

NTT都市開発株式会社

(仮称)アーバンネット横浜 建替計画

景観形成の考え方

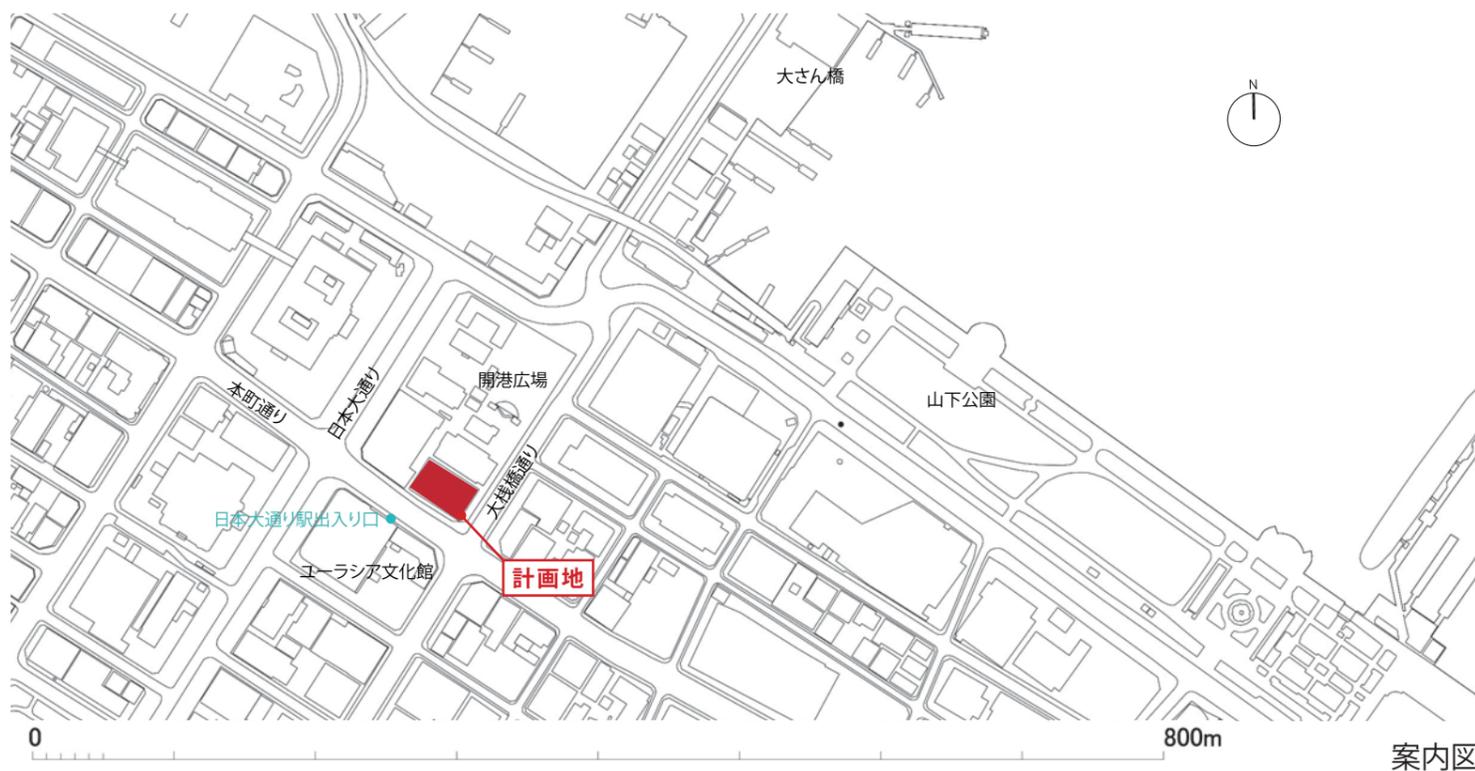
NIKKEN
EXPERIENCE, INTEGRATED

2018年1月30日

株式会社 日建設計

NIKKEN SEKKEI LTD

1 計画概要



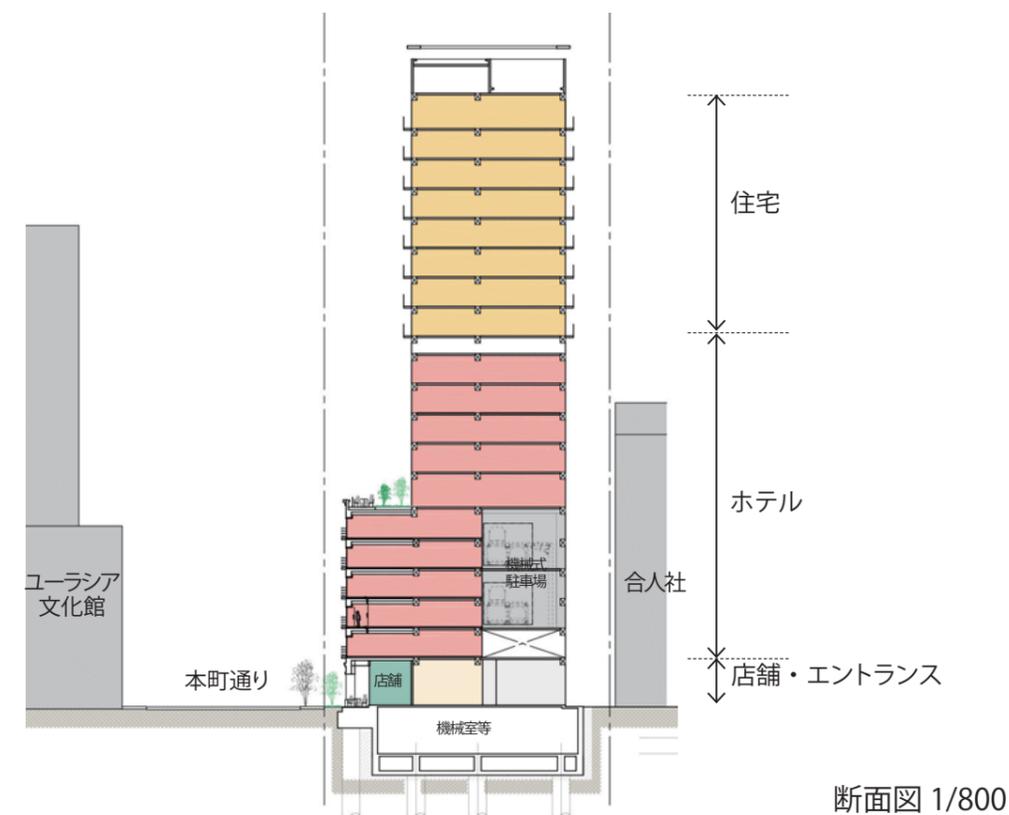
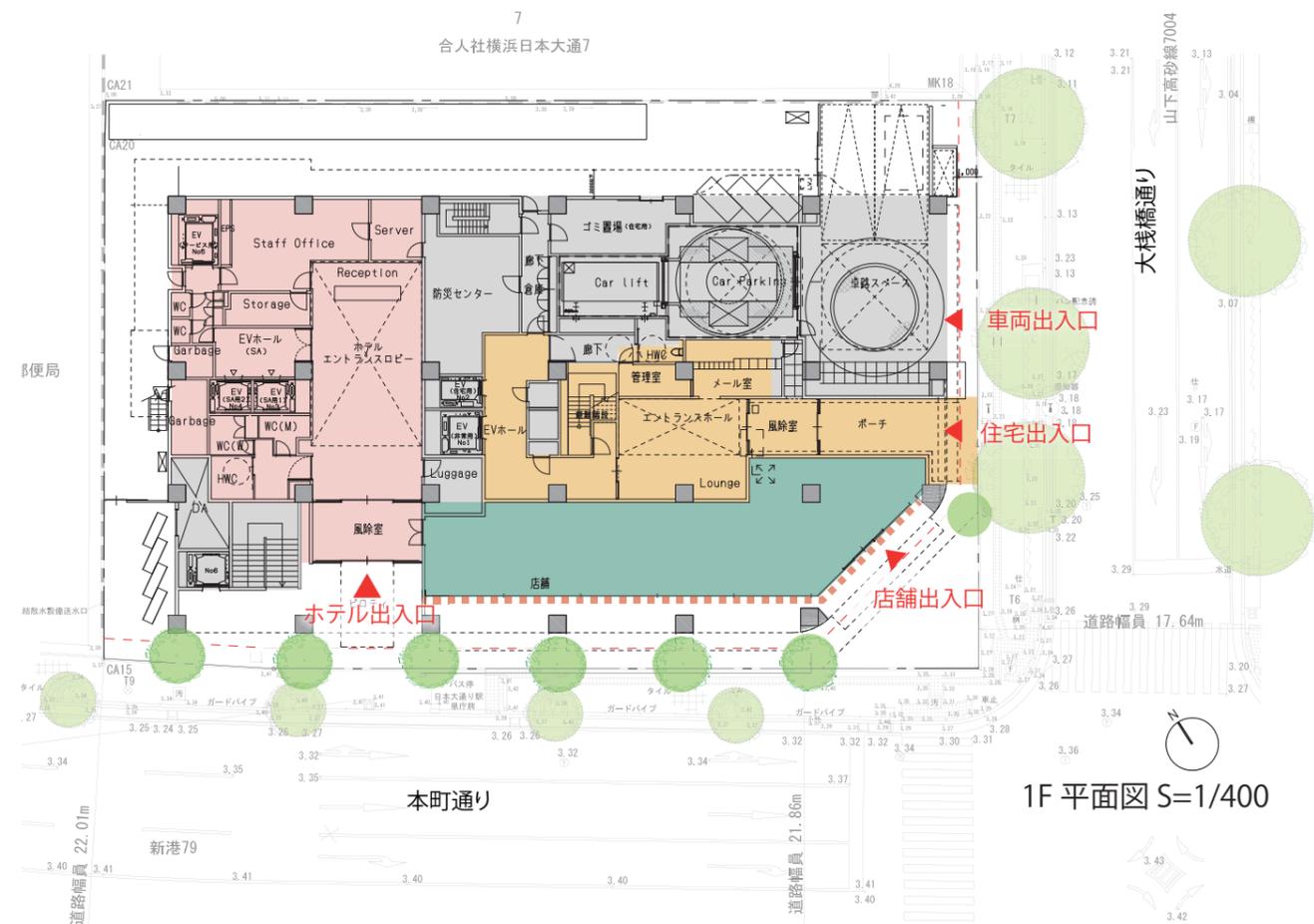
敷地概要

