



企画・編集:株式会社 横浜みなとみらい21

発行:みなとみらい21街づくり協議会

連絡先:

株式会社 横浜みなとみらい21

〒220-0012 横浜市西区みなとみらい2-3-5 クイーンズタワーC11階

TEL. 045(682)0021

FAX. 045(682)4400

URL <http://www.minatomirai21.com>

Planned and edited by : Yokohama Minato Mirai 21 Corporation

Published by : Minato Mirai 21 Town Development Council

Inquiry to be directed to :

Yokohama Minato Mirai 21 Corporation

2-3-5, Minato Mirai, Nishi-ku, Yokohama 220-0012, Japan

Phone : 81-45-682-0021 FAX : 81-45-682-4400

URL <http://www.minatomirai21.com>

Y O K O H A M A  
**MINATO MIRAI 21** **みなとみらい21街づくり基本協定**  
Basic Agreement on Town Development Under Minato Mirai 21  
M I N A T O M I R A I 2 1

## ごあいさつ

昭和63年7月1日、みなとみらい21中央地区の中で、基盤整備事業が先行していた区域の地権者と株式会社横浜みなとみらい21は「みなとみらい21街づくり基本協定」を締結し、地権者相互の創意工夫による21世紀に向けた新しい都心をめざす街づくりを進めてまいりました。

みなとみらい21は横浜の自立性を強化し、首都圏における核都市として首都機能を分担する先導的プロジェクトとして、21世紀にふさわしいヨコハマの新しい都心を造る壮大な事業であり、広大なエリアにおいて、多様な用途をもつ都心を長期にわたって開発する事業であります。

このような事業においてこの協定では、地区にふさわしい街づくりについて地権者の間で自主的なルールを定め、共通な価値観を共有して調和のとれた街づくりを進めて行くことを目標とし、質の高い、活気のある、快適な街を維持して行こうとしています。

また、いくつかある都心部の大規模開発において、このように地権者が自主的に締結した協定はきわめて特長的なことと言えます。協定締結者によって発足した街づくり協議会において、様々な課題を解決しながら新しい街づくりがこれからも実践されていくことに大きな期待をもっております。

今後、みなとみらい21の街づくりに参加されようとする方々へ、地権者の創意であるこの協定をご紹介しますとともに、街づくりの考え方を理解するうえでお手伝いできれば幸いです。

平成15年7月17日

株式会社 横浜みなとみらい21 取締役社長 **小椋 進**

## Foreword

On July 1, 1988, landowners whose estates had precedence over infrastructure development in the Minato Mirai 21 Central District and the Yokohama Minato Mirai 21 Corporation together concluded a “Basic Agreement on Town Development under Minato Mirai 21.” Under the joint efforts of the participants, the town development council has realized a new type of city center development for the 21st century.

Aiming at the creation of a new urban center of Yokohama for the 21st century, Minato Mirai 21 is a large-scale project intended to promote the independence of the City of Yokohama and play a leading role in distributing the central functions in the Tokyo metropolitan area as one of the Core Cities \* there. The new core will be developed in a wide area over many years to have a variety of functions.

In implementing the project, the Basic Agreement provides for voluntary rules as agreed upon by the relevant parties on the town development appropriate for the area, with a view to promoting balanced development based on common values and maintaining a superior, lively and comfortable town.

Such a voluntary agreement is unique among the many large-scale urban development projects now under way in Japan. A council was established with the agreement of the signatories to be responsible for new town development.

Having met various challenges, indisputably this council has been fulfilling its functions, and will continue to do so in the future.

We hope that our introduction of the Basic Agreement--a product of the signatories’ ingenuity--will help future participants in the town development understand the basic concepts of the project.

July 17, 2003

President **Susumu Ogura**  
Yokohama Minato Mirai 21 Corporation

\*The Core City Concept was conceived by The Japanese Government.

## みなとみらい21街づくり基本協定

はじめに	04
<b>第1条 基本協定の趣旨</b>	05
1.基本協定の目的	
2.基本協定の位置づけ	
<b>第2条 協定の締結</b>	05
1.協定の締結	
2.効力の承継	
<b>第3条 協定の変更及び廃止</b>	05
<b>第4条 協定の区域</b>	05
<b>第5条 街づくりの基本方針</b>	06
1.街づくりのテーマ	
2.土地利用イメージ	
3.街づくりの基本的要素	
(1)都心住宅	
(2)水と緑	
(3)スカイライン・街並・ビスタ	
(4)コモンスペース	
(5)アクティビティフロア	
(6)色調・広告物	
(7)駐車場・駐輪場	
<b>第6条 建物用途</b>	08
1.建物用途	
2.都心住宅	

<b>第7条 建築物等の基準</b>	08
1.最小敷地規模	
2.スカイライン	
3.ペDESTリアンネットワーク	
4.外壁後退	
5.駐車場	
6.広告物	

<b>第8条 都市管理項目</b>	10
1.都市システムの利用	
2.高度情報化への対応	
3.都市防災等への配慮	
4.バリアフリー社会への配慮	
5.環境への配慮	
6.周辺市街地への配慮	
7.リサイクル社会への対応	
8.交通円滑化への対応	
9.その他	

<b>第9条 住宅の場合の特例</b>	11
---------------------	----

<b>第10条 協定の運営</b>	11
1.協議会の設置	
2.協議会の役割	
3.協議会の事務局	

<b>第11条 協議会への届出</b>	11
1.街づくり行為の届出	
2.土地の所有者等の届出	

<b>第12条 暫定土地利用</b>	11
--------------------	----

<b>第13条 協定の有効期間等</b>	11
----------------------	----

## Basic Agreement on Town Development Under Minato Mirai 21

Contents	
<b>Introduction</b>	04
<b>Article 1 Aim of the Basic Agreement</b>	05
1. Purpose of the Basic Agreement	
2. Nature of the Basic Agreement	
<b>Article 2 Conclusion of the Agreement</b>	05
1. Conclusion of the Agreement	
2. Effects on Successors	
<b>Article 3 Amendment and Abolition of the Agreement</b>	05
<b>Article 4 Agreement Area</b>	05
<b>Article 5 Basic Directions for Town Development</b>	06
1. Themes of Town Development	
2. Land Use Plan	
3. Basic Factors for Town Development	
(1) Urban Housing	
(2) Water and Greenery	
(3) Skyline, Street Scenery and Vista	
(4) Common Space	
(5) Activity Floor	
(6) Tone and Advertising Structure	
(7) Car and Bicycle Parking Areas	
<b>Article 6 Use of Buildings</b>	08
1. Use of Buildings	
2. Urban Housing	

<b>Article 7 Standards for Buildings and Others</b>	08
1. Minimum Site Scale	
2. Skyline	
3. Pedestrian Network	
4. Setback of External Walls	
5. Parking Area	
6. Advertising Structure	

<b>Article 8 Matters of Urban Management</b>	10
1. Utilization of Urban Systems	
2. Response to Advanced Information Needs	
3. Disaster Prevention and Other Matters	
4. Promotion of Barrier-free Society	
5. Consideration to Environment	
6. Consideration of Surrounding Urban Areas	
7. Response to the Need for Recycling	
8. Smoother Urban Traffic Flow	
9. Others	

