

別記様式第11の2 (第43条の9関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 2 年 8 月 28 日

(届出先) 横浜市長

届出者 住所 大阪市浪速区湊町1丁目2番3号
 氏名 株式会社ラムコーポレーション
 代表取締役 小村 太一

(電話番号)

代理者 名称等 鹿島建設株式会社
 横浜支店 建築設計部

(電話)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 横浜市中区山下町6番1号
- 2 行為の着手予定日 令和 3年 11月 1日
- 3 行為の完了予定日 令和 6年 4月 30日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²
建設 建築物の建築又は工作物の設計の概要	(イ) 行為の種類別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			3,187.05m ²
	(ii) 建築又は建設面積	2,400m ²	m ²	2,400m ²
	(iii) 延べ面積	19,000m ² (m ²)	m ² (m ²)	19,000m ² (m ²)
	(iv) 高さ 地盤面から 44.96m	(v) 用途 ホテル、店舗		
(vi) 緑化施設の面積	m ²	(vii) 垣又はさくの構造		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
	m ²			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木竹の伐採	伐採面積			m ²

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分毎に記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、1の届出書によることことができる。
- 7 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

受付欄



横浜市 都市美対策審議会

景観形成の考え方

ホテルモンテ横浜 建替計画

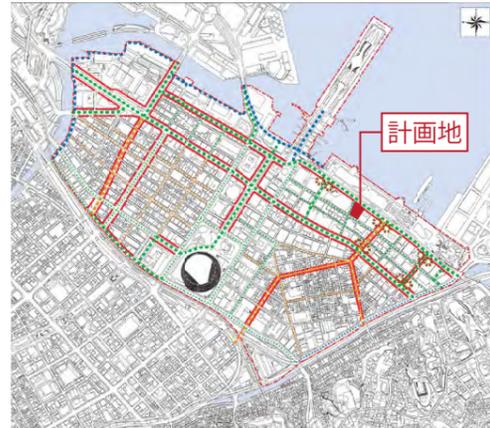
■ 景観計画

計画図1の1
横浜市景観計画（関内地区）区域



- ・ 山下町特定地区の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属する

計画図1の2
歩行者ネットワーク・広場等



- ・ 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路に面している
- ・ 重点歩行者ネットワーク街路に面している

計画図1の3
見通し景観・眺望景観等



- ・ 見通し景観形成街路には面していない
- ・ 大さん橋と山下公園の視点場から望める
- ・ 横浜三塔への眺望の視点場には入らない
- ・ 壁面の向きを概ね直角又は平行とする通りに該当する

計画図1の7
歴史的界隈形成エリア



- ・ 歴史的界隈形成エリアに属する

計画図1の8
景観重要公共施設



- ・ 景観重要道路（山下公園通り）に面する
- ・ 景観重要都市公園（山下公園）に面する

■ 山下公園通り地区地区計画



- : 地区計画区域
- : 歴史的建造物
- : 壁面位置の制限（道路境界線から）
- (Red) : 0.5m 以上
- (Blue) : 1m 以上
- - - : 3m 以上（壁面後退）
- : 地区施設（歩道状空地）
- : 空地幅員 3m 以上、延長約 770m

■ 地区計画による高さ制限



- ・ 地区計画における建物高さの最高限度は31mを基本とし、景観への貢献等に応じて高さの最高限度の緩和（31m超）が可能

計画地周辺の現況



①



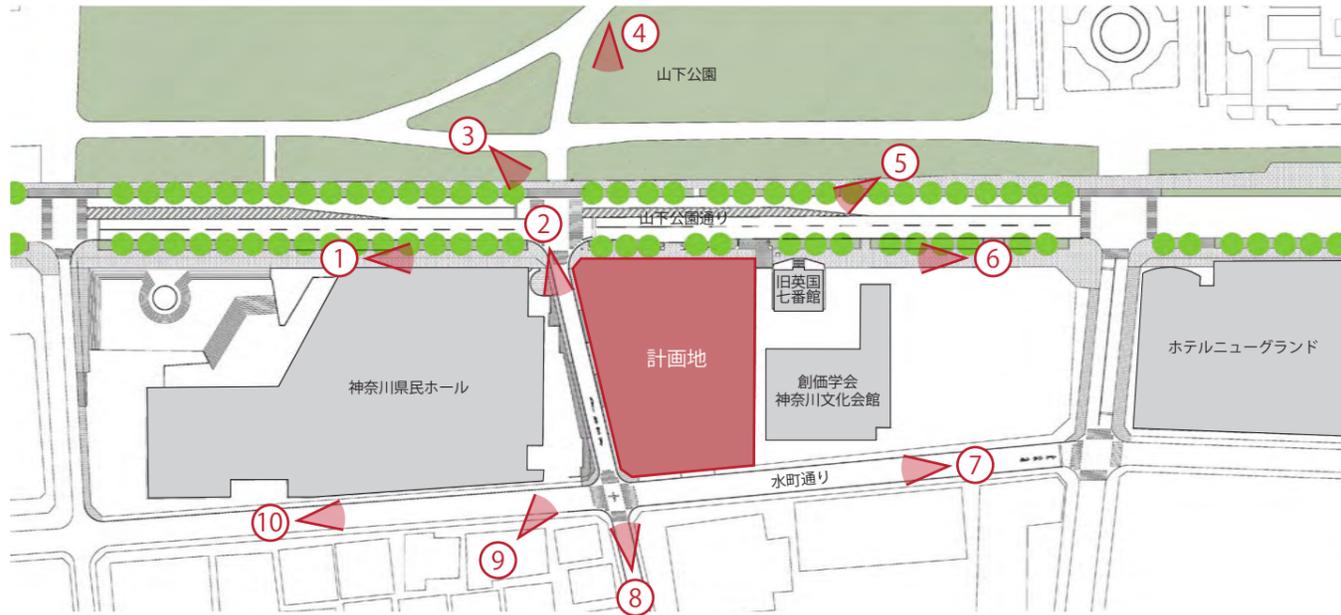
②



③



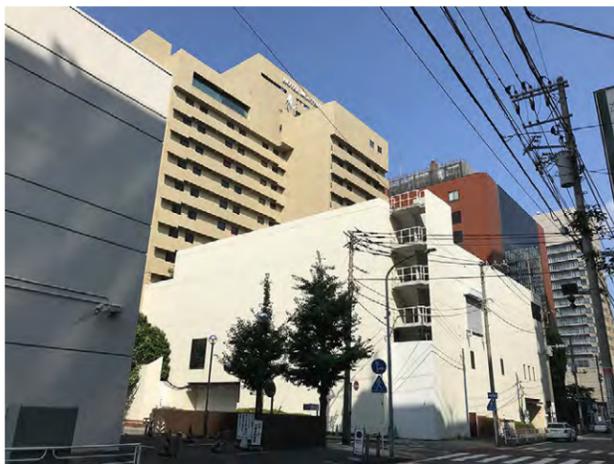
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

