

第2回

横浜市都市美対策審議会景観審査部会

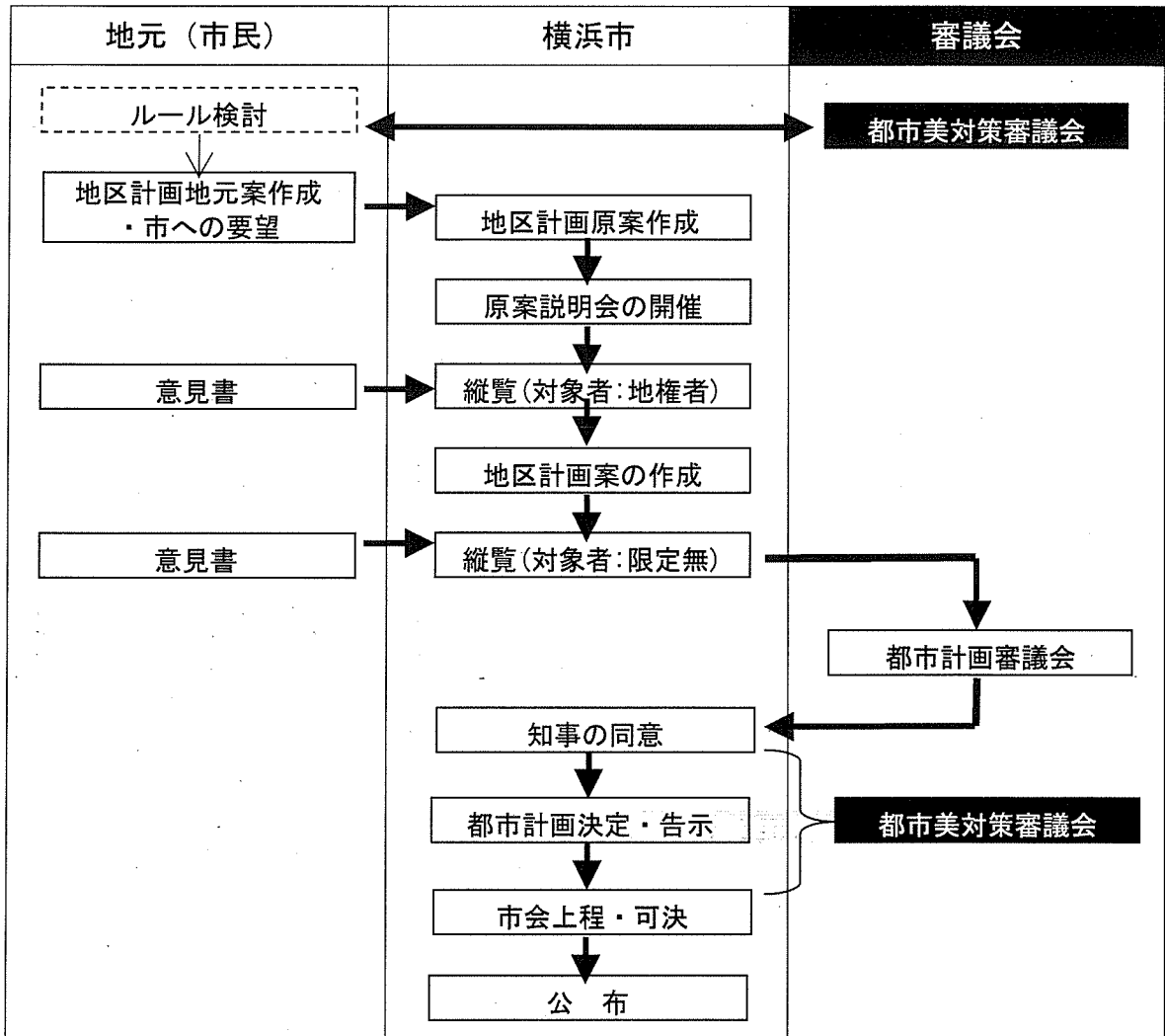
■ 資料 ■

<議 題>

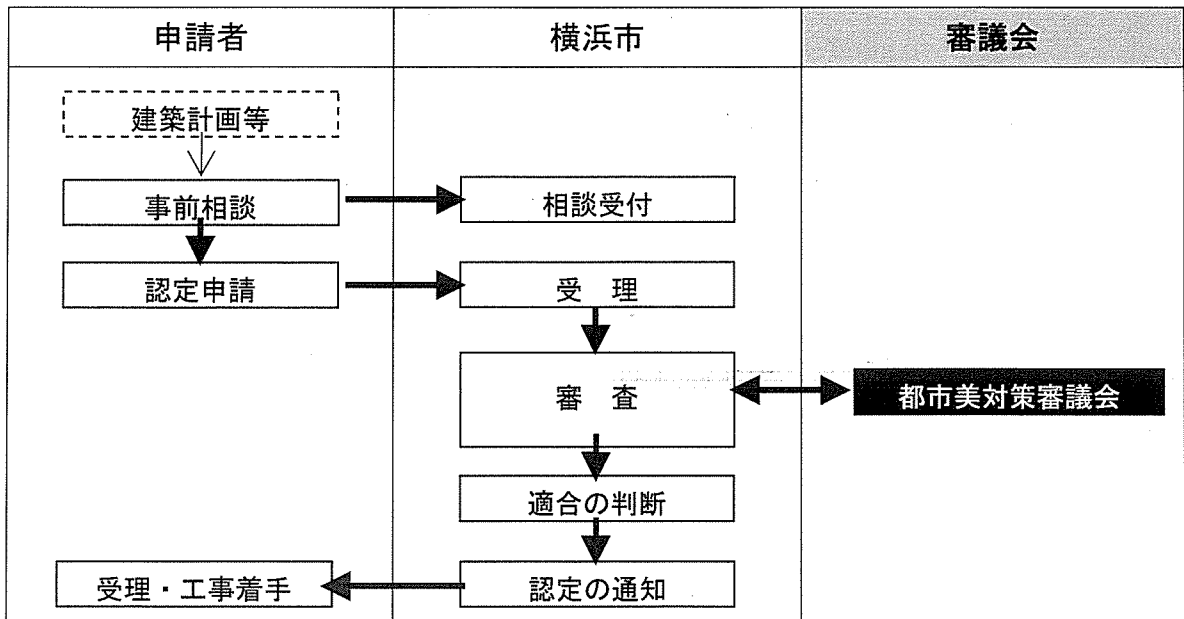
- 1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（審議）……………
……………（105回都市美対策審議会 資料3）
- 2 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」について（審議）……………資料2
- 3 横浜市景観計画について（全市域にかかるルールについて）（審議）
……………資料3

