



ヨコハマポートサイド街づくり協定

ヨコハマポートサイド街づくり協定

目次

第 1 条	協定の趣旨	P. 1
1.	協定の目的	P. 1
2.	協定の位置付け	P. 1
第 2 条	協定の締結等	P. 1
1.	協定の締結	P. 1
2.	効力の承継	P. 1
第 3 条	協定の変更及び廃止	P. 1
第 4 条	協定の区域	P. 2
第 5 条	街づくりの基本方針	P. 3
1.	街づくりの基本テーマ	P. 3
2.	土地利用計画	P. 3
3.	街づくりの主な要素	P. 4
第 6 条	都市基盤施設整備	P. 5
1.	趣旨	P. 5
2.	施設計画	P. 5
(1)	歩行者ネットワーク	P. 5
(2)	水際公園	P. 5
(3)	ギャラリーロード	P. 5
3.	施設整備	P. 5



第 7 条 建築計画等	P. 7
1. 敷地規模	P. 7
2. 配置計画	P. 7
3. 外壁後退	P. 7
4. 建物用途	P. 9
(1) 住宅施設	P.10
(2) 業務施設	P.10
(3) 商業施設	P.10
(4) 文化・芸術施設	P.12
5. 建築形態・意匠	P.13
(1) スカイライン	P.13
(2) 建物形態	P.14
(3) 色彩計画	P.14
(4) 屋外広告物	P.14
第 8 条 都市管理等	P.16
1. 供給処理施設等	P.16
2. 環境対策	P.17
3. 駐車場計画	P.17
4. 街の維持・管理	P.17
第 9 条 協定の運営	P.17
第 10 条 協議会への届出等	P.18
1. 建築行為等の同意	P.18
2. 地権者等の届出	P.18
第 11 条 協定の有効期間	P.18
第 12 条 疑義の解決	P.18

第1条（協定の趣旨）

1. 協定の目的

『ヨコハマポートサイド』は、国際文化都市形成をめざす、みなとみらい21の玄関口として、横浜駅東口に連なる新都心地区形成のため、関連都市基盤施設の整備と共に、都心型住宅の供給と多様な都心機能の集積により、新都心にふさわしい、賑わいと活力ある複合市街地形成を図るものである。

この具体化にあたっては、従来の大規模開発に見られる均質性の指向に代わり、個別性を尊重しつつ、『アート&デザインの街』という基本的価値観を共通認識することにより、21世紀を展望した質の高い街づくりを進めることが重要である。

こうした認識に基づき、関係地権者相互の創意工夫により、よりよい街づくりを推進し、個々の開発計画の保全を図りつつ全体として調和のとれた市街地形成を図るため、この協定を締結するものである。

2. 協定の位置付け

この協定は、街づくりに係る基本的価値観や課題を共通認識し、主要街区における街づくりの基本的事項を示すものである。

今後、この協定を補完する細目基準を必要に応じて作成し、円滑な街づくりを推進することとする。

第2条（協定の締結等）

1. 協定の締結

本協定は、第4条に定める協定区域内における次の各号に該当する者（以下「地権者等」という。）の合意によって締結する。

- ①土地所有者
- ②建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者
- ③前記各号の者の3分の2以上の同意により協力者として信任を得た者

2. 効力の承継

協定締結者は、土地所有権及び建物の所有を目的とする地上権又は賃借権（以下「所有権等」という。）を移転する場合、新たにその権利を取得する者に対し、本協定を受認することを条件として移転する。

