

建築物等の形態意匠の制限	認定基準（市）	形態意匠の制限に係る計画内容	適否（市の考え方）
1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠			
<p>建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。</p>			
<p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>1-(3)の基準により水平方向に分節された部分のうち、下の部分の外壁に用いる素材は、主にレンガや石、又はこれらの質感を持つものを用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国橋ビル等の連続的な歴史的景観に配慮する。</p>	<p>対象外</p>	<p>—</p>
<p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より 15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とすること。</p>	<p>—</p>	<p>対象外</p>	<p>—</p>
<p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>1 栄本町線に面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所や帝蚕事務所の高さを勘案した概ね高さ 1.5 m～2.1 mを基本とし、連続的な街なみの形成と個別の建築物のデザインに配慮したものとする。</p> <p>2 万国橋通りに面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所及び万国橋ビルを勘案した概ね高さ 2.1 mを基本とし、連続的な街なみの形成と個別の建物のデザインに配慮したものとする。</p> <p>3 栄本町線、万国橋通りに面する建築物の低層部で、水平方向に分節された部分のうち、上部のデザインは壁面を後退させ、圧迫感を軽減を図るため、ガラス等の軽い素材を用いるなど色彩・素材等の工夫により下部とはデザインを切り替える。</p>	<p>対象外</p>	<p>—</p>

<p>(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。</p>	<p>1 水際線にヒューマンスケールを大切にしたい歩行者空間を形成するため、水際線ネットワークに面する建築物は、アルコーブや路地的な立体通路を設けるなどして概ね30m毎に垂直方向に分節し、凹凸のあるリズムカルな水際景観を創出する。</p> <p>2 建築物の31m以下の部分のファサードは以下のような三層構成とし、水平方向に分節する。</p> <p>a 水際線プロムナードに接する低層階は、レンガ、石材又はこれらの質感を持つ素材等とガラスとを併せた、開放性の高いデザインとする。</p> <p>b 最上階付近の階は、壁面位置の一部を後退させるなどとし又、ガラス等の素材を中心とした軽快かつ現代的な意匠に切り替えるなどの変化を加え、圧迫感を緩和させるデザインとする。</p> <p>3 上記以外の階は、レンガや石材又はこれらの質感をもつ素材を基調としたデザインとする。</p>	<p>建物基壇部には周辺地域建物との調和を考慮し、ガラスの開口部にれんが調タイルを施したフレームをまとったデザインとしています。</p> <p>素材と色彩、高さを揃えることで北仲地区の個性的で魅力ある街並みとの連続性を創り出し、フレームという構成と高さに変化を付けることで、圧迫感の軽減、開放性を感じる外観とするだけでなく、北仲通北第二公園などの周辺地域の空地空間との関係性にも配慮した変化ある街並みを創り出します。</p> <p>さらに、水際線プロムナードに沿って、建物1・2階に店舗を配置するだけでなく、人々の賑わいを感じることのできる通路やテラス、みなとみらい21地区の眺望を満喫できる屋外階段を設け、形状の変化に富んだ緑豊かなランドスケープとの立体的な賑わいが連続する形態及び意匠としています。</p> <p>高層住宅棟基壇部の外壁面は高層部の白色と周辺建物外壁仕上との融合を図り、白色のれんがタイル貼りとします。白色れんがタイルの外壁面と透かし積みれんがの外壁面と仕上に変化を付け、外壁面ボリュームの分節を図ることで圧迫感の軽減にも配慮した外観としています。</p> <p>また、駐車場や駐輪場、店舗バックヤードを地下や1階建物内部に集約して配置する事で街並みや賑わいの連続性を阻害しない計画とし、車両動線と歩行者動線との歩車分離を図った安心・安全な計画としています。</p>	<p>適合</p>
<p>(5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>ア マンセル表色系で色相を赤(R)系、黄赤(YR)系若しくは黄(Y)系で、彩度4以下又は無彩色を基調とするもの</p> <p>イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの</p>	<p>—</p>	<p>ア 建物外観の主要部を構成する仕上は、ガラスとれんがタイル、塗装とし、彩度4以下もしくは無彩色を基調とした色彩とします。</p> <p>イ 建物基壇部は、北仲通北地区の個性ある建物外観に合わせ、れんがタイルを採用し、周辺と景観と調和を図った外観としています。</p>	<p>適合</p>
<p>(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。</p>	<p>—</p>	<p>地区計画の建物高さ規制に基づき、建物低層部・高層部の形状・配置とし、北仲通北地区デザインガイドラインに記述の横浜ランドマークタワーや港への見通し空間とビューコリドーを確保しています。</p>	<p>適合</p>
<p>(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること。</p>	<p>—</p>	<p>様々な視点場から視認される立地性を考慮し、高層部は全方位に対して正面性のある「顔」をつくる四面同様のファサードとしています。</p> <p>また、歩行者ネットワーク上の西側屋外階段やテラスの設置により生み出された立体的なにぎわいは、北側芝生広場廻りや北仲通北第二公園側のにぎわいと繋がり、連続とした憩いの場が人々の回遊性を生み出し、港へ誘います。</p>	<p>適合</p>

