

地区計画の区域内における行為の届出書

2021年5月17日

(届出先) 横浜市長

届出者 住所 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号

氏名 ヒューリック株式会社 代表取締役社長 吉留 学

(電話番号) 03-5623-8114

代理者 住所 東京都千代田区丸の内2丁目5-1

名称等 株式会社三菱地所設計設計部 清水 聡

(電話番号) 03-3287-5500

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 11番3

2 行為の着手予定日 2022 年 9 月 1 日

3 行為の完了予定日 2024 年 11 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	(2) (イ) 行為の種別 (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				997.73m ²
	(ii) 建築又は建設面積		700m ²	0m ²	700m ²
	(iii) 延べ面積		6850m ² (m ²)	0m ² (m ²)	6850m ² (m ²)
	(iv) 高さ 地盤面から 45m	(v) 用途 ホテル 飲食店			
	(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 m ²	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途
(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

- 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。
- 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、各部分ごとに記載すること。
- 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。
- 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。
 - 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。
 - 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。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 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
2021/6/4
横浜山下町PJ

■敷地概要

所在地(地番)：神奈川県横浜市中区山下町11番3

敷地面積：約997.73㎡

用途地域：商業地域

前面道路：横浜市主要地方道82号山下本牧磯子線(山下公園通り)幅員24m

市道山下町第35号線(蘇州通り)幅員8m

建ぺい率：100%(80%+角地10%+耐火建築物10%)