所在地	: 神奈川県横浜市中区日本大通り5番2号(住居表示・地番)
敷地面積	: 1,593.17㎡ (481.93坪)
用途地域	: 商業地域
防火地域	: 防火地域
高度規制	: 第7種(31m)高度地区(地区計画にて最大75m)
法定建ぺい率	: 80% (防火地域・耐火建築物の為100%)
法定容積率	: 700%
道路	: 南側21.9m 東側17.7m
計画道路	: 有
敷地形状	: 無
開発行為(都29条)	: 無
総合設計	: 無
一団地	: 無
提供公園・公益用地	: 無
指導要綱等	: 中央地区駐車場整備地区・日本大通り用途誘導地区計画B地区・関内地区日本大通り特定地区(景観計画・都市景観協議地区)に該当

計画概要

構造規模	: 鉄筋コンクリート造 地上19階、地下2階建
建築面積	: 1,167.33㎡ (353.11坪)
延床面積	: 13,883.70㎡ (4,199.81坪)
容積対象床面積	: 11,140.98㎡ (3,370.14坪)

【ホテル 7,283.22㎡ (2,203.17坪)、住宅 5,272.56㎡ (1,594.94坪)、店舗 237.56㎡ (71.86坪)】
 【ホテル 6,789.24㎡ (2,053.74坪)、住宅 4,113.59㎡ (1,244.36坪)、店舗 237.56㎡ (71.86坪)】



2 景観計画上の位置づけ

計画図1の1 横浜市景観計画(関内地区)区域

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



- 日本大通り特定地区に属している

計画図1の2 歩行者ネットワーク・広場等

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



- 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路に面している
- 重点歩行者ネットワーク街路に面している

計画図1の3 見通し景観・眺望景観等

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



- 見通し景観形成街路には当たらない
- 横浜三塔への視点場には入らない

計画図1の7 歴史的界隈形成エリア

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



- 歴史的界隈形成エリアに属している

計画図1の8 景観重要公共施設

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



- 見通し景観形成街路には面していない

日本大通り用途誘導地区地区計画計画図

※日本大通り用途誘導地区地区計画計画図より抜粋



- 東側 道路の路面より高さ45m未満の部分は道路境界線より1.0m以上、高さ45m以上では5.0m以上の壁面後退
- 南側 道路の路面より高さ45m未満の部分は道路境界線より1.2m以上、高さ45m以上では5.0m以上の壁面後退
- 住宅一部許容地区に属している

関内地区都市景観形成ガイドライン

※関内地区都市景観形成ガイドラインより抜粋



- 地区計画における最高高さは75m

関内地区における景観計画

■関内地区全域の方針

- わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。
- 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る。
- 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。
- 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。

■方針の達成に向けた行動の指針

- ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。
- 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。
- 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。
- 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。
- 関内地区の街並みの特徴を生かす。
- ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。
- 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。
- 港や丘などから眺望景観が魅力的になるよう工夫する。
- 関内地区の新しい魅力を創造する。
- 秩序ある広告景観を形成する。