遠景

港からの品格のある眺望景観

- 魅力あるスカイラインの形成
- 眺望景観の魅力を高めるファサード

中景

歴史的建造物と調和した格調高いファサード

- 街並みから読み解く 3層構成の外観
- 横浜の歴史的建造物と呼応する『角入り』のアプローチ
- 旧英国七番館への配慮

近景

歴史的な街並みにふさわしい賑わい

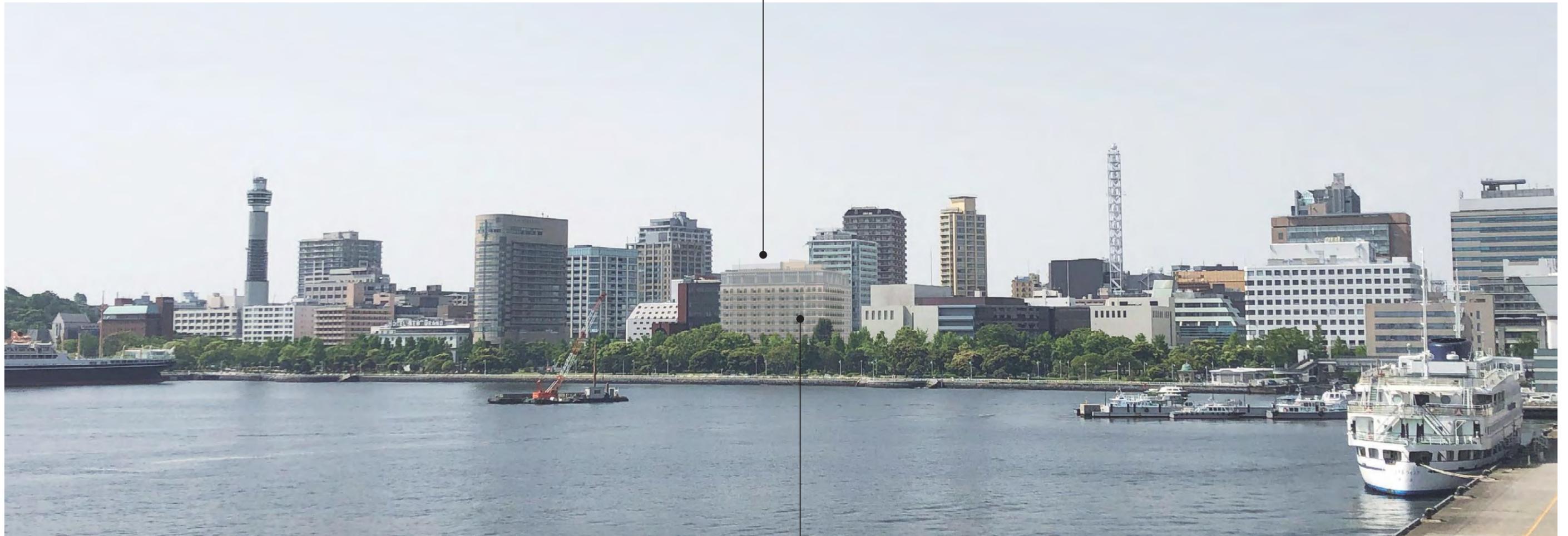
- 歴史の継承
- 公開空地の整備による、新たな人の流れ
- 店舗の顔出し・植栽によるヒューマンスケールの創出



山下公園から望む

■ 魅力あるスカイラインの形成

- ・ 最上階はガラスを基調とした透明感のあるデザインを採用
- ・ 屋上の設備機器はセットバックさせて、目隠し壁で隠す



眺望の視点場(大さん橋)から望む

■ 眺望景観の魅力を高めるファサード

- ・ 客室バルコニーの水平ラインを基調とした軽やかなデザイン
- ・ 推奨色のYR系を用いた関内地区の街並みに調和する色彩

■街並みから読み解く3層構成の外観

- ・頂部（テナント）：眺望を最大限に生かしたガラス窓により、透明感のある軽やかなデザイン
- ・中層部（ホテル客室）：客室バルコニー先端のコーニスが、外壁に奥行きを生み出し、街路への圧迫感を低減
- ・基壇部（ロビー・店舗）：隣接する旧英国七番館の高さに合わせて低層部をつくり込むことで、歩行者のスケールに配慮



■横浜の歴史的建造物と呼応する『角入り』のアプローチ

- ・関内地区には、敷地の角に向けてファサードの正面を設ける『角入り』の歴史的建造物が多く見受けられる。
- ・本計画でも、『角入り』のデザインを踏襲することで、関内地区らしい格式高い建築を創造する。



