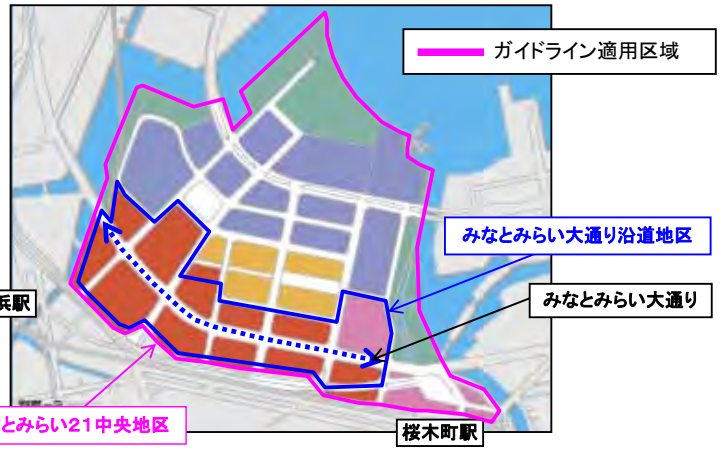
◆ みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン(案)について

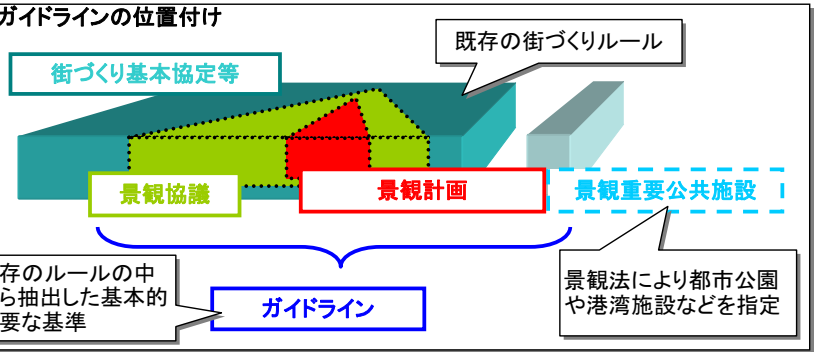
資料1－1

みなとみらい21中央地区では、より良い都市景観の創造のため、既存のルールよりも実効性の高い新たな景観ルール(みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン)を作成しています。この実効性を高めるためには「景観法の景観計画」及び「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例(以下「景観条例」)の都市景観協議地区」に位置付ける必要があります。今後、関係者及び関係機関等との最終調整を行った上で、これらの原案を確定し、策定に向けた手続きを進めていきます。

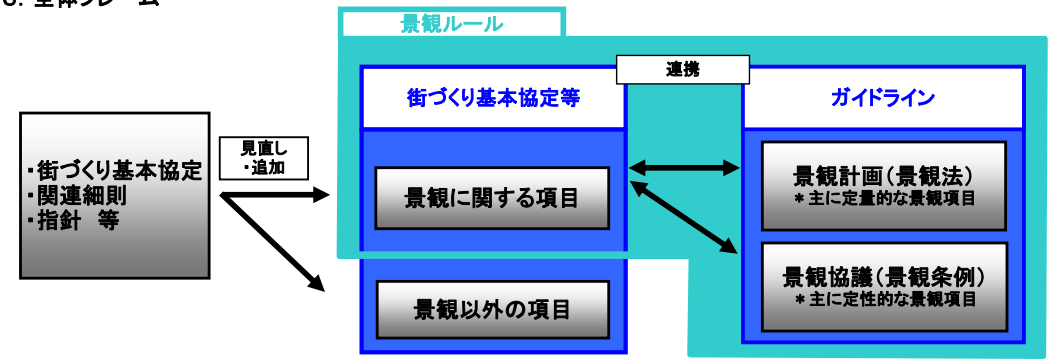
1. みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン(以下　ガイドライン)適用区域



2. ガイドラインの位置付け



3. 全体フレーム



4. 街づくり基本協定等の見直し・追加の主なポイント

(1)既存の街づくり基本協定等の実効性を高める。
(2)暫定土地利用施設にも景観規制をかけ本格開発との景観のバランスを図る。
(3)みなとみらい大通りについての景観基準を定める。

5. 方針とそれに伴う景観形成項目

(1)全体の方針
方針1　多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る
方針2　街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る
方針3　みなとみらい21地区の特徴を生かし横浜の顔となるような風格ある街並みを創る

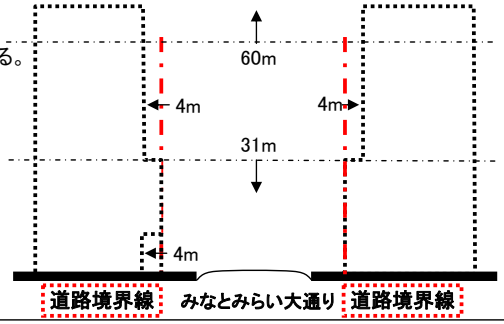
(2)景観形成項目
項目1　アクティビティフロア(建物低層階において賑わいを創出する空間)
項目2　歩道状空地
項目3　コモンスペース(広場状空地)
項目4　駐車場
項目5　駐輪場
項目6　付属設備等
項目7　色彩
項目8　夜間照明
項目9　建築デザイン
項目10　スカイライン
項目11　沿道通景　【新規項目】
項目12　広告物(屋外広告物、独立広告物、ビルサイン)

景観法による基準
景観法による基準

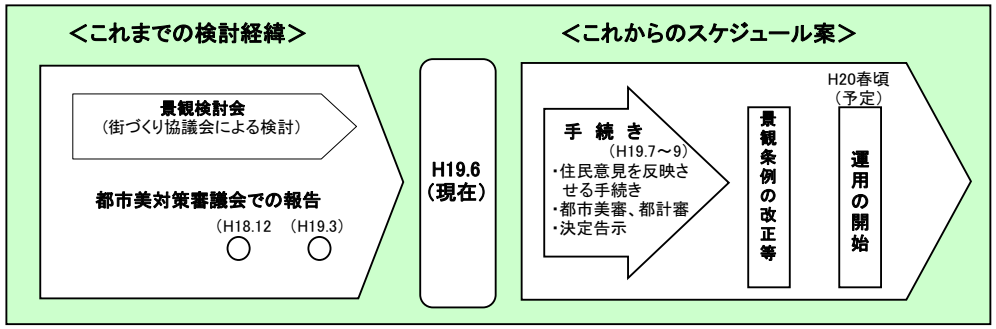
6. みなとみらい大通りの新たな景観基準

●高さ
風格ある通りの景観形成を考え、通りに面する街区の建物の高さを60m以上とする。
※敷地面積が2,500㎡未満で、かつ街並みに調和すると認められた場合を除く。

●通景
低層階への圧迫感の低減を図るため建物の高さ３１ｍ以上の部分を、道路境界線より４ｍ以上壁面後退する。
→あらかじめ、道路境界線より４ｍ以上壁面後退している場合は、この限りではないです。



7. スケジュール(予定)



「（仮称）みなとみらい21中央地区景観計画」
「（仮称）みなとみらい21中央地区都市景観協議地区」について

平成19年6月14日
都市美対策審議会
都市整備局みなとみらい21推進課

みなとみらい21地区の位置図

みなとみらい21地区の位置図

みなとみらい21地区におけるこれまでの街づくりの取り組み

みなとみらい21中央地区の現状の課題

5

課題

1. 街づくり基本協定等における景観に関する基準が紳士協定のため実効性の強化が必要

⇒ 景観法、景観条例の区域に指定し、景観ガイドラインを運用

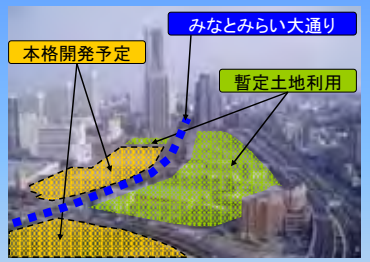
2. 景観基準に関して緩和されていた暫定土地利用施設と本格施設とのデザインの混在による景観の乱れ

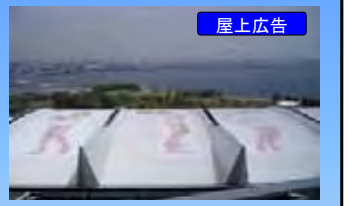
⇒ 暫定土地利用施設に対しても景観基準の適用を図る

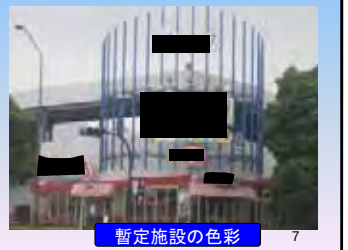
3. みなとみらい大通り沿道地区での本格開発が進むなか、目抜き通りとしての景観基準がなかった

⇒ 景観法に基づく新規項目としてみなとみらい大通り沿道地区の基準を策定

6





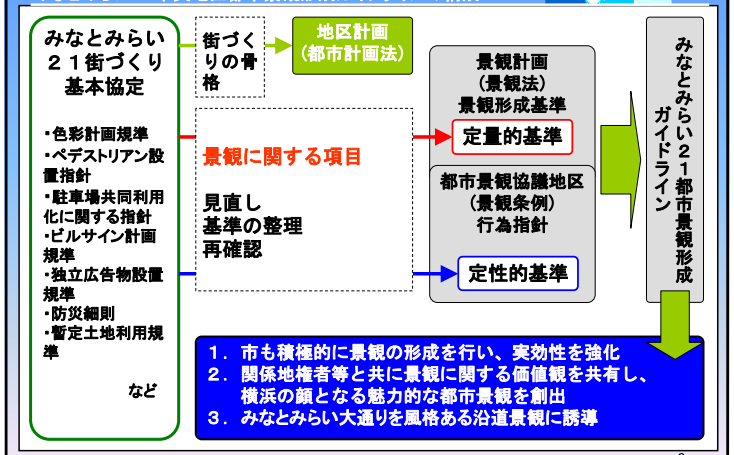


7

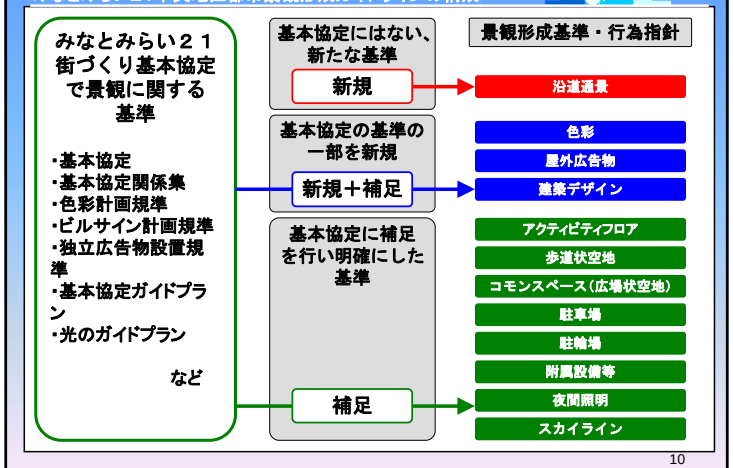
みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの位置付け

8

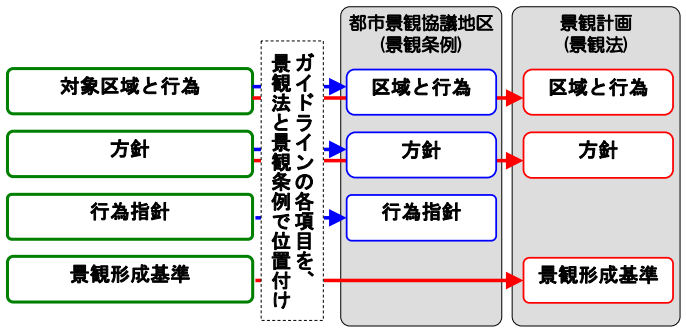
みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの構成



みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの構成



みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの構成



みなとみらい21中央地区
都市景観形成ガイドラインの
方針

みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの構成

方針１　多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る

多様な都市機能の集積を図る中で展開する都市活動が、にぎわいや活気といった街の魅力となってあらわれる街づくりを目指します。

【対応する景観形成項目】　1. アクティビティフロア

方針２　街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る

大街区で構成される地区であることを活かし、質・量を備えた空間の豊かさを表現します。特に、海、水辺といった本地区独特の魅力が随所に感じられ、都市空間のやすらぎである緑を街づくりの要素として戦略的に増やしていく景観形成を目指します。

【対応する景観形成項目】　2. 歩道状空地　3. コモンスペース　4. 駐車場　5. 駐輪場　6. 付属設備等

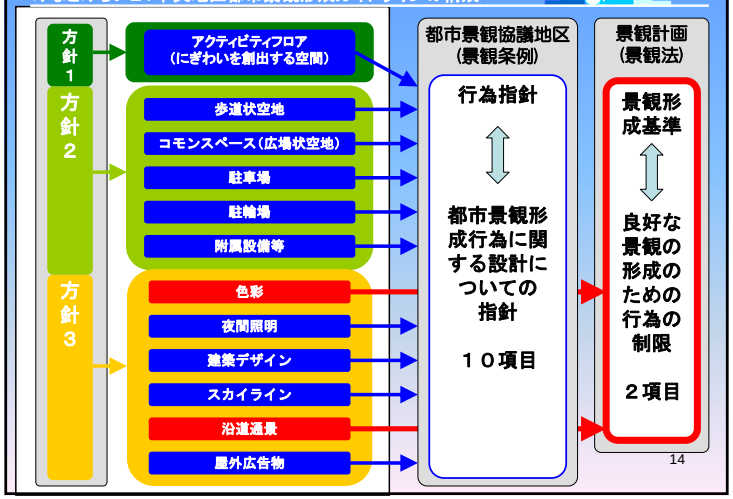
方針３　みなとみらい21地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る

横浜の顔としての「みなとみらい21」を感じさせる街並みを形成し、さらに「みなとみらい大通り」「キング軸」といった主要な軸線は地区を代表するにふさわしい風格ある通景の創出を目指します。

【対応する景観形成項目】　7. 色彩　8. 夜間照明　9. 建築デザイン　10. スカイライン　11. 沿道通景　12. 屋外広告物

13

みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの構成



14

みなとみらい21中央地区
都市景観形成ガイドラインの
景観形成項目

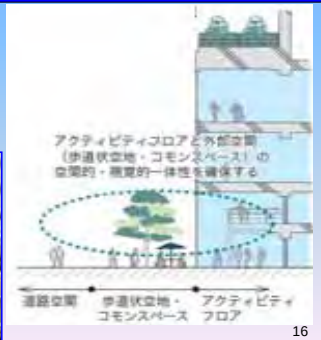
15

1　アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）：景観条例

行為指針　1

計画図に示す「ペデストリアンネットワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行空間に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下、「アクティビティフロア」という）を配置する。

アクティビティフロアの外壁は、ショーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道、歩道状空地等の歩行空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地（以下、「コモンスペース」という）から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。



16

1 アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）:景観条例

行為指針 2
アクティビティフロアの前面にコロネードやアーケード等のような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。

17

2 歩道状空地:景観条例

行為指針 1
歩道状空地を歩行空間と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。

18

2 歩道状空地:景観条例

行為指針 2
敷地内に、歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。また、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。

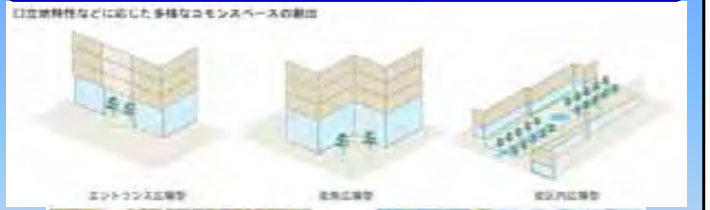
19

2 歩道状空地:景観条例

20

3 コモンスペース（広場状空地）：景観条例

行為指針 1
コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。



歩行者動線沿いに配置され、通りから見通しが効き、憩えるコモンスペースの例（地区内）

街角に配置された回遊的なコモンスペースの例（ベルリン）

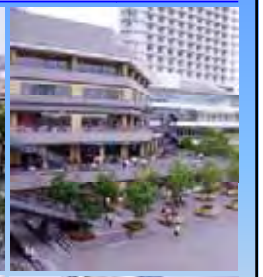
3 コモンスペース（広場状空地）：景観条例

行為指針 2
コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。また、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。

憩いの場としてコモンスペースを連続させている例（フランス）

歩行者動線沿に連続的に配置されたコモンスペース（港区）

3 コモンスペース（広場状空地）：景観条例



4 駐車場：景観条例

行為指針 1
駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。

立体駐車場そのものを建物デザインに組込ませた例（シカゴ）

通り沿道部分に配置して立体駐車場が望まれるケースとの例（横浜市）

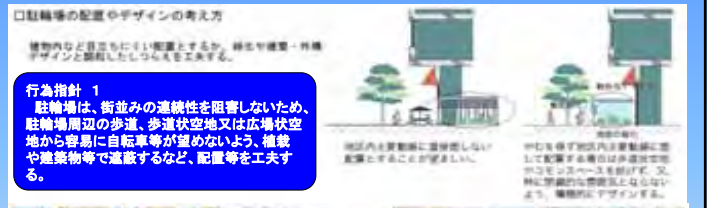
4 駐車場:景観条例

行為指針 2
駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。

やむを得ない場合は舗装面の修景で工夫する。

行為指針 3
駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道1号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。また、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。

5 駐輪場:景観条例



行為指針 1
駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。

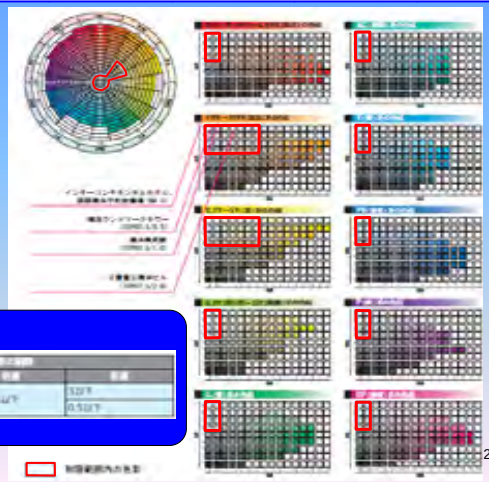
6 附属設備等:景観条例

行為指針 1
商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場又は外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、賑わいの連続性を阻害しない形態意匠とする。また、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。

行為指針 2
建築物の高架水槽、装飾塔、建築物の屋上に設置する工作物等は、周囲から容易に望めないよう、ルーバー等により遮蔽するなどして魅力ある眺望景観を形成する。

7 色彩:景観法

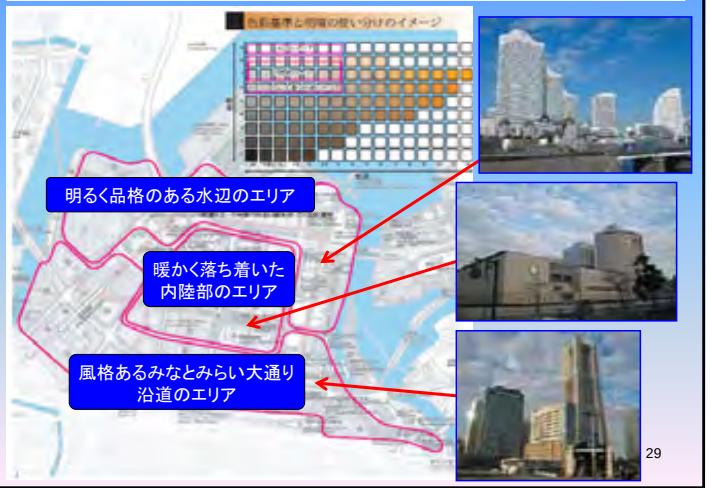
景観形成基準 1
建築物の色彩は、蛍光色を用いず、かつ、マンセル表色系で別表1のものを基調とするものとする。ただし、周辺の景観及び建築物全体の形態意匠と調和していると市長が認めるものはこの限りでない。



別表1

色相	彩度	明度
5YR～5Yの場合	6以上9.5以下	3以下
その他の場合	4以上9.5以下	5.5以下

7 色彩：（参考）



29

8 夜間照明：景観条例

行為指針 1
都市空間の賑わいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。

30

8 夜間照明：景観条例

行為指針 2
夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頂頂部は、照明の演出を行う。

31

9 建築デザイン：景観条例

行為指針 1
建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉塞的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。

32

9 建築デザイン：景観条例

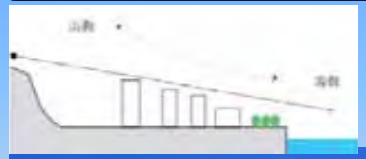
行為指針 2
建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。また、隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。

行為指針 3
建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。

33

10 スカイライン：景観条例

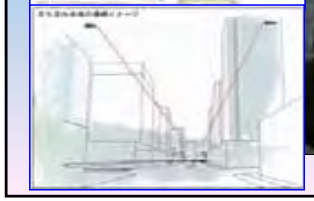
行為指針 1
建築物は、地区全体で山側から海側に向けて、徐々に高さが低くなるようにし、魅力的なスカイラインが形成されるように配慮する。



34

11 沿道通景：景観法

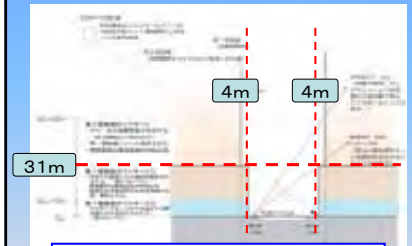
景観形成基準 1
みなとみらい大通り沿道地区内でみなとみらい大通りに面する敷地においては、超高層建築物が集積する風格ある沿道景観とするため、建築物の高さを60m以上とするものとする。ただし、敷地面積が2，500㎡未満で、極端に低層でなく周辺の景観と調和していると市長が認めるもの又は暫定土地利用施設、建築物に附属する小規模施設等は、この限りでない。



35

11 沿道通景：景観法

景観形成基準 2
みなとみらい大通りの通景を確保するため、建築物の高さ31mを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図の「壁面位置」に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。



36

12　屋外広告物：景観条例

行為指針　1
屋外広告物は、近景及び遠景への配慮を行い、細目ア、イにより秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。

近景として見た場合

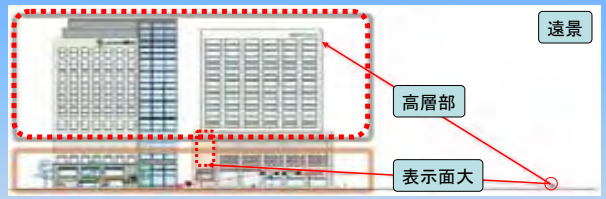
街のにぎわい要素として、歩行者レベルに近い所ではある程度の彩りは好ましいが、他の広告物や他の彩りある要素との不調和とならない配慮が必要。

⇩

●近景として、直近または通り沿いで見た際に街並みに魅力を添える質の高いデザインとしましょう。

12　屋外広告物：景観条例

行為指針　1
屋外広告物は、近景及び遠景への配慮を行い、細目ア、イにより秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。



遠景として見た場合

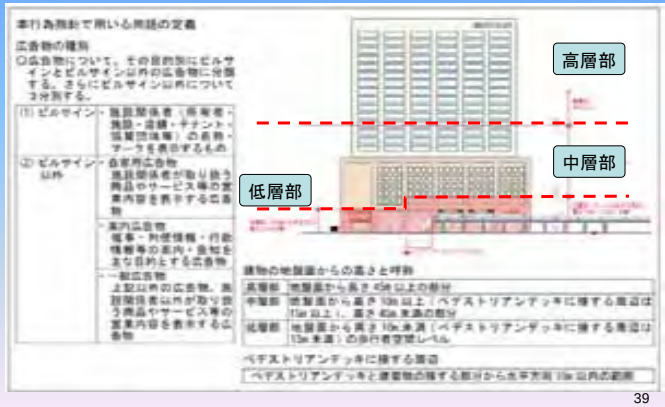
高層階に設置するもの、規模の大きなもの、鮮やかな色彩のものは遠くからも目立ちやすく、建物の街並みとの調和を図るため、特に慎重な検討が必要。

⇩

●遠景として、地区外または地区内の離れた地点から見た際に街並みと調和し、これを損ねない大きさ、形状、配置としましょう。

12　屋外広告物：景観条例

用語の定義



12　屋外広告物：景観条例

細目　ア
屋外広告物は、にぎわいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、質の高い広告景観を創造する。

