資料１－１

第２号様式（第６条第１項）

（第１面）

都市景観協議申出書

令和２年 12月 17日

（申出先）

横浜市長

住　所　東京都新宿区西新宿一丁目20番2号

申出者　氏　名　積水ハウス株式会社　東京マンション事業部

事業部長　阿部　亨

電　話　03-6302-3616

住　所　東京都千代田区神田多町二丁目１番

神田進興ビル６階

（代理者）氏　名　株式会社現代綜合設計 [redacted]

連絡先　03-5289-8401

［担当者：[redacted]

横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例第９条第２項の規定により、次のとおり都市景観協議を申し出ます。

1	都市景観協議地区の名称	関内地区	地区区分の名称	山下町特定地区（水町通り及び海岸教会通りゾーン）
2	都市景観形成行為を行う敷地等の位置等	横浜市中区山下町31番		
3	都市景観形成行為の種類	■ 建築物の建築等 □ 工作物の建設等 □ 開発行為等 □ 屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置 □ その他の行為（土地の形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、特定照明、その他〔　　〕）		
4	特定都市景観形成行為の該当	(有)・無		
5	都市景観形成行為の着手予定日	令和3 年　9月　1 日		
6	都市景観形成行為の完了予定日	令和5 年　10月　1 日		
※受付処理欄				
受付年月日		年　月　日		

（注意）１　申出者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
２　署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。
３　※印の欄は、記入しないでください。
４　魅力ある都市景観を創造するための方針及び行為指針の内容に照らして、必要な事項について記載してください。
５　同一の敷地等について２以上の種類の行為を行おうとするときは、一の申出書によることができます。
６　次の図書を添付してください。（行為の種類や規模等により、市長が支障が無いと認める場合は、図書の一部を省略することができます。）
(1) 位置図（敷地等の位置及び当該敷地等の周辺の状況を表示するもの）
(2) 当該敷地等及び当該敷地等の周辺の状況を示す写真
(3) 建築物、工作物、アプローチ、外構及び緑地等の敷地等における配置・整備方針を示すもの
(4) 街並み等と立面計画との関係を示すもの（市長が認めた種類の行為にあっては、添付を省略することができます。）
(5) 平面図その他市長が必要と認める図書

（Ａ４）

（第２面）

都市景観形成行為の概要

1　建築物の建築等

ア　行為の種類	■新築　□増築　□改築　□移転	□修繕　□模様替　□色彩変更
イ　用途	1～4階　非住宅（店舗・事務所等）、5～17階　共同住宅	
ウ　敷地面積	588.40㎡	
エ　高さ(階数)	57.840　m　（地下　1階、地上　17階）	
オ　行為面積	延床面積　4,719.74 ㎡ 増築面積　㎡	外観変更面積　㎡
カ　その他	（仮称）グランドメゾン山下町計画　新築工事	

2　工作物の建設等

ア　行為の種類	□新設　□増築　□改築　□移転	□修繕　□模様替　□色彩変更
イ　用途(種類)		
ウ　敷地面積	㎡	
エ　規格(ｻｲｽﾞ)		
オ　行為面積	築造面積　㎡	外観変更面積　㎡
カ　その他		

3　開発行為等

ア　区域の面積	㎡
イ　予定建築物の用途	
ウ　法(ﾉﾘ)の高さ	m
エ　敷地面積の最小規模	㎡
オ　木竹の保全等の面積	㎡
カ　その他	

4　屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置

ア　行為の区分等	□自己用　□非自己用	
	□壁面看板（　箇所）　□袖看板（　箇所）　□屋上看板（　箇所） □広告塔・広告板（　箇所）　□その他（　、　箇所）	
イ　規模(規格/ｻｲｽﾞ)等	□壁面看板	
	□袖看板	
	□屋上看板	
	□広告塔・広告板	
	□その他（　）	
ウ　その他		

5　その他の行為

ア　行為の種類	
イ　行為の内容	
ウ　その他	

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

計画趣旨等説明書

敷地特性等の説明

敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など	**〔接する道路の状況（道路の数、接道長さ、幅員、商店街、交通量、歩道の有無など）〕** ・計画地は、東側で幅員7.99mの道路（蘇州小路）に23.48m、南側で幅員8.00mの道路（海岸教会通り）に19.69m接しています。 **〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕** ・敷地内に歴史的建造物はありません。 **〔近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリンタワー、商店街等）〕** ・ホテルニューグランド、山下公園、マリンタワー **〔眺望の視点場からの望見の可否〕** ・計画地は、大さん橋及び山下公園における眺望の視点場から望める位置にあります。 **〔敷地内及び隣地との高低差〕** ・計画敷地内に高低差はありません。 ・計画地と隣地及び接する道路との高低差はありません。

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
１　関内地区全域の行為指針 **(1) ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。**	**ア　ゆとりある歩行者空間の創出** (ｱ) 壁面後退が規定されている敷地では、ゆとりある歩行者空間を創出するため、歩道状空地を設ける。 (ｲ) 交差点に接する角地においては、ゆとりある歩行者空間を整備する。	(ｱ) 壁面後退による空地部分は、歩道状に整備します。 (ｲ) 交差点に接する角地においては、外壁面をＲ形状とするとともに全天空とし、ゆとりある空間を確保します。
	イ　歩行者空間のしつらえの工夫 (ｱ) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する (ｲ) 歩道状空地を歩道等と一体に利用できるしつらえにする。 (ｳ) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。	歩道上空地は、境界部に障害物を設置せず、舗装は公共歩道と近似した色彩とし、一体化を図ります。
１　関内地区全域の行為指針 **(2) 通りの低層部のしつらえを工夫して、連続性のある賑わいを創出する。**	**ア　都市景観協議地区図に示す「歩行者ネットワーク街路」に面する建築物における、低層部のしつらえの工夫による賑わいの創出** (ｱ) 「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部や空地には、通りの賑わいを創出するため、楽しい活動や多様な機能を配置する。特に「商業のネットワーク街路」に面する敷地の場合は、積極的に賑わいを形成する。 (ｲ) 「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」又は「商業のネットワーク街路」に面する建築物の低層部に楽しい活動や多様な機能を配置する場合は、室内の様子がうかがえる形態意匠にする。 (ｳ) 建築物の前面の空間が魅力的に利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	(ｱ) 補助ネットワーク街路に面する一階部分に店舗を設け、通りの賑わいを形成します。公開空地内にベンチを配置し人々の憩いの場を創出します。 (ｲ) 一階店舗の出入口は全面開口とし、店内の様子がうかがえる形態意匠とします。 (ｳ) 壁面後退による空地部分は、歩道状に整備します。交差点に接する角地においては、外壁面をＲ形状とするとともに全天空とし、ゆとりある空間を確保します。また、公開空地に設置するベンチの中心に樹木を設けることで、日よけの役割を果たす憩いの空間を形成し、親密な空間を創出します。
	イ　「歩行者ネットワーク街路」に面する敷地における、特に配慮が必要な要素の配置やデザインの工夫 (ｱ) 住宅用途を設ける場合は、通りの賑わいを分断しないよう、住棟玄関やゴミ置き場などの配置やデザインを工夫する。 (ｲ) 駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。 (ｳ) 駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿	(ｱ) 住宅玄関とゴミ持出スペースを敷地端部に配置し、通りの賑わいを分断しないようにします。 (ｲ) 駐車場出入口は、人通りの多い通りを避け歩行者の安全性に配慮した地下駐車場とすることで、街並みや賑わいの連続性を阻害しない位置に配置します。