■日本大通り特定地区における方針

開港の歴史を象徴した、横浜を代表する格調の高い歴史的景観と港への開放的な通景空間を形成し、横浜の顔にふさわしい業務、観光・文化機能の集積を推進する。

※横浜市景観計画より抜粋

2 現況写真 - 建物周辺 -



①



②



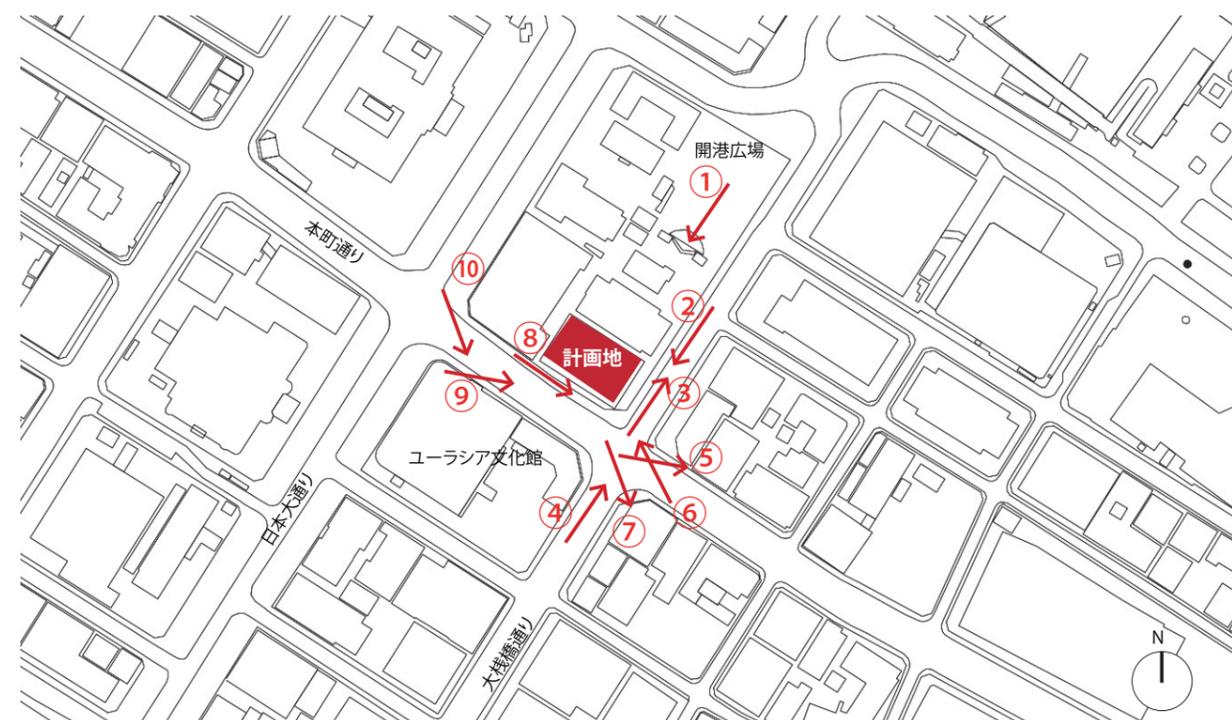
③



④



⑩



⑤



⑨



⑧



⑦



⑥

2 現況写真



① 大さん橋からの眺望景観



② 横浜外国人墓地からの眺望景観



③ 山手イタリア山庭園からの眺望景観



2 現況写真



⑥ 開港記念広場からの眺望景観



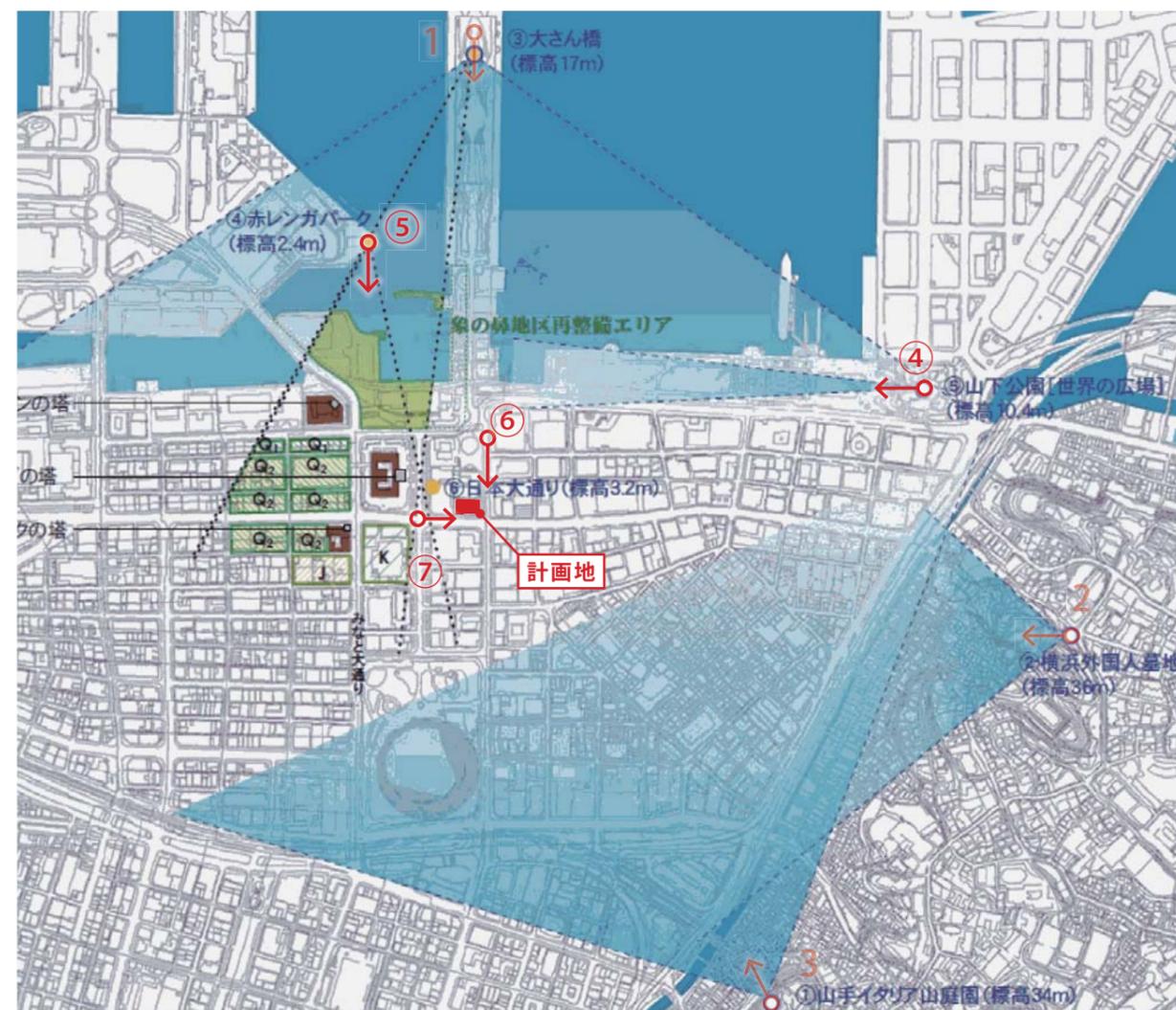
⑦ 日本大通りからの眺望景観



④ 山下公園からの眺望景観



⑤ 赤レンガパークからの眺望景観



3 景観形成の方針



1. 遠景

ミナト横浜を感じる眺望の魅力を向上させる景観の形成



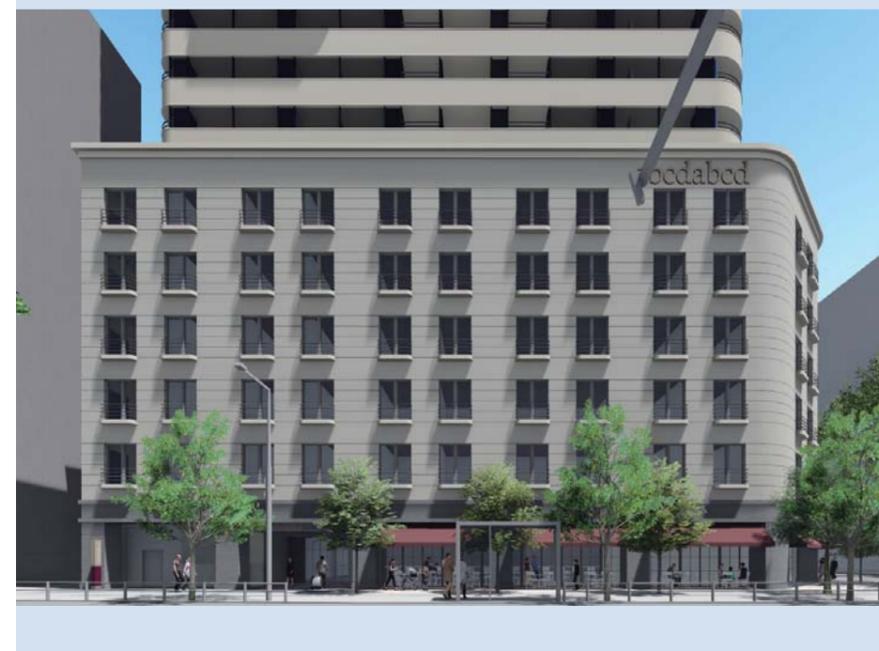
2. 中景

歴史と文化の蓄積を感じさせる街並みを引き立てる品格ある景観の形成



3. 近景

関内地区日本大通り特定地区の個性・街並みを活かした魅力の創造



4 景観形成の計画（遠景）

1. ミナト横浜を感じる眺望の魅力向上させる景観の形成



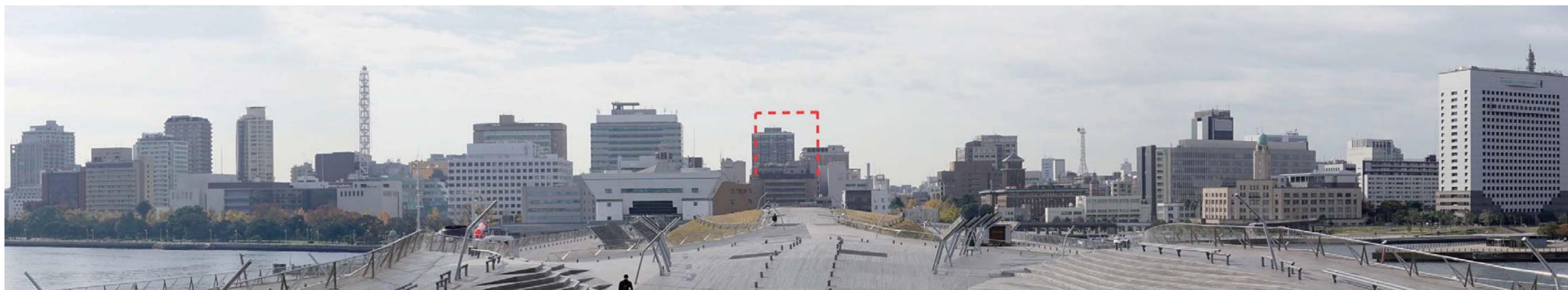
1. 大さん橋からの眺望景観(現況)



1. 大さん橋からの眺望景観(イメージ)

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

4 景観形成の計画 (遠景)

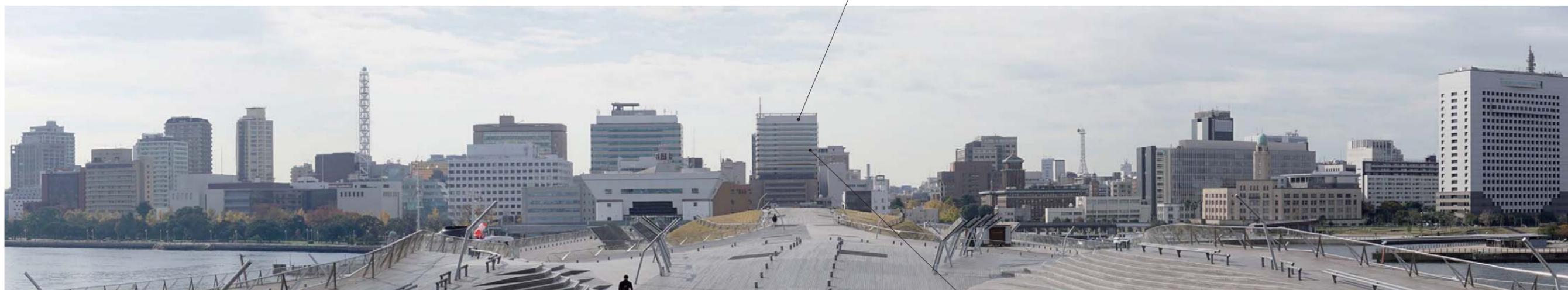


1. 大さん橋からの眺望景観(現況)拡大

■頂部デザイン

眺望景観の魅力を高めるよう、塔屋・屋上設備機器を隠し、魅力あるスカイラインを形成

1- (7) -イ- (イ)



