(第1面)

都市景観協議申出書

令和 4年 8月 18日

(申出先)

横浜市長

東京都千代田区丸の内二丁目3番2 号 日本郵船株式会社

不動産開発グループ長 (03-3284-5151)

大西 英士

住所 神奈川県横浜市西区みなとみらい二 丁目2番1号

三菱地所株式会社 執行役員 横浜支店長

(045-224-2211)

竹田 徹

氏名 上記

電話

東京都千代田区丸の内2-5-1

住所 丸の内二丁目ビル

株式会社 三菱地所設計

(代理者)

申出者

氏名 建築設計一部長 清水 明

連絡先 03-3287-5500

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[<u> </u>	地区区名称	5分の		海岸通り準特定地区
2	都市景観形成行為を 行う敷地等の位置等	横	浜市	中	区		—— 海	岸通3丁目9番4号
3	都市景観形成行為の 種類		工作物 開発行 屋外広 その他	為等 告物の	等 表示若 (土地			勿を掲出する物件の設置 < 木竹の伐採、物件の堆積、 〕)
4	特定都市景観形成 行為の該当			反有			□無	\{
5	都市景観形成行為の 着手予定日		令和	6	年	3月	1	Ħ
6	都市景観形成行為の 完了予定日		令和	9	年	4月	30	В
※受	※受付処理欄							
	受付年月日				年	月		日

(注意) 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 ※印の欄は、記入しないでください。
- 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。
- 4 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。
- 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

(第2面)

都市景観形成行為の概要

1 建築物の建築等 ☑新築 □増築 □改築 □移転 行為の種類 ■ 修繕 ■ 模様替 ■ 色彩変更 店舗、展示場、事務所 用途 ウ 敷地面積 約5000 m² エ 高さ(階数) 約99.9 (地下 1 階、地上 21 階) 約72800 延床面積 m² 才 行為面積 外観変更面積 m² 增築面積 m^2 カ その他 工作物の建設等 行為の種類 □色彩変更 □修繕 □新設 □ 増築 □ 改築 □ 移転 □模様替 用途(種類) ウ 敷地面積 エ 規格(サイズ) 才 行為面積 築造面積 m^2 外観変更面積 m^2 子の他 開発行為等 区域の面積 m² イ 予定建築物の用途 ウ 法(ノリ)の高さ m² エ 敷地面積の最小規模 m^2 オ 木竹の保全等の面積 m^2 その他 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 □ 非自己用 □ 自己用 箇所 🔲 屋上看板 ア 行為の区分等 ■壁面看板 箇所 🗌 袖看板 箇所 □広告塔・広告板) ■その他 箇所 所 □ 壁面看板 □ 袖看板 □ 屋上看板 イ 規模(規格/サイズ)等 □─広告塔・広告板 その他(ウーその他

5 その他の行為 行為の種類 行為の内容 そ<u>の他</u>

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

邮抽	莊土 .	4	///	n	글논	口口

1. 〔接する道路の状況(道路の数、 接道数1(海岸通7001号)、接道長さ約58m、幅員約 接道長さ、幅員、商店街、交通量、 16.4m、歩道有 歩道の有無など)〕 2. 〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕 隣接敷地に横浜郵船ビル 3. 〔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)〕 敷地北側に大岡川分流 敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など 4. 〔眺望の視点場からの望見の可 大さん橋および赤レンガパークより望見の可能性有 否〕 5. 〔敷地内及び隣地との高低差〕 西側隣地との敷地高低差最大50cm程度

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) ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。				
関内地区全体の方針 I I わかりやすく、奥行 きと賑わいのある界 限を巡り歩いて楽しめる街を創る	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。	7 海岸通りに対して歩道を整備し、隣地との歩道接 続性に配慮する。			
	イ 歩行者空間のしつらえの工夫 (7) 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。	ア、イ、ウ 主たる歩行者空間となる南側及び西側に2 層分のピロティを設けることでゆとりある歩行者空間の創出に寄与する。また隣地との外構接続性に配慮する。			
+01	(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。			
方針I かりとをる針IV もとをる針IV のいいる りやいいよりを制 がありを制 がありを制 がありた力 がはなりた力 がはなりた力 がはなりがある。 がする。 のいいる。 のいいる。 のいい。 のい。 の	ア 都宗観協議地区別に示すららえる。 「大学生物のは、	7、イ 海岸通りが関内地区の各ェリアを結ぶネットワーク街路として指定されているため、2F上部に博物館機能を設け顔出しを行うことを検討する。 ウ 歴史的建造物との隣地側に対してピロティ空間を設け、歴史的建造物の角面が通りから見えると同時に溜まりの空間を設ける。			
	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通りの賑わいを分断しないよう、住棟オンを工夫する。 (イ) 駐車場や駐輪場は、街並みや駅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) 駐車場や駐輪場は、いいの連続性を阻害しないよう配置は、がよりの事場の出入口等の配置は、がいの連続性を阻害しないを設ける。 (エ) 商業・業務用のための駐輪スペースを確保し、通りの賑わいやゴインをは、短時間利用のの賑わいやゴインする。	7 該当しない。 イ 駐車場、駐輪場を敷地境界線からセットバックさせ街並みや賑わいの連続性を阻害しないように配慮り接道が一であるため、海岸通に出入口を設けるが、必要最低限の出入口幅とし、歩行者空間に配慮する。 エ 駐輪スペースを通りからセットバックし通りの賑わいや通行を阻害しないように配慮する。			
	(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に配置、デザインす	する。 ェ 駐輪スペースを通りからセットバックし通りの賑わい 行を阻害しないように配慮する。			

