

## 北仲通北地区開発計画案について

北仲通北地区については、昨年 1 2 月に北仲通北地区市街地再開発協議会から地区計画の変更に関する要望が提出されました。今後、地区計画の変更手続きを行っていきますが、本地区の魅力的な景観を形成するため、地区全体の景観形成及び建築計画の景観的な視点からの審議をお願いするものです。

まず、今回の審議会では、これまでの経緯及び事業計画の説明を行います。次に、3月上旬に、再度都市美対策審議会を開催し、本日の議論を踏まえ、横浜市と協議会が調整した案について再度審議をお願いするものです。

### 【横浜市説明】

- 1 北仲通北地区開発誘導に関する主な協議経過等について…資料 2 - 1
- 2 都市美対策審議会の位置づけ…資料 2 - 2

### 【協議会説明】

- 3 地区全体の景観形成の考え方…資料 2 - 3
- 4 A - 1 , A - 2 地区の考え方…資料 2 - 4
- 5 A - 3、A - 4 地区の考え方…資料 2 - 5

### 【横浜市説明】

- 6 北仲通北地区開発計画（平成 1 8 年 1 2 月）案に関する横浜市の考え方  
…資料 2 - 6

## 1 北仲通北地区開発誘導に関する主な協議経過等について

時 期	項 目
H10 年	北仲通北地区事業化研究会発足（地権者・横浜市）
H12 年	地権者による再開発協議会設立。開発計画の検討が始まり、臨港地区解除の要望書が協議会から横浜市に提出される。
H14 年	都市計画の推進に関する要望が協議会から横浜市に提出される。
H16 年 5 月	現在の地区計画の都市計画決定（告示） 都市再生機構団地の建替及び地区全体の計画的・一体的な土地利用を目指すこととし、開発計画の具体化までは以下の土地利用規制を行うこととなる。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>機構団地</b> 建替可能な商業地域並用途の指定 容積率は現行どおり 400% 高さ制限は 45mまで  <b>民 有 地</b> 暫定的な土地利用に限定する用途指定 容積率は現行どおり 400% 高さ制限は 20mまで </div>
H16 年 12 月～ H17 年 3 月	横浜市としての北仲通地区の開発誘導の方向性について、横浜都心部の各種施策等との整合を図るため、有識者意見等をもらいながら検討・整理する。 （「北仲通地区まちづくりガイドライン」としてまとめる） <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>【横浜都心部における各種施策等】</b>            [ 1 ] (仮称) ナショナルアートパーク構想            [ 2 ] 横浜都心部における都心機能のあり方            [ 3 ] クリエイティブシティ横浜の実現に向けた文化芸術活用実験事業            [ 4 ] 歴史的景観保全         </div>
H17 年 4 月～	「北仲通地区まちづくりガイドライン」について横浜市から協議会に提示する。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>【まちづくりの目標】</b>            [ 1 ] 都心機能の強化による都心部の再生（雇用創出・経済活性化）            [ 2 ] 文化芸術を中心とした創造都市づくり（馬車道創造界隈の形成）            [ 3 ] 開港の歴史を継承した魅力づくり            [ 4 ] ウォーターフロントの再生による魅力づくり（みなと横浜の再生）         </div> 協議会において開発計画フレーム案の具体化が検討される。
H18 年 3 月～	協議会より開発計画フレーム案が横浜市に示される。【右図 3 月時点参照】 横浜市として開発計画フレーム案の概ねの方向性について確認し、協議会において開発計画の具体化が進められることとなる。
4 月	「関内地区都市景観形成ガイドライン」の運用を開始
5 月	環境アセスメント手続きを開始
7 月	土地区画整理に関する協議を開始
9 月	歴史的建造物の保全・活用に関する有識者意見等を踏まえた協議を開始
12 月	協議会により周辺への事業説明会が行われる。また、協議会から開発計画案及び都市計画変更要望が横浜市あて提出される。【右図 12 月時点参照】
H19 年 1 月～	都市美対策審議会において都市景観形成に関する審議を開始する。（今回）



H18 年 3 月 開発フレーム案 時点



H18 年 12 月 開発計画案（今回）

## 2 都市美対策審議会の位置づけ

### (1) 開発計画全体評価との関係性

#### 都市計画フレーム

容積率や高さの最高限度、導入用途の評価（容積率加算や住宅容積率の加算ルール等）の仕組み、高さ緩和と都市景観の配慮の仕組みなどの地区計画への組み込み等について、都市計画審議会で専門的見地から審議する。【根拠法：都市計画法】

なお、具体的な建物の形態・意匠について、都市景観の視点から良好な計画であると、市長が都市美対策審議会に意見を聞いた上で認めた場合に、都市計画で定める最高限度まで高さ緩和が可能な仕組みとしている。（山下公園通り地区計画などに既に同様の位置付けあり）

#### 歴史的資産の保全・活用等

歴史的資産の保全・活用等の具体的内容について、歴史的建造物等に関する専門家の会議で専門的見地から審議する。【根拠法：なし・・・任意】

なお、歴史的資産の保全・活用等の内容に応じて、容積率加算が可能な仕組み（容積認定規準）を導入する。

#### 都市景観形成

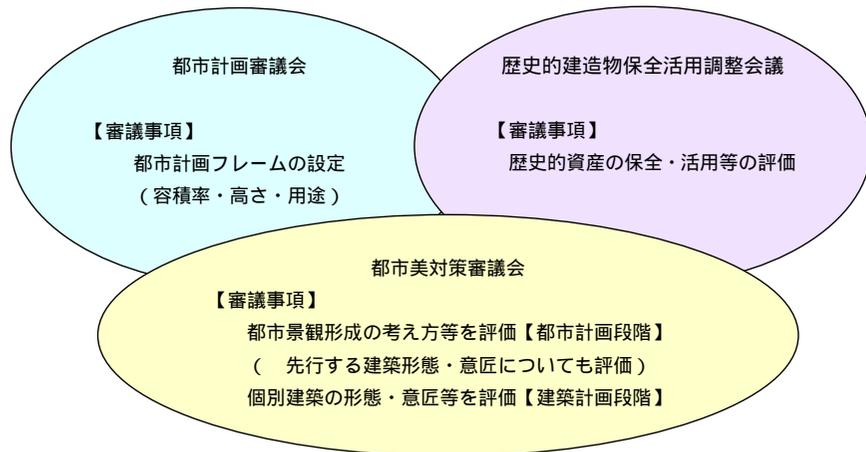
高層棟や低層棟により作り出される景観、歴史的資産の保全・活用等により作り出される景観など、地区全体としての都市景観形成に関する事項や、個別建築の形態・意匠などの景観的視点について、都市美対策審議会で専門的見地から審議する。

