

平成 30 年 5 月 7 日

みなとみらい 21 推進課

## 事業者提案に対する市の考え方 (37 街区)

## 1 建物ボリューム

## (1) 建築物の高さ

計画地は景観計画におけるみなとみらい大通り沿道地区に位置し、超高層建築物が集積する風格ある沿道景観とするエリアを目指しています。

このエリアで目指している 60m~180mの超高層建築物が立ち並ぶ風格ある沿道景観の一端を担うものとして妥当な高さであると考えています。

## (2) 用途構成とボリュームの関係

本計画では、次のような用途構成になっており、それぞれのボリュームについては妥当なものであると考えられます。

①低層部：ペDESTリアンネットワークと一体となったにぎわいを創出する店舗と中高層部へのエントランス

→必要なオープンスペースを確保した上で、街並みやにぎわいの連続性を考慮したボリュームとなっています。

②中層部：大街区を活かしたメガフロアのオフィス

→みなとみらい 21 地区の特徴である大街区を活かした 1フロア面積の大きなオフィスを実現し、本社機能、研究開発拠点等の企業誘致を進めるための受け皿として必要なボリュームであると考えます。

③高層部：高質なホテル

→市街地環境設計制度による宿泊施設の容積率緩和を受ける予定で計画しており、市として誘致を進めているホテル機能を実現するため必要なボリュームであると考えます。

## (3) 分節化

各用途のボリュームは妥当であると考えられるものの、全体的に大きなボリュームとなるため、圧迫感を軽減させる必要があると考え、協議を行ってきました。現計画では各用途をブロック単位で組み合わせファサードに変化を与えることによりボリュームとしての分節化を図っています。

また、みなとみらい大通り沿いに横浜駅方面から連続するオフィスビル群のスカイライン(高さ 100m程度)までを中層部とし、ガラスのカーテンウォールとすることで周辺建物との調和を図り、高層部はランドマークタワー・三菱重工ビルからスカイラインと素材感、横連窓を踏襲したデザインになっています。

以上のような分節の考え方を採用することで、圧迫感の低減が一定程度図られていると考えます。今後は、全体としてのバランスをとりつつ、各ブロックにおける仕上げについて協議を行います。

## 2 低層部

### (1) ゾーニング

敷地周辺の状況をふまえ、4つの性格の異なる commonspace を角に配置しています。

また、ペDESTリアンネットワークを構成する地区施設を中心に、横浜美術館へ抜ける象徴的な軸を形成しています。あわせて、デッキレベルにおいても 38 街区からの横断デッキを受け、桜木町駅方面やびあのホールからの街区を超えた人の流れをつくり出す計画となっています。

これらのオープンスペースと連続させて店舗等を外周へ向けて配置することにより、にぎわいを創出しています。

以上のように低層部については、都市景観協議等の地区のルールを考え方を一つ一つ反映させるとともに、当該敷地固有の周辺状況から分析を行い、最適なゾーニングとなっていると考えます。より詳細な仕上げや commonspace の運用については、店舗等の内容もふまえて継続して協議を行います。

### (2) にぎわいの連続性・横浜美術館への景観

みなとみらい大通りから見たとき、三菱重工ビルの低層部とスケール感を合わせた空間構成としており、それによりにぎわいの連続性を確保するとともに横浜美術館への象徴的な軸を創出することにもつながっています。

また、インナーモール案とピロティ案の2案検討した上で、インナーモール案を採用し、店舗の表面積を増やすなどより周囲へのにぎわいのにじみ出しが感じられる計画となっていると考えられます。

詳細な仕上げについては継続して協議を行います。

## 3 夜間景観

地区の夜間景観を遠景・中景・近景で分析し、それぞれの見え方に配慮した照明計画であると考えられます。詳細については今後継続して協議を行います。

## 4 その他

色彩計画については、景観計画に沿ったものを前提に協議を行っていますが、具体的な素材等については今後継続して協議を行います。

屋外広告物については、店舗等の内容が定まっていないため詳細な協議をしていますが、協議申出書の中では都市景観協議地区のルールに沿ったデザインで、街並みのにぎわいや良好な景観の創出に寄与するものを計画することとしています。具体的には今後継続して協議を行います。

申出に対する協議事項及び協議の方針（案）  
（37街区）

## 敷地特性等に関する事項

敷地特性や敷地の周辺状況、景観的特徴など	市の考え方
<p>本計画の位置する 37 街区は、みなとみらい大通りといちよう通りの交差点に面した交通利便性・視認性の高い敷地である。周辺にはオフィスや美術館、商業施設が建つほか、今後みなとみらい大通り沿いに大学や音楽アリーナ・先進企業の本社オフィスや研究施設の開発が予定されており、今後昼夜間のアクティビティの増加が予想される。</p> <p>また、みなとみらい 21 地区の中心部である 32 街区から 37 街区までの 6 街区の中でも最も山側に立地し、超高層建築物の建設によるスカイラインの形成と同時に、みなとみらい大通り沿いの風格ある沿道景観の形成が求められている。</p>	<p>本敷地はみなとみらい大通り沿道に位置しています。通り沿いに桜木町駅方面からのランドマークタワー、三菱重工ビルの重厚感のあるファサードが連なる流れと、横浜駅方面から近年建設されているガラスを基調としたファサードが連なる流れの結節点となっており、その二つの流れを融合させながら風格ある街路空間を形成していくために、非常に重要な場所となっています。</p> <p>また、敷地内の地区施設は横浜美術館へ抜ける軸線を形成することになるため、低層部のにぎわいを含めて象徴的な空間構成にしていくことが求められます。</p>

