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

第４版

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附属設備等……………………………………………… 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
１３にぎわい形成………………………………………… ３８

４．資料 ………………………………………………………………… ４０

1．はじめに

（1）みなとみらい２１中央地区における都市景観形成の取組み

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、同協定等の趣旨を生かしながら、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としてまとめた「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

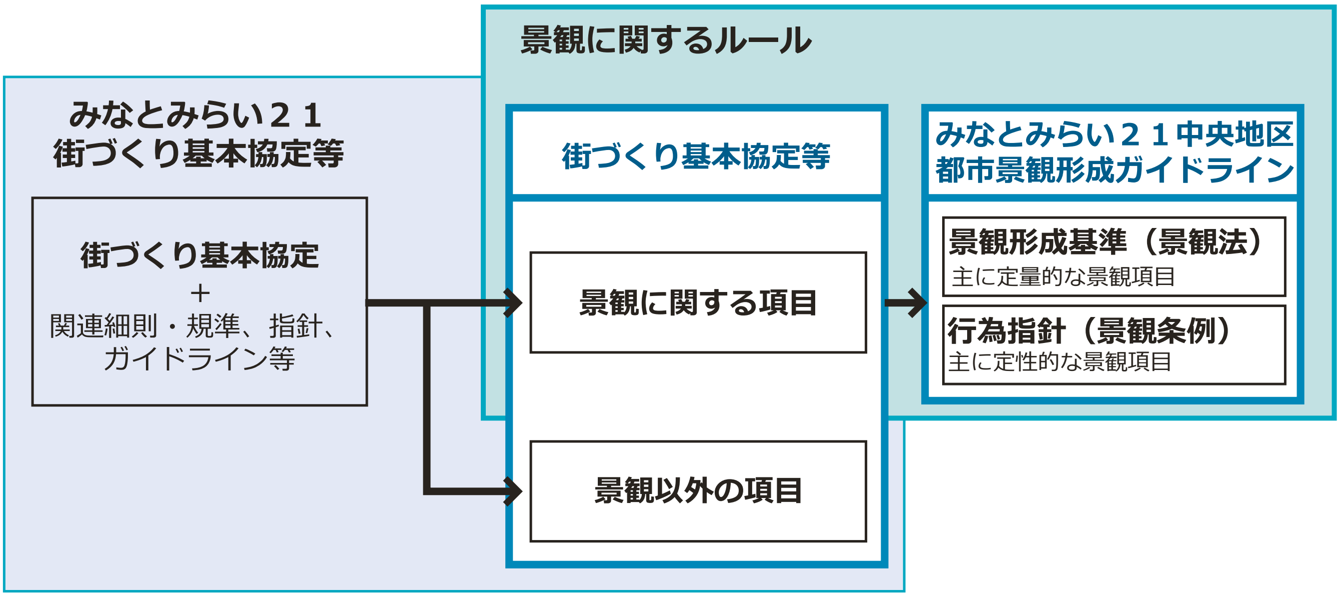
①　位置づけ

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、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」という。）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）として定め、それらを補完するものとして「みなとみらい２１中央地区都市景観形成ガイドライン」を位置づけます。

