

みなとみらい21 新港地区
街並み景観ガイドライン



みなとみらい21 新港地区街並み景観ガイドライン 目次

I はじめに	2
1 街づくりの歴史	2
2 新港地区の個性と街づくりの考え方	3
3 地区の整備イメージ（港湾計画・臨港地区・地区計画）	4
4 本ガイドラインの位置づけ	6
5 本ガイドラインの使い方	7
6 対象区域	8
II 手続き等	9
1 届出の対象となる行為（届出対象行為及び特定届出対象行為）	9
2 協議の対象となる行為（都市景観形成行為）	10
3 手続きの流れ	11
III 魅力ある都市景観を創造するための方針	12
方針1 みなとの情景の演出	14
方針2 歴史の継承	15
方針3 “島”としての個性の演出	16
IV 景観形成項目	19
1 高さに関する事項	20
2 見通し景観の確保に関する事項	22
3 水際空間の確保に関する事項	25
4 街並み形成に関する事項	27
5 建物等のデザインに関する事項	31
6 色彩に関する事項	34
7 屋外広告物に関する事項	37
8 屋根・屋上に関する事項	43
9 駐車場・駐輪施設に関する事項	44
10 夜間景観の演出に関する事項	45
11 道路及び緑地に関する事項（景観重要公共施設）	47
12 イベント時の緩和に関する事項	53
（資料編）	55

みなとみらい 21 新港地区街並み景観ガイドラインは、みなとみらい 21 新港地区（以下「新港地区」）において建築行為などを行おうとする場合の基本的な考え方をまとめたものです。本ガイドラインに基づき、各事業内容等に応じて横浜市と事業者が連携し、創造的な話し合いによって、新港地区の魅力ある景観づくり、街づくりを進めていきます。

1 街づくりの歴史

新港地区は、東・北水堤（現在の内防波堤）や鉄さん橋（大さん橋の前身）の建設に引き続く横浜港の第二期築港工事として、国により建設されたのが始まりです。

新港ふ頭の建設は、二期に分けて行われました。第一期は、海面埋立工事で、明治 32（1899）年に着工し、明治 38（1905）年に竣工しました。第二期は残りの埋立と陸上施設の建設で、日露戦争が勃発し実現が危ぶまれましたが、工費の 3 分の 1 を横浜市が負担することにより、明治 39（1906）年に着工し、埋立は明治 44（1911）年、陸上施設は大正 6（1917）年に竣工しました。

この結果、埋立面積 69,727.7 坪（約 230,500 m²）、岸壁延長 1,131.2 間（2,060m）、鉄造上屋 11 棟、木造上屋 3 棟、れんが造倉庫 2 棟、50 トン起重機 1 基、その他鉄道、道路、上下水道、発電所等が完備された、わが国初の近代的ふ頭が完成しました。

大正 12（1923）年に起きた関東大震災は、新港ふ頭にも壊滅的な被害を与えましたが、港を重視した政府の判断により復旧は比較的早く、大正 14（1925）年には岸壁や護岸が修復され、昭和 5（1930）年までには、12 棟の上屋が新築又は改築されました。

第二次世界大戦中、ふ頭は軍の管理するところとなり、終戦後は米軍の進駐とともに全面的に接収されました。

新港ふ頭の大部分が接収解除されるのは、昭和 31（1956）年のことですが、これと並行して岸壁、上屋等の復旧工事が実施され、新港ふ頭は本来の機能を取り戻しました。

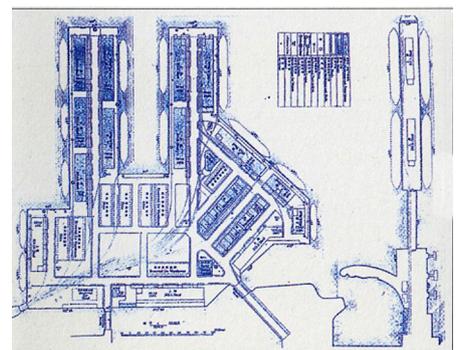
昭和 30 年代半ば頃から、貿易貨物量の急激な増加により施設の整備拡充が急務となり、昭和 35（1960）年から 38（1963）年にかけて、一文字地区の埋立や岸壁の延長工事が実施されました。しかし、山下、本牧、大黒等の新設のふ頭完成及び船舶の大型化、貨物のコンテナ化等により長い間横浜港の中心的役割を担ってきた新港ふ頭は、その役割を新設のふ頭に譲ることとなりました。その後、①横浜の自立性の強化、②港湾機能の質的転換、③首都圏業務機能の分担、を目的に昭和 58（1983）年に着手した「みなとみらい 21 事業」の新港地区として位置づけ、昭和 63（1988）年に埋立免許を取得して以来、新たな街づくりを進めています。

