

# 第11回横浜市都市美対策審議会景観審査部会

## 次 第

日 時 平成20年12月17日（水）  
午後3時から午後4時まで

会 場 社団法人中法人会税経研修センター 2F大研修室

### 次 第

1 開 会

2 部会委員・関係局区紹介

3 部会長挨拶

4 議 事

(1) 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（報告）

5 閉 会

### 資 料

議事録：第10回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録

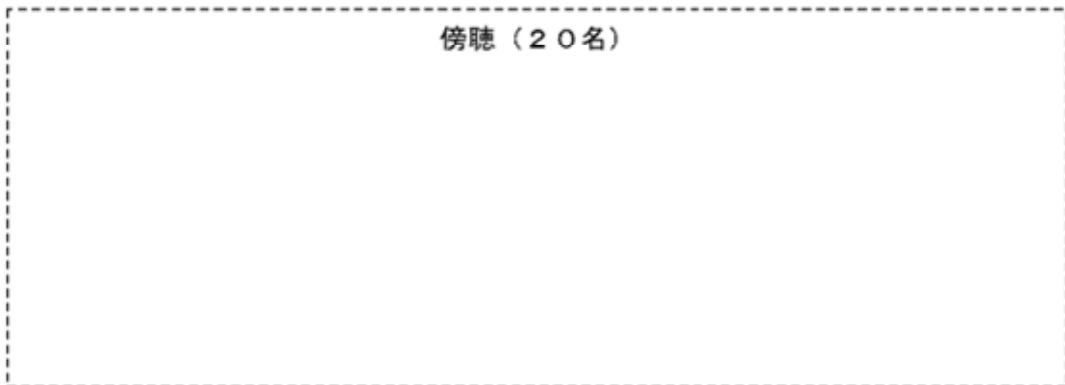
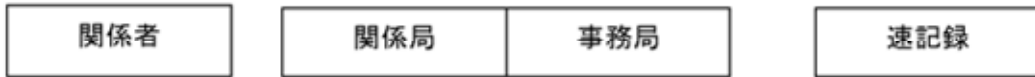
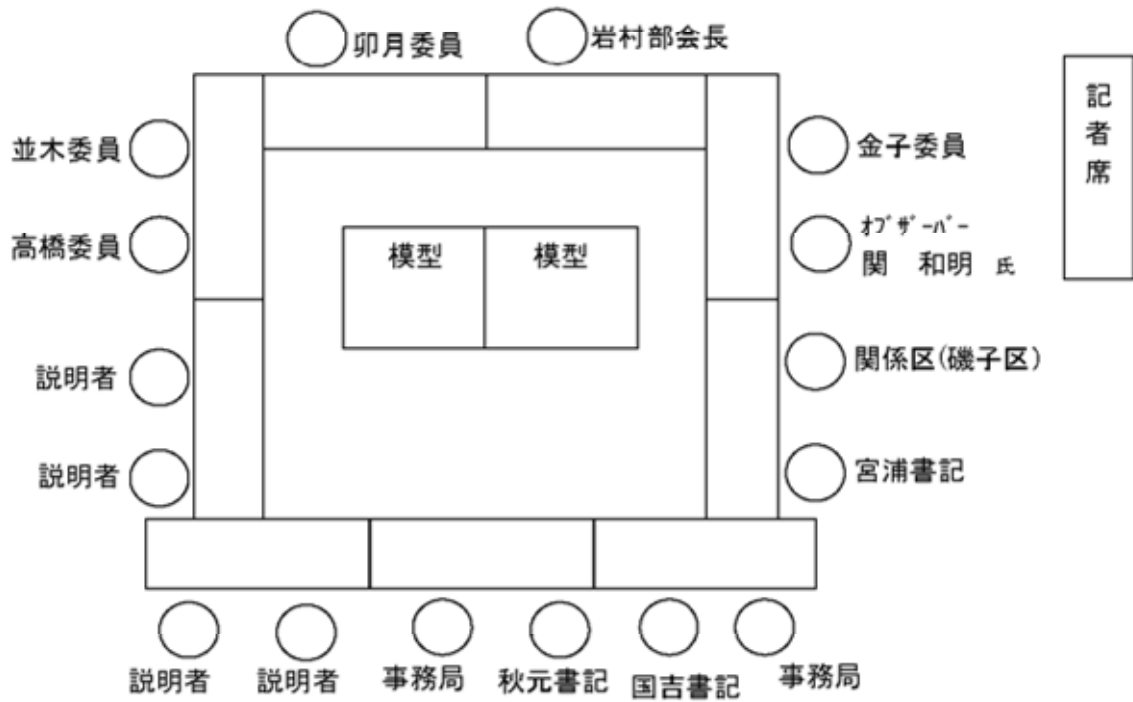
資 料：「磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について」

## 第11回横浜市都市美対策審議会景観審査部会名簿

		氏 名	現 職 等
1	委員	岩村 和夫	武蔵工業大学環境情報学部教授 (環境デザイン)
2	"	卯月 盛夫	早稲田大学教授 (都市デザイン)
3	"	金子 修司	横浜商工会議所
4	"	高橋 晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授
5	"	並木 直美	株式会社並木設計代表取締役 (ランドスケープアーキテクト)
6	オブザーバー	関 和明	関東学院大学建築学科教授 (建築史家) 横浜市歴史的景観保全委員
7	関係区	佐藤 義郎	横浜市磯子区区政推進課長
8	書記	宮浦 修司	横浜市都市整備局都市づくり部長
9	"	国吉 直行	横浜市都市整備局上席調査役功'セ'クティブ'ア'バン'デザ'イ'ナ'ー
10	"	秋元 康幸	横浜市都市整備局都市デザイン室長

# 【第 1 1 回横浜市都市美対策審議会景観審査部会座席表】

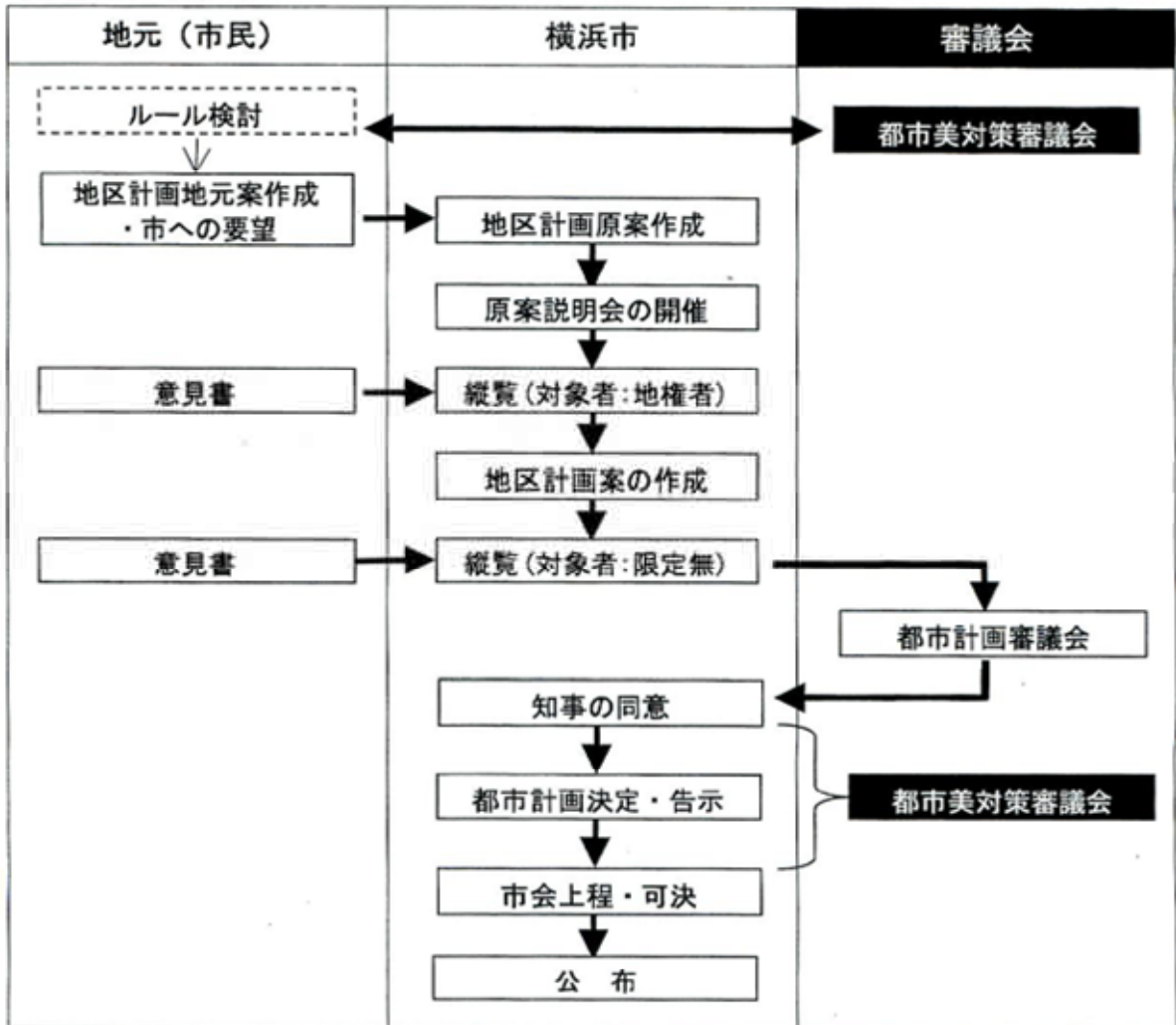
会場 横浜中法人会税経研修センター 2F大研修室



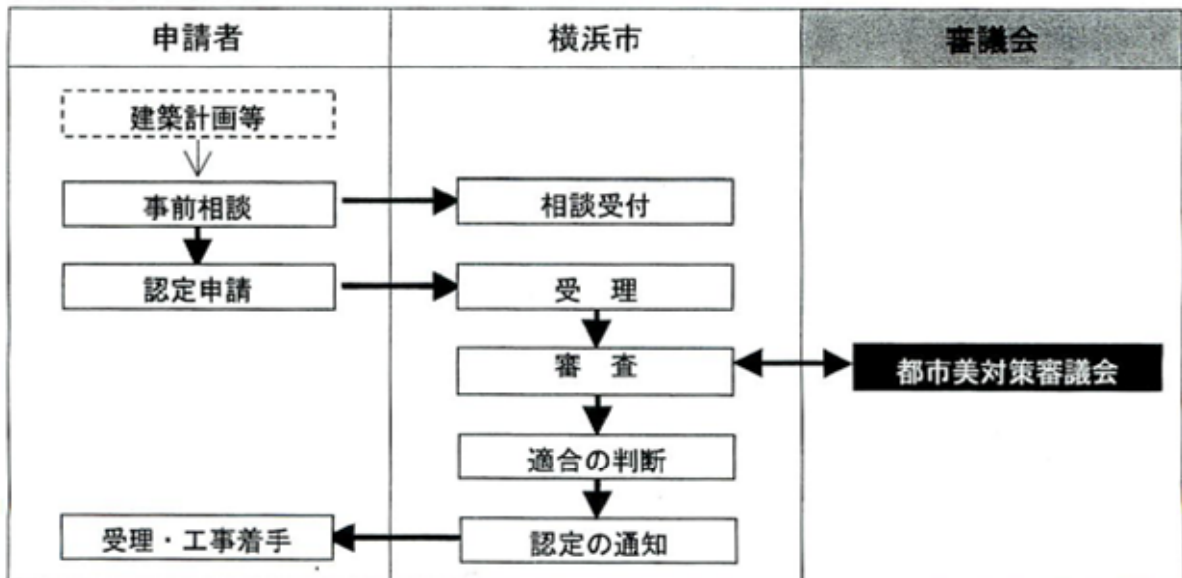
第10回 横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録	
議題	1 みなとみらい21新港地区における景観形成の取り組みについて（審議） 2 その他
日時	平成20年9月9日（火） 午前10時00分から午前12時00分まで
開催場所	横浜関内ビル 5F会議室
出席者（職）	委員：岩村和夫（部会長）、金子修司、高橋晶子、並木直美 関係課：－ 書記：宮浦修司（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局都市デザイン室長）
欠席者（職）	委員：卯月盛夫 関係課：小沢朗（中区区政推進課長）
開催形態	議題1は非公開
決定事項	議題1は非公開
議 事	○議事1について、「非公開」とする旨が決定された。  1 みなとみらい21新港地区における景観形成の取り組みについて（審議） 市から概要及び検討経緯の説明をし、審議された。  2 その他 市からこれまで景観審査部会で審議された事項の現状について報告を行った。
資 料	1 みなとみらい21新港地区における景観形成の取り組みについて（資料1）
特記事項	・本日の議事録については、部会長が確認する。 ・次回の開催日時は未定

