

都市美対策審議会景観審査部会
(仮称) 上大岡C北地区市街地再開発事業
地区計画の形態意匠に関する制限

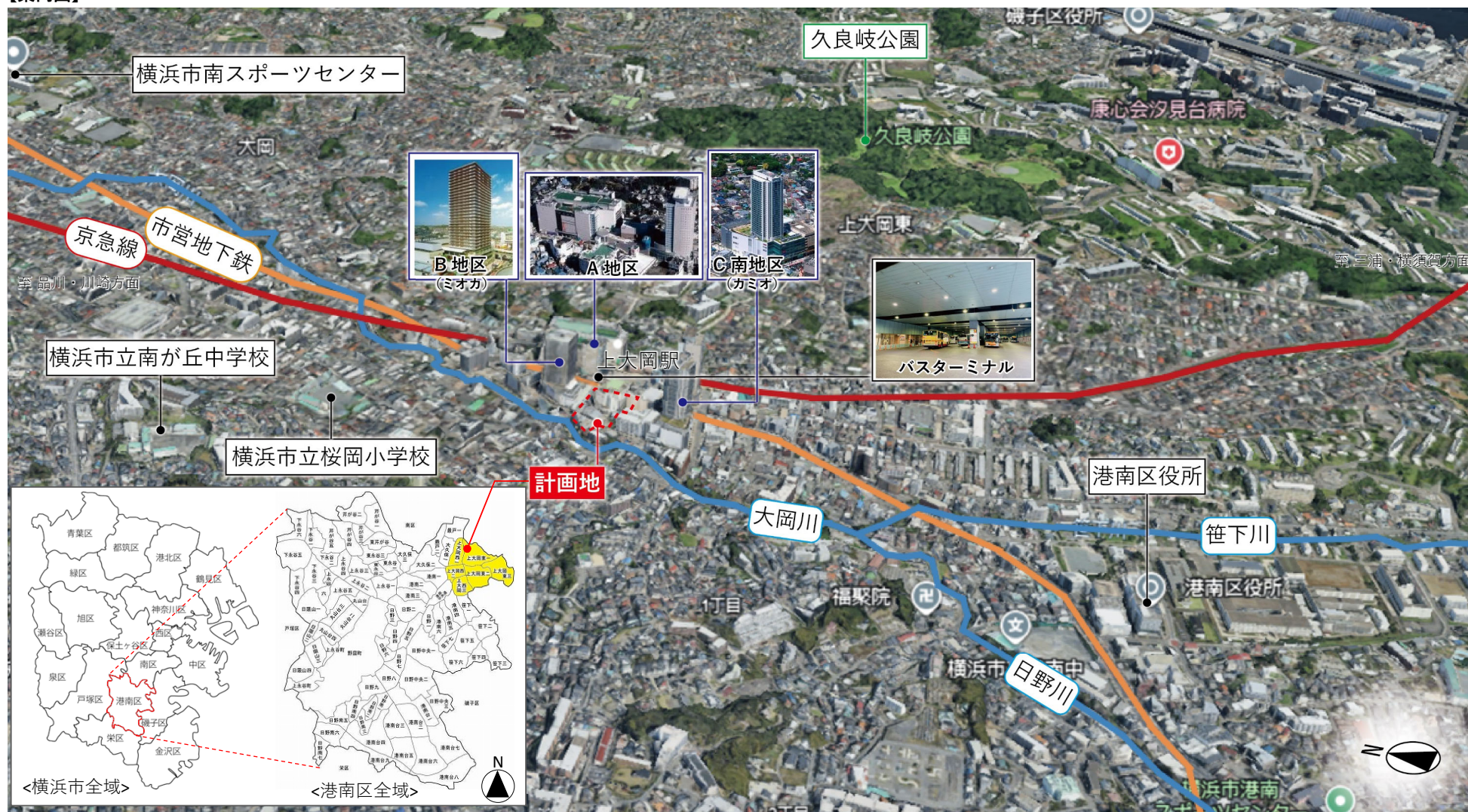
目次

1. 上大岡C北地区の位置と現況
2. 付議の趣旨
3. 上大岡エリアの特性
4. 開発計画の概要（案）
 - 【参考】上大岡地区の特性を踏まえた都市計画の骨子（案）
 - 【参考】周辺地区計画における形態・意匠の制限
5. 論点と審議会の進め方
6. 景観形成の方針（案）
 - 【参考】現時点の施設計画概要

1. 上大岡C北地区の位置と現況

- ✓ 上大岡C北地区は、横浜市港南区の北部に位置し、京浜急行電鉄本線および横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡駅（1日平均乗降客数約19.3万人）」に隣接する地区である
- ✓ 上大岡駅前では、これまでにA地区・B地区・C南地区の3つの再開発事業が完了し、駅を中心とした交通結節機能の強化と都市機能の集積等がこれまで進められてきた
- ✓ これらの取組を継承・発展する形で、上大岡C北地区は、市内郊外部で唯一の「都市再生緊急整備地域」として、新たなにぎわいと暮らしの拠点づくりが期待されている

【案内図】



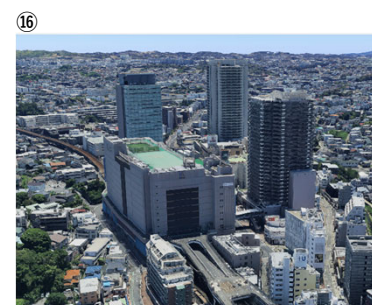
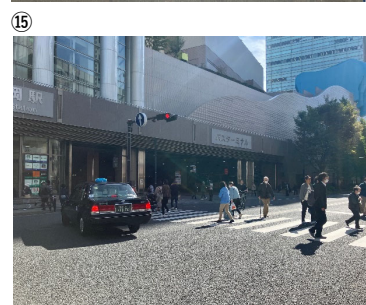
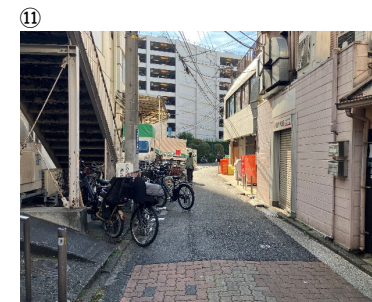
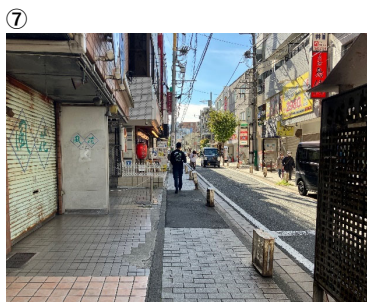
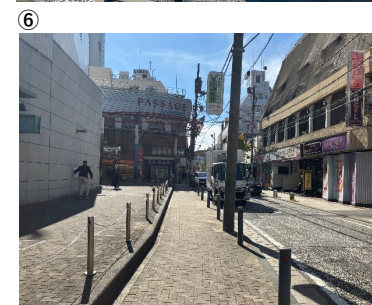
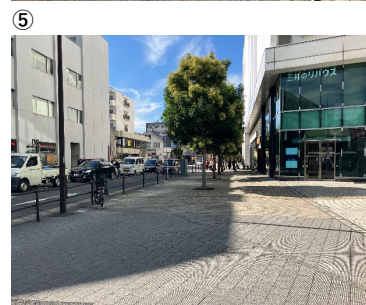
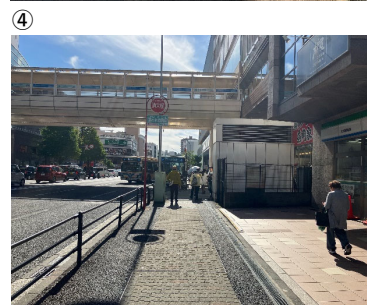
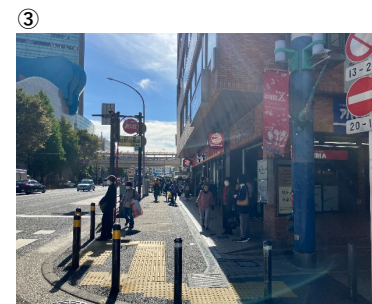
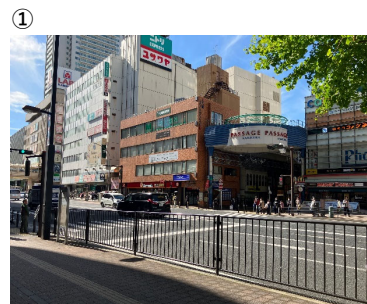
出典：Google mapsを加工して作成

1. 上大岡C北地区の位置と現況

【現況写真】



出典：Google mapsを加工して作成



2. 付議の趣旨

- ✓ 上大岡C北地区の市街地再開発事業の実施にあたり、都市再生特区を定める都市計画や地区計画の策定を検討中
- ✓ 地区計画の策定にあたっては、形態意匠に関する制限を定める見込みであるため、都市美対策審議会の意見を求める

【案内図】

【国家レベルの都市計画の位置づけ】

- ・平成14年に国が都市再生緊急整備地域（横浜上大岡駅西地域）に政令で指定（整備の目標）
- ・京浜急行電鉄と市営地下鉄等の交通結節点である上大岡駅西地域において、土地の集約化等により、横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成

→都市再生緊急整備地域とは、地域内での都市計画、用途地域等による**用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外**とした上で、特定行政庁の許可等によらず建築確認のみで都市再生の内容を実現できる事前明示性の高い仕組みにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導することを目指した地域地区（**都市再生特区**）を定めることができる
都市計画の決定にあたっては、**都市計画審議会の議を経て決定**する。

【横浜市域における都市計画の位置づけ】

●都市計画区域マスタープラン

[地域拠点：上大岡]

