

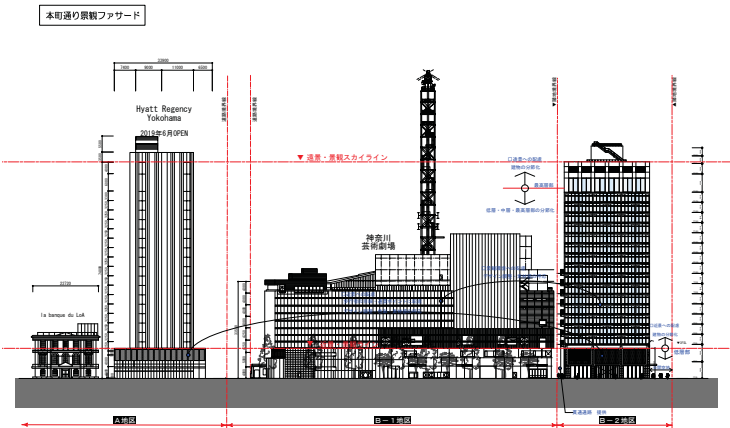
# 景観形成の考え方

(仮称) 横浜山下町ホテル計画 B-2 地区  
2019.03.19

地域の特性

【山下町本町通り地区での事業経過】

- H17.9 県有地等利活用計画
- H18.3 事業者決定
- H19.4 地区計画策定
- H19.6 都市美（第1回景観審査部会）で報告
- H19.7 市街地再開発事業認可
- H19.10 景観計画策定
- H19.11 都市景観協議地区策定
- H20.2 工事着手（8月工事中止）
- H22.7 神奈川芸術劇場竣工＜B-1地区＞
- H23.9 旧露亜銀行（結婚式場）オープン
- H27.12 A地区都市美（第27回景観審査部会）で審議
- H30.2 A地区工事着工



■景観形成上の位置づけ



--- ネットワーク街路

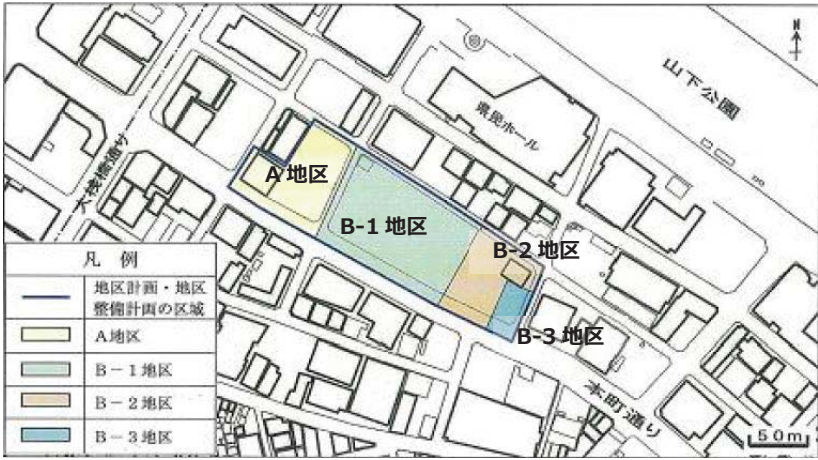
■山下町本町通り地区地区計画

○地区計画の目標（抜粋）

本地区計画は、道路の拡幅整備、空地等の確保や、文化拠点施設及び業務・商業施設の整備により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ることを目標とする。

＜B-2地区＞（抜粋）

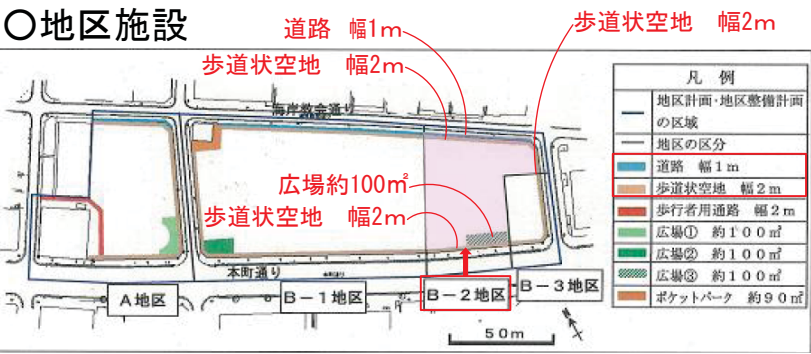
賑わいを生み出し、文化・芸術・情報を創造・発信する業務・商業・文化施設を整備する。また、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、道路、歩道状空地や広場を整備し、加えて、これらに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設けるとともに、B-1地区との間の敷地内に回遊性の向上と賑わいの形成に資する通り抜け通路を整備する。この敷地内のオープンスペースや通り抜け通路には、賑わいの創造を阻害するような工作物の設置は行わないものとする。



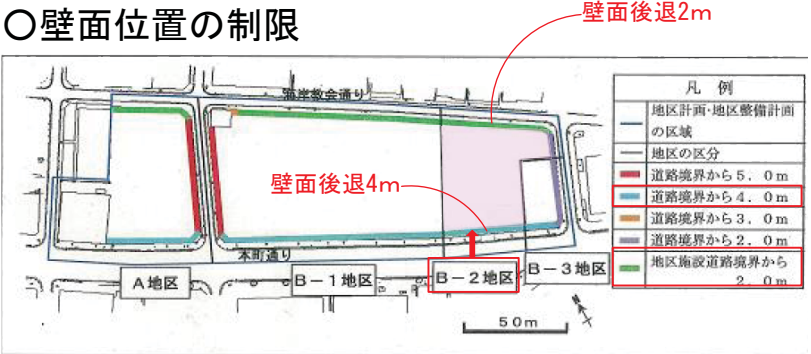
○建築物に関する事項（B2地区）

- 容積率：800%      最高高さ：75m
- 建蔽率：50%      用途制限：住宅等は不可

○地区施設



○壁面位置の制限



関内地区都市景観形成ガイドライン（山下町特定地区抜粋）

《本町通りゾーン》《水町通り及び海岸教会通りゾーン》

- (7) 歩道状空地や広場状空地を多く配置し、建築物の低層部にゆとりと賑わいのある空間と中低層、中層の建築物が連続した街並みを創出する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。
- (イ) 事務所機能を充実させる。また、建築物の低層部を中心に商業・観光、文化芸術創造機能を強化する。
- (ウ) 港や山下公園へ抜ける「見通し景観」を演出し、水辺を身近に感じられる潤いのある環境を創出する。
- (エ) 中層、高層の建築物は、港や山手の丘からの魅力と品格のある眺望景観を創出する。
- (オ) 「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- (カ) 屋外広告物は歩行者に圧迫感を与えない規模、位置、デザインにする。また「見通し景観形成街路」においては、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。