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

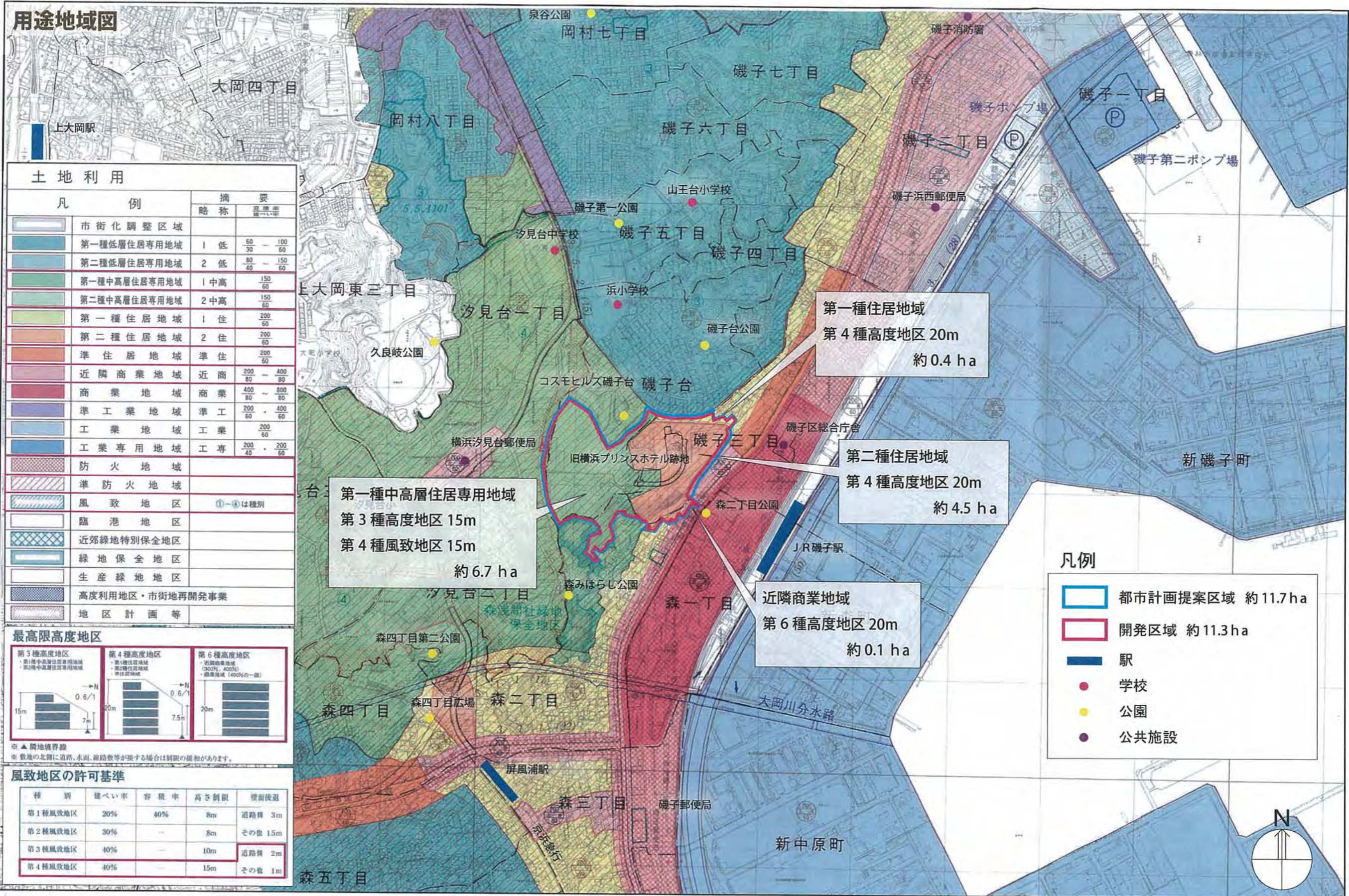
(1) 全体開発コンセプト	8
(2) 施設配置の考え方	11
(3) 施設配置図及び地域貢献の内容	12

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

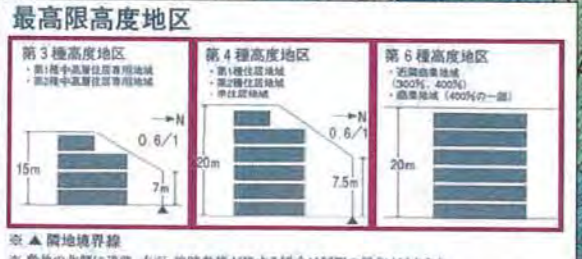




用途地域図

土地利用

凡例	略称	概要
[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 - 100
[Medium blue box]	第二種低層住居専用地域	2 低 80 - 150
[Light green box]	第一種中高層住居専用地域	1 中高 150 - 60
[Medium green box]	第二種中高層住居専用地域	2 中高 150 - 60
[Light orange box]	第一種住居地域	1 住 200 - 60
[Medium orange box]	第二種住居地域	2 住 200 - 60
[Dark orange box]	準住居地域	準住 200 - 60
[Light purple box]	近隣商業地域	近商 200 - 400
[Dark purple box]	商業地域	商業 400 - 800
[Light blue box]	準工業地域	準工 200 - 400
[Dark blue box]	工業地域	工業 200 - 60
[Light blue box]	工業専用地域	工専 200 - 60
[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]	緑地保全地区	
[Light green box]	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]	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

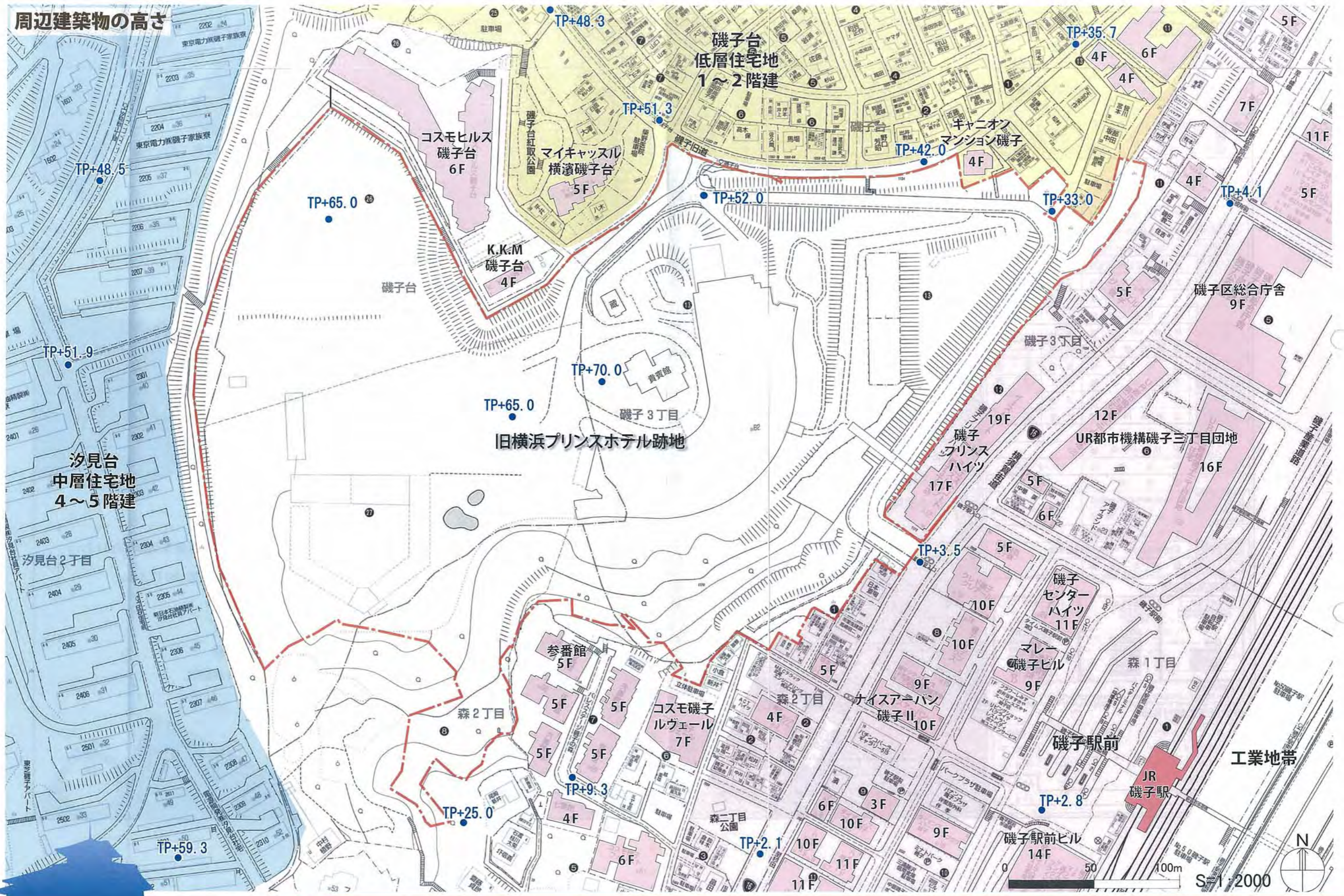
第二種住居地域
第4種高度地区 20m
約4.5 ha

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

周辺建築物の高さ



周辺写真

■磯子台

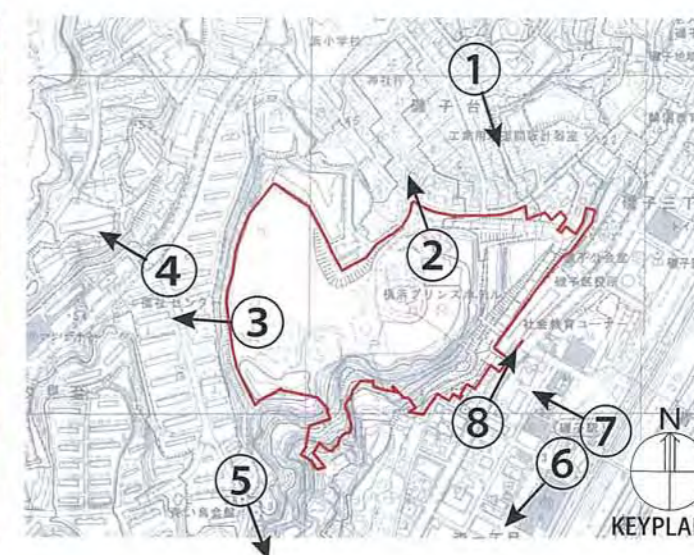
- 計画的に開発された2階建ての戸建住宅が整然と立ち並ぶ。
- 極端な配色を避け、白やアースカラー等、全体的に落ち着いた色調の住宅が多い。
- 成熟した高級感のある街並みを形成している。



