

現市庁舎街区活用事業の進捗について（報告）

1 現市庁舎街区活用事業

横浜市は、市庁舎移転後の現市庁舎街区について、関内・関外地区の活性化の新たな核となる機能呼び込むため、民間活力により跡地の有効活用を行います。

民間事業者の公募・選定については、条例に基づいて設置した市長の付属機関「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会（以降、審査委員会）」で審議を進めています。

■横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会

<所掌事務>

- (1) 現市庁舎街区等活用事業の実施方針に関すること。
- (2) 現市庁舎街区等活用事業における事業者の提案の審査及び当該事業者の選定に関すること。
- (3) その他現市庁舎街区等活用事業に関し市長が必要と認める事項

<委員の任期>

事業者の選定に係る答申を市長が受けた日まで

2 事業スケジュール（予定）

- 30年12月3日 第12回審査委員会
- 30年12月20日 第13回審査委員会
- 31年1月 現市庁舎街区活用事業事業者公募開始
- 31年6～7月 事業者公募締切
- 31年秋頃 事業予定者決定

※事業予定者決定後（31年秋以降）、景観計画変更・都市景観協議地区変更・地区計画策定に係る手続きを開始します。

3 現市庁舎街区活用事業と都市美対策審議会の関係

公募要項・エリアコンセプトブック等の公募に関わる資料の審議は、審査委員会で行います。事業予定者決定後、景観計画及び都市景観協議地区の変更（市庁舎前面特定地区など）や地区計画策定が予定されているため、審査委員会の進捗にあわせて、都市美対策審議会に状況報告を行っています。

現市庁舎街区活用事業の進捗について（報告）

横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会 委員名簿

	氏名	所属・役職
委員長	岸井 隆幸	日本大学理工学部 特任教授
副委員長	治田 友香	関内イノベーションイニシアティブ株式会社 代表取締役社長
委員	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長
委員	石川 永子	横浜市立大学国際総合科学部 准教授
委員	国吉 直行	横浜市立大学グローバル都市協力研究センターシニアアドバイザー（都市デザイン担当）
委員	西田 雅江	西田法律事務所 弁護士
委員	野原 卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授
委員	矢ヶ崎 紀子	東洋大学国際観光学部 教授

（敬称略、委員長・副委員長以外五十音順）

関内駅周辺地区

AREA

CONCEPT

BOOK

景観部分抜粋

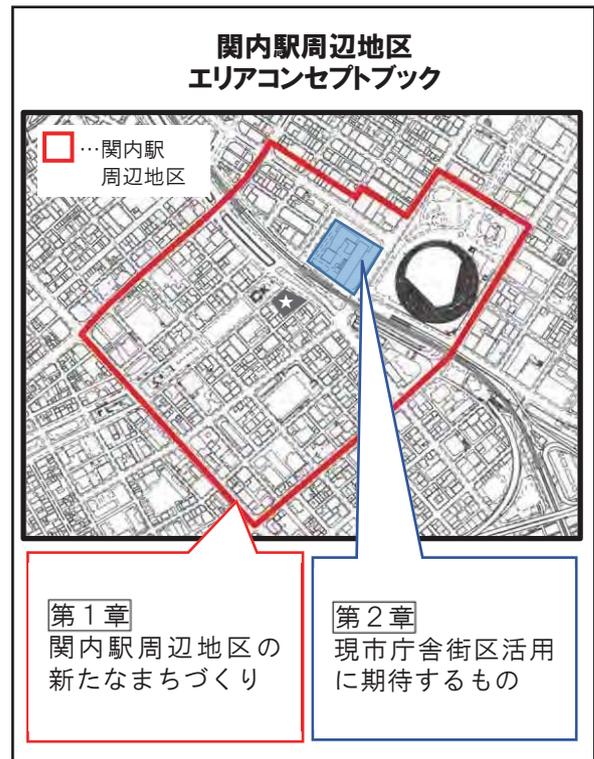
関内駅周辺地区
エリアコンセプトブック

関内駅周辺地区エリアコンセプトブックについて

関内駅周辺地区は、横浜の顔として長年にわたり市民に親しまれてきた地区です。この地区の市庁舎移転後の新たなまちづくりの方向性と現市庁舎街区における開発計画は、今後の関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体にとって非常に重要なものとなります。

