

横浜市都市美対策審議会 景観審査部会の開催報告について

<景観審査部会>

○北仲通北再開発等促進地区地区計画の形態意匠の制限内容に関する意見について（審議）

（平成 28 年 5 月 26 日）【資料 2-1】

【付議理由】

地区計画条例では、「市長が地区計画条例による形態意匠の認定をしようとする場合、規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会の意見を聴くことができる」としており、「2号再開発促進地区内で、高さ 100 メートルを超えるもの」という点はこれに該当するため、本地区の計画について、認定内容適合の確認を行った。

【計画概要】

客室数 2400 室、建築物の高さ 135m（屋上構造物を含めた高さ 145m）のホテル計画
万国橋ビルのファサードの復元を行うとともに、魅力ある水際空間の形成を行う。

【結論】

計画内容に沿って形態意匠制限の認定手続きを進めていく。なお、頭頂部サイン、万国橋ビルの復元については市と事業者で継続協議し、進めることとする。

○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 中区本町 6 丁目 50 番地の 10）（審議）（平成 28 年 5 月 26 日、平成 28 年 8 月 8 日）

【資料 2-2】

【付議理由】

都市景観協議地区内では、協議手続が義務づけられている行為（都市景観形成行為）のうち「特定都市景観形成行為」（関内地区では高さが 45m を超える建築物の新築又は移転）に該当する行為に関し、協議事項及び協議の方針を定めるに当たっては、あらかじめ、都市美対策審議会の意見を聴かなければならないとしている。

5 月は、計画が固まる前の早い段階からご意見を伺い計画に反映していくために付議をし、8 月は景観協議の協議事項及び協議の方針について付議をした。

【計画概要】

建築物の高さ約 155m の新市庁舎の整備（商業機能：1～3 階、行政機能：3 階～31 階、議会機能：3 階～8 階）

「横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック」に基づき、連続性のある賑わいの創出や親密な水際空間の形成などを行う。

【結論】

5 月の部会では、高層部のボリュームや低層部の水辺側の外部空間とのつながり、国道 133 号線沿いの賑わいづくりについて、低層部の旧第一銀行の軒ラインの継承や、歴史の保全活用の方法についてご意見をいただいた。8 月の部会では設計者から、より詳細な説明を受けた上で申出者の考え方に対する市の協議方針については、高層部や議会棟のデザインについては概ね了承となった。一方、低層部の賑わい創出や水際の活用、歴史の保存活用等については、今後継続的に協議を進めていくこととなった。

○日吉箕輪町計画の景観形成について（審議）（平成 28 年 5 月 26 日、平成 28 年 8 月 8 日）

【資料 2－3】

【付議理由】

地区計画条例では、「市長が地区計画条例による形態意匠の認定をしようとする場合、規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会の意見を聴くことができる」としており、「2号再開発促進地区以外に建築するもので、高さが市街地環境設計制度の緩和限界を超えるもの」という点はこれに該当する。また、第 99 回都市美対策審議会にて「地区計画の制限内容などを定める際には作成段階も意見を聴く」となっていることから付議をした。

5 月は、景観形成について、早い段階でご意見を伺い計画に反映していくために付議をし、8 月は地区計画の制限内容を定めるため付議をした。

【計画概要】

東急東横線日吉駅と綱島駅の間に位置する最高高さ 60m のマンション計画
周辺へ開かれた低層部のにぎわい形成と周辺環境へ配慮し高層部の圧迫感を抑えた計画を行う。

【結論】

5 月の部会では、取組のコンセプト、配棟計画及び景観について、「高層部のデザインが単調」、「低層部は街並みをつくる視点が必要」等のご意見をいただいた。ご意見を受けて計画を見直した上で 8 月の部会に付議し、結論として、地区計画の形態意匠の制限内容については「全体のボリューム感を抑制するための明確な分節化」に係る記載を付加した上で、次回の部会へ報告をすることとなった。建物のデザインについては、引き続き横浜市と事業者で協議を進めていき、「形態意匠の認定」に先立ち部会で審議をする。

（参考）

○エキサイトよこはま 22 ガイドライン検討会 アーバンデザイン部会の開催状況

・（仮称）横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の景観デザインの方向性

（第 21 回：平成 28 年 8 月 4 日）【資料 2－4】

【報告】

平成 27 年度は、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の、まちづくりガイドラインの景観分野における整合の確認、「エキサイトよこはま 22 横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画」の建築物等の形態意匠の制限内容について意見を頂いた。

