



慶應義塾大学ビジネス・スクール

横浜みなとみらい21 (MM21)

—都市再開発—

平成元年の幕開けにふさわしく横浜博覧会 (YES' 89 / Yokohama Exotic Showcase '89) は平成元年3月25日に華々しくオープンした。日本第2の都市横浜では、JR横浜駅と桜木町にまたがるウォーターフロント地区 (みなとみらい21地区) において、横浜博覧会終了 (10月1日) 後、新しい街づくりをめざして今や急ピッチでその準備が進められている。JR桜木町駅に降り立つと、心地よい潮風が春の淡い香りを漂わせているウォーターフロント地区に、様々な形のパビリオンがその勇姿を現しているの見える。

横浜市は今年でちょうど市政100周年、開港130周年を迎える。開港以来、常に世界への窓口として日本の近代化・国際化に貢献してきた横浜は、今まさに21世紀を目指す「第2の開港」に直面していると言えるであろう。YES' 89は、その出発点としての意味を持っている。そして博覧会終了後、この地域は、西暦2000年の完成を目標に国際文化都市「みなとみらい21」の建設が本格的にはじまる予定である。

みなとみらい21は全体の約60% (全体186haのうち埋立76ha) が既存地域の再開発事業である。商業集積の高い横浜駅周辺と、市役所や県庁などの行政機能が集積する関内地区とは、三菱重工の造船所や旧国鉄の貨物ヤードによって長いあいだ分断されていた。この両地域にはさまれた臨海部ならびにその前面の埋め立て地を開発して、2つの大きな街をつなげようというのがその狙いである。「クサビをカスガイに変える」このプロジェクトは、昭和40年に「都心部強化事業」として発表され、事業に具体的に着手されたのは昭和58年である。開発地域は既に造船所が移転し、基盤整備は埋立事業も中央地区の80%が完了し、区画整備事業も昭和63年春には仮換地 (74.3haのうち63.4haについて) が完了している。現在、地区内約69haをつかい、横浜博覧会が開催されている。

そして同年7月1日、みなとみらい21地区の7地権者と第三セクター「株式会社横浜みなとみらい21」は、同地区で今後進める街づくりの基本的な考え方をまとめた「みなとみらい21街づくり基本協定」を締結した。“更地”の段階で、全地権者の合意のもとに街づくり協定が締結されたのは全国でも初めてである。どのビルからでも海が見えるよ

このケースは慶應義塾大学大学院経営管理研究科の藤枝省人教授が、同研究科学生謝在賢氏の協力を得て教育に使用するために作成したものであり、適切または不適切な活動を例示しようとするものではない。

本ケースの作成については、(株)横浜みなとみらい21、横浜市都市計画局計画部、三菱地所株式会社の好意ある御協力を得た。ここに記して深甚なる謝意を表したい。

本ケースの著作権は慶應義塾大学ビジネススクールが所有している。

(使用分野：企業環境、平成元年5月作成)

うに、内陸から海に向かって徐々に街なみの高さを低くするなどウォーターフロントの利点を活かした内容となっている。

これまで開発地域の土地利用構想を担当してきた「株式会社横浜みなとみらい21」にとって、平成元年春は、博覧会終了後に始まる街づくりのための具体的な検討段階を迎えている。

5

横浜みなとみらい21都市再開発計画

みなとみらい21計画は、横浜市が「よこはま21世紀プラン」に基づいて現在進めている都市づくりの中心かつ先導的なプロジェクトである。横浜市は既に昭和40年2月に6大事業の一つとして「都心部強化事業」を発表しているが、その後も長期間にわたり検討を重ね、昭和58年11月このプロジェクトが正式に着工された。

みなとみらい21計画概要

[1] 計画目的

(A) 首都圏の業務機能の分散

首都圏の中では、みなとみらい21計画は業務核都市としての受け皿的性格をもっている。首都圏が一極集中化の発展を続けるのではなく、多核的に調和とバランスのとれた発展を図る必要があることは、国土庁が発表した首都改造計画の中でも指摘されている。横浜市は、首都圏の中核都市としての役割を果たすことが期待されている。(附属資料1-1)

(B) 横浜の自立性の強化

a) 二分された都心の一体化

横浜市の都心は、1859年(安政6年)の開国の際に建設された港及びその後背地に当時の国際業務地区として形成された関内地区と、第二次大戦後横浜駅のターミナル性を背景として発展してきた横浜駅周辺地区との2つに分れている。その間には野毛丘陵があることより造船所、ヤード等非都市的土地利用がされていたから、長い間2つの都心が一体化し更に発展することを阻んできた。みなとみらい21計画では、この2つの都心の間の海沿いの土地とその前面の埋立て地を含んでおり、ここに新たな業務都心地域を形成するものである。

b) 昼夜間人口比率の是正と市内就業の場の確保

横浜の自立性の強化を図るためには、昼夜間人口比率の是正が必要である。横浜の歴史は、国際港湾都市・工業都市・住宅都市という面を加えながら今日に至っている。しかし戦後の人口増加があまりにも急激かつ大量であったために、これに見合った就業の場が市内に確保されず、昭和60年の国勢調査では昼夜間人口比率が89.6%と政令指定都市中最低の数値となっている。こうした状態を克服するためには、昼間人口すなわち市内就業の場

を2000年（平成12年）政策的に約38万人分増加させる必要がある。みなとみらい21では、その半分の19万人分について就業の場を創出することを狙いとしている。

（C）横浜港の港湾機能の強化

みなとみらい21は、横浜港を従来の物流機能中心の港湾から、国際交流・港湾関連機能などをもちつつ、新しい時代のニーズに対応できる港湾へと質的転換をはかることを狙いとしている。また臨海部には緑地・公園を設けるとともに、関連道路網の整備と合わせて区域周辺を整備する。

〔2〕街づくりの基本方針

（A）24時間活動する国際文化都市

横浜が開港以来培ってきた国際性を活かした街を形成する。コンベンション機能を備えた国際交流の拠点として、大規模国際会議場・展示場・ホテルなどを一体的に整備するとともに、オフィス・文化施設・商業施設・都心型住宅などが整った活気あふれる街づくりを展開する。

（B）21世紀の情報都市

みなとみらい21には、企業の本社・支社・研究開発部門などを核とした業務機能とともに、公官庁の諸機関や東京湾の中核管理業務施設なども集まる予定である。テレポート構想を中心とした国際情報拠点、インテリジェント・ビルが立ち並ぶ情報都市の形成を目指す。

（C）水と緑と歴史の人間環境都市

みなとみらい21は海に面した都心、緑に囲まれた都心空間を形成することにより、人間性を大切に温もりのある街づくりを目指す。また、横浜港の歴史を象徴する赤レンガ倉庫や石造りドッグなどを活かした街づくりを行う。

〔3〕計画のフレーム

（A）計画区域

みなとみらい21の計画区域は、造船所・貨物ヤード・埠頭などの既存地盤 110ヘクタールとその前面の埋立て予定地76ヘクタールの合計 186ヘクタールである。（附属資料1-3）島型埋立て地に代表される埋立て地自己完結型の開発では、数字上の計画フレームは達成できたとしても、その効果を既存の都心にまで及ぼすことは難しい。また造船所や貨物ヤードの跡地開発の場合は、十分な用地の確保が困難であるため既存市街地の部分的改造に止どまってしまう可能性もある。既存地盤と埋立て予定地の双方を一つのプロジェクト

に取り込めば、それだけ事業調整が難しくなるが、この様な開発上の欠点を克服することができる。

(B) 計画人口

計画人口は就業人口19万人、居住人口1万人に設定し、業務都心にありがちな夜間のデ
5 ットタウン化を防ぎ、世界の動きに対応できる24時間都市を目指している。

(C) 土地利用計画

みなとみらい21は、人が働き・集い・住む場所として快適な都市活動ができるように、
10 街を次のように6つのゾーンに区分している。(附属資料3)

a) ビジネス・ゾーン

都市内幹線道路に沿った地区。高層のオフィスビルが立ち並ぶ、企業の本社機能などを
集めた業務ゾーンとなる。

b) ショッピング・ゾーン

15 鉄道駅周辺に位置した、みなとみらい21の核となる地区。ショッピング施設を中心にホ
テル、オフィスなどを複合化した施設が立ち並ぶ。

c) プロムナード・ゾーン

グラウンドモールに沿った地区。美術館を中心に、文化施設や企業のショールウム、ファ
ッション・ブティック、都心型住宅などが建設される。

d) インターナショナル・ゾーン

20 「臨港パーク」や「日本丸メモリアルパーク」に面した地区。ホテル、ショッピング施
設、オフィスなどの施設や都心型住宅のほか、国際会議をサポートする施設がつくられる。

e) ウォーターフロント・ゾーン

25 水辺に沿って広がる「臨港パーク」、「日本丸メモリアルパーク」、「赤レンガパーク」
などの公園緑地を中心とした地区。国際会議場や展示場も建設される。

f) 港湾関連ゾーン

港湾関連の行政機関、業務施設、埠頭施設などからなるゾーン。

[4] 事業推進体制

(A) 各セクターの役割

30 みなとみらい21事業は、ナショナル・プロジェクトとして、国の政策的・財政的支援を
得て、公共セクター・民間セクター・第三セクターが一体となって、西暦2000年の完成を
目指して事業が進められる。

基盤整備に関しては、横浜市が事業全体の総合調整と埋立て事業を、住宅・都市整備公
15 団が土地区画整備事業をそれぞれ行なう。さらに、基盤整備の上に建つ建物として、美術

館などの公共施設を公共セクターが先行的に建設し、引き続き民間セクターが業務施設・商業施設などの建設を進めていく。そしてこれらの施設整備の総合調整を行なっているのが、「株式会社横浜みなとみらい21」である。（附属資料1-4）

（B）株式会社横浜みなとみらい21の役割

株式会社横浜みなとみらい21は、横浜市、神奈川県、住宅・都市整備公団の公共セクターと、地権者、地元経済界などの民間セクターとが共同出資して昭和59年7月に発足した第三セクターであり、官民の出資比率は約50：50である。（附属資料1-5）

この会社は「みなとみらい21計画を推進し実現するため業務・商業・文化機能など、都心機能の早期集結とその適正配置を図る」ことを目的としている。具体的な業務内容としては、土地利用構想・主要施設構想・街づくり協定などのプランニング及びコンサルティング業務と、企業誘致・事業の進捗状況を伝える季刊PR誌の発刊・イベントの企画などの業務がある。

横浜市と東京経済圏

（1）人口・昼夜間人口比率

横浜市の人口は、昭和30年代初めから急増を続け、53年には大阪市を抜いて全国第二位の規模となり、62年現在 311万人となっている。（附属資料2-1）50年以降の人口増加状況をみると、50年代前半で15万人増、50年代後半で22万人増と増勢傾向が強まっている。また人口増加の特徴としては、自然増が減少傾向にあるのに対して、55年から社会増中心の増加パターンを示していることが挙げられる。（自然増減＝人口変動要因のうち出生・死亡による増減；社会増減＝自然増減以外の流入流出など社会的要因にともなう人口増減）さらに大都市の昼夜間人口比率をみると、100を下回っているのは首都圏に位置する横浜市と川崎市であるが、中でも横浜市は89.6と大都市中最低の数字になっている。（附属資料2-2）

通常、大都市は周辺地域の市民に就業・修学の間を提供し、広範囲な地域から人が集まるため昼間人口が夜間人口を上回っている。上述の様な背景には、国際化・情報化の進展の中で東京都心部への諸機能の一極集中が加速され、東京圏への人口流入が増加したことが大きな要因として存在する。

（2）就業構造

市内に常住する15歳以上の就業者・通学者数 167万人の就業・通学先を見ると、市内105万人、市外への流出人口が62万人である。市外への流出人口の主な内訳は、東京都へ40万人（64.2%）、川崎市へ10万人（17.1%）である。（附属資料2-1）一方、市内での就業・通学者数は136万人、そのうち市内からが105万人、市外からの通勤・通学者

(流入人口)は31万人である。通勤・通学者の市外への流出超過人口は、55年の26万人から60年の31万人へと増加している。

さらに市民就業者の勤務地を見ると、昭和30年に82.7%を占めていた市民の市内就業率は昭和60年には62.4%となり、30年間で約2割低下している。また県外、特に東京都への雇用機会の依存度が高まって、昭和60年には23.9%に達した。

市民就業者に対する市内就業者の割合は、昭和30年に98.9%でほぼバランスがとれていたが、年々低下して昭和60年には80.7%となった。11大都市では、横浜、川崎の2市のみで市内就業者が市民就業者を下回り、都市規模の割に市内の就業機会が少ないことを示している。(附属資料2-1, 2-2)