12 屋外広告物:景観条例

細目 ア
屋外広告物は、にぎわいの創出に効果的な色彩、デザイン等についてエ夫し、質の高い広告景観を創造する。

表示面の色彩は、マンセル表色系で色相がR系若しくはY系で、明度が4以上8以下のものは、彩度8以下の落ち着いた色彩を基調とする。

12 屋外広告物:景観条例

細目 イ
屋外広告物は、地区内外からの眺望景観、街路景観に配慮し、秩序ある広告景観を創造する。

12 屋外広告物:景観条例

12 屋外広告物:景観条例

細則 イ
屋外広告物は、地区内外からの眺望景観、街路景観に配慮し、秩序ある広告景観を創造する。

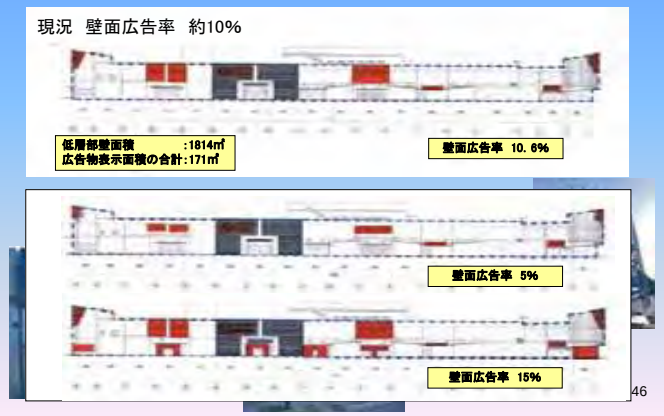
12　屋外広告物：景観条例

45

＜参考＞

壁面広告率（当該壁面積に対する広告物の表示面積の合計の割合）

・低層部における壁面広告率の検討（地区内暫定商業施設における例）



46

みなとみらい21中央地区
都市景観形成ガイドラインの
手続き

47

みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの対象行為

対象となる行為

①建築物の新築、増築、改築又は移転（外観の変更を伴わない増築又は改築は除く）

②見付面積10㎡以上の建築物の外観の変更（修繕、模様替、色彩の変更など）

③工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するもの）の建設等

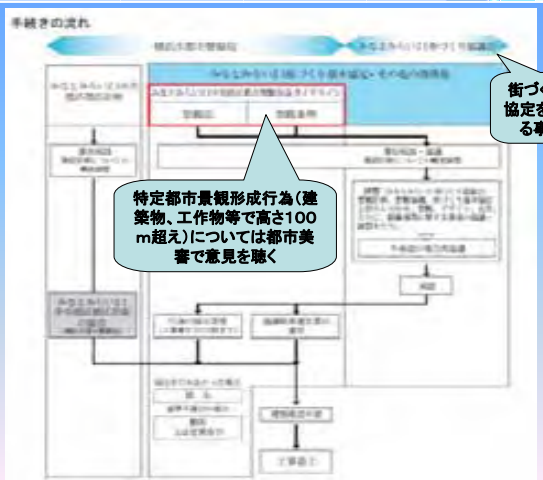
④屋外広告物等の掲出

届出（景観法）が必要になります。
（行為の30日以上前）

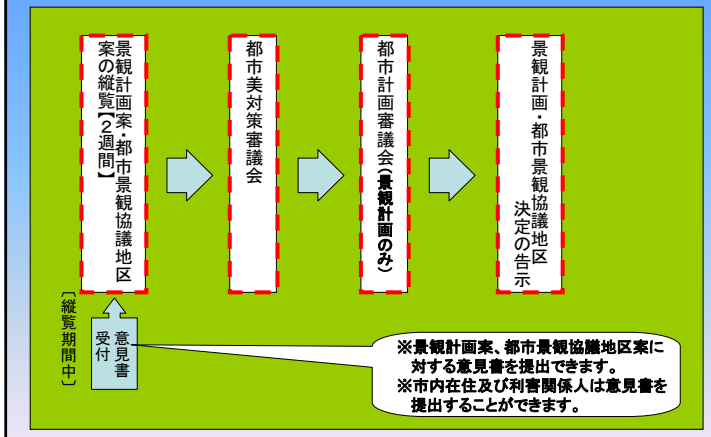
都市景観協議（景観条例）が必要になります。
（高さ100mを超える建築物、工作物等については、協議に際して都市美対策審議会の意見を聴きます。）

48

みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインの手続きの流れ



今後の予定



Y O K O H A M A

MINATO MIRAI 21

みなとみらい21 中央地区都市景観形成ガイドライン

M I N A T O M I R A I 21

目次

１．はじめに ……１
２．手続き等 ……3
３．みなとみらい２１中央地区都市景観形成ガイドライン ……4

１アクティビティフロア…… ８
２歩道状空地……１０
３コモンスペース……１２
４駐車場……１４
５駐輪場……１６
６付属設備等……１８
７色彩……２０
８夜間照明……２４
９建築デザイン……２６
１０スカイライン……２８
１１沿道通景……３０
１２屋外広告物……３２

１．はじめに

（１）景観法と条例による独自の協議システムによる景観形成

みなとみらい 21 中央地区では、これまで地区内の地権者の皆様とともに「みなとみらい 21 街づくり基本協定」等を策定し、これらのルールをもとに横浜を代表する都市景観を作り上げてきました。今後も引き続きこの風格ある質の高い都市景観を維持していくために、同協定等の趣旨を活かしながら、新たにみなとみらい大通りの景観基準などの景観項目を加えた新ルール「みなとみらい 21 中央地区都市景観ガイドライン」（以下「ガイドライン」という）を定めることといたしました。

今後は、本ガイドラインを活用し地元地権者と共に、景観に関する基準を再確認し、時代にあった景観基準の運用を行い、みなとみらい 21 中央地区の魅力ある景観を推進してまいります。

(２) 景観形成ガイドラインの位置づけと枠組み

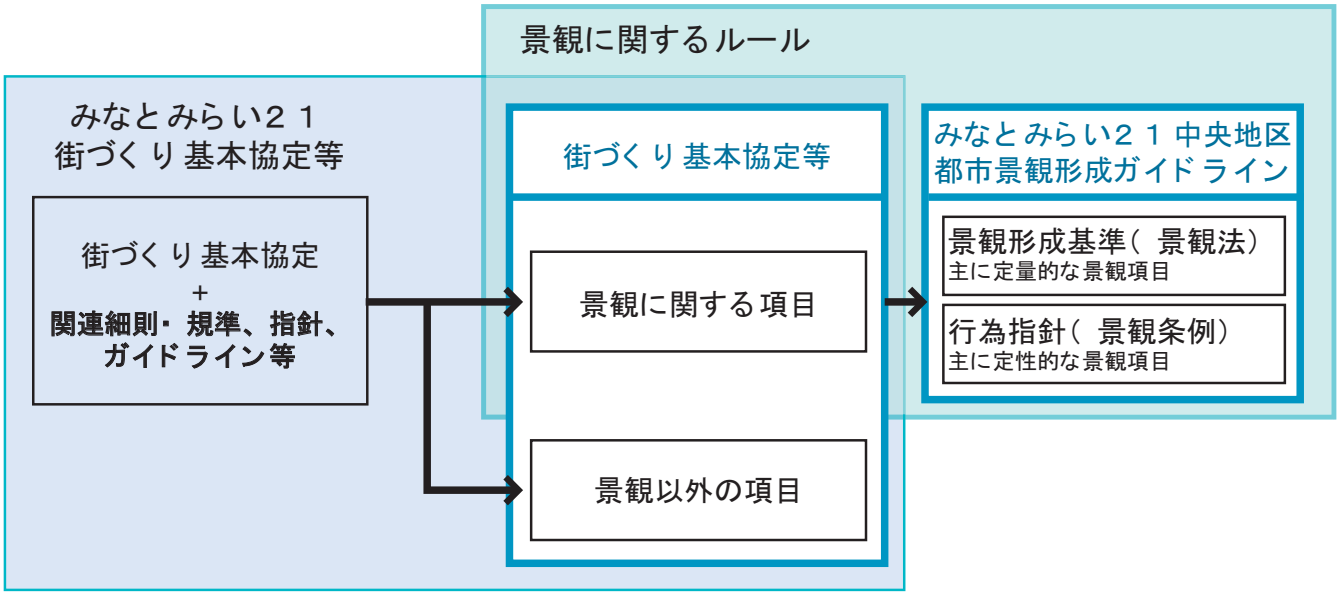
㈰ 位置づけ

みなとみらい２１中央地区街づくり基本協定及びこれらに付随する関連細則等のうち、具体的な景観形成項目について、景観条例に基づく都市景観協議地区（行為指針）と、景観法に基づく景観計画（景観形成基準）を、「みなとみらい２１中央地区都市景観形成ガイドライン」として位置づけます。

㈪ 景観形成基準及び行為指針

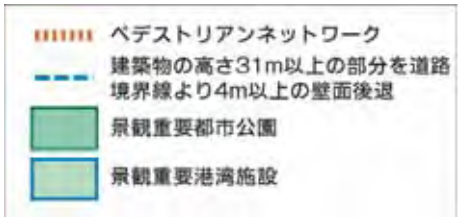
景観形成基準とは、景観法第 16 条第 1 項の届出を要する行為毎の、良好な景観の形成のための行為の制限であり、届出の際の審査事項となります。主に定量的な景観誘導の基準となっています。

行為指針とは、景観条例に基づく都市景観形成行為に関する設計について、主に定性的な景観誘導の指針となっています。



（３）　対象区域

対象区域は、みなとみらい 21 中央地区とします。



計画図

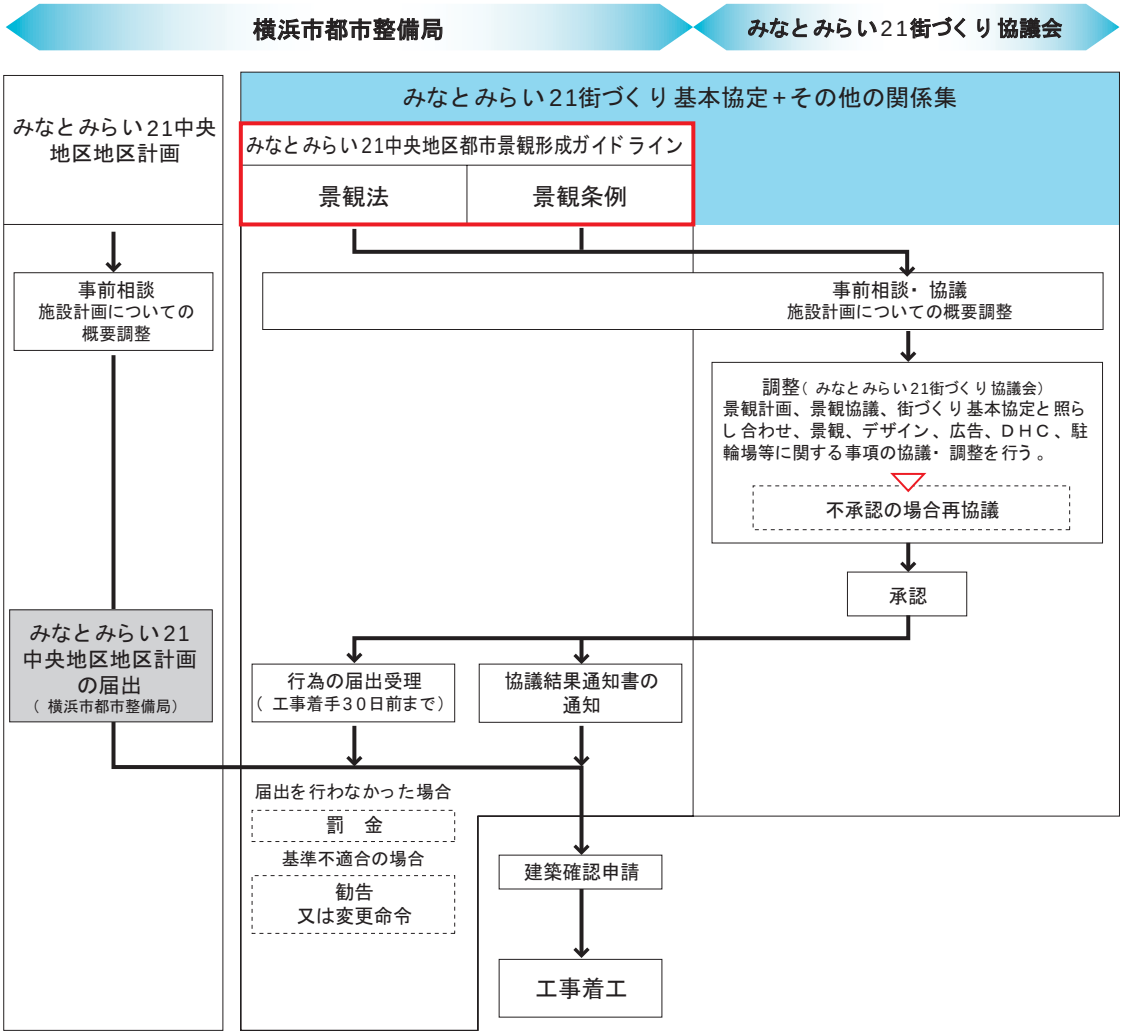
２．手続き等

（１）協議・届出の対象となる行為

対象行為		景観法に基づく届出	景観条例に基づく協議
建築物の建築等	□新築　□増築　□改築　□移転 □外観を変更することとなる修繕・模様替え □色彩の変更	○ 景観法第１６条に定める届出対象行為	○
工作物の建設等	□新設　□増築　□改築　□移転 □外観を変更することとなる修繕・模様替え □色彩の変更		○
屋外広告物	□広告物の表示 □広告物を掲出する物件の設置		○

※1　修繕・模様替え、色彩の変更については、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が10　以上のもの。
※2　景観計画に基づく届出は、景観法第１６条に基づく届出対象行為であるとともに、同法第１７条に定める特定届出対象行為でもあります。
※3　屋外広告物については、別途、横浜市屋外広告物条例に基づく許可申請の手続きがあります。
※4　工作物については、鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限ります。
※5　景観条例に基づく協議のうち、特定都市景観形成行為については、都市美対策審議会の意見を聴かなければなりません。（対象行為については巻末資料P●参照）

（２）手続きの流れ



３．みなとみらい２１中央地区都市景観形成ガイドライン

（１）みなとみらい２１中央地区全域の方針

みなとみらい 21 中央地区は、2 つの都心である横浜駅周辺地区と関内地区を結ぶ位置にあり、横浜の自立性と都心機能を強化するうえで重要な地区であり、業務、商業などの多様な都市機能の集積を図っています

当地区においては、これまで地元の街づくり組織等における様々な魅力づくりの取組や、街づくり基本協定に基づく街づくり、市民が憩い親しまれる水辺空間の創出等を図り、風格ある都市景観が形成されてきました。また、港や歴史を生かした景観形成など、当地区全体で調和のとれた質の高い景観づくりが図られています。なかでも、海側から山側に向けて、徐々に建物高さを高くすることで形成される街のスカイラインは、横浜の代表的な景観の一つとして、広く親しまれています。

当地区の景観形成については、さらに、低層部における「にぎわい空間」の創出を景観要素の１つと考え、地区全体で形成されている歩行者空間ネットワーク沿いで連担させることにより、街全体の回遊性を高める魅力ある歩行者空間の形成を進めている。クイーン軸、グランモール軸、キング軸の 3 つの都市軸については、当地区の拠点となる駅や港への通景など、極めて重要な役割を持つ歩行者ネットワークであり、この軸沿いの建物も含めた、総合的な景観形成を図ることが求められています。特に、キング軸については、今後の街づくりを進める上で要となる軸です。

これらの、街の特徴を伸長しつつ、次の 3 つの方針に基づき、みなとみらい 21 中央地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔となる都市景観づくりを行っていきます。

方針1　多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る

多様な都市機能の集積を図る中で展開する都市活動が、にぎわいや活気といった街の魅力となってあらわれる街づくりを目指します。

【対応する景観形成項目】　1．アクティビティフロア

方針２　街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る

大街区で構成される地区であることを活かし、質・量を備えた空間の豊かさを表現します。特に、港、水辺といった本地区独特の魅力が感じられる場所を随所に創出し、また、都市空間のやすらぎである緑を街づくりの中で創出するべき要素とし、歩道状空地やコモンスペースなどの空地、建築壁面や低層部屋上などに、規模に応じた豊かな緑空間を積極的に増やしていく景観形成を目指します。

【対応する景観形成項目】　２．歩道状空地　３．コモンスペース　４．駐車場　５．駐輪場　６．付属設備等

方針3　みなとみらい 21 地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る

横浜の顔としての「みなとみらい２１」を感じさせる街並みを形成し、さらに「みなとみらい大通り」「キング軸」といった主要な軸線は地区を代表するにふさわしい風格ある通景の創出を目指します。

【対応する景観形成項目】　7.色彩　8.夜間照明　9.建築デザイン　10.スカイライン　11.沿道通景　12.屋外広告物

（２）みなとみらい大通り沿道地区の方針

みなとみらい 21 中央地区全域の方針のほかに、みなとみらい大通り沿道地区における方針を定めます。

方針　みなとみらい大通りは、横浜駅周辺地区と関内地区を結ぶ主要幹線道路であり、みなとみらい21地区の顔となる目抜き通りとなっています。
みなとみらい大通り沿道地区は、目抜き通りとしての魅力ある景観形成を進めるほか、みなとみらい21中央地区のスカイラインを形成する上で重要な地区であることから、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観を目指します。

□3 つの都市軸とみなとみらい大通り沿道地区の位置図

（３）ガイドラインの全体像と読み方

㈱　一覧表

地区や施設により、適用される項目や手続きの異なるものがあります。

景観形成項目		景観形成基準又は行為指針	手続き		適用地区		暫定施設
			景観法	景観条例	中央地区	MM大通	
1	アクティビティフロア	計画図に示す「ペデストリアンネットワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行空間に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間(以下「アクティビティフロア」という)を配置する。 アクティビティフロアの外壁は、ショーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道、歩道状空地等の歩行空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地(以下、「コモンスペース」という)から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。		●	●		●
		アクティビティフロアの前面にコロネードやアーケード等のような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。 アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。					
2	歩道状空地	歩道状空地を歩行空間と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。		●	●		●
		敷地内に、歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。また、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。					
3	コモンスペース	コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。		●	●		●
		コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。また、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。					
4	駐車場	駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。		●	●		○
		駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。					
		駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道１号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。また、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。					
5	駐輪場	駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等を望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。		●	●		●
6	付属設備等	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場又は外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、賑わいの連続性を阻害しない形態意匠とする。また、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。		●	●		●
		建築物の高架水槽、装飾塔、建築物の屋上に設置する工作物等は、周囲から容易に臨めないよう、ルーバー等により遮蔽するなどして魅力ある眺望景観を形成する。					
7	色彩	建築物の色彩は、蛍光色を用いず、かつ、マンセル表色系で別表1のものを基調とするものとする。ただし、周辺の景観及び建築物全体の形態意匠と調和していると市長が認めるものはこの限りでない。	●		●		●
8	夜間照明	都市空間の賑わいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。		●	●		●
		夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。					
9	建築デザイン	建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉塞的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。		●	●		●
		建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。また、隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。		●	●		●
		建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。		●	●		●
10	スカイライン	建築物は、地区全体で山側から海側に向けて、徐々に低くなるよう、魅力的なスカイラインを形成する。		●	●		●

11	沿道通景	みなとみらい大通り沿道地区内でみなとみらい大通りに面する敷地においては、超高層建築物が集積する風格ある沿道景観とするため、建築物の高さを60m以上とするものとする。ただし、敷地面積が2,500m2未満で、極端に低層でなく周辺の景観と調和していると市長が認めるもの又は暫定土地利用施設、建築物に附属する小規模施設等は、この限りでない。 みなとみらい大通りの通景を確保するため、建築物の高さ31mを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図の「壁面位置」に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。	●			●	
12	屋外広告物	屋外広告物は、秩序ある良好な景観の形成に配慮し、街のにぎわいを演出することとし、近景及び遠景への配慮事項として、それぞれ細目ア、イに適合するものとする。 ア．近景としての屋外広告物 にぎわいの演出に効果的な色調、デザイン等について工夫し、別表1の規格を具体的な指針として、質の高い広告景観を創出する。 イ．遠景としての屋外広告物 地区内外からの眺望景観に配慮し、形状、大きさ、設置位置等について、別表2の規格を具体的な指針として、周囲との調和を図る。		●	●		○

●：対象項目　○：非対象事項あり　無印：非対象項目
※暫定施設（暫定利用施設）：みなとみらい２１地区街づくり協定の「みなとみらい２１地区暫定土地利用規準」で定められた建築物・工作物

(月)　読み方（各項目ごとのガイドライン）

各項目ごとのガイドラインは次のような構成となっています。

項目の番号・タイトル
（上記表に対応）

根拠法制度
景観形成基準：景観法
行為指針：景観条例

対応する行為や部位
グレーに白文字で表記したものはこの項目で特に配慮すべき行為や、部位です。

対応する方針

景観形成基準又は行為指針

項目ごとの考え方
使われている用語の説明や、指針や基準のもととなる、基本的な考え方を示しています。

景観形成基準又は行為指針の解説・事例
行為指針や景観形成基準に沿った具体的な配慮事項や、図解など、また、参考となる地区内外事例を示しています。
※事例は配慮方法の一例を示すもので、必ずしもこの通りにしなければならないというものではなく、事業者・設計者の創意工夫あるデザイン提案などを協議の中で積極的に受け止めていく考えです。

1 アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）

アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）について

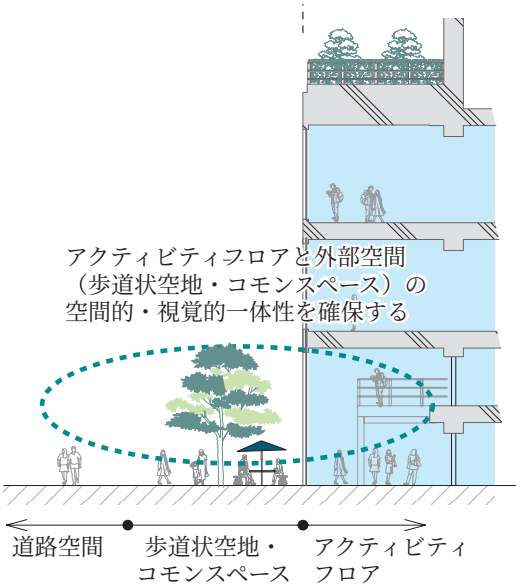
本地区では、にぎわいを都市景観形成要素の１つとして位置付け、にぎわいを創出する建物低層階をアクティビティフロアと呼んでいます。アクティビティフロアは、街のにぎわいを演出するために計画された建物低層部での店舗、ギャラリー、ショールーム、サービス施設であり、街ゆく人々が自由に利用でき、感覚的にも親しみを感じられる空間であることが大切です。

そのため、この項での配慮事項はアクティビティフロアについて、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

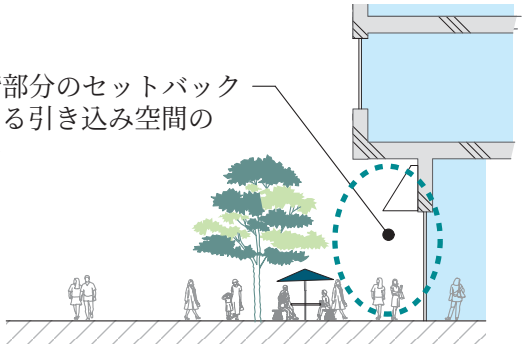
・アクティビティフロアが歩行者空間と一体となった連続性のある空間であること。
・アクティビティフロアが、前面の空間と一体的に魅力的なしつらえであること。

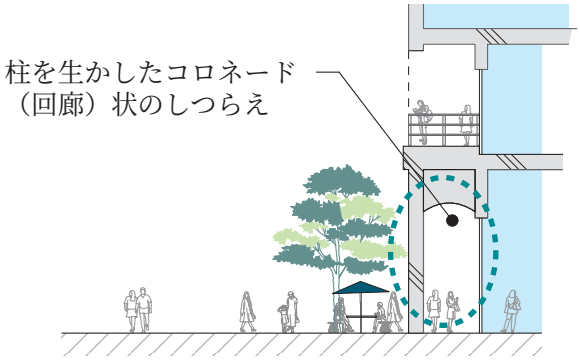
□アクティビティフロアとコモンスペース・歩道状空地の関係性

アクティビティフロアと歩道状空地等は開放的で一体感のあるしつらえとする。（地区内）



□歩行者空間と一体性の高いアクティビティフロア前面のしつらえ





根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

行為指針1

計画図（ p2）に示す「 ペデストリアンネット ワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行空間に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「 アクティビティフロア」という ）を配置する。
アクティビティフロアの外壁は、ショ ーウィンド ウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネット ワークや歩道、歩道状空地等の歩行空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地（以下、コモンスペース」という ）から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。

●アクティビティフロアの連なりが歩行者空間と一体的に連続するにぎわい空間となることを意識したデザインとしましょう。

アクティビティフロアを通りに面して連続させることにより、屋内外相互の人の活動を「 街のにぎわい」として感じられるようになる。（ 仙台市）

住宅の低層部にオープンテラスの店舗を連続的に配置し、歩行空間ににぎわいを創出している例（ 港区）

行為指針2

アクティビティフロアの前面にコロネード やアーケード 等のような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。
アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。

低層部をガラス素材とし、街のにぎわいを演出している例（ 千代田区）

コロネード 風のデザイン（ 地区内）

2　歩道状空地

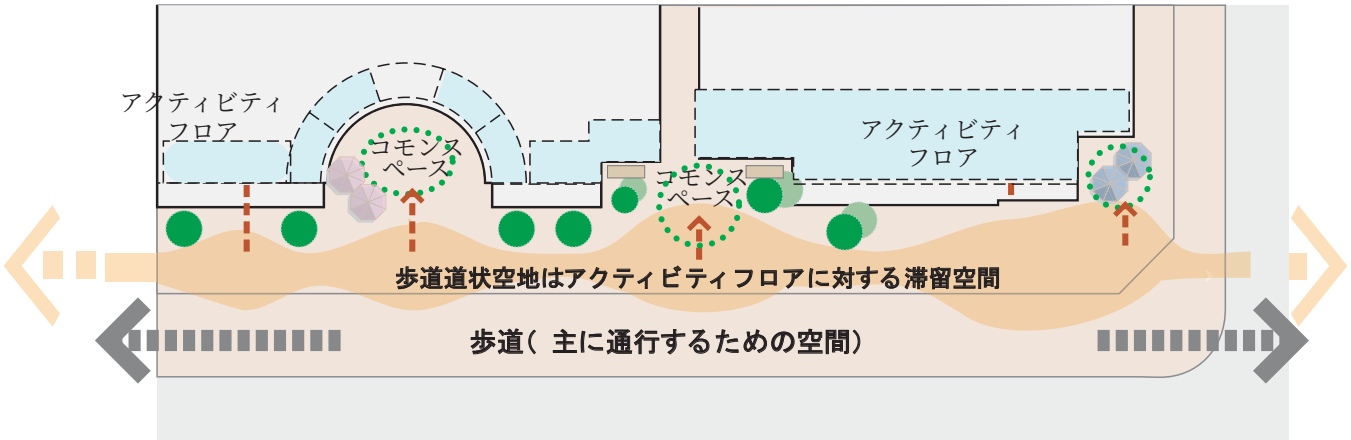
歩道状空地について

歩道状空地は、街の公共空間（道路等）と私的空間（建物）の中間領域を豊かにしつらえ、機能的にも空間的にも双方の空間における活動を結びつけるものです。

そのため、この項での配慮事項は歩道状空地として、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

・単に歩道状の空間が広がるというだけでなく、建物の内外を円滑につなぐ連続的な空間
・歩けるだけでなく、「立ち止まる」「たたずむ」「立ち話をする」など、歩行者がゆっくりと活動をするための空間。
・目的をもって通行しつつ、街なか、建物の中の様子を感じ、楽しめるような空間。

