

# 海岸通り地区のまちづくりの考え方について

## ■上位計画からみる背景

### ①横浜市都心臨海部再生マスタープラン（図1・2）

「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点からなる都心機能の強化や、内港地区の土地利用転換による新たな賑わい拠点づくり、地区の結節点における連携強化が位置づけられています。また、横浜らしさを象徴する水際線へ人々を呼び込むため、海へと続く歩行者軸や都心臨海部の各地区の連携強化に向け、魅力ある歩行者ネットワークの強化・拡充が掲げられています。

### ②横浜市港湾計画

横浜港は、商港と工業港の両面を併せ持つ総合港湾であり、港湾計画の方針として「国際競争力のある港」、「市民が集い、憩う港」を掲げられています。

「国際競争力のある港」として、荷主・船会社等の顧客に対するサービス向上のため、ハード・ソフトの両面にわたり更なる機能強化、「市民が集い、憩う港」として、歴史的資産や特徴のある景観を活用したウォーターフロントの形成を進めるとともに、内港地区において新たな賑わい拠点づくりを進めることが求められています。

### ③横浜都心・臨海地域「都市再生緊急整備地域 地域整備方針」

横浜みなとみらい地区、北仲通地区、山下ふ頭周辺地区など、各地区をつなぎ合わせる「みなと交流軸」の形成、「地区の結節点」における連携強化と併せて都市機能の強化などを図り、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成することが整備の目標に掲げられています。

### ④関内地区景観計画（図3・4）

景観計画において「海岸通り準特定地区」と「馬車道周辺特定地区」の2つの地区に跨っており、区域の一部は馬車道商店街が運用する「馬車道まちづくり協定」区域にも含まれています。

また、景観計画では、歩行者ネットワークとして「水際線のネットワーク街路」、本町通り側から横浜郵船ビル方面に対して「見通し景観の確保」が求められています。

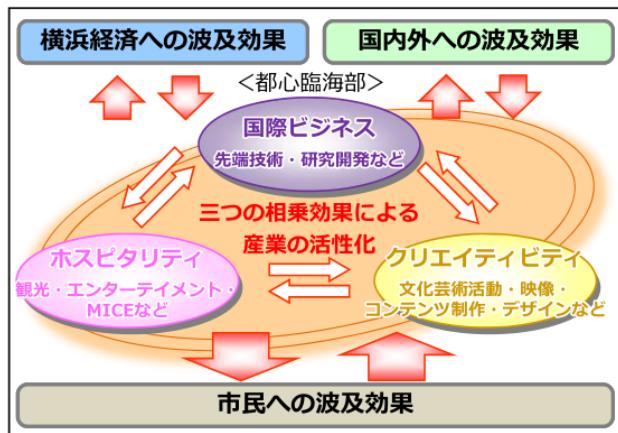


図1 横浜市都心臨海部再生マスタープラン 都心機能強化



図2 横浜市都心臨海部再生マスタープラン 歩行者ネットワーク



図3 関内地区景観計画 区域



図4 関内地区景観計画 歩行者ネットワーク

# ■まちづくりの考え方

## ●まちづくりの目標

- ①北仲通地区やみなとみらい21新港地区等を機能上・動線上結び、横浜都心臨海部の機能強化を図るための結節点として活性化の拠点となる事を目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導、**関内地区の活力をけん引するビジネスや新たな賑わいを創出する。**
- ②海に面する立地を活かした賑わいの形成や歩行者ネットワークの整備、開港の歴史・文化の魅力を伝える**歴史的建造物の積極的な保全活用を図り、伝統と風格ある街並み景観を形成する。**

## ●土地利用の方針

### 【A地区】

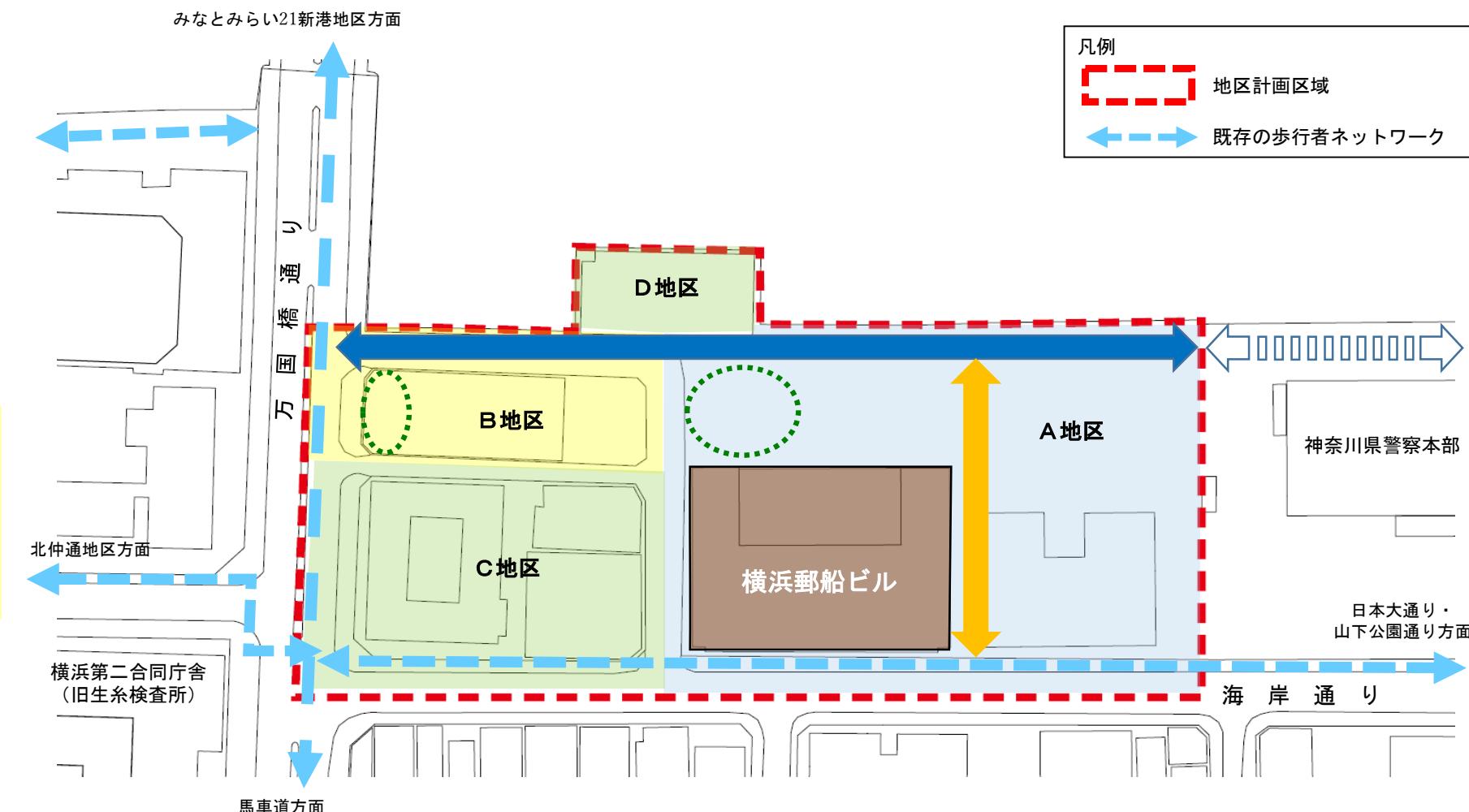
- ・港湾業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たな賑わいを創出する。
- ・水際線プロムナード沿いや海岸通り沿いを中心に、低層部に賑わいを生み出す施設等を整備し、ゆとりと賑わいのある歩行者空間等を創出する。
- ・歴史的建造物である横浜郵船ビルを保全活用する。

### 【B地区】

- ・港湾業務機能を中心とした土地の高度利用、建物の更新を図ることで、関内地区の魅力ある業務環境を形成する。
- ・水際線プロムナード沿いを中心に、低層部に賑わいを生み出す施設等を整備する。

