

Y O K O H A M A

MINATOMIRAI21

みなとみらい21 街づくり基本協定関係集



みなとみらい21 街づくり基本協定関係集

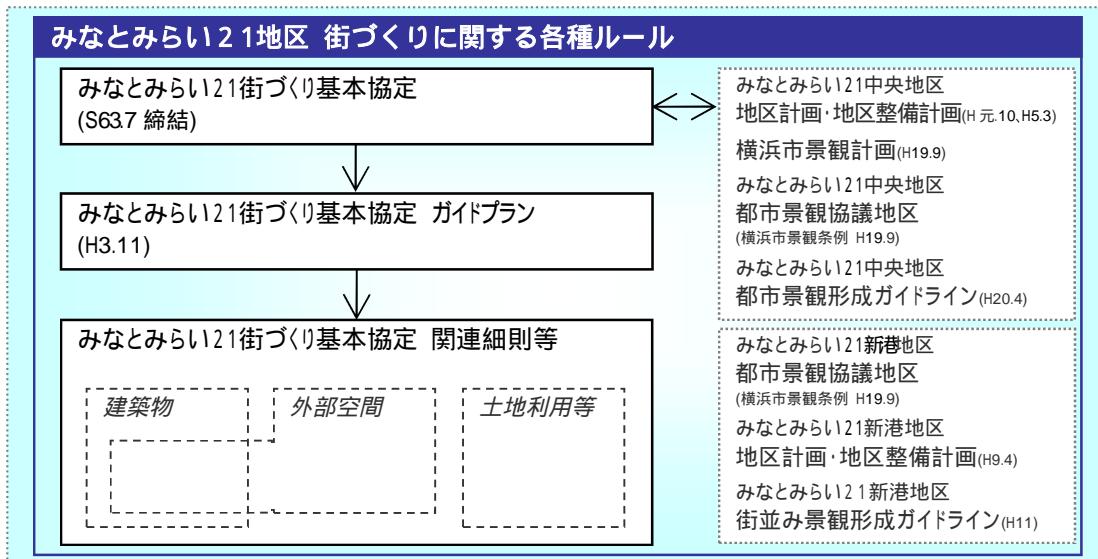
みなとみらい21街づくり基本協定のスキーム	1
みなとみらい21街づくり基本協定ガイドプラン	3
みなとみらい21地区 建築物色彩計画規準	18
みなとみらい21地区 ビルサイン計画規準	19
みなとみらい21地区 独立広告物設置規準	21
みなとみらい21地区 ペデストリアンデッキ設置指針	23
みなとみらい21地区 ペデストリアンウェイの位置の取り扱いについて	27
みなとみらい21地区 敷地分割に関する指針	28
みなとみらい21地区 駐車場共同利用化に関する指針	31
みなとみらい21地区 自転車等駐車場整備指針	32
みなとみらい21地区 の住宅建設規定	33
みなとみらい21街づくり基本協定 防災細則	34
みなとみらい21地区 暫定土地利用規準	36
みなとみらい21地区 暫定土地利用手続要領	38
みなとみらい21 光のガイドプラン	別冊
みなとみらい21地区 屋外広告物規準	別冊
みなとみらい21 ストリートファニチャー イントロダクション、および同ガイドプラン	別冊
みなとみらい21地区 道路施設のフラッグ等への広告掲出ガイドライン	別紙
みなとみらい21 街づくり基本協定運営規程	別冊

みなとみらい21 街づくり基本協定のスキーム

1. 基本協定、および関連細則等

みなとみらい21街づくり基本協定は、共通の価値観を持ち調和のとれた地区にふさわしい街づくりを進めていくことを目標に、地権者の間で定めた自主的なルールです。

昭和63年7月に地権者全員によってはじめて基本協定が締結されましたが、その後、街づくりを進めるなかで発生する多様な需要に柔軟に対応することや、戦略的な街づくりを行うため、基本協定を適宜見直すとともに、基本協定を補う各種の規準や指針、また、より良い街づくりを行うためのガイドプランを策定しています。

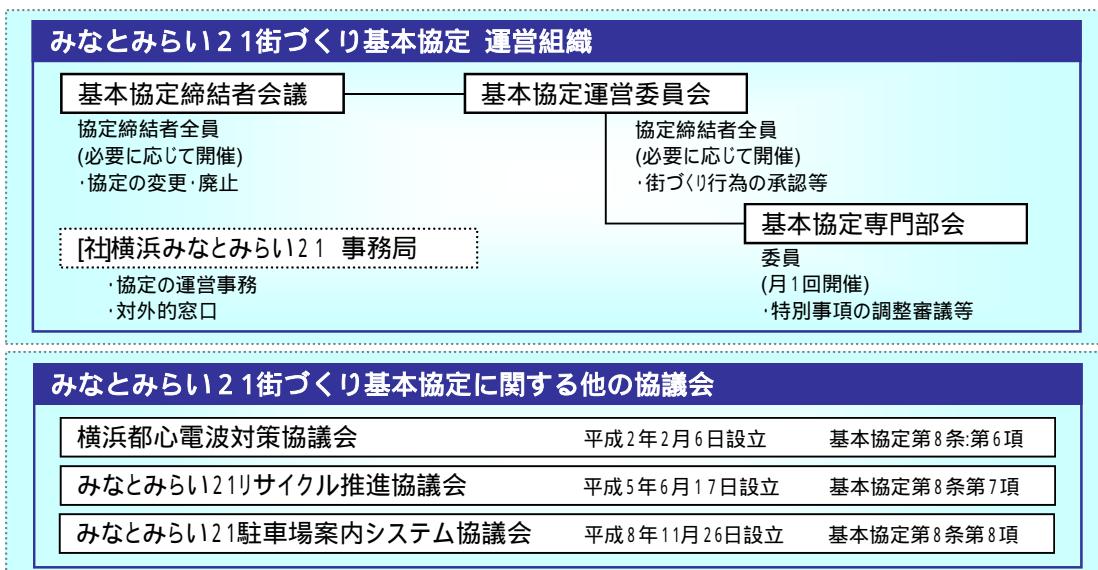


2. 運営組織

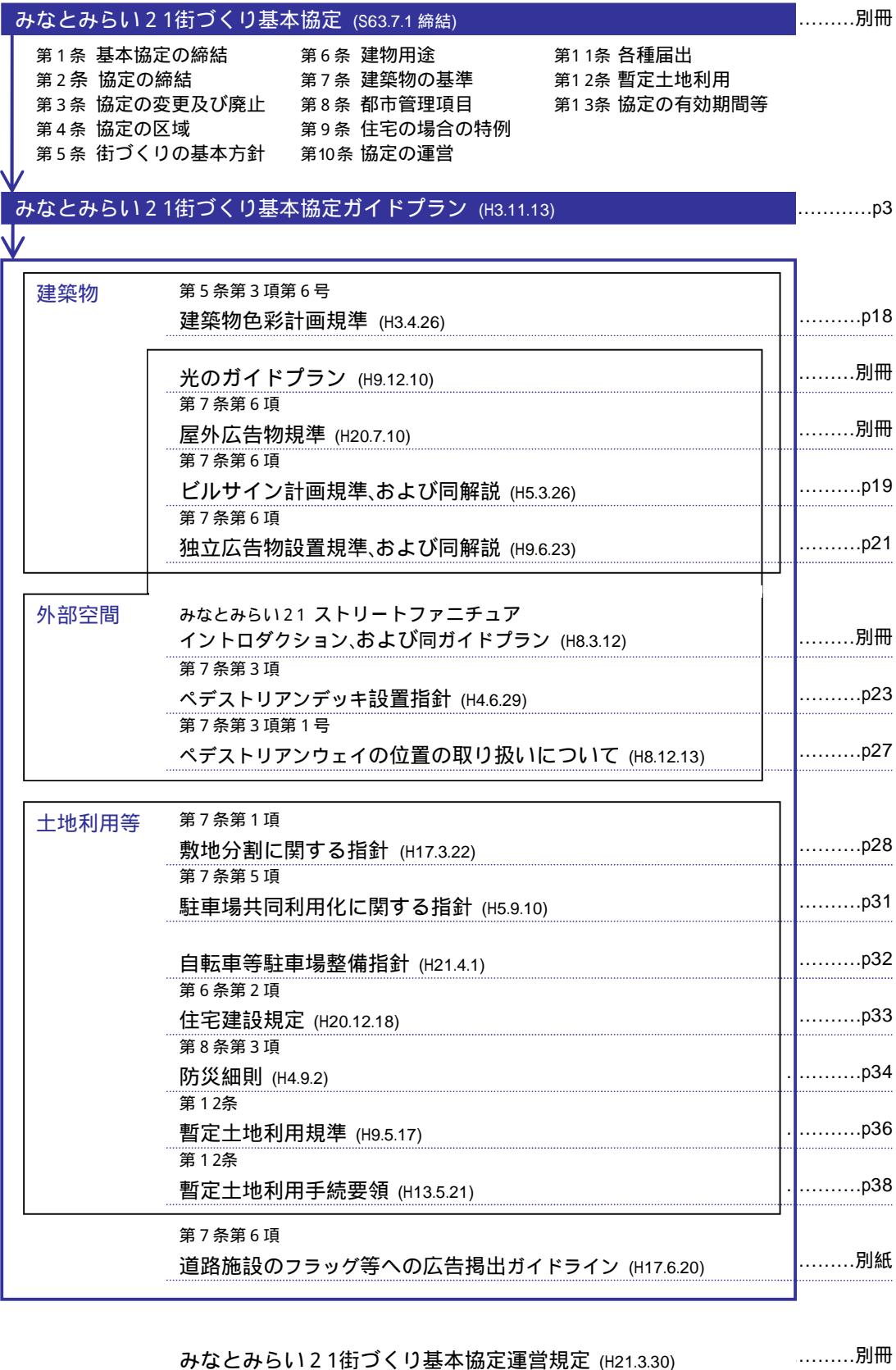
みなとみらい21街づくり基本協定の運営については、基本協定第10条により、協定の運営を行うことを目的に協定締結と同日に発足した「みなとみらい21街づくり協議会」から「[社]横浜みなとみらい21」に、その役割を承継しています。

基本協定の運営については、基本協定運営規程に基づき、協定締結者全員により構成される基本協定締結者会議及び運営委員会において、街づくりの調整・検討等を行っていますが、検討のレベルや内容に応じて、専門部会等が運営委員会の中に設置されています。

また、基本協定第8条に定めた都市管理項目のうち、専門的に対処する必要のある項目については、その関係者により別途協議会等を組織し、課題に対処しています。



3. 基本協定のスキーム



みなとみらい21 街づくり基本協定ガイドプラン

承認 平成3年11月13日

みなとみらい21 街づくりの視点

みなとみらい21街づくり基本協定における確認事項

特色ある街づくりの基本的な考え方

街づくりの基本的要素

第5条第1項に規定する街づくりのテーマのもとに、それぞれの街の特性に応じて、特色のある街づくりを行ううえの主たる個別要素について、次のような基本的な考え方を確認する。

(1) 都心住宅

「みなとみらい21」は、21世紀をめざす新しい都心として、住宅を含めたバランスのとれた都心であることが重要である。計画される住宅は、都市生活者の多様な生活像に応える特色ある住宅をめざすとともに、周辺の他の都心機能の集積を阻害しないように、その配置等についてきめ細かく配慮する。

(2) 水と緑

「みなとみらい21」は、海に抱かれた都心であることが大きな魅力である。その魅力をさらに高めるために、街の中にさまざまな形での水と緑を積極的に導入するよう配慮する。特に、高密度な都心の中で、オープンスペースのネットワークを形成する歩行者空間においては、十分に配慮する。

(3) スカイライン・街並・ビスタ

「みなとみらい21」では、計画された街であるという特色を最大限にいかして、魅力ある街のスカイラインの演出に配慮する。

都市的骨格に沿って、超高層の建物を計画的に配置し街のランドマークを形成するとともに、全体的な基調として内陸から海へ向かって徐々に街並の高さが低くなるよう配慮する。

また、街の中からは、どこからも海や港を感じられるように、街の主要なビスタポイントから海に向かっての通景空間を設けるとともに、各建物の建て方の工夫によって、街の奥深くまで海が感じられるよう配慮する。

(4) コモンスペース

「みなとみらい21」では、にぎわいにあふれた豊かな都市生活の場を生み出すために、都市の屋外空間と建物とを結び付ける中間領域としての空間「コモンスペース」の積極的な設置に配慮する。これらの空間は、原則として人々が自由に入り出しきれる場であり、その形態は、通り抜け通路、中庭、建物内の吹抜け空間等、それぞれの創意による多様な演出に配慮する。

また、このスペースには、パブリックアートを積極的に導入するように配慮する。

(5) アクティビティフロア

「みなとみらい21」では、街のにぎわいを演出するため、建物低層階(アクティビティフロア)においては、原則として店舗、ショールーム、サービス施設等、人々が自由に利用できる施設の設置に配慮する。特に歩行者空間のネットワーク沿いでは、十分に配慮する。

形態的には、街のにぎわいの連続を保つよう配慮するとともに、適切なスケール感により、街を行く人々の感覚に親しい階層となるよう配慮する。

(6) 色調・広告物

「みなとみらい21」では、街並としての個性を生み出すために、個々の建物が、各自に過度な自己主張することによって混乱した景観を形成することのないように、街の基調をなす色調や質感を整えるよう配慮する。

屋外広告物については、21世紀の都心にふさわしいように、地区の特性に応じて、その量や形態及びそのデザインに配慮する。

(7) 駐車場・駐輪場

駐車場・駐輪場は、施設の機能に応じ、街の環境を阻害することのないように、その位置や形態、出入口に配慮し設置する。

みなとみらい21地区の街が目指しているもの

基本的には高度の業務集積が行われる都心でありながらそこに生活する人々にとって心地よく、優しい都市環境を形成することが重要である。

そのために、この街に来訪する人々に対して、街がそれらを優しく迎え入れるように形成されていること、多くの施設が、街に対して開かれていることが必要である。

また、この街に生活する人々が、この街に愛着を持ち、自らの街としての意識を持ちうるような、親しみ易さときめ細かさが求められる。

この街は、21世紀に向かう都心として、高度に先進的であると同時に、基盤的都市施設からその上に建つ個々の建築物に至るまで極めて高質であることを目指している。

高度に輻輳した活動が行われる都心だからこそ、街の優しさが求められる。水と緑は、この都心にあっても、普遍的なテーマである。

これまでの日本の都心づくりの蓄積を踏まえながら、それらの持つ課題を解決することを一つの手掛かりとしてみなとみらい21という新しい都心像を構築する。

それは[20世紀の都心づくりの歴史を統括し、21世紀のあるべき都心像を描く]ことになる。

みなとみらい21地区の特性	みなとみらい21地区の街づくりの視点の具体的展開
質の高い都市基盤整備が行われ、基本的な意味での市街地環境整備されている。 様々な都市機能が複合しているため、単一の価値観で全てを仕切ることは難しい。 街区規模が大きいため、いかにきめ細かい、親密な都市空間を創るかが課題。	みなとみらい21地区の広がり、複合性、街としての特性等、他の都心地区との状況の違いを認識して、共有する街づくりの視点を具体的に展開する場合の基本的な考え方を整理する。
都市空間として実現したい 街の望ましい姿	目標を実現するための 都市デザイン要素
開放感のある街	街並みの形成 表と裏のデザイン 中間領域のしつらえ
愛着の持てる街	街の奥行
品格のある街	表情豊かな空間
自然を感じる街	水と緑 素材・色彩

みなとみらい21 街づくりの視点と都市デザイン規準

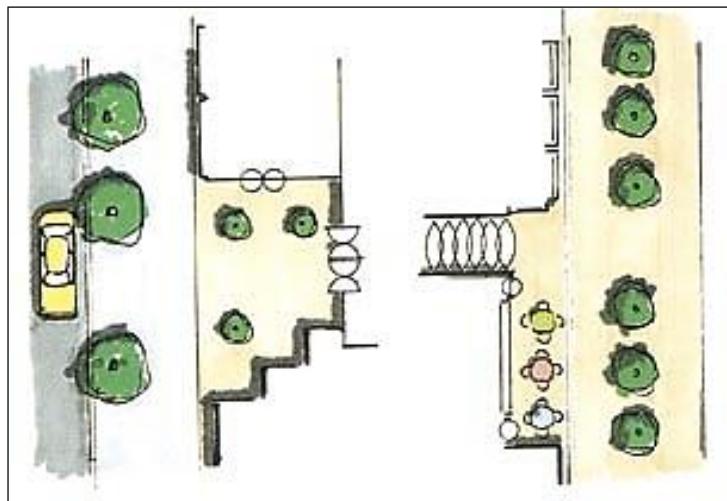
[キーワード]