デザインコンセプト

19 世紀末、西洋と東洋の文化が劇的な出会いを果たした地、横浜。  
一歩出ればそこには、当時のアイコニックな建造物や中華街、  
外国船の行き交う港、それを一望する公園が広がる。  
そんな心躍る地に新たに建つのは、オリエンタルモダンに、  
滞在を快適にするテクノロジーを兼ね備えたホテル。  
横浜の異文化の融合から積み上げられた歴史を尊重しながらも、  
更なる進化を発信するデザイン。  
それは、時空を超え、物を超え、多様に人々を繋ぐ事だけでだけでなく、  
横浜山下町のアイデンティティの形成をも目指します。

建築概要

|      |                                                                                      |         |                            |        |          |                |              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|--------|----------|----------------|--------------|
| 計画場所 | 神奈川県横浜市中区山下町282番                                                                     |         |                            | 計画敷地面積 | 2250.00  | m <sup>2</sup> | ( 680.63 坪)  |
| 地域地区 | 商業地域/防火地域<br>都市計画基準 80%/600%、山下町本町通り地区地区計画(B-2地区)、中央地区<br>駐車場整備地区、横浜都心機能誘導地区(商住共存地区) |         |                            | 規模・客室数 | S造 地上19階 | 232            | 室            |
| 日影規制 | 日影なし 第7種高度地区                                                                         |         |                            | 許容建築面積 | 1350.00  | m <sup>2</sup> | ( 408.38 坪)  |
| 建ぺい率 | 基準                                                                                   | 80      | % ※地区計画による (法定 60 %)       | 許容延床面積 | 18000.00 | m <sup>2</sup> | ( 5445.00 坪) |
| 容積率  | 基準                                                                                   | 600     | % ※地区計画による (法定 800 %)      | 建築面積   | 1112.21  | m <sup>2</sup> | ( 336.44 坪)  |
| 道路状況 | 北側:                                                                                  | 9       | m                          | 法延床面積  | 18000.00 | m <sup>2</sup> | ( 5445.00 坪) |
|      | 東側:                                                                                  | 8       | m                          | 容積対象面積 | 17998.45 | m <sup>2</sup> | ( 5444.53 坪) |
|      | 南側:                                                                                  | 22      | m                          | 建ぺい率   | 49.43    | %              | < 60 %       |
|      | 西側:                                                                                  | 0       | m                          | 容積率    | 799.93   | %              | < 800 %      |
| 敷地   | 開発面積                                                                                 | 2250.00 | m <sup>2</sup> ( 680.63 坪) |        |          |                |              |
|      |                                                                                      |         |                            |        |          |                |              |

建物構成

ホテル（中層・高層）

国際的なラグジュアリーライフスタイルホテルを誘致。  
インバウンド需要を取り込みさらなる賑わいを創出し、国際交流を実現。  
外国人向長期滞在型客室も設けることで、外資系企業の SOHO としても使用可能。  
自ブランドの 5-star ライフスタイルホテルとして、  
グローバルアライアンスに加盟予定。フィットネスジムや鍼灸スパを設け、  
グローバルな旅行者に対しても快適な施設を用意する。

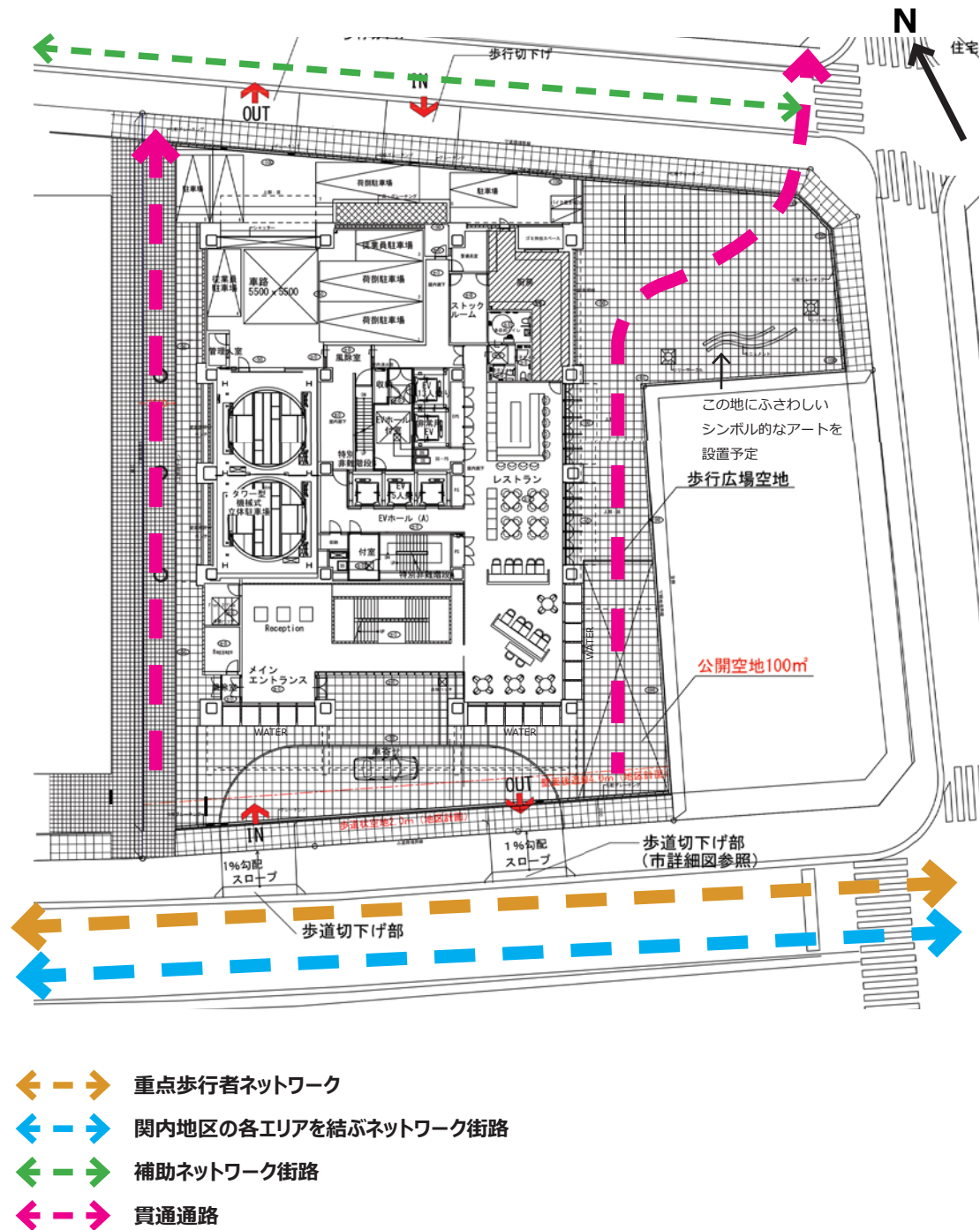
商業空間：レストラン・カフェ・オフィス（低層）

B-3 地区との間の路地空間を計画し、赤煉瓦をモチーフにしたファサード。  
現代アートを誘致することで人が集うエンタテイメント空間を創出する。  
賑わいや癒しの空間を実現することを優先し、  
1 階東面にテラス席も配置した新スタイルのレストランを誘致し、  
国内外の若く新しい顧客層へ発信する。  
2F にカフェとして、コワーキングスペースとして、  
自由に利用することができる街中のオアシス空間を配置し、癒し、安らぎ、  
賑わいによる大人のオフ空間を創造。