	いを避ける。 (ｴ) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいや通行を阻害しないように配置、デザインする。	(ｳ) 同上 (ｴ) 南側ｺﾞﾐ持出しｽﾍﾟｰｽ裏に一時利用の駐輪スペースを確保します。
1　関内地区全域の行為指針 (3) 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。	ア　誰でも気軽に利用できる場の提供 (ｱ) 交差点に接する角地には、ゆとりある空間を創出し、低層部や外構をデザインする。 (ｲ) 街角には休み、憩える場を創出する。 (ｳ) 歴史的建造物や港などを望める位置には、憩える場を創出する。 (ｴ) 屋内外の広場状空地には、モニュメントなどを展示する。	(ｱ) 交差点に接する角地の外壁面はR 形状とするとともに全天空とし、ゆとりのある空間を創出します。 (ｲ) 公開空地に設置するベンチの中心に樹木を設けることで、日よけの役割を果たす憩いの空間を形成します。 (ｳ) 本件計画には該当しません。 (ｴ) 本件計画には該当しません。
	イ　敷地内での新しい回遊ルートの創出 敷地内や屋内に、通り抜けができる敷地内空地を創出し、新しい回遊ルートを創造する。	1 階の店舗出入口は大開口で気軽には入れる空間とした内外を繋ぐ設えとします。
	ウ　バス停などの付近におけるゆとりある空間の創出 バス停や鉄道駅付近の敷地には、広場状空地を整備し、ゆとりある空間を創出する。	本件計画には該当しません。
1　関内地区全域の行為指針 (4) 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。	ア　敷地内の緑化 (ｱ) 街路樹などの公共空間の緑を補完し、多様なスケールの緑を創出する。 (ｲ) 通りの演出として、店先や壁面、屋上の緑化を心がける。	通りに面した公開空地に、眺望対象への見通しを阻害しない適切な緑の配置をし、潤い豊かな景観を創出します。
	イ　水際の親水性の向上 都市景観協議地区図に示す「水際の親水性が求められる部分」では、親水性が向上するよう工夫する。	本件計画には該当しません。
1　関内地区全域の行為指針 (5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。	ア　関内地区らしい街並みの継承による親密な空間の創出 (ｱ) 街並みの連続性を創出するよう、建築物の 31m 以下の部分のデザインを工夫する。 (ｲ) 歩行者が親しみを持てる空間を創出するため、建築物の低層部と中低層部のファサードを分節する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。 (ｴ) 関内地区らしい街並みを維持・創出するため、既存の建築物をリフォームして使い続ける。 (ｵ) 壁面に取り付ける照明器具は、適度な光量にし、落ち着いた照明になるよう工夫する。	(ｱ) 31m以下の低層部はホテルニューグランドの外装を承継した左官仕上とし、街並みの連続性を創出します。 (ｲ) ホテルニューグランドの 2 階レベル、コーニスラインで切り替えたファサードにより歩行者が親しみを持てる空間を創出します。 (ｳ) ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルにより街並みの調和に配慮します。 (ｴ) 本件計画には該当しません。 (ｵ) 景観上重要な建物のライトアップを阻害しない計画とし、ホテルニューグランドや、 マリンタワーのライトアップと調和した照明計画とします。
	イ　親密な空間の創出 (ｱ) 日よけなどの備品の設置により、親密な空間を創出する。 (ｲ) 多様な種類の植栽方法により、憩いの空間を創出する。	公開空地に設置するベンチの中心に樹木を設けることで日よけの機能を持たせ、憩いの空間を形成します。
	ウ　賑わいの連続性の創出 (ｱ) 駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。 (ｲ) 駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿いを避ける。 (ｳ) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいや通行を阻害しないよう、配置、デザインを工夫する。	(ｱ) 駐車場出入口は、人通りの多い通りを避け歩行者の安全性に配慮地下駐車とすることで街並みや賑わいの連続性を阻害しない位置に配置します。 (ｲ) 同上 (ｳ) 南側ｺﾞﾐ持出しｽﾍﾟｰｽ裏に一時利用の駐輪スペースを確保します。

	(ｴ) 建築物の低層部には、通りに賑わいを創出するよう、楽しい活動や多様な機能を配置する。 (ｵ) 建築物の低層部に商業用途を設ける場合は、室内の様子がうかがえるよう、デザインを工夫する。 (ｶ) 建築物の前面の空間が利用されるよう、低層部と外構をデザインする。	(ｴ) 補助ネットワーク街路に面する一階部分に店舗を設け通りの賑わいを形成します。公開空地内にベンチを配置し人々の憩いの場を創出します。 (ｵ) 一階店舗の出入口は全面開口とし、店内の様子がうかがえる形態意匠とします。 (ｶ) 壁面後退による空地部分は、歩道状に整備します。交差点に接する角地においては、外壁面をＲ形状とするとともに全天空とし、ゆとりある空間を確保します。また、公開空地に設置するベンチの中心に樹木を設けることで、日よけの役割を果たす憩いの空間を形成します。
	エ　関内地区にふさわしい共同住宅の創出 (ｱ) 住宅用途を設ける場合は、関内地区の街並みに調和した都心型住宅を創る。 (ｲ) 住宅用途を設ける場合は、賑わいを分断しないよう、住棟玄関やゴミ置き場などの配置やデザインを工夫する。 (ｳ) 高さが 31mを超える住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。	(ｱ) ホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れ、街並み調和した都心型住宅を創ります。 (ｲ) 住宅玄関とゴミ持出スペースを敷地端部に配置し、通りの賑わいを分断しないようにします。 (ｳ) ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、圧迫感のない街並みを形成します。また、道路境界線からの十分な空地幅員により隣棟間隔を確保します。
	オ　都市景観協議地区図に示す歴史的建造物や港への「見通し景観」の演出による通りの個性の創出 (ｱ) 眺望対象への見通しを阻害しないよう建築物や工作物、植栽等を配置する。 (ｲ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。 (ｳ) 夜間の見通しを演出する。 (ｴ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、屋外広告物のデザインを工夫する。 (ｵ) 歴史的建造物や港への見通しを楽しめるよう、本町通りの交差点付近の空間を創出する。 (ｶ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、街路や公園等の公共空間のデザインを工夫する。	(ｱ) 眺望対象への見通しを阻害しない適切な配置により、調和の取れた景観の形成をします。 (ｲ) ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観の配慮をします。 (ｳ) 低層部は一定のリズムで連続された開口部から漏れる光と樹木を照らし出す照明によって　夜間の賑わいを創出し、歩く楽しさを感じさせられる夜間の見通しを演出します。 (ｴ) 本件計画には該当しません。 (ｵ) 本件計画には該当しません。 (ｶ) 公開空地に、眺望対象への見通しを阻害しないような適切な緑の配置をし、潤い豊かな景観を創出します。
1　関内地区全域の行為指針 **(6) ミナト横浜の歴史を大切にし、関内地区の魅力・個性を伸ばす。**	**ア　歴史的建造物の保全活用** 歴史的建造物や土木遺構を保全し活用する。	本件計画には該当しません。
	イ　歴史的建造物を引き立たせる工夫 (ｱ) 歴史的建造物の敷地内に増築する場合は、歴史的建造物が引き立つよう、デザインを工夫する。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「歴史的景観の形成を目指す部分」の建築物のデザインは、歴史的建造物と調和させる。 (ｳ) 歴史的建造物へのライトアップなどにより、街並みを演出する。	本件計画には該当しません。

	ウ　開港の歴史の発信 敷地の持つ歴史や物語を表現する。	関内地区は昭和初期の建造物が数多く残っており、それらが落ち着いたクラシカルな街並みを特徴づけています。また、1～2 階でデザインの切替え及び全体的に水平性を強く感じさせた伸びやかさが特徴的な建物構成が抽出されます。そのため、本件計画では仕上げを細かく分節化し、低層部にホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れることで街並みの調和を図ります。
1　関内地区全域の行為指針 **(7) 中層、高層の建築物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する。**	**ア　高さ 31mを超える建築物等による歩行者への圧迫感の軽減** 街並みにおける建築物等の圧迫感を軽減するため、分節化するなど建築物等の高層部のデザインを工夫する。	ホテルニューグランドの２階レベル、コーニスラインで切り替えたファサードにより歩行者が親しみを持てる空間を創出します。また、ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、歩行者への圧迫感の軽減を図ります。
	イ　高さ 31mを超える建築物等による眺望景観の演出 (ｱ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの眺望を保全･創造するよう、建築物等を配置する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、建築物等の頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 隣接する地区やゾーンとの高さ制限の差が大きい敷地においては、建築物等の当該高低差となる部分は、周辺の街並みに調和するよう配慮する。 (ｵ) 高さが 31mを超える中層、高層の住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。	(ｱ) 山下公園側からの眺望保全として、ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観の配慮したファサードとします。 (ｲ) 塔屋、屋上設備機器をシルバー色のフレームと乳白色のガラスで構成されたパネルで修景することにより、眺望景観の質を向上を図ります。 (ｳ) 中層部は、高級感を演出するタイル貼にし、関内地区の街並みに調和するようにします。 高層部については、ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観に配慮したデザインにします。 (ｴ) 本件計画には該当しません。 (ｵ) ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、圧迫感のない街並みを形成します。また、道路境界線からの十分な空地幅員により隣棟間隔を確保します。
1　関内地区全域の行為指針 **(8) 港や丘などからの眺望景観が魅力的になるよう工夫する。**	**ア　都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」から望める位置にある敷地における建築物等の演出** (ｱ) 眺望景観の魅力を高めるよう、建築物等の壁面の向きや幅、形態、色彩等のデザインを工夫する。 (ｲ) 関内地区の街並みに調和し、魅力あるスカイラインを形成するよう、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (ｴ) 秩序ある広告景観を創出する。	(ｱ) 山下公園側からの眺望保全として、ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観の配慮したファサードとします。 (ｲ) 塔屋、屋上設備機器をシルバー色のフレームと乳白色のガラスで構成されたパネルで修景。眺望景観の質を向上。 (ｳ) 中層部は関内地区の特徴であるクラシカルな街並みを特徴づけている和初期の建造物を連想させる高級感を演出するタイル貼