また、新たにその権利を取得した者（分譲住宅の場合は、その管理組合）は、これを承継しなければならない。

第3条（協定の変更及び廃止）

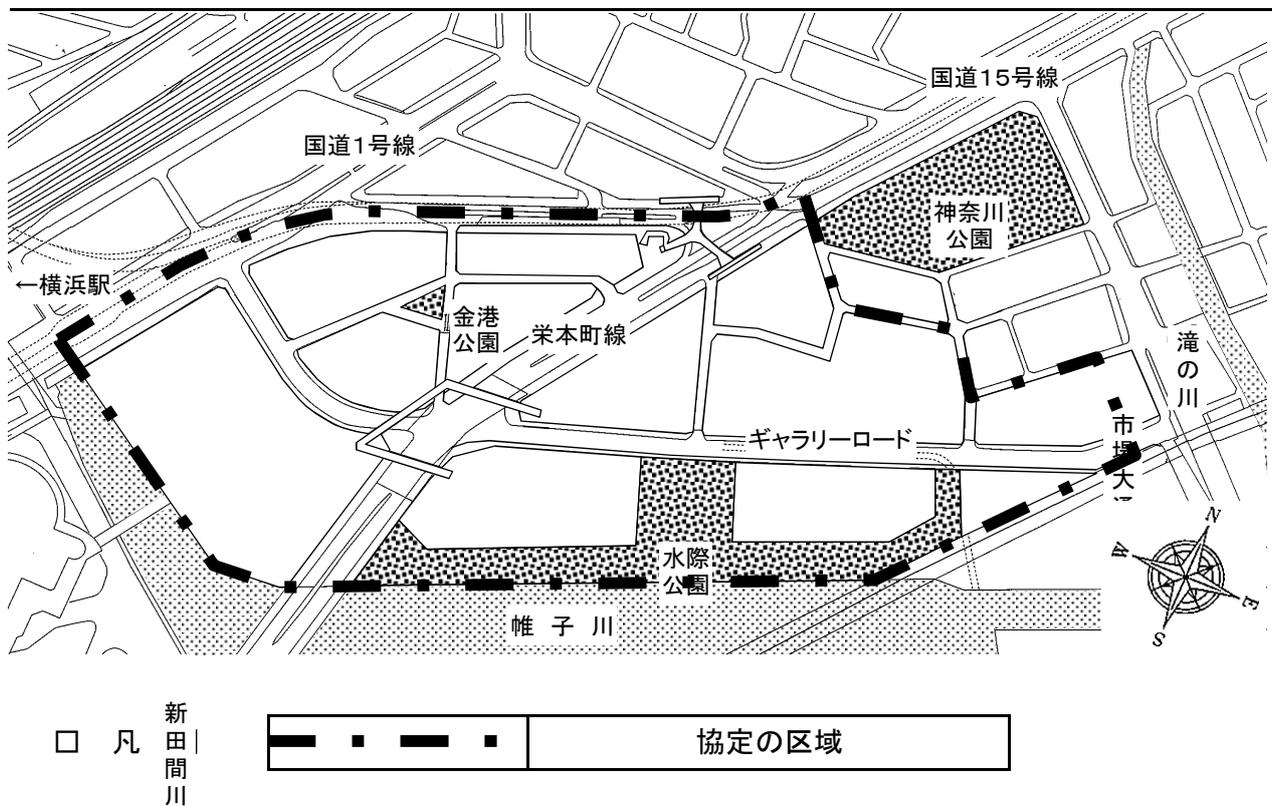
本協定を変更又は廃止する時は、協定締結者及びその承継者の3分の2以上の合意がある場合に限る。

第4条

第4条（協定の区域）

本協定の効力を有する区域は、図-1に示す区域とする。

別 図-1 協定の区域



第5条（街づくりの基本方針）

1. 街づくりの基本テーマ

『ヨコハマポートサイド』では、次のとおり『アート&デザインの街』を街づくりの基本テーマとする。

『アート&デザインの街』は、歴史的資産の積み重ねられた“横浜らしさ”を継承かつ創造すると共に、精神的な豊かさが求められる時代の要請に対応した、特色ある街づくりをめざすものである。

「住宅」「商業」「業務」といった街の基本的な構成要素に加え、『アート&デザイン』の内容に合致した芸術・文化関連施設の集積を図ると共に、デザインを隅々まで行き届かせて、魅力的な街づくりを進めるものである。

具体的には、アート・ギャラリー、ホール、デザイン関連施設の建設を推進すると共に、建物群、歩行者モール、水際公園等の外部空間についてもデザインに配慮し、21世紀にふさわしいアイデンティティある街を創出する。

2. 土地利用計画

『ヨコハマポートサイド』における土地利用は、地区を縦貫する都市内幹線道路「栄本町線」を境として、西側は、商業・業務中心の複合利用を図り、東側では、住宅中心の複合市街地形成を図ることを基本として、別図-2に示すゾーン区分に応じ、次のような整備を図る。