税関庁舎



神奈川県立歴史博物館



情報文化センター



ホテルニューグランド

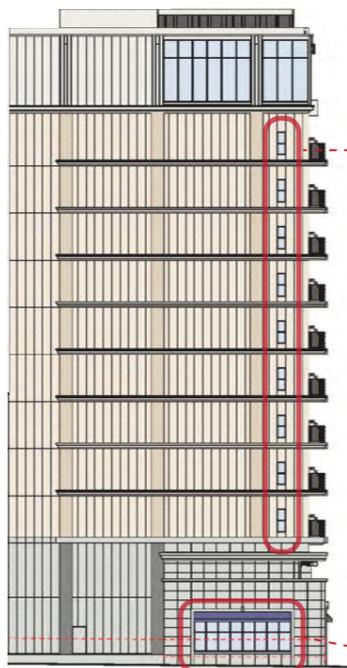


配置図

歴史的建造物と調和した格調高いファサード【中景】



ホテルの裏側感を出さないために
客室にスリット窓を設置



山下公園側から英国七番館側へ
視線が抜けるよう横連窓を設ける

東側立面図

■ 旧英国七番館への配慮

- 隣接する旧英国七番館を引き立てつつも、関内地区の格式高い街並みが連続するような外装デザインとする。



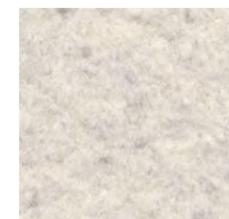
赤煉瓦



旧英国七番館

背景としての在り方

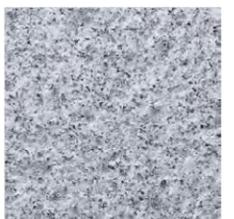
- 中高層部は明度の高い石目調の仕上げとし、旧英国七番館の赤煉瓦が映えるよう配慮