(3) 市内購買力

a) 小売業

昭和60年現在の横浜市の商店数は、昭和57年当時と比べると約1,200店(4.1%)減少し、27,800店弱になっている。11大都市の比較でみると、商店数、従業者数、年間販売額、売場面積のいずれとも、東京・大阪・名古屋・について第4位である。(附属資料2-2) 15
しかし、商業規模(都道府県内卸小売販売比率)では第9位、人口規模に対する小売販売額の大きさでも第10位と極めて低い位置に止どまっている。

b) 卸売業

神奈川県卸流通の中心として機能してきた横浜市の卸売業は、商店数、年間販売額ともにその県内におけるシェアを長期的に徐々に低下させてきている。また11大都市の比較 20
でみると、年間販売額で広島に次いで7位にあり、人口規模に比較して著しく低い地位にあることがわかる。(附属資料2-2) 総合商社をはじめとする大規模卸売業の集積が著しい東京の強い影響下にあって、総じて横浜市の卸売業は商店規模や販売力が小さい。

(4) 本社所在地

上場企業の本社所在地の都市別分布をみると、昭和62年の時点で横浜市には1.9%(36社)が所在し、11大都市中第6位である。11大都市には74.3%、東京都区部には45.7%が所在している。また、総じて企業は東京に本社を置くことにより、取引先・業界・中央官庁との接触や情報収集にメリットを認めており、また国際的業務を展開する上で有利と感じていることがわかる。(附属資料2-2, 2-6) 30

株式会社横浜みなとみらい21

(1) 設立の経緯

昭和40年横浜市は、横浜駅周辺と関内伊勢佐木町地区に2分された都心を一体化することを目的として、「都心部強化事業」を発表し、昭和44年2月から開発地域にあたる三菱 35

重工業株式会社横浜造船所と移転交渉を開始した。また、その跡地の再開発を担当する機関として、「横浜都市開発株式会社」（資本金5千万円）が昭和45年4月に設立された。

神奈川サンケイ新聞社編『ヨコハマ再開発物語』によれば、株主として三菱重工業と三菱地所、日本郵船、横浜共立倉庫、横浜銀行、更に個人の資格で津田文吾（当時神奈川県知事）及び飛鳥田一雄（当時横浜市長）の両氏が参加し、「資本関係はともかく、顔ぶれから見たら、堂々たる官民共同のディベロッパー会社だ」と記されている。

更に同書は、横浜都市開発株式会社が設立されたことを「その意味は大きかった。三菱側には、県・市がバックアップしていることで、事業が進めやすい。また飛鳥田にとっても、重要政策である都心臨海部の再開発事業を、三菱グループに自由にさせない、という姿勢を市民に示すことができた」として評価している。（同書P.269）

ところが、その後は牧田与一郎氏（元三菱重工業社長）が急死したこともあって、横浜造船所の移転交渉は難行した。事実上、横浜都市開発株式会社はそれから10年間あまり休眠会社の状態を続けた。55年3月になってようやく交渉が終結（市が三菱重工業と横浜造船所の移転に関する協定を締結）し、56年4月に三菱重工業横浜造船所の金沢新工場が起工、2年後の58年4月から跡地再開発に本格的に乗出した。

その間に、昭和56年7月「都心臨海部総合基本計画（中間案）」が発表され、同年10月には計画及び事業の名称が「みなとみらい21」と決定された。

しかし、横浜ドック跡地の買収費だけで700億円とも800億円とも見込まれた。さらに埋立て地、旧国鉄高島ヤード、新港埠頭までを含めると、事業規模は途方もなく膨大になってしまう。横浜都市開発株式会社が今後、増資を繰返したとしても、単独でこの開発事業を行なうには負担がかかりすぎると判断された。

結局、基本的には横浜ドック跡地は三菱地所株式会社に所有権が移転、その他は既存の地権者をそのまま残すかたちでの開発方式が採用された。そして、昭和59年7月に横浜都市開発株式会社は「株式会社横浜みなとみらい21」と改組され、地権者グループ、地元経済界グループも資本参加した新しい開発主体が誕生した（資本金8億円に増資、その後、住宅・都市整備公団、国鉄清算事業団が参加し11億円に増資した）。

（2）位置づけと役割

従来、都市開発に際して設立された第三セクターの大部分は、「具体的・個別的な施設の建設や運営に携わる」という言わば開発に関する“ハードの部分”に直接携わるものが多かったのに対して、みなとみらい21ではそれが公共セクターと私的セクターに分担されている。原則的には公共セクターがインフラストラクチャー（社会資本）の整備を、私的セクターがオフィスビルや住宅・商業施設の建設を担当する“公私両セクターによる共同開発”として位置づけられている。

（株）横浜みなとみらい21は、行政側が企画したプロジェクトの実現を図るため、公私両セ

クターの資金・人材・知恵を集めるという意味においては他の多くの第三セクターと同様である。しかし、このセクターは（具体的・個別的な施設の建設や運営に携わるのではなく、）プロジェクト全体の土地利用構想の策定という、従来は行政側の役割であったプランニング業務にまで及ぶという点に特徴がある。行政側に対しては、この土地利用構想を実現しうる基盤整備やバックアップを要請するとともに、地権者に対してはこの構想に基づいた協定の締結を働きかけるといった橋渡しの機能を果たすものとされている。

街づくり基本協定

成立の背景

わが国の都市計画に関する法規は、通常一定の原則とその例外としての特別法から構成されている。つまり「建築自由の原則」を全ての前提におき、行政は必要不可欠の最少限の干渉に止どめるというのが法的建前（原則）である。そして、それが現実の都市の発展にそぐわなくなるにつれて、都市計画法を制定したり、建築基準法の中に建築規制の法制度を組み込み、更に様々な特別法を積重ねている。

しかし、「建築自由の原則」による都市形成がなお根底にある以上、依然として（個々の建物づくりを主とした）ハードの部分が中心になっている。

そこで住民の意向を十分くみあげるために次のような点が考慮されている事が重要となるであろう。

- 1) 住民のための生活諸側面を考慮した総合計画であること。
- 2) 住民自身の同意（住民参加）に基づいていること。
- 3) 計画が実効性を持つための裏付けとしての担保手段があること。

このような背景のもとにここに地方自治体ならびに市民を主体とする「街づくり」「都市づくり」の動きが横浜市に現われてきた。

住民が主体性を持つ「街づくり」を担保する現行の法制度としては、建築基準法第4章の「建築協定」があげられる。「住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を促進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合」、住民は建築協定を締結する事を市町村は条例で定めることが出来る（69条）。したがって、この様な協定が活用できれば市民自らの手で「街づくり」が可能になるが、これには次のような制約がある。

第一に、この規定は建築協定への参加を、「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」に限定している。（69条）第二に、この協定は「土地所有者等の全員の合意がなければならない」（70条2項）としているため、少数の反対者がいると締結できなくなる。

そこで法律の裏付けが無くても、自らの手で街づくりをしようとする手段として任意協定という形での「街づくり協定」が締結されるようになってきた。

横浜市の場合でも、既に以下のような街づくり協定をはじめとして多くの協定が締結されている。

- ・馬車道商店街街づくり協定書
- ・伊勢佐木町1・2丁目地区街づくり協定
- ・伊勢佐木町3・4丁目地区街づくり協定
- ・元町商店街街づくり協定書
- ・綱島西地区街づくり憲章

横浜市都市計画局計画部都市デザイン室の国吉直行氏は街づくり協定成立までの経緯を
つぎのように語った。

「横浜市は街づくり協定を効果的に運用している代表的都市とされています。街づくりに関する主な法律として都市計画法と建築基準法があります。前者は、地区ごとの主な土地利用やゾーニングに関する法規です。後者はこれを前提にした個々の敷地と建物の関係について規制しています。防災のための建築基準や周辺部に対するエチケットに関する最低限の基準ですが、積極的な意味での地域への配慮は欠けていると言えます。こうした最低限の基準を満たせば私有地には何を建ててもよく、魅力的な公共空間をつくるために建築物はいかに有るべきかという視点がなにもないのです。

しかし公共空間が特に少ない地域では、建築基準法の中に壁面線指定という項目があり、歩行空間を確保することに努めています。また、高級住宅地などの特定地域の美観を損なわない様にするために、敷地分割を禁止したりコンクリートの塀の建設禁止などを定める建築協定があります。その地域の全員の合意によって成立し10年毎に更新することになっています。これ等は、建築の番人と言われる建築主事によって運営され、さまざまな規制項目をチェックした後、建築の確認申請が出されています。

横浜市では、昭和40年代半ば頃から、魅力ある都市空間づくりという目標を持った都市デザイン活動がスタートし、楽しい広場やプロムナードづくりがいくつか試みられ、市民的評価を受けました。

こうした背景の中で、昭和48年に馬車道の街づくりが検討された時に、商店街活性化のために道路に装飾タイルを貼る案が地元から出されました。都市デザイン室としては、当時3.5mしかなかった歩道をもっと広くして、買物客が通りやすいようにした方が良いのではないかと提案しました。そして商店街の方でも建物の壁面を後退させようという意志があるのならば、行政の方でも車道の方へ歩道を1m程広げるように、都市デザイン室が警察や道路局などに働き掛け、建築敷地内、道路用地内それぞれに歩行空間を拡大したらどうでしょう、と提案したのです。そのため、商店街の方でも確実に壁面を後退させるという意志があり、それを後になっても継続することを条項に盛り込んだ協定（街づくり協定）を締結するように勧めたのです。

この様にして昭和51年に馬車道商店街の街づくり協定が締結されました。この中には建築を新築する際の1, 2階部分の2.5m壁面後退や建築物の色等に関する取り決めが書かれています。通常の建築確認申請業務に追われている建築主事では、とても街づくり協定に即して適切な建築計画が出されているかどうかまでチェックすることは出来ません。また建築主事は、建築に関する法律の番人ですから、任意協定（紳士協定）に過ぎない街づくり協定にまで関与するのは不適切との見方もされます。そこで、街づくり協定の運営に関しては、その地区で組織される街づくり委員会（馬車道では企画委員会）が行い、その委員会の認可を建築確認申請を行うための前提条件とすることによって、協定内容の不履行を防止するシステムにしているのです。行政側（都市デザイン室）は、その地区の街づくり委員会に専門的側面で協力することによって、より良い協定内容の作成や協定自体の運営を行ってきています。さらに、街づくり協定は民間の任意協定ですから、本当にその街にあった街づくりというものを模索しながら細部を決めていく、また時代の流れに対応した内容に修正していく、ことが比較的容易にできるという長所を持っています。昭和51年に締結された馬車道の協定は、運営を続ける中で、昭和61年に一部が改定され、より具体的な内容を持ったものになりました。現在では、馬車道商店街ばかりではなく、伊勢佐木町、元町、石川町、山下公園、横浜駅西口・東口など、横浜市の各地でも盛んに締結されるようになってきました。

しかし、街づくり協定にも問題がありまして、地元の人達が真面目に建設的に協定を実施していく意志がなければ、メチャクチャになってしまうということです。メンバーの脱退や協定の破棄も、法的担保力がないので起こりやすいと言えます。しかし、街づくり協定の意義は、行政側も側面的に協力しながら地域の人達のエネルギーが主体となって、その地域独自の個性を生かした街づくりを行うことができる点にあるのです。法律では満たされないきめ細かな街づくりの演出も地域の人々が協力して街を築いてゆくといった満足感も、街づくり協定ならば可能なのです。協定によって、街の環境に対する認識を高め、より良い街を継続的に創っていくばかりではなく、そのエネルギーを媒介として地域のコミュニティー意識を深めていくことにも繋がるのだと思います。実は、神戸市等いくつかの都市では、建築基準法の枠を越えた、地域の景観づくりに関する条例（景観条例）を行政側で定め、これをうまく運用している都市があります。横浜市はこれを持っておらず、これまで話しました街づくり協定等を活用しています。現時点で私共としては、地域の人々の主体性を柱とした街づくり協定を大事にしたいと考えています。」

街づくり基本協定の概要

横浜市の「みなとみらい21」地区の七地権者と第三セクター「株式会社みなとみらい21」

は1988年7月1日、地区全域にわたる街づくりの基本的な考え方をまとめた「みなとみらい21街づくり基本協定」を締結した。同時に、協定の運営を行なう「みなとみらい21街づくり協議会」が発足した。この協定は都市デザイン基準にもとづき、官民一体となって推進されるものである。さら地の段階で街づくりについての協定が締結されたのは、全国でも初めてである。

街づくり基本協定の基本的考え方は

- 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

という三要素に集約される。これらの要素に都市デザイン基準を組み込んだ街づくりについて検討され、成文化されたものがこの協定である。この街づくりは、地区の全体構成を規定する「土地利用」、公共空間の質を決定する「公共施設」、街並を形成する「建物」を基本的視点として、それぞれに全体的都市デザイン基準に基づいた指針が策定されている。

このうち、早期に整備される「公共施設」（道路、橋梁、歩行者専用空間）については、「公共施設デザイン指針」によりデザイン誘導が行われてきた。「土地利用」と「建物」については、この基本協定が指針となり、具体的な計画の調整は街づくり協議会が行うことになっている。

