

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3年 5月 21日

(申出先)
横浜市長住 所 東京都中央区日本橋二丁目7番1号
申出者 氏 名 大同生命保険株式会社
代表取締役社長 北原睦朗
電 話 03-3272-6335住 所 東京都中央区京橋二丁目16-1
(代理者) 氏 名 清水建設株式会社 設計本部
プロジェクト設計部
連絡先 03-3561-2083
[担当者:]

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	関内中央準特定地区（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 本町2丁目16番ほか		
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	① ・ 無		
5	都市景観形成行為の着手予定日	令和4年 1月 1日		
6	都市景観形成行為の完了予定日	令和6年 4月 10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	事務所、店舗、駐車場	
ウ 敷地面積	1171.18㎡	
エ 高さ(階数)	58.99m (地下 13階、地上 1階)	
オ 行為面積	延床面積 11864.5㎡ 増築面積 ㎡	外観変更面積 ㎡
カ その他	大同生命横浜ビル建替え計画	

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(サイズ)		
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(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 (1箇所) ☐ 袖看板 (箇所) ☐ 屋上看板 (箇所)	
	☒ 広告塔・広告板 (1箇所) ☐ その他 (、 箇所)	
イ 規模(規格/サイズ)等	☒ 壁面看板	W4.9m×H2.7m
	☐ 袖看板	
	☐ 屋上看板	
	☒ 広告塔・広告板	W0.7m×H2.3m
	☐ その他(案内表示)	
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。

(第3面)
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、南側：幅員22mの道路（本町通り）に36.718m、北側：幅員9.0mの道路（北仲通り）に36.703mに接しています。 〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕 ・神奈川県庁、横浜税関、横浜市開港記念会館 〔近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリインタワー、商店街等）〕 ・神奈川県庁、横浜税関、横浜市開港記念会館 〔眺望の視点場からの望みの可否〕 ・計画地は、大さん橋及び赤レンガパーク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〕 ・敷地南北に約450mmの高低差あり。 ・計画地と隣地及び接道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、一般的公開空地に整備します。 (イ) 本件計画には該当しません。
	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。	歩道状空地には、境界部に障害物を設置せず歩道と一体化を図り、一般的公開空地内にはカウンター、ベンチを設置し滞留スペースを配置し、歩道と一体的にデザインします。
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) ネットワーク街路に面する1階に店舗を設け、本町通り側への賑わいを形成します。公開空地内にはカウンター、ベンチを設置し通りへの賑わいを創出します。 (イ) 1階店舗の出入口は全面ガラスとし、店内の様子がうかがえる形態意匠とします。 (ウ) 本町通り側の公開空地の植栽にカウンター、ベンチを設け、人が滞留できるスペースを配置します。また店舗からの賑わいと合わせて、低層部と外構が一体的に利用できる設えとします。
	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配置、デザインする。	(ア) 本件計画には該当しません。 (イ) 駐車場出入口は、人通りの多い本町通り側を避け歩行者の安全性に配慮します。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。 (ウ) 同上 (エ) 駐輪スペースは設けていません。

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) 本件計画には該当しません。 (イ) 公開空地に設置するカウンター、ベンチを中心に樹木を配置し、日よけの役割を果たす憩いの場を創出します。 (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。	貫通通路を計画し、本町通りと北仲通りをつなぎ、新たな回遊ルートを創造します。
	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、緑を配置し、滞留スペースや憩いの場を補完するように緑化計画します。
	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) 街並みの連続性を創出するようページュを基調とした色調とし、街並みに連続性を持たせるように計画します。 (イ) 周辺の街並みと調和を図るため低層部と中低層部のファサードを分節します。 (ウ) ページュを基調とした色調とします。 (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カウンター、ベンチに沿って樹木を配置することで日よけ機能を持たせ、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。 (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。	(ア) 駐車場出入口は、人通りの多い本町通り側を避け歩行者の安全性に配慮します。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。 (イ) 同上 (ウ) 駐輪スペースは設けていません。 (エ) ネットワーク街路に面する 1 階に店舗を設け、本町通り側への賑わいを形成します。公開空地内にはカウンター、ベンチを設置し通りへの賑わいを創出します。 (オ) 1 階店舗の出入口は全面ガラスとし、店内の様子がうかがえる形態意匠とします。 (カ) 本町通り側の公開空地の植栽にカウンター、ベンチを設け、人が滞留できるスペースを配置します。また店舗からの賑わいと合わせて、低層部と外構が一体的に利用できる設えとします。

	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)～(ウ) 本件計画には該当しません。
	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)、(イ) 眺望対象への見通しを阻害しないよう適切な建築計画とし、周辺建物と調和のとれた景観を形成します。色彩についてもベージュ基調とすることで横浜税関（クイーンの塔）と色相と高さを変え眺望対象が引き立つようなデザインとします。 (ウ) 低層部は全面ガラスとすることで、本町通りへの夜間の賑わいを創出し、夜間の見通しを演出します。 (エ) 広告板を縦長のデザインとし、見通し景観に配慮したデザインとしています。 (オ) 本件計画には該当しません。 (カ) 公開空地に適切な緑を配置し、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。	(ア)、(ウ) 本件計画には該当しません。 (イ) 歴史的建造物への見通しを阻害しないよう適切な建築計画とし、周辺建物と調和のとれた景観を形成します。色彩についてもベージュ基調とすることで横浜税関（クイーンの塔）と色相と高さを変え眺望対象が引き立つようなデザインとします。
	ウ 開港の歴史の発信 敷地の持つ歴史や物語を表現する。	同敷地において、本計画が 4 代目の支社になるため、大同生命の歴史的意匠を継承し、テラコッタを基調とした全体デザインイメージとします。
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。	敷地形状に対して南北面をセットバックさせることで、本町通りと北仲通りへの圧迫感の軽減を図っています。また屋上の工作物をさらにセットバックしたことで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	(ア) 大さん橋及び赤レンガパークからの眺望保全として、屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽し、セットバックさせることで、眺望対象の背景となるように工夫します。 (イ) 屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽し、建築本体と一体的にデザインすることで、建築単体として、また同時に街並みにおける建築群の一つとして、違和感の無いように配慮します。 (ウ) 中層部は、ベージュ基調のタイル貼とし、関内地区の街並みに調和するようにします。高層部はセットバック

	する。	させることで、眺望対象に配慮した計画とします。 (エ) 敷地形状に対して南北面をセットバックさせることで、本町通りと北仲通りへの圧迫感の軽減を図っています。あわせて東西面の壁面量も軽減されることで、全体のボリューム感の軽減を図っています。 (オ) 本件計画には該当しません。
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) 大さん橋及び赤レンガパークからの眺望保全として、屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽し、セットバックさせることで、眺望対象の背景となるように工夫します。また、色彩はページュ基調とすることで横浜税関(クイーンの塔)と色相と高さを変える工夫をします。 (イ) 屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽し、建築本体と一体的にデザインすることで、建築単体として、また同時に街並みにおける建築群の一つとして、違和感の内容に配慮します。 (ウ) 中層部は、ページュ基調のタイル貼とし、関内地区の街並みに調和するようにします。高層部はセットバックさせることで、眺望対象に配慮した計画とします。 (エ) 本町通り側のみに看板を設置します。
	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。	(ア)～(ウ) 本件計画には該当しません。 (エ) 横浜税関の後景エリアに位置し、眺望の視点場から計画建物の屋上部が望めるため、屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽します。 (オ) 眺望対象と同調しないために、色彩は「横浜三塔の後景エリアにおける建築物の色彩基準」の中で、大同生命の一連の建築の基調色でもあるピンクページュを採用することで、横浜税関と色相と高さを変え、眺望対象が引き立つよう工夫します。 (カ) 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。	本町通り側の公開空地の植栽にカウンター、ベンチを設け、人が滞留できるスペースを配置します。また店舗からの賑わいと合わせて、低層部と外構が一体的に利用できる設えとします。 北仲通り側は、キッチンカーや小規模なイベントスペースとして活用することを想定しています。
	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。	通りに対し、低層 1～2 階でデザインの切替えを行い、街並みの連続性を創出します。また、色調はページュを基調とし、歴史的街並みにとけ込ませるよう計画します。

	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) 落ち着いた夜の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。	「眺望の視点場」からの夜間の眺望景観の妨げにならないように、北側には看板を設置していません。また、頂部のライトアップも控え、眺望対象の背景となるように工夫し、眺望対象が引き立つように配慮しています。本町通りに対して、低層部は全面ガラスとすることで、本町通りへの夜間の賑わいを創出し、夜間の見通しを演出します。本町通り側に設置した看板はバックライトとし、落ち着いた夜の照明計画としています。 (ウ)、(ケ)、(コ)、(サ)、(シ) 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、落ち着いた夜の街並みの創出 (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。	(ア) 本町通り側に設置した看板は頂部工作物のセットバックした壁面に設置させ、街路景観を阻害しないよう配置します。
	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。	本町通り側に設置した頂部壁面看板はSUS製箱文字とし、バックライトにより落ち着いた夜の照明計画としています。また地盤面の広告板はSUS製、縦長のデザインとし、見通し景観に配慮しています。
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。

(第3面)
計画趣旨等説明書

別紙

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(9) 関内中央 準特定地区	ア 馬車道周辺特定地区や日本大通り特定地区といった個性とは異なった独自の個性を育成し、特徴のある街並みを形成する。	本町通り側の公開空地の植栽にカウンター、ベンチを設け、人が滞留できるスペースを配置します。また店舗からの賑わいと合わせて、低層部と外構が一体的に利用できる設えとします。
	イ 横浜公園や日本大通り特定地区に面しては、これらの街並みに調和した落ち着いた街並みを形成する。	本件計画には該当しません。
	ウ 港からの品格と魅力のある眺望景観を形成する。	大さん橋及び赤レンガパークからの眺望保全として、屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽し、セットバックさせることで、眺望対象の背景となるように工夫します。 また設備を遮蔽した工作物は建築本体と一体的にデザインすることで、建築単体として、また同時に街並みにおける建築群の一つとして、違和感の無いように配慮します。
	エ 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」では、見通しの対象物となる歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。	敷地形状に対して南北面をセットバックさせることで、本町通りと北仲通りへの圧迫感の軽減を図っています。また屋上の工作物をさらにセットバックしたことで圧迫感を軽減させることで眺望対象への見通しを阻害しないよう適切な建築計画とし、周辺建物と調和のとれた景観を形成します。
	オ 屋外広告物は、秩序ある街路景観を形成するものにする。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、デザインにし、かつ、横浜三塔への眺望の後景エリアに設置する屋外広告物は、横浜三塔への眺望を阻害しない位置、規模、デザインにする。	北側頂部には看板設置は控え、本町通り側に設置した看板については、頂部工作物のセットバックした壁面に設置し圧迫感の軽減を図り、街路景観を阻害しないよう配置します。バックライトにより落ち着いたきのある照明計画としています。

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(A4)



大同生命保険株式会社／大同生命横浜ビル建替え計画

横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例／関内地区都市景観形成ガイドライン

関内中央準特定地区 都市景観協議資料

2021.6.4

目次

1	計画概要	1
2	計画地周辺の景観分析	2
3	オフィス事業環境分析	6
4	景観コンセプト	8
5	景観シミュレーション	11
6	建物コンセプト	16
7	図面編	22

1 計画概要

1-01 敷地概要・建物概要・面積表

■ 敷地概要

所在地：神奈川県横浜市中区本町2丁目16番他（地番）
敷地面積：1,171.18㎡
地域地区：商業地域 / 防火地域 / 第7種高度地区
中央地区駐車場整備地区
関内地区関内中央準特定地区（景観計画・関内地区都市景観協議地区）
関内駅周辺 商住共存地区（横浜都心機能誘導地区）
法定建ぺい率：80%（防火地域内の耐火建築物のため100%）
法定容積率：800%
前面道路：本町通り（南側：幅員22m）
北仲通り（北側：幅員9m）

■ 建物概要

構造規模：S造 一部 SRC造、RC造
地上13階 地下1階
最高高さ：58.99m
建築面積：782.53㎡
延床面積：11,864.50㎡
容積対象床面積：10,339.68㎡
用途：事務所、店舗、駐車場



■ 面積表

・高さ制限：道路⇒斜線制限による、隣地⇒天空率による
・横浜市市街地環境設計制度：容積率の割増し及び高さ制限の緩和→有効公開空地率15%以上。

店舗300㎡以下

★ フロア 貸		容積対象面積						容積対象外面積		延床面積
		オフィス		店舗		全体共用	合計	EV等	駐車場 (受水槽室 含)	
		専有	共用	専有	共用					
	R F					100.90	100.90			100.90
	13 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	12 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	11 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	10 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	9 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	8 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	7 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	6 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	5 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
★	4 F	631.00	86.00			59.69	776.69	38.57		815.26
★	3 F	631.00	86.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	2 F	606.00	111.00			59.69	776.69	38.57		815.26
	1 F		70.91	253.85		223.84	548.60	28.21	198.47	775.28
	B1 F					369.90	369.90	9.30	826	1,205.20
	小計(1)	7,322.00	1,352.91	253.85	0.00	1,410.92	10,339.68	500.35	1,024.47	11,864.50
	①小計(2)	8,674.91		253.85						
	②全体共用按分	1,370.81		40.11		—				
	③EV等按分	500.35		0.00						
	容積対象面積合計(①+②)	10,045.72		293.96		—	10,339.68			
	延床面積(①+②+③)	10,546.07		293.96					1,024.47	11,864.50
		敷地面積						1,171.18		
	容積率						882.84%	≦900%		

■ 駐車場附置義務台数の計算 ※1万㎡を超える部分の係数0.7

	用途毎の面積	附置義務基準	台数
オフィス	10,546.07	250㎡に1台	41.52
店舗(物販想定)	293.96	200㎡に1台	1.46
合計			42.98
			43

■ 荷捌駐車場附置義務台数の計算

	用途毎の面積	附置義務基準	台数
オフィス	10,546.07	8000㎡に1台	1.29
店舗(物販想定)	293.96	3000㎡に1台	0.09
合計			1.38
			2

