

第105回横浜市都市美対策審議会 次 第

日 時 平成19年10月23日（火）
午前10時から12時まで

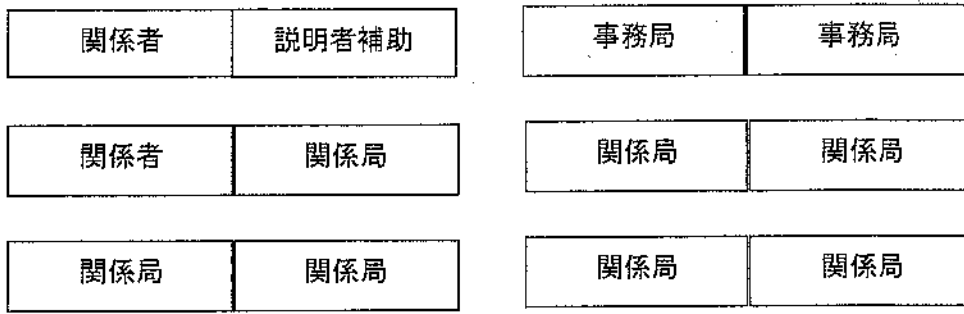
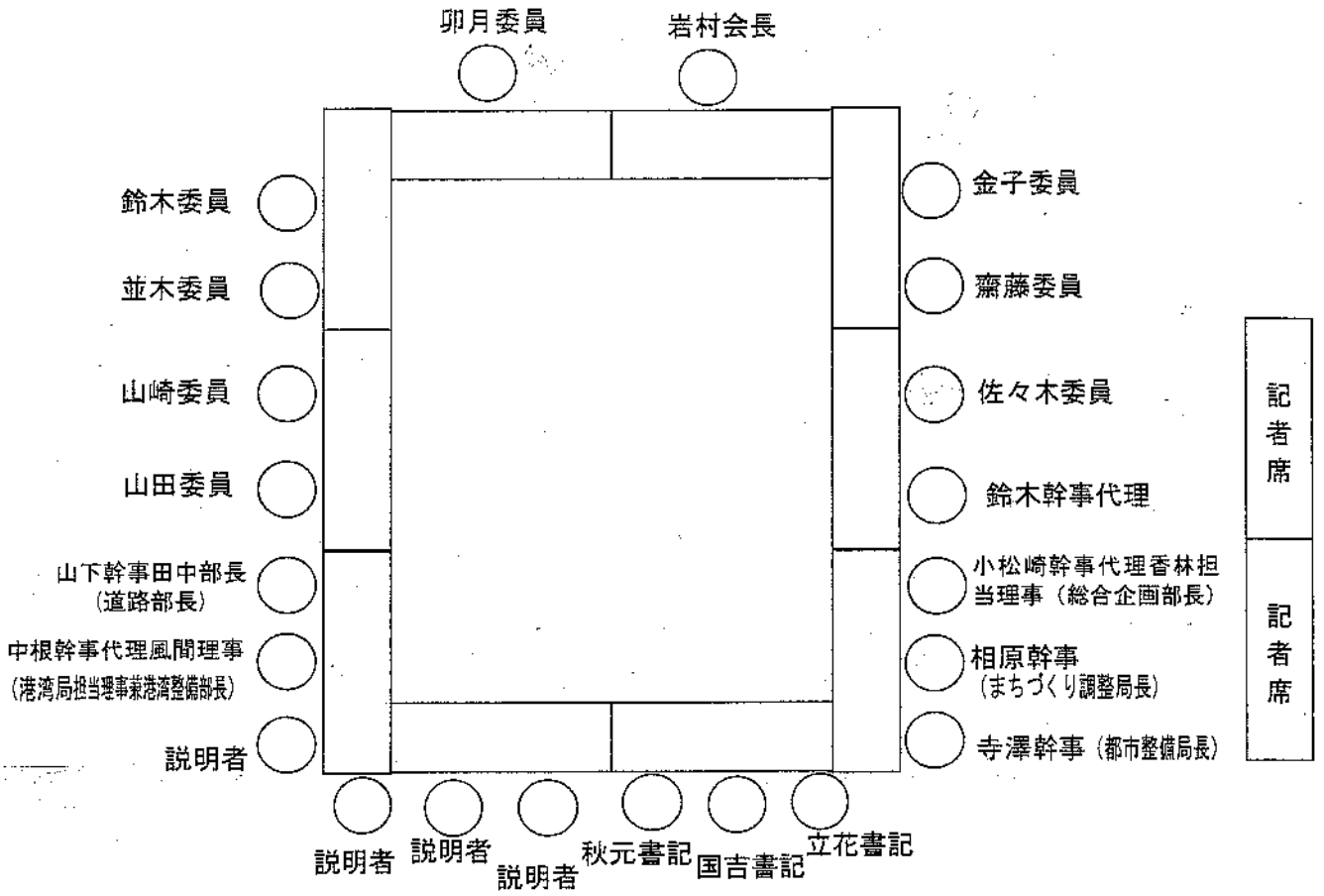
会 場 社団法人横浜中法人会税経研修センター
2階大研修室

次 第

- 1 開 会
- 2 局長挨拶
- 3 委員・幹事紹介
- 4 会長挨拶
- 5 議 事
 - (1) 関内地区都市景観協議地区（案）について（北仲通り北準特定地区に関する修正）（審議）
 - (2) 横浜市の都市景観形成について（審議）
 - (3) 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）
- 6 閉 会

【第105回横浜市都市美対策審議会座席表】

会場 (社) 横浜中法人会 税経研修センター 2階大研修室



関係者席

傍聴席 (20) 10席×2列

関係者席

関係者席

関係者席

関係者席

受付

(出入口)
↓ELV・階段

横浜市都市美対策審議会名簿

		氏 名	現 職 等
1	委員	岩田 武司	横浜弁護士会 弁護士
2	"	岩村 和夫	武蔵工業大学環境情報学部教授 (環境デザイン)
3	"	卯月 盛夫	早稲田大学教授 (都市デザイン)
4	"	金子 修司	横浜商工会議所
5	"	北沢 猛	東京大学大学院教授 横浜市参与
6	"	齋藤 裕美	株式会社SOHO代表取締役 (空間デザイン)
7	"	佐々木 葉	早稲田大学理工学部社会環境工学科教授
8	"	鈴木 実	公募市民
9	"	高橋 晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授
10	"	並木 直美	株式会社並木設計代表取締役 (ランドスケープアーキテクト)
11	"	山崎 洋子	作家
12	"	山田 裕子	公募市民
13	"	吉田 綱市	横浜国立大学大学院工学研究院教授 (建築史)
14	幹事	鈴木 隆	横浜市都市経営局長
15	"	小松崎 隆	横浜市環境創造局局长
16	"	相原 正昭	横浜市まちづくり調整局長
17	"	山下 博	横浜市道路局長
18	"	中根 忠	横浜市港湾局長
19	"	寺澤 成介	横浜市都市整備局長
20	書記	立花 誠	横浜市都市整備局都市づくり部長
21	"	国吉 直行	横浜市都市整備局上席調査役(都市デザイン)
22	"	秋元 康幸	横浜市都市整備局都市デザイン室長

第105回

横浜市都市美対策審議会

資料

○第104回横浜市都市美対策審議会議事録

○第2回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

<議題>

- (1) 関内地区都市景観協議地区(案)について(北仲通り北準特定地区に関する修正)(審議)資料1
- (2) 横浜市の都市景観形成について(審議)資料2
- (3) 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について(審議)資料3

第104回 横浜市都市美対策審議会議事録	
議題	<p>1 「みなとみらい21中央地区景観計画(案)」及び「みなとみらい21中央地区都市景観協議地区(案)」について(審議)</p> <p>2 横浜市景観計画について(審議)</p> <p>3 表彰制度のあり方検討について(審議)</p> <p>4 マリントワー再生事業について(報告)</p>
日時	19年8月27日(月) 午後1時から午後3時30分まで
開催場所	横浜市庁舎 5階特別会議室
出席者(傍聴)	<p>委員：岩村和夫(会長)、岩田武司、金子修司、佐々木葉、鈴木実、高橋晶子、並木直美、山崎洋子、山田裕子、吉田鋼市</p> <p>幹事：浜野四郎(都市経営局長代理・都市経営局政策部長)、香林仁司(環境創造局長代理・担当理事兼総合企画部長)、相原正昭(まちづくり調整局長)、田中 隆嗣(道路局長代理・道路部長)、風間亨(港湾局長代理・担当理事兼港湾整備部長)、寺澤成介(都市整備局長)</p> <p>書記：立花誠(都市整備局都市づくり部長)、国吉直行(都市整備局上席調査役)、秋元康幸(都市整備局都市デザイン室長)</p>
欠席者(傍聴)	委員：卯月盛夫、北沢猛、齋藤裕美
開催形態	公開(傍聴者4名)
決定事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「みなとみらい21中央地区景観計画(案)」及び「みなとみらい21中央地区都市景観協議地区(案)」については了承する。 ・横浜市景観計画の策定については委員の意見をもとに、今後景観審査部会等で審議を行っていく。 ・表彰制度のあり方検討については、概ね了承する。詳細については表彰広報部会の方で審議を行う。
議 事	<p>1 「みなとみらい21中央地区景観計画(案)」及び「みなとみらい21中央地区都市景観協議地区(案)」について(審議)</p> <p>「みなとみらい21中央地区景観計画(案)」及び「みなとみらい21中央地区都市景観協議地区(案)」について市から概要の説明があった。</p> <p><u>意 見</u></p> <p>(落ち着きと賑わいについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインに「落ち着き」と「賑わい」が繰り返し出てきて相反するものとなっている印象がある。 ・デザインとして落ち着きあるものとし、アクティビティとして賑わいを演出するものであり、矛盾するものではない。 <p>(自転車について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車を利用すると、早く走れる通りだと遠景に目がいき、速度が遅くなる通りだと近景に目がいく。そのことを意識して夜景や色彩などで皆の目を誘導するようなコメントがあると良い。 ・自転車が安心して走れる道や、商業施設など随所に自転車置場をもっときちんと整備してほしい。 <p>(大通りに緑を増やすことについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらい大通りは、低層部も1m~2mセットバックさせると、将来的に4列並木をつくったり、自転車走行路線にしたりするなど、将来的にいろんなことができるようになる。 ・民地側のセットバック部分を含めた道路の全幅員で断面構成の見直しによるグリーンベルトができるようになれば、景観重要公共施設にした意味が大きく出てくる。 ・みなとみらい地区では、区画整理によって歩道が広いので、歩道側をセットバックするという考えがなく、公開空地はむしろ、敷地の内側に広場状にとってもらうよう誘導してきた。全面的にこの考え方を切り替えるのは困難。(事務局) <p>(緑の活用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点が大きくて疎外感があるので、commonsスペースの緑などが交差点からも効果的に見えるようにするなど工夫してほしい。 ・ペDESTリアンウェイの歩道橋と交差する下の道の空間にも花や緑を植えるようにすると良い。

	<p>(スカイラインの視点場について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大桟橋やJRの電車などのパブリックな視点場から見えるスカイラインのチェックを行うようにすると良い。 ・ガイドラインにも視点場を書いたほうが、計画者側にもわかりやすいものになる。 <p>(窓面広告について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓面広告についての制限も必要である。 ・協議地区の窓面広告の規定は、低層部に限っているが、中層部まで含めたほうが良い。 <p>(沿道通景について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沿道通景という項目をつくったことはすばらしいが、他の項目でもカバーできそうなことしか書いていない。通景という概念で言えることもあると思うので、今後検討していただきたい。 <p>(ペDESTリアンネットワークについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画図で、汽船道と日本丸メモリアルパークの水際線がネットワークに含まれていない。入れるべきである。桜通りから国際橋へのルートも非常に人の流れが多いので、実態も考慮するべきだと思う。 <p>2 横浜市景観計画について (審議)</p> <p>横浜市景観計画について市から説明があった。</p> <p><u>意見</u></p> <p>(斜面緑地について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の斜面緑地の開発については、規制を強化する一方で、良好な住宅供給誘導の観点から緩和政策も検討して欲しい。 ・景観計画で開発規制を行う必要性や他制度での規制の可能性を検討したほうがいいのではないか。 <p>(景観計画の方向性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市全体にかかる景観計画において、市民に身近な景観などへの姿勢も示すべきではないか。 ・鎌倉市は全域に景観計画をかけ、更に地域ごとに具体的なイメージを定めている。 ・景観計画は空間的な事例を総合化した計画として、横浜市の都市政策の基本に位置づけるべきではないか。 ・市民や区役所が中心となり地域ごとの景観計画を策定していくため、支援プログラムや自己チェックツールなどを定める必要があるのではないか。 ・時代とテーマに応じた景観条例の運営体制が必要ではないか。 <p>3 表彰制度のあり方検討について (審議)</p> <p>表彰制度のあり方検討について市から説明があった。</p> <p><u>意見</u></p> <p>景観系の表彰が募集から表彰までかなり時間がたってしまうが、市民活動系の表彰と一緒に進めていくのであればやむを得ないとする。</p> <p>4 マリントワー再生事業について (報告)</p> <p>マリントワー再生事業について市から報告があった。</p>
資料	<p>1 第104回横浜市都市美対策審議会資料 (A4・一部A3、57ページ)</p> <p>配布冊子 (みなとみらい21 中央地区都市景観形成ガイドライン、みなとみらい21 インフォメーション VOL78、横浜市景観ビジョン、横浜市水と緑の基本計画概要版)</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録については、会長が確認する。 ・次回の開催日時は10月23日午前10時から12時

第2回 横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録	
議題	北仲通北地区の景観形成基準について（審議）
日時	平成19年9月3日（月） 10時から12時まで
開催場所	横浜市庁舎 5階特別会議室
出席者（傍聴）	委員：岩村和夫（会長）、北沢猛、卯月盛夫 書記：立花誠（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、 関係者：北仲通北地区再開発協議会（3名）、小沢朗（中区区政推進課長）、守 英雄（都市整備局都市再生推進課長）
欠席者（傍聴）	委員：吉田鋼市
開催形態	公開（傍聴者12名）
決定事項	1 北仲通北地区の都市景観協議地区については今回の審議で出された意見を踏まえ文言等の修正を行った上、説明会の手続きを行うことを了承する。 2 デザインガイドラインについては、今回の意見を踏まえ、再度修正を行う。
議 事	<p>北仲通北地区都市景観協議地区の素案等について（審議）（資料1-1、2）横浜市より説明があった。北仲通り北地区デザインガイドライン（案）について（資料2）北仲通北地区再開発協議会より説明があった。</p> <p>意 見</p> <p>資料1-1、2 （地区計画の認定基準について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の認定基準とはどのようなものか。また、その位置づけはどうなっているのか。 （事務局） ・容積の認定基準と形態意匠の認定基準を考えている。位置づけとしては、地区計画の内容を判断するための行政側の基準となり、積極的に公開されるものではないが、本日都市美対策審議会で議論される行為指針の内容と同じ趣旨で定めるので、運用が極端に緩和されることはない。 ・それを明快に誰でも答えられるように整理しておいたほうがよい。 <p>（地区計画と都市景観協議地区の運用について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北仲通北地区では、景観計画を定めずに、地区計画を定めると言うことか。 （事務局） ・地区計画の形態意匠条例も景観計画も景観法に基づくものであり、制度的にどちらの手法を選択するか決める必要がある。今回は、景観計画でなく、地区計画の形態意匠条例を採用した。 ・行為指針を地区計画の関連する指針として運用するとあるが、具体的にどういうことを意味しているのか。 （事務局） ・地区計画で地区施設は位置しか定まっていない。具体的な整備内容に関して行為指針を参考に整備をしてもらい、地区計画の届出をしてもらう。 <p>〈都市景観協議地区素案について〉</p> <p>（文言の整理について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水平方向と垂直方向の分節化の言葉遣いが逆になっている。 ・超高層棟の配置に関する区域図で、「約」という言葉がついているが、基準なのでつけるべきでない。 ・歴史的建造物の曳屋をするので、「現地で現物を保存」にはならないと思う。 ・いずれにしても、文言についてはもう一度整理してほしい。 <p>（超高層棟の眺望景観について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案に超高層棟について「板状とならないようにし、タワーとする」とあるが、今の計画についてどう判断しているのか。 ・超高層タワーについては、上部のパブリックな利用ができるよう考えるべきだ。

・高層棟の上部に不特定多数の人が入れるのは非常に重要だ。ぜひ、行為指針にもその文言は入れるべきだ。

・「4棟の美しい調和」というキーワードを入れるべき

・また、14の視点場からの眺望景観についても、新たな項目を立てて入れるべきである。

(事務局)

・A-4タワーについては、なるべくスリムになるような工夫をしてもらった。そのような工夫により、ぎりぎり許容限度に収まっているかなと感じている。

・超高層上部のパブリックな利用については、A-4タワーのホテル棟で実現をしたい。

・「4棟の美しい調和」、14の視点場の項目についても新たに付け加える。

(歴史の継承について)

・旧B棟と旧C棟間の空間は、倉庫間の特徴的な空間であり重要であることから、行為指針にしっかり明記した方がよい。

・「試験灯台の復元などブラントンの顕彰」と1つの項目として記載するのではなく、両方とも実現して欲しいので、試験灯台の復元・ブラントンの顕彰とわけて記載すべきだ。

(事務局)

・ご指摘の事項について修正する。

・試験灯台の復元は、市としての姿勢を示しているが、協議会が合意している事項ではない。このほか、万国橋ビルのファサードの復元、荷揚げクレーンの活用、ブラントンの顕彰も協議会との合意事項ではないが、実現に向け協議をしていきたい。

(環境配慮について)

・環境に関する記述が弱い。特に環境に関する項目が、エリアマネジメントに入っているのはおかしい。別に分けて記載すべきだ。

・CASBEEのSを目指すことを記載できないか検討してもらいたい。

・緑化についても、屋上緑化を進めるなど緑の量を増やすことをいってもらいたい。

(その他)

・港の方向に抜けるビューコリドーは、ある程度歩行者レベルを想定していると思うが、そうすると歩行者ネットワークと考え方が整合していないのではないかな。

・点字ブロックについて、例えば北仲通北地区で統一したものができないだろうか。ユニバーサルデザインに関連する話だが、結構点字ブロックが乱雑な風景を創り出してしまう。

資料2

(全体開発コンセプトについて)

・全体開発コンセプトの「横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入」で、どのような基本的な機能が入るのかは分かったが、例えばどういう街を目指して住宅はどのような人が住むのか、など事業者間で共通のイメージをもっていたきたい。

・オフィスについても、プロフェッショナルオフィスだけでは50,000㎡の床は埋まらないので、中核的な企業誘致をタウンマネジメントで進める活動を行うなどの方針を打ち出して欲しい。

(協議会)

・今の段階で精一杯かかせてもらったのが正直なところ。3年先のマーケットなどをにらみながら、ここでは、どちらかというとハードよりのことを書いている。例えば住宅・業務・サービスなどの複合開発の中で住宅はどのような商品開発をしていけばいいのかということをやっている。首都圏において最高レベルのサービスを加えた住宅など、ある種のアップパーを狙いながら、横浜に人を吸い寄せる住宅地をつくりたい、そういう目標を掲げている状況だが、もう少し、具体的に話ができるようになれば、徐々にご説明したい。

・オフィスに関しても協議会で事業レベルのコンセプトを一緒に作って、そこでのキーワードを見据えられるともう少し具体的な目標が話せるかと思う。

・このプロジェクトは、地域への貢献を謳っているのだから、横浜の都心の状況からこういう階層の人たちが横浜の都心に住むと活力が高まる、そういった住宅を整備しますということをやってもらいたい。関内地

	<p>区ではクリエイティブな産業を育てることを施策としているので、低廉な住宅があり、文化的な拠点となるなどの地域貢献的な配慮をしてほしい。</p> <p>(高層棟のデザインについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デザインは大分詰められるところは詰まってきたが、高層棟について、4棟のデザインの共通性、スカイライン、遠目に見た特徴を出して欲しい。上層部ではあまり強い色を使わないなどの考えは出ているが、これは一般的なことで、どういう群の景観をつくるか、そういうのを出すべきだ。 ・前と比べてメリハリがついてきたと評価している。スリムな高層棟と低層棟との組み合わせという項目が入っていること、群としてまとまりのある都市景観の形成、この2つが入っていることは評価する。しかし、基本方針が実際のデザインガイドラインに対応していないと思う。高層部の頂部のデザインコードは基本方針を受けて書かれるべきで、高層部と頂部のデザインコードは分けるべきだと思う。 ・4棟の群造形は、A4タワーとその他のタワーの1棟と3棟に分けて考えるしかなく、しかし、4つに共通するデザインがある。外形上は1棟と3棟で違っても、中景でみると4棟にはファサードデザインの繋がりあるいは変化がみえる、というようなコードが書けるのではないか。 ・14の視点場から見た時に屋上設備が見えないようにという消極的な表現だが、4つの群造形が調和し、オールドアンドニューが感じられるなど積極的な表現にすべきである。 ・高層棟最上部のパブリック性については、デザインガイドラインに記載されているが、ホテルだけでなく、住宅もパブリックな空間がとれないか検討して欲しい。 <p>(協議会)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デザインガイドラインでは配棟と色、素材のバランスで4棟の調和をとりたい。各棟のファサードデザインについてもかなり議論をした。1棟対3棟と分けは高さから自ずと決まるが、その先にデザインの要素を規定すると事業者の商品性を縛り上げてしまい、今はもう行き詰まっている状態です。事業的な時期、機能などが決まっていないB地区の事業者も含めて包括的に書ける指針があれば検討していきたい。 ・高層棟の頂部デザインについて、切り分けて書くべきと言う指摘だが、協議会としては頂部について何か独自のデザインする考えはなく、高層棟の外壁がそのまま頂部まで連続して一体的なデザインとなることを想定している。そのため、高層棟の頂部とは一体的に記述した方がわかりやすいと考えた。 <p>(環境配慮について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デザインガイドラインについては随分前に進んだという印象だが、環境配慮については記述が薄い。是非この項目にヒートアイランド化の防止を入れて欲しい。 ・マネージメントと環境の話は密接で、この地区の車の台数の削減のためにカーシェアリングを進めるなど検討をして欲しい。 ・デザインコードでCASBEEやLCC02(ライフサイクルCO2)についても是非検討して欲しい。 <p>その他</p> <p>(事務局)</p> <p>9月6日に都市計画審議会以北仲通北地区の地区計画が審議される。都市計画審議会でも都市美の審議状況などの説明を求められたら説明をしたいと思っているので、何かご意見がありましたら伺いたいと思う。</p> <p>(特になし)</p>
資料	1 第2回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会資料(A4・一部A3、30ページ)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録については、部長が確認する。 ・次回の部会については別途調整する。

関内地区都市景観協議地区

一北仲通り北準特定地区に関する修正一

関内地区の景観制度は、都市景観協議地区及び景観計画について6月14日の都市美対策審議会でご審議いただきました。このうち、景観計画については都市美対策審議会の意見を踏まえて10月15日に告示を行いました。都市景観協議地区については、北仲通り北部会の議論を踏まえ、地区別の行為指針を新たに追加することとなりました。

今回、都市景観協議地区に関する市民に対しての説明会（9月14日開催）及び縦覧（9月18日～10月2日）が終了しましたので、修正された都市景観協議地区についてのご意見を伺うものです。

1 関内地区景観制度に関する手続き経過

日付	手続き	対象	
		景観計画	協議地区
H19.3.16	市民への説明会	○	○
3.16～3.30	素案の縦覧	○	○
4.16	公聴会の開催	○	
5.7～5.21	案の縦覧	○	
6.14	都市美対策審議会	○	○
6.29	屋外広告物審議会	○	
7.2	都市計画審議会	○	
9.14	市民への説明会		○
10.15	景観計画告示	○	
11月中旬（予定）	都市景観協議地区告示		○
H20.4.1（予定）	運用開始	○	○

2 北仲通北地区に関する審議の経過

H19.1.18 第100回都市美対策審議会
 2.23 第101回 〃
 3.12 第102回 〃
 H19.7.20 第1回北仲通北部会
 9.3 第2回 〃

3 修正前の行為指針

- (1) 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全活用し、それらと調和する新しい街並みを創出する。
- (2) ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出を図る。
- (3) 建築物の高層部分は、周辺の環境に配慮し、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。
- (4) 屋外広告物は、自動車又は都市景観協議地区図に示す大さん橋の「眺望の視点場」から見た景観と調和したものにす。

4 修正後の行為指針

都市景観協議地区 P11～P15 及び資料1-2 参照

資料 1 - 2

平成 19 年 10 月 23 日

都市美対策審議会資料

関内地区都市景観協議地区（案）

～北仲通り北準特定地区に関する修正～

横浜市都市整備局

目次

第1	都市景観協議地区の名称	p1
第2	都市景観協議地区の位置及び区域	p1
第3	魅力ある都市景観を創造するための方針	p1
1	関内地区全域の方針	
2	地区別の方針	
第4	都市景観形成行為	p3
第5	特定都市景観形成行為	p3
第6	行為指針	p4
1	関内地区全域の行為指針	
2	地区別の行為指針	p8
	(1) 山下町特定地区	p8
	(2) 馬車道周辺特定地区	p10
	(3) 日本大通り特定地区	p11
	(4) 市庁舎前面特定地区	p11
	(5) 北仲通り北準特定地区	p11
	(6) 北仲通り南準特定地区	p15
	(7) 大さん橋及び象の鼻周辺準特定地区	p16
	(8) 海岸通り準特定地区	p16
	(9) 関内中央準特定地区	p16
	(10) 吉浜町周辺準特定地区	p16
	(11) 関内駅前準特定地区	p17
	(12) 関内西準特定地区	p17