2 地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠			
地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。	高さ45mを超える超高層棟は、A-2、A-4、B-1、B-2の各地区において、1棟までとする。	高さ31mを超える高層部分は、計画地において1棟としています。	適合
(1) 地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。	—	前述の記述通りとしています。	適合
(2) 地上から高さ31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。			適合
ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい21中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。	ア 各地区において1棟となる高さ45mを超える建築物はタワー状のものとし、都市景観協議地区図6に定める超高層部分建築範囲内で建築する。	白とガラスを基調とした建物高層部のデザインは、北仲通南地区やみなとみらい21地区を含めた周辺とのスカイラインの連続性・群造形を形成します。 高層部分のコーナー部をR曲線とした円錐型の建物形状と、白とガラスを基調とした外観は、隣接する斜め頂部の北仲ノットや四角く白い頂部フラットのアパホテル&リゾートとの群としての融合を図りながらも、それぞれの個性を感じる特徴ある街並み・景観を形成し、視点場からの魅力ある景観を生み出す形態及び意匠としています。	
イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。	イ 高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保する。	高さ45mを超える建築物の部分は、都市景観協議地区図に示す「超高層棟の配置が可能な範囲」内とし、40m以上の適切な隣棟間隔を保ち、視点場からの景観に配慮しながら、まとまりのある超高層棟群の眺望景観に寄与する計画としています。	
ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。	—	低層の歴史的景観と街並み全体との調和及び低層の街並みの連続性を高めるために、地上から高さ31mを超える部分の色彩を前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調としています。	

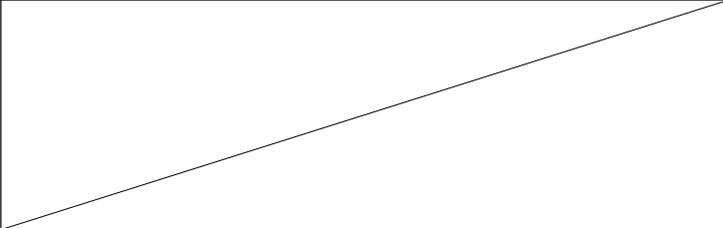
(4) 建築物又は工作物の形態意匠の内容

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容 (修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合は、工事に係る部分のみ)
<p>1 建築物等の地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。</p>	
<p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p>	対象外
<p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とすること。</p>	対象外

