資料2

景観形成の考え方

（仮称）みなとみらい21中央地区37街区開発計画

事業者: 合同会社KRF48
［構成企業］: パナソニックホームズ株式会社
ケネディクス株式会社
鹿島建設株式会社

設計者: KAJIMA DESIGN
株式会社三菱地所設計

2018.05.07

© KAJIMA CORPORATION

目次

01. 計画地概要
02. 計画地のポテンシャル
03. 計画コンセプト

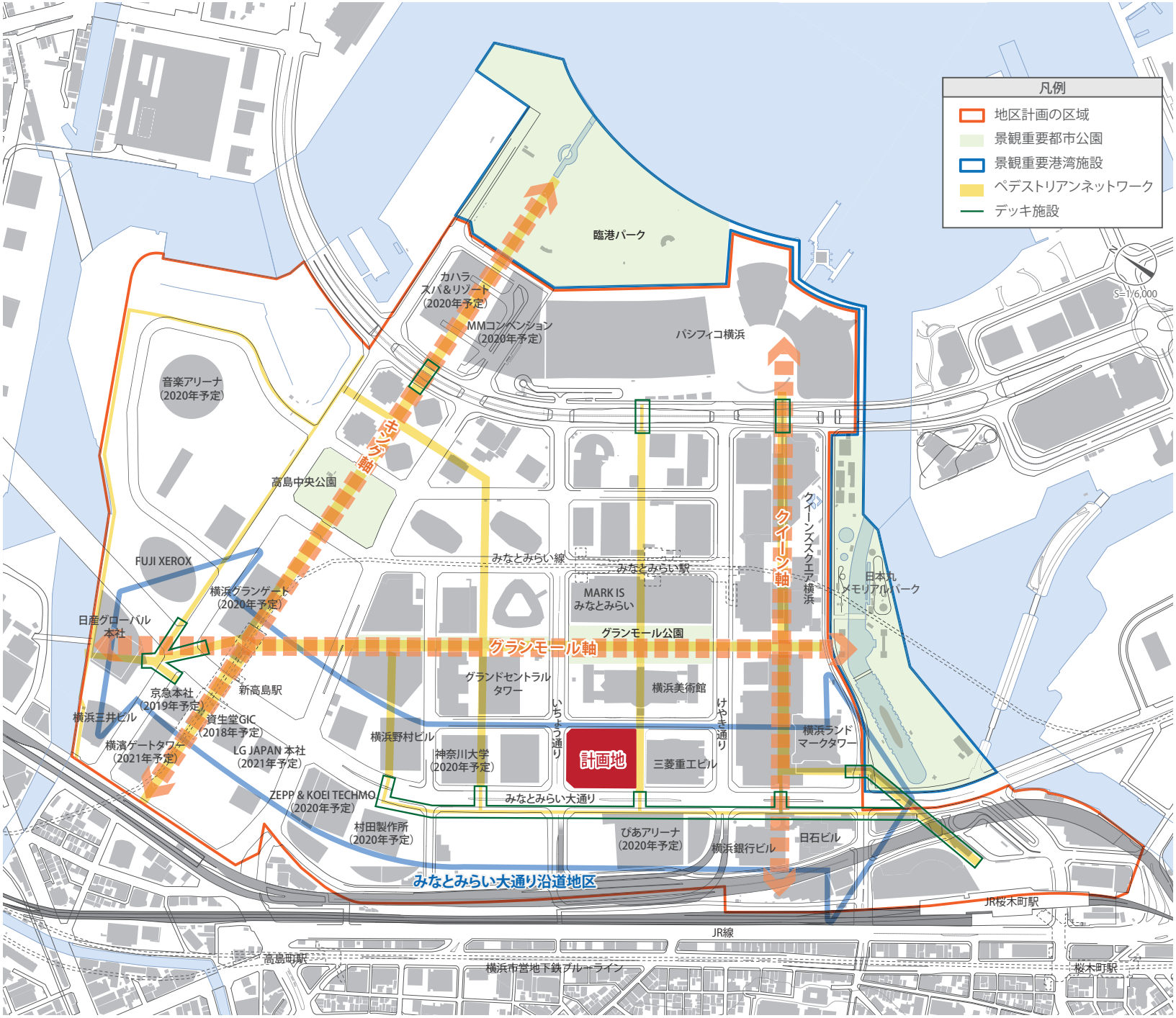
1.「国際都市」横浜の魅力に貢献する複合用途の開発
04. 本計画の施設構成

2. 風格ある沿道景観を形成する超高層建築
05. 景観形成コンセプト
06. 都市軸を意識したボリューム構成
07. スカイライン／沿道景観の形成
08. 複合建築としてのシンボル性を表す外装
09. シークエンシャルな建物ボリューム

3. にぎわいのある歩行者ネットワークの整備
10. 歩行者ネットワークの整備
11. コモンスペースの考え方
12. 低層部のにぎわい創出 _1 階
13. 低層部のにぎわい創出 _2 階
14. 心地よいコモンスペースの創造

4. 夜間景観
15. 現況分析
16. 夜間照明コンセプト
17. みなとみらいの夜景を彩る

計画地概要 01



敷地概要

住　所：横浜市西区みなとみらい3-3
地域地区：商業地域(第7種高度地区/最低限第1種高度地区)
防火地域/中央地区駐車場整備地区/
みなとみらい21地区街づくり協議地区/
景観計画(みなとみらい21中央地区)/
都市景観協議地区(みなとみらい21中央地区)
敷地面積：10,076㎡
基準建蔽率：100%
容積率：800%(横浜市市街地環境設計制度により、1050%まで割増可能)
前面道路：いちょう通り(北側:幅員30m)
街区道路6号線(東側:幅員18m)
みなとみらい大通り(西側:幅員40m)

上位計画における37街区の位置づけ

□みなとみらい21中央地区地区計画

- ビジネスゾーン:都市内幹線道路に沿って、**本社機能等が集積する質の高い業務地区**。ショッピング、アミューズメント等を楽しめる商業サービス施設及び文化施設も併せて立地。
- 安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成。
- 街区内の適切な位置に、公開性の高い空地を確保。
- 海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるようなスカイラインを形成。
- 潤いとにぎわいのある街並の形成。

□みなとみらい大通り沿道地区(景観形成ガイドライン)