第1 都市景観協議地区の名称

関内地区都市景観協議地区

第2 都市景観協議地区の位置及び区域

都市景観協議地区図に示す区域とする。

第3 魅力ある都市景観を創造するための方針

1 関内地区全域の方針

関内地区では、歴史的・文化的資産を保全・活用しながら、業務・商業機能を中心に、文化芸術創造活動など多様な機能が複合する多彩な都市活動が行われている。

馬車道、山下公園通り、日本大通り、横浜中華街などの個性的な都市景観があり、緑の軸線構想、都心プロムナードなどの魅力的な歩行者空間の形成やオープンスペースの創出など、地元のまちづくり組織との協働などにより、様々な魅力づくりが図られてきた。また、開港の歴史を伝える歴史的建造物や土木遺構などは、様々な手法により保全・活用が図られ、現在の関内地区の街並みに欠かせないものとなっている。

このような関内地区の特徴を伸長しつつ、次の4つの方針に基づいて、関内地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行う。

- I わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る
- II 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る
- III 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る
- IV 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る

2 地区別の方針

関内地区全域の方針のほかに、地区ごとの方針は次のとおりとする。

(1) 山下町特定地区

開港以来横浜の中心地として発展してきた歴史・文化を活かし、横浜が世界に誇れる、奥行きのある魅力的なウォーターフロントとしての山下公園通りの街並みや、関内地区の居留地としての歴史を物語る本町通りや横浜中華街などの個性豊かで賑わいのある街並みを形成する。

(2) 馬車道周辺特定地区

開港以来の馬車道の歴史や文化を物語る資源を大切に、個性的でゆとりと賑わいのある街並みを形成する。

(3) 日本大通り特定地区

開港の歴史を象徴した、横浜を代表する格調の高い歴史的景観と港への開放的な通景空間を形成し、横浜の顔にふさわしい業務、観光・文化機能の集積を推進する。

(4) 市庁舎前面特定地区

関内地区の玄関口として、市庁舎やくすのき広場と調和した街並みとゆとりある空間を形成する。

(5) 北仲通り北準特定地区

関内地区の歴史的景観を尊重し、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点としてふさわしい街並みを形成するため、次の事項の実現を図る。

ア 地区の特徴である水際空間と歴史的な建造物を活かし、魅力と賑わいのある歩行者空間を創出する。

イ 関内地区とみなとみらい 21 地区との結節点として、横浜の新しい都市景観を創出する。

ウ タウンマネージメントを通し、環境への配慮や、賑わいの創出など持続的な都心臨海部の魅力づくりを図る。

(6) 北仲通り南準特定地区

関内地区の歴史的景観を尊重し、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する。

(7) 大さん橋及び象の鼻周辺準特定地区

開港の歴史を伝える波止場としての歴史的景観と大さん橋埠頭の横浜の玄関口としてふさわしい景観を形成する。

(8) 海岸通り準特定地区

港町として栄えた歴史を伝える歴史的建造物と調和した落ち着いた景観を形成する。

(9) 関内中央準特定地区

関内地区の中央付近に位置し、小規模な飲食店等が連なる現在の賑わいや街並みを伸長し、他の地区にはない個性的な街並みを形成する。

(10) 吉浜町周辺準特定地区

関内地区の玄関口としての魅力ある景観を創出し、山手の丘などからの魅力ある眺望景観を形成する。

(11) 関内駅前準特定地区

関内地区の玄関口としての活気と賑わいのある景観を創出し、ゆとりある空間を形成する。

(12) 関内西準特定地区

活気と賑わいのある景観を創出し、大岡川と調和した街並みを形成する。

(13) 山下公園

港に面した臨海公園という性格と、山下公園通りと接するなど歴史的景観を有する特徴を生かし、市民に親しまれる良好な景観を形成する公園とする。

(14) 横浜公園

開港当時の歴史と、日本大通りに隣接する関内地区の中心という立地を生かして、横浜を代表する良好な景観を形成する公園とする。

第4 都市景観形成行為

次に掲げる行為を都市景観形成行為とする。

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転（増築又は改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）
- (2) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が10㎡以上のもの
- (3) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが45mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から45mを超えるものの新設、増築、改築又は移転（改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）
- (4) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが45mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から45mを超えるものの外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が10㎡以上のもの
- (5) 屋上看板、壁面看板、そで看板又は広告塔及び広告板の屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件（自己の住宅、店舗、営業所、事業所等又はこれらの敷地に自己又は自己の営業若しくは事業及び自己の所在、名称、屋号、営業内容等を表示し、又は掲出する物件で、表示面積の合計が10平方メートル（景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観計画のうち、関内地区において、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項について、別に面積（10平方メートル未満に限る。）を定めている場合は、当該面積）以内のものを除く。）の設置

第5 特定都市景観形成行為

次に掲げる行為を特定都市景観形成行為とする。

- (1) 高さが45mを超える建築物の新築又は移転
- (2) 建築物の高さが45mを超える部分の増築又は改築（外観の変更を伴わないものは除く。）若しくは外観を変更することとなる修繕又は模様替若しくは色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が建築物全体の見付面積の過半のもの
- (3) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが45mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から45mを超えるものの新設、増築、改築又は移転（改築については、外観の変更を伴わないものは除く。）
- (4) 土地に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で高さが45mを超えるもの又は建築物に定着する工作物（鉄塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するものに限る。）で当該工作物の最上部の高さが地盤面から45mを超えるものの外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、外観の変更に係る施工の部分の見付面積の合計が工作物全体の見付面積の過半のもの

第6 行為指針

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。

ア ゆとりある歩行者空間の創出

(ア) 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。

(イ) 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。

イ 歩行者空間のしつらえの工夫

(ア) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する。

(イ) 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。

(ウ) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。

(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。

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

(ア) 「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。

(イ) 「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。

(ウ) 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。

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

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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に配置、デザインする。

(3) 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。

ア 誰でも気軽に利用できる場の提供

(ア) 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。

(イ) 街角には休み、憩える場を創出する。

(ウ) 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。

(エ) 屋内外の広場状空地には、モニュメントなどを展示する。

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。

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。

(4) 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。

ア 敷地内の緑化

(ア) 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。

(イ) 通りの演出として、店先や壁面、屋上の緑化を心がける。

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。

(5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。

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。

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。

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。

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。

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。

(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。

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。

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。

ウ 開港の歴史の発信

敷地の持つ歴史や物語を表現する。

(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。

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。

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。

(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。

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。

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。

(9) 関内地区の新しい魅力を創造する。

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。

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。

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) 落ち着いたある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。
- (サ) 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。
- (シ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。
- (ス) 夜間の広告景観を演出する。

(10) 秩序ある広告景観を形成する。

ア 良好な景観、落ち着いたある街並みの創出

- (ア) 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。
- (イ) 大きな音を出すなど、まちの雰囲気壊さないようにする。

イ 魅力ある広告景観の創出

質の高い広告景観を創造する。

2 地区別の行為指針

関内地区全域の行為指針のほかに、計画図に示す地区ごとの方針は次のとおりとする。

(1) 山下町特定地区

ア 山下公園通りゾーン

- (ア) 山下公園通りの個性であるレンガ調や御影石調などの重厚感のある街並みと、イチョウ並木に沿ったゆとりと品格のある空間を形成する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。
- (イ) 集客性、公共性の高い機能の集積を図り、地区の格調を高め活力と賑わいを創出する観光・文化、商業・業務の機能の導入を推進し、歴史的な街並みにふさわしい賑わいを創出する。
- (ウ) 港からの品格のある眺望景観を形成する。
- (エ) 山下公園通りは、山下公園や港、歴史ある格調高い街並み、イチョウ並木の豊かな緑に調和した街路空間を形成する。
- (オ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- (カ) 屋外広告物は、山下公園通りの歴史的景観を考慮し、山下公園から見た景観や通り沿いの景観、イチョウ並木、建物全体と調和したものにする。特に、山下公園通りに面して屋外広告物を設置する場合は、最小限の大きさにし、街並みを阻害しない位置に設置するほか、表示面への表示は施設名を主体にし、文字数や文字色を最小限にするなど、形態意匠に十分配慮したものにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、形態意匠にする。

イ 水町通り及び海岸教会通りゾーン

- (ア) 公共性の高い機能が集積する山下公園通りと、業務機能の集積を図る本町通り、歴史的な風格のある日本大通りなど特徴的な通りの間をつなぐゾーンとして、飲食店や専門店等を備えた機能の導入を推進し、人々の滞留・回遊と賑わいを創出する。
- (イ) 敷地割が小さく路地的な雰囲気をかもし出す特徴を伸長し、道路空間を十分に活用した空間整備を図り、親密で賑わいのある街並みを形成する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。
- (ウ) 中層、高層の建築物は、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。
- (エ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- (オ) 屋外広告物は、当該ゾーンが山下公園通りゾーンに接するため、山下公園通りからの景観に配慮し、かつ、水町通り又は海岸教会通りの幅員規模や街並みに調和した規模、位置、デザインにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。

ウ 本町通りゾーン

- (ア) 関内地区の横方向の主軸として、歩道状空地や広場状空地を多く配置し、建築物の低層部にゆとりと賑わいのある空間と中低層、中層の建築物が連続した街並みを創出する。また、大さん橋通りに面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。
- (イ) 官公庁や事務所が多く立地する日本大通りとの結びつきを強めるため、事務所機能を充実させる。また、建築物の低層部を中心に商業・観光、文化芸術創造機能を強化する。
- (ウ) 港や山下公園へ抜ける「見通し景観」を演出し、水辺を身近に感じられる潤いのある環境を創出する。
- (エ) 中層、高層の建築物は、港や山手の丘からの魅力と品格のある眺望景観を創出する。
- (オ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる港や歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- (カ) 屋外広告物は、関内地区の軸線となる本町通りの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。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。

エ 中華街中央ゾーン

- (ア) 横浜中華街独自の中国的文化を反映させた専門店が多く立ち並び、他の地域にはない異文化交流を体験でき、鮮烈な色彩や躍動感のある意匠の見られる独特の活気と賑わいのある街並みを形成する。
- (イ) 都市景観協議地区図に示す「中華街賑わい形成街路」沿いでは、個性的で賑わいの溢れる機能の連続と集積を継承する。
- (ウ) 中層の建築物は、山手の丘からの品格のある眺望景観を創出する。
- (エ) 屋外広告物は、中華街中央ゾーンの魅力ある景観の演出を図り、かつ、山手の丘からの眺望に十分配慮したものにする。

オ 中華街北辺ゾーン

- (ア) 強烈な個性と活気のある中華街中央ゾーンの街並みと融和し、路地的な雰囲気と賑わいの連続性を創出する。
- (イ) 業務・商業、文化芸術など都心地区にふさわしい機能を導入し、都市景観協議地区図に示す「中華街賑わい形成街路」沿いでは、横浜中華街独自の中国的文化を反映させた専門店が立地する、活気と賑わいのある街並みを形成する。
- (ウ) 中層の建築物は、山手の丘からの品格のある眺望景観を創出する。
- (エ) 屋外広告物は、近接する中華街中央ゾーンと調和した、魅力ある景観の演出を図るものにする。

カ 中華街南辺ゾーン

- (ア) 中華街中央ゾーンや元町の街並みと融和し、石川町駅からの関内地区の玄関口となる地区として、連続した賑わいを創出する。
- (イ) 業務・商業、文化芸術など都心地区にふさわしい機能を導入し、都市景観協議地区図に示す「中華街賑わい形成街路」沿いでは、横浜中華街独自の中国的文化を反映させた専門店が

- 立地する、活気と賑わいのある街並みを形成する。
- (ウ) 堀川や元町との関わりを強め、それらとの結節点としての役割を担うゾーンとして、空間を形成する。
 - (エ) 中層の建築物は、山手の丘や堀川の対岸からの品格のある眺望景観を創出する。
 - (オ) 屋外広告物は、近接する中華街中央ゾーンと調和した、魅力ある景観の演出を図り、かつ、山手の丘からの眺望に十分配慮したものにする。

キ 大さん橋通りゾーン

- (ア) 横浜公園や日本大通り特定地区に面するゾーンとして、賑わいの連続性を創出し、風格ある街並みを形成する。
- (イ) 業務・商業、文化芸術など都心地区にふさわしい機能を備えた街並みを形成する。
- (ウ) 中層の建築物は、横浜公園や日本大通り特定地区、山手の丘からの品格のある眺望景観を創出する。
- (エ) 屋外広告物は、横浜公園及び日本大通り特定地区の景観と調和した落ち着いたものにし、かつ、山手の丘からの眺望に十分配慮したものにする。

(2) 馬車道周辺特定地区

- ア 馬車道周辺特定地区の歴史的・文化的資源を大切にし、赤レンガをイメージする茶系や、白系、黒系を基調にした個性的で魅力ある街並みを形成する。
- イ 開港の歴史・文化を大切にするとともに 賑わいのある、人に優しいまちを創る。
- ウ 馬車道沿いの建築物の1・2階部分（その他の道路沿いでは1階部分）は、物販、飲食、サービス店舗等の賑わいのある機能の導入を推進する。業務型店舗（例として銀行、証券・保険会社など）、一般事務所及び住宅の機能は、馬車道沿いでは3階以上、その他の道路沿いでは2階以上に設ける。
- エ 歴史的・文化的資源を擁する馬車道周辺特定地区の街並みにふさわしくない機能の立地は避ける。（例として工場、流通倉庫、ガソリンスタンド、ワンルームマンション、風俗営業等の施設など）
- オ 文化芸術創造関連の機能の集積を図り、新たな文化を発信する。
- カ 中層、高層の建築物は、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。
- キ 馬車道では、馬車道の個性を生かし、質の高い商店街にふさわしいゆとりある歩行者空間を有する街路空間を形成する。
- ク 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」は、見通しの対象物となる歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- キ 屋外広告物は、開港の歴史と文化を伝える馬車道の街並みに調和するよう工夫するものとする。特に、馬車道に面して屋外広告物を設置する場合は、最小限の大きさにし、街並みを阻害しない位置に設置するほか、表示面への表示は施設名を主体にし、原色を用いず、文字数や文字色を最小限にしたデザインにするなど、建築物やモールのデザインと調和した馬車道の個性に配慮したものにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにする。

(3) 日本大通り特定地区

ア 広幅員の街路とイチョウ並木、開港の歴史を伝える歴史的建造物によって構成される横浜を代表する格調の高い空間と、御影石やスクラッチタイルを基調にした歴史的景観に調和した街並みを形成する。また、開港広場や海岸教会に面する部分では、開港広場や海岸教会を際立たせる街並みを形成する。

イ 日本大通り沿いでは、ゆとりある街路空間と港への開放的な通景空間を形成する。

ウ 日本大通り特定地区の格調及び来街者の利便性を高める業務機能や観光・文化機能の導入を推進し、賑わいのある街並みを形成する。特に事務所、店舗、劇場、博物館、美術館、図書館、大学等の機能を積極的に導入する。

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。

オ 日本大通りでは、歴史的建造物が多く立地し、開港の歴史を伝える格調高い街並みと、イチョウ並木の豊かな緑に調和した街路空間を形成する。

カ 屋外広告物は、日本大通り特定地区の歴史的景観を考慮し、港から見た景観や日本大通り沿いの景観、イチョウ並木、建物全体と調和したものにす。特に、日本大通りに面して屋外広告物を設置する場合は、最小限の大きさにし、街並みを阻害しない位置に設置するほか、表示面への表示は施設名を主体にし、文字数や文字色を最小限にするなど、デザインに十分配慮したものにす。また、横浜三塔への眺望の後景エリアに設置する屋外広告物は、横浜三塔への眺望を阻害しない位置、規模、デザインにする。

(4) 市庁舎前面特定地区

ア 市庁舎やくすのき広場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ある街並みを形成する。

イ 大通り公園から横浜公園へとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間やくすのき広場などのゆとりある空間を創出する。

ウ 市庁舎前面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。

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。

オ 関内駅南口では、関内地区の玄関口としての風格とくすのき広場につながる潤いとゆとりある街路空間を形成する。

カ 屋外広告物は、市庁舎とくすのき広場及び横浜公園の景観と調和した落ち着いたものにす、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。

(5) 北仲通り北準特定地区

ア 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全活用し、それらと調和する新しい街並みの創出

(ア) 生糸の物流拠点として重要な役割を果たしていた倉庫群の歴史的価値を継承するため、次の工夫をする。

a 帝蚕事務所ビルの保全や、帝蚕倉庫B号棟の保全又は概ね同位置への帝蚕倉庫C号棟の曳屋などにより保全し、活用する。

b 概ね帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫C号棟に囲まれた位置において、かつての倉庫群の歴

史を伝える空間を創出する。

- c 帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫C号棟に囲まれた空間に面する建築物の外壁は、同C号棟の外壁のレンガ柱の幅及びスパンの位置や、レンガ柱上部のオーナメント、コーニスなどについて復元を行い、復元するレンガ柱には、帝蚕倉庫のレンガの積極的な活用を図る。
- d 帝蚕倉庫C号棟の外壁の復元部分の上部に大屋根を設けるなど、当該復元部分と、超高層部分などの他の部分との明確な区分となる工夫をする。

(イ) 歴史的建造物の価値を継承するため、次の工夫をする。

- a 水際線にある歴史的護岸の復元など、港に隣接し発展した当地区の歴史を継承する。
- b 万国橋ビルのファサード等の復元など、馬車道から連続する万国橋通りの歴史を継承する。
- c 試験灯台の復元や、灯台設計者のRHブラントン (Richard Henry Brunton) を顕彰する機能の導入、産業遺構である荷揚げクレーンの保全活用など、港にゆかりのある歴史を継承する。

(ウ) 歴史的な造形や意匠を用いてデザインする場合は、忠実に復元を行う。

イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成と、賑わいのある街並みの創出

(ア) 誰もが自由に利用できる、多様な魅力を持った空間を創出する。

- a 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、多様な魅力を持つ連続した歩行者空間を形成する。
- b 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、スロープや点字ブロックなど、だれもが安心して通行できるようユニバーサルデザインに配慮した空間とし、質の高い統一感のあるデザインとする。
- c 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」は、歩行者の賑わいをもたらすゆとりある幅員の確保や、海への見通しの工夫など、地区を代表する歩行者空間にふさわしい設えとする。
- d 「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」に設ける案内サインは、馬車道駅や、都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」、周辺市街地などを結ぶ、来街者の円滑な回遊を促す質の高い統一感のあるデザインとする。
- e 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」の舗装、手すり、サイン、ベンチ等は、地区全体の歴史的景観と調和した質の高い統一感のあるデザインとする。
- f 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区補助ネットワーク街路」の位置にある、建築物の水際線沿いの低層部に、小径などを設け、境界性を演出する。
- g 駐車場への出入口等、歩道を車両が横切る部分については、デッキの設置やその他の方法により、歩行者が安心して通行できる空間とし、街並みや賑わいの連続性を阻害しない工夫をする。
- h 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」及びこれに接続する広場には、ベンチ等を設け、憩い、くつろげる空間とする。
- i 都市景観協議地区図に示す「広場」等は、地区にふさわしい個性のある設えとする。
- j 帝蚕倉庫B号棟、帝蚕倉庫C号棟、帝蚕事務所ビル等に囲まれた位置に設ける広場は、

歴史的な雰囲気を感じられるデザインとする。

(イ) 水際線沿いや歩行者ネットワーク沿いに、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成する。

- a 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の2階以下の部分には、商業・業務など都心地区にふさわしい機能を導入し、活気と賑わいのある街並みを形成する。
- b 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の1階の部分には、来街者による賑わいを形成する店舗等を配置し、水際線に人がにじみ出てくる形態意匠とする。
- c 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」に面する建築物の2階以下の部分に業務・商業など都心地区にふさわしい機能を導入し、賑わいを連続的に創出する形態意匠とする。

(ウ) 水際線にそって、地区の歴史性を尊重した、賑わいと潤いのある中低層の街並み空間を創出する。

- a 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物は、アルコーブや路地的な立体通路の設置など、概ね水平方向に30mごとに分節することにより、凹凸のあるリズムカルな水際景観を創出し、ヒューマンスケールを大切にした歩行者空間を形成する。
- b 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物のファサードは、垂直方向に以下の三層構成による分節をし、港や歴史をひきたたせる街並みを形成する。
 - (a) 建築物の1階の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材等とガラスを併せた、歴史性を尊重しながらも開放性の高いデザインとする。
 - (b) 最上階付近の階は、壁面位置の一部後退やガラス等の素材を中心とした軽快かつ現代的な意匠への切り替えなど、圧迫感を緩和させるデザインとする。
 - (c) その他の階は、レンガや石材又はこれらの質感をもつ素材を基調としたデザインとする。
- c 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の頭頂部は、現代的なデザインとし、都市景観協議地区図に示す「北仲り通北地区歩行者ネットワーク」や「広場」等から屋上設備が見えないよう工夫する。

(エ) 万国橋通り、栄本町線に沿って、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する。

- a 万国橋通りに面する建築物は、概ね高さ21mの位置で分節化し、旧生糸検査所及び万国橋ビルと連続した街並みの形成を図る。
- b 栄本町線に面する建築物は、高さ15mから21mの位置で分節化し、旧生糸検査所や帝蚕事務所と連続した街並みの形成を図る。
- c 栄本町線、万国橋通りに面する建築物において、形態の分節を行った位置より下の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材を用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国

橋ビル等との連続的な歴史的な街並みを形成する。

- d 栄本町線、万国橋通りに面する建築物において、形態の分節を行った位置より上の部分は、圧迫感を軽減するため、壁面後退や、ガラス等の軽い素材を用いるなど、低層部とのデザインを切り替える工夫をする。
- e 区画道路に面する建築物は、分節する高さの位置など万国橋通りや栄本町線の街並みとの連続性に配慮したデザインとする。
- f 区画道路に面する建築物の低層部又は低層棟は、それぞれ栄本町線及び万国橋通りに面する建築物の低層部と連続した街並みの形成に配慮した素材や色彩等とする。
- g 栄本町線、万国橋通りに面する建築物の低層部又は低層棟の頭頂部は、歴史的な建造物と明確に区分できるようにデザインを切り替え、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」や「広場」から、屋上設備が見えないよう工夫する。

(オ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観線」は、みなとみらい21地区や港への見通しの確保など、奥行きのある都市景観を形成する。

ウ 魅力と品格のある眺望景観の形成を図る。

(ア) 群としてまとまりのある眺望景観を形成するデザインとする。

- a 高さ45mを超える建築物の部分(超高層部分)は、都市景観協議地区図に示す「超高層部分建築範囲」内とし、40m以上の適切な隣棟間隔を保った、まとまりのある超高層棟群の眺望景観となるよう工夫する。
- b 万国橋通り、栄本町線、都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する超高層部分には、高さ31m以下の基壇部などを設け、圧迫感の軽減の工夫をする。
- c 超高層部分の外壁は、次のような色彩、素材等とし、まとまりある眺望景観を形成する。
 - (a) 外壁の基調として、空に溶け込むような明るい黄系や黄赤系、明度7以上かつ彩度1以下の色彩のものや、ガラスの素材を用いて、圧迫感を軽減の工夫をする。
 - (b) 外壁に用いるアクセントカラーは、原則として、黄系又は黄赤系で、明度4以上かつ彩度6以下程度の過度な主張をしない色彩を用い、基調となる色彩にリズムや強弱が生まれるよう工夫する。

(イ) みなとみらい21地区の「横浜ランドマークタワー」を中心に広がるスカイラインを形成する。

- a 超高層部分はタワー状とし、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」の計画図に示す視点場から、美しい調和を実現するなど、良好な眺望景観を形成する。
- b 超高層部分の超高層階部分には、港や内陸部など周囲の景観を楽しめるような工夫を行う。
- c 超高層部分の頭頂部は、屋上設備を遮へいするとともに、外壁の意匠を継承したり、軽快感のあるデザインに切り替えるなどの工夫を行う。

エ エリアマネジメントによる、地区の持続的な魅力づくり

(ア) 馬車道創造界隈の形成を推進するため、創造界隈産業の活性化に貢献する機能を適切に配置し、地区全体の魅力を創造する。

(イ) 専門的かつ客観的な意見を取り入れながらエリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い業務・商業や、住宅機能等、多様な機能により構成された都心地区にふさわしい魅力づくりと周辺の商店街と一体となった賑わい形成を図る。

