

現市庁舎街区活用事業（旧市庁舎街区）における 都市景観アドバイザー制度の活用について（報告）

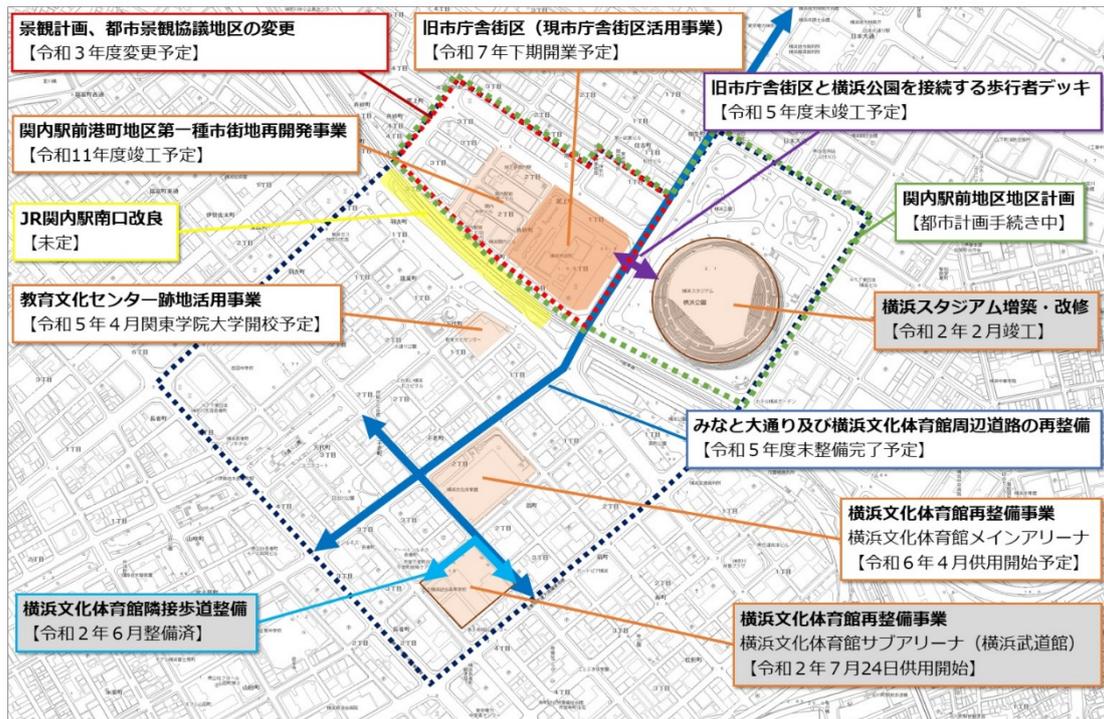
1 経緯と今後の進め方 資料5-2、参考：資料5-3

JR 関内駅前の旧市庁舎街区では、事業者公募前に、当該街区の活用に期待する方向性やイメージを伝えるため「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（以下、ACB）」を策定しました。景観に関する項目について、都市美対策審議会においてご意見をいただきました。

事業予定者決定後は、関内駅前特定地区の景観計画等の変更について政策検討部会においてご意見をいただき変更案をまとめており、今後、変更の手続きを進めていきます。

旧市庁舎街区の計画については、特定都市景観形成行為（建物高さ 45m以上）となるため、今後も引き続き政策検討部会においてご意見をいただくとともに、都市景観アドバイザー制度を活用しながら、市と事業者で景観協議を進めていきます。