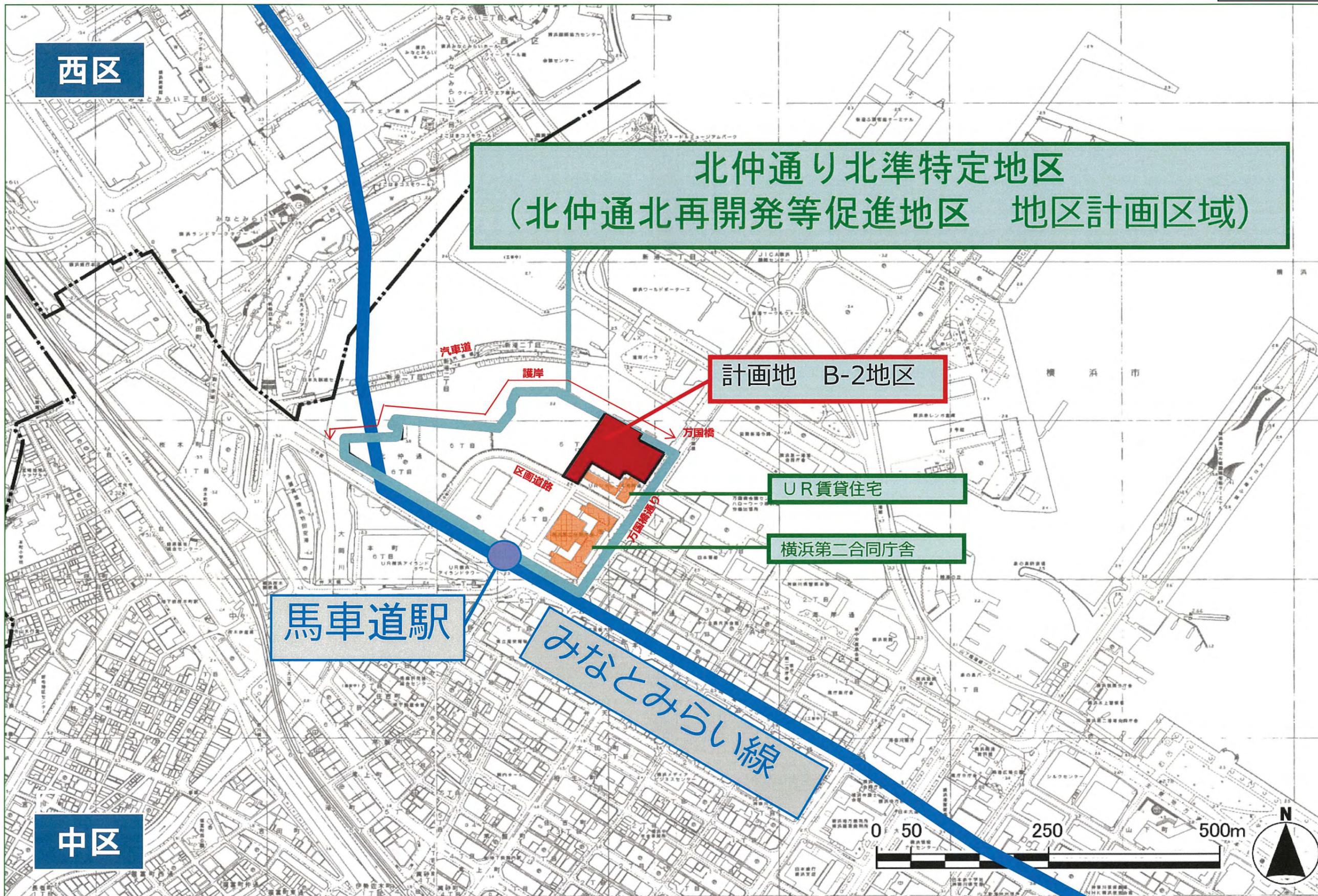
今年度は、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業の建築物の景観デザインについて意見を頂いている。

※エキサイトよこはま 22 エリア内の形態意匠の認定においては、専門的な観点から景観に関する意見を伺う場であるアーバンデザイン部会にて審議している。

【スケジュール（予定）】

平成 28 年 6 月 都市計画審議会

平成 28 年度中 国家戦略特別区域会議・諮問会議 → 都市計画決定



敷地周辺図

S=1:5000

復元壁の分節化 3 つの方針

1. 色による分節

ホテルエントランスのルーバー壁は北仲ブリック色で規定された中の出来るだけ濃い色とし、色における分節化を行なう。
ただし万国橋復元壁で使用するレンガ調タイルと同系の質感をもつテラコッタルーバーを用いることで復元壁と新設壁の連続性にも配慮する。

2. 形態による分節

平面的なクリアランスをとり形態的に明確に区分する。ただし庇は一体に連続させて統一感ある美観を形成する。

3. 照明効果による分節（夜間）



1. 色による分節

原案

調整案

復元壁の分節化 3 つの方針

1. 色による分節

3. 照明効果による分節（夜間）

照明効果の違いによる分節化で
夜間の万国橋ビルの独立性を確保します。

調整案

- ホテルエントランスコーニス照明
- 万国橋ビル舗装面からのライトアップ



頂部サインの位置と大きさのパターン比較

海側頂部サイン位置



中央配置



端部配置



中央配置

馬車道駅側頂部サイン位置



中央配置



端部配置



中央配置

採用案

頂部サインの考え方

- サイン文字は最小限の3文字としシンプルにみせる
- 頂部サインの位置は、馬車道駅からの視認性などを確認すると端部に寄せる必要はなく、**建物としてバランスの良い中央に配置します。**
- 「みなとみらい21地区内の某ビル(自動車側のビル)の屋上壁面とサインの見付け面積比較
 アパホテル : 約5.5%
 MM21地区某ビル : 約5.1%
 →大きく異なるサイズ感ではなく、屋上壁面の高さの約1/3となる現状の大きさが全体としてバランスがよい、左記 で囲んだサインを進めたい。



←●● 眺望を阻害する屋外広告物を設置しないX

←●● 落着きある文字主体のホテル名称サインを設置(2面)



サインイメージ(昼)



(夜)



文字数が多い場合
(本計画では3文字)