# 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



参考—横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 第22条第3項（計画の認定）

市長は、前項の規定による認定をしようとする場合において、申請に係る建築物等の規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会条例により設置された横浜市都市美対策審議会の意見を聴くことができる。

## 横浜市都市計画提案に係る事前相談の手続きに関する要綱

制定 平成 20 年 3 月 31 日 都地ま第 2072 号

(目的)

**第 1 条** この要綱は、横浜市都市計画提案に関する手続き要領(平成 20 年 3 月 31 日制定 局長決裁まち都計第 3351 号) 第 3 条の規定に基づく事前相談の手続きに関する必要な事項を定め、横浜市に対する都市計画の決定又は変更の提案(以下「計画提案」という。)に先立ち事前相談及び必要な助言を行うことにより、計画提案に対する評価及び当該計画提案に係る開発事業の調整を円滑に進めることを目的とする。

(事前相談)

**第 2 条** 計画提案を行おうとする者は、計画提案及び当該計画提案に係る開発事業(以下「計画提案等」という。)に関する事前相談を行うことができる。

2 前項の相談は、計画提案等を行おうとする土地の存する地域を所管する都市整備局の担当課に行うものとする。

(事前相談書の提出)

**第 3 条** 前条の事前相談を行う者(以下「相談者」という。)は、計画提案等に対する横浜市の助言を求めるときは、都市計画提案事前相談書(第 1 号様式)に必要な書類を添付して提出するものとする。

(助言)

**第 4 条** 都市整備局長は、前条の都市計画提案事前相談書について、必要があると認めるときは、相談者に対し、助言を行うものとする。

2 都市整備局長は、前項の助言の内容を検討するため、横浜市都市計画提案等事前調整委員会を設置する。

3 都市整備局長は、第 1 項の助言を行うために、必要に応じて専門家等の意見を聞くことができる。

4 第 1 項の助言は、都市計画提案の事前相談に関する助言書(第 2 号様式)によるものとする。

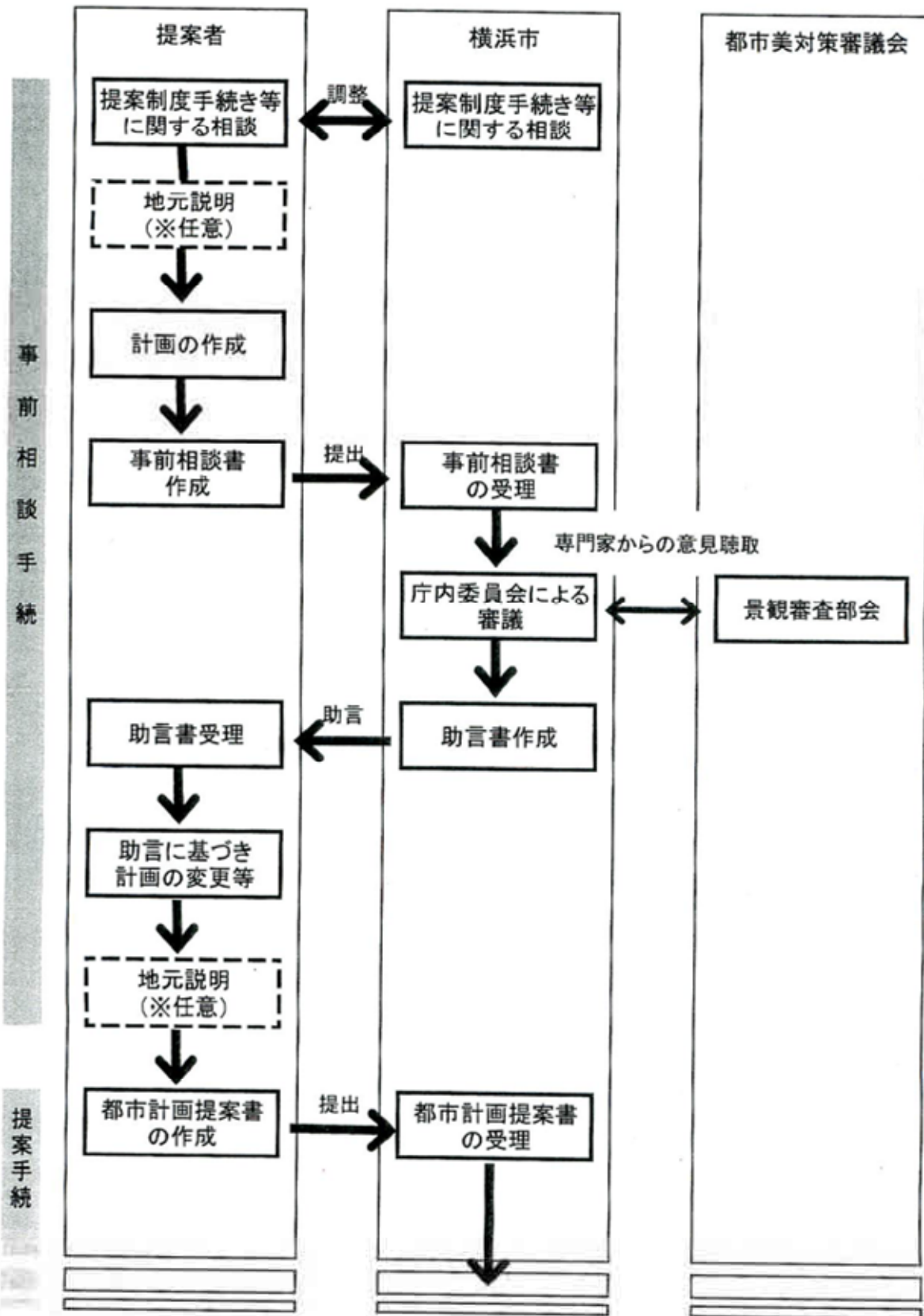
(事前相談書等の公開)

**第 5 条** 都市整備局長は、事前相談書及び助言書を、当該計画提案を踏まえた都市計画決定等の告示のあった日又は都市計画決定等をする必要がないと判断した旨及びその理由を当該計画提案をした者に通知をした日まで、都市整備局都市づくり部地域まちづくり課において閲覧に供するものとする。

附則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

■都市計画提案制度の事前相談手続きフロー(規模等により都市美審の意見を聴く場合)



**公園①**

- ・地域に開かれ、住民の憩いの場となる公園を整備する

**生活利便施設**

- ・飲食店・物販店・コンビニエンスストア・ドラッグストア等
- ・駅前と連続した賑わいを確保し、丘の上の地域の生活利便性を向上させる生活利便施設を整備する

**託児施設**

- ・地域の生活利便性を向上させる託児施設を整備する

**桜の一部保存**

- ・桜の一部保存・植え替え等に より地域の歴史性を維持する

**資料2**

**公園②**

- ・地域に開かれ、住民の憩いの場となる公園を整備する

**中央広場**

- ・地域に開かれ、住民の憩いの場となる広場を整備する

**地下駐車場**

- ・中央広場の地下に駐車場を整備し、周辺地区の景観に配慮する

**緑地**

- ・地域に潤いを与える緑地を整備する
- ・積極的な緑化を行う

**資資館**

- ・地域の歴史性を維持する
- ・資資館の保全・活用を行う

**斜面緑地保全・防災工事**

- ・緑の趣意の維持・向上、良好な緑の景観の形成に資する
- ・防災工事を行う、急傾斜地の安全性を高める

**歩行者用通路**

- ・周辺地域の住民の利便性と利便性を向上させる歩行者通路を整備する

**昇降施設**

- ・高低差を解消し、歩行者の利便性と利便性を向上させる昇降設備を整備する

**公道化**

- ・地域の重要な交通動線となる
- ・本地区内の私道の公道化を行う



**諸元表**

地区計画区域面積	約 117,000㎡
開発区域面積	約 113,500㎡
建築敷地面積	約 101,500㎡
施設用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資資館</li> <li>■ 託児室・駐輪場・バイク置場</li> <li>■ 公共施設</li> <li>■ 道路・緑地公園・緑地</li> <li>■ 生活支援施設</li> <li>■ 低層住宅・中層住宅</li> <li>■ 商業施設・資資施設</li> </ul>
共同住宅	本13棟・約1,250戸 地7戸・約140戸
建築面積 (建<イ面)	約 22,500㎡ (約 22% <約 48%)
容積対象延床面積 (容積率)	約 137,000㎡ (約 135% <約 172%)
公園立地率	約 20%
低層公園有効面積	約 3,500㎡