容積率：600%

地域地区：防火地域/高度地区：第7種高度地区/中央地区駐車場整備地区

山下公園通り地区 地区計画/景観計画「関内地区山下町特定地区 山下公園通りゾーン」

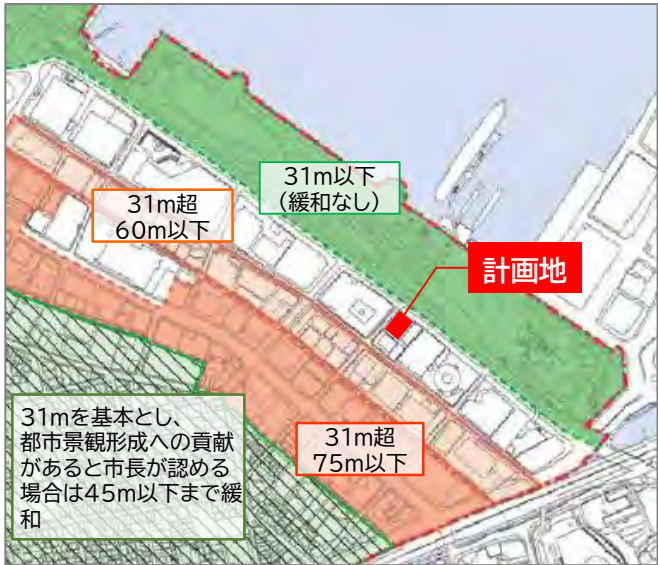
都市景観協議地区「関内地区山下町特定地区 山下公園通りゾーン」



■横浜市景観計画(平成20年4月施行、令和元年7月変更)における位置づけ

計画図1の4:中華街の賑わい形成街路等
→本計画地は非該当

計画図1の5:建築物の最高高さ



・景観計画による高さの緩和はなし
・地区計画での建物高さは31mを基本とし、景観への貢献等に応じて31m超の緩和が可能

計画図1の6:壁面位置の指定



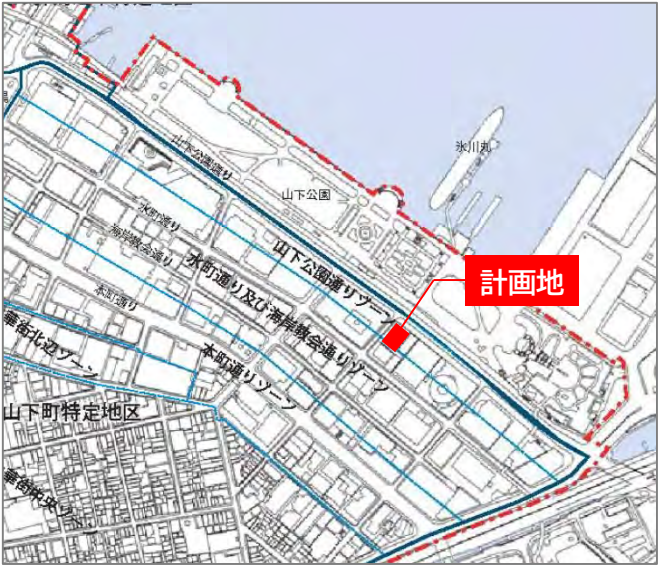
・計画地の街区は壁面位置の指定なし

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内に位置

計画図1の1:横浜市景観計画(関内地区)区域



・山下公園通りゾーンに位置

計画図1の2:歩行者ネットワーク・広場等



・山下公園通りは「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」及び「重点歩行者ネットワーク街路」
・蘇州小路は「補助ネットワーク」に位置づけ

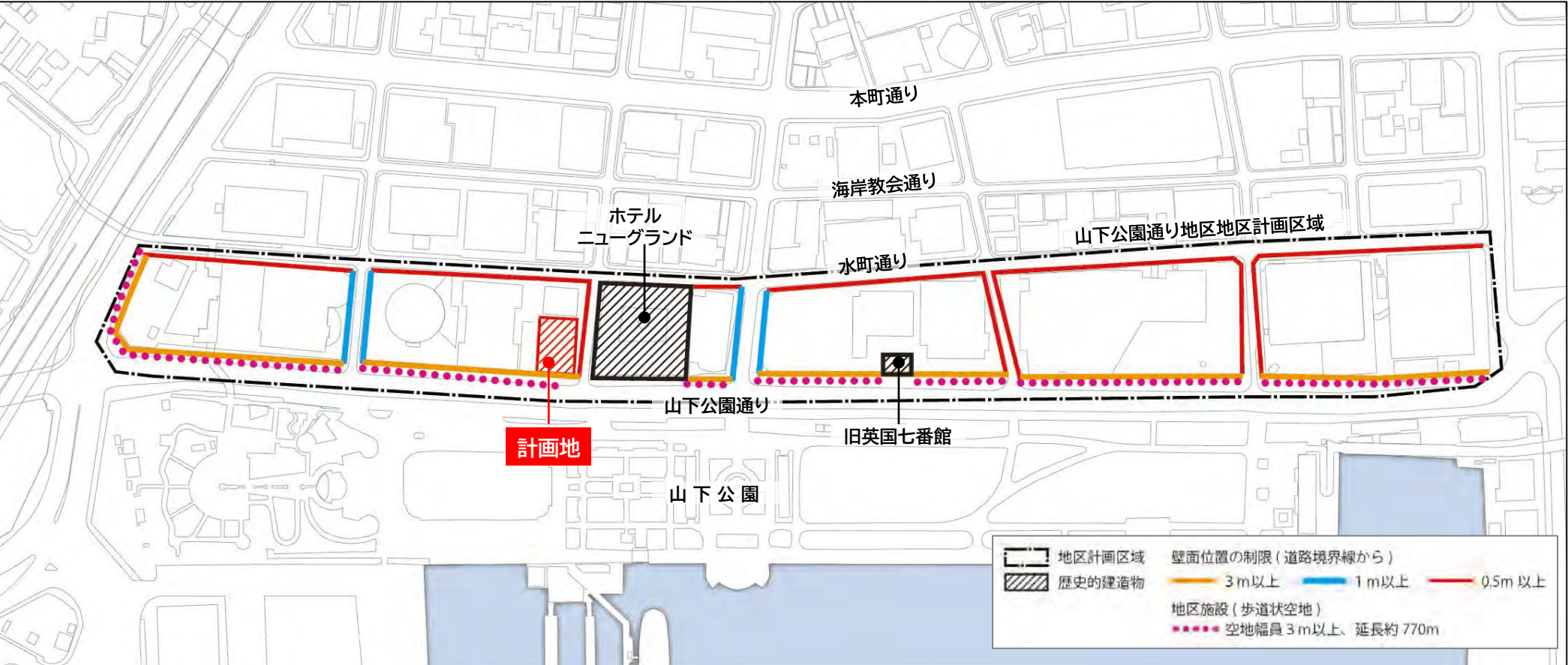
●●●● 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路 (補助ネットワーク街路)
●●●● 商業のネットワーク街路 (補助ネットワーク街路)
●●●● 水際線のネットワーク街路 (補助ネットワーク街路)
●●●● 重点歩行者ネットワーク街路