頂部サインの位置と大きさ



敷地



敷地

- ・地区 : 北仲通南地区
- ・位置 : 中区本町6丁目50番地の10
- ・敷地面積 : 約13,486㎡



現況案



技術提案書



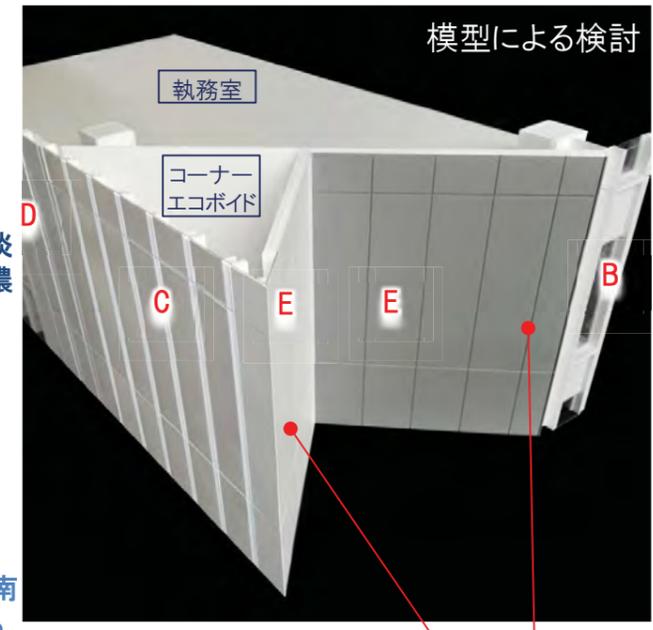
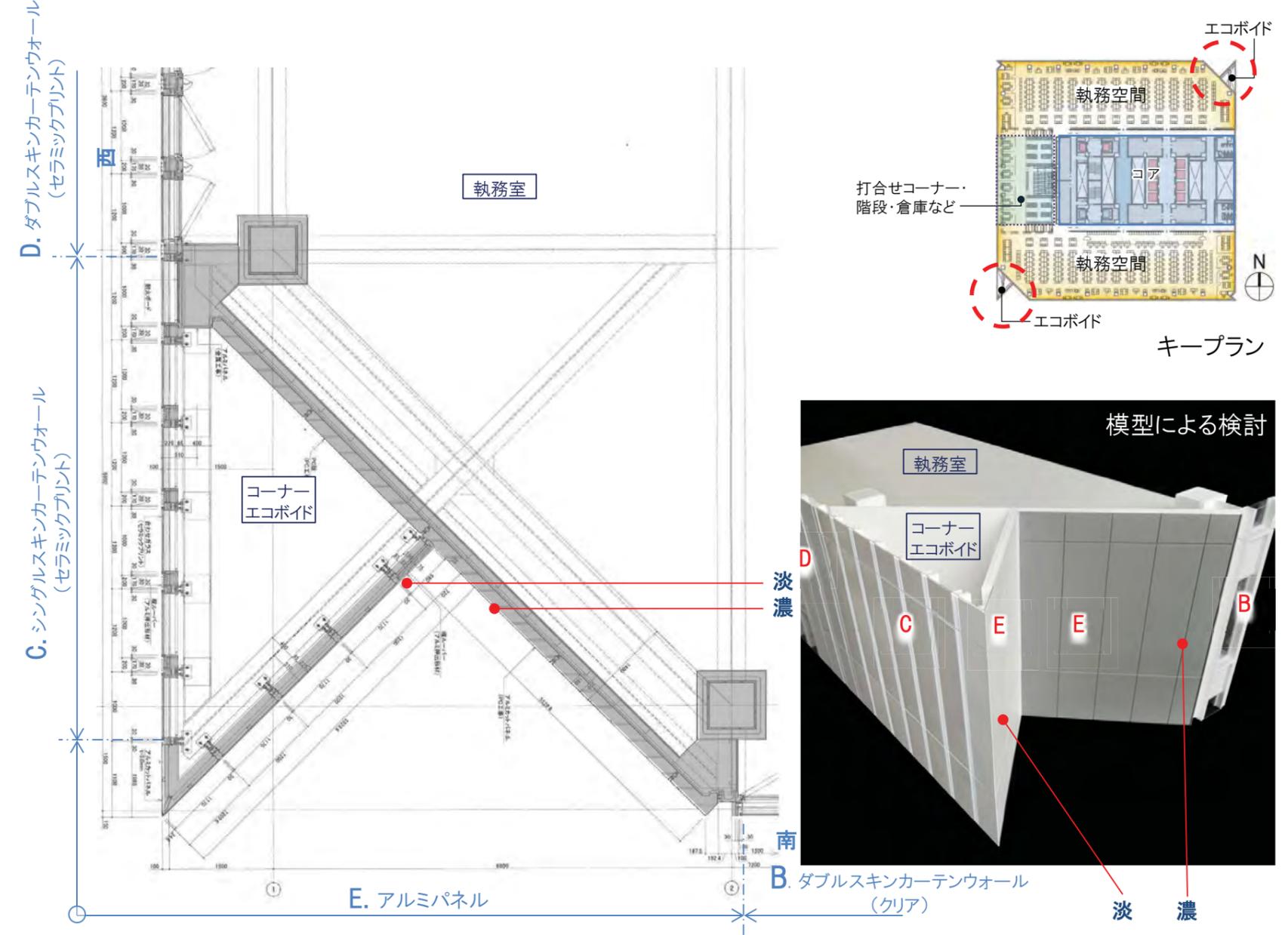
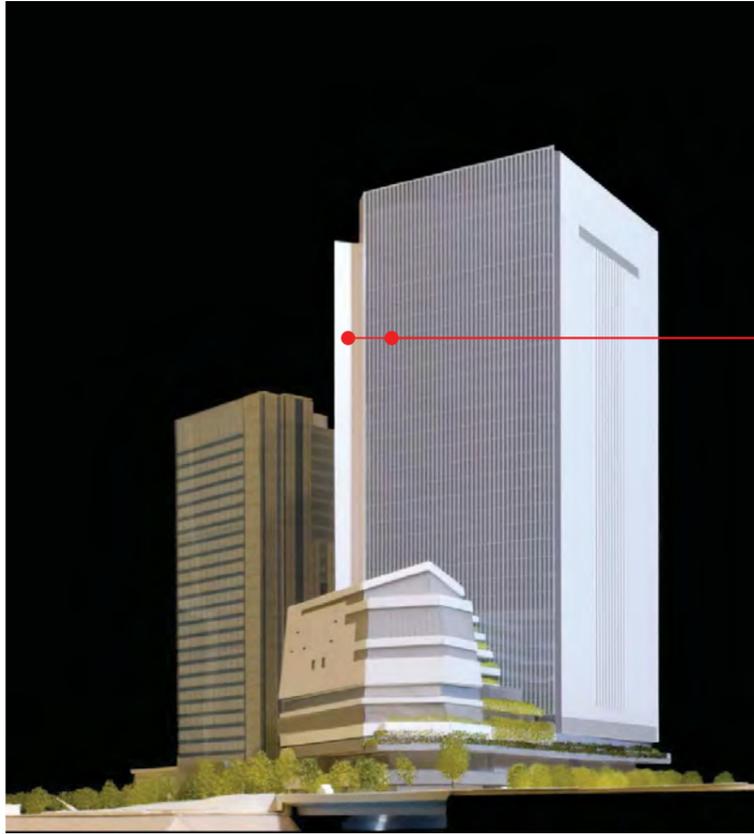
白さのアンサンブルで垂直ラインを構成し、環境性能も兼ね備えた
“シルクのような質感”のファサード