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	ア 誰でも気軽に利用できる場の提供 (7) 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。 (4) 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 該当しない。 イ 歴史的建造物との間のプロムナードにおいては 栽帯と一体となったベンチを計画する。 ウ 隣接する歴史的建造物との間に広場とプロイート 設け、歴史的建造物の角面が通りから望むことが きる設えとする。 エ 該当しない。
	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。	敷地内に海岸通りから海際へ通り抜け可能なプロム ドを計画し、新しい回遊ルートを形成する。
	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。	該当しない。
方針 I	(4) 緑化や水際の活用により、まちに	ご問いを創出する。
わかりやすく、奥行きと賑わいのある界限を巡り歩いてある事を削る方針Ⅲ 開港の歴史や文化のら開港で活かしながら出す街を削る新しい文化を生み出す街を削る	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。	ア、イ 敷地西側のプロムナードでは芝などを設けるこを検討し、北側の水際線プロムナードでは高木を設けことでスケールの異なる緑化を行う。
	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。	敷地北側に水際線プロムナードを設け、親水空間の形に寄与する。
-1-01 7	(5) 関内地区の街並みの特徴を生かす	0
方針Ⅱ 関内地区の街道なられば 関内地区の街道なられば の街道を生感る のもし、るとは のもし、るとは のもし、のとは のもし、のとは をいるが のかし、のとは をいるが のすいを でいるが のすいで のすいで のすいで のがし、のと のすいで のすいで のすいで のすいで のがし、の のすいで のがし、の のすいで のがし、の の の の の の の の の の の の の の	ア 関内地区に 関内地区に 関内地区に 関内地区で の創出 (ア) も の の 31 m以 するので の 31 m以 するので は 他 を で の 31 m以 で の 31 m以 で の 31 m以 で を で の 31 m以 で を で の 31 m以 を を が の 31 m以 で を が の 31 m以 で を が の 31 m以 を を が の 32 を で の 32 を で の 36 で の 36	ア 低層部は2層分のピロティと列柱を設け、隣接する 史的建造物と連続する街並みを形成する。 イ 低層部は隣接する歴史的建造物と調和する列柱 コーニスラルのデザインを継承し、高層部ではやわらかに 化するルーバー等を用いるデザインとすることで低層音 高層部を切替える。 ウ 街並みに調和するライトグレー等の色彩を検討する。 エ 該当しない。 オ 低層や住宅が立ち並ぶ周辺環境に配慮し、落ち いた照明計画を行う。
	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。	ア 店舗用什器などを設け、プロムナードに賑わいを創する。 イ 芝・高木など多様な植栽を用いて外構を形成する。
	ウ (ア) を (イ) を (エ) を (エ) を (エ) を (イ)	ア 駐車場・駐輪場を敷地境界線からセットバックさせ並みや賑わいの連続性を阻害しないように配慮イ接道が一であるため、海岸通り側を出入口とし計画するが、必要最低限の幅とし、歩行者空間に慮する。 ウ 駐輪スペースを通りからセットバックし通りの賑わいや行を阻害しないように配慮する。エ 海岸通り側の2F上部に博物館機能を設け顔出し行うことを検討する。オ 敷地北側に設ける賑わい施設についてはがうス別にする等して、外に賑わいを滲み出すデザインの工を検討する。カ 歴史的建造物との隣地側に対してピロティ空間をけ、歴史的建造物の角面が通りから見えると同時広場を設ける。また植栽帯と一体となったベンチ計画する。

	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。	該当しない。
	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)眺望対象へ工作物、植栽等を配置ける。(4)眺望対象が引き立っような連挙がのデザインにする。(ウ)で間の見通しを演出する。(ウ)で間の見通しを演出する。(ウ)で間の見通しを演出する。(エ)を対象が引きる。(カ)を関連を対象が引きる。(カ)を関連を対象が引きる。(カ)を関連を対象が引きる。(カ)を関連を対象が引きる。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。(カ)を関連を対象が表別である。	ア 見通し景観を阻害しないことをパースにより確認し、阻害しないよう配慮を行う。 イ 眺望対象に対して、配慮をした色彩・デザインを動する。 カ 周辺環境に配慮し、夜間は落ち着いた照明とし見通しを演出する。 エ 該当しない。 オ 該当しない。 カ 該当しない。 カ 該当しない。
	(6) ミナト横浜の歴史を大切にし、関	l 内地区の魅力・個性を伸ばす。
方針Ⅱ 関内地区の街並みの 特徴を生かしるも を を を を を を が 楽 町 が 楽 町 間 港 の 歴 史 や 文 化 の ら る 街 を 割 の 歴 り る 街 を 割 り の る 街 を 割 り の る 街 を れ り し し 、 の ら ら ら ら ら く い ら ら ら ら ら と り と り と り ち よ り も り も り も り も り も り も り も り も り も り	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。	該当しない。
	イ 歴史的建造物を引き立たせる工夫 (7) 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。 (4) 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 該当しない。 イ 隣接する歴史的建造物に配慮し、低層部を2層ヒ ティと列柱で構成する。 ウ 該当しない。
	ウ 開港の歴史の発信 敷地の持つ歴史や物語を表現する。	敷地北側における既存のボラードなどの保全活用を検討する。
	(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。
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Ⅳ 多様な都市機能がコンパクトに複合す	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	高層部デザインにおいては出幅が変化する縦ルーバーによって街並みへの圧迫感を軽減することを計画する。 歴史的建造物のボリュームと同程度の高さで水平の表情線による分節を行う等、高さ方向についても

	イ 831mを超える建築物等による眺望常識とは、(ア) のでは、 1 を超別の 20 にで、 1 を報告を記して、 1 を記して、 20 にで、 20 にの、 20 にのの、 20 にのの、 20 にのの、 20 にのの、 20 にののの	ア 眺望の視点場からの景観をパースを用いて検討しり 迫感の少ない外観となるようルーバーや表情線による関 慮を行う。 イ 当該地区の並び立つ県警との100m程度のスカイー インから更に高層の北仲地区へなだらかに高さが連続する は行りの形成に寄与する。 ウ 高層部デザインにおいては水平の表情線と出幅が変化する縦ルーバーによって滑らかに変化した街並みへの 圧迫感を軽減することを計画する。 エ 周辺環境に配慮し、水平の表情線と縦ルーバーにより り圧迫感の軽減を図ると同時に海岸通りの連続性を 継承する歩行空間の形成を行い街並みへの配慮をする。 オ 該当しない。
	(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。
方針Ⅱ 関内地区の街並みの 特徴を生かし、 影響を が大機 が 大機 が 大 が 大 が 発 町 歴 中 と の を を を を を を を り の を り と の を り と り と り と り と り し 、 り と り と り と り と り と り と り と り と り と り	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敗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、建築物等のでザインを工夫する。(イ)関内地区の街並みに調和しよう、関内地区の街並みに表する。(ウ)関内地区の街並みに高層部のデザインを工夫する。(ウ)関東物等の中層部、高層部のザインを工夫する。(エ)秩序ある広告景観を創出する	7 周辺の建物と調和するようにガラスとライトグレー等の色彩を検討する。 イ 当該地区の並び立つ県警との100m程度のスカイインから更に高層の北仲地区へなだらかに高さが連続するスカイラインの形成に寄与する。 ウ 高層部デザインにおいては水平の表情線と出幅が発化する縦レーバーによって街並みへの圧迫感を軽減すことを計画する。 エ 広告物を設置する場合には、落ち着いた色彩とし秩序ある広告景観を創出する。
	イ では、大きなのでは、では、 を では、 ででは、 での、 ででは、 での、 ででは、 での、 ででは、 ででは	ア 該当しない。 イ 該当しない。 ウ 該当しない。 オ 該当しない。 カ 該当しない。
-1-01 m	(9) 関内地区の新しい魅力を創造する	0
方針Ⅲ 開港の歴史や文化の 講積を活かと生み が ま街を削る 方針Ⅳ 多様な都市機能が 多様な都市機能が る 、活力ある 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。	7 歴史博物館を建物内に設置し、歴史及び文化発化 に寄与する。 イ 該当しない。
	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。	7 歴史的建造物が立ち並ぶ海岸通りに対し、調和るライトグレーの色彩を用いた外観を構成する。 イ 水際線プロムナードを形成し、当該地区外へ連続的に 賑わいが創出することができる空間を形成する。

