(第1面)

都市景観協議申出書

令和 4年 11月 15日

(申出先) 横浜市長

住所 神奈川県横浜市中区山下町74番地1

申出者 氏名 株式会社 大和地所 代表取締役 押川雅幸

電話 045-663-2980

住所 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

氏名 住友不動産 株式会社 取締役社長 仁島浩順

電話 03-3346-8898

住所 東京都江東区潮見2-1-22

(代理者) 氏名 株式会社 久米設計

連絡先 03-5632-7810

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 名称	分の	北仲通り北特定地区	
2	都市景観形成行為を 行う敷地等の位置等	横浜市	中	区		北仲通六丁目103番地他	
3	都市景観形成行為の 種類	☑ 工作物□ 開発行□ 屋外应□ その他	告物の	等 表示若し (土地 <i>0</i>		外広告物を掲出する物件の設置 変更、木竹の伐採、物件の堆積、 〕)	
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	5	年	4月	31 日	
6	都市景観形成行為の 完了予定日	令和	8	年	12月	31 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 ※印の欄は、記入しないでください。
 - 3 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。
 - 5 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

ア	産業物の産業等 行為の種類	✓新築	■増築	□改築	□移転	□修繕	■模様替		
イ	用途		共同住宅						
ゥ	<u></u> 敷地面積	.,,,,,		02.31		m²			
エ	高さ(階数)	150		2.01	(地下		 2 階、地上	 40 階)	
	IN C (PI XX)	延床面積	96, 52	5 01	m ²	<u> </u>		10 7月7	
オ	行為面積	増築面積	00,02	0.01	m²	外観変更面積		m^2	
カ	その他	有未回很			111	<u>!</u>			
	<u>_</u>								
2 ア	工作物の建設等 行為の種類	☑新設	■増築	□改築	■移転	□修繕	■ 模様替	■ 色彩変更	í
イ	用途(種類)	2 7/1 (X				<u> </u>			-
ゥ	敷地面積		930)2.31	7.1.	m²			
エ	規格(サイズ)	10.8m							
オ	行為面積	築造面積			m²	外観変更面積	±	m²	
力	その他	N.C.				7 1 30000 1	`		
3	開発行為等								
ア	開発11 点等				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			m²				
オ	木竹の保全等の	面積			m²				
力	その他								
4	屋外広告物の表	₹示又は屋	量外広告物を	掲出する物	か件の設置				
	<u> </u>	(1) / (10) <u>/</u>	自己用		<u> </u>		非自己用		
ア	行為の区分等		□壁ⅰ	面看板	笛月	↑□ 袖看板	箇所	屋上看板	箇所
			□広告均	塔・広告板	()	「□その他」)	箇所
			□ 壁面看	板					
			□ 袖看板	į					
イ	規模(規格/サイ	ブ)等	□ 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。

敷地	特	性垒	\mathcal{O}	慧	朋

- 〔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、南側は幅員40mの栄本町線(歩道含む、 交通量・人通りはふつう)に130m接し、東側は幅員 15m(一部14m)の区画道路(歩道含む、交通量・人通 り少ない)に59m接します。
- 〔敷地内及び近接する歴史的な建 造物の有無〕
- ・2階レベルではペデストリアンデッキに接続しま す。

敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など

- ・隣接する護岸の一部は認定歴史建造物(旧灯台寮護 岸)です。
- ・敷地周辺には帝蚕倉庫事務所ビル(横浜市指定有形 文化財)、帝蚕倉庫B号棟及びC号棟(横浜市認定歴史 建造物)が位置しています。
- 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)]
- 〔眺望の視点場からの望見の可 4. 否]
- [敷地内及び隣地との高低差]

5.

- ・計画地の西側は、北仲通北第一公園と接します。
- ・計画敷地は、横浜外国人墓地、山手イタリア山庭 園、汽車道の眺望の視点場から望める位置にありま
- ・計画地は概ね平坦ですが、護岸側に約1mの高低差 があります。
- ・計画地と栄本町線では、最大2.5m程度の高低差が あります。

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 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 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) 北仲通北再開発等促進地区 地区計画に基づいた 壁面後退が規定されており、歩道状空地を設けま す。 (イ)交差点の角地には緑地を配し、歩行者空間に潤い を与えます。			
	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。	(7) 栄本町線西側では北仲通北第一公園の緑と連続的な緑地を整備します。 (イウ) 栄本町線の歩道状空地は連続性を配慮しつつ、 段差のない歩道整備部分の材料や色調をできるだけ 合わせ、ゆとりある一体的な歩道状空地を設えま す。			
	(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

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方針IV

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

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」に面する建築物ネットワーク街路」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)「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」 に面する部分は栄本町線沿いであり、広場や水際線 プロムナードにつながる南西コーナーに店舗等を配 置します。
- (イ)「関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路」沿いに店舗を設け、人の流れを取り込むことで、街の回遊性や賑わいに寄与する計画とします。
- (ウ) 栄本町線沿いに設ける歩道状空地は、連続感のある街路樹を列植し、部分的に街路樹にベンチを設置し、訪れた人々が気軽に憩うことができ、滞留して交流することで賑わいを生みだすような空間とします。また低層部には店舗を配置し賑わいの創出を行います。

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。

- (4) 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に配置、デザインする。

- (ア)住宅のエントランスは人通りの少ない区画道路側に設けます。ごみ置き場は地階に設け周辺への影響のない計画とします。
- (イ)駐車場は地下に配置する計画です。住宅駐輪場は 地下に設け、ホテル駐輪場は関内地区の各エリアを 結ぶネットワーク街路沿いに配置します。ホテル駐 輪場は栄本町線の景観を阻害しないよう建物内に計 画します。
- (ウ)駐車場の出入口は、区画道路沿いに限定していますが、空港とを結ぶリムジンバスのみ車両軌跡上、 栄本町線からの入庫を行います。(県警協議済) (エ)歩行者ネットワーク街路沿いに配置した駐輪場は、歩行者ネットワーク街路から駐輪した自転車が直接見えないように配慮した計画としています

(3) 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。

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

- (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は、緑化による潤いある空間 を創造します。
- (4) 広場状空地にはベンチ等により憩える場をつくります。
- (ウ)水際線プロムナード沿いに認定歴史的建造物に指定されている灯台寮護岸を眺められる通路を設け、ベンチ等も設置します。
- (エ)外構の形状に合わせた特徴的なベンチを配置します。

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。 隣接敷地を繋ぐ水際線プロムナードに接続するための通路を敷地内に設けます。2階レベルでは横浜市庁舎・A4地区等へつながるペデストリアンデッキを設け地区の回遊性の向上に努めます。

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 該当致しません。 場状空地を整備し、ゆとりある空間 を創出する。 (4) 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。 方針 I わかりやすく、奥行 きと賑わいのある界 敷地内の緑化 (ア)(イ)道路に隣接する部分については高木の列植を 隈を巡り歩いて楽し (ア) 街路樹などの公共空間の緑を補 行い、都市景観に緑を補完します。海側では、広場 める街を創る 完し、多様なスケールの緑を創出す の植栽と連続的な屋上緑化を行い、立体的に楽しむ 方針Ⅲ ことができる緑化計画を行います。 開港の歴史や文化の (4) 通りの演出として、店先や壁 蓄積を活かしながら 面、屋上の緑化を心がける。 新しい文化を生み出 す街を創る プロムナードの舗装や照明、ストリートファニ 水際の親水性の向上 チャー等、水際線の賑わいを演出するものを地区全 都市景観協議地区図に示す「水際の 体で一体的に整備することにより歩行者にとって快 親水性が求められる部分」では、親 適で、汽車道などの周辺から見ても表情豊かな水際 水性が向上するよう工夫する。 空間を創出します。 (5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。 方針Ⅱ 関内地区の街並みの 関内地区らしい街並みの継承に 特徴を生かし、ミナ ト横浜を感じる眺望 よる親密な空間の創出 (ア) 周辺の歴史的建造物と高さを合わせた、高さ約15 (ア) 街並みの連続性を創出するよ mの基壇部を計画します。この基壇部の外壁はレン が楽しめる街を創る う、建築物の31m以下の部分のデザ ガ調タイルを基調とした壁面としており、街の魅力 方針Ⅲ インを工夫する。 を大きく向上する景観デザインを創出します。 開港の歴史や文化の (イ) 歩行者が親しみを持てる空間を (4) 低層部と中低層部は、セットバックにより分節し 蓄積を活かしながら 創出するため、建築物の低層部と中 ます 低層部のファサードを分節する。 新しい文化を生み出 (ウ) 低層部はレンガ調タイルや石を基調としたデザイ す街を創る (ウ) 関内地区の街並みに調和する色 高層部は、ガラスを基調としたデザインとし敷 方針IV 彩を用いる。 地周辺に馴染む色彩計画とします。 多様な都市機能がコ (エ) 関内地区らしい街並みを維持・ (エ)該当致しません。 ンパクトに複合す 創出するため、既存の建築物をリ (オ) 光量に十分に配慮し、建物を柔らかく浮かびあが る、活力ある街を創 フォームして使い続ける。 らせるような照明計画とします。 (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。 親密な空間の創出 (ア)外部テラスや緑陰空間などを配置し、心地よい空 (ア) 日よけなどの備品の設置によ 間の形成に配慮します。 (イ)海に近い地域性を考慮しつつ、郷土種を中心に、 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、 豊かな緑化を行い憩いの空間を創出します。

憩いの空間を創出する。

ウ 賑わいの連続性の創出 (7) 駐車場や駐輪場は、街並みや賑 (ア) 駐車場と住宅駐輪場は地下に配置する計画で 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。 す。ホテル駐輪場は栄本町線側の建物内に設置し、 (イ) 駐車場の出入口等の配置は、人 景観を阻害しない計画とします。 通りの多い通り沿いを避ける。 (イ)駐車場の出入口は、区画道路沿いに限定していま (ウ) 商業・業務用途を設ける場合 すが、リムジンバスのみ車両軌跡上栄本町線からの は、短時間利用のための駐輪スペー 入庫を行います。 (ウ) 歩行者ネットワーク街路沿いに配置した駐輪場 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 は、歩行者ネットワーク街路から駐輪した自転車が 工夫する。 直接見えないように配慮した計画としています (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 (エ)(オ)栄本町線に面した場所に店舗を設けます。 (カ) 栄本町線側には歩道状空地として整備し、街路樹 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 と一体となったベンチ等を配し、歩行者通行の連続 ける場合は、室内の様子がうかがえ 性と一体利用に配慮します。また低層部には店舗を るよう、デザインを工夫する。 配置し賑わいの創出を行います。 (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。 工 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 (ア) 住宅はタワー上層部に設けます。タワー部はガ |地区の街並みに調和した都心型住宅 ラスのカーテンウォールにより構成され、バルコ を創る。 ニーを最小限とすることで都心型住宅にふさわしい (イ) 住宅用途を設ける場合は、賑わ 外観とします。 いを分断しないよう、住棟玄関やゴ (イ) 住宅のエントランスは人通りの少ない区画道路 ミ置き場などの配置やデザインを工 側に設けます。ごみ置き場は地階に設け周辺への影 夫する。 響のない計画とします。 (ウ) 高さが31mを超える住宅用途の (ウ) 住宅はタワー部に設け、隣接するA4地区のタ 建築物は、圧迫感のない街並みを形 ワーとの離隔も適切に確保します。 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。 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 (ア)港への見通し景観上にある区画道路沿いにおい いよう建築物や工作物、植栽等を配 て、街路から海側への通り抜け・視線の確保を考慮 置する。 した工作物や植栽等の配置を行います。 (イ) 眺望対象が引き立つような建築 (イ) 該当致しません 物のデザインにする。 (ウ) 見通し景観線に沿って計画するペデストリアン (ウ) 夜間の見通しを演出する。 デッキは夜間も適切な光環境つくりに配慮し、夜間 (エ) 「見通し景観」を魅力的に演出 の見通しを演出します。 するよう、屋外広告物のデザインを (エ)(オ)該当致しません。 工夫する。 (カ)区画道路沿いには、周辺街区と連続的な高木列植 (オ) 歴史的建造物や港への見通しを を行うことで緑の連続性を確保し、奥行き感のある 楽しめるよう、本町通りの交差点付 都市景観を形成します。

