

## 事業者提案に対する市の考え方（58街区）

## 1 配棟ボリューム

## (1)高層棟の配棟ボリューム

みなとみらい大通り沿道地区の超高層建築物による風格ある街並みを形成することと、国際競争力強化に資する高質なメガオフィスを実現することから、今開発事業計画は地区として必要なボリュームであると考えています。その上で、敷地形状や地下鉄の函体等の敷地の制約から、高層棟の配置としては、最良であると考えられます。

また、とちのき通りを挟んだ隣接街区の建物と壁面線を揃えることで、都市のゲートを形成し、街並みの連続性と調和を図っていると考えます。

## (2)低層棟の配棟ボリューム

地区施設側に低層棟を配置し開放的なアクティビティフロアを設けることで、にぎわいの一体性、連続性が図られていると考えます。

地区施設を挟んで、隣接街区の建物と、低層棟をほぼ同じ高さにするすることで、キング軸の海への通景が確保されています。

街区やアクティビティフロアの入り口には、にぎわいの拠点となる3つのコモンスペース（プラザ）が配置され、歩行者空間ネットワークで流動的に連結されることで、繋がりが強化されたにぎわい空間が形成されています。

## 2 高層棟

## (1)スカイラインの形成

海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるキング軸のスカイラインと、みなとみらい大通り沿いの隣接する建物との関係性を意識した群としてのスムーズな連続性のあるスカイラインが形成されるよう配慮しつつ、超高層の建築物とすることで、みなとみらい大通り沿道地区の風格ある街並みが形成される計画となっていると考えます。

## (2)街並みにおける圧迫感の低減

細かい分節の集合によるファサードについては、ヒューマンスケールの街並み形成が図られ、評価できると考えます。ただし、中・遠景から見た際に、板状のファサードの圧迫感・長大感を低減する必要があると考えられます。一方で、環境性能の確保や競争力確保の観点から、均質なオフィス空間が求められており、分節化のためファサードに変化をつけられる要素が限られた中で協議を行ってきました。現在、コンペ案の他に3案の提案をしてもらっていますが、この計画におけるファサードのあり方についてご意見をいただき、いただいた意見を参考に今後の協議を進めていきたいと考えています。

### 3 低層棟

#### (1) 憩い・交流の空間を創出

フレーム状のデザインの開放的な低層棟は親しみやすい木質調の素材が採用されています。地区施設沿いから、低層棟各階が有機的に連続するよう、ウッドデッキの通路に沿って店舗や上階へのアプローチが配置され、スムーズな動線による交流を促しています。また、コロネードと地区施設が一体となった空間には、要所にベンチを配置することで憩いの空間を創出していると考えます。

#### (2) にぎわいの創出

キング軸沿いに地区初となるプラネタリウムを誘致することで新たな名所づくり、にぎわい創出を図っています。

とちのき通り沿いにも、歩道状空地に面して、演出された風景を持つギャラリー空間が計画され、列植される植栽の足元にはストリートファニチャーを配置し、憩いとにぎわいを創出していると考えます。

### 4 色彩計画

景観計画に沿った計画とされています。

具体的な素材・色彩については今後継続して協議します。

### 5 夜間景観・植栽計画

高層棟の頭頂部は、夜間のスカイライン形成に配慮されたものとなっており、低層部は、人に優しい外構照明を計画しています。

潜在自然植生に基づいた植栽と家具・照明を一体的にデザインすることで、夜間も憩いや交流を促す居心地のよい滞留空間を創出しています。具体的な樹種等については今後継続して協議します。

