

# 第8回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会

## 次 第

日 時 平成27年5月11日（月）午前10時から12時まで

会 場 松村ビル別館502会議室

### 次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) 特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 北仲通5丁目他）（審議）
- (2) その他

3 閉 会

### <資 料>

資料1 手続フロー

資料2-1 「中区北仲通5丁目ほか（A-4地区）における特定都市景観形成行為について」

資料2-2 都市景観協議申出書（計画趣旨等説明書）

資料3 景観デザイン計画検討状況資料

資料4 北仲通北部会の議事録（5回、6回、7回）

## 第8回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会 参加者名簿

開催日時 平成27年5月11日（月） 午前10時から午前12時まで  
 開催場所 松村ビル別館502会議室

	氏名（敬称略）	現職等	
部会長	関 和明	関東学院大学建築・環境学部建築・環境学科教授（建築史）	
委員	国吉 直行	横浜市立大学特別契約教授（都市デザイン）	
//	高橋 晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授（建築）	欠席
//	野原 卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授（都市計画）	

関係局	島田 健治	都市整備局都心再生部長
関係局	立石 孝司	都市整備局都心再生部都心再生課都心再生担当課長

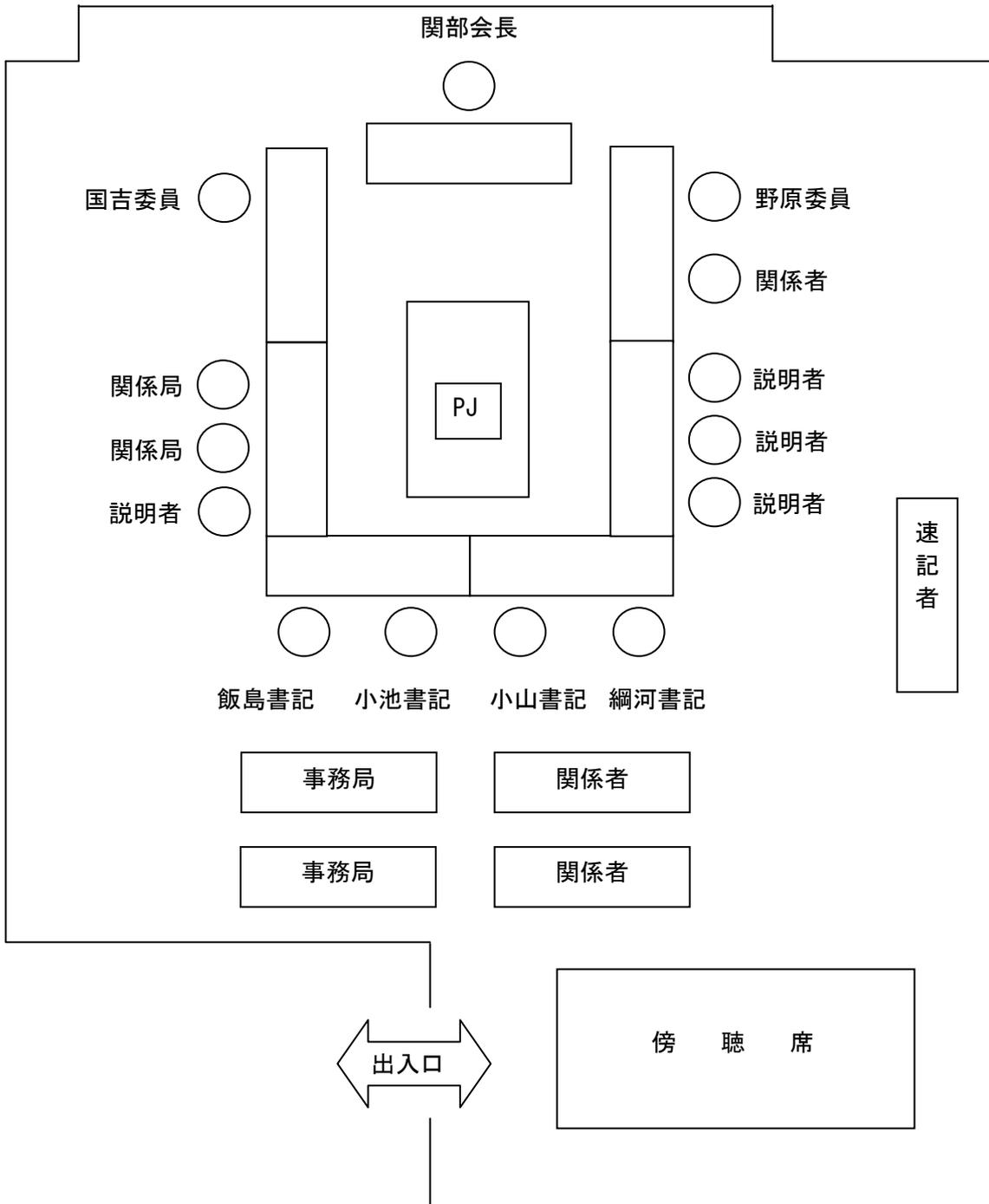
関係者	六川 勝仁	馬車道商店街協同組合 理事長
-----	-------	----------------

書記	小山 孝篤	都市整備局担当理事（企画部長）
//	小池 政則	都市整備局地域まちづくり部長
//	綱河 功	都市整備局企画部都市デザイン室長
//	飯島 悦郎	都市整備局地域まちづくり部景観調整課長

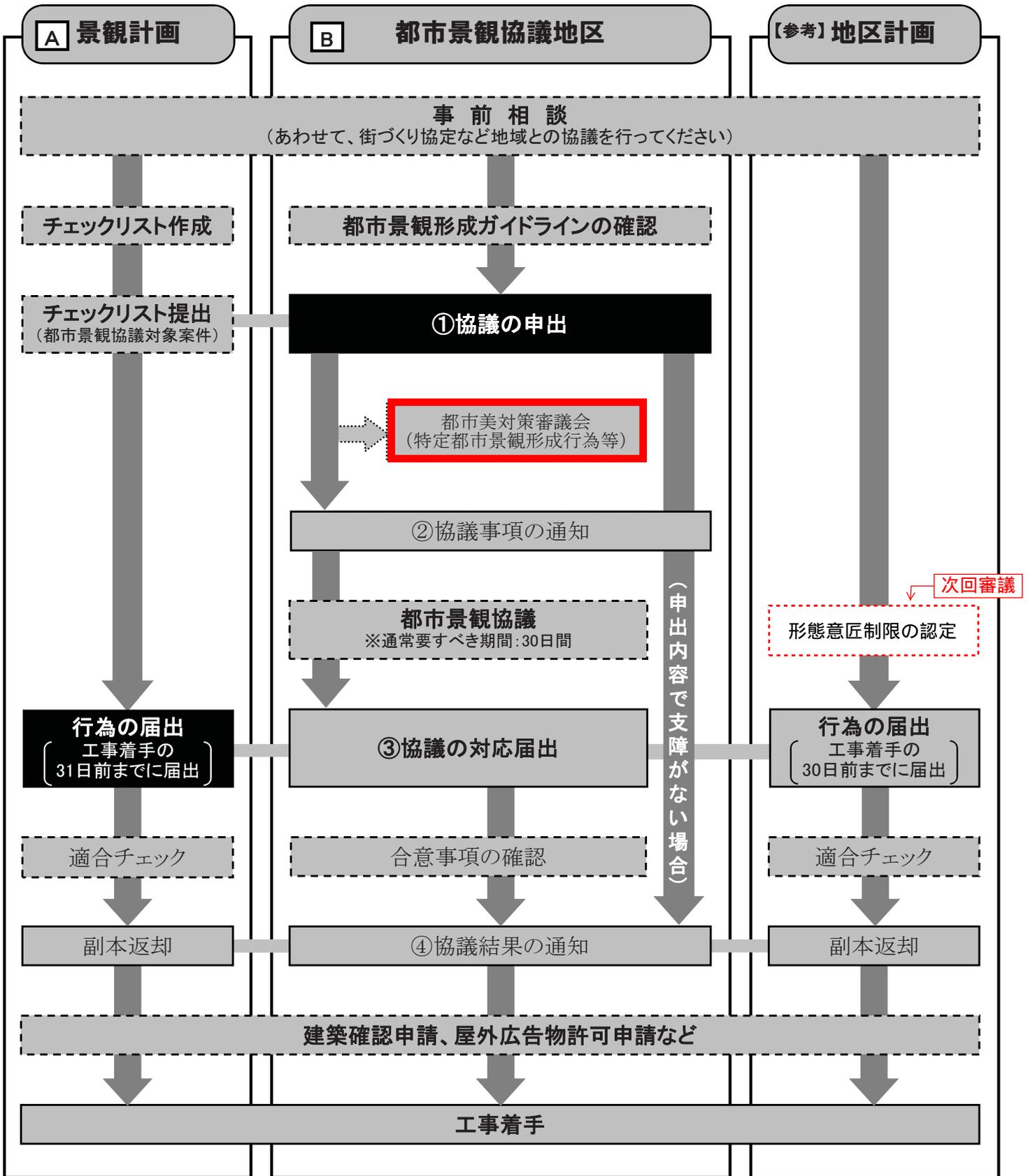
# 【第8回横浜市都市美対策審議北仲通北部会座席表】

日時：平成27年5月11日（月） 午前10時から12時まで

会場：松村ビル別館502会議室



# 手続きフロー



「協議の申出」から「協議結果の通知」までに通常要すべき標準的な期間は50日です。  
ただし、特定都市景観形成行為の場合は、60日です。  
なお、この期間は協議の内容及び対応状況により前後します。

## 北仲通り北準特定地区 「中区北仲通 5 丁目ほか (A-4 地区) における特定都市景観形成行為について」

## &lt;計画地の特性と建築概要&gt;

- 計画地 : 中区北仲通 5 丁目ほか
- 地域地区 : 商業地域 (80%/400%※地区計画により 930%まで緩和可)、第 7 種高度地区 (最高高さ 31m ※地区計画により 200mまで緩和可)、防火地域
- 敷地面積 : 13,135.36 m<sup>2</sup>
- 用途 : 共同住宅・ホテル・店舗・文化施設
- 建物高さ (階数) : 200m (地下 1 階、地上 58 階)

## &lt;計画趣旨説明と横浜市の協議の方針 (案) &gt; (抜粋版)

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	横浜市の協議の方針 (案)
<b>1 関内地区全域の行為指針</b>		
<b>(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。</b>		
<b>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</b>		
(ア) 「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。	各エリアを結ぶネットワーク街路に面して歴史的景観を復元した歴史広場を配しています。馬車道駅と水際線をつなぐ歩行者空間にゲート性を持たせ、店舗や文化施設を設けるなど賑わいを形成しています。	申出者の考え方のとおり
(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、室内の様子がかがえる形態意匠にする。	歴史的景観形成においては保存・復元を優先するが、その他の店舗は開放的なファサードやテラスの設置などにより賑わいを創出します。	
(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。	建築物での歴史的景観の形成とともに、歴史広場の一部では空間利用に自由度を持たせることで、建築物内外の一体的活用を可能としています。また、栄本町線に面する店舗においては、ファサードに沿って帯状に外部空間 (公開空地以外) を確保することで、機能や活用のしみ出しを可能としています。これらにより賑わいを演出し、空間の魅力的な利用を促進します。	建築物の前面の空間がより魅力的に利用されるよう工夫してください。
<b>(5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。</b>		
<b>ア 関内地区らしい街並みの継承による親密な空間の創出</b>		
(ア) 街並みの連続性を創出するよう、建築物の 31m 以下の部分のデザインを工夫する。	旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。	申出者の考え方のとおり
(イ) 歩行者が親しみを有する空間を創出するため、建築物の低層部と中低層部のファサードを分節する。	住棟基壇や大庇による分節により歴史的景観を際立たせます。	
(ウ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。	歴史的景観の保存・復元からレンガを基調とした街並みの調和を図ります。	
(エ) 関内地区らしい街並みを維持・創出するため、既存の建築物をリフォームして使い続ける。		
(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。	低層部では、光量に十分配慮し、歴史的景観を柔らかく浮かび上がらせるような照明計画とします。	夜間景観については、詳細な計画を検討し、継続して協議してください。
<b>(6) ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。</b>		
<b>ア 歴史的建造物の保全活用</b>		
歴史的建造物や土木遺構を保全し活用する。	旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所の保存及び、旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫を復元し、文化施設としての機能を持たせることで、有効に活用を促す計画としています。	申出者の考え方のとおり 旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所の保存及び旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫の復元による活用については、歴史的景観保全委員からの御意見をふまえ、協議していきます。また、文化施設の機能を明確化し、協議してください。
<b>イ 歴史的建造物を引き立たせる工夫</b>		
(ア) 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。	住棟基壇や大庇による分節により、歴史的景観を際立たせています。	申出者の考え方のとおり

