第26回横浜市都市美対策審議会景観審査部会

次　　第

日　時　　平成27年11月2日（月）午後１時から３時まで

会　場　　横浜市開港記念会館２階９号室

次　第

１　開　会

２　議　事

(1)　特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区山下町特定地区）（審議）

(2)　その他

３　閉　会

＜資　料＞

・次第、参加者名簿、座席表
・資料１　　手続フロー
・資料２－１　山下町特定地区「中区山下町 280 番における特定都市景観形成行為について」
・資料２－２　都市景観協議申出書（計画趣旨等説明書）
・資料３　　（仮称）山下町ホテル計画　景観デザイン検討資料
・資料４　　第 25 回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録

第26回横浜市都市美対策審議会景観審査部会　参加者名簿

開催日時　平成27年11月2日（月）　午後１時から３時まで
開催場所　横浜市開港記念会館２階９号室

	氏名（敬称略）	現　職　等	
部会長	関　和明	関東学院大学建築・環境学部建築・環境学科教授（建築史）	
委員	金子　修司	横浜商工会議所	
〃	国吉　直行	横浜市立大学特別契約教授（都市デザイン）	
〃	高橋　晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授（建築）	欠席
〃	野原　卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授（都市計画）	
〃	近藤　ちとせ	横浜弁護士会　弁護士（法律）	
〃	三浦　順治	市民委員	

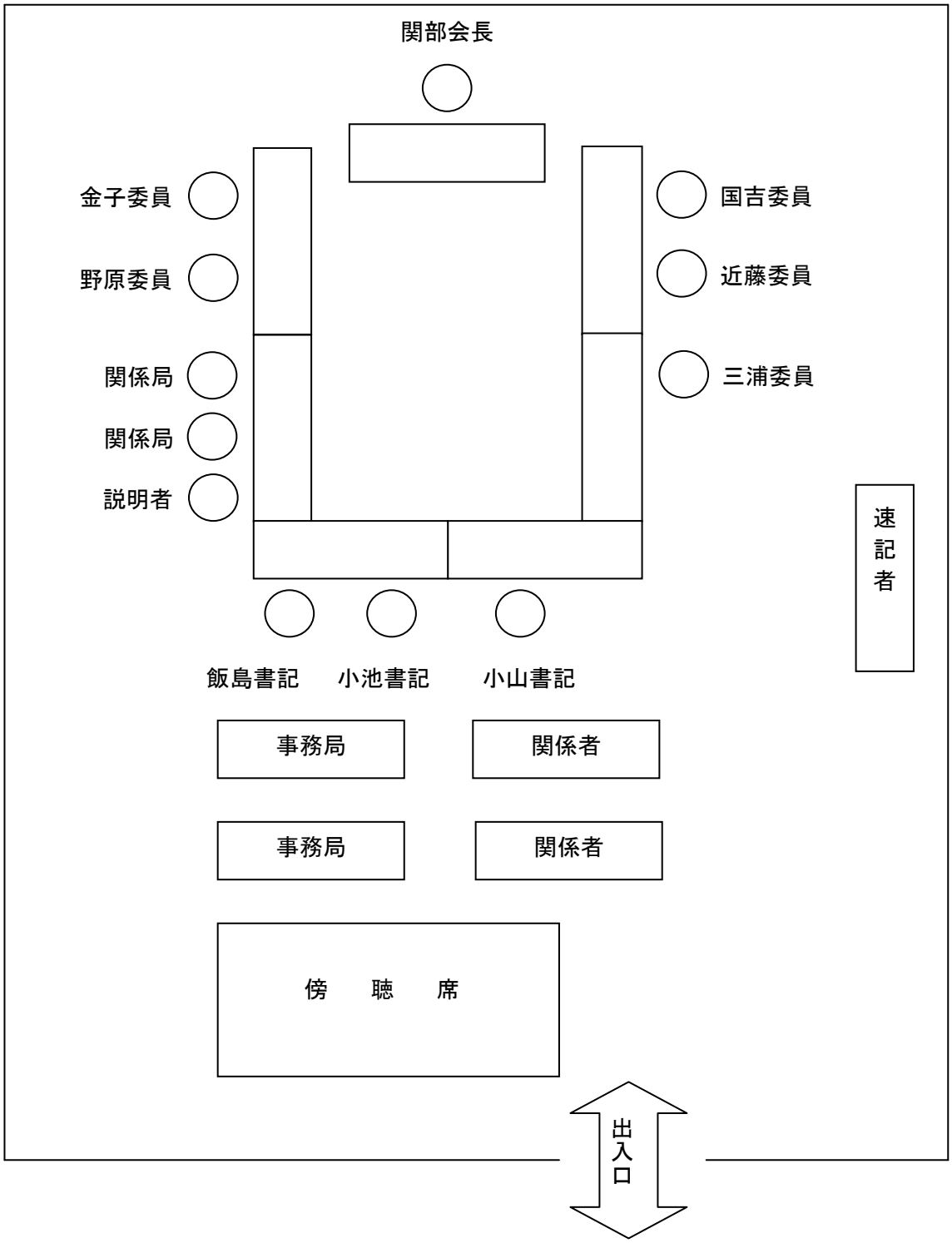
関係局	島田　健治	都市整備局都心再生部長
関係局	村上　実	都市整備局都心再生部都心再生課長

書記	小山　孝篤	都市整備局担当理事（企画部長）	
〃	小池　政則	都市整備局地域まちづくり部長	
〃	綱河　功	都市整備局企画部都市デザイン室長	欠席
〃	飯島　悦郎	都市整備局地域まちづくり部景観調整課長	

【第 26 回横浜市都市美対策審議会景観審査部会座席表】

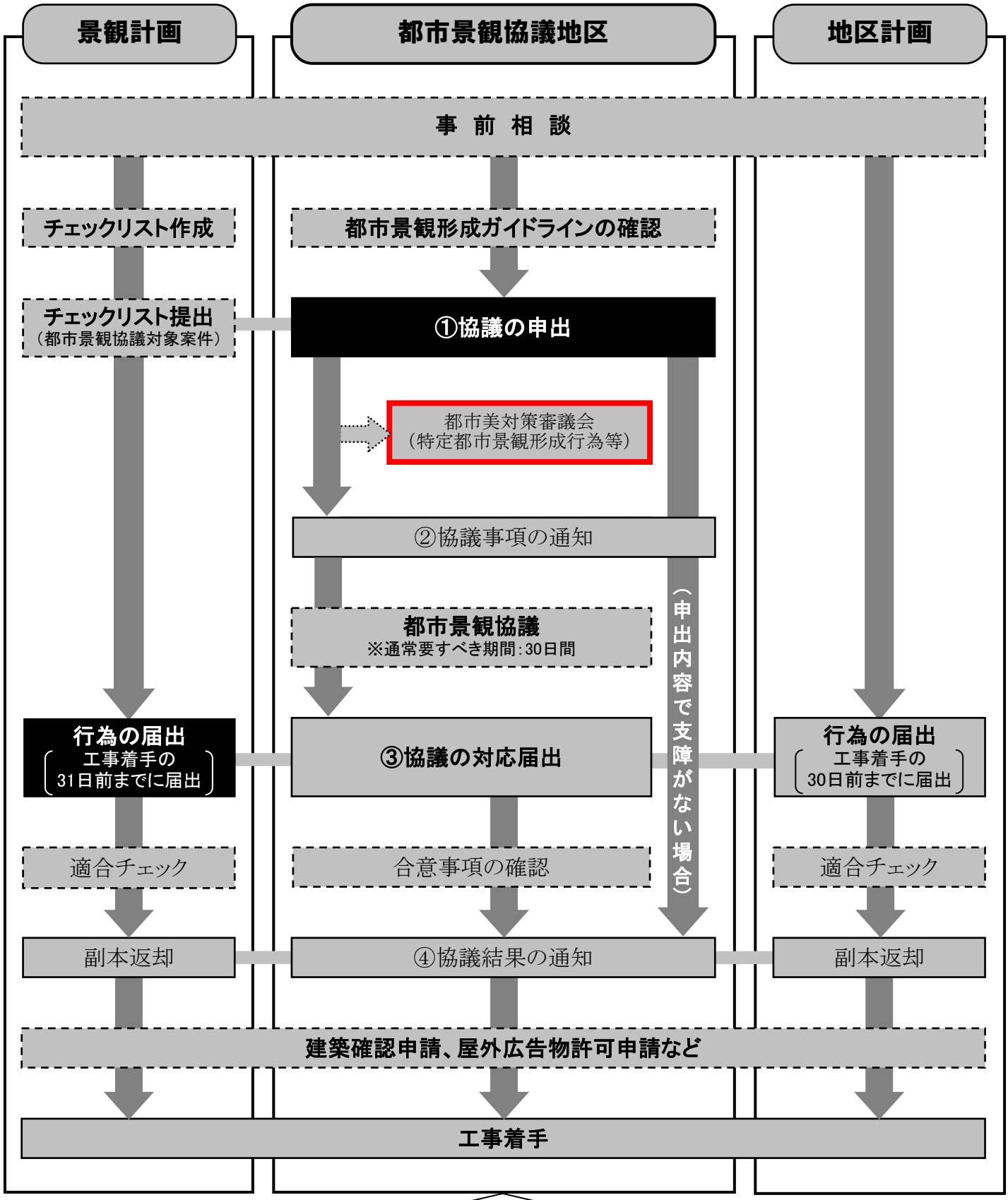
日時：平成 27 年 11 月 2 日（月）　午後 1 時から 3 時まで

会場：開港記念会館２階９号室



資料1

手続きフロー



「協議の申出」から「協議結果の通知」までに通常要すべき標準的な期間は50日です。
ただし、特定都市景観形成行為の場合は、60日です。
なお、この期間は協議の内容及び対応状況により前後します。

資料２－１

山下町特定地区　「中区山下町 280 番における特定都市景観形成行為について」

＜計画地の特性と建築概要＞

■計画地　：　中区山下町 280 番
■地域地区　：　商業地域（80%/600%※地区計画により 800%まで緩和可）、第７種高度地区（最高高さ 31m ※地区計画により 75mまで緩和可）、防火地域
■敷地面積　：　3,307.41 ㎡
■用途　：　ホテル
■建物高さ（階数）　：　74.8m（地下１階、地上 21 階）