1. 大さん橋からの眺望景観(イメージ)拡大

白色系のみなとみらい地区とは異なり、関内地区の街並みに調和する色彩を用いた計画

1- (5) -ア- (ウ)

4 景観形成の計画（遠景）



5. 赤レンガパークからの眺望景観

4 景観形成の計画 (中景)

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

関内地区における歴史的建造物



開港記念館(ジャックの塔)大正6年



横浜貿易協会 昭和4年



横浜税関(クイーンズの塔)昭和9年



横浜中央電話局(ユーラシア文化館)昭和4年



神奈川県庁舎(キングの塔)昭和3年



ホテルニューグランド 昭和2年

■ 高層部

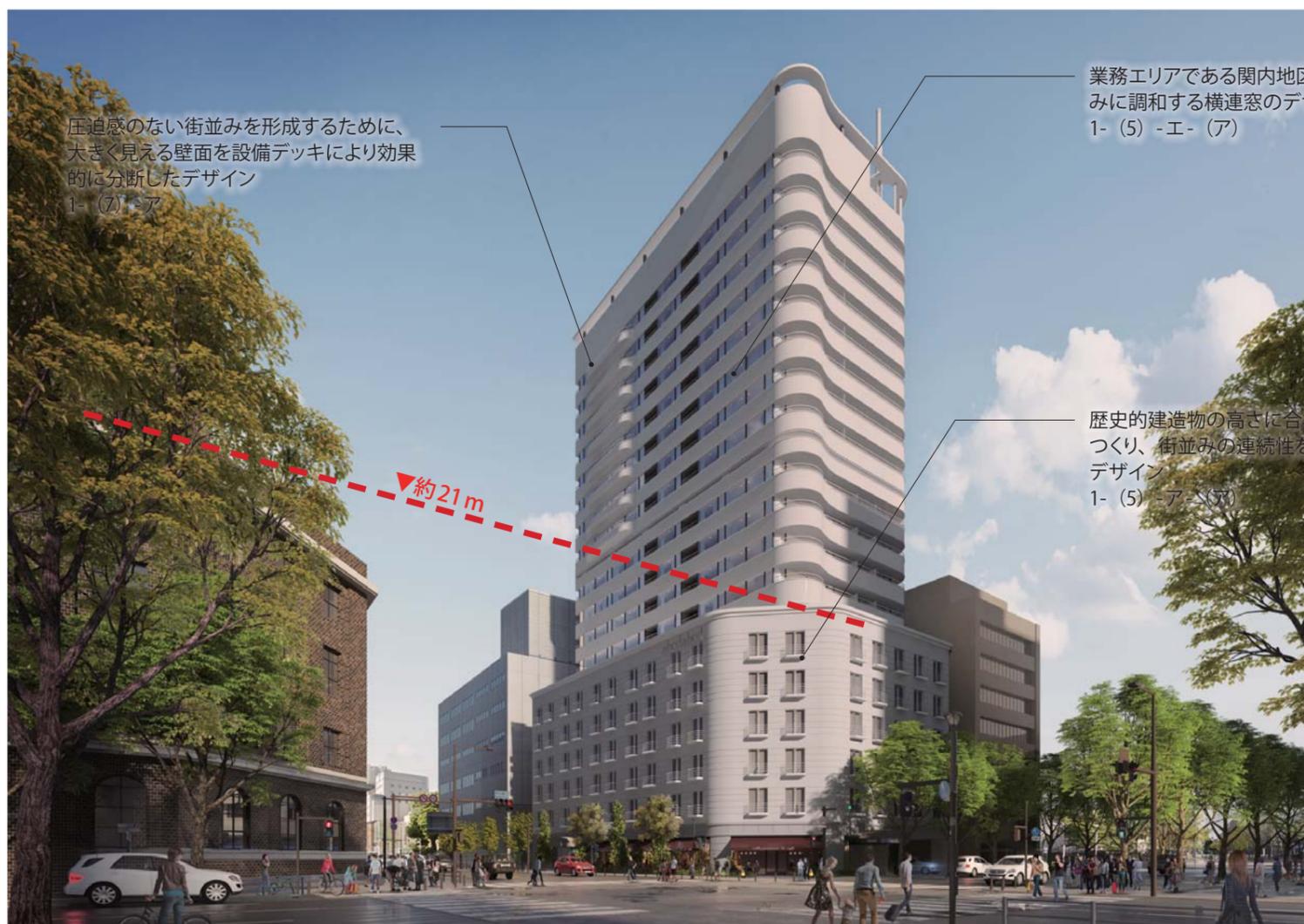
業務エリアである、関内地区らしい横連窓のデザイン

■ 基壇部

歴史的建造物の高さに合わせて基壇部の高さを計画し、街並みに配慮したデザイン

■ 色彩計画

本町通りの向かい側には、歴史的建造物であるユーラシア文化館があり、ユーラシア文化館を引き立たせるため、周辺建物と同系色の淡い色彩計画とし、調和した街並みを形成。



圧迫感のない街並みを形成するために、大きく見える壁面を設備デッキにより効果的に分断したデザイン
1-(7)-ア

業務エリアである関内地区において、街並みに調和する横連窓のデザイン
1-(5)-エ-(ア)

歴史的建造物の高さに合わせて基壇部をつくり、街並みの連続性を創出するようにデザイン
1-(5)-ア-(ア)

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

4 景観形成の計画 (中景)



6. 開港記念広場からの眺望景観(イメージ)

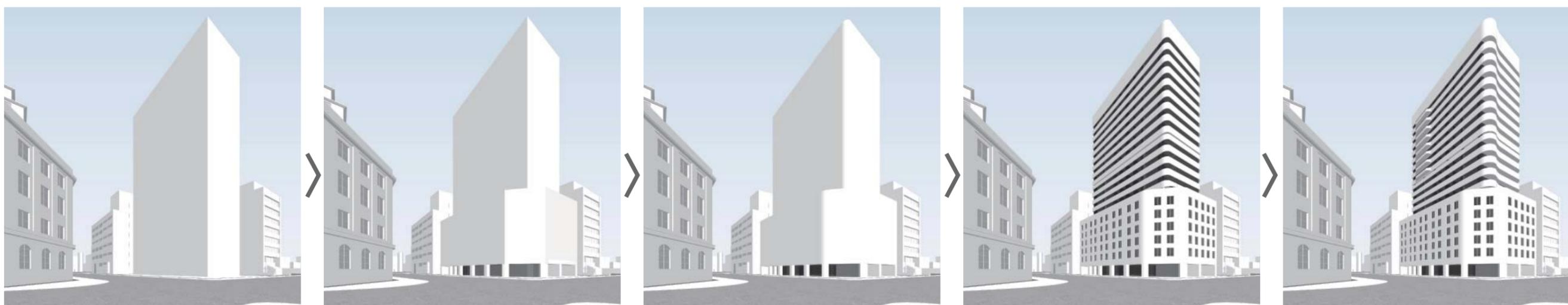
4 景観形成の計画 (中景)



7. 日本大通りからの眺望景観(イメージ)

4 景観形成の計画

■ 外観デザインの考え方



箱状のボリューム

街並みに合わせて基壇を計画
基壇+高層のボリューム

曲線を用いることで、港町らしい
やわらかさをもたらす

街並みに調和するように開口部を
デザイン

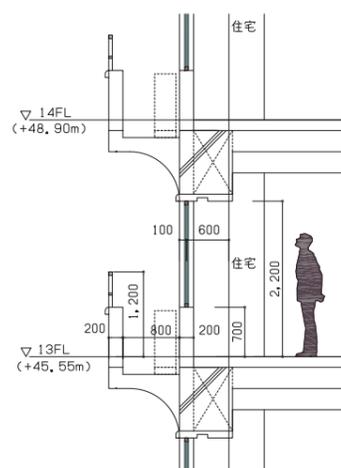
高層部 → 業務エリアになじむ
横連窓

低層部 → 歴史的街並みと調和を
図るポツ窓

設備デッキをだすことや、壁面を
えぐる形状とすることで、上部ボ
リュームの壁面を適度に分節し、
圧迫感を低減

■ 設備デッキの計画

- ・ 設備を置く最小限のスペースとして計画し、腰壁を立ち上げることで、設備機器は見えないように計画
- ・ 設備デッキには、洗濯物は設置しない運用とする。
- ・ 突出した形状は避け、壁面から連続させることにより、街に調和する外観形状のデザイン
- ・ 大きく見えてくる壁面に陰影をもたらすことで効果的に分節し、圧迫感を低減



