

事業者との主な調整事項と事業者提案に対する市の考え方

これまで、特に重要と考えられる以下の項目について、重点的に協議・調整を行ってきましたので、市の考え方を示します。

1. 本町通りの快適な歩行空間の確保と賑わいの演出

閑内地区の東西の軸である本町通りには、交通量が多い割に、歩道の幅員について十分とは言えない箇所があります。こうした状況を踏まえ、建物低層部にゆとりと賑わいある空間を創出することを求めるため、地区計画では幅員4mの壁面後退と2mの歩道状空地が定められています。

本計画では、地区計画の制限に加え、さらに2m以上後退し、空地を設けています。ここには、ホテルエントランスの車寄せが計画されていますが、快適な歩行空間とするため、歩車道の段差や境界物をなくし、素材も統一感を図るなど、行者に車寄せを意識させない配慮がされています。

建物1Fの本町通り側には、ホテルの受付およびレストランが配置され、また、カーテンウォールとすることにより内部の活動がうかがえ、通りの賑わいが演出されています。さらに、ガラスブロックを使った工夫により、歩行者が艶やかな外観を楽しめるデザインとなっていると考えます。

2. まちの魅力向上に寄与する空地の設え

本地区は、山下公園と中華街の間に位置し、水町通りなど補助的なネットワーク街路沿いにも、個性的な店舗のある地区です。本町通りに面した部分以外にも効果的に空地を配置することで、一層まちの魅力が高まります。

本計画では、建物西側の神奈川芸術劇場との間に海岸教会通りへの貫通通路を設けています。神奈川芸術劇場の壁面にある歴史展示が歩行者の通り抜けを誘引できるよう、圧迫感のないゆとりある幅員とされており、また神奈川芸術劇場敷地と舗装素材を統一し、植栽とベンチが配置され、落ち着きある空間となっていると考えます。

本計画では、建物東側においても空地を連続させ、海岸教会通りへと通り抜けが可能な計画となっています。北東角には、整形な広場が生まれ、だれもが気軽に憩える空間となっており、将来の活用も期待できます。

3. 街並みの調和と連續性について

本町通り沿いでは、建物低層前面を「柱廊風」とすることなどを指導しており、周辺でもこうした外観デザインが見られます。

本計画においても当初、「柱廊風」として、建物低層前面にアイアンワークで柱廊を設ける計画でしたが、柱が歩行空間を圧迫する懸念から、調整の結果、柱をなくし、アイアンワ

一軒の計画となり、これにより豊かな歩行空間が形成されていると考えます。またこの構造物は街並みのラインに配慮した高さに計画され、現在建設中のA地区の建築物とも同調するデザインと評価できます。

中高層部のガラスファサードについては、ガラス面が一様ではなく、凹凸をつけたデザインとしています。これにより、陰影が生まれ、周辺の街並みとも調和する外観となっています。

4. その他

夜間景観については、室内からの光が漏れるのみで、落ち着いた街並みを阻害しないものと考えます。また、低層部はガラスブロックが建物内部の光を柔らかく反射し、夜間景観を魅力的に演出しています。貫通通路では、夜間においても照度を保ち、歩行者の通り抜けを誘引する計画になっています。

眺望景観については、ガラスファサードの高層建築ですが、左右対称でバランスがとれています。周辺の建築物との規模も同程度で、港からの街並みに馴染んでいると考えます。

屋外広告物については、高品質をうたうホテルであり、必要最小限で、デザインも十分配慮し、質の高いものになるよう、今後協議していきます。

申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

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
【接する道路の状況（道路の数、接道長さ、幅員、商店街、交通量、歩道の有無など）】 計画地は本町通り（幅員約22m・交通量多）、水町通り（幅員約8m交通量少）、市道山下町26号線（幅員約8m交通量中程度）に接している。	当該敷地は、交通量が多く、歩道も十分でない箇所もある本町通りに面しており、歩行者への配慮が必要な場所です。 芸術劇場側には、通り抜けを狙った遺構の展示と通路が整備されており、連携した整備が必要である。 空地の設えも含め、旧露亜銀行・ハイアットホテル・神奈川芸術劇場壁と連続した街並み形成が必要である。
【計画地内及び近接する歴史的な建造物の有無】 旧露亜銀行 神奈川芸術劇場壁面の遺構	
【近接する景観的特徴のある施設（河川、港、橋、古木、公園、マリンタワー、商店街等）】 中華街および山下公園、神奈川芸術劇場、旧露亜銀行	
【眺望の視点場からの望見の可否】 大桟橋からよく見える。	

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
1 (3) ア 誰でも気軽に利用できる場の提供	北東交差点の角地にはゆとりある広場を計画し、オブジェ等を設置して市民の憩いのスペースを提供します。 ホテル内のカフェラウンジと連携しオープンカフェを設える等、誰でも気軽に利用できる空間を創出します。	提案内容に加えて、自らイベントを企画するなど、広場の積極的な活用を行ってください。
1 (3) イ 敷地内での新しい回遊ルートの創出	隣接したB-1、B-3隣地箇所は、歩行者空間を設け積極的に回遊性のある緑化推進を図ります。 カフェ・レストランの窓先には置き式プランターボックス等を設置し四季折々の多様な緑化を推進します。	提案内容に加えて、B-3街区での建築を想定し、空地の設えを検討してください。 B-3街区の計画内容によっては、空地が効果的に活用できる再検討し、必要に応じて変更協議をしてください。
上記以外	都市景観協議申出書（別途）第3面に記載のとおり	申出者の考えのとおり。