- みなとみらい大通り沿道地区は、目抜き通りとして魅力のある景観形成を進めるほか、みなとみらい21中央地区のスカイラインを形成する上で重要な地区であることから、**質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観の形成を目指す**。

□特定都市再生緊急整備地域

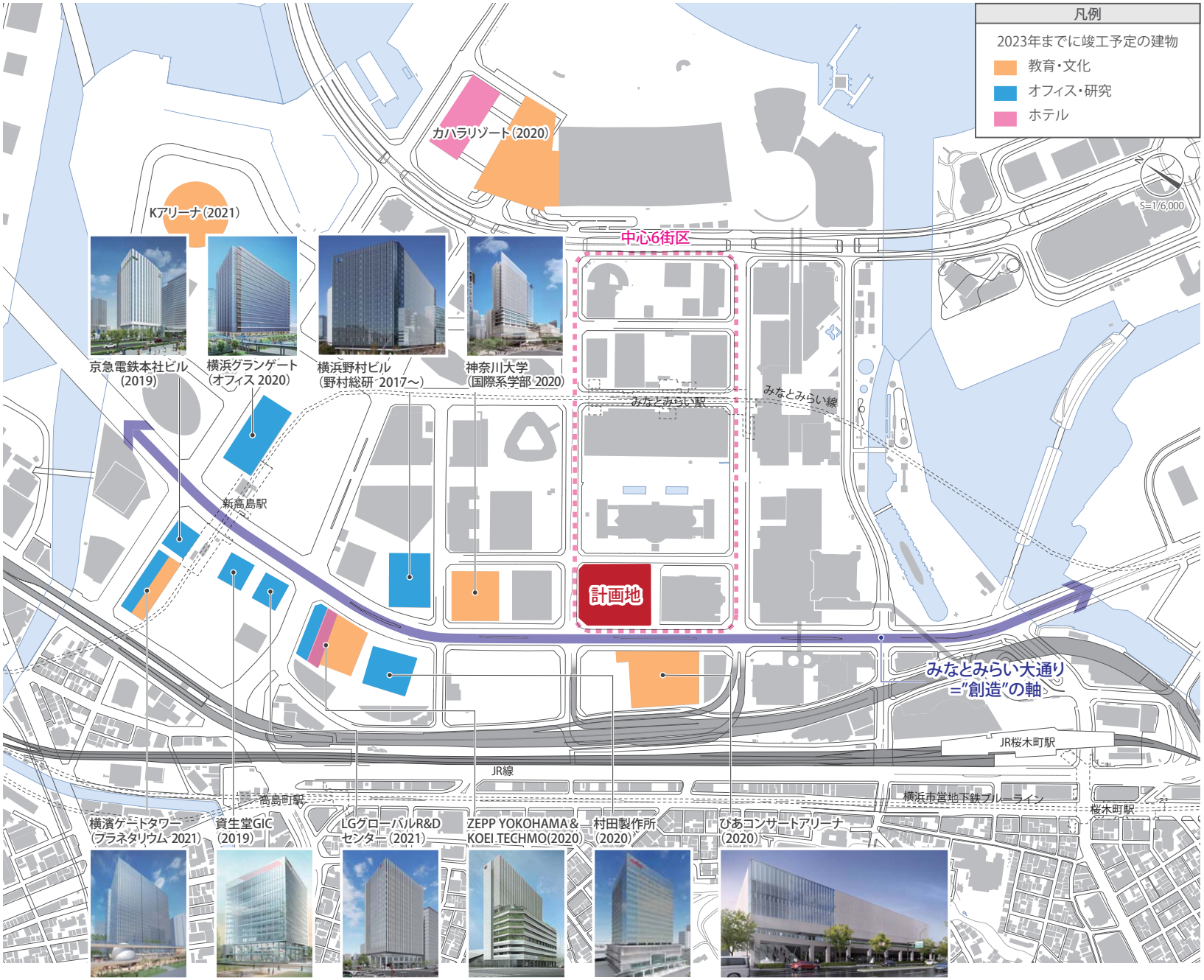
- 業務、商業、文化、サービス、居住等、国際競争力の強化に資する都市開発事業を促進
- 地区内外とのアクセス性・回遊性の強化に向けたインフラ整備
- 国際ビジネス拠点に相応しい機能の拡充を図り、**グローバルな企業活動を支える環境づくり**
- 横浜の強みを活かしてＭＩＣＥ機能を強化

□国家戦略特区

- **グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進**
- 外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備

© KAJIMA CORPORATION 2018

計画地のポテンシャル 02



2023年　計画地の状況

- 本計画の竣工までにみなとみらい大通り沿いの開発が進み、**都市としての風格ある沿道景観**が形成されていく。
- 横浜市の積極的な企業誘致により、グローバル企業の本社ビルやR&D拠点など、クリエイティブなアクティビティが集積。**今後みなとみらい大通りが「創造の軸」として位置づけられる。**
- 横浜美術館をはじめ、音楽・イベントホールや大学の国際系学部新設など、**芸術・文化施設が集積**され、都市の新しいにぎわいを形成している。
- みなとみらい21地区の中心部である32街区から37街区内の最後の開発となり、**本計画の竣工により中心6街区のまとまりが完成**する。

