

第5回横浜市都市美対策審議会景観審査部会

次 第

日 時 平成20年1月16日（水）
午前10時から午後1時まで

会 場 横浜関内ビル 5階会議室

次 第

1 開 会

2 部会委員・関係局区紹介

3 部会長挨拶

4 議 事

- (1) 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）
- (2) マリンタワー再生事業について（審議）
- (3) 横浜市景観計画について（斜面緑地の開発行為等に関する景観計画）（審議）

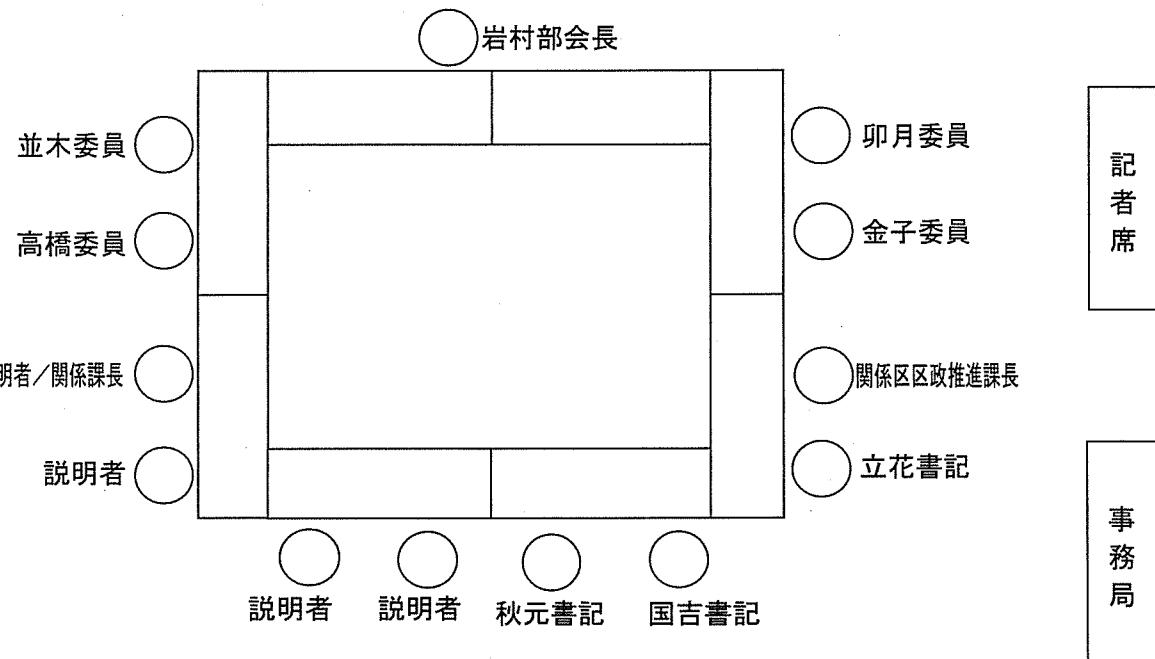
5 閉 会

第5回横浜市都市美対策審議会景観審査部会名簿

		氏 名	現 職 等
1	委員	岩村 和夫	武藏工業大学環境情報学部教授 (環境デザイン)
2	"	卯月 盛夫	早稲田大学教授 (都市デザイン)
3	"	金子 修司	横浜商工会議所
4	"	高橋 晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授
5	"	並木 直美	株式会社並木設計代表取締役 (ランドスケープアーキテクト)
6	関係区課長	小沢 朗	横浜市中区区政推進課長
7	"	原 巧	横浜市磯子区区政推進課長
8	関係課課長	守 英雄	横浜市都市整備局都市再生推進課長
9	書記	立花 誠	横浜市都市整備局都市づくり部長
10	"	国吉 直行	横浜市都市整備局上席調査役エグゼクティブアドバイザーバイ
11	"	秋元 康幸	横浜市都市整備局都市デザイン室長

【第5回横浜市都市美対策審議会景観審査部会座席表】

会場 横浜関内ビル5階会議室



関係者	説明者補助	事務局	事務局
-----	-------	-----	-----

関係者	関係局	関係局	関係者
-----	-----	-----	-----

関係局	関係局	関係局
-----	-----	-----

関係局	関係局	関係局
-----	-----	-----

傍聴席(20)	
受付	

(出入口)
↓ELV・階段

第5回
横浜市都市美対策審議会景観審査部会

資料

- 第105回横浜市都市美対策審議会議事録
- 第2回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録
- 第3回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録
- 第4回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録

<議題>

- 1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）資料1
- 2 マリンタワー再生事業について（審議）資料2
- 3 横浜市景観計画について（斜面緑地の開発行為等に関する景観計画）（審議）資料3

	第105回 横浜市都市美対策審議会議事録
議題	1 関内地区都市景観協議地区（案）について（北仲通り北準特定地区に関する修正）（審議） 2 横浜市の都市景観形成について（審議） 3 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）
日時	平成19年10月23日（火）午前10時から12時30分まで
開催場所	横浜中法人会税経研修センター 2階大研修室
出席者（敬称略）	委員：岩村和夫（会長）、岩田武司、卯月盛夫、金子修司、齋藤裕美、佐々木葉、鈴木実、並木直美、山崎洋子、山田裕子 幹事：浜野四郎（都市経営局長代理・都市経営局政策部長）、香林仁司（環境創造局長代理・担当理事兼総合企画部長）、相原正昭（まちづくり調整局長）、田中 隆嗣（道路局長代理・道路部長）、風間亨（港湾局長代理・担当理事兼港湾整備部長）、寺澤成介（都市整備局長） 書記：立花誠（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局都市デザイン室長） 説明者（議題3）：東京建物 牧口信夫
欠席者（敬称略）	委員：北沢猛、高橋晶子、吉田鋼市
開催形態	公開（傍聴者19名）
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> ・関内地区都市景観協議地区（案）について（北仲通り北準特定地区に関する修正）（審議）については、概ね了承する。 ・横浜市景観計画の策定については、委員の意見をもとに今後景観計画（斜面緑地、高層建築）は景観審査部会で審議、それ以外の全体的な取組については次回の審議会で審議を行う。 ・磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限については、委員の意見をもとに引き続き景観審査部会で審議を行う。
議 事	<p>1 関内地区都市景観協議地区（案）について（北仲通り北準特定地区に関する修正）（審議）</p> <p>関内地区都市景観協議地区（案）について市から概要の説明があった。</p> <p><u>意 見</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・北仲通北部会で、超高層棟の眺望景観に関して「4棟の美しい調和」と「14の視点場」についての項目を加えるとあったが、どこに加わったのか。 (事務局) 景観協議地区（案）の14ページ「…北仲通北地区再開発等促進地区計画の計画図に示す視点場から…」が14の視点場について、「…から美しい調和を実現する…」が4棟の美しい調和について加えた部分。14の視点場を地区計画に書いているので、重複を避けた。 ・「4棟の美しい調和」ということが部会の中ですべて議論された。「美しい調和」だけでは普通に通ってしまうが、「4棟の」というとかなり考え方が特定されるので必要なのではないか。 ・「タワー状」という言葉の定義をしているのか、また、部会ではどんな議論があったのか。 ・定量的に4:1とか3:1とか表現することも可能だが、そこまで踏み込んで今回の場合には規制しにくい。敷地の状況に応じては計画が成立なくなる場合があり、建物用途でも違うため、現時点では定量的なところまでは踏み込めない。タワー状というのは、あくまでも世間一般的な概念としての「タワー」ということで、平べったい高層建築ではないということ。 ・指摘を反映した上で了承とする。 <p>2 横浜市の都市景観形成について（審議）</p> <p>横浜市の都市景観形成について市から説明があった。</p> <p><u>意 見</u></p> <p><景観形成の目標、動機></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジョンとは行政、市民、事業者など、景観形成の様々なステークホルダー（利害関係者、当事者）が協働しながら取り組む方向を指示するもので、具体的な行動を起こすには動機が必要。一つは倫理的な側面で、私権行使する事業であっても、景観といった公のものについては地域に対して責任を持つべき

きだというのだ。しかし、倫理的側面だけではなかなか行動に移されない場合が多い。景観について何か行なうことが具体的なメリットにつながるという便益的な動機がはっきりしたときに、その動機はより強められて行動に移る。その便益（インセンティブ）が具体的に明示されない限り進んでいかないというのが、これまでの日本の景観行政だった。そこを横浜市として一步進んで示すことができれば面白い。資料の展開イメージを構造付け、今のような枠組みで整理してみるとよい。

<市民の動機づけ>

- ・セルフチェックは計画者だけでなく、市民がそれを使って地域の景観をチェックできるということが大事かもしれない。そういう指標が必要になるし、使うメリットが示されるとより取り組みやすくなる。
- ・ぜひ市民が前向きに取り組めるようなものを盛り込んでもらいたい。規制誘導の部分はどうしても事業者中心になるが、市民が「景観は自分には関係ない」と思わず、これに取り組むと自分たちのまちがとてもよくなるということを思い描けるような内容にしてほしい。

<行政の役割、分担>

- ・行政の役割をどうするか、どのセクション（部署）で誰が何をするのかというのも謳い込んだらどうか。今の時点から話しておかないと明確にならない。

（事務局） 行政と住民や企業をどう繋ぐかということと、行政の中での役割ということと 2つの課題がある。区役所等とどう連携するか、様々な地域がある中で景観形成をどう進めていくかが非常に大切になってくると認識している。また、景観形成のサポートについては、行政が中心となって進めていくところと、住民が中心となりそれをサポートするところと、いろいろな場面がある。もう少し議論しながら体制を作っていくたい。

<区と地域との連携>

- ・区に下りたときに、今の状況ではなかなか実質的な動きができないという印象を持っている。例えば、大学では区の地域連携として様々な研究をやっているが、成果は往々にしてお蔵入りになってしまう。各区にある大学や研究所との連携も併せて考えると、より地域に根ざした継続的なことができると思う。役所の人事異動も考えると、持続的な仕組みをどうつくりあげていくかがとても大事だ。

<新しい方法論の確立>

- ・「各地区の景観づくりのサポート」というのはこれから極めて重要。景観条例の策定時に、行政と開発主体だけではなく、地区に関係する市民団体や大学も含めた地域で事前協議する仕組みをつくろうということがあったと思うが、そういう事前協議にだれがどの段階から参画できるか。もう一つは、専門家でない人たちもそういう場で議論ができるための技術的なサポートで、図面だけではなく模型は必ず必要とか、そのスケールはいくつかとか、実際に敷地で建物の高さをどうやって感じるかなど。地域が参画できる事前協議の進め方や技術的サポートについても、横浜市は日本のリード役になってほしい。
- ・目的よりも手段、方法に重点をおいて計画をしてみたらどうか。横浜らしい独自性のあるメソッド（手法）として、ステークホルダーの役割をきちんと意識した上で手順への関わり方、協議やプレゼンテーション（事業説明）の方法をかっちりと定めるというのは新しい方向ではないか。

<イメージ共有の手段>

- ・方法ももちろん大切だが、方法論だけの議論では不足。価値観を共有しようとするときに、絵や模型があって初めて具体的な空間として街のイメージを共有でき、その形や街並みがいいか悪いかという議論ができる。両輪で行くものだと思う。
- ・横浜市全体のイメージというのは言葉でしかなく、意味がない。むしろ地域ごとの特性を持った、特定できる地域について突っ込んでいき具体的な絵をつくるということが必要だ。

<地域特性を生かした景観形成>

- ・特定の方向を美しい、こっちを美しくないと、一定の価値観に沿って誘導するというのはあまり賛同できない。最終的には各地域の住民が良いと思う景観が一番良いと思っている。

- ・交差点の真ん中に立つと片方に富士山、片方にランドマークが見えるなど、そういう地域地域にある視点場は、景観計画をつくっていくときに非常に大切な要素だと思う。

<全市景観計画の展開>

- ・資料2-2にある具体的な項目が「緑」と「高層建築物」だけということが引っかかる。
(事務局) 全市域の景観計画は法定のものなので、具体的な規制・誘導の方向が出てこないとかけられない。現段階として、斜面緑地と高層建築については全市的に何らかの規制・誘導をかけていくという趣旨でこの資料に載せている。全市景観計画ではこの2つだけということではなく、他のテーマについても今後の議論で具体的な方策が出てくれば順次加えていきたい。
- ・資料2-2では「等」「ほか」と書いた方がよい。

<ビジョンの視点の拡大>

- ・ホスピタリティの視点から、サインや受付等の設置を心がけてほしい。海外では市民コンシェルジュがいて、地域をよく理解し知識のある市民が案内役を努め、行き場所を聞くだけでも色々なことを教えてもらえる。地域の魅力の楽しみ方、そこで過ごす時間の質を高めるようなサービス(マネージメント)の側面を含めて検討してはどうか。
- ・歴史の保存というときに、どうしても負の歴史や名もない人たちの歴史は消されてしまうが、それも大事な横浜の歴史。例えば横浜公園は元遊郭だったことや、ハンカチ工場やお茶場など女人が沢山働いていたところもいっぱいあった。そういう歴史も是非残すような努力をしていただきたい。
- ・景観というのは環境の眺めなので、その環境がサステナブル(持続可能)であることは非常に市民の同意を得やすい。自分たちの街が美しいかと言われてもピンとこないが、環境的にサステナブルであるかという話からもっていくと関心を持つてくれる市民も多いと思う。景観計画を視覚的な形に留めず、視点を広げた形でビジョンを掲げるのも一つの方策と思うので検討してほしい。
- ・現在は地方都市、郊外等を中心として都市が縮小撤退するという状況に直面し、成長・拡大を前提とした従前の方法が通用しなくなっている。少子高齢化、人口減少、移民の話など、先が見えている話を前提に未来を描くことが大事。また同じ横浜でも、縮小するところと人口のあいかわらず増えるところで地域性がずいぶん違う。そういうことを含めてビジョンを考えるべき。

3 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）

磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について市から説明があった。

意見

<旧プリンスホテル建物の評価>

- ・本計画は旧プリンスホテルを前提として、それをデザインコンセプトとして作られている。まだ築20年の旧プリンスを、今後の地域景観の規範として位置づけていいのか、非常に疑問を感じる。
- ・旧プリンスを規範、出発点として都市景観を論じるやり方は見直すべきだ。本来なら、磯子のこの丘の景観がどうあるべきか、という周辺のコンテキスト(文脈)を読み込んだ景観像があって、それに対してどうかということを議論する必要がある。

<都市計画の変更、地域貢献と緩和のバランス>

- ・旧プリンスは、高さ15m、20mまでしか建てられないという都市計画風致地区の中で例外的に建っている。建物の良し悪しではなく、なぜそういう規制があるのか、規制の変更によりどれだけ地域に貢献するのか、高さの緩和によって、それにかわるメリットがどれだけあるのか、という説明がないと議論ができない。
- ・当審議会は都市美、景観を議論するところで、エレベーターや道路という地域貢献の話をするわけではない。本計画では空地ができる緑が増えるという地域貢献がある一方で高層の壁ができる。こういう景観を認める前提でどのような地域貢献ができるのか、というバランスの問題だと思う。
- ・できあがった計画を都市計画変更で追認していくのは問題がある気がしてならない。
- ・風致地区を外して、つけなおして、高さ制限を変える、ということに非常に違和感がある。都市計画提

	<p>案制度ではこういうことができるんだ、という前例が生じるのが気になる。</p> <p><建物規模、配置について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限があるということは、地域の人が環境を享受する権利があるということ。本計画で南向きに建物の壁ができているが、夏の南風を遮り、冬の北風の吹き戻しが出てくるなど、近隣に及ぼす影響が大きいのではないか。 <p>(事業者) 風環境についてはコンピュータによるシミュレーションを行っているので別途説明したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・模型の案だけではなく、現行法規どおりの中層で計画する、密度を徹底して上げる、一棟だけ高くして空地をとるなど色々なバリエーションがあるはず。審議会にそれらを示してもらわないと、案の良い点、悪い点の議論ができない。 ・丘の上めいっぱいにせり出して建物を並べるのがよいのか。逆ではないのかと思っている。 ・屏風のように、50数mの高さが建ち並ぶのは耐えられないと思う。 ・磯子旧道のあたりからの印象も、これが「よし」ではないのでは。もっと選択肢があっても良い。 <p><制度における議論のシステム></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画提案制度において、どういう機関で何を議論するかというシステムを構築し、市役所が提示する必要がある。
資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 関内地区都市景観協議地区（案）（資料 1-1、1-2、1-3） 2 横浜市の都市景観形成について（資料 2-1） 3 横浜市景観計画について（資料 2-2） 4 地区計画の形態意匠制限に関する都市美対策審議会への付議について（資料 3-1） 5 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（資料 3-2）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録については、会長が確認する。 ・次回の開催日時は今後調整予定。

第2回 横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録	
議題	1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議） 2 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」について（審議） 3 横浜市景観計画について（全市域にかかるルールについて）（審議）
日時	平成19年10月23日（火） 午後1時10分から午後3時50分まで
開催場所	社団法人横浜中法人会税経研修センター 2階大研修室
出席者（敬称略）	委員：岩村和夫（部会長）、卯月盛夫、金子修司、並木直美 関係課：古木 淳（都市整備局地域まちづくり課 地域まちづくり担当課長）、原 巧（横浜市磯子区区政推進課長） 書記：立花誠（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局都市デザイン室長） 関係者：日土地総合設計㈱ 吉竹伸一（議題2）
欠席者（敬称略）	委員：高橋晶子 関係課：守 英雄（都市整備局都市再生推進課長）、小沢 朗（中区区政推進課長）
開催形態	議題1・議題2公開（傍聴者20名） 議題3は非公開
決定事項	議題1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限については、本日の意見を踏まえ検討を進める。 議題2 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」については、本日の意見を踏まえ検討を進める。 議題3 横浜市景観計画については、本日の意見を踏まえ検討を進める。
議 事	<p>1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議） 市から午前中の第105回都市美対策審議会の意見の要旨の説明を行った。</p> <p>意 見</p> <p><都市計画提案について></p> <ul style="list-style-type: none"> 提案前に地域住民への説明や意見を踏まえた計画変更が行われているようだが、審議会としてはその内容に関わらず議論してよいのか。 <p>(事務局) 都市計画提案制度のどの段階で審議会に諮るか、現在はまだルール化されていない。しかし、地元の意見や大局的な視点からの意見など、様々な意見があつてよいと考える。</p> <p><現行の都市計画との比較></p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画や風致地区に対する考え方をしっかり持つてほしい。風致地区の変更等を含め、都市計画提案を行うなら、現行の都市計画の課題を検証したうえで、景観的にどのように良くなるかを審議会や市民に説明し、理解してもらうことが必要だと思う。 もともとこの丘の上の景観は、旧ホテルとは違う土地利用であり、土地利用規制がかかっていることを考えてほしい。 <p><建物の規模・配置について></p> <ul style="list-style-type: none"> 丘の下から見上げたときに、ぐるっと壁状の建物が連なるのがこの計画の最大の弱点だと思う。もっと思い切って配置を動かすなど検討してほしい。 急斜面地のすぐ上に壁状の建物が並ぶのは圧迫感の点でも問題が多く、落ち着いた緑と建物との景観とは程遠い感じがする。配置の自由度を上げるアイデアとして、貴賓館を曳き家して丘の先端に移動し、計画建物を奥に配置することで、圧迫感がかなり緩和されるのではないか。

<建物の形態・デザインについて>

- ・ 建物の高さが揃っているのは、デザイン上意図的にされたのか。景観部会では景観として美しいか美しいかを議論する場なので、設計者として、こうしたからここは美しい景観ができたと思うという説明をしてほしい。エレベーターや道路等の地域貢献は美しさとは関係がない。
- ・ 斜線制限なりの段状の建物は美しくないと思う。デザイン的に処理する方法はいくらでもあると思う。日本の都市空間は法規制の斜線がそのままの形で表れており、極めて貧しい。それを逆手に取ったり、乗り越えたりして景観をつくっていかなければならない。
- ・ スリットや雁行による分節を意図しているが、視点場によっては効果がなく壁が連続して見える。長さの圧迫感、ボリューム感はもっと考慮する余地がある。
- ・ スリット部分は、この模型では窓もなく無表情な壁が上まであるだけだが、逆手にとって、そこを歩いてみたい、暮らしてみたいと思わせる魅力的な空間にすることもできる。そうでなければ、もっと雁行のやり方を工夫すると遠くから見た風景が変わるだろう。

<環境対策について>

- ・ 風と建物配置は非常に相関関係がある。風害のシミュレーションや周辺地域への対策について説明してほしい。
- ・ まとまった緑の役割、質の面について説明してほしい。
- ・ 地下駐車場の設置で水道（みずみち）が分断され、湧水が枯れるのではないか。
- ・ 地下駐車場の上に植栽した木はどのくらい順調に成長するか。緑の将来的な担保性が考慮されているか気になる。

<質の高い計画を>

- ・ 企業の社会的責任として、本当にベストの計画なのか、真摯に考えて検討を深めてほしい。住民にとっては自分の日照や通風よりも、磯子の高台の環境が破壊されるという恐れが大きいのではないか。斜面ぎりぎりまで建物を出さずに変化をつけるやり方を検討してほしい。
- ・ 最近は売るためにコストダウンし、チープな建物になることが多い。胸を張れる立派なものをつくれば、都市環境に寄与し、景観の美しい街づくりに寄与できる。住む方と地元双方にいいものができるようになるのが一番良い。

2 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」について（審議）市から概要の説明を行った。

意 見

<図面について>

- ・ 図面のファサードがガラスのカーテンウォールになっていないので修正してほしい。

<海からの通景について>

- ・ 本町通りから見て、できるだけ広い海への通景の確保が大切である。近隣のビルに合わせるだけでなく、もうちょっと壁面を下げるなどを検討してほしい。
- (事務局) 通景については配慮したが、道路線形がないところで最大限努力をした。当初はもう少し建物を後退させることも検討したが、他のビルで上部空間の広がりは見えないため、歩く視点で見る時には公園側の広がりは見えるのではないかと考えた。

<樹木について>

- ・ 植栽部分の土が今の厚みでは樹木は一定以上大きくならないため、ある時期全部取り替えなければならない。それを避けるため、一つおきにもっと土の量を増やして高木をいれ、残りの一つおきは人

	<p>が座れるようにベンチを置き、低木をいれてはどうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 街路樹は街路ごとの通りの景観を形づくる。個別の品種の選定とは別に、都市的なスケールで通りの街路樹をどうするのかという考え方をまとめておいたほうがよい。 高木が植えられないところを公開空地として認めてよいのか。地下の構造を含めて、公開空地の係数を変えるなど今後考えてもよいのではないか。 <p>(事業者) 水町通り側だけが地下駐車場が予定されており、他3辺には地下構造物はないため、十分育つのではないかと考えている。</p> <p><歩道の舗装について></p> <ul style="list-style-type: none"> 日本では敷地が変わると舗装も変わることがあるが、例えば一つの通りに面する舗装が、将来的には同じになるようにしてほしい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の四隅の広場的空間はアメニティーのあるしつらえにしてもらいたい。 バリアフリー関係はきちんと協議をしてほしい。 <p>3 横浜市景観計画について（全市域にかかるルールについて）（審議 非公開） 市から概要の説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高層建築物に関する景観計画について審議が行われた。 斜面緑地の開発行為等に関する景観計画について審議が行われた。
資料	<ol style="list-style-type: none"> 地区計画の形態意匠制限に関する都市美対策審議会への付議について（資料3-1） 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（資料3-2） 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」について（資料2-1、2-2） 横浜市景観計画について（資料3）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本日の議事録については、部会長が確認する。 次回の開催日時は未定

	第3回 横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録
議題	1 地区計画の形態意匠制限に関する審議について（審議） 2 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）
日時	平成19年11月15日（木） 午前9時30分から午後1時00分まで
開催場所	松村ビル別館201号室
出席者（敬称略）	委員：岩村和夫（部会長）、卯月盛夫、金子修司、高橋晶子、並木直美 関係課：八幡 準（都市整備局都市づくり部地域まちづくり課長） 古木 淳（都市整備局地域まちづくり課 地域まちづくり担当課長） 書記：立花誠（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局 都市デザイン室長）
開催形態	非公開
決定事項	議題1 地区計画の形態意匠制限については、本日の意見を踏まえ検討を進める。 議題2 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限については、本日の意見を踏まえ検討を進める。
議 事	1 地区計画の形態意匠制限について（審議） 市から概要の説明があった。 ・制度及び手続について審議が行われた。 2 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議） 市から概要の説明があった。 事業者から計画についての補足説明があった。（説明後事業者退席） ・都市計画提案制度における都市美対策審議会の審議の進め方等について審議が行われた。
資 料	横浜市都市美対策審議会景観審査部会資料 1 地区計画の形態意匠制限について（資料1） 2 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（資料2）
特記事項	・本日の議事録については、部会長が確認する。 ・次回の開催日時は未定

	第4回 横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録
議題	1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議） 2 その他
日時	平成19年12月20日（木） 午後3時から午後5時20分まで
開催場所	社団法人横浜中法人会税経研修センター 2階大研修室
出席者（敬称略）	委員：岩村和夫（部会長）、金子修司、高橋晶子、並木直美 関係課：原 巧（磯子区区政推進課長） 八幡 準（都市整備局都市づくり部地域まちづくり課長） 古木 淳（都市整備局地域まちづくり課 地域まちづくり担当課長） 書記：立花誠（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局 都市デザイン室長）
欠席者	委員：卯月盛夫
開催形態	非公開
決定事項	議題1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限については、本日の意見を踏まえ検討を進める。
議 事	1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議） 市から概要の説明があった。 ・都市計画提案制度における都市美対策審議会の審議の進め方等について審議が行われた。 2 本市審議会等の会議録の取扱い及び情報の公表について（事務連絡） 平成20年1月4日より、審議会の議事録の取扱が変わるため、市から概要の説明があった。
資 料	横浜市都市美対策審議会景観審査部会資料 1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（資料1） 2 本市審議会等の会議録の取扱い及び情報の公表について（通知）
特記事項	・本日の議事録については、部会長が確認する。 ・次回の開催日時は平成20年1月16日10時から開催予定

磯子三丁目地区地区計画の形態意匠制限(案)について

磯子三丁目地区において都市計画提案された計画案について、景観の観点から、都市美対策審議会景観審査部会のご意見をお聴きします。

なお、今回の意見聴取にあたっては、計画地のあり方を考察することを目的として、当部会から、提案された計画案に加え、比較のための案を含めた資料の提出（資料 1-3 参照）を要請されたため、これらの比較（資料 1-2 参照）により行います。

《参考 1》都市美対策審議会・景観審査部会の審議経緯の概要（資料 1-4[参考資料]参照）

(1) 平成 19 年 10 月 23 日 第 105 回都市美対策審議会・第 2 回景観審査部会

「地区計画の形態意匠制限に関する都市美審への付議」および「磯子三丁目地区における都市計画提案の概要・景観コンセプト」等を説明し、次に掲げる事項について、あらためて説明するよう意見が出されました。

- ①地区計画の形態意匠制限における都市美対策審議会の審議対象事項等
- ②当該提案における高さ設定や、地域貢献の考え方、風致地区内の計画の考え方、風の影響等のほか、建築計画立案の際の検討経緯など

(2) 平成 19 年 11 月 15 日 第 3 回景観審査部会〔非公開〕

上記②の説明とあわせ、「都市美対策審議会の審議対象事項や意見聴取の時期等（上記①）」の意見聴取を行ったところ、都市計画提案の受理後である本案件の景観に関する審議の進め方も含め、再度、議論する必要があると意見が出されました。また、本案件の景観を考察するための比較案の提出について、要請されました。

(3) 平成 19 年 12 月 20 日 第 4 回景観審査部会〔非公開〕

要請のあった比較案を説明のうえ、本案件の景観に関する審議の進め方として、提案された計画案に加え、現行法規制内の案と、タワー状に高層化した案を作成、比較することにより、計画地の景観のあり方を考察し、その上で、当該計画案に対する景観面からの意見をまとめることについて、審議しました。

《参考 2》今後の手続き予定

都市計画提案に関する地元説明会を、2月中旬に開催する予定です。

その後、都市美対策審議会の意見等を参考しながら、横浜市と事業者とで計画内容について協議を行った上で、「横浜市都市計画提案評価委員会」において、評価し、当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断することとなります。

なお、都市計画の手続きを進めこととなった場合は、地区計画の決定後、具体的な建築計画に関する地区計画条例に基づく認定の際に、都市美対策審議会の意見を聴くことを予定しています。

※この資料(都市計画提案以外の案)は、景観審査部会からの求めにより、作成、提出したものです。

計画案	A案(20m) 中低層案(現行法規制)		B案(55m) 中高層案(都市計画提案)		C案(170m) 超高層タワー+中低層案	
配置図						
建築基準法以外の主な適用法制度	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可 ・一団地認定基準 		<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可 ・連担認定基準 ・都市計画提案制度 (風致地区の変更・用途地域と高度地区の変更・地区計画の決定) 		<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可 ・連担認定基準 ・都市計画提案制度 (風致地区の変更・用途地域と高度地区の変更・地区計画の決定) 	
規模	地上7階、地下1階	B案と比較	地上15階、地下2階		地上51階、地下2階	B案と比較
住戸数(住戸専有面積)	1,350戸(108,000m ²)	±0	1,350戸(108,000m ²)		1,410戸(112,800m ²)	+60戸、4,800m ²
開発敷地面積	92,100m ²	▲21,400m ²	113,500m ²		113,500m ²	±0m ²
建築敷地面積	85,250m ²	▲16,300m ²	101,000m ²		101,000m ²	±0m ²
延床面積	130,000m ²	▲80,200m ²	210,200m ²		218,200m ²	+8,000m ²
商業施設面積(※1)	0m ²	▲4,500m ²	4,500m ²		4,500m ²	±0m ²
建ぺい率 計画(基準)	26%(47%)	+6%(+1%)	21%(46%)		20%(46%)	▲1%(±0%)
容積率 計画(基準)	139%(169%)	▲6%(+1%)	145%(168%)		150%(168%)	+5%(±0%)
最高高さ	TP+84(7F)	▲25m(▲8F)	TP+109(15F)		TP+219(51F)	+110m(+36F)
日影規制	現行規制(5m・10m)	+5m	自主的に強化(5m→0m・10m→5m)		自主的に強化(5m→0m・10m→5m)	同じ
有効公開空地率	なし	▲30%	30%		30%	±0%
計画地内の風致地区面積	52,500m ²	▲11,500m ²	64,000m ²		65,500m ²	+1,500m ²
風致地区内の空地面積	29,300m ²	▲21,900m ²	51,200m ²		50,100m ²	▲1,100m ²
風致地区内の空地率	56%	▲24%	80%		78%	▲2%
風致地区内の緑地率	8%	▲29%	37%		36%	▲1%
風致地区内の終日日影面積	9,300m ²	+3,200m ²	6,100m ²		4,850m ²	▲1,250m ²
提供公園有効面積	5,530m ² (開発区域92,100m ² ×6%以上)	▲1,237m ² (▲1.35%)	6,767m ² (開発区域111,740m ² (※2)×6%以上)		6,767m ² (開発区域111,740m ² (※2)×6%以上)	±0m ²
公益用地	2,800m ² (計画地内の更地)		「横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱」に基づく必要公益用地面積 :3,060m ² (貴賓館・蔵と周囲の土地を市に譲渡することを想定)		「横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱」に基づく必要公益用地面積 :3,060m ² (貴賓館・蔵と周囲の土地を市に譲渡することを想定)	
CASBEE横浜	Bランク取得予定(細部は未検討)		Aランク取得予定		Aランク取得予定	
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内私道の整備後、寄付又は移管 ・エレベーター・ブリッジの整備、一般開放 ・貴賓館・蔵の保存・修復 ・特別養護老人ホームの整備 ・防災拠点機能の確保(ex.いつとき避難場所) ・生活利便施設の整備・誘致(スーパー・マーケット、クリニック、レストラン等) ・託児施設(認可保育園・学童保育等)の整備・誘致 ・計画地内の積極的な緑化 ・桜並木の植替え ・斜面の防災工事の実施 ・地下自動車庫の整備 ・歩道状公園空地の一般開放 					

※1 貴賓館・蔵、託児施設、特養は含まず。容積対象部分面積

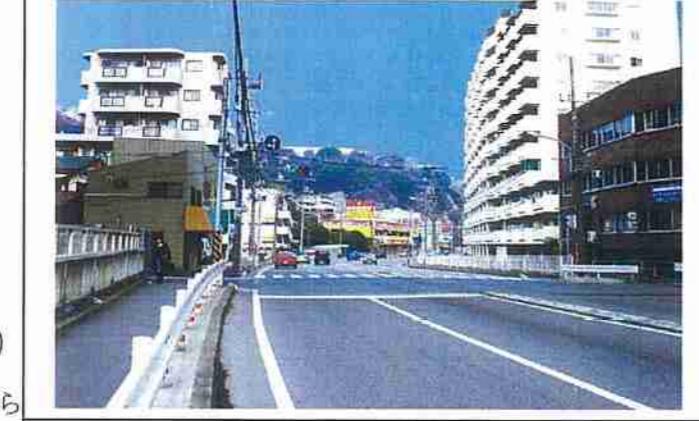
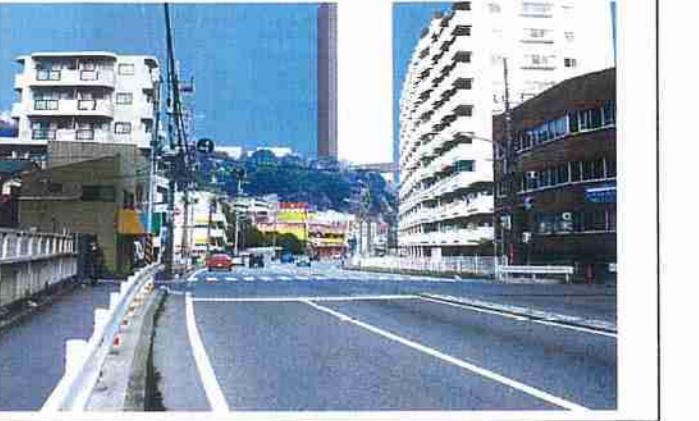
※2 B案・C案の提供公園有効面積算定に用いる母数は、開発区域から現況移管道路面積を除外しています。 $113,500m^2 - 1,760m^2 = 111,740m^2$ 必要公園面積: $111,740 \times 6\% = 6,705m^2$

