

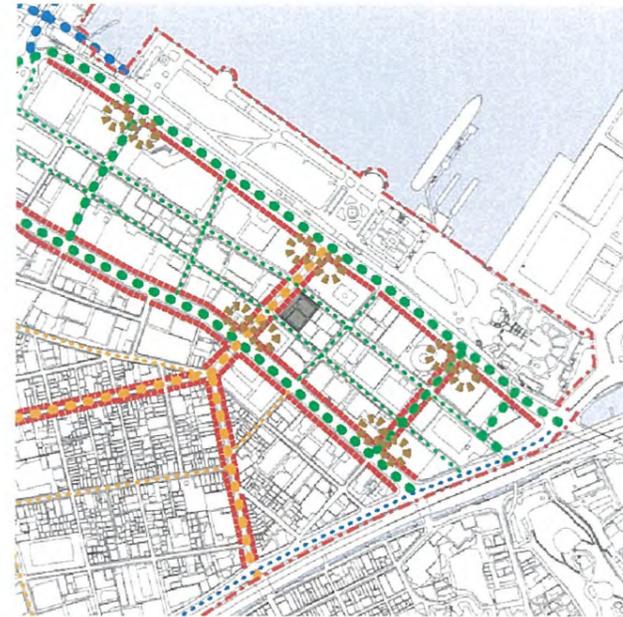
景観形成の考え方

計画図1の1 横浜市景観計画（関内地域）



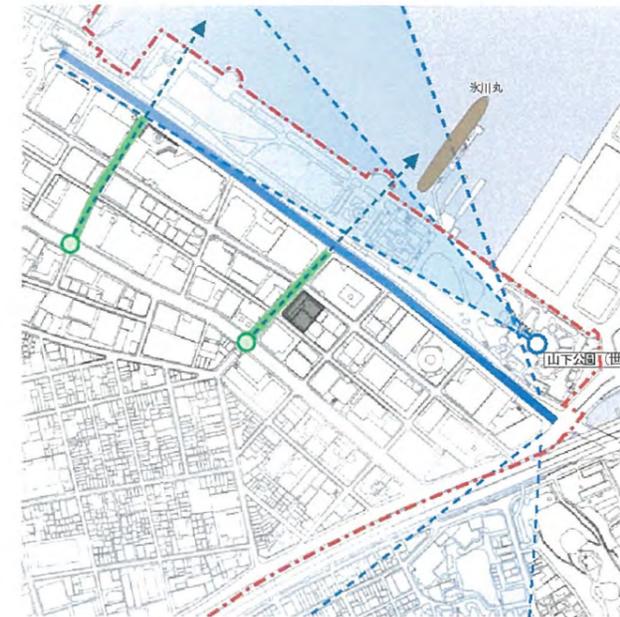
- 横浜市景観計画地域（関内地区）
- 特定地区・準特定地区 境界
- ゾーン 境界
- 山下町特定地区
- 水町通り及び海岸教会通りゾーン

計画図1の2 歩行者ネットワーク・広場等



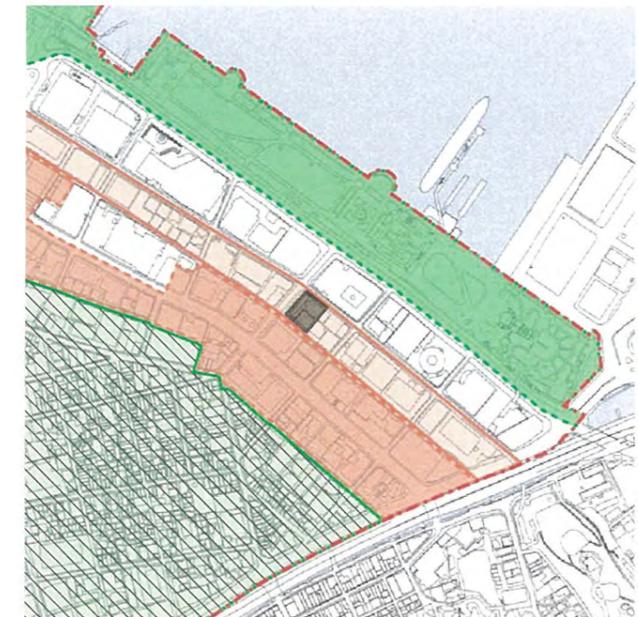
- 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路（補助ネットワーク街路）
- 商業ネットワーク街路（補助ネットワーク街路）
- 水際線のネットワーク街路（補助ネットワーク街路）
- 重点歩行者ネットワーク街路
- ⊗ 広場状空地の設置が求められる位置

計画図1の3 見通し景観・眺望景観等



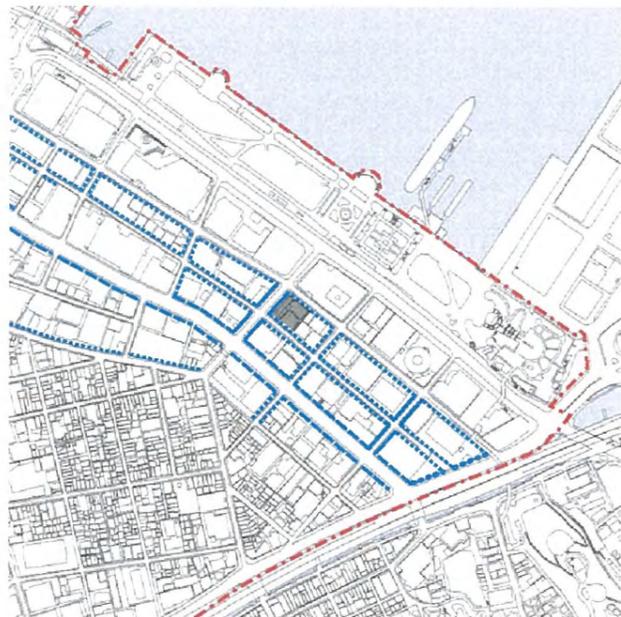
- <見通し景観>
- 見通し景観形成街路
- 視点場となる交差点
- ← 見通し景観の向き
- 壁面の向きを概ね直角又は平行とする通り
- 眺望の対象となる歴史的建造物
- <眺望の視点場>
- 眺望の視点場
- 眺望景観の向き

計画図1の5 建築物の最高高さ



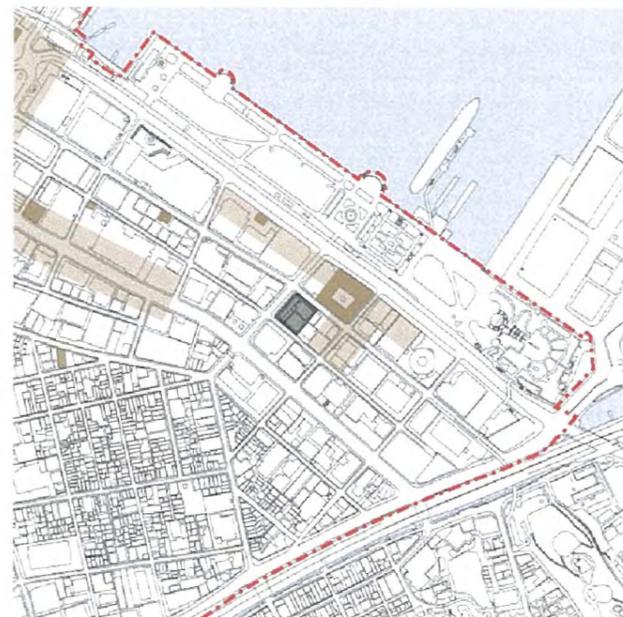
- 31m以下（緩和なし）
- 31mを基本とし、次に掲げる都市景観形成への貢献があると市長が認める場合は、31m超45m以下の範囲で緩和することができる。
 - (1) 山手の丘に対して、建築物の31mを超える部分の見付の幅を小さくする。
 - (2) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、頭頂部のデザインを工夫する。
- 31m超45m以下
- 31m超60m以下
- 31m超75m以下