■ 自動二輪車附置義務台数の計算

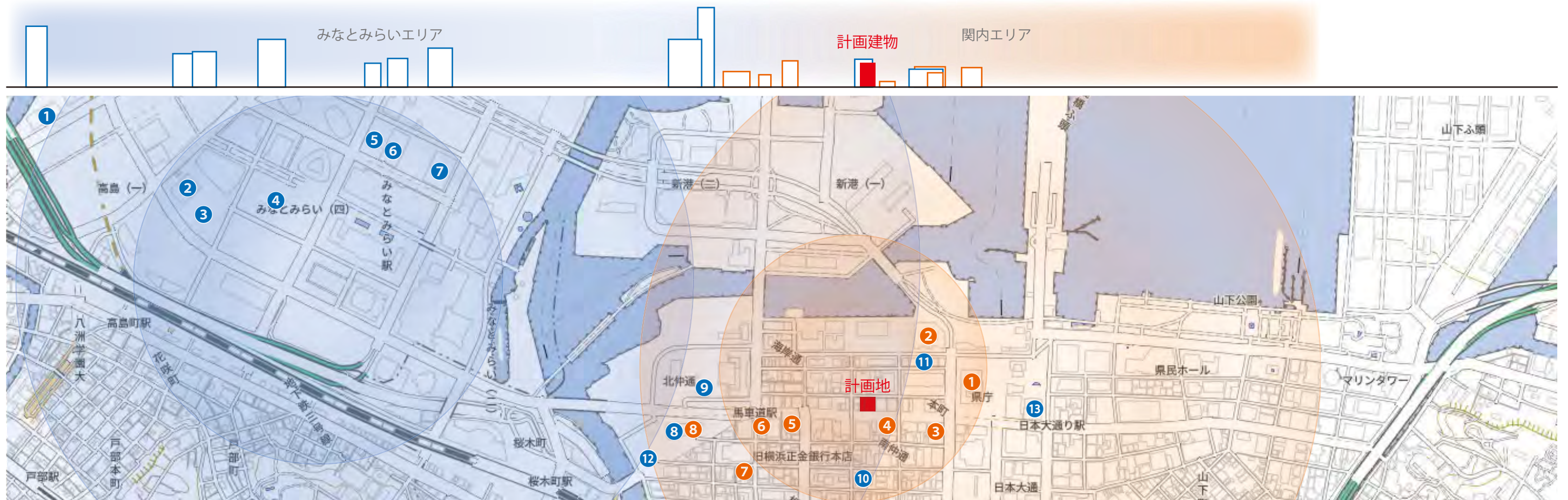
	用途毎の面積	附置義務基準	台数
オフィス	10,546.07	3000㎡に1台	3.46
店舗(物販想定)	293.96		0.09
合計			3.55
			4

2 計画地周辺の景観分析

2-01 街並みの分析 - 広域 -

■ クラシカル（歴史的建造物）とモダン（高層建築物）とが融合するエリア

計画地は歴史的建造物が点在する「関内地区」に位置しますが、都市部の新しい核として高層建築物の開発が進む「みなとみらい地区」にもほど近く、クラシカルとモダンが融合するエリアと言えます。



■モダン（高層建築物）



■クラシカル（歴史的建造物）



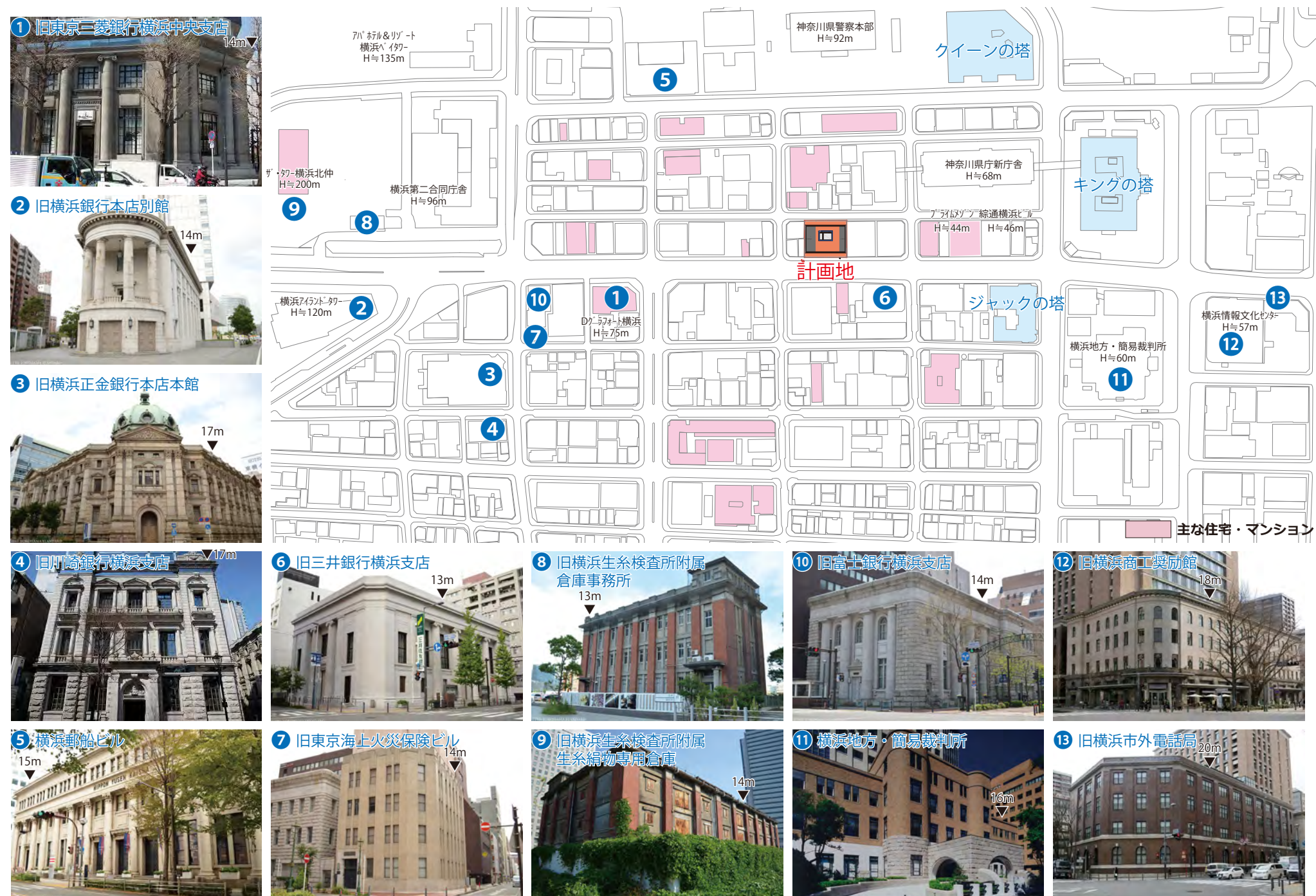
2 計画地周辺の景観分析

2-02 街並みの分析 - 関内地区 -

■ 計画地周辺の建造物との調和

計画地である関内地区は、国土交通省の都市景観 100 選に選定されている地区で、横浜港の開港以来、西洋文化を一気に取り込み、昭和初期の近代洋風建築が多く残されています。

本計画地周辺は大きな通りから一步入ると小規模な古いオフィスが多い印象です。また、高層住宅をはじめとするマンションが増えていることも特徴の一つです。



2 計画地周辺の景観分析

2-03 街並みの分析 - 本町通り -

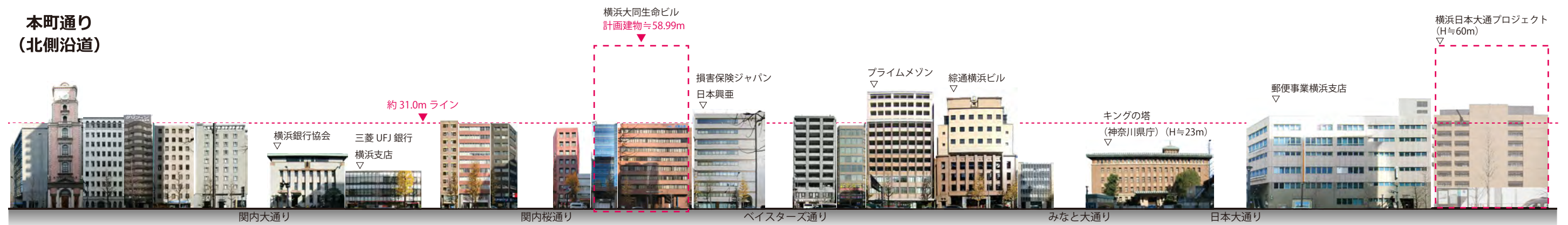
■ 本町通りの景観的特徴

本町通り側は、北仲通り側に比べて、ベージュを基調とした温かみのあるやさしい街並みが景観の特性となっています。

特に神奈川県庁（キングの塔）や、横浜市開港記念会館（ジャックの塔）が、歴史的建造物の景観の中心になっており、他にも点在する歴史的建造物の色彩や色調・ファサードの構成等を尊重しながら、計画地における建築のあるべき姿を模索することが、重要なポイントとなります。



本町通り (北側沿道)



本町通り (南側沿道)



2 計画地周辺の景観分析

2-04 街並みの分析 - 北仲通り -

■ 北仲通りの景観的特徴

北仲通り側は、本町通り側に比べ、モノトーンを基調とした街並みが景観の特性となっています。

特に南側沿道の街並みは、海への眺望を意識した横連窓のファサードも見受けられますが、立面に対する壁の面積が多い印象です。連続した北仲通りの都市景観との一体感を生み出しながら、計画建物の高層ボリュームを軽減していくことが重要なポイントとなります。



北仲通り (北側沿道)



北仲通り (南側沿道)



3 オフィス事業環境分析

3-01 地域特性・立地特性の分析 - 広域 -

■ 関内地区の現況

関内・関外地区は、市内最大の業務集積地として経済・雇用を牽引する役割を担ってきたエリアですが、オフィスビルの新規供給は、2010年以降、約10年間ない状態が続いており、近年、事業所数および従業員数も減少傾向にあります。

一方、みなとみらい地区では同じ期間に約23倍（延床面積）の新規オフィスビルが供給されており、事業所数や従業員数も上昇傾向にあり、交通の要衝である横浜駅周辺地区や、みなとみらい地区と比べて、関内・関外地区の業務・商業機能は相対的に低下傾向が見られます。

関内地区でも、新規オフィスの供給により需要を取り込むことで、地域の活性化が見込まれます。



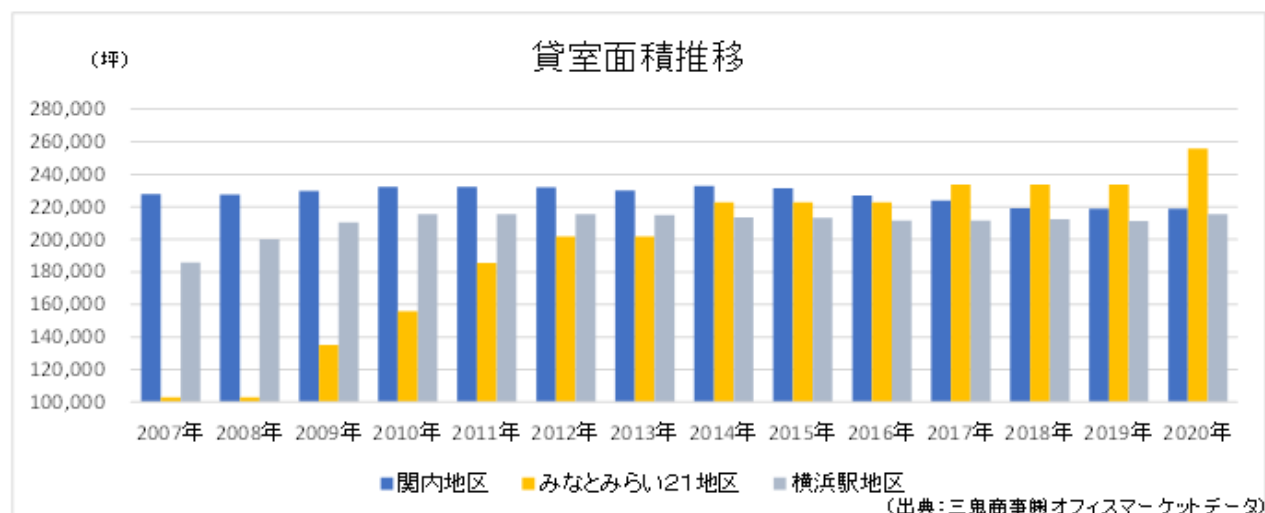
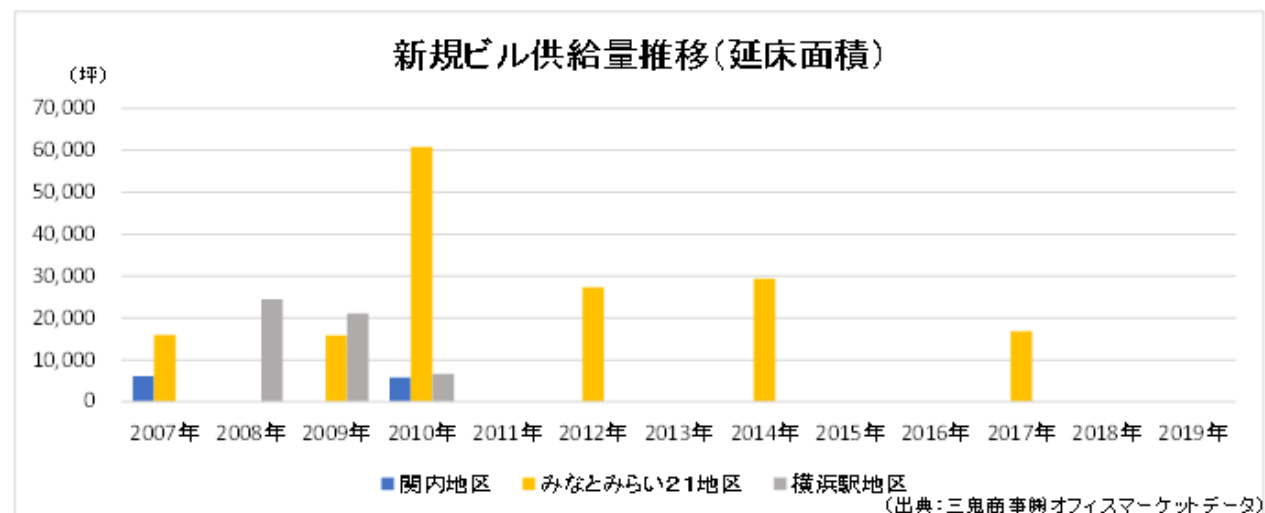
■ 関内地区の抱える問題