＜計画趣旨説明と横浜市の協議の方針（案）＞　（抜粋版）

配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方	横浜市の協議の方針　（案）
１　関内地区全域の行為指針 **(1)　ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。**		
ア　ゆとりある歩行者空間の創出		
(ｱ) 壁面後退が規定されている敷地では、ゆとりある歩行者空間を創出するため、歩道状空地を設ける。	(ｱ)地区計画に基づいた壁面後退距離を確保し、歩道状に整備します。	申出者の考え方のとおり
(ｲ) 交差点に接する角地においては、ゆとりある歩行者空間を整備する。	(ｲ)本町通りの角地には誰でも楽しめる１００㎡程度の広場を設けます。	広場をより魅力的になるようデザインしてください。 詳細については、継続して協議してください。
イ　歩行者空間のしつらえの工夫		
(ｱ) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する (ｲ) 歩道状空地を歩道等と一体に利用できるしつらえにする。	(ｱ)（ｲ）隣地境界部には障害物を設けずに歩行者通行の連続性と一体利用に配慮します。	申出者の考え方のとおり
(ｳ) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。	(ｳ)歩道状空地の舗装材は整備された部分の仕上材と色調を合わせ一体化します。	４８番館通りについては、歩道状空地とあわせて歩道の再整備を行い、（建設にともなう自費工事）現況以上の品質とし、バリアフリー化してください。
(2)　通りの低層部のしつらえを工夫して、連続性のある賑わいを創出する。		
ア　都市景観協議地区図に示す「歩行者ネットワーク街路」に面する建築物における、低層部のしつらえの工夫による賑わいの創出		
(ｱ) 「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部や空地には、通りの賑わいを創出するため、楽しい活動や多様な機能を配置する。特に「商業のネットワーク街路」に面する敷地の場合は、積極的に賑わいを形成する。 (ｲ) 「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部に楽しい活動や多様な機能を配置する場合は、室内の様子がうかがえる形態意匠にする。 (ｳ) 建築物の前面の空間が魅力的に利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	３つの「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」に面する本計画においては、ホテルのパブリック利用が可能なカフェラウンジやレストラン等を街路に面して配置し、賑わいを感じられる演出をします。同時に建物内の活動が街に溢れるような楽しい意匠とします。	申出者の考え方のとおり
(3)　人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。		
ア　誰でも気軽に利用できる場の提供		
(ｱ) 交差点に接する角地には、ゆとりある空間を創出し、低層部や外構をデザインする。 (ｲ) 街角には休み、憩える場を創出する。 (ｳ) 歴史的建造物や港などを望める位置には、憩える場を創出する。 (ｴ) 屋内外の広場状空地には、モニュメントなどを展示する。	本町通りの角地にはゆとりある広場を計画し、シンボルツリー等も設置して市民の憩いのスペースを提供します。さらに室内のカフェラウンジと連携しオープンカフェを設える等、誰でも気軽に利用できる空間を創出します。	広場をより魅力的になるようデザインしてください。 詳細については、継続して協議してください。

(5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。			
	ア　関内地区らしい街並みの継承による親密な空間の創出		
	(ｱ) 街並みの連続性を創出するよう、建築物の 31m以下の部分のデザインを工夫する。 (ｲ) 歩行者が親しみを持てる空間を創出するため、建築物の低層部と中低層部のファサードを分節する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。 (ｴ) 関内地区らしい街並みを維持・創出するため、既存の建築物をリフォームして使い続ける。 (ｵ) 壁面に取り付ける照明器具は、適度な光量にし、落ち着いた照明になるよう工夫する。	(ｱ)柱廊風の列柱を配置して、隣接した旧露亜銀行を引き立てる、リズム感のあるデザインの工夫をします。 (ｲ)宿泊室の設置される中高層基準階とパブリック部分が配置される低層部とを分節し、歩行者のスケールとの調整を図ります。 (ｳ)推奨色の範囲に配慮し地区の品格ある街並に調和する色彩とします。 (ｴ)旧露亜銀行は保存利活用をします。(既設) (ｵ)街路に漏れる照明は時間帯によって調整する等、街並との協調を図ります。	申出者の考え方のとおり
	イ　親密な空間の創出		
	(ｱ) 日よけなどの備品の設置により、親密な空間を創出する。 (ｲ) 多様な種類の植栽方法により、憩いの空間を創出する。	(ｱ)(ｲ)レストラン前等には、オーニングやテラス席など歩行者に親密な演出をします。また、季節にあわせて入替える植栽鉢等多彩な演出をします。	申出者の考え方のとおり
	ウ　賑わいの連続性の創出		
	(ｱ) 駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。 (ｲ) 駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿いを避ける。 (ｳ) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいや通行を阻害しないよう、配置、デザインを工夫する。 (ｴ) 建築物の低層部には、通りに賑わいを創出するよう、楽しい活動や多様な機能を配置する。 (ｵ) 建築物の低層部に商業用途を設ける場合は、室内の様子がうかがえるよう、デザインを工夫する。 (ｶ) 建築物の前面の空間が利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	(ｱ)(ｲ)駐車場への出入りは街並への影響の少ない接道面を選択し、駐車スペースの見えない機械式駐車とします。 (ｳ)適切な位置に車寄せを設置し、タクシーなどの利用にも配慮します。 (ｴ)(ｵ)低層パブリック部分には吹抜を伴ったカフェやレストランを配置し、窓等を通じて室内のアクティビティが街にこぼれ出すようなデザインとします。 (ｶ)柱廊風の列柱を配置し公共用の歩廊とします。上部をパーゴラとして歩行者、バス停利用者に親しみ利用されるデザインとします。	申出者の考え方のとおり
	オ　都市景観協議地区図に示す歴史的建造物や港への「見通し景観」の演出による通りの個性の創出		
	(ｱ) 眺望対象への見通しを阻害しないよう建築物や工作物、植栽等を配置する。 (ｲ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。 (ｳ) 夜間の見通しを演出する。 (ｴ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、屋外広告物のデザインを工夫する。	(ｱ)本町通りから港や山下公園への見通しを確保する為、壁面後退を確保します。植栽は見通しを阻害しないものとします。 (ｲ)見通し方向手前に広場スペースを取る等、景観のパースペクティブに配慮します。 (ｳ)通り向かい側の夜間照明と協調を図り見通し景観の演出に努めます。 (ｴ)見通しを阻害する袖看板等は避けて適切なサイン計画とします。	申出者の考え方のとおり
	(ｵ) 歴史的建造物や港への見通しを楽しめるよう、本町通りの交差点付近の空間を創出する。 (ｶ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、街路や公園等の公共空間のデザインを工夫する。	(ｵ)(ｶ)本町通り交差点には広場を設置し、シンボルツリーを植栽します。	広場をより魅力的になるようデザインしてください。 詳細については、継続して協議してください。
(6) ミナト横浜の歴史を大切にし、関内地区の魅力・個性を伸ばす。			
	イ　歴史的建造物を引き立たせる工夫		
	(ｱ) 歴史的建造物の敷地内に増築する場合は、歴史的建造物が引き立つよう、デザインを工夫する。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「歴史的景観の形成を目指す部分」の建築物のデザインは、歴史的建造物と調和させる。 (ｳ) 歴史的建造物へのライトアップなどにより、街並みを演出する。	(ｱ)(ｲ)旧露亜銀行を引き立たせつつ調和を図るため、低層部においては前面に揃えてシンプルでリズミカルな列柱を配置することによって対比的に構成し、中高層部はセットバックして歴史的建造物を強調します。 (ｳ)旧露亜銀行はライトアップし、夜の景観を印象づけます。(既設)	申出者の考え方のとおり

(7) 中層、高層の建築物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する。			
	イ　高さ31mを超える建築物等による眺望景観の演出		
	(ｱ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの眺望を保全・創造するよう、建築物等を配置する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、建築物等の頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 隣接する地区やゾーンとの高さ制限の差が大きい敷地においては、建築物等の当該高低差となる部分は、周辺の街並みに調和するよう配慮する。 (ｵ) 高さが31mを超える中層、高層の住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。	(ｱ)港側に面する建物壁面を小さく取り、視点場から視認できる部分は抑制の効いた意匠で眺望の保全を図ります。 (ｲ)頭頂部は基準階と分節されたデザインとし、さらに屋上部に配置される設備機器が景観に悪影響を与えないよう建物と一体的に目隠しのデザインを工夫します。 (ｳ)特に中層部は、全体にガラス張りの冷たい印象を与えないように、仕上げに変化をつけます。 (ｴ)西側は離隔を最大限にとったうえで保存利活用されている旧露亜銀行を介し、周辺高さとの調整を図ります。また、芸術劇場側とは大きく離隔をとって圧迫感を軽減し周辺との調和に努めます。	申出者の考え方のとおり
(8) 港や丘などからの眺望景観が魅力的になるよう工夫する。			
	ア　都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」から望める位置にある敷地における建築物等の演出		
	(ｱ) 眺望景観の魅力を高めるよう、建築物等の壁面の向きや幅、形態、色彩等のデザインを工夫する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 秩序ある広告景観を創出する。	(ｱ)(ｲ)街区の向きをふまえて周囲と揃え、頭頂部は彩度を抑えた抑制の効いた意匠とし、必要な設備機器が見えないように建物と一体的に目隠しを設置する等工夫をして、周辺建物との調和を図ります。 (ｳ)中層部と頭頂部のテザインを分節し街並に合わせた風格のある意匠とします。 (ｴ)必要最小限の館名サイン広告等に抑え、景観の品位を保ちます。	申出者の考え方のとおり
(9) 関内地区の新しい魅力を創造する。			
	イ　地区や通りごとの個性の創出		
	(ｱ) 地区や通りごとに独自の景観を創造する。 (ｲ) 地区や通りごとに独自の景観を創り出す活動を行う。	(ｱ)(ｲ)敷地内の旧露亜銀行及び隣接敷地の旧４８番館、さらに港への見通し景観を引き立てる意匠や運用上の工夫で地区の個性創出に努めます。	申出者の考え方のとおり
	ウ　夜間景観の形成		
	(ｱ) 不快な照明環境を創出しない。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観を魅力的に演出する。 (ｳ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観が魅力的になるよう、屋外広告物の照明をデザインする。 (ｴ) 夜間の横浜三塔への眺望景観を魅力的に演出する。 (ｵ) 落ち着きのある夜間の街路景観を演出する。 (ｶ) ライトアップを実施している周囲では、ライトアップと調和した照明環境を創出する。 (ｷ) 夜間の賑わいを創出するよう、室内から漏れる光を意識して、ファサードのデザインを工夫する。 (ｸ) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。 (ｹ) 広場状空地の特徴に応じて夜間照明のデザインを工夫する。 (ｺ) 水際の夜間景観を演出する。 (ｻ) 自動販売機を設置する場合は、街並みとの調和に配慮し、照明は最小限にする。 (ｼ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。 (ｽ) 夜間の広告景観を演出する。	(ｱ)計画用途のハイグレードホテルが持つ落ち着いた室内照明環境を、街路へ演出する事を基本に照明計画します。 (ｲ)(ｳ)(ｴ)見え隠れする頭頂部を、控えめな室内照明が演出するものとします。またサインはグレード感のある抑制された発光デザインとします。 (ｵ)(ｶ)(ｷ)低層部カフェ等のインテリア演出の効いた照明計画を街路へ表出させ、時間帯によってもコントロールされた品格のある照明計画とします。隣接した旧露亜銀行のライトアップを阻害しないよう配慮し、抑えた照明配置とします。 (ｸ)(ｹ)公共の歩廊部分は足元の照明を活用し、角地の広場はシンボルツリー等と調和したデザインを工夫するなど、楽しくスペースの特徴に応じた照明デザインとします。 (ｻ)(ｼ)自販機や外部から見える地上の駐車場設置は避ける計画とします。 (ｽ)最小限の明るさでバランスよく印象的に見える、抑制された夜間の広告景観の演出に努めます。	詳細については、継続して協議してください。
(10) 秩序ある広告景観を形成する。			
	イ　魅力ある広告景観の創出		
	質の高い広告景観を創造する。	本計画のハイグレードホテルに相応しい、質を重視したサイン計画とします。	申出者の考え方のとおり