①横浜駅東口周辺ゾーン

横浜駅至近の立地特性を活かし、賑わいのある都心整備を図るため、主として民間の活力により、都心性の商業・業務・文化施設等の立地を促進する。

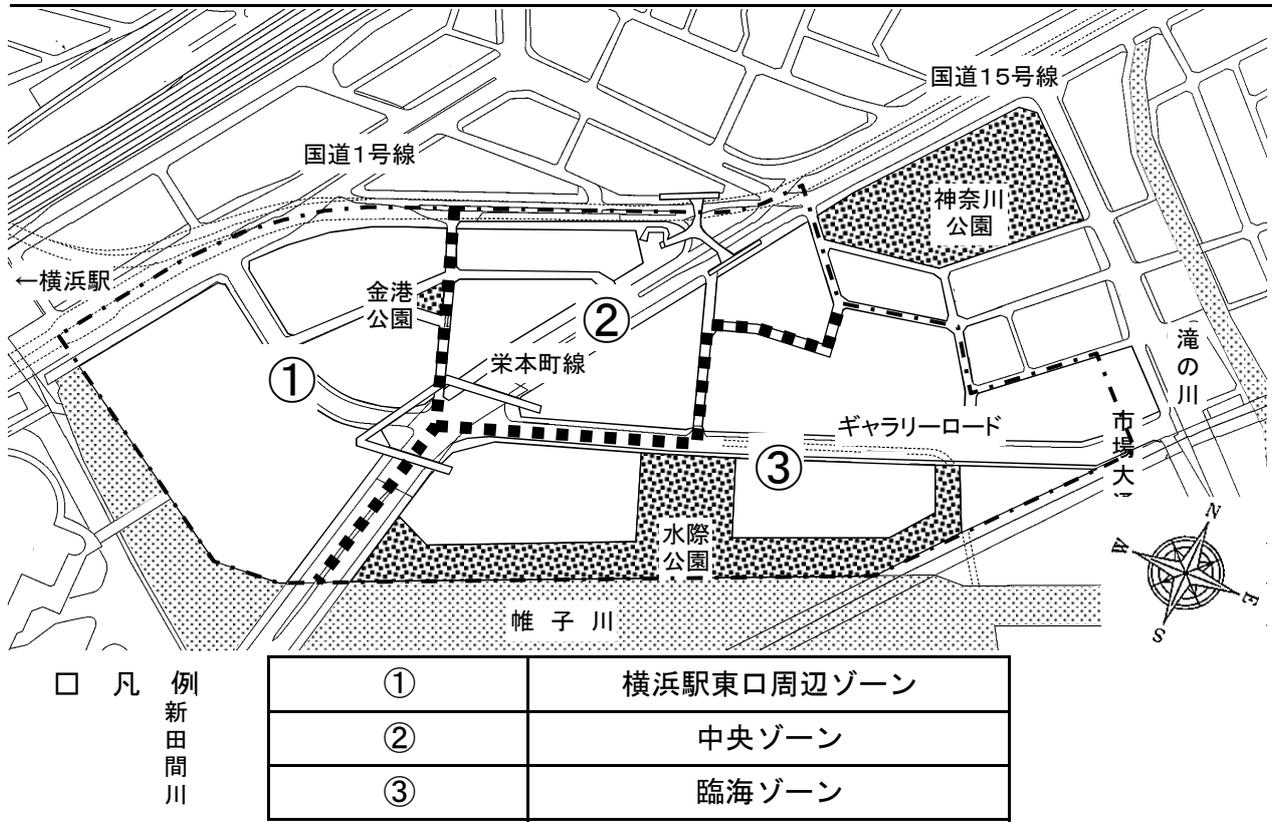
②中央ゾーン

都市内幹線道路の整備と併せ、地域の人々の生活を配慮しつつ、主として横浜市による市街地再開発事業の実施により、住宅、商業・業務・文化施設等の整備を図る。

③臨海ゾーン

水と緑に満ちたアメニティある、質の高い都市空間の形成を図ると共に、この環境を活かして、都心型住宅を中心に、低層部では商業・文化施設等を配した複合利用を図る。

別 図-2 ゾーン区分



3. 街づくりの主な要素

前2項の規定を基に、それぞれの街区特性に応じ、次の要素を主眼にした整備を図る。

- ① 賑わいと街の魅力を創出するため、住宅と商業・業務・文化施設等の複合利用を促進し、土地の高度利用を図る。
- ② ウォーターフロントの特性を活かし、水と緑の演出によるアメニティ空間の形成を図る。
- ③ 安全で快適な歩行者空間の整備を図り、地区内のネットワーク形成を図る。
- ④ 都心居住の新しいライフスタイルに呼応した、多様な都心型住宅の供給を図る。
- ⑤ 主要軸線に沿った建物低層部では、商業施設や文化施設を連担して配し、街の賑わいと活力の形成を図る。
- ⑥ 『アート&デザインの街』の雰囲気醸成する都市景観を形成すると共に、その中核施設として、ギャラリー、ホール、デザイン関連施設等の集積を図る。

第6条（都市基盤施設整備）

1. 趣旨

21世紀を展望した、新都心地区にふさわしい街の骨格を形成するため、『アート&デザインの街』に沿った賑わいの演出と、付加価値の高い都市基盤施設の整備を図る。

2. 施設計画

(1) 歩行者ネットワーク

安全で快適な歩行者空間を確保するため、別図-3のとおり、地上系もしくは空中系による動線を確保し、次の内容に留意した地区内のネットワークを形成する。

- ① ウォーターフロント沿い及びギャラリーロードを主要軸線とし、住宅中心地区では、これらと神奈川公園をはしご状に結ぶルートを確認する。また、商業・業務中心地区では、既存の横浜駅東口を結ぶルートと前記軸線及び金港公園とを有機的に連絡する。
- ② 幹線道路及び河川によって分断されている当地区への快適な動線として、住宅中心地区へ連なる回遊性のあるルートを確認する。
- ③ 空中系による動線として整備した場合の支持構造物及び階段等については、各街区敷地内での対応を原則とし、建物との結接点では魅力的な空間形成に努める。

(2) 水際公園

みなとみらい21とのネットワークを形成し、ウォーターフロントを活かした親水性のある都市公園として、水と緑の効果的な演出と共に、プロムナード化を図り、新都心地区にふさわしい質の高い、アメニティ空間を創出する。

(3) ギャラリーロード

水際公園との回遊性を持った、歩車共存のプロムナードとして、外壁後退により広幅員の歩行者空間を確保すると共に、植樹、彫刻、照明等を配置し、『アート&デザインの街』の主軸を形成する。