<p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>対象外</p>
<p>(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。</p>	<p>建物基壇部には周辺地域建物との調和を考慮し、ガラスの開口部にれんが調タイルを施したフレームをまとったデザインとしています。</p> <p>素材と色彩、高さを揃えることで北仲地区の個性的で魅力ある街並みとの連続性を創り出し、フレームという構成と高さに変化を付けることで、圧迫感の軽減、開放性を感じる外観とするだけでなく、北仲通北第二公園などの周辺地域の空地空間との関係性にも配慮した変化ある街並みを創り出します。</p> <p>さらに、水際線プロムナードに沿って、建物1・2階に店舗を配置するだけでなく、人々の賑わいを感じることでできる通路やテラス、みなとみらい21地区の眺望を満喫できる屋外階段を設け、形状の変化に富んだ緑豊かなランドスケープとの立体的な賑わいが連続する形態及び意匠としています。</p> <p>高層住宅棟基壇部の外壁面は高層部の白色と周辺建物外壁仕上との融合を図り、白色のれんがタイル貼りとし、白色れんがタイルの外壁面と透かし積みれんがの外壁面と仕上に変化を付け、外壁面ボリュームの分節を図ることで圧迫感の軽減にも配慮した外観としています。</p> <p>また、駐車場や駐輪場、店舗バックヤードを地下や1階建物内部に集約して配置する事で街並みや賑わいの連続性を阻害しない計画とし、車両動線と歩行者動線との歩車分離を図った安心・安全な計画としています。</p>
<p>(5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。</p>	

	<p>ア マンセル表色系で色相を赤（R）系、黄赤（YR）系若しくは黄（Y）系で、彩度4以下又は無彩色を基調とするもの</p>	<p>建物外観の主要部を構成する仕上は、ガラスとれんがタイル、塗装とし、彩度4以下もしくは無彩色を基調とした色彩とします。</p>
	<p>イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの</p>	<p>建物基壇部は、北仲通北地区の個性ある建物外観に合わせ、れんがタイルを採用し、周辺と景観と調和を図った外観としています。</p>
<p>(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。</p>		<p>地区計画の建物高さ規制に基づき、建物低層部・高層部の形状・配置とし、北仲通北地区デザインガイドラインに記述の横浜ランドマークタワーや港への見通し空間とビューコリドーを確保しています。</p>
<p>(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること。</p>		<p>様々な視点場から視認される立地性を考慮し、高層部は全方位に対して正面性のある「顔」をつくる四面同様のファサードとしています。</p> <p>また、歩行者ネットワーク上の西側屋外階段やテラスの設置により生み出された立体的なにぎわいは、北側芝生広場廻りや北仲通北第二公園側のなにぎわいと繋がり、連続とした憩いの場が人々の回遊性を生み出し、港へ誘います。</p>
<p>2 地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。</p>		<p>高さ31mを超える高層部分は、計画地において1棟としています。</p>
<p>(1) 地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。</p>		<p>前項の記述通りとしています。</p>

<p>(2) 地上から高さ31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。</p>	
<p>ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい21中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。</p>	<p>白とガラスを基調とした建物高層部のデザインは、北仲通南地区やみなとみらい21地区を含めた周辺とのスカイラインの連続性・群造形を形成します。</p> <p>高層部分のコーナー部をR曲線とした円錐形の建物形状と、白とガラスを基調とした外観は、隣接する斜め頂部の北仲ノットや四角く白い頂部フラットの آپホテル&リゾートとの群としての融合を図りながらも、それぞれの個性を感じる特徴ある街並み・景観を形成し、視点場からの魅力ある景観を生み出す形態及び意匠としています。</p>
<p>イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。</p>	<p>高さ45mを超える建築物の部分は、都市景観協議地区図に示す「超高層棟の配置が可能な範囲」内とし、40m以上の適切な隣棟間隔を保ち、視点場からの景観に配慮しながら、まとまりのある超高層棟群の眺望景観に寄与する計画としています。</p>
<p>ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。</p>	<p>低層の歴史的景観と街並み全体との調和及び低層の街並みの連続性を高めるために、地上から高さ31mを超える部分の色彩を前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調としています。</p>

