

## 山下町特定地区 「中区山下町 30 番 1 における特定都市景観形成行為について」

## ＜計画地の特性と建築概要＞

- 計画地 : 中区山下町 30 番 1
- 地域地区 : 商業地域 (80%/600%)、第 7 種高度地区 (最高高さ 31m※市街地環境設計制度適用により 60m まで緩和)、防火地域
- 敷地面積 : 1,898.14 m<sup>2</sup>
- 用途 : 共同住宅、物販店舗、事務所、ベーカリー
- 建物高さ (階数) : 59.42m (地下 0 階、地上 15 階)

## ＜計画趣旨説明と横浜市の協議の方針 (案)＞ (抜粋版)

配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方	横浜市の協議の方針 (案)
<b>1 関内地区全域の行為指針</b>		
<b>(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。</b>		
<b>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</b>		
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面して、店舗等を配置し賑わい創出を図ります。</li> <li>・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面する低層部は、建物内の賑わいを望むことができるように 1~2 階に大型の開口部を設置します。</li> <li>・建物前面にはゆとりある歩行者空間を整備し利用しやすさに配慮します</li> </ul>	申出者の考え方のとおり
<b>(5) 関内地区の街並みの特徴を生かす。</b>		
<b>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</b>		
(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) 歩行者が親しみを有す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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基壇レベルは港からの眺望や周辺の街並みと調和した高さとするともに、中高層部は基壇部より壁面を後退させてファサードの分節を行います</li> <li>・基壇部、中高層部ともに周辺の街並みと調和した同系色の色彩とします。</li> <li>・照明計画の工夫により落ち着いた夜間景観を創出します</li> </ul>	申出者の考え方のとおり
<b>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</b>		
(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) 「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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見通し景観形成街路沿いは、隣接する建物と壁面の位置をそろえるとともに、現状の緑化状況を踏まえて高木を配置しない事で見通しを確保します</li> <li>・ホテルニューグランドの背景として、建物を引き立てるよう、デザインの差別化と調和のバランスに配慮します</li> <li>・照明を規則的に配置し、夜間見通しを演出します</li> <li>・建物外観と一体的な広告デザインとします</li> <li>・本町通り交差点は該当ありません</li> <li>・見通し景観形成街路に対して、柱を規則的に配置し、魅力的な演出に配慮します</li> </ul>	申出者の考え方のとおり
<b>(6) ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。</b>		
<b>イ 歴史的建造物を引き立たせる工夫</b>		
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的街並みの連続性の創出を図り、周辺にある歴史的建造物をモチーフとした壁面構成 (3 階) とします。一方で、歴史的建造物 (ホテルニューグランド) と同調しすぎないデザインの工夫をします。</li> <li>・歴史的建造物は該当ありません</li> </ul>	申出者の考え方のとおり

(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。		
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「眺望の視点場」からの眺望を保全、創造するよう配慮し、周辺建物と建物高さや壁面位置を調和させた計画とします。</li> <li>・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。</li> <li>・頭頂部はガラススクリーンで構成し、空に溶け込むように意図した仕様とします。</li> <li>・中高層部の住宅部分は壁面を後退させた塔状とし、隣棟間隔を確保します。</li> </ul>	申出者の考え方とおおり
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港、海からの眺望を考慮し、基壇部の軒レベルを設定するとともに、中高層部は高明度、低彩度の色彩とし、周辺との調和を図ります。</li> <li>・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。</li> <li>・ガラスや各部の分節効果によって圧迫感の低減を図り、周辺と調和したデザインとします</li> <li>・中高層部には広告を設置しない計画とします</li> </ul>	申出者の考え方とおおり
(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。		
2 (1) 山下町特定地区 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。	・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面して、店舗等を配置し賑わいを創出します。	申出者の考え方とおおり
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に面して歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行者空間を確保します。</li> <li>・周辺建物と基壇レベルの統一を図ることによって連続性のある街並みを創出します。</li> <li>・基壇部には規則的に配置された柱によって、街路のスケール感を損なわないファサードデザインとします。大型の開口部を設け内外の視線を連続させて親密で賑わいのある空間形成を図ります。</li> </ul>	申出者の考え方とおおり
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港、海からの眺望を考慮し、基壇部の軒レベルを設定するとともに、中高層部は高明度、低彩度の色彩とし、周辺との調和を図ります。</li> <li>・「眺望の視点場」からの眺望を保全、創造するよう配慮し、周辺建物と建物高さや壁面位置を調和させた計画とします。</li> <li>・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。</li> <li>・頭頂部はガラススクリーンで構成し空と一体的に見えるように配慮した仕様とします</li> <li>・隣接建物と調和した建物高さ(H=60m)とし、既存のスカイラインを緩やかに連続させる頂部デザインとします。高い透明性のあるファサードとし、景観眺望の魅力を向上させる洗練されたデザインとします。</li> </ul>	申出者の考え方とおおり
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見通し景観形成街路沿いは、隣接する建物と壁面の位置をそろえるとともに、高木を配置しないことで見通しを阻害しないように計画します。</li> <li>・見通し景観形成街路沿いの周辺建物の壁面の位置をそろえ、山下公園への見通しを確保します。</li> </ul>	申出者の考え方とおおり
(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物の建物外観と調和した広告デザインとします。</li> <li>・見通し景観形成街路沿いは、歩行者空間に広告物を設置しない計画とし見通しを確保します</li> </ul>	申出者の考え方とおおり