２(1) 山下町特定地区　ウ　本町通りゾーン		
(ｱ) 関内地区の横方向の主軸として、歩道状空地や広場状空地を多く配置し、建築物の低層部にゆとりと賑わいのある空間と中低層、中層の建築物が連続した街並みを創出する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。	当該通りに面した箇所には、柱廊風の公共の歩廊を設置し、正面性を持たせながらゆとりや賑わいを演出すると同時に旧露亜銀行のファサードとの対比的な連続性へも配慮した計画とします。見通し景観形成街路との交点に位置する広場には、シンボルツリーを配置し、カフェラウンジと連携したオープンカフェを展開して賑わいを演出します。	広場をより魅力的になるようデザインしてください。 詳細については、継続して協議してください。
(ｲ) 官公庁や事務所が多く立地する日本大通りとの結びつきを強めるため、事務所機能を充実させる。また、建築物の低層部を中心に商業・観光、文化芸術創造機能を強化する。	隣接敷地の芸術劇場の補完および相乗効果が期待できるホテル機能（宿泊・飲食・宴会機能）を計画します。	申出者の考え方のとおり
(ｳ) 港や山下公園へ抜ける「見通し景観」を演出し、水辺を身近に感じられる潤いのある環境を創出する。	本町通りからパースペクティブが感じられる計画とし、水面や山下公園植栽への視線の抜けに配慮した見通し景観をまもります。	申出者の考え方のとおり
(ｴ) 中層、高層の建築物は、港や山手の丘からの魅力と品格のある眺望景観を創出する。	特に大さん橋や山手イタリア山庭園からの視認を意識して、街路の向きを踏襲した配置とした上、周囲に馴染む抑制の効いた頭頂部デザインとします。	申出者の考え方のとおり
(ｵ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。	山下公園（港）への見通しを確保しつつ、途中にある隣接旧４８番館も引き立つよう、対比的な対面外壁のデザインとします。	申出者の考え方のとおり
(ｶ) 屋外広告物は、関内地区の軸線となる本町通りの魅力ある景観を形成し、かつ、歩行者に圧迫感を与えない規模、位置、デザインにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。	本町通りに面したサインは、低層部においては歩行者スケールとして圧迫感の無いよう配慮します。見通し景観形成街路においても、見通しを阻害しないようサイン設置しつつ、歩行者目線からの見え方に配慮して、スケールダウンします。	申出者の考え方のとおり

（第３面）

計画趣旨等説明書

敷地特性等の説明

敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など	**〔接する道路の状況（道路の数、接道長さ、幅員、商店街、交通量、歩道の有無など）〕** ・計画地は、南側に幅員２２ｍの道路（本町通り、交通量多）に約６８ｍ、東側に幅員８ｍの道路（４８番館通り、一歩通行、中程度の人通り）に約５７ｍ、北側に幅員８ｍの道路（海岸教会通り、一方通行、やや少なめの人通り）に約３４ｍ、西側に幅員８ｍの道路（新港８６号線、中程度の人通り）に約２８ｍ接しています。 **〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕** ・敷地内に旧露亜銀行が立地しています。（結婚式場として既に保存・利活用しています。） ・東側隣接地に旧４８番館が保存公開されています。 **〔近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリンタワー、商店街等）〕** ・計画地の北側２ブロック先（約１７０ｍ）に山下公園があります。 **〔眺望の視点場からの望見の可否〕** ・大さん橋から頭頂部が部分的に視認できます。 ・山手イタリア山庭園から高層部が視認できます。 ・山下公園内（赤い靴はいてた女の子像近辺）から高層部が部分的に視認できます。 **〔敷地内及び隣地との高低差〕** ・計画地内及び計画地と隣接地，隣接道路との高低差はありません。

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
１　関内地区全域の行為指針 **(1)　ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。**	**ア　ゆとりある歩行者空間の創出** (ｱ)　壁面後退が規定されている敷地では、ゆとりある歩行者空間を創出するため、歩道状空地を設ける。 (ｲ)　交差点に接する角地においては、ゆとりある歩行者空間を整備する。	(ｱ) 地区計画に基づいた壁面後退距離を確保し、歩道状に整備します。 (ｲ) 本町通りの角地には誰でも楽しめる１００㎡程度の広場を設けます。
	イ　歩行者空間のしつらえの工夫 (ｱ)　歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する (ｲ)　歩道状空地を歩道等と一体に利用できるしつらえにする。 (ｳ)　歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。	(ｱ) (ｲ) 隣地境界部には障害物を設けずに歩行者通行の連続性と一体利用に配慮します。 (ｳ) 歩道状空地の舗装材は整備された部分の仕上材と色調を合わせ一体化します。
１　関内地区全域の行為指針 **(2)　通りの低層部のしつらえを工夫して、連続性のある賑わいを創出する。**	**ア　都市景観協議地区図に示す「歩行者ネットワーク街路」に面する建築物における、低層部のしつらえの工夫による賑わいの創出** (ｱ)　「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部や空地には、通りの賑わいを創出するため、楽しい活動や多様な機能を配置する。特に「商業のネットワーク街路」に面する敷地の場合は、積極的に賑わいを形成する。 (ｲ)　「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部に楽しい活動や多様な機能を配置する場合は、室内の様子がうかがえる形態意匠にする。 (ｳ)　建築物の前面の空間が魅力的に利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	３つの「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」に面する本計画においては、ホテルのパブリック利用が可能なカフェラウンジやレストラン等を街路に面して開放的に配置し、賑わいを感じられる演出をします。同時に建物内の活動が街に溢れるような楽しい意匠とします。
	イ　「歩行者ネットワーク街路」に面する敷地における、特に配慮が必要な要素の配置やデザインの工夫 (ｱ)　住宅用途を設ける場合は、通りの賑わいを分断しないよう、住棟玄関やゴミ置き場などの配置やデザインを工夫する。 (ｲ)　駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。 (ｳ)　駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿いを避ける。	施設利用上不可欠な車動線は、人通りの比較的少ない道路に面し計画します。玄関車寄せ等においても歩行空間の連続性に配慮して歩道状空地を設置します。また、隣接建物の車動線とも協調を図る計画とします。

	(ｴ) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいや通行を阻害しないように配置、デザインする。	
1　関内地区全域の行為指針 (3) 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。	ア　誰でも気軽に利用できる場の提供 (ｱ) 交差点に接する角地には、ゆとりある空間を創出し、低層部や外構をデザインする。 (ｲ) 街角には休み、憩える場を創出する。 (ｳ) 歴史的建造物や港などを望める位置には、憩える場を創出する。 (ｴ) 屋内外の広場状空地には、モニュメントなどを展示する。	本町通りの角地にはゆとりある広場を計画し、シンボルツリー等も設置して市民の憩いのスペースを提供します。さらに室内のカフェラウンジと連携しオープンカフェを設える等、誰でも気軽に利用できる空間を創出します。
	イ　敷地内での新しい回遊ルートの創出 敷地内や屋内に、通り抜けができる敷地内空地を創出し、新しい回遊ルートを創造する。	本町通りから新港８６号線へ通り抜ける歩行者用通路を整備します。（既設）
	ウ　バス停などの付近におけるゆとりある空間の創出 バス停や鉄道駅付近の敷地には、広場状空地を整備し、ゆとりある空間を創出する。	バス停に面して、上部がパーゴラの公共の歩廊を整備し、市民に日陰とゆとりを与えます。
1　関内地区全域の行為指針 (4) 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。	ア　敷地内の緑化 (ｱ) 街路樹などの公共空間の緑を補完し、多様なスケールの緑を創出する。 (ｲ) 通りの演出として、店先や壁面、屋上の緑化を心がける。	歩行者空間に隣接した箇所には、小さなスペースでも積極的に緑化を図ります。カフェ・レストランの店先には壁面緑化やハンギングバスケットなど多様な緑化をします。
	イ　水際の親水性の向上 都市景観協議地区図に示す「水際の親水性が求められる部分」では、親水性が向上するよう工夫する。	
1　関内地区全域の行為指針 (5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。	ア　関内地区らしい街並みの継承による親密な空間の創出 (ｱ) 街並みの連続性を創出するよう、建築物の 31m 以下の部分のデザインを工夫する。 (ｲ) 歩行者が親しみを持てる空間を創出するため、建築物の低層部と中低層部のファサードを分節する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。 (ｴ) 関内地区らしい街並みを維持・創出するため、既存の建築物をリフォームして使い続ける。 (ｵ) 壁面に取り付ける照明器具は、適度な光量にし、落ち着いた照明になるよう工夫する。	(ｱ) 柱廊風の列柱を配置して、隣接した旧露亜銀行を引き立てる、リズム感のあるデザインの工夫をします。 (ｲ) 宿泊室の設置される中層基準階とパブリック部分が配置される低層部とを分節し、歩行者のスケールとの調整を図ります。 (ｳ) 推奨色の範囲に配慮し地区の品格ある街並に調和する色彩とします。 (ｴ) 旧露亜銀行は保存利活用をします。（既設） (ｵ) 街路に漏れる照明は時間帯によって調整する等、街並との協調を図ります。
	イ　親密な空間の創出 (ｱ) 日よけなどの備品の設置により、親密な空間を創出する。 (ｲ) 多様な種類の植栽方法により、憩いの空間を創出する。	(ｱ) (ｲ) レストラン前等には、オーニングやテラス席など歩行者に親密な演出をします。また、季節にあわせて入替える植栽鉢等多彩な演出をします。
	ウ　賑わいの連続性の創出 (ｱ) 駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。 (ｲ) 駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿いを避ける。 (ｳ) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいや通行を阻害しないよう、配置、デザインを工夫する。 (ｴ) 建築物の低層部には、通りに賑わいを創出するよう、楽しい活動や多様な機能を配置する。 (ｵ) 建築物の低層部に商業用途を設ける場合は、室内の様子がうかがえるよう、デザインを工夫する。 (ｶ) 建築物の前面の空間が利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	(ｱ) (ｲ) 駐車場への出入りは街並への影響の少ない接道面を選択し、駐車スペースの見えない機械式駐車とします。 (ｳ) 適切な位置に車寄せを設置し、タクシーなどの利用にも配慮します。 (ｴ) (ｵ) 低層パブリック部分には吹抜を伴ったカフェやレストランを配置し、窓等を通じて室内のアクティビティが街にこぼれ出すようなデザインとします。 (ｶ) 柱廊風の列柱を配置し公共用の歩廊とします。上部をパーゴラとして歩行者、バス停利用者に親しみ利用されるデザインとします。