※各案の駐車場台数は住戸数に同じ

※数値は全て約表記とする

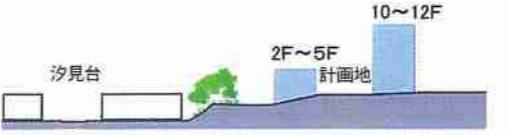
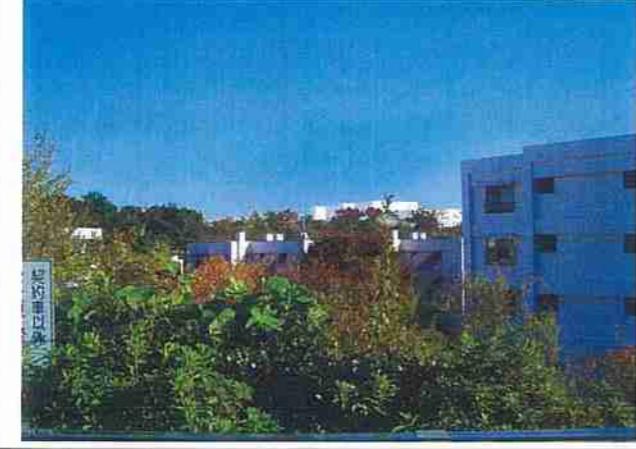
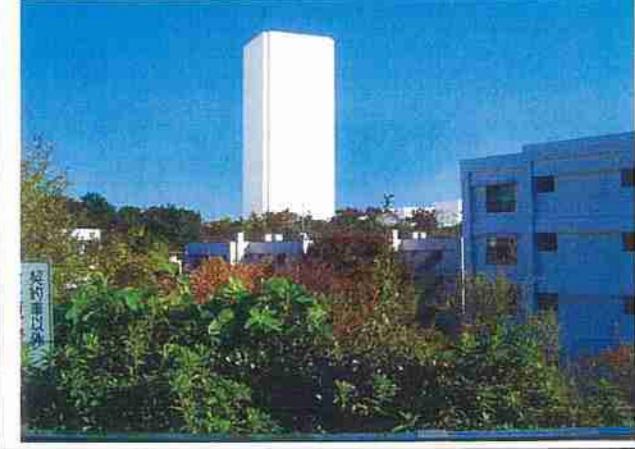
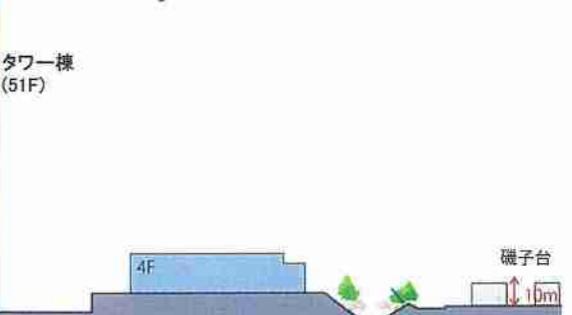
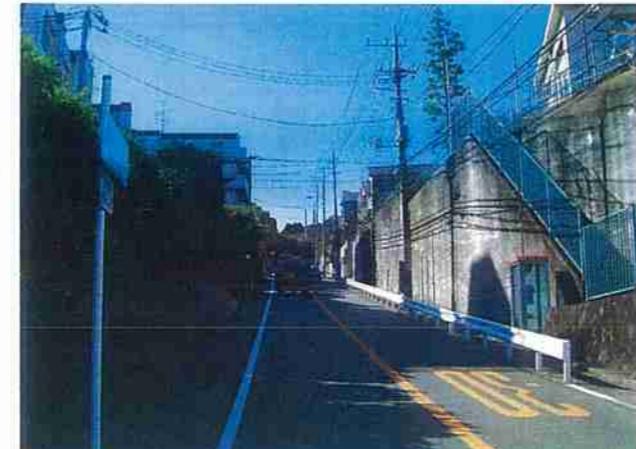
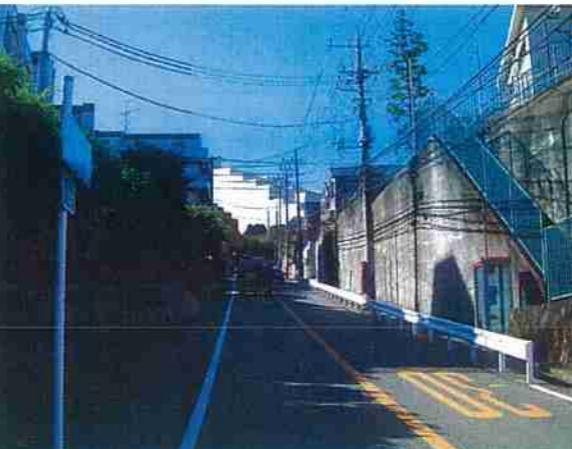
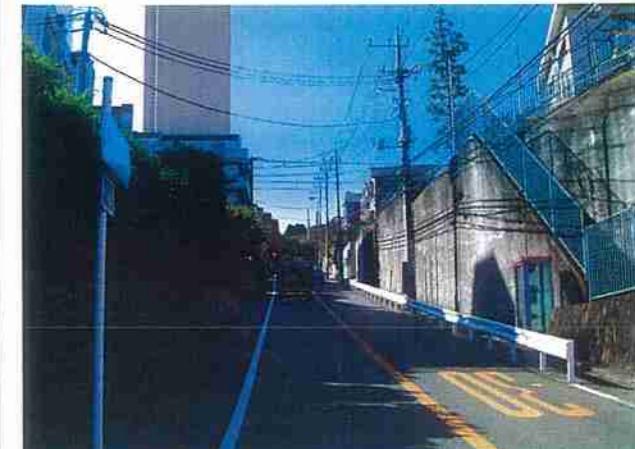
〈磯子三丁目地区地区計画〉
計画案比較表(景観的配慮項目の定性評価)

※この資料(都市計画提案以外の案)は、景観審査部会からの求めにより、作成、提出したものです。

計画案	A案(20m)	B案(55m)	C案(170m)
1.周辺環境と調和する景観の形成 ①遠景・群としての全体の見え方	 a 海上から	 b 海上から	 c 海上から
	 b 国道16号線南側から	 b 国道16号線南側から	 b 国道16号線南側から
	 c 国道16号線北側から	 c 国道16号線北側から	 c 国道16号線北側から
①-1 丘の上の景観	丘の上に見えるボリュームは小さく、大部分は樹木に隠れる。 住棟が分節されているが、視点場によっては重なり合って見える。	丘の上に見えるボリュームはかなり大きい。 分節や雁行により壁面にある程度の変化がある。	タワー棟のインパクトが非常に強い。(TP230m) 中低層部分はほとんど樹木に隠れる。
①-2 風致地区内の景観	現行風致地区の基準に適合。	高さ45mの建物が並び、圧迫感が大きい。	現行風致地区の基準に適合。
①-3 スカイライン	各地区の制限高さ(4階~7階)の棟が並ぶ。	高層建物の頂部の高さが揃い、一部は敷地境界に向けて段状に下がる。	タワー棟が突出し、他の棟は最も低層に抑えられる。

〈磯子三丁目地区地区計画〉
計画案比較表(景観的配慮項目の定性評価)

※この資料(都市計画提案以外の案)は、景観審査部会からの求めにより、作成、提出したものです。

計画案	A案(20m)	B案(55m)	C案(170m)	
②近隣地域との調和				
②-1 汐見台との調和				
②-1-1 近景(離隔距離)	 <p>汐見台との環境・景観の差異は少ない。離隔距離は少ないが、駐車場の配置を工夫すること等により距離を取ることは可能と考える。</p>	 <p>低層棟を配置し、隣地からの離隔も大きく確保することで調和が図られている。</p>	 <p>低層棟を配置し、隣地からの離隔も大きく確保することで調和が図られている。</p>	
②-1-2 中景	 <p>汐見台の街並み</p> <p>d</p>	 <p>既存景観を阻害することなく最も調和している。</p>	 <p>高層棟が壁状に連なって見える。</p>	 <p>タワー棟が突出しており調和しているとはいえない。</p>
②-2 磯子台との調和				
②-2-1 近景(離隔距離)	 <p>中層棟を配置し、離隔距離も小さいため圧迫感がある。</p>	 <p>離隔距離をとり、隣地に接する建物の部分を低層としている。</p>	 <p>離隔距離をとって低層(4~5階)の建物を配置している。</p>	
②-2-2 中景	 <p>磯子台の街並み</p> <p>e</p>	 <p>既存景観を阻害することなく最も調和している。</p>	 <p>上階のセットバックにより圧迫感はある程度低減される。階段状の形態が目立つ。</p>	 <p>タワー棟が突出しており調和しているとはいえない。圧迫感がある。</p>

〈磯子三丁目地区地区計画〉
計画案比較表(景観的配慮項目の定性評価)

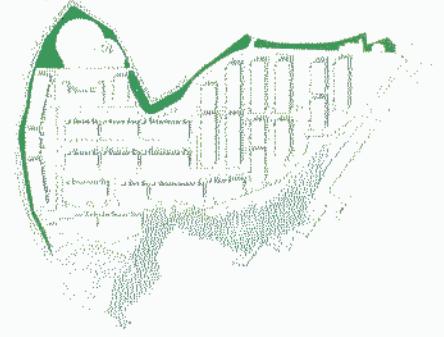
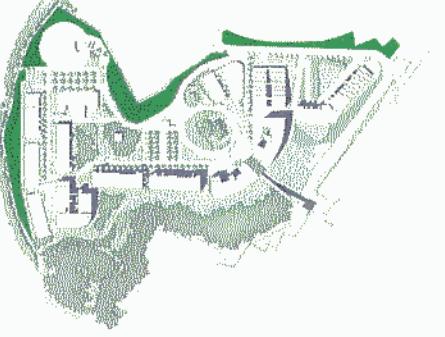
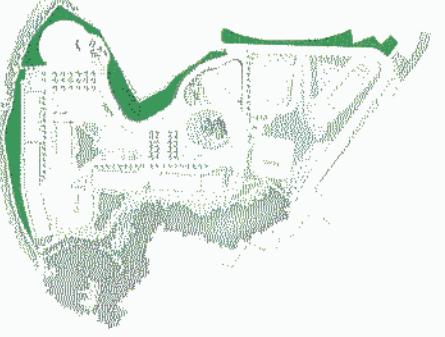
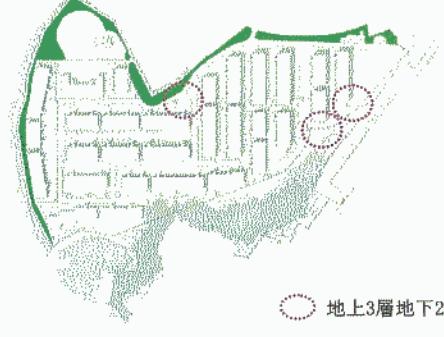
※この資料(都市計画提案以外の案)は、景観審査部会からの求めにより、作成、提出したものです。

計画案	A案(20m)	B案(55m)	C案(170m)
②-3 JR磯子駅前からの景観 ②-4 ELV棟、ブリッジ施設の景観	  	<p>ほとんど見えない。</p> <p>中央のスリットにより抜け感がある。</p> <p>高層の板状建築物が連なって見え、圧迫感は免れない。</p>	<p>TP+60mの上にさらに超高層タワーが突出しており、非常に圧迫感が強い。</p>
	  	<p>施設なし。</p> <p>斜面緑地の前面・上方に施設を整備するため、存在感が過大となり緑の景観を阻害する恐れがある。</p>	<p>斜面緑地の前面・上方に施設を整備するため、存在感が過大となり緑の景観を阻害する恐れがある。</p>
2.歴史性を継承する景観の形成			
①歴史的建築物・景観資源の保存・活用			
①-1 貴賓館・蔵(保存)	保存されない	保存されるが活用計画は未定。	保存されるが活用計画は未定。
①-2 貴賓館・蔵(空間の質)		壁状の住棟に囲まれて日陰となり、空間の快適性や景観的価値は低下する。	B案よりは開放感がある
①-3 桜並木	一部保存の可能性がある(詳細は未定)	一部が移植・保存される	一部が移植・保存される
①-4 その他	なし	石垣、カイヅカイブキの一部が保存される	石垣、カイヅカイブキの一部が保存される

〈磯子三丁目地区地区計画〉

計画案比較表(景観的配慮項目の定性評価)

※この資料(都市計画提案以外の案)は、景観審査部会からの求めにより、作成、提出したものです。

計画案	A案(20m)	B案(55m)	C案(170m)
3.緑の景観の維持・創出			
①斜面緑地の保全	斜面緑地は現況のまま維持される。	保全されるが、既存樹木を残す工法で防災工事を行う。	保全されるが、既存樹木を残す工法で防災工事を行う。
②外周緑地の形成	 緑地の幅はやや狭いが、建築物が中低層のため、隣接地域の環境との差は少ない。	 法面にまとまった緑地帯を設け、既存樹木を残すことが可能。	 法面にまとまった緑地帯を設け、既存樹木を残すことが可能。
4.歩行者通路と広場空間の景観			
①歩行者空間の整備	一団地認定基準により歩道は整備されるが、オープンスペースが少ないため、住棟の隙間が通路になるイメージ。	スペースに余裕があるので、緑道としての設えなどの魅力づくりが可能。	スペースに余裕があるので、緑道としての設えなどの魅力づくりが可能。
②駐車場の設置	 ● 地上3層地下2層機械式駐車場 全て地上に設置(地下2層の機械式駐車場、一部地上3層地下2層)	住宅用駐車場は全て地下に設置(風致地区内の高さ緩和基準で空地率80%が定められている)	住宅用駐車場は全て地下に設置
③広場空間			
③-1 面積の確保	敷地内に歩道及び小規模な広場を整備するが、まとまった空間は確保できず、総量は少ない。	まとまった空間が確保できる。	まとまった空間が確保できる。
③-2 空間の質	住棟の間に位置し、広場、公園相互のつながりは薄い。	各広場が歩道等により連続した空間になる。しかし、南側を高層棟に囲まれ、各棟の共用廊下側に面し単調な空間となる恐れがある。	B案より開放性が高い。各広場が歩道等により連続した空間になる。
③-3 空間の質(植栽の生育環境)	中央広場は日影部分が多いが、中低層のため樹木の生育はある程度可能。	日照条件は良くない。	日照条件は最も良い。
5.地域拠点としての賑わいづくり			
①賑わいを誘発する用途の導入(商業施設等の整備)	事業者は近隣住民への敷地開放、住宅以外の用途の導入の意向がない。	福祉施設(保育所等)、商業施設(スーパー・マーケット・ドラッグストア・クリニックモール等)の整備を予定。	福祉施設(保育所等)、商業施設(スーパー・マーケット・ドラッグストア・クリニックモール等)の整備を予定。
②建物低層部の設え		店舗等の賑わいが外部へ滲み出るような設えを工夫することにより、賑わいの創出が可能。	店舗等の賑わいが外部へ滲み出るような設えを工夫することにより、賑わいの創出が可能。

磯子三丁目地区地区計画の 形態意匠制限について

《都市美対策審議会景観審査部会資料》

平成20年1月16日

磯子開発特定目的会社

【審議資料】

- ・A案（一般設計案）配置図 1
- ・B案（計画案）配置図 2
- ・C案（タワー案）配置図 3
- ・終日日影図 4

A案(一般設計案)配置図



B案（計画案）配置図

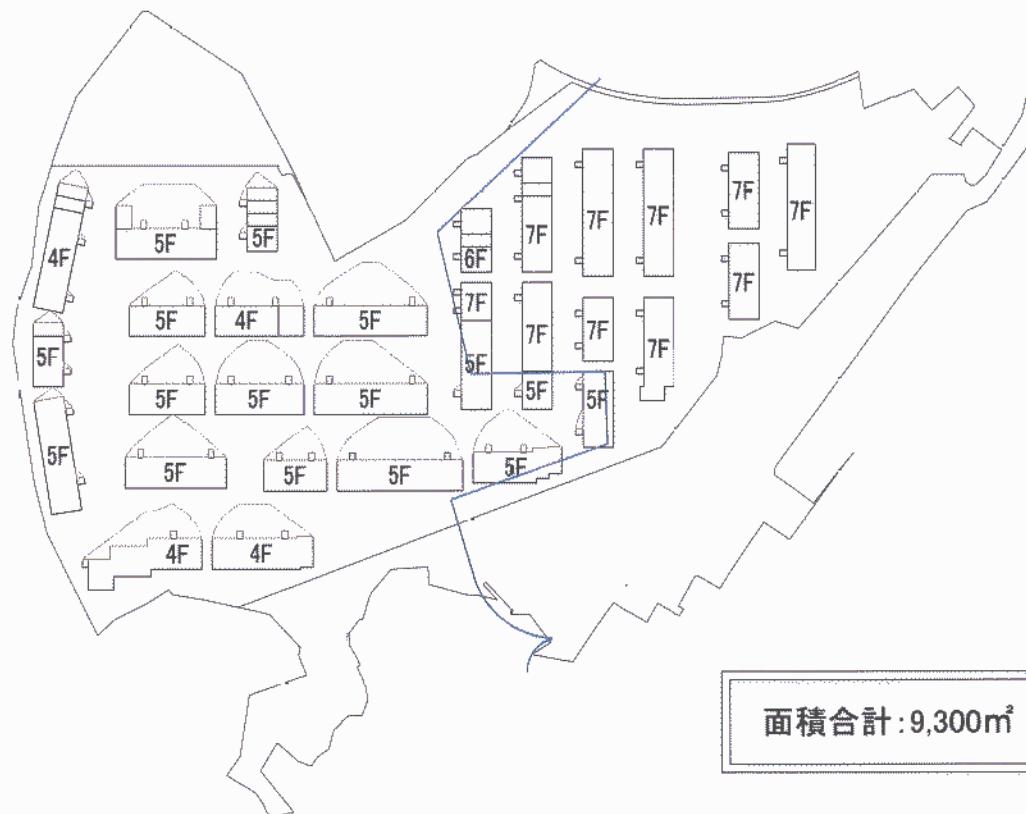


C案（タワー案）配置図

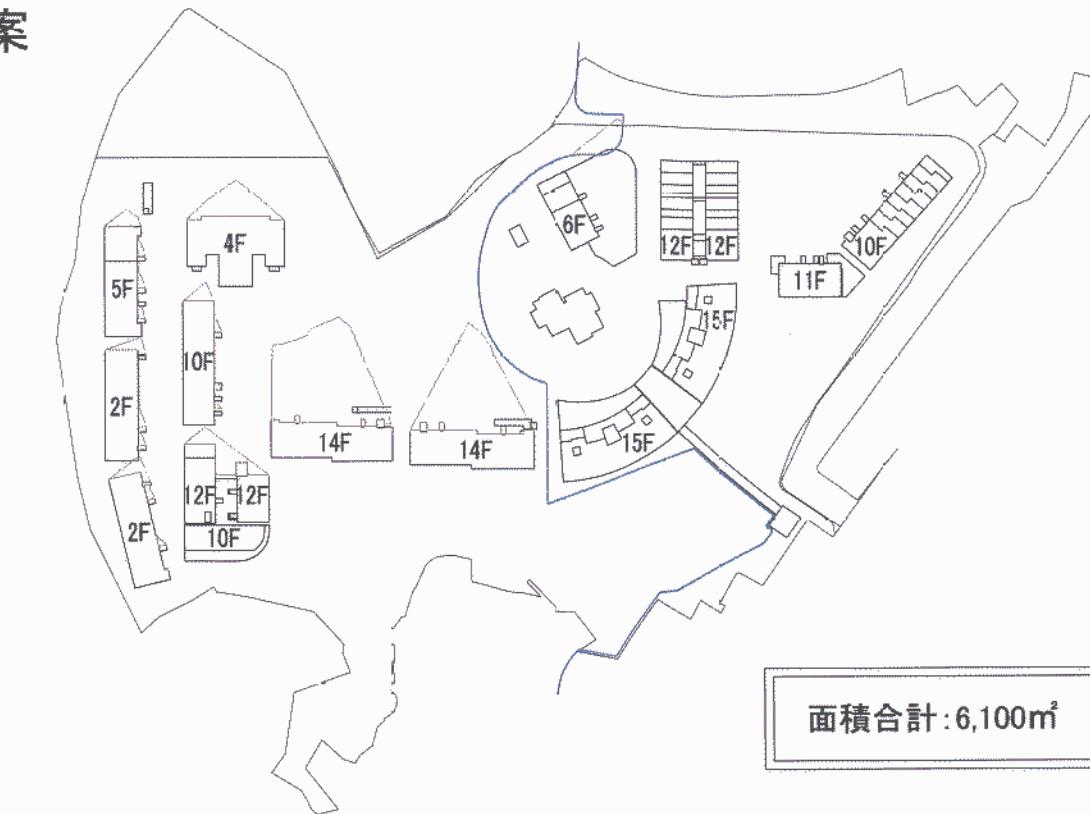


終日日影図

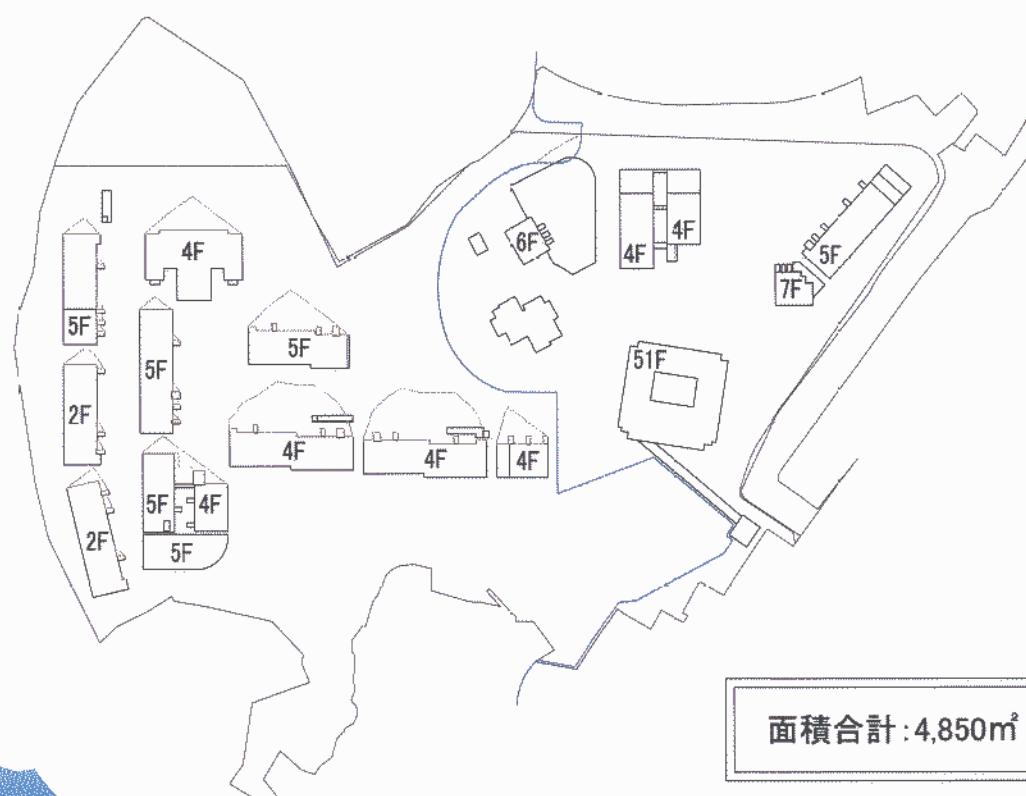
A案



B案



C案



※算定条件

- ・冬至日真太陽時 午前8時～午後4時
- ・測定面: 実地盤面

終日日影図(風致地区内)

1:4000

磯子三丁目地区地区計画の 形態意匠制限について

《都市美対策審議会景観審査部会資料》

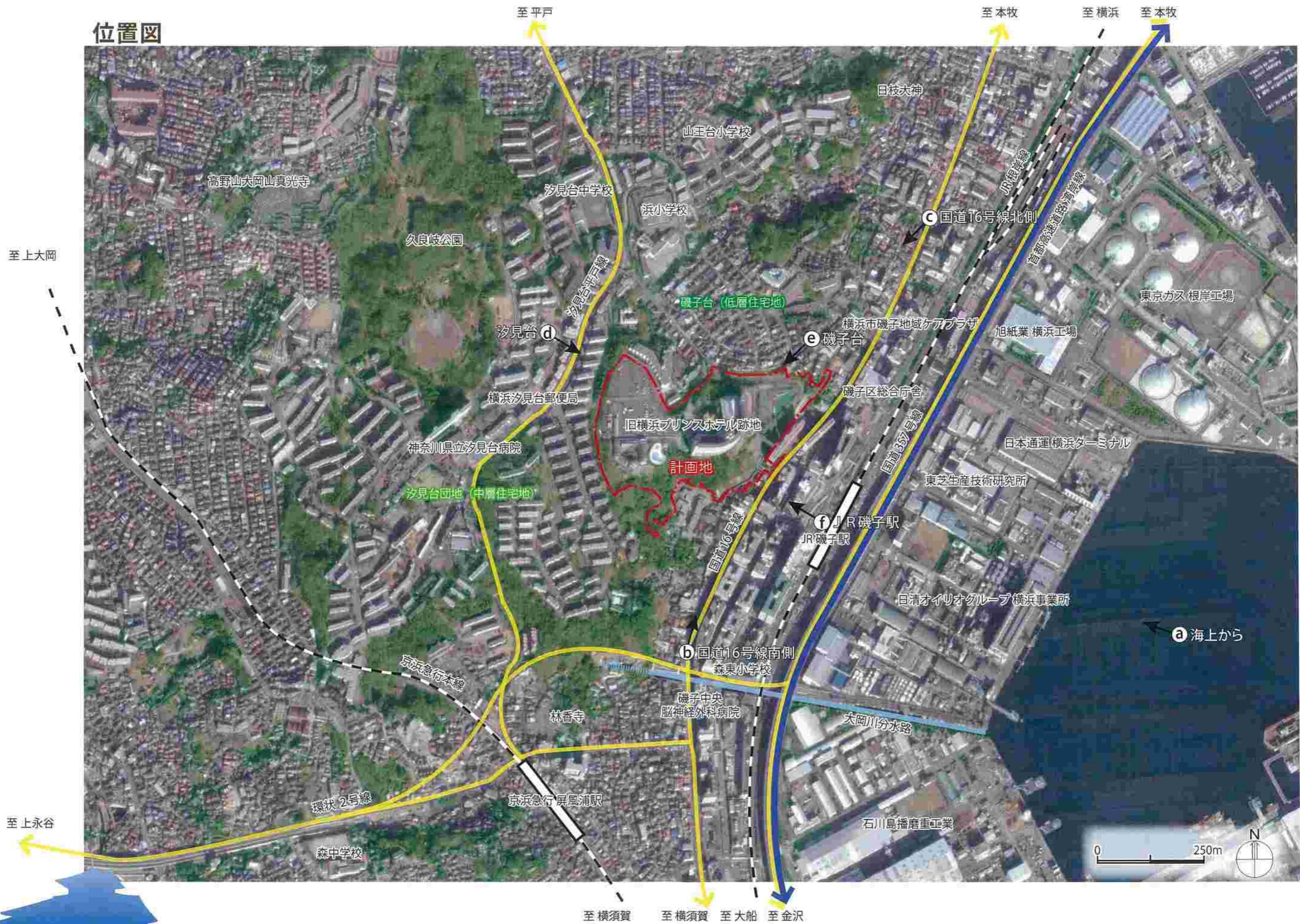
平成20年1月16日

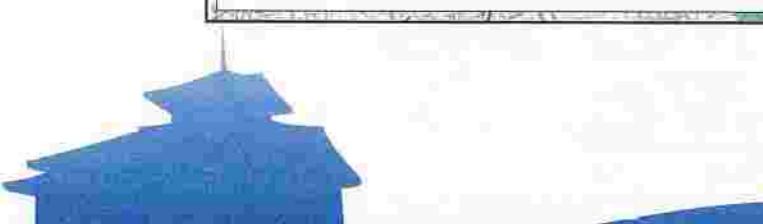
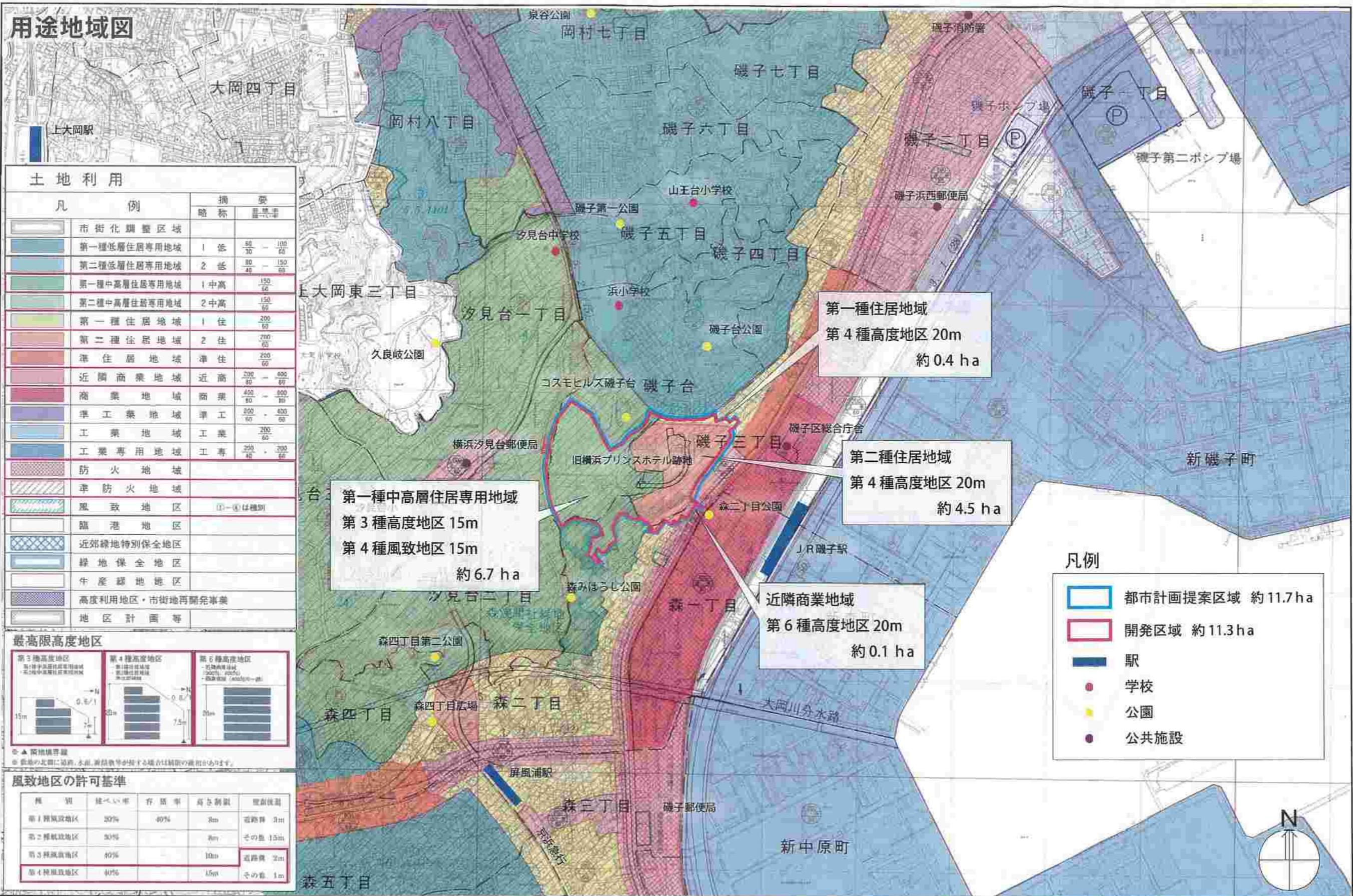
磯子開発特定目的会社