### 【C地区】 【D地区】

- ・今後の土地利用の計画はまだ具体化されていないため、既存の機能を維持する。



## ●公共貢献の方針

### 【歴史的建造物】

関内地区を代表する貴重な歴史的建造物を保全し、当地区の新たな魅力の中核として活用を図る。

### 【広場】

建物の賑わいと一体となり、イベント利用等の柔軟な活用が行われるオープンスペースを創出する。

### 【水際線プロムナード】

既存の歩行者ネットワークと接続し、建物や広場空間等と一体となりながら、人々が集い、滞在し、交流する水際の魅力の創出を図る。

将来的な水際線プロムナードの充実を目標とする。

### 【プロムナード】

水際線プロムナードと既存の歩行者ネットワークを接続し、快適な歩行者空間を創出する。

## ●街並み景観の方針

### 【万国橋通り沿い】

建築物は通り沿いの横浜第二合同庁舎（旧生糸検査所）や馬車道地区の景観と調和した色調とするなど、歴史を感じる街並みの連続性に配慮する。

### 【海岸通り沿い】

建築物は歴史的建造物との調和を図り、ガス灯整備（馬車道～万国橋通り～海岸通り～山下公園通り）による通り沿いの統一感に配慮する等、風格ある街並みを形成する。

### 【水際線プロムナード】

公道と民地が一体的な空間になるよう、舗装の設えや植栽の種類・配置等を調整する。

### 【広場】

ウォーターフロントを活かし市民に開かれた魅力的な水辺空間を形成する。

### 【プロムナード】

海岸通り沿いから海側へ人々を引き込むよう配慮すると共に、居心地の良い歩行者空間を形成する。

## 海岸通り地区 景観デザイン計画検討資料

横浜市都市美対策審議会景観審査部会

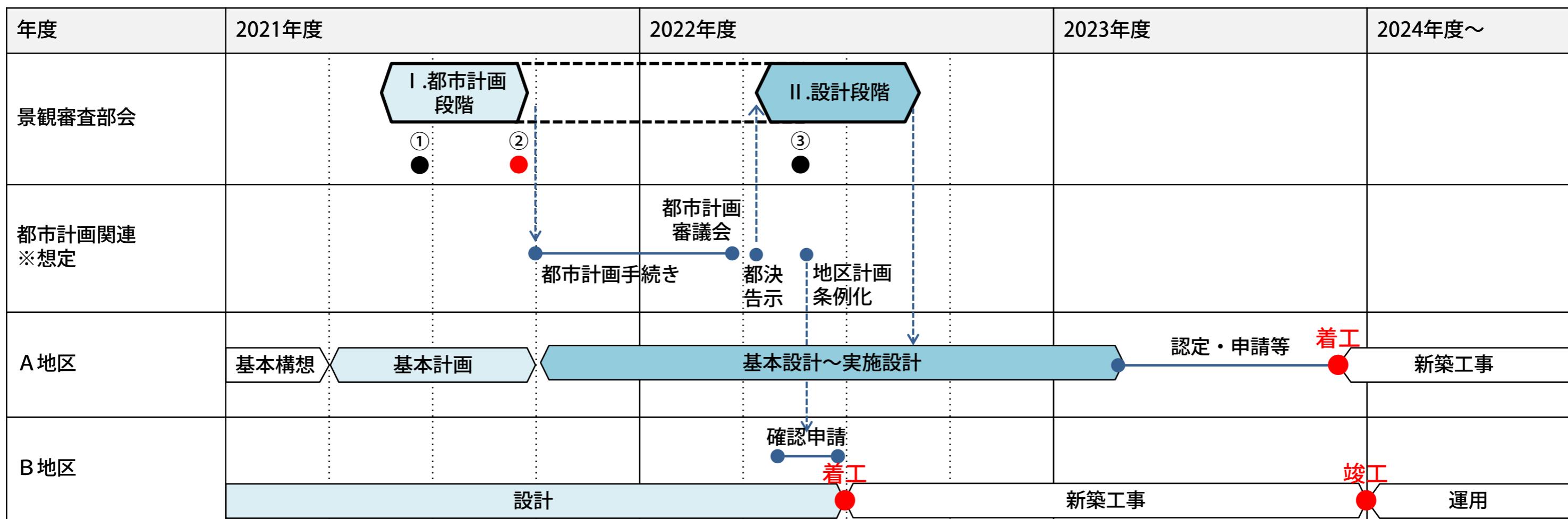
2021.11.29

### 目次

1. 横浜市都市美対策審議会の審議について
2. 本計画におけるまちづくり
3. 景観形成各論
4. 景観形成の方針・地区計画（案）への記載
5. （仮称）海岸通り地区地区計画（案）

# 1. 横浜市都市美対策審議会の審議について

I. 都市計画段階	II. 設計段階 (A-1地区のみ)				
<p><b>【目的】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■都市再生特別地区（素案）に関する概要の共有</li> <li>■都市再生特別地区における壁面の位置の制限、高さの最高限度に関する内容の審議</li> <li>■地区計画（案）に定める建築物等の形態意匠の制限に関する内容の審議</li> </ul> <p><b>【審議の内容】</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p><b>都市計画段階①</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■地区特性踏まえた、まちづくりの考え方</li> <li>■上記を受けた、景観形成の方針           <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置・ボリューム・動線</li> <li>・形態意匠の制限につながる意匠の考え方 (例示)</li> </ul> </li> </ul> </td> <td style="width: 50%; border: 2px solid red;"> <p><b>都市計画段階②</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■前回指摘事項を踏まえた景観形成の方針</li> <li>■建築物等の形態意匠の制限（案）</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p><b>都市計画段階①</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■地区特性踏まえた、まちづくりの考え方</li> <li>■上記を受けた、景観形成の方針           <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置・ボリューム・動線</li> <li>・形態意匠の制限につながる意匠の考え方 (例示)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>都市計画段階②</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■前回指摘事項を踏まえた景観形成の方針</li> <li>■建築物等の形態意匠の制限（案）</li> </ul>	<p><b>【目的】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■施設設計における地区計画（建築物等の形態意匠の制限）の認定に関する審議</li> </ul> <p><b>【審議の内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■施設の設計段階における計画 (ファサードデザイン、ランドスケープ、色彩・素材、照明・サイン等)</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p><b>■施設のファサードデザインの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高層部</li> <li>・低層部</li> </ul> <p><b>■ランドスケープの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・憩い広場</li> <li>・水際線プロムナード</li> </ul> </td><td style="width: 50%;"> <p><b>■施設の色彩・素材の計画</b></p> <p><b>■施設の照明・サインの計画</b></p> </td></tr> </table>	<p><b>■施設のファサードデザインの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高層部</li> <li>・低層部</li> </ul> <p><b>■ランドスケープの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・憩い広場</li> <li>・水際線プロムナード</li> </ul>	<p><b>■施設の色彩・素材の計画</b></p> <p><b>■施設の照明・サインの計画</b></p>
<p><b>都市計画段階①</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■地区特性踏まえた、まちづくりの考え方</li> <li>■上記を受けた、景観形成の方針           <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置・ボリューム・動線</li> <li>・形態意匠の制限につながる意匠の考え方 (例示)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>都市計画段階②</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■前回指摘事項を踏まえた景観形成の方針</li> <li>■建築物等の形態意匠の制限（案）</li> </ul>				
<p><b>■施設のファサードデザインの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高層部</li> <li>・低層部</li> </ul> <p><b>■ランドスケープの計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・憩い広場</li> <li>・水際線プロムナード</li> </ul>	<p><b>■施設の色彩・素材の計画</b></p> <p><b>■施設の照明・サインの計画</b></p>				

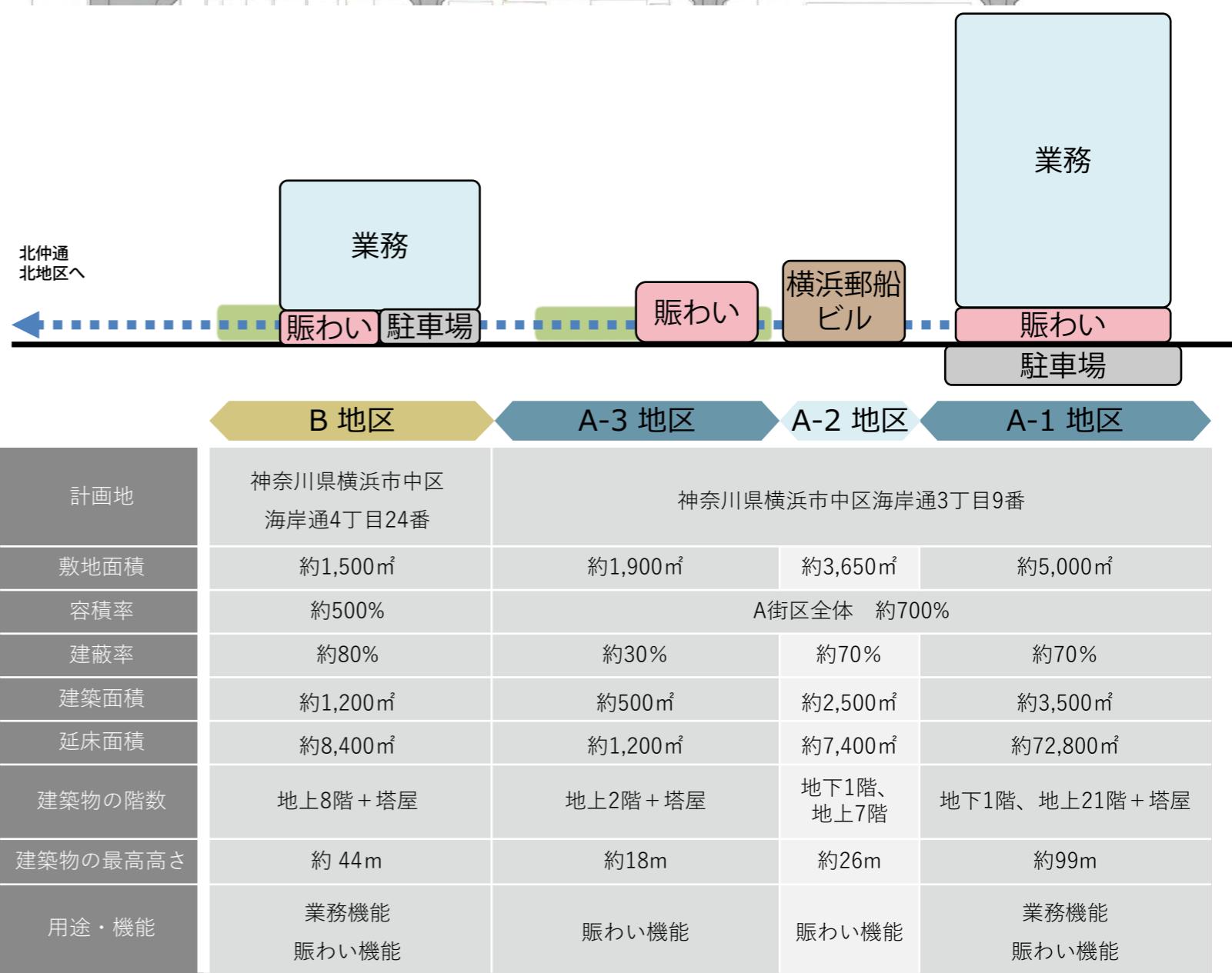
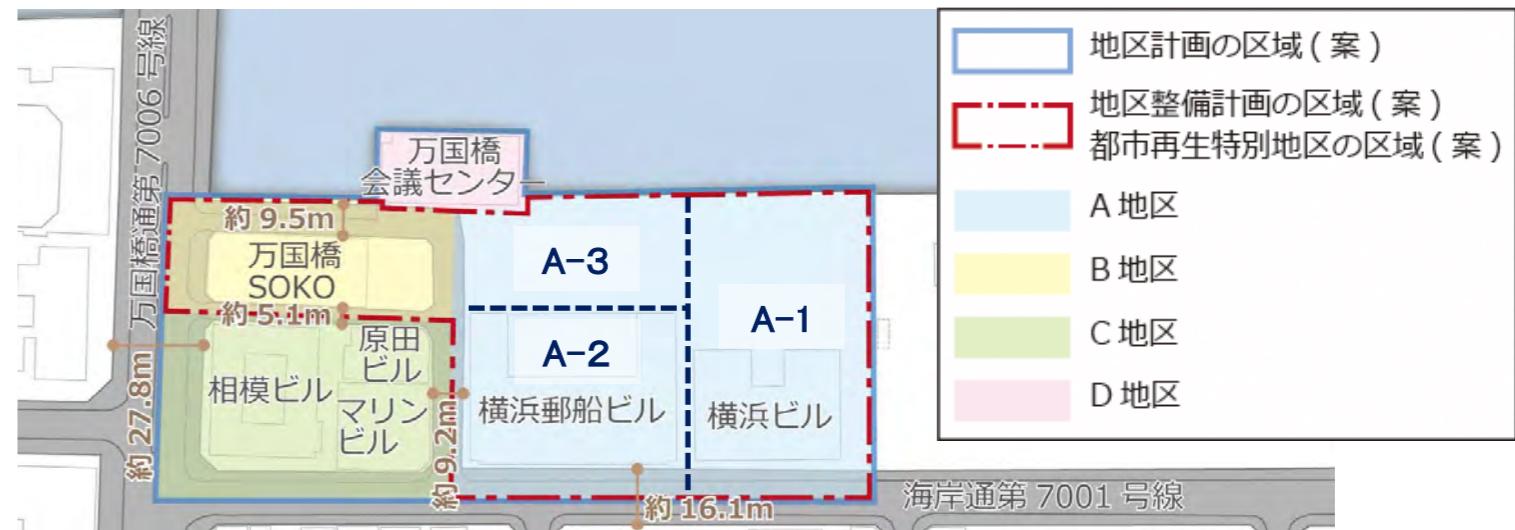
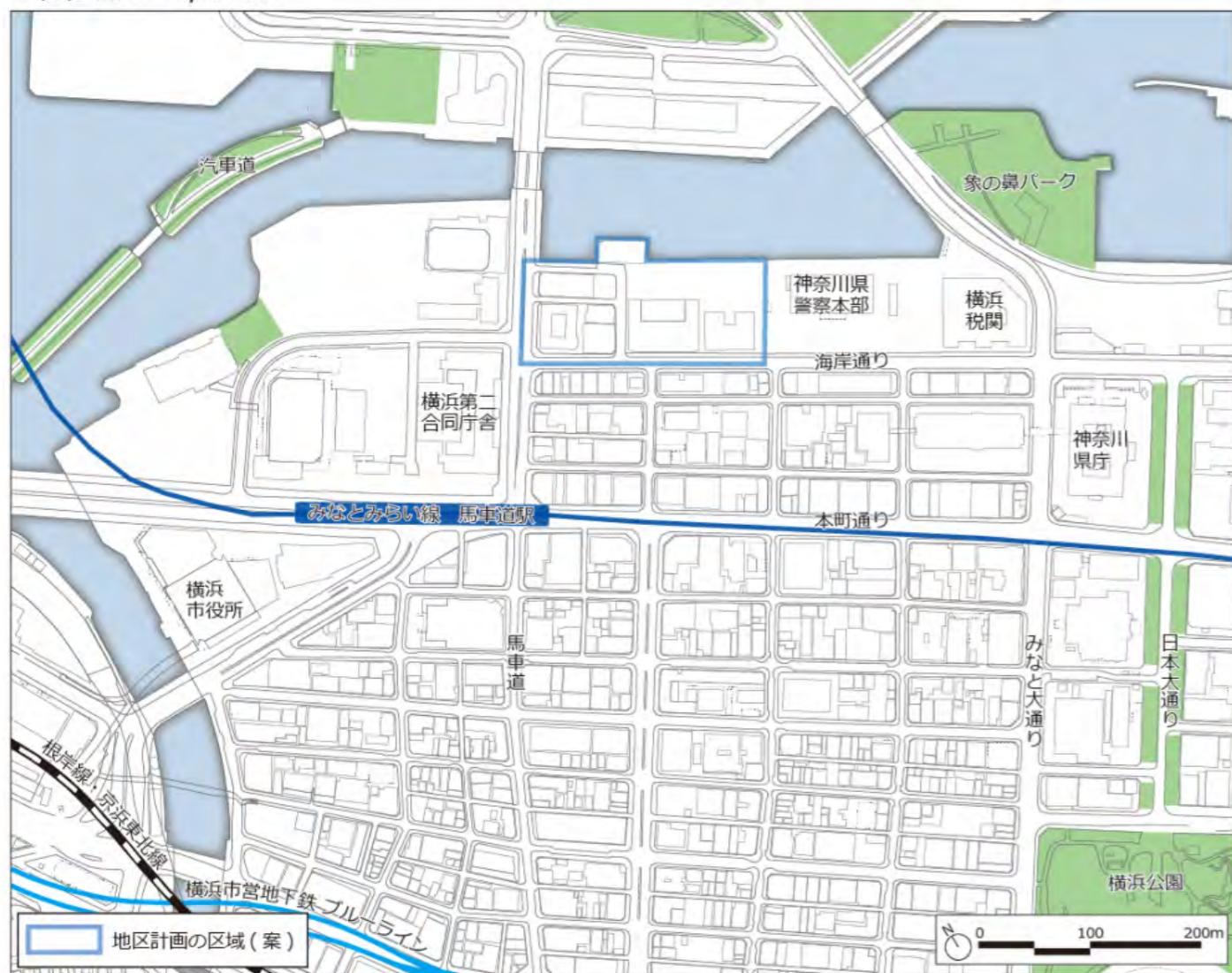


