

(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>	<p>栄本町線に面する部分は、レンガや石等を基調とした外観とすることにより、周辺の街並みと調和のとれた計画としています。</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>栄本町線に面する部分の外壁面は、既存の歴史的景観と連続した街並みを形成するため、レンガや列柱を用いたデザインを踏襲すると共に、通りに対して概ね平行又は直角に配置します。</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>栄本町線に面する部分は、周辺との調和に配慮し、隣接する旧帝蚕倉庫や旧生糸検査所と同程度の高さで分節を行います。 また、分節した高さより上部はセットバックを行うと共に、ガラスを基調としたデザインとすることで、街並みに対する圧迫感を低減します。</p>
<p>(4)建築物の水際線プロムナードに面する部分</p>	<p>建築物の水際線プロムナードに面する部分は、</p>

<p>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>賑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、店舗やテラスを配置すると共に、建物内部の開放性と外部との親和性に配慮し、ガラスを基調とした外観とします。</p> <p>また、水際線プロムナードに沿って外壁形状を概ね30m毎に変化させると共に、水平方向には意匠を三層に分節し、各層にレンガ素材を用いることにより、周辺との調和に配慮しながらも、変化に富んだ形態意匠としています。</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>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>ア 建築物の屋根、外壁、柱、および工作物の部分は、色相はR,YR,Y、彩度は4以下または無彩色を基調とした計画です。</p> <p>イ レンガ等を用いる場合は、その色彩が周辺の景観と調和しているものを選定します。</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いた、建物低層部・高層部の形状・配置とし、港や横浜ランドマークタワーへの見通し景観線を阻害しない形態意匠としています。</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>見通し景観を形成している、区画道路側の外壁をセットバックさせることにより、歩行者の視線を港へ誘導する形態意匠としています。</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>建築物の31mを超える部分は、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>前述の通りとしています。</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</p>	<p>ア 高層建築物は、ランドマークタワーを中心に、緩やかな山型のスカイラインを形成し、みなとみらい21地区を含めた周辺と</p>

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存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。

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。

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

の連続性・群造形を形成する計画としています。また、高層部は周辺の街並みと融合する景観を形成するため、ガラスを基調とした透明度の高い外観としています。さらに、頭頂部は北仲通北地区の建物と同様に、デザインの切り替えを行うことで、地区全体の調和を図っています。

なお、都市景観協議地区図6に示す「超高層棟の配置が可能な範囲」内に高層棟を配置しています。

イ 視点場からの見通し景観を確保するため、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確保しています。