【根拠法：都市計画変更手続段階は任意、都市計画決定後は都市計画法】

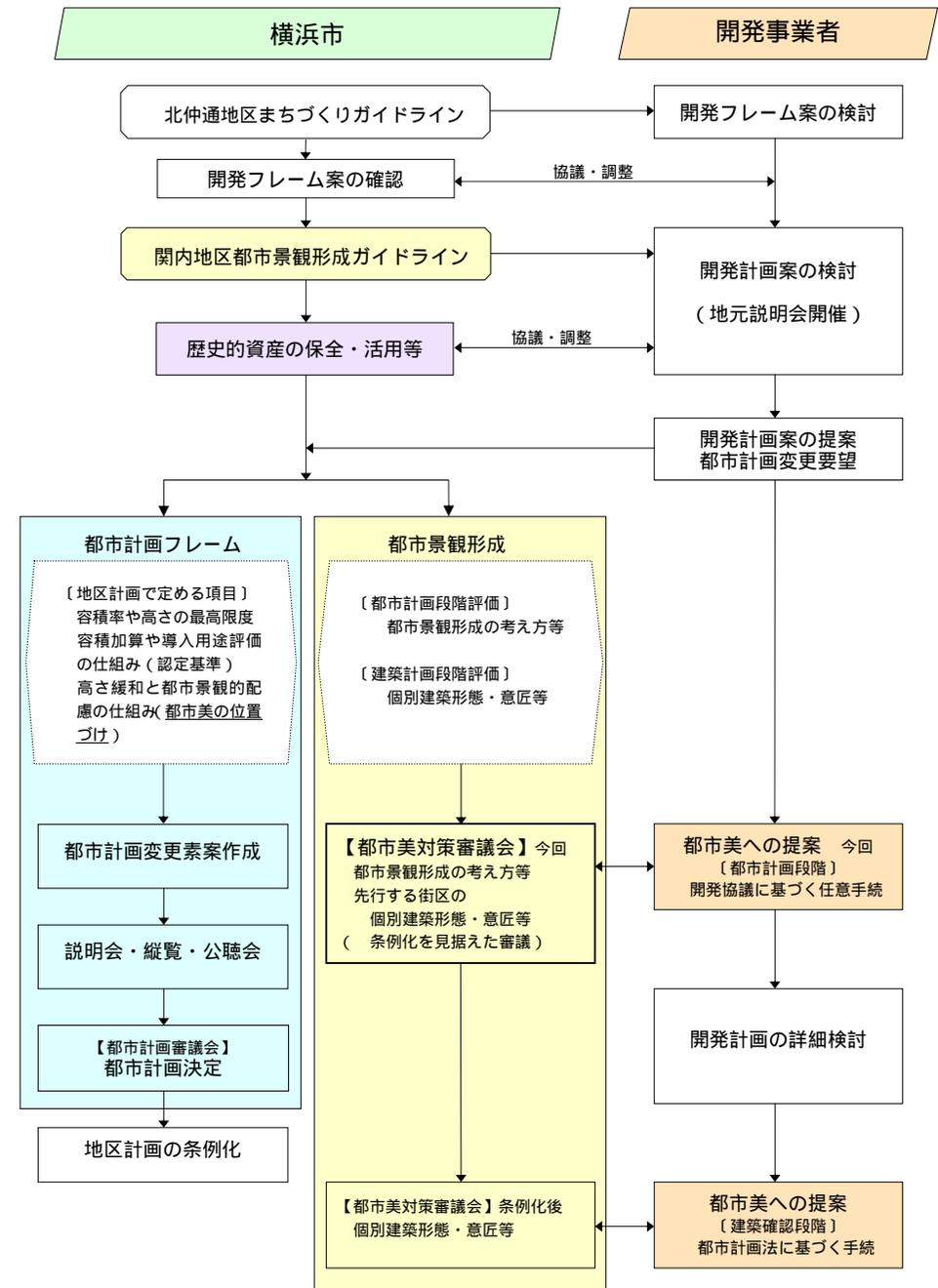
### (2) 今回の都市美対策審議会審議の位置づけ

北仲通北地区の開発誘導にあたり、都市計画で定められる地区計画の手続段階では、実質協議調整が難しい「都市景観形成の考え方等」について、あらかじめ都市計画手続と併行して協議を行うこととして、現在までの開発協議に基づいて位置づけたもの。

併せて、先行する街区の個別建築形態・意匠についても、条例化に先立って審議するもの。



## 事務フロー



この資料の内容は検討  
段階のものであり確定し  
たものではありません。

## 北仲通北地区再開発 都市美対策審議会資料

### 地区全体の景観形成の考え方

#### I. 北仲通北地区デザインガイドラインと4つの骨格的考え方

1. みなとみらいと呼应するスカイラインの形成
2. ビューコリドー・隣棟間隔の確保
3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成
4. 水際の新たな街並みの形成

#### II. 北仲通地区まちづくりガイドラインとの整合

#### III. 関内地区景観形成ガイドラインとの整合

平成 19 年 1 月 18 日

北仲通北地区再開発協議会

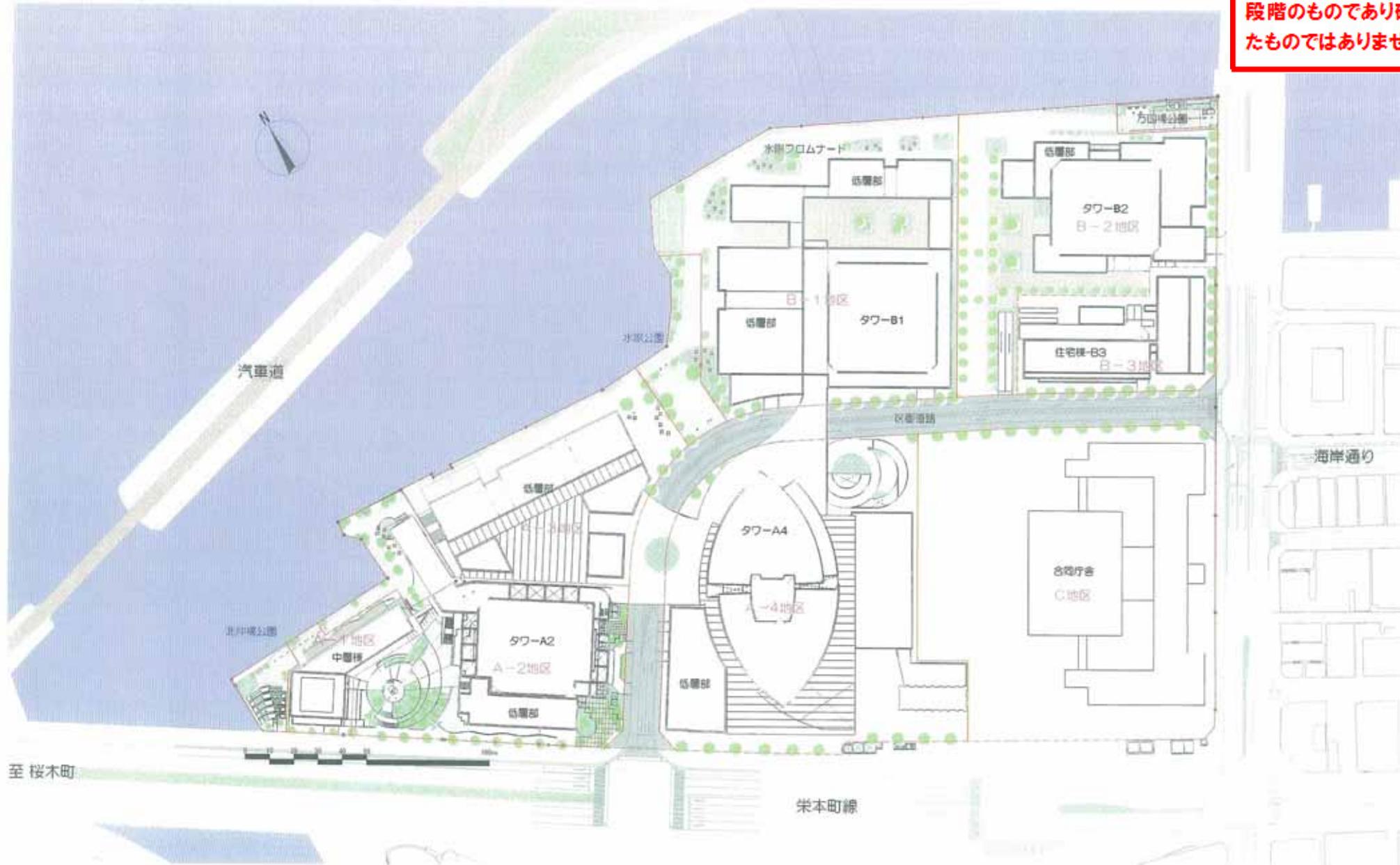
□全体鳥瞰パース



**この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。**

※計画段階のものであり、今後変更することがあります

口全体配置図



この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

※計画段階のものであり、今後変更することがあります

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

## I. 北仲通北地区デザインガイドラインと4つの骨格的考え方

- 北仲通北地区の景観形成に当たっては、開発コンセプト（下図参照）を実現し、地区全体として一体的・計画的な開発として進めるため、現在、協議会内で、地区計画を補完するルールとして、市より提示された「北仲通地区まちづくりガイドライン」を踏まえながら「北仲通北地区デザインガイドライン」の策定を進めています。
- 現段階では、基本方針編として、都市計画手続きに入るための骨格的な考え方をとりまとめており（右頁参照）、今後協議会として、都市計画決定・建築確認手続きに入る前までに、市と協議を行いながら、これらを実現するために必要な項目についてのより具体的な詳細コード編を定める予定です。
- なお、本資料では、右の8項目のうち都市計画で定める内容と関連する重要な項目について、4つの骨格的な考え方として次頁以降に整理しております。

- 1 みなとみらいと呼ぶスカイラインの形成 (5 スカイラインに対応)
- 2 ビューコリドー・隣接区間の確保 (5 スカイラインに対応)
- 3 関内地区と調和する低層部の街並み形成 (1 低層部と街並みに対応)
- 4 水際の新たな街並みの形成 (2 水際線に対応)