## 計画趣旨に関する事項

行為指針 (番号)	申出者の考え方	協議事項及び協議の方針
<b>1 アクティビティフロア</b>		
(1)	同街区の三菱重工ビル（以下、隣接ビル）との間の貫通通路である地区施設（ペDESTリアンネットワーク）を「芸術と文化軸」として位置づけ、店舗等を配置するとともにアートやストリートファニチャー等の設置により、にぎわいの創出に寄与する。	申し出の通りとしてください。
(2)	低層部の店舗配置に変化をつけて外壁面積を大きくすることで、視認性を高めるとともに、視覚的な変化の連続性によりにぎわいを創出する。ショップフロントには大型の開口部を設け、内外の一体的利用によるにぎわいを演出する。	申し出の通りとしてください。 アクティビティフロア内外の設え等について、店舗の内容もふまえて詳細は継続して協議して下さい。
(3)	建物内の貫通通路としてインナーモールを形成し、快適な内部歩行空間を整備する。また街路と面する外部歩行空間には、適切な緑を配置することで、心地よい散策路を設ける。	申し出の通りとしてください。 アクティビティフロアの前面の設えや相互の連続性の創出について、引き続き詳細に協議して下さい。
(4)	大小様々に整備されたコモンスペースには、外部空間からインナーモールへと人の流れを導き、季節を感じることができる緑を配置する。	申し出の通りとしてください。 アクティビティフロアのにぎわいと相乗効果を生むような緑化計画について、引き続き詳細に協議して下さい。
<b>2 歩道状空地</b>		
(1)	街路に沿った公開空地を「立ち止まる」「たたずむ」「立ち話をする」など、歩行者がゆっくりと活動するための、大小様々な中間領域空間を整備する。	申し出の通りとしてください。 歩行者がゆっくりと活動するために適する設えについて、継続して詳細に協議して下さい。
(2)	街区外周の十分な空地幅を活かして広場状空地を整備し、バリアフリーに配慮しつつ大小様々なコモンスペースと共に一体的に利用できる設えとする。	申し出の通りとしてください。

計画趣旨に関する事項

行為指針 (番号)	申出者の考え方	協議事項及び協議の方針
<b>2 歩道状空地</b>		
(3)	高木を主体として整備・管理し、下枝や樹木による見通しを阻害することのない外構計画とし安全性にも配慮する。	申し出の通りとしてください。 歩道状空地の景観づくりにおける緑化計画について、引き続き詳細に協議してください。
(4)	まとまりのあるオープンスペースには、植栽帯の整備やストリートファニチャー等の設置により、人が憩い集える空間整備を行う。	申し出の通りとしてください。 人が憩い集える空間に必要な設えについて、引き続き詳細に協議してください。
<b>3 コモンスペース（広場状空地）</b>		
(1)	街区の四隅にそれぞれの性格に合わせた特徴的な広場（＝コモンスペース）を設け、その間の歩道空間にヒューマンスケールなコモンスペースを配することで、敷地全体でにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。	申し出の通りとしてください。
(2)	隣接ビルとの間の公開空地を、舗装や植栽の連続性を意識して一体的に設えることで、ぴあアリーナと横浜美術館を結ぶ新たな都市軸＝「芸術と文化軸」としての顔づくりを行う。 建物北西には、グランドセントラルタワーの植栽と呼応する街かど広場を整備し、緑による潤いのある広場空間を創出する。	申し出の通りとしてください。 隣接敷地のコモンスペースとの連続性を創出することについて、引き続き詳細に協議してください。
(3)	歩行者空間に沿って、大小様々なコモンスペースを整備し、緑陰によって人々が憩い集える場を創出する。いちよう通り沿いには、起伏のある緑やベンチを配することで、ヒューマンスケールな心地よい散策路を形成する。	申し出の通りとしてください。 人々が気軽に休み、憩える場を創出するための水緑の導入について、引き続き詳細に協議してください。
<b>4 駐車場</b>		
(1)	荷捌き駐車場を地下に設置することで、にぎわいや街並みの連続性に配慮する。	申し出の通りとしてください。
(2)	タワーパーキングは建物内に取り込む計画とし、その外壁部分は景観に配慮し、極力圧迫感のないデザインとする。	申し出の通りとしてください。 圧迫感のないデザインについて、引き続き詳細に協議してください。
(3)	駐車場の出入口は、街並みの連続性を阻害しないように、みなとみらい大通り及びいちよう通りを避けた位置に配置する。	申し出の通りとしてください。
(4)	地下駐車場のスロープの立ち上がり壁のデザインは歩行者の安全はもとより、景観にも十分に配慮する。	申し出の通りとしてください。 立ち上がり壁のデザインの景観配慮の工夫について、引き続き詳細に協議してください。
<b>5 駐輪場</b>		
(1)	利便性を考慮して地上部に計画し、歩道及び公開空地から容易に自転車が見えないよう、立上り壁、植栽等で遮蔽するなど配慮を行う。	申し出の通りとしてください。 遮蔽の方法については、引き続き詳細に協議してください。