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



- 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。

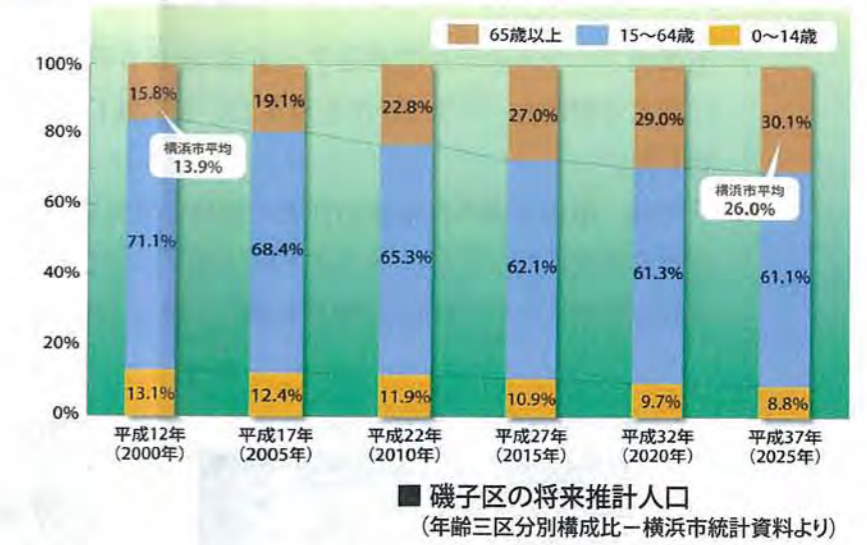
② 高低差の大きな地形と豊かな緑

- 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

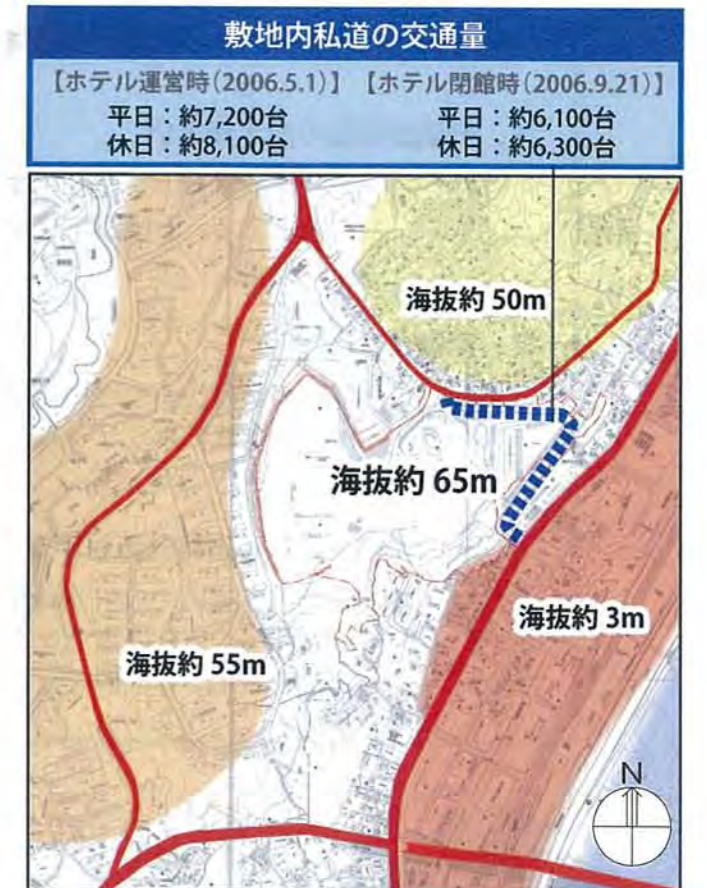
- 周辺の住宅地は、昭和30年代頃から計画的に開発された良好な住宅地であるが、全市平均に比べて高齢化が進んでいる。



- 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

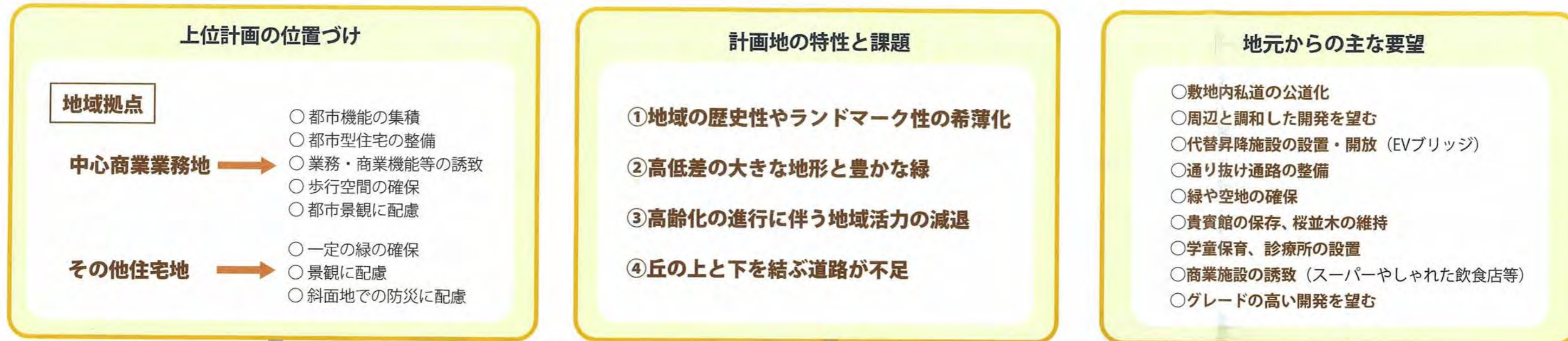
商業施設等を誘致してほしい

- ・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

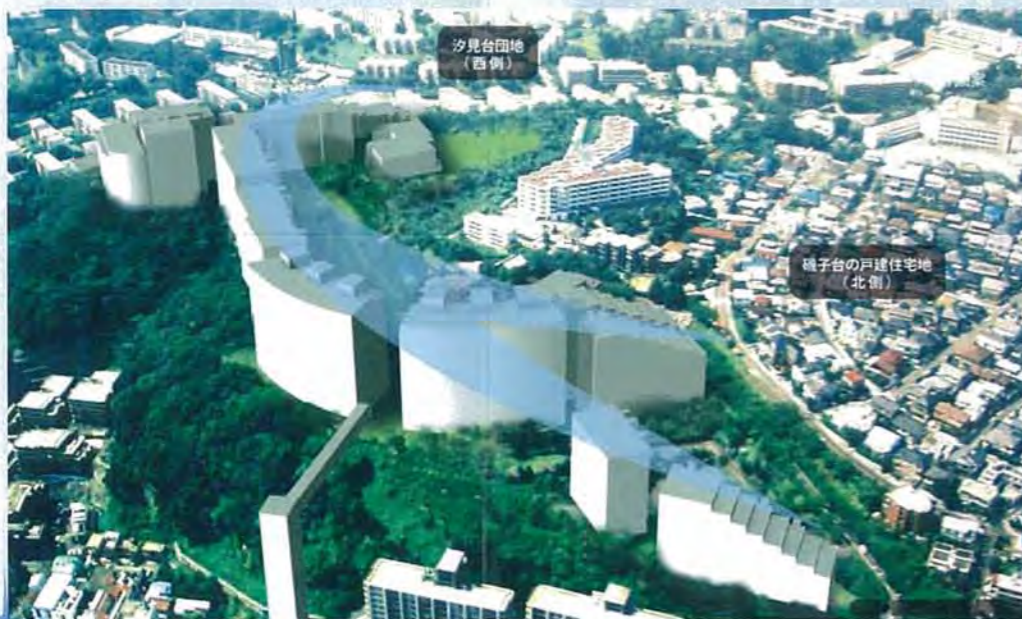
- ①印象的な表情と周辺との調和が織りなす新しい都市景観の創出
- ②丘の上と下をつなぐネットワークの拡充
- ③地域の歴史・文化を発展的に継承する歴史的資産の保全と活用
- ④豊かな緑を活かした地域に開かれた憩い空間・交流空間の創出
- ⑤地域拠点としての賑わいを拡充し、多世代交流を促す複合機能の導入