- ・都市基盤の整備・更新や、都市基盤のポテンシャルを最大限活用する都市機能の集積や多様な住まいの供給等による地域拠点の形成

●都市再開発の方針

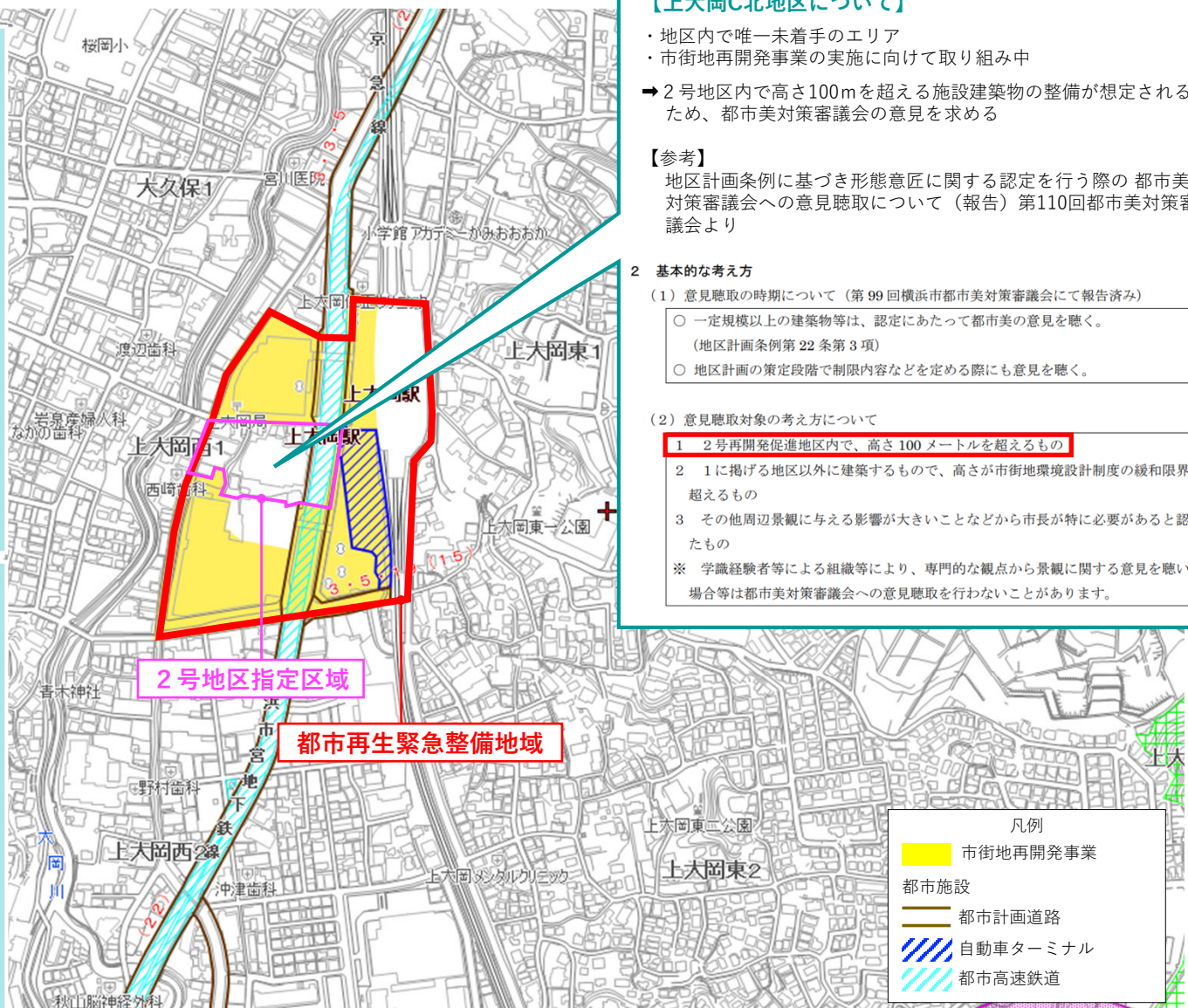
[2号地区：上大岡駅前地区]

- ・拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図り、商業環境等を向上させる

●住宅市街地の開発整備の方針

[重点地区：上大岡駅前地区]

- ・拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図り、商業環境等を向上させる。



【上大岡C北地区について】

- ・地区内で唯一未着手のエリア
- ・市街地再開発事業の実施に向けて取り組み中

→2号地区内で高さ100mを超える施設建築物の整備が想定されるため、都市美対策審議会の意見を求める

【参考】

地区計画条例に基づき形態意匠に関する認定を行う際の都市美対策審議会への意見聴取について（報告）第110回都市美対策審議会より

2 基本的な考え方

(1) 意見聴取の時期について（第99回横浜市都市美対策審議会にて報告済み）

- 一定規模以上の建築物等は、認定にあたって都市美の意見を聴く。
（地区計画条例第22条第3項）
- 地区計画の策定段階で制限内容などを定める際にも意見を聴く。

(2) 意見聴取対象の考え方について

- 1 2号再開発促進地区内で、高さ100メートルを超えるもの
 - 2 1に掲げる地区以外に建築するもので、高さが市街地環境設計制度の緩和限界を超えるもの
 - 3 その他周辺景観に与える影響が大きいことなどから市長が特に必要があると認めたもの
- ※ 学識経験者等による組織等により、専門的な観点から景観に関する意見を聴いた場合等は都市美対策審議会への意見聴取を行わないことがあります。

3. 上大岡エリアの特性

- ✓ これまでの再開発事業により商業・業務機能を整備し、**多様な人の集積が進み、多くの来街者**がいる一方、誰もが自由に入出りできる**パブリックスペースが不足**
- ✓ 人口急増期に整備された周辺住宅地（上大岡東一丁目・二丁目、上大岡西一丁目・二丁目）に**1万人以上が居住**も、**少子高齢化が進展**
- ✓ **都市の更新が停滞**し、ポテンシャルを発揮する拠点整備が進まず、また、価値観の多様化への対応や脱炭素社会への移行など、**社会的要請に対応**できていない

【これまでの上大岡エリアでのまちづくり】

●A地区（1997年竣工）

・敷地の細分化、老朽木造建築物の密集による防災性が十分に確保されていないため、道路、バスターミナル等の公共施設整備と合わせて商業・業務・住宅等による施設建築物の整備を実施（事業手法）市街地再開発事業、高度利用地区（高さ・容積）114m・700%（機能）商業、業務、文化施設、バスターミナル

●B地区（2003年竣工）

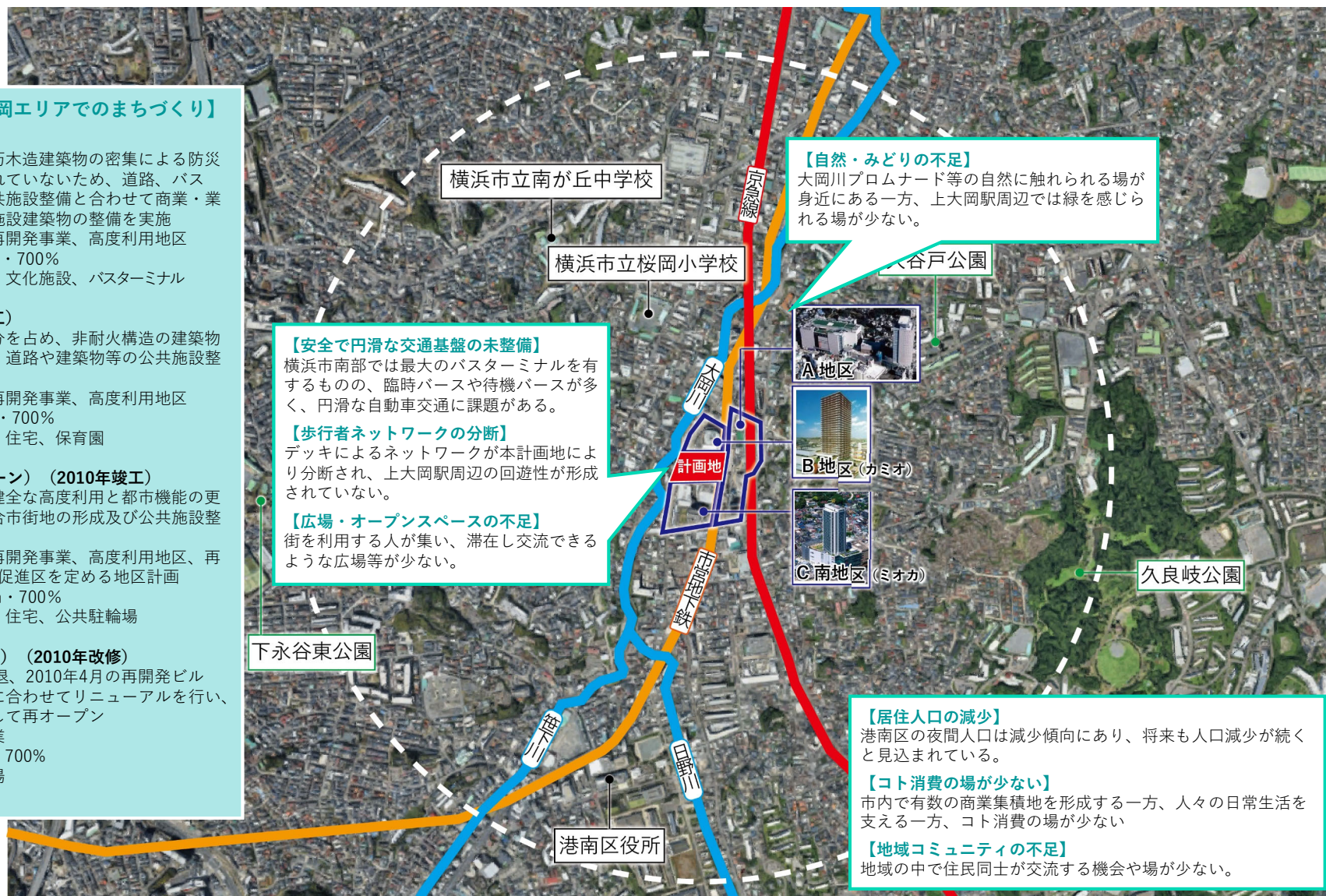
・低未利用地が大部分を占め、非耐火構造の建築物の更新を図るため、道路や建築物等の公共施設整備を実施（事業手法）市街地再開発事業、高度利用地区（高さ・容積）99m・700%（機能）商業、業務、住宅、保育園

●C南地区（A・Bゾーン）（2010年竣工）

・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を行うため、複合市街地の形成及び公共施設整備を実施（事業手法）市街地再開発事業、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画（高さ・容積）120m・700%（機能）商業、業務、住宅、公共駐車場

●C南地区（Cゾーン）（2010年改修）

・2003年に三越が撤退、2010年4月の再開ビル「ミオカ」の開業に合わせてリニューアルを行い、ミオカリスト館として再オープン（事業手法）任意事業（高さ・容積）36m・700%（機能）商業、駐車場



出典：Google mapsを加工して作成

4. 開発計画の概要（案）

- ✓ 上大岡C北地区の市街地再開発事業の実現に向け、再開発準備組合が開発計画の検討を進めています
- ✓ 計画案については、今後検討していくこととなる、都市計画や事業計画の手続き等を踏まえて決定していきます

（１）都市再生の目標・方針

【都市再生の目標】

まちと多様な人がつながる交流拠点の形成

【都市再生の方針】

① 交通結節点の強化・歩行者空間の拡充

- （１）まちなか回遊の起点となる交通結節機能の拡充
 - ① 鎌倉街道の拡幅による交通結節機能の拡充
 - ② 複数のレベルを連絡する立体広場の整備
 - ③ 地下コンコース接続・バリアフリー化
- （２）まちを繋ぎ交流を促す歩行者ネットワークの形成
 - ① 周辺地区（B・C南）との接続デッキの整備
 - ② 敷地内・建物内の歩行者用通路の整備
- （３）誰もが居心地がよく利用できる歩行者空間の創出
 - ① 駅前で滞留可能な屋上広場の整備
 - ② 地区外周の歩道状空地の整備、旧鎌倉街道の拡幅
 - ③ 敷地内への換気塔の移設

② 賑わいある魅力的な複合市街地の形成

- （１）人・モノ・情報をつなぎ未来の子どもを育む交流機能の導入
 - ① 多様な知・人・文化がつながる文化交流施設の整備
 - ② 文化交流施設と連携した商業機能の導入
- （２）中央通り商店街の賑わいと文化を継承する商業機能の導入
- （３）多世代居住が持続的に新陳代謝する居住機能の導入
 - ① 子育てに配慮した居住機能の導入
 - ② 人口流動を継続的に受け入れる居住機能の導入
- （４）地域の交流を促進するエリアマネジメントの推進
 - ① 地域交流イベントの実施
 - ② 地域の魅力の情報発信