計画趣旨に関する事項

6 附属設備等		
(1)	ゴミ置場、荷捌きスペースは地下に配置し、外部に表出しない計画とすることで、にぎわいの連続性に配慮を行う。	申し出の通りとしてください。
(2)	同上	申し出の通りとしてください。
(3)	屋上の設備は、目隠し壁を十分な高さまで立ち上げることで遮蔽を行い、周辺からの眺望景観に配慮する。	申し出の通りとしてください。
7 夜間照明		
(1)	ホテルロビーに色温度の低い照明を配し、グランモールに対してホテルの活動が表出するような暖かみのある印象を演出する。また横浜美術館前の広場に、上部からのスポット照明を配することで、芸術と文化軸を象徴的に照らす。	申し出の通りとしてください。 魅力ある街路空間を創出するため、外構や低層部の夜間照明について、引き続き詳細に協議してください。
(2)	建物頭頂部に水平ラインを際立たせるような照明を演出することで、遠景としてランドマークタワーから連なる魅力あるスカイラインを創出する夜間照明計画を行う。	申し出の通りとしてください。 遠景に配慮した魅力あるスカイラインを創出する夜間照明について引き続き詳細に協議してください。
8 建築デザイン		
(1)	スカイラインを形成する高層部は白を基調とした横連窓による伸びやかな表現、街区を形成する中層部はガラスを基調とした先進的なデザイン、街並みを彩る低層部はにぎわいの創出を意識し、それぞれの用途に応じた三層構成の外観とすることで、複合用途としてのシンボル性を表現する。	申し出の通りとしてください。
(2)	複数の建物が組み合わせられたボリューム構成となるように建物を分節化し、更に高層部ホテルをセットバックすることで、建築物の圧迫感を低減するように努める。 また、隣接ビルとみなとみらい大通り沿いの壁面線を揃えることで街並みの連続性や、海へ向かう通景空間を整備する。	申し出の通りとしてください。 圧迫感を軽減するため、複数の建物が組み合わせられたようなボリューム構成により分節化することとしますが、より表情豊かなファサードとなるように、組み合わせられたボリュームごとになされるべき工夫について、引き続き詳細に協議してください。
(3)	隣接ビルとの間のペDESTリアンウェイを、「芸術と文化軸」に対して、軸線を意識した対照的な離隔を確保した建物配置を行う。 また、軸線上は植栽や舗装等により隣地と一体的な設えとすることで、統一感のある街並みに配慮する。	申し出の通りとしてください。 みなとみらい大通りに沿った街並みの連続性や横浜美術館へ向けた見え方について、引き続き詳細に協議してください。
(4)	頭頂部は白を基調とした横連窓による伸びやかなデザインとすることで、みなとみらい大通り沿いのスカイラインを形成し、風格ある沿道景観の創出に貢献する。	申し出の通りとしてください。

計画趣旨に関する事項

<b>9 スカイライン</b>		
(1)	<p>超高層の建設により、みなとみらい大通りに沿った連続的なスカイラインと風格ある沿道景観を形成する。</p> <p>また、高層部のホテル部分をセットバックさせることで、海から山に向かうスカイラインを強く意識させる構成とする。</p>	<p>申し出の通りとしてください。</p>
<b>10 屋外広告物</b>		
(1)	<p>屋外広告物については、景観形成ガイドラインに沿ったデザインとすることで、華美になりすぎず、街並みのにぎわいや良好な環境の創出に寄与するものとする。</p>	<p>申し出の通りとしてください。</p> <p>各店舗の内容が決まり次第、景観に配慮した屋外広告物とするべく具体的に協議してください。</p>
<b>11 にぎわい形成</b>		
(1)	<p>街区の四隅に、既存の街の特徴とリンクする4つの異なる性格の広場（コモンスペース）を設け、周辺街区との繋がりを意識したランドスケープを計画する。</p> <p>みなとみらい大通りやいちょう通り沿いは、快適な環境を生み出すランドスケープと一体となった店舗を配置し、空地内でのオープンカフェの展開など、建物の内部空間と外部空間の一体的なにぎわいを形成するよう努める。</p> <p>「芸術と文化軸」に沿って、隣接ビルと一体的にアートやストリートファニチュアを設置する等、横浜美術館との繋がりの演出に努める。</p> <p>ペDESTリアンデッキから繋がる2階レベルに回遊が可能なテラス空間を設けることで、敷地全体で立体的なにぎわいを形成する。</p> <p>建築物・工作物・屋外広告物の色彩、デザインについては、にぎわいの演出と同時に、周辺との調和、景観を損なわないよう十分な配慮を行う。</p>	<p>申出の通りとしてください。</p> <p>具体的な空間演出や活用のイメージについて、継続して協議してください。</p>