全体開発コンセプト

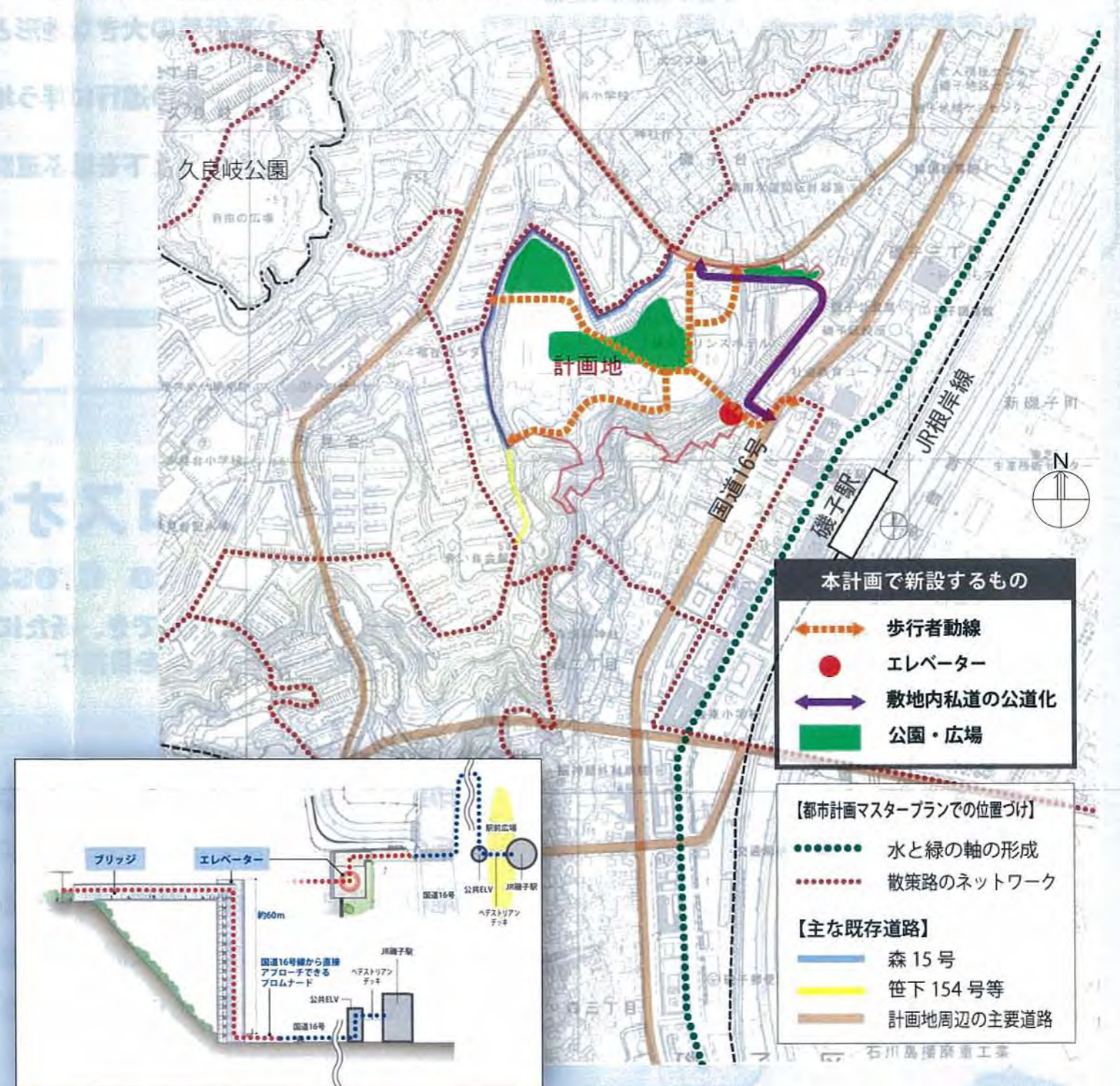
①印象的な表情と周辺との調和が織りなす新しい都市景観の創出

- 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的工夫等により、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)



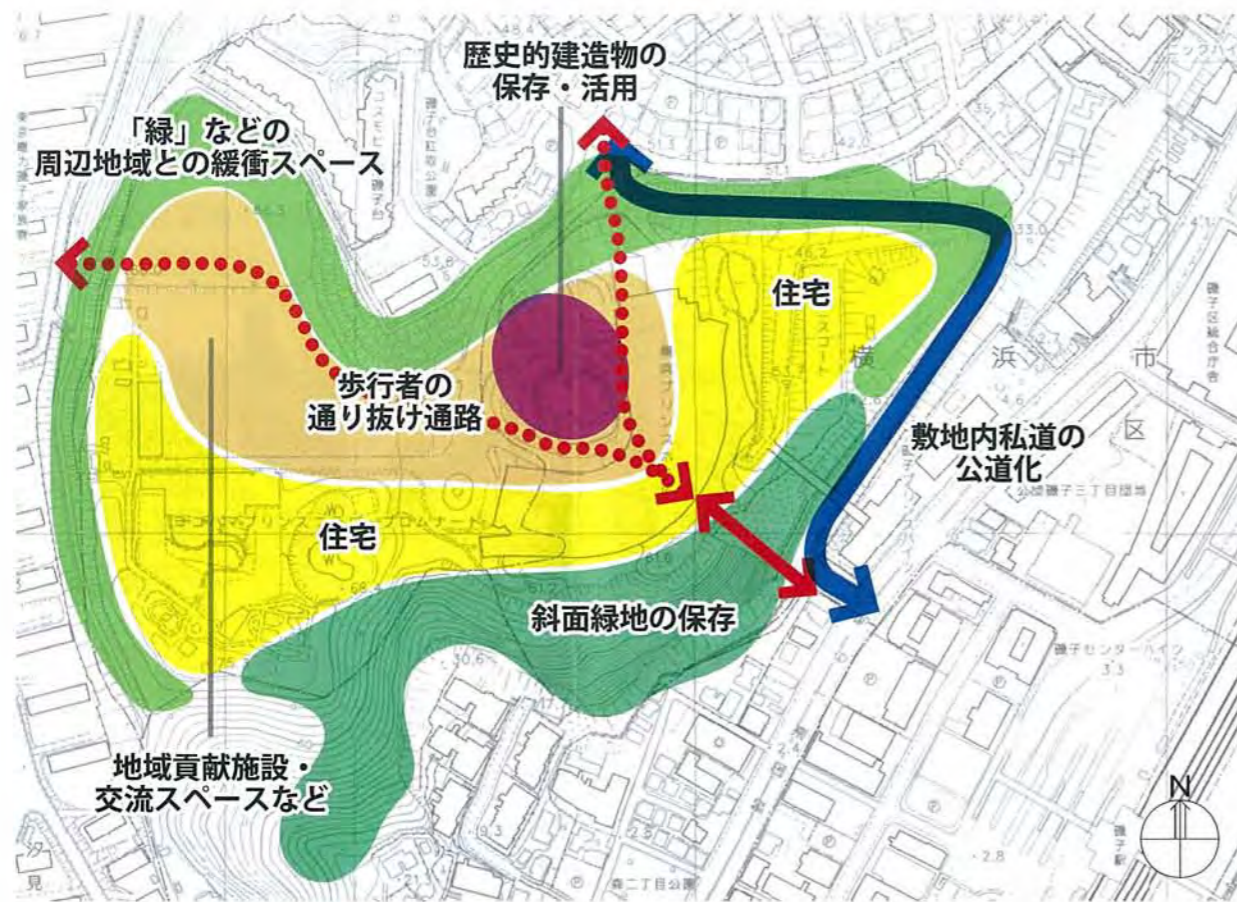
高齢者施設 (イメージ)



高齢者施設 (イメージ)

