

第 57 回 横浜市都市美対策審議会 景観審査部会

東高島駅北地区の景観形成について

目次

I. 前回の都市美審で頂いたご意見と回答資料について ————— 1～8 (頁)

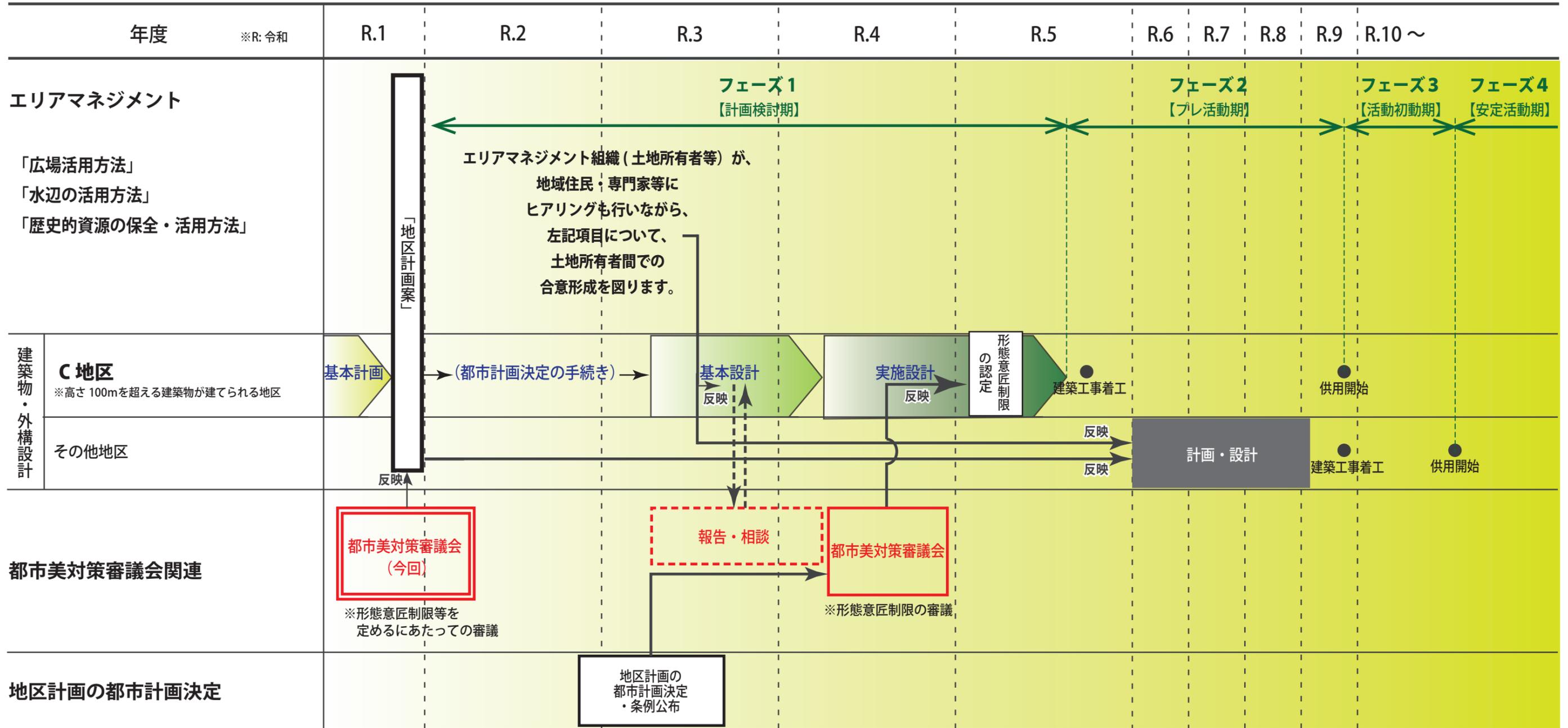
ご意見内容	回答資料 (頁)
・今後のまちづくりの進め方を示してほしい (エリアマネジメントや広場の計画等について)	1
・本地区になぜオープンスペースが必要か? (隣接するコットンハーバー地区との関係)	2
・計画の独自性やまちのイメージ像、また、この地区が目指す集まって住む暮らし方のイメージを明らかにしてほしい	3～4
・水害対応の考え方を示してほしい	5
・周辺市街地とのボリューム差を軽減するために中間的スケールで繋ぐことが必要ではないか ・風環境にはどう対応するのか	6
・エリアマネジメントのイメージを示してほしい	7～8

II. 地区計画案における景観部分の骨子 (建築物の形態意匠の制限等について) — 9～10 (頁)

今後のまちづくりの進め方について

- ・現時点では、基本計画の検討段階であり、公共施設や建築物等の形態意匠制限の考え方を地区計画に定めます。
- ・都市計画決定（令和3年度を予定）後、建築デザインやランドスケープの設計に着手し、都市美対策審議会に適宜報告・相談を行いながら設計を固め、形態意匠制限について審議をいただきます。
- ・広場・水辺・歴史等の魅力づくりは、エリアマネジメント活動として別途取り組みます。

◇スケジュール【※現段階の想定】



※E地区については、地権者の既存事業継続のためC地区より先行して整備予定

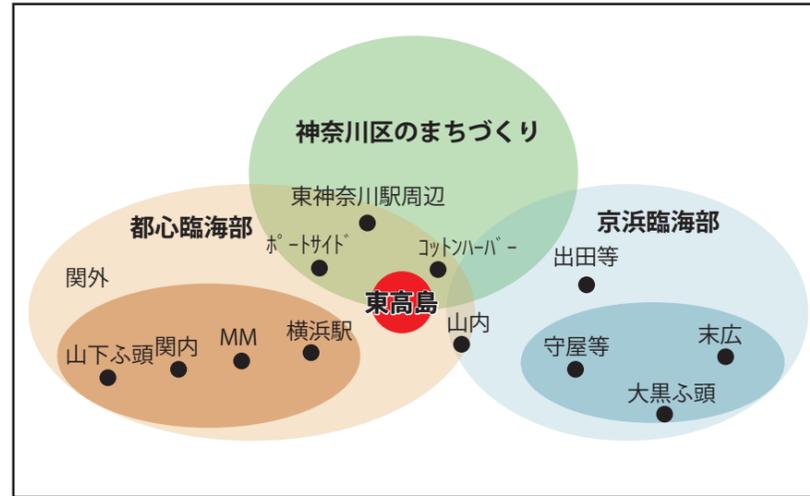
本地区になぜオープンスペースが必要か？

東高島駅北地区は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」に位置付けられた東神奈川臨海部周辺地区の中核を成し、「横浜市東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」では、コットンハーバー地区等と一体となった、東神奈川まち・海を形成するエリアです。