## 2. 本計画におけるまちづくり

### ■敷地条件

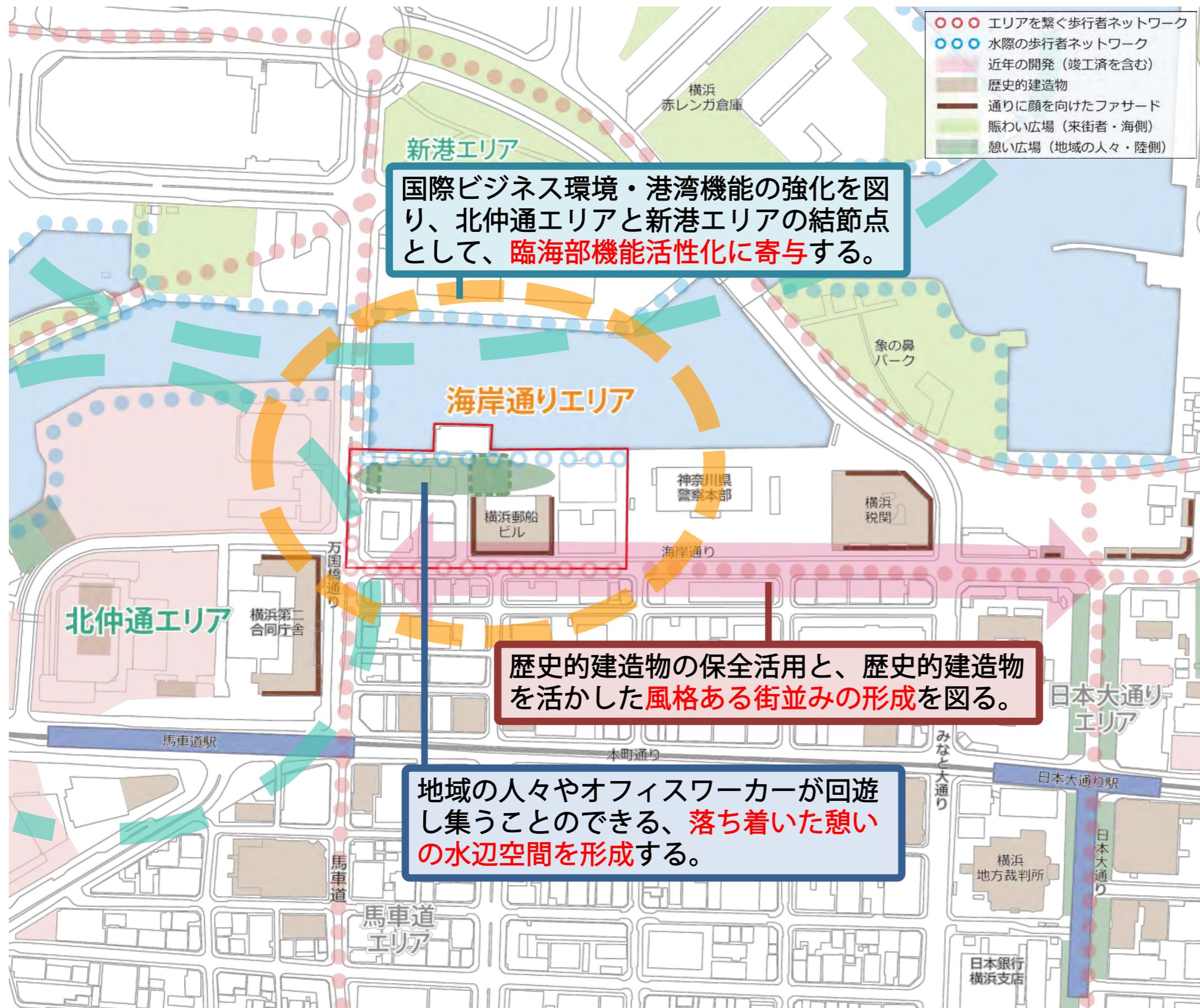
住居表示	神奈川県横浜市中区海岸通3・4丁目
地域地区等	商業地域、防火地域、横浜港臨港地区（商港区）、第7種高度地区、都市再生緊急整備地域、馬車道周辺特定地区（景観）、海岸通り準特定地区（景観）、馬車道まちづくり協定書対象範囲
基準建蔽率	80%
基準容積率	400%
道路	万国橋通第7006号線（万国橋通り）、海岸通第7001号線（海岸通り）、新港第8号線、新港第9号線、新港第10号線

### ■位置図 S=1/6000



※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は基本計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものとなります。今後地区計画等の規定に基づき、機能面、景観、コスト等の観点から総合的に検討し、決定してまいります。