計画図1の3:見通し景観・眺望景観等

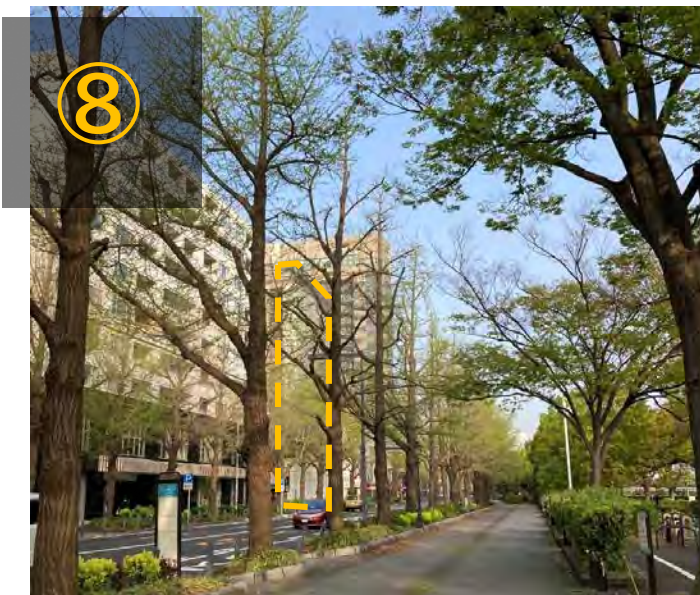
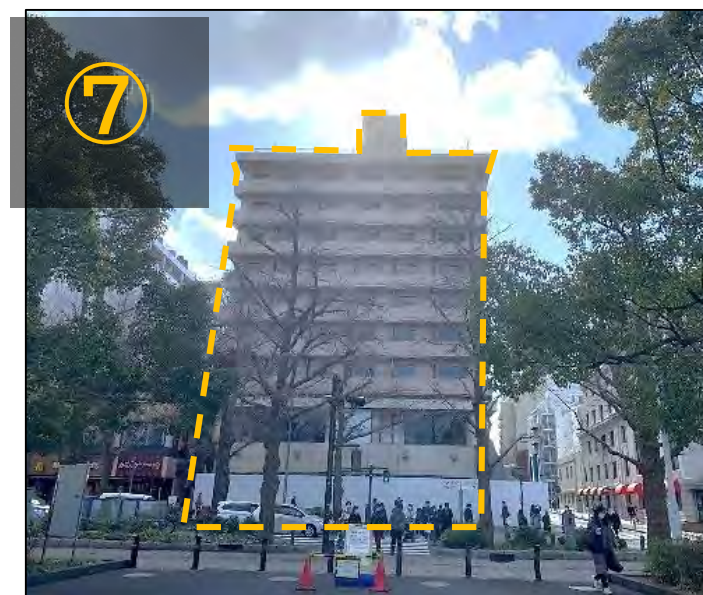
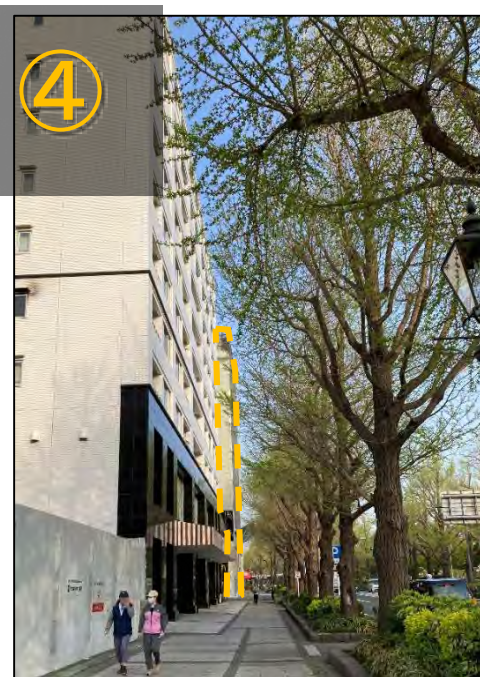
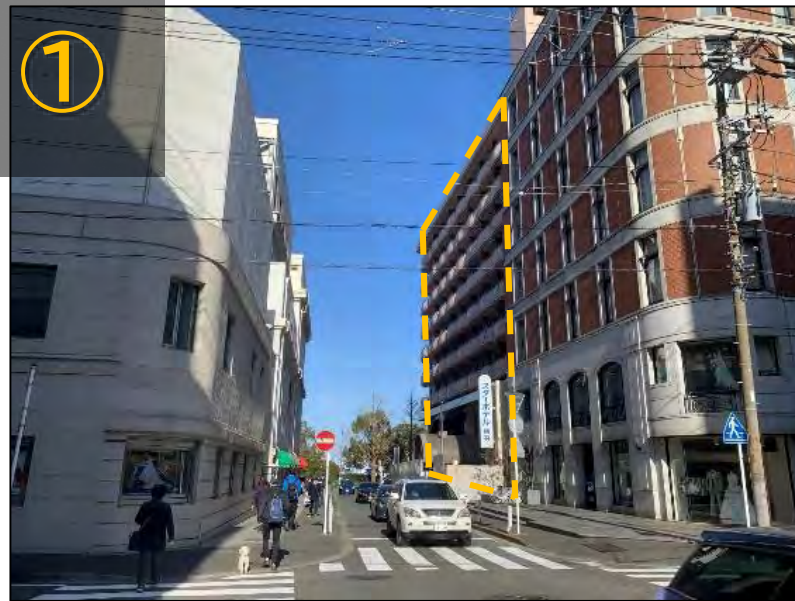