### ◎北仲通北地区デザインガイドライン（基本方針編（協議会案））

- 1 低層部と街並み
  - ①北仲地区の街並みは、周辺街路との関係性に配慮したしつらえとする。
  - ②歴史的建造物を復元・保存することによって、関内地区の歴史を継承する。
  - ③歴史的建造物に隣接して新たに建設される一連の建築物は、寸法や建築的特長を継承することによって、関内地区の街並みに参加する。
- 2 水際線
  - ①大岡川内水域に面する水際線に沿って、一般開放する**パブリックアクセス**を確保する。このルートは、北仲橋と万国橋のふたつの橋詰を結ぶ歩行者専用通路として整備する。
  - ②民有種準の特徴を活かして、水際の施設を立地させることによって、北仲地区固有の水際線を創造する。
  - ③水際線に面する低層部の設えは、大岡川内水域からの遠景と、水際線プロムナードを歩く歩行者の視点の両面から定める。
  - ④水際線に沿って賑わいを形成するために、水際線に誘導する施設用途を定める。
  - ⑤歴史的種準を再現することによって、自動車道プロムナード隣岸と一体になった水域空間を形成する。
  - ⑥舗装材、照明、ストリートファニチャー、バナー、テント幕等、水際線の賑わいを演出するものを定める。
- 3 歩行者ネットワーク
  - ①横浜の広域なウォーターフロントエリアの歩行者ネットワークに参加するため、みなとみらい21地区・新港地区・関内地区の3地域を相互に結ぶ要の役割を果たす。
  - ②関内地区のヒューマンスケールの歩行者ネットワークの密度を継承することによって、関内地区の街並みとの調和を図る。
  - ③北仲地区内の歩行者動線の果たすべき役割を明確にして、地域内を巡る多様な動線をつくる。
  - ④関内方面と水際線プロムナードを密接に結ぶため、デッキ広場を基点とした歩行者動線を形成する。
  - ⑤地域内歩行者動線の役割に応じて、沿道の緑化・舗装材・照明器具・ストリートファニチャー等のしつらえを定め、快適な歩行環境を実現する。

- 4 オープンスペース
  - ①オープンスペースは、各敷地内に1箇所以上設けなければならない。その位置は地区内の主要歩行者動線上に設置する。
  - ②オープンスペースには必ず、人々が行わしつらえを備えていなければならない。
  - ③オープンスペースは、それぞれの場所における個性を尊重した多様なしつらえでなければならない。
- 5 スカイライン
  - ①ポートサイド地区からみなとみらい21地区に続く横浜都心臨海部スカイラインの風情を継承する。
  - ②大岡川内水域を囲む一連の建築物を形成し、都会的な水景景観を形成する。
  - ③高層棟周りに低層棟を配置し、周辺市街地等に対して建物高さを段階的に制限することによって、周辺の街並みとの調和を図る。
  - ④高層棟の配置は、主要な周辺地区からの遠景に配慮し、通景空間を確保する。
  - ⑤高層棟頂部デザインは、北仲地区らしい特徴的なデザインを誘導する。
- 6 建築物群への配慮事項
  - ①建築物低層部の外壁素材・色彩について基調色を定める。
  - ②屋外広告物は、街並みの美観に配慮した節度あるルールを定める。
  - ③敷地内の自動車動線は、歩行者動線との交錯に十分配慮した位置に設置する。
  - ④立体駐車場外壁や設備機器等は、街並み環境との調和を図るため、その配置や外壁の設えに対する配慮を行う。
- 7 街に活力を与えるもの
  - ①文化芸術創造都市の中核施設として、横浜からアジアに向けて文化・芸術を発信する創造拠点をつくる。
  - ②賑わい形成のため、街の**コモンプレイス**となる商業空間を形成する。
  - ③地域全体でのイベント開催等の**プロモーション活動**を通じて、常に街に活力を与える仕組みをつくる。
  - ④水際線を積極的に活かすため、水域を活用した施設の導入を図る。
- 8 タウンマネジメント
  - ①ガイドラインに定めた基本的なコンセプトは、具体的な設計行為を通じて実現される。このため、ガイドラインの運用を行い、創造的な協議によって実現を図る。
  - ②街を一体的に管理・運営（タウンマネジメント）することによって、複合計画の魅力を引き出し、新しい都市空間として北仲通北地区ならではの特色を創出する。

**この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。**

## 1. みなとみらい地区と対応するスカイラインの形成

### (1) 考え方

- ・ランドマークタワーを頂点とし、関内の既成市街地の高さまで、なだらかなスカイラインを形成し、みなとみらい地区のスカイラインと対応した景観形成を図ることで、世界に誇れる横浜インナーハーバーの景観を創出します。
- ・北仲通北地区のシンボルタワー（森ビルタワー）、ランドマークタワー、インターコンチネンタルホテルの特色ある3棟により、全体の景観の骨格を形成します。
- ・北仲通北地区のシンボルタワーについては、北仲通南地区第二工区で整備予定のタワーとともに、みなとみらい地区から関内地区へのシティゲートとして概ねの高さを合わせて整備します。（約200m）

### (2) 横浜市ガイドラインとの整合

- ・次の横浜市ガイドラインと整合しています。

#### 【北仲通地区まちづくりガイドライン（抜粋）】

- ・当地区は、ランドマークタワーよりも既成市街地へ近いことから、周辺地区への影響に配慮し、建物の最高高さは概ね150m～100m程度としながら、既成市街地の高さまで、なだらかなスカイラインを形成する。
- ・具体的な開発計画の中で、地区のランドマーク性、ゲート性を持たせるべき部分等については、全体計画の地域貢献度に応じて、基準高さの緩和を行う。



3棟の特色あるタワーが全体の景観の骨格を形成する



みなとみらい地区と対応するなだらかなスカイライン（模型写真）



横浜ベイブリッジスカイワーク



本町通り（桜木町方面から）

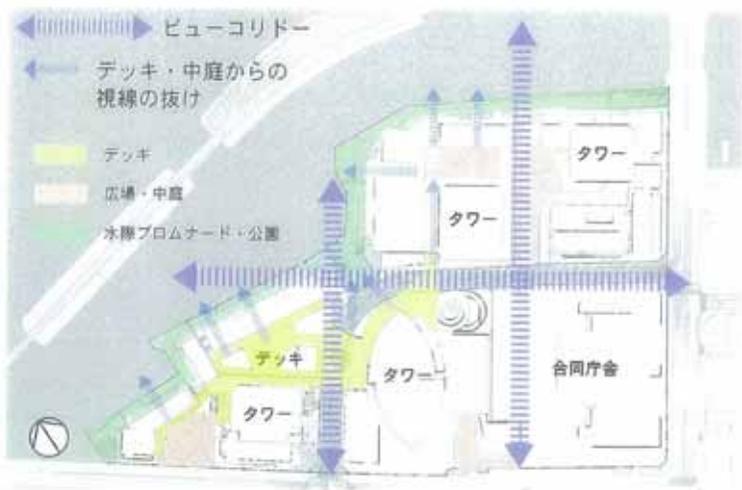
※計画段階の模型及び景観モニターシュレであり、今後変更することがあります

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

## 2. ビューコリドー・隣棟間隔の確保

### (1) 高層棟配置の考え方

- 各地区1超高層建物とすることにより、隣棟間隔を確保し、タワーの建て詰まりを防ぐとともに、周辺地区からのビューコリドーを確保します。



MM21 地区グランモールからのアイストップ



博物館通りからのヴィスタの確保



海岸通りからランドマークタワーへのヴィスタの確保 (遠)



区画道路 (栄本町線側) から海へのヴィスタの確保

### (2) 横浜市ガイドラインとの整合

- 基本的に次の横浜市ガイドラインと整合しています。

#### 【北仲通地区まちづくりガイドライン (抜粋)】

○地区内及び周辺市街地の主要な都市軸にヴィスタラインを設定し、眺望を確保するとともに、ヒートアイランド現象の抑制に効果のある風の通り道を設けるなど、適切に建築物を配置し、海の景観を特徴づけ、環境に配慮する工夫を行うこと。

- ・海へのヴィスタ
- ・ランドマークタワーへのヴィスタ
- ・山下公園から日本丸へのビューコリドー
- ・富士山へのビューコリドー
- ・グランモールからのアイストップ
- ・ビューポイント

※計画段階の景観モニタージュであり、今後変更することがあります



海岸通りからランドマークタワーへのヴィスタの確保 (近)