<p>3 屋外広告物は、地区の景観及び周辺地区からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項について適合するものとする。</p>	
<p>(1) 地上から高さ15m以下の部分に設置するものは、栄本町線、万国橋通又は計画図に示す自動車からの景観を阻害しない位置、大きさ、設置方法、色彩等とすること。</p>	<p>「北仲通北地区サインガイドライン」に基づき、自動車からの景観を阻害しないサインとしながら、1・2階部分には周辺と一体となった賑わいがつながるサイン計画とします。</p>
<p>(2) 地上から高さ15mを超える部分に設置するものは、形態及び意匠に十分配慮し、その大きさは必要最小限のものとする</p>	<p>自動車など周辺地域からの来訪者を惹きつけ、北仲通北地区全体の街の回遊性向上に寄与する為に、遠景からの視線とけ景観に配慮した施設サインをれんがフレームの上部に設置します。</p>
<p>(3) 栄本町線、万国橋通又は水際線プロムナードに面する部分に設置するものは、映像装置を使用したものでないこと。ただし、地区全体と周辺の既成市街地の街並みに配慮され、魅力ある景観の形成に支障ないと市長が認めた場合はこの限りでない。</p>	<p>映像装置を使用した屋外広告物は設置しません。</p>
<p>4 水際線プロムナード3上空に整備することができるバルコニーの形態及び意匠は、次のすべてに適合するものとして市長が認めたものでなければならない。</p>	<p>水際線プロムナード3 上空部分にはバルコニーなどの建築物等はありません。</p>
<p>(1) 屋根を有しない構造で、手すり等は開放性のあるものとし、主として市民の港への眺望や水辺の広がりを感じることができるもの</p>	<p>前述の通り。</p>
<p>(2) バルコニーを支持する柱及び梁は、必要最小限とし、水際線プロムナードにおける歩行者の通行及び港への眺望を阻害しないよう配慮されたもの</p>	<p>前述の通り。</p>

(第4面)