また、通り沿いの敷地は、それぞれプラザやポケットパーク等を適宜配置し、機能的・空間的融合を図る。

3. 施設整備

前項に示す、都市基盤施設の整備にあたっては、本協定締結者が、公共施設整備に協力する。この施設整備区分、費用負担割合及び維持管理方策等については、別途協議して定める。

第7条（建築計画等）

1. 敷地規模

当地区における建築物の最小敷地規模は1,000㎡とする。
ただし、既存宅地及び公益施設等を除く。

2. 配置計画

高層棟の配置は、建物の高さ・用途に応じて、日照、プライバシー及び地区内・外からの景観形成、水際線へのビスタ等に十分配慮した内容とする。

3. 外壁後退

立地特性及び主要軸線の性状に応じ、別図－4に示すとおり、建築物の外壁後退を行う。

①ギャラリーロード及び22m道路沿いの建築物

前面道路の歩道と一体となったプロムナードとして、機能的・空間的融合を図るため、道路境界線より1.5m以上外壁後退を行う。なお、主たる外壁面は、4m以上後退してはならない。

②グリーンロード沿いの建築物

歩行者空間のネットワーク形成を図るため、道路境界線より4m以上外壁後退を行い、歩道状に整備する。

③新田間川沿いの建築物

水際線の雰囲気醸成し、水際公園へ連なるプロムナード形成を図るため、標高8.6m（スカイウェイの橋面高）を超える部分について、敷地境界線より5m以上外壁後退する。

ただし、水際線利用施設を除く。

④ その他、主要部分の歩行者ネットワーク形成を図るため、道路境界線より1.5m以上外壁後退する。

⑤高層棟

高層棟の次に掲げる各部分は、敷地境界線及び道路境界線より、原則として次式による数値以上の外壁後退を行う。

$50\text{m} \leq H < 100\text{m}$ の場合 8m以上後退
 $100\text{m} \leq H$ の場合 10m以上後退
H；建物の各部分の高さ

4. 建物用途

各ゾーンの特性に応じ、別図-5に示すとおり、住宅中心地区と商業・業務中心地区を定め、これに基づいて次のような施設計画に留意する。

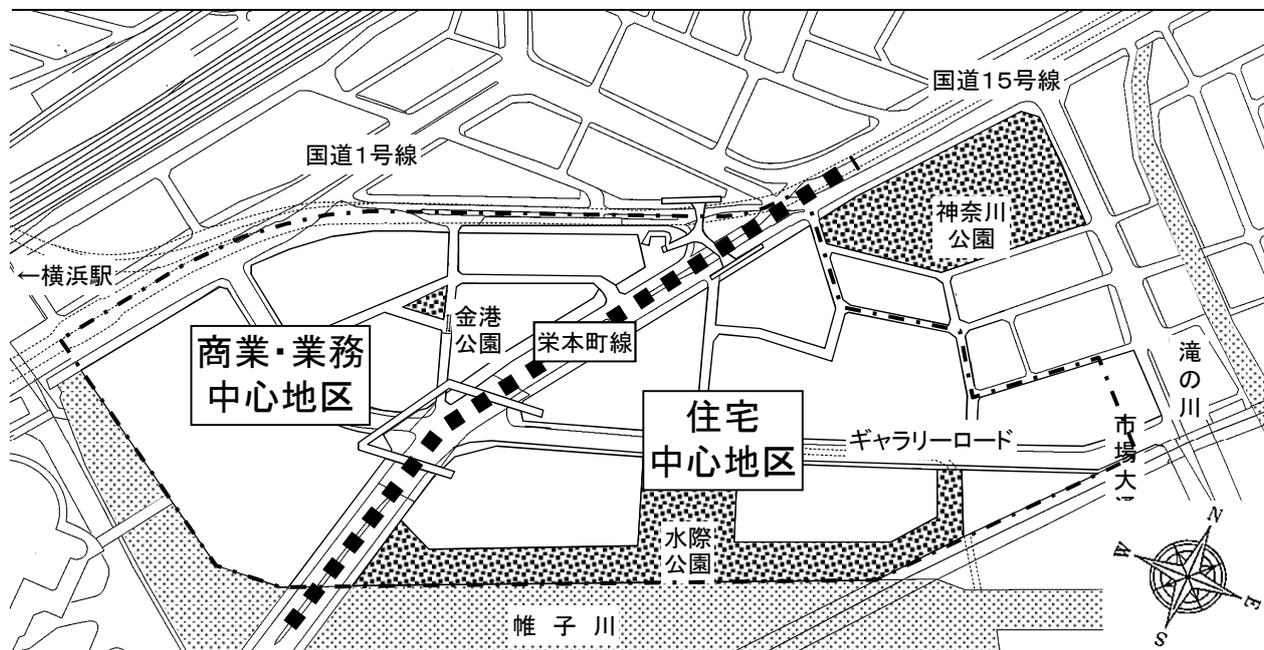
- ① 住宅中心地区では、建物の主要用途は住宅を原則とし、低層部には商業・文化施設等を配した計画とする。

また、敷地内緑化等により、住宅地としての良好な居住環境の形成に十分配慮する。

- ② 商業・業務中心地区では、建物の主要用途を商業・業務・サービス施設及び文化施設等とし、当地区導入部としてのイメージ形成を図り、都心地区にふさわしい施設構成に留意する。

