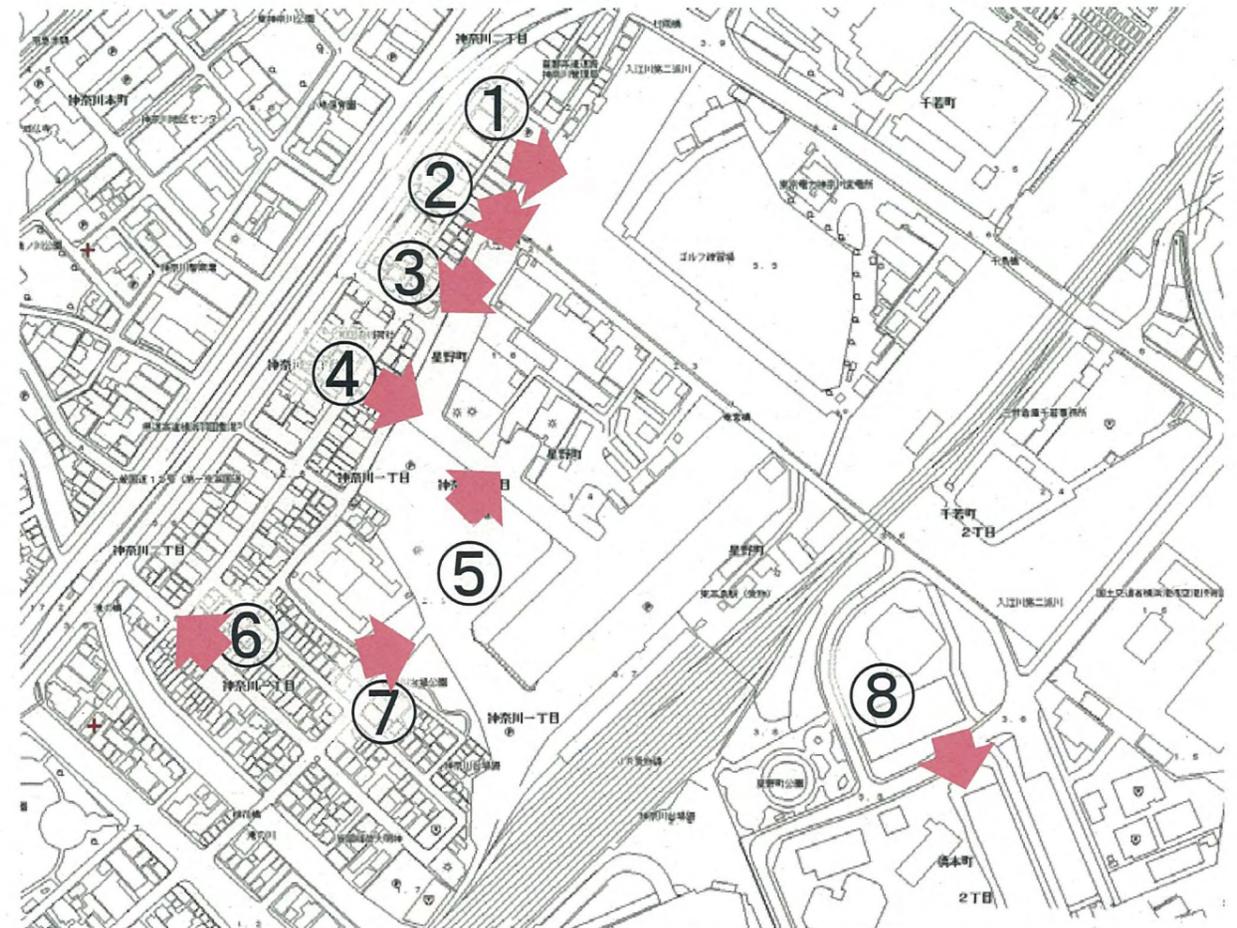
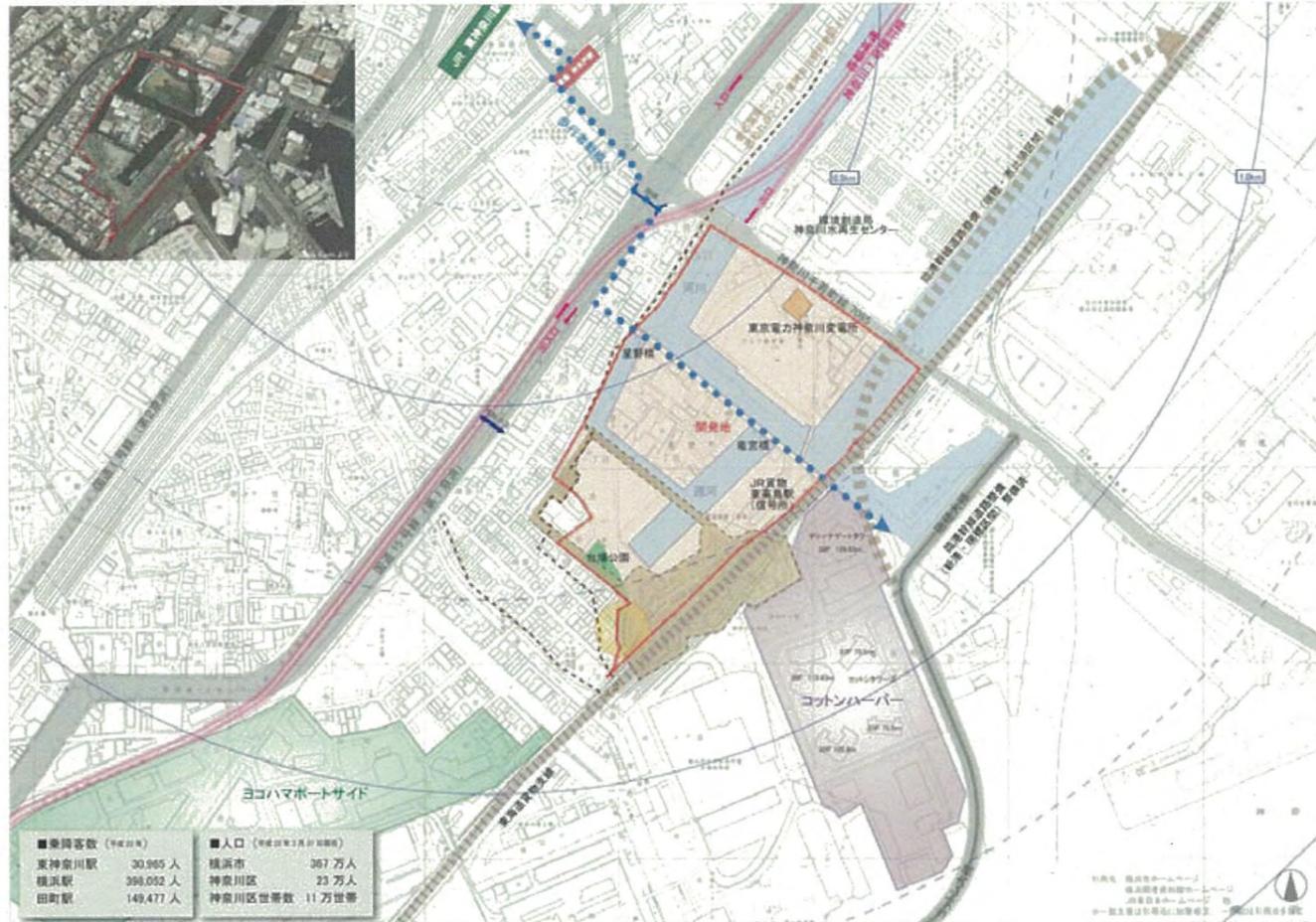