石目調塗装

対比的な調和

- 対比的な素材（御影石）を用いて、旧英国七番館を引き立てつつも、山下公園通りの個性である重厚感のある街並みを形成



白御影石

歴史的建造物と調和した格調高いファサード【中景】



外観パース

ボリュームの分節

- ・バルコニーの分節と手摺素材の使い分けにより、角部のファサードを強調した変化のある立面計画とする

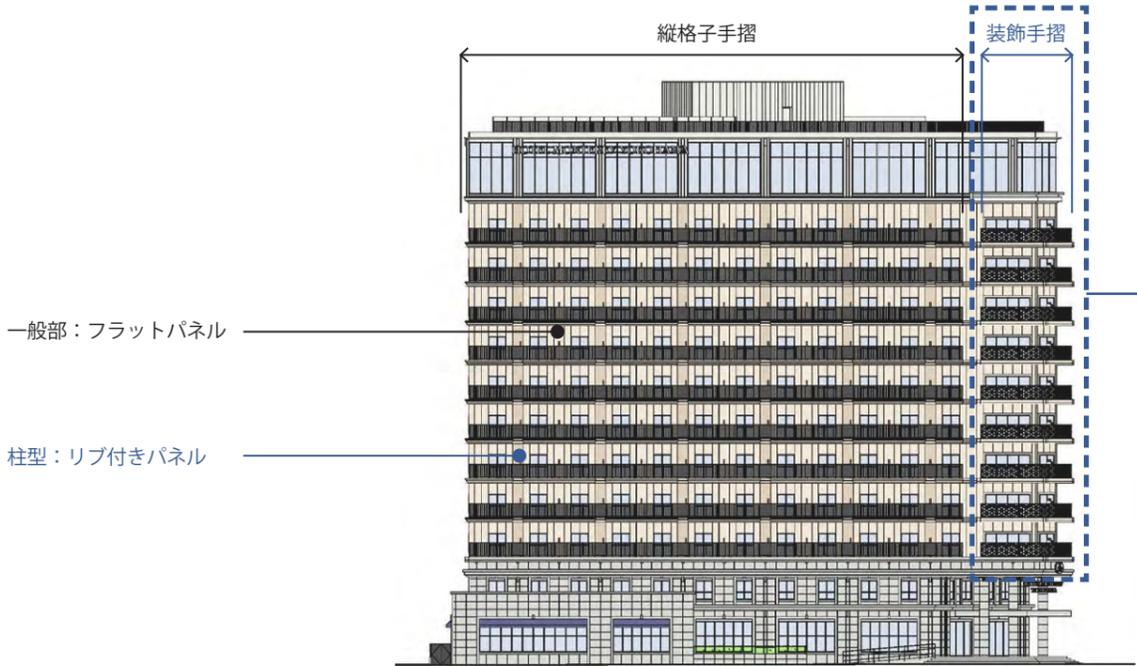
外壁面の多様な表情

- ・中層外壁面の一般部をフラットパネル、柱型をリブ付きパネルとすることで、外壁面が単調にならないよう工夫する

フラット
リブ付き



パネル材による表情の違い



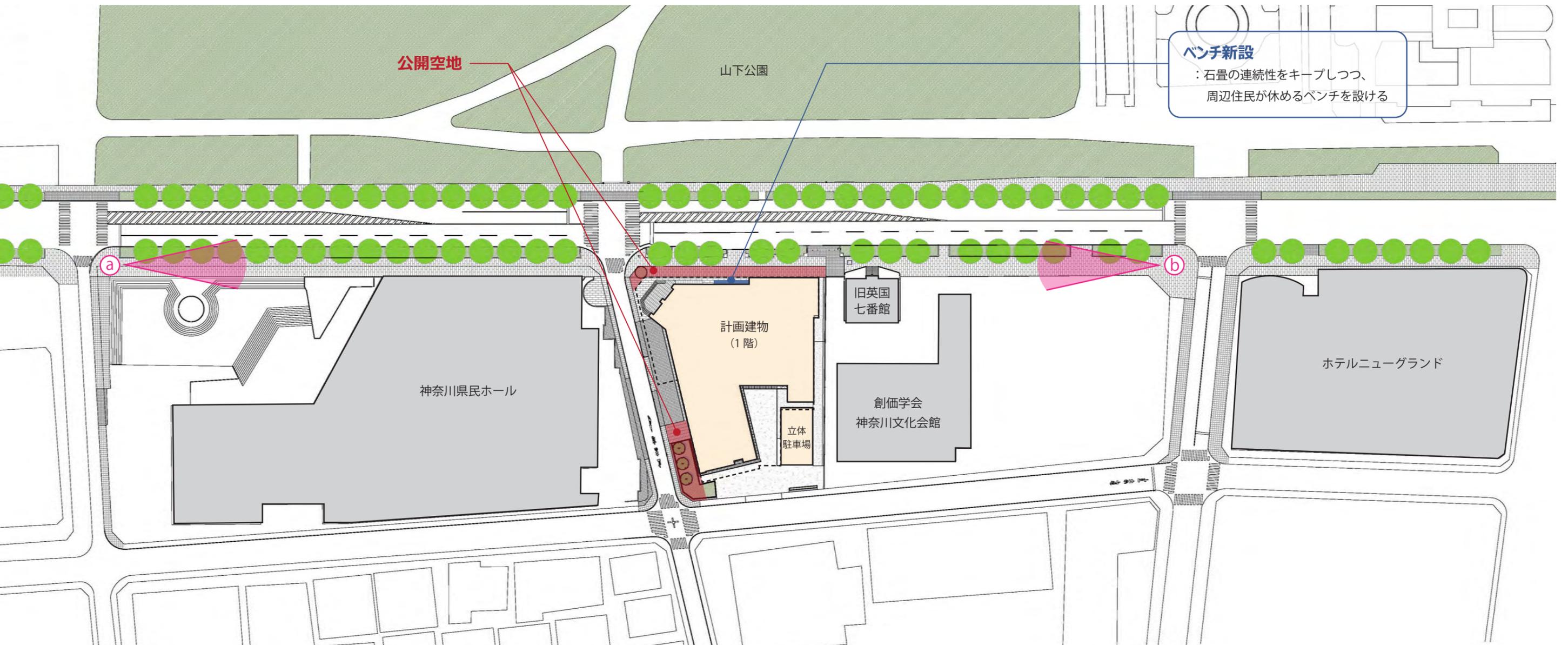
北側立面図
【山下公園通り側】

角部のファサードを強調するため、手摺を角部で分節し、特徴付けを行う



西側立面図
【県民ホール側】

山下公園通りの連続性【近景】



周辺広域図

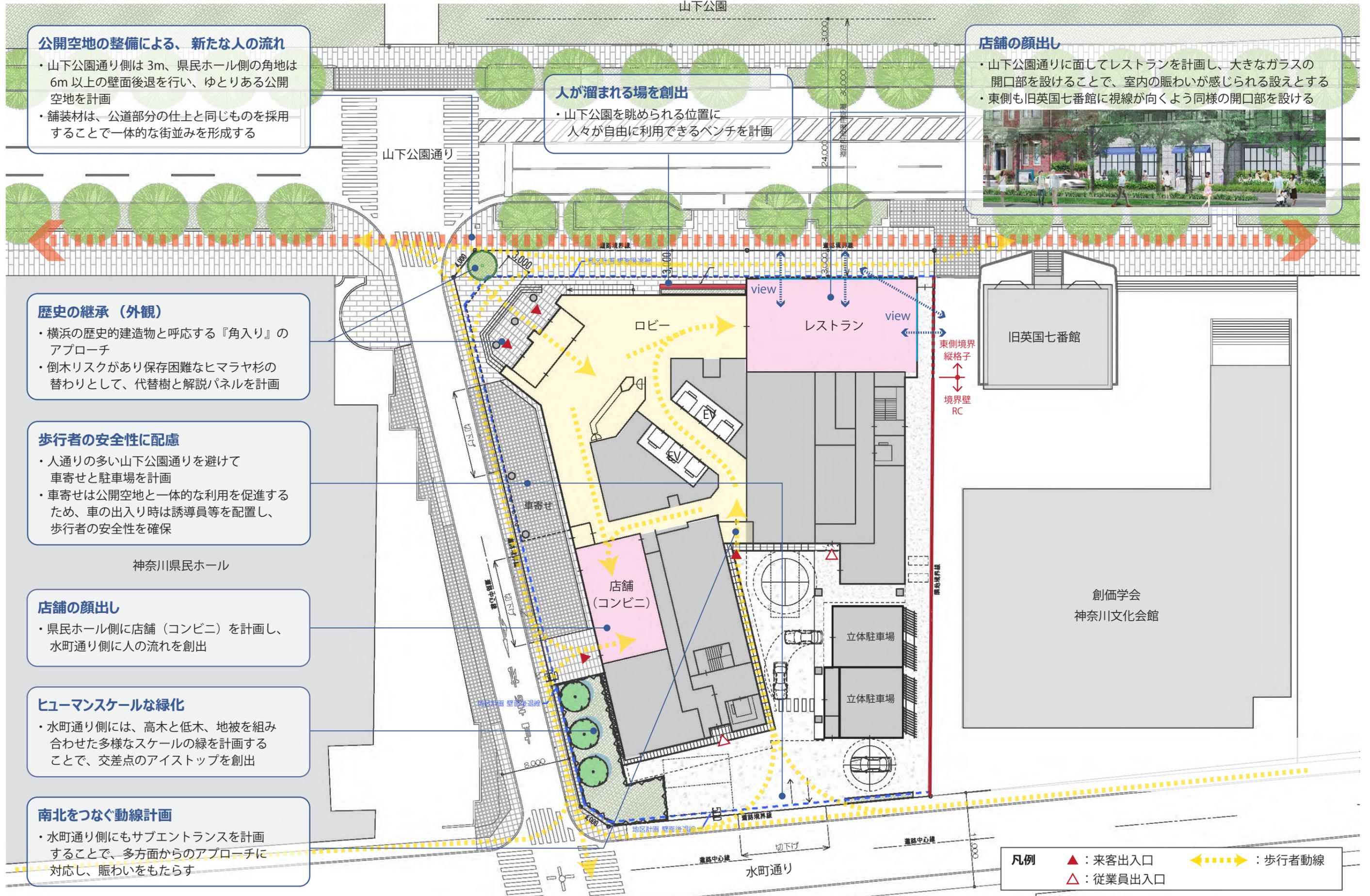


県民ホール側から望む



七番館側から望む

歴史的な街並みにふさわしい賑わい【近景】



公開空地の整備による、新たな人の流れ

- 山下公園通り側は3m、県民ホール側の角地は6m以上の壁面後退を行い、ゆとりある公開空地を計画
- 舗装材は、公道部分の仕上と同じものを採用することで一体的な街並みを形成する