	エ　関内地区にふさわしい共同住宅の創出 (ｱ) 住宅用途を設ける場合は、関内地区の街並みに調和した都心型住宅を創る。 (ｲ) 住宅用途を設ける場合は、賑わいを分断しないよう、住棟玄関やゴミ置き場などの配置やデザインを工夫する。 (ｳ) 高さが 31mを超える住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。	本計画に住宅用途はありません。
	オ　都市景観協議地区図に示す歴史的建造物や港への「見通し景観」の演出による通りの個性の創出 (ｱ) 眺望対象への見通しを阻害しないよう建築物や工作物、植栽等を配置する。 (ｲ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。 (ｳ) 夜間の見通しを演出する。 (ｴ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、屋外広告物のデザインを工夫する。 (ｵ) 歴史的建造物や港への見通しを楽しめるよう、本町通りの交差点付近の空間を創出する。 (ｶ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、街路や公園等の公共空間のデザインを工夫する。	(ｱ) 本町通りから港や山下公園への見通しを確保する為、壁面後退を確保します。植栽は見通しを阻害しないものとします。 (ｲ) 見通し方向手前に広場スペースを取る等、景観のパースペクティブに配慮します。 (ｳ) 通り向かい側の夜間照明と協調を図り見通し景観の演出に努めます。 (ｴ) 見通しを阻害する袖看板等は避けて適切なサイン計画とします。 (ｵ) (ｶ) 本町通り交差点には広場を設置し、シンボルツリーを植栽します。
1　関内地区全域の行為指針 **(6) ミナト横浜の歴史を大切にし、関内地区の魅力・個性を伸ばす。**	**ア　歴史的建造物の保全活用** 歴史的建造物や土木遺構を保全し活用する。	旧露亜銀行は利活用を図ります。 （<既設>結婚式場として利活用中）
	イ　歴史的建造物を引き立たせる工夫 (ｱ) 歴史的建造物の敷地内に増築する場合は、歴史的建造物が引き立つよう、デザインを工夫する。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「歴史的景観の形成を目指す部分」の建築物のデザインは、歴史的建造物と調和させる。 (ｳ) 歴史的建造物へのライトアップなどにより、街並みを演出する。	(ｱ) (ｲ) 旧露亜銀行を引き立たせつつ調和を図るため、低層部においては前面に揃えてシンプルでリズミカルな列柱を配置することによって対比的に構成し、中高層部はセットバックして歴史的建造物を強調します。 (ｳ) 旧露亜銀行はライトアップし、夜の景観を印象づけます。（既設）
	ウ　開港の歴史の発信 敷地の持つ歴史や物語を表現する。	旧露亜銀行の説明板を設置し、歴史や物語を表現します。（既設）
1　関内地区全域の行為指針 **(7) 中層、高層の建築物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する。**	**ア　高さ 31mを超える建築物等による歩行者への圧迫感の軽減** 街並みにおける建築物等の圧迫感を軽減するため、分節化するなど建築物等の高層部のデザインを工夫する。	隣接する旧露亜銀行との対比的連続性を考慮した低層部分と高層基準階とをセットバックしつつ分節し、ボリューム感の低減を図ります。
	イ　高さ 31mを超える建築物等による眺望景観の演出 (ｱ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの眺望を保全・創造するよう、建築物等を配置する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、建築物等の頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 隣接する地区やゾーンとの高さ制限の差が大きい敷地においては、建築物等の当該高低差となる部分は、周辺の街並みに調和するよう配慮する。 (ｵ) 高さが 31mを超える中層、高層の住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。	(ｱ) 港側に面する建物壁面を小さく取り、視点場から視認できる部分は抑制の効いた意匠で眺望の保全を図ります。 (ｲ) 頭頂部は基準階と分節されたデザインとし、さらに屋上部に配置される設備機器が景観に悪影響を与えないよう建物と一体的に目隠しのデザインを工夫します。 (ｳ) 特に中層部は、全体にガラス張りの冷たい印象を与えないように、仕上げに変化をつけます。 (ｴ) 西側は離隔を最大限にとったうえで保存利活用されている旧露亜銀行を介し、周辺高さとの調整を図ります。また、芸術劇場側とは大きく離隔をとって圧迫感を軽減し周辺との調和に努めます。

1　関内地区全域の行為指針 (8) 港や丘などからの眺望景観が魅力的になるよう工夫する。	ア　都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」から望める位置にある敷地における建築物等の演出 (ｱ) 眺望景観の魅力を高めるよう、建築物等の壁面の向きや幅、形態、色彩等のデザインを工夫する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 秩序ある広告景観を創出する。	(ｱ) (ｲ) 街区の向きをふまえて周囲と揃え、頭頂部は彩度を抑えた抑制の効いた意匠とし、必要な設備機器が見えないように建物と一体的に目隠しを設置する等工夫をして、周辺建物との調和を図ります。 (ｳ) 中層部と頭頂部のデザインを分節し街並に合わせた風格のある意匠とします。 (ｴ) 必要最小限の館名サイン広告等に抑え、景観の品位を保ちます。
	イ　都市景観協議地区図に示す横浜三塔への魅力ある眺望景観の創出 (ｱ) 前景エリアの建築物等は、「横浜三塔への眺望の視点場」から眺望対象を望めるデザインを工夫する。 (ｲ) 前景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 前景エリアの建築物等は、港からの魅力的な眺望景観や歴史的景観に調和するデザインにする。 (ｴ) 後景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｵ) 後景エリアの建築物等は、眺望対象が引き立つよう、デザインを工夫する。 (ｶ) 後景エリアでは、横浜三塔への魅力的な眺望を形成するよう秩序ある広告景観を形成する。	三塔の前景・後景エリアにはあたりませんが、大さん橋からの眺望において頭頂部の視認があるため、必要な設備機器が見えない工夫を含めてシンプルな意匠で周辺建物との調和に努めます。
1　関内地区全域の行為指針 (9) 関内地区の新しい魅力を創造する。	ア　文化芸術創造活動の奨励 (ｱ) 新たな用途を誘導したり、新しい空間価値を創造する。 (ｲ) 文化芸術創造活動を行えるスペースを用意し、活用する。	(ｱ) (ｲ) ホテル機能及び、飲食機能（カフェ・レストラン）また、バンケット機能を持った施設とし、隣接した劇場における文化芸術創造活動を支えます。
	イ　地区や通りごとの個性の創出 (ｱ) 地区や通りごとに独自の景観を創造する。 (ｲ) 地区や通りごとに独自の景観を創り出す活動を行う。	(ｱ) (ｲ) 敷地内の旧露亜銀行及び隣接敷地の旧４８番館、さらに港への見通し景観を引き立てる意匠や運用上の工夫で地区の個性創出に努めます。
	ウ　夜間景観の形成 (ｱ) 不快な照明環境を創出しない。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観を魅力的に演出する。 (ｳ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観が魅力的になるよう、屋外広告物の照明をデザインする。 (ｴ) 夜間の横浜三塔への眺望景観を魅力的に演出する。 (ｵ) 落ち着きのある夜間の街路景観を演出する。 (ｶ) ライトアップを実施している周囲では、ライトアップと調和した照明環境を創出する。 (ｷ) 夜間の賑わいを創出するよう、室内から漏れる光を意識して、ファサードのデザインを工夫する。 (ｸ) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。 (ｹ) 広場状空地の特徴に応じて夜間照明のデザインを工夫する。 (ｺ) 水際の夜間景観を演出する。 (ｻ) 自動販売機を設置する場合は、街並みとの調和に配慮し、照明は最小限にする。 (ｼ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。 (ｽ) 夜間の広告景観を演出する。	(ｱ) 計画用途のハイグレードホテルが持つ落ち着いた室内照明環境を、街路へ演出する事を基本に照明計画します。 (ｲ) (ｳ) (ｴ) 見え隠れする頭頂部を、控えめな室内照明が演出するものとします。またサインはグレード感のある抑制された発光デザインとします。 (ｵ) (ｶ) (ｷ) 低層部カフェ等のインテリア演出の効いた照明計画を街路へ表出させ、時間帯によってもコントロールされた品格のある照明計画とします。隣接した旧露亜銀行のライトアップを阻害しないよう配慮し、抑えた照明配置とします。 (ｸ) (ｹ) 公共の歩廊部分は足元の照明を活用し、角地の広場はシンボルツリー等と調和したデザインを工夫するなど、楽しくスペースの特徴に応じた照明デザインとします。 (ｻ) (ｼ) 自販機や外部から見える地上の駐車場設置は避ける計画とします。 (ｽ) 最小限の明るさでバランスよく印象的に見える、抑制された夜間の広告景観の演出に努めます。

1　関内地区全域の行為指針 (10)　秩序ある広告景観を形成する。	ア　良好な景観、落ち着きのある街並みの創出 (ｱ) 魅力的な眺望景観、街路景観を形成するよう、秩序ある広告景観を創出する。 (ｲ) 大きな音を出すなど、まちの雰囲気を壊さないようにする。	(ｱ) 眺望や街並に寄与するサイン計画とするため周辺環境を丁寧にリサーチし足並みをそろえます。 (ｲ) 不必要な音響を出さないことに加え、騒音源となりやすい設備機器等の配置も、街の雰囲気を壊さないよう工夫します。
	イ　魅力ある広告景観の創出 質の高い広告景観を創造する。	本計画のハイグレードホテルに相応しい、質を重視したサイン計画に努めます。
2　地区別の行為指針 (　)　　特定地区	別紙のとおり	別紙のとおり