## 東高島駅北地区での景観形成について

2015年3月2日

## ●周辺状況



## ●用途地域



## ●地区概要

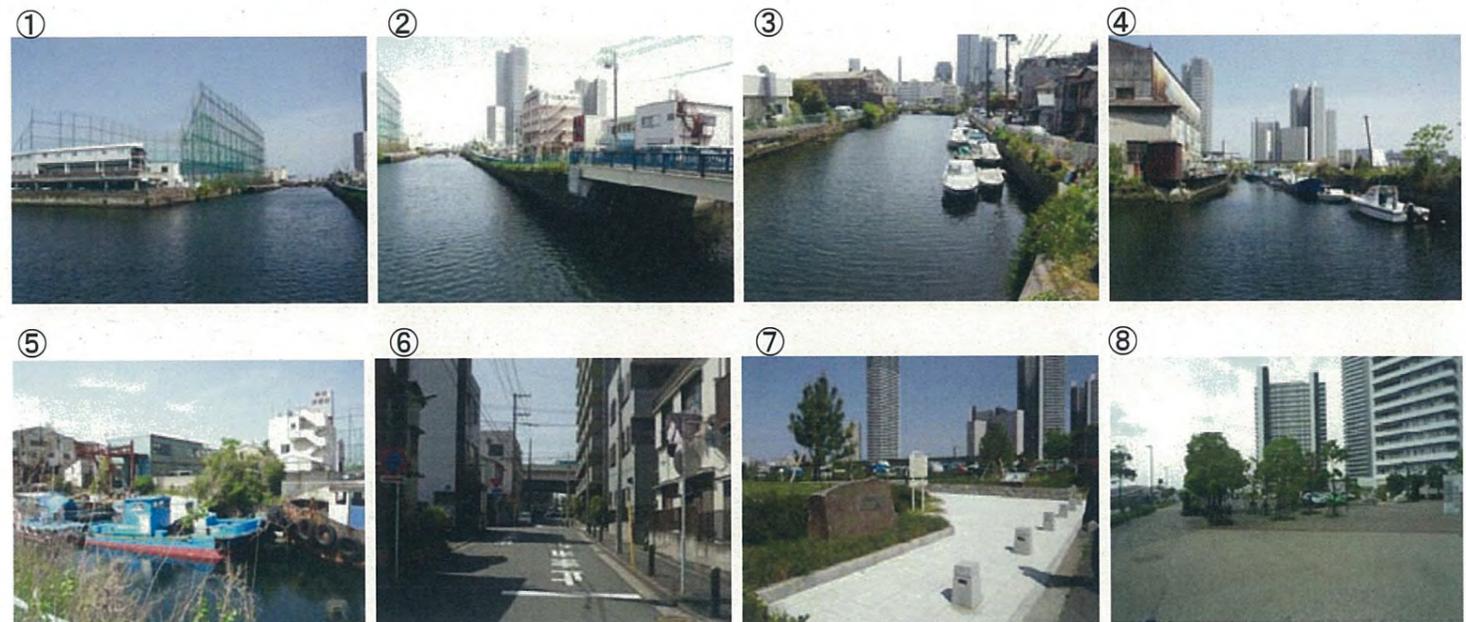
**【所在地】**  
横浜市神奈川区星野町、神奈川一丁目、千若町の一部

**【交通アクセス】**  
首都高速道路横浜羽田空港線出口に接近  
JR京浜東北線東神奈川駅から370m  
京浜急行仲木戸駅から270m

**【計画区域面積】**  
約7.6ha(運河1.5ha)

**【地権者数】**  
12人+ 横浜市

**【特徴】**  
神奈川台場が存在する



# 東高島駅北地区の上位計画とまちづくりの方向性について

## ●都心臨海部再生MP

当地区は、「都心臨海部再生マスタープラン」のなかで、東神奈川臨海部周辺地区として、港交流軸にある5つの都心エリアの一つに位置付けられます。地区の機能配置イメージとしては、研究・教育、医療、健康、居住が挙げられます。また、京浜臨海部と、みなとみらい21地区及び横浜駅周辺地区との結節点としても位置付けられます。

## ●東神奈川臨海部再編整備計画

「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」は、平成16年に策定され、再編整備の基本目標としては、  
 ・大都市リノベーションの推進  
 ・生活利便性と防災性の向上  
 ・水と緑と親しめるまちづくりの推進  
 が挙げられます。

当地区は、東神奈川臨海部の3つの拠点の一つとして定められており、「環境再生型の都市整備ゾーン」として位置付けられ、就業・居住空間が調和し運河などの親水空間を含む魅力的な複合都市空間の形成を図ることが地区の整備目標として掲げられます。  
 また、東神奈川まち・海軸の中心に位置し、将来のまちづくりの骨格を担う地区として整備することが求められます。

## ●まちづくりの方向性（事業者による検討案）

横浜の国際都市機能のうち、多言語対応の居住環境の充実を図り、健康的で美しい横浜都心臨海部型のライフスタイルをつくります。  
 ⇒医療施設、研究・教育施設、商業施設（健康増進に資する施設、生活利便施設、その他商業施設）、住宅を、以下の4つの目標に基づき整備します。

### (1) 多世代の健康的な生活の実現に寄与するまちづくりを展開します

…全国でも初となる、健康・病気にならない体づくり・医療・福祉の複合拠点を整備し、健康的なライフスタイルをサポートできる、横浜モデルのまちづくりをめざします。また、国際都市に必要な不可欠である多言語対応の医療機関を整備し、都心臨海部で働く諸外国のワーカーの横浜での生活を支えます。

#### ① 都心臨海部・京浜臨海部の医療の充実

300床程度の病床数及び救命救急機能、緩和ケア病棟、回復期病棟等を確保します。

#### ② 健康対応施設（研究・教育機関と連携）

病院と連携したクリニックモール、メディカルフィットネスなどの健康をサポートする施設と、研究教育機関が連携し、市民の健康的な体作りに対応できるシステムを構築します。

### (2) 横浜駅周辺、MM21のワーカーが働きやすい居住環境として、約2000戸の住宅を東高島地区で確保します

…横浜市都市計画マスタープランにおいて、人口減少時代においても、急激な人口の変化を防止することが目標とされています。このため、現時点（横浜市の人口が減少に転じるまで）では、利便性の高い都心部と郊外部の駅前において、ライフステージに合わせて住み替えることができる魅力的で多様な住宅の整備をおこない、子育て世代の人口流入等を推進することとされています。

⇒新たな都心として位置づけられた東神奈川臨海部周辺の拠点である東高島駅北地区に、住宅を約2000戸計画します。

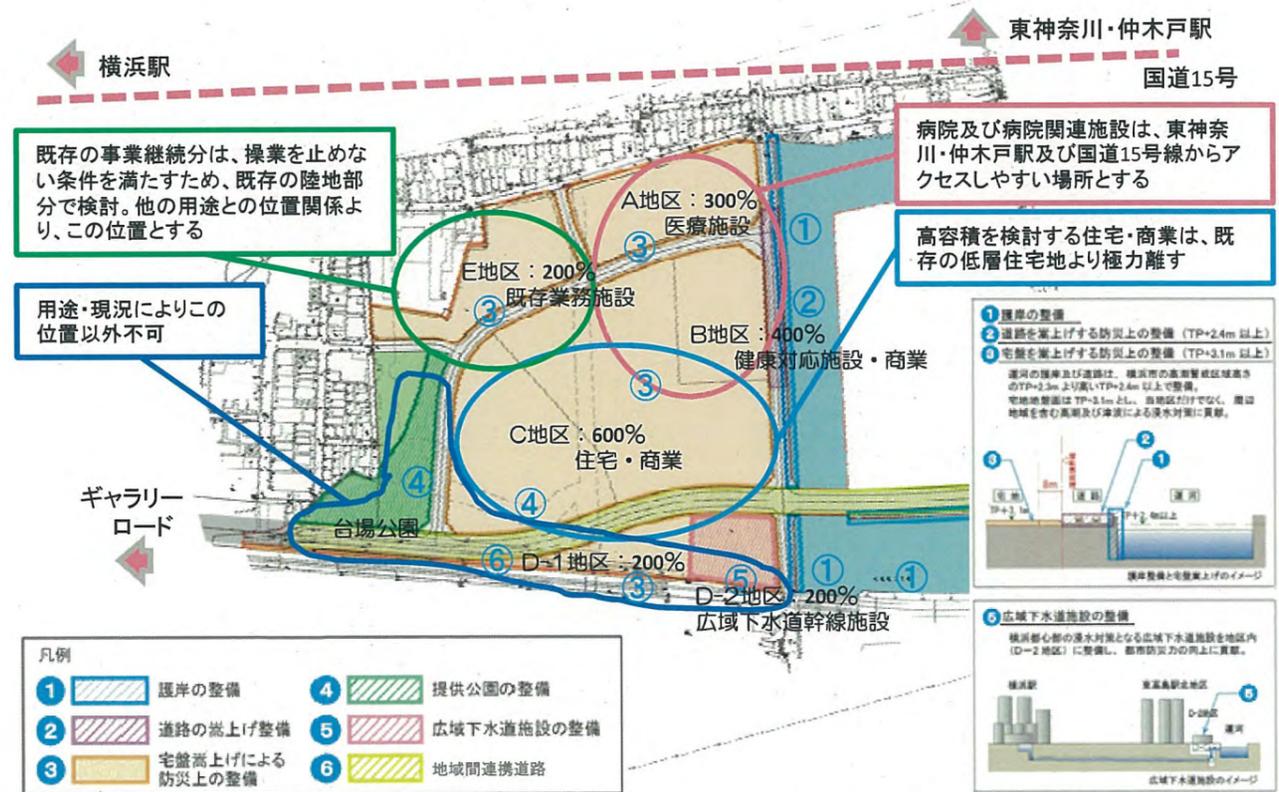
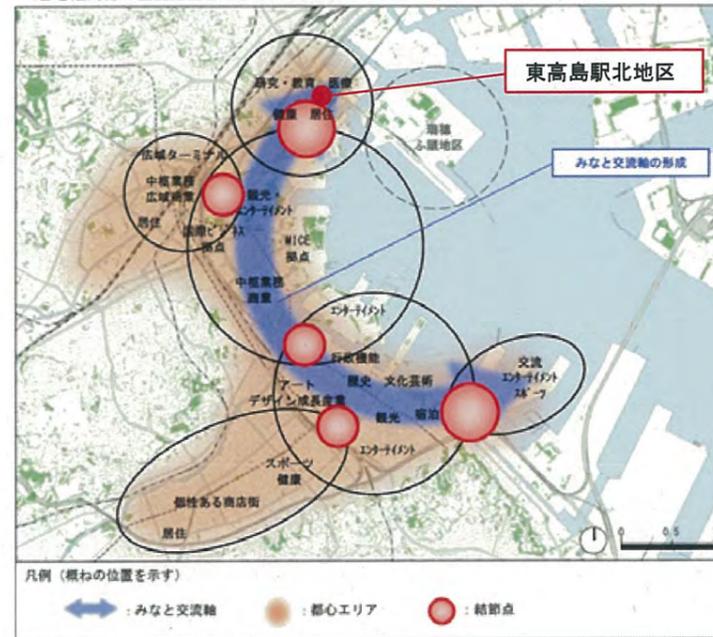
### (3) 昼夜間まちで生活する人々が楽しめる空間を提供します

