

北仲通北再開発等促進地区地区計画における建築物等の形態意匠の制限と計画内容について

建築物等の形態意匠の制限	認定基準（市）	形態意匠の制限に係る計画内容	適否（市の考え方）
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			
<p>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、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、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ない。</p>			
<p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通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倉庫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。</p>	<p>1-(3)の基準により水平方向に分節された部分のうち、下の部分の外壁に用いる素材は、主にレンガや石、又はこれらの質感を持つものを用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国橋ビル等の連続的な歴史的景観に配慮する。</p>	<p>万国橋ビルのファサードの一部の新築復元は、解体時の調査報告書をもとにできる限り忠実に復元します。</p> <p>また、新築復元壁に連続するエントランス部分のファサードについては、万国橋ビルの復元部分と調和しつつ、より明確な分節とするために、①エントランスのルーバー壁を北仲ブリック色で規定された中の出来るだけ濃い色とすることによる「色による分節」、②庇は一体的に連続させて統一感を持たせつつ、万国橋ビルの壁面端部よりクリアランスをとることによる「形態による分節」、③夜間の万国橋ビルの独立性を確保するための「照明効果の違いによる分節化」、を行います。さらに、ホテルの玄関としての重厚感を感じられるよう、黒系と白系の御影石を適度に使用し、コントラストを明確にすることで、メリハリのあるエントランス外観デザインとするほか、基壇部の中心となるホテル名称看板の背景色及びその直下の柱型のマットな仕上がりのオレンジ系の色を加えアクセントとし、万国橋ビルの新築復元部との分節の一助とします。</p> <p>これらにより、新旧デザインの区別と同時に調和を図り、街の魅力を大きく向上する景観デザインを創出します。</p>	<p>適合</p>
<p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より 15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫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、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とすること。</p>		<p>本計画における万国橋通に面する外壁面は、万国橋通に対しておおむね平行に配置し、馬車道駅からの一連の街並みの連続性に配慮します。</p>	<p>適合</p>
<p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通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倉庫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の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>1 栄本町線に面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所や帝蚕事務所の高さを勘案した概ね高さ 15m～21mを基本とし、連続的な街並みの形成と個別の建築物のデザインに配慮したものとする。</p>	<p>万国橋通り沿いの低層部は、新築復元する万国橋ビルのファサードと同じ高さ（約20m）とし、建築物との連続性が感じられる街並み景観の形成に配慮します。</p> <p>万国橋ビルのファサードより上の部分は、圧迫感を低減するため、壁面後退や壁面緑化、ガラスを用いることにより、低層部とのデザインを切り替える工夫を行います。</p>	<p>適合</p>

	<p>2 万国橋通りに面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所及び万国橋ビルを勘案した概ね高さ2.1mを基本とし、連続的な街なみの形成と個別の建物のデザインに配慮したものとする。</p>		
<p>(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎ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に面する部分により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。</p>	<p>1 水際線にヒューマンスケールを大切にしたい歩行者空間を形成するため、水際線ネットワークに面する建築物は、アルコーブや路地的な立体通路を設けるなどして概ね3.0m毎に垂直方向に分節し、凹凸のあるリズムカルな水際景観を創出する。</p> <p>2 建築物の3.1m以下の部分のファサードは以下のような三層構成とし、水平方向に分節する。</p> <p>a 水際線プロムナードに接する低層階は、レンガ、石材又はこれらの質感を持つ素材等とガラスとを併せた、開放性の高いデザインとする。</p> <p>b 最上階付近の階は、壁面位置の一部を後退させるなどとし又、ガラス等の素材を中心とした軽快かつ現代的な意匠に切り替えるなどの変化を加え、圧迫感を緩和させるデザインとする。</p> <p>3 上記以外の階は、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>	<p>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、バルコニーやルーバー、凹凸のある外壁にて垂直方向に分節化を行います。</p> <p>また、下層部分は、万国橋ビルの新築復元壁で使用するレンガ調タイルや洗い出し、飲食・店舗部分のガラスにより、歴史性を尊重しながらも開放性の高いデザインとするほか、中間層は壁面緑化や濃茶系のテラコッタルーバーおよびガラス等、上層は緑化壁や白系テラコッタルーバーおよびガラス等を用いてセットバックや凹凸のある外壁にて分節化を行い、水平方向に三層構成された外観とします。</p> <p>これらの構成により、リズムカルで親しみのある環境を感じさせるヒューマンスケールな水際景観を形成し、安らぎや潤いを提供します。また、水際プロムナード沿いの地区間の景観的な統一性・連続性に配慮した、非開口部の自然素材系の材料の使用により、洗練された水際空間の街並み形成に寄与する計画とします。</p>	<p>適合</p>
<p>(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。</p> <p>ア マンセル表色系で色相を赤(R)系、黄赤(YR)系若しくは黄(Y)系で、彩度4以下又は無彩色を基調とするもの</p> <p>イ レンガ等の地区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</p>		<p>万国橋ビルのファサードの一部の新築復元に使用するレンガ調のタイルは、現存するタイルをもとに色彩や質感をできる限り忠実に復元します。</p> <p>また、新築復元壁に連続するホテルエントランスのルーバー壁は、北仲ブリック色で規定された中の出来るだけ濃い色(10R3/4程度)を基調とします。</p> <p>さらに、万国橋復元壁で使用するレンガ調タイルと同系の質感をもつ</p>	<p>適合</p>