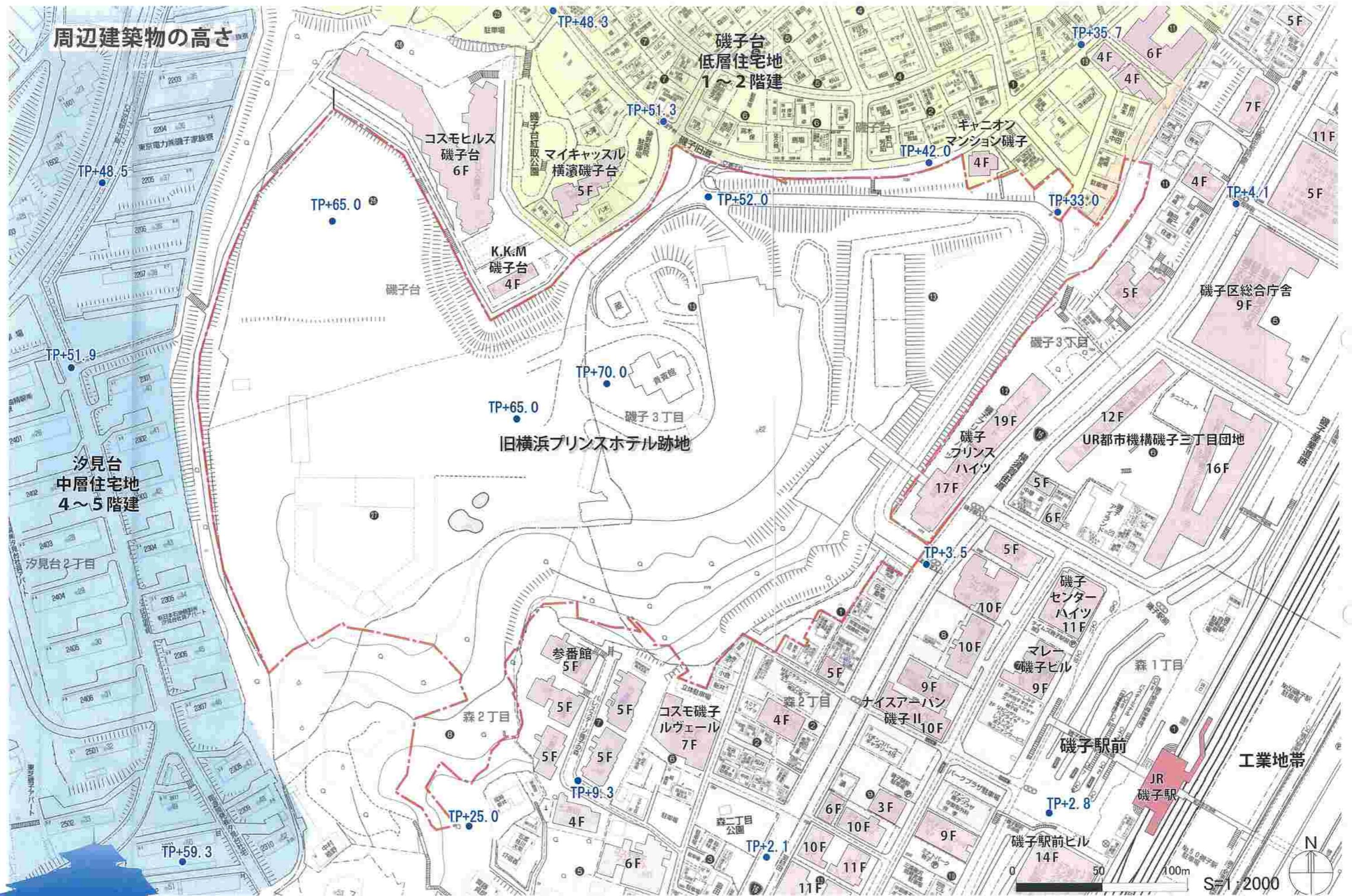
【参考資料】

・計画地の概要 位置図	1
・計画地の概要 用途地域図	2
・計画地の概要 周辺建築物の高さ	3
・計画地の概要 周辺写真	4
・都市計画提案の概要	5
・都市計画提案の概要 (参考：上位計画)	6
・都市計画提案の概要 (参考：磯子三丁目地区地区計画)	7
・都市計画提案の考え方 風致地区内の計画に対する考え方	11
・都市計画提案の考え方 建築物等の高さ設定に関する考え方	13
・都市計画提案の考え方 地域貢献内容	14
・都市計画提案の考え方 風環境影響評価	15
・建築計画にかかる立案の経緯 計画立案のバリエーション	16
・建築計画上の工夫 課題の確認	17
・建築計画上の工夫 配置・平面形の変更	19
・建築計画上の工夫 立面構成による工夫	20
・建築計画上の工夫 階段形状の整備化	22
・建築計画上の工夫 階段形状を意識させないデザイン	23
・建築計画上の工夫 仕上材による工夫	24
・建築計画上の工夫 スリット空間の工夫	25
・建築計画上の工夫 スカイライン形成の考え方	26
・敷地内私道の公道化に向けた課題と解決方法	27
・敷地内私道の公道化に伴う改修工事内容	28

位置図







周辺写真

■磯子台

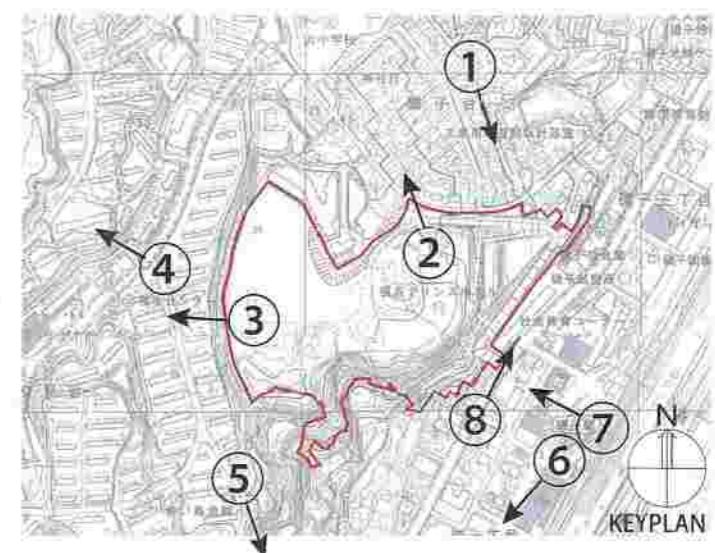
- 計画的に開発された2階建ての戸建住宅が整然と立ち並ぶ。
- 極端な配色を避け、白やアースカラー等、全体的に落ち着いた色調の住宅が多い。
- 成熟した高級感のある街並みを形成している。



① 磯子台 戸建て中心の閑静な住宅街



② 旧磯子街道沿の住宅地



■汐見台

- 汐見台団地を中心とした4～5階建ての中層住宅地。
- 昭和30年代後半に神奈川県住宅供給公社が開発。
- 開発当初から電線が地中化され、緑に溢れたゆったりとした景観を形成している。
- 中心部には、飲食施設や多目的ホールが用意された『汐見台会館』や病院、商店等がある。
- 色彩はニュータウンらしい白を基調としたシンプルなものが多い。



③ 汐見台会館周辺 病院、スーパー、ホール等の利便施設が集積



④ 汐見台団地-1 白を基調としたシンプルな外観



⑤ 汐見台団地-2 電線が地中化され、歩道が整備された街並み

■JR 磯子駅前

- 駅周辺は商業地域、近隣商業地域にあたり、スーパーや飲食店舗の他、磯子区総合庁舎等の商業・業務機能が集積している。
- 駅前には、高層マンションが集まっている。
- 駅前や国道16号沿いには看板が溢れ、雑然とした印象がある。
- 中高層のマンション部分はアースカラーやナチュラルカラーが多い。



⑥ 磯子駅前-1 スーパー、飲食店が集積



⑦ 磯子駅前-2 低層部に店舗を配したマンションが立ち並ぶ



⑧ 国道16号沿い 街道沿いの看板

都市計画提案の概要

提案の背景

上位計画における位置づけ

磯子駅周辺

地区東側

地区西側

斜面緑地

地域拠点：都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、商業・業務機能をはじめとする都市機能の立地、誘導を促進（『横浜市都市計画マスタークリーン』『横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』）

1号市街地：計画的な再開発が必要な市街地（『横浜国際港都建設計画都市再開発の方針』）

中心商業業務地：再開発などによる都市機能の集積、都市型住宅の整備、業務・商業機能等の誘致（『横浜市都市計画マスタークリーン・磯子区プラン』）

その他の住宅地：オープンスペース不足等の現状を踏まえ、緑、景観、防災に対する配慮（『横浜市都市計画マスタークリーン・磯子区プラン』）

旧海岸線沿いに連なる丘陵地における、海側からのぞむことができる斜面緑地を風致地区制度等の活用により保存（『水と緑の基本計画』）

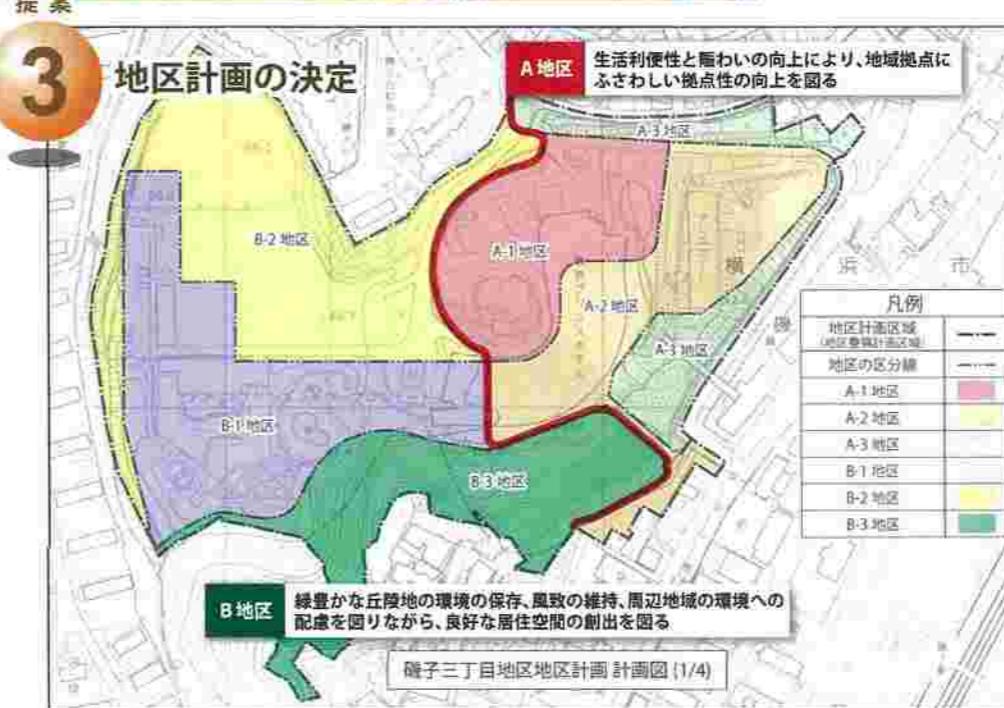
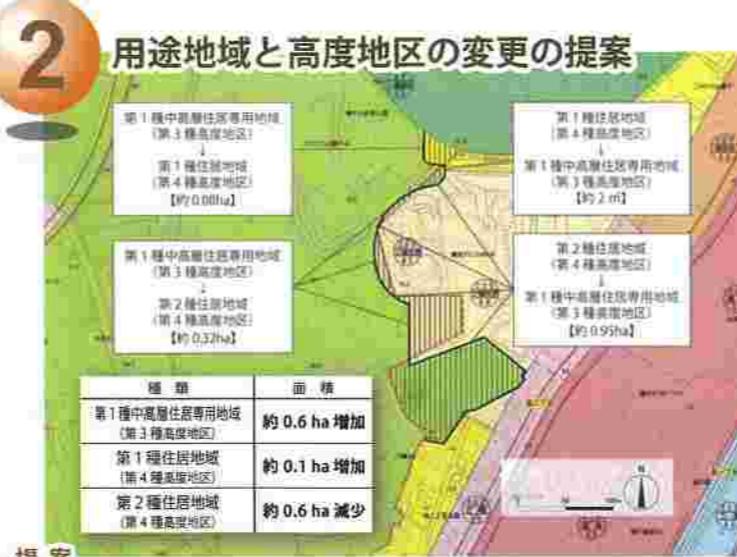
本地区がこれまで果たしてきた役割

- 周辺地域の住民の方々が地区内の私道を交通動線として利用
- 旧横浜プリンスホテルのエレベーター・ブリッジが約60mの高低差を解消

提案の理由

斜面緑地の保存や、北側・西側に広がる良好な住宅地の住環境の維持・保全に寄与しつつ、高度利用と都市機能の集積によって地域の利便性を向上させ、拠点性の発揮を図るため

規制と緩和によるメリハリのある都市計画とすることが必要



斜面緑地は、市街地に残された貴重な自然環境、昔の海岸線を示す横浜独特の崖地形として景観上も貴重

斜面の安全性に配慮しつつ、風致地区に指定されていない斜面緑地を保存するため**拡大**

旧横浜プリンスホテルの改築や新築等により、現状の指定と実際の土地利用が適合していない

土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、地区区分や地区施設に極力沿った形に変更

斜面緑地の一部は第2種住居地域に指定

斜面緑地の維持・保存を行うため、風致地区変更と合わせ第1種中高層住居専用地域に変更

旧横浜プリンスホテルの改築や新築等により、現状の指定と実際の土地利用が適合していない

土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、地区区分や地区施設に極力沿った形に、用途地域と高度地区を変更

10haをこえる大規模な地区であり、建設計画が周辺地域に与える影響は大

都市計画的位置付けを明らかにし、まちづくりを計画的に進めるため…

○本地区的まちづくりの目標、土地利用の方針、地区施設などを明確化

○制限の強化（外壁後退や建ぺい率、緑化率等）と緩和（周辺影響が少ない位置での高さ緩和のみ）を設定



磯子三丁目地区地区計画

【参考】上位計画の整理

■ 横浜市都市計画マスタープラン全市プラン (主要商業・業務地配置方針図)

平成12年1月



磯子駅周辺は地域拠点に指定

■ 横浜国際港都建設計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (土地利用の方針)

平成15年3月

地域拠点では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、商業・業務施設をはじめとする都市機能の立地、誘導を促進する。

■ 横浜国際港都建設計画 都市再開発の方針 (都市再開発の方針(附図))

(都市再開発の方針(附図))



計画地の東側は、計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）に指定

西側はその他の住宅地

(周辺は計画的な中層・低層住宅地)

- 現状
 - ・戸建住宅や集合住宅などが混在し、全般的に道路が狭く、オープンスペースが少ない状況。
 - ・また、斜面地では集合住宅が建ち始めている。

■ 横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プラン (地区別まちづくり方針図)

平成15年8月



東側は中心商業業務地

【現状】

地域拠点として、区内の商業・業務、文化、行政等の機能が集積しているが、にぎわい空間の創出、駅周辺を含めた総合的なバリアフリー化等が課題である。

【整備方針】

再開発などにより市街地の再整備を進め、都市機能の集積を図るとともに都市型住宅を整備する。業務・商業機能等の誘致を進め、にぎわいのある、地域拠点の形成を目指す。また、歩行空間を確保するとともに、都市景観に配慮し、うるおいのある人にやさしい空間の創出などを進める。

一定の緑の確保や景観に配慮する。また、斜面地では防災に配慮したまちづくりを進める。

【参考】磯子三丁目地区地区計画

名称	磯子三丁目地区地区計画			
位置	横浜市磯子区磯子三丁目他			
面積	約 11.7ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、磯子区北部の海が望める丘陵地にあり、JR根岸線「磯子駅」の北西約250mに位置している。また、横浜市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点に位置づけられている。</p> <p>本地区計画は、周辺地域と磯子駅周辺の高低差を解消する交通ネットワークの強化、計画地の豊かな自然環境や周辺地域との調和、歴史的建造物の修復・保存を図りながら、土地の合理的な利用を促進することによって、都市型住宅、商業施設、生活支援施設等を整備し、地域拠点にふさわしい賑わいと拠点性を向上させることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>周辺地域への影響を抑制するため、本地区外縁部に緩衝帯となる空地を確保する。斜面緑地等の既存の緑地を維持・保全して風致を維持した上で、緑豊かな環境を創出しつつ、土地の合理的な利用を促進する。また、地区を6区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導、規制する。</p> <p>A地区 生活利便性と賑わいの向上により、地域拠点にふさわしい拠点性の向上を図る。</p> <p>A-1地区 歴史的建造物等の保存を図りながら、商業施設等の生活利便施設や良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>A-2地区 良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>A-3地区 緑地や空地の維持・保存を図る。</p> <p>B地区 緑豊かな丘陵地の環境の保存、風致の維持、周辺地域の環境への配慮を図りながら、良好な居住空間の創出を図る。</p> <p>B-1地区 良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>B-2地区 地域の福祉に寄与する高齢者施設等の立地、公園や広場の創出、緑地の維持・保全・創出を図る。</p> <p>B-3地区 地区内の貴重な自然環境である斜面緑地の維持・保全を図る。</p>		
	地区施設の整備の方針	<p>周辺地域及び本地区と磯子駅周辺をつなぎ、本地区的拠点性を向上させる昇降施設（エレベーター）、歩行者デッキの整備と、周辺地域の住民の利便性を向上させる歩行者用通路の整備を図る。</p> <p>周辺地域の住民も利用できる公園を整備するとともに、本地区内外の住民の交流の場となる広場を整備する。また、緑豊かな丘陵地の環境を保全するため、既存の緑地を維持・保全する。周辺地域への影響を抑制するため、公園、緑地、公共空地を本地区外縁部に配置する。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>1 周辺住民等に開放された公園や広場を創出し、より良好な都市環境の形成を図りつつ、周辺住宅地の日照の確保及び圧迫感の軽減等に配慮した建築計画とするため、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限等を定めるとともに、高さ制限の緩和により施設建築物の計画的な配置を行う。</p> <p>なお、総合的な視点から一体性のある土地利用を図ることにより、歴史的建築物を保存し、かつまとまりのある緑地や空地等を創出するなど、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>2 A地区については、地域の拠点性を向上させるため、歩行者用通路等に接する階の住宅用途の制限を行いつつ、居住環境に影響を与える用途の制限を行う。また、B地区については、良好な居住環境を創出するため、居住環境に影響を与える用途をより厳しく制限する。</p> <p>3 磯子区の区心である磯子駅周辺の丘の上に位置していることから、旧横浜プリンスホテルが有していた印象的な表情を継承するとともに、周辺地域になじむ良好な都市景観の形成を図るために、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p>		
	緑化の方針	地区内の貴重な自然環境である斜面緑地等を維持・保全するとともに、地区内の積極的な緑化を推進する。		
	地区整備計画			
	地区施設の配置及び規模	歩行者用通路	幅員 約4m	延長 約540m
		歩行者用通路	幅員 約2m	延長 約490m
		歩行者デッキ	幅員 約3m	延長 約75m
		エレベーター	1カ所	
		公園	面積 約7,400 m ²	
		広場	面積 約10,300 m ²	
		緑地	面積 約7,500 m ²	
		公共空地	面積 約4,800 m ²	

次ページへ続く

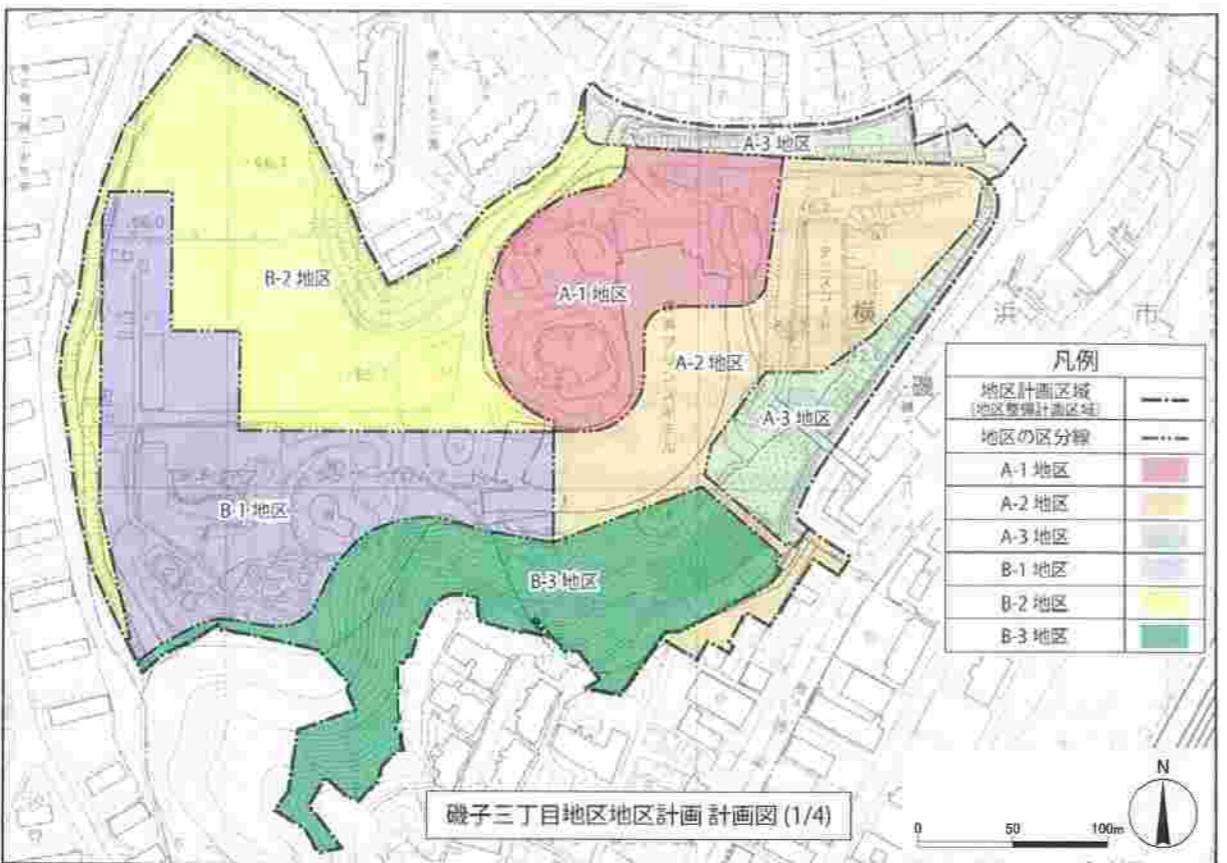
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面（3号壁面を除く。）の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。
	面積	約 1.5ha	約 1.9ha	約 1.1ha			
建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 地階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 工場（店舗に附属するものを除く。） (7) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 工場（店舗に附属するものを除く。） (6) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車車庫 (2) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要なもの (3) あずまやその他これらに類するもの		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面（3号壁面を除く。）の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 (1) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物又は建築物の部分で地区計画において、地区施設として定められたもの (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (3) あずまやその他これらに類するもの
建築物の建ぺい率の最高限度		10 分の 3				建築物の高さの最高限度	1 建築物等の各部分の高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。 区域ア 65m 区域イ 55m 区域ウ 45m 区域エ 20m 区域カ 10m 2 建築物等の各部分の東京湾平均海面からの高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。 区域ア 109m 区域イ 109m 区域ウ 109m 区域エ 95m 区域カ 85m
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ² ただし、次のいずれかに該当する建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。 (1) 歴史を生かしたまちづくり要綱第 10 条第 1 項に定める横浜市認定歴史的建造物 (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (3) あずまやその他これらに類するもの		—		建築物等の形態又は意匠の制限	1 本地区南東の高層建築物は、本地区に立地していた旧横浜プリンスホテルの印象的な景観を継承し、丘の形状に沿った柔らかな曲面を用いた形態及び意匠とする。 2 建築物の低層部分は、歩行者用通路を中心に歩行者空間の賑わいや潤いの形成に寄与する意匠とする。 3 建築物の外壁及び柱については、基調となる素材を揃え、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとし、質の高い建築デザインとする。 4 圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さに配慮するとともに、適切な隣棟間隔を確保する。 5 歴史的建造物の周辺の建築物は、歴史的景観を損ねるおそれのない形態及び意匠とする。
						垣又はさくの構造の制限	石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。
						緑化率の最低限度	100 分の 25

次ページへ続く

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B-1 地区	B-2 地区	B-3 地区	
	面積	約 2.5ha	約 2.9ha	約 1.8ha		
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要なもの (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (7) あずまやその他これに類するもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 老人ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (3) 自動車車庫（その用途に供する部分が地階のみであるものに限る。） (4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要なもの (5) あずまやその他これに類するもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	—		
	建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 3				
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ² ただし、次のいずれかに該当する建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2) あずまやその他これに類するもの		—		

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面（4号壁面を除く。）の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2) あずまやその他これに類するもの
建築物の高さの最高限度	1 建築物等の各部分の高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。 区域ウ 45m 区域エ 20m 区域オ 15m 区域カ 10m 2 建築物等の各部分の東京湾平均海面からの高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。 区域ウ 109m 区域エ 95m 区域オ 90m 区域カ 85m
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の低層部分は、歩行者用通路を中心に歩行者空間の賑わいや潤いの形成に寄与する意匠とする。 2 建築物の外壁及び柱については、基調となる素材を揃え、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとし、質の高い建築デザインとする。 3 圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さに配慮するとともに、適切な隣棟間隔を確保する。
垣又はさくの構造の制限	石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。
緑化率の最低限度	100 分の 25
土地利用の制限	樹林地の保全に関する事項 木竹を伐採してはならない。ただし、間伐、枝打ち等管理上必要な行為等は、この限りでない。

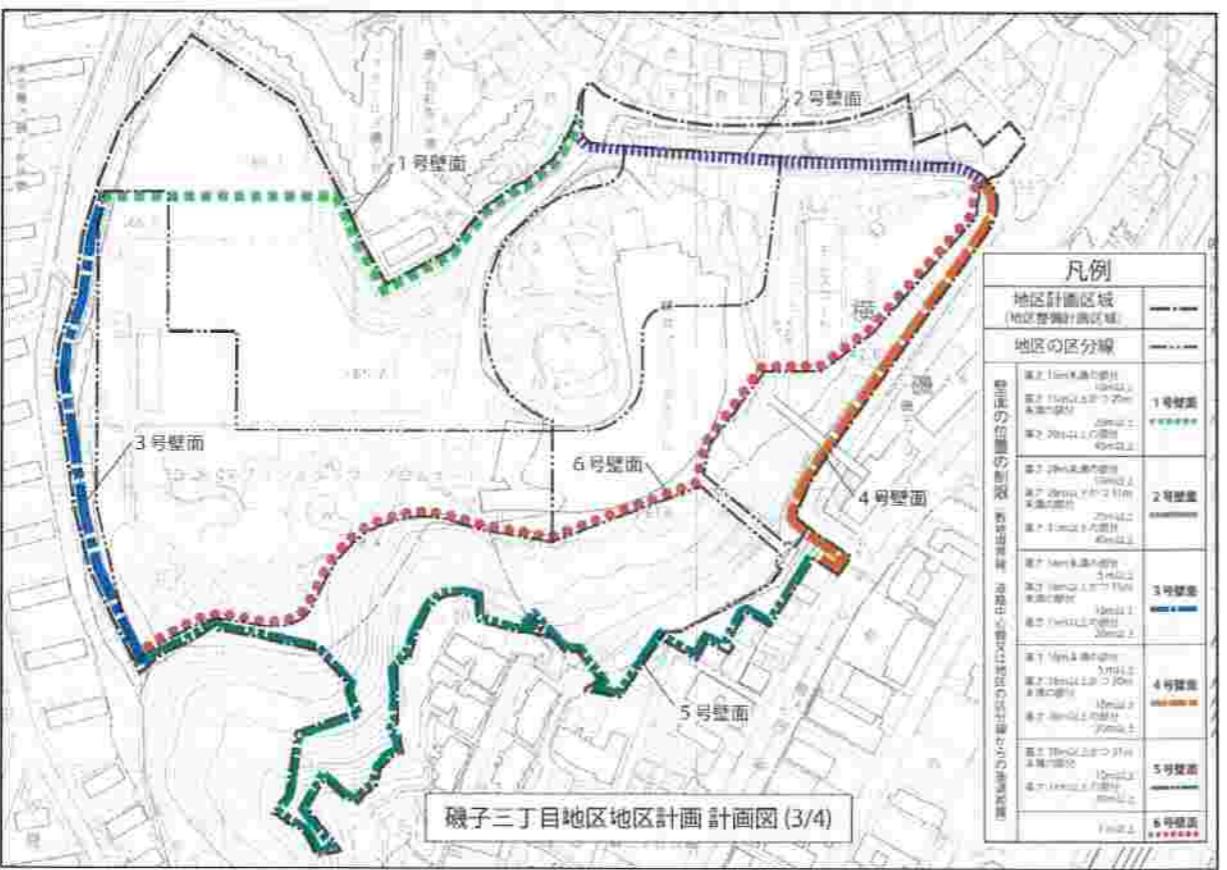
「地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度の制限並びに土地利用の制限を受ける区域は、計画図表示のとおり」



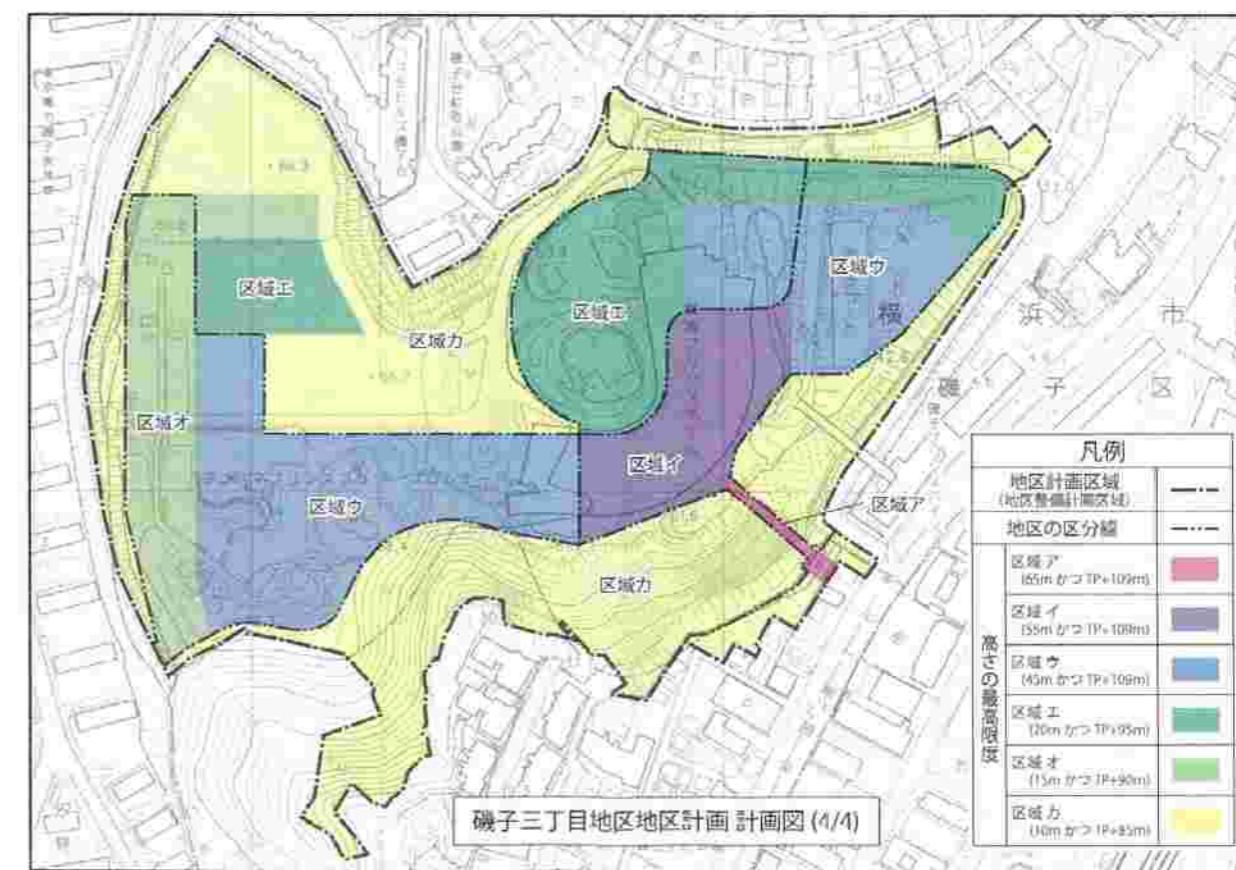
■ 計画図 1 (地区の区分等)



■ 計画図 2 (地区施設の配置)



■ 計画図 3 (壁面の位置の制限)



■ 計画図 4 (建築物の高さの最高限度の制限)

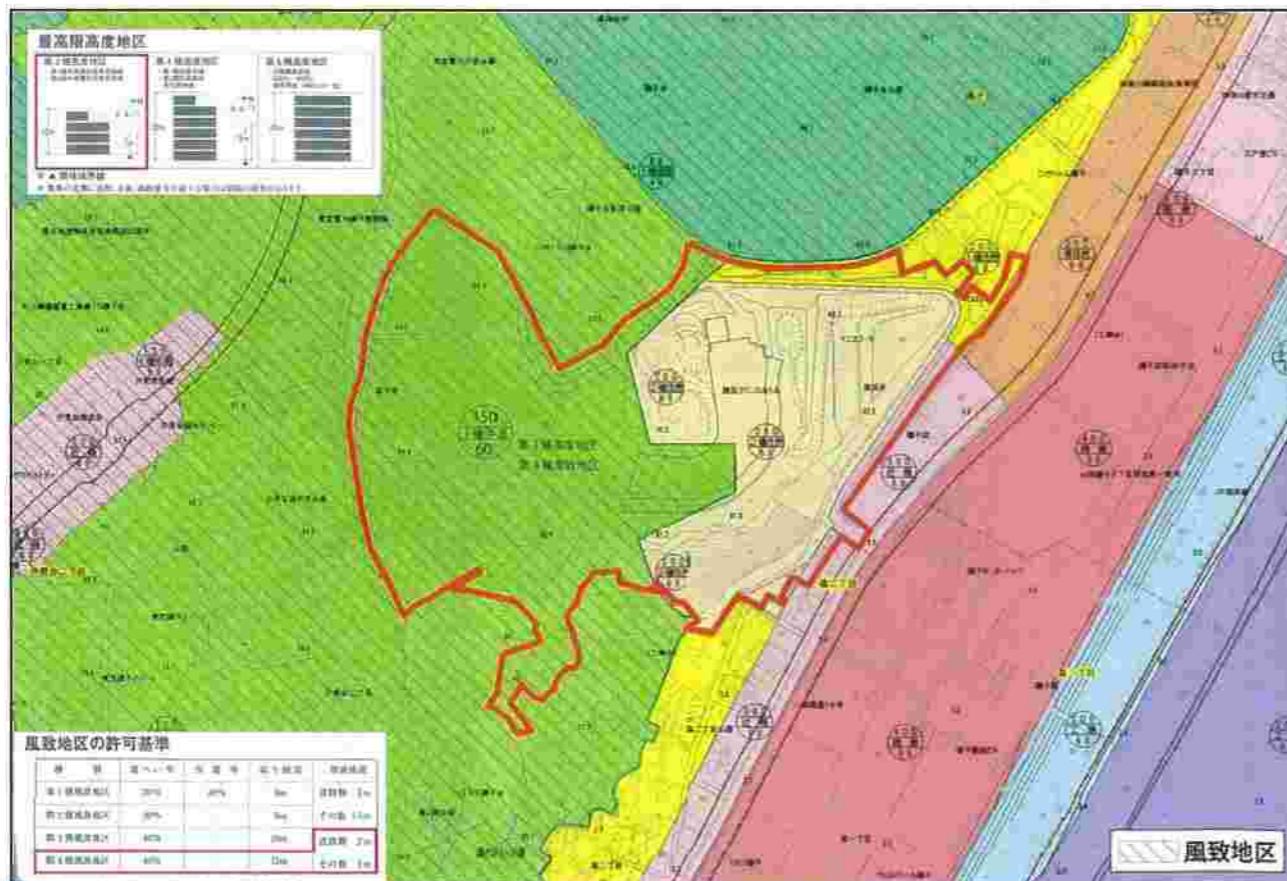
「風致地区」内の計画に関する考え方

「風致地区」の定義

- ① 都市計画法（第9条）…………… 都市の風致を維持するため定める地区
 - ② 都市計画運用指針（国土交通省）…………… 良好的な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るために風致の維持が必要な区域について定めるもの
- ※都市の風致とは、「都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観」
- ③ 風致地区の手引き（横浜市）…………… 緑豊かな生活環境が形成されることをめざし、都市の風致を維持するため定める地区

