

# (仮称) 横浜市中区海岸通り計画 A-1地区 都市美対策審議会 報告資料

横浜市都市美対策審査会景観審査部会  
2023. 6. 30

## 目次

1. 審議会指摘事項及び対応
  - ①外装変更
  - ②歴史的建造物との呼応
2. 前回提案からの変更事項
  - ①軒下空間の開放
  - ②外構計画変更
3. 補足事項 A-2, A-3地区
  - ①歴史的建造物への配慮
  - ②広場空間の構成

# 敷地概要

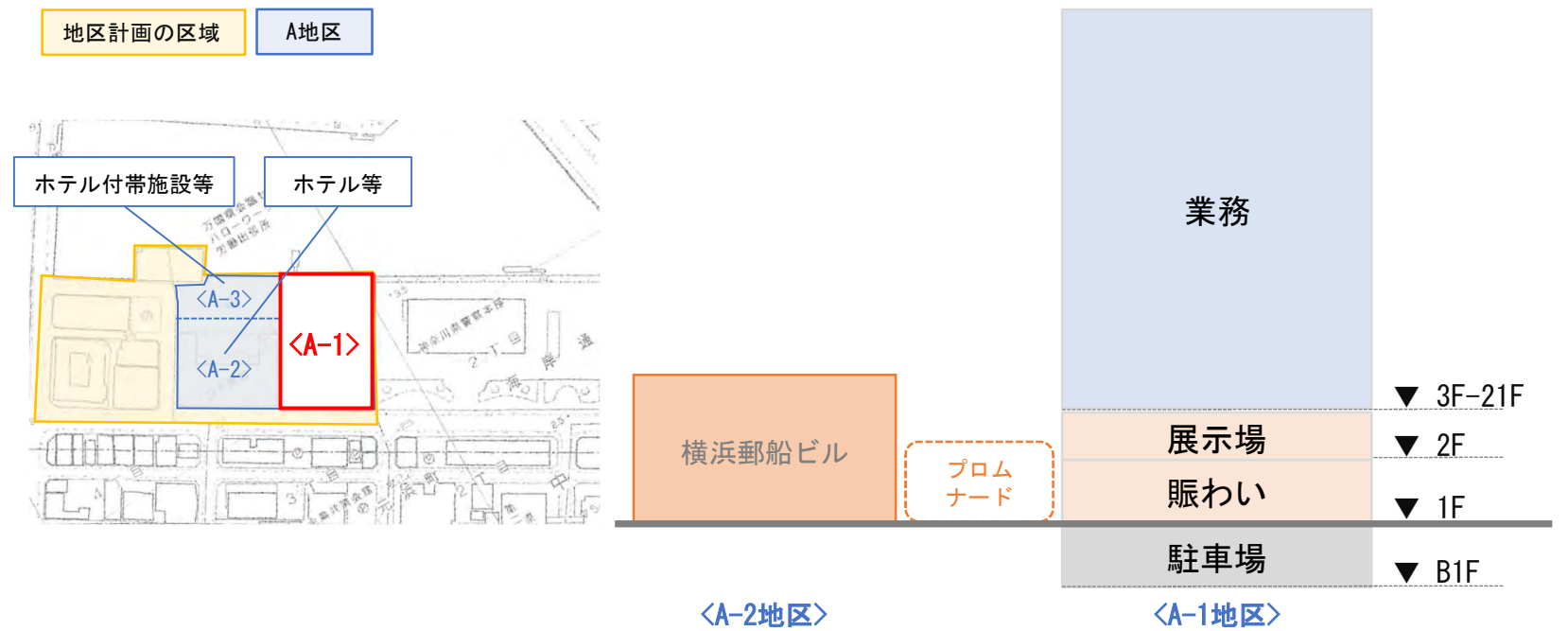
## ■敷地条件

住居表示	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目9-1, 13
地域地区等	商業地域、防火地域、横浜港臨港地区(無分区)、第7種高度地区、都市再生緊急整備地域、海岸通り準特定地区(景観)、都市再生特別地区(海岸通り地区)、海岸通り地区地区計画
基準建蔽率	75%(都市再生特別地区による指定)
基準容積率	1250%(都市再生特別地区による指定)
道路	海岸通第7001号線(海岸通り)

## ■建物概要

計画地	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目9番
敷地面積	約5000㎡
容積率	約1250%
建蔽率	約72%
建築面積	約3600㎡
延床面積	約72800㎡
建築物階数	地下1階、地上21階、塔屋2階
建築物高さ	約99.9m
最高高さ	約99.9m
用途・機能	事務所、展示場、店舗

## ■敷地概況及び断面構成



## ■案内図 S=1/6000



※横浜市地形図を加工して作成



## 1. 審議会指摘事項及び対応

### ○景観審議会における指摘事項

- ① 全体の印象について、できる限り透明感を出し、軽やかな印象が必要ではないか
- ② 縦リブについて、明度や反射を抑えるなど、存在感が出ない工夫が必要ではないか
- ③ 高層部横フィンについて、強調され過ぎている、もう少し軽やかにした方が良いのではないか
- ④ リブの下端について、ガタガタしている部分を整理するべきではないか
- ⑤ 歴史的建造物のコーニスラインの受け方について、もう少しシンプルにするなど工夫が必要ではないか

### 委員コメント（景観審議会記録より抜粋）

#### （加茂委員）

それを下から見たときに、15ページとか見ると、波打つところのへりだけがちょろちょろっと見えていたりとか、フレームのところを見ると何かガタガタして歯並びが悪い感じが見えたりとか、それが気になっちゃってしょうがないというか。その揺らぎというのはすごく分かるのですが、エッジの部分とか、下のちょうどピロティーになっているところとの関係とか、縦線を強調すると当然下の横側の線と合わなくなってくるとか、ちょっと難しいところがすごくあるなという。それと、隣の歴史的建造物の、コーニスのラインを通していただいている部分はへこませるような状態でいって、それは一つあると思ったのですが、もう少し逆にシンプルにしちゃっても、いろいろ考えた結果、何か違和感の部分が、この前は逆に何もなかったからすっといっちゃったのですが、ちょっとその部分の違和感を感じました。特に隣が石造りで、かなり歴史的様式を持った建物で重いじゃないですか。隣にあるので高さとかをそろえていただいているというのはよく分かるのですが、その部分はすごく難しいところだなと思いました。色彩とか材質感とか、それもいろいろ、特にピロティーのほうで見える部分とか柱の部分とか、そここのところもそろえましたということだけではない感じかなと。よく見ると、上のラインはそろっていますが、柱頭の横の、要はドーリア式というのですか、その柱の柱頭の高さが軒下なのかなと思ったのですが、そこはちょっと違っているんですね。今それよりも低い、高いのですか。

#### （白井書記）

こちらにつきましても欠席の野原委員からコメントを頂いておりますので、ご紹介させていただきます。こちらも4点頂いております。

1点目は、遠景（高層部）について。隣接敷地も含めて考えると、やはり大きなボリュームが壁状に並んでいくことになるので、できる限り透明感を出して存在感を減じていくことが求められるように思います。その意味では、リブについても少し明度を下げて、反射の度合いを下げながら、できるだけ存在感が出ないような工夫が要るかもしれません。

2点目、海岸通りのにぎわい形成について。海岸通り沿いはどうしても海側に建築物が連続することから、海が見えにくく、かつ、やや暗い通りとなる印象が高いため、海岸通り沿いについてもできる限りにぎわいや快適性を向上できるような工夫をお願いできればと思います。また、その意味では、海岸通りと海をつなぐプロムナードは非常に重要になりますので、視線を奥に誘導し、手前は開放的にして入りやすくし、できる限り海を感じさせるようなデザイン、植栽等の工夫をお願いできればと思います。

#### （鈴木委員）

歴史的建造物の横浜郵船ビルは重要な建物ですので、これを一体的に考えてこの計画を見てみると、歴史的建造物のほうは低い建物ですから、コーニスとそろえるという、その考え方はいいと思いますが、もし横浜郵船ビルとの一体性というか連続性を強調するならば、高層の建物はやはり縦方向を、横方向はあまり強調しないで、そこは線一本だけというかそういう感じにしたほうが、隣の歴史的建造物との連続性ははっきり出ると思うのです。高層ビルの横方向はとにかく強調しないで、縦線を強調して、県警さんのデザインを意識されているということなので横方向もある程度分節的にしたのかもしれませんが、このデザインだとせつかく残していただけるという横浜郵船ビルとの一体感とか連続性というか、横浜郵船ビルのよさが伝わってこないかなと思って、そこがちょっと心配です。