…病院等で働く人、居住者等が共に楽しめる商業施設や飲食店、生活利便施設を整備します。

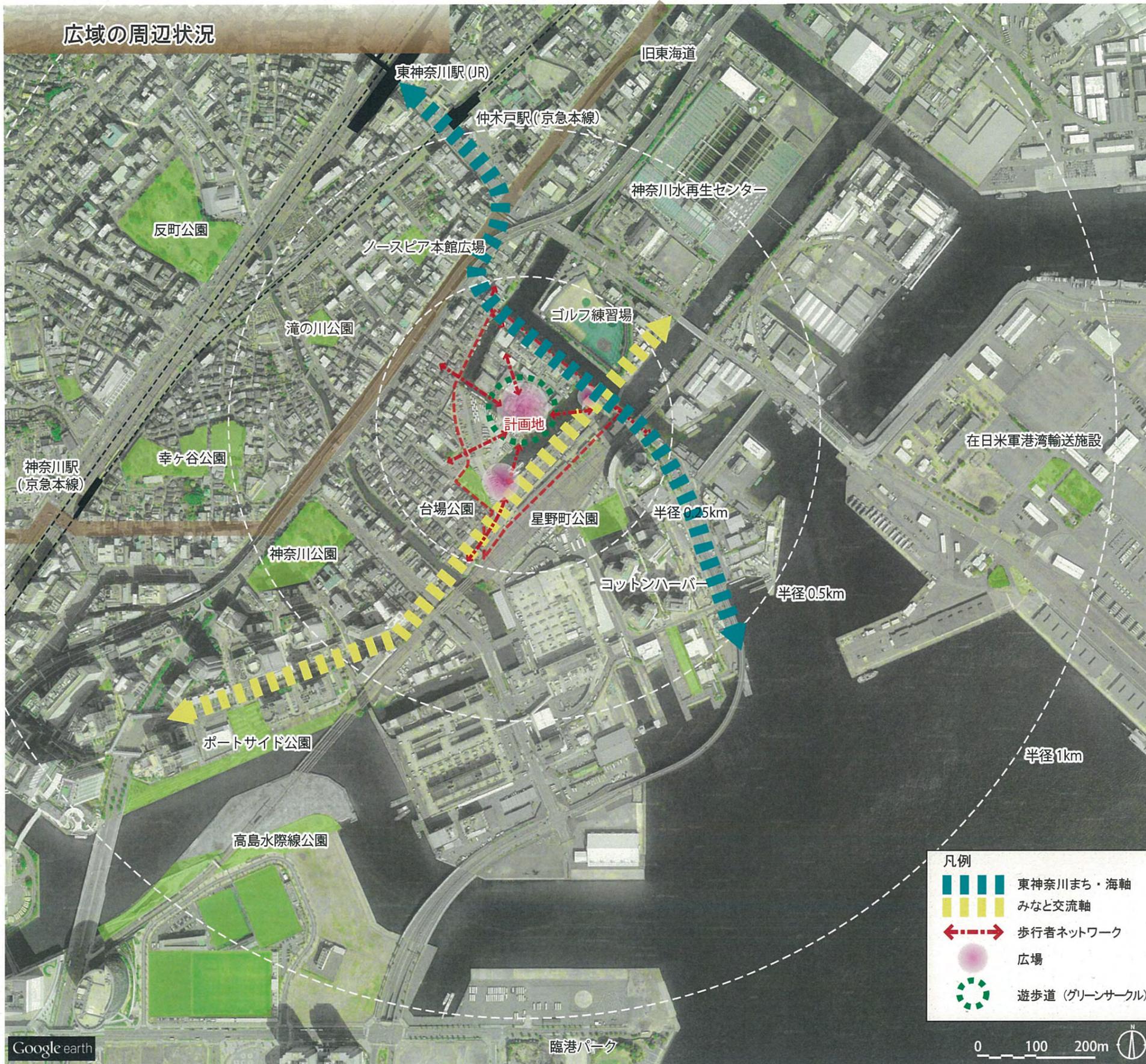
### (4) 防災に強く安全で美しいまちをつくります。

…「護岸の再整備(①)津波発災時の緊急避難場所となる防災デッキの整備及び高潮対策に向けた道路・地盤の嵩上げ(②③)による周辺地域への防災貢献」、また「広域下水道幹線施設(⑤)」の整備による横浜駅周辺地区の防災対策への貢献により、当地区内のみならず、周辺の地区の防災性向上に寄与します。また、地域資源である神奈川台場を公園、広場等(④)のデザインにおいて踏襲し、また神奈川台場の遺構を極力破壊しない配棟計画とすることで、歴史を感じさせる景観を創出します。

<都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ>



⇒ 東高島駅北地区のまちづくりに横浜市が必要と考え、誘導すべき用途の規模から、現在の200%の容積率を平均400%程度に上げる検討をしています。また、この400%程度の容積率をゾーンごとの土地利用に合わせ、200%～600%に配分する方向で検討しています。  
 (現在調整中につき、今後変更となる場合があります。)