③ 潤いのある市街地形成・防災機能の強化

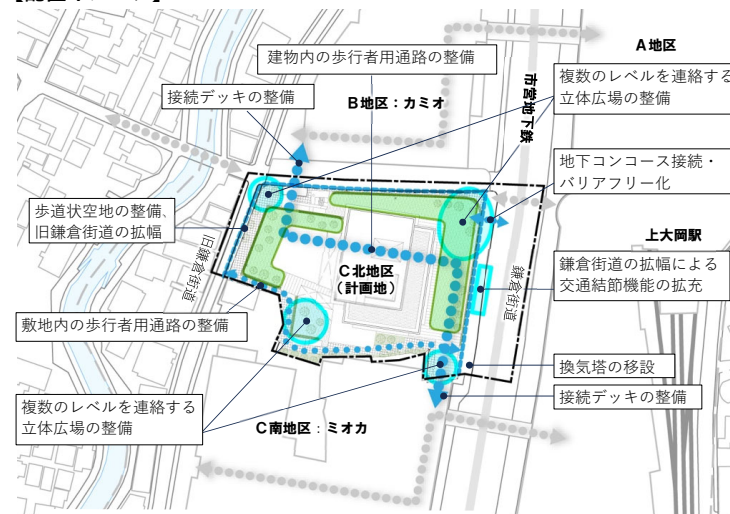
- （１）GREEN×EXPOのレガシーを継承するみどりの整備
 - ① 重層的な緑化施設の整備
 - ② 自然と共生する暮らしの推進
 - ③ 環境性能の高い建築物の整備
- （２）駅前の防災機能の整備
 - ① 一時避難場所や備蓄倉庫の確保による帰宅困難者支援

（２）施設計画の概要

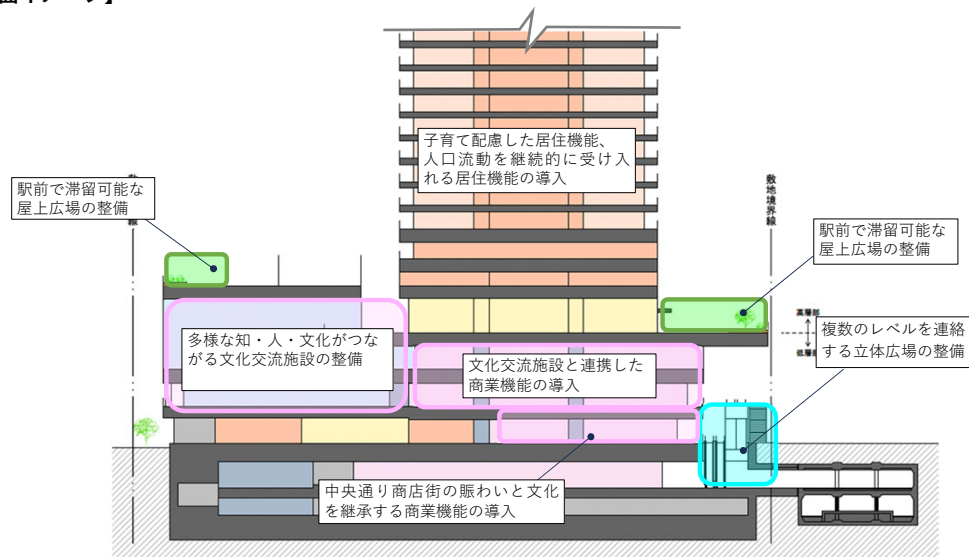
【施設概要（案）】

都市計画	都市再生特別地区、第一種市街地再開発事業、地区計画
敷地面積	約6,060㎡
建築面積	約5,180㎡
延床面積	約60,610㎡
計画容積率	1,000%
主要用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
建築高さ	約180m

【配置イメージ】



【断面イメージ】



4. 開発計画の概要（案）

（3）歩行者ネットワークの整備イメージ

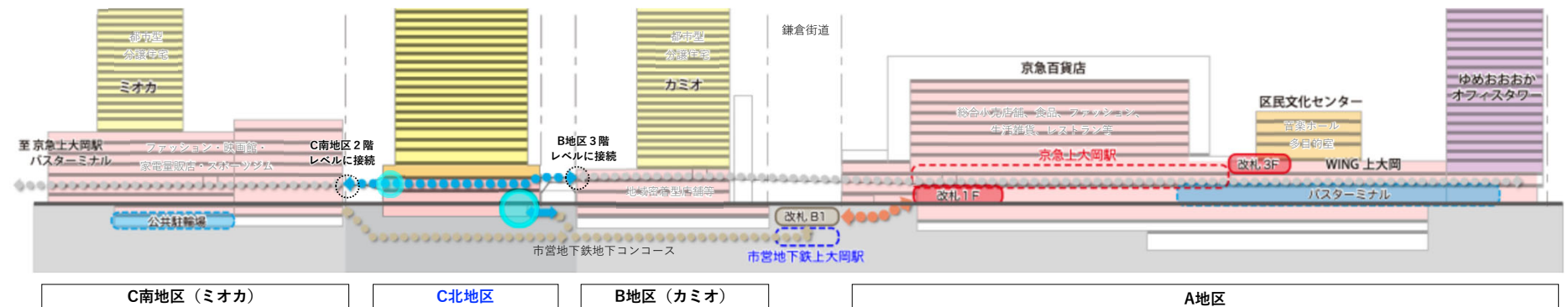
平面イメージ（地上・地下レベル）



平面イメージ（デッキレベル）



断面イメージ



※ 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会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

【参考】上大岡地区の特性を踏まえた都市計画の骨子（案）

- ✓ 上大岡C北地区の市街地再開発事業の実施にあたり、都市再生特別地区、市街地再開発事業及び地区計画の決定・変更を検討しています。
- ✓ 都市再生特別地区で容積率の最高限度や高さの最高限度を定めるとともに、市街地再開発事業で公共施設の配置・規模や施設建築物の概要、地区計画で地区施設や形態意匠制限を定めることを想定しています。

【主な都市計画の概要】

【都市再生特別地区の概要】

- ・建築物の容積率の最高限度：1,000%
- ・建築物の容積率の最低限度：400%
- ・建築物の建蔽率の最高限度：80%
- ・建築物の建築面積の最低限度：検討中
- ・建築物の高さの最高限度：180m
- ・壁面の位置の制限：鎌倉街道沿道 2.0m
旧鎌倉街道沿道 4.0m
中央通り沿道 0.5m

【市街地再開発事業の概要】

- ・公共施設の整備
 - 都市計画道路鎌倉街道【拡幅】（26m→30m）
 - 旧鎌倉街道【拡幅】（6.5m→7.5m）
 - 中央通り【拡幅】（7.0m→9.0m）
- ・施設建築物の整備
 - 建築面積：約5,180㎡
 - 延べ面積（容積対象床面積）：約79,230㎡（約60,610㎡）
 - 主要用途：共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
 - 高さの限度：180m
- ・施設敷地の整備
 - 敷地面積：約6,060㎡

【地区計画の概要】

- ・地区施設の配置・規模 ※詳細は右図参照
 - ：歩道状空地 1号～3号
 - ：歩行者用通路 1号～3号
 - ：多目的空間
 - ：広場 1号～6号
 - ：屋上空地
- ・建築物等の用途の制限：検討中
- ・建築物の敷地面積の最低限度：検討中
- ・壁面の位置の制限：都市再生特別地区に同じ
- ・建築物の高さの最高限度：都市再生特別地区に同じ
- ・建築物等の形態又は意匠の制限

【地区計画において定める地区施設の概要】



※A地区は地区計画を策定していません

【B地区：カミオ】

敷地面積に対する
地区施設の割合 35.7%

上大岡西一丁目地区地区計画 地区施設一覧	
歩道状空地 (幅員4m, 延長約114m)	
歩道状空地 (幅員2m, 延長約116m)	
歩行者用通路 (幅員4m, 延長約 40m)	
歩行者用通路 (幅員3m, 延長約 30m)	
歩行者用通路 (幅員2m, 延長約130m)	
広場 (面積約300㎡)	
ポケットパーク【屋上緑化】 (面積約800㎡)	

* 道路に係る地区施設等は省略

【C北地区】

敷地面積に対する
地区施設の割合 70%

上大岡C北地区地区計画 地区施設一覧(試案)	
歩道状空地1号 (幅員4m, 延長約32m)	
歩道状空地2号 (幅員2m, 延長約76m)	
歩道状空地3号 (幅員0.5m, 延長約83m)	
歩行者用通路1号(地下) (幅員2.5m, 延長約29m)	
歩行者用通路2号(地上) (幅員2m, 延長約110m)	
歩行者用通路3号(2階) (幅員2.5m, 延長約35m)	
多目的空間 (面積約500㎡)	
広場1号(地上・地下) (面積約550㎡)	
広場2号(地上) (面積約80㎡)	
広場3号(2階) (面積約140㎡)	
広場4号(2階) (面積約270㎡)	
広場5号(中層屋上) (面積約1,400㎡)	
広場6号(中層屋上) (面積約300㎡)	
屋上空地 (面積約200㎡)	

* 道路に係る地区施設等は省略

【C南地区：ミオカ】

敷地面積に対する
地区施設の割合 26.9%

上大岡C南再開発促進地区地区計画 地区施設一覧	
歩行者用通路 (幅員2m, 延長約 90m)	
歩行者用通路 (幅員4m, 延長約230m)	
歩行者用通路 (幅員6m, 延長約180m)	
歩行者用通路 (幅員6m, 延長約 20m)	
広場 (面積約470㎡)	

* 道路に係る地区施設等は省略

【参考】周辺地区計画における形態・意匠の制限

※A地区は地区計画を策定していません

地区名	上大岡西一丁目地区 地区計画 (B地区：カミオ)	上大岡C南地区 地区計画 (C南地区：ミオカ)
都市決定告示	平成9年4月4日	平成17年3月4日
建築物の形態意匠の制限	1 低層部は、広場を中心に歩行者空間のネットワークを整備するとともに、商業施設を連続的に設置し、にぎわいのある街並みを形成する。 2 中央通りに面する建築物の部分は、快適なショッピングモールを形成するため低層とし、色彩、デザイン等の調和を図る。 3 高層部は、敷地内への空地の創出と周辺環境（日照、通風、景観等）に配慮するため塔状とし、計画地の北側に配置する。また、上大岡駅の業務棟とともに地域のランドマーク性を考慮したデザインとする。 4 建築物に設置する屋外広告物については、必要最小限とし、設置する場合は、良好な街並みや景観形成上、周囲との調和に配慮するものとする。	1 建築物の外装若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境と調和する色調とする。 2 建築物に設置する屋外広告物については、良好な街並み景観維持増進の上から周囲との調和に配慮するものとする

【計画地周辺の建物の状況】



【B地区（カミオ）建物の形態意匠】

（高さの最高限度100m）



【C南地区（ミオカ）建物の形態意匠】

（高さの最高限度120m）



5. 論点と審議会の進め方

- ✓ 都市計画運用指針では、形態意匠の制限は「建築物等の**屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等**について、建築物等が当該**地区の特性にふさわしい形態又は意匠**を備えるものとなるように定めること」とされているため、視点場（地区を望見する地点）や地区の特性などについてお示ししたうえで、具体制限内容の検討及び制限内容に基づく形態意匠認定について、ご意見を伺います。
- ✓ 事業の推進状況に応じてお諮りし、建築物が地区に相応しい形態意匠を備えたものとなるよう誘導していきます。今回審議会では、視点場や地区特性から具体制限内容のコンセプトについて、ご意見を伺うものです。