	(イ) 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。	レンガの新旧建材を融合させるなど、みなとみらい地区への歴史的シーケンスを演出、歴史的建造物を際立たせるとともにその調和を図ります。	
	(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。	低層部では、歴史的建造物等を柔らかく浮かび上がらせる照明計画により、歴史的景観としての街並みを演出します。	夜間景観については、詳細な計画を検討し、継続して協議してください。
<b>(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。</b>			
<b>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</b>			
	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る。	建築物の高さ21m以上の部分の壁面デザインを分節することで、圧迫感を低減しています	申出者の考え方とおおり
<b>イ 高さ31mを超える建築物等による眺望景観の演出</b>			
(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・創造するよう、建築物等を配置する。	港からの見付を小さくするため、港に対して直行方向に長い長方形の平面計画としています。	申出者の考え方とおおり	
(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、建築物等の頭頂部のデザインを工夫する。	高層部と一体的な頂部デザインによりランドマークからのスカイラインを関内地区につなげています。		
(ウ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。	関内地区に面したファサードはインナーバルコニーを意識したグリッドデザインにより街並みとの調和を図ります。みなとみらい地区との結節点という北仲通地区の特性から、自動車側のファサードではガラスを基調としたボーダーデザインを取り入れみなとみらい地区との呼応を図り、両地区のデザイン要素の融合を表現します。		
(エ) 隣接する地区やゾーンとの高さ制限の差が大きい敷地においては、建築物等の当該高低差となる部分は、周辺の街並みに調和するよう配慮する。	低層部において、旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。		
(オ) 高さが31mを超える中層、高層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。	中層部、高層部を段階的に塔状にし、長手となる東西面ではバルコニーデザインによる明快な分節により圧迫感を低減しています。		
<b>(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。</b>			
<b>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</b>			
(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。	北仲北地区の高層群造形における象徴的な役割として頂部デザインに景観軸を付加し特徴を持たせ、空に溶け込む上昇感を創出しています。	申出者の考え方とおおり	
(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工夫する。	高層部と一体的な頂部デザインによりランドマークからのスカイラインを関内地区につなげています。		
(ウ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。	関内地区に面したファサードはインナーバルコニーを意識したグリッドデザインにより街並みとの調和を図ります。		
(エ) 秩序ある広告景観を創出する。	高層におけるサインは建築デザインとの統合を図ります。		
			「高層におけるサイン」について、詳細な計画を検討し、継続して協議してください。
<b>(9) 関内地区の新しい魅力を創造する。</b>			
<b>ア 文化芸術創造活動の奨励</b>			
(ア) 新たな用途を誘導したり、新しい空間価値を創造する。	文化芸術創造活動発信の場となり、アフターコンベンションにも対応したホール機能を誘導します。	文化芸術創造活動について、運用形態を明確化し、協議してください。	
(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。	クリエイティブラボやショップといった、人の交流や探究心の出会いによって新たなイノベーションを創造する空間を創造します。		
<b>ウ 夜間景観の形成</b>			
(ア) 不快な照明環境を創出しない。	歴史的建造物群、頂部やパブリックフロアのライトアップにおいてグレアの発生を抑えそれぞれを引き立てる、適切な照明計画を行います。	夜間景観については、詳細な計画を検討し、継続して協議してください。	
(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。	北仲通北地区の群造形として調和のとれた夜間景観を演出します。		
(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。			
(オ) 落ち着いた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。	低層部では、歴史的建造物等を柔らかく浮かび上がらせる照明計画により、歴史的景観としての落ち着いたある街並みを演出します。		

	(ク) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。	デッキへの誘導や、回遊を促す照明計画とします。	
	(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。	歴史広場、大庇、デッキ下、デッキなど空間の持つ特徴を活かした照明計画とします。	
	(ス) 夜間の広告景観を演出する。	夜間の広告景観を演出します。	
<b>2 (5) 北仲通り北準特定地区</b>			
	ア(ア) 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。	旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所は保全し活用します。帝蚕倉庫B号棟は耐震性等安全性の懸念から、歴史的建造物認定の元、極力忠実な復元とともに活用します。	申出者の考え方とおおり 旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所の保存及び旧横浜生糸検査所付属生糸絹物専用倉庫の復元による活用については、歴史的景観保全委員からの御意見をふまえ、協議していきます。
	ア(ア) 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。	住棟平面計画の工夫により、高層棟柱を極力落とさずに歴史広場を確保し、より魅力ある歴史的景観を創出します。	申出者の考え方とおおり
	ア(ア) 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忠実に復元を行います。物性調査によるレンガ再利用の安全性検証や本町4丁目交差点からの視認性を考慮し、既存レンガの積極的活用は、帝蚕事務所ビルと隣り合う外壁及び歴史広場のドライエリアとすることで復元するレンガ柱の過半を目指します。	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忠実に復元を行います。物性調査によるレンガ再利用の安全性検証や本町4丁目交差点からの視認性を考慮し、既存レンガの積極的活用は、帝蚕事務所ビルと隣り合う外壁及び歴史広場のドライエリアとすることで復元するレンガ柱の過半を目指します。	申出者の考え方とおおり 旧横浜生糸検査所付属生糸絹物専用倉庫の復元による活用については、歴史的景観保全委員からの御意見をふまえ、協議していきます。
	イ(イ) i 都市景観協議地区図に示す「広場」等は、地区にふさわしい個性のある設えとする。	馬車道駅から直結する駅前広場は、歴史的景観を持つ歴史広場へ面するなど個性ある魅力的な空間とします。	申出者の考え方とおおり
	イ(イ) 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。	帝蚕倉庫B・C号棟においては、外壁やドライエリアなどの忠実な復元を行い、高層棟構造物の影響が極力発生しない広場空間を創出します。住棟高層部とは大庇での分節により歴史的建造物等を際立たせ、歴史的景観を復元します。	申出者の考え方とおおり
	イ(イ) 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。	旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。	申出者の考え方とおおり
	イ(イ) d 栄本町線、万国橋通りに面する建築物において、形態的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、低層部とのデザインを切り替える工夫をする。	建築物の高さ21m以上の部分は、手摺にガラスやアルミ等の軽い素材を用いることにより壁面デザインに分節を行い、圧迫感を低減しています。	申出者の考え方とおおり
	イ(イ) 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たデザインとする。	高さ分節においては、栄本町線での横浜第二合同庁舎のコーニスライン(21m)に合わせた低層基壇の連続性に配慮するとともに、水際線低層建築物の三層構成の中層高さとの呼応を意識したデザインとしています。また汽道からの景観において、足元から頂部までを見通せる高さ200mの象徴的なファサードは、水際線低層建築物群から際立たせたデザインとしています。	申出者の考え方とおおり
	イ(イ) f 区画道路に面する建築物の低層部又は低層棟は、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。	栄本町線から区画道路にかけて、建築物の低層部が連続する街並みの形成に配慮した素材や白を基調とした色彩とします。	申出者の考え方とおおり
	ウ(ウ) 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、圧迫感を軽減する工夫をする。 (b) 外壁に用いるアクセントカラーは、原則として、黄系又は黄赤系で、明度4以上かつ彩度6以下程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。	超高層部分の外壁は、以下のような色彩、素材とし、まとまりある眺望景観を形成します。 (a) 外壁の基調として、空に溶け込むような色彩、ガラスの素材を用いて、圧迫感を軽減します。 (b) 外壁に用いるアクセントカラーは、過度な主張をしない色彩を用い、基調となる色彩に強弱が生まれるよう工夫します。	申出者の考え方とおおり

ウ(イ) 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。	超高層階部分に、港や内陸部など周囲の景観を楽しめる施設を計画します。	申出者の考え方のおり
エ(7)	馬車道創造界限の形成を推進するため、創造界限産業の活性化に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。	馬車道創造界限の形成を推進するため、創造界限産業の活性化に貢献する機能を歴史的建造物に配置し、地区全体の魅力を創造します。	創造界限産業の活性化に貢献する機能の運用形態を明確化し、協議してください。
エ(イ)	専門的かつ客観的な意見を取り入れながらエリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い業務・商業や、住宅機能等、多様な機能により構成された都心地区にふさわしい魅力づくりと周辺の商店街と一体となった賑わい形成を図る。	北仲通北地区再開発協議会にて作成した「北仲通北地区デザインガイドライン」を運用しながらエリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い商業や住宅、宿泊機能等、多様な機能で構成された都心地区にふさわしい魅力づくりとともに、周辺の商店街から連続する賑わい形成を図ります。	都心地区にふさわしい魅力づくりにつながる持続的なエリアマネジメント活動が行われるよう、協議してください。

## (第 3 面)

## 計画趣旨等説明書

## 敷地特性等の説明

敷地特性や敷地の周辺状況、景観的特徴など	<p>〔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）〕</p> <p>計画地は南側で幅員30 m（幅員7 mの歩道含む）の道路（都市計画道路栄本町線、人通り多い）に121.884m、北西側で幅員14m（幅員2 mの歩道含む）の道路（区画道路）に208.995m接しています。</p> <p>〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕</p> <p>敷地内に、旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所（横浜市指定有形文化財）、旧横浜生糸検査所付属生糸絹物専用倉庫（横浜市認定歴史的建造物）があります。</p> <p>計画地の東側40mのところに、旧横浜生糸検査所（横浜市認定歴史的建造物）、南側50mのところに旧第一銀行横浜支店（横浜市認定歴史的建造物）があります。</p> <p>〔近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリントワー、商店街等）〕</p> <p>北西側60mに歴史的護岸や水辺空間があります。</p> <p>〔眺望の視点場からの望みの可否〕</p> <p>計画地は、山手イタリア山庭園、横浜外国人墓地、大さん橋、山下公園における眺望の視点場から望める位置にあります。</p> <p>〔敷地内及び隣地との高低差〕</p> <p>計画地は概ね平坦で、高低差はありません。</p> <p>計画地と隣地及び接する道路との高低差はありません。</p>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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 関内地区全域の行為指針 (1) ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。	<p>ア ゆとりある歩行者空間の創出</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>イ 歩行者空間のしつらえの工夫</p> <p>(ア) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する</p> <p>(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。</p> <p>(ウ) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。</p>	<p>(ア) 北仲通北再開発等促進地区 地区計画による壁面後退が規定されており歩道状空地を設けています。</p> <p>(イ) 歩道状空地に加えて一般公開空地を併設しています。</p> <p>(ア) 横浜第二合同庁舎境界にて、区画道路側は連続性を確保、栄本町線側は歩道に有効に連続させています。</p> <p>(イ) (ウ) 段差を設けず舗装材を合せるなど、一体的な利用とデザインに配慮しています。</p>
1 関内地区全域の行為指針 (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。	<p>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</p> <p>(ア) 「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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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</p>	<p>(ア) 各エリアを結ぶネットワーク街路に面して歴史的景観を復元した歴史広場を配しています。馬車道駅と水際線をつなぐ歩行者空間にゲート性を持たせ、店舗や文化施設を設けるなど賑わいを形成しています。</p> <p>(イ) 歴史的景観形成においては保存・復元を優先するが、その他の店舗は開放的なファサードやテラスの設置などにより賑わいを創出します。</p> <p>(ウ) 建築物での歴史的景観の形成とともに、歴史広場の一部では空間利用に自由度を持たせることで、建築物内外の一体的活用を可能としています。また、栄本町線に面する店舗においては、ファサードに沿って帯状に外部空間（公開空地以外）を確保することで、機能や活用の滲み出しを可能としています。これらにより賑わいを演出し、空間の魅力的な利用を促進します。</p> <p>(ア) (イ) 住宅の要素、駐車場、駐輪場などは街路側を避けた配置としています。</p> <p>(ウ) 駐車場の出入口は街路側を避け、</p>

	<p>インを工夫する。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ロ) 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。</p> <p>(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配置、デザインする。</p>	<p>区画道路に配置しています。</p> <p>(エ) 商業用途等の附置義務駐輪及び、地域貢献施設として公共的駐輪場を建物内部に確保しています。</p>
<p>1 関内地区全域の 行為指針 (3) 人々に交流を促す快適な広場状空 地を創出する。</p>	<p>ア 誰でも気軽に利用できる場の提供</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 街角には休み、憩える場を創出する。</p> <p>(ロ) 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。</p> <p>(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。</p>	<p>(ア) 「ゆとりある交差点の創出」「広場状空地の設置が求められる位置」に該当しないが、植栽及び園路による潤いとゆとりある空間を創出します。</p> <p>(イ) (ロ) 大庇をかけた歴史広場や馬車道駅と水際線をつなぐ広場状空地を設け市民の憩いの場を創出します。</p> <p>(エ) 歴史広場において、歴史的建造物の実装材による復元や展示を行います。</p>
	<p>イ 敷地内での新しい回遊ルートの創出</p> <p>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。</p>	<p>歴史広場や馬車道駅と水際線をつなぐ広場状空地を、2階デッキで有効に連続させ回遊動線を創出します。</p>
	<p>ウ バス停などの付近におけるゆとりある空間の創出</p> <p>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。</p>	<p>地下鉄出入口から直結の空間として、歴史広場や馬車道駅と水際線をつなぐ広場状空地を創出します。</p>
<p>1 関内地区全域の 行為指針 (4) 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。</p>	<p>ア 敷地内の緑化</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 通りの演出として、店先や壁面、屋上の緑化を心がける。</p>	<p>(ア) 高木や中木、地被植栽を縫う園路など、歩行者の視線や動線に配慮し面的に潤いのある緑化計画とします。</p> <p>(イ) デッキに沿った連続的な壁面緑化や低層部の屋上緑化により、通りや広場に潤いを演出します。</p>
	<p>イ 水際の親水性の向上</p> <p>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。</p>	<p>該当ありません。</p>
<p>1 関内地区全域の 行為指針 (5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。</p>	<p>ア 関内地区らしい街並みの継承による親密な空間の創出</p> <p>(ア) 街並みの連続性を創出するよう、建築物の31m以下の部分のデザインを工夫する。</p> <p>(イ) 歩行者が親しみを持てる空間を創出するため、建築物の低層部と中低層部のファサードを分節する。</p> <p>(ロ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。</p> <p>(エ) 関内地区らしい街並みを維持・創出するため、既存の建築物をリフォームして使い続ける。</p> <p>(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。</p>	<p>(ア) 旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。</p> <p>(イ) 住棟基壇や大庇による分節により歴史的景観を際立たせます。</p> <p>(ロ) (エ) 歴史的景観の保存・復元からレンガを基調とした街並みの調和を図ります。</p> <p>(オ) 低層部では、光量に十分配慮し、歴史的景観を柔らかく浮かび上がらせるような照明計画とします。</p>
	<p>イ 親密な空間の創出</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 多様な種類の植栽方法により、憩いの空間を創出する。</p>	<p>(ア) 店舗テラスなどにヒューマンスケールな什器備品を配置し、親密な空間を創出します。</p> <p>(イ) プランター、ハンギングバスケットなどの植栽により季節感や潤いを演出します。</p>