オ 自然環境との調和を感じさせる景観の創出

(ア) 自然環境と調和した快適で潤いのある水辺空間を創出する。

a 護岸における豊かな生態系に配慮し、自然石の利用など自然を感じさせる水辺の景観を形成する。

(イ) 緑化による潤いのある街並みを形成する。

a 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者のネットワーク街路」は多様な緑化により、潤いのある歩行者空間を創出する。

b 青空駐車場や立体駐車場、車寄せ空間、駐車場に連絡するランプ等は、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク街路」や公園、広場からの良好な景観を阻害しないよう、植栽等の工夫をする。

c 歩行者空間や、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者のネットワーク街路」から望見できる広場、青空駐車場などは、高木緑化などの植栽を取り入れ、潤いのある空間とする。

d 栄本町線及び万国橋通りに面する敷地のうち、当該通りに接する部分の緑化は、既存の街路樹との連続性や歴史的建造物への見通し等の確保、超高層部分による圧迫感の軽減を図れるよう、樹種や緑化位置等を工夫する。

e 区画道路の歩道に面する敷地のうち、当該歩道に接する部分の緑化は、2列に植栽を施すなど緑豊かな空間を創出する。

f 屋上緑化などを積極的に行う。

カ 屋外広告物は、自動車又は都市景観協議地区図に示す大さん橋の「眺望の視点場」からの眺望景観を阻害しない、落ち着いた広告景観を形成する。

(6) 北仲通り南準特定地区

ア ゆとりある歩行者空間や広場の創出により、関内地区と桜木町とのネットワークと賑わいのある街並みを形成する。

イ 関内地区の歴史を伝える歴史的建造物に配慮した街並みを形成する。

ウ 建築物の高層部分は、周辺の環境に配慮し、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成する。

エ 屋外広告物は、自動車又は都市景観協議地区図に示す大さん橋の「眺望の視点場」から見た景観と調和したものにする。

(7) 大さん橋及び象の鼻周辺準特定地区

- ア 象の鼻周辺では開港の歴史を象徴した、象の鼻の波止場をシンボルとして、歴史を感じさせるゆとりある広場空間を形成する。
- イ 横浜港大さん橋国際客船ターミナルでは船のような揺れの質感を持った外観と調和した港空間を形成する。
- ウ 港からの品格のある眺望景観を形成する。
- エ 屋外広告物は、都市景観協議地区図に示す大さん橋又は赤レンガパークの「眺望の視点場」から見た景観に調和したものにする。

(8) 海岸通り準特定地区

- ア 特徴のある歴史的建造物が存する特性と港に接する立地を活かし、港町の雰囲気を感じられる街並み、空間を形成する。
- イ 港からの品格のある眺望景観を形成する。
- ウ 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」では、見通しの対象物となる歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- エ 屋外広告物は、都市景観協議地区図に示す大さん橋又は赤レンガパークの「眺望の視点場」から見た景観や海岸通り沿いの景観と調和したものにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにし、かつ、横浜三塔への眺望の後景エリアに設置する屋外広告物は、横浜三塔への眺望を阻害しない位置、規模、デザインにする。

(9) 関内中央準特定地区

- ア 馬車道周辺特定地区や日本大通り特定地区といった個性とは異なった独自の個性を育成し、特徴のある街並みを形成する。
- イ 横浜公園や日本大通り特定地区に面しては、これらの街並みに調和した落ち着いた街並みを形成する。
- ウ 港からの品格と魅力のある眺望景観を形成する。
- エ 都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」では、見通しの対象物となる歴史的建造物が引き立つ魅力ある街路空間を形成する。
- オ 屋外広告物は、秩序ある街路景観を形成するものにする。また、都市景観協議地区図に示す「見通し景観形成街路」に面する位置に設置する屋外広告物は、「見通し景観」を阻害しない規模、位置、デザインにし、かつ、横浜三塔への眺望の後景エリアに設置する屋外広告物は、横浜三塔への眺望を阻害しない位置、規模、デザインにする。

(10) 吉浜町周辺準特定地区

- ア 山手の丘や堀川の対岸からの魅力と品格のある眺望景観を創出する。
- イ 屋外広告物は、秩序ある街並みを形成するものにする。

(11) 関内駅前準特定地区

- ア 商業機能による賑わいの創出と関内地区の玄関口としてのゆとりある空間を形成する。
- イ 中高層、高層の建築物は、魅力と品格のある眺望景観を形成する。

(12) 関内西準特定地区

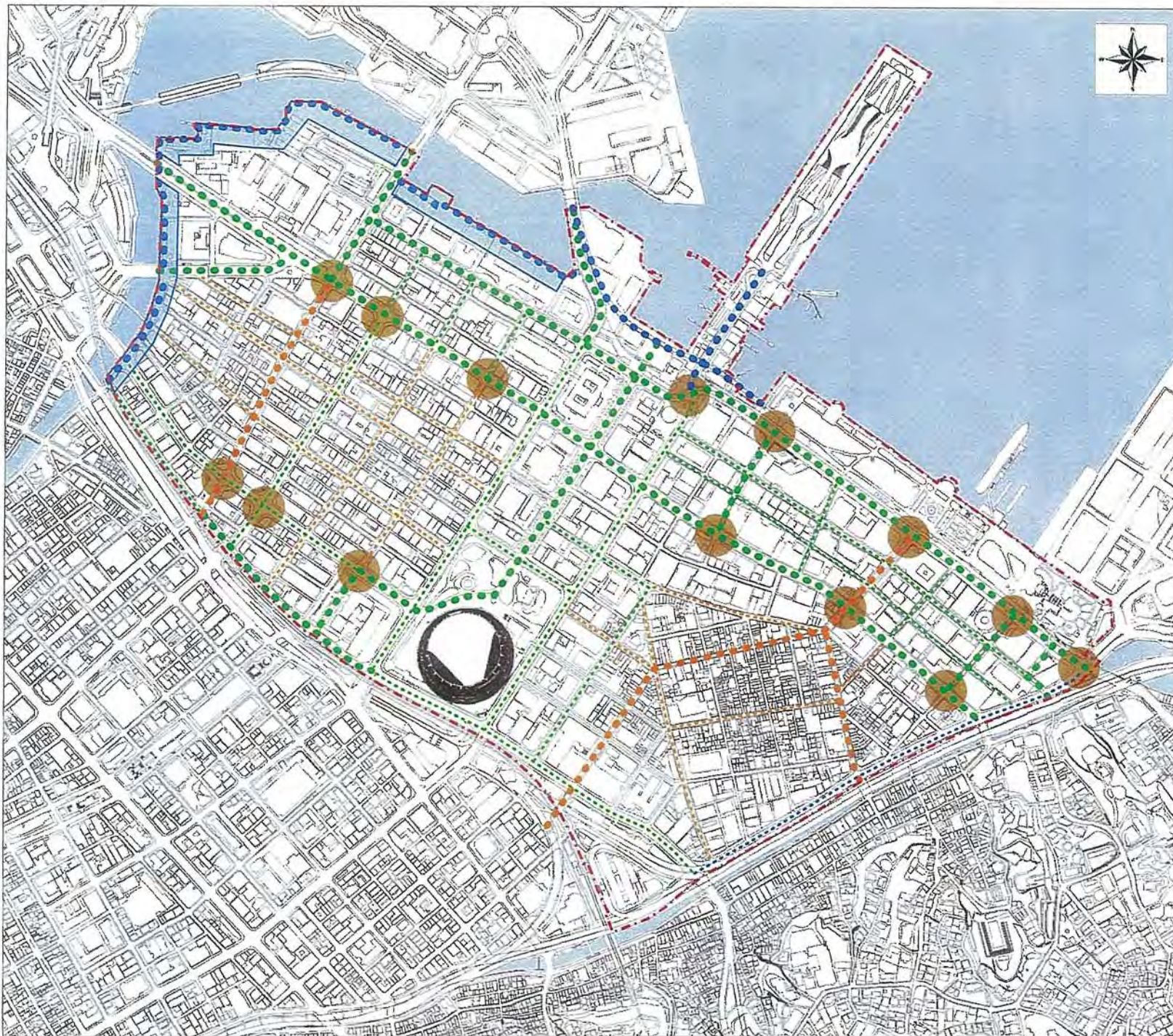
- ア 馬車道周辺特定地区や北仲通り北準特定地区、北仲通り南準特定地区と融和し、桜木町駅からの関内地区の玄関口となる地区として、賑わいの連続性を創出する。
- イ 大岡川や桜木町との関わりを強め、それらとの結節点としての役割を担う地区として、空間を形成する。



- 関内地区都市景観協議地区
- 特定地区・準特定地区 境界線
- ゾーン 境界線

図名：都市景観協議地区図1
関内地区都市景観協議地区区域

縮尺 1/10,000



--- 関内地区都市景観協議地区

<歩行者ネットワーク街路>

●●●●●●●● 関内地区の各エリアを結ぶ
ネットワーク街路
(補助ネットワーク街路)

●●●●●●●● 商業のネットワーク街路
(補助ネットワーク街路)

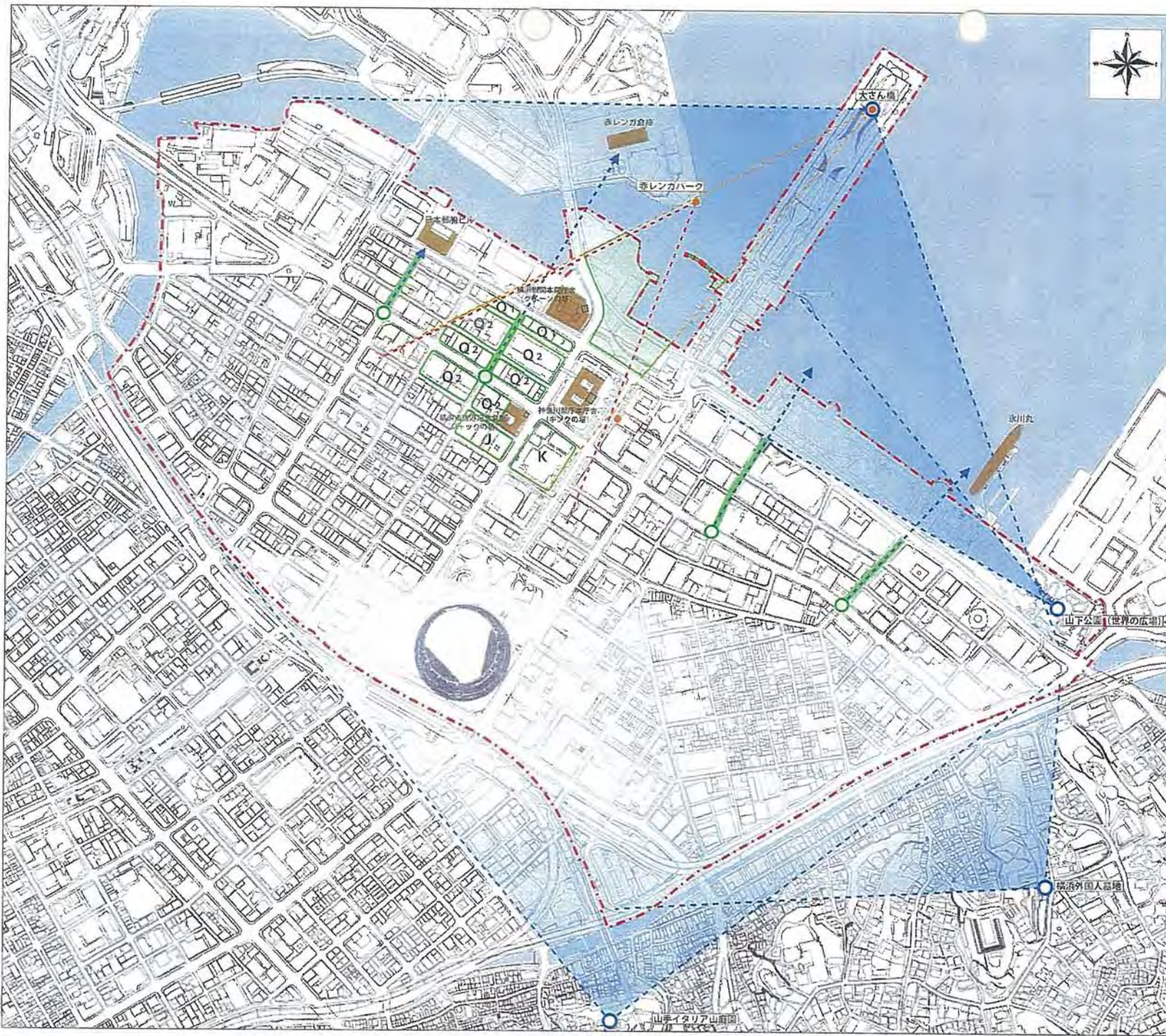
●●●●●●●● 水際線のネットワーク街路
(補助ネットワーク街路)

● ゆとりある交差点の創出

□ 実際の親水性が求められる部分

図名：都市景観協議地区図2
歩行者ネットワーク・広場等

R 1/10,000



--- 関内地区都市景観協議地区

<見通し景観>

- 見通し景観形成街路
- 視点場となる交差点
- ← 見通し景観の向き

<眺望の視点場>

- 眺望の視点場
- 眺望景観の向き

<横浜三塔への眺望の視点場>

- 横浜三塔への眺望の視点場
- 赤レンガパークの視点場からの眺望の向き
- 大さん橋の視点場からの眺望の向き

□ 前景エリア

□ 後景エリア
 K：キングの塔の後景エリア
 Q₁, Q₂：クイーンの塔の後景エリア
 J：ジャックの塔の後景エリア

■ 眺望の対象となる歴史的建造物

縮尺 1/10,000

図名：都市景観協議地区図3
見通し景観・眺望景観等



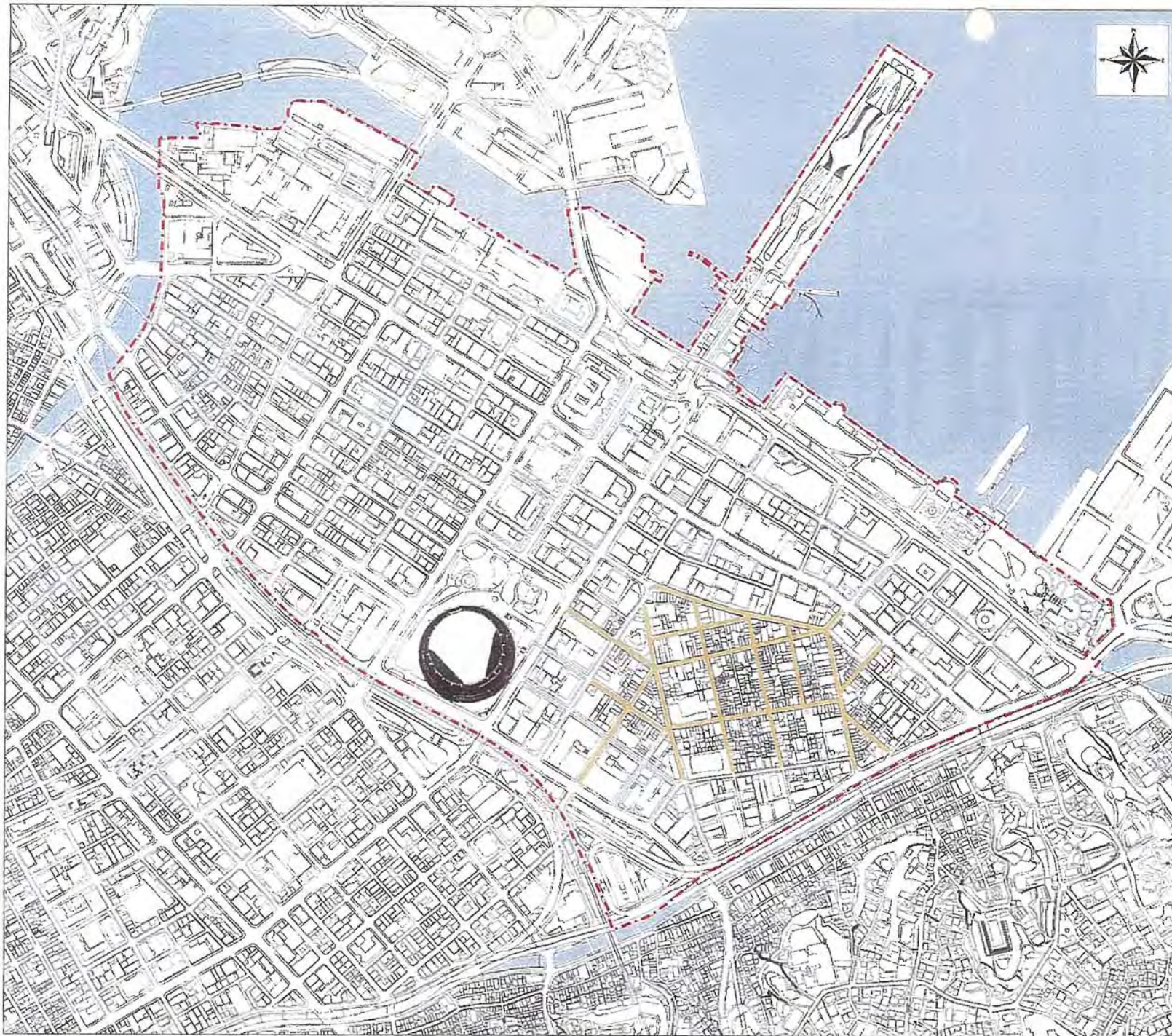
--- 関内地区都市景観協議地区

■ 歴史的建造物（土木遺構も含む。）

--- 歴史的景観の形成を目指す部分

尺 1/10,000

図名：都市景観協議地区図4
歴史的景観の形成

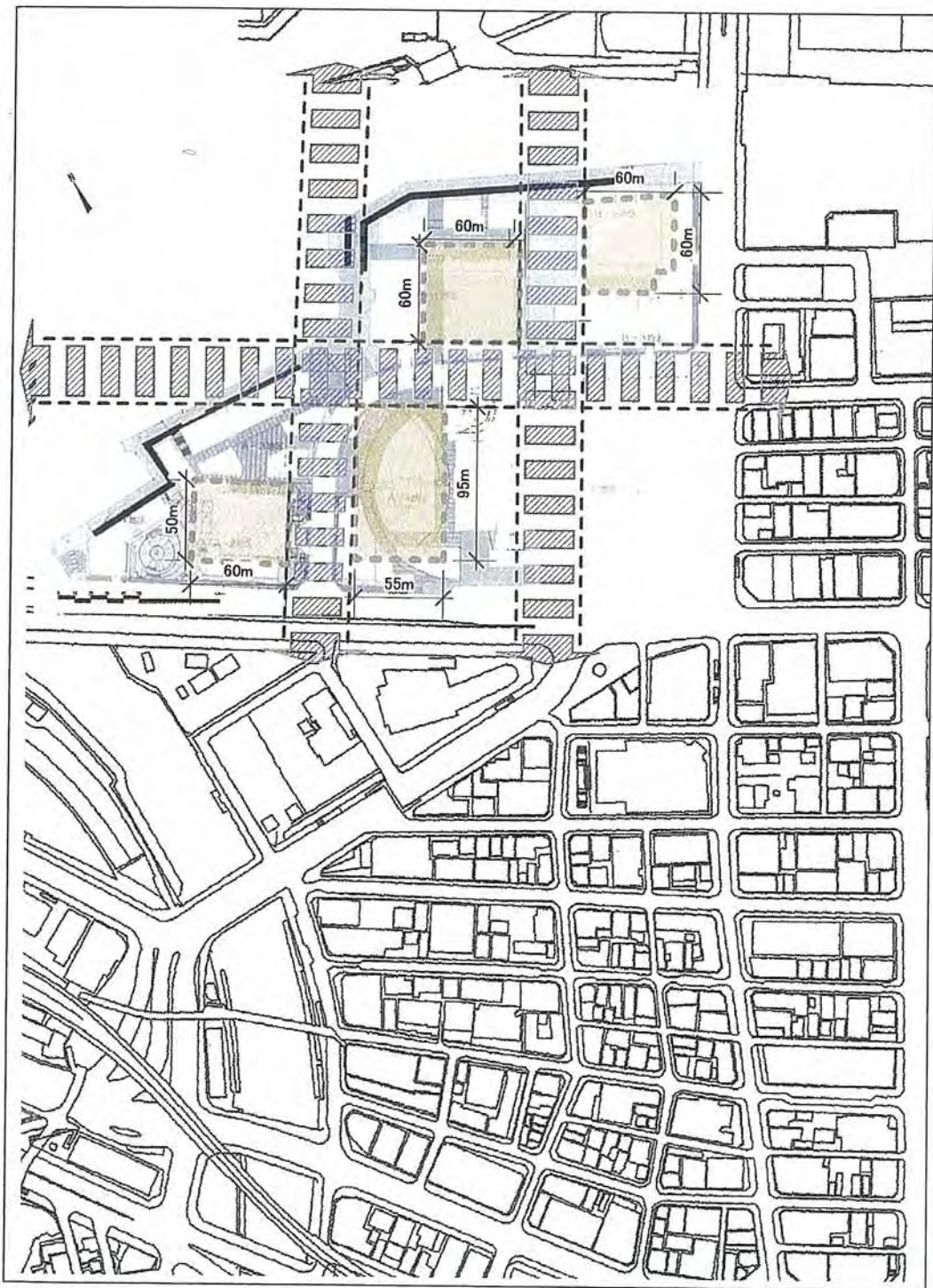


----- 関内地区都市景観協議地区

—— 中華街賑わい形成街路



縮尺 1/10,000

図名：都市景観協議地区図5
中華街賑わい形成街路

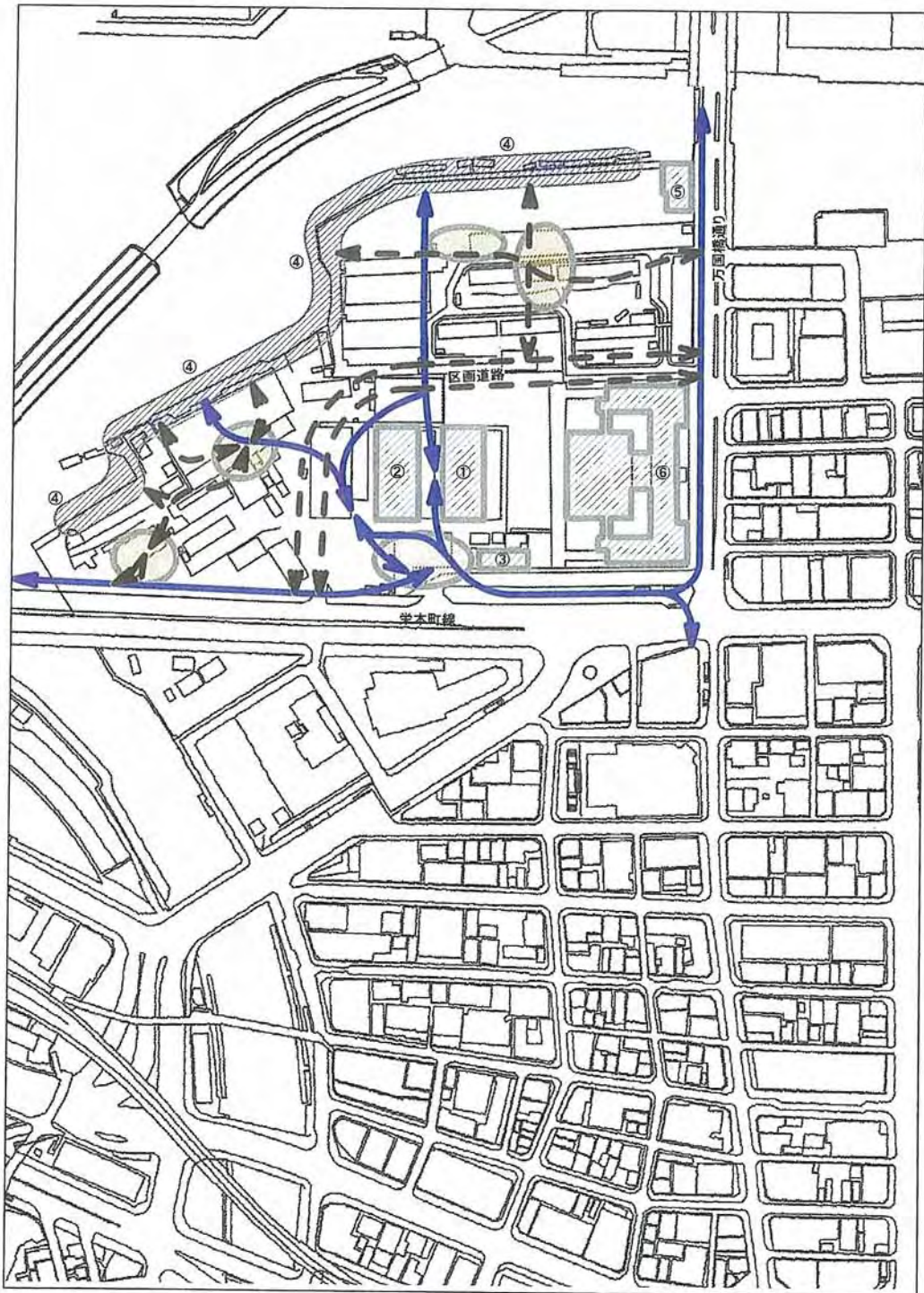


縮尺 1:4000



-  超高層部分建築範囲
-  見通し景観線

図名：都市景観協議地区図6
北仲通り北地区歩行者ネットワーク・広場等図



縮尺 1:4000



北仲通り北地区歩行者ネットワーク

- ① 帝蚕倉庫 B号棟
- ② 帝蚕倉庫 C号棟
- ③ 帝蚕事務所ビル
- ④ 歴史的護岸
- ⑤ 万国橋ビル
- ⑥ 旧生糸検査場
(現 横浜第二合同庁舎)