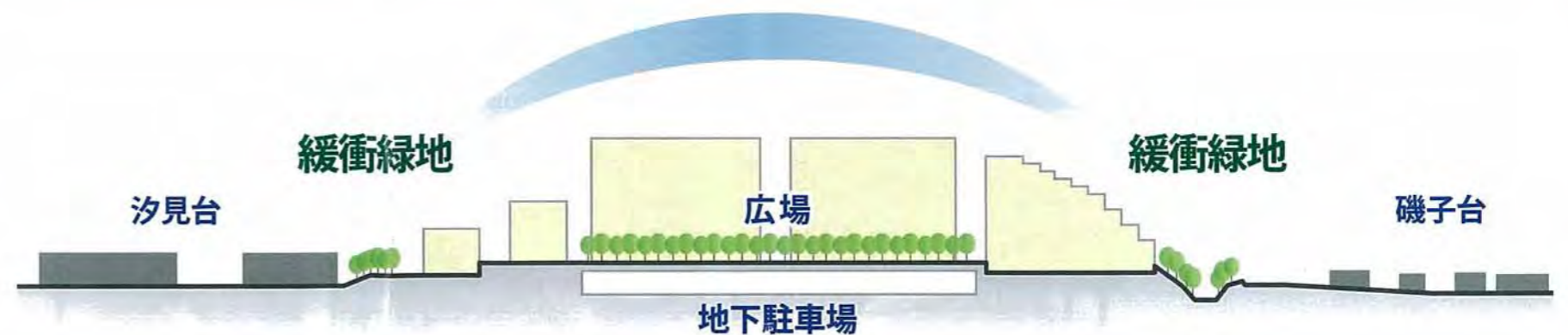
施設配置の考え方

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

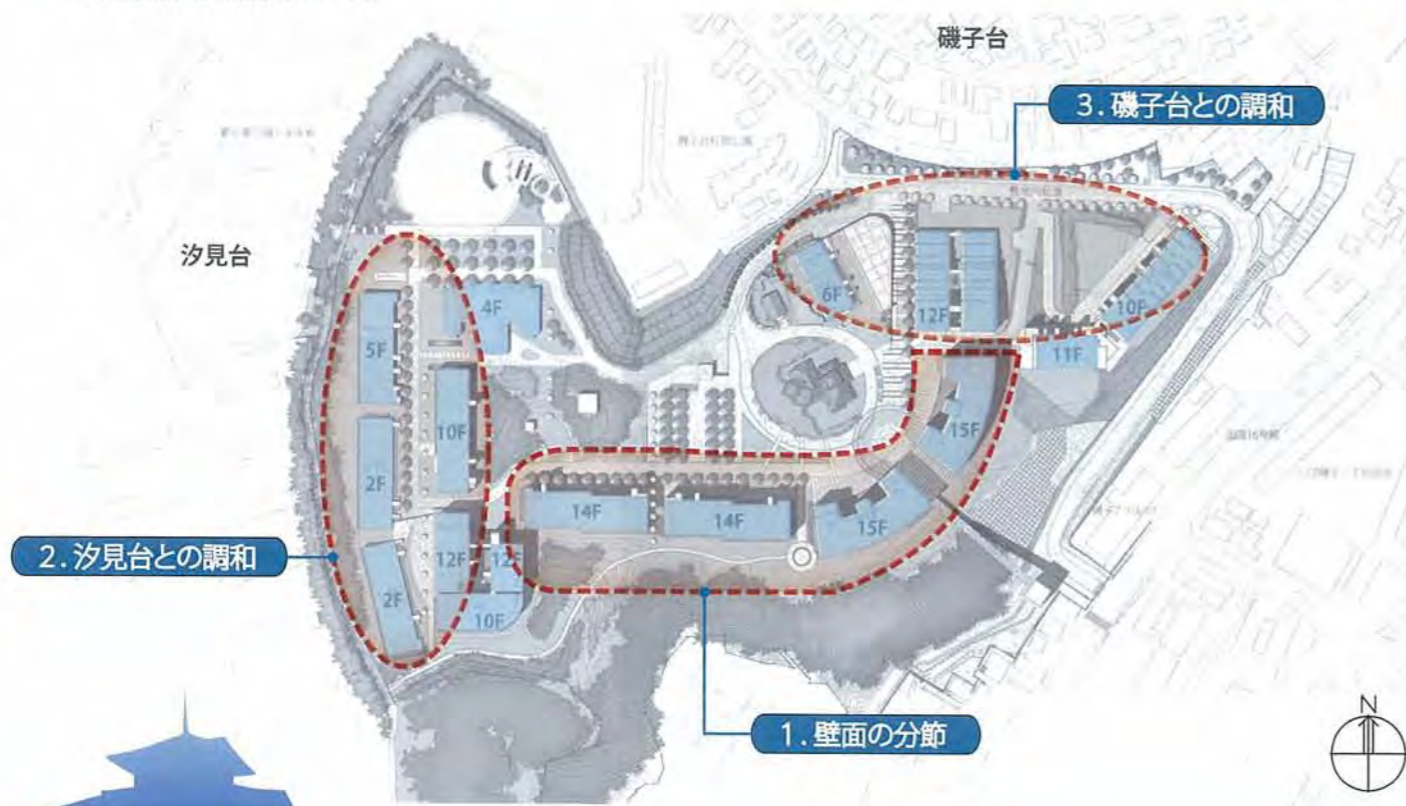
目標とする空間像

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。



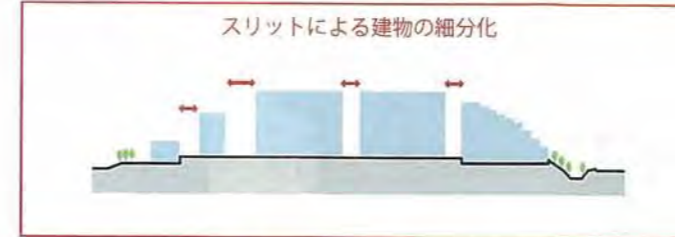
周辺環境と調和する景観 (イメージ)



■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

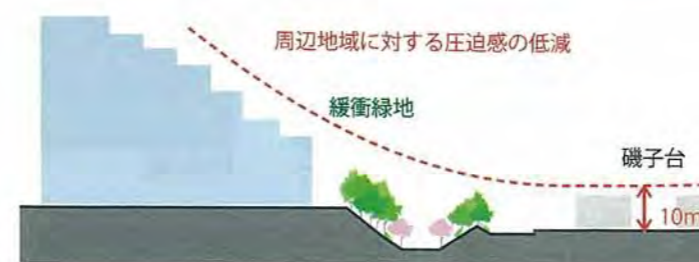
・中低層建物の並ぶ街並みに対して中低層棟を配置することによって街並みとの調和を図る。
・計画地南側から続く緑地との連続性を確保し、自然豊かな表情をつくる。