	<p>ウ 賑わいの連続性の創出</p> <p>(7) 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。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ウ) 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、配置、デザインを工夫する。</p> <p>(エ) 建築物の低層部には、通りに賑わいを創出するよう、楽しい活動や多様な機能を配置する。</p> <p>(オ) 建築物の低層部に商業用途を設ける場合は、室内の様子がうかがえるよう、デザインを工夫する。</p> <p>(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。</p>	<p>(7) 駐車場や駐輪場が直接街路に面しないよう、屋内に計画しています。</p> <p>(イ) 駐車場の出入口は街路側を避け、区画道路に配置しています。</p> <p>(ウ) 商業用途等の附置義務駐輪及び、地域貢献施設として公共的駐輪場を建物内部に確保しています。</p> <p>(エ) 歴史広場に面して、文化施設や店舗、展望室やホテルのエントランスを配置し賑わいを創出します。</p> <p>(オ) 店舗は開放的なファサードやテラスの設置により賑わいを創出します。</p> <p>(カ) 店舗においては、ファサードに沿って帯状に外部空間を確保し、サインやプランターなどによる賑わいの演出を可能としています。</p>
	<p>エ 関内地区にふさわしい共同住宅の創出</p> <p>(7) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(7) 関内地区に面したファサードはインナーバルコニーを意識したグリッドデザインにより街並みとの調和を図っています。</p> <p>(イ) 住棟玄関は通りの賑わいを避けた配置とし、ゴミ置き場などは地下に計画しています。</p> <p>(ウ) 中層部、高層部を段階的に塔状にし、長手となる東西面ではバルコニーデザインによる明快な分節により圧迫感を低減しています。</p>
	<p>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</p> <p>(7) 眺望対象への見通しを阻害しないよう建築物や工作物、植栽等を配置する。</p> <p>(イ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。</p> <p>(ウ) 夜間の見通しを演出する。</p> <p>(エ) 「見通し景観」を魅力的に演出するよう、屋外広告物のデザインを工夫する。</p> <p>(オ) 歴史的建造物や港への見通しを楽しめるよう、本町通りの交差点付近の空間を創出する。</p> <p>(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のデザインを工夫する。</p>	<p>(7) (イ) 該当ないが、地区計画において「港への見通し景観」及び「横浜ランドマークタワーへの見通し景観」が定められており、建築物等の配置や、眺望対象と同調しない色彩計画、視線を誘導する横線強調など、建物デザインに配慮しています。</p> <p>(ウ) (エ) (オ) (カ) 該当ありません。</p>
<p>1 関内地区全域の行為指針</p> <p>(6) ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。</p>	<p>ア 歴史的建造物の保全活用</p> <p>歴史的建造物や土木遺構を保全し活用する。</p> <p>イ 歴史的建造物を引き立たせる工夫</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(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。</p> <p>ウ 開港の歴史の発信</p> <p>敷地の持つ歴史や物語を表現する。</p>	<p>旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所の保存及び、旧横浜生糸検査所付属生糸絹物専用倉庫を復元し、文化施設としての機能を持たせることで、有効に活用を促す計画としています。</p> <p>(7) 住棟基壇や大庇による分節により、歴史的景観を際立たせています。</p> <p>(イ) レンガの新旧建材を融合させるなど、みなどみらい地区への歴史的シーケンスを演出、歴史的建造物を際立たせるとともにその調和を図ります。</p> <p>(ウ) 低層部では、歴史的建造物等を柔らかく浮かび上がらせる照明計画により、歴史的景観としての街並みを演出します。</p> <p>旧横浜生糸検査所付属生糸絹物専用倉庫を忠実に復元し、残された実装材の展示、生糸倉庫や米軍接収時の社交</p>

<p>1 関内地区全域の 行為指針 (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。</p>	<p>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る。</p> <p>イ 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・創造するよう、建築物等を配置する。 (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、建築物等の頭頂部のデザインを工夫する。 (ウ) 関内地区の街並みに調和するよう、建築物等の中層部、高層部のデザインを工夫する。 (エ) 隣接する地区やゾーンとの高さ制限の差が大きい敷地においては、建築物等の当該高低差となる部分は、周辺の街並みに調和するよう配慮する。 (オ) 高さが 31mを超える中層、高層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。</p>	<p>場として活用された歴史を後世に受け継ぐための施設を計画しています。</p> <p>建築物の高さ 21m以上の部分の壁面デザインを分節することで、圧迫感を低減しています。</p> <p>(ア) 港からの見付を小さくするため、港に対して直行方向に長い長方形の平面計画としています。 (イ) 高層部と一体的な頂部デザインによりランドマークからのスカイラインを関内地区につなげています。 (ウ) 関内地区に面したファサードはインナーバルコニーを意識したグリッドデザインにより街並みとの調和を図ります。みなとみらい地区との結節点という北仲通地区の特性から、自動車側のファサードではガラスを基調としたボーダーデザインを取り入れみなとみらい地区との呼応を図り、両地区のデザイン要素の融合を表現します。 (エ) 低層部において、旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所付倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。 (オ) 中層部、高層部を段階的に塔状にし、長手となる東西面ではバルコニーデザインによる明快な分節により圧迫感を低減しています。</p>
<p>1 関内地区全域の 行為指針 (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。</p>	<p>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工夫する。 (ウ) 関内地区の街並みに調和するよう、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。</p> <p>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 (ア) 前景エリアの建築物等は、「横浜三塔への眺望の視点場」から眺望対象を望めるデザインを工夫する。 (イ) 前景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (ウ) 前景エリアの建築物等は、港からの魅力的な眺望景観や歴史的景観に調和するデザインにする。 (エ) 後景エリアの建築物等は、頭頂部のデザインを工夫する。 (オ) 後景エリアの建築物等は、眺望対象が引き立つよう、デザインを工夫する。 (カ) 後景エリアでは、横浜三塔への魅力的な眺望を形成するよう秩序ある広告景観を形成する。</p>	<p>(ア) 北仲北地区の高層群造形における象徴的な役割として頂部デザインに景観軸を付加し特徴を持たせ、空に溶け込む上昇感を創出しています。 (イ) 高層部と一体的な頂部デザインによりランドマークからのスカイラインを関内地区につなげています。 (ウ) 関内地区に面したファサードはインナーバルコニーを意識したグリッドデザインにより街並みとの調和を図ります。 (エ) 高層におけるサインは建築デザインとの統合を図ります。</p> <p>(ア) ~ (カ) 該当ありません。</p>

<p>1 関内地区全域の 行為指針 (9) 関内地区の新しい魅力を創造する。</p>	<p>ア 文化芸術創造活動の奨励</p> <p>(ア) 新たな用途を誘導したり、新しい空間価値を創造する。</p> <p>(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。</p>	<p>(ア) 文化芸術創造活動発信の場となり、アフターコンベンションにも対応したホール機能を誘導します。</p> <p>(イ) クリエイティブラボやショップといった、人の交流や探究心の出会いによって新たなイノベーションを創造する空間を創造します。</p>
	<p>イ 地区や通りごとの個性の創出</p> <p>(ア) 地区や通りごとに独自の景観を創造する。</p> <p>(イ) 地区や通りごとに独自の景観を創り出す活動を行う。</p>	<p>(ア) 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を作成し、独自の景観を創造します。</p> <p>(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設立し、継続的に活動を行います。</p>
	<p>ウ 夜間景観の形成</p> <p>(ア) 不快な照明環境を創出しない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(エ) 夜間の横浜三塔への眺望景観を魅力的に演出する。</p> <p>(オ) 落ち着いたある夜間の街路景観を演出する。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(ク) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。</p> <p>(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。</p> <p>(コ) 水際の夜間景観を演出する。</p> <p>(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。</p> <p>(シ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。</p> <p>(ス) 夜間の広告景観を演出する。</p>	<p>(ア) 歴史的建造物群、頂部やパブリックフロアのライトアップにおいてグレアの発生を抑えそれぞれを引き立てる、適切な照明計画を行います。</p> <p>(イ) (ウ) 北仲通北地区の群造形として調和のとれた夜間景観を演出します。</p> <p>(エ) 該当ありません。</p> <p>(オ) (カ) (キ) 低層部では、歴史的建造物等を柔らかく浮かび上がらせる照明計画により、歴史的景観としての落ち着いたある街並みを演出します。</p> <p>(ク) デッキへの誘導や、回遊を促す照明計画とします。</p> <p>(ケ) 歴史広場、大庇、デッキ下、デッキなど空間の持つ特徴を活かした照明計画とします。</p> <p>(コ) 該当ありません。</p> <p>(シ) 該当ありません。</p> <p>(ス) 夜間の広告景観を演出します。</p>
<p>1 関内地区全域の 行為指針 (10) 秩序ある広告景観を形成する。</p>	<p>ア 良好な景観、落ち着いたある街並みの創出</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 大きな音を出すなど、まちの雰囲気を変えないようにする。</p>	<p>(ア) 広告掲載の位置等にルールを定める秩序ある景観を創出します。</p> <p>(イ) 該当ありません。</p>
	<p>イ 魅力ある広告景観の創出</p> <p>質の高い広告景観を創造する。</p>	<p>建築デザインと一体的な広告景観を創出します。</p>
<p>2 地区別の行為指針 (5) 北仲通り北 準特定地区</p>	<p>別紙のとおり</p>	<p>別紙のとおり</p>

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(第3面)  
計画趣旨等説明書

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
2(5) 北仲通り北 準特定地区	ア(ア) 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。	旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所は保全し活用します。帝蚕倉庫B号棟は耐震性等安全性の懸念から、歴史的建造物認定の元、極力忠実な復元とともに活用します。
	ア(ア) 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。	住棟平面計画の工夫により、高層棟柱を極力落とさずに歴史広場を確保し、より魅力ある歴史的景観を創出します。
	ア(ア) 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。	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忠実に復元を行います。物性調査によるレンガ再利用の安全性検証や本町4丁目交差点からの視認性を考慮し、既存レンガの積極的活用は、帝蚕事務所ビルと隣り合う外壁及び歴史広場のドライエリアとすることで復元するレンガ柱の過半を目指します。
	ア(イ) 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。	該当ありません。
	ア(イ) 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。	該当ありません。
	ア(イ) c 試験灯台の復元や、灯台設計者のR H 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。	該当ありません。
	ア(ロ) 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。	順守します。
	イ(ア) 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。	歴史的景観を復元した歴史広場や、ゲート性を持たせた馬車道駅と水際線をつなぐ広場状空地、ペDESTリアンデッキによる回遊性やA-3、B-1街区へ連続した歩行者空間形成します。これらの空地に沿って店舗や文化施設を設けるなど賑わいを創出しています。
	イ(ア) 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など、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します。
イ(ア) 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。	公開空地の整備により歩行者の賑わいをもたらすゆとりある幅員を確保します。水際公園を介して海への見通しが可能なデッキなど、場所に応じて特徴をもたせた歩行者空間や広場空間を創出します。	

<p>イ(ア) 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。</p>	<p>多言語対応や北仲通北地区で統一感のある案内サインなど、来街者の円滑な回遊を促す質の高いデザインとします。</p>
<p>イ(ア) 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。</p>	<p>該当ありません。</p>
<p>イ(ア) 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。</p>	<p>該当ありません。</p>
<p>イ(ア) g 駐車場への出入口等、歩道を車両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工夫をする。</p>	<p>駐車場への出入口等、歩道を車両が横切る部分については、デッキの設置により歩行者が安心して通行できる空間とともに、街並みや賑わいの連続性を確保します。</p>
<p>イ(ア) 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、ベンチ等を設け、憩い、くつろげる空間とする。</p>	<p>広場にはベンチ等を設け、憩い、くつろげる空間とします。</p>
<p>イ(ア) i 都市景観協議地区図に示す「広場」等は、地区にふさわしい個性のある設えとする。</p>	<p>馬車道駅から直結する駅前広場は、歴史的景観を持つ歴史広場へ面するなど個性ある魅力的な空間とします。</p>
<p>イ(ア) 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。</p>	<p>帝蚕倉庫B・C号棟においては、外壁やドライエリアなどの忠実な復元を行い、高層棟構造物の影響が極力発生しない広場空間を創出します。住棟高層部とは大庇での分節により歴史的建造物等を際立たせ、歴史的景観を復元します。</p>
<p>イ(イ) 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」に面する建築物の2階以下の部分には、商業・業務など都心地区にふさわしい機能を導入し、活気と賑わいのある街並みを形成する。</p>	<p>該当ありません。</p>
<p>イ(イ) 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」に面する建築物の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し、水際線に人がにじみ出てくる形態意匠とする。</p>	<p>該当ありません。</p>
<p>イ(イ) 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階以下の部分に業務・商業など都心地区にふさわしい機能を導入し、賑わいを連続的に創出する形態意匠とする。</p>	<p>回遊性を持つデッキに沿った商業など都心地区にふさわしい機能を導入し、賑わいを連続的、立体的に創出する形態意匠とします。</p>
<p>イ(イ) 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、凹凸のあるリズムカルな水際景観を創出し、ヒューマンスケー</p>	<p>該当ありません。</p>