図名: 都市景観協議地区図7
北仲通り北地区歩行者ネットワーク・広場等図

関内地区都市景観協議地区

—北仲通り北準特定地区に関する修正—

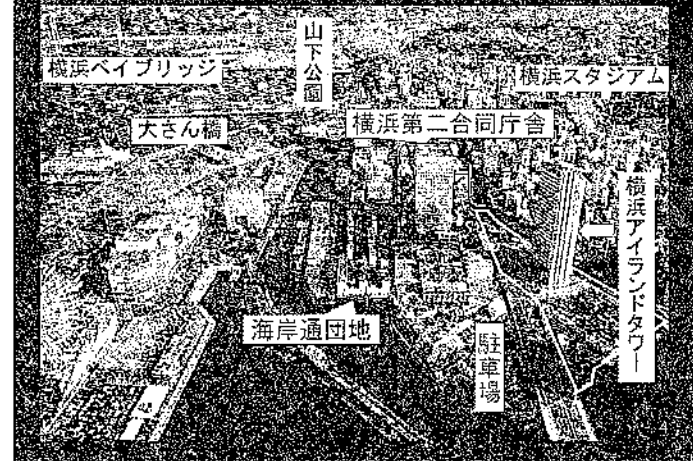
平成19年10月23日

北仲通北地区の概要について

北仲通北地区について



■ 地区周辺と地区内の現況



■ 北仲通北地区の開発計画について

都市再開発の方針

2号再開発促進地区

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

「北仲通り周辺地区」

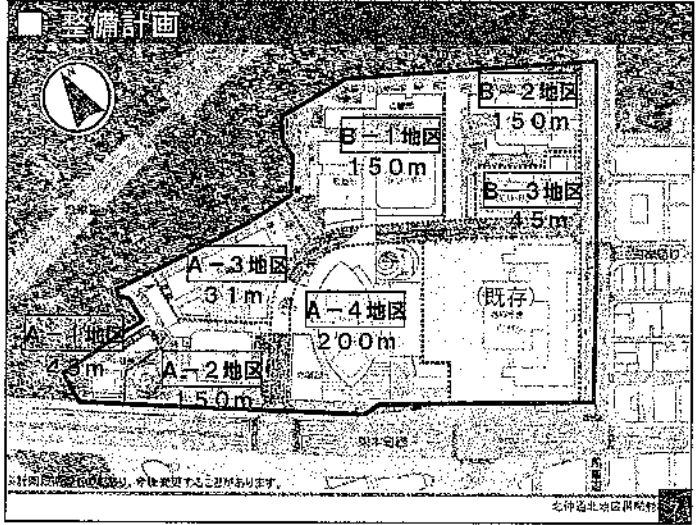
都心地区にふさわしい機能の集積を図る

地区計画の変更

北仲通北再開発等促進地区地区計画

都市再開発の方針に基づき地区計画を変更
容積率・建築物の高さ等のフレームを変更

横浜市都市計画審議会了承



都市景観協議地区の行為指針

質の高い景観の誘導に向けて協議を行う指針

行為指針の項目

- 1 港町の歴史を伝える歴史的建造物の保全活用と、それらと調和する新しい街並みの創出
- 2 ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出
- 3 魅力と品格のある眺望景観の形成
- 4 エリアマネジメントによる、地区の持続的な魅力づくり
- 5 自然環境との調和を感じさせる景観の創出
- 6 落ち着いた広告景観の形成

9

行為指針の主な内容

- 1 港町の歴史を伝える歴史的建造物の保全活用と、それらと調和する新しい街並みの創出

◆ 生系の物流拠点として重要な役割を果たしていた倉庫群の歴史的価値を継承する。

(主な内容)

帝蚕倉庫等の歴史的建造物の保全活用について協議します。

- ・ 3棟の帝蚕倉庫のうち、1棟を現物で保存
- ・ 帝蚕事務所の保存

歴史的護岸、万国橋ビルなどその他の歴史的建造物の保全活用について協議します。

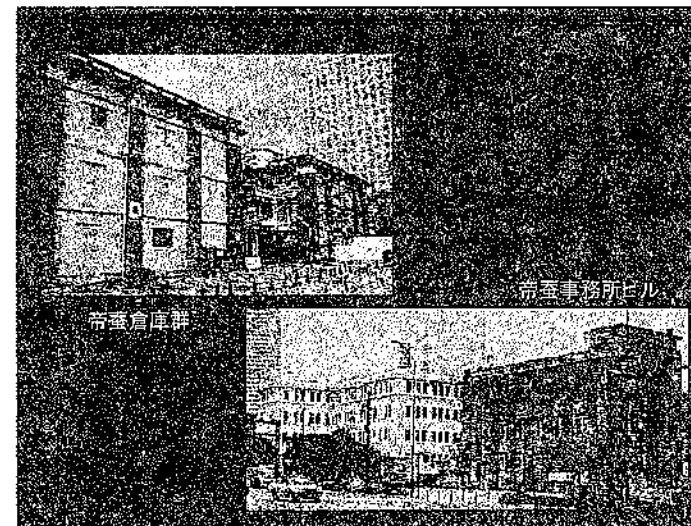
- ・ 水際線にある歴史的護岸の復原、万国橋ビルの外観復元、試験灯台の復元など

10

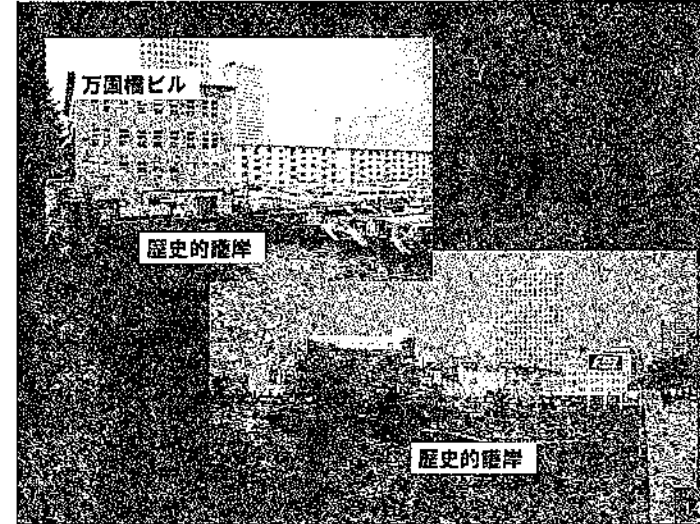
地区内の主な歴史的建造物



11



地区内の主な歴史的建造物



行為指針の主な内容

2. ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出

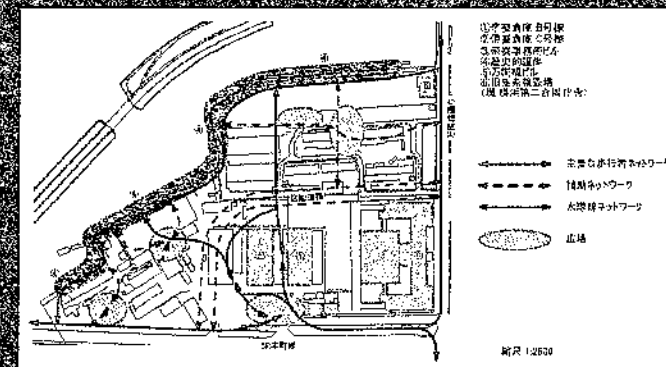
◆ 誰もが、自由に利用できる多様な魅力を持った空間を創出する。

(主な内容)

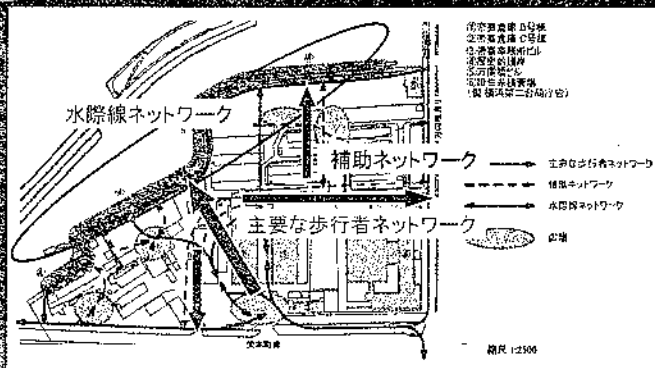
歩行者ネットワークの形成とそれらの設えなどについて協議します。

ゆとりある幅員の確保や、海への見通しの工夫など
公園や広場等の個性ある設えなど

歩行者ネットワーク



歩行者ネットワーク



17

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



広場イメージ図



歩行者ネットワークイメージ図

18

行為指針の主な内容

2 ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出

◆ 水際線沿いや主要な歩行者ネットワーク沿いに、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成する。

(主な内容)

歩行者ネットワーク沿いの賑わいなどを協議します。
歩行者空間に面する建築物の1階に賑わいを形成するための商業施設の導入など

19

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



歩行者空間に面し商業施設などが配置された例

20

行為指針の主な内容

2. ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出

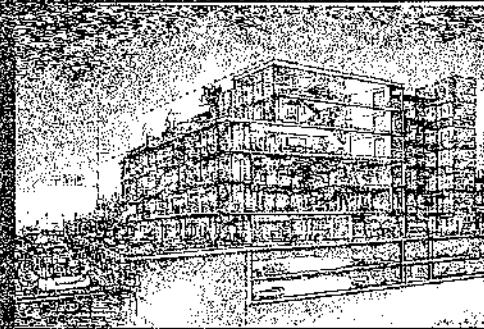
◆水際線にそって、地区の歴史性を尊重した、賑わいと潤いのある中低層の街並み空間を創出する。

(主な内容)

- 水際線沿いの建築物の設えなどについて協議します。
- 建築物の分節化や素材、デザインなどについて

21

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



水際線に面する建築物の
イメージ図

22

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



水平方向への分節化イメージ図

23

行為指針の主な内容

2. ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出

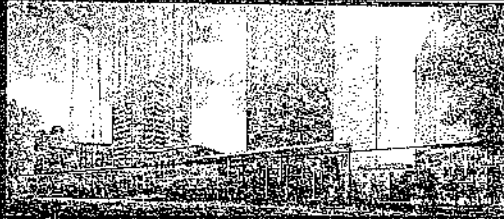
◆万国橋通り、栄本町線にそって、関内の歴史を感じさせる街路沿いの連続性ある街並み空間を形成する。

(主な内容)

- 万国橋通りや栄本町線に面する建築物について協議します。
- 低層部を歴史的建造物と連続させた設えにするなど

24

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
 (北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



栗本町線沿いの設えイメージ図

25

行為指針の主な内容

2. ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出

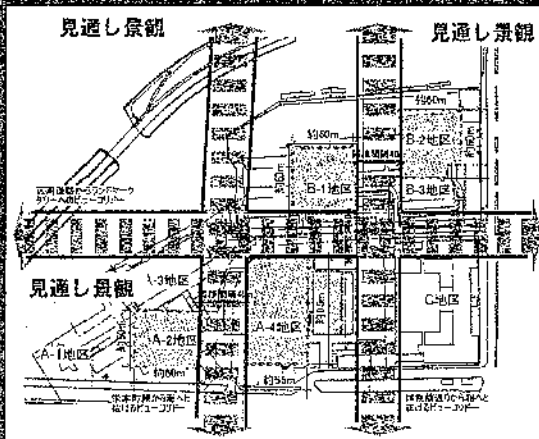
◆みなとみらい21地区や海への見通しを確保することなどにより、興行きのある都市景観を形成する。

(主な内容)

◆みなとみらい21地区方向や海方向への視界を確保することなどについて協議します。

26

見通し景観の確保



27

行為指針の主な内容

3. 魅力と品格のある眺望景観の形成

◆ 群としてまとまりのあるデザインとする。

(主な内容)

◆ 超高層棟の配棟、素材、色彩などについて協議します。

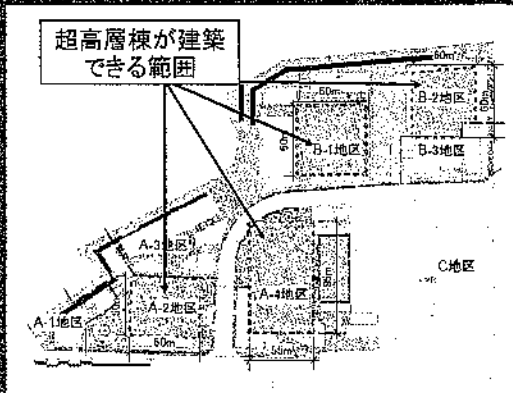
◆ みなとみらい21地区の「横浜ランドマークタワー」を中心に、広がるスカイラインを形成する。

(主な内容)

◆ 超高層棟の形状、頭頂部のデザインなどについて協議します。

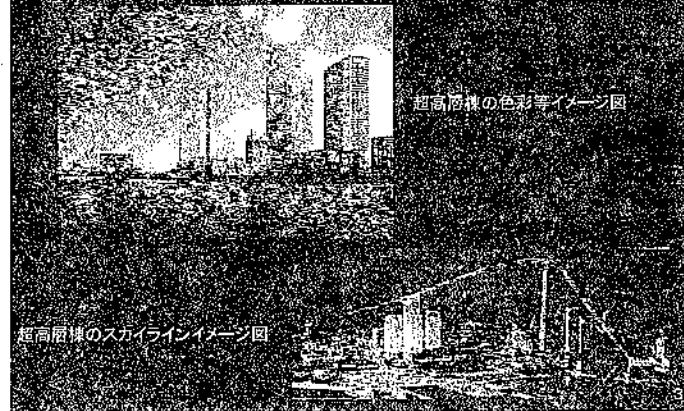
28

超高層棟の配棟



29

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



30

行為指針の主な内容

4 エリアマネジメントによる、地区の持続的な魅力づくり

- ◆「馬車道創造界隈」の形成を推進するため、創造界隈産業の活性化に貢献する機能を適切に配置し、地区全体の魅力を創造する。
- ◆ 専門的かつ客観的な意見を取り入れながら、エリアマネジメント活動を行うことにより、質の高い業務・商業や、住宅機能等、多様な機能により構成された都心地区にふさわしい魅力づくりと同辺の商店街と一体となった賑わい形成を図る。
(主な内容)
地区の持続的な魅力づくりを図るため、北仲通北地区再開発協議会では、エリアマネジメントを実施する予定です。この地区で魅力的な活動が展開されるよう協議を行います。

31

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



32

行為指針の主な内容

5 自然環境との調和を感じさせる景観の創出

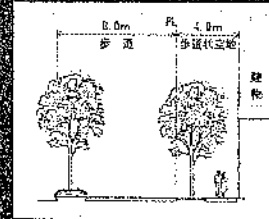
- ◆ 護岸における豊かな生態系に配慮し、自然石の利用など自然を感じさせる水辺の景観を形成する。
- ◆ 緑化による潤いのある街並みを形成する。

(主な内容)

- 水辺の景観・地区内の積極的な緑化が図られるよう協議をします。
- 歴史的護岸の復原における自然石の利用
- 栄木町線沿いの植栽、屋上緑化 など

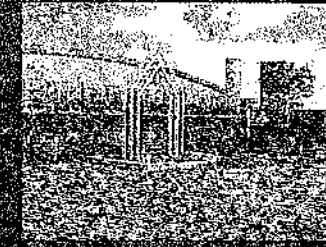
33

本図はイメージ図であり、実際の計画とは異なる場合があります。
(北仲通北地区再開発協議会の提供資料)



歩道沿いの緑化 イメージ図

屋上緑化のイメージ図



34

行為指針の主な内容

6 落ち着いた広告景観の形成

- ◆ 汽車道又は都市景観協議地区図に示す大さん橋の「眺望」の視点場からの眺望景観を阻害しない、落ち着いた広告景観とする。

(主な内容)

- 屋外広告物のデザインなどについて協議します。

35

縦覧・意見書の提出について

日時：平成19年9月18日～10月2日

縦覧場所：都市デザイン室

意見書の提出：なし

36

以上で、都市景観協議地区の説明を終了します。

都市景観協議地区(行為指針)	地区計画との対応	デザインガイドラインとの対応
<p>ア 港町の歴史を伝える歴史的建造物を保全活用し、それらと調和する新しい街並みの創出</p> <p>(7) 生糸の物流拠点として重要な役割を果たしていた倉庫群の歴史的価値を継承するため、次の工夫をする。</p> <p>a 帝蚕事務所ビルの保全や、帝蚕倉庫B号棟の保全又は概ね同位置への帝蚕倉庫C号棟の曳屋などより保全し、活用する。</p> <p>b 概ね帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫C号棟に囲まれた位置において、かつての倉庫群の歴史を伝える空間を創出する。</p> <p>c 帝蚕倉庫B号棟及び帝蚕倉庫C号棟に囲まれた空間に面する建築物の外壁について、同C号棟の外壁のレンガ柱の幅及びスパンの位置や、レンガ柱上部のオーナメント、コーニスなどの復元を行い、復元するレンガ柱には、帝蚕倉庫のレンガの積極的な活用を図る。</p> <p>d 帝蚕倉庫C号棟の外壁の復元部分の上部に大屋根を設けるなど、当該復元部分と、超高層棟などの他の部分との明確な区分となる工夫をする。</p> <p>(4) 歴史的建造物の価値を継承するため、次の工夫をする。</p> <p>a 水際線にある歴史的護岸の復元など、港に隣接し発展した当地区の歴史を継承する。</p> <p>b 万国橋ビルのファサード等の復元など、馬車道から連続する万国橋通りの歴史を継承する。</p> <p>c 試験灯台の復元や、灯台設計者のRHブラントン(Richard Henry Brunton)を顕彰する機能の導入、産業遺構である荷揚げクレーンの保全活用など、港にゆかりのある歴史を継承する。</p> <p>(7) 歴史的な造形や意匠を用いてデザインする場合は、忠実に復元を行う。</p>	<p>容積の認定基準として運用</p> <p>容積の認定基準として運用</p> <p>関連する指針として運用</p>	<p>デザインガイドラインとの対応</p> <p>目標とする空間像2「関内を継承する街路沿いの街並み」に記載</p> <p>Code7 「歴史的建造物の保存活用のデザインコード、2:旧帝蚕倉庫C号倉庫」に記載</p> <p>Code7 「歴史的建造物の保存活用のデザインコード、3:旧帝蚕倉庫の壁面」に記載</p> <p>Code7 「歴史的建造物の保存活用のデザインコード、3:旧帝蚕倉庫の壁面」に記載</p> <p>Code4 栄本町線・万国橋通り沿い通増部のデザインコード 6軒を作るデザイン」にイメージを記載</p> <p>Code7 「歴史的建造物の保存活用のデザインコード、4:歴史護岸」に記載</p> <p>Code7 「歴史的建造物の保存活用のデザインコード、5:その他の歴史的建造物」に記載</p>
<p>イ ゆとりある歩行者空間と魅力ある水際空間の形成、賑わいのある街並みの創出</p> <p>(7) 誰もが、自由に利用できる多様な魅力を持った空間を創出する</p> <p>a 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、多様な魅力を持つ連続した歩行者空間を形成する。</p> <p>b 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」は、だれもが安心して通行できるようユニバーサルデザインに配慮した空間とし、スロープや点字ブロックなどの施設も質の高い統一感のあるデザインとする。</p> <p>c 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」は、歩行者の賑わいをもたらすゆとりある幅員の確保や、海への見通しの工夫など、地区を代表する歩行者空間にふさわしい設えとする。</p> <p>d 「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」に設ける案内サインは、馬車道駅や、都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」、周辺市街地などを結ぶ、来街者の円滑な回遊を促す質の高い統一感のあるデザインとする。</p> <p>e 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」の舗装、手すり、サイン、ベンチ等は、地区全体の歴史的景観と調和した質の高い統一感のあるデザインとする。</p> <p>f 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区補助ネットワーク街路」の位置にある、建築物の水際線沿いの低層部に、小径などを設け、境界性を演出する。</p> <p>g 駐車場への出入口等、歩道を車両が横切る部分については、デッキの設置やその他の方法により、歩行者が安心して通行できる空間とし、街並みや賑わいの連続性を途切れさせない工夫をする。</p> <p>h 「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」及びこれに接続する広場には、ベンチ等を設け、憩い、くつろげる空間とする。</p> <p>i 都市景観協議地区図に示す北仲通り北地区の公園や広場等はそれぞれ個性のある設えとする。</p> <p>j 帝蚕倉庫B号棟、同C号棟、帝蚕事務所ビル等に囲まれた位置に設ける広場は、歴史的な雰囲気を感じられるデザインとする。</p> <p>(4) 水際線沿いや「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」沿いに、賑わいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成する。</p> <p>a 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の2階以下の部分には、商業・業務など都心地区にふさわしい機能を導入し、活気と賑わいのある街並みを形成する。</p> <p>b 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の1階の部分には、来街者による賑わいを形成する店舗等を配置し、水際線に人がにじみ出てくる形態意匠とする。</p> <p>c 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」に面する建築物の2階以下の部分に業務・商業など都心地区にふさわしい機能を導入し、賑わいを連続的に創出する形態意匠とする。</p>	<p>関連する指針として運用</p> <p>関連する指針として運用</p>	<p>目標とする空間像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」に記載</p> <p>Code1「主要な歩行者ネットワークのデザインコード」、Code2「補助ネットワークのデザインコード」に記載</p> <p>Code1「主要な歩行者ネットワークのデザインコード 2:栄本町線と水際線を結ぶネットワーク」参照</p> <p>Code1「主要な歩行者ネットワークのデザインコード 1:水際線プロムナード」参照</p> <p>Code2「補助ネットワークのデザインコード 2:パッサージュ」参照</p> <p>Code3「オープンスペースのデザインコード 4:地区内の広場空間」参照</p>
<p>(9) 水際線にそって、地区の歴史性を尊重した、賑わいと潤いのある中低層の街並み空間を創出する。</p> <p>a 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物は、アルコーブや路地的な立体通路の設置など、概ね水平方向に30mごとに分節することにより、凹凸のあるリズムカルな水際景観を創出し、ヒューマンスケールを大切に歩行者空間を形成する。</p> <p>b 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物のファサードは、垂直方向に以下のような三層構成となるよう分節し、港や歴史をひきたせる街並みを形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の1階の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材等とガラスを併せた、歴史性を尊重しながらも開放性の高いデザインとする。 ・最上階付近の階は、壁面位置の一部後退やガラス等の素材を中心とした軽快かつ現代的な意匠への切り替えなど、圧迫感を緩和させるデザインとする。 ・その他の階は、レンガや石材又はこれらの質感をもつ素材を基調としたデザインとする。 <p>c 都市景観協議地区図に示す「水際線のネットワーク街路」に面する建築物の頭頂部は現代的なデザインとし、「北仲通り北地区歩行者ネットワーク」や広場から屋上設備が見えないよう工夫する。</p>	<p>地区計画形態意匠条例の認定基準として運用</p> <p>関連する指針として運用</p>	<p>Code6「水際線の沿い低層部のデザインコード 4:縦方向の分節」に記載</p> <p>Code6「水際線の沿い低層部のデザインコード 5:三層構成」に記載</p>