※計画案は、今後の協議等により変更となる可能性があります。





## ●地区計画案

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	地区計画の目標	<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。「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、市民の日常生活の身近な拠点としての機能強化が求められている。また、歴史的建造物である旧東伏見邦英伯爵別邸が存在し、旧横浜プリンスホテルの跡地である等、由緒正しい歴史とステータスのある場である。一方で、本地区内に貴重な緑地である斜面緑地があり、本地区の北側や西側に良好な住宅地が広がる等、環境に恵まれた場でもある。</p> <p>このような立地特性を活かし、計画地の自然環境や周辺地域との調和、良好な景観の形成、歴史的建造物の保全・活用を図りながら、生活利便施設や都市型住宅の立地を誘導する。本地区計画は、土地の合理的な利用の促進により、地域拠点にふさわしい拠点性の向上を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<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。斜面緑地等の既存緑地を、防災性を確保しつつ維持・保全し、さらに新たな緑地を創出することにより、風致を維持する。本地区中央部では、地域に開かれた広場を整備するとともに、歴史的建造物の保全・活用を行う。</p> <p>緑地、広場等の維持・保全・創出、歴史的建造物の保全・活用を行った上で、都市型住宅を中心とする建築物を整備する。歴史的建造物の周辺には、商業施設や託児施設等の生活利便施設を整備し、地域の生活利便性を向上させ、拠点性の発揮を図る。</p> <p>地区を以下のように区分し、土地利用を誘導、規制する。</p> <p>A-1 地区：歴史的建造物の保全・活用を図る。</p> <p>A-2 地区：生活利便施設の立地を図る。</p> <p>B-1 地区：生活利便施設と良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>B-2 地区：良質な都市型住宅の立地を図る。</p> <p>C 地区：公園や広場の創出、緑地の維持・保全・創出を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域に開かれた、住民の憩いの場となる公園、広場を整備するとともに、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。また、丘陵地の環境を保全するため、既存の緑地を、防災性を確保しつつ極力維持・保全するとともに、新たな緑地を創出する。</p> <p>周辺地域への中高層住宅が及ぼす影響を抑制するため、公園、緑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>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、歴史的建造物を保全・活用し、かつまとまりのある緑地、広場等を創出するなど、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>1 A-1地区については、歴史的建造物の保全を図るため、住宅用途の制限を行う。A-2地区については、地域の拠点性を向上させるため、住宅用途の制限を行う。B-1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。B-2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。C地区については、空地として機能させるため、住宅用途の制限を行う等限定的な建築行為しか認めない用途の制限を行う。</p> <p>2 より多くの空地を確保するため建ぺい率の最高限度を定めるとともに、建築敷地の細分化を防止するため建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 生活利便機能等の都市機能を集積させながら、空地の確保や、周辺地域の日照の確保及び圧迫感の軽減等を行うため、建築物の高さの最高限度の緩和と強化を行う。また、周辺地域への圧迫感の軽減等の影響を軽減するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 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、丘の上にふさわしい景観の形成を図るとともに、周辺地域になじむ良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</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、防災性を確保しつつ維持・保全するとともに、新たな緑地を創出する。また、桜並木を再生しカイヅカイブキを保全する等、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470m
		幅員 約2m	延長 約520m
	公園	面積 約7,200㎡	
	広場	面積 約7,400㎡	
	緑地	面積 約32,000㎡	

建築物等に関する事項	地区の	名称	A-1 地区	A-2 地区
	区分	面積	約 0.4ha	約 0.8ha
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) 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（集居室、宿泊施設等の共用施設は除く。） (4) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 工場（店舗に附属するものを除く。） (9) 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) 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) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 工場（店舗に附属するものを除く。） (9) 危険物の貯蔵場又は処理場
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㎡ 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	500㎡ 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			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。 (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	
建築物の高さの最高限度			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。 区域イ 20m	

<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の形態及び意匠は、海に面した緑の丘が連なる地形的、自然的特徴を考慮し、地区全体として、周辺の街並み等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と市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 建築物は、丘の地形的特徴を活かした配置とすること。</p> <p>(2) 建築物の頭頂部は、ゆるやかな稜線がつくりだす景観を阻害しないよう、当該建築物の壁面の形態及び意匠との調和に配慮すること。</p> <p>(3) 建築物の外壁は、壁面の圧迫感や長大感に配慮するため、そのデザインや色彩によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。</p> <p>(4) 建築物の段階的な高さの変化により生じる階段状の形態を和らげるため、素材やディテールを工夫すること。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠は、地区全体において、群として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と市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 建築物は、地区内の他の建築物や植栽等と一体となった街並みを形成するため、基調となる素材や形態、意匠を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。ただし、用途が商業施設とな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>(2) 商業施設となる建築物又は建築物の部分は、低層部の公共的な通路空間に面して賑わいを形成しながらも、地区内の他の建築物と一体となった街並みを形成するため、住宅や歴史的建造物に面する部分は落ち着いた形態及び意匠とすること。</p> <p>(3) 建築物は、丘の地形的特徴に呼応し、地区内の他の建築物の配置と連続感をもたせる配置とすること。</p> <p>(4) 建築物の屋上設備等は、周囲から容易に望見できないよう、ルーバーや壁面のたちあがり等により遮へいすること。</p> <p>(5) 建築物等の外壁及び柱の色彩は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。</p> <p>(6) 中高層部は、低層部よりも明度の高い色彩を基調とすること。</p>
-----------------------	--

	<p>3 建築物等の形態及び意匠は、区域内の歴史的建造物や景観資源等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と市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 地区内の歴史的建造物に面する建築物等の壁面は、歴史的建造物からの見え方に配慮するため、樹木等による遮蔽や壁面緑化などの工夫とあわせ、刺激的な色彩を用いないものとする。</p> <p>(2) 歴史的建造物のライトアップをひきたせるため、過剰な夜景演出等を行わないこと。</p> <p>(3) 歴史的建造物に面する建築物で、その高さが歴史的建造物よりも低い場合は、歴史的建造物の最上階から屋上設備等が容易に望見できないようにし、かつ、歴史的建造物から周辺の街やみなどみらい等への眺望を妨げないような設えを行うこと。</p> <p>(4) 駐車場の壁面は、植栽等により単調な壁面を避けること。</p> <p>(5) 歴史的建造物の外壁及び屋根は、その歴史的価値を尊重した形態及び意匠とすること。</p> <p>(6) 蔵の部材の一部を活用し、地区の歴史性を表すこと。</p> <p>4 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) 建築物から突出した看板は、歴史的建造物からの眺望を阻害しないような配置や形態意匠とすること。</p> <p>(2) 壁面看板又はそで看板は、商業施設により賑わいを形成する建築物の部分に設置し、落ち着いた街並みを形成する建築物の部分の景観を阻害しないこと。</p> <p>(3) 広告塔は、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>(4) 屋外広告物の照明は、過剰なものをさけ、周辺の落ち着いた住宅景観を阻害しないこと。</p>
垣又はさくの構造の制限	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。
緑化率の最低限度	100分の25

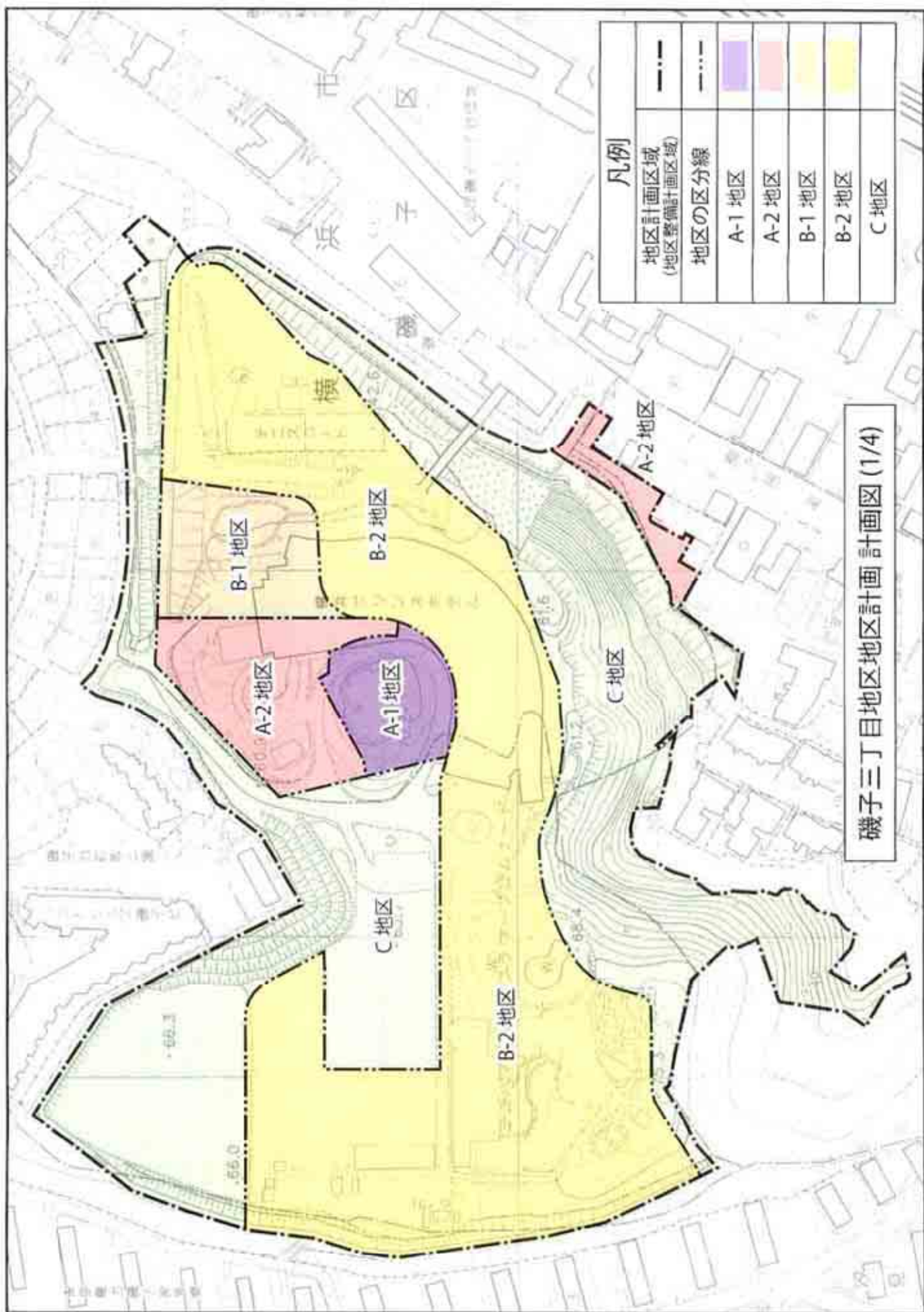
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	B-1地区 約0.5ha	B-2地区 約4.8ha	C地区 約5.2ha
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 歩行者用通路に接する階を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（エントランス、集会室、駐輪場等の共用施設は除く。） (2) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 工場（店舗に附属するものを除く。） (7) 危険物の貯蔵場又は処理場	次に掲げる建築物以外の建築物は、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、寄宿舍又は下宿 (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㎡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) 歩廊、渡り廊下その他これらに類するもの (2) 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。） (3) 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 (4) あずまやその他これに類するもの (5) 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㎡ 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		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。 (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 (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 (4) 前各号の建築物に附属するもの			