### 6 その他

屋外広告物の計画は、必要最低限の配置、大きさとし、地区のガイドラインに沿った調和した、秩序ある広告景観となるよう、引き続き協議します。

申出に対する協議事項及び協議の方針（案）  
（58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 58 街区は、横浜駅・新高島駅から徒歩圏にあり、国道 1 号線ととのき通りの交差点に面し、交通利便性・視認性の高い敷地である。</p> <p>周辺には、グローバル企業のオフィス・研究施設等が立地し、開発予定物件を含め、今後昼夜間のにぎわいの増加が予想される。</p> <p>また、当地区はキング軸及びみなとみらい大通りに沿った軸、並びに周辺の建物高さとのバランスを意識したスカイラインの形成と同時に、みなとみらい大通り沿道エリアの落ち着いた風格のある景観の形成が求められている。</p>	<p>計画地は、みなとみらい大通り沿道地区に属しています。なお、キング軸沿いの海側から山側に向けて、徐々に建物高さを高くすることで形成されるスカイラインは、横浜の代表的な景観の一つとして、広く親しまれています。</p> <p>敷地に内包する地区施設沿いには、魅力ある歩行者空間形成のための「にぎわい空間」の創出が求められています。地区全体で形成される歩行者ネットワーク沿いでのにぎわいを創出することは、街全体の回遊性を高め、特にキング軸は、今後の街づくりを進める上で要となる軸であり、それに相応しい歩行空間の形成が必要となります。</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)	地区施設・コモンスペースに面して低層棟を配置し「テラスモール」を形成する。ここでは、1 階イベント広場・店舗、2 階プラネタリウム・店舗、屋上 3 階アーバンテラスを配置し、立体的で連続性のある空間とする。とのき通り側は歩道状空地に面して演出された風景を持つギャラリー空間を計画する。これらを通じて、にぎわい創出に配慮する。	申し出の通りとして下さい。 店舗の設え、プラネタリウムやイベントの具体的なコンテンツ内容などについて、引き続き協議してください。
(2)	グランドレベルのアクティビティフロアは外壁を透明度の高い大型開口とし、エントランスプラザ等のコモンスペースや地区施設から、にぎわいや活動がうかがえる計画とする。	申し出の通りとして下さい。 (1)と併せて、開口部の設えや活動内容など、より具体的な協議をしてください。
(3)	アクティビティフロアに面する青空の地区施設とは、コネードを介し内外が一体となるにぎわい空間を創出することで、快適な歩行者空間を整備する。	申し出の通りとして下さい。 (1)と併せて、歩行者空間の連続性の具体的な設え方など、引き続き協議してください。
(4)	アクティビティフロア周辺に整備するコモンスペース及び地区施設沿いは、木陰に憩いの場をつくり、季節感を演出する緑で修景する。また、とのき通り沿いは風環境を考慮した防風植栽としても機能させる。計画する緑は潜在自然植生に基づき枯れにくく健全に育つよう配慮する。	申し出の通りとして下さい。 より具体的な植栽計画について、(1)と併せて、引き続き協議してください。
<b>2 歩道状空地</b>		
(1)	とのき通り沿いには歩道状空地を整備し、演出された風景を持つギャラリー空間や、列植した植栽に合わせたストリートファニチャーを配置することで、豊かな中間領域を整備する。	申し出の通りとして下さい。 豊かさを担う、ギャラリー空間の具体的なコンテンツ内容や、ストリートファニチャーの具体的な設えなどについて、引き続き協議してください。

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>		
(2)	街区の外周の空地は、十分な空地の幅があるため広場状空地として整備し、バリアフリーに配慮して適宜スロープを設けるなど、歩道との段差を可能な限りなくし、一体的に利用できる設えとする。	申し出の通りとして下さい。 スロープ位置など一体的な設えについては、引き続き協議してください。
(3)	中・高木を主体として整備・管理し、下枝や樹木による死角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下さい。 より具体的な植栽計画について、引き続き協議してください。
(4)	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下さい。 より具体的な植栽計画、ストリートファニチャー等について、引き続き協議してください。
<b>3 コモンスペース（広場状空地）</b>		
(1)	①国道1号線ととちのき通り側に施設全体の導入部となる「エントランスプラザ」、②歩道橋側にシンボリックなプラネタリウムの球体を中心とした「シアタープラザ」、③新高島駅側にファニチャーを設け人々の憩いの空間となる「ヒストリカルスクエア」の3つのコモンスペースを整備し、各主要動線からの顔づくりを行う。	申し出の通りとして下さい。 コモンスペースで体験できる、憩いやにぎわいに関するコンテンツや設えなど具体的な内容について、引き続き協議してください。
(2)	67街区の広場と緑を連続させ、にぎわいのつながりを確保し、建物デザインと共に都市的なゲートを形成する。また、3つのコモンスペースは「テラスモール」も含めて連続させ、敷地全体でにぎわいのつながりを創出する。	申し出の通りとして下さい。 隣接地との連続部分の設え方など、具体的な内容について引き続き協議して下さい。
(3)	オブジェを配置し視覚的な水と緑の潤いを演出する。また、植栽は潜在自然植生に基づき枯れにくく健全に育つ計画とする共に、季節感を演出する計画とする。	申し出の通りとして下さい。 視覚的な潤いの演出方法を含め、より具体的な設えについて引き続き協議してください。
<b>4 駐車場</b>		
(1)	駐車場と車寄せは地下に配置することで、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下さい。
(2)	該当なし。	該当なし
(3)	地下駐車場への出入口は敷地北東角部（とちのき通り沿い）に集約し、街並みの連続性に配慮する。また地下駐車場への導入路は十分な距離を取り、出入り車両の滞留が車道まで及ばないよう配慮する。	申し出の通りとして下さい。
(4)	地下駐車場の出入口は、一箇所に集約することで歩車分離に努め、歩行者の安全を図ると共に、景観にも十分に配慮する。	申し出の通りとして下さい。

