

Yokohama Bayside Marina

横浜ベイサイドマリーナ地区

街づくり協定ガイドライン

はじめに

本地区は、横浜市の総合計画である「ゆめはま2010プラン」における横浜港整備の基本目標である“うるおいのある市民のみなとづくり”の中心的プロジェクトとして位置付けられている地区です。

このため、市民が海洋性レクリエーションや海という自然、海洋文化とのふれあいを通して、潤いのある生活を楽しむことができるよう、マリーナを中心に海洋学習施設、緑地施設の整備を図るとともに、商業施設や宿泊施設等を導入し、快適な歩行者空間や調和のとれた街並みを形成する海洋性レクリエーション拠点地区として計画的な市街地形成を図ることを目的としています。

基盤整備の進捗にあわせ、各種建築物が建設され街づくりが進むこととなりますが、魅力ある街づくりを実現するためには、この事業に参加する関係者間で基本的な街づくりの方向性と街づくりのルールを共有することが必要となります。

そこで本地区では「横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画」を定めるとともに、土地の所有者等の中で街づくりのルールとして「街づくり協定」を締結します。

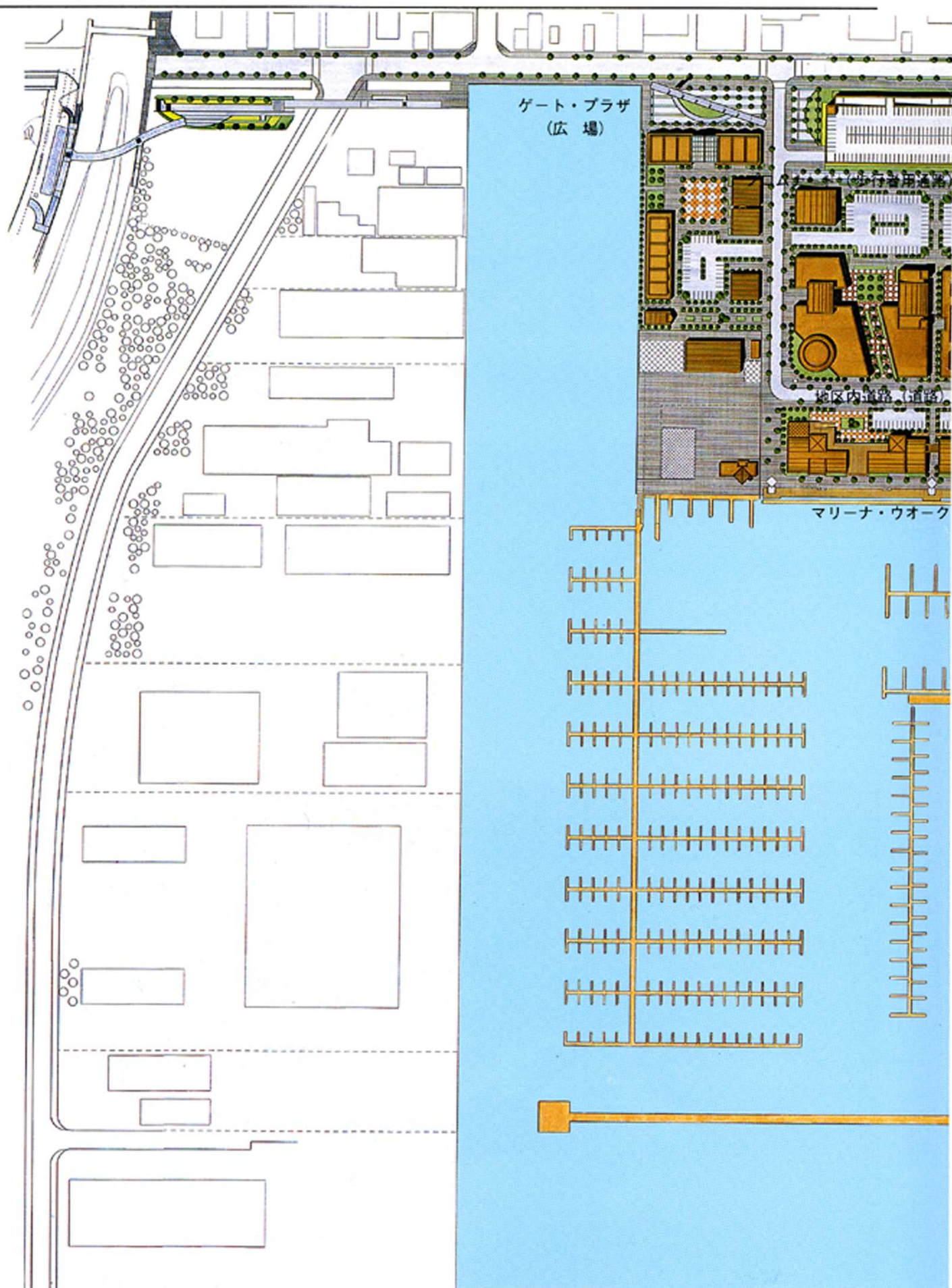
このガイドラインは、街づくり協定の内容を具体的に示し、分かり易く解説したものです。

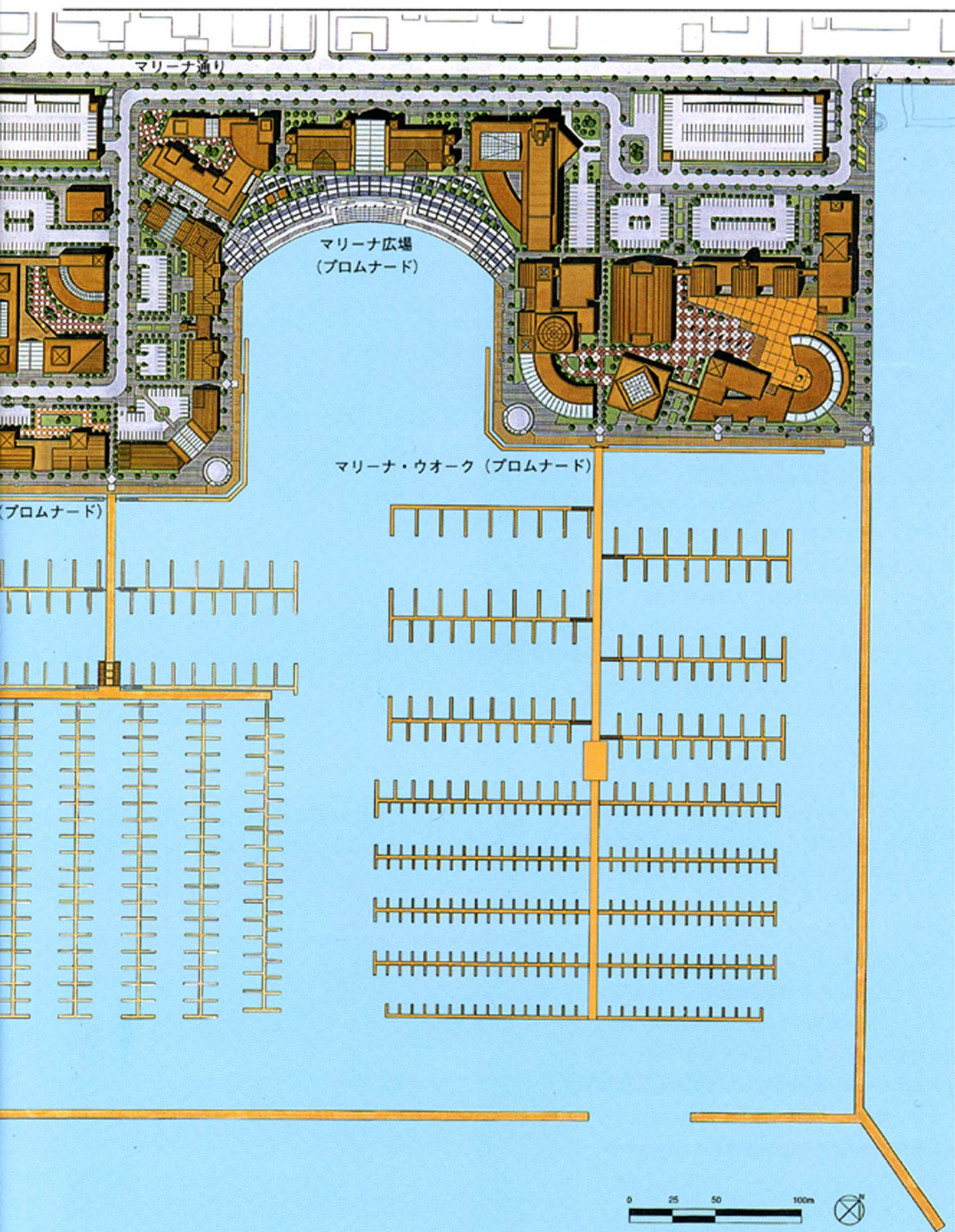
目次

横浜ベイサイドマリーナ地区の街づくり	6
位置	6
土地利用の考え方	6
街づくりのテーマ	7
街づくりの基本理念	7
地区計画と街づくり協定	8
ガイドライン	8
街づくり協定の運営	8
街づくりの協議フロー	9
公共空間の整備計画	9
街づくの基本理念の展開	10
ガイドライン	12
スカイライン・建物高さ・屋根の形状	12
眺望の確保	13
敷地内の空地	14
建物壁面の位置	15
建物壁面のデザイン	16
緑地・植栽・ランドスケープ	17
看板・日除け等の位置・デザイン	18
色彩・材料	19
敷地内の照明	19
建築設備・自動販売機等	20
境界等	20
駐車場・駐輪場	21
横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画	23
街づくり協定	26



イメージ・プラン





※「横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画」「街づくり協定」及びガイドラインにおいては()の名称とします。
 ※詳細は事業化される段階で変更されることがあります。

横浜ベイサイドマリーナ地区の街づくり

位置

横浜ベイサイドマリーナ地区は、横浜八景島・シーパラダイスや海の公園など多様な海洋レクリエーション施設が整備されている横浜市南部の金沢区に位置しています。

広域アクセスとして重要な鉄道最寄り駅であるJR根岸線新杉田駅、京浜急行線金沢八景駅と、地区と至近の距離に位置する鳥浜駅を有する新交通システム金沢シーサイドラインとがネットワークされています。また、自動車による広域アクセスとなる東京湾環状道路の整備も進んでいます。

さらに、東京湾のプレジャーボート活動拠点としても最適で、東京湾奥部と外洋との中間点にあることから、湾内、外洋クルージングはもちろんのこと、フィッシングにおいても湾の内外に分布する良好な釣り場へのアクセスポイントとしても利用できます。