反町公園 949年に日米貿易博覧会が行われた場所で、その後は市役所が建てられ1963年に反町公園となった



幸ヶ谷公園 園内のほぼすべてが桜の林で桜の名所としてよく知られている



神奈川公園 関東大震災からの復興事業として整備された公園



ポートサイド公園 運河沿いは全長約400mのデッキになっており、みなとみらい方面を眺めることができる



台場公園 地下には神奈川台場の遺構が埋没しており一部石積みが見える



星野町公園 公園北側に神奈川台場の一部の石積みが見られる

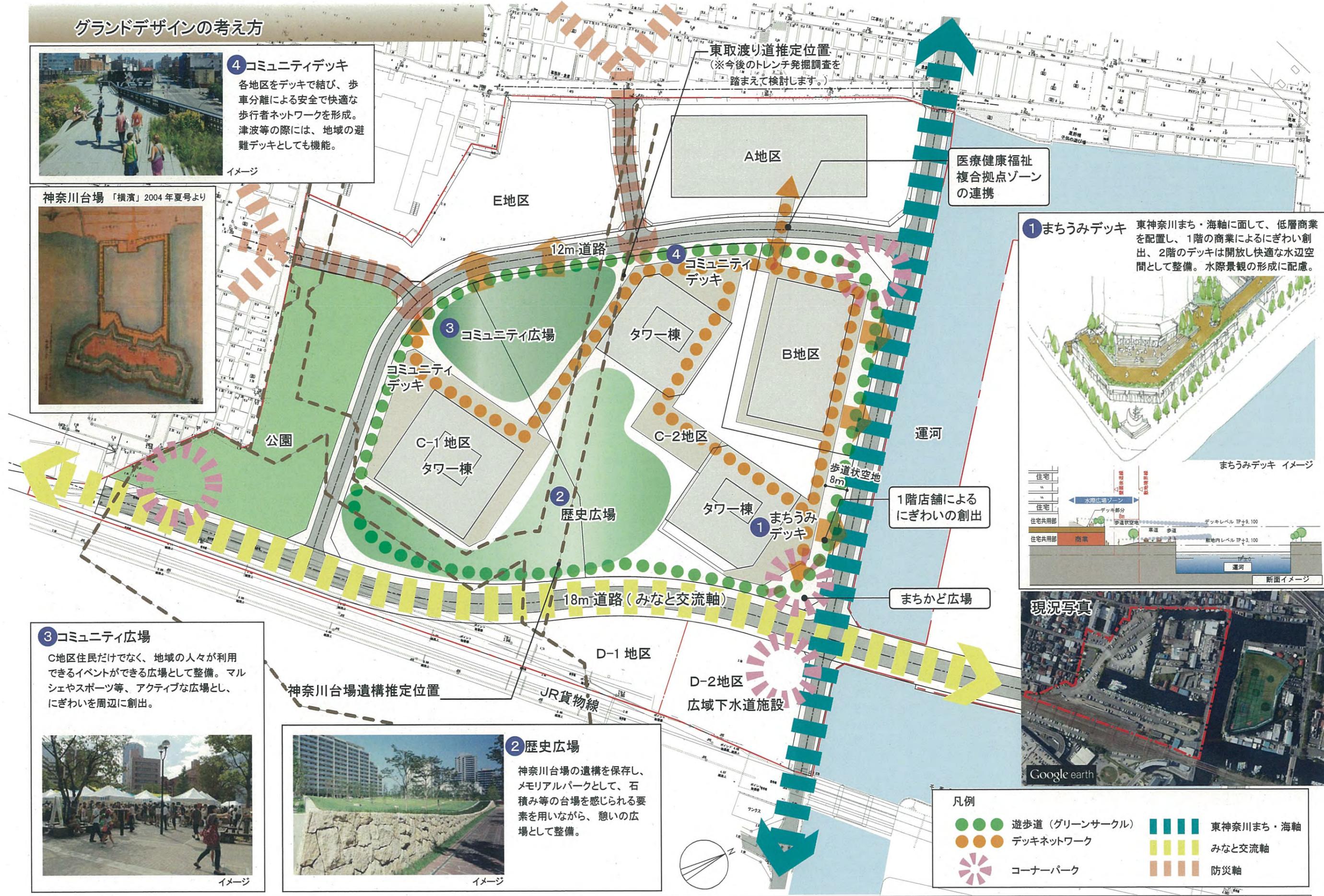
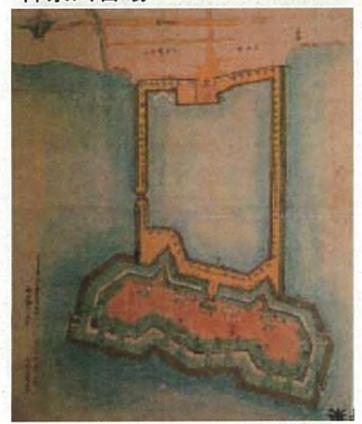
# ランドデザインの考え方



**4 コミュニティデッキ**  
各街区をデッキで結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークを形成。津波等の際には、地域の避難デッキとしても機能。

イメージ

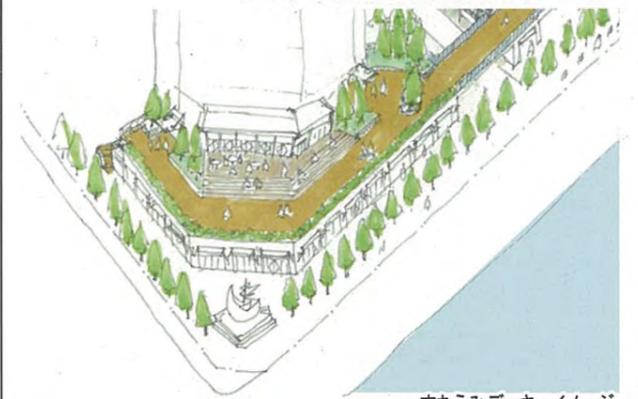
神奈川台場「横濱」2004年夏号より



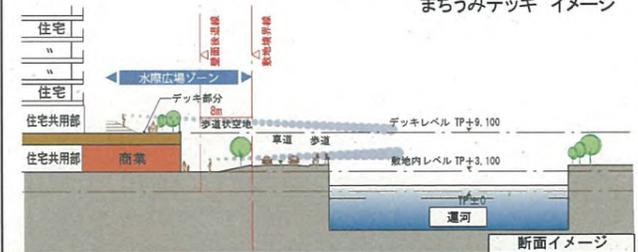
東取渡り道推定位置  
(※今後のトレンチ発掘調査を踏まえて検討します。)

医療健康福祉  
複合拠点ゾーンの連携

**1 まちうみデッキ**  
東神奈川まち・海軸に面して、低層商業を配置し、1階の商業によるにぎわい創出、2階のデッキは開放し快適な水辺空間として整備。水際景観の形成に配慮。



まちうみデッキ イメージ



断面イメージ



現況写真

Google earth

**3 コミュニティ広場**  
C地区住民だけでなく、地域の人々が利用できるイベントができる広場として整備。マルシェやスポーツ等、アクティブな広場とし、にぎわいを周辺に創出。



イメージ

**2 歴史広場**  
神奈川台場の遺構を保存し、メモリアルパークとして、石積み等の台場を感じられる要素を用いながら、憩いの広場として整備。



イメージ

- 凡例
- 遊歩道 (グリーンサークル)
  - デッキネットワーク
  - ✪ コーナーパーク
  - 東神奈川まち・海軸
  - みなと交流軸
  - 防災軸

スカイラインの形成 ~ 東高島地区における建物ボリュームの基本方針



図1

(1) 5つの都心地区と連携したスカイラインの形成

・本東高島地区は、都心臨海部再生マスタープランにおいて、東神奈川臨海部周辺地区に位置付けられ、内港地区の景観を形成する重要な要素となります。内港地区の眺望点からみると、みなとみらい21地区を中心として東に北仲地区、西にポートサイド地区、コットンハーバー地区となだらかなスカイラインを形成しており、東高島地区はそれに呼応するスカイラインの形成をはかります。

図1 図2 参照



図2

(2) 東神奈川臨海部周辺地区としてのまとまりある都市景観の創出

・高層部については、内港地区全体の都市景観に十分配慮し、東神奈川臨海部周辺地区としてまとまりをもった群景観を創出します。

・東高島地区周辺を俯瞰すると、第一京浜を境に東神奈川駅側は、建物最高高さ70mを上限としており、海側は、陸から海に向かって徐々に低くなる内港地区のスカイラインを形成します。

・川崎方面からの地区入口から海側～山側の断面を見ると、コットンハーバー地区の、120m、130mと海に向かって徐々に低くなるスカイラインを形成しています。東高島地区は、コットンハーバー地区の山側に位置しており、150m以上の高さで、なだらかなスカイラインを形成します。

図3 図4 参照



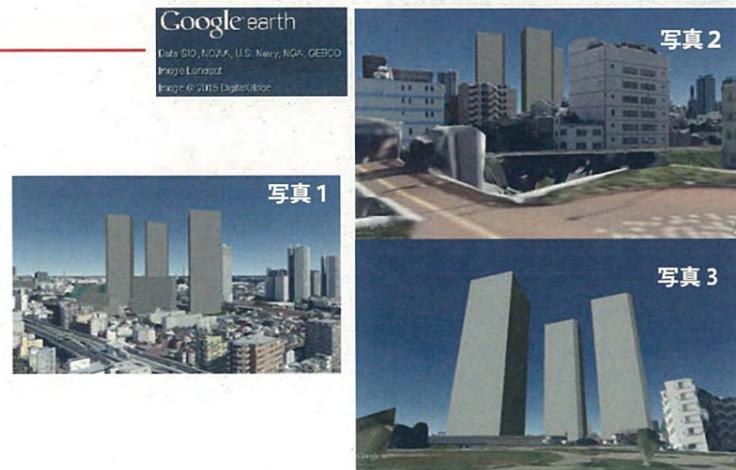
図3

(3) スレンダーな建物形態による通景空間の創出

・超高層の住棟配置は、地区内道路や主要な地区周辺道路からの景観に配慮し、できるだけスレンダーな建物形態するため、規模の大きい棟の住宅基準階を2棟に分け、全体で3棟のタワー配置とします。(写真1)

・東神奈川駅から地区へ向かう視線として、建物幅による圧迫感を与えないよう3棟を適切に配置します。(写真2)

・地区内の通路からは、空ができるだけ見通せるような棟間隔とし、広がりのある通景空間を創出します。これにより、地区内の計画公園及び、星野町公園など周辺地域の居住者の貴重なオープンスペースの環境を確保します。(写真3)



(4) 賑わいを創出する低層部と圧迫感の無い高層棟の組み合わせによる街区の形成

・低層部は、東神奈川まち・海軸をはじめとして、通りに対して歩道状空地により開かれた賑わいと潤いのある街並みを形成します。高層部は、通りに対して適切なセットバックと建物向きに配慮することで、圧迫感の低減に役立えます。