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>5 駐輪場</b>		
(1)	使い勝手を考慮して地上部に計画するが、歩道及び広場状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する。	申し出の通りとして下さい。 具体的な設えについて協議してください。
<b>6 附属設備等</b>		
(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する。	申し出の通りとして下さい。
(2)	6 (1) に同じ	申し出の通りとして下さい。
(3)	屋上の設備は、外壁同材の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下さい。 具体的な設えについて協議してください。
<b>7 夜間照明</b>		
(1)	コモンスペース、とちのき通り沿い、地区施設沿いにおいては、植栽・家具・照明を一体でデザインすることで、にぎわい、まちの連続性に配慮する	申し出の通りとして下さい。 具体的な設えについて協議してください。
(2)	景観形成ガイドラインに則し、隣接建物と呼応する遠景に配慮したスカイラインを創出する夜間照明（建物頂部ライトアップ）を計画する。	申し出の通りとして下さい。 具体的な設えについて協議してください。
<b>8 建築デザイン</b>		
(1)	高層棟の外壁面は圧迫感を軽減し、MM21 地区全体の景観と調和するよう、壁面の細分化と建物幅の分節化を図り、高層棟低層部の外装は自然石を採用することで、上質感のある落ち着いた風格のあるアーバンスケープの形成を目指す。低層棟の外装は木質調の素材を採用し、歩行者の目線で親しみある表情を演出する。	申し出の通りとして下さい。 分節化の具体的な設え、低層部の具体的な素材・設えについて引き続き協議してください。
(2)	キング軸及びみなとみらい大通りに沿った軸のスカイラインが隣棟との滑らかな連なりを形成することに配慮したボリューム・配置計画とする。	申し出の通りとして下さい。

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>8 建築デザイン</b>		
(3)	隣接する小学校との間の地区施設には「テラスモール」を形成し、舗装仕上を周囲街区と色調を合わせることで調和を図るとともに、豊かな緑を配しつつ隣地小学校や駅からのスムーズな人の流れを創り出すことによって、本施設のにぎわい施設と一体的な空間を演出する。また、敷地北側に隣接する三井ビルディングと外壁ラインを揃えることで、みなとみらい21中央地区の新たなゲートを創出する。	申し出の通りとして下さい。 具体的な色彩計画、設えについて引き続き協議してください。
(4)	キング軸及びみなとみらい大通りに沿った軸、並びに周辺の建物高さとのバランスを意識したスカイラインの形成により、落ち着いた風格のある景観形成に配慮する。また、夜間は建物頂部をライトアップし魅力あるスカイラインを創出する。	申し出の通りとして下さい。 バランスへの配慮や、夜間照明計画など具体的な設えについて引き続き協議してください。
<b>9 スカイライン</b>		
(1)	キング軸に沿い海側から山側に向かい徐々に高くなるスカイラインと、みなとみらい大通りに沿い高低差の少ないスムーズな連続性のあるスカイラインという、二つのスカイライン構成に準拠すると共に、周辺の建物高さとのバランスに配慮した建物ボリューム設定とすることで、地区全体の都市的なゲートを形成する。	申し出の通りとして下さい。
<b>10 屋外広告物</b>		
(1)	屋外広告物は、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、街並みににぎわいや良好な環境の創出に寄与するものとする。	申し出の通りとして下さい。 具体的なサイン計画について、別途協議をしてください。
<b>11 にぎわい形成</b>		
(1)	<p>街区の特性を活かし、主要動線を受け止める3つのCOMMONスペースを整備することで、街のにぎわい創出に貢献する。</p> <p>敷地西側に設けるCOMMONスペース（エントランスプラザ）はMM21地区の新たな玄関口として位置づけ、各種イベント時に様々な形で活用できるよう、ニュートラルなオープンエリアとして計画する。</p> <p>にぎわい施設（プラネタリウム）周囲に設けるCOMMONスペース（シアタープラザ）は、半屋外空間として整備することで建物内外の一体的なにぎわい演出に努める。</p> <p>みなとみらい大通りや新高島駅からの動線を受け止めるCOMMONスペース（ヒストリカルスクエア）はファニチャーやシンボルツリーを配置し憩いの場を創出する。</p> <p>建築物・工作物・屋外広告物の色彩、デザイン等は、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に配慮する。</p>	申し出の通りとして下さい。 具体的ににぎわい演出の方法や、憩いの場の設えなどについて協議してください。