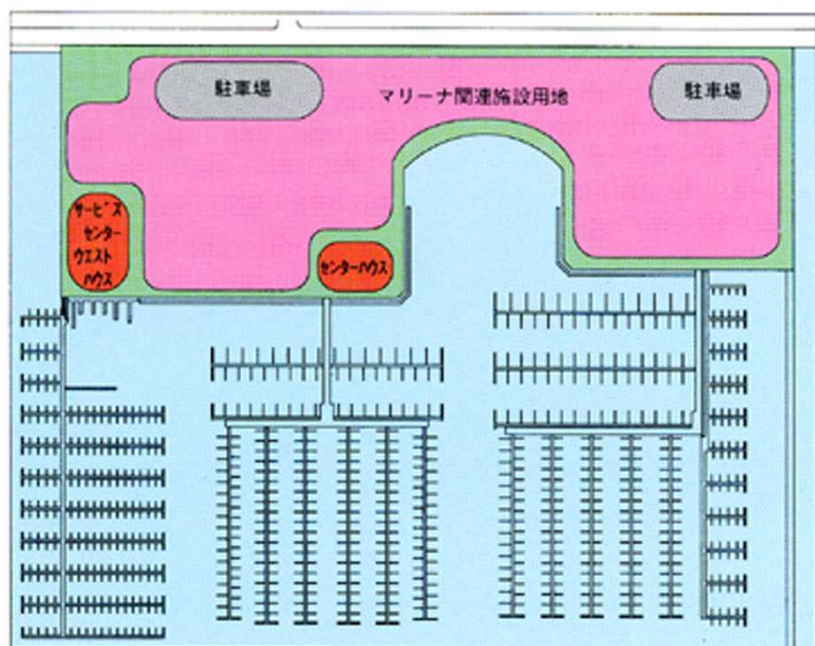
このように当地区は優れた立地条件を備えています。



土地利用の考え方

横浜ベイサイドマリーナ地区は、約14haの埋立地における街づくりであり、その土地利用は次のような方針に基づいています。

- ・海洋性レクリエーションの拠点にふさわしい街を形成する。
- ・マリーナ施設や海洋学習施設等、海洋性レクリエーション拠点の中心的施設を立地させる。
- ・来訪者が快適に楽しむことのできる賑わいのあるマリーナと一体となった海辺の街として、マリン関連のショールーム、店舗やレストラン等の商業施設、宿泊施設等を立地誘導する。
- ・快適で回遊性を持った歩行者空間を確保するため、緑地やプロムナードを整備するとともに、車で来訪者に対応した駐車場を確保する。



街づくりのテーマ

本地区は、日本最大級のマリナーと海辺の街が一体となった、人々が憩い、くつろぎ、海を楽しむことのできる「アーバン・リゾート」の創造を目指します。

マリナーを中心とした海洋性レクリエーション拠点の形成

- マリン・スポーツとレジャーの拠点
- マリン・スポーツとレジャー関連産業のショーケース
- 海を知り、楽しみ、体験する教育・文化の場

人々が憩い、くつろぎ、楽しむアーバン・リゾートの創造

- 海と緑を活かしたアメニティ空間のネットワーク
- 歩行者に優しいヒューマンスケールの街並み
- 先進的なリラクセーションの機会とアクティビティの場の創出
- リゾートライフを反映した情報の交流や発信

横浜ベイサイドマリナー

人々が憩い、くつろぎ、
海を楽しむことのできる
アーバン・リゾートとしての
マリナー・ビレッジ

街づくりの基本理念

横浜ベイサイドマリナー地区では、調和のとれた土地利用を図り、魅力ある海洋性レクリエーション拠点にふさわしい街づくりを実現するために、土地の所有者等は、街の骨格となる地区施設等との一体性と、次に掲げる項目に配慮するものとします。

眺望への配慮と秩序ある都市景観の形成

- ・地区内の街並みやスカイラインを整えるとともに街のさまざまなところから水辺景観を楽しむことのできるように海への眺望の確保を図る。
- ・地区全体としてスケール感や連続性に配慮するとともに多様で表情豊かな都市景観の形成を図る。

賑わいと潤いのある街並みの形成

- ・街並みを構成する建築物は海と街との一体感や地区の賑わいを感じられるようなしつらえとし、開放的で潤いのある街並みの形成を図る。
- ・環境に対する優しさに配慮し、水辺景観を生かした緑豊かな都市空間の形成を図る。

安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成

- ・回遊性と界隈性が高く、さまざまな人々が集い憩うことのできるような人に優しい歩行者空間の形成を図る。
- ・一日の時間の変化や四季の移り変わりなど豊かな時のうつろいを感じさせる演出を図る。

地区計画と街づくり協定

横浜ベイサイドマリーナ地区の街づくりは、多様な機能と用途を有する海洋レクリエーション拠点づくりを目指す事業です。

こうした海洋性レクリエーション拠点地区を時間をかけて実現するためには、土地の所有者等街づくりに関わる全ての人々が、魅力的な街づくりに向けて基本的な街づくりの方向性を共有したうえで協力しあい、かつ調和とバランスのとれた街づくりを進めていくことが重要となります。

そこで本地区では、このような基本的考え方に基づき、都市計画として「横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画」を定めるとともに、街づくりを進めるうえでのルールとして「街づくり協定」を締結します。

なお、それぞれの詳しい内容はこの冊子の巻末に収録しています。

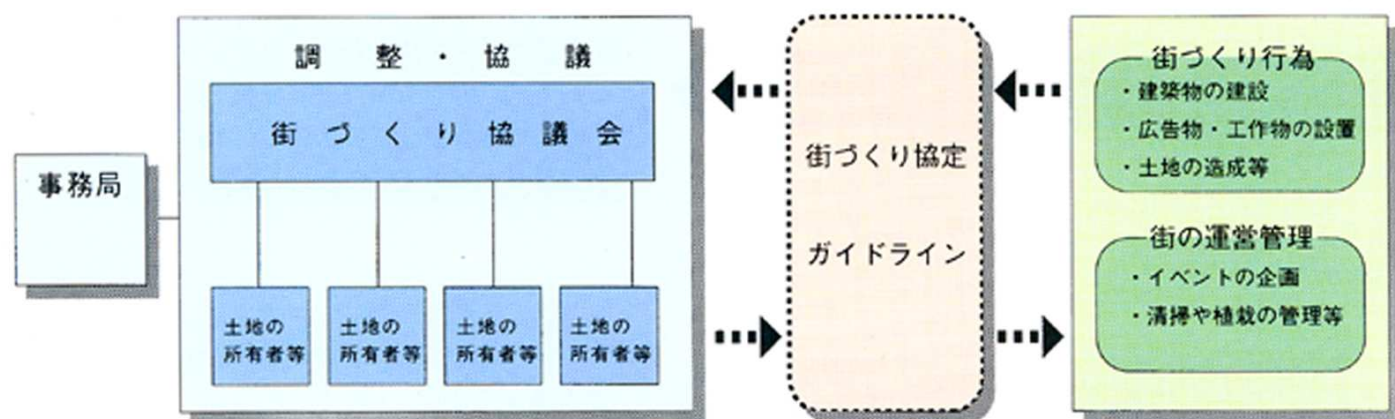


ガイドライン

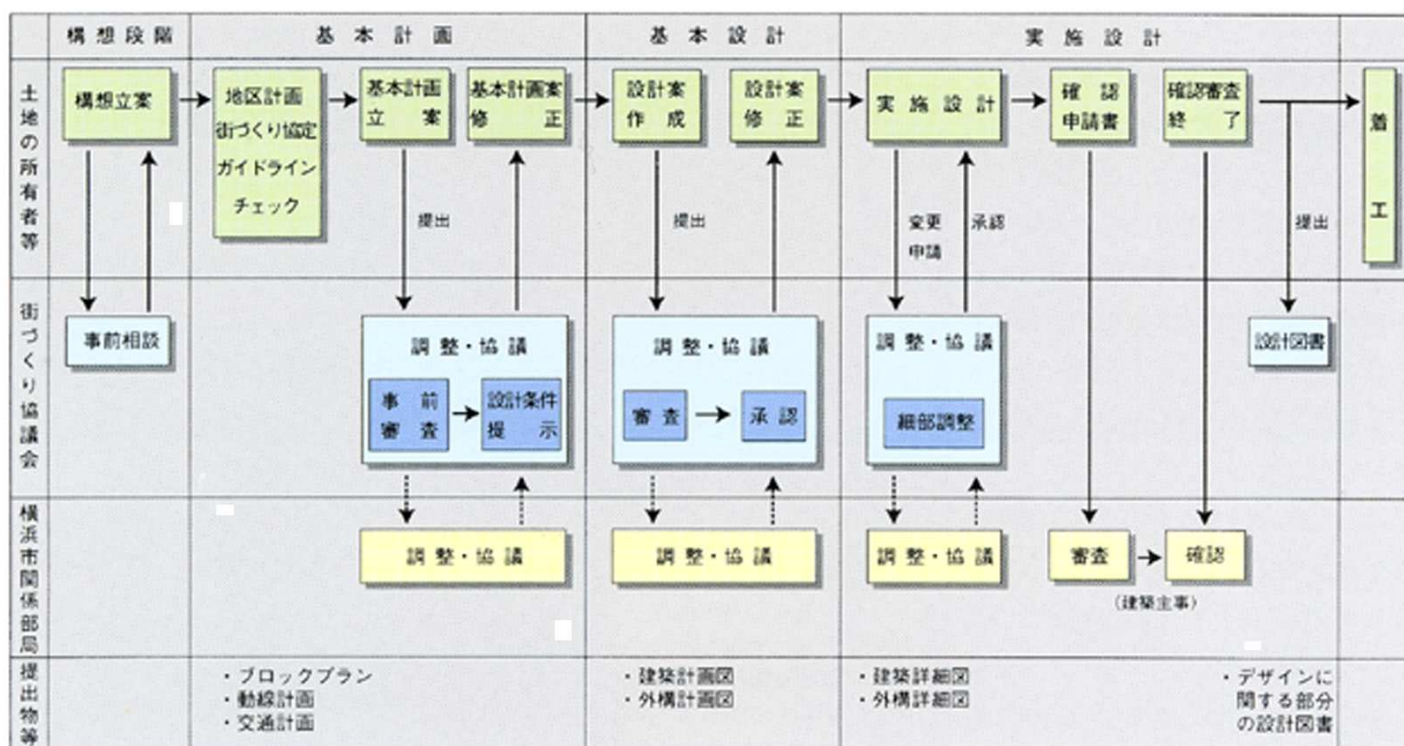
このガイドラインは、街づくり協定の考え方や背景、街づくり協定に沿った具体的な施設計画の方法について、事例やヒントなどをまとめ、実際に計画される方の参考となるよう分かり易く解説したものです。

街づくり協定の運営

計画的な市街地形成を図るために、本地区では土地の所有者等による「街づくり協議会」を設置します。これは街づくり協定及びガイドラインを拠りどころとして、横浜ベイサイドマリーナ地区の街づくりを進めるうえで必要な調整や協議を行うものです。



街づくりの協議フロー



公共空間の整備計画

本地区では、水際線に沿って歩きながらマリーナとその向こうに果てしなく広がる海の風景を楽しむことのできるように、ボードウォークを有する広々としたプロムナードを整備しています。また、地区のフォーカルポイントとなる入江部には、前面に広がるマリーナの風景を背景に多様なイベントや人と人の触れ合いの場となるマリーナ広場と、人が直接水に触れることのできる親水性の高い護岸の整備をしています。