そこで、現市庁舎街区活用の公募においては、募集要項と連動して新たなまちづくりの方向性等を示すものとして、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」（以下、「エリアコンセプトブック」という）を策定します。

エリアコンセプトブックでは、第1章において、「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」を示し、第2章において、現市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示します。



★…「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック 教育文化センター版」は平成29年10月に策定しています。



目次

第1章 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

- 1-1 関内・関外地区のまちづくり
- 1-2 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

本日の報告内容

第2章 現市庁舎街区に期待するもの

- 2-1 審査項目との関係
- 2-2 現市庁舎街区に求める役割
- 2-3 歩行者動線と広場
- 2-4 横浜らしいまちなみ景観
- 2-5 関内駅周辺地区のマネジメント

第2章

現市庁舎街区活用に期待するもの

2-4 横浜らしいまちなみ景観

現市庁舎街区は、開港の地としての歴史性や関内・関外地区では希少な大規模街区であることに加え、JR関内駅前という立地、また市庁舎跡地という経緯から、関内地区の顔ともいえる街区です。まちの活力と賑わいを生み出す機能を誘導するとともに、景観においても、眺望の視点場からの遠景や通りや駅からの近景を十分考慮し、関内地区の玄関口としての風格あるデザインを求めます。

なお、現行の横浜市景観計画「市庁舎前面特定地区」等の景観ルールについては、これからのまちの活力と賑わいを生み出すという本街区が担う役割を踏まえ、

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と多くの人々が賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

を普遍的な景観形成上の重要な指針として継承しながらも、一部基準の改正などを行いながら、これまで形成してきた景観をより良いものとなるよう誘導していきます。

また、建築物の低層部には、関内・関外地区の新たな街づくりの象徴となるような駅前空間の賑わいを誘導すると共に、高層部については、関内・関外地区の都市再生を印象付けるシンボルとしての魅力と品格のある眺望景観の実現に向けて、現行の最高高さの目安に囚われないものも含め、様々な提案を認めます。

Point A：遠景（都心臨海部における調和）

関内地区における山手の丘からの眺望景観や水際からの眺望景観は、「ミナト横浜」を特徴付けるものです。これまで街づくり協議指針や景観風致保全要綱、地区計画などにより建物高さや壁面位置等の誘導を行ってきました。そのため、関内地区において高層の建築物を建てる場合は、眺望対象の前景・後景として、高層部の色彩や街並みとの向き・形態、圧迫感や長大感の軽減などに対して配慮をした魅力ある眺望づくりが求められます。