【都市計画運用指針】

地方自治法の規定に基づき行う技術的助言の性格を有するものであり、都市計画制度の運用について原則的な考え方を示すもの

IV 都市計画制度の運用の在り方

2-1-II) G 地区計画

3 (2) ②地区整備計画に定める建築物等に関する事項

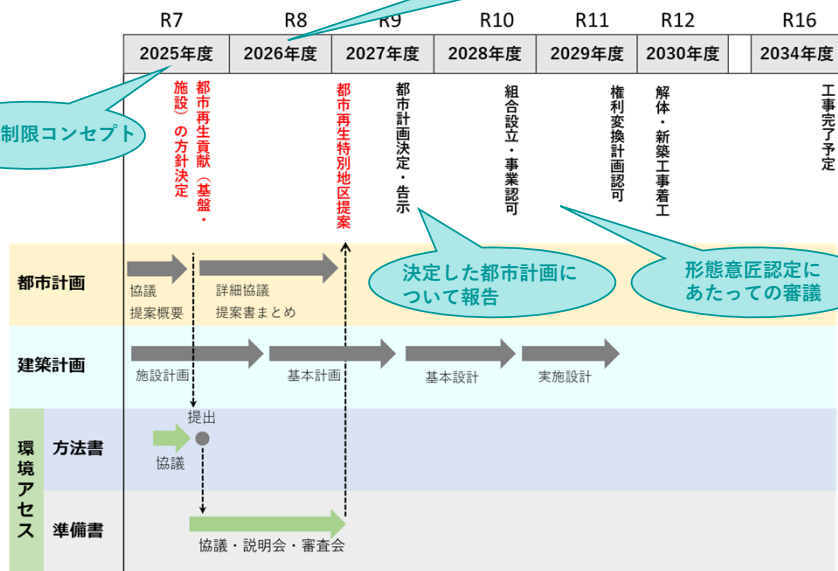
- 10) 建築物等の形態意匠の制限は、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めること。

【事業スケジュール】

計画の進捗状況に応じて議論いただくことを想定

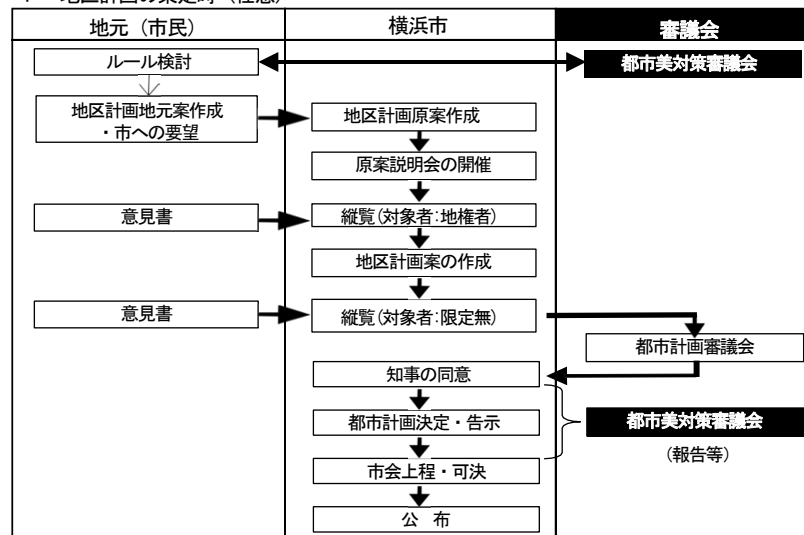
次回：ご意見踏まえた制限内容

今回：制限コンセプト

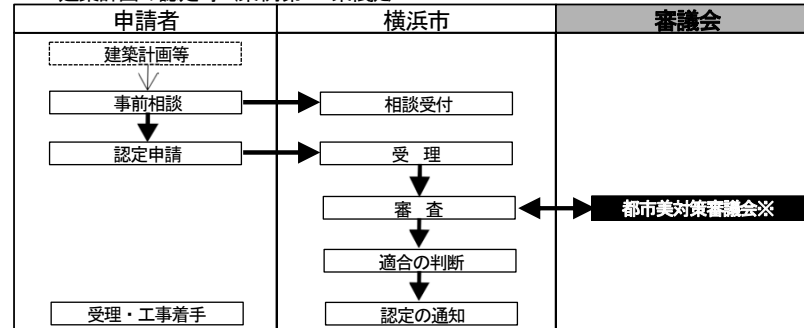


【都市美対策審議会への意見聴取について】（参考）第72回都市美対策審議会より

1 地区計画の策定時（任意）



2 建築計画の認定時（条例第22条根拠）



※北仲北通地区については、景観形成上重要な場所に位置していることなどから、都市美対策審議会において北仲北通部会を設置し、建築計画の相談段階から審議することとしています。このため、地区計画条例形態意匠制限の認定にあたっては、認定申請受理後ではなく、事前相談の段階で意見を聴くことを基本とします。

6. 景観形成の方針（案）

■ 上位計画の位置づけ

〈国〉

○都市再生緊急整備地域：横浜上大岡駅西地域

- ・ 京浜急行電鉄と市営地下鉄等の交通結節点である上大岡駅西地域において、土地の集約化等により、**横浜市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地**を形成
- ・ 業務・商業機能の強化と、都心との近接性を活かした居住機能や生活支援機能の充実
- ・ 上大岡駅やバスターミナルへのアクセスの向上に資する**ペDESTリアンデッキ等の整備**
- ・ 街区内広場、歩道空地等のオープンスペースの充実
- ・ 建築物の低層に商業・文化・交流機能を導入すること等により、**にぎわいや界限性を創出**する都市開発事業を促進

〈横浜市〉

○横浜市都市計画マスタープラン 港南区プラン [地域拠点：上大岡]

- ・ 商業・業務・文化機能など、区の中心部にふさわしい都市機能の集積を進める

○横浜市景観計画・横浜市景観ビジョン

横浜らしい景観をつくる 10のポイント

- ① 街の個性と調和の取れた**魅力的な街並み**の形成
- ② **安全で快適な歩行者空間の景観**づくり
- ③ 歴史的景観資源の保全と活用による景観づくり
- ④ 水と緑の保全・活用と創出による景観づくり
- ⑤ 身近な生活空間での景観づくり
- ⑥ **人々の交流や賑わいの景観**づくり
- ⑦ 街の個性を引き立たせる**夜間景観**
- ⑧ **周囲に比べ、高さや大きさのある建築物の景観的工夫**
- ⑨ **屋外広告物の景観的配慮**
- ⑩ 想像力がかきたたられ、物語性が感じられる景観づくり

地域ごとの景観づくりの方向性 - 高密度な既成市街地 -

親しみのある街並みや高低差をいかした景観づくりを進める

■駅前・駅周辺

- ① 街の玄関口としてその街の個性が見える景観を目指す
- ② 駅前広場や公共施設だけでなく、駅前商業施設など**視認性の高い場所で緑化を進め、市民が実感できる緑の景観**をつくる
- ③ 放置自転車や放置バイク、違法駐車、違法看板、ポイ捨てなどをなくし、安全で安心できる景観を目指す
- ④ 公共施設のデザイン的工夫等により、**地域の人々が愛着を持てる景観**づくりを目指す

■古くからの商店街

- ① **下町的な商店街の賑わいや温かみを感じられる街並み**景観を目指す
- ② 多様な歴史的資源や地域資源を読み取り、地区の景観作りに生かす
- ③ 花や緑を増やすなど、**出歩く楽しさのある景観**をつくります

■ 地域のまちづくりルール

〈地域団体：マスタープランの会〉

○上大岡駅周辺地区街づくり協議指針

■全域

1. 建物の形態
近機**環境整備を考慮したデザイン**で街並との調和を図る。
2. 建物の壁面後退
一階部分は、別添図に示す1.5m又は3.5mの壁面後退をし、歩行者空間とする。
3. 建物の外壁
特異な色は避け、街並との調和を図る。
4. 建物用途
建築物の1階部分を店舗とする場合は、物販・飲食・サービス業とすること。
5. その他
別途『協定書』を策定していますので、参考してください。

■「さかえ会通り」に面する敷地の場合

1. 建築の形態
 - (1) 壁面後退（セットバック）の推進
歩行者空間の確保をするため1階部分（地盤面から1階の軒までの高さは3m以上とする）については、官民境界から1.5m以上の壁面後退を行う。なお、壁面後退部分の色や材質などは、歩道と連続性のあるものとする。
 - (2) 共同建築の推進
良好な建築条件と環境を確保するために共同建築の推進に努める。
 - (3) 広告・看板・掲示物等
建物と街並との調和を図るとともに、**各店の個性を表現**し商店街の魅力づくりに努め、過度に大きなものを避ける。
 - (4) 駐車場・荷捌き場
地域の交通に支障をきたさないよう、駐車場と荷捌き場（商店の場合）を設置するように努める。
 - (5) ごみ集積所
清潔な環境を維持するため、ごみ集積所を設置する。
 - (6) その他委員が必要と認めた事項
2. 建物の用途に関する事項
建物の1階部分の用途は極力、物販・飲食・サービス業とすること。なお、用途の変更を行う関係者は、その旨を委員会に届け、事前協議を行うこととする。

■ 景観形成のコンセプト

上位計画の位置づけや、地域のまちづくりルールを踏まえ、

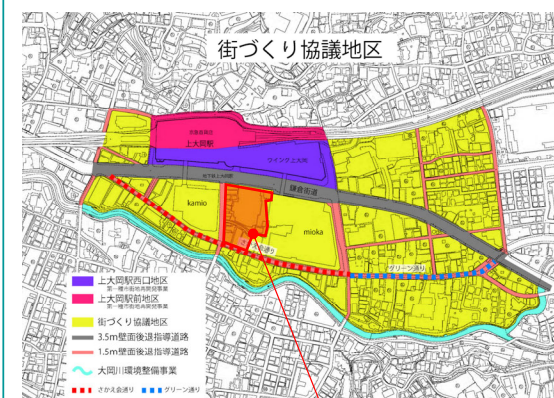
- ▶ これまでに整備された**周辺の建築物との景観的調和**
- ▶ 古くからの商店街の個性を生かし、**魅力と賑わい創出**
- ▶ 市民が実感できる**緑の景観形成**

を図ることを基本的な方向性とし、遠景や近景等の様々な視点場から具体制限内容を検討する。

具体制限内容については、

- ① **高層部**の周囲との調和
- ② **低層部**の賑わい創出と緑のある街並み
- ③ 地域らしさを演出する**屋外広告物**
- ④ 落ち着いた**夜間景観**の演出
- ⑤ **建築設備等**の乱雑さへの配慮