このため、商業・業務中心地区全体において住宅の容積割合の上限を20%とする。

別 図-5 ゾーニング



新田間川

第7条4

(1) 住宅施設

- ① 日照、眺望、プライバシー等に留意し、良好な居住環境の形成に配慮しつつ、多様なニーズに対応して、規模、形態、意匠等変化に富んだ、質の高い都心型住宅の供給を図る。
- ② その他の留意事項
 - ・ 1階部分には、住戸を設置しないこと。
 - ・ アート&デザインに対応した住宅企画に配慮する。
(例；アトリエハウス、ホームオフィス等)
 - ・ 高度技術の積極的導入により、都心型住宅にふさわしい、高水準のサービス供給に努める。
(例；ホームセキュリティ、フロントサービス等)

(2) 業務施設

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号、7号、8号、第6項及び第9項に掲げる建築物を避けると共に、地区特性を踏まえた施設計画に配慮する。

ただし、協議会で合意を得たものについては、この限りではない。

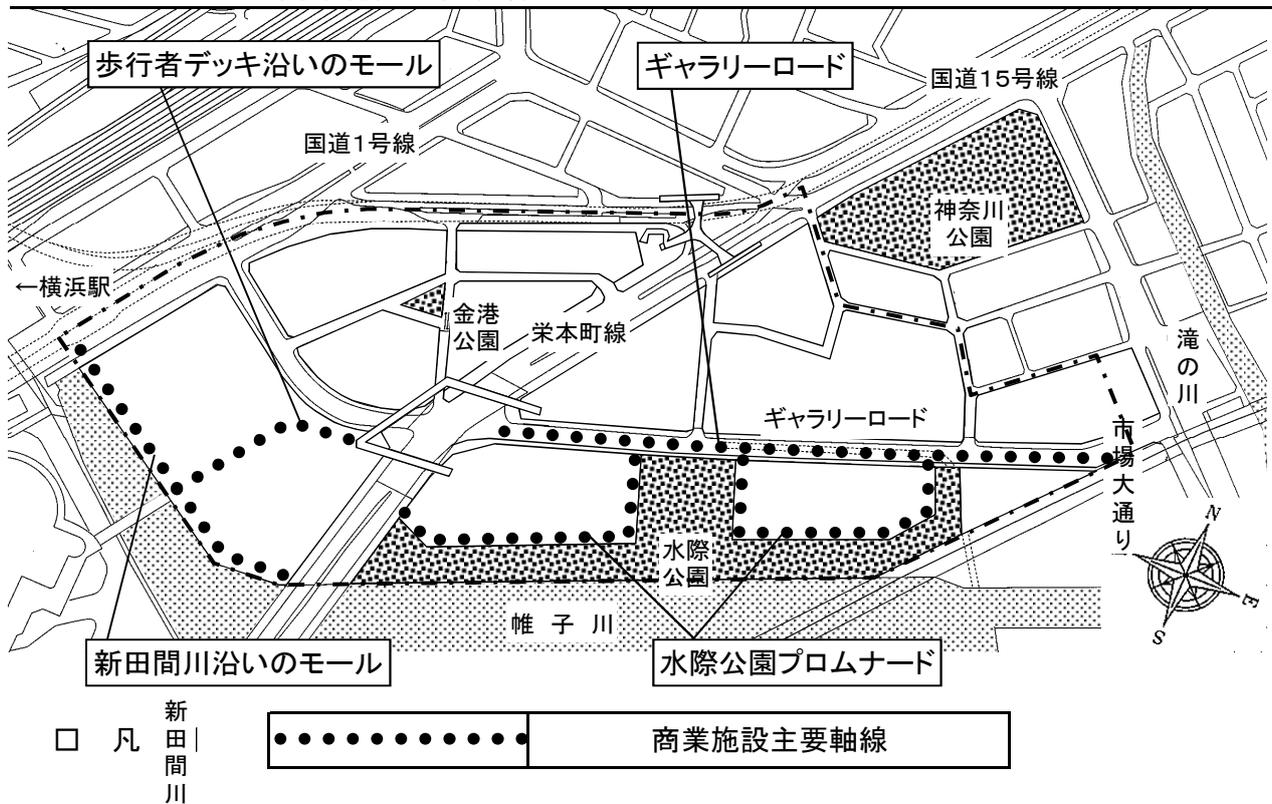
(3) 商業施設

横浜らしいセンスと個性を発揮しつつ、都心としての賑わいのある街を創出するため、多種多様な商業施設の集積を図る。

特に、別図－6に示す主要軸線に沿った部分では、施設の連担性に配慮すると共に、次の内容とする。

- ① 歩行者デッキ及び新田間川沿いのモール
当地区玄関口としての立地特性を活かし、来街者の誘引を図る魅力的な商業施設の集積に留意する。
- ② ギャラリーロード
『アート&デザインの街』の主軸にふさわしいショッピングストリートとして、建物低層部分には個性的な商業施設の集積に留意する。
- ③ 水際公園プロムナード
街の賑わいや魅力の中心部分として、水際公園との融合に配慮し、水辺のプロムナードを活かした、特徴ある商業施設の集積に留意する。
- ④ その他
各種施設の計画に際しては、閉店後においても、街の賑わいを演出できるよう、開放型シャッターやショールーム等の照明に配慮する。