ウ 地上から高さ31mを超える部分の色彩は、それ以下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。

北仲通北再開発等促進地区地区計画における建築物等の形態意匠の制限と計画内容について

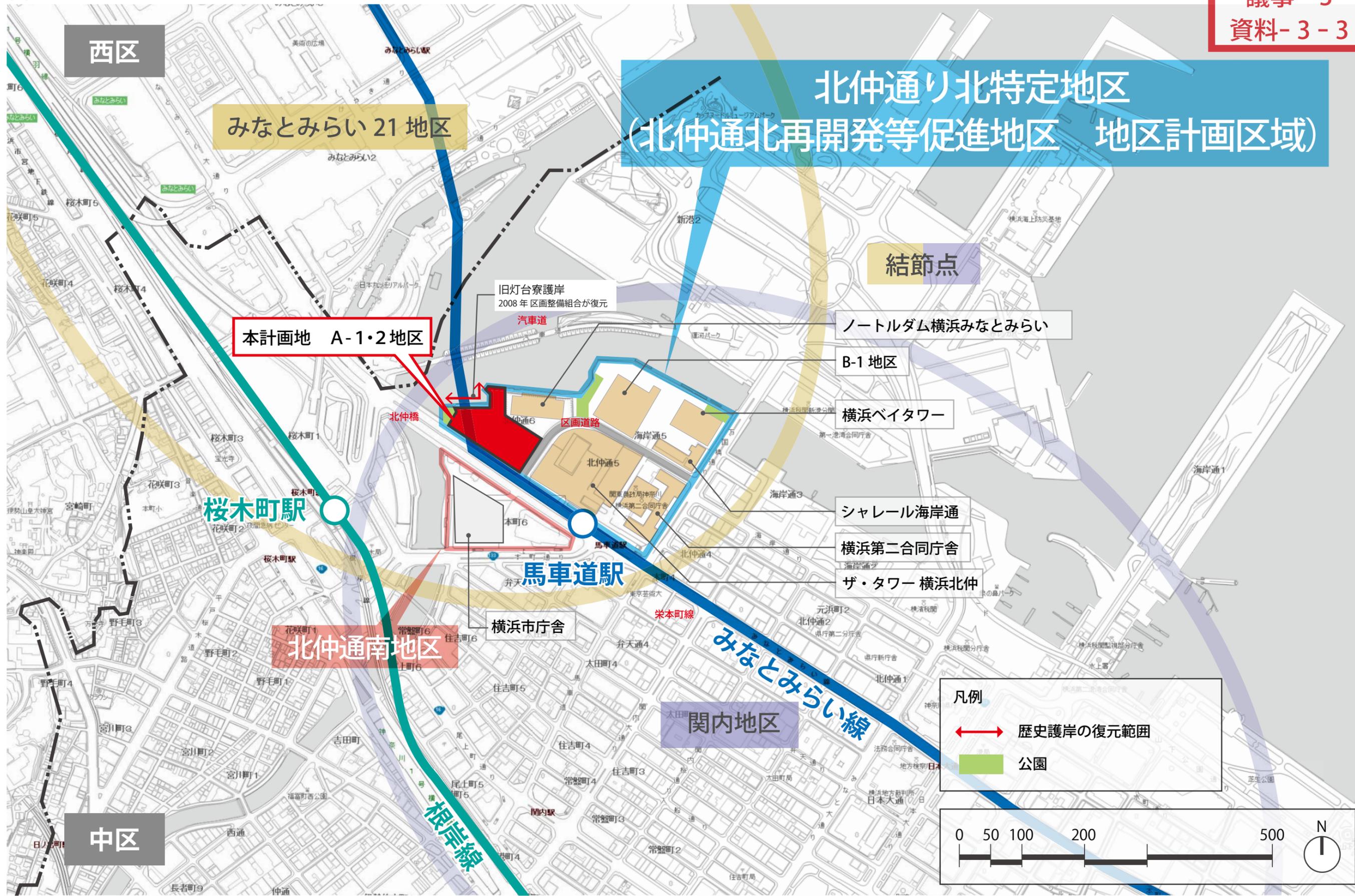
建築物等の形態意匠の制限	認定基準（市）	形態意匠の制限に係る計画内容	適否（市の考え方）
<b>1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠</b>			
建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。	/	/	/
(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及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。	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。	栄本町線に面する部分は、レンガや石等を基調とした外観とすることにより、周辺の街並みと調和のとれた計画としています。	適合
(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。	—	栄本町線に面する部分の外壁面は、既存の歴史的景観と連続した街並みを形成するため、レンガや列柱を用いたデザインを踏襲すると共に、通りに対して概ね平行又は直角に配置します。	適合
(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。	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 15m～21m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。	栄本町線に面する部分は、周辺との調和に配慮し、隣接する旧帝蚕倉庫や旧生糸検査所と同程度の高さで分節を行います。また、分節した高さより上部はセットバックを行うと共に、ガラスを基調としたデザインとすることで、街並みに対する圧迫感を低減します。	適合
	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 21m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。		
	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>(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>建築物の水際線プロムナードに面する部分は、賑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、店舗やテラスを配置すると共に、建物内部の開放性と外部との親和性に配慮し、ガラスを基調とした外観とします。