視点場例 01：海側より（大さん橋より）

海側からの遠景に影響を与える建物の場合、その形態や色彩、向き、頭頂部のデザイン、広告などに対して、周辺との調和を考慮したデザインが求められます。

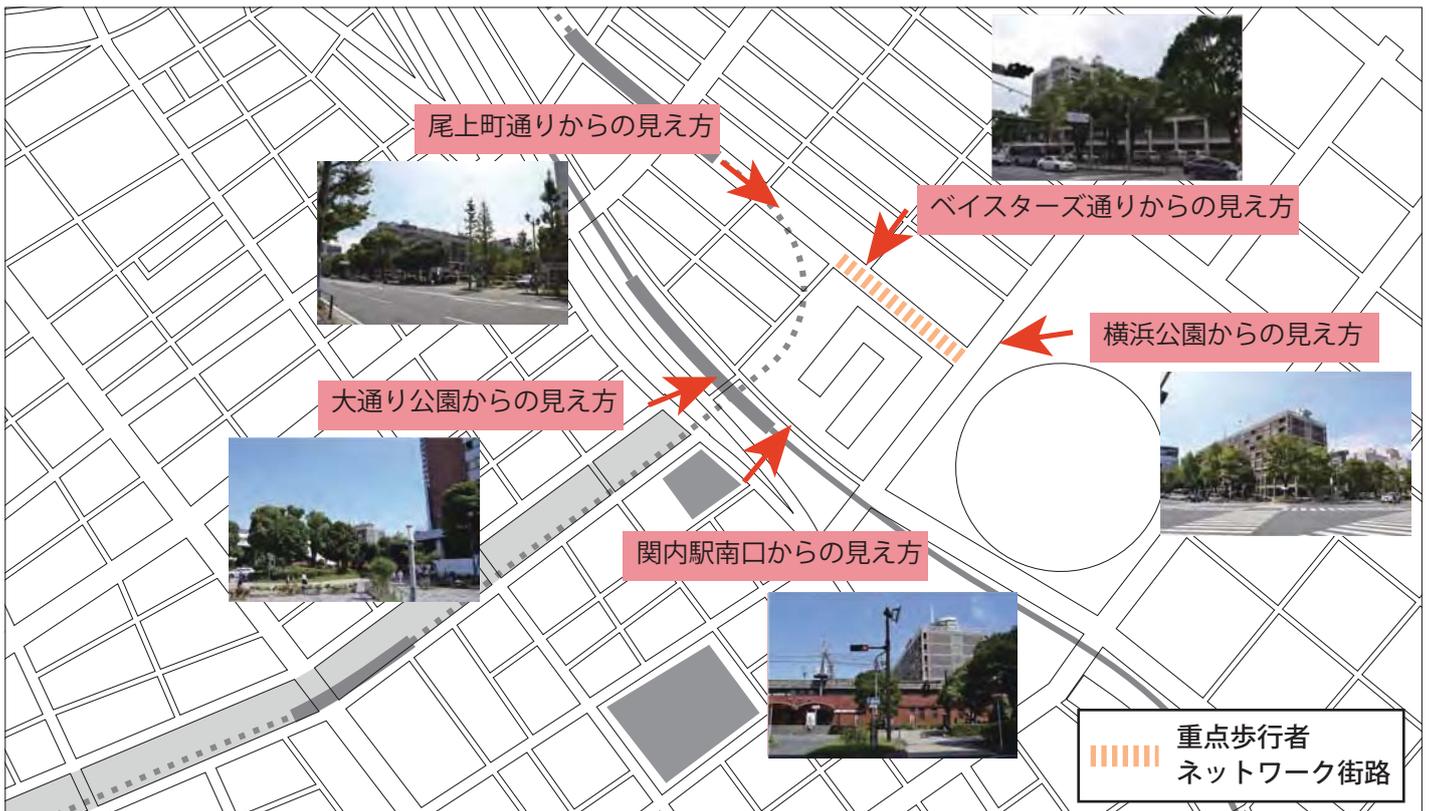


視点場例 02：山手より（山手イタリア山庭園より）

山手からの遠景に影響を与える建物の場合、海への眺望の前景となることへの配慮、ランドマークタワー等シンボル性のある周辺建物との調和に配慮した形態や色彩のデザインなど、優れた意匠性が求められます。

Point B：近景（周辺環境との関係）

関内・関外地区の特徴は中低層の建築物を主体とした街並みの連続性であり、これまでに地区計画やまちづくり協定などにより高さの規定を設け、街並みの保全・創出に取り組んできました。そのため、31mを越える中層・高層の建築物を建てる場合は、高層部の形態意匠を工夫し、視点場からの魅力的な眺望景観の演出が求められます。



現市庁舎街区が面する尾上町通りは、横浜市景観計画において重点歩行者ネットワーク街路に指定されています。沿道においては、店舗配置や歩きやすい設えなど、連続した賑わい形成に配慮した建物計画が求められます。

C 緑の配置（潤いある緑と軸線）

横浜市では、中期4か年計画において「花と緑にあふれる環境先進都市」という中長期的な戦略を掲げ、魅力あふれる都市環境の充実と豊かな暮らしの創出を目指しています。関内地区全域の方針の一つである「わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る」を実現するためにも緑の保全・創出は重要です。また、本事業においては、当該敷地が重要な都市軸である「緑の軸線」上に位置しており、これまでくすのき広場が潤いとゆとりある街路空間を形成してきたことも踏まえ、緑の量的な確保と更なる演出による質の向上が求められます。