賑わい形成に寄与する低層部のデザイン（配置とレイアウト）

デザインアプローチ

行きかう人々の利便性だけでなく、人との交流を活性化させ、賑わいとなることを狙った戦略的な配置とレイアウト。  
建物ファサードは、街に開かれた形態としながら、横浜の歴史を継承するアイデンティティとなる工夫を凝らした。

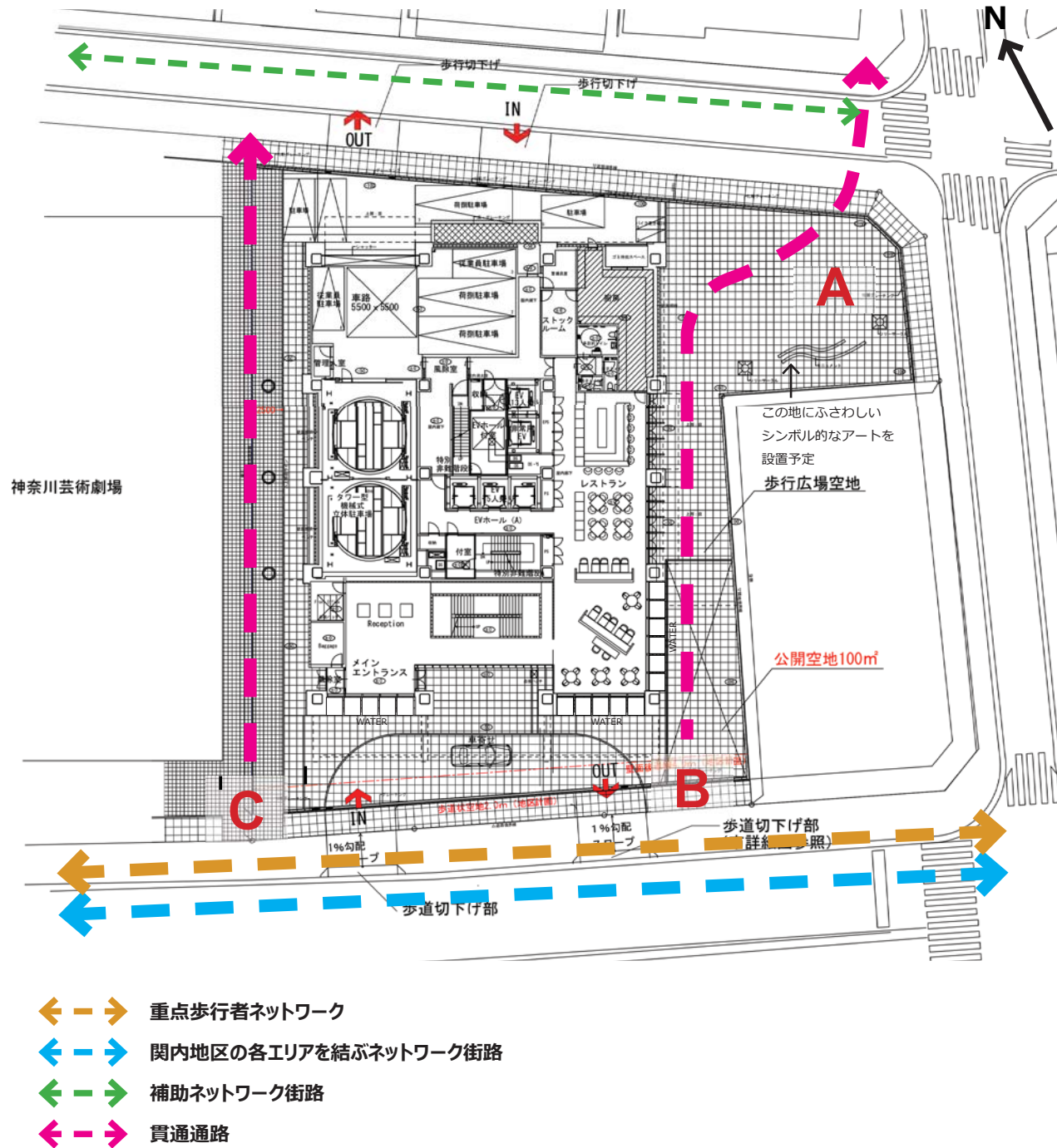


配置とレイアウト

東側の貫通通路をできる限り広く取れるように建物形状及び配棟計画とした。南側のメイン本町通りより、敷地内に人々を誘い活気ある商業空間とした。



## 賑わい形成に寄与する低層部のデザイン（貫通通路と公開空地）



## 貫通通路と公開空地

- 東側 -

建物の1F-2Fには、東側にレストラン / カフェを位置し、東側に設置した公開空地及び広場状空地を内部のレストラン / カフェと一体感を持たせるオープンスペース（一部カフェテリアスペース）とした。

- 西側 -

ベンチや植栽を設置し、床仕上げも西側隣接地と同様のものとした貫通通路は、ただ通り抜ける空間だけでなく、人々がその場に立ち止まり、神奈川芸術劇場の歴史的展示物を鑑賞できるくつろげる空間とした。

神奈川芸術劇場の歴史的展示物  
(参考)



# 賑わい形成に寄与する低層部のデザイン（ファサード）

## デザインアプローチ



### ファサード

本来の煉瓦のように”積み上げ”（低層部）、シルクのように”織り上げた”（高層部）横浜の歴史を継承し、形を変え、”いくつものレイヤーになった”（エントランスアイアンワーク）、アイデンティティーを受け入れ、未来へ発信する。

#### - ガラスブロック - （低層）

低層部のガラスブリック壁とカーテンウォールを組み合わせ、ガラスの透過性により、より開かれた空間とすることだけでなく、道行く人に、美しく華やかな印象を与え、街に新たな価値を創出する。