</p> <p>また、水際線プロムナードに沿って外壁形状を概ね30m毎に変化させると共に、水平方向には意匠を三層に分節し、各層にレンガ素材を用いることにより、周辺との調和に配慮しながらも、変化に富んだ形態意匠としています。</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>—</p>	<p>—</p>	<p>適合</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>—</p>	<p>ア 建築物の屋根、外壁、柱、および工作物の部分は、色相はR, YR, Y、彩度は4以下または無彩色を基調とした計画です。</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>—</p>	<p>イ レンガ等を用いる場合は、その色彩が周辺の景観と調和しているものを選定しています。</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>—</p>	<p>地区計画の建物高さ規制に基づいた、建物低層部・高層部の形状・配置とし、港や横浜ランドマークタワーへの見通し景観線を阻害しない形態意匠としています。</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>見通し景観を形成している、区画道路側の外壁をセットバックさせることにより、歩行者の視線を港へ誘導する形態意匠としています。</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。	建築物の31mを超える部分は、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。	高層建築物は、ランドマークタワーを中心に、緩やかな山型のスカイラインを形成し、みなとみらい21地区を含めた周辺との連続性・群造形を形成する計画としています。 また、高層部は周辺の街並みと融合する景観を形成するため、ガラスを基調とした透明度の高い外観としています。さらに、頭頂部は北仲通北地区の建物と同様に、デザインの切り替えを行うことで、地区全体の調和を図っています。 なお、都市景観協議地区図6に示す「超高層棟の配置が可能な範囲」内に高層棟を配置しています。	
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。	視点場からの見通し景観を確保するため、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確保しています。	
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。	—	地上から高さ31mを超える部分の色彩は、それ以下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。	