馬車道通りからの景観

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

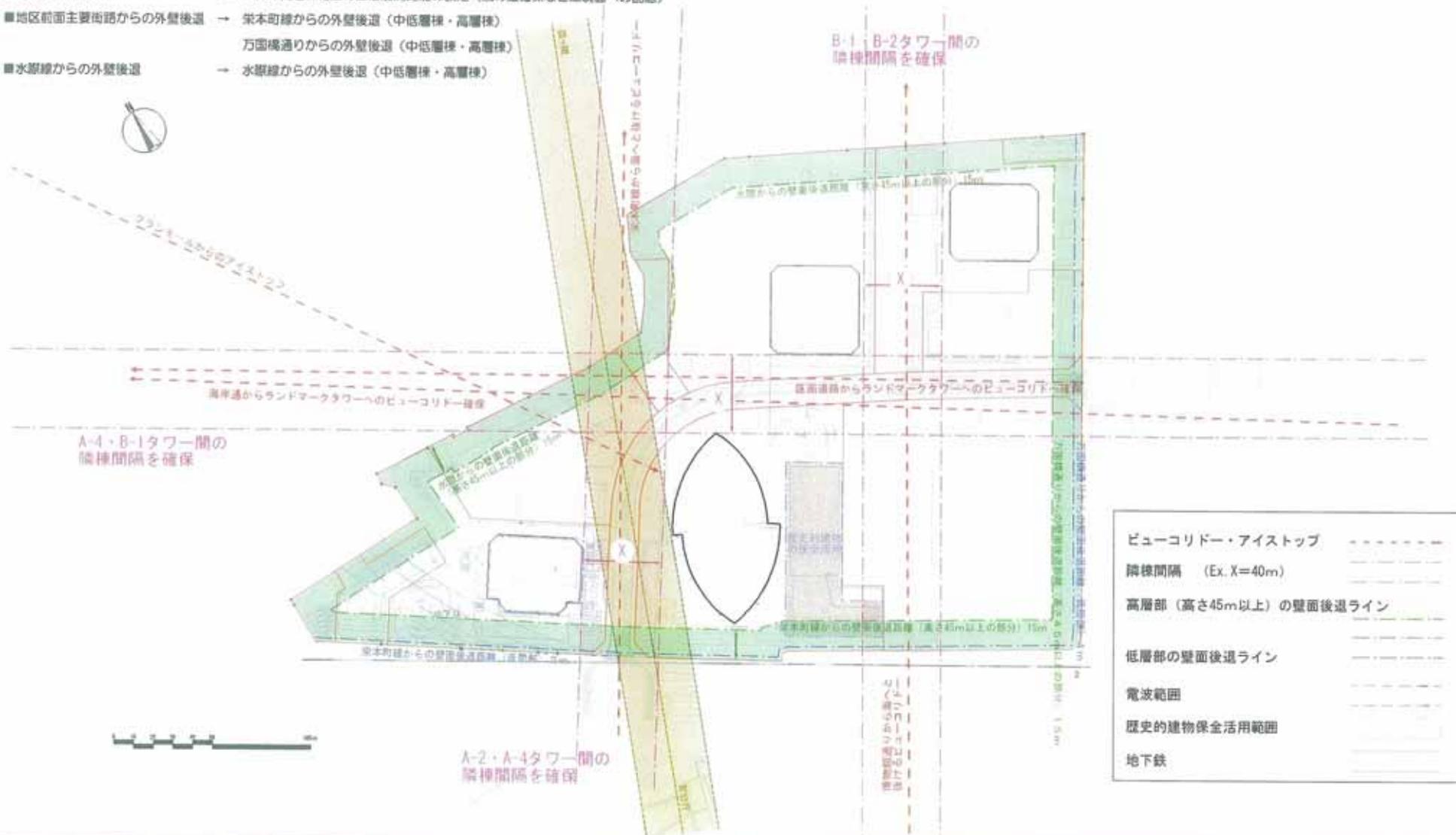
ロビューコリドー・隣棟間隔の考え方（高層棟の建物配置の制限エリアについて）

<景観形成要因>

- 周辺地区主要街路からの景観 → MM21地区（グランモールからのアイストップ）  
博物館通りビジュアルコリドー形成  
海岸通りからランドマークタワーへのビスタ確保
- 高層棟隣棟間隔 → 4棟の高層棟相互の最低離隔距離の設定（風の通確保など環境面への配慮）
- 地区前面主要街路からの外壁後退 → 栄本町線からの外壁後退（中低層棟・高層棟）  
万国橋通りからの外壁後退（中低層棟・高層棟）
- 水源線からの外壁後退 → 水源線からの外壁後退（中低層棟・高層棟）

<その他高層棟配置制限要因>

- 歴史的建造物保存による制限 → 現存瓦倉庫B号倉庫付近での歴史的建造物の保全活用による制限
- マイクロウェーブ → 高層棟配置制限
- 地下鉄鉄軌道位置 → 高層棟配置



ビューコリドー・アイストップ	-----
隣棟間隔 (Ex. X=40m)	-----
高層部（高さ45m以上）の壁面後退ライン	-----
低層部の壁面後退ライン	-----
電波範囲	-----
歴史的建造物保全活用範囲	-----
地下鉄	-----

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

### 3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成

#### (1) 考え方

- ・ 栄本町線沿い、万国橋通沿い、区画道路沿いは、地区内の歴史的建物を活かしながら、中層建物が連続する関内からの街並み景観を継承します。
- ・ 街並み景観の形成にあたっては、既存の歴史的建物（帝蚕倉庫・合同庁舎低層部等）と調和した形態・色彩・意匠となるよう配慮した計画としていきます。



#### (2) 横浜市ガイドラインとの整合

- ・ 次の横浜市ガイドラインと整合しています。

#### 【北仲通地区まちづくりガイドライン抜粋】

- 高層部は中低層部よりセットバックした位置に配置し、あわせて中低層部の軒高を揃えることにより、開放的な通景空間と街並みの連続性を確保する。
- ヒューマンスケールに配慮した壁面後退と高さの制限を行うこと。



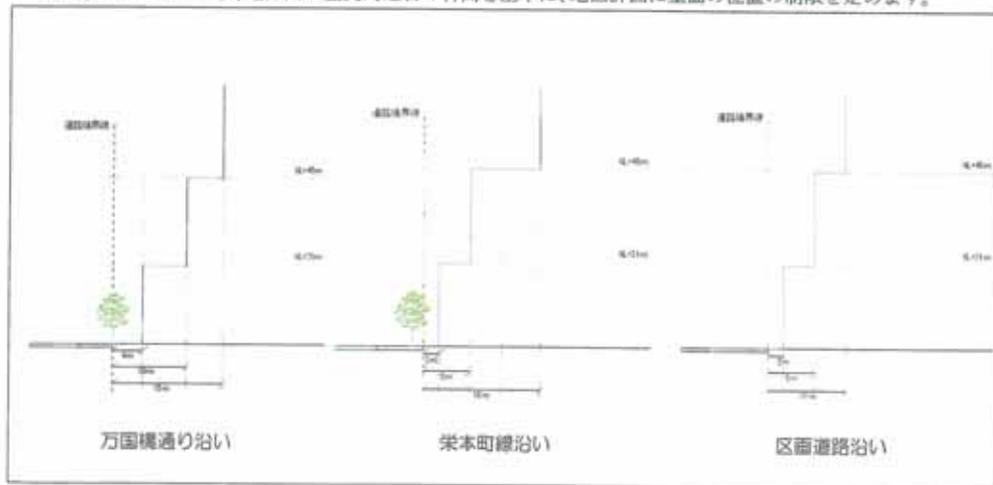
栄本町線沿いの街並み景観



区画道路の街並み景観

※計画段階のバースであり、今後変更することがあります

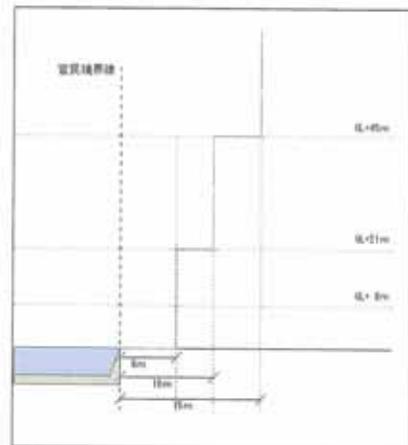
- ・ また、街路沿いの軒高を揃えるとともに、ヒューマンスケールに配慮し、歩行者にとって高層部の圧迫感を感じさせないよう、地区内の歴史的建物の軒高を基本に、地区計画に壁面の位置の制限を定めます。



#### 4. 水際の新たな街並み形成

##### (1) 考え方

- 水際プロムナードに沿って、中層の街並みを形成し、水際の活用とあわせて、横浜の新たな水辺景観を創出します。
- 地区全体で魅力ある街並み形成を図るため、水際プロムナード空間を一体的にデザインするとともに、建築物についても低層部のボリュームの分節化、素材・色彩等のデザインコードの検討を行います。
- また、街路沿いと同様に、ヒューマンスケールに配慮した壁面後退を、地区計画に定めます。



水際の壁面後退



水際の街並み景観のイメージ（模型）



水際の街並み景観のイメージ

##### (2) 横浜市ガイドラインとの整合

- 次の横浜市ガイドラインと整合しています。

##### 【北仲通地区まちづくりガイドライン抜粋】

- 水際線プロムナードに面する建築物は、自動車側からの景観にも配慮したデザインとする。
- 都心部における貴重な水辺空間であり、利用者が快適に過ごせる空間の設えや、イベント等の実施が可能な広場など、魅力的で賑わいのある変化に富んだ空間として整備すること