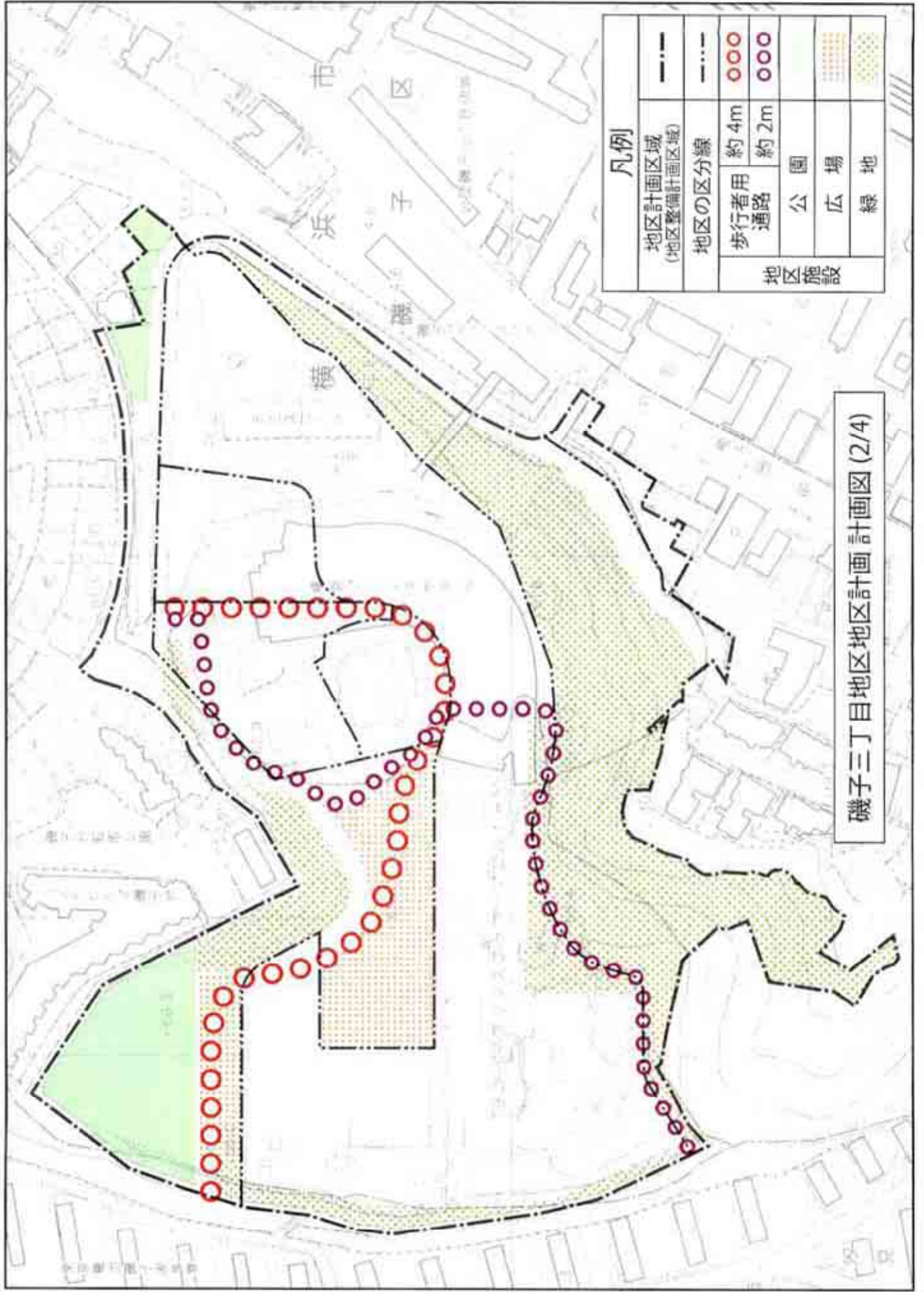
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>区域ア 31m  区域イ 20m  区域ウ 15m  区域エ 10m</p>
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の形態及び意匠は、海に面した緑の丘が連なる地形的、自然的特徴を考慮し、地区全体として、周辺の街並み等と調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成すると市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 建築物は、丘の地形的特徴を活かした配置とすること。</p> <p>(2) 建築物の頭頂部は、ゆるやかな稜線がつくりだす景観を阻害しないよう、当該建築物の壁面の形態及び意匠との調和に配慮すること。</p> <p>(3) 建築物の外壁は、壁面の圧迫感や長大感に配慮するため、そのデザインや色彩によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。</p> <p>(4) 建築物の段階的な高さの変化により生じる階段状の形態を和らげるため、素材やディテールを工夫すること。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠は、地区全体において、群として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と市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 建築物は、地区内の他の建築物や植栽等と一体となった街並みを形成するため、基調となる素材や形態、意匠を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。ただし、用途が商業施設とな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>(2) 商業施設となる建築物又は建築物の部分は、低層部の公共的な通路空間に面して賑わいを形成しながらも、地区内の他の建築物と一体となった街並みを形成するため、住宅や歴史的建造物に面する部分は落ち着いた形態及び意匠とすること。</p> <p>(3) 建築物は、丘の地形的特徴に呼応し、地区内の他の建築物の配置と連続感をもたせる配置とすること。</p> <p>(4) 建築物の屋上設備等は、周囲から容易に望見できないよう、ルーバーや壁面のたちあがり等により遮へいすること。</p> <p>(5) 建築物等の外壁及び柱の色彩は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。</p> <p>(6) 中高層部は、低層部よりも明度の高い色彩を基調とすること。</p>

		<p>3 建築物等の形態及び意匠は、区域内の歴史的建造物や景観資源等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と市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 地区内の歴史的建造物に面する建築物等の壁面は、歴史的建造物からの見え方に配慮するため、樹木等による遮蔽や壁面緑化などの工夫とあわせ、刺激的な色彩を用いないものとする。</p> <p>(2) 歴史的建造物のライトアップをひきたたせるため、過剰な夜景演出等を行わないこと。</p> <p>(3) 歴史的建造物に面する建築物で、その高さが歴史的建造物よりも低い場合は、歴史的建造物の最上階から屋上設備等が容易に望見できないようにし、かつ、歴史的建造物から周辺の街やみなどみらい等への眺望を妨げないような設えを行うこと。</p> <p>(4) 駐車場の壁面は、植栽等により単調な壁面を避けること。</p> <p>(5) 歴史的建造物の外壁及び屋根は、その歴史的価値を尊重した形態及び意匠とすること。</p> <p>(6) 蔵の部材の一部を活用し、地区の歴史性を表すこと。</p> <p>4 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) 建築物から突出した看板は、歴史的建造物からの眺望を阻害しないような配置や形態意匠とすること。</p> <p>(2) 壁面看板又はそで看板は、商業施設により賑わいを形成する建築物の部分に設置し、落ち着いた街並みを形成する建築物の部分の景観を阻害しないこと。</p> <p>(3) 広告塔は、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>(4) 屋外広告物の照明は、過剰なものをさけ、周辺の落ち着いた住宅景観を阻害しないこと。</p>
垣又はさくの構造の制限		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。
緑化率の最低限度		100分の25