#### - アイアンワーク -

スチールで煉瓦をコンテンポラリーに表現したパーゴラは、軽量的で、内外を調和する役割として歩行者に圧迫感を与えることなく、格調高く存在する。

#### - ガラスファサード - （高層）

低層部と同じカーテンウォールとし、すっきりとした外観にした。



ガラスブロック 詳細 1



ガラスブロック 1



ガラスブロック 詳細 2



ガラスブロック 2



アイアンワーク 詳細



アイアンワーク



ガラスファサード 詳細



ガラスファサード

## 夜間景観

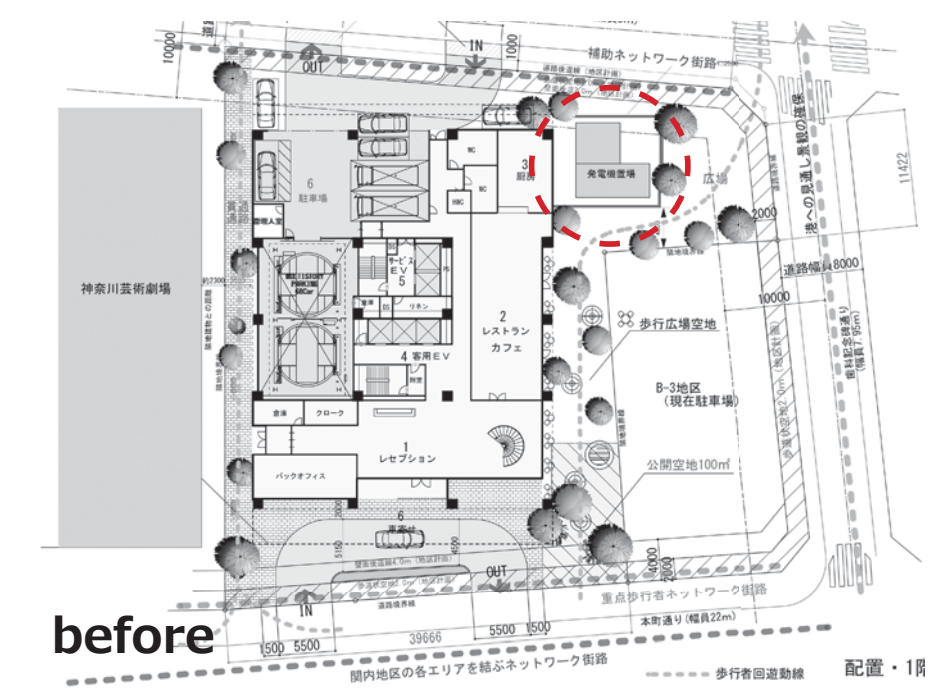


## 周辺からの見え方



デザイン改善点

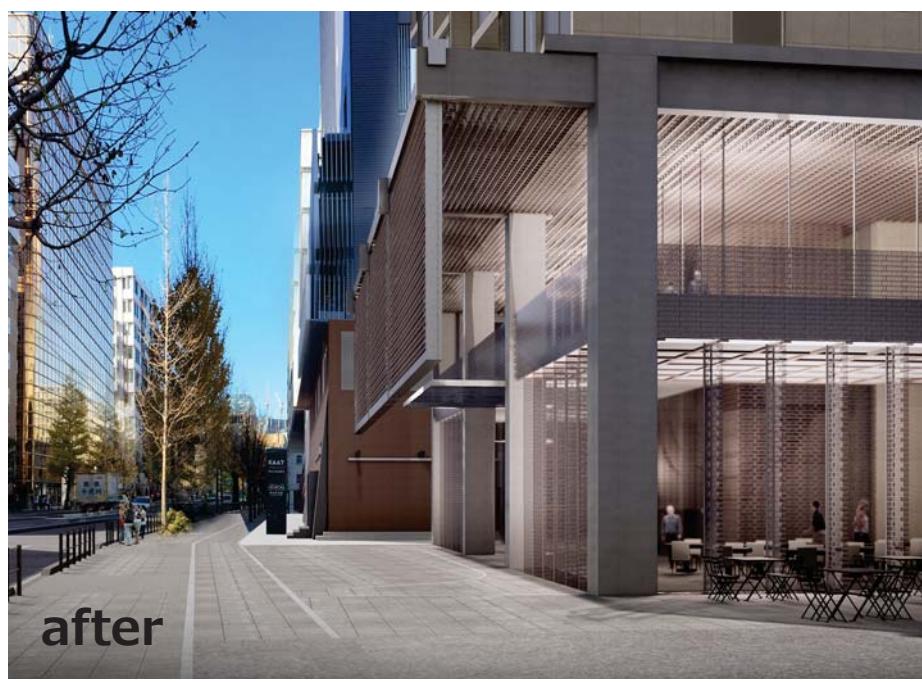
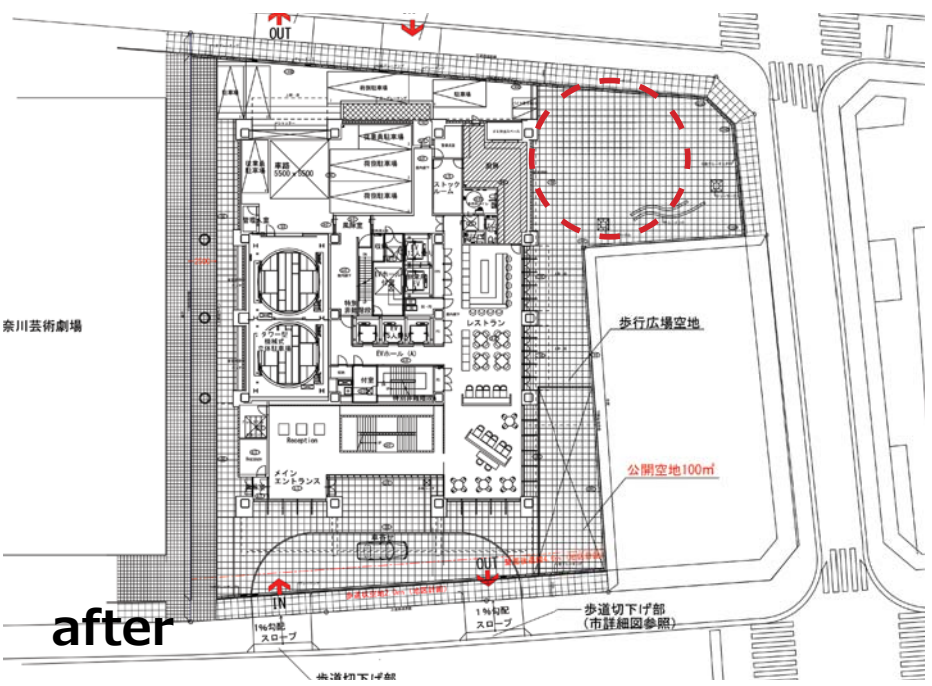
配置による公開空地の確保