街づくり協議会は協定締結者全員により構成される。役員構成はつぎの通りである。

会長	(株)みなとみらい21副社長	佐藤昌之
副会長	住都公団首都圏都市開発本部長	吉田義明
〃	三菱地所株式会社副社長	牛島俊郎

同協議会の所掌事項は、1) 協定の運用、2) 街づくり行為の把握とチェック、3) 行政等関係機関との事前調整、4) 土地の所有等の変更の把握、5) 都市デザイン基準の検討とその運用、6) 都市住宅の配分、都市災害への配慮、である

街づくり基本協定は、ビジネス、プロムナード、インターナショナル、商業、港湾関連、ウォーターフロントの6つのゾーン（約100ヘクタールの地区）を対象としている。住宅とビルが混在すると、ビルの建設が阻害される場合もあることから、住宅用地を地区中央部に設けるとともに、ミニ開発を防ぐため開発の一区画を2,500㎡以上としている。また超高層の建物を計画的に配置し、街のランドマークを形成することを目指している。

一方、ウォーターフロントを生かすため、内陸から海へ向って、超高層地区、100 m、45m、31m、20mと段階的に低くなるよう配慮されている。そして街のどこからも海や港

の施設が見えるように、海に向うビスタ（適景空間）を形成するよう配慮がされている。

歩道は街区を突きぬける形の真っすぐな「ペDESTリアンウェイ」にして、その両側にショールームや店舗が配されることになっている。

（街づくり協定の詳細は附属資料3参照）

5

・ (株)みなとみらい21首脳陣へのインタビュー

高木文雄社長談

「横浜のみなとみらい21は、飛鳥田元市長が蒔いた種が細郷市長の時に花が開いたと考えることができます。つまりそれだけ息の長いプロジェクトなのです。なぜそれが可能かと言えば、あくまでその地域に住む住民が街づくりの主体であり、市や行政は単にその土俵づくりをし、誘導するだけだからです。今回締結された街づくり基本協定の意義もそこにあるのです。」

10

話は変わりますが、例えば日本でダムを造るのは、電力会社や建設省それに農林省です。この中で色々な意味で最も旨くダムを造るのは、農林省なのです。何故かといえば、電力会社や建設省がダムの建設用地内に住む住民の移転の問題を早くお金で解決させてしまおうとするのに対して、農林省では先ず彼等の移転先を確保してから交渉に臨むのです。たいていダムを建設する場所というのは山奥で冬は雪がかなりふる所が多いのです。ですから、例えば農家との移転交渉に臨むならば、農林省が確保した平地の方が現在の土地で農業を続けるよりも有利であり、今回建設されるダムによって治水や農業用水の確保も十分にできることを理解してもらうようにするのです。」

15

20

ダムづくりと街づくりはかなり違う点も多いですが、土地の所有に対する概念や住民心理を十分に把握することが必要だという点で共通していると思うのです。行政が住民に対して街づくりをやってあげているのだという姿勢では、絶対に街づくりは成功しません。あくまで主体は住民であり、行政はその街づくりを住民が行い易くするための手助けをするに過ぎないのです。今回締結された街づくり協定は、決して横浜市がおしつけた協定ではないところに非常に意義があると思うのです。」

25

また、今後みなとみらい21の街づくりの理念として一つだけ重要な点を挙げるとすれば、やはり人間味のある街、人間臭い街でなければならない、ということです。新宿や丸の内オフィス街をそのままみなとみらい21につくるならば、なんら新しい街づくりではありません。そのためには、地権者や土地利用者が自分達の土地にどんな建物でも建てる事が出来る、という主張をさせないことが大切です。その地区に住む全ての人達が合意しなければ建築してはいけない、そうした街づくりを法律や条例によって実現するのではなく、全地権者が承認した紳士

30

35

協定によって実施されることが大切なのです。だから今考えているのは、みなとみらい21地区の土地は売却しないで、利用権だけを賃借する方式をとることでこれを回避することです。さらに、当地区では1万人の居住人口が計画されていますが、建設された都心型住宅やマンションを売却するとなれば、かなり高い価格になることが予想されます。市が税金を使って開発した場所に裕福な人達しか住めないとすればこれも問題でしょう。もうひとつは、人間味のある街、賑わいのある街、24時間都市ならば、働き盛りの人間だけが昼間そこに通う街であってはいけないのです。やはり、子供もいればお年寄りも住んでいる街でなければなりません。

口では簡単に言えますが、どう実現するかはなかなか難しい問題です。しかしみなとみらい21ではまず先にホテルやインテリジェントビルを建設するのではなくて、美術館や日本丸メモリアルパークなどの文化施設を建設している現状をみれば推測できるように、そこで人間らしさを大切に作る街づくりをしようという試みがなされているのです。みなとみらい21は西暦2000年を完成目標にしていますが、仮に2000年になってそこに計画の半分もビルや住宅が建たないということになったとしても、その建設された建物の一つ一つが真心のこもった人間味を大切にしたものであればいいと思っているのです。人間味を大切に作る街づくりは息の長い街づくりになりそうです。」

木下真男氏（企画部計画第一課長）談

「みなとみらい21は官民一体のプロジェクトであり、基盤整備は横浜市が、建築物については㈱みなとみらい21が担当するという役割分担があります。㈱みなとみらい21はこれまで当プロジェクトに関するPRを海外を含めて盛んに行ってきましたが、もう一つ重要なのが街づくり協定の締結です。基盤整備が終わって街づくりの段階になると、横浜市側の意見と各地権者側の意見をどう調整させるかが問題になってきます。その際の基本方針を地権者とまとめたのが街づくりの基本協定なのです。

本協定は任意協定という形式をとってはいますが、㈱みなとみらい21の承認がなければ各地権者は建築の確認申請が取れないシステムになっているのです。またこの協定は常にハードな部分だけでなく街づくりに必要なソフトの部分特にアクティビティーフロアという建物の低層部と道路の間に狭まれた街の賑わいを演出する重要な部分の利用についても条文に盛り込まれている。

今後はこの協定に基づいて建物を建築してもらい、各地から様々な企業を多数誘致することになります。単に資産保有を目的とするのではなく、本協定の趣旨を理解してもらい、みなとみらい21地区で実際に活動を行うような企業を募集し

各地権者に紹介するのが今後の(株)みなとみらい21の仕事になります。そして双方の条件が一致したところではじめて誘致が実現することになります。

こうした話をすると、企業だけのプロジェクトだと誤解されがちですが、一般の人達にもみなとみらい21地区に住んでもらうための住宅を建設したり、臨海部分を公園として解放したり、美術館や日本丸メモリアル・パークを先行的に建設したり、といった試みがなされています。さらに現在横浜市内に住んでいる子供達が大人になった時のために、市内での就業の場を確保するという目的があることも忘れてはなりません。」

三菱地所株式会社へのインタビュー

—— 先ず、三菱地所の25街区の開発についてお聞かせください。

横浜事業所副所長大館隆俊氏談

「昭和45年に横浜都市開発株式会社という民間の会社が設立されましたが、横浜市の活性化を行政と、地元に関わりの深い三菱重工業と私ども三菱地所の民間活力を利用して行うことが目的でした。三菱重工業は金沢の埋立て地域へ移転される計画がありましたので、重工の跡地に地所が譲り受けて開発を進めることになりました。

街づくり協定は、当地域の7地権者と(株)みなとみらい21の合意と承認の上で締結されたものです。全地権者が土地を供出し、その上で住宅都市整備公団が土地区画整備事業を行っていますので、インフラ関係については当然全地権者の合意事項です。そういう経緯もありまして全体との調和がとれた建物づくりの中で、地所としてどのようなものを表現していくかが問題となってきます。昭和63年7月に街づくり基本協定が正式に締結されましたが、それに至るまでにかかなり長い期間に渡って繰返し議論を重ねてまいりました。三菱地所が1月に他の地権者に先駆けて発表しました「25街区基本構想」(附属資料4)も、そうした議論をふまえて計画されたものですから、協定の基本理念と旨く調和したものであります。東京湾岸の開発が各地で盛んに行われてきている現在ではそれぞれのプロジェクトが競合関係にあると言っても過言ではありません。ですからみなとみらい21地区において三菱地所が比較的早い時期に日本一高い超高層ビル(地上75階、295 m)を建てようとするのは、横浜市がみなとみらい21地区を桜木町から横浜駅方向に向けて次第に街を造って行こうという方針にもマッチしておりますし、当地区のシンボリックな意味合いも兼ねているのです。25街区はオフィスの中核として、上層部にホテル、低層部にショッピング・モールという3機能を複合的に有するように計画されており、まさに未来都市に相応しい街になるでしょう。

—— 三菱地所も(株)みなとみらい21のメンバーとなっていますが、その関わりはどの様になっていますか。

大館氏談

「横浜市は行政主体として許認可権を持っていますので、民間の地権者レベルとの間でやはり色々な問題が生じてきます。ですから、それを解決する場としての（株）みなとみらい21の役割というのは大きいと思われま。市も含めて全地権者から構成される一つのワーキング・グループの内部ではかなり活発な議論がなされる場合もあります。そこで叩き台としての粗案を作り、各地権者が合意・承認するという段階を経て事項が決定されてゆきます。しかし街づくりというのは長期的な視野で行うものですから、現在の段階であまり細かい条項まで取り決めてしまいますと、今後の社会・経済情勢に対応できない危険性も生じてくるでしょう。また各地権者が、自分達の個性を生かした建物づくりを行うことができなくなってしまうでしょう。そういう意味では、基本的な街づくりの理念は統一しながらも、それぞれの場合に応じて柔軟な対応ができる協定でないといけません。」

—— 三菱地所が当地域の開発で積極的に私企業としての社会的責任を果たすとすれば、それはどの様な点に表れていますか。

大館氏談

「水際公園地区との調和で言えば、25街区は日本丸メモリアルパークに隣接しています。ここは元三菱重工の横浜造成所の一号ドックであった場所で、現在は帆船日本丸が係留されています。その隣には石造りの2号ドックがありますが、この歴史的資産を乾ドックの状態に残し、イベントホールなどに利用しようという計画があります。また、3階の高さまで吹き抜けの大空間が200メートルも続くショッピング・モールの建設については、地元の商店街からの問い合わせが多く、出来るだけその要望に応じて行きたいと考えています。さらに超高層ビルということで最上部には展望台を設けますので、これによってより一層の集客能力を高めることができます。ちなみにサンシャイン60の展望台の場合ですと、年間約150万人ぐらいの人々が現在訪れています。ランドマーク・タワーでも、全国からそれぐらいの数の人達が来られると考えられます。そうなれば、横浜市の周辺の名所へも訪れることが予想されるでしょう。25街区では、こうした周辺部との限界性を十分考慮した開発をおこなっていきます。」