		とします。 高層部はホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観の配慮したファサードとします。 (ｴ) 本件計画には該当しません。
	イ　都市景観協議地区図に示す横浜三塔への魅力ある眺望景観の創出 (ｱ) 前景エリアの建築物等は、「横浜三塔への眺望の視点場」から眺望対象を望めるデザインを工夫する。 (ｲ) 前景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｳ) 前景エリアの建築物等は、港からの魅力的な眺望景観や歴史的景観に調和するデザインにする。 (ｴ) 後景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (ｵ) 後景エリアの建築物等は、眺望対象が引き立つよう、デザインを工夫する。 (ｶ) 後景エリアでは、横浜三塔への魅力的な眺望を形成するよう秩序ある広告景観を形成する。	本件計画には該当しません。
1　関内地区全域の行為指針 **(9) 関内地区の新しい魅力を創造する。**	**ア　文化芸術創造活動の奨励** (ｱ) 新たな用途を誘導したり、新しい空間価値を創造する。 (ｲ) 文化芸術創造活動を行えるスペースを用意し、活用する。	公開空地にベンチを設置し、コミュニケーションスペースとしての機能を持たせた空地を創ります。
	イ　地区や通りごとの個性の創出 (ｱ) 地区や通りごとに独自の景観を創造する。 (ｲ) 地区や通りごとに独自の景観を創り出す活動を行う。	関内地区は1～2階でデザインの切替え及び全体的に水平性を強く感じさせた伸びやかさが特徴的な建物構成が抽出されます。そのため本件計画では仕上げを細かく分節化し、ホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れ、街並みへの調和を図ります。
	ウ　夜間景観の形成 (ｱ) 不快な照明環境を創出しない。 (ｲ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観を魅力的に演出する。 (ｳ) 都市景観協議地区図に示す「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観が魅力的になるよう、屋外広告物の照明をデザインする。 (ｴ) 夜間の横浜三塔への眺望景観を魅力的に演出する。 (ｵ) 落ち着きのある夜間の街路景観を演出する。 (ｶ) ライトアップを実施している周囲では、ライトアップと調和した照明環境を創出する。 (ｷ) 夜間の賑わいを創出するよう、室内から漏れる光を意識して、ファサードのデザインを工夫する。 (ｸ) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。 (ｹ) 広場状空地の特徴に応じて夜間照明のデザインを工夫する。 (ｺ) 水際の夜間景観を演出する。 (ｻ) 自動販売機を設置する場合は、街並みとの調和に配慮し、照明は最小限にする。 (ｼ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。 (ｽ) 夜間の広告景観を演出する。	建物本体の壁面の面積が小さいことから、建物をアッパーライト又はブラケット照明で照らしだそうとすると、光が建物全体にいきわたるようになり、少しきついイメージになり夜間景観を損ねてしまいます。そこで空地に設けるベンチ＋樹木を照明で照らし出すことで、そのものが照明と見立てさりげない誘導照明として歩く楽しさを感じられる演出となり、低層部の一定のリズムで連続された開口部から漏れる光と合わさり通りの賑わいのある夜間景観の形成とします。中高層部は景観上重要な建物のライトアップを阻害しない計画とし、ホテルニューグランドや、 マリンタワーのライトアップと調和した照明計画とします。 (ｳ)(ｴ)(ｺ)(ｻ)(ｼ)(ｽ) 本件計画には該当しません。

1　関内地区全域の行為指針 (10) 秩序ある広告景観を形成する。	ア　良好な景観、落ち着きのある街並みの創出 (ｱ) 魅力的な眺望景観、街路景観を形成するよう、秩序ある広告景観を創出する。 (ｲ) 大きな音を出すなど、まちの雰囲気を壊さないようにする。	本件計画には該当しません。
	イ　魅力ある広告景観の創出 質の高い広告景観を創造する。	本件計画には該当しません。
2　地区別の行為指針 (　)　　特定地区	別紙のとおり	別紙のとおり

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

別 紙

（第３面）

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

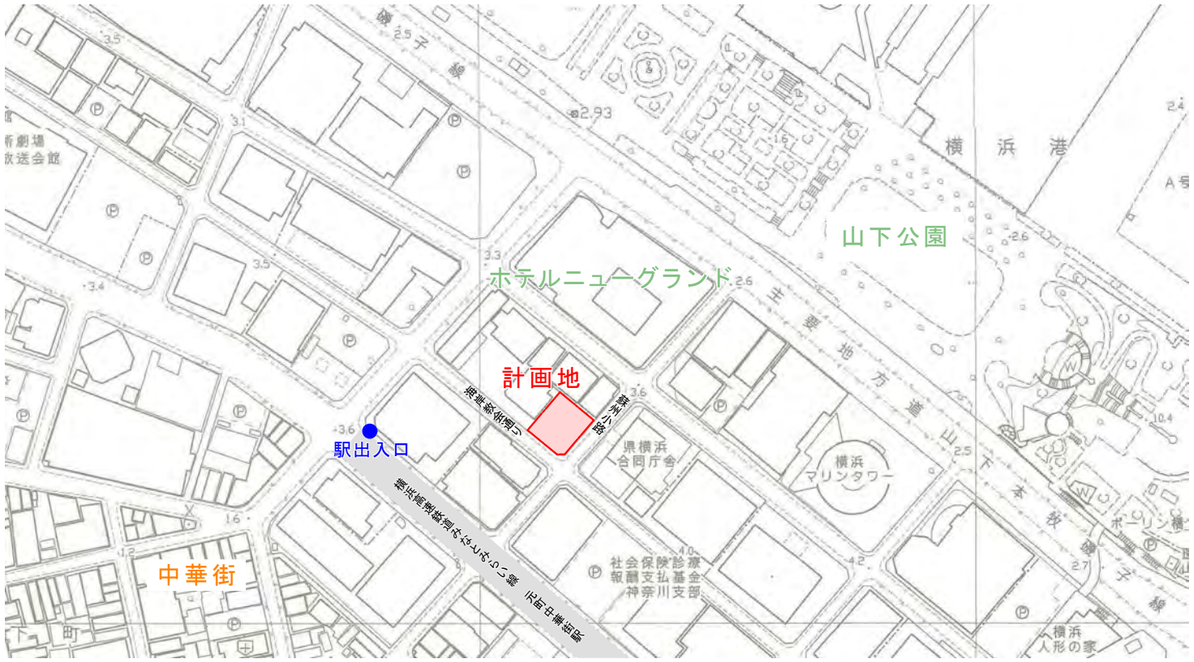
魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
２(1) 山下町特定地区 イ 水町通り及び海岸教会通りゾーン	(ｱ) 公共性の高い機能が集積する山下公園通りと、業務機能の集積を図る本町通り、歴史的な風格のある日本大通りなど特徴的な通りの間をつなぐゾーンとして、飲食店や専門店等を備えた機能の導入を推進し、人々の滞留・回遊と賑わいを創出する。	1 階に誘導用途として店舗を設置します。又､約 4.8m公開空地でゆとりのある歩行者空間を確保します。公開空地に設置するベンチの中心に樹木を設けることで、日よけの役割を果たす憩いの空間を形成します。
	(ｲ) 敷地割が小さく路地的な雰囲気をかもし出す特徴を伸長し、道路空間を十分に活用した空間整備を図り、親密で賑わいのある街並みを形成する。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。	公開空地内にベンチを設置し、誘導用途として 1 階に店舗を配置。憩える場と賑わいを演出します。
	(ｳ) 中層、高層の建築物は、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。	中層部は、高級感を演出するタイル貼にし、関内地区の街並みに調和するようにします。高層部については、ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観に配慮したデザインにします。
	(ｴ) 都市景観協議地区図に示す「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。	本件計画には該当しません。
	(ｵ) 屋外広告物は、当該ゾーンが山下公園通りゾーンに接するため、山下公園通りからの景観に配慮し、かつ、水町通り又は海岸教会通りの幅員規模や街並みに調和した規模、位置、デザインにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。	本件計画には該当しません。