© KAJIMA CORPORATION 2018

CONCEPT 1

「国際都市」横浜の魅力に貢献する複合用途の開発

□みなとみらい21地区最大級の大きさを持つオフィスプレートによる
高品質なワークプレイスを整備

□横浜の魅力を発信する良質な宿泊施設の計画

CONCEPT 2

風格ある沿道景観を形成する超高層建築

□みなとみらい大通りに沿った風格ある沿道景観を形成

□みなとみらいを特徴づける連続的なスカイラインの形成

□都市的なスケールでの軸線を意識し、分節化したボリューム構成

CONCEPT 3

にぎわいのある歩行者ネットワークの整備

□インナーモールによるヒューマンスケールなにぎわいの形成

□ペデストリアンデッキからつながる回遊性のある歩行者動線の整備

□ペデストリアンウェイに沿って、ぴあアリーナと横浜美術館をつなぐ「芸術と文化軸」の創造

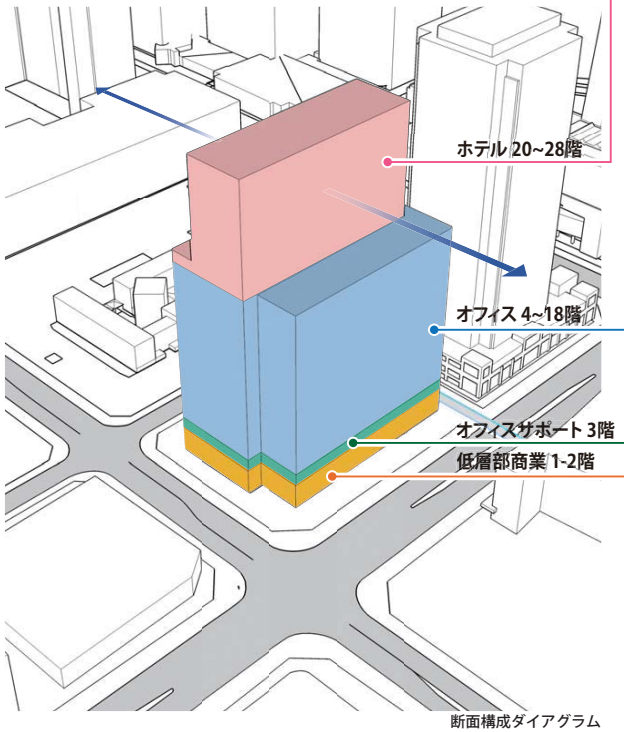
みなとみらい大通りから望む

© KAJIMA CORPORATION 2018

本計画の施設構成 04

建物概要

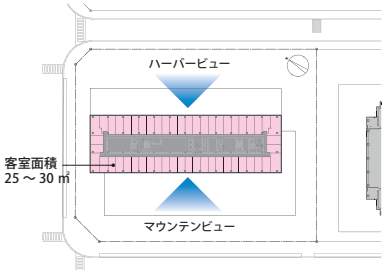
- 建築面積　：約 5,500㎡
- 延床面積　：約 122,000㎡
- 容積対象延床面積：約 105,700㎡
- 容積率　：約 1,050%
  (800+250% 市街地環境設計制度による割増)
- 最高高さ　：約 150m
- 階数　：地下1階、地上28階
- 構造　：鉄骨造
- 主要用途　：オフィス、ホテル、店舗、駐車場
- 着工　：2020年4月予定
- 竣工　：2023年3月予定(工期36ヵ月)

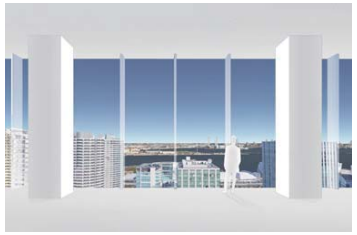


断面構成ダイアグラム

みなとみらいの魅力を最大限に伝えるホテル計画

今後増加する**来街者やインバウンド需要にも対応した、アップスケールグレードのホテル計画**を行う。
みなとみらい21地区最大の魅力の一つである**素晴らしい眺望を来街者にアピールするような客室配置**とし、地上100mに計画したロビーからは、横浜港が広く見渡せ、また山側の客室からは富士山を望むことができる。




ホテルロビーからの眺望

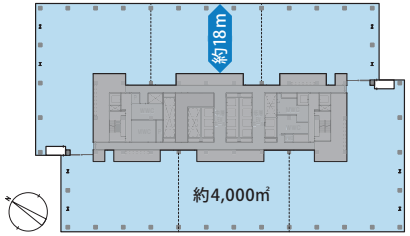
山側の客室からの眺望

地区最大級のオフィスプレートによるメガフロア需要への対応

専有面積約4,000㎡の地区最大級のオフィスプレートを計画する。
内部階段の設置や社員食堂への対応、設備増強対応など、**冗長性を高めた高品質なオフィスとし、本社オフィスやR&D機能の入居にも対応可能**とする。

【周辺オフィス面積参考】

グランドセントラルタワー	:約2,700㎡
みなとみらいセンタービル	:約3,350㎡
横浜野村ビル	:約3,700㎡
オーシャンゲート	:約2,950㎡
横浜グランゲート	:約4,600㎡



オフィス基準階平面図

オフィス内階段イメージ

メガフロアイメージ

にぎわいを生む低層部の計画

ぴあアリーナや大学の開発に伴い、今後昼夜問わずに増加していくアクティビティに応えるような、**にぎわいが表出する低層部**の開発を行う。

立体的なにぎわいイメージ

低層部の商業施設イメージ

知的生産性の高いアクティビティの拠点

今後みなとみらい大通り沿いに先進企業の本社オフィスやR&D機能、文化施設の開発が進むことを考慮し、カンファレンスルームやコワーキングスペースの設置など**知的生産性の高いアクティビティの拠点作り**を行う。