- A. シングルスキンカーテンウォール (クリア)
- B. ダブルスキンカーテンウォール (クリア)
- C. シングルスキンカーテンウォール (セラミックプリント)
- D. ダブルスキンカーテンウォール (セラミックプリント)
- E. アルミパネル

4a. 北面を面内分節するコーナーエコポイドのE欠き込み部とB。Eは濃淡に色分けして分節を強調する。

4b. 西面を面内分節するコーナーエコポイドのCと、執務空間のD



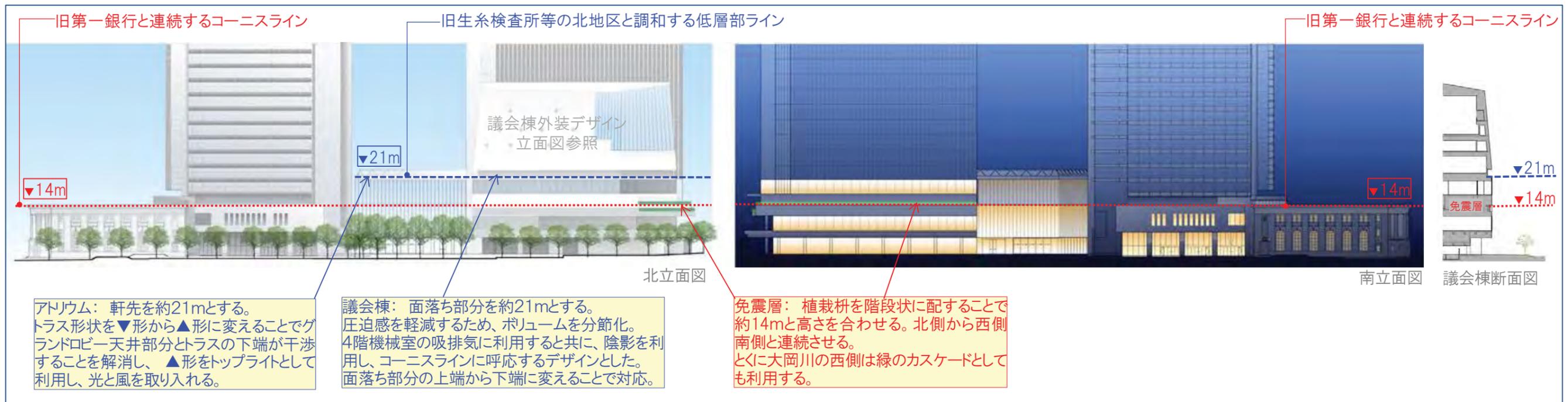
2. 中層部について

歴史の重層性と呼応する街並みの高さ設定

技術提案書



基本設計段階 免震層階高変更によるコーニスライン現況位置



2. 低層部について

屋根付き広場(アトリウム)

1. エスカレーター(1F-2F)を南側に移動することで、馬車道駅接続口からの動線を短くし、屋根付き広場と市民協働スペースの連続性を高めた。
2. エスカレーター(2F-3F)をコア北側の展示スペースに移動することで、2階からのスムーズな乗換えと回遊性を高め、屋根付き広場に面する2階、3階部分の連続性を高めた。



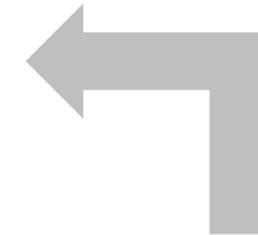
外観



内観

照明計画 参考事例: 4 WORLD TRADE CENTER
New York, New York, USA

照明器具を三方にある耐風梁に設置し、参考事例のように天井を照らし、屋根付き広場の間接照明とする。
歴史的界隈形成エリアにある歴史的建造物のライトアップを妨げず、器具の存在を主張しないメンテナンス性のよい照明計画とする。