## 2. 本計画におけるまちづくり



## 景観形成の方針

## ○地区全体のコンセプト

資料1-1

- ・海岸通り地区全体のまちづくりのコンセプト
  - ・コンセプトを実現する広場や歩行者空間の整備

## ①横浜郵船ビルの保全活用

P.4 - P.5

- ・横浜郵船ビルの保全活用
  - ・横浜郵船ビルに対する見通しの景観の維持

## ②外観検討上の配慮

P 6 - P 7

- ・景観上の圧迫感の低減
  - ・周辺の景観との関係性を考慮した外観

### ③海岸通りへの配慮

P 8 - P 10

- ・横浜郵船ビルの外観の特徴を活かした通りの景観
  - ・海岸通りの歩行者に対する圧迫感の軽減

#### ④豊かな歩行者空間の形成

P 11 - P 13

- ・地区全体の回遊を促す豊かな歩行者動線
  - ・水際線における人々の憩いと賑わいの場
  - ・人々を水際まで導く空間づくり

## ⑤馬車道・万国橋通りへの配慮

P 14

- ・馬車道の歴史と調和した街並み景観
  - ・人々を地区中心へ導く歩行者中心の空間

### 3-①. 横浜郵船ビル(歴史的建造物)の保全活用

議事終了後 修正

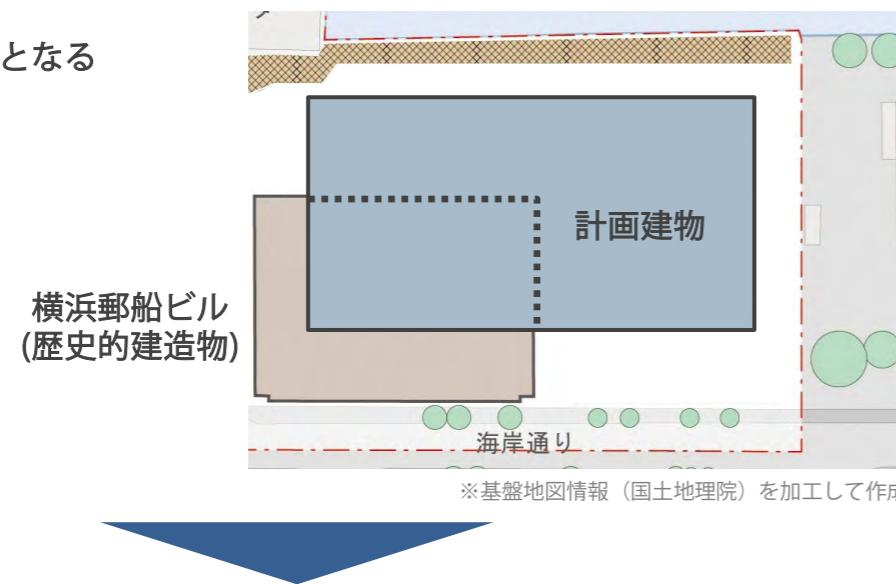
#### ・横浜郵船ビルの保全活用

- ・計画建物の配置を工夫し、横浜郵船ビルの保全を実現
- ・歴史的建造物の海側（裏側）について歴史的価値を有識者と調査の上、保全・活用方針を内部の利用方針と合わせて今後検討
- ・横浜郵船ビルとの関係性や水際線プロムナードとの一体感を考慮して、広場や低層棟（賑わい機能）を計画（詳細後述）

#### ●建物配置計画

<敷地を最大限利用する配置計画>

- ・横浜郵船ビルが部分保存となる



#### ●横浜郵船ビルの海側ファサード

- ・横浜郵船ビルの歴史的価値を調査、適切に尊重しつつ、積極的に活用する。
- ・保全・活用方針は内部の利用方針と合わせて今後検討を行う。



<横浜郵船ビルを保全する配置計画>

- ・高層棟を東側に寄せ歴史的建造物（横浜郵船ビル）を保全



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-2地区> 歴史的建造物の保全・活用を図る。

※本資料は当地区の景観形成について横浜市都市美対策審議会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容は今後の関係機関協議により変更する場合がございます。  
※パースやブロックプランはイメージであり、確定した内容ではありません。設計は基本計画段階であり、建物の外観、ブロックプラン、形状については、一つのイメージとして示したものとなります。今後地区計画等の規定に基づき、機能面、景観、コスト等の観点から総合的に検討し、決定してまいります。

### 3-①. 横浜郵船ビル(歴史的建造物)の保全活用

議事終了後 修正

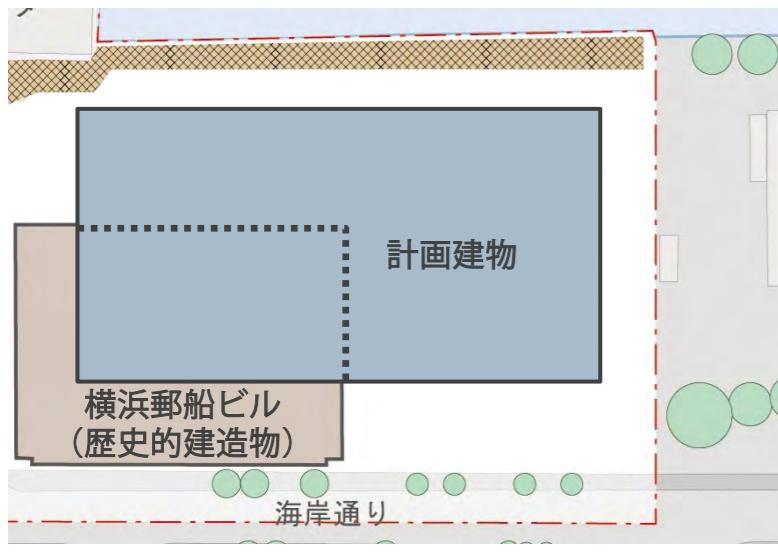
- ・横浜郵船ビルに対する見通し景観の維持

- ・計画建物の配置を工夫し、歴史的建造物への見通し景観を維持

#### ●建物配置計画

<敷地を最大限利用する配置計画>

- ・見通し景観を遮る

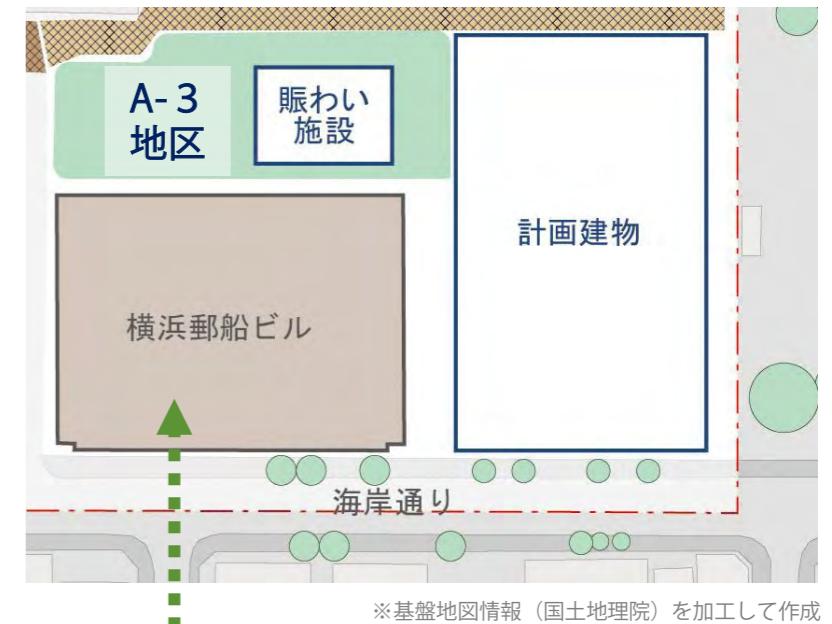


#### <見通し景観を維持する配置計画>

- ・高層棟を東側に寄せ見通し景観を維持



本町通3丁目交差点から  
歴史的建造物上にかぶ  
さることなく、空が抜  
けるように配慮



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-3地区> 建築物は、歴史的建造物の見通し景観に配慮した配置及び頂部の形態意匠とすること。

### 3-②. 外観検討上の配慮

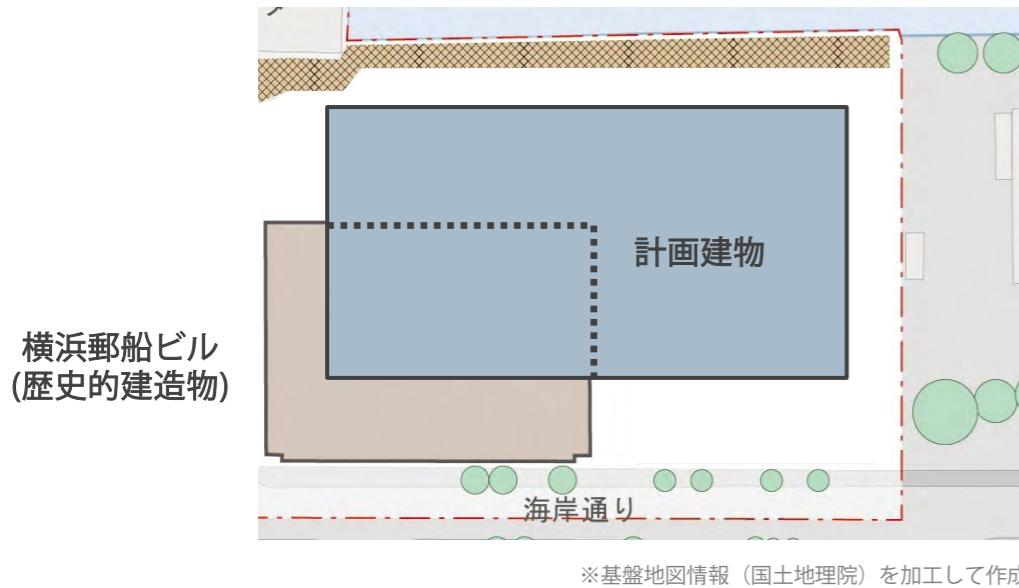
#### ・景観上の圧迫感の低減

- 高層棟の見付幅を小さくし、海側および海岸通りから見た高層棟の圧迫感、壁面の存在感を軽減

議事終了後 修正

#### ●建物配置計画

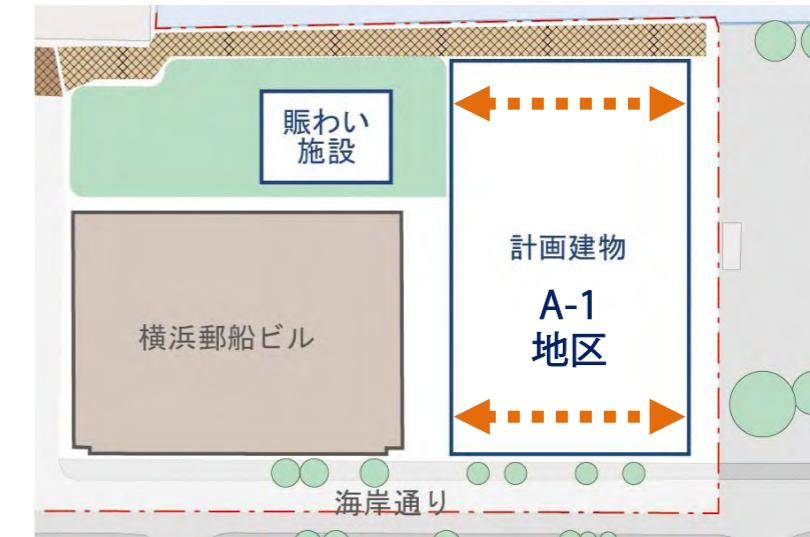
＜敷地を最大限利用する配置計画＞



- 海側に対して、長大な壁面となる



＜壁面の存在感を軽減させる配置計画＞



- 高層棟の見付幅を小さくし、海側および海岸通りから見た高層棟の圧迫感、壁面の存在感を軽減



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

＜A-1地区＞ 建築物は、海岸通り及び海側からの見つけ幅を小さくするなど、海側からの圧迫感の低減を図る配置とすること。

### 3-②. 外観検討上の配慮

#### ・周辺の景観との関係性を考慮した外観

- 隣接する県警とライトグレー等の色調による調和を図りながら、時代の流れを反映した透明感のある外装を計画
- 海側からの景観に配慮し、閉塞感の少ない、軽快かつ繊細な印象の高層部デザイン（短辺）を計画
- 海側の広がりから閑内側の街並みへの変化を意識したゆるやかに変化する高層部デザイン（長辺）を計画