②　景観形成基準及び行為指針

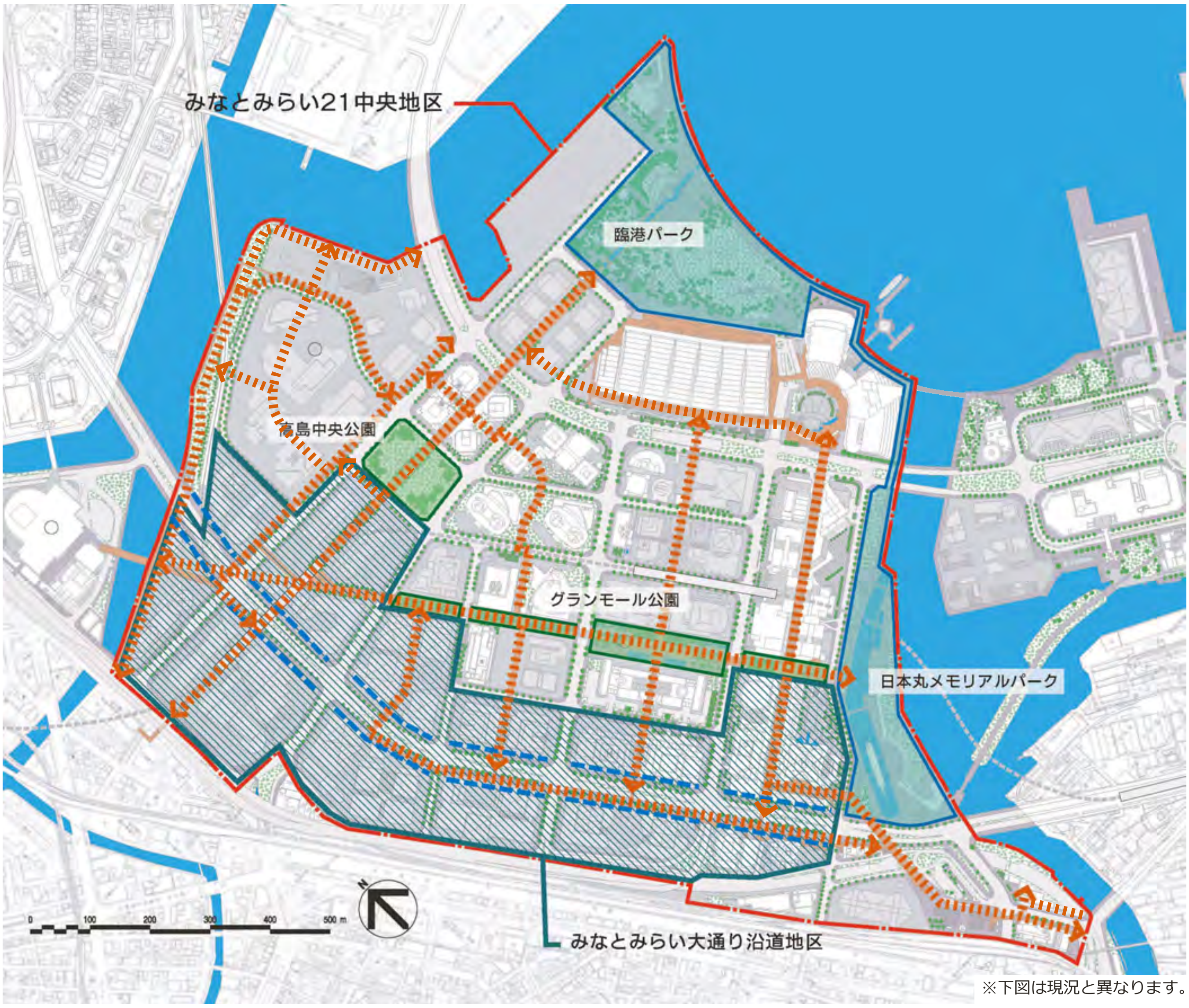
景観形成基準とは、景観法第 16 条第 1 項の届出を要する行為毎の、良好な景観の形成のための行為の制限であり、届出の際の審査事項となります。主に定量的な景観誘導の基準となっています。