(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。

近の空間を創出する。

のデザインを工夫する。

(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

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 歴史的建造物の保全活用 歴史的建造物の認知を受けている旧灯台寮護岸は、 が楽しめる街を創る 現状の保全につとめ、歴史的魅力を感じることので 歴史的建造物や土木遺構を保全し活 方針Ⅲ きる空間とします。 用する。 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 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 (ア)該当致しません。 る場合は、歴史的建造物が引き立つ (イ) 歴史的景観の形成を目指す部分に該当する栄本 よう、デザインを工夫する。 町線沿いは、周辺の歴史的建造物とスケールを合わ (イ) 都市景観協議地区図に示す「歴 せるとともに、レンガ調タイル等を用いるなど素材 史的景観の形成を目指す部分」の建 でも調和を図ります。 築物のデザインは、歴史的建造物と (ウ) 該当致しません。 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。 開港の歴史の発信 旧灯台寮護岸の魅力を感じられる外構計画を行いま 敷地の持つ歴史や物語を表現する。 (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 高さ31mを超える建築物等によ ト横浜を感じる眺望 る歩行者への圧迫感の軽減 タワー部は長手方向のガラス面を折り曲げ分節する が楽しめる街を創る 街並みにおける建築物等の圧迫感を ことにより、建物の表情豊かにすると共に、圧迫感 方針IV 軽減するため、分節化するなど建築 の低減を図ります。 多様な都市機能がコ 物等の高層部のデザインを工夫す ンパクトに複合す る。 る、活力ある街を創 る 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 (ア) 北仲通北地区として、緩やかな山型のスカイライ 造するよう、建築物等を配置する。 ンを描く群としての景観形成に配慮しています。 (イ) 関内地区の街並みに調和し、魅 (イ)頭頂部は最も高いA4地区の弓なりのデザインが際 力あるスカイラインを形成するよ 立つよう、周辺の150m級の建物に合わせて、頂部を う、建築物等の頭頂部のデザインを フラットなデザインとしています。 (ウ) 歴史的な建物が残る関内地区と新しいビル群が立 工夫する。 (ウ) 関内地区の街並みに調和するよ ち並ぶみなとみらい地区の結節点として相応しい、 中層部はレンガや石等の素材、高層部はガラスを基 う、建築物等の中層部、高層部のデ ザインを工夫する。 調としたデザインとし、周辺環境との調和を図りま (エ) 隣接する地区やゾーンとの高さ す。 制限の差が大きい敷地においては、 (エ)低層部は周辺と高さを合わせた構成とし、高層部 建築物等の当該高低差となる部分 は低層部よりもセットバックすることで、街並みの 調和に配慮した計画としています。 は、周辺の街並みに調和するよう配 慮する。 (オ)住宅用途である高層部はタワー状とし、隣接する (t) 高さが31mを超える中層、高層 A4地区から適切な隣棟間隔を確保します。 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。 (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 特徴を生がしる がよいである が多りである が多りである が多りである が多りである が多りである が多りである が多りである がある がある がある がある がある がある がある がある がある が	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形成する。(ウ)関内地区の街並みに調和雷部の方、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)高層部の長辺はガラス面を折り曲げ分節することにより圧迫感の軽減を図ると共に、外観に豊かな表情を与えます。 (イ)周辺建物と同様に頭頂部のデザインの切り替えを行うことで、地区として統一感をもった景観デザインとします。 (ウ)全面ガラスによる垂直性を活かした縦基調とし、空に溶け込み周辺環境と調和するデザインとします。 (エ)視認しやすい位置にサインを設置し、落ち着きがあり周辺環境にふさわしいサインを配置します。
	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 (7) 前景エリアの建築物等は、「横浜三塔への眺望の視点場」からる場上 浜三塔への眺望がインを工夫は、 がままりアの建築物等は、 が高景エリアの建築物等は、 がらがデザインを工夫する。 (か) 前景エリアの建築物等は、 がらの魅力的な眺望景観や歴史。 (す) 後景エリアの建築物等は、 に」後景エリアの主集変物等は、 がのデザインをのまする。 (す) 後景エリアでは、 大きない。 (オ) 後景エリアでは、 大きない。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアでよる。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) 後景エリアである。 (カ) ものと (カ) ものと	該当致しません。
	(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 芸術を活かと生み 大学を 大学を 大学を 大学を はなり 大学を はなり 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で 大学で	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。	(ア)これまでの横浜になかった高水準な宿泊機能を有するホテルを誘致し、横浜の国際競争力の向上に寄与する。 (イ)広場空間では、様々なイベントに利用でき文化芸術創造活動等を行うスペースとしても活用可能です。
	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。	(ア)横浜北仲エリアマネジメントが定める北仲北通地 区デザインガイドラインや照明ガイドラインに基づ いた、地区独自の景観を創造します。 (イ)地区全体の一体的な管理・運営を行うエリアマネ ジメント組織を通じて、継続的に活動を行います。

- 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。
- (t) 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。

横浜北仲エリアマネジメントが定める「北仲通北地区 照明ガイドライン」に基づく照明計画を行います。

- (ア)色温度等に配慮した高級感のある落ち着いた照明環境計画とします。
- (イ) (ウ) みなとみらいから連続する夜景のスカイラインと調和しつつ、北仲通北地区のアイデンティティの創出に寄与する光環境を創出します。
- (オ)(カ)(キ)基壇部のレンガ壁面のライトアップ等を通して、地区の歴史が感じられる落ち着きのある照明計画とします。

水際プロムナードや広場の照明は一体的にデザイン し、訪れた人々を導く照明計画とします。

- (ク)(ク)広場の足元照明や樹木への照明等、により、歩く楽しさや憩う快適性を感じられる照明計画とします。
- (ス)眺望を阻害せず、周囲とバランス良く印象的に見える、夜間広告景観の演出に努めます。

(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 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。
- (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。

(ア) 視認しやすい位置に、必要最小限のサイン設置とすることにより、魅力的な街並みに寄与するサイン計画とします。

建物頂部には「眺望の視点場」からの眺望を阻害しない、落ち着いた広告景観を形成するものとします。

(d)大きな音を出すなど、街の雰囲気を壊す計画を行いません。

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。 視認しやすく周辺環境にふさわしい建築デザインと 一体となった質の高い広告景観を創出します。

ア 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全活用し、それらと調和する新しい街並みの創出 (ア)生糸の物流拠点として重要な役割を果たしていた倉庫群の歴史的価値を継承するため、次の工 夫をする。

北区内外の地域の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の	a 帝蚕事務所ビルの保全や、帝蚕倉庫B号棟の保全又は概ね同位置への帝蚕倉庫C号棟の曳屋などにより保全し、活用する。	該当致しません。
	b 概ね帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫 C号棟に囲まれた位置において、か つての倉庫群の歴史を伝える空間を 創出する。	該当致しません。
	c 帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫C号棟に囲まれた空間に面する建築物の外壁は、同C号棟の外壁のレンガ柱の幅及びスパンの位置や、レンガ柱上部のオーナメント、コーニスなどについて復元を行い、復元するレンガ柱には、帝蚕倉庫のレンガの積極的な活用を図る。	該当致しません。
	ア 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全 (イ) 歴史的建造物の価値を継承するため	全活用し、それらと調和する新しい街並みの創出 、次の工夫をする。
	a 水際線にある歴史的護岸の復元など、港に隣接し発展した当地区の歴 史を継承する。	横浜市の歴史を支えるものとして重要な当地区の歴 史を継承した歴史的護岸が整備済のため、適切な維 持管理を行ってまいります。
	b 万国橋ビルのファサード等の復元 など、馬車道から連続する万国橋通 りの歴史を継承する。	該当致しません。
	c 試験灯台の復元や、灯台設計者の RHブラントン(Richard Henry Brunton)を顕彰する機能の導入、産 業遺構である荷揚げクレーンの保全 活用など、港にゆかりのある歴史を 継承する。	試験灯台が位置する北仲通北第一公園と一体的な広 場空間を整備することで、この場所のもつ歴史の魅 力を保全活用します。
	ア 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全	・ 全活用し、それらと調和する新しい街並みの創出

(前) 展山的お海形の辛尼た田ハマゴ	T
(ウ) 歴史的な造形や意匠を用いてデザインする場合は、忠実に復元を行う。	該当致しません。
イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある7 (ア)誰もが自由に利用できる、多様	k際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出 な魅力を持った空間を創出する。
a 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、多様な魅力を持つ連続した歩行者空間を形成する。	北仲通北地区の主要な歩行者ネットワークである栄 本町線と水際プロムナードをつなぐ補助ネットワー ク街路を広場状空地と一体的に整備し、魅力的な歩 行者空間を形成します。
b 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、スロープや点字ブロックなど、だれもが安心して通行できるようユニバーサルデザインに配慮した空間とし、質の高い統一感のあるデザインとする。	多言語対応のサイン等、ユニバーサルデザインに配 慮し、質の高い統一感のあるデザインとします。
c 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」は、歩行者の賑わいをもたらすゆとりある幅員の確保や、海への見通しの工夫など、地区を代表する歩行者空間にふさわしい設えとする。	北仲通北地区の主要な歩行者ネットワークである栄 本町線沿いには歩道状空地を確保し、高木の列植、 ベンチの設置を行い、憩い空間のある歩行者空間を 設えます。
d 「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」に設ける案内サインは、馬車道駅や、都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」、周辺市街地などを結ぶ、来街者の円滑な回遊を促す質の高い統一感のあるデザインとする。	「北仲通北地区サインガイドライン」に基づいた、 多言語対応や地区全体で統一感のあるサイン計画を 行い、来街者の円滑な回遊を促す質の高いデザイン とします。
e 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」の舗装、手すり、サイン、ベンチ等は、地区全体の歴史的景観と調和した質の高い統一感のあるデザインとする。	整備されている北仲通北第一公園や周辺敷地との連続性を考慮した舗装、手すり、サイン、ベンチ等の計画を行い、調和した質の高い統一感のあるデザインとします。
f 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区補助ネットワーク街路」の位置にある、建築物の水際線沿いの低層部に、小径などを設け、界隈性を演出する。	補助ネットワーク街路は広場上空地と一体的な整備 を行い界隈性を演出する計画とします。