□アクティビティフロアとコモンスペース、円滑に道路をつなぐ歩道状空地のイメージ



歩道状空地を演出するストリートファニチュアや植栽

足もとを歩ける並木（中央区）

パーゴラ（中央区）

パラソル（関内地区）

デッキ上のプランター（港区）

ベンチ（チェコ）

アート（地区内）

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

行為指針1

歩道状空地を歩行空間と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。

- ●歩道とそれに連続する歩道状空地は、同様な舗装材にしたり、最小限の官民境界部がわかる杭等の目印として、官民境界ブロックが目立たないようにしましょう。
- ●ユニバーサルデザインに配慮し、歩道と歩道状空地に高低差がある場合はスロープを設けるなど緩和・解消に努め、また、摩擦係数の極端に異なる素材の活用は控えましょう。
- ●また、色彩は、地区内で多く用いられているタイル、石材等と素材感や色調を揃えましょう。

【色彩の目安】

- ● R,YR,Y などの暖色系の色相：彩度3 以下
- ●その他の色相：彩度1 以下

官民境界の目立たない同系色の舗装（地区内）

舗装素材やパターンを合わせまた、見た目にも素材感や色調を揃えています。（千葉市）

行為指針2

敷地内に、歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。また、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。

- ●歩行者等の通行機能が優先される歩道と、歩行速度の遅い広場では空間の機能や性格が異なるため、植栽やストリートファニチュアなどで、緩やかに仕切るようにしましょう。
- ●仕切りのデザインは、柵や生垣など、堅さを感じさせる壁とならないよう透過性ややわらかなしつらえを工夫しましょう。

シースルー素材の壁とプランターの組み合わせ（ミュンヘン市）

背の低い植栽によるやわらかな空間の仕切り（所沢市）

3 コモンスペース（広場状空地）

コモンスペース（広場状空地）について

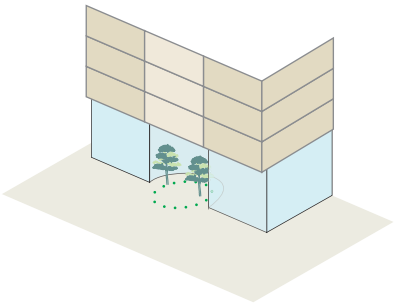
コモンスペースは、歩行者にやすらぎを与える休憩スペースであるとともに、アクティビティフロアでのにぎわいや楽しさを屋外にもにじみ出させ、印象的な街の景観を創り出すための広場状空地です。

また、コモンスペースでは本地区ならではのスケール感を活かした魅力ある空間としていくことが求められます。

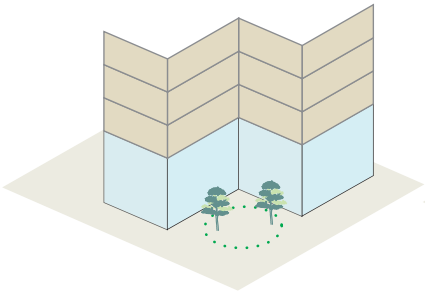
そのため、コモンスペースの配慮事項は、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

- 建物と一体的で、人が溜まりやすい空間とする。
- 隣接するコモンスペースや歩道状空地、建物内部など人の流れを意識したスペースとする。
- 人が憩う場としての魅力的なデザインをもったスペースとする。
- 本地区ならではのスケール感を活かした、群としての高木を積極的に導入し、歩行者に木陰を提供し、自然を感じられるような空間を演出する。

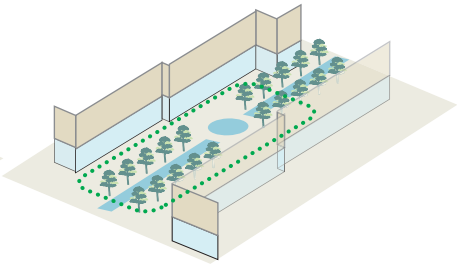
□立地特性などに応じた多様なコモンスペースの創出



エントランス広場型



街角広場型



街区内広場型

行為指針1

コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。

●アクティビティフロア（特に入り口付近）や、街角など、視認性の高い位置に設けることで利用しやすく魅力が感じられるスペースとしましょう。

歩行者動線沿いに配置され、通りから気軽に立ち寄れ、憩えるコモンスペースの例（地区内）

街角に配置された印象的なコモンスペースの例（ベルリン）

根拠法制度
景観形成基準（景観法）
行為指針（（景観条例）

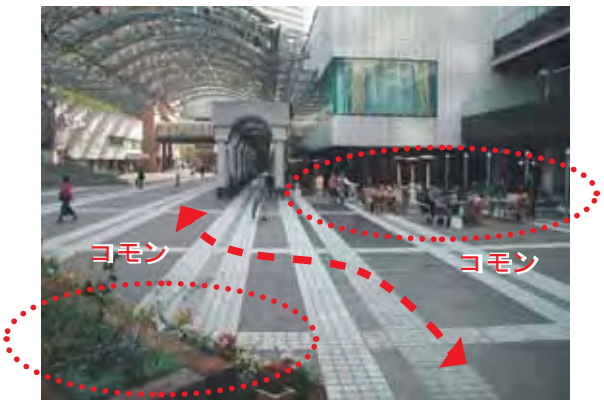
対象
外構部　建築設備類
建物低層部　その他工作物
建物中層部　広告物
建物高層部　その他

行為指針2

コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。また、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。

●歩道やペデストリアンウェイと連続し、一体的にアクティビティフロアを形成するコモンスペースを配置しましょう。
●樹木や花、水、アートやベンチ、テーブルなど、憩いの場を演出する要素を積極的に取り入れ、魅力あるスペースデザインとしましょう。

憩いの場としてコモンスペースを連続させている例（プラハ市）



歩行者動線状に連続的に配置されたコモンスペース（港区）

常緑樹と季節の花による通年華やかな植栽デザイン（札幌市）

緑・水・アートによる魅力的なスペースデザイン（港区）

イルミネーションによる夜間演出（ピッツバーグ）

都市的空間のアクセントとなる自然的な植栽デザイン（中央区）

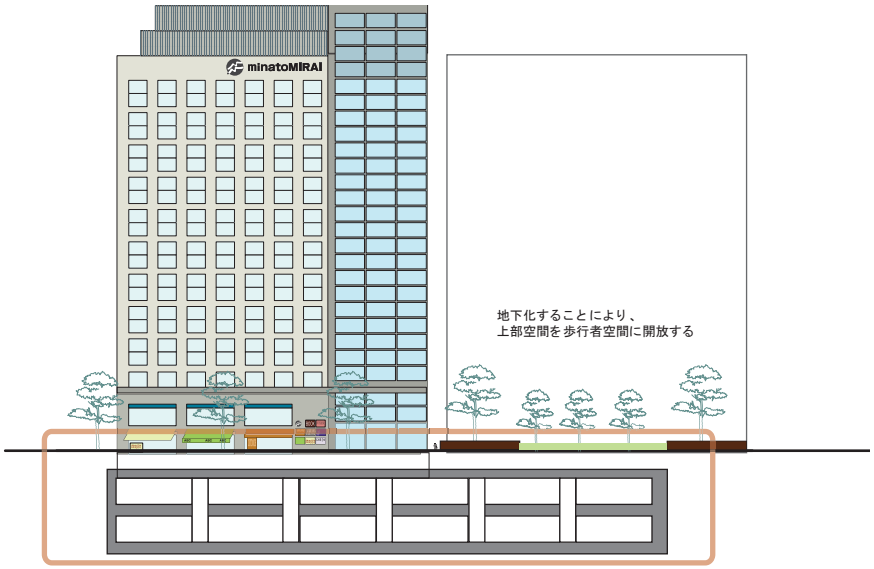
4 駐車場

駐車場について

駐車場は、街の利用上不可欠のものである反面、配置やデザインによってはにぎわいの連続性や美観を損ねる要因となりかねないものです。

そのため、駐車場の配慮事項は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

・にぎわいや景観の阻害要因とならないよう、目立ちにくい配置を工夫した駐車場。
・美観を意識したデザイン。
・歩行者動線との錯綜の回避。



行為指針1

駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。

●通りの連続性を確保するために、通りに面する部分は出入り口など最小限としましょう。
●駐車場を地上に設ける場合は、周辺の風格あるビルのデザインに調和するようデザイン水準の高い設計としましょう。

立体駐車場そのものを建物デザインに調和させた例（シカゴ）

通りの連続性に配慮して立体駐車場外壁をデザインした例（関内地区）

※駐車場出入り口の機械式ゲートにおいて、ゲートポールの色彩や、チケット・料金ケースの色彩、日よけテントなどについても、外壁と調和した素材・色彩としましょう。
※地下駐車の出入り口部の舗装仕上げを歩道と連続させながら、強度や注意喚起に関しても配慮が必要です。また、誘導サインのデザインも大きなポイントとなるので、街区全体のサインと調整しながら、建物デザインにあったサインデザインを心がけましょう。
※立体駐車場の場合、消防法などの関係から開放部の大きさや構造など、デザインの制約があります。

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

行為指針2

駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。

●本地区では、青空駐車場の設置を原則禁止としています。やむを得ない場合であっても、街の連続性や美観を損ねないよう、通りに対して目立ちにくくする修景や、コンクリート面の修景などの工夫が必要です。

駐車区画を緑化ブロックや中木、ブロック舗装で修景している例（浦安市）

歩行者動線から見えにくいよう、植栽による修景を施している例（地区内）

行為指針3

駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道１号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。また、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。

地下駐車場の出入り口を歩行者のメイン動線を避けた配置としている例（千代田区）

通りの連続性や緑の連続性をとぎれないように駐車場の出入り口を設けた例（港区）

5 駐輪場

駐輪場について

本地区は、自転車移動に適しているスケールの街であり、自転車利用による健康増進といった社会的な背景や、地区内での住宅供給の進行などから、本地区での駐輪場需要も急増しています。

このようなことから、本地区においては今後、地区利用者、施設利用者のための駐輪場を積極的に確保し、自転車利用に対応した街づくりを進めていく必要があります。

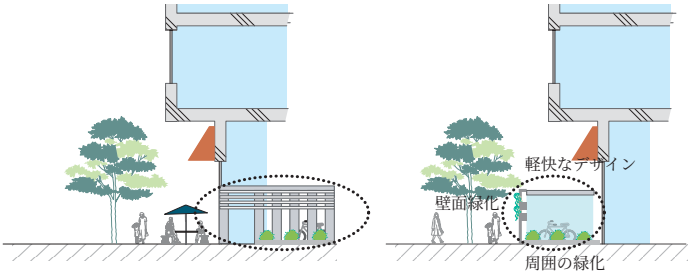
一方でこれらを収容するための駐輪場は、駐車場と同様に配置・デザイン上の工夫が求められます。

そのため、駐車場の配慮事項は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

- 街づくりのルールの中で宅地内での駐輪場整備に努め自転車利用を意識した街の形成に努める。
- にぎわいや景観の阻害要因とならないよう、目立ちにくい配置を工夫した駐車場とする。
- 美観を意識したデザインとする。

□駐輪場の配置やデザインの考え方

建物内など目立ちにくい配置とするか、緑化や建築・外構デザインと調和したしつらえを工夫する。



地区内主要動線に直接面しない配置とすることが望ましい。

やむを得ず地区内主要動線に面して配置する場合は歩道状空地やコモンスペースを妨げず、又、特に閉鎖的な雰囲気とならないよう、積極的にデザインする。

行為指針1

駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等を望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。

●数十台以上の駐輪場では、街の風景としてとけ込むことは難しく、緑で隠したり、建物や工作物で囲うなどして、駐輪場の乱雑感をできるだけ打ち消すことが必要です。

●建物内部に駐輪場を設けたり、工作物で囲う場合などは、建物デザインと一体的なものとしましょう。

施設の内部（１階・地下）に自走式と機械式を組み合わせて取り込んでいる例（新浦安駅前）

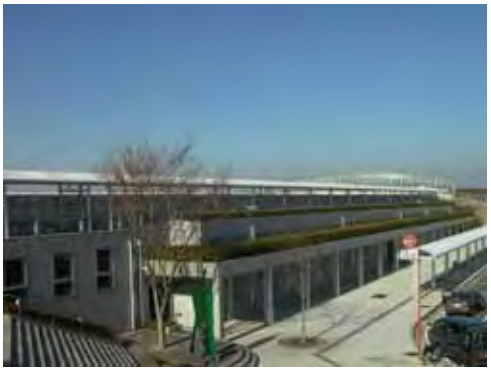
壁面緑化された駐輪場（千代田区）

※できるだけ緑などの潤い資源を組み合わせることで、無機質感を低減できます。
※ミニバイクや自動二輪車の駐輪についても、自転車同様にスペースや出入り口部の工夫をしましょう。

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

建物と調和した工作物よって駐輪場を隠している例

1 階を駐輪場として、修景壁で隠している例（ 横須賀市）



屋上緑化された駐輪場 (石岡市)

緑と半透過性素材によって軽快に仕上げている駐輪場（ 渋谷区）

縦置きとして建物内の小スペースに設けられた駐輪場 (ウィーン)

6 付属設備等

付属設備等について

見栄えを気にしない配置により露出した設備類は建築本体のデザインを損ねる要因となり、また冷たい印象や人工的な雰囲気、雑然さを助長する側面もあります。

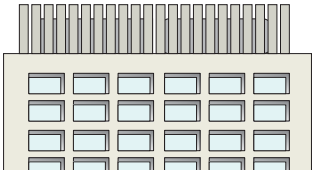
さらに、地区全体のスカイラインを特色として形成する本地区の景観においては、特に屋上設備の露出はマイナス面が非常に大きいと考えます。

本地区では風格ある景観形成を目指す上で、阻害要因となりかねない付属設備等については、基本として必ず修景を施すこととします。

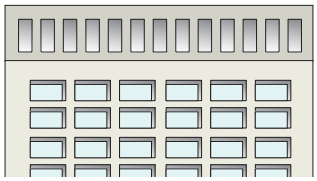
□屋上設備の場合の基本的な修景方法

ルーバーや建築壁面の立ちあげなどによって覆う方法があるが、露出することによる建築本体との違和感を解消するため、覆いの部分についても建築本体と一体のデザインであると感じられる素材や色彩とすることが望ましい。

ルーバーで覆う
（特徴あるデザインを工夫する）



建物と同様の素材や
デザインとする



特徴あるデザインの例（地区内）

行為指針1

商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場又は外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、賑わいの連続性を阻害しない形態意匠とする。また、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。

- ●駐車場の周囲は、防犯性を確保した上で車や無機質な路面が露出しないよう。低木や芝ブロック、緑化を施し修景しましょう。
- ●バックヤードは、搬出入車の円滑な動線を確保しながら、通りから直接見えにくい工夫をしましょう。
- ●通り沿いにゴミ置き場や荷さばき施設がでてしまう場合は、それらのデザインは通りの連続性に配慮したものとしましょう。

透過性素材によって軽快に仕上げつつ、美しく見せる外階段のデザイン（地区内）

ガス設備等を建物と同様のデザインのオブジェやサイン内に組み込んでいる例（地区内）

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

吸排気等を建物外壁と同様なガラスで修景した例（港区）

バックヤード周りに緑化を施し潤いのある景観を創出している例（横須賀市）

※ベランダの室外機等は、通りから見えない位置に配置する。
※設備機器等を隠すためのルーバーやパラペットは、建物外壁との調和に心がける。
※ 設備や非常用階段を屋外に設ける場合は、外壁と同系色とするなどなじませる。

行為指針2

建築物の高架水槽、装飾塔、建築物の屋上に設置する工作物等は、周囲から容易に臨めないよう、ルーバー等により遮蔽するなどして魅力ある眺望景観を形成する。

- ●設備等をなじませたり生かすデザインとしては、外壁と同様な素材や色彩、意匠によってパラペットや設備類をデザインすることが必要です。
- ●隠すデザインとしては、緑で隠したり、ルーバー等で目立たなくしたり、屋根の中に入れたりする方法があります。
- ●屋上部分を積極的にデザインして、建物デザインのポイントとする方法もあります。

塔屋を建物と一体的にデザイン（横須賀市）

上方からの見え方にも配慮した設備類の修景（港区）

機器をルーバーにより隠す方法（文京区）

積極的に外壁デザインと合わせたルーバー（千代田区）

建築要素としての積極的なデザインと夜間演出（港区）

屋根デザインにより設備類を隠す方法（ベルリン）

7 色彩―1

色彩について

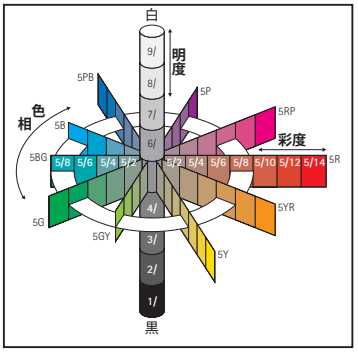
本地区の色彩の現況と基準について

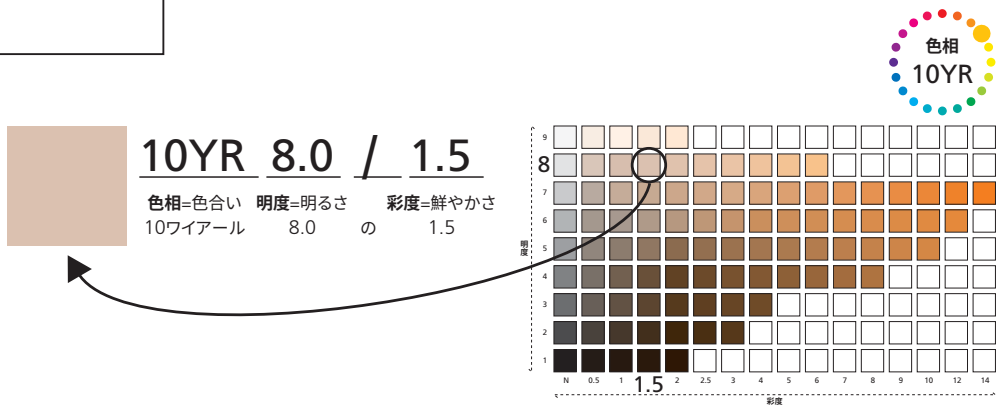
本地区では、基調色に白やベージュ、ライトグレーなどの明るく穏やかな色彩を用いた建築物が数多く集積しています。

マンセル表色系では、このような色彩を、明度が高く（高明度色）、彩度が低い色（低彩度色）といいます。本地区の建築物の多くは明度が 7 以上で、彩度が 3 以下です。このような色彩は、明るく開放的で軽快な印象を持ち、海辺に開かれた新しい街である本地区の雰囲気を上手に表現しています。

色彩のものさし ＝ マンセル表色系

- 私たちは一般に、特定の色を表現する際には「赤」や「青」などの色名を用います。
- しかし、こうした表現方法では解釈に個人差が生じ、多くの人が共通の認識とルールをもつことが難しくなります。
- このため、本ガイドラインでは、従来の色名による表記も一部に用いながら、データや色彩基準など精度が要求されるものについては、国際的な表色系であり、JIS 規格などにも採用されている「マンセル表色系」を用い、より客観的に表記しています。
- マンセル表色系では、「色相 (Hue)」、「明度 (Value)」、「彩度 (Chroma)」の 3 つの属性の組み合わせによってひとつの色を表します。
- 色相は、色合いを示し、色名の頭文字をとったアルファベット記号と数字の組み合わせによって表します。赤 (R)・黄 (Y)・緑 (G)・青 (B)・紫 (P) などの基本色相があります。
- 明度は、明るさを示し、0 から 10 の数値で示し、数値が大きくなるに従って明るさが増す仕組みになっています。
- 彩度は、鮮やかさを数字で示し、数値が大きくなるに従って鮮やかさが増す仕組みになっています。無彩色の彩度は 0 であり、色味を増していくにしたがって数値も大きくなっていきます。各色相で最も鮮やかな色彩を示す最高彩度は色相によって異なり、JIS 標準色票では、赤・黄系の最高彩度が 14 程度、青系の最高彩度が 8 から 10 程度です。





根拠法制度	景観形成基準（（景観法）
	行為指針（景観条例）

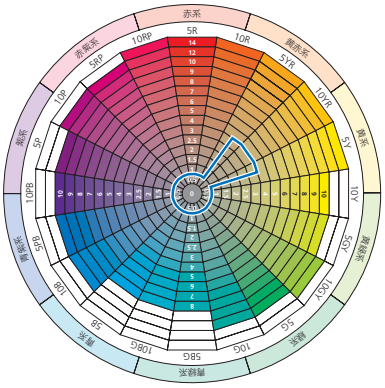
対象		
	外構部	建築設備類
	建物低層部	その他工作物
	建物中層部	広告物
	建物高層部	その他

景観形成基準1

建築物の色彩は、蛍光色を用いず、かつ、マンセル表色系で別表 1 のものを基調とするものとする。ただし 、周辺の景観及び建築物全体の形態意匠と調和し ていると市長が認めるものはこの限り でない。

□別表1

色彩の制限		
色相	明度	彩度
5YR～5Y の場合	6以上9.5以下	3以下
その他の場合		0.5以下

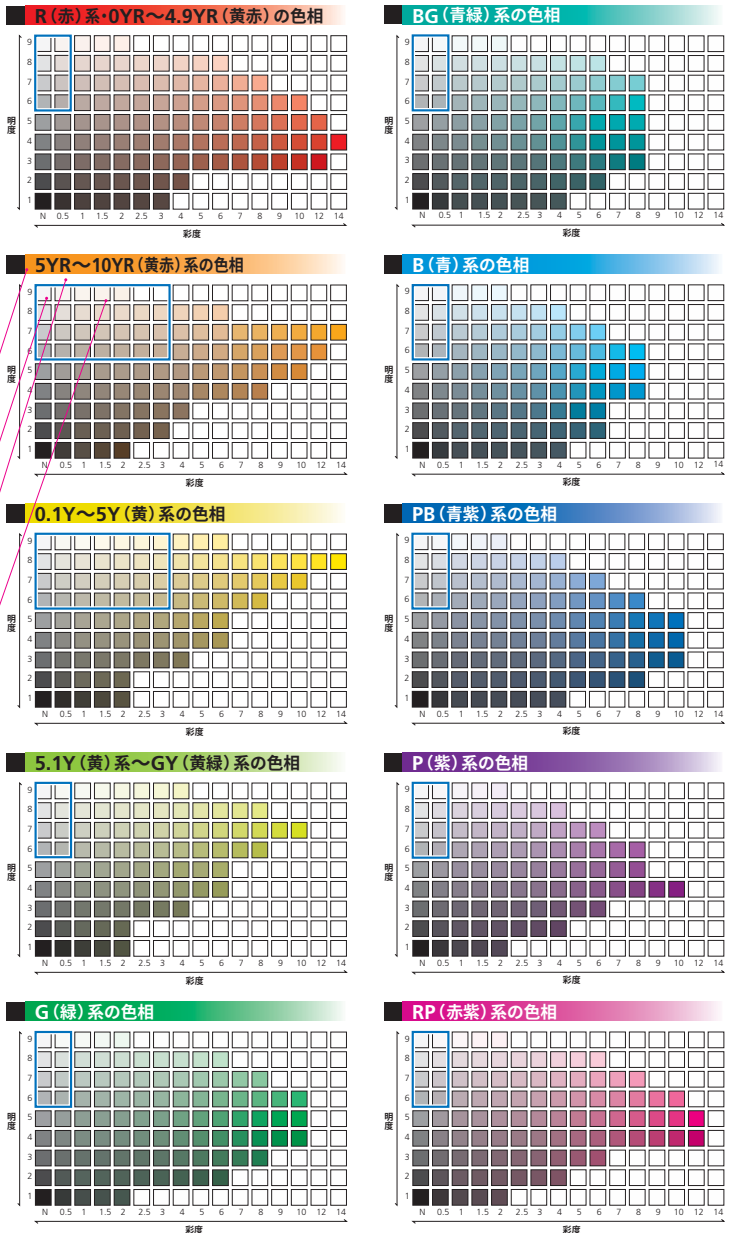


インターコンチネンタルホテル、国際横浜平和会議場（N9. 0）

横浜ランドマークタワー（10YR7. 5/0. 5）

横浜美術館（10YR8. 5/1. 0）

三菱重工横浜ビル（10YR7. 5/2. 0）



制限範囲内の色彩

7　色彩 -2　参考

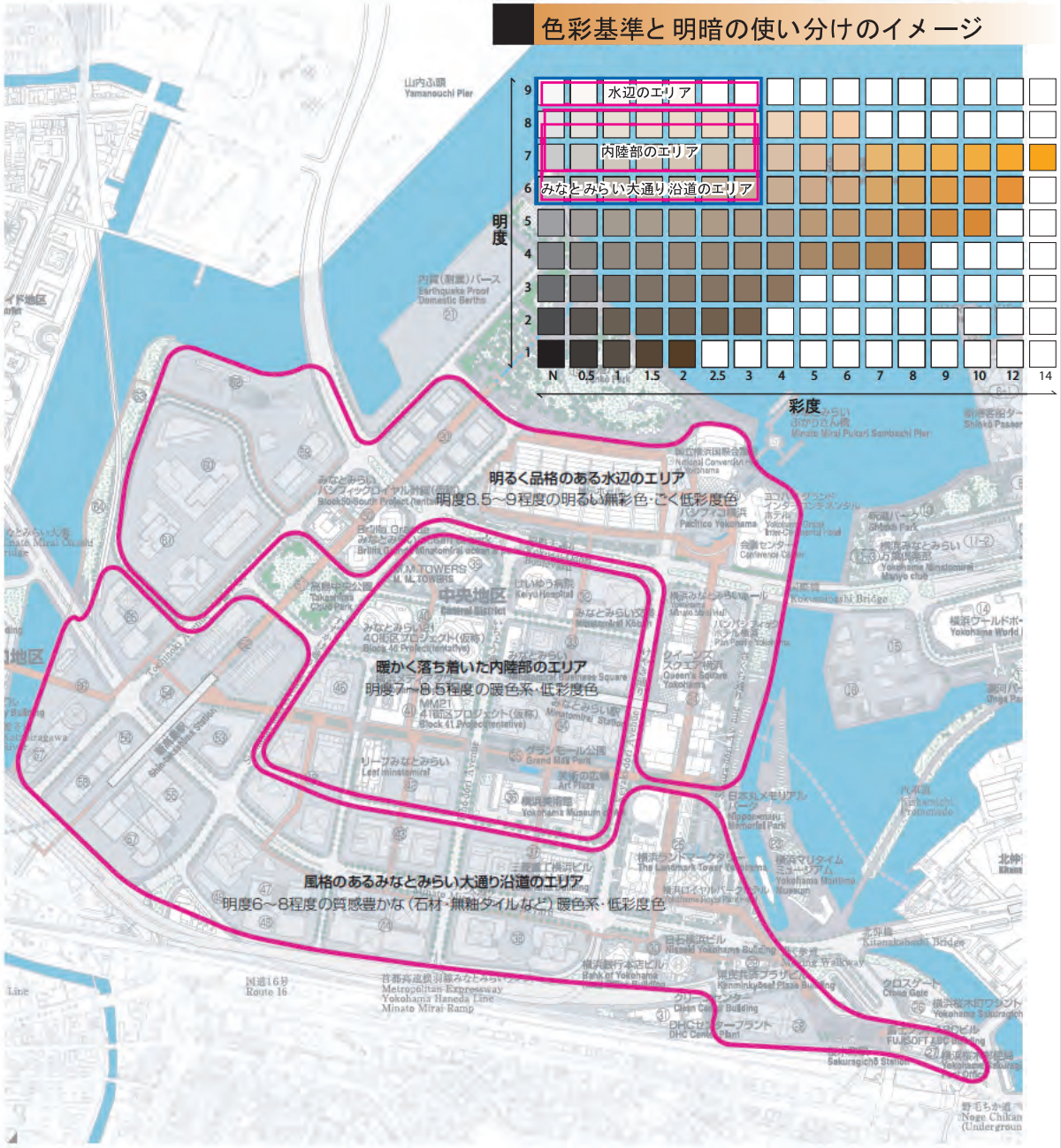
ゾーンごとの色彩景観の考え方

建築物及び工作物の色彩計画にあたっては次の点に配慮する。（次図参照）

1）海辺や運河沿いなど水辺に立地する大規模な建築物は、明るい低彩度色や無彩色を基調とし、対岸や海からの眺望において、開放的で品格のある景観を形成する。(明度8.5～9程度)