住宅階断面図 S = 1/100



4 景観形成の計画 (近景)

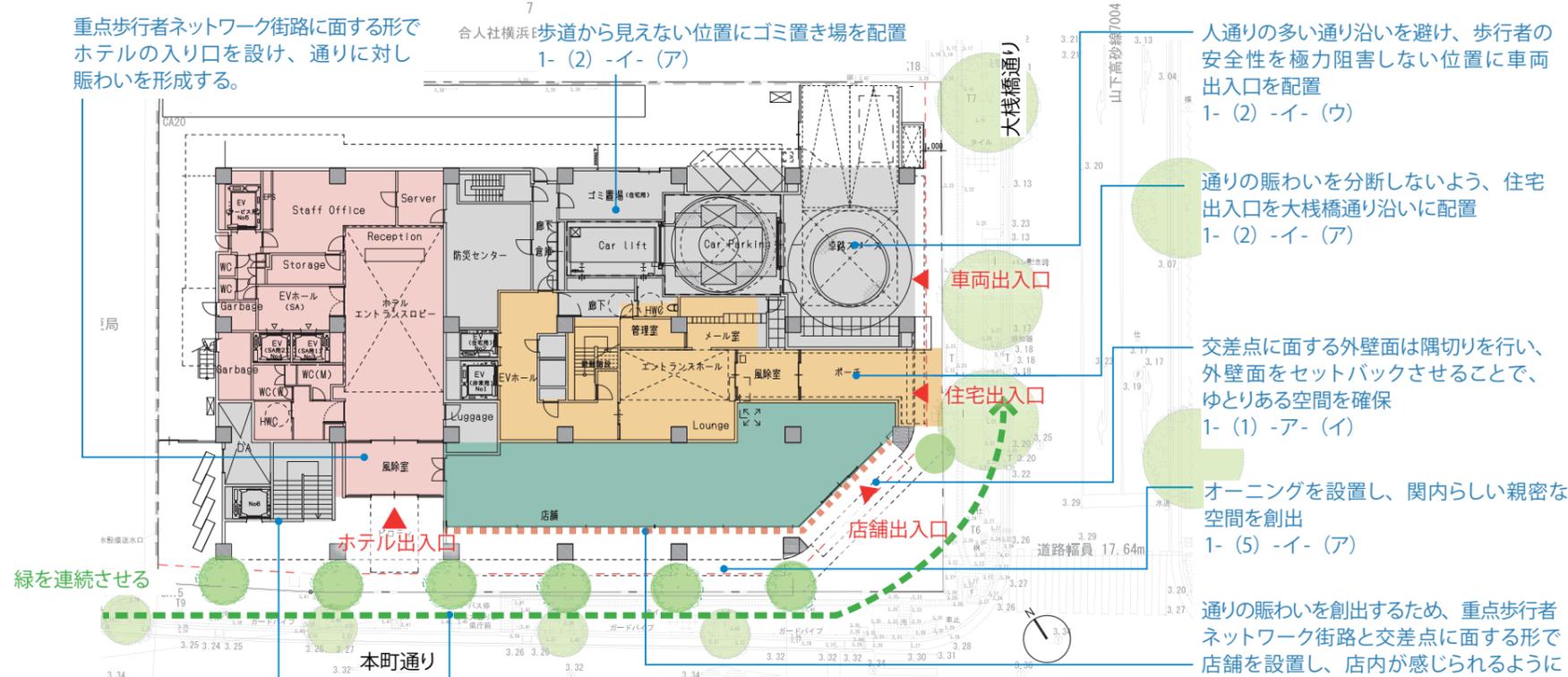
3. 関内地区日本大通り特定地区の個性・街並みを活かした新しい魅力の創造

■低層部

- ・通りの賑わいを創出するため、重点歩行者ネットワーク街路と交差点に面する形で店舗を設置し、通りから賑わいが感じられるようにガラス張りする等の工夫を図る。
- ・本町通り側に街路樹を配置することで、日本大通り、大棧橋通りの豊かな緑をつなぐ、緑のネットワークを形成する。
- ・地下鉄の出入口を新たに設置し、大棧橋への新たな玄関口を作ることを検討中。

重点歩行者ネットワーク街路に面する形でホテルの入り口を設け、通りに対し賑わいを形成する。

合人社横浜 歩道から見えない位置にゴミ置き場を配置
1- (2) -イ- (ア)



緑を連続させる

大棧橋につながる新たな玄関口として、地下鉄の出入口を配置し、公共の利便性を向上させることを検討中

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計画
1- (4) -ア- (ア)

平面図 S=1/400

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

人通りの多い通り沿いを避け、歩行者の安全性を極力阻害しない位置に車両出入口を配置
1- (2) -イ- (ウ)

通りの賑わいを分断しないよう、住宅出入口を大棧橋通り沿いに配置
1- (2) -イ- (ア)

交差点に面する外壁面は隅切りを行い、外壁面をセットバックさせることで、ゆとりある空間を確保
1- (1) -ア- (イ)

オーニングを設置し、関内らしい親密な空間を創出
1- (5) -イ- (ア)

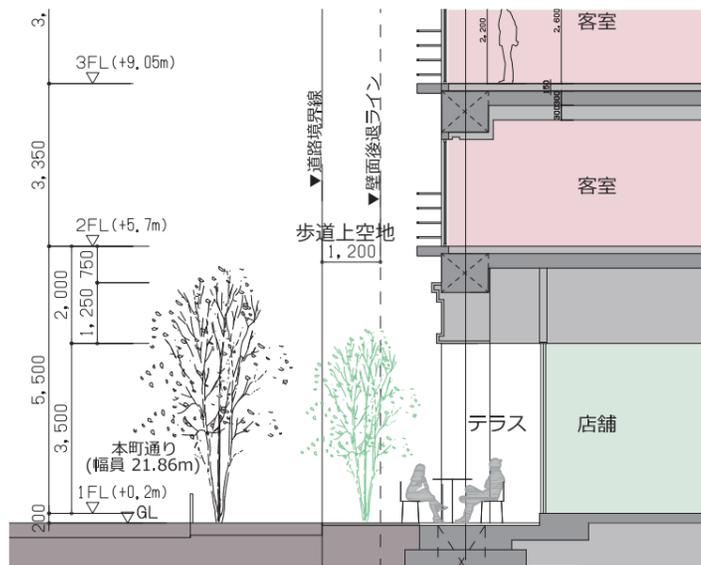
通りの賑わいを創出するため、重点歩行者ネットワーク街路と交差点に面する形で店舗を設置し、店内が感じられるようにガラス張りにて計画
1- (2) -ア- (ア)



本町通り 歩道より



本町通り対岸より



本町通り側断面イメージ



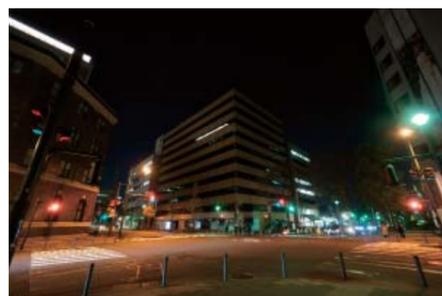
交差点より



大棧橋通り側低層部

4 景観形成の計画

■ 夜間景観について



現況写真①：
交差点に面した部分は、街灯が主体の照明計画のため落ち着いた夜間景観となっているが、賑わいはあまり感じられない。



- ・ 歴史的界隈形成エリアに属するため、歴史的建造物を浮かび上がらせるライトアップを阻害しない、落ち着いた夜間照明の計画。
- ・ 1階壁面を後退し、ピロティ部分に適度な照明を配置することにより、通りに対し適度な明かりをもたらすように計画。
- ・ 低層部は、交差点に面し配置した店舗の照明により、夜の賑わいを創出するように計画。
- ・ 通りの暗がりを解消することで、地域の防犯性へ貢献。



現況写真②：
敷地北面には、歴史的建造物である横浜海岸教会が白くライトアップされている。横浜海岸教会以外には、街灯が主体の照明計画となっている。



現況写真③
ライトアップされた海岸教会が大栈橋の正面に見える。

- ・ 歴史的建造物である横浜海岸教会のライトアップを阻害しないよう、演出的な照明は行わない。



4 景観形成の計画

■ 色彩計画の考え方



検討案 明るめの外壁(アイボリー系)



検討案 暗めの外壁(濃いベージュ系)