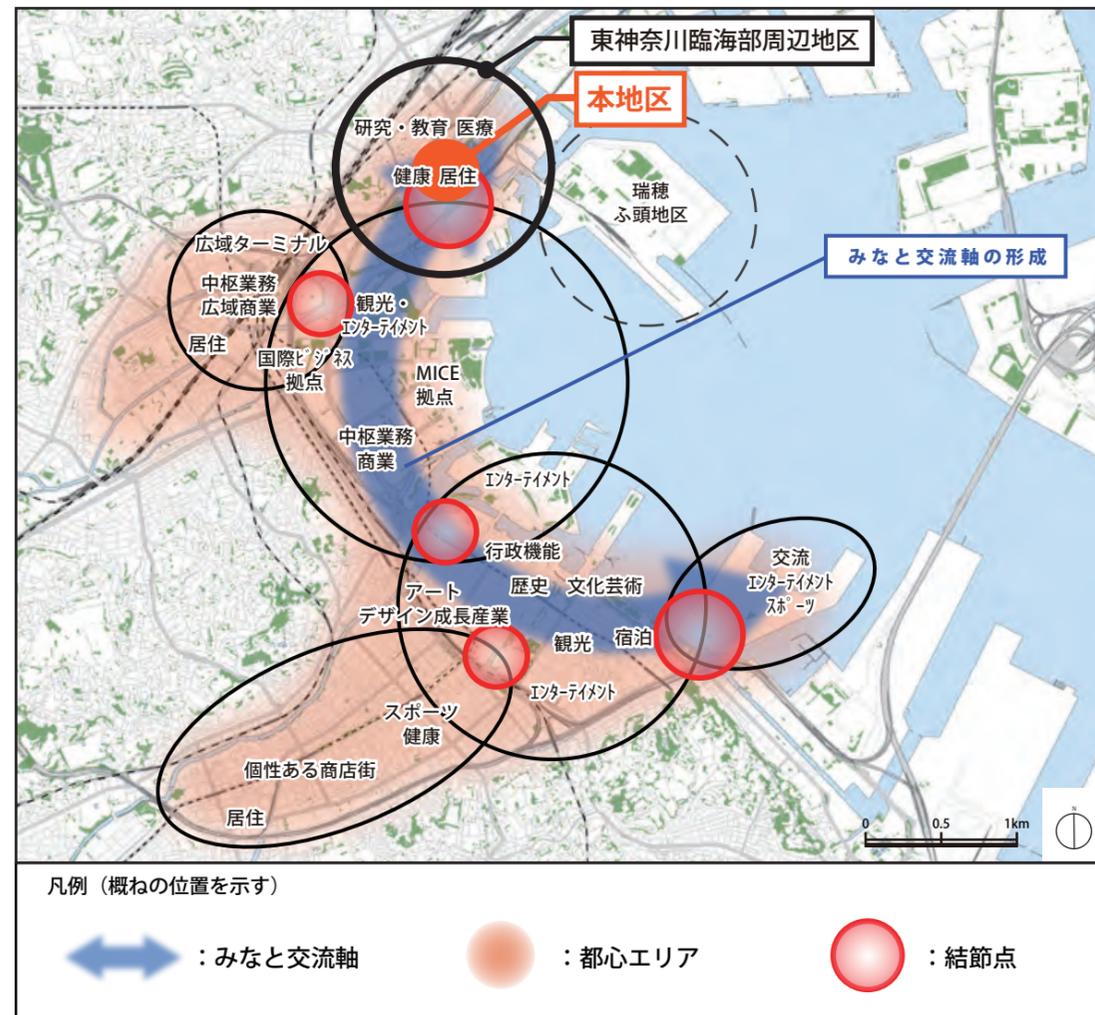
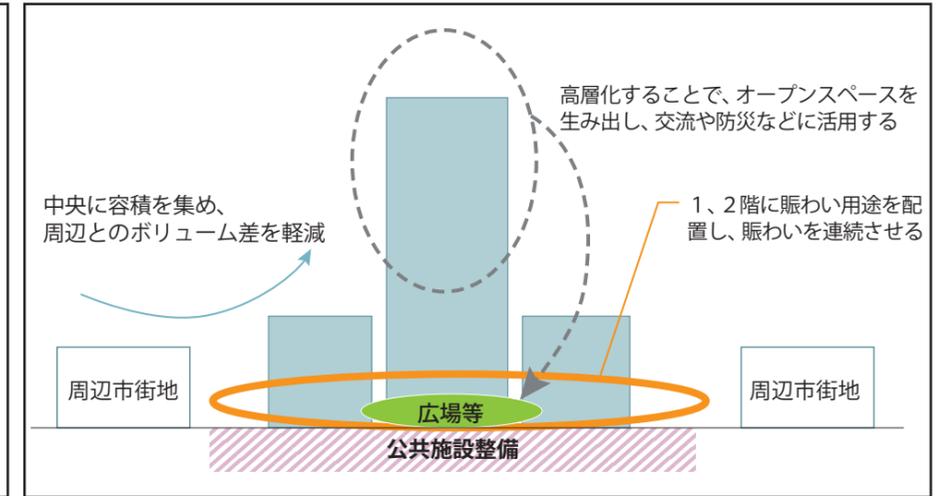
これら上位計画から導かれる都心機能は、コアを補完する医療・健康・居住であり、本地区周辺の自治会で構成される「東高島駅北地区連絡協議会」からの要望なども踏まえると広域・地域の「交流」をテーマとしたまちづくりが求められています。

交流を実現する場として、地域に不足するオープンスペース等で約1.7ha（計画人口×3㎡/人）を地区施設として設け、本地区及び周辺の人々を対象とした災害時の避難場所としても貢献できるものとする。