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。



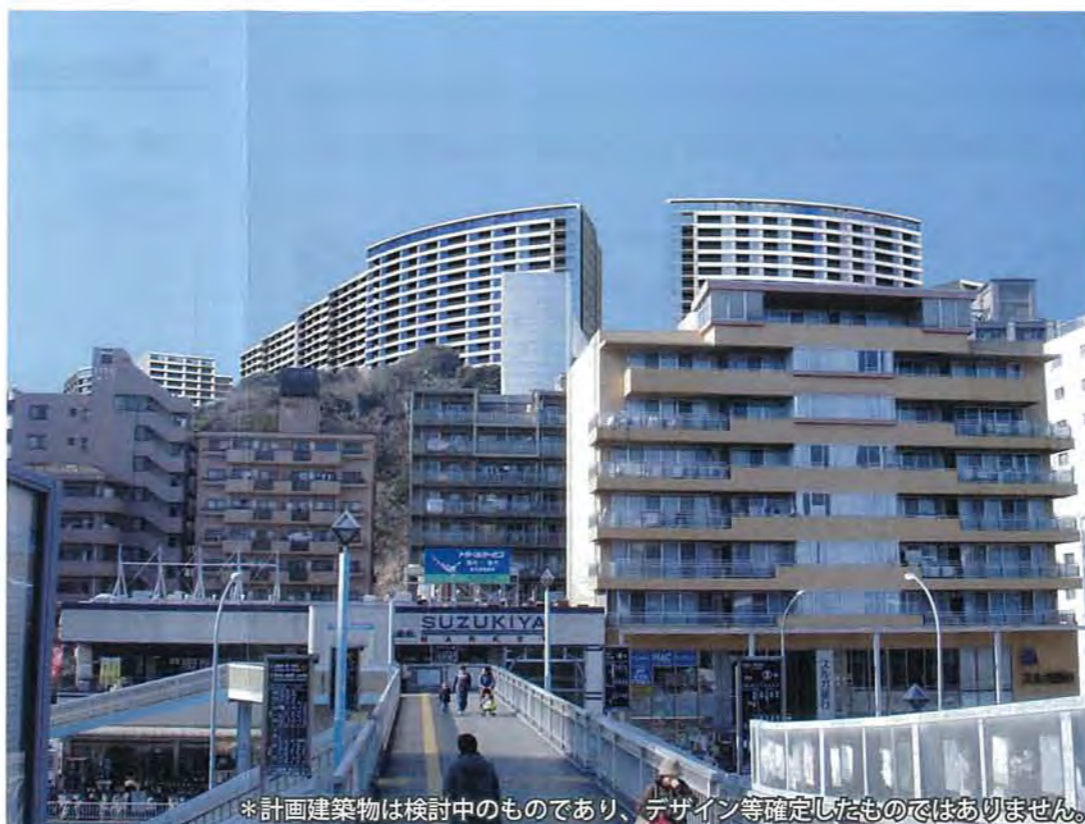
磯子台側の緩衝緑地

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

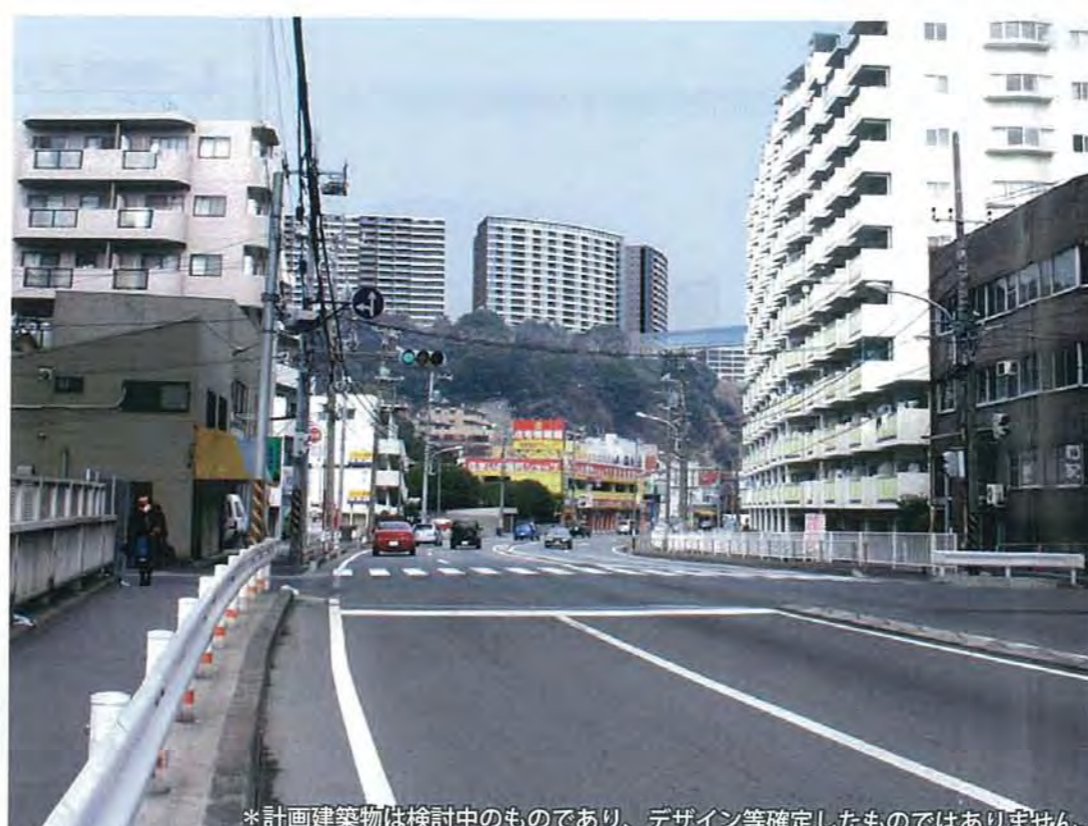


ボリュームシミュレーション④



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。



旧横浜プリンスホテル

貴賓館

蔵



■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。



旧横浜プリンスホテル



計画案



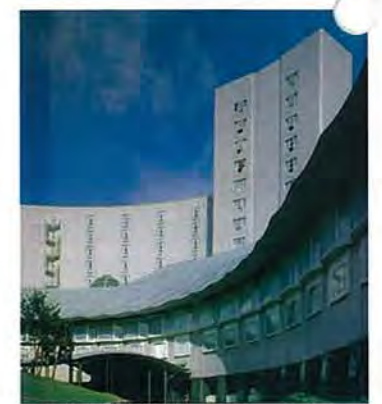
曲線を描くアトリウム



手すり



コアの柔らかいエッジ



貴賓館に呼応する大屋根

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。



貴賓館



桜並木



石垣とカイツカイブキ

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

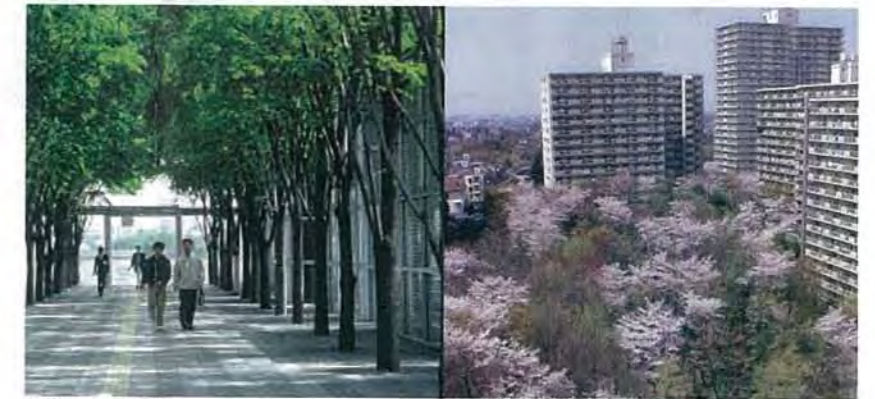
・地域に潤いを与えてきた斜面緑地の保全を図るとともに、斜面調査を実施し、その安全性の確認を適切に行う。海からのぞむことのできる斜面緑地との調和により、良好な緑の景観を形成する。



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

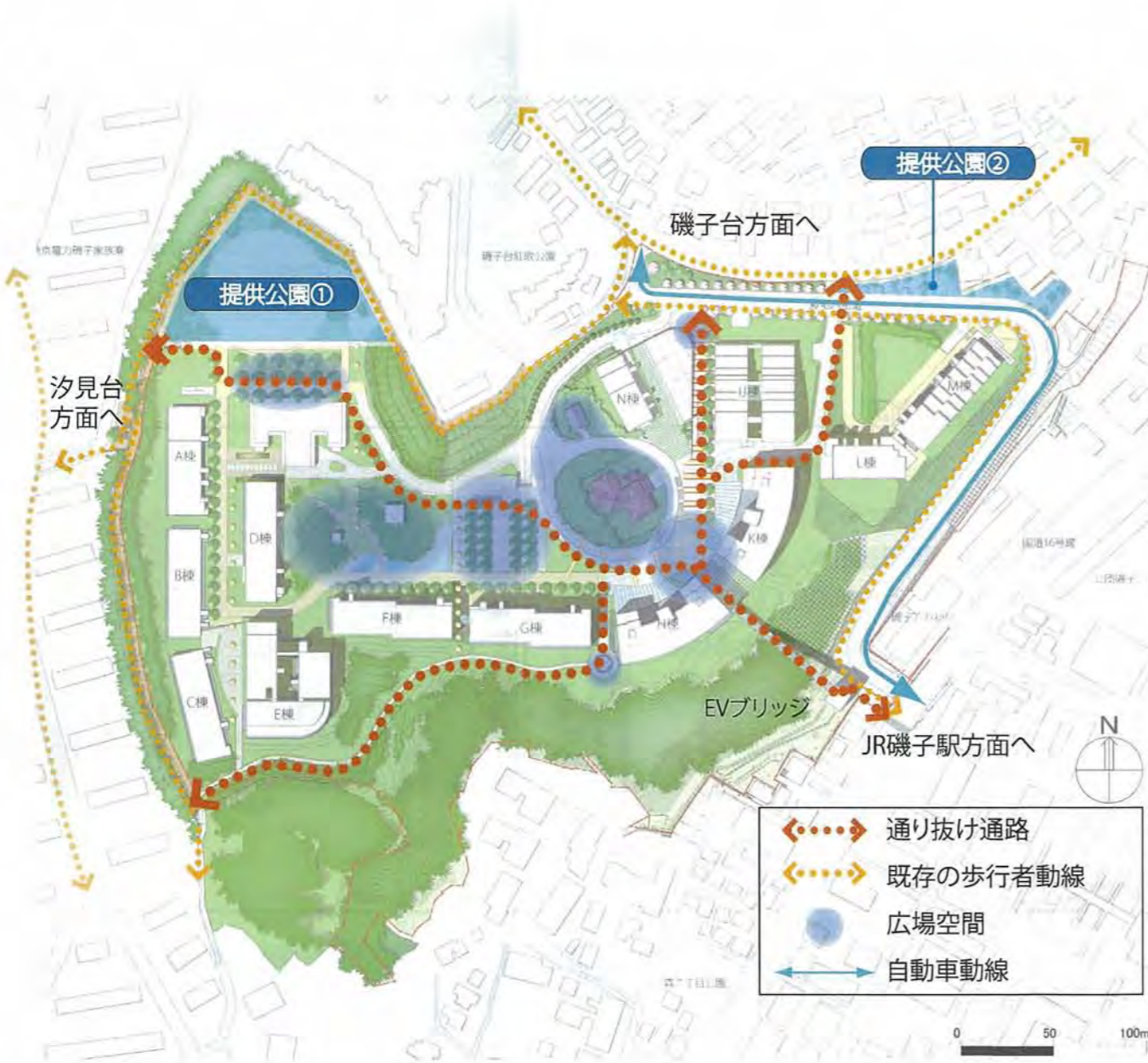
・計画地外縁部については、公園・広場を配置し、斜面緑地を保全することによって周辺地域に配慮した緩衝帯を形成する。