#### （国吉部会長）

野原委員からのご意見もありましたが、ほかにご意見ありますでしょうか。ファサードの問題で、この新しいファサード案というのは横のリブが少し強調され過ぎているのではないかと、もう少し軽やかにしていったほうが歴史的建造物も生きてくるのではないかとという雰囲気、そのつくり方について加茂委員からのご提案などもあったりしましたので、その辺について今後進めていただければと思います。よく考えますと、赤レンガ倉庫の方向から見ますと、今、合同庁舎ができていますよね。基本31メートル、一部45メートルまでと。あれが新港地区の色彩ということでれんが色を基調にしてやっています、それが割と横長に、3つぐらいに分節しているのですが、その背景に出てくるということで、そういう意味でもあまり、赤レンガ倉庫から見たときの緩やかな背景にもなるので、軽やかになったほうがかえっていいかなというふうにも感じますので、各委員からのご指摘も踏まえて検討いただければと思います。

そういう意味で、歴史的建造物と関係づけられた表情線により街並みの連続性を創出、この辺のところは工夫として、全く同じ高さでないところで割と、これはつくり方によっては連続性も出てくるし面白いと思うのですが、この辺は今後さらに詰めていただければと思います。そこがやはりこの建物の見せ場かもしれないと思って設計者は考えていると思うので、その辺の工夫をより、うまくつながりつつ独自性も出てくると思いますか、その辺が課題かなと思います。あと、縦の動線とそこへの引込み感をできるだけ、あるいは建物と内外との貫通感といいますか、それは野原委員からもあったような、その辺の工夫も今後展開していただければと思います。



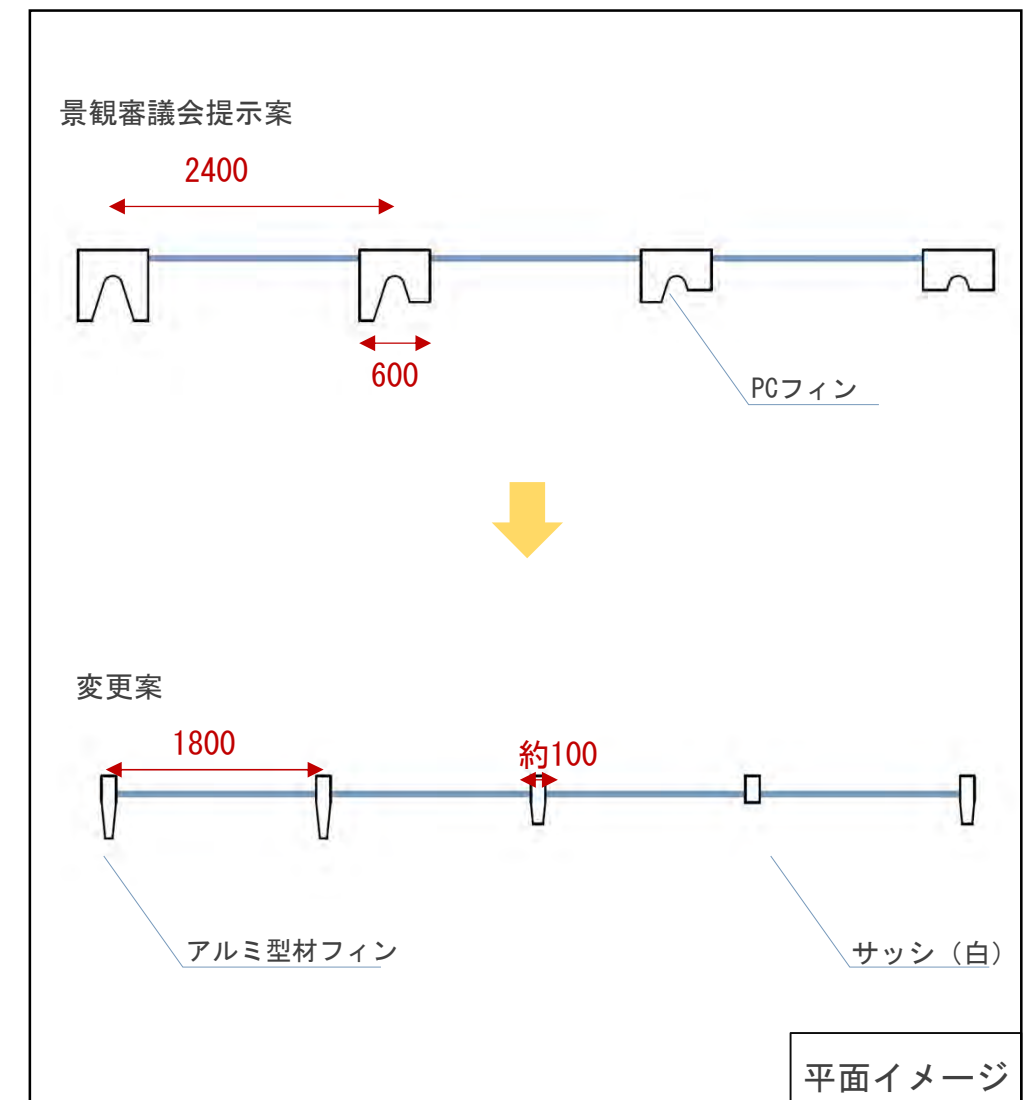
# 1. 審議会指摘事項及び対応

## ○都市美審における意見と変更内容

- |  |   |   |
|--|---|---|
| ① 全体の印象について、できる限り透明感を出し、軽やかな印象が必要ではないか           | ➡ | ① 縦リブを細くし、ガラス面を広くすることで、透明感と軽やかさを感じるデザインに修正                                      |
| ② 縦リブについて、明度や反射を抑えるなど、存在感が出ない工夫が必要ではないか          | ➡ | ② 縦リブを細くし出幅を小さくすることで、リブの存在感の軽減を図りながら、リブの本数を増やすことで圧迫感を減じる変化のある外観デザインを継続          |
| ③ 高層部横フィンについて、強調され過ぎている、もう少し軽やかにした方が良いのではないか     | ➡ | ③ 高層部横フィンを細く、出幅を小さくすることで、縦リブを邪魔しない軽やかな表情線に修正                                    |
| ④ リブの下端について、ガタガタしている部分を整理すべきではないか                | ➡ | ④ リブの下端について、リブの出幅に合わせたデザインに修正   |
| ⑤ 歴史的建造物のコーニスラインの受け方について、もう少しシンプルにするなど工夫が必要ではないか | ➡ | ⑤ 凹みややめ横フィンを追加することで、シンプルかつ明確にコーニスラインを受けるデザインに修正。2段目のラインについても連続性がわかるよう軽やかなラインに修正 |

景観審議会提示案

変更案



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



1. 審議会指摘事項及び対応 ①外装変更



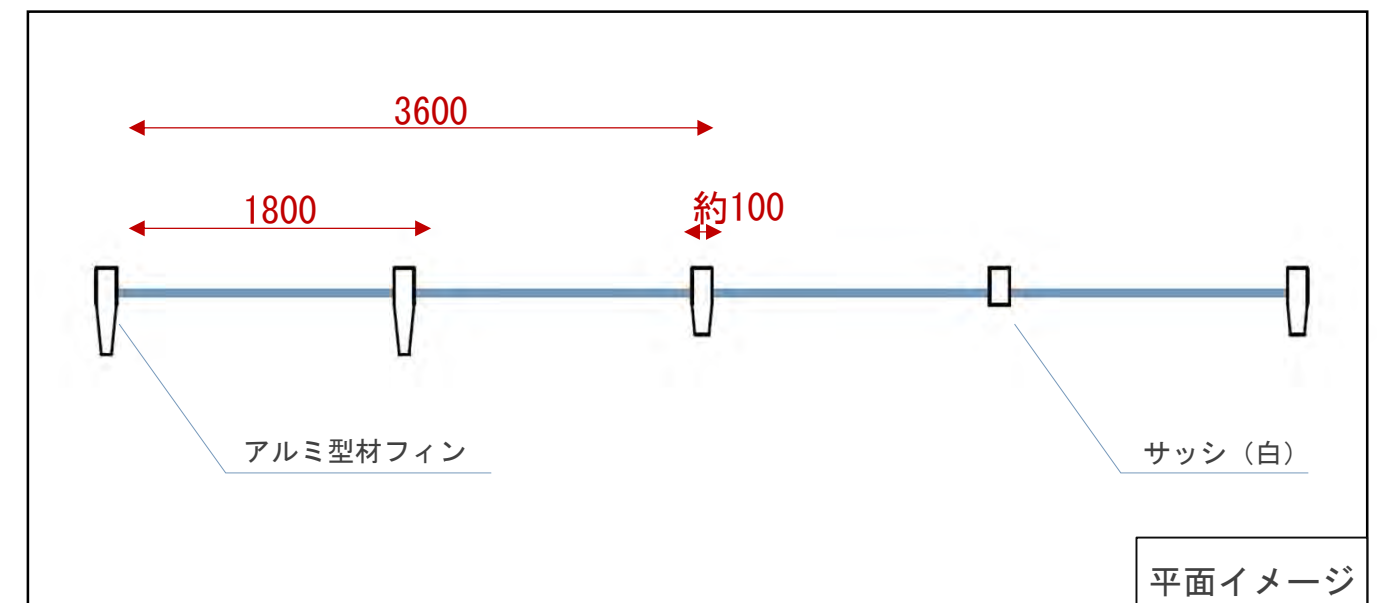
海岸通り側より



万国橋側より

○軽やかでゆらぎのある外装

- ・PC等で検討していた従前案に比較し、透明感のあるガラス面を増やし軽やかなフィンを用いて、ゆらぎを確保しつつ、歴史的建造物の背景となる外装とします。
- ・縦りブの本数を増やすことで繊細な変化を実現し、圧迫感をより減じています。