2 関内駅周辺地区における事業（検討も含む）

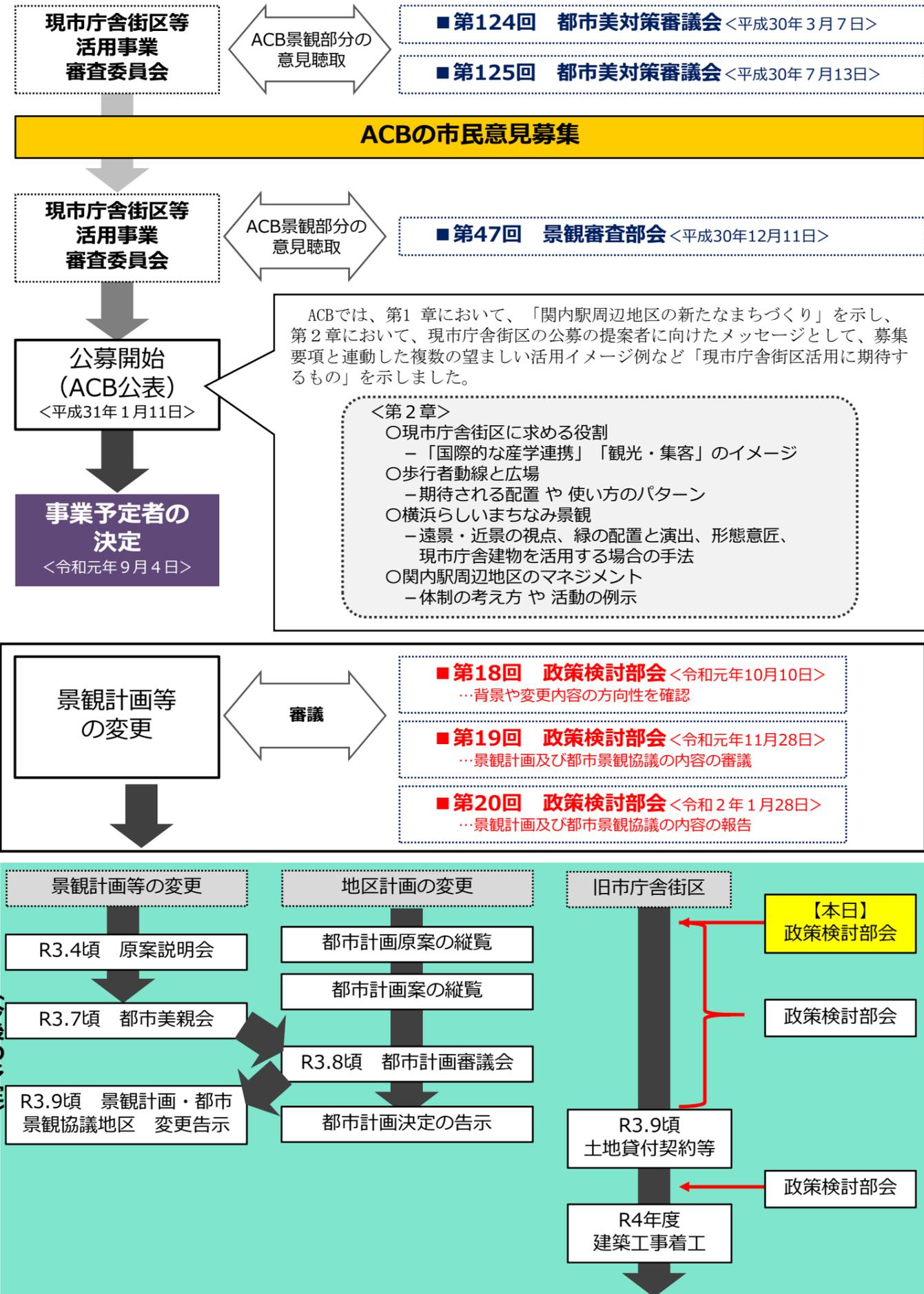


3 地区の位置づけと主な協議事項 資料5-4:都市景観協議地区「行為指針」(変更案)

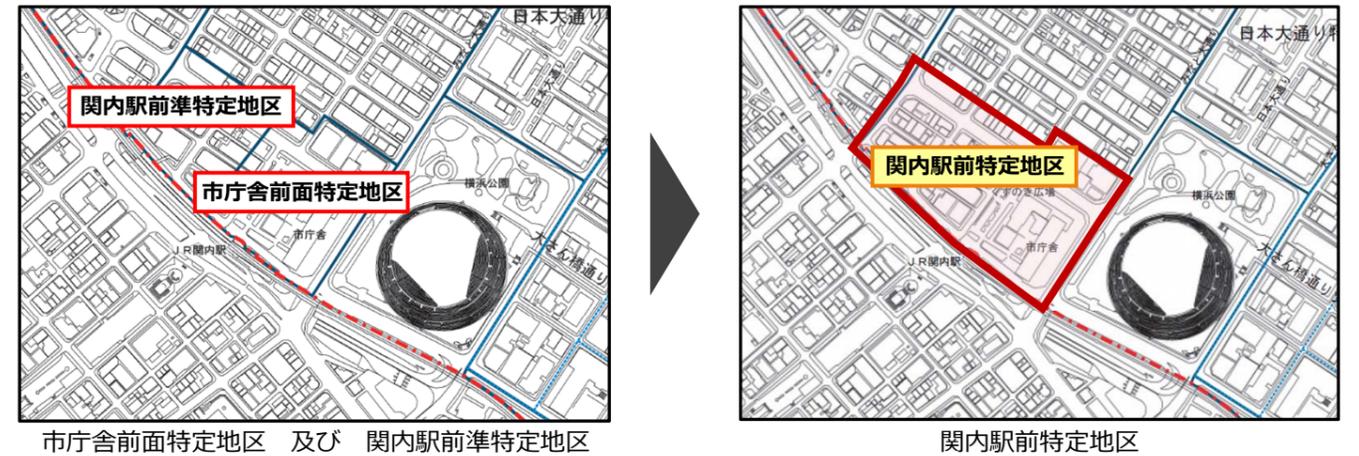
主な協議事項	行為指針 (該当箇所)
●ゆとりある歩行者空間と設え	【行為指針1(1)】
●低層部における賑わいの創出	【行為指針1(2)】
●駅前空間や広場	【行為指針1(3)】
●敷地内緑化(「緑の軸線」)	【行為指針1(4)】
●関内地区の街並みへの配慮	【行為指針1(5)】
●歴史的建造物への配慮	【行為指針1(6)】
●中高層のデザイン(圧迫感の軽減、眺望景観)	【行為指針1(7)、(8)】
●夜間景観	【行為指針1(9)】
●広告景観	【行為指針1(10)】

4 計画の概要 資料5-5

1 これまでの経緯



2 景観計画・都市景観協議地区における「関内駅前特定地区」の設定



これまで景観計画等では、市庁舎を景観形成上の核として「市庁舎前面特定地区」を定め景観誘導を行ってきました。

市庁舎移転後は、関内地区の玄関口である関内駅に面した地区として、「市庁舎前面特定地区」と「関内駅前準特定地区」が一体となった「関内駅前特定地区」とし、駅前にふさわしい景観形成基準等を定めます。