	<p>ルを大切にした歩行者空間を形成する。</p>	
イ(ウ) b	<p>都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物のファサードは、垂直方向に以下の三層構成による分節をし、港や歴史をひきたたせる街並みを形成する。</p> <p>(a) 建築物の1階の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材等とガラスを併せた、歴史性を尊重しながらも開放性の高いデザインとする。</p> <p>(b) 最上階付近の階は、壁面位置の一部後退やガラス等の素材を中心とした軽快かつ現代的な意匠への切り替えなど、圧迫感を緩和させるデザインとする。</p> <p>(c) その他の階は、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>該当ありません。</p>
イ(ウ) c	<p>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。</p>	<p>該当ありません。</p>
イ(エ) a	<p>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。</p>	<p>該当ありません。</p>
イ(エ) b	<p>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。</p>	<p>旧横浜生糸検査所や旧横浜生糸検査所付属倉庫事務所のコーニスラインを住棟の基壇や大庇高さと調和させ街並みの連続性を創出します。</p>
イ(エ) c	<p>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下の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材を用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国橋ビル等との連続的な歴史的な街並みを形成する。</p>	<p>ブリックの新旧建材を融合させるなど、みなとみらい地区への歴史的シークエンスを演出、歴史的建造物を際立たせるとともに調和のとれた街並みを形成します。</p>
イ(エ) d	<p>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、低層部とのデザインを切り替える工夫をする。</p>	<p>建築物の高さ 21m以上の部分は、手摺にガラスやアルミ等の軽い素材を用いることにより壁面デザインの分節を行い、圧迫感を低減しています。</p>
イ(エ) e	<p>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たデザインとする。</p>	<p>高さ分節においては、栄本町線での横浜第二合同庁舎のコーニスライン (21m) に合わせた低層基壇の連続性に配慮するとともに、水際線低層建築物の三層構成の中層高さとの呼応を意識したデザインとしています。また自動車からの景観において、足元から頂部までを見通せる高さ 200m の象徴的なファサードは、水際線低層建築物群から際立たせたデザインとしています。</p>
イ(エ) f	<p>区画道路に面する建築物の低層部又は低層棟は、それぞれ栄本町線及び</p>	<p>栄本町線から区画道路にかけて、建築物の低層部が連続する街並みの形成に配慮した</p>

<p>万国橋通りに面する建築物の低層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。</p>	<p>素材や白を基調とした色彩とします。</p>
<p>イ(エ) 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きるようデザインを切り替え、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」や「広場」から、屋上設備が見えないよう工夫する。</p>	<p>栄本町線に面する建築物の低層部は、歴史的な建造物と明確に区分できるよう大庇等でデザインを切り替え、目隠し材により「北仲通り北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します。</p>
<p>イ(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ど、奥行きのある都市景観を形成する。</p>	<p>建物配置に配慮し「見通し景観線」の確保、みなとみらい21地区や港への見通しの確保など、奥行きのある都市景観を形成に寄与します。</p>
<p>ウ(ア) 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」内とし、40m以上の適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。</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「超高層部分建築範囲」内とし、40m以上の適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に寄与します。</p>
<p>ウ(ア) 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する。</p>	<p>栄本町線に面する超高層部分には、高さ31m以下で歴史的建物の軒高の統一性を意識した建築計画により、圧迫感の軽減に配慮します。</p>
<p>ウ(ア) 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、圧迫感を軽減の工夫をする。  (b) 外壁に用いるアクセントカラーは、原則として、黄系又は黄赤系で、明度4以上かつ彩度6以下程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。</p>	<p>超高層部分の外壁は、以下のような色彩、素材とし、まとまりある眺望景観を形成します。  (a) 外壁の基調として、空に溶け込むような色彩、ガラスの素材を用いて、圧迫感を軽減します。  (b) 外壁に用いるアクセントカラーは、過度な主張をしない色彩を用い、基調となる色彩に強弱が生まれるよう工夫します。</p>
<p>ウ(イ) 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棟の美しい調和を実現するなど、良好な眺望景観を形成する。</p>	<p>超高層部分はタワー状とし、視点場からの4棟の美しい調和と地区のシンボル性を実現する、良好な眺望景観を形成します。</p>
<p>ウ(イ) 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。</p>	<p>超高層階部分に、港や内陸部など周囲の景観を楽しめる施設を計画します。</p>
<p>ウ(イ) c 超高層部分の頭頂部は、屋上設備を遮へいするとともに、外壁の意匠を継承したり、軽快感のあるデザインに切り替えるなどの工夫を行う。</p>	<p>超高層部分の頭頂部は、屋上設備を遮へいするとともに、外壁の意匠を継承し、軽快感のあるデザインを工夫します。</p>
<p>エ(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。</p>	<p>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貢献する機能を歴史的建造物に配置し、地区全体の魅力を創造します。</p>

<p>エ(イ) 専門的かつ客観的な意見を取り入れながらエリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い業務・商業や、住宅機能等、多様な機能により構成された都心地区にふさわしい魅力づくりと周辺の商店街と一体となった賑わい形成を図る。</p>	<p>北仲通北地区再開発協議会にて作成した「北仲通北地区デザインガイドライン」を運用しながらエリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い商業や住宅、宿泊機能等、多様な機能で構成された都心地区にふさわしい魅力づくりとともに、周辺の商店街から連続する賑わい形成を図ります。</p>
<p>オ(ア) 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。</p>	<p>協議会を通じて、水辺景観の形成に寄与します。</p>
<p>オ(イ) 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。</p>	<p>多様な緑化により、潤いのある歩行者空間を創出します。</p>
<p>オ(イ) 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。</p>	<p>タワー内部に立体駐車場を計画し、車寄せ空間、駐車場に連絡するランプ等は、良好な景観を阻害しないよう、植栽等を工夫します。</p>
<p>オ(イ) 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。</p>	<p>歩行者空間には、高木緑化などの植栽を取り入れ、潤いのある空間とします。</p>
<p>オ(イ) 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。</p>	<p>栄本町線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します。</p>
<p>オ(イ) 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</p>	<p>区画道路の歩道に接する部分は、低中木の植栽を施し、緑豊かな空間を創出します。</p>
<p>オ(イ) f 屋上緑化などを積極的に行う。</p>	<p>屋上緑化を積極的に行います。</p>
<p>カ 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。</p>	<p>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します。</p>

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(A4)

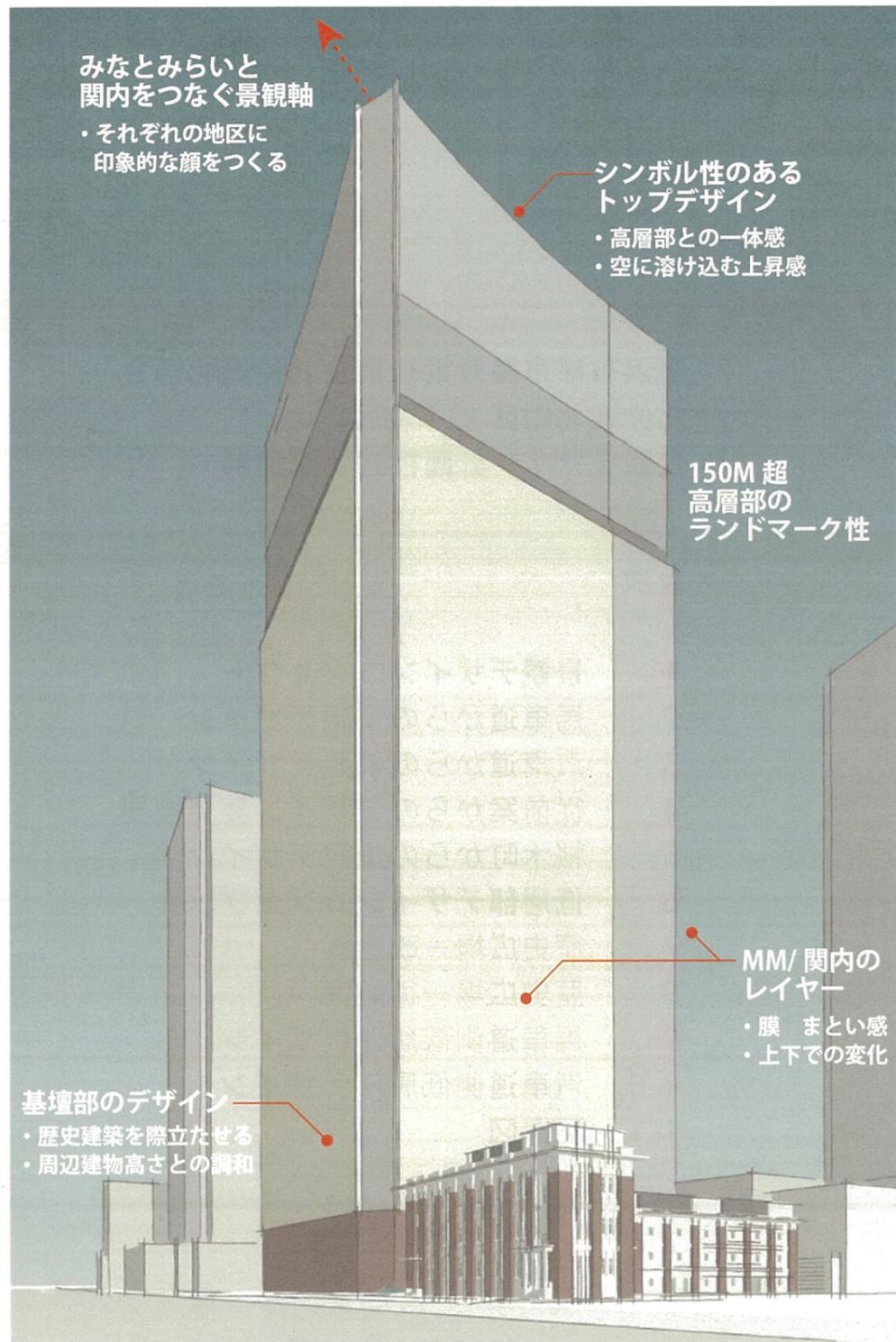
横浜市都市美対策審議会北仲通北部会  
北仲通北地区 A-4 地区  
景観デザイン計画検討状況資料

目次

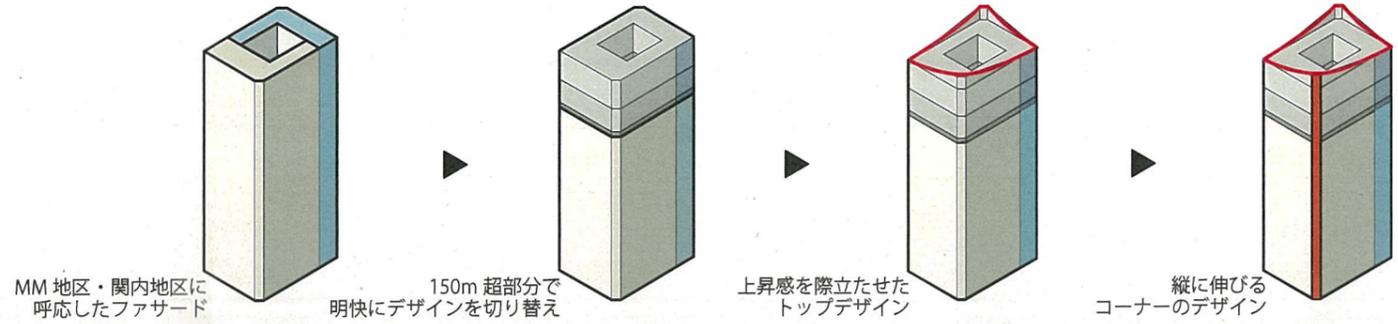
- 1 景観デザインコンセプト
- 2 馬車道からの景観デザイン
- 3 汽車道からの景観デザイン
- 4 従前案からのデザイン変更概要
- 5 桜木町からの景観デザイン
- 6 低層部デザインコンセプト
- 7 歴史広場－改善案
- 8 歴史広場－従前案
- 9 馬車道側低層部デザイン
- 10 汽車道側低層部デザイン
- 11 配置図