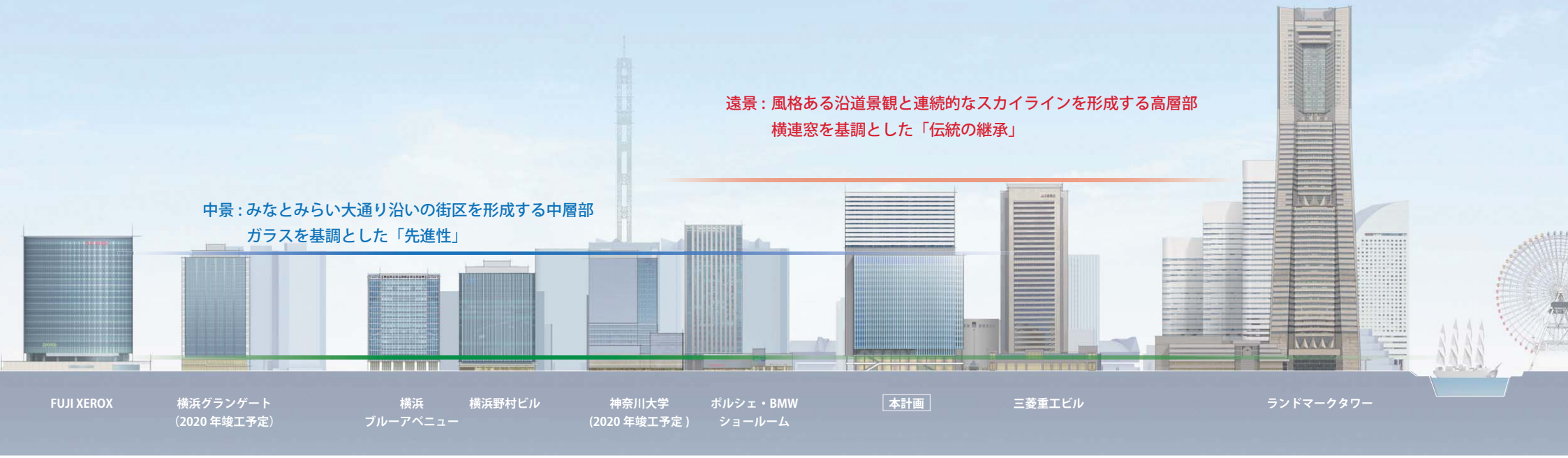
カンファレンスルーム

コワーキングスペース

© KAJIMA CORPORATION 2018

みなとみらい大通り沿いの風格ある沿道景観の形成

遠景・中景・近景に対応した三層構成の外観デザインとすることで、ランドマークタワー側の超高層建築群と、みなとみらい大通り沿いに開発が進む高層建築群を連続的につなぎ、風格ある沿道景観の形成に寄与する。



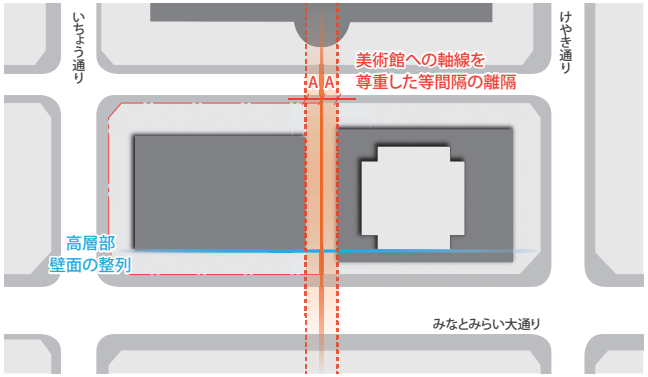
近景：街並みを彩る低層部のにぎわい

都市軸を意識したボリューム構成 06

ボリューム構成の考え方

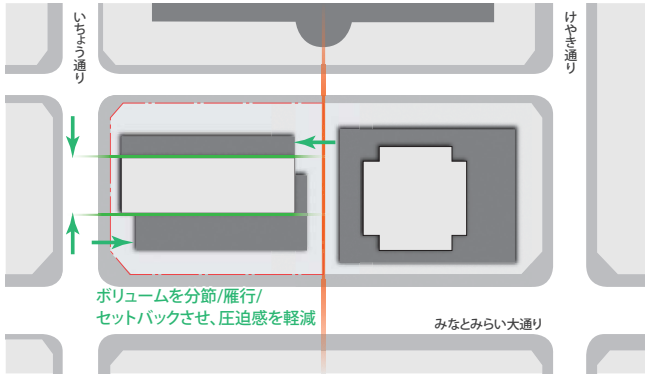
①建物位置の決定―高層部壁面の整列、「芸術と文化軸」の創造

みなとみらい大通り沿いの沿道通景を意識し、**三菱重工ビルと壁面を整列**させる。また、新都市軸である「芸術と文化軸」を強調するために**美術館への軸線に対して、等間隔の離隔を確保**する。以上の2点により、大きなボリューム位置を決定する。



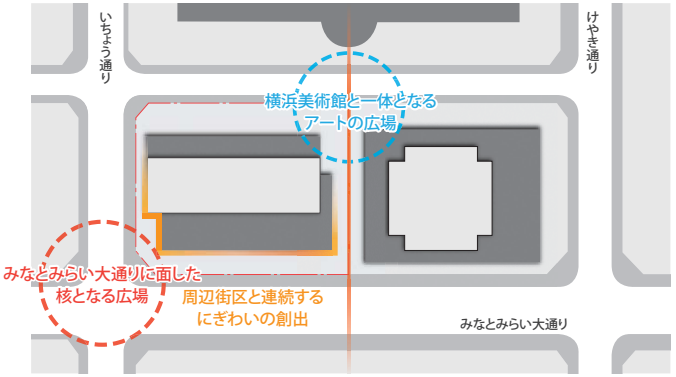
②雁行ボリュームによる圧迫感の低減

ボリュームを分節・雁行させ、更に**上層部のホテルをセットバック**させることで、圧迫感の軽減を行うとともに、分節されたシルエットを実現する。



③都市の核となる広場の創出

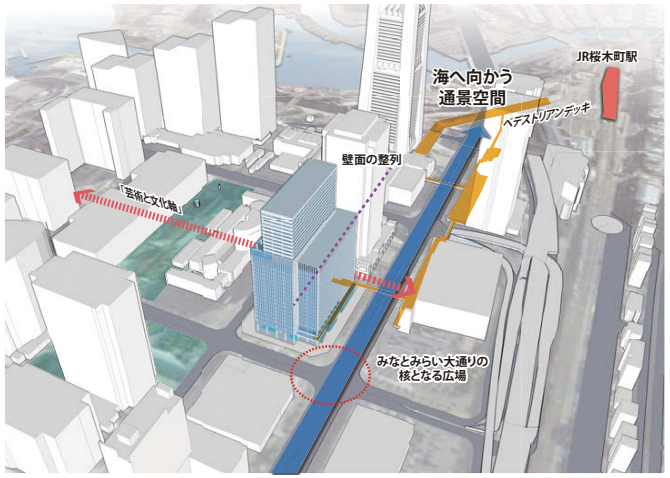
ボリュームの雁行により、**みなとみらい大通りといちょう通りの交差点部分に、都市の核となる広場を創出**する。また、**対角にある美術館の正面には、アートと連携するような広場を設ける**。



都市的なスケールでの軸線を意識する

□軸線を意識したボリューム構成

上記3点によるボリューム構成により、みなとみらい大通り沿いの海へ向かう通景空間や、新都市軸となる「芸術と文化軸」、さらには都市の核となる広場の創出など、**都市的なスケールでの軸線を意識した計画**とする。