「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」

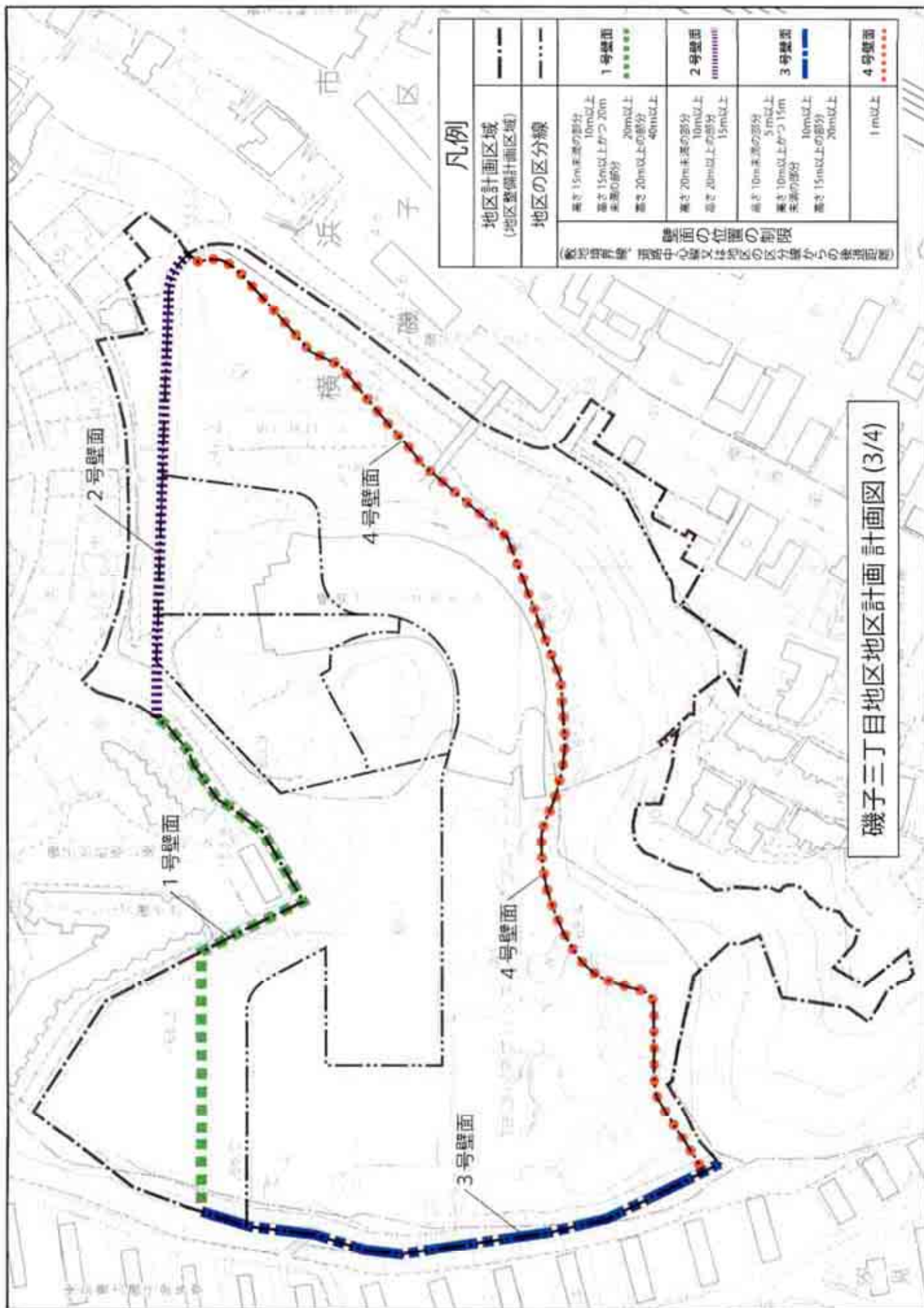


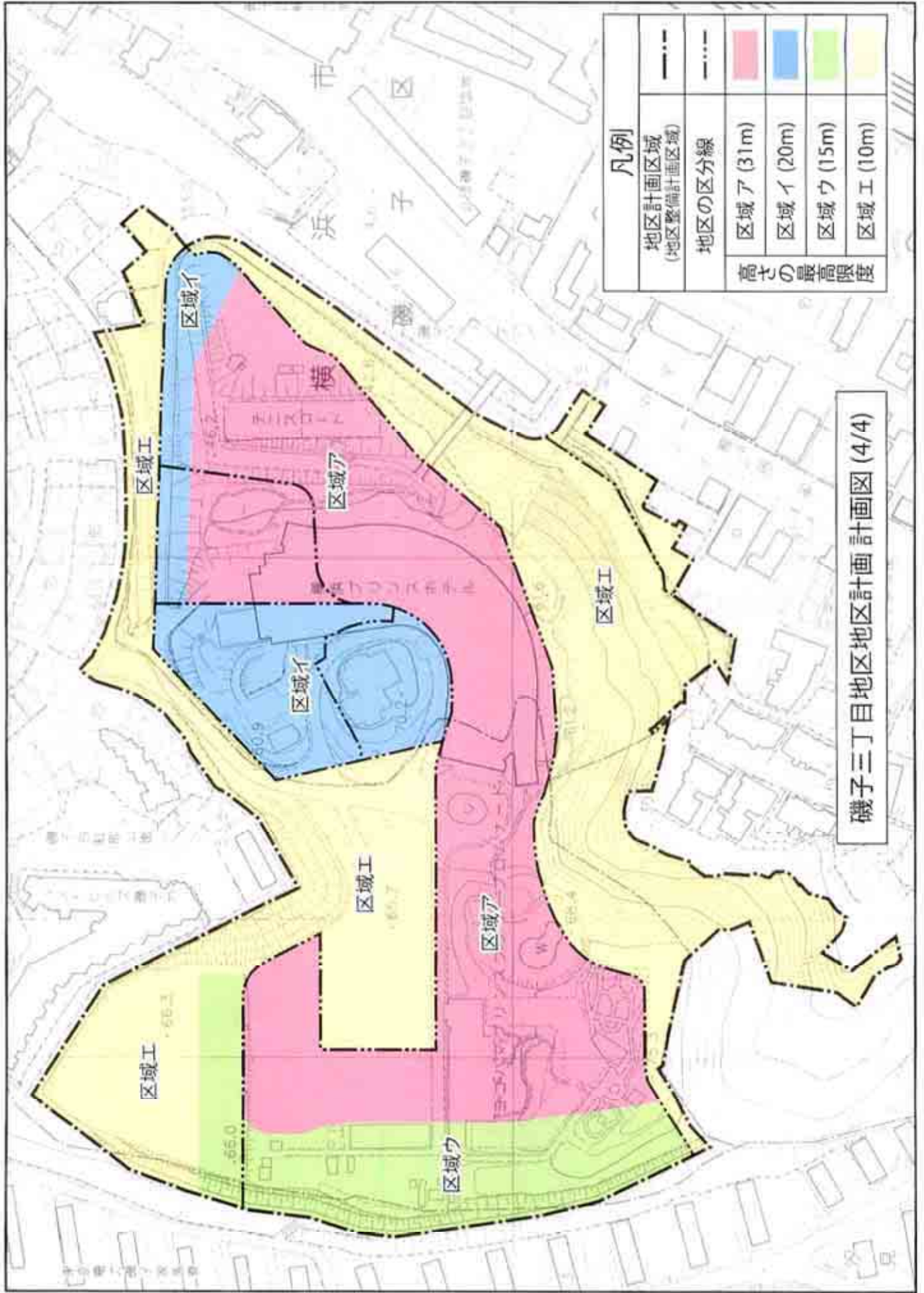




凡例		
地区計画区域 (地区整備計画区域)	- · - · -	
地区の区分線	- · - · -	
地区施設	歩行者用 通路	約 4m 約 2m
	公園	広場 緑地

磯子三丁目地区地区計画計画図 (2/4)





凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	---
地区の区分線	---
高さの最高限度	
区域ア (31m)	■ (Pink)
区域イ (20m)	■ (Blue)
区域ウ (15m)	■ (Green)
区域エ (10m)	■ (Yellow)

磯子三丁目地区地区計画計画図 (4/4)

## 磯子三丁目地区地区計画の形態意匠制限について

横浜市都市美対策審議会  
景観審査部会資料平成20年12月17日  
磯子開発特定目的会社

Ⅰ. 景観コンセプトと目標とする景観	
1. 景観コンセプト	1
2. 目標とする景観	2
(1) 海と丘と共生する景観	3
(2) 緑と共生する景観	4
(3) 歴史と共生する景観	5
Ⅱ. 都市美対策審議会での指摘事項と変更案	6
Ⅲ. 変更案	
1. 特に重要な事項	
ア. 建物の高さ、配置	
(1) 変更の概要	7
(2) 近景の検討	8
(3) 連続景観検討①旧都市計画提案(55m+45m) 国道16号	9
(4) 連続景観検討②変更案 (31m+31m) 国道16号	10
(5) 連続景観検討③旧都市計画提案(55m+45m) 高速道路	11
(6) 連続景観検討④変更案 (31m+31m) 高速道路	12
イ. オープンスペースの景観	
(1) 案内図	13
(2) 緑のゾーンの景観形成	14
(3) 商業ゾーンの景観形成	15
(4) 日影条件の改善	16
(5) 風環境の改善	17
ウ. エレベータータワーの景観	
(1) エレベータータワーの案への変更	18
2. その他配慮すべき建築デザイン等の工夫	
(1) 圧迫感の改善	19
(2) 中央広場・貴賓館側の立面計画	20

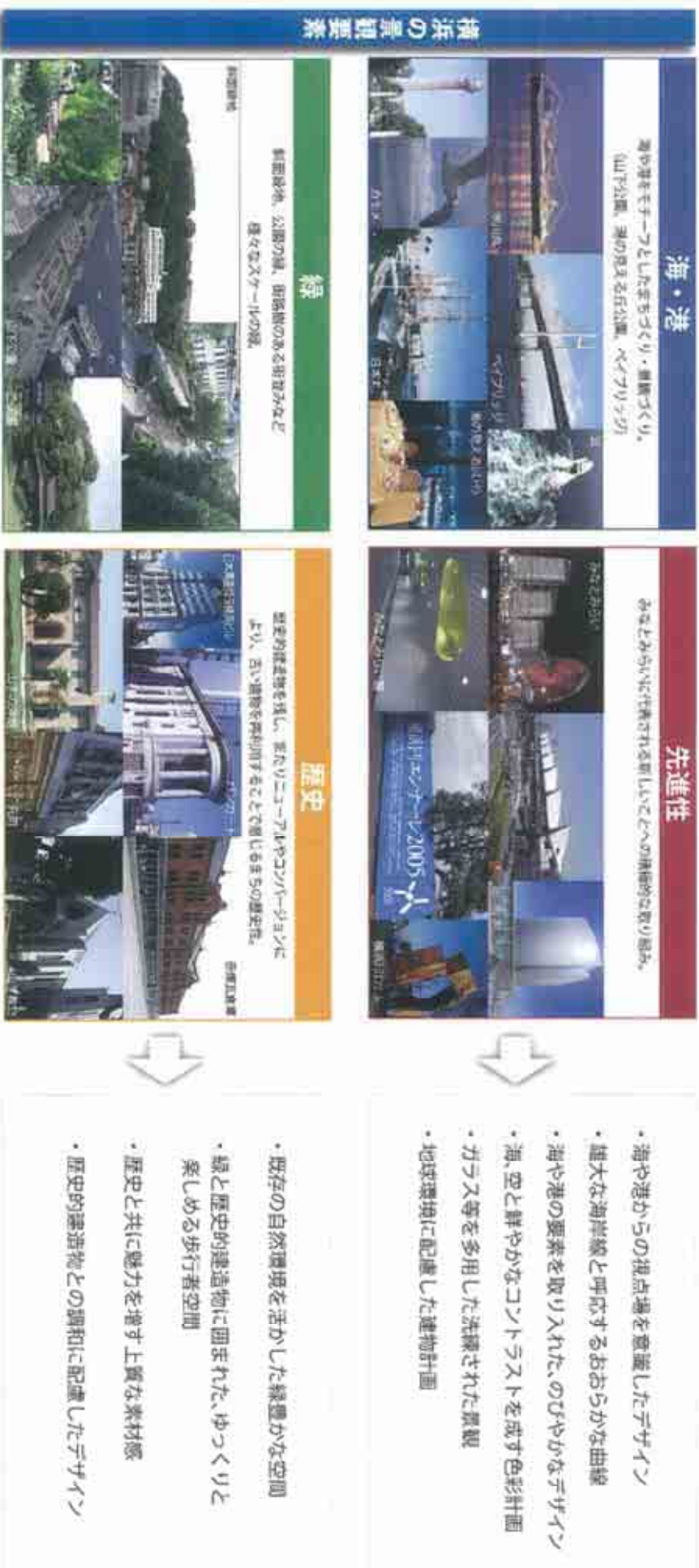
# 1.景観コンセプトと目標とする景観

## 1.景観コンセプト

『共生の景観』 地域の特徴的な景観を活かしながら、新たな要素を加えることにより、新旧が共に高め合う、横浜らしい魅力あふれる景観づくり。

・横浜開港以来、多様な文化を柔軟に受け入れ、それらを継承することによって、表情豊かな街並みを形成してきた。また、先進性を積極的に取り入れると同時に、海や緑の自然景観を大切に守ってきた。横浜の街の魅力は、これら様々な景観要素を共に生かす、横浜の人々の美意識によって育まれ、ひいては「横浜らしさ」という固有性を醸成した。

・本計画の景観デザインは、地域の人々に育まれ、親しまれる「横浜らしさ」を活かした新しいまちづくりを目標とする。「横浜の景観要素」を読み解き、それらを共に生かすことで、「共生の景観」として将来に渡って維持、発展される良好な景観の形成を目指す。



- 1.景観コンセプトと目標とする景観
- 2.目標とする景観

ここにしかない共生のかたち。固有の景観要素を活かした、未来に向けた新しい景観

## 海と丘と共生する景観

海に面した緑の丘の連なりは、横浜の景観的特徴を形成している。本計画では、海の雄大さと丘が織りなす雄渾らしい風景を活かした景観の創出を目指す。



## 緑と共生する景観

計画地西側は、磯子風致地区に位置し、斜面緑地をはじめとした自然環境に恵まれた景観を形成している。本計画では、風致地区に相応しい緑豊かな自然環境を創出し、地域の良好な緑の景観を未来へつなげるデザインとする。



## 目標とする景観

### 歴史と共生する景観

歴史的建造物である貴賓館、桜並木や石垣といった象徴的景観。これらの、時間とともにゆっくりに形づくられた景観資源を活かし、地域の記憶を継承する景観を形成する。

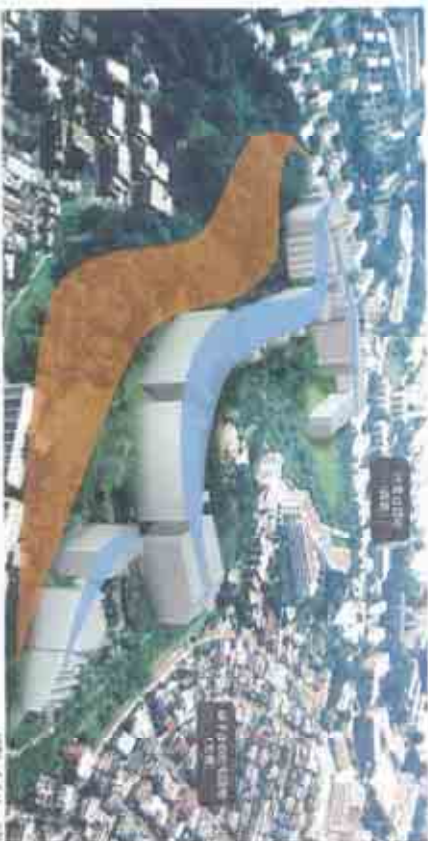


# 1.景観コンセプトと目標とする景観

## 2.目標とする景観 (1)海と丘と共生する景観

### ① 建物形状と配置

- ・丘の輪廓に沿ったゆったりとした曲線を、建物の形状や配置に取り入れ、地形の作り出すおどろかな形態と呼応した景観を創出する。



### ② 地形と呼応するスカイライン

- ・港を往來する船からの視点等を意識して、「雄大な新岸線」「丘の屋崎」「詳細建築物」の3つが三位一体となり、様々な景観要素が呼応する構造的な景観を形成する。





# 1.景観コンセプトと目標とする景観

## 2.目標とする景観 (2)緑と共生する景観



### ① 守る緑 ~斜面緑地・緩衝緑地・カイツカイナキ・しだれ桜

- ・地域に思いを与えてきた斜面緑地は防災対策を施した上で保全し、周辺の斜面と連続した風景らしい丘の景観を未来に引き継ぐ。
- ・カイツカイナキやしだれ桜を保存し、地域に親しまれ続ける緑として景観に取り入れる。
- ・敷地外周の緑を極力保存し、計画建物と周辺地域の緩衝帯とともに、既存の自然環境を極力維持する。