3 関内駅前地区 地区計画について



関内駅前では、市庁舎移転後のまちづくりを推進するため、景観計画等の変更と並行して「関内駅前地区 地区計画」を新たに定めます。

これによって、地区内への「国際的な産学連携」「観光・集客」機能の誘導や地区施設の配置などを行います。

地区計画の形態意匠の制限においては、地区全体の調和に配慮することを定めます。（具体的な制限は景観計画において定めます。）

（参照）別紙2

◇“景観計画”と“地区計画の形態意匠制限”の関係

景観計画と地区計画（形態意匠制限）は、定める内容が重複するため、詳細を景観計画で定めることとします。

●景観計画

- ・建物の低層部・中高層部の形態意匠
- ・工作物の形態意匠
- ・色彩・マンセル値などを定めます。

●地区計画

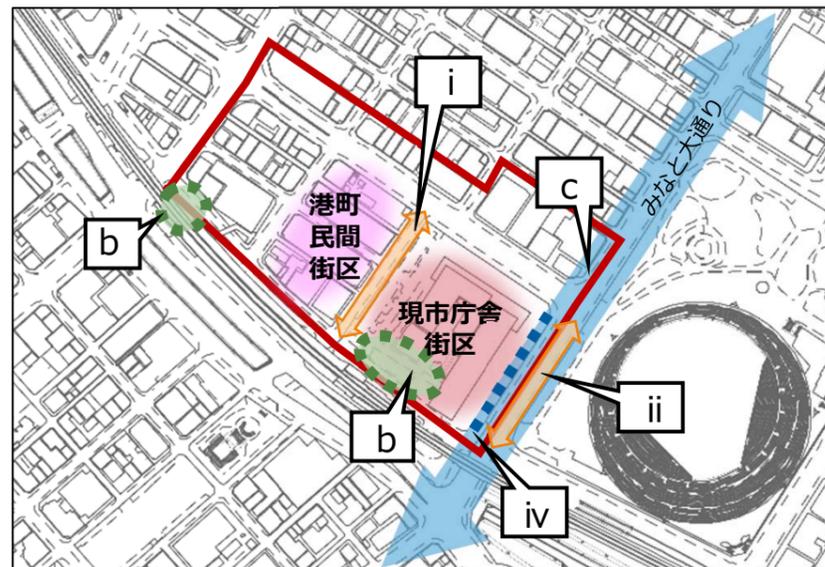
- ・地区全体への調和を図るよう配慮することを定めます。

4 関内駅前特定地区の景観形成基準の考え方

関内駅特定地区では、ACBにおいて示した、

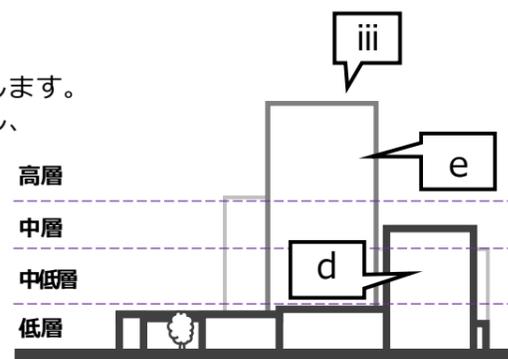
- **関内地区の玄関口としての風格ある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成**
- **大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成**
- **「開港の地」としての歴史性**

の3つの要素を普遍的な景観形成上の要素として継承しつつ、次のような考え方で改正を行うことで、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。



■ 景観形成基準

- 建築物は、周囲の街並みと調和のとれた形態意匠・色彩とします。
- 建築物の「駅前広場」に面する部分は、**関内地区の玄関口としての風格や、活気と賑わいのある景観を創出する形態意匠**とします。特に、現市庁舎街区では、**旧市庁舎と調和のとれた形態意匠・色彩**とします。
- 建築物の低層部でみなと大通りに面する部分は、**開放的なしつらえとし、賑わいを創出する形態意匠**とします。
- 建築物の中低層部は、**関内地区の歴史ある街並みを表現し、関内地区の玄関口として魅力的な形態意匠**とします。
- 建築物の中層部・高層部は、**歩行者の視点からの圧迫感の軽減に配慮した形態意匠**とします。
- 工作物は、周囲の街並みと調和のとれた形態意匠・色彩とします。
- 現市庁舎街区の「駅前広場」に面する部分等に設置する工作物は、**旧市庁舎と調和のとれた形態意匠・色彩**とします。



■ 歩行者ネットワーク街路の指定

- 将来の港町民間街区のまちづくりを見据え、市庁舎街区と港町民間街区の間の道路に賑わいの創出を誘導するため、**新たに歩行者ネットワーク街路（商業）に位置付けます。**
- みなと大通りの道路再整備や市庁舎街区の計画に合わせて、連続した賑わいを誘導するために、**新たに重点歩行者ネットワーク街路に指定します。**



※右の画像は再開発準備組合が平成29年に作成したイメージであり、今後の検討により見直される可能性があります。

■ 建築物の最高高さ

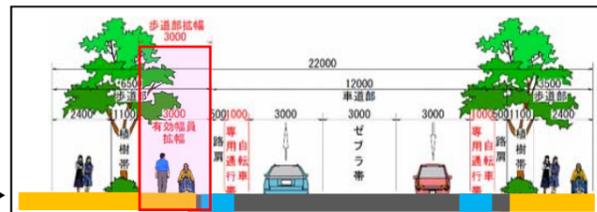
- 大規模な土地利用転換を行う際には、**地区計画において最高高さを定め、関内・関外地区のシンボルとなるような魅力と品格のある眺望景観を誘導します。**

※現市庁舎街区は、事業内容に合わせて、地区計画で建築物等の高さの最高限度を170mとします。

■ 壁面の位置の指定

- みなと大通りでは、道路再整備（歩道拡幅）を検討しています。これに合わせて、市庁舎街区では、**新たに壁面後退を指定**します。

道路再整備のイメージ▶



5 関内駅前特定地区の屋外広告物の表示等に関する制限の考え方

現在、「関内駅前準特定地区」では、横浜市景観計画における制限内容に基づいた屋外広告物の表示等が行われています。

今後、「市庁舎前面特定地区」と「関内駅前準特定地区」が統合し、「関内駅前特定地区」となるため、おおむね現在と同様の制限内容となるよう景観計画を定めます。

6 その他

- ・ 関内駅南口前の道路の整備に関する事項を一部変更します。
- ・ 関内駅南口前の道路占有許可の基準を一部変更します。

○ 今後の関内地区における“建築物の最高高さ”の見直しについて



今後、関内地区における“建築物の最高高さ”の見直しについては、これまでの関内の景観形成の考え方は踏まえつつ、景観上の貢献に加え、まちづくり上重要な空間（広場等）の確保や特別な機能の誘導など、高さ以外のまちづくりに対する貢献も総合的に判断した上で、土地利用の動きに応じて見直しを検討します。

その際、どのような地区を目指すのかを、市民意見募集や都市美対策審議会の意見聴取を経て、地区のまちづくりの方針等に示し、最終的には地区計画として都市計画決定します。

現市庁舎街区活用事業の提案内容について

高層部の景観形成

- ▶ 透明感と品格あるデザイン
- ▶ 駅側から大幅に**セットバック**し、駅前から視認できる配置
- ▶ 建物の太さを絞り**空の広さ**を生み出す平面外形

