

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of
National Institute for Land and Infrastructure Management

No. 302

June 2006

国内のウォーターフロント開発地区における 地区計画・景観条例に関する調査

石田 崇

An Survey on District Plans, Landscape Regulations
in Waterfront Development Area in Japan

Takashi ISHIDA

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

国内のウォーターフロント開発地区における 地区計画・景観条例に関する調査

石田崇*

要 旨

少子高齢化の進展やバブル崩壊により、ウォーターフロントにおける土地利用は、大きく変化してきている。また、地域経済が停滞する中で、地域経済の活性化が重要な課題となっている。このため、ウォーターフロントにおける土地利用のシフトを円滑に進め、地域の活力を引き出す施策が強く求められている。そうした施策を進めていくにあたって、従来のウォーターフロント開発を有効に活用することに加えて、時代にあった新しい開発を誘導することが必要である。

このため、現在ウォーターフロント開発が進められている地区を所管する地方公共団体に対して、地区計画、景観条例について調査を実施し、それぞれの特徴の整理を行った。

地区計画については、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建築物の高さの最高限度などの建築規制が、計画的な開発に大きく寄与していることが明らかになった。景観条例については、全国的にだいたい共通の内容を含み、景観づくりのツールとして活用されていることが明らかとなった。

キーワード：ウォーターフロント開発，地区計画，景観条例

*沿岸海洋研究部沿岸域システム研究室研究官
〒239-0826 横須賀市長瀬3-1-1 国土交通省 国土技術政策総合研究所
電話：046-844-5025 Fax：046-844-5074 e-mail: ishida-t842q@ysk.nilim.go.jp

An Survey on District Plans, Landscape Regulations in Waterfront Development Area in Japan

Takashi ISHIDA*

Synopsis

Land use in waterfront have changed largely by low birthrate, ageing population and collapse of the bubble economy. In addition, while local economy is stagnant, stimulation of local economy has become an important problem. The policy which advances smoothly shift of land utilization in waterfront and pulls out vital force of region is strongly required. To advance these policies, it is necessary to induce new development in addition to utilizing former waterfront development.

Therefore, the author investigated on district plans and landscape regulations for local governments which govern progressing waterfront development area and the author arranged these features.

Concerning district plans, it is noticed that construction regulation such as the maximum (minimum) of rate of building volume, the ceiling of height of building contributed to deliberate development largely. Concerning landscape regulations, it is noticed that these generally included common contents nationwide and were utilized by the tool of view creating.

Key Words: waterfront development, district plans, landscape regulations

* Researcher of Coastal Zone Systems Division, Coastal and Marine Department
3-1-1 Nagase, Yokosuka, 239-0826 Japan
Phone : +81-46-844-5025 Fax : +81-46-844-5074 e-mail:ishida-t842q@ysk.nilim.go.jp

目 次

| | |
|------------------------------|----|
| 1. はじめに | 1 |
| 1.1 本研究の目的と概要 | 1 |
| 1.2 ウォーターフロントの空間的特性 | 1 |
| 1.3 開発者、利用者からみたウォーターフロントの特性 | 1 |
| 2. 既存研究のレビュー | 2 |
| 3. 調査の概要 | 3 |
| 3.1 調査対象 | 3 |
| 3.2 調査時期 | 3 |
| 3.3 対象地区 | 3 |
| 4. ウォーターフロント開発地区における地区計画 | 3 |
| 4.1 地区計画制度の特徴 | 3 |
| 4.2 ウォーターフロント開発地区における地区計画の概要 | 4 |
| 4.3 ウォーターフロント開発地区における地区計画の内容 | 4 |
| 5. ウォーターフロント開発地区における景観条例 | 7 |
| 5.1 景観条例制度の特徴 | 7 |
| 5.2 ウォーターフロント開発地区における景観条例の概要 | 8 |
| 5.3 ウォーターフロント開発地区における地区計画の内容 | 8 |
| 5.4 関門景観条例による景観整備 | 9 |
| 5.5 みなとみらい21地区街並み景観ガイドラインの特徴 | 9 |
| 6. おわりに | 10 |
| 参考文献 | 10 |
| 付録A | 11 |
| 付録B | 16 |

1. はじめに

1.1 本研究の目的と概要

少子高齢化の進展やバブル崩壊により、ウォーターフロントにおける土地利用は、大きく変化してきている。また、地域経済が停滞する中で、地域経済の活性化が重要な課題となっている。このような状況の中で、ウォーターフロントにおける土地利用のシフトを円滑に進め、地域の活力を引き出す施策が強く求められている。そのためには、従来のウォーターフロント開発を有効に活用することに加えて、時代にあった新しい開発を誘導することが必要である。

従って、現在ウォーターフロント開発が進められている地区を所管する地方公共団体に対して、地区計画、景観条例について調査を実施し、それぞれの特徴について整理・考察を行う。

これらの調査結果は、ウォーターフロント開発に関する計画・整備・管理運営を行う際の参考資料となる。

1.2 ウォーターフロントの空間的特性

ウォーターフロントの空間的特性のうち、主要であるものは下記の通りであると考えられる。

- 1) 公的空間との認識が高いこと
- 2) 海や河川などにより自然（流れ、干満、生物棲息、自然浄化作用等）に触れやすいこと
住民のウォーターフロントに対するニーズは主に親水機能であり、都市内では最後の自然といっても過言でない水環境と触れたいニーズである。誰もが無理なく水辺に訪れることができる「水辺の開放」がウォーターフロント開発の重要な要素となっている。
- 3) 文化や歴史の蓄積が多いこと
都市の発展の歴史を見ると、日本・海外ともに多くの都市において港が核となり、内陸に向かって放射状に拡大していった。そのため、ウォーターフロントには文化・歴史的物（建築物、記念碑等）の蓄積が多い。
- 4) 水域の存在によって見通しがきくこと
水辺における建築物は、広大な水面があることにより、通常水域側からも陸域側からも見ることができる。大都市のない陸側ではあまり体験できなくなったが、それらが郡となり形成されるスカイラインも水域を介することによって一望できることが多い。
- 5) 敷地前面が水域のためアクセスが限定されること
敷地前面に水域があることは、対岸からの悪影響を絶つ効果（水域の緩衝効果）とともに、開放地へのアクセ

ス路が極めて限定されることにもなる。

- 6) 土地利用に特化したものが多いこと
- 7) 一般の都市生活に供するインフラが未整備であること

日本のウォーターフロントは、高度成長期には工業生産機能や物流機能に重点が置かれていた。従って、商業・業務・居住機能の導入を促進させるインフラの未整備が指摘されている。

1.3 開発者、利用者からみたウォーターフロントの特性

ウォーターフロント開発の有する特性は、開発者側の立場と利用者側の立場からとに分けて考えられる。開発者側にとって、事業意欲を刺激・促進させるような有利な条件を保持していることが望ましい。利用者側にとって、内陸の市街地環境とは異なったウォーターフロント特有の雰囲気や醸し出す特性が生かされていることが望ましいと考えられる。これまで指摘されている特徴は以下の通りである。

【開発者からみた特性】

- 1) 地価の低さ
一般的にウォーターフロントは、これまで生産・物流機能に占有され、種々の商業・業務・居住機能を受け入れるだけのインフラストラクチャーが整備されておらず、比較的地価が低い土地となっている場所が相当程度存在する。
- 2) 権利関係の単純さ
都市開発を実施する際には、土地にからむ権利関係（土地所有・建物所有・建物利用等）の整理に長時間費やさなければならず、経済的理由のみならず、開発に対する意欲を減退する要因となっている。しかしながら、ウォーターフロントの陸域は、歴史的に権利関係は比較的単純であり、開発にとっては比較的有利な条件が多い。
- 3) 開発規模の大きさ
一般的にウォーターフロントは、新規埋立地や物流・工業関連の敷地であることが多く、大規模な開発が可能であり、開発のポテンシャルが高い。
- 4) 自由度の高い開発の設定
一般的にウォーターフロントは、敷地前面が水域であり、開発の際に考慮すべき隣接敷地からの影響が半減され、自由度の高い開発が可能である。

【利用者からみた特性】

- 5) 水の魅力
水は生命の源であり、人の五感を刺激する。潮騒、船

辺に当たる水音、潮の香、触れる水などにより人を魅了し、夜の水面に映える照明の輝きは夢・幻の世界に人を導く。

6) 空間の広がり

ウォーターフロントにおける水域や空は、密集化・喧騒化した市街地では得られない開放感を持っている。ただし、メリハリのない茫漠とした空間は人にすぐ飽きられやすい点に留意する必要がある。

7) ファッション性

フィッシュマンズワーフ、水族館、マリナーなどというウォーターフロント開発の中心的施設は、先行事例の多い北米に由来している。北米における開発の成功の一つの要素として、ウォーターフロントが持つファッション性、話題性が挙げられる。

8) 公共的空間

ウォーターフロント開発においては、時代の流れ、行政・市民の意識変化があいまって、公共的空間の確保が重視され、市民の自由なアクセスを可能にする計画・開発が目指されている。空間の共有は市民意識の連帯性を生み出すことにもつながる。

2. 既存研究のレビュー

西（2004）は、東京湾に面する横須賀市から木更津市に至る21の地方自治体・行政機関にアンケート調査を行った。具体的には、低・未利用地に対する住民からの苦情、低・未利用地存在の利点と欠点、低・未利用地に対する誘導策、私有の低・未利用地の地権者に対する対応、公有の低・未利用に対する管理等の項目についてアンケート調査が行われている。その結果を踏まえて、私有・公有の低・未利用地に関する問題点、ウォーターフロントにおける住民の問題点、ウォーターフロントにおける公有地の管理の方法について、大まかな方向性が整理されている。

本田ら（2000）は、住民主体のウォーターフロント開発が周辺地域に与える空間的波及を実態調査から把握するとともに、ウォーターフロント開発と行政政策との関連を明らかにし、ウォーターフロント開発による空間的波及を戦略的に展開させるための街づくりのあり方を導くことを目的とした研究を行った。その主要な結果は下記の通りである。

