

(2) みなとみらい大通り沿道地区の方針

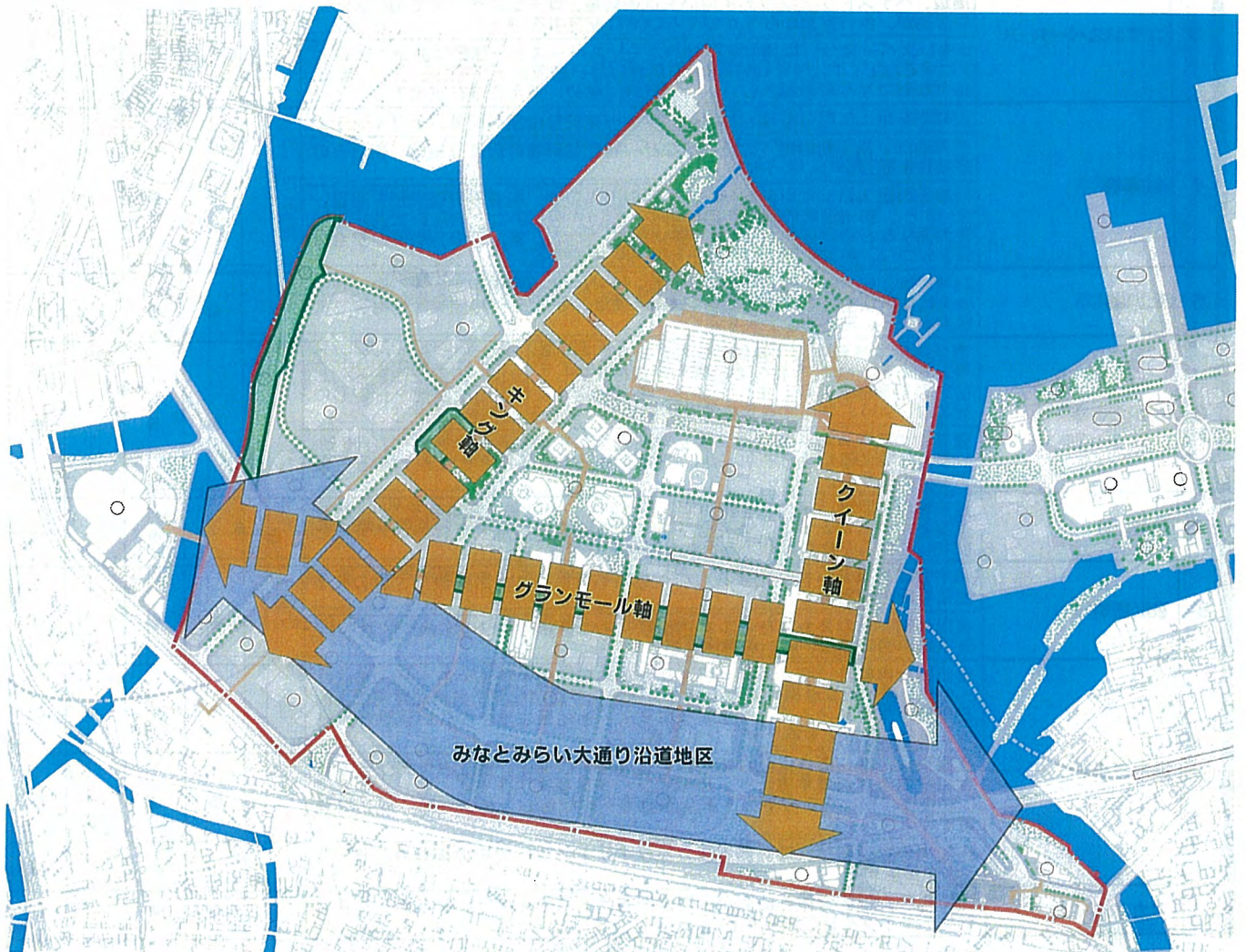
みなとみらい21中央地区全域の方針のほかに、みなとみらい大通り沿道地区における方針を定めます。