を柱に検討する。



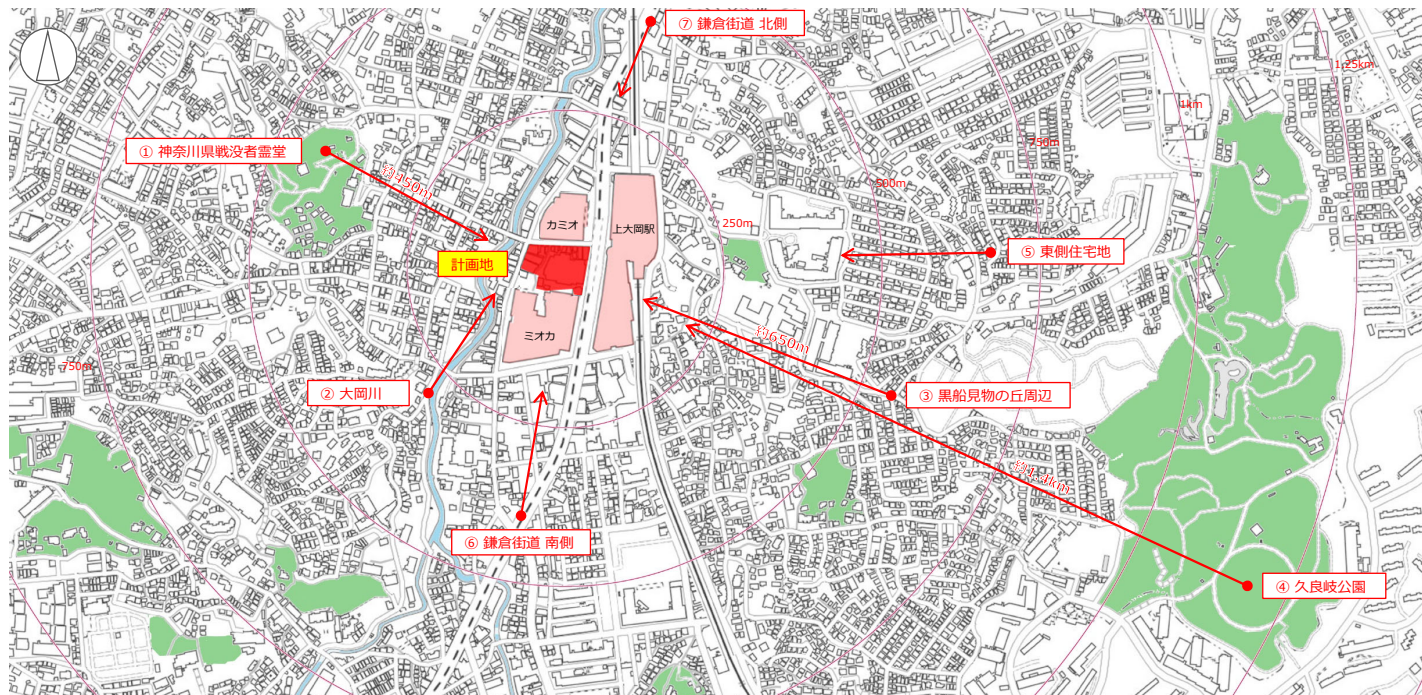
計画地は、「さかえ会通り」に面する敷地に該当

6. 景観形成の方針（案）【遠景における視点場】

遠景

視点場：上大岡駅周辺の公共空間（神奈川県戦没者霊堂・大岡川・黒船見物の丘周辺・久良岐公園・東側住宅地）

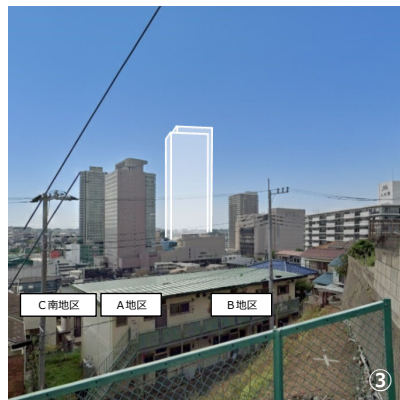
- ▶ 計画地から500m内外の公共空間を遠景として確認
- ▶ 上大岡周辺でまとまった公共空間となる久良岐公園は、計画地から約1.4km離れており、高木による植栽帯により計画地への視界が遮られる



神奈川県戦没者霊堂より



大岡川より



黒船見物の丘周辺より



久良岐公園より（樹木の陰に隠れて視認不可）



東側住宅地より

※ 本資料は当地区の景観形成について、横浜市都市美対策委員会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

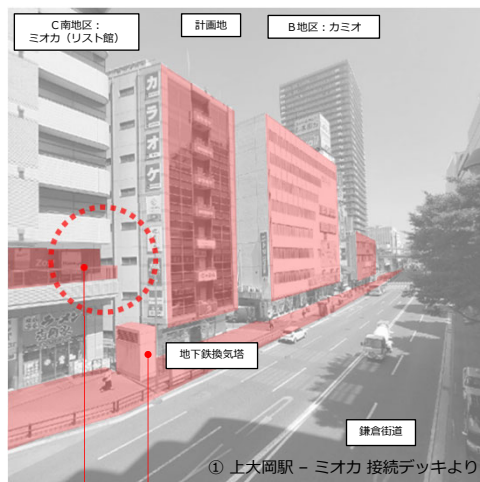
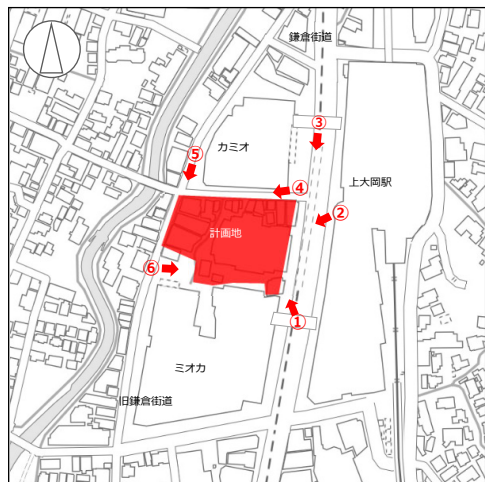
6. 景観形成の方針（案）【中景・近景における視点場】

中景・近景

視点場：計画地周辺の公共空間

▶ 計画地が面する3つの街路の個性を生かし、魅力と賑わい創出を図るため、鎌倉街道、中央通り及び旧鎌倉街道が望見できる地点から中景・近景を確認する

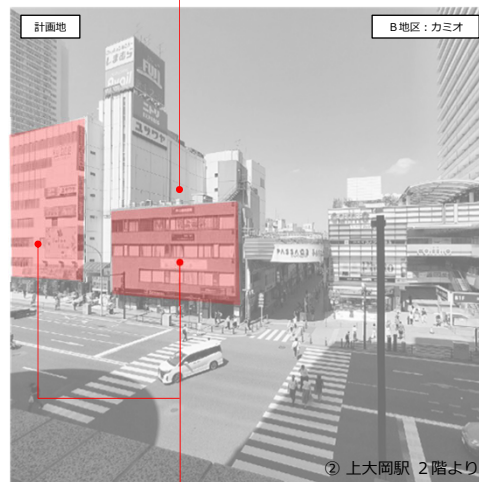
【鎌倉街道に面する部分を望見できる地点】



ミオカ（リスト館）2階のデッキが行き止まりとなっていて、街全体の回遊性が損なわれている

1階のセットバックが歩行者空間のゆとりに貢献しているものの、地下鉄換気塔が歩行者空間と干渉し、ボトルネックとなっている

街を利用する人が集い、滞在し交流できる広場等や緑を感じられる場が少ない

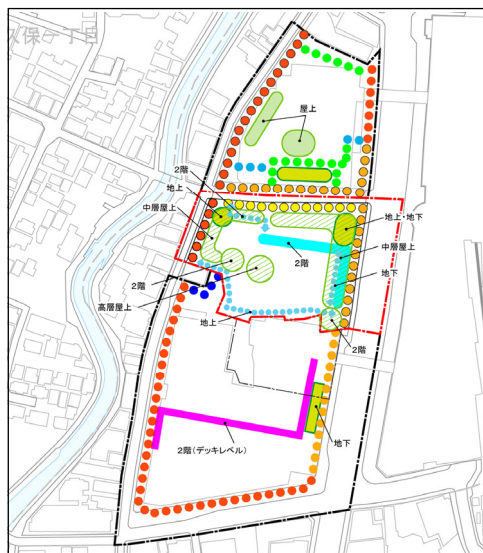


建物内部の活動や賑わいが見えにくい



カミオ前広場によりゆとりある歩行者空間となっているが、計画地側との連携がとれていない

地区計画において定める地区施設の概要（P.6 再掲）

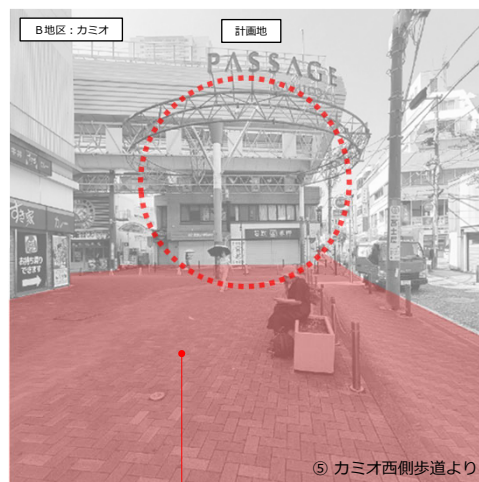


【中央通りに面する部分を望見できる地点】

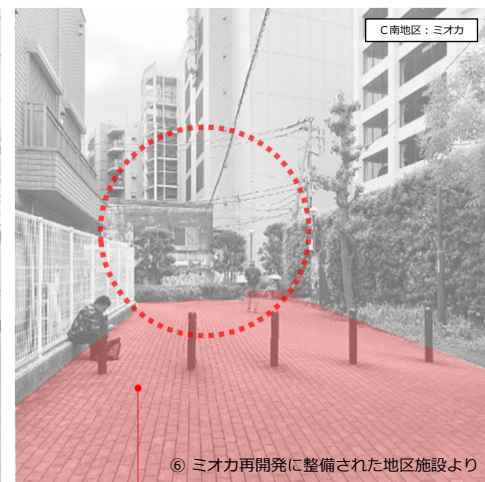


飲食を中心とした店舗の様子が街路に表出し、商店街の賑わいを生んでいる

【旧鎌倉街道に面する部分を望見できる地点】



カミオ前広場によりゆとりある歩行者空間となっているが、計画地側との連携がとれていない



ミオカ再開発時に整備されたが、周辺建物や街路との接続が悪く、さかえ通り商店街の賑わいに寄与していない

※ 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会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

