

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