#### ●現在の海側からの景観について

- 白・ライトグレー系の色調を中心とした清涼感のある景観
- 神奈川県警、ホテルなどの建物用途を反映したポツ窓形式の建物が並ぶ景観
- 横浜税関等の重厚な外観から、横浜市庁舎等の眺望や環境性能を考慮した透明性のある外観へと変化する、時代の流れを反映した建物が並ぶ景観



#### ●海側からの景観に配慮した高層棟外観デザインの考え方



#### ●対岸から見た神奈川県警と計画建物の関係性

- 色調を調和させ海側の街並みの一体感を創出
- 水平と垂直のラインの組み合わせによる端正な景観の形成
- 並んで建つことによる圧迫感に配慮し、軽快で透明感のあるデザイン



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とすること。

### 3-③. 海岸通りへの配慮

- ・横浜郵船ビルの外観の特徴を活かした通りの景観

- ・横浜郵船ビルの意匠上の特徴を尊重した高層棟デザインを計画

#### ●横浜郵船ビルの意匠について

- ・桜山石で造られたといわれる歴史的建造物外壁はライトグレーが印象的な外観
- ・コーニスラインの上下で窓割が変化し、遠景と近景での印象の変化を考慮したデザイン
- ・当時の銀行建築に類似した、歴史的建造物を印象付ける列柱ライン
- ・16本の列柱が約3600mmジャイアントオーダーで並ぶ歴史的建造物において、1-2F部分では1/2スパン  
3F屋階部分では 1/3スパンというそれぞれジャイアントオーダーに従った割方

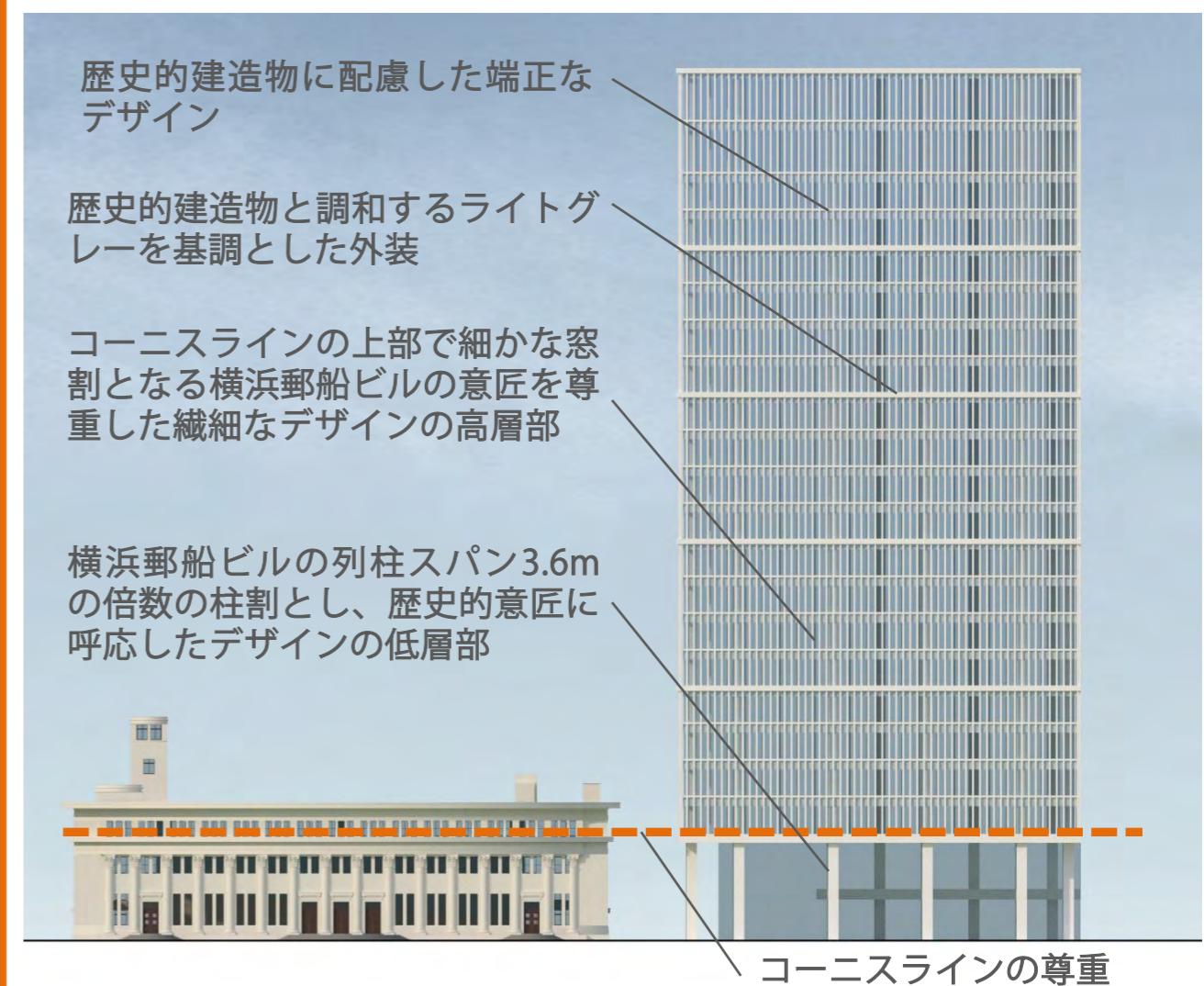


#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 歴史的建造物の大オーダーやコーニスなど景観的特徴を取り入れる等、歴史的建造物との調和に配慮した形態及び意匠とすること。

#### ●歴史的建造物の意匠を尊重した景観形成の考え方

- ・横浜郵船ビルのコーニスラインを尊重した、高層部と低層部の分節
- ・歴史的建造物の繊細なデザインと調和した端正な外装の高層部
- ・歴史的建造物の列柱の並ぶ意匠に呼応した、ピロティ部の列柱の柱割
- ・歴史的建造物の素材感や色調と調和したライトグレーを基調とした外装



### 3-③. 海岸通りへの配慮

#### ・海岸通りの歩行者に対する圧迫感の軽減

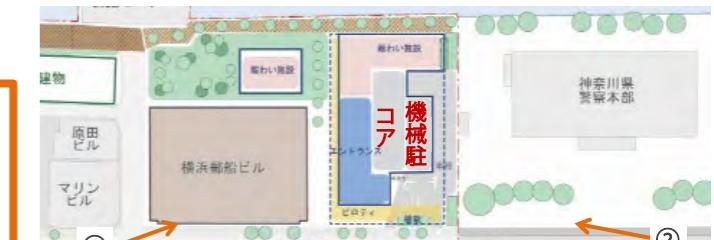
- ルーバー等の濃淡や表情線の工夫により壁面が均一で単調とならない計画とし、海岸通りの街並みへ配慮
- 神奈川県警察本部側の事務所コア・機械式駐車場部分がわかりづらい外観とし、海岸通りへ建物の裏側を感じさせないよう配慮

#### ●海岸通りへの圧迫感を低減させる外観の考え方

海岸通り側から海側へ向かい緩やかに変化する外観とすることで、敷地南北の異なる街並みを柔らかく繋ぐような景観を創出

ヒューマンスケールな海岸通りの景観に配慮し、ルーバー等による濃淡や表情線により均一で単調な壁面とならないよう工夫

設備等の事務所のコア・機械式駐車場部分が閉塞的な外観とならないよう、ルーバー等によるデザインを連続させ、建物の裏側を感じさせないよう工夫



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とすること。

### 3-③. 海岸通りへの配慮

- ・横浜郵船ビルの外観の特徴を活かした通りの景観
- ・海岸通りの歩行者に対する圧迫感の軽減

- ・ガラス張りの開放的なエントランス空間とすることで、プロムナードへつながる街に開かれた開放的な空間を創出
- ・歴史的建造物を見通せる1, 2階の2層分のピロティを設け、海岸通りを歩く歩行者へ向けたゆとりのある空間を創出

#### ●海岸通りを歩く歩行者に向けた連続的な空間形成



ガラス張りの開放的なエントランス空間を設け、プロムナードへつながる街に開かれた歩行者空間を創出

コーニスラインを尊重した2層分のピロティ空間を設けることで、歴史的建造物を大きく見せ歩行者空間のゆとりを創出



#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 歴史的建造物の大オーダーやコーニスなど景観的特徴を取り入れる等、歴史的建造物との調和に配慮した形態及び意匠とすること。