	(別) フィ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いた明環境を創出する。 (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、アサードのデザインを工夫する。 (ケ) 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。 (ケ) 広場状空地の特徴に応じて後間照明のデザインを工夫する。 (ウ) 水際の夜間景観を演出する。 (サ) 自動販売機を設置するは、 街並みとの調和に配慮し、照明は最小限にする。 (ジ) 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。	7、イ、エ 周辺環境に配慮し、高層部は落ち着いた照明計画とする。
	(10) 秩序ある広告景観を形成する	
方針Ⅱ 関内地区の街並みの 特徴を生かし、ミ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	ア 良好な景観、落ち着きのある街並みの創出 (7)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。 (4)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。	7 広告物を設置する場合には、落ち着いた色彩とし 秩序ある広告景観を創出する。 イ 騒音への配慮を行う。
	 イ 魅力ある広告景観の創出	L 広告物を設置する場合には、落ち着いた色彩とし秩
	質の高い広告景観を創造する。	序ある広告景観を創出する。
	地区別の行為指針	
海岸通り準特定地区 の方針 港町として栄えた歴 史を伝える歴史的建 造物と調和した落ち 着きのある景観を形 成する。	ア 特徴のある歴史的建造物が存する特性と港に接する立地を活かし、港町の雰囲気を感じられる街並み、空間を形成する。	隣接する歴史的建造物に配慮し、2層分のピロティと列柱を設けるなど歴史を感じる街並みの連続性を形成する。
	イ 港からの品格のある眺望景観を形 成する。	水平の表情線と変化のあるルーバーを用いることで端正な高層部とする。
	ウ 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。	該当しない。
	エ 屋外広告物は、都市景観協議地区 図に示す大さん橋又は赤レンガパークの「眺望の視点場」から見た景観 や海岸通り沿いの景観と調和したものにする。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、設 模、位置、デザインにし、かつ、設 で で で で で で で の に で が に の に が に が に が に が に が に が に が に が に	広告物を設置する場合には、視点場からの景観に配慮したサイズ、落ち着いた色彩とし、周囲の景観とちょうわしたものとする。

(仮称) 横浜市中区海岸通り計画 A-1地区 都市美対策審議会 資料

横浜市都市美対策審査会景観審査部会 2022.8.29.

目次

- 1. 敷地概要
- 2. 本計画におけるまちづくり
- 3. 上位計画の位置づけ
- 4. 現況写真
- 5. 景観形成の方針
- 6. デザインコンセプト
- 7. 景観計画
- 8. 低層部および外構の計画
- 9. 外装色調の計画
- 10. 立面計画
- 11. 夜間景観のイメージ

1. 横浜市都市美対策審議会の審議について

I. 都市計画段階

【目的】

- ■都市再生特別地区 (素案) に関する概要の共有
- ■都市再生特別地区における壁面の位置の制限、高さの最高限度に関する内容の審議
- ■地区計画に定める形態意匠制限に関する内容の審議

【審議の内容】

都市計画段階①

- ■地区特性踏まえた、まちづくりの考え方
- ■上記を受けた、景観形成の方針
- ・建物配置・ボリューム・動線
- ・ 形態意匠の制限につながる意匠の考え方 (例示)

都市計画段階②

- ■形態意匠の制限(案)
- ■前回指摘事項の検討

Ⅱ. 設計段階(A地区)

【目的】

■特定都市景観形成行為(高さが45mを超える建築物の新築)に関する審議

【審議の内容】

- ■施設の設計段階における計画
- (ファサードデザイン、ランドスケープ、色彩・素材、照明・サイン等)
- ■施設のファサードデザインの計画
- ■施設の色彩・素材の計画

• 高層部 • 低層部

■施設の照明・サインの計画

- ■ランドスケープの計画
- ・プロムナード
- ・水際線プロムナード

年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度~
景観審査部会	I.都市計画 段階 ① ②	③ ③		
都市計画関連 ※想定	都市計画手統	都市計画 審議会 き 都決 告示		
A-1地区	基本構想 基本計画	基本設計~実施設計	確認申請等	新築工事

1. 敷地概要

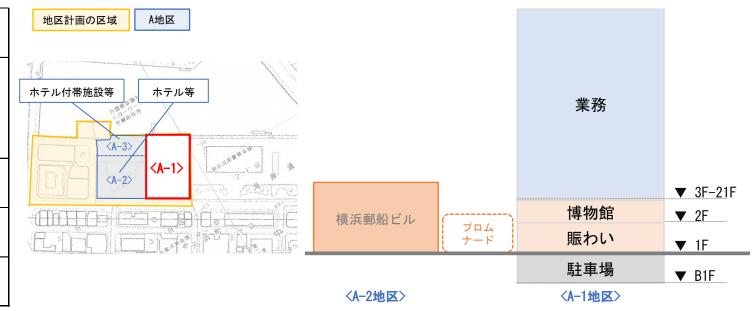
■敷地条件

住居表示	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目9-1,13
地域地区等	商業地域、防火地域、横浜港臨港地区(無分区)、第7種高度地区、 都市再生緊急整備地域、海岸通り準特定地区(景観)、 都市再生特別地区(海岸通り地区)、海岸通り地区地区計画
基準建蔽率	75%(都市再生特別地区による指定)
基準容積率	1250%(都市再生特別地区による指定)
道路	海岸通第7001号線(海岸通り)

■建物概要

計画地	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目9番
敷地面積	約5000㎡
容積率	約1250%
建蔽率	約72%
建築面積	約3600㎡
延床面積	約72800㎡
建築物階数	地下1階、地上21階、塔屋2階
建築物高さ	約99.9m
最高高さ	約99.9m
用途・機能	事務所、展示場、店舗