・山下公園通りは「壁面の向きを概ね直角又は平行とする通り」に位置づけ

山下公園通り地区地区計画(平成14年3月策定、平成29年7月変更)



計画地周辺の現況



■遠景(視点場)より



関内地区における景観計画・都市景観協議地区の策定
(平成20年4月1日施行)より引用



①大さん橋からの眺望景観(標高17m)
・本計画においてはホテルニューグランドと並び、視認できる。

計画地



②山手イタリア山庭園からの眺望景観
(標高34m)
・建築物により視線が遮られており、視認できない。



③横浜外国人墓地からの眺望景観
(標高36m)
・高木や建築物により視線が遮られおり、視認できない。

計画地



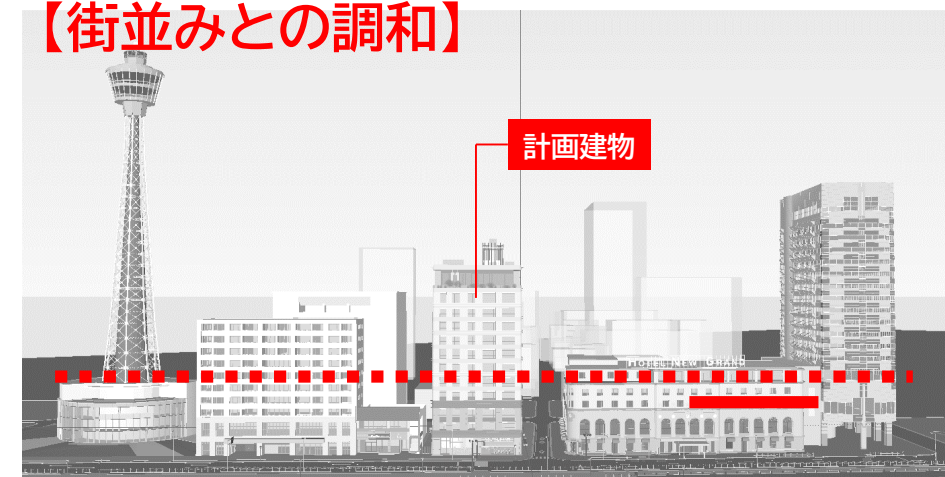
④山下公園(世界の公園)からの眺望景観
(標高10.6m)
・高木により視線が遮られているため、計画物の頂部のみ視認できる。