□ボリュームの組み合わせによる分節されたシルエット

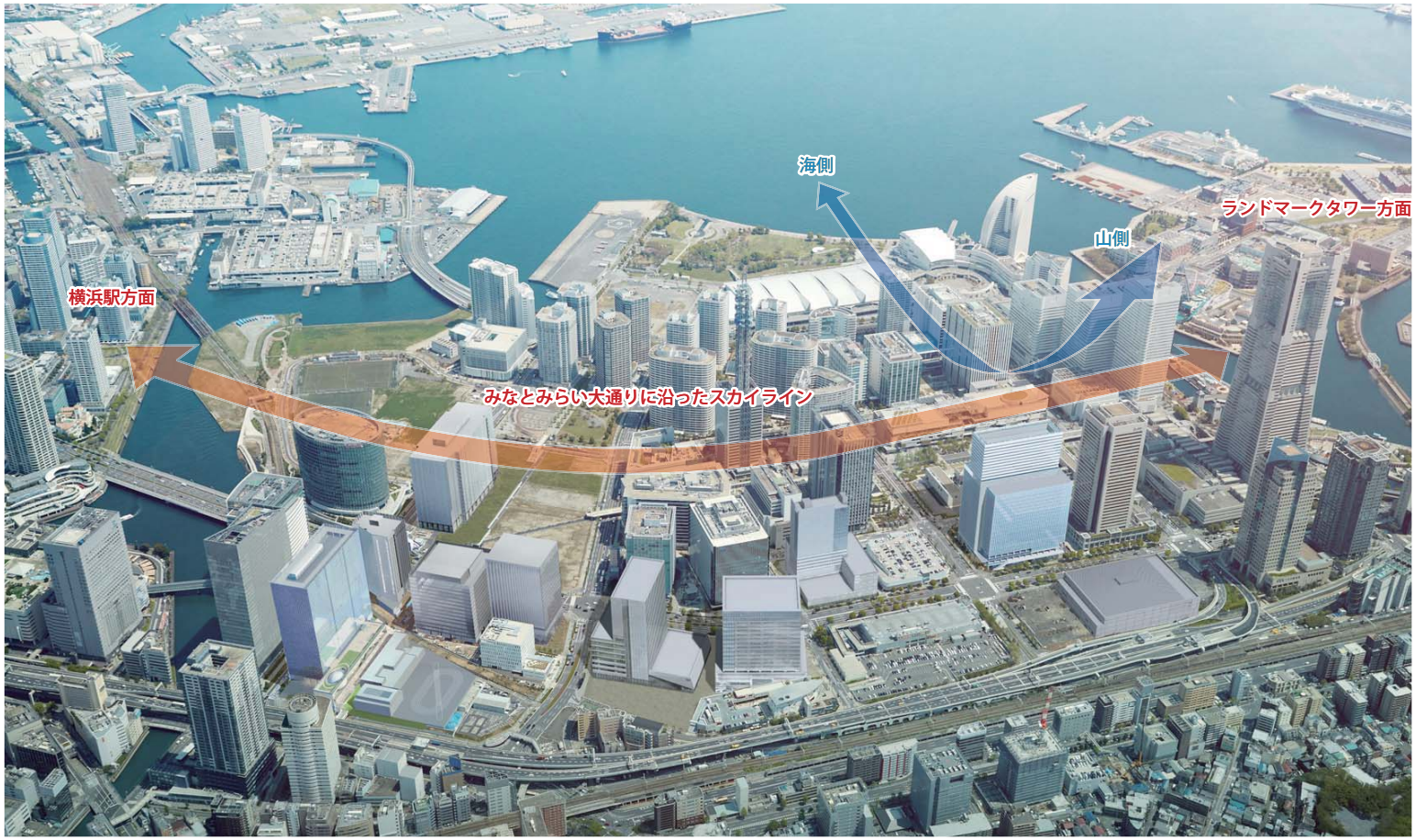
複数のボリュームが組み合わさった構成とすることで、**表層ではなくボリューム感での分節を表現**する。また、特にみなとみらい大通りとグランモールに対して、**ホテル部分をセットバックさせることで、圧迫感を軽減する**。

□新しい都市軸の創造

横浜美術館とぴあアリーナを結ぶ軸線に対して等間隔の離隔をとることで、**軸線への対称性を強く意識させる配置**とし、**「芸術と文化軸」**という新しいにぎわいを生む都市軸として位置づける。

© KAJIMA CORPORATION 2018

スカイライン／沿道景観の形成



みなとみらい21を特徴づけるスカイラインの形成

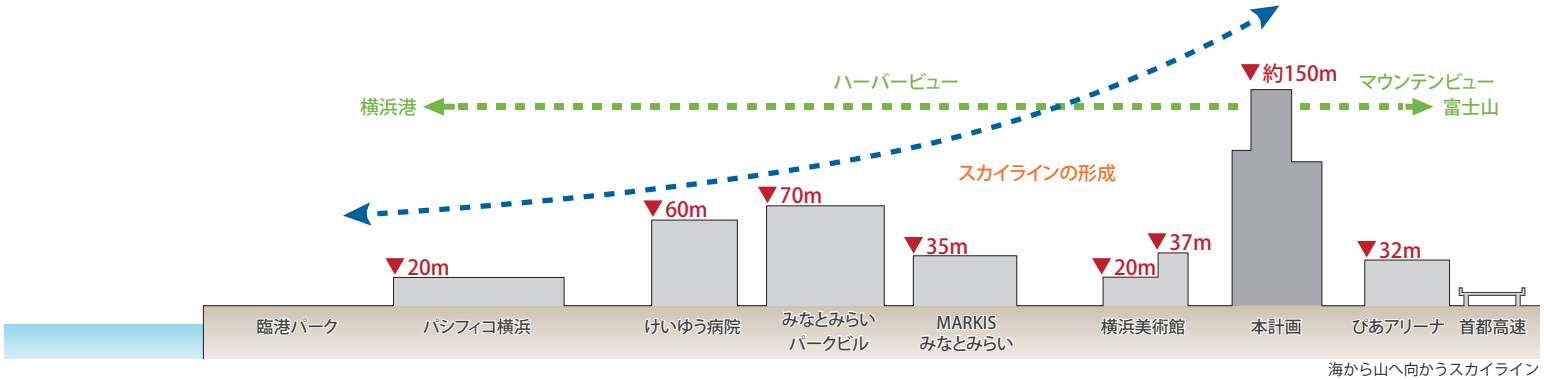
□みなとみらい大通り沿いのスカイライン／沿道景観

高さ約150mの超高層建築を計画することで、**スムーズで連続的なスカイラインを形成**すると共に、**みなとみらい大通り沿いの風格ある沿道景観の形成**に寄与し、みなとみらい21地区の群としての街づくりに貢献する。