<b>Article 9 Exception in case of Housing for Dwelling</b>	11
--	----

<b>Article 10 Implementation of the Agreement</b>	11
1. Establishment of Council	
2. Roles of the Council	
3. Secretariat of the Council	

<b>Article 11 Notification to the Council</b>	11
1. Notification of Town Development	
2. Notification of Landowners and Other Parties	

<b>Article 12 Provisional Land Use</b>	11
--	----

<b>Article 13 Effective Period of the Agreement and Other Matters</b>	11
---	----

## はじめに

『みなとみらい21』は、横浜市の自立性を強化するとともに、国の核都市構想の先導的実現を図ろうとする大プロジェクトであり、21世紀にふさわしい新しい都心をめざすものです。

計画は、関内・伊勢佐木町地区と横浜駅周辺地区の2つの既存都心にはさまれた臨海部（110ha）に、新たに埋め立てる土地（76ha）を併せた合計186haの区域を対象とし、ここに19万人の就業人口と1万人の居住人口が予定されています。

この横浜の新しい都心は、活力あふれる国際文化都市をめざして、

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

を街づくりの基本的考え方にしています。

基盤整備の進捗にあわせ、各種建物が建設され街づくりが進むこととなりますが、世界に誇れる魅力ある街を作りあげるために、この事業に参加する各者の間で、基本的な街づくりのあり方に対しての価値観を共有し、それに基づいた街づくりのルールをこの基本協定としてまとめたものです。

## 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。

### 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全協定締結者の宅地面積の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（14頁）に示す範囲とする。

## Introduction

Aiming at the creation of a new urban core for the 21st century, “Minato Mirai 21” is a large-scale project intended to promote the independence of the City of Yokohama and play a leading role in realizing the Core City Concept conceived by the Japanese Government.

The project covers the coastal area (110 hectares) between the two existing city centers of the Kannai/Isezakicho District and the Yokohama Station District as well as reclaimed land (76 hectares), for a total of 186 hectares to accommodate 190,000 workers and 10,000 residents.

The new core of Yokohama is to be developed principally into (1) a cultural cosmopolis operating around the clock, (2) an information city of the 21st century and (3) a city with a superior environment, surrounded by water, greenery and historic monuments, in an effort to create a viable international cultural city.

In the course of building construction following infrastructure development, all participants in the project must share the basic values on how to develop the area, in order to create an attractive city of which Yokohama can be justly proud.

### Article 1 Aim of the Basic Agreement

#### 1. Purpose of the Basic Agreement

Minato Mirai 21 envisions diversified land use in a wide area, to be realized over a long period. Town development in areas with such special nature--while ensuring provision of various business and other city center functions--would essentially require that the buildings and urban facilities avoid stereotyped functions, and that they maintain superior urban quality and flexible response to a variety of future needs.

To meet such requirements, it is important to promote and improve town development efforts through ingenuity among the landowners and other parties concerned.

#### 2. Nature of the Basic Agreement

Minato Mirai 21 is a long-term project covering a wide area, which makes it necessary to establish town development rules consisting of basic values shared by the parties concerned and details to be properly determined according to work progress and district characteristics.

This Basic Agreement sets forth fundamental directions for the Minato Mirai 21 area as a whole, which will be supplemented by necessary guidelines promoting town development in the area.

### Article 2 Conclusion of the Agreement

#### 1. Conclusion of the Agreement

This Agreement is concluded with the unanimous concurrence of the landowners and superficiaries or lessees intending to own buildings within the Agreement area specified in Article 4 (such landowners and superficiaries or lessees hereinafter referred to as “landowners and other parties”) as well as of Yokohama Minato Mirai 21 Corporation.

#### 2. Effects on Successors

Landowners and other parties, when they transfer their landownership or superficies or leasehold intended to own buildings (hereinafter referred to as “landownership and other rights”), must ensure, as the condition of the transfer, that the transferees consent to this Agreement, and the transferees must succeed to the rights and duties hereunder.

### Article 3 Amendment and Abolition of the Agreement

This Agreement can be amended or abolished with the concurrence of two thirds or more of all the landowners and other parties if the aggregate area of the land owned by those consenting to such amendment or abolition amounts to two thirds or more of the land all the signatories to the Agreement (excluding roads, parks and berths) in the Agreement area.

### Article 4 Agreement Area

This Agreement is effective in the area shown in *Annex Figure 1*.

## 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。
- 『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（15頁）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
- 質の高い業務を支援し、就業者の利便を向上する商業サービス施設、文化施設等を立地する地区

#### (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
- 国際会議場、展示場等の公共的施設等が立地する地区

#### (4)商業ゾーン

- 駅を中心としたターミナル地区
- 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)ウォーターフロントゾーン

- 水際線沿いの緑地地区
- 埠頭等港湾関連施設地区

### 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。

#### (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。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。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、街の奥深くまで海が感じられるよう配慮する。

#### 3. Basic Factors for Town Development

- Town development under the themes specified in Article 5 paragraph 1 according to characteristics of each zone is to be implemented taking into account the following basic matters.

##### (1) Urban Housing

- As a new type of city center for the 21st century, the Minato Mirai 21 area must be developed in such a manner as to create a balance of its constituent parts, including residential quarters. Unique houses are to be planned to meet the diversifying needs of urban residents, with utmost care to be taken in determining their location and other related matters so that the residential quarters are not inconsistent with the urban functions integrated in the surroundings.

##### (2) Water and Greenery

- One of the major attractive features of the Minato Mirai 21 area is that it is a coastal city center. To promote its appeal, water and greenery will be emphasized in various forms, particularly along pedestrian walkways forming a network of open spaces in an area with highly integrated urban facilities.

##### (3) Skyline, Street Scenery and Vista

- In the Minato Mirai 21 area, the whole town is newly developed in a planned manner. By making the most of this advantage, the town is to be designed to have attractive skylines. High-rises are planned along the town skeleton as landmarks, while the overall skyline is designed to lower gradually from the inland part toward the sea. In addition, through space is provided from main vista points toward the sea so that the sea or port environment can be felt anywhere in the town. Buildings are also arranged to ensure that the sea can be seen even from inland parts of the area.

#### (4) Commonspace

- 『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（COMMONSPACE）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。また、このスペースにはパブリックアートを積極的に導入するように配慮する。

#### (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

- 『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。

#### (7)駐車場・駐輪場

- 駐車場・駐輪場は、施設の機能に応じ、街の環境を阻害することのないように、その位置や形態、出入口に配慮し設置する。

#### (4) Common Space

- In an attempt to realize lively and rich urban life, common space is emphasized as an intermediate area connecting outdoor space and buildings. Such common space is freely accessible as a rule and takes various forms such as passages, courtyards and indoor atria.

- An active introduction of public art will be also encouraged in this space.

##### (5) Activity Floor

- To ensure liveliness of the town, lower floors of buildings (“activity floor”) are generally offered for use as shops, showrooms, service facilities and others open to the public, particularly along the network of pedestrian space. Such floors are designed to maintain continuity of street liveliness and to have scale fit for human sensibilities.