敷地南面向かい側の歴史的建造物であるユーラシア文化館は濃い茶色の色彩を用いている。

歴史的建造物を引き立たせるため、対比的な色合いを用いた計画とする。

また、周辺の歴史的建造物以外の建物にも多少の色味が入っており、白ではなく、若干の色味をいれることで周辺との調和を図る。

敷地の南側には、歴史的建造物である白い横浜海岸教会があり、対比的な関係が望まれる。

敷地近くに計画されている神奈川県分庁舎は高さ60mで10YR7/1.5という色彩で計画されている。

今回の計画は、75mの高さであり、海岸教会を際立たせるための配慮をしつつも、高層建物であることの圧迫感への配慮も同時に必要となる。



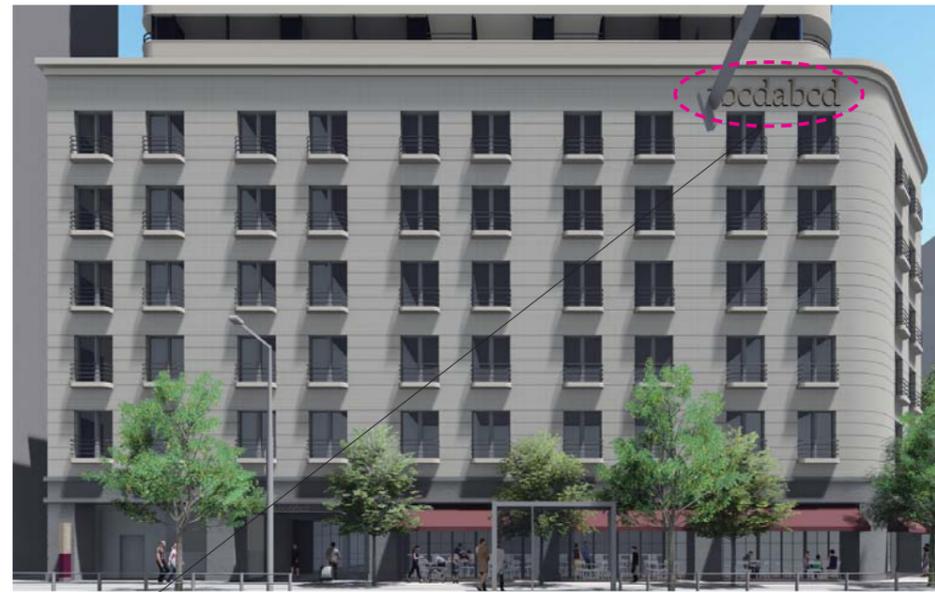
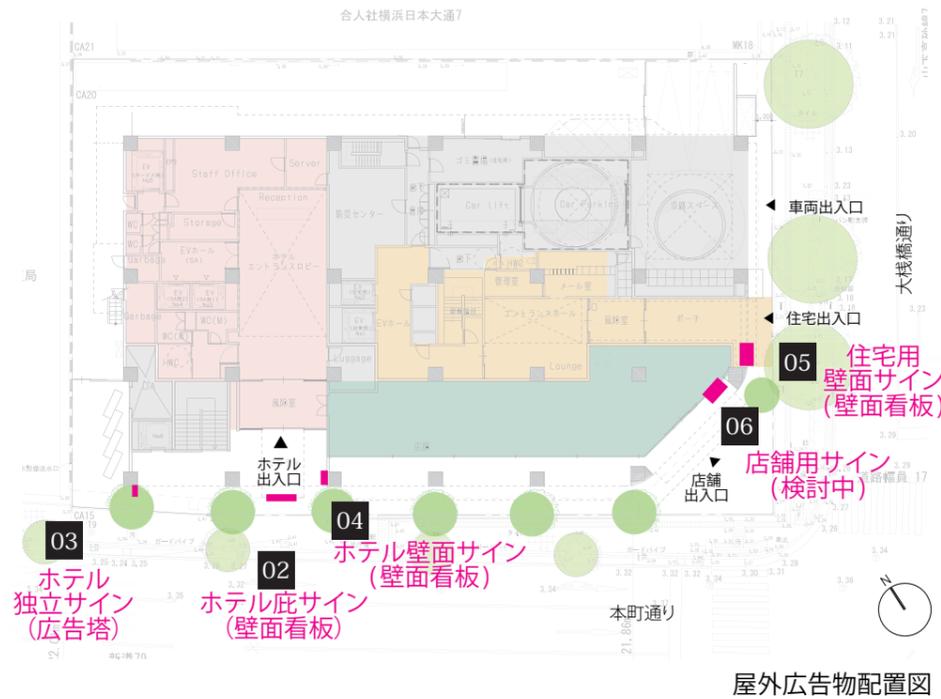
左記の周辺環境の状況から、建物の色彩を計画。

基壇部は街並みに合わせ、向かい側にある歴史的建造物であるユーラシア文化館を引き立てつつ、落ち着きのある色彩とし、高層部については圧迫感を低減しつつも、海岸教会を引き立たせることのできる明るめの外壁であるアイボリー系の色とし、関内地区に調和する色彩を用いた計画する。

4 景観形成の計画

■屋外広告物について

屋外広告物については、街並みに配慮し、地区の景観と調和した計画とします。横浜市屋外広告物条例、横浜市景観計画の基準内に適合するものとします。必要最低限の配置、大きさとし、秩序のある広告景観とします。



01 ホテル壁面サイン(壁面看板)
 交差点の歩行者に対し、ホテルがあることを認識できるように設置します。
 仕様：アルミ切り文字+LED照明
 (内照式で文字部分のみを光らせる。)
 サイズ：w6,000×h1,287.5mm
 壁面面積：804.44㎡
 サイン面積：7.725㎡

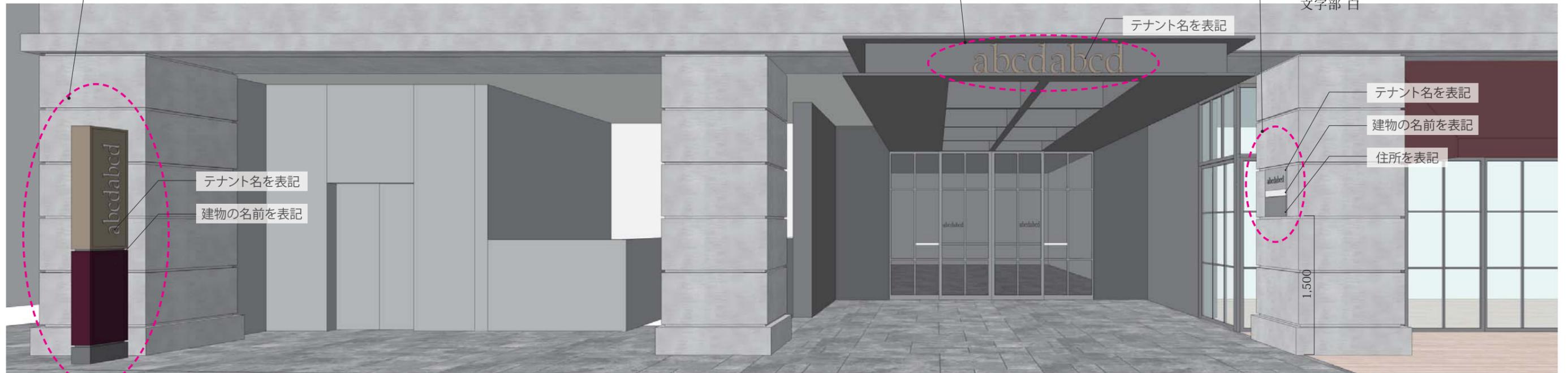


05 住宅用壁面サイン(壁面看板)
 住宅への来訪者に対し、住宅の入り口を示すために設置します。
 仕様：アルミ切り文字
 サイズ：w1,030×h230mm
 壁面面積：5.91㎡
 サイン面積：0.24㎡