6. 景観形成の方針（案）【遠景における景観形成】

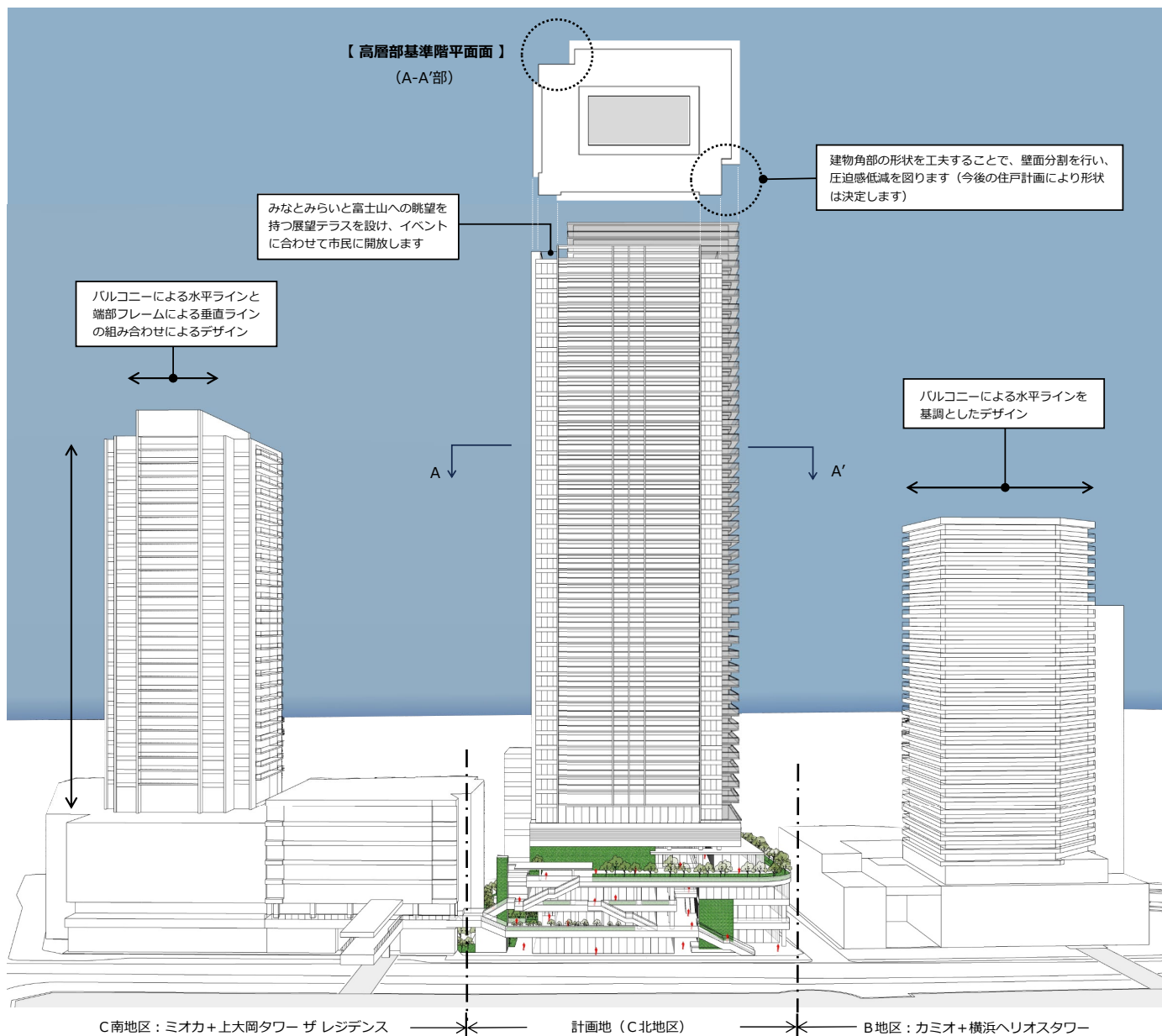
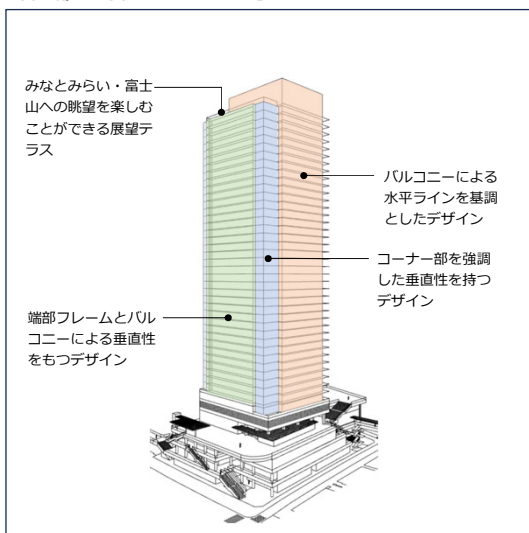
遠景

コンセプト 高層部・建築設備等

- ▶ 隣接する高層部のデザイン要素を取り入れるとともに、周囲に溶け込む形態や色彩計画とします
- ▶ 壁面分節により、圧迫感の低減に配慮したデザインとします（今後の住戸計画により平面形状等の調整を進めていきます）
- ▶ 屋外に設ける建築設備等は遮蔽物で囲むなど、乱雑な景観とならない配慮をします



【高層部の壁面分割のイメージ】



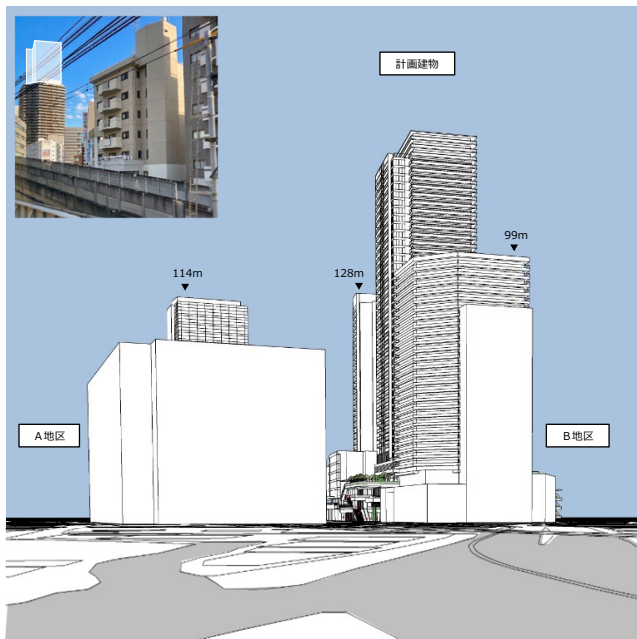
※ 本資料は当地区の景観形成について、横浜市都市美対策審議会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

6. 景観形成の方針（案）【遠景における景観形成】

遠景

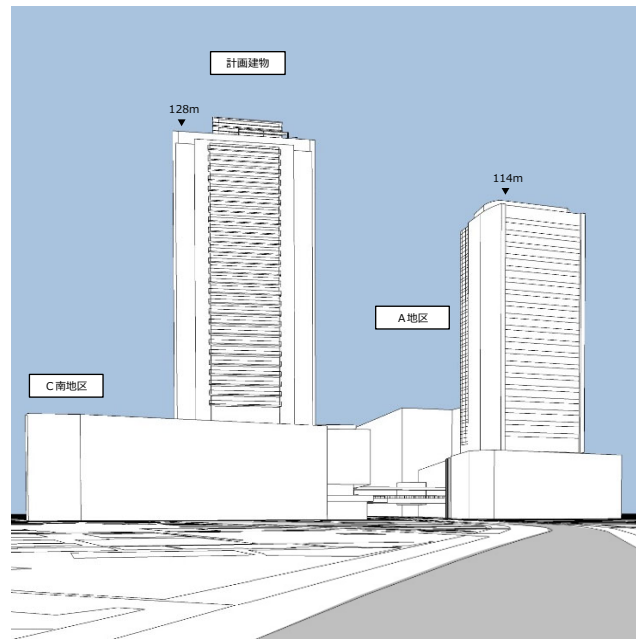
▶ 鎌倉街道 最戸橋交差点付近（北側）よりみる

- ・ B地区およびC南地区の高層部と壁面線を揃え、建物の高低差をつけることで、抑揚のついた群造形を形成する



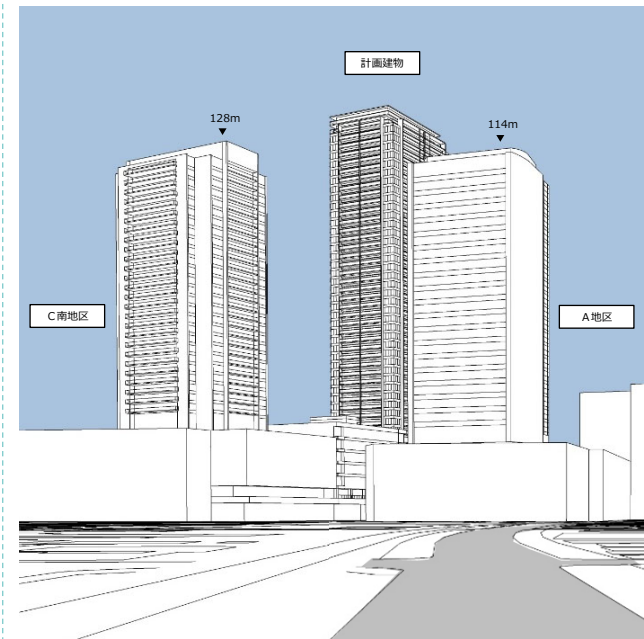
▶ 鎌倉街道 関の下交差点付近（南側）よりみる

- ・ A地区およびC南地区の高層部が上大岡駅エリアへのゲートを形成する
- ・ 計画建物はC南地区の高層部に隠れ、景観への影響は小さい



▶ 鎌倉街道 京急線東側道路（南側）よりみる

- ・ 計画建物とA地区およびC南地区が抑揚のある群造形を形成する



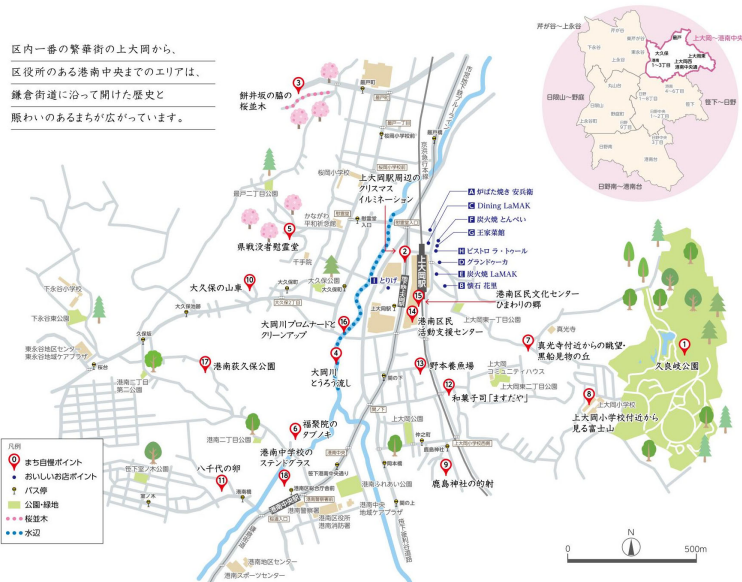
6. 景観形成の方針（案）【遠景における景観形成】

遠景

- ▶ 上大岡小学校・黒船見物の丘周辺は富士山への眺望は地域の宝物となっているが、計画建物建設による影響はない
- ▶ 上大岡東1丁目周辺の一部からの富士山への眺望に影響がでるが、計画建物高さによる違いはない