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

別 紙

（第３面）

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
２(1) 山下町特定地区 ウ 本町通りゾーン	(ｱ) 関内地区の横方向の主軸として、歩道状空地や広場状空地を多く配置し、建築物の低層部にゆとりと賑わいのある空間と中低層、中層の建築物が連続した街並みを創出する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。	当該通りに面した箇所には、柱廊風の公共の歩廊を設置し、正面性を持たせながらゆとりや賑わいを演出すると同時に旧露亜銀行のファサードとの対比的な連続性へも配慮した計画とします。見通し景観形成街路との交点に位置する広場には、シンボルツリーを配置し、カフェラウンジと連携したオープンカフェを展開して賑わいを演出します。
	(ｲ) 官公庁や事務所が多く立地する日本大通りとの結びつきを強めるため、事務所機能を充実させる。また、建築物の低層部を中心に商業・観光、文化芸術創造機能を強化する。	隣接敷地の芸術劇場の補完および相乗効果が期待できるホテル機能（宿泊・飲食・宴会機能）を計画します。
	(ｳ) 港や山下公園へ抜ける「見通し景観」を演出し、水辺を身近に感じられる潤いのある環境を創出する。	本町通りからパースペクティブが感じられる計画とし、水面や山下公園植栽への視線の抜けに配慮した見通し景観をまもります。
	(ｴ) 中層、高層の建築物は、港や山手の丘からの魅力と品格のある眺望景観を創出する。	特に大さん橋や山手イタリア山庭園からの視認を意識して、街路の向きを踏襲した配置とした上、周囲に馴染む抑制の効いた頭頂部デザインとします。
	(ｵ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。	山下公園（港）への見通しを確保しつつ、途中にある隣接旧４８番館も引き立つよう、対比的な対面外壁のデザインとします。
	(ｶ) 屋外広告物は、関内地区の軸線となる本町通りの魅力ある景観を形成し、かつ、歩行者に圧迫感を与えない規模、位置、デザインにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。	本町通りに面したサインは、低層部においては歩行者スケールとして圧迫感の無いよう配慮します。見通し景観形成街路においても、見通しを阻害しないようサイン設置しつつ、歩行者目線からの見え方に配慮して、スケールダウンします。

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

（Ａ４）

別 紙

（第３面）

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
２(1) 山下町特定地区 イ 水町通り及び海岸教会通りゾーン	(ｱ) 公共性の高い機能が集積する山下公園通りと、業務機能の集積を図る本町通り、歴史的な風格のある日本大通りなど特徴的な通りの間をつなぐゾーンとして、飲食店や専門店等を備えた機能の導入を推進し、人々の滞留・回遊と賑わいを創出する。	当該通りに近接してレストラン及びそのテラス等を設け、回遊する人々の利用に配慮します。
	(ｲ) 敷地割が小さく路地的な雰囲気をかもし出す特徴を伸長し、道路空間を十分に活用した空間整備を図り、親密で賑わいのある街並みを形成する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。	通りに面して歩道状空地を設け、旧４８番館が引き立つ外壁デザインを工夫すると同時に、レストランテラス等室内の活気が街路へ溢れ、賑わいのある街並形成に貢献するよう配慮します。
	(ｳ) 中層、高層の建築物は、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。	低層部・中層基準階部・高層頭頂部の分節構造を明確化し、風格のある眺望景観に寄与します。
	(ｴ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。	見通し景観を確保するための後退を十分に取り、通りに面した隣地の旧４８番館の魅力をも引き立てるよう対比的な街路形成に配慮する。
	(ｵ) 屋外広告物は、当該ゾーンが山下公園通りゾーンに接するため、山下公園通りからの景観に配慮し、かつ、水町通り又は海岸教会通りの幅員規模や街並みに調和した規模、位置、デザインにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。	山下公園からの眺望においては、ホテルグレードに見合った品格を有する抑制の効いたサインデザインとします。また、海岸教会通りから視認される位置においては、ヒューマンスケールに配慮したサイン配置とします。見通し景観を形成する４８番館通りには通りに平行に設置するなど、見通しを阻害しないサイン計画とします。

（注意） 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

（Ａ４）

資料３

（仮称）山下町ホテル計画　景観デザイン検討資料

■これまでの事業経過

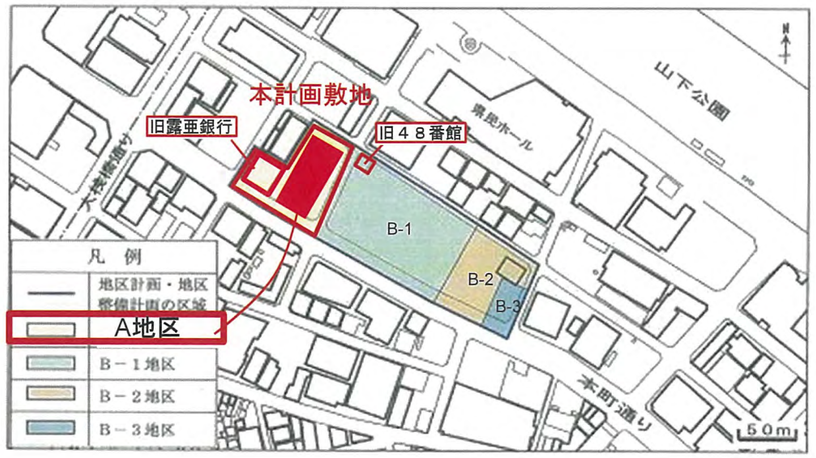
H17.9　県有地等利活用計画
H18.3　事業者決定
H19.4　地区計画策定
H19.6　都市美（第一回景観審査部会）で報告
H19.7　市街地再開発事業認可
H19.10　景観計画策定
H19.11　景観協議地区策定
H20.4　工事着手（９月工事中止）
（H22.7 神奈川芸術劇場竣工<B-1 地区>）
H23.9　旧露亜銀行（結婚式場）オープン

■山下町本町通り地区地区計画

○地区計画の目標　（抜粋）

道路の拡幅整備、空地等の確保や、文化拠点施設及び業務・商業施設の整備により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ること

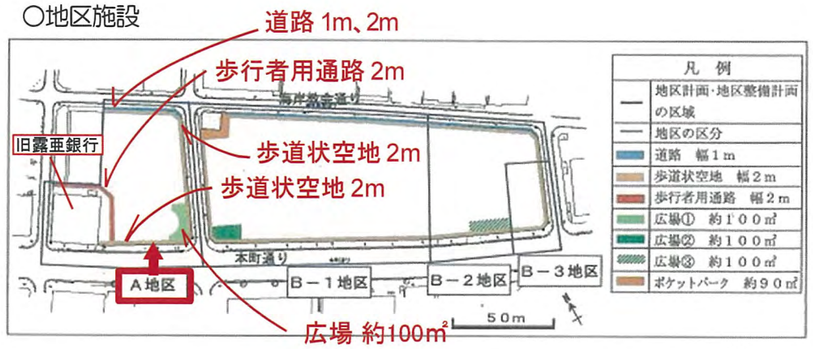
<A地区>　賑わいを生み出す業務・商業施設を整備するとともに、歴史的建造物である旧露亜銀行横浜支店の保存活用を図る。また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、道路・歩道状空地・歩行者用通路・広場を整備、これらに沿い一体となって機能するオープンスペースを設ける。



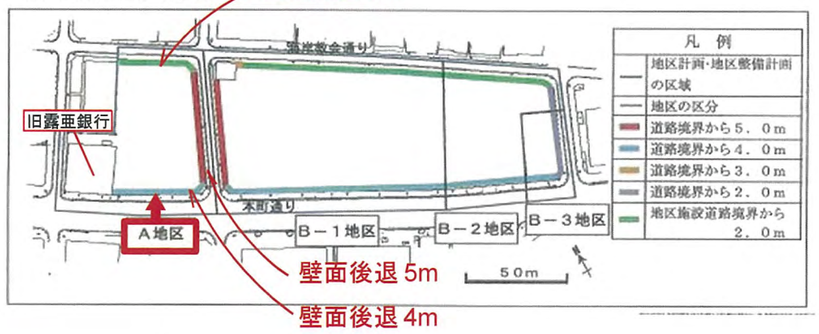
○建築物に関する事項（A地区）

容積率：８００％　最高高さ：７５m
建蔽率：　５０％　用途制限：住宅等は不可

○地区施設



○壁面位置の制限



■景観形成上の位置づけ

○関内地区都市景観形成ガイドライン(山下町特定地区抜粋)

●行為指針《本町通りゾーン》
- 歩道状空地や広場上空地を多く配置、低層部にゆとりと 賑わいのある空間と中層部、低層部が連続した街並を創出
- 業務機能を充実させる、低層部を中心に商業・観光、文化 芸術創造機能を強化する
- 港や山手の丘からの魅力と品格のある眺望景観
- 「見通し景観形成街路」は見通し対象を引き立てる
- 屋外広告物は、歩行者に圧迫感を与えないもの、「見通し 景観形成街路」においては「見通し」を阻害しない。