都市景観協議地区(行為指針)	地区計画との対応	デザインガイドラインとの対応
<p>(エ) 万国橋通り、柴本町線に沿って、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する。</p> <p>a 万国橋通りに面する建築物は、概ね高さ2.1mの位置で分節化し、旧生糸検査所及び万国橋ビルと連続した街並みの形成を図る。</p> <p>b 柴本町線に面する建築物は、概ね高さ1.5mから2.1mの位置で分節化し、旧生糸検査所や帝蚕事務所と連続した街並みの形成を図る。</p> <p>c 柴本町線、万国橋通りに面する建築物のうち、形態の分節を行った位置より下の部分は、レンガや石材又はこれらの質感を持つ素材を用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国橋ビル等との連続的な歴史的な街並みを形成する。</p> <p>d 柴本町線、万国橋通りに面する建築物のうち、形態の分節を行った位置より上の部分は、圧迫感を軽減するため、壁面後退や、ガラス等の軽い素材を用いるなど、低層部とのデザインを切り替える工夫をする。</p> <p>e 区画道路に面する建築物は、分節する高さの位置など万国橋通りや柴本町線の街並みとの連続性に配慮したデザインとする。</p> <p>f 区画道路に面する建築物の低層部又は低層棟は、それぞれ柴本町線及び万国橋通りに面する建築物の低層部と連続した街並みの形成に配慮した素材や色彩等とする。</p> <p>g 柴本町線、万国橋通りに面する建築物の低層部又は低層棟の頭頂部は、歴史的な建造物と明確に区分できるようにデザインを切り替え、屋上設備が歩行者ネットワークや広場から見えないよう工夫する。</p> <p>(イ) 都市景観協議地区図に示す「見通し景観線」は、みなとみらい2.1地区や港への見通しの確保など奥行きのある都市景観を形成する。</p>	<p>地区計画形態意匠条例の認定基準として運用</p> <p>関連する指針として運用</p>	<p>Code4「柴本町線・万国橋通り沿い低層部のデザインコード 6：軒をつくるデザイン」に記載</p> <p>Code4「柴本町線・万国橋通り沿い低層部のデザインコード 1：素材の選定、2：色彩の選定、3：マテリアルパレット、4：テクスチャー」に記載</p> <p>Code5「区画道路沿い低層部のデザインコード」《概要》に記載</p> <p>Code5「区画道路沿い低層部のデザインコード 1：素材の選定、2：色彩の選定、3：マテリアルパレット、4：テクスチャー」に記載</p> <p>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 5：通景空間の確保」に記載</p> <p>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」に記載</p>
<p>ウ 魅力と品格のある眺望景観の形成</p> <p>(ア) 群としてまとまりのある眺望景観を形成するデザインとする。</p> <p>a 高さ45mを超える建築物の部分(超高層部分)は、都市景観協議地区図に定める範囲内とし、40m以上の適切な隣棟間隔を保った超高層棟群の眺望景観となるよう工夫する。</p> <p>b 万国橋通り、柴本町線、水際線ネットワークに面する超高層部分には、高さ3m以下の基礎部などを設け、圧迫感を軽減に配慮する。</p> <p>c 超高層部分の外壁は、次のような色彩、素材等とし、まとまりある眺望景観が形成されるようにする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基調となる色彩を黄系や黄赤系で、明度7以上かつ彩度1以下の空に溶け込むような明るいものとするか、又はガラスの素材を用い、圧迫感を軽減するものとする。 ・ 外壁に用いるアクセントカラーは、原則として、黄系又は黄赤系で、明度4以上かつ彩度6以下程度の過度な主張をしない色彩を用い、基調となる色彩にリズムや強弱がうまれるよう工夫する。 <p>(イ) みなとみらい2.1地区の「横浜ランドマークタワー」を中心に広がるスカイラインを形成する</p> <p>a 超高層部分はタワー状とし、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」で定める視点場から、美しい調和を実現するなど、良好な眺望景観を形成する。</p> <p>b 超高層部分の上部には、港や内陸部など周囲の景観を楽しめるような工夫を行う。</p> <p>c 超高層部分の頭頂部は、屋上設備を遮へいするとともに、外壁の意匠を継承したり、軽快感のあるデザインに切り替えるなどの工夫を行う。</p>	<p>地区計画形態意匠条例の認定基準として運用</p> <p>都市美対策審議会の意見を聴いた上で、それらの指針を元に総合的に判断し、認定を行う。</p> <p>都市美対策審議会の意見を聴いた上で、それらの指針を元に総合的に判断し、認定を行う。</p>	<p>Code8「高層部と頂部のデザインコード 2：通景空間の確保と壁面後退、3：各地区の超高層棟の位置」に記載</p> <p>Code8「高層部と頂部のデザインコード 4：基調とする色彩・素材の選定」に記載</p> <p>Code8「高層部と頂部のデザインコード 5：アクセントカラーの選定」に記載</p> <p>Code8「高層部と頂部のデザインコード 7：頂部のデザイン」に記載</p> <p>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」の用途構成のイメージに記載</p> <p>Code8「高層部と頂部のデザインコード 7：頂部のデザイン」に記載</p>
<p>エ エリアマネージメントによる、地区の持続的な魅力づくり。</p> <p>(ア) 馬車道創造界隈の形成を推進するため、創造界隈産業の活性化に貢献する機能を適切に配置し、地区全体の魅力を創造する。</p> <p>(イ) 専門的かつ客観的な意見を取り入れながらエリアマネージメント活動を行うことにより、質の高い業務・商業や、住宅機能等、多様な機能により構成された都心地区にふさわしい魅力づくりと周辺の商店街と一体となった賑わい形成を図る。</p>		<p>全体開発コンセプト「06 アジアへ向けた文化・産業・情報発信拠点」に同じ趣旨が記載</p> <p>全体開発コンセプト「05 横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入」に同じ趣旨が記載</p>
<p>オ 自然環境との調和を感じさせる景観の創出</p> <p>(ア) 自然環境と調和した快適で潤いのある水辺空間を創出する。</p> <p>a 護岸における豊かな生態系に配慮し、自然石の利用など自然を感じさせる水辺の景観を形成する。</p> <p>(イ) 緑化による潤いのある街並みを形成する。</p> <p>a 都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者のネットワーク街路」は多様な緑化により、潤いのある歩行者空間を創出する。</p> <p>b 青空駐車場や立体駐車場、車寄せ空間、駐車場に連絡するランプ等は、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区主要な歩行者ネットワーク」や公園・広場からの良好な景観を阻害しないよう、植栽等の工夫をする。</p> <p>c 歩行者空間、都市景観協議地区図に示す「北仲通り北地区歩行者のネットワーク街路」から望見できる広場、青空駐車場などは、高木緑化などの植栽を取り入れ、潤いのある空間とする。</p> <p>d 柴本町線及び万国橋通りに面する敷地のうち、当該通りに接する部分の緑化は、既存の街路樹との連続性や歴史的建造物への見通し等の確保、超高層棟による圧迫感の軽減が図れるよう、樹種や緑化位置等を工夫する。</p> <p>e 区画道路の歩道に面する敷地のうち、当該歩道に接する部分の緑化は、2列に植栽を施すなど緑豊かな空間を創出する。</p> <p>f 屋上緑化などを積極的に行う。</p>	<p>関連する指針として運用</p> <p>関連する指針として運用</p>	<p>Code9「環境配慮のデザインコード 1緑化の具体的な方策」に記載</p>
<p>カ 屋外広告物は、汽道又は都市景観協議地区図に示す大さん橋の「眺望の視点場」からの眺望景観を阻害しない、落ち着いた広告景観とする。</p>		

横浜市の都市景観形成について

横浜市景観ビジョンに基づき、今後の都市景観形成施策を進めていく上で、重点化するテーマや取組方策等を示し、街づくり等の事業を通して良好な景観形成を進めるとともに、景観形成にあたって全市的にコントロールすべき内容については、全市域を対象とした景観計画に盛り込みます。

横浜市景観ビジョン

横浜市のこれからの景観づくりにおいて目指すべき方向性を長期的な視野に立って示すもの。

今後の都市景観形成展開方策

景観ビジョンをもとにした、市民・行政等が景観づくりを進める際の重点的なテーマと取組方を示す。

- ① 今後重点的に取り組むテーマ
景観ビジョン「景観形成の方向性」「16の着眼点」などをもとに、「特徴を伸ばす」「保全する」という視点で重点化すべきテーマを示す。
- ② セルフチェックのための指標
計画者自らが良好な景観形成に取り組めるよう、指標となる空間イメージを示す。
- ③ 各地区の景観づくりのサポート

展開イメージ

大小さまざまな街づくりプロジェクトを通して実践

区などと共同して取り組むモデル的な事業を通して実践

景観ルールにより規制・誘導

事業者自らが指標を活用して実践

市民・行政等が景観づくりを進める際の重点的なテーマと取組方を示す。

全市域の景観計画

景観法に基づき全市域で共通して守るべき基本的なルールとして、建築行為等の際の制限などを定めるもの。

- 斜面緑地の開発行為等
- 高層建築物の建築行為等
- ……

地区別の景観計画

景観法に基づく「地区に応じた景観形成のための基本的なルール」として、建築行為等の際の制限などを定めるもの。

- 関内地区
- みなとみらい21中央地区
- ……地区

その他の景観形成制度 (景観地区や景観協定など)

都市景観協議地区

景観条例に基づく「地区に応じた質の高い景観形成のための創造的なルール」として、建築行為等の際の協議の指針などを定めるもの。

- 関内地区
- みなとみらい21中央地区
- ……地区

■横浜市景観計画（全市域にかかるとの景観計画）について

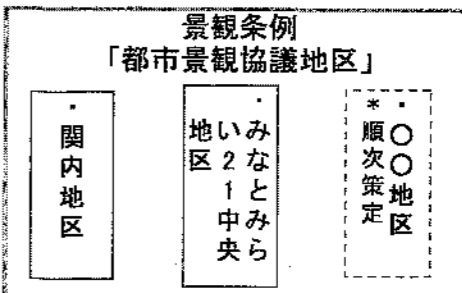
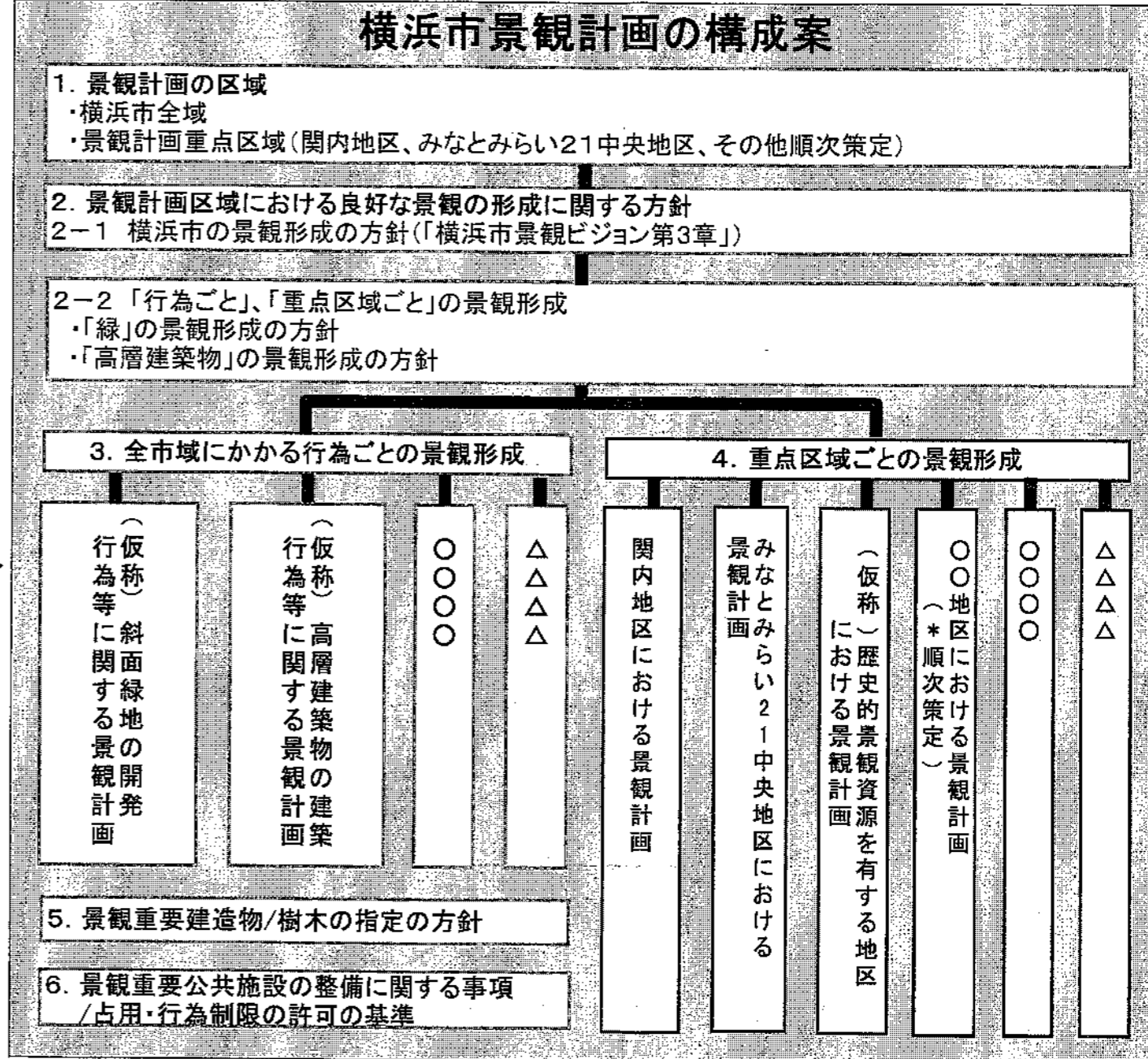
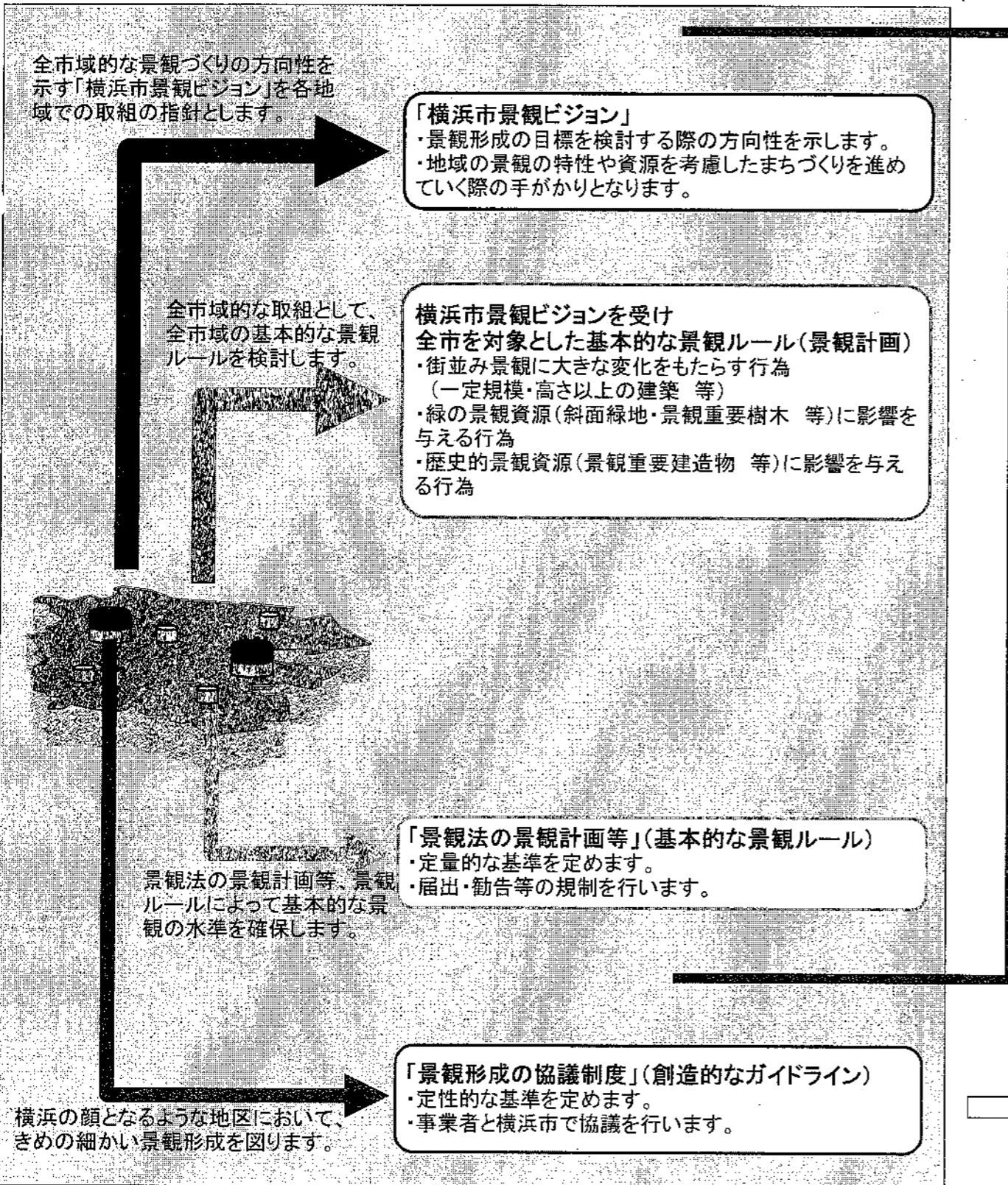
「第104回横浜市都市美対策審議会」（H19年8月27日）でいただいた意見の要旨

	意見要旨
横浜市景観計画の位置づけ等	景観計画を全市にかけるかどうか議論の第一歩ではないか。
	市街地景観を誘導すべきところ以外の区域も含めて全市を区域とするのは法の趣旨からいってどうか。エリアごとが基本ではないか。
	地区ごとに具体的イメージや景観形成の方針を書き込むような内容にしないのか。
	横浜市における景観計画の役割を再度確認しておくべき。
	法の趣旨や横浜市のアーバンデザインの蓄積から、空間的な事柄を総合化した計画「空間計画」として、はっきりとした内容を示す必要がある。
	横浜市景観計画は、政策の基本におかれ、空間に変化をもたらす全ての計画等のガイドラインであり、市民の認識を高めるものと位置づけを明示すべき。
	ゴミやマナー、汚いものをなくすことについて、盛り込むべき。規制だけでなく、市民の意識を高めるようなことも必要ではないのか。
今後の取り組みなど	景観計画の策定プログラムを検討すべき。
	事前協議や指導助言をしっかりと行うものと、自己チェックで行うものとの対応し、むしろ、いいもの、モデルとなるものを増やすための支援等を積極的に行うべき。
	きめ細やかな景観づくりのためには、相当の体制を整備して運営すべき。アーバンデザインとしても、総合的なまちづくりの推進等を担う役割として体制を強化すべき。

現在、横浜の顔となる「関内地区」や「みなとみらい21中央地区」について、景観づくりの制度である、景観法に基づく「景観計画」及び景観条例に基づく「都市景観協議地区」の策定の手続きを進めています。また、全市域にかかる景観計画についても、平成18年12月に策定した「横浜市景観ビジョン」における、「全市民で共有される価値観を実現するためのものとして、全市域を対象とした基本的なルール」の策定」を受け、検討を進めています。

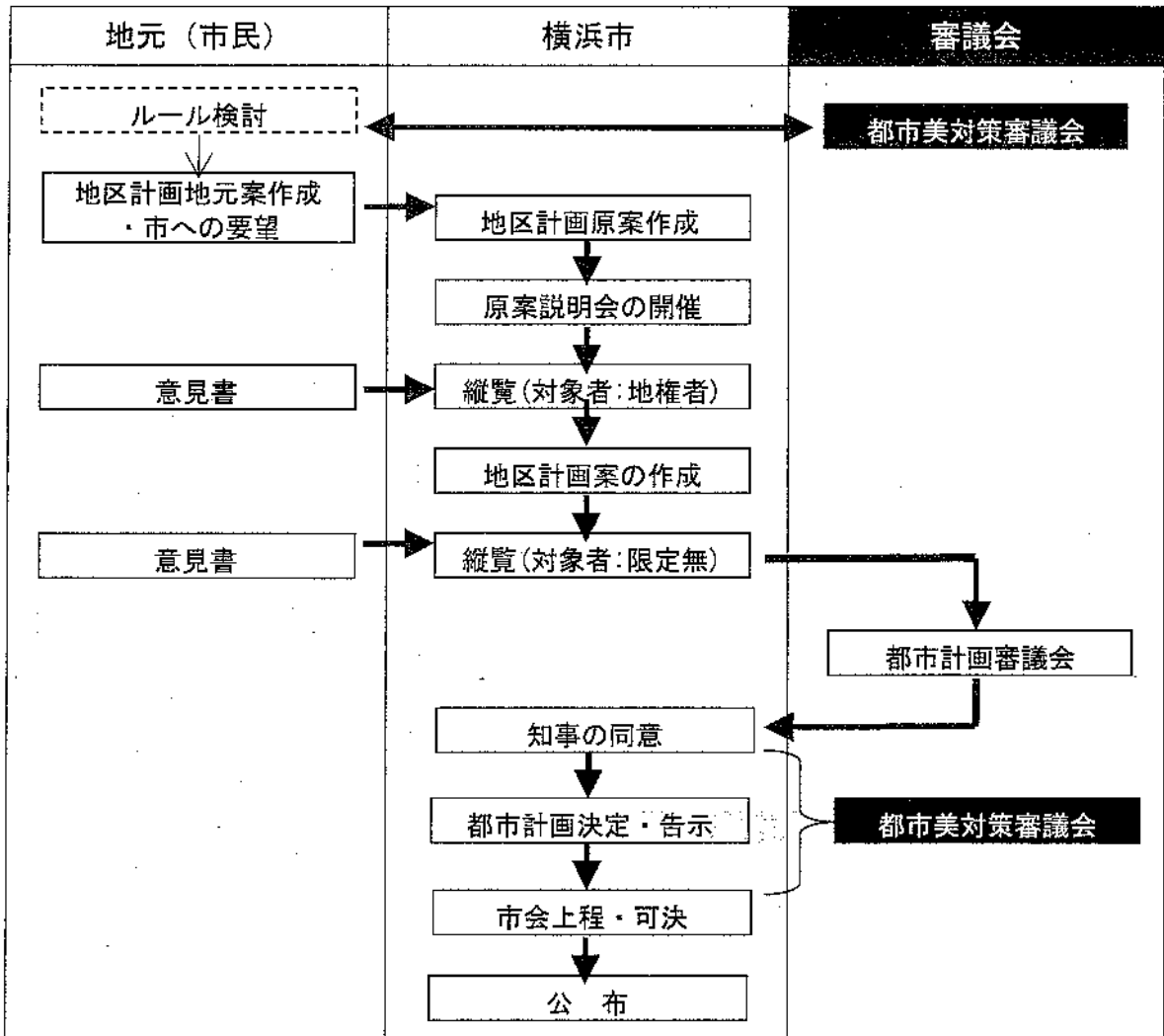
「横浜市景観計画」は、これらの、関内地区やみなとみらい21中央地区などの区域ごとの景観計画や、全市域にかかる景観計画をまとめたものとなります。横浜市景観計画の策定に向け、全市域にかかる景観計画の具体的内容や、横浜市景観計画の構成等の検討を進めます。なお、景観計画区域内で締結が可能な景観協定（土地所有者等の合意による景観に関する協定）について、横浜市景観計画の策定を契機として、取組みを推進します。

横浜市の景観形成制度の全体像

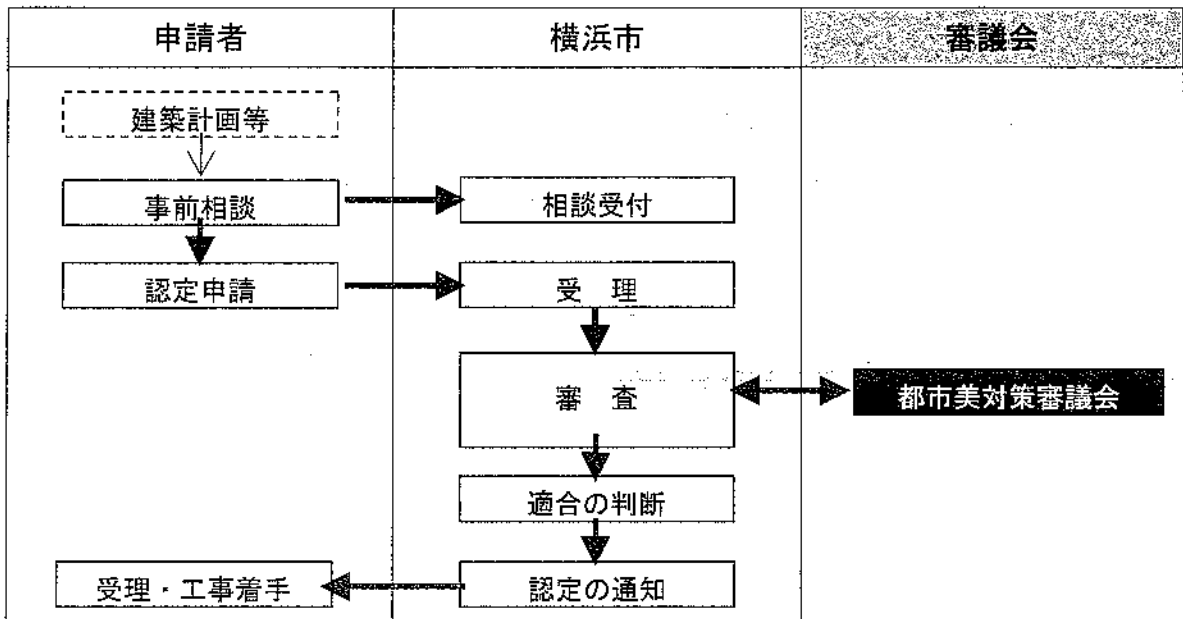


地区計画の形態意匠制限に関する都市美対策審議会への付議について

1 地区計画の策定時



2 建築計画の認定時



磯子三丁目地区地区計画の 形態意匠制限について

《都市美対策審議会資料》

平成19年10月23日

磯子開発特定目的会社

1. 計画地の概要

(1) 位置図	1
(2) 用途地域図	2
(3) 周辺建築物の高さ	3
(4) 周辺写真	4
(5) 上位計画の位置づけ	5
(6) 計画地の特性と課題	6
(7) 地元住民からの主な要望	7

2. 計画概要

(1) 全体開発コンセプト	8
(2) 施設配置の考え方	11
(3) 施設配置図及び地域貢献の内容	12

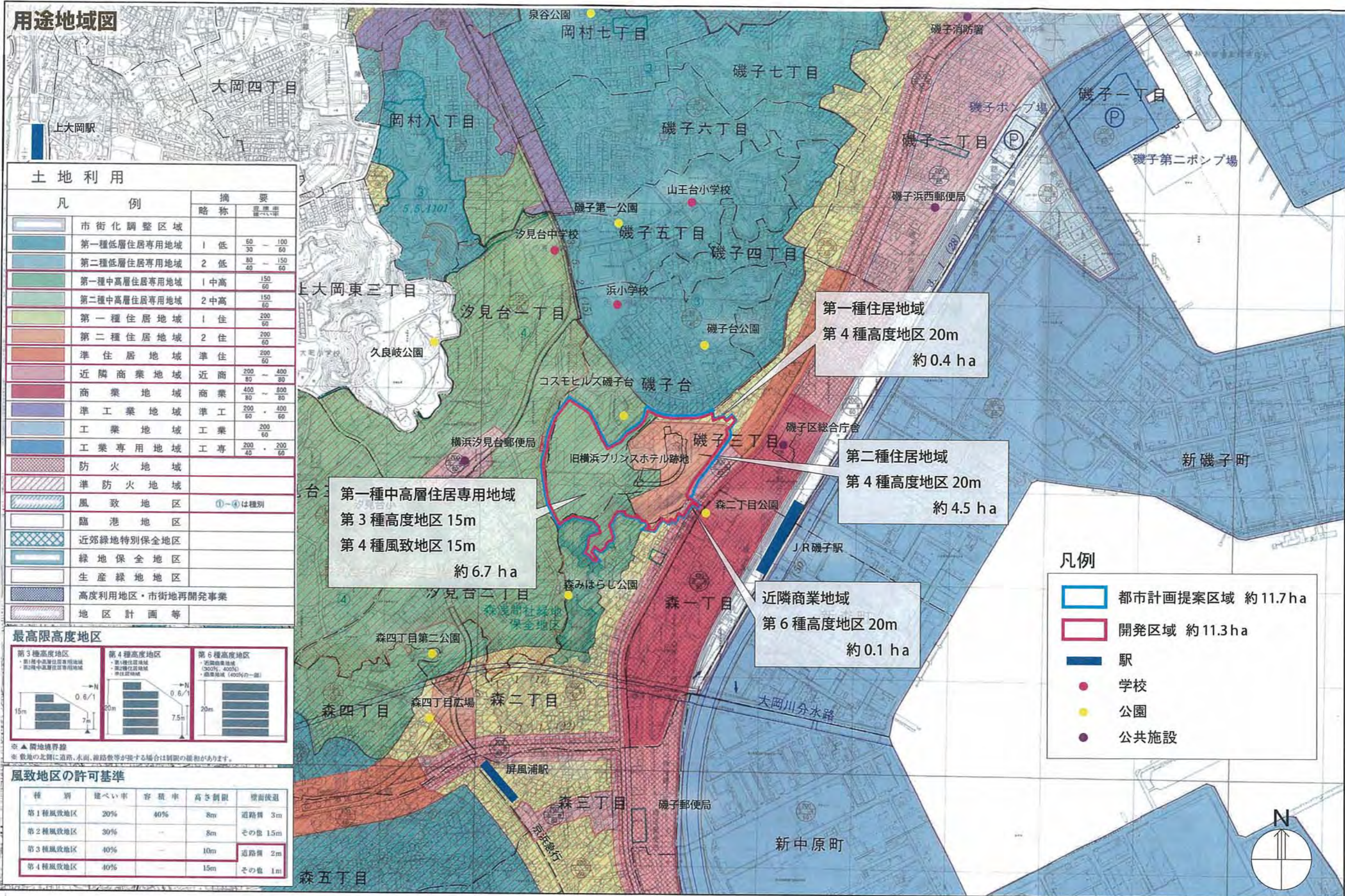
3. 景観コンセプト

(1) 景観コンセプトと目標とする空間像	13
(2) 目標とする空間像 1. 周辺環境と調和する景観の形成	14
(3) 目標とする空間像 2. 歴史性を継承する景観の形成	19
(4) 目標とする空間像 3. 周囲の緑との調和	20
(5) 目標とする空間像 4. 歩行者ネットワークと広場空間	21
(6) 目標とする空間像 5. 地域拠点としての賑わいづくり	22
(7) 目標とする空間像 6. 環境への配慮	23