■敷地概況及び断面構成

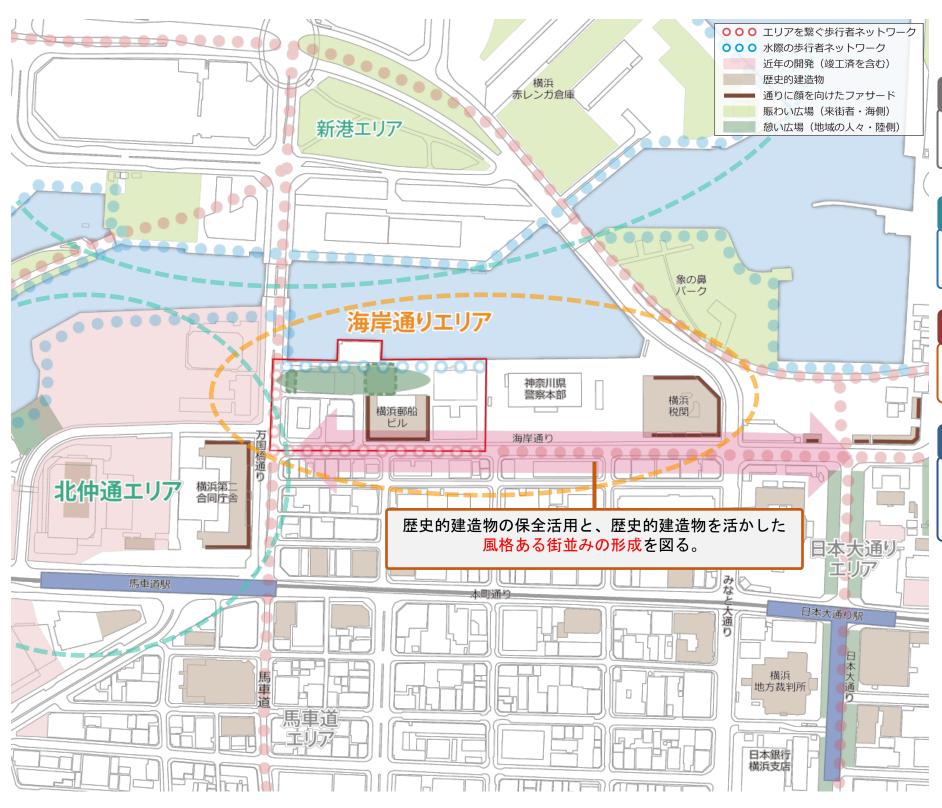


■案内図 S=1/6000



※横浜市地形図を加工して作成

2. 本計画におけるまちづくり



景観形成の方針

○地区全体のコンセプト

- ・海岸通り地区全体のまちづくりのコンセプト
- ・コンセプトを実現する広場や歩行者空間の整備

外観検討上の配慮

- 景観上の圧迫感の低減
- ・周辺の景観との関係性を考慮した外観

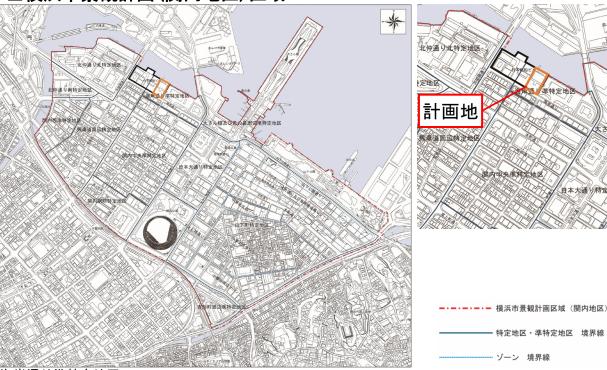
海岸通りへの配慮

- ・横浜郵船ビルの外観の特徴を活かした通りの景観
- ・海岸通りの歩行者に対する圧迫感の軽減

豊かな歩行者空間の形成

- ・地区全体の回遊を促す豊かな歩行者動線
- ・水際線における人々の憩いと賑わいの場
- ・人々を水際まで導く空間づくり

■横浜市景観計画(関内地区)区域



海岸通り準特定地区

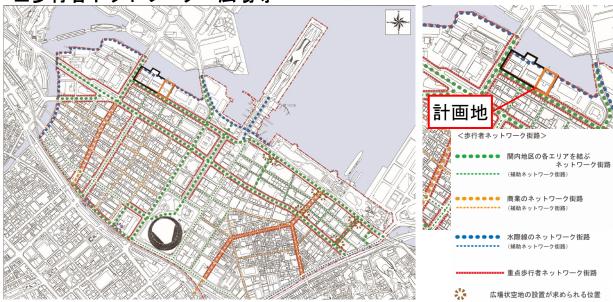
港町として栄えた歴史を伝える歴史的建造物と調和した落ち着きのある景観を形成する。

■横浜市景観計画(関内地区)区域



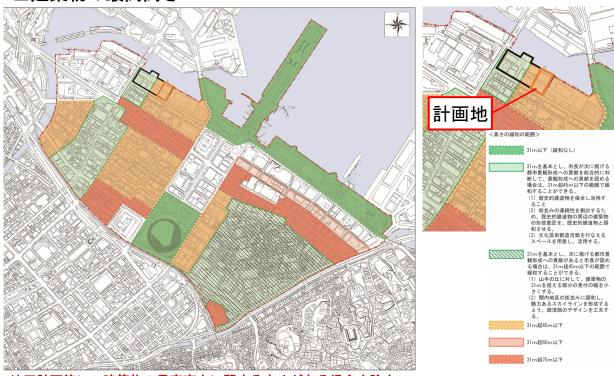
- ・高さが概ね31mの部分で形態意匠の分節を行う。
- 「壁面の向きを概ね直角又は平行とする通り」に接する敷地の建築物は、壁面の向きを当該建築物が 存する敷地が面する当該通りに対して概ね直角又は平行とする。
- ・建築物の高さ31mを超える部分は、眺望の魅力を阻害しないよう「眺望の視点場」から見た時の 当該部分の見附の幅を小さくする形態とする。

■歩行者ネットワーク・広場等



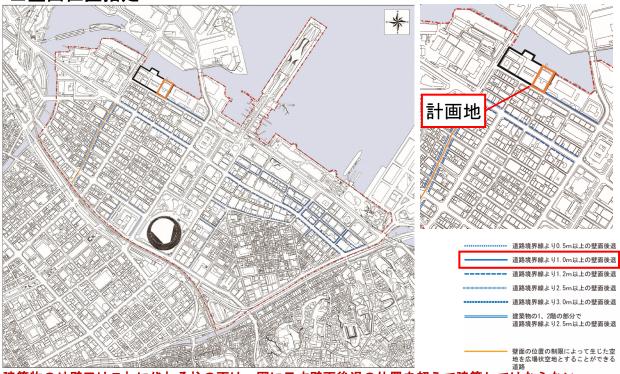
- ・「重点歩行者ネットワーク街路」に接する**敷地内の建築物の駐車場の出入口となる部分は、 当該道路に面して設けないなど**、連続した賑わいや街並みを阻害しない形態意匠とする。
- ・駐車場及び駐輪場となる部分は、周辺の歩道、歩道上空地又は広場上空地から容易に 望めないような形態意匠とするものとする。
- ・**駐車場の出入口**となる部分は、**道路に面する幅を小さくするなど**街並みや通りの賑わい を阻害しない形態とする。