##### (6) Tone, and Advertising Structures

- To promote originality of the overall street scenery, basic tones and material feel of buildings will be standardized so that excessive originality will not cause confused scenery. With respect to outdoor advertising structures, it will be ensured that their number, shape and design are appropriate according to the characteristics of each zone.

##### (7) Car and Bicycle Parking Areas

- Car and bicycle parking areas will be planned to harmonize with the surrounding environment, with due considerations to location, form and access according to the functions of the facility.

## 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。

- 国際交流施設
- 業務施設
- 卸・商業施設
- 文化施設
- アミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設
- 教育施設
- 行政関連施設
- 港湾施設
- 交通施設
- 医療施設
- 都市供給処理施設
- 都心住宅
- その他、みなとみらい21 にふさわしい施設

### 2. 都心住宅

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。

- 住宅建設を許容する街区は、別図−3(15頁)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。
- 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、良好な市街地環境の確保のため、次のような最小敷地規模を定める。

- 最小敷地規模及びその区域は別図−4(16頁)による。ただし第10条による協議会の承認のうえで、街区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。
- 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。
- 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。

- 主要都市軸が交わる街区（別図−5(16頁)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。
- 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のような高さの最高限度を設定する。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、「みなとみらい 21 中央地区地区計画」に適合し、かつ、第10条の協議会が認めるものについては、この限りではない。
- 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。

- 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(17頁)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10条に定める協議会の承認を得るものとする。
- 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10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。

### 4. 外壁後退

海へ向かう空間的な広がりやビスタを確保するために、別図−7(17頁)に示す外壁後退を行う。

- 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。

- 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。
- 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10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。

- 屋上広告物は設置しない。
- 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。
- 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。

## Article 6 Use of Buildings

### 1. Use of Buildings

The Minato Mirai 21 area will provide the following facilities to support its role as a new core city area.

- International exchange facilities
- Business facilities
- Wholesale and other commercial facilities
- Cultural facilities
- Amusement, sports and recreation facilities
- Educational facilities
- Administrative facilities
- Port facilities
- Transportation facilities
- Medical facilities
- Utility and waste disposal facilities
- Urban housing
- Other facilities appropriate for Minato Mirai 21

### 2. Urban Housing

The following requirements must be satisfied to realize proper residential environments and minimize effects on the surrounding facilities.

- Housing construction is allowed in the blocks shown in *Annex Figure 3*, and the scale of development site including housing area must be 2,500 square meters or more.
- The allocation of dwelling units to be constructed will be determined separately.

## Article 7 Standards for Buildings and Others

### 1. Minimum Site Scale

The minimum site scale is provided as follows to promote efficient land use and ensure appropriate urban environments.

- The minimum site scale and its applicable blocks are as shown in *Annex Figure 4*. Provided, that this will, not apply when a detailed agreement is concluded for plotting in each zone, with the approval of the council specified in Article 10.
- Large-scale development for an area of 10,000 square meters or more must be implemented to promote the liveliness of the town.
- The provision of(1)above will not apply to those lots which, as a result of replotting under a land readjustment project, have come to be smaller than the scale specified in the same provision. However, such lots must not be put to further replotting.

### 2. Skyline

To create orderly urban scenery, the height of buildings will be controlled as follows, according to characteristics of each zone.

- Blocks where main urban axes cross (as shown in *Annex Figure 5*) are to be provided with more high-rises as landmarks.
- To form such skyline that buildings are to be gradually higher toward the inland, maximum heights are provided as shown in *Annex Figure 5*. Provided, that this will not apply in case of those buildings which are erected not to block the vista toward the sea, applicable to the Minato Mirai 21 District Planning for the Central District, and with the approval of the council specified in Article 10.
- Particular care must be taken in designing lower parts of high rises to minimize their tendency to interrupt the continuity of the urban scenery and liveliness.

### 3. Pedestrian Network

As a network of pedestrian space, pedestrian ways will be provided as follows through blocks.

- The arrangement and width of the pedestrian network is as shown in *Annex Figure 6*. Provided, that details must be adjusted according to development plans and approved by the council specified in Article 10.
- As a rule, the network of pedestrian ways is to be formed using open space to be provided through setback of external walls. Indoor passages (of gallery type or other passageway type) can be provided with the approval of the council specified in Article 10.

### 4. Setback of External Walls

To ensure openness and a vista toward the sea, the external walls of buildings must be set back as shown in *Annex Figure 7*.

- The space to be provided through the setback of external walls must not be used for the installation of any facility which will adversely affect the liveliness or continuity of the town.

## 第8条 都市管理項目

来街者や施設利用者への利便性、快適性の向上に資するため、開発段階に応じた各種施設の適切な維持・管理及び効率的な運営に共同して努めるものとする。

### 1. 都市システムの利用

新しい都市システムとして地区に導入されている地域冷暖房、真空集塵システムについてはこれらを利用するものとする。ただし、住宅において廃棄物減量化の対策がなされ、かつ収集環境への配慮がなされているものについては、この限りではない。

### 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、これらの積極的な活用に努め、既に導入されているCATVについては、これを利用するものとする。

### 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。

### 4. バリアフリー社会への配慮

だれもが快適で利用しやすく、安心して生活できるまちを目指し、建物・都市施設などの計画に配慮する。

### 5. 環境への配慮

自然との調和をはかると共に資源・エネルギーを有効に利用する環境負荷の少ない街づくりを目指し、建物・都市施設などの計画に配慮する。

### 6. 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。

### 7. リサイクル社会への対応

廃棄物問題に対応するため、廃棄物の減量化を図るとともに資源化物のリサイクルを共同して進めるものとする。

### 8. 交通円滑化への対応

自動車交通の円滑化、路上駐車防止のため、駐車場への適切な経路誘導に努めるものとする。

### 9. その他

その他、みなどみらい21の街づくりに資する適切な都市管理については、協力してこれを行うものとする。

## 第9条 住宅の場合の特例

主として居住の用に供する分譲形式の住宅については、第2条 1.2. の適用から除外するものとする。

## 第10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どみらい21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、株式会社横浜みなどみらい21内に置く。

## 第11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

### Article 9 Exception in case of Housing for Dwelling

Housing for installment sale which is mainly applied to dwelling will be exempted from the application of Article 2 paragraph 1 and paragraph 2.

### Article 10 Implementation of the Agreement

#### 1. Establishment of Council

A town development council will be established comprising all the landowners and other parties in the Agreement area specified in Article 4 as well as Yokohama Minato Mirai 21 Corporation.

#### 2. Roles of the Council

The town development council will be the principal body for town development in the Agreement area specified in Article 4 and will be responsible for the implementation of this Agreement. Implementational details will be determined separately by the council.

#### 2. Secretariat of the Council

(1) A secretariat will be established for the council.  
(2) The secretariat will be established at Yokohama Minato Mirai 21 Corporation.