2）内陸部の建築物は、全体として明るい印象を保ちながらも、やや明度を抑えた色彩を基本とし、明るさが際立つ海辺に対して、やや穏やかで親しみやすい景観を形成する。(明度8前後)

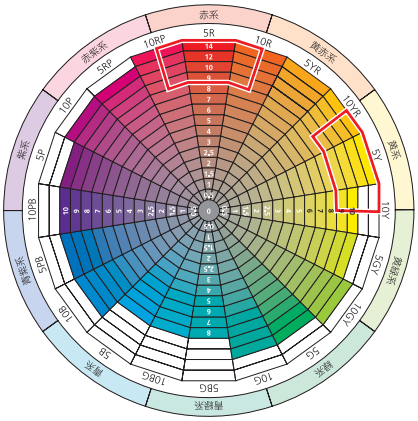
3）みなとみらい大通り沿道の建築物は、落ち着いた色調の石材やタイルなどを基調とし、風格のある景観を形成する。(明度6～8程度)

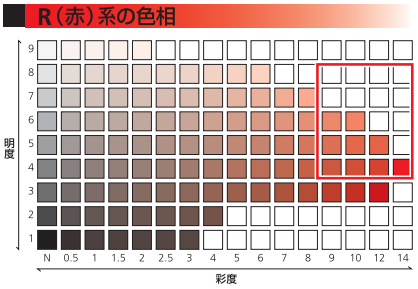


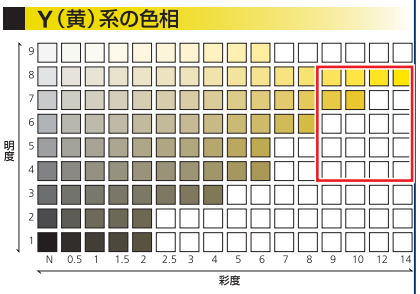
根拠法制度		対象		
	景観形成基準（景観法）		外構部	建築設備類
			建物低層部	その他工作物
	行為指針（（景観条例）		建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

屋外広告物の表示面の基調色として使用できない色の範囲

明度4～8の場合







企業イメージを大切にしつつ、良好な環境の演出に寄与し、品位の良さを感じられる広告物の例

色数を最低限に抑つつも、上品な企業イメージをアピールしている広告物

背後にある外壁色や足元の植栽と違和感なく調和しつつ洗練されたデザインが目をひくガラスの広告物

企業イメージとの調和を考慮した木製の質感が、背景となる石の壁面との穏やかな対比感によってひきたてられている広告物

好ましくない広告物の照明の例

激しい点滅光や著しく高輝度の演出照明で構成されている広告物

根拠法制度
- 景観形成基準（（景観法）
- 行為指針（景観条例）

対象
- 外構部
- 建築設備類
- 建物低層部
- その他工作物
- 建物中層部
- 広告物
- 建物高層部
- その他

ゾーンごとの色彩景観の考え方

1 ） 水辺のエリア

・海辺や運河沿いのエリアには、白いタイルを基調とした明るく開放的なデザインの建築物が連なり、海辺の街の存在感を際立たせています。

・このエリアでは明度 8.5 ～ 9 程度の明るい無彩色や彩度 1 以下程度のごく低彩度色を基調とすることで、[明るく品格のある] 水辺の連続性を保つことができます。

2 ） 内陸部のエリア

・内陸部のエリアでは、ライト ベージュやライト グレーなど、海辺のエリアに対してやや明度を抑えた建築物が立地しています。

・このエリアでは、明度 8 前後の無彩色 (ライト グレー) や彩度 2 程度までの暖色 (ライト ベージュ) などを基調とすることで、水辺と大通り沿道の景観を緩やかにつなぐ [穏やかで親しみやすい] 景観を創り出すことができます

3 ） みなとみらい大通り沿道のエリア

・みなとみらい大通り沿道には、暫定施設も多くみられますが、ランド マークタワーをはじめ恒久施設の多くは外装の基調に石材やツヤを抑えたタイルなどを用いています。

・このエリアでは、明度 6 ～ 8 程度の無彩色 (グレー) や彩度 3 程度までの暖色 (ベージュ) などを基調とし、石材を積極的に用いたり光沢を抑えた材料を用いることにより、近接する関内地区の街なみとも調和した [落ち着いた風格のある] 景観を創り出すことができます。

8 夜間照明

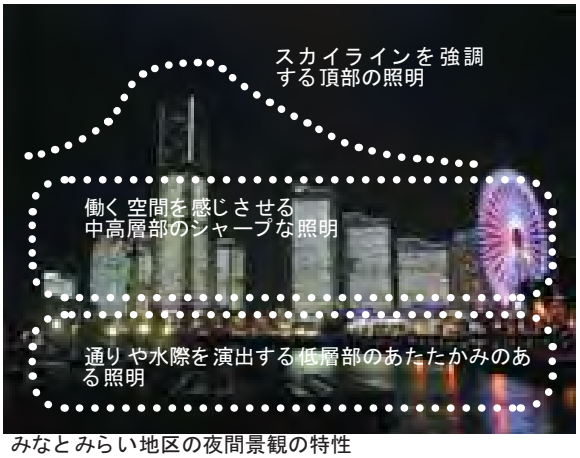
夜間照明について

昼間の景観だけでなく夜間も美しい景観を形成することで、本地区は都市の拠点としてのふさわしい表情を有すると言えます。

そのため、この項目での配慮事項は、次のような夜間照明の演出を図ることを意図しています。

・代表的な通りや水際は、それぞれの特性を生かして、間接照明やライトアップ、イルミネーション、その他の照明方法の工夫とともに、光の広がり（光束比）や光源色に配慮した照明計画。

・遠景から望む時に海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるみなとみらい21地区の特徴的なスカイラインを夜間も認識できるよう、高層棟の頂部をライトアップしたり、建物稜線を際だたせるような照明計画。



みなとみらい地区の夜間景観の特性

行為指針1

都市空間の賑わいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。

●カフェや店舗が連続している歩行者の多い通りでは、人の温かみが感じられる色温度(3000ケルビン前後、電球色など）の光源を用いて、夜のにぎわいを演出する。

●水際沿いは水辺の映り込みを意識して、連続したフットライトや水際の歩道照明を整備する。

●各通りや水際は、それぞれの特性を生かして、間接照明やライトアップ、イルミネーション、その他の照明方法の工夫とともに、光の広がり（光束比）や光源色に配慮した照明とする。

暖かい光色によるオープンカフェの演出（港区）

建物内部の照明が街路空間のにぎわいを演出している（シカゴ）

間接照明による演出（フィラデルフィア）

建物デザインを活かした間接照明（ボストン）

水際照明で演出している例（福岡市）

水辺の映り込みに留意した照明（シカゴ）

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

街路樹のイルミネーション（千代田区）

イベント時の街路樹や低層部の照明演出（港区）

行為指針2

夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。

- MM21地区の全体像を美しく見せるため、遠景から望む時に海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるみなとみらい21地区の特徴的なスカイラインを夜間も認識できるよう、高層棟の頂部をライトアップしたり、建物稜線を際だたせるような照明としましょう。
- 都市スケールの特徴的な夜間照明は、都市にわかりやすさを与えアイデンティティを高めます。なお、法的に必要である場合を除き赤色光やフラッシュランプ等は原則禁止とします。

頂部の輪郭を強調する照明（サンディエゴ）

スレンダーな建築フォルムを強調する頂部デザインと、それに合わせた照明（シカゴ）

個々の頂部デザインの個性をひきたてる（上海）

ランドマーク工作物としての照明演出（地区内）

9 建築デザイン

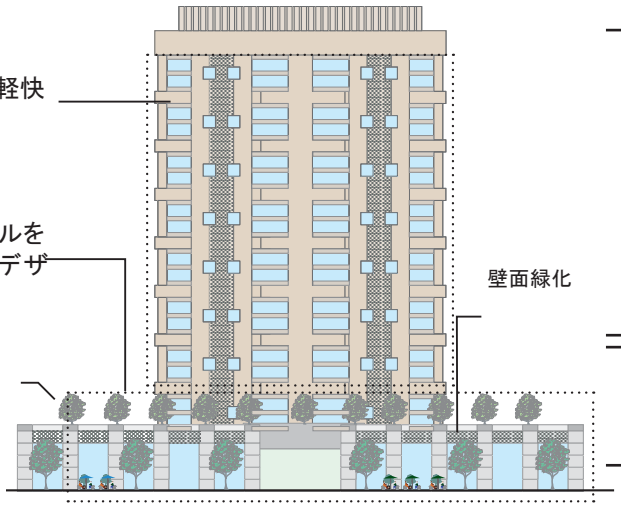
建築デザインについて

分節化による表情豊かなファサードの形成

みなとみらい21地区はスーパーブロックで敷地面積も大きいものが大半であることから、建物も大規模なものとなり、ヒューマンスケールを超えた壁面となりがちです。これによって、歩行者には圧迫感や閉塞感を感じさせるとともに、親しみが持ちにくくなることもあるため、単調さを避けるように壁面を分節化することが考えられます。

- 水平方向に長大な壁面には変化をつけるため適度にヨコの分節化を行う。
- 高層建築物では低層部と高層部のデザインに変化をつけるタテ方向の分節化を行う。
- 低層部でのヒューマンスケールのある素材
- 歩行者の目につきやすい低層部の外壁に陰影のはっきりした素材の活用
- 自然石や樹木などの自然素材等を活用してヒューマンスケールに近づける工夫
- 壁面緑化や低中層部ルーフバルコニーの屋上緑化など、周辺からの見え方を意識しながら緑を組み合わせ、やわらかく親しみやすい雰囲気づくりを行う。
- ミラーガラス等の鏡面的な外装材を主体に用いる場合は、周辺への反射、映り込み等に十分配慮する。

□外壁の分節デザインの考え方



□屋上緑化や壁面緑化の例

高層階からの見え方を意識し、屋上庭園を設けている例（港区）

建物デザインと調和した軽快な素材の誘因施設によるカーテンウォールの緑化（パリ市）

根拠法制度	景観形成基準（景観法）	対象	外構部	建築設備類
	行為指針（（景観条例）		建物低層部	その他工作物
			建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

行為指針1

建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉塞的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。

行為指針２

建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。また、隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。

行為指針３

建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。

●分節化を行うレベルや分節デザインの表現方法については、ペデストリアンウェイのレベルや通りの他の施設との連続性などを考慮してバランスや調和のとれたものとしましょう。

中層棟と高層棟が並ぶ街区開発。
中層棟は壁面後退や色彩に変化をつけるなどにより、通りに最も近い部分に概ね３階レベルの街並みを思わせる壁面が形成されている。
また、高層棟は同じく３階レベルに低層棟と連続する同質デザインの壁面を形成してタテの分節化を行っている。（バンクーバー）

●風格あるファサードデザインとするため、分節デザインは凹凸や雁行等、メリハリのある陰影をつけましょう。

大壁面を外装デザインで分節化している例（ベルリン）

可動式ひさしによる大壁面の分節化（ベルリン）

10 スカイライン

スカイラインについて

山から海にかけて自然地形が緩やかに低くなっているのと同様に、人工的な建築物群も山から海にかけて高さが低くなっていくことは、自然になじんだ景観となり、人の心を安心させます。

このことによって多くの建物から海が展望できる都市形態となり、横浜の大きな特徴であり資源である海を、より多くの人に楽しんでもらえるような建物高さの秩序が保たれることとなります。

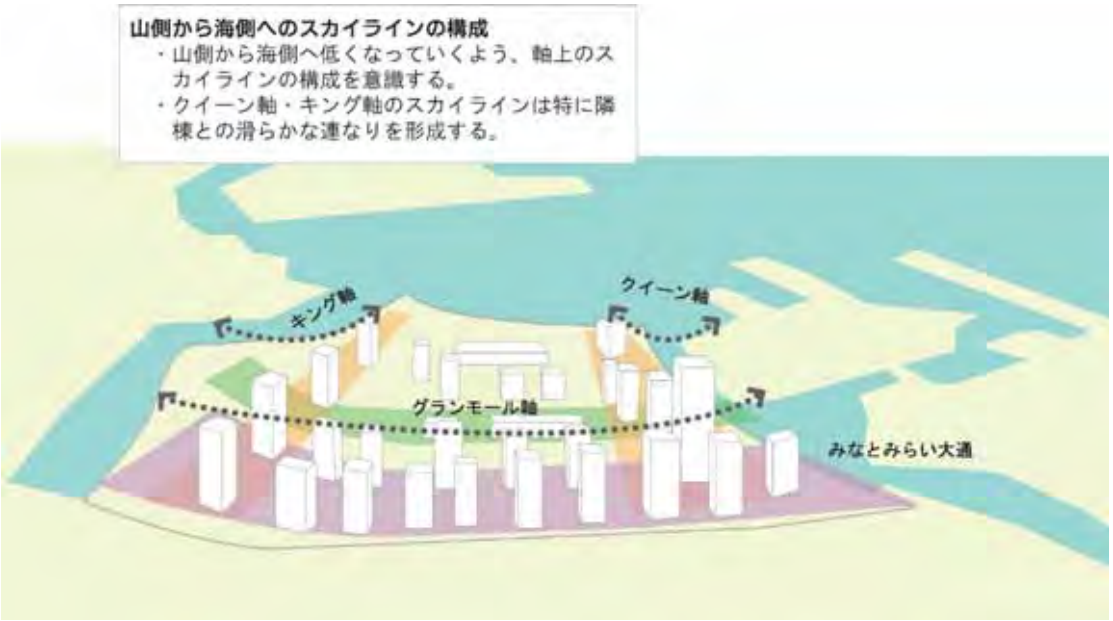
さらに、建築規模が大きな本地区のスカイラインは、遠望した時に大味な印象とならないよう、個々の建築物としてもデザインの工夫が必要です。

そのため、スカイラインの行為指針は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

- 山から海へ低くなっていく地区全体のスカイラインとの調和
- 通りのスカイラインの流れ、隣接する建築物との関係性を意識し、群としてスムーズな流れをもった建築スカイラインの形成
- 単体としてのデザインのきめ細かさを感じさせる美しい屋根デザイン
- 街区ごとにビル群としての造形を活かす景観づくり

□地区全体のスカイラインの考え方

みなとみらい21中央地区の現在のスカイライン。ランドマークタワーが頂点となって海にかけて低くなっている

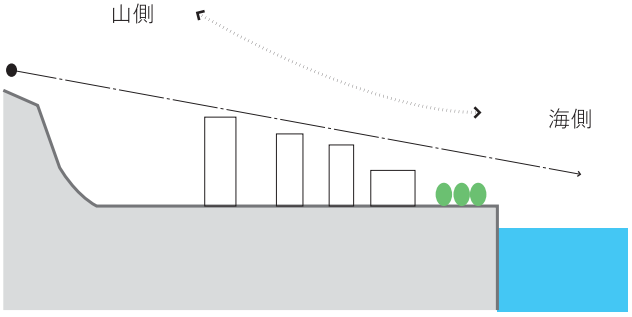


根拠法制度		対象		
	景観形成基準（景観法）		外構部	建築設備類
			建物低層部	その他工作物
	行為指針（（景観条例）		建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

行為指針1

建築物は、地区全体で山側から海側に向けて、徐々に高さが低くなるようにし、魅力的なスカイラインが形成されるように配慮する。

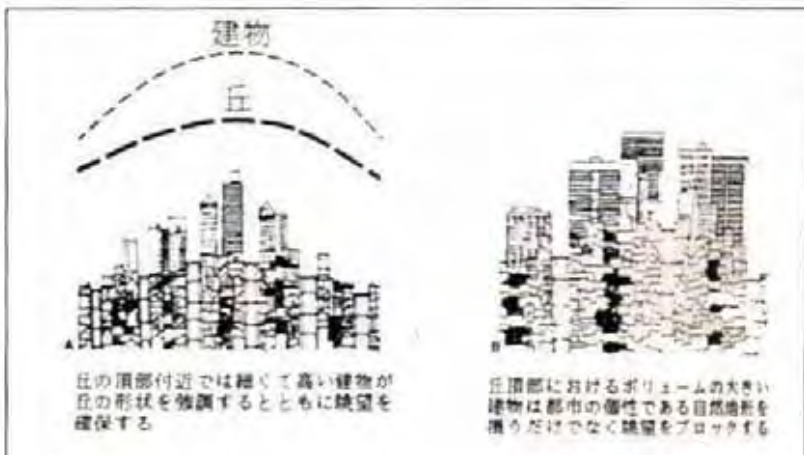
●スカイラインの連続性に配慮して、急激な高さの変化とならないよう、隣接する建物高さとの関係に配慮しましょう。
●屋上塔屋やパラペット、あるいは屋上工作物等を工夫して、周辺建物高さと調和するよう高さ調整を図りましょう。



海への眺めや水辺の景観を共有しあうため、ゆとりある隣棟間隔を確保するとともに、海辺に向けて低くなるスカイラインを構成する。

高さが大きく異なる建物でも、連続性に配慮した建物頭部の工夫で美しいスカイラインを生み出している事例（地区内）

□参考：サンフランシスコ・アーバンデザインプランに示されたスカイラインの考え方



特徴あるサンフランシスコ市の市街地スカイライン

（左）丘の頂部付近では細くて高い建物が丘の形状を強調するとともに、眺望を確保する。
（右）丘頂部におけるボリュームの大きい建物は自然地形を損なうだけでなく眺望をブロックする。

図版出典：アーバンデザインレポート（1992　ヨコハマ都市デザインフォーラム実行委員会）

11 沿道通景

沿道通景について

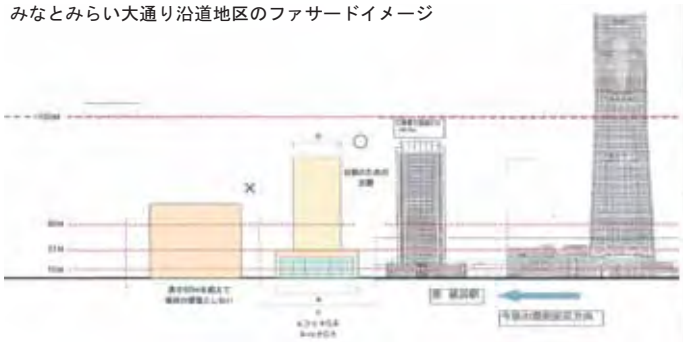
みなとみらい大通り沿道地区は、地区の景観構造上の山側の外郭をなす通りであるとともに、みなとみらい地区の目抜き通りとして位置づけられ、桜木町駅から横浜駅方面へと連続する、風格ある沿道景観を形成していく必要があります。

そのため、沿道通景の基準は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

・海から山へと高くなる、みなとみらい地区のスカイラインの頂点としての超高層街区となる街並み形成
・山から海への眺望や、通りへの採光・通風の確保
・低中層部で構成される連続的な街並みファサードの形成

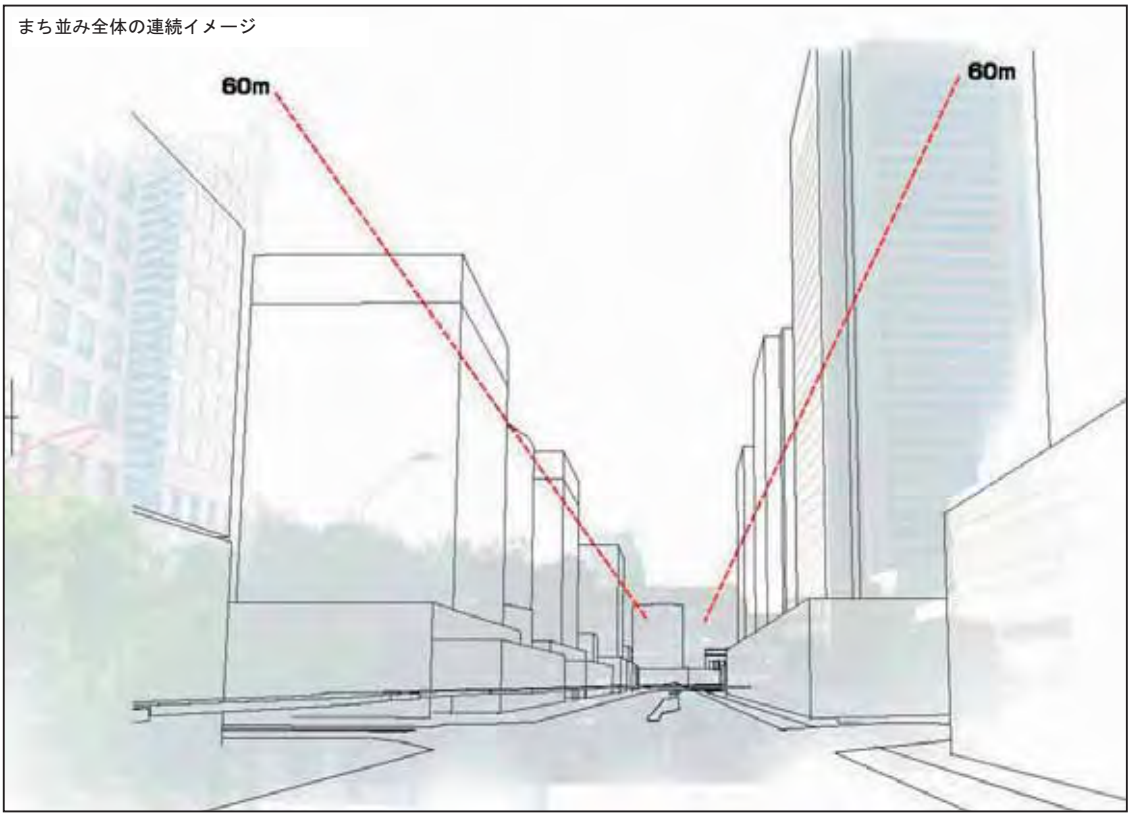
□みなとみらい大通りの沿道通景イメージ

みなとみらい大通り沿道地区のファサードイメージ



グランドレベルからのまち並みイメージ

まち並み全体の連続イメージ



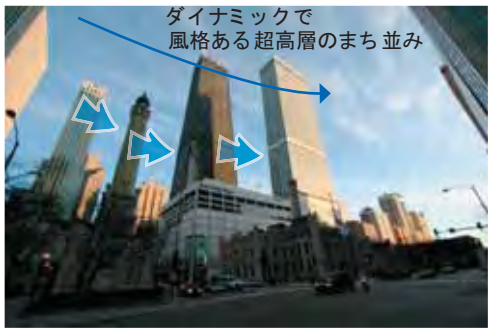
根拠法制度		対象		
	景観形成基準（（景観法）		外構部	建築設備類
			建物低層部	その他工作物
	行為指針（景観条例）		建物中層部	広告物
			建物高層部	その他