■建築物の最高高さ



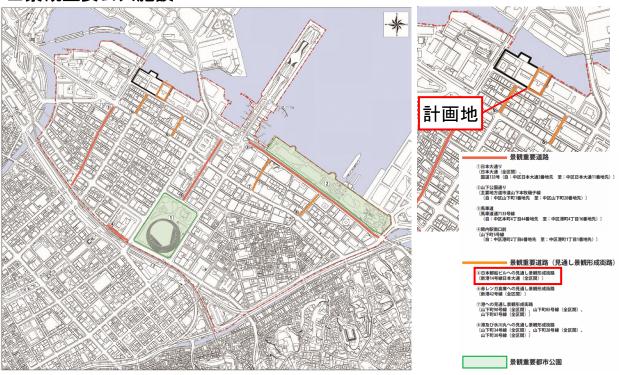
地区計画等に、建築物の最高高さに関する定めがある場合を除き、 31m以下とするものとする

■壁面位置指定



建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、図に示す壁面後退の位置を超えて建築してはならない。

■景観重要公共施設

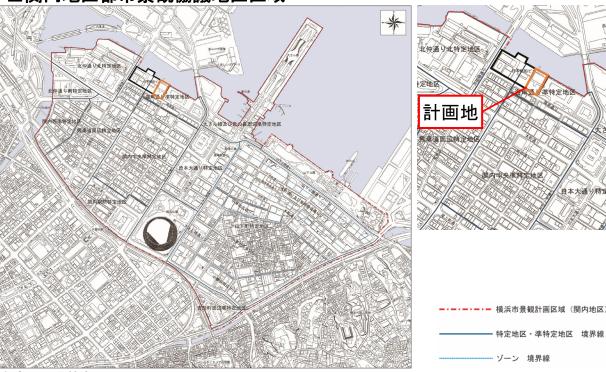


■歴史的界隈形成エリア



図に示す「歴史的会話異形成エリア」内においては、**歴史的建造物以外の建築物**又は工作物は、 投光器等で照らしてはならない。

■関内地区都市景観協議地区区域



海岸通り準特定地区

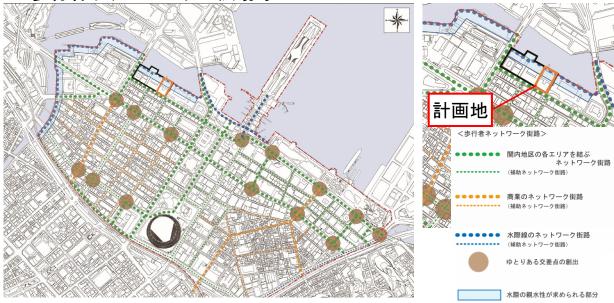
港町として栄えた歴史を伝える歴史的建造物と調和した落ち着きのある景観を形成する。

■見通し景観・眺望景観等



- ・眺望対象への見通しを阻害しないよう建築遺物や工作物、植栽等を配置する。
- ・「眺望の視点場」からの眺望を保全・想像するよう、建築物等を配置する。

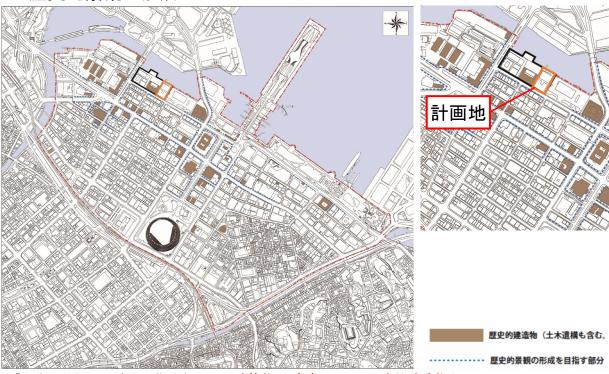
■歩行者ネットワーク・広場等



・「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」に面する**建築物の低層部や空地には、** 楽しい活動や多様な機能を配置するとともに、その際室内の様子がうかがえる形態意匠にする。

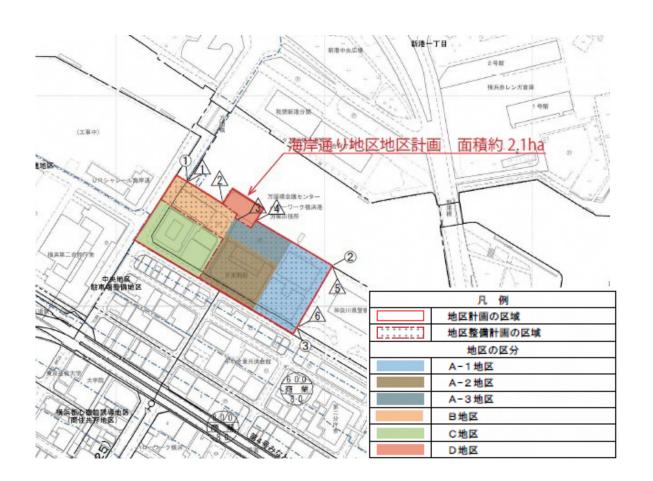
- ・駐車場や駐輪場は、街並みや賑わいの連続性を阻害しないよう配置、デザインを工夫する。
 - ・歴史的建造物や港などを望める位置には、憩える場を創出する。
- ・敷地内や屋内に、通り抜けができる敷地内空地を創出し、新しい回遊ルートを創造する。
- ・「水際の親水性が求められる部分」では、親水性が向上するよう工夫する。

■歴史的景観の形成



「歴史的景観の形成を目指す部分」の<mark>建築物のデザインは、歴史的建造物と</mark> <mark>調和させる</mark>。

3. 上位計画の位置づけ(海岸通り地区地区計画)

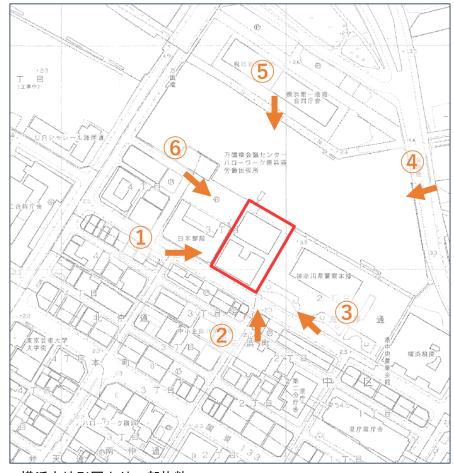




■建築物等の形態意匠の制限(地区計画による記載)

- 1. 建築物は、海岸通り及び海側からの見つけ幅を小さくするなど、内陸側から海への眺望を確保し、海側からの圧迫感の低減を図る配置とすること。
- 2. 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、<mark>外壁の素材や色彩などによって壁面を分節</mark>する等の形態意匠とすること。
- 3. 低層部は公共空地1及びプロムナードと連続した賑わいを創出する形態意匠とすること。
- 4. 歴史的建造物の大オーダーやコーニスなど景観的特徴を取り入れる等、歴史的建造物との調和に配慮した形態意匠とすること。
- 5, 建築物の屋上に設置する設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。
- 6. 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとすること。

4. 現況写真 近景(計画地周辺)