関内地区の賃料水準はみなとみらい地区や横浜駅地区、東京ビジネス地区に比べて低位で推移しています。

空室率についても、横浜ビジネスエリア全体として減少傾向にあるものの、関内地区の空室率はみなとみらい地区や横浜駅地区に比べて相対的に高くなっています。

一方で、建築コストは東京、横浜のエリアによらず同水準であることを鑑みると、関内地区の高い空室率や低い賃料水準が、新規のオフィスビル供給がなされない一因であると考えられます。

そのため民間事業者にとって、関内地区は事業性を確保することが難しいエリアとなっております。



3 オフィス事業環境分析

3-02 建て替えの意義

■計画背景と関内地区への貢献

1902 年（明治 35 年）に創業した大同生命は、創業者の一人である明治の女性実業家「広岡浅子」の精神を受け継ぎ、中小企業を取り巻くさまざまなリスクに対し、最適な保障を提供することをビジネスモデルとしています。

横浜開港時より金融機関の集まる関内地区本町通りの中心地において、横浜支社は、地域・経済・建築の中心的一翼を担ってきました。

横浜市中区本町 2 丁目の計画地に大正初期より居を構えており、本計画が 4 代目となり、関内地区本町通りにおいて、横浜市／市街地環境設計制度を本格的に活用する最初のプロジェクトになります。

本計画では隣地との一体開発により規模の拡大を図ることや、市街地環境設計制度を活用することで、横浜市関係部局と協力して計画地の持つポテンシャルを最大限に引き出すことで、前述の通り関内地区が課題として抱えているオフィス需給関係改善への貢献を目指します。

大同生命らしさを表現しながら、中小企業が多く集積する関内地区のニーズに応え、地域社会に貢献することを第一とし、これまで担ってきた社会的役割を未来に継承するものです。

みなとみらい地区との結節点である北仲通り地区には 2020 年、市役所の新市庁舎が竣工しましたが、本計画地は市役所と県庁、裁判所等の官公庁を結ぶ導線上に位置しています。

また、今後、旧市庁舎の再開発も予定されており、北仲通り地区と関内駅周辺地区という二つの結節点とともに、本計画地に一定規模のオフィスビルを供給することは、関内地区の業務再生やにぎわいの創出に貢献できるものと考えます。（下図）



4 景観コンセプト

4-01 景観コンセプト - デザインコンセプト -

■ 建築家ヴォーリスによる大同生命ビルデザインの継承

大同生命横浜支社は、大正初期の木造の初代建物に始まり、1932 年竣工の 2 代目、1983 年竣工の 3 代目、そして本計画が 4 代目の支社となります。

中でも 1932 年竣工の 2 代目は、建築家ヴォーリスによる横浜で数少ない建築の一つです。

日本の近代建築に大きな足跡を残したヴォーリスの妻が、大同生命第 2 代社長・広岡恵三の妹であったことから、ヴォーリスは旧肥後橋本社ビルをはじめ、大同生命の本社、支社 11 棟の建築を手掛けており、テラコッタを基調とした建築デザインは、今日でも大同生命のビルに息づいています。

本計画においても、大同生命の歴史的意匠を継承し、テラコッタを基調とした全体デザインイメージとします。

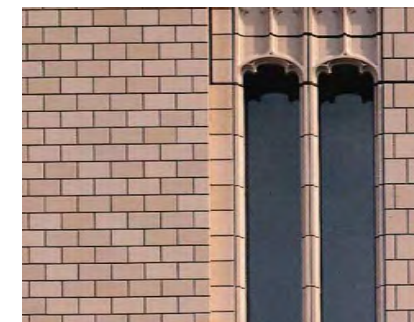
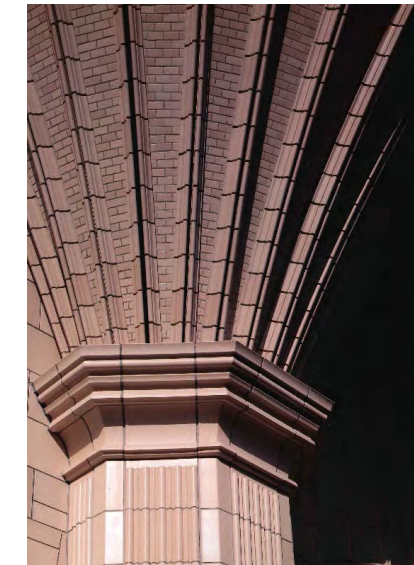
生命保険会社としての風格を持ちながら、現代の建築技術を活かした縦連窓の外観イメージは、高層建築としての伸びやかさや軽やかさを併せ持ち、みなとみらい地区から広がる王ダン（高層建築物）エリアとしての特徴にマッチします。

また、壁に施されたテラコッタを彷彿とさせる外装は、関内地区の歴史的建造物が持つクラシカルさに調和するものであり、色彩基準についても街並みに馴染む色合いを目指します。

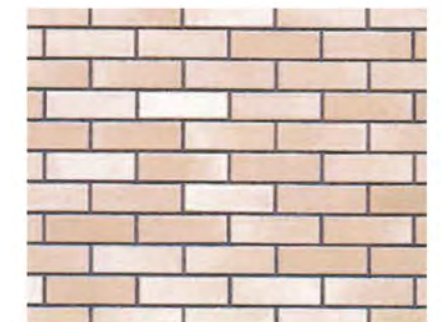
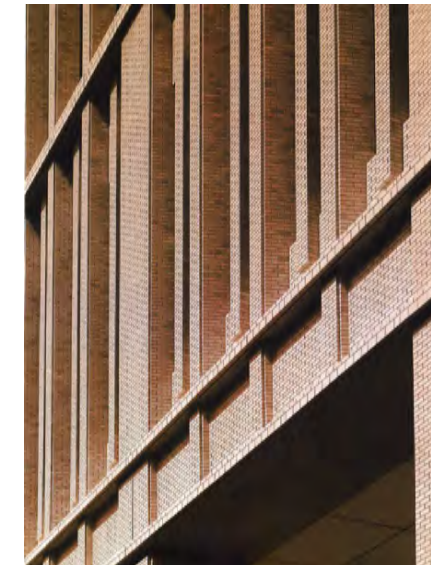
この伝統と格式を継承しながら、新しい時代へ向かう新しい大同生命横浜ビルは、地区内の新たなランドマークとして、その都市景観の一端を担うものとなります。



1922
大同生命大阪肥後橋ビル



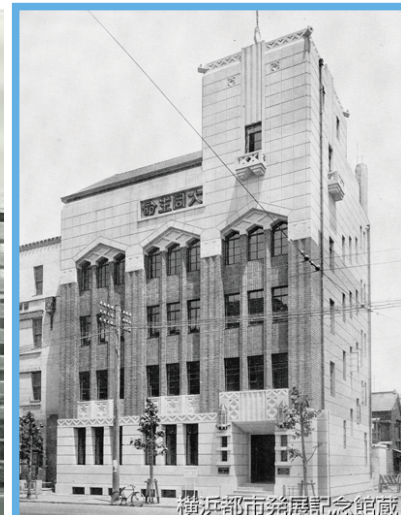
1993
大同生命大阪本社ビル



2003
大同生命霞が関ビル



1922 大同生命大阪肥後橋ビル



1932 大同生命横浜ビル



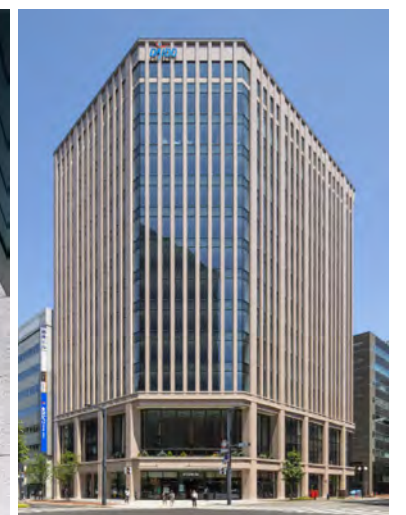
1935 大同生命札幌ビル



1993 大同生命大阪本社ビル



2003 大同生命霞が関ビル



2020 大同生命札幌ビル

4 景観コンセプト

4-02 景観コンセプト - 景観形成 -

■ヴォーリスのデザインコード 大同生命らしさの継承

1932 年竣工の2 代目建物も、建築家ヴォーリスの設計でした。基壇の上に3 分割された縦基調のファサードで構成された建築で、様式性とモダンを兼ね備えた建築デザインでした。本計画においても、ヴォーリス建築のデザイン要素を当地区の街並みに合わせて再構成し、大同生命らしさを表現しながら、街並みに調和する顔づくりを行いました。

2 層の基壇の上部に縦連窓のファサード構成とし、構造計画に合わせて縦連窓を大きく3つのボリュームに分割しています。外壁素材もヴォーリス建築をはじめとした各所の大同生命ビルに展開されているテラコッタ調タイルを用いることで、関内の歴史的な街並みにも調和する外装デザインとしています。



4 景観コンセプト

4-03 景観コンセプト - 景観形成 -



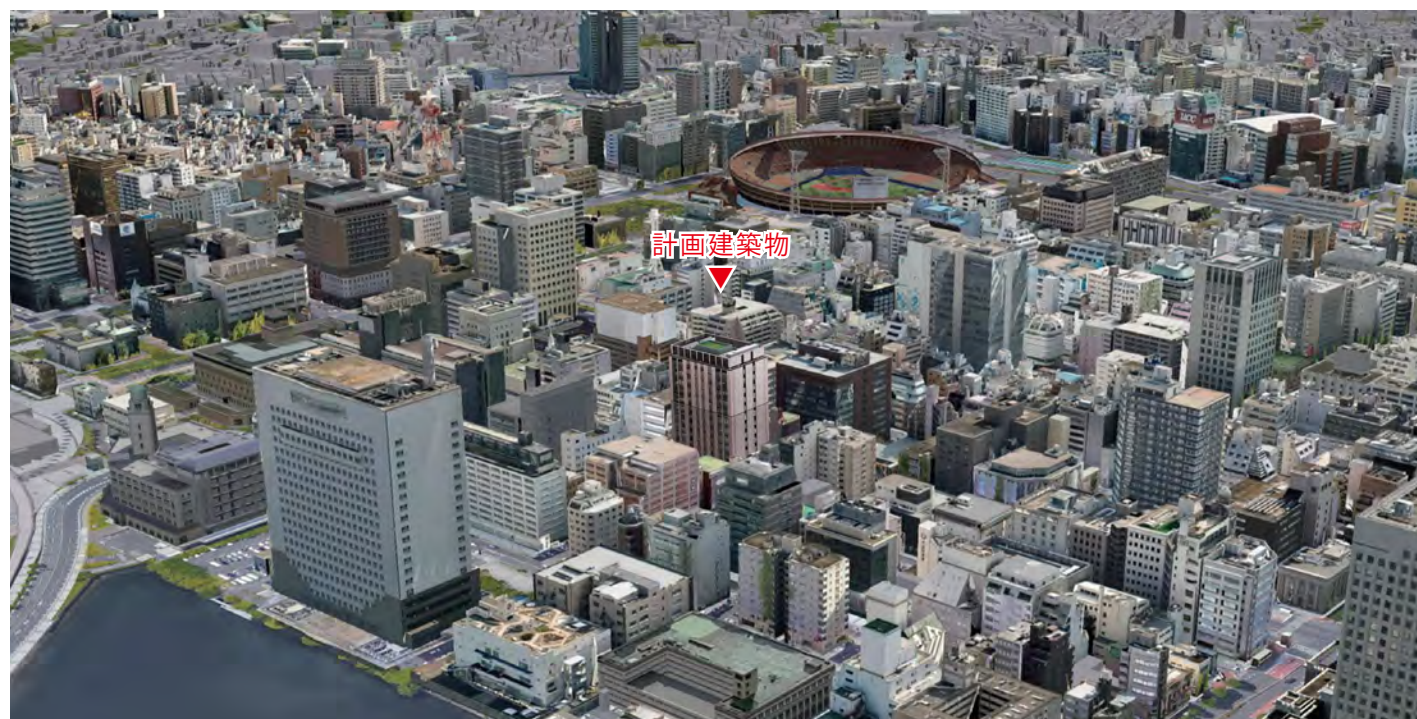
5 景観シミュレーション

5-01 鳥瞰

■ 敷地形状に対する工夫と都市景観形成への一助

敷地形状に対して南北面をセットバックさせることで、本町通りと北仲通りへの圧迫感を軽減させるとともに、あわせて東西面の壁面量も軽減されることで、全体としてボリューム感の軽減を図っています。本町通りと北仲通りに面する南北面は、端正な縦基調のファサードとすることで、都市の中で際立たず、