マリーナ広場



地区内道路



プロムナード



マリーナ・ウォーク



マリーナ・ウォーク



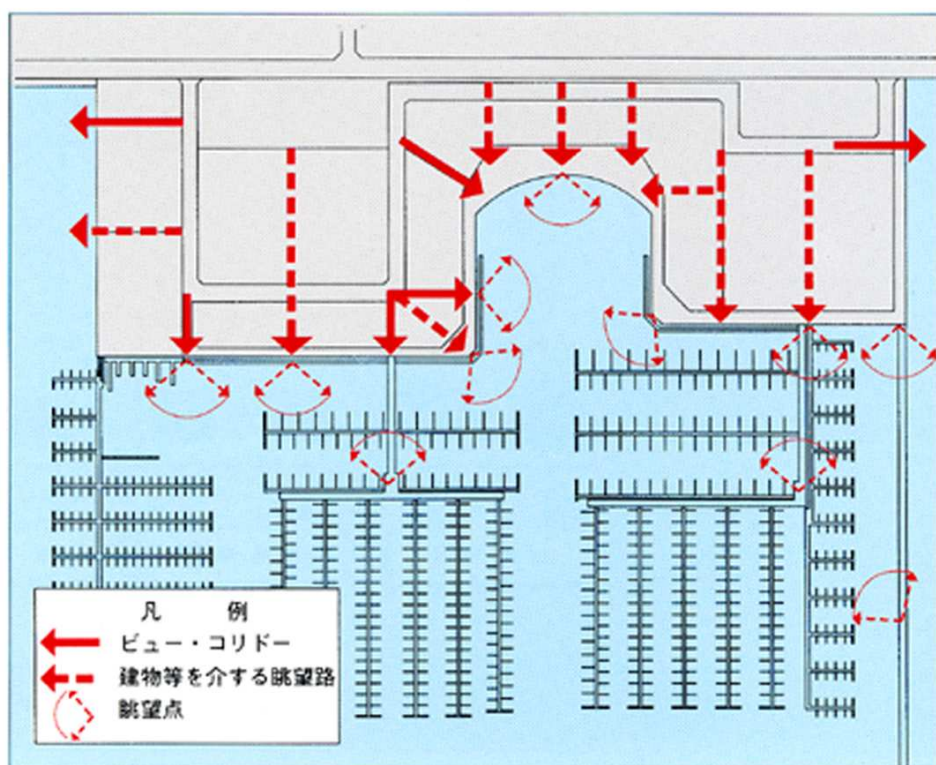
ゲート・プラザ

街づくりの基本理念の展開

海と街のつながり

本地区の街づくりでは、日本最大級のマリーナを核としたウォーターフロントの景観資源を最大限に活かし、地区を訪れる人々が季節とともに変化するマリーナの風景、潮の香りや太陽のひかり、海に向かって開放感のある水辺の公共空間における人と自然との触れ合いなど、これからの人と時代のニーズに呼応したアーバンリゾートの形成を目指しています。

こうした海に開かれた本地区の環境条件を最大限に活かすためには、各敷地においても、海と街との視覚的なつながりや空間の連続性、マリーナの活動と街の活動が一体となるよう務める必要があります。



街の眺望路

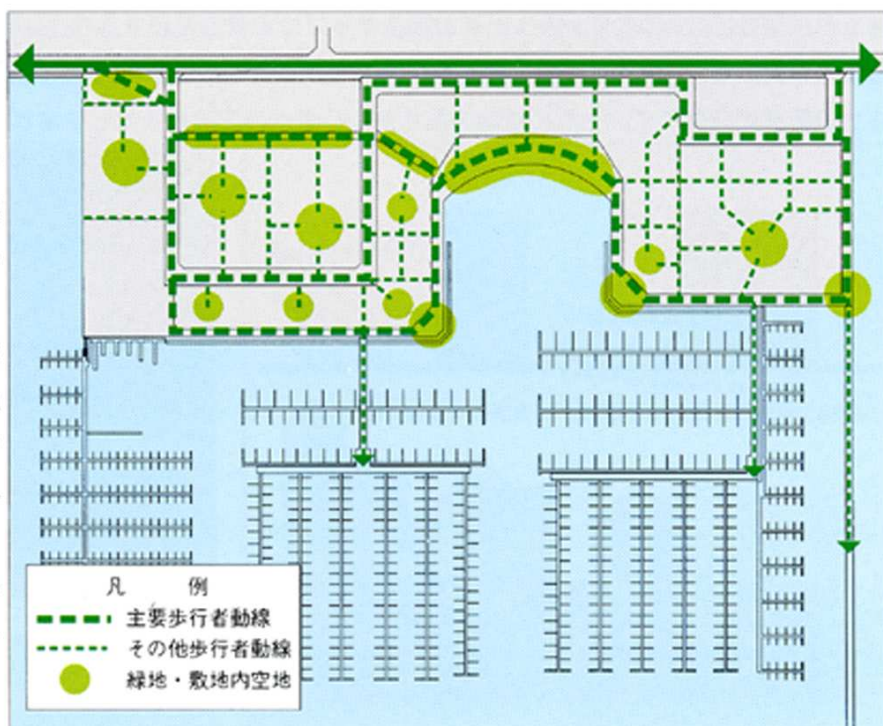


回遊性と界限性

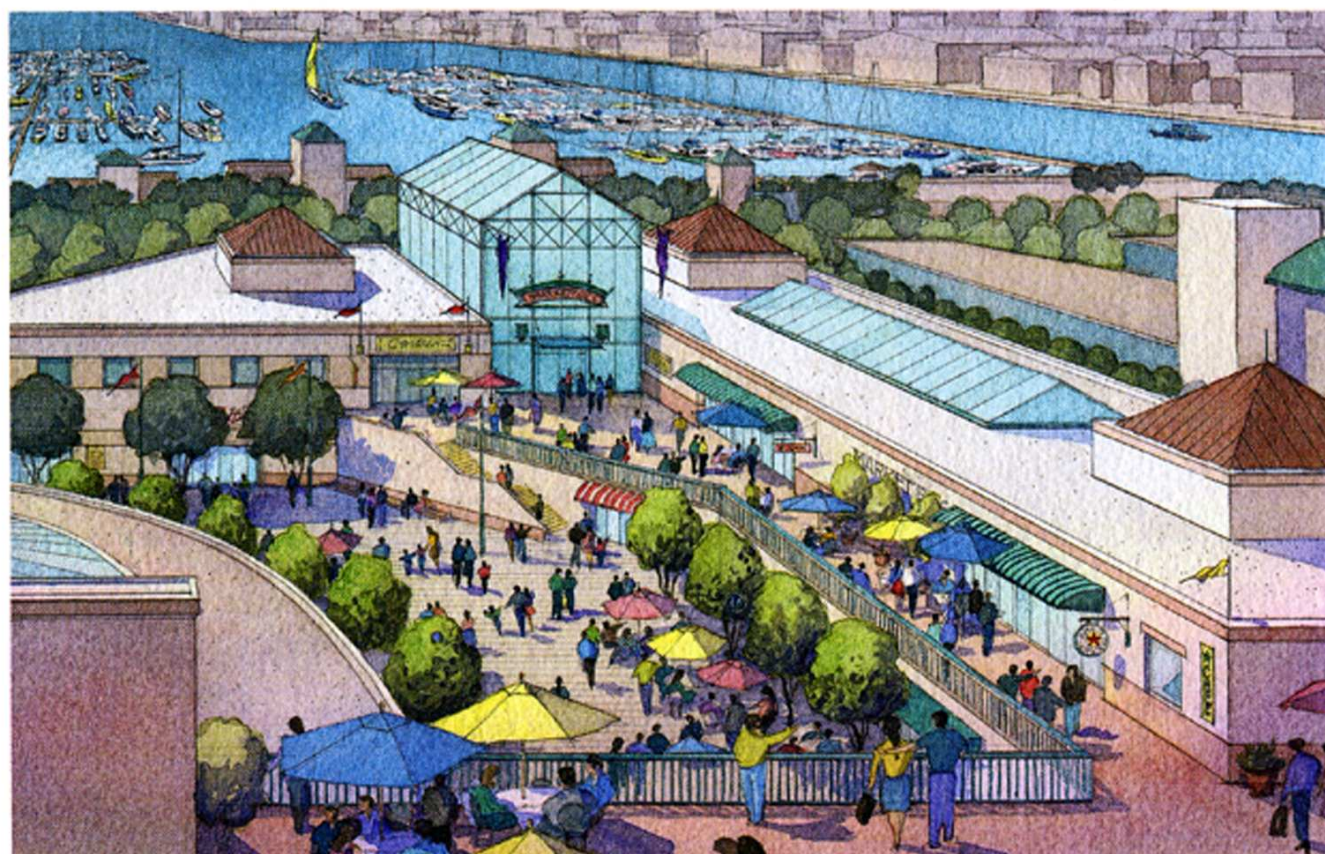
本地区の街づくりでは、公共整備による歩道や緑地と、各敷地内で生み出される広場や中庭、歩道状空地などの半公共空間をきめ細かくネットワークすることで、歩いて楽しい回遊性と界限性のある都市空間づくりを目指しています。

各敷地内においては、敷地外の公共空間との連続性に配慮して、歩行者の通り抜け空間や人々が集い憩うことのできる多様な溜まりの空間を、建物内外に提供するよう努めましょう。

また、連続的な歩行者空間に沿って多様なアメニティや活動機能を配置する工夫も重要です。



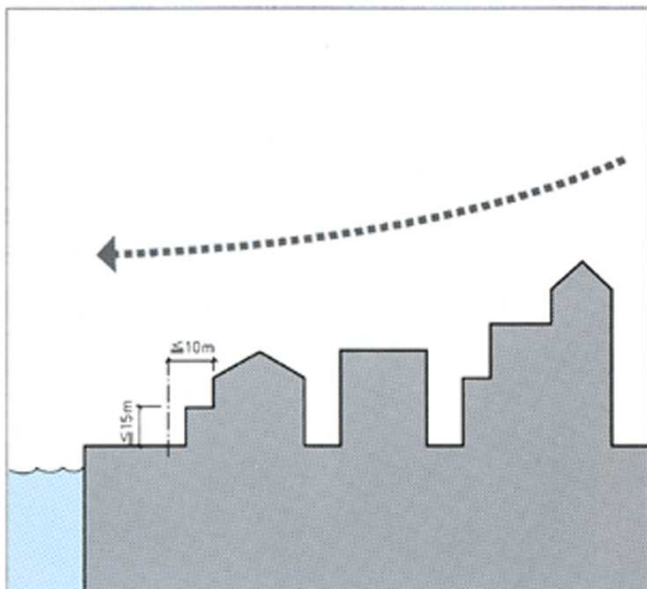
歩行者空間のネットワーク



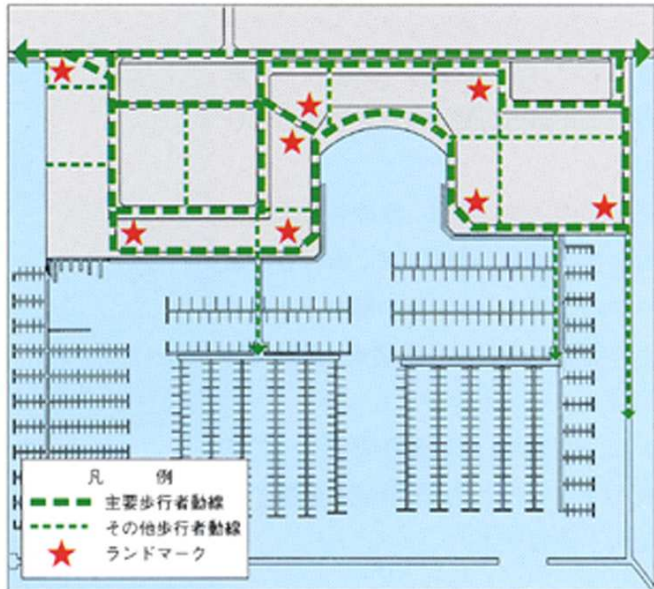
ガイドライン

スカイライン・建物高さ・屋根の形状

海上から望む街並みは、ウォーターフロントならではの景観資源であり、人々に強くアピールします。個々の建物の個性を尊重しつつ、地区全体のスカイラインの調和を図りましょう。また、建物から海への眺望を確保するための高さへの配慮が必要です。さらに建物の高さが歩行者への圧迫感を感じさせない工夫も重要です。