g 駐車場への出入口等、歩道を車両 2階レベルにペデストリアンデッキを設け歩車分離 を実現し街並みの連続性を阻害しない安全な計画と が横切る部分については、デッキの 設置やその他の方法により、歩行者 します。 車両が横切る歩道部などには、車の停止線などを設 が安心して通行できる空間とし、街 並みや賑わいの連続性を阻害しない 置して歩行者の安全性に配慮します。 工夫をする。 h 都市景観協議地区図に示す「北仲 通り北地区歩行者ネットワーク」及 びこれに接続する広場には、ベンチ 歩行者ネットワークに接続する広場上空地には芝生 広場やベンチ等を配し、エリアの回遊性を促進する 等を設け、憩い、くつろげる空間と とともに憩える空間となるよう計画します。 する。 水際プロムナードと同一レベルで連続する多目的な i 都市景観協議地区図に示す「広 広場空間は、地上部の緑化とともに屋上緑化も一体 的に整備することで、立体的な緑の空間を形成し、 場」等は、地区にふさわしい個性の 居心地がよく、賑わいを感じられる都市景観を創出 ある設えとする。 します。 j 帝蚕倉庫B号棟、帝蚕倉庫C号 棟、帝蚕事務所ビル等に囲まれた位 該当致しません。 置に設ける広場は、歴史的な雰囲気 を感じられるデザインとする。 イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出 (イ) 水際線沿いや歩行者ネットワーク沿いに、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並 みを形成する。 a 都市景観協議地区図に示す「水際 水際線プロムナードに面する2階以下の部分には、レ 線のネットワーク街路」に面する建 ストランやイベントホール、ラウンジを配置するこ 築物の2階以下の部分には、商業・ とにより、港や歴史的雰囲気を感じられる場を創出 業務など都心地区にふさわしい機能 します。また、1階から直接アプローチできる入口や を導入し、活気と賑わいのある街並 階段も設けます。 みを形成する。 b 都市景観協議地区図に示す「水際 水際線のネットワーク街路に面し、外部テラスと一 体利用が可能なイベントホールを設けます。また、 線のネットワーク街路」に面する建 広場でのイベント時には建物と一体的に利用可能な 築物の1階の部分には、来街者によ る賑わいを形成する店舗等を配置 出入口を設け、人の流れを取り込み、街の回遊性や し、水際線に人がにじみ出てくる形 賑わいを形成します。 態意匠とする。 c 都市景観協議地区図に示す「北仲 通り北地区主要な歩行者ネットワー ク」に面する建築物の2階以下の部 北仲橋側の1階に店舗を設け賑わいの連続性が感じら 分に業務商業など都心地区にふさわ れる街並み景観を形成します。 しい機能を導入し、賑わいを連続的 に創出する形態意匠とする。 イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出 (ウ) 水際線にそって、地区の歴史性を尊重した、賑わいと潤いのある中低層の街並み空 間を創出する。

a 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物は、アルコーブや路地的な立体通路の設置など、概ね水平方向に30mごとに分節することにより、凹凸のあるリズミカルな水際景観を創出し、ヒューマンスケールを大切にした歩行者空間を形成する。	水際線のネットワーク街路に面する建物は、広場空地を囲うウイング状のボリューム配置とし、凹凸のあるリズミカルな水際景観の創出を行います。
b 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に直方向に高すらに下面するにである。 (a) 建築物の1階の部分は、たったである。 (a) 建築物の1階の部分は、たったである。 (a) 建築物の1階の部分は、たったである。 (a) 建築物の1階の部分を持ているでである。 (b) は大きとがらも開放性の高いでする。 (b) 最上階付近の階は、壁面を中のとした軽快かつ現代的緩和さど、医の一部後退やガラス等のないがである。 (c) その他の階は、レンガや基調がインとする。 (c) その他の階は、ロンガや基調としたデザインとする。	水際線のネットワーク街路に面する建築物のファサードは垂直方向に三層構成による分節を行います。 (a) 1 階部分は、ガラスを基調とした開放性の高いデザインとしつつ、柱や壁レンガ調タイル等の歴史素材を用い歴史性感じられるファサードとします。 (b) 最上階付近は壁面位置を一部後退し、ガラスを基調としたデザインとすることで、圧迫感を軽減します。 (c) 低層部は、石等とガラスを用い外壁を構成します。
c 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の頭頂部は、現代的なデザインとし、都市景観協議地区図に示す「北仲り通北地区歩行者ネットワーク」や「広場」等から屋上設備が見えないよう工夫する。	水際線側に計画する低層部の頂部のコーナーは、高 層部の頭頂部と韻を踏むデザインとしています。歩 行者ネットワークや広場から設備機器が見えないよ うに目隠し壁を設けます。
	k際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出 、関内の歴史を感じさせる街路沿いの連続性ある街
a 万国橋通りに面する建築物は、概 ね高さ21mの位置で分節化し、旧生 糸検査所及び万国橋ビルと連続した 街並みの形成を図る。	該当致しません。
b 栄本町線に面する建築物は、高さ 15mから21mの位置で分節化し、旧 生糸検査所や帝蚕事務所と連続した 街並みの形成を図る。	高さ約15mで建物を分節し、旧生糸検査所や帝蚕事 務所と連続した街並みの形成を図ります。

c 栄本町線、万国橋通りに面する建 築物において、形態の分節を行った 栄本町線沿いの基壇部はレンガ調タイルを中心に色 位置より下の部分は、レンガや石材 や質感も歴史素材を使用することで、栄本町線沿い 又はこれらの質感を持つ素材を用 の建築物との連続性が感じられる街並み景観の形成 い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万 に配慮します。 国橋ビル等との連続的な歴史的な街 並みを形成する。 d 栄本町線、万国橋通りに面する建 築物において、形態の分節を行った 位置より上の部分は、圧迫感を軽減 するため、壁面後退や、ガラス等の 軽い素材を用いるなど、低層部との 高さ15mの基盤部より上の部分は、圧迫感を低減す るため壁面後退を行い、素材や外壁の構成も変化さ デザインを切り替える工夫をする。 せることでデザインを切り替える工夫を行います。 e 区画道路に面する建築物は、分節 する高さの位置など万国橋通りや栄 本町線の街並みとの連続性に配慮し 栄本町線と同様に高さ約15mで建物を分節し、旧生 たデザインとする。 糸検査所や帝蚕事務所と連続した街並みの形成を図 ります。 f 区画道路に面する建築物の低層部 栄本町線と同様に基壇部の壁面はレンガ調タイルを 基調とした構成とし、栄本町線から連続性のある素 又は低層棟は、それぞれ栄本町線及 び万国橋通りに面する建築物の低層 材、色彩計画とします。 部と連続した街並みの形成に配慮し た素材や色彩等とする。 g 栄本町線、万国橋通りに面する建 築物の低層部又は低層棟の頭頂部 は、歴史的な建造物と明確に区分で 栄本町線に面する建築物の低層部は、デザインを切 きるようデザインを切り替え、都市 替え、屋上に設置する設備機器が歩行者空間から見 景観協議地区図に示す「北仲通り北 えないよう、目隠し壁を設置します。 地区歩行者ネットワーク」や「広 場」から、屋上設備が見えないよう 工夫する。 イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出 (オ) 都市景観協議地区図に示す 「見通し景観線」は、みなとみらい 21地区や港への見通しの確保な 区画道路沿いには、周辺街区と連続的な高木列植を ど、奥行きのある都市景観を形成す 行うことで緑の連続性を確保し、奥行き感のある都 る。 市景観を形成します。 ウ 魅力と品格のある眺望景観の形成を図る。 (ア) 群としてまとまりのある眺望景観を形成するデザインとする。 a 高さ45mを超える建築物の部分 (超高層部分) は、都市景観協議地 区図に示す「超高層部分建築範囲」 高さ45mを超える建築物の部分は、都市景観協議地区 内とし、40m以上の適切な隣棟間隔を 図に示す「超高層部分建築範囲」内とし、40m以上の適 保った、まとまりのある超高層棟群 切な隣棟間隔を保った、まとまりのある超高層棟群 の眺望景観となるよう工夫する。 の眺望景観に寄与する計画とします。

b 万国橋通り、栄本町線、都市景観 協議地区図に示す「水際線のネット ワーク街路」に面する超高層部分に 超高層部分の下層階には、高さ約15mの基壇部を設 は、高さ31m以下の基壇部などを設 け、圧迫感の軽減の工夫を行います。 け、圧迫感の軽減の工夫をする。 c 超高層部分の外壁は、次のような 色彩、素材等とし、まとまりある眺 望景観を形成する。 (a) 外壁の基調として、空に溶け 込むような明るい黄系や黄赤系、明 度7以上かつ彩度1以下の色彩のも のや、ガラスの素材を用いて、圧迫 (a) 超高層部分の外壁はガラス基調とし、圧迫感の 感を軽減の工夫をする。 低減を行います。 (b) 外壁に用いるアクセントカ (b) 超高層部のスリットや庇部分は過度な主張をしな ラーは、原則として、黄系又は黄赤 い色彩を用いて、より細身のプロポーションに感じ 系で、明度4以上かつ彩度6以下程 られるデザインを行います。 度の過度な主張をしない色彩を用 い、基調となる色彩にリズムや強弱 が生まれるよう工夫する。 ウ 魅力と品格のある眺望景観の形成を図る。 (イ) みなとみらい21地区の「横浜ランドマークタワー」を中心に広がるスカイラインを 形成する。 a 超高層部分はタワー状とし、「北 仲通北再開発等促進地区地区計画| の計画図に示す視点場から、4棟の 200mのA4地区を中心に周囲の150m級の超高層タ 美しい調和を実現するなど、良好な ワーとの調和を図るため、頂部のデザインの切り替 えを行い、フラットなデザインとします。 眺望景観を形成する。 b 超高層部分の超高層階部分には、 港や内陸部など周囲の景観を楽しめ るような工夫を行う。 18階に住宅のスカイロビーを設ける計画とします。 c 超高層部分の頭頂部は、屋上設備 超高層部の頭頂部は、高層部とパターンの異なるガ を遮へいするとともに、外壁の意匠 ラスを折り曲げたデザインの目隠し壁を設置し、屋 を継承したり、軽快感のあるデザイ 上に設置する設備機器や塔屋を遮蔽します。 ンに切り替えるなどの工夫を行う。 エ エリアマネージメントによる、地区の持続的な魅力づくり (ア) 馬車道創造界隈の形成を推進 するため、創造界隈産業の活性化に 該当致しません。 貢献する機能を適切に配置し、地区 全体の魅力を創造する。 (イ) 専門的かつ客観的な意見を取 北仲通北地区再開発協議会にて作成した「北仲通北 り入れながらエリアマネージメント 地区デザインガイドライン」を運用しながらエリア 活動を行うことにより、質の高い業 マネジメント活動を行うことにより、質の高い商業 務・商業や、住宅機能等、多様な機 や住宅、宿泊機能等、多様な機能で構成さえれた都 能により構成された都心地区にふさ 心地区にふさわしい魅力づくりとともに、周辺の商 わしい魅力づくりと周辺の商店街と 店街から連続する賑わい形成を図ります。 -体となった賑わい形成を図る。