街並の形成

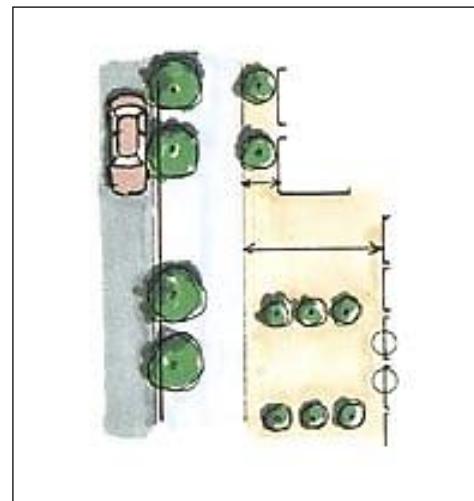
街のにぎわいを生み出すような施設が、単体としてではなく、連担して街並を形成する。

街並の連担性を阻害するような要素については、その配置についての配慮を行う。

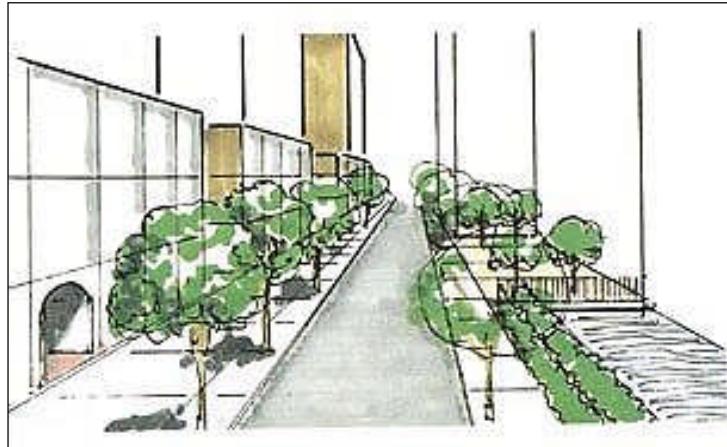
街並を形成する中で、特定の通り、ポイントにおいては積極的なにぎわいの演出を行う。



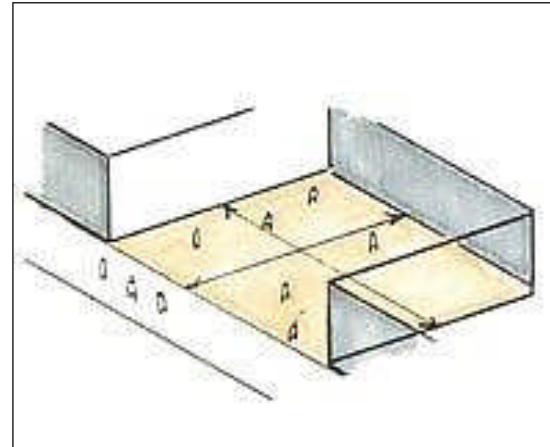
街路や歩行者空間に沿っては、なるべくにぎわいが生み出されるように、アクティビティフロアを連担させる。



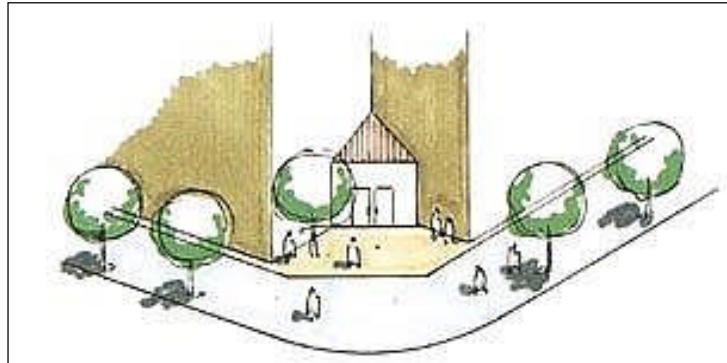
街路や歩行者空間に沿って設けられるコモンスペースは、大きすぎることによって、街並のにぎわいの連担性を阻害することのないような規模、形態とする。



街路や歩行者空間と、アクティビティフロアとの間の関係を阻害するような敷地内のしつらえは避ける。



通りやペデストリアンウェイのにぎわいの連担性を確保するため、大きすぎるスケール の広場の配置を避ける、あるいはその環境形成のための施設の配置を行う。

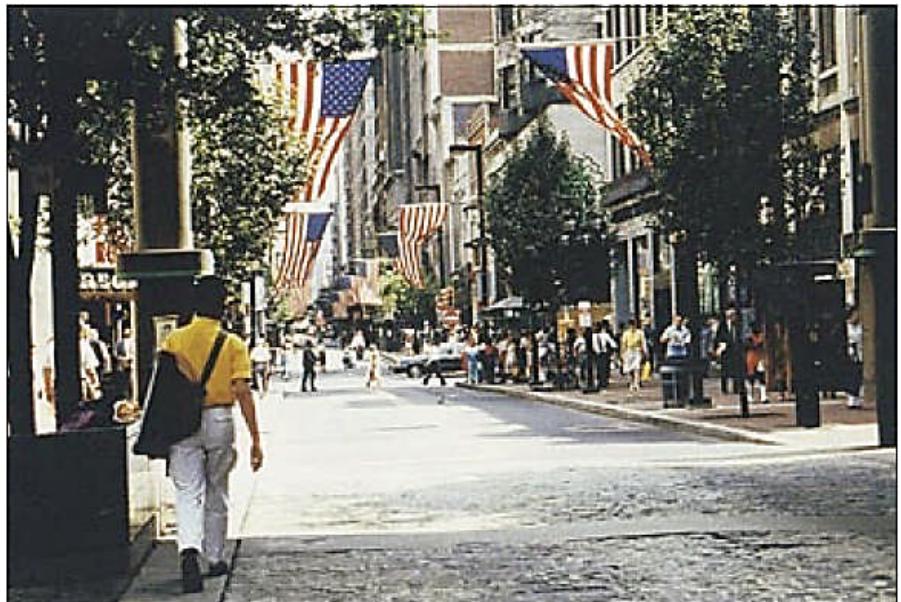


街並を形成する中での特定のポイント等においては、機能的、景観的な必要性に応じて空間演出を行う。

都市デザイン要素

[街並の形成]

既存都市における事例



フィラデルフィア: チェスナットSt.

フィラデルフィアの一番のにぎわい通り

遊歩道として整備されている

ここでは建物の高さは不揃いだが、足まわりの表情は豊か

建物のスケールは大きくても、公共空間、歩行者空間はとてもヒューマン

パリの典型的な街並

7~8階にそろえられた建物。上部は住宅、下に店舗。

都心に住むスタイルの一典型

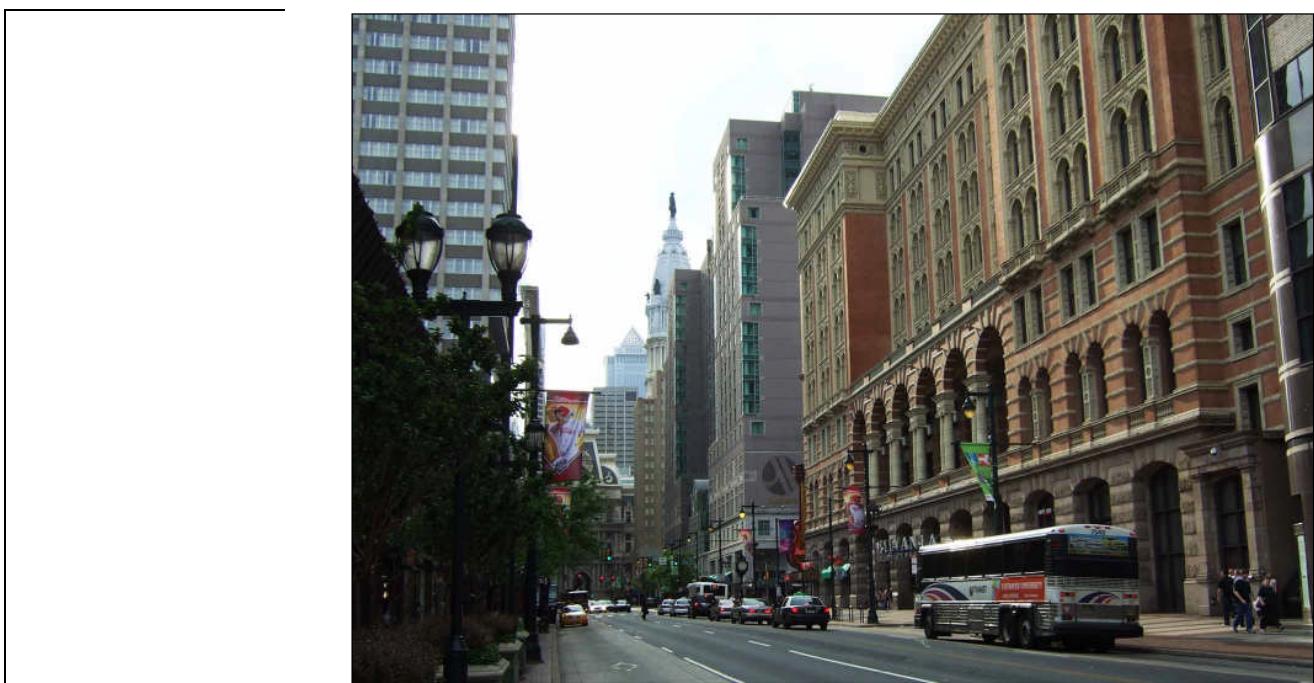
パリ: サンジェルマンデュブレ

ボストン: パックペイ地区のメインストリート

ピクトリア朝様式の統一された街並。上部は住宅。

低層部にはこの街でも有数の高級店が入り、街の連担したにぎわいを形成している





フィラデルフィア:マーケットSt.

フィラデルフィアの一一番のにぎわい通り

ここでは建物の高さは不揃いだが、足まわりの表情は豊か

建物のスケールは大きくても、公共空間、歩行者空間はとてもヒューマン

パリのシャンゼリゼ通りの街並

7~8階にそろえられた建物。上部は住宅、下に店舗。

都心に住むスタイルの一典型

ウィーン:ケルントナー通り

ボストン:バックベイ地区のメインストリート

ピクタリア朝様式の統一された街並。上部は住宅。

低層部にはこの街でも有数の高級店が入り、街の連担したにぎわいを形成している



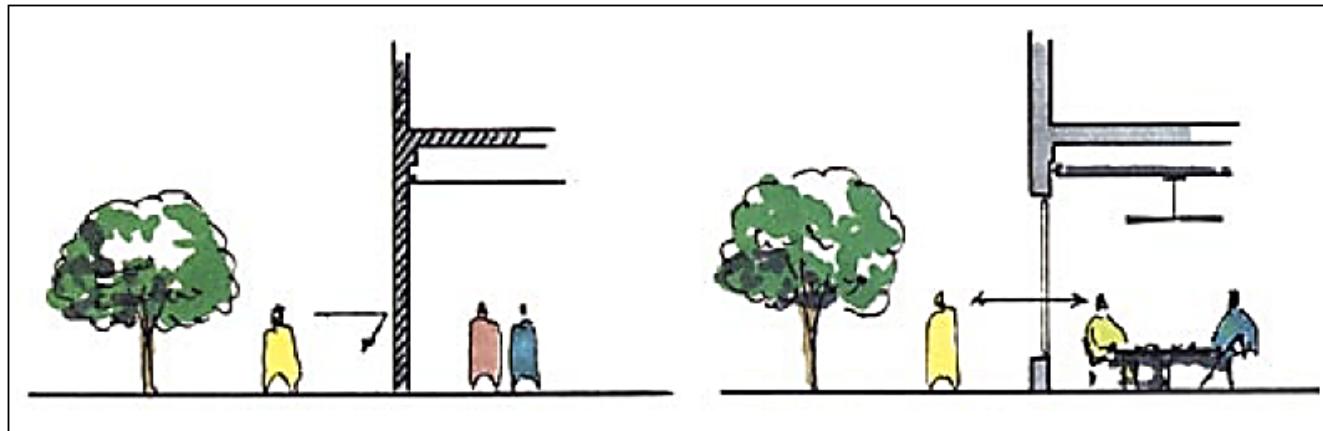
[キーワード]

表と裏のデザイン

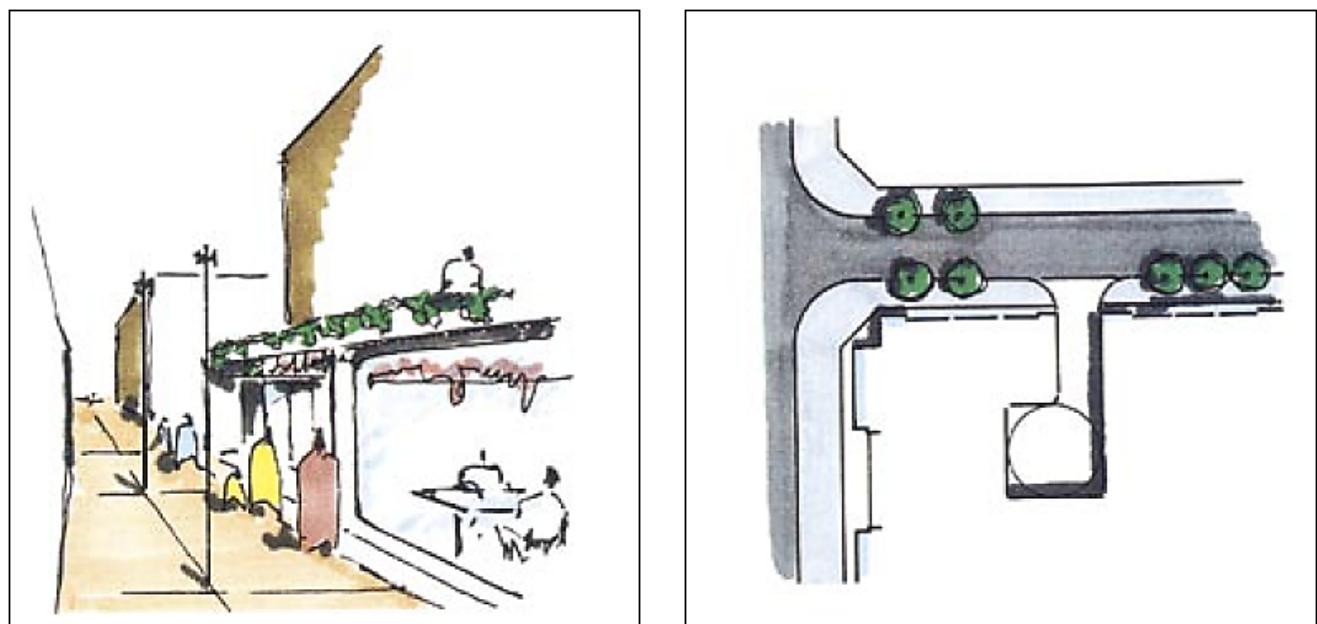
ペデストリアンウェイや通りに面しては、極力施設の出入口やショーウィンドウを設けにぎわいを演出する。