・低層部は、生活利便施設として様々な用途が想定されますが、外観デザインは、ガイドラインを設けるなどデザインコードをつくり、統一感のある街並みを形成します。

図5 参照

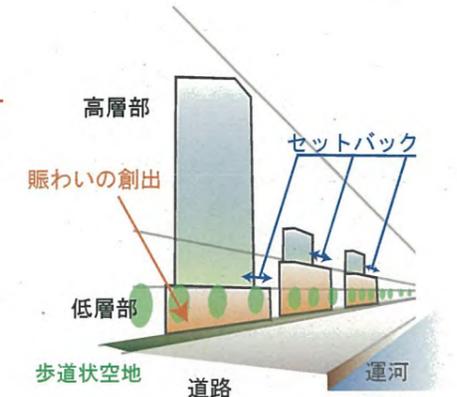


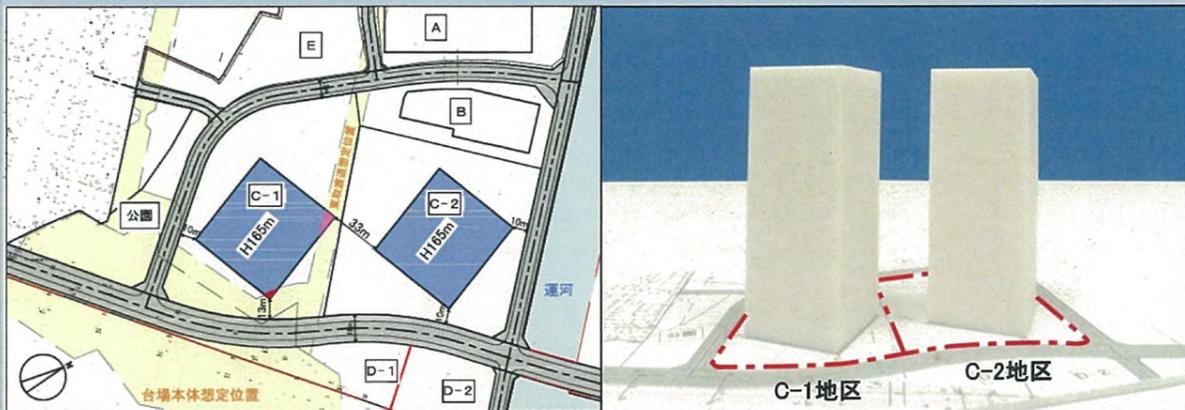
図5



図4

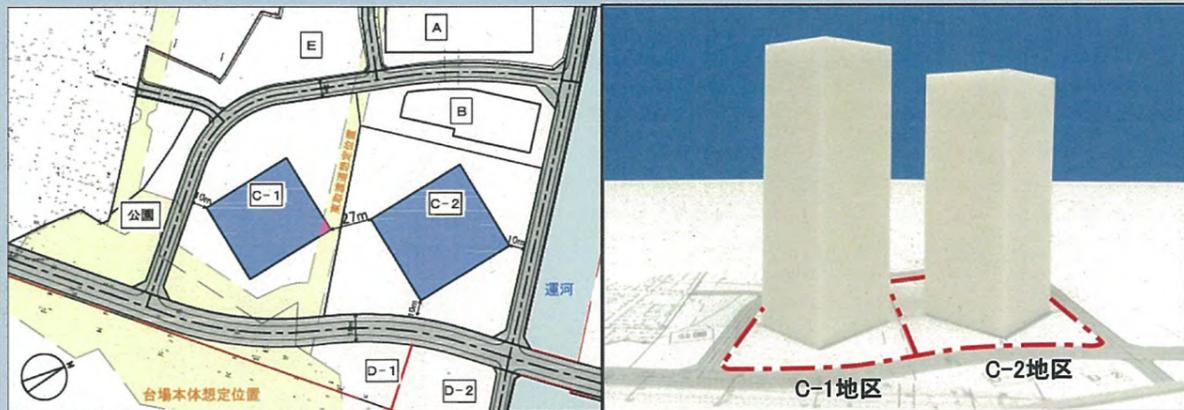
# 視点場からの見え方について

A. 2棟案 高さ165m案



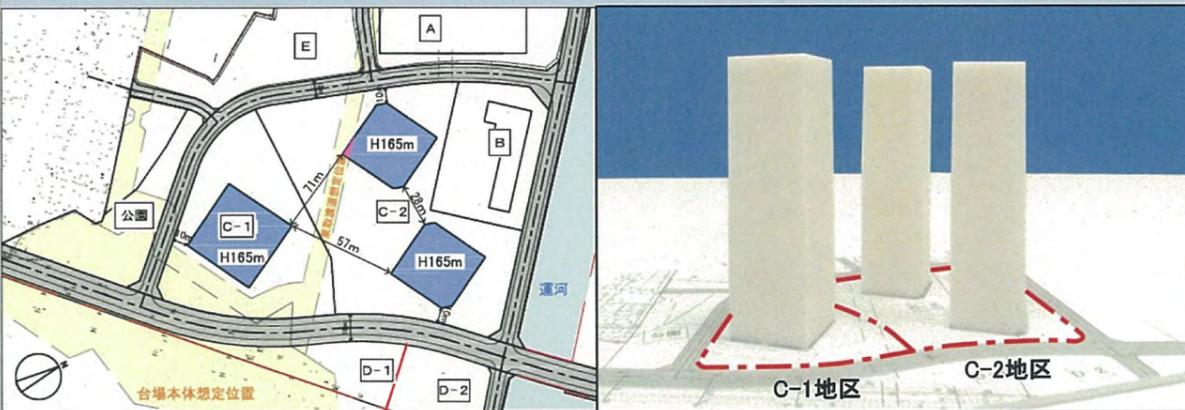
台場への影響	×	台場本体想定位置との干渉が大きい[C-1]
遠景	○	当地区が良く認識できる
中景	△	2棟間のビスタ(通景)はとれるが、建物幅が広く圧迫感がある
近景	△	建物幅70m程度となり圧迫感がある

B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



台場への影響	○'	台場遺構の東取渡り道想定位置との干渉がある[C-1]
遠景	◎	海に向かって低くなるスカイラインを形成しつつ、当地区をよく認識できる
中景	△	2棟間のビスタ(通景)はとれるが、建物幅が広く圧迫感がある
近景	△	建物幅70m程度となり圧迫感がある

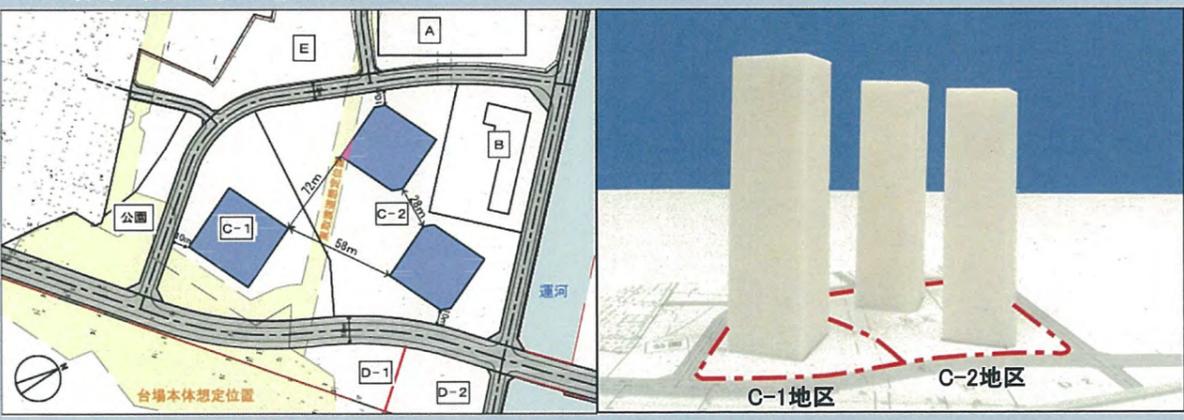
C. 3棟案 高さ165m案



台場への影響	○'	台場遺構の東取渡り道想定位置との若干の干渉がある[C-2]
遠景	○	圧迫感を軽減しつつ、良好な景観を形成できる
中景	◎	スレンダーなタワー棟の配置により、ビスタ(通景)の確保が容易
近景	◎	建物幅を細くし圧迫感を軽減