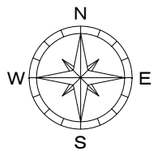
（注意） 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

（Ａ４）

資料１－２

（仮称）グランドメゾン山下町計画　新築工事
～景観形成の考え方～





■敷地概要

所在地	：	神奈川県横浜市中区山下町31番
用途地域	：	商業地域
建蔽率	：	80%
容積率	：	600%
敷地面積	：	588.40㎡
高度地区	：	第7種高度地区
防火地域	：	防火地域
道路	：	東側7.99m　/　南側8.00m
特別用途地区	：	横浜都心機能誘導地区（商住共存地区）
景観計画	：	景観推進地区　（関内地区山下町特定地区 水町通り及び海岸教会通りゾーン）
都市景観協議地区	：	都市景観協議地区（関内地区山下町特定地区 水町通り及び海岸教会通りゾーン）

■計画概要

構造・階数・規模	：	鉄筋コンクリート造・地上17階・地下1階・最高高さ57.84m
建築面積	：	299.09㎡
延べ面積	：	4,750.42㎡
主要用途	：	1～4階　非住宅（店舗・事務所等）、5～17階共用住宅

※ 最高高さ及び住宅容積率について、横浜市市街地環境設計制度の許可を取得予定。

～Design　景観形成の方針～

Ⅰ「蘇州小路」でのゆとりと賑わいを演出する歩行者空間の提案

Ⅱ ホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れ、歴史の蓄積を感じさせる街並みと調和した品格のある景観の形成

計画図1の1　横浜市景観計画（関内地区）

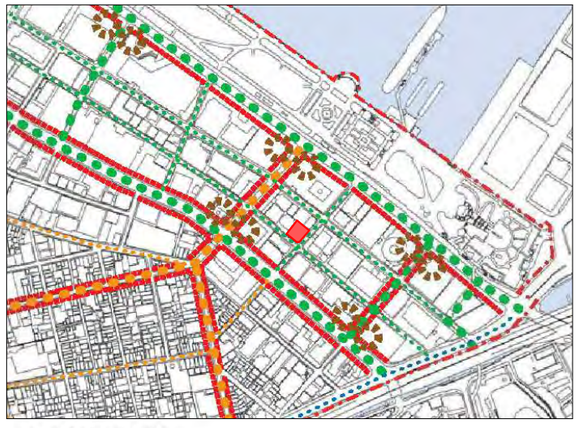
横浜市景観計画区域（関内地区）

特定地区・準特定地区　境界線

ゾーン　境界線

山下町特定地区
水町通り及び海岸教会通りゾーン

1の2　歩行者ネットワーク・広場等



＜歩行者ネットワーク街路＞

関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路

（補助ネットワーク街路）

商業のネットワーク街路

（補助ネットワーク街路）

水際線のネットワーク街路

（補助ネットワーク街路）

重点歩行者ネットワーク街路

広場状空地の設置が求められる位置

計画図1の3　見通し景観・眺望景観等

＜見通し景観＞

見通し景観形成街路

視点場となる交差点

見通し景観の向き

＜眺望の視点場＞

眺望の視点場

眺望景観の向き

＜横浜三塔への眺望の視点場＞

横浜三塔への眺望の視点場

赤レンガパークの視点場からの眺望の向き

大さん橋の視点場からの眺望の向き

前景エリア

後景エリア
K：キングの塔の後景エリア
Q1，Q2：クイーンの塔の後景エリア
J：ジャックの塔の後景エリア

壁面の向きを概ね直角又は平行とする通り

眺望の対象となる歴史的建造物

計画図1の5　建築物の最高高さ

＜高さの緩和の範囲＞

31m以下（緩和なし）

31mを基本とし、市長が次に掲げる都市景観形成への貢献を総合的に判断して、景観形成への貢献を認める場合は、31m超45m以下の範囲で緩和することができる。

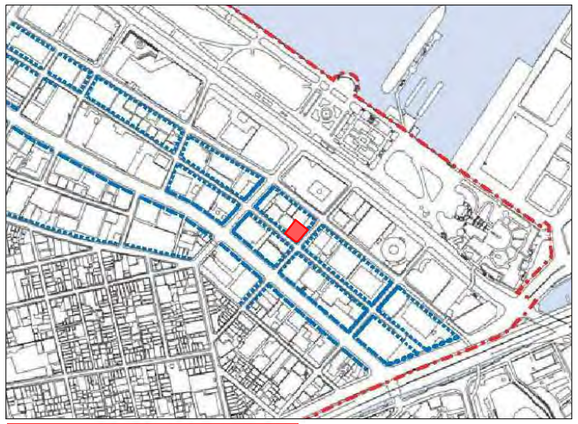
31mを基本とし、次に掲げる都市景観形成への貢献があると市長が認める場合は、31m超45m以下の範囲で緩和することができる。