新港地区の略年表

年次	項目
明治 32 年（1899 年）	横浜税関第 1 期海面埋立工事（新港ふ頭）着手
明治 38 年（1905 年）	第 1 期海面埋立工事完成
明治 39 年（1906 年）	第 2 期拡張工事着手
明治 44 年（1911 年）	第 2 期埋立竣工、「赤レンガ倉庫（2 号）」完成
大正 2 年（1913 年）	「赤レンガ倉庫（1 号）」、「ハンマーヘッドクレーン」完成
大正 6 年（1917 年）	「第 2 期陸上設備工事」完成（その後も拡充増築）
昭和 31 年（1956 年）	冷蔵倉庫を除き接収解除
昭和 54 年（1979 年）	「横浜市都心臨海部総合計画」（みなとみらい 21 計画の前身）発表
昭和 58 年（1983 年）	みなとみらい 21 起工
昭和 63 年（1988 年）	新港地区再開発（一文字地区前面埋立）着工
平成 6 年（1994 年）	シーブルー事業開始
平成 7 年（1995 年）	一文字地区前面埋立竣工
平成 9 年（1997 年）	「自動車道」オープン
平成 11 年（1999 年）	「みなとみらい 21 新港地区街並み景観ガイドライン」策定、「運河パーク」オープン、新港地区街開き
平成 13 年（2001 年）	「新港パーク」オープン
平成 14 年（2002 年）	「赤レンガ倉庫」、「山下臨港線プロムナード」オープン
平成 16 年（2004 年）	「みなとみらい線」開業



昭和 5（1930）年頃の新港ふ頭



大正 6（1917）年頃の新港ふ頭及び大さん橋

2 新港地区の個性と街づくりの考え方

(1) 地区の個性

新港地区は、都心臨海部の中でも独自の豊かな個性を持っています。

①近代港湾発祥の地としての歴史性

- : みなとまちらしい風景
- : 歴史資産とその活用
- : 背後の関内市街地からの街並みの連担性



海から見た新港地区と周辺市街地

②“島”としての個性

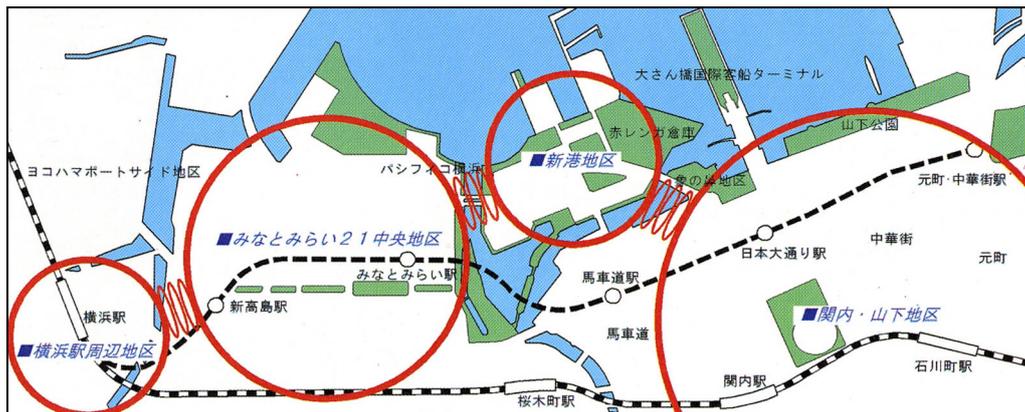
- : 独自の領域性、橋によるアプローチ
- : 都心部と近接した開放感ある水辺、「海」が介在する風景

③みなとみらい21中央地区と関内・山下地区の結節点

- : 開港以来の市街地（関内）と新しい市街地（みなとみらい21中央地区）の結節点
- : 臨港パークから山下公園へのウォーターフロントの回遊動線の中心

④賑わいのあるみなとまち

- : 多様な利用者、市民、国内外からの観光客による賑わい
- : 赤レンガ倉庫や多様な緑地等の魅力的な施設



都心臨海部の一体化概念図

(出典:「みなとみらい21新港地区 歴史と景観を活かした街づくり」)

(2) 街づくりの基本的な考え方

地区の個性を生かし、次のような街づくりを進めます。

①街の“楽しさ”を実現する

21世紀の横浜港を支える港湾関連施設や、貿易振興や国際交流に貢献する施設、歴史性や静穏な内水面を生かした市民と港を結ぶ緑地等を整備し、賑わいと楽しさあふれる街づくりを進めます。