### Article 11 Notification to the Council

#### 1. Notification of Town Development

Those who wish to construct buildings, install advertising or other structures, develop land, etc. within the Agreement

計画を第10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。

### 2. 土地の所有者等の届出

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

## 第12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、暫定的な土地利用を行う場合の規準は、別途定める。

## 第13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。

締結	昭和63年7月1日
第1回改定	平成4年11月30日
第2回改定	平成6年7月29日
第3回改定	平成8年7月17日
第4回改定	平成12年7月26日
第5回改定	平成14年7月24日
第6回改定	平成15年7月17日

area specified in Article 4 must make prior notification of their plans for such development to the council specified in Article 10 and obtain approval thereof. Provided, that this will not apply to land development, structure installation, etc. under a public work.

#### 2. Notification of Landowners and Other Parties

Landowners and other parties must notify the council when transferring landownership and other rights.

### Article 12 Provisional Land Use

With respect to land use within the Agreement area specified in Article 4, the standards for provisional land use will be determined separately.

### Article 13 Effective Period of the Agreement and Other Matters

This Agreement takes effect on the date of conclusion thereof and remains effective until abolished as provided in Article 3.

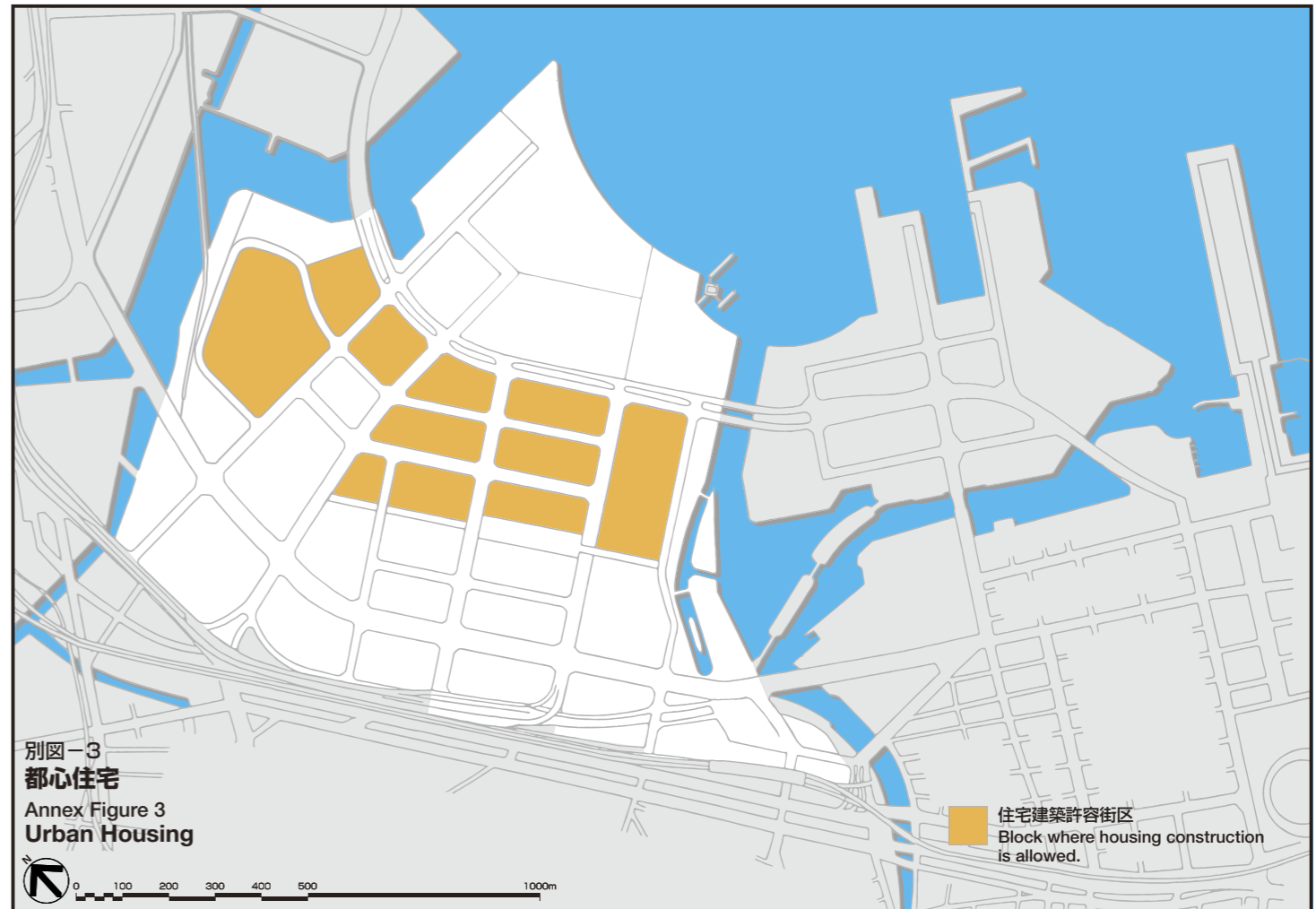
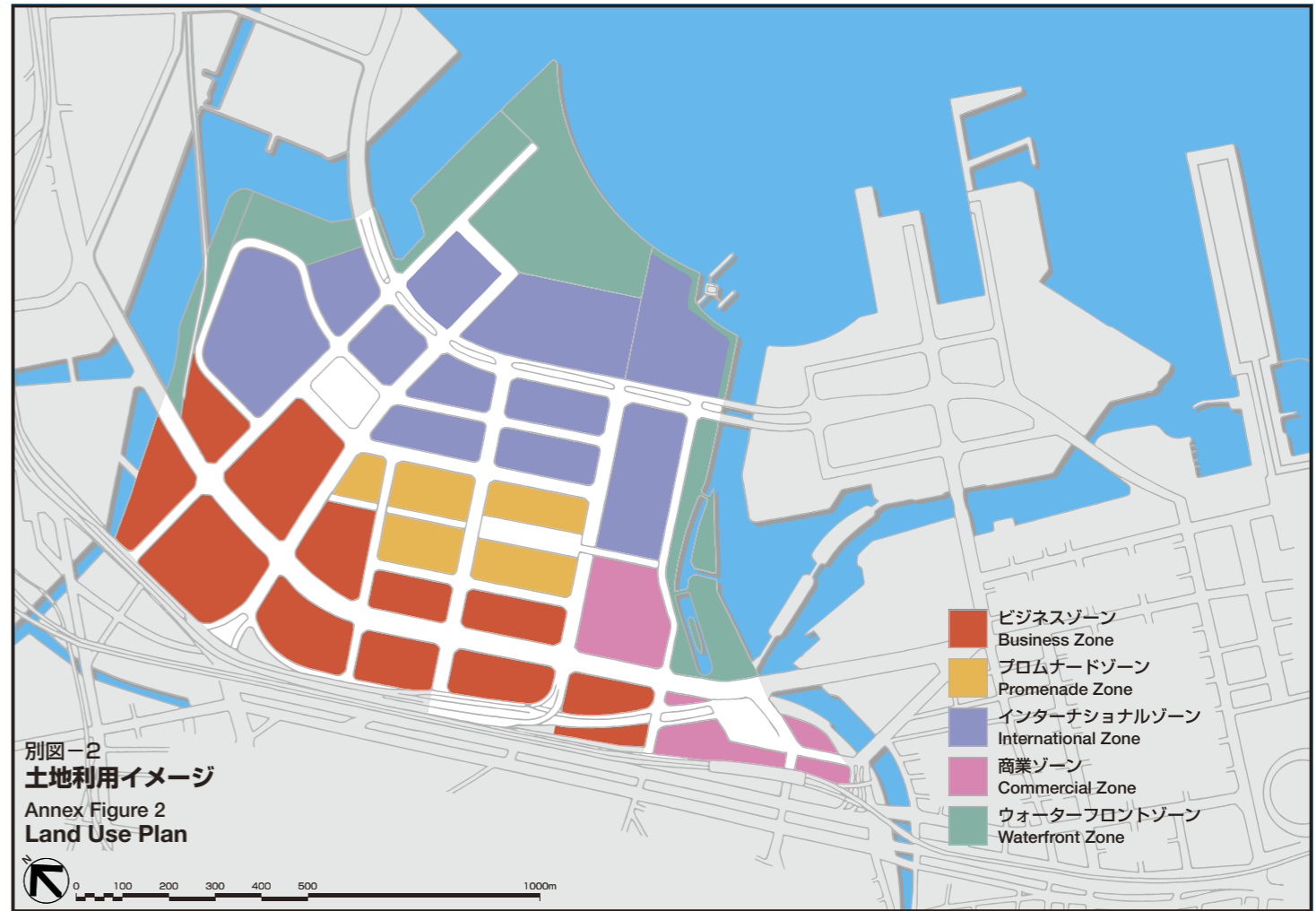
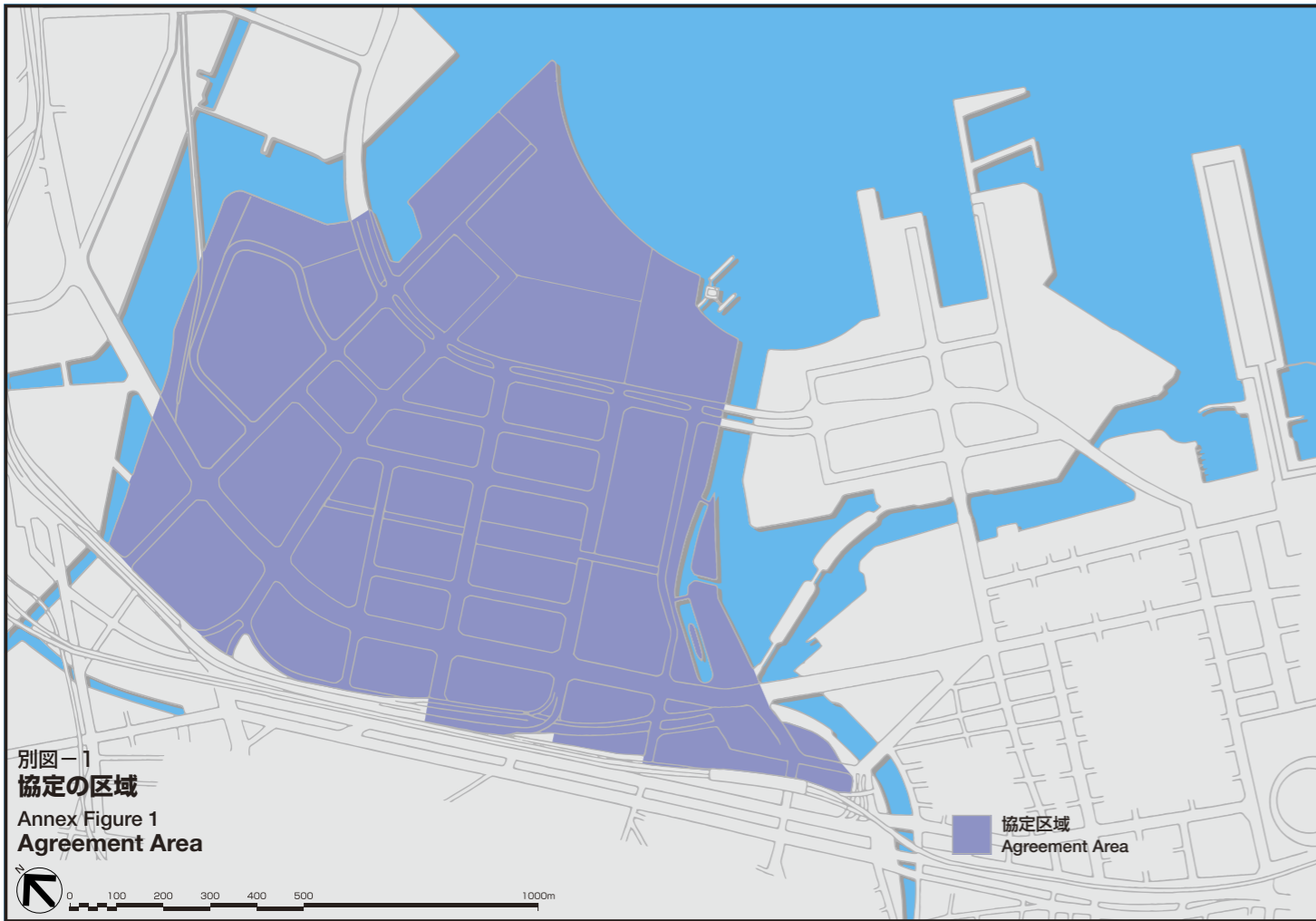
Conclusion of the Agreement：July 1, 1988  
First alteration：November 30, 1992  
Second alteration：July 29, 1994  
Third alteration：July 17, 1996  
Fourth alternation：July 26, 2000  
Fifth alternation：July 24, 2002  
Sixth alternation: July 17, 2003