※みなとみらい大通り沿道地区のみ適用

景観形成基準１

みなとみらい大通り沿道地区内でみなとみらい大通りに面する敷地においては、超高層建築物が集積する風格ある沿道景観とするため、建築物の高さを 60m 以上とするものとする。ただし、敷地面積が 2,500m2 未満で、極端に低層でなく周辺の景観と調和していると市長が認めるもの又は暫定土地利用施設、建築物に附属する小規模施設等は、この限りでない。

●超高層部は目抜き通りにふさわしい風格と美しさの感じられる形状とするとともに、隣棟との間に通風や採光、山側から海側への眺望が確保されるようデザインしましょう。



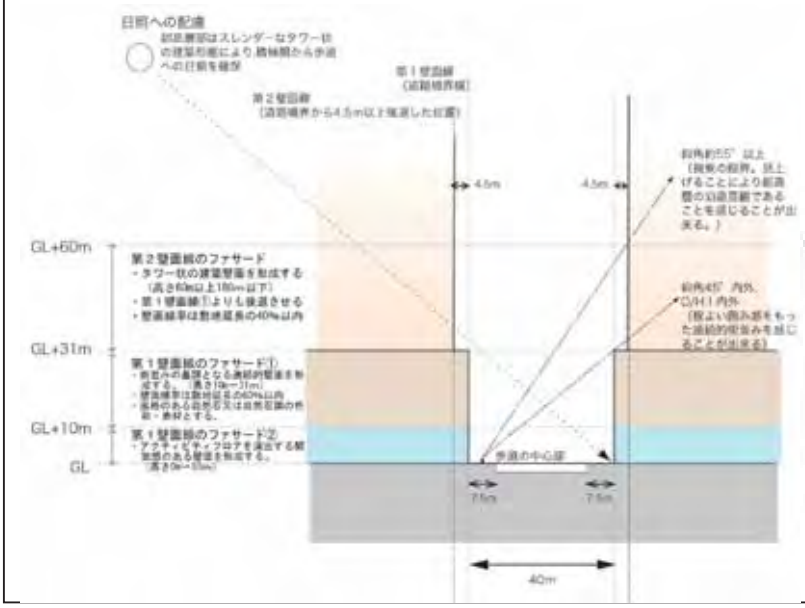
超高層の沿道景観イメージ（シカゴ）

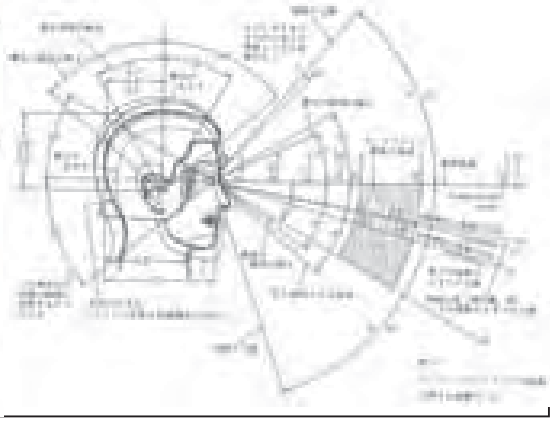
景観形成基準２

みなとみらい大通りの通景を確保するため、建築物の高さ 31m を超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図（p2）の「壁面位置」に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。

●高層部を壁面後退することで、基壇の部分と高層部の分節化を図るとともに、沿道空間上空部の開放感を確保しましょう。
●低中層部は、程よい囲み感を持った沿道の街並み形成に配慮し、隣接敷地との間に大きすぎる空間を設けず、連続的な壁面線を構成しましょう。

上層部をセットバックし、上空部の開放感を確保するとともに、低層部では、重厚なファサードを形成している例（シカゴ）





12 屋外広告物―1

屋外広告物について

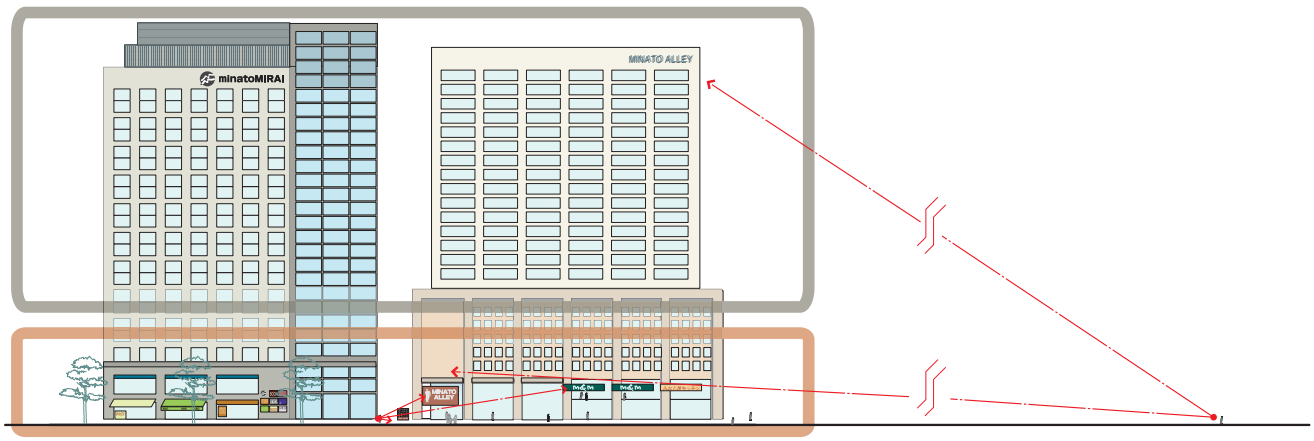
屋外広告物は、企業や店舗の様々な情報を利用者に伝える上で欠かせないものです。
一方で、建物や他の工作物と同様に都市景観を構成する重要な要素でもあります。
特に、周辺から遠望される対象という認識のもとに形成してきた本地区の街並みを損ねるような外観の屋外広告物は好ましくありません。
また、屋外広告物は、街並みの美観を維持する上で、また広告物としての機能を適切に果たす上でも、競合することなく整然と配置されることや、個々の広告物が派手さ・大きさではなくデザインの質の高さによって個性を表現することが求められます。
そのため、屋外広告物の行為指針は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

・大きさや数、色彩の鮮やかさ、色数を最小限にとどめ街並みへの配慮が感じられること
・建物、敷地、通り単位で秩序だった配置がなされ、周囲との調和が図られていること
・視認性や企業イメージを同時に高める質の高いデザインであること

行為指針1

屋外広告物は、近景及び遠景への配慮を行い、細目ア、イにより秩序ある広告景観を形成し、街の賑わいを創出する。

●近景として、直近または通り沿いで見た際に街並みに魅力を添える質の高いデザインとしましょう。
●遠景として、地区外又は、地区内の離れた地点から見た際に街並みと調和し、これを損ねない大きさ、形状、配置としましょう。



近景として見た場合
まちの賑わい要素として、歩行者レベルに近い所ではある程度の彩りは好ましいが、他の広告物や他の彩りある要素との不調和とならない配慮が必要。
また、歩行者等の目を楽しませ、魅力あるまち並みの形成に寄与する質の高いデザインを目指す。

遠景として見た場合
高層階に設置するもの、規模の大きなもの、鮮やかな色彩のものは遠くからも目立ちやすく、建物のまち並みとの調和を図るため、特に慎重な検討が必要。

根拠法制度	
	景観形成基準（景観法）
	行為指針（（景観条例）

対象		
	外構部	建築設備類
	建物低層部	その他工作物
	建物中層部	広告物
	建物高層部	その他

遠景として見る本地区の街並み。周囲に運河や広幅員道路など視界の開けた場所が多く、又、旧市街地側に小高い丘があり、横浜駅方面からはみなとみらい大橋、関内・新港地区方面からは汽車道や北仲橋、市街地側からは紅葉坂といった、比較的地区に近い場所に遠景の視点場が存在する。
そのため、建築群の概観だけでなく、低層部のディテールもある程度視認できる。
現況では、全体として屋外広告物は目立たず、落ち着いた表情となっている。（東側から見た本地区の外観）

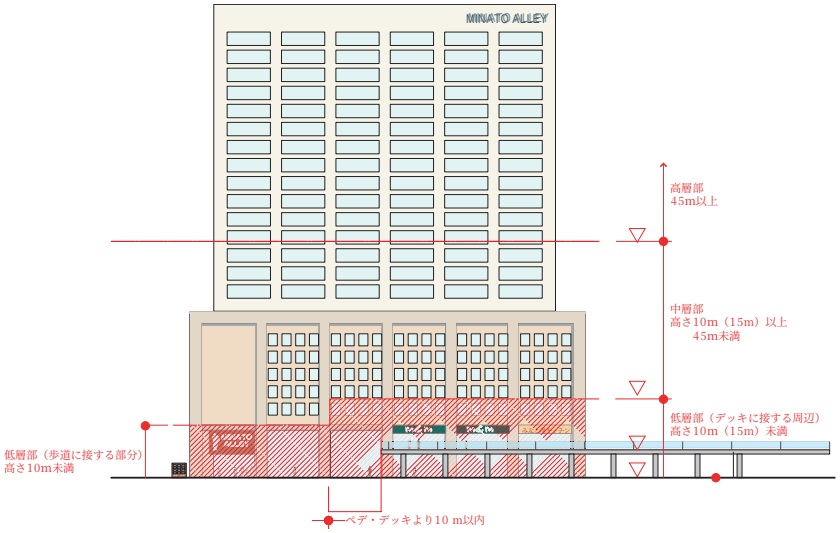
近景として見る本地区の街並み。歩行者空間が豊かであり、またデッキを含めた多層の視点場があることから、足元から中層部を中心に、視界が開ける。その中で広告物のデザインは重要な景観要素となっている。
現況では屋外広告物だけが突出することなく、適度なバランスで街並みに彩りを与えている。（クイーンモール）

本行為指針で用いる用語の定義

広告物の種別

○広告物について、その目的別にビルサインとビルサイン以外の広告物に分類する。さらにビルサイン以外について３分別する。

(1) ビルサイン	・施設関係者（所有者・施設・店舗・テナント・協賛団体等）の名称・マークを表示するもの
(2) ビルサイン以外	・自家用広告物 施設関係者が取り扱う商品やサービス等の営業内容を表示する広告物
	・案内広告物 催事・利便情報・行政情報等の案内・告知を主な目的とする広告物
	・一般広告物 上記以外の広告物。施設関係者以外が取り扱う商品やサービス等の営業内容を表示する広告物



建物の地盤面からの高さと呼称

高層部	地盤面から高さ 45m 以上の部分
中層部	地盤面から高さ 10m 以上（ペデストリアンデッキに接する周辺は 15m 以上）、高さ 45m 未満の部分
低層部	地盤面から高さ 10m 未満（ペデストリアンデッキに接する周辺は 15m 未満）の歩行者空間レベル

ペデストリアンデッキに接する周辺

ペデストリアンデッキと建築物の接する部分から水平方向 10m 以内の範囲

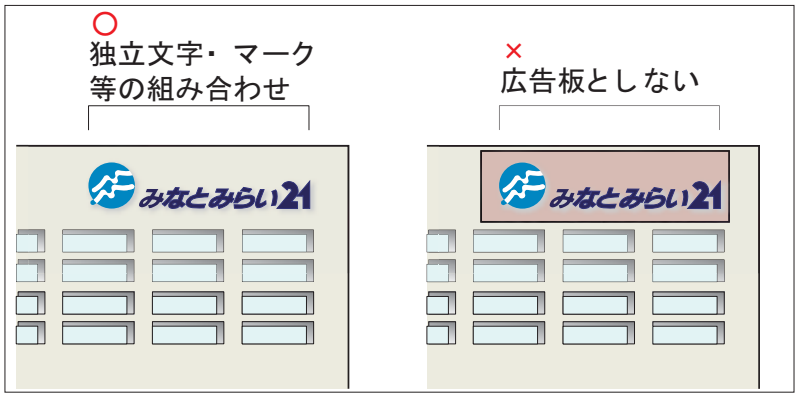
12 屋外広告物―2

ア．屋外広告物は、賑わいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、別表１の規格による質の高い広告景観を創造する。

別表1

表示内容・デザイン	表示内容は地域のにぎわいや良好な環境の演出に寄与するものとし、商品・サービス等の営利目的の部分を最小限の大きさとした、品位の良さを感じられるデザインとする。
	ビルサインは独立文字・マーク等の組み合わせによるものとする。
色彩	表示面の色彩は、マンセル表色系で色相がR系若しくはY系で、明度が4以上8以下のものは、彩度8以下の落ち着いた色彩を基調とする。
照明	照明は、点滅式のもの、著しく高輝度のもの等を避け、街のにぎわいや地区全体の夜景の演出を阻害しないものとする。
映像広告	映像装置を利用する屋外広告物は、設置位置、大きさ、放映内容、期間、放映時間、照度、輝度、音量等、良好な景観に十分配慮するものとする。

ビルサインの基本構成



独立文字によるビルサインの例

独立文字によるビルサインの例

独立文字によるビルサインの例

12 屋外広告物―3

イ．屋外広告物は、地区内外からの眺望景観、街路景観に配慮し、形状、大きさ、配置等について、別表2の規格による秩序ある広告景観を形成する。

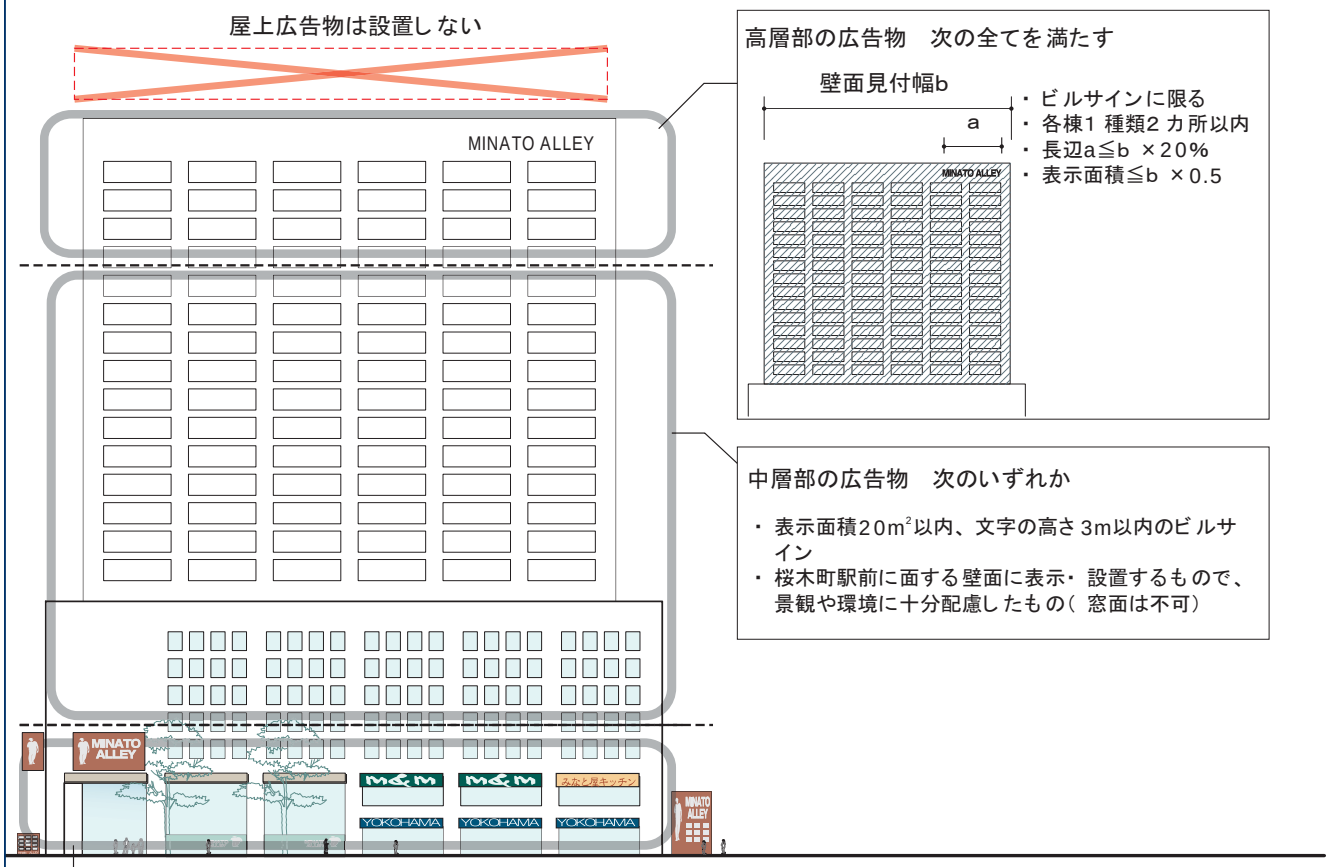
別表2

建築物に表示・設置するもの	屋上・屋根	屋上広告物は表示・設置しない。
		屋根を利用した広告物は表示・設置しない。ただし、ビルサインで表示面積の合計が当該屋根の水平投影面積の5%以下、かつ50　以内のものはこの限りではない。
	高層部	高層部に広告物は表示・設置しない。ただし、各棟1種類2カ所以内のビルサインで、長辺方向の長さを当該壁面の見付幅の20%以下、かつ、表示面積を見付幅に0.5を乗じた数値以内としたもので、周辺の景観に十分配慮したと認められるものについてはこの限りではない。
	中層部	中層部に広告物は表示・設置しない。ただし、以下の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。 (1) ビルサインで1カ所当たりの表示面積20　以内、表示する文字の高さ3m以下のもの (2) 桜木町駅前に面する壁面（窓面を除く）に表示・設置するもので、大きさ、配置、内容、デザイン、掲出期間等、良好な景観に十分配慮したと認められるもの
	低層部	低層部に表示・設置する広告物については以下の各号によるものとする。 (1) 壁面（窓面を含む）に表示・設置するものは、1カ所当たりの表示面積を25　以内とし、かつ、表示面積の合計を当該低層壁面部分の面積の15%以下とする。 (2) 窓面に表示・設置するものは、窓面1カ所当たりの表示面積の合計を当該窓面の面積の50%以下、かつ、25　以内とする。 (3) 袖看板は設置位置、高さ、設置数等に配慮し、壁面からの出寸法1m以下とする。
独立広告物（広告塔・広告板）		表示内容は、当該建物名称、施設名称、入居する企業・店舗名称等（いずれも略称、愛称、マークを含む）とし、商品広告はしない。
		1カ所当たりの表示面積は25　以内とする。また、1敷地内の独立広告物の総表示面積は敷地面積の5/1000（25　未満の場合は25　とする）以下とする。
		地盤面から独立広告物上端までの高さは10m以下とする。ただし、ペデストリアンデッキ上に設置する場合は、地盤面から独立広告物上端までの高さを15m以下とする。
		店舗等の名称を示す場合は集合表示のものとする。やむを得ず、店舗等の名称を単独で設置する場合は、設置位置、大きさ、形状、設置数等について周辺の景観に配慮し、当該店舗の近傍に設置する。
その他		立看板は設置しない。ただし、自家用広告物または案内広告物で、周辺の景観に十分配慮したと認められるものについてはこの限りではない。
		広告旗は設置しない。ただし、イベント・キャンペーン等の短期のもので周辺の景観に十分配慮したと認められるものについてはこの限りではない。

根拠法制度	景観形成基準（景観法）
	行為指針（（景観条例）

対象		
	外構部	建築設備類
	建物低層部	その他工作物
	建物中層部	広告物
	建物高層部	その他

秩序ある広告景観の形成



高層部の広告物　次の全てを満たす

- ビルサインに限る
- 各棟1 種類2 カ所以内
- 長辺a≦b ×20%
- 表示面積≦b ×0.5

中層部の広告物　次のいずれか

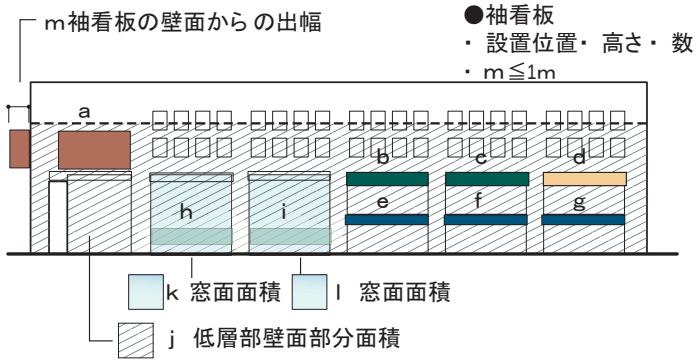
- 表示面積20m²以内、文字の高さ 3m以内のビルサイン
- 桜木町駅前に面する壁面に表示・設置するもので、景観や環境に十分配慮したもの（窓面は不可）

低層部の広告物

●壁面に表示・設置するもの
（窓面を含む）
- 表示面積がa ～i のいずれも25m²以内
- a ～i の合計面積≦j ×15%

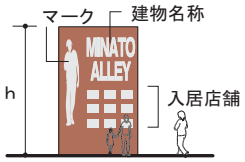
●窓面に表示・設置するもの
- h ≦k ×50%　i≦l ×50%
- h，i ≦25m²
（窓面単位で算定）

●袖看板
- 設置位置・高さ・数に配慮
- m≦1m



独立広告物

- 商品広告は掲出しない
- 表示面積≦25m²
- 1 敷地内での合計表示面積≦敷地面積×5/1000（25m²未満の場合25m²）
- h ≦10m（ペデストリアンデッキ上は15m）
- 店舗名は原則集合表示



その他　原則禁止のもの

- 立看板
- 広告旗

横浜市都市整備局

資料１－４

平成 19 年 6 月 14 日
都 市 美 審 資 料

みなとみらい２１中央地区景観計画（案）

横浜市都市整備局

ー 目　　次 ー

第１　景観計画の区域 p2

第２　良好な景観の形成に関する方針 p2

1　みなとみらい２１中央地区全域の方針

2　みなとみらい大通り沿道地区の方針

第３　良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 p2

1　特定届出対象行為

2　届出対象行為から除外する行為

3　行為の制限

（形態意匠、高さ、壁面の位置の指定）

第４　景観重要建造物の指定の方針 p3

第５　景観重要樹木の指定の方針 p4

第６　景観重要公共施設の整備に関する事項 p4

1　道路の整備に関する事項

2　都市公園の整備に関する事項及び都市公園法第 5 条第 1 項の許可の基準

3　港湾施設の整備に関する事項

第７　景観重要公共施設に関する良好な景観の形成のための基準 p5

1　道路に関する事項（占用許可の基準）

2　都市公園に関する事項（占用許可の基準）

第１　景観計画の区域

計画図に示す区域とする。

第２　良好な景観の形成に関する方針

１　みなとみらい２１中央地区全域の方針

みなとみらい２１中央地区は、２つの都心である横浜駅周辺地区と関内地区を結ぶ位置にある、横浜の自立性と都心機能を強化するうえで重要な地区であり、業務、商業などの多様な都市機能の集積を図っている。

当地区においては、これまで地元のまちづくり組織等における様々な魅力づくりの取組や、街づくり基本協定に基づく街づくりの推進、市民が憩い親しまれる水辺空間の創出等を図り、風格ある都市景観が形成されてきた。また、港や歴史を生かした景観形成など、当地区全体で調和のとれた質の高い景観形成が図られている。なかでも、海側から山側に向けて、徐々に建物高さを高くすることで形成される街のスカイラインは、横浜の代表的な景観の一つとして、広く親しまれている。

当地区の景観形成については、さらに、低層部における「にぎわい空間」の創出を景観要素の１つと考え、地区全体で形成されている歩行空間ネットワーク沿いでこの「にぎわい空間」を連担させることにより、街全体の回遊性を高める魅力ある歩行空間の形成を進めている。クイーン軸、グランモール軸、キング軸の３つの都市軸については、当地区の拠点となる駅や港への通景など、極めて重要な役割を持つ歩行空間ネットワークであり、この軸沿いの建物も含めた、総合的な景観形成を図ることが求められている。特に、キング軸については、今後の街づくりを進める上で要となる軸であり、それに相応しい歩行空間の形成が必要となっている。

これらの、街の特徴を伸長しつつ、次の３つの方針に基づき、みなとみらい２１中央地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔となる都市景観形成を図る。

Ⅰ　多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る。

Ⅱ　街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。

Ⅲ　みなとみらい２１地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような風格ある街並みを創る。

また、みなとみらい２１中央地区全域の方針のほかに、みなとみらい大通り沿道地区における方針を定める。

２　みなとみらい大通り沿道地区の方針

みなとみらい大通りは、横浜駅周辺地区と関内地区を結ぶ主要幹線道路であり、みなとみらい２１地区の顔となる目抜き通りとなっている。

みなとみらい大通り沿道地区は、目抜き通りとしての魅力ある景観形成を進めるほか、みなとみらい２１中央地区のスカイラインを形成する上で重要な地区であることから、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観を目指す。

第３　良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

１　届出対象行為及び特定届出対象行為

次に掲げる行為を届出対象行為及び特定届出対象行為とする。

(1) 建築物の新築、増築、改築又は移転（外観の変更を伴わない増築又は改築は除く。）

(2) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が１０㎡以上のもの

２　届出対象行為から除外する行為

公共施設の機能維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為は、届出対象行為から除くものとする。

３　行為の制限

みなとみらい２１中央地区における良好な景観の形成のための行為の制限の景観形成基準は次のとおりとする。ただし、市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で、魅力ある都市景観の創造に特に寄与するものと認めたものはこの限りでない。

また、みなとみらい大通り沿道地区においては、みなとみらい２１中央地区全域の景観形成基準に加え、みなとみらい大通り沿道地区の景観形成基準についても適用する。

(1)　みなとみらい２１中央地区全域の景観形成基準

＜形態意匠＞

建築物の色彩は、蛍光色を用いず、かつ、マンセル表色系で別表１のものを基調とするものとする。ただし、周辺の景観及び建築物全体の形態意匠と調和していると市長が認めるものはこの限りでない。