ふるさと港南のまち自慢ガイドブック（横浜市HPより）

区内一番の繁華街の上大岡から、
区役所のある港南中央までのエリアは、
鎌倉街道に沿って開けた歴史と
賑わいのあるまちが広がっています。



⑦ 真光寺付近からの眺望・黒船見物の丘 上大岡東3丁目付近

上大岡駅の東側は丘陵地になっているため、眺望のよいスポットが点在しています。中でも頂上にある真光寺付近からは、西に富士山、北東にはみなとみらい21地区が望めます。1854(嘉永7)年に黒船が来航した時には、一目見ようと多くの人が集まり賑わったといわれています。夕暮れ時は、富士山のシルエットを背景に上大岡の夜景を楽しむことができます。

※私有地への無断の立ち入りはご遠慮ください



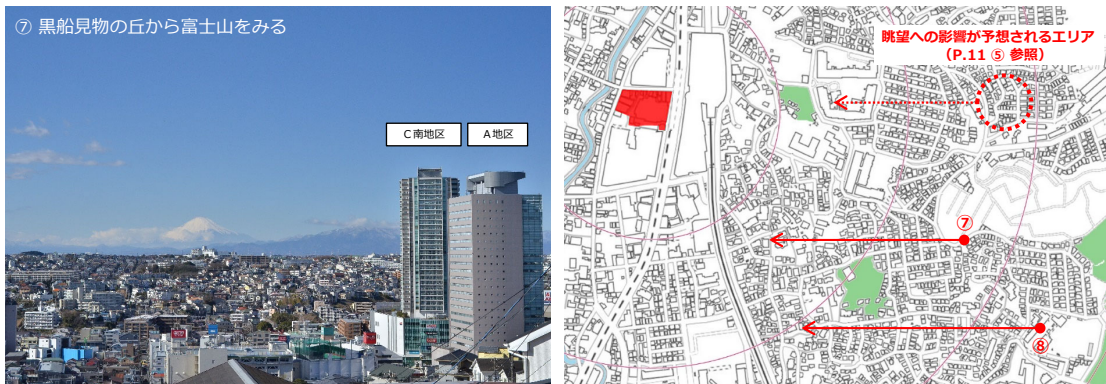
⑧ 上大岡小学校付近から見る富士山 上大岡東3丁目付近

上大岡小学校の校門付近から望む富士山の景色は地域の宝物です。120段の階段を上りきると、富士山や丹沢の山々を背景に上大岡の街並みが広がります。

⑧ 上大岡小学校から富士山をみる



⑦ 黒船見物の丘から富士山をみる



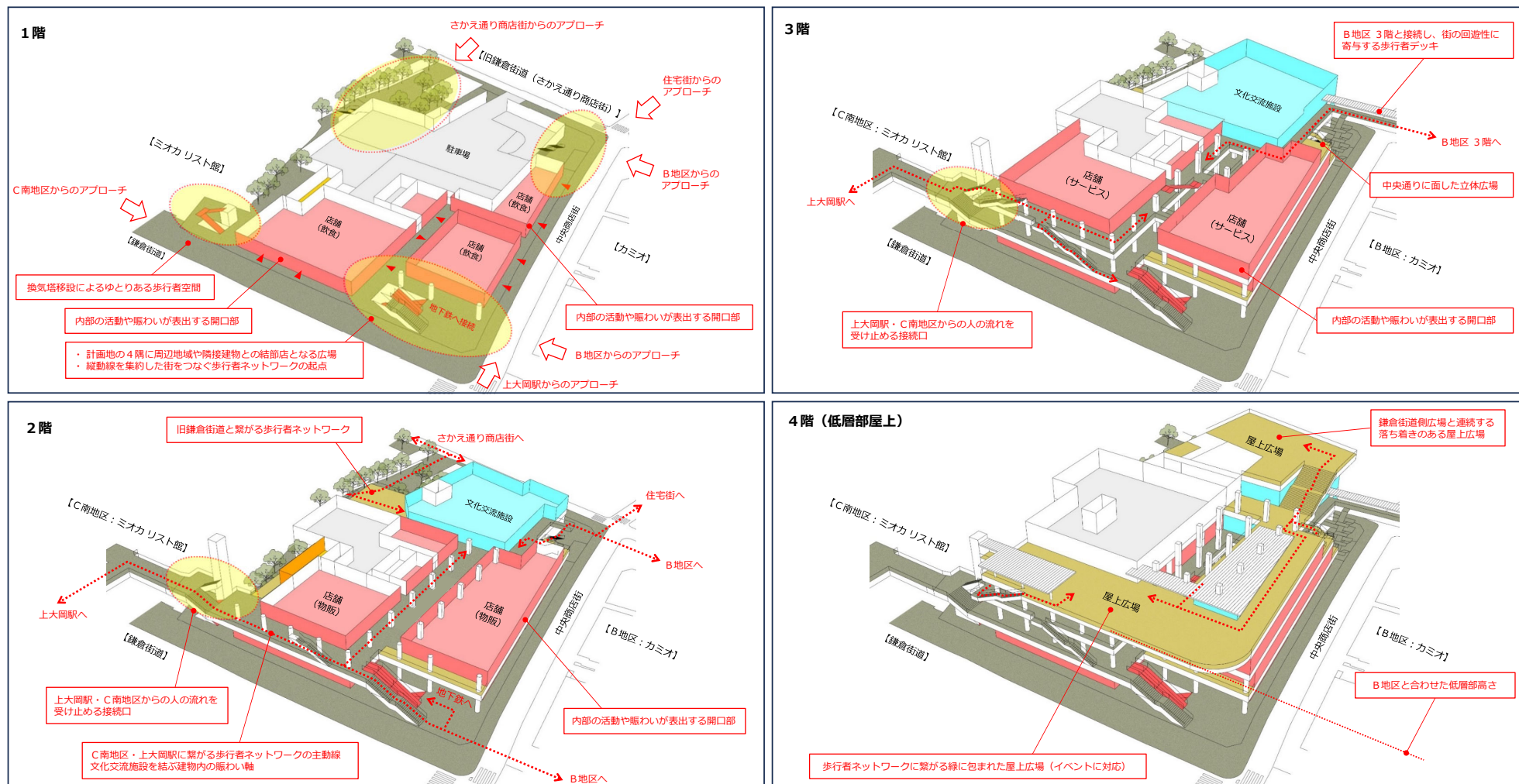
6. 景観形成の方針（案）【中景・近景における景観形成】

中景・近景

コンセプト 低層部・屋外広告物・夜間景観・建築設備等

- 鎌倉街道及び中央通りに面する部分は、街に向かって内部の活動や賑わいを発信し、活力ある賑わいを感じられる景観形成を図ります
- 大岡川に近接する旧鎌倉街道沿いでは、視認性の高い場所への緑化により、大岡川から繋がる豊かな緑を感じることができる景観形成を行うとともに、サインやショーケース等により通りとしての賑わい形成に寄与します
- 屋外広告物は過度に大きなものを避けるとともに、周囲との調和に配慮し、各店の個性を創造する工夫を行います
- 外部から望める建築物の照明は、落ち着いた雰囲気や夜間景観を演出するため、激しく点滅するものを避けるなどの工夫します
- 屋外に設ける建築設備等は乱雑な景観とならないよう配慮します

【低層部のプランイメージ】



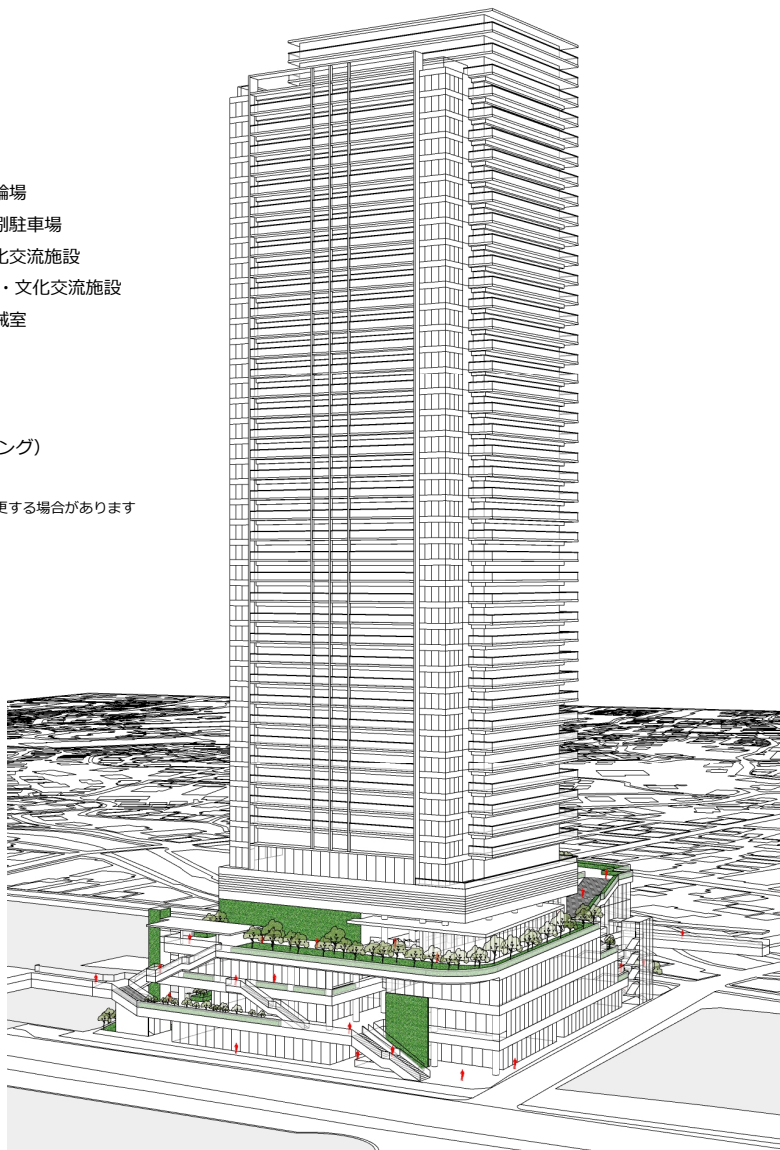
※ 本資料は当地区の景観形成について、横浜市都市美対策審議会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