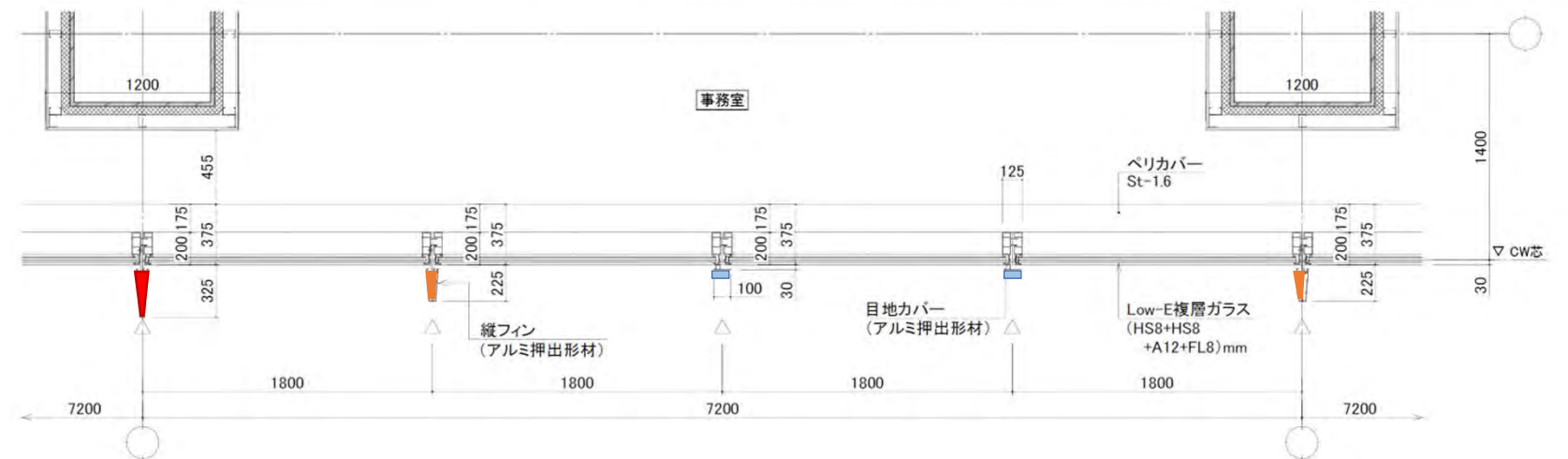
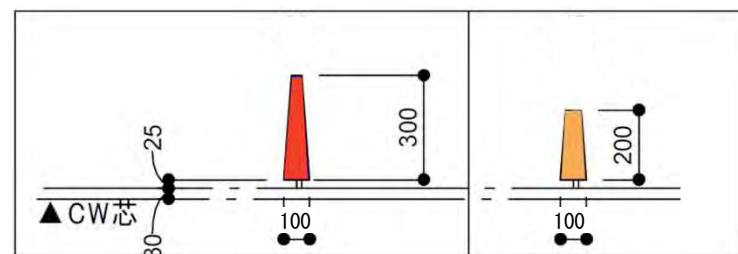
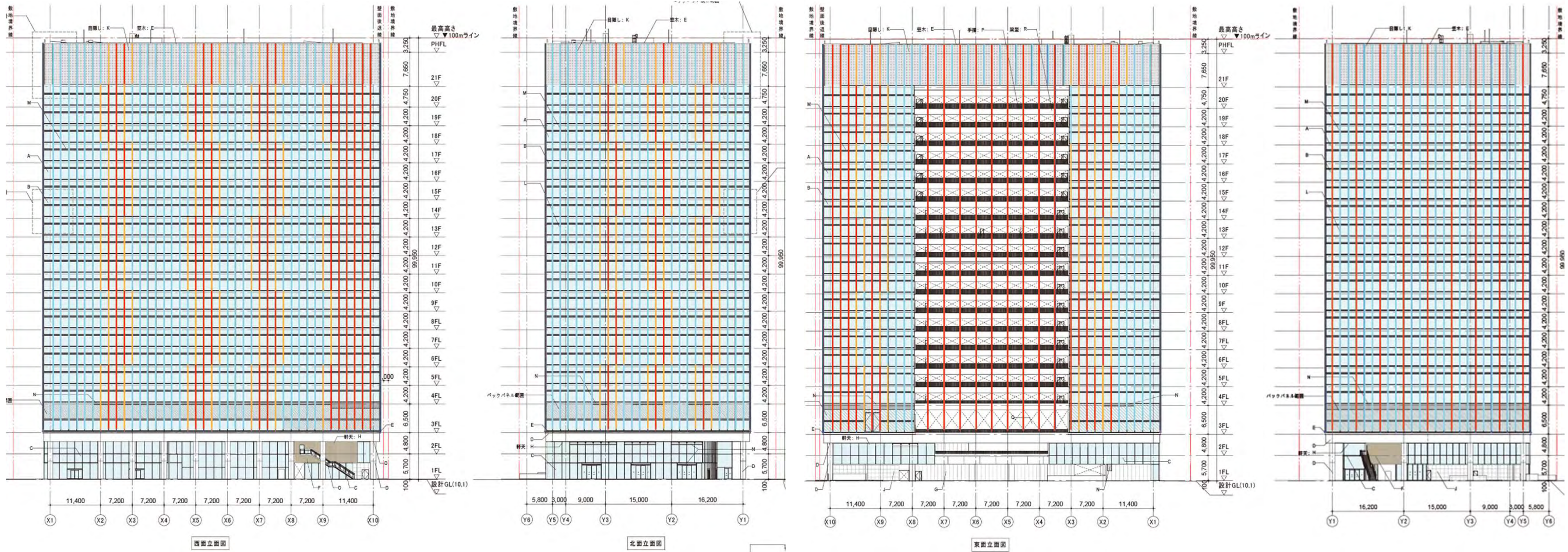
※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