計画図1の6 壁面位置の指定



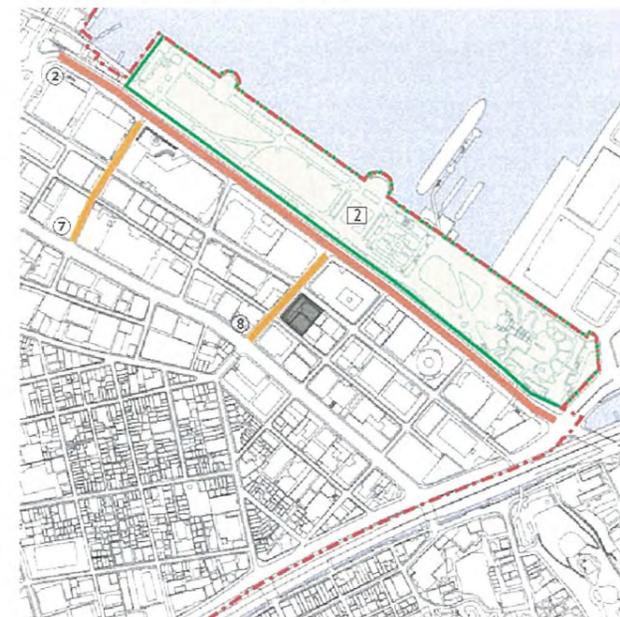
- 道路境界線より0.5m以上の壁面後退
- 道路境界線より1.0m以上の壁面後退
- 道路境界線より1.2m以上の壁面後退
- 道路境界線より2.5m以上の壁面後退
- 道路境界線より3.0m以上の壁面後退
- 建築物の1、2階の部分で道路境界線より2.5m以上の壁面後退
- 壁面の位置の制限によって生じた空地を広場状空地とすることができる道路

計画図1の7 歴史的界隈形成エリア



- 歴史的建造物（土木構造物も含む。）
- 歴史的界隈形成エリア

計画図1の8 景観重要公共施設

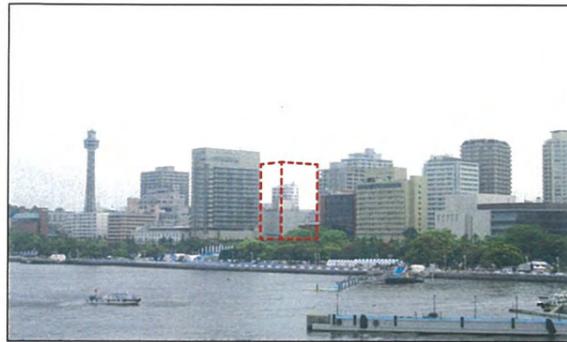


- 景観重要道路
 - ② 山下公園通り[主要地方道市道山下本牧磯子線（自：中区山下町1番地先 至：中区山下町20番地先）]
- 景観重要道路（見通し景観形成街路）
 - ⑥ 港及び氷川丸への見通し景観形成街路 [山下町34号線（全区間）、山下町28号線（全区間）、山下町30号線（全区間）]
- 景観重要都市公園

■ 主要な景観計画上の位置付け

- ・ 商業ネットワーク街路に面している
- ・ 見通し景観形成街路に面している
- ・ 歴史的界隈形成エリアに近接している

※横浜市景観計画 計画図1の1~1の8より抜粋



1 計画地

1. 大さん橋からの眺望景観

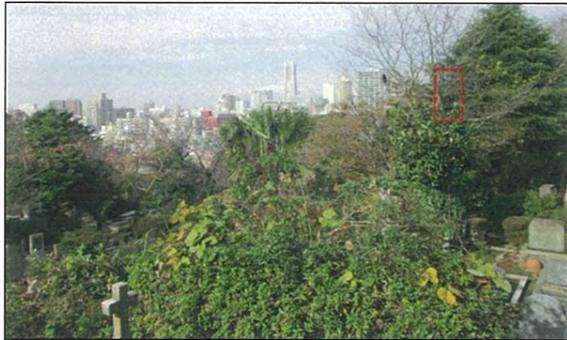
- ・横浜港、山下公園越しに視認性が非常に高い
- ・高層の建築物に囲まれておりスカイラインが揃っていない



2 ▲計画地

2. 山下公園・世界の広場からの眺望景観

- ・高木によって視線が遮られており、ほとんど視認できない



3 ▲計画地

3. 横浜外国人墓地からの眺望景観

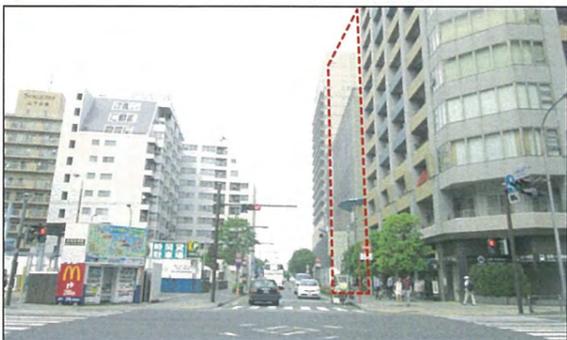
- ・高木や建築物によって視線が遮られており、視認できない。



4 ▲計画地

4. 山手イタリア山庭園からの眺望景観

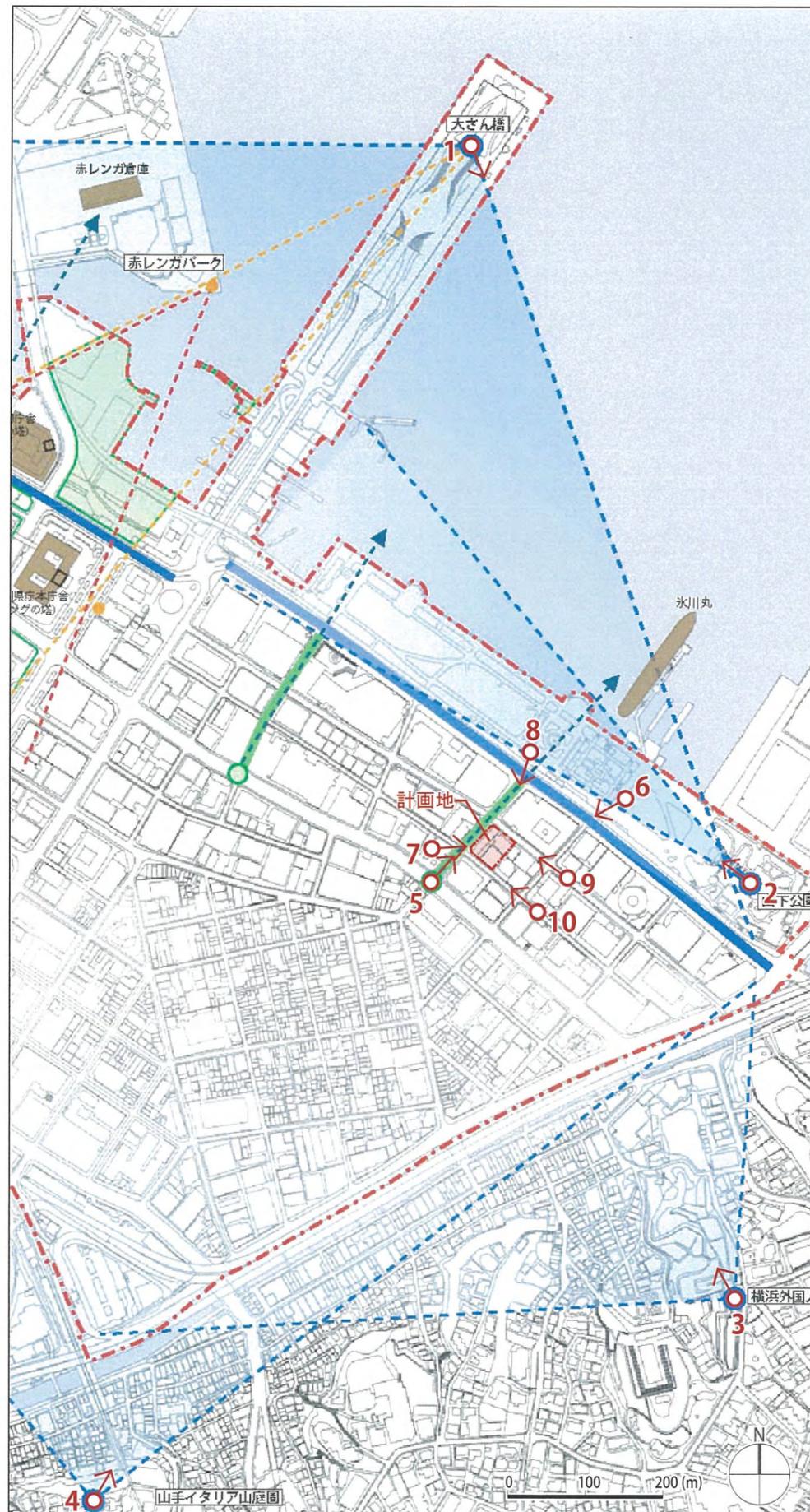
- ・隣接する建築物によって視認できない。



5 計画地

5. 中華街から山下公園への見通し景観

- ・隣接する建築物の外壁面が揃っている
- ・交通量が多い



6. 山下公園からの景観

- ・ホテルニューグランド越しに視認性が非常に高い
- ・歴史的建造物の背景として、ホテルニューグランドを引き立てる配慮が求められる



6 計画地

7. 中華街側からの景観

- ・隣接する建築物の外壁面が揃っている
- ・交通量が多い
- ・潤い豊かな景観が形成されている



7 計画地

8. 山下公園の交差点からの景観

- ・隣接する建築物の外壁面が揃っている
- ・交通量が多い
- ・潤い豊かな景観が形成されている



8 計画地

9. 水町通りの景観

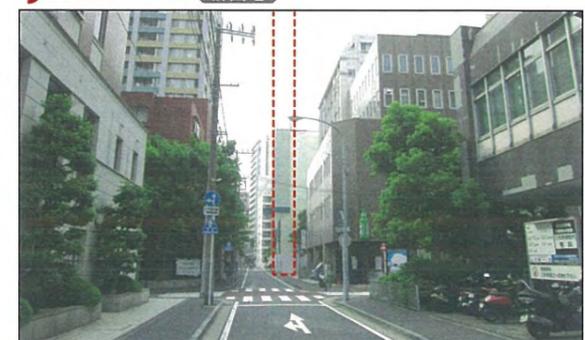
- ・歴史的建造物の足元に植栽帯がなく横浜らしい景観が形成されている
- ・緑のボリュームが少ない
- ・交通量は少ない