■「本地区の位置づけ」（概念図）



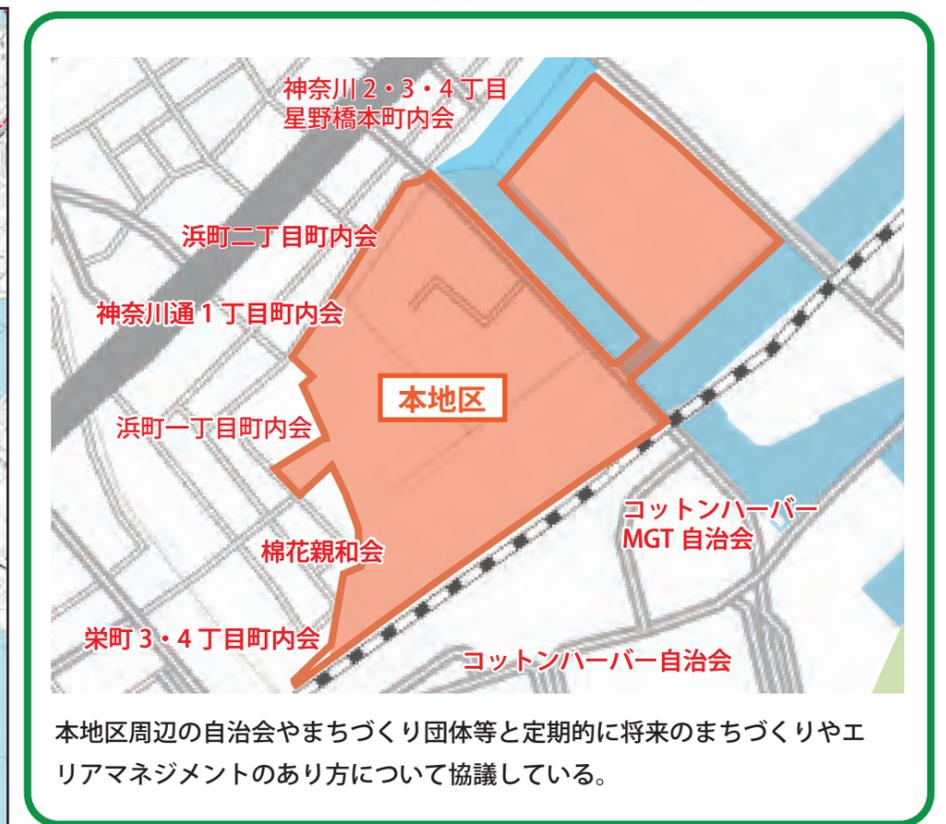
■本地区のポテンシャルに見合ったオープンスペースを計画



■「東神奈川まち・海軸」の中央に位置する本地区



東高島駅北地区まちづくり連絡協議会



まちづくりのイメージについてー1

「多様な交流により持続するまち」を目指す



多世代が集う環境づくり

- ・多世代が暮らす住環境の実現
 - 単身世帯からファミリーまで対応した住居の整備
- ・子育て世代の支援
 - 保育所・学童等の誘致
- ・高齢者等の生活支援
 - 医療、福祉施設の誘致
- ・健康的な生活の実現
 - ランニングコースの整備、フィットネスクラブ等の誘致
- ・コミュニティの実現
 - 文化活動やスポーツ等の様々なサークル活動の立ち上げ

期待される効果

世代間の支え合いにより、持続力があるまちを実現

周辺住民が集う環境づくり

- ・周辺住民も利用できる施設の充実
 - 広場や遊歩道などオープンスペースの整備
 - 店舗・カフェ等の生活利便施設やクリニック等を配置
- ・周辺町内会が利用できる施設の充実
 - 集会所の設置
- ・周辺住民と地区内の住民が共に参加するイベントの開催
 - 盆踊り・防災訓練・スポーツイベント等の開催
- ・歴史や水辺を活かしたまちづくり
 - 神奈川台場の保全と歴史散策ネットワークの整備
 - まち・海軸の整備と水域利用の検討

期待される効果

神奈川区に新たなコミュニケーションの場をつくる

外国人が集う環境づくり

- ・MM地区など外国人就業者や研究者のバックアップ
 - 高規格住宅や多言語化など外国人も住みやすい住居の整備
 - 企業や大学等による住居の団体利用の斡旋
- ・外国人同士や外国人と日本人のコミュニティ形成
 - 国際交流施設の誘致（神奈川県初の国際交流ラウンジの整備を検討中）
- ・生活面をサポートする環境の充実
 - 外国人対応の保育所、医療施設の誘致

（事例）横浜市内にある「国際交流ラウンジ」では、外国文化の理解を深めたり、伝統芸能の体験イベントなどが開かれています

期待される効果

職と住がセットになった都心臨海部のグローバル化の促進

まちづくりのイメージについてー2

■オープンスペースの魅力づくりによる交流の促進

広場の利用に応じた設え（※今後設計段階で詳細を検討）



(広場の設えの例)

(コミュニティ広場でのイベント開催時のイメージ)



広場でイベントを開催

広場の利用を促進する施設を配置

広場に面する外壁は開口部を設けるなど開放感のある形態意匠とする

イベントの開催による交流の創出
(※今後エリアマネジメント活動で詳細を検討)



夏祭り・盆踊り

スポーツイベント
(スポーツジョブ連携)

防災訓練

ランニングができる空間や健康遊具などの設置
(※今後設計段階で詳細を検討)



(「グリーンサークル」と「健康遊具」を利用した活動イメージ)

■水辺の魅力づくりによる交流の促進

(水辺の有効な活用方法について)

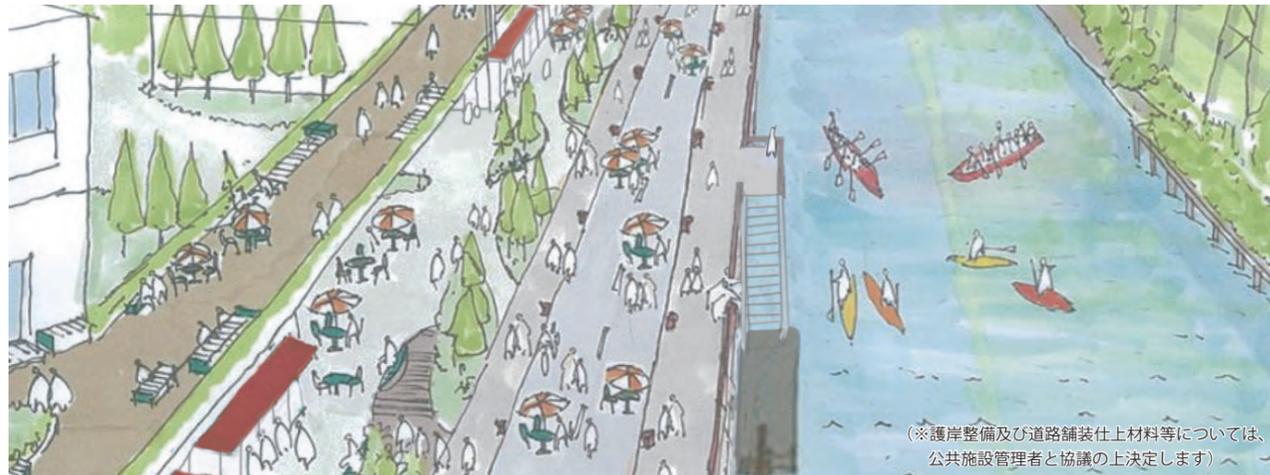
「水辺を活用した賑わいのある景観形成」を図るため、地域住民及び水辺活動団体から意見を聞き、水辺空間の活用方法に反映します。

(「水辺の賑わい」形成について)

運河に面する道路沿道では、遊歩道及びデッキを連続的に配置すること等により、屋内外が一体となる「水辺」の賑わいを醸成します。

■水辺を活用した東神奈川まち・海軸の景観

(地区内道路では、歩車分離による安全対策を万全に行うとともに、イベント時には通行に配慮しながら、歩行者天国としても利用できるように、公共施設管理者と協議していきます。)



