

1. 趣旨

平成17年6月に景観法が全面施行され、良好な景観形成を図ることを目的とした、景観計画や景観協定等の新しい景観ルールが制度化された。  
本市でも、横浜らしい都市景観の形成を目的に「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」)が本年4月に施行された。

みなとみらい21中央地区においては、地権者等で締結された「みなとみらい21街づくり基本協定」等により、横浜の顔となる地区としての都市景観づくりを、地権者とともに推進してきた。この風格ある都市景観を、今後とも維持し、さらに魅力あるものとするためには、「街づくり基本協定」等について、見直しを行い時代に合った景観形成項目の追加を進める必要がある。

今回、この街づくり基本協定等を担保し、法的拘束力を強化するため、景観法や景観条例による制度を活用した「みなとみらい21中央地区景観形成ガイドライン(仮称)」を新たに策定する。

対象区域は、みなとみらい21中央地区とするが、なかでも、横浜と関内とをつなぐ目抜き通りとして街の顔となるみなとみらい大通りについては、特に風格ある沿道通景を意識した景観ルールを策定する。



2. 課題

(1) みなとみらい21中央地区

→現在のみなとみらい21中央地区の景観誘導は、地権者などで締結された「街づくり基本協定」等により進めてきたが、紳士協定であるため、今後、新規の地権者の参入が増加した時の実効性の担保に懸念がある。(特に屋外広告物に関しては実効性が問題になっている。)

→「街づくり基本協定」等においては、暫定土地利用施設を対象外としてきたため、本格開発との混在が街の景観を乱している。



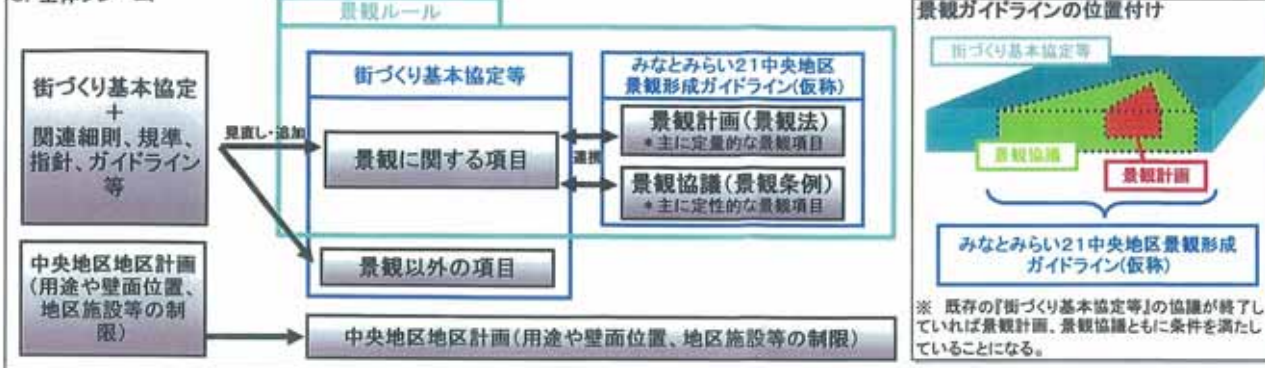
【暫定土地利用施設】本格施設が着手されるまでに、期間10年以内と限定して行われる土地の一時利用をしている建築物

(2) みなとみらい大通り沿い(みなとみらい大通りに面する部分を有する街区)

→地区を代表する目抜き通りであるみなとみらい大通り沿いの街区は、本格開発がこれから進んでいくエリアであること、また、郊外部のロードサイドに見られる低層施設等の建設が行われる可能性があることなどから、風格ある沿道景観を形成する上で、みなとみらい大通りにおける景観ビジョンを明確にする必要がある。



3. 全体フレーム



4. 方針とそれに伴う景観形成項目(創体・下層は追加項目)