中低層部の街並み形成

- ▶ **行政棟との調和**に配慮し、**31mラインの分節**による街並みの連続性を創出

特別な機能の誘導

- ▶ **街に賑わいを生み出す「国際的な産学連携」機能と「観光・集客」機能**
- ※機能は「特定都市再生緊急整備地域」の方針に位置付け

広場

- ▶ **開放的な駅前空間を新たに創出**
- ▶ くすのき広場を継承した歩行者空間「**くすのきモール**」

歩行者専用通路

- ▶ 周辺地域をつなぎ、**回遊性を高める**歩行者ネットワーク
- ▶ みなと大通りや横浜スタジアムのデッキを介して、山下公園・元町・中華街方面へアクセス

行政棟の保存

- ▶ **既存建物の保存**による横浜らしい街並み景観の形成

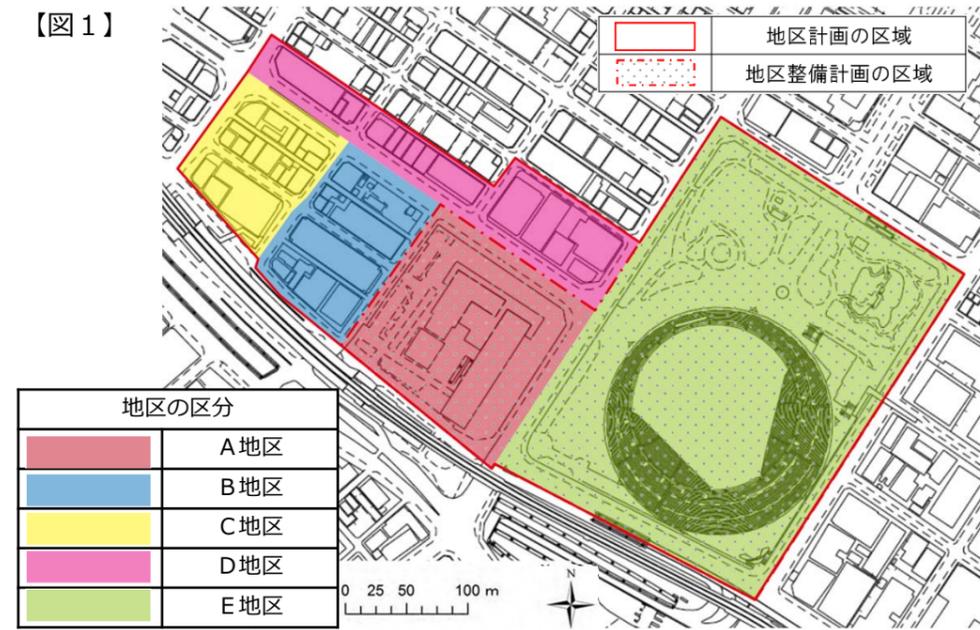
歩道状空地

- ▶ みなと大通り沿いに**歩道状空地**を確保

建築物の高さ：170m

名称	関内駅前地区地区計画
位置	中区尾上町、常盤町、真砂町、港町及び横浜公園地内
面積	約13.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR関内駅と市営地下鉄関内駅の駅前に位置し、開港以来、横浜の発展をけん引してきた関内地区の玄関口として、長年にわたり市民に親しまれてきた横浜の顔ともいべき地区である。</p> <p>令和2年の市役所機能の集約移転を契機として、市役所機能に代わる新しい核を形成し、その核を中心に新たなまちづくりを進めることは、関内・関外地区をはじめとした今後の都心臨海部全体がさらに活性化するために非常に重要なものとなる。</p> <p>本地区を含む関内駅周辺地区では、横浜市都市計画マスタープラン中区プランにおいて、市庁舎の移転に伴う跡地・港町民間街区等を対象に、関内・関外地区の業務再生をけん引する「国際的な産学連携」、来街者の増加によって地域の商業需要を高める「観光・集客」の実現を目指し、地区計画等の都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行うとしている。</p> <p>また、本地区は平成30年に特定都市再生緊急整備地域に指定され、地域整備方針において、「国際的な産学連携」と「観光・集客」を土地活用のテーマに、地区のにぎわいと活性化の核づくりや回遊性の向上などの取組を推進し、国際競争力と発信力のある拠点を形成することが目標に掲げられている。</p> <p>本地区計画は、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした新たなまちづくりを推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、来街者等が安心して楽しく歩けるよう回遊性を高め、関内地区の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいを創出し、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区計画の区域を、地区の特性に応じて5区分し、土地利用の方針をそれぞれ次のように定める。</p> <p>1 A地区 (1) 関内地区の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを創出するため、関内の顔となる周囲に開かれたシンボル空間を整備するとともに、「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図り、関内・関外地区の活性化の核を形成する。 (2) 関内・関外地区の回遊性の強化を図るため、日本大通りから横浜公園を経由して大通り公園へとつながる緑の軸線をなす緑を感じられる快適な歩行者空間を整備する。</p> <p><以下省略></p>
地区整備計画	<p>1 新たなまちを印象付ける駅前にふさわしいにぎわいを創出し、かつ関内地区の玄関口として動線の基点となる空間を形成するため、駅前に面して広場1を整備する。</p> <p>旧くすのき広場の持つ憩いと緑豊かな潤いの空間を継承しつつ、駅前から関内地区に広がるにぎわいを創出するため、大通り公園と尾上町通りをつなぐ広場2を整備する。</p> <p>2 日本大通りから横浜公園を経由して大通り公園へとつながる安全で快適な歩行者動線を形成するため、横浜公園と広場1をつなぐ歩行者デッキ及び歩行者専用通路を整備する。</p> <p>安全で快適な歩行者空間を確保し、関内地区と関外地区の接続を強化するため、みなと大通りの歩道沿いに歩道状空地を整備する。</p>