(※護岸整備及び道路舗装仕上材料等については、公共施設管理者と協議の上決定します)

■歴史の魅力づくりによる交流の促進

(本地区の歴史的資源について)

神奈川台場のほかにも「土地の記憶」となるものをどのように伝えていくかについて、歴史的景観の保全・活用に関する専門家、保全活動団体及び横浜市教育委員会に意見を聞き、まちづくりに反映します。

(「神奈川宿歴史の道」との連携)

神奈川区の歴史や伝説を残す要所を楽しく訪ね歩ける散歩道である「神奈川宿歴史の道」が本地区の近くまで整備されています。そこで、地域への誇りや愛着を醸成するとともに、歴史教育の一助となるように、それと神奈川台場遺構とを繋ぐ「散策路（歴史散策ネットワーク）」の整備を、本地区内で計画します。



神奈川台場遺構

凡例
●●●● 歴史散策ネットワーク (地区内)
●●●● 歴史散策ネットワーク (地区外)

神奈川台場資料室
神奈川台場の遺構も見ることが出来ます。また、開港当時の横浜の大型地図や、台場の全景写真などの開港資料も展示しています。
場所/ヒストリアリアテラス海内1階
開館時間/午前10時～午後2時(年末年始を除く)
観覧料/大人:100円、子ども:学生:無料
※開館外の観覧部分は、有料で見ることが出来ます。

※神奈川台場資料室
平成25年3月休館していましたが、建物外遺構は引き続き見ることが出来ます。

(「神奈川宿歴史の道」改訂版) (横浜市神奈川区役所発行) より抜粋・編集

【地区計画(方針)への反映(案)】

- ・広場等のオープンスペースを活用した地区内外の住民による交流の創出と防災性の向上を図る。
- ・交流・健康の増進の活動を行うために設けられた空地については、緑陰等の形成や生物多様性に配慮した緑化を図る。
- ・歩車道が適切に分離された安全で快適な交通環境の充実を図る。

オープンスペース等の水害対応への活用について

(水害に対する基本的な考え方)

本地区は、現況、「神奈川区防災マップ」で示されている通り、周辺を含め津波・高潮により浸水する恐れが高いことから、区画整理事業において地盤のかさ上げ等を行うことで、地区内だけでなく、周辺への人的被害を軽減するまちづくりを行います。

(水害に対する計画について)

東日本大震災を踏まえ、平成 23 年 6 月に中央防災会議において『津波対策については、減災レベルの津波と防護レベルの津波の2つのレベルを想定し対策を講じるべき』という考え方が示されたことを受け、地盤のかさ上げや護岸整備を行うとともに、津波避難デッキを設置します。

【震災対策】(「横浜市防災計画」より)

- ・減災レベル(最大級)の津波対策：住民避難(ソフト対応)
- ・防護レベル(数十年から百数十年に1回程度)の津波対策：護岸整備(ハード対応)

【風水害対策】(「横浜市防災計画」より)

- ・高潮対策：高潮の計画高潮位を踏まえた地盤のかさ上げ

(広場への避難と、帰宅困難者一時滞在施設について)

広場を地区中央に配置し、地震等の災害時には周辺市街地から一時的に避難ができるように考えております。また、C地区に「帰宅困難者の一時滞在施設」を確保します。

津波避難デッキの考え方について

(津波避難デッキへの避難人数の想定)

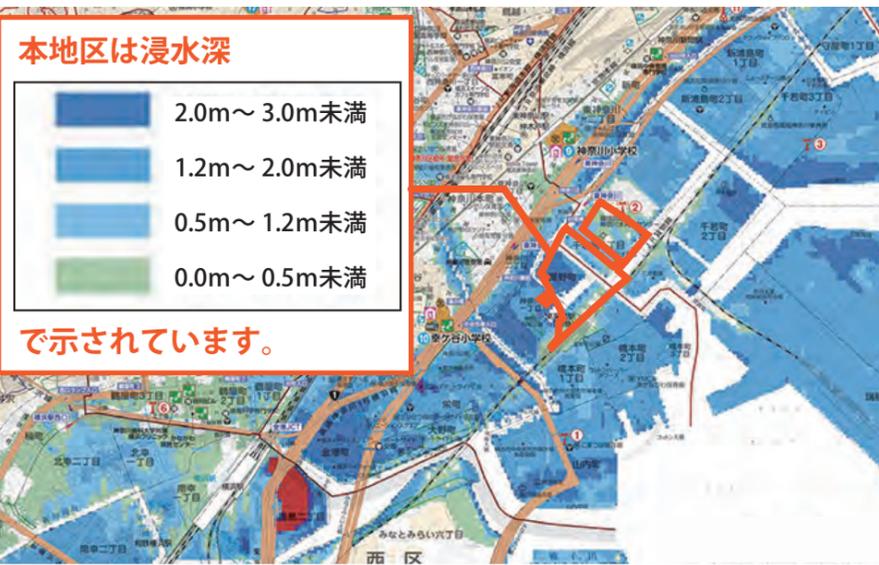
○対象地域：神奈川一丁目全域及び、神奈川二丁目のうち国道 15 号線より本地区側(※右図青色部)

○対象避難人数：上記対象地域の人口

神奈川一丁目(588人)に、神奈川二丁目(1182人)の半分の人数を加算した人数1,179人に、余裕を見込み**1300人**と想定。(人口は、横浜市統計ポータルサイト平成30年7月31日現在)