②街の“優しさ”を実現する

人々がゆったりと心地よく回遊できるよう、広幅員で段差の少ない歩道や水際線を巡るプロムナード等を整備するとともに、わかりやすい誘導サインの設置など、人に優しい街づくりを進めます。

③街の“美しさ”を実現する

みなとの情景を演出し、歴史と景観に配慮した魅力あふれる美しい街並み空間を形成します。

3 地区の整備イメージ（港湾計画・臨港地区・地区計画）

「横浜港港湾計画」及び「横浜港臨港地区」と「みなとみらい 21 新港地区地区計画」に定められている新港地区の土地利用等の整備イメージは下図の通りです。

○港湾計画



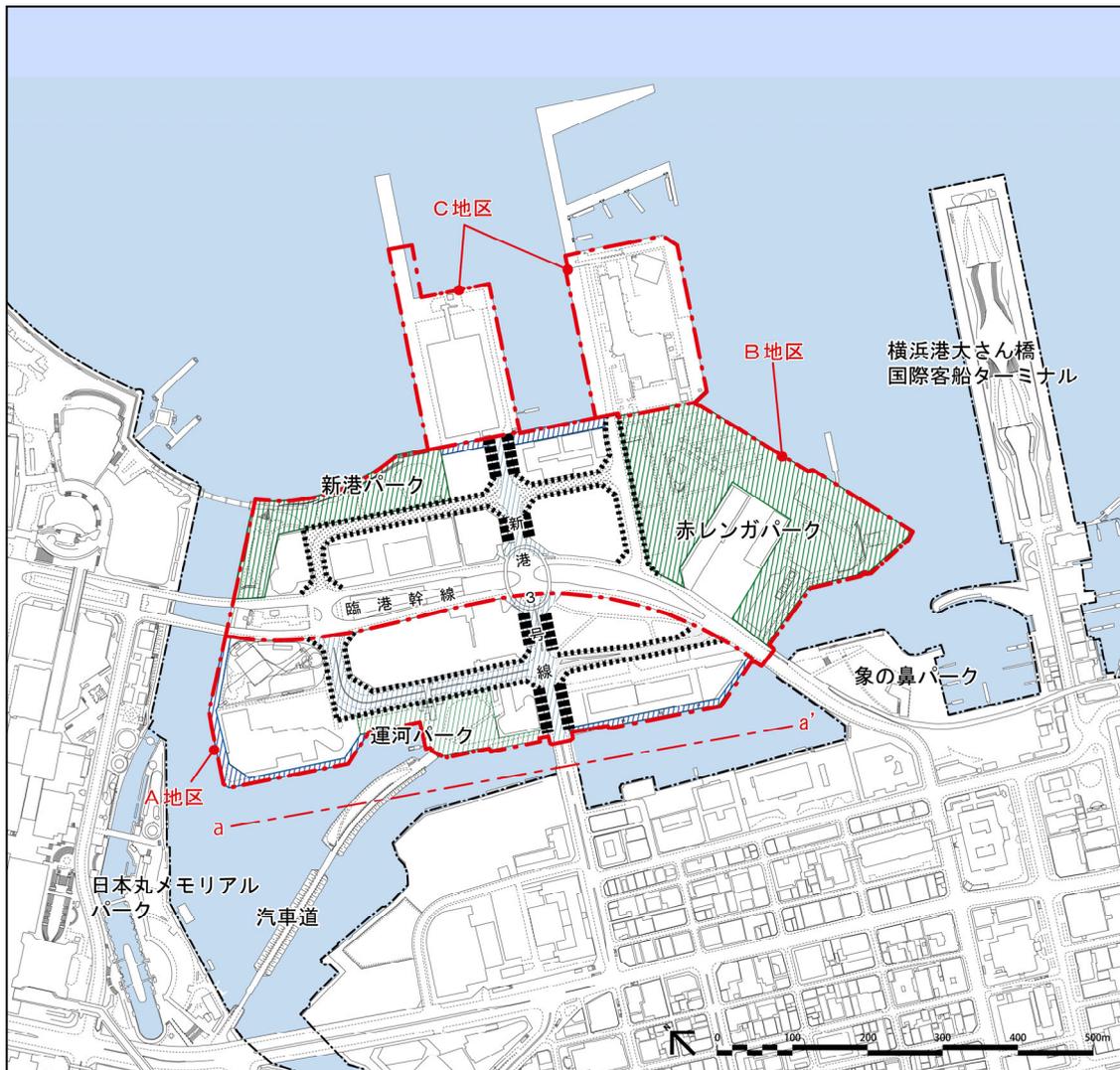
新港地区の土地利用計画（港湾計画）

○臨港地区



新港地区の分区指定

○地区計画



-凡例-

親水緑地	水際線プロムナード	
建築物の高さ	道路	壁面の位置の制限
