

1 趣旨

旧市庁舎街区活用事業の計画内容の一部に変更がありましたので、下記について、ご審議をお願いいたします。

【審議事項】
 特定都市景観形成行為に関する変更協議の協議事項及び協議の方針について、都市美対策審議会の意見を伺います。

2 旧市庁舎街区活用事業の概要

(1) 公募事業 (定期借地による市有地活用)

旧市庁舎街区活用事業では、令和2年6月の市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、民間活力による市有地の有効活用を行うこととし、下記の3点を土地活用の目的として掲げ、事業者公募を実施してきました。

【土地活用の目的】

- ① 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。
- ② 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

(2) 関内駅周辺地区エリアコンセプトブックによる誘導

事業者公募に際しては、募集要項と連動して旧市庁舎街区の活用に期待する方向性やイメージを伝えるものとして「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、公募資料としています。

ACBでは、第1章において、「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」を示し、第2章において、旧市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示しました。

<第2章>

- | | |
|---------------|---------------------|
| ○現市庁舎街区に求める役割 | ○横浜らしいまちなみ景観 |
| - 「国際的な産学連携」 | - 遠景・近景の視点 |
| - 「観光・集客」 | - 緑の配置と演出 |
| ○歩行者動線と広場 | - 形態意匠 |
| - 期待される配置 | - 現市庁舎建物を活用する場合の手法 |
| - 使い方のパターン | ○関内駅周辺地区のマネジメント |
| | - 持続的な活動を行うための体制 |
| | - まちの価値を高めるための様々な活動 |

(3) 事業者による提案

① 事業コンセプト「MINATO-MACHI LIVE (みなとまち ライブ)」

- ・新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開
- ・地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化
- ・行政棟の原風景と人のアクティビティが関内の顔となる、周囲に開かれたシンボル空間
- ・地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上