別表１

色相	明度	彩度
５ＲＹ～５Ｙの場合	６以上９．５以下	３以下
その他		０．５以下

(2)　みなとみらい大通り沿道地区の景観形成基準

＜高さ＞

みなとみらい大通り沿道地区内でみなとみらい大通りに面する敷地においては、超高層建築物が集積する風格ある沿道景観とするため、建築物の高さを６０ｍ以上とするものとする。ただし、敷地面積が２，５００㎡未満で、極端に低層ではなく周辺の景観と調和していると市長が認めるもの又は暫定土地利用施設、建築物に附属する小規模施設等は、この限りでない。

(3)　みなとみらい大通り沿道地区の景観形成基準

＜壁面の位置の指定＞

みなとみらい大通りの通景を確保するため、建築物の高さ３１ｍを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図の「壁面位置」に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。

第４　景観重要建造物の指定の方針

みなとみらい２１中央地区は、埠頭や造船所が存在していた歴史や港等を尊重しながら、横浜の顔となる代表的な都市景観を形成してきた。

このような港や海、歴史が感じられる都市景観を構成する次のような建造物を景観重要建造物として指定する。

(1) 港湾機能の歴史や文化を伝える建造物

(2) 都市の発展の歴史を伝える建造物

(3) みなとみらい２１中央地区の街並みを構成する建造物

第５　景観重要樹木の指定の方針

みなとみらい２１中央地区における緑は、水際の臨港パーク・日本丸メモリアルパークや地区の南北を貫くグランモール公園などの都心部の憩いを創出する公園や、海に向かう街路の並木、敷地内広場などを活用した植栽など、多様な緑の存在が大きい。

このようなみなとみらい２１中央地区の景観を形成している次のような樹木を景観重要樹木として指定する。

(1) 公共施設の緑を補完し、緑の連担を形成している樹木
(2) 木陰をつくり、やすらぎや憩いの空間を創出している樹木
(3) みなとみらい２１中央地区の歴史を伝える樹木
(4) みなとみらい２１中央地区の街並みを構成する樹木

第６　景観重要公共施設の整備に関する事項

景観重要公共施設については、バリアフリー化の促進など歩行者や利用者の安全性と快適性を高めつつ、その周辺の街並みの特性に配慮した良好な景観の形成に向け、整備に関する事項を定めるものとする。

１　道路の整備に関する事項

整備に関する事項は、次のとおりとする。ただし、機能の維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為で、従前の仕様と同等な設えとする場合はこの限りでない。

ア　建築物、さく、駒止、街灯、道路標識、道路情報管理施設、車両の運転者の視線を誘導するための施設、その他道路の付属物となる工作物及びこれらに付随する柱等の形状、色彩はみなとみらい２１地区にふさわしいデザインとする。

イ　緑豊かな歩行空間を創出する。

ウ　歩道部の舗装面の素材は、落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

２　都市公園の整備に関する事項及び都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条第 1 項の許可の基準

ア　グランモール公園

整備に関する事項及び都市公園法第 5 条第 1 項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常の管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

（ア）公園内の設備及び施設などは、みなとみらい２１中央地区の中心に立地しグランモール軸を形成する公園として、通景や歩行空間などへ配慮した形態意匠とする。

（イ）横浜美術館前における空間は、美術館との調和を配慮した設えとする。

（ウ）公園内の設備及び施設などは、みなとみらい２１中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

イ　高島中央公園

整備に関する事項及び都市公園法第 5 条第 1 項の許可の基準は次のとおりとする。ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常の管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。

（ア）公園内の設備及び施設などは、キング軸の通景空間を妨げないよう配慮した形態意匠とする。
（イ）公園内の設備及び施設などは、みなとみらい２１中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

３　港湾施設の整備に関する事項
整備に関する事項は次のとおりとする。
ただし、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているものを整備する行為、通常の管理行為、補修行為、緊急的に対応が必要な行為又は原状復旧にかかる行為は、この限りでない。
ア　臨港パーク
（ア）　緑地内の設備及び施設などは、キング軸の歩行空間を妨げないように配慮した配置とする。
（イ）　緑地内の設備及び施設などは、みなとみらい２１中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

イ　日本丸メモリアルパーク
（ア）　緑地内の設備及び施設などは、緑地の景観形成に配慮した配置とする。
（イ）　緑地内の設備及び施設などは、みなとみらい２１地区中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

第７　景観重要公共施設に関する良好な景観の形成のための基準

景観重要公共施設については、バリアフリー化の促進など歩行者や利用者の安全性と快適性を高めつつ、その周辺の街並みの特性に配慮した良好な景観の形成に向け、占用許可の基準等を定めるものとする。

１　道路に関する事項（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 32 条の占用許可の基準）
新たに設ける設備及び施設の形状、色彩は、みなとみらい２１地区にふさわしい形態意匠とする。ただし、標識の表示面等で法令に定めがあるもの、案内誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占用許可の更新を行うもの（外観変更を生じないものに限る。）、催物等のために一時的に設けるものは、この限りでない。

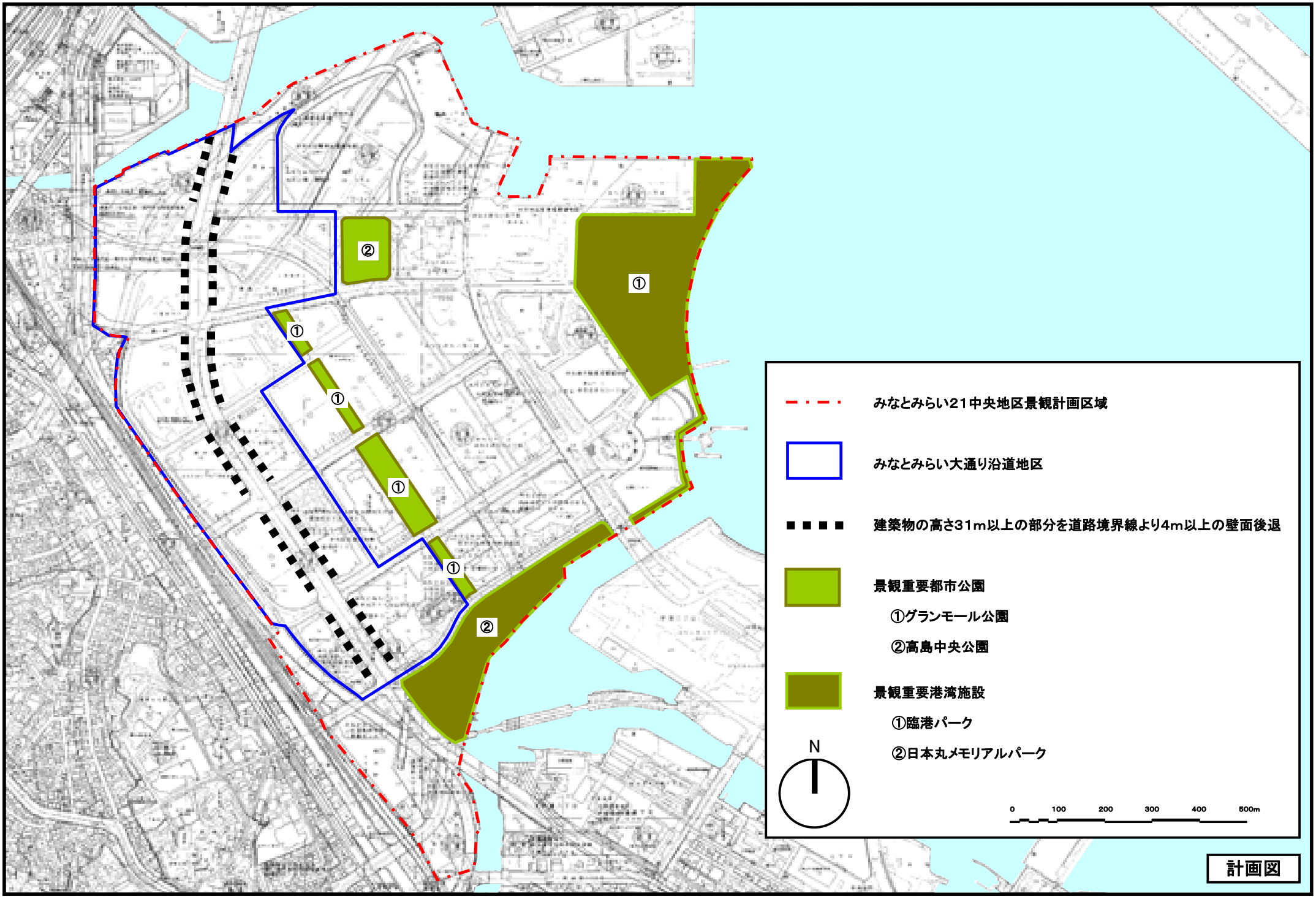
２　都市公園に関する事項（都市公園法第７条の占用許可の基準）
(1)　グランモール公園
都市公園法第７条の占用許可の基準は次のとおりとする。ただし、標識の表示面等、法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占用許可の更新を行うもの（外観の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。
ア　公園内の設備、施設及び占用物などは、みなとみらい２１中央地区の中心に立地しグランモール軸を形成する公園として、通景や歩行空間などへ配慮した形態意匠とする。
イ　公園内の設備、施設及び占用物などは、みなとみらい２１中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。

(2)　高島中央公園

都市公園法第７条の占用許可の基準は次のとおりとする。ただし、標識の表示面等、法令で定めがあるもの、案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの又は既に受けている占用許可の更新を行うもの（外観の変更を生じないものに限る。）は、この限りでない。

ア　公園内の設備、施設及び占用物などなどは、キング軸の通景空間を妨げないよう配慮した形態意匠とする。

イ　公園内の設備、施設及び占用物などは、みなとみらい２１中央地区にふさわしい落ち着いたものを主体としてシンプルで格調高いデザインとする。


②
①
①
①
①
①
②
みなとみらい21中央地区景観計画区域
みなとみらい大通り沿道地区
建築物の高さ31m以上の部分を道路境界線より4m以上の壁面後退
景観重要都市公園
①グランモール公園
②高島中央公園
景観重要港湾施設
①臨港パーク
②日本丸メモリアルパーク
N
0
100
200
300
400
500m

計画図

資料１－５

平成 19 年 6 月 14 日
都 市 美 審 資 料

みなとみらい２１中央地区都市景観協議地区（案）

横浜市都市整備局

ー 目　　次 ー

第１　都市景観協議地区の名称　p2
第２　都市景観協議地区の位置及び区域　p2
第３　魅力ある都市景観を創造するための方針　p2
第４　都市景観形成行為　p2
第５　特定都市景観形成行為　p3
第６　行為指針　p3

第１ 都市景観協議地区の名称

みなとみらい２１中央地区都市景観協議地区

第２　都市景観協議地区の位置及び区域

都市景観協議地区図に示す区域とする。

第３　魅力ある都市景観を創造するための方針

みなとみらい２１中央地区は、２つの都心である横浜駅周辺地区と関内地区を結ぶ位置にある、横浜の自立性と都心機能を強化するうえで重要な地区であり、業務、商業などの多様な都市機能の集積を図っている。

当地区においては、これまで地元のまちづくり組織等における様々な魅力づくりの取組や、街づくり基本協定に基づく街づくりの推進、市民が憩い親しまれる水辺空間の創出等を図り、風格ある都市景観が形成されてきた。また、港や歴史を生かした景観形成など、当地区全体で調和のとれた質の高い景観形成が図られている。なかでも、海側から山側に向けて、徐々に建物高さを高くすることで形成される街のスカイラインは、横浜の代表的な景観の一つとして、広く親しまれている。

当地区の景観形成については、さらに、低層部における「にぎわい空間」の創出を景観要素の１つと考え、地区全体で形成されている歩行空間ネットワーク沿いでこの「にぎわい空間」を連担させることにより、街全体の回遊性を高める魅力ある歩行空間の形成を進めている。クイーン軸、グランモール軸、キング軸の３つの都市軸については、当地区の拠点となる駅や港への通景など、極めて重要な役割を持つ歩行空間ネットワークであり、この軸沿いの建物も含めた、総合的な景観形成を図ることが求められている。特に、キング軸については、今後の街づくりを進める上で要となる軸であり、それに相応しい歩行空間の形成が必要となっている。

これらの、街の特徴を伸長しつつ、次の３つの方針に基づき、みなとみらい２１中央地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔となる都市景観形成を図る。

Ⅰ　多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る。

Ⅱ　街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。

Ⅲ　みなとみらい２１地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような風格ある街並みを創る。

また、みなとみらい２１中央地区全域の方針のほかに、みなとみらい大通り沿道地区における方針を定める。

第４　都市景観形成行為

次に掲げる行為を都市景観形成行為とする。

(1) 建築物の新築、増築、改築又は移転（増築又は改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）

(2) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が１０㎡以上のもの

(3) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）の新設、増築、改築又は移転（改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）

(4) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で、外観を

変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が１０㎡以上のもの

(5) 屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置（屋外広告物若しくは屋外広告物を掲出する物件は、建築物に表示又は設置するもの、広告塔、広告板、立看板及び広告旗に限る。）

第５　特定都市景観形成行為

次に掲げる行為を特定都市景観形成行為とする。

(1) 高さが１００ｍを超える建築物の新築又は移転

(2) 建築物の高さで１００ｍを超える部分の増築又は改築（外観の変更を伴わないものは除く。）若しくは外観を変更することとなる修繕又は模様替若しくは色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が建築物全体の見付面積の過半のもの

(3) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが１００ｍを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の高さが地盤面から１００ｍを超えるものの新設、増築、改築又は移転（改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）

(4) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが１００ｍを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の高さが地盤面から１００ｍを超えるものの外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が工作物全体の見付面積の過半のもの

第６　行為指針

＜アクティビティフロア＞

(1) 都市景観協議地区図に示す「ペデストリアンネットワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行空間に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。

(2) アクティビティフロアの外壁は、ショーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道、歩道状空地等の歩行空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地（以下、「コモンスペース」という）から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。

(3) アクティビティフロアの前面にコロネードやアーケード等のような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。

(4) アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。

＜歩道状空地＞

(1) 街の公共空間と建築物の私的空間との中間に位置する領域（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。

(2) 歩道状空地を地区施設と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。

(3) 歩道状空地と道路の境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。
(4) 歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。
(5) 敷地内に、歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。

＜コモンスペース＞

(1) コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。
(2) コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。
(3) コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。

＜駐車場＞

(1) 駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。
(2) 駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。
(3) 駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道１号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。
(4) 駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。

＜駐輪場＞

(1) 駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が臨めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。

＜附属設備等＞

(1) 商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場又は外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、賑わいの連続性を阻害しない形態意匠とする。
(2) 商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場、外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。
(3) 建築物の高架水槽、装飾塔、建築物の屋上に設置する工作物等は、周囲から容易に臨めないよう、ルーバー等により遮蔽するなどして魅力ある眺望景観を形成する。

＜夜間照明＞

(1) 都市空間の賑わいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。
(2) 夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。

＜建築デザイン＞

(1) 建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉塞的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。

(2) 建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。

(3) 隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。

(4) 建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。

＜スカイライン＞

(1) 建築物は、地区全体で山側から海側に向けて、徐々に高さが低くなるようにし、魅力的なスカイラインが形成されるように配慮する。

＜屋外広告物＞

(1) 屋外広告物は、秩序ある広告景観を形成し、街の賑わいを創出する。

ア　屋外広告物は、賑わいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、別表１に掲げる質の高い広告景観を創造する。

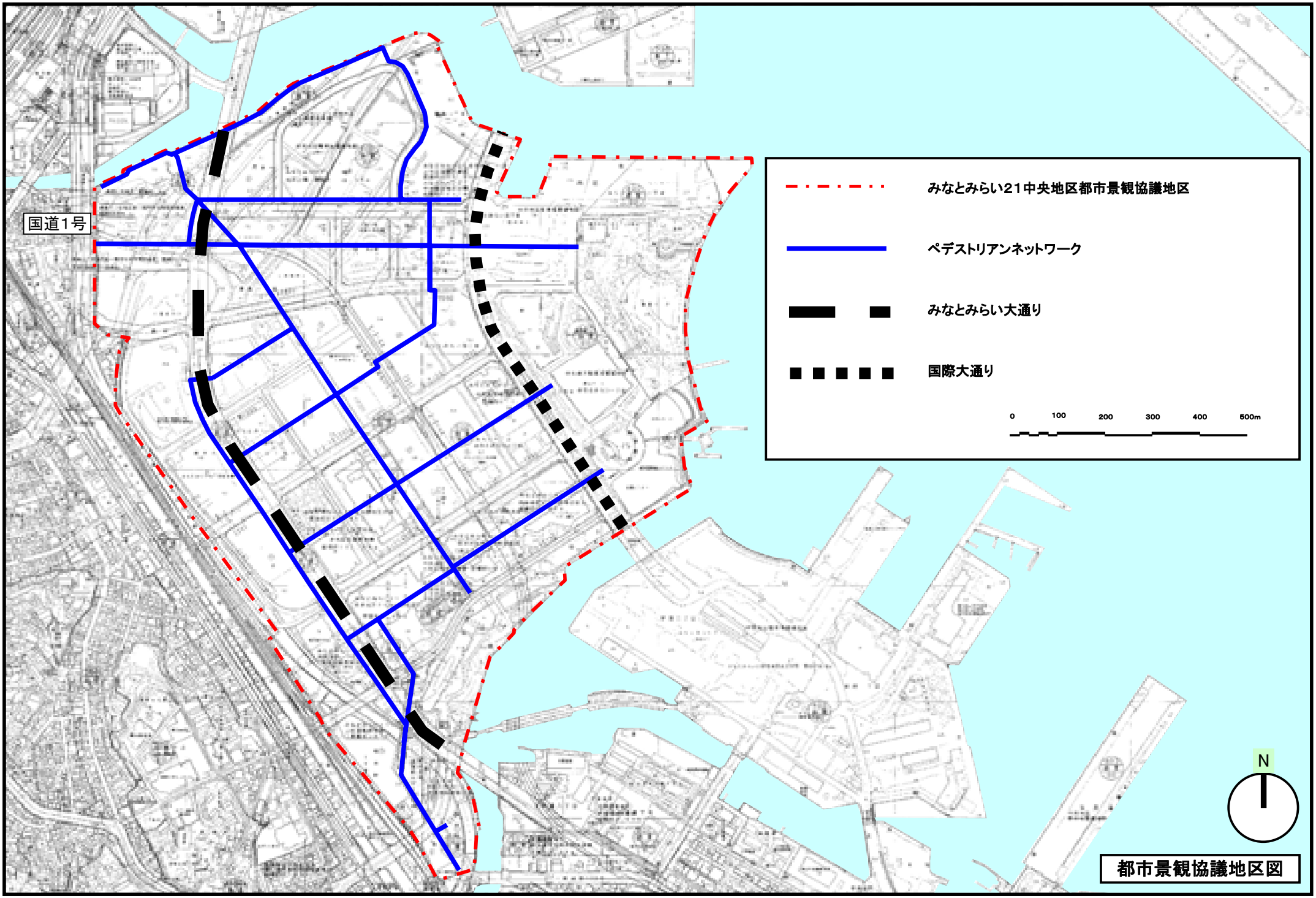
イ　屋外広告物は、地区内外からの眺望景観、街路景観に配慮し、形状、大きさ、配置等について、別表２に掲げるものによる秩序ある広告景観を形成する。

別表１　質の高い広告景観の創造

表示内容・デザイン	表示内容は、地域の賑わいや良好な景観の演出に寄与するものとし、商品・サービス等の営利目的の部分を最小限の大きさとした、品位の良さを感じられるデザインとする。
	ビルサインは、独立文字・マーク等の組み合わせによるものとする。
色彩	表示面の色彩は、マンセル表色系で色相がＲ系若しくはＹ系で、明度が４以上８以下のものは、彩度８以下の落ち着いた色彩を基調とする。
照明	照明は、点滅式のもの、著しく高輝度のもの等を避け、街の賑わいや地区全体の夜景の演出を阻害しないものとする。
映像広告	映像装置を利用する屋外広告物は、設置位置、大きさ、放映内容、期間、放映時間、照度、輝度、音量等について、良好な景観に十分配慮するものとする。

別表２　秩序ある広告景観の形成

<table>
<tr><td rowspan="4">建築物に表示・設置する屋外広告物</td><td>屋上部分</td><td>屋根面を利用するビルサインで、表示面積の合計が当該屋根の水平投影面積の 5%以下、かつ 50 ㎡以内の最小限の大きさのもの。</td></tr>
<tr><td>高層部</td><td>(1)壁面を利用するビルサインで、各棟１種類２カ所以内のもの。
(2)壁面を利用するビルサインで、長辺方向の長さが当該壁面の見付幅の 20%以下、かつ、表示面積が見付幅に 0.5 を乗じた数値以内の最小限の大きさのもの。</td></tr>
<tr><td>中層部</td><td>(1)壁面を利用するビルサインで、1 カ所当たりの表示面積が 20 ㎡以内、かつ、表示する文字の高さが 3m 以下の最小限の大きさのもの。
(2)桜木町駅前に面する壁面（窓面を除く）を利用する屋外広告物で、大きさ、配置、内容、デザイン、掲出期間等について、良好な景観に配慮したもの。</td></tr>
<tr><td>低層部</td><td>(1)壁面(窓面を含む)を利用する屋外広告物で、１カ所当たりの表示面積が 25 ㎡以内、かつ、表示面積の合計が当該低層壁面部分の面積の 15%以下の最小限の大きさのもの。
(2)窓面を利用する屋外広告物で、窓面１カ所当たりの表示面積の合計が当該窓面の面積の 50%以下、かつ、25 ㎡以内の最小限の大きさのもの。
(3)袖看板で、壁面からの出寸法が 1m 以下の最小限の大きさのもので、設置位置、高さ、設置数等について、良好な景観に配慮したもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">独立広告物（広告塔・広告板）</td><td>表示内容が、当該建物名称、施設名称、入居する企業・店舗名称等（いずれも略称、愛称、マークを含む）のもの。</td></tr>
<tr><td>１カ所当たりの表示面積が 25 ㎡以内で、１敷地内の独立広告物の表示面積の合計が敷地面積の 1000 分の 5（25 ㎡未満の場合は 25 ㎡とする）以下の最小限の大きさのもの。</td></tr>
<tr><td>(1)地盤面から独立広告物上端までの高さが、10m 以下のもの。
(2)ペデストリアンデッキ上に設置するものは、地盤面から独立広告物上端までの高さが、15m 以下のもの。</td></tr>
<tr><td>(1)店舗等の名称を集合表示としたもの。
(2 店舗等の名称を単独で設置するものは、当該店舗の近傍に設置し、形状、大きさ、設置位置、設置数等について、周辺の景観に配慮したもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">その他</td><td>立看板は、自家用広告物または案内広告物で、周辺の景観に配慮したもの。</td></tr>
<tr><td>広告旗は、イベント・キャンペーン等の短期のもので周辺の景観に配慮したもの。</td></tr>
</table>