9 計画地

10. 海岸教会通りの景観

- ・各敷地ごとに一定量の植栽が設置されている
- ・連続性や統一感が乏しい
- ・交通量は少ない



10 計画地

※赤点線は計画建物を示す
※撮影日・平成27年5月15日



位置図 S=1/500

敷地概要

住所	: 横浜市 中区 山下町 30番1
用途地域	: 商業地域
建ぺい率	: 80%
容積率	: 600%
敷地面積	: 1,898.14㎡
高度地区 (最高限度)	: 第7種高度地区
防火・準防火地域	: 防火地域
駐車場整備地区	: 中央地区駐車場整備地区
特別用途地区	: 横浜都心機能誘導地区 (商住共存地区)
景観計画	: 景観計画 (関内地区山下町特定地区水町通り及び海岸教会通りゾーン)
都市景観協議地区	: 都市景観協議地区 (関内地区山下町特定地区水町通り及び海岸教会通りゾーン)

計画概要

構造・階数・規模	: 鉄筋コンクリート造・地上15階・塔屋1階・最高高さ59.42m
建築面積	: 1,400.65㎡
延べ面積	: 15,172.69㎡
容積対象床面積	: 11,388.81㎡
主要用途	: 1~3階 非住宅 (店舗、事務所等)、4~15階 共同住宅を予定

※最高高さ及び住宅容積率について、横浜州市街地環境設計制度の許可を取得予定
 ※今後の各種協議、施工上の都合等により変更となる場合があります。

景観形成の方針

1. ミナト横浜の眺望の魅力向上させる景観の形成
2. 歴史と文化の蓄積を感じさせる街並みと調和した品格ある景観の形成
3. ゆとりと賑わいのある快適な歩行者空間の創出
4. 関内地区山下町エリアの個性・街並みを活かした新しい魅力の創造

景観形成の考え方

■ ガラスコーナー

- ・眺望景観のアクセントとなるガラスによるコーナーデザイン 1-(B)-ア-(ア)

■ 頂部デザイン

- ・塔屋や屋上設備機器を隠蔽し、眺望景観の質を向上 1-(B)-ア-(イ)

■ 中高層部

- ・関内地区にふさわしい都心型住宅を配置 1-(5)-エ-(ア)
- ・ガラスや各部の分節効果によって圧迫感が低減されたファサード 1-(7)-ア
- ・景観眺望の魅力向上させる洗練されたデザイン 1-(8)-ア-(ア)

■ 屋上緑化

- ・周辺の緑化状況をふまえ、立体的な緑を創出 1-(4)-ア-(イ)
- ・都心部のまちなみを効果的に緑化

■ 低層部

- ・新たな魅力を生み出す多様な用途を配置 1-(2)-ア-(ア)
- ・周辺の街並みと調和した重厚感のある落ち着いたファサード

■ ファサード切替レベル

- ・周辺建物と切替レベルの統一を図ることによって連続性のある低層部の街並みを創出 1-(5)-ア-(ア)

■ ゆとりと賑わいのある歩行者空間

- ・周辺と連続したゆとりある歩行者空間を創出 1-(1)-ア
- ・周辺の緑化状況をふまえた適切な緑の配置により、潤い豊かな景観を創出 1-(4)-ア-(ア)

■ ガラススクリーン

- ・ガラススクリーンの大開口を設け、室内外の視線を連続させ賑わいを創出 1-(5)-ウ-(ア)

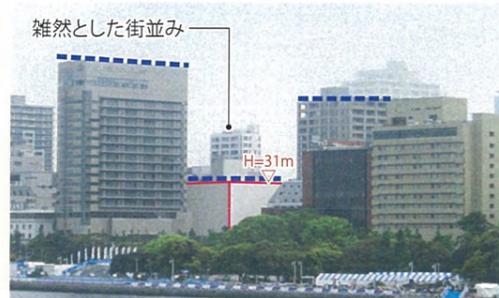


(北側からの外観イメージ)

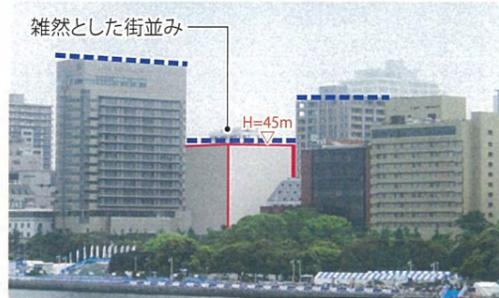
※符号は「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号を示す

■建物高さの検証

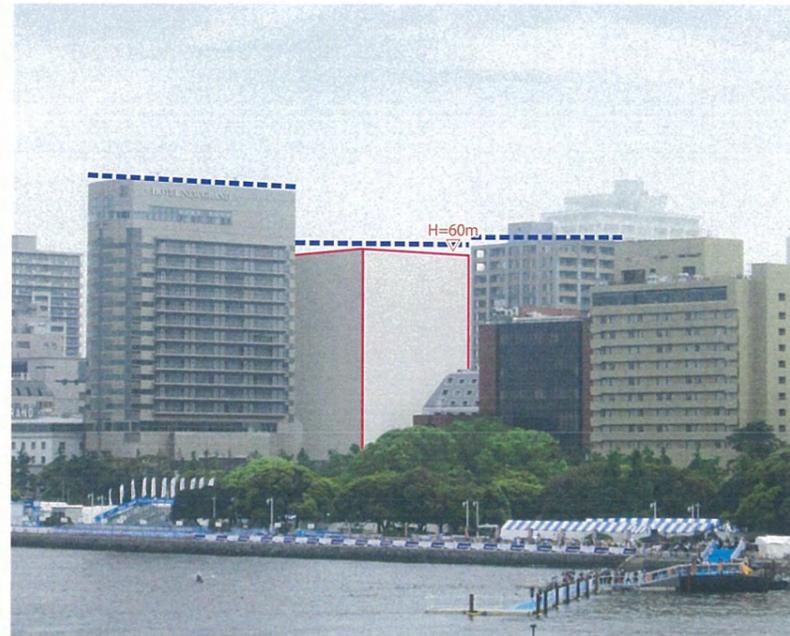
- ・港からの眺望に配慮し、隣接建物と調和した建物高さ(約60m)とします 1-(7)-イ-(ア)



〈CASE-1:H=31m〉



〈CASE-2:H=45m〉



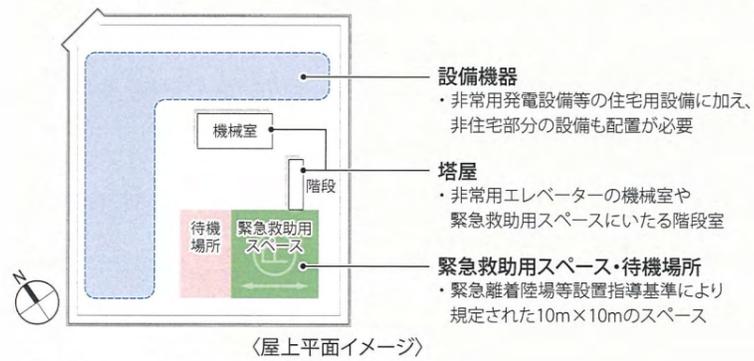
〈CASE-3:H=60m〉

■屋上塔屋等の視認性の検証

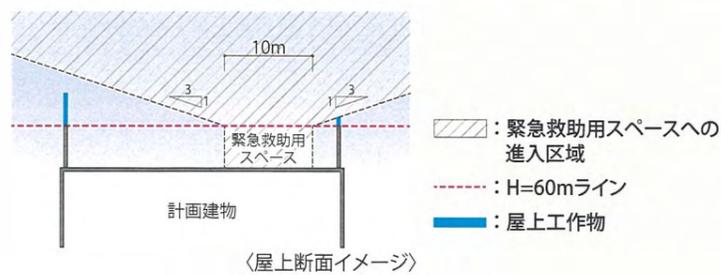
- ・屋上には、眺望景観の質を阻害する要因となる塔屋や設備機器の設置が避けられません
- ・一方で、屋上に設置が必要な緊急救助用スペースへの進入区域を確保するため、約60mまでしか外壁、屋上工作物を設置することができない範囲が生じます

