

北仲通北地区開発事業計画に関する調整の経過について

日時・場所：平成19年2月 8日（木） 10：00～12：00 北仲ブリック
 平成19年2月20日（火） 9：30～12：00 北仲ブリック
 平成19年3月 7日（水） 17：10～18：30 市庁舎6B会議室

出席者：委 員：岩村会長、卯月委員

横浜市：国吉上席調査役 小沢都市デザイン室長 ほか

守都市再生推進課次長 ほか

北仲通北地区再開発協議会 関係者

【趣旨】

協議会の地区全体のガイドラインや個別ビル計画等の提案について、市と協議会とで調整するにあたり、今後の都市美対策審議会の議論を有意義なものとするため、岩村会長、卯月委員にも出席をお願いし、審議会意見に関する補足や、提案に対する適切な課題指摘・助言などをいただきました。

2月8日

■ 議題 ガイドライン基本方針編について 他

内容要旨

《委員・横浜市》

- ガイドライン全体の構成を分かりやすくすることが望ましい。
- 北仲通北地区全体の超高層を含めた景観の調和が分かるような資料、その考え方について説明が必要。
- 関内地区や新港地区等周辺との関係性についての表現が必要。
- 環境という観点からヒートアイランド等の検討が必要。
- 計画段階からタウンマネージメントについて検討し、デザインガイドラインを同時に考えることは評価に値する。その上で、ガイドラインで決めることをどう担保していくも同時に検討が必要。

《協議会》

- 現在のガイドラインは協議会内部用に整理したものなので、全体の流れを見直し対外的に分かりやすくする工夫をする。
- 街区全体で低層部は関内の歴史的町並みを、高層部はみなとみらい21地区の新しさを表現して、全体景観の調和を図るよう考えている。その考えをきちんと整理したい。
- 段階的な開発であることを理解していただき、その上で現段階で表現できる範囲内で全体の景観、ガイドラインの方向性を示すしかない。
- 周辺地区とは昨年から説明会を開く等コミュニケーションを取り始めており、今後も協議会としては話し合いを持って、回遊性等について具体的な意見交換をしたい。
- ガイドラインの担保性については、今後も引き続き検討したい。

2月20日

■ 議題1. ガイドライン基本方針編の再検討案

内容要旨

《委員・横浜市》

- ガイドラインの構成・目的などが分かりやすくなった。
- ガイドラインを実現し担保する仕組みづくりの検討が今後の課題。
- タウンマネージメントの具体的なイメージ作成が必要。
- 馬車道など周辺との連続性について、具体性が必要。
- 高層棟4棟のまとまりについて、ガイドラインに記述があるが、具体的に示されることを望む。
- ヒートアイランドとの関係、風の抜けなどに関する資料もほしい。

《協議会》

- ガイドラインについての検討を更に進める。
- 周辺地区とは、連携について一緒に検討していこうと伝えている。

■ 議題2. A4タワーの形状検討経緯について

内容要旨

《委員・横浜市》

- 様々な角度から検討をしており、現在の形が良い面もある。しかし、北西と南東からが問題。
- 南東方向は、海岸通り・山下公園など関内からの街並みの一つとなる。見え方の工夫が必要。
- 現在のA4タワーの形状と比較した矩形の形状が、H17.3時点より大きくなっており、説明が必要。

《協議会》

- 今日は現在のプランが矩形と比べて、圧迫感についても問題ないこと、風環境などでは良好なものになることを説明した。ご指摘について、資料等を修正する。
- 現在、進化させたプランを検討している。検討が進み次第、考え方をご説明する。

3月7日

■ 議題1. ガイドライン基本方針編の追加項目等について

内容要旨

《委員・横浜市》

- デザインにおける環境配慮が加わり評価できる。個別の内容は若干の修正が必要。
- 本町4丁目交差点については、周辺との繋がりを作る方策を市もいっしょになって検討すべき。
- B地区のデザインが決定できないことを前提にして信頼関係を構築したい。
- B地区タワーについても、ある考え方に沿って進めることを示してほしい。
- 視点場から4棟がどのように見えるか、街並み・設え・色彩などが評価できる資料がほしい。
B地区のデザインは仮置きということによい。

《協議会》

- 視点場からのモニタージュは、時間的制約があるが可能な限り作成して提示する。
- 資料の修正、スライドによる説明などを準備する。

■ 議題2. A1・2地区のデザインの考え方、A4タワーの検討状況について

内容要旨

《委員・横浜市》

- A4タワーの見つけ幅の工夫が検討されていることは理解した。
- 中層棟の歴史的建造物との調和について、専門家の意見を聴いて配慮されたい。

《協議会》

- 検討状況については、スライドで説明することとする。
- 詳細のデザインについては実施設計段階での審議会で協議させて頂きたい。

北仲通北地区における容積率設定の考え方

1 北仲通地区まちづくりガイドラインでの位置づけ

計画的・一体的な市街地形成を図ることを目標として、現在の地区計画が定められていることや、北地区の先行開発地である国の合同庁舎の状況（実態容積率が概ね 400%）を踏まえ、現在の指定容積率 400% を、基礎容積率とする。

従来からの都市計画行政での実例を踏まえて、地域貢献の度合いに応じて、基礎容積の割増を行う。

横浜市特定街区等制度において行われている評価基準をもとに、市街地開発等で本来整備されるべき水準を越える内容について評価する。

2 容積率設定の基本的な考え方

特定街区制度等に準じて、地区全体の容積率の上限は、指定容積率（400%）の概ね 1.5 倍（600%）までとする。

指定容積率と、「地区全体で行う貢献」による加算容積率（V0）の合計を、地区全体として魅力ある空間整備を行うため、各地区に再配分し、街区毎の「基本となる容積率」を決定する。（右図：第 1 段階）

街区単位での貢献要素を定量的に評価した加算容積率（V1～V4）を、「基本となる容積率」に加算し、街区毎の容積率の上限を決定する。（右図：第 2 段階）

3 容積率加算の評価対象項目

【地区全体での貢献評価】・・・区画整理事業の段階で整備される貢献を定量的に評価

横浜市が都市計画を定める段階で評価する項目

V0：「地区全体で行う貢献」による加算容積率（地区全体で 100% 加算）
水際線プロムナードの整備、公園の整備、安全な護岸の整備、開発基準を超える区画道路幅員について、公開空地に準じた扱いで評価する。

【個別敷地での貢献評価】・・・個別建築計画により整備される地域貢献を定量的に評価

横浜市が建築確認申請段階で評価する項目

V1：有効空地による加算容積率
水際線プロムナード周辺や、鉄道駅周辺など公共性の高い空間に接した空地を、積極的に評価するなど、空地の質に応じたきめ細かな評価を行う。（公開空地の面積）

V2：歴史的資産の保全等による加算容積率
出来るだけ保存活用等を促進することとして、保存方法や復元内容に応じた評価を行う。（保存される床面積や壁面見付け面積など）

V3：文化施設等の整備による加算容積率
ナショナルアートパーク構想で位置づけられている創造界隈形成に寄与する施設の評価を行う。（文化施設等の床面積）

V4：環境への貢献による加算容積率
環境への配慮を積極的に促進するため、一般的な開発基準等を超える環境的貢献について、その内容に応じて評価を行う。（緑地や屋上緑化の面積）

4 具体的な評価方法等

V0：都市計画の段階で土地区画整理事業の内容により、横浜市が評価する。

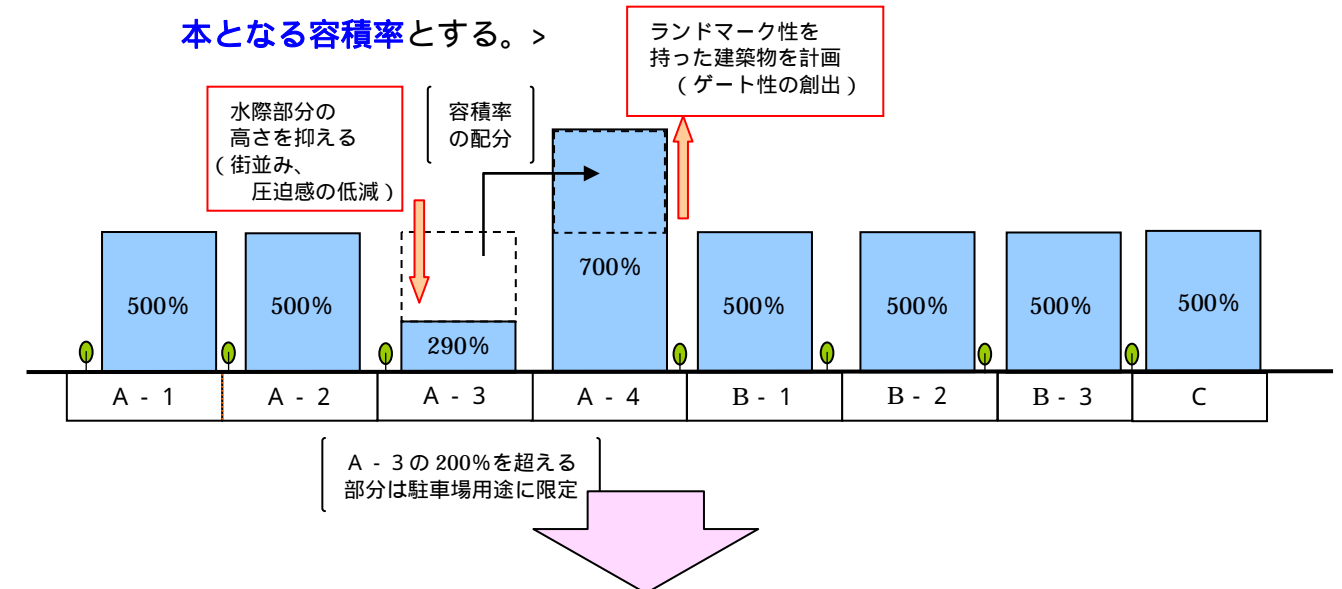
V1～V4：容積認定基準を定めて、建築確認申請の段階で、横浜市が判断する。

加算容積率の見通し及び担保方法

V0で評価する「地区全体で行う貢献」、V1～4で評価する「公開空地」、「歴史的建造物の保存等床面積」、「文化施設等の導入床面積」、「屋上緑化や空地の緑化」等については、概ね各街区とも容積率の最高限度まで、加算の見通しが立っており、地区計画への位置づけや区画整理事業認可・建築確認申請手続き等により、具体的に担保される。