■景観形成の大きな考え方

①街並みとの調和【遠景】

約10～12mに低層部の分節を設け、山下公園通りの街並みと調和し、アイレベルでの街並み高さの統一感を意識した計画としています。

【街並みとの調和】



②ニューグランド(旧館)に対する対比的調和【中景】

ニューグランド旧館の低層建物に対し、ニューグランドタワー棟(約70m)と計画建物(約45m)が挟むことで、低層のニューグランド旧館が際立つ計画としています。

【対比的調和】



③3層構成のホテルらしい品格のある外観【近景】

建物外観は低層・中層・頂部の3層構成とすることで、歴史的な建物の要素を取り入れ、ホテルとして品格のある外観を意識させる計画としています。

【3層構成】



■低層部および断面構成について



■外観パース



■外観コンセプトキーワード

みなと町 山下の空気を纏う



■近景イメージ

①外観

ニューグランド旧館との
対比的調和を持った外観



②見通し

山下公園通りに直交した
西側外壁ライン



■近景イメージ

③ニューグランド中庭より

正面デザインが西側まで
回り込んだ外観デザイン

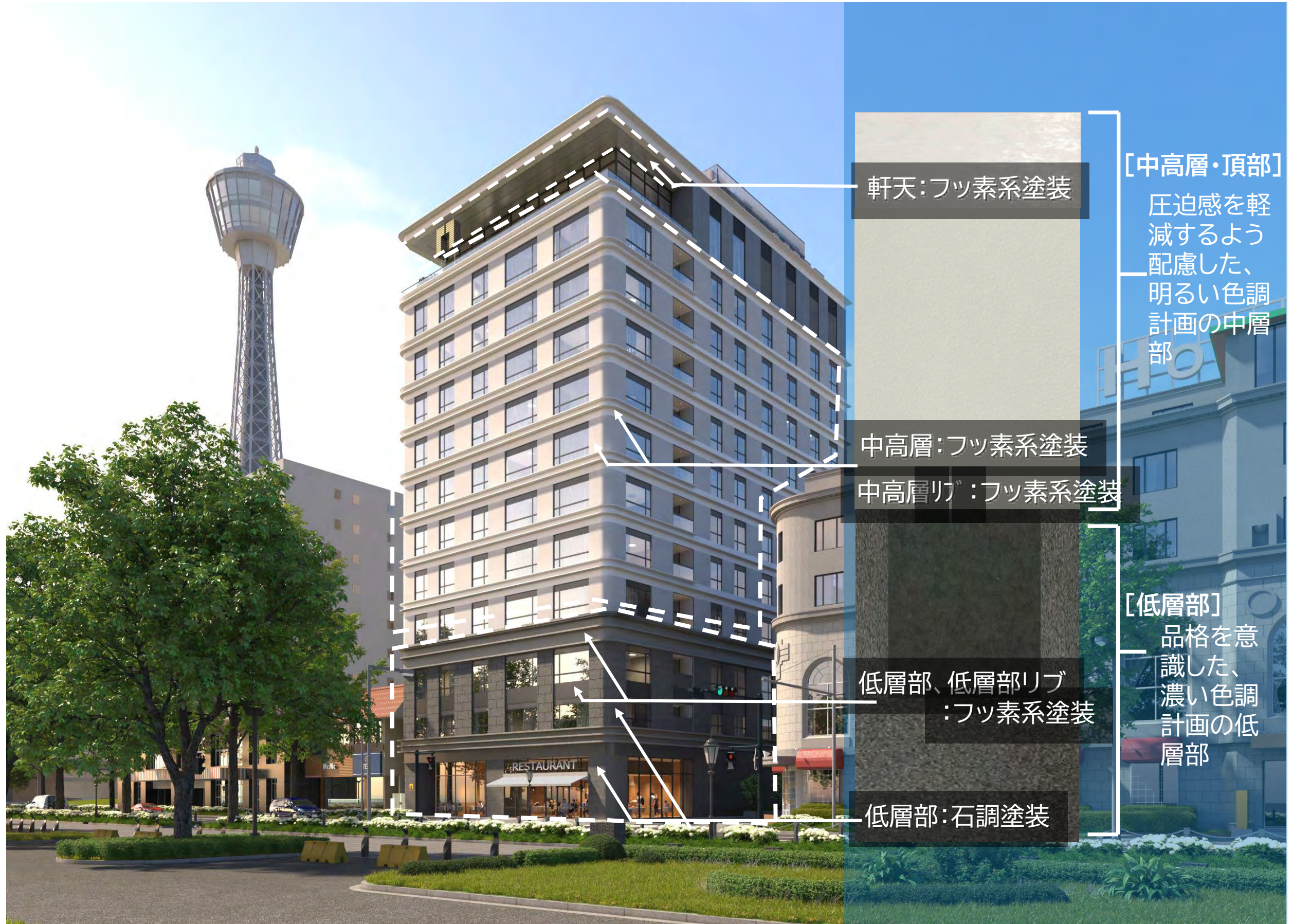


④東側より

アイレベルを意識した
低層部の設え



■外装素材・色調について

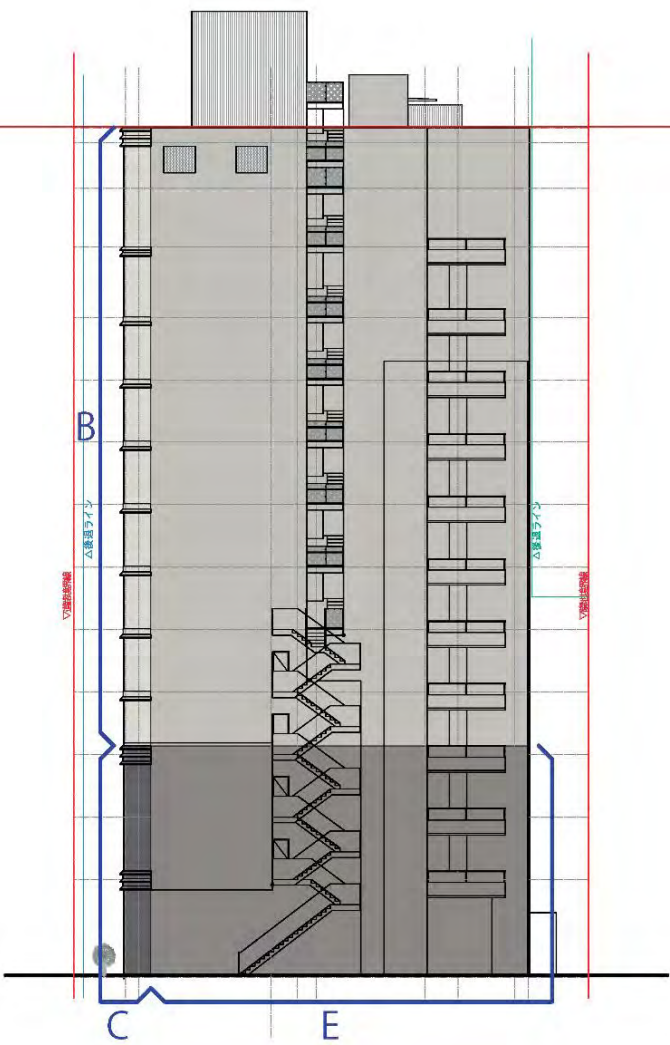


■立面図兼屋外広告物イメージ