(1) 位置図

議事 3  
資料-3-3



## (2) 敷地及び周辺の状況を示す写真

・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



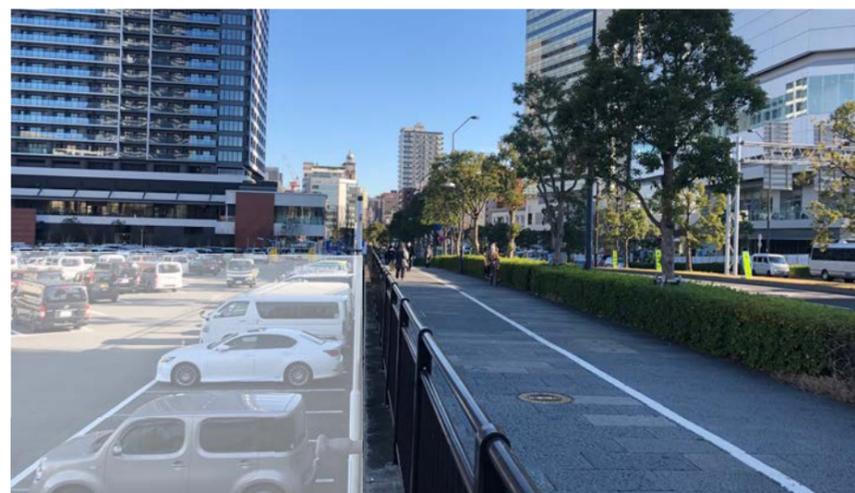