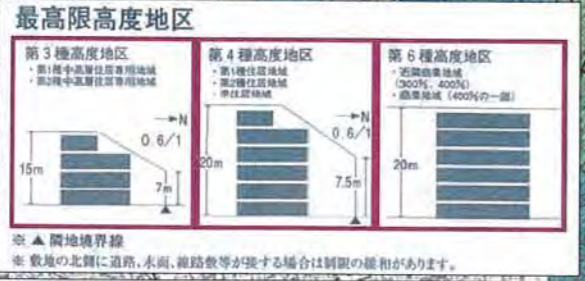
位置図



用途地域図



土地利用		凡例		摘要	
凡	例	略称		容積率	高さ制限
[Blue box]	市街化調整区域				
[Light blue box]	第一種低層住居専用地域	1低	50	30	100
[Medium blue box]	第二種低層住居専用地域	2低	80	40	150
[Light green box]	第一種中高層住居専用地域	1中高	150	60	150
[Medium green box]	第二種中高層住居専用地域	2中高	150	60	150
[Light orange box]	第一種住居地域	1住	200	60	200
[Medium orange box]	第二種住居地域	2住	200	60	200
[Dark orange box]	準住居地域	準住	200	60	200
[Light purple box]	近隣商業地域	近商	200	80	400
[Medium purple box]	商業地域	商業	400	80	500
[Light blue-purple box]	準工業地域	準工	200	60	400
[Medium blue-purple box]	工業地域	工業	200	60	200
[Dark blue-purple box]	工業専用地域	工専	200	40	200
[Red box]	防火地域				
[Light red box]	準防火地域				
[Blue box with diagonal lines]	風致地区	①-④は種別			
[White box]	臨港地区				
[Blue box with cross-hatch]	近郊緑地特別保全地区				
[Green box with diagonal lines]	緑地保全地区				
[White box with diagonal lines]	生産緑地地区				
[Dark blue box]	高度利用地区・市街地再開発事業				
[Light blue box with diagonal lines]	地区計画等				



風致地区の許可基準

種別	建ぺい率	容積率	高さ制限	前面後退
第1種風致地区	20%	40%	8m	道路側 3m
第2種風致地区	30%	—	8m	その他 1.5m
第3種風致地区	40%	—	10m	道路側 2m
第4種風致地区	40%	—	15m	その他 1m

第一種中高層住居専用地域
 第3種高度地区 15m
 第4種風致地区 15m
 約6.7 ha

第一種住居地域
 第4種高度地区 20m
 約0.4 ha

第二種住居地域
 第4種高度地区 20m
 約4.5 ha

近隣商業地域
 第6種高度地区 20m
 約0.1 ha

凡例

- [Blue outline box] 都市計画提案区域 約11.7ha
- [Red outline box] 開発区域 約11.3ha
- [Blue line] 駅
- [Red dot] 学校
- [Yellow dot] 公園
- [Purple dot] 公共施設

周辺写真

■磯子台

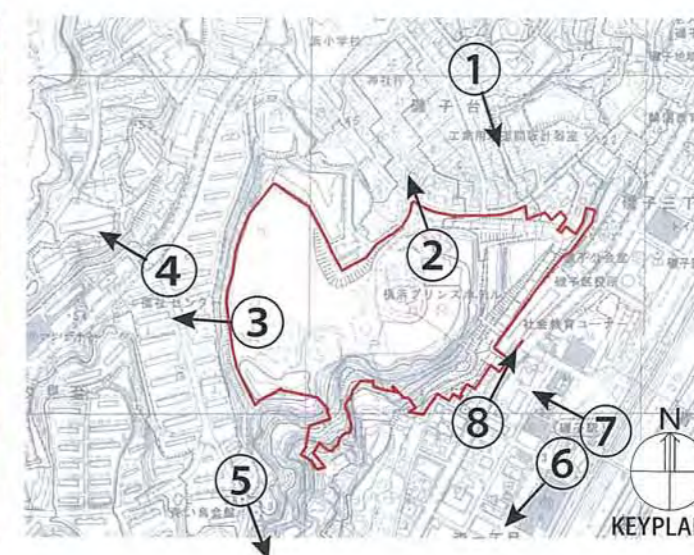
- 計画的に開発された2階建ての戸建住宅が整然と立ち並ぶ。
- 極端な配色を避け、白やアースカラー等、全体的に落ち着いた色調の住宅が多い。
- 成熟した高級感のある街並みを形成している。



① 磯子台 戸建て中心の閑静な住宅街



② 旧磯子街道沿の住宅地



■汐見台

- 汐見台団地を中心とした4～5階建ての中層住宅地。
- 昭和30年代後半に神奈川県住宅供給公社が開発。
- 開発当初から電線が地中化され、緑に溢れたゆったりとした景観を形成している。
- 中心部には、飲食施設や多目的ホールが用意された『汐見台会館』や病院、商店等がある。
- 色彩はニュータウンらしい白を基調としたシンプルなものが多い。



③ 汐見台会館周辺 病院、スーパー、ホール等の便利施設が集積



④ 汐見台団地-1 白を基調としたシンプルな外観



⑤ 汐見台団地-2 電線が地中化され、歩道が整備された街並み

■JR 磯子駅前

- 駅周辺は商業地域、近隣商業地域にあたり、スーパーや飲食店舗の他、磯子区総合庁舎等の商業・業務機能が集積している。
- 駅前には、高層マンションが集まっている。
- 駅前や国道16号沿いには看板が溢れ、雑然とした印象がある。
- 中高層のマンション部分はアースカラーやナチュラルカラーが多い。



⑥ 磯子駅前-1 スーパー、飲食店が集積



⑦ 磯子駅前-2 低層部に店舗を配したマンションが立ち並ぶ



⑧ 国道16号沿い 街道沿いの看板

上位計画の位置づけ

【横浜市都市計画マスタープラン・磯子区プラン】

(計画地の東側)

地域拠点

- 日常生活の身近な拠点として機能強化
- 生活サービス関連の商業、業務機能を集積

中心商業業務地

- 都市機能の集積
- 都市型住宅の整備
- 業務・商業機能等の誘致
- 歩行空間を確保
- 都市景観に配慮

(計画地の西側)

その他の住宅地

- 一定の緑の確保
- 景観に配慮
- 斜面地では防災に配慮

■ 都市計画マスタープラン・磯子区プラン (地区別まちづくり方針図)



計画地の特性と課題

① 地域の歴史性やランドマーク性の希薄化



旧東伏見宮邦英伯爵別邸（貴賓館）



曲面形状を用いた旧ホテルの印象的な景観（磯子駅前から）

平成18年1月撮影

- 計画地は、旧東伏見宮邦英伯爵別邸や旧横浜プリンスホテルが立地し、文化の発信拠点として、また由緒正しい歴史が培われた場として発展してきた。
- 平成18年6月にホテルが営業を終了したため、今までの賑わいや歴史性、ランドマーク性が希薄になりつつある。

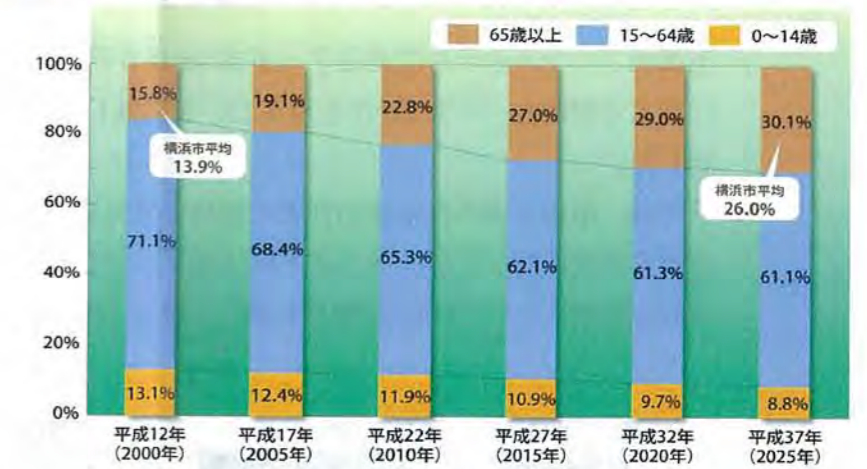
② 高低差の大きな地形と豊かな緑

- 計画地は、緑豊かな丘の上に立地し、また、駅周辺と計画地の間には地形上の大きな高低差がある。
- 旧ホテルの閉鎖に伴い、専用エレベーター・ブリッジ（プリンスブリッジ）が解体されたが、高齢者の方々のためにも、それに代わる移動手段の確保（バリアフリー化）が、地元の方々から望まれている。



③ 人口の減少や高齢化の進行に伴う地域活力の減退

- 周辺の住宅地は、昭和30年代頃から計画的に開発された良好な住宅地であるが、全市平均に比べて高齢化が進んでいる。

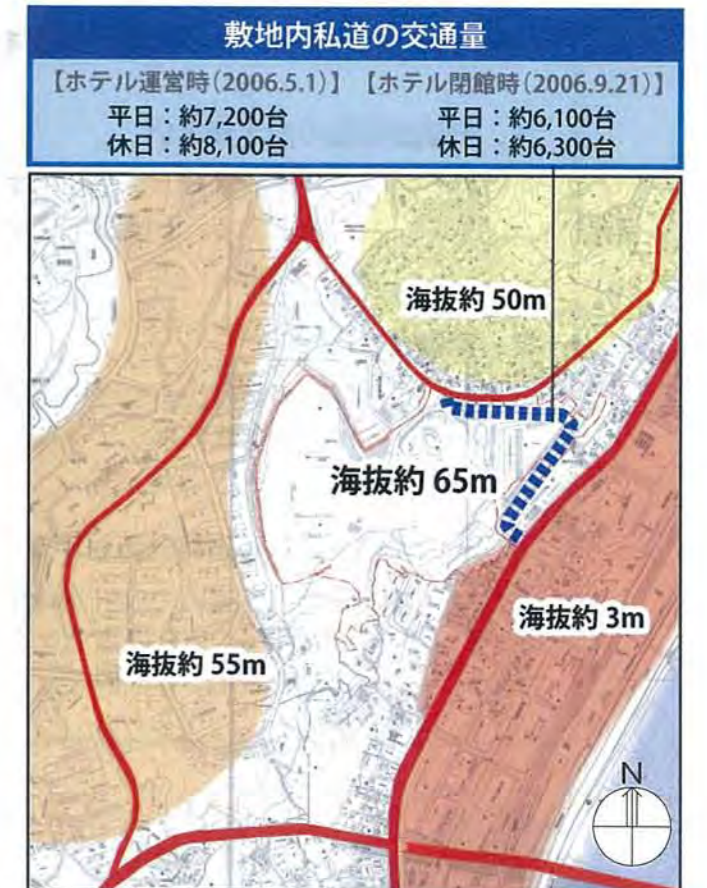


■ 磯子区の将来推計人口
(年齢三区分別構成比—横浜市統計資料より)

- 今後の人口減少、高齢化の進行に伴う地域活力の減退に備え、商業、保健医療福祉サービスなど、生活の利便性を高める機能を丘の上に充実させることが、地元の方々から望まれている。

④ 丘の上と下を結ぶ道路が不足

- 丘の上の住宅地と磯子駅周辺の商業業務地を結ぶ道路は数少なく、住民の移動経路は限定的な状況にある。
- 一方、敷地内の私道は、周辺の住宅地の住民が移動する動線として、日常的に利用されてきており、今後も継続して開放していくために公道化することが、地元の住民から強く望まれている。



地元住民からの主な要望

■ 地元住民の皆様と意見を交換する場「意見交換会」の開催

- ・旧横浜プリンスホテル営業終了（平成18年6月30日）に先立ち、敷地内の維持管理に関する説明会（平成18年6月3日）を開催し、地元住民の皆様との意見交換を開始した。
- ・その後、隣接する各自治会の代表の皆様と意見交換会（計18回）を行った。
- ・意見交換会においては、スライドによるプレゼンテーション、計画模型の提示・説明、意見交換会ニュースの発行などを通じて数多くの意見・要望が出された。

第3回 磯子台・意見交換会



第4回 汐見台・意見交換会



計画に影響を与えた主な意見

1. 計画建築物の高さが高い

[対応] 建物の最高高さを65mとする計画としていたが、地元住民の皆様の見解をふまえ、旧横浜プリンスホテルと同等の高さ（最高55m）の計画とした。

2. 戸数が多い

[対応] 計画戸数は、土地取得時約1,800戸、計画案提案時約1,600戸としていたが、全体のボリュームを見直し、約1,450戸の計画とした。

3. 一カ所に集中する道路計画が不安

[対応] 敷地内私道にのみ計画地からの自動車の出入り口を設置していたが、地元住民の皆様の見解をふまえて、汐見台側の地下駐車場出入り口を新たに設置する検討を行っている。

■ 意見交換会で出された主な要望事項

- ・意見交換会で出された、地元住民の皆様が本計画により整備されることを望む主な事項は以下の通りである。

敷地内私道の公道化を望む

- ・事故に対する責任の所在が不安なので、公道化が理想である。
- ・旧磯子街道に出る箇所に信号を設置してほしい。

周辺地域と調和した開発を望む

- ・開発地域だけが別世界となるのではなく、周辺地域の環境と調和することを考えた計画を提示してほしい。

エレベーター代替施設の設置・開放を望む

- ・代替の昇降施設を整備し、地元住民に一般開放してほしい。

歩行者空間の整備を望む

- ・丘上加え、斜面緑地の部分にも通り抜け通路があるとよい。

緑や空地の確保を望む

- ・できるだけ多くの緑、空地を確保しながら建物を配置してほしい。

貴賓館の保存や桜並木の維持を望む

- ・歴史的建造物の貴賓館を保存してほしい。
- ・地域の街並みをつくっている桜並木、枝垂桜を維持してほしい。

学童保育・診療所の設置を望む

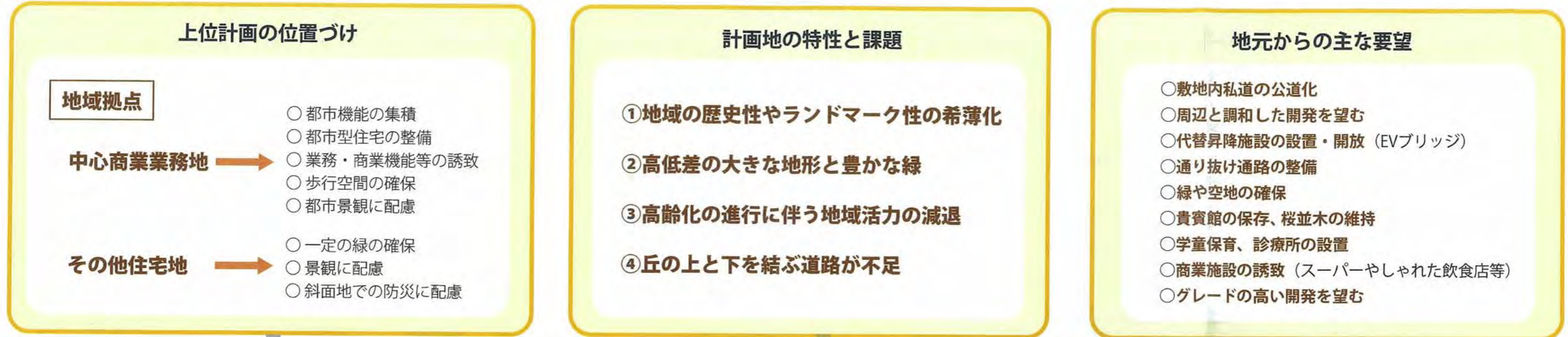
商業施設等を誘致してほしい

- ・ガーデニングショップ、スーパー、専門店（おいしいパン屋、天ぷら屋など）、来客時に行けるようなしゃれた飲食店を誘致してほしい。

グレードの高い開発を望む

- ・低層で十分な空地があり（低密度）、緑豊かな住環境を創出してほしい。
- ・コスモヒルズやプリンスハイツのような高級感を意識してほしい。

全体開発コンセプト



メイン
コンセプト

磯子クロスオーバーヒルズ

Isogo Crossover Hills

多世代が永続的に利用でき、新たに住まう住民と地域住民の交流が積極的に行われる街づくりを目指す

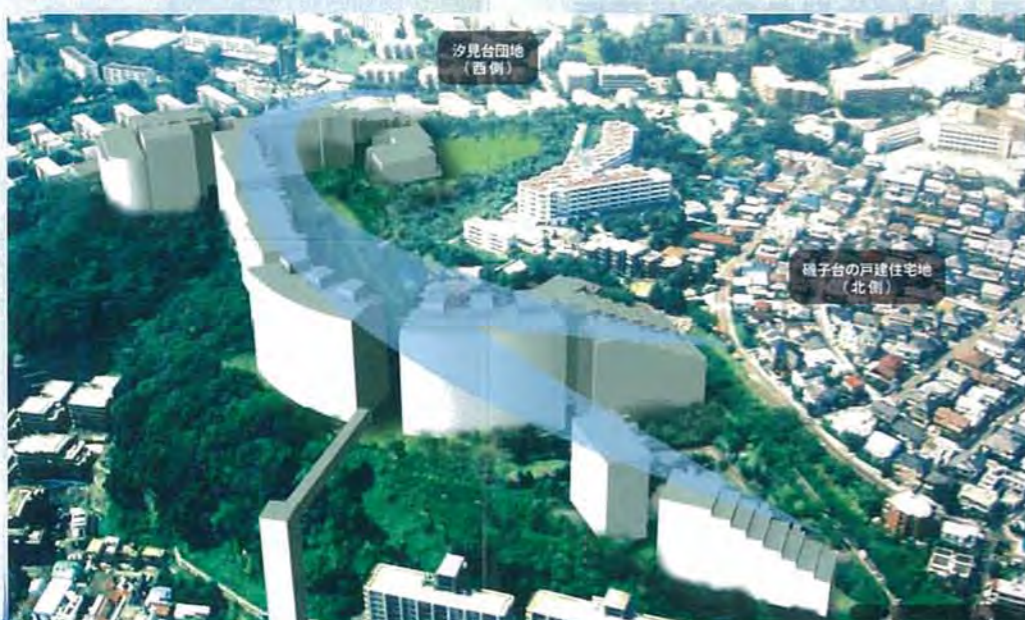
サブ
コンセプト

- ①印象的な表情と周辺との調和が織りなす新しい都市景観の創出
- ②丘の上と下をつなぐネットワークの拡充
- ③地域の歴史・文化を発展的に継承する歴史的資産の保全と活用
- ④豊かな緑を活かした地域に開かれた憩い空間・交流空間の創出
- ⑤地域拠点としての賑わいを拡充し、多世代交流を促す複合機能の導入

全体開発コンセプト

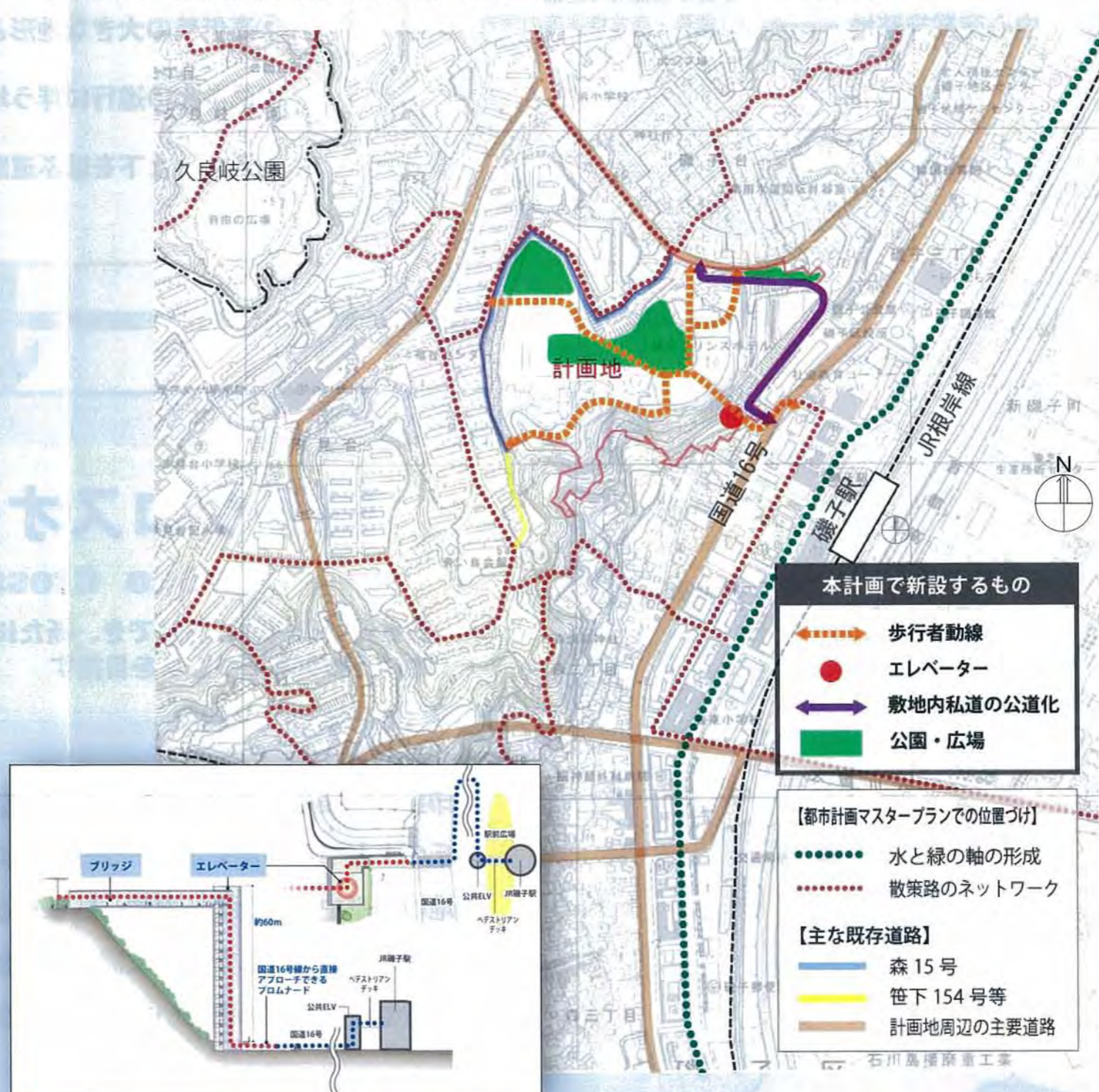
①印象的な表情と周辺との調和が織りなす新しい都市景観の創出

- 区の顔となる磯子駅前地区と磯子台、汐見台といった良好な住宅地との結節点に位置する特性を活かし、駅側からの印象的な表情と周辺住宅地との調和が同時に感じられるような新しい都市景観を創出する。
- 駅側からは、旧横浜プリンスホテルの印象的な景観を継承し、丘の形状に沿った柔らかな曲面を用いた形態・意匠とする。
- 計画地の北側や西側は、北側や西側に向かって建築物の高さを低くしたり、圧迫感を感じさせないデザインの工夫等により、周辺の街並みとの連続に配慮した景観を形成する。



②丘の上と下をつなぐネットワークの拡充

- 敷地内私道の公道化により、丘の上と下をつなぐ車両交通環境を改善する。
- 高低差を解消するエレベーター・ブリッジの整備や周辺地域への通り抜け通路を整備することにより、丘の上と下をつなぐ歩行者交通環境を改善する。また、既存の散策路ネットワークを拡充する。