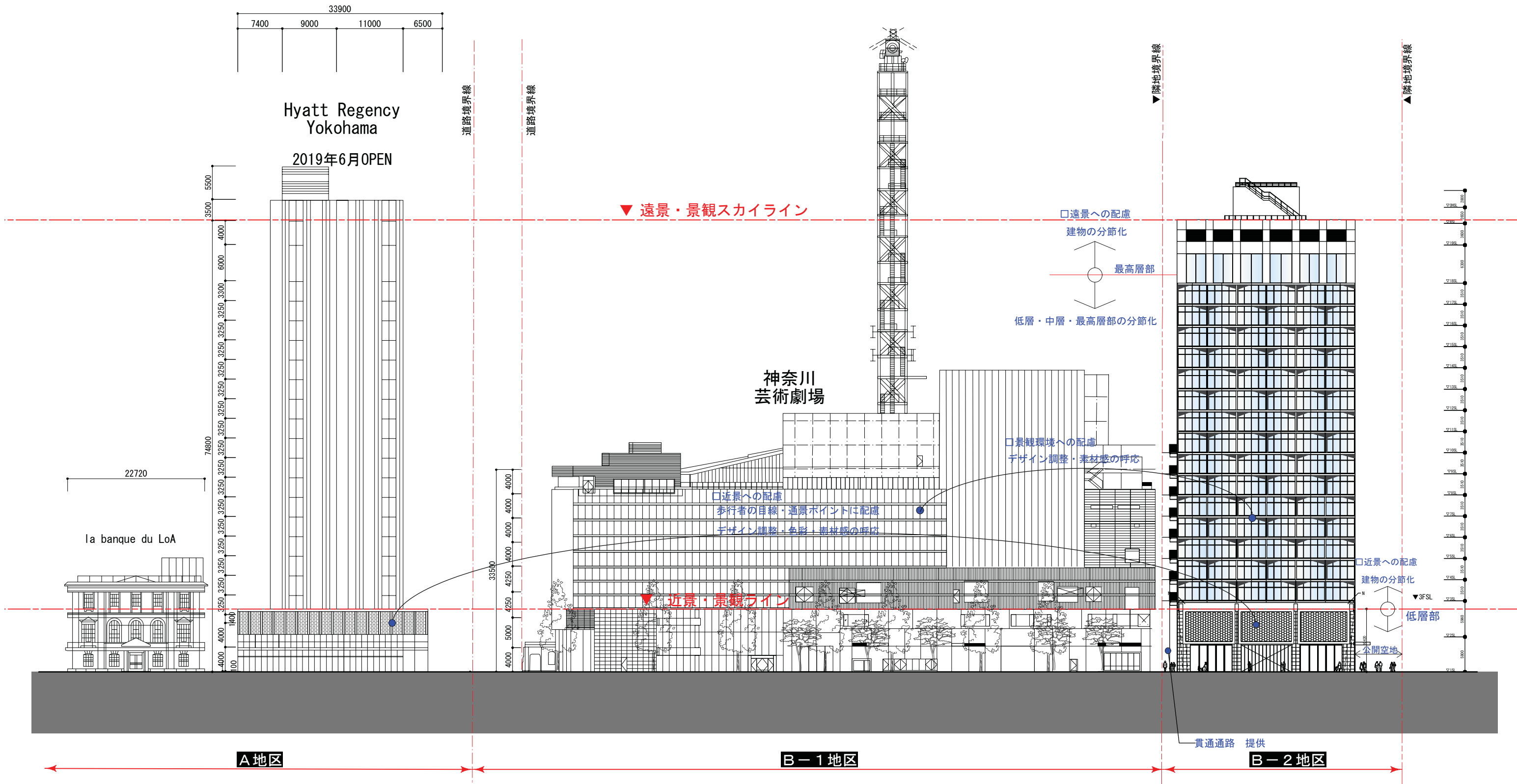


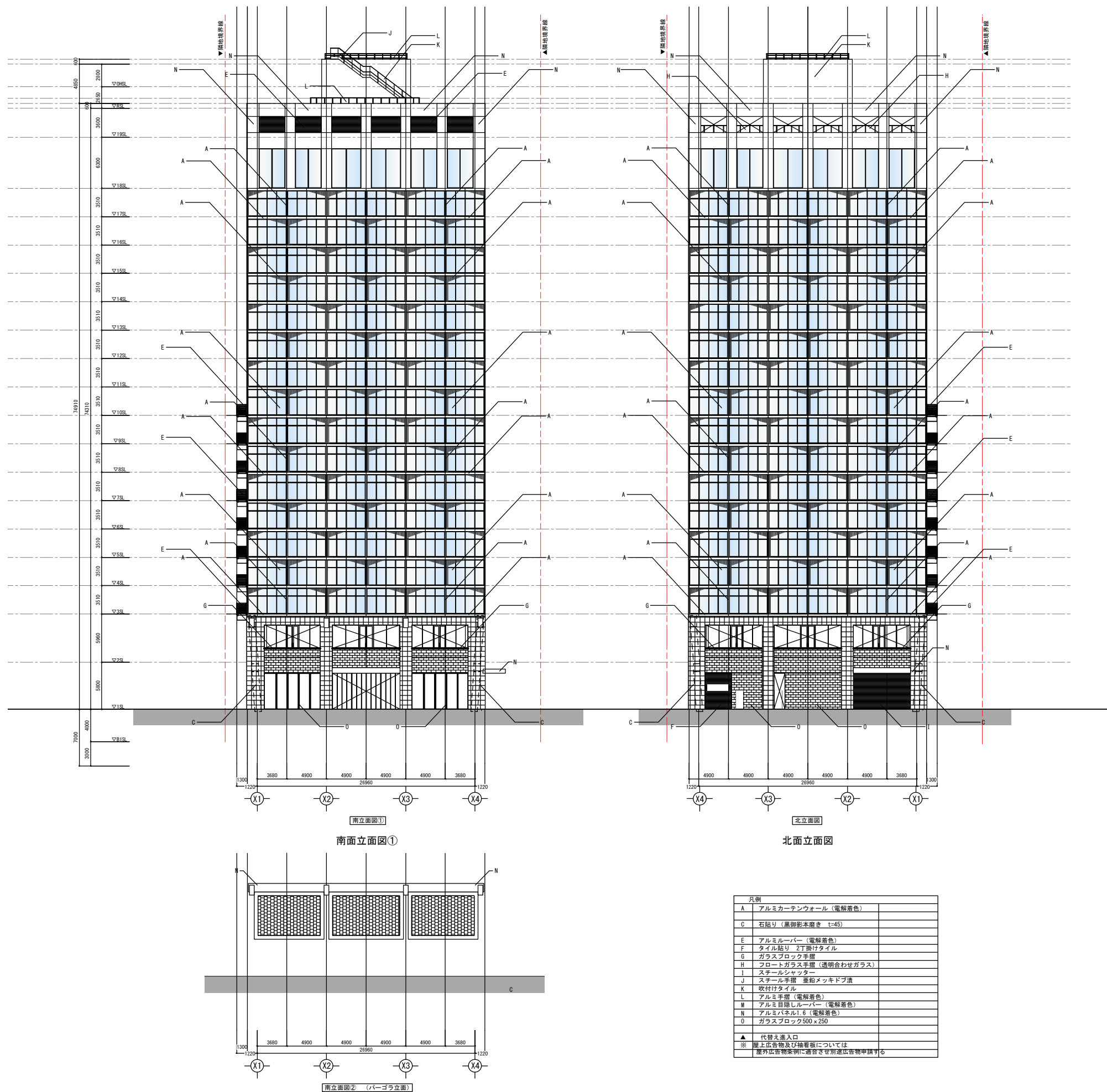
ガラスブロック：90 回転

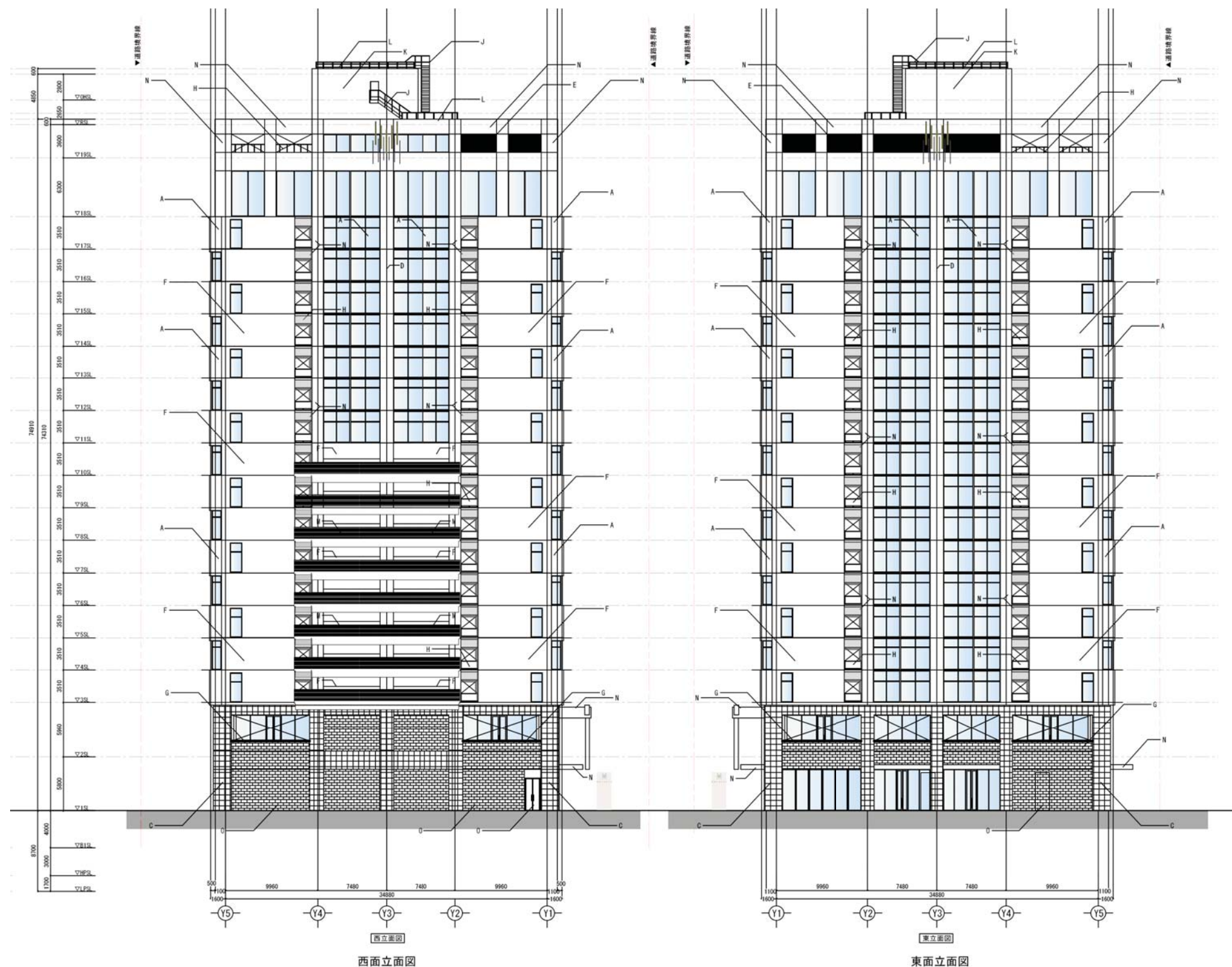


アイアンワーク：柱無し





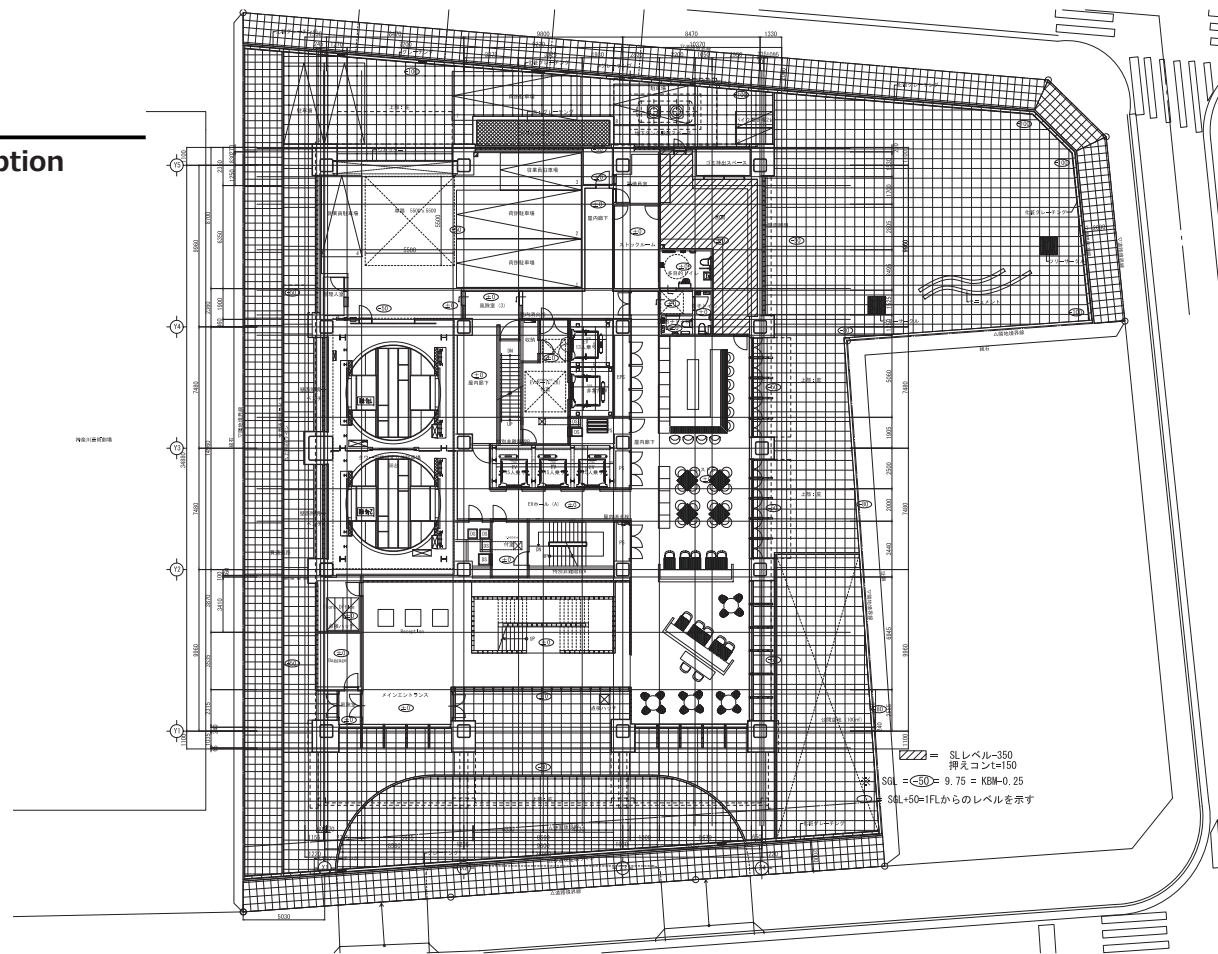




| 凡例 |                                          |
|----|------------------------------------------|
| A  | アルミカーテンウォール（電解着色）                        |
| C  | 石貼り（黒御影本置き 1=45）                         |
| E  | アルミルーバー（電解着色）                            |
| F  | タイル貼り、2丁掛けタイル                            |
| G  | ガラスブロック手摺                                |
| H  | フロートガラス手摺（透明合わせガラス）                      |
| I  | スチールシャッター                                |
| J  | スチール手摺 垂れメッキドブ漬                          |
| K  | 吹付けタイル                                   |
| L  | アルミ手摺（電解着色）                              |
| M  | アルミ目隠しルーバー（電解着色）                         |
| N  | アルミパネル1.6（電解着色）                          |
| O  | ガラスブロック500×250                           |
| ▲  | 代替え出入口                                   |
| ※  | 屋上広告物及び袖看板については<br>屋外広告物条例に適合させ別途広告物申請する |