1) ウォーターフロント開発が周辺地域に及ぼす空間的波及の内容は、当該の開発で用いられた外観の特徴がその周辺の更新建物にも活用されている「形態的波及」と、

周辺の更新建物の中で当該開発の集客のための開発コンセプトが活用される「意味的波及」の2つある。

2) 空間的波及は、潜在資源の集積性、可視性、賑わい性などの空間的制約より、当該施設の供用開始後を基準として、約3年後あたりから出現する。

3) 概ね6年後より、供用開始施設周辺において、行政による都市基盤整備や景観整備事業等が実施され、波及位置と行政施策位置が空間的に一体化する。

ウォーターフロントに立地する集合住宅にあっては、従来の計画要素に加えて、水辺ならではの環境を住民が感知できる環境が重要である。桜井ら（1998）は、都市の水辺に立地する集合住宅地に居住する住民を対象とした意識調査を通じて、1)住民は水辺環境を何によって関知しているか、2)それら要素の関知しやすさは居住階等によって変化するか、3)水辺を関知できることはどれほど優先的に評価されているか、4)水辺を関知できることは居住評価をどの程度向上させるかについて明らかにした。

1980年頃を境に、欧米諸国のウォーターフロント開発の開発理念や開発手法は、「新規供給型開発」から「地域修復型開発」へと大きく転換された。川端（1994）は、その変化の原因や方向を中心に今後のウォーターフロントの展開について言及している。まず、ウォーターフロント開発の背景は、インナーハーバー問題やインナーシティ問題であることを指摘している。また、1960年代においては拠点開発が中心であったものの、1980年代には総合的整備が主流となった。その背景には、付近の地価が高騰し業務・商業以外の土地利用が困難となったこと、高密度・高層の建設がパブリックアクセスの障壁となったこと、雇用力の確保や産業の活性化が要請されていることである。水面を背後地の土地利用に合わせて6水域にゾーニングし、水面の整備誘導策として3つの特別水区を設ける横浜市の政策（横浜市港湾局（1988）「水面活性化調査」）が紹介されている。

横内（1994）は、1800年から現在までの都市化の流れの中でウォーターフロントや港が担っていた機能・施設を4段階に分けて整理している。（①文化成熟期：1800年～1880年頃、②工業化揺籃期：1880年～1950年頃、③工業成熟期—都市と港の隔絶期 1950年～1980年代、④ポスト工業化期—再開発期：1985年～）ポスト工業化社会におけるウォーターフロント開発の目的は地域活性化であるとし、集客機能として都市内での遊びやゆとりの機能に着目しており、「景観づくり」、「親水空間づくり」、「アミューズメント施設づくり」の3つの空間づくりを取り上げている。

丹野（1994）は、博多港、天保山ハーバービレッジ、釧路港フィッシャーメンズワーフの3事例について、ウォーターフロント開発の経済効果を測定している。また、第3セクターがウォーターフロント開発を行うケースも比較的多くなっていることから、第3セクターの問題点を取り上げている。第1点目は、公共性は高いものの収益性の低い事業を抱え込むことによる事業性の低さであり、第2点目は、寄り合い所帯のため機動的な経営に欠ける経営上の問題である。

川口ら（1998）は、1990年前後にオープンした都市型ウォーターフロント開発地を分類することと、開発地の利用者特性の実態を把握することを目的に研究を行った。数量化理論Ⅲ類により、31のカテゴリー（開発地の特性）を5つの項目に分類し、都市型ウォーターフロント開発地を4つに分類した。また、1990年前後にオープンした17か所の代表的なウォーターフロント開発地においてアンケート調査を行っている。利用者特性として、年齢、職業、グループ人数、グループ構成、利用回数、交通手段が取り上げられている。

西林ら（2005）は、既存の美術ならびに夜景ガイドブックにみるウォーターフロント夜景を抽出・類型化し、その特性を把握している。さらに琵琶湖大津港地区を対象に景観評価アンケートを現地にて実施し、ウォーターフロント地区における夜景の評価特性を昼景との比較検討とともに把握している。

井上ら（1986）は、港湾を空間として捉え計画的に整備することの意義を、わが国独自の港湾開発理念と港湾開発の歴史的経緯の中で明らかにしている。また、港湾空間の現状を分析し、空間構造の変化の様相および現在の港湾空間の問題点について考察し、港湾空間計画の基本方針と主要な課題について検討を行っている。また、内港地区再開発計画を事例として、内港空間の構造的特徴や港湾再開発計画への接近の視点を検討するとともに、具体的な検討手法について提案を行っている。

3. 調査の概要

3.1 調査対象

ウォーターフロント開発を促進するための制度は、全国的に適用される港湾・都市関連計画・事業制度と、港湾管理者を含めた地方自治体が独自に条例等で定めている制度の2つに大別できる。本調査ではウォーターフロント開発を特徴づける開発を行うための計画・規制手法である地区計画と景観条例とに着目する。

3.2 調査時期

本調査は平成16年5月～6月にかけて行った。

3.3 対象地区

対象地区は、「重要港湾以上において、ウォーターフロント開発（にぎわい交流空間や新産業空間へ土地利用を転換する再編事業）を現在実施している地区」とした。

具体的な調査対象地区名は、下記の通りである。

函館港函館駅周辺地区、小樽港若竹地区、網走港川筋地区、稚内港北地区、苫小牧港本港地区、釧路港北地区、仙台塩釜港塩釜地区、酒田港本港地区、秋田港本港地区、八戸港河原木地区、小名浜港1・2号ふ頭地区、横浜港神奈川地区、横浜港中央・新港地区、横須賀港浦賀地区、新潟港万代島地区、七尾港臨海部地区、名古屋港ガーデンふ頭地区、名古屋港中川運河、名古屋港2号地地区、大阪港此花地区、大阪港天保山地区、神戸港東部臨海部地区、堺泉北港泉大津旧港地区、阪南港岸和田旧港地区、尼崎西宮芦屋港尼崎臨海西部、神戸港ハーバーランド地区、姫路港広畑地区、宇野港宇野地区、広島港宇品（内港）地区、下関港あるかポート地区、佐世保港三浦地区、長崎港常磐・出島・元船地区、北九州港門司港レトロ地区、北九州港八幡東田地区、博多港博多中央ふ頭地区、那覇港泊ふ頭地区（以上36地区）

4. ウォーターフロント開発地区における地区計画

4.1 地区計画制度の特徴

「地区計画等」は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりである。この制度の特徴としては、次のような点が挙げられる。

1) 地区レベルの詳細な計画であること

特定の地区を取り上げて、その中で道路・公園等の地区施設、建築物、土地利用に関する事項を総合的かつ詳細に計画する法定都市計画である。

2) 住民の意向を尊重した計画であること

住民にとっては身近で日常生活にも深く関わる都市計画であり、土地建物等の財産権を大きく制限する場合もある。そこで地区計画では、計画案の作成にあたって関係権利者の意見を求めることが制度に取り入れられている。

3) 計画決定の主体は市町村であること

この制度は地区レベルでの詳細な計画を立てるものであるため、地域の行政を直接担当しその実情に精通している市町村が計画決定主体となる。

4) 計画内容が選べること

この制度では計画内容として、道路・公園等の地区施設の配置や規模、建築物等に関する各種制限、土地の利用の制限などが用意されている。この中から地区の実情に合わせて、市町村が地元地権者等の意見を聴きながら計画内容を選択していくことができる。

5) 計画実現方法が選べること

この制度では計画の実現を担保する方法として、様々な手法が用意されているが、地区の実情に合わせて計画実現の方法を選択していくことができる。

4.2 ウォーターフロント開発地区における地区計画の概要

調査の結果、下記に示す地区において、地区計画または再開発地区計画が導入されていることが明らかになった。

函館港函館駅周辺地区、釧路港釧路フィッシャーマンズワーフ地区、八戸港沼館地区（再開発）、横浜港みなとみらい21中央地区、横浜港みなとみらい21新港地区、大阪港此花西部臨海地区、岸和田旧港地区（再開発）、泉大津旧港地区（再開発）、神戸港東部新都心地区、神戸港神戸ハーバーランド地区、広島港宇品地区、福岡港中央ふ頭地区の12地区である。そのうち、八戸港沼館地区、岸和田旧港地区、泉大津旧港地区については、再開発地区計画が定められている。

それぞれの地区計画の概要について、「付録-A ウォーターフロント開発地区における地区計画の概要」に示す。

4.3 ウォーターフロント開発地区における地区計画の内容

12の地区計画、再開発地区について、「ゾーン分け」、「建築物の用途制限」、「容積率の最高限度」、「容積率の最低限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの最高（最低）限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」の各項目について内容を整理した。

(1) ゾーン分け

全体の半数の6地区については、4~5ゾーンと多くのゾーンが設定され、多様な開発に対応した形となっている。（函館港函館駅周辺地区、横浜港みなとみらい21地区、大阪港此花西部臨海地区、岸和田旧港地区、泉大津旧港地区、神戸港東部新都心地区）

4地区においては2ゾーンが設定され、ゾーン分けされていない地区も2地区ある。

(2) 建築物の用途制限

ウォーターフロント開発地区における地区計画、再開発地区計画において、大多数の地区において用途制限の対象となっている建築物は、建築基準法別表第2における規定に基づくと、下記の通り大別できる。