した外標はしの細なよけかという目	to a Auto
オ 自然環境との調和を感じさせる景 (ア)自然環境と調和した快適で潤い	
a 護岸における豊かな生態系に配慮 し、自然石の利用など自然を感じさ せる水辺の景観を形成する。	海に近いという地域性を考慮しつつ、郷土種を中心 に、豊かな緑化を行い憩いの空間を創出します。
オ 自然環境との調和を感じさせる景 (イ)緑化による潤いのある街並みを	
a 都市景観協議地区図に示す「北仲 通り北地区歩行者のネットワーク街 路」は多様な緑化により、潤いのあ る歩行者空間を創出する。	歩道状空地部分に高木の列植を行い、潤いが感じられる歩行者空間のデザインを行います。
b 青空駐車場や立体駐車場、車寄せ空間、駐車場に連絡するランプ等は、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク街路」や公園、広場からの良好な景観を阻害しないよう、植栽等の工夫をする。	地下に駐車場を計画し、高水準な機能を有するホテルにふさわしい、現状の街路樹等との連続性に配慮した歩行者空間にふさわしい入口等のデザインや植栽を行います。
c 歩行者空間や、都市景観協議地区 図に示す「北仲通り北地区歩行者の ネットワーク街路」から望見できる 広場、青空駐車場などは、高木緑化 などの植栽を取り入れ、潤いのある 空間とする。	地上部分だけでなく屋上緑化等を行う計画とします。これらの緑地は、高木・中木・低木・地被類を 組み合わせ立体的な緑化空間を創出し、潤いのある 空間とします。
d 栄本町線及び万国橋通りに面する 敷地のうち、当該通りに接する部分 の緑化は、既存の街路樹との連続性 や歴史的建造物への見通し等の確 保、超高層部分による圧迫感の軽減 が図れるよう、樹種や緑化位置等を 工夫する。	既存の街路樹との連続性を考慮した緑化計画とする とともに、道路側に高木の列植を行うことで、高層 部分の圧迫感の低減をります。
e 区画道路の歩道に面する敷地のうち、当該歩道に接する部分の緑化は、2列に植栽を施すなど緑豊かな空間を創出する。	区画道路側は、歩道に接する部分を高木と低木による緑化を行い、緑豊かな空間を創出します。
f 屋上緑化などを積極的に行う。	広場状空地と一体的な屋上緑化を行い、憩いと潤い のある環境を創出します。
カ 広告物について	

屋外広告物は、汽車道又は都市景観 協議地区図に示す大さん橋の「眺望 の視点場」からの眺望景観を阻害し ない、落ち着いた広告景観を形成す る。	視認しやすく、周辺環境にふさわしい建築デザインと一体となった、「眺望の視点場」からの眺望を阻害しない、落ち着いた広告景観を形成します。
--	---

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

横浜市都市美対策審議会景観審議部会 (仮称)北仲通北地区 A 1 · 2 地区

景観形成の考え方

目次

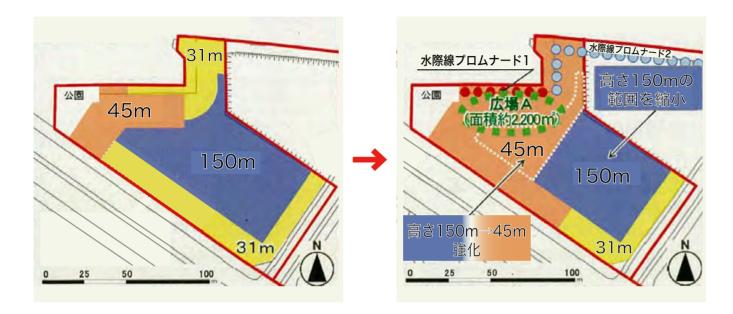
- P 1. これまでの計画の経緯
- P 2. 事業 / 全体開発コンセプト
- P 3. ホテル事業の位置づけ
- P 4. 敷地周辺図
- P 5. 計画地の立地条件
- P 6. 計画地の立地条件と現況
- P7. 計画地の位置付け(関内地区都市景観形成ガイドラインより(抜粋))
- P8. 地区計画における地区施設の配置・壁面の位置の制限
- P 9. 計画地の位置付け(北仲通北地区デザインガイドラインより(抜粋))
- P 10. デザイン基本方針 1 みなとみらい地区・北仲通北地区の群景の中でのスカイラインの形成
- P 11. デザイン基本方針 2 【遠景】周辺環境と調和した景観を形成
- P 12. デザイン基本方針 3 【中景~近景】(馬車道駅側) 歴史的建造物と連続した街並みを形成
- P 13. デザイン基本方針 4 【中景~近景】(海側) 賑わいのある水際空間の再生
- P 14. デザイン基本方針 5 周辺エリアとつながる多様な歩行者動線ネットワーク
- P 15. デザイン基本方針 6 ランドスケープの考え方
- P 16. デザイン基本方針 7 夜景の考え方
- P 17. 眺望の視点場からの景観 1
- P 18. 眺望の視点場からの景観 2
- P 19. 眺望の視点場からの景観 3
- P 20. 眺望の視点場からの景観 4

これまでの計画の経緯

・令和2年9月の都市計画変更に先立ち、同年2月の都市美対策審議会景観審査部会にて、地区計画の変更趣旨に関わる建物ボリュームや施設構成について報告しております。

建物ボリュームについて

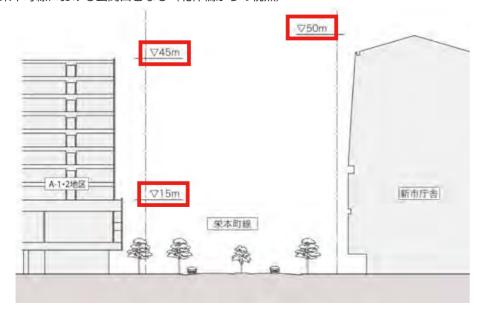
- ・令和2年9月の都市計画変更に当たり、建物高さの最高限度の範囲が変更しました。
- ・周囲への圧迫感に配慮するため、高さ 150 mの範囲を縮小しました。
- ・地区のゲート性を創出する 45 mの範囲は、ペデストリアンデッキ接続部分付近まで拡大しました。



栄本町線の建物高さについて

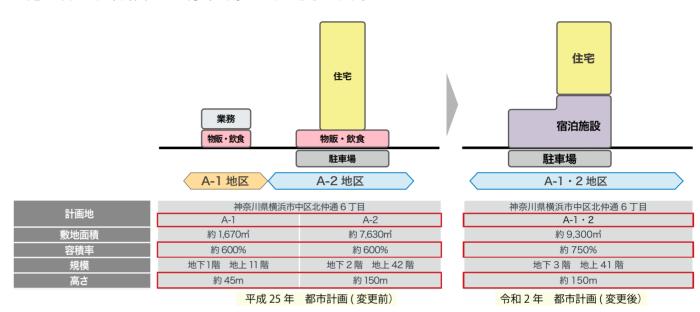
- ・栄本町線沿いの建物計画は、周辺の歴史的建造物の高さとの調和を図るため、高さ約 14-21 mの位置で分節します。
- ・約50mの市庁舎議会棟と共に地区のゲート性を創出するために、北仲橋側の低層部の建物高さを45mとしました。

■栄本町線における玄関口となる(北仲橋からの視点)



建物の構成について

- ・令和2年9月の地区計画の変更では、建物用途を業務・物販・飲食から宿泊施設に変更し、住宅規模は縮小しました。また高水準な宿泊施設の導入を行うことで、許容容積率を600%から750%に変更しました。
- ・高水準な宿泊施設を整備する背景としては、観光立国の推進に向けた横浜市の方針として「宿泊施設の容積緩和方針」 を定めており、本計画はこの方針に則ったものとなります。



2階ペデストリアンデッキについて

- ・北仲通南地区の市役所整備に伴ない、2階レベルで栄本町線南側、A-4地区、A-3地区とつながるペデストリアンデッキを計画に位置付けました。
- ・桜木町駅から北仲北通地区への歩行者ネットワークの拡充の役割を担います。



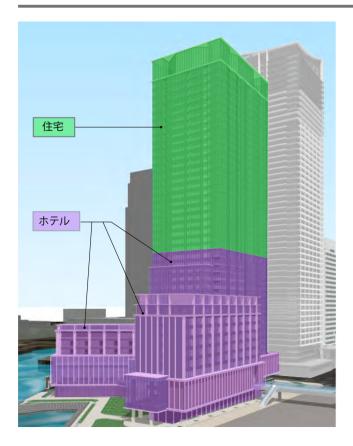
((仮称) 北仲通北地区 A - 1 · 2 地区計画)

事業 / 全体開発コンセプト

・北仲北通地区の開発目標にも合ったコンセプトと機能導入により、地区全体の魅力を向上させ、 横浜の魅力向上にも資する開発とします。



計画概要



【敷地概要】

所在地:神奈川県横浜市中区北仲通6丁目103番地他

敷地面積:9,302.31㎡ 用途地域:商業地域 防火地域:防火地域

高度規制:第7種高度地区(地区計画にて最大150m)

法定建蔽率:80% 指定容積率:400%

計画容積率:750%(地区計画により容積割増) 景観計画:関内地区北仲通り北特定地区

都市景観協議地区:関内地区北仲通り北特定地区

【計画概要】

延床面積:約100,000㎡

用途:高層階:住宅 200 戸程度 低層階:ホテル 300 室程度

構造:鉄筋コンクリート造,一部鉄骨造

階数:地上40階、地下2階

【想定スケジュール】

2023年度: 既存施設解体工事および新築工事着手

2026 年度: 建物竣工

北仲通北地区の目標(地区計画より)

- ・当地区は、**都市再生緊急整備地域**及び<u>特定都市再生緊急整備地域</u>の指定を受け、国際競争力強化の実現に向け、ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進め、多機能な国際交流拠点を形成する地区に位置づけられています。
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいて、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられています。

地区計画の5つの目標

- 関内地区とみなとみらい 21 地区との結びつきを強化する新たな拠点として、土地の高度利用を図る。
- 都心地区にふさわしい業務、商業、宿泊、観光施設、都心型住宅や多様な文化施設等の 複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部 の活性化に寄与する。
- 安全で快適な歩行者空間を整備し、ウォーターフロントの再生による魅力づくりととも に都心地区における歩行者ネットワークを強化する。
- 地区内の歴史的建造物等を保全活用するなど、都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。
- 耐震性が高く、防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体で防災性を強化する。

「本事業の開発コンセプト]

横浜の歴史と未来をつなぎ、国際都市「横浜」に資するまちづくりの実現

今後の横浜の国際競争力強化に資する開発として、以下の4つの機能を有した特色ある複合施設を目指します。

1. 国際競争力強化に資する高水準なホテル

横浜市の掲げる国際競争力強化に資する、高水準な宿泊機能 (客室数 300 室程度、客室面 積 45 m以上)を整備します。

2. 港町横浜の顔となる水際都心住宅

近年みなとみらい 21 地区を中心に立地が続いているグローバル企業のエグゼクティブ層にも対応できる、これまでの横浜エリアに少ない大型住戸 (100㎡台) を中心としたハイグレードな住戸を供給します。またフロントサービスについては 24 時間外国人対応とし、その他ヴァレーサービス、パーティールーム、フィットネスジム等の世界水準に対応したホテルライクなサービスを提供します。

3. 災害に強い安全な都市空間の形成

津波避難施設への認定を予定しているペデストリアンデッキは、避難者の滞留場所となる A-4 地区の防災避難デッキまでの避難経路としての役割を担っており、避難ネットワークの 形成などを通じて、住民・在勤者・来街者の安全を確保します。

4. 人を引き込む魅力ある水際線空間の形成

北仲通北地区の水際空間の起点として、人々を誘う魅力ある水際空間を創出します。

ホテル事業の位置づけ

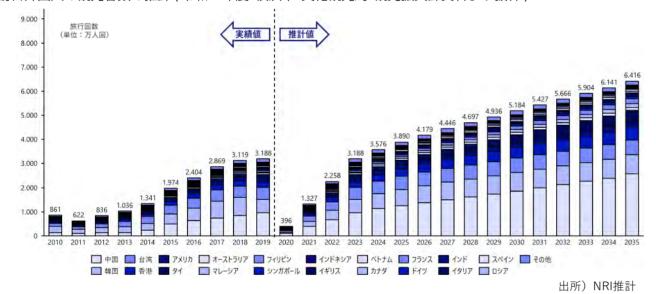
・国際都市横浜にふさわしい「グローバル視点で選ばれるまち」、「観光とビジネスが融和する心地よいまち」の実現を目指します。