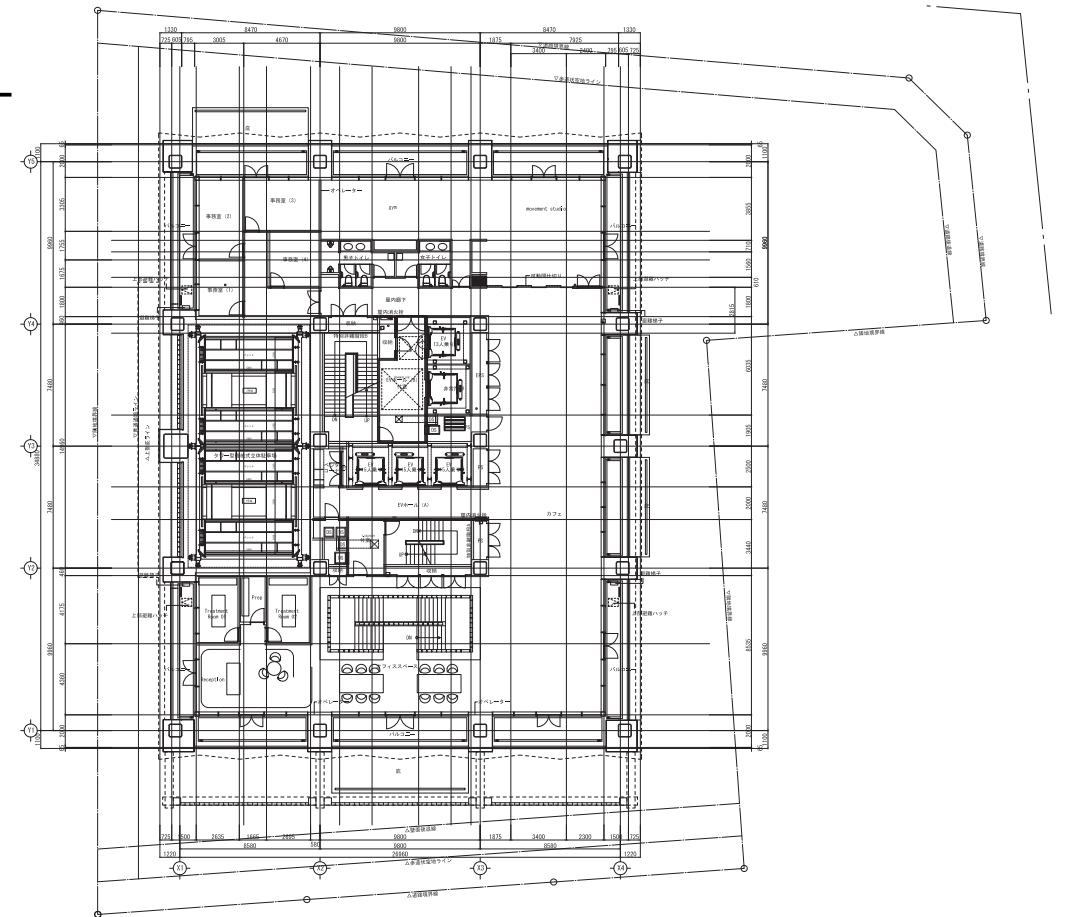
# 1F

Hotel Reception



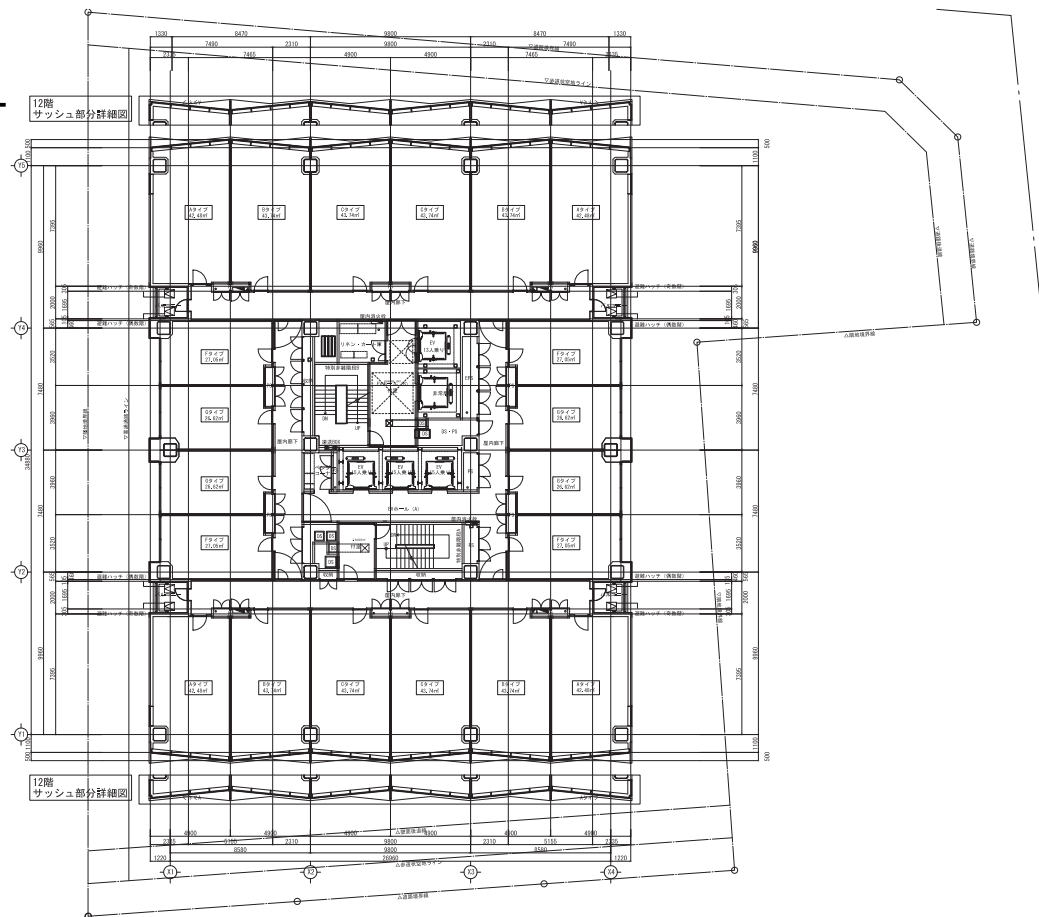
# 2F

Co-working Space



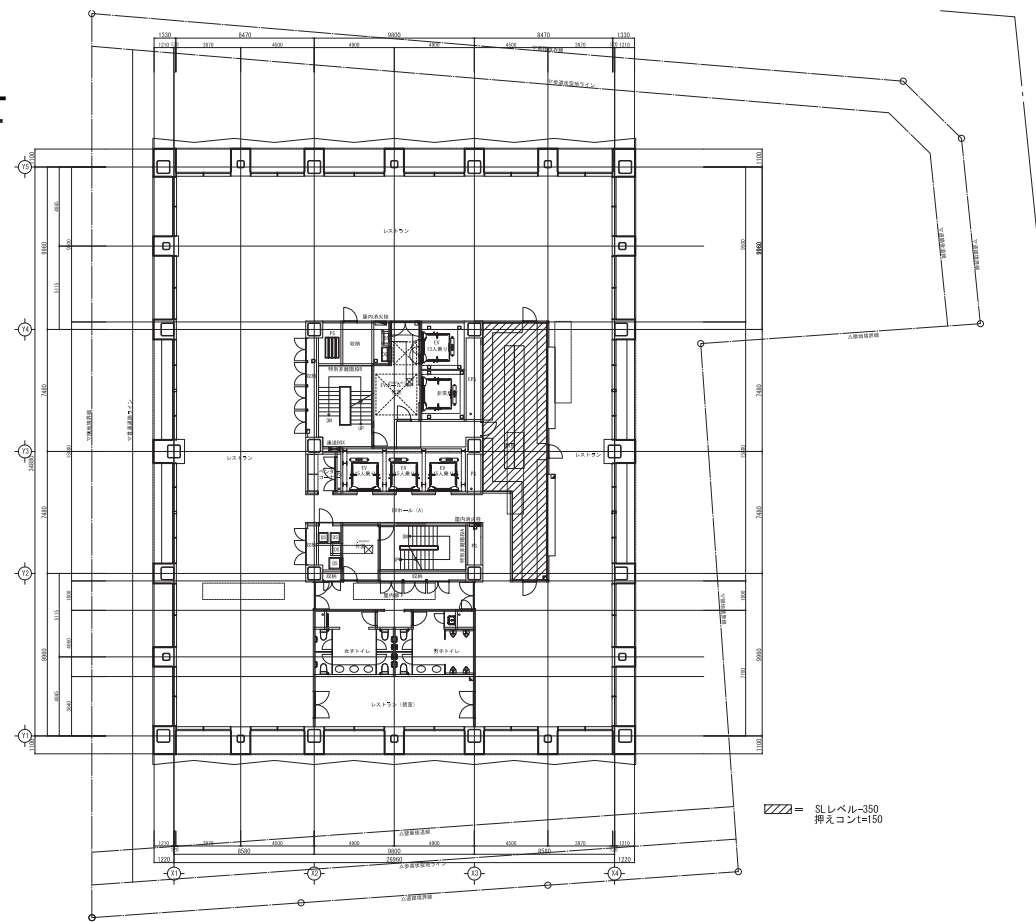