活動を支えるサービス部分が、街のにぎわいを阻害することが無いように配置を工夫する。

街の裏的な場や奥まった広場等でも安心して活動できるようセキュリティに配慮する。



街路や歩道、ペデストリアンウェイ等から、アクティビティフロアにおける活動が視認されるような透過性を持つ構造とする。



公共空間に向かって、施設の出入口やショーウィンドウ等を積極的に配置し、にぎわいを演出する。

規模の大きな開発においてはサービス空間を施設の中に囲い込ませることによって、周辺の街並のにぎわいに対する阻害感は、最小限に抑えられる。

都市デザイン要素
[表と裏のデザイン]
既存都市における事例



西新宿：ワシントンホテル

表通りに面したアクセス空間

レベル差をつくることによって、人と車のアプローチを区分

大手町：三井物産ビル

敷地の中央に設けられた 2 棟の建物間の車アクセス空間

大規模敷地の場合の典型的な解決例

同上 横の通用口

機能重視の空間

内幸町(日比谷)：大和生命ビル

正面広場横に設けられた車アクセス空間

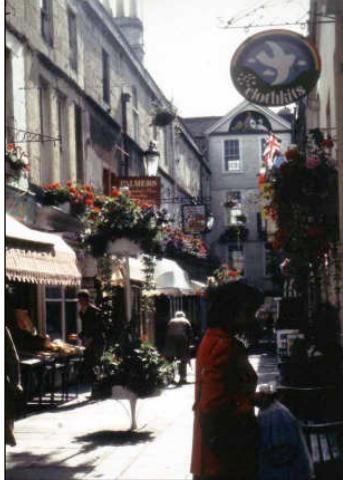
接道条件が限定された敷地の場合の典型的事例

大手町：太洋漁業本社ビル

敷地の端に設けられた通り抜けの車アクセス空間

大規模ビルの典型例





バース(イギリス)市内

表通りに面したアクセス空間

サンフランシスコ: ギラディスクエアの中庭

街区の中のアクセス空間

大規模敷地の場合の典型的な解決例

ニューヨークの通り抜け通路

シュツットガルト

チェスター: グロスター再開発地区の駐車所アクセス

敷地の端に設けられた通り抜けの車アクセス空間

大規模ビルの典型例



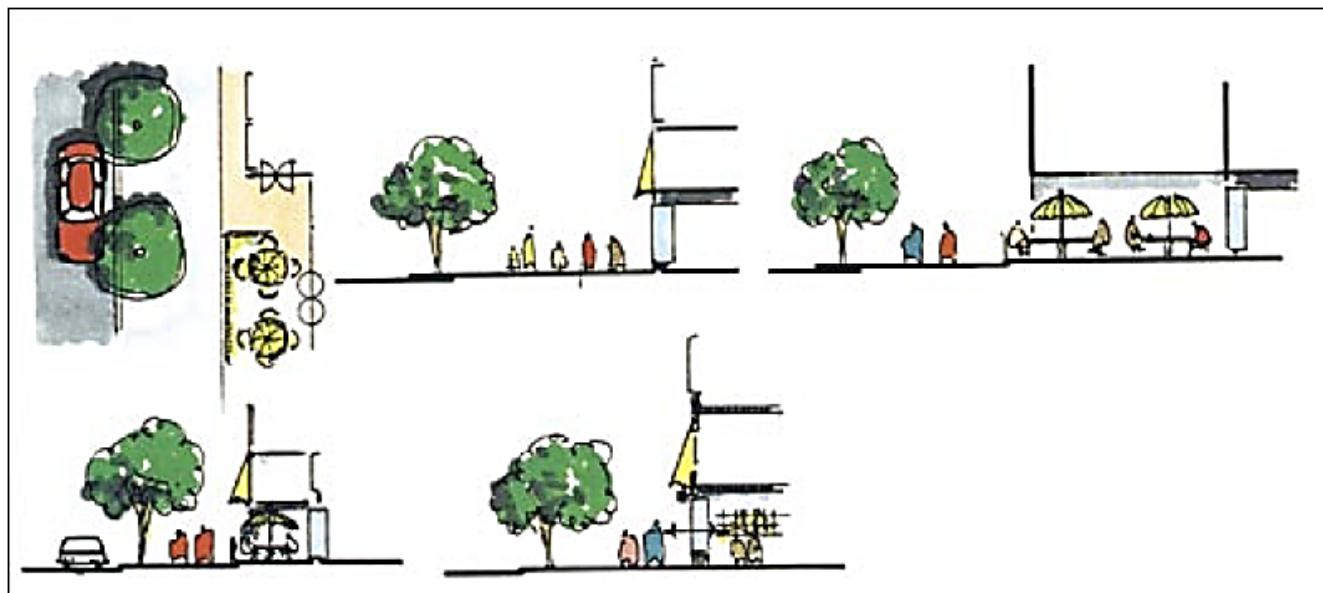
[キーワード]

中間領域のしつらえ

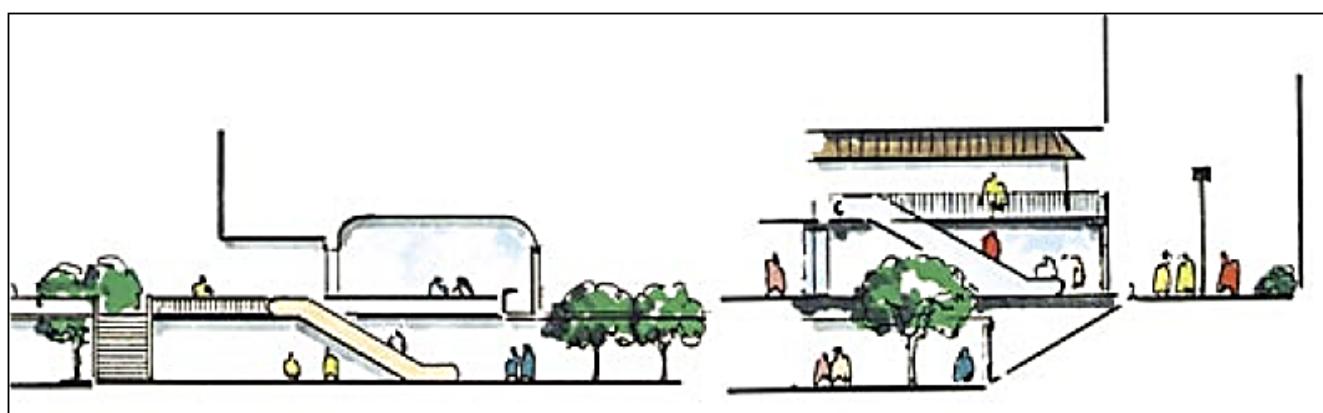
街の公共空間と建築物の私的空間との中間に位置する領域を豊かにしつらえる。

機能的にも空間的にも、中間的な部分が双方の活動を結び付ける。

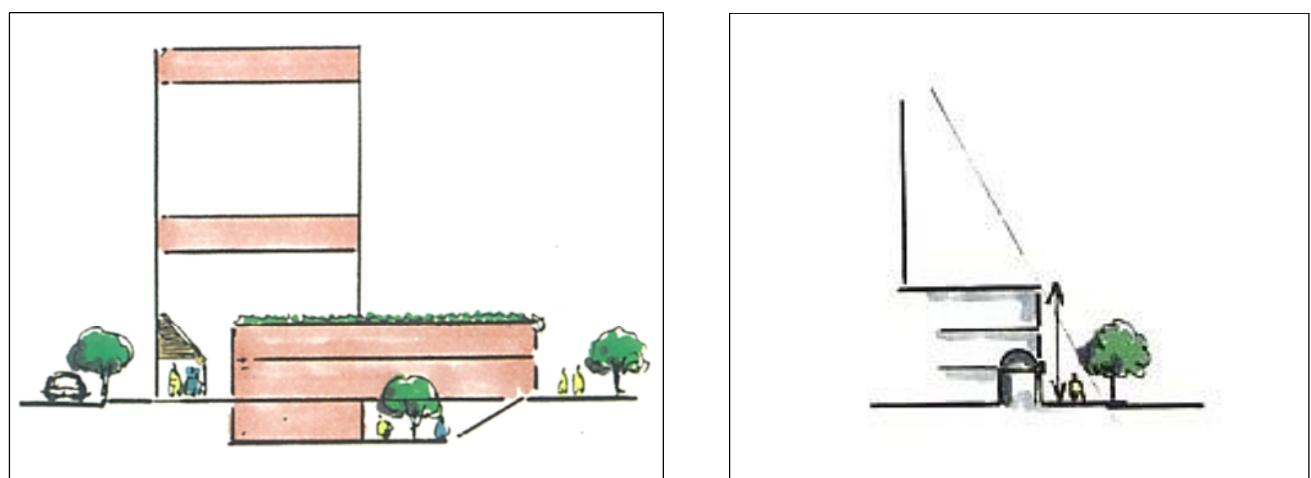
中間的な領域が街の人々の活動空間となって、都市空間に広がりと深みが生まれる。



歩道や歩行者空間における人々の活動と建物を結び付ける役割を第一とし、そのための配慮として、歩道等の一体的な仕上げを行い、阻害要素をなくす。



アクティビティフロアは、多層にわたって形成することによって都市としての活動の潜在力に応えるものとする。



多層にわたってアクティビティフロアを形成し、人々が参加できる場ができるだけ多く確保する。

高層建物と街の人々の活動空間とのスケールギャップを埋めるような形態のものとする。

都市デザイン要素

[中間領域のしつらえ]

既存都市における事例

パリ

街角に何気なく張り出したカフェテラス
街並の楽しさを演出する有効な手段

ウィーン

街角のちょっとした広場
一本の木と簡単なカフェテラスだけで、
何もない場が都心でのすみかになりうる

ニューヨーク：ロックフェラーセンター

都心的広場の古典例
通りから奥まった位置に、それもサンクン形式で設けられることによって、囲ませた、落ち着いた場を提供している

トロント：ヨークビレアベニュー

ピクトリア朝様式の住宅が改装され、
ファンションストリートとして整備された事例
一段上がったペイウインターのショーケース
中間に設けられたカフェテラス

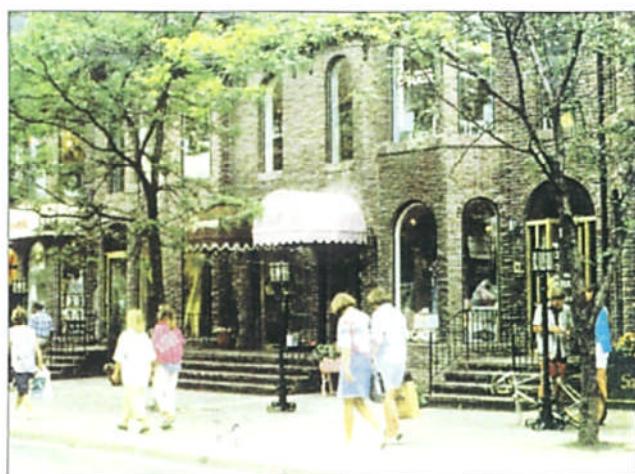


Photo: 池澤寛著「街づくりデザインノート」より

Photo: 池澤寛著「街づくりデザインノート」より

コペンハーゲン：

ニューハーン再開発地区

街角に何気なく張り出したカフェテラス
街並の楽しさを演出する有効な手段

ポートランド：

パイオニアコートハウススクエア

街角のちょっとした広場

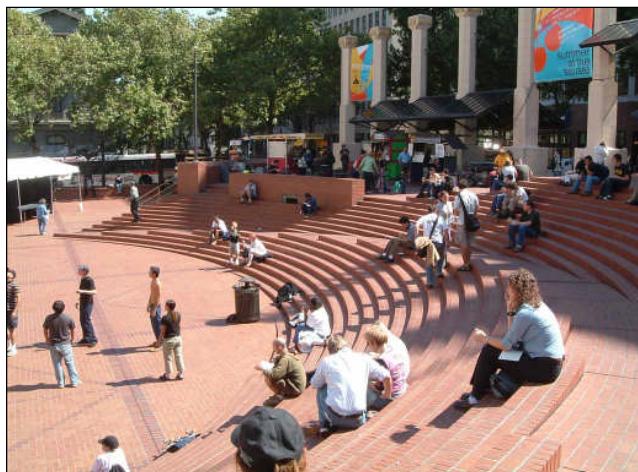
ニューヨーク：ロックフェラーセンター

都心的広場の古典例

通りから奥まった位置に、それもサンクン
形式で設けられることによって、囲まれた、
落ち着いた場を提供している

ロンドン：コベントガーデン

ニューヨーク：ハイライン遊歩道



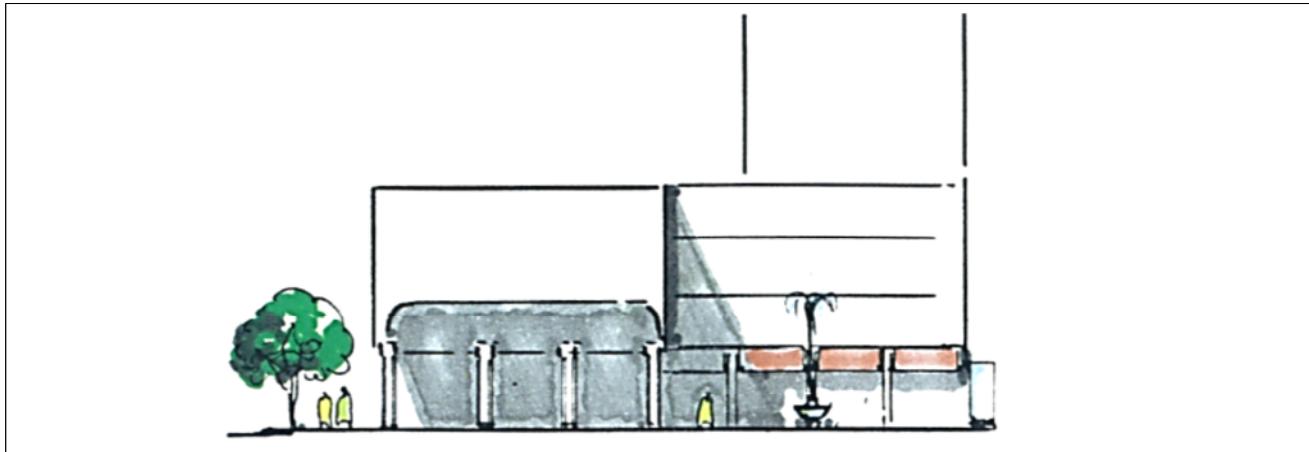
[キーワード]

街の奥行

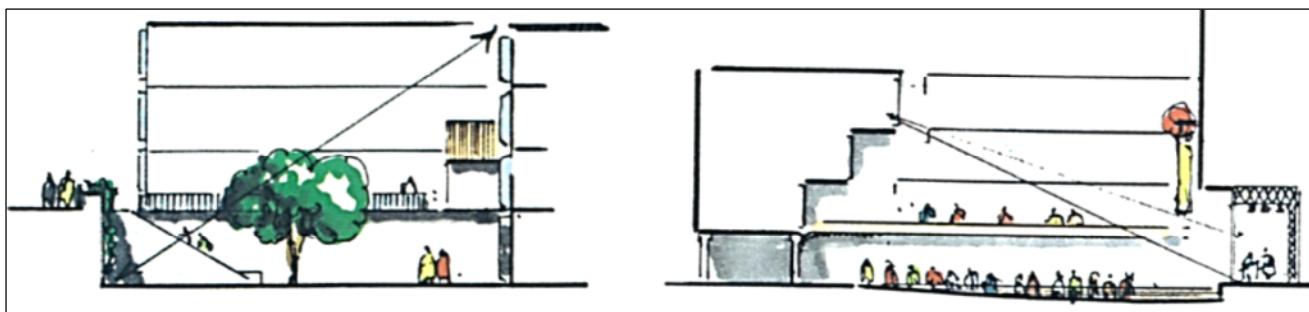
人々が自由に利用できるような空間を様々な形で用意する。

敷地内の施設の奥深くまで都市の活動がしみ入ることを可能とする。

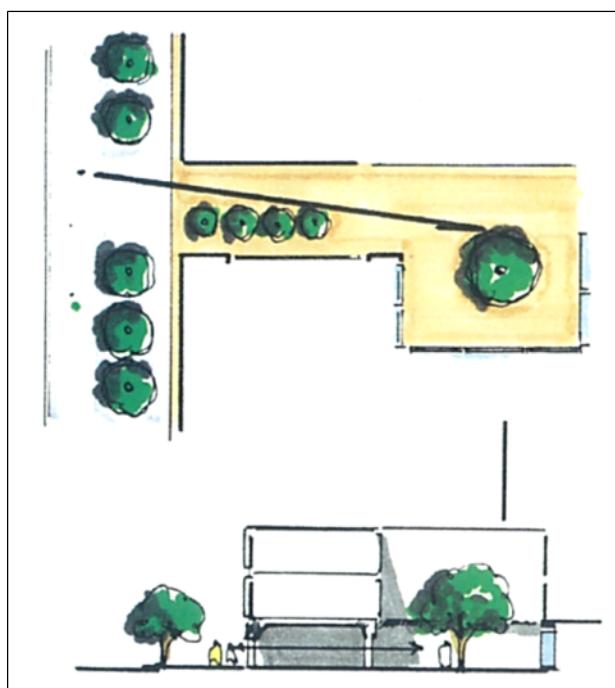
街と施設の係わり方が、活動する人々の立場に応じて様々なレベルで用意される。



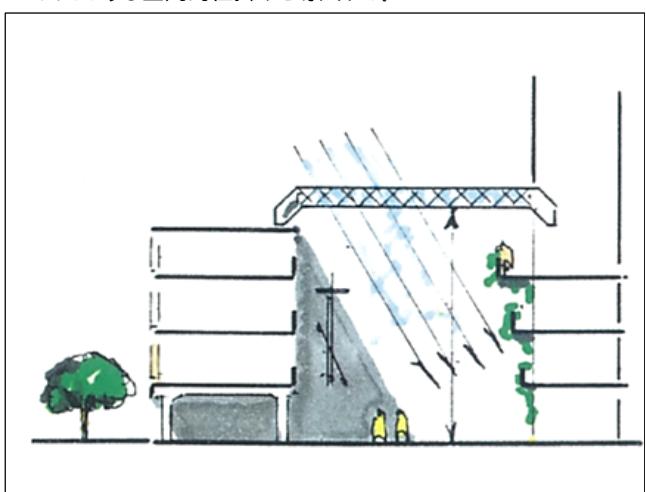
歩行者空間や街のにぎわいを、敷地の奥深くまで呼び込むような形態のもの、そこへの人々の誘導がスムーズであるものを評価し誘導する。