④自動車道から敷地西側を見る



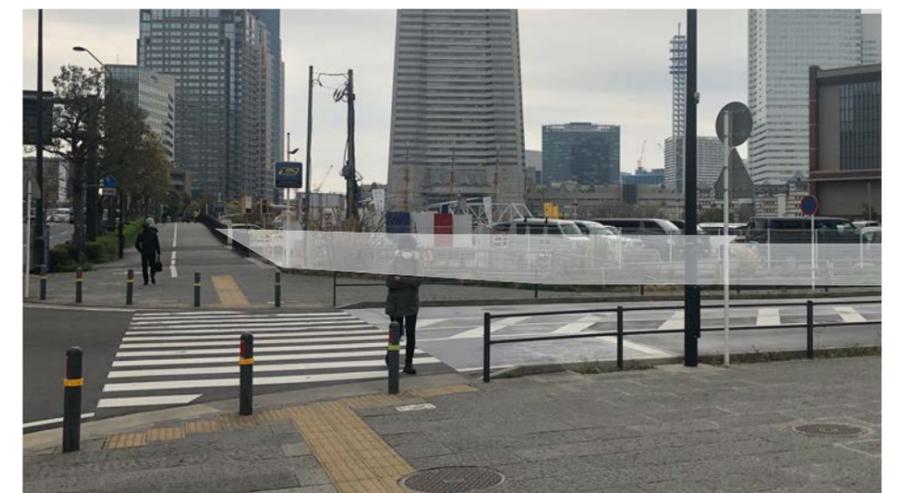
⑤区画道路からノートルダム横浜側を見る



⑥北仲通北第1公園からノートルダム横浜側を見る

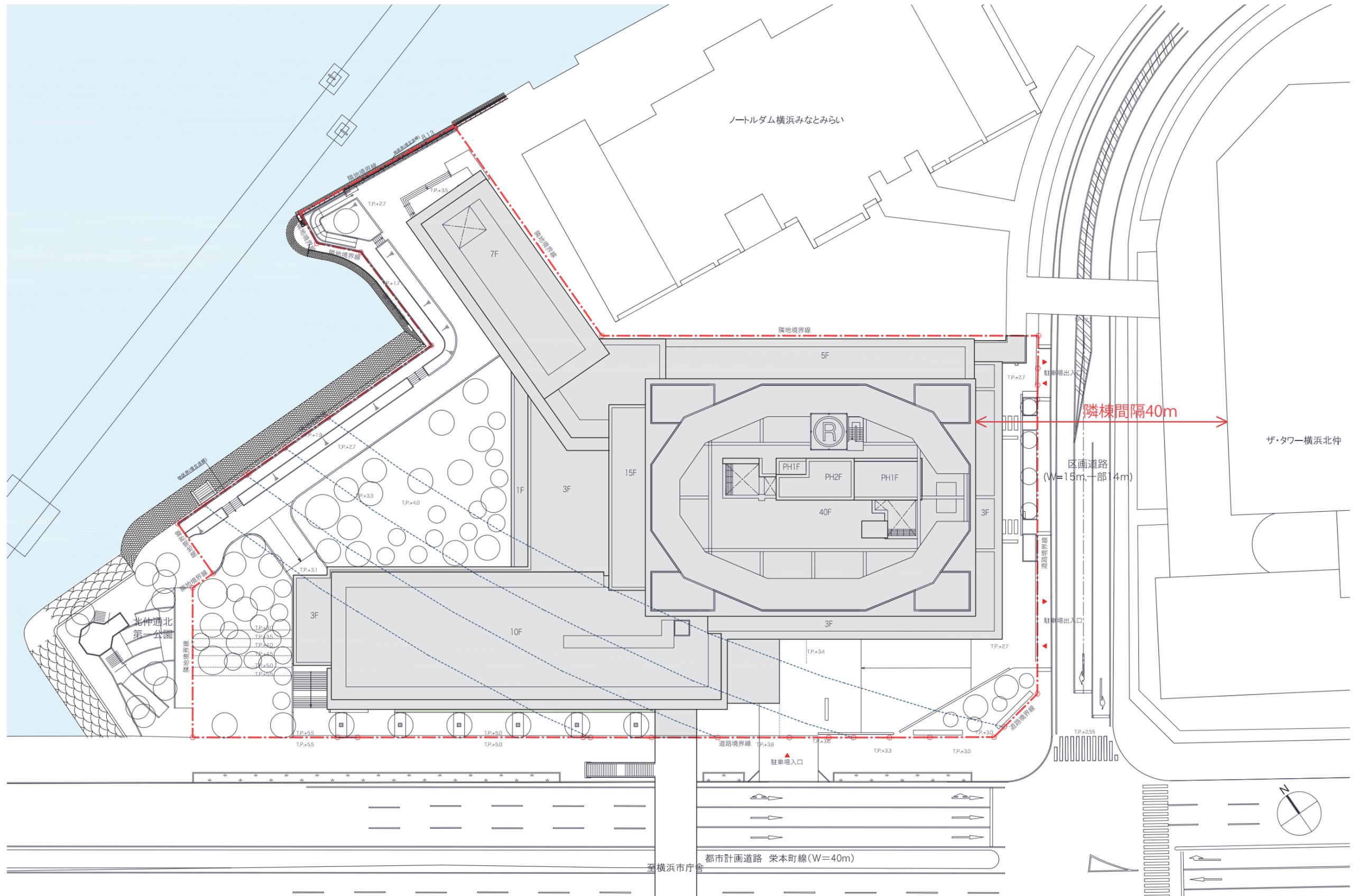