□海から山に向かうスカイライン

みなとみらい21地区の中心部である32街区から37街区までの6街区の中でも最も山側に立地することから、**海から山に向かうスカイラインを形成**する。

高層のホテル部分をセットバックさせることで、グランモールに対して、圧迫感を軽減させるとともに、単体としても海から山へのスカイラインを形成するようなボリューム構成とする。



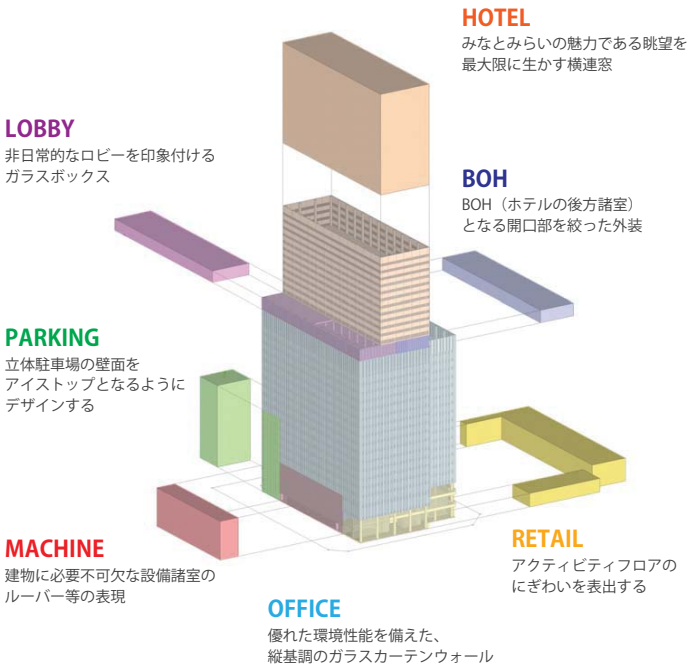
海から山へ向かうスカイライン

© KAJIMA CORPORATION 2018

複合建築としてのシンボル性を表す外装 08

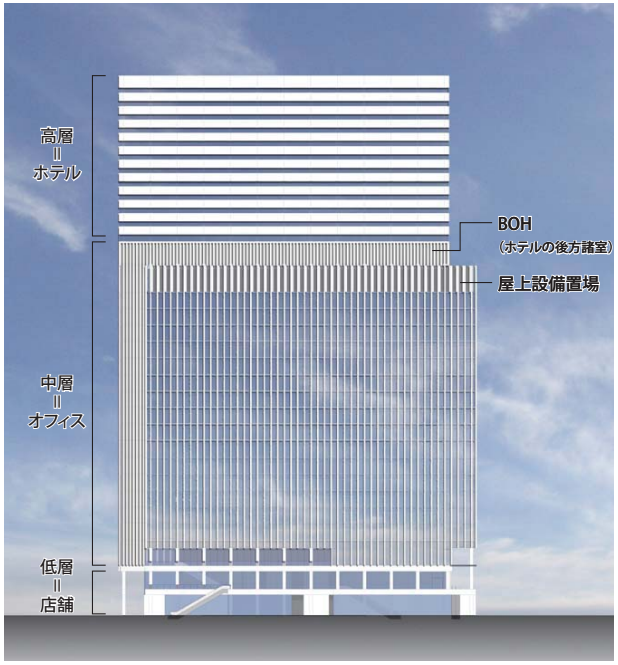
機能ごとに分節されたボリューム構成

各機能ごとにボリュームを分節化し、それらが組み合わさったような構成とすることで、**複合建物としてのシンボル性を強調**し、シークエンスに沿った多様な見え方を演出する。

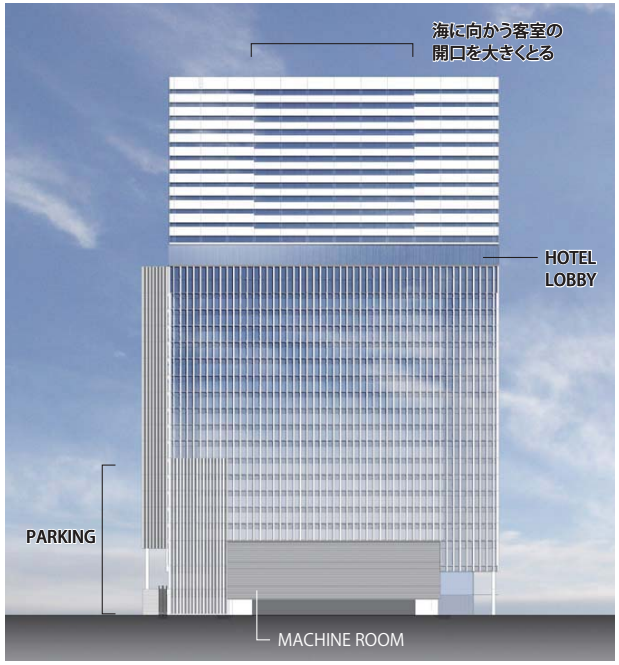


遠景・中景・近景に対応したスケール感の表現

高層：眺望を最大限に生かした横連窓とし、**遠景の伸びやかなスカイラインを形成する都市的なスケール感の表現**とする。
　　また、**グランモール側は圧迫感に配慮し、一部客室の開口を大きくとることで、分節した表現**とする。
中層：**オフィス部は縦を基調としたガラスカーテンウォール**とし、ロビー、BOH、屋上設備置場などの機能により変化をつけた、**建築的なスケール感の表現**とする。
低層：店舗の顔出しや、親しみのある素材使い、植栽などにより**ヒューマンなスケールとすることで、にぎわいを創出**する。



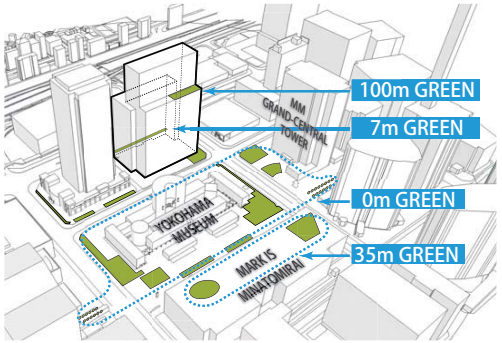
西側立面（みなとみらい大通り側）



東側立面（グランモール側）

立体的な緑化による都市への修景

本計画において、**低層部の回遊動線となるテラス空間及び、20Ｆのロビー階に、屋上緑化を設ける**ことで、グランモールやマークイズみなとみらい、グランドセントラルタワーの豊かな緑と呼応するような**立体的な緑化**を行う。
超高層においても、都市と自然が緩やかにつながり、人の居場所となるような空間を計画する。