横浜市地形図より一部抜粋



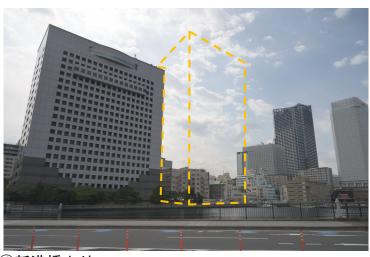
①海岸通り西側より



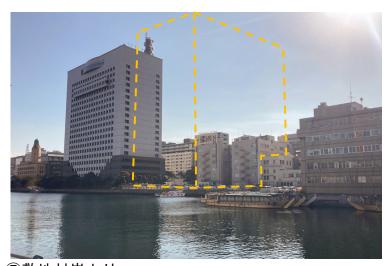
②海岸通り東側より



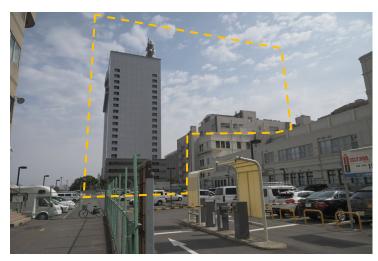
③神奈川県警前より



④新港橋より

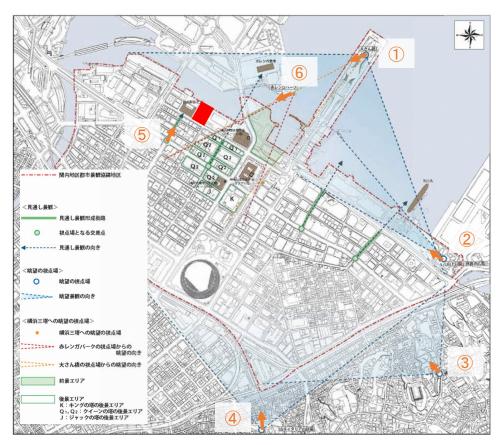


⑤敷地対岸より

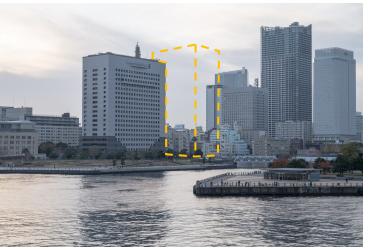


⑥万国橋通り側より

4. 現況写真 遠景(視点場より)



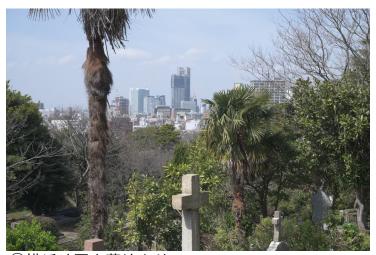
都市景観協議地区図3 見通し景観・眺望景観等より抜粋



①大さん橋より



②山下公園(世界の広場)より



③横浜外国人墓地より



④山の手イタリア山庭園より



⑤本町通交差点より



⑥赤レンガパークより

①遠景 周囲の景観との調和と時代の流れを反映した高層部

- ·隣接する県警と色調の調和を図りながら、時代の流れを反映した透明感のある外装
- ・海側の広がりから関内側の街並みへの変化を意識した緩やかに変化する高層部デザイン



②中景 海岸通りの歩行者に対する配慮

- ・ルーバーの凹凸により、壁面に緩やかな変化を持たせることで柔らかな表情を作り、大きな壁面の圧迫感を軽減
- ・歴史的建造物および街並みのボリューム感に合わせた表情線による壁面の分節
- ・横浜郵船ビルの素材感や色調、割り付けのリズムとの調和による街並みの表情の継承



③近景 横浜郵船ビルの意匠性を尊重した低層デザインと海岸通りの賑わいの形成

- ・コーニスラインや列柱など、横浜郵船ビルの意匠上の特徴を尊重したデザイン
- ・ガラス張りのエントランスやピロティ空間による<mark>街に開かれた空間</mark>の創出
- ・ピロティ上部2階の博物館による落ち着きある賑わいの創出



海の風景と海岸通りの街並みをやわらかくつなぐグラデーションのデザイン

海の風景 … 水面、波、朝焼けといったゆらぎや移ろいを感じさせる風景

海岸通りの街並 … 歴史ある建物の列柱やグリッドのデザインによる端正な街並みの継承

■高層部

- ・ 水面のゆらぎや移ろいをルーバーの凹凸で表現
- 緩やかな変化をしながらも、垂直と水平のライン の組み合わせによる端正な外装

■低層部

- プロムナードおよび、広場側にも内部の賑わいがにじみ出す、海側に大きく開口部ととった低層部
- 街から海へと人の流れを生み出すプロムナード 沿いの博物館の顔出し



7. 景観計画 遠景

周囲の景観との調和と時代の流れを反映した高層部

- ■海側からの景観に配慮した高層棟外観デザインの考え方
- 深みのあるルーバーにより、海岸通りから海側へと緩やかに変化する表情を作るとともに、日射遮蔽などの環境にも配慮
- 頂部は高層部と一体的な外壁デザインとし、建築設備が強調されない一体的な壁面
- ■対岸から見た神奈川県警と計画建物の関係性
- ライトグレーを基調に、周囲の建物との色調を調和させ海側の街並みの一体感を創出
- 水平と垂直のラインの組み合わせによる端正な景観の形成
- ポツ窓形式の県警と並んで建つことによる圧迫感に配慮し、正面からはガラス面の多い軽快で透明感のあるデザイン



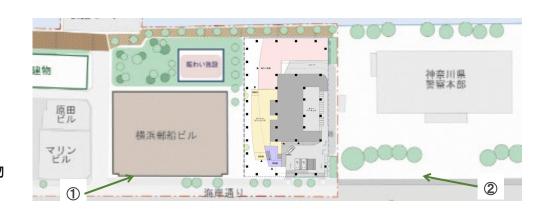
水平と垂直のラインの組み合わせ による端正なデザイン

壁の多い県警と並んで立った時の圧迫感に 配慮したガラスの多いデザイン



海岸通りの歩行者に対する配慮

- ■海岸通りへの圧迫感を軽減させる外観の考え方
- ルーバーの凹凸により、壁面に緩やかな変化を持たせることで柔らかな表情を作り、ガラス面も大きくとることで大きな壁面の圧迫感を軽減
- 歴史的建造物のボリューム感と近似した表情線により、街並みのスケール感に配慮
- 神奈川県警察本部側の事務所コア・機械式駐車場部分がわかりづらい外観とし、海岸通りへ建物 の裏側を感じさせないよう配慮





海岸通り側から海側へ向かい緩やかに 変化する外観とすることで、敷地南北の 異なる街並みを柔らかく繋ぐような景観を創出

街並みのスケールに配慮し、 変化のあるルーバーや表情線により 建物の長大さを軽減 歴史的建造物の列柱や間の窓割のデザインと 調和する縦基調のルーバーにより、街並みの 表情を継承