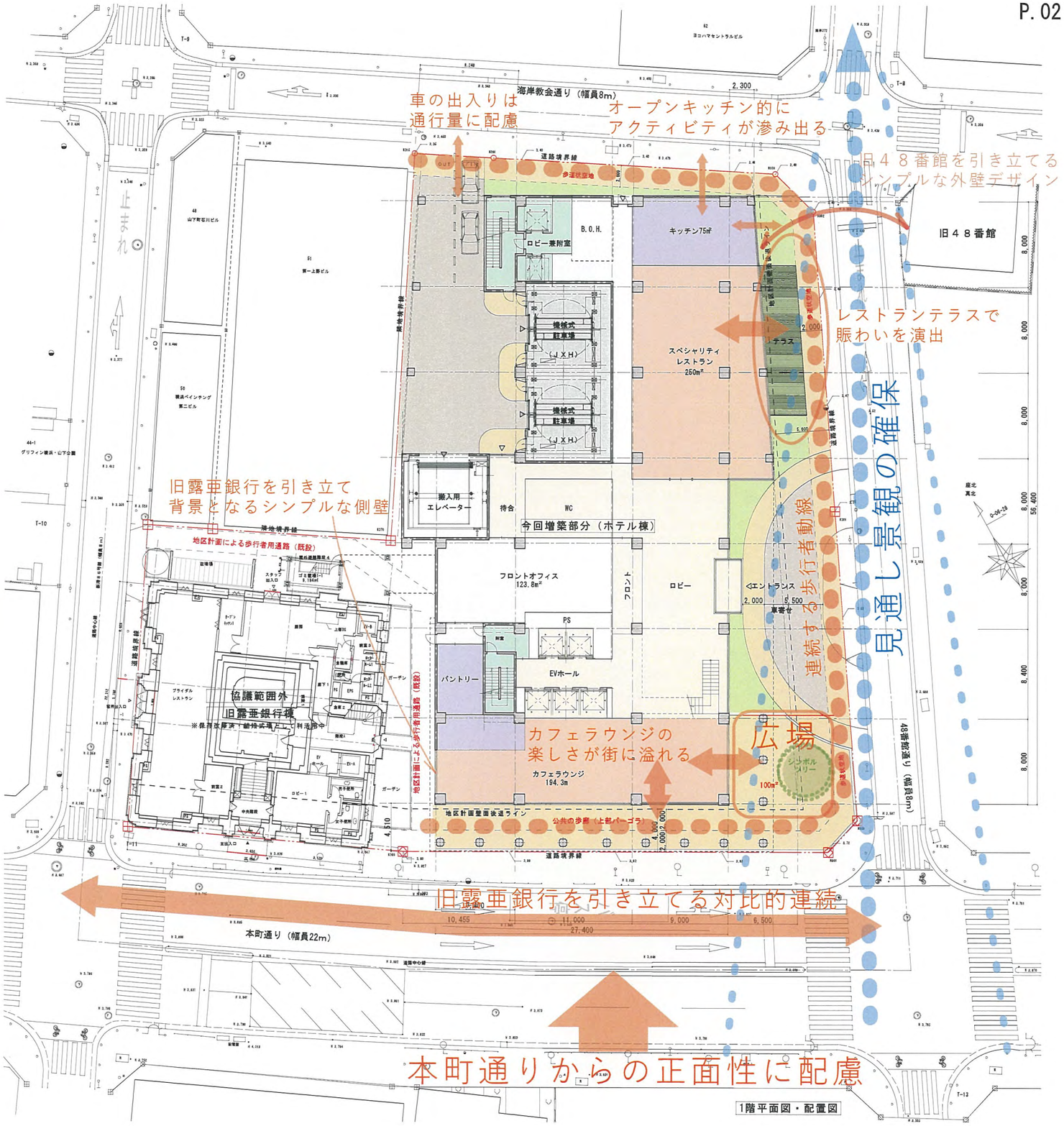
●行為指針　《水町通り及び海岸教会通りゾーン》
- 飲食店や専門店を備えた機能の導入、道路空間を十分に活用し親密で賑わいのある街並みを形成

●景観形成基準　《本町通りゾーン》
- 本町通りに面する1･2階部分は、柱廊風の形態とするなど、　賑わいとゆとりのある空地を創出する

■　事業コンセプト

居留地としての記憶を物語る本町通りにおいて、歴史的建造物を引き立て、風格ある界隈を形成しつつ、ゆとりと上品な賑わいを感じさせる街並を形成する。

居留地としての記憶を物語る本町通りにおいて、
歴史的建造物を引き立て、風格ある界隈を形成しつつ、
ゆとりと上品な賑わいを感じさせる街並を形成する。



■景観デザインの考え方

地区計画に基づいて、適切な壁面後退や、
オープンスペースの確保を行って見通し景観
の形成やゆとりのある賑わいに配慮する。

低層部においては歩行者のスケールに調和するよう
計画する

歴史的建造物を対比的に引き立て、歴史的界隈の
形成に貢献する。

抑制の効いた頭頂部のデザインで、眺望景観への
配慮を行う。

本町通り斜め向かい側の事例

夜間は、室内照明が適度に溢れる（事業者による事例）

低層部分はヒューマンスケールに合わせる

居留地としての記憶を物語る本町通りにおいて、
歴史的建造物を引き立て、風格ある界隈を形成しつつ、
ゆとりと上品な賑わいを感じさせる街並を形成する。

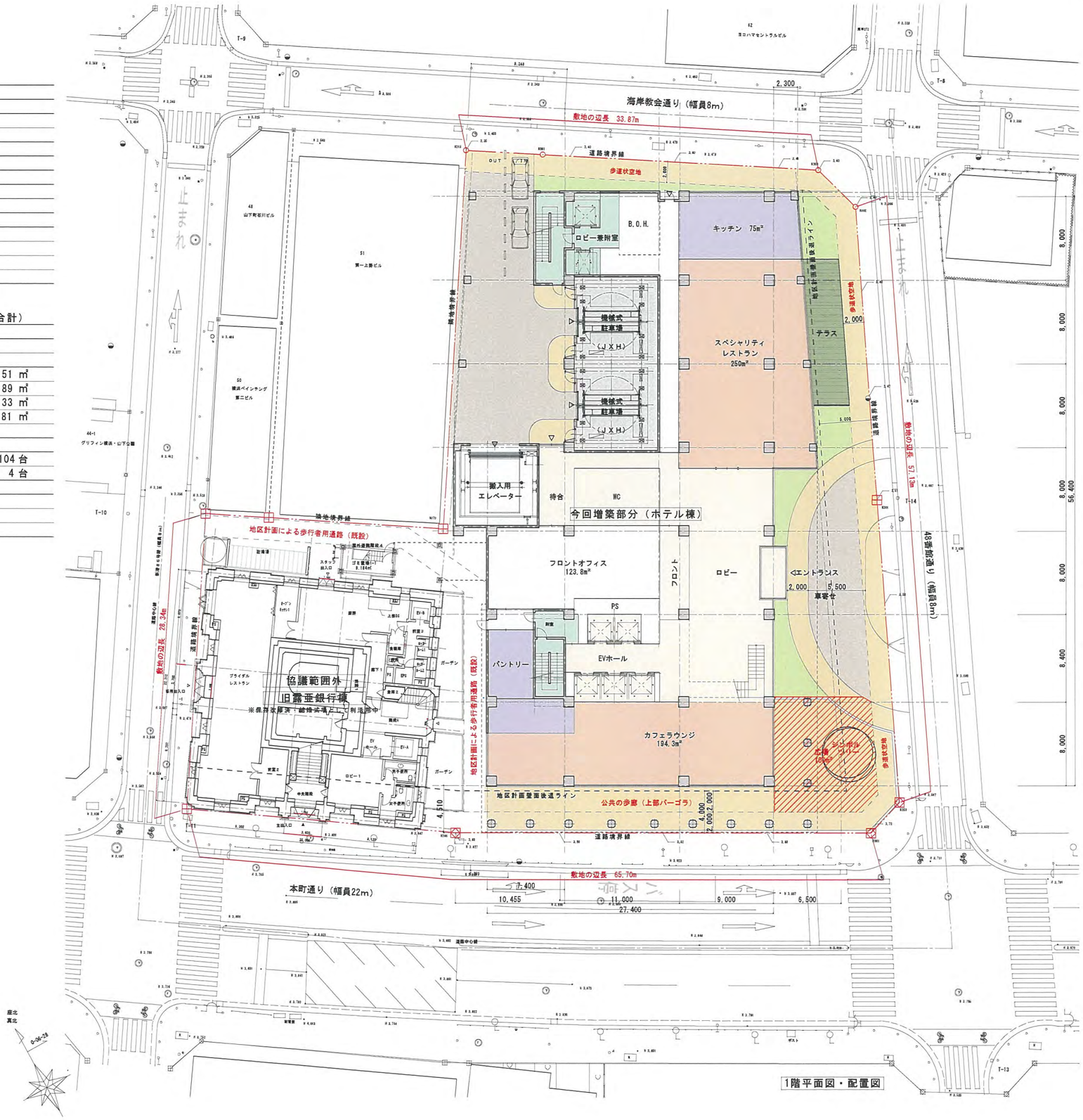
■（仮称）山下町ホテル計画

■ 敷 地 概 要

敷地所在地	神奈川県横浜市中区山下町280			
敷地面積	3,307.41 ㎡			
前面道路	北側	9.00 m	東側	8.00 m
	南側	22.00 m	西側	8.00 m
用途地域	商業地域			
防火指定	防火地域			
基準容積率	800%	（ 容積限界	26,459.28 ㎡）	
基準建ペイ率	70%	（ 建蔽限界	2,315.19 ㎡）	
高度規制	75m			
日影規制	なし			
地域地区指定等	山下町本町通り地区地区計画			
	第７種高度地区（最高限度）			
	駐車場整備地区			
	横浜都心機能誘導地区（商住共存地区）			