※計画段階の模型・パースであり、今後変更することがあります

Ⅱ. 北仲通地区まちづくりガイドラインとの整合表

北仲通地区まちづくりガイドライン (05/04/15) : 景観等関連項目		協議会案との整合状況	関連項目等
まちづくりの目標 (ま'い'う'いP1)	Ⅲ. 開港の歴史を継承した魅力づくり ◇ミナト横浜の歴史の記憶を残すまちづくり (歴史的建造物、土木産業遺産、史跡等の保全活用) (開港からの港の歴史の変遷を生かしたまちづくり) ◇ミナトと都心を結ぶビューコリドの保全・形成 ◇栄本町線、万国橋通り沿いの連続的な街並み景観形成	◎整合 ・地区の歴史的資産の活用を目標の一つとして掲げ、デザインセンター機能を中心としたまちづくりの推進を図ります。また、ビューコリドの確保を図るとともに、栄本町線・万国橋通り沿いのスカイラインを継承し、街並み景観形成を図ります。	2. ビューコリド ・隣棟間隔の確保 (P5・6参照) 3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成 (P7参照)
	Ⅳ. ウォーターフロントの再生による魅力づくり (みなと横浜の再生) ◇横浜都心固有の都市景観の形成 (水辺景観地区形成) ◇大岡川河口部周辺水際線プロムナードの整備と魅力的な水辺の活用 ◇関内やMM地区の歩行者プロムナードと、水際線プロムナードのネットワーク形成 ◇MM地区と関内地区をつなぐスカイラインの形成	◎整合 ・新旧横浜を融合する、横浜の新たな都市景観の創出を目標に掲げ、みなとみらいと呼応する新しいスカイラインの形成を図るとともに、魅力的な水辺空間の創出、プロムナード空間や街路と水際をつなぐ回遊動線の整備など、歩行者ネットワークの創出を図ります。	1. みなとみらいと呼応するスカイラインの形成 (P4参照) 3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成 (P7参照)
2 横浜らしい住宅ストックの形成 (ま'い'う'いP2)	◎都心部の魅力を高め、将来に向けた良質なストックとなる都心型住宅の整備を図ることとし、 ◇ 居住者のコミュニティ形成や多様なニーズに対応するため、中低層部への住宅の配置も考慮すること。なお、街区内道路に面した部分については、低層部ににぎわいの連続性に配慮すること。 ◇ 住宅部分の外観は、横浜の貴重な歴史的景観を有する業務地区の玄関口に相応しい、デザイン・仕様とすること。	◎整合 ・上記の考え方を踏まえ、詳細設計段階において良質なストックとなる超高層住宅のデザインを検討します。	(デザインガイドライン詳細コード欄において検討)
3 歴史的建造物・土木遺構の保全活用 (ま'い'う'いP2)	◎特に需要倉庫は、群としてのまとまりと連続的景観を確保すること。	◎整合 ・需要倉庫事務所は現地保存を行い、需要倉庫については1棟(C棟)を現在のB号倉庫とはほぼ同位置に曳き戻し保全活用を行います。 ・A2地区超高層棟足元に、一部需要倉庫の壁面復元を行い、保全活用建物と合わせて、群としてのまとまりと連続的景観を確保します。	(歴史的建造物の保全活用調整会議にて協議中)
	◎護岸は、整備年代やデザイン(石積み、素材等)に配慮し、それぞれに適した保全を検討する。	◎整合 ・歴史的護岸については、安全性の確保を前提に、現在の意匠を継承するかたちでの護岸整備を行います。特に重要とされる旧灯台家護岸の一部や日新運輸倉庫護岸の一部については、歴史考証を踏まえた整備を検討します。	(歴史的建造物の保全活用調整会議にて協議中)
4 街並みの形成 (ま'い'う'いP3)	◎にぎわいの創出 ◇ 低層部は出来るだけにぎわいのある商業施設などを配置し、周辺市街地(馬車道、本町通り等)から街区内道路や主要な歩行者動線まで、にぎわいの連続性を確保する。 ◇ 高層部は中低層部よりセットバックした位置に配置し、あわせて中低層部の軒高を揃えることにより、開放的な通景空間と街並みの連続性を確保する。 ◇ ヒューマンスケールに配慮した壁面後退と高さの制限を行うこと。	◎整合 水際及び沿道において、中低層の街並み形成・商業施設等の配置を行うとともに、万国橋通り・栄本町線・区画道路・水際それぞれから2段階の壁面後退距離を定めることで、開放的な通景空間の確保と、歩行者ネットワークの構築とあわせて連続性ある景観と賑わいを形成します。	3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成 (P7参照) 4. 水際の新たな街並み形成 (P8参照)

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

	<p>●デザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 高層部の外観は、都心部のシンボリック景観を形成することを考慮して、住宅の場合でも業務集積地区にふさわしいデザインや設えとする。</li> <li>◇ 栄本町線北仲横付近の沿道部分は、北仲通・関内地区へのゲート性に配慮した建物デザインとすること。(沿道中低層部分(4ページ図参照))</li> <li>◇ 仕上げ材や色彩の統一等を含めたデザインコード等のルールづくりを行うこと。</li> <li>◇ 地区内の主要な歩行者動線や広場等に面した建築物低層部は、周辺の街並みや歴史的建造物と調和のとれた建物デザインとする。</li> <li>◇ 北仲通北地区の建物低層部の主要な部分のデザインは、合同庁舎低層部の旧生糸検査所、帯巻倉庫に見られるレンガをモチーフとして検討する。</li> <li>◇ 北仲通南地区第二工区の建物低層部の主要な部分のデザインは、第一工区の旧第一銀行の石のデザインをモチーフとして検討すること。</li> <li>◇ 水際線プロムナードに面する建築物は、自動車道からの景観にも配慮したデザインとする。</li> </ul>	<p>◎整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 詳細設計段階において左記の考え方を踏まえて外観デザインを検討します。</li> <li>・ 栄本町線に沿った軒高さは、15～21mの街並み形成を図ります。</li> <li>・ 仕上げ材や色彩も含めて、協議会内でデザインガイドライン(詳細コード編)を策定する予定です。(都市計画提案段階では方針編をとりまとめています。)</li> <li>・ 沿道や水際プロムナード沿いは、周辺の街並みや倉庫・旧生糸検査所に配慮したスカイラインを形成します。</li> <li>・ 歴史的建物周辺や水際の建物低層部の一部については、レンガに代表される自然素材の活用を検討します。</li> <li>・ 水際に低層建物による街並みを形成し、自動車道から見た新しい景観を創出します。</li> </ul>	(デザインガイドライン詳細コード編において検討)
5. ウォーターフロントの形成 (ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ P3)	<p>●水際線プロムナード</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 市民が自由に利用できるよう、24時間開放された空間として整備すること。</li> <li>◇ 都心部における貴重な水辺空間であり、利用者が快適に過ごせる空間の設えや、イベント等の実施が可能な広場など、魅力的で賑わいのある変化に富んだ空間として整備すること。</li> <li>◇ 現在の地区計画に定められている幅6mの確保を原則として崖岸に接する位置としているが、プロムナードの魅力をより高める空間づくりがなされる場合には、一定の基準確保を前提に弾力的な取り扱いを行う。</li> </ul>	<p>◎整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水際線については、原則一般市民に開放された空間として整備するとともに、街並みが連続する区間や公園・広場につながる区間など、施設と一体的な計画により、変化に富んだ空間を整備し、より魅力を高める空間づくりを行います。</li> <li>・ プロムナード整備にあわせて、歴史的遺産の復元整備を行います。</li> <li>・ また、水際プロムナードの一部については、プロムナードの魅力をより高めるため、一部区間において、水際から引き込む配置を検討しています。</li> </ul>	4. 水際の新たな街並み形成 (P8参照)
6. ヴィスタ等(通景) (ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ P4)	<p>●地区内及び周辺市街地の主要な都市軸にヴィスタラインを設定し、眺望を確保するとともに、ヒートアイランド現象の抑制に効果のある風のある風の通り道を設けるなど、適切に建築物を配置し、港の景観を特徴づけ、環境に配慮する工夫を行うこと。(通風についてはビル風対策を充分検討すること)</p> <p>①海へのヴィスタ ②ランドマークタワーへのヴィスタ ③山下公園から日本丸へのビューコリドー ④富士山へのビューコリドー ⑤グランモールからのアイストップ ⑥ビューポイント(自動車道、日本丸、馬車道、栄本町線北仲横、新港地区等)</p>	<p>◎整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の方針に従って、左記の大部分の視点において、ヴィスタ・ビューコリドー・アイストップに配慮した計画としています。</li> </ul>	2. ビューコリドー・隣棟間隔の確保 (P5・6参照)
7. 絶対高さスカイライン (ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ P4)	<p>●当地区は、ランドマークタワーよりも既成市街地へ近いことから、周辺地区への影響に配慮し、建物の最高高さは概ね150m～100m程度としながら、既成市街地の高さまで、なだらかなスカイラインを形成する。(下図参照)</p> <p>●具体的な開発計画の中で、地区のランドマーク性、ゲート性を持たせるべき部分等については、全体計画の地域貢献度に応じて、基準高さの緩和を行う。</p> <p>●北仲通南地区も含めた両地区で、建物高さの整合性を図る。</p> <p>●人の視点(近景・遠景)など、複数のビューポイントからの景観シミュレーションにより、スカイラインを検討する。(近景は下図参照、遠景は別図参照)</p>	<p>◎整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 超高層棟については、ランドマークタワーから関内側へ下るスカイラインに配慮した高さ設定を行います。</li> <li>・ 地区の中心には地区のシンボルとなるタワーを形成するとともに、水際の3棟は高さを揃え、一体性のあるスカイラインを形成します。</li> <li>・ 超高層棟を各事業1棟に集約し、歴史的建築物の復元保存・活用や低層部の街並み形成、ヴィスタの確保などを実現することを考慮し、建物高さを概ね200～150mとして設定しています。</li> <li>・ 計画にあたっては、南地区超高層(第二工区)とのゲート性に配慮した高さ設定となっています。</li> </ul>	1. みなとみらいと呼応するスカイラインの形成 (P4参照)
9. 歩行者動線ネットワーク (ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ P5)	<p>●当地区は、MM地区と関内地区を結ぶ結節点、回遊拠点であり、地区内だけでなく馬車道などとの連続性を確保するなど、周辺を含めた歩行者動線ネットワークの形成を図る。</p> <p>●路面の仕上げについても、当地区の特徴を生かした仕様・デザインするとともに、周辺の既存歩道の仕様、デザインとの調和を図る。</p>	<p>◎整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関内地区とMM地区をつなぐ新たな回遊拠点の整備を掲げ、左記の内容を配慮して計画を行います。</li> <li>・ 人と車それぞれの動線をデッキレベルで分離するとともに、日常時・イベント時も含めて安全で利便性の高い歩行者空間を確保するため、馬車道駅から水際プロムナードに向けて、広議員のデッキ空間を整備します。</li> <li>・ 路面の仕上げについても、地区内及び地区周辺と調和が図れるよう、詳細設計の中で今後検討します。</li> </ul>	配置図 (P2参照)