【参考】現時点の施設計画概要

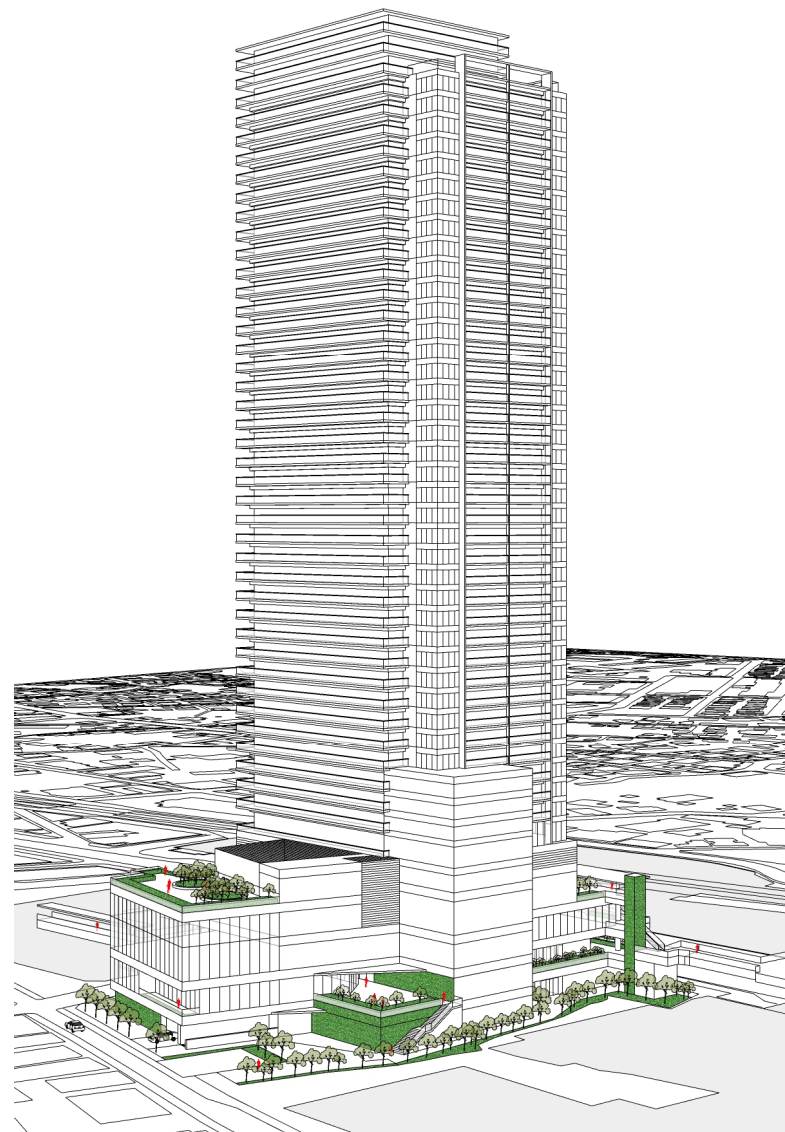
【施設概要（案）】

敷地面積	約 6,060㎡
建築面積	約 5,180㎡
延べ面積	約 79,300㎡
規模	地下2階／地上43階／塔屋2階
最高高さ	約 179m
主要用途	地下2階 駐車場
	地下1階 店舗（物販）・駐輪場
	1階 店舗（飲食）・荷捌駐車場
	2階 店舗（物販）・文化交流施設
	3階 店舗（サービス）・文化交流施設
	4階 文化交流施設・機械室
	5階 駐輪場（住宅）
	6階～43階 住宅
駐車台数	一般 約 140台（自走）
	住宅 約 140台（タワーパーキング）

※ 計画概要については、今後の検討によって内容を変更する場合があります



鳥瞰 北東よりみる



鳥瞰 南西よりみる

※ 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会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

【参考】現時点の施設計画概要

中景・近景

- ▶ 歩道状空地や1階壁面のセットバック等による安全で安心な歩行者空間の整備
- ▶ これまでの再開発の取組を補完・発展し、街をつなぐ広域的な歩行者ネットワークの整備
- ▶ 街路に面した開口部から内部の活動や賑わいが表出し、内外が一体となった温かみを感じられる街並みを形成
- ▶ 3つの街路の個性に応じて立体的に配置したテラスや屋上広場に豊かな植栽を行い、多様な人々を受け入れるデザイン



① 上大岡駅から鎌倉街道越しにみる



② 鎌倉街道と中央通りの交差点付近からみる



③ 中央通り（中央商店街）をみる

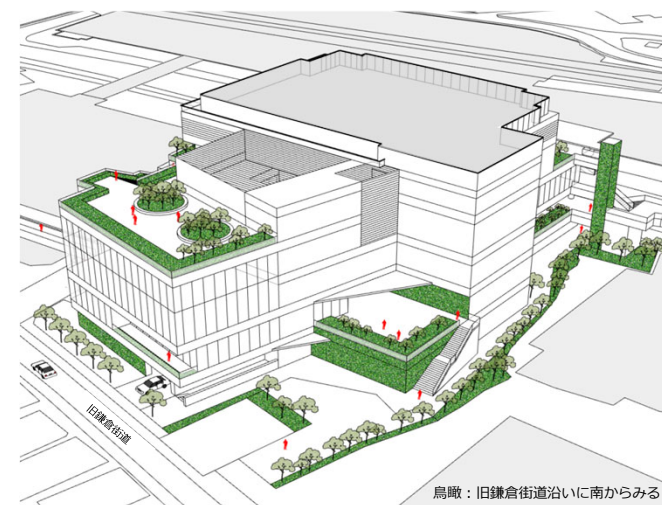
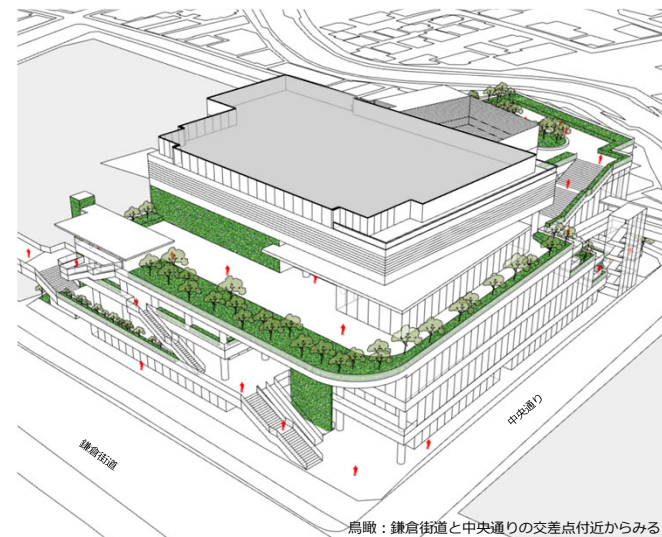


④ 旧鎌倉街道を久保橋からみる

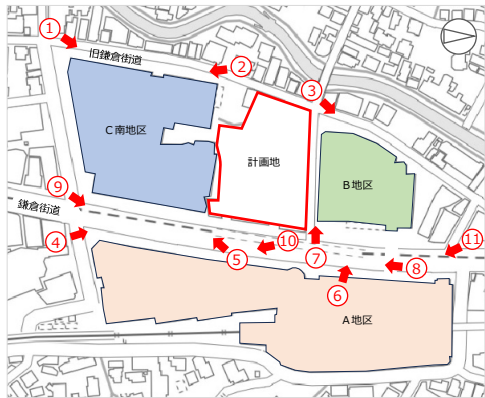


緑化計画

- ▶ 4隅に設けた広場や動線上等、視認性の高い場所に植栽を集約し、地域の人々や来街者が実感できる緑の環境を整備します（緑化率 30%）
- ▶ 建物低層部屋上やテラスに重層的に植栽を配置し、豊かな緑に包まれ、地域の人々が愛着を持てる景観をつくります



【参考】隣接再開発区域の現況



①【旧鎌倉街道 - C南地区】南よりみる



②【旧鎌倉街道 - C南地区】北よりみる



③【旧鎌倉街道 - B地区】南よりみる



④【鎌倉街道 - C南地区】南東よりみる



⑤【鎌倉街道 - B地区】東よりみる



⑥【鎌倉街道 - B地区】北よりみる



⑦【中央通り - B地区】東よりみる (右: B地区/左: 計画地)



⑧【鎌倉街道 - A地区・B地区】接続デッキから南をみる



⑨【鎌倉街道 - A地区】南西よりみる



⑩【鎌倉街道 - A地区】北西よりみる



⑪【鎌倉街道 - A地区】北西よりみる

※ 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会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。

6. 景観形成の方針（案）【論点整理】

- ✓ 本日の審議会では、特に、上位計画の位置付けや地域のまちづくりのルールを踏まえた、**形態意匠の制限のコンセプトについて、ご意見を頂戴したい**と考えています。
- ✓ 次回の審議会では、いただいたご意見を踏まえた具体的な形態意匠の制限についてお諮りいたします。次回以降は、決定した都市計画についての報告や形態意匠認定にあたっての審議など、事業の推進状況に応じてお諮りし、建築物が地区に相応しい形態意匠を備えたものとなるよう誘導していきます。

【地区計画に定める形態意匠の制限に係る論点整理】

望見される部分 景観形成の柱	遠 景	中・近景		
		鎌倉街道沿い	中央通り沿い	旧鎌倉街道沿い
高層部の 周囲との調和	・隣接高層部のデザイン要素の取り入れによる周囲との調和 ・壁面分節による圧迫感の軽減	—	—	—
低層部の賑わい 創出と緑のある街並み	—	・建物内部の活動や賑わいの発信		・大岡川と繋がる緑化やショーケース等による賑わいの形成
地域らしさを演出する 屋外広告物	—	・周辺との調和への配慮 ・各店の個性を創造する工夫 ・デジタルサイネージ等は激しく点滅するものを避けるなどの工夫		
落ち着いた 夜間景観の演出	—	・激しく点滅するものを避けるなどの工夫		
建築設備等の 乱雑さへの配慮	・遮蔽物で囲む等、乱雑な景観とならないよう配慮			

再掲【都市計画運用指針】

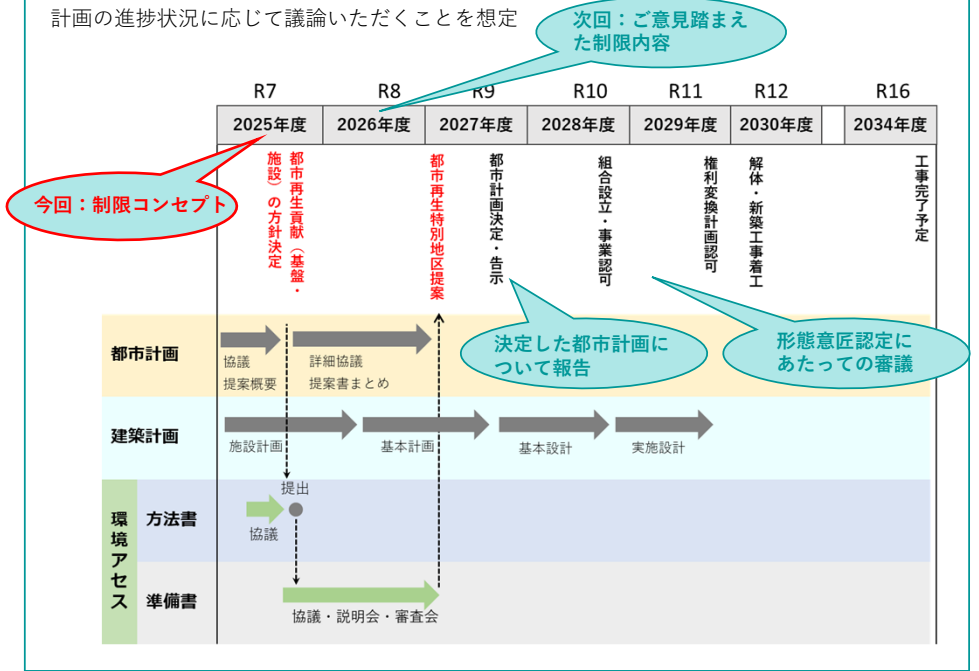
地方自治法の規定に基づき行う技術的助言の性格を有するものであり、都市計画制度の運用について原則的な考え方を示すもの

- IV 都市計画制度の運用の在り方
2-1- II) G 地区計画
3 (2) ②地区整備計画に定める建築物等に関する事項

10) 建築物等の形態意匠の制限は、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めること。

再掲【事業スケジュール】

計画の進捗状況に応じて議論いただくことを想定



※ 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会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきますので変更の可能性があります。