ガラス及びルーバーに よる軽快なデザインとし 圧迫感を軽減 設備等の事務所のコア・機械式駐車場部分が閉塞的な 外観とならないよう、ルーバーによるデザインを連続 させ、建物の裏側を感じさせないよう工夫

横浜郵船ビルの意匠性を尊重した低層デザインと海岸通りの賑わいの形成

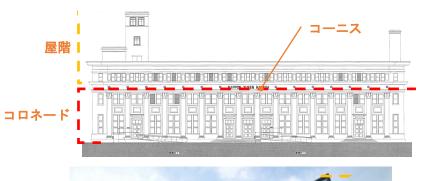
- ■海岸通りを歩く歩行者に向けた連続的な空間形成
- 印象的な2層分の列柱や水平ラインを持つ横浜郵船ビルの意匠上の特徴を尊重した低層デザイン
- ガラス張りのエントランスや2層分のピロティ空間による街に開かれた空間の創出
- 海岸通りに面した2Fは博物館を設け、1Fの博物館エントランスと共に、落ち着いた賑わいを創出
- 歴史的建造物を見通せる1,2階の2層分のピロティを設け、海岸通りを歩く歩行者へ向けたゆとりある空間を創出



○横浜郵船ビルの特徴

(近代遺跡調査報告書 商業・金融業より)

- 古典主義様式の大作
- ・16本のコリント式の大オーダーによる柱列(コロネード)
- ・1階の高い階高を生かした2階までの大オーダー
- ・柱頭の上部にコーニスを設け、3階を屋階(おくかい)※として表現 ※ 屋根裏に設けた部屋









歴史的建造物の列柱デザインを尊重し、倍数間隔の<mark>列柱デザイン</mark>とし、街並みの連続性を創出

2層分のピロティ空間を設けることで、歴史的建造物の角面への視線の抜けをつくり、歴史的街並みを演出

歴史的建造物の特徴である列柱上部のコーニスラインや建物 上部のラインを連続させ調和のとれた街並みを演出。 コーニスとコロネードの連続性つくることで、歴史的建造物 が演出するヒューマンスケールな歩行者空間を継承。

> 歴史的建造物と関係づけられた表情線により街 並みの連続性を創出

> 2Fの博物館はガラス張りとし、海岸通りへの 圧迫感軽減と共に、落ち着きある賑わいを演出

> 県警前空地と連続する形で空地を確保し、緑地 も同様に連続させることで、豊かな歩行者空間 を創出

海岸通りと海側をつなぐ景観の形成

- ■海岸通りを歩く歩行者に向けた連続的な空間形成
- 海岸通りから人を引き込む溜まり空間をエントランス前に確保し、プロムナードの奥へと人を引き込む計画
- 海岸通りにはオフィス・博物館のエントランスが面し、平日だけでなく休日も人の流れを創出
- 海側歩行者空間との接続部にも溜まりの空間や赤レンガ倉庫等の港の景観への視線の広がりを形成

デッキ空間として、広場側と連続した海際のプロムナード空間 を創出

耐潮性のある樹種による並木の整備により、緑の景観形成とと もに快適な緑陰を提供

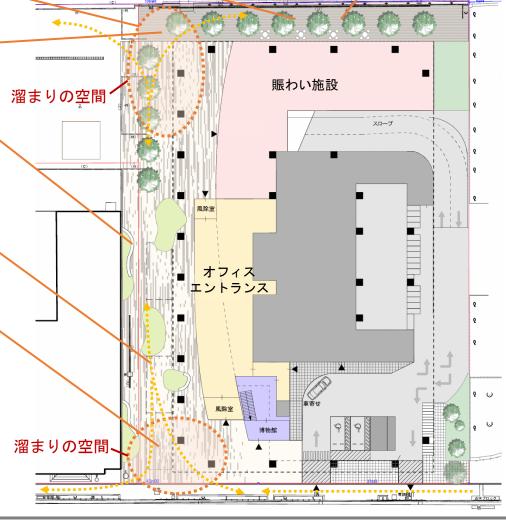
植栽帯と一体となったベンチ 等憩いの設えを整備し形状や 配置の工夫により通り抜けと 滞留が融合した空間を形成

港の景色や潮風、広場・店舗のにぎわいが海岸通り側から感じられる、視覚的に適度な抜けのある空間構成

海際へ誘因するグラデーションの舗装パターン

■海際へ誘因する外構計画 地被類の緑地帯を有機的な 形でプロムナードに配置す ることで空間にゆらぎを与 え、海際へ誘因するととも に、通路の緑視率を高める。 自然石舗装または木目調タイルや木材など、やわらかな自然素材のデッキ

海の音や香りを感じられる、 賑わい施設と一体となった屋 外空間の創出





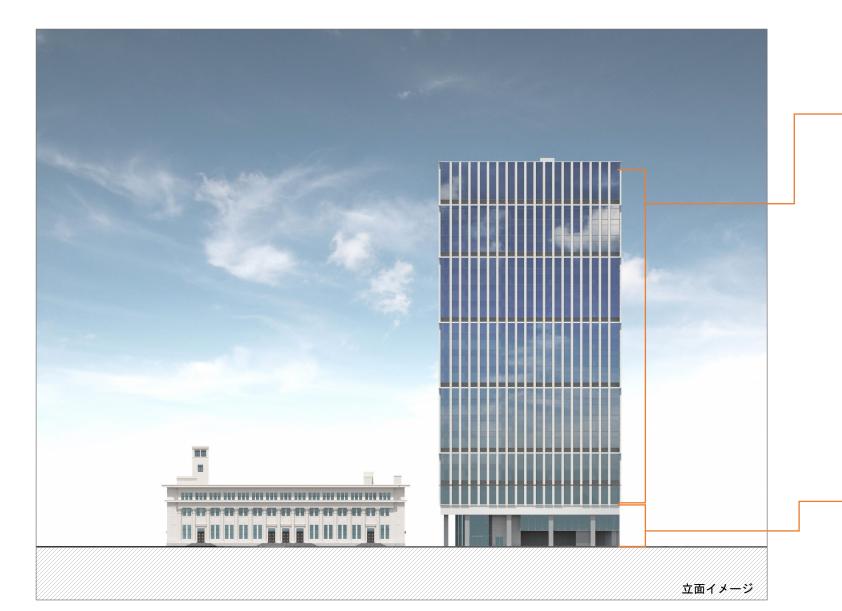
プロムナードと水際線プロムナードの交点に溜まり空間を形成



プロムナードへと人を引き込む海岸通り側の溜まり空間

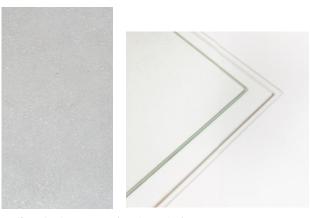
周辺景観と調和する色合い

- ■周辺建物と調和し、横浜の歴史的町並みを尊重した色調
- 周辺建物、特に歴史的建造物である横浜郵船ビルを尊重し調和する ライトグレーを基調とする色調の計画



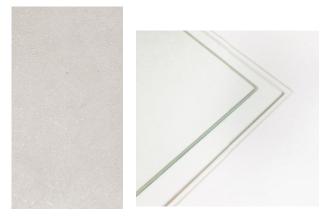
■高層部で用いる色調等のイメージ

- ・隣接する県警など周囲の高層建物と調和し、圧迫感 を軽減するよう配慮したライトグレーの色調
- ・海沿いに建つ新しい建物にふさわしい透明感のある Low-eペアガラス