31m超45m以下

31m超60m以下

31m超75m以下

計画図1の6　壁面位置の指定



道路境界線より0.5m以上の壁面後退

道路境界線より1.0m以上の壁面後退

道路境界線より1.2m以上の壁面後退

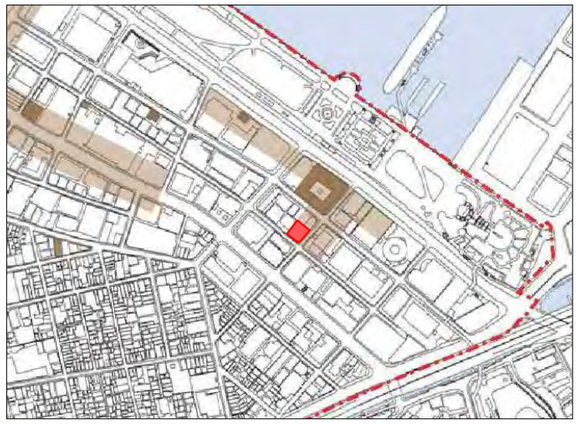
道路境界線より2.5m以上の壁面後退

道路境界線より3.0m以上の壁面後退

建築物の1、2階の部分で道路境界線より2.5m以上の壁面後退

壁面の位置の制限によって生じた空地を広場状空地とすることができる道路

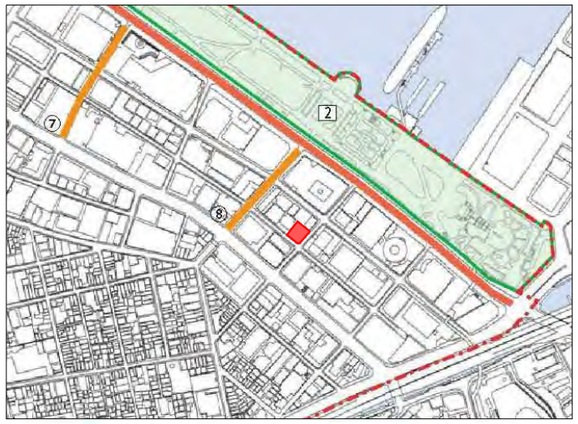
計画図1の7　歴史的界隈形成エリア



歴史的建造物（土木遺構も含む。）

歴史的界隈形成エリア

計画図1の8　景観重要公共施設



景観重要道路

①日本大通り
（日本大通（全区間））
国道133号（自：中区日本大通3番地先、至：中区日本大通11番地先）

③山下公園通り
（主要地方道市道山下本牧線子線
（自：中区山下町1番地先　至：中区山下町20番地先））

③馬車道
（馬車道通133号線
（自：中区本町4丁目44番地先　至：中区港町4丁目16番地先））

④関内駅区画
（山下町5号線
（自：中区港町2丁目9番地先　至：中区港町1丁目1番地先））

景観重要道路（見通し景観形成街路）

⑤日本郵船ビルへの見通し景観形成街路
（市道14号線日本大通（全区間））

⑥赤レンガ倉庫への見通し景観形成街路
（市道42号線（全区間））

⑦港への見通し景観形成街路
（山下町90号線（全区間）、山下町85号線（全区間）、
山下町89号線（全区間））

⑧港及び海岸教会への見通し景観形成街路
（山下町34号線（全区間）、山下町28号線（全区間）、
山下町30号線（全区間））

景観重要都市公園

①横浜公園

②山下公園

～関内地区の魅力ある都市景観を創造するための方針～

方針Ⅰ
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

方針Ⅱ
関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る

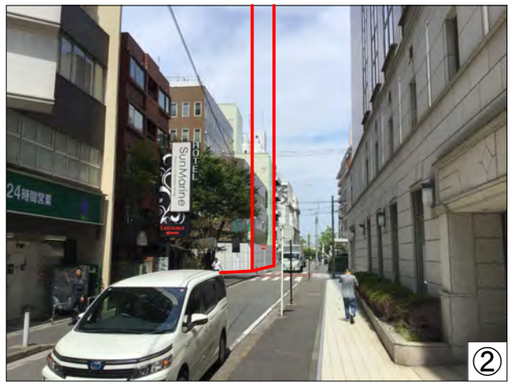
方針Ⅲ
開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る

方針Ⅳ
多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る

～山下町特定地区の魅力ある都市景観を創造するための方針～

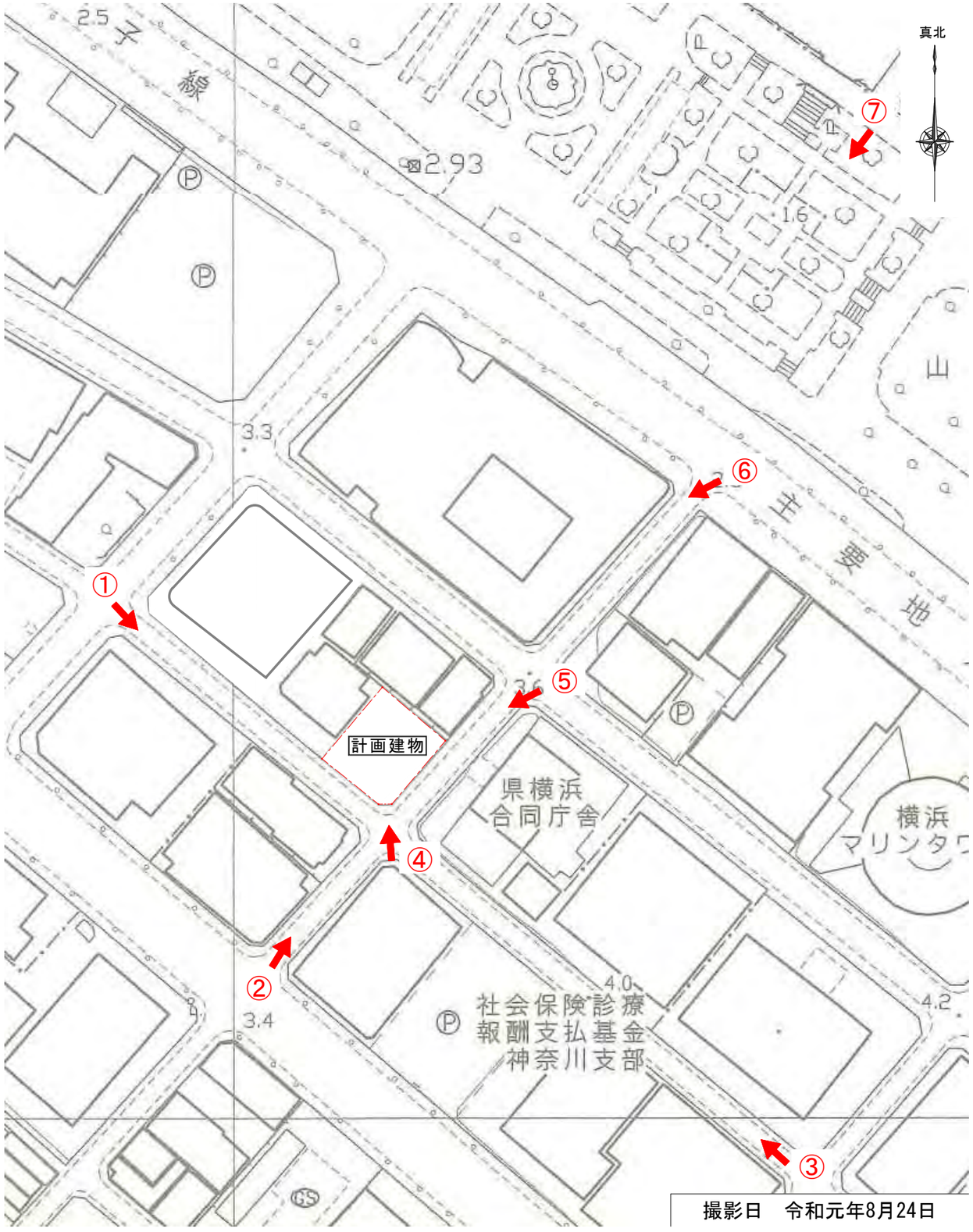
開港以来横浜の中心地として発展してきた歴史・文化を活かし、横浜が世界に誇れる、奥行きのある魅力的なウォーターフロントとしての山下公園通りの街並みや、関内地区の居留地としての歴史を物語る本町通りや横浜中華街などの個性豊かで賑わいのある街並みを形成する。

①


②

③

④


真北
2.5
2.93
1.6
3.3
3.6
3.4
4.0
4.2
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
計画建物
県横浜
合同庁舎
横浜
マリンタワ
社会保険診療
報酬支払基金
神奈川支部
撮影日　令和元年8月24日