1. 審議会指摘事項及び対応 ①外装変更

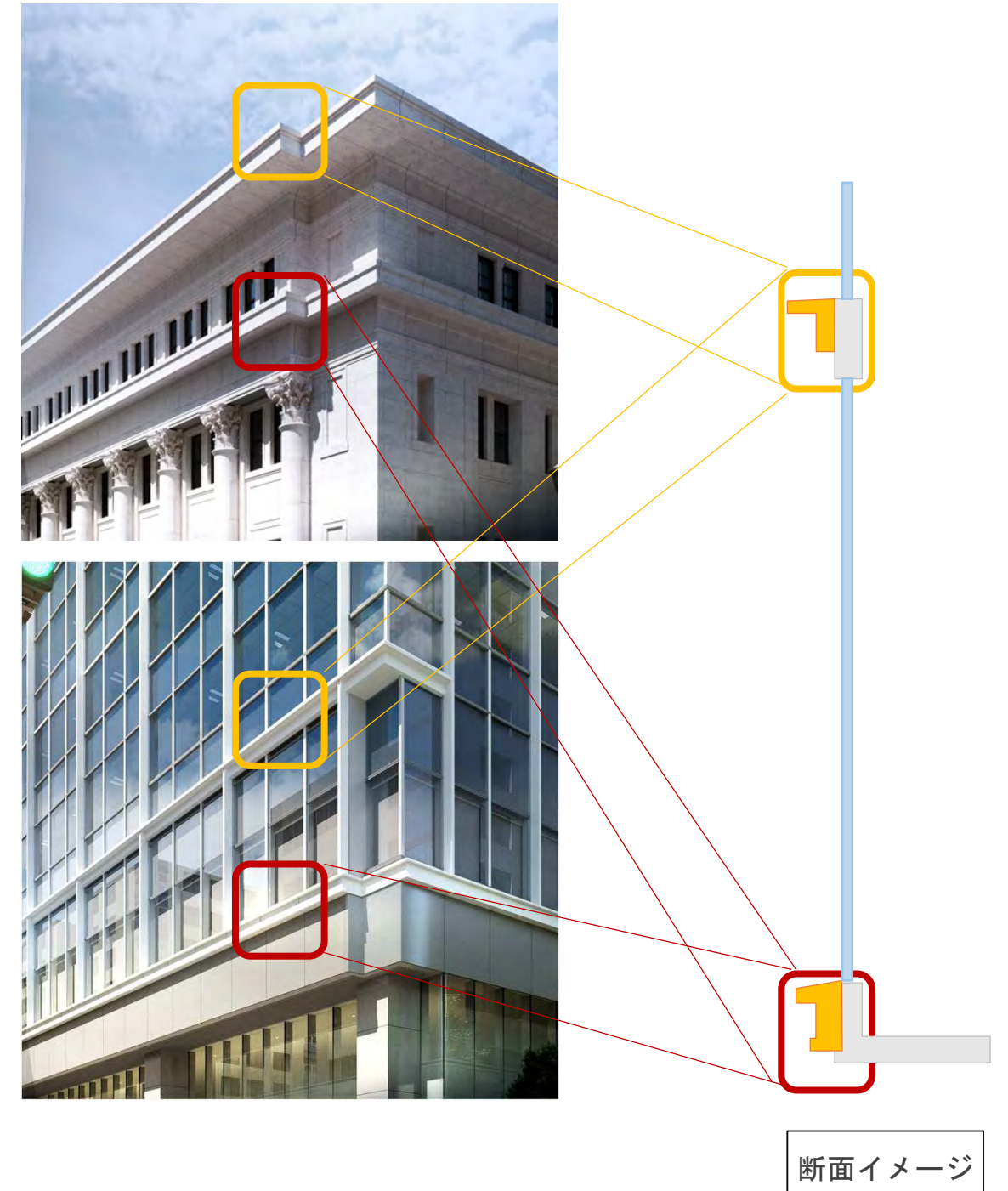
・立面図 高層部ゆらぎの様子

フィンについて・・・3種類の異なるフィンを取付け、ゆらぎを表現します。



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。





○角面及びガラス割の配慮

- ・歴史的建造物である横浜郵船ビルの**印象的な角面**を低層位置で継承するデザインとしています。
- ・歴史的建造物の**屋階における3枚毎の割付**を踏襲し、縦フィンの位置を検討いたします。
- ・**コーニスラインの形状を継承**しつつ、調和する南側立面を形成します。





海岸通り県警側より

○夜間ライトアップ対応

- ・ 継承したコーニス及び柱型に照明を当てることで街並みの一体性を高め、連続性のある景観に寄与する計画とします。



2. 前回提案からの変更事項 ① 軒下空間の開放

○ 軒下空間への配慮

- ・ 幅広い軒下空間を確保することで、**海岸通側からの歩行者引き込みへの配慮**を行います。
- ・ 水際線プロムナード側でも柱本数を減らすことで**港湾側への視線の抜け**及び**水際線プロムナードへの引き込み**を行います。
- ・ 歴史的建造物側からのプロムナードでも**オフィスエントランスへの視線**が広がり、より**開放的な軒下空間**を提供します。

景観審議会  
提示案



変更案



低層ピロティ

水際線プロムナード

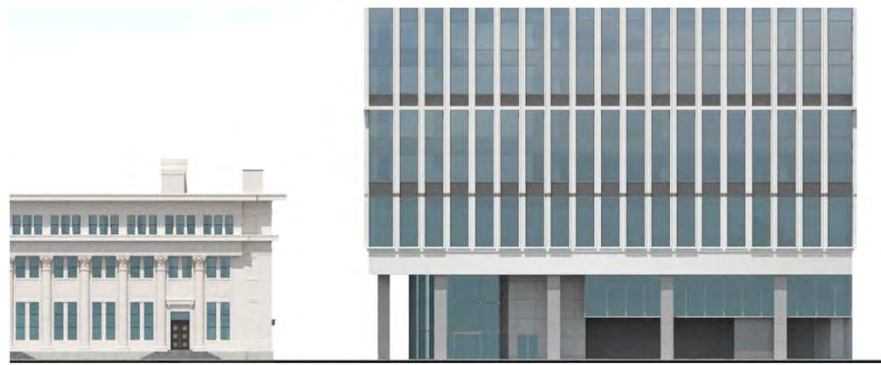
プロムナード

※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



## 2. 前回提案からの変更事項

### 景観審議会提示案



### 変更提案



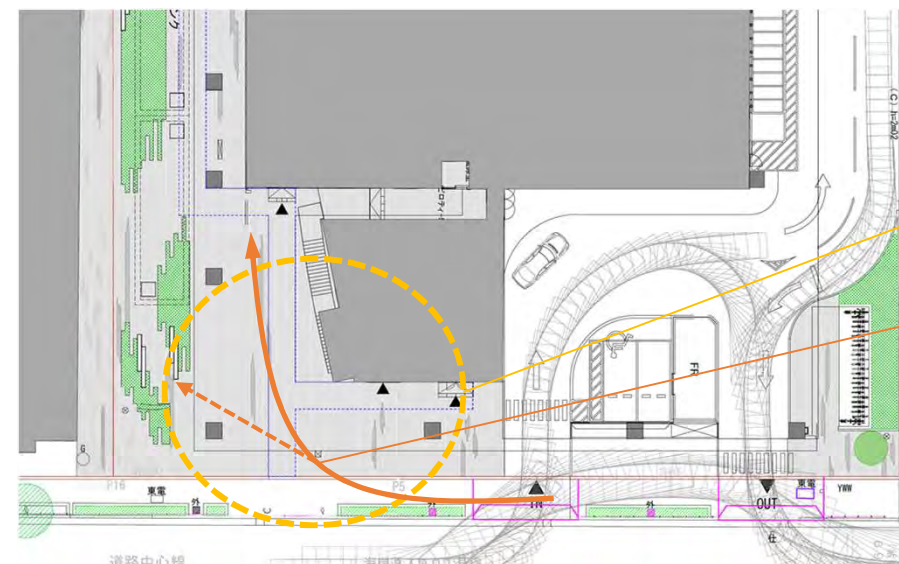
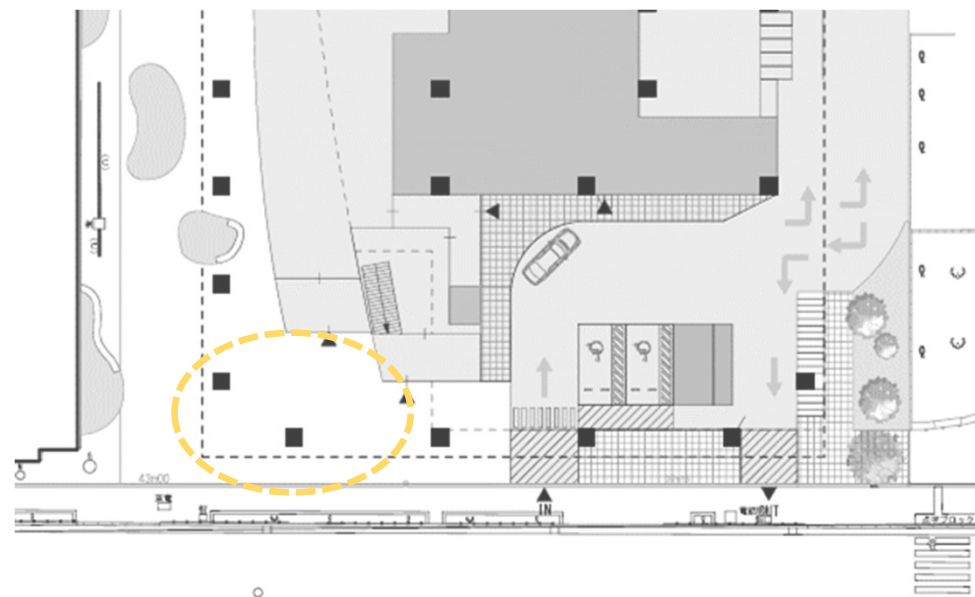
#### ○軽やかでゆらぎのある外装へ

- ・PC等で検討していた従前案に比較し、**透明感のあるガラス面**を増やし**軽やかなフィン**を用いて、ゆらぎを確保し、歴史的建造物の背景となる外装とします。
- ・縦リブの本数を増やすことで**繊細な変化を実現し**、**圧迫感をより減じて**います。



#### ○角面及びガラス割の配慮

- ・歴史的建造物である横浜郵船ビルの**印象的な角面**を低層位置で継承するデザインとしています。
- ・**コーニスラインの形状を継承**しつつ、調和する南側立面を形成します。