人が溜まれる場を創出

- 山下公園を眺められる位置に人々が自由に利用できるベンチを計画

店舗の顔出し

- 山下公園通りに面してレストランを計画し、大きなガラスの開口部を設けることで、室内の賑わいが感じられる設えとする
- 東側も旧英国七番館に視線が向くよう同様の開口部を設ける



歴史の継承（外観）

- 横浜の歴史的建造物と呼応する『角入り』のアプローチ
- 倒木リスクがあり保存困難なヒマラヤ杉の替わりとして、代替樹と解説パネルを計画

歩行者の安全性に配慮

- 人通りの多い山下公園通りを避けて車寄せと駐車場を計画
- 車寄せは公開空地と一体的な利用を促進するため、車の出入り時は誘導員等を配置し、歩行者の安全性を確保

神奈川県民ホール

店舗の顔出し

- 県民ホール側に店舗（コンビニ）を計画し、水町通り側に人の流れを創出

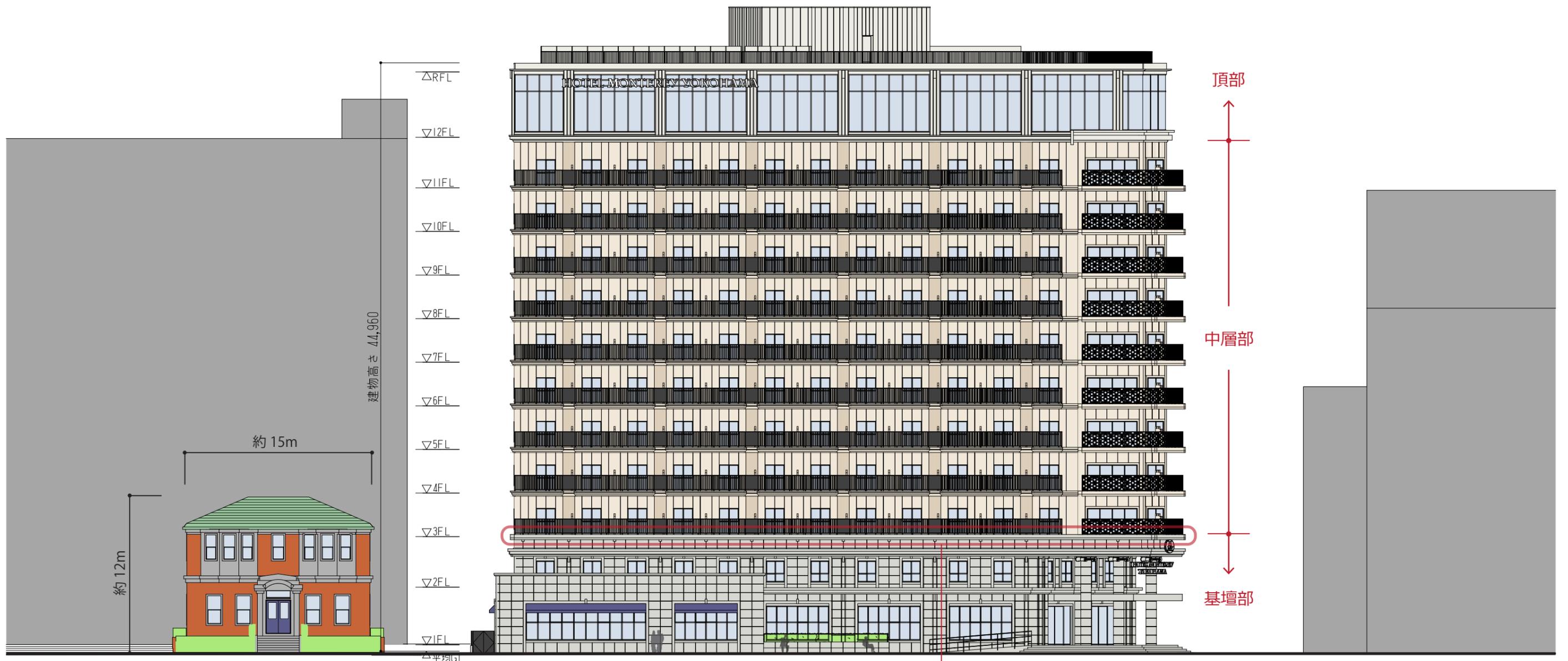
ヒューマンスケールな緑化

- 水町通り側には、高木と低木、地被を組み合わせた多様なスケールの緑を計画することで、交差点のアイストップを創出

南北をつなぐ動線計画

- 水町通り側にもサブエントランスを計画することで、多方面からのアプローチに対応し、賑わいをもたらす