求められる横浜の国際都市化

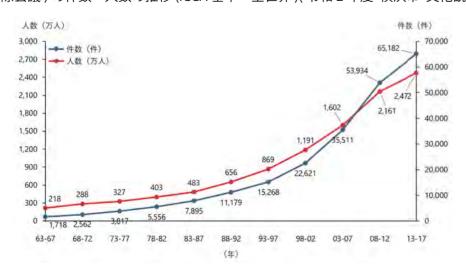
- ・横浜市中期計画で掲げられるように、公民一体での戦略的なプロモーション、観光客のニーズや利便性を考慮した受け 入れ環境のさらなる充実により、国内外からの交流人口の増加を横浜市としても目指しています。
- ・横浜市のインバウンド需要や国際的なビジネスユースの需要に対応するため、高水準な宿泊機能を有するホテル の誘致による、国際競争力の強化が目標として掲げられており、今回計画する高水準な宿泊施設もこの目標実現の一助 となると考えています。

国際都市「横浜」をとりまく環境

- ・現在コロナにより短期的に訪日観光客は減少していますが、アフターコロナの状況下においては、今後さらに訪日観光客が増加していき、2019年に約3,200万人だった訪日観光客は2030年には1.6倍の約5,200万人になると予想されています。
- ・MICE(国際会議)は年々開催件数が増加しており、横浜市も MICE の誘致を積極的に行っています。
- ■訪日外国人の観光客数の推計(令和2年度 横浜市 文化観光局 観光振興課資料より抜粋)



■ MICE(国際会議)の件数・人数の推移(ICCA 基準・全世界)(令和2年度 横浜市 文化観光局 観光振興課資料より抜粋)



出所) "A Modern History of International Association Meetings - Update 1963 | 2017", International Congress and Convention Association, 2018よりNRI作成

現状と課題

■各都市の宿泊施設数とランク別ホテル数(令和2年度 横浜市 文化観光局 観光振興課資料より抜粋)

±17 1 - 17	全为长 ≈0.₩~。	ランク別ホ	テル数**	
都市名	宿泊施設数*	5つ星	4つ星	
横浜市	223	9	6	
神奈川県	1,341	18	84	
東京都	2,435	59	283	
大阪市	887	31	179	
京都市	624	91	288	

- 出所) 厚生労働省「衛生行政報告例 / 平成30年度衛生行政報告例」、Booking.comよりNRI作成 *宿泊施設数は衛生行政報告例におけるホテル・旅館の合計値である。 **2021年2月25日時点のBooking.com
- ・横浜市は、他都市と比較しラグジュアリーホテルが少なく、 国際的な観光都市となるためには、宿泊機能のさらなる強 化が必要となっています。
- ・MICE 誘致においては、東京と比較し横浜での開催が少ない 要因の一つに、大型バンケットを有するハイブランドホテ ルの不足も挙げられます。

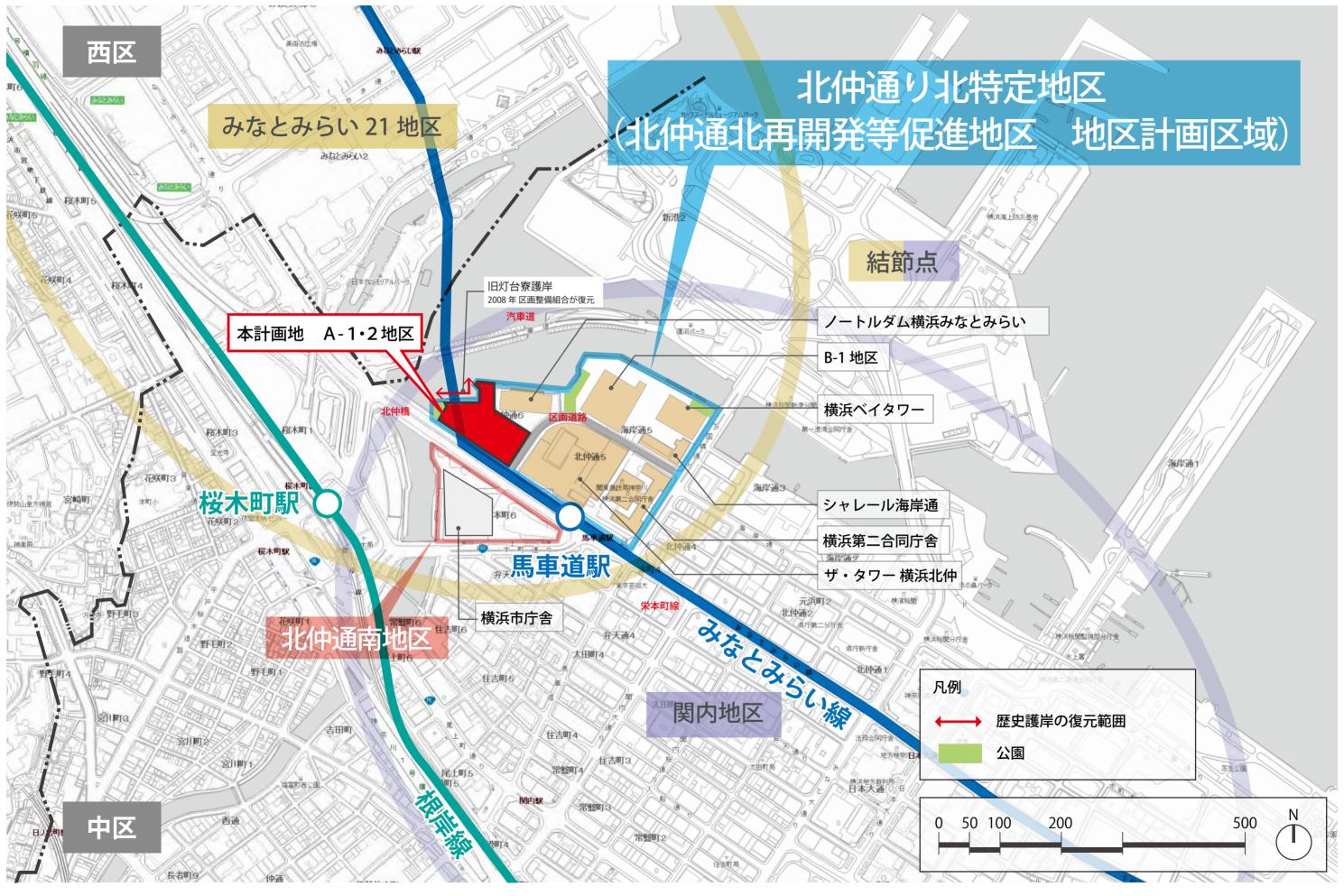
国際都市「横浜」に資するまちづくりの実現のために

- ・令和2年度に都市計画変更された地区計画においても、本地区において高水準な宿泊機能が誘導用途として位置付けられており、以下の基準を満たす国際競争力強化に資する高水準な宿泊機能の整備を行います。
- ○客室の最低面積が 45㎡以上、階高を約 3.5 m確保
- ○客室が 100 室以上
- ○スイートルーム、複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置
- ○ホテル専用の車寄せの設置、バレーパーキングのサービス
- ○外国人にも対応したコンシェルジュのサービス、地区内サインの多言語化
- ・バンケットエリアは MICE や、アフターコンベンションとして利用を見込んでいます。
- ・エグゼクティブ層の宿泊の受け皿としての役割を担います。



((仮称) 北仲通北地区 A - 1 · 2 地区計画)

敷地周辺図



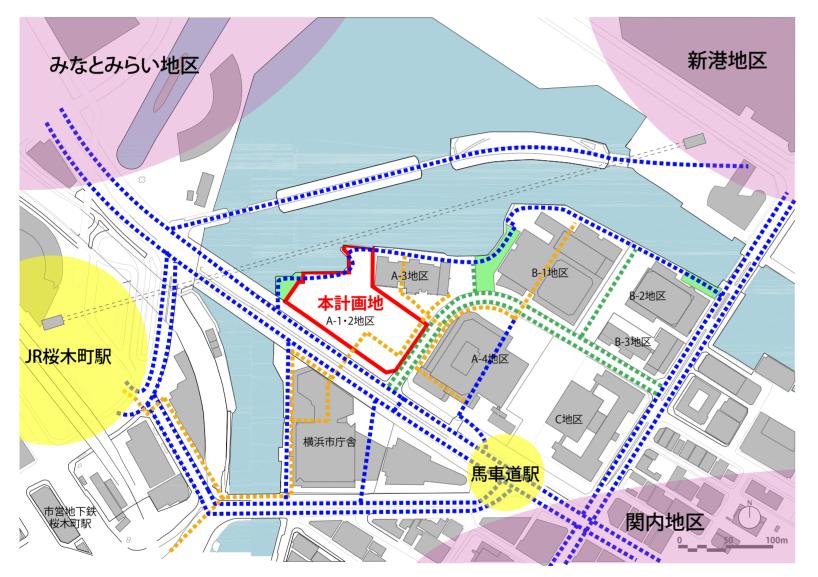
計画地の立地条件

- ・本計画地は、馬車道・汽車道といった名が示す通り古くからの交通結節点であるとともに、海を一望できる特有な立地となっています。
- ・周辺開発が進み、水際線プロムナードやペデストリアンデッキの整備により、歩行者ネットワークが強化され、さらなる魅力向上が期待されます。

横浜の歴史と未来をつなぐ新旧横浜の景観と交通の結節点

- ・歴史的な建物が残る関内地区と、新しいビル群が立ち並ぶみなとみらい地区の特徴的な2つの都市景観の結節点となる立地です。
- ・桜木町駅や馬車道駅といった鉄道交通、幹線道路の歩車交通や水際線プロムナード、さらにはロープウェイなど、さまざまな交通の 結節点となり、本地区でのペデストリアンデッキの整備により、地域の回遊性を完成させます。

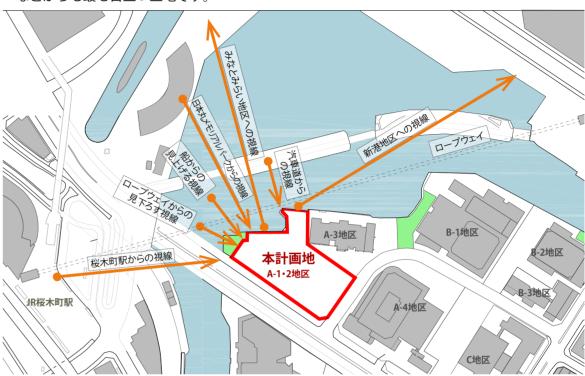
■地区の歩行者動線計画



凡例	
	2階レベルの主要なネットワーク
•••••	地上レベルの主要なネットワーク
	補助ネットワーク

水辺に面した眺望と北仲地区の顔となる立地

- ・水辺に面し遮るもののない開けた眺望を望める立地です。
- ・みなとみらい地区からのアクセスでは北仲地区の顔となる立地で、車や歩行者、ロープウェイ などからも最も目立つ立地です。



計画地周辺の土地利用状況

・住宅やホテルを中心に、商業施設や結婚式場、官公庁が立ち並ぶ、生活や観光などさまざまな 用途がある立地です。



((仮称) 北仲通北地区 A - 1・2 地区計画)