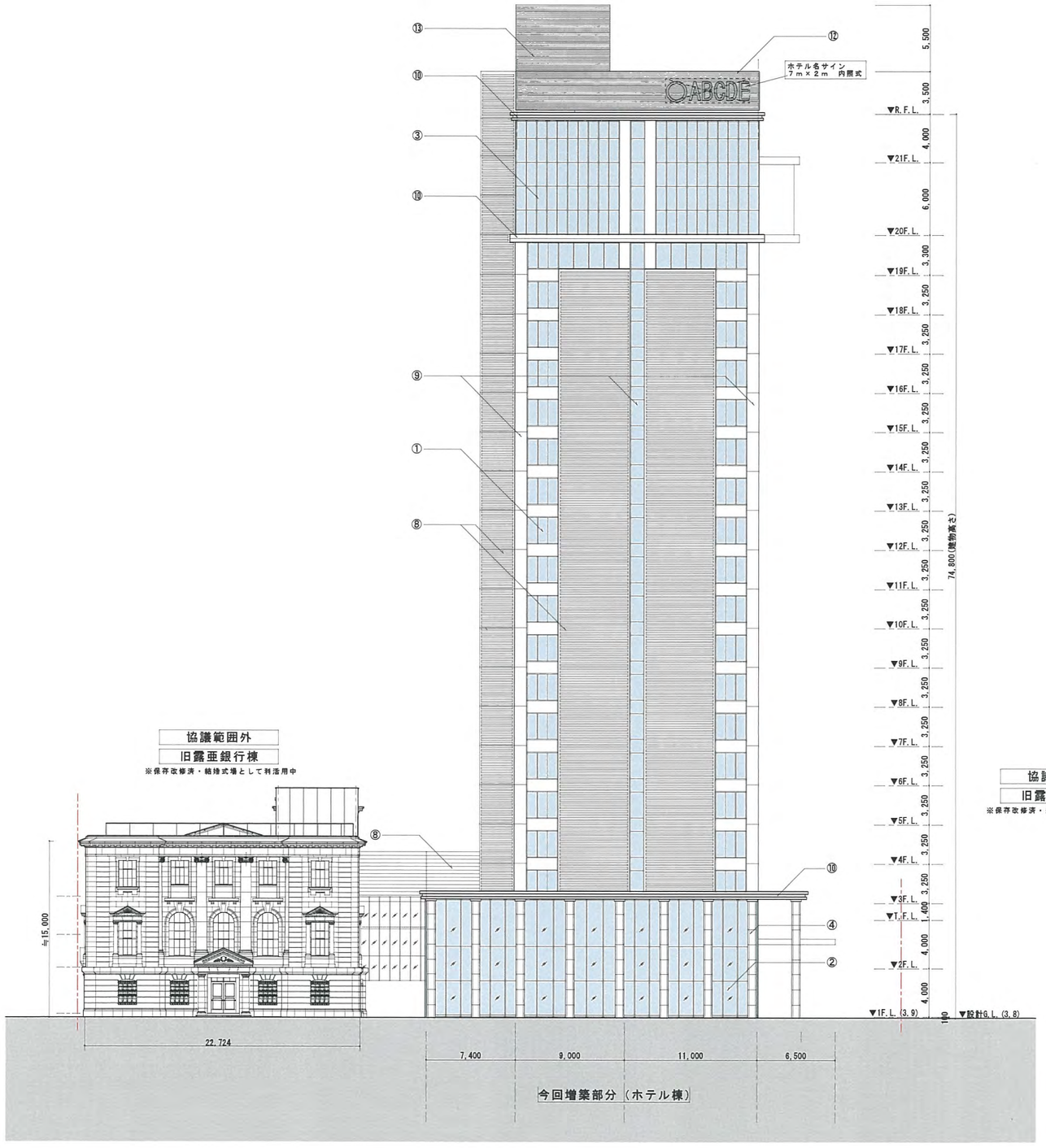
■計画概要	（計画建物）	（既存建物＜旧露亜銀行＞）	（合計）
用途	ホテル		
構造・規模	S＋SRC造	地上4階建+塔屋	
	地上21階＋塔屋 地下1階 建		
容積延床面積	23,246.02 ㎡	1,495.49 ㎡	24,741.51 ㎡
延床面積	26,348.40 ㎡	1,495.49 ㎡	27,843.89 ㎡
施工床面積	25,898.84 ㎡	1,495.49 ㎡	27,394.33 ㎡
建築面積	1,771.53 ㎡	483.28 ㎡	2,254.81 ㎡
建物高さ	74.80 m	15.06 m	
駐車台数	乗用		104 台
	荷捌		4 台

（駐車場附置義務）	用途	床面積	設置単位	必要台数	
その他の特定用途：	：ホテル	24,544.39	250	99	（乗用車）
			6,500	4	（荷捌き）

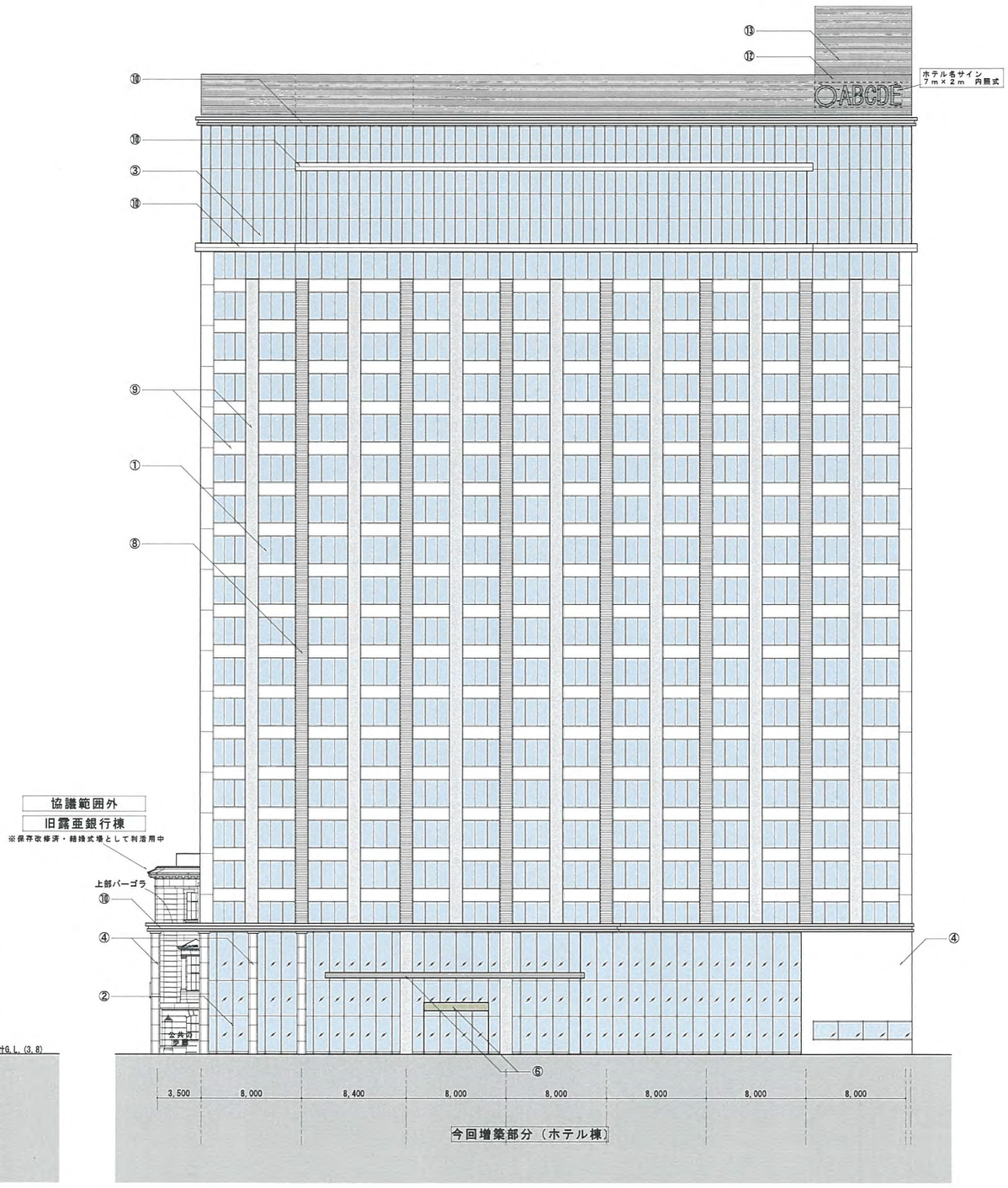


1階平面図・配置図

計画概要 配置図 1階平面図 S=1/400＜A3＞



南側立面図



東側立面図

■外装仕上　凡例

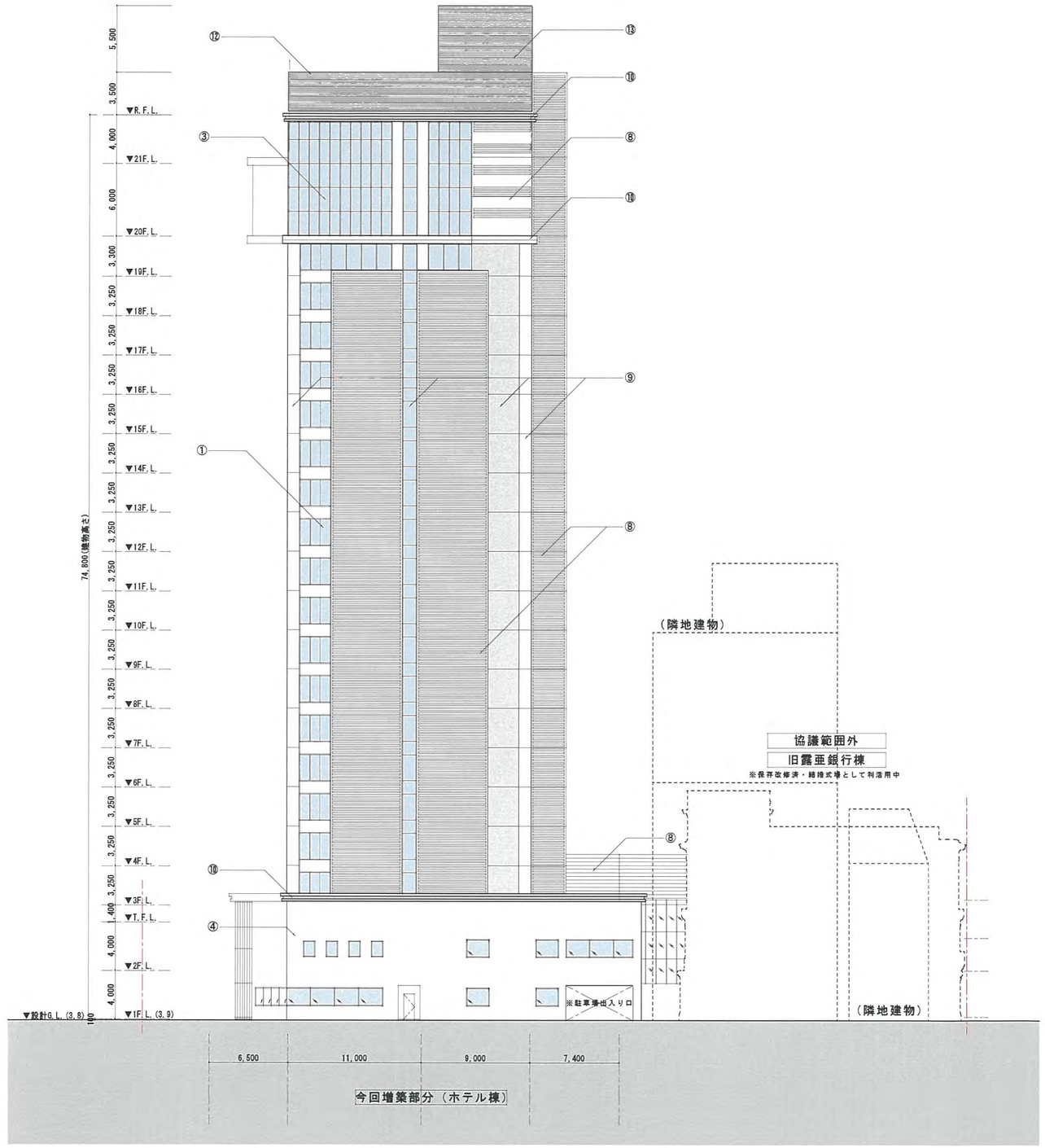
①アルミサッシュ　電解着色仕上
②アルミカーテンウォールA　電解着色仕上
③アルミカーテンウォールB　電解着色仕上
④石貼
⑤＊＊＊
⑥リブ付きアルミパネル　電解着色仕上
⑦＊＊＊
⑧押出成形セメント板　リブ付き　フッ素樹脂塗装
⑨押出成形セメント板　フッ素樹脂塗装
⑩PCaボーダーパネル　フッ素樹脂塗装
⑪アルミカーテンウォールB　電解着色仕上
⑫アルミルーバー　電解着色仕上
⑬押出成形セメント板＋大型ルーバー　電解着色
⑭
⑮
⑯