行為指針とは、景観条例に基づく都市景観形成行為に対する協議事項であり、主に定性的な景観誘導の指針となっています。

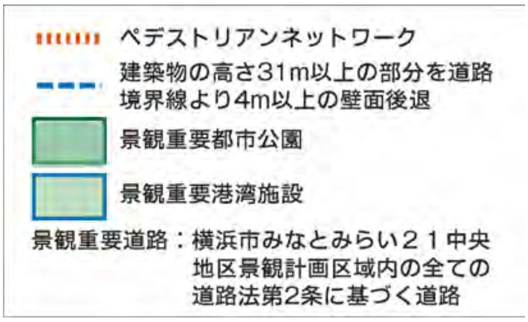


（3）対象区域

対象区域は、みなとみらい 21 中央地区とします。



※下図は現況と異なります。



計画図

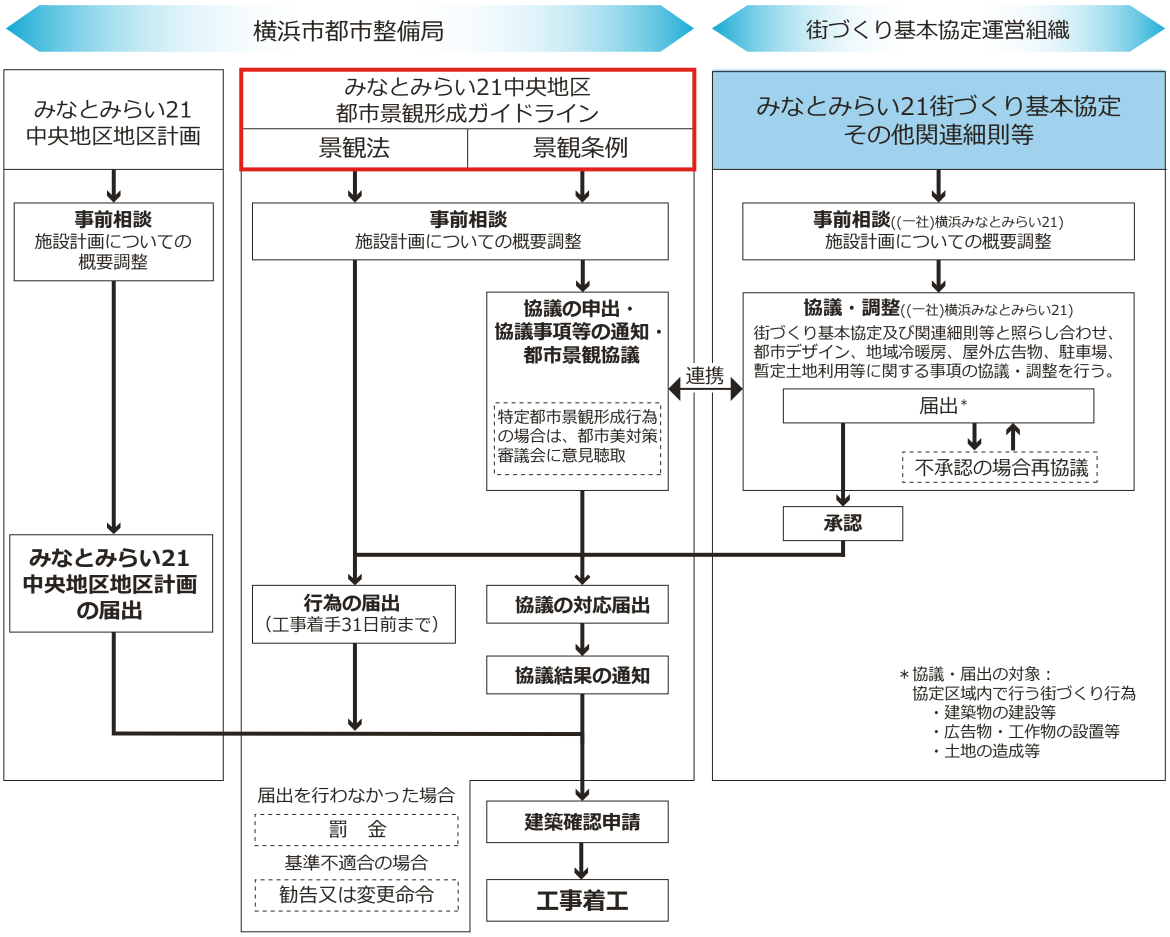
2．手続き等

（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(主に高さ100mを超える建築物、工作物等の新築など)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。
※６　仮設建築物で工事現場事務所又は催事等のために一時的に設置するものは景観条例に基づく協議の申出は不要です。
※７　屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置で、ごく短期でかつ景観上影響の少ないものは、手続不要とする場合があります。
※８　届出・協議の対象行為に該当しない小規模リニューアル(例：照明器具の変更、外構工事など)は、手続は不要となりますが､都市景観協議地区に定める指針に沿った計画としてください。

（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、市民が憩い親しむことができる水辺空間の創出や豊かで多様性のある緑にあふれた空間等を図り、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なか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

大規模な街区で構成される地区であることを生かし、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、壁面緑化や屋上緑化など、緑の成長を考慮し、開発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. 附属設備等

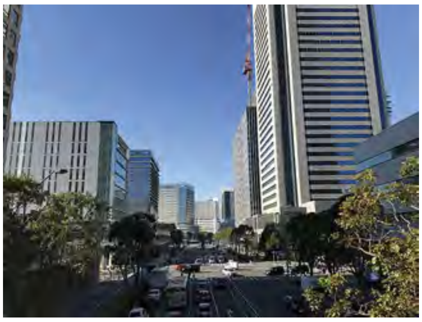
方針３　みなとみらい 21 地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る