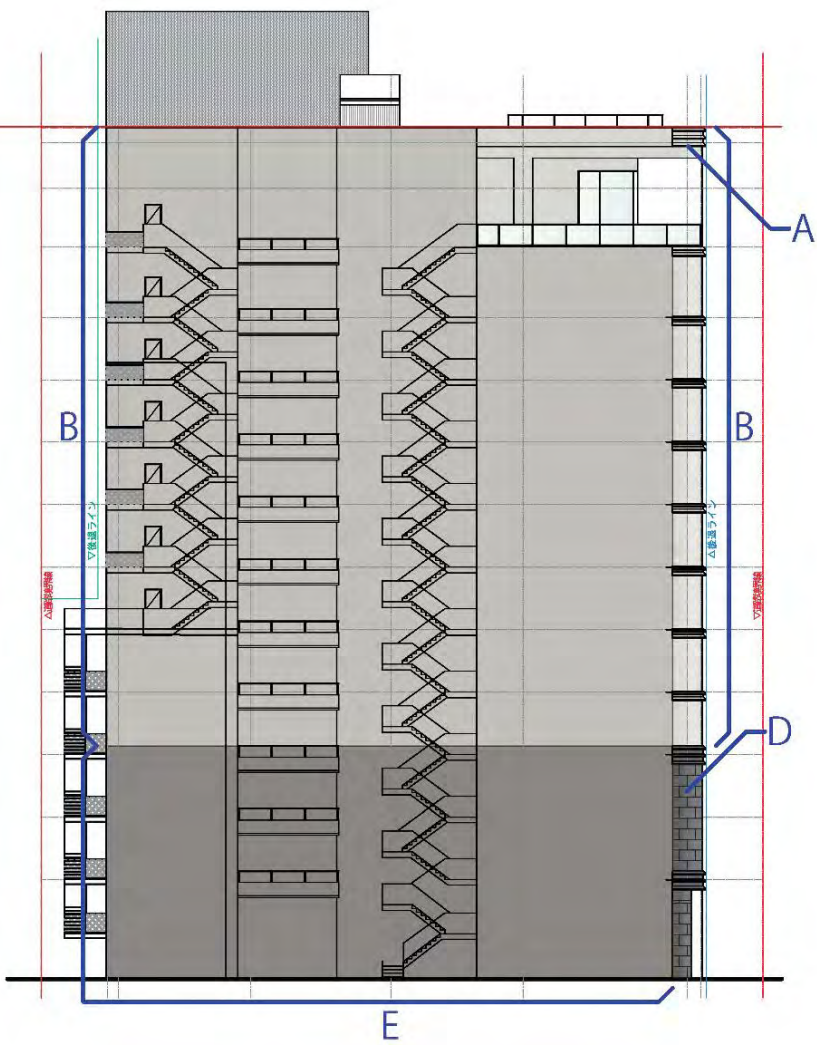


北 立面図

西 立面図



南 立面図



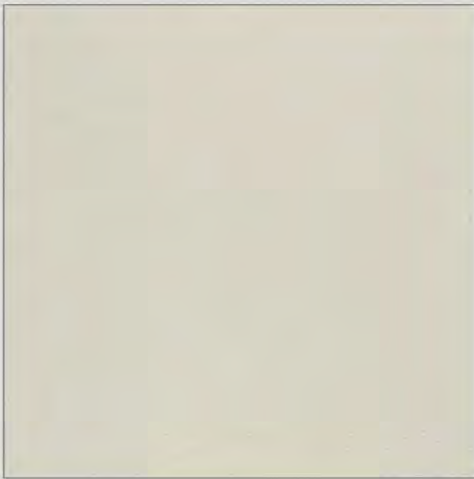
東 立面図

Scale
10M 20M

A 軒天井：フッ素系特殊塗装



B：フッ素系吹付塗装



C：フッ素系特殊塗装



D：石調塗装



E：フッ素吹付塗装



■夜景パースイメージ



■夜景パースイメージ



事業者提案に対する市の考え方

本計画の敷地は、山下公園に面し、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、敷地面積は約 1,000 m²と狭小です。このような与条件の中で、低層部の賑わいの創出やホテルニューグランド等の街並みとの調和について重点的に協議を行ってきました。以下に市の考え方を示します。

1 配置計画

本計画は敷地面積が狭小な中、1階に賑わい施設の飲食店や地区計画で必要な空地を配置するために、建物最上階にロビーを設けました。これにより、山下公園通りと蘇州小路沿いに面して飲食店を大きく構えて賑わいを創出することが可能となり、あわせて、蘇州小路から山下公園方面への見通し確保にも配慮した計画となっています。

また、ロビーを最上階に設けたことで、ホテルを訪れる全ての人々が山下公園越しに横浜港を一望できる眺望を楽しむことが出来る点において、公共貢献要素が最上階にも設けられていると考えます。