本計画地にかかる「風致地区」

- 風致地区名…………… 磐子風致地区（全体で 199ha）
- 当該地区に係る種別…………… 第4種風致地区（高さ制限 15m、建ぺい率 40%）
- 当該地区に係る面積…………… 約 6.0ha
- 用途地域…………… 第1種中高層住居専用地域、容積率 150%、建ぺい率 60%、第3種高度地区



磐子三丁目地区地区計画

■「横浜市風致地区条例」における特例許可取得の考え方

風致地区内の高さ制限は 15m であるが、同条例には特例（ただし書き）も設定されている

① 定量的な基準

〈敷地面積〉 基準：2,000m²以上
計画：65,000m²（風致地区内） → 適合

〈空地率〉 基準：80%以上
計画：80.1%（風致地区内） → 適合

〈緑地面積〉 基準：20%以上
計画：35.84%（風致地区内） → 適合



定量的な基準は全て適合

② 環境設計制度の基準

風致地区内は基準に準拠



③ 建築物の位置、規模、形態及び意匠が地区内及び周辺の風致と著しく不調和でないこと

〈建築物の位置〉
境界から 5m～40m 以上
セットバック

〈建築物の規模〉
風致地区内の使用容積率は約 106% (< 指定 150%)

〈建築物の形態又は意匠〉
周辺地域となじむ板状、周囲になじむ色彩の採用等

④ 風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められること

地区計画の設定により、風致の維持に資する項目を担保

地区内及び周辺の風致と著しく不調和ではない

風致の維持に有効な措置が行われることが確実

計画案は、特例許可の基準を満たしており、当該高さ制限の緩和は妥当と考える。

「風致地区」内の計画に関する考え方

「風致地区」への適応（一般設計案と計画案との比較）

一般設計案で「風致地区」に適応していくときのスタンス



①「風致地区」
の一般的基準
を遵守



「風致地区」の一般的基準に基づく
自然的景観の維持例（汐見台団地内）

計画案で「風致地区」に適応していくときのスタンス

①「風致地区」
の特例許可
基準を遵守

「広域避難場所」に指定、かつ、オープスペースの少ない「その他の住宅地」に立地していることから…

②災害時の避難場所にもなる「まと
まつ大きな空地」を一般に開放

③大きな空地のほか、周辺の緩衝緑
地や提供公園との連続感を重視

駅前の中心商業業務地と周辺の住宅
地を結ぶ立地であることから…

④移動空間の快適性を重視した、
緑豊かな通り抜け通路や散策路
を整備

⑤市街地立地の特別養護老人ホー
ム周辺に、緑の環境も提供

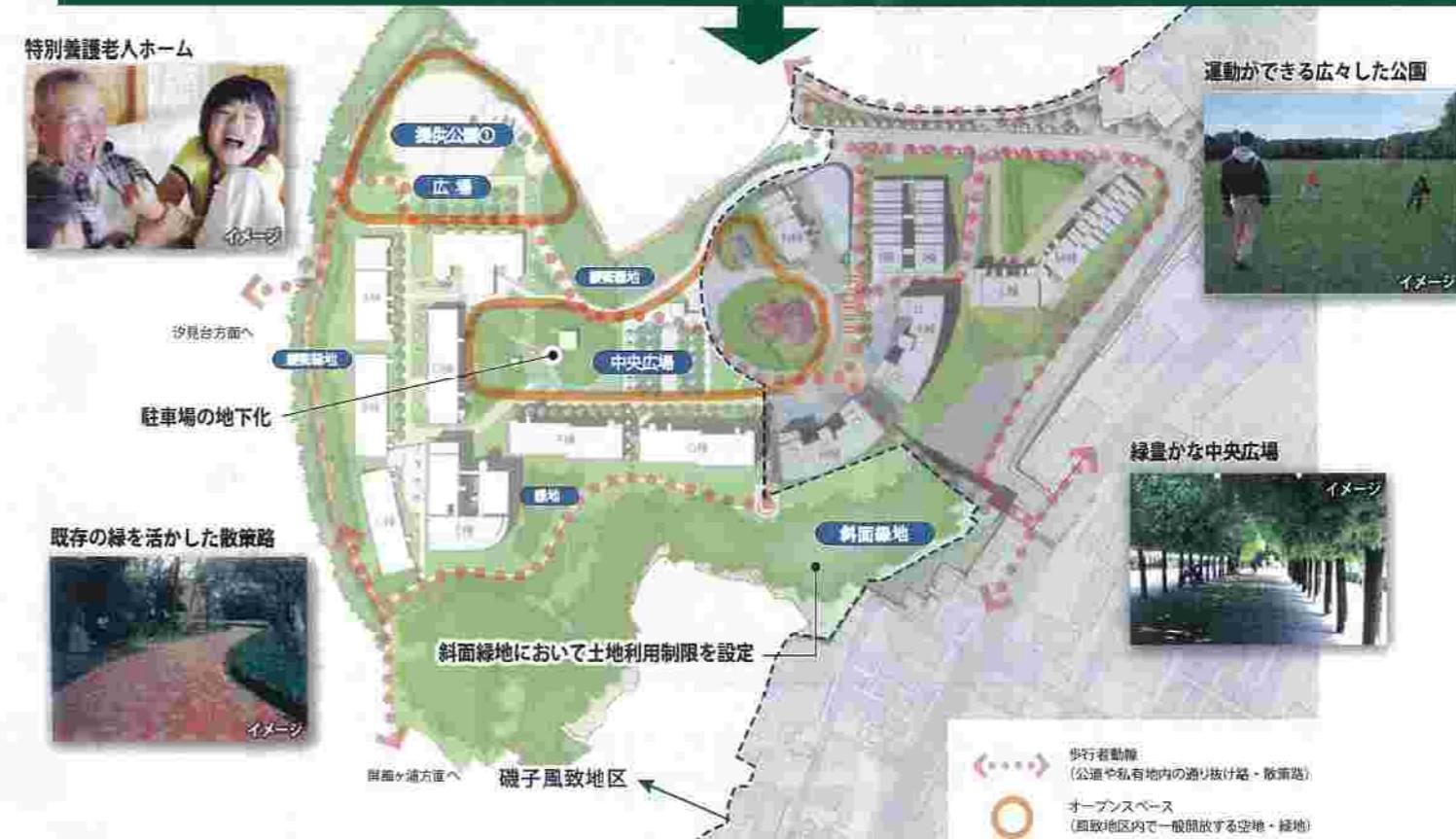
斜面緑地が地区内
に存在しているこ
とから…

⑥風致地区内に取
り込んだ上で、
地区計画により
土地利用を厳し
く制限

周辺の住宅地と同等の自然的景観の維持にとどまる



自然的景観を積極的に創出し、地区計画の設定により維持に資する項目を担保



結果の比較（定量的事項）	一般設計案	計画案
風致地区内の空地率（風致地区変更後）	54.9 %	80.0 %
緑地率（緑化協定部分を除く）	30.0 %	37.3 %
日影（風致地区内の終日日影）	約8,900m ²	約6,100m ²

計画案は、一定の基準を満たしながら、地区の特性に応じた形で、都市の風致の維持・向上を図っており、緑豊かな生活環境の形成に寄与すると考える。

建築物等の高さ設定に関する考え方

“建築物等の最高限度”を定める理由

① 上位計画や地元の要望を実現する観点からの必要性

上位計画の位置づけ
○地域拠点
○中心商業業務地
○1号市街地

計画地の特性と課題
○歴史性・ランドマーク性の希薄化
○地形の高低差・豊かな緑開放
○緑や空地の確保
○丘を結ぶ道路が不足

地元からの主な要望
○敷地内私道の公道化
○EV・ブリッジの設置開放
○緑や空地の確保
○学童保育の設置 等々

全体開発コンセプト：「磯子クロスオーバーヒルズ」

※詳細は前回資料参照

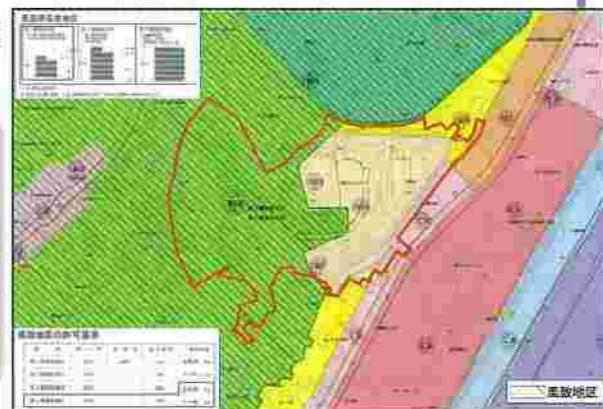
○磯子地域の利便性を高め、拠点性を向上する機能集積が必要
○上位計画や地元要望等をふまえた都市基盤等の整備・維持が可能となる規模が必要

現状の高さ制限（一律）
15m、20mの高さ規制
→拠点性を向上させるための土地の高度利用が制約

現在の高度地区や風致地区の高さ規制を緩和することで、拠点性を向上しうる都市機能集積や都市基盤等の整備が必要

② 周辺影響への配慮からの必要性

計画地北側から西側、南側にかけて風致地区が指定
→周辺影響については特段の配慮が必要（右図参照）



〈北側、西側の市街地〉比較的近い場所に建物が建つことで、圧迫感や日影の影響を受けやすい

〈南側の市街地〉斜面緑地や敷地の高低差により、圧迫感を受けにくく、日影の問題も発生しない

現状の高さ制限（一律）
西側は15m・東側は20m

→計画地の西側、北側の市街地が影響を受けやすい

影響を受けやすい部分の規制を強化し、影響を受けにくいところを緩和する、メリハリのある高さ設定により、周辺環境へ配慮していくことが必要

“建築物等の高さの最高限度”の設定内容

① 建物の配置と高さ設定の考え方

周辺市街地との離隔距離を確保し、緩衝空間として機能するよう、敷地外周部に公園や緑地を配置する。

北側への圧迫感を低減すると同時に、日常時の憩いの空間、非常時の避難空間となるよう、貴賓館・蔵の保全とこれらと一体的にまとまった広場空間を確保する。



計画地北側及び西側への影響を低減するため、地区全体として北や西に向かって建物が低くなるよう高さを設定する。

周辺に対する影響が最も出にくい南東側を高層部とし、旧横浜プリンスホテルの印象を継承していく。

② 高さの定め方

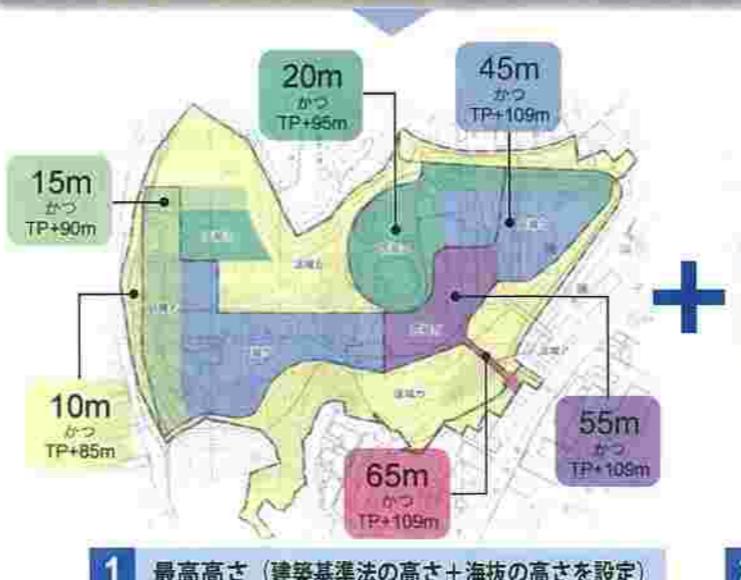
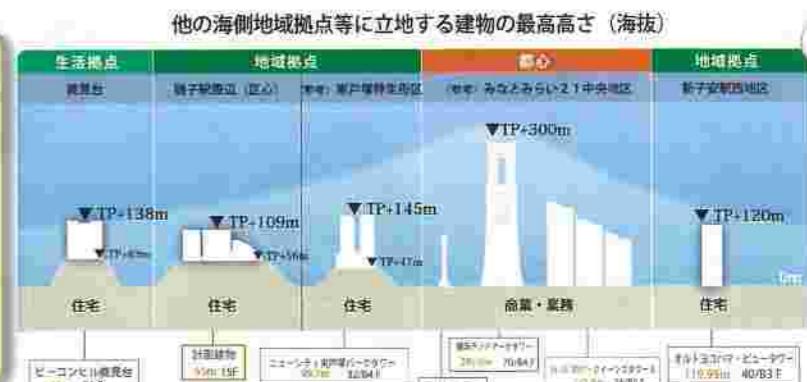
地区計画によるメリハリのある高さ制限の設定

〈高層部〉他の海側地域拠点等に立地する建物の最高高さ（海拔）、旧横浜プリンスホテルの高さ（海拔）を目安に、「55m（海拔約109m）」と設定

〈中層部〉環境設計制度における「住居系地域」での許可特例の緩和限界かつ風致地区的特例許可の緩和限界（45m）をふまえ「45m」と設定

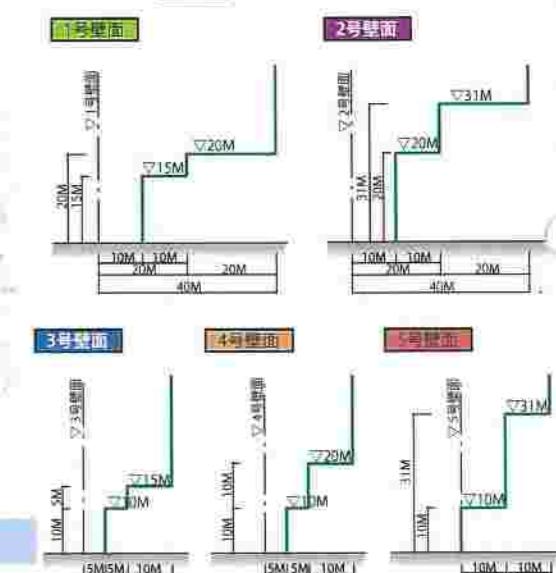
〈低層部・広場空間等〉周辺への影響に配慮し、段階的に「20m」、「15m」、「10m」と設定

〈EV・ブリッジ〉地形の高低差を解消するEV・ブリッジの整備可能な「65m」と設定



1 最高高さ（建築基準法の高さ＋海拔の高さを設定）

2 立体壁面線（高さごとの外壁後退を設定）



自主規制による高さ制限の強化

〈日影規制の強化〉北側の住宅市街地に配慮するため、建築基準法の規制よりも厳しい制限（規制値の適用を5m→0m、10m→5mに読み替え）を設定

〈斜線制限の強化〉周辺への影響に配慮し、圧迫感に特に配慮すべき計画地西側を中心に、建築基準法上の斜線制限よりも規制を強化した形で斜線制限を設定

地域貢献内容

公園①

- ・地域に開かれ、住民の憩いの空間となる公園を整備する

東京電力磯子家族寮

生活利便施設

- (飲食店・スーパー・マーケット・クリニックモール・ドラッグストア等)
- ・駅前と連続した賑わいを確保し、丘の上の地域の生活利便性を向上させる生活利便施設を整備する

託児施設

- ・地域の生活利便性を向上させる託児施設を整備する

公園②

- ・地域に開かれ、住民の憩いの空間となる公園を整備する

特別養護老人ホーム

- ・地域の福祉に寄与する特別養護老人ホームを中心とした高齢者施設を整備する

広場

- ・地域に開かれ、住民の憩いの空間となる広場を整備する(7,000m²)

緑地

- ・地域に潤いを与える緑地を整備する
- ・積極的な緑化を行う
- 旧横浜プリンスホテルより約10,000m²増加予定
旧横浜プリンスホテルの協定緑地面積
: 約 22,500m² (開発区域内)
計画案: 約 32,500m²
(提供公園+緑地(地区施設)+斜面緑地)

地下駐車場

- ・住宅用については100%地下駐車場を整備する

斜面緑地保全

- ・緑の総量の維持・向上、良好な緑の景観の形成に寄与する

貴賓館

- ・地域の歴史性を維持する貴賓館・蔵の修復・保存を行う

磯子台紅取公園

公道化

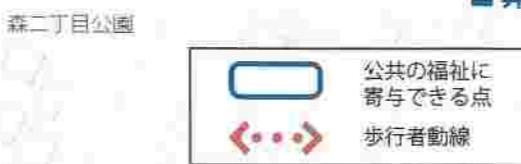
- ・地域の重要な交通動線となる本地区内の私道の公道化を目指す

歩行者用通路

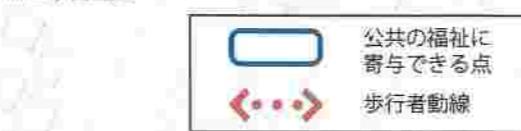
- ・周辺地域の住民の快適性と利便性を向上させる歩行者通路を整備する

昇降施設

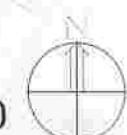
- ・高低差を解消し、歩行者の快適性と利便性を向上させる昇降設備を整備する



■ 昇降施設断面イメージ



■ 昇降施設配置イメージ



風環境影響評価

①評価方法

- シミュレーションによる解析結果を風速出現頻度に基づく風環境評価尺度（村上方式）を用いて評価する。
- 風速出現頻度に基づく風環境評価尺度（村上方式）は下記の通り。

※日最大瞬間風速：評価時間2～3秒の瞬間風速で1日の最大値

- 10m/s：ごみが舞い上がる、干し物が飛ぶ（歩行障害が始まる）
- 15m/s：立て看板・自転車が倒れる、歩行が困難になる
- 20m/s：風に吹き飛ばされそうになるなどの現象が発生する

強風による影響の程度	対応する空間の用途	評価する強風のレベルと許容される超過頻度		
		10m/s*	15m/s*	20m/s*
Rank1	住宅地の商店街 野外レストラン	10% (37日) 以下	0.9% (3日) 以下	0.08% (0.3日) 以下
Rank2	住宅街 公園	22% (80日) 以下	3.6% (13日) 以下	0.6% (2日) 以下
Rank3	繁華街 事務所街	35% (128日) 以下	7% (26日) 以下	1.5% (5日) 以下
Rank4		35% (128日) を超える	7% (26日) を超える	1.5% (5日) を超える

②評価結果

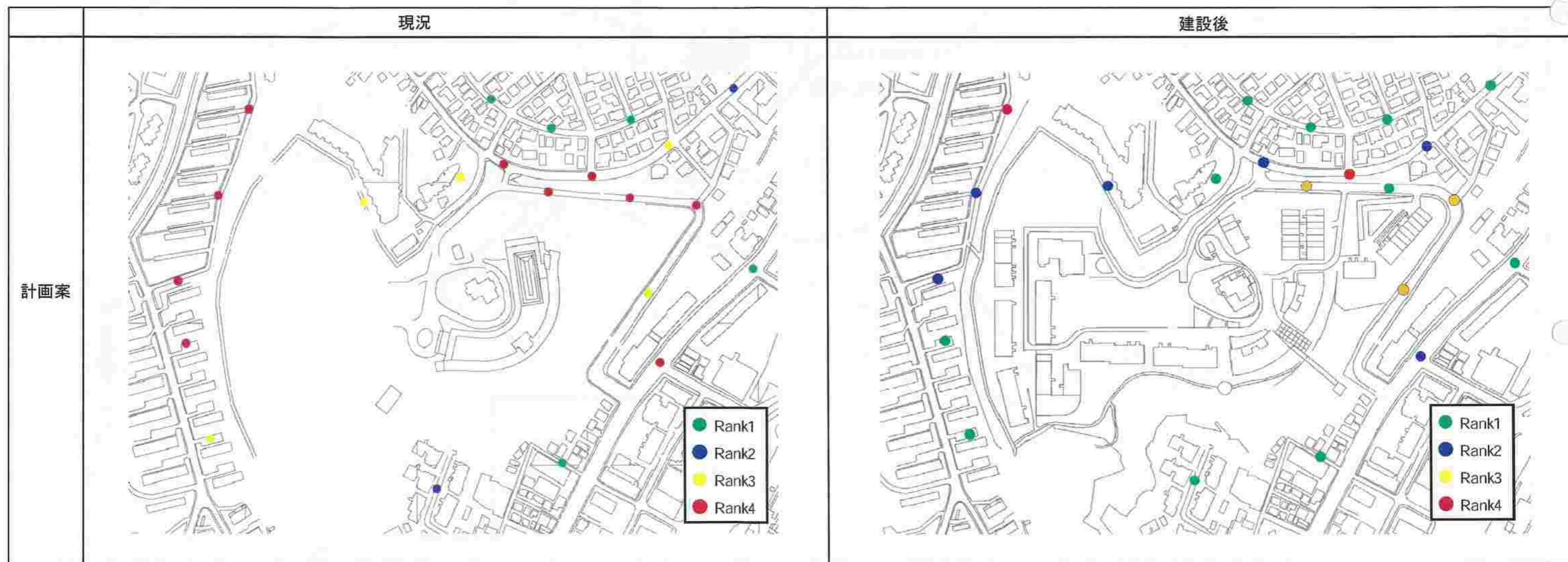
【現況】

- 計画敷地周辺においてはランク4の風環境である。
- 計画地西側の団地についても、ランク4の風環境である。

【建設後】

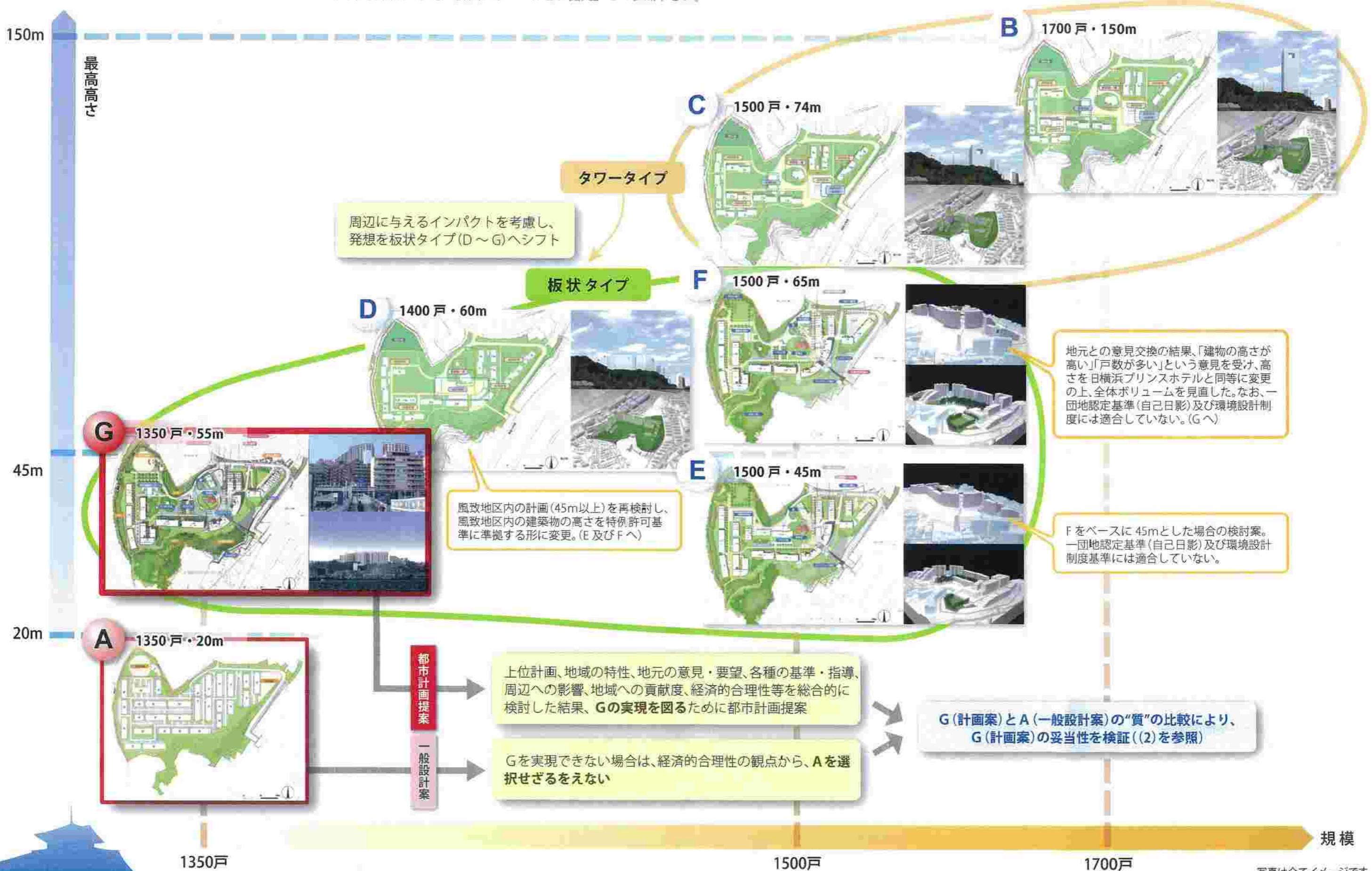
- 計画地北側道路上において、ランク4（現況時）からランク3へ風環境は改善された。
- 北側道路上の一部においてはランク1～2まで改善される地点もある。
- 計画地西側の住宅街については、ランク4（現況）からランク1～2に改善される。
- 計画地東側道路（駅から登る道）においては、ランク3の風環境である。

以上の結果より、本計画建物により計画地周辺において著しく風環境が悪化するものではないと判断される。



計画立案のバリエーション

※1) A及びGを除く計画は検討段階のものであり、都市計画提案における規制（自主規制を含む）、その他基準等を満たしていないものも含みます。
※2) 詳細は「参考：計画バリエーション諸元」をご参照下さい。



課題の確認

1. 壁面の圧迫感の低減

課題の確認

- a. 長大な壁の**圧迫感、単調さ**に対する配慮
- b. **スリット、雁行の効果**が視点場によっては効いていない
- c. 急斜面地のすぐ上に板状建物がある**圧迫感**
- d. **スリット空間**の魅力造り

計画案について

- ・周辺住宅地への日影に配慮し、建築基準法上の規制内容よりも厳しい制限を設定
- ・建物長さを 70m
- ・F 棟と G 棟は建物を雁行させ、建物の分節を図る
- ・H, K 棟は旧プリンスホテルと同じように柔らかな印象の緩やかな曲線
- ・緩衝緑地を設置

景観の形成における留意点

- (1) 配置・平面形の変更
 - ①雁行形状の強調
 - ②R 形状
- (2) 立面構成による工夫
 - ①長さ方向に分節
 - ②高さ方向に分節
- (3) 仕上材による工夫
 - ①材料
 - ②色彩
- (4) スリット空間の工夫

2. 階段状の形状 (IJ,M 棟)

課題の確認

- a. **現行法規制なりの段状**の建物は美しいとはいえない。
デザイン上の処理は可能なはず。

計画案について

- ・建物長さを 70m
- ・周辺住宅地への日影に配慮し、建築基準法上の規制内容よりも厳しい制限を設定
- ・地区計画で絶対高さを設定
- ・周辺北側斜線を遵守
- ・緩衝緑地を設置

景観の形成における留意点

- (1) 階段形状の整形化
 - ①一層単位で整形化
 - ②二層単位で整形化
 - ③頂部のデザイン
- (2) 階段形状を意識させないデザイン
 - ①矩形のブロックで分節
 - ②縦強調案

3. スカイライン形成の考え方

課題の確認

- a. 建物高さを揃えたのはデザイン的な意図によるものか。
景観上の貢献、設計意図をきちんと説明されたい。

計画案について

- ・一定の高さにスカイラインを揃え、各棟に連続性を持たせることで、まとまりのある景観を形成する。
- ・周辺住宅地に対して徐々に建物高さを低くし、周辺の高さになじむスカイラインの形成を図る。

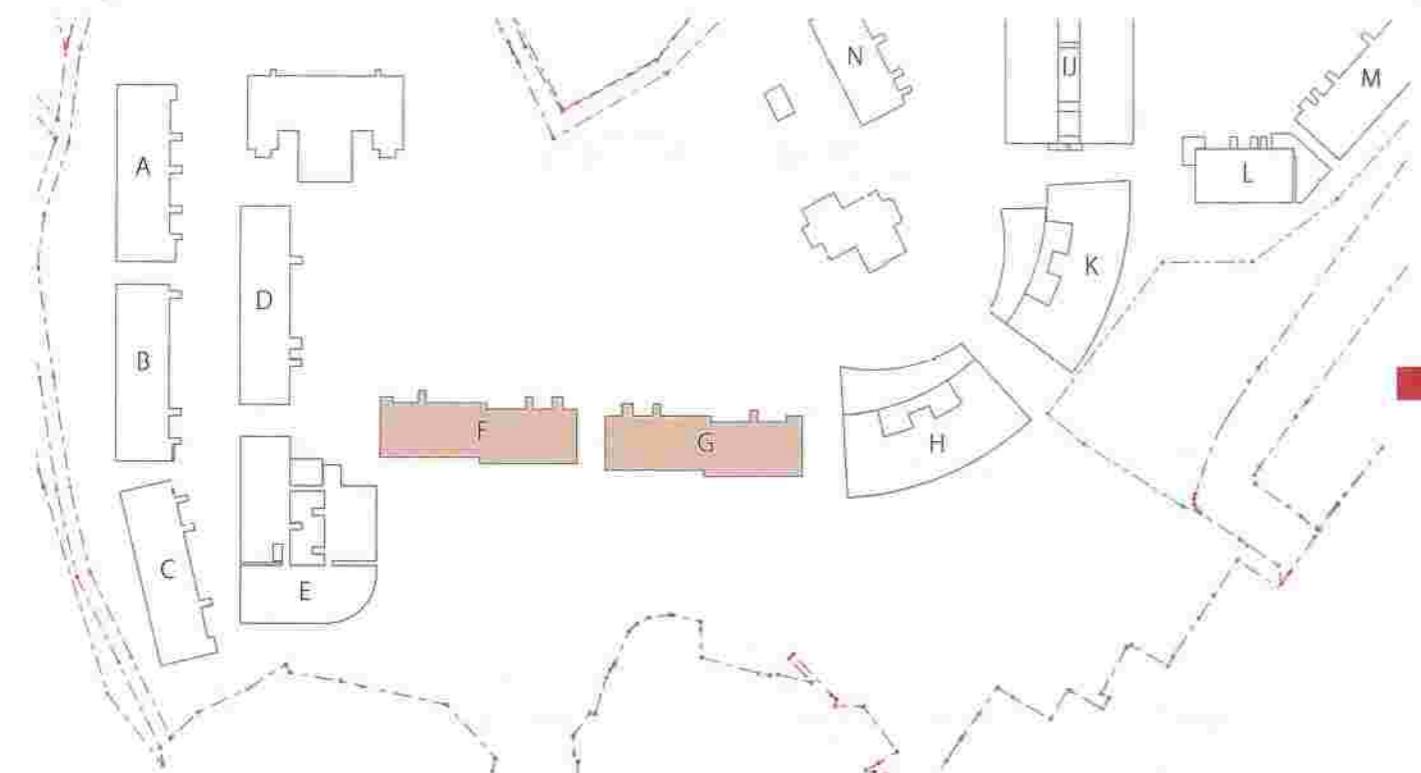
景観の形成における留意点

- (1) 遠景の見え方
- (2) 中景の見え方

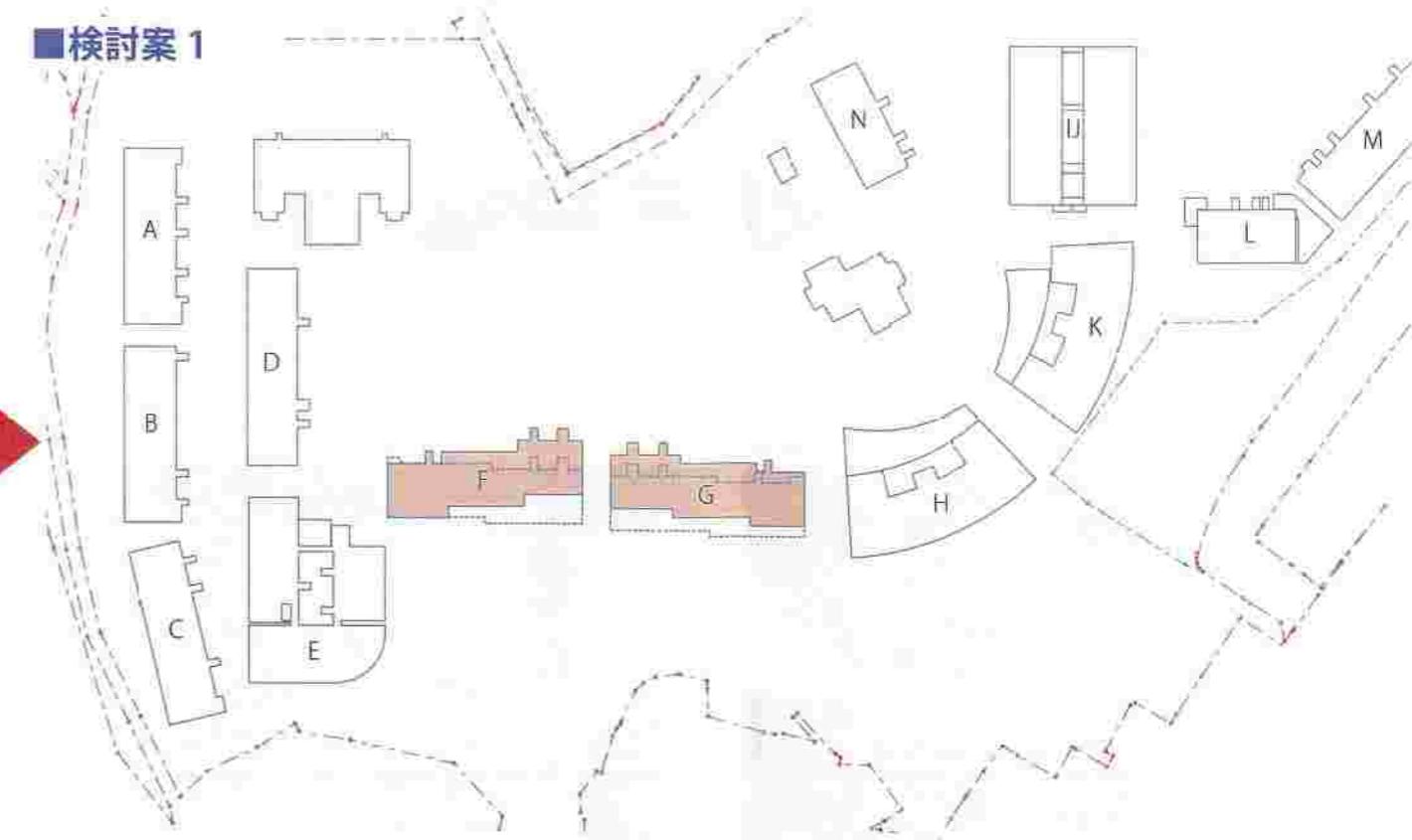


配置・平面形の変更①

■G案



■検討案1



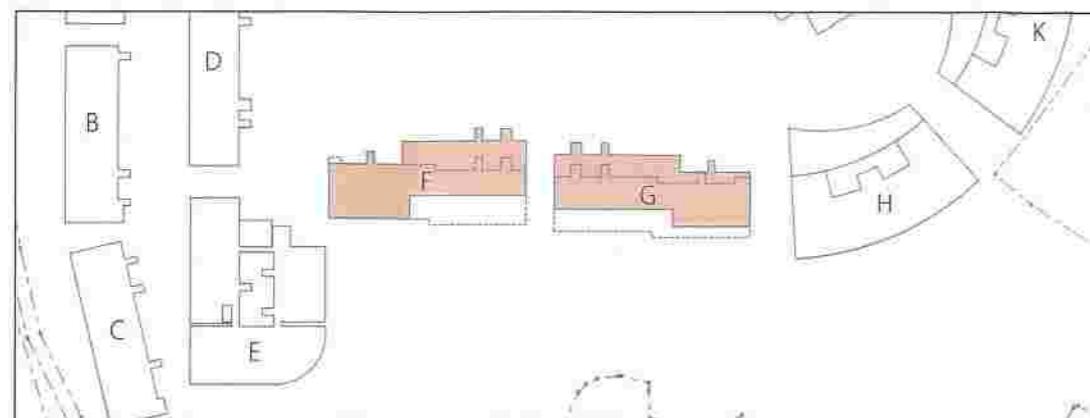
*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。