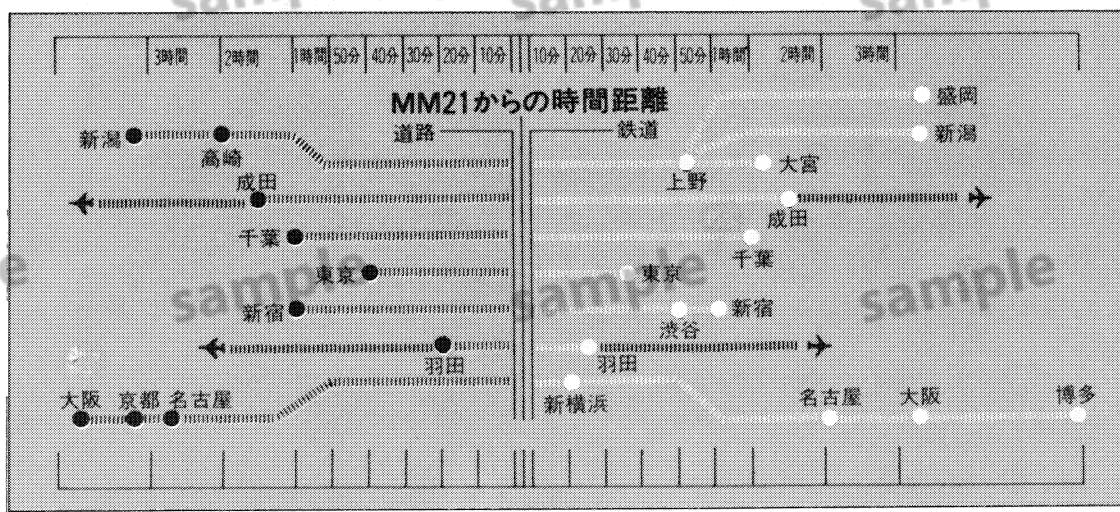
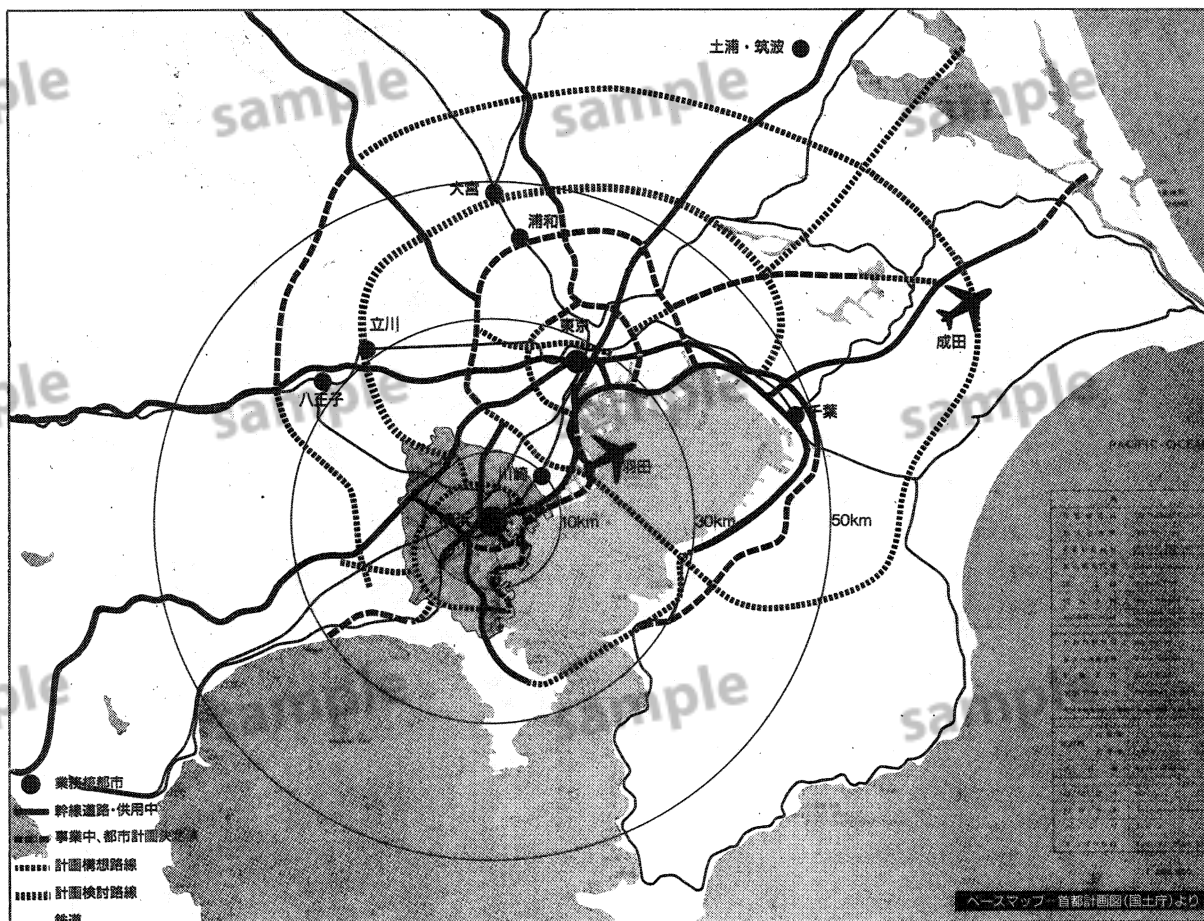
—— 企業誘致についてはどの様にお考えですか。

大館氏談

「基本的にみなとみらい21に誘致される企業は、オフィスを賃貸する形式をとることになります。幕張新都心の方では、土地の分譲・売却という形をとっていますので、それが企業の金余り現象や資産保有目的と重なって、誘致を比較的容易にしている要因になっています。また、東京の丸の内周辺のオフィス賃貸相場は坪辺り6万円です

が、横浜駅西口周辺ではそれが2万円台です。ランドマーク・タワーの建設には約1,400億円かかるのですが、オフィスビルを建設するための工事費はそれ程変わらないのに対して、賃貸料の格差は著しいと言えます。こちらの要望としましては、オフィスを余り小さく区切って企業にお貸しするというよりは、まとまったスペースを東京に集中している大企業の本社ないしは準本社に利用して貰いたいと考えています。5
いずれにせよ先駆的に建設される25街区への企業の誘致の成果が、みなとみらい21地区全体の企業誘致に大きな影響を与えるであろうと予想されますので、我々も頑張らなくてはなりません。」

附属資料 1 - 1



資料：(株)横浜みなとみらい21

(附属資料 1 - 3)

計画のフレーム

みなとみらい21は、横浜の都心に隣接する臨海部の既存の土地110haと新たに埋め立てられる76haを加えた計186haの土地に、21世紀へ向けて新しい飛躍を目指して建設される新都心です。西暦2000年を目標に、そこには約19万人の就業人口と、約1万人の居住人口を計画し、国際色豊かな活気ある街づくりを目指しています。

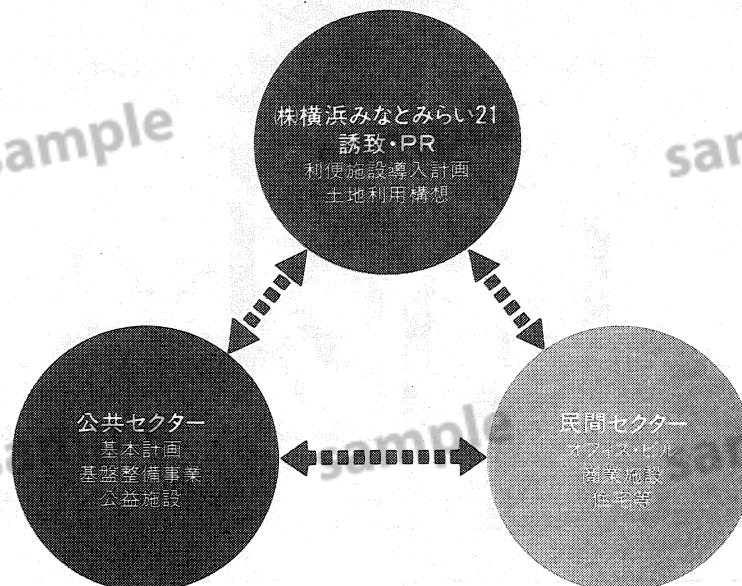
◎計画人口		◎地権者別所有面積	
就業人口	19万人	●既存土地	
居住人口	1万人(3,000戸)	国	30ha
◎土地利用		国鉄清算事業団	26ha
一般宅地(業務・商業・住宅等用地)	87ha	三菱地所㈱	20ha
道路・鉄道用地	42ha	横浜市	14ha
公園・緑地等	46ha	住宅・都市整備公団	4ha
ふ頭用地	11ha	三菱重工㈱	3ha
計	186ha	首都高速道路公団	1ha
◎開発期間		その他	12ha
昭和58年度着手		計	110ha
目標達成年次昭和75年(2,000年)		●埋立地	
◎総事業費		横浜市	76ha
約2兆円		合計	186ha

※各面積は公簿地積による概数であり、実測値ではありません。また、基盤整備前のため、整備後は変動があります。

(附属資料 1 - 4)

<p>事業の推進主体</p> <p>■事業の全体計画、総合調整 横浜市</p> <p>■基盤整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ●臨海部土地造成事業(埋立事業) 横浜市 ●港湾整備事業(緑地、道路等港湾施設の整備) 横浜市、国 ●土地区画整理事業(宅地造成、道路等の整備) 住宅・都市整備公団 ●都市廃棄物管路輸送システム 横浜市 	<ul style="list-style-type: none"> ●熱供給事業 みなとみらい21熱供給㈱ ●その他(道路、公園、共同溝、下水道等の整備) 横浜市 ■施設整備 ●土地利用構想 ●施設整備構想(誘致、PR、利便施設導入計画、街づくり協定など) 株横浜みなとみらい21 ●施設建設(業務施設、商業施設等の整備) 民間セクター ●施設建設(美術館等公的施設の整備) 公的セクター(国、県、市など)
--	---

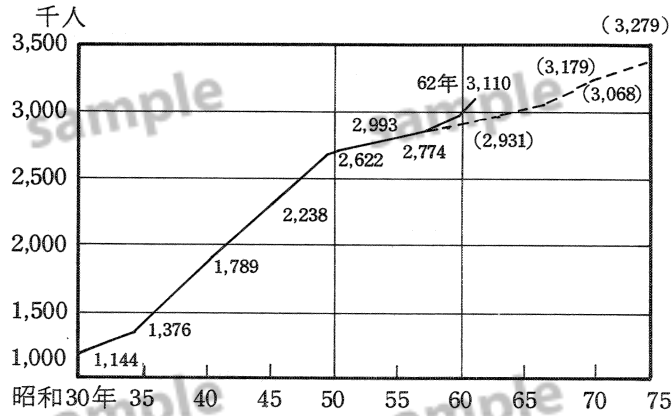
(附属資料 1 - 5)



資料：(株)横浜みなとみらい21

(附属資料 2 - 1)

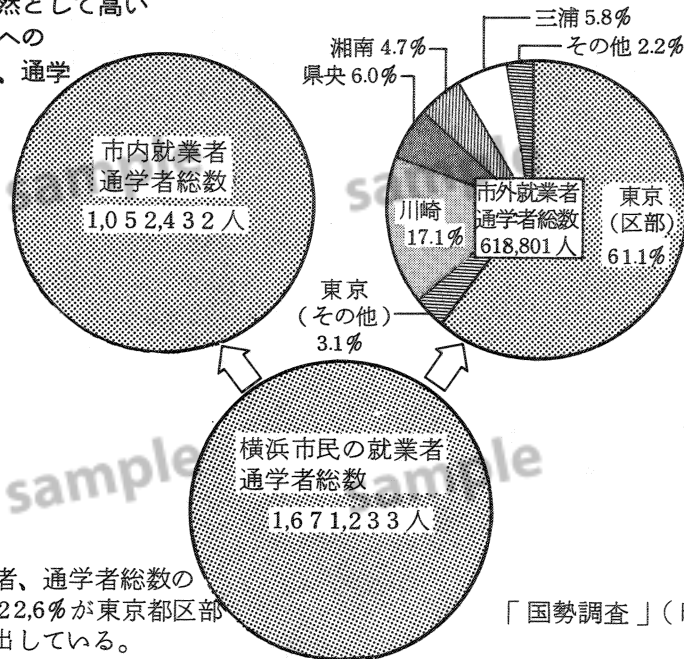
横浜市の人口の推移



資料：「国勢調査」

注：…線は「よこはま 21 世紀プラン基本計画」昭和 56 年策定

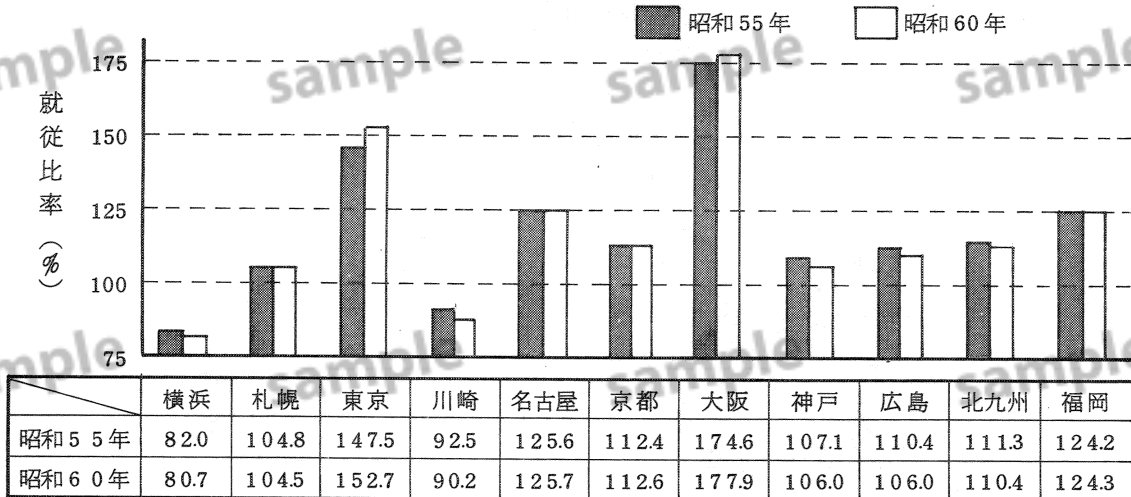
■依然として高い
東京への
通勤、通学



就業者、通学者総数の
うち 22.6% が東京都区部
へ流出している。

「国勢調査」(昭和 60 年)

市民就業者に対する市内就業者の割合 (11 大都市比較)



資料：「国勢調査」

(附 属 資 料 2 - 2)