敷地内の活動が、街路やペデストリアンウェイの公共空間から視認できるような構造を持ち、敷地の奥深くまで自由に入り出しができることが分かる構造とする。



コモンスペースそのものを利用して、多様な活動を行うことが可能であるような空間的仕掛けを導入する。



誰もが自由に入れ、ある程度以上の規模を持ち、公共空間から分かりやすく計画された建物内のコモンスペースは積極的に評価する。

敷地内のまとまったコモンスペースは、それ自体として様々な都市的活動に対応できるスケールを持ち、一方で、大きすぎることによるにぎわいの拡散を避ける工夫をする。

都市デザイン要素

[街の奥行]

既存都市における事例

ニューヨーク:ロックフェラーセンター

5番街からロックフェラーセンターの広場への引き込みの小径
街の活動に奥行きを感じられる
誘い込むようなクリスマスのデコレーション

ベルン:パッサージュ

この建物内部の通りに沿って、向かい側の道路まで、豊かな商業空間が連なっている

六本木:アクシスビル

正面の壁にある割れ目の向こうに、囲まれた静かな中庭が存在している

ロサンゼルス:ウェストパビリオン
典型的なクローズドモール(ガレリア)

公的空間の多様化、内部化

南青山:ヨックモック本社ビル

鉄製の扉のついた門のような構えの向こうに小さな広場が囲まれている
広場の中心の木が人を誘う

西新宿:モザイク通り

ビルとビルの谷間の小さな坂道がまるでモザイクのようにファッショング店舗を配することによって、若い女性に人気の通りに変身



MARKTGASS-PASSAGE

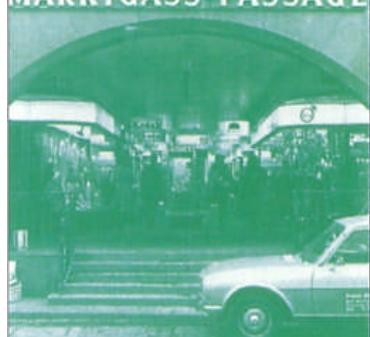


Photo: 池澤寛著「街づくりデザインノート」より

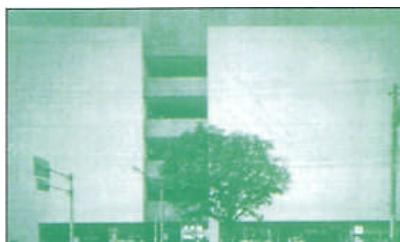


Photo:(社)全国市街地再開発協会刊「都市に開く建築」より

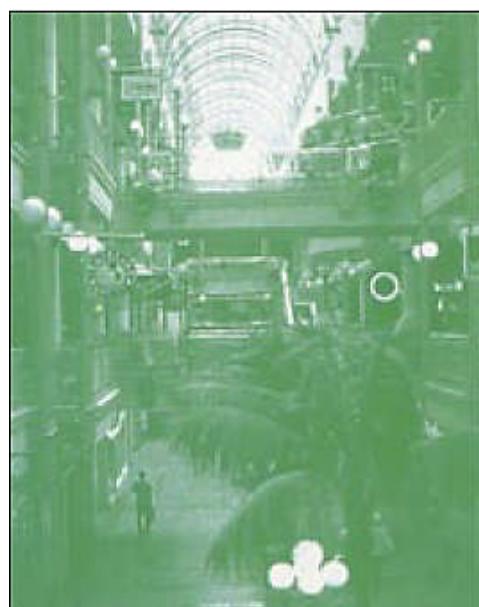


Photo: 池澤寛著「街づくりデザインノート」より

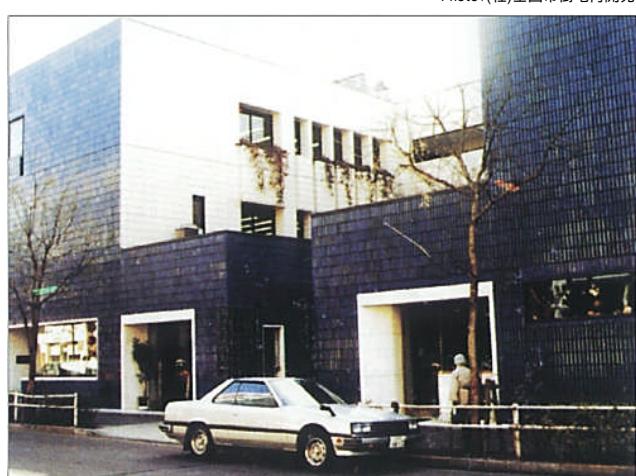
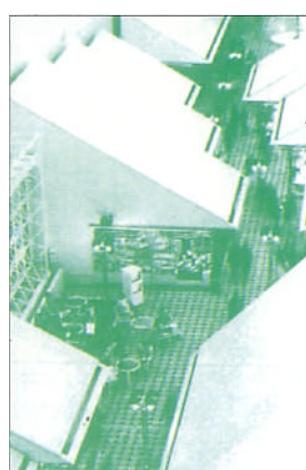


Photo:(社)全国市街地再開発協会刊「都市に開く建築」より



ミネアポリス:IDSセンター
 トロント:イートンセンター
 トリノ:ウンベルト 世カレリア
 シュツットガルト:カルヴァーパサージュ
 典型的なクローズドモール(ガレリア)
 公的空間の多様化、内部化
 フィラデルフィア:マーケットプレイス
 ミネアポリス:
 中心部の商業素説のアトリウム
 広場が囲まれている
 広場の中心の木が人を誘う
 ブレーメン:シュノーア通りの街区内中庭



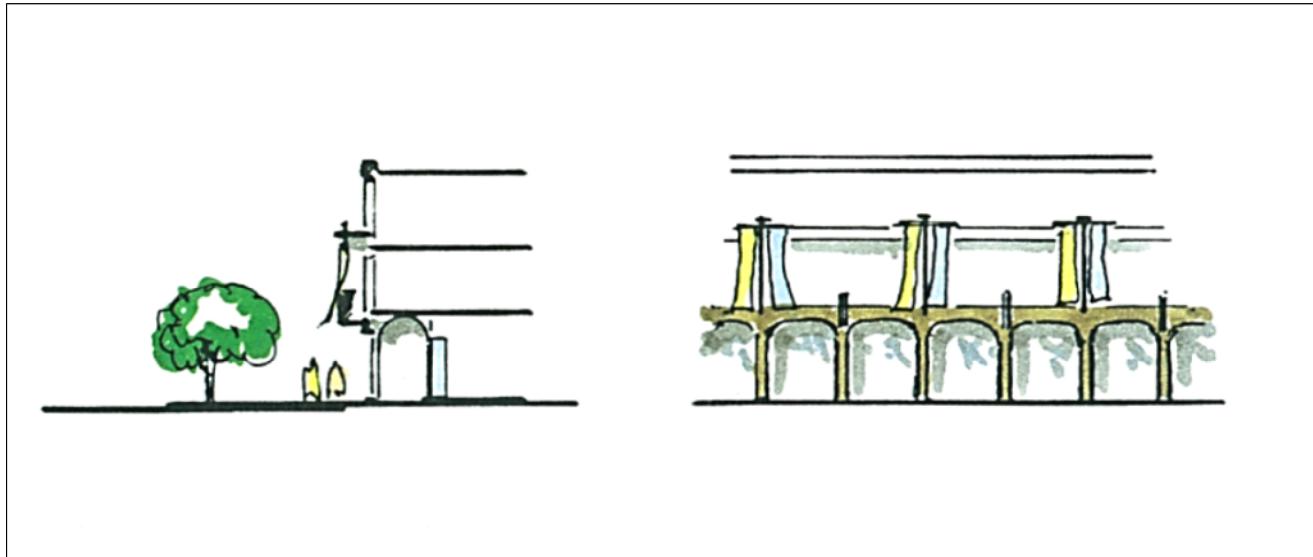
[キーワード]

表情豊かな空間

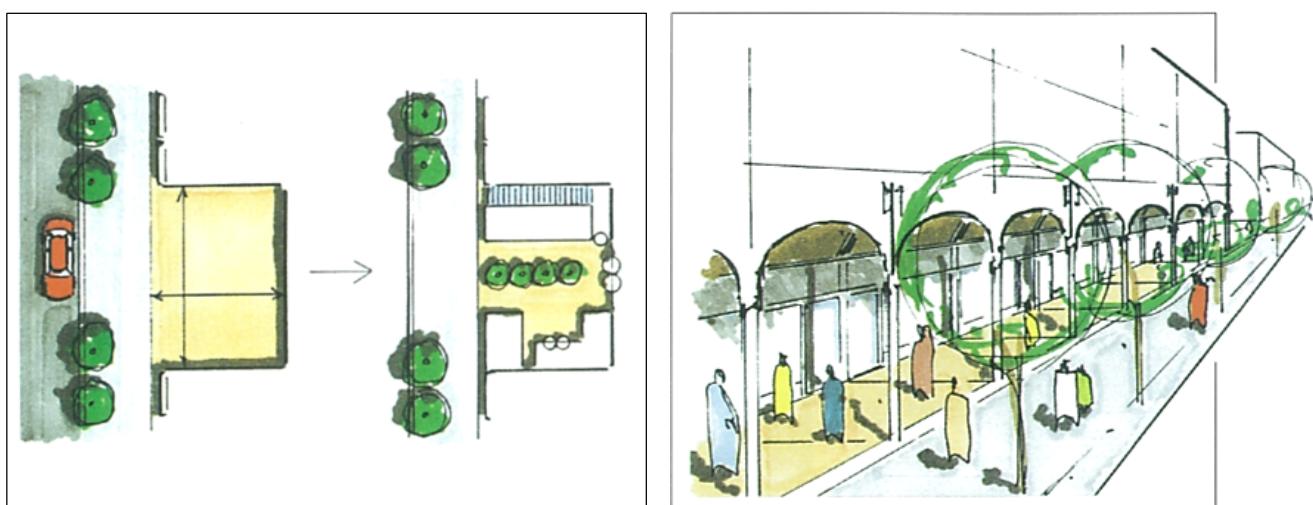
都市空間を利用する人々にとって、親密な関係を形成することができるスケール感を持つ。

都市の公共空間と接する部分の形態として、多様な存在形態を持つこと。

接点のデザイン、ディテール等にきめの細かい配慮が行われていること。

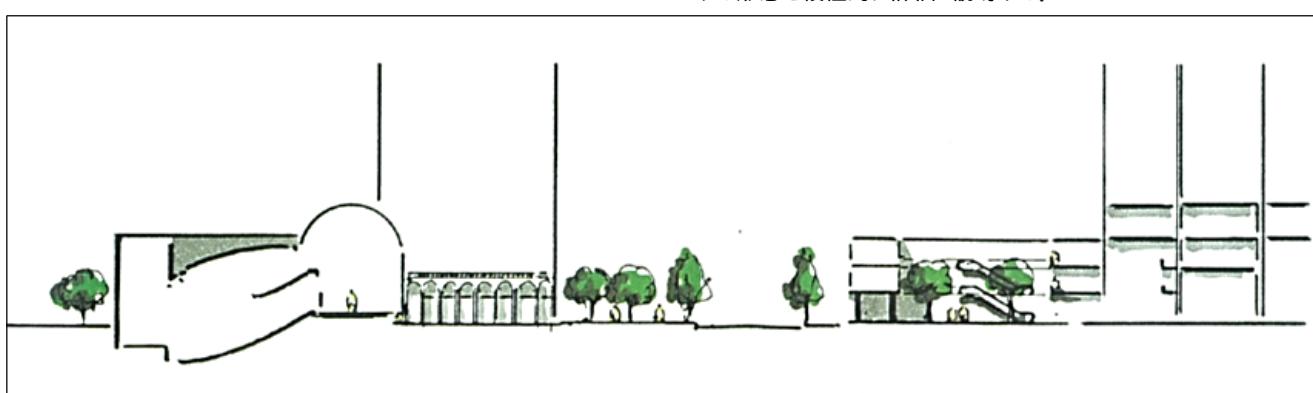


街並に対して、細かいスケールでの空間のひだをなすような施設の作り方を行う。また、その部分では、全体的に抑制された中で、都市の活動を積極的に表す様々なデザイン、色彩等を許容する。



アクティビティフロアとコモンスペースが一体的に整備され、そこでの活動が相互の活性化に寄与するような関係を形成する。

街と施設の接し方には、多様な形態があってよいが、コロネードやアーケードのように街並に連続感を与え、にぎわいの連担に寄与する形態を積極的に評価し誘導する。



アクティビティフロアに盛り込む機能は、なるべく多様なものを許容する。

都市デザイン要素

[表情豊かな空間]

既存都市における事例

パリの街角

常に通りに面して開かれたウインドウ
それがあるだけで多くの物語が生まれる可能性を持つ

ウィーン:コロネードを持つ建物

公共空間と建物の接点
重厚なアーチデザインと内部のモダンなディスプレーとの対比
歩行者にとっては、建物へ寄りつくための手掛け空間

神戸ポートアイランド田崎ビル

街路に沿ったピロティの形成
領域感、囲まれ感
外に向かっては街並の連担の演出

広尾:明治屋フードプラザ

細長い敷地を利用したオープンコリドール(柱廊)
重厚なアーチの連続が街並の基調を作り出す

サンディエゴ:ホートンプラザ

新しいショッピングセンターの計画のなかに
盛り込まれた自然な街らしさ
何層にもわたって設けられた柱廊が、サンディエゴ
の強い日差しを和らげる

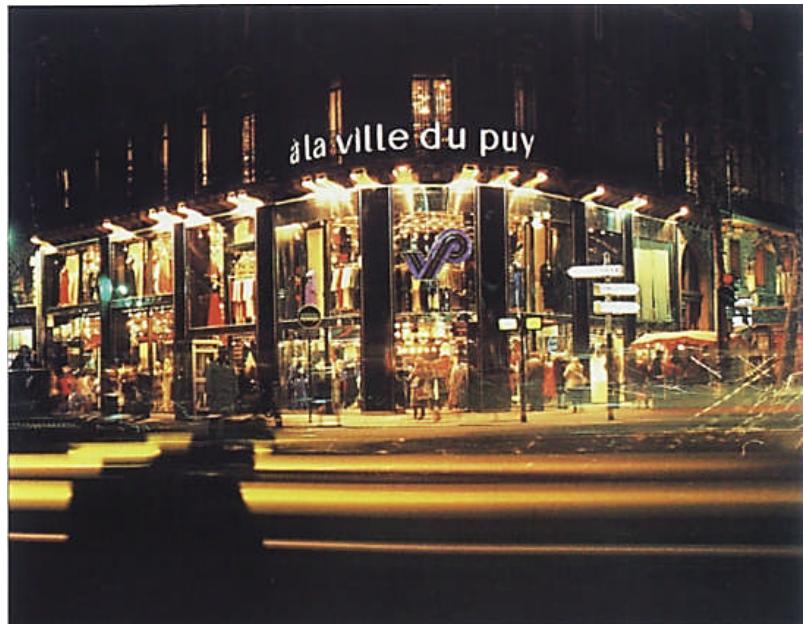


Photo: (社)全国市街地再開発協会刊「都市に開く建築」より



Photo: (社)全国市街地再開発協会刊「都市に開く建築」より

Photo: 池澤寛著「街づくりデザインノート」より

パリの街角

常に通りに面して開かれたウィンドウ
それがあるだけで多くの物語が生まれる可能性を持つ

ハンブルグ：

アルスターーガーデン、コロネードを持つ建物

公共空間と建物の接点

ストラスブル市内

街路に沿ったピロティの形成

領域感、囲まれ感

外に向かっては街並の連担の演出

ボローニア市内

細長い敷地を利用したオープンコリドール（柱廊）

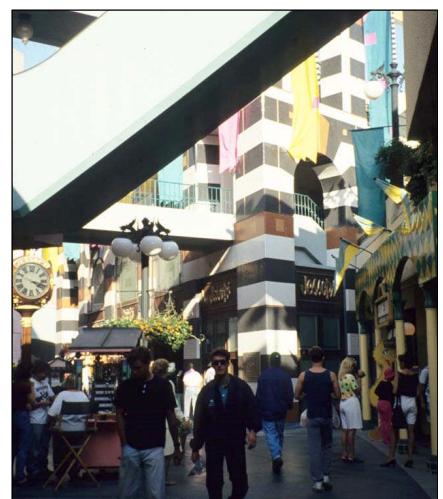
重厚なアーチの連続が街並の基調を作り出す

トリノ市内

サンディエゴ：ホートンプラザ

新しいショッピングセンターの計画のなかに盛り込まれた自然な街らしさ

何層にもわたって設けられた柱廊が、サンディエゴの強い日差しを和らげる



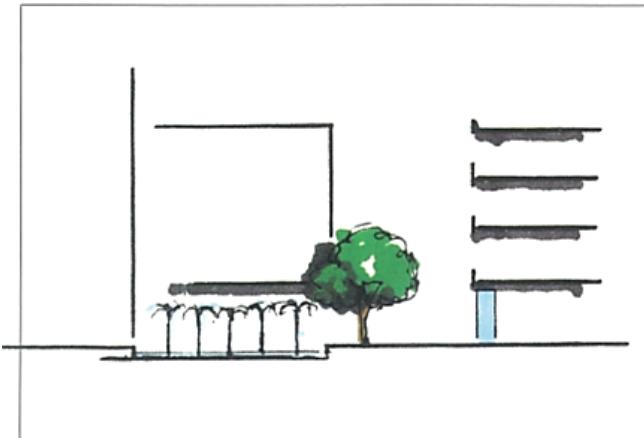
[キーワード]