### Ⅲ. 関内地区都市景観形成ガイドラインとの整合

関内景観ガイドライン	整合状況	関連項目等
<p>行為指針 01：ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する（P5～P6）</p> <p>(1) ゆとりある歩行者空間の創出</p> <p>①歩道状の空地を設け、ゆとりある歩行者空間の創出に貢献する。</p> <p>②隣地境界部での歩道状空地の連続性を確保する。</p> <p>③歩道状空地と歩道を一体的にデザインする。</p> <p>(2) 誰でもアクセスできる空間づくり</p> <p>④道路と歩道状空地、空地と建物との段差等の障害をなくす。</p>	<p>◎整合</p> <p>栄本町線、万国橋通り及び区画道路沿いに、段差等の障害のない歩道状空地の整備を行います。</p>	<p>配置図（P2 参照）</p>
<p>行為指針 02：通りの低層部の設えを工夫して、連続性のある賑わいを創出する（P7～P9）</p> <p>(1) 低層部の設えの工夫による賑わいの創出</p> <p>①建物の低層部に、楽しい活動や多様な機能を配置し、賑わいを生み出す。</p> <p>②室内の様子がかがえるファサードをつくる。</p> <p>③建物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>(2) 特に配慮が必要な要素の配置やデザイン</p> <p>④住棟玄関やゴミ置き場などの配置やデザインを工夫し、賑わいを分断しないようにする</p> <p>⑤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に配置、デザインする。</p> <p>⑥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>⑦商業・業務用途を導入する場合、短時間利用のための駐輪スペースを確保する。また、賑わいや通行を阻害しないように配置、デザインする。</p>	<p>◎整合</p> <p>水原プロムナード沿いや沿道、及び地区内の歩行者ネットワークに沿って商業施設等を配置し、賑わいの連続性を生み出します。</p> <p>◎整合</p> <p>駐車場はできるだけ周辺から見えないよう、地下に設けたり、タワー駐車場については超高層タワー内若しくは建物と一体的なデザインになるよう配慮した計画としていきます。</p> <p>また、駐車場の出入り口については、できるだけ地区内の区画道路に集約し、賑わいの連続性を阻害しない配置に心がけております。</p> <p>商業利用者用の駐輪スペースについても、各地区においてそれぞれ設ける予定としております。</p> <p>(現在合計で約850台程度を想定)</p>	<p>3.関内地区と調和する低層部の街並み形成（P7 参照）</p> <p>4.水原の新たな街並み形成（P8 参照）</p>
<p>行為指針 03：人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する（P10～P11）</p> <p>(1) 誰でも気軽に利用できる場の提供</p> <p>①建物前面に人々が滞在できるよう、広場状空地を配置し、低層部や外構をデザインする。</p> <p>②街角に休め、憩える場を創出する。</p> <p>③歴史的建造物や港などを望める位置に、憩える場を創出する。</p> <p>④屋内外の広場状空地に、モニュメントなどを展示する。</p> <p>(2) 敷地内に新しい回遊ルートの創出</p> <p>⑤敷地内や屋内に、通り抜けが出来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>◎整合</p> <p>水原に沿って公園を3箇所配置するとともに、地区内にも広場状の空地を設け、人々が憩える広場空間を提供します。また、歴史的建造物前にも広場空間を設けて、歴史的景観に囲まれた憩いの場を創出します。</p> <p>◎整合</p> <p>馬車道駅・関内方面から水原プロムナードへ安全で快適に歩行者がアクセスできるよう、地下・地上・デッキレベルで敷地内を通過して有効につながる歩行者ネットワークを形成します。</p>	<p>配置図（P2 参照）</p>
<p>行為指針 04：緑化や水原の活用により、まちに潤いを創出する（P12～P13）</p> <p>(1) 敷地内の緑化</p> <p>①街路樹などの公共空間の緑を補充し、多様なスケールで緑を創出する。</p> <p>②通りの演出として、店先、壁面や屋上の緑化を心がける。</p> <p>(2) 水原の親水性の向上</p> <p>③水原の親水性が向上するように工夫する。</p>	<p>◎整合</p> <p>沿道において歩行者の流れを阻害しないよう、高木による緑化を推進するとともに、中低層建物の屋上を積極的に緑化を行い、多様なスケールでの緑化の推進に努めます。</p> <p>◎整合</p> <p>横浜都心部で貴重な民有護岸を活かし、水原プロムナードを中心に親水性の高い歩行者の憩いの空間を設けるとともに、水原プロムナードへのアクセスを可能とする歩行者ネットワークを地区内で形成します。</p>	<p>配置図（P2 参照）</p>
<p>行為指針 05：関内地区の街並みの特色を生かす（P14～P17）</p> <p>(1) 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>①建物の31m以下の部分の形態や意匠を工夫し、街並みの連続化を図る。</p> <p>②低層部と中低層部のファサードの分節により、歩行者が親しみを覚える空間をつくる。</p> <p>③関内地区にふさわしくない色使いは避ける。</p> <p>④既存の建物をリフォームして使い続け、関内地区らしい街並みの維持・創出に貢献する。</p>	<p>◎整合</p> <p>沿道及び水原プロムナード沿いについては足元に低層部を設けたり、庇・墨垣等による工夫を行うとともに、特に栄本町線・万国橋通り沿いについては、現在の合同庁舎低層部の高さ（約21m）及び帝室倉庫本比ビル（約16m）にあわせて高さに押さえ、街並みの連続性を創出します。</p> <p>また、帝室倉庫本比ビルや帝室倉庫C棟を保全活用（吹き屋等含む）し、関内地区らしい街並みの維持・創出に貢献します。</p>	<p>3.関内地区と調和する低層部の街並み形成（P7 参照）</p>