- 1) 住宅
- 2) 共同住宅、寄宿舎、下宿
- 3) 公衆浴場

表-1 地区計画のまとめ

| 港名 | 地区名 | ゾーン分け | 建築物の用途制限 | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 敷地面積の最低限度 | 壁面位置の制限 | 高さの最高（最低）限度 | 形態や意匠の制限 | 垣又はさくの構造の制限 |
|------|------------------|-------|------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|---------|---------------------|----------|--------------|
| 函館港 | 函館駅周辺地区 | 5ゾーン | キャバレー等、公衆浴場等、倉庫、畜舎(4ゾーン) | 400%(1) | なし | なし | あり | なし | あり | なし |
| 釧路港 | 釧路フィッシャーマンズワーフ地区 | 2ゾーン | 住宅、共同住宅等、神社等、老人ホーム等、マージャン屋等 | なし | なし | なし | なし | なし | なし | なし |
| 八戸港 | 沼館地区(再開発) | 2ゾーン | 準工業地帯に建築できない工場、マージャン屋等、キャバレー | なし | なし | なし | あり | なし | あり | ブロック類 |
| 横浜港 | みなとみらい21中央地区 | 5ゾーン | 公衆浴場等、マージャン屋等、住宅等(臨港地区内) | なし | 100%(4) | 2500㎡、5,000㎡ | あり | 60、100、120、180、300m | なし | なし |
| 横浜港 | みなとみらい21新港地区 | 1ゾーン | 住宅等、公衆浴場等、マージャン屋等 | なし | なし | 2,500㎡ | あり | 31m又は20m | あり | 生け垣、フェンス等 |
| 大阪港 | 此花西部臨海地区 | 4ゾーン | 危険物関連工場、畜舎等、公衆浴場等 | 200%、500%(2)、600% | なし | 10,000㎡、2,000㎡ | あり | なし | あり | 生け垣、フェンス、鉄さく |
| 岸和田港 | 岸和田旧港地区(再開発) | 5ゾーン | 事務所等、集会所等、体育館等、公衆浴場、劇場等 | 200%(2)、300%、250%(2) | なし | なし | あり | なし | あり | かき、さく |
| 泉大津港 | 泉大津旧港地区(再開発) | 5ゾーン | 事務所等、集会所等、体育館等、公衆浴場等、工場、倉庫 | 200%(2)、400%(2)、300% | なし | なし | あり | なし | あり | かき、さく |
| 神戸港 | 東部新都心地区 | 5ゾーン | 住宅等、個室付浴場等、ホテル又は旅館、工場他 | なし | 200%、150%、70%(各1) | 2,500㎡(2) | あり | 15m(最低) | あり | へい、かき及びさく |
| 神戸港 | ハーバーランド地区 | 2ゾーン | 1・2階部分について住宅等、娯楽施設類、ホテル等 | なし | 80%(1) | 2,500㎡ | あり | 15m | なし | 門、へい、かき、及びさく |
| 広島港 | 宇品地区 | 2ゾーン | 自動車教習所等、ポーリング場等、倉庫、畜舎 | なし | なし | 100㎡(戸建住宅) | あり | なし | なし | 生け垣、網状のもの |
| 福岡港 | 中央ふ頭地区 | 1ゾーン | 建築できる建築物が規定 | なし | なし | 500㎡ | あり | なし | あり | なし |

- 4) ホテル又は旅館
- 5) (政令で定める規模の) 畜舎
- 6) マージャン屋, パチンコ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの
- 7) 倉庫業を営む倉庫

また, 特定の地区計画, 再開発地区計画において, 用途制限の対象となっている建築物としては, 下記のものが挙げられる。

- 1) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの
- 2) 老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 3) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- 4) 運動施設

福岡港中央ふ頭地区においては, 例外的に建築できる建築物が規定されている。その建築物は, 1) 会議場, 展示場, ホテル等, 2) コンベンション機能等, 3) 港湾機能上必要な建築物となっている。

地区計画内の全ての地区に同じ内容の用途制限をかける地区もある。(函館港函館駅周辺地区, 横浜港みなとみらい 21 中央地区, 横浜港みなとみらい 21 新港地区の 3 地区)

(3) 容積率の最高限度

地区計画等が定められている 12 地区中 8 地区において, 容積率の最高限度が設定されていない。(表-1 参照)

函館港函館駅周辺地区においては, 「北海道の玄関口として, 広域的な集客に対応した商業, 業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図る。」交流拠点地区のうち第 1 地区において, 400%と比較的高い容積率の最高限度が設定されている。

大阪港此花西部臨海部地区においては, 中核施設である USJ の導入を図る C 地区においては 200%と低い容積率の最高限度が, その他の地区においては 500%, 600%と高い容積率の最高限度が設定されている。「魅力あるウォーターフロントを活用して, ホテル, フェスティバルマーケット, 輸入品等を中心とした商業施設や親水施設等の整備を図る。」D 地区においては 500%, 「本地区への来訪者を対象とした都市型商業施設等の整備を図る。」E 地区においては 600%, 「本地区への水上アクセスの利便性を高めるため, 水上交通ターミナル, 駐車場, 親水緑地などを整備する。」G 地区においては 500%の容積率の最高限度が設定されている。(図-1 参照)

岸和田旧港地区においては, 全体として 200%から 300%の低い容積率の最高限度が設定されている。これは全体

としてゆったりとした再開発が計画されていることによるが, その中でもフェスティバルマーケットが立地する A-1 地区と港湾関連福祉厚生施設が立地する A-2 地区においては 200%と低く, 「既存市街地と連携した商業核を形成し, 文化・宿泊の機能を導入し国際交流拠点の形成を図る」B-1 地区において 300%と高く設定されている。(図-2 参照)

泉大津旧港地区においては, 「大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら, 港湾関連業務機能, 福利厚生機能を導入する。」A-2 地区, 「大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら, 業務関連機能を導入する。」B-1 地区において 400%と高い容積率が設定されている。(図-3 参照)

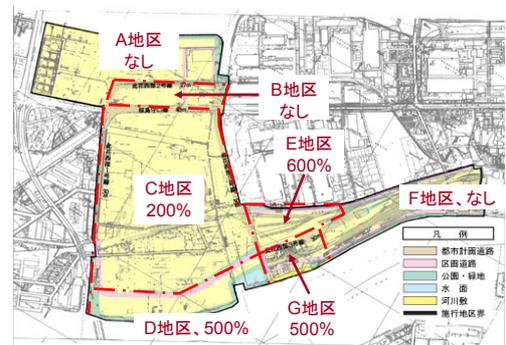


図-1 此花西部臨海部地区地区計画

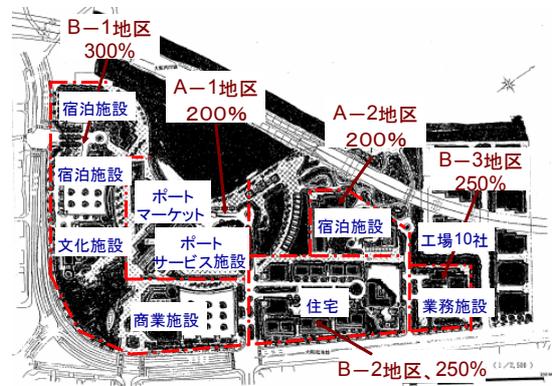


図-2 岸和田旧港地区地区計画

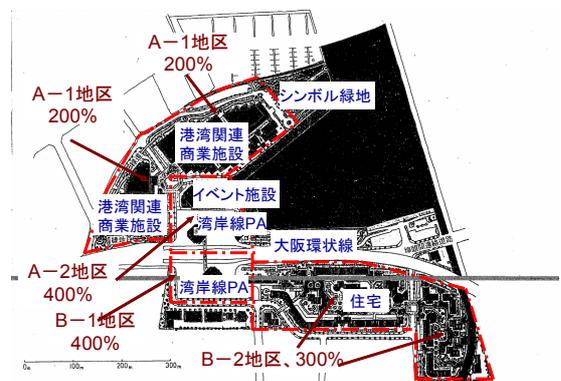


図-3 泉大津旧港地区地区計画

これらのことをまとめると、地区計画において容積率の最高限度を設定している地区は4地区と少ないものの、ウォーターフロント開発の中核となる商業、業務、交通ターミナル機能を導入する地区において、高い容積率の最高限度が設定され、集積度を一定のレベル以下に抑えようとされているケースがみられる。

(4) 容積率の最低限度

一定規模の集積のある地区を形成する観点から、容積率の最低限度が定められている地区もある。

横浜港みなとみらい21中央地区においては、5ゾーンのうちウォーターフロントゾーンを除く4ゾーンにおいて、100%以上とされている。

神戸港東部新都心地区においては、5ゾーンのうち3ゾーンにおいて、それぞれの地区の特性に応じた容積率の最低限度が定められている。具体的には、業務・研究街区Aにおいて200%、業務研究街区Bにおいて150%、住宅街区Bにおいて70%とされている。業務・研究街区は、「当地区の核として地区中央部に位置し、中枢業務機能、新しい産業の育成や健康に関する研究機能並びに震災復興及びインナーシティの活性化の拠点となる種類の機能の導入を図る。」とされている。

神戸港神戸ハーバーランド地区については、文化・商業・業務街区においては200%とされている。文化・商業・業務地区は大きく2地区に区分される。神戸駅から港に向けての軸線上は、情報施設、文化施設及び商業業務施設を配置し、街区の北部は業務施設が集積する地区とされている。

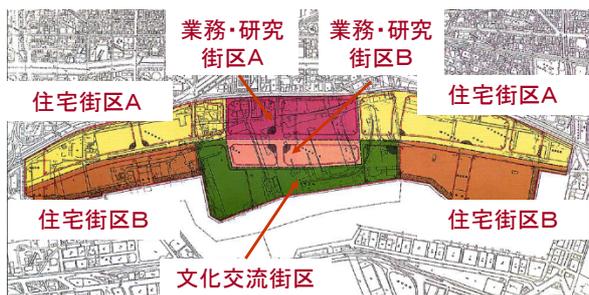


図-4 神戸港東部新都心地区地区計画

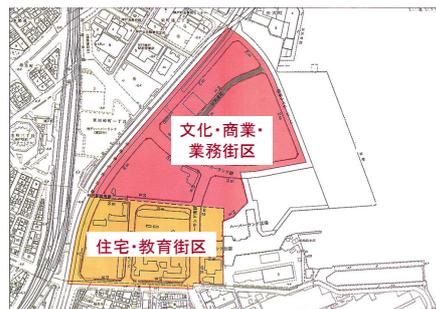


図-5 神戸港ハーバーランド地区地区計画

これらのことをまとめると、ウォーターフロント開発の中核となる商業、業務、研究、文化機能を導入する地区において、一定規模のまとまりのある開発を行う必要性から、容積率の最低限度を設定するケースがみられる。

(5) 建築物の敷地面積の最低限度

地区計画等が定められている12地区中7地区において、建築物の敷地面積の最低限度が設定されている。(表-1参照)

敷地面積の最低限度については、各地区・各ゾーンの特性に合わせて設定されるのが原則であるが、2,000㎡～2,500㎡と設定されている地区が多い。

特に大きな街区形成が必要とされる地区においては、大きな面積の最低限度が設定されている。横浜港みなとみらい21中央地区のうち、ビジネスゾーンAにおいては5,000㎡、また商業ゾーンAと国際ゾーンAについては、「街区全体を一敷地として使用する」とされている。