計画地の立地条件と現況

・本計画地は、現在駐車場として利用されています。地区計画で水際線プロムナードの整備が定められており、現在は北西の北仲通北第1公園に接続する歩行空間として仮整備されています。



①水際線プロムナードから北仲通北第1公園を見る



②水際線プロムナードからノートルダム横浜側を見る



③区画道路から市役所側を見る



④汽車道から敷地西側を見る





⑤区画道路からノートルダム横浜側を見る



⑥北仲通北第1公園からノートルダム横浜側を見る



⑦栄本町線から東側を見る



⑧栄本町線から西側を見る

計画地の位置付け(関内地区都市景観形成ガイドラインより(抜粋))

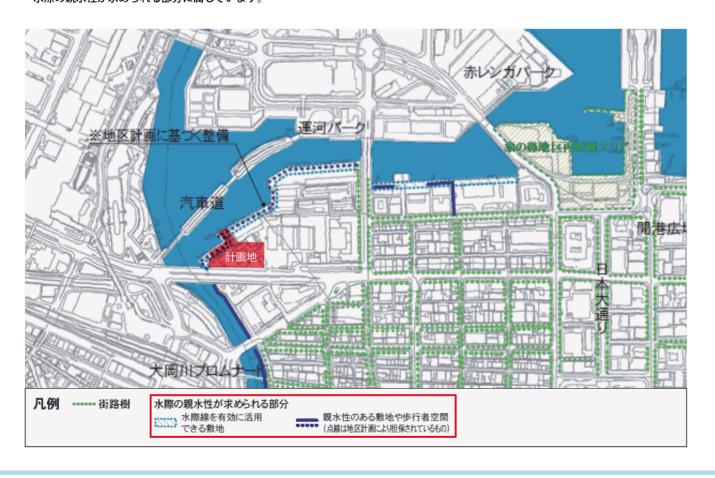
■歩行者ネットワーク街路(行為指針図 02)

・関内地区のネットワーク街路と重点歩行者ネットワーク街路、水際線のネットワーク街路の3つの街路に面しています。



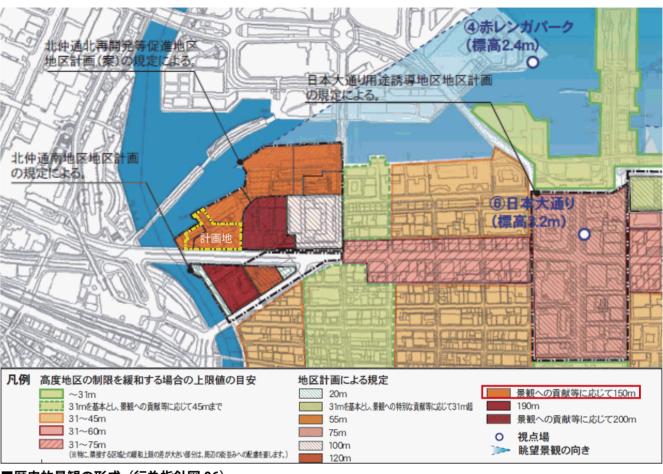
■緑化や水際の活用(行為指針図 04)

・水際の親水性が求められる部分に属しています。



■高度地区の制限緩和(行為指針図 07)

・建物高さ 150m のエリアに属しており、令和 2 年の地区計画の見直しにより、一部 45m のエリアも設定されています。



■歴史的景観の形成(行為指針図 06)

- ・水際部分で開港の歴史的土木遺構が計画地に存在しています。
- ・歴史的建造物は敷地内にありませんが、周辺都の連携として歴史的界隈形成エリアに指定されています。

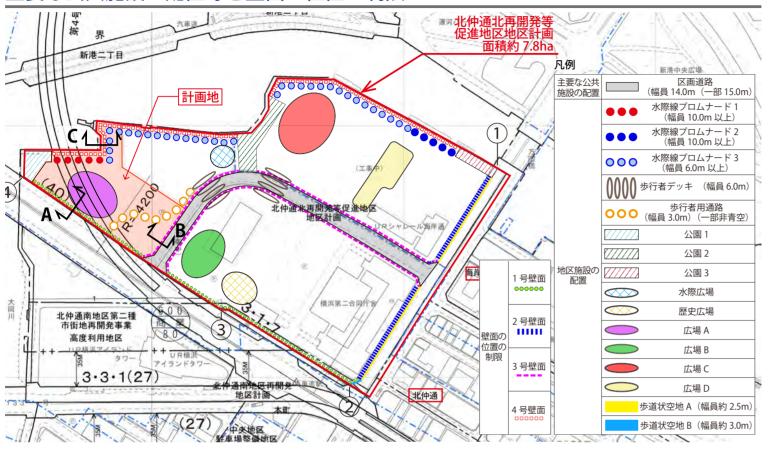


((仮称) 北仲通北地区 A - 1・2 地区計画)

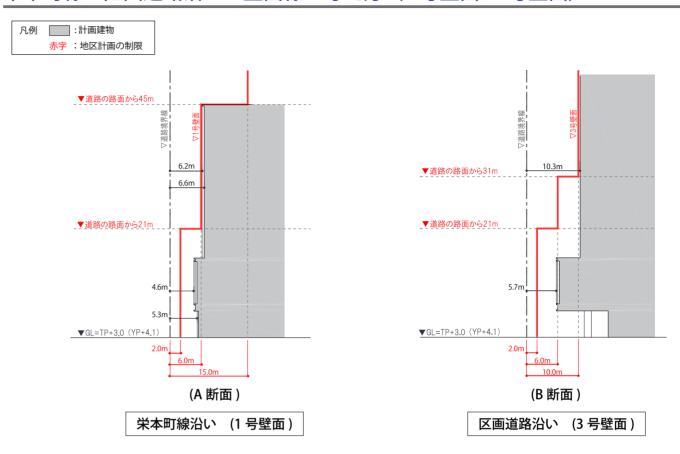
地区計画における地区施設の配置・壁面の位置の制限

・本地区では広場 A、水際線プロムナード 1,3、歩行者用通路の整備を行い、快適な歩行者空間を形成するとともに、地区計画における壁面位置の制限以上のセットバックを行うことにより、豊かな歩行者空間を創出します。

主要な公共施設の配置等と壁面の位置の制限



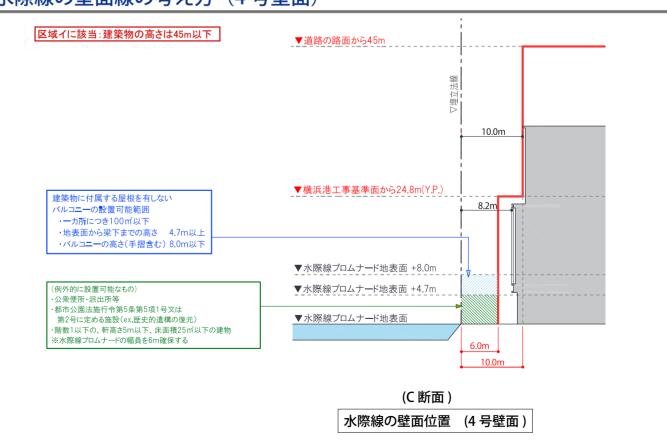
栄本町線・区画道路沿いの壁面線の考え方(1号壁面/3号壁面)



地区の区分



水際線の壁面線の考え方(4号壁面)

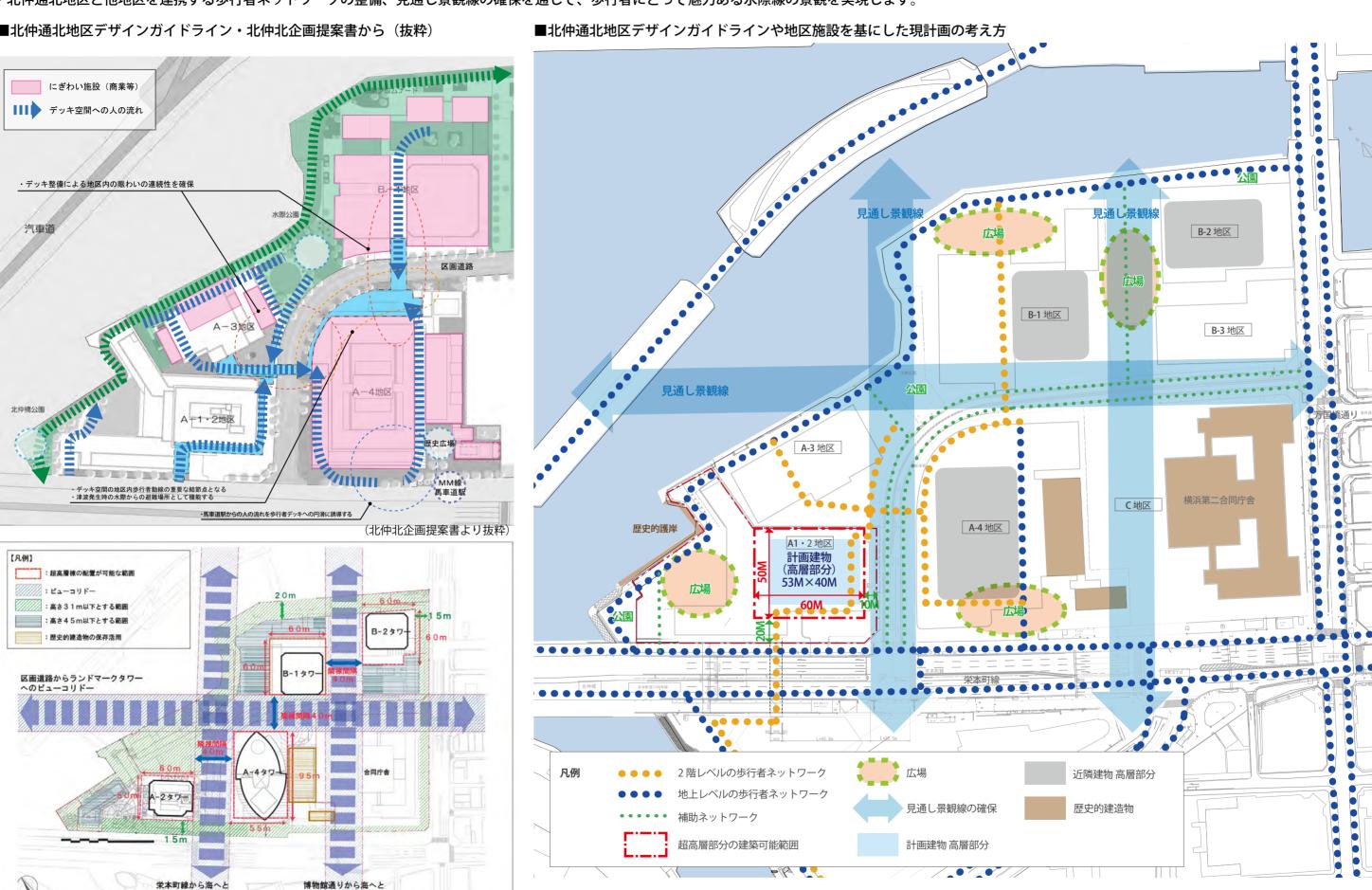


計画地の位置付け(北仲通北地区デザインガイドラインより(抜粋))

抜けるビューコリドー

(北仲通北地区デザインガイドラインより抜粋)

- ・北仲通北地区と他地区を連携する歩行者ネットワークの整備、見通し景観線の確保を通じて、歩行者にとって魅力ある水際線の景観を実現します。
- ■北仲通北地区デザインガイドライン・北仲北企画提案書から(抜粋)