2 賑わいの創出

本計画は、賑わいの創出として、山下公園通りと蘇州小路沿いに面して飲食店を配置する計画です。床から天井まで大きな開口を設け、山下公園通り側にはテラス席も一部設けることで、通り沿いの賑わいづくりが演出された計画となっています。

3 ファサードデザイン

(1) 街並みとの調和

本計画は、遠景・中景・近景からの見え方を意識して街並みとの調和を図っています。遠景では、山下公園通りの全体的な街並みと調和する事を意識して、低層部の分節を設けています。中景では、隣接する歴史的建造物・ホテルニューグランド旧館に対して、高層となる本計画とホテルニューグランド新館が挟むことで対比的な調和を生み出しています。また、建物中層部の外壁を白色基調にし、ホテルニューグランド旧館が際立つような配慮もしています。近景では、低層部をホテルニューグランド旧館の品格を意識して濃い色調計画とし、コーニスラインなどの歴史的な建物要素を取り入れつつ、建物プロポーションとしてバランスの取れた3層構成となっています。

(2) その他

夜間景観については、隣接する歴史的建造物・ホテルニューグランド旧館のライトアップを阻害しないよう、落ち着いた外観となるよう配慮がなされています。また、飲食

店の明かりが山下公園通りと蘇州小路沿いに滲み出て、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。