凡例	
▲	来客出入口
△	従業員出入口
→	歩行者動線



旧英国七番館

計画建物

神奈川県民ホール

3階バルコニー床の見付を厚くして強調することで、基壇の一部としてつくり込み、旧英国七番館と調和した景観を形成する

北側立面図

ホテルの顔づくり

- ・水町通りのヒューマンスケールな雰囲気に合わせて、客室にスリット窓を計画

水町通り側のアプローチ

- ・水町通り側にサインやインフォメーションパネルを追加し、人々を誘導する
- ・暗がりにならない照明計画とする

①ホテルロゴ イメージ

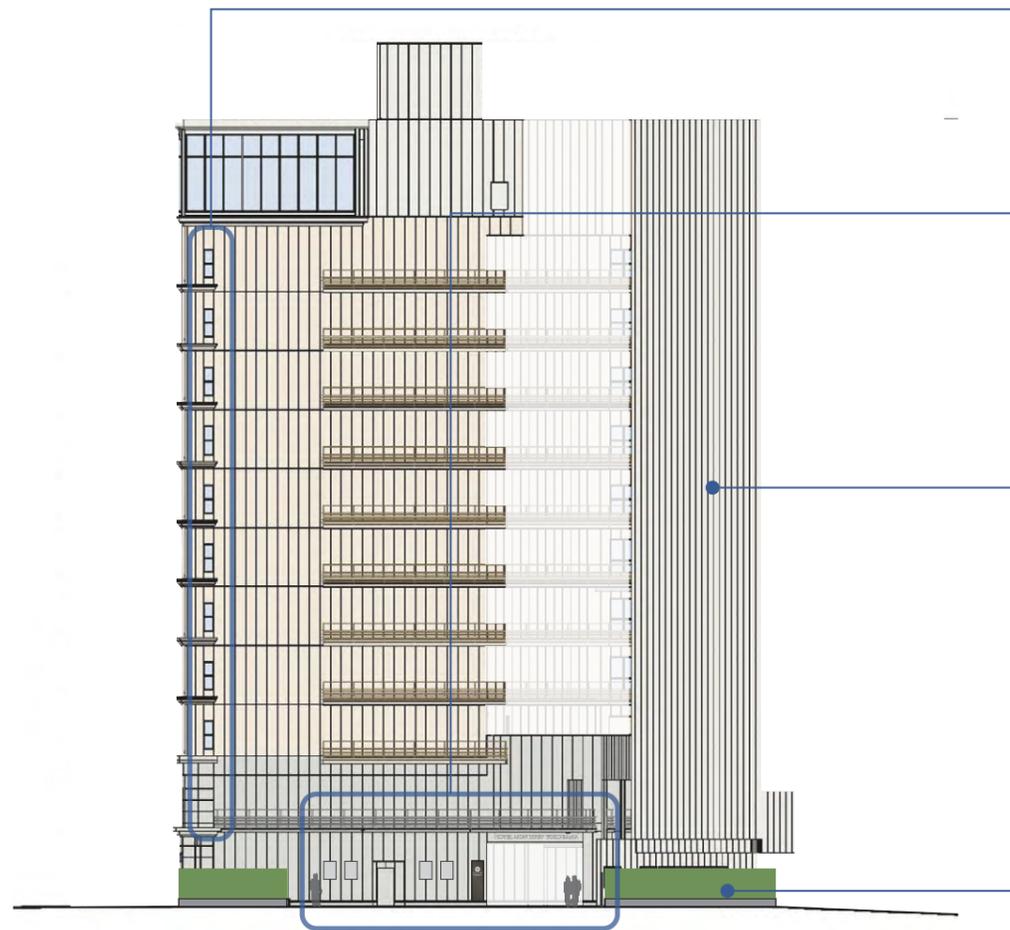


②ホテル名称サインイメージ



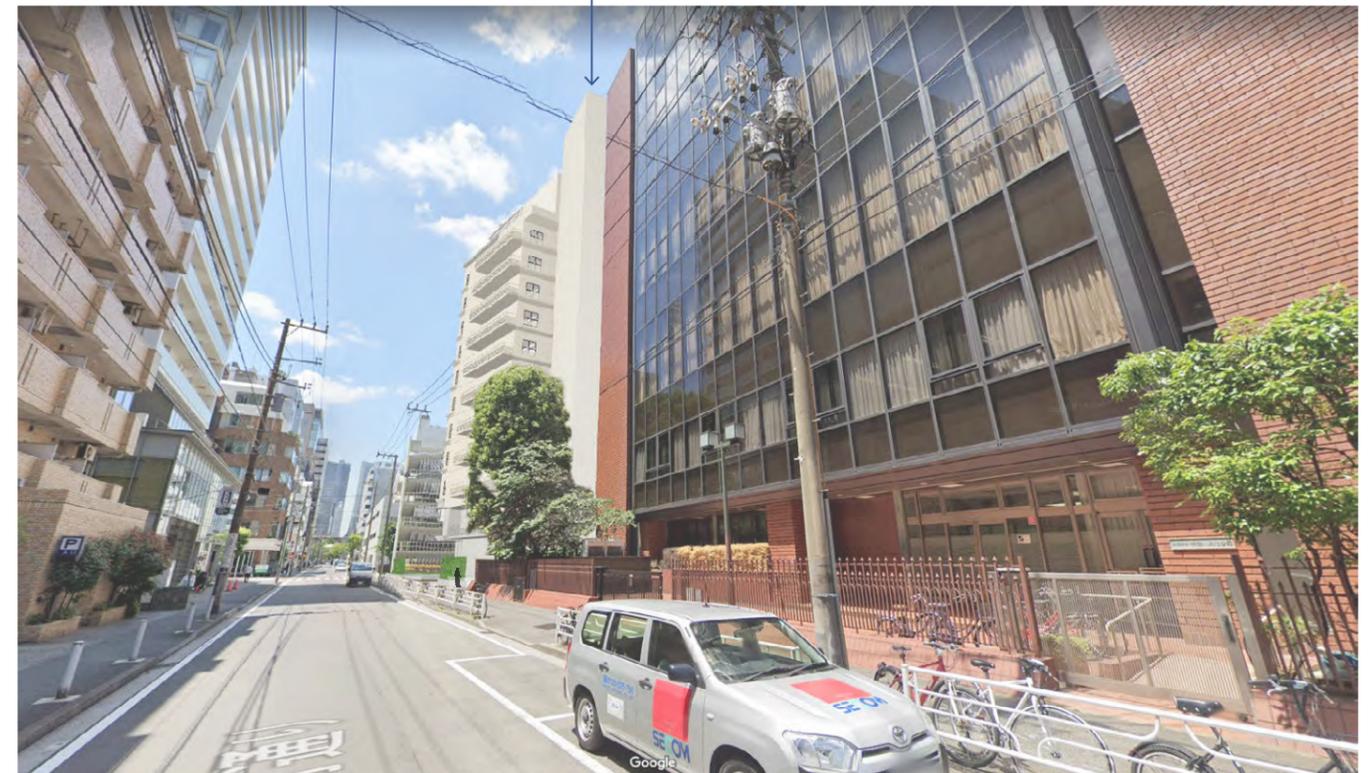
タワーパーキングの存在感を低減

- ・附置義務駐車台数（84台）を確保できる最小限のボリュームとする
- ・外壁は標準色ではなく、外装と同色に塗装することで、調和のとれた立面計画とする
- ・生垣による目隠しを設けることで、タワーパーキングを目立たせず、歩行者が気持ちよく歩けるよう配慮