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。

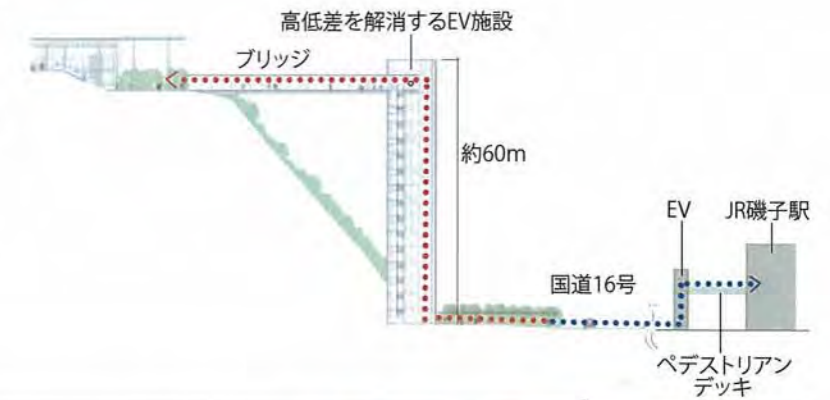


■空間デザインの基本方針

○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)



公園(イメージ)

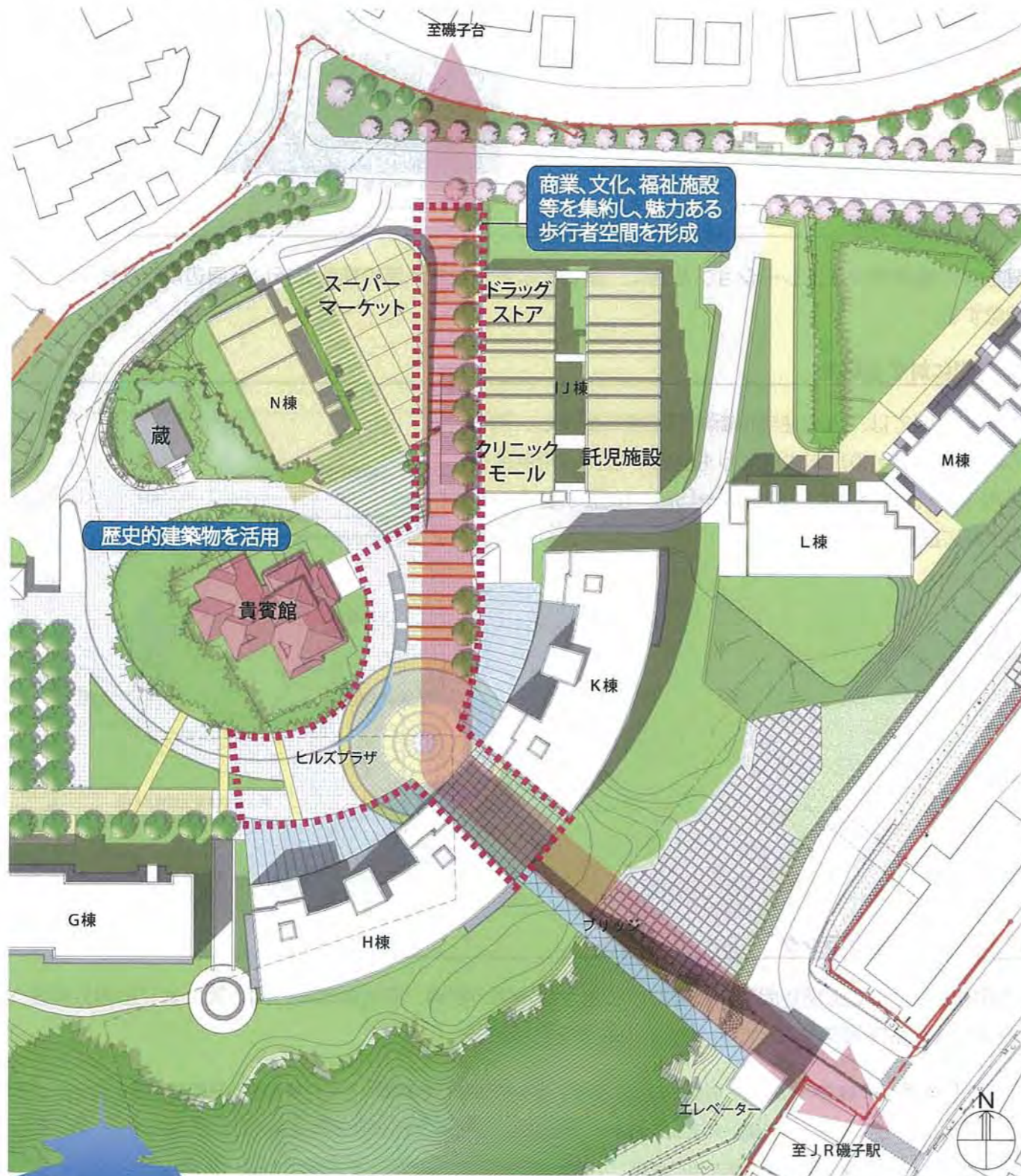


公園(イメージ)

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地进行積極的に緑化し、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
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <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>
	<p>土地利用の方針</p> <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>