大阪港此花西部臨海地区においては、USJの導入を図るC地区について、10,000㎡と設定されている。

神戸港東部新都心地区、神戸港神戸ハーバーランド地区、広島港宇品内港地区の3地区については、選択的に住宅地区についてのみ敷地面積の最低限度を設定しており、着目に値する。

(6) 建築物の高さの最高(最低)限度

地区計画等が定められている12地区中8地区において、建築物の高さの最高(最低)限度が設定されている。(表-1参照)

横浜港みなとみらい21中央地区においては、建築物等の高さの最高限度が、例えば当地区中央部においてICゾーンD:60m、ICゾーンB:100m、プロムナードゾーン:120m、ビジネスゾーンB:180mとなっており、海側から山側にかけて徐々に高く設定されている。また、WFゾー

ンは60mと低く、先程の商業ゾーンAとビジネスゾーンAは300mとかなり高く設定されている。(図-6 参照)

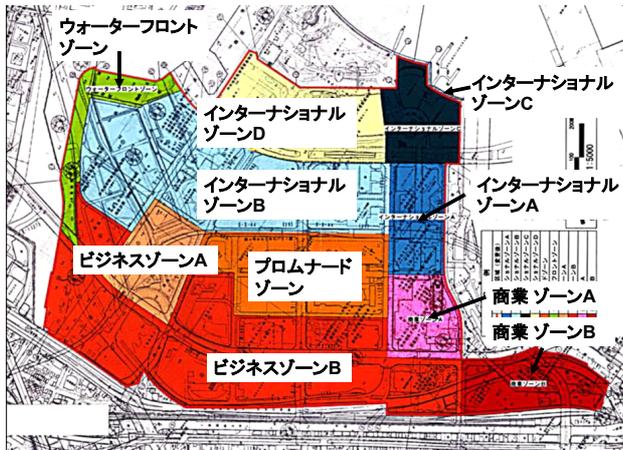


図-6 みなとみらい 21 中央地区地区計画

横浜港みなとみらい 21 新港地区においては、建築物の高さの最高限度について、突堤内のC地区においては20mと低く設定されているが、内陸側の地区(A地区、B地区)については31mと高く設定されており、中央地区と同様の方針となっている。また、「水際線に面する街区では、水際線プロムナード境界から奥行き10mの範囲の建築物の最高高さをおおむね10mとする。」という規制は、当地区にユニークなものである。これは港の開放感を演出するため、建築物の高さを低く抑えるものである。また、「新港3号線沿いの街区では、建築物の軒の高さをおおむね20mとする。」とされている。これらの規制は、「港と歴史を感じることができる、ゆったりとした街並みの形成」に大きく寄与している。(図-7 参照)



図-7 みなとみらい 21 新港地区地区計画

神戸港神戸ハーバーランド地区においては、文化・商業・業務街区においては、商業施設や業務施設を集積させる地区である観点から、建築物の高さの最低限度が15mと設定されている。(対象地区で唯一)

(7) 建築物等の形態又は意匠の制限

地区計画等が定められている12地区中8地区において、建築物等の形態又は意匠の制限が設定されている。(表-1 参照)

その制限内容の多くは、建築物などの形態及び色彩を周辺と調和のとれたものにする、地区全体として一体的で調和したまちづくりをすることといった内容である。多くの制限の中でも特徴的な制限について、下記に記述する。

- a) 函館港函館駅周辺地区
 - ・建築物の外壁、柱および屋根の色彩は、げばげばしい色彩は避け、周辺との調和に配慮する。
 - ・屋外設備等は、道路等の公共空間から見えない位置に配置するよう努める。
- b) 八戸港沼館地区(再開発)
 - ・建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の水と緑に調和した色調とする。
- c) 横浜港みなとみらい 21 新港地区
 - ・駐車場、屋外広告物、高架水槽、クーリングタワー等を設ける場合には、周囲と調和し、周辺地区からの景観に配慮した設置位置、設置方法及び色彩にしなければならない。
 - ・屋上に広告物を設置してはならない。
- d) 神戸港神戸ハーバーランド地区
 - ・文化・商業・業務街区について、神戸ハーバーランド線に面する建築物等の1階又は2階部分のシャッターは透視可能なものとし、また同線に面して車の出入口を設けてはならない。
- e) 博多港中央ふ頭地区
 - ・高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮するものとする。

5. ウォーターフロント開発地区における景観条例

5.1 景観条例制度の特徴

現在は地方分権、少子高齢化、情報化、住民運動の活発化など社会システムが大きく変化しようとしており、景観づくりに関して総合的、計画的な取り組みを進めていくことが求められている。その実効性を担保する制度的枠組みとして景観条例がある。

景観条例は、美観を創出することのみならず、対象地域での景観づくりの基本方針を広く示すとともに、地域の取り組みを促進する支援や誘導の枠組みを示すもので

あり、地域の景観形成の基本となる条例である。また、まちづくりの基本法である都市計画法、建築基準法、屋外広告物条例などの法令と深い関連を持っている。

景観条例において規定される主な項目としては、下記のもの挙げられる。

- (ア) 景観形成方針
- (イ) 景観形成基本計画
- (ウ) 景観形成のための地区
- (エ) 景観形成基準、修景ガイドライン
- (オ) 景観審議会
- (カ) 建築物等の届出、勧告制度
- (キ) 景観上重要な建築物等の指定
- (ク) 市民組織の認定
- (ケ) 補助・助成制度（ハード、ソフト）
- (コ) 景観アドバイザーの指名制度
- (サ) 専門家派遣制度
- (シ) 景観に関する表彰制度

5.2 ウォーターフロント開発に関する景観条例の概要

調査の結果、以下の景観条例等がウォーターフロント開発地区に適用されていることが分かった。それぞれの景観条例の概要は、「付録-B ウォーターフロント開発地区における景観条例の概要」に示す通りである。

- (ス) 小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例（小樽港若竹地区）
- (セ) 横須賀市景観条例（横須賀港浦賀地区）
- (ソ) 大阪市都市景観条例（大阪港此花西部臨海地区、大阪港天保山地区）
- (タ) 神戸市都市景観条例（神戸港ハーバーランド地区）
- (チ) 関門景観条例（下関港あるかぼーと地区）
- (ツ) 福岡市都市景観条例（博多港博多中央地区）
- (テ) 心やさしい海辺のまち・佐世保の景観づくり要綱（佐世保港三浦地区）

また、横浜港みなとみらい21新港地区については、「みなとみらい21街並み景観ガイドライン」という景観ガイドラインが定められている。

5.3 ウォーターフロント開発地区における景観条例の内容

(1) 景観形成地域等

全ての景観条例に共通して、市長が景観形成地域等を指定することとされている。

小樽港においては「特別景観形成地区」（第21条）、

横須賀港においては「景観推進地区」（第8条）、大阪港においては「景観形成地域」（第6条）、神戸港においては「都市景観形成地域」（第10条）、下関港においては「関門景観形成地区」（第7条）、博多港においては「都市景観形成地区」（第10条）、佐世保港においては「景観形成地区」（第7条）と名称はそれぞれ異なるものの、都市景観の形成を図る必要がある地域について景観形成地域等を定めることとされている。

(2) 景観形成方針等、景観整備方針等

また、景観形成地域が定められた地区においては、それぞれ名称は異なるものの景観形成方針等、景観整備指針等が定められている。

小樽港においては「地区景観形成計画」（第23条）、「地区景観形成基準」（第23条）、横須賀港においては「景観づくりに関する指針（地区指針）」（第9条）大阪港においては「景観形成方針」（第6条）、「景観整備指針」（第7条）、神戸港においては「景観形成方針」（第11条）、「景観形成基準」（第11条）、下関港においては「関門景観基本構想」（第4条）、「関門景観形成指針」（第8条）、博多港においては「地区景観整備方針」（第11条）、「地区景観形成基準」（第11条）、佐世保港においては「景観形成計画」（第7条）、「景観形成基準」（第7条）を定めることとされている。

景観形成方針等については、景観形成の目標、景観形成のための基本方針（整備方針）、その他景観形成に必要な事項が定められることとされている。

景観形成整備指針等については、概ね下記の項目について定めることとされている。

- (ト) 建築物等の規模、位置
- (ナ) 建築物等の形態、色彩、意匠
- (ニ) 土地の形質
- (ヌ) 樹木の態様（緑化および外構等）

これらの項目の他には、広告物の規模、位置、形態、意匠などを挙げているのは、小樽港、横須賀港、神戸港の3地区である。建築物の一階部分および屋上の形態を挙げているのは、神戸港と博多港の2地区である。照明を挙げているのは、横須賀港、神戸港、下関港の3地区である。また、神戸港においては独自に眺望点からの見え方を挙げている。

(3) 市長への届け出

景観形成地域等が指定されることに伴い、様々な行為について市長への届出が必要となる。代表的なものを下記に記載する。

- (ネ) 建築物等の新築，増築，改築，移転，除却，
外観の変更を伴う修繕，模様替え，色彩の変更等（全
ての地区）
- (ノ) 広告物の設置，改造，移転，修繕，表示の変
更など（小樽港，神戸港，佐世保港）
- (ハ) 土地の区画形質の変更（小樽港，神戸港，下
関港，博多港，佐世保港）
- (ヒ) 樹木の伐採（小樽港，神戸港，博多港，佐世
保港）

(4) 指定景観形成物等

都市景観の形成上重要である建築物等について，小樽港，大阪港，神戸港，博多港の4地区においては，市長は指定景観形成物等として指定することとされている。

（小樽港：登録歴史的建築物，大阪港：指定景観形成物等，神戸港：景観形成指定建築物等，景観形成重要建築物等，博多港：都市景観形成建築物）なお，その場合市長は所有者の了解を得なければならない。

そのうち博多港を除く3地区においては，建築物の増築，改築，移転，除却，外観の変更を伴う修繕，模様替え，色彩の変更等が市長への届出の対象となっている。また，その所有者は現状を変更し，又は所有権を移転する時は，市長に届け出なければならないとされている。ただし，大阪港は所有権の移転時のみである。小樽港においては，歴史的建造物として保全すべき「登録歴史的建築物」が登録できるとされている。市長は登録歴史的建造物の保全についての計画（保全計画）を作成しなければならないとされている。