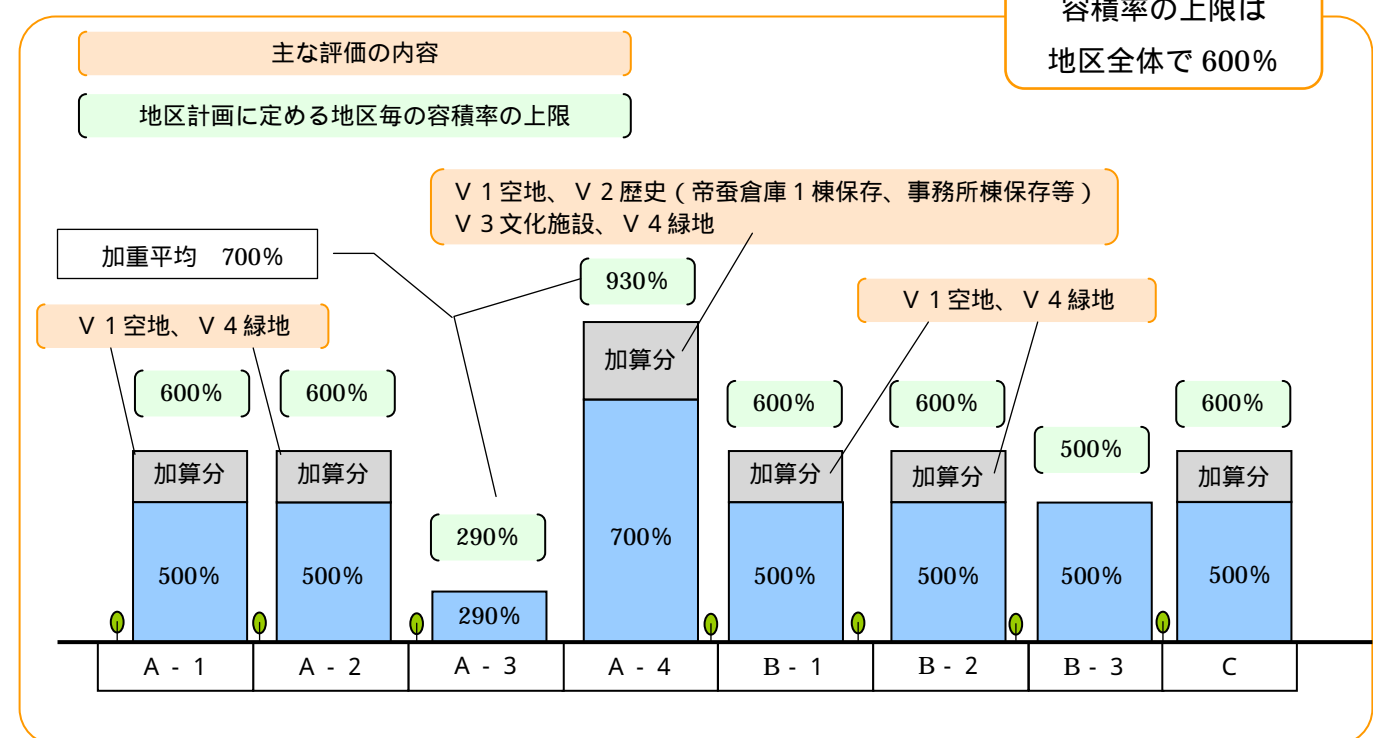
第 1 段階

<地区全体での貢献（V0 = 100%）を指定容積率 400% に加算した上で、土地利用のゾーニングや都市景観上のバランスに配慮して次のように配分し、**基本となる容積率**とする。>



第 2 段階

<**基本となる容積率**に、個別敷地での地域貢献による加算容積率（V1～V4）を加算する。>

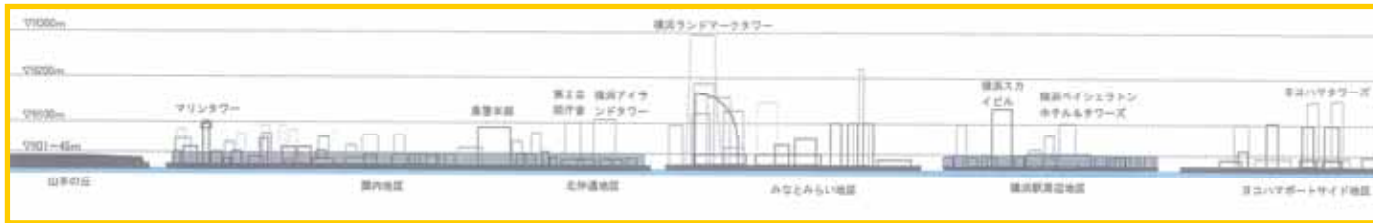


北仲通北地区における最高高さ設定の考え方

1 北仲通地区まちづくりガイドラインでの位置付け(17年4月時点)

北仲通北地区は、ランドマークタワーより既成市街地に近いことから、周辺地区への影響に配慮し、建物の最高高さは概ね150~100m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、ゲート性など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。



2 最高高さ設定の基本的考え方

当該地区は、栄本町線沿いにポートサイド地区からみなとみらい21地区と連続し、都市計画的に150~200m級の高層建築物の指定が可能と考えられる。

北仲通地区のまちづくりの目標の達成に向け、全体計画の「地域貢献内容」(ただし、容積率加算と重複しない空間的質の向上に寄与するもの等)や「景観的配慮事項」を評価し、地区計画での最高高さの設定を200m及び150mとする。

まちづくりの目標	全体計画の地域貢献内容等
都心機能の強化による都心部の再生	高さ150mを超える部分での、公益的施設利用の実現 業務・商業等の誘導用途とし、個人の占用空間としない
文化芸術を中心とした創造都市づくり	持続的なエリアマネジメントによる創造界隈形成の実現 デザインガイドラインによる一体的な都市景観の実現(策定中) タウンマネジメントシステムによる一体的管理(検討中)
開港の歴史を継承した魅力づくり	歴史的建造物の群としての確保等による良質な空間形成 帝蚕倉庫保存や外観復元など一体となった空間形成 歴史的護岸復原による水際線の景観形成 栄本町線・万国橋通り沿いの歴史的建造物と調和した街並み景観の形成 万国橋ビル等の歴史性の継承(検討中)
ウォーターフロントの再生による魅力づくり	水際線プロムナードに面した魅力ある空間形成 港を感じることができる見通し景観の確保 みなとみらい21地区と関内地区をつなぐスカイラインの形成

3 地域貢献内容等を担保する方法

地域貢献内容等については、今後、事業進捗とともに確定していくので、各項目ごとに担保の方法を定めておく。

地域貢献内容等	担保の方法
高さ150mを超える部分での、公益的施設利用の実現	引き続き協議により具体化する 地区計画届出手続き等で確認する
持続的なエリアマネジメントによる創造界隈形成の実現 デザインガイドラインによる一体的な都市景観の実現(景観的配慮事項含む) タウンマネジメントシステムによる一体的管理	デザインガイドライン(コード編)の充実を図る 横浜市と協議会間で協定締結等を行う
歴史的建造物の群としての確保等による良質な空間形成	引き続き協議により具体化する 地区計画に景観的配慮事項等とチェックする仕組みを位置づける
水際線プロムナードに面した魅力ある空間づくり 港を感じることができる見通し景観の確保 みなとみらい21地区と関内地区をつなぐスカイライン	地区計画及び関内景観ガイドラインの手続きの中で都市美審に意見を聞く 事業者が策定するデザインガイドラインにより事業者自らが担保する

北仲通北再開発等促進地区地区計画素案の概要

・位置づけ	本市都心部の機能強化を図るため、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、一体的に整備を図る地区 今後さらなる来街者の増加が期待されている地区
・地区計画の目的	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の整備を行うこと
・地区計画の種別	都市計画法第12条の5第3項再開発等促進区 約 7.8ha
・関連して定める基準	建築基準法68条の3に定める特定行政庁の認定を活用（容積率の認定基準を別途定め運用）
・民間開発誘導の方針	<ol style="list-style-type: none"> 関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する新たな拠点として、土地の高度利用を図る。 都心地区にふさわしい複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部の活性化に寄与する。 安全で快適な歩行者空間を整備し、ウォーターフロントの再生による魅力づくりとともに都心地区における歩行者ネットワークを強化する。 地区内の歴史的建造物等を保全活用するなど、都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。