建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 関内地区の玄関口としてふさわしいまちづくりを推進するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 建築物の低層部を中心に「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能やそれと連携した機能を積極的に導入することでにぎわいを創出し、それらと共存する都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指す。 関内地区の街並みと調和しつつ、玄関口としてふさわしい活気とにぎわいのある景観を形成する。 A地区においては、昭和34年に竣工した旧市庁舎（行政棟）の保存活用などにより、新旧が混ざり合う関内・関外地区らしい特色を持った新たなシンボルとして風格ある景観を形成する。 来街者等が円滑に移動するために、ユニバーサルデザインに配慮した建築物とする。 来街者等が安心して楽しく歩ける「歩きやすい地区」とするため、歩行者と車両の交錯を減らすよう敷地内に流入する車両を極力低減する等、安心・安全な歩行環境を形成する。 省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図るなど環境に配慮した建築物とする。 耐震性が高く、防災性に優れた建築物とし、来街者等の滞留や避難が可能となるスペースや帰宅困難者の受入れスペースを確保するなど災害に強い安全な都市空間を形成する。 				
緑化の方針	<p>潤いや憩い、安らぎのある魅力的な都市空間を創出するため、来街者等の目に触れやすい歩行者空間を中心に、敷地内の緑化を積極的に行う。</p> <p>A地区 重要な都市軸である緑の軸線上のつながりを意識し、来街者等が立体的で奥行きを感じられる緑化を行う。また、シンボルとなる樹木を配置するとともに、JR関内駅の駅前から関内地区に広がる緑量感やにぎわいを演出する効果的な緑化を行う。</p>				
地区整備計画	<p>地区施設の配置及び規模</p> <table border="1"> <tr> <td>地区区分</td> <td>A地区</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>約2.3ha</td> </tr> </table> <p>建築物等の制限</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 自動車教習所 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9の5で定めるもの 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） <p>壁面の位置の制限</p> <p>【図3】のとおり※ ※除外規定あり</p> <p>建築物の高さの最高限度</p> <p>170m</p> <p>建築物等の形態意匠の制限</p> <p>まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。</p> <p>建築物の緑化率の最低限度</p> <p>100分の7.5</p>	地区区分	A地区	面積	約2.3ha
地区区分	A地区				
面積	約2.3ha				



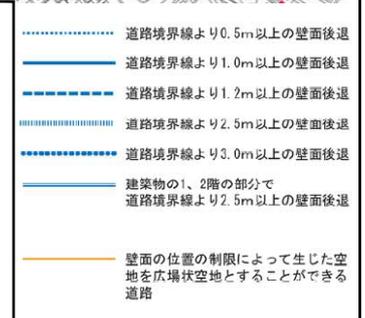
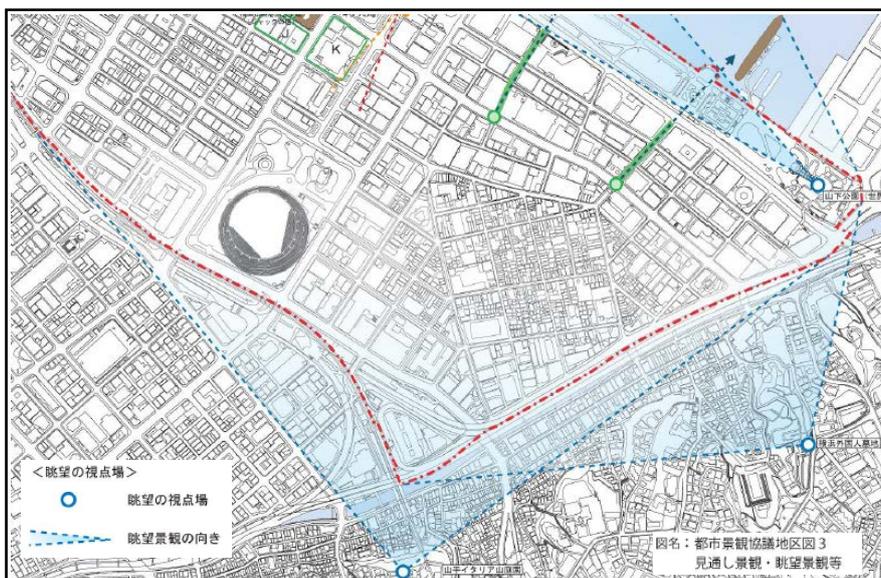
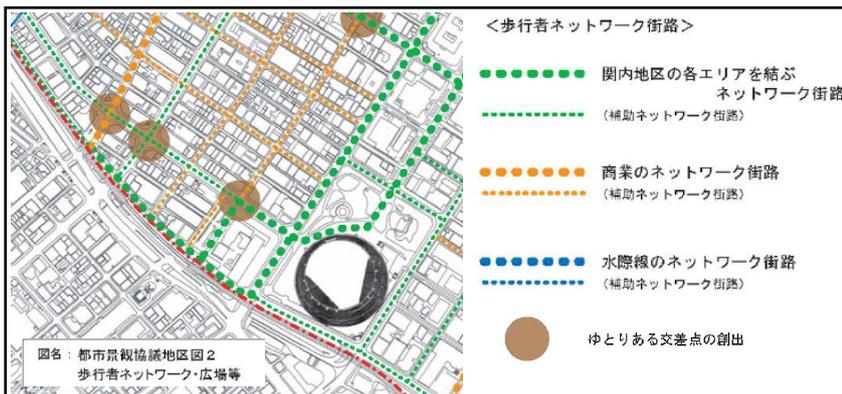
都市景観協議地区「行為指針」

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」
<p>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>	<p>ア ゆとりある歩行者空間の創出 (7) 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。 (4) 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 (7) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する (4) 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。 (5) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。</p>
<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>	<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 (7) 「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。 (4) 「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。 (5) 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 (7) 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。 (5) 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。 (6) 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>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 (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。 (5) 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。 (6) 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>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。</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 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>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 (7) 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。 (4) 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>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。</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 (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。 (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。 (ウ) 関内地区の街並みに調和する色彩を用いる。 (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。</p> <p>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。</p> <p>ウ 賑わいの連続性の創出 (ア) 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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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>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。</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 (ア) 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。 (イ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。 (ウ) 夜間の見通しを演出する。 (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。 (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。 (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>1 関内地区全域の行為指針 (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 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 (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。 (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。 (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 敷地の持つ歴史や物語を表現する。</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>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>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 (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。</p> <p>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。</p> <p>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。 (オ) 落ち着いた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。</p>