(5) 空地に係る助言及び指導

小樽港，神戸港，博多港の3地区において，市長が景観形成地区内等において，空地が著しくその周辺の景観を阻害している認められるときは，その所有者に対して指導，助言，勧告できるとされている。

5.4 関門景観条例による景観整備

関門景観条例は，第3条の基本理念において，「関門景観の形成は，両市（下関市及び北九州市）及び両市民はこれを連携して行わなければならない。」（第1項），「関門景観の形成は，市域内部における景観のみならず，関門海峡の対岸及び海上からの眺望にも配慮しなければならない。」（第2項）の2点が記述されており，これらは他の景観条例にはない特徴であり注目される。複数の自治体が県域を越えて景観に関して同一名称・同一条文の条例を制定する事例は，関門景観条例が初めてである。

地区の景観的特色や地域特性から，関門景観形成地区は，「ゲート」「核」「緑」「まちなみ」「水際」の5つの景観と17の地区に区分し，誘導方針に沿った景観形成を図っていくとされている。

関門景観形成指針においては，17地区について，「将来イメージ」「配置」「高さ」「形態」「色彩」「建築設備等」「広告物」「緑化および外構等」「土地の形質」「夜間照明」「公共施設」の各項目について，大まかな（定性的な）指針が定められている。

関門景観独自の基本理念よりほとんどの地区において付加されている項目としては，下記のもものが挙げられる。

「高さ」に関しては，「建築物等は，航路上の船舶や対岸からみて，周辺の街並みから突出しない高さとする。／周辺と連続感やリズム感を持った街並みとする。」。「形態」については，「海峡から望める建築物等は，海峡からの見え方に配慮した形態となるように努める。」。「広告物」については，「船舶や対岸から見える大規模な広告物は掲出ししない。」。「緑化および外構等」については，「駐車場やその他の付帯施設は，船舶や対岸からの見え方に配慮した配置や緑化等に工夫する。」。

「色彩」については，定性的な指針が定められているほか，用いてはならない色相，明度，彩度が定められている点が特徴的である。

関門景観基本構想においては，6つの方針が定められている。(1)景観のまとまりと豊かな表情をつくる「山並みの緑」の保全・修復，(2)海峡を隔てて互いに魅力を高め合う「まちなみ」の形成，(3)海峡沿いの両岸に連なる「水際」の形成，(4)海峡が培う厚みのある「歴史」の継承と活用，(5)関門の新たな魅力となり，両岸に広がる「夜景」の演出，(6)両市・両市民・事業者の連携による「景観づくり」の推進

5.5 みなとみらい21地区街並み景観ガイドラインの特徴

みなとみらい21地区街並み景観ガイドラインは，建物高さ，空地の確保に関する事項，街並み形成に関する事項，建物のスケール感・デザインに関する事項などを港湾部局が主導しているのが特徴である。

「建物高さに関する事項」については，内陸から海に向かって徐々に低減させることを目標にして，誘導指針において，臨港幹線道路から関内地区側については31m，同海側については20m，両突堤内については20mとされている。また，水際に面する部分は建物の高さを低くし，海辺の開放感を演出することを目標にして，水際線プロムナード境界から奥行き10mの範囲の建物高さは10mと

されている。

「空地の確保に関する事項」については、歴史的・景観的な通景空間を確保することを目標として、誘導指針において、自動車道から赤レンガ倉庫へのビスタ空間を確保するとされているが、他地区では見られない斬新な誘導指針である。

「街並み形成に関する事項」の誘導指針については、建物の低層部において街に活気を生み出すための機能的、形態的配慮を行うため、全街区を対象とした低層部における市民利用機能の導入（アクティビティフロア）や、新港3号線沿道街区を対象としたコロネードの設置などによるセミパブリック空間の充実が特徴的な項目として挙げられる。

「建物のスケール感、デザインに関する事項」の誘導指針については、建物のスケール感を小さく抑えて、全体にヒューマンなスケールの街並みを形成するため、建物の分節化を誘導することや、地区の歴史性を継承し、また周辺市街地と調和した街並みを形成するため、レンガを基調とした素材・色調を選択することが特徴的な項目として挙げられる。

「その他の景観形成要素：屋外広告物に関する事項」の誘導指針のうち、「建物のサインの誘導」が具体的に指針を定めており興味深い。1)ビルサインの種類（企業、建物所有者、建物、施設名称に限定）、2)ビルサインの設置位置、大きさ等の制限、3)ビルサインの色彩、照明方法等の誘導の3項目が挙げられている。

「その他の景観形成要素：夜景景観の演出等に関する事項」において、「夜景景観の演出」が誘導指針として定められているのは先進的である。海からの眺望、周辺の高層建物から見下ろされる景観に配慮し、魅力的な夜景景観の演出を行うため、1)水際の広場や通景空間、建物低層部のセミパブリック空間の演出、2)赤レンガ倉庫等、ランドマークとなる建物のライトアップの2項目が挙げられている。

6. おわりに

本調査においては、現在ウォーターフロント開発が進められている地区に適用されている地区計画と景観条例を調査し、それぞれの特徴を整理した。

地区計画については、全国の12地区を対象にゾーン分け、建築物の用途制限、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高（最低）限度、建築物等の形態又は意匠制限の各項

目について整理を行った。

景観条例については、景観形成地域等、景観形成方針等・景観整備方針、市長への届け出、指定景観形成物等、空地に係る助言及び指導などの項目について整理を行った。また、関門景観条例やみなとみらい21地区街並み景観ガイドラインの特徴についても整理した。

これらの調査結果が国内において今後ウォーターフロント開発を推進するための参考資料とされることを期待する。

(2006年2月15日受付)

参考文献

- 井上聰史, 石渡友夫 (1986) : 港湾の空間計画に関する基礎的考察, 港湾技術研究所報告 Vol25:No4, 運輸省港湾技術研究所, pp57-101
- 川口宗敏, 寺嶋俊二 (1998) : 都市型ウォーターフロント開発地の開発パターンの分類化と利用者特性, 日本沿岸域学会論文集, pp65-78
- 川端直志 (1994) : 地域修復型ウォーターフロント開発, 都市計画 188, 日本都市計画学会, pp16-24.
- 桜井ら (1998) : ウォーターフロントの特性を活かす住宅団地計画の研究, 日本建築学会計画系論文集第 513号, pp301-306.
- 丹野光明 (1994) : ウォーターフロント開発の経済効果とリスクマネジメント—民活事業を中心に—, 都市計画 188, 日本都市計画学会, pp33-38.
- 西禎治 (2004) : ウォーターフロントの低・未利用地が都市に及ぼす影響に関する研究—東京湾臨海部の自治体が捉える実態と対策—
- 西林大介, 岡田昌彰 (2005) : ウォーターフロント夜景の特長とその評価に関する研究, 海洋開発論文集第 21 巻, pp199-203
- 本田陽子ら (2000) : ウォーターフロント開発が周辺地域に及ぼす空間的波及の実態に関する研究, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, 日本都市計画学会, pp1087-1092
- 横内憲久 (1994) : ウォーターフロント開発と港の変容, 都市計画 188, 日本都市計画学会, pp25-32.

付録-A ウォーターフロント開発地区における地区計画の概要

(1) 函館駅周辺地区地区計画（函館港）

JR 函館駅を中心とする地区であり、その面積は約 9.8ha である。函館市の交通・商業および業務の中心として発展してきたが、近年東部、北部への人口移動に伴う商業・業務核の分散化により、都市機能の低下をきたしている。

【地区計画の目標】

土地地区画整理事業により道路など都市施設を整備し、高次都市機能の新しい集積拠点として、活力と賑わいのある高度な都市空間の形成を図る。

【地区整備計画】

建築物等の形態又は意匠の制限については、「建築物の外壁もしくはこれに代わる柱および屋根の形態は、けばけばしい色彩を避け、周辺との調和に配慮する.」、「野外設備等は、道路等の公共空間から見えない位置に設置するよう努める.」とされている。

容積率の最高限度については、商業業務 A1 地区（駅前広場、国道 5 号に面する地区としての条件を活かした魅力ある商業業務地区の形成を図るべき地区）においてのみ 400%が定められている。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度は定められていない。

(2) 釧路フィッシャーメンズワーフ地区地区計画（釧路港）

釧路市北大通、錦町、幸町、波花町の一部に位置し、その面積は約 6.7ha である。当地区は、釧路市における近代漁業発祥の地であり、釧路フィッシャーメンズワーフ計画が推進されている。

【地区計画の目標】

都心部ウォーターフロントゾーンとしての立地特性を生かし、文化、交流、アミューズメント機能等の高次都市機能の集積を進め、親水性あふれる都市空間の形成を図ること。

【地区整備計画】

容積率の最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度は定められていない。

(3) 沼館地区再開発地区計画（八戸港）

八戸市沼館四丁目地内に位置し、その面積は約 13.1ha であり、「みなと再開発拠点」の一部である。

【地区計画の目標】

「みなと・海」という八戸のイメージあふれる、個性豊かで魅力的な都市環境を形成するとともに、親水性の高い公園・遊歩道の整備、緑化の推進等により、うるおいとにぎわいのある市街地を形成する。

【地区整備計画】

建築物等の形態又は意匠の制限については、「建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の緑に調和した色調とする.」とされている。

垣またはさくの構造の制限については、「かき又はさくは、透視可能なフェンス及び植栽等で開放性のあるものとする。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない.」とされている。

容積率の最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度は定められていない。

(4) みなとみらい 21 中央地区地区計画（横浜港）

みなとみらい 21 地区のうち横浜市西区側に位置し、その面積は約 115.7ha である。（本文図-6 参照）

【地区計画の目標】

地権者間で締結された「みなとみらい 21 街づくり基本協定」と併せて、以下の 3 点が目標とされている。

- 1) 24 時間活動する国際文化都市
- 2) 21 世紀の情報都市
- 3) 水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市