(第3面)  
計画趣旨等説明書

## 敷地特性等の説明

敷地特性や敷地の周辺状況、景観の特徴など	<p>〔接する道路の状況（道路の数、接道長さ、幅員、商店街、交通量、歩道の有無など）〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側：現況幅員14.95m、接道長約40m、歩道有、交通量多、見通し景観形成街路</li> <li>・北東側：現況幅員10.95m、接道長約37m、歩道有、水町通り、一方通行規制、交通量少</li> <li>・南西側：現況幅員8.03m、接道長約38m、歩道有、海岸教会通り、一方通行規制、交通量少</li> </ul> <p>〔敷地内及び近接する歴史的な建造物の有無〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルニューグランド本館に近接。歴史的界限形成エリアに近接。</li> </ul> <p>〔近接する景観の特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリントワー、商店街等）〕</p> <p>ホテルニューグランド、横浜港、氷川丸、山下公園、マリントワー、横浜中華街東門</p> <p>〔眺望の視点場からの望みの可否〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大さん橋：可、山下公園世界の広場、横浜外国人墓地、山手イタリア村庭園：不可</li> </ul> <p>〔敷地内及び隣地との高低差〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ平坦な状態</li> </ul>
----------------------	--

## 計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
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。	<p><b>ア ゆとりある歩行者空間の創出</b></p> <p>(7) 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。</p> <p>(4) 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界沿いには、歩道状空地を設けます。</li> <li>・交差点に面する外壁面は隅切りを行うとともに、一部ピロティを設けません。</li> </ul>
	<p><b>イ 歩行者空間のしつらえの工夫</b></p> <p>(7) 歩道状空地の隣地境界部では連続性を確保する</p> <p>(4) 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。</p> <p>(9) 歩道状空地を歩道と一体的にデザインする。</p>	
1 関内地区全域の行為指針 (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。	<p><b>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</b></p> <p>(7) 「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。</p> <p>(4) 「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、室内の様子がかがえる形態意匠にする。</p> <p>(9) 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面して、店舗等を配置し賑わい創出を図ります。</li> <li>・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面する低層部は、建物内の賑わいを望むことができるように1~2階に大型の開口部を設置します。</li> <li>・建物前面にはゆとりある歩行者空間を整備し利用しやすさに配慮します。</li> </ul>
	<p><b>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</b></p> <p>(7) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(9) 駐車場の出入口等の配置は、人通りの多い通り沿いを避ける。</p> <p>(5) 商業・業務用途を設ける場合は、短時間利用のた</p>	