A地区：高さ31m/45m*	幅員 9m、延長約200m	■■■■ 新港3号線の道路境界線から5.0m
B地区：高さ31m	幅員18m、延長約380m 地区施設道路（新港3号線を除く）の境界線から2.0m
C地区：高さ20m	幅員28m、延長約800m	

*：以下の場合、建築物の高さを45m以下とすることができる。

1. 建築物の高さが31mを超える部分が、新港3号線の道路境界から20mを超える区域にあること
2. 建築物の高さが31mを超える部分を計画図に示すa-a'軸を含む鉛直面に垂直に投影した部分の水平方向の長さの合計が、当該建築物の敷地の同面に垂直に投影した部分の水平方向の長さの4分の1以下であること

みなとみらい 21 新港地区地区計画

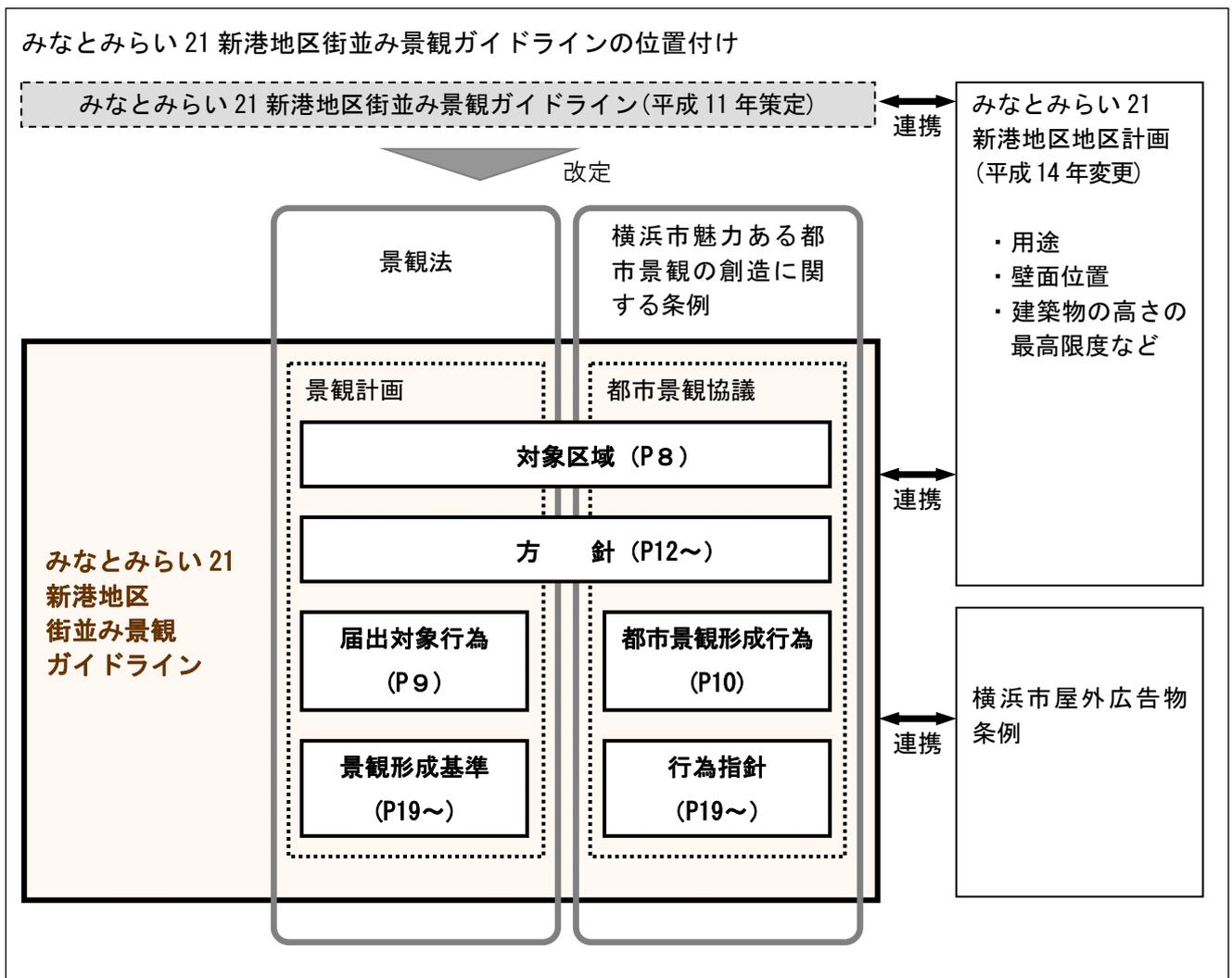
詳細は、横浜港港湾計画・横浜港臨港地区・みなとみらい 21 新港地区地区計画を確認してください。