### 3-④. 豊かな歩行者空間の形成

- 地区全体の回遊を促す豊かな歩行者動線
- 水際線における人々の憩いと賑わいの場

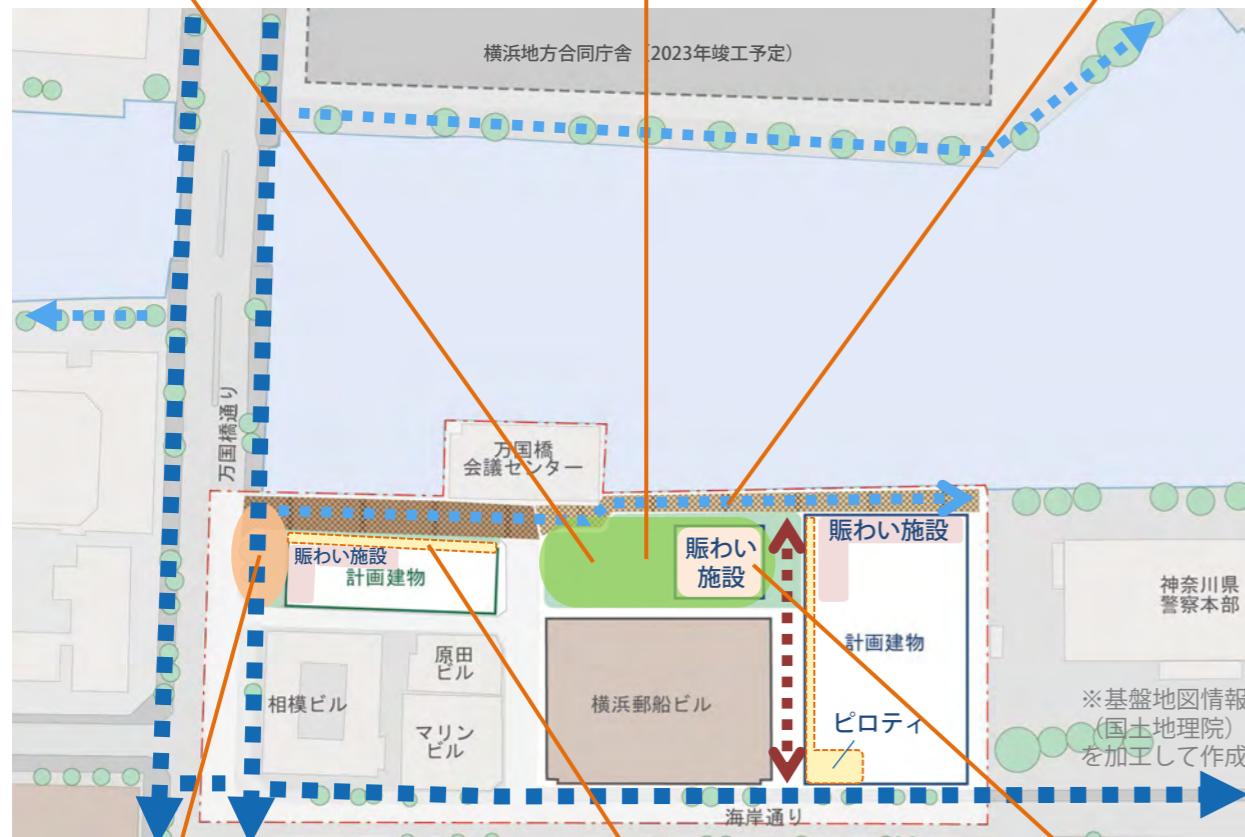
- 隣接する北仲通エリアや新港エリアとの連続性が感じられる市民に開かれた水際空間を一体的に整備
- A-1,2,3地区、B地区の広場、水際線プロムナード、公共空地において、一体感のある賑わいや憩いの感じられる水際空間を計画

#### ●水際の一体的な空間形成による憩い・賑わいの創出

水際線プロムナードとの一体感、海への広がりを感じる広場空間の形成

賑わい機能や歴史的建造物に囲まれた広場空間の形成

舗装の設えや植栽の種類・配置等に配慮し、一体的な空間を形成



地区的ゲートとなり水際線プロムナードへ人々を誘導する広場

水際線プロムナードに面して店舗を設け、水際への賑わいを創出

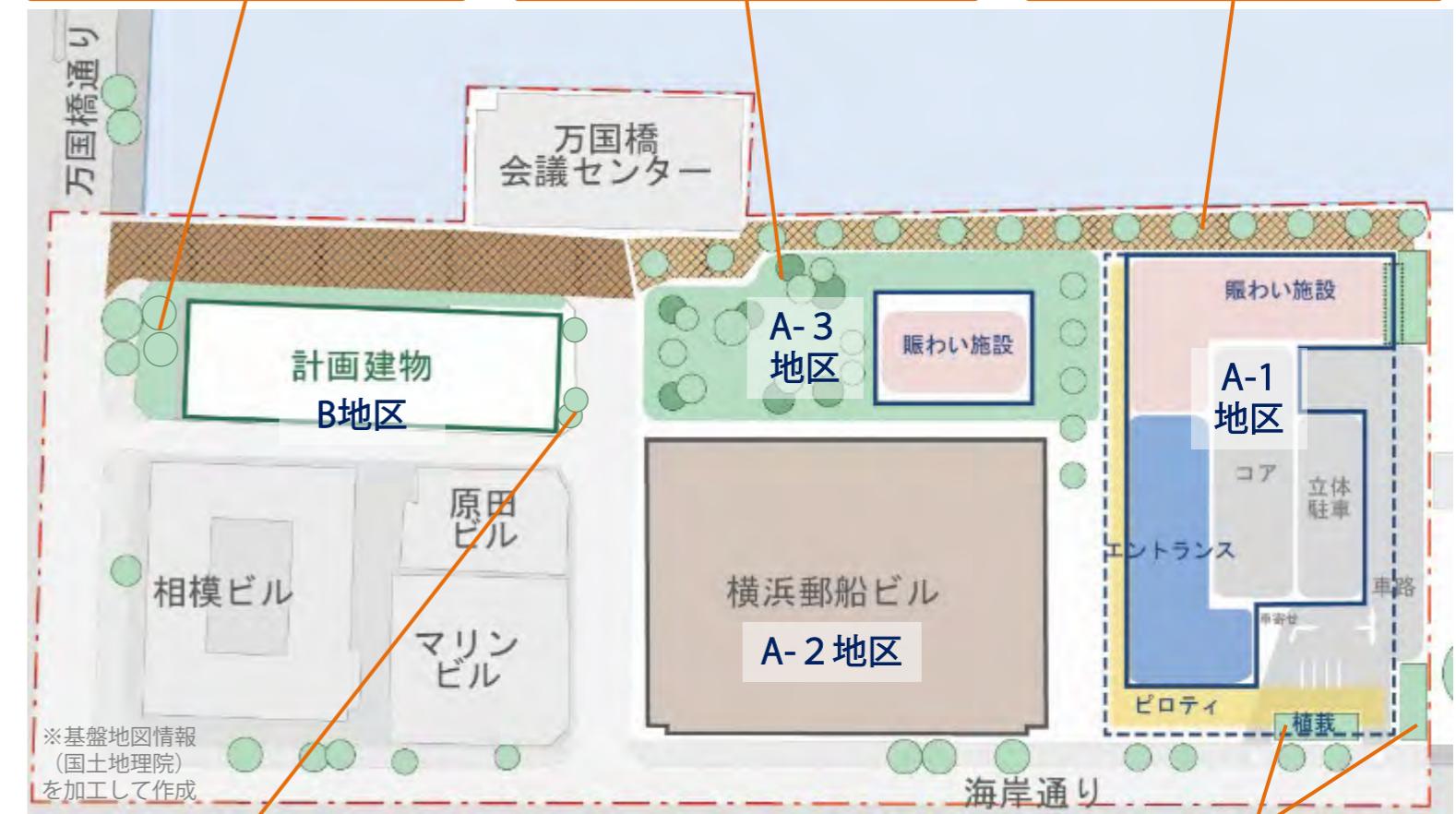
広場と連続する賑わい機能を設け、海辺に人々の活動を創出

#### ●緑化の考え方

地区の入口となる広場には高木を設え、歩行者の視線の抜けと万国橋の景観に配慮

中高木により、地域の広場として心地よく過ごすことのできる緑陰空間を形成

中高木・ファーニチャ等を設え、心地よく海を眺められる滞留空間を形成



中低木を植えることにより、隣接する広場と一体的な景観を形成

海岸通りに面した緑化により、歩行者の目に留まる緑量を確保

#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 低層部は水際線プロムナード1及びプロムナードと連続した賑わいを創出すること。

<A-3地区> 低層部は広場1と水際線プロムナード1と連続した賑わいを創出すること。

<B地区> 建築物は海側に開いた計画として、特に低層部は水際線プロムナード2と連続した賑わいを創出すること。

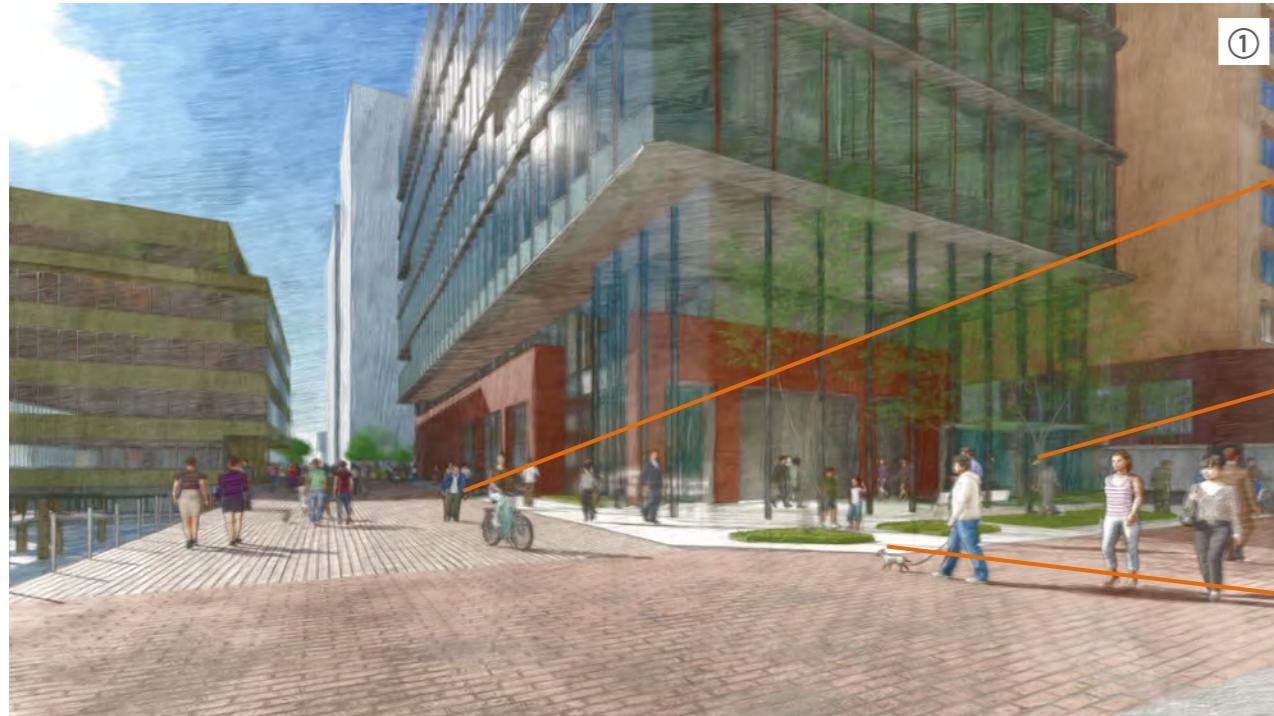
建築物は万国橋通り沿いに賑わいを創出するとともに、万国橋通りから水際線プロムナード2に人を引き込む建築物の形態及び意匠とすること。