・地区別	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C地区
土地利用の基本方針	地区の土地利用転換等に併せて、商業、業務及び都心型住宅等の計画的な土地利用を誘導する 創造的活動の先導的地区として、まちの魅力高める文化芸術・産業創造の場を誘導する 水際線プロムナード沿いに市民の憩える空間形成、施設整備を図り、街のにぎわいを創出する						地区内共同住宅の建て替えを図る 万国橋通り沿いに業務・商業軸の形成を図る	既存の官公庁機能の維持、強化を図る
容積率の最高限度	600%	600%	290%	930%	600%	600%	500%	600%
高さの最高限度	45m	150m	31m	200m	150m	150m	45m	100m
用途の制限	住宅	1・2階の住戸	住宅	1・2階の住戸	1・2階の住戸	1・2階の住戸	-	住宅

A-3・A-4加重平均 700%

・住宅容積率の制限

地区全体で指定容積率の1/2(200%)を基本の住宅等容積率とする。
業務・商業等施設(誘導用途)導入量と同量の容積率を基本の住宅等容積率に加算できる
住宅等容積率は地区全体(合同庁舎及び道路を除く)で400%を上限とする。

誘導用途 200% 住宅用途 200%

基本の住宅容積率 200%

容積率の上限は地区全体で600%

住宅の容積率の上限は地区全体で400%

・壁面位置の指定

栄本町線沿い 万国橋通り沿い 区画道路沿い 水際線プロムナード沿い

壁面線の位置(1号壁面) 壁面線の位置(2号壁面) 壁面線の位置(3号壁面) 壁面線の位置(4号壁面)

道路の路面+21m 道路の路面+21m 道路の路面+21m YP+24.8m

道路の路面 道路の路面 道路の路面 YP+3.8m (YP・埋込ポイント)

埋立法線 埋立法線 埋立法線

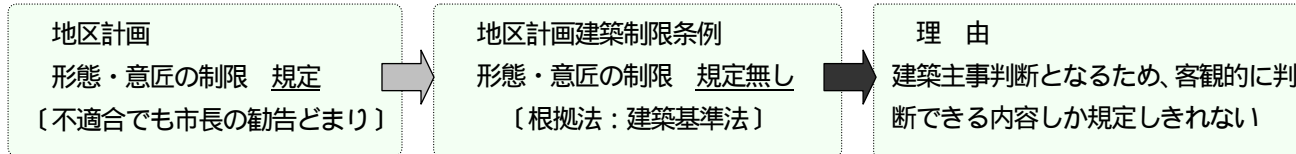
埋立法線 埋立法線 埋立法線

なお、31mを超える部分は、高さの制限の部分で別途、高層棟の壁面の位置の制限を追加しており、「栄本町線の道路境界線までは15m以上」「区画道路の道路境界線までは10m以上」「埋立法線(海陸境界線)までは20m以上」と定めています。

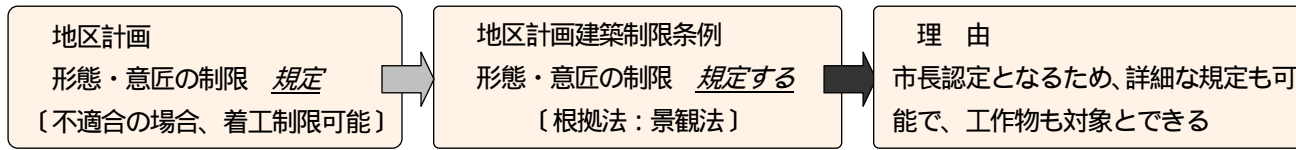
・建築物の形態・意匠の制限

平成17年の景観法の全面施行により、新たな景観ルールの制度が創設され、地区計画等の区域内における「建築物の形態意匠の制限」の条例化により、建築物の形状・材料・色彩等きめ細かな規定が可能となったことから、今回、地区計画の中で、「景観的配慮事項」やそのチェック機能としての「都市美対策審議会の位置づけ」を定めることとしている。

【従 来】



【これから】



北仲通北再開発等促進地区地区計画に定める「建築物等の形態又は意匠の制限」条文（素案）

都市計画市素案説明会までの間に、一部修正となる可能性あり

1. 建築物等の地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠は、横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項について適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りではない。
 - (1) 建築物の栄本町線又は万国橋通りに面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること
 - (2) 建築物の栄本町線又は万国橋通りに面する部分の外壁の面は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、道路境界線より15mの範囲内においては、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通りに面するものは万国橋通りに対して、概ね平行又は直角とすること
 - (3) 建築物の栄本町線又は万国橋通りに面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上部の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること
 - (4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通りに面する部分で形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること
 - (5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする
 - ア マンセル表色系で色相を赤（R）系、黄赤（YR）系又は黄（Y）系で、彩度4以下若しくは無彩色を基

調とするもの

イ レンガ等の当該区域又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの

- (6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を確保するため、見通し景観上に存することとなる建築物等は、透過性が高く、港への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること
- (7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観に面する建築物等の部分は、魅力的な見通し景観を形成するため、外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること
- (8) 計画図に示す視点場からランドマークタワーへの見通し景観を確保するため、建築物の上部に十分な空間を設けるなど、ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること

2. 地上からの高さが31mを超える建築物の形態及び意匠は、次に掲げる事項について当該区域内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。

- (1) 地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠が、前項に掲げる事項に適合すること
- (2) 地上から高さ31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること

ア 計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、当該区域内の高層建築物は、みなとみらい21地区及び北仲通南地区の超高層建築物及び当該区域内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、北仲通北地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること

イ 計画図に示す視点場からの景観に配慮し、高層建築物は適切な隣棟間隔を確保すること

ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、当該区域内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項1号の規定に基づいた形態及び意匠となった部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること

3. 屋外広告物は、当該区域の景観及び周辺地区からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項について適合するものとする。

- (1) 地上から高さ15m以下の部分に設置するものは、栄本町線、万国橋通り又は自動車道からの景観を阻害しない位置、大きさ、設置方法、色彩等とすること
- (2) 地上から高さ15mを超える部分に設置するものは、形態及び意匠に十分配慮し、その大きさは必要最小限のものとする
- (3) 栄本町線、万国橋通り又は水際線プロムナードに面する部分に映像装置を使用したものでないこと。ただし、北仲通北地区全体と周辺の既成市街地の街並みに配慮され、魅力ある景観の形成に支障ないと市長が認めた場合はこの限りではない

4. 水際線プロムナード上空に整備することができるバルコニーの形態及び意匠は、次のすべてに適合するものとして市長が認めたものでなければならない。

- (1) 屋根を有しない構造で、手すり等は開放性のあるものとし、主として市民の港への眺望や水辺の広がりを体感出来るもの
- (2) バルコニーを支持する柱、梁は、必要最小限とし、水際線プロムナード歩行者の通行及び港への眺望を阻害しないよう配慮されたもの

計画図（眺望点・港への見通し線・歴史的建造物等）



凡例

- 眺望の視点場
- 港への見通し景観の視点場(2箇所)
- ← 港への見通し景観の向き
(高さ1.0mの視点から仰角0度以上)
- ランドマークタワーへの見通し景観の視点場(1箇所)
- ← ランドマークタワーへの見通し景観の向き
(高さ1.0mの視点から仰角10度以上)
- 歴史的建造物



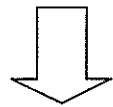
都市計画審議会と都市美対策審議会との関係について

□上位計画

- ・都市再開発の方針：2号再開発促進地区
- ・都市計画マスタープラン中区プラン等

□「北仲通地区まちづくりガイドライン」

- ・市が有識者等からアドバイスをもらうため、開発誘導調整委員会を設置。この会議の検討結果に基づき、本市が指導指針として「北仲通地区まちづくりガイドライン」を策定
- ・「ガイドライン」を基にして、横浜市として今後の開発調整に関する基本的方向を確認



全体事業計画案

北仲通北地区再開発協議会が「北仲通地区まちづくりガイドライン」に沿って全体事業計画案を検討

地区計画素案



■都市計画審議会

(地区計画：再開発等促進地区)

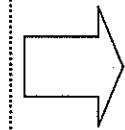
地区全体の計画の枠組みを総合的に審議して判断

- ・地区全体の整備・開発・保全の方針
土地利用に関する基本方針
- ・公共施設等の整備の方針：
道路、公園、広場、歩行者用通路等の配置、規模
- ・建築物の整備の方針・地区整備計画

(制限内容)

建築物の用途、容積率の最高限度（用途別の上限あり）及び最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さ、建築物の形態又は意匠の制限

※建築物の容積率や高さについて、都市計画でアウトラインが決定する。その後、計画の具体化に応じ、高さ 31m 超の建築物の形態・意匠については、都市美審の意見を聴き、市が認定等する仕組みとなっている。



■都市美対策審議会

- ・当地区での役割としては「まちづくりガイドライン」や「都市計画のフレーム」を前提とし、周辺地区との関わりや当地区における都市景観について議論していただき、デザインガイドラインや個々の建築計画について評価・助言を行う。