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

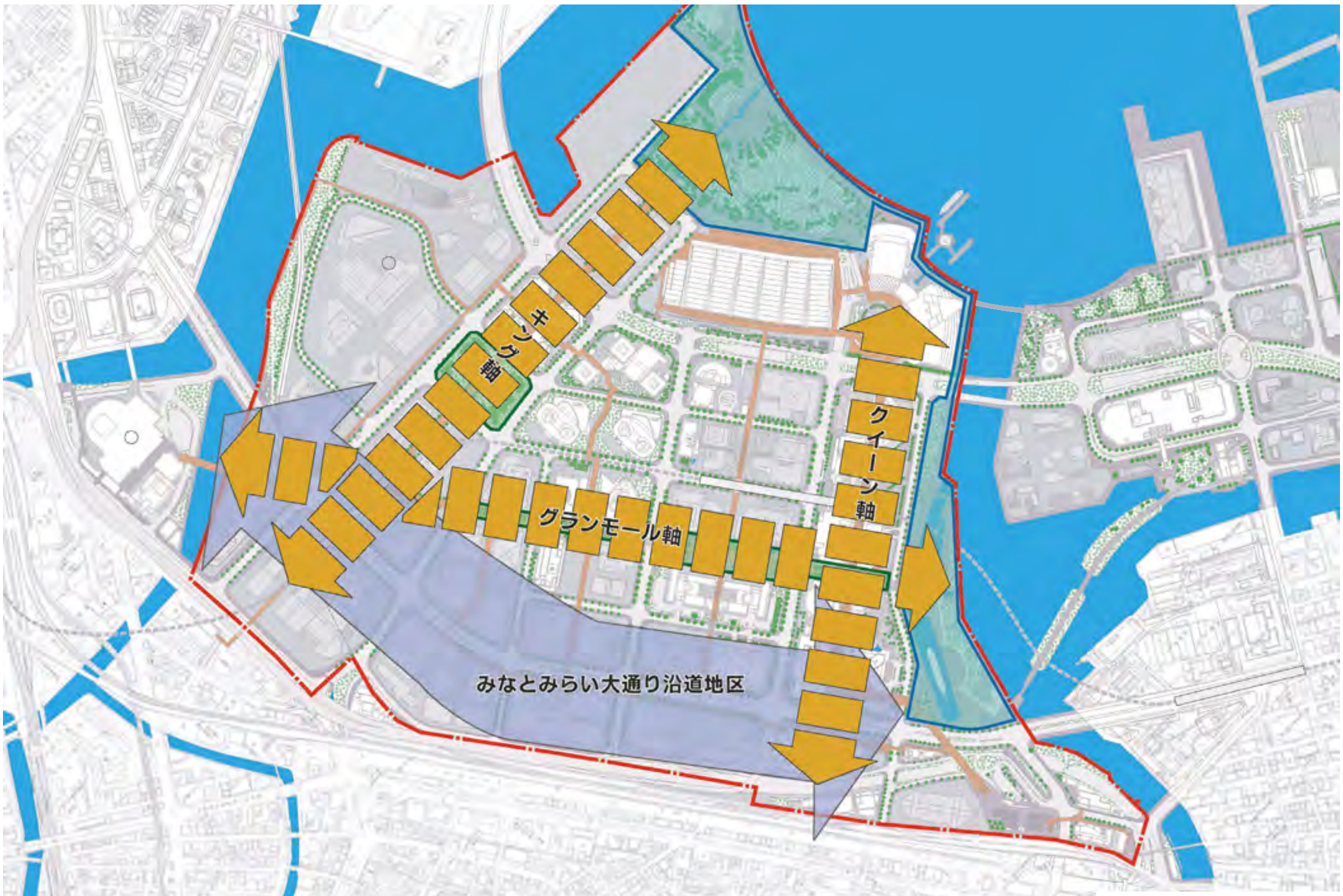
（２）みなとみらい大通り沿道地区の方針

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関係



※下図は現況と異なります。

（3）ガイドラインの全体像と読み方

①　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（p2）に示すペデスト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。 また、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。		●	●		●
		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。 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	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。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。		●	●		●
		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へいするなど、配置等を工夫する。		●	●		●
6	附属設備等	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、にぎ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へいするなど、配置等を工夫する。		●	●		●
		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へい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。		●	●		○
		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、周辺建築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。		●	●		

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。（緩和事項あり。30ページ参照） 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。	●			●	
12	屋外広告物	屋外広告物は、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。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、「にぎわい形成」(p38)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の規格によ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の規格による秩序ある広告景観を形成する。		●	●		●
13	にぎわい形成	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、街のにぎわい創出に努める。（配慮事項あり。p38参照）		●	●		●

●：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

②　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、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。