別 図-6 商業施設主要軸線



第7条4

(4) 文化・芸術施設

『アート&デザインの街』を創造するため、各街区特性に応じ、次のような機能を持つ文化・芸術関連施設の集積を図る。

① 展示機能

美術館、ギャラリー、ショールーム等の展示機能及び劇場やホール等の表現機能。

② 創作機能

スタジオやアトリエ等の創作活動を支援する機能。

③ 育成機能

デザインスクールや研修所等の文化や芸術に係る人材を生み、育てる機能。

④ 研究・開発機能

デザイン研究所等の文化・芸術に携わる専門家のための研究・開発機能。

⑤ 情報機能

情報センター、デザインセンター等の文化・芸術・デザイン関連の情報発信や交流活動の支援機能。

⑥ 生活関連機能

カルチャーセンター、スポーツセンター等の生活文化関連機能。

⑦ デザイン関連業務機能

デザインオフィス、設計事務所等のデザイン関連業務機能。

⑧ 屋外施設

壁画、彫刻等街のイメージを醸成する屋外施設。

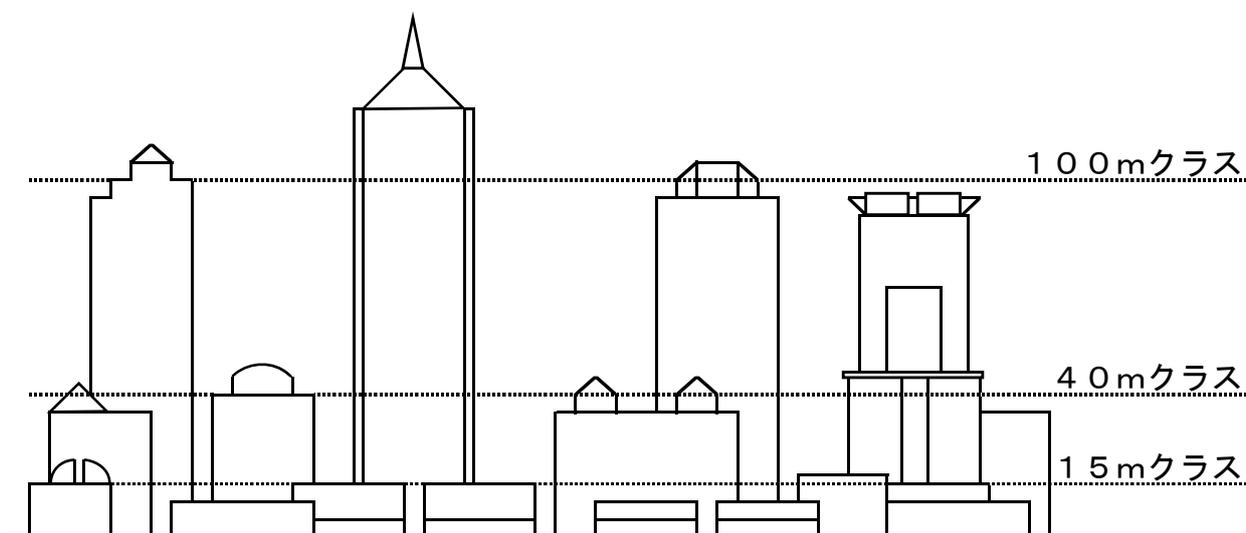
5. 建築形態・意匠

(1) スカイライン

群としての建物の見え方を考慮し、新都心地区にふさわしい、アイデンティティのある都市景観の形成を図る。

また、横浜の持つシティゲートゾーンとして、当地区導入部等の要所には、ゲート性を持ったランドマーク的建物を配置する。

[三層構成によるスカイラインのイメージ]



100mクラス：典型的な塔状高層棟

40mクラス：典型的な高層棟

15mクラス：典型的な中層棟

第7条5

(2) 建築形態

横浜の街の持つヒューマンスケールを継承し、心理的圧迫感、風害等の諸弊害を回避するため、別図-7に示すように建物の外観を屋根、高層部、低層部に分節し、それぞれ特徴を持った三部構成のデザインを基本とする。