11 大都市経済力と産業構造の比較

1. 対全国シェアの比較

	全 国	横 浜 市	札 幌	東 京 都	川 崎	名 古 屋	京 都	大 阪	神 戸	広 島	北 九 州	福 岡
人 口 (60年)	12,105万人	2.5〔2〕	1.3	6.9	0.9	1.7	1.2	2.2	1.2	0.9	0.9	1.0
市内総生産 (60年度)	31,956百億円	2.3〔4〕	1.3	17.2	1.2	2.6	1.3	5.1	1.3	1.0	1.0	1.2
市民総生産 (60年度)	32,077百億円	2.9〔3〕	1.2	14.9	1.3	—	1.2	3.4	1.2	0.9	0.9	1.0
事業所数 (61年)	6,709千	1.8〔4〕	1.2	9.9	0.7	2.3	1.6	4.1	1.2	0.9	0.9	1.1
従業者数 (61年)	54,370千人	2.1〔4〕	1.4	12.4	0.9	2.5	1.4	4.6	1.3	1.0	0.9	1.2
上場企業数 (62年)	1,890社	1.9〔6〕	0.9	45.7	1.0	3.8	2.0	13.8	2.4	1.0	0.6	1.1
製造業事業所数 (60年)	438千	1.4〔5〕	0.4	9.9	0.8	2.5	1.6	4.6	1.0	0.5	0.4	0.4
従業者数	10,886千人	1.8〔4〕	0.3	5.9	1.4	1.9	1.1	3.1	1.0	0.6	0.8	0.4
出荷額	26,499百億円	2.3〔4〕	0.2	4.8	2.6	1.8	1.0	2.8	1.1	0.7	1.0	0.3
付加価値額	9,783百億円	2.2〔3〕	0.3	5.9	2.2	1.9	1.1	3.4	1.2	0.6	1.3	0.3
卸売業事業所数 (60年)	411千	1.6〔5〕	1.5	15.0	0.5	4.2	1.9	8.2	1.4	1.4	0.9	2.0
従業者数	3,993千人	1.6〔6〕	2.0	20.2	0.4	5.4	2.1	10.6	1.5	1.5	0.8	2.7
販売額	42,829百億円	1.3〔7〕	2.0	36.1	0.2	7.7	1.1	14.1	1.2	1.6	0.5	2.9
小売業事業所数 (60年)	1,629千	1.7〔4〕	0.8	7.3	0.6	2.0	1.5	3.2	1.2	0.8	1.0	1.0
従業者数	6,329千人	2.0〔4〕	1.2	8.2	0.7	2.1	1.5	3.2	1.3	0.9	1.1	1.2
販売額	10,172百億円	2.4〔4〕	1.5	10.2	0.8	2.5	1.5	3.9	1.3	1.0	0.9	1.3
飲食店事業所数 (61年)	510千	1.8〔6〕	1.3	11.0	0.8	3.2	1.9	5.4	1.9	1.1	0.7	1.3
従業者数	2,055千人	2.6〔4〕	1.4	15.5	0.9	3.3	2.1	5.6	1.9	1.0	0.8	1.5
販売額	972百億円	2.8〔4〕	1.3	19.3	1.0	3.4	2.2	5.9	1.9	1.0	0.6	1.5
サービス業事業所数 (61年)	1,604千	1.8〔4〕	1.1	9.2	0.6	2.0	1.4	3.3	1.2	0.9	0.9	1.2
従業者数	12,163千人	2.2〔4〕	1.6	13.0	0.9	2.3	1.5	3.9	1.3	1.0	1.0	1.3

2. 経済指標の比較

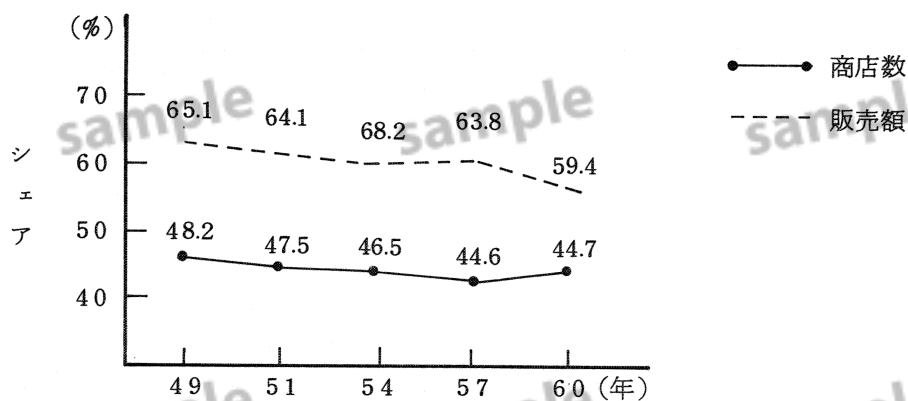
	全 国	横 浜 市	札 幌	東 京 都	川 崎	名 古 屋	京 都	大 阪	神 戸	広 島	北 九 州	福 岡
昼夜間人口比率 (60年)	—	89.6〔11〕	102.1	131.3	92.9	115.4	109.4	141.0	103.9	103.9	105.0	113.1
就 従 比 率 (60年)	—	80.7〔11〕	104.5	152.7	90.2	125.7	112.6	177.9	106.0	106.0	110.4	124.3
市内市民生産額比率 (60年度)	99.6	78.2〔10〕	101.6	115.6	88.4	—	102.2	147.3	110.5	104.7	106.4	118.8
卸小売販売比率 (60年)	4.2	2.3〔9〕	5.4	14.9	1.3	13.1	3.1	15.4	3.8	6.6	2.0	9.3
預 貸 率 (60年)	—	78.1〔10〕	117.2	139.1	78.7	106.1	93.3	141.7	116.4	121.1	75.2	136.1
事業所増加率 (56~61年)	3.4	5.0〔3〕	6.1	0.1	4.8	1.7	1.3	0.8	3.5	5.6	0.8	4.7
従業者増加率 (56~61年)	5.5	9.7〔1〕	6.3	4.0	8.1	2.2	2.0	1.1	2.7	5.2	△3.9	3.3
市内総生産増加率 (58~59年度)	—	5.8〔7〕	5.0	6.8	1.3	7.1	6.6	4.9	6.2	5.3	7.8	6.7
第2次産業比率事業所数 (61年)	21.7	17.5〔6〕	12.7	21.5	22.3	19.5	22.0	20.9	15.4	14.8	12.9	11.6
従業者数	33.6	30.0〔2〕	19.5	25.0	43.8	26.9	26.9	26.7	24.6	25.8	29.4	16.6
市内総生産	—	34.6〔3〕	18.2	31.5	59.6	28.6	34.2	25.2	33.8	25.3	41.4	14.7
第3次産業比率事業所数 (61年)	78.0	82.4〔6〕	87.1	78.5	77.7	80.5	78.0	79.1	84.5	85.1	87.1	88.3
従業者数	65.9	69.9〔10〕	80.3	74.9	56.2	73.0	73.1	73.3	75.3	74.1	70.2	83.1
市内総生産	—	68.8〔9〕	85.5	72.1	41.8	75.1	72.1	81.7	71.3	79.7	61.6	90.4

注) 人口、昼夜間人口比、就従比は昭和60年国勢調査による
 就従比率 = 従業地就業者数 ÷ 常住地就業者数
 事業所数、従業者数、サービス業、第2次産業比率、第3次産業比率は昭和61年事業所統計調査による
 製造業は昭和60年工業統計調査による
 卸売業、小売業、飲食店は昭和60年商業統計調査による
 市内市民生産額比率 = 市内総生産 ÷ 市民総生産
 卸小売販売比率 = 卸売業販売額 ÷ 小売業販売額
 市内総生産、市民総生産、預貸率、市内市民生産額比率は昭和60年大都市比較統計年表による。
 ただし、東京については都内全域
 預貸率 = 銀行貸出残高 ÷ 銀行預金残高
 上場企業数は「会社年鑑1988上場会社版」による

資料：横浜市

(附属資料 2 - 5)

横浜市卸売業の対県シェアの推移



資料：「商業統計表」49年～60年版 通産省

(附属資料 2 - 6)

本社機能の東京への集中メカニズム

- ① 東京は、企業本社の集積が著しく、本社間の取引、とくに企業トップ間の face to face のコミュニケーションに基づく重要な取引を行ううえで、他地域に比べて極めて有利なこと。(企業本社の集積が集積を呼ぶメカニズムが働いている)
- ② 日本経済の国際化の進展に伴い、国際的な情報収集や交流が企業活動にとってますます重要になっている。東京は、商社、銀行をはじめとして、世界各国の大公使館、外国企業・外資系企業の大多数が集中しており、企業が国際的業務を展開するうえで有利なこと。
- ③ 中央官庁や全国的経済団体との接触や情報収集が迅速、的確にできること。
- ④ 巨大な人口集積、企業集積をもつ首都圏の市場規模は、他の地域に比べ巨大で良質なので取引、販売などの企業活動を展開するうえで有利なこと。
- ⑤ 東京立地は、企業イメージや信用、人材を確保するうえで有利なこと。
- ⑥ 東京は、シンクタンクをはじめとした対事業所サービス業の集積が大きく、講演会、セミナー等が常時開催され、最先端の情報に接する機会が多く、社員研修、人材育成にも有利なこと。
- ⑦ 東京は、全国との航空、幹線鉄道・道路網が整備され、また海外との交通ネットワークもよく整備されていること。
- ⑧ 都内の交通は、地下鉄・道路網が整備され、地域内交通の利便性も高いこと。
(個々の企業活動にとって、東京は巨大ではあるが過密とはいえない)

出所：みなと経済振興懇談会研究第四グループ「ヨコハマの主体的経済発展をめざして」
(横浜市経済局 昭和58年4月)

(附属資料3)

みなとみらい21街づくり基本協定

第1条 基本協定の趣旨

1. 基本協定の目的

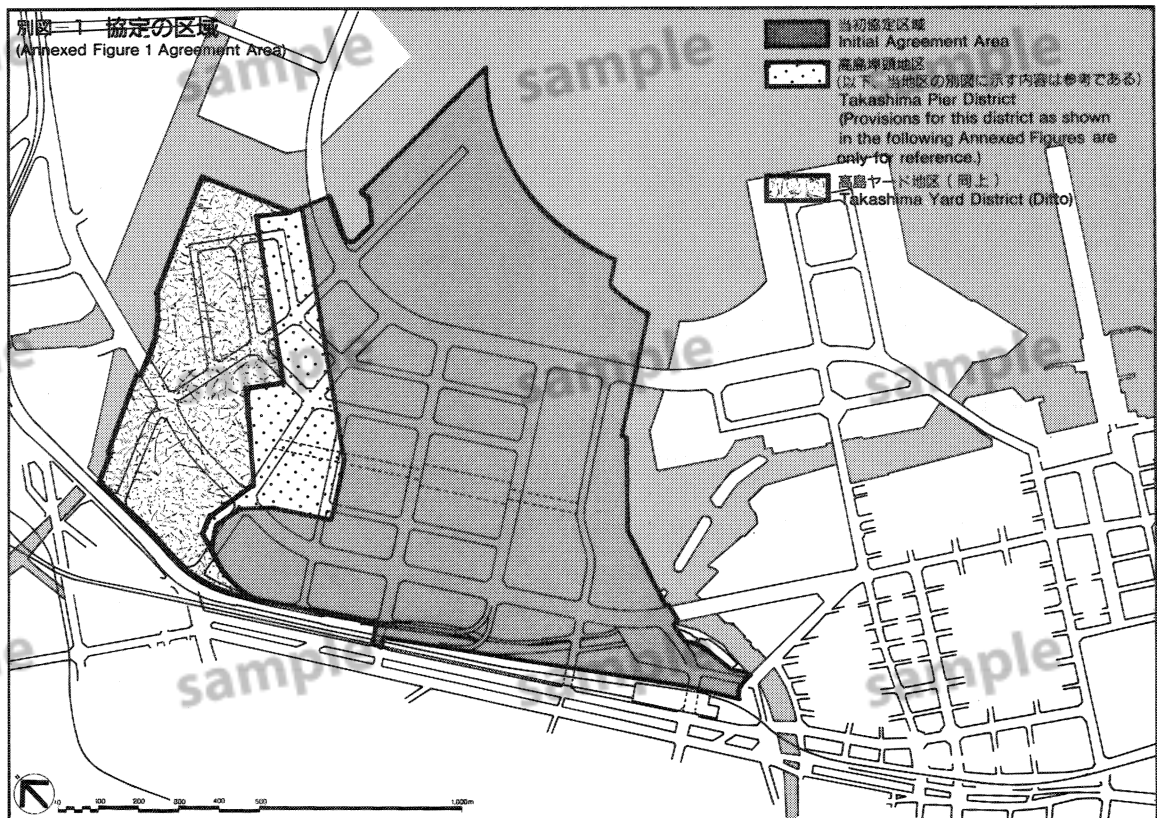
『みなとみらい21』のように、広域にわたり多様な用途が想定され、かつ長期に及ぶ開発期間を有する特殊性をもつ地域において、業務機能を中心とした多様な都心機能を有する街として発展させていくためには、機能面においても、また建築・都市施設的な意味においても街の陳腐化を防ぎ、街の質を維持することが不可欠である。また、将来にわたって発生する多様な需要に対し、柔軟に対応できる街でなくてはならない。

このためには、地権者相互の創意工夫により、より良い街づくりを進めて行くことが重要である。

このような基本的考え方にに基づき、基本協定を締結するものである。

2. 基本協定の位置づけ

『みなとみらい21』は、長期的で、かつ広大なエリアを持つ事業である。この街づくりのルールは、基本的な価値観を共有しながら、その細部では、事業の進展や地区の特性に応じて、それぞれにふさわしい内容を持つことが必要である。