景観の調和を図っています。隣地に面する東西側壁面も窓と目地によって縦方向の分節を行い、圧迫感の軽減を図っています。



5 景観シミュレーション

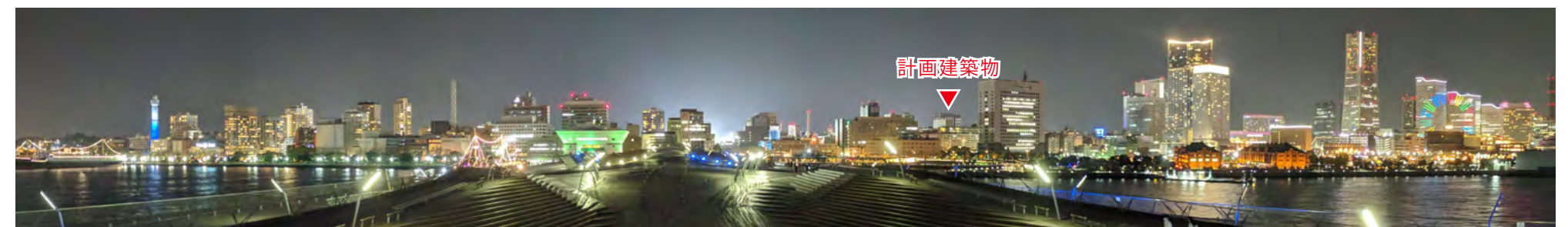
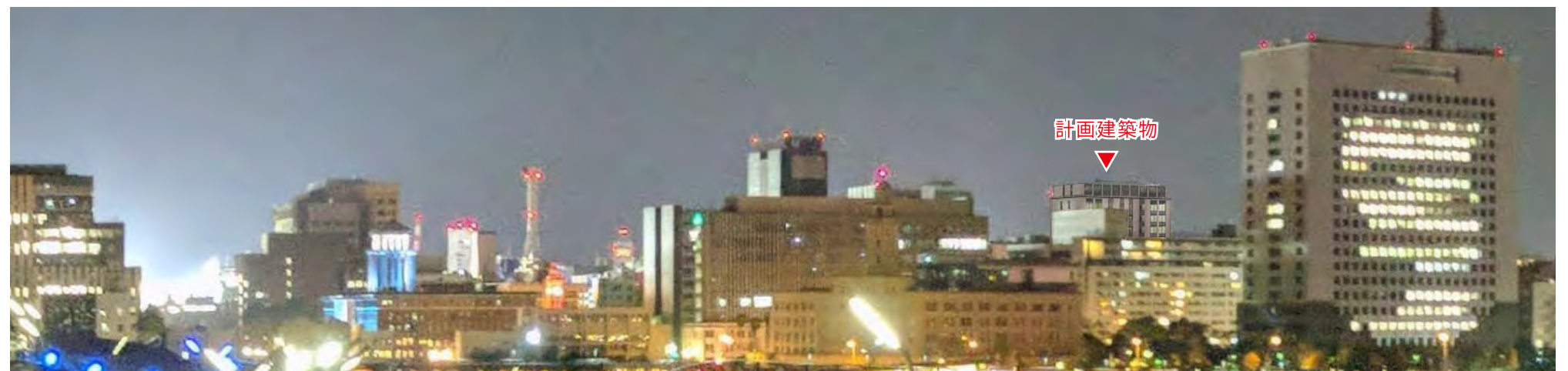
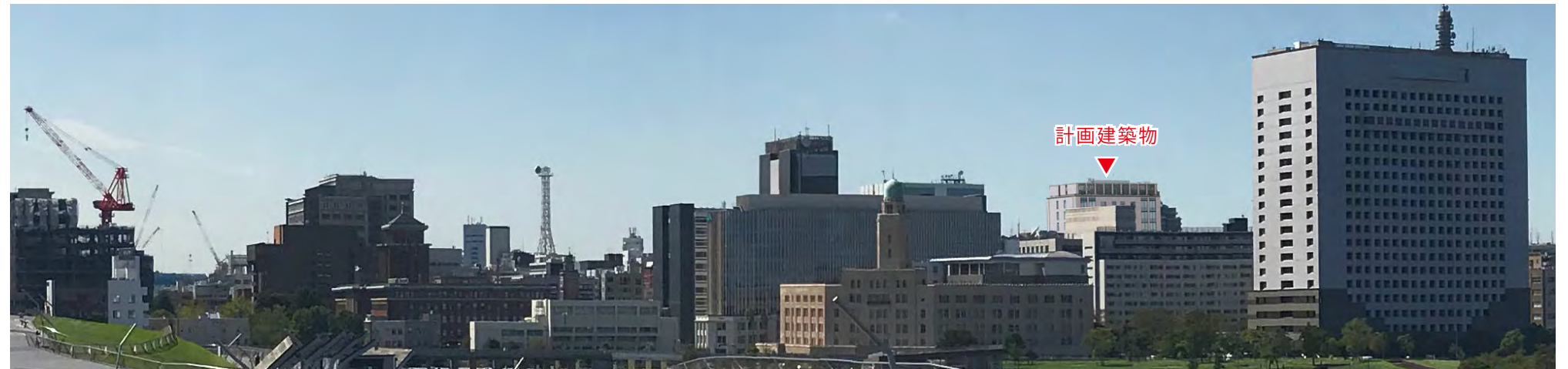
5-02 遠景 - 視点場からの眺望「大さん橋」 -

■「大さん橋」の視点場からの眺望に対する配慮と工夫

計画地は横浜三塔である横浜税関本関庁舎（クイーンの塔）の後景エリアに位置しています。眺望の視点場から計画建物の屋上部が望めるため、屋上設備は目立たないように工作物で遮蔽することはもちろん、建築本体と一体的にデザインすることで、建築単体として、また同時に街並みにおける建築群の一つとして、違和感がないよう配慮しました。

眺望対象と同調しないために、色彩は「横浜三塔の後景エリアにおける建築物の色彩基準」の中で、大同生命の一連の建築のベーシックカラーでもあるピンクベージュを採用することで、クイーンの塔と色相と高さを変え、変化をつける工夫を行います。

また、計画建物は、屋上の工作物をセットバックさせることで、奥行きを生むことを目指しました。計画建物は、あくまで眺望対象の背景となるよう工夫し、眺望対象が引き立つ配慮を行いました。



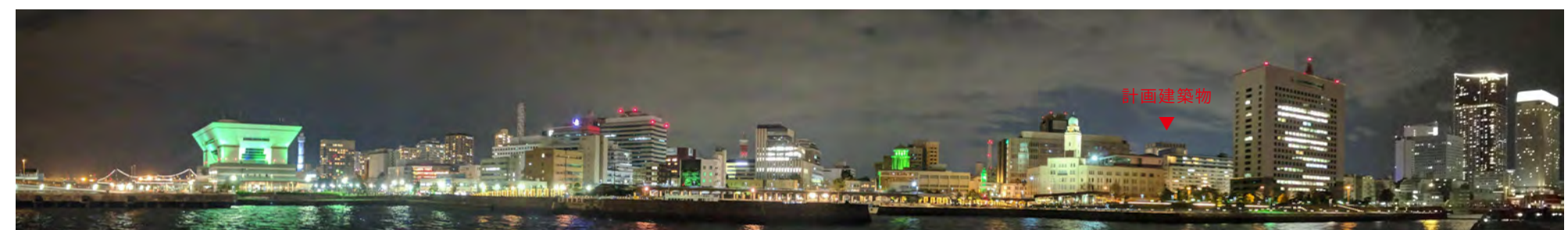
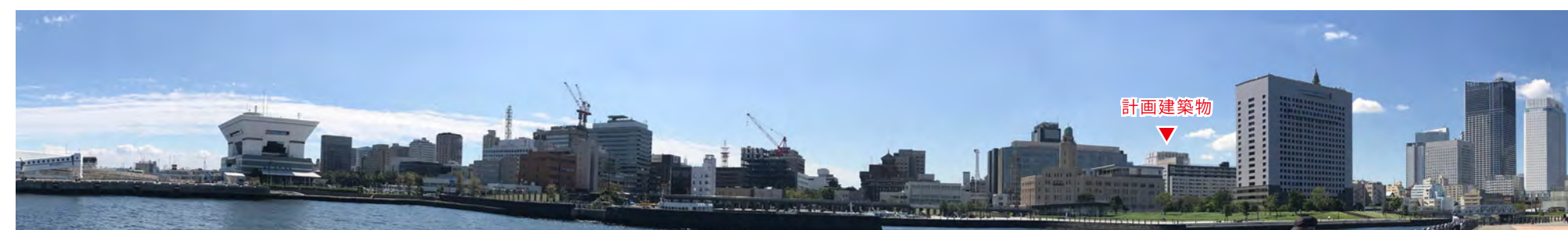
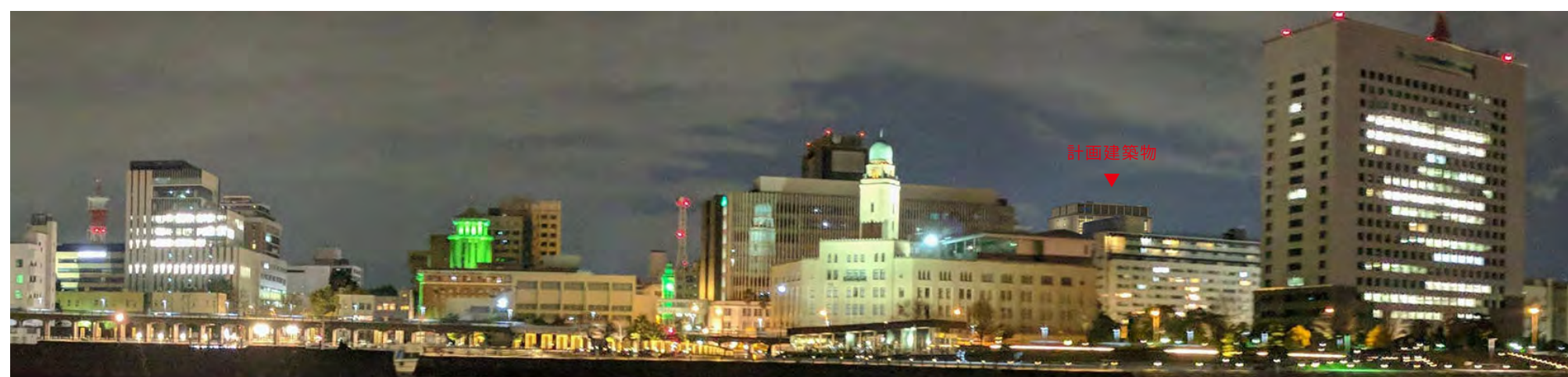
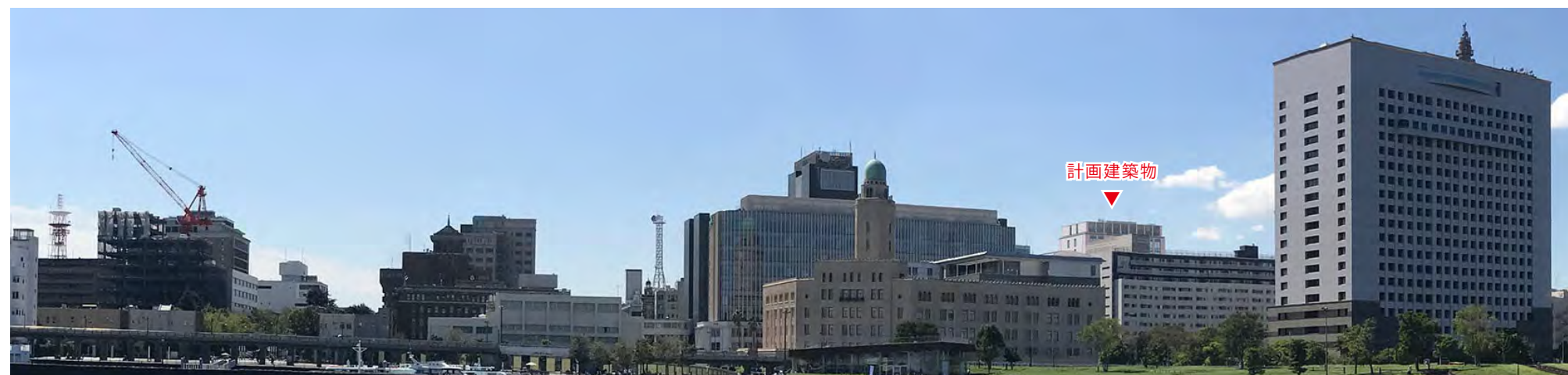
5 景観シミュレーション

5-03 遠景 - 視点場からの眺望「赤レンガパーク」 -

■「赤レンガパーク」の視点場からの眺望に対する配慮と工夫

赤レンガパークの視点場からの眺望では、「大さん橋」の視点場からの眺望よりも計画地が近くなりますが、標高が 14.6m 程度下がった視点場であるため、計画建物は手前の建築群に遮られ、見える範囲が小さくなります。

屋上の工作物部分が見える部分となりますが、頂部まで建物と同様のデザインを施すことで、単なる屋上設備置場にみえない工夫を行いました。



5 景観シミュレーション

5-04 近景 - 本町通り -

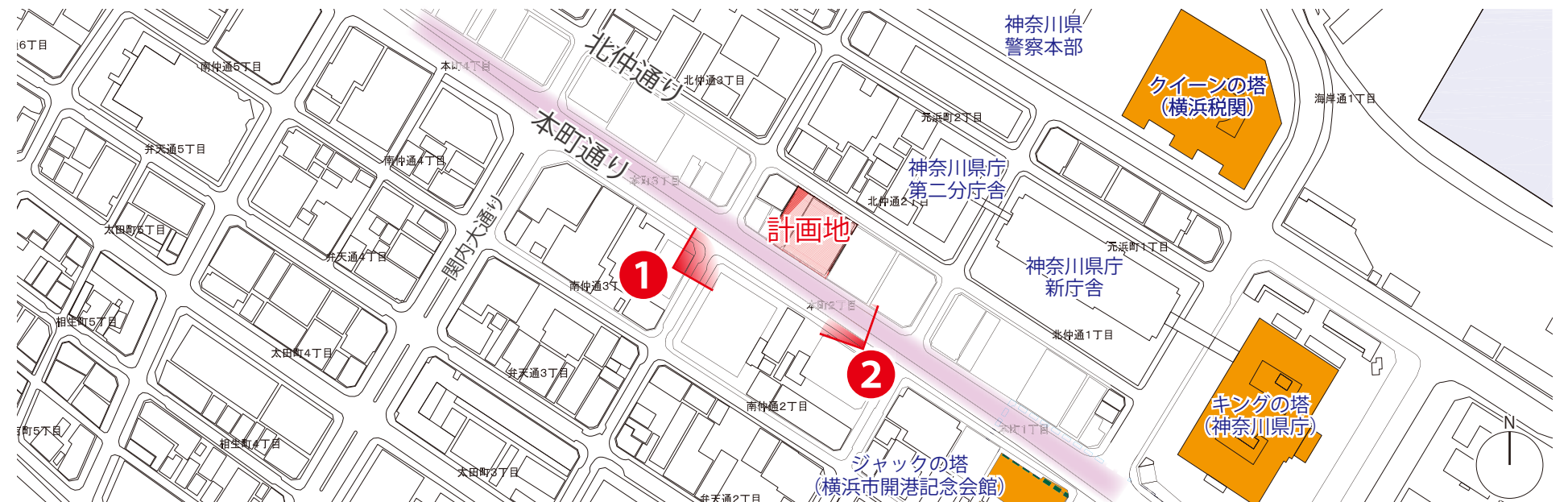
■ 本町通りに対する配慮と工夫

計画建物は本町通りに面する周辺街区の中では高い建物となりますが、建物全体を敷地境界線から大きくセットバックしたことや、屋上工作物をさらにセットバックしたことで圧迫感を軽減させています。

日本大通り駅から馬車道駅へ向かう場合には、計画建物は横浜三塔である横浜市開港記念会館（ジャックの塔）の背景となりますが、通りから壁面を大きくセットバックしたことで圧迫感はなく、建物高さもみなとみらいへ向かって建物が高くなっていくため、違和感はありません。

さらに、基壇部にはヒューマンスケールのタイル素材や温かみのある優しい色彩とすることで、歩行者目線での歴史と風格を併せ持つ街並みにもなじむよう配慮した計画としています。