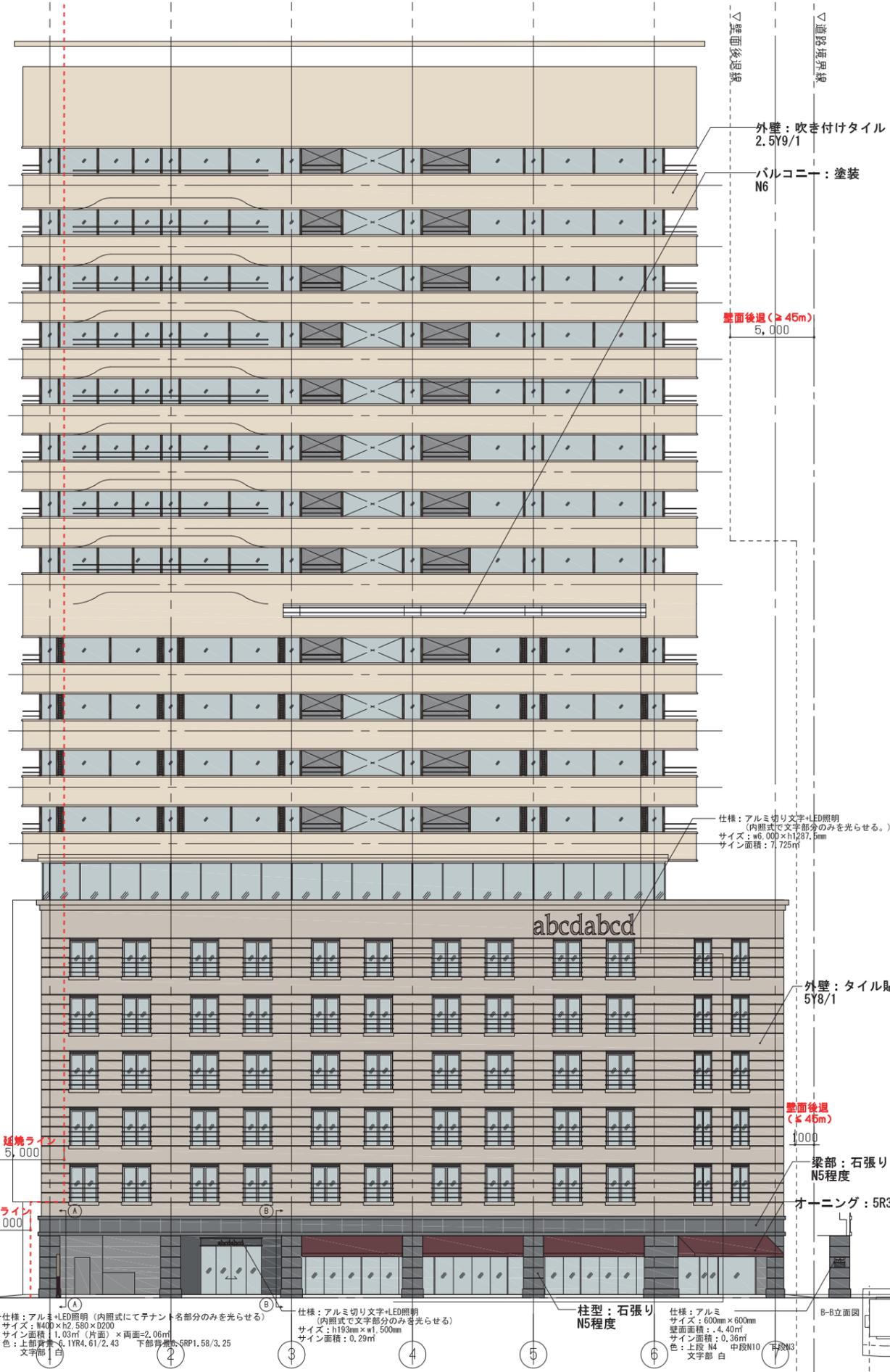
03 ホテル独立サイン(広告塔)
 歩行者に向けて、ホテルがあることを認識してもらうために設置します。
 仕様：アルミ+LED照明(内照式にてテナント名部分のみを光らせる)
 サイズ：W400×h2,580×D200
 サイン面積：1.03㎡(片面)×両面=2.06㎡
 色：上部背景 6.1YR4.61/2.43 下部背景 6.5RP1.58/3.25
 文字部 白

02 ホテル底サイン(壁面看板)
 対岸の歩行者に向けてホテルの入り口を認識してもらうために設置します。
 仕様：アルミ切り文字+LED照明
 (内照式で文字部分のみを光らせる)
 サイズ：h193mm×w1,500mm
 壁面面積：12.47㎡
 サイン面積：0.29㎡

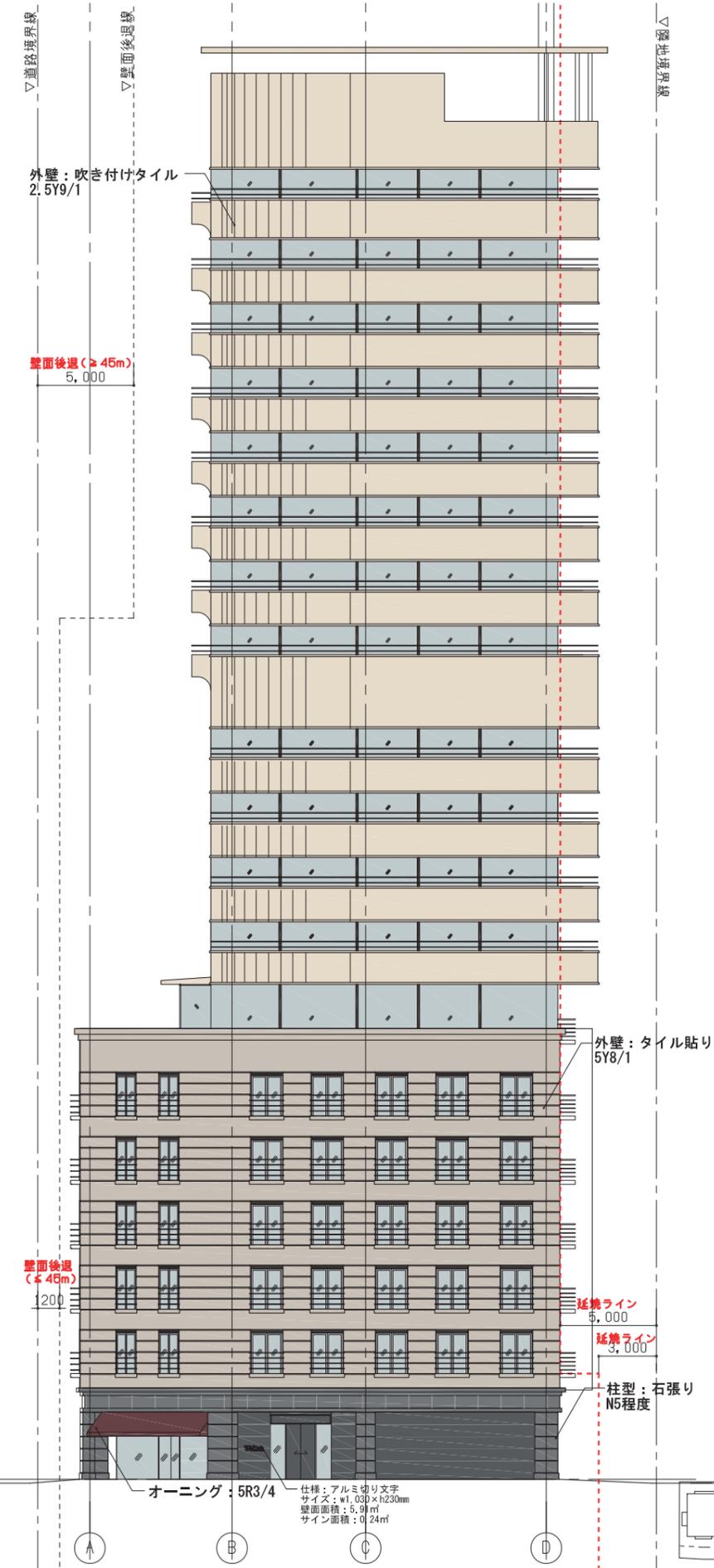
04 ホテル壁面サイン(壁面看板)
 地下からのアクセスをされる方に対し、ホテルがあることを認識してもらうために設置します。
 仕様：アルミ
 サイズ：600mm×600mm
 壁面面積：.4.40㎡
 サイン面積：0.36㎡
 色：上段 N4 中段N10 下段N3
 文字部 白



▽隣地境界線



南側立面図 S=1/300(A3)