この基本協定は、『みなとみらい21』地区全域にわたる、基本的考え方を示すものであり、今後必要に応じて、この協定を補う規準を作成し、街づくりを推進することとする。

第2条 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。）及び、株式会社横浜みなとみらい21の全員の合意によって締結する。ただし、分譲マンションの場合には、その管理組合をもって、ここに定める土地の所有者等と見なす。

2. 効力の承継

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又は賃借権（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者に対し、この協定を受認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、これを承継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以上あるときとする。

第4条 協定の区域

この協定が効力を有する区域は、別図-1に示す「当初協定区域」の範囲とする。なお高島埠頭地区、高島ヤード地区については、今後の事業手法及び、道路位置等のマスタープランが決定したとき、協定の区域の拡大変更を検討する。

第5条 街づくりの基本方針

1. 街づくりのテーマ

『みなとみらい21』では、次のような街づくりのテーマを設定する。

- (1) 新しい情報、文化を生み出す高密度な都市集積を図る中で、多様な都市活動が効率よく営まれる活力あふれる街をつくる。
- (2) 世界に開く窓としての新しい都市港湾を囲む個性豊かな都心形成を図り、街のどこからも海や港が感じられる新しいミナトヨコハマをつくる。
- (3) 質の高い都市基盤整備を図る中で、特に、街の主人公である人が楽しく歩きたたずむことができる場が連担したにぎわいのある街をつくる。
- (4) 多様な都市活動の舞台としてさまざまな表情を持つ街並をつくりながら、全体として風格のある、わかりやすく調和のとれた街をつくる。

(5) 都市活動を支える先進技術を積極的に導入し、誰もが安心して快適便利に生活できるような街をつくる。

2. 土地利用イメージ

『みなとみらい21』の街区は、その街区性状に応じて、いくつかの特徴をもつゾーンに分けられる。それぞれのゾーンの特性を利用しながら、それにふさわしい街づくりを行う。 5

『みなとみらい21』は、次のようなイメージのゾーンに区分する。なお、各ゾーンの区域は別図-2による。

(1) ビジネスゾーン

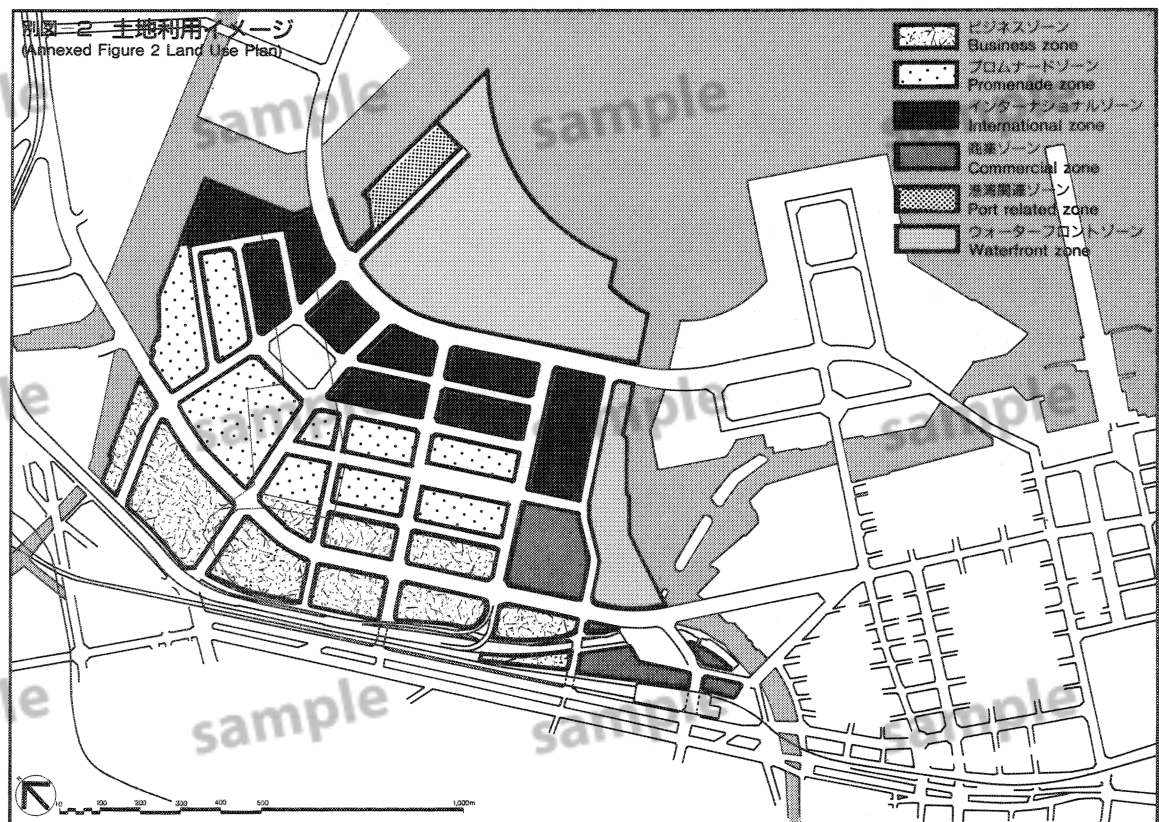
- ・都市内幹線道路に沿った、本社機能等の集積する質の高い中心業務地区

(2) プロムナードゾーン

- ・美術館を中心に文化施設等の集まった地区
- ・カフェテラスやファッションブティック等がモールに沿って並び、背後には都心住宅等がつくられる地区
- ・業務地区

(3) インターナショナルゾーン

- ・ホテル、ショッピング、都心住宅等が、一体的に開発される地区
- ・臨港パークに面し、ホテル等のアミューズメント施設、国際交流施設が立地する地区
- ・オフィス、都心住宅等が混合して立地する地区



(4) 商業ゾーン

- ・駅を中心としたターミナル地区
- ・オフィス、ホテル、ショッピング等を複合した新都心の核施設が立地する地区

(5) 港湾関連ゾーン

- ・埠頭等港湾関連施設地区

(6) ウォーターフロントゾーン

- ・水際線沿いの緑地地区
- ・国際会議場、展示場等の公共的施設等が立地する地区

3. 街づくりの基本的要素

第5条第1項に規定する街づくりのテーマのもとに、それぞれの街の特性に応じて、特色のある街づくりを行ううえの主たる個別の要素について、次のような基本的な考え方を確認する。 10

(1) 都心住宅

『みなとみらい21』は、21世紀をめざす新しい都心として、住宅を含めたバランスのとれた都心であることが重要である。計画される住宅は、都市生活者の多様な生活像に 15
応える特色ある住宅をめざすとともに、周辺の他の都心機能の集積を阻害しないように、その配置等についてきめ細かく配慮する。

(2) 水と緑

『みなとみらい21』は海に抱かれた都心であることが大きな魅力である。その魅力をさらに高めるために、街の中にさまざまな形での水と緑を積極的に導入するよう配慮する。 20
特に、高密度な都心の中で、オープンスペースのネットワークを形成する歩行者空間においては、十分に配慮する。

(3) スカイライン・街並・ビスタ

『みなとみらい21』では、計画された街であるという特色を最大限にいかして、魅力ある街のスカイラインの演出に配慮する。 25

都市的骨格に沿って、超高層の建物を計画的に配置し街のランドマークを形成するとともに、全体的な基調として内陸から海へ向かって徐々に街並の高さが低くなるようよう配慮する。

また、街の中からは、どこからも海や港が感じられるように、街の主要なビスタポイントから海に向かっての通景空間を設けるとともに、各建物の建て方の工夫によって、街の 30
奥深くまで海が感じられるよう配慮する。

(4) コモンスペース

『みなとみらい21』では、にぎわいにあふれた豊かな都市生活の場を生み出すために、都市の屋外空間と建物とを結び付ける中間領域としての空間（コモンスペース）の積極的な設置に配慮する。これらの空間は、原則として人々が自由に出入りできる場であり、そ 35

の形態は、通り抜け通路、中庭、建物内の吹抜け空間等、それぞれの創意による多様な演出に配慮する。

(5) アクティビティフロア

『みなとみらい21』では、街のにぎわいを演出するため、建物低層階（アクティビティフロア）においては、原則として店舗、ショールーム、サービス施設等、人々が自由に利用できる施設の設置に配慮する。特に歩行者空間のネットワーク沿いでは、十分に配慮する。

形態的には、街のにぎわいの連続を保つよう配慮するとともに、適切なスケール感により、街を行く人々の感覚に親しい階層となるよう配慮する。

(6) 色調・広告物・駐車場

『みなとみらい21』では、街並としての個性を生み出すために、個々の建物が、各々に過度な自己主張をすることによって混乱した景観を形成することのないように、街の基調をなす色調や質感を整えるよう配慮する。