また、彩度の高い近隣の建築よりも彩度を落としているため、高層部の建物の印象は弱く、圧迫感を軽減しています。



5 景観シミュレーション

5-05 近景 - 北仲通り -

■ 北仲通りに対する配慮と工夫

計画建物は、北側においても敷地境界線から大きく壁面をセットバックさせており、屋上工作物はさらにセットバックさせることで、通りに対する圧迫感を軽減させる工夫を行っています。

このように段階的にセットバックしたことにより、通りに対する空の面積が大きくなっていることは、敷地北西部（図中③）から見たときにははっきりと確認できます。

また、本町通り側と同じく、基壇部にはヒューマンスケールのタイル素材や温かみのある優しい色彩とすることで、歩行者目線での歴史と風格を併せ持つ街並みにもなじむよう配慮した計画としています。

海からの街並みとなる北仲通りの都市景観（本町通りよりも壁面の多い街並みの印象）との連続的一体感を生み出しながら、計画建物の高層ボリュームを軽減していくため、本町通り側の南側立面の構成を踏襲しながらも、ガラス面を少なくし、壁面量の多いデザインとしました。



6 建物コンセプト

6-01 建物コンセプト - 10年ぶりのオフィスビル供給 -

■ 関内地区業務再生への貢献

本計画では、低層部に店舗区画を設けるとともに、高層部は使い勝手の良い矩形の純粋なオフィスとします。

近年注目される働き方改革や BCP 対策が可能な設備を兼ね備えています。

加えてウィズコロナ・アフターコロナを見据えた事業継続性の高いテナントの誘致を目指します。テレワークで注目される居住地近郊のレンタルオフィスやシェアオフィス、サテライトオフィスに活用していくことも可能です。店舗区画ではこのような利用方法に加えて、後述のとおり、持ち帰り可能な飲食店とすることも可能です。

オフィスフロアは、フロア貸しに加え、関内地区のニーズにあった小規模な区画にもフレキシブルに対応可能です。

みなとみらい地区では、近年、多くの企業が県外から移転しており、それらの企業の取引先、関連企業の近隣地域への移転ニーズも見込まれます。みなとみらい地区と関内地区の結節点にほど近いという立地を活かし、新たな職種や業種を関内地区に引き込むことで、関内地区の業務再生に貢献します。

また、関内地区には築年数の経過したオフィスビルが多数存在しますが、関内地区で 10 年ぶりのオフィスビル新規供給となる本計画が成功することにより、さらなるオフィスビルの新規供給につながることも期待できます。



6 建物コンセプト

6-02 建物コンセプト -歩行者ネットワークの形成-

■空地のネットワーク形成

公開空地を設けた施設としては、周辺に横浜市役所、神奈川県警察本部、象の鼻パーク、日本大通り等がありますが、これらのオープンスペースとあわせて、歩行者ネットワーク上の新たな賑わい拠点、またプレイキングススポット等として活用できるスペースとし、歩行者ネットワーク形成の一助とします。

■貫通通路による街区の回遊性向上

本建物は街区のほぼ中央に位置するため、本町通りと北仲通りをつなぐ貫通通路を設けることで、歩行者ネットワークの補完を図ります。本町通りと北仲通りをつなぐことで、より回遊しやすい街区をつくり出し、歩行者ネットワークの形成と促進を図っています。

関内地区における歩行者ネットワーク



■周辺のオープンスペースの事例



神奈川県警察本部



象の鼻パーク



日本大通り



プライムメゾン



■ : オープンスペース <---> : 歩行者ネットワーク <---> : 新たな歩行者ネットワーク

6 建物コンセプト

6-03 建物コンセプト - にぎわいの形成方針 -

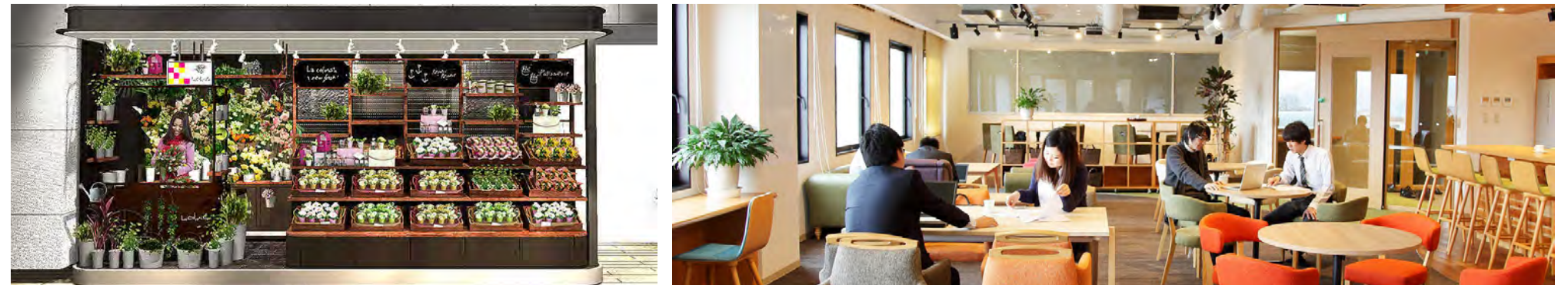
■ 本町通りのにぎわいイメージ

『イノベーション都市・横浜』における新しいオフィス街として、関内地区の先駆的存在（地区の将来の開発のベンチマーク）となるよう低層部のにぎわい形成を工夫します。

低層部の柱をなくし、通りから見る店舗の間口が広がっています。店舗の大きなガラス面が、圧迫感のない開放的なファサードをつくり出し、にぎわいが通りにしみ出す工夫を行いました。

周辺の建物の1階は純粋なオフィスのエントランスの構えが多く、閉鎖的な印象ですが、本計画では、開放感のある構えを実現しています。利用しやすい店舗は、本計画のオフィスワーカーはもちろん、周辺のオフィスワーカーにとっても魅力的なものとなります。

店舗業態としては、カフェなどの飲食店をはじめ、ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた事業継続性の高い業態として、ベーカリーやコーヒーショップなどの持ち帰り専門の飲食店、フラワーショップなどが考えられます。



6 にぎわいの形成

6-04 建物コンセプト -にぎわいの形成方針-

■北仲通りのにぎわいイメージ

北仲通りは、本町通りに比べ、道路幅も狭く、人通りも疎らになります。計画地における駐車場への出入口も北仲通り側に取りざざるを得ない状況ですが、ここにも工夫の余地があります。

本計画では、北仲通り側に対し、にぎわいの形成の一つとして、キッチンカーや小規模なイベントスペースとして活用することを想定しています。

例えば、本町通り側では困難な歩行者天国等が今後のまちづくりの在り方として将来的に活用され始めれば、まち全体でのイベントを行うスペースとして活用していくことも可能です。キッチンカーではなく、周辺住民への貢献を意識したくつろぎや憩いのスペースとして利用にすることも可能です。

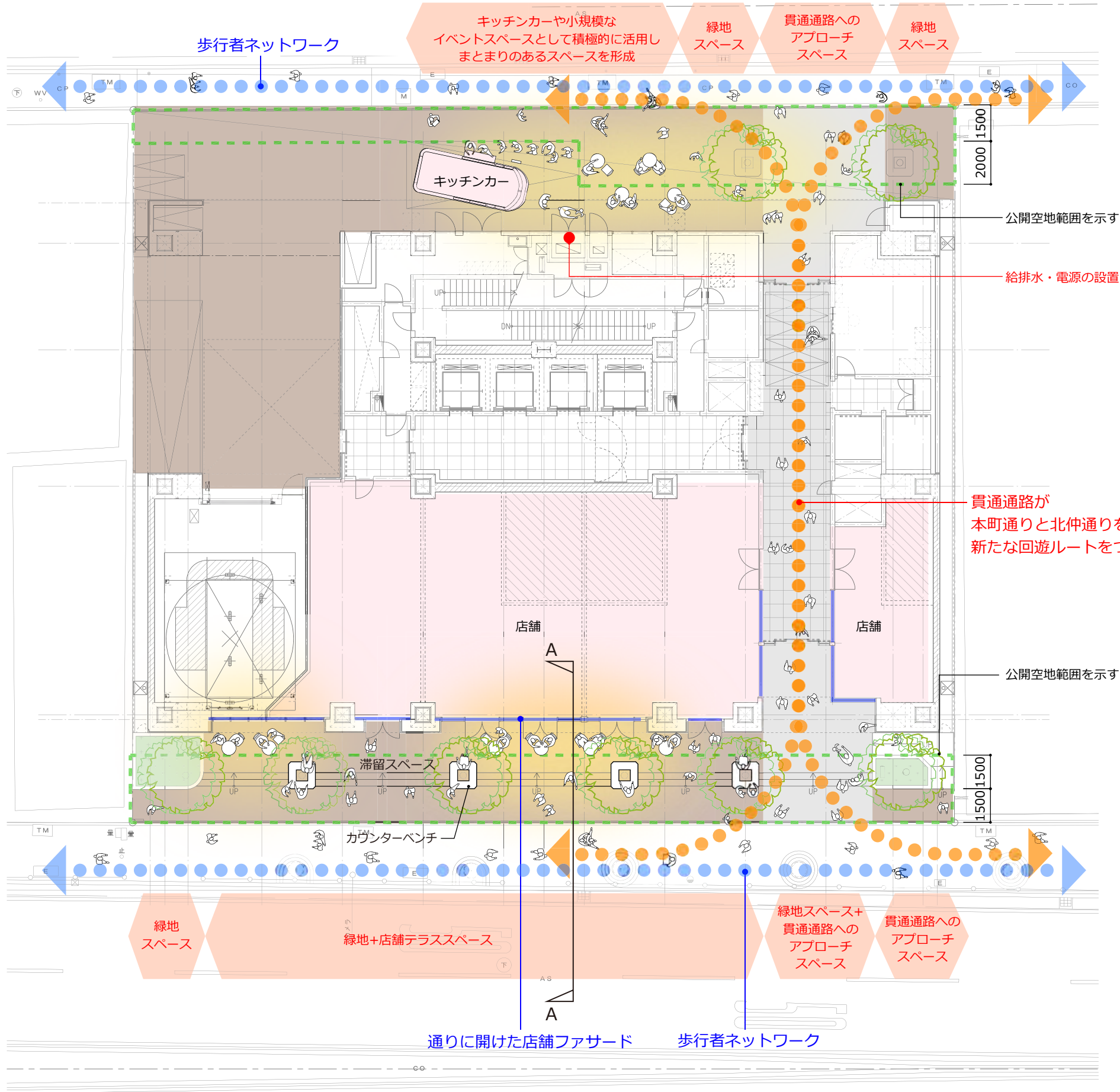
また、貫通通路を利用し、本町通り側の歩行者を北仲通り側へ引き込むことも可能となります。

今後、関内地区の開発が進み、このような空地が街並みの中にスポット的に点在していくことを期待し、本計画ではその賑わい創出の余地を確保していくことが、将来にわたり関内地区に貢献していくことができる工夫と捉えております。

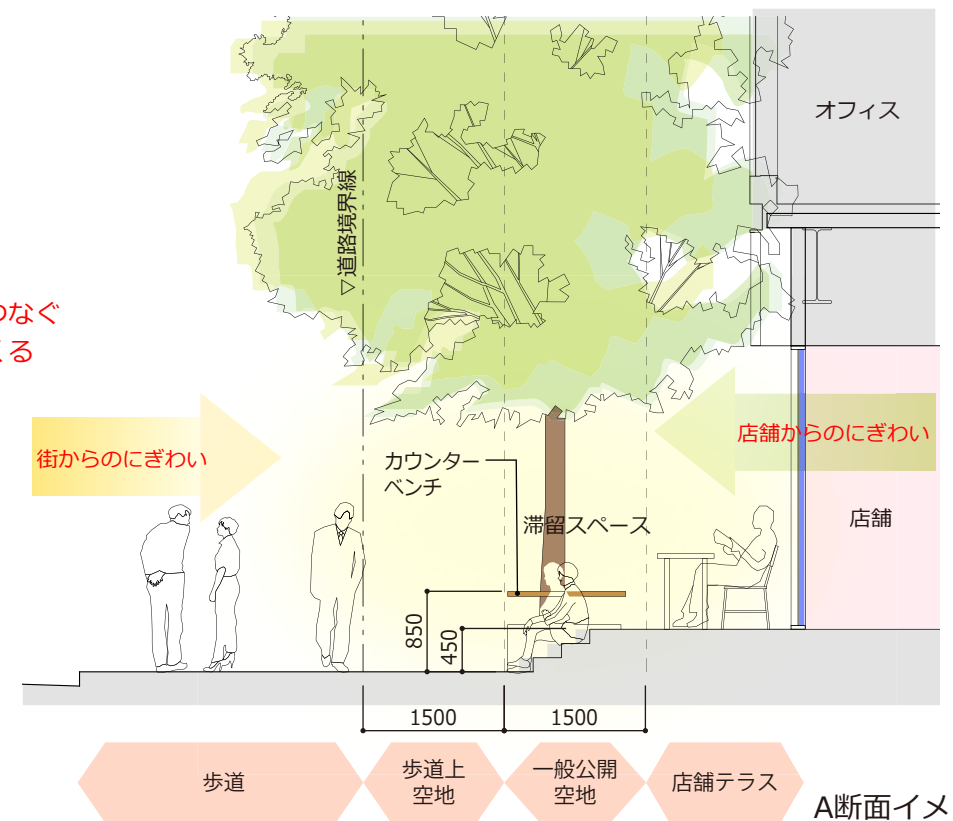


6 建物コンセプト

6-05 建物コンセプト -にぎわいの形成方針-



1F平面図



A断面イメージ

■本町通り側
公開空地の植栽にカウンターを設け、人が滞留できるスペースを計画します。店舗からの賑わいと、公開空地の相乗効果により、街へ賑わい空間をつくり出します。テラス前面には階段を設けることにより、公開空地とテラススペースをスペースを緩やかに隔てます。



カウンターベンチイメージ

6 建物コンセプト

6-06 建物コンセプト -みどりのデザイン-

■ 本町通りのみどりのデザインイメージ

関内地区のある中区では、緑被率が市平均に比べて低いことが課題認識されており、計画地周辺の街路樹は、イチョウやサクラ、プラタナス等の落葉樹が多く見受けられます。

本計画地の公開空地には、冬でもみどりのうるおいを感じられるように常緑樹であるクログネモチを想定し、植樹しています。計画地周辺の街路樹と合わせて、公開空地上に連続した日陰を提供することができ、また、そこに人が滞留することで、新たな賑わい拠点の促進を図ります。