水と緑

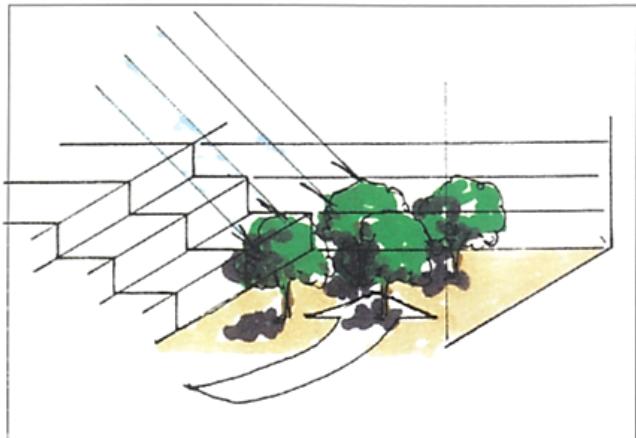
人々の活動空間の環境形成を図る要素として、積極的に水と緑の導入を図る。

光、風、雨、季節感等自然を感じさせる要素について、積極的な配慮を行う。

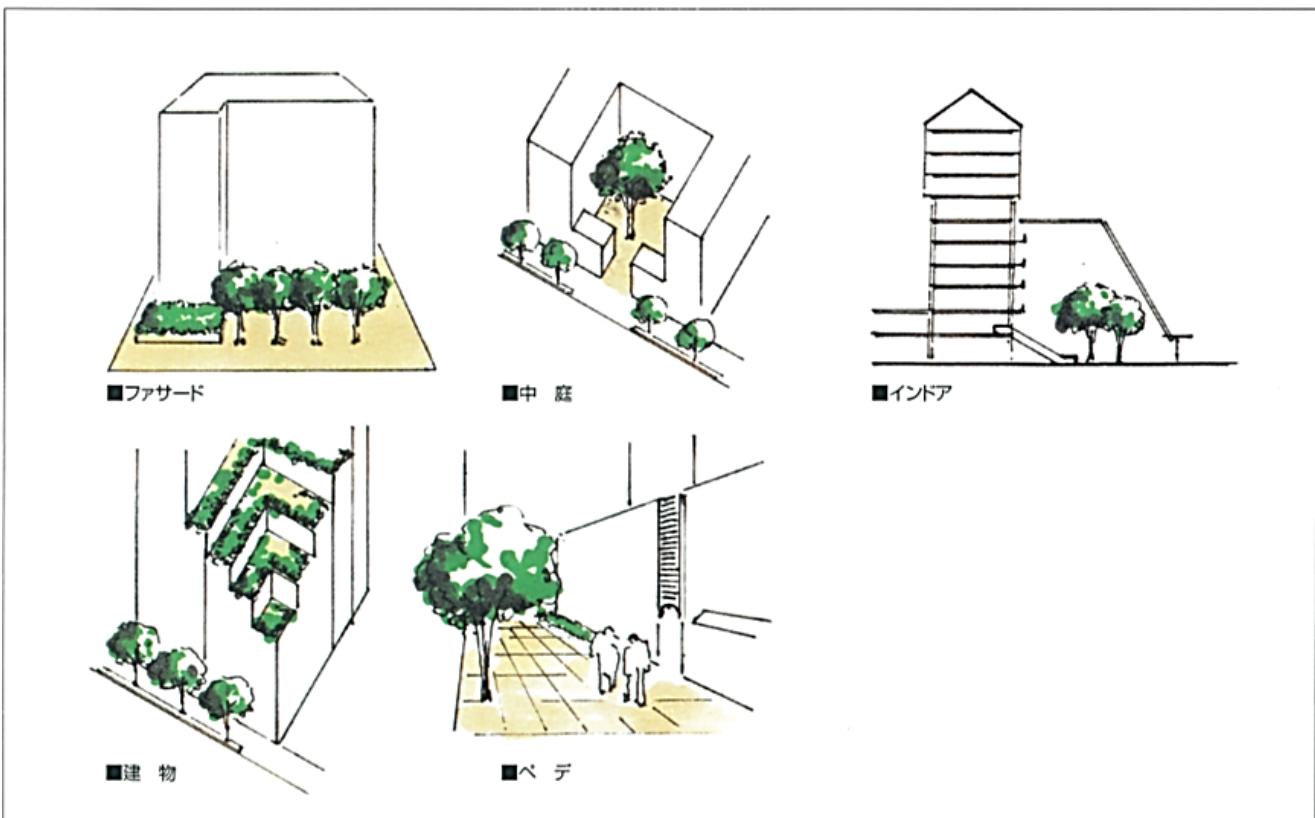
日当たり、騒音その他の環境形成要素を基本的なレベルで良好に整える。



ペデストリアンウェイやコモンスペースにおいては、にぎわいを阻害しない範囲で、水や緑を積極的に配置し、都心に自然の演出を行う。



人工的な都心にあっても、日照、雨、風その他の自然の移り変わり、季節感を感じさせるように、コモンスペースの環境整備、空間構成を工夫する。



都心部における緑のあり方には、多様なバリエーションがある。

都市デザイン要素

[水と緑]

既存都市における事例



ポートランド: フォーコートファウンテンプラザ

都心の広場（公園）における大々的な水の演出

ニューヨーク: IBMビル

大規模なアトリウムの中に植えられた竹林

ニューヨーク名物となる

ニューヨーク: グリーンエーカーパーク

いわゆるベストポケットパークの一典型

小さいけれど豊かな水と緑の演出

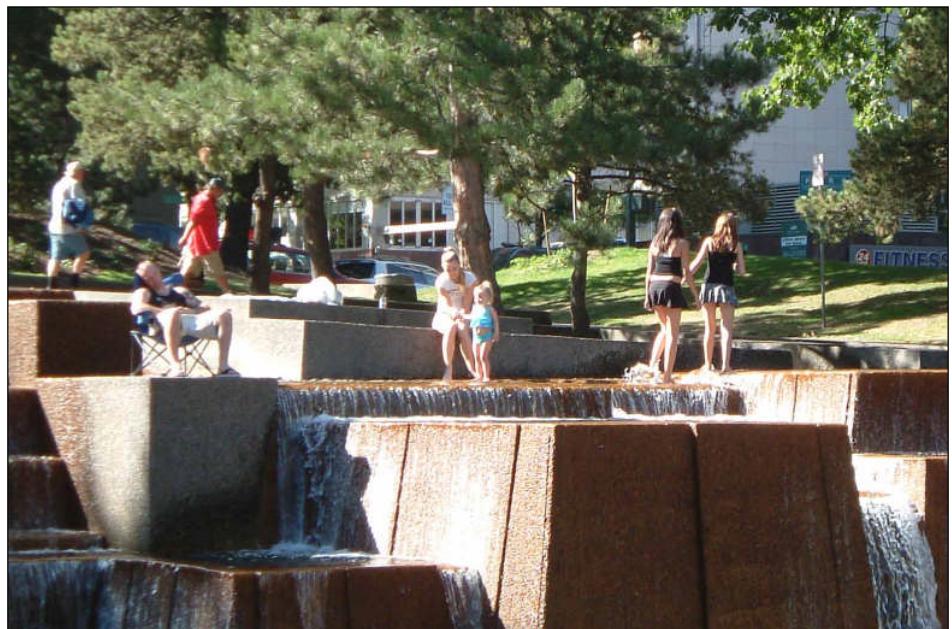
昼間は都心のオアシス、夜のセキュリティは課題

日比谷: 大和生命ビル

硬質なデザインの建物広場の中に設けられた端正な樹木

これまでのオフィスビルの一典型





ポートランド: イラケラーファウンテン

都心の広場（公園）における大々的な水の演出

ニューヨーク: タイムズビル

大規模なアトリウムの中に植えられた竹林

ニューヨーク名物となる

ニューヨーク: グリーンエーカーパーク

いわゆるベストポケットパークの一典型

小さいけれど豊かな水と緑の演出

昼間は都心のオアシス、夜のセキュリティは課題

マドリッド: アトチャ駅の旧駅舎を改造したアトリウム広場

広場の中に設けられた端正な樹木



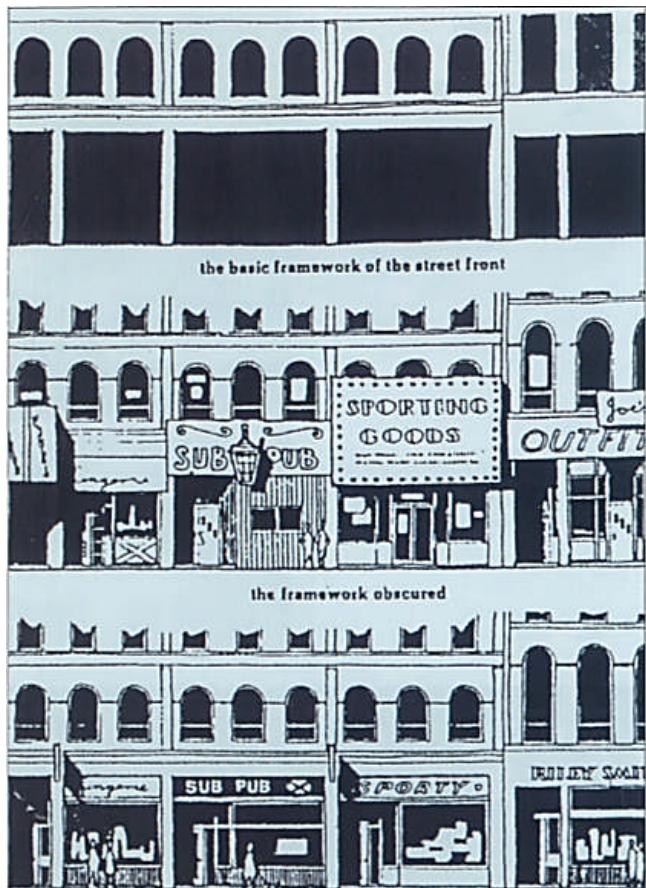
[キーワード]

素材と色彩

個々に突出する表現の主張ではなく、街全体としての品格を感じさせる。

全体の基調として、色感や素材感にある種のハーモニーが形成される。

全体としての基調がある中で、優れたデザインについては自由な表現の場がある。



六本木: アクシスビル

何とも洒落た路上の案内板

デザインの善し悪しが、決定的な印象を与える

ボストン: サイン規制のモデル

上段: 基本建物のフレーム

中段: 建物フレームを不明確にするサイン

下段: 建物フレームを表すサイン

ハリウッド: チャイニーズシアターの前の歩道

ゲーリー・クーパーのサインと手形

アイデアの勝負、そして本物の魅力

二番煎じは色々な街で見られる

ウィーン: 店舗デザイン

ハンスホライン(建築家)による個性的な店舗のファサードデザイン

優れたデザインの質、豊かな素材の質感





シカゴ:イリノイセントラル

まち全体の高層ビル群の色彩はグレー系を基調としている
その中に低層建物のレンガ色やバナー、テントなどの派手な
アクセントカラーは許容されている

ミラノ:ヴィットーリオ・エマヌエーレ2世のガレリア



みなとみらい21地区 建築物色彩計画規準

制 定 平成3年4月26日

建築物
外部空間
土地利用等

みなとみらい21地区では、街並としての個性を生み出すため、個々の建物が過度に自己主張することによって混乱した景観を形成することができないように、建築物の外装に用いる色彩計画の規準を次のように定める。

1. 基調色の設定

建築物の外観が表現する色彩は、ブラウン系、クリーム系、グレー系を基調とした明るい色とする。

2. 調和した景観の形成

- (1) 建築物の外装には、アクセントやにぎわいの演出等として部分的に使用する場合を除き、基調色と極端なコントラストのつく原色や低明度の色彩は使用しない。
- (2) 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、周辺景観の映しこみや光線の反射に十分配慮するとともに、基調色の部分的使用などにより周囲と調和した景観の形成に努力する。

3. 街並みの個性演出

建築デザインとの調和を図りながら低層部、高層部等の見え方の違いを色使いの上から工夫し、特に低層部のにぎわいの表現や、高層部のスカイライン形成に考慮する。

以上

みなとみらい21地区 ビルサイン計画規準

制 定 平成5年3月26日
改 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

建物の外壁(屋上部分を除く)に設置するサイン(以下「ビルサイン」という。)は、以下の各項目に適合している計画について、[袖横浜みなとみらい21が認めたものに限り設置することができるものとする。

1. 建物の高層部(3階以上)における取り扱い

- (1) ビルサインの種類は、当該ビルに入居する企業名称、建物所有者名称、建物名称、施設名称(それぞれの名称には略称、愛称及びマークを含む。)の範囲とする。
- (2) ビルサインは、独立文字等の組み合わせによるものを原則とする。
- (3) ビルサインの位置及び大きさは、建物デザインとの調和や周辺地区から見た、みなとみらい21地区の景観に配慮し、過度の自己主張とならないものとする。
- (4) ビルサインの色彩は、みなとみらい21地区内及び周辺地区から見た景観に配慮し、建物外壁の色調と調和のとれたものとする。
- (5) ビルサインの照明は、街の賑わいの演出や夜間の景観に配慮したものとする。
- (6) ビルサインの設置箇所数は、建物規模やビルサインの効果的な見え方に配慮して設置するものとし、1箇所に設置するマークや文字の数量についても最小限のものとする。

2. 塔状の高層部(高さ45m以上)における取り扱い

- (1) 高さが45mを超える部分の塔状の高層棟部(以下「高層棟部」という。)には、原則としてビルサインを設置しないものとする。ただし、やむを得ずビルサインの設置を計画する場合は、前記1の内容を満足するとともに以下の各項目に適合したものとする。
- (2) 高層棟部に設置するビルサインは、各棟ごとに2カ所以内とし、特に周辺地区からの見え方に配慮した位置に設置するものとする。
- (3) ビルサインの色彩は、ビルサインを設置する位置の下地材と同系色もしくは無彩色を原則とする。
- (4) 高層棟部に設置するビルサインの長辺方向の外端長さは、ビルサインを設置する位置における建物の見付け幅(以下「見付け幅」という。)の10分の2以内とし、ビルサインの周囲を結んだ面積は、見付け幅に0.5mを乗じて算定した数値以内とすることを原則とする。
- (5) 高層棟部に表示内容の異なる複数のビルサイン(1企業のマークと名称をセットしたものは1種類として取り扱う。)は認めないものとする。