4 本ガイドラインの位置づけ

新港地区は、赤レンガ倉庫をはじめとした歴史資産を生かし、近代港湾発祥の地としての歴史性を継承し、“島”として個性が感じられる特色ある市街地の形成を目指しています。

そのため、平成 11(1999)年に良好な街並みを形成していくための「みなとみらい 21 新港地区街並み景観ガイドライン」を制定し、協議型の街づくりを進めてきました。

横浜市では、平成 16 年の景観法制定を受け、平成 18 年に横浜市景観ビジョンと横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例を制定し、新たな景観まちづくりの制度の運用を開始しました。これにあわせ、これまでの新港地区における街並みづくりの取り組みを再確認し、その精神及び成果を引き継ぐため、景観計画と都市景観協議地区の位置づけを行います。



5 本ガイドラインの使い方

(1) 魅力ある都市景観を創造するための方針（P12～）

新港地区の都市景観形成の方向性を示したものです。

(2) 景観形成項目（P19～）

魅力ある都市景観を創造するために、建築行為等に対する制限や協議事項等を定めています。各項目は、以下の構成となっています。

項目番号・タイトル

基本的考え方

景観形成基準や行為指針のもととなる基本的な考え方を示しています。

ガイドラインの対象

Ⓡ：建築物を対象とした基準又は指針です。

Ⓢ：工作物を対象とした基準又は指針です。

2 見通し景観の確保に関する事項

基本的考え方

・新港地区を特徴づける景観として、“歴史的シンボル施設である赤レンガ倉庫への見通し景観”と“海をはさんだ横浜港大さん橋国際客船ターミナル・横浜ベイブリッジへの眺望”を保全するため、空地の確保や建物等の配置・形状の工夫を行います。

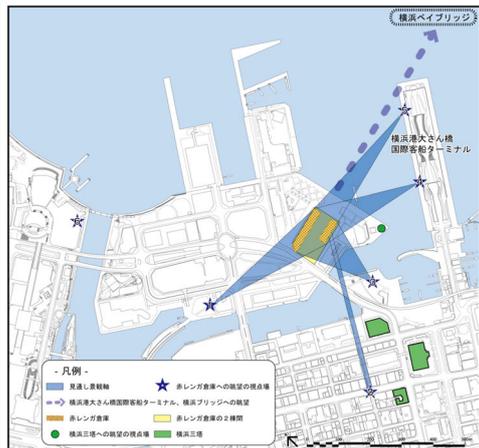


図2-1 見通し景観軸

景観形成基準（景観計画）1 対象：Ⓡ

・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、図2-1に示す「見通し景観軸」内に建築してはならない。ただし、赤レンガ倉庫への見通し景観を著しく阻害しないと市長が認めた場合は、この限りでない。



景観形成基準（景観計画）2 対象：Ⓡ

・工作物（小規模で明らかに見通し景観を阻害しないものを除く。）は、図2-1に示す「見通し景観軸」を避けて設置し、赤レンガ倉庫への見通し景観を創出する形態意匠とするものとする。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模、形状などによりやむを得ないと市長が認めた場合は、この限りでない。

行為指針（景観協議）1 対象：Ⓡ、Ⓢ

・図2-1に示す「視点場6」から赤レンガ倉庫への眺望を確保する見通し景観を形成する。



行為指針（景観協議）2 対象：Ⓡ

・図2-1に示す「見通し景観軸」上の植栽や盛土は、魅力ある見通し景観を確保するような配置とする。



[景観形成基準]又は[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ごとの良好な景観の形成のための行為の制限及び、屋外広告物の表示及び設置に関する行為の制限です。ただし、市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で、魅力ある都市景観の創造に特に寄与すると認めたものは、この限りではありません。