	<p>(㊦) 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>(㊧) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。</p> <p>(㊨) 夜間の広告景観を演出する。</p>
<p>1 関内地区全域の行為指針</p> <p>(10) 秩序ある広告景観を形成する。</p>	<p>ア 良好な景観、落ち着いたきのある街並みの創出</p> <p>(㊦) 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>(㊩) 大きな音を出すなど、まちの雰囲気壊さないようにする。</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>2 地区別の行為指針</p> <p>(4) 関内駅前特定地区 (変更の原案)</p>	<p>ア 周囲の街並みと調和した外観の建築物が良好な景観を形成し、関内地区の玄関口としての風格や、商業機能等による活気と賑わいのある空間を形成する。</p> <p>イ 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間を形成する。</p> <p>ウ 関内駅前特定地区の格調を高め、活力と賑わいを創出する商業・業務の機能の導入を推進し、特に建築物の低層部には、積極的に賑わいを形成する。</p> <p>エ 中層、高層の建築物は、魅力と品格のある眺望景観を形成する。</p> <p>オ 関内駅南口では、関内地区の玄関口としての風格とゆとりある街路空間を形成する。</p> <p>カ 屋外広告物は、関内駅南口及びみなと大通りに面して魅力ある景観を形成し、かつ、歩行者に圧迫感を与えない規模、位置、デザインにする。</p>

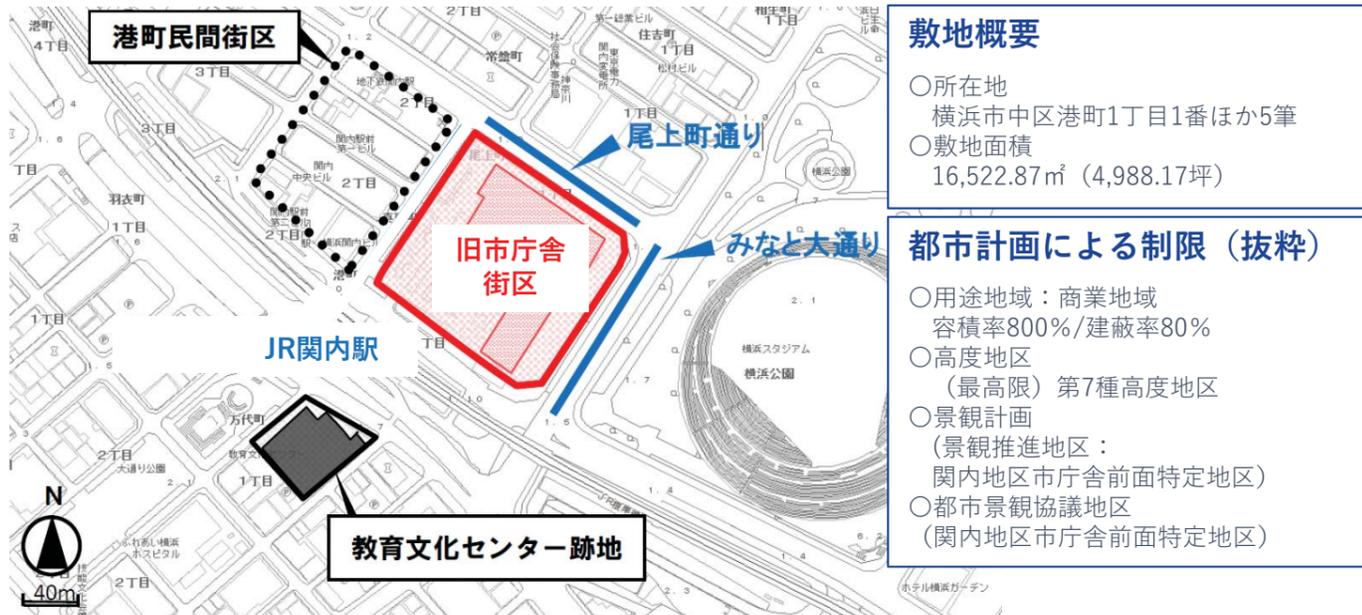


1. 概要

(1) 事業者

代表者	三井不動産株式会社 (東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号)		
構成員	鹿島建設株式会社	京浜急行電鉄株式会社	第一生命保険株式会社
	株式会社竹中工務店	株式会社ディー・エヌ・エー	東急株式会社
	株式会社関内ホテルマネジメント (株式会社星野リゾートの全額出資子会社)		

(2) 位置図・敷地概要・都市計画による制限



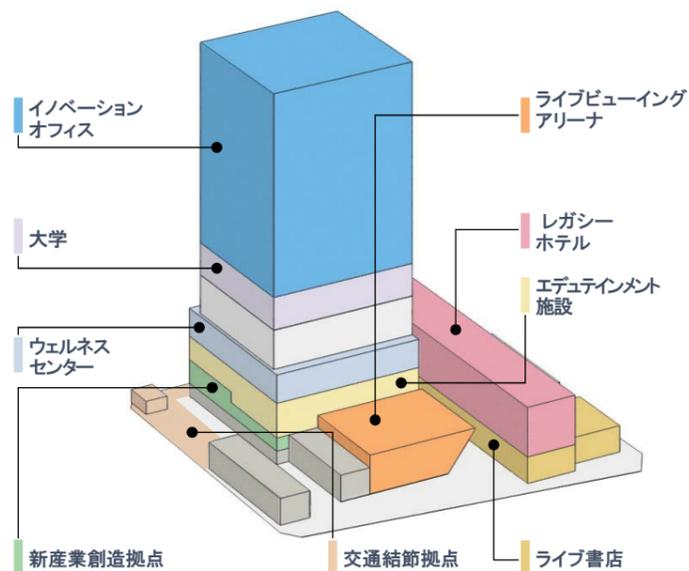
(3) 施設概要

延床面積: 約124,000㎡ 高さ: 約170m 階数: 地上32階、地下1階、塔屋2階

主な導入施設

国際的な産学連携

イノベーションオフィス	58,900㎡
新産業創造拠点	3,600㎡
ウェルネスセンター	4,700㎡
大学	12,800㎡
観光・集客	
ライブビューイングアリーナ	3,000㎡
レガシーホテル	17,000㎡
交通結節拠点 (土地面積) 1400㎡	
エデュテインメント施設	6,800㎡
ライブ書店	2,300㎡