全体開発コンセプト

③地域の歴史・文化を発展的に継承する歴史的資産の保全と活用

- 磯子区で唯一の認定歴史的建造物である貴賓館・蔵を適切に修復・保存する。
- 地域に親しまれてきた「桜並木」についても保存または植え替えにより維持する。
- 貴賓館・蔵については、民間での利用や公益用地としての市への譲渡により、文化芸術や音楽、食文化などを核とした地域交流の場として活用を図り、地域の歴史・文化を発展的に継承していく。



戦前の別荘建築の代表である貴賓館



桜並木



蔵



文化芸術創造の場としての活用 (イメージ)



音楽を介した交流の場としての活用 (イメージ)



食文化を介した交流の場としての活用 (イメージ)

④豊かな緑を活かした地域に開かれた憩い空間・交流空間の創出

- 斜面をはじめ、計画地の外周部などの既存の緑を保全しつつ、それらを活かした散策路を整備し、季節感や潤いのある憩い空間を創出する。
- 計画地の外周部に2つの公園、計画地中央部にまとまった広場、通路の交差部などに大小さまざまな広場を整備し、地域に開かれた憩い空間・交流空間を創出する。



既存の緑を活かした散策路 (イメージ)



キャッチボールなど、運動ができる広々した公園 (イメージ)



お花見が楽しめるような公園 (イメージ)



緑豊かな中央広場 (イメージ)



ゲート部の広場 (イメージ)



小広場 (イメージ)

⑤地域拠点としての賑わいを拡充し、多世代交流を促す複合機能の導入

- 都市型住宅を中心としながらも、地元の方も利用できる商業利便施設や医療関連施設、高齢者施設、子育て支援施設を整備し、地域拠点としての賑わいの拡充と多世代交流の促進を図る。
- 具体的には、スーパーマーケットや飲食店、クリニック、ドラッグストア、特別養護老人ホーム、認可保育園、学童保育などを誘致していく。



スーパーマーケット・店舗 (イメージ)



飲食店 (イメージ)



ドラッグストア (イメージ)



クリニック (イメージ)



保育園 (イメージ)



学童保育 (イメージ)



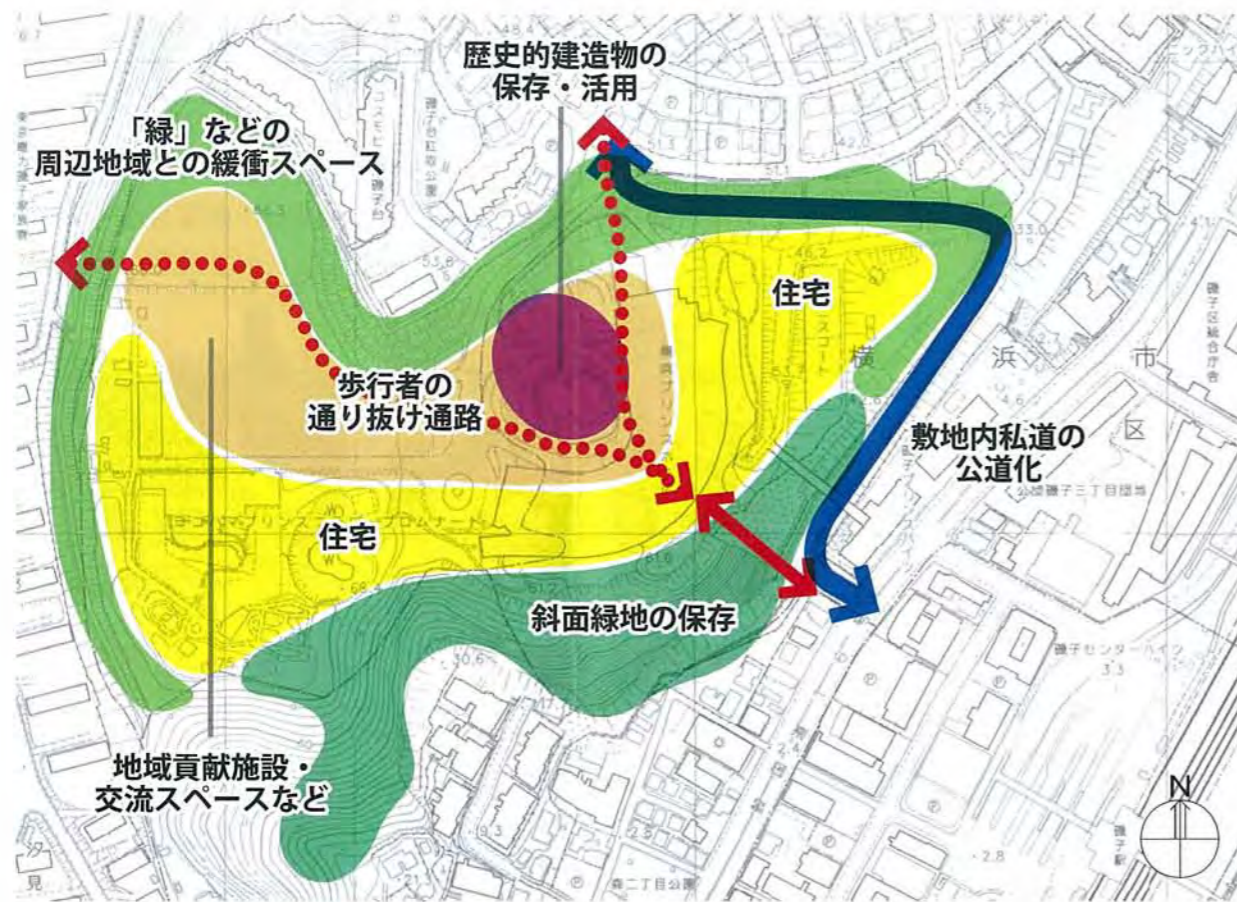
高齢者施設 (イメージ)



高齢者施設 (イメージ)

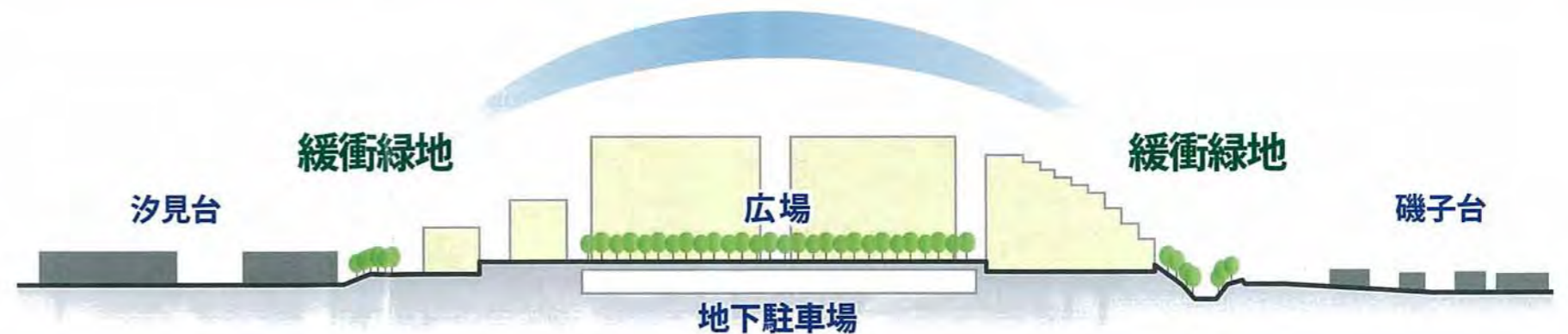
施設配置の考え方

空間構成の考え方



立体構成の考え方

- ・周辺地域に対する日影や圧迫感などの影響の最も少ない位置に高層棟を配置し、北側や西側に向かって、高さを徐々に低くする。
- ・計画地外周部に公園・緑地を配置し、周辺地域への圧迫感やプライバシーに配慮する。



施設配置図及び地域貢献の内容



■諸元表

開発区域面積合計：約 113,500㎡
 (うち建築計画敷地：約 101,000㎡)

施設用途	■共同住宅	全13棟・約 1,450戸 地上2F～15F・地下2F
	■生活支援施設	高齢者施設・託児施設 商業施設・昇降施設
	■貴賓館・蔵	
	■駐車場・駐輪場・バイク置場	
	■公共施設	道路・提供公園・緑地
建築面積 (建ぺい率)	約 20,600㎡ (約 21%<約 26%)	
容積対象床面積 (容積率)	約 146,370㎡ (約 145%<約 168%)	
延べ床面積	約 210,200㎡	
公開空地率	約 30%(全体)	
開発区域内の 緑化面積 (緑化率)	約 32,500㎡ (約28%)	
提供公園	約7,400㎡(6%以上)	
備考	1. 都市計画提案を前提としています。 2. 風致地区の区域変更を前提としています。 3. 敷地内私道は道路移管を前提としています。 4. 開発区域面積及び建物規模は、今後の協議・検討状況により変更になる可能性があります。	



※計画図は検討中のものであり、配置等確定したものではありません。

印象的な表情と周辺との調和が織りなす新しい都市景観の創出

○区の顔となる磯子駅前地区と磯子台、汐見台といった良好な住宅地との結節点に位置する特性を活かし、駅側からの印象的な表情と周辺住宅地との調和が同時に感じられるような新しい都市景観を創出する。

周辺住宅地や緑と調和するデザイン

- 計画地の北側や西側は、磯子台、汐見台といった中低層の住宅地となっている。また、計画地及びその周囲には、斜面緑地をはじめ、多くの緑が存在する。こうした周辺の街並みや豊かな緑との調和に配慮した景観デザインとする。
- また、積極的な緑化等、環境負荷の低減にも配慮したデザインとする。



印象と賑わいのあるデザイン

- 印象的な景観を形成していた旧横浜プリンスホテルや歴史的建造物である貴賓館等の歴史的な景観デザイン要素を積極的に継承する。
- 計画地の一部は地域拠点に位置づけられている。駅前商業地との連続性に配慮し、賑わいの感じられる景観デザインとする。
- 海を望む丘の上の立地をふまえ、海からの眺望を意識した景観デザインとする。



快適な歩行空間のあるデザイン

- 計画地は丘の上と下とを結ぶ結節点となっている。バリアフリーへの配慮はもちろんのこと、丘上にある立地や緑等を活かしながら、歩行者が潤いや癒しを感じられるような快適な沿道デザインとする。

目標とする空間像

1. 周辺環境と調和する景観の形成

2. 歴史性を継承する景観の形成

3. 周囲の緑との調和

4. 歩行者ネットワークと広場空間

5. 地域拠点としての賑わいづくり

6. 環境への配慮

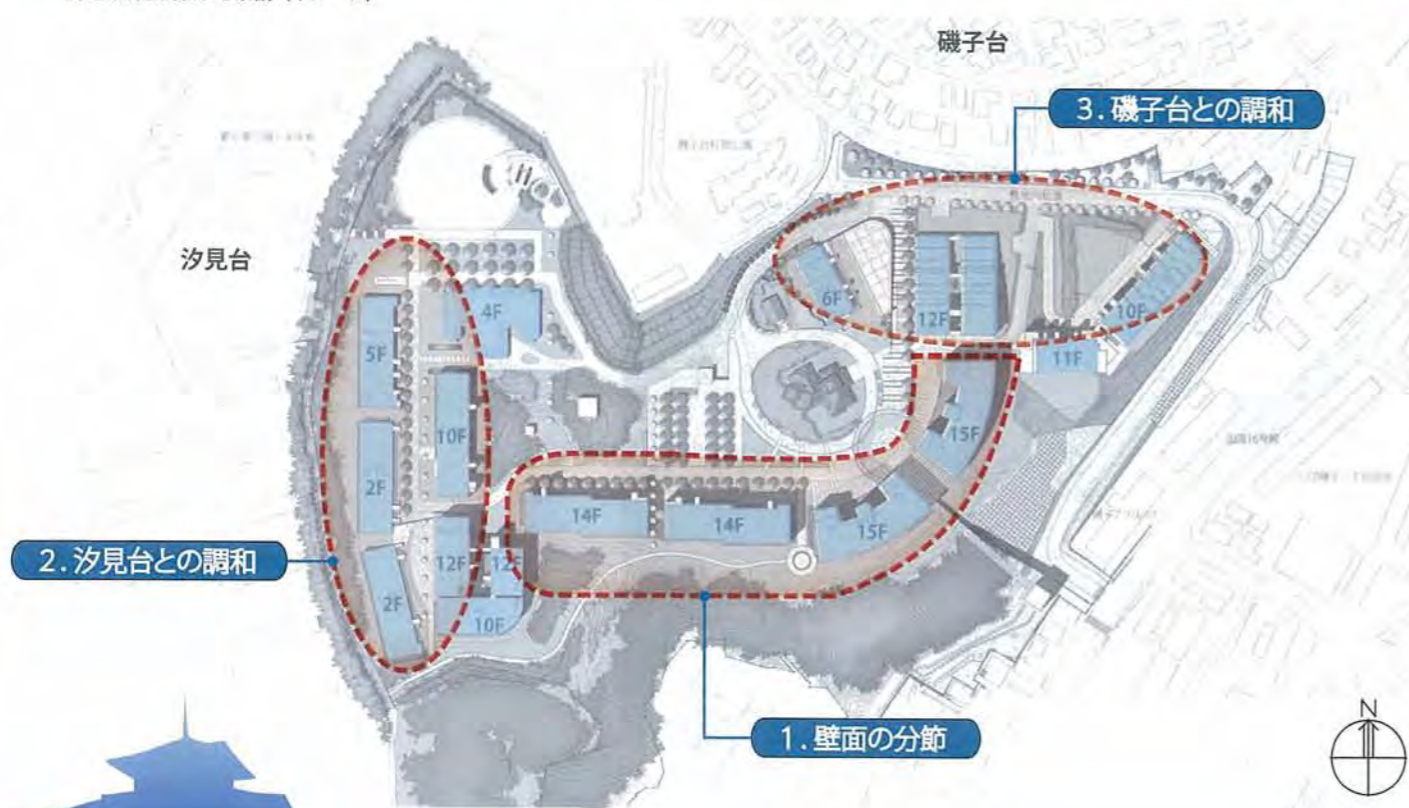
目標とする空間像

1. 周辺環境と調和する景観の形成

隣接する住宅地のスケールに配慮し、計画建物のボリュームを調和させることにより、周辺への圧迫感を低減し、景観の連続性創出を目指す。また、高層建物を周辺の住宅地に対する日影や圧迫感の少ない位置に配置し、丘の稜線と調和する景観を形成する。



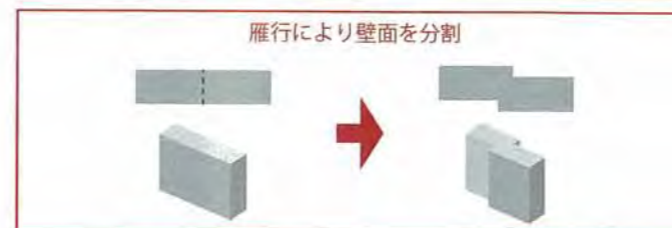
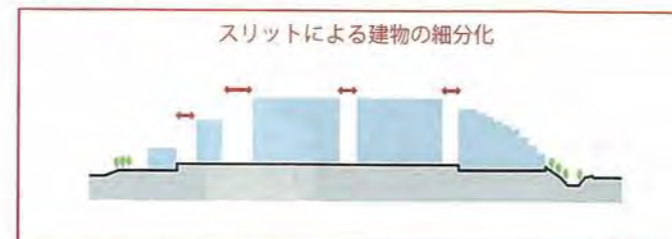
周辺環境と調和する景観 (イメージ)



■空間デザインの基本方針

1. 壁面の分節

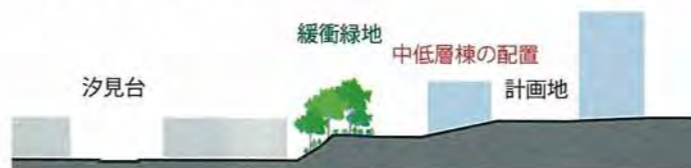
・分節・雁行によって、壁面に変化を与え、圧迫感を低減させる。



JR 磯子駅から (イメージ)

2. 汐見台との調和

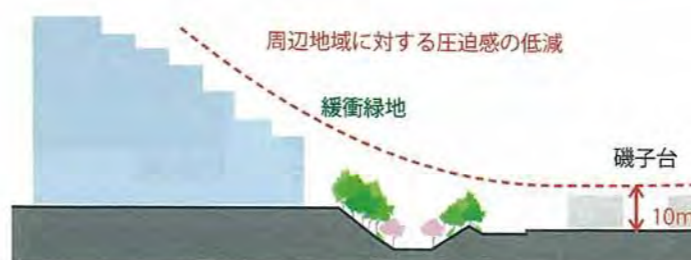
・中低層建物の並ぶ街並みに対して中低層棟を配置することによって街並みとの調和を図る。
 ・計画地南側から続く緑地との連続性を確保し、自然豊かな表情をつくる。



汐見台側の緩衝緑地

3. 磯子台との調和

・戸建の並ぶ街並みに対して、建物をセットバックさせることによって圧迫感を低減する。
 ・緩衝帯として公園などを配置し、緑化に努める。



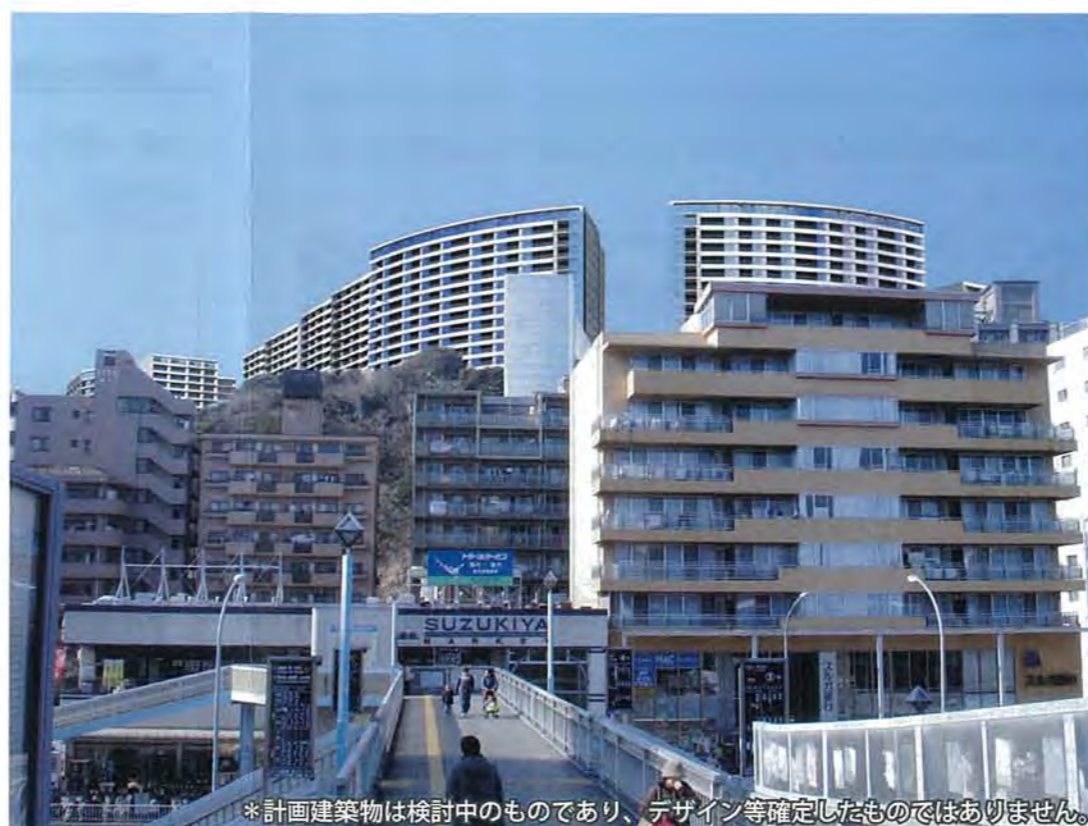
磯子台側の緩衝緑地

ボリュームシミュレーション①



旧横浜プリンスホテル

①JR 磯子駅から



計画案

①JR 磯子駅から

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。



旧横浜プリンスホテル

②磯子台から



計画案

②磯子台から

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。



ボリュームシミュレーション②



旧横浜プリンスホテル

① 汐見台団地から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

① 汐見台団地から



旧横浜プリンスホテル

② 森浅間神社から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

② 森浅間神社から



ボリュームシミュレーション③



旧横浜プリンスホテル

①高速道路から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

①高速道路から



旧横浜プリンスホテル

②海上から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

②海上から

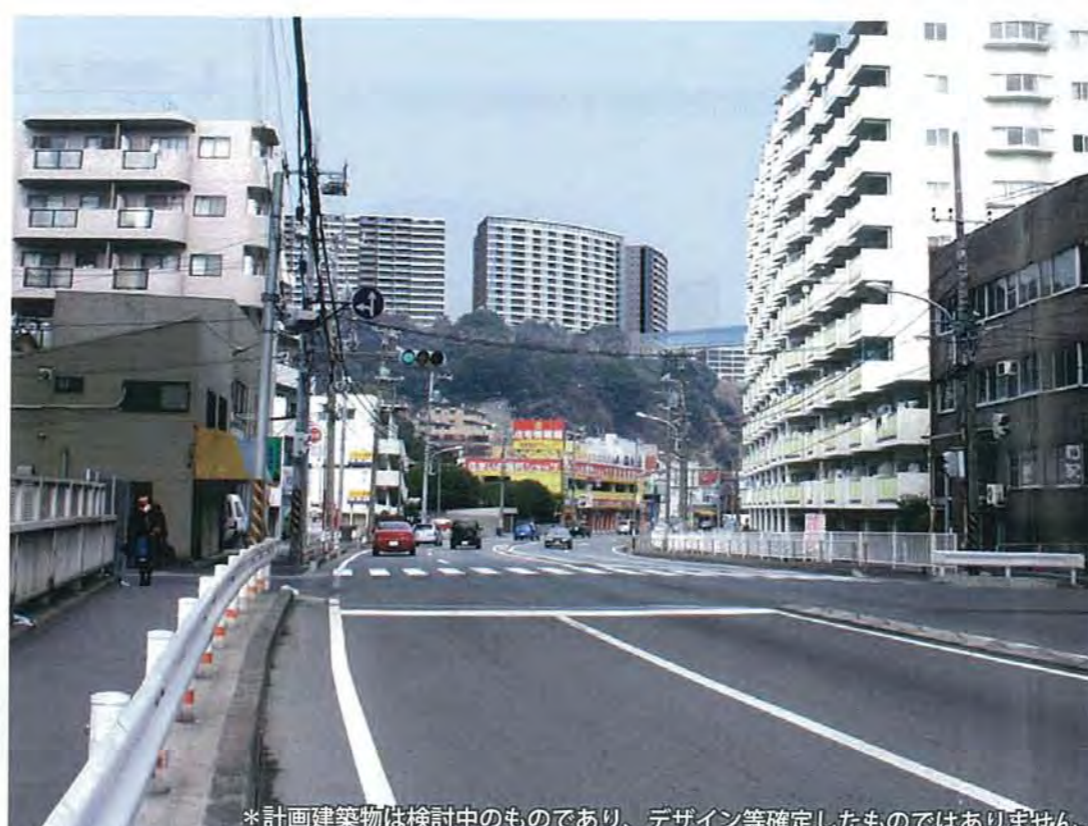


ボリュームシミュレーション④



旧横浜プリンスホテル

①国道16号南側から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

①国道16号南側から



旧横浜プリンスホテル

②国道16号北側から



計画案

*計画建築物は検討中のものであり、デザイン等確定したものではありません。

②国道16号北側から



国道16号北側

②

①

国道16号南側



2. 歴史性を継承する景観の形成

計画地内の歴史的建築物や、歴史的資源を極力保存・活用し、地域の記憶を継承する景観を形成する。



■空間デザインの基本方針

1. 旧横浜プリンスホテルのイメージの継承

- ・旧横浜プリンスホテルは海を臨む丘の上に立地し、海や駅からの視認性も高い。地域のランドマークとして認知されてきた旧横浜プリンスホテルの曲面を取り入れ、印象的な景観を継承する。
- ・旧横浜プリンスホテルの魅力的な建築意匠や歴史的資源を活用し、新しい景観を形成する。



2. 計画地内の歴史的建築物・景観資源の保存・活用

- ・計画地の中央に位置する貴賓館（旧東伏見宮邦英伯爵別邸）は、戦前の横浜の別荘建築の代表であり、磯子高台が住宅地として開けるさきがけとなった貴重な存在である。
- ・風光明媚な磯子の象徴的景観であり、和風の外観の意匠の建築的特徴になじむ建築デザインを追求する。



3. 周囲の緑との調和

斜面緑地の保全および周辺地域への緩衝帯の緑化により、周囲の緑と調和した景観を形成する。
また、計画地内の広場空間や街路を積極的に緑化することで憩いの場を提供し、人にやさしく潤いのある景観を形成する。



海から見た斜面緑地



■空間デザインの基本方針

1. 斜面緑地の保全

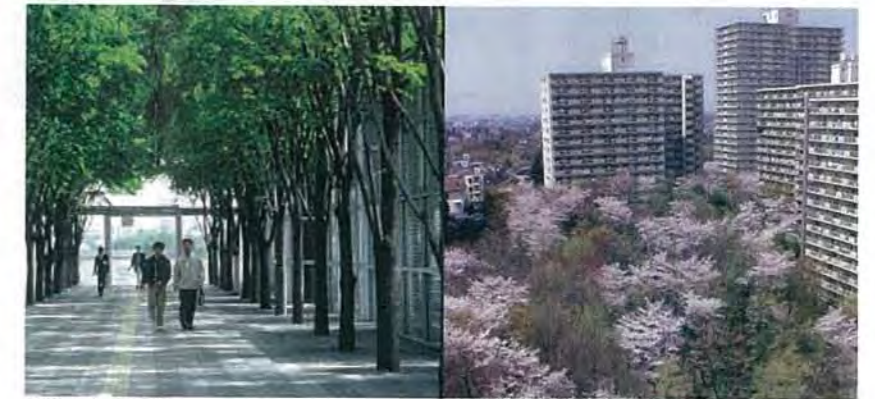
・地域に潤いを与えてきた斜面緑地の保全を図るとともに、斜面調査を実施し、その安全性の確認を適切に行う。海からのぞむことのできる斜面緑地との調和により、良好な緑の景観を形成する。