クログネモチの成長は一般的に10m程度にとどまり、メンテナンスもしやすく、比較的都市環境にも耐えられる植生であり、街路樹等にも採用されています。

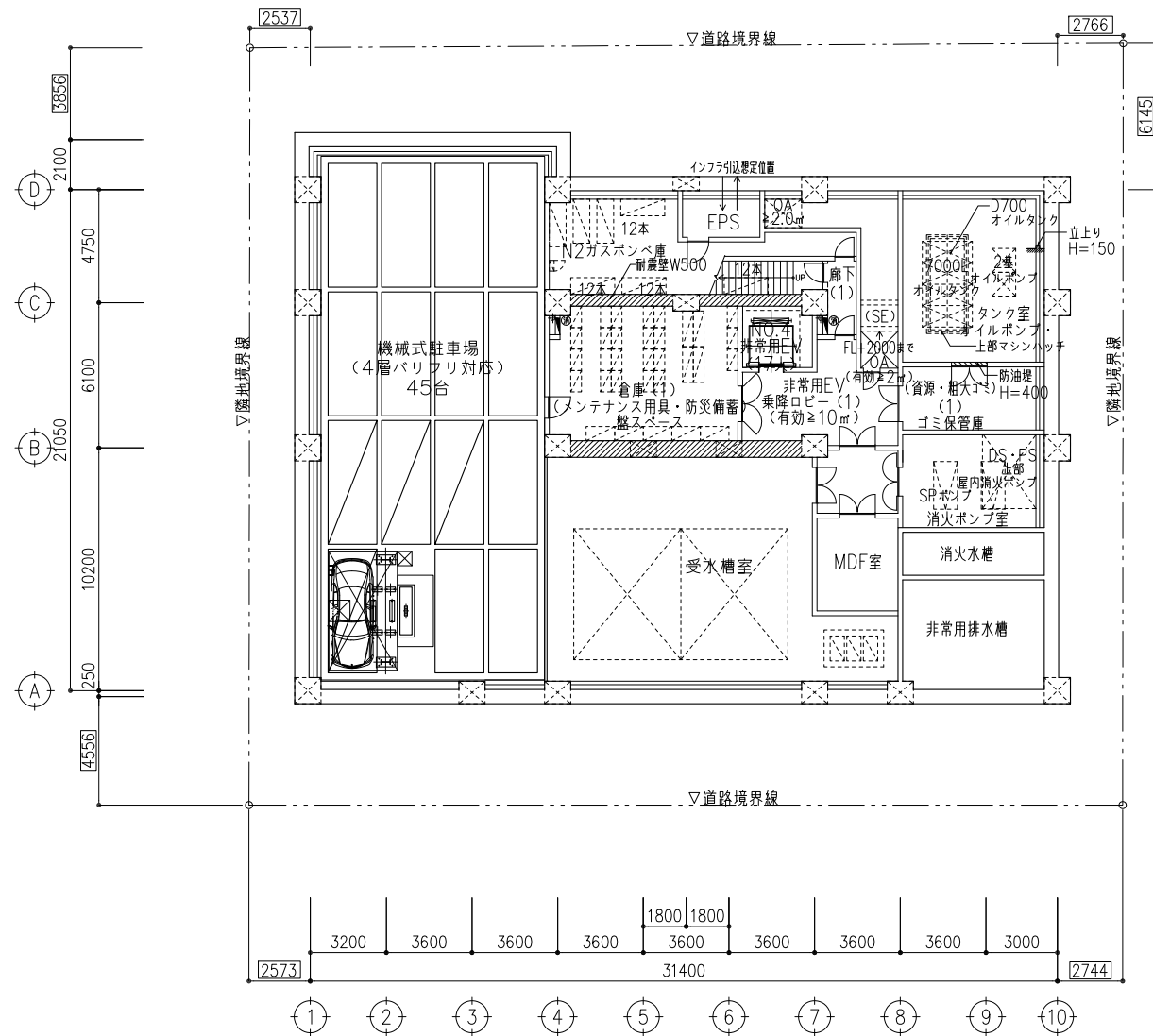


凡 例	
	都市計画公園・緑地
	都 市 公 園
	市民の森・ふれあいの樹林・港湾緑地 八景島・三溪園・こどもの国・市有緑地
	公園予定地(事業中のもの)
	風 致 地 区(①～④は種別)
	円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域
	近郊緑地特別保全地区
	特別緑地保全地区
	市街化調整区域
	D I D 区 域(平成27年度)
	街 路 樹(市管理)
	街 路 樹(国管理)
	幹 線 街 路
	自 動 車 専 用 道 路

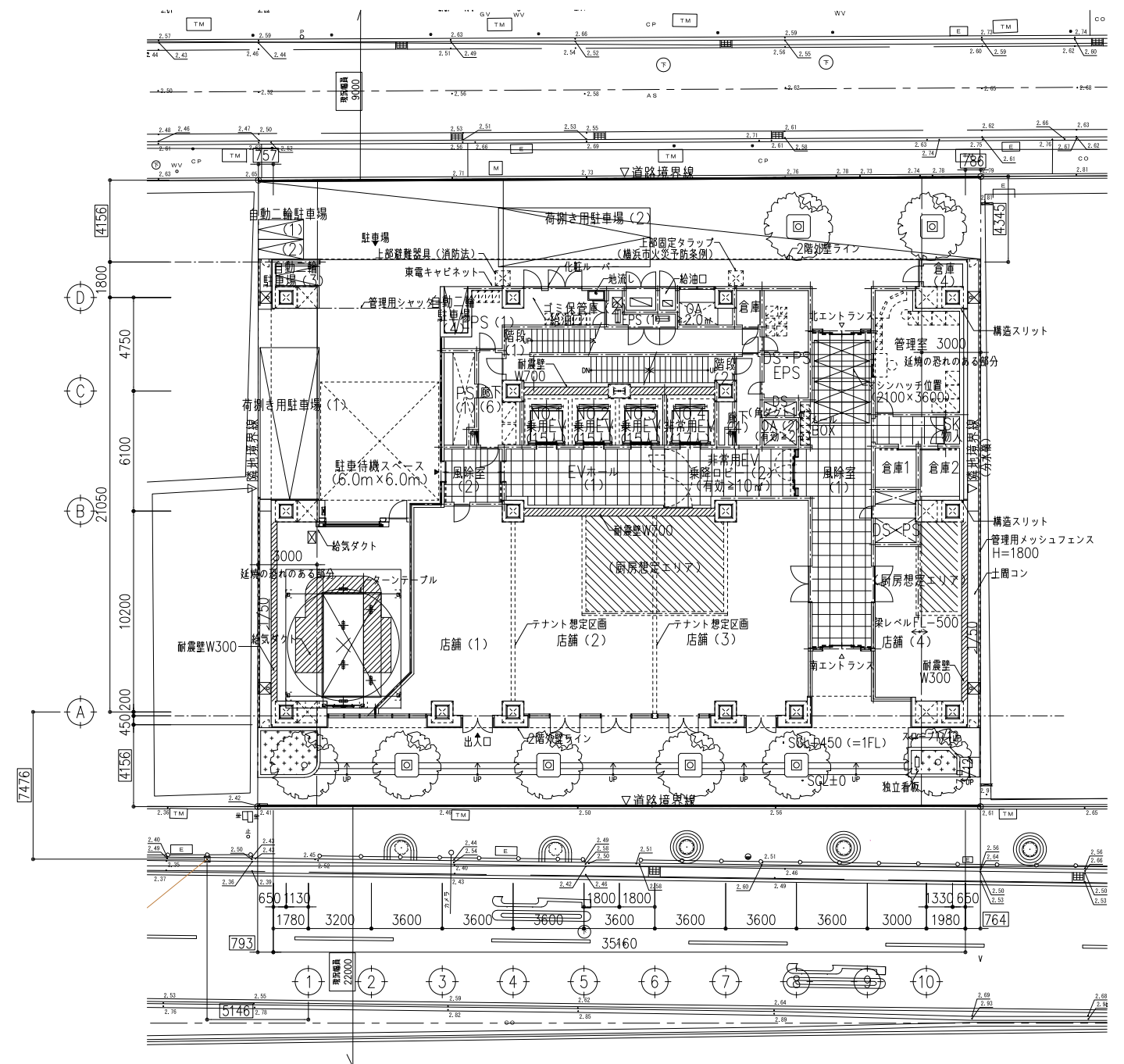
1. 都市計画の内容は平成29年4月現在。 2. 都市計画図等は参考ですので、詳細は建築局備え付けの縮尺図で確認してください。 3. 街路樹(国管理)の内容は平成29年3月31日現在。		
主要街路樹 凡例		
ア……アラカシ	シ……シラカシ	ボ……ヤマボウシ
イ……イチョウ	チ……トチノキ	マ……マテバシ
ウ……ハクウンボク	ト……トウカエデ	ミ……ハナミズキ
エ……エンジュ	ナ……ナンキンハゼ	モ……モミジバフウ
カ……カヅラ	ニ……アキニレ	ヤ……シダレヤナギ
ク……クスノキ	ハ……ハナノキ	ユ……ユリノキ
ケ……ケヤキ	ヅ……プラタナス	ル……サルスベリ
コ……コブシ	ホ……ホルトノキ	ロ……クログネモチ
サ……サクラ	ホ……カロリナボラ	ハ……多岐種混植