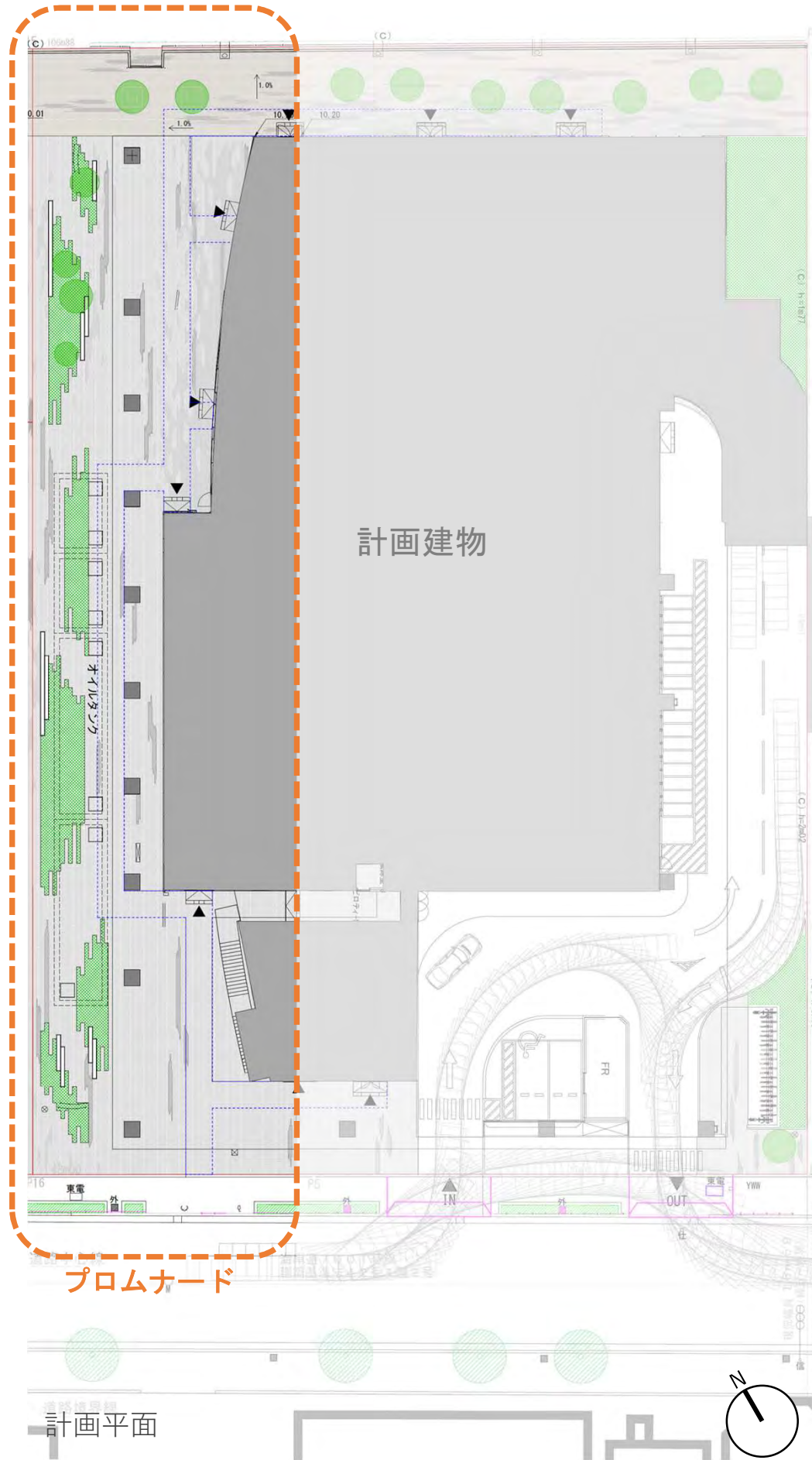


#### ○軒下空間への配慮

- ・幅広い軒下空間を確保することで、**海岸通側からの歩行者引き込み**への配慮を行います。
- ・海岸通からのより広く歴史的建造物の壁面が見えてくることで街並みの新たな側面を提供します。



2. 前回提案からの変更事項 ②外構計画変更



景観審議会提示案



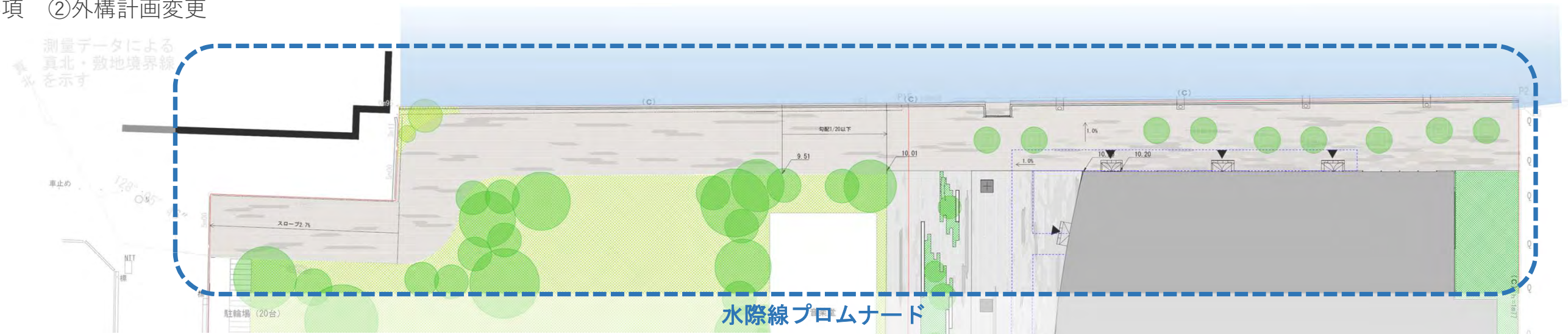
プロムナードイメージ（変更案）

プロムナード

- 建築や隣接街区と一体感のあるランドスケープ
  - 建築デザインと同じ直線形状を主体としたゆらぎを用い建築デザインと調和するとともに、水際線を予感させるランドスケープとします。
  - 建築ファサードのフィンの様に細い矩形形状の舗装材を用います。
  - 水際線へつながるプロムナードは舗装パターンと植栽帯の形状でゆらぎを表現するとともに、来街者や隣接街区の利用者を水際へ導きます。
  - 直線形状にすることで隣接街区とのつながりがスムーズになり、プロムナードと広場との空間の連続性が生まれます。
- 歴建と新築高層棟をつなぐ、品格ある施設のデザイン
  - 自然素材の質感が残る舗装材を用います。
  - プロムナードの舗装材は明るい色調の舗装を基調とし、水際線に向かう賑わいを創出します。
  - プロムナードの植栽帯に付属させたベンチは、波を表現するとともに、点在する滞留空間が人々を水際線へ誘います。



2. 前回提案からの変更事項 ②外構計画変更



水際線プロムナード

○歩行空間の拡幅と歴史の継承物の顕在化

- 手摺（転落防止柵）と曲柱ビットの位置を反転することで歩行空間の有効幅員を確保します。
- 柱状のボラード及び曲柱ビットを一部保存し、歩行空間のオブジェとして利用します。
- 曲柱ビットは手すり内側に保存することにより港として利用された水際線の歴史を身近に感じる空間になります。



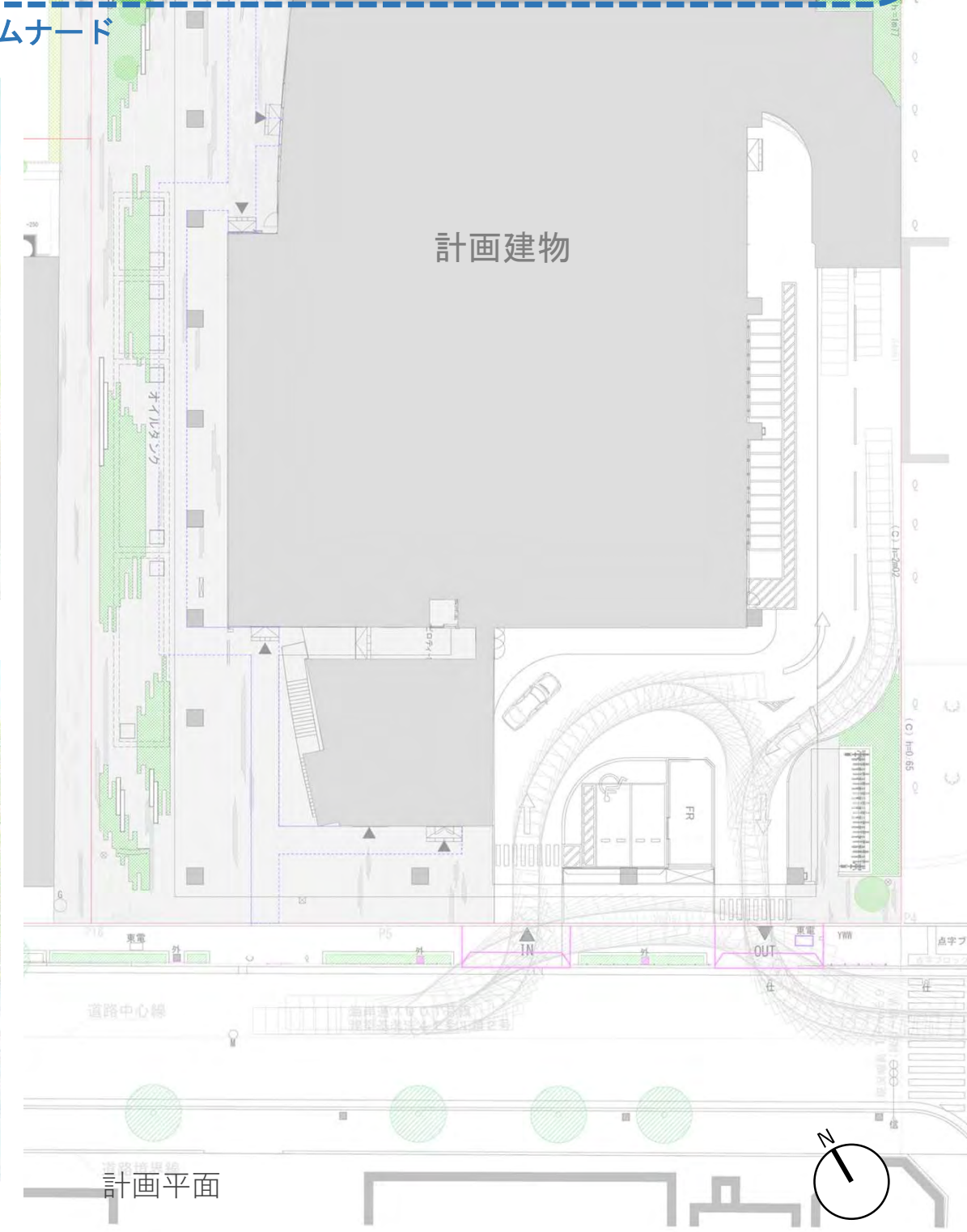
景観審議案

○流動と滞留を生む、温かみのある舗装

- 店舗前の賑わい・滞留空間が水際線プロムナード全体に滲み出すよう、舗装パターンでグラデーションをつけ、滞留空間と流動性の両立を図ります。
- 水際線プロムナードでは水際線と平行する方向性を与えて歩行空間の流動性を促します。
- 海を眺めながら佇める空間を船のデッキのように居心地の良い温かみのある色合いの舗装材で演出します。