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図



(3) ガイドラインの全体像と読み方

(B) 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 | | ● | ● | | ● |
| 2 | 歩道状空地 | | ● | ● | | ● |
| 3 | コモンスペース | | ● | ● | | ● |
| 4 | 駐車場 | | ● | ● | | ○ |
| 5 | 駐輪場 | | ● | ● | | ● |
| 6 | 付属設備等 | | ● | ● | | ● |
| 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 | <p>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。ただし、敷地面積が2,500m²未満で、極端に低層でなく周辺の景観と調和していると市長が認めるもの又は暫定土地利用施設、建築物に附属する小規模施設等は、この限りでない。</p> <p>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。</p> | ● | | | | | ● |
| 12 | 屋外広告物 | <p>屋外広告物は、秩序ある良好な景観の形成に配慮し、街のにぎわいを演出することとし、近景及び遠景への配慮事項として、それぞれ細目ア、イに適合するものとする。</p> <p>ア. 近景としての屋外広告物 にぎわいの演出に効果的な色調、デザイン等について工夫し、別表1の規格を具体的な指針として、質の高い広告景観を創出する。</p> <p>イ. 遠景としての屋外広告物 地区内外からの眺望景観に配慮し、形状、大きさ、設置位置等について、別表2の規格を具体的な指針として、周囲との調和を図る。</p> | | | ● | ● | | ○ |

●：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・工造物

(月) 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

1 アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）

アクティビティフロア（にぎわいを創出する空間）について

本地区では、にぎわいを都市景観形成要素の1つとして位置付け、にぎわいを創出する建物低層部とアクティビティフロアと呼んでいます。アクティビティフロアは、街のにぎわいを演出するために計画された建物低層部での店舗、ギャラリー、ショールーム、サービス施設であり、街ゆく人々が自由に利用できる、感覚的にも親しみを感ぜられる空間であることが大切です。

そのため、この項での配慮事項はアクティビティフロアについて、次のような性能をもった空間を確保することを要するものです。

アクティビティフロアが歩行者空間と一体となった連続性のある空間であること。
アクティビティフロアが、前面の空間と一体的に魅力的な仕上がりであること。

ロアクティビティフロアと commonspace・歩道状空地の関係性

アクティビティフロアと前面空間（歩道状空地・commonspace）の空間的・視覚的・一体的な確保を図る。

アクティビティフロアと歩道状空地は構造的で一体的な仕上がりとする。（断面図）

歩道状空地、アクティビティ commonspace、フロア

ロ歩行者空間と一体的な高いアクティビティフロア前面の仕上がり

1階部分のセットバックによる引き込み空間の創出

柱を生かしたコロネード（回廊）状の仕上がり

行為指針1

計画図に示す「ペDESTリアンネットワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行者空間に面する位置には、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）を配する。

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閉部を除くなど、ペDESTリアンネットワークや歩道、歩道状空地等の歩行者空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地（以下、「commonspace」という）から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動のうかがえる形態とす。

●アクティビティフロアの連なりが歩行者空間と一体的に連続的ににぎわい空間となりやすくを意図したデザインとしましょう。

アクティビティフロアと歩道状空地は構造的で一体的な仕上がりとする。（断面図）

柱を生かしたコロネード（回廊）状の仕上がり

柱を生かしたコロネード（回廊）状の仕上がり

行為指針2

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掛け、快適で連続した歩行者空間が形成されるような形態とす。

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。

植栽をガラス素材とし、壁のにぎわいを演出している新（平野建設）

コロネード風のデザイン（地味組）

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、また、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ならなければならないというのではなく、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。

1

アクティビティフロア(にぎわいを創出する空間)

アクティビティフロア(にぎわいを創出する空間)について

本地区では、にぎわいを都市景観形成要素の1つとして位置付け、にぎわいを創出する建物低層階をアクティビティフロアと呼んでいます。アクティビティフロアは、街のにぎわいを演出するために計画された建物低層部での店舗、ギャラリー、ショールーム、サービス施設であり、街ゆく人々が自由に利用でき、感覚的にも親しみを感じられる空間であることが大切です。