緑化バリエーション（緑量感の演出）



ideaA：壁面緑化

壁面を緑化させることで、歩行者目線の緑量感を演出する

事例：ヨドバシカメラマルチメディア京都



ideaB：立体的緑化

地上レベルと連続的に立体的な緑化を行うことで、施設全体の緑量感を演出する

事例：太田市美術館図書館



ideaC：屋内緑化

屋内空間も緑化させることで、屋外緑地面と組み合わせた緑量感を演出する

事例：アトーチャ駅（マドリッド）

歩行者動線を意識した緑の配置



ideaA：回遊性を生む緑の配置

緑の軸線と歩行者の回遊性を意識し、大通り公園と横浜公園・日本大通りを繋ぐように、線的に緑地面を確保する



ideaB：賑わいや滞留を生む緑の配置

広場の形成や屋内空間との連続的利用を意識し、人々の交流も促す快適な空間として、面的に緑地面を確保する



ideaC：視線を誘導し、つなぐ緑の配置

歩行者が誘われ、かつ小規模の憩いの場として利用されることを意識して、視覚的に連続する緑のまとまりを点在させて、緑地面を確保する

D 形態意匠（魅力ある施設・空間）

これまで関内地区においては、関内地区景観計画の10の行為指針にもあるように、「歩行者空間」「通りの低層部のしつらえ」「連続性ある賑わい」「関内地区の魅力、個性、街並みの特徴」「中層、高層のデザイン」などを重視して景観形成を行ってきました。本事業において施設を計画する際は、低層部においてはそうしたこれまでの関内らしい景観形成の方針を継承し、高層部を設ける場合は低層部との関係性を重視することが求められます。



要素 01：回遊性ある足元空間

外部道路から敷地内へと“路地”が連続的に引き込まれ、“路地”に面する空間も内外の境界が曖昧になるようつくり、回遊性のある空間が奥行きをもって展開されるような足元空間。

事例：代官山ヒルサイドテラス



要素 02：周辺と調和した低層部

低層部を“高層建物の低い部分”としてではなく“歩行者空間に最も近い部分”としてヒューマンスケールや景観的連続性を意識してデザインされ、周辺地区の景観とも違和感なく調和している低層部。

事例：COREDO 室町



要素 03：品格ある中高層部

地区の新たな顔としての象徴性を持ちつつも、圧迫感を軽減した透明感あるファサードをもち、周辺の景観に対して適度な品を備えた中高層部。

事例：ジョン・ハンコック・タワー



要素 04：歴史と格調ある空間

歴史性と新規性を絶妙なバランスで融合し、双方がもつ特徴や良さを引き出し共存させることで、懐の深い奥行きと広がりをもつ空間。

事例：ソフィア王妃芸術センター



要素 05：外と連続性ある屋内空間

ホールとして利用するだけでなく、ホール・ホワイエ・屋根付きの屋外広場が一体的に利用できるようにデザインされており、幅広い活用の可能性をもつ屋内空間。

事例：釜石市民ホール

※横浜市庁舎建物について

- ・ 行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。
- ・ 市会棟・市民広間等の部分では、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力につながる様々な提案を求めます。

・活用する場合の事例

a：既存建物全体を活用



事例：ヴィラード邸

既存建物全体を活用している。新築棟を隣接させることで機能を満たしつつ、意匠的にはコントラストをつけて既存建物の意匠性を維持し、まち並みに景観的な価値も与えている。

b：特徴を活かした活用



事例：テートモダンギャラリー

既存建物をメリハリをつけて活用している。外観はおおむね残しつつ、内部は空間の特徴を活かしながら大胆に刷新し、屋上には増築も行うことで、新旧が混ざり合う新たな性格と特徴をもつ建物となっており、ロンドンの新たなシンボルとして認知されている。

c：復元して活用



事例：三菱一号館美術館

既存建物を、出来る限り部材を保管しながら解体し、復元して新たな機能を与え、豊かな中庭を挟んで新築棟と組み合わせて活用している。精巧な復元部分があることで、新築だけでは生み出せない景観的文化的深みを与え、丸の内エリアのランドマーク的存在となっている。

d：壁面などを活用



事例：大英博物館ホワイエ

外壁を内壁化し空間的特徴として活用している。当初中庭であったところにガラス屋根をかけ、外壁であった壁が内壁となり、居心地の良い豊かな空間を生み出しており、施設の顔にもなっている。