2015年5月11日

三井不動産レジデンシャル株式会社  
丸紅株式会社  
森ビル株式会社

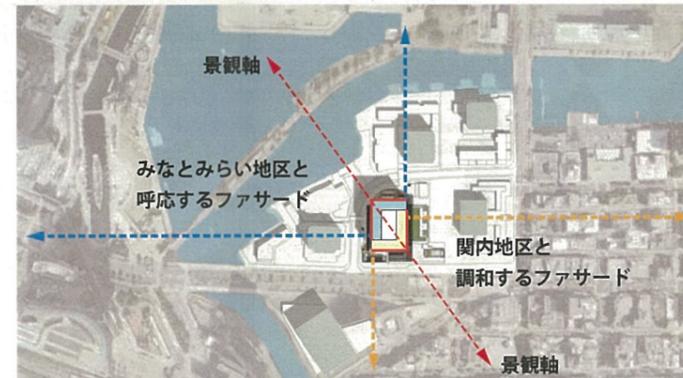


## 1. 景観への調和とシンボルの形成



## 2. MM 地区・関内地区に呼応したファサード

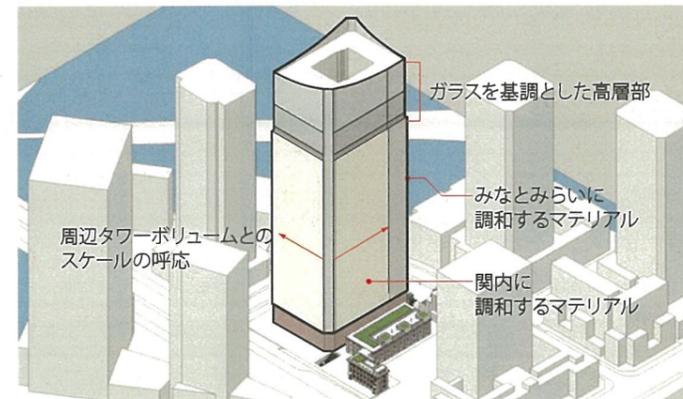
現代的なみなとみらいと、トラディショナルな関内地区をつなぐ方向に対して景観軸を設定し、それぞれに呼応するファサードデザインで各立面を構成します。



配置図

## 4. 群としてまとまりのある都市景観

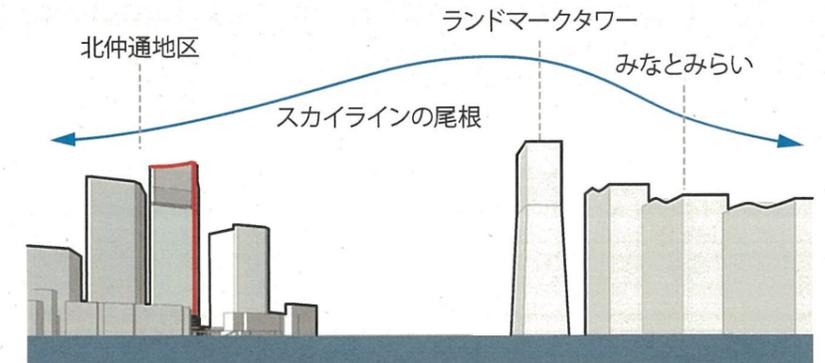
中層部の各立面は、みなとみらい/関内それぞれの景観にふさわしい材料・色調で構成し、高層部はガラスを基調とした空に溶け込むデザインとします。周辺建物高さ(150m)を超えるパブリックフロアを起点としてデザインを切り替えることで、群としての調和を図ります。



関内側からの俯瞰

## 3. なだらかなスカイラインをつくるトップデザイン

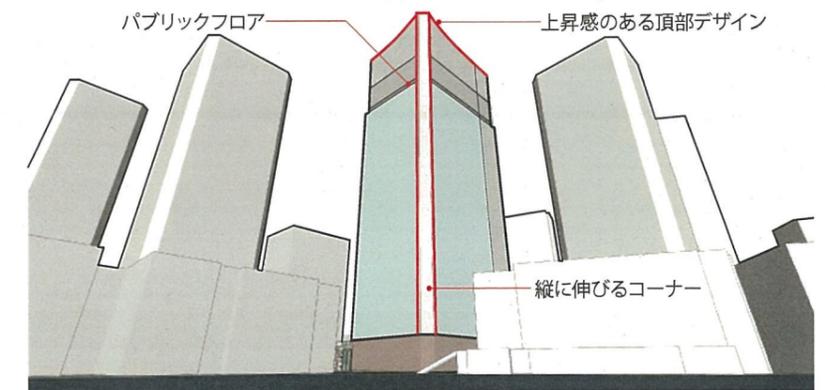
傾斜した頂部を持つ200mタワーのシルエットは、ランドマークタワーを頂点としてなだらかに傾斜する都市のスカイラインをつくりだします。



ベイブリッジ方面からのビュー

## 5. 北仲通地区のシンボルとなる形態

縦方向に伸びるコーナーと、みなとみらい側・関内側の双方に向かって上昇する頂部のデザインは、北仲通地区で最も高いタワーとして、地区全体を象徴づけます。



自動車道からの見上げ



## 東西スパンを縮小

- ・歴史広場にタワー柱脚を極力落とさない

## 上昇感のあるダイナミックなトップデザイン

- ・曲線を取り入れ、軽快に上昇感を表現したトップデザイン
- ・梁のピッチを揃え、高層部との一体感を表現する
- ・北仲通地区全体のシンボルとなると同時に、ランドマークタワーへのなだらかなスカイラインを形成

## 空に溶け込む高層部のデザイン

- ・ガラスを基調とした透明感のある意匠
- ・150M 超のパブリックフロアを明確に示し、ランドマーク性を強調

## シンボル性を強調する、コーナー部と頂部のデザイン

- ・頂部まで連続するコーナーのデザインが、200M タワーのシンボル性を表現する
- ・縦線による分割が、スリムで先進的な表情をもたらす

## 景観に調和する中層部のデザイン

- ・関内地区の景観要素を取り入れ、周辺環境と融合する  
インナーバルコニーによるファサードデザイン
- ・帝蚕倉庫で培われた「生糸」の記憶をファサードに織り込んだ  
秩序あるグリッドデザイン
- ・視線により変化が生まれる、軒先に織り込まれたブリックグラデーション
- ・ステッチ状に縦方向を強調するブリックカラー



## 東西スパンを縮小

### 上昇感のあるダイナミックなトップデザイン

- ・曲線を取り入れ、軽快に上昇感を表現したトップデザイン
- ・梁のピッチを揃え、高層部との一体感を表現する
- ・北仲通地区全体のシンボルとなると同時に、ランドマークタワーへのなだらかなスカイラインを形成

### 空に溶け込む高層部のデザイン

- ・ガラスを基調とした透明感のある意匠
- ・150m 超のパブリックフロアを明確に示し、ランドマーク性を強調

### シンボル性を強調する、コーナー部と頂部のデザイン

- ・頂部まで連続するコーナーのデザインが、200M タワーのシンボル性を表現する
- ・縦線による分割が、スリムで先進的な表情をもたらす

### 景観に調和する中層部のデザイン

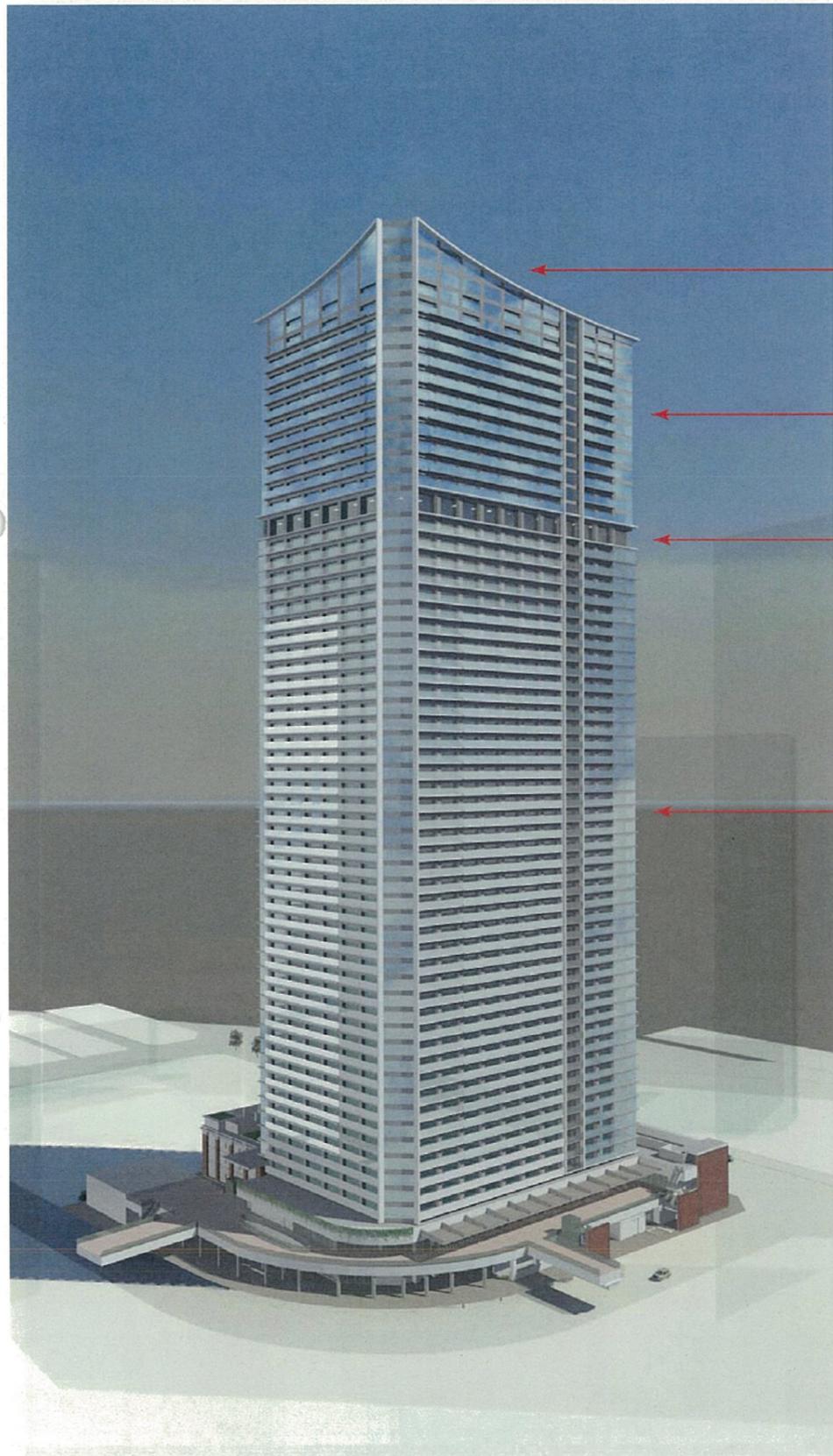
- ・みなとみらい地区と呼応し、周辺環境と融合するデザイン
- ・ガラスや白を基調とした意匠
- ・フィンによるアクセントやバルコニーのグラデーションにより、「まとい感」や「膜感」、「上下の変化」を表現

### まちなみを形成する基壇部のデザイン

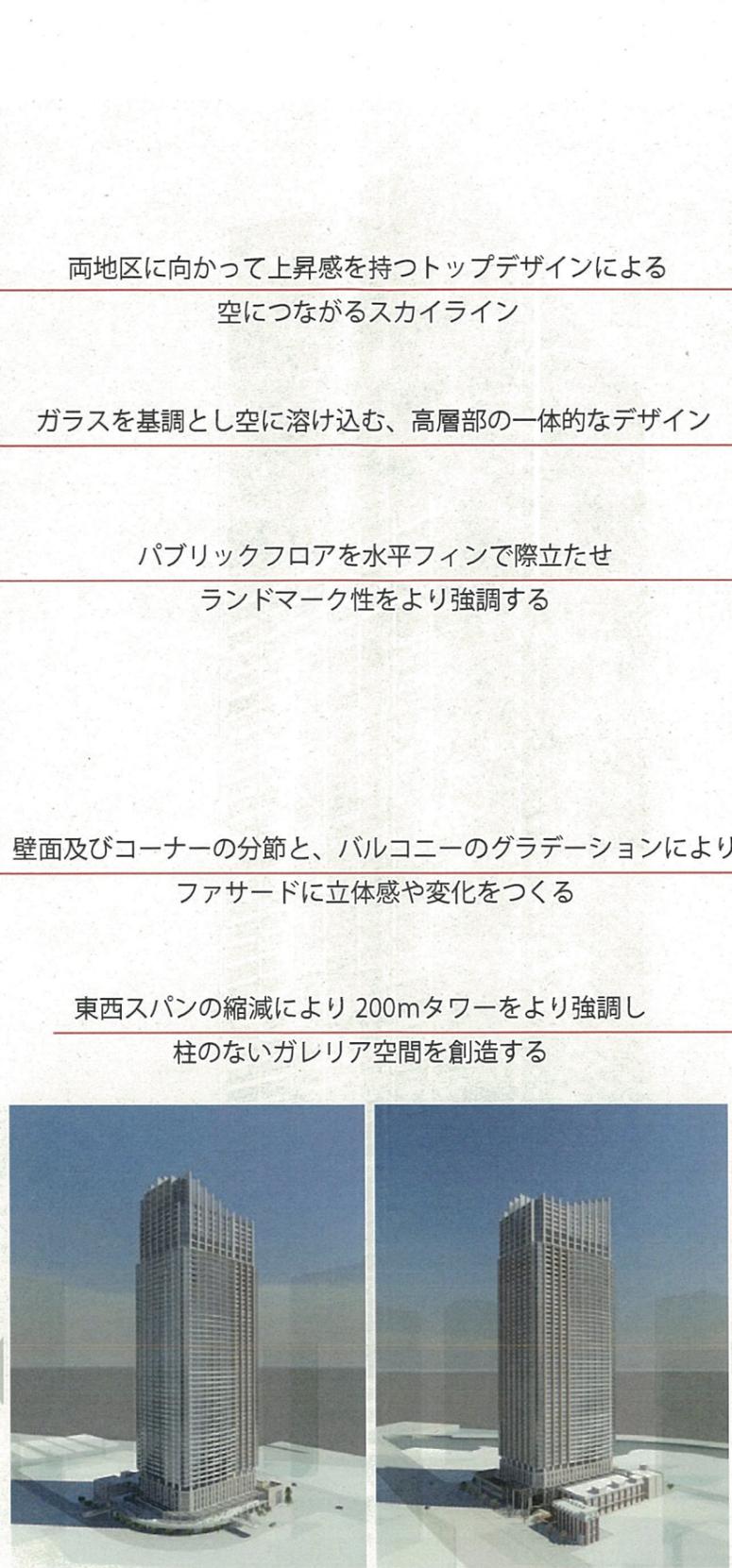
- ・周辺建物と基壇部ライン（約21M）を揃え、まとまりのある街並みを形成
- ・デッキ部分と統一されたボーダーデザインの採用