7-01 平面图 1/300



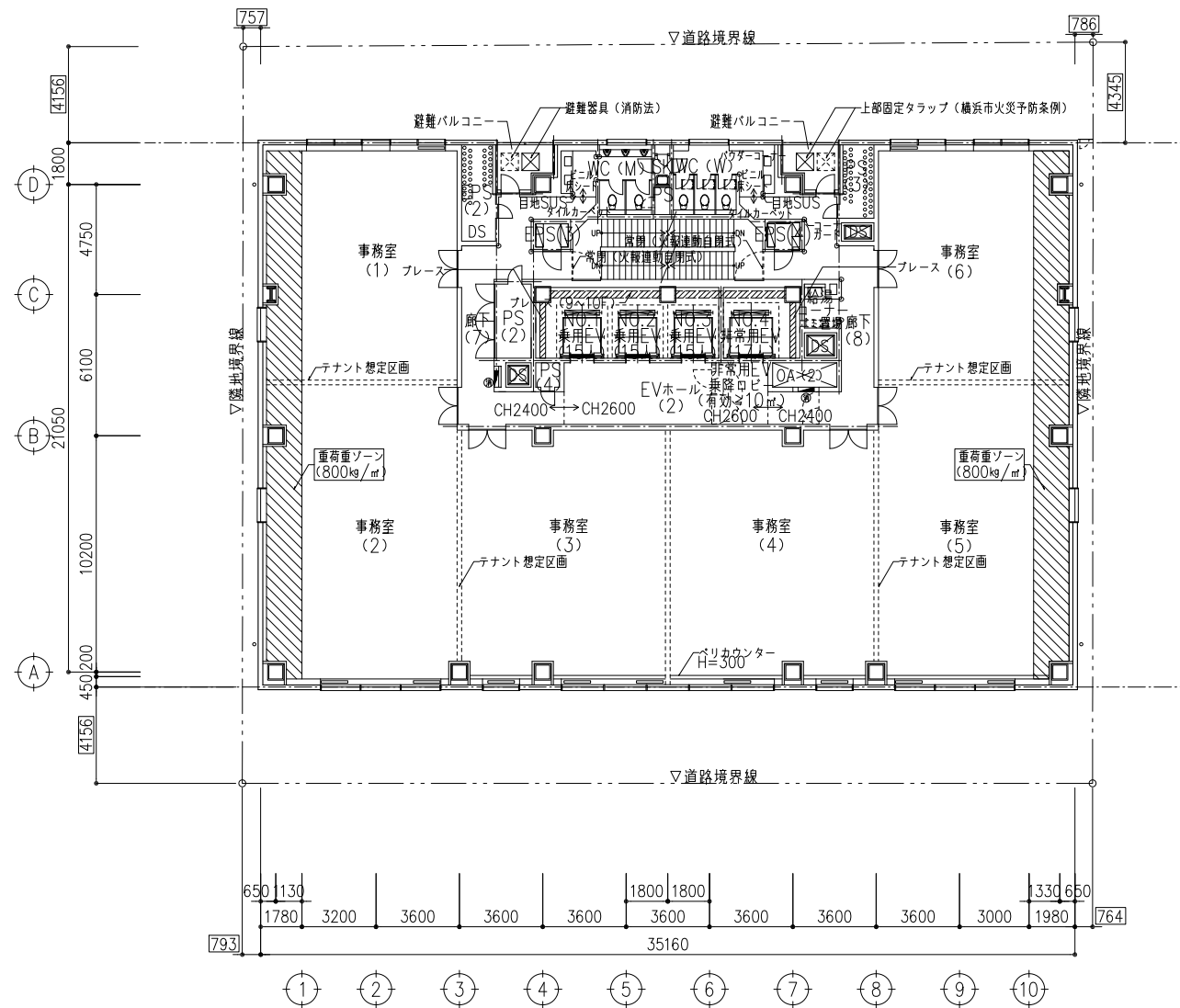
地下1階平面図



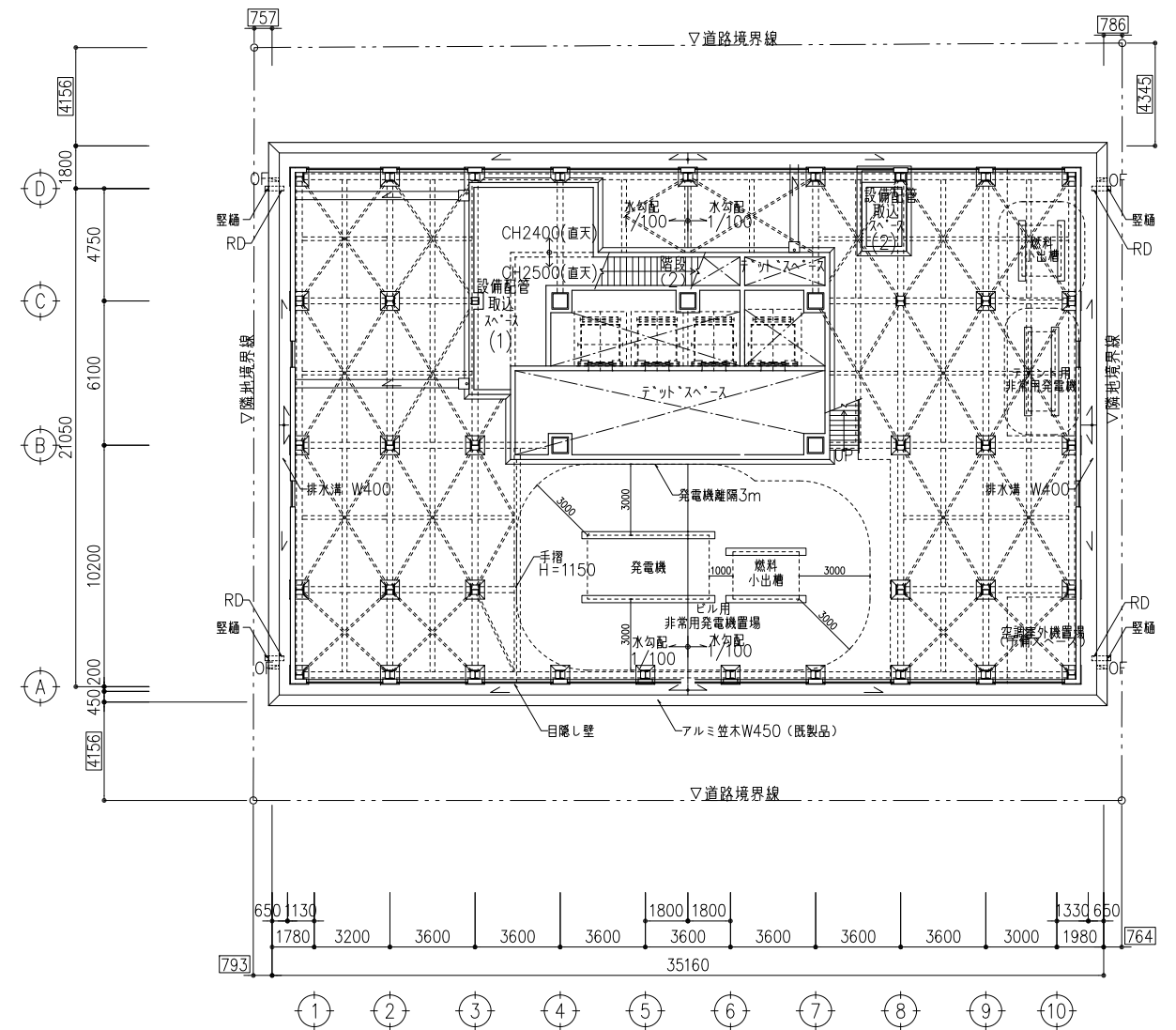
1 階平面図

7 図面編

7-02 平面図 1/300



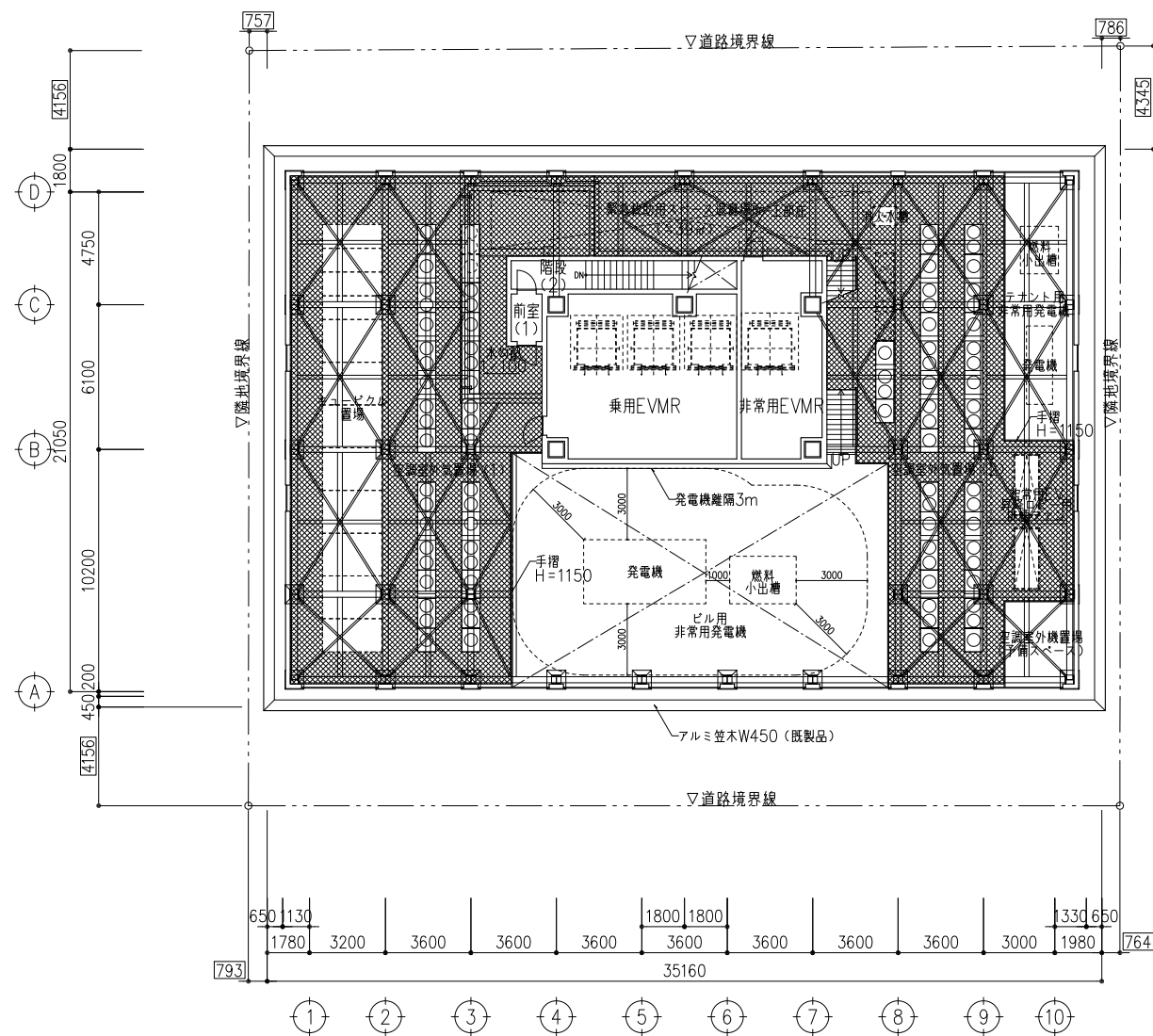
基準階平面図



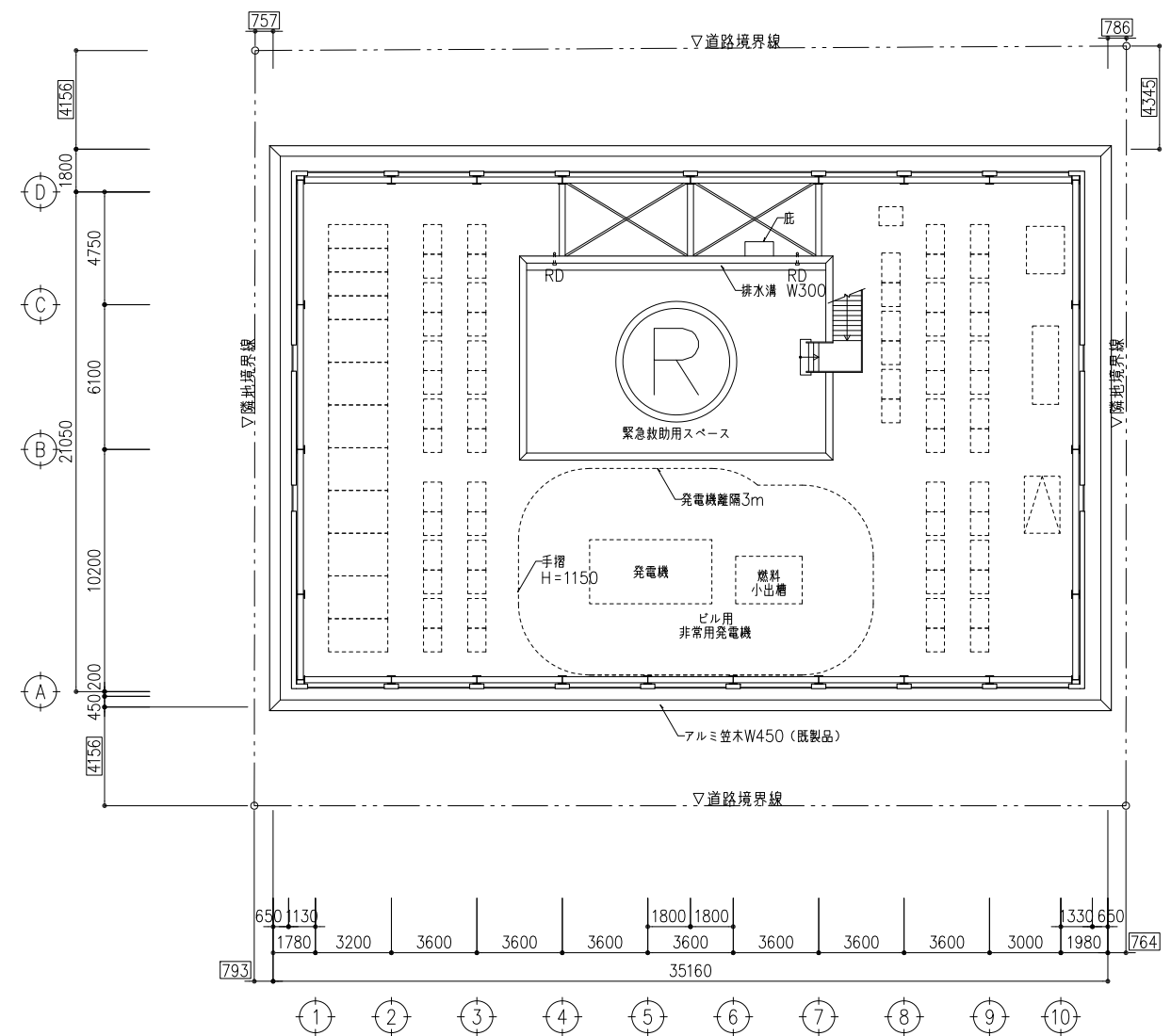
PH階平面図

7 図面編

7-03 平面図 1/300



PH階+2500平面図



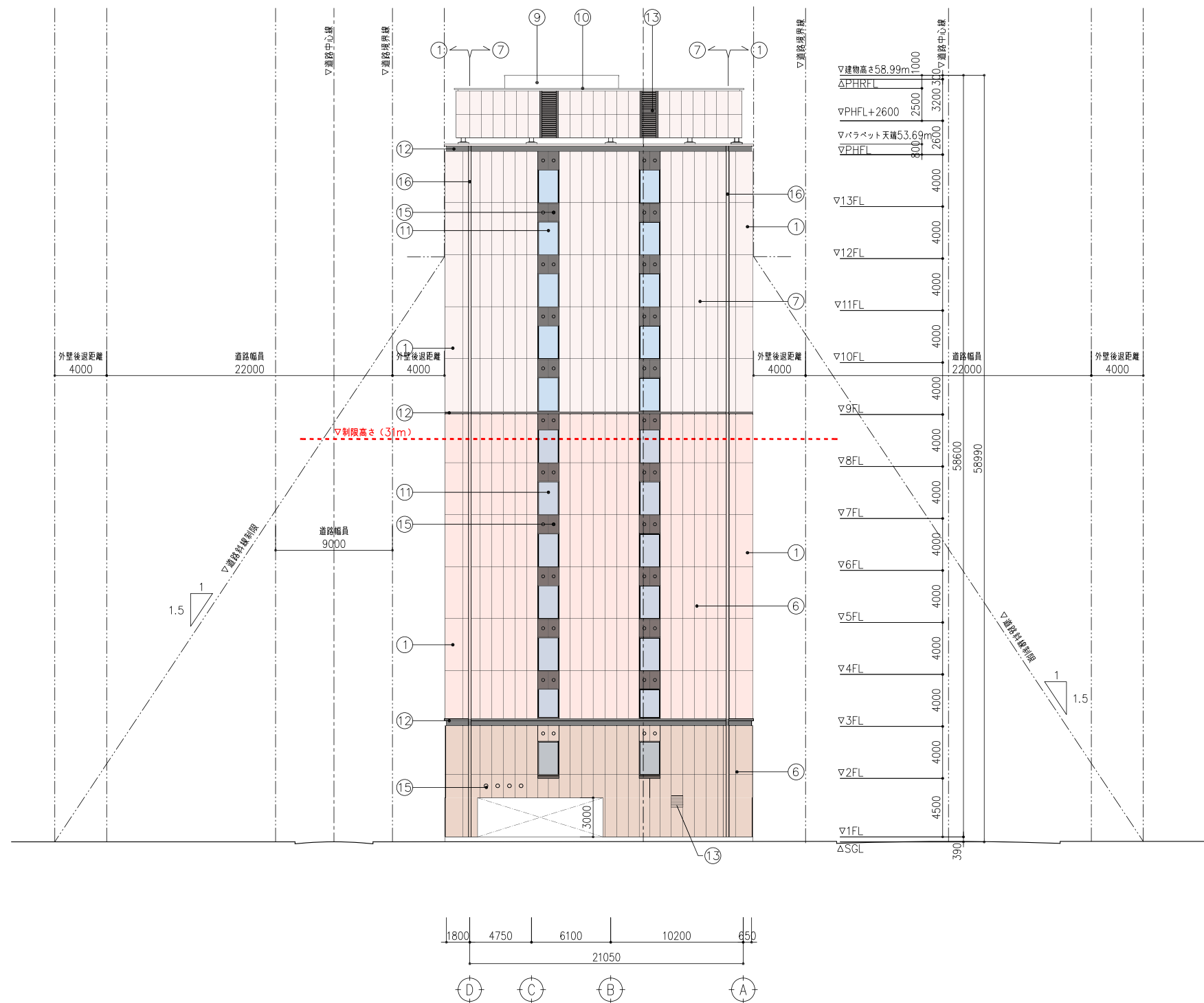
R階平面図

7 図面編

7-04 立面図 1/400



南側立面図

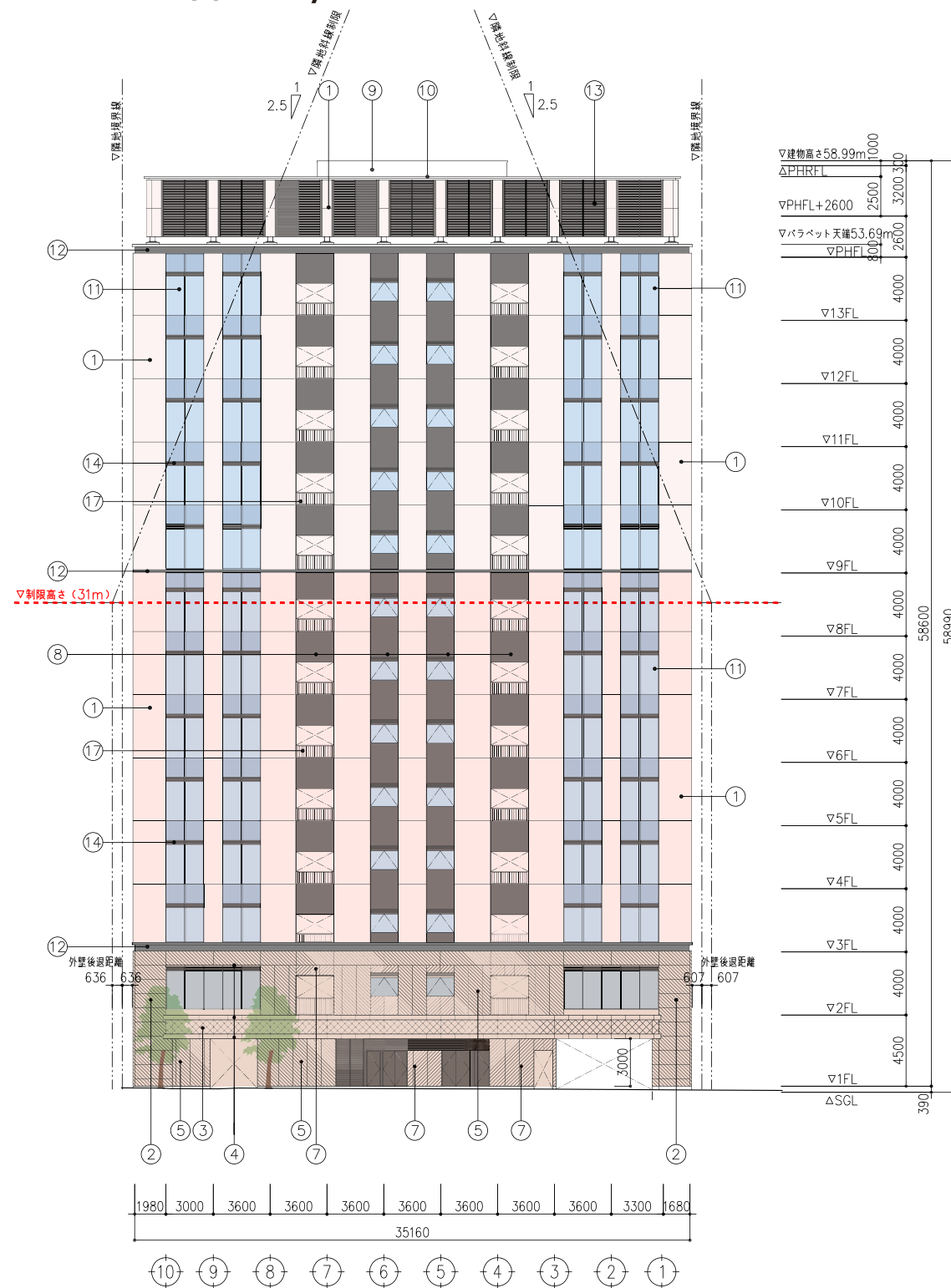


西側立面図

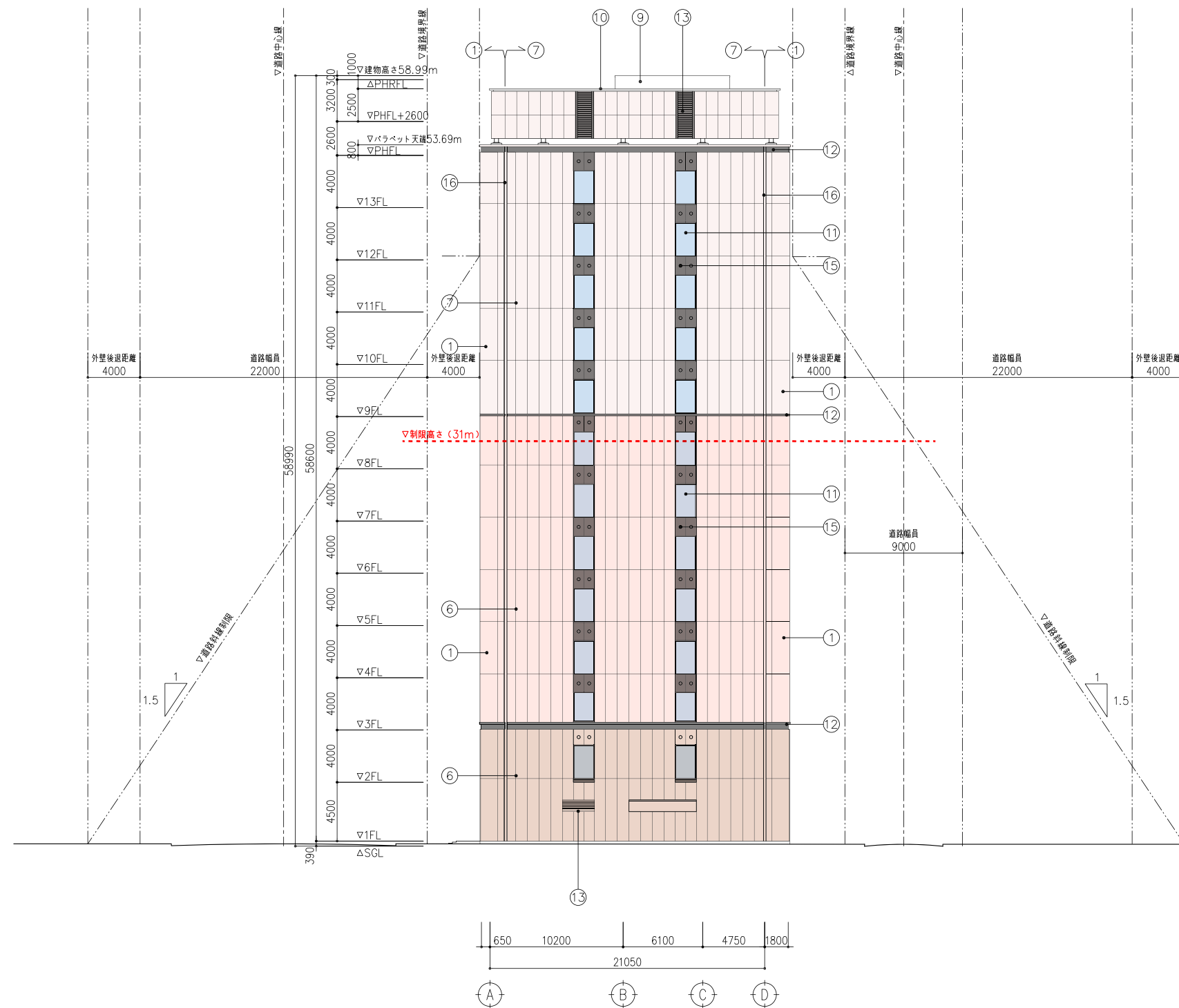
● 仕上表									
① 外壁：PC板下地 テラコッタ調タイル貼（45三丁掛）	⑨ 外壁：ALC t125の上凝石調塗装	⑬ 手摺：スチール丸パイプ 溶融垂鉛メッキ							
② 外壁：磁器質施軸タイル（300x100）	⑩ 笠木：アルミ笠木								
③ 外壁：せっ器質施軸テラコッタ（294x294）	⑪ アルミサッシ：フッ素樹脂焼付塗装								
④ 外壁：せっ器質施軸テラコッタ（900x300）	⑫ アルミパネル曲げ加工								
⑤ 外壁：磁器質施軸タイル（145x45）	⑬ アルミガラリ：二次電解マツ								
⑥ 外壁：凝石調塗装-1	⑭ 給気ガラリ・防鳥網								
⑦ 外壁：凝石調塗装-2	⑮ ペントキャップ								
⑧ 外壁：PC板 タイル貼	⑯ 壁樋：溶融垂鉛メッキ銅管 φ200								

7 図面編

7-05 立面図 1/400



北側立面図



東側立面図

● 仕上表					
① 外壁：PC板下地 テラコッタ調タイル貼（45三丁掛）	⑨ 外壁：ALC t125の上凝石調塗装	⑬ 手摺：スチール丸パイプ 溶融垂鉛メッキ			
② 外壁：磁器質施釉タイル（300x100）	⑩ 笠木：アルミ笠木				
③ 外壁：せつ器質施釉テラコッタ（294x294）	⑪ アルミサッシ：フッ素樹脂焼付塗装				
④ 外壁：せつ器質施釉テラコッタ（900x300）	⑫ アルミパネル曲げ加工				
⑤ 外壁：磁器質施釉タイル（145x45）	⑬ アルミガラリ：二次電解マツ				
⑥ 外壁：凝石調塗装-1	⑭ 給気ガラリ・防鳥網				
⑦ 外壁：凝石調塗装-2	⑮ ペントキャップ				
⑧ 外壁：PC板 タイル貼	⑯ 壁樋：溶融垂鉛メッキ銅管 φ200				

7-06 断面図 1/400



事業者提案に対する市の考え方

本計画は、本市として関内地区への業務機能の集積を図りたいと考えている中で、約 10 年ぶりとなる関内地区におけるオフィスビルの供給です。土地が細分化されている関内地区の特性を考えると、本計画は今後更新時期を迎える他のオフィスビルのモデルとなると考えており、事業者との協議では、ファサードや公開空地の使い方について、大変多くの時間を割いてきました。これらの協議を踏まえ、以下に市の考え方を示します。

1 ファサードデザイン

(1) 縦分節

本計画は、平面計画上の柱の配置に合わせて縦方向に 3 つに分節し、建築家ヴォーリズ設計の大同生命横浜支社 2 代目のデザイン要素を現代に再構成する計画となっています。

本町通り側の立面では、低層部から最上階に至るまでガラス面を連続させた 2 本の縦ラインがスリット状に壁面を 3 つに分節しています。さらに、縦ラインとなる部分のガラス面はその他の壁面よりも室内側に引いた位置に設けられており、これによって陰影がつくため、より縦方向のラインが強調されています。

北仲通り側の立面では、壁が多い中央部分の左右にガラス面の多い壁面が配置され、素材により 3 つに分節されています。

これらの工夫により、約 35m と横方向に長い板状な印象を軽減していると考えます。

(2) 3 層の構成

建物は大きく分けて基壇部、胴部、頂部の 3 層に分けられています。基壇部は大きく 3 つの門構えを設ける形にすることで重厚感をもたせ、歴史的建造物が多く立地する本町通りの趣を尊重しています。また、胴部はガラスを基調にすっきりと仕上げ、約 31m の部分において横ラインで分節して周辺の街並みとの調和を図ると共に、壁面の色を切り替え、上層になるほど軽い印象となるよう配慮されています。頂部は屋上に配置された設備を目隠しする機能を持つ部分ですが、建物のデザインに取り込み、全体として調和のとれた計画となっています。