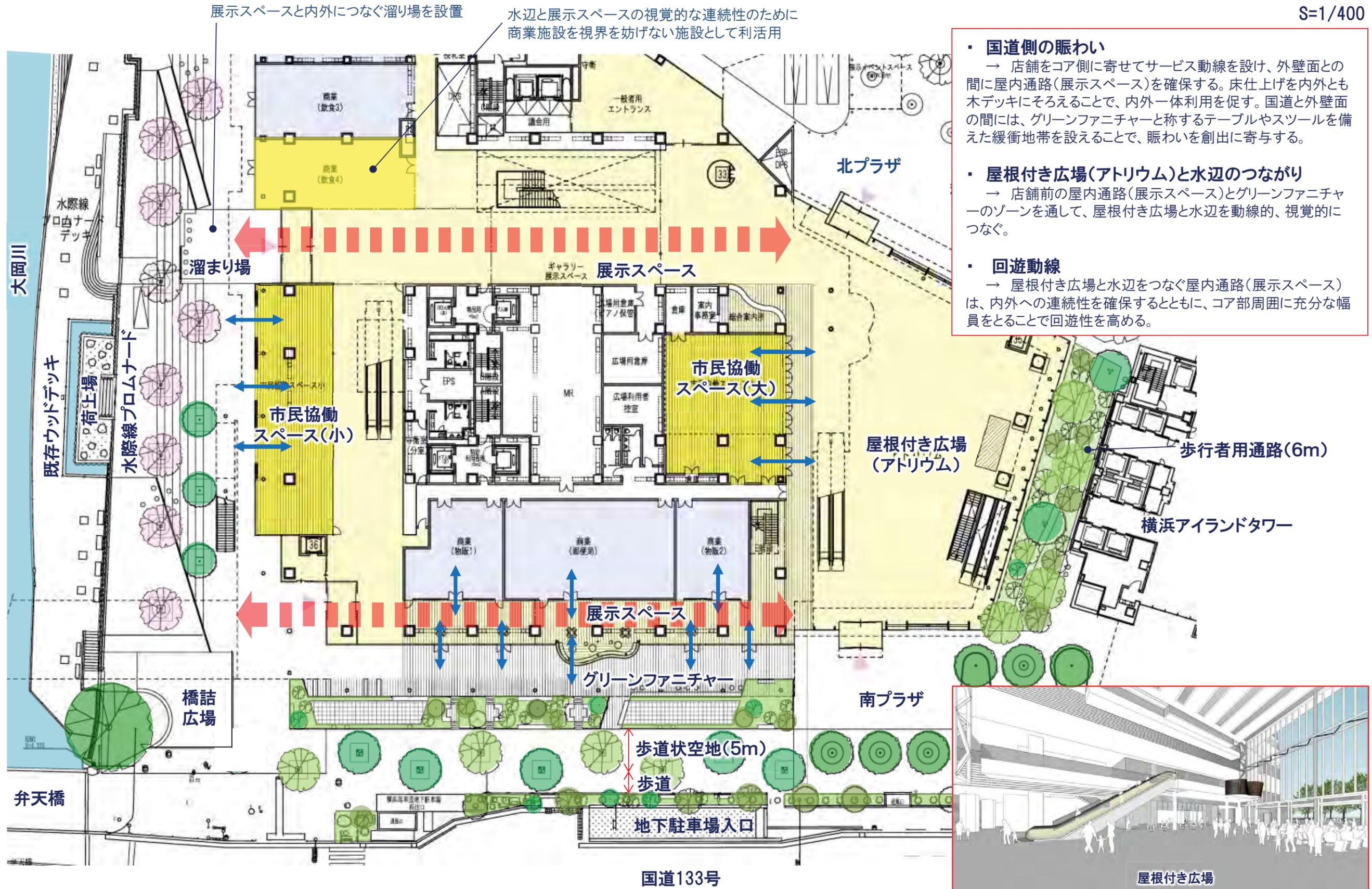
市民協働スペース(大)

馬車道駅接続口

現況案



技術提案書



- 国道側の賑わい**
 → 店舗をコア側に寄せてサービス動線を設け、外壁面との間に屋内通路(展示スペース)を確保する。床仕上げを内外とも木デッキにそろえることで、内外一体利用を促す。国道と外壁面の間には、グリーンファニチャーと称するテーブルやスツールを備えた緩衝地帯を設えることで、賑わいを創出に寄与する。
- 屋根付き広場(アトリウム)と水辺のつながり**
 → 店舗前の屋内通路(展示スペース)とグリーンファニチャーのゾーンを通して、屋根付き広場と水辺を動線的、視覚的につなぐ。
- 回遊動線**
 → 屋根付き広場と水辺をつなぐ屋内通路(展示スペース)は、内外への連続性を確保するとともに、コア部周囲に十分な幅員をとることで回遊性を高める。