屋外広告物については、21世紀の都心にふさわしいように、地区の特性に応じて、その量や形態及びそのデザインに配慮する。

駐車場は、街の環境を阻害することのないようにその位置や形態、出入口に配慮する。

第6条 建物用途

1. 建物用途

『みなとみらい21』では、横浜の新都心としてふさわしいように、次に示すような多様な施設を複合的に設け、魅力あふれる都市生活の場とする。

(1) 国際交流施設

(2) 業務施設

(3) 卸・商業施設

(4) 文化施設

(5) アミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設

(6) 教育施設

(7) 行政関連施設

(8) 港湾施設

(9) 交通施設

(10) 医療施設

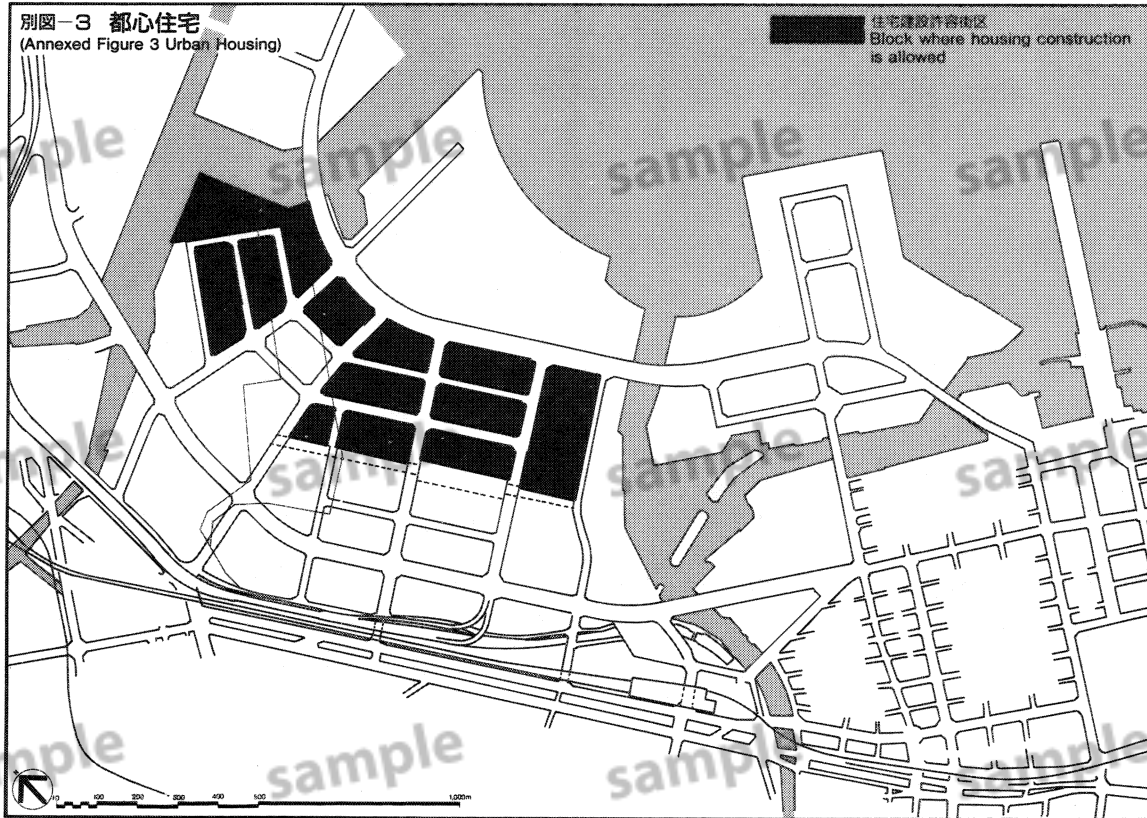
(11) 都市供給処理施設

(12) 都心住宅

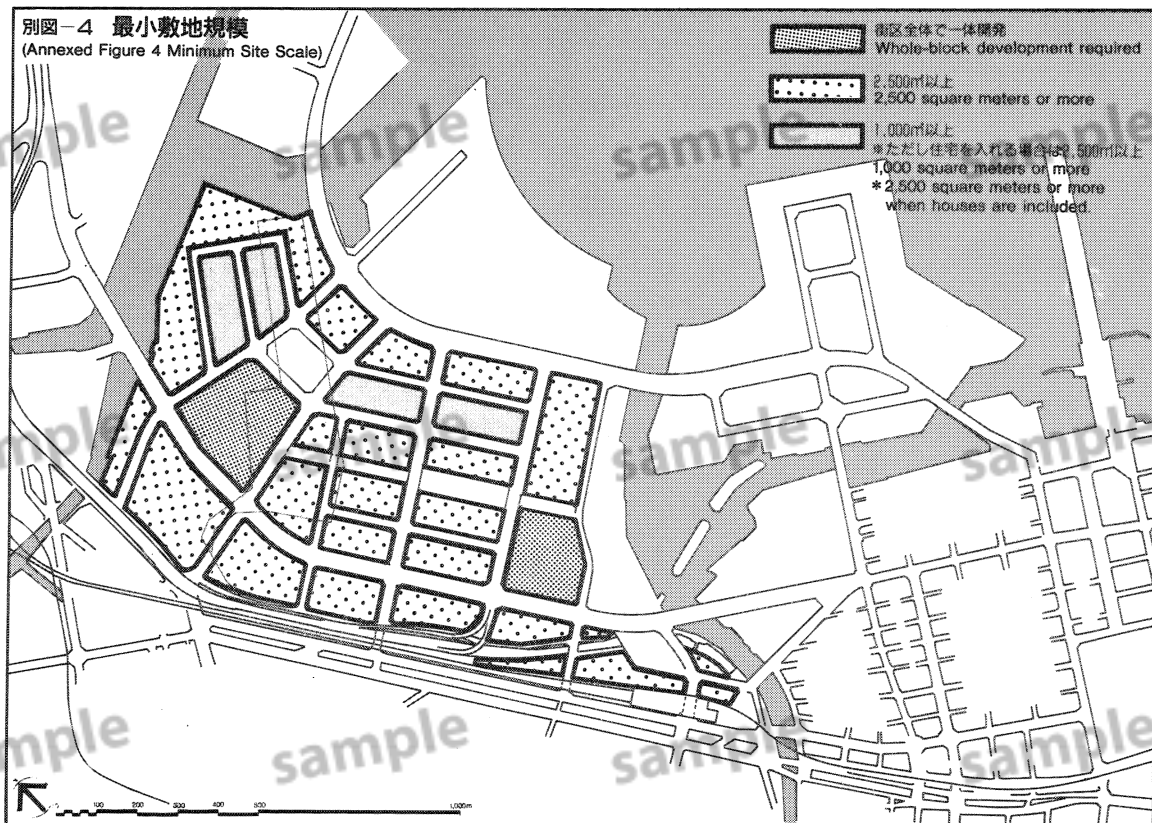
(13) その他、みなとみらい21にふさわしい施設

2. 都心住宅

別図-3 都心住宅
(Annexed Figure 3 Urban Housing)



別図-4 最小敷地規模
(Annexed Figure 4 Minimum Site Scale)



住宅環境の保全と周辺の施設集積への影響の低減を図るため、次のとおりとする。

- (1) 住宅建設を許容する街区は、別図－3のとおりとし、住宅を含む開発の敷地規模は、2,500㎡以上とする。ただし、第9条による協議会の承認のうえで、周辺への環境上の配慮を行う場合は、この限りでない。
- (2) 住宅戸数の配分は別途定める。

第7条 建築物等の基準

1. 最小敷地規模

高度な土地利用の促進と、良好な市街地環境確保のため、次のような最小敷地規模を定める。

- (1) 最小敷地規模及びその区域は別図－4による。ただし第9条による協議会の承認のうえで、ゾーン毎の敷地割りの詳細な協定を締結する場合はこの限りでない。
- (2) 10,000㎡以上の大規模開発については、街のにぎわいを生み出すように配慮する。
- (3) 土地区画整理事業の換地による地積が、第1号の規模に達しない場合はこの限りでないが、以後の敷地の再分割は行わない。

2. スカイライン

全体としての街並を整え秩序ある都市景観を形成するため、次のような地区の特性に合わせた高さのコントロールを行う。

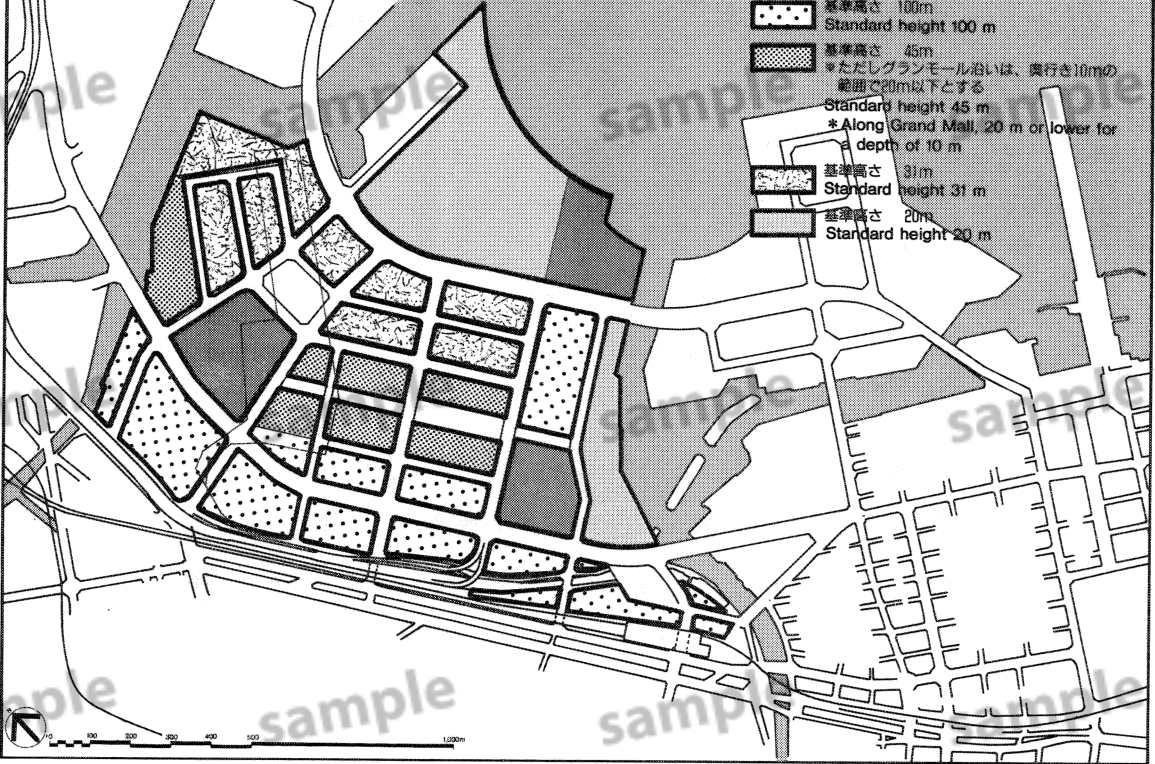
- (1) 主要都市軸が交わる街区(別図－5による)は、積極的に超高層の建物を配置し、街のランドマークとする。
- (2) 海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるようなスカイラインを形成するため、別図－5のような基準高さを設定する。ただし、その建て方について海へのビスタの妨げにならないような配慮を行った建物で、第9条の協議会が認めるものについては、その高さを越えることができる。
- (3) 高層建物にみられがちな、街の連続性の喪失を補うため、特に低層部のしつらえ方に留意する。

3. ペDESTリアンネットワーク

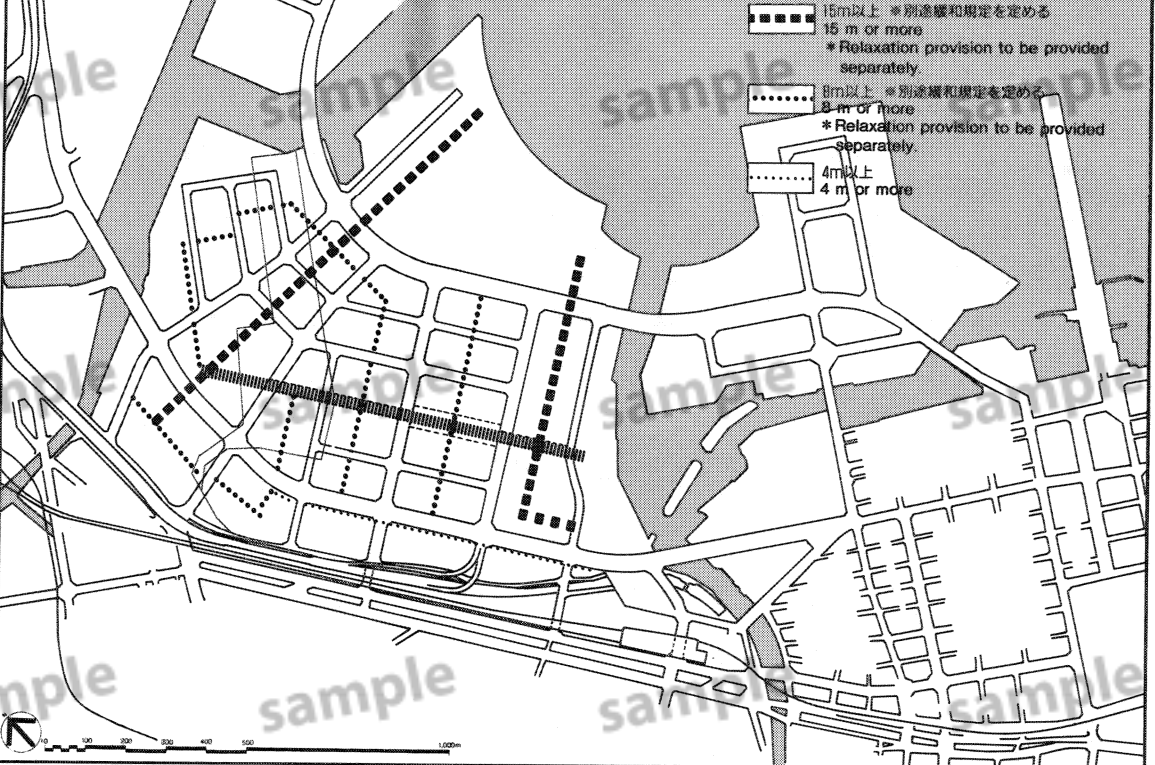
都心における歩行者空間のネットワークとして、次のような街区をつきぬける形で、ペDESTリアンウェイを形成する。

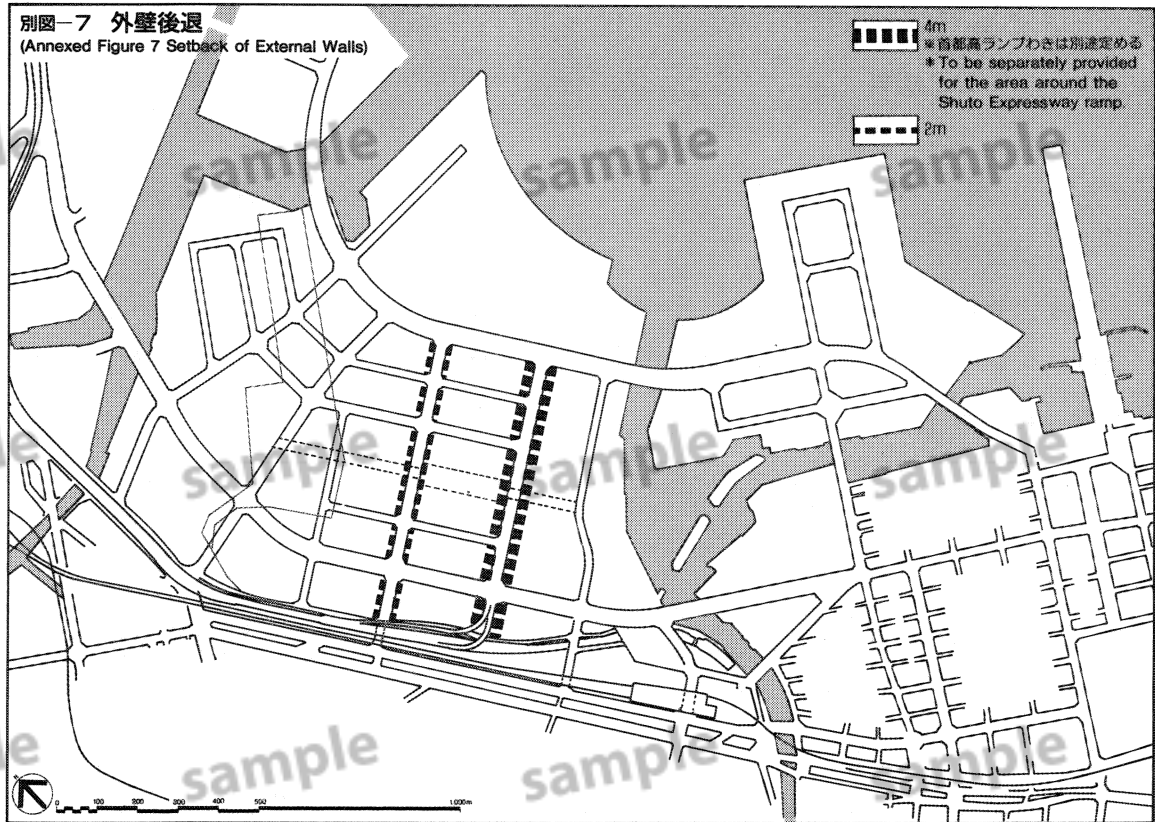
- (1) ペDESTリアンネットワークの位置およびその幅員は、別図－6による。ただし、その詳細については、開発計画に合わせて調整し、第9条に定める協議会の承認を得るものとする。
- (2) 原則として外壁後退による空地を確保する形でペDESTリアンウェイのネットワークを形成するが、第9条による協議会の承認を得た場合には建物内通抜通路(ガレリア形式等のわかりやすいものとする)として設置できる。