※床面積は、容積対象床面積より算出

(4) 事業コンセプト

まちづくりの理念

継承

記憶と歴史を残し、横浜らしい格式ある景観を形成します。

創造

関内・関外地区全体の活力を生み出すために、新産業と集客の核を創ります。

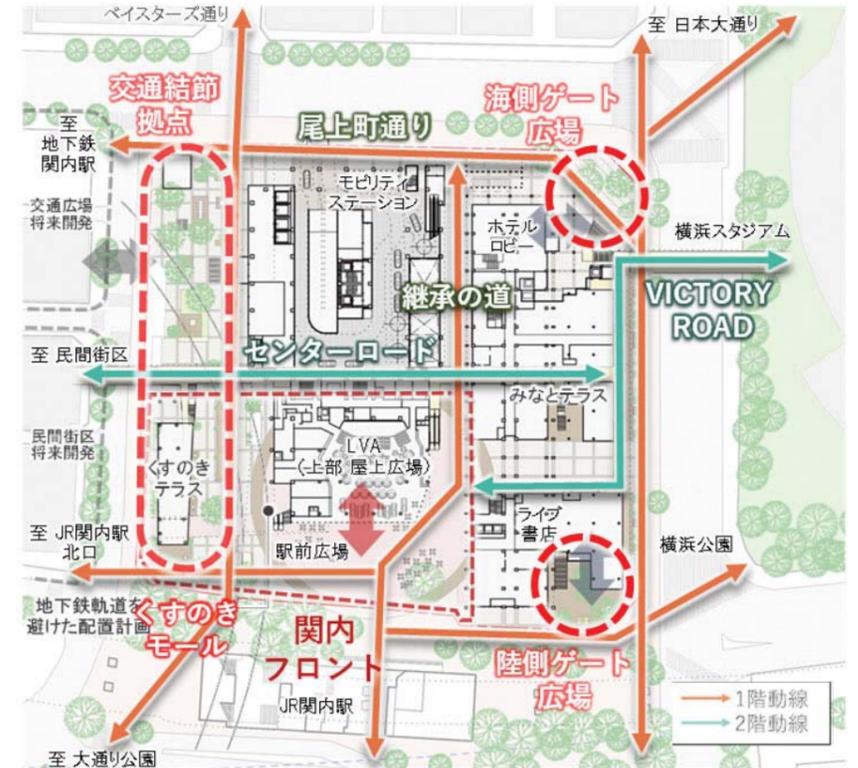
再生

かつての港町らしい生き生きとした人々の賑わいを新たなかたちで蘇らせます。

2. 行為指針に基づく景観形成の考え方

- (1) ゆとりある歩行者空間を連続的に形成
- (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
- (3) 人々に交流を促す快適な広場状空地进行創出

- 街へとつながり、都市軸を強化する歩行者空間を地上と2階レベルに設け、周辺街区との回遊性を高めます。
- みなと大通り側は壁面後退 (2.5m) をして、歩道と一体的利用するとともに、賑わいが滲み出す場とする。
- 敷地4周に1.5mの歩道状空地进行整備することで歩行者空間を連続的に形成。(みなと大通り沿いについては、現在手続き中の関内駅前地区地区計画に基づき整備)



みなと大通りに賑わいの連続性を生み出す「みなとテラス」



関内横浜周遊の拠点「海側ゲート広場」



憩い・くつろぎの関外結節点「陸側ゲート広場」



横浜公園、当街区、関内駅前港町地区の3街区を繋げる「センターロード」

計画の概要

- 駅前広場・屋内・屋外の3種類のオープンスペースで構成する駅前空間＝「関内フロント」を整備し、多様なアクティビティが溢れる新たな街の顔を創出します。
- ニーズに合わせた屋内外の利用形態を選択できる広場の連なりを形成しています。トリエンナーレ等の大規模イベント開催時も屋内外を組み合わせ、場の機能と適性を活かした柔軟な会場運営を可能とします。
- 駐車場出入口は近景と歩行者の安全性に配慮したデザインとし、車の出入り口を感じさせない列柱のデザインを連続させます。



- 周辺街区の特徴に合わせた利用方法と規模の異なる広場を本街区の4つの角地に整備します。
- 街のスケールと合った界隈性のある施設計画により関内・関外を結ぶ回遊拠点、多様なアクティビティの誘発を実現します。



(4) 緑化の活用により、まちに潤いを創出

- 豊富な外構面積を活かし、緑化率10%を確保、人の動線や視線を意識し、くすのきモールとゲート広場の緑陰づくり、駅前の立体的緑化に努めます。
- 屋外空間の広さを活かし、立体的で奥行きのある緑の重なりを演出します。
- 駅前シンボルツリー（既存くすのき保存）市庁舎のJR関内駅側の玄関口に立つくすのきを保存し、次代を繋ぐシンボルツリーとします。



- (5) 関内地区の街並みの特徴を生かす
- (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

- 横浜の戦後建築を代表し歴史的景観を形成する「行政棟」・緑の軸線を構成する「くすのき広場」の現位置保存、まち並みの連続性と街への圧迫感低減を両立した関内最大級の建物整備を行います。
- 行政棟のデザインに調和した低層部の景観形成に努めます。みなと大通り側に増築するみなとテラスは、軒やデッキの水平ラインを行政棟の格子状フレームに調和する計画とします。