水際線プロムナードイメージ（変更案）



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



## 2. 前回提案からの変更事項 ②外構計画変更

### ○海のゆらぎのグラデーションがつくる、やわらかな空間分けとにぎわいのしみ出し

- ・ 植栽配置やファニチャー、舗装材のデザインによる海のゆらぎの表現が、流動と滞留の融合した空間を創出します。
- ・ 施設や植栽配置に変化を持たせ点在させることにより、店舗や広場のにぎわいがプロムナードにしみ出し、海岸通りからもにぎわいが感じられる空間をつくります。

### ○海や周辺のまちとのつながりを感じ、回遊ができる心地良い歩行空間の形成

- ・ 街区全体とプロムナード・水際線プロムナードを一体的なデザインで整備し、人の流動を促します。
- ・ 海際の穏やかな潮風と、敷地や周辺のまちの歴史文化を感じられる憩いの空間を整備します。
- ・ 潮風や日陰の環境に適応し、周辺の自然環境と調和する植栽を用い、水と緑を感じる居心地の良い空間をつくります。

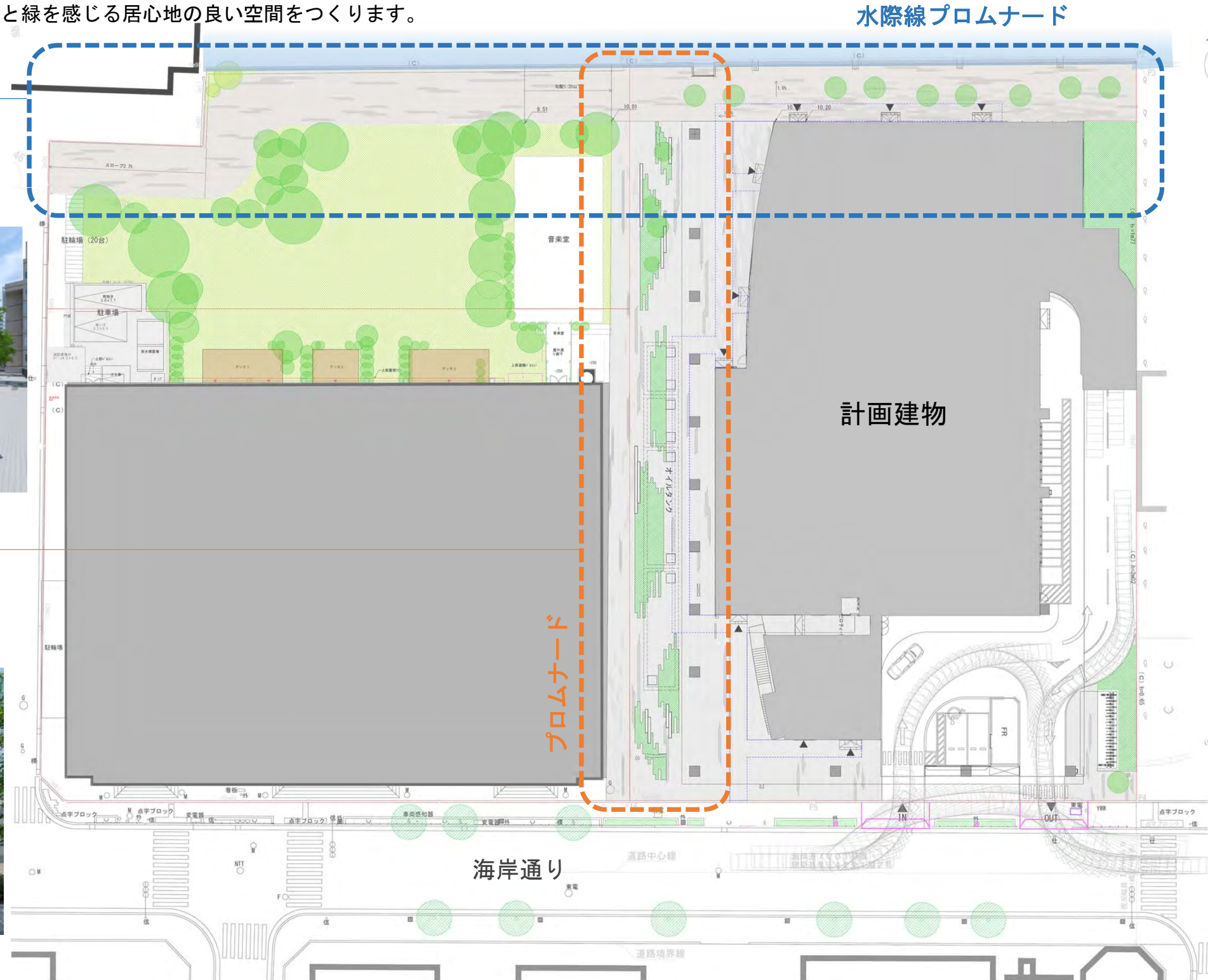
### 水際線プロムナード

- ・ 海とのつながりが感じられる歩行空間の形成
- ・ 店舗や広場の賑わいがしみ出す空間の形成



### プロムナード

- ・ 海際へ誘うプロムナードの形成
- ・ 通り抜けと滞留が融合した空間の形成





歴史的建造物の保存活用の方針について

○歴史的建造物の保存と活用の両立

・横浜郵船ビルの保存活用の方針については、**海岸通り地区の再開発計画において地域の歴史を伝える重要な歴史的建造物である現建物を活かした計画**とするため、保存活用の在り方を検討することを目的に「横浜郵船ビル保存活用検討委員会」を発足し、**築造時の意匠が残る保存対象とする範囲・部位と既に改修されている範囲・部位を確認した上で、今後の保存活用の方針について整理**を行った。