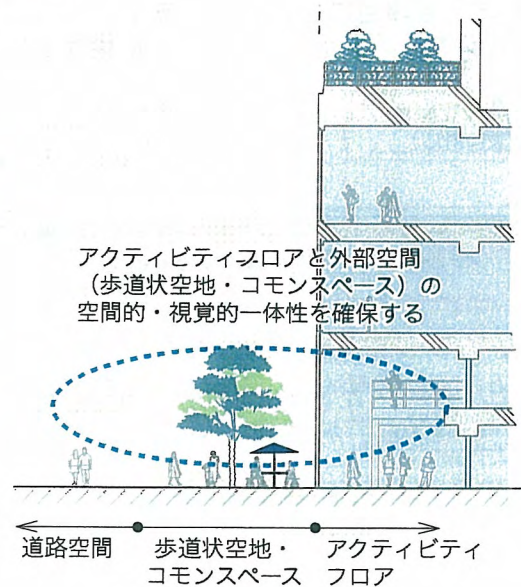
そのため、この項での配慮事項はアクティビティフロアについて、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

- ・アクティビティフロアが歩行者空間と一体となった連続性のある空間であること。
- ・アクティビティフロアが、前面の空間と一体的に魅力的なしつらえであること。

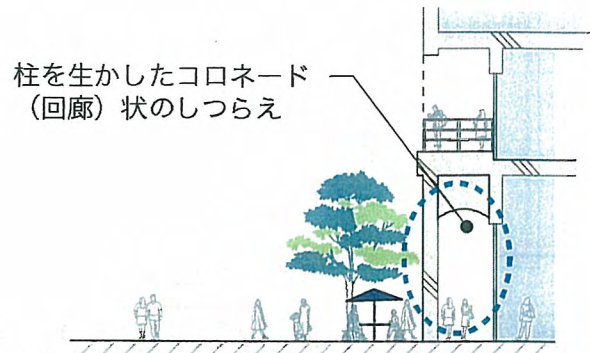
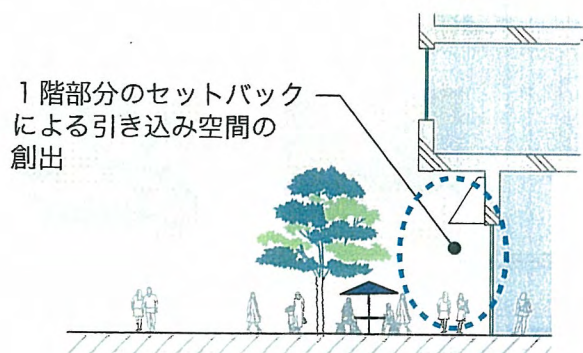
□アクティビティフロアとコモンスペース・歩道状空地の関係性



アクティビティフロアと歩道状空地等は開放的で一体感のあるしつらえとする。(地区内)



□歩行者空間と一体性の高いアクティビティフロア前面のしつらえ



根拠法制度

景観形成基準
(景観法)

行為指針
(景観条例)

対象

| | |
|-------|--------|
| 外構部 | 建築設備類 |
| 建物低層部 | その他工作物 |
| 建物中層部 | 広告物 |
| 建物高層部 | その他 |



行為指針1

計画図(p2)に示す「ペDESTリアンネットワーク」や歩道、歩道状空地等の歩行空間に面する位置には、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。

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、歩道状空地等の歩行空間又は人々が自由に出入りできる広場状空地(以下「コモンスペース」という)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連なりが歩行者空間と一体的に連続するにぎわい空間となることを意識したデザインとしましょう。



アクティビティフロアを通りに面して連続させることにより、屋内外相互の人の活動を「街のにぎわい」として感じられるようになる。(仙台市)



住宅の低層部にオープンテラスの店舗を連続的に配置し、歩行空間ににぎわいを創出している例(港区)

行為指針2

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等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。



低層部をガラス素材とし、街のにぎわいを演出している例(千代田区)



コロネード風のデザイン(地区内)