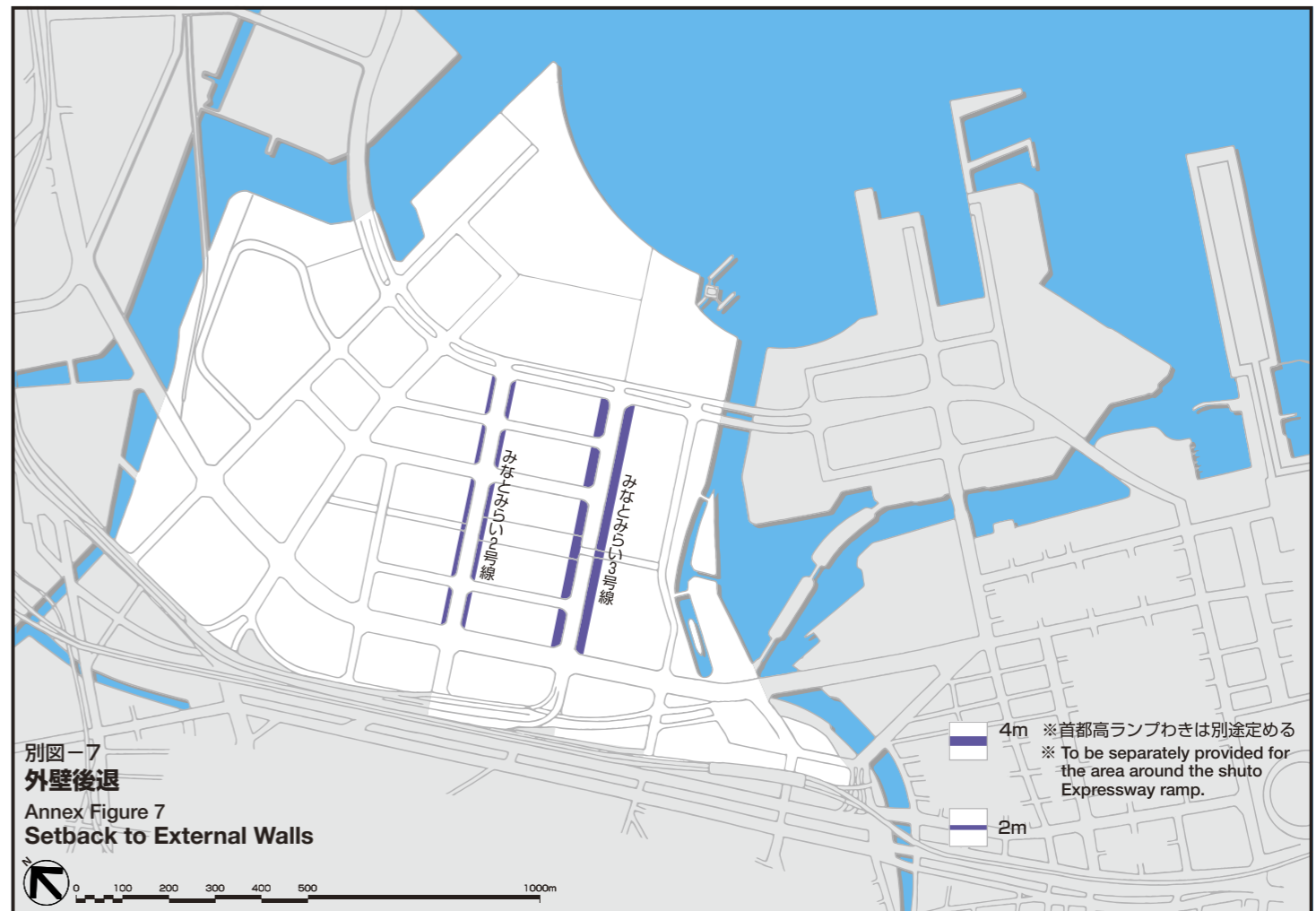
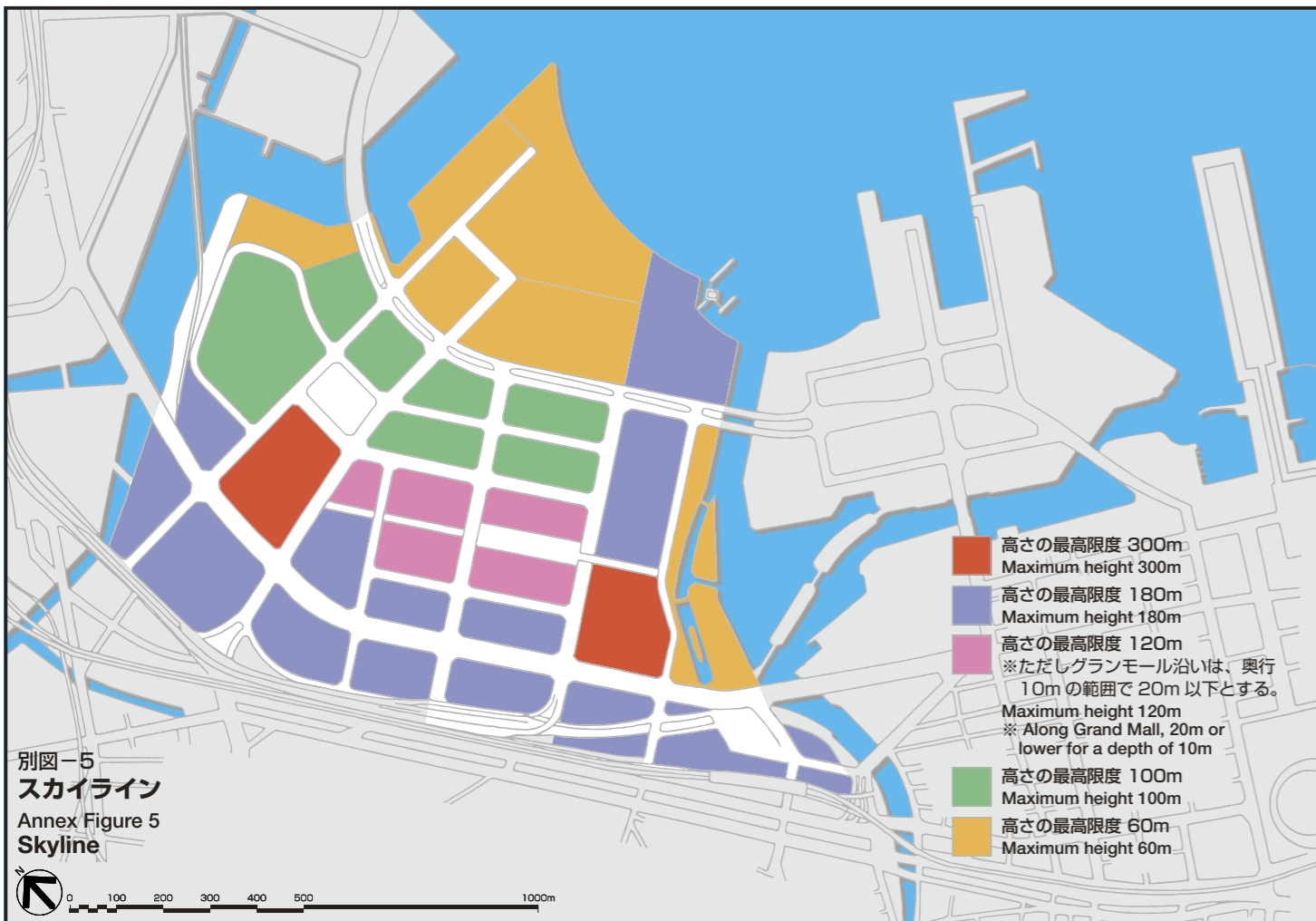
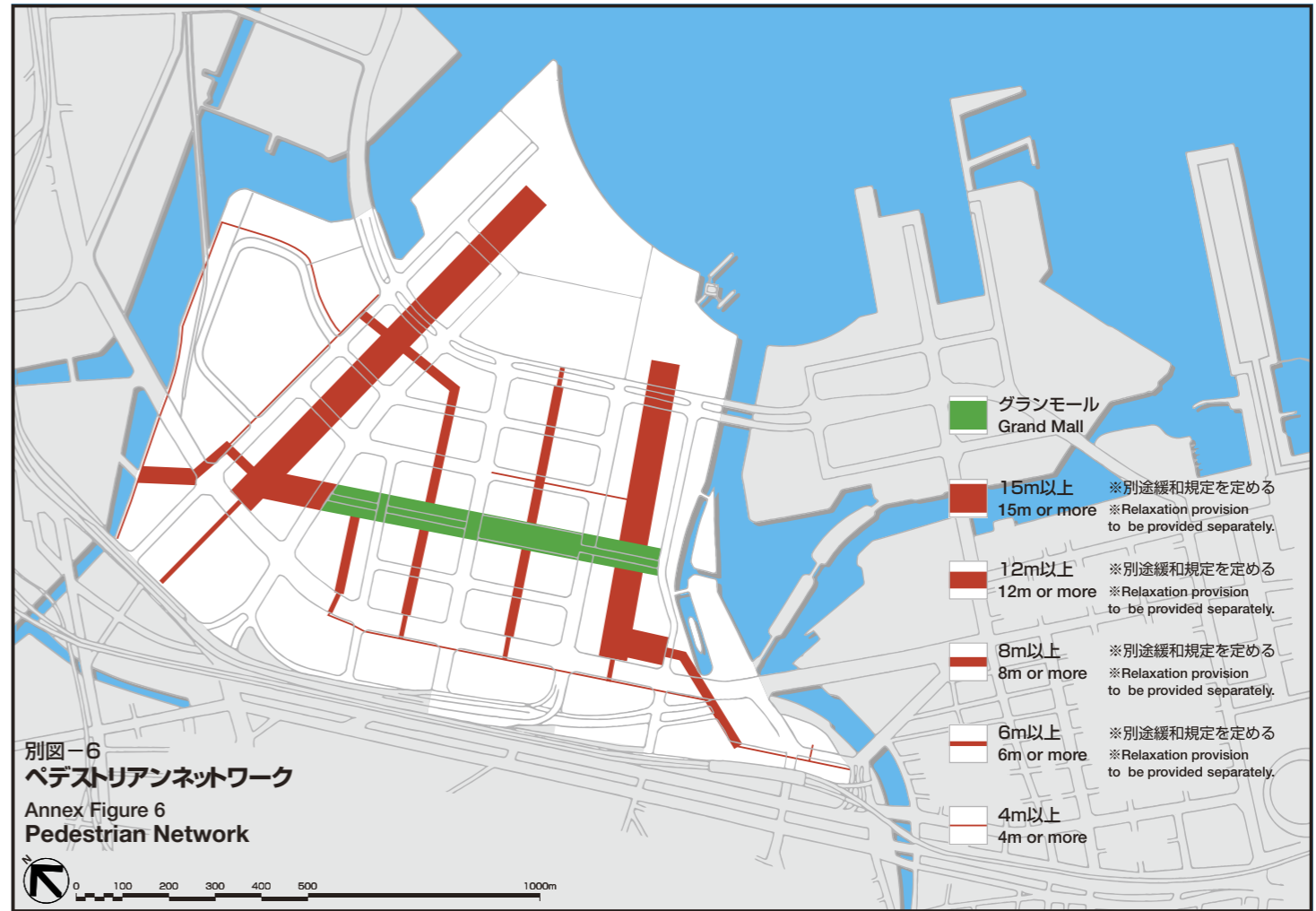