歴史的建造物の保存の範囲について

◆外部について

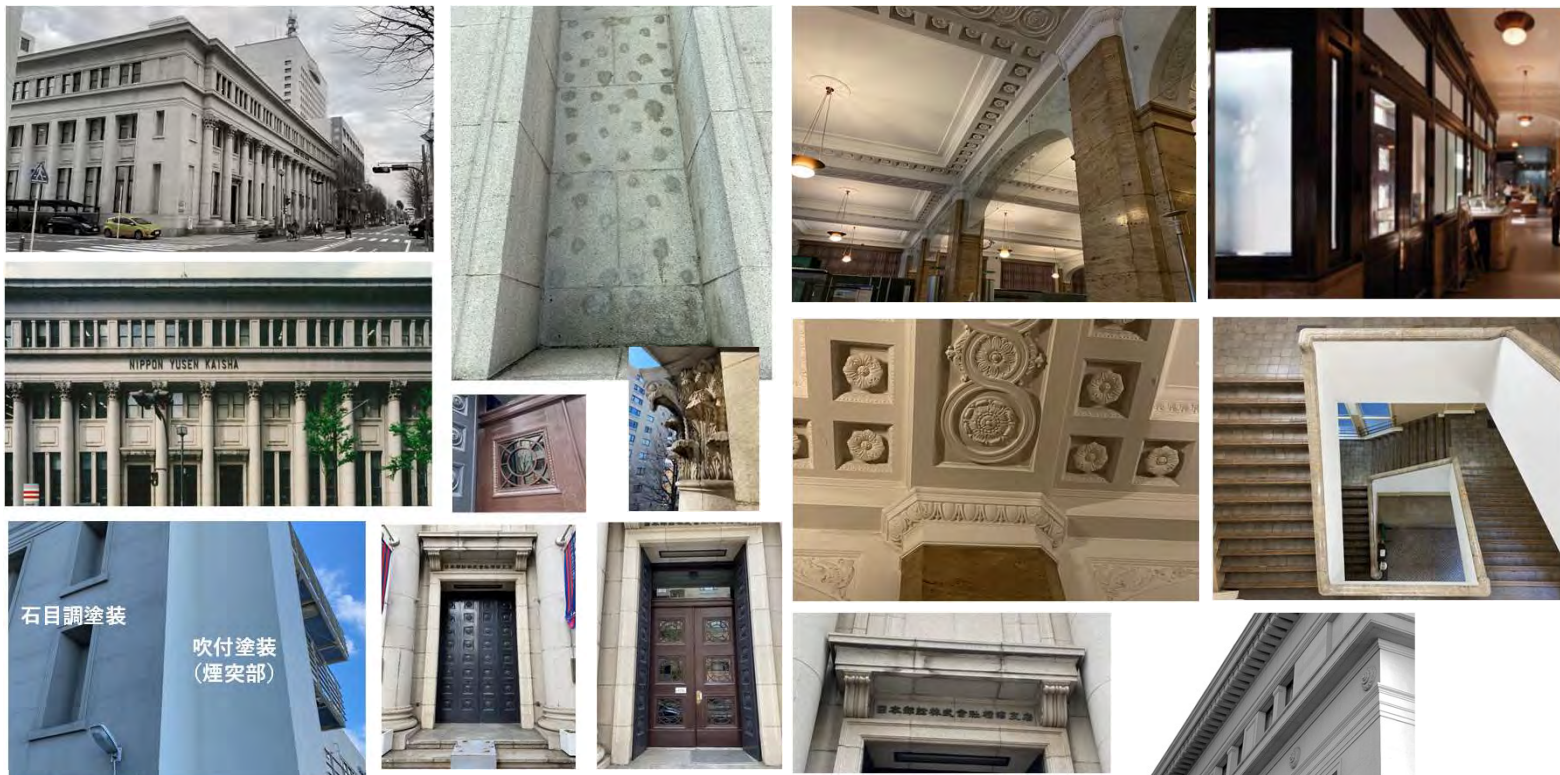
活用のために**改修を計画している北側低層部を除き、意匠的に特徴がある南側・西側・東側ファサードは原則、保存していくものとする。**

- ・東面は過去外壁修繕工事で**石目調塗装が施され築造時の石表面は覆われている**ため、今後修繕ではこの**塗装仕様での更新を基本とする。**
- ・南面、西面は**築造時の石仕上げの表層に外壁補修時のピン跡があり、今後の外壁修繕の際に増加**することが予測されるが、**原則現状と同様に維持管理し、外観の維持に努める。**
- ・東西南北4面、**法令対応の他、必要な建具改修工事を実施するが、築造時の意匠に配慮したものとする。**

◆内部について

1階のホール空間、玄関風除室、階段等**築造時の意匠が多く残されている部位は可逆的な仕様**にすることも含め、極力保存していくものとする。

- ・柱に設置する機器(照明など)、什器があり**固定が必要な箇所は最小限の影響に留める。**
- ・スチール製窓の室内側にある『**くり型枠**』は**現状の状態を維持する。**
- ・1・2階については博物館へ用途変更を行った際に**ホール内のフローリング、天井照明、中庭側サッシ、博物館諸室(事務室・収蔵庫等)は改変を行っている部分もあるが、引き続き、保存部分の雰囲気**に配慮したものとする。
- ・3・4階については、**事務所への改修のため、すでに大きな改変(仕上げ・間仕切壁位置等の変更)**を行っていることもあり、**ホテル客室として必要な内装・機能へ変更していくが、築造時から残る天井廻り縁意匠は引き続き、天井裏に保存する。**



北側低層部の保存活用の考え方について

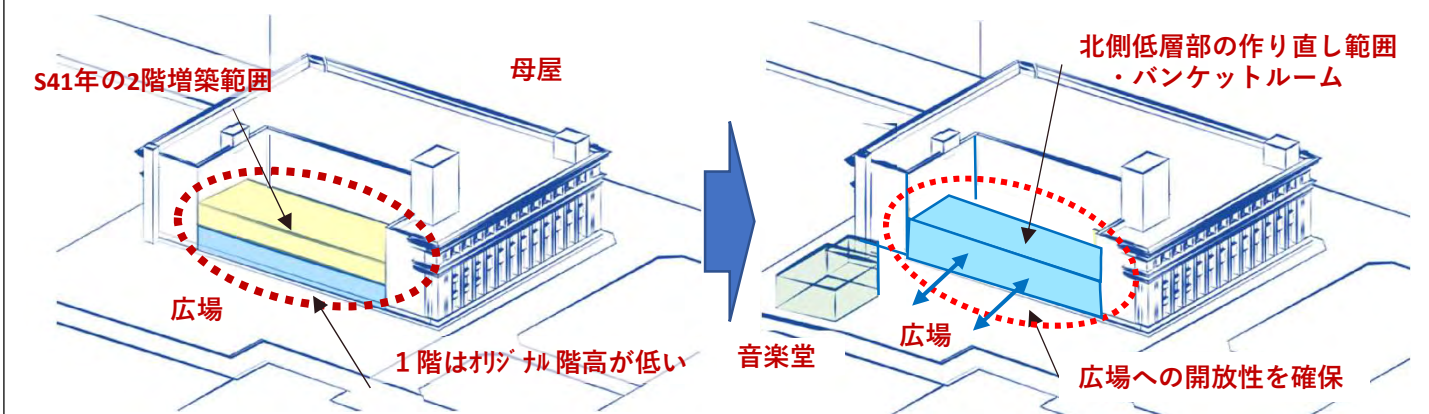
北側低層部は、ホテル事業を成立させるために重要な「婚礼」の機能である「**バンケットルーム**」への活用を見据え、天井高さや開口部の変更等を含めた改修を行う。それに伴う保存活用の考え方について、以下の通り定める。

なお、具体的な計画作成にあたっては、横浜市と事業者間で協議を実施する。

◆保存活用について

多くの人に活用される「**賑わい施設**」を目指し、A-3地区の広場等と一体感を生み出す動線の確保、連続した設えの工夫、既存部分と調和し海側からの景観にも配慮したデザイン等を検討する。

- ・北面はコンバージョン後、**母屋については極力現状を維持し、低層部については機能上・構造耐力上の観点から、解体・改築を行う方針とする。**
- ・過去、**耐震補強によりブレース等が設置されている箇所があるが、改めて耐震検討**を行い、**ブレース斜材の撤去を検討する。**
- ・北側低層部の改築にあたっては、**既存部分と調和したファサードデザインを検討する。**