(附則)

本規準は、平成5年3月26日から施行する。

2 本規準は、平成21年4月1日から施行する。

みなとみらい21地区ビルサイン計画規準 解説

はじめに

みなとみらい21街づくり基本協定では、地区全体の景観を損なわないようするために、広告物に対する規準を定めている。しかし、建物の外壁を利用した広告物やサイン、または建物から独立して設置される広告塔等に対する取り扱い規準が協定の中で明確になっていないため、ビルの建設が進むにつれてこれらに対応した取り扱い方を明確にする必要が生じてきた。

そこで、本計画規準はこうした課題のうち、建物の外壁を利用して、その建物や建物内の施設の名称等を表現するビルサインに対する取り扱い規準として整備し、運用を図ろうとするものである。

解説

前書きにおいて「屋上部分を除く」としたのは、既に街づくり基本協定において屋上広告物が禁止されていることから、屋上部分のビルサインは、屋上広告物として取り扱われるものとしたためである。

1. 「建物の高層部(3階以上)」としたのは、街づくり基本協定で袖看板等の広告物を禁止している考え方方に合わせたものであり、歩行者空間レベルではビルサインや屋外広告物が街のにぎわいの演出に効果があるとの認識に立ったものである。

- (1) ビルサインに商品名称は認めない。ただし、証券、新聞などは企業名称の略称として扱うものとする。
- (2) 建物外壁を大きく覆うような盤(板)状のものは好ましくないため、空隙の造りやすい独立文字とマークを原則とする。
- (3) デザイン及び景観上好ましくないものは設置しないものとする。
- (4) 色彩は過度にカラフルにすることを慎み、全体として品格と調和のあるものとする。
- (5) 賑わいの演出に効果があると認められる歩行者空間レベルを除き、原則として点滅照明によるものやネオンサイン等は設置しないものとする。なお、歩行者空間レベルとは、歩道、デッキ等の歩行レベルから建物上層1~2層部程度を対象とする。
- (6) 目障りになるようなサインの設置を慎むものとする。

2. 「塔状の高層部」の取り扱いを分けたのは、建物の低層部におけるビルサインと、超高層ビルの上層部におけるビルサインでは、目的や効果、景観に対する影響度の違いが大きいためその取り扱いに差を設けて、厳しい対応をしようとしたものである。

なお、高さ45mと設定したのは、高さ50m級の建物の頂部も対象として含めることと、中・低層棟と呼んでいる建物でも高さが30m~40mぐらいの建物が実際に建築されていることを重視して設定したものである。

建築物
外部空間
土地利用等

- (1) みなとみらい21地区は、21世紀の未来都市を計画的に創造するものであり、都市のデザインや景観についても充分配慮された街とするため、高層棟部にはビルサインを設置しないことを共通の理解とする。
- (2) 2カ所としたのは、通常の建物には4面が存在するとした場合、2面が常に視界に入る可能性が高い。こうした状況の中で全ての面にサインを設置することはにぎやか過ぎて好ましくないと判断したためである。また、「特に周辺地区からの見え方」とは、具体的には山下公園やベイブリッジ、海上、横浜駅東口などのビュースポットからの見え方、山側については市内陸部からの遠景による見え方を指している。したがって、みなとみらい21地区の外縁部における建物頂部のビルサインは設置を認めないものとする。
- (3) ビルサインの色彩は、ビルサインを設置する位置の下地材と同系色を使用して色彩の濃淡で表現をする方法、もしくは無彩色とする。
- (4) 建物の「見付け幅」とは、設置するビルサインの中心高さにおける建物の横幅で、下図のAの部分を指している。



「ビルサインの長辺方向」とは、ビルサインには横長タイプ、縦長タイプ、正方形や円形に近いタイプなどが考えられるが、いずれにおいても最も長辺の部分を指している。

「ビルサインの周囲を結んだ面積」とは、下図の……の範囲を指している。



なお、「見付け幅」に対して設定した数値は、景観構成に占める建物の外観等とのバランスと、視認性などビルサインを設置する意図に配慮して算定したものである。この規準に基づいた計算の参考例を次に示す。

【計算例：建物の見付け幅を50mとした場合】

許容されるビルサインの長辺の最大長さは、

$$50m \times 2 / 10 = 10m$$

許容されるビルサインの最大面積は、 $50m \times 0.5m = 25m^2$

よって、許容される最大面積に対して長辺を最大長さとした場合は、ビルサインの他の辺の許容される長さは、

$$25m^2 \div 10m = 2.5m$$

- (5) 高層棟部には、2カ所までビルサインの設置を認めるとしたが、整然とした景観を構成するため、その表示内容は1種類に限定するものである。

以上

みなとみらい21地区 独立広告物設置規準

制 定 平成9年6月23日
改 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

広告物は街の景観を形成する基本的要素であるため、その設置については、配置、表示内容等敷地全体で計画的に行うものとし、建物から独立して設置する広告物は、地区全体の景観を損なうおそれがあるためできるだけ設置を避けるものとするが、次の規準によるものに限り設置することができるものとする。

(内容)

1. 対象は建築物から独立(自立)した広告物とする。
ただし、公的なものは除く。
2. 優れたデザインで地域の景観に調和するものとして、[社]横浜みなとみらい21が認めたものに限り設置することができる。
3. 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、商品広告等はしない。
4. 1カ所当たりの表示面積は25m²以下とする。
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を超えないものとする。ただし、その値が25m²に満たない場合は25m²とする。
5. 地盤面から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、地盤面からの高さを15m以下とすることができる。
6. 設置位置は原則として敷地内とする。
7. 店舗等の名称を示す広告物は集合表示のものとするが、やむを得ず店舗等の名称を単独で示す広告物を設置する場合は、1店舗1カ所とし、大きさ、形状、配置等全体のサイン計画と調和するよう配慮し、原則として当該店舗の近傍に設置する。
8. 形状、色彩、照明等、デザインは環境に配慮する。

(附則)

- 本規準は、平成9年6月23日から施行する。
2 本規準は、平成21年4月1日から施行する。

みなとみらい21地区独立広告物設置規準 解説

はじめに

みなとみらい21街づくり基本協定では、地区全体の景観を損なわないようにするため、広告物に対する規準を総論として定めている。しかし、建築物から独立して設置される広告塔等に対する取り扱い規準は明確になっていない。

従来の街区開発ではインナーモール主体で外部には広告、サインを出さずに対応できていたが、今後は外向きの店舗が増加すること、外部に賑わいを演出していくことも必要となってくること、暫定土地利用による商業店舗が増加すること等から、独立広告物の取り扱いを明確にする必要が出てきた。このため、具体的な規準を設け、円滑な運用を図ろうとするものである。

解説

1 (対象)

この規準では、独立型の看板、サイン類等の広告物を対象とすることとする。なお、公的なものについては、適用除外とする。

なお、独立広告物を表示内容で分類すると、建物名称を示すもの(Aタイプ) テナントの集合サイン(Bタイプ) 個別の店舗を示すもの(Cタイプ) となる。

2 (承認)

広告物の設置は街づくり行為であり、各項目に適合するとともに、みなとみらい21街づくり基本協定運営委員会で審査し、街づくり上支障がないと認められたものに限るものとする。

3 (表示内容)

地区内の施設(建物、店舗等)の案内を目的とするものに限定するため、表示内容を規定したものである。

4 (表示面積)

及び

5 (高さ)

目立たせるために過度に巨大な看板を設置することのないよう、大きさ、高さを規制することとしたものである。ヒューマンスケールを逸脱することのないよう、この規制値は横浜市屋外広告物条例の中で最も厳しいものを適用するものである。

大きさについては表示面積による規制とし、さらに、看板が林立することを避けるため、1敷地当たりの総量を規制することとした。

なお、ペデストリアンデッキ上に設置する場合、地上への圧迫感を軽減するため、地盤面からの高さを規制することとした。

6 (位置)

サインは基本的には歩行者に施設名称やテナントの案内をするためのものであり、また、敷地外における広告物の林立を避けるため、設置位置は敷地内とするものである。特に、A、Bタイプは、歩行者に対し有効な位置(主要出入り口等)に設置することを想定している。

7 (店舗サイン)

広告物はあらかじめ計画的に設置するものとし、単独の店舗サインを出すことは極力避けることとする。やむを得ず設置する場合も、全体のサイン計画に支障とならないよう配慮し、特定の店舗の看板の乱立を避けるため1店舗1カ所に限定する。

また、その位置も店舗の近傍とし、店舗前面の設置を原則とするが、店舗の位置、前面の空間構成上やむを得ない場合敷地外への設置も認めることとするが、その場合も極力近傍に設置するものとする。

8 (デザイン)

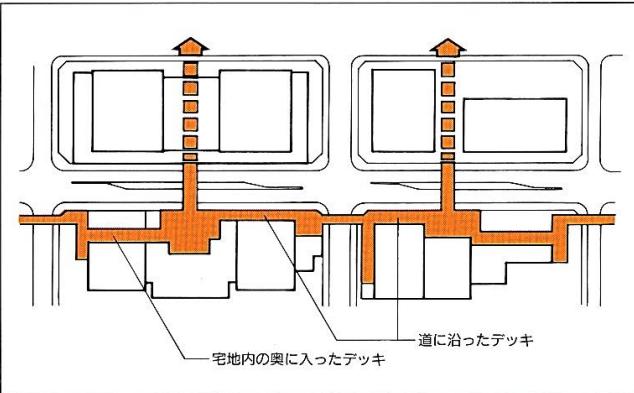
全体の調和を乱すことのないようデザインに工夫し、必要に応じて景観シミュレーション等を行い計画するものとする。

形状、色彩等については、全体の外構計画や建築物との調和に配慮し、照明についても、点滅するものは落ち着きをなくすことから避けるなど、環境に配慮するものとする。

	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ
内 容	建物名称を示すサイン	建物内のテナント集合サイン	店舗サイン
箇所数	一	一	1 店舗 1 カ所
面 積	25m ² 以下	25m ² 以下	25m ² 以下
高 さ	10m以下	10m以下	10m以下
総表示面積	敷地面積の5/1000未満、あるいは25m ² 以下		

以上

項目	解説
基本事項	
1 . 指針の位置付け 「みなとみらい21街づくり基本協定」の細則とする。	みなとみらい21地区の歩行者空間(ペデストリアンネットワーク)は、「街づくり基本協定」の第7条3項にその位置、幅員、空地確保の方法等が定められています。「ペデストリアンデッキ設置指針」はこの基本協定を受け、具体的な実施計画を進めていく上で必要な詳細の内容について明記したものであり、「街づくり基本協定」の細則として位置づけます。
2 . 指針の目的 みなとみらい21地区にふさわしいペデストリアンネットワークを確保する。建築計画の自由度を最大限尊重しながらも、共通して守るべき必要最低指針を定める。	みなとみらい21地区では、安全で快適な歩行者のための環境づくりを行うため、都市の骨格を形成する重要な位置に歩行者空間(ペデストリアンネットワーク)を設置しています。このうち、特に桜木町、横浜駅周辺地区では、大量の歩行者が幹線道路を横断するため、デッキレベルの歩行者空間を確保する方針で街づくりを進めています。街の隅々まで行き渡る歩行者の動線を確保するためには、幹線道路を横断する公共整備の橋梁に加えて、民地内のペデストリアンデッキ及び建築物とのきめの細かな調整が必要になります。これらを貫く連続した一連の施設としてペデストリアンネットワークを計画するために、各施設建設者がそれぞれの施設の延長として計画するのではなく、都市スケールで展開する施設の一部を形成することを認識する必要があります。
3 . 指針の概要 通行機能の確保、ペデストリアンデッキと建築物との望ましい関係の明示、共通のデザイン指針を定める。	「ペデストリアンデッキ設置指針」は、街づくり計画上特に公共性が高いと考えられるペデストリアンデッキについて、その通行機能の確保、みなとみらい21地区で目指すデッキと建築物との望ましい関係の明示、その他複数の街区を結ぶ一連の施設として考えるべき最低限のデザイン指針を定めたものです。 街づくりの方針として、建築計画の自由度は最大限尊重することを原則とします。
4 . 調整機関 ここに示した指針を基にして詳細に係わる調整業務は、[社]横浜みなとみらい21が関連する地権者、横浜市、独立行政法人都市再生機構との調整のもとに行う。 この調整業務を進める上で、みなとみらい21地区の公共施設デザイン諮問機関である「公共施設デザイン調整会議」と連携を図っていくものとする。	この指針はペデストリアンデッキ設置に係わる指針の概要を示したものであり、詳細の調整は、ペデストリアンデッキの接続に関する複数の地権者等あるいは街区開発者及び街路横断部分の橋梁建設者等の綿密な調整が必要になります。特に、公共施設となる街路横断歩道橋部分については、将来管理者となる横浜市と、管理の方法や施工区分等詳細についての協議を行う必要があります。 [社]横浜みなとみらい21が中心になって、建築計画の早い時期に総合調整を行う必要があります。この調整では、建築物の基本計画から、実施設計の協議に至るまで各段階できめの細かな調整を行います。
5 . 本指針の適用範囲 みなとみらい21街づくり基本協定締結区域内で、現在ペデストリアンデッキ施設として計画想定されている部分。 (図-1) 図-1の範囲外にペデストリアンデッキ施設が必要と認められた場合は、設置及び当指針の適用を街づくり基本協定運営委員会で決定する。	(図-1) 本指針の適用範囲 <p>ペデストリアンデッキ設置指針の適用範囲は、官民を問わず、みなとみらい21地区のペデストリアンネットワークとして街づくり基本協定に定められている一連のペデストリアンネットワーク全体に適用されます。</p>

項目	解説
通行性能 6 . 幅員・高さ <p>地区全体のペデストリアンデッキを連続した一連の施設として機能させるために、その幅員は、「街づくり基本協定」に示された地区全体のペデストリアンネットワークと整合した幅員とする。デッキ床高さは、複数の建築物を結ぶ、連続した一連の施設としてペデストリアンデッキとなるよう、計画する。</p>	<p>建築物に直接面するデッキ部分は、その用途に応じて適宜拡幅することが可能です。民 - 民間及び官 - 民間の境界付近のデッキは、この幅員を基準として相互の調整を図る必要があります。</p> <p>みなとみらい21地区では、建築物とデッキの床が密接に結び付いた計画を奨励しています。各敷地の建築物は、デッキが接続する事を前提に計画します。隣接宅地との床高さの調整、公共施設となる橋梁部分との調整などを行います。</p> <p>最終的な幅員・高さの決定は、将来管理者との協議において決定します。(周辺状況の変化等により、当初想定した幅員どおりにならない場合も考えられます。)</p>
7 . 安全規準、身障者対策 <p>公共街路に準じた安全対策の適用。身障者エレベーター(スロープを含む)の設置。</p>	<p>ペデストリアンデッキは、公共性の高い重要な歩行者動線であるため、横浜市の「福祉のまちづくり条例」(スロープの勾配上限、手摺高さの基準、点字ブロックの設置等)を準用します。</p> <p>身障者がデッキからどの街区にもアプローチできるように、(図-2)に示す位置に身障者用エレベーター等を設置します。エレベーターの管理は、施設所有者とします。</p>
8 . ペデストリアンデッキの位置 <p>沿道型デッキ みなとみらい大通りに沿った位置、または宅地内に引き込まれた位置に設置するものとする。また、アクティビティの高いわかりやすい動線とすることを前提とする。</p> <p>街区間連絡公共デッキ 道路を横断するデッキの設置位置は、地区内のペデストリアンネットワークと連動する位置に計画する。</p>	<p>ペデストリアンデッキは、公共性が高いため、歩行者が常に自分のいる位置を把握できる明快な動線を前提とします。その位置はみなとみらい大通りに沿ったルートでは沿道及び宅地内の内側に引き込むことも可能とします。宅地内の内側に引き込む場合は周辺と比較して特に建築物と一緒に成了ったアクティビティの高いペデストリアンデッキとします。</p> <p>宅地内の内側に引き込む場合には、歩行者が隣接宅地のペデストリアンネットワークに迷うことなく導かれる明快な動線とするよう充分な配慮をします。</p> <p style="text-align: center;">ペデストリアンデッキの設置位置のモデル</p> 