別図-5 スカイライン
(Annexed Figure 5 Skyline)



別図-6 ペDESTリアンネットワーク
(Annexed Figure 6 Pedestrian Network)





4. 外壁後退

海へ向かう空間的な広がりを確保するために、次のように外壁後退を行う。(別図-7)

- (1) 海へのビスタを確保するため、みなとみらい2号線、みなとみらい3号線に沿った敷地では、次のように外壁後退を行う。

みなとみらい2号線…… 2 m

みなとみらい3号線…… 4 m

- (2) 外壁後退した部分では、街のにぎわいや連帯感の障害になるような施設等の設置は行わない。

5. 駐車場

駐車場は街の環境を阻害することのないよう、その配置、形態を次のように配慮する。

- (1) 青空駐車場は禁止し、駐車場は原則として地階又はデッキ階下部、あるいは駐車場ビルに設ける。やむをえず青空駐車場を設ける場合には、街のにぎわいの連続、うるおいのある歩行者空間の連続がとぎれないよう配慮する。

- (2) 都市内幹線道路に面する敷地の、駐車場の出入口、自動車サービス路の出入口は、区画街路側からとする。ただし、敷地割り・交通処理等でやむをえない場合で、第9条の協議会の認めるものは、この限りでない。

6. 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にするため次のとおりとする。

- (1) 屋上広告物は設置しない。

(2) 主要幹線道路沿いの建物高層部（3F以上）のそで看板は設置しない。

(3) 建物高層部（3F以上）の窓ガラスを利用した広告物は設置しない。

第8条 都市管理項目

1. 供給処理施設への加入

新しい都市システムとして地区に導入を計画している地域冷暖房、真空集塵システムに 5
ついては、これに加入する。

2. 高度情報化への対応

高度情報都市としての地区の位置付けを考慮し、極力高度情報化に対応した機能を有す
る建築の構造となるよう配慮する。

また地区内に導入が計画されている各種の高度情報通信システムについては、これらの 10
積極的な活用に努めるものとする。

3. 都市防災等への配慮

防災都市としての地区の位置付けを考慮し、極力安全性の高い建物の計画、構造となる
よう配慮する。また、福祉の街づくりに対し十分な配慮を行う。

4. 周辺市街地への配慮

本地区の開発に伴って、地区内及び周辺市街地において、電波障害、風害等の都市災害
が生じた場合には、別途基準を定め共同してその解決にあたるものとする。 15

第9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の所有者等及び株式会社横浜みなとみらい21により街づ
くり協議会を置く。 20

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。 25

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、株式会社横浜みなとみらい21内に置く。

第10条 協議会への届出

1. 街づくり行為の届出

第4条に定める協定区域内で街づくり行為（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9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はない。 30 35

2. 土地の所有者等の届出

土地の所有者等は、所有権等に移転する場合は、その旨を協議会に届出なければならない。

第11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、街づくり行為に着手する以前の状態、及び暫定的な土地利用を行う場合には、環境形成に十分な配慮を行うものとする。

第12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。

(附属資料4)

三菱地所の25街区開発基本構想(1988年4月30日)

1. 開発の基本的考え方

- (1) 横浜市が進めているみなとみらい21事業は、首都圏業務機能の分散という国家的命題に沿ったナショナルプロジェクトであり、また国際港都・横浜が21世紀へ向けて主体的発展を遂げていくためにも、極めて重要な意味を持つ事業であります。

このみなとみらい21の中で、25街区計画は最初の大規模オフィスビル開発となり、業務都市としての全体の評価を高めていく上で、大きなインパクトを持つものと確信しております。

25街区に、中枢的機能を集積することが、みなとみらい21、さらには横浜の業務核都市としての可能性を高めることにつながるものと期待しております。

- (2) 25街区は、桜木町駅から動く歩道を利用し、最初に到着する街区であり、みなとみらい21のイメージ形成に大きな影響を与えるものと考えられます。当社は、みなとみらい21の先進性、スケールを表現すべく、21世紀へ向けてのシンボルとなる、ランドマークタワーの建設を目指します。

- (3) また25街区は、みなとみらい21の都市ネットワーク形成上、重要な役割を持つ街区であります。25街区計画において当社は、みなとみらい21全体の街づくりの考え方との整合性を重視し、周辺の諸施設との調和を図りながら、その開発理念を早期に具体化していくことを目標としております。

2. 計画の特色

- (1) ランドマークタワーの建設

超高層ビル2棟の建設

- (2) 最高のビジネス環境の創造

高度情報通信ネットワークをフルに活用

- (3) 24時間都市の構築

オフィス機能にホテル、ショッピング、文化機能を加えた24時間活動する「都市(まち)」

- (4) 優れた設計アイデアの集約

米国の建築界の巨匠ヒュー・スタビンス氏他の協力

3. 25街区計画概要

- (1) 敷地面積 約38,000㎡(計画面積)

- (2) 建築計画

(附属資料4 続き)

- ① 早期街づくりに資することを考慮し、第1期として、ランドマークタワー（地上75階、295 m）を中心に、低層棟の大半も併せて完成させる。
- ② 第2期は、地上40階程度の超高層棟の建設を行う。

(3) 延床面積（予定）

第1期オフィス	約145,000 m ²
第1期ホテル	約 67,000 m ²
第1期ショッピング	約 47,000 m ²
第1期駐車場他	約 55,000 m ²
第1期合計	約314,000 m ²

第1期・第2期全体 約412,000 m²

(4) 駐車場台数（予定）

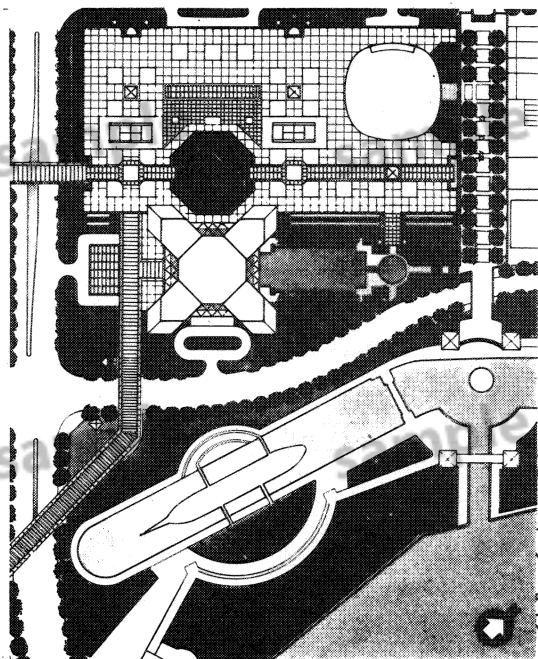
第1期	約1,230 台
第1期・第2期全体	約1,380 台

4. 事業スケジュール

25街区は1989年（平成元年）にみなとみらい21地区で開催が予定されている「横浜博覧会」の会場用地の一部として使用されることとなっております。そのため、建築工事着手は同年10月の博覧会会期終了後となり、第1期のオープンは1993年（平成5年）春頃を予定しております。

以上

(附属資料 4 続き)



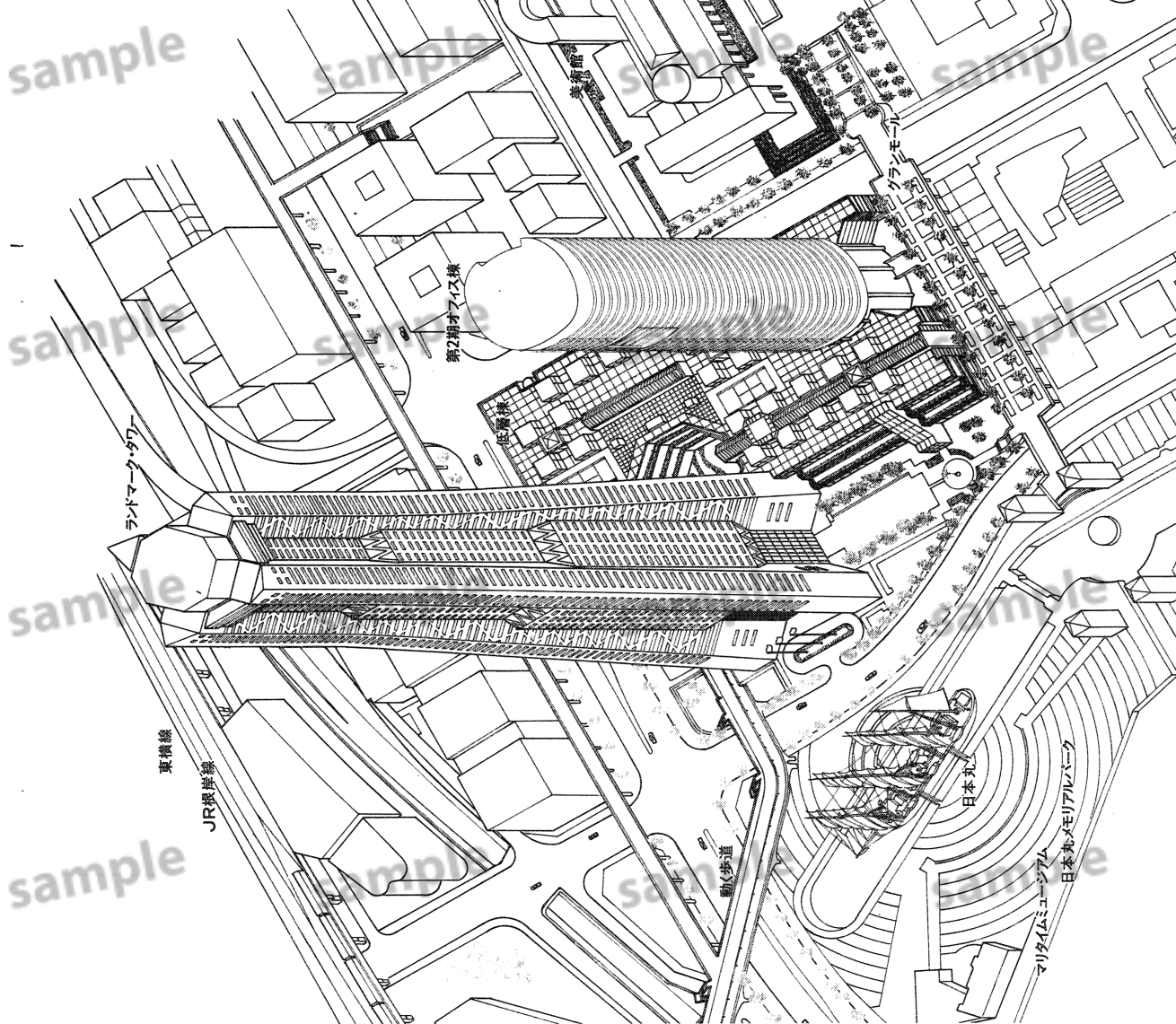
25街区にそびえるランドマーク・タワーは、オアシスホテルの2つの機能を持ちます。それぞれの機能は、独立した動線を保ちながらも調和し、均整のとれた形をつくり出します。低層部には、ショップ・モールとホテルのシンケツ施設等を設置。また、将来は第2期オアシス線が建設される計画です。多様な機能の相乗効果によって活力を生み、24時間パワフルに動く25街区。ここは、ひとつの都市であると言っても、過言ではありません。

この25街区は、美術館と公園に隣接し、さらに動く歩道からグラウンド・モーター、国際会議場に至る「ライオンモーター」上に位置します。本計画では、これらの周辺施設との調和や、ネットワークの形成を十分に配慮しました。

また、高度ビジネスが集積されるこの都市は、人や情報の交流についても周辺エリアとの連携を強め、みなとみらい21の商業、商業、文化のコアとして機能していきます。

みなとみらい21では、各種供給処理施設を一括して収容する共同溝が主要道路下に設置され、地域冷暖房、ゴミ処理集積システム、光ファイバー・ネットワークなど新しい都市システムの導入が計画されています。25街区のビルこれらを利用して、清潔で快適な環境、高度情報化に対応した理想的な機能を実現します。

ヒトを考えた、多機能都市です。



sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

不 許 複 製

慶應義塾大学ビジネス・スクール

Contents Works Inc.