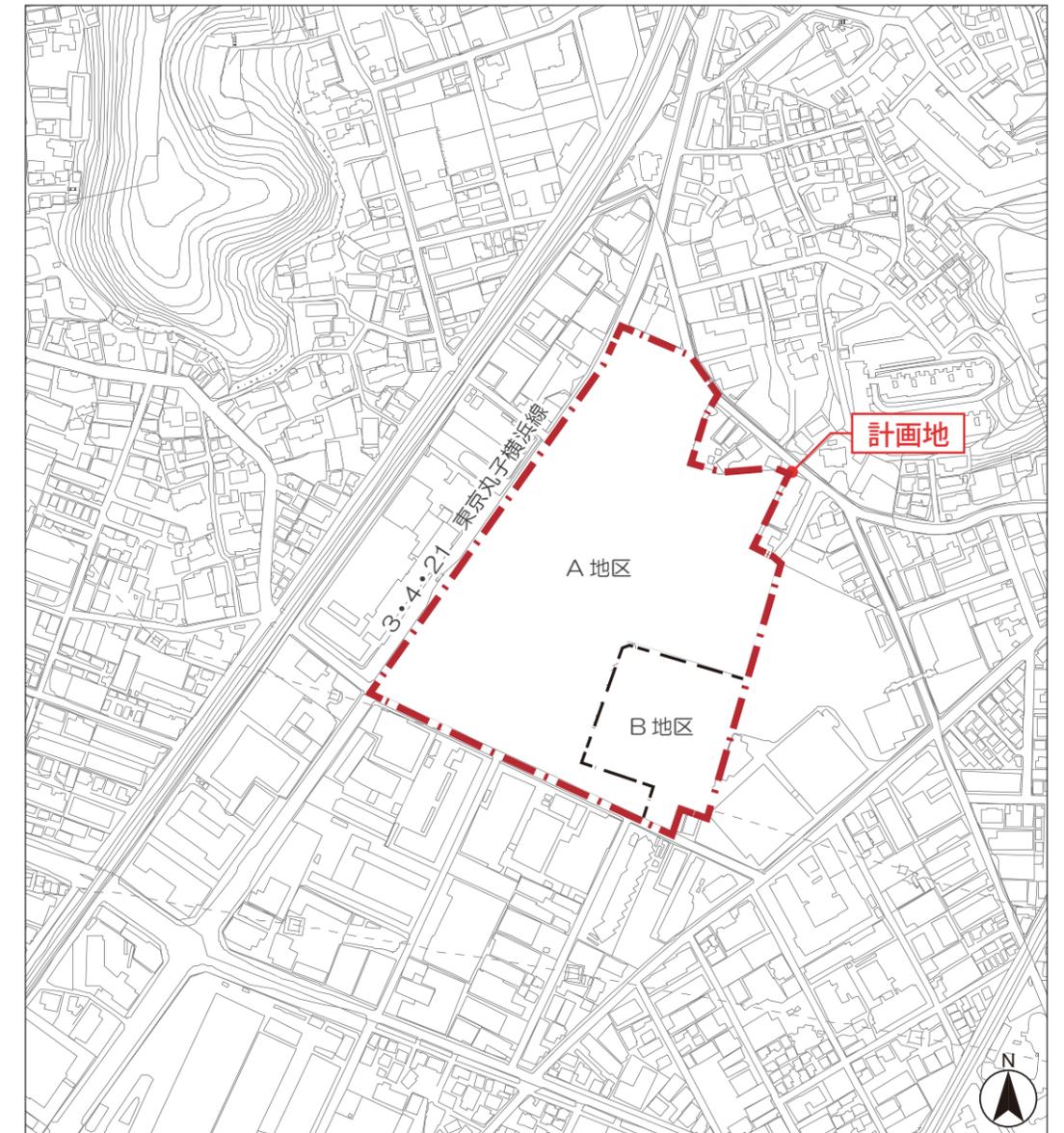
1. 計画地の概要

(1) 計画地の位置・規模



- ・計画地は、横浜市港北区の北部に位置し、「東急東横線」日吉駅、網島駅及び、平成31年4月に開業を目指している新線「相鉄・東急直通線」新網島駅（仮称）の徒歩圏内である。
- ・また、東急東横線に併走する神奈川県道2号東京丸子横浜線（網島街道）に面しており、周辺は工業系土地利用から転換により住宅が増加しているエリアである。

● 計画区域図

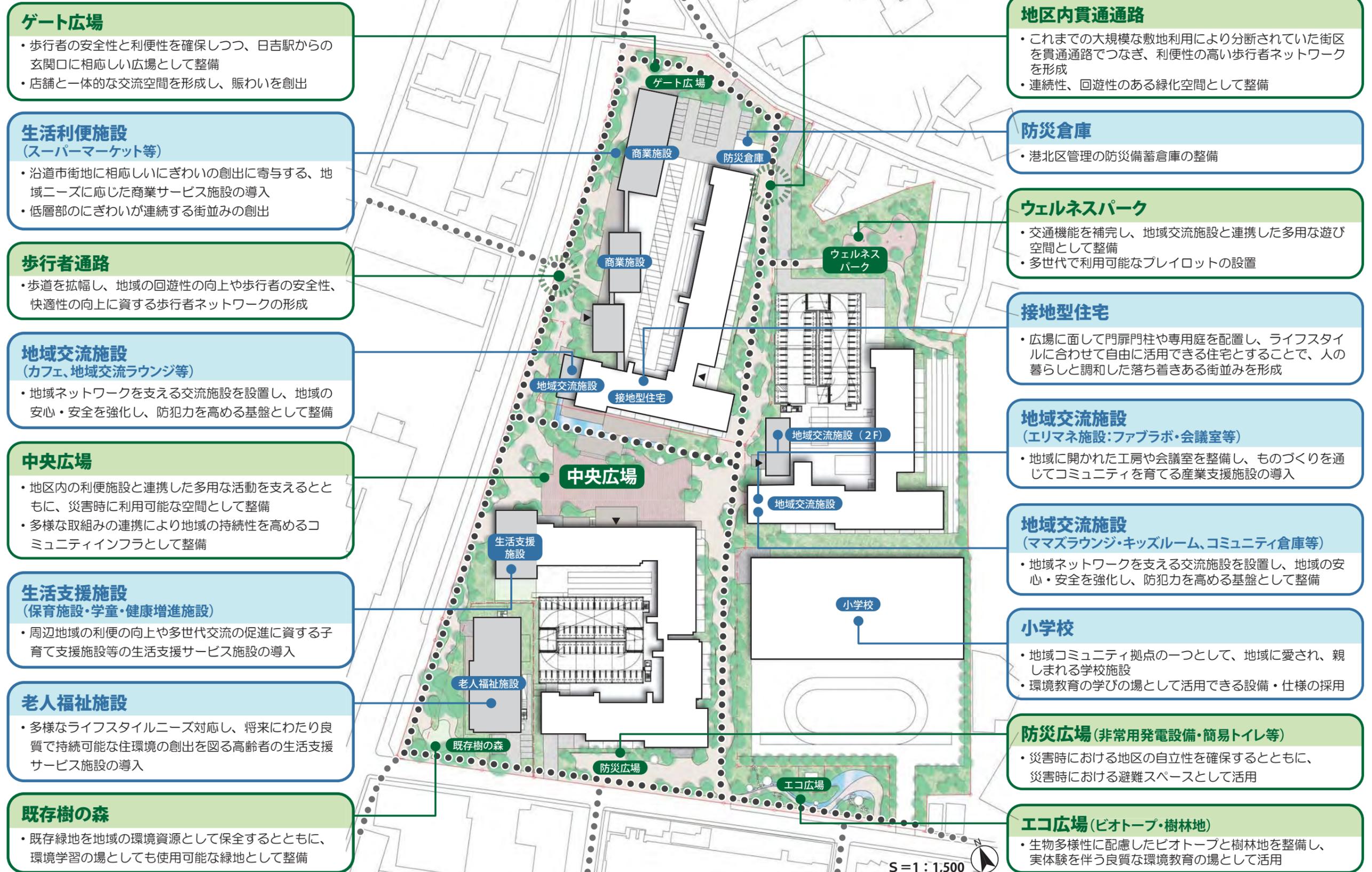


● 地区計画（案）概要

	A地区	B地区	凡 例
面積	約4.4ha	約1.0ha	地区計画及び地区整備計画の区域 地区区分の境界線
容積率	250%	200%	
高さの最高限度	60m	20m	
主要な用途	住宅、店舗、子育て支援施設等	学校	