<p>(2) 親密な空間の創出</p> <p>⑤日よけなどの備品の設置により、親密な空間を創出する。 ⑥多様な種類の植栽方法により、親密な空間を創出する。</p> <p>(3) 関内地区にふさわしい共同住宅を創る</p> <p>①洗濯物や布団などがまちに現れないようにし、関内地区の街並みに調和した都心型住宅を創る。 ②賑わいの連続性を確保するよう、住棟玄関・駐車場等への出入口の配置、低層部の用途などに配慮する。 ③31m超の中層、高層住宅は、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し、圧迫感のない街並みを形成する。</p>	<p>◎整合 左記にできるだけ配慮し、親密な空間の創出を図ります。</p> <p>◎整合 今後、地区に相応しい住宅デザインを検討していきます。 街並みに調和した都心型住宅の誘導を図るとともに、低層部に商業・業務等の用途を入れるなど、賑わいの連続性を確保します。 また、高層住宅については塔状建物として適切な隣棟間隔(約40m以上)を確保します。</p>	
<p>行為指針 06: ミナト横濱の歴史を大切にし、関内地区の魅力・個性を伸ばす (P18~P19)</p> <p>(1) 歴史的建造物等の保全活用</p> <p>①歴史的建造物や土木遺構を保全し、活用する。</p> <p>(2) 歴史的建造物等を引き立たせる工夫</p> <p>⑤歴史的建造物と同敷地内に増築する際、歴史的建造物が引き立つようにデザインする。 ⑥歴史的建造物の周辺の建物の形態意匠は、歴史的建造物と調和させ、街並みの連続性を創出する。 ⑦歴史的建造物へのライトアップなどの、街並みの演出に貢献する。</p> <p>(3) 開港の歴史の発信</p> <p>⑧敷地の持つ歴史や物語を表現する。</p>	<p>◎整合 帝室倉庫・帝室倉庫本社ビルなどの歴史的建築物に加えて、護岸についても歴史的景観を尊重した復元整備を行います。</p> <p>◎整合 保全建物に加えて、超高層棟の足元に帝室倉庫の壁面を復元するなど、群としての歴史的景観を創出する整備を行います。</p> <p>◎整合 左記にできるだけ配慮した整備を今後検討します。</p>	<p>(歴史的建造物の保全活用調整会議にて協議中)</p>
<p>行為指針 07: 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 (P20~P21)</p> <p>(1) 歩行者の圧迫感の軽減</p> <p>①建物の31~45mの部分での分節化や、高層部の形態の工夫により、街並みにおける建物の圧迫感を軽減する</p> <p>(2) 眺望景観の演出</p> <p>②視点場からの眺望を保全・創出するように建物を配置する。 ③建物の頂部のデザインを工夫する。 ④関内地区の街並みに調和するよう、建物の中層部、高層部の意匠を工夫する。 ⑤31m超の中層、高層住宅は、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し、圧迫感のない街並みを形成する。</p>	<p>◎整合 超高層棟の足元に低層部や庇・屋根等の工夫を行うことにより、建物の分節化を図り、街並みにおける建物の圧迫感を軽減します。</p> <p>◎整合 頭頂部のデザインや中高層部の意匠については、協議会内でデザインガイドラインを策定し、地区全体で周辺と調和した眺望景観を誘導していきます。 また、超高層棟については適切な隣棟間隔(約40m以上)を確保します。</p>	<p>1. みなとみらいと呼称するスカイラインの形成 (P4 参照) 2. ビューコリドー・隣棟間隔の確保 (P5・6 参照) 3. 関内地区と調和する低層部の街並み形成 (P7 参照)</p>
<p>行為指針 08: 港や丘などからの眺望景観が魅力的となるように工夫する (P22~P23)</p> <p>(1) パノラマ景・ビューコリドーの創造</p> <p>①建物の高さや幅等の形態の誘導により、パノラマ景の魅力を高める。 ②頭頂部のデザインを工夫する。 ③関内地区の街並みに調和するよう、建物の中層部、高層部の意匠を工夫する。 ④31m以上の位置への屋上広告物の設置を制限する。 ⑤眺望対象に対して、周辺の建物の色彩等の対比を明確にする。</p>	<p>◎整合 高層建物の高さについては、地区の中心にランドマークとなるタワーを配置し、その周辺にやや高さを抑えた3棟のタワーを水際に配置することで、地区全体として一体性のあるスカイラインを形成します。 頭頂部のデザインや中高層部の意匠については、協議会内でデザインガイドラインを策定し、地区全体で周辺と調和した眺望景観を誘導していきます。</p>	<p>1. みなとみらいと呼称するスカイラインの形成 (P4 参照) 2. ビューコリドー・隣棟間隔の確保 (P5・6 参照)</p>
<p>行為指針 09: 関内地区の新しい魅力を創造する (P24~P25)</p> <p>(1) 文化芸術創造活動の奨励</p> <p>①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>(2) 地区や通りごとの個性の創出</p> <p>②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>◎整合 歴史的建物を活用して、(仮称) アジアデザインマネジメントセンターを地区内に設け、文化芸術創造活動の奨励・創造界隈の形成に寄与します。</p> <p>◎整合 街の一体的な維持管理及び運営を行うため、協議会内でタウンマネジメント組織による運営のあり方について今後検討していきます。</p>	<p>配置図 (P2 参照)</p>

**この資料の内容は検討  
段階のものであり確定し  
たものではありません。**

北仲通北地区再開発 都市美対策審議会資料

A-1・A-2 地区の考え方

※計画段階のものであり、今後変更することがあります

平成 19 年 1 月 18 日

株式会社 大和地所

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

## ◇ 景観デザインの考え方

現時点において建物の形態、意匠については北仲通地区まちづくりガイドライン（H17.4.15）を基に検討を行い、今後、協議会で定めるデザインコードのルールに基づき、都市景観に十分配慮した計画を行います。

### [沿道中低層部]

栄本町線北仲橋付近の沿道部分は、北仲通・関内地区へのゲート性に配慮すると共に、周辺の街並みや歴史的建造物と調和のとれた建物デザインとします。

#### ■ 北仲通・関内地区の“玄関口”として『横浜の歴史の記憶を残す』シンボル景観づくり

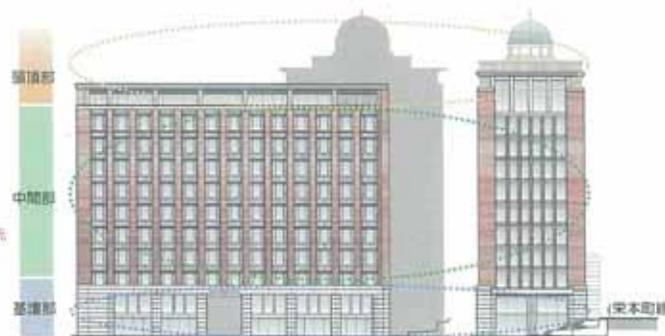
- ① 北仲・関内地区に残る歴史的建造物の外装デザインモチーフの継承
  - ・建物中低層部分の主要な外装は、合同庁舎低層部の旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫に見られるレンガや旧第一銀行に見られる自然石を基調としたデザインとします。
- ② 低層ファサードの連なる街並み景観の形成
  - ・栄本町線沿いの高層壁面は低層部よりセットバックさせることで、歩行者レベルへの圧迫感を少なくします。また、低層部の軒高を揃えることにより街並みの連続性を確保し、合同庁舎へ連なる低層ファサードの街並み景観を形成します。

### [水際線プロムナード]

水際線プロムナードに面するファサードは、自動車側からの景観にも配慮しながら、快適な歩行者空間と賑わいを演出するデザインとします。

#### ■ 『三層壁面構成』による周辺環境への調和

- 基壇部、中間部、頭頂部 の三層構成により威圧感を低減し、また仕上材や色彩、サイン、オーニング等を含め、協議会でのデザインコードのルール化の基で、快適で賑わいのある外部環境づくりを行います。
- ・建物頭頂部は、ガラス開口と庇屋根により都市に開かれた視認性の高い形態デザインとし、ゲート性に配慮した計画とします。
- ・基壇部、中間部は、壁面の分節化により建物の威圧感を低減し、歩行者空間に対するアメニティ性を高めま



B 水際線プロムナード正面 立面 (中層棟) C 北仲橋正面 立面

### [高層タワー部]

高層棟のデザインは頂部も含め単調な景観とならないように、業務地区に相応しい北仲地区らしさのある景観デザインを行います。

#### ■ 『壁面ボリューム感を低減』する高層棟タワーデザイン

- ① 建物シルエットを細く見せる形態・外装デザイン
  - ・縦ラインを強めたアウトフレームバルコニーと、タワーコーナー部分のガラスカーテンウォールにより構成し、色彩計画と合わせて建物シルエットを細く見せるデザインとします。
- ② 空への抜けを意図したタワートップのデザイン
  - ・タワートップ（頭頂部）は重たくならないように、空への抜けをイメージし柱・梁のフレームデザインとします。但し、高層棟頂部のデザインについては、今後、協議会において相互調整を行いながら検討を加えていきます。



C 水際線プロムナード側 (北仲橋正面) 立面

※ 計画段階のものであり、今後変更することがあります。



A 栄本町線沿道 立面

**この資料の内容は検討  
段階のものであり確定し  
たものではありません。**

北仲通北地区再開発 都市美対策審議会資料

A-3・A-4 地区の考え方

※計画段階のものであり、今後変更することがあります

平成 19 年 1 月 18 日

森ビル株式会社

### ◇景観デザインの考え方（A-3・A-4地区）

- ・現時点において建物の形態、意匠については北仲通地区まちづくりガイドライン（H17.4.15）を基に検討を行い、今後、協議会で定めるデザインコードのルールに基づき、都市景観に十分配慮した計画を行います。

#### [沿道中低層部]

栄本町線の沿道部分は、地域の歴史性を尊重し、関内との調和と連続性に配慮した計画とします。

- ① 旧帝壱倉庫の本社ビル及び、倉庫棟を保存・活用します。
- ② 新しくつくる低層部は、材質感、ボニウム感に配慮し、関内地区からの連続性をつくります。
- ③ 栄本町線沿いに広場を設けます。広場には大庇を設け、開放的でありながら、街並みの連続性と賑わいに配慮した計画とします。