2

歩道状空地

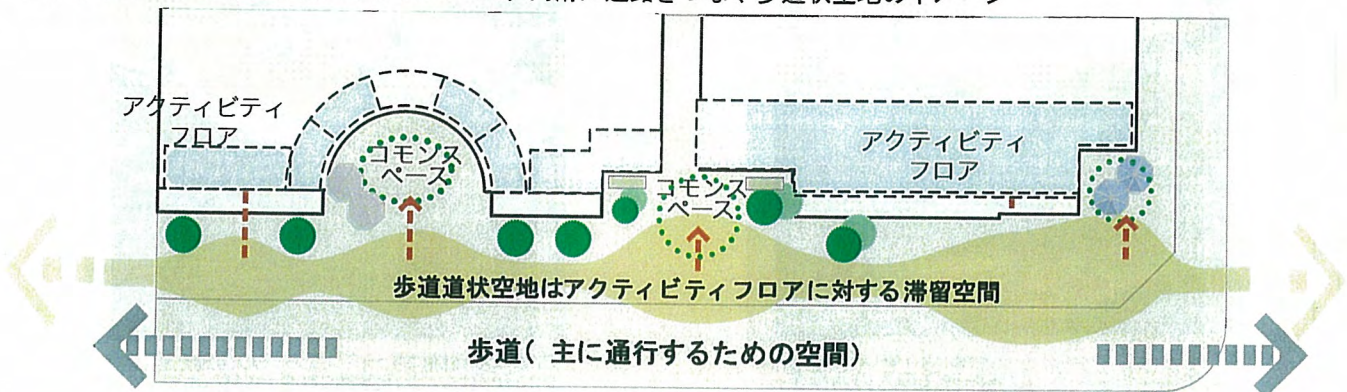
歩道状空地について

歩道状空地は、街の公共空間（道路等）と私的空間（建物）の中間領域を豊かにしつらえ、機能的にも空間的にも双方の空間における活動を結びつけるものです。

そのため、この項での配慮事項は歩道状空地として、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

- ・ 単に歩道状の空間が広がるというだけでなく、建物の内外を円滑につなぐ連続的な空間
- ・ 歩けるだけでなく、「立ち止まる」「たたずむ」「立ち話をする」など、歩行者がゆっくりと活動するための空間。
- ・ 目的をもって通行しつつ、街なか、建物の中の様子を感じ、楽しめるような空間。

□アクティビティフロアとコモンスペース、円滑に道路をつなぐ歩道状空地のイメージ



歩道状空地を演出するストリートファニチュアや植栽



足もとを歩ける並木（中央区）



パーゴラ（中央区）



パラソル（関内地区）



デッキ上のプランター（港区）



ベンチ（チェコ）



アート（地区内）

根拠法制度

景観形成基準
(景観法)

行為指針
(景観条例)

対象

| | |
|-------|--------|
| 外構部 | 建築設備類 |
| 建物低層部 | その他工作物 |
| 建物中層部 | 広告物 |
| 建物高層部 | その他 |



行為指針1

歩道状空気を歩行空間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。

- 歩道とそれに連続する歩道状空地は、同様な舗装材にしたり、最小限の官民境界部がわかる杭等の目印として、官民境界ブロックが目立たないようにしましょう。
- ユニバーサルデザインに配慮し、歩道と歩道状空地に高低差がある場合はスロープを設けるなど緩和・解消に努め、また、摩擦係数の極端に異なる素材の活用は控えましょう。
- また、色彩は、地区内で多く用いられているタイル、石材等と素材感や色調を揃えましょう。

【色彩の目安】

- R,YR,Yなどの暖色系の色相：彩度3以下
- その他の色相：彩度1以下



官民境界が目立たない同色系の舗装(地区内)



舗装素材やパターンを合わせまた、見た目にも素材感や色調を揃えています。(千葉市)

行為指針2

敷地内に、歩道状空地と広場状空気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。

- 歩行者等の通行機能が優先される歩道と、歩行速度の遅い広場では空間の機能や性格が異なるため、植栽やストリートファニチュアなどで、緩やかに仕切るようにしましょう。
- 仕切りのデザインは、柵や生垣など、堅さを感じさせないような透過性ややわらかなしつらえを工夫しましょう。



シースルー素材の壁とプランターの組み合わせ
(ミュンヘン市)



背の低い植栽によるやわらかな空間の仕切り
(所沢市)

3

コモンスペース(広場状空地)