1-(7)-イ-(ア)

▶ 屋上工作物の高さに変化をつけることによって「眺望景観の質の向上」と「建物の安全性の確保」の両立を図ります



〈屋上平面イメージ〉



〈屋上断面イメージ〉



〈大さん橋からの視認性検証〉



〈山下公園からの視認性検証〉

■港からの眺望景観への配慮

- ・隣接建物と調和した建物高さ(約60m)とします 1-(7)-イ-(ア)
- ・頂部に屋上装飾物を設け、塔屋等を隠蔽することによって、眺望景観の質の向上を図ります 1-(8)-ア-(イ)、2-(1)-イ-(ウ)



〈横浜港大さん橋からの眺望(現況)〉



〈横浜港大さん橋からの眺望イメージ〉

■山下公園からの眺望景観への配慮

- ・隣接建物と壁面線を統一し、ホテルニューグランドの整然とした後景を形成します 1-(6)-イ
- ・ホテルニューグランドが持つ伸びやかな水平ラインのデザインをより一層美しく際立たせるファサードとします 1-(7)-イ-(ウ)

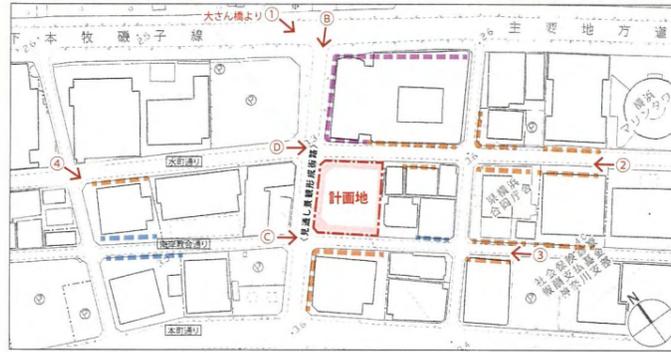


〈山下公園からの眺望(現況)〉



〈山下公園からの眺望イメージ〉

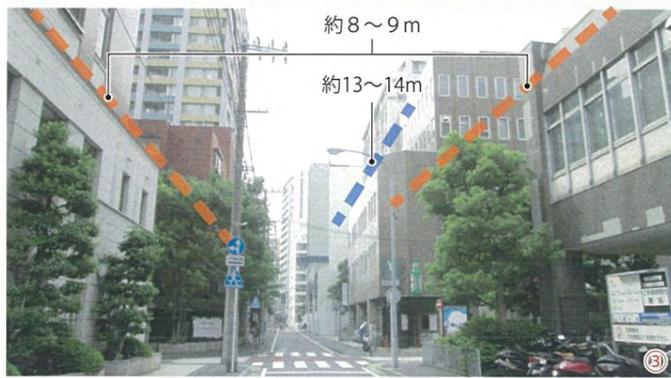
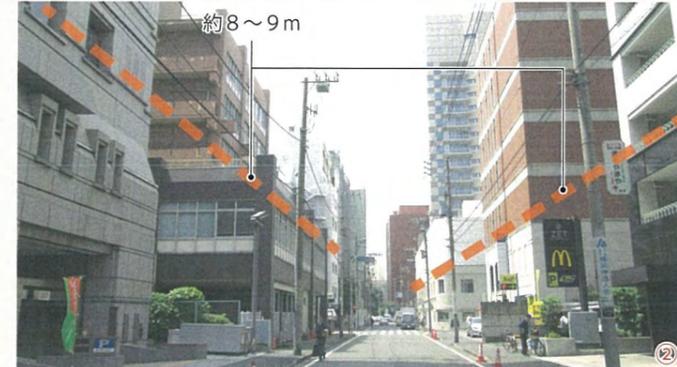
■周辺環境の読取り (ファサード切替レベル)



・周辺地域には、3つのファサード切替レベルが混在しています。

ファサード切替レベル凡例

- : 約17~18m (ホテルニューグランド)
- : 約13~14m (3階レベル)
- : 約8~9m (2階レベル)

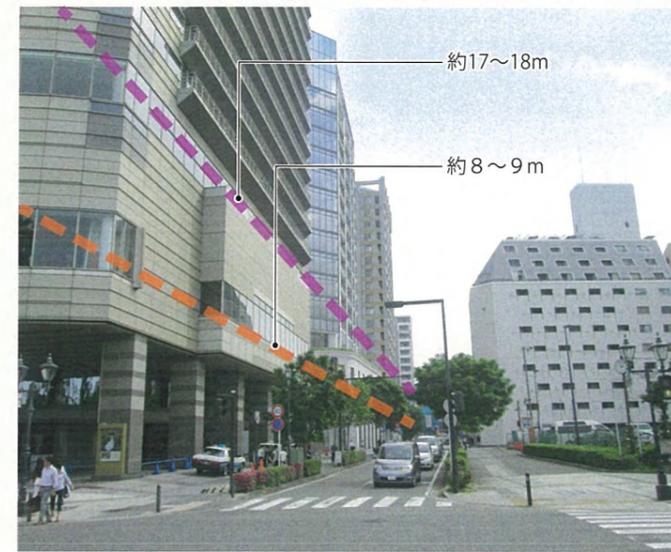


■ファサード切替レベルの考え方 1-(5)-ア-(ア)



■海、港からの見え方

・海、港からの眺望に配慮し、中高層住戸部分と低層部の切替レベルをホテルニューグランドの軒レベルと概ね合わせることで、調和のとれた、眺望景観を形成します。



■山下公園中央出入口からの見え方

・山下公園中央出入口からの視点においては、ファサード切替レベルを、ホテルニューグランド新館突出部や水平窓のレベルと概ね合わせることで、連続性のある街並みを形成します。



■海岸教会通りの見え方

・海岸教会通りにおいては、ファサード切替レベルを周辺建物の3階レベル(約13~14m)と概ね合わせることで、連続性のある街並みを形成します。



■水町通りの見え方

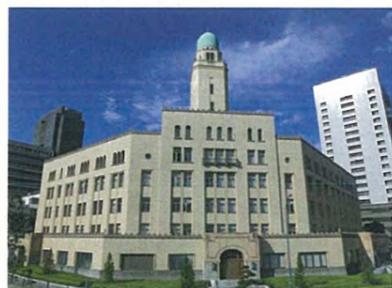
・水町通りにおいては、ファサード切替レベルを、ホテルニューグランドや周辺建物の2階レベル(約8~9m)と概ね合わせることで、連続性のある街並みを形成します。

■周辺環境の読み取り (特徴的な要素)

- ・ 関内地区には昭和初期に建てられた建造物が数多く残っており、それらの建物が落ち着いた街並みを特徴づけている
- ・ 特徴的な要素として、1~2階におけるデザインの切替え、伸びやかな水平性を感じさせる構成などが抽出される
- ・ これらの特徴は、1~2階に配置されたパブリックスペースという、建物内部の機能と連動して創出されている



神奈川県庁舎 (キングの塔) 昭和3年



横浜税関 (クイーンの塔) 昭和7年



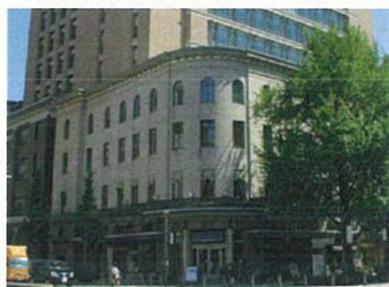
横浜中央電話局 昭和4年



横浜地方裁判所 昭和5年

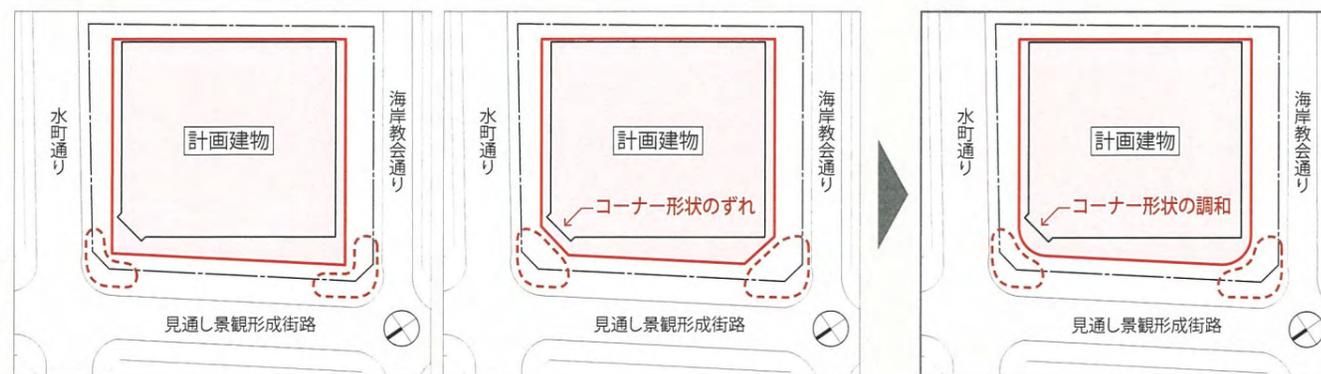


ホテルニューグランド 昭和2年



旧横浜商工奨励館 昭和4年

■低層部のコーナー形状



CASE1:

店舗面積は大きくなるが、交差点に対してゆとりあるスペースが確保できない

CASE2:

交差点に対してスペースが確保できるが中高層部の北コーナー形状とずれが生じる

今回の計画:

交差点に対してゆとりあるスペースを確保するとともに、やわらかな表情を創出します

1-(3)-7

■低層部のファサードデザイン



重厚感を持たせたシャープなトップデザイン

彫りの深い独立窓によって重厚感を創出
時間に消費されることのないシンプルで
端正なファサード

独立窓を規則的に配置し、伸びやかな
水平ラインを感じさせる構成

西側から見る

■低層部におけるデザインの切替え



・ 周辺に見られる歴史的建造物と同様に、建物内部の機能と連動した3FLレベルでデザインの切替えを行います

・ 3FLレベルでファサードを分割することによって、周辺に対する圧迫感の低減を図ります

1-(5)-7-(イ)

賑わいを創出し、新しい魅力を創出する用途 (機能)

北西側立面図



2層分の大開口によって透明感・賑わいを創出

ガラスとアルミスパンドレルによる先進的な
ウインドーデザイン

凹凸のある外装材で重厚感を創出

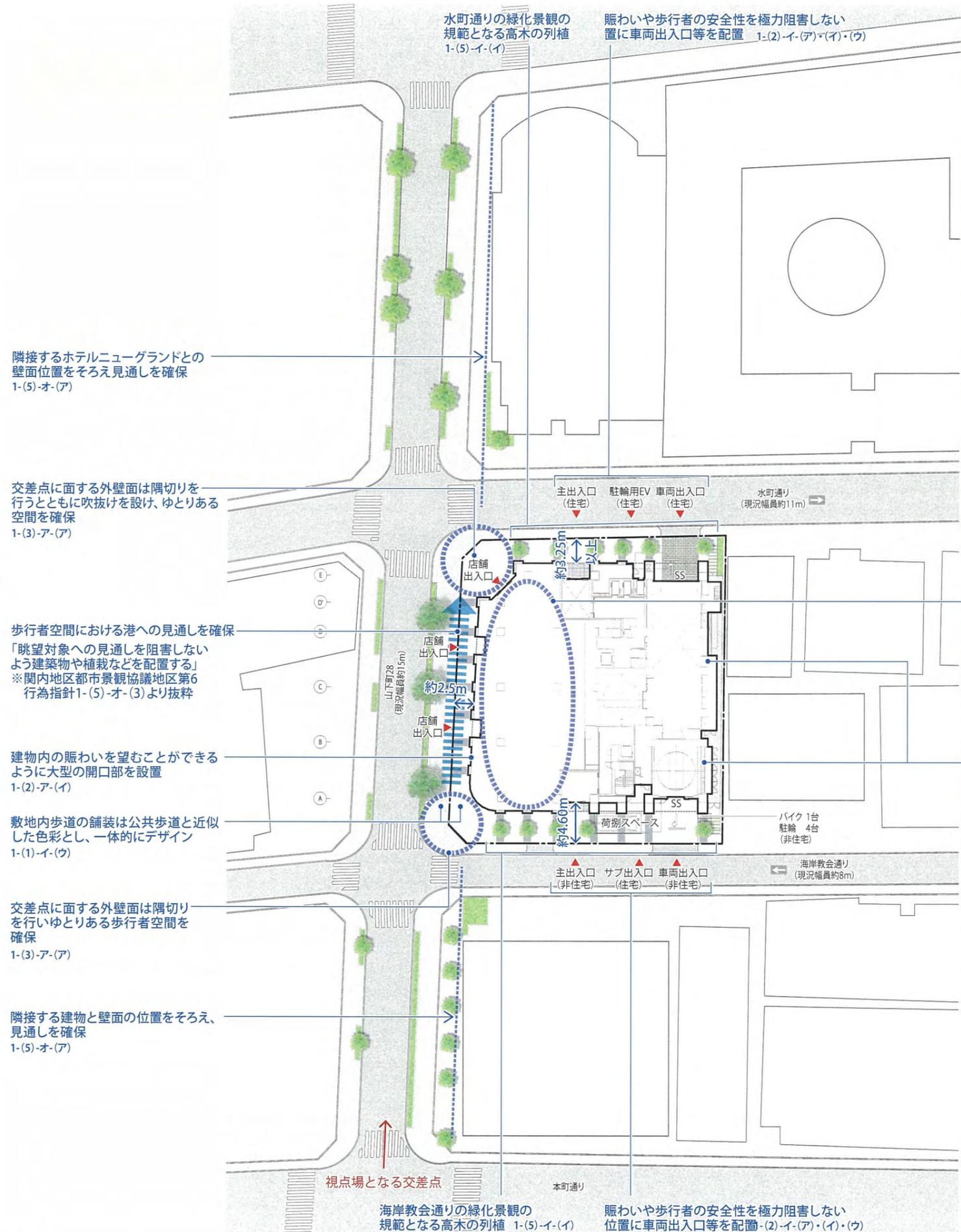


北側から見る

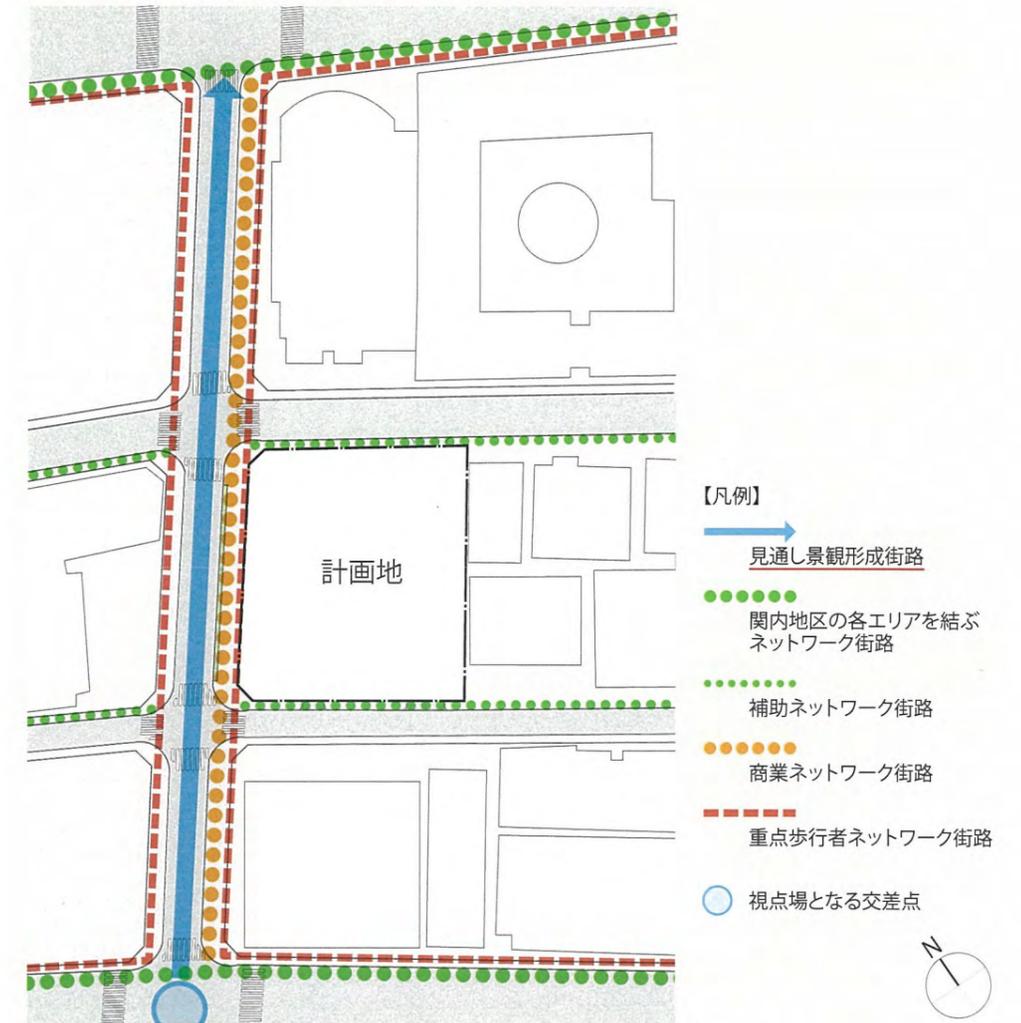
ウインドー例

外装材例