※外壁の色彩は下記基準表を遵守する。

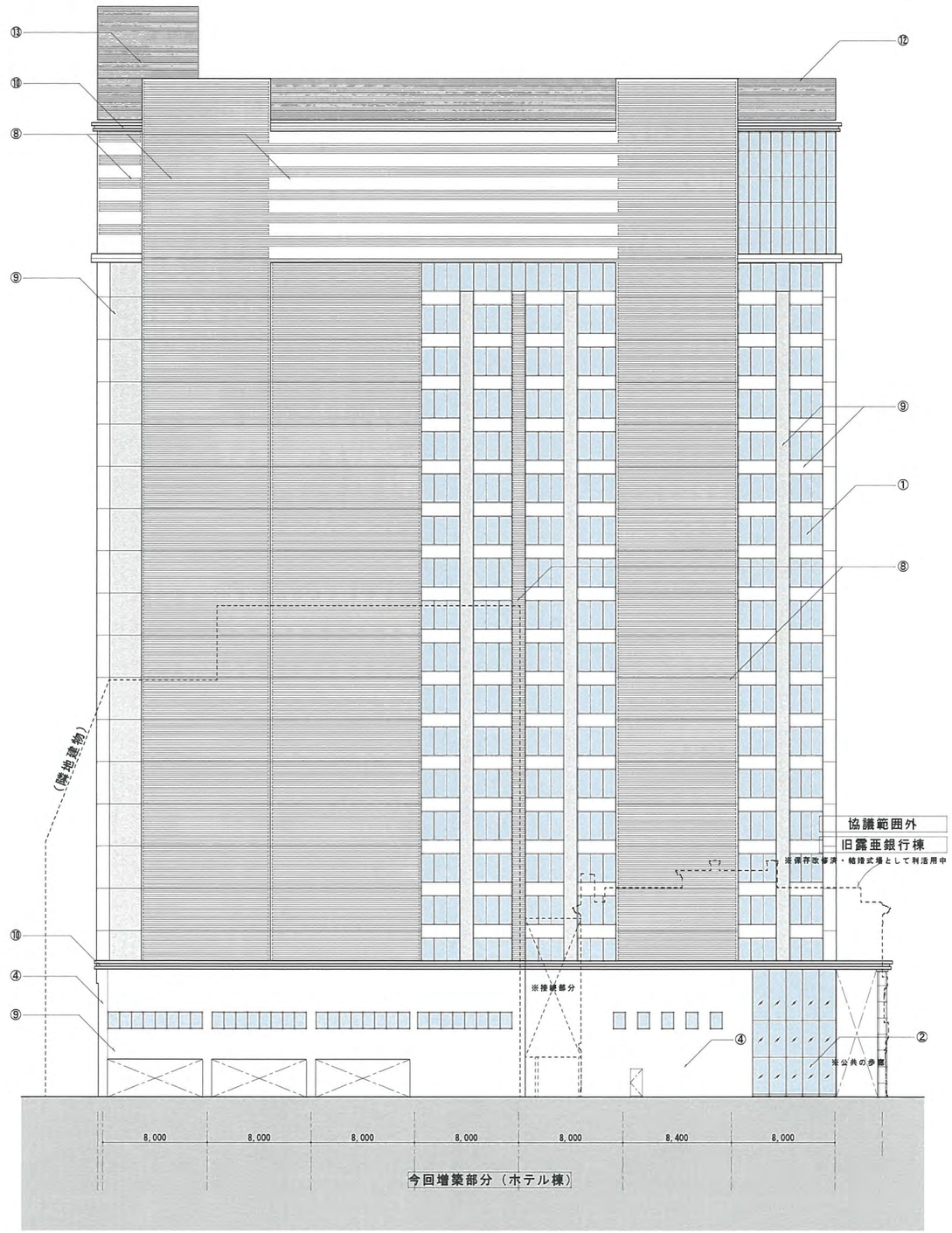
■特定地区色彩基準表１（明度・色相別彩度表）

		色相			
		R（赤）系	YR（黄赤）系	2.5Y（黄）	5.0Y（黄）
明度	白・オフホワイト（9.0-10.0）	0 - 2.0	0 - 2.0	0 - 2.0	0 - 2.0
	高明度(6.0-8.9)	0 - 3.0	0 - 4.0	0 - 4.0	0 - 4.0
	中明度(3.0-5.9)	0 - 4.0	0 - 6.0	0 - 6.0	0 - 6.0

南・東側立面図　S=1/400＜A3＞



北側立面図



西側立面図

■外装仕上　凡例

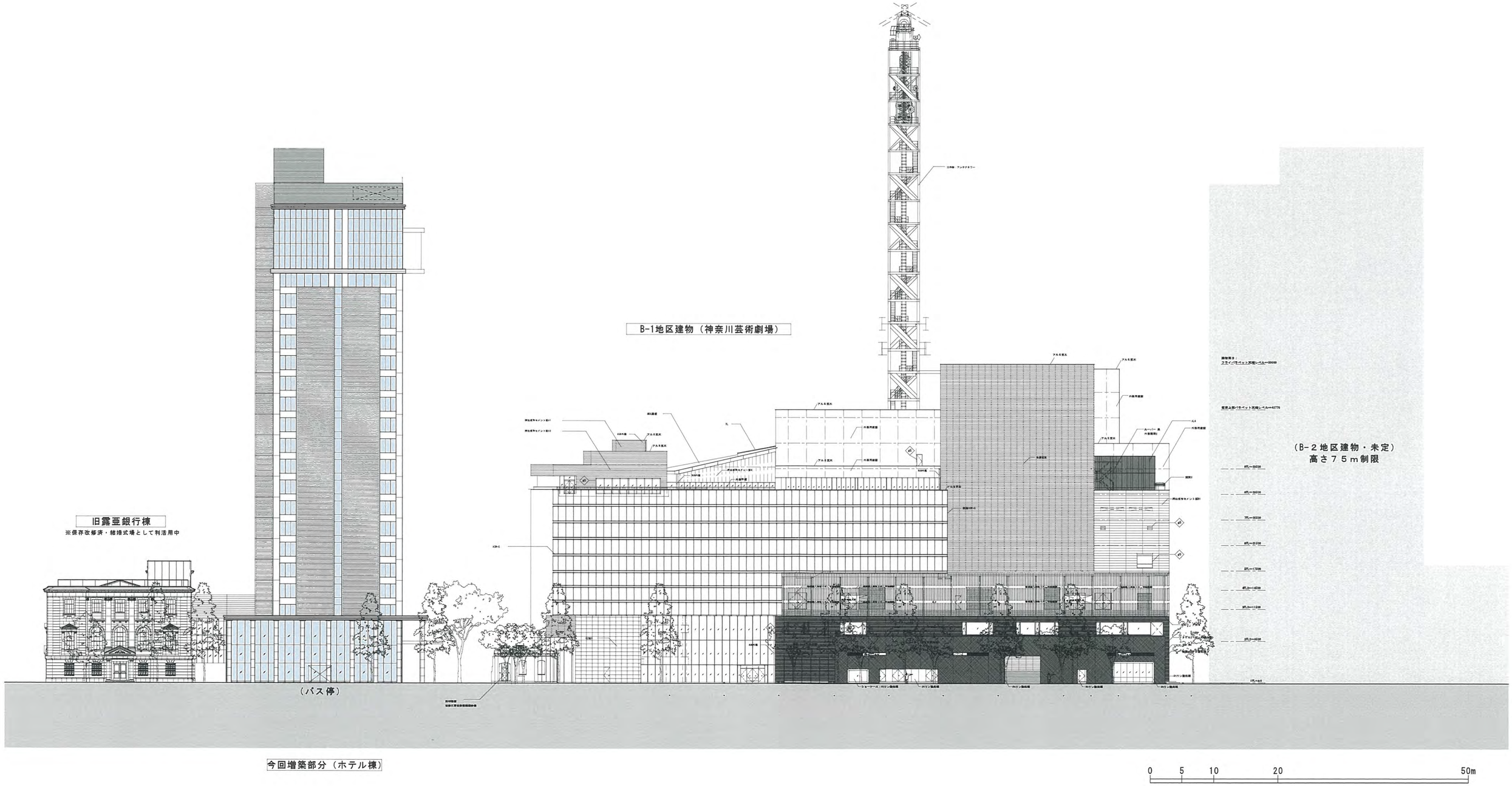
①アルミサッシュ　電解着色仕上
②アルミカーテンウォールA　電解着色仕上
③アルミカーテンウォールB　電解着色仕上
④石貼
⑤＊＊＊
⑥リブ付きアルミパネル　電解着色仕上
⑦＊＊＊
⑧押出成形セメント板　リブ付き　フッ素樹脂塗装
⑨押出成形セメント板　フッ素樹脂塗装
⑩PCaボーダーパネル　フッ素樹脂塗装
⑪アルミカーテンウォールB　電解着色仕上
⑫アルミルーバー　電解着色仕上
⑬押出成形セメント板＋大型ルーバー　電解着色
⑭
⑮
⑯

※外壁の色彩は下記基準表を遵守する。

■特定地区色彩基準表１（明度・色相別彩度表）

		色相			
		R（赤）系	YR（黄赤）系	2.5Y（黄）	5.0Y（黄）
明度	白・オフホワイト（9.0-10.0）	0 - 2.0	0 - 2.0	0 - 2.0	0 - 2.0
	高明度(6.0-8.9)	0 - 3.0	0 - 4.0	0 - 4.0	0 - 4.0
	中明度(3.0-5.9)	0 - 4.0	0 - 6.0	0 - 6.0	0 - 6.0

北・西側立面図　S=1/400＜A3＞


B-1地区建物（神奈川芸術劇場）
旧露亜銀行棟
※保存改修済・結婚式場として利活用中
（バス停）
（B-２地区建物・未定）
高さ７５ｍ制限
今回増築部分（ホテル棟）
0
5
10
20
50m

街並連続立面図