東海環湖より見る「斜面緑地の緩衝帯」(イメージ)

### ② 創る緑 ~緑豊かなオーグンスペースの創出

- ・植物の中間層化によって生まれた空気を積極的に緑化し、地域の緑量を増大する。
- ・中央広場と敷地外周部の緑をつなぐ、地域の緑と一体化となったオーグンスペースを形成する。
- ・歩行者動線に配慮した樹木配置や季節感のある樹木の選定により、快適な歩きの空間を創出する。
- ・風環境や日影に配慮し、良好な広場空間の形成に努める。



### ③ 再現する緑 ~桜並木の再現

- ・移動道路の整備に際して桜の一部保存に努め、植え替え等により、桜並木の景観の再現を図る。



# 1.景観コンセプトと目標とする景観

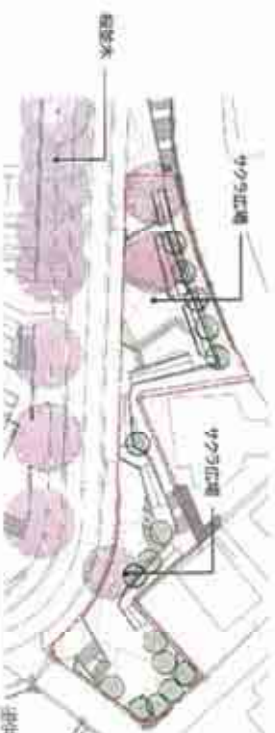
## 2.目標とする景観 (3)歴史と共生する景観

### ①歴史的景観資源の保全と活用

・石垣やしだれ桜、カサカサキ等が景観資源を、地域の宝として継承・活用させる。



・旧城公園の一部に緑の集村(瓦、手摺等)を一部再利用し、歴史性を継承する。



カサカサキのイメージ



上の段の石垣のイメージ



櫓の手摺

### ②貴賓館を活かしたオープンスペースのデザイン

・貴賓館の考え方を継承などで調査し、貴賓館のある風景を外景内に演出する。  
 ・貴賓館と中央広場との連続性を強化し、貴賓館を背景とした中央広場の利用ができるよう整備する。



### ③貴賓館に配慮した計画建物のデザイン

・歴史的建造物である貴賓館の趣意に配慮した立面デザインを行う。



貴賓館



旧山本250番邸「A・レーモン」  
バーラントイ本格的な装束として利用



旧橋本アリスのデザインの貴賓館



外構イメージ



外構イメージ

## II. 都市美対策審議会での指摘事項と変更案

### 都市美対策審議会での指摘事項

### 変更案

#### (1) 特に重要な事項

##### ア. 建物の高さ・配置

【基本的な考え方】  
計画地は、緑の丘の上におり、その一部が風致地区であることから、建築区域及び周辺の風致地区との調和を図るべきであり、風致地区内外での明確な景観形成の違いや、丘に突出した建物配置や景観的建物の連続、スリットや風行が効果的でないことから生じる圧迫感や見え方への配慮が必要である。

##### 【取り組み方針】

- ・【基本的な考え方を実現するために求める事項】
- ・風致地区内のE・F・G種の風致を減らす。
- ・F・G種を上り斜面地帯側に配置したり、建物の向きを変えたり、より効果的な景観形成を確保したりするなどの工夫を施す。

##### イ. オープンスペース(広場、水辺、散策路等)の景観

##### 【基本的な考え方】

【基本的な考え方】  
現状に連続する広場等の配置や、その北側に広場等を配置していること等により、オープンスペースの環境や景観が十分に満足されているとは言えず、より質の高い魅力的な空間を形成することが求められる。  
また、緑や歴史の建造物(貴賓館・館)などの景観資源を生かした外からの見え方も考慮すべき。

##### 【取り組み方針】

- ・【基本的な考え方を実現するために求める事項】
- ・人の動線を想定し、散策路や広場、水辺等への配慮を確保する。
- ・オープンスペースから外側の景観を見逃せる観点で連続した建物配置や空間形成の工夫を行う。
- ・歴史的建造物のある景観を生かす工夫を行う。
- ・F・G種の風致を減じ配置を工夫すること等により、広場、水辺の景観を少なくする。
- ・良好な景観が得られたいり地味されるような緑化計画とする。
- ・植栽等により景観が減少しない配慮を行う。

##### ウ. エレベータータワーの景観

##### 【基本的な考え方】

【基本的な考え方】  
エレベータータワーは、近景、遠景からの景観上での影響が大きいため、斜傾緑地と調和するよう、細く長く見えるようにするなどの配慮が必要である。

##### 【取り組み方針】

【基本的な考え方】  
丘に突出した建物配置や景観の連続、効果的でないスリットや風行等は、圧迫感を生じめとする景観上の問題点の主な原因となっているため、それらの影響を減ずる取組を求める。

##### 【取り組み方針】

- ・【基本的な考え方を実現するために求める事項】
- ・圧迫感やスリット風を緩和するため、建物のデザインや形態上の工夫を行う。
- ・建物高さや建物長さに対する分散化や変形、素材の切り替え、形態などのデザインを確保して、風行させる効果的な立面的工夫を行う。
- ・アクトブレイムは、骨太な柱梁等によりボリューム感が強調されるおそれがあるため、工夫が必要である。
- ・単体の建物の景観として、斜傾緑地になっっている景観部分を美しく見せるデザインの工夫を行う。
- ・中央広場の魅力的な空間形成のため、F・G・H種の景観を計画下の景観について、デザイン上の工夫を行う。

・風致地区の内外にわがわらず、計画地が緑の丘の上にあることをあらためて強く認識し、丘上景観として一体的に景観を形成する。

- ・風致地区の内外にわがわらず建物高さや全て31m以下とすることや圧迫感の軽減を図ると共に、一部高層のある丘上景観を形成する。
- ・建物高さを見逃せることで、屋脊的な建物の景観に対応するスカイラインを形成する。
- ・丘の地形に沿って緩やかに建物を配置することにより、斜面緑地化はじんわりゆるやかな印象の景観形成を図る。
- ・N種(6号)を景観的景観に整理し低層化する。
- ・建物高さの減少に伴い、傾斜感も一部減少しているが、景観へのインパクト等を考慮して景観を分割し、圧迫感を増大させない配慮を行う。

- ・計画地中心部に貴賓館をシンボルとして位置付けたパブリックスペースを創出する。
- ・パブリックスペースは2つのゾーン(緑のゾーン「貴賓館ゾーン」)で構成する。
- ・「緑のゾーン」は、貴賓館と中央広場との景観的・機能的一貫性を強化し、風致地区にふさわしい格調やかな空間とする。
- ・「貴賓館ゾーン」は、貴賓館と合わせて建築体やテラス、回遊散策路を設け賑わいのある空間として整備する。
- ・柱梁やスカイラインの一部保存、石垣の保全を行い、歴史的景観資源を増進の記憶として継承・景観させる。

- ・建物高さを31m以下に減らすことにより、中央広場の日照確保を改善し、広場への圧迫感を軽減する。
- ・(参考)日において朝日日照が約1,000時間あり)
- ・N種(6号)は、景観的景観に整理し低層化することで、貴賓館から外側への景観を確保する。
- ・風致地区内の緑のゾーンは緑地帯を地下化し、景観を向上させる。
- ・「貴賓館ゾーン」にも景観を指すことにより、景観を確保する。
- ・中央広場や貴賓館からの景観に配慮し、緑地帯で見え方を調整するなど、貴賓館のある景観を効果的に演出し、外観計画とする。
- ・計画地南側の景観帯には、景観の減少が避けられなかった景観帯を設ける。

・斜面緑地との調和に最大限配慮するためエレベータータワーは斜傾に要する。

- ・景下方式とすることで景観上の影響をなくし、斜面緑地の景観を景観的に保持する。
- ・トンネルの出入口は斜傾緑地化にしたデザインとする。

・建物高さを全て31m以下に下げることによって圧迫感を軽減するとともに、建物の風行や素材の切替等によってボリュームの軽減を図る。

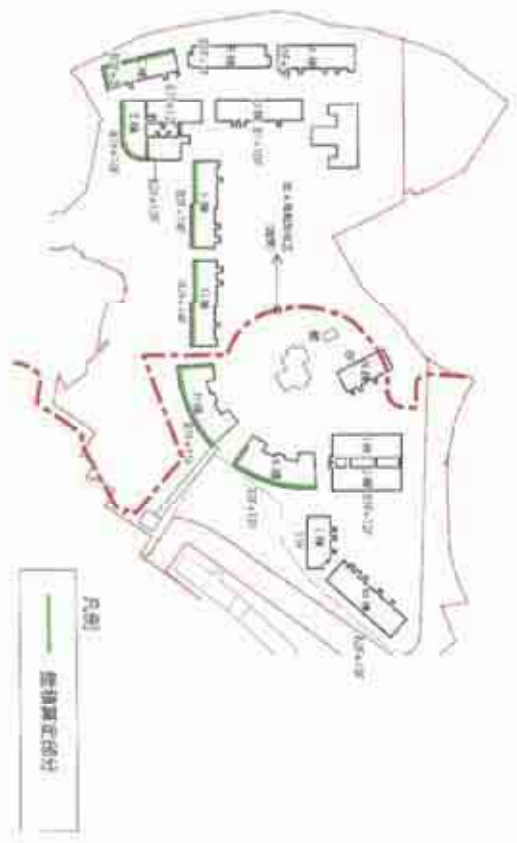
- ・スリットは、建物内部の工夫や要部のデザイン上の工夫を行うことで景観的な配慮を行う。
- ・インフレイムとアウトフレイムの往来を思い浮かべることにより変化のある景観を形成する。
- ・パブリックゾーンへのガラス手摺の採用等によりボリューム感を抑えたり、空や緑に掛け込んだ暖やかなデザインとする。
- ・丘の地形に沿ったゆたゆたとした曲線を建物形状や配置に取り入れ、地元の作り出すおらかな印象と調和した景観とする。
- ・中央広場については、風致の自然環境との調和を図る。
- ・景観的景観は、素材やデザイン上の工夫により景観を軽減する前に建物全体のデザインを統一して見せる工夫を施す。
- ・丘陵の中央広場は、景観を損ねないデザインとし、貴賓館や中央広場との関係性は配慮する。