①都市の景観デザインに係る事業の検討イメージの評価及びアドバイス

- ・MM2 1 と関内地区の街並みの結節と調和する景観、既成市街地を隔てない形態など
- ・地区全体の魅力的なスカイラインの形成など
- ・海を見通す通景の空間を創出など
- ・地区内の歴史的建造物との調和など

②デザインガイドラインにより形成される景観の評価及びアドバイス

- ・地区全体の基本方針及び個別建築計画へのデザインコード等
- ・景観制度・関内地区デザインガイドラインでの規定化

③高さ 31m を超える建築物の形態・意匠の評価及び意見

- 地区計画や景観ガイドライン確定後、市が形態・意匠を認めるにあたっての、地区計画に基づく意見
- ・個別建築としての評価
- ・地区の景観的まとまりや周辺との良好な関係の構築の視点等からの評価
- ・形態・意匠を認める根拠となる貢献内容の確認

※今回の都市美対策審議会は、上記①②のアドバイス、及び、検討が進んでいる A 4 タワーについて③の意見に先だてて事前審査的なアドバイスを行う。

※また、将来、建築計画が具体化した際、上記③の意見を述べる。

都市美対策審議会での議論

都市美対策審議会でも議論いただきたいこと

魅力ある都市景観の形成に向けた評価・助言

(都市計画のフレーム全体については都市計画審議会でも審議します)

- 1 協議会ガイドライン、先行街区の建築計画についての意見
- 2 関内地区都市景観形成ガイドラインの地区別基準等についての意見
- 3 地区計画及び景観制度に基づく個別計画の形態意匠に関する意見

1 について、地区計画案の形態意匠のめざす目標に向けての現時点での方向性について議論し、本日、意見のまとめをお願いします。残った課題は次回以降も議論をお願いします。

2, 3 については、次回以降の議論となります。

北仲通北地区再開発 都市美対策審議会資料

北仲通北地区デザインガイドライン（基本方針編）について

- 1 デザインガイドラインについて
- 2 デザインガイドラインの全体構成
- 3 地区の立地特性
- 4 全体開発コンセプト
- 5 デザインコンセプトと目標とする空間像
 - ・デザインコンセプト
 - ・目標とする空間像と空間デザインの基本方針
 - ①みなとみらい地区と呼応するスカイライン
 - ②関内を継承する街路沿いの街並み
 - ③水際プロムナードと新たな街並み
 - ④多様な歩行者ネットワークと広場空間
 - ⑤賑わいづくりとタウンマネジメント
 - ⑥環境への配慮項目
- 6 デザインガイドラインの運用

平成 19 年 3 月 12 日

北仲通北地区再開発協議会

1 デザインガイドラインについて

デザインガイドラインの目的

北仲通北地区は、新たな開発により都市機能の集積が進むみなとみらい21地区と古くからの中心市街地である関内地区との結節点に位置しています。また、かつては灯台寮や生糸検査所が立地し、開港以来の横浜発展の重要な役割を担ってきた地であり、汽車道を臨む水際線とともに、横浜都心部のまちづくりにとって重要な立地条件を有しています。

一方、当地区は約7.8ヘクタールにも及ぶ大規模開発であり、地区内に存在する団地建替え等の整備プログラムから段階的に整備を進めていくことになります。

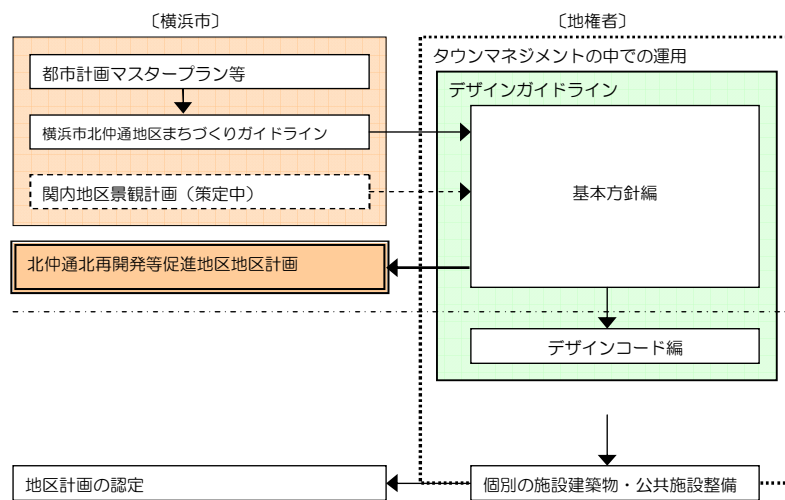
本デザインガイドラインは、景観形成などまちづくりの基本方針とそれに基づくデザインコードを定め、当地区の立地特性を活かしながら段階的な開発の中で個々の開発の魅力向上とともに全体として計画的・一体的な開発を誘導していくことを目的としています。

デザインガイドラインの位置づけ

デザインガイドラインは地権者として北仲通北地区の目標とする空間像とそれを実現していくためのデザインコードを定めるものです。

基本方針編は、横浜市の上位計画等を踏まえて、基本的なまちづくりの考え方をとりまとめたものであり、その骨格的な考え方については地区計画の中で担保されることになります。また、デザインコード編については、実際の事業化に際しての具体的な開発誘導を行うツールとなるものです。

これらデザインガイドラインの運用については、地区全体の一体的なタウンマネジメントの一環として取り組んでいきます。



デザインガイドラインの検討状況

基本方針編は、概略策定を終えており、全体開発コンセプトから、「目標とする空間像」として6つのテーマを設定し、その実現へ向けた考え方として、「空間デザインの基本方針」を定めています。

デザインコード編については、基本方針編を踏まえ、平成19年度上期を目標に検討を進めており、具体的なデザインコードと水際プロムナード・公園・道路など公共施設整備のデザインの考え方について取りまとめる予定です。

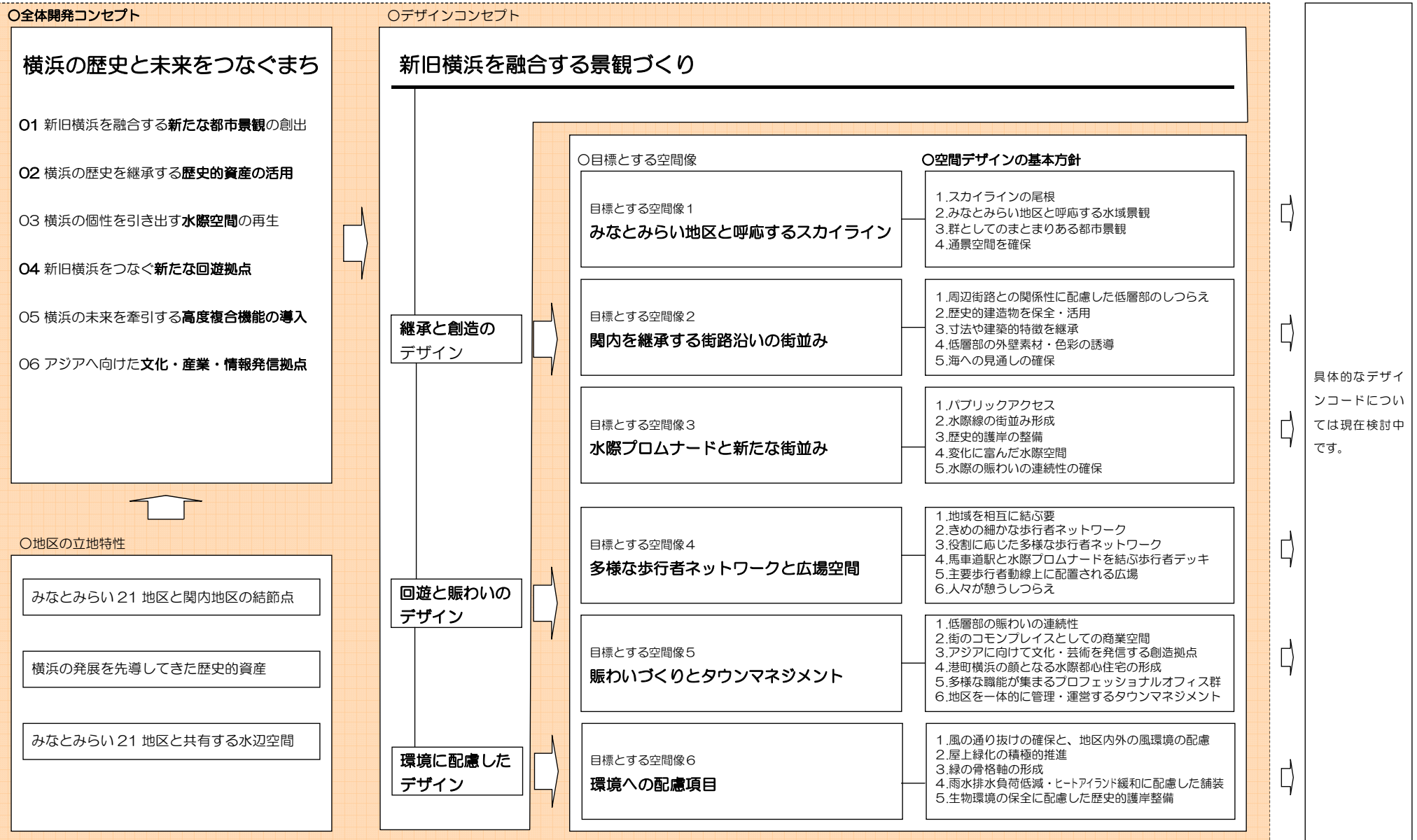
デザインガイドラインの対象範囲



2 デザインガイドラインの全体構成

基本方針編

コード編



3 地区の立地特性

■ みなとみらい21地区と関内地区の結節点

北仲通北地区は、これまで横浜の歴史を形作ってきた関内地区と、超高層を中心とした新しい市街地を形成しているみなとみらい21地区との中間点に位置しており、まちと海をつなぐ商業・観光の軸線（新港～馬車道）と、両地区をつなぐ主軸（本町通り・栄本町線）の結節点にもあたります。