海に向かって低くなるスカイライン



ランドマークとなる場所



海へと向かってなだらかに低くなるスカイライン (カナダ・バンクーバー)



周囲の建物とバランスのとれた建物の高さ (アメリカ・サンフランシスコ)



街のランドマークとなる建物のデザイン (アメリカ・セントルイス)



歩行者空間に対する圧迫感を軽減した建物高さ (アメリカ・ロサンゼルス)



個性的な屋根の形状と地区全体のスカイライン (アメリカ・フロリダ・シーサイド)



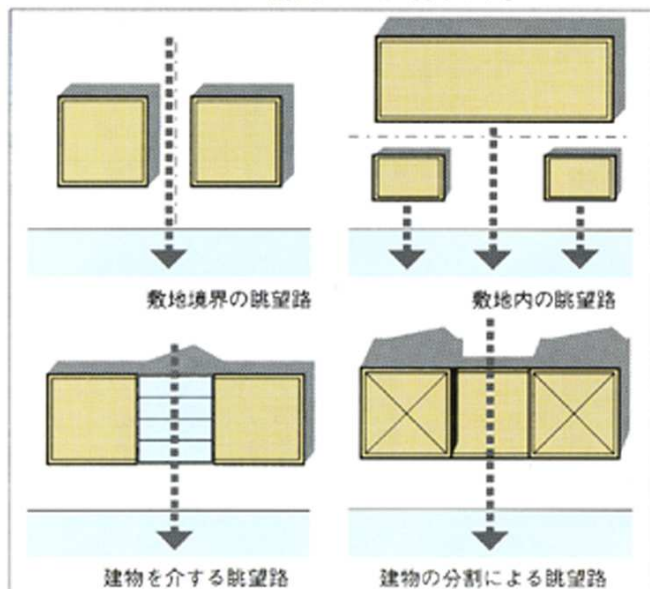
街の個性を演出する屋根のデザイン (アメリカ・フロリダ・シーサイド)

街づくり協定<第6条-2>

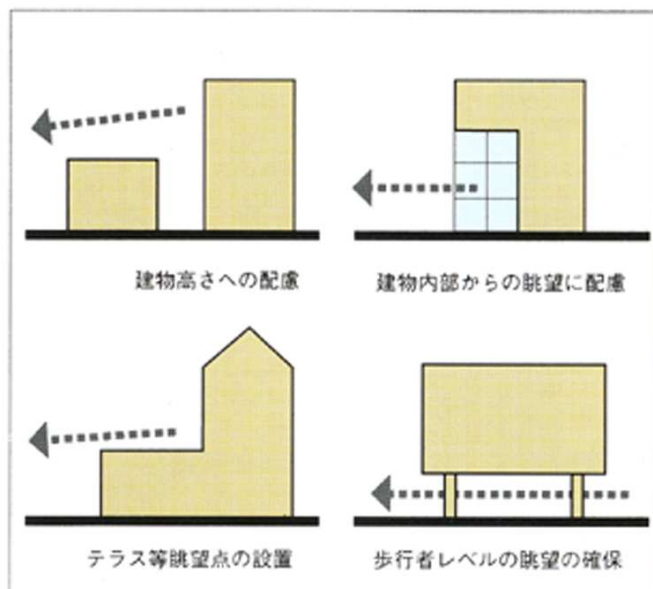
- 街のランドマークとなる建築物を除き、海に向けて連続的で緩やかなスカイラインを形成するように、隣接する建築物の高さとの関係に十分配慮する。
- プロムナードに接する敷地においてプロムナードとの敷地境界線より10m以内における建築物の高さは15m以下とする。
- 地区内の歩行者の主要動線に沿った角の敷地には、街のランドマークとなるような建築物を積極的に配置する。
- 各建築物の屋根の形状は、海上や他の建築物からの景観に配慮し、地区全体のスカイラインの調和を図る。

眺望の確保

街を歩きながら楽しむマリナーや海への眺望は、ウォーターフロントに位置する街の最大の魅力です。各敷地内から変化に富んだ眺望を確保することは、来訪者が街に集い、楽しむための大切な景観資源となるものであり、印象的なアーバン・リゾートの創出には不可欠です。



さまざまなタイプの眺望路



眺望を確保するための配慮



背後からの眺望に配慮した建物の配置
(オーストラリア・ブリスベン)



建物を介しての歩行者レベルの眺望路
(アメリカ・ラクewood)



敷地境界の眺望路 (兵庫・神戸)



建物内部から海への眺望
(アメリカ・ボルチモア)



海への眺望を楽しめる建物のテラス
(アメリカ・ニューヨーク)



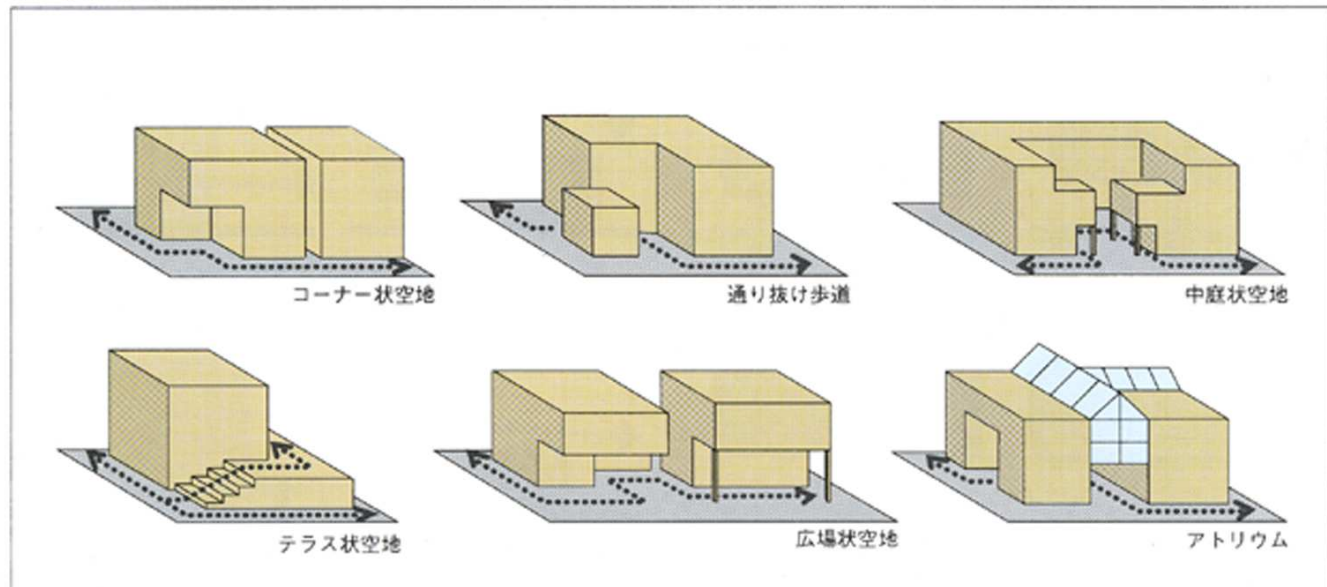
建物内部の半公共的な空間からの眺望
(オーストラリア・シドニー)

街づくり協定<第6条-3>

- 建築物は、背後の建築物からの海へのビスタが確保できるよう配慮する。
- 水辺に面した建築物の壁面は、建築物の背後からと内部からの水辺への十分な眺望を確保できるよう意匠的な配慮を行う。
- プロムナードに接する敷地では、歩行者空間を兼ねた水辺の眺望を楽しむことのできる空間を積極的に整備する。

敷地内の空地

敷地内の空地は建物の機能とともに来訪者のアクティビティを支配する大きな要素であり、また歩いて楽しい快適な都市環境を創造する上で地区の公共空間を補完する重要な役割を果たします。そこで、来訪者の憩いの場となるような空地を設けて、敷地から敷地へ地区全体にわたって歩行者空間をネットワークすることが望まれます。



さまざまなタイプの敷地内空地



通りから歩行者を引き込む中庭状空地
(アメリカ・カーメル)



建物一階用途と一体的にできる建物全面の空地
(オーストラリア・ゴールドコースト)



立体的な歩行者空間としてのテラス状空地
(東京・六本木)



気象条件に左右されないアトリウム空間
(オーストラリア・シドニー)



多様な活動の場としての中庭状空地
(アメリカ・サンフランシスコ)



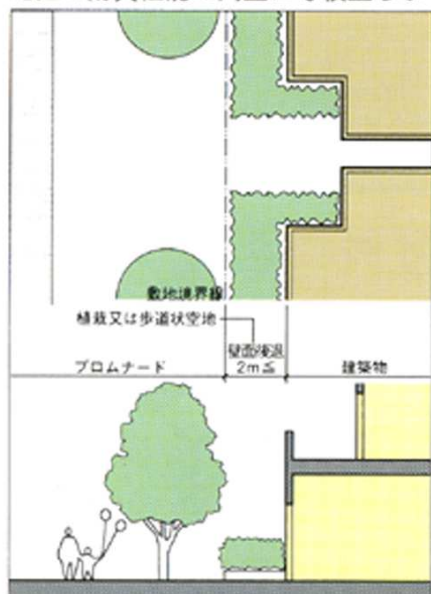
視覚的な繋がり配慮した、立体的に配置された多様な空地
(アメリカ・ボルチモア)

街づくり協定<第6条-4>

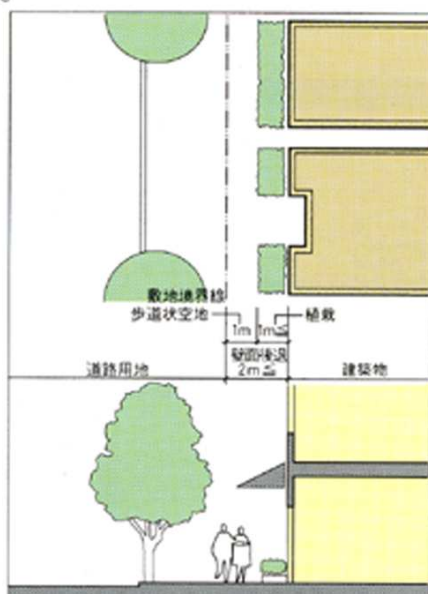
- 快適な都市環境を創造するために、各敷地において、地区の公共空間を補完する、来街者の憩いの場となるような広場、中庭、通り抜け歩道、歩道状空地等の半公共空間を積極的に整備する。