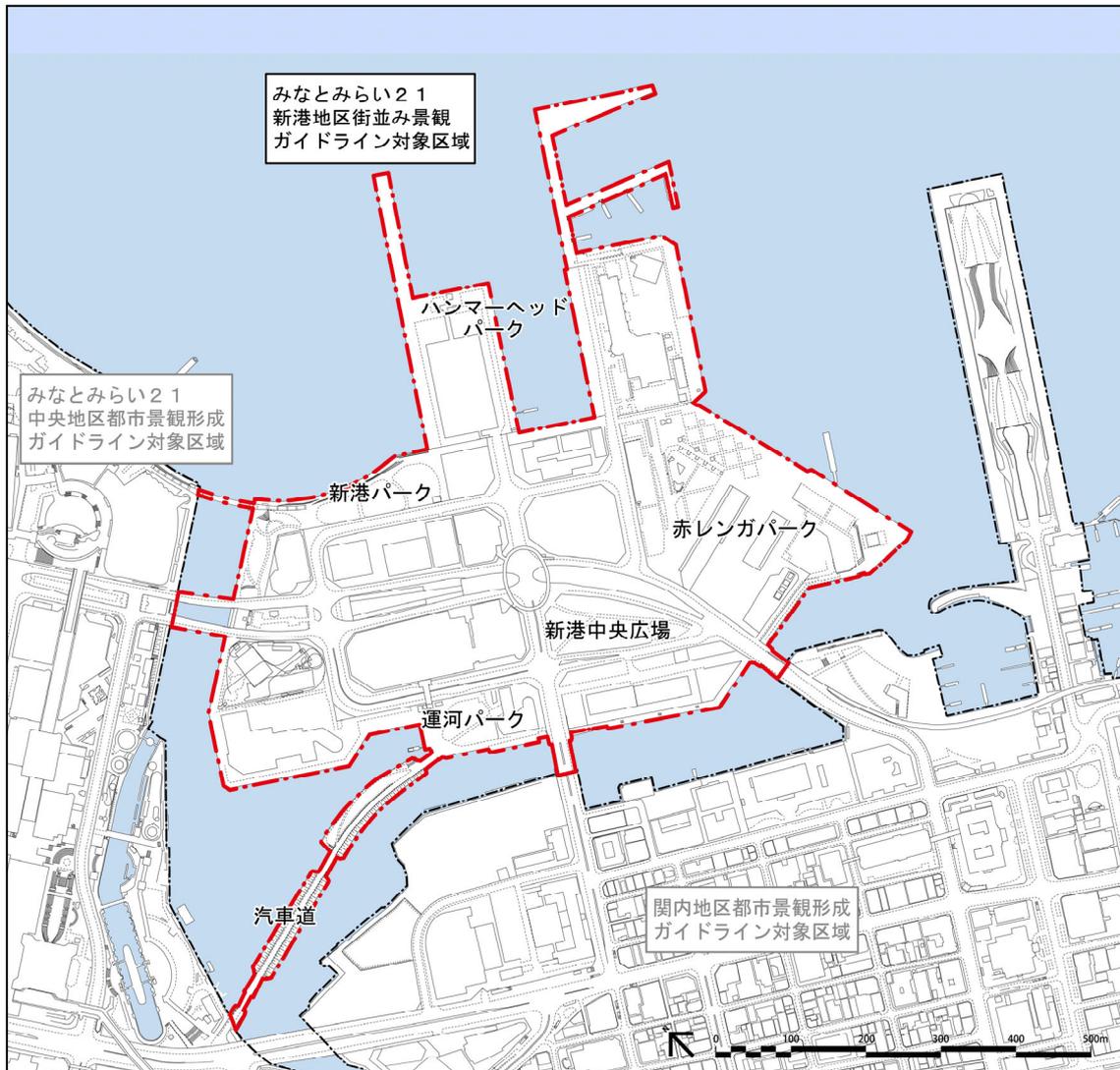
[行為指針]とは、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づき、横浜市と協議を行う際の指針です。より質の高い景観形成を協議によりはかかっていくことをねらいとします。

景観形成基準又は行為指針の解説・事例

景観形成基準や行為指針に沿った具体的な配慮事項や、図解など。また、参考となる地区内外事例を示しています。

6 対象区域

対象区域は、下図に示す新港地区とします。



景観重要公共施設

景観重要道路

みなとみらい21 新港地区内の全ての道路法第2条に
基づく道路

景観重要港湾施設

みなとみらい21 新港地区内の全ての港湾法第2条に
基づく緑地、道路

1 届出の対象となる行為(届出対象行為及び特定届出対象行為)-景観法第 16 条第 1 項

次の(1)から(5)に掲げる行為を届出対象行為とし、(1)から(4)までの行為を特定届出対象行為とします。

該当する行為を行おうとする日の 31 日前までに、「景観法」に基づいて横浜市に対して届出を行う必要があります。

特定届出対象行為で景観形成基準の形態意匠の規定に適合しない場合は、変更命令の対象となる場合があります。

- (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又は改築は除く。)
- (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 m²以上のもの
- (3) 工作物の新設、増築、改築又は移転(外観の変更を伴わない改築は除く。)
- (4) 工作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 m²以上のもの
- (5) 特定照明