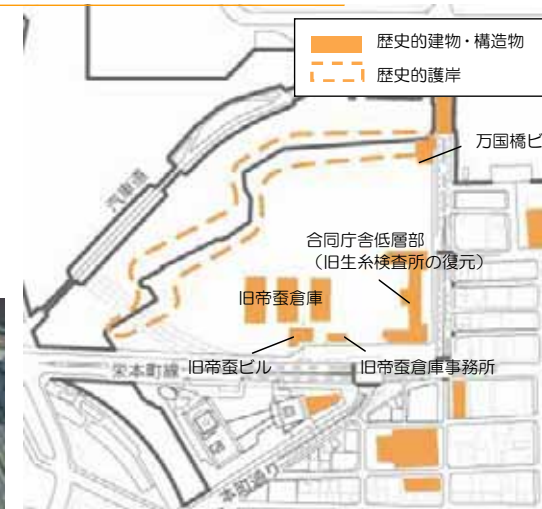
こうした都市構造上の立地から、計画地は新たな人の流れを創出し、周辺市街地も含めたエリア全体のポテンシャルの向上、魅力の増進を図れる立地特性を有しています。



■ 横浜の発展を先導してきた歴史的資産

北仲通北地区には、旧帝蚕倉庫や旧帝蚕倉庫事務所などの歴史的建物、旧生糸検査所を復元した合同庁舎低層部、石積みの歴史的護岸など、数多くの歴史的資産を有しています。

こうした資産を有効活用することにより、歴史の継承とともに地区の魅力向上を図ることが可能となる立地特性を有しております。



■ みなとみらい21地区と共有する水辺空間

北仲通北地区は、汽船道・みなとみらい21地区を望む水辺空間に面しているだけでなく、都心部において水面に近づくことが可能な数少ない民有護岸を有しており、水辺環境を活かした歩行者動線の整備、水辺空間と施設建築物の一体的整備、内水域の積極的活用など、横浜の新たな魅力向上を図りうる立地特性を有しています。



4 全体開発コンセプト



03 横浜の個性を引き出す水際空間の再生

水際に中低層の街並みを形成し、歩いて楽しく、自動車など周辺から見ても表情豊かな水際空間を創出します。

- 水際プロムナードの整備
- 水際沿いの新たな街並み形成
- 水域活用による新たな魅力づくり



04 新旧横浜をつなぐ新たな回遊拠点

関内地区とみなとみらい 21 地区との結節点にある立地特性を活かし、みなとみらい線馬車道駅を中心とした多様な回遊動線を整備し、新旧横浜をつなげます。

- 水際沿いの新たな回遊動線の整備
- 馬車道駅から周辺地区への賑わいの連続性の確保



01 新旧横浜を融合する新たな都市景観の創出

新しい街であるみなとみらい地区と、古くからの中心市街地である関内地区の結節点にある立地特性を活かし、新旧デザインが融合した、結節点にふさわしい魅力ある景観を形成します。

- OMM 地区と呼応した、超高層建築による景観形成
- 関内から連続する、通り沿いの中層建物による景観形成



05 横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入

都心型住宅を中心に、商業、業務、文化など多様な機能を複合的・重層的に導入し、横浜臨海部の活性化を図ります。

- まちのcommonsとしての商業施設
- 多様な職能が集まるプロフェッショナルオフィス
- 港町横浜の顔となる水際都心住宅



02 横浜の歴史を継承する歴史的資産の活用

地区内に残る旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所等の歴史的建築物や護岸等の土木遺構の保全活用を行い、横浜の歴史を継承します。

- 旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所等の保全・活用
- 歴史的護岸の保全・再生



06 アジアへ向けた文化・産業・情報発信拠点

横浜市の進める文化芸術創造都市構想に基づき、アジアへ向けた文化・産業の情報発信拠点の形成を図ります。

- 中核施設となるアジアデザインマネジメントセンターの整備



5 デザインコンセプトと目標とする空間像

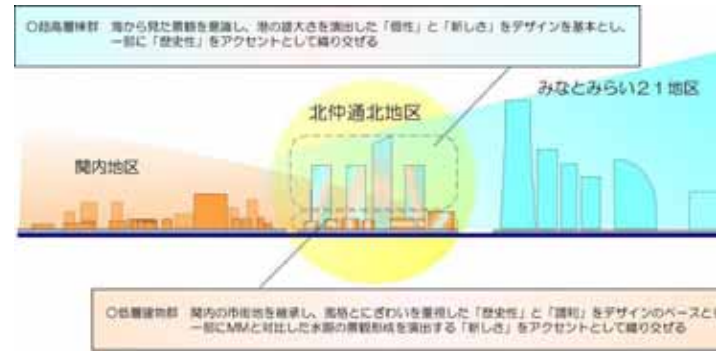
〇デザインコンセプト

「新旧横浜を融合する景観づくり」

関内地区に引き継がれてきた中低層の街並み景観と古からの中心市街地としての役割。そして、みなとみらい21地区のつくる横浜の新しい都市景観と新たな都市機能。北仲通北地区では、両地区の結節点として、歴史性を継承した新たな都市景観を創造するとともに、両地区の回遊性の向上と賑わいの連続性を確保し、横浜都心臨海部全体を活性化させる「新旧横浜を融合する」都市デザインを目指します。

継承と創造のデザイン

北仲通北地区の建築物は、みなとみらいから呼応した超高層棟群と、関内の市街地を継承する中低層建物群で構成されます。北仲通北地区の景観デザインを検討するにあたっては、超高層棟群、中低層建物群それぞれについて、みなとみらい・関内それぞれの景観特性・デザイン要素を取り入れることにより、新しさと歴史が融合し主張する、独自性ある景観形成を誘導します。



〇目標とする空間像

1. みなとみらい地区と呼応するスカイライン
2. 関内を継承する街路沿いの街並み
3. 水際プロムナードと新たな街並み
4. 多様な歩行者ネットワークと広場空間
5. 賑わいづくりとタウンマネジメント

回遊と賑わいのデザイン

現在、みなとみらい21地区・新港地区と関内地区は、相互に空間的・機能的に分断されており、賑わい形成の相乗効果が発揮されていません。北仲通北地区では、歩行者ネットワークの整備や賑わいが連続する機能配置等を行い、2つの地区の人の流れをつなぎ、新旧市街地の連結を誘導します。



環境に配慮したデザイン

北仲通北地区は、大規模開発を行うことから、環境への影響を可能な限り回避・低減するために、「良好な風環境の保持」、「積極的な緑化」、「雨水排水の負荷低減」、「ヒートアイランド対策」、「生物環境の保全」といった環境に配慮したデザインに努めます。

目標とする空間像 1

みなとみらい地区と呼应するスカイライン

360万人都市にふさわしい都市景観として、インナーハーバーにランドマークタワーを中心とした両翼に広がるスカイラインを形成します。

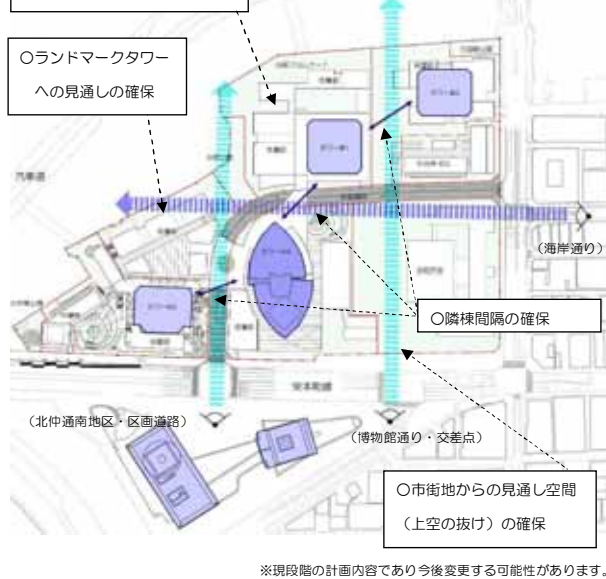
○みなとみらい地区と呼应するスカイラインのイメージ



○みなとみらい地区と呼应する水域景観の形成



○高層部周りに低層棟を配置



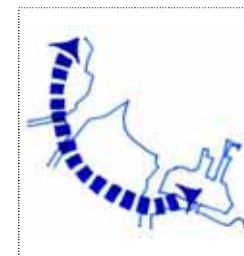
※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