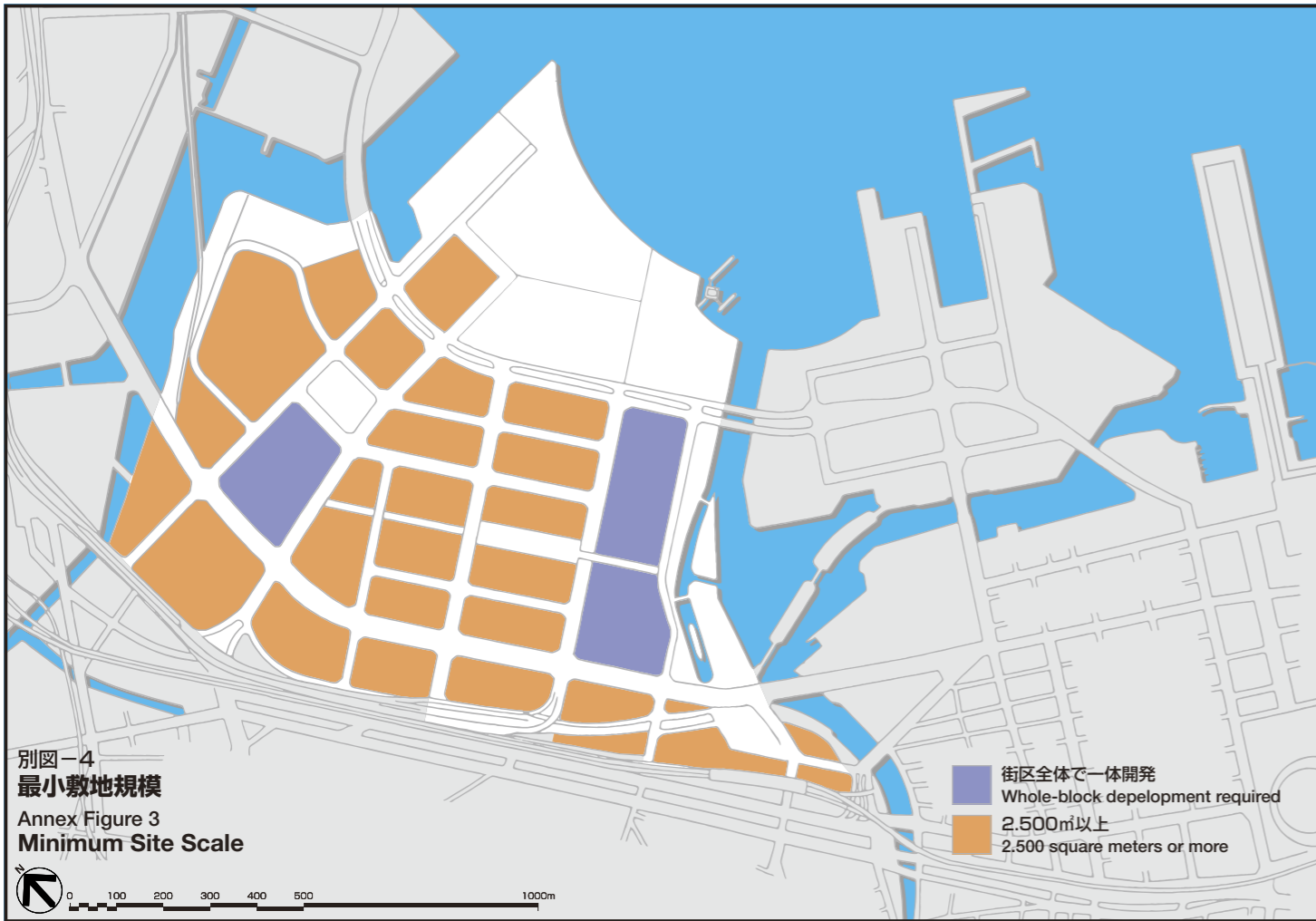
**MINATO MIRAI 21 MASTER PLAN 2005**  
 みなとみらい21基本構想(2005)