項目	解説
9. 地上との連絡動線	<p>適宜階段を設置し、街路とデッキを有機的に接続する。(図 2) ペストリアンデッキネットワークの末端部分の複数のアクセス確保。</p> <p>橋台と階段の位置関係のモデル。</p> <p>(図 - 2)階段、身障者用エレベーター等の設置の考え方</p>
街づくりとデッキ 10. 建築物と ペストリアンデッキとの関係 建築物と一緒にしたペストリアン デッキ計画の奨励。	<p>ペストリアンデッキが建築物から独立して設置される関係ではなく、建築物の床レベルの延長として設置される計画を奨励します。</p> <p>建築物のサブエントランス、デッキ階の施設入口等、建築計画の重要な動線のひとつにペストリアンデッキからの歩行者動線を位置付けます。</p>
11. アクティビティフロア、 コモンスペース	<p>ペストリアンデッキに設置される アクティビティフロアの奨励。 ペストリアンデッキに面して設置される コモンスペースの奨励。</p> <p>ペストリアンデッキには、歩行者が楽しく歩けるアクティビティフロア等のしつらえを行うことを奨励します。</p> <p>この考え方は、「街づくり基本協定」の街づくりの基本的要素に示されている「アクティビティフロア」の概念をデッキレベルに適用したものです。</p> <p>賑わい溢れた豊かな歩行者のための環境を形成するために、建築物と公共の中間領域としての空間(コモンスペース)をデッキに面する位置に積極的に配置することを奨励します。</p> <p><建築物とデッキの望ましい関係のいくつかの例></p>

項目	解説
デザイン 12. 高欄	<p>高欄は、高さ 1200mm 以上、透明ガラスを素材としたデザイン。 (みなとみらい大通り系)</p> <p>高欄の素材は、街路とペデストリアンデッキとの一体感のある視認性を確保し、軽快なデザインとするため、原則として合わせガラスを使用します。詳細のデザインは、各建築物それぞれのディテールに基づいた計画でもよいものとします。</p> <p>標準的な高欄の実例として、このネットワークの桜木町側の主要動線となる「動く歩道橋梁」の高欄が挙げられます。</p>
13. 床舗装	<p>暖色系のタイル、石を素材とした連続感のある床舗装。 (みなとみらい大通り系)</p> <p>国際大通り系のデザイン指針は別途定めるものとします。</p> <p><高欄参考図 動く歩道橋梁の場合></p>
その他 14. 屋根の設置	<p>主要ネットワークの屋根の設置。</p> <p>ペデストリアンデッキは屋根のないオープンなものを原則とします。ただし、デッキ階の店先に軒下空間を確保し建築物単位で庇を設置する等、歩行者に親切な環境形成を奨励します。</p>
15. サイン	<p>サイン計画の実施。</p> <p>ペデストリアンネットワークは、公共性の高い動線であるため、ルート上の宅地内にも公共空間に準ずるサイン計画を実施することが必要です。</p> <p>ネットワーク全体に最小限必要な情報として、階段、身障者用エレベーターの位置案内、施設案内等が考えられます。</p>
16. 照明	<p>動線全体に及ぶ必要最低照明の確保。</p> <p>ペデストリアンデッキ上の路面照度が各敷地ごとに極端なムラのないように、歩行者が安全に歩く必要最低照度を確保します。</p> <p><ペデストリアンデッキの軒先空間></p>

みなとみらい21地区

ペデストリアンウェイの位置の

取り扱いについて

承 認 平成8年12月13日

改 定 平成21年4月1日

みなとみらい21街づくり基本協定においては、歩行者空間のネットワークとして、街区を突き抜ける形でペデストリアンウェイの形成を規定している。

(第7条第3項「ペデストリアンネットワーク」、別図-6)

この中で、位置及び幅員の『詳細については開発計画に合わせて調整する』(第1号)こととしているが、今後の取り扱いの考え方を以下の通りとする。

協定書別図-6に描かれた位置を原則とする。

ただし、協定第1条及びペデストリアンウェイの趣旨(連續性及び快適な歩行者空間の確保)の具現化が可能な場合は、街区の形状、敷地所有状態、開発時期等を考慮しつつ、当該街区権利者、当該ペデストリアンウェイが通じる隣接街区権利者、~~社~~横浜みなとみらい21の協議により、調整を行うことができるものとする。

なお、この取り扱いについては、みなとみらい21中央地区地区計画で示された歩行者用空地の概ねの位置の範囲内であることを前提とする。

以上

建築物
外部空間
土地利用等

みなとみらい21地区 敷地分割に関する指針

制 定 平成17年3月22日
改 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

みなとみらい21地区の街区割りは、およそ2ヘクタール前後のスーパー・ブロックとなっています。道路や共同溝などの都市基盤も、これらの街区に大規模なビルが建設されることを前提に、高規格かつ安全性の高いものが整備されています。さらに、これらの先進的な都市基盤を有効に活用し、調和のとれた美しい景観や、品格のある街並みの形成を目標とすることが、みなとみらい21街づくり基本協定(以下、「基本協定」という。)にも定められています。

一方、敷地規模が大きいため、ヒューマンスケールでのきめ細かい、潤いのある都市空間を創造することも重要です。また、最近の多様な開発手法への対応や、開発促進を図るうえでも、今後、街区の敷地分割も想定される状況です。

敷地の分割については、「基本協定」第7条 - 1「最小敷地規模」において、最小敷地規模未満の分割に際して、「[社]横浜みなとみらい21(以下、「YMM」という。)」の承認が必要であることが明記されています。この規定を受けて、敷地分割する際の基本的ルールを定め、将来を見据えた計画的な街づくりに資するため、この指針を定めるものです。

項目	解説
1. 目的	<p>この指針は、みなとみらい21地区において、敷地を分割して土地の処分(売却または貸付)を行なう際の基本的事項を定めることにより、敷地分割による土地処分を適切に行い、開発の促進に寄与することを目的とする。</p>
2. 用語の定義	<p>敷地分割：区画整理その他により、現状において一敷地として区画されている敷地を分割する行為 地権者：敷地を分割して処分しようとする地権者 開発者：分割された敷地を取得あるいは借地して施設を建設しようとする者。原則として基本協定を締結することを前提とする。 供給処理施設：共同溝内に収容された地域冷暖房等の供給処理施設 供給事業者：共同溝等からアクセスして宅地に供給処理を行なう企業者 取出し洞道：既存共同溝特殊部から分岐した供給処理事業者の配管類を収納するため、新たに設ける躯体</p>
3. 適用範囲	<p>この指針の適用範囲は、基本協定区域内において街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置、土地の造成等)を行なう場合に適用する。 暫定的な土地利用の場合の取り扱いについては、YMM事務局と調整するものとする。</p> <p>当面、基本協定第12条に規定する「暫定土地利用」の場合は、小規模かつ短期間の建築から、大規模かつ長期間(最長10年)の場合など、様々なケースが考えられるため、取り扱いについては、YMM事務局と調整することとします。</p>
4. 地権者の責務	<p>(1) 地権者は、敷地を分割して処分しようとする場合においては、基本協定の主旨・目的を尊重し、特に、「供給処理施設の対応」、「ペデストリアンネットワーク」、「景観計画」、「車両の出入り口」などの計画について配慮しなければならない。</p> <p>供給処理施設の対応</p> <p>(1) 敷地分割により、現状の共同溝特殊部(取出し口)に面しない敷地を生じる場合には、地権者は、供給処理施設の供給処理上、支障のないよう計画するものとします。 特に、敷地内に取出し洞道を設ける場合には、地権者は、供給処理事業者や開発者など関係者間で必要な事項について協定を締結するなどの措置を、原則として講じるものとします。</p> <p>(2) これらに必要な関係者との調整は、地権者が行なうこととします。</p> <p>ペデストリアンネットワーク</p> <p>ペデストリアンウェイの位置は、基本協定第7条 - 3「別図6」によるほか、「ペデストリアンウェイの位置の取り扱いについて(平成8年12月13日承認)」によります。</p>

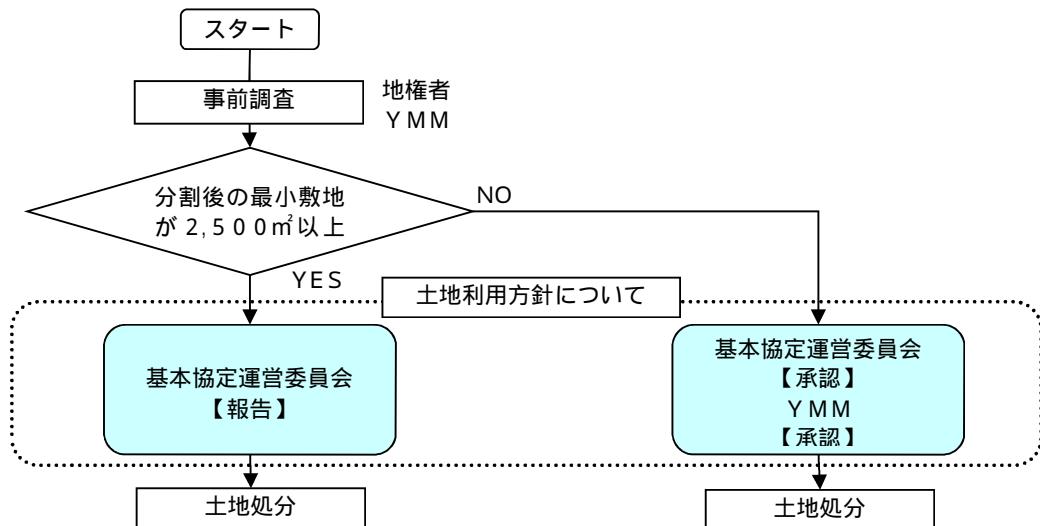
項目	解説
(2) 地権者は、前項に基づく敷地分割の方針や計画(以下、土地利用方針という)について、事前に、Y MM事務局と調整するとともに、適切な時期に、みなとみらい21街づくり基本協定運営委員会(以下、「基本協定運営委員会」という。)に報告するものとする。	<p>景観計画</p> <p>みなとみらい21地区では、基本協定第5条 - 1「街づくりのテーマ」及び同条 - 3「街づくりの基本的要素」において、さまざまな表情を持つつつも、全体として風格のある調和のとれた景観を大切にしています。</p> <p>敷地分割の際には、斜線制限などの法的条件をはじめ、街並みの景観に影響のある様々な要素について、十分に検討することが必要です。</p> <p>車両の出入り口</p> <p>基本協定第5条 - 3 - (7)「駐車場・駐輪場」及び、第7条 - 5「駐車場」により、車両の出入り口に配慮するよう規定されていることを受けたものです。</p> <p>敷地分割に際しても、これらの規定の主旨を十分に理解し、配慮した計画としてください。</p> <p>敷地分割の方針や計画とは、4 - (1)に規定する「供給処理施設の対応」や「景観計画」などについて、分割する際の「地権者」の考え方を整理したものですが、基本協定の主旨・目的に沿ったものであるかどうか、事前に、Y MM事務局と協議する必要があります。</p> <p>その際、基本協定の主旨等に著しく反するとY MM事務局が判断する場合には、土地利用方針の変更を求める場合がありますので、基本協定及びこの指針の主旨を十分に理解し、尊重したものとしてください。</p> <p>基本協定運営委員会への報告は、Y MM事務局と協議のうえ、地権者の事業計画上支障のない時期に行なうものとします。</p> <p>その際、最終的に個別の協定等が必要な場合でも、その協定書等まで報告の義務を課すものではありません。</p>
(3) 前項のY MM事務局調整以外にも、分割の際に必要な関係者との調整は、地権者が行なうものとする。	
5. 「2,500m ² 未満の分割」を行なう場合の措置	
(1) 街区分割により、基本協定に規定する最小敷地規模2,500m ² を下回る(1,500m ² 以上)宅地が生じる場合には、地権者は、土地利用方針について、4 - (2)に規定する事前調整を経た後、適切な時期に、基本協定運営委員会に報告し、Y MMの承認を受けなければならない。	<p>最小敷地規模未満の分割は、供給処理施設や景観など、街づくりに与える影響が大きいため、基本協定運営委員会への報告及びY MMの承認が必要となります。</p> <p>Y MMの承認は、原則として、当該分割による土地処分の前としますが、「報告」の場合と同様に、時期についてはY MM事務局と調整するものとします。</p> <p>土地利用方針についての承認を受けることにより、基本協定第7条 - 1 - (1)に規定する「承認」を受けたものと見なします。</p> <p>また、2,500m²を下回る場合でも、「みなとみらい21中央地区地区計画」の規定により1,500m²が下限となります。</p> <p>なお、住宅の場合は、基本協定・地区計画いずれの規定でも2,500m²未満に分割することはできません。</p>
(2) 前項のY MM事務局協議以外にも、分割の際に必要な関係者との調整は、地権者が行なうものとする。	
附則	
この指針は、平成17年3月22日から施行する。	
2 この指針は、平成21年4月1日から施行する。	

【参考】

1. 敷地分割の規模と建築物用途の関係

	住宅以外	住 宅
2,500m ² 以上	Y MM事務局と事前調整のうえ、 基本協定運営委員会に報告が必要です。	
2,500m ²		
2,500m ² 未満	Y MM事務局と事前調整 のうえ、基本協定運営委 員会及びY MMの承認が 必要です。	×
1,500m ²		
1,500m ² 未満	×	×

2. 敷地分割手続きフロー



敷地分割の規模が 2,500m²以上か未満かに関わらず、分割により敷地内に取出し洞道を設ける場合には、本指針「4.地権者の責務」の規定に基づく、関係者間の調整や個別協定の締結等が必要です。詳細は、Y MM事務局と調整してください。

このフロー図は、手続きの考え方を示したもので、基本協定運営委員会への「報告」や、基本協定運営委員会及びY MM「承認」の実際の時期は、Y MM事務局と調整して決定します。

みなとみらい21地区 駐車場共同利用化に関する指針

制 定 平成5年9月10日

建築物
外部空間
土地利用等

1. 趣 旨

本指針は、みなとみらい21地区街づくり基本協定第7条第5項の細則を定めるものである。

みなとみらい21地区は、計画的に開発されるアクティブな新都心であり、様々な駐車需要に対して、柔軟な対応方法を考慮する必要がある。また、街づくり基本協定第7条第5項に記されているように、路上駐車等で街の環境を阻害してはならない。

このため、地域全体で駐車場の有効利用を図り、駐車需要の変動への対応力を高めることが必要であり、そのソフト的な施策として、駐車場の共同利用化を行うこととする。

2. 駐車場共同利用化の考え方

みなとみらい21地区における駐車場の整備は、駐車場需要と駐車場建設の経済性を踏まえて整備してきた。

さらに、個別建物において、需要日変動の駐車場間調整および施設用途間の融通利用によって、地域全体における利便性の向上、運用の改善および駐車空間の有効利用を図ることとする。

3. 駐車場共同利用化の推進事項

(1)ビル駐車場の運用形態における一時預かり枠の拡大推進

共同利用化を推進するために、一般市街地の場合よりも一時預かりに利用できる割合を高くすることとする。

目安としては、収容台数の約1/2を一時預かりとする。なお、月極め・専用需要の多い建物では、約1/3を一時預かりとし、約1/3を車室を固定しないで空いているときは一時預かりに流用することとする。

ただし、街区開発の機能上、やむを得ないと判断される場合は、この限りではない。

(2)ビル駐車場の休日営業の推進

休日には、業務ビル等の駐車場は通常空きがあるのでに対して、商業系等では駐車需要が集中することが予想される。

このため、地域の駐車場の有効利用を図るため、業務ビル等でも休日に駐車場を営業することを原則とする。

(3)駐車料金に対する配慮

駐車料金は、共同利用化において利用者が混乱しないよう配慮することとする。

(4)24時間営業

先端的な新都心に必須なこととして、街区開発の機能および街の成熟度に合わせて、駐車場の24時間営業体制について配慮する。

4. 街の成熟度に合わせて検討される項目

下記の内容については、街の成熟度に合わせて、別途に協議して推進するものとする。

駐車場案内システム

地区内共通割引制度

カードシステム

その他

以上

みなとみらい21地区 自転車等駐車場整備指針

制 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

1. 適用範囲・対象施設

- (1) みなとみらい21中央地区
- (2) 平成20年4月1日以降に着工される建築物
- (3) 仮設建築物などの適用除外については、別途定める。

2. 自転車等駐車場に収容する対象

- (1) 自転車及び排気量125cc未満の自動二輪車
- (2) 排気量125cc以上の自動二輪車は、横浜市駐車場条例による。(床面積3,000m²毎に1台)