方針1 多様で先進的都市機能が集積する活力ある街を創る

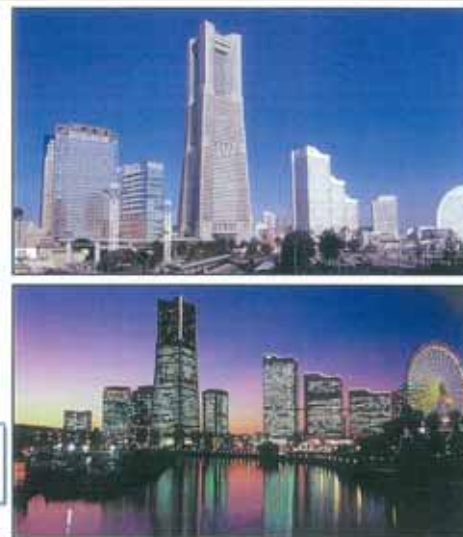
項目1 アクティビティフロア(賑わいを創出する建物低層階)

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

- 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・工作物

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

- 項目7 色彩【一部見直し項目】
  - 項目8 夜間照明
  - 項目9 目標高さ
  - 項目10 ファサード(壁面デザイン)【追加項目】
  - 項目11 沿道通景【追加項目】
  - 項目12 広告物(屋外広告物、独立広告物、ビルサイン)【一部見直し項目】
- みなとみらい大通りを風格ある通りにするための項目



5. 景観形成項目の見直しの主なポイント

(1) 既存の紳士協定を条例化し実効性を高める。

(2) 暫定土地利用施設にも景観規制をかけ本格開発とのバランスを図る。

(3) みなとみらい大通りについての景観ビジョンを明らかにする。

●通景

低層階への圧迫感の低減を図るため建物の高さ3m以上の部分を、道路境界線より4m以上壁面後退する。

●高さ

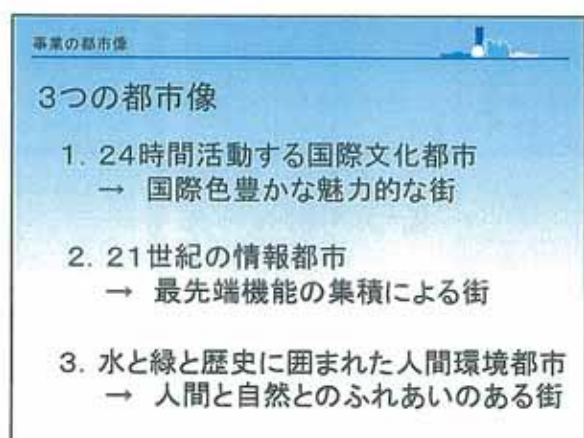
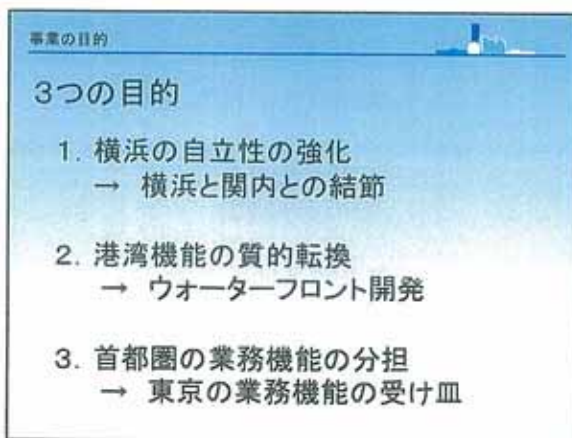
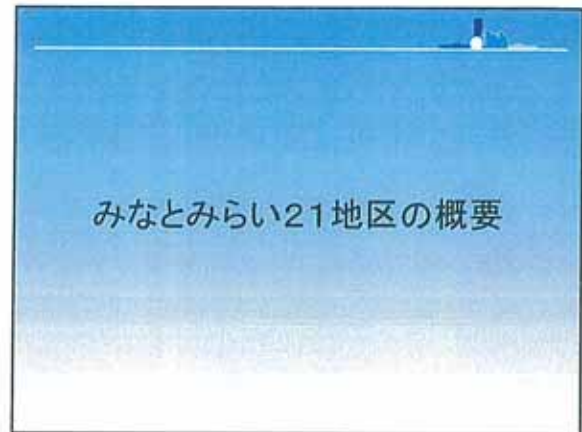
風格ある通りの景観形成を考え、通りに面する建物の高さを60m以上とする。  
※敷地面積が2,500㎡未満で、かつ街並みに調和すると認められた場合を除く。