建物壁面の位置

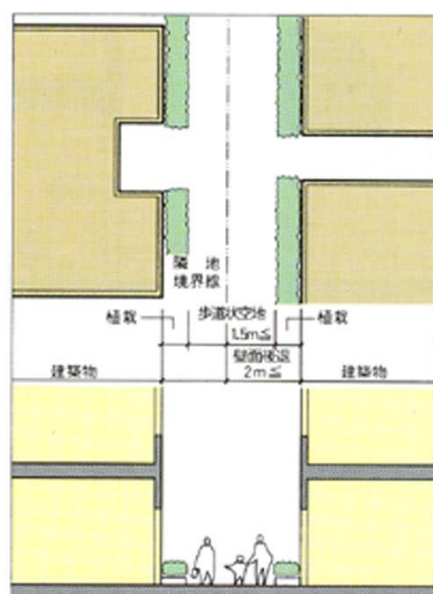
ゆとりある歩行者空間や水辺への豊かな眺望を有する魅力的な街を創造するためには、歩道や緑地などの公共空間と敷地内の空間の一体的な活用や、隣接する敷地間の空地などを確保することが求められます。また、これらの空地は地区の防災性能の向上にも役立ちます。



プロムナード添いの壁面の位置



地区内道路添いの壁面の位置



隣地境界沿いの壁面の位置



壁面後退による植栽帯と一体となった歩行者空間 (アメリカ・ボルチモア)



歩道状空地により拡張された歩行者空間 (東京・幕張)



壁面後退による空地を利用したオープン・カフェ (カナダ・ビクトリア)



裏側としないうなしつらえを施した隣地境界沿いの歩道状空地 (兵庫・神戸)



壁面の揃った街並み (ドイツ・シュトゥットガルト)



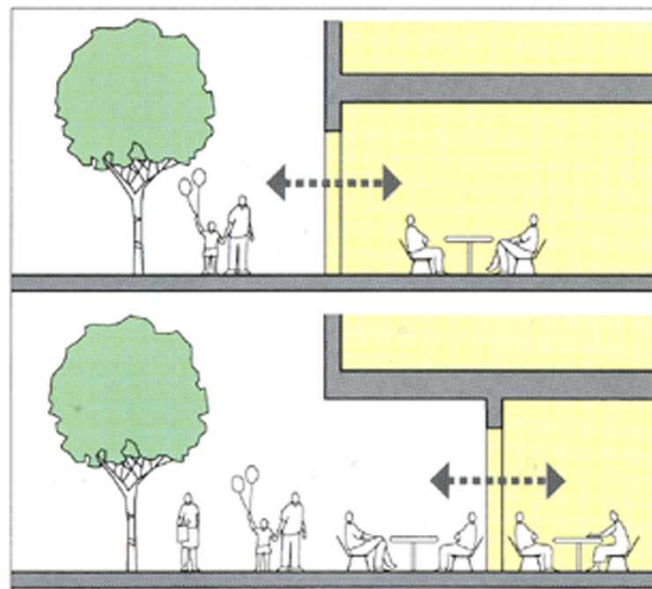
公共空間と舗装材を合わせ、一体的なしつらえとした建物前面の空地 (神奈川・横浜)

街づくり協定<第6条-5>

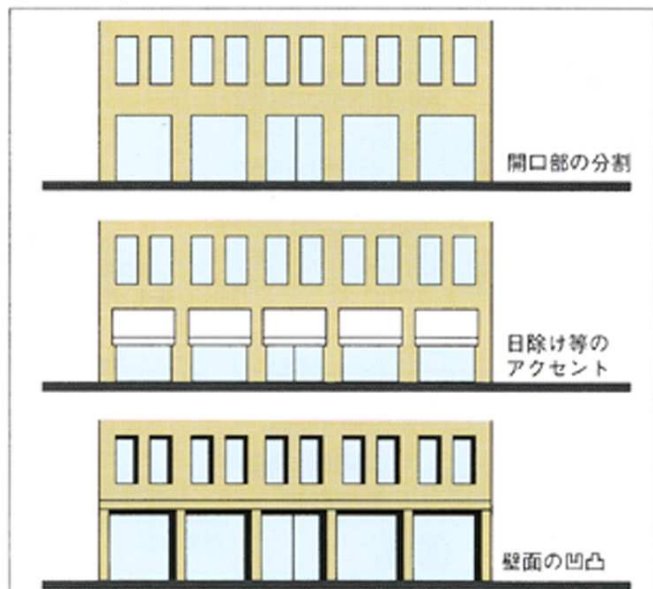
- 外壁又はこれに代わる柱の面からプロムナードまでの距離は2m以上とし、植栽帯又は歩道状空地とする。
- 外壁又はこれに代わる柱の面から道路までの距離は2m以上とし、うち1mは歩道と一体となった歩道状空地とし、それ以外の部分については十分な植栽を行う。
- 外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は2m以上とし、隣接敷地と調整をとったうえで、1.5m以上の歩道状空地を設け、それ以外の部分については十分な植栽を行う。
- 敷地の用途上、提供される歩道状空地が地区の連続的な歩行者空間に接続できない場合、あるいは敷地に隣接して十分な歩行者空間が確保できると判断される場合については、歩道状空地を植栽帯に代えることができるものとする。

建物壁面のデザイン

建物壁面のデザインは、表情豊かな街並みを形成する最も重要な要素であり、街の賑わいの演出にも不可欠です。開口部を積極的に確保して、マリーナらしい開放的な街並みの創出と、公共空間や空地との一体化を図りましょう。また細部のデザインなども工夫し、街並みの連続性やリズム感にも十分配慮することが求められます。



開放感のある街並みの形成



壁面の分節化



一体的な利用のできる開放的なしつらえ
(アメリカ・ボルチモア)



透透性の高い1階壁面と歩行者空間との視覚的な連続性
(東京・表参道)



建物内部の活動の外部へのしみだし
(オーストラリア・シドニー)



内部空間の雰囲気を伝える建物壁面のしつらえ
(ドイツ・デュッセルドルフ)



壁面を分節化したリズム感ある街並み
(アメリカ・ロサンゼルス)



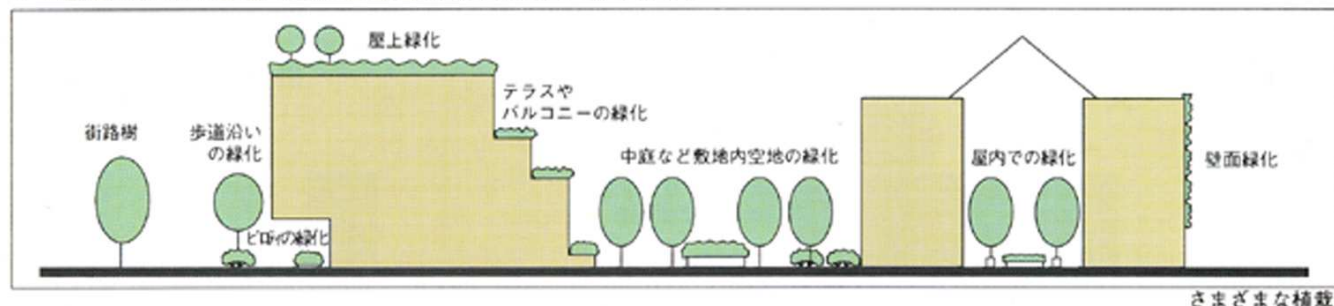
開口部を分割したきめ細かな建物ファサード
(カナダ・バンクーバー)

街づくり協定<第6条-6>

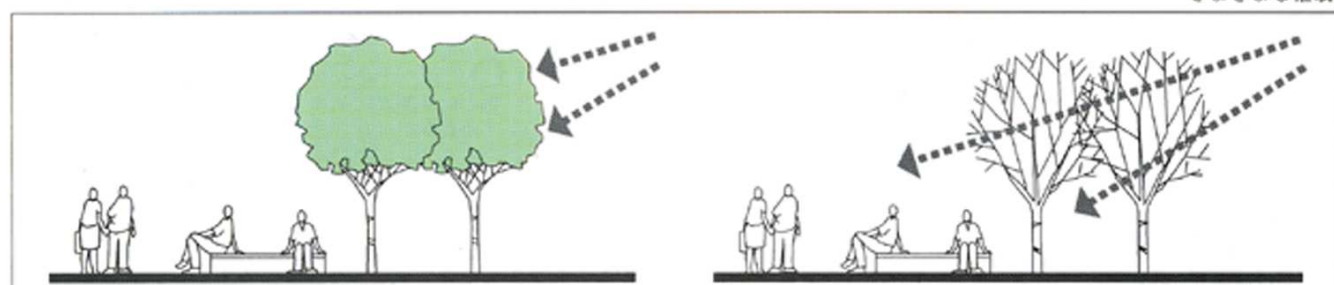
- マリーナに面する建築物の1階部分は、マリーナに面する壁面の水平方向の延長の3分の1以上を開放感のあるしつらえとしなければならない。
- 歩行者の主動線に面する建築物の低層部分では、ショーウィンドウや窓などの開口部を極力設ける。

緑地・植栽・ランドスケープ

緑や草花などの自然環境は街の魅力と快適性を生み出す不可欠な要素です。特に落葉樹や花は四季の変化や豊かな時のうつろいを感じさせる貴重な要素でもあります。道路等の公共空間の植栽と調和を図り、緑豊かなウォーターフロント空間の形成に必要な量の植栽を効果的に行いましょう。



さまざまな植栽



微気候の創出



公共空間の植栽との調和と相乗効果に配慮した植栽 (千葉・幕張)



強い日差しを遮る緑陰 (アメリカ・サンフランシスコ)



敷地内空地など半公共的空間の用途に合わせた効果的な植栽 (アメリカ・シアトル)



フラワーポット等可動なファニチャーを活用した多様な植栽 (アメリカ・サンノゼ)



建物の屋上緑化 (東京・新宿)



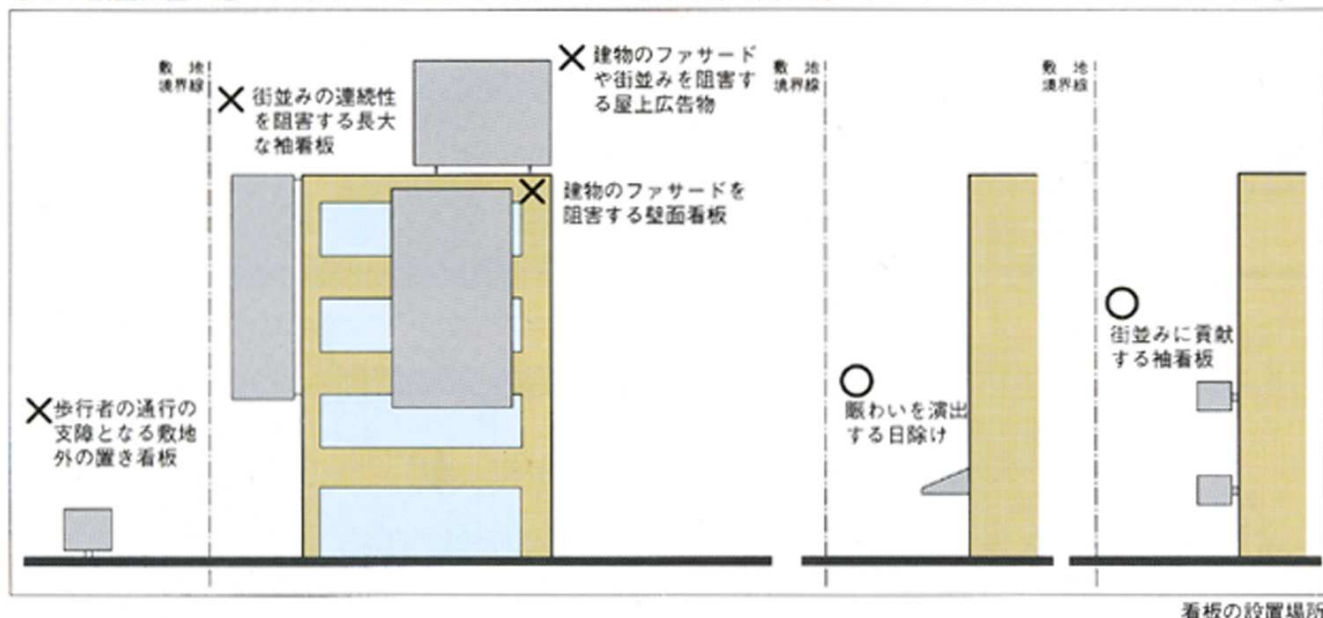
テラスなどを利用した建物壁面の緑化 (アメリカ・タコマ)