【土地利用の方針（ゾーン分け）】

以下の 5 地区が定められている。

- 1) ビジネスゾーン：都市内幹線道路に沿って、本社機能等が集積する質の高い業務地区
- 2) プロムナードゾーン：グランモールに沿って、美術館を中心に多様な芸術・文化施設が集積し、商業・娯楽施設が立地する地区
- 3) インターナショナルゾーン：臨港幹線道路に沿って、業務施設、商業・娯楽施設、都心型住宅、会議場、展示場、ホテル等が立地する地区
- 4) 商業ゾーン：駅を中心としたターミナル地区
- 5) ウォーターフロントゾーン：水際沿いの緑地地区、港湾関連施設を立地する地区

【建築物等の整備の方針】

街のスカイラインを良好に保つため、地区整備計画に建築物等の高さの最高限度を規定するとともに、海へ向かう空間的な広がり確保するため、建物の位置及び形状について次のような方針が示されている。

- 1) 海側から山側にかけて、徐々に建物高さが高くなるようなスカイラインを形成することを基本とする
- 2) クイーン軸上の商業ゾーン A 及びキング軸上のビジ

ネスゾーン A には、積極的に超高層の建物を誘導し、街のランドマークとする

3) グランモール沿いは、開放的で快適な歩行者空間を形成するため、低層部の連続性を確保した上で、高層棟をできるだけ後退して配置する

【地区整備計画】

容積率の最高限度については定められていない。

容積率の最低限度については、ウォーターフロントゾーンを除く全てのゾーンを対象に 100%が設定されている。

建築物の敷地面積の最低限度については、2,500m²と設定されている地区が多い。また、2エリアについては、「街区全体を一敷地として使用する」とされている。

建築物等の高さの最高限度については、本文で述べた通りである。

(5) みなとみらい 21 新港地区地区計画（横浜港）

みなとみらい 21 中央地区と関内・山下地区の結節点に位置し、「島」という地形的な特徴を持っており、その面積は約 36.4ha である。（本文図-7 参照）

【地区計画の目標】

以下の 3 点が目標とされている。

- 1) 開港の地にふさわしい街並み形成
- 2) 水辺の潤いと港の歴史が感じられる環境の形成
- 3) 国際性あふれる地区の形成

【地区施設の整備の方針】

以下の 3 点が挙げられている。

- 1) 歩行者が安全・快適に通行できるよう水際線沿いにプロムナードを確保する
- 2) 地区内の自転車交通を円滑に処理するための道路を整備する
- 3) 水際線プロムナードと一体となった親水緑地を整備する

【建築物等の整備の方針】

万国橋から海に向かう景観を形成するとともに、来訪者の快適な歩行環境等を確保するため、建築物の外壁の位置を規定し、敷地内のオープンスペースを積極的に整備する。

【地区整備計画】

また、建築物の形態意匠についても特徴的な項目が定められている。1) 地区の歴史性を継承し、また周辺市街地と調和した街並みを形成するため、レンガまたはレンガ風の素材・色調とする、2) 建築物等の形態は、長大な壁面を感じさせない分節した意匠とする

容積率の最高限度、容積率の最低限度については定め

られていない。

敷地面積の最低限度については、全地区に 2,500m² が設定されている。

建築物の高さの最高限度については、本文で述べた通りである。

(6) 此花西部臨海地区地区計画（大阪港）

「大阪市総合計画 21」において、「住・職・遊」の各機能の調和・共存した臨海複合地として再整備が望まれており、その面積は約 156.2ha である。（本文図-1 参照）

【地区計画の目標】

以下の 3 点が目標とされている。

- 1) 計画地の中核施設として USJ の立地を図るとともに、アーバンリゾート機能の導入を図る
- 2) 業務、研究開発機能、商品開発・製作機能、人材育成機能及び情報発信機能を導入し、新しい都市型産業の集積を図る
- 3) ウォーターフロントの立地を活かした質の高い都市居住空間の創出を図る

【土地利用に関する基本方針（ゾーン分け）】

主な地区について以下のように定めている。

- C 地区：中核施設である USJ の導入を図る
- D 地区：魅力あるウォーターフロントを活用して、ホテル、フェスティバルマーケット、輸入品等を中心とした商業施設や親水施設等の整備を図る
- E 地区：本地区への来訪者を対象とした都市型商業施設等の整備を図る
- G 地区：本地区への水上アクセスの利便性を高めるため、水上交通ターミナル、駐車場、親水緑地などを整備する

【地区整備計画】

垣又はさくの構造の制限については、「生垣若しくはフェンス、鉄さく等とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。」とされている。

全体のうち 4 地区において、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度について定められている。（付表-1 参照）USJ が立地する C 地区以外は、500%~600%と高い容積率の最高限度が設定されている。C 地区以外は、敷地面積の最低限度が 2,000m² と設定されている。また、容積率の最低限度、高さの最高限度については定められていない。

付表-1 建物等に関する規制

| | C地区 | D地区 | E-1地区 | G-1地区 |
|-----------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 容積率の最高限度 | 200% | 500% | 600% | 500% |
| 容積率の最低限度 | - | - | - | - |
| 敷地面積の最低限度 | 10,000m ² | 2,000m ² | 2,000m ² | 2,000m ² |
| 高さの最高限度 | - | - | - | - |

(7) 岸和田旧港地区再開発地区計画（岸和田港）

岸和田市大北町、北町、並松町各地及び各地先に位置しており、その面積は約 12.2ha である。（本文図-2 参照）

【再開発地区計画の目標】

以下の 4 点が従うべき方針とされている。

- 1) 商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する
- 2) 既成市街地との連携・調和を図る
- 3) にぎわいのある親水空間を形成する
- 4) 水と緑に包まれた良好な環境を創造する

【土地利用に関する基本方針（ゾーン分け）】

A-1 地区：商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る

A-2 地区：周辺の水と緑豊かな環境と調和した港湾関連の福利厚生機能を導入する

B-1 地区：既成市街地と連携した商業核を形成するとともに、文化・宿泊の機能を導入し国際交流拠点の形成を図る

B-2 地区：水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及び附帯するサービス機能を導入する

【地区整備計画の目標】

かき又はさくの構造の制限については、「建築物に付随する垣またはさくは、生垣又は透視可能な構造とする。」とされている。

容積率の最高限度については、本文で述べた通りである。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度については定められていない。

(8) 泉大津港旧港地区再開発地区計画（泉大津港）

泉大津市東港町、西港町及びなぎさ町各地内に位置しており、その面積は約 18.4ha である。（本文図-3 参照）

【再開発地区計画の目標】

以下の 4 点が従うべき方針とされている。

- 1) 商業機能、業務機能等の高次機能を育成する
- 2) 既成市街地との連携・調和を図る
- 3) にぎわいのある親水空間を形成する
- 4) 水と緑に包まれた良好な環境を創造する

【土地利用に関する基本方針（ゾーン分け）】

A-1 地区：文化、アミューズメント等を含めた複合商業施設を導入する

A-2 地区：大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら、港湾関連業務機能、福利厚生機能を導入する

B-1 地区：大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら、業務関連機能を導入する

B-2 地区：水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能を導入する

B-3 地区：周辺の環境を調和したサービス機能を導入する

【地区整備計画】

かき又はさくの構造の制限については、「建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。」とされている。

容積率の最高限度については、本文で述べた通りである。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度については定められていない。

(9) 東部新都心地区地区計画（神戸港）

神戸の都心の東に位置しており、都心との連続性、ウォーターフロントの立地を行かした、神戸の新たな拠点形成が計画されている地区であり、その面積は約 73.4ha である。（本文図-4 参照）

【地区計画の目標】

国際的な業務・研究機能の充実、文化的魅力の向上、震災復興における住宅の大量供給及び東部インナーシティ活性化の先導的役割を担う都心型住宅地の形成、災害発生時の主要な防災拠点の確保、福祉・保健機能の一体的整備等により、「新都心」にふさわしい市街地の形成を図ること。

【土地利用の方針（ゾーン分け）】

業務研究街区：当地区の核として地区中央部に配置し、神戸経済及び福祉を先導する業務・研究施設が集積する街区とする

文化・交流街区：文化拠点にふさわしい豊かでうまいのある空間の創出と、ウォーターフロントという立地と相まって地域全体の魅力を高めるため、文化集客施設等が集積する街区とする

住宅街区：震災復興に向けた住宅の大量供給及び東部インナーシティ活性化の施策の一環として、良好な中高層住宅地の形成を図るとともに、住宅関連施設の誘致を図る街区とする

【地区整備計画】

垣・柵の構造の制限については、全地区において、「へい、かき、さくを設置してはならない。」とされており、全国的にも強い規制が設定されている。

また、5 地区における容積率の最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度について

は、付表-2の通りである。業務・研究街区A、業務・研究街区Bにおいて、容積率の最低限度がそれぞれ200%、150%と高く設定されている。住宅街区A、住宅街区Bにおいて、敷地面積の最低限度が2,500m²と設定されている。

付表-2 建物等に関する規制

| | 業務・研究街区A | 同B | 文化・交流街区 | 住宅街区A | 住宅街区B |
|-----------|----------|------|---------|---------------------|---------------------|
| 容積率の最高限度 | - | - | - | - | △ |
| 容積率の最低限度 | 200% | 150% | - | - | 70% |
| 敷地面積の最低限度 | - | - | - | 2,500m ² | 2,500m ² |
| 高さの最高限度 | 15m | - | - | - | - |

注：住宅街区Bの容積率の最低限度は、住宅の比率に応じて定めるとされている。

(10) 神戸ハーバーランド地区地区計画（神戸港）

神戸の都心の西の拠点であり、周辺の神戸文化軸、都心商業軸、ウォーターフロント等の軸が交差する「扇の要」となる地区であり、その面積は約16.7haである。（本文図-5参照）

【地区計画の目標】

神戸文化軸の魅力の向上、商業・業務機能の拡充、教育施設と有機的な関係を持った都心型住宅地の形成、避難地としての有効性の確保等により、都心の核にふさわしい市街地の形成を図ること。

【土地利用の方針（ゾーン分け）】

1)文化・商業・業務街区

2つのエリアに大別される。神戸港から港に向けての軸線上は、情報施設、文化施設及び商業業務施設を配置し、神戸文化軸にふさわしい街区とする。街区の北部は、神戸駅から元町・三宮へと続く都心業務商業軸との連続性を踏まえつつ、業務施設が集積する地区とする。