(6) 着手予定日 2023 年 12 月 01 日

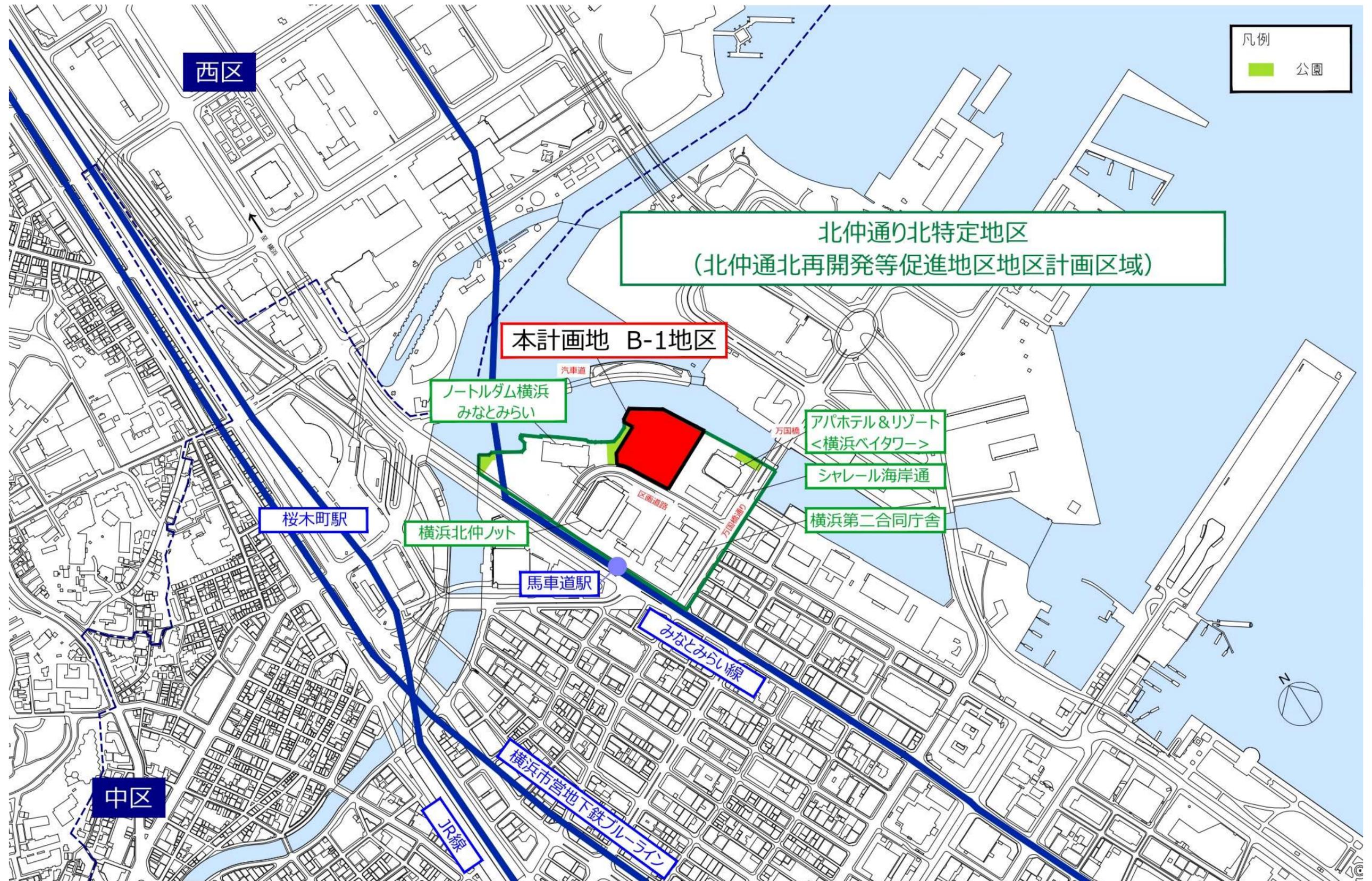
(7) 完了予定日 2027 年 03 月 31 日

(8) その他必要な事項

(9) 備考

- (注意)
- 1 設計者又は工事施工者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地はそれぞれ設計者又は工事監理者の住所を書いてください。
 - 2 工事監理者又は工事施工者が未定のときは、後で定まってから工事着手前に届け出てください。
 - 3 変更申請を行う場合には、2 (8) に変更の概要を記載してください。
 - 4 行為の名称又は工事名が定まっているときは、2 (9) に記載してください。
 - 5 次の図書を添付してください。
 - (1) 位置図 縮尺 1/2,500以上
 - (2) 当該敷地等及びその周辺の状況を示す写真
 - (3) 配置図 縮尺 1/100以上
 - (4) 彩色が施された2面以上の立面図 縮尺 1/50以上
 - (5) フォトモンタージュ(建築物の建築等又は工作物の建設等の種類等によって必要)
 - (6) その他市長が必要と認める図書