III. 変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

(1) 変更の概要

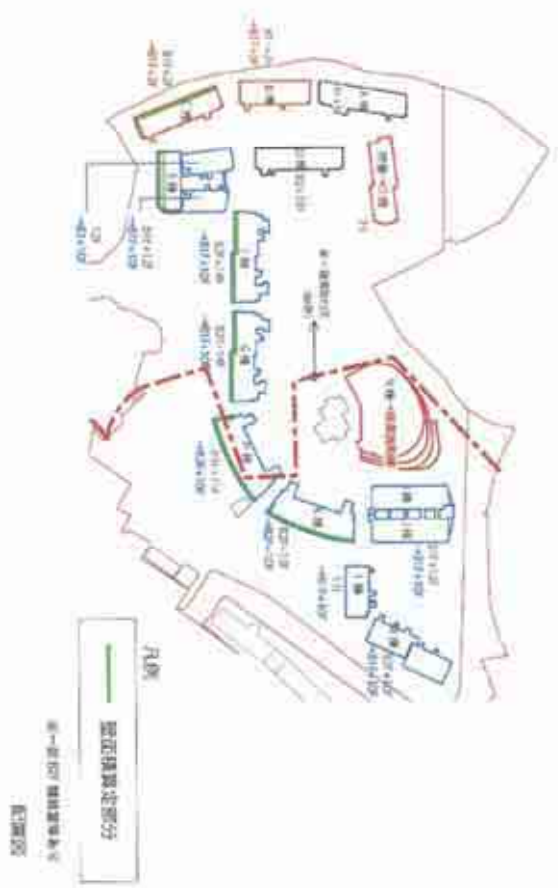
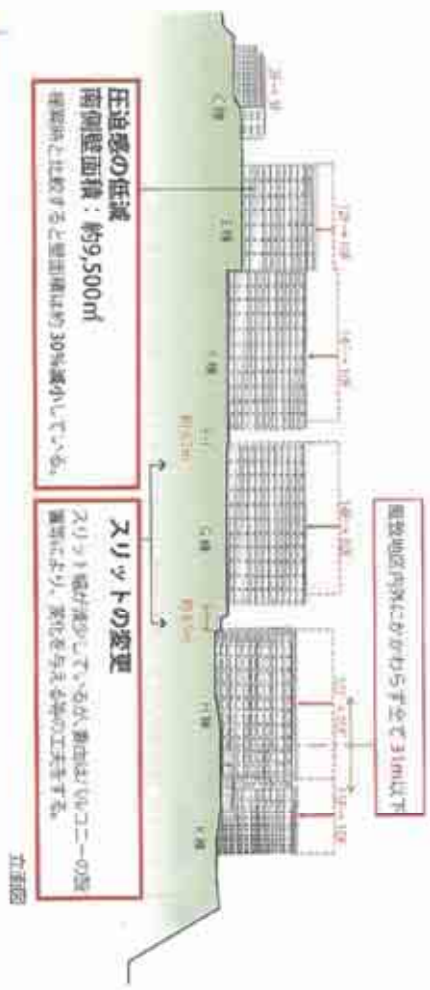
近隣住民の意見等を踏まえ、建物高さをすべて31m以下とし、圧迫感の軽減を図る。

■旧都市計画提案  
(55m+45m)



■変更案  
(31m+31m)

全ての住棟の建物高さを31m以下として壁面の圧迫感を軽減しつつ、頂部がなだらかに連続した落ち着きのある丘上景観を形成する。

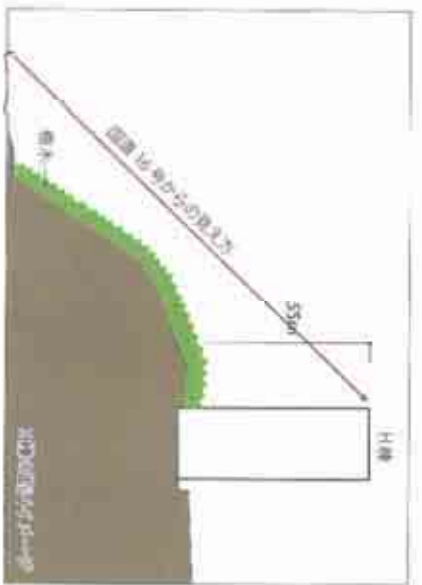


Ⅲ.変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

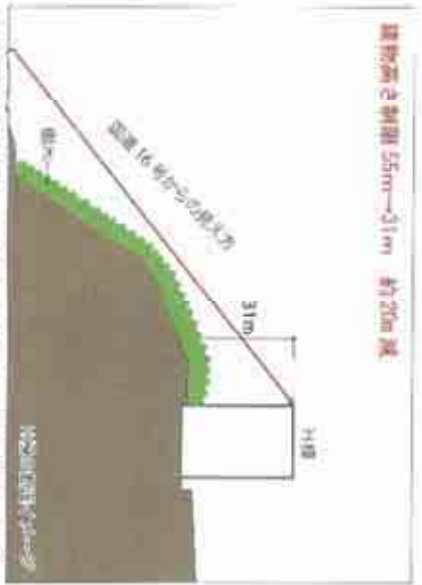
(2) 近景の検討

建物高さを減ずることで、景観上の圧迫感や壁の長大感を軽減する。

■旧都市計画提案 (55m+45m)



■変更案 (31m+31m)



・建物高さ制限を55mから31mに変更し、H棟の場合、約20mの建物高さを減となる。



・駅前からの視点場において、計画建物が周辺の景観に与える影響は少なくなる。



・地形に沿った緩やかなスカイラインとすることで、丘の上の一体感を高めるとともに、周辺への圧迫感を軽減する。

Ⅲ.変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

(3) 連続景観検討①

旧都市計画提案 (55m+45m) 国道16号



Ⅲ.変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

(4) 連続景観検討②

変更案 (31m+31m) 国道16号



国道16号

キーランド



Ⅲ.変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

(5) 連続景観検討③

旧都市計画提案 (55m+45m) 高速道路





Ⅲ. 変更案 1.特に重要な事項 ア.建物の高さ、配置

(6) 連続景観検討④

変更案 (31m+31m) 高速道路



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

III. 変更案 1.特に重要な事項 イ.オープンスペースの景観 (1) 案内図

- 貴賓館を景観的シンボルとした2つのゾーンからなるパブリックスペースを形成する。
- 貴賓館と中央広場が一体となった緑のゾーン
- 貴賓館と商業施設が一体となった賑わいのある商業ゾーン

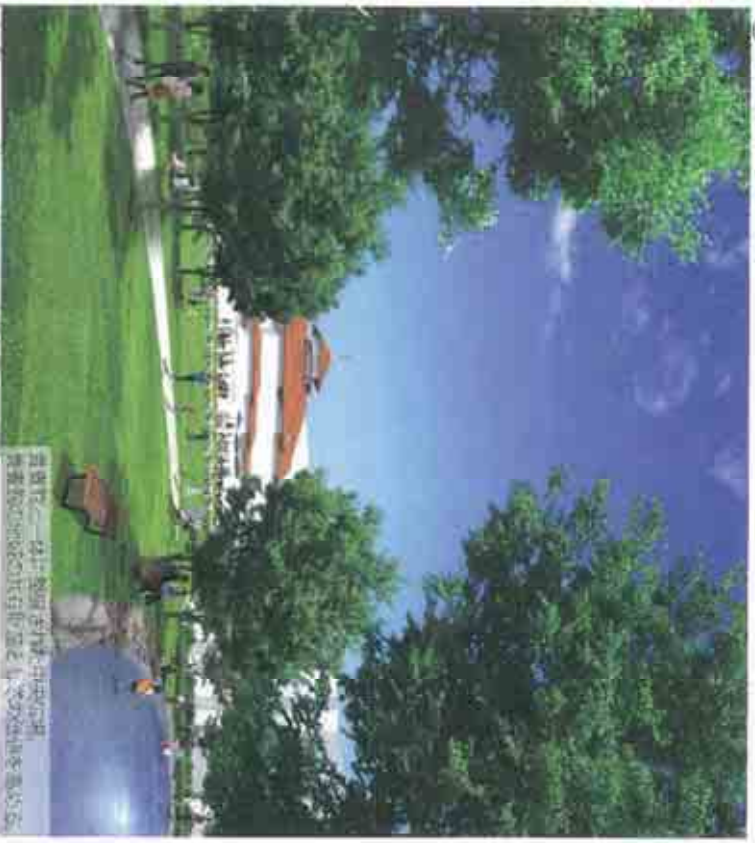


III. 変更案 1.特に重要な事項 イ.オープンスペースの景観  
 (2) 緑のゾーンの景観形成

貴賓館をシンボルとした広場計画

貴賓館と中央広場の連続性を強化し、歴史的建造物を背景とした緑あふれるパブリックスペースを創出する。

(A) 中央広場より(イメージ)



ノーブラソ

日本千代田時代の風情

主要動線や中央広場からの貴賓館の見え方に配慮した外構計画を行う。

(B) ノーブラチより(イメージ)



貴賓館の目線をフレームアップし、奥へと誘いこまれるような印象を演出する。

(C) 貴賓館パテラスより(イメージ)



視覚的に軽やかな中央広場と連続するテラスを設ける。

中央広場への圧迫感の軽減

建物高さを減じ、中央広場への圧迫感を軽減する。



豊田郡内計画建屋(55m+4.5m)



豊田建屋(31m+3.1m)

※外観デザインは検討中のものであり、確定したものではありません。

### III. 変更案 1.特に重要な事項 イ.オープンスペースの景観

#### (3) 商業ゾーンの景観形成

##### 貴賓館を中心とした景観形成

貴賓館まわりに商業施設やテラス、回遊動線を設け、賑わいのあるパブリックスペースを創出する。



貴賓館周辺のゾーンの夜を光るライトアップ（イメージ）



細粒化等による建物のファシニステータ化（参考写真）



特色+セントパブリック



特色+セントパブリック



特色+セントパブリック

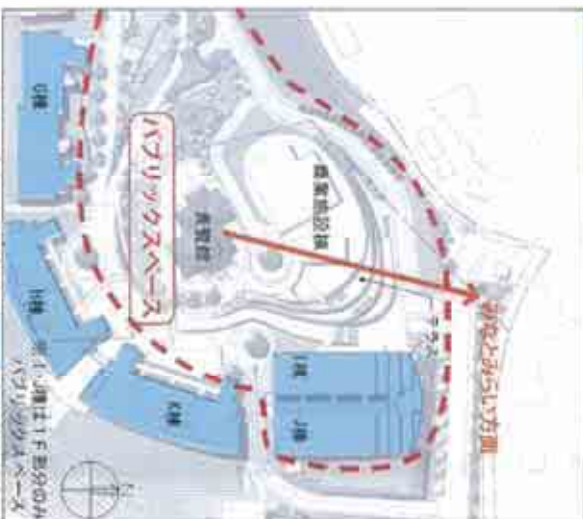
##### パブリックスペースの拡大

■旧日野市計画提案 (35m+45m)



N棟（住宅）をなくし、商業施設棟にテラスを設け、パブリックスペースを拡大する

■変更案 (31m+31m)



##### みなとみらいへの眺望確保

■旧日野市計画提案 (35m+45m)



■変更案 (31m+31m)