①屋根

- ・機械室等の露出を避け、勾配屋根の設置や段階的後退等により、頂部意匠に配慮する。

②高層部

- ・質の高い外壁面となるよう、形態・意匠及びバルコニーのデザイン等に配慮する。
- ・隅切り等により、見掛け上のボリュームを減少させる工夫をする。

③低層部

- ・ヒューマンスケールの創造と圧迫感の軽減を図るため、建物低層部の壁面に変化を持たせたり、低層建物を付加すること等に留意する。

(3) 色彩計画

個々の建物が過度な自己主張をすることにより、混乱した景観を形成することのないよう、別途色彩計画を定めると共に、質感についても十分考慮する。

(4) 屋外広告物

屋外広告物については、地区全体の景観を損なわないよう、次の内容を順守し、これ以外のものについては、位置、形状、デザイン等に十分配慮する。

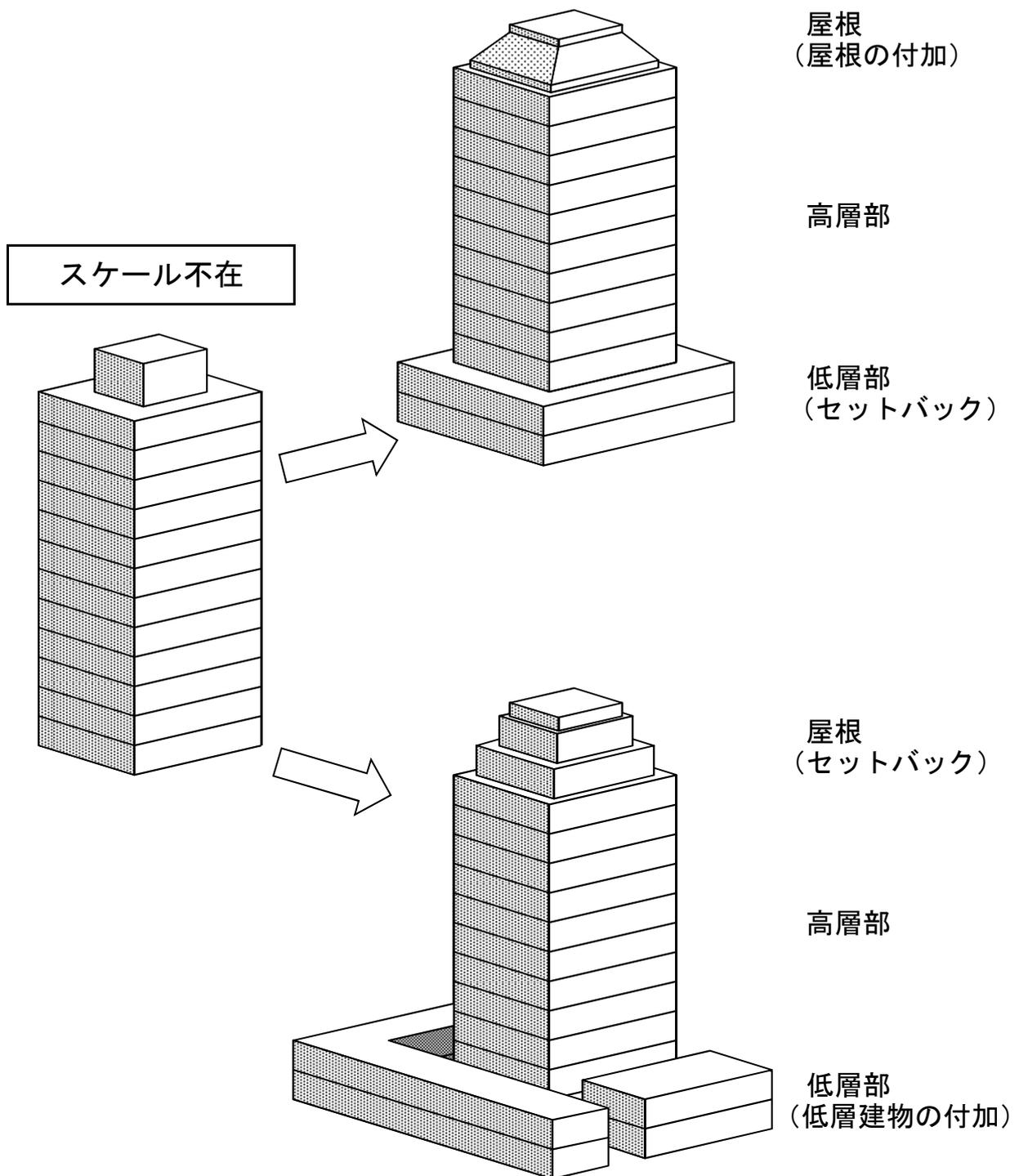
ただし、協議会で合意を得たものについては、この限りではない。

①屋上広告物は設置しない。

②3階以上の部分には、そで看板を設置しない。

別 図-7 三部構成

三部構成による建築



第8条1

第8条（都市管理等）

1. 供給処理施設等

① 上・下水道、電気、電話、ガス等の効率的な施設整備を行うため、地区全体での整備計画を策定し、各街区の計画は、これに基づいた内容とする。

② CABシステム

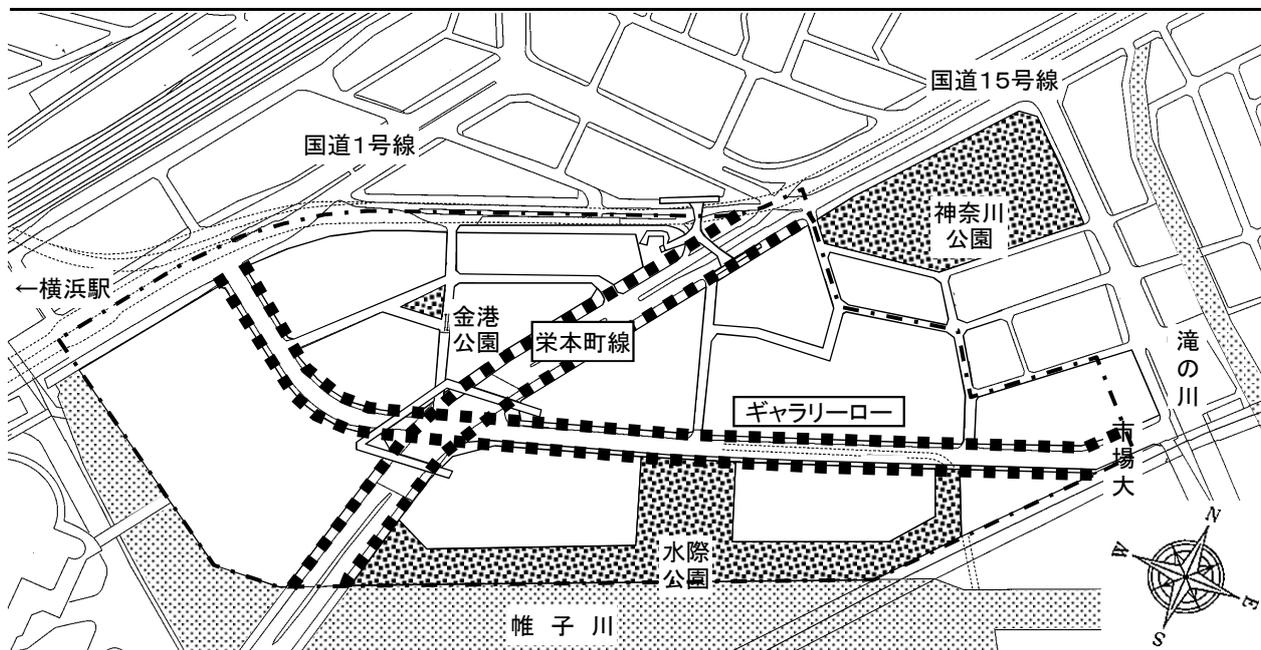
無電柱化による都市の景観形成と施設の安全管理のため、別図－8に示すルートに電気・電話・情報等のケーブルを効率的に收容するケーブルボックス（CABシステム）の導入を図る。

③ 地域冷暖房施設

環境保全、省エネルギー性、防災性、都市景観の向上等のため、新しい都市システムとして地域冷暖房施設の導入を図る。

④ 上記各施設については、地権者相互が協力して整備にあたることとし、整備方法、整備時期、費用負担等について別途協議して定める。

別 図－8 CABシステムルート



□ 凡 新田間川



2. 環境対策

①日照

住宅中心地区内の住宅棟及び本協定区域外の既存住宅の日照に十分配慮する。

②風害

植樹、施設計画等により、十分な対策を講ずることとする。

③電波障害