デザイン基本方針 1 みなとみらい地区・北仲通北地区の群景の中でのスカイライン形成

・みなとみらい地区〜関内地区を含めた周辺とのスカイラインの連続性を形成しつつ、みなとみらい地区から見た際に北仲通北地区の顔としての景観を形成します。

みなとみらい地区と呼応するスカイラインの形成

〇みなとみらい21地区と呼応する水域景観の形成 (関内地区へのゲート性に配慮) グランモールから のアイストップ (群としてのまとまり) ランドマークタワーを中心とした 水域景観の形成

- インナーハーバーにランドマークタワー を中心とした両翼に広がり、なだ らかに下るスカイラインを形成し ます。
- ・ザ・タワー横浜北仲 (200m) を中心に、 東側には B-1 地区 (150m)、横浜ベ イタワー (アパホテル) (135m)、 西側に本計画 (150m)、横浜市役 所 (155m)、横浜アイランドタワー (119m) が並ぶ、緩やかに山型を描 くスカイラインと群造形を形成しま す。

(北仲通北地区デザインガイドラインより抜粋)





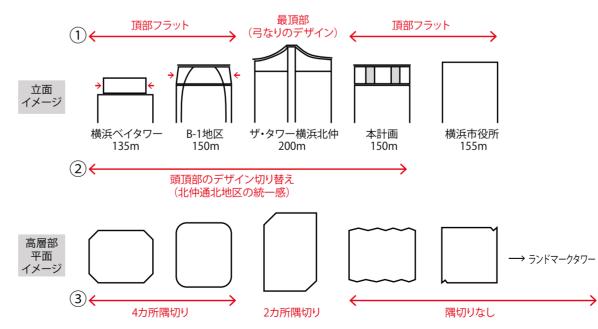


スカイラインの連続性・群造形の形成

・ガラスを基調とした高層棟のデザインが周辺との連続性・群造形を形成します。



建物形状に関する周辺建物との調和の考え方



- ①群としての景観を意識し、最も高い中央のザ・タワー 横浜北仲の弓なりの頂部デザインが際立つよう、150 m級の周辺の建物に合わせて、頂部をフラットなデザ インとしています。
- ②北仲通北地区のまとまりとして、周辺建物同様に頭頂部のデザインの切り替えを行うことで、地区として統一感をもった景観デザインとします。
- ③タワー部の平面形状は、横浜ベイタワー、B-1 地区の4 カ所隅切りの形状から、ザ・タワー横浜北仲では2 カ所のみ隅切りとなり、本計画、横浜市役所では隅切りのない形状へと変化していくデザインとなっており、ランドマークタワーの隅切りのない形状とも連続性のある景観を創出します。

((仮称) 北仲通北地区 A - 1・2 地区計画)

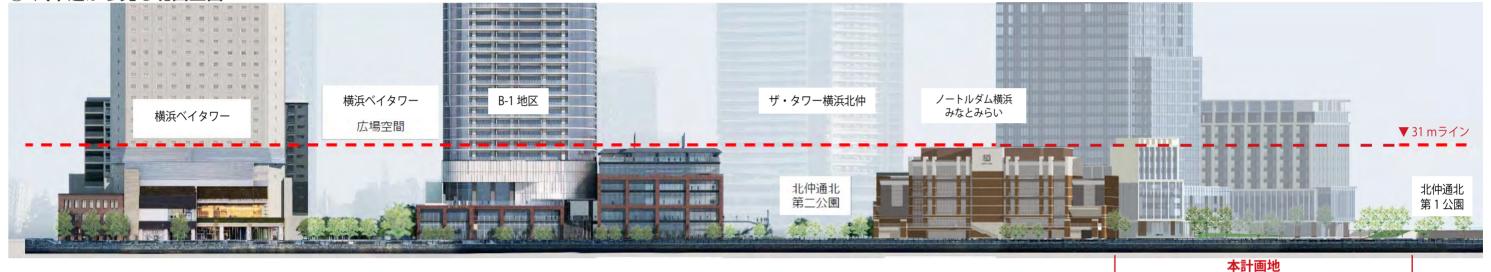
デザイン基本方針 4 【中景~近景】(海側):賑わいのある水際空間の再生

- ・北仲通北地区の入口となる緑豊かな広場から、建物 1 階のバンケットやホール、2 階のレストランにアクセス可能な動線を設けるとともに、建物内外を一体的に活用した様々なイベント (MICE・ビジネスイベント、 ブライダルフェア、各種パーティー等) を行うことにより地区の賑わいを創出します。
- ・馬車道側から連続する基壇部のデザインにより景観の連続性を確保しつつ、ガラス基調のデザインとすることで、ロビー空間やレストランなど内部の様子を伺うことができ、視覚的な賑わいを生み出します。

「街区の統一性と連続性」を生む色調とスカイラインの統一と、積極的な緑化によるアイデンティティある外観

- ・北仲エリアとみなとみらい 21 地区をむすぶ結節点の役割を果たすエリアとして、敷地西側に来街者を受け止める緑豊かな広場をつくります。
- ・北仲通北第1公園とあわせて、街のコーナー部の緑化の推進を積極的に図ることで、まとまりある緑の空間が水際に点在する、表情豊かで連続性のある歩行者ネットワーク空間を形成します。
- ・水際側は建物高さを31m程度に揃えることで、周辺建物との調和を図ります。

③ 汽車道から見る北西立面



緑の環境をつなぐ

緑の広場を取り囲むダイナミックな低層部

- ・北仲通北地区の入口となる緑豊かな広場をホテルのラウンジやレストランや客室が取り囲む構成で、視覚的な賑わいを生み出します。
- ・敷地形状にあわせ、2 つのボリュームで構成される低層部は、栄本町線側は横浜市庁舎の低層部、海側はノートルダム横浜みなとみらいと 高さを揃え、周辺建物と調和した連続性を感じさせる街並みを形成します。
- ・歩行者の印象に残り易い1階部分の柱や壁部にレンガを用います。



北仲地区の顔としての景観形成

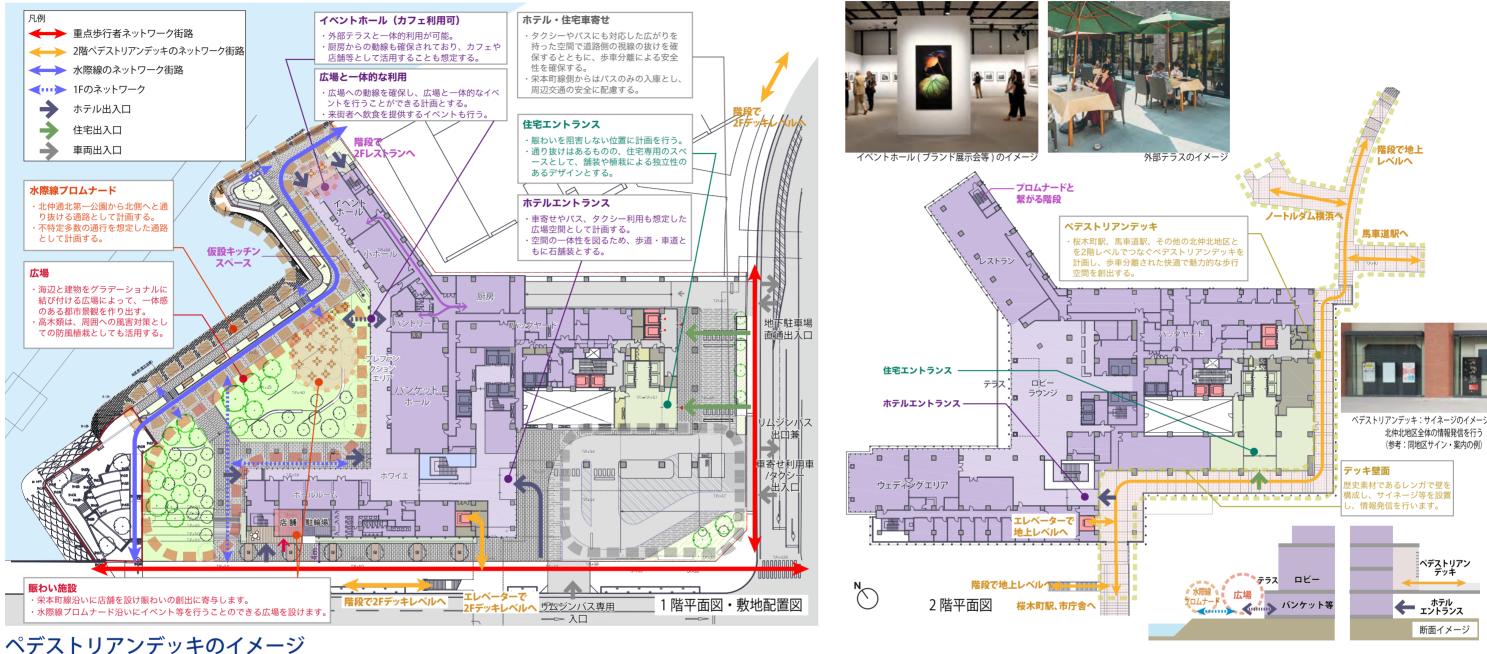
- ・みなとみらい地区からのアクセスの際に、地区の入り口(玄関口)となる立地を考慮し、 横浜市庁舎と対になるようなガラスの高層棟と印象的な低層棟の構成とします。
- ■栄本町線における玄関口となる(北仲橋からの視点)



((仮称) 北仲通北地区 $A-1\cdot 2$ 地区計画)

デザイン基本方針 5 周辺エリアとつながる多様な歩行者動線ネットワーク

・①栄本町線道路沿いの重点歩行者ネットワーク街路、②2階ペデストリアンデッキ、③水際線のネットワーク街路の3種類の重層的な歩行者ネットワークを形成し、回遊性や利便性、安全性の向上に寄与します。



- ・北仲通北地区の玄関口として、来街者の円滑な回遊を促すような形態意匠とします。また、ホテルや住宅のエントランスゾーンとして品格のある外観とします。
- ・ペデストリアンデッキを含む栄本町線沿いの基壇部は、歴史素材であるレンガ壁と奥行き感を生む列柱により構成し、 視認性の高い空間として整備します。







デザイン基本方針 6 ランドスケープの考え方と建物との浸透性

歩行者動線に応じた2つのプロムナードと、海辺と建物を連続的に結び付ける広場によって、一体感のある都市景観を作り出します。

ランドスケープゾーニング

- ・特色の異なる2つのプロムナードと街と海をつなぐキャナルアプローチにより歩いて楽しい変化に富んだ歩行者空間を作ります。
- ・広場空間は散策やイベント利用のできる芝生を設け、さらにベンチ等も設けることで、様々な人が利用しくつろげる場を目指します。
- ・広場イベント時には、飲食を建物側から提供したり、ウェディングにも利用するなど建物と一体となった賑わい創出を図ります。



水際線プロムナード

開放感のある運河沿いのプロムナード。 高低差を活かしたレストスペースを配置 し運河や汽車道、エアキャビンの行きかう 風景を楽しめる水際の憩いの場。

キャナルアプローチ

緑の潤いとルーフに囲われた 水際へのアプローチ空間。

南プロムナード

基壇部のリズムと栄本町線の 街路計画と調和した高木と低木 による潤いのある歩行空間とする。 幅員は約4mを確保。

広場

水際線プロムナードから連続的につながる広場。 開放感のある海側から落ち着いた緑陰空間の建物 側まで連続的な広場空間は、来街者の憩いの場と なる。イベント時には飲食の提供等を行い、賑わい の創出に寄与する。