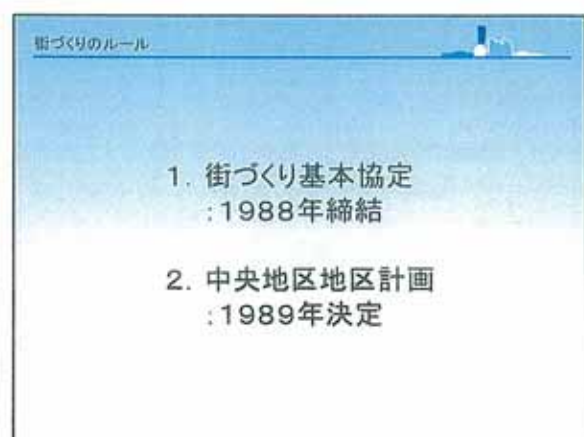
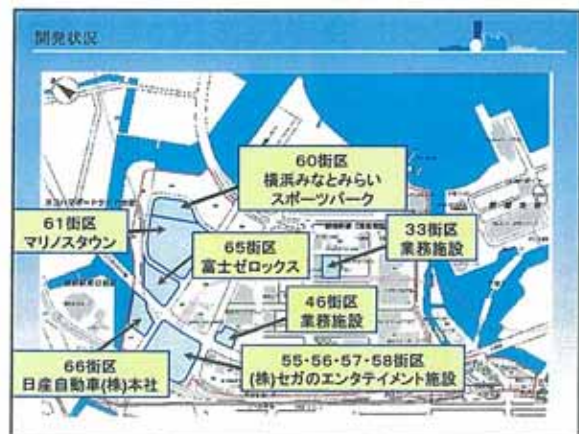


みなとみらい大通りのイメージ図

6. スケジュール(予定)

平成19年 3月	素案決定
平成19年 5月～ 7月	説明会、原案決定
7月～11月	公聴会、案確定
平成19年12月	景観計画、景観協議の告示
平成19年12月	条例改正
平成20年 1月	ガイドライン本格運用





街づくりのルール

### 街づくり基本協定

- 都心住宅
- 最小敷地規模
- スカイライン
- ペDESTリアンネットワーク
- 外壁後退
- 駐車場・広告物

街づくりのルール

### スカイライン

高から内陸にかけて高さを高くし、街並みの景観形成を誘導している。

街づくりのルール

### ペDESTリアンネットワーク

街づくりのルール

街づくり基本協定	中央地区地区計画
都心住宅	住宅ルール
最小敷地規模	最小敷地規模
スカイライン	建物の高さ
ペDESTリアンネットワーク	地区施設
外壁後退	壁面位置

街づくりのルール

### 街づくり基本協定と中央地区地区計画との関係

紳士協定による街づくりに関する基本協定 → 都市計画法により実効性を高めたもの

街づくりのルール

### 景観に関する課題

景観に関する課題

1. 中央地区全体における課題
2. みなとみらい大通り沿道における課題

景観に関する課題

1. 中央地区全体における課題
  - (1) 暫定土地利用施設と本格開発との混在による都市景観の乱れ
  - (2) 紳士協定による規制の限界 (特に広告関係)

景観に関する課題

- (1) 暫定土地利用施設と本格開発との混在による都市景観の乱れ



景観に関する課題

- (1) 暫定土地利用施設と本格開発との混在による都市景観の乱れ



景観に関する課題

- (2) 紳士協定による規制の限界 (特に広告関係)



景観に関する課題

- (2) 紳士協定による規制の限界 (特に広告関係)



景観に関する課題

## 2. みなとみらい大通り沿道における課題

みなとみらい大通りの現況

景観に関する課題

## みなとみらい大通りの現況

景観に関する課題

## みなとみらい大通りの現況

景観に関する課題

## みなとみらい大通り沿道における現況

## 景観形成ガイドラインとは

景観形成ガイドラインとは

MM21 景観形成ガイドライン(仮称)

街づくり基本協定等に基づく景観規制

法的担保を強化

景観法・景観条例に基づく景観規制