3. 都市デザインの考え方

(2) 空間構成の方針 ②施設配置図及び地域貢献施設の内容

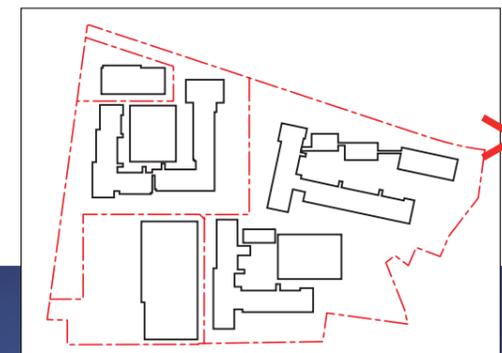


3. 都市デザインの考え方

(4) 景観形成の方針

③ イメージパース

● 網島街道沿い北側商業施設周辺



案 【(仮称)箕輪町二丁目地区 地区計画：地区計画の概要】

【地区計画の目標】

- ・大規模な土地利用転換の機会を捉え、都市基盤を整備する。
- ・多様な機能を備えた持続可能な市街地を形成する。
- ・多世代交流の促進や環境配慮の取組みにより、環境未来都市・横浜にふさわしい市街地を形成する。

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

○土地利用に関する基本方針

地区の区分

〈A地区〉

- ・多世代の多様な住まい方に対応できる共同住宅の立地を図る。
- ・綱島街道に面して、商業・サービス施設の立地を図る。
- ・地区内に整備する広場に面して、多様な生活利便施設の立地を図る。

〈B地区〉

- ・教育施設の立地を図る。

環境への配慮

- ・区域内の建築物は、環境に配慮したものとする。
- ・エネルギーマネジメントシステムを導入する。
- ・環境負荷低減に効果のあるモビリティの導入に努める。

○公共施設等の整備の方針

〈主要な公共施設〉

中央広場、南側貫通通路

〈地区施設〉

広場、北側貫通通路

○建築物等の整備の方針

- ・周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度等を定める。

○緑化の方針

- ・重層的な緑化空間を形成する。
- ・植栽により建物の圧迫感の軽減を図る。
- ・歩行者用通路においては、連続的な緑化空間を形成する。
- ・広場の利用目的に応じた効果的な緑化空間を創出する
- ・シンボル樹木の配置や既存樹木の保全、生物多様性への配慮など、多様な緑化を行う。

【地区整備計画】

○建築物等に関する事項

- ・容積率の最高限度 A地区：250% B地区：200%
- ・高さの最高限度 A地区：最高60m、斜線制限 B地区：最高20m、斜線制限

・建築物等の形態意匠の制限

- ・その他
(用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度)

案 【(仮称)箕輪町二丁目地区 地区計画：建築物等の形態意匠の制限】

(A地区)

地区整備計画	建築物等に関する事項の制限	<p>都市計画道路3・4・21東京丸子横浜線（綱島街道）沿道のにぎわいを創出するとともに、本地区計画の区域周辺の市街地との調和に配慮するため、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>1 建築物等の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(1) 綱島街道又は中央広場に面する建築物の1階部分（駐輪の用に供する部分を除く。）は、十分な大きさの開口部やアクセス動線を設けるなど、建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とするとともに、用途に合わせた演出を行うなど、低層部のにぎわいが連続する街並みを創出すること。</p> <p>(2) 建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感を軽減するため、建築物の壁面は、水平方向の長さを70m以下ごとに、壁面と直行する方向に2.0mずらすなどの雁行、スリット、柱等のデザイン又は素材等により分節すること。</p> <p>(3) 建築物を中・低層部及び高層部に区分し、高層部は周辺への圧迫感を軽減するため、透過性のある素材を使用するなど、中・低層部の居住の用に供する部分よりも軽やかな印象となる形態意匠とすること。</p> <p>(4) 建築物の居住の用に供する部分の色彩は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。ただし、太陽光発電設備、太陽熱利用設備又はガラス面の部分を除く。</p> <p>ア 有彩色のうち色相が赤（R）系、黄赤（YR）系又は黄（Y）系（10R～5Y）で明度5以上かつ彩度4以下のもの</p> <p>イ 無彩色で明度3以上のもの</p> <p>(5) 綱島街道、主要な公共施設又は地区施設（広場及び貫通通路）から望見される建築物の居住の用に供する部分は、過剰な装飾を避けるとともに、屋外階段の配置や設え等を工夫するなど、落ち着いたある形態意匠とすること。</p> <p>(6) 駐車場、駐輪場及び建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物や植栽で囲む等乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>2 屋外広告物は、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地区内の営業若しくは事業に関するもの又は住宅等の名称を表示するものとする。</p> <p>(2) 建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。</p> <p>(3) 屋上に設置しないこと。</p> <p>(4) 屋外広告物の照明は、過剰なものを避けること。</p>
--------	---------------	--