街づくり協定<第6条-7>

●各敷地においては豊かな緑や草花などを街の魅力と快適性を生み出す要素として、積極的に配置する。

看板・日除け等の位置・デザイン

看板や日除けは機能的な役割とともに、街の楽しさや賑わいを演出する要素としても大きな役割を担っている一方で、過度のものは街の景観を阻害する要因にもなりかねません。そこで、建物のファサードの連続性を阻害するような大きさや設置位置は避け、街並みの形成に貢献するような魅力的で質の高いデザインとすることが求められます。



看板的設置場所



質の高い看板のデザイン
(アメリカ・サンフランシスコ)



集約化を図り、形や大きさの統一感ある看板
(アメリカ・ボストン)



歩行者の支障とならない看板等の配置
(東京・新宿)



日差しを遮り快適な歩行者空間を創出
(アメリカ・ポートランド)



ファサードのデザインと調和したサイン
(アメリカ・ロサンゼルス)



建物と一体的にデザインされ、マリーナらしさを演出
(オーストラリア・ゴールドコースト)

街づくり協定<第6条-8>

- 看板等は歩行者の通行の支障にならないように配慮し、敷地内に設置する。
- 袖看板は建築物の低層部に設置し、街並みの形成に貢献する質の高いデザインとする。
- 壁面看板や壁面利用広告は建物のファサードを損なわないデザインとする。
- 屋上や屋根の上部などへ広告物を設置してはならない。
- その他、協議会が定める規準に基づき設置する。

色彩・材料

地区を構成する建築物の基調となる色彩は、地区全体のイメージを支配する大きな要素であり、ポイント的に使われる色とあわせて、街の楽しさや賑わいに雰囲気演出する個性とともに、街としての一体性を損なわないような工夫が必要です。



白を基調とした調和のとれた街並みの形成
(スペイン・マルベリヤ)



基調色を引き立てるアクセントカラーによる演出
(オーストラリア・ゴールドコースト)



アクセントカラーによるリズム感のある街並みの形成
(アメリカ・アトランタ)



アクセントカラーによる商業空間の楽しさの演出
(アメリカ・サンディエゴ)



店先のバナーによる演出
(東京・表参道)



花や緑による演出
(ドイツ・シュトゥットガルト)

街づくり協定<第6条-9>

- 建物及び構造物の色彩及び材料は、横浜の歴史、文化を感じさせ、海辺の街の個性の演出に寄与するものとする。
- 建物の外壁の色彩は個々の建築デザイン及び周辺の建物の色彩との調和を図りながら、色使いの工夫により街の個性や賑わいに寄与するものとする。

敷地内の照明

敷地内の照明施設は夜間の安全性を高める重要な施設であるとともに、街の夜間の楽しさや美しさを演出する重要な要素でもあります。公共空間の照明との調和にも配慮した、バランスのとれた照明計画が必要です。



印象的な夜景の演出
(オーストラリア・シドニー)



照明による個性的な建物の演出
(アメリカ・ロサンゼルス)



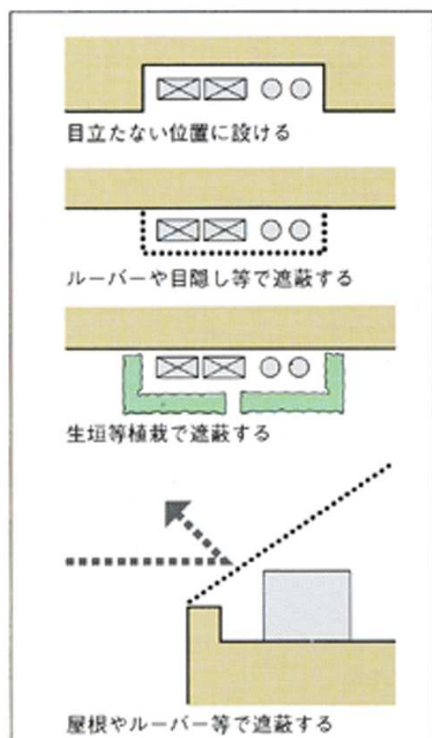
安全性と快適性に配慮した外部空間の照明による演出
(神奈川・横浜)

街づくり協定<第6条-10>

- 敷地内照明は安全性の確保とともに、街の夜間景観の楽しさ、美しさを演出するため積極的に整備する。

建築設備・自動販売機等

高架水槽や空調機などの建築設備や自動販売機は街の景観を阻害する要因となる施設です。周囲の建物や歩行者の視線に配慮し、設置位置や修景上の工夫が必要です。



建築設備の修景



屋根と一体化したルーバーによる遮蔽
(神奈川・横浜)



設置位置への配慮と、パンチングメタルによる遮蔽
(神奈川・横浜)



植栽による遮蔽
(神奈川・横浜)



建築物のデザインと合わせたサービス施設の修景処理
(神奈川・横浜)

街づくり協定<第6条-11>

●高架水槽、クーリングタワー、空調機、自動販売機を設ける場合は、設置位置及び設置方法など周囲の景観や歩行者の通行に配慮する。

垣・さく等

垣やさくは歩行者空間のネットワークを分断し、街の回遊性や開放性を阻害したり、街の景観を阻害する要因となりやすい施設です。管理上必要な場合も修景上の工夫をするなどし歩行者に対して十分な配慮をすることが必要です。



街の開放性を阻害しないよう配慮された生垣
(アメリカ・ロサンゼルス)



ランドスケープと一体的にデザインされたへい
(東京・青山)



植栽で修景された安全上必要な構
(オーストラリア・ゴールドコースト)

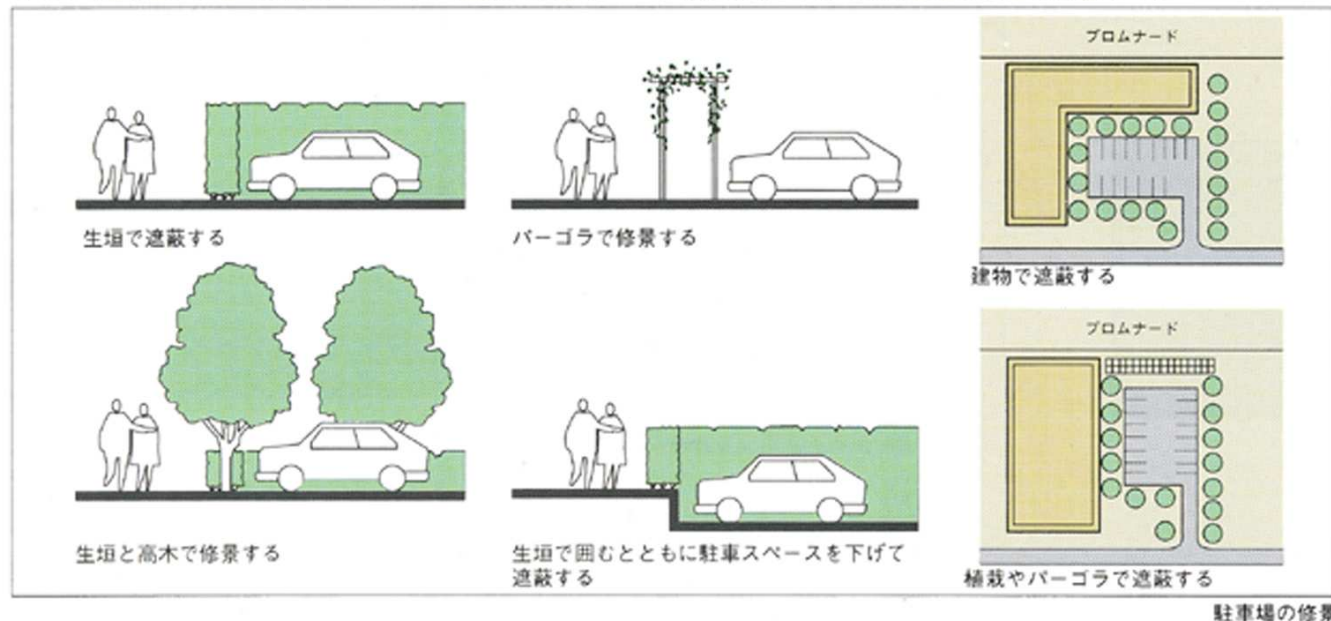
街づくり協定<第6条-12>

- プロムナードとの境界線から2.0m以内の部分は植栽帯又は歩道状空地とする。
- 隣地境界線から1.5m、道路境界線から1.0m以内の部分は歩道状空地とする。
- 隣地境界線から1.5m、道路境界線から1.0mを越える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とする。

駐車場・駐輪施設

駐車場はその機能と規模から街の景観を阻害する要因になりやすい施設です。そのため駐車場を設置する場合は周囲に与えるインパクトを軽減するような修景的な配慮が必要です。

また、自転車による来訪者に対して、景観に配慮しつつ、敷地内に十分な駐輪場の設置も必要です。



高木等の植栽による規模の大きい駐車場の遮蔽
(東京・幕張)



生垣と段差による修景 (神奈川・横浜)



駐車場の高木による緑陰
(アメリカ・タコマ)



立体駐車場壁面の緑化
(アメリカ・サンフランシスコ)



未利用時の景観に配慮した舗装
(神奈川・横浜)