(1)位置図



(2)敷地等及び周辺の状況を示す写真



①. 計画地西側：ノートルダム横浜みなとみらいと水際線プロムナードを見る



②. 計画地内：水際線プロムナードから自動車道を見る



③. 計画地内：水際線プロムナードからアパホテル側を見る



④. 計画地西側：北仲通北第二公園と既存敷地境界フェンスを見る



⑤. 横浜北仲ノット2階デッキから計画地西側を見る



⑥. 横浜北仲ノット2階デッキから計画地東側を見る

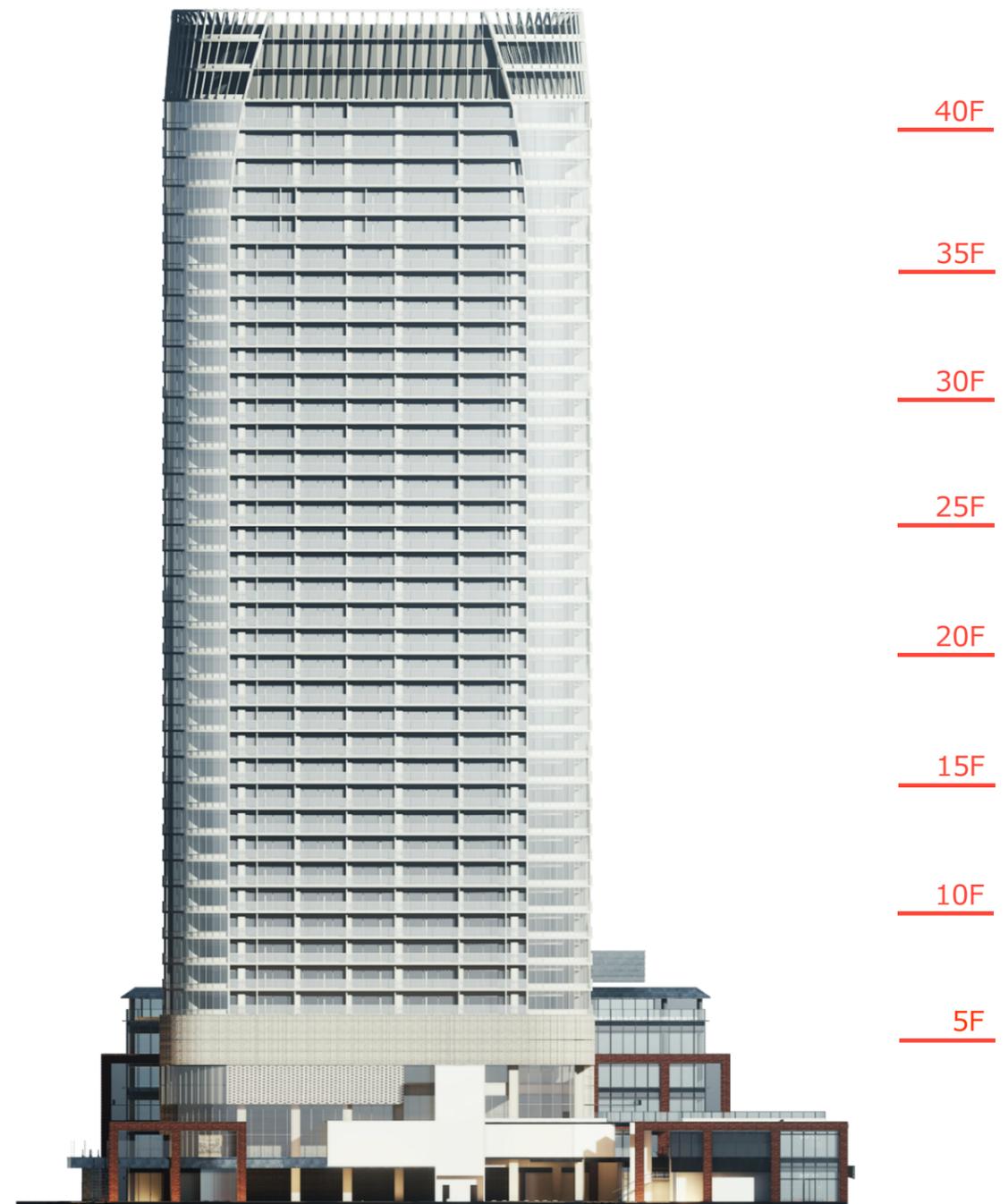


(4)彩色が施された2面以上の立面図

●北・東立面図



北立面図