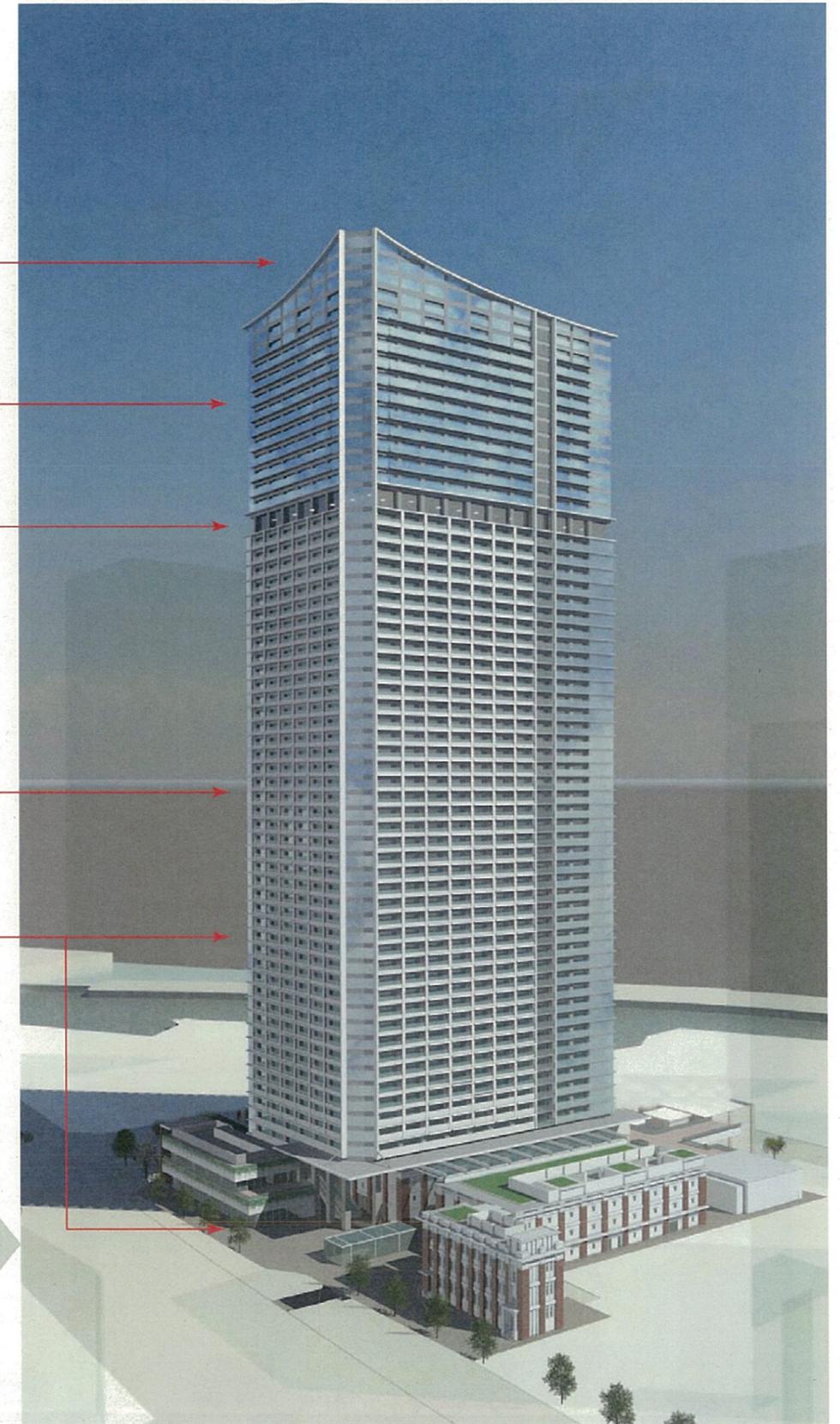
# 従前案からのデザイン変更概要



自動車側



従前案



馬車道側

両地区に向かって上昇感を持つトップデザインによる  
空につながるスカイライン

ガラスを基調とし空に溶け込む、高層部の一体的なデザイン

パブリックフロアを水平フィンで際立たせ  
ランドマーク性をより強調する

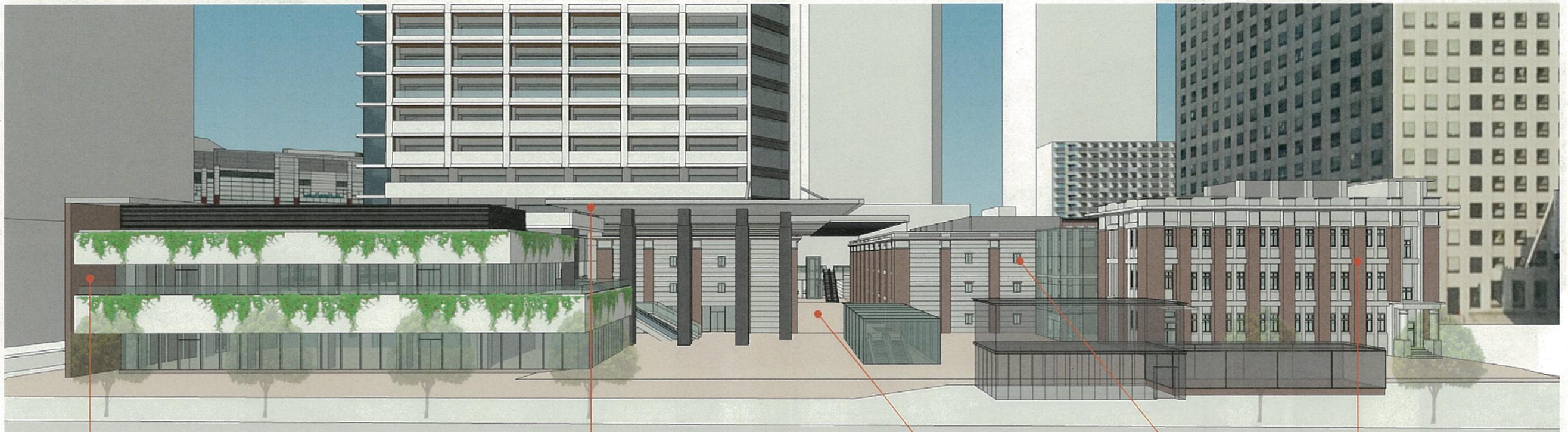
壁面及びコーナーの分節と、バルコニーのグラデーションにより  
ファサードに立体感や変化をつくる