2)住宅・教育街区

新開地・東川崎地区との連続性を考慮しつつ、良好な都心型住宅及び教育施設を配置することにより、安全で快適な居住環境と教育環境を形成する街区とする。

【地区整備計画】

建築物等の形態・意匠の制限については、「神戸ハーバーランド線に面する建築物等の1階または2階部分のシャッターは透視可能なものとする。」「神戸ハーバーランド線に面して車の出入り口を設けてはならない。」とされている。

また、2地区における容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度については、付表-3の通りである。（容積率の最高限度については定められていない）

付表-3 建物等に関する規制

| | 文化・商業・業務街区 | 住宅・教育街区 |
|-----------|------------|---------------------|
| 容積率の最低限度 | 200% | - |
| 建ぺい率の最高限度 | 80% | - |
| 敷地面積の最低限度 | - | 2,500m ² |
| 高さの最高限度 | 15m | - |

(11) 宇品地区地区計画（広島港）

広島市南区において宇品内港地区と周辺の既存市街地である宇品西地区を合わせた35.7haを対象としている。

【地区計画の目標】

鷹野橋宇品線沿道における一体的な都市型複合住宅の整備を進め、安全・快適で利便性の高い住環境を備えたにぎわいと活力のある市街地の形成を推進すること。

【土地利用の方針（ゾーン分け）】

宇品内港地区：賑わいを持つ良好な市街地環境の形成を図る

宇品西地区：賑わいを生む商業・業務施設と住宅が併存する都市型複合住宅を誘導する

宇品内港地区は戸建住宅地区、公共施設地区、高層複合住宅地区、商業施設地区、高層商業・業務施設地区の5地区に、宇品西地区は沿道地区と住居地区の2地区に分けられている。（詳細略）

【地区整備計画】

かき又はさくの構造の制限については、宇品内港地区の戸建住宅地区、公共施設地区と宇品西地区の住居地区の3地区については、1)生け垣、2)高さ1.5m以下の網状等、3)高さ1.2m以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造り等に限定されている。

建築物の敷地面積の最低限度については、宇品内港地区の戸建て住宅地区のみにおいて100m²と設定されている。

容積率の最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度については、ゾーン分けが複雑なため省略する。

(12) 中央ふ頭地区計画（博多港）

福岡市博多区において、沖浜町及び築港本町の各一部である16.8haを対象としている。

【地区計画の目標】

展示場・ホテル・会議場等のコンベンション関連施設の立地などにより、交流拠点にふさわしい街づくりの形成を図るとともに、快適な歩行者空間の確保や、海・港と街が一体となった良好な景観の形成、調和のとれた市街地環境の形成を図ること。

【地区整備計画】

建築物等の形態及び意匠の制限については、「高架水槽

等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮する。」等とされている。

建築物の敷地面積の最低限度については 500m² が設定されている。

容積率の最高限度，容積率の最低限度，高さの最高限度については設定されていない。

以上は今回分析対象となった 12 の地区計画・再開発地区計画について，その特徴的な部分について整理したものである。その方針は下記の通りである。

まず，地区計画の目標について記載した。

地区施設の整備の方針，建築物等の整備の方針については，ウォーターフロントに特有な内容を含むみなどみらい 21 中央地区，みなどみらい 21 新港地区の事例を記載した。

土地利用方針（ゾーン分け）については，論文本文で記載されているみなどみらい 21 中央地区，みなどみらい 21 新港地区，此花西部臨海地区，岸和田旧港地区，泉大津旧港地区に加え，神戸港東部新都心地区，神戸ハーバーランド地区について記載した。

地区整備計画については，まず建築物等の形態又は意匠の制限とかき又はさくの構造の制限について，特徴的なものについて記載した。

建築物にかかる規制である容積率の最高限度，容積率の最低限度，敷地面積の最低限度，高さの最高限度について記載した。

付録 B ウォーターフロント開発地区における景観条例の概要

(1) 小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例 (小樽港若竹地区)

・ 第 16 条 (登録歴史的建築物)

市長は、審議会の意見を聴いて、歴史的建造物として保全すべきものを小樽市登録歴史的建造物 (以下「登録歴史的建造物」という。) として登録することができる。

・ 第 19 条 (行為の届出)

登録歴史的建造物の所有者又は使用者は、次に掲げる行為をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、その旨を市長に届けなければならない。

- 1) 増築、改築、移転又は全部若しくは一部の除却
- 2) 外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩の変更
- 3) 前 2 号に掲げるもののほか、外観保全に支障を及ぼすおそれのある行為

・ 第 23 条 (地区景観形成計画及び地区景観形成基準)

市長は、特別景観形成地区の指定をするときは、当該地区の都市景観の形成についての計画 (以下「地区景観形成計画」という。) 及び基準 (以下「地区景観形成基準」という。) を定めるものとする。

・ 第 24 条 (行為の届け出)

特別景観形成地区において、次に掲げる行為をしようとする者は、その旨を市長に届けなければならない。

- 1) 建築物等の新築、増築、改築、移転、除却又は外観を変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更
- 2) 広告物の設置、改造、移転、修繕又は表示の変更
- 3) 土地の区画形質の変更
- 4) 樹木の伐採又は植栽
- 5) その他都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で市長が別に定めるもの

・ 第 26 条 (空地の利用等についての指導等)

市長は、(特別) 景観形成地区内で、著しく景観を阻害していると認められる空地、建築物又は広告物について、その所有者、占有者又は管理者に対して指導、助言又は勧告できる。

(2) 横須賀市景観条例 (横須賀港浦賀地区)

・ 第 12 条

次の各号に掲げる行為を行おうとする者は、規則で定めるところによりあらかじめ当該行為の計画段階における内容を市長に届け出なければならない。

- 1) 建築物のうち地盤面からの高さが 10 メートルを超えるもの又は延べ床面積が 1,000 平方メートルを超えるものに係る建築行為等
- 2) 地盤面からの最高の高さが 10 メートルを超えるものに係る建築行為等
- 3) 1 ヘクタール以上の開発行為又は宅地造成
- 4) 風致地区条例第 2 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に規定する行為
- 5) 地区指針に規定する事項に係る行為
- 6) 景観重要建築物等に係る増築、大規模な修繕等で規則で定める行為
- 7) その他市長が必要と認める建築行為等で規則で定める行為

(3) 大阪市都市景観条例 (大阪港此花西部臨海地区、大阪港天保山地区)

・ 第 8 条 (協議及び届出)

景観整備指針が定められている区域内において、当該景観整備指針に定められた事項について、建築物等の建築、外観に係る修繕、模様替その他の行為で市長が定めるものを行おうとする者は、あらかじめ市長と協議の上、市長が定めるところにより協議しなければならない。

・ 第 15 条 (指定景観形成物)

市長は、市民等に親しまれ、かつ、都市景観の形成上重要であると認められる建築物等又は樹木等の有体物を指定景観形成物として指定することができる。

・ 第 16 条 (指定景観形成物に係る協議及び届出等)

- 1) 指定景観形成物について、増築、改築、移転、外観に係る修繕若しくは模様替えその他の行為で市長が定めるものを行おうとする者は、当該指定景観形成物の形態、意匠その他の事項について、あらかじめ市長と協議の上、市長が定めるところにより、届けなければならない。
- 3) 指定景観形成物の所有者は、当該指定景観形成物の所有権を移転しようとするときは、あらかじめ市長にその旨を届け出なければならない。
- 4) 指定景観形成物の所有者から相続その他の事由により当該指定景観形成物の所有権を継承した者は、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

(4) 神戸市都市景観条例 (神戸港ハーバーランド地区)

・ 第 12 条 (行為の届出)

都市景観形成地域等内において、次に掲げる行為を行おうとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、その内容を市長に届け出なければならない。

- 1) 建築物等の新築, 改築, 移転, 除却, 大規模の修繕, 大規模の模様替又は外観を変更することとなる色彩の変更で規則で定めるもの
- 2) 広告物の表示, 移転若しくはその内容の変更又は広告物を掲出する物件の設置, 改造, 移転, 修繕若しくは色彩の変更で規則で定めるもの
- 3) 宅地の造成その他の土地の形質の変更及び木竹の伐採で規則で定めるもの
- 4) 前3号で定めるもののほか, 都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で規則で定めるもの

・ 第15条 (空地に係る助言及び指導)

市長は, 都市景観形成地域内において, 空地が当該都市景観形成地域等の景観を阻害していると認めるときは, 当該空地の所有者等に対し, 都市景観の形成を配慮した適正な空地の管理又は利用を図るように助言し, 又は指導することができる。

・ 第26条 (景観形成指定建築物等の届出)

都市景観の形成に大きな影響を与える建築物等又は広告物等で大規模なもの及び色彩, 形状等が特殊なものとして規則で定めるもの (以下「景観形成指定建築物等」という。) の新築, 増築, 改築, 大規模の修繕, 大規模の模様替え若しくは外観を変更することとなる色彩の変更で規則で定めるもの又は表示, 若しくは内容の変更を市長が指定する地域 (以下「景観形成指定建築物等届出地域」という。) 内において行おうとする者は, 規則で定めるところにより, あらかじめ, その内容を市長に届けなければならない。

・ 第28条3 (景観形成重要建築物等の指定等)

市長は, 都市景観の形成を図る上において特に重要な価値があると認める建築物又は工作物及びそれらの周辺に存する樹木, 樹林その他規則で定めるものを駅関係性重要建築物等として指定することができる。

市長は, 前項の規定による指定をしようとするときは, あらかじめ, 都市計画審議会の意見を聴くとともに, 当該建築物, 工作物等の所有者の同意を得なければならない。

・ 第28条4 (景観形成重要建築物等の管理等)

第1項に規定する者は, 当該景観形成重要建築物等の現状を変更し, 又は所有権その他の権利を移転するときは, あらかじめ, その旨を市長に届けなければならない。

(5) 関門景観条例 (下関港あるかぼーと地区)

・ 第9条 (関門景観形成地区における行為の届出)

関門景観形成地区において, 関門景観の形成に大きな

影響を与える建築物等で規則で定める者の新築, 増築, 改築, 移転, 大規模の修繕, 大規模の模様替え若しくは外観の過半にわたる色彩の変更を行おうとする者又は規則で定める土地の形質の変更を行おうとする者は, 規則で定めるところにより, 当該行為に着手する日の30日前までに, その内容を市長に届け出なければならない。