# 基準階

Hotel standard Floors



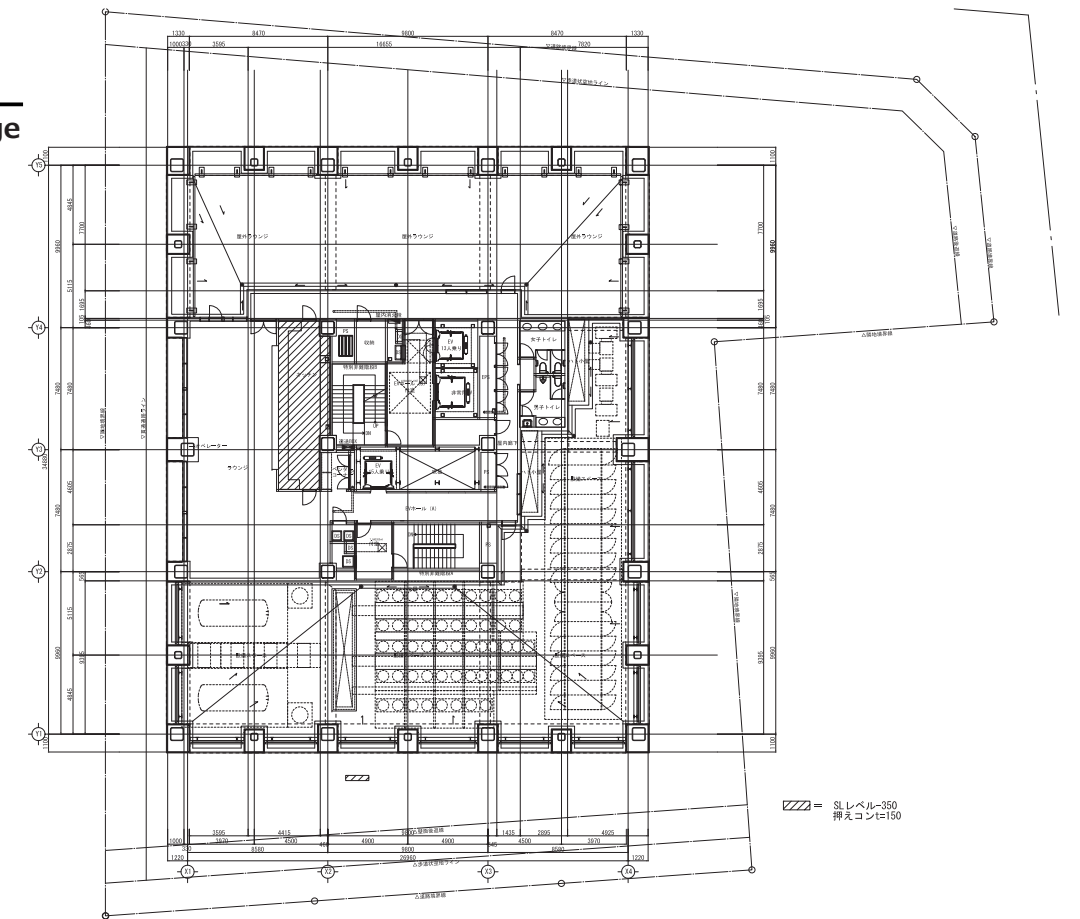
# 18F

All day dining/ Lounge Bar  
/Tea Lounge  
/Special Restaurant



# 19F

Rooftop Bar/ Cigar Lounge



# RH

Mechanical Space