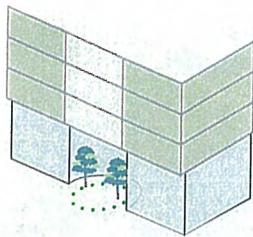
コモンスペース(広場状空地) について

コモンスペースは、歩行者にやすらぎを与える休憩スペースであるとともに、アクティビティフロアでのにぎわいや楽しさを屋外にもにじみ出させ、印象的な街の景観を創り出すための広場状空地です。

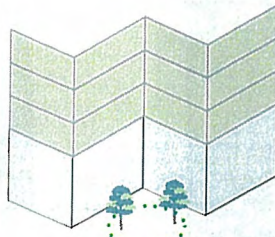
そのため、コモンスペースの配慮事項は、次のような性能をもった空間を確保することを意図するものです。

- ・ 建物と一体的で、人が溜まりやすい空間。
- ・ 隣接するコモンスペースや歩道状空地、建物内部など人の流れを意識したスペース。
- ・ 人が憩う場としての魅力的なデザインをもったスペース。

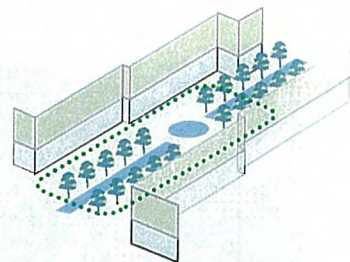
□立地特性などに応じた多様なコモンスペースの創出



エントランス広場型



街角広場型



街区内広場型

行為指針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。

- アクティビティフロア(特に入り口付近) や、街角など、視認性の高い位置に設けることで利用しやすく魅力が感じられるスペースとしましょう。



歩行者動線沿いに配置され、通りから気軽に立ち寄り、憩えるコモンスペースの例(地区内)



街角に配置された印象的なコモンスペースの例(ベルリン)

根拠法制度

景観形成基準
(景観法)

行為指針
(景観条例)

対象

| | |
|-------|--------|
| 外構部 | 建設設備類 |
| 建物低層部 | その他工作物 |
| 建物中層部 | 広告物 |
| 建物高層部 | その他 |



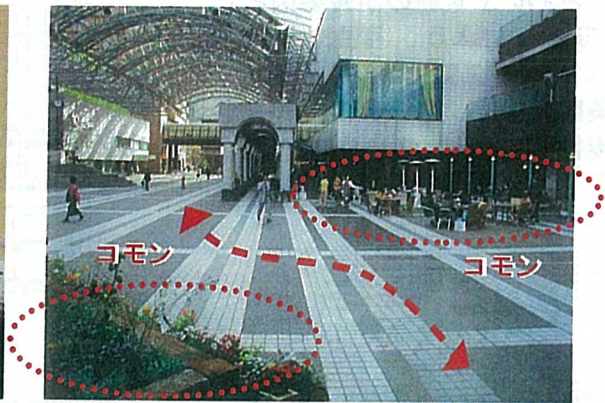
行為指針2

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。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。

- 歩道やペDESTリアンウェイと連続し、一体的にアクティビティフロアを形成するコモンスペースを配置しましょう。
- 樹木や花、水、アートやベンチ、テーブルなど、憩いの場を演出する要素を積極的に取り入れ、魅力あるスペースデザインとしましょう。



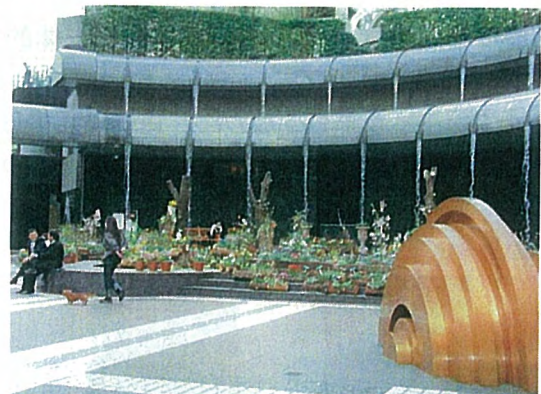
憩いの場としてコモンスペースを連続させている例
(ブラハ市)



歩行者動線状に連続的に配置されたコモンスペース
(港区)



常緑樹と季節の花による通年華やかな植栽デザイン
(札幌市)



緑・水・アートによる魅力的なスペースデザイン(港区)