		テラコッタルーバーを用いることで、復元壁と新築壁の連続性にも配慮します。	
(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜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。		それぞれの視点場から港への見通し景観及びランドマークタワーへの見通し景観を確保する建物配置としています。	適合
(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の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。		本町5丁目交差点付近の視点場から港への見通し景観軸上にある広場空間において、街路から海側への通り抜け・視線の確保を考慮した工作物や植栽等の配置を行います。水際プロムナードと同一レベルで連続する多目的な広場空間は、滝のある広場を中心に、中庭的空間や路地的動線など賑わいや憩いの場が連続し、来街者の立ち寄りや、エリアの回遊性を促進する空間となるよう計画します。また、この広場空間は、地上部の緑化だけでなく広場に接する建物の壁面を立体的に緑化を行う計画とし、居心地がよく、変化と賑わいを感じられ、潤いのある港町の都市景観を形成するとなる設えとします。	適合
2 地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠			
地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区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。	高さ45mを超える超高層棟は、A-2、A-4、B-1、B-2の各地区において、1棟までとする。	高さ45mを超える超高層棟は、計画地において1棟とします。	適合
(1) 地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。		前述のとおりとしています。	適合
(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 地区内の高層建築物については、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、みなとみらい21中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区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、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。	ア 各地区において1棟となる高さ45mを超える建築物はタワー状のものとし、都市景観協議地区図6に定める超高層部分建築範囲内で建築する。	北仲エリアの海側からのゲートとしてのシンボル性とアイデンティティを表現します。 角を隅切りすることによる細身のプロポーションをもつ平面計画とする他、白色系（北仲ホワイト）のPC外壁をベースにした規則的なポツ窓の配列とシンメトリーの外観により、気品があり港の景観の中に際立った印象を与えるデザインとします。 頭頂部は上昇感があり、凹凸があるトップ形状が光（陰影）の変化でスカイラインを個性的に演出し、みなとみらい21地区から続くスカイラインの尾根を魅力的に演出すると同時に、北仲通北地区の高層建築物の群としてのまとまりのある景観を形成します。	適合

<p>イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。</p>	<p>イ 高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保する。</p>	<p>高層建築物については、建物のスリム化を図るなど、視点場からの景観に配慮し、高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保しています。</p>	
<p>ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫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、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。</p>		<p>地上から高さ31mを超える部分においては、低層の歴史的景観街並みとして調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とします。</p>	
<p>3 屋外広告物の形態及び意匠</p>			
<p>屋外広告物は、地区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。</p>			
<p>(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、万国橋通又は計画図に示す自動車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。</p>		<p>万国橋通りの低層部の広告は、万国橋ビルの新築復元壁との分節のために選択した北仲ブリック色で規定された中の出来るだけ濃い色を基調にした外壁面に、同系色で温かみのある第2合同庁舎のレンガタイルの同一色でマットな仕上がりの大判のパネルをサインの背景色に採用し、街並みの調和に配慮します。</p>	<p>適合</p>
<p>(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。</p>		<p>建物頂部には、屋上看板として、大さん橋及び自動車側に面しない側に外壁と同一色相で彩度4以下の最小限の文字としたシンプルに見せる広告を、建物としてバランスのよい大きさや位置に設置し、「眺望の視点場」からの眺望を阻害しない、落ち着いた広告景観を形成するものとします。</p>	<p>適合</p>
<p>(3) 栄本町線、万国橋通又は水際線プロムナードに面する部分に設置するものは、映像装置を使用したものでないこと。ただし、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ない。</p>		<p>映像装置を用いた屋外広告物は設置致しません。</p>	<p>適合</p>