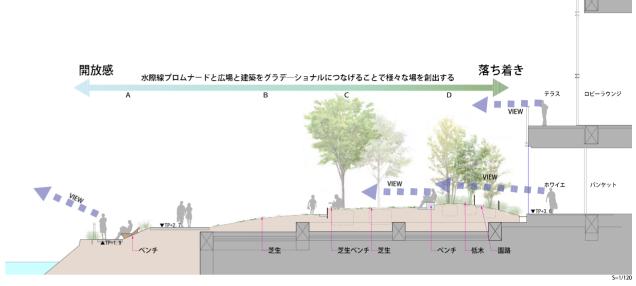


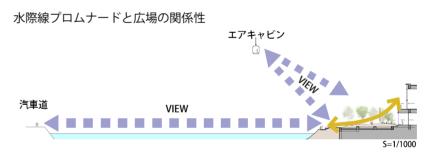




水際線プロムナードと広場の関係性

・水際線プロムナードから建物までは、水面や護岸レベル、緩やかにマウンドさせた 広場、建物の2階テラスが連続的につながり、様々な場を創出します。







立体感のある視点場に応じた構成



((仮称) 北仲通北地区 A - 1 · 2 地区計画)

デザイン基本方針7 夜景の考え方

連続感のあるスカイラインの形成を行いながら、みなとみらい地区から見た際の景観シンボルとなる照明計画とします。

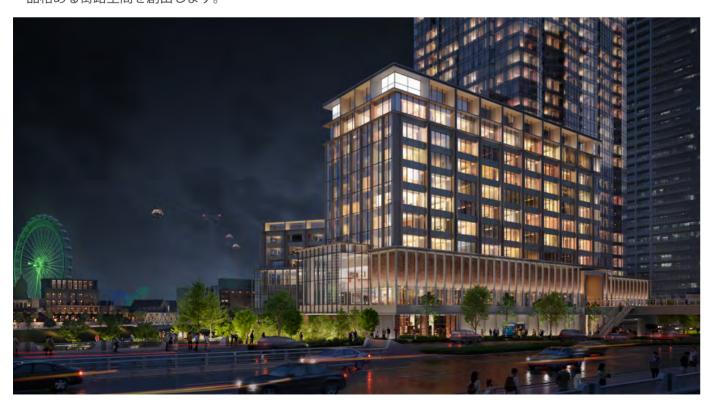
連続感のある光のスカイライン

・高層棟の頂部は光のスカイラインにおいても北仲通北地区の群としての景観を形成します。



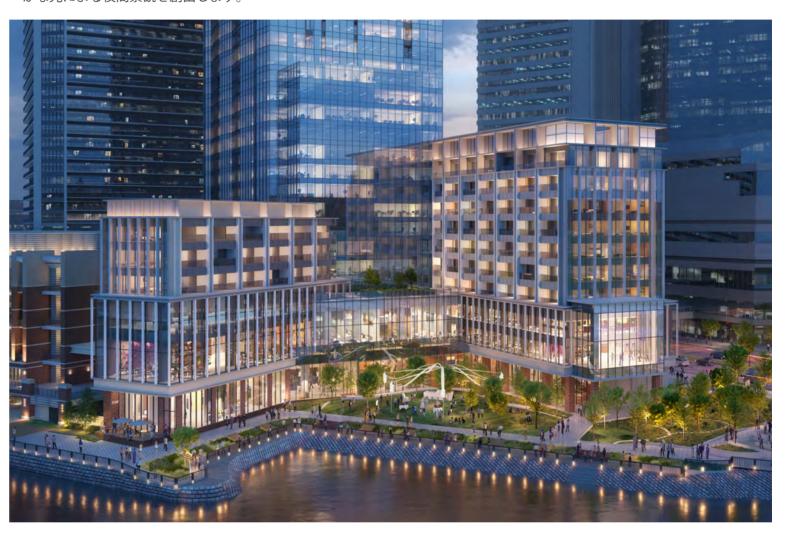
街並みを彩る陰影のあるファサード

・低層部は列柱とレンガの壁のライトアップなど、間接光を主体とした落ち着いた柔らかな光による 品格ある街路空間を創出します。



水際線の照明計画

- ・水際線沿いは隣接地区との連続性を考慮した照明計画とし、北仲通北地区として一体的な水際線沿いの光環境を計画します。
- ・広場はベンチと一体となったテープライトや樹木を照らすスポットライト、建物から漏れる光など、間接光を主体とした柔らかな光による夜間景観を創出します。



照明器具、電気設備について

手摺内蔵型の照明によって、連続感のある水際線空間を創出します。 (A-1・2 地区 ~ B-2 地区)





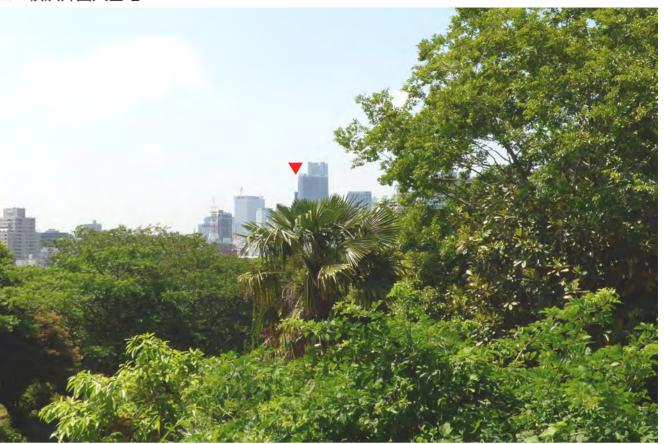
1. スカイウォーク (A-4 の陰に隠れている)



3. 山手イタリア山庭園



2. 横浜外国人墓地



4. 山下公園 (A-4 の陰に隠れている)



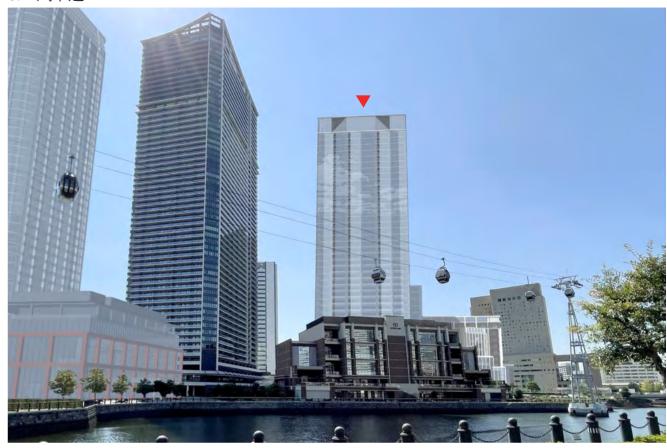
5. 大さん橋ふ頭 (B-1 の陰に隠れている)



7. 桜木町駅前広場



6. 汽車道



8. 開港広場 (A-4 の陰に隠れている)



9. 日本大通り



11. 馬車道商店街 (建物の陰に隠れている)



10. 本町通4丁目

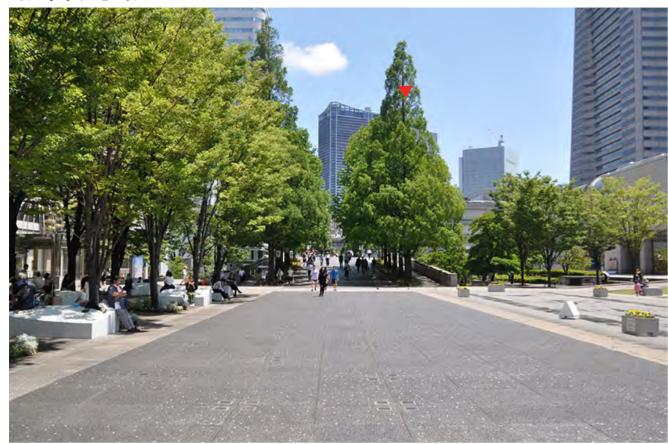


12. 国際橋



((仮称) 北仲通北地区 A - 1・2地区計画)

13. グランモール



15. 北仲橋ゲート



14. 動く歩道

20



((仮称)北仲通北地区 A - 1 ・ 2 地区計画)

事業者提案に対する市の考え方

本計画は、下層部に国際競争力強化に資する高水準な宿泊機能、上層部に都心型住宅機能を備える複合施設です。

計画地は北仲通北地区のうち最もみなとみらい21地区側に位置しており、横浜市 庁舎と共に北仲通地区や関内地区への玄関口となるため、来街者を引き込む上で重要 な役割を果たすと考えています。

これらを踏まえ事業者と協議・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 高層棟のデザインについて

みなとみらい21地区及び北仲通北地区の高層建築物との調和を意識し、住宅部分においてもバルコニー等を極力排除するとともに、ガラスを主とするデザインとなっています。

長手方向については縦基調のデザインとし、ガラス面を折り曲げて分節すること により圧迫感の低減に努めています。

また、頭頂部やコーナー部のデザインについて周辺高層建物との関係性を意識することにより、北仲通地区の群景やランドマークタワーからも連続性のある景観を 創出する計画となっています。

2 低層棟のデザインについて

計画地は、都市景観協議地区の行為指針において、地区の持つ歴史性を尊重し、低層部のファサードにレンガや石材を用いることを定めています。

事業者の提案は、レンガ等の自然素材を用いた外壁や柱を設けることによって周囲の街並みとの連続性に配慮するとともに、白基調の素材を取り入れることで、北仲通南地区やみなとみらい21地区とも調和のとれたデザインとなっています。

また、水際線プロムナードと一体となった広場側にガラスの開口を大きく取ることで建物内部の賑わいが周囲へ波及される計画となっています。

3 歩行者動線について

現在、桜木町駅から2階レベルで市庁舎を介し栄本町線まで歩行者デッキが整備されています。本計画地内のデッキが整備されることで、駅からの歩行者ネットワークが完成します。また、北仲北通地区の玄関口に位置することから、サイネージ等により周辺施設の情報発信を行うなど、地区内の回遊を促すような計画となっています。

1階レベルにおいても、栄本町線側から水際線プロムナードへ人を引き込むキャナルアプローチや、A-3地区 (ノートルダム横浜みなとみらい) 隣接地に設けるテラス席などにより、歩行者が賑わいを感じられる動線計画となっています。

4 ランドスケープについて

汽車道側からのアイキャッチとなるよう、海側にまとまった広場を設け、賑わい を創出する計画としています。広場の設えとしては、開放感のある水際線プロムナード側から、落ち着いた緑陰空間を演出する建物側までグラデーションをつけ、 様々な憩いの空間を創出する計画となっています。

また、広場のイベント利用時には建物側からサービスを提供し、建物側でセミナー等を開催する際にも広場やテラス席との一体利用が計画されているなど、外構と建物内部との浸透性を意識した計画となっています。

5 夜間景観について

現在の北仲通北地区は、頭頂部の照明を遠方から視認できる特徴的な建物が立ち並んでいます。事業者の提案では、頭頂部四隅をライトアップさせ、陰影に富んだ印象的な夜間景観を創出しながらも、北仲通北地区の群としてのまとまりにも配慮された計画となっています。

低層部においては、列柱やレンガ壁のライトアップ等、間接光を主体とした柔らかな光を基調とし、品格と落ち着きのある夜間景観を創出しています。特に、水際線プロムナード側は、建物低層部から漏れる光と、ベンチや樹木に合わせて計画された照明により、周辺地区からの眺望を意識した顔づくりを行うなど、魅力的な水辺の夜間景観の形成を図っています。