斜面緑地

2. 緑豊かな広場空間の創出

・計画地内にまとまった緑地を確保し、横浜市の緑の総量の維持・向上に寄与するとともに、住棟から見下ろした際の緑豊かな景観を形成する。また、歩行者用通路と呼応した樹木配置や季節感のある樹木の選定により、快適な憩いの空間を創出する。



通路(イメージ)

緑豊かな広場(イメージ)

3. 緩衝帯としての緑の形成

・計画地外縁部については、公園・広場を配置し、斜面緑地を保全することによって周辺地域に配慮した緩衝帯を形成する。



汐見台

緩衝緑地

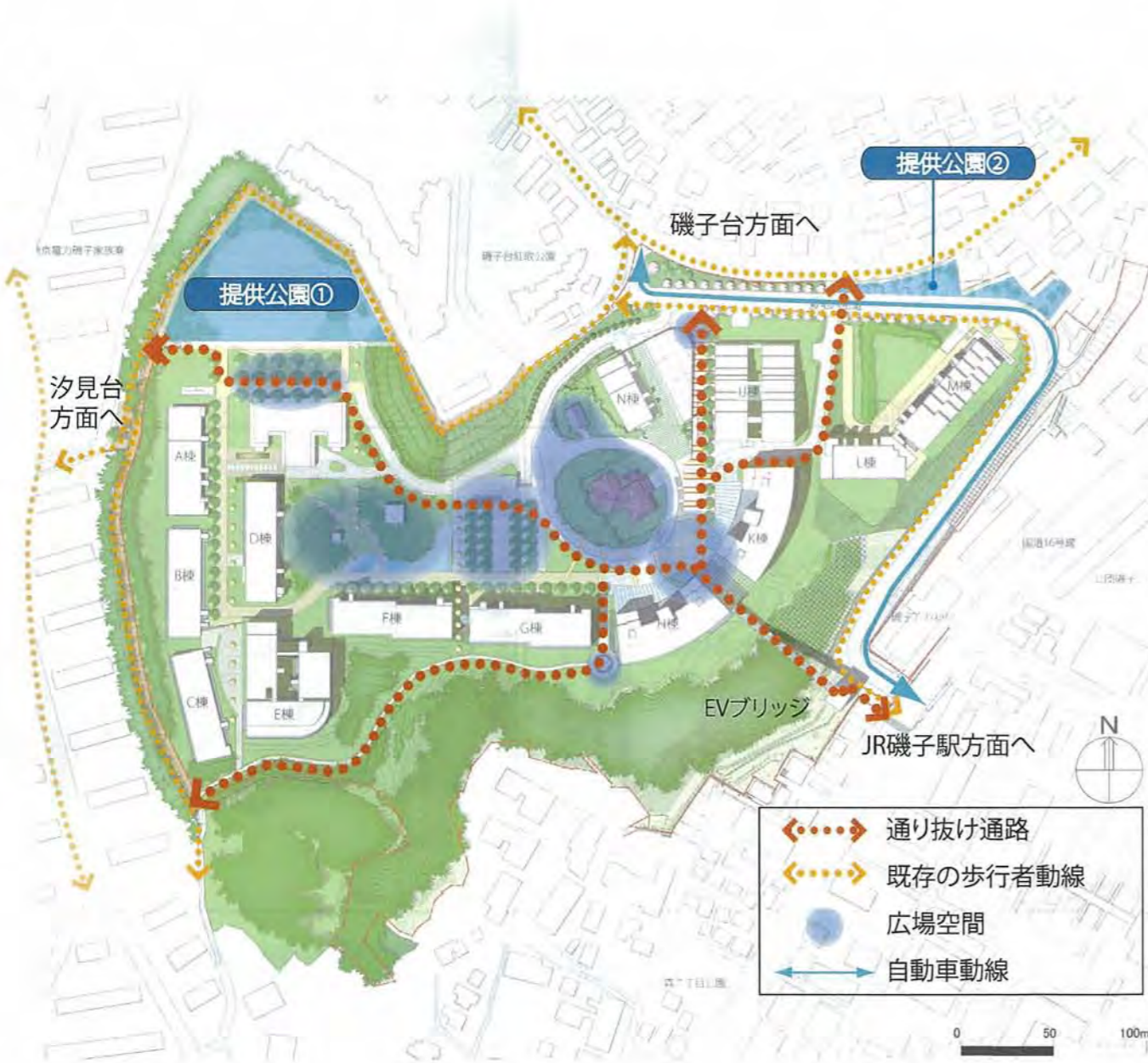
計画地



汐見台側の既存樹木

4. 歩行者ネットワークと広場空間

丘の上と下を結ぶ通り抜け通路を整備し、多様な魅力を持つ歩行者動線と広場空間により、既成市街地とのネットワークの強化を図る。

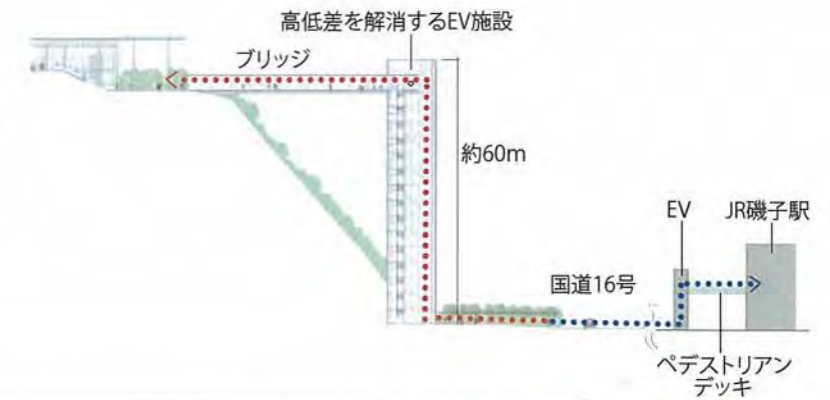


■空間デザインの基本方針

○歩行者ネットワーク

1. 高低差の解消

磯子台、汐見台は磯子駅と約60mの地形上の高低差がある。昇降施設(EVブリッジ)を整備し、丘の上と下の高低差を解消し、磯子駅と丘の町をつなぎ、まちのバリアフリー化に寄与する。



2. 計画地内の通り抜け通路の開放

計画地内の通り抜け通路を設置、開放し、丘の上と下の分断を避け、磯子台や汐見台の周辺住宅地への利便性を向上させる。また、周辺地域の歩行者動線と連続させ、広域の散策路ネットワークを形成する。



通り抜け通路(イメージ)

3. 歩車分離

住宅用自動車車庫を地下化(郵便、ゴミ収集車等のサービス動線も地下へアクセス)することにより、極力歩車の分離を図り、安全で安心な歩行者環境を形成し、人工地盤上には緑溢れる良好な景観を創出する。



整備イメージ

○広場空間

1. 主要な歩行者動線に沿って設けられた広場空間

駅から昇降施設を経由し、磯子台や汐見台へ抜ける敷地内の通り抜け通路に沿って多様な交流の場となる広場空間を創出する。



広場空間(イメージ)



広場空間(イメージ)

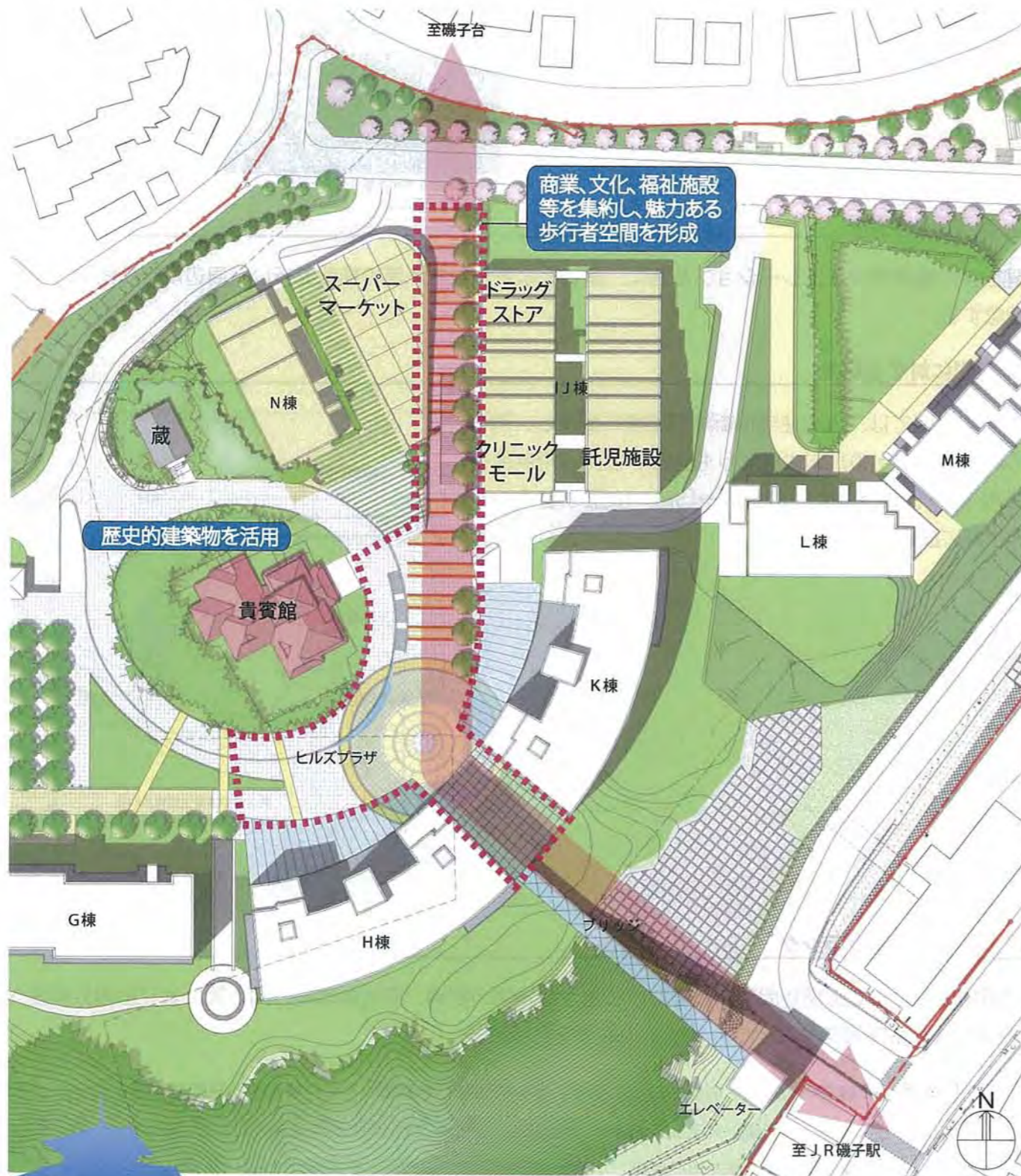


公園(イメージ)

目標とする空間像

5. 地域拠点としての賑わいづくり

計画地は、地域拠点である磯子駅周辺に位置することから、多様な複合都市空間の一端を担う計画とする。特に計画地を南北に抜ける駅からの動線沿いには、地域拠点にふさわしい商業、文化、福祉施設等を集約し、魅力ある歩行者空間を形成する。



■空間デザインの基本方針

1. 施設低層部の設え

- 施設低層部では、素材、色彩の統一を図り、連続性のある街並みを創出する。
- 店舗の賑わいが店内に止まらず、外部へ適切に滲み出るように工夫する。



2. 歩行者空間の設え

- 歩行者空間の設えは、舗装、照明、サイン、ストリートファニチャーなどの工夫により、快適な歩行者空間を創出する。



3. 商業業務文化施設及び福祉施設等の整備

- 地域が抱える課題や地元住民の要望を踏まえ、商業業務施設の誘致及び福祉施設等の整備をする。



6. 環境への配慮

区域面積約 11.7ha の大規模開発であり、地区全体で環境に配慮した計画とする。



緑豊かな計画地の環境

■空間デザインの基本方針

1. 計画地内の積極的な緑化

・駐車場の地下化により生まれる空を積極的に緑化し、緩衝緑地や斜面緑地等、計画地内にまとまった緑地を確保することでヒートアイランド現象の緩和に配慮する。



木陰を創出する高木等 (イメージ)

まとまった緑地 (イメージ)

2. 風環境への配慮

・建設後の風環境シミュレーションを基に、適切な位置に中高木等の植栽を行い、周辺及び計画地内の風環境に配慮する。

3. 日影に対する配慮

・日影については、周辺住宅市街地の環境に配慮し、現在の建築基準法上の規制内容よりも厳しい制限（規制値の適用を、「5m」→「0m」、「10m」→「5m」に読み替え）を自主的に設定している。



4. CASBEE 横浜 A ランク

・地域に開放された広場空間や潤いを与える豊かな緑地の整備、空気質環境の向上等により室内外環境への配慮を行い、CASBEE 横浜においてAランクの取得を目指す。

・CASBEE 横浜 … 建築物の環境への負荷低減を促すことを目的として建築物や居住環境を自己評価するシステム（建築物総合環境性能評価システム）の通称。横浜市生活環境の保全等に関する条例により、床面積 5,000 m² を超える建築物は環境性能を自己評価した建築物環境配慮計画の届出を義務付けられている。

● 地区計画の決定の提案

横浜国際港都建設計画磯子三丁目地区地区計画の決定を以下の通り提案する。

名称	磯子三丁目地区地区計画
位置	横浜市磯子区磯子三丁目他
面積	約 11.7ha
地区計画の 目標	<p>本地区は、磯子区北部の海が望める丘陵地にあり、JR根岸線「磯子駅」の北西約 250m に位置している。また、横浜市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点に位置づけられている。</p> <p>本地区計画は、周辺地域と磯子駅周辺の高低差を解消する交通ネットワークの強化、計画地の豊かな自然環境や周辺地域との調和、歴史的建造物の修復・保存を図りながら、土地の合理的な利用を促進することによって、都市型住宅、商業施設、生活支援施設等を整備し、地域拠点にふさわしい賑わいと拠点性を向上させることを目標とする。</p>
土地利用の 方針	<p>周辺地域への影響を抑制するため、本地区外縁部に緩衝帯となる空地を確保する。斜面緑地等の既存の緑地を維持・保全して風致を維持した上で、緑豊かな環境を創出しつつ、土地の合理的な利用を促進する。また、地区を 6 区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導、規制する。</p> <p>A 地区</p> <p>生活利便性と賑わいの向上により、地域拠点にふさわしい拠点性の向上を図る。</p> <p>A-1 地区</p> <p>歴史的建造物等の保存を図りながら、商業施設等の生活利便施設や良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>A-2 地区</p> <p>良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>A-3 地区</p> <p>緑地や空地の維持・保存を図る。</p> <p>B 地区</p> <p>緑豊かな丘陵地の環境の保存、風致の維持、周辺地域の環境への配慮を図りながら、良好な居住空間の創出を図る。</p> <p>B-1 地区</p> <p>良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>B-2 地区</p> <p>地域の福祉に寄与する高齢者施設等の立地、公園や広場の創出、緑地の維持・保全・創出を図る。</p> <p>B-3 地区</p> <p>地区内の貴重な自然環境である斜面緑地の維持・保全を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	

地区施設の整備の方針	<p>周辺地域及び本地区と磯子駅周辺をつなぎ、本地区の拠点性を向上させる昇降施設（エレベーター）、歩行者デッキの整備と、周辺地域の住民の利便性を向上させる歩行者用通路の整備を図る。</p> <p>周辺地域の住民も利用できる公園を整備するとともに、本地区内外の住民の交流の場となる広場を整備する。また、緑豊かな丘陵地の環境を保全するため、既存の緑地を維持・保全する。周辺地域への影響を抑制するため、公園、緑地、公共空地を本地区外縁部に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 周辺住民等に開放された公園や広場を創出し、より良好な都市環境の形成を図りつつ、周辺住宅地の日照の確保及び圧迫感の軽減等に配慮した建築計画とするため、建ぺい率の最高限度、建築物の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、垣又はさくの構造の制限等を定めるとともに、高さ制限の緩和により施設建築物の計画的な配置を行う。</p> <p>なお、総合的な視点から一体性のある土地利用を図ることにより、歴史的建築物を保存し、かつまとまりのある緑地や空地等を創出するなど、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>2 A地区については、地域の拠点性を向上させるため、歩行者用通路等に接する階の住宅用途の制限を行いつつ、居住環境に影響を与える用途の制限を行う。また、B地区については、良好な居住環境を創出するため、居住環境に影響を与える用途をより厳しく制限する。</p> <p>3 磯子区の区心である磯子駅周辺の丘の上に位置していることから、旧横浜プリンスホテルが有していた印象的な表情を継承するとともに、周辺地域になじむ良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p>
緑化の方針	<p>地区内の貴重な自然環境である斜面緑地等を維持・保全するとともに、地区内の積極的な緑化を推進する。</p>

地区整備計画			
地区施設の配置及び規模	歩行者用通路	幅員 約 4m	延長 約 540m
		幅員 約 2m	延長 約 490m
	歩行者デッキ	幅員 約 3m	延長 約 75m
		エレベーター 1カ所	
	公園	面積 約 7,400 m ²	
	広場	面積 約 10,300 m ²	
	緑地	面積 約 7,500 m ²	
	公共空地	面積 約 4,800 m ²	

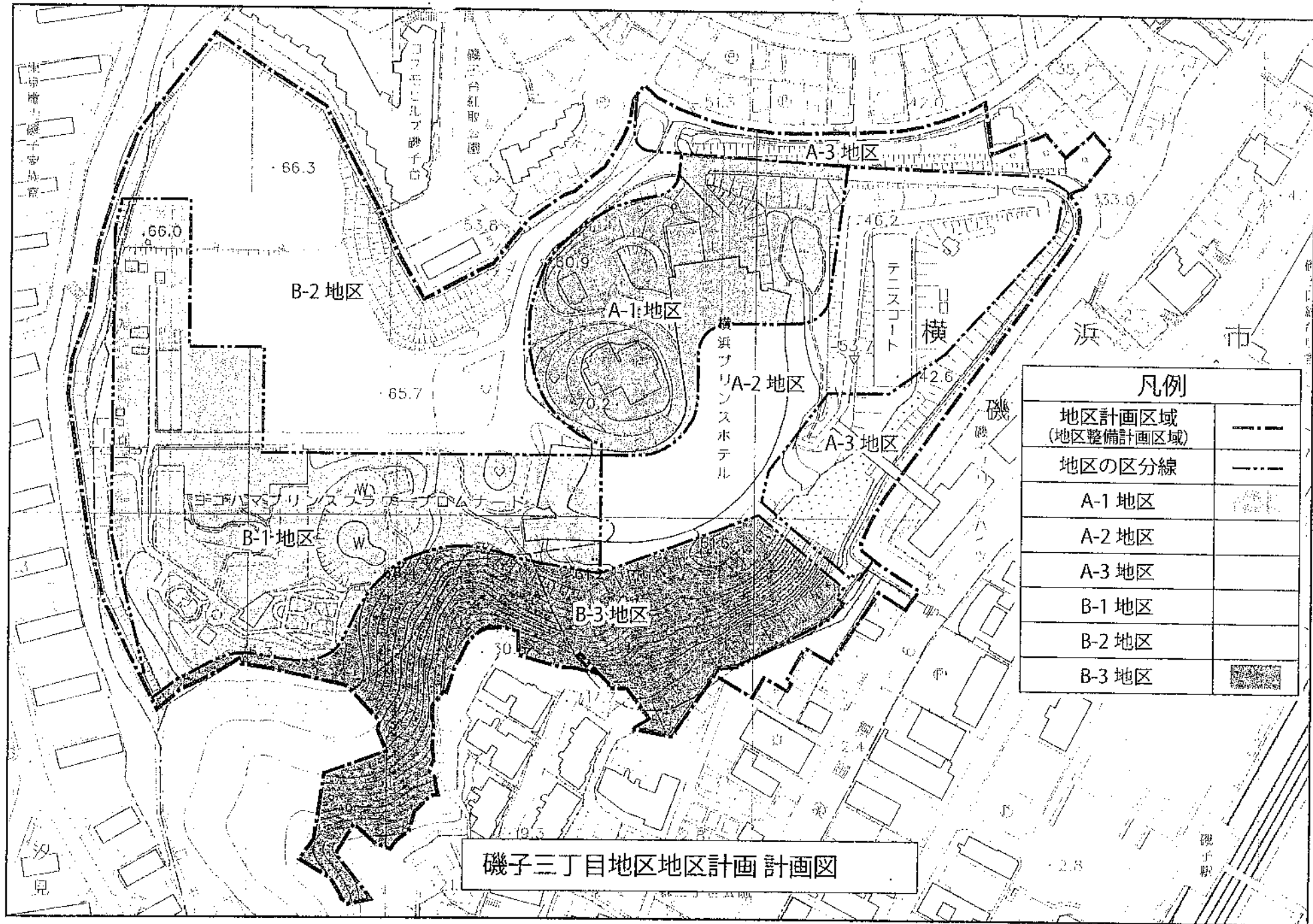
建築物等に関する事項	地区の	名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区
	区分	面積	約 1.5ha	約 1.9ha	約 1.1ha
建築物の用途の制限			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 地階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 工場（店舗に附属するものを除く。） (7) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 工場（店舗に附属するものを除く。） (6) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車車庫 (2) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要なもの (3) あずまやその他これに類するもの (4) 前各号の建築物に附属するもの
建築物の建ぺい率の最高限度			10 分の 3		
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ² ただし、次のいずれかに該当する建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。 (1) 歴史を生かしたまちづくり要綱第 10 条第 1 項に定める横浜市認定歴史的建造物 (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (3) あずまやその他これに類するもの	—		

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面（3号壁面を除く。）の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物又は建築物の部分で地区計画において、地区施設として定められたもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(3) あずまやその他これに類するもの</p>
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物等の各部分の高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>区域ア 65m</p> <p>区域イ 55m</p> <p>区域ウ 45m</p> <p>区域エ 20m</p> <p>区域カ 10m</p> <p>2 建築物等の各部分の東京湾平均海面からの高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>区域ア 109m</p> <p>区域イ 109m</p> <p>区域ウ 109m</p> <p>区域エ 95m</p> <p>区域カ 85m</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 本地区南東の高層建築物は、本地区に立地していた旧横浜プリンスホテルの印象的な景観を継承し、丘の形状に沿った柔らかな曲面を用いた形態及び意匠とする。</p> <p>2 建築物の低層部分は、歩行者用通路を中心に歩行者空間の賑わいや潤いの形成に寄与する意匠とする。</p> <p>3 建築物の外壁及び柱については、基調となる素材を揃え、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとし、質の高い建築デザインとする。</p> <p>4 圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さ配慮するとともに、適切な隣棟間隔を確保する。</p> <p>5 歴史的建造物の周辺の建築物は、歴史的景観を損ねるおそれのない形態及び意匠とする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。</p>
緑化率の最低限度	<p>100分の25</p>

建築物等に関する事項	地区の	名称	B-1 地区	B-2 地区	B-3 地区
	区分	面積	約 2.5ha	約 2.9ha	約 1.8ha
建築物の用途の制限			次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 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 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要なもの (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (7) あずまやその他これに類するもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 老人ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (3) 自動車車庫（その用途に供する部分が地階のみであるものに限る。） (4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要なもの (5) あずまやその他これに類するもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	—
建築物の建ぺい率の最高限度			10 分の 3		
建築物の敷地面積の最低限度		2,000 m ² ただし、次のいずれかに該当する建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2) あずまやその他これに類するもの	—		

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面（4号壁面を除く。）の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) あずまやその他これに類するもの</p>
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物等の各部分の高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>区域ウ 45m</p> <p>区域エ 20m</p> <p>区域オ 15m</p> <p>区域カ 10m</p> <p>2 建築物等の各部分の東京湾平均海面からの高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>区域ウ 109m</p> <p>区域エ 95m</p> <p>区域オ 90m</p> <p>区域カ 85m</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の低層部分は、歩行者用通路を中心に歩行者空間の賑わいや潤いの形成に寄与する意匠とする。</p> <p>2 建築物の外壁及び柱については、基調となる素材を揃え、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとし、質の高い建築デザインとする。</p> <p>3 圧迫感に対する配慮、通風の確保を図るため、建築物の長さに配慮するとともに、適切な隣棟間隔を確保する。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。</p>
緑化率の最低限度	<p>100分の25</p>
土地利用の制限	<p>樹林地の保全に関する事項</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>木竹を伐採してはならない。ただし、間伐、枝打ち等管理上必要な行為等は、この限りでない。</p>

「地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度の制限並びに土地利用の制限を受ける区域は、計画図表示のとおり」



凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	---
地区の区分線	----
A-1地区	(Stippled pattern)
A-2地区	(Horizontal line pattern)
A-3地区	(Vertical line pattern)
B-1地区	(Diagonal line pattern)
B-2地区	(Cross-hatch pattern)
B-3地区	(Dense cross-hatch pattern)

磯子三丁目地区地区計画 計画図