立体的な緑のネットワーク

ロビー階のテラスを緑化

低層部テラスの緑化

© KAJIMA CORPORATION 2018

シークエンシャルな建物ボリューム 09

A:汽車道から

B:高速道路から

C:みなとみらい大通りから

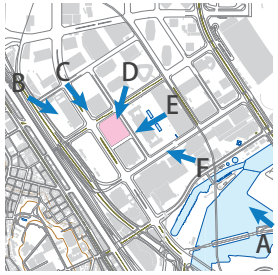
D:グランドセントラルタワーから

E:グランモールから

F:クイーンズスクエアから

多様な見え方を演出する

建物を単一の外装で覆うのではなく、機能ごとに最適な外装とすることで、
見る場所によって表情が変化するような、シークエンシャルな建物ボリュームを実現する。



© KAJIMA CORPORATION 2018

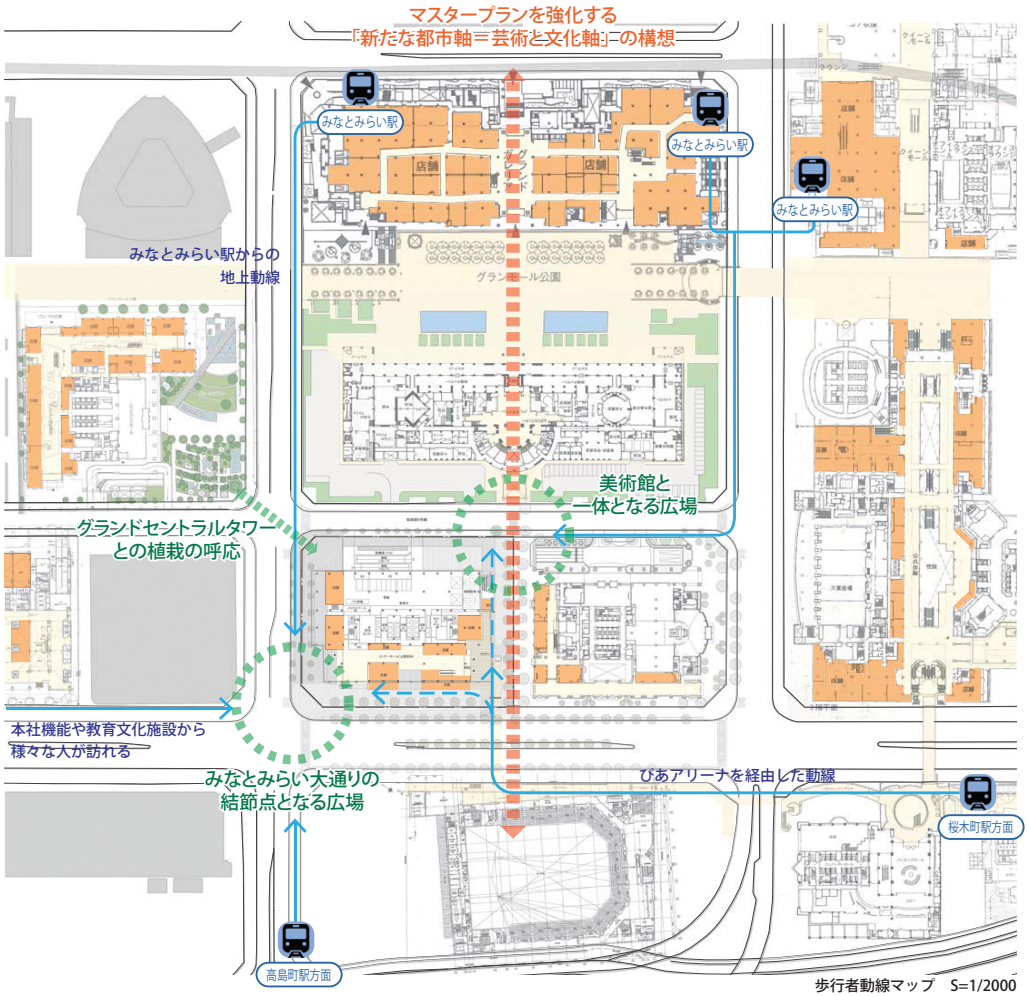
みなとみらい21中央地区 歩行者動線マップ

□敷地への動線の分析

公共交通機関によるアクセスルートや、今後の開発による歩行者の増加を考慮し、敷地内の動線や広場計画を検討する。
本計画においては、**みなとみらい大通り側と美術館側の対角に広場を設ける**ことで、動線の結節点とすることを意図している。

□マスタープランを強化する「芸術と文化軸」の構想

横浜美術館とぴあアリーナを結ぶ軸線を「芸術と文化軸」と位置付け、地区を特徴づける新しいにぎわい空間を創出する。



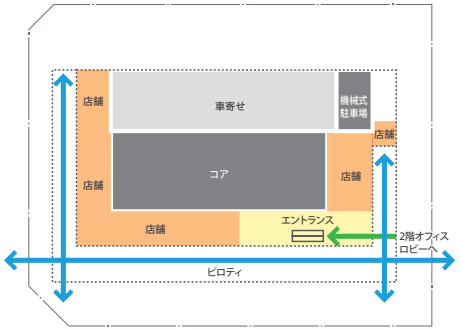
歩行者動線マップ　S=1/2000

低層部計画の在り方

みなとみらい21地区に建つオフィスビルは、低層部計画のあり方として、ピロティ型とインナーモール型が混在している。
33街区（みなとみらいセンタービル）や32街区（オーシャンゲート）等はピロティ型であり、
42街区（グランドセントラルタワー）や67街区（横浜三井ビル）はインナーモール型である。
本計画においては、**非常に道路幅の大きいみなとみらい大通りに面していること、**
また周辺街区のインナーモールとの都市的な連続性を考慮して、インナーモール型の低層部を採用する。