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	

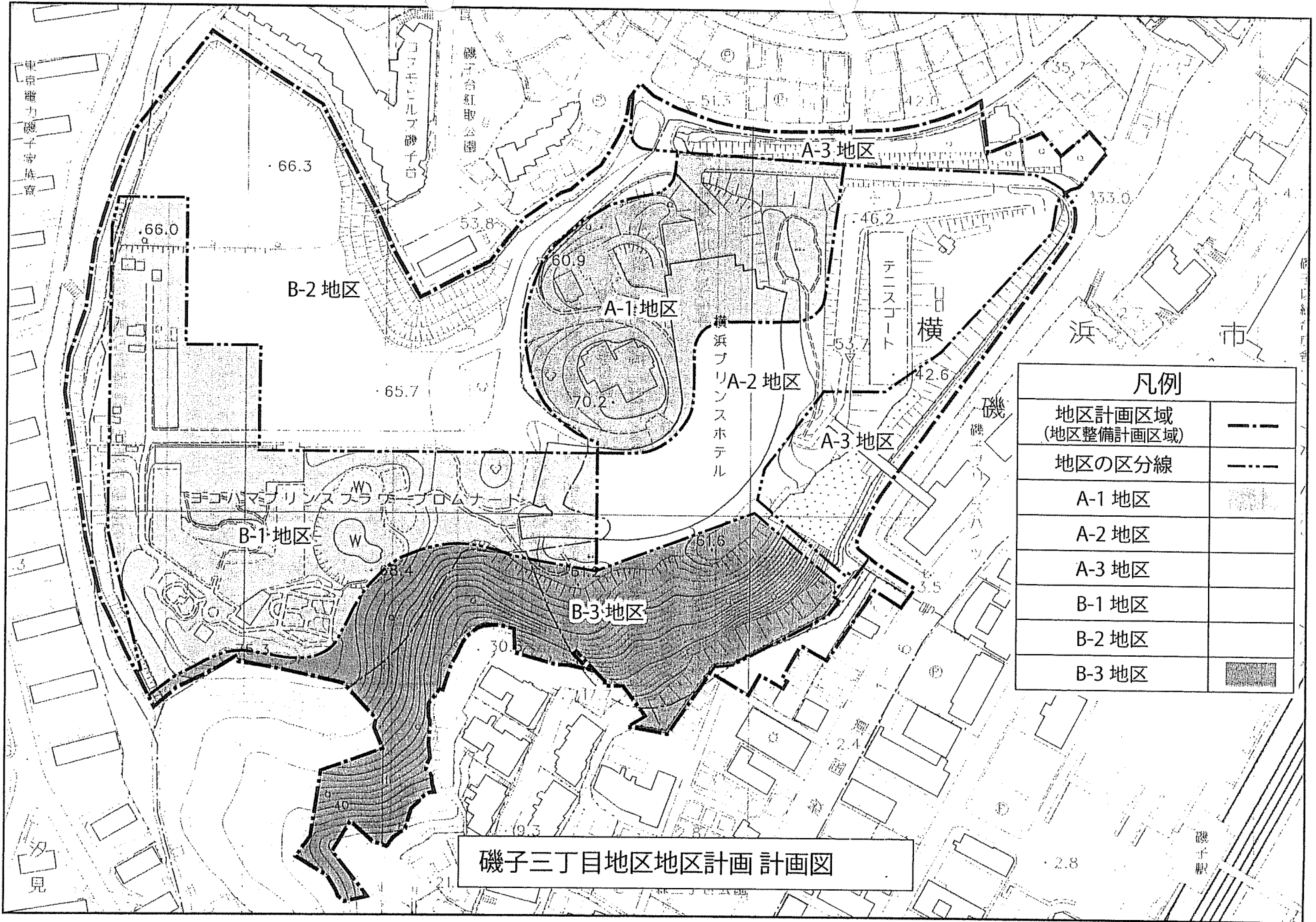
建築物等に関する事項	地区の	名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区
	区分	面積	約 1.5ha	約 1.9ha	約 1.1ha
建築物の用途の制限			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 地階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 工場（店舗に附属するものを除く。） (7) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、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、建築物の長さに配慮するとともに、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	地区の区分	名称 面積	B-1 地区 約 2.5ha	B-2 地区 約 2.9ha	B-3 地区 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	●●●●●
A-2 地区
A-3 地区	-----
B-1 地区	□□□□□
B-2 地区	□□□□□
B-3 地区	■

磯子三丁目地区地区計画 計画図

■ 関内地区における市街地環境設計制度の景観協議「横浜山下町ビル計画」について

【建築概要と計画地の特性】

- ・ 計画地 : 中区山下町23-1
- ・ 地域地区 : 商業地域(600/80)第7種高度地区(高さ最高限度31m)
- ・ 環境設計制度による許可: 容積率750%、高さ60m
- ・ 用途 : 店舗、事務所
- ・ 敷地面積 : 2,162.70 m²
- ・ 高さ(階数) : 59.9m(地上14階、地上2階)
- ・ 床面積の合計 : 18,507.40 m²
- ・ 立地特性 : 当該敷地は、4面が道路に面しており、特に山下町90号線は「関内地区景観形成ガイドライン」の歩行者ネットワーク街路に位置づけられているとともに、本町通りから港への通景を確保すべき道路であり、特に配慮が必要である。また、大さん橋など港からの景観に配慮した計画が望まれる。
敷地周辺は、多くの観光施設があるほか、マリントワー再生事業や山下町県有地の再開発事業が展開されており、来街者がより多く見込まれることから、歩行者が快適に歩ける空間づくりや、利用者が憩える広場づくりが求められる。

【計画趣旨概要と市の協議方針】

行為指針	申出者の考え方	横浜市の協議方針	
		基本的な協議事項	重点的に行う協議事項
①ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する	現況約1.5m幅の歩道に対して平行に歩道状空道を設け、歩道状空地と歩道で一体的な歩行者空間を形成し、段差をなくして回遊性を高めます。ゆとりある歩行者空間の創出に貢献します。	・ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、歩道状空地と歩道の段差をなくすなど一体的にデザインする。	・植栽、舗装については、隣地のビルの歩道と連続性に配慮する。
②通りの低層部の設えを工夫して、連続性のある賑わいを創出する	水町通り沿いの建物の1階にはカフェ等の店舗、楽しい活動や多様な機能を連続して配置し、賑わいを生み出します。広場状空地にテーブル、チェア等を配置して賑わいを創出する空間とします。大きなガラスの開口部を設け、室内の様子がうかがえる開放的なファサードをつくります。店舗は1スパンごとに区画できる計画とし、違う業態の店舗の入居が可能な空間とします。	・駐車場の入口やゴミ置き場の設置位置については、賑わいを分断しないように工夫する。 ・店舗利用者の短時間駐輪のためのスペースを確保する。	・店舗前の空地については、連続性のある賑わいを創出するため、食事や休憩等の機能を配置する。 ・水町通り沿いの店舗を中が見える開放的なファサードとし、夜間のシャッターについて工夫するなど、通りへ賑わいを創出する。
③人々に交流を促す快適な広場状空道を創出する	広場状空地には、ベンチや植栽、ストリートファニーチャーを配置します。見通し道路沿いには歩道状空地だけでなく、建物1階部分に壁面後退によるピロティを設けて歩行者の滞留空間を創出します。	・敷地内ピロティ部分は通り抜けができるようにする。	・広場状空地には、ベンチや植栽、ストリートファニーチャーを配置するなど、まちの人々が憩えるような設えを工夫する。
④緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する	水町通り沿いと隣接する市街地再開発事業との間の道路に面し、シマトネリコ等を並木状に植栽し、連続性のある街路景観を形成します。隣接する山下町SSKビルの植栽と連携のある配置を行います。	・高木、中木、低木、地被類を組み合わせ、多様なスケールで緑の演出を行う。 ・店舗については、店先の緑化を積極的に行う。	
⑤関内地区の街並みの特徴を生かす	隣接する市街地再開発事業と同様に基段部の高さを約9.5mに設定し、素材は石貼りを想定し統一した雰囲気演出します。基段部の色彩は彩度4以下とし、山下町にふさわしい配色とします。植栽の足元には座れる植え込みの縁を設け、街角に休み、憩える場を創出します。見通し道路に面する部分についても道路境界線から壁面を後退させて港への通景を確保します。	・低層部の色彩は、彩度4以下とし、関内地区にふさわしくない色使いは避ける。 ・広場状空地には、多様な種類の植栽や日よけなどの備品の設置により、親密な空間を創出する。 ・角地において、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、滞留できる場所を創出する。	・低層部と中低層部の分節を行い、歩行者が親しみを持てる空間をつくる。分節については、色使いや素材の切り替えを工夫し、分節位置については、隣接する再開発のファサードとの連続性に配慮する。 ・壁面の位置によって、港への通景を確保するとともに魅力的な空間を創出する。
⑦中層、高層の建物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する	視点場からの景観に配慮した建物の配置のため、天空率を採用して道路斜線勾配のないファサードを創ります。建物の屋上工作物部分については、屋上設備機器を遮蔽するため、外壁と同じ素材でファサードデザインに配慮します。	・視点場からの眺望を保全・創造するように建物を配置し、圧迫感のないファサードを検討する。	・建物の頭頂部については、屋上設備を遮蔽するなどデザインの工夫を行い、色彩については、外壁と同系色とするなどの工夫をする。
⑧港や丘などからの眺望景観が魅力的となるよう工夫する	建物のファサードを3段構成とし、基段部・中層部・高層部と素材を分けて港側から見た時の産業貿易センターの最上階から突出した部分をガラスカーテンウォールとして表情を変えます。夜の時間帯は最上部にはライトアップを部分的に行い、夜景の演出を行います。	・港からの眺望景観に調和するような意匠とする。高層部の色彩の彩度は4以下とし、明度は高くする。	
※秩序ある ^よ 景観を形成する	店舗等の看板については、あらかじめ壁面に計画し、景観に配慮します。	・屋上ペントハウス等に取り付けるものおよび窓面サインは、設置しない。 ・地上に設ける独立サインは、高さ5m以下とする。	・店舗等についての看板については、立面の中で計画し、看板上端の高さは15m以下とする。