⑦栄本町線から東側を見る



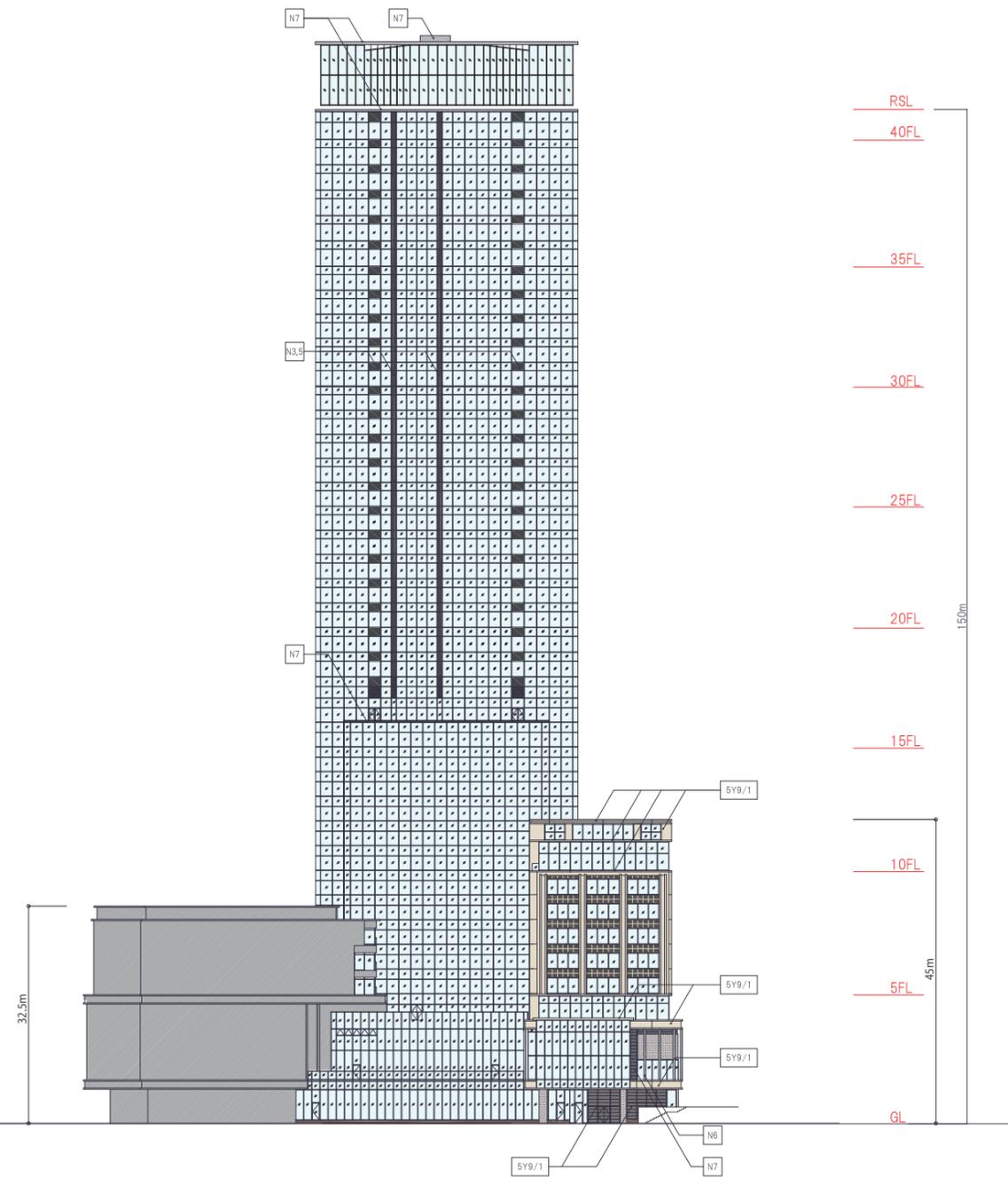
⑧栄本町線から西側を見る

(3) 配置図

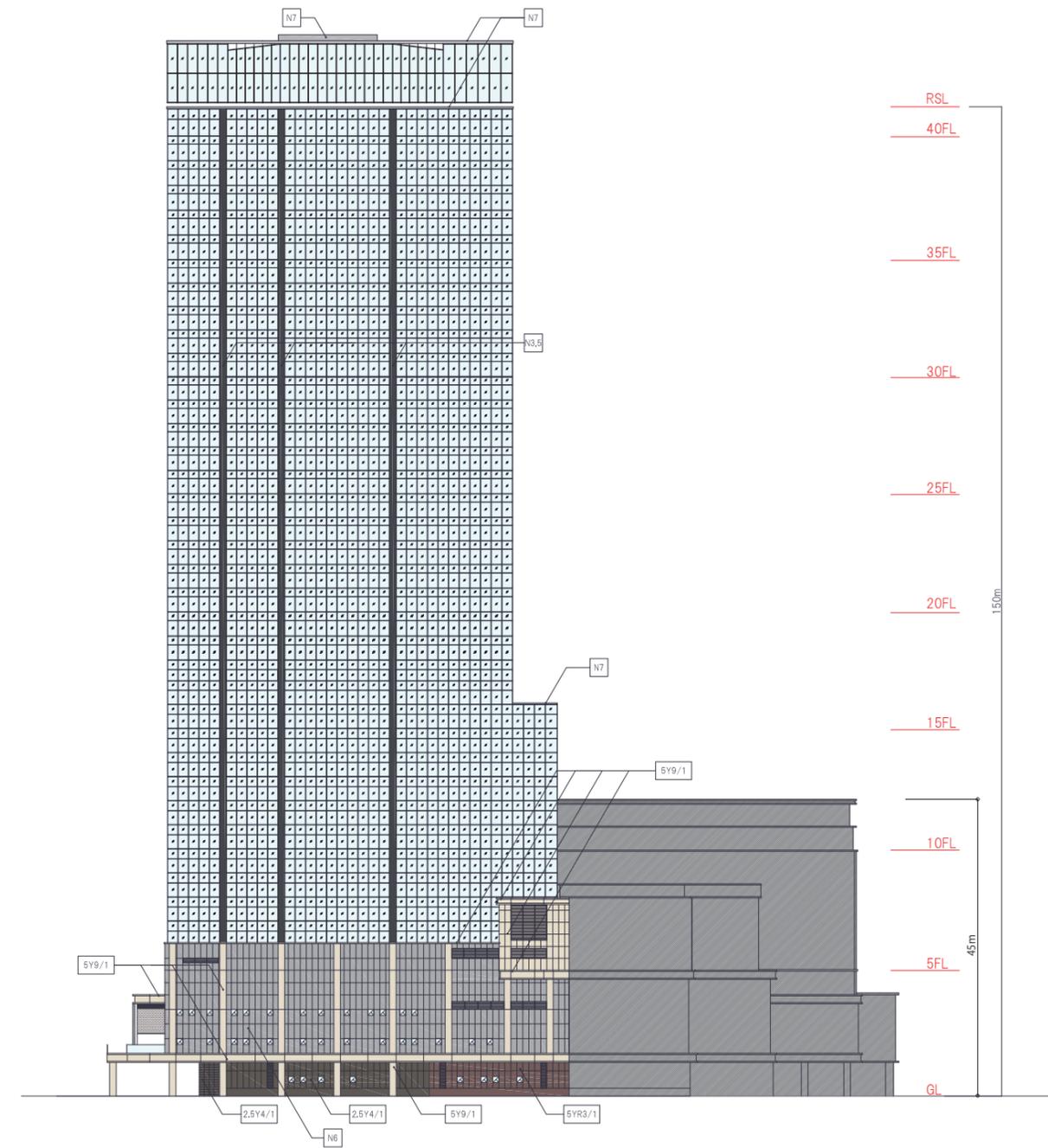




(4) 彩色が施された2面以上の立面図