東立面図

(4)彩色が施された2面以上の立面図

●南・西立面図



40F

35F

30F

25F

20F

15F

10F

5F

南立面図



40F

35F

30F

25F

20F

15F

10F

5F

西立面図

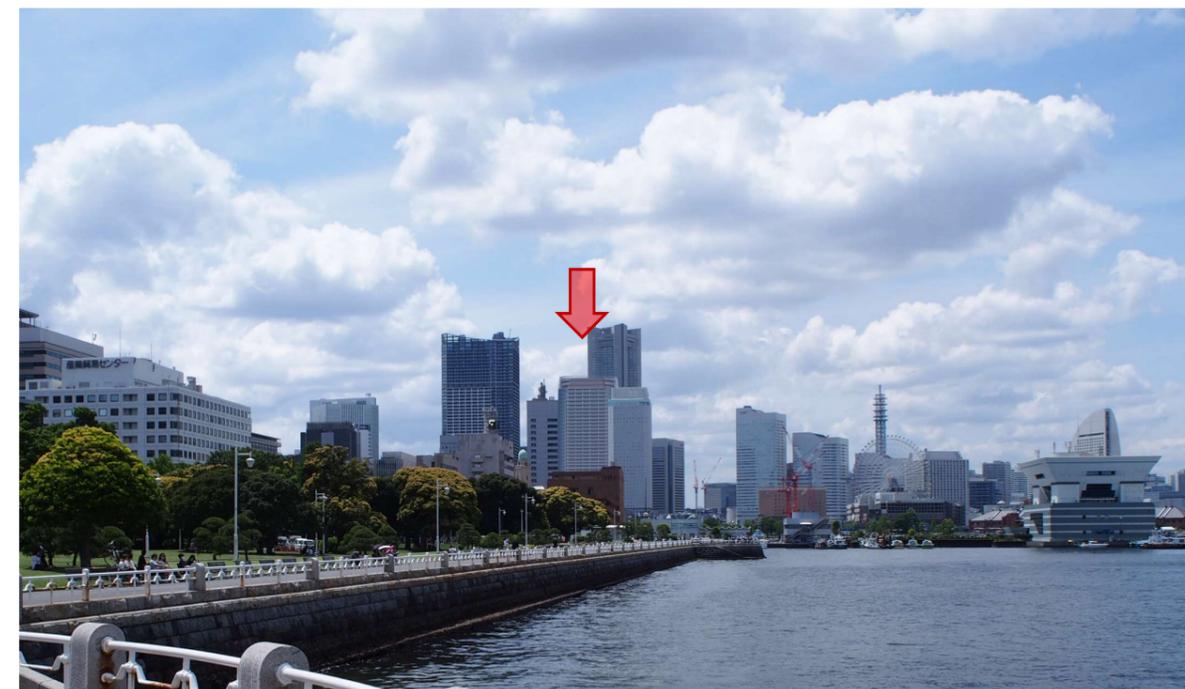
(5)フォントモンタージュ

●眺望の視点場からの景観1

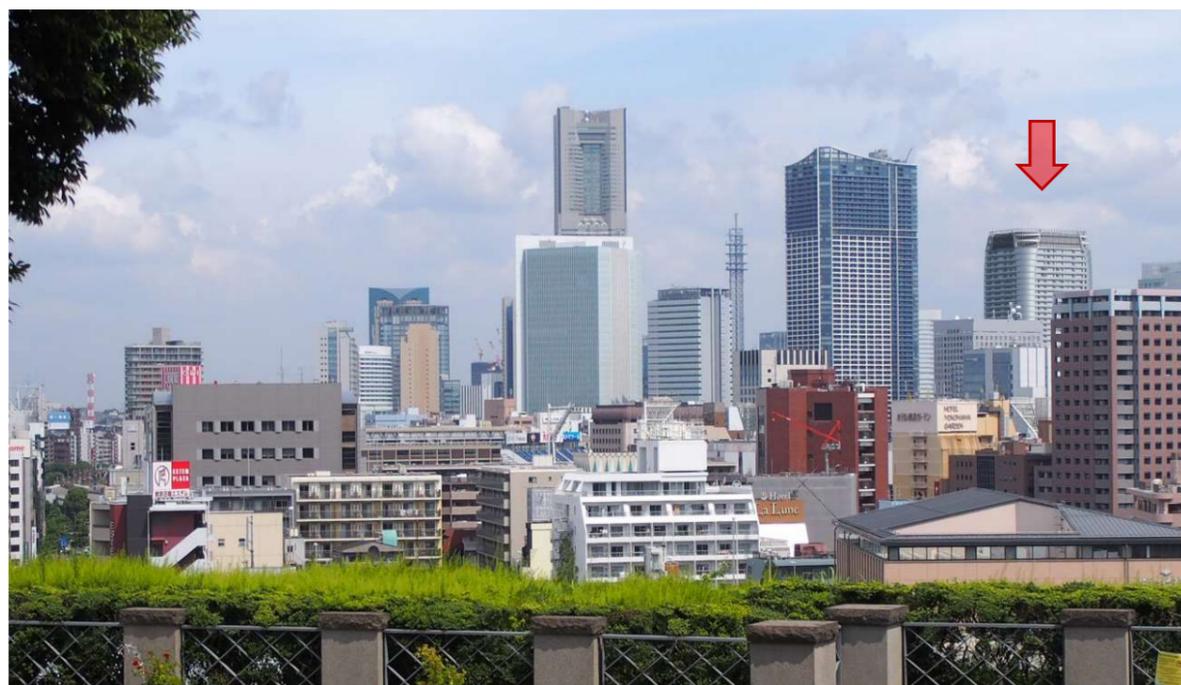
1.大さん橋



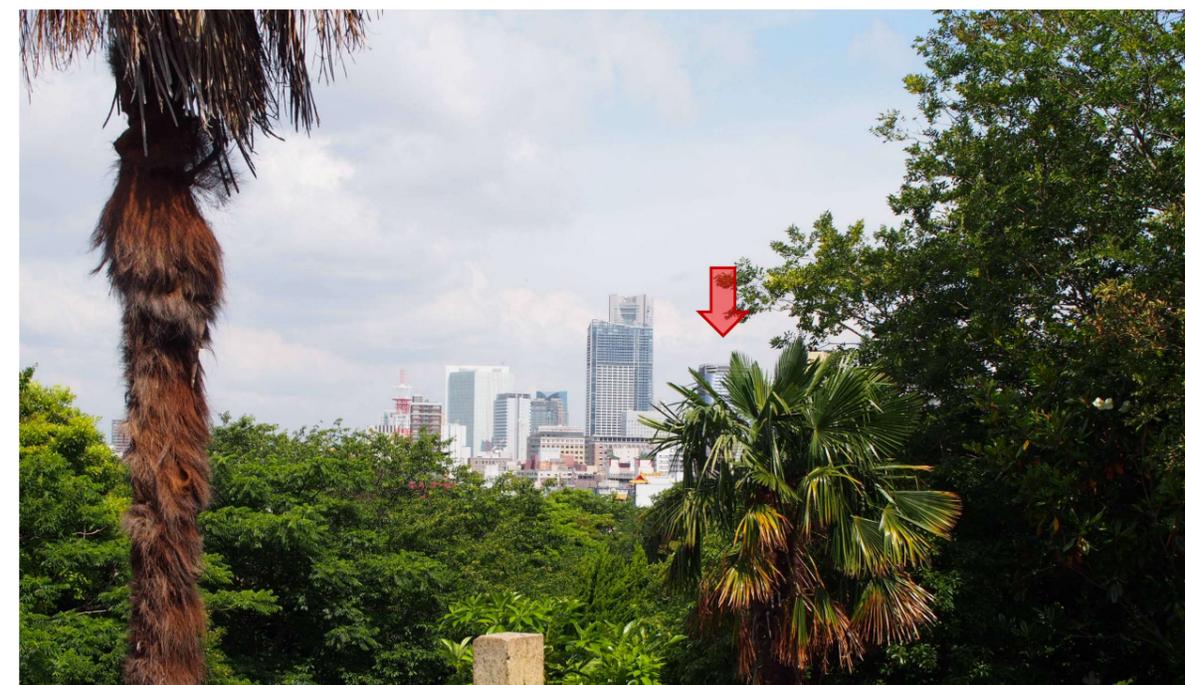
2.山下公園



3.山手イタリア山庭園



4.横浜外国人墓地



(5) フォントモンタージュ

●眺望の視点場からの景観2

5. 日本大通り



6. 本町通り4丁目交差点



7. 馬車道通商店街



8. 汽車道



(5)フォントモンタージュ

●眺望の視点場からの景観3

9.桜木町駅前広場



10.開港広場



11.国際橋



12.郵船ビル（横浜ランドマークタワーへの見通し景観の視点場）



(5)フロントモンタージュ

●眺望の視点場からの景観4

13.グランモール



14.動く歩道



15.区画道路（港への見通しの視点場）



16.歴史博物館周辺（港への見通しの視点場）