(3) 基壇部における賑わいの創出

本町通り側の 1 階部分にはカフェ等の飲食店やベーカリー等を想定した店舗を配置し、高さ 3 m の大きな開口を連続して設けることで、本町通りに沿って設けられた公開空地やファニチャーとともに街並みに賑わいを出す計画となっています。

(4) 色彩計画

他の大同生命ビルに共通する、テラコッタをイメージしたピンクベージュを基調とした仕上げとしており、歴史的建造物の多い本町通りの街並みにあった計画となっています。

(5) 夜間景観

本町通り側の基壇部に大きな開口が設けられていることにより、本町通りに明かりがもれ、人の気配と賑わいがもたらされています。また、北仲通側の立面には窓面以外の光源を設けず、眺望の視点場となる大さん橋や赤レンガ倉庫からの景観に支障とならないよう配慮されています。

2 外構の工夫

(1) 公開空地

本町通り側、北仲通り側ともに約4mセットバックして公開空地等を設け、ゆとりある歩行者空間を生み出しています。

本町通り側には、道路と敷地の高低差を活かし、立位でも座位でも使用できるカウンターベンチを植栽周りに設けており、1階店舗やテラスとともに立体的な街の賑わいを生み出す工夫がされています。また、屋外空間でコミュニケーションを取りながら仕事をするオフィスワーカーたちの姿はオフィス街としての関内の新しい風景になりうると考えており、今後の関内地区での働き方を示唆する新しい試みと考えています。

企業支援シェアオフィス等のある北仲通り側には公開空地とともに給排水や電源の設備が設けられています。キッチンカーの設置や小規模なイベントの開催が可能となっており、オフィスワーカーの就業環境の向上や交流促進とともに、北仲通り側のヒューマンスケールな雰囲気を活かした設えとなっています。

(2) 貫通通路

敷地の東側には本町通りと北仲通りをつなぐ貫通通路が設けられ、当該敷地が立地する街区の中央部分に新たな回遊ルートを生み出す計画となっています。さらに、貫通通路となる部分の舗装は歩道と同系統の設えをし、反対側の通りへと誘導する工夫がされています。

申出に対する協議事項及び協議の方針

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、南側で幅員22mの道路（本町通り）に36.718m、北側で幅員9.0mの道路（北仲通り）に36.703m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。 ・敷地の南約30mの位置に旧三井銀行横浜支店があります。また、敷地から約300mの範囲に神奈川県庁、横浜税関、横浜市開港記念会館があります。 〔近接する景観的特徴のある施設(河川、港、橋、古木、公園、マリントワー、商店街等)〕 ・神奈川県庁、横浜税関、横浜市開港記念会館 〔眺望の視点場からの望みの可否〕 ・計画地は、大さん橋及び赤レンガパーク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〕 ・敷地南北に約450mmの高低差があります。 ・計画地と隣地及び接道との高低差はありません。	計画地は「関内中央準特定地区」に属しており、「関内地区の中央付近に位置し小規模な飲食店等が連なる現在の賑わいを伸長し、他の地区にはない個性的な街並みを形成する」ことが求められています。 また、計画地は「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」に位置づけられている本町通りに面しており、低層部のしつらえを工夫し、賑わいを創出することが求められています。 さらに、計画地は「クイーンの塔の後景エリア」に属しており、眺望対象と同調しない形態意匠とするなど、眺望対象が引き立つような工夫が求められています。

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
1 (2) イ (エ)、 1 (5) ウ (ウ)	駐輪スペースは設けていません。	店舗や事務所の利用者のための駐輪スペース等の設置を検討してください。
上記以外	都市景観協議申出書（別添）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。