イルミネーションによる夜間演出(ピッツバーグ)



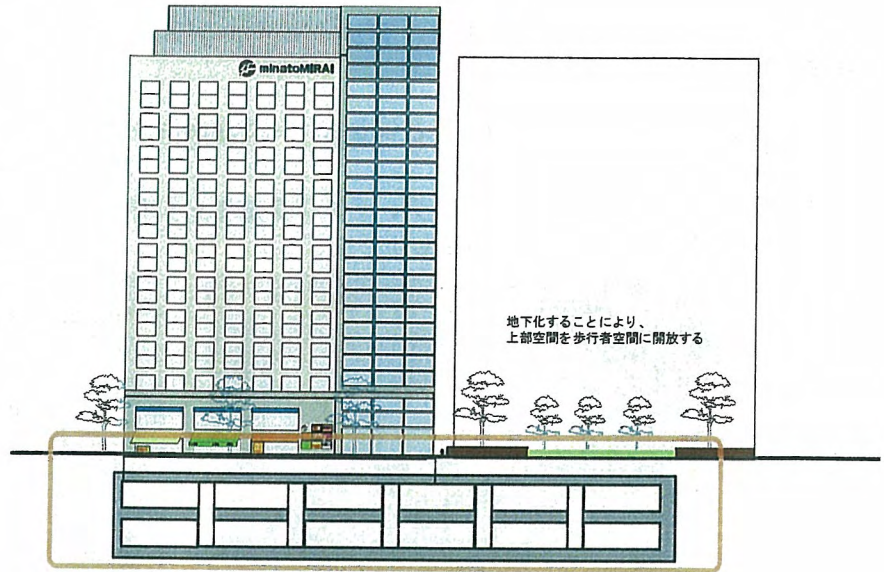
都市的空間のアクセントとなる自然的な植栽デザイン
(中央区)

駐車場について

駐車場は、街の利用上不可欠のものである反面、配置やデザインによってはにぎわいの連続性や美観を損ねる要因となりかねないものです。

そのため、駐車場の配慮事項は、次のような性能をもった空間を確保することを意図しています。

- ・ にぎわいや景観の阻害要因とならないよう、目立ちにくい配置を工夫した駐車場。
- ・ 美観を意識したデザイン。
- ・ 歩行者動線との錯綜の回避。



行為指針1

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。

- 通りの連続性を確保するために、通りに面する部分は出入り口など最小限としましょう。
- 駐車場を地上に設ける場合は、周辺の風格あるビルのデザインに調和するようデザイン水準の高い設計としましょう。



立体駐車場そのものを建物デザインに調和させた例（シカゴ）



通りの連続性に配慮して立体駐車場外壁をデザインした例（関内地区）

※駐車場出入り口の機械式ゲートにおいて、ゲートポールや色彩、チケット・料金ケースの色彩、日よけテントなどについても、外壁と調和した素材・色彩としましょう。

※地下駐車場の出入り口部の舗装仕上げを歩道と連続させながら、強度や注意喚起に関しても配慮が必要です。また、誘導サインのデザインも大きなポイントとなるので、街区全体のサインと調整しながら、建物デザインにあったサインデザインを心がけましょう。

※立体駐車場の場合、消防法などの関係から開放部の大きさや構造など、デザインの制約があります。

根拠法制度

景観形成基準
(景観法)

行為指針
(景観条例)

対象

| | |
|-------|--------|
| 外構部 | 建築設備類 |
| 建物低層部 | その他工作物 |
| 建物中層部 | 広告物 |
| 建物高層部 | その他 |



行為指針2

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。

- 本地区では、青空駐車場の設置を原則禁止としています。やむを得ない場合であっても、街の連続性や美観を損ねないように、通りに対して目立ちにくくする修景や、コンクリート面の修景などの工夫が必要です。



駐車区画を緑化ブロックや中木、ブロック舗装で修景している例(浦安氏)



歩行者動線から見えにくいよう、植栽による修景を施している例(地区内)

行為指針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。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。



地下駐車場の出入口を歩行者のメイン動線を避けた配置としている例(千代田区)



通りの連続性や緑の連続性をとぎれないように駐車場の出入口を設けた例(港区)