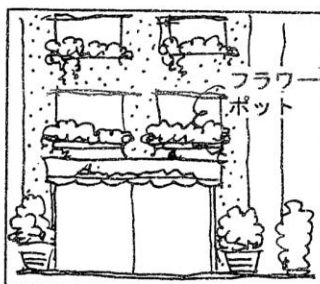
- ・街並みの特徴を出す主な要素は、道路空間と関わる店舗付帯物や出入り口部分の要素であり、建物本体が主張性を持たない方がよい。



閉じた壁面の処理

- ②. 歩道に対して閉じた建物部分（車庫や倉庫のシャッター等）は、ペイント処理等によって明るい印象をつくる。

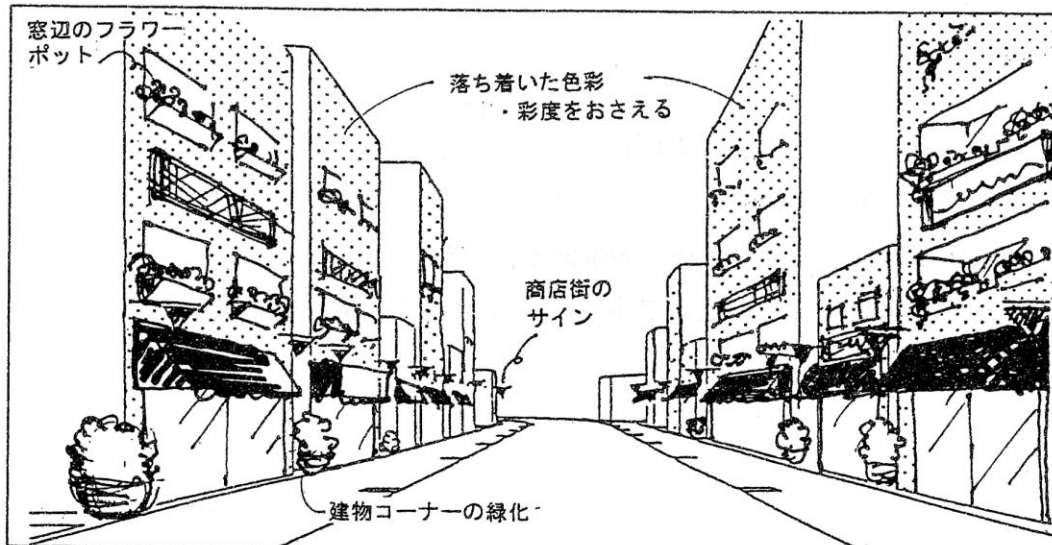
- ・歩道に対して閉じた塀や壁面は閉鎖的な印象を与え、街並みの阻害要素となるため、街並みの雰囲気を壊さない工夫をする。



民地の緑化

- ③. 建物緑化や敷地内緑化を進める。

- ・建物にフラワーポットや敷地内に植え込みを設けるなど、民地側から緑化を進める。



(道路整備及び維持管理等)

第6条

- (1) 協議会は、道路や公共物の整備及び維持管理に関して、横須賀市や他の関係事業者と事前調整を行い、より良い道路環境の形成を推進する。
- (2) 協議会は、上記事前調整の際に必要であれば、道路や公共物の整備に関する具体的な整備方針を作成する。
- (3) 上記の事前調整が必要な事項は次のとおりとする。

ア．歩道整備の詳細部分に関する共通事項

① 街路樹の選定と管理

街路樹は街路景観の基本要素となるため、樹種の選定から維持管理の方法まで市と協力して、まちの特徴的な要素に育て上げる。

② 路面の切り下げ

新たに車庫用の出入口を設ける場合、一定の連続した歩行面を確保した上で路面切り下げを行うために、植栽帯の範囲内で調整する切り下げ処理の共通仕様に従って、市や協議会と協議しながら地権者の責任で歩道を整備する。

③ 歩道及び設置物の破損の復旧

舗装の取り壊し及び歩道や設置物に破損が生じた場合は原因者の自己負担で原型復旧を行う。

④ 道路占有許可条件の遵守

宅地側での工事の際に前面道路を使用する場合は、道路管理者や交通管理者に対して使用許可を受けると共に、許可条件を遵守する。

イ．街路環境整備に関する検討事項

路面舗装、街路灯、その他のストリートファニチュア（※注3）などは街路環境形成を進めるために総合的なイメージを持つこととする。

ウ．土地家屋などの適切な維持管理

土地家屋その他の建物、植栽、未利用地等の美化、清掃、適切な維持管理に努める。

エ. 商品の搬出搬入の方法と路上駐車の手粛

駐車規制解除が行われている時間帯での北久里浜駅前通りでは、来街者の多い時間帯を避けて、午前中に商品の搬出搬入を行うよう努力する。また、来街者や住民による駐車規制解除時間での長時間の路上駐車は手粛する。

オ. 放置自転車・バイクの排除

快適な歩行者空間を維持するために、関係機関と協力しながら自転車やバイクの歩道上での違法駐車をなくすように努力し、PR活動及び啓発活動も行うように努める。

(地域の清掃)

第7条 自分たちのまちをきれいにするために、定期的に地域の清掃活動を行っていく。

(権利変動に伴う協定の継承)

第8条 本協定範囲内の土地、建物等の権利が変動する場合、旧権利者は当協定を新権利者に対し継承することを義務づける責任を負うものとする。

(協定の変更)

第9条 本協定はまちづくり推進上特別な理由がある場合に、関係者の同意を得て変更することができる。

附則 本協定は、平成22年6月17日から施行する。

附則 本協定は、平成24年7月1日から施行する。

用語の説明

注1 明度：色彩の明るさの度合いを表し、完全な黒を明度0として、完全な白は明度10としている。

注2 彩度：鮮やかさの度合いを表し、無色彩を0として鮮やかさが増すにつれて度数が増していく。

注3 ストリートファニチュア：歩行者空間にゆとりと潤いを与えるために整備される施設で、具体的にはベンチ等の休憩施設、道境内や彫刻等の景観施設、フラワーポット・花壇等の植栽などがある。