⑤

⑥

⑦

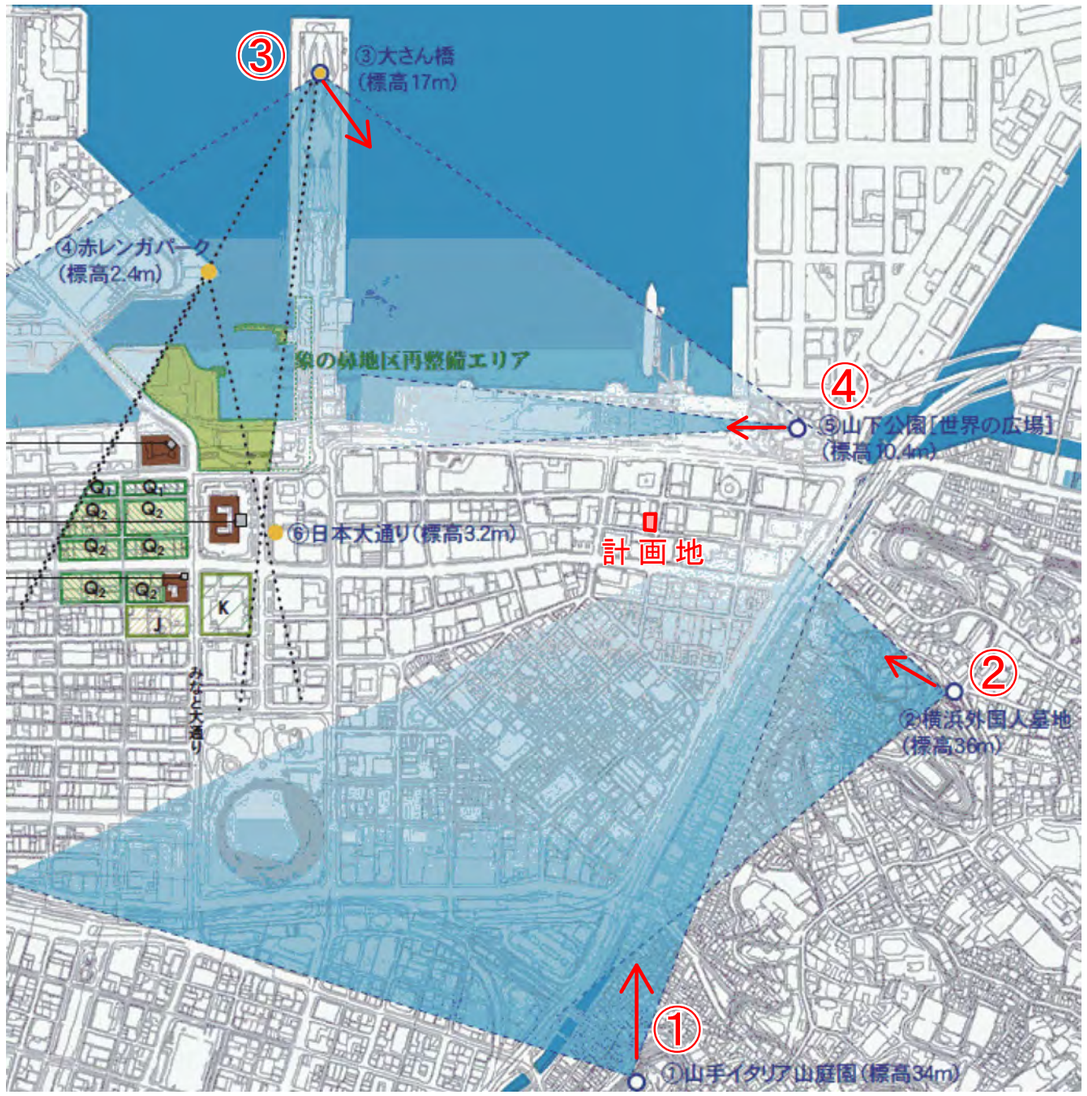
大さん橋からの眺望

①山手イタリア山庭園からの眺望景観
・建築物によって視線が遮られており、視認できない

③大さん橋からの眺望景観
・ホテルニューグランド越しに視認が比較的高い。

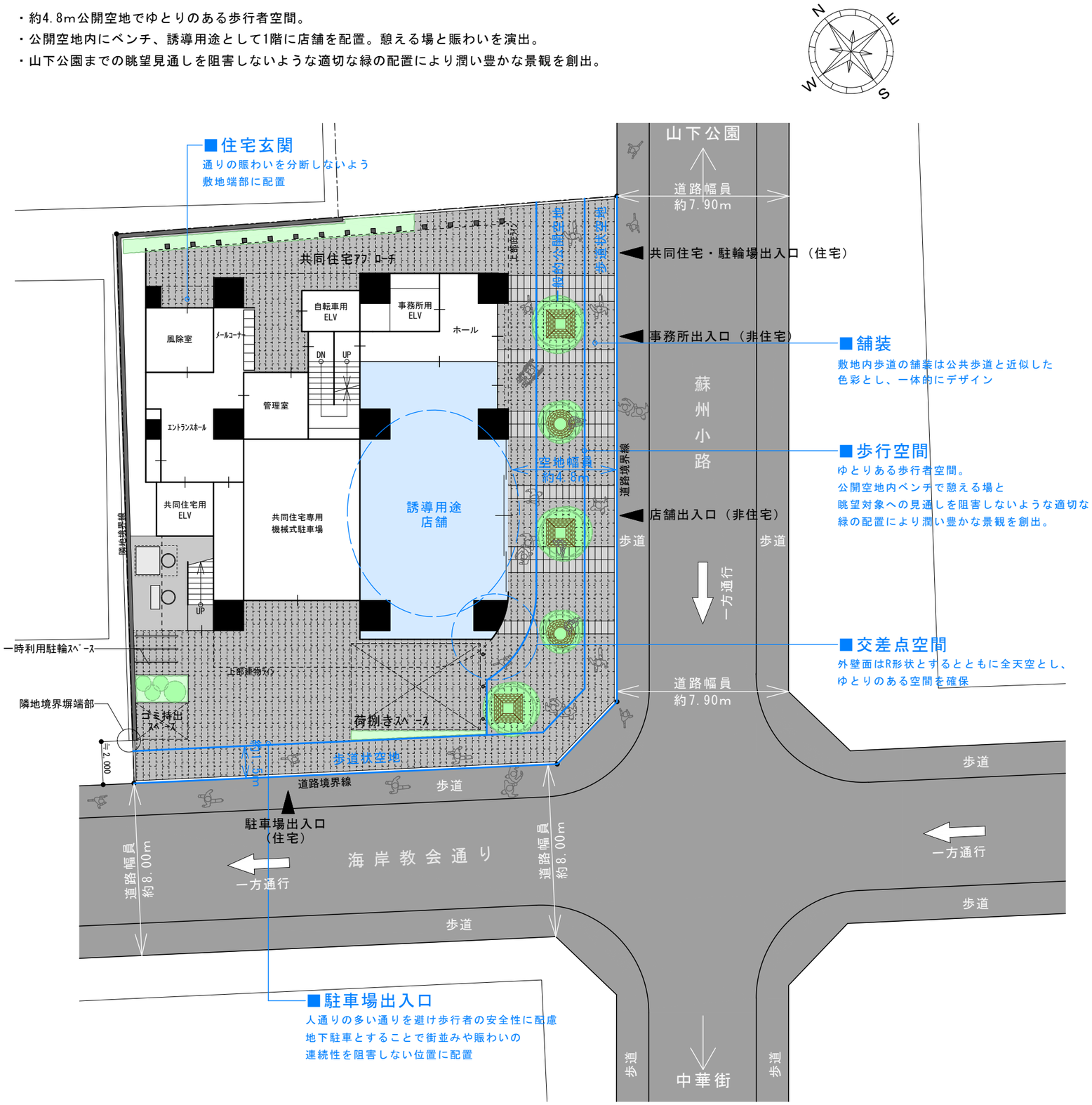
②横浜外国人墓地からの眺望景観
・高木や建築物によって視線が遮られており、視認できない

④山下公園[世界の公園]からの眺望景観
・高木によって視線が遮られており、視認できない

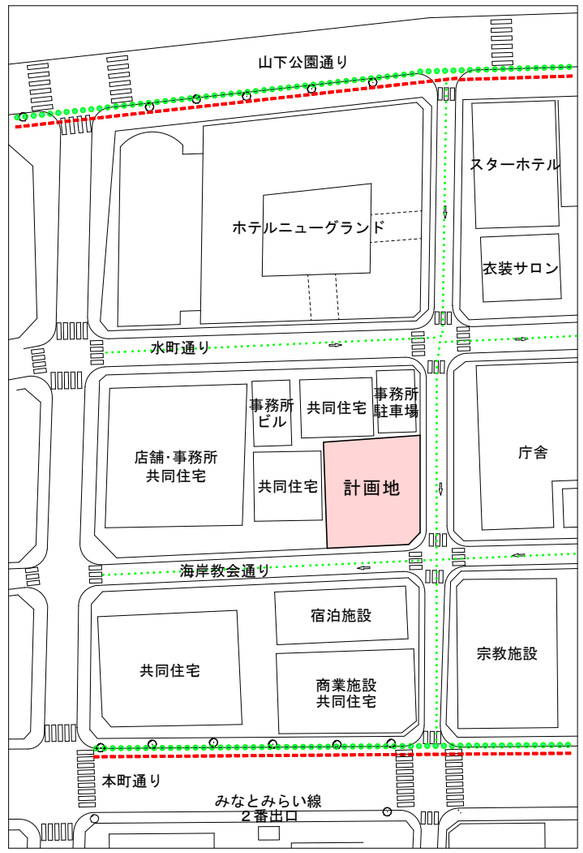


■歩行者空間・公開空地の考え方

・約4.8m公開空地でゆとりのある歩行者空間。
・公開空地内にベンチ、誘導用途として1階に店舗を配置。憩える場と賑わいを演出。
・山下公園までの眺望見通しを阻害しないような適切な緑の配置により潤い豊かな景観を創出。



公開空地イメージ



関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路
補助ネットワーク街路
重点歩行者ネットワーク街路

■周辺環境の読み取り

・関内地区は昭和初期の建造物が数多く残っており、それらが落ち着いたクラシカルな街並みを特徴づけている。
・1～2階でデザインの切替え及び全体的に水平性を強く感じさせた伸びやかさが特徴的な建物構成が抽出される。