栄本町通り側から見上げたイメージ

#### [水際線プロムナード部]

水際線プロムナードに面するファサードは、自動車道側からの景観にも配慮しながら、快適な歩行者空間と賑わいを演出するデザインとします。「三層壁面構成」により周辺環境へ調和します。

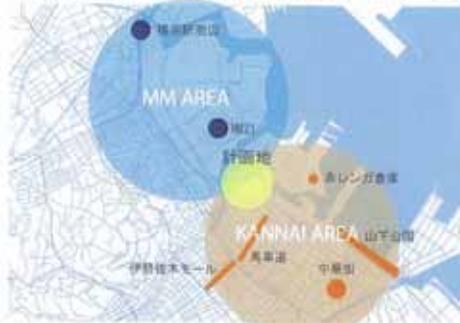
- ① 基層部、中間部、トップの三層構成により威圧感を低減します。壁面を分節化することで、建物の威圧感を低減し、歩行者空間に対するアメニティ性を高めます。
- ② 低層部の賑わいある外部環境デザインを形成します。仕上材や色彩、サイン、オーニング等を含め、デザインコードのルール化の基で、快適で賑わいのある外部環境作りを行います。



※計画段階のものであり、今後変更することがあります。

[高層タワー部]

MM地区の現代性と関内の歴史性に呼応する  
 オールド&ニューのシンボリックなデザインとします。



・計画地は関内地区とMM地区の結節点に位置します。



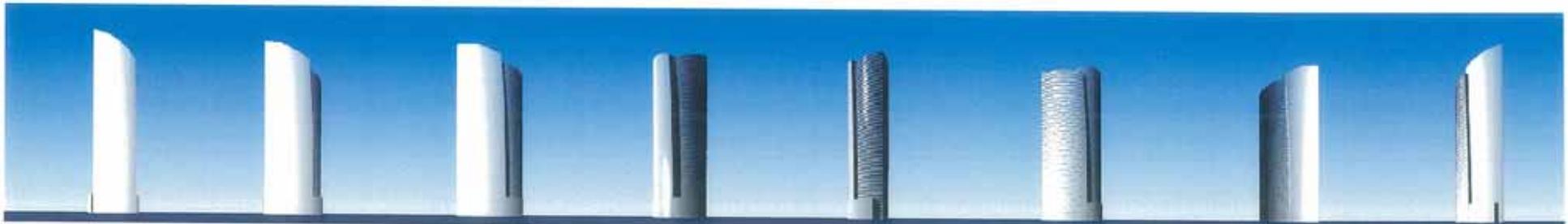
・ランドマークを中心にパシフィコと呼応して、  
 玄関にふさわしい新しいランドマークを創造します。



- ・建物を陸側、海側の二つのボリュームに分節してスケールダウンを図ります。
- ・曲面を用いるなど、優美なデザインとします。
- ・海側は現代的で軽やかなデザインとし、陸側は既存建物のイメージと調和した落ち着いたデザインとします。
- ・外装は既存レンガ倉庫と類似した材質感をもつテラコッタとガラスによる、OLD&NEWの構成とします。



・MM地区オフィス群と呼応し、今までにない軽快さ、透明感のある住宅



・角度によって表情を変えるシンボリックな外観  
 ・それにより壁面の圧迫感を低減します。

※計画段階のものであり、今後変更することがあります。

この資料の内容は検討段階のものであり確定したものではありません。

北仲通北地区開発計画（平成18年12月）案に関する横浜市の考え方

■ 全体としての本市の現在評価

まちづくりガイドラインの主な誘導項目	協議会提案及び本市の現在評価
<p>【1】 都心機能の強化による都心部の再生 (雇用創出・経済活性化)</p> <p>【主な項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆国際競争力のある業務・商業等用途の導入による雇用の場の創出           <ul style="list-style-type: none"> <li>◇誘導用途(業務・商業等)導入量 200%目標</li> <li>◇就業人口≧居住人口</li> </ul> </li> <li>◆周辺地区とのにぎわいの連続、共存を図る商業系用途の導入</li> <li>◆横浜らしい都心居住の誘導           <ul style="list-style-type: none"> <li>◇良質なストックとなる住宅整備(賃貸など)</li> <li>◇都心部住宅急増問題への協力体制</li> </ul> </li> </ul>	<p>〈提案内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇誘導用途導入量 約200%超</li> <li>◇就業人口 約5,300人</li> <li>◇居住人口 約5,000人</li> <li>※就業・居住とも新規発生人数</li> </ul> <p>【現在評価】</p> <p>都心機能強化に重要な「誘導用途導入量」や「人口バランス」について、目標を達成しており、十分な評価ができる。</p> <p>☆主な課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇導入する業務・商業の質の確保</li> <li>◇周辺と共存する商業用途の具体化</li> </ul>
<p>【2】 文化芸術を中心とした創造都市づくり (馬車道創造境界の形成)</p> <p>【主な項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆(仮称)ナショナルアートパーク構想などを実現する文化・芸術・教育施設導入による拠点形成</li> <li>◆持続可能なエリアマネジメントの実現</li> </ul>	<p>〈提案内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇アジアデザインマネジメントセンターの実現</li> </ul> <p>【現在評価】</p> <p>文化・芸術・教育施設の導入が想定されており、概ね評価ができる。</p> <p>☆主な課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇導入施設の具体化及び持続可能な運営形態等の具体化</li> </ul>
<p>【3】 開港の歴史を継承した魅力づくり</p> <p>【主な項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ミナト横浜の歴史の記憶を残すまちづくり 歴史的建造物・土木遺構の保全活用 帝蚕倉庫、帝蚕倉庫事務所、帝蚕ビルディング 万国橋ビル、歴史的護岸など</li> <li>◆ミナトと都心を結ぶビューコリドーの保全・形成</li> <li>◆栄本町線・万国橋通り沿いの連続的な街並み景観形成</li> </ul>	<p>〈提案内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇保存活用、一部復元保存、復原保存 帝蚕倉庫1棟、帝蚕倉庫事務所1棟 帝蚕倉庫1棟(柱梁等の保存活用) 歴史的護岸(復原保存) ※万国橋ビルは引き続き取組検討</li> <li>◇ミナトへの通景空間の確保等</li> </ul> <p>【現在評価】</p> <p>保存活用・復元保存など概ね評価ができる。(別途会議にて評価中)</p> <p>☆主な課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇保存方法等の具体化や文化財指定等による永続的な保存活用の実現化</li> <li>◇景観的課題(右ページ参照)</li> </ul>
<p>【4】 ウォーターフロントの再生による魅力づくり (みなと横浜の再生)</p> <p>【主な項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆水際線プロムナード           <ul style="list-style-type: none"> <li>◇24時間開放された空間の確保</li> <li>◇快適性やイベント等開催可能な空間の確保</li> <li>◇護岸の保全などと連携した空間づくり</li> <li>◇プロムナードに面した建築物のデザイン</li> </ul> </li> <li>◆MM地区と関内地区をつなぐスカイライン形成</li> </ul>	<p>〈提案内容〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇24時間開放されたプロムナード</li> <li>◇護岸復原保存による歴史的景観継承</li> </ul> <p>【現在評価】</p> <p>歴史的護岸の復原や水域に面したプロムナードが提案されており、十分に評価ができる。</p> <p>☆主な課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇プロムナードに面した建築物のデザイン等のルール化</li> </ul>

■ 都市景観に関する課題

本計画案については、次のような課題があると考えられます。

- 1 景観面での影響の大きい超高層部について、全体的まとまりとシンボル性創出や周辺地区との連続性確保などのため、4棟相互の関係や北仲南地区超高層ビルや周辺地区との関係、壁面デザインなどの基本的考え方の整理、ガイドラインやルールの作成が必要。さらに、これらを実現するための協議調整システムが必要。(参考：みなとみらい21地区の街づくり基本協定などによるクィーン軸の魅力的なスカイラインと色彩景観創出、歩行者軸やビスタの確保、および協議会事前協議やデザイン調整会議)
- 2 A-4地区の計画案が幅96mの超高層建築であるため、近接する地区への圧迫感や海岸通りと平行する軸方向からの景観への影響などの課題がある。なお、この点は協議会と本市とで合意した本年3月時点の協議会案(A4地区)より大きくなっている。
- 3 本計画案については、周辺地区などから巨大な壁のようで圧迫感があるなどの課題を指摘され、「地元と協議して欲しい」、「周辺地区との連続性・回遊性を工夫して欲しい」、「圧迫感などの解消とともに、横浜の歴史・文化風土にあったデザイン検討を」などの要望が寄せられており、こういった点からの検討が必要。