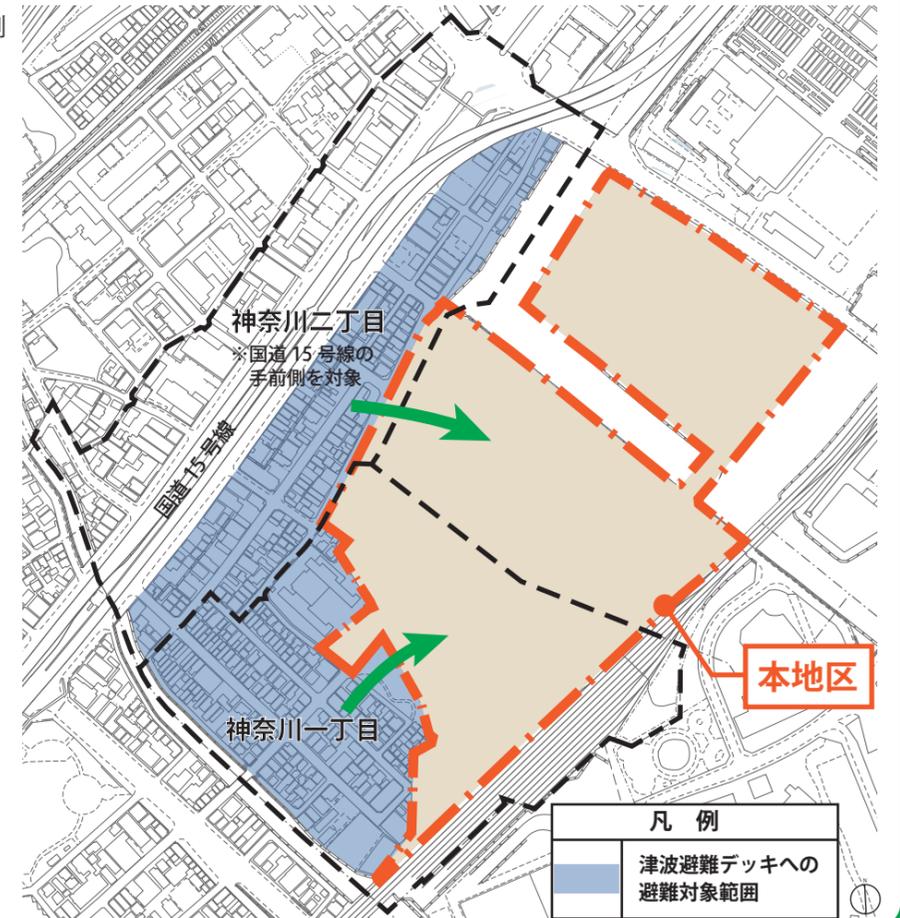
(津波避難デッキの面積の設定)

・対象避難人数 × 2㎡/人の面積、1,300人 × 2㎡/人 = **2,600㎡**と設定。

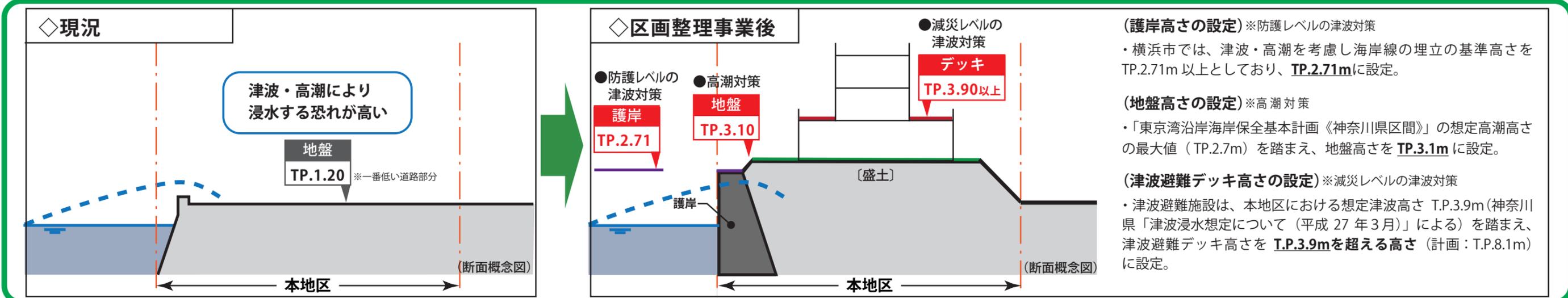


(神奈川区防災マップ「津波避難対象区域と周辺図」)

(津波避難デッキへの避難対象範囲)



「護岸」・「地盤」及び「津波避難デッキ」の高さ設定について



地区計画(方針)への反映(案)

- ・広場、デッキ、遊歩道等は、地区内外の人々の交流の場や災害発生時の地域共助に資する場として整備する。
- ・災害に強い安全な都市空間の形成のため、耐震性が高く、帰宅困難者一時滞在施設等を備えた建築物の誘導を図る。

周辺市街地への配慮について

歩行者交通量が多くなる「まちうみ遊歩道」沿いの低層部では、カフェやショップ等の賑わい機能を連続的に配置して、ヒューマンスケールを感じる設えとし、高層部では「壁面後退（※道路境界線から10m後退した位置）」の規制を設ける他、壁面の分節化や色彩計画により、圧迫感を軽減する景観形成を行います。また、周辺市街地と隣接する地区では、「最高高さ制限」や「北側配慮斜線」を設け、周辺市街地に配慮した計画とします。

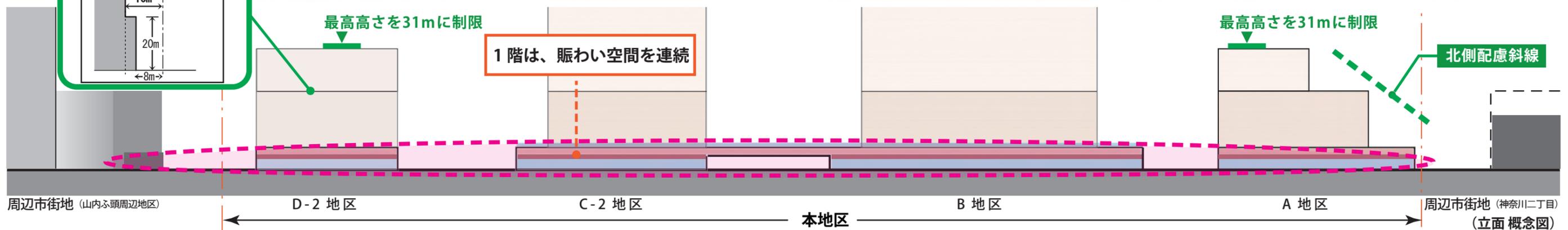
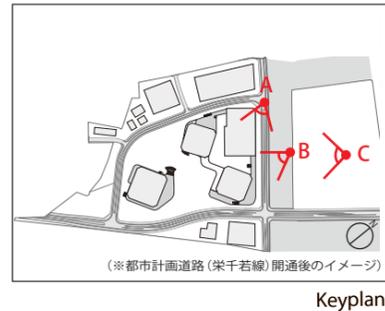
（風環境について）

C地区事業者において「環境影響評価」を実施し、防風対策を実施することで、建設前後で地区内と周辺において風環境に大きな影響がでないことを確認しております。

■低層部はヒューマンスケールでまちの連続性に配慮した景観形成とする



■周辺市街地に配慮した景観の考え方



【地区計画(方針)への反映(案)】

《今回、新たに追加》・周辺市街地への圧迫感の軽減に努める。

【地区計画(建築物等の形態意匠の制限)への反映(案)】

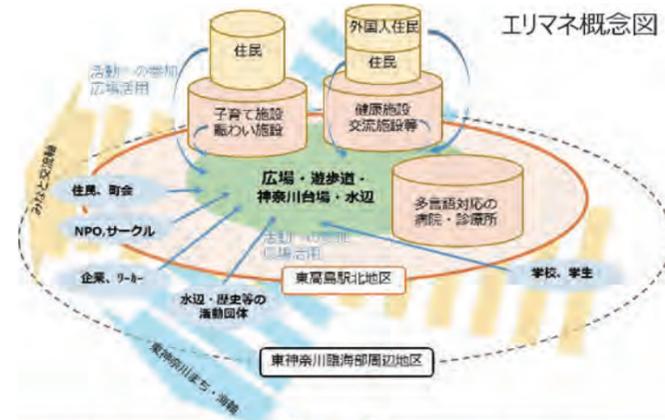
・建築物の遊歩道1及びデッキ1に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。(まち海軸の賑わいの創出)