備考：新築部分との関係性

増築や別棟の新築等を行う場合は、既存部分との関係性の検討や設計思想の整理も既存建物を活用する上で重要な視点となります。

※現市庁舎建物の概要

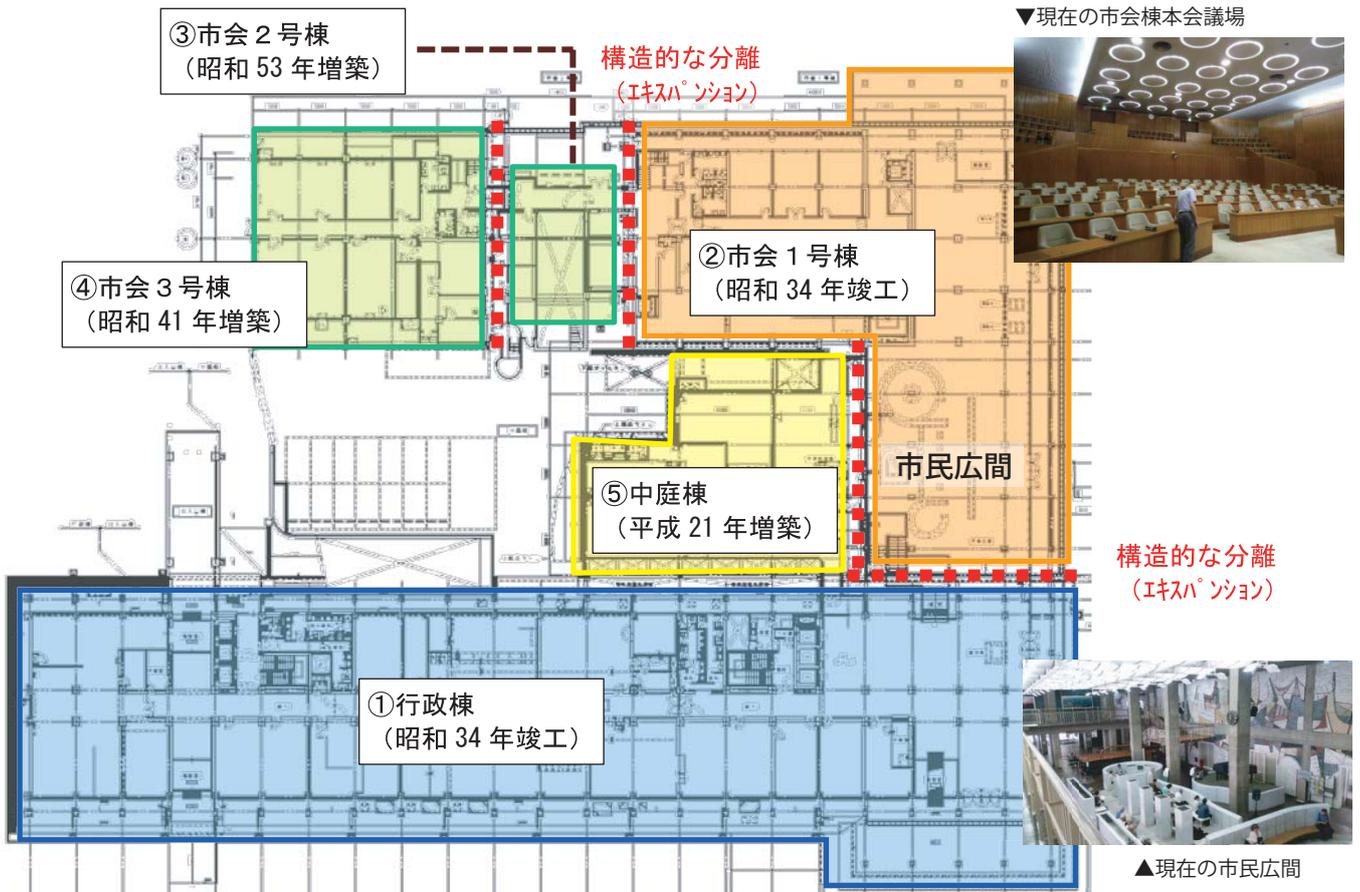
◆現市庁舎建物の概要

	構造	階高	延床面積	建築面積	竣工年
①行政棟	SRC造	地上8階・地下1階	20,756.45㎡	2,740.21㎡	S34年
②市会1号棟	SRC造	地上4階・地下1階	5,821.59㎡	1,598.61㎡	S34年
③市会2号棟	RC造	地上3階	606.40㎡	278.29㎡	S53年
④市会3号棟	RC造	地上2階	1,027.54㎡	562.24㎡	S41年
⑤中庭棟	S造	地上1階・地下1階	1,820.30㎡	664.34㎡	H21年
備考	①②は当初建築（設計 村野藤吾）、③④⑤は増築				

▼現在の俯瞰



▼現在の市会棟本会議場



構造的な分離 (エキスパンション)