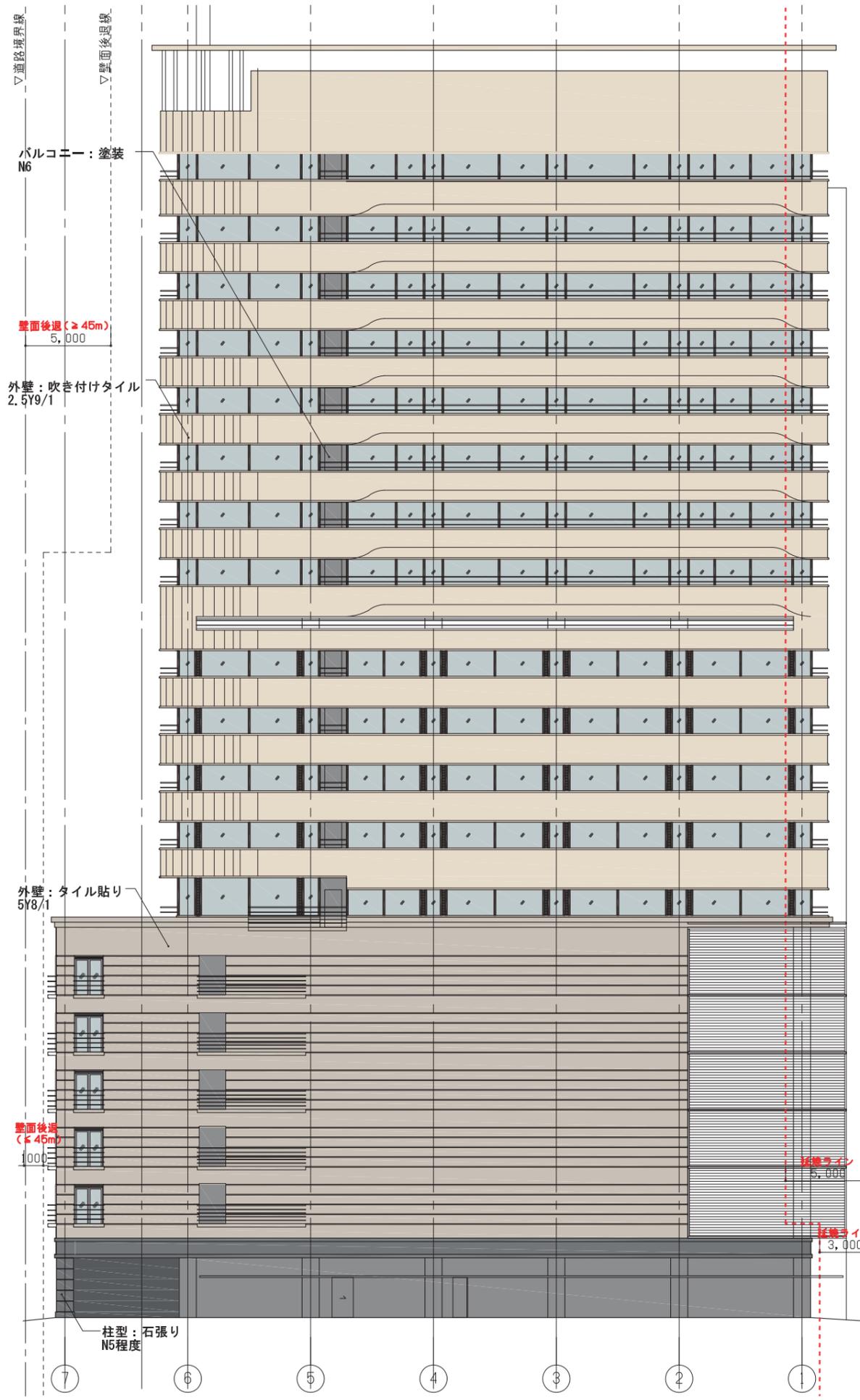
東側立面図 S=1/300(A3)

地区計画上の許容建物最高高さ (+75.0m) 最高高さ(+74.70m)

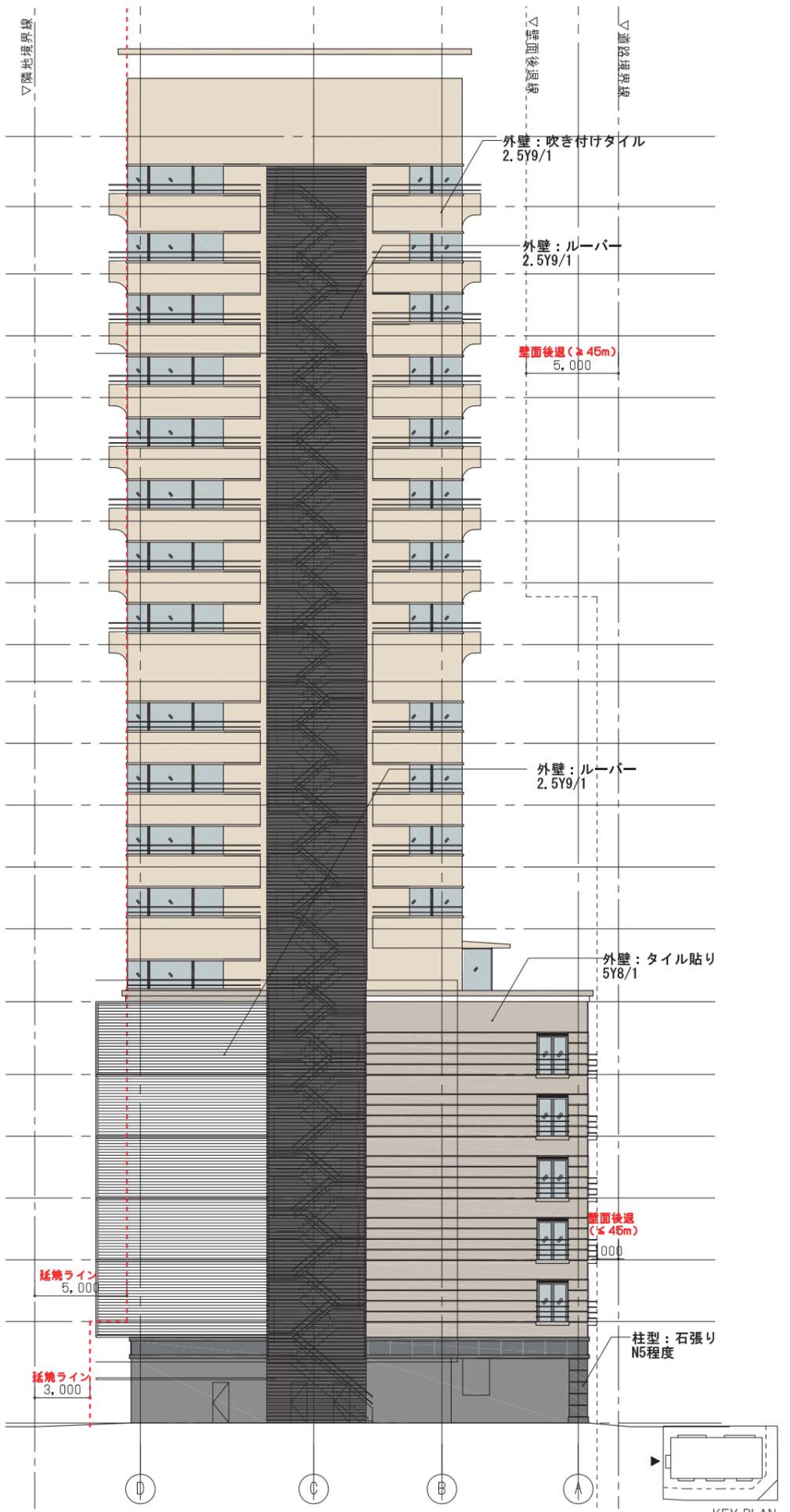
ハテナ'外天端 (建築物の高さ)(+71.25m)	3,450
PH1FL(+69.95m)	3,300
19FL(+66.15m)	3,800
18FL(+62.50m)	3,650
17FL(+59.15m)	3,350
16FL(+55.80m)	3,350
横浜情報文化センター パラベットの上部 ▽9L+54.43.....	3,350
15FL(+52.45m)	3,350
14FL(+49.10m)	3,350
13FL(+45.75m)	3,350
12FL(+42.40m)	3,350
M11FL(+40.40m)	2,000
11FL(+37.05m)	3,350
10FL(+33.70m)	3,350
9FL(+30.35m)	3,350
8FL(+27.0m)	3,350
7FL(+23.05m)	3,950
横浜ユーラシア文化館 パラベットの上部 ▽9L+20.45.....	3,950
6FL(+19.1m)	3,350
5FL(+15.75m)	3,350
4FL(+12.4m)	3,350
3FL(+9.05m)	3,350
2FL(+5.7m)	3,350
1FL(+0.2m)	5,500

住宅階
ホテル階

74,700
69,950



北側立面図 S=1/300(A3)



西側立面図 S=1/300(A3)

地区計画上の許容建物最高高さ (+75.0m) 最高高さ(+74.70m)

ハブ*外天端 (建築物の高さ)(+71.25m)	3,450	4,750
PH1FL(+69.95m)	3,300	
19FL(+66.15m)	3,800	3,650
18FL(+52.50m)	3,650	
17FL(+59.15m)	3,350	3,350
16FL(+55.80m)	3,350	
横浜情報文化センター パラベット上部 ▽GL+54.43	3,350	3,350
15FL(+52.45m)	3,350	
14FL(+49.10m)	3,350	3,350
13FL(+45.75m)	3,350	
12FL(+42.40m)	3,350	3,350
M11FL(+40.40m)	2,000	
ホテル階	3,350	3,350
11FL(+37.05m)	3,350	
10FL(+33.70m)	3,350	3,350
9FL(+30.35m)	3,350	
8FL(+27.0m)	3,350	3,950
7FL(+23.05m)	3,950	
横浜ユーラシア文化館 パラベット上部 ▽GL+20.45	3,950	3,350
6FL(+19.1m)	3,350	
5FL(+15.75m)	3,350	3,350
4FL(+12.4m)	3,350	
3FL(+9.05m)	3,350	3,350
2FL(+5.7m)	3,350	
1FL(+0.2m)	5,500	

74,700
69,950