- (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
- (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

- 低層部と対比的に透明感と上昇感を与え、ミナト横浜の眺望景観の質を高める関内再生のシンボルとします。

■ 行政棟柱表現の高層部デザインへの展開

- 縦線上の外壁の幅を3段階で細め、透明感・上昇感を創出します。

■ 圧迫感を軽減し品格のある眺望景観を形成

- 近景に対して、31mラインを強調した中低層部分が周辺の街並みと調和し、また高層棟をセットバックすることで、歩行者の視点からの圧迫感を軽減します。
- 遠景に対して高層棟の見附幅を約50mとし、圧迫感と長大感を軽減したシンボルタワーとします。



遠景視点場2: 山手(山手イタリア山庭園)より



計画の概要

(9) 関内地区の新しい魅力を創造する

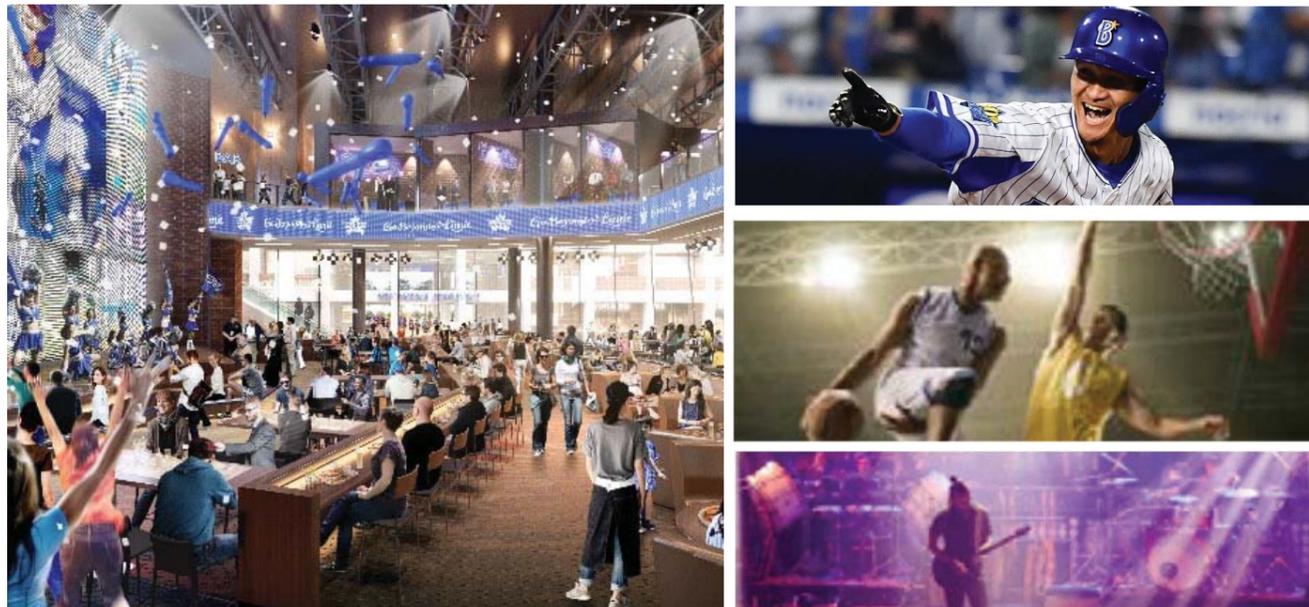
■村野藤吾の代表建築を再生した横浜探訪の拠点『レガシーホテル』

- ・歴史ある伊勢佐木町や馬車道等の関内・関外地区の中心立地であることを活かし、地元との交流や文化探訪への関心が強い若者層を獲得するため、地域資源を発掘した特別な旅体験を提供するホテルを整備します。
- ・交通とサービスを連携することで、ホテル周辺に留まらず関内・関外地区へ拡大した旅体験を提供します。



■文化芸術創造活動を発信するLVAを関内フロントに整備します

- ・LVAは、正面に国内最大のビジョンを設置し、スポーツを中心とした様々なエンターテインメントコンテンツを迫力ある映像や音響を通じて配信するライブビューイング空間です。
- ・本街区の賑わい及び関内・関外地区の回遊性を強化するため、国内最大のビジョンを有するライブビューイング空間「LVA」を整備します。
- ・年間約300万人の横浜スタジアム利用者の前後の滞在を促すだけでなく、周辺施設と連動することでスタジアムでのイベントがない日の集客力を強化するとともに、交通と連携し都心臨海部全体の回遊を促します。



■インキュベーション拠点を整備し、産・学共創による新産業創造を関内から発信する

- ・産と学を繋ぐ新しい技術・デザインにより創造的人材の育成を行うサービス、新産業創造拠点にて新たな用途を誘導します。
- ・企業が注目するアイデアをより具体化するためのコワーキングルーム、イベントスペース、ミーティングルーム、小規模オフィスを整備します。
- ・代表企業が持つ実績のある運営体制が十分なサポートを行うビジネスインキュベーション拠点とします。
- ・運営者の持つベンチャー資金支援や、構成企業のアクセラレータープログラムを活用した事業をはじめとする新事業の実践の場とします。



■横浜の文化を感じ、横浜を楽しむ『ライブ書店』

- ①古き良き昭和の本屋と喫茶を再現
 - ・戦後横浜の文化に触れる機会を提供するため、保管する歴史資料をもとに、昭和30年代の当時の本屋・喫茶を再現します。
- ②横浜にゆかりのある企業・大学の文化交流拠点
 - ・ライブ書店は、横浜にゆかりのある企業や大学とつながるコミュニケーションハブとするために、アート・音楽等活動の場を用意します。
 - ・神奈川県立文学館や金沢文庫等、文学にゆかりのある周辺施設の協力のもとイベントを開催し、インバウンドから市民まで幅広く地域に根差した文化交流拠点を運営します。
 - ・ライブ書店のほか、横浜の老舗飲食店等の誘致を検討します。