横浜駅周辺地区における国際ビジネス拠点機能の強化 ～国家戦略特区を活用し、グローバル企業誘致に貢献する充実した生活環境を整備～

～横浜市都心臨海部におけるまちづくりの取組み～

次の時代の活力となる都心機能の強化

【都心機能を高める3つの視点】

国際ビジネス (International Business)
 【IT・医療・環境・エネルギー等、先端技術・研究開発など】

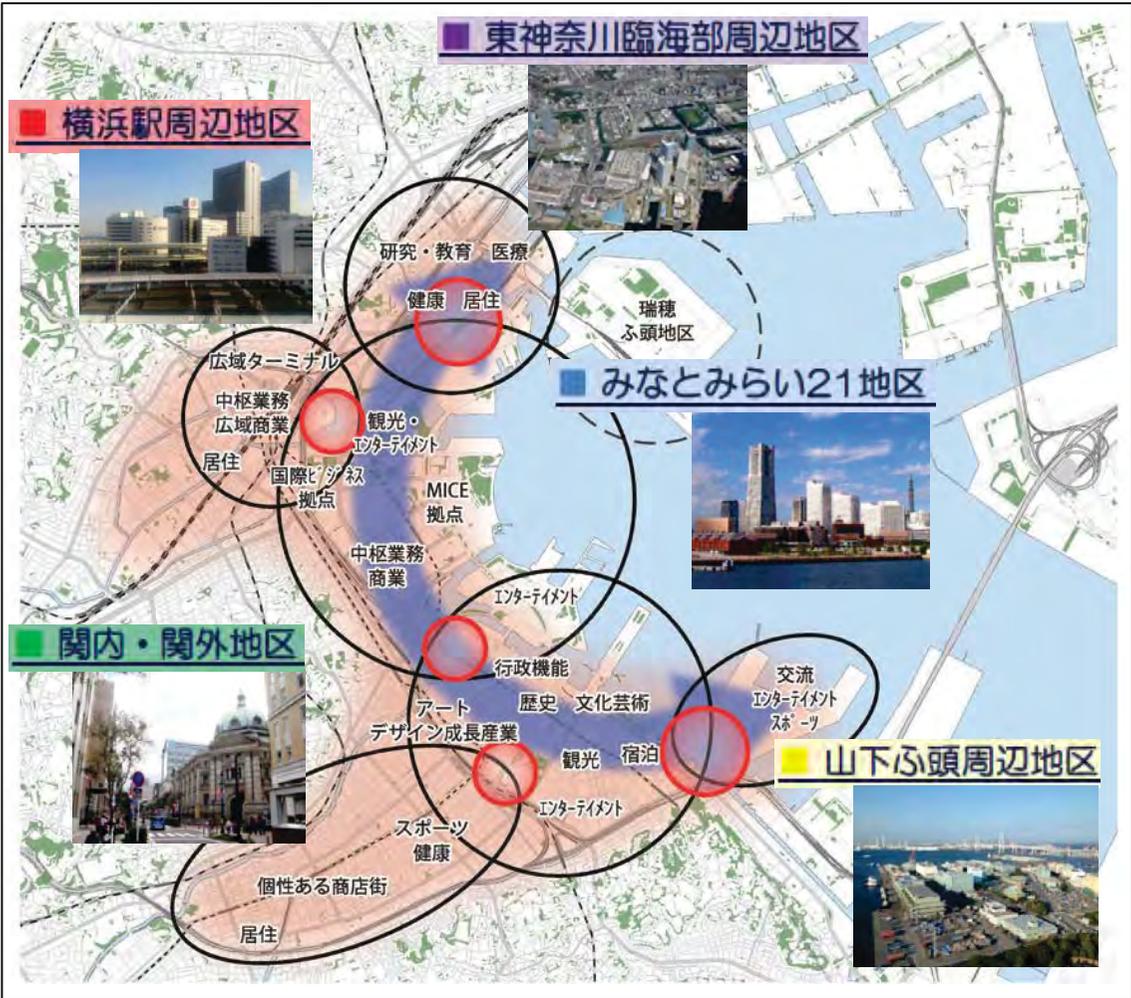
【強化のポイント】

- ・国家戦略プロジェクトの推進によるビジネス環境の充実
- ・グローバル企業・人材の積極的誘致と、市内企業の国際展開支援
- ・外国人就業者が嗜好する職住遊近接の環境づくり
- ・外国人就業者の家族、留学生を受け入れる体制強化と環境づくり

ホスピタリティ (Hospitality)
 【観光・エンターテインメント・MICEなど】

クリエイティビティ (Creativity)
 【文化芸術活動・映像・コンテンツ制作・デザインなど】

【恵まれた立地特性】



横浜駅周辺地区における国際ビジネス拠点機能の強化 ～国家戦略特区を活用し、グローバル企業誘致に貢献する充実した生活環境を整備～

グローバル経済活動拠点に近接した日本有数のターミナル駅に外国人居住者等の生活に必要な子育て施設やサービスアパートメント等を併設した住宅を整備！

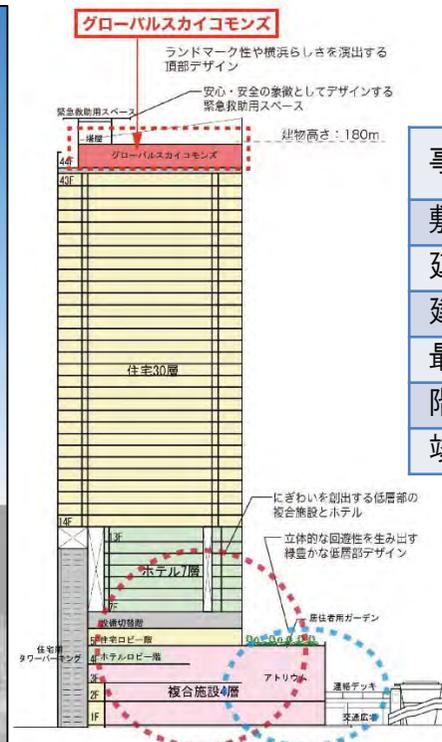
【活用する特例①】

住宅容積率の特例【全国初】

容積率制限
500%
↓
都市再生特別地区
による緩和
680%
↓
住宅容積率を更に緩和
850%

【活用する特例②】

都市計画法のワンストップ特例



事業主体	横浜駅きた西口鶴屋地区 市街地再開発準備組合
敷地面積	約 6,700㎡
延床面積	約 80,000㎡
建物の高さ	約 180m
最高高さ	約 190m
階数	地上44階、地下2階
竣工時期	平成33年度(予定)

外国人が安心して暮らせる生活環境を整備

- ・優れた環境配慮デザイン
- ・充実した住宅内共用施設
- ・短・中期滞在外国人向けサービス
- ・多言語対応可能なメディカルモール
- ・24時間常駐多言語コンシェルジュサービス
- ・外国人受入れ可能な子育て支援施設
- ・防災・防犯機能 など