横浜地方裁判所　昭和5年

旧横浜商工奨励館　昭和4年

ホテルニューグランド　昭和2年

旧横浜市外電話局　昭和4年

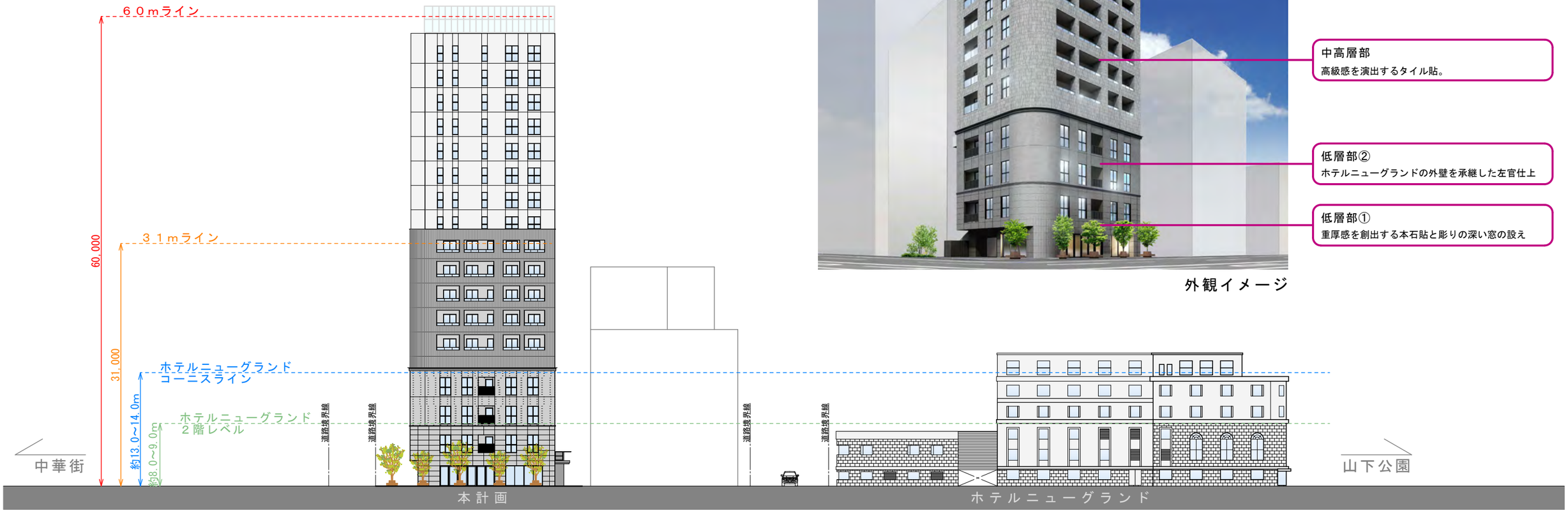
神奈川県庁舎　昭和3年

■外壁デザインの考え方

・仕上げを細かく分節化
低層部はホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れ、街並み調和を図る。
高層部はホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルで建物の気配を消し、眺望景観の配慮したファサードとする。

外観イメージ

蘇州小路から見る立面図



■ホテルニューグランドからの眺望景観への配慮

・ホテルニューグランドの２階レベル、コーニスラインで切り替えたで切り替えたファサード

・ホテルニューグランドの外壁を承継した左官仕上。通り周辺の街並みと調和させる。

before

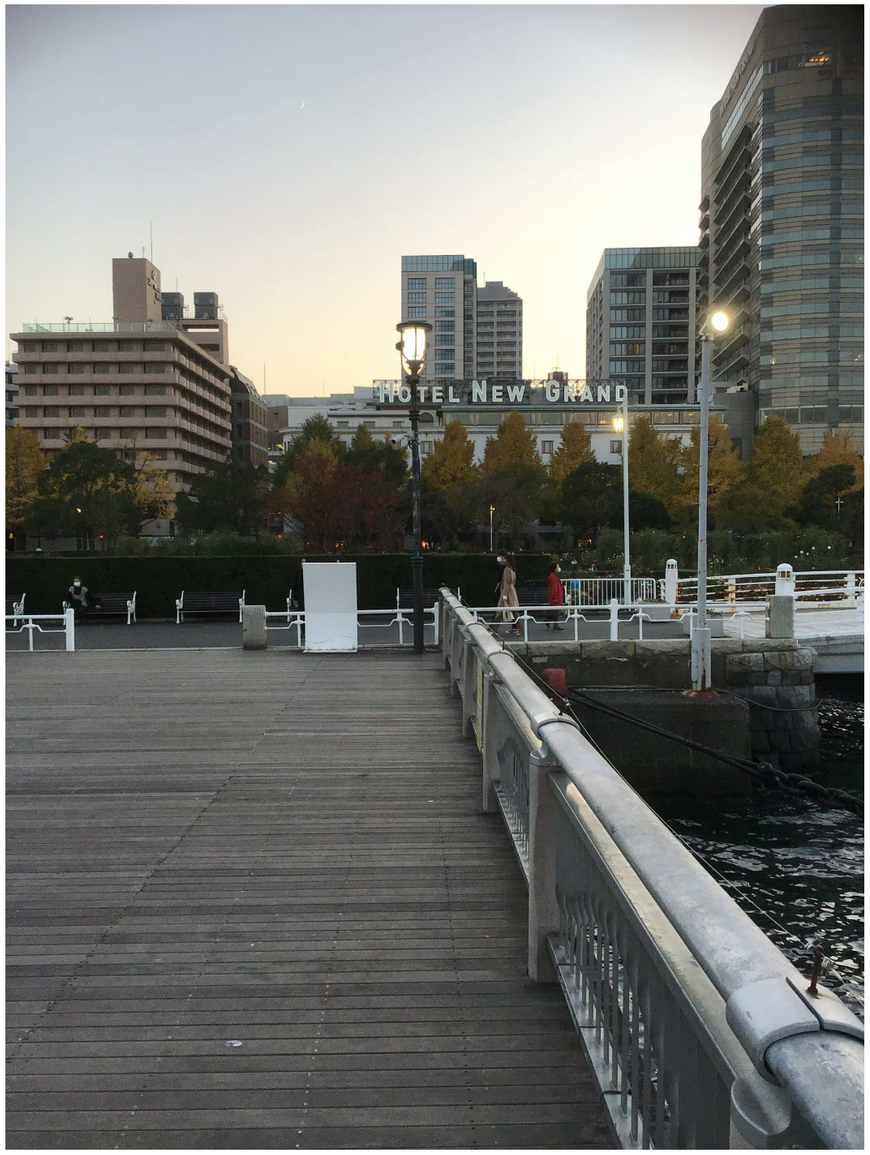
after

■山下公園からの眺望景観への配慮

・ホテルニューグランドの外壁と同系色より少し色味をおとした吹付タイルとする。

・眺望景観の配慮と建物の気配を消し圧迫感を軽減させたファサード。

before



after

■低層部デザイン

バルコニー手摺参考イメージ

ロートアイアン調の手摺
シャープなイメージと
同時に重厚感を表現

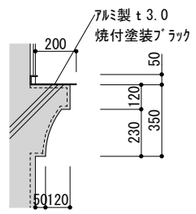
3、4階外壁仕上イメージ

ホテルニューグランドの外壁を
承継した砂状の左官仕上

1、2階外壁仕上イメージ

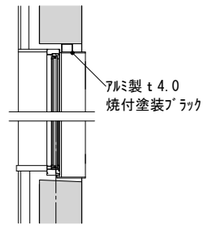
重厚感を創出する本石貼

コーニス断面図



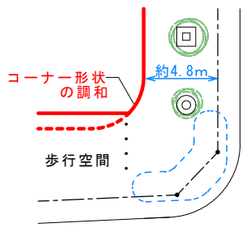
天端金物で「線」を表現
より水平ラインを協調する
と共に現代らしさを表現

開口部断面図



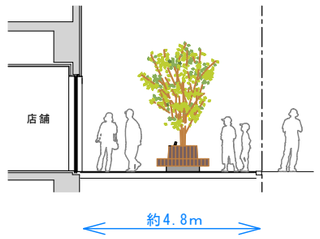
彫りの深い窓によって
重厚感を創出
シンプルながら端正な
ファサードを表現

建物コーナー形状



交差点に対してゆとりあるスペースを
確保すると共に、やわらかな表情を創出

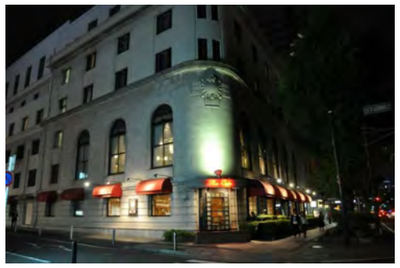
歩行空間断面図



ゆとりある歩行者空間。
公開空地内ベンチで憩える場

■ 周辺環境（夜間照明）

みなとみらい21地区は、塔頂を強調するなど、
華やかなライトアップが行われている。



ホテルニューグランドの低層部の照明によって、
山下公園通りに賑わいのある夜間の街路景観が形成されている。

計画地周辺のホテルニューグランドやマリンタワーは
落ち着きのあるライトアップを実施している。

計画地前面道路（蘇州通り）は夜間の見通し及び歩く楽しさを
感じられる夜間景観の形成には至っていない。

抽出される景観特性

・ホテルニューグランド、マリンタワー、氷川丸など、景観・歴史上重要な建造物が落ち着きのあるライトアップを実施し、関内地区らしい夜間景観の演出を先導している。
・落ち着きのある夜間景観が形成されているものの、街路景観は暗い部分があり、歩く楽しさを感じられる賑わいのある夜間景観の形成には至っていない。