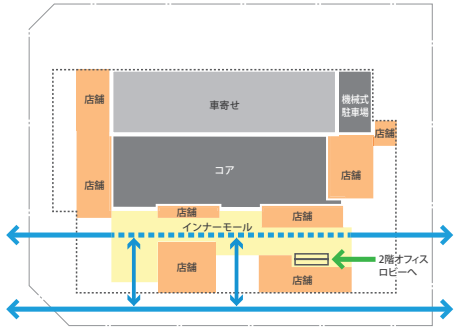
本計画で採用

ピロティ型



・まとまった店舗面積の確保が可能
・幅が大きい道路に面する場合、街路からの距離があり、
　にぎわいの表出が困難
・オープンカフェなどの滞留空間を作るためには工夫が必要

インナーモール型



- インナーモールにより、室内の快適な歩行者空間を創出
- 街路との関係が近く、にぎわいに貢献
- 周辺街区との連続性を確保

© KAJIMA CORPORATION 2018

コモンスペースの考え方

①街区コーナーを特徴づける広場

4つの街区コーナーに、既存の街の特徴とリンクする4つの性格の広場（コモンスペース）を設え、その間をインナーモールや大小様々なコモンスペースでつなぐことで、みなとみらい21地区全体の街の繋がりに寄与し、人の流れ、交流を生むランドスケープ計画を行う。

②知的生産性を高めるクリエイティブなオフィスのための緑豊かな屋外空間の創出

地域植生に配慮し整備する緑陰空間には憩いや打合せが可能なファニチャーの設置など、五感で自然を感じることができるスペースを随所に設け**知的生産性の向上と、緑のネットワークにも寄与できるようなランドスケープの計画**を行う。

グリーンプラザ

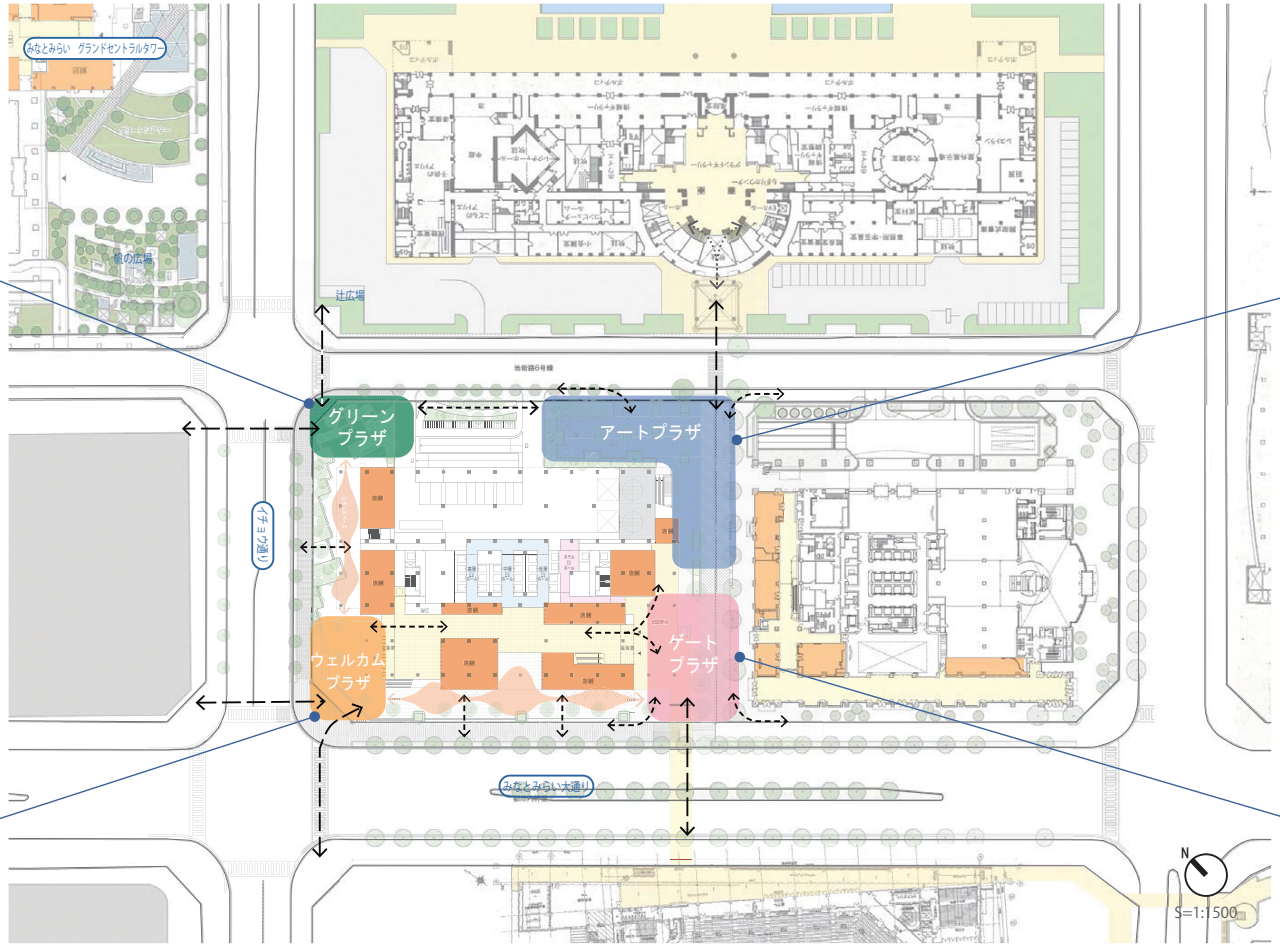
42街区の帆の広場、美術館の辻広場と呼応した落着きあるポケット広場。緑の中の小割の空間でくつろげる。この緑は周辺の生物環境にも配慮し多様な種による緑化を計画。

グリーンプラザイメージ

ウェルカムプラザ

街区の顔となる広場。カフェテラスなど屋内と連動した中間領域の連続によって人の流れやにぎわいを街区内に引き込む。

ウェルカムプラザイメージ



アートプラザ

37街区最大の特徴である横浜美術館に隣接する街区の特徴を生かした広場。美術館を背景にアート展示も行える庭園は飲食、ミーティングも可能なオフィスワーカーの癒しの空間。

アートプラザイメージ

ゲートプラザ

アートプラザへの導入空間として通景を確保した建物のゲートとしての広場。樹木の列植等により、エントランスとしての設えを行う。

ゲートプラザイメージ

© KAJIMA CORPORATION 2018