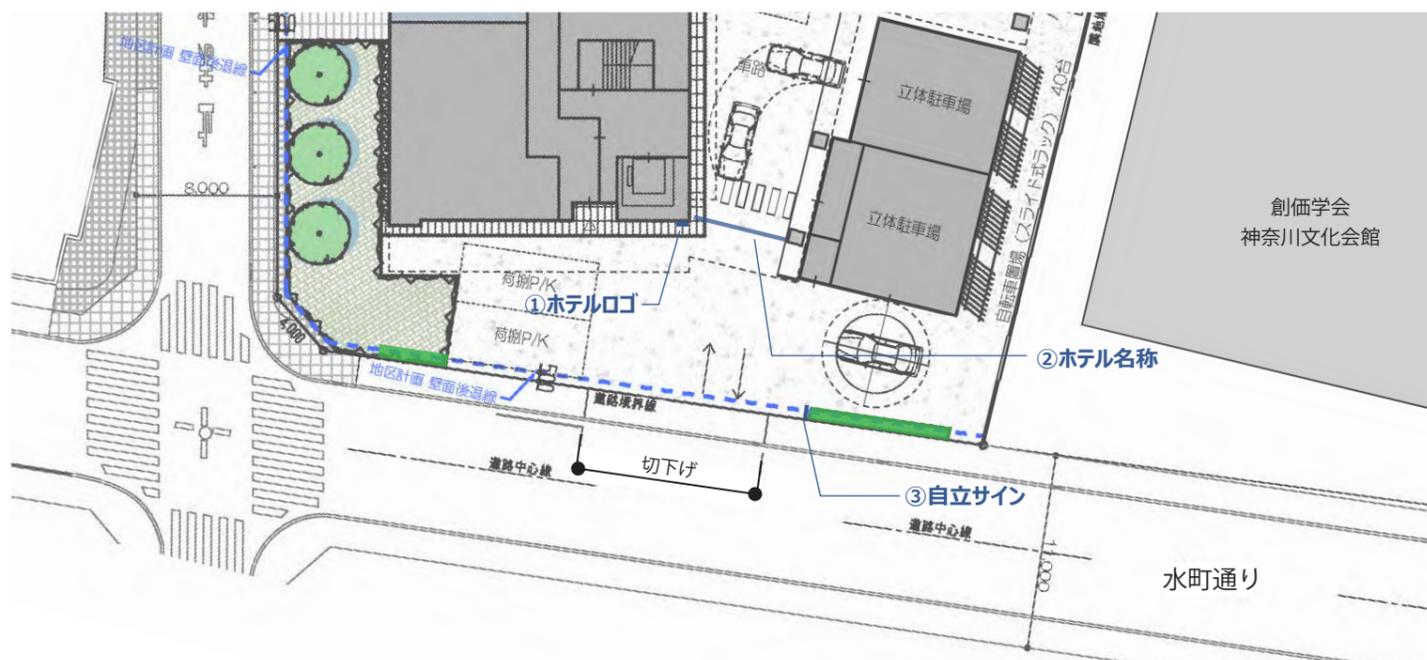


南側立面図

タワーパーキング



水町通り側モニタージュ



view

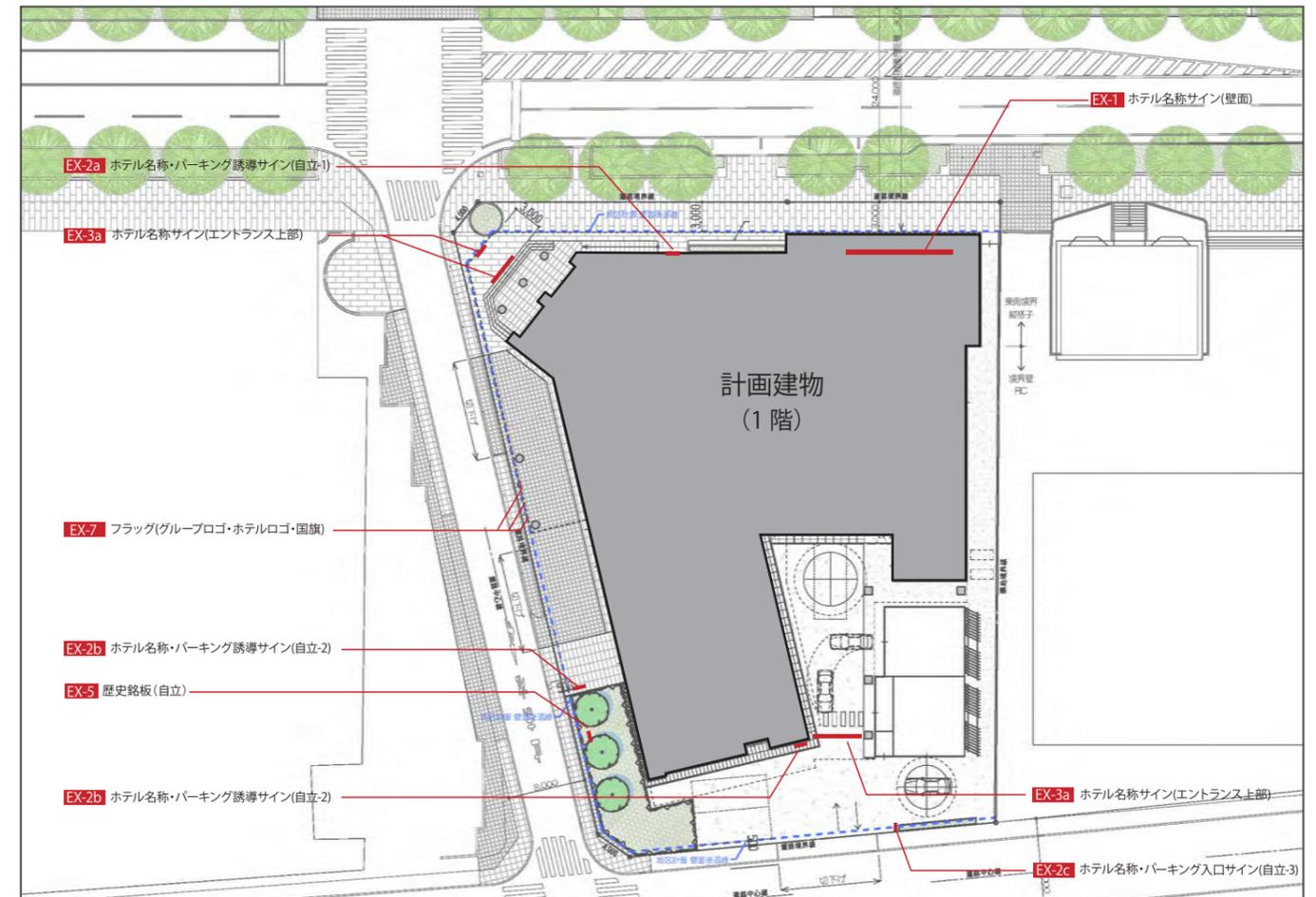
■屋外広告物

- ・屋外広告物については、街並みに配慮し、地区の景観と調和した計画とする。
- ・山下公園からの景観に配慮し、最小限のサイン計画とする。

ホテル名称サイン（屋上看板・壁面看板）



ホテル独立サイン（広告塔）



EX-1	EX-3a	EX-7	EX-2a	EX-2b	EX-5
ホテル名称サイン(壁面)	ホテル名称サイン(エントランス上部)	フラッグサイン(グループロゴ・ホテルロゴ・国旗)	ホテル名称・テナント表示・パーキング誘導サイン(自立-1)	ホテル名称・パーキング誘導サイン(自立-2)	歴史銘板(自立)
H650×W15,000	H1090×W1200	H900×W1350	H3900×W1200	H2100×W600	H1200×W600
箱文字サイン SUS フッパン樹脂焼付塗装 LED内照式(正面発光)	箱文字サイン・エンブレム:SUS フッパン樹脂焼付塗装 LED内照式(正面発光)	生地:ポリエステルツイル 表示カラープリント ※国旗は既製品	本体:SUS焼付塗装 エンブレム・ホテル名称・テナント表示LED内照式 ※片面表示	本体:SUS焼付塗装 エンブレム・ホテル名称LED内照式 ※両面表示	本体:SUS焼付塗装 表示:エッチング銘板
<p>≒15,000</p> <p>H0.65×W15.0 = 9.75 m² < 10 m²</p>	<p>エンブレム:H1.0×W1.0=2.0m² ホテル名称:H0.9×W5.0=4.5m²</p> <p>≒5000</p>	<p>3旗1set</p> <p>H0.90×W1.35=1.22m² ×3枚(合計3.66m²)</p>	<p>H3.90×W1.20=4.68m²</p>	<p>H2.10×W0.60×2面=2.52m²</p>	<p>H1.20×W0.60=0.72m² ×2台(合計1.44m²)</p>

■ 現況



現況の山下公園通りは、街灯が主体の照明計画となっており、落ち着いた雰囲気であるものの賑わいが感じられない。

■ 本計画

- ・ 山下公園通りの特色であるガス灯の雰囲気を踏襲しながらも、店舗やロビーの照明が街路へしみ出す計画とすることで、適度な賑わいを演出し、安心して歩ける夜間景観を創出する。
- ・ 歴史的建造物のライトアップを阻害しない、落ち着いた照明計画とする。
- ・ 時間帯によってコントロールされた照明が、山下公園通りの雰囲気に合うよう演出する。



事業者との主な調整事項と事業者提案に対する市の考え方