ただし、上記のうち、次のために行うものに該当する場合は、届出対象から除きます。

- ①公共施設の機能の維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為
- ②法律により電気の供給又は電気通信役務の提供などが義務づけられている事業者が、当該事業の目的で設置する工作物の機能の維持、保全又は安全確保のために必要な軽易な行為
- ③事故、火災等により①の施設又は②の工作物が損壊した場合における緊急的な機能の回復又は維持に必要な工作物の新設、増築、改築又は移転

※明らかに対象の制限項目が無い場合は届出は不要です。

※屋外広告物に関する景観計画の規定は、屋外広告物条例に基づく規格となります。(景観計画の届出は不要だが、都市景観協議は必要。)

※道路に関する事項(道路法(昭和 27 年法律第 180 号)第 32 条の占用許可の基準)の規定は、道路法に基づく占用許可基準となります。(景観計画の届出は不要だが、都市景観協議は必要。)

新港地区については、次の工作物を対象とします。(景観計画、都市景観協議地区共通)

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ①門、塀、垣、柵、ネットフェンスその他これらに類するもの | ⑫電気通信設備、電気工作物及び無線設備 |
| ②擁壁、護岸、岸壁その他これらに類するもの | ⑬換気塔、冷却塔その他これらに類するもの |
| ③駐車場及び駐輪場 | ⑭煙突、高架水槽その他これらに類するもの |
| ④駐車場又は駐輪場に附属するゲート、精算機、車止めその他これらに類するもの | ⑮鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの |
| ⑤自動販売機その他これに類するもの | ⑯鉄塔、起重機、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの |
| ⑥電話ボックスその他これに類するもの | ⑰橋梁、横断歩道橋、跨線橋その他これらに類するもの |
| ⑦ベンチその他これに類するもの | ⑱コースターその他これに類する高架の遊戯施設及び観覧車その他これに類する回転運動をする遊戯施設 |
| ⑧デッキその他これに類するもの | ⑲緊急離着陸場及び緊急救助用スペース |
| ⑨案内標識その他これに類するもの | ⑳風車 |
| ⑩郵便差出箱 | |
| ⑪舗装(車道における舗装を除く。)、植栽ますその他これらに類するもの | |

2 協議の対象となる行為（都市景観形成行為及び特定都市景観形成行為）

一横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例第9条第1項

次に掲げる行為を行おうとするときは、あらかじめ「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」に基づいて横浜市と協議を行う必要があります。

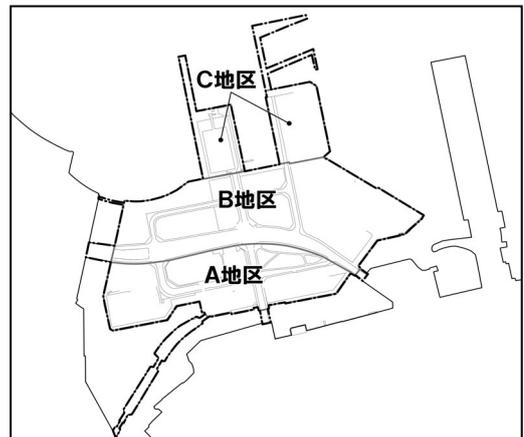
（1）都市景観形成行為

- 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又は改築は除く。）
- 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工作物の新設、増築、改築又は移転（外観の変更を伴わない改築は除く。）
- ④工作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
- 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（建築物又は工作物に表示又は設置するもの、広告塔、広告板、立看板（可動式のもの）及び広告旗、のぼり旗、その他これらに類するものに限る。）
- ⑥特定照明（都市景観協議地区図に示す赤レンガ倉庫又はハンマーヘッドクレーンについて行うものに限る。）