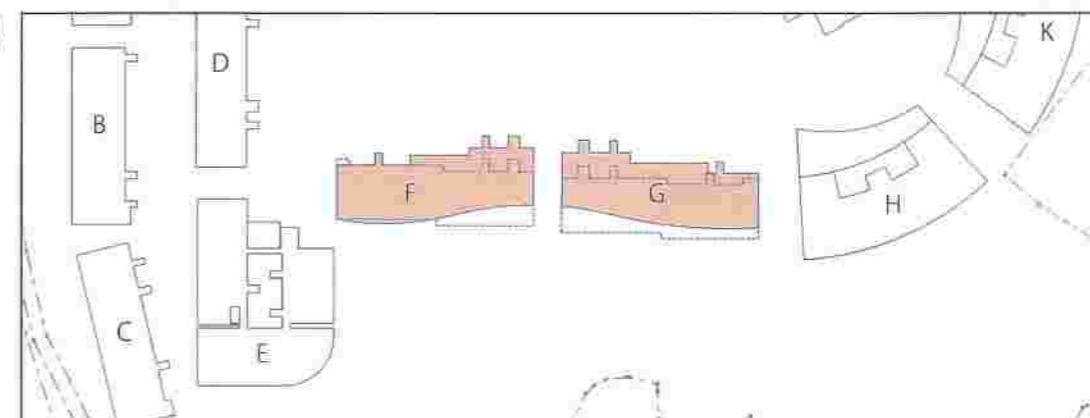
*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

配置・平面形の変更②

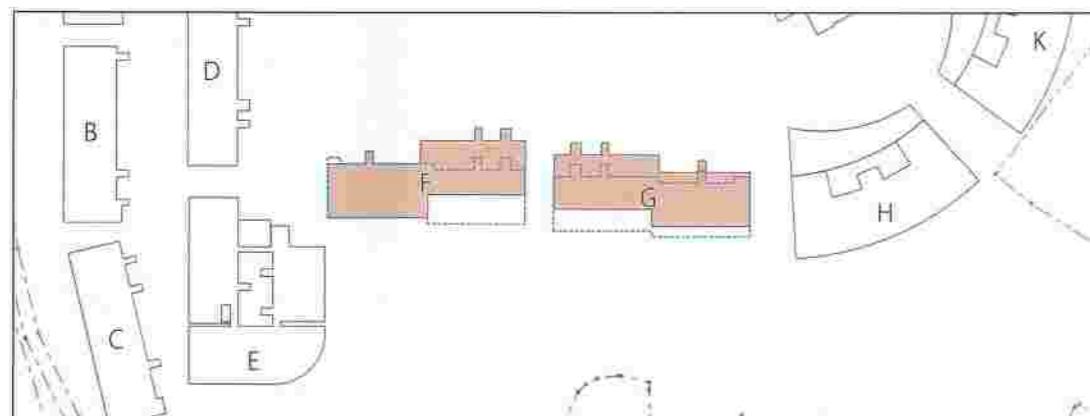
■検討案 2



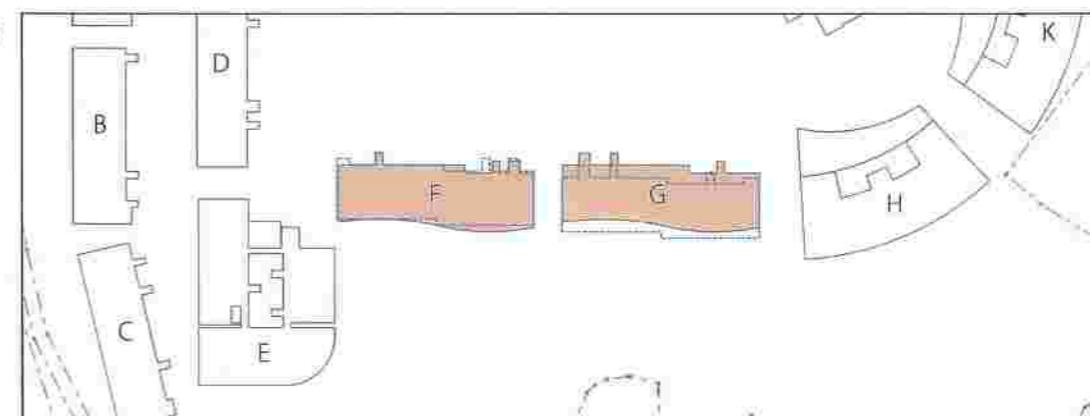
■検討案 4



■検討案 3

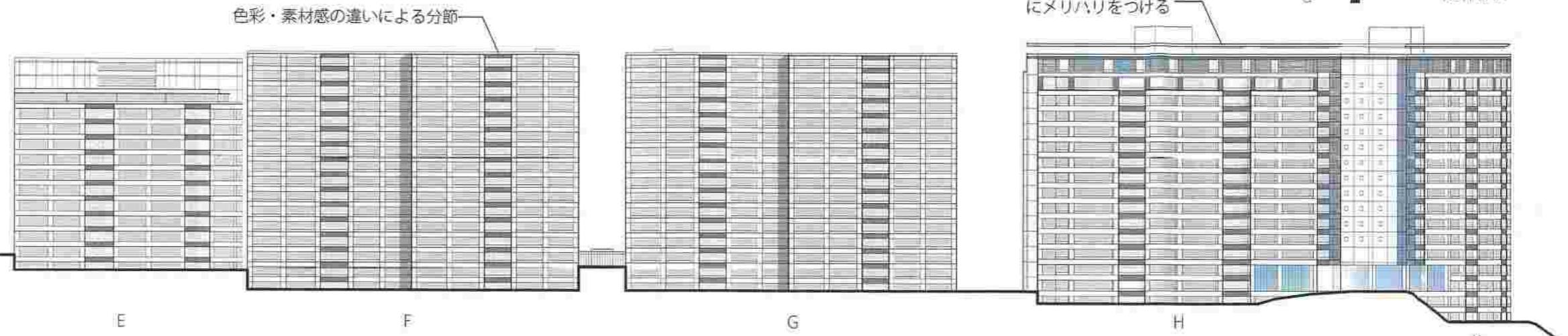


■検討案 5

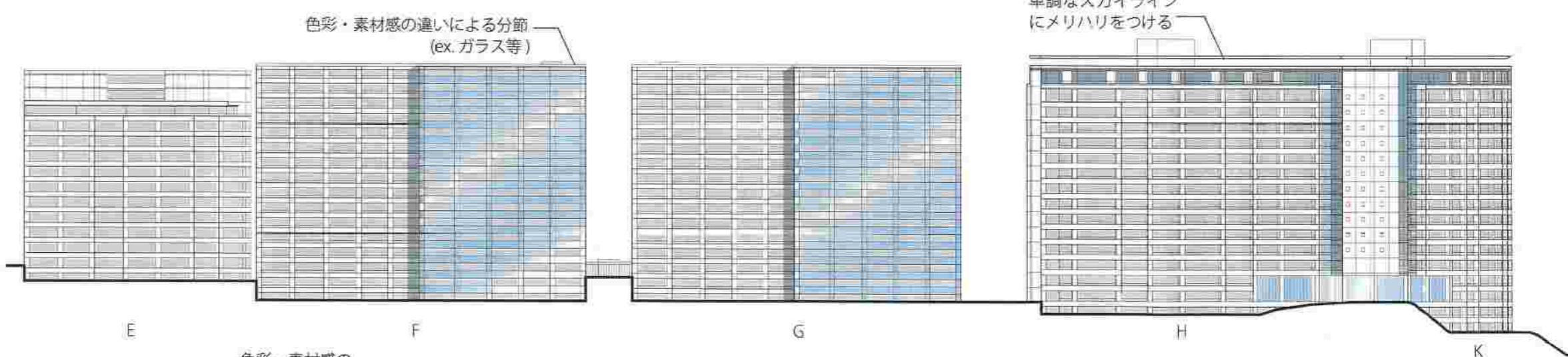


立面構成による工夫①

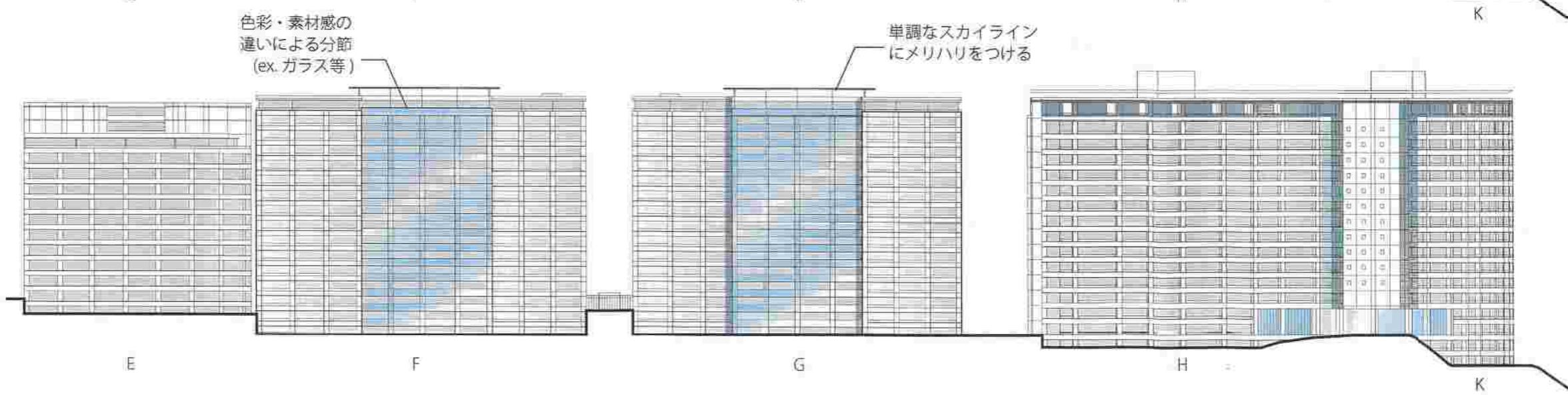
■壁の分節（長さ方向）- 1



■壁の分節（長さ方向）- 2

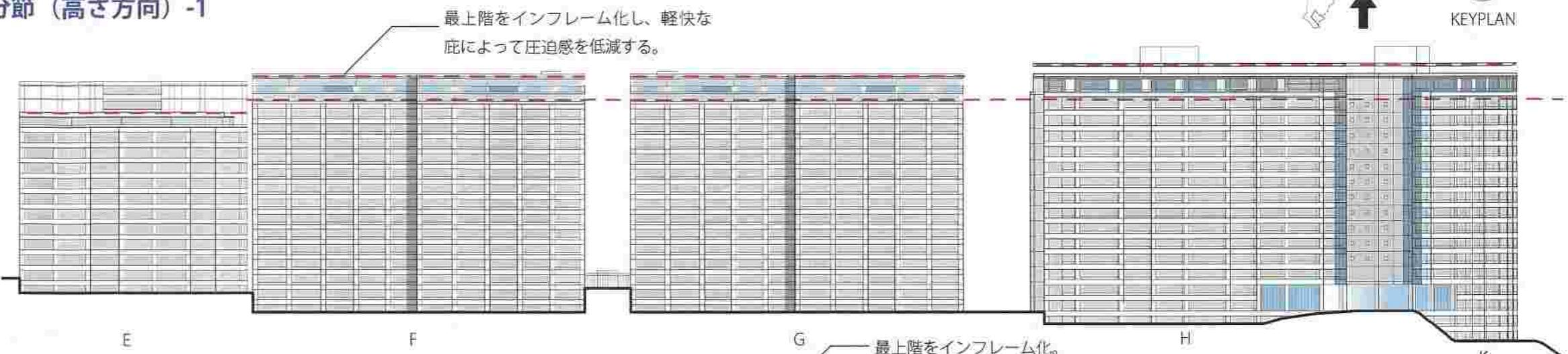


■壁の分節（長さ方向）- 3

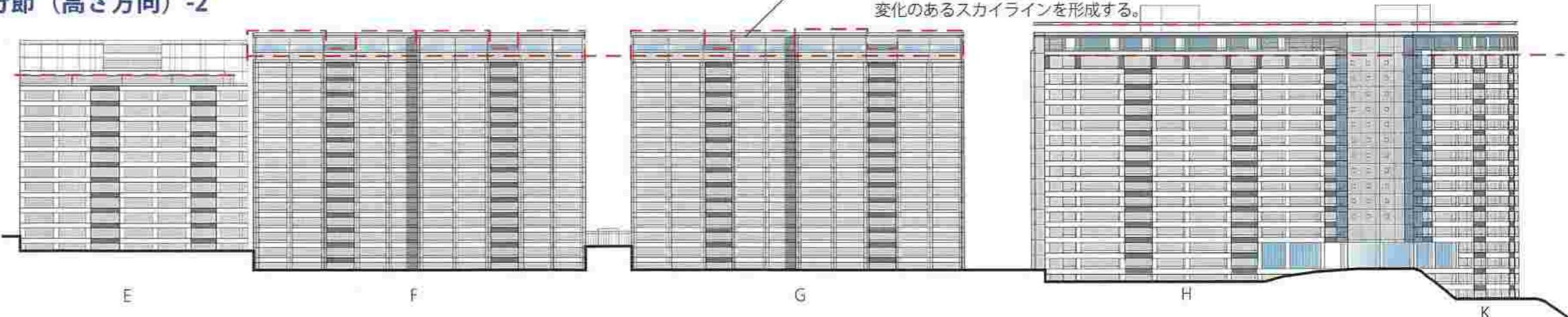


立面構成による工夫②

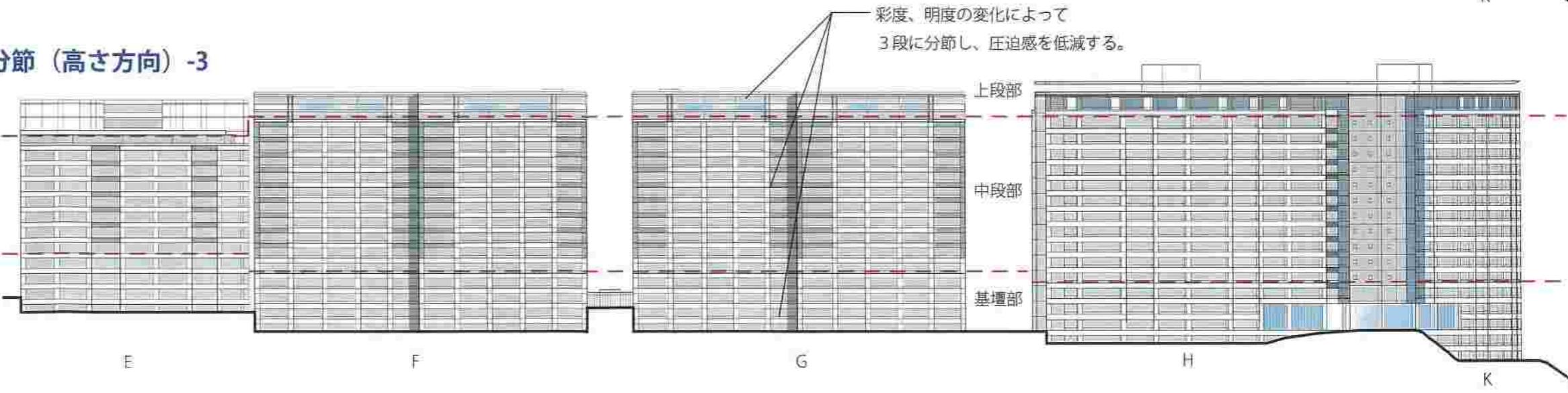
■スカイラインの配慮と壁の分節（高さ方向）-1



■スカイラインの配慮と壁の分節（高さ方向）-2



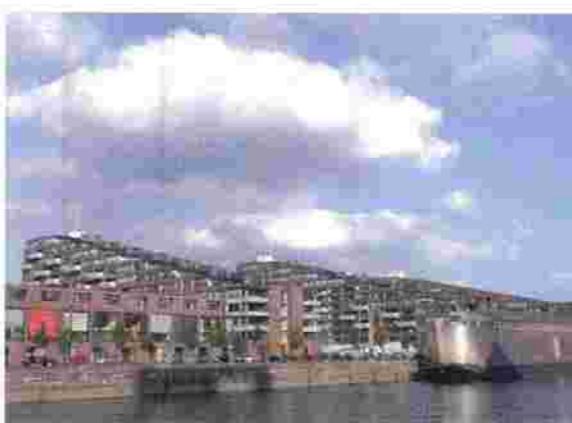
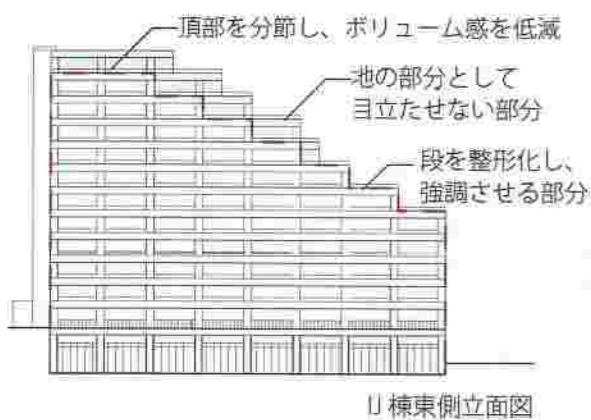
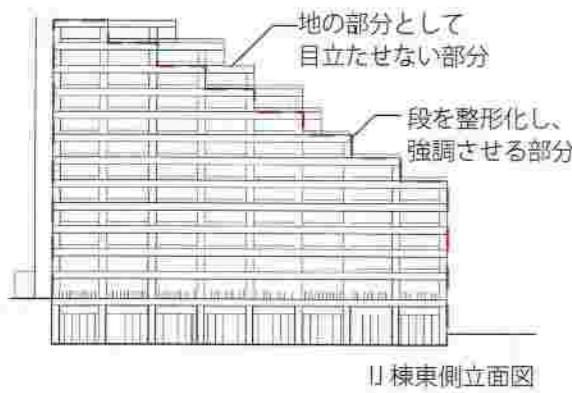
■スカイラインの配慮と壁の分節（高さ方向）-3



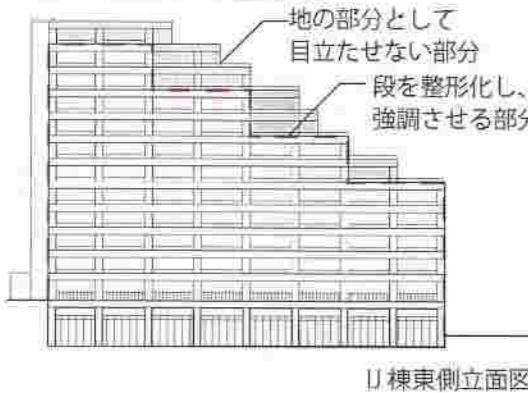
E, F, G, H, K 棟立面図

階段形状の整形化

① 1層単位で整形化

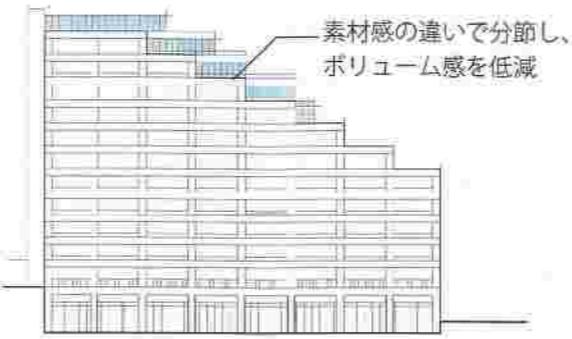


② 2層単位で整形化

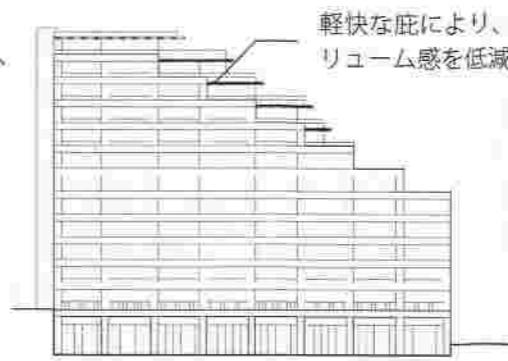


③ 頂部のデザイン

A. ボックス案

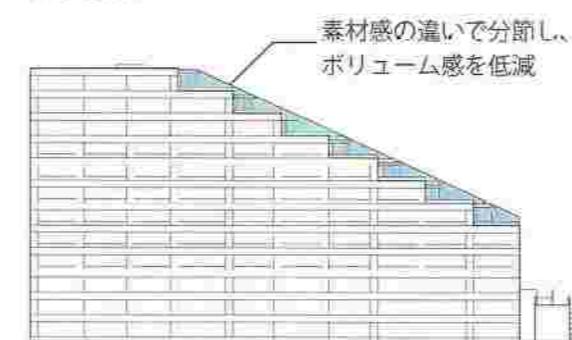


B. 広案

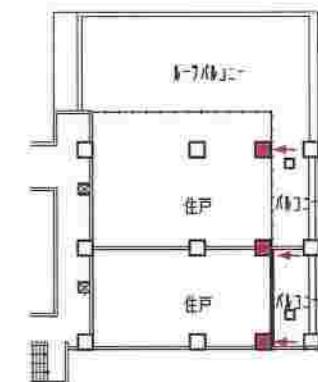
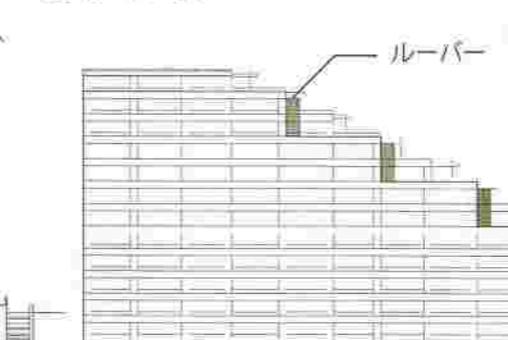


* 頂部のデザインオプション (M棟)

C. 斜め案

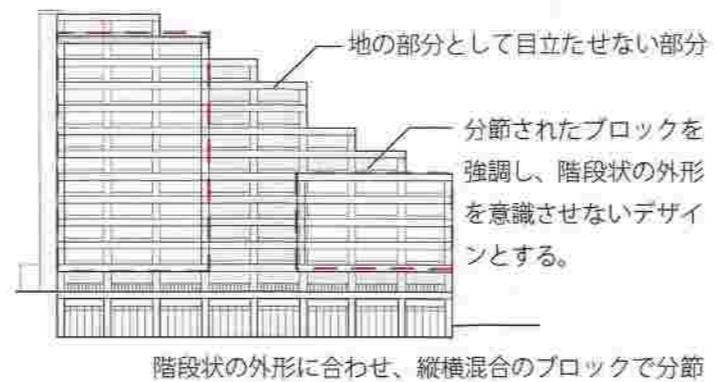
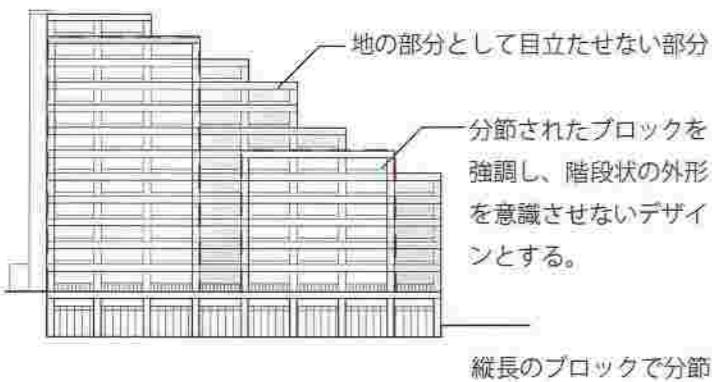


D. ルーバー案

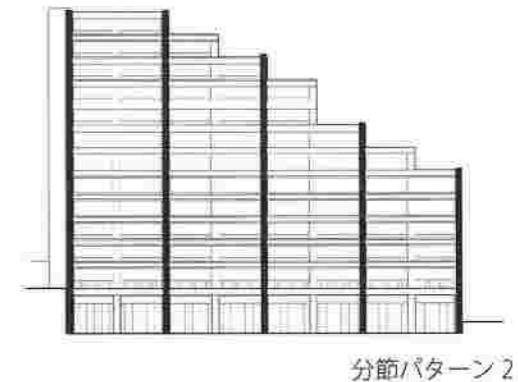
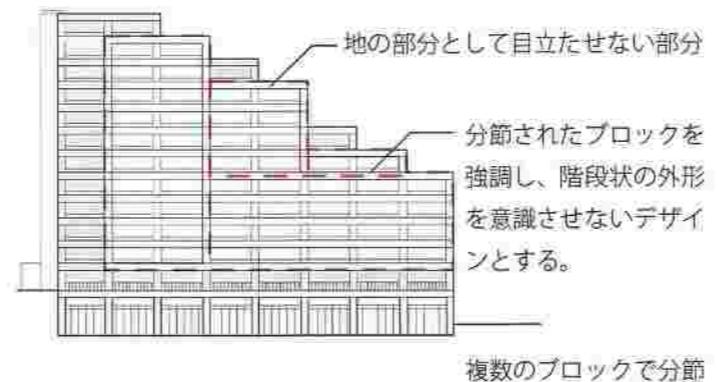
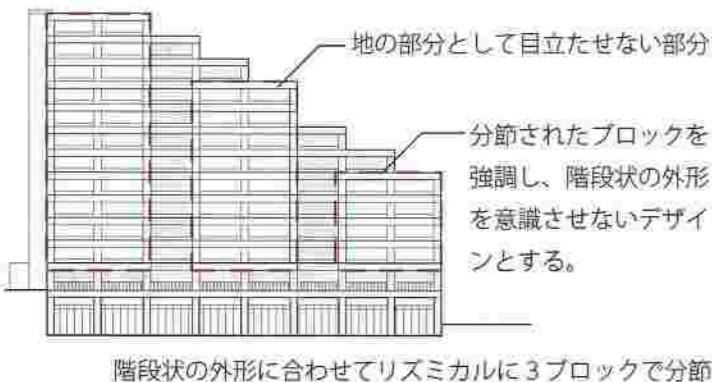
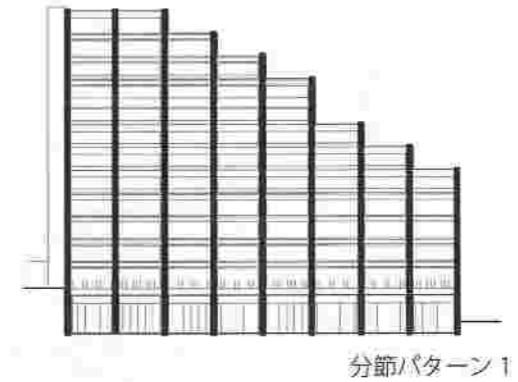