画像は色彩イメージとなります。

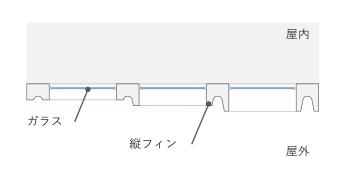
- ■低層部で用いる色調等のイメージ
- ・壁面が並んで立つ横浜郵船ビルと近似したライトグレー の色調を用いたアルミパネル等
- ・人を引き込む低層部には開放的なガラス



画像は色彩イメージとなります。

■立面計画

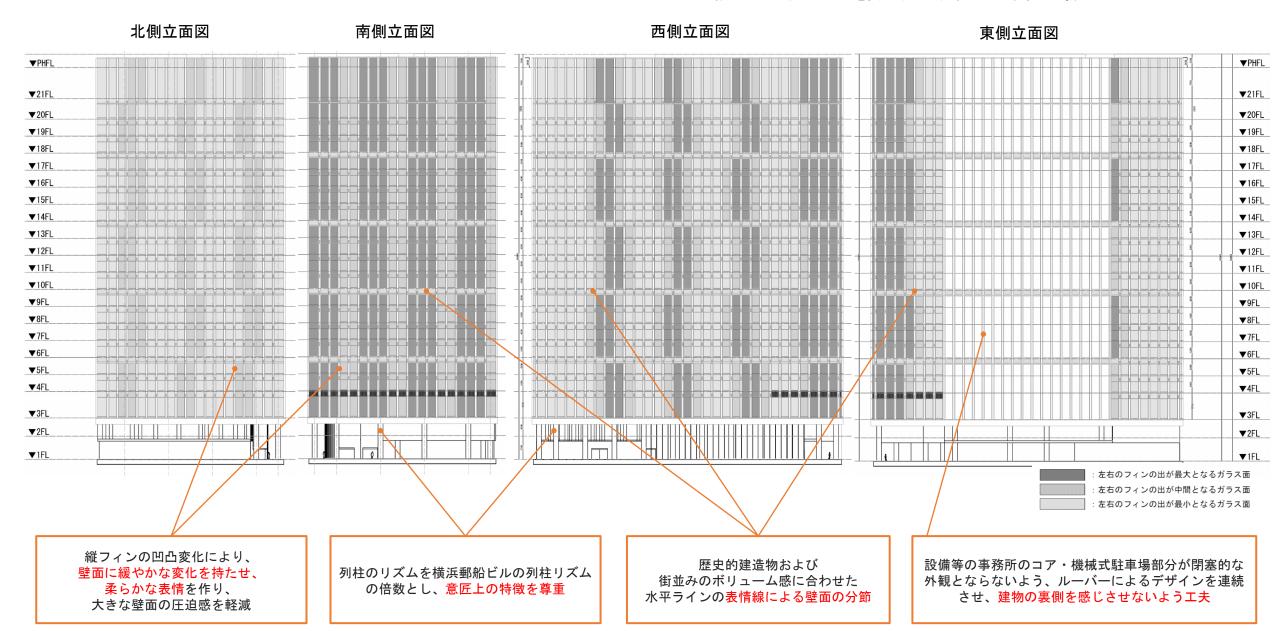
• 立面全体を大きな面とするのではなく、緩やかなルーバーの凹凸や表情線によって、 圧迫感を与えず街並みを意識した計画





画像は外装イメージとなります。

緩やかにフィンの凹凸を変化させた、柔らかな印象の外装



11. 夜間景観のイメージ

■歴史的建造物に配慮した照明計画

- 全体 シンボル性を強調するための歴史的建造物のライトアップに対し、敷地同士の光に強弱をつけるため、控えめな照明計画とする
- 低層部 ピロティ及び外構を温かく照らす等の歩行者に配慮した照明計画
- ・ プロムナード オフィスエントランスの明かりがプロムナードにやわらかくにじみ出す照明計画







■高層部

• 隣接する歴史的建造物、住宅に配慮し、 ライトアップは行わず落ち着いた照明計画

■低層部

- プロムナードを中心に歩行者空間をやわらかな光で 照らす照明計画
- オフィスエントランスや博物館の照明が歩行者空間に 滲み出す計画
- シンボル性を強調するための歴史的建造物のライト アップに対し、控えめな照明計画

事業者提案に対する市の考え方

当該計画は海岸通り地区の地区計画策定に先立ち、<u>昨年9月と11月に本計画審査部会</u>に建物配置及び建物ボリューム、歩行者動線などについてご審議いただきました。

その後、<u>高さが 45m を超える A-1 地区の形態意匠に関して重要と考えられる項目</u>について、 事業者と重点的に協議・調整を行ってきましたので、以下に市の考え方を示します。

1 建物デザインについて

高層部の外観は、ルーバーの凹凸により海岸通りから海側へと緩やかに変化する表情を作るとともに、ライトグレーを基調にすることにより周辺建物と色調が調和したデザインとなっています。さらに、水平と垂直のラインの組み合わせによる端正な景観の形成や、ガラス面の多い軽快で透明感のあるデザインとすることで、神奈川県警本部と並んで建つことによる圧迫感の低減に努めています。

なお、頂部は高層部と一体的な外壁デザインとし、建築設備が強調されないデザインとなっています。

2 海岸通りに面する低層部デザインについて

隣接する歴史的建造物・横浜郵船ビルの列柱デザインやコーニスラインを尊重することにより、歴史的建造物との調和に配慮した計画となっています。

また、海岸通りに面する低層部を2層分のピロティ空間を設けることにより、海岸通りを歩く歩行者へ向けたゆとりある空間の創出が図られています。

3 海岸通りから水際まで連続した賑わいの創出について

本地区は、地区計画の土地利用の方針として、低層部へのにぎわいを生み出す施設等の整備を掲げており、計画では公共空地・プロムナードに面した賑わい施設等が計画されています。

また、プロムナードの起点と終点にはピロティと一体となった空間を設けることにより見通し景観やゆとりある空間が形成され、海岸通りから水際まで歩行者が行きかうことが期待できる計画となっています。

4 夜間景観について

隣接する歴史的建造物・横浜郵船ビルを際立たせるため、控えめな照明計画となっています。また、低層部では、オフィスエントランスや博物館等からのやわらかな照明がプロムナードを中心に歩行者空間に滲み出て、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。