東西スパンの縮減により 200mタワーをより強調し  
柱のないガレリア空間を創造する



# 低層部デザインコンセプト

みなとみらい地区～関内地区の結節点として、歴史的シーケンスを演出する街並み



● **New ブリック&グリーン**

- ・現代的解釈で積まれたレンガの意匠
- ・白ブリックタイルによる新旧の融合を表現

● **大庇**

- ・北仲 BRICK 棟のコーニスラインに庇を揃え、一体的なまちなみを形成
- ・層を織り成して構え、人々を迎える大庇

● **歴史広場**

- ・タワーのSPAN縮減により、無柱空間を実現
- ・ガラス庇による明るい空間
- ・ペールを複層に織り重ねるイメージ

● **復元棟**

● **北仲 BRICK 棟**



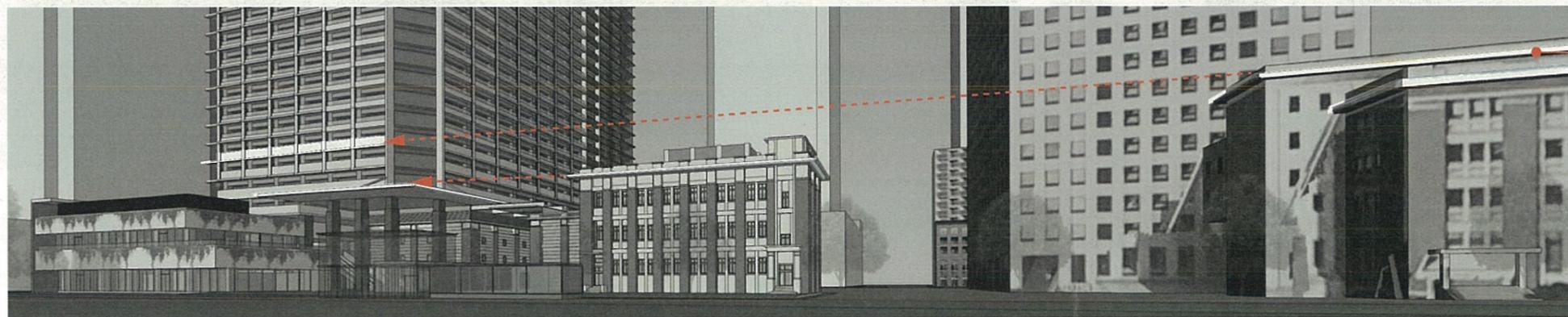
旧帝蚕ビルディング  
<北仲 WHITE>



旧帝蚕倉庫倉庫棟



旧帝蚕倉庫事務所棟  
<北仲 BRICK>



● **基壇デザイン**

- ・歴史的景観を際立たせながら、高層部と歴史広場のバッファゾーンとして機能する、タワー基壇のファサードデザイン

● **コーニスラインの統一**

- ・合同庁舎のコーニスライン (約 21M) と基壇レベル、北仲 BRICK 棟のコーニスライン (約 15M) と大庇をそれぞれ揃え、一体的なまちなみを形成



馬車道側から見る

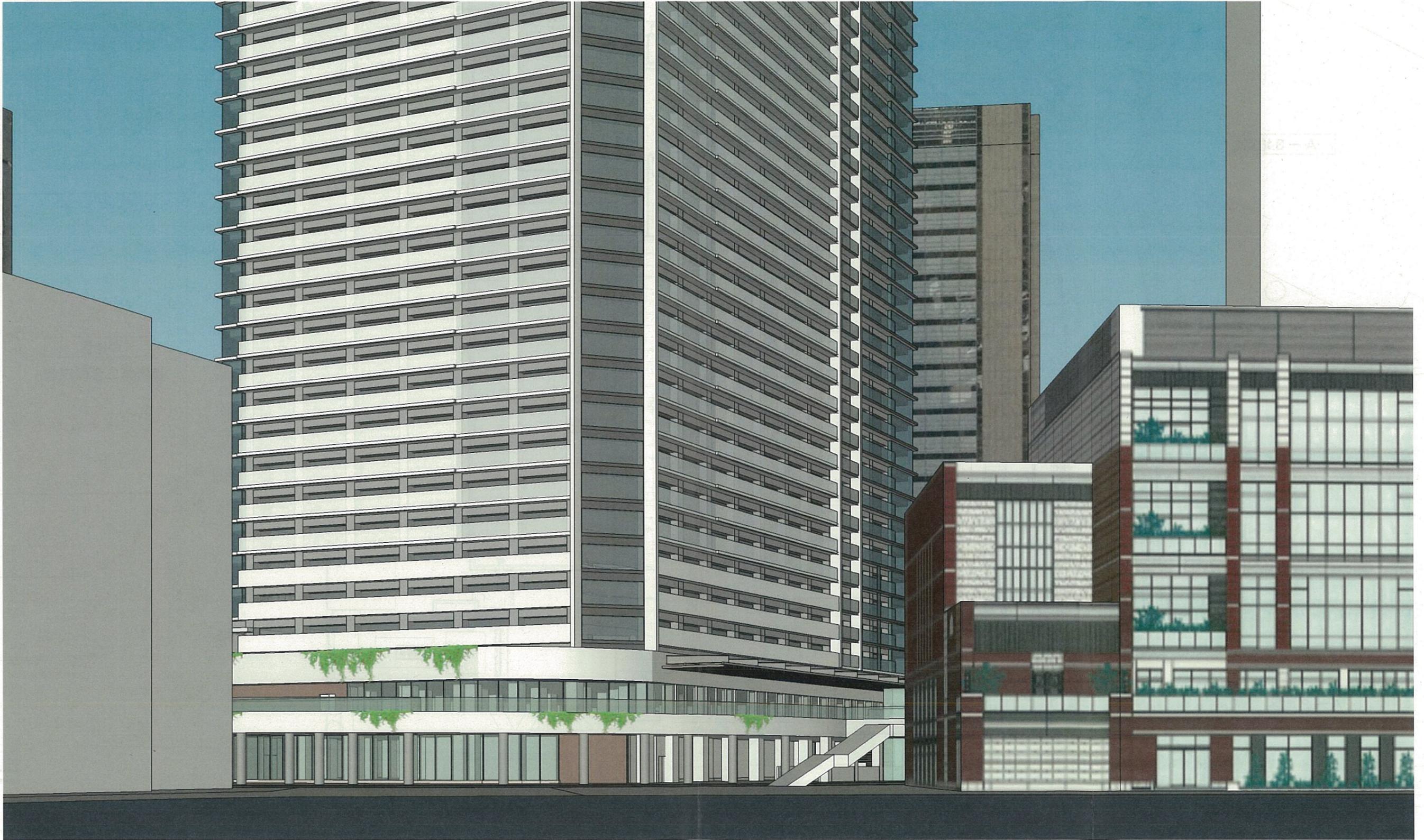


馬車道側から見る

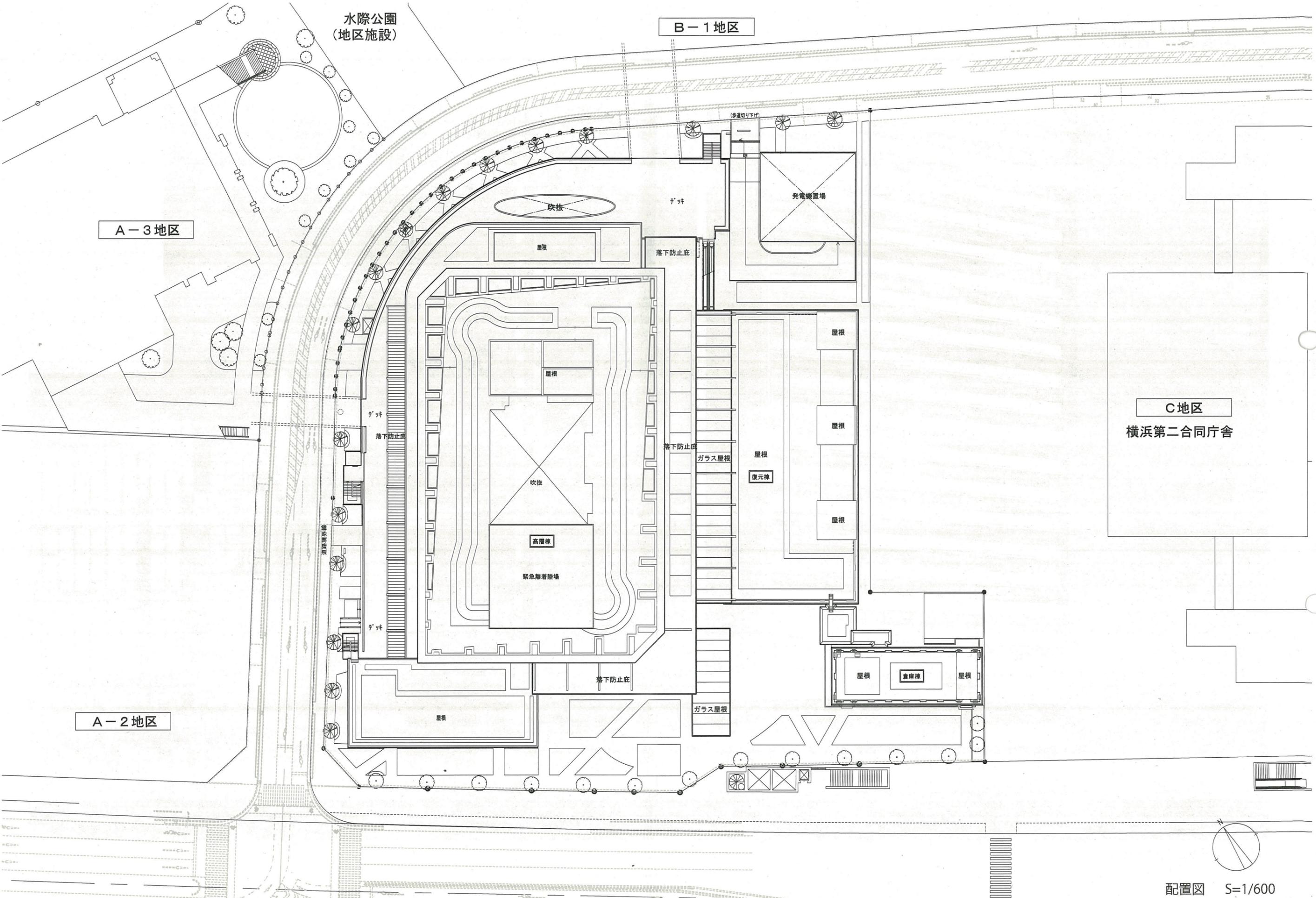
(各層の代辦地標準) - 3D模型



低層部（馬車道側から見る）



低層部（自動車道側から見る）



配置図 S=1/600

Date 2015.05.11

Number 11

栄本町線 (幅員 40m)

## 第 5 回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

会議名	第 5 回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会
日時・場所	平成 25 年 1 月 9 日(水) 10:00~12:00 横浜市庁舎 5 階関係機関執務室 3
出席者	都市美対策審議会委員：卯月部会長、野原委員、国吉専門委員 事業者：松本(森ビル株)、金城(株日本セレモニー)、川口(株吉村設計) 関係部署：小山(都心整備・みなとみらい 21 推進部長)、鈴木(都市再生推進課長)、 奥村(都市再生推進課担当係長) 書記：齋藤(都市づくり部長)、中野(都市デザイン室長)、塚田(都市デザイン室担当課長)
欠席者	都市美対策審議会委員：関委員
概略・決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水際公園と水際広場のデザインの統一性を図る。</li> <li>・水際広場へ降りる 2 つの階段の配置を検討する。</li> <li>・1 階と 2 階の動線のつながりを強化する。</li> </ul>
議事要旨	<p>北仲通北 A-3 地区の計画について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画上に水際公園が位置付けられており、今回敷地内にある水際広場とそこに隣接する水際公園について、両方事業者が整備するのか。(卯月部会長) <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 水際公園については、当地区の区画整理組合が整備します。水際広場については事業者が整備します。(松本氏)</li> </ul> </li> <li>・水際公園と水際広場は同時に整備されるのか。(卯月部会長) <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 時期的にはズレると思われるが、事業全体の流れの中では近い時期に整備されます。(松本氏)</li> </ul> </li> <li>・水際公園と水際広場両方合わせて、地区計画上の水際公園としての面積等を確保しているのか。(卯月部会長) <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 地区計画上、公園と広場は別れて規定されており、それぞれで面積が定められているので、各々基準を満たしています。公園は位置が定められているので、そこに隣接する形で事業者が広場を整備していることとなります。(松本氏)</li> <li>→ 権原上で言えば、公園は区画整理組合が整備し、将来管理者の横浜市へ移管する。広場については、事業者が整備し事業者が管理する。(鈴木課長)</li> </ul> </li> <li>・今回の計画説明に水際公園は含まれるのか。(国吉専門委員) <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 含まれません。(松本氏)</li> </ul> </li> <li>・水際公園のデザインについては、環境創造局との協議によるのか。協議はどの程度進んでいるのか。(国吉専門委員) <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 協議はかなり進んでおり、移管のための協議に入っている。(鈴木課長)</li> </ul> </li> <li>・水際公園と水際広場のデザインが敷地境界を境に大きく変わるので違和感を感じる。利用者の視点から統一性を持ったデザインにしたほうがいい。(卯月部会長、野原委員、国吉専門委員)</li> <li>・水盤が象徴的になるので、水盤や広場を囲むように 2 階部分デッキを作ったら魅力的になるのではないか。(卯月部会長)</li> <li>・海側からの景観は大切に十分配慮されていると思われるが、一方で馬車道駅、馬車道商店街方面からどのように人を引き込んでいくかが重要な観点であると思われる。そのとき、水際公園、水際広場が一番近くで水際部分に行ける場所であり、受けの場所としてとても大切だと思われる。その重要な場所の公園と広場でデザインのつながりが切れてしまうのはどうだろうか。もっとグランドレベルのデザインを大事にしたらどうか。(野原委員)</li> <li>・水際広場へ接続する 2 つの階段がただ設置しただけになっており、階段相互及び広場との関連性が低い。広場に対し正面性を持たせ、広場へ降りる 2 つの階段がうまく連携するような配置ができれば、大変魅力的な広場になるのではないか。(卯月部会長、野原委員、国吉専門委員)</li> </ul>

(次ページへ続く)

(前ページから続き)

- ・5 ページの建物内を通る緑の動線はとりあえず繋げている感じを受けるので、強化してできるだけ開放感のある動線にしたほうがいいのではないか。(卯月部会長、野原委員、国吉専門委員)
  - カフェエリアはオープンスペースであり、カフェのなかを通りぬけることも可能です。(金城氏)
- ・1階と2階の動線が分離されているので、もう少しつながりを強化したほうがいい。(卯月部会長、野原委員、国吉専門委員)
- ・水際プロムナード沿いの水面を利用する構想はあるのか。(国吉専門委員)
  - 構想はありますが、関係当局との調整が必要です。(川口氏)
  - 回遊性と賑わいを求めるならば、水面からのアプローチは検討する価値はある。(卯月部会長)
- ・視線の通り抜けについて、ガレリアは1階部分のみでは、効果は薄いのではないか。(野原委員)
- ・動線が錯綜してはいけないが、視線のつながりを持ちながら動線の分離ができれば、この地区らしい場所になる。(卯月部会長)
- ・会堂のデザインについて、北と南側の壁面の穴についてどのような考えでいるのか。(卯月部会長)
  - 会堂の外壁のデザインについては、内部のデザインを決めてから決めていきたいと考えているが、今回のデザインは、モダンなデザインを検討しており、光を制御していきたいと考えている。(川口氏)
- ・景観形成ガイドラインにもあるように、この地区では3層構造となるように規定されており、全体としてはレンガ調でこれまでの流れに合致しているが、一方で上部のほうは軽快になるようにしてほしい中で、楽しさ等をもっと演出できないか。(国吉専門委員)
- ・光の演出について、横浜は光の演出には昔から力を入れているので、A-3地区のみならず北仲通北地区全体で演出方法を検討してほしい。(国吉専門委員)

**【欠席の関委員から事前にいただいた意見】**

- ・外壁の仕上げ材としてのレンガ調の素材については、テクスチャや色彩などできる限り本物性を担保してほしい。
- ・エレベータータワー部分の大きな壁面のマッシヴな単調さ、及び会堂のファサードの取り扱いについては、もう少し検討してほしい。

第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

会議名	第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会
日時・場所	平成25年3月26日(火) 19:00~21:00 横浜市庁舎5階関係機関執務室3
出席者	都市美対策審議会委員：卯月部会長、関委員、野原委員、国吉専門委員 事業者：坂、松本(森ビル株)、三川(丸紅株)、福林(株東畑建築事務所) 関係者：六川(馬車道商店街協同組合理事長) 関係部署：小山(都心整備・みなとみらい21推進部長)、鈴木(都市再生推進課長)、奥村(都市再生推進課担当係長) 書記：齋藤(都市づくり部長)、中野(都市デザイン室長)、塚田(都市デザイン室担当課長)
概略・決定事項	・A-4地区の都市景観アドバイザーに国吉専門委員が選任された。 ・A-4地区の建物のデザイン等については、国吉専門委員にアドバイスをいただきながら、引き続き検討を行う。
議事要旨	

**北仲通地区まちづくりガイドライン(以下、「ガイドライン」という。)について**

- ・市よりガイドラインについて、平成17年度のガイドラインから変更した点について説明(鈴木氏)
- ・有識者等からの意見のうち、アーティストやクリエイターなどクリエイティブな活動をする人をどのように取り込んでいくかについては、今回のガイドラインの変更に反映できなかったが、今後具体的な開発計画の中でどのように実現できるか検討してほしい旨の要望を事業者へ伝えている。(鈴木氏)
- ・資料の5ページにある「地区の魅力を高める効果がある施設を極力導入する」という表現はとてもいいと思います。(卯月部会長)

**北仲通北地区(A-4)の計画について**

- ・今後の予定として、6月に都市計画提案を横浜市に提出、12月に都市計画変更決定を予定。同時にA-4地区の基本設計を12月中に完了し、年明けに実施設計に着手。平成26年秋には建築確認申請等の手続きを行いたい。(坂氏)
- ・以前の計画からどのような理由でどのように変更してきているのか説明してもらいたい。(野原委員)
  - 横浜市側としては、(当該地区は)特定都市再生緊急整備地域に位置づけられましたが、高規格な住宅や外国の方が住みやすい住居等が足りない。また、東日本大震災の影響もあり、防災デッキなどをつくり防災面の強化を図りたいと考えています。今の時代に沿ったものを入れていくということが変化の部分だと思っています。
 

それから、以前の計画案については、景観上の観点からいろいろと都市美対策審議会の先生方からもご意見をいただいて、丸みを帯びたような形状(ラグビーボール型)を採用しましたが、今の(経済)状況を踏まえながら事業性についてもある程度考慮しなければならないため、ラグビーボール型の形状の採用は難しいが、一方で景観上もよいものにならないため、再度都市美対策審議会でご意見をいただこうということです。(小山部長)