(6) 福岡市都市景観条例 (博多港博多中央地区)

・ 第12条 (行為の届出)

都市景観形成地区において, 次の各号に掲げる行為をしようとする者は, 規則で定めるところにより, あらかじめその内容を市長に届け出なければならない。

- 1) 建築物等の新築, 増築, 改築, 移転, 除却, 大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の色彩の変更
- 2) 土地の形質の変更
- 3) 樹木の伐採
- 4) その他都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で規則で定めるもの

・ 第16条 (空地の管理等に関する要請)

市長は, 都市景観形成地区において, 空地がその周辺の都市景観を著しく阻害していると認めるときは, 当該空地の所有者, 占有者又は管理者に対し, 都市景観の形成に配慮した適正な空地の管理又は利用を図るよう要請することができる。

・ 第21条 (都市景観形成建築物等の指定)

市長は, 都市景観の形成上重要な価値があると認める建築物等その他の物件を都市景観形成建築物等として指定することができる。

市長は, 都市景観形成建築物等を指定しようとするときは, あらかじめ当該都市景観形成建築物等の所有者及び権原に基づく占有者 (以下「所有者等」という。) の同意を得なければならない。

・ 第22条 (現状変更行為等の届出)

都市景観形成建築物等の所有者等は, 当該都市景観形成建築物等の現状を変更し, 又は所有権その他の占有すべき権利を移転しようとするときは, 規則で定めるところにより, あらかじめその旨を市長に届けなければならない。

・ 第22条 (現状変更行為等の届出)

都市景観形成建築物等の所有者は, 当該都市景観形成建築物等の現状を変更し, 又は所有権その他の占有すべき権利を移転しようとするときは, 規則で定めるところにより, あらかじめその旨を市長に届けなければならない。

(7) 心やさしい海辺のまち・佐世保の景観づくり
要項 (佐世保港三浦地区)

・ 第9条 (行為の届出)

景観形成地区において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、細目で定めるところにより、あらかじめ、その内容を市長に届け出るものとする。

- 1) 建築物等の新築、増築、改築、移転若しくは修繕又は外観の変更
- 2) 広告物の設置、改造、移転又は外観の変更
- 3) 土地の区画形質の変更
- 4) 土石等の採取
- 5) 木竹の伐採
- 6) 屋外における物品の集積又は貯蔵
- 7) その他都市景観に影響を与える行為で市長が必要と認めるもの

(8) みなとみらい21地区街並み景観ガイドライン
(横浜港新港地区)

【空間形成の基本方針】

1) 港の情景の演出

- ・ みなとまらしさを持ったゆったりとした街並みを目指す
- ・ 多様な水辺への接点を持ち、海や船の見える風景を演出する
- ・ 「島」としてのまとまりを持った街並みを目指す

2) 歴史の継承

- ・ 「赤レンガ倉庫」に象徴される歴史性を意識したデザインを展開する
- ・ 関内、馬車道、日本大通り、みなとみらい21中央地区との関連性を意識したデザインを展開する

3) ヒューマンスケール

- ・ 通りに沿った建物の高さを抑制する
- ・ 建物低層部ににぎわい施設を設け、楽しく回遊できるネットワークを形成する
- ・ 外壁後退により、シンボル空間と通計空間を確保する
- ・ 水際に沿って広場を設け、海との密接な係わりを生み出す

【空間形成誘導の方向】

1) 建物高さに関する事項

(基本目標)

- ・ ゆったりとした街並みを実現するために、建物高さを抑制した街並みを目指す

- ・ 建物高さは中央地区と同様に内陸から海に向かって徐々に低減させ、街の奥深くまで海が感じられるように配慮する
- ・ 水際に面する部分は、建物の高さを低くし、海辺の開放感を演出する
- ・ 特定の街路(軸)沿いでは、建物の最高高さとともに軒高も誘導し、より印象的な街並みを創り出す
(誘導指針)

① 建物の最高高さ

- ・ 臨港幹線道路から関内地区側は、建物最高高さを31mとする
- ・ 臨港幹線道路から海側については、建物最高高さを20mとする
- ・ 両突堤内については、建物最高高さを20mとする

② 水際に面する部分の高さ

- ・ 水際に面する街区の開発では、海辺の開放感を演出するため、建物高さを低く抑える
: 水際線プロムナード境界から奥行き10mの範囲の建物高さ 10m

③ 万国橋軸の軒高とデザインの誘導

- ・ 新港3号線(万国橋通り)沿いの街区では、万国橋軸に面する建物軒高を20m程度に統一する

2) 空地の確保に関する事項

(基本目標)

- ・ 水際線に沿った街区では、水際に広場空間を確保し、ゆったりとした街の雰囲気をつくり出す
- ・ 歴史的または景観的な通景空間を確保するために、適切な空地の確保を誘導する

(誘導指針)

① 水際線の沿った広場の確保

- ・ 水際線の沿った街区では、プロムナードと一体とした広場を設ける

② 通景空間の確保

- ・ 歴史的な軸(自動車道軸)に沿って通景空間を設ける
: 自動車道軸から赤レンガ倉庫へのビスタ空間
- ・ 中央地区から赤レンガ倉庫や大さん橋が望めるよう、各街区内で適切な空間確保を行う

3) 街並み形成に関する事項

(基本目標)

- ・ 骨格となる街路沿いには、外壁後退により風格ある都市軸の形成を目指す
- ・ 街の活気を生み、また調和の取れた街並みを形成するために、建物の低層部の機能や形態および外構に

ついて誘導する

(誘導指針)

① 外壁後退

- ・ 新港3号線(万国橋通り)に沿った両側の街区では、5mの外壁後退(セットバック)を行う
：並木は、4列植栽により緑豊かな街路空間を形成する

② 低層部の機能・形態

- ・ 建物の低層部においては、街に活気を生み出すための機能的、形態的配慮を行う
：低層部における市民利用機能の導入(アクティビティフロア) 全街区対象
：コロネードの設置などによるセミパブリック空間の充実 新港3号線沿道街区対象

③ 外構整備

- ・ 敷地内の外構整備においては、道路等の公共空間と調和するように配慮する
：街路樹と調和の取れた樹木による植栽
：歩道の舗装材と調和の取れた素材と舗装パターン
- ・ 垣またはさくの設置については、管理上必要最小限の範囲とし、開放性のある生け垣やフェンス等により景観に配慮する

4) 建物のスケール感・デザインに関する事項

(基本目標)

- ・ 中層を主体とした建物による街並みを形成を目指して、建物のスケール感をヒューマンなものとなるよう誘導する
- ・ まとまりを持った街の雰囲気を目指し、建物外壁の素材・色調を誘導する

(誘導指針)

① 建物の分節化

- ・ 建物のスケール感を小さく抑えて、全体にヒューマンなスケールの街並みを形成する
：全体のバランス感を考慮しながら、建物の分節化を誘導する

② 建物の素材・色調

- ・ 地区の歴史性を継承し、また周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建物の素材・色調を誘導する
：レンガを基調とした素材・色調の選択
：風格、みなとまち界隈を演出する素材・色調の選択

5) その他の景観形成要素：屋外広告物に関する事項
(基本目標)

- ・ 屋外広告物の氾濫による街並み景観の混乱を防止するよう誘導する
- ・ 建物の外壁等に設置されるビルサインについても、景観形成に留意するよう誘導する

(誘導指針)

① 屋外広告物の誘導

- ・ 屋外広告物の氾濫を抑制し、質の高い街並み空間を実現する
：壁面利用の広告物の規模限定
：屋上や屋根上部への広告物の設置禁止
：低層部(2階まで)以外の袖看板の禁止
：通行の障害となるような独立型看板の禁止
：建物高層部(3階以上)の窓ガラスを利用した広告物の設置禁止

② 建物サインの誘導

- ・ 建物の外壁等に設置するサイン(ビルサイン)については、街並みの景観形成に資するよう誘導する
：ビルサインの種類(企業、建物所有者、建物、施設名称)に限定
：ビルサインの設置位置、大きさ等の制限
：ビルサインの色彩、照明方法等の誘導

6) その他の景観形成要素：屋上デザインおよび駐輪場・駐輪施設に関する事項

(基本目標)

- ・ 周辺の高層建物から見下ろされる建物屋上のデザインについては、きめ細かい配慮をする
- ・ 駐輪場、駐輪施設の位置、形態等について、街のたぐいまれさと調和したあり方を誘導する

(誘導指針)

① 屋上デザインの誘導

- ・ 屋上に構造物等を設置する場合は修景的配慮を行う
：機械設備等の露出の禁止
- ・ 屋上は積極的に緑化するなどデザインの配慮を行う

② 駐車場の誘導

- ・ 敷地内に付置義務等による必要な台数の駐車場を確保する
- ・ 道路に応じて、駐車場へのアクセスを制限する
：交通処理場やむを得ない場合を除き、新港3号線(万国橋通り)および臨港幹線道路測道からの駐車場アクセスは制限する
- ・ 駐車場の形態についての誘導を行う
：青空駐車場を設置する場合には、緑化等により十

分な修景的配慮を行う

：立体駐車場は、壁面の色、デザイン、外周緑化等に配慮する

③ 駐輪施設の誘導

- ・ 敷地内には、景観に配慮し、十分な来訪者用および従業員用の駐輪場を設置する

7) その他の景観形成要素：夜間景観の演出等に関する事項

(基本目標)

- ・ 夜間の街のにぎわい、楽しさ、美しさを実現するため、安全性を確保するとともに魅力的な夜間景観の演出を誘導する

(誘導指針)

① 安全性の確保

- ・ 敷地内には、道路照明と調和の取れた灯具を設置し、安全な照度を確保する

② 夜間景観の演出

- ・ 海からの眺望、周辺の高層建物から見下ろされる景観に配慮し、魅力的な夜間景観の演出を行う
 - ：水際の広場や通景空間、建物低層部のセミパブリック空間の演出
 - ：赤レンガ倉庫等、ランドマークとなる建物のライトアップ

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of NILIM

No.302

June 2006

編集・発行 ©国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写のお問い合わせは

〒239-0826 神奈川県横須賀市長瀬3-1-1
管理調整部企画調整課 電話:046-844-5018