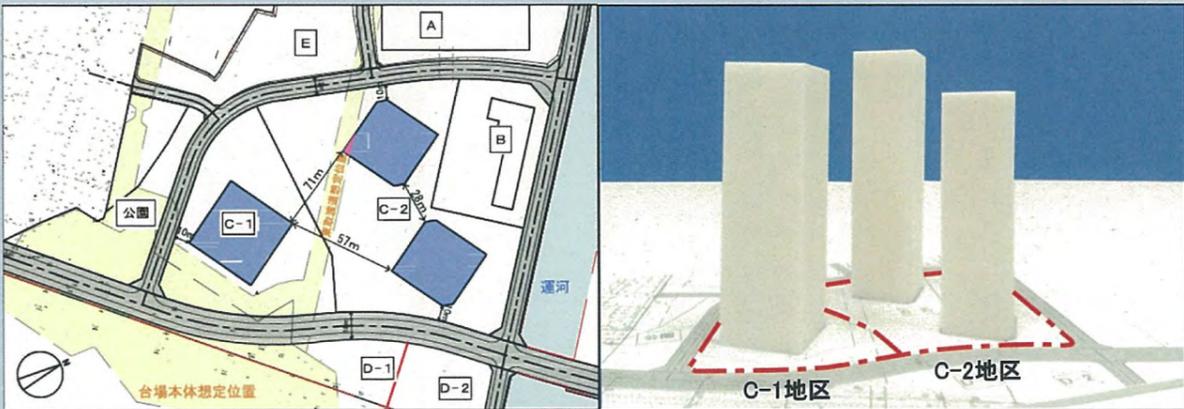
D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1

(運河に向かって低くなるスカイライン)



E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

(コットンハーバー方面に向かって低くなるスカイライン)



台場への影響	○'	台場遺構の東取渡り道想定位置との若干の干渉がある[C-2]
遠景	◎	海へ向かい低くなるスカイラインを形成しつつ、圧迫感を軽減し、良好な景観を形成できる
中景	◎	スレンダーなタワー棟の配置により、ビスタ(通景)の確保が容易
近景	◎	建物幅を細くし圧迫感を軽減



※東取渡り道想定位置は、今後の発掘調査により位置が判明するものです。

内港地区の景観を形成として、7カ所の視点場からの見え方を各ボリュームによる比較を行った。  
視点場は以下の通り  
①: ベイブリッジより  
②: 大さん橋より  
③: 臨港パークより  
④: ランドマークタワー 200mより  
⑤: 東神奈川駅前デッキより  
⑥: 首都高速 横羽線より  
⑦: 星野町公園より

●視点場のキープラン

C地区における建物ボリューム前提条件

敷地面積	約27,000㎡
容積率	600%
住戸数	約2,000戸

①: ベイブリッジより



A. 2棟案 高さ165m案



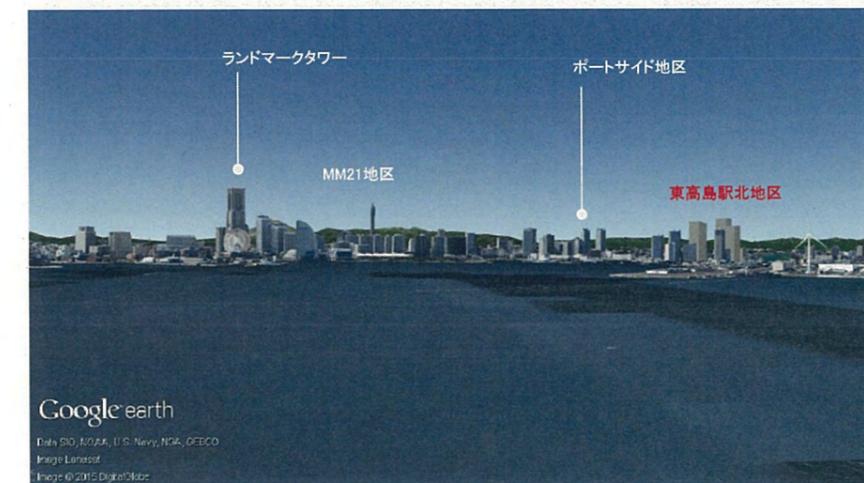
B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案