▲現在の市民広間

◆現市庁舎建物の耐震補強

現市庁舎建物は、耐震診断により補強が必要との結果を受け、平成14年度に市会1号棟・市会2号棟・市会3号棟の耐震補強工事、平成21年度に行政棟の耐震補強工事が完了しています。行政棟の耐震補強工事に際しては、既存建物に免震装置を組み込む、免震レトロフィットが採用されています。

◆くすのき広場について

緑の軸線を構成する重要な場所として「市庁舎のデザインとの関係を密にし、さらに他の建築物群へと広がるインパクトを持つリズム感あふれる歩行者空間」をコンセプトに1974年に整備しました。通行者だけでなく、にぎわいのある都市において静かに過ごしたい個人にも配慮されており、当時の車優先の社会において歩行者空間の形成とまちづくりは、全国でも先駆的な都市デザインプロジェクトとなりました。2015年の改修の際にも、立体的な緑・多面的な緑を加えつつ、歩行・休息空間、溜まり空間、アクティビティなどが考慮されています。



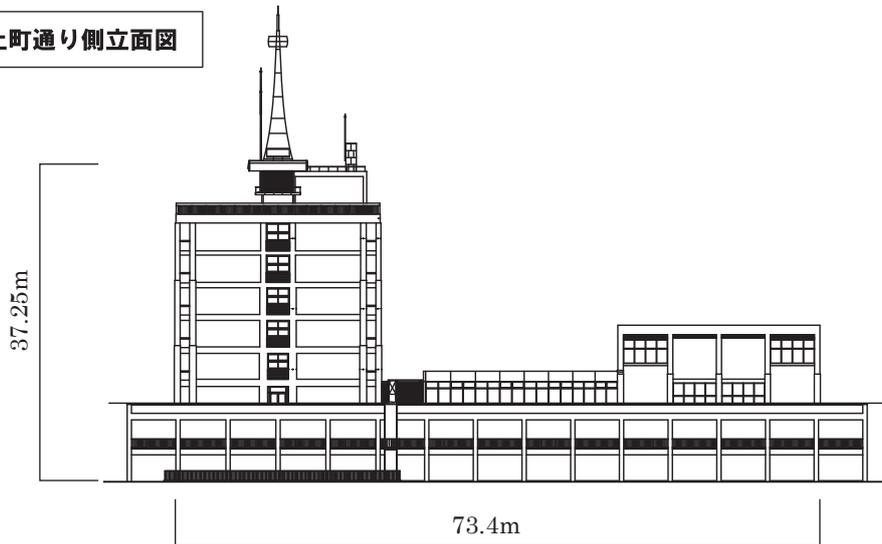
◆竣工当時の設計意匠など

- 現市庁舎建物は開港百周年事業の一環として昭和34年に竣工しました。
- 指名設計競技により、村野藤吾氏の設計案が採用されました。
- 「庁舎と市会は市民広間をもって連結され、市民に開放され、市民と市当局との公的接触の場となる」との設計意図により、尾上町通り側の1階に市民広間が配置されています。
- 市民広間は彫刻家の辻晋堂氏による陶器製のレリーフで覆われ、市会棟本会議場の天井には彫刻家の須田晃山氏の石膏レリーフが貼られています。