《今回、新たに追加》・周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって圧迫感や長大感を軽減するとともに、遊歩道1に面した低層部は、周辺市街地とのボリューム差を感じないよう配慮した形態及び意匠とすること。

本地区のエリアマネジメントの基本的な考え方 1

本区画整理事業の特徴

- ・複数街区にまたがり、複数の地権者がいる開発であること
- ・神奈川台場という地域資源を有していること
- ・広大な広場・公園を有していること
- ・「みなと交流軸」と「東神奈川まち・海軸」の結節点
- ・多様な施設があり、多様な住民、来街者がいること（例：子育てファミリー、外国人、高齢者、通院者、買い物客など）
- ・卸売り市場等周辺地区区内にも多くの地域資源があること



本エリアマネジメントに求められること

- ・周辺地域に開かれ、波及する取り組みであること
- ・歴史資源（神奈川台場）を活用した取り組みに繋がること
- ・広場、空地、水辺の活用につながる
- ・企業、テナントにより広場等の活用の実施
- ・開発地全体で主体的に取り組んでいくこと
- ・まちの景観形成、維持につながる
- ・持続可能な仕組みであること

地区内の地権者、住民、テナントや周辺地域の住民、サークル等が本開発地を活動の舞台として積極的に活用してもらえよう、プレイヤーのコーディネートを行います。

外国人の交流イベント
周辺自治会との連携による夏祭り

複数の広場、公園等を一体的かつ効果的・効率的に維持管理を行います。また、広場等を活動の舞台として活用できるよう、利用の仕組みを整えます。

広場でのスポーツイベント
水辺を活用したスポーツイベント

エリアマネジメント × パークマネジメント

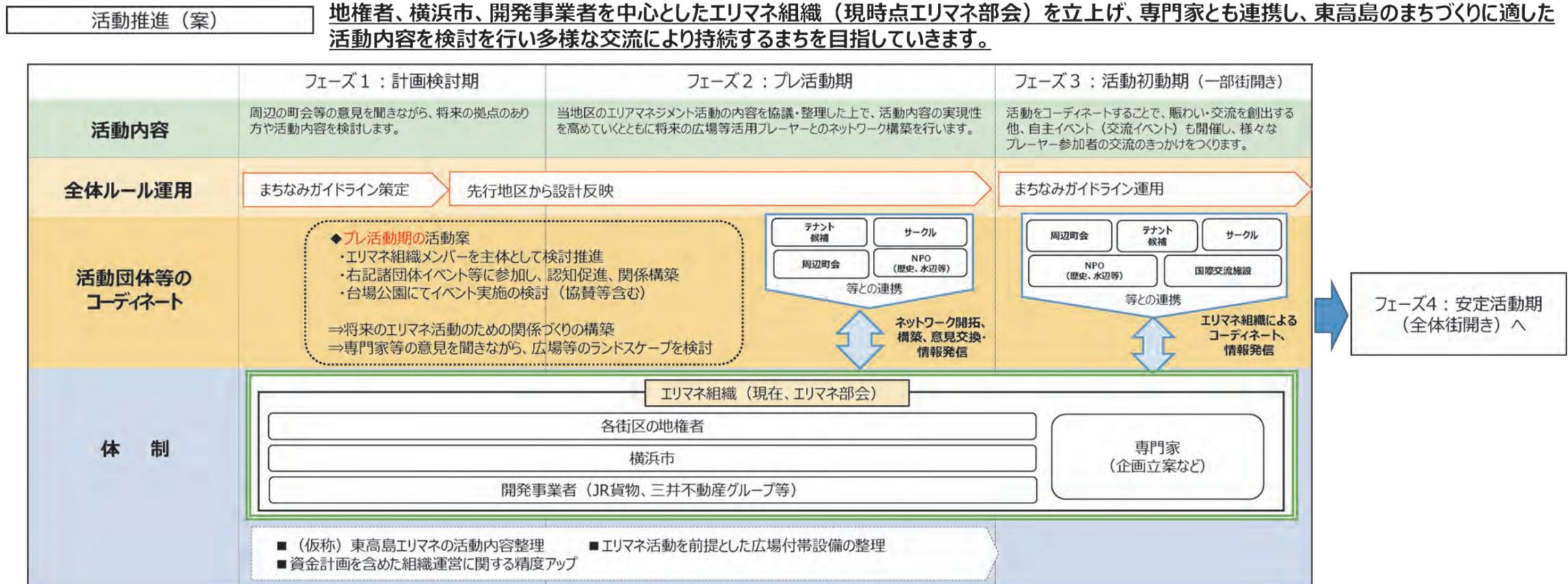
目指すべき方向性

「**地区内企業、地区内外の住民、テナント等による広場等活用が活発に行われる。**」
 「**広場等が地域のシンボルとなり、地域への愛着が湧き、持続的な交流を形成する**」

活動内容（案）

全体ルール運用	活動団体等のコーディネート	効果的・効率的な維持管理
<p>まちなみガイドライン運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみガイドライン（景観ルール）の策定（例：建物の色彩・樹種の統一についてルール化、まちの木（花）を策定） ・まちなみガイドラインの運用の受託 	<p>広場活用コーディネート</p> <p>【コーディネートのための3つの機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■コミッション（広場等利用の窓口と調整） ＜具体的な取組み案＞スペース利用問合せ対応窓口 ・広場活用の審査 ■マッチング（広場等活用プレイヤーをつなぐ） ＜具体的な取組み案＞広場、公園活用プレイヤーの発掘、ネットワーク等関係構築 ■インフォメーション（広場等活用の情報発信） ＜具体的な取組み案＞・HPでのイベント情報の発信 	<p>広場等の維持管理・運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理（植栽管理等）の受託 ・広場貸出、広場の情報発信 ・交流イベント（ex：ボランティアによるガーデニングイベントなど維持管理の一部をイベント化）
<p>街全体での防災活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まち全体での防災訓練 防災イベント（津波避難デッキの認知度向上） 	<p>エリアマネジメント拠点の整備、運用</p> <p>（運用の内容については要検討）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・C-1地区内に設置予定 ・施設の維持管理・運用 ・施設の情報発信 	<p>歴史的資源や水辺空間の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SUP等の水辺を活用したイベント ・オープンカフェ ・歴史発信、体験イベント