西立面図



北立面図

※レンガの色は北仲通北地区デザインガイドラインの色彩基準を基調とした計画とする。



## (5) フォトモンタージュ -1

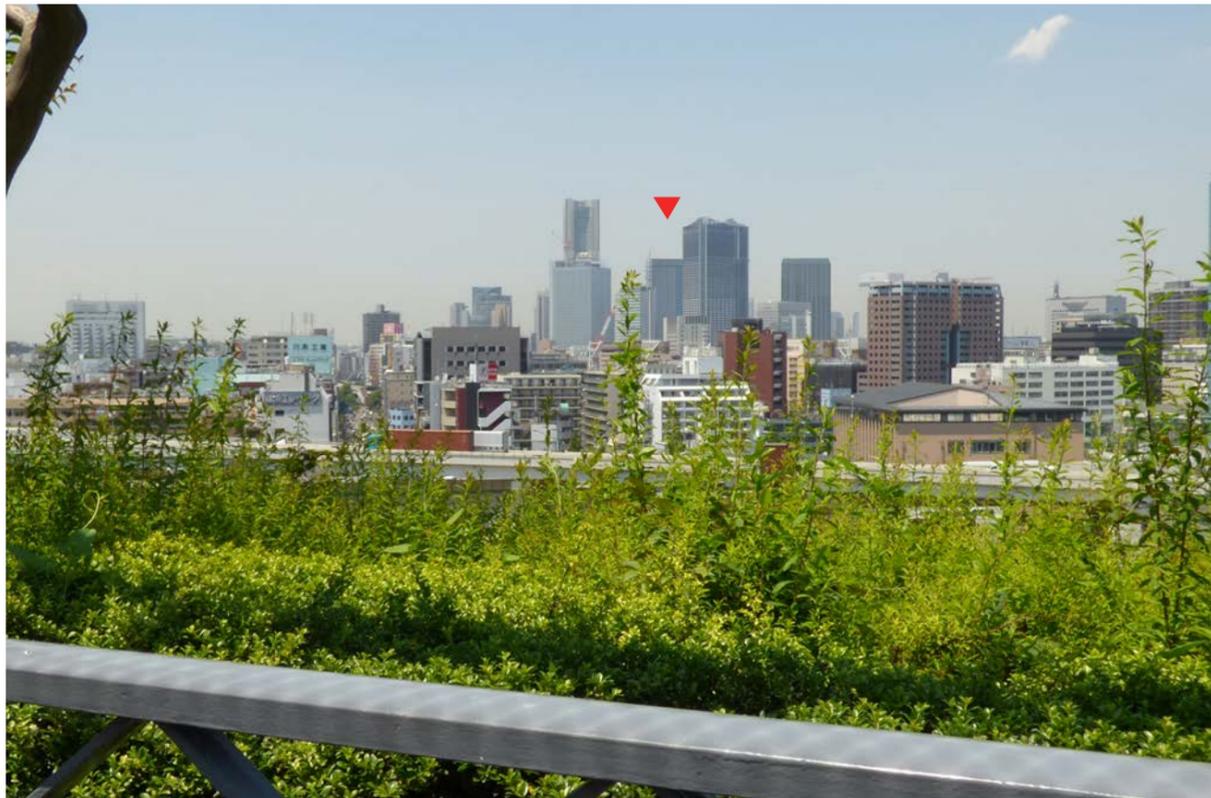
1. スカイウォーク (A-4の陰に隠れている)



