

みなとみらい21中央地区都市景観協議地区

(変更の案)

令和4年10月 横浜市都市整備局

目 次

第 1	都市景観協議地区の名称	p1
第 2	都市景観協議地区の位置及び区域	p1
第 3	魅力ある都市景観を創造するための方針	p1
第 4	都市景観形成行為	p2
第 5	特定都市景観形成行為	p2
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。また、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。

また、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の地区は、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。

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の形成を図る。

- 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。

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（外観の変更を伴わない増築若しくは改築又は仮設建築物のうち工事現場事務所若しくは催事等のために一時的に設置するもので景観への影響が少ないと市長が認めるものは除く。）
- (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（外観の変更を伴わない改築は除く。）
- (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（外観の変更を伴わない改築は除く。）
- (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

1 アクティビティフロア

- (1) 都市景観協議地区図に示すペDESTリアンネットワークや歩道等の歩行空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という。）等に面する位置には、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DESTリアンネットワークや歩道等の歩行空間又はコモンスペース等から、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。

2 歩道状空地

- (1) 街の公共空間と建築物の私的空間との間には、中間領域としての空間（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、歩道等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。
- (4) 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。

3 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DEST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。

4 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。

5 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

- (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、にぎ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) 建築物の屋上に設置する設備等は、周囲から容易に望めないよう、ルーバー等により遮蔽して魅力ある眺望景観を形成する。

7 夜間照明

- (1) 都市空間のにぎ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。

8 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。

9 スカイライン

- (1) 建築物の高さは、地区全体で海側から山側に向けて徐々に高くなることや、周辺建物の高さとのバランスを図ること等について配慮し、魅力的なスカイラインを形成する。

10 屋外広告物

- (1) 屋外広告物は、次に掲げる基準に基づき、秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。ただし、街のにぎわい創出や活性化を目的としたエリアマネジメント活動（※）によるもので、「11 にぎわい形成」に適合するものは、この限りでない。
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、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。

※ 地区全体の活性化に資する活動（エリアマネジメント団体（一般社団法人横浜みなとみらい21）が主催する活動若しくは主体的に参加する実行委員会等が実施する活動又は複数施設で連携して取り組むイベント活動等）をいう。「11 にぎわい形成」においても同様とする。

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、地域のにぎ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 (投影広告物を含む)	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

建築物に表示・設置する屋外広告物	屋上部分	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
	高層部	(1) 壁面を利用するビルサインで、各棟1種類2カ以内のもの (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
	中層部	(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
	低層部	(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

独立広告物 (広告塔 ・ 広告板)	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
	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
	(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DEST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
	(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
その他	立看板は、自家用広告物または案内広告物で次に掲げるもののうち、デザイン及び設置数等周辺の景観に配慮したもの ア 表示面積は、1面あたり2㎡以内とする。ただし、景観上特に配慮し、質の高いデザインと市長が認めた場合は、この限りでない。 イ 原則、店舗の近傍で、歩行者の妨げにならない場所に設置することとし、ペDESTリアンネットワークや「2 歩道状空地」等には設置しない。
	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

11 にぎわい形成

(1) エリアマネジメント活動として、公開空地やコモンスペース、隣接する公園等を活用して、オープンカフェや来街者向けのイベントの開催等を積極的に展開し、次の事項について配慮するとともに、街のにぎわい創出に努める。

ア にぎわいが地区全体に広がるようエリアマネジメント活動について、地区内の他の場所で実施されているものも含めて、積極的に情報発信に努める。

イ 建築物や工作物は、当地区にふさわしいにぎわいの演出に寄与するよう、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。

ウ 屋外広告物や照明は、にぎわいの演出に効果的で当地区にふさわしいものとなるよう、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。映像装置や照明によるイベント演出は、季節や時間に合わせた限定的なものとし、近隣施設への影響や周辺地区からの見え方に配慮し地区全体の良好な景観を阻害しないものとする。