※符号は「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号を示す



■ 景観計画における位置付け



■ 見通し景観形成街路への配慮

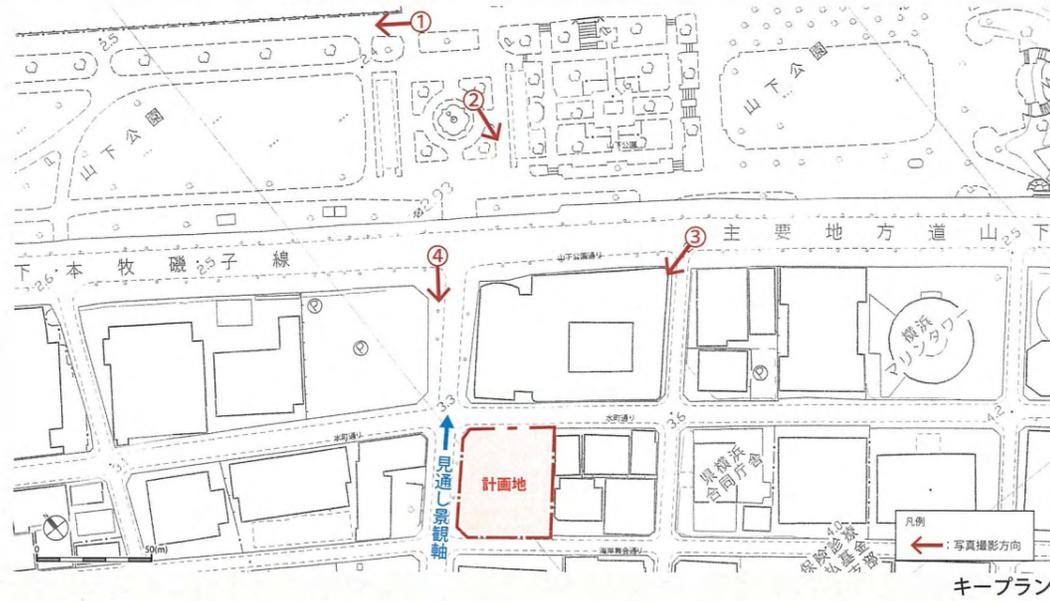
・隣接建物と壁面線を統一し、港への見通しを確保します。



〈視点場となる交差点からの眺望イメージ〉

※符号は「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号を示す

■周辺環境の読取り(夜間景観)



① みなとみらい21地区は、塔頂を強調するなど、華やかなライトアップが行われている。



② 計画地周辺のホテルニューグランドやマリントワーは、落ち着いたライトアップを実施している。



③ ホテルニューグランド低層部の照明によって、山下公園通りに賑わいのある夜間の街路景観が形成されている。



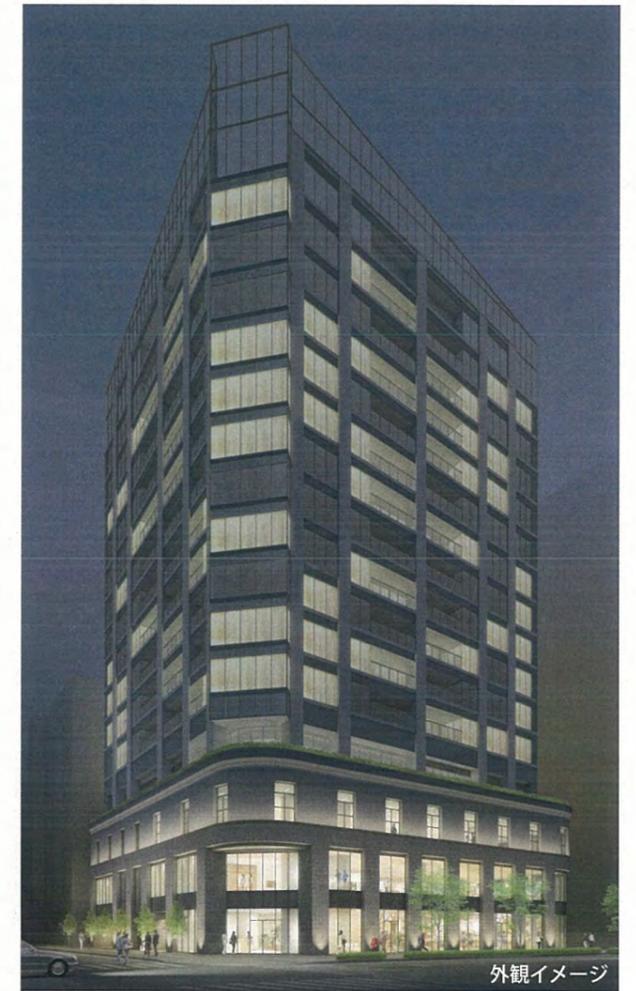
④ 見通し景観軸上は、道路を照らす街灯が主であり、暗く感じられる。夜間の見通し及び歩か楽しさを感じられる夜間景観の形成には至っていない。

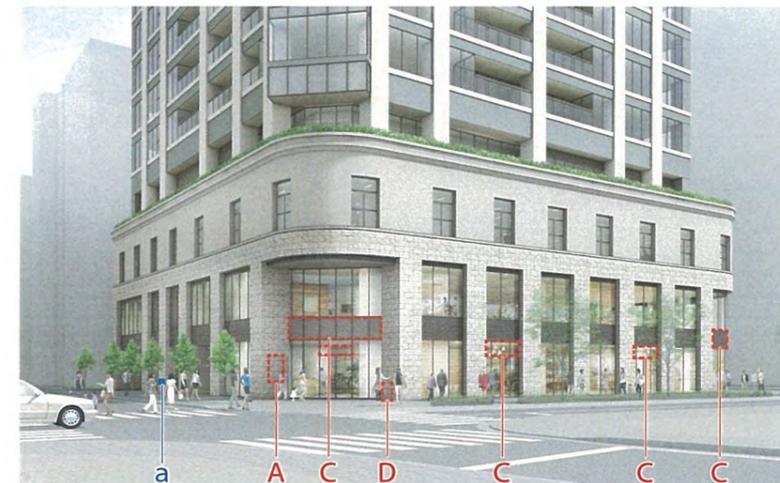
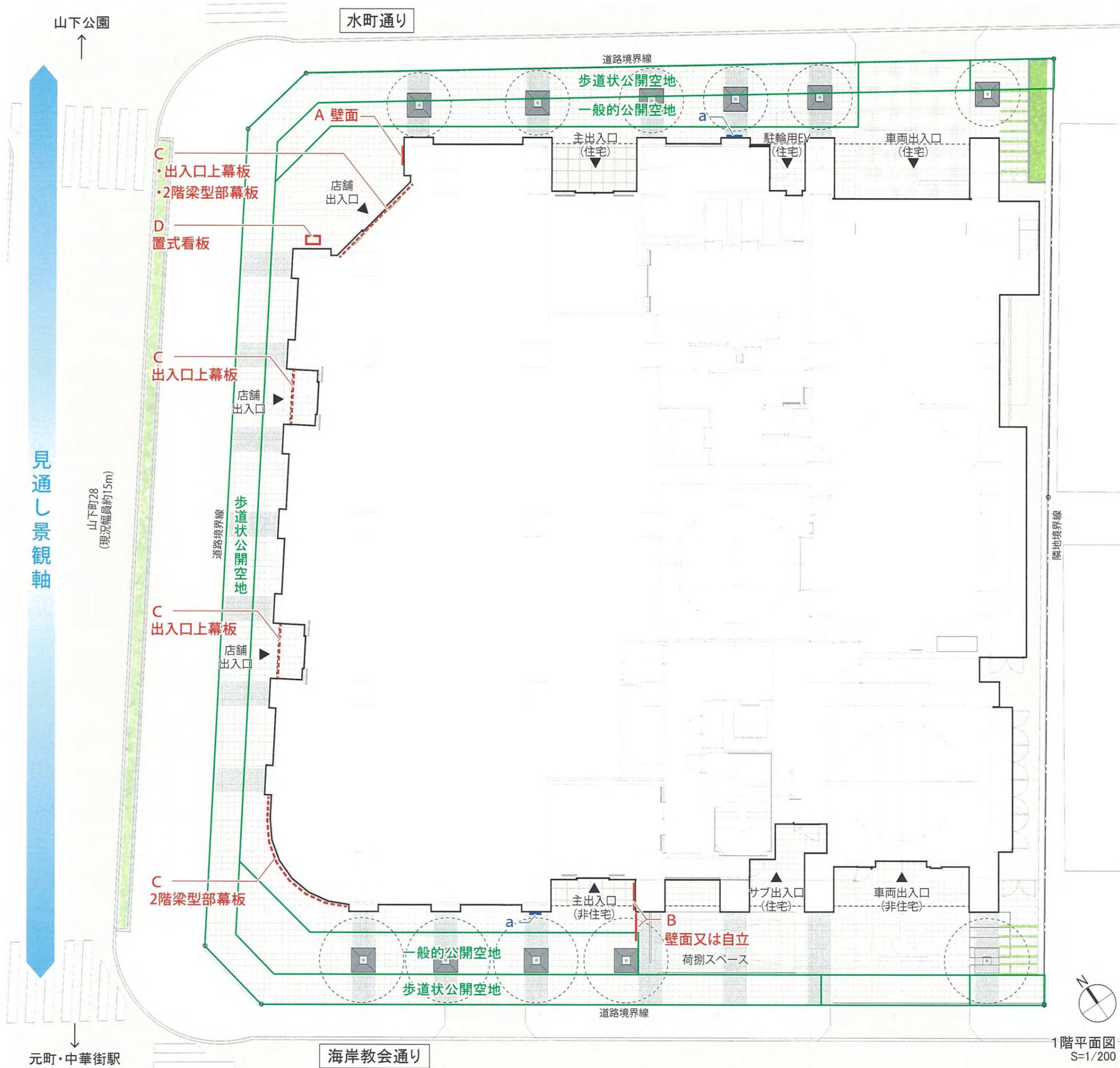
■抽出される景観特性