3. 自転車等駐車場の計画において配慮する事項

- (1) 地上レベルの屋内外に配置することを基本とし、道路との出入が容易な場所とする。
- (2) 歩行者動線や出入りに支障がない場所とする。
- (3) 歩道側から直接見えないように植栽を施すなど、建物との調和や周辺の景観への配慮をする。
(都市景観形成ガイドラインを遵守)

4. 商業系施設の整備台数

- (1) 店舗面積が1,000m²以上は、横浜市大店法設置基準を遵守する。
- (2) 店舗面積が1,000m²未満の施設は、最低15台以上とする。

5. 業務系その他施設の整備台数()

- (1) 専用床面積10,000m²未満は、最低20台以上とする。
- (2) 専用床面積10,000m²以上は、20台+2,000m²毎に1台の合計台数以上とし、最大60台とする。

5. 大店法適用外の業務等の用途施設は、専用の床面積に応じて台数を算定する。

算定期例：土地5,000m²、

業務用途専用床面積30,000m²の場合

$$20 + (20,000 \div 2,000) = 30\text{台}$$

業務用途の専用床面積90,000m²以上：60台

以上

みなとみらい21地区の 住宅建設規定

制 定 平成20年12月18日

建築物

外部空間

土地利用等

本規定は、「みなとみらい21街づくり基本協定」の第6条第2項(1)号に定める住宅建築許容街区において、同条第2項(2)号に記載されている「住宅戸数の配分」等について、次のように定める。

1. 目的

みなとみらい21地区の計画目標のひとつである居住人口1万人を維持するため、この規定を定める時点において未開発である住宅建築許容街区(32街区・34街区・45街区・59街区)について、住宅許容容積率と住宅計画の基本方針を定めることを目的とする。

2. 住宅許容容積率

それぞれの街区で建設可能な住宅部分の容積率(住宅許容容積率)を次の表の数値とする。

街区	住宅許容容積率
32	180 %
34	180 %
45	500 %
59	180 %

3. 住宅計画の基本方針

住宅計画は、みなとみらい21地区の都心住宅にふさわしい街づくりに配慮した計画とする。また、寄宿舎、下宿、およびワンルーム形式の集合建築物(「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」に規定するワンルーム形式集合建築物)については計画しないものとする。

4. その他

該当街区の土地所有者等は、「みなとみらい21街づくり基本協定」に則り、本規定を同等の取り扱いとして遵守する。当該街区を第三者に譲渡する場合、または、第三者に当該街区に建物を所有させる場合は、本規定に関する責務を承継させるものとし、計画の事前協議や行為の届出などを行うものとする。

以上

みなとみらい21 街づくり基本協定

防災細則

制 定 平成4年9月2日
改 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

第1条 趣旨

「みなとみらい21地区」は、国際文化都市の建設を目指し整備が進行しており、こうした高度に情報化され、都市機能が高度に集積するみなとみらい21地区が大規模地震等の災害により被災し、都市機能や中枢機能が停止した時の社会的影響は計り知れないものがある。

本細則は、既に締結している「みなとみらい21街づくり基本協定」第8条第3項(都市防災等への配慮)に基づく細則であり、「みなとみらい21地区」において災害時の被害を最小限に食い止めるために、「みなとみらい21防災基本指針」(1991年2月横浜市)の内容をふまえ、土地所有者等相互の創意工夫により、災害に強い街づくりを目指すことを目的とする。

第2条 災害に強い街づくりの基本方針

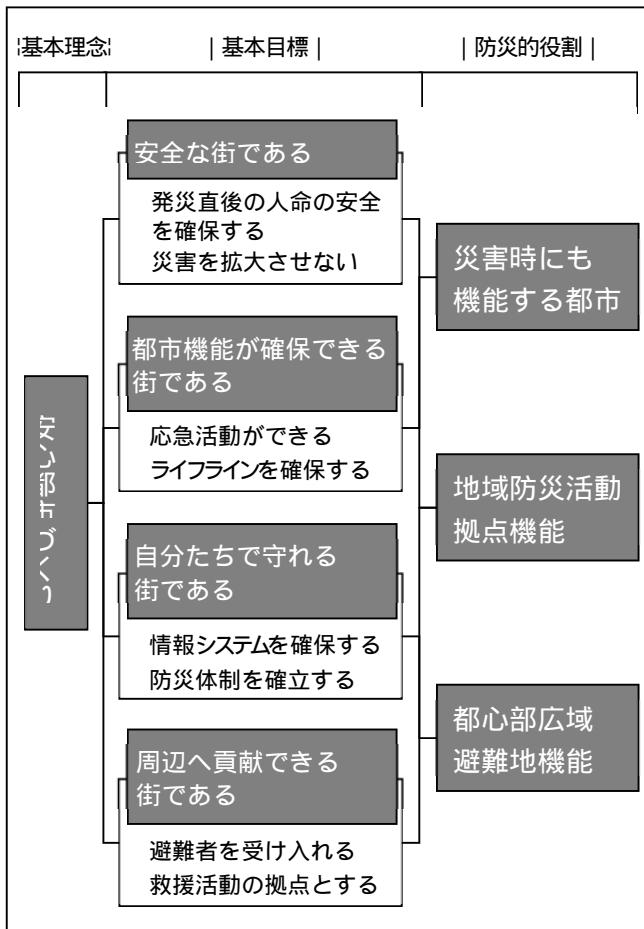
2-1 基本理念

「みなとみらい21地区」において、災害に強い街づくりを進める基本理念を『安全都市づくり』と定める。

2-2 基本目標と防災的役割

安心都市づくりを進めるために、みなとみらい21地区的防災街づくりの基本目標と防災的役割を図-1に定める。

図-1 みなとみらい21地区の基本目標と防災的役割



第3条 防災体制の確立

3-1 自主防災体制の確立

土地の所有者等は、災害発生時におけるみなとみらい21地区内に立地する各事業所間の各種相互援助体制等について自主防災体制の確立を図るものとする。

なお、居住者間においても、自治会や管理組合等による自主防災体制の確立を図るものとする。

3-2 避難者対策

土地の所有者等は、みなとみらい21地区が災害時の避難拠点として整備されることから、各施設において避難者の救済に協力するものとする。

3-3 防災情報システムの確立

土地の所有者等は、防災情報システムの確立に協力するものとする。

第4条 人命の安全確保

4-1 液状化対策の実施

土地の所有者等は、必要に応じ適切な液状化対策を実施するものとする。

4-2 落下物に関する耐震対策の実施

土地の所有者等は、ガラスや広告物、外壁等の屋外落下物対策として効果ある対策を積極的に実施するものとする。

第5条 災害の拡大防止

5-1 出火防止対策の強化

土地の所有者等は、入居テナント等に対し、24時間都市としての地区的特性をふまえた防火指導の強化及びインテリジェントビルにおける出火防止対策、延焼防止対策について防火指導を徹底する。

5-2 初期消火対策の指導強化

土地の所有者等は、入居テナント等に対する初期消火対策について、各ビルの防災システムをふまえた指導を強化する。

建 築 物
外部空間
土地利用等

第6条 ライフラインの確保

6 - 1 上水の確保

土地の所有者等は、各建物の就業者等に対し、1人当たり1日3ℓで3日間の非常用飲料水を備蓄するものとする。

6 - 2 電力供給の確保

(1)自家発電能力の強化

土地の所有者等は、災害発生時においても、最低限必要となる機能を維持する電力を確保するため、自家発電能力の強化を図るものとする。

(2)受電施設の耐震性強化

土地の所有者等は、建物受電施設に耐震性の高い本線・予備線方式等の多回線化について、積極的に整備を図るものとする。

6 - 3 ガス供給の確保

土地の所有者等は、共同溝から建物接続部までのガス管について、地震時の地盤変位に対する追従性のあるフレキシブル管等を使用するものとする。

6 - 4 通信の確保

土地の所有者等は、災害時における通信の確保を図るために、共同溝から建物接続部までの情報ラインについて多系統化を図るものとする。

6 - 5 下水処理機能の確保

土地の所有者等は、災害時の公共下水への負担を軽減するため、各建物内に下水一時貯留ピット等の整備について努力するものとする。

第7条 その他

本細則に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、[社]横浜みなとみらい21で検討し、決定する。

附則

本細則は、平成4年9月2日から施行する。

2 本細則は、平成21年4月1日より施行する。

以上

みなとみらい21地区

暫定土地利用規準

制 定 平成9年5月17日

改 定 平成21年4月1日

建築物

外部空間

土地利用等

みなとみらい21地区において、本格開発が着手されるまでに、期間を限定して行なわれる土地の一時的利用を暫定土地利用と定義し、これを街の賑わいを創出し本格開発を誘導する手法の一つとして積極的に位置づけ、「みなとみらい21街づくり基本協定(以下「基本協定」という。)」第12条に基づきその規準を次のように定める。

(暫定土地利用の目的)

第1条 暫定土地利用にあたっては、次に示す目的の一つに該当するものとする。

- (1) みなとみらい21地区の賑わいづくり
- (2) 情報発信による地区のイメージや認知度の向上
- (3) 本格開発の誘導の促進
- (4) 就業者、来街者の利便性確保
- (5) 回遊性の確保など各街区の相乗効果の發揮
- (6) 地区内で行なわれる建設工事等に必要な施設
- (7) その他みなとみらい21地区に必要な機能の提供

(暫定土地利用の分類)

第2条 暫定土地利用のうち、建築物を建設しその建築施設の利用を主目的とするものを「期間限定建築利用」という。ただし、地区内の建設工事等に伴う現場事務所を設置する場合などを除く。

2 暫定土地利用のうち前項以外のものを「一時的土地利用」という。

(暫定土地利用にあたっての配慮)

第3条 暫定土地利用にあたっては、基本協定第12条を遵守し、次の点に十分配慮したものとする。特に、期間限定建築利用にあたっては、地区内の先行開発者や今後の動向等を考慮し、共存関係に配慮したものとする。

- (1) 公序良俗に反する恐れがないこと
- (2) 公衆衛生上有害でないこと
- (3) 騒音、臭気、その他周囲に迷惑を及ぼす恐れがないこと
- (4) 美観を害する恐れがないこと

(土地区画整理事業区域内での対象区域)

第4条 土地区画整理事業区域において暫定土地利用する場合は、原則として仮換地が指定されており、使用収益開始の通知があった街区を対象とする。

(建築物の設置期間)

第5条 「期間限定建築利用における建築物(以下「期間限定建築」という。)」の設置期間は原則10年以内とし、極力短期間とする。ただし、一般社団法人横浜みなとみらい21が特別に必要性を認めた場合はこの限りでない。

2 本期間は、建築物ごとに算定するものとする。

(建築物等の規準)

第6条 基本協定第7条の建築物等の規準は、次のとおりとする。

- (1) 第7条第1項、第3項、第4項及び第6項は、原則としてこれを遵守する。
- (2) 駐車場は、施設内容に応じ必要な台数の駐車場を設置する。なお、当該駐車場については青空駐車場の設置を認めるものとする。
- (3) 屋外広告物については、その形状、色彩、内容及び配置位置等に十分留意し、地区全体の景観を損なわないよう配慮する。

(都市管理項目)

第7条 基本協定第8条の都市管理項目の規準はできるだけ準用する。

([社]横浜みなとみらい21による承認等)

第8条 期間限定建築利用を行う場合には、事前に[社]横浜みなとみらい21の承認を受けるものとする。

- 2 一時的土地利用を行う場合には、別表に掲げる大規模なものを除き、事前に[社]横浜みなとみらい21へ届出るものとする。
- 3 既に[社]横浜みなとみらい21の承認を受けたものと申請者、申請地及び利用計画が同じ暫定利用を引き続き行う場合には、事前に[社]横浜みなとみらい21へ届出るものとする。

(暫定土地利用の内容変更の取扱い)

第9条 既に暫定土地利用している内容を変更する場合には、本規準を適用する。

2 期間限定建築の設置期間については、既に承認されている期間限定建築の設置期間と合算し本規準を適用する。

(その他)

第10条 本規準に定めない事項又は疑義が生じた場合は、[社]横浜みなとみらい21で決定する。

(附則)

本規準は、平成14年7月9日から施行する。「みなとみらい21地区暫定土地利用規準(平成9年5月17日施行)」は本規準の施行をもって廃止する。

(附則)

本規準は、平成14年7月24日から施行する。

2 本規準は、平成21年4月1日から施行する。

建築物
外部空間
土地利用等

みなとみらい21地区暫定土地利用規準第8条に定める別表

手続内容	承認申請	届出
	新規の「期間限定建築利用」 更新の「期間限定建築利用」で内容変更のある場合 新規の「一時的土地利用」で大規模な場合	新規の「一時的土地利用」 (ただし、大規模な場合を除く) 更新の「一時的土地利用」 更新の「期間限定建築利用」 (ただし、内容変更のある場合を除く)
1. 新規手続 (1)利用期間	「期間限定建築利用」は原則として10年以内 「一時的土地利用」は実情に即した必要期間	同左
(2)必要図書	「申請書」「関係図書」	「届出書」「関係図書」
2. 更新手続き (1)利用期間	「期間限定建築利用」は新規利用の開始から 最長10年以内で設定された利用期間の残存期間 「一時的土地利用」は実情に即した必要期間	同左
(2)必要図書	「申請書」「関係図書」 「関係図書」は計画変更の 内容がわかるものとする。	「届出書」
備考	《大規模な「一時的土地利用」》 期間1ヶ月を超えるイベント 予想観客動員数が1万人を超えるもの 利用する土地面積が1ヘクタールを超えるもの 駐車台数が300台を超える駐車場を要するもの	

みなとみらい21地区 暫定土地利用手続き要領

制 定 平成13年5月21日

改 定 平成21年4月1日

建築物
外部空間
土地利用等

(目的)

第1条 本要領は、みなとみらい21地区において、「みなとみらい21地区暫定土地利用規準」に基づき、本格開発が着手されるまでに期間を限って行われる土地の暫定利用の手続きを定めるものである。

(用語の定義)

第2条 本要領における用語は、「みなとみらい21街づくり基本協定」及び「みなとみらい21地区暫定土地利用規準」に定めるもの以外は次の各号に定めるところによる。

- (1) 「規準」とは、「みなとみらい21地区暫定土地利用規準」をいう。
- (2) 「事務局」とは、[社]横浜みなとみらい21の事務局をいう。
- (3) 「期間限定建築利用者」とは、期間限定建築利用を行う事業主体をいう。
- (4) 「一時的利用者」とは、一時的利用を行う事業主体をいう。
- (5) 「土地の所有者等」とは、暫定土地利用を行う土地の所有者、及び建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者をいう。
- (6) 「申請者」とは、期間限定建築利用者、一時的利用者または利用を予定している土地の所有者等、及びそれらの代理人をいう。

(適用除外)

第3条 地震、火災及び水害等の緊急、かつ、やむを得ない事由による土地の利用については、本要領の適用を除外する。

(承認申請等の手続等)

第4条 規準第8条第1項に定める承認を受けようとする申請者は、事務局に承認申請書を提出しなければならない。

なお、土地の所有者等以外の者が申請者となる場合は、当該土地の所有者等の同意を得たことを証する書面を添付するものとする。

2 規準第8条第2項及び第3項に定める届出の申請者は、事前に事務局に届出書を提出しなければならない。

3 第2項の届出書が提出された場合は、事務局で規準との整合性等を審査し、計画内容が適切であると確認できたものを受理するものとする。

(届出内容の変更)

第5条 前条第2項の届出内容を変更しようとする場合は、事前に変更内容を事務局に届出なければならない。

(承認又は不承認の通知)

第6条 第4条第1項に基づく承認申請があった場合は、[社]横浜みなとみらい21はその計画内容を審議し、承認又は不承認を決定し申請者に通知するものとする。

(その他)

第7条 本要領に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、[社]横浜みなとみらい21で決定するものとする。

(附則)

本要領は、平成14年7月9日から施行する。「みなとみらい21地区暫定土地利用手続き要領(平成13年5月21日施行)」は本要領の施行をもって廃止する。

(附則)

本要領は、平成14年7月24日から施行する。

2 本要領は、平成21年4月1日から施行する。



企画・編集 一般社団法人 横浜みなとみらい21
発行
連絡先 一般社団法人 横浜みなとみらい21
〒220-0012 横浜市西区みなとみらい2-3-5 クイーンモール3階
TEL.045(682)0021 / FAX.045(682)4400
URL. <http://www.minatomirai21.com>

発行:平成28年5月