**【建物の形状について】**

- ・今回の建物のデザイン(形状)が採用された理由を教えてください。(卯月部会長)
  - 海側から見た帆のようなイメージと陸側(関内側)からみたときの四角い超高層ビルが並んでいるイメージを融合することによってシンボリックなファサードになるのではないかと考え、模型で検証をして決めました。(福林氏、松本氏)
- ・二つのものが合わさったようには見えない。帆のイメージのカーブが唐突に出てくる感じがあり、平面は四角なのに、立面のうち2面だけカーブを入れおり、立面と平面の統一感が出ていないように思える。(卯月部会長、野原委員)
- ・2つの形状(帆と四角)を合わせながら、パブリックフロアにまた違う要素を入れているがまだしっくりおさまっていないように思える。(卯月部会長)
- ・建物の角のエッジは、表現を工夫したほうがいい。(国吉専門委員)

(次ページへ続く)

(前ページから続き)

・帆のイメージというのはわかりやすいが、今回の案は立体感がない。曲線の使い方はもっとダイナミックにやらなければ効果が薄い。シンボル性やランドマーク性を表現したいのであればもっと工夫が必要。(関委員)

・以前のデザインはランドマーク性を強調しながら、この地区を牽引していく施設というデザインだったが、今回の案が当時目指していたあり方をうまい形でカスタマイズされていないように思う。(野原委員)

・住居部分にいくつかのルームタイプがあるとすれば、そのタイプごとにファサードにも反映されるほうが面白いように思います。(関委員)

#### 【建物のデザインについて】

・低層部分で帝産倉庫のモチーフを引用しているので、上層部にまたそのモチーフを使用するのはどうかと思う。(関委員)

・アイランドタワーと合同庁舎などの周辺の建物と、本建物を含めた北仲地区全体のランドスケープとしてどのようになるかが非常に重要であると思う。(野原委員)

・様々な意見が出ている中で、全部を表現することに余りこだわらず、全体としてシンプルな象徴性のようなものに立ち戻ることも必要かと思えます。(国吉専門委員)

#### 【パブリックフロアについて】

・前回の案では、150m以上にホテル機能があり、一方下層には歴史的建造物の保存があり、その点がこのビルの計画の特色であったが、今回の案ではほかの周辺のビルとの差別化がわかりにくくなっている。パブリックフロアと高機能住宅が今後強化され、この地区を引っ張っていく役割を期待したい。(国吉専門委員)

・土地活用の面から、パブリックフロアの使い方や高機能住宅における SOHO 機能などが発生しやすいような工夫など今後議論をしていきたい。(国吉専門委員)

・以前の計画であったホテル機能と比べると、パブリック性が少なくなっており、パブリックフロアでパブリック性を補完しようとするのであれば、より一層工夫が求められる。(卯月部会長)

・周辺ビルの 150m から突出している 150m から 200m までの部分の魅力がこの地区の魅力、あるいはプレミアム住宅の価値につながるという意味で、パブリックフロアと一緒にデザインしてほしい。(卯月部会長)

・パブリックフロアに人が惹きつけられるような魅力が一目でわかるようにしなければいけないと思う。(関委員)

・パブリックフロアについては、その時代の経済状況に左右されない経営をしてほしい。(六川氏)  
→ 収益性を考えない、本当のパブリックフロアを想定しており、経済状況に左右されない運営をしていきたいと考えています。(三川氏)

・この地区のランドマークとして、海側と陸側(関内側)両方にむいており、特にパブリックフロアについても両側、フロア全体でツーフロアをぜひつくってもらいたい。(六川氏)

・市民がインセンティブを感じるようなパブリックフロアにしてもらいたい。(六川氏)

・屋上の利用も工夫したら、それもパブリックフロアになるのではないか。(六川氏)

・以前の計画を踏まえて、今回の計画が市民に親しまれる、または、市民も何か感じられるなど、公共性というものをどのように解釈して、どのように工夫しているか市民に説明できることが必要。(卯月部会長)

・パブリックフロアに文化施設とありますが、どのようなものを想定していますか。(卯月部会長)  
→ 今後、市と協議しながら決めていきたいと思えます。(三川氏)

(次ページへ続く)

(前ページからの続き)

#### 【低層部について】

- ・帝産倉庫について、移築から復元へ計画を変更する中で、復元の質が非常に問われると思う。(野原委員)

#### 【エリアマネジメントについて】

- ・今の段階で事業者としてエリアマネジメントを考えていますか。(卯月部会長)
  - ほかの事業者も含め、かなり早い段階からエリアマネジメントを行っていくことになっています。ただし、どのタイミングで、どれくらいの規模で、どのような内容かは今後関係者と協議していこうと考えています。(松本氏)
- ・エリアマネジメントには、居住者も参画する予定ですか。(卯月部会長)
  - 予定です。(松本氏)
  - 住宅を増やしたことで、継続的に維持する収益を、会費だけでなくその他の方法で確保できる方法を見つけられると素晴らしいと思います。(卯月部会長)
- ・エリアマネジメントについては、地元と一緒にやっていくことも考えられます。(六川氏)

#### 【その他】

- ・建物の階層は、何階になりますか。(国吉専門委員)
  - 57階です。(福林氏)
- ・地元としては、早く事業を着手してほしい。(六川氏)
- ・住宅について、賃貸ですか分譲ですか。また、戸当たりの面積はどの程度を想定していますか。(卯月部会長)
  - プレミアム住宅は原則分譲で考えています。その他については、まだ、決まっていません。ただ、今回の建物については、極端に小さいワンルームタイプは考えていません。(坂氏、松本氏)
  - ガイドラインにある多様な世代の居住や分譲・賃貸など多様な住居については、このエリア全体でバランスを取っていくイメージを持っています。(鈴木課長)

#### 横浜市都市景観アドバイザーの選任について

- ・A-4 地区の都市景観アドバイザーに国吉専門委員を選任したい。(中野書記)
  - 全委員承認

第7回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

会議名	第7回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会
日時・場所	平成25年4月25日(木) 17:30~18:30 横浜市庁舎5階関係機関執務室1
出席者	都市美対策審議会委員：卯月部会長、野原委員、国吉専門委員 事業者：井谷(丸紅株)、田中(森ビル株)、福林(東畑建築事務所) 関係部署：小山(都心再生部長)、大石(都心再生課長)、立石(都心再生課担当係長) 書記：青木(企画部長)、綱河(都市デザイン室長)、 小池(地域まちづくり部長)、塚田(景観調整課長)
欠席者	都市美対策審議会委員：関委員
概略・決定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アドバイザー調整経緯の報告を受け、B案で計画を進めることを了承。</li> <li>・ガレリアの空間性、スカイラインの形状、パブリックフロアの魅力づくり等についてさらに検討する。</li> <li>・全体の緩和と地域貢献の内容、現時点での地区全体の計画を説明すべき。</li> </ul>
議事要旨	

**北仲通北 A-4 地区の計画について**

3/26 都市美審以降の国吉専門委員との調整経緯について説明。A案(帆)、B案(矩形)の2案からB案に絞った。また、全方位から見たタワー外観の工夫、陸側及び短手の立面の工夫、マリオンの色彩、歴史的建造物を引き立てるデザイン・色彩、ガレリア空間の設え、デッキデザイン等についてアドバイスをを受け、対応した。(福林氏)

- ・さらに、ガレリアの空間性や隣接街区への抜けの確保、地区全体の歩行者ネットワーク、エネルギー棟のデザイン、環境未来都市の取組等についてお願いしている。(国吉専門委員)
- ・ガレリアの隣接街区に抜けさせたい部分に柱が当たってしまう。ここがもう少し広く楽しいとよい。(野原委員、卯月部会長)  
→ 構造上柱の位置をずらすのが困難。仕上げ等でできるだけ工夫する。(福林氏)
- ・B案を採用されたのはよかった。(卯月部会長、野原委員)
- ・今後はパブリックフロアとプレミアム住宅のデザインに集中すべき。一番気になるのはスカイラインが弱いこと。スカイラインが端部まで延びていると流れが見えるが、途中で下から来るラインで途切れて空のほうへつながっていない。(卯月部会長)  
→ 設計としては流れをつくりたいが、プレミアム住戸数に影響するので事業主と相談したい。(福林氏)
- ・パブリックフロアをより強調する傾斜ガラスとは、どう傾斜しているのか。(卯月部会長)  
→ 足元のほうが内側に入り、上層部では外に突き出る。マリオン部分に陰が出て上層部がよりスリムに見える効果がある。今後設計の熟度があがり、ライティングや夜景を作っていくと深みが出る。オフィスで採用した事例があるが、非常にシンボリックな形になるのでぜひ採用したい。(福林氏)
- ・200mと150mはどこラインか。(卯月部会長)  
→ 200mはここ(プレミアム住宅の上端)の部分で、そこから上はペントハウスで高さ19mぐらい。できるだけ住戸に影響がない範囲でスカイラインの形を作るため、(200m以上の部分を)結構上げている。ペントハウスは住宅ではなく機械室等になる。(福林氏)
- ・エッジのガラス張りはフェイクか。(野原委員)  
→ そうです。(福林氏)
- ・これから計画される周辺の住宅棟は150メートルですか。(卯月部会長)  
→ そうです。通常はその上にペントハウスやEV機械室が出てくるので、さらに10~15mぐらいは高くなると思います。(福林氏)
- ・高さ規制では、その部分に住宅機能がなければ、19m突出してもいいのか。(卯月部会長)  
→ 大丈夫です。変更前の計画案も220m程度でした。(福林氏)

(次ページへ続く)

(前ページから続き)

- ・パブリックフロアが影をつくりプレミアム住宅を輝かせている。パブリックフロア自体の価値を出せる方法はないのか。市民の立場から考えると、プレミアム住宅が輝いているのは理解が得にくい。(野原委員)
  - パブリックフロアはライティングすることも可能です。(井谷氏)
  - ライティングの時間、上の住宅の明かりとの関係は考えておきたい。(事業者)
- ・いずれにしても(パブリックフロアを)完全な脇役にしないでほしい。例えば光のあて方などは住宅などと違う。住宅にない楽しさを演出してほしい。(国吉専門委員)
  - わかりました。(福林氏)
  - パブリックフロアは実際に入れるので、そこへ行ったら楽しいという表現をしたい。(井谷氏)
- ・地元説明会の時期や対象はどうなっていますか。(卯月部会長)
  - まずは明日(4/26)夕方、地元団体との連絡会で、馬車道商店街と関内の代表に説明する。そこで出た意見も取り入れて修正し、次に一般の方を対象とした都市計画提案の説明会を5月中に開催予定です。(大石課長)
- ・地元には今まで案を全く出していないのか。(卯月部会長)
  - 出していない。今回、地元説明で意見が出ると思うので、今後の詳細設計でできるものは反映していただきます。(小山部長)
- ・地元意見にも対応できる時期に説明会をやったほうがいいと考え、詰め切らない今の段階で出すという判断をした。現在は、概ねの方向性はあるという段階で、今後も都市美対策審議会等で報告し意見をもらいながら改善をします。(国吉委員)
  - それはよいことだ。ただ、これ一棟の説明会ではなく、未定の部分も含めて北仲地区全体の計画として見せるべきです。もう少し親切に、情報を受ける側の立場に立って考えるべきです。海からの見え方などはもっときちんと説明する必要がある。明日はこの内容のまま説明するのか。(卯月部会長)
  - → 明日は地元代表の数人のみ。地域への説明は来月の説明会以降になる。(小山部長)
- ・低層部についてはまだ議論の余地があるのか。都市計画提案の緩和とその理由は積み上げて明確にすることが重要。低層部を含めた全体としての地域貢献をきちんと説明することが重要。(野原委員)
- ・ガレリアの抜けが難しいなら、それよりデッキの連続性に力を入れるほうが最終的にはいいという可能性もある。復元にしてもゼロか100かではなくできることはいろいろあるはず。低層部も含めて全体の議論ができるといい。特にガレリアは非常に重要な場所になるので、構造的な制約はあってもよりよいものにしていくよう話し合いたい。(野原委員)
- ・明日の連絡会では低層部分のデザインや上層部のパブリックフロアの説明はするのか。(卯月部会長)
  - 詳細は説明しない。ずっと事業が止まっていたので、方向性や概要、今後都市計画の手続を進めるといった説明が明日の趣旨です。(小山部長)
- ・超高層建築物では低層部分と高層部分の公共性が最も高いと思う。地元説明では、景観上の公共性と利用の可否、2つの面の公共性をどうとらえて合意の方向に向いているかということ、事業者と市役所側の両者の立場できちんと説明することがとても重要。高層部のプレミアム住宅の公共性を問われると、もう少し説明が必要だ。(卯月部会長)
- ・パブリックフロアの2層がプレミアム住宅の上に延びていく、実際の利用は不可能でもそういう形が見えて、その部分の公共性や景観的な魅力が住宅にも付加価値を与えるということに挑戦してもらえたらおもしろい。住宅を減らしてスカイラインを強調する話と合わせてさらに進化させてほしい。(卯月部会長)

(次ページへ続く)

(前ページより続き)

- ・計画ができるごとに少しずつそれに合わせて調整した全体プランを出しているし、他事業者に受け継いでいくために、現段階での全体像の説明や希望もぜひ書いておいてほしい。(卯月部会長、国吉専門委員)
- ・都市美審の範囲外だが、土地利用の問題、(他の)審議会が出た問題も聞かせてほしい。アジアデザインマネジメントセンターのより魅力的な使い方や、パブリックフロアは当然検討し、また別の場でも聞かせてほしい。(国吉専門委員)