■空間デザインの基本方針

1.スカイラインの尾根

横浜都心臨海部では、山内埠頭からポートサイド地区、みなとみらい21地区へと続く一連の開発によって、横浜港を囲むようにして高層棟によるスカイラインの尾根が形成されており、北仲地区は、このスカイラインの尾根の東側端部に位置している。

北仲通北地区では、この一連のスカイラインの尾根を継承した景観を形成する。



2.みなとみらい地区と呼应する水域景観

みなとみらい21地区、新港地区、北仲通北地区に囲まれた大岡川内水域は、約20haの空間を有し、高密度な都心部の貴重なオープンスペースになっている。水際線には、日本丸メモリアルパークや汽船道等の公共空間や、コスモワールド等の高さの低い建築物が面し、その背後には、ランドマークタワーからクイーンズスクエア横浜、パシフィコ横浜に続く高層棟が空間領域を形成している。

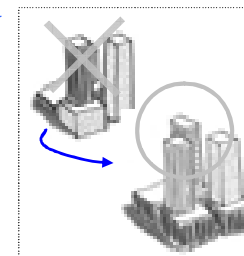
北仲通北地区でも、水域に面する低層棟と、この後背にあって水域を囲むようにして立地する高層棟壁面によって、みなとみらいと呼应対をなす、新たな水域景観を形成する。



3.群としてのまとまりある都市景観

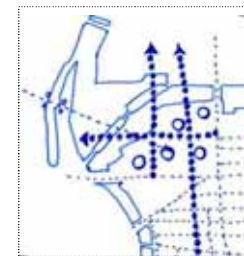
低層部については、統一感を持たせることによって超高層タワー群の足元を引き締め、全体としてのまとまりを持たせる。

高層部については、水域を囲むように、適度な隣棟間隔を確保して、全体として一体的な群景観を創出する。また、高層部の意匠については、個々のデザインを尊重しながらも、歴史ある関内地区の街並み(OLD)と現代的なみなとみらい地区の街並み(NEW)に配慮し、それぞれの色彩・素材その他のデザイン要素を融合する考え方をもとにデザインコードを設け、街としての調和を図る。(例：キーワード「OLD&NEW」を手がかりにコードを設ける)



4.通景空間を確保

超高層タワー4棟の配置は、地区内道路や主要な地区周辺道路からの遠景に配慮する。特に、栄本町線側からは港方面への見通し空間（上空の抜け）が確保されるよう工夫を行うとともに、海岸通りからは、計画地をはさんでランドマークタワーが見通せるよう、建築物の上部に十分な空間の確保を行う。みなとみらい21地区のグランモール軸からのピスタラインのアイストップとなる位置には、北仲通北地区内のシンボルとなる高層棟を配置する。



目標とする空間像2

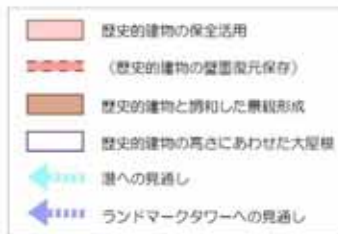
関内を継承する街路沿いの街並み

地区の歴史的建物や周辺市街地に配慮し、関内の歴史を感じさせる、街路沿いの連続性ある街並み空間を形成します。

○関内を継承する街路沿いの街並みのイメージ（栄本町線）



○万国橋通り：合同庁舎低層部から連なる、連続的な低層建物の壁面



○群としての景観形成
(帝蚕倉庫・帝蚕倉庫事務所)

○地区のゲート性を持たせる中層建物

○栄本町線：帝蚕倉庫事務所・合同庁舎低層部と一体的な低層部の形成
(歴史的景観を尊重した設え)

※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

■空間デザインの基本方針

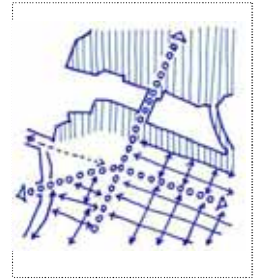
1. 周辺街路との関係性に配慮した低層部のしつらえ

関内地区の街路は、19世紀末の開港当時のものを継承し、現在に至っている。その後、港湾関連施設を建設するために水際線が埋め立てられ、現在の街区構成となっている。

北仲通北地区のほとんどはこの時代の埋め立て地であり、関内地区の平均的な街区構成とは大きく異なるが、周辺街路との関係性から、以下の点に配慮を行う。

○海に向かって視界が通る万国橋通りでは建築物の壁面位置を揃えることによって、ビジュアルコリドールを形成する。

○栄本町線に沿って、歴史的建造物と調和した壁面を構成することによって、関内地区の街並みの連続性を継承する。



2. 歴史的建造物を保全・活用

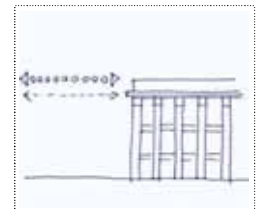
関内地区の建築物の特徴は、明治期から昭和初期に建設された歴史的建造物と戦災復興によって形成された防災街区建築物、さらにその後建設された中小事務所ビル群や超高層住宅等の建築物が渾然一体となった街並みの多様性にある。

北仲通北地区では、地区内に残る歴史的な建築物を保全活用し、通りの景観に活かすことによって、関内地区らしい街並み形成に寄与する。



3. 寸法や建築的特長を継承

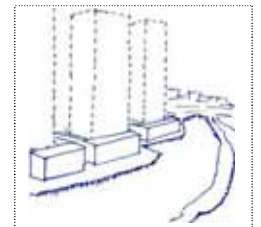
歴史的建造物に隣接して新たに建設される一連の建築物については、寸法や建築的特長を継承しながら両者の調和を図ると共に、新しい時代の建築デザインを追及する。



4. 低層部の外壁・素材・色彩の誘導

建物低層部の外壁素材・色彩についてはデザインコードを定め、地区内で統一した展開を図る。

- 基調色の指定（色相範囲の設定・明度彩度の上限值の設定）
- ソーンごとのアクセントカラーのバリエーション設定



5. 港への見通しの確保

関内景観形成ガイドラインにもある、地区の周辺から港へと抜ける視線をできるだけ確保するよう、建物の配置に留意する。

目標とする空間像3

水際プロムナードと新たな街並み

公園も含んで延長 600mにわたる水際プロムナードに沿って、地区の歴史性を尊重しながらも街の新しい顔となる、中低層の街並み空間を形成し、賑わいと憩いの場を創出します。

○水際プロムナードと新たな街並みのイメージ（汽車道より）



○水際プロムナード整備によるパブリックアクセスの確保
○水際線の賑わいを演出するものの一體的な整備
(プロムナード舗装、照明、ストリートファニチャー等)

街路との結節点における、
3つの公園整備
万国橋公園

○変化のある水際プロムナード空間
(デッキの張り出し)

○歴史的護岸の整備

○水際線に直接接する位置の、個性的な街並み空間の形成
○水際線1階レベルへの賑わい形成に資する用途(店舗・業務等)の誘導

※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

■空間デザインの基本方針

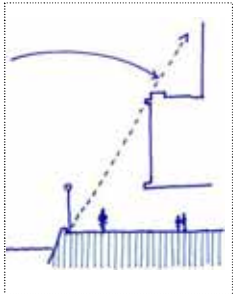
1.パブリックアクセス

北仲通北地区の水際線は、横浜臨海部では数少ない民有護岸であり、水際線の空間は誰もが自由に入出りできるパブリックアクセスを確保することを原則とする。(このルートは、地区内水際線の西側端部(北仲橋)と東側端部(万国橋)のたもとを相互に結ぶルートとする。)



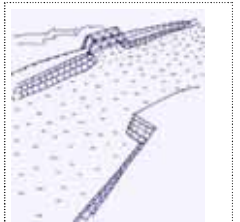
2.水際線の街並み形成

MM21 地区と新港地区の建築物で囲まれた大岡川内水域の空間領域を形成するように、水際線プロムナードに面して建築物中低層部を配置する。また、汽車道から見ても魅力的な街並み景観を生み出すよう、低層部は一定程度の高さを持ったものとし、特に水域に面する施設の両端部(北仲橋・万国橋)は、ゲート性を意識した高さとする。
また、歩行者の視点から見て、水際プロムナードが快適な空間となるように、低層部の外形の分節・デザイン上の見切り線の導入・ピロティによる歩行者空間の確保等に配慮する。



3.歴史的護岸の整備

北仲通北地区の石積み護岸建設当初の素材・形状に倣い護岸を整備する。石積み護岸の整備によって、対面する汽車道プロムナードの護岸と合わせて、同じ水域を囲む空間の一体性を演出する。



4.変化に富んだ水際空間

民有護岸の特徴を活かして、水際線に直接接する位置に個性的な施設を設けたり、水際線のオープンスペースをオープンカフェなど自由な活動が展開できる場所とすることで、北仲通北地区ならではの水際線を創造する。
なお、施設立地位置は、水際線の見通しを妨げないように配慮する。



5.水際の賑わいの連続性の確保

水際の賑わいの連続性を確保するため、1階部分はこれに配慮した用途とする。また、舗装材・照明・ストリートファニチャー・バナー・テント等、水際線らしい賑わいを演出する要素について、「プロムナード全体で統一して定めるもの」と「テナントごとの個性を演出するもの」とに分け、北仲通北地区に相応しい基準を定める。