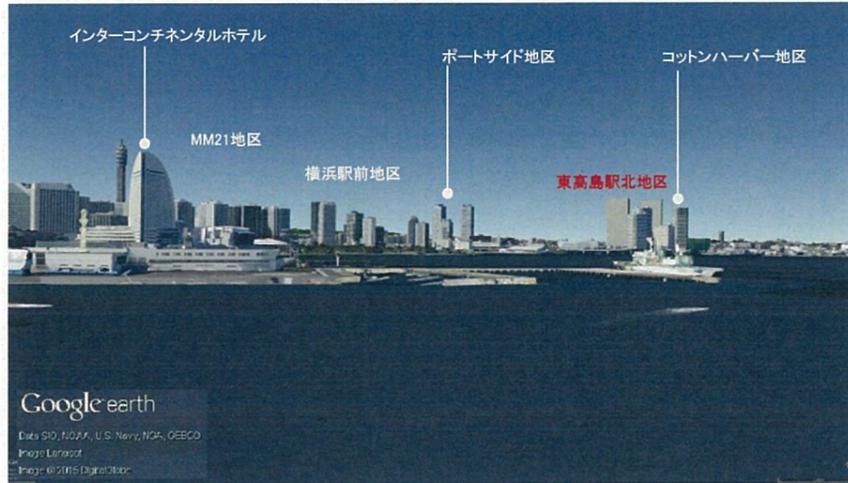


D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1

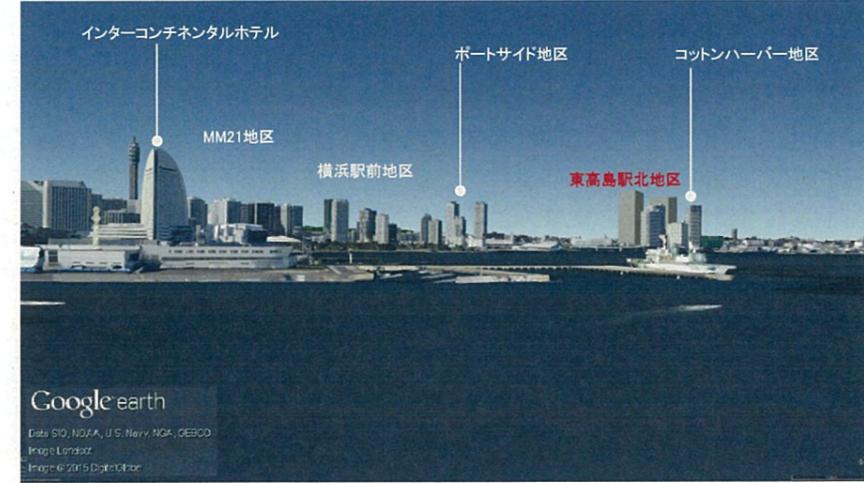


E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

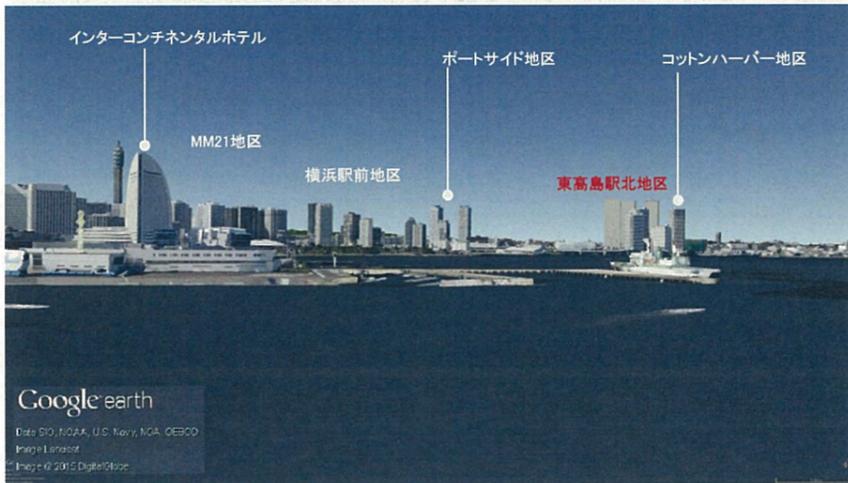
②: 大さん橋より



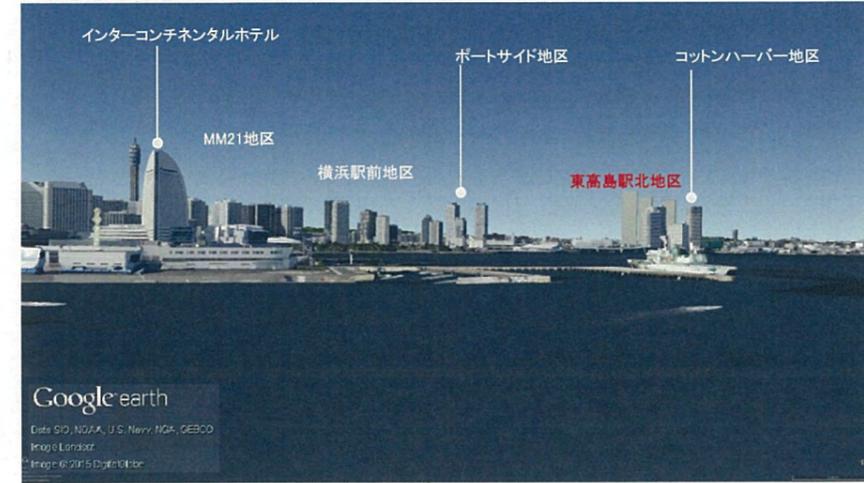
A. 2棟案 高さ165m案



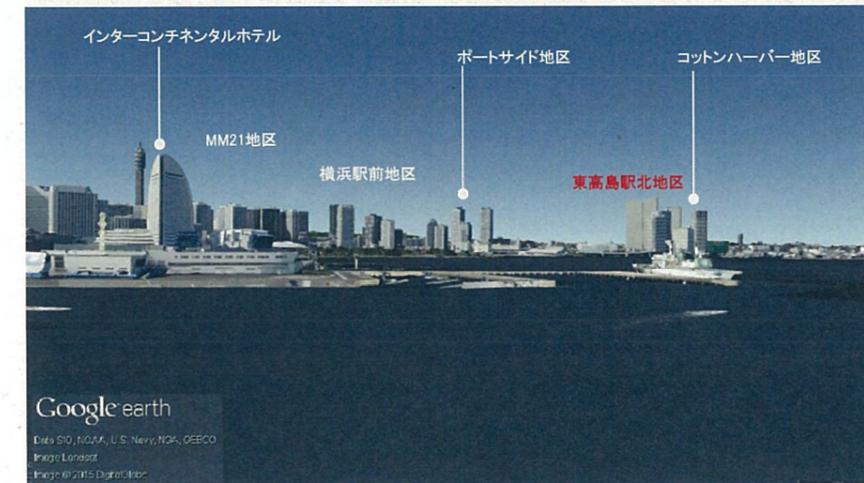
B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案



D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1



E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

③:臨港パークより



A. 2棟案 高さ165m案



B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案



D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1



E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

④:ランドマークタワー200mより



A. 2棟案 高さ165m案



B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案

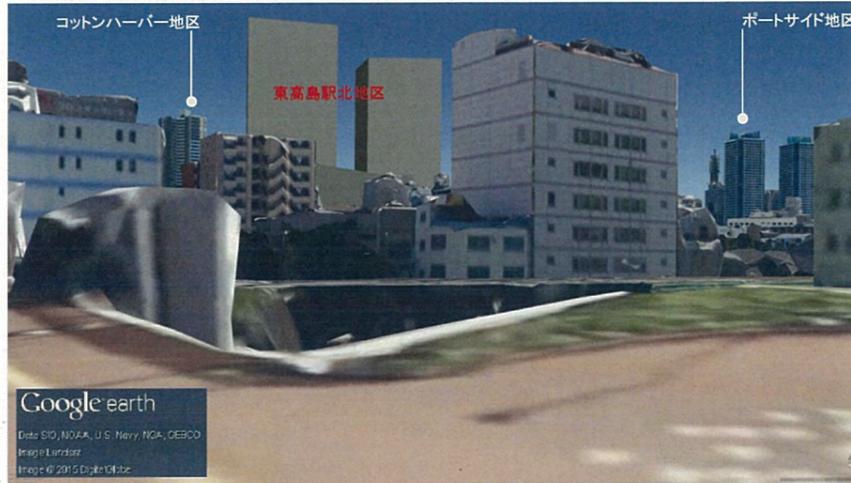


D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1

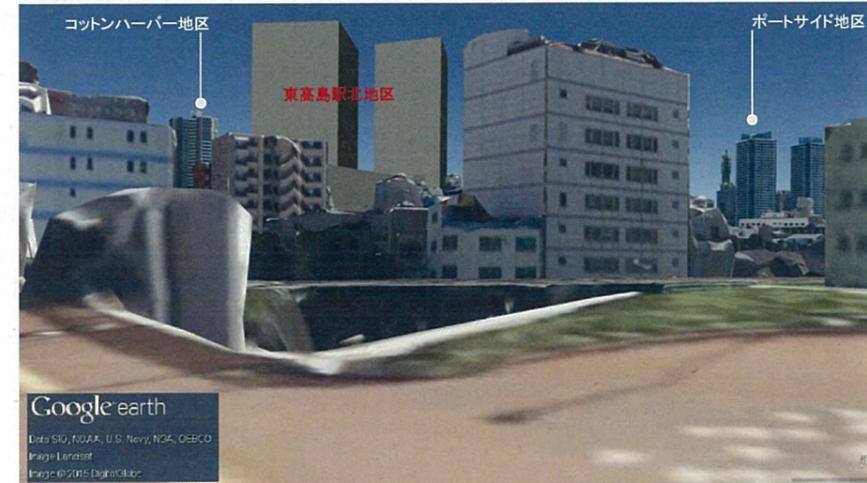


E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

⑤: 東神奈川駅前デッキより



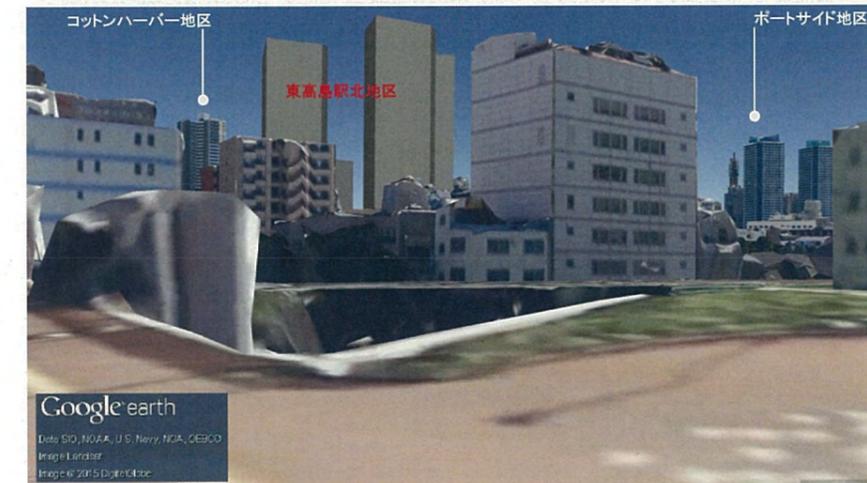
A. 2棟案 高さ165m案



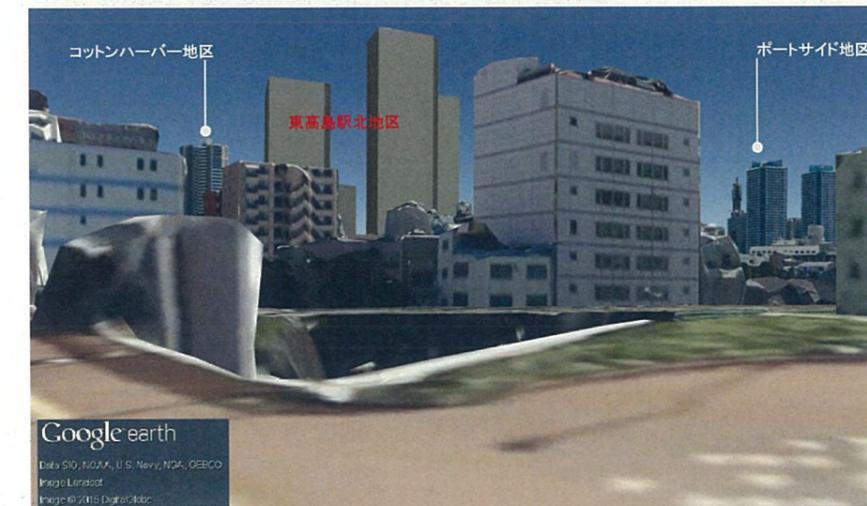
B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案