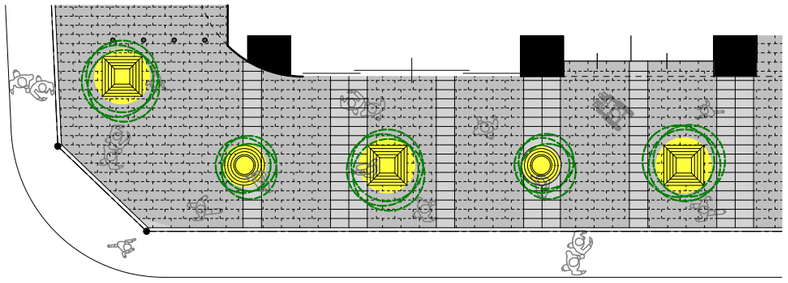
■ 夜間照明計画

・低層部は一定のリズムで連続された開口部から漏れる光と樹木を照らし出す照明によって
　夜間の賑わいを創出し、歩く楽しさを感じさせられる夜間景観を形成する。
・現状の暗い街路空間を改善し、地域の防犯性向上に寄与する計画とする。
・中高層部は景観上重要な建物のライトアップを阻害しない計画とし、ホテルニューグランドや、
　マリンタワーのライトアップと調和した照明計画とする。

夜間外観イメージ

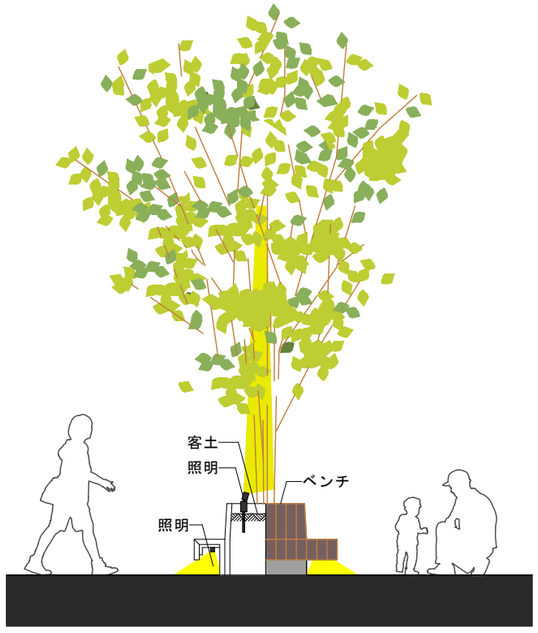
■ 低層部照明の考え方

建物本体の壁面の面積が小さいことから、建物をアッパーライト又はブラケット照明で照らしだそうとすると、光が建物全体にいきわたるようになり、
少しきついイメージになり夜間景観を損ねてしまう。
そこで空地に設けるベンチ＋樹木を照明で照らし出すことで、そのものが照明と見立てさりげない誘導照明として歩く楽しさを感じられる演出となり、
低層部の一定のリズムで連続された開口部から漏れる光と合わさり通りの賑わいのある夜間景観の形成となる。



ベンチ＋樹木照明平面計画

低層部外観イメージ



ベンチ＋樹木照明イメージ

資料１－３

事業者との主な協議事項と事業者提案に対する市の考え方

本計画の敷地は歴史的建造物であるホテルニューグランドに隣接する街区に位置しています。また、敷地面積は588㎡と狭小です。これまで事業者と市とで行ってきた協議では、狭小敷地という大きい制約の中で、低層部の賑わい創出や空地のしつらえといった地域への貢献要素をどのように入れ込むか、また、塔状建物の意匠をホテルニューグランドとどのように調和させるかということに多くの時間を割いてきました。それらの協議を踏まえ、以下に市の考え方を示します。

１．まちの賑わい創出や魅力向上に寄与する低層部のしつらえについて

敷地の南東側は中華街と山下公園を結ぶ補助ネットワーク街路に面しています。中華街～山下公園間の回遊性を強化するのに重要な街路ですが、現在、敷地に沿って幅員1.5m程度の歩道しかありません。本計画では、歩道状空地及び一般的公開空地を設けることで、ゆとりある歩行者空間が創出されています。さらに、一般的公開空地には樹木とその周囲にベンチを配置し、人々が滞留し木陰で憩えるしつらえとなっています。建物の１～２階部分は店舗としており、一般公開空地に面して出入口や開口部を多く設けるなど、通りの賑わいの創出に寄与しています。

また、本敷地の南西側は海岸教会通りに面しています。南東側と同じく歩道状空地を設けることで、隣地から連続した歩行者空間を確保しています。

２．建物の意匠について

敷地周辺に31mの建物が多いことから、本計画建物のファサードは31mラインで分節しています。

31mラインより下の低中層部は、ホテルニューグランドのコーニスや窓形状などに見られるクラシックなデザイン要素を取り入れ、角部分をＲ形状とするなど、ホテルニューグランドとの連続性や調和に配慮したものとなっています。仕上げは石張りや左官仕上げといった高級感のあるものとしており、山下公園通りゾーンの格調高い街並みと調和したものとなっています。

31mラインより上の高層部は、シンプルな形状とし、明度の高い色味を採用しています。山下公園からホテルニューグランド越しに見える北立面については、ホテルニューグランドの存在感が際立つよう、大きなガラス開口を配置しています。

海岸教会通り側は、外壁面を歩道状空地からさらにセットバックさせて並びの建物と揃えることで、街並みの統一感を生み出しています。

３．その他

夜間照明は、一般公開空地に設置する樹木とベンチを照らし出す計画としており、ここを訪れる人や歩行者に対して心地よい夜間景観の創出に寄与しています。

申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

敷地特性等に関する事項

敷地特性や敷地の周辺状況、景観的特徴など	市の考え方
〔接する道路の状況（道路の数、接道長さ、幅員、商店街、交通量、歩道の有無など）〕 ・計画地は、東側で幅員7.99mの道路（蘇州小路）に23.48m、南側で幅員8.00mの道路（海岸教会通り）に19.69m接しています。両道路とも「関内地区の各エリアを結ぶ補助ネットワーク街路」です。 **〔計画地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕** ・敷地内に歴史的建造物はありません。 ・敷地の北東約40mの位置にホテルニューグランドがあります。 **〔近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリンタワー、商店街等）〕** ・ホテルニューグランド、山下公園、マリンタワー **〔眺望の視点場からの望見の可否〕** ・計画地は、大さん橋及び山下公園における眺望の視点場から望める位置にあります。 **〔敷地内及び隣地との高低差〕** ・計画地は概ね平坦であり、隣地との高低差はありません。	計画地は「山下町特定地区（水町通り及び海岸教会通りゾーン）」に属しており、「公共性の高い機能が集積する山下公園通りと、業務機能の集積を図る本町通り、歴史的な風格のある日本大通りなど特徴的な通りの間をつなぐゾーンとして、飲食店や専門店等を備えた機能の導入を推進し、人々の滞留・回遊と賑わいを創出する」こと、「敷地割が小さく路地的な雰囲気を醸し出す特徴を伸長し、道路空間を十分に活用した空間整備を図り、親密で賑わいのある街並みを形成する」こと、「中層、高層の建築物は、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する」ことが求められます。

計画趣旨に関する事項

行為指針 （番号）	申出者の考え方	協議事項及び協議の方針
全て	都市景観協議申出書（別途）第３面に記載のとおり	申出者の考え方は、行為指針に沿っていますので、協議事項及び協議の方針は特にありません。