（2）特定都市景観形成行為

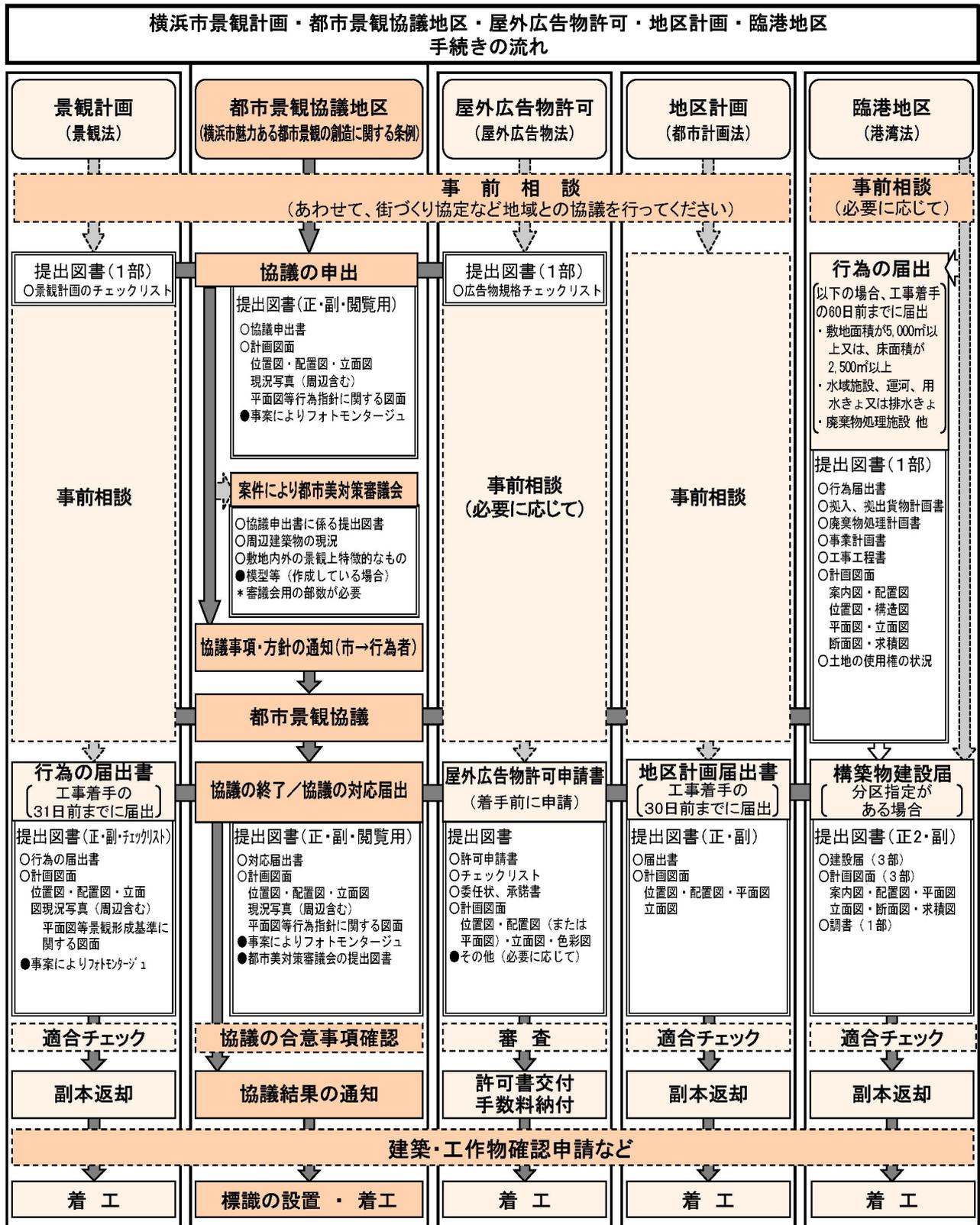
次の行為を行おうとするときは、あらかじめ横浜市都市美対策審議会の意見を聴いて協議を進めます。ただし、設置期間が90日以下の催事等のために一時的に設置する場合は、この限りではありません。

- ①都市景観協議地区図に示すA地区において、高さが31mを超える建築物の新築又は移転
- ②都市景観協議地区図に示すB地区において、高さが20mを超える建築物の新築又は移転
- ③都市景観協議地区図に示すA地区において、建築物の高さが31m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
- ④都市景観協議地区図に示すB地区において、建築物の高さが20m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
- ⑤土地に定着する工作物（鉄塔、起重機、記念塔、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20mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、起重機、記念塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から31m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。）
- ⑥土地に定着する工作物（鉄塔、起重機、記念塔、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20mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、起重機、記念塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から31m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



都市景観協議地区図

3 手続きの流れ



「協議の申出」から「協議結果の通知」までに通常要すべき標準的な期間は50日です。
ただし、特定都市景観形成行為の場合は、60日です。なお、この期間は協議の状況により前後するものです。