当地区の開発に伴い、テレビ電波受信障害が発生した場合、この対策については別途基準を定め、共同して解決にあたる。

3. 駐車場計画

① 路上駐車を排除し、新都心にふさわしい高水準の駐車場を確保する。設置率は、住宅は戸数の80%以上を目標とし、施設内容に応じた総合的整備を図る。

ただし、施設更新等の際に周囲に影響のない範囲で設置率を変更することができる。

② 駐車場の出入り口は、歩行者の安全性、快適性及び全体の交通体系等に配慮した位置とする。

4. 街の維持・管理

新都心にふさわしい活力と賑わいに満ちた、質の高い街を継続的に保持するため、地権者相互が共同で各種施設や機能の維持管理に協力する。

第9条（協定の運営）

本協定の円滑な運営を図るため、協定締結者及びその承継者（分譲住宅の管理組合を除く。）により、街づくり協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

① 協議会は、協定区域内の街づくりを推進する母体となり、協定の運営を行う。

② 運営にあたっては、別途協議会において会則を定める。

第10条・第11条・第12条

第10条（協議会への届出等）

1. 建築行為等の合意

第4条に定める協定区域内で建築行為等を行なおうとする者（協定締結者及びその承継者に限る。）は、計画内容について、協議会での合意を図るものとする。また、第8条第三項第一号の設置率を変更する場合も同様とする。

ただし、公共事業等に起因する土地の造成、工作物の設置等についてはこの限りでない。

2. 地権者等の届出

地権者等は、所有権等を移転する場合は、その旨を協議会へ届け出なければならない。

第11条（協定の有効期間）

本協定は、協定締結の日から効力を発生し、第3条に定める廃止の合意がなされるまでの間、効力を有する。

第12条（疑義の解決）

本協定に関する疑義及び本協定に定めなき事項については、協定締結者全員が誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

本協定締結の証として、各社記名押印のうえ本書1通を作成し、協議会代表者がこれを保有する。

平成元年12月 6日

平成17年 7月29日改訂

平成27年 4月10日改訂

平成31年 4月19日改訂