本地区のエリアマネジメントの基本的な考え方 2



【地区計画 (方針) への反映 (案)】

- ・ 2つの都市軸が交差する本地区に交流の場を創出することで、地区間の機能連携や活性化を図る。
- ・ 地区内外の人々の交流を促すため、エリアマネジメント等の取組により、広場等を積極的に活用する。

地区計画案における景観部分の骨子
(建築物の形態意匠の制限等について)

区域の整備、開発及び保全に関する方針	(複合市街地の形成)	国際都市横浜の業務機能等を支える新たな拠点づくりを推進するため、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等を集積させ、都心臨海部にふさわしい複合市街地の形成を図る。
	(道路ネットワークと歩行者空間の形成)	「みなと交流軸」の一翼を担う道路として、横浜駅周辺地区及びみなとみらい21地区へ接続する都市計画道路栄千若線を整備し、都心臨海部の他地区との連携を強化するとともに、東神奈川臨海部周辺地区の都市軸である「東神奈川まち・海軸」の形成や周辺の既成市街地との連携に資する道路を整備することにより、適切な道路ネットワークや安全で快適な歩行者空間を形成する。
	(広場・地域資源の活用)	市街地の形成にあたっては、計画人口に対して必要な広場や緑地等を確保するとともに、既成市街地との連続性に配慮し、神奈川台場や水辺などの地域資源を活用しながら、地域住民の多様な活動に資する空間の形成や周辺地域の防災性の向上を図る。
	(防災性向上)	災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地区全体で防災性の向上を図るため、地区の地盤の嵩上げ、護岸の整備など、周辺地域を含む高潮及び津波による浸水対策の強化、津波避難施設の整備などを行う。
	(外国人の住環境整備)	外国人が安心して暮らせるよう多言語対応の施設整備と多様な生活支援サービスを提供し、国際都市横浜の業務機能を支える就労者支援に資する住環境の整備を図る。
	(水辺の賑わい空間)	本地区が面する運河を活かし、水辺の景観形成の誘導を図る。また、「東神奈川まち・海軸」に面した低層部分（1階及び2階）に連続した賑わい施設を配置し、水辺に向けた賑わい空間の創出を図る。
	(神奈川台場)	神奈川台場の遺構を保全するため、建築物は遺構の位置を極力避けた配置とする。
	(歴史遺構の活用)	神奈川台場等の歴史的資源の位置の明示や、再活用などにより、地域の歴史や文化を後世に伝える設えとする。
	(各地区の土地利用)	また、地区をA～G地区に区分し、土地利用に関する基本方針を次のように定める。
	A地区	医療、健康、福祉など新たな複合都市機能の核となる施設の立地誘導を図るとともに、地区及び周辺地域の生活利便および地区の賑わいに供する商業・業務機能の導入を図る。合わせて、高齢者や単身者などの住宅需要にも対応した居住機能の導入を図る。
	B地区	横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区の国際業務機能を支援する都市型居住機能及び地域防災や子育て支援、健康・福祉、国際交流を含む地域コミュニティづくりに資する施設の整備を図る。建物を高層化することにより、交流に質する広場等の整備を図る。
	C-1地区	東高島ポンプ場及び東高島ポンプ場放流渠施設用地として活用するとともに、賑わい機能の導入と周辺地域と調和した街並みづくりを図る。また、鉄道機能の保全を図りながら、近隣型の商業、業務施設等の整備を図る。
	C-2地区	業務機能等の土地利用を図り、周辺地域に配慮した街並みづくりや緑化に努める。
	D地区	神奈川台場の遺構を保全し、その記憶を後世に継承していくために、台場保全広場として整備する。台場遺構の記憶を後世に伝える情報・展示施設や休憩・サービス施設等公共的利用に供する建築物については台場保全広場に整備できるものとする。
E地区	水辺の立地特性を活かしながら、周辺地域の活力向上や健康増進、京浜臨海部の産業との連携などに資する土地利用とする。	
F地区 (台場保全広場)		
G地区		
公共施設等の整備の方針	(主要な道路)	土地利用転換に伴い発生する交通を円滑に処理できる道路ネットワークを形成するため地区の北東から南西に貫く栄千若線に接続し、地区内を周回する主要な道路を整備することにより地区の骨格を形成する。
	(区画道路1・2)	「東神奈川まち・海軸」の一部を形成するため、東神奈川駅周辺と臨海部をつなぐ区画道路を整備する。
	(区画道路3・4)	既成市街地から地区内の広場や防災施設への動線確保のため、周辺地域と地区内の主要な道路を結ぶ区画道路を整備する。
	(歴史の道)	地区内の入口となる区画道路3から、C地区の広場を通り台場保全広場へ向かう歩行者ネットワークを整備するなど、「神奈川宿歴史の道」と調和を図りながら、地区内の歴史的資源を繋ぐ魅力的な歩行者ネットワークの形成に寄与する。
	(公園)	地区に隣接している神奈川台場公園と一体的な公園空間を整備する。また、既存市街地に隣接し誰もが利用しやすい位置に公園を整備する。
	(遊歩道)	運河沿いの竜宮橋線沿いには運河に面した施設と一体となって賑わいを生み出し、人々の交流と憩いを促す魅力的な水辺空間を創出するため、遊歩道1を整備する。(遊歩道1) また、栄千若線と地区内の主要な道路沿道に、広場と連携して賑わいや憩いを創出し、遊歩道1と連続する回遊性のある遊歩道を整備する。
	(広場1)	神奈川台場の遺構を保全するとともに、健康増進に資する広場を整備する。
	(広場2)	コミュニティーを醸成するため、市民に開かれた様々なイベントにも利用可能な広場を整備する。
	(広場3)	「東神奈川まち・海軸」から 広場1、広場2につながり、賑わいと交流の活性化に資する広場を整備する。
	(台場保全広場)	神奈川台場の遺構を保全し、地区の歴史を後世に伝える広場の整備を行う。
	(デッキ1)	運河や海を眺望でき、憩うことができる空間として運河沿いの「東神奈川まち・海軸」に面した2階レベルにデッキ1を整備する。またデッキ1は津波避難施設としての活用を想定し、周辺地域の防災機能の向上を図る。
	(デッキ2)	デッキ2は津波避難施設としての活用を想定し、周辺地域の防災機能の向上を図る。
	(歴史の継承)	地域の歴史的資産である神奈川台場の記憶を継承し、地域の歴史や文化を後世に伝える設えとする。神奈川台場遺構を保全するため、建築物は遺構の位置を極力避けた配置とする。
	(スカイライン)	山内ふ頭地区から東神奈川駅周辺地区へつながるスカイラインの形成を図る。
(地区・まち全体のデザインの統一や調和について)	「東神奈川まち・海軸」に面する部分においては、魅力的な親水空間を創出する。「東神奈川まち・海軸」に面する部分に車の出入り口を設ける必要がある場合は、歩行者の快適性、安全性、利便性に配慮する。既存施設の更新等にあたっては、周辺環境との調和や緑化に配慮する。	
緑化の方針	東高島駅北地区として調和のとれた植栽計画を行うことで、地区の個性的で魅力的な緑の景観形成を図る。交流・健康の増進の活動を行うために設けられた空地においては、緑陰等の形成に配慮した緑化を図る。	