N棟（住宅）をなくし、低層の商業施設棟とすることで、貴賓館からの眺望を確保する。



貴賓館からの眺望



貴賓館からの眺望

※外観デザインは検討中のものであり、確定したものではありません。

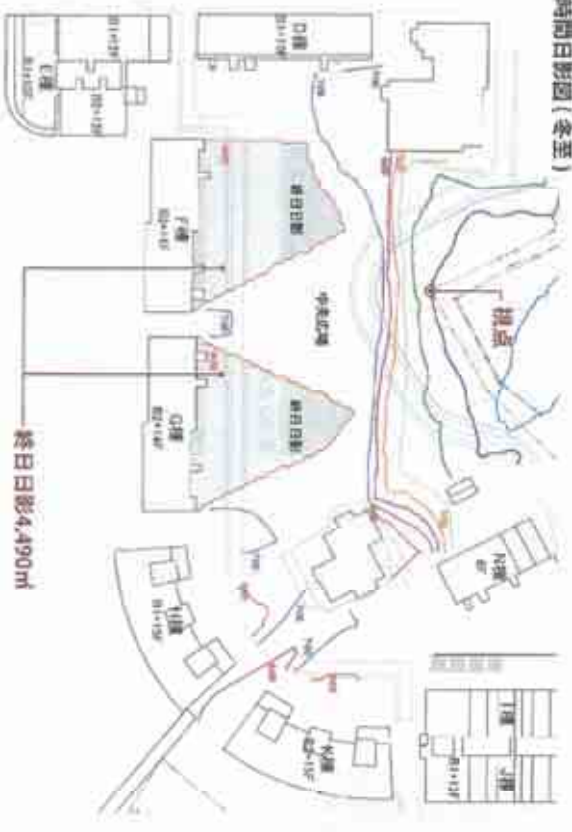
III.変更案 1.特に重要な事項 イ.オープンスペースの景観

(4) 日影条件の改善

変更案では、終日日影の面積は減少し、等時間日影線が南側に移動するため、中央広場の日照環境は改善される。

■旧都市計画提案 (55m+45m)

等時間日影図 (冬至)



終日日影4,490㎡

観点からの半天空図



■変更案 (31m+31m)

等時間日影図 (冬至)



旧都市計画提案と比較して等時間日影線が南側へ後退している  
終日日影3,400㎡ (旧91,090㎡減)

観点からの半天空図



■変更案 (31m+31m) 春秋分



■変更案 (31m+31m) 夏至



夏中は中央広場の大部分に1時間以上の影が落ちる

<凡例>

等時間日影線

計算条件

1時間00分	● 重量 138度30分 0F
2時間00分	● 北緯 35度40分 0F
3時間00分	● 本場の日照 (直上している状態)
4時間00分	● 本場の日照 (傾いている状態)
5時間00分	
6時間00分	
7時間00分	
8時間00分	

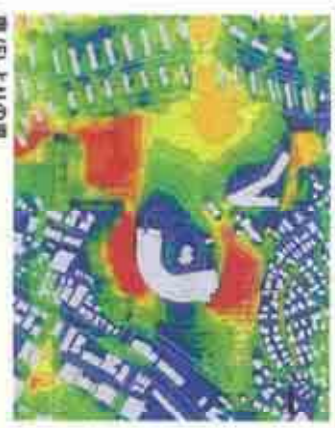


1 : 2,000

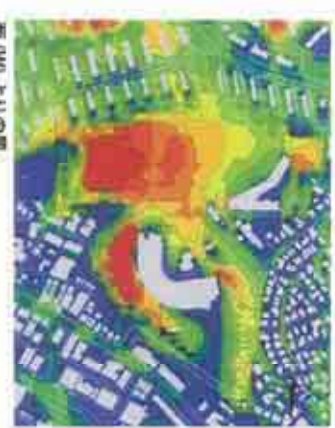
III.変更案 1.特に重要な事項 イ.オープンスペースの景観  
 (5) 風環境の改善

中央広場において、変更案では4方向とも、旧横浜プリンスホテルと比較して穏やかな風環境となる。

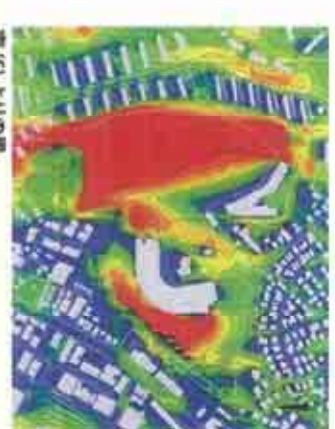
■旧横浜プリンスホテル



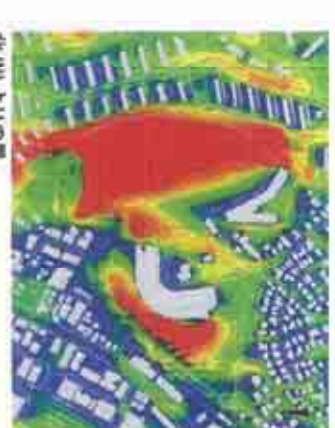
東(E)よりの風



西(W)よりの風



南(S)よりの風



北(N)よりの風

■旧都市計画提案 (55m+45m)



東(E)よりの風



西(W)よりの風



南(S)よりの風



北(N)よりの風

■変更案 (31m+31m)



東(E)よりの風



西(W)よりの風



南(S)よりの風



北(N)よりの風



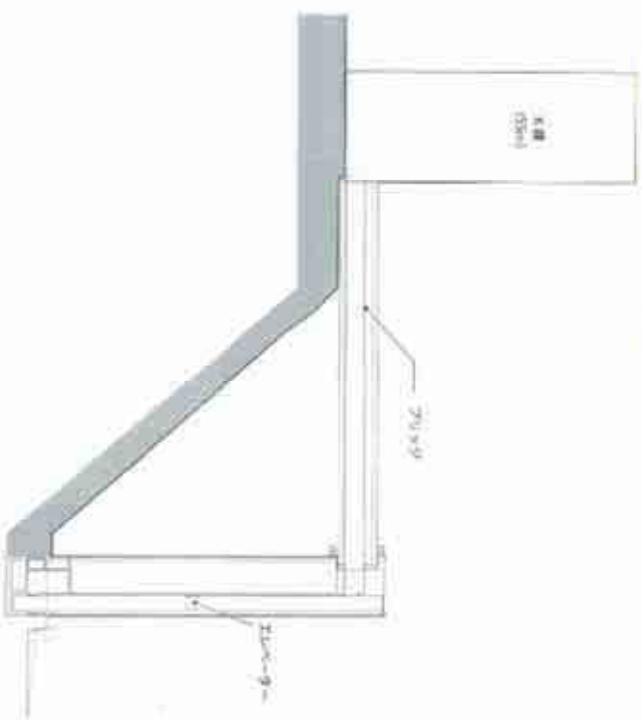
※ 地上1.5mにおける風速は、  
 (横浜駅東口の風速)に対する比  
 を示しています。  
 ※ 値域については一切考慮していません。

### Ⅲ.変更案 1.特に重要な事項 ウ.エレベータータワーの景観

#### (1) エレベータートンネル案への変更

景観的に影響が少ない、エレベータートンネルに変更する。

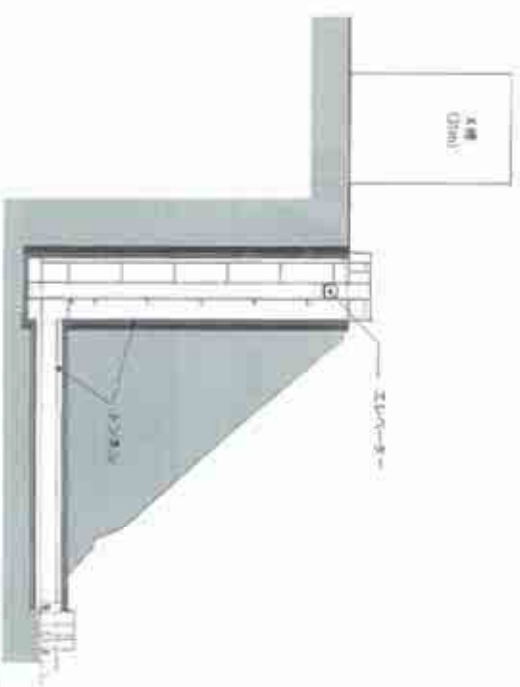
##### ■エレベーターリッツ案



図面16号からの見え方

##### ■エレベータートンネル案

エレベーターを丘の地盤面下には設けたトンネル内に設置し、周辺環境に配慮する。



図面16号からの見え方

※引渡内容は検討中のものであり、今後、変更となる可能性があります。

### III.変更案 2.その他配慮すべき建築デザイン等の工夫

#### (1) 圧迫感の改善

構造フレームの見直しや、デザインの工夫により圧迫感を軽減を図る。

#### ■構造フレームの見直し

インフラームの柱を短くし、柱・梁の圧迫感を軽減する。  
また、インフラームとコアフレームの柱境を揃い合わせることで家のある景観を共通する。



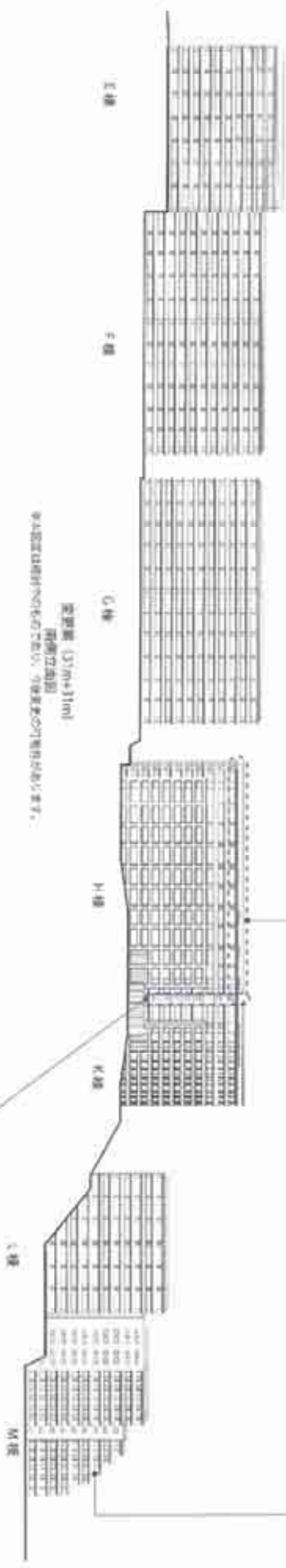
#### ■頂部のデザイン

深い素材でエッジを強調し、建物の軽さを印象づける。シノブシはデザインとする。



#### ■段状建物一整形化

素材やデザインールの工夫により、段形式に一定のルールを与え整形化する。



#### ■インフラーム住棟壁面

格子状やスラットの表現により、立体的なデザインを創出し圧迫を軽減する。  
また、そのデザインを色別により住棟を分類し、壁の長大感を弱らせる。



#### ■コアフレーム住棟壁面

柱・スラットをコアフレームとし、柱境の透りによる景観に変化をもたせる。  
また、窓からの景観がガラス等の素材により圧迫感を軽減する。



#### ■裏面のデザイン

デザインールや色調の違いにより景観を分類し、景観のメリミュームを強く見せる。





### Ⅲ.変更案 2.その他配慮すべき建築デザイン等の工夫 (2) 中央広場・貴賓館側の立面計画

貴賓館や緑と調和した落ち着きのある景観を形成する。

#### ■貴賓館廻り

- ・住棟の住層部及び商業施設等は、貴賓館の雰囲気と配慮した落ち着きのあるデザイン、素材感とする。
- ・住棟中高層部は、パブリックスペースのシンボルとなる貴賓館に圧迫感を与えない業匠とする。



- ・低層部は質感のある落ち着いた素材によって中高層部と分離し、周辺住宅地のスケール感と調和させる。



- 住棟中高層部
- 住棟低層部
- 商業施設部

#### ■中央広場からの景観

- ・片側下型の単調な壁面にならないように配慮したデザインを行う。
- ・住棟前は積極的に緑化し、沿道空間を充実する。