国道1号
みなとみらい21中央地区都市景観協議地区
ペデストリアンネットワーク
みなとみらい大通り
国際大通り
0
100
200
300
400
500m
N

都市景観協議地区図

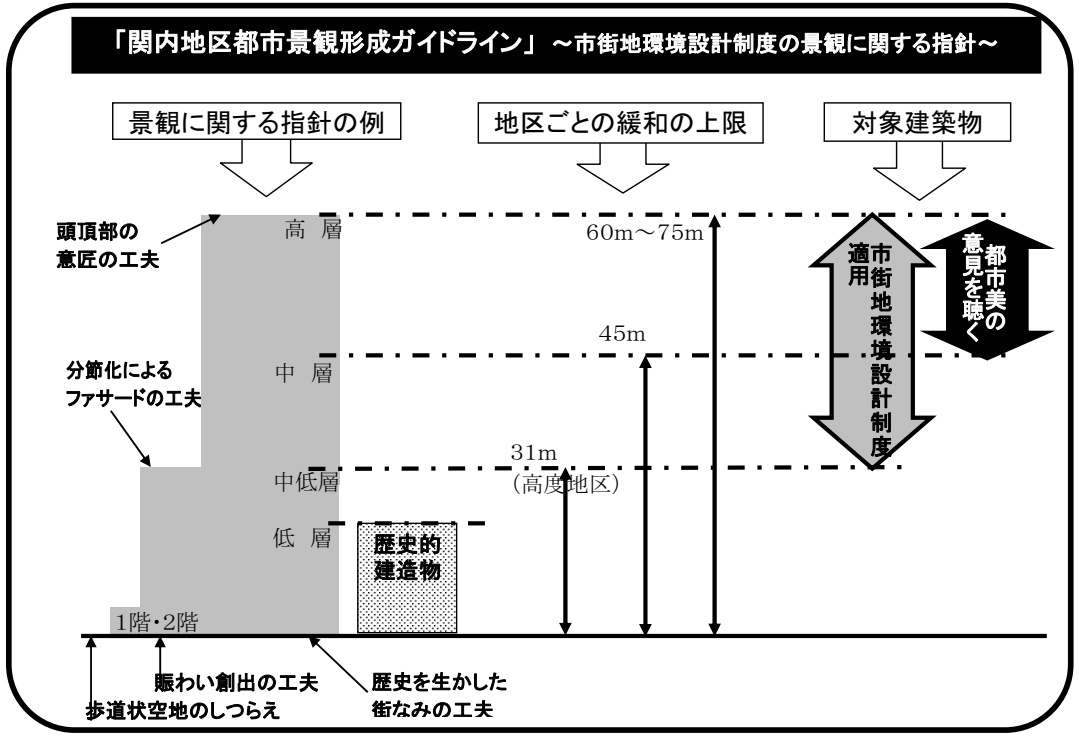
資料2－1
景観審査部会

《参考》関内地区における市街地環境設計制度の景観協議【制度の概要】

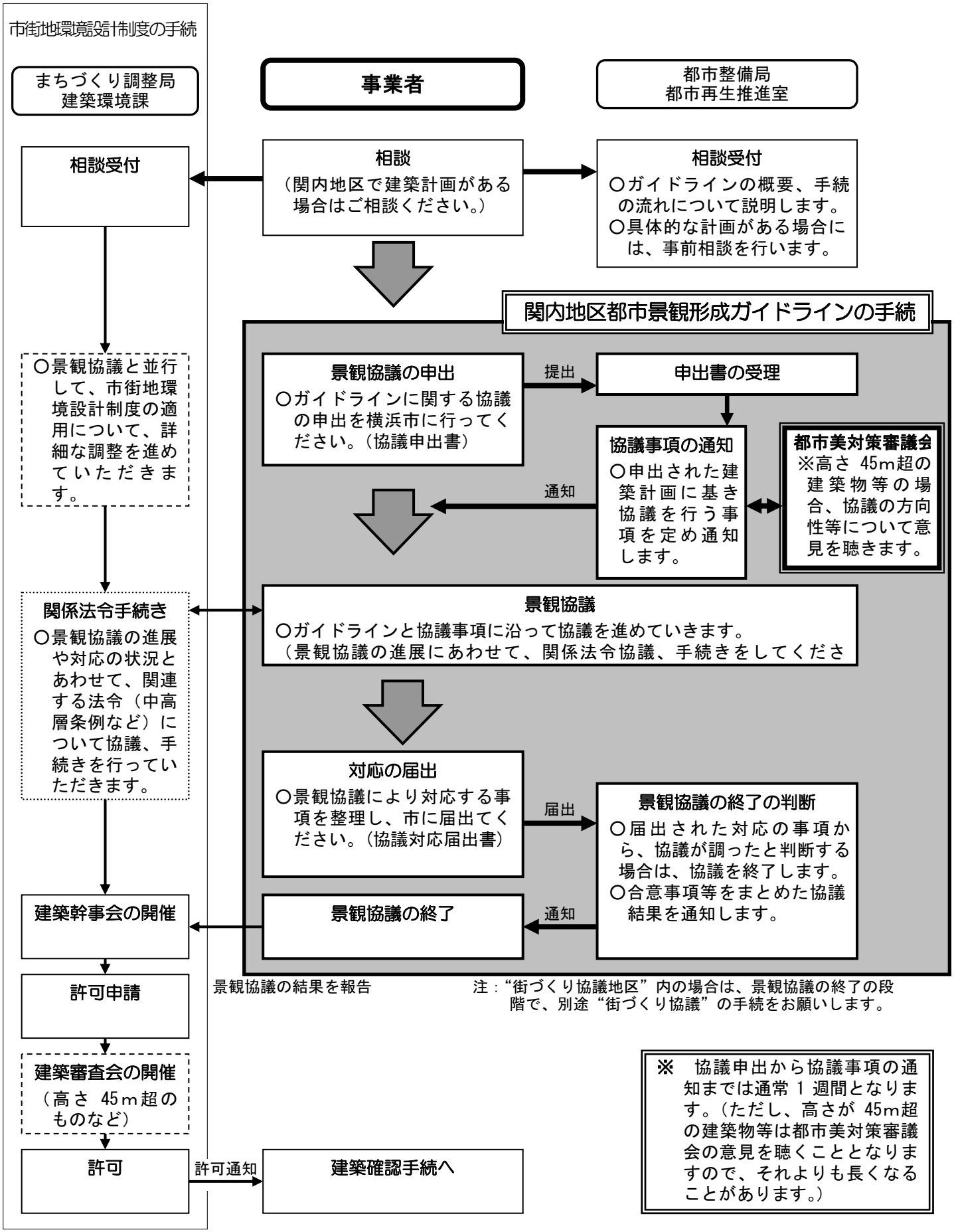
■①検討の経緯

	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
関内地区の新たな景観ルールの策定		**関内地区都市景観形成ガイドラインの一部運用** ※市街地環境設計制度の許可の対象となる計画に限定して適用。	周知 → 新たな景観ルールの運用開始
	都市美や検討の意見、地元の取組み等を反映した検討	**法 定 手 続** ※景観法及び景観条例による手続き（説明会、縦覧等）	
	・都市景観形成ガイドライン案 ・都市景観協議地区案 ・景観計画案　の策定		
都市美対策審議会	◎ H17.11　◎ H18.3	◎ H18.9　◎ H19.1　◎ H19.2	
関内都市景観検討会	○ H17.12　○ H18.1　○ H18.2　○ H18.3	○ H18.6　○ H18.8	
地元調整		**※地元の既存の取組みの尊重**	
関内地区における都市計画等の取組み	・特別用途地区の指定（住宅等の容積率制限） ・高度地区の変更（高度地区31m） **・市街地環境設計制度の見直し（特別用途地区と連動した緩和）** ・前面道路幅員による容積率制限の緩和	**4／1 施行**	

■②関内地区都市景観形成ガイドラインの一部運用の具体的内容



《参考》関内地区における市街地環境設計制度の景観協議【手続き概要】



資料２－２
景観審査部会

■関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「（仮称）山下町計画」について

【建築概要と計画地の特性】

- 計画地　：　中区山下町８４番５
- 地域地区　：　商業地域（600/80）第７種高度地区（高さ最高限度 31m）
- 環境設計制度による許可：高さ 60m、容積率 700%（うち店舗 250%、住宅 450%）
- 用途　：　共同住宅、店舗
- 敷地面積　：　684.70 ㎡
- 高さ（階数）　：　59.98m（地上１７階、地上２階）
- 床面積の合計　：　6,900.20 ㎡
- 立地特性　：　本町通り（都市計画道路：幅員２２ｍ）に面する。
  隣接地に、横浜高速鉄道みなとみらい線「元町中華街駅」出入口があり、中華街や山下公園への来街者が多く集まる。
  現敷地内に「日本洋裁業発祥の碑」がある。

▲本町通り（敷地側の街並み）

▲本町通り（敷地反対側の街並み）

【計画趣旨概要と市の協議方針】

行為指針	申出者の考え方	横浜市の協議方針	
		基本的な協議事項	重点的に行う協議事項
①ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する	元町・中華街の中継地点に位置する本計画地は、多勢が行き来する本町通りに歩道状空地をそのゆとりの場として提案します。また、隣接地に地下鉄出入り口もあり、地上での混雑をやわらげる役割を持ちます。	・壁面後退により、歩道状空地を設け、ゆとりある歩行者空間を創出する。 ・隣地境界部での歩道状空地の連続性を確保する。	駅前空間であり、中華街や山下公園へアクセスする来街者を受け入れ、誘導していく必要があるため、歩道状空地の連続性を確保する。連続性の確保にあたっては、隣地（エスカル）間の壁の撤去を行う。駐車場車路部分についても舗装を同素材にするなど工夫する。
②通りの低層部の設えを工夫して、連続性のある賑わいを創出する	店舗の開口部を出来る限り確保し、公開空地との繋がりを重視して、外構計画や照明計画等により、店舗への動線を促します。外観の色彩計画も、周辺環境を配慮したデザインとします。	・建物低層部には、店舗等を配置し、賑わいを生み出す。 ・室内の様子がうかがえるファサードをつくる。 ・駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないように配置、デザインする。	１階店舗前面は、ガラス等透明感のあるファサードとし、公開空地との一体感を創出する。 1F 機械式駐車場のシャッターの仕様については、周辺の色彩に配慮する。
③人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する	既存建物にある「日本洋裁業発祥の碑」の保存を前提とし、植栽計画と一体感のある配置計画を行います。横浜の来訪者が多勢行き来するなか、公開空地が歴史的観光スポットになることを目指します。	・建物前面に人々が滞留できるよう、広場状空地を配置し、低層部や外構をデザインする。 ・屋外の広場状空地にモニュメントなどを展示する。	広場状空地については、植栽や照明などを用いて、駅前にふさわしい潤いある空間とする。元町中華街駅出入口の計画地側ファサードについては、反対側と同様の化粧(ビンセンド商会のイメージ)を施すなど、現地にある「日本洋裁業発祥の碑」を活用した個性ある広場づくりを工夫する。
④緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する	比較的高密に建物が林立する本町通りに、建物を出来るだけ後退させ、空地に高木を基調とした並木を配置します。並木をライトアップする計画をし、夜の賑わいを演出します。	・街路樹等の公共空間の緑を補完し、多様なスケールで緑を創出する。 ・通りの演出として、店先、壁面や屋上の緑化を心がける。	高木だけでなく、地被類や低木の植物も組み合わせるなどの多様な緑を配置する。
⑤関内地区の街並みの特徴を生かす	店舗部を1-5階に設け、住宅部を出来るだけ高い位置に配置します。バルコニーの手摺を先端部より400mm後退させ、景観を配慮し、生活感を軽減させるように計画します。	・関内地区にふさわしくない色使いは避ける。 ・洗濯物や布団等がまちに現れないようにし、関内地区の街並に調和した都心型住宅を創る。	住宅部分については、洗濯物等が通りに露出しないようなバルコニーの工夫を行う。
⑥ミナト横濱の歴史を大切にし、関内地区の魅力個性を伸ばす	「日本洋裁業発祥の碑」を象徴的で人目に付くように、並木の突き当たりに設置し、公開空地に人が集まり、賑わいを促すように計画します。	・敷地の持つ歴史や物語を表現する。	現在敷地内にある「日本洋裁発祥の碑」を活用し、地区の歴史が感じられるような、歩行者を楽しませる空間づくりを工夫する。
⑦中層、高層の建物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する	全体的にモノトーンを基調とした外観は公開空地の緑を際立たせます。1-5階は濃い色彩とし重厚感をつくり、6-17 階は白色を基調とした色彩とし、高層部の存在感、圧迫感を軽減します。	・建物の分節化や高層部の形態の工夫により、街並みにおける圧迫感を軽減する。	素材や色彩により、建物の分節化を行い、外壁デザインを工夫する。
⑧港や丘などからの眺望景観が魅力的となるよう工夫する	屋上部の設備に目隠しを行い、塔屋部も外壁と同等の仕上げをします。	・頭頂部のデザインを工夫する。	塔屋については、外壁と同素材の壁とし、屋上施設については、遮蔽するなど、丘からの眺望に配慮した工夫をする。
⑨関内地区の新しい魅力を創造する	建物が高密度に林立する本町通りから、本計画は建物を後退しゆとり空間をつくります。 建物が後退し生まれた公開空地は、「日本洋裁業発祥の碑」と植栽、照明と一体感のある計画とし、横浜市の歴史伝承の場として賑わいを盛り立てていける場を創出します。	・文化・芸術・創造活動を行えるスペースを用意し、活用する。	「日本洋裁業発祥の碑」は見やすい位置に移設し、元町中華街駅の壁面改修とあわせ、開港の歴史を感じさせる駅前空間整備をおこなうよう、配慮する。

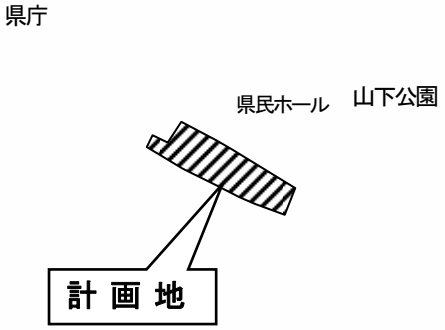
資料３－１
景観審査部会

山下町県有地再開発事業について

１　計画概要

・区域面積：約１．７ha
・地 権 者：神奈川県　他１名
・建物計画：県立新ホール、ＮＨＫ横浜放送局、民間施設
・事業手法：第一種市街地再開発事業
・施行予定者：都市再生機構と民間事業者による共同施行
（県立ホール、ＮＨＫ予定街区：都市再生機構による整備
民間施設予定街区　　：民間事業者による整備）

位　置　図



２　これまでの経緯

平成１５年度　元警友病院別館調査研究会の開催
（主催）神奈川県
（概要）旧露亜銀行横浜支店の歴史的評価及び保存方法等の検討
（委員）横浜国立大学大学院教授　山崎委員、吉田委員
横浜市都市デザイン室（国吉）

平成１６年１０月～平成１７年１月　山下町県有地等まちづくり委員会開催（計３回）
（主催）都市機構
（概要）山下町県有地等の活用方法の検討
（委員）学識経験者：横浜国立大学大学院教授　小林委員
地元代表：原委員、野並委員、鶴岡委員、林委員、三藤委員
専門家：吉田委員、吉本委員、横山委員
移転予定者：二宮委員
（本市オブザーバー）川口文化芸術創造本部長、国吉上席調査役
（県オブザーバー）　鈴木総務部次長、近藤県民部次長

平成１７年１１月　民間事業者公募開始

（公募主体）都市機構

（内容）①　県民新ホール・NHK 棟の設計者プロポーザル

②　民間事業者公募

平成１８年　３月　民間事業者決定

（結果）①　設計者プロポーザル　「香山・アプル・アプルデザイン設計共同体」

②　「株式会社ゼファー・株式会社大和地所」

平成１８年　４月～平成１９年５月　山下町県有地等都市デザイン作業部会

(計 20 回開催)

（事務局）都市機構

（概要）山下町県有地等全体のデザイン調整

（座長）芝浦工業大学　中野恒明教授

（メンバー）神奈川県、ＮＨＫ，大和地所、ゼファー、都市機構、及び設計者

平成１８年　４月～平成１９年５月　山下町県有地等都市デザイン調整部会

（３回開催：H18.4.3、H18.8.31、H19.5.14）

（事務局）都市機構

（概要）山下町県有地等全体のデザインコントロールを行う

（全体コーディネート）「香山・アプル・アプルデザイン設計共同体」

（委員）東京大学大学院教授　北沢委員

横浜国立大学教授　　北山委員

都市整備局上席調査役　国吉

平成１８年　９月～平成１８年１０月　旧露亜銀行保全・活用検討委員会

（計２回（継続中））

（事務局）都市機構

（概要）旧露亜銀行の保存・活用の方法

（委員）横浜国立大学大学院教授　吉田委員、山崎委員

神奈川大学　西委員

横浜市　国吉委員、大平委員

県　伊藤委員

平成１８年１１月　旧露亜銀行横浜支店　横浜市有形文化財指定

平成 19 年　４月　山下町本町通り地区計画都市計画決定

３　今後の予定

・平成１９年度　市街地再開発事業事業認可

（B-1 地区８月中旬着工予定、A 地区・B-2 地区 11 月中旬着工予定）

・平成２１年　　完成予定

■地区計画及びデザイン計画における関内地区都市景観形成ガイドライン配慮事項

ガイドライン	地区計画上の配慮	デザイン計画上の配慮
行為指針01：ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する 行為指針02：通りの低層部のしつらえを工夫して、連続性のある賑わいを創出する 行為指針03：人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する	・ゆとりと賑わいのある歩行者空間のネットワークの形成、港への見通し景観及び歴史を感じる憩いの空間を確保するため、道路、歩道状空地、歩行者専用通路、広場とポケットパークを整備する。	・各地区の外周部に幅2mの歩道状空地を連続的に整備し、壁面後退部分と仕上げを合わせゆとりと賑わいのある歩行者空間を確保するため、歩行者専用通路やポケットパークを整備する。 ・低層部の壁面線を歩道と平行にし、歩行者ネットワークを形成する。 ・A地区、B-2地区の低層部には店舗を配置し、A地区の48番館通り側にはオープンスペース等を活用した賑わいの創出を行い、歩行者の視線を港へ誘導する計画としている。
行為指針04：緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する	・うるおいと魅力ある市街地形成のため、建築物の敷地内の積極的な緑化を図る。	・本町通りのイチョウによる歩道との2列植栽等、樹種による通りの演出を行う。 ・B1地区の本町通り側屋上を緑化する。
行為指針05：関内地区の街並みの特徴を生かす 行為指針06：ミナト横浜の歴史を大切にし、関内地区の魅力・個性を伸ばす	・港への通景を確保するため、港へ抜ける道路沿いの空地は、港への見通し景観を阻害しないしつらえとし、歩行者の視線を港へ誘導するようデザインの工夫をする。 ・建築物等の形態及び意匠は、周辺の街並みと調和のとれたものとする。特に、旧露亜銀行横浜支店の形態及び意匠との調和を図るものとする。 ・歴史的資産である旧露亜銀行横浜支店を保存活用し、旧横浜居留地48番館を保存する。	・港に向かって視界を絞り込むようにA、B1地区建物を配置している。 ・歩行者の目線に配慮して低層部のデザイン調整を行い、周辺建築物との連続性に配慮している。 ・旧露亜銀行の歴史的な色彩、素材感との調和を図るなど配慮している。 ・旧露亜銀行は歴史的建造物として保存しながら、結婚式場として活用する。
行為指針07：中層、高層の建築物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する 行為指針08：港や丘などからの眺望景観が魅力的となるよう工夫する	・　高さ45mを超える建築物及び工作物の部分の形態及び意匠は、次のとおりとする。 （1）周辺の環境に配慮し、圧迫感を和らげるものとする。 （2）港及び山手の丘からの眺望に配慮したものとする。 ・高架水槽、クーリングタワー等の設備を設ける場合は、周囲と調和し、周辺地区からの景観に配慮した位置、設置方法、色彩等にしなければならない ・高さが45mを超える建築物の屋上部分の塔屋又は当該部分に設置する工作物は、これらが建築物から独立したデザインとならないように、建築物の形態及び意匠と同様のものとする。ただし、放送法による放送事業の用に供する工作物については、この限りではない。	・低層、中層、高層の3層構成の分節化を行い、高層部になるほどセットバックさせ圧迫感を軽減する計画としている。 ・高架水槽等の設置については、周囲の街並みを考慮し、目隠しなどを設置する。 ・屋上部分の塔屋等については、建築物のデザインと調和を図る。 ・アンテナタワーはできる限り細くシンプルな形状で上部に行くほど部材が細くなり空に溶け込む計画としている。
行為指針09：関内地区の新しい魅力を創造する	・都心における文化・芸術・情報機能と業務・商業機能の集積を図る。	・A地区の48番館通り側にオープンカフェ等を活用した賑わいスペースを創出し、B1地区の48番館通りに面して文化芸術活動を担うスタジオを配置し、関内地区の新しい魅力を創造する。
行為指針10：秩序ある広告景観を形成する	・屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、高さ15mを超える部分には設けない。ただし、屋上部分以外に設け、特に形態及び意匠が周辺の街並みに調和するもので、大きさを必要最小限のものとした場合は、この限りではない。	・中層、高層部には袖看板・屋外広告塔を設置せず、施設名称やロゴマークのみ掲示する。 ・低層部の広告物は賑わいを補強し、周辺街並みに配慮する。

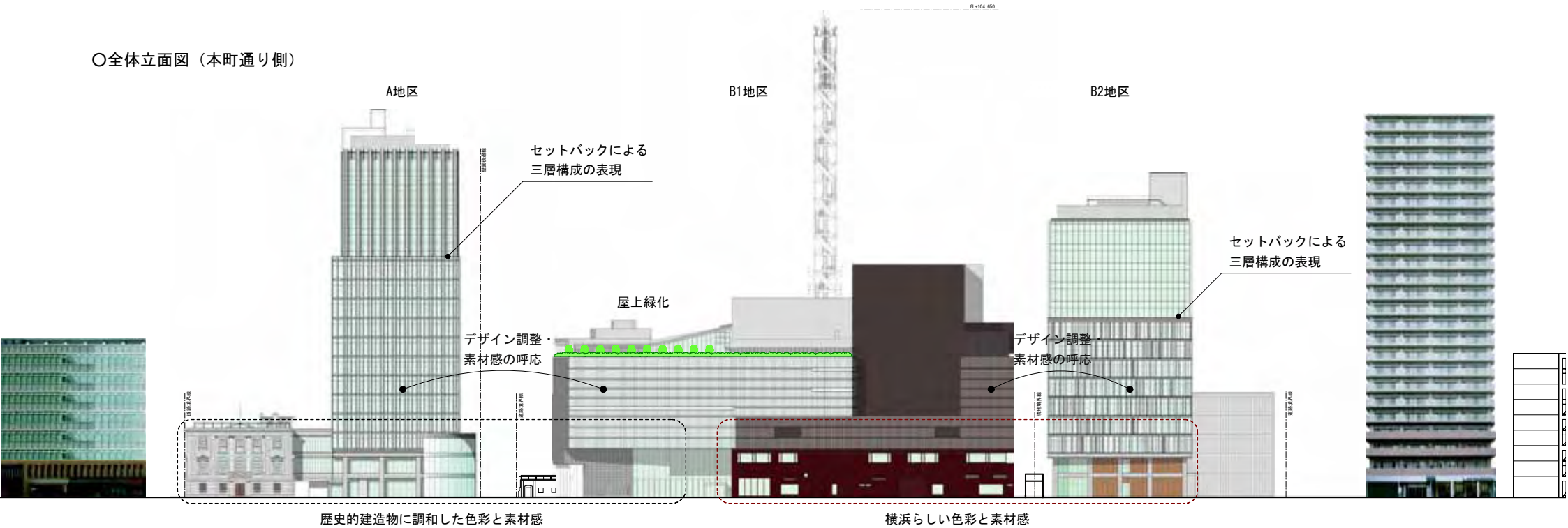
施行区域界線

横浜山下町地区第一種市街地再開発事業

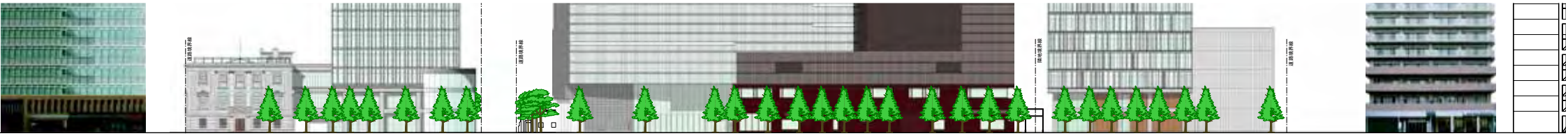
施行地区位置図

SCALE 1/2500

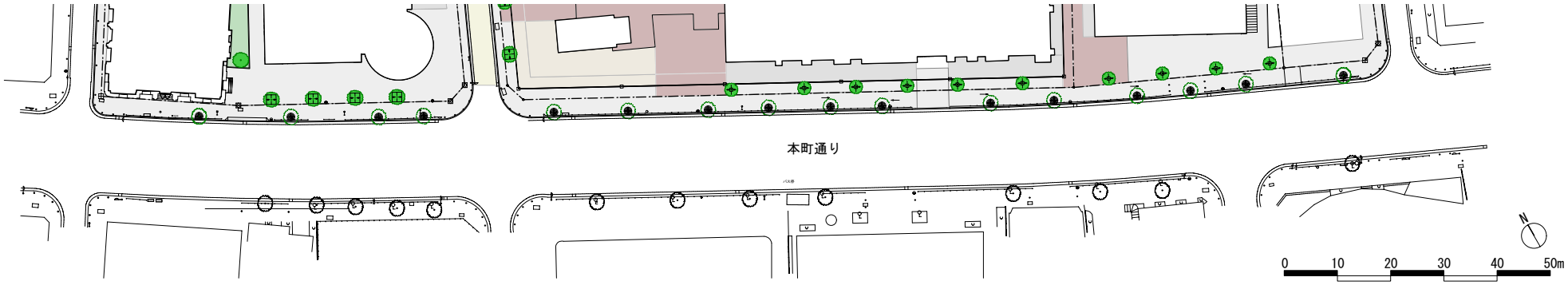
○全体立面図（本町通り側）



○低層部（樹木つき）



○平面図



資料３－２
景観審査部会

横浜国際港都建設計画地区計画の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画山下町本町通り地区地区計画を次のとおり決定する。