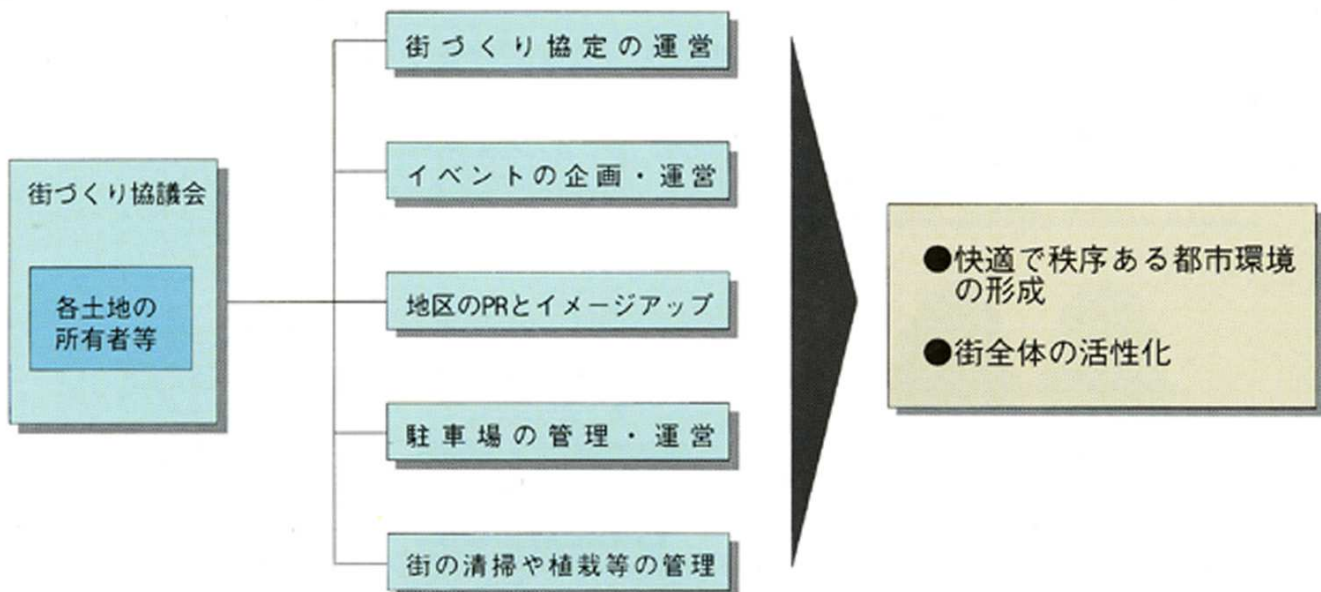
駐輪場の積極的な設置
(オーストラリア・ゴールドコースト)

街づくり協定<第6条-13>

- 各敷地において平面駐車場は、プロムナードに沿った街並みの連続性を阻害しないよう配慮を行う。
- 駐車場は、協議会が別途定める基準に基づき、街の景観を阻害しないよう十分な修景上の配慮を行う。
- 各敷地において、敷地内の用途に合わせて十分な駐輪施設を整備し、街の景観を阻害しないよう十分な修景上の配慮を行う。

街の運営管理

地区の快適で秩序ある環境を将来にわたって保持するためには、開発段階及び開発後の運営管理が重要であり、公共・民間事業者双方の役割分担のもとに一体的できめ細かな運営管理を行っていく必要があります。



街の賑わいを生み出すイベントの展開
(アメリカ・ボルチモア)



水辺を活かしたイベント等の展開
(アメリカ・サンアントニオ)



地区のCIを活かしたイメージアップを図る演出
(神奈川・横浜)



分かり易い街の情報提供
(神奈川・横浜)



高齢者や身障者などに配慮された人にやさしいアプローチ
(カナダ・ビクトリア)



清掃や植栽の手入れ等による美観の維持
(兵庫・神戸)

街づくり協定<第7条>

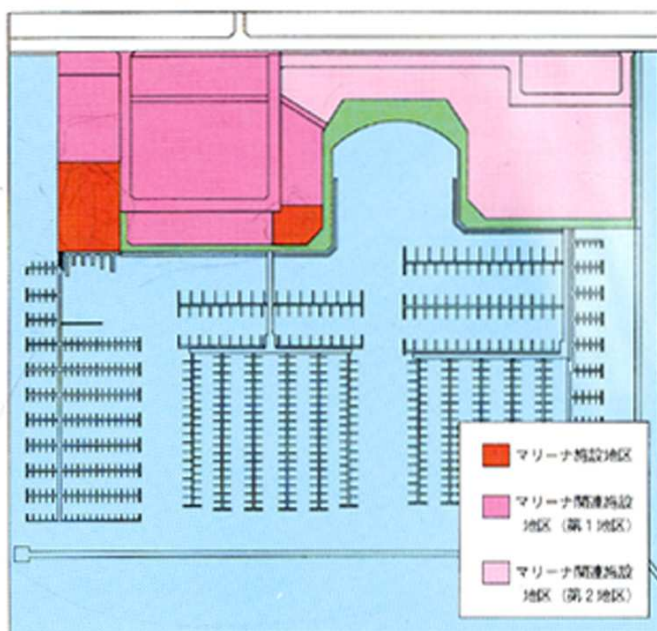
- 建築物の計画は防災及び福祉の街づくりに対し十分な配慮を行う。
- 各土地の所有者等は建築物及び敷地の美観の維持に努めるものとする。
- 本地区にふさわしいスポーツ・レジャーをテーマとする関連イベント等の振興策を積極的に行い、地区のPRとイメージアップに努める。
- その他、本地区の街づくりに資する適切な街の運営管理については、協力してこれを行う。

横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画

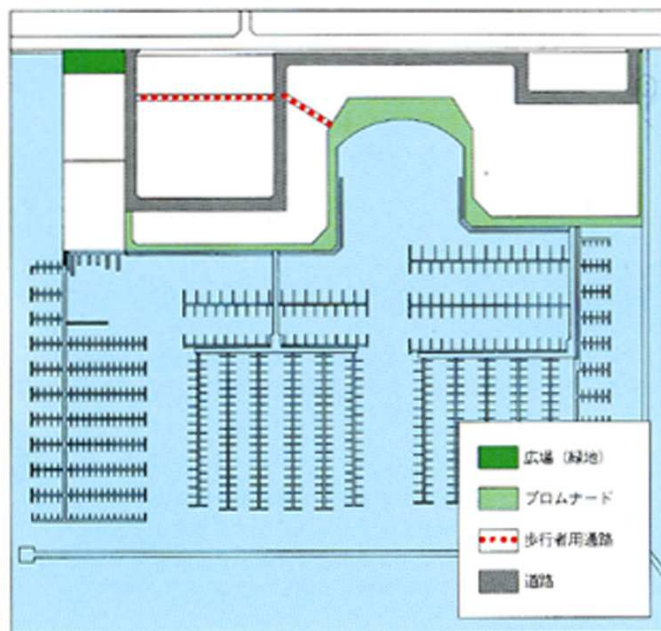
国際港都建設計画横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画を次のように定める。

名称	横浜ベイサイドマリーナ地区・地区計画
位置	横浜市金沢区白帆1～8番地
面積	約13.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、横浜市の総合計画である「ゆめはま2010」における横浜港整備の基本目標である“うるおいのある市民のみなとづくり”の中心的プロジェクトとして位置付けられている地区である。このため、市民が海洋性レクリエーションや、海という自然、海洋文化とのふれあいを通して、潤いのある生活を享受できるよう、マリーナを中心に海洋学習施設、緑地施設の整備を図るとともに、商業施設や宿泊施設等を導入し、また、快適な歩行者空間や調和のとれた街並みを形成する海洋性レクリエーション拠点地区として計画的な市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>国際港都横浜の海洋性レクリエーション拠点にふさわしい調和とバランスのとれた街を形成するため、マリーナ利用者への多様なサービスを提供するクラブハウス、修理工場、サービスヤード等のマリーナ施設を立地させるとともに、マリーナ利用者や来訪者が快適に楽しむことのできる、賑わいのある親水空間とするため、地権者間で締結される「横浜ベイサイドマリーナ地区街づくり基本協定」に基づき、マリーナの運営と連携を図りつつ、海洋学習施設、マリン関連のショールーム、店舗やレストラン等の商業施設、宿泊施設等を立地誘導する。</p>
	<p>地区施設等の整備の方針</p> <p>(1) 安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成する。 (2) 円滑な自動車交通の処理とともに、歩行者の安全性に配慮した地区内道路を整備する。 (3) 広場、プロムナード等を適正に配置し、魅力ある親水空間を形成する。 (4) 歩行者空間、道路、広場・緑地等は、マリーナ景観を効果的に活かせるよう、大きさ、位置、仕様（舗装材、植樹等）に配慮し、全体として変化をもたせつつも連続性のある調和のとれた整備を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>市民の海洋性レクリエーション拠点にふさわしい環境と街並みの形成を実現するため、以下の方針に基づき建築物等を誘導する。</p> <p>(1) 眺望への配慮と秩序ある都市景観の形成 地区内の街並みやスカイラインを整えるとともに、本地区の最も魅力的な景観資源である海の眺望を確保するため、建築物等の位置、形状について配慮するとともに、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等について定め秩序ある都市景観を形成する。</p> <p>(2) 潤いある街並みの形成 地区の賑わいと潤いを確保するため、マリーナに面する建築物の1階部分は、海との一体感が感じられるよう、開放感のあるしつらえとする。また、建築物の敷地及び屋上は、積極的に緑化を図る。</p> <p>(3) その他、形態、意匠について以下の配慮を行う。 ① 建築物等の色彩はマリーナの景観に配慮し周囲と調和のとれたものとする。 ② 屋外広告物、高架水槽、クーリングタワー等を設ける場合は周囲の環境と調和するよう、設置位置、大きさ、設置方法及び色彩等に配慮する。 ③ 外壁の後退部分は、道路側1m、隣地側1.5mを歩道状に整備する。</p>

地区施設の 配置及び規模	施設		規模		配置
	広場（緑地）		約2,000㎡		計画図表示 の通り
	プロムナード		約15,000㎡		
	歩行者用通路		幅員 6m	延長 約240m	
	道路		幅員 13m	延長 約1,060m	
地区の 区分	区分の名称	マリーナ施設地区	マリーナ関連施設地区		
	地区の 面積	マリーナ施設地区 約2.6ha	第1地区 約5.9ha	第2地区 約5.3ha	
建築物等 に関する 事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅（管理人住宅を除く） 共同住宅、寄宿舎又は下宿 工場（店舗に付属するもの及び船舶の修理工場を除く） 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 畜舎 倉庫業を営む倉庫 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場 			
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>2,500㎡</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所その他これに類する公益上、もしくはマリーナの管理上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。</p>			
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は2m以上とし、かつプロムナードに面する部分で、地盤面から15mを超えるものについては10m以上とする。</p> <p>ただし、公共歩廊、その他これらに類する公益上必要なものについてはこの限りでない。</p>			
	建築物の高さの 最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、20mを超えてはならない。 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。 			
	建築物等の形態及 び意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物等の色彩はマリーナの景観に配慮し周囲と調和のとれたものとする。 屋外広告物、高架水槽、クーリングタワー等を設ける場合は周囲の環境と調和するよう、設置位置、設置方法及び色彩等に配慮する。 マリーナに面する建築物の1階部分は、マリーナに面する壁面の水平方向の延長の1/3以上を開放感のあるしつらえとしなければならない。 			
	垣又はさくの構造 の制限	<ol style="list-style-type: none"> 隣地境界線から1.5mを超える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とし、1.5m以内の部分には、垣又はさくを設けないものとする。 道路境界線から1.0mを超える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とし、1.0m以内の部分には、垣又はさくを設けないものとする。 前各号に掲げる規定のほか、管理上必要な場合は、ネットフェンスなどの景観上配慮したものとする。 			



横浜ベイサイドマリーナ地区区域図



地区施設計画図



横浜ベイサイドマリーナ鳥瞰パース

街づくり協定

第1条 街づくり協定の趣旨

街づくり協定の目的

段階的な開発事業の進捗に伴い、各種建築物が建設され街づくりが進むこととなりますが、魅力ある海洋性レクリエーション拠点を実現するためには、この事業に参加する各社が基本的な街づくりのあり方を共有し将来の市民ニーズの変化に柔軟に対応しながら、調和とバランスのとれた開発を進めて行く必要があるため、街づくりのルールとしてこの協定を締結する。