② 9つの導入機能

【国際的な産学連携】

- ・イノベーションオフィス
- ・新産業創造拠点
- ・ウェルネスセンター
- ・大学

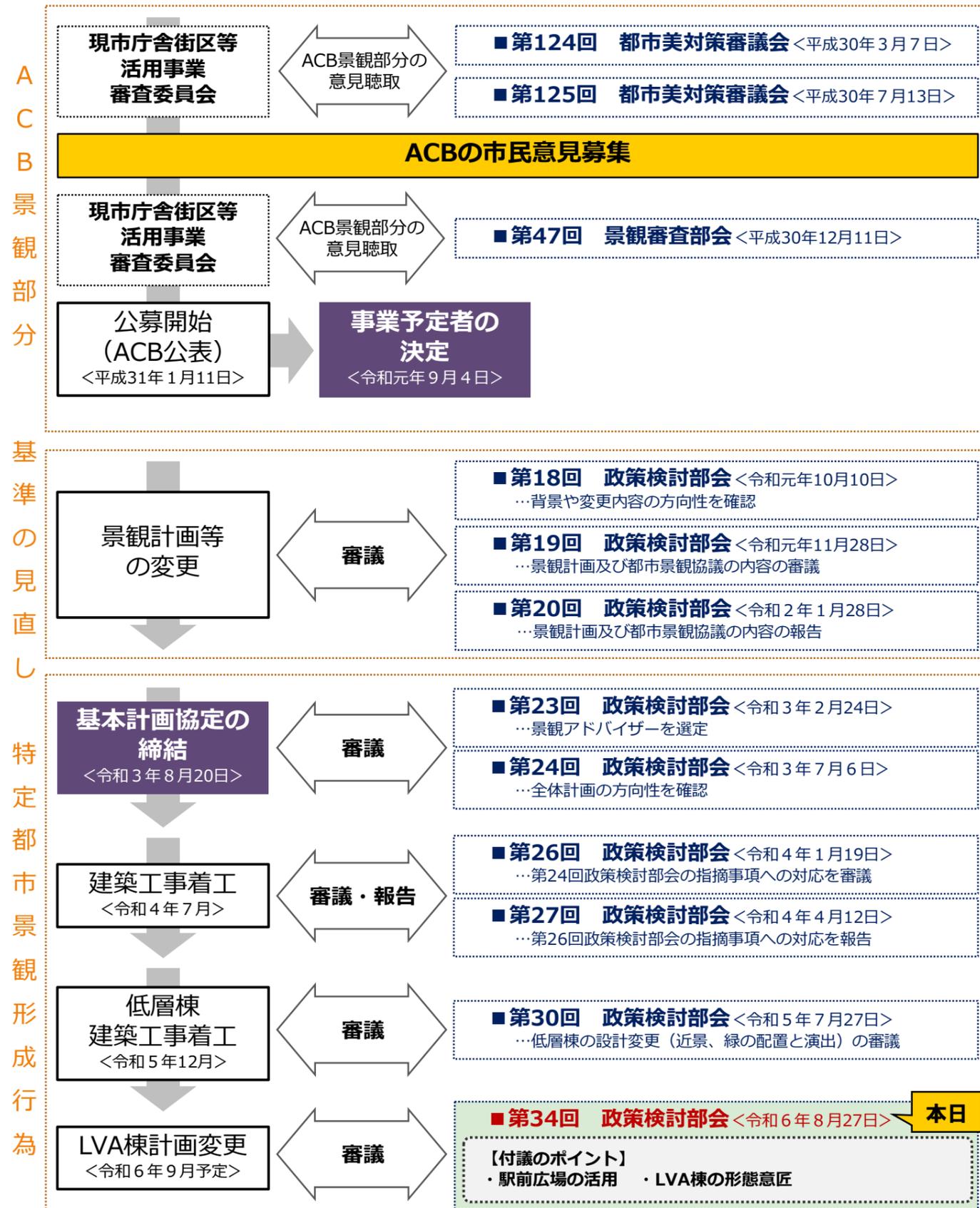
【観光・集客】

- ・ライブビューイングアリーナ (LVA)
- ・レガシーホテル
- ・交通結節拠点 (ビジターフロント)
- ・エデュテインメント施設
- ・ライブ書店



3 これまでの経緯 (都市美対策審議会との関係)

旧市庁舎街区活用事業では、事業者公募に際し、ACBのうち、景観に関する項目について、下記のとおり、都市美対策審議会と景観審査部会においてご意見をいただきながら策定しました。その後、提案内容の実現に向けた基準の見直しと具体的な計画内容 (特定都市景観形成行為) については、政策検討部会においてご意見をいただき、事業を推進してきました。



4 これまでの旧市庁舎街区活用事業における景観形成の考え方

(1) 普遍的な景観形成上の要素

旧市庁舎街区では、開港の地としての歴史性や関内・関外地区では希少な大規模街区であることに加え、JR関内駅前という立地、市庁舎跡地という経緯から、景観において、眺望の視点場からの遠景や、通りや駅からの近景に十分考慮した、**関内地区の玄関口としての風格あるデザイン**を求めてきました。

一部基準の改正にあたっては、**下記の3点を普遍的な景観形成上の要素として継承しながら**、建築物の低層部に、**関内・関外地区の新たなまちづくりの象徴となるような駅前空間の賑わい**を誘導すると共に、高層部について、**関内・関外地区の都市再生を印象付けるシンボルとしての魅力と品格のある眺望景観**を実現することを目指してきました。

【3つの要素】

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、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

(2) 事業者による計画

「継承」「再生」「創造」を景観形成の基本的な考え方とし、下記のとおり計画しています。

中層部・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

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**」

低層部の賑わい・景観形成

- ▶ **行政棟のレンガ調**を外観のベースとして継承し、既存建物と調和を図る
- ▶ **行政棟⇒LVA⇒くすのきテラスの表層材を段階的に変化**させ、伝統的な印象を残しながら、現代的な外観を街に馴染ませる
- ▶ **水平ライン**で一体感ある駅前空間を形成、新旧のデザイン要素を繋ぐ
- ▶ **駅前広場に対して開放的な設え**とし、広場と一体となった賑わいを演出
- ▶ 夜間照明は**デジタルサイネージ**など新しい技術を駆使し、新しい関内の魅力を発信