### 3-④. 豊かな歩行者空間の形成

- 地区全体の回遊を促す豊かな歩行者動線
- 水際線における人々の憩いと賑わいの場

- 隣接する北仲通エリアや新港エリアとの連続性が感じられる市民に開かれた水際空間を一体的に整備
- A-1,2,3地区、B地区の広場、水際線プロムナード、公共空地において、一体感のある賑わいや憩いの感じられる水際空間を計画

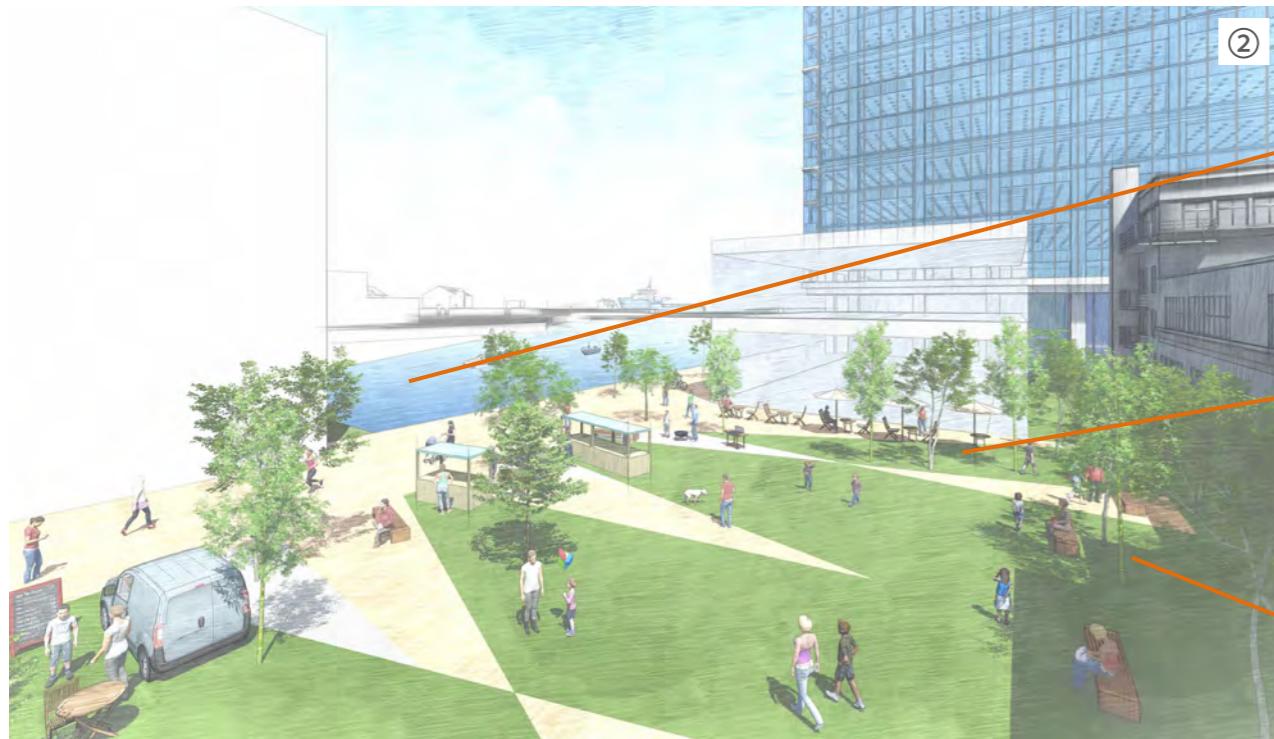
#### ●水際の一体的な空間形成による憩い・賑わいの創出



水際線プロムナードに面して店舗を設け、水際への賑わいを創出

地区的入口となる広場には高木を設え、歩行者の視線の抜けと万国橋の景観に配慮

地区的ゲートとなり水際線プロムナードへ人々を誘導する広場

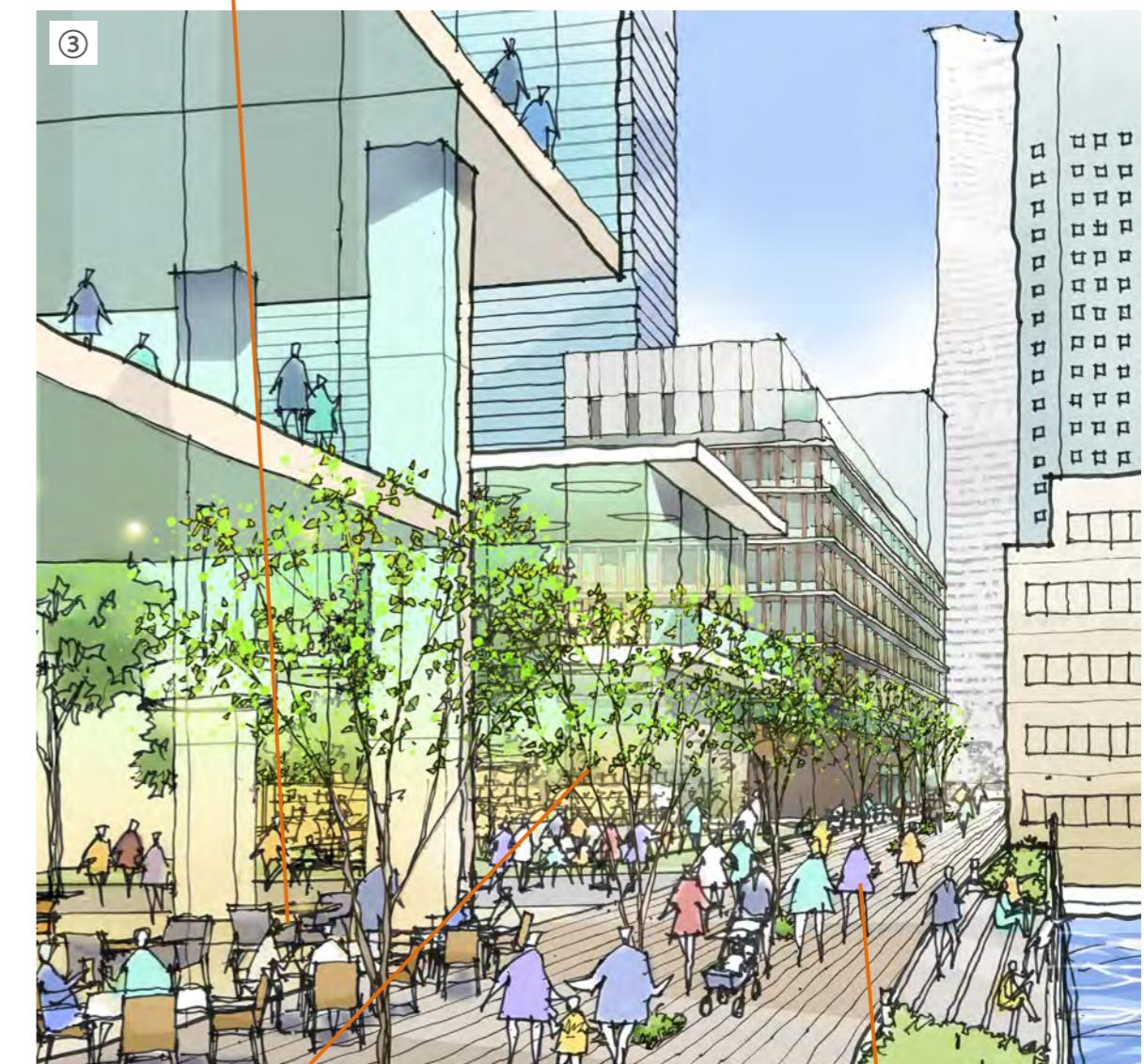


水際線プロムナードとの一体感、海への広がりを感じる広場空間の形成

賑わい機能や歴史的建造物に囲まれた広場空間の形成

中高木により、地域の広場として心地よく過ごすことができる緑陰空間を形成

中高木・ファーニチャ等を設え、心地よく海を眺められる滞留空間を形成



広場と連続する賑わい機能を設け、海辺に人々の活動を創出



舗装の設えや植栽の種類・配置等に配慮し、一体的な空間を形成

### 3-④. 豊かな歩行者空間の形成

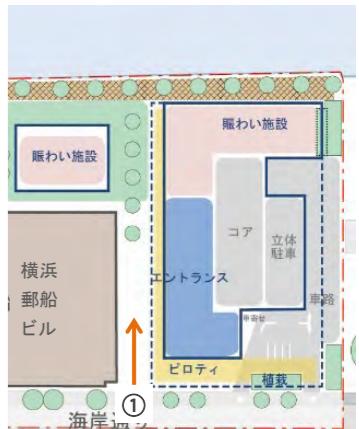
#### ・人々を水際まで導く空間づくり

- 2層吹き抜けのピロティ、ガラス張りのエントランスにより、歴史的建造物の存在が感じられ人々を海側へ引き込むプロムナードの入り口となる空間を形成
- 人々の滞留空間を創出するアート・ベンチなどの海岸通りから見える範囲への配置を検討し、街を歩く人々がプロムナードへ入りたくなる空間を形成
- 歴史的建造物の壁面を活かした空間と、賑わい機能をプロムナード奥の両側に配置することにより、水際の賑わいを目指し足を延ばしたくなる空間を形成

#### ●人々が海岸通りから海側まで自然と足を運びたくなる魅力的なプロムナードの形成

##### <現況>

横浜郵船ビルと横濱ビルの間の空間は、来街者が海側へと自然と足を運ぶような空間にはなっていない。



2層吹き抜けのピロティを設け、海岸通りを歩く人に歴史的建造物の存在を意識させるプロムナードへの入り口を形成

賑わい機能をプロムナード奥の両側に配置し、水際の賑わいを目指し足を延ばしたくなる空間を形成

2層吹き抜けの開放的なガラス張りのエントランスにより、海側へ向け広がりを感じる空間を形成

海岸通りから見える範囲にアート・展示・ベンチ等の配置を検討し、人々が入りやすくなるような空間を形成



歴史的建造物の列柱と、それに呼応した柱割で計画するピロティによる印象的なプロムナード空間の形成

#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<A-1地区> 低層部は水際線プロムナード1及びプロムナードと連続した賑わいを創出すること。

### 3-⑤. 馬車道・万国橋通りへの配慮

- ・馬車道の歴史と調和した街並み景観
  - ・人々を地区内へと導く歩行者中心の空間
- 
- ・馬車道エリアから万国橋へと続く景観との調和を図ったデザイン
  - ・水際線プロムナードへの視認性と連続性を高める広場空間の形成