第2条 街づくり協定の締結

1. 協定の締結

この協定は、第4条に定める協定区域内の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（以下「土地の所有者等」という。）によって締結する。

2. 効力の継承

土地の所有者等は、土地所有権及び建築物の所有を目的とする地上権または賃借権(以下「所有権等」という。)を移転する場合は、新たにその権利を取得するものに対し、この協定を受諾することを条件として移転するとともに、新たにその権利を取得した者は、これを継承しなければならない。

第3条 協定の変更及び廃止

この協定を変更及び廃止するときは、土地の所有者等の3分の2以上の合意があり、かつ合意する者の土地所有面積の合計が区域の宅地面積の3分の2以上とする。

第4条 協定の対象区域

この協定の対象区域は金沢区白帆1～8番地とし、別添区域図のとおりとする。

第5条 街づくりの基本方針

1. 街づくりのテーマ

本地区は、日本最大級のマリナーと海辺の街が一体となった、人々が憩い、くつろぎ、海を楽しむことのできる「アーバン・リゾート」の創造を目指します。

- (1) マリナーを中心とした海洋性レクリエーション拠点の形成
 - ・マリン・スポーツとレジャーの拠点
 - ・マリン・スポーツとレジャー関連産業のショーケース
 - ・海を知り、楽しみ、体験する教育・文化の場
- (2) 人々が憩い、くつろぎ、楽しむアーバン・リゾートの創造
 - ・海と緑を活かしたアメニティ空間のネットワーク
 - ・歩行者に優しいヒューマンスケールの街並み
 - ・先進的なリラクゼーションの機会とアクティビティの場の創出
 - ・リゾートライフを反映した情報の交流や発信

2. 街づくりの基本理念

横浜ベイサイドマリナー地区では、調和のとれた土地利用を図り、魅力ある海洋性レクリエーション拠点にふさわしい街づくりを実現するために、土地の所有者等は、街の骨格となる地区施設等との一体性と、次に掲げる項目に配慮するものとする。

- (1) 眺望への配慮と秩序ある都市景観の形成
 - ・地区内の街並みやスカイラインを整えるとともに街のさまざまなところから水辺景観を楽しむことのできるように海への

眺望の確保を図る。

- ・地区全体としてスケール感や連続性に配慮するとともに多様で表情豊かな都市景観の形成を図る。
- (2) 賑わいと潤いのある街並みの形成
 - ・街並みを構成する建築物は海と街との一体感や地区の賑わいを感じられるようしつらえとし、開放的で潤いのある街並みの形成を図る。
 - ・環境に対する優しさに配慮し、水辺景観を生かした緑豊かな都市空間の形成を図る。
 - (3) 安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成
 - ・回遊性と界隈性が高く、さまざまな人々が楽しく行き交い、集い、憩うことのできる、人に優しい歩行者空間の形成を図る。
 - ・一日の時間の変化や四季の移り変わりなど豊かな時のうつろいを感じさせる演出を図る。

第6条 建築物等の基準

1. 最小敷地規模

敷地の最小面積は2,500㎡とする。ただし、公衆便所、交番その他これに類する公益上、もしくはマリナーの管理上必要な建築物の敷地として使用するものについてこの限りではない。

2. スカイライン・建物高さ・屋根の形状

陸側の建物から海への眺望を確保するとともに、地区全体の街並みや海から望む街のスカイラインを整えるために、建物の高さについて次のような配慮を行う。

- (1) 街のランドマークとなる建築物を除き、海に向けて連続的で緩やかなスカイラインを形成するよう、隣接する建築物の高さとの関係に十分配慮する。
- (2) プロムナードに接する敷地において、プロムナードとの敷地境界線より10m以内における建築物の高さは15m以下とする。
- (3) 地区内の歩行者の主要動線に沿った角の敷地には、街のランドマークとなるような建築物のデザインを積極的に配置する。
- (4) 各建築物の屋根の形状は、海上や他の建築物からの景観に配慮し、地区のスカイラインの調和を図る。

3. 眺望の確保

マリナーや海への眺望は、ウォーターフロントに位置する街の最大の魅力であり、各敷地内から変化に富んだ眺望を確保するため次のような配慮を行う。

- (1) 建築物は、背後の建築物からの海へのビスタが確保できるよう配慮する。
- (2) 水辺に面した建築物の壁面は、建築物の背後からと内部からの水辺への十分な眺望を確保できるよう意匠的な配慮を行う。
- (3) プロムナードに接する敷地では、歩行者空間を兼ねた水辺の眺望を楽しむことのできる空間を積極的に整備する。

4. 敷地内の空地

快適な都市環境を創造するために、各敷地において、地区の公共空間を補完する、来街者の憩いの場となるような広場、中庭、通り抜け歩道、歩道状空地等の半公共空間を積極的に整備する。

5. 建物壁面の位置

ゆとりある歩行者空間及び眺望路を確保するため、壁面の位置の制限は次のとおりとする。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の面からプロムナード（地区施設計画図参照）までの距離は2m以上とし、植栽帯又は歩道状空地とする。
- (2) 外壁又はこれに代わる柱の面から道路（地区施設計画図参照）までの距離は2m以上とし、うち1mは歩道と一体となった歩道状空地とし、それ以外の部分については十分な植栽を行う。

- (3) 外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は2m以上とし、隣接地と調整をとったうえで、1.5m以上の歩道状空地を設け、それ以外の部分については十分な植栽を行う。
- (4) 敷地の用途上、提供される歩道状空地が地区の連続的な歩行者空間に接続できない場合、あるいは敷地に隣接して十分な歩行者空間が確保できると判断される場合については、歩道状空地を植栽帯に代えることができるものとする。

6. 建物壁面のデザイン

マリーナらしい開放的な街並みの創出と、公共空間や空地との一体化を図るため、開口部の取り方など建物の壁面の意匠について次のように定める。

- (1) マリーナに面する建築物の1階部分は、マリーナに面する壁面の水平方向の延長の3分の1以上を開放感のあるしつらえとしなければならない。
- (2) 歩行者の主動線に面する建築物の低層部分ではショーウィンドウや窓などの開口部を極力設ける。

7. 緑地・植栽・ランドスケープ

各敷地においては豊かな緑や草花などを街の魅力と快適性を生み出す要素として、積極的に配置する。

8. 看板・日除け等の位置・デザイン

建物に付属する看板・日除けなどは、良好な街並みを形成するため次のような配慮を行う。

- (1) 看板等は歩行者の通行の支障とならないように配慮し、敷地内に設置する。
- (2) 抽看板は、建築物の低層部に設置し、街並みの形成に貢献する質の高いデザインとする。
- (3) 壁面看板や壁面利用広告は、建物のファサードを損なわないデザインとする。
- (4) 屋上や屋根の上部などへ広告物を設置してはならない。
- (5) その他、協議会が定める規程に基づき設置する。

9. 色彩・材料

地区において魅力的な景観形成を図るため、色彩及び材料の使用において次のような配慮を行う。

- (1) 建物及び構造物の色彩及び材料は、横浜の歴史、文化を感じさせ、海辺の街の個性の演出に寄与するものとする。
- (2) 建物の外壁の色彩は個々の建築デザイン及び周辺の建物の色彩との調和を図りながら、色使いの工夫により街の個性や賑わいに寄与するものとする。

10. 敷地内の照明

敷地内照明は夜間の安全性の確保とともに、街の夜間景観の楽しさ、美しさを演出するため積極的に整備する。

11. 建築設備・自動販売機等

高架水橋、クーリングタワー、空調機、自動販売機を設ける場合は、設置位置及び設置方法など周囲の景観や歩行者の通行に配慮する。

12. 境界等

- (1) ブロムナードとの境界線から2.0m以内の部分は植栽帯又は歩道状空地とする。
- (2) 隣地境界線から1.5m、道路境界線から1.0m以内の部分は歩道状空地とする。
- (3) 隣地境界線から1.5m、道路境界線から1.0mを越える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とする。

13. 駐車場・駐輪施設

(1) 駐車場

各敷地において平面駐車場は、ブロムナードに沿った街並みの連続性を阻害しないよう配慮を行う。また駐車場は、協議会が別途定める規程に基づき、街の景観を阻害しないよう十分な修景上の配慮を行う。

(2) 駐輪場

各敷地において、敷地内の用途に合わせて十分な駐輪施設を整備し、街の景観を阻害しないよう十分な修景上の配慮を行う。

第7条 街の運営管理

地区の快適で秩序ある環境を将来にわたって保持し発展させて行くためには、運営管理が重要であり、公共・民間事業者双方の役割分担のもとに運営管理を行って行く必要がある。

1. 建築物の計画は防災及び福祉の街づくりに対し十分な配慮を行う。
2. 各土地所有者等は建築物及び敷地の美観の維持に努めるものとする。
3. 本地区にふさわしいスポーツ・レジャーをテーマとする関連イベント等の振興策を積極的に行い、地区のPRとイメージアップに努める。
4. その他、本地区の街づくりに資する適切な街の運営管理については、協力してこれを行う。

第8条 協定の運営

1. 協議会の設置

第4条に定める協定区域の土地所有者等により街づくり協議会を置く。

2. 協議会の役割

街づくり協議会は、第4条に定める協定区域の街づくりを進める母体となるとともに、この協定の運営を行う。なお運営の細目については、別途協議会において定める。

3. 協議会の事務局

- (1) 協議会の事務を行うため、事務局を置く。
- (2) 事務局は、横浜ベイサイドマリーナ(株)内に置く。

第9条 協議会への届出

1. 街づくり行為の届け出

第4条に定める協定区域内での街づくり行為(建築物の建設、広告物・工作物の設置、土地の造成等)を行おうとする者は、あらかじめその計画を第8条に定める協議会に届出、その計画について協議会の承認を得なければならない。ただし、公共事業に起因する土地の造成、工作物の設置についてはこの限りではない。

2. 土地の所有者等の届け出

土地の所有者等は、所有権等を移転する場合は、その旨を協議会に提出しなければならない。

第10条 暫定土地利用

第4条に定める協定区域の土地について、暫定的な土地の利用を行う場合は、一時的な利用であってもこの協定の基本的な考え方を尊重し、周辺の街づくりとの調和に配慮し、良好な環境の維持管理に努めるものとする。

第11条 協定の有効期間等

この協定は、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されるまで効力を有するものとする。

事業の経緯

1987(昭和62)年

11月●「横浜港湾計画」において金沢木材港の遊休化した旧貯木水面を利用した「金沢地区マリーナ計画」を決定

1992(平成4)年

12月●港湾計画一部変更、公有水面埋立免許出願

1993(平成5)年

6月●埋立免許取得 8月●埋立工事着手 11月●「横浜ベイサイドマリーナ株式会社」設立

1995(平成7)年

3月●埋立工事竣工 同月●市街化区域編入、用途地域指定(準工業地域)

4月●事業用宅地の基盤整備着手、マリーナ施設の建設工事着手 6月●「横浜市船舶の放置防止に関する条例」制定

7月●新町名 金沢区「白帆」の決定

1996(平成8)年

3月●第1期地区事業用地の基盤整備完了 4月●マリーナ開業(第1期1,038隻)

8月●第1期地区の開発事業者の募集開始

引き続き、第2期地区の基盤整備等を実施予定