北側低層部改変のイメージ



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



**広場空間の構成・歴史的建造物との関係性について**

○歴史的建造物と広場との新たな関係性

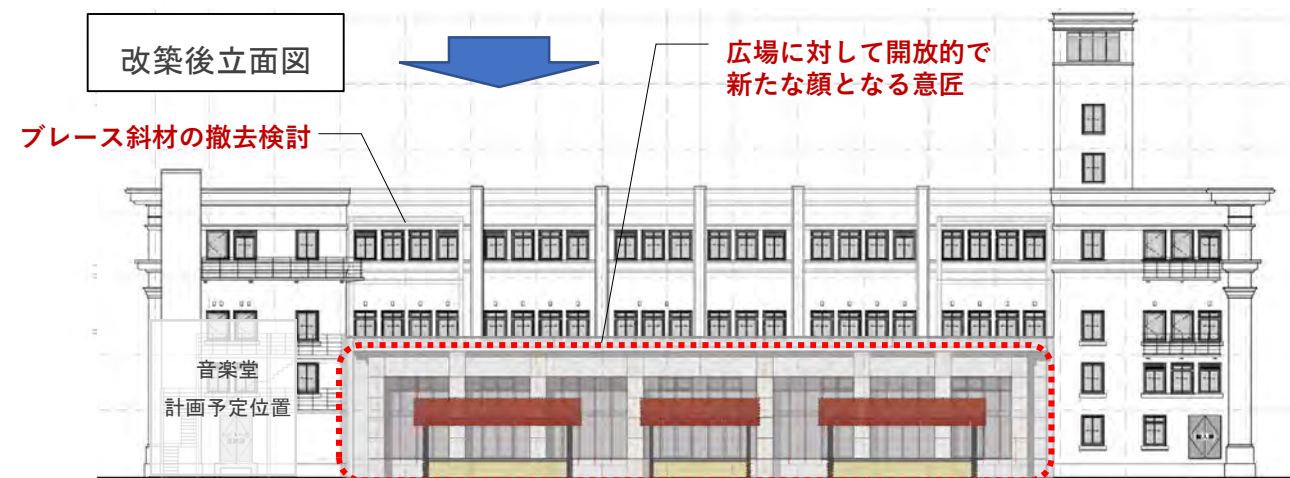
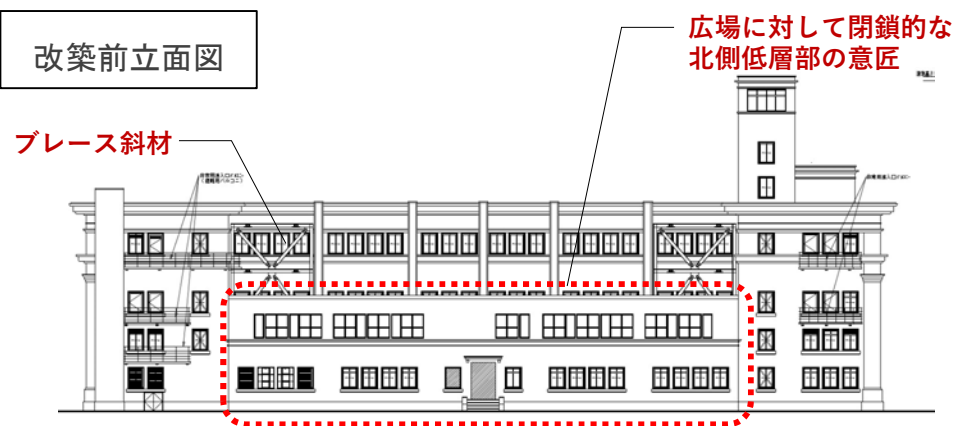
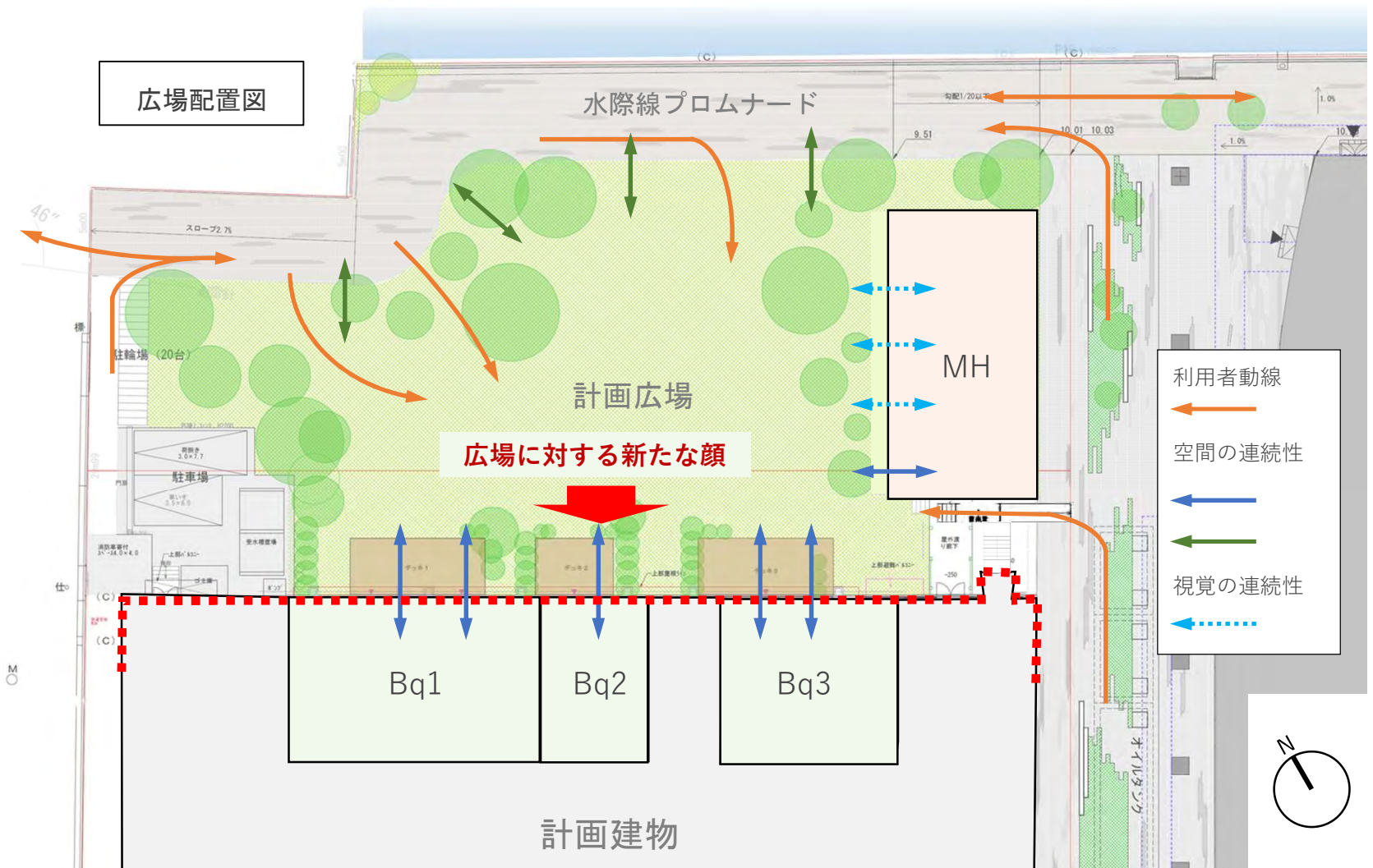
- ・A-2・3地区に広場が設けられることによりこれまで、海岸通り地域に対する顔であった既存建物南面・東面・西面に加え、北面が新たに広場に対する顔となるため、閉鎖的な印象のファサードである低層部分を改築し、既存建物と調和したデザインとしつつ広場に対して開放感のある建物となるように計画をします。
- ・機能上必要な階高を確保した上で、低層部の高さを従前と比べて低いものとし、広場への圧迫感の低減・ホテル3階客室から広場へのビューを確保をすることで、建物全体と広場の視覚的な繋がりをより確保し、建物と広場の価値をそれぞれ向上する計画とします。

○建物と広場・プロムナードの連続性

- ・B地区・A-2・A-3地区からA-1地区までつながる水際線プロムナード沿いに広場を配置し、水際線プロムナードからの人の流れを促します。
- ・計画広場は緑にあふれた空間とし、この地を訪れる人々の憩いの場とするとともに、水際線プロムナードと歴史的建造物の双方と調和するランドスケープとします。
- ・広場に面して、婚礼やイベント・一般開放でのカフェ運営など多用途で利用できるバンケット (Bq) ・音楽堂 (MH) を配置し、開放感の高い意匠とすることで、屋内外を一体的に日常・非日常の多様なシーンが生まれる豊かな広場空間を創出します。

○豊かで賑わいのある広場空間の創出

- ・A地区において重要な滞留空間である広場においては、植栽の配置や樹高などの工夫により、水際線プロムナードからの視線の通り抜け確保しつつ、ウェディング利用者の最低限のプライバシー確保を両立できる空間とすることで、賑わいと落ち着き、日常と非日常を両立する広場計画とします。



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
 ※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものととなります。



## 都市美対策審議会での審議をふまえた事業者との調整事項

第 68 回都市美対策審議会景観審査部会を踏まえて、以下の項目について協議・調整を行ってきました

### 1 高層部のファサードデザインについて

前回の提案では、なるべく存在を減じ、透明感や軽やかさを表現できるような工夫を求められました。

今回は、縦リブのデザインを見直し、フィンの本数を増やしながらも、透明感のあるガラス面を増やすことで、ゆらぎを確保しつつも、圧迫感をより減じた、歴史的建造物の背景にふさわしい透明感と軽やかさを感じるデザインとなっています。

### 2 歴史的建造物との調和について

コーニスラインの受け方について、上段のコーニスラインを凹ませるデザインとしていましたが、よりシンプルにする工夫が必要ではないかというご指摘を受けました。

今回は、2段あるコーニスラインを共にシンプルなデザインに修正することで、歴史的建造物の連続性を創出しています。同時に、歴史的建造物である横浜郵船ビルの屋階の割付や印象的な角面を継承することで、より歴史的建造物と調和したデザインとなっています。

また、夜間照明計画については歩行者の安全性に配慮しつつも、継承した柱型等に照明を当てることで、街並みの一体性を高めた連続性のある景観に寄与する計画となっています。

### 3 低層部軒下空間及び外構計画について

高層棟低層部の海岸通り側に幅広い軒下空間を確保することで、海岸通り側から水際線プロムナード側への歩行者の引き込みや、歴史的建造物及びオフィスエントランスへの視線の抜けに配慮しています。

また、外構計画については、街区全体を水際線プロムナードと一体的なデザインで整備することや、施設や植栽配置に変化を持たせ点在させることで、人の流動と滞留を促し、海岸通りからもにぎわいを感じられる空間となっています。

### 4 A-2、A-3 地区について

A-2 地区にある歴史的建造物である横浜郵船ビルは、有識者を含めた検討委員会を発足し、今後の保存活用の方針について検討を行いました。今後も引き続き、当該方針に基づいた保存活用となるよう、事業者と協議調整を行っていきます。

A-3 地区では、イベント等のにぎわいづくりや、日常的な憩いの場として活用できる緑豊かな広場を、水際線プロムナードに面して設けることで、人の流れを引き込む計画としています。

また、婚礼やイベント、一般開放のカフェ運営など、多用途で利用できるバンケットや音楽堂を、広場に面して設けるとともに、開放感のあるしつらえとすることで、屋内外を一体的に利用できる計画としています。