これまで、周辺の景観や歴史的建造物との調和に関して、特に重要と考えられる以下の項目について、重点的に協議・調整を行ってききましたので、市の考え方を示します。

1 街並みと調和したファサードについて

本計画では、周辺の特性を踏まえた意匠として、敷地の角に向けてファサードの正面を設ける「角入り」のデザインを主体に、3層構成の顔づくりがなされています。

基壇部では、外壁に御影石を用いることで、隣の歴史的建造物・旧英国7番館の赤煉瓦の外壁を引き立て、重厚感のある石畳舗装の山下公園通りとの調和に配慮した工夫を行っています。また、基壇部の軒の高さは旧英国7番館と概ね揃え、景観的な連続性に配慮された計画となっています。

中層部では、角の部分が強調されるように窓の形状、バルコニー手摺等に変化をつけ、また、隣の旧英国7番館の赤煉瓦が映えるように明度の高い外壁を用いる等の配慮がされています。

頂部では、全面的にガラスとマリオンを用いて、透明感のある軽やかなデザインとなっています。

2 山下公園通りへの賑わい形成及び歴史的建造物・旧英国7番館との関係性について

本地区では地区計画の土地利用の方針として、観光・文化施設及び商業・業務施設の誘導を掲げており、本計画はホテル、バンケット、レストランなど、この地区に望まれる魅力的な機能の集積が期待できる計画となっています。

また、本計画では、山下公園通り及び旧英国7番館に面する建物1階部分にレストランを配置しており、ここでの内外の関係性づくりが重要な点となっています。

山下公園通り側については、通りに向けて大きく開口を取ることで内部と外部空間をつなげ、外にはベンチを設置して滞留できる空間も設け、通りの賑わいづくりが演出された計画となっています。

旧英国7番館側についても、最大限の開口を取ることで、レストランから旧英国7番館が望見でき、歴史的なまちなみを感じられるような計画となっています。

3 その他の項目について

夜間景観については、本計画は歴史的建造物である旧英国7番館に隣接しているため、旧英国7番館のライトアップを阻害しないよう、演出的な照明を行わず、落ち着いた外観となるよう配慮がなされています。また、レストランやロビー等からの明かりが山下公園通りに滲み出て、歩行者が安心して歩ける夜間景観の創出に資する計画となっていると考えます。

屋外広告物の計画については、必要最低限の配置、大きさとなっており、山下公園通り地区の景観と調和された、秩序ある広告景観になっていると考えます。

現在の敷地内で目を引く既存のヒマラヤ杉に関しては、安全上の課題から保存を断念しますが、シンボルツリーとして代替樹等を設置する計画としたうえで、銘板を設置する等、ヒマラヤ杉の歴史の継承を配慮していると考えます。

以上の工夫によって建物全体でバランスの取れた計画となっており、周辺の景観や歴史的建造物と調和した外観デザインとなっていると考えます。