低層部のデザインは馬車道地区や横浜第二合同庁舎といった、周辺のレンガを用いた色調に配慮したデザインとし、歴史を感じる街並みの連続性に配慮

万国橋通り沿いは建物配置を大きくセットバックさせ、公開空地をつくることで地区の入口にまとまった広場空間を創出し、地域のイベントに寄与

運河沿いのプロムナードに沿って建物低層部をセットバックし公共空地を計画  
運河に対して店舗間口を向け、水際線プロムナード2と連続性に配慮した賑わいの創出に寄与する滞在空間を形成

#### 【建築物等の形態意匠の制限】

<B地区> 万国橋通り沿いと馬車道沿いに調和した街並みを形成するため、基調となる色を揃える等とした形態意匠とすること。

## 4. 景観形成の方針・地区計画（案）への記載

### 景観形成の方針

### 地区計画（案）への記載

#### ①横浜郵船ビルの保全活用

- ・横浜郵船ビルの保全活用
- ・横浜郵船ビルに対する見通しの保全

#### ●建築物等の形態意匠の制限（P.4-P.5）

- <A-2地区> 歴史的建造物の保全・活用を図る。  
<A-3地区> 建築物は、歴史的建造物の見通し景観に配慮した配置及び頂部の形態意匠とすること。

#### ②外観検討上の配慮

- ・景観上の圧迫感の低減
- ・周辺の景観との関係性を考慮した外観

#### ●建築物等の形態意匠の制限（P.6-P.7）

- <A-1地区> 建築物は、海岸通り及び海側からの見つけ幅を小さくするなど、内陸側から海への眺望を確保し、海側からの圧迫感の低減を図る配置とすること。  
建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とすること。

#### ③海岸通りへの配慮

- ・横浜郵船ビルの外観の特徴を活かした通りの景観
- ・海岸通りの歩行者に対する圧迫感の軽減

#### ●建築物等の形態意匠の制限（P.8-P.10）

- <A-1地区> 歴史的建造物の大オーダーやコーニスなどの景観的特徴に配慮した形態意匠とすること。  
<A-1地区> 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とすること。

#### ④賑わい・豊かな歩行者空間の形成

- ・地区全体の回遊を促す豊かな歩行者動線
- ・水際線における人々の憩いと賑わいの場
- ・人々を水際まで導く空間づくり

#### ●建築物等の形態意匠の制限（P.11-P.13）

- <A-1地区> 低層部は水際線プロムナード1及びプロムナードと連続した賑わいを創出すること。  
<A-3地区> 低層部は広場1と水際線プロムナード1と連続した賑わいを創出すること。  
<B地区> 建築物は海側に開いた計画として、特に低層部は水際線プロムナード2と連続した賑わいを創出すること。  
建築物は万国橋通り沿いに賑わいを創出するとともに、万国橋通りから水際線プロムナード2に人を引き込む建築物の形態及び意匠とすること。

#### ⑤馬車道・万国橋通りへの配慮

- ・馬車道の歴史と調和した街並み景観
- ・人々を地区内へと導く歩行者中心の空間

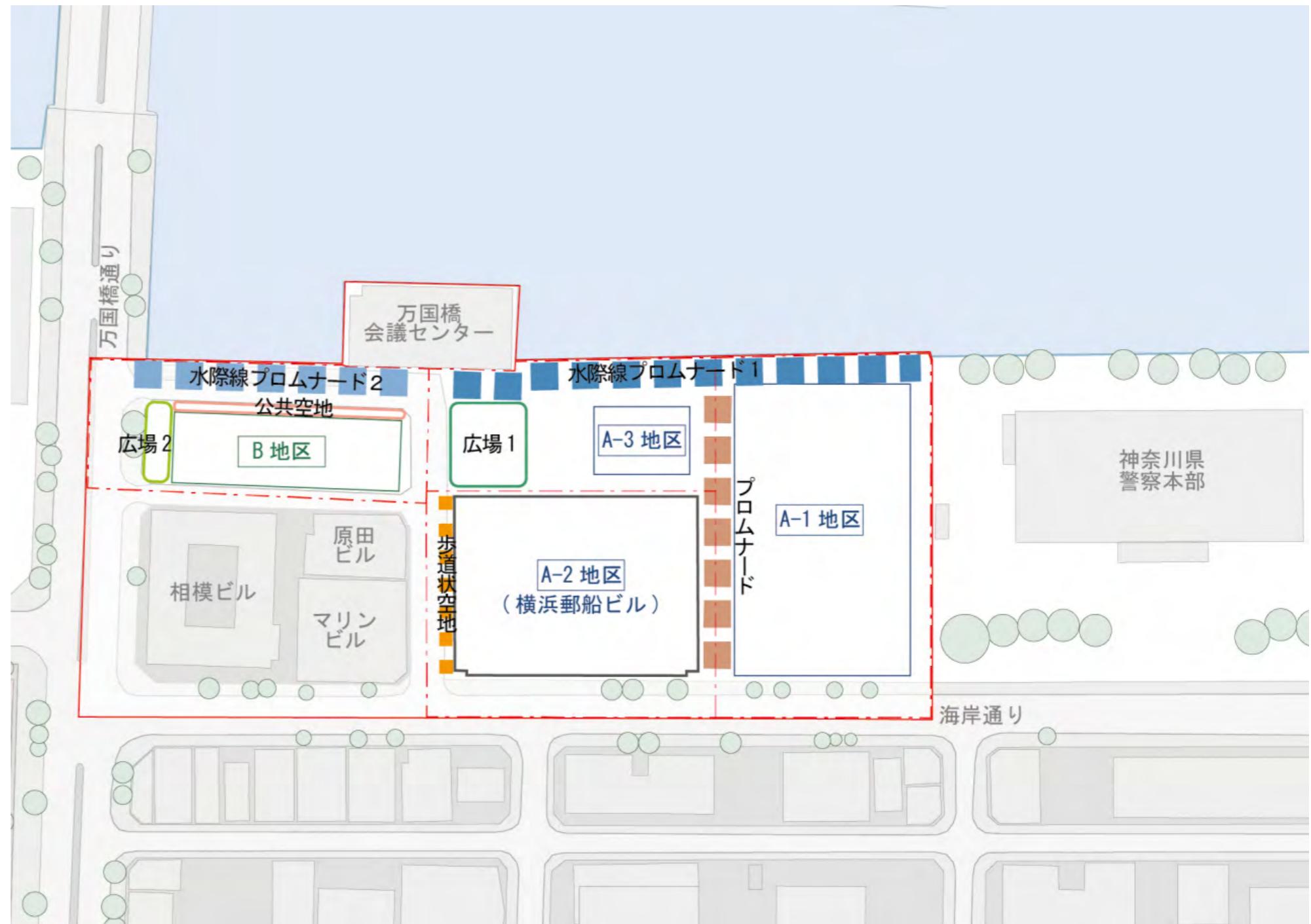
#### ●建築物等の形態意匠の制限（P.14）

- <B地区> 万国橋通り沿いと馬車道沿いに調和した街並みを形成するため、基調となる色を揃える等とした形態意匠とすること。

## 5. (仮称) 海岸通り地区地区計画 (案)

### ●地区施設の配置及び規模

凡例	
地区計画の区域	
地区整備計画の区域	
地区 施 設	水際線プロムナード 1 幅員 6.0m 以上 延長約 120m
	水際線プロムナード 2 幅員 6.0m 以上 延長約 70m
	プロムナード 幅員 6.0m 延長約 70m
	歩道状空地 幅員 2.0m 延長約 50m
	公共空地 約 100 m <sup>2</sup>
	広場 1 約 500 m <sup>2</sup>
	広場 2 約 100 m <sup>2</sup>



## 5. (仮称) 海岸通り地区地区計画 (案)

名称	(仮称) 海岸通り地区地区計画	地区施設の整備の方針	ウォーターフロントを活かした市民に開かれた魅力的な水辺空間と地区内の回遊性を高める歩行者空間を形成し、北仲通地区やみなとみらい21新港地区等との歩行者ネットワークを構築する。
位置	横浜市中区海岸通地内		
面積	約2.1ha		
区域の整備・開発及び保全の方針 ・ 地区計画の目標	<p>地区は、みなとみらい線馬車道駅に近接し、北仲通地区やみなとみらい21新港地区に隣接していることから、今後さらなる来街者の増加が期待されている地区である。</p> <p>当地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としている。横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「横浜都心発展の礎である中心市街地として、歴史の蓄積を生かしつつ、業務・商業・文化・観光・交流など様々な機能の充実に向けた土地利用を図る」としている。</p> <p>横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいては、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点からなる都心機能の強化や、内港地区の土地利用転換による新たな賑わい拠点づくり、地区の結節点における連携強化が位置づけられている。</p> <p>さらに、本地区を含む関内・関外地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、都心臨海部の国際競争力の更なる強化に向けた都市づくりが求められている。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜経済の中心を担うエリアである横浜都心・臨海地域が「人々に選ばれる都心」となるため、「みなと交流軸」の形成、「地区の結節点」における連携強化と併せ一体的に都市機能の強化などを図り、人々に選ばれるまちづくりを戦略的に展開し、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成」することが整備の目標に掲げられている。</p> <p>そのため、当地区は、北仲通地区やみなとみらい21新港地区等を機能上・動線上結び横浜都心臨海部の機能強化を図るための結節点として活性化の拠点となることを目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たな賑わいを創出し、横浜都心・臨海地域全体の都市再生を推進する。</p> <p>また、横浜市の中でも貴重なウォーターフロントに面した立地を活かした整備による賑わいの形成や歩行者ネットワークの整備、開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物等の積極的な保全活用を図ることにより、伝統と風格ある街並み景観を形成するとともに、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図ることを目標とする。</p>	■ A—1 地区、A—2 地区、A—3 地区 水際線プロムナード1及び水際線プロムナード1と海岸通を結ぶプロムナードを整備する。 また、水際線プロムナード1に面して、広場1を整備するとともに、市道新港第10号線に面して歩道状空地を整備する。	■ B地区 水際線プロムナード2と市道万国橋通第7006号線(以下「万国橋通」)に面して広場2を整備する。また、水際線プロムナード2に面して公共空地を整備する。
区域の整備・開発及び保全の方針 ・ 土地利用の方針	<p>北仲通地区やみなとみらい21新港地区等を機能上・動線上結ぶ結節点としての活性化を目指し、地区の特性を踏まえ更に地区の魅力を高める、複合的な土地の高度利用を誘導する。</p> <p>地区施設で定める水際線プロムナード沿いに市民の憩える広場や施設整備を誘導し、水辺と一体となった賑