- ホテルニューグランド、マリントワー、氷川丸など、景観・歴史上重要な建造物が落ち着いたライトアップを実施し、関内地区らしい夜間景観の演出を先導している。
- 計画地周辺の建物上層部は、内部から灯りが漏れる程度であり、既存のライトアップが際立つ夜間景観となっている。
- 落ち着いた夜間景観が形成されているものの、街路景観は暗い部分があり、歩か楽しさを感じられる賑わいのある夜間景観の形成には至っていない。

■夜間照明の考え方

- ・歴史的界隈形成エリアの街並みと調和させた低層部の構成を照明によって浮かび上がらせ、関内地区にふさわしい落ち着いた夜間の街路景観を演出する。 1-(9)-ウ-(オ)
- ・低層部の大きな開口部から漏れる光によって夜間の賑わいを創出し、歩か楽しさを感じられる夜間景観を形成する。 1-(9)-ウ-(キ)・(ク)
- ・現状の暗い街路空間を改善し、地域の防犯性向上に寄与する計画とする。
- ・中高層部は景観上重要な建物のライトアップを阻害しない計画とし、ホテルニューグランドや、マリントワーのライトアップと調和した照明計画とする。 1-(9)-ウ-(カ)





北側から見る



西側から見る

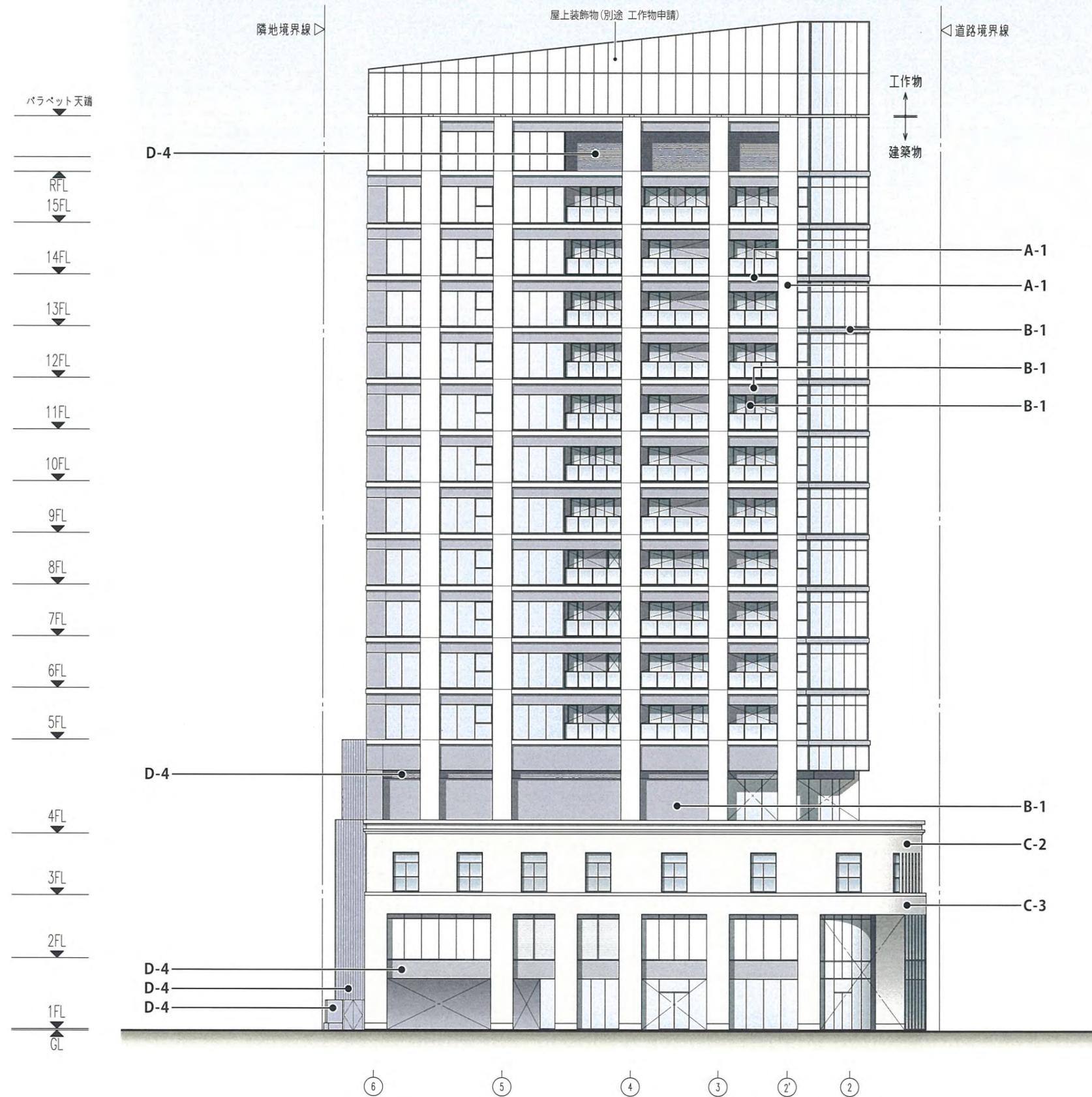
■テナントサインの考え方

- ・テナントサインについては、配置やサイズについて制限を設け、街並みと調和を図ります
- ↓
- ・落ち着いた街並みと調和した秩序ある広告景観を形成します
1-(10)-ア(ア)
- ↓
- ・建物外観と調和した、質の高い広告景観を形成します
1-(10)-イ

凡例

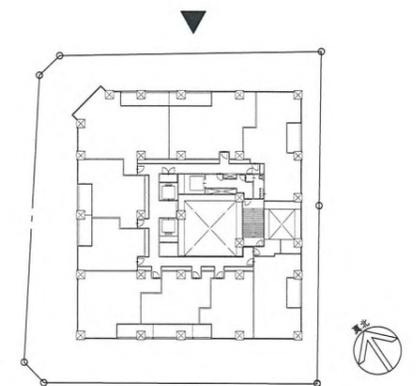
サイン用途
A テナント案内板
B テナント案内板
C, D 各テナントサイン
a 通り案内板 (水町通り、海岸教会通り)