2. 横浜外国人墓地



3. 山手イタリア山庭園



4. 山下公園 (A-4の陰に隠れている)



(5) フォトモンタージュ -2

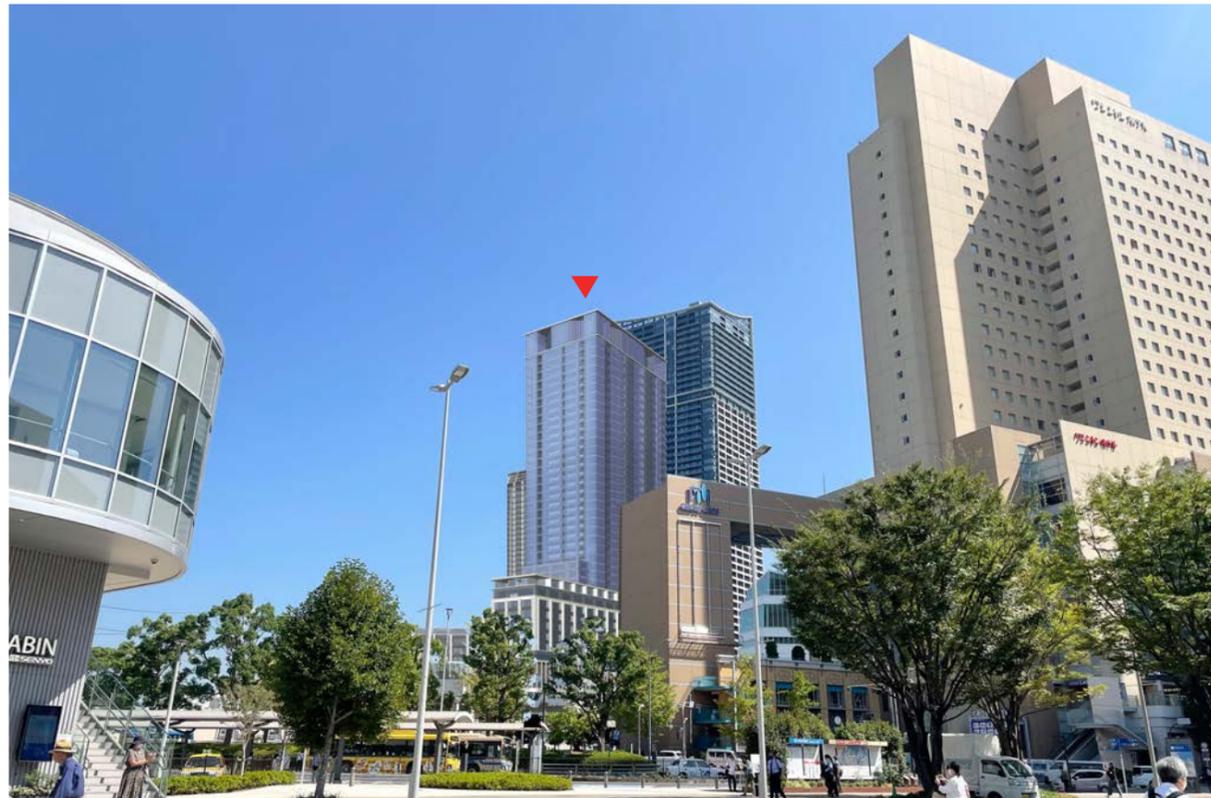
5. 大さん橋ふ頭 (B-1の陰に隠れている)



6. 自動車道



7. 桜木町駅前広場



8. 開港広場 (A-4の陰に隠れている)



(5) フォトモンタージュ -3

9. 日本大通り



10. 本町通4丁目



11. 馬車道商店街 (建物の陰に隠れている)



12. 国際橋



(5) フォトモンタージュ -4

13. グランモール



14. 動く歩道



15. 北仲橋ゲート