名　　称		山下町本町通り地区地区計画
位　　置		横浜市中区山下町
面　　積		約 1.7ha
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、横浜の顔ともいうべき山下公園や日本大通り、及び横浜を代表する観光スポットである横浜中華街を結ぶ位置にあり、これらの地区と一体的に本市の都心部を形成する地区である。また、本地区は都市計画道路３・３・１号本町線に接し、都市高速鉄道４号みなとみらい２１線の日本大通り駅と元町中華街駅の二駅の近傍にあるが、現在、地区内は低未利用地となっている。 さらに、地区内には、本市の開港以来の歴史と文化を伝える歴史的資産である二棟の歴史的建造物等が存在する。 本市の都市計画マスタープラン・中区プランである「中区まちづくり方針」では、関内・関外地区のまちづくりの基本的な考え方として、みなとまちの歴史・文化を活かしながら、新たな文化とにぎわいを生み出し、国際性豊かな多文化交流のあるまちづくりを進めるなどとしている。 本地区計画は、道路の拡幅整備、空地等の確保や、文化拠点施設及び業務・商業施設の整備により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存･活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区を４区分し、それぞれ次のとおり土地利用の方針を定める。 ＜Ａ地区＞ 賑わいを生み出す業務・商業施設を整備するとともに、歴史的建造物である旧露亜銀行横浜支店の保存・活用を図る。 また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、道路、歩道状空地、歩行者用通路や広場を整備し、加えて、これらに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設ける。この敷地内のオープンスペースには、賑わいの創造を阻害するような工作物の設置は行わないものとする。 ＜Ｂ－１地区＞ 文化・芸術・情報を創造・発信する文化拠点施設を整備し、歴史的建造物である旧横浜居留地４８番館を横浜開港の歴史を物語るモニュメントとして保存する。 また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出のため、道路、歩道状空地や広場を整備し、旧横浜居留地４８番館に接して、歩行者動線を確保するとともに歴史を感じる憩いの空間とするためのポケットパークを整備する。加えて、これらに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設けるとともに、Ｂ－２地区との間の敷地内に回遊性の向上と賑わいの形成に資する通り抜け通路を整備する。この敷地内のオープンスペースや通り抜け通路には、賑わいの創造を阻害するような工作物の設置は行わないものとする。 ＜Ｂ－２地区＞ 賑わいを生み出し、文化・芸術・情報を創造・発信する業務・商業・文化施設を整備する。 また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、道路、歩道状空地や広場を整備し、加えて、これらに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設けるとともに、Ｂ－１地区との間の敷地内に回遊性の向上と賑わいの形成に資する通り抜け通路を整備する。この敷地内のオープンスペースや通り抜け通路には、賑わいの創造を阻害するような工作物の設置は行わないものとする。 ＜Ｂ－３地区＞ 良好な市街地環境の形成を図る。 また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、歩道状空地を整備する。加えて、歩道状空地に沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設ける。この敷地内のオープンスペースには、賑わいの創造を阻害するような工作物の設置は行わないものとする。
	地区施設の整備の方針	ゆとりと賑わいのある歩行者空間のネットワークの形成、港への見通し景観及び歴史を感じる憩いの空間を確保するため、道路、歩道状空地、歩行者用通路、広場とポケットパークを整備する。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="6">1 都心にふさわしい複合的な市街地を形成するため、並びに都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 8 及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 68 条の 5 の 2 の規定に基づき、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度並びに建築物等の形態又は意匠の制限について定める。
2 都心における文化・芸術・情報機能と業務・商業機能の集積を図る。
3 壁面の位置の制限により、歩道状空地、歩行者用通路、広場、ポケットパークや、これらに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを確保する。
4 歴史的資産である旧露亜銀行横浜支店を保存・活用し、旧横浜居留地４８番館を保存する。また、旧露亜銀行横浜支店及び旧横浜居留地４８番館以外の建築物については、これらの保存・活用を阻害しないよう工夫して整備するものとする。</td></tr>
<tr><td>緑化の方針</td><td colspan="6">うるおいと魅力ある市街地環境の形成のため、建築物の敷地内の積極的な緑化を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="8">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2"></td><td>幅員</td><td colspan="3">延長</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路</td><td>１ｍ</td><td colspan="3">約１８０ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">歩道状空地</td><td>２ｍ</td><td colspan="3">約５２０ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">歩行者用通路</td><td>２ｍ</td><td colspan="3">約５０ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">広場①（青空又は非青空）</td><td colspan="4">約１００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">広場②（青空又は非青空）</td><td colspan="4">約１００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">広場③（青空又は非青空）</td><td colspan="4">約１００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">ポケットパーク（青空又は非青空）</td><td colspan="4">約９０㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ－１地区</td><td>Ｂ－２地区</td><td colspan="2">Ｂ－３地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約０．５ha</td><td>約０．８ha</td><td>約０．３ha</td><td colspan="2">約０．１ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる用途の用に供す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、寄宿舎又は下宿
4 老人福祉法（昭和38 年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホーム
5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
6 カラオケボックスその他これに類するもの
7 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール
8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の９の２で定めるもの
9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</td><td colspan="2">次に掲げる用途の用に供する建築物は建築してはならない。
1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
2 カラオケボックスその他これに類するもの
3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール
4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第338 号）第 130 条の９の２で定めるもの
5 神社、寺院、教会その他これ</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="12">地区整備計画</td><td rowspan="12">建築物等に関する事項</td><td></td><td colspan="3"></td><td>らに類するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td>１０分の８０</td><td>１０分の３５</td><td>１０分の８０</td><td>１０分の６０</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最低限度</td><td colspan="4">１０分の２０
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>１０分の５</td><td>１０分の６</td><td colspan="2">１０分の５</td></tr>
<tr><td colspan="4">ただし、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第５３条第３項各号のいずれかに該当する建築物にあっては１／１０を加え、同項各号いずれにも該当する建築物又は同条第５項第１号に該当する建築物にあっては２／１０を加えたものとする。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">５００㎡
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>建築物の建築面積の最低限度</td><td colspan="4">２００㎡
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>７５ｍ</td><td>５５ｍ
ただし、放送法による放送事業の用に供する工作物を除く。</td><td>７５ｍ</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">1 建築物等の形態及び意匠は、周辺の街並みと調和のとれたものとする。特に、旧露亜銀行横浜支店の形態及び意匠との調和をはかるものとする。
2 港への通景を確保するため、港へ抜ける道路沿いの空地は、港への見通し景観を阻害しないしつらえとし、歩行者の視線を港へ誘導するようデザインの工夫をする。
3 建築物の壁面の向きは、本町通りに対して、おおむね平行又は直角とする。
4 高さ 45mを超える建築物及び工作物の部分の形態及び意匠は、次のとおりとする。
（1）周辺の環境に配慮し、圧迫感を和らげるものとする。
（2）港及び山手の丘からの眺望に配慮したものとする。
5 高架水槽、クーリングタワー等の設備を設ける場合は、周囲と調和し、周辺地区からの景観に配慮した位置、設置方法、色彩等にしなければならない。
6 高さが 45mを超える建築物の屋上部分の塔屋又は当該部分に設置する工作物は、これらが建築物から独立したデザインとならないように、建築物の形態及び意匠と同様のものとする。ただし、放送法による放送事業の用に供する工作物については、この限りではない。
7 住居の用に供するもののバルコニーは、柵状等の開放性のあるもの又はガラス等の透過性の高いものを用いないものとし、柱面から突出させない形態とする。
8 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、高さ 15mを超える部分には設けない。ただし、屋上部分以外に設け、特に形態及び意匠が周辺の街並みに調和するもので、大きさを必要最小限のものとした場合は、この限りではない。</td></tr>
</table>

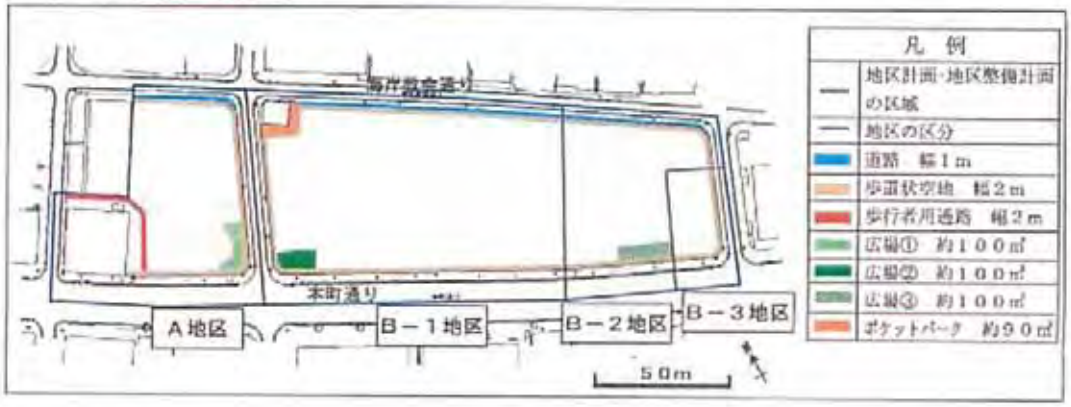
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図るため、本案のように決定する。

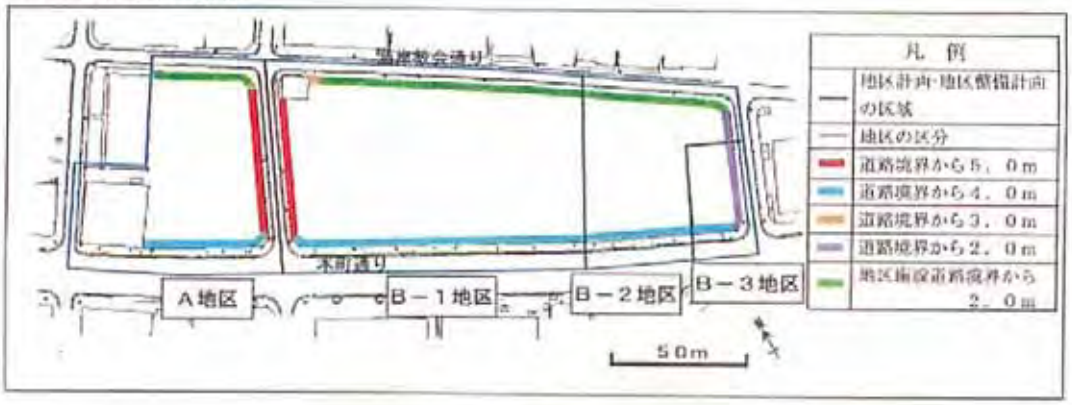
c-078m 山下町本町通り地区地区計画計画図

<地区計画の区域・地区の区分>

<地区施設の配置及び規模>



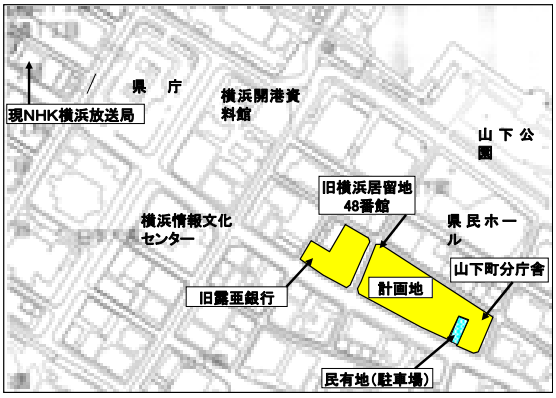
<壁面の位置の制限>



横浜山下町地区第一種市街地再開発事業の景観検討について

再開発事業の概要

計画地



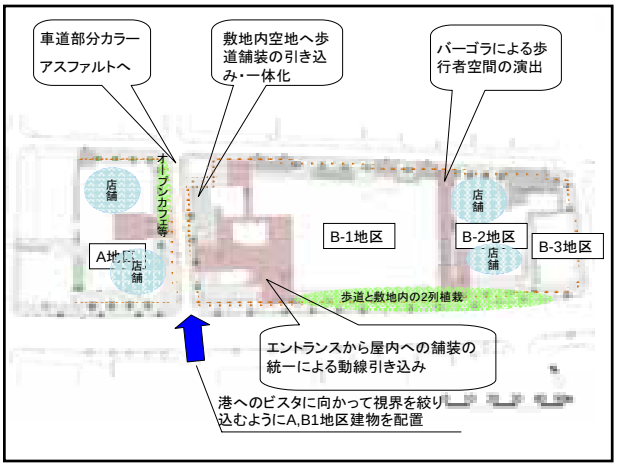
これまでの経緯

平16.10	平17.9	平17.11	平18.3	平18.4
山下町県有地等まちづくり委員会発足開催	神奈川県が「山下町県有地等利活用計画」策定	A・B2地区の整備に係る民間事業者の公募	A・B2地区に係る民間事業者として㈱ゼファー・㈱大和地所が最優秀提案者として決定	神奈川県、NHK、㈱ゼファー、㈱大和地所、都市機構、各地区設計者にて構成される都市デザイン作業部会発足

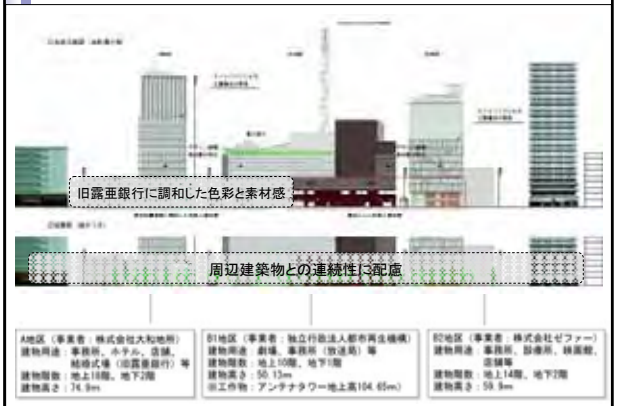
これまでの経緯

平18.9～10	平18.11	平19.4	平19.5
事業概要説明会開催	地区計画素案説明会開催	山下町本町通り地区地区計画の決定	中高層条例に基づく計画説明会開催

都市デザイン作業部会と学識経験者との調整部会開催



立面図（本町通り側）

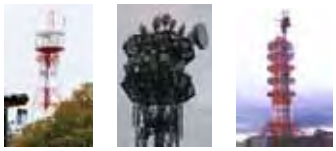


A地区施設建築物　完成予想図（遠景）

B-2地区施設建築物　完成予想図（遠景）

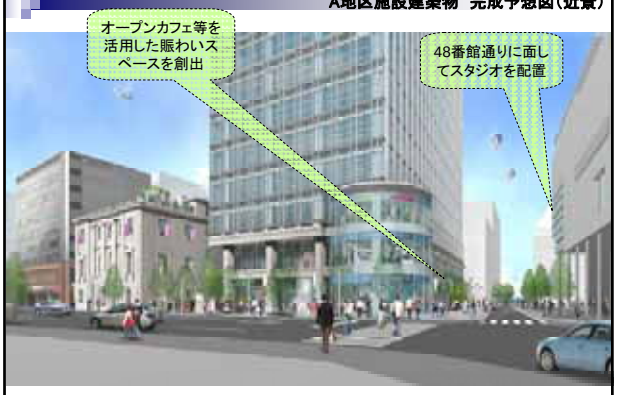
シンプルな形状：

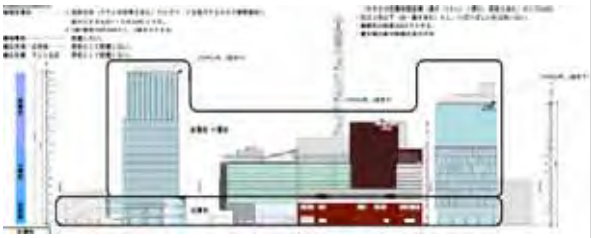
白く、細い

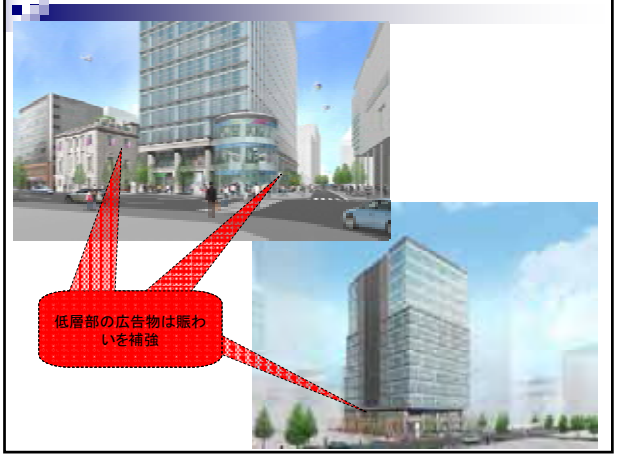


パラボラアンテナ等はタワー内部に設置

A地区施設建築物　完成予想図（近景）







低層部・中層部・高層部の三層構造による分節化

■低層部
- ・セットバックによる歩行者空間の確保
- ・旧露亜銀行の歴史的な色彩、素材感との調和
- ・旧露亜銀行と周辺建築物との連続性に配慮

■中層部
- ・横構成を意識した計画

■高層部
- ・セットバックによる圧迫感の軽減
- ・ガラスを中心とした軽やかなファサード

立面図（本町通り側）

A地区施設建築物　完成予想図（遠景）

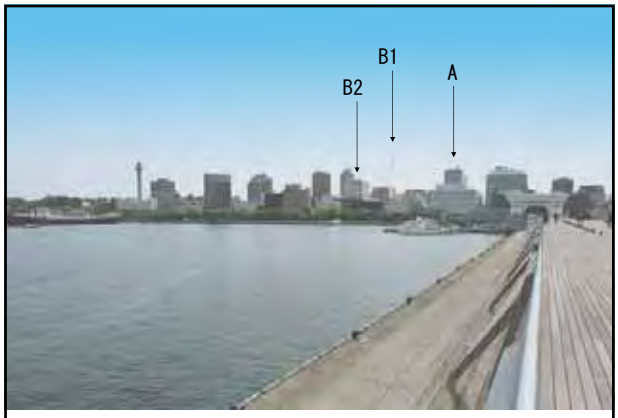
A地区施設建築物　完成予想図（近景）

B1地区施設建築物　完成予想図

B-2地区施設建築物　完成予想図（遠景）

都市景観について

A:大さん橋



A:大さん橋

B:赤レンガ倉庫付近

B:赤レンガ倉庫付近

C:横浜スタジアム

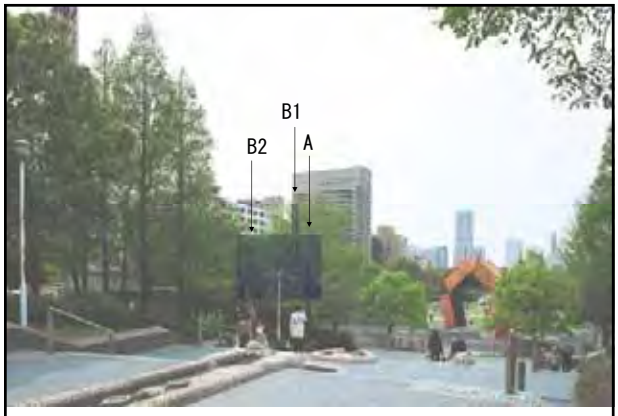
D:石川町(イタリア山庭園)

D:石川町(イタリア山庭園)

E:外人墓地

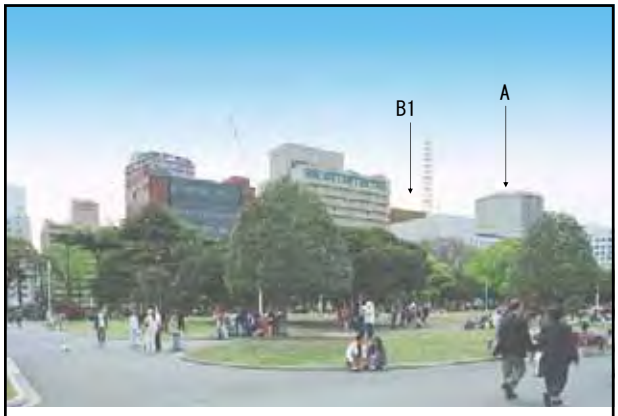
E:外人墓地

F:港の見える丘公園



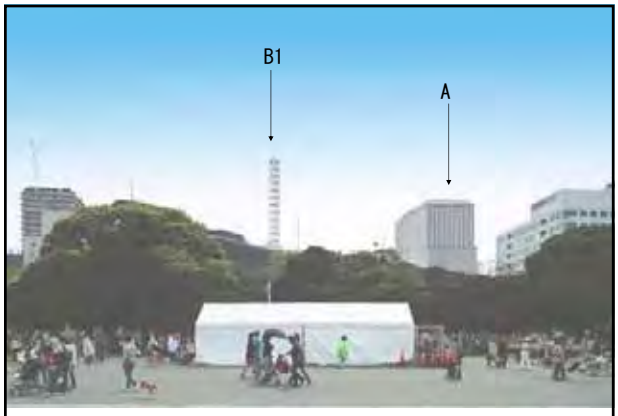
G:山下公園（西）

H:山下公園（中央）



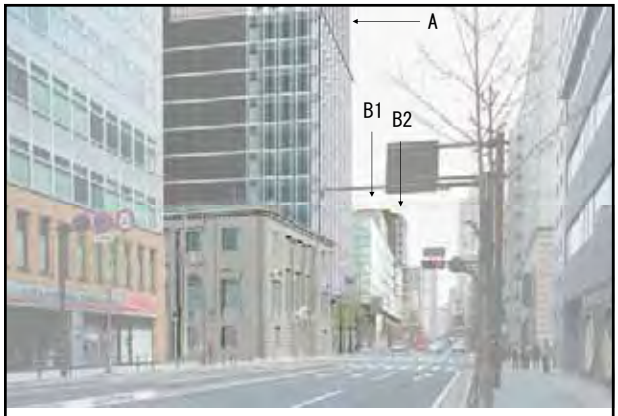
H:山下公園（中央）

H:山下公園（東）



H:山下公園（東）

NA:本町通り（露亜銀行付近）



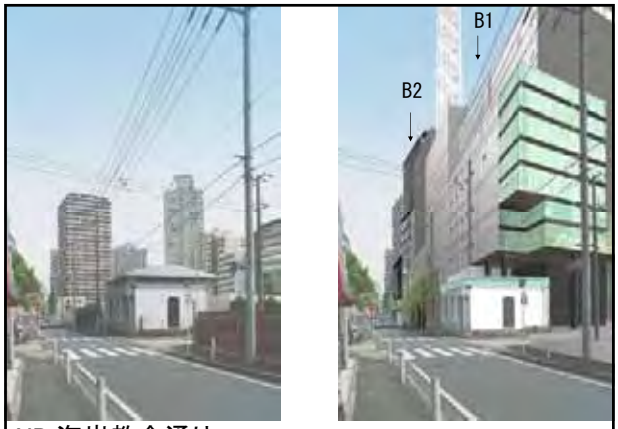
NA:本町通り（露亜銀行付近）

NB:48番館通り

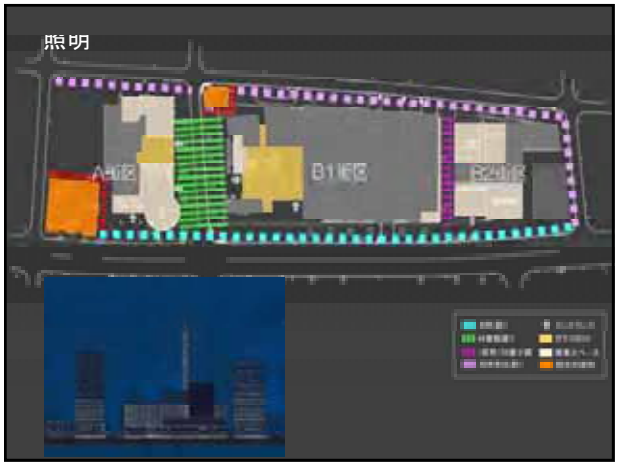
NB:48番館通り

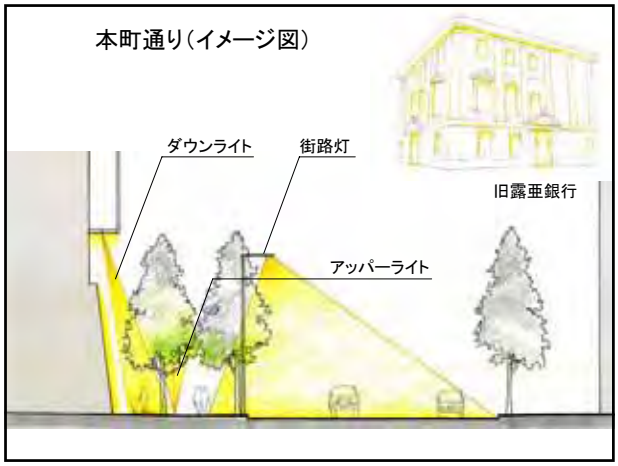
NC:本町通り（B2地区側）

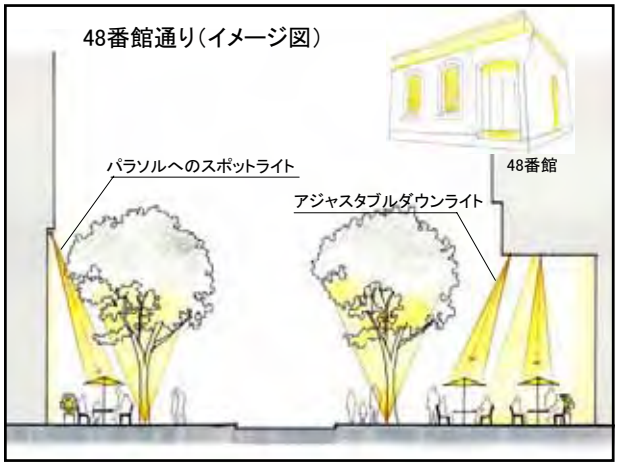
NC:本町通り（B2地区側）

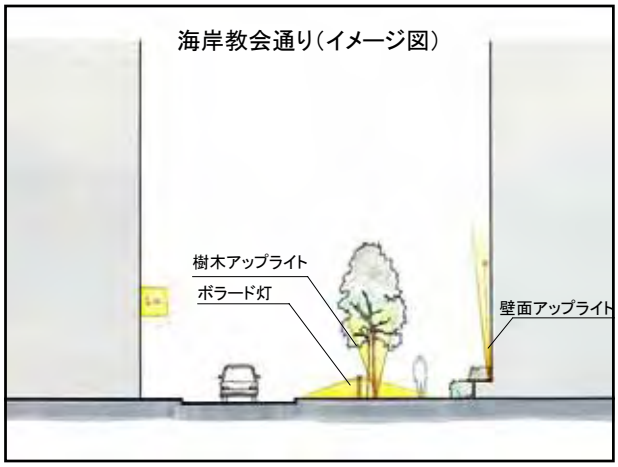

B1
B2

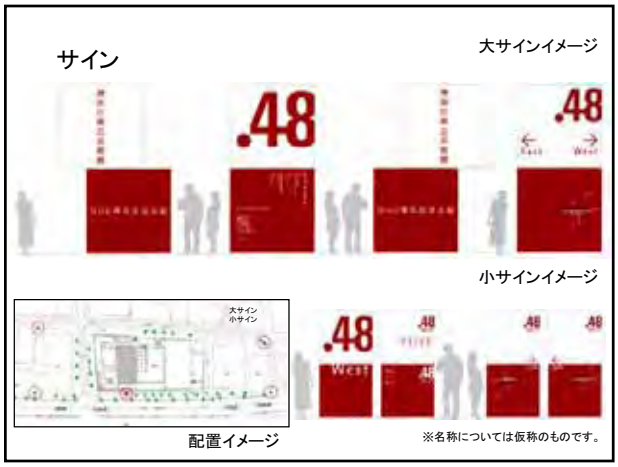
ND:海岸教会通り


照明


本町通り（イメージ図）
ダウンライト
街路灯
旧露亜銀行
アッパーライト


48番館通り（イメージ図）
パラソルへのスポットライト
48番館
アジャスタブルダウンライト


海岸教会通り（イメージ図）
樹木アップライト
ボラード灯
壁面アップライト


サイン
大サインイメージ
.48
.48
小サインイメージ
.48
配置イメージ
※名称については仮称のものです。