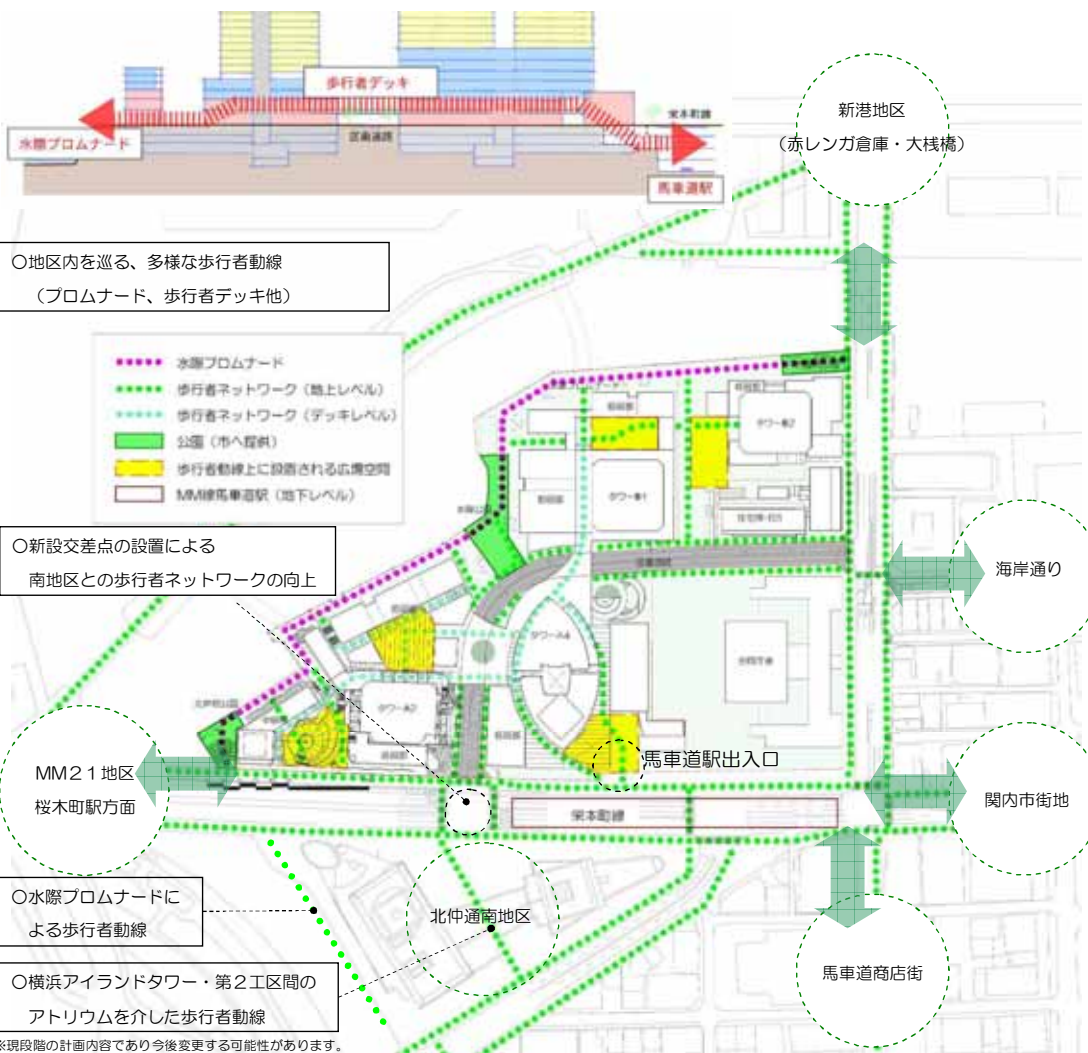


目標とする空間像 4

多様な歩行者ネットワークと広場空間

誰もが自由に利用できる、多様な魅力を持った歩行者ルートと広場空間を整備し、馬車道駅から水際空間、および北仲通北地区から周辺の市街地とのつながりを強化します。

○断面イメージ（馬車道駅～水際プロムナード）

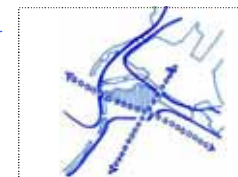


■空間デザインの基本方針

○歩行者ネットワーク

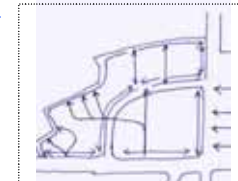
1 地域を相互に結び要

北仲通北地区は、開港のシンボルとなるゾーンの一角にあり、横浜都心臨海部のウォーターフロントエリア内の回遊動線の一部にある。みなとみらい21地区・新港地区・関内地区の3地域をわかりやすい動線で相互に結び込むことによって、ウォーターフロントの広域的な回遊動線の形成に寄与する。



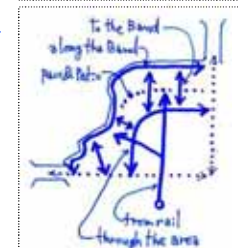
2.きめの細かな歩行者ネットワーク

関内地区の街区規模は、平均的には40m×90mであり、地区全体での歩行者ネットワーク密度は高い。北仲通北地区においても、スーパーブロック開発でありながら大規模建築による歩行者ネットワークの分断を避け、きめの細かな歩行者ネットワークを形成することによって、関内地区の歩行者ネットワークの密度を継承する。



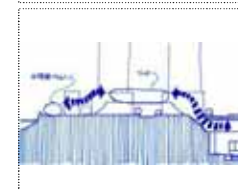
3 役割に応じた多様な歩行者ネットワーク

地区内を巡る歩行者動線については、通過方向による機能別の役割、デッキ階・グランドレベルなど階層別の役割、歩行者の利用目的別の役割など、それぞれが地域全体で果たすべき役割分担を明確にする。役割に応じて、沿道に誘導すべき機能や歩行者環境のしつらえを統一し、わかりやすい動線をつくることによって、北仲通北地区らしさを創造する。



4.馬車道駅と水際プロムナードを結ぶ歩行者デッキ

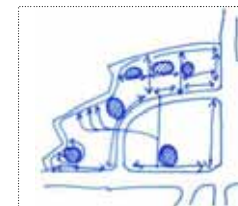
地区への玄関口となる馬車道駅と水際プロムナードを、歩車分離された快適な歩行者デッキによって連結し、地区内の中心的な回遊動線とする。



○オープンスペース

1.主要歩行者動線上に配置される広場

オープンスペースは、多くの人が利用できるよう、地区内の主要な歩行者動線上に連結して配置する。



2.人々が憩うしつらえ

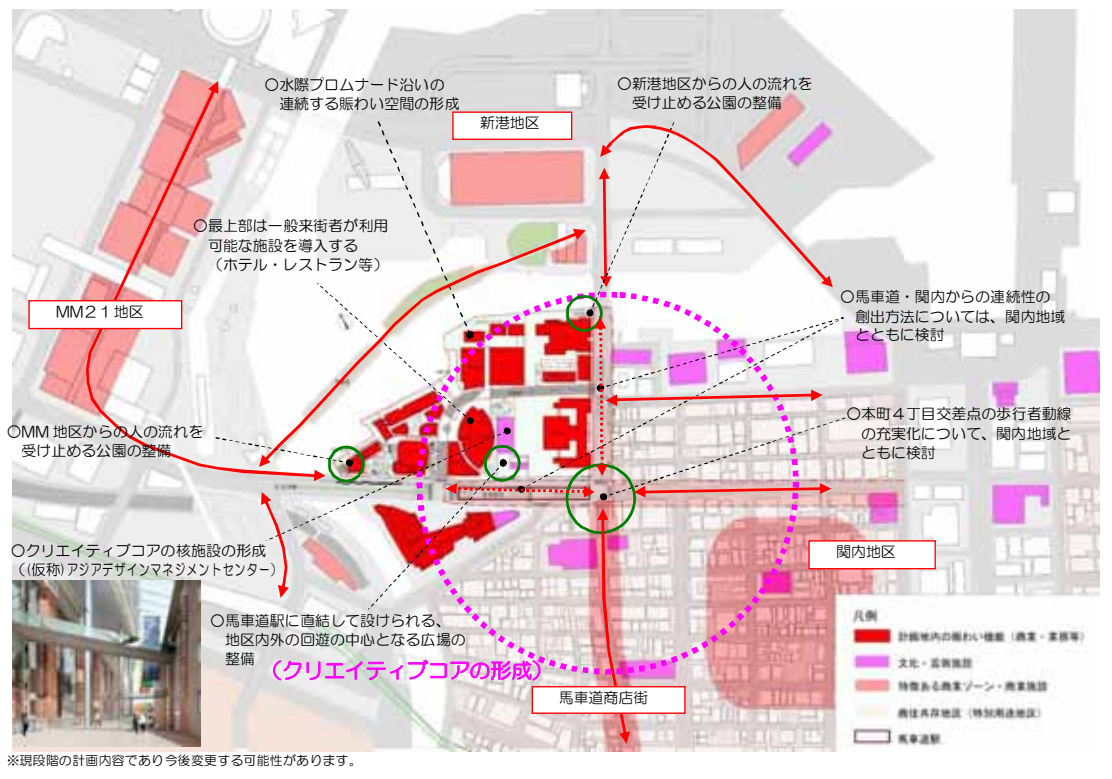
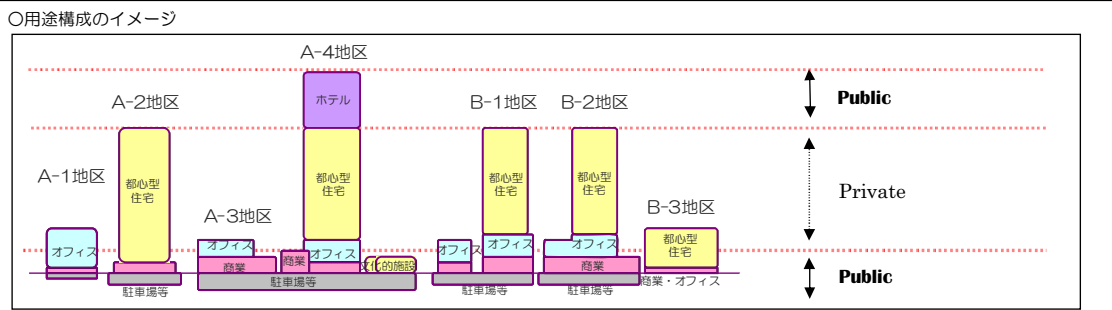
オープンスペース内に、人々が憩うしつらえを行うとともに、必要な施設を配置する。(日除け(深い庇・パラソル・フォールー・緑陰等)・ベンチ・環境を演出するその他要素(水・緑・夜間の照明)・ペイプの変化(石・ウッド・芝生))
また、広場周辺の建物用途、建物への入り口・開口部のしつらえに配慮する。