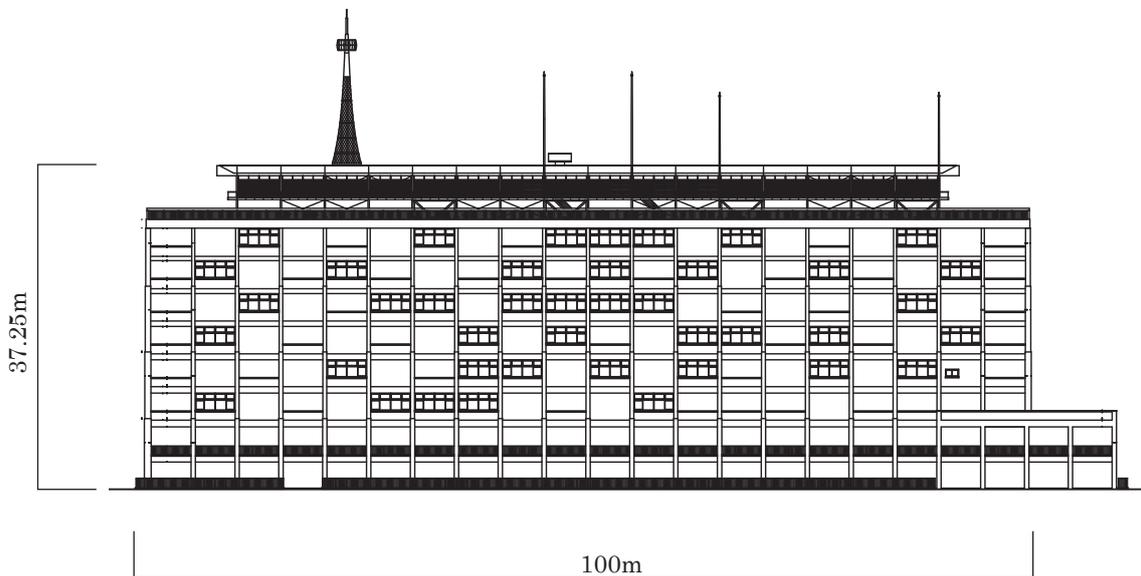


▲昭和34年竣工時

尾上町通り側立面図



横浜公園側立面図



(案)

歴史的建造物としての価値

(1) 建築的価値

1950年代には日本の各地に多くの地方自治体の庁舎が建てられたが、横浜市庁舎はこの時期の市庁舎建築を代表するものの一つである。プランは高層行政棟と低層議会棟を2階分吹抜けの「市民広間」でつないだ矩形の釣り針型である。この非対称な高層棟と低層棟をバランスよく組み合わせることにより、中央に立派な車寄せを設けた左右対称のモニュメンタルで厳めしい戦前の庁舎を廃して、よりモダンでフレキシブルなものとなっており、この手法は当時盛んに行われたが、横浜市庁舎はそのすぐれた一例だといえる。

設計者は、コンペを勝ち得た村野・森建築事務所で、その当選は行政棟庁舎と議会棟をつなぐロビー「市民広間」の存在が高く評価されたが故という。村野・森建築事務所の主宰者村野藤吾は、日本近代の建築家を代表する存在であり、この市庁舎は、村野の市庁舎建築を代表するものといえる。また、しばしば濃密な細部をもつことで知られる村野の作品としては、比較的シンプルで本来のモダニズム建築に近い。施工は、指名競争入札が行われ、戸田組（現・戸田建設）が落札して実施された。その後、平成19年から平成21年にかけて耐震補強工事が行われた。

基本的にはシンプルなモダニズムの外観を持っているが、コンクリート打ち放しの柱・梁に対して、壁面は褐色の特製厚型タイルが張られている。また壁面は、滑り出しの窓のある部分と無窓の壁面、それにバルコニーを設けて壁面を後退させた部分があり、単調ではない凹凸のあるやや複雑なファサードをつくりあげている。さらに、上にいくにつれて2階ごとに柱の太さが細くされており、上層は軽快な感じとなるよう細かな配慮がされている。こうした配慮によって、より変化に富んだ外観をつくりだしている。また、屋上に置かれた円錐形籠状鉄塔も、外観のシンボルとなっている。

内装も概ねシンプルであるが、「市民広間」の広大な壁面は辻晋堂の手がけた泰山タイルによる壁画によって飾られている。市議会議場の採光は両側壁のルーバーから行われる独特のもので、天井からの間接照明もユニークである。そして、天井の両サイドには須田晃山による二羽の鳩と二つのオリーブの樹を描いた石膏レリーフが施されている。

(2) 歴史的価値

現市庁舎は市制施行以降の横浜市の7代目の市庁舎であり、開港100年記念事業の一環として建設されたもので、歴代の市庁舎の中で最も長く市庁舎として使われ続けた建物であり、横浜の戦後建築を代表するものの一つである。また、現市庁舎の敷地は、開港50周年記念として建てられた2代目及び4代目市庁舎も同じ場所に建てられており、敷地内から2代目基礎遺構も発見される等、横浜市政の歴史の半ば以上は、この建物と敷地で展開されてきた。創建時は日本の各地に市庁舎がたくさん建てられた時期であるが、そうした市庁舎を代表する一典型たり得ている。

(3) 景観的価値

若干の増改築は行われているものの、基本的には創建当初の姿をよく保って使い続けられている。壁面に張られた多様な色合いをもつ褐色のタイルは、近隣のみなど大通りと日本大通りの左右に点在するいくつかの歴史的建造物と呼応して、よき都市景観の構成物ともなっている。