①～⑥⑥街区番号 Block No. — ペDESTリアンネットワーク Pedestrian Network

0 100 200 300 400 500 1000m  
 横浜市地形図複製承認番号 平15都第6033号  
 マスタープランはイメージ図であり、「地区計画」や「街づくり基本協定」等を正確に反映したものではありません。







## 街づくり協議会について

協定第10条により、協定の運営のために設置される協議会は、協定締結者全員により構成され、協定締結と同日に発足した。

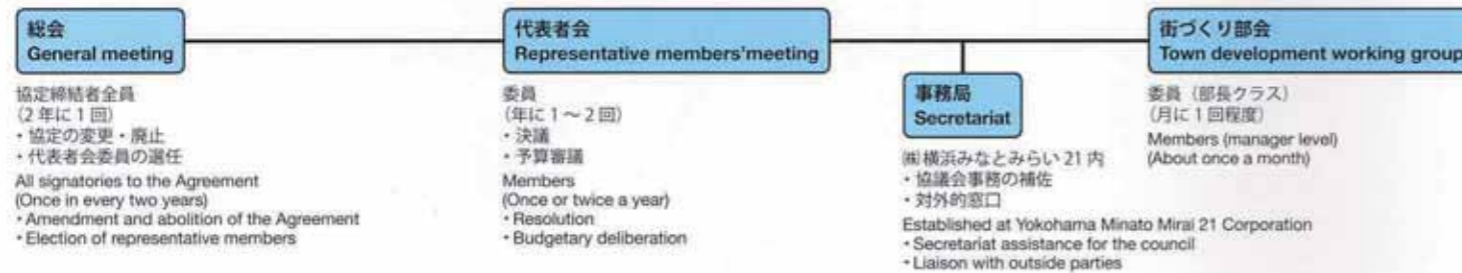
協議会役員、所掌事項は以下のとおり。

### (役員)

会長 株式会社横浜みなとみらい21 取締役社長  
副会長 独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社長  
副会長 三菱地所株式会社 横浜支店長  
監事 横浜市都市整備局長

### (所掌事項)

- (1) 協定の運用
- (2) 街づくり行為の把握及びチェック
- (3) 行政等関係機関との事前調整
- (4) 土地の所有者等の変更の把握
- (5) 都市デザイン規準の検討とその運用
- (6) 都心住宅の配分
- (7) 都市災害への配慮



## 街づくり基本協定の位置付け

みなとみらい21では“街づくりの基本的考え方”を、

- 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

の3つに整理するとともに、この“基本的考え方”に沿って、都市デザインの観点からどのような街を目指しているのか、検討を重ねてきました。

そして街づくりの視点を、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」、街並をかたちづくる「建物」の3つに定め、それぞれに全体的都市デザイン方針（協定第5条第1項街づくりのテーマ）に基づいた指針を策定しました。

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」により既にデザイン誘導を行っており、「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となります。

## 街づくり協議会事務局

株式会社 横浜みなとみらい21について

### 1. みなとみらい21事業における役割

国家的プロジェクトであるみなとみらい21事業を推進するためには、行政と民間が一体となって整合性を持った土地利用を図ることはもちろん、同時に民間活力を生かし、広く関係者の創意と活力を導入する必要があります。このために設立されたのが、「株式会社横浜みなとみらい21」です。

公共セクターと民間セクターから構成される第3セクターという性格から、公共・民間両者の調整を図りつつ次の業務を行っています。

### 2. 協定運営上の役割

街づくり協議会の事務局として、代表者会開催等の協議会の事務全般を行うとともに、今後具体的に出てくる街づくり行為申請の対外的窓口となります。

### 3. 会社概要

社名 株式会社 横浜みなとみらい21  
所在地 〒220-0012  
横浜市西区みなとみらい 2-3-5 クイーンズタワー C11 階  
TEL. 045 (682) 0021 FAX. 045 (682) 4400  
URL <http://www.minatomirai21.com>  
11 億円  
資本金 横浜市、神奈川県、独立行政法人都市再生機構  
出資構成 地権者グループ、地元経済界



## Town Development Council

The Town Development Council, which implements the Agreement, comprises all the signatories to the Agreement, having been established on the date of its conclusion.

The officials and functions of the council are as follows.

### Officials

#### Chairman

President, Yokohama Minato Mirai 21 Corporation

#### Vice Chairman

Director General of Kanagawa Regional Branch,  
Urban Renaissance Agency

#### Vice Chairman

General Manager of Yokohama Branch,  
Mitsubishi Estate, Co., Ltd.

#### Auditor

The City of Yokohama  
Director General of Urban Development Bureau

### Functions

- (1) Implementation of the Agreement
- (2) Confirmation and examination of town development plans
- (3) Prior coordination with administrative and other related organs
- (4) Confirmation of changes of landowners and other parties
- (5) Establishment and implementation of urban design standards
- (6) Allocation of urban housing
- (7) Solution of urban problems

## Nature of the Basic Agreement

Under Minato Mirai 21, the project area will be developed into (1) a cultural cosmopolis operating around the clock, (2) an information city of the 21st century and (3) a city with a superior environment, surrounded by water, greenery and history. Specific approaches of urban design have been examined to achieve these three principal goals.

Aspects of town development have been divided into "land use" specifying overall configuration of the project area, "public facilities" determining the quality of public space and "buildings" forming the town scenery. For each field, guidelines have been established based on general directions for urban design ("Themes of Town Development" in Article 5 paragraph 1 of the Agreement).

Of the three fields, "public facilities" (roads, bridges and pedestrian space) to be developed at an early stage are already subject to design guidance according to "Public Facility Design Guidelines." For the other two fields of "land use" and "buildings," specific plans are to be adjusted by the town development council based on the Basic Agreement.

## Yokohama Minato Mirai 21 Corporation as the Secretariat for the Town Development Council

### 1. Roles Under Minato Mirai 21

The development of Minato Mirai 21 requires not only land use coordinated between the public and private sectors but also the expertise and energy of all relevant parties. Yokohama Minato Mirai 21 Corporation has been established to promote this.

As a "third-sector" organization, Yokohama Minato Mirai 21 Corporation plays coordinating roles between the two sectors, engaged in the following activities.

### 2. Roles in Agreement Implementation

As the secretariat for the Town Development Council, Yokohama Minato Mirai 21 Corporation is in charge of general secretariat work for the council such as the conduct of representative meetings. It also functions as liaison with outside parties, regarding future applications for town development.

### 3. Outline of the Corporation

Name : Yokohama Minato Mirai 21 Corporation  
Location : 2-3-5, Minato Mirai, Nishi-ku, Yokohama  
220-0012, Japan  
TEL : 81-45-682-0021  
FAX : 81-45-682-4400  
Internet <http://www.minatomirai21.com>

Capital : 1.1 billion yen  
Subscribers : City of Yokohama, Kanagawa Prefecture, Urban Renaissance Agency, landowners and other parties, and local business groups.



\*Any ambiguity in this English translation of the Agreement shall be correctly understood based on the original Japanese text.