目標とする空間像5

賑わいづくりとタウンマネジメント

低層部にはできるだけ賑わい機能を集約し、また文化芸術の中心拠点を設けるなど、発信性の高い、歩いて楽しい魅力的な複合都市空間を形成します。
 まちの運営に当たっては、タウンマネジメント組織を立ち上げ、ソフト面でも一体的な管理運営を行います。



■空間デザインの基本方針

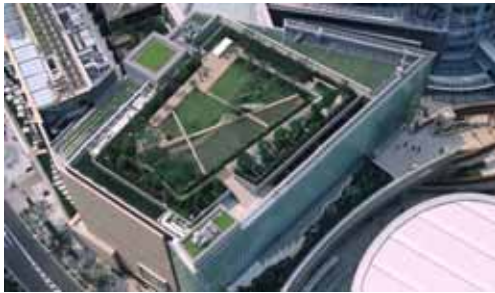
- 1.低層部の賑わいの連続性**
 低層部に商業・業務・文化施設等で構成される賑わい施設を集約的に配置し、馬車道商店街やみなとみらい21地区・新港地区の商業施設や、BANKARTをはじめとする文化芸術活動の場との連続性を確保する。
- 2.街のコモンプレイスとしての商業空間**
 横浜の都心居住者を対象とした、高感度な生活提案型商業施設を導入することによって、街のコモンプレイスとなる商業空間を形成する。コモンプレイスは、大規模な商業のかたまりではなく、市民開放された歩行者空間と一体的にデザインされる。
- 3.アジアに向けて文化・芸術を発信する創造拠点**
 横浜は、開港以来、国際貿易港としての役割を果たしてきた歴史性に加え、今後、羽田空港の国際化により、特にアジア各国とのより密な関係性が期待される。北仲通北地区ではそれらアジアのビジネスマーケット、文化・学術交流を意識した全体的な施設づくりを誘導する。
 一方で、北仲通北地区は、横浜市の掲げる文化芸術創造都市構想のクリエイティブコアの一角として位置付けられていることから、その中核施設となる(仮称)アジアデザインマネジメントセンターを、情報・人的交流の具体的なプラットフォームとして機能させ、創造的産業集積の原動力として、地域全体の活性化に寄与させる。
- 4.港町横浜の顔となる水際都心住宅の形成**
 質の高いタワー群の中にあり、みなとみらいから自動車・新港地区の雄大な景観を享受できる水際都心住宅を、多様な居住者層に対応してバランスよく設け、他の用途と複合して、24時間人が暮らし活動する、魅力あるまちの形成を図る。
- 5.多様な職能が集まるプロフェッショナルオフィス群**
 本社機能の導入を可能とする業務施設だけでなく、多様な都市型産業の受け皿となるSOHO型のプロフェッショナルオフィスを設け、地区に新たな産業を生む場を創出する。
- 6.地区を一体的に管理・運営するタウンマネジメント**
 地区全体のタウンマネジメント組織及び仕組みを整備し、将来にわたり責任をもって街の管理・運営を行うことで、ソフト面での新たな魅力の創出を図る。
 ○地区全体の環境の維持・管理 (広告物運用等)
 ○デザインガイドラインの運用
 ○地区全体でのプロモーション活動の展開
 居住者や就業者、来街者を対象とした各種イベントを開催することによって、街に活力を与える。
 ○周辺地域との連携・協調 など
 地域内情報の集約・発信、地域全体のコミュニティづくり、その他イベント開催等を通じて、周辺地域との連携・協調を図りながら、地域としての賑わい・まとまりを創出する。

目標とする空間像6

環境への配慮項目

北仲通北地区は地区面積約7.8haの大規模開発であり、各敷地単位だけでなく、地区全体としても環境へ配慮した計画とします。なお、一定規模を超える場合、横浜市環境影響評価条例の対象事業となり、それに基づく手続きが実施されることとなります。

○環境への配慮の考え方のイメージ



■空間デザインの基本方針

1. 風の通り抜けの確保と、地区内外の風環境の配慮

高層部の配置については、卓越風に配慮しながらできるだけ隣棟間隔を確保し、海側からの風を市街地側へ引き込むことで、ヒートアイランド緩和に配慮する。

また、足元については植栽等を積極的に行い、まちの潤いの創出とともに、強風域を歩行空間にできるだけ生じさせないよう配慮する。



2. 屋上緑化の積極的推進

水際や幹線道路に面する中低層建物を中心に、屋上において緑化を積極的に行い、地球環境への配慮を行うとともに、憩いの場の形成、高層建物からの潤いある景観の創出を行う。



3. 緑の骨格軸の形成

幹線道路沿いや区画道路沿いにおいては、高木を中心とした緑化を積極的に推進し、地区の緑の骨格を形成するとともに、まちの連続性の創出を図る。



4. 雨水排水負荷低減・ヒートアイランド緩和に配慮した舗装

公園・道路を中心に、透水性舗装等による雨水排水の負荷低減や、保水性舗装等によるヒートアイランドの緩和に配慮するよう努める。



5. 生物環境の保全に配慮した歴史的護岸整備

歴史的護岸の整備にあたっては、石積護岸とするなど、魚介類や藻類・貝類などが生息できる環境づくりに配慮したものとする。



6 デザインガイドラインの運用

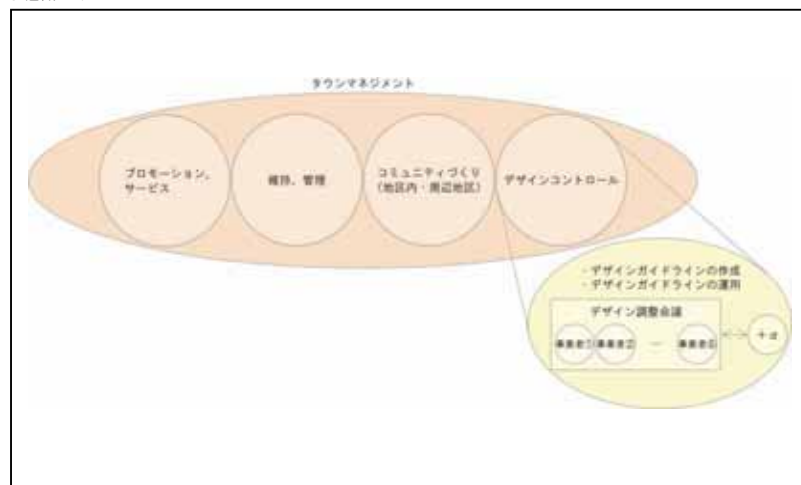
タウンマネジメント組織の立ち上げ

- ・現在、北仲通北地区では、まちを一体的に管理・運営することによって、複合計画としての魅力を引き出し、まち全体の活性化及び当地区ならではの特色を創出していくことを目的として、タウンマネジメント組織の立ち上げを検討しています。（昨年は、タウンマネジメントの価値観の共有化を図るため、地区のブランディングについての勉強会を6回実施しています。）

デザインガイドラインの運用

- ・デザインガイドラインの運用についても、タウンマネジメントの一環として、タウンマネジメント組織の中に（仮）デザイン検討部会を設置することを検討しています。
- ・デザイン検討部会では、個別事業者からの提案について、デザインガイドラインとの整合性について確認や全体計画の観点からの調整を行っていくことを予定しています。
- ・協議会として作成した都市模型を用いたデザイン検証を行うなど、その実際の運用の中で各時点・時点での協議・調整を通して、全体としての良好な景観形成を誘導していきたいと考えております。
- ・また、タウンマネジメント組織としてのデザイン誘導だけでなく、地区計画の届出前に都市美審の意見を聴くというプロセスが組み込まれているため、最終的にはそこで景観誘導が担保されることにもなっています。

○組織のイメージ



○デザインガイドラインの検討と運用フロー