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

低層部の賑わい形成

- ▶ みなと大通りに対して**ガラスファサード**を設け、賑わいを創出



5 事業者提案（変更）

(1) 都市美対策審議会からのご指摘

第30回の政策検討部会において、下記のとおり、**広場に関するご意見**をいただきましたので、駅前広場の活用方法を中心に検討を進めてきました。

【第30回政策検討部会でのご意見（一部抜粋）】

- ・低層部の屋上部分と**1階の広場の部分、LVAの前の部分**をそのまま普通にしてしまうと、通過のための空間になってしまうかなと思いましたので、**テラスの運営**と屋上の広場スペースの運営を**どのように考えていくかというのが重要なポイント**だと思います。
- ・施工が終わってから運営事業者が運営を考えるのではなくて、できるだけ現時点で、ほかのところではパラソルを入れたり滞留空間をつくるような話がありましたので、**もう少し日常的な利用を促すような工夫**や居心地を高めるような、そのあたり、ぜひ工夫していただいて、1階と3階で人が行き来したりとか日常的にも豊かな利用があるけれども、**イベント時や事業者が仕掛けるプログラムとして積極的に運営**していかないと、少し消極的な利用にとどまるのかな。
- ・これらの**広場を誰がどうやってマネジメント**していくのか。LVAの上のマネジメントは誰がやるのか、**LVA前の広場は誰がやるのか**、それは全体の仕組みとどう関係するのか。
- ・ランドスケープ的な面と**運営管理の面**は、今後まだ積み残されているとっております。

(2) 今回の変更点

事業コンセプト「MINATOMACHI LIVE」を基に、広場活用方法の具体化とLIVE感のある賑わい形成を目的として計画を変更しました。

① 駅前広場の活用

- ・演出（デジタルサイネージ、照明、音響、什器等）

② LVA棟の形態意匠

- ・デジタルサイネージの形状
柱型→盤面型
- ・デジタルサイネージの運用
ハレとケを想定したメリハリある運用とコンテンツ



6 事業者提案（変更）に対する市の考え方

(1) 市の考え方

① 広場

【駅前広場の活用方法の具体化】

- ・変更前は、動線と滞留空間の整理、イベント時のステージや観覧の場の整理がされてきました。
- ・今回の設計変更において、賑わいを生み出す装置を具体化し、デジタルサイネージや照明、音響設備、什器等の演出装置を設けることで、LVA棟と駅前広場が一体的な空気感を生むような賑わい形成を図り、また、イベントの内容をLVAや横浜スタジアム、地元イベントと連動した内容と具体化されました。これらは、**多くの人で賑わう魅力的な駅前空間が形成されるとともに、関内駅前の新たなまちを印象づける、象徴となる広場空間が形成される**と考えています。

② 近景

【デジタルサイネージの形状と運用の変更】

- ・変更前は、形状は柱型、運用は外壁の一部としての賑わい演出（色・模様に変化する環境映像）を想定していました。
- ・今回の設計変更において、形状は盤面型に変更、運用は外壁の一部としての賑わい演出に加え、スポーツ・エンタメによる躍動感ある賑わいや横浜・関内のブランド向上に資する賑わい等の創出も図り、ハレ・ケの時間的変化も鑑みたメリハリのある運用とされています。**新しい関内の賑わいの在り方をより積極的・具体的に提案されたとともに、風格を損なわないような形状配置、コンテンツの質にも配慮されており、より新旧の対比的調和が図られた新しい顔づくりがなされている**と考えています。

(2) 変更協議の協議事項及び協議の方針

申出者の考え方は、行為指針に沿っていますので、変更協議の協議事項及び協議の方針は特にありません。