	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。	
1 関内地区全域の 行為指針 (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。	・交差点に面する外壁面は隅切りを行うとともに一部ピロティを設け、ゆとりある空間を確保します。 ・広場状空地は該当ありません
	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。	・広場状空地などのスペースがなく、該当ありません
	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。	・バス停などは該当ありません
1 関内地区全域の 行為指針 (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。	・水町通り、海岸教会通りには、今後の緑化の規範となるように配慮し、高木による列植を行います ・4階屋上を緑化し、立体的な緑を創出します
	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。	・水際は該当ありません
1 関内地区全域の 行為指針 (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。	・基壇レベルは港からの眺望や周辺の街並みと調和した高さとするとともに、中高層部は基壇部より壁面を後退させてファサードの分節を行います ・基壇部、中高層部ともに周辺の街並みと調和した同色系の色彩とします。 ・照明計画の工夫により落ち着いた夜間景観を創出します
	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。	・交差点に面して吹抜を設け親密な空間づくりに配慮します ・高木列植、屋上緑化、緑化舗装を採用し、今後の緑化の規範となるような計画とします
	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。	・駐車場は棟内設置のタワーパーキングとします ・駐輪場は隣地境界側に配置します ・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面して、店舗等を配置し賑わい創出を図ります ・低層部は、建物内の賑わいを望むことができるように1~2階に大型の開口部を設置します ・建物前面にはゆとりある歩行者空間を整備し利用しやすさに配慮します
	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。	・関内地区にふさわしいハイグレードな都心型住宅を中高層部に配置します。 ・賑わいや歩行者の安全性を阻害しないよう配慮し住棟玄関を配置し、歩道から視認性の低い位置にごみ置場を

	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>(イ) 眺望対象が引き立つような建築物のデザインにする。</p> <p>(ウ) 夜間の見通しを演出する。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>配置します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層部の住宅部分は壁面を後退させた塔状とし、隣棟間隔を確保します。</li> <li>・見通し景観形成街路沿いは、隣接する建物と壁面の位置をそろえたとともに、現状の緑化状況を踏まえて高木を配置しない事で見通しを確保します</li> <li>・ホテルニューグランドの背景として、建物を引き立てるよう、デザインの差別化と調和のバランスに配慮します</li> <li>・照明を規則的に配置し、夜間の見通しを演出します</li> <li>・建物外観と一体的な広告デザインとします</li> <li>・本町通り交差点は該当ありません</li> <li>・見通し景観形成街路に対して、柱を規則的に配置し、魅力的な演出に配慮します</li> </ul>
<p>1 関内地区全域の行為指針</p> <p>(6) ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。</p>	<p>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。</p> <p>イ 歴史的建造物を引き立たせる工夫</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ウ 開港の歴史の発信 敷地の持つ歴史や物語を表現する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当ありません</li> <li>・歴史的街並みの連続性の創出を図り、周辺にある歴史的建造物をモチーフとした壁面構成（3階）とします。一方で、歴史的建造物（ホテルニューグランド）と同調しすぎないデザインの工夫をします。</li> <li>・ホテルニューグランド本館と調和した基壇レベルを創出します</li> <li>・歴史的建造物は該当ありません</li> <li>・山下町の歴史・文化を伝えていくため、通り案内板を設置します。</li> <li>・居留置時代の街並みの面影を参照した壁面構成（3階）とします</li> </ul>
<p>1 関内地区全域の行為指針</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>イ 高さ 31mを超える建築物等による眺望景観の演出</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層部の壁面を、低層基壇部の壁面より後退させることで、歩行者への圧迫感軽減を図ります。</li> <li>・「眺望の視点場」からの眺望を保全、創造するよう配慮し、周辺建物と建物高さや壁面位置を調和させた計画とします。</li> <li>・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。</li> <li>・頭頂部はガラススクリーンで構成し、空に溶け込むように意図した仕様とします</li> <li>・中高層部の住宅部分は壁面を後退させた塔状とし、隣棟間隔を確保します。</li> </ul>
<p>1 関内地区全域の行為指針</p> <p>(8) 港や丘などからの眺望景観が魅力</p>	<p>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</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港、海からの眺望を考慮し、基壇部の軒レベルを設定するとともに、中高層部は高明度、低彩度の色彩とし、周辺との調和を図ります。</li> </ul>