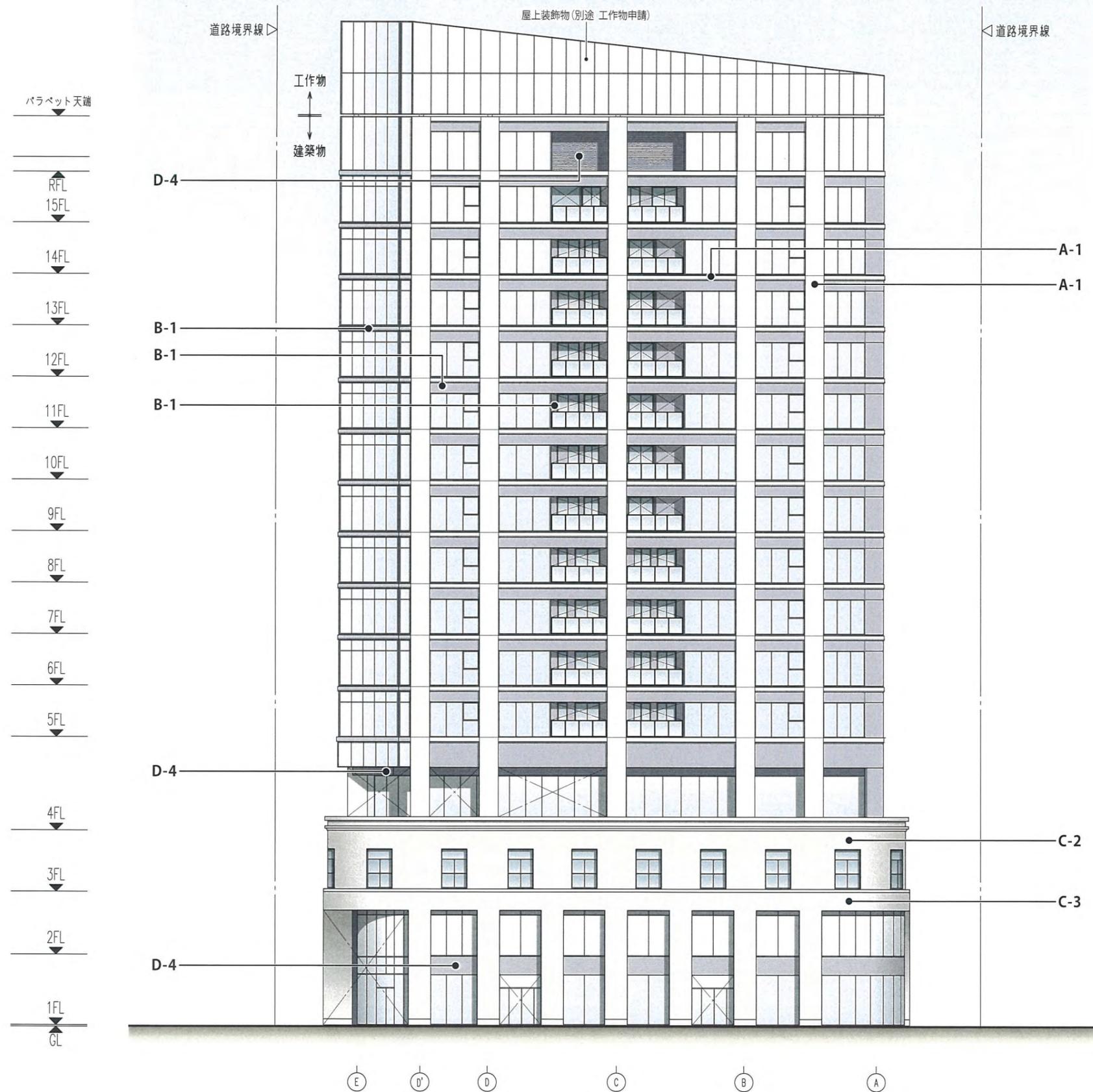
※符号は「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号を示す



凡例

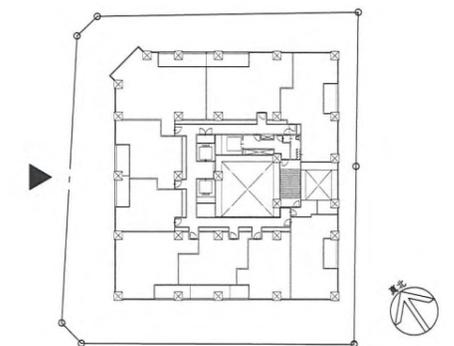
A : C25-90 A	5Y 8.9/0.5 程度
B : N-50	N5 程度
C : C25-75B	5Y 7.5/1 程度
D : N-30	N3 程度
1 : 塗装	
2 : 装飾仕上塗材	
3 : 石	
4 : アルミ・金属	





凡例

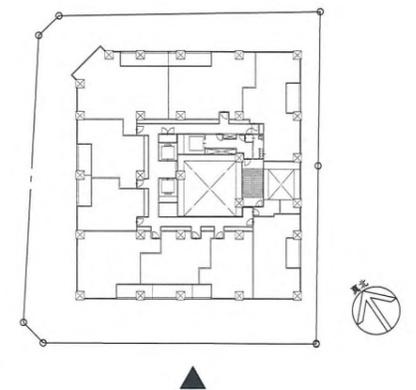
A : C25-90 A	5Y 8.9/0.5 程度
B : N-50	N5 程度
C : C25-75B	5Y 7.5/1 程度
D : N-30	N3 程度
1 : 塗装	
2 : 装飾仕上塗材	
3 : 石	
4 : アルミ・金属	

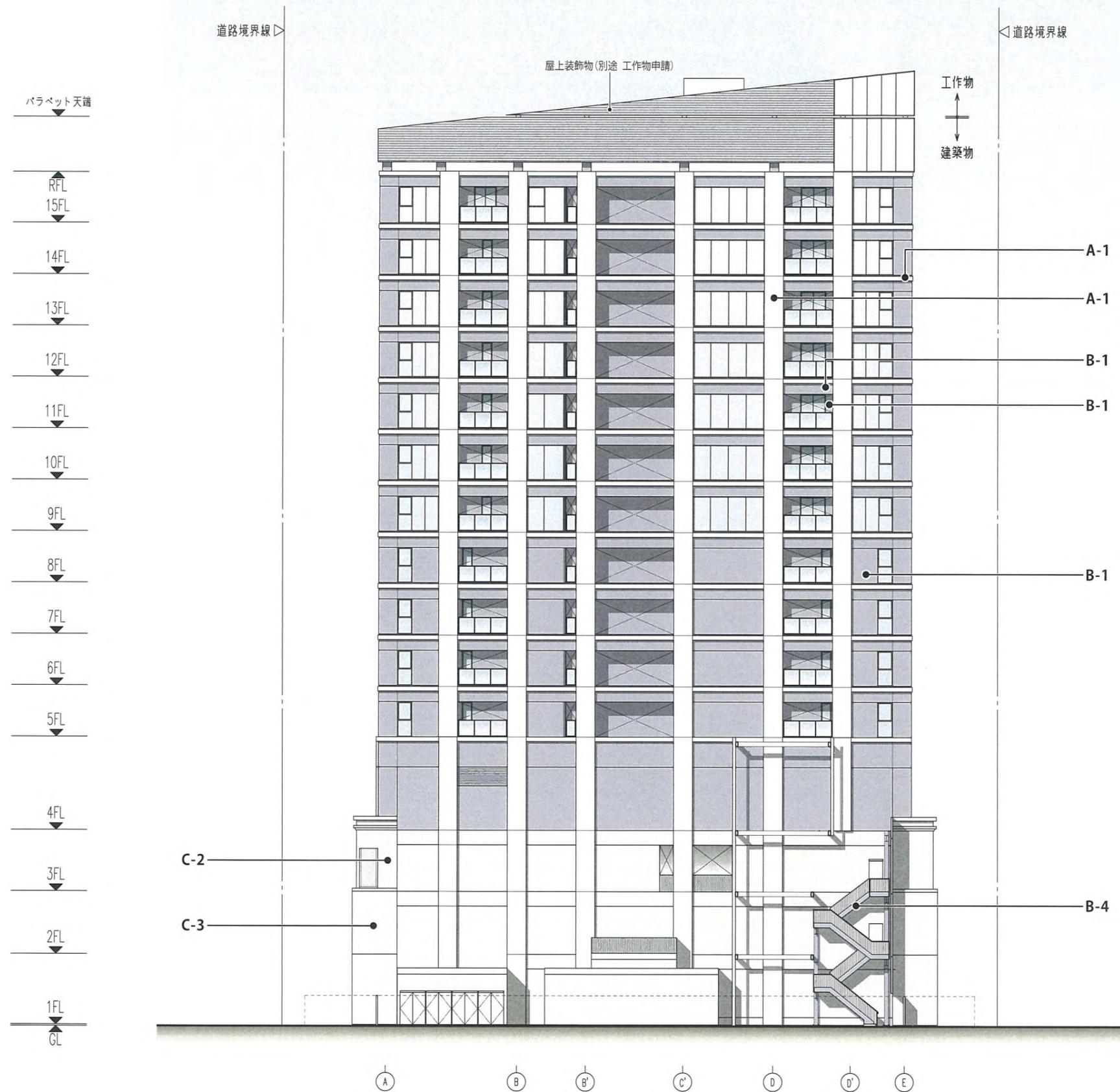




凡例

A : C25-90 A	5Y 8.9/0.5 程度
B : N-50	N5 程度
C : C25-75B	5Y 7.5/1 程度
D : N-30	N3 程度
1 : 塗装	
2 : 装飾仕上塗材	
3 : 石	
4 : アルミ・金属	





凡例

A : C25-90 A	5Y 8.9/0.5 程度
B : N-50	N5 程度
C : C25-75B	5Y 7.5/1 程度
D : N-30	N3 程度
1 : 塗装	
2 : 装飾仕上塗材	
3 : 石	
4 : アルミ・金属	