D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1



E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

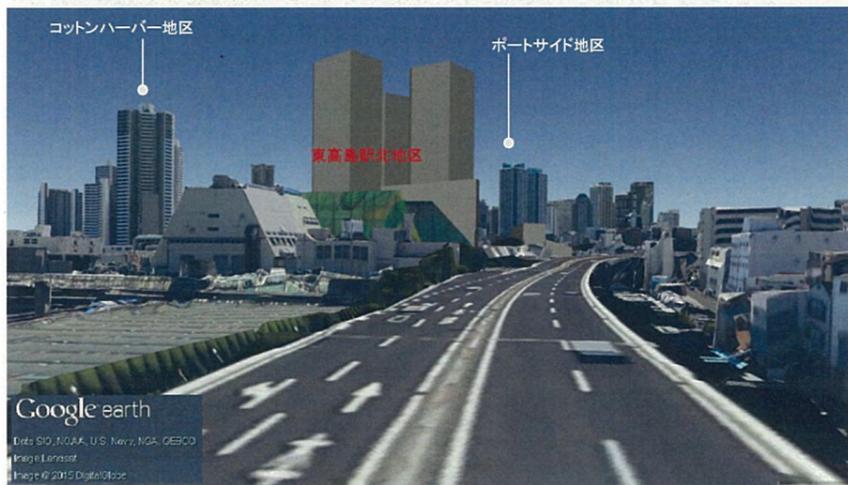
⑥: 首都高速横羽線より



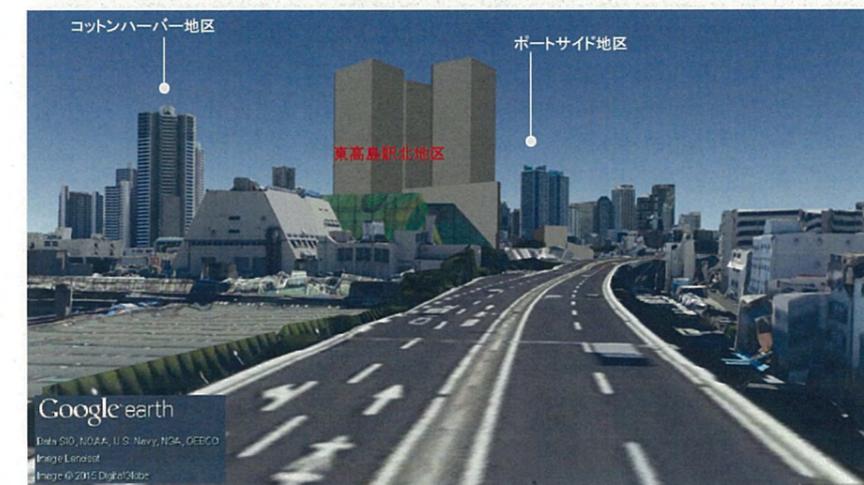
A. 2棟案 高さ165m案



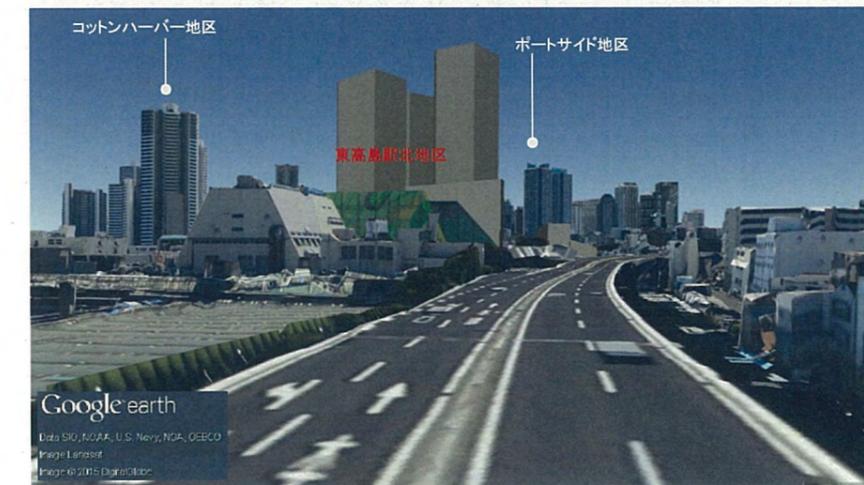
B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案

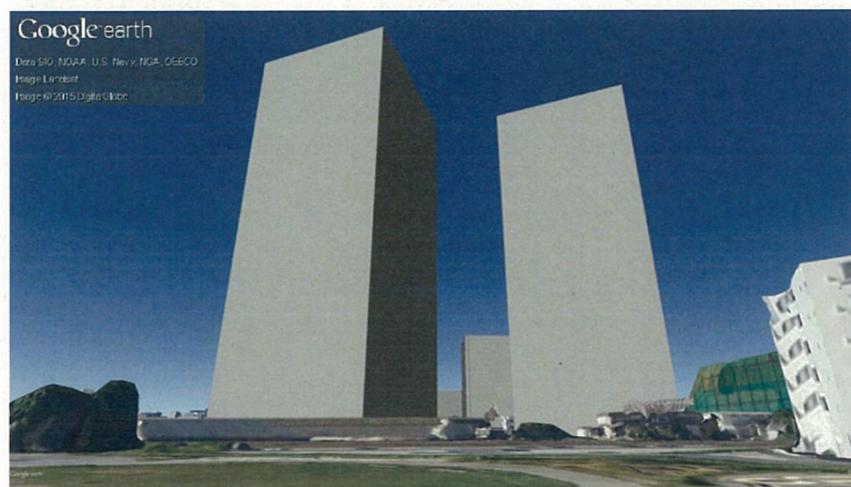


D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1

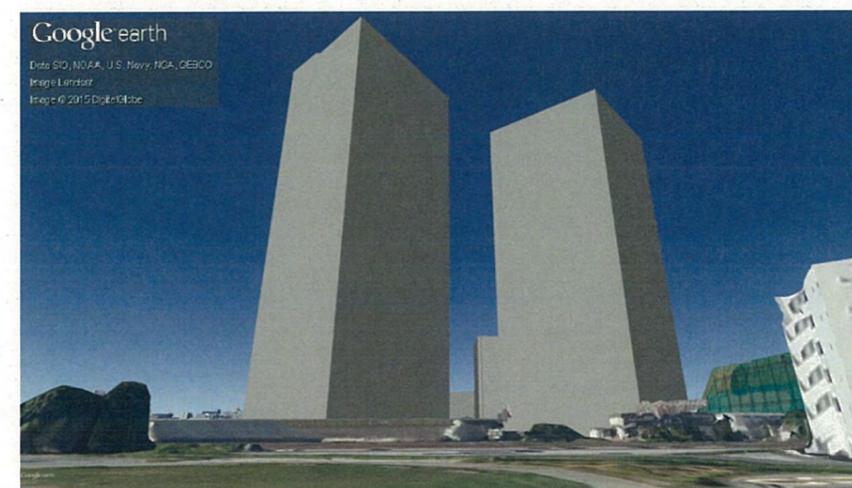


E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2

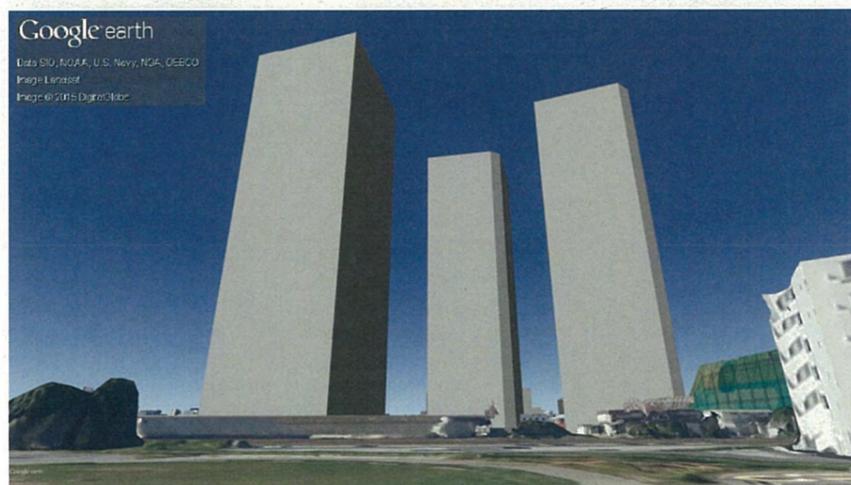
⑦: 星野町公園より



A. 2棟案 高さ165m案



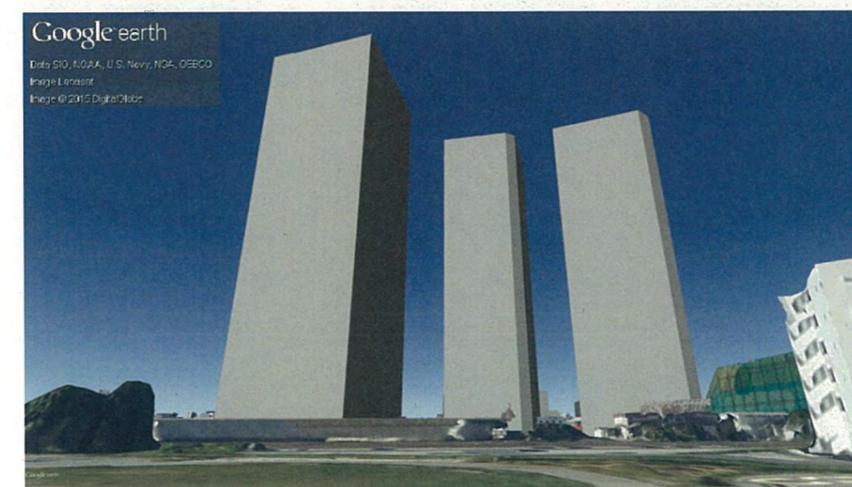
B. 2棟案 高さに変化をもたせた案



C. 3棟案 高さ165m案



D. 3棟案 高さに変化をもたせた案1



E. 3棟案 高さに変化をもたせた案2