<p>的になるよう工夫する。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(エ) 秩序ある広告景観を創出する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。</li> <li>・ガラスや各部の分節効果によって圧迫感の低減を図り、周辺と調和したデザインとします</li> <li>・中高層部には広告を設置しない計画とします</li> </ul>
	<p><b>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</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当ありません</li> </ul>
<p><b>1 関内地区全域の行為指針</b></p> <p>(9) 関内地区の新しい魅力を創造する。</p>	<p><b>ア 文化芸術創造活動の奨励</b></p> <p>(ア) 新たな用途を誘導したり、新しい空間価値を創造する。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1～3階の大部分をテナントエリアとし、新たな用途を誘導可能な計画とします</li> </ul>
	<p><b>イ 地区や通りごとの個性の創出</b></p> <p>(ア) 地区や通りごとに独自の景観を創出する。</p> <p>(イ) 地区や通りごとに独自の景観を創り出す活動を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化景観において、水町通りや海岸教会通りの今後の規範となるような計画とします。</li> <li>・山下町の歴史・文化を伝えていくため、通り案内板を設置します。</li> </ul>
	<p><b>ウ 夜間景観の形成</b></p> <p>(ア) 不快な照明環境を創出しない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(エ) 夜間の横浜三塔への眺望景観を魅力的に演出する。</p> <p>(オ) 落ち着いた夜間の街路景観を演出する。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(ク) 歩く楽しさを感じられる配置や配光にする。</p> <p>(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。</p> <p>(コ) 水際の夜間景観を演出する。</p> <p>(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。</p> <p>(シ) 地上駐車場には、落ち着いた照明を用いる。</p> <p>(ス) 夜間の広告景観を演出する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層部のライトアップは行わない計画とします</li> <li>・中高層部に屋外広告物は設置しない計画とします</li> <li>・横浜三塔への眺望景観は該当ありません</li> <li>・低層基壇部は建物外壁を照らす照明計画とし、落ち着いた夜間の街路景観を演出します</li> <li>・ホテルニューグランド等のライトアップを阻害しない計画とします</li> <li>・低層部の大型開口部から漏れる光によって夜間の賑わいを創出します</li> <li>・照明器具の規則的な配置や、色温度の統一によって歩く楽しさを感じられる工夫を行います</li> <li>・広場状空地は該当ありません</li> <li>・自動販売機は設置しません</li> <li>・地上駐輪場は最小限の照明計画とします</li> <li>・広告は最小限の照明計画とします</li> </ul>
<p><b>1 関内地区全域の行為指針</b></p> <p>(10) 秩序ある広告景観を形成する。</p>	<p><b>ア 良好な景観、落ち着いた夜間の街並みの創出</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外観と調和した広告デザインとします</li> <li>・音を出す広告は設置しない計画とします</li> <li>・テナント未定のため、決定後に別途</li> </ul>

		協議を行います。 ・見通し景観を阻害しない規模、位置 とするため広告の配置を建築計画に 取り込んでいます。
	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。	・建物外観と調和した広告デザインと します
2 地区別の行為指針 ( ) 山下町 特定地区	別紙のとおり	別紙のとおり

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(第3面)  
計画趣旨等説明書

## 計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
2 (1) 山下町 特定地区 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。	・商業ネットワーク街路・重点歩行者ネットワーク街路に面して、店舗等を配置し賑わいを創出します。
	(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。	・道路に面して歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行者空間を確保します。 ・周辺建物と基壇レベルの統一を図ることによって連続性のある街並みを創出します。 ・基壇部には大型の開口部を設け内外の視線を連続させて親密で賑わいのある空間形成を図ります。
	(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。	・港、海からの眺望を考慮し、基壇部の軒レベルを設定するとともに、中高層部は高明度、低彩度の色彩とし、周辺との調和を図ります。 ・「眺望の視点場」からの眺望を保全、創造するよう配慮し、周辺建物と建物高さや壁面位置を調和させた計画とします。 ・屋上の塔屋等が視認できないように屋上装飾物を設置し、眺望景観の質の向上を図ります。 ・頭頂部はガラススクリーンで構成し空と一体的に見えるように配慮した仕様とします
	(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。	・見通し景観形成街路沿いは、隣接する建物と壁面の位置をそろえるとともに、高木を配置しないことで見通しを阻害しないように計画します。
	(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。	・建物外観と調和した広告デザインとします ・見通し景観形成街路沿いは、歩行者空間に広告物を設置しない計画とし見通しを確保します

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(A4)