階段形状を意識させないデザイン

1. ブロック案



2. 縦強調案



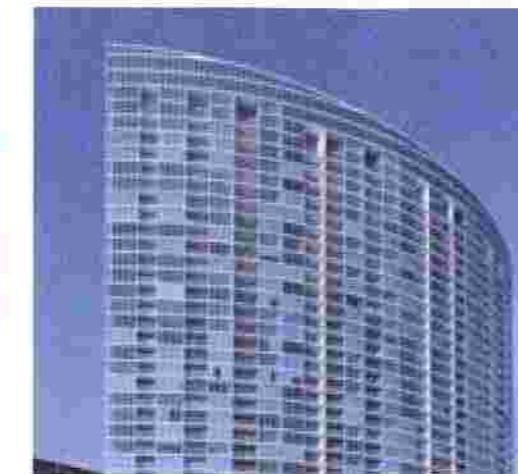
仕上材による工夫

■素材による圧迫感の低減



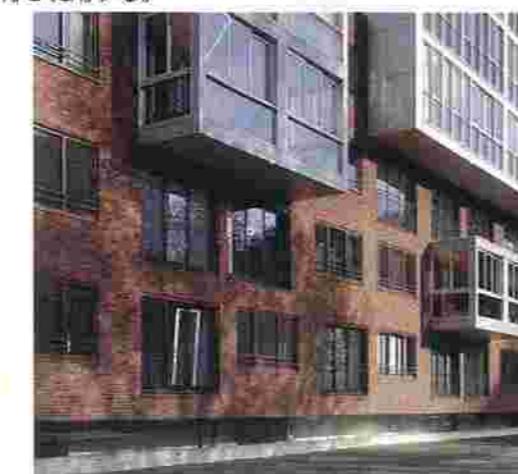
上段部

頂部は明度の高い色彩とする。ガラスや金属を効果的に使い、ルーバーや庇で軽快な印象とする。



基壇部

歩行者の目に近い部分では、暖かみのある自然素材を使用する。



スリット空間の工夫

①妻壁の考え方

- 開口部に変化をもたせることによって、無機質にならない表情をもった妻面とする。



庇やバルコニー、色彩で妻面に変化を与える



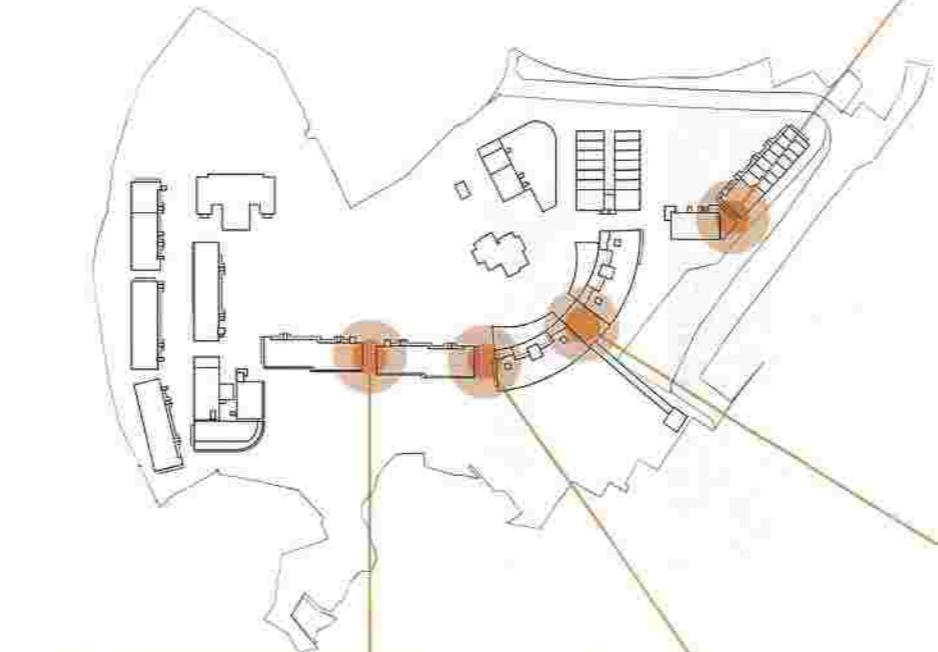
明快なラインによるボリュームの分節



R型バルコニーの設置による柔らかな表情

②低層部の考え方

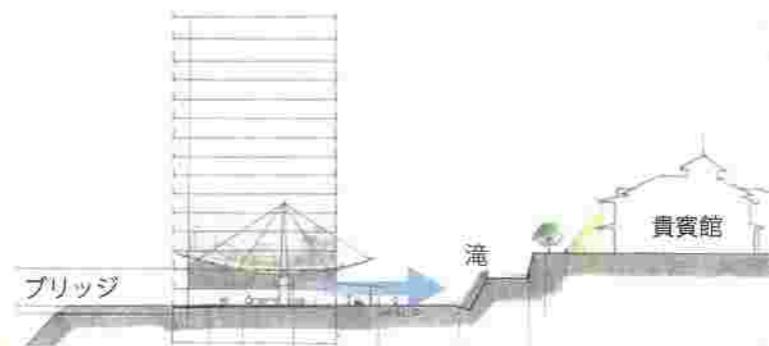
- 低層部では共用施設や立地特性を活かしたアメニティースペースを形成する。



L棟・M棟間 スリット空間にポケットパークを設置し、親密なコミュニティスペースを形成する。



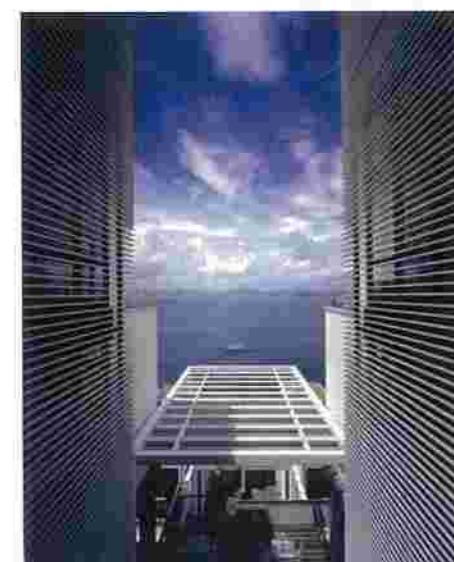
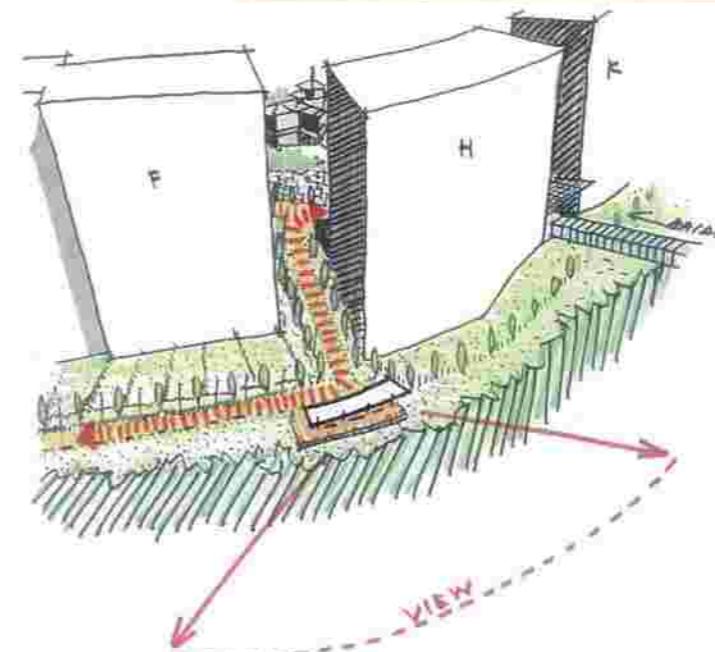
H棟・K棟間 貴賓館と滝をアイストップとし、周辺地域への動線の結節点となる広場を形成する。スリット空間がゲートとなり人々を迎える空間を創出する。



F棟・G棟間 スリット空間にエントランスを設け、開放的でヒューマンスケールなコミュニティースペースを形成する。



G棟・H棟間 スリット空間を通る散策路から垣間見える眺望と見晴らし台。

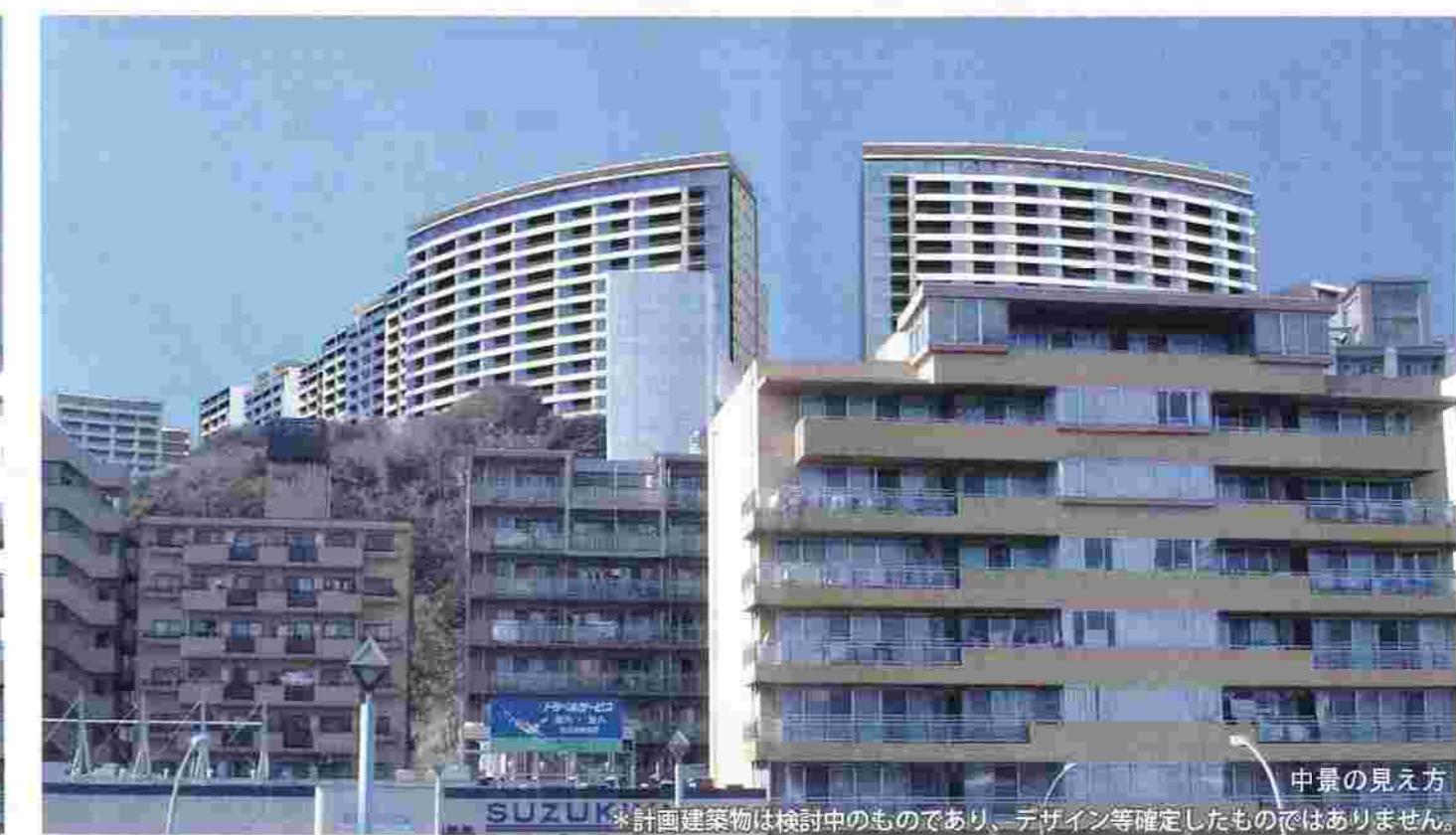


スカイライン形成の考え方

■第1回提出案 (071023)



■検討案 1



敷地内私道の公道化に向けた課題と解決方法

1. 公道化の必要性

- 一日約6千台もの多くの交通量があり、長期にわたって重要な駅へのアプローチ動線として周辺地域の住民に利用してきた。
- 磯子台や汐見台などの周辺地域の住民から公道化への強い要望が出されている。（市への陳情書提出済み）
- 公道化できず、私道として一般開放した場合…
 - ①所轄の磯子警察署からは、敷地内私道での事故に対する責任、道路管理体制等において、**将来のマンション管理組合は道路管理者にはなり得ない**との見解を得ている。
 - ②一般車両の通行に伴う道路の維持メンテナンス費用が莫大なため、**将来のマンション管理組合による道路維持費用の負担に対する理解を得ることは困難**である。
- 公道化する為には、安全性の基準を満たさなければならず、斜面改修工事や道路勾配改修等が必要となり、莫大な工事費がかかるため開発事業と合わせた整備を行った上で寄付が必要である。

2. 磯子・プリンスハイツの敷地概要と課題

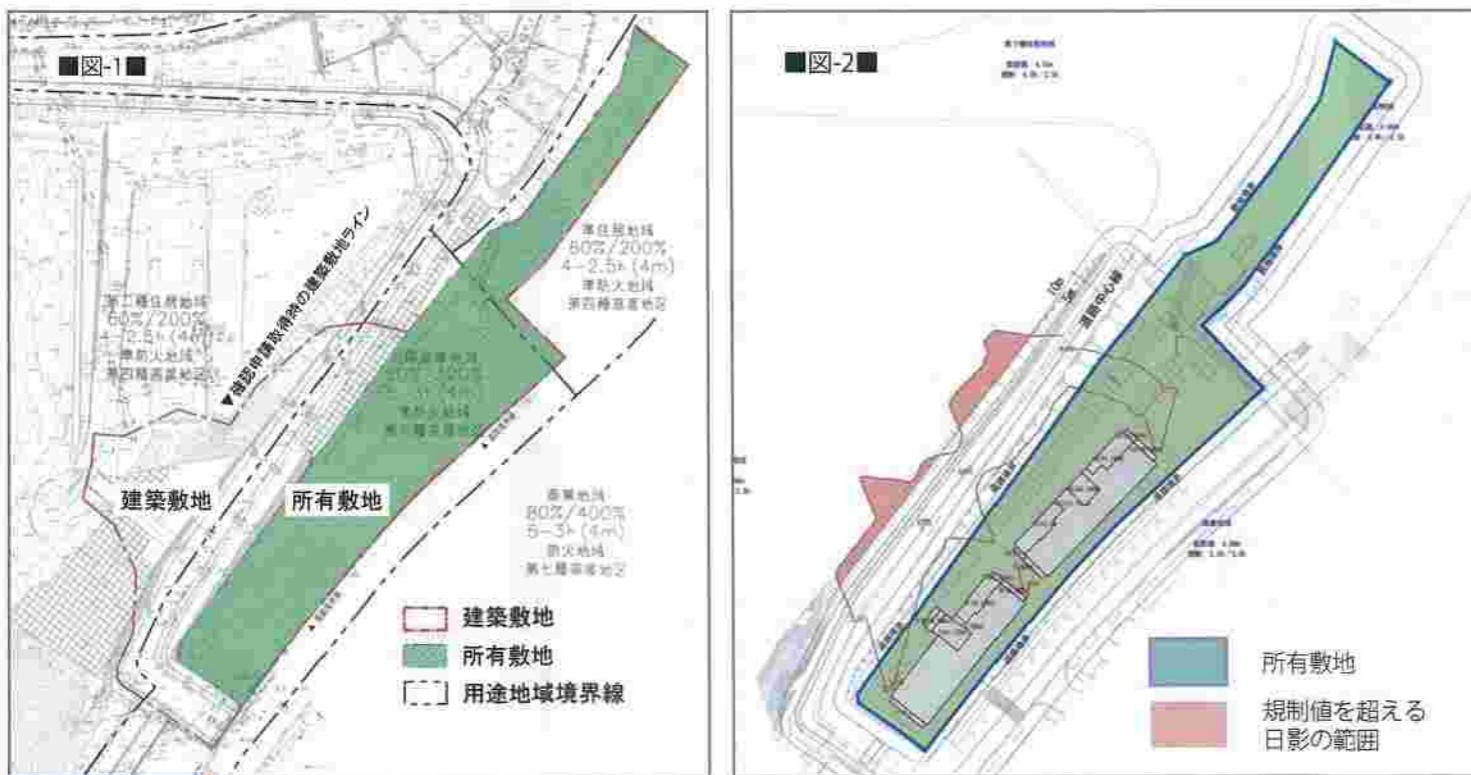
- 磯子・プリンスハイツは、プリンスブリッジの架橋のため、建築時に所有敷地と異なる建築敷地を設定した。（図-1参照）

公道化すると

- 建築敷地が道路によって分断されるため、建築敷地を変更し、所有敷地と同一にする必要がある。
- 変更後の建築敷地で、現行の横浜市市街地環境設計制度及び建築基準法による規制との適合を検証すると…

道路（敷地内私道）を挟んだ反対側の斜面地に規制値を超える日影が発生するため、現存の建物が成立しなくなる。

（図-2参照）



磯子三丁目地区地区計画

3. 課題の解決方法

- 左記の課題を解決し敷地内私道を公道化するために横浜市と協議した結果、以下の2つの解決方法を検討することになった。

解決方法 1

- 敷地内私道を挟んだ反対側の斜面地（日影対象の部分）に**地区計画を設定し住宅等の用途を制限**することによって日影規制を適用除外とする。
- 地区計画は、**事業者の行う都市計画提案に基づいて、横浜市が都市計画決定**する。

※地区計画において「建築してはならない建築物として住宅（管理人住宅を除く。）、共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋の用途に供する建築物が定められた区域」を設定し、日影規制の適用除外とする。（横浜市建築基準条例第4条の4（日影規制の適用除外区域についての規定）による）

- 都市計画として定める地区計画の内容は、**土地所有者（新たにできるマンションの管理組合のみの意向で変更することは不可能**である。（変更する場合は、都市計画審議会に諮る必要がある。）

解決方法 2

- 基準を超える日影が発生する範囲の土地を磯子・プリンスハイツに譲渡し、建築基準法上の許可を得ることによって、日影規制を適用除外とする。
- 土地の譲渡は、磯子・プリンスハイツの土地面積が変更になる為、区分所有者全員だけでなく、**利害関係人（債権者（金融機関等区分所有者が融資を受けている先）、賃借人、地上権者等）全員の同意を得た上で行う。**

※「特定行政が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。」（建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）による）という規定を用いて、日影の範囲を同一権利者が所有することによって許可を得る。

- 土地譲渡の際、磯子・プリンスハイツの各区分所有者に対して夫々、**不動産取得税、所有権変更に伴う登録免許税が発生**する。
- 敷地面積が増える為、**土地取得後の固定資産税・都市計画税・管理費用の負担が増加**する可能性がある。

4. 今後の方針

磯子・プリンスハイツとの協議の結果、解決方法2は同意を得られなかつたため、**解決方法1**にて公道化を進めることとする。

敷地内私道公道化に伴う改修工事内容



■道路上法について



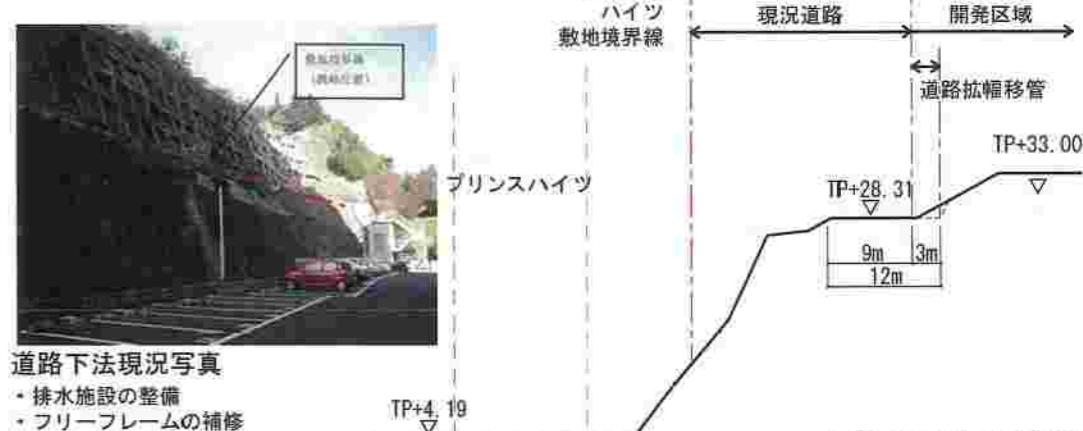
道路幅員拡幅

道路上法の改修

道路下法の改修

道路勾配改修

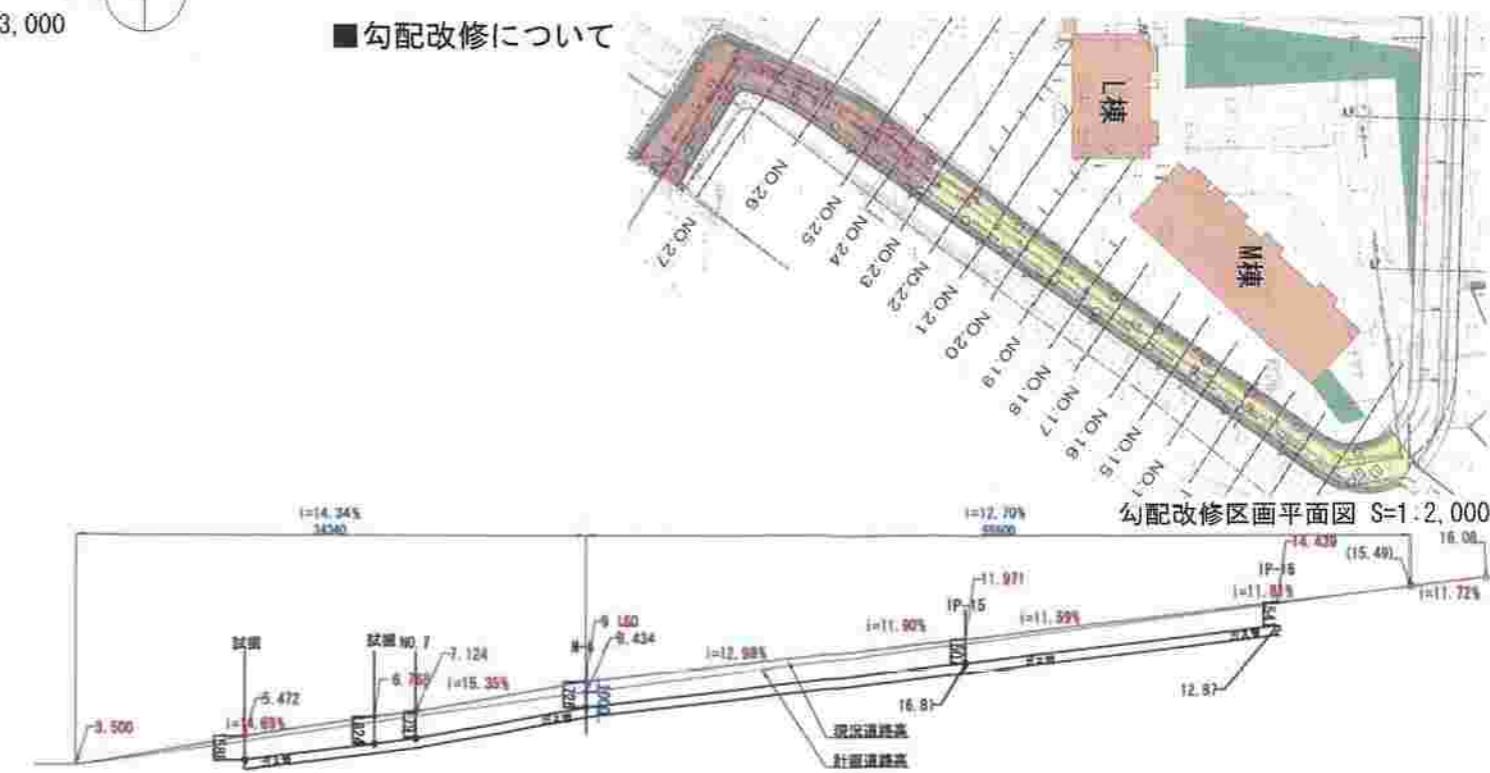
■道路下法について



道路下法現況写真

- 排水施設の整備
- フリーフレームの補修

■勾配改修について



地区計画条例の改正について(報告)

平成 16 年の景観法の制定並びに都市緑地法及び建築基準法の改正により、条例に位置づけることができる制限項目が追加されたことを受けて、横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 3 年制定）を改正しました。（平成 19 年 12 月 25 日公布・施行）

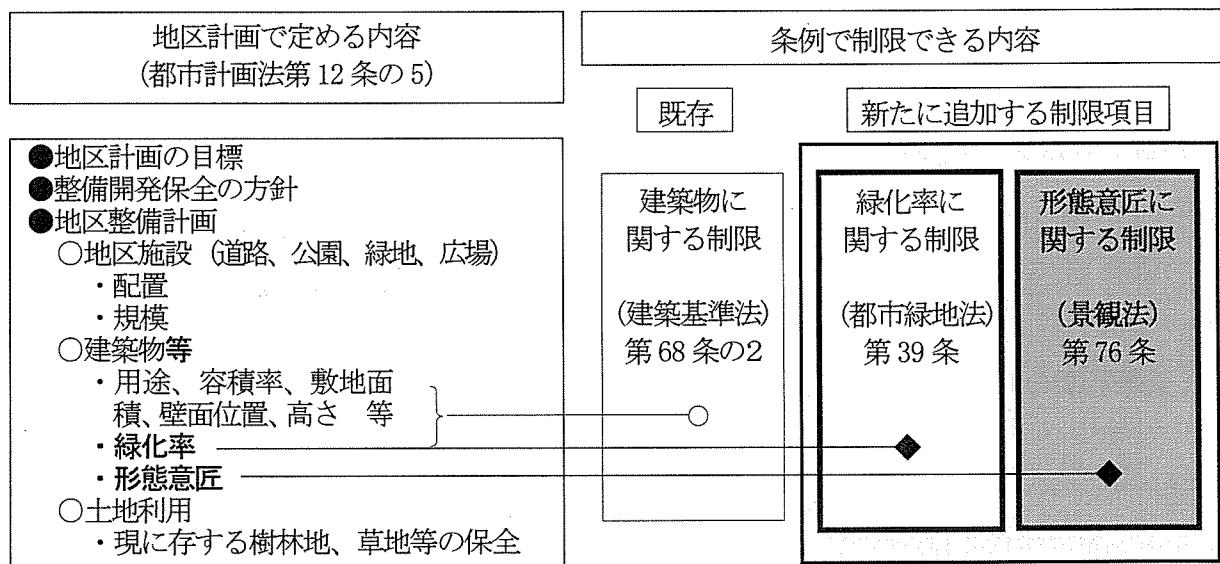
1. 条例による制限内容について

従来の建築物に関する制限（用途、高さ等）に加え、都市緑地法に基づく「緑化率に関する制限」と景観法に基づく「形態意匠に関する制限」を新たに制限項目として追加しました。これにより、建築等の際には、景観法に基づき条例化を行った形態意匠制限への適合について、市長の認定が必要になります。

2. 都市美対策審議会との関係

建築物等の形態意匠制限について認定等をしようとする場合には、建築物等の規模等に照らして必要があると認めるときは、あらかじめ都市美対策審議会の意見を聞くことができるという規定を設けました。

《参考 1》 地区計画と条例の関係



《参考 2》 地区計画の策定における都市美対策審議会との関係

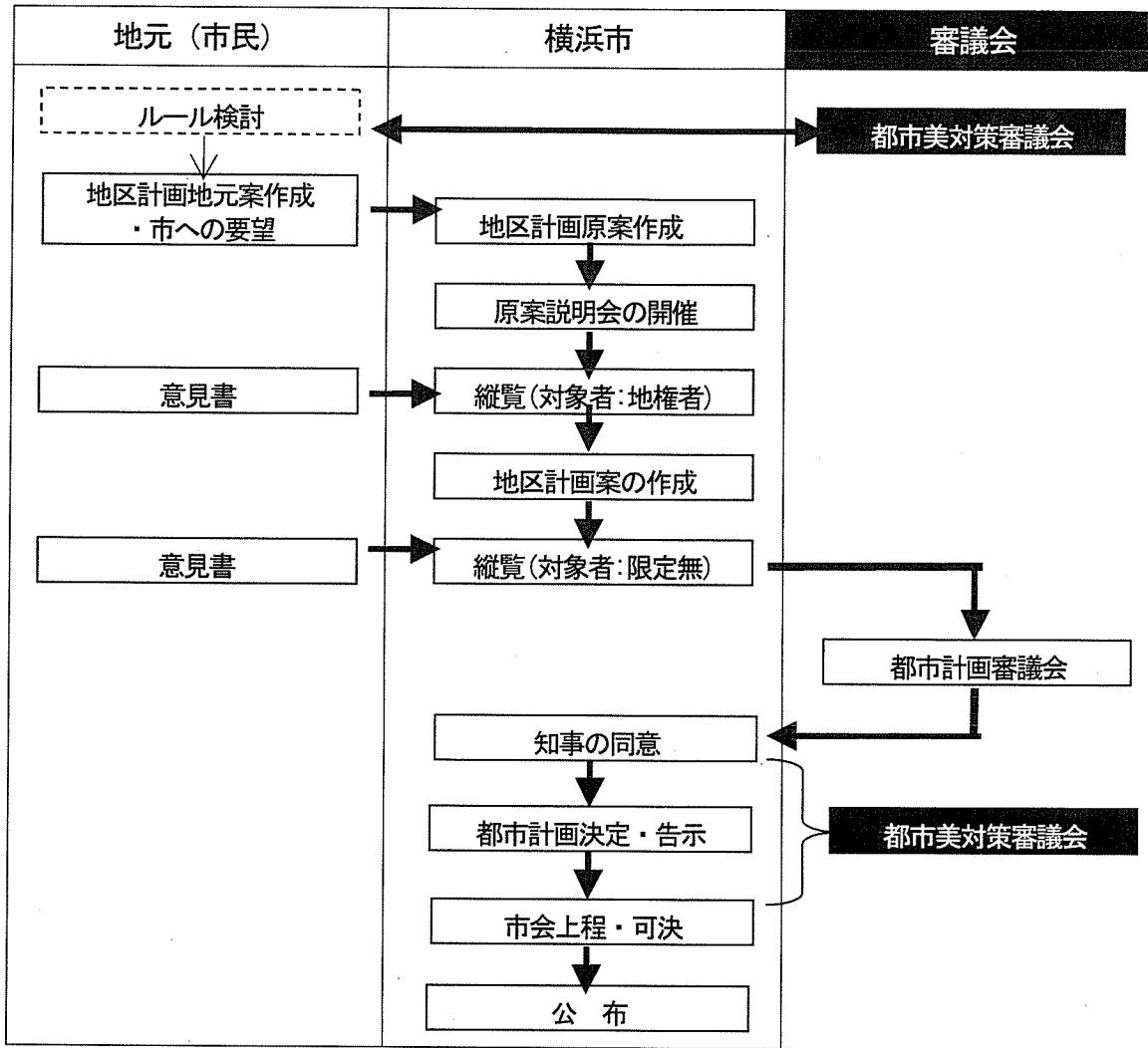
別紙のとおり

《参考 3》 これまでの報告経緯

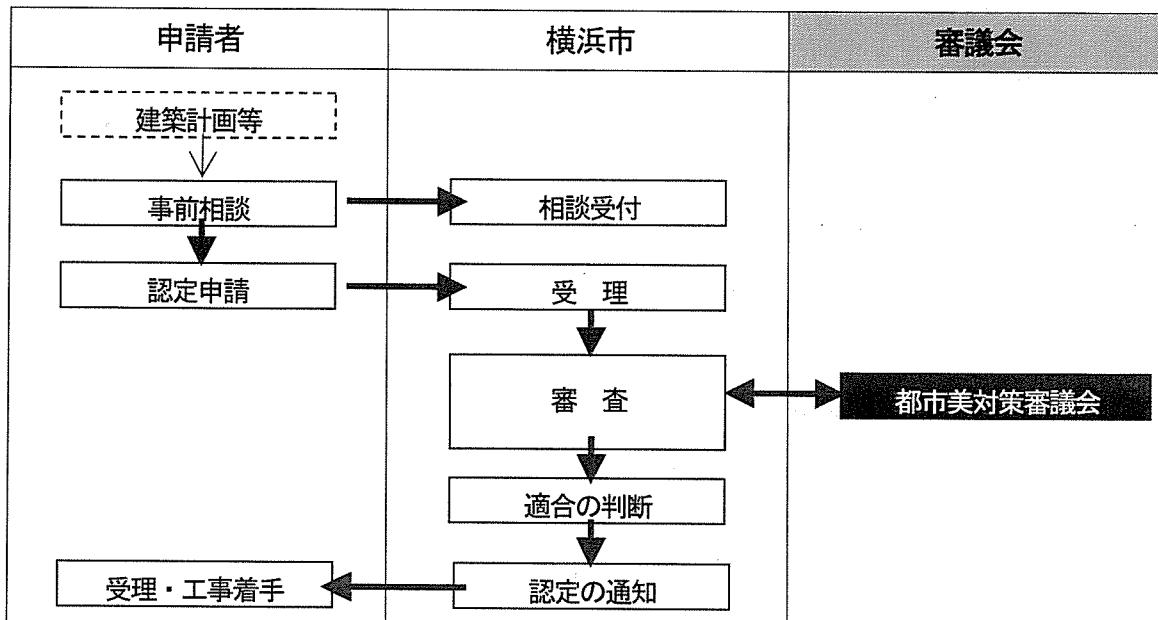
平成 18 年 12 月 5 日	第 99 回都市美対策審議会
平成 19 年 10 月 23 日	第 105 回都市美対策審議会

地区計画の形態意匠制限に関する都市美対策審議会への付議について

1 地区計画の策定時



2 建築計画の認定時



横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（抜粋）

第4章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限

（建築物等の形態意匠の制限）

第21条 別表第12(あ)欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表(い)欄に掲げる地区。以下同じ。）内の建築物又は工作物（以下この章において「建築物等」という。）の形態意匠は、それぞれ同表(う)欄に掲げる制限以外の当該区域又は地区に係る地区計画において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものでなければならない。

2 略

（計画の認定）

第22条 別表第12(あ)欄に掲げる区域内において建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更（以下この章において「建築等」という。）又は工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更（以下この章において「建設等」という。）をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合することについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等又は工作物の計画を変更して建設等をしようとする場合も、同様とする。

2 市長は、前項の申請があった場合においては、申請の日から30日以内に、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めたときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。

3 市長は、前項の規定による認定をしようとする場合において、申請に係る建築物等の規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会条例（昭和40年7月横浜市条例第35号）により設置された横浜市都市美対策審議会（以下「都市美対策審議会」という。）の意見を聞くことができる。

4 市長は、前2項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合しないものと認めたとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第2項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

5 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築等及び工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。第31条第1項第6号において同じ。）は、することができない。

（適用の除外）

第27条 第21条から前条までの規定（第10号又は第11号に掲げる建築物等又はその部分にあっては、第4項の規定により許可に付された条件に違反する建築物等に関する第23条、第24条及び第25条第6項の規定を除く。）は、次に掲げる建築物等又はその部分については、適用しない。

- (1) 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物等
- (2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物等
- (3) 文化財保護法第143条第1項の伝統的建造物群保存地区内にある建築物等
- (4) 神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第4条第1項の規定により神奈川県指定重要文化財に指定された建築物等
- (5) 横浜市文化財保護条例（昭和62年12月横浜市条例第53号）第6条第1項の規定により横浜市指定有形文化財に指定された建築物等
- (6) 第2号、第4号又は前号に掲げる建築物等であったものの原形を再現する建築物等で、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの
- (7) 別表第12(あ)欄に掲げる区域の建築物等又はその部分で、それぞれ同表(え)欄に掲げるもの
- (8) 市長が、第21条の規定による建築物等の形態意匠の制限の内容に照らし、明らかに第22条第2項又は第25条第3項の規定による認定を受けさせる必要がない建築物等又はその部分であると認めたもの
- (9) 市長が、通常の管理行為、軽易な行為その他これらに類するものに係る建築物等又はその部分であると認めたもの
- (10) 市長が、公益上必要な建築物等又はその部分で機能上又は性質上やむを得ず、かつ、良好な景観の形成に著しい支障を及ぼすおそれがないと認めて許可したもの
- (11) 市長が、地区計画において定められた区域の整備、開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて許可した建築物等又はその部分

2～4 略

5 市長は、第1項第11号の規定による許可をしようとする場合において、申請に係る建築物等の規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、都市美対策審議会の意見を聞くことができる。

附 則

（横浜市都市美対策審議会条例の一部改正）

- 4 横浜市都市美対策審議会条例（昭和40年7月横浜市条例第35号）の一部を次のように改正する。
第2条第1項第6号を第7号とし、第5号を第6号とし、第4号の次に次の1号を加える。
(5) 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成3年12月横浜市条例第57号）第22条第3項、第25条第4項及び第27条第5項の規定に基づく市長への意見の提出に関すること。

マリンタワー再生事業について (マリンタワーの色彩検討について)

1 経緯

- ・昭和 36 年、横浜開港 100 周年記念事業の一環として、市民からの発意により建設
- ・開業以来、みなと横浜のシンボル (H3 : 106万人、H18 : 27万人)
- ・横浜博覧会（平成元年）を機に、現在の白～赤のグラデーションに塗装変更
- ・市民から保存・活用についての要望、H18 年 12 月運営会社解散に伴い、閉館
- ・開港 150 周年に向けて再生を決定、横浜市がマリンタワーを取得
- ・民間活力を最大限活用し、横浜市と協働してマリンタワーを再生する民間事業者を公募、事業者を決定
- ・平成 21 年春、リニューアルオープン

2 現在の色彩の考え方

開業以来、航空法の関係で赤白 7 等分に塗り分けられていたものを、横浜博覧会（平成元年）を機に、現在の白～赤のグラデーション塗装に変更した。色彩の決定については、都市美対策審議会に当時の関係者等で構成する分科会を設け検討した。色彩に変化を持たせるために、グラデーション塗装やコア部と外側部を別色で塗り分ける案などが検討され、結果、見た目にわかりやすく、タワーの塗装としてはとんど例のなかつたグラデーション塗装とすることとした。グラデーションの色については、青、紫、赤等が候補にあがり、当時の所有者である氷川丸マリンタワー株の要望もあり、赤となった。

3 新たな色彩の考え方

マリンタワーは、開港 150 周年を記念して再整備を行っており、新たに生まれ変わることを印象づけるためにも、タワーの色彩を変更したい。

シンボル施設であるため、関内地区都市景観ガイドラインに規定される色彩に限定しないが、関内地区の街並みとの調和も考慮し、高彩度の色彩は避け、タワーの形状を美しく見せるような色彩が望ましいと考える。

マリンタワー再生事業 各フロア検討状況

1 F 街と市民のコミュニケーションゾーン

- ・マリンタワーで行われる各種イベントの紹介地元情報など、新たに設置予定のスタジオ施設などを活用しながら情報発信することを検討しています。
- ・地元の人々、観光客が気軽に立ち寄れる施設の検討をしています。
(カフェラウンジ、FMラジオサテライトスタジオ)

2 F 観光交流ゾーン

- ・歴史的な街である横浜の開港から現在に至るまでの経緯を紹介することを検討しています。
- ・横浜生まれの001グッズの紹介、販売を行います。
- ・横浜の観光情報を気軽に提供できるように検討しています。
(情報提供スペース)

3 F 文化交流ゾーン

- ・市民の文化交流や様々なイベントなどにも活用できる施設を検討しています。
- ・市民が街づくりに関心をもってもらうよう、幅広いジャンルの講演などを検討しています。
(文化交流イベントホール)

4 F エンターテイメントゾーン

- ・山下公園に面したロケーションを楽しむことができる施設を検討しています。
(飲食施設)

展望台 スカイラウンジ

- ・地上100メートルから横浜港を一望できる展望台の活用を検討しています。

関内地区都市景観形成ガイドライン上の整理

1 概要

- ・該当地：中区山下町15番地
- ・用途地域：商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、第7種高度地域（高さ最高限度31メートル）、防火地域
- 中央地区駐車場整備地区、山下公園通り地区地区計画
- 山下公園・日本大通り周辺街づくり協議地区
- ・用途：灯台、展望台、店舗等
- ・敷地面積：3,679.84 m²
- ・床面積合計：約4,000 m²（機械棟含）
- ・高さ：106メートル

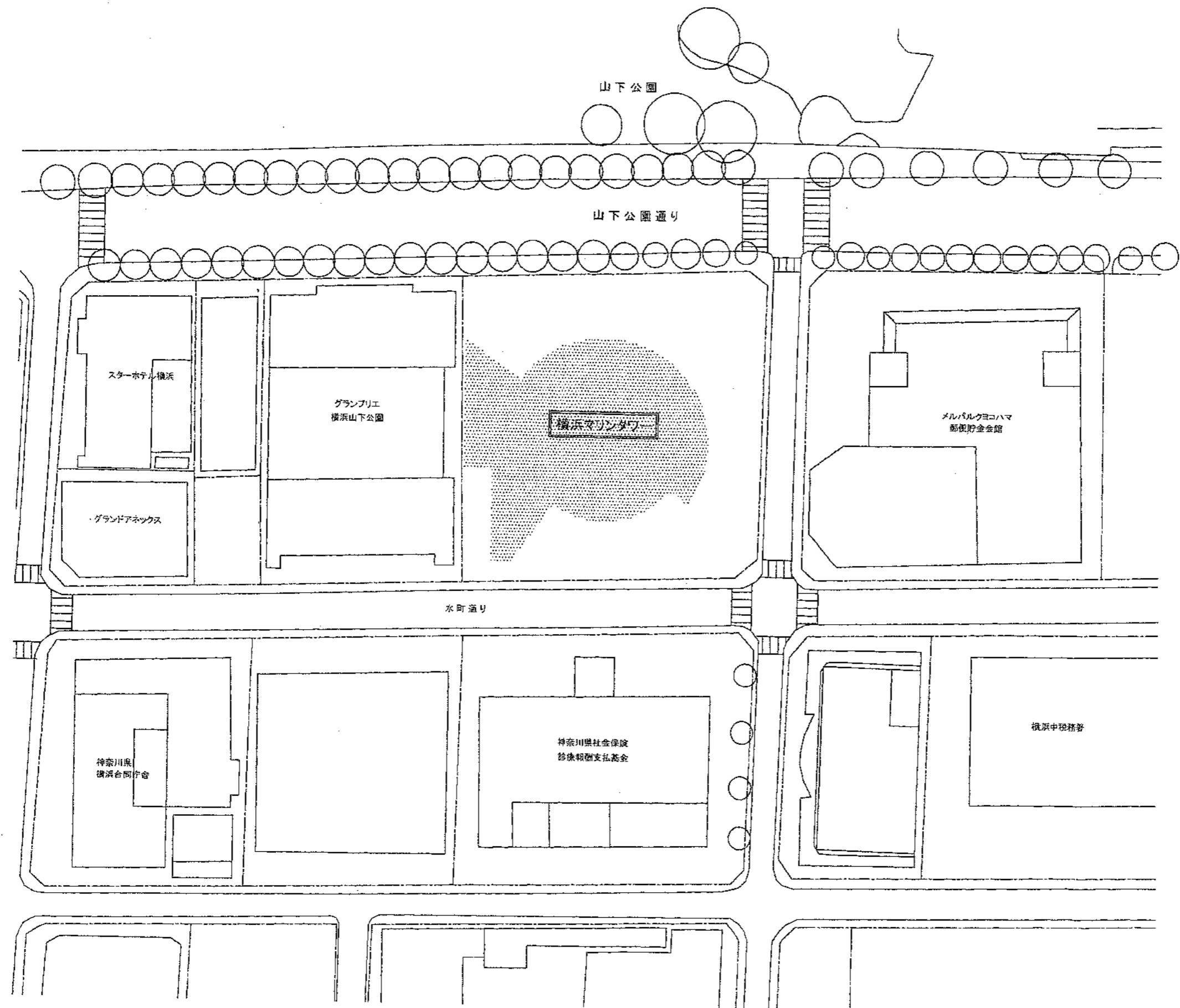
2 関内地区都市景観形成ガイドラインに照らし、景観検討内容を整理

ガイドライン上のマリンタワーの位置付け

- ・マリンタワーは、31m以下の建築物と45mを超える工作物という扱いである。
- ・山下町特定地区（山下公園通りゾーン、水町通り及び海岸教会通りゾーン）に該当する。
- ・山下公園通り側及びメルパルク側の街路は、重点歩行者ネットワーク街路となっている。
- ・山下公園通り側の交差点部分は、広場状空地の設置が求められている。

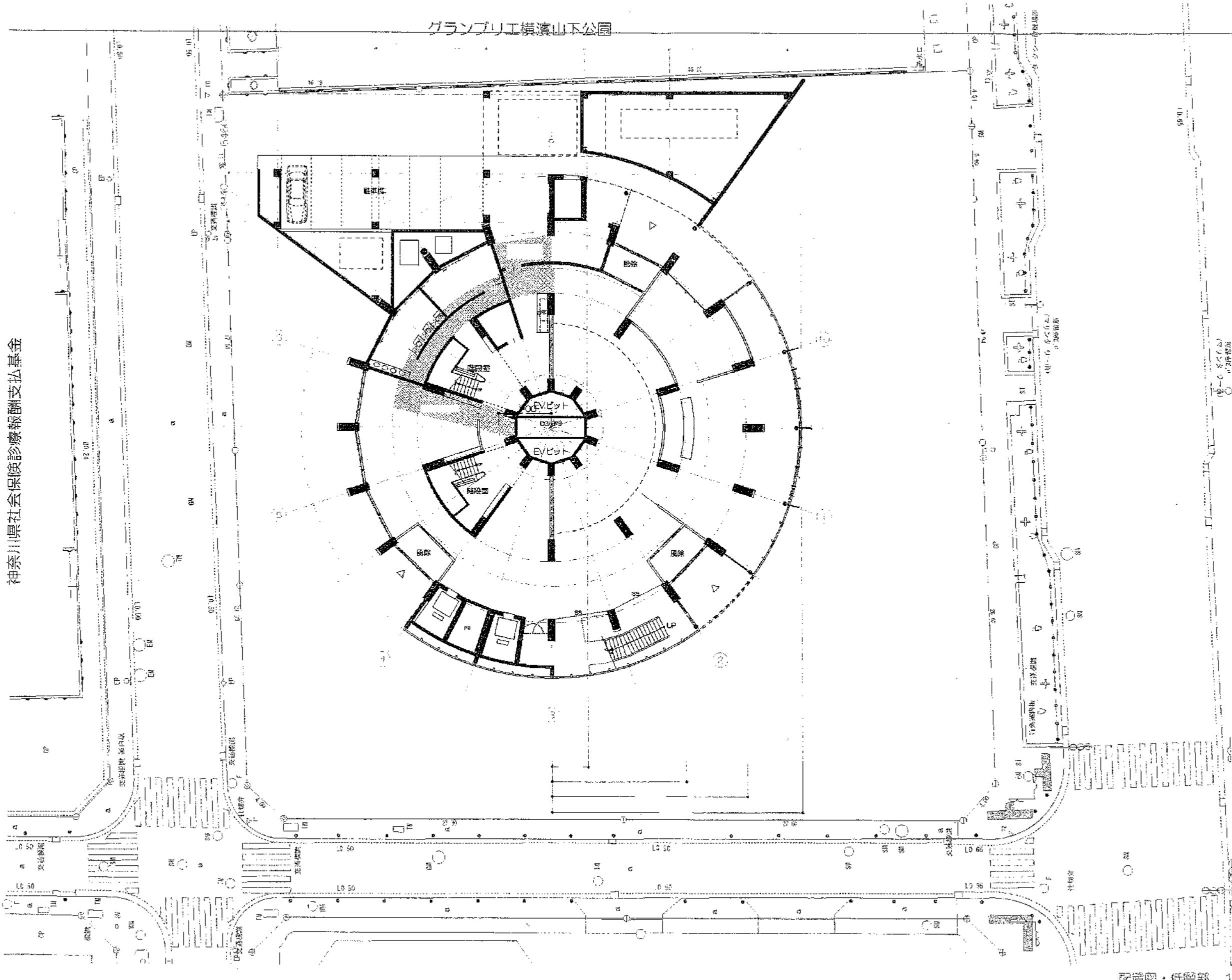
行為指針	基準	対応の考え方（案）
行為指針 01	《ゆとりある歩行者空間の創出》 ①壁面後退が規定されている敷地では、ゆとりある歩行者空間を創出するため、歩道状空地を設ける。	ガイドラインの規定どおり、山下公園通り側は3m以上、メルパルク側は1m以上、水町通り側は0.5m以上の歩道と一体となった歩道状空地を設ける。
行為指針 01	《歩行者空間のしつらえの工夫》 ③歩道上空地を歩道と一体的にデザインする。	歩道状空地は、歩道と一体的な利用ができるよう、段差を設けず、基本的に歩道と同様の仕上げとする。
行為指針 03	《誰でも気軽に利用できる場の提供》 ①交差点に接する角地には、ゆとりある空間を創出し、低層部や外構をデザインする。	道路3方向に面して広場状の空地を設け、芝生等を主体としたゆとりある空間を創出する。
行為指針 08	《眺望の視点場からの景観》 ①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。 鉄塔などのデザインは、周辺の建築物の街並みから突出しないよう工夫する。 <u>象徴的なものとする場合は、その是非も含めて、周辺の街並みとの関係性を考慮の上、慎重にデザインする。</u>	鉄塔部分は、形状の変更を行わず、色彩のみ変更する。マリンタワーは、開港100周年を記念して建設され、長年市民にも親しまれてきたものであることから、今後とも横浜港のシンボル施設として認識されるものとなるよう、ガイドラインに規定する色彩範囲に限定しないこととする。 眺望点からのシミュレーション等を行い、美しく存在感のあるタワーとなるよう、色彩を検討する。

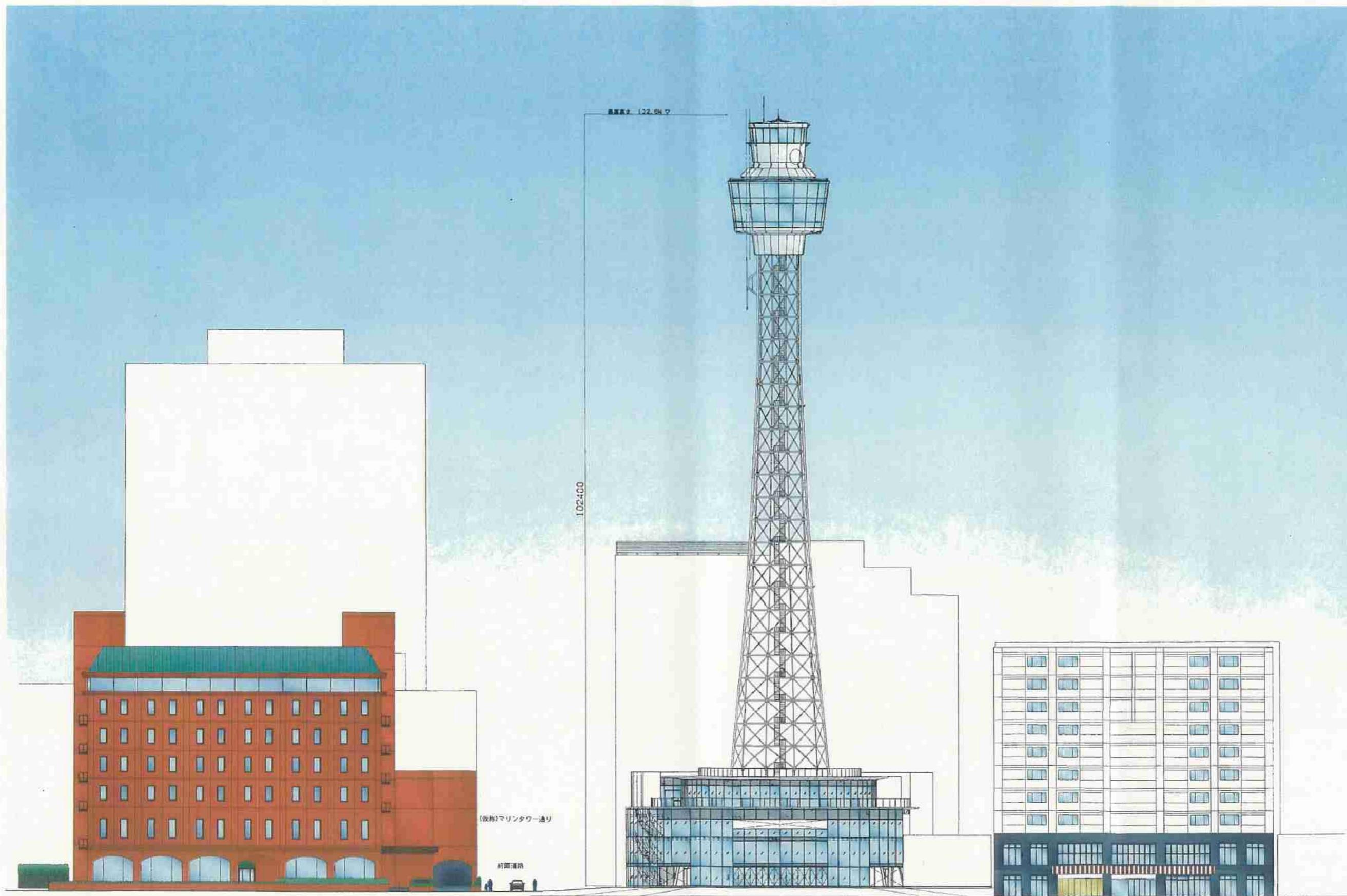
行為指針	基準	対応の考え方（案）
行為指針 09	《夜間景観の形成》 ②眺望の視点場からの夜間の眺望景観を魅力的に演出する。	マリンタワーは横浜港のシンボル施設として、鉄塔部等のライトアップにより魅力的な夜間景観を演出する。 鉄塔部は基本的なライトアップのほか、季節によるパターンの変化、イベント時の特別なライトアップなどを検討する。
行為指針 09	《夜間景観の形成》 ⑦夜間の賑わいを創出するよう、室内から漏れる光を意識して、ファサードのデザインを工夫する。 ⑨広場状空地の特徴に応じて夜間照明のデザインを工夫する。	山下公園通り側～メルパルク側にかけては、ガラスファサードとし、室内から漏れる光を考慮し、広場状空地の演出と合わせて検討する。
地区別（山下公園通りゾーン）	《行為指針(2)》 集客性、公共性の高い機能の集積を図り、地区の格調を高め活力と賑わいを創出する観光・文化、商業・業務の機能の導入を推進し、歴史的な街並みにふさわしい賑わいを創出する。	観光交流施設として、展望塔としての機能を維持するとともに、観光・文化施設、飲食施設の導入を図る。
地区別（山下公園通りゾーン）	《景観形成基準(2) 建築物・工作物の形態意匠》 建築物は、レンガ調や御影石調を基調とするなど当該ゾーンに存する歴史的建造物との調和のとれた格調高い意匠とし、かつ、色彩は次の各号に適合するものとする。特に建築物の高さ概ね15m以下の部分（山下公園通りに面する部分に限る）については、魅力ある街並みの連続性や賑わいが生じるような形態意匠とする。ただし、色彩については、建築物の意匠にレンガや御影石などの素材を使用するなど山下公園通りの景観に調和すると市長が認めた場合はこの限りではない。	現在の円形のフォルムを踏襲し、マリンタワー全体のイメージを継承することを基本とする。 山下公園側は、ハートビル法への対応や機能強化に必要な階段・エレベーターを外付けで新設することから、それらを重厚な壁で覆うより、開放的な設えとして、周囲の広場とも連続する空間とすることにより、建物内の活動が外からも見えるようになり、賑わい創出に貢献できる。 素材としては、山下公園通り側はガラスファサードにより新しさを演出し、水町通り側は現在の外観をそのまま見せ、歴史（懐かしさ）と再生（新しさ）を表現する。
地区別（山下公園通りゾーン）	《景観形成基準(2) 建築物・工作物の形態意匠》 工作物は、レンガ調や御影石調を基調とするなど、当該ゾーンに存する歴史的建造物との調和のとれた格調高い意匠とし、かつ、色彩は次の各号に適合するものとする。ただし、色彩については、建築物の意匠にレンガや御影石などの素材を使用するなど山下公園通りの景観に調和すると市長が認めた場合はこの限りではない。	(行為指針08に対する説明と同じ)
地区別（水町通り及び海岸教会通りゾーン）	(山下公園通り側の街区については、基本的に山下公園通りゾーンの基準に合わせるという内容であるため、省略。)	

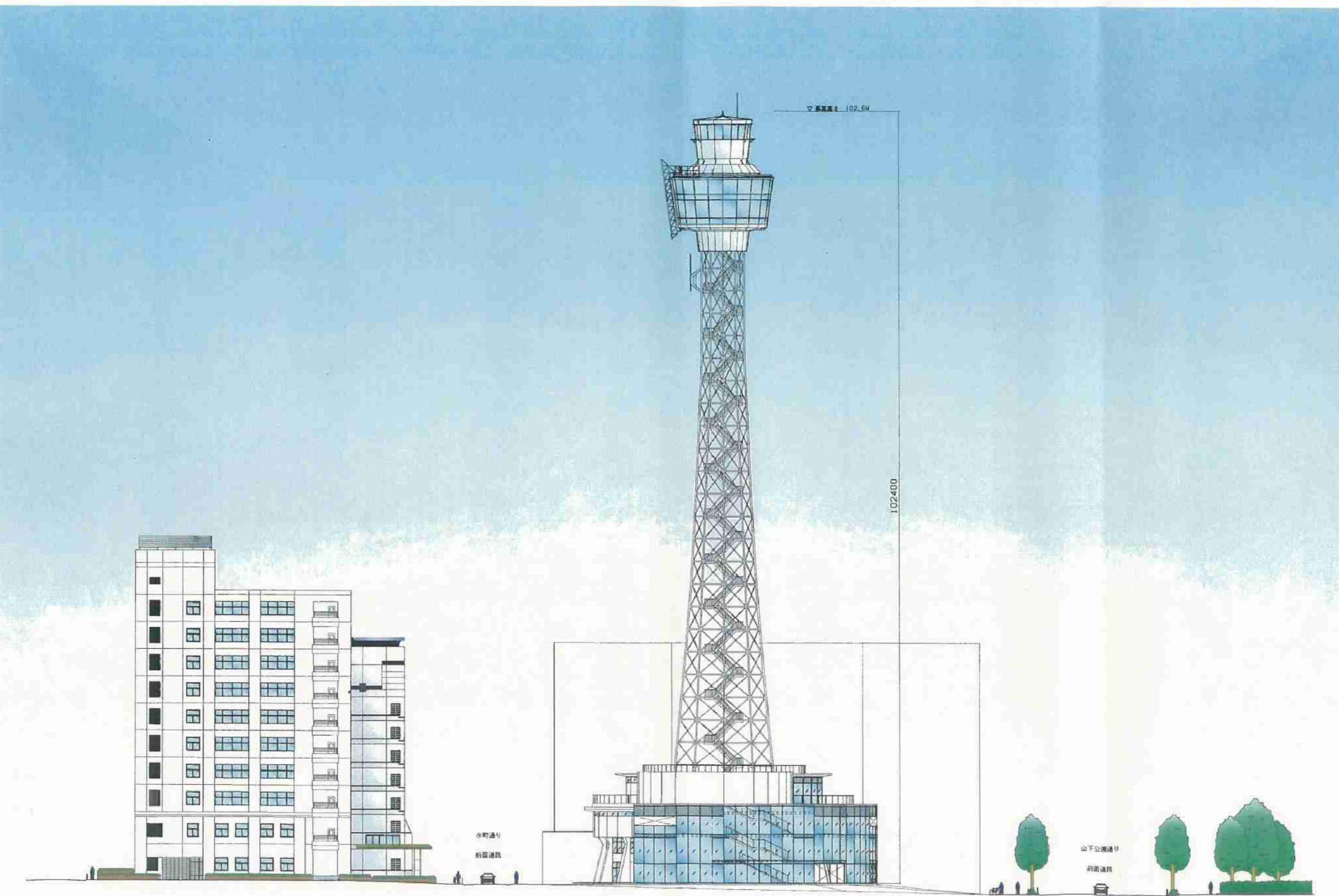


位置図

グランプリ横濱山下公園



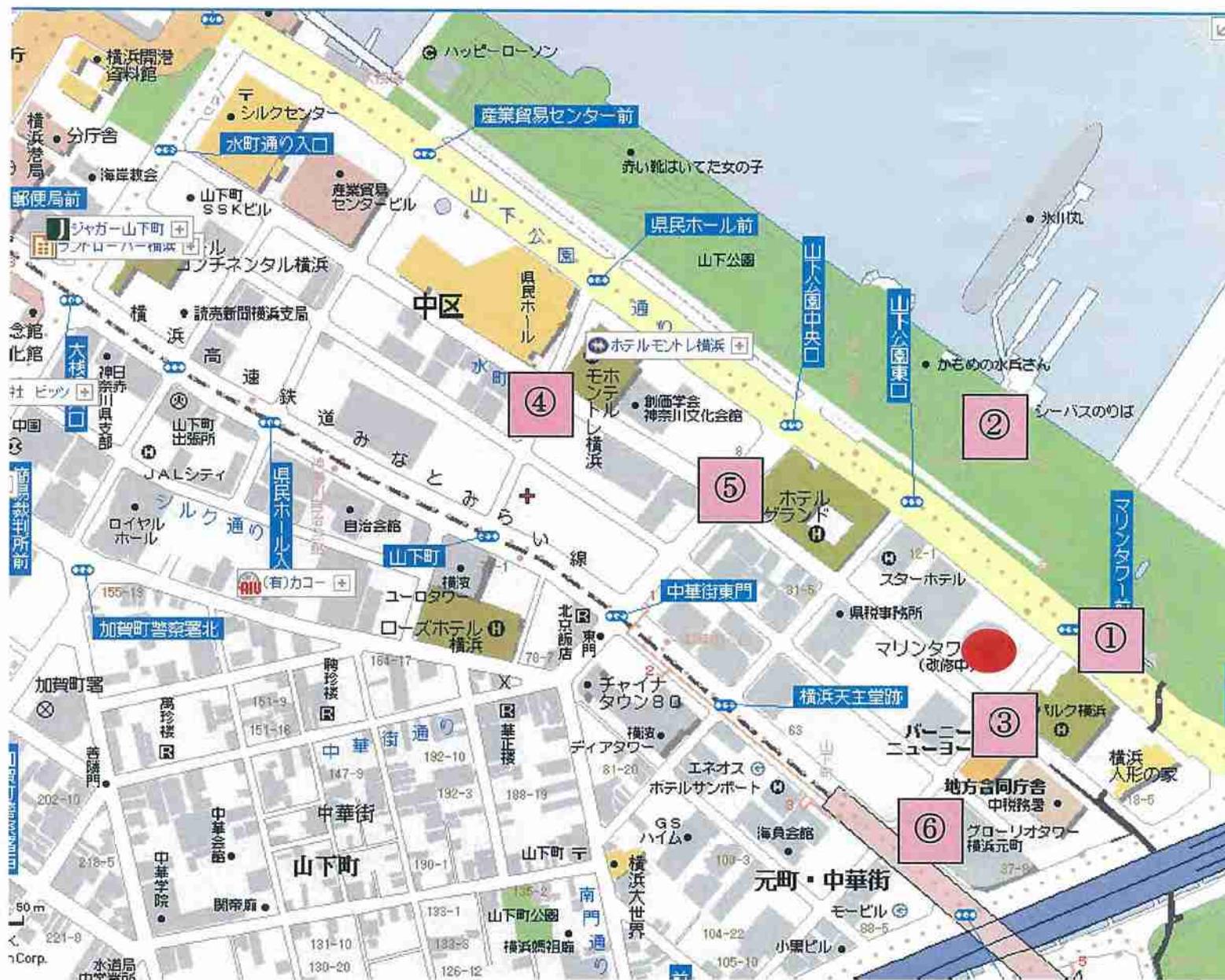




低層部イメージ



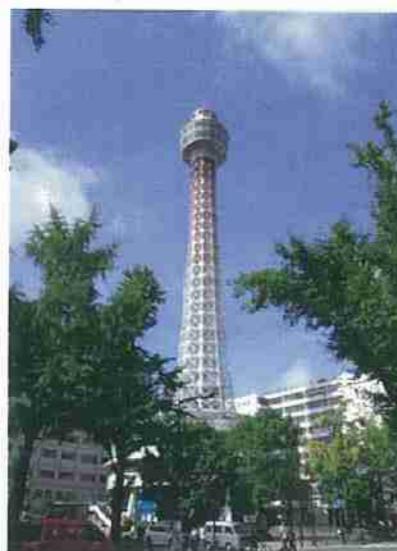
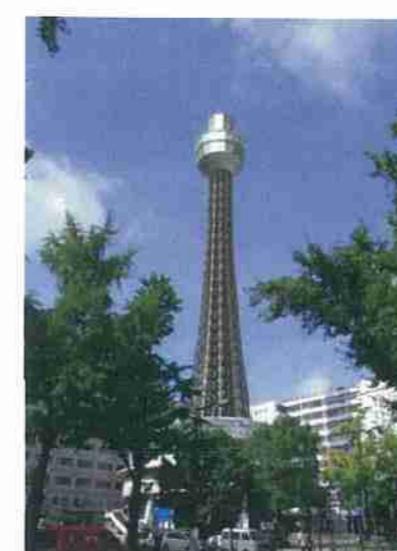
横浜マリンタワー色彩検討資料（近景位置図）



横浜マリンタワー色彩検討資料（遠景位置図）



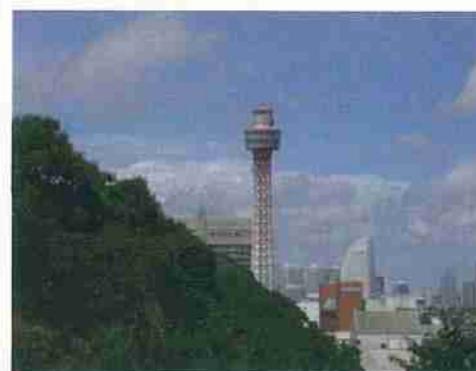
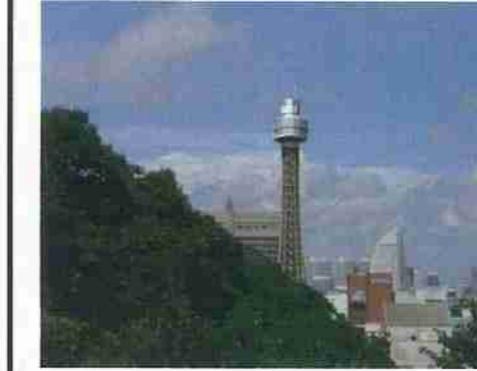
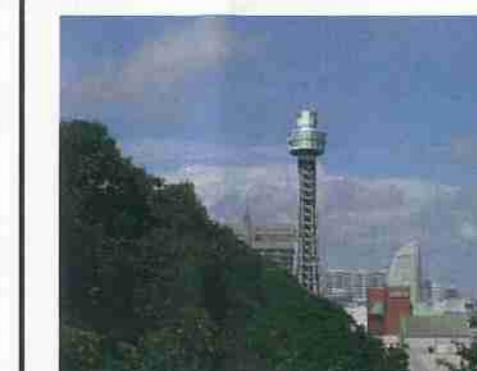
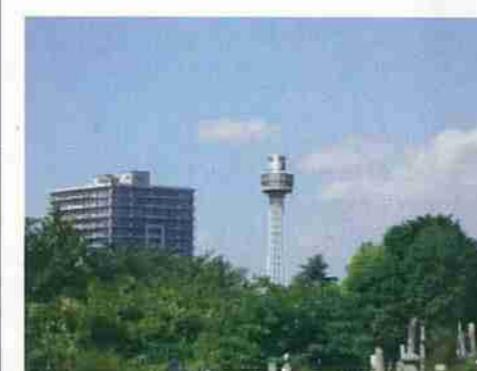
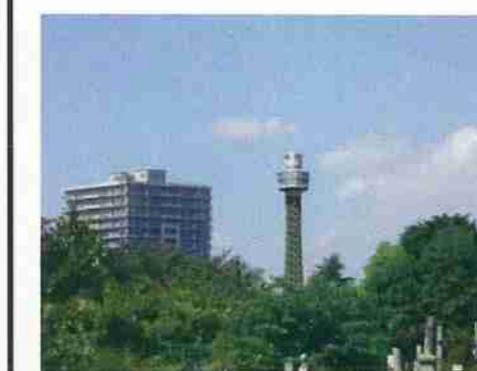
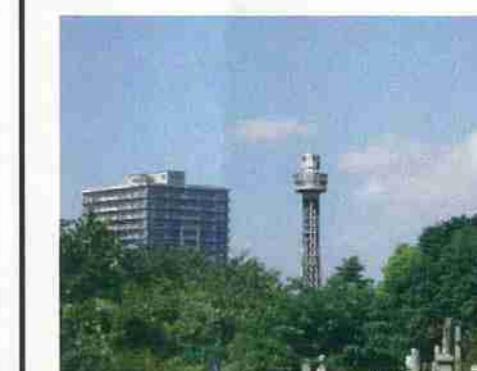
マリンタワー色彩検討資料

	現行	白	ブラウンオリーブ	シルバー	
①	山下公園 (メルパルク 前)				
②	山下公園前 (氷川丸前)				
③	水町通り1				

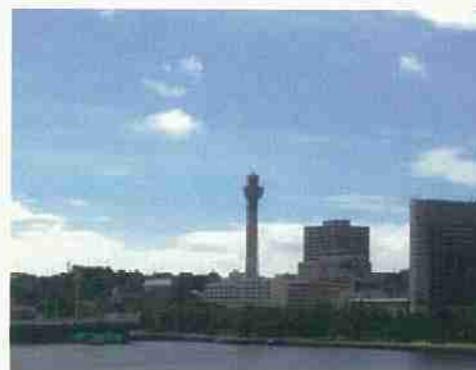
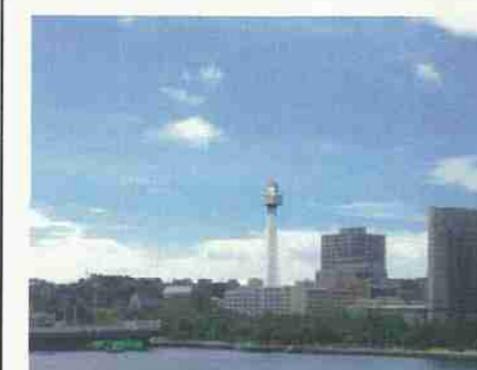
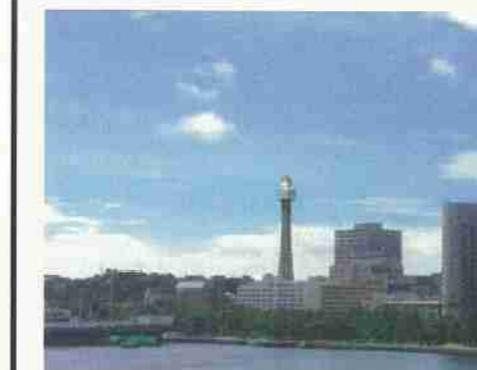
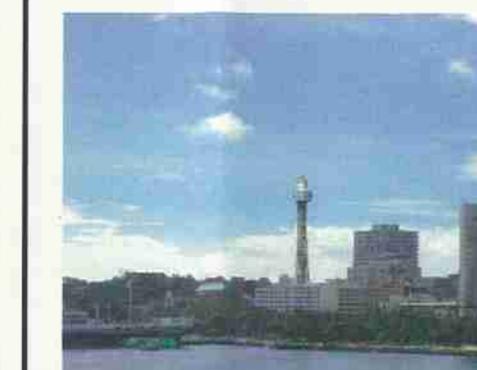
マリンタワー色彩検討資料

	現行	白	ブラウンオリーブ	シルバー
④ 水町通り2				
⑤ 水町通り3				
⑥ MM線 元町中華街駅 4番出口				

マリンタワー色彩検討資料

	現行	白	ブラウンオリーブ	シルバー
⑦ 港のみえる丘公園				
⑧ 外国人墓地				
⑨ イタリア山庭園				

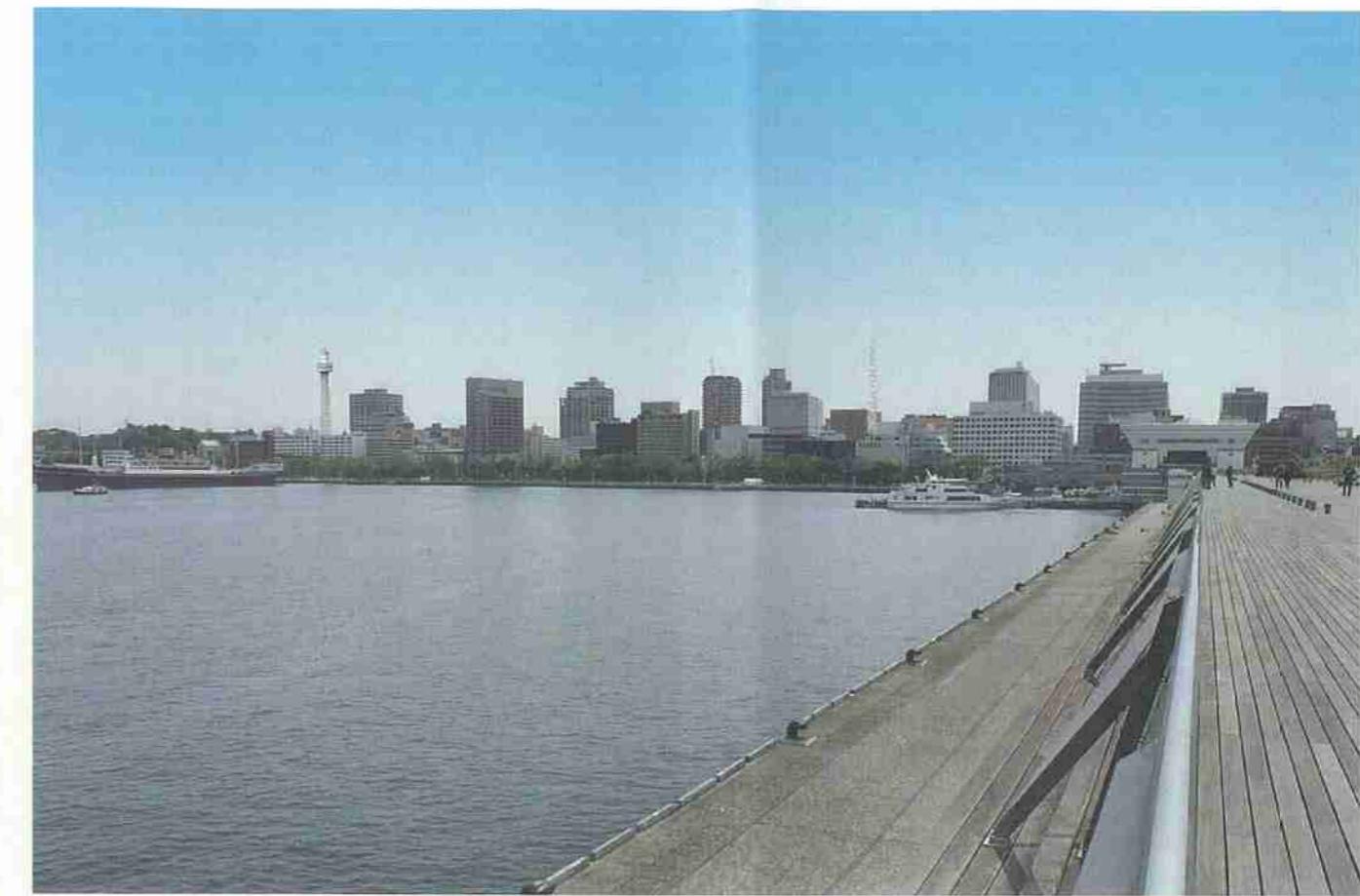
マリンタワー色彩検討資料

	現行	白	ブラウンオリーブ	シルバー
⑩ 大さん橋				

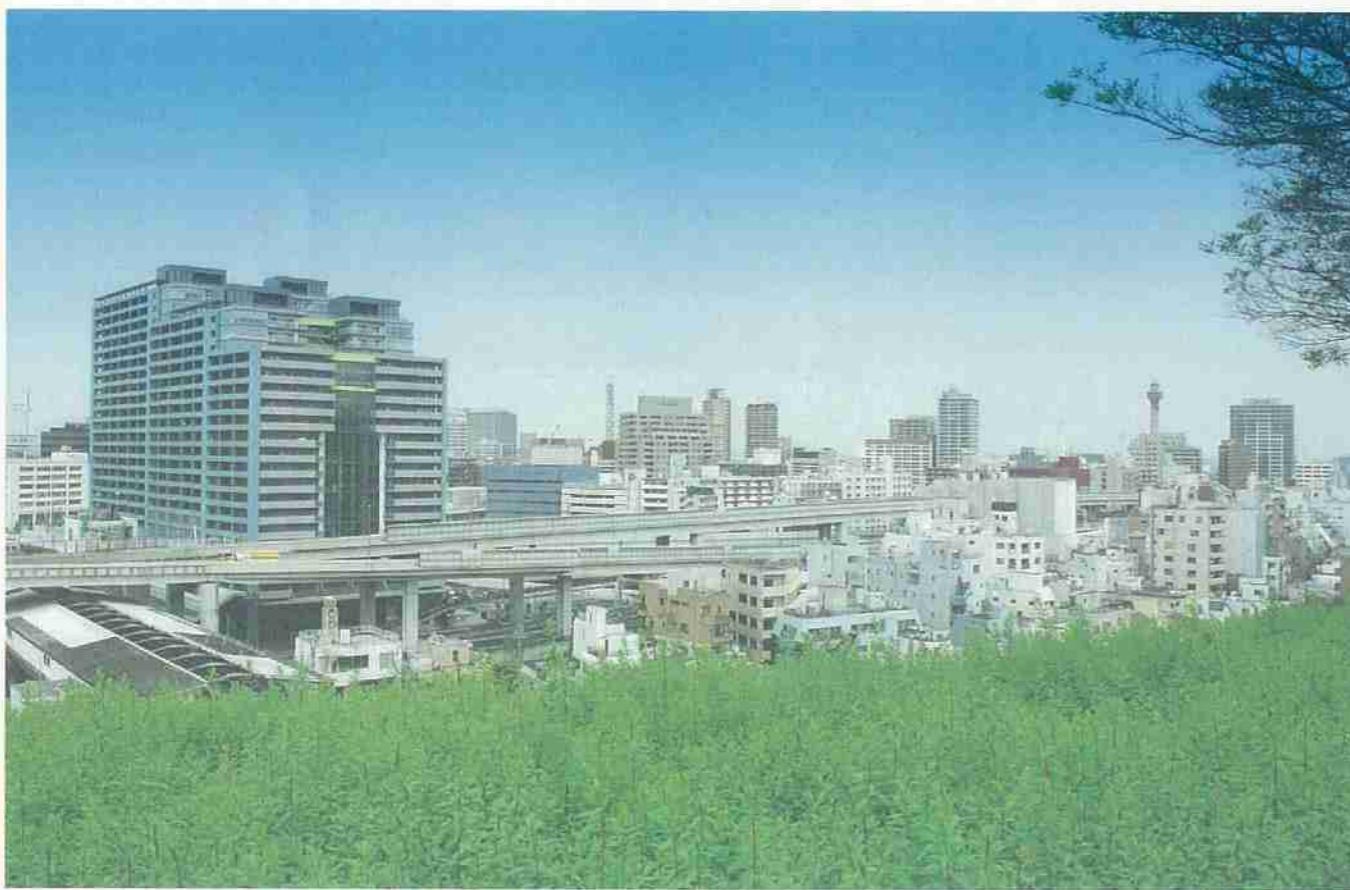
マリンタワー・NHK通信塔比較図(現行) 大さん橋



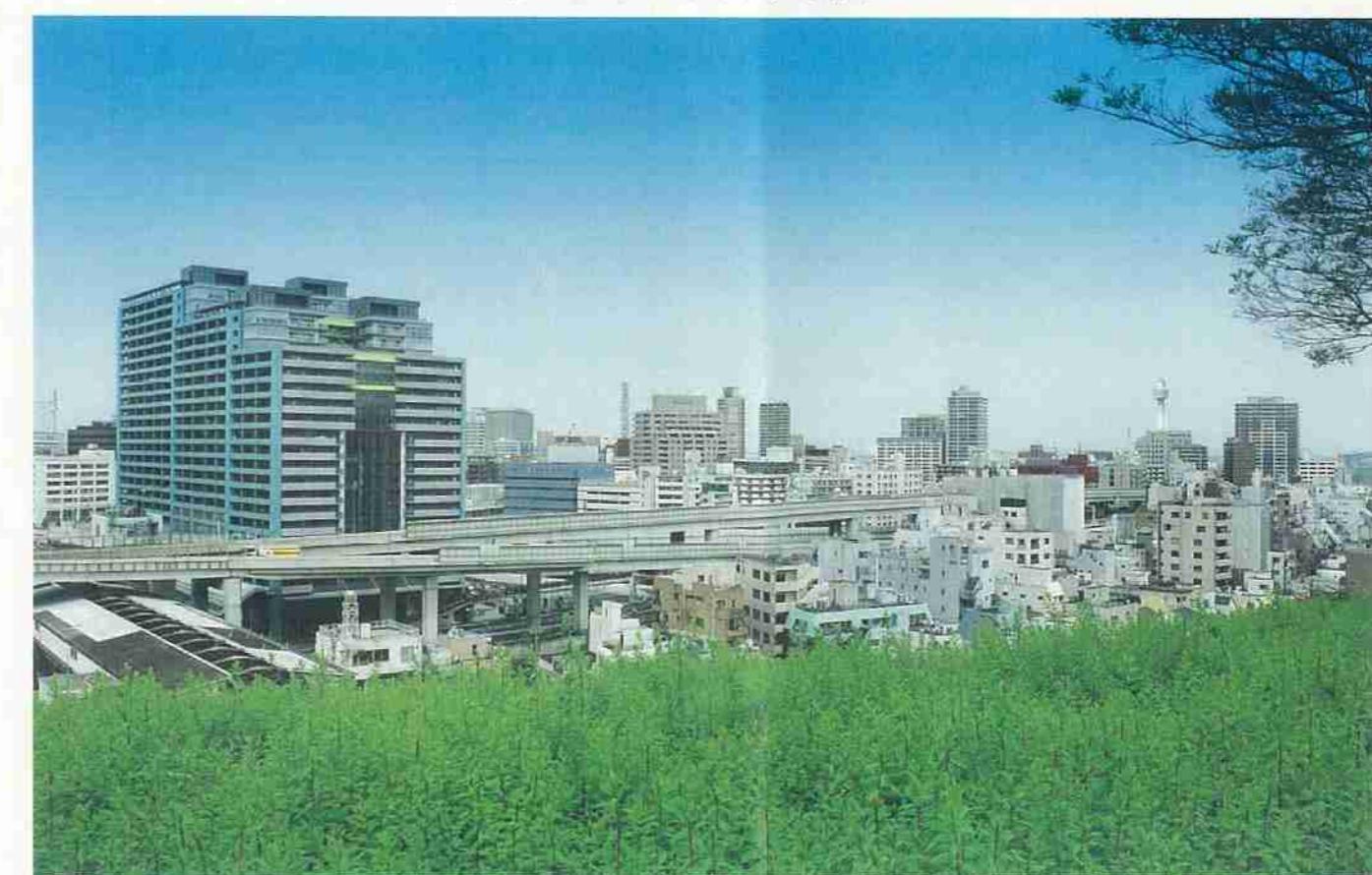
マリンタワー・NHK通信塔比較図(白) 大さん橋



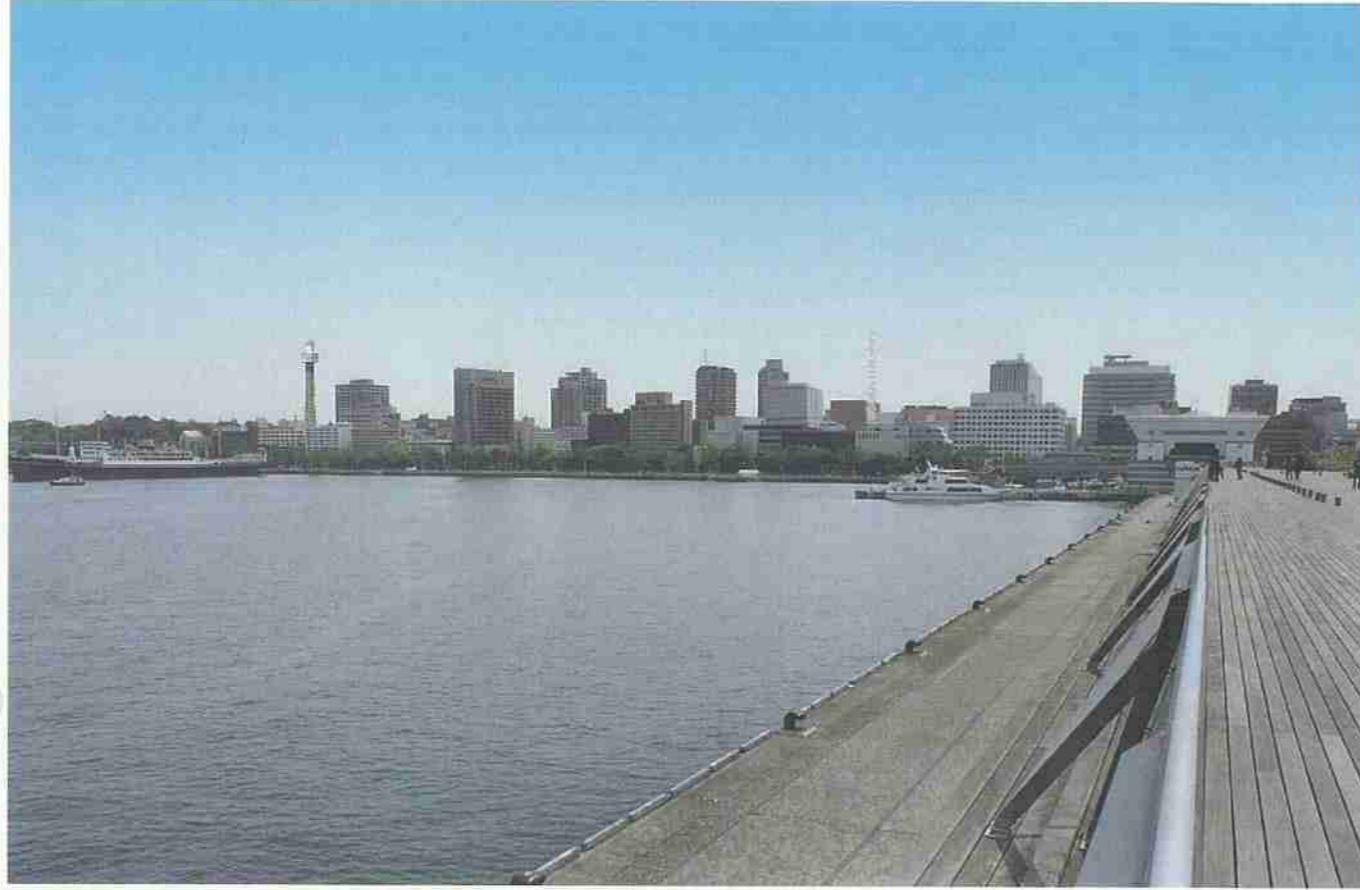
マリンタワー・通信塔比較図(現行) イタリア山庭園



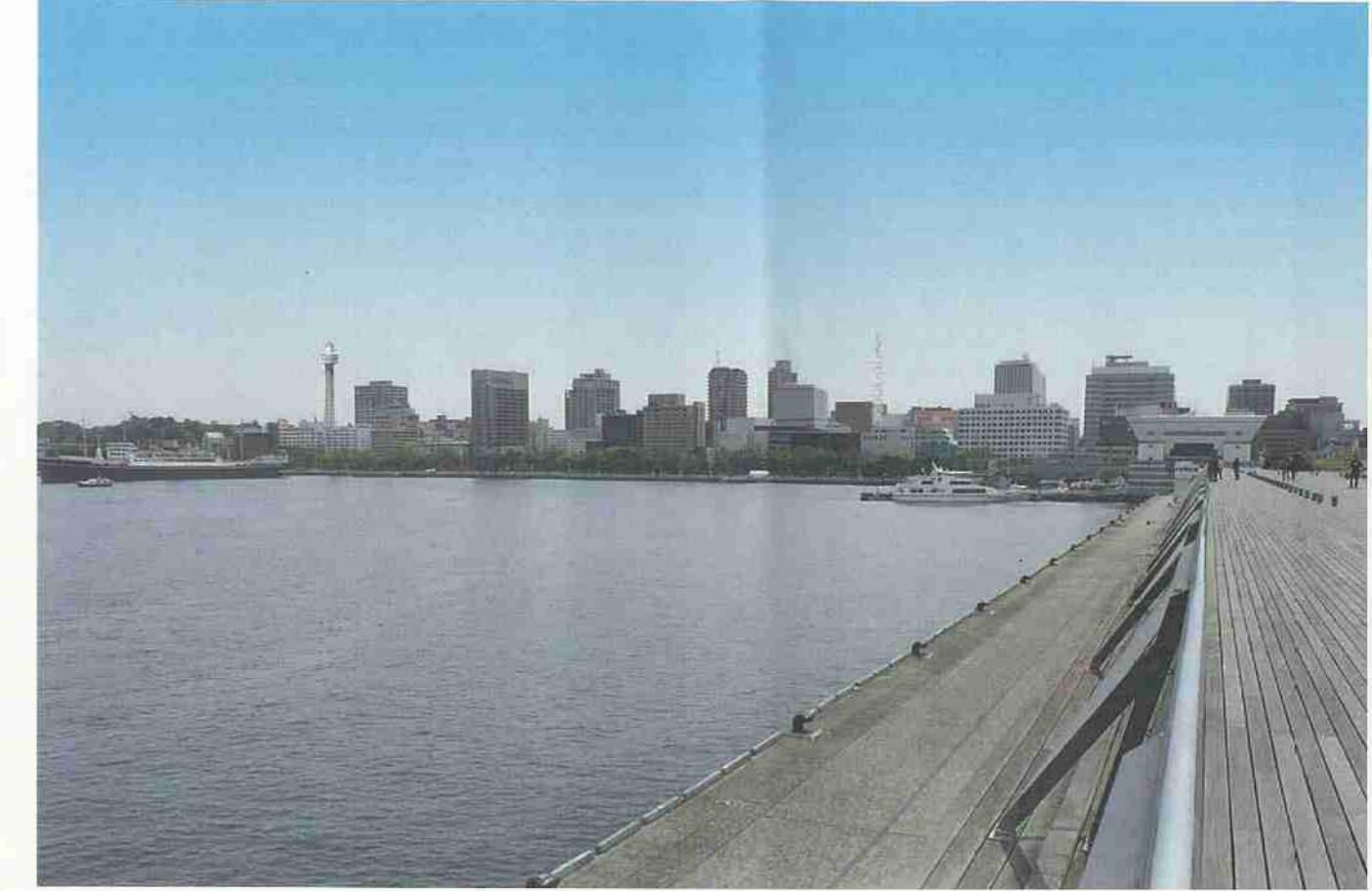
マリンタワー・NHK通信塔比較図(白) イタリア山庭園



マリンタワー・NHK通信塔比較図(ブラウンオリーブ) 大さん橋



マリンタワー・NHK通信塔比較図(シルバー) 大さん橋



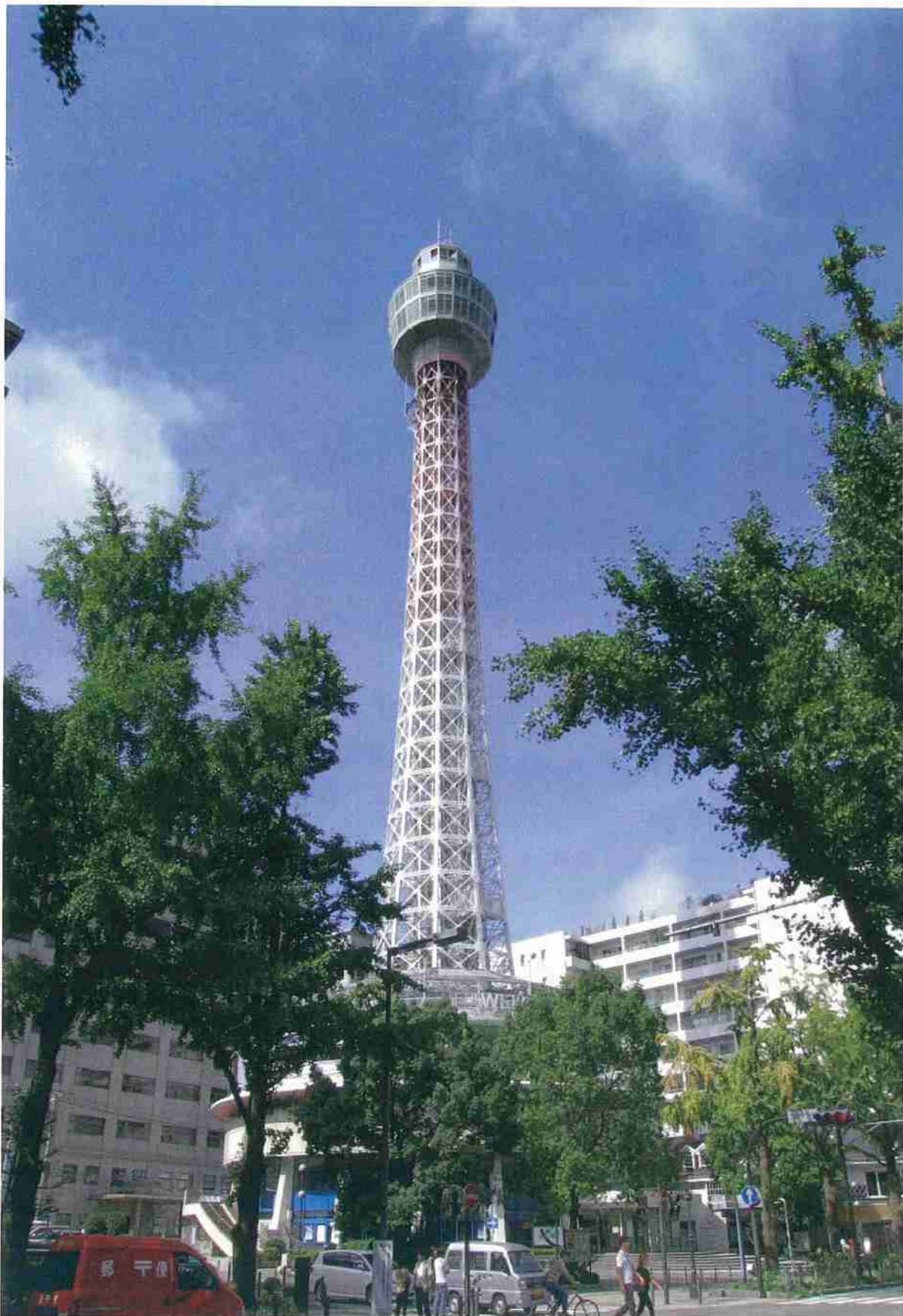
マリンタワー・NHK通信塔比較図(ブラウンオリーブ) イタリア山庭園



マリンタワー・NHK通信塔比較図(シルバー) イタリア山庭園



マリンタワー色彩検討資料
現行（白～赤グラデーション）



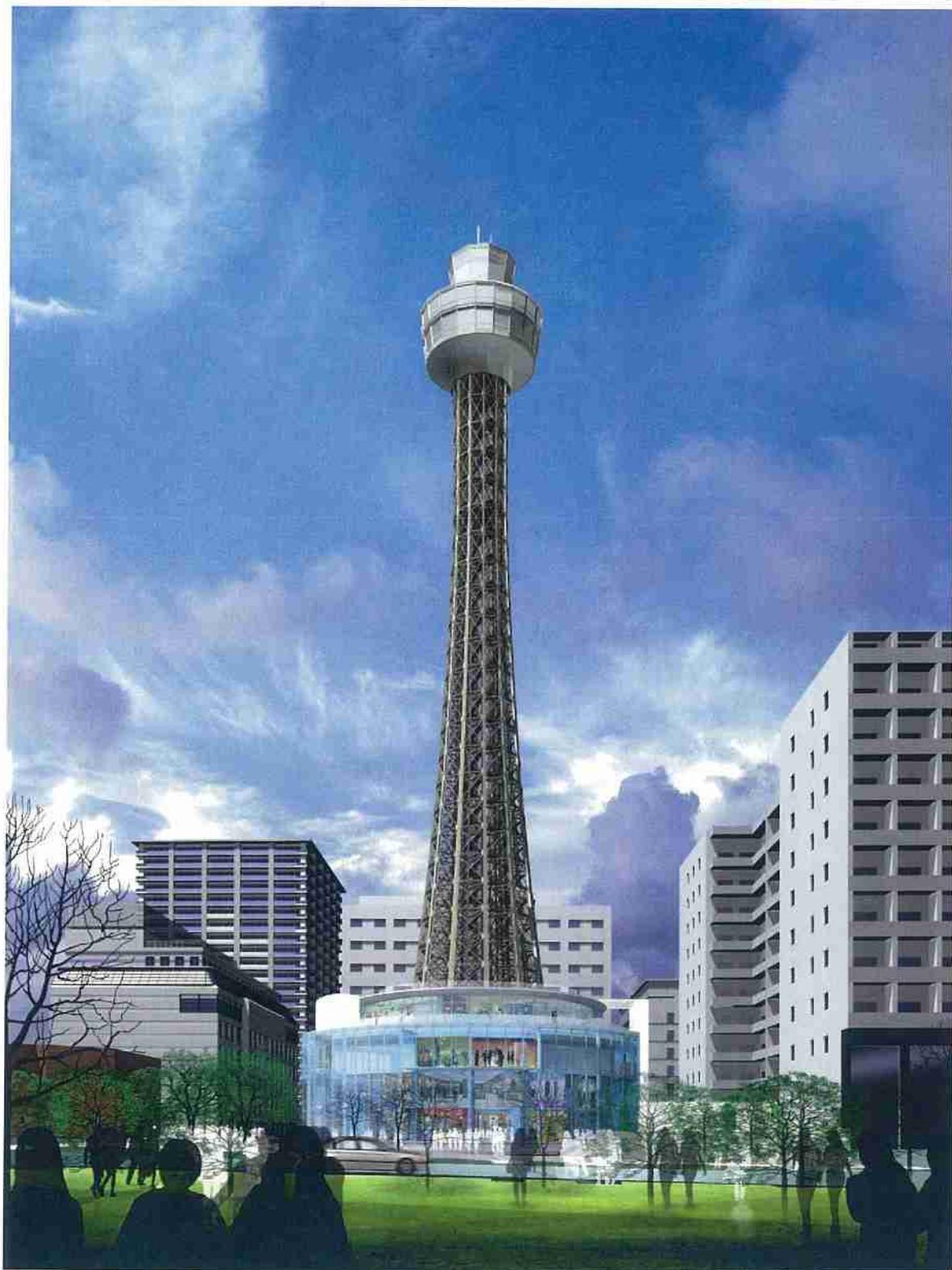
色彩候補(1) 白色

みなとの色彩計画において、港のシンボル施設に用いる色。ペイブリッジ、シンボルタワーにも用いられている。銀杏並木の緑と対照的な鮮烈な印象となる。ライトアップによる演出の自由度が高い。



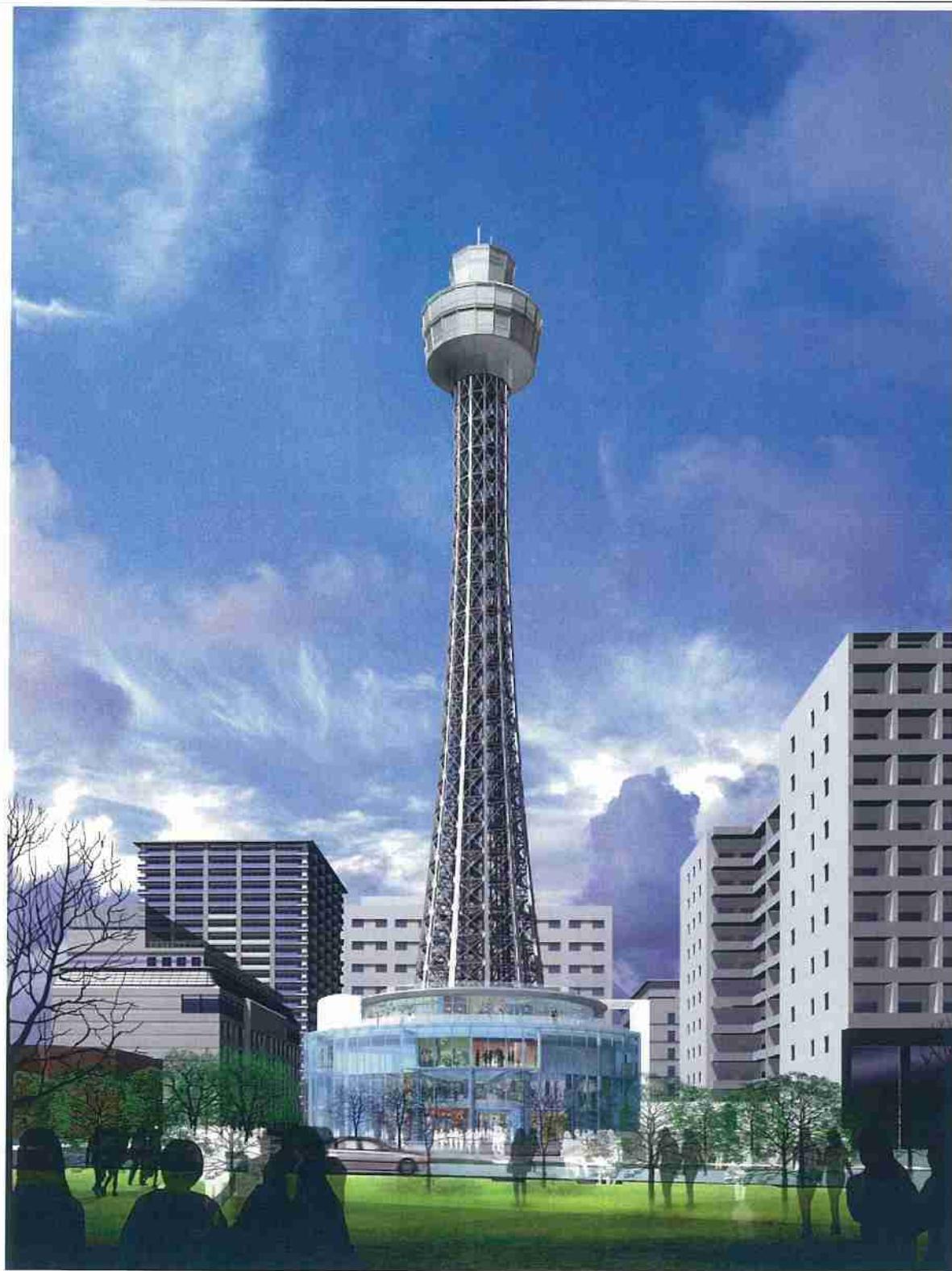
色彩候補(2) ブラウンオリーブ色

茶色と緑色を混色した色彩。マリンタワーの特徴である鉄骨が織り成すトラスの美しさを表現するため、素材そのものが持っているイメージの色彩で、塔体が引き締まった落ち着きのある印象となる。銀杏並木の緑とも調和すると考えられる。



色彩候補（3） シルバー色

色彩で特別な主張をせず、繊細なレース状の鉄骨のシルエットをきれいに見せる。展望台や灯台部のアルミ色とも違和感なく調和する。低層部のガラスファサードとともに、全体的に緑の中にシャープでメタリックな色調のタワーが忽然とそびえる印象となる。



色彩候補(4) シルバー・ブラウンオリーブ色

色彩候補3、シルバーを外側の鉄骨に使用し、色彩候補2、ブラウンオリーブを中心のトラスに使用し、鉄骨が織り成すトラスの美しさを表現する。立体的に見せるだけでなく、鉄という素材が持っている力をひきだしてゆく表現であり、存在感のある印象となる。