今回、地区計画に追加反映する内容

※反映方法は、都市計画関連課と今後調整します

- (1) 2つの都市軸が交差する本地区に交流の場を創出することで、地区間の機能連携や活性化を図る。
- (2) 広場等のオープンスペースを活用した地区内外の住民による交流の創出と防災性の向上を図る。
- (3) 広場等のオープンスペースは、ランドスケープに配慮した計画とする。
- (4) 広場、デッキ、遊歩道等は、地区内外の人々の交流の場や災害発生時の地域共助に資する場として整備する。
- (5) 緑陰等の形成や生物多様性に配慮した緑化を図る。
- (6) 歩車道が適切に分離された安全で快適な交通環境の充実を図る。
- (7) 災害に強い安全な都市空間の形成のため、耐震性が高く、帰宅困難者一時滞在施設等を備えた建築物の誘導を図る。
- (8) 周辺市街地への圧迫感の軽減に努める。
- (9) 地区内外の人々の交流を促すため、エリアマネジメント等の取組により、広場等を積極的に活用する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	A地区	B地区	C-1地区	C-2地区	D-1地区	D-2地区	E-1・E-2地区		
		面積	約0.9ha	約0.7ha	約1.4ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.8ha		
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. マージャン屋、ばちこ屋、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（ゲームセンターを除く） 2. 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5で定めるもの 3. 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物						3. 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物。ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定により換地処分又は第98条第1項の規定による仮換地として指定された土地で、当該土地に対応する従前の土地を仮換地の際に使用していた建築物と同一の用途に供する建築物を建てる場合はこの限りではない。			
	建築物の容積率の最高限度	10分の30	10分の40 (住宅は100分の44)	10分の60 (住宅は100分の568)	10分の20	10分の44	10分の20				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁また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、壁面の位置の制限については、公衆便所、派出所その他これらに類する公益上必要な施設及び庇・デッキやその昇降施設等は含まないものとする。									
	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは31mを超えてはならない (高層部はセットバックを規定)	建築物の高さは60mを超えてはならない	建築物の高さは165mを超えてはならない	建築物の高さは180mを超えてはならない	建築物の高さは31mを超えてはならない	1. 建築物の高さは31mを超えてはならない (高層部はセットバックを規定)				
	建築物等の形態意匠の制限	1. 建築物の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。									
	(統一感のあるまちなみの形成)	(1) 建築物外壁の色彩は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。 ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系又は黄(Y)系(1R~5Y)で明度4以上かつ彩度6以下のもの。 イ 有彩色のうち色相が赤紫(RP)系(1RP~10RP)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。 ウ 有彩色のうち色相が黄(Y)系又は黄緑(GY)系(6Y~5GY)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。									
	(建物の圧迫感の軽減)	-	(2) 高さ20mを超える建築物の部分は、圧迫感の配慮及び通風の確保を図るため、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。ただし、用途上、機能上やむを得ないもので、かつ周囲の状況や景観上の配慮がなされていることにより支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。							-	
	(高層部の統一感)	今回、新たに追加した形態意匠の制限		(3) 高さ20mを超える建築物の部分の外壁や頭頂部は、統一感のある建物群景観を形成するため、素材や意匠、色彩を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。						-	
	(周辺市街地との調和)	(4) 周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって圧迫感や長大感を軽減するとともに、遊歩道1に面した低層部は、周辺市街地とのボリューム差を感じないよう配慮した形態及び意匠とすること。		-		(4) 周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって圧迫感や長大感を軽減するとともに、遊歩道1に面した低層部は、周辺市街地とのボリューム差を感じないよう配慮した形態及び意匠とすること。		-		(4) 周辺市街地に面する敷地の建築物は、北側配慮斜線制限などによって圧迫感や長大感を軽減するとともに、遊歩道1に面した低層部は、周辺市街地とのボリューム差を感じないよう配慮した形態及び意匠とすること。	
	(工作物)	(5) 壁面の位置の制限に係る部分に工作物（街灯・サイン・ベンチなど）を設置する場合は、地区全体で統一感のある景観を形成すること。ただし、鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第八条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設を除く。									
	(屋外広告物)	(6) 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げる事項に適合するものとする。 ア 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。）は、建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。 イ 屋上に広告物の設置は行わないこと。ただし、高さ20m以下としたものはこの限りではない。 ウ 屋外広告物の照明は、過剰なものをさけ、光源を点滅させるものは設置しないこと。									
	(屋外設備)	(7) 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、周囲から容易に望見されないような配置、大きさとするなど、乱雑な外観とならないものとする。									
	(水辺のまちなみ形成)	(まち海軸の賑わいの創出)	(8) 建築物の遊歩道1に面した1階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	(8) 建築物の遊歩道1及びデッキ1に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	-	(8) 建築物の遊歩道1及びデッキ1に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	-	(8) 建築物の遊歩道1に面した1階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	-	-	
		(デッキ1の設え)	-	(9) デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを感じられる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。	-	(9) デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを感じられる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。	-	-	-	-	
		(壁面の分節)	(10) 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。								
	(賑わい・交流のまちなみ形成)	(広場1・2に面する部分の設え)	-	(11) 建築物の広場1及び広場2に面する1階及び2階の外壁は、屋内の機能を屋外に表出させるため、開口部を設けるなど開放感のある形態及び意匠とすること。ただし、共同住宅及び駐車場・駐輪場用途部分を除く。		-		-		-	
		(広場1・2等への見通し)	-	(12) 地区内の視認性及び回遊性を高めるため、広場3の西側端部から、広場1及び広場2に面するC地区1階及び2階の開口部、デッキ1及びデッキ2につながる階段、広場1及び広場2への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。		-		-		-	
		(広場3に面する部分の設え)	-	(13) 建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。	-	(13) 建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。	-	-	-	-	
		(広場3の見通し)	-	(14) 建築物等の広場3に面する部分は、地区内の回遊性を高めるため、遊歩道1から広場1及び広場2側への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。		-		-		-	
		(区画道路3からの見通し)	-	(15) 建築物等は、地区内の回遊性を高めるため、区画道路3の主要な道路に接する部分から広場3の西側端部への見通しを阻害しない配置とすること。		-		-		-	
	建築物の緑化率の最良又はさくの構造の制限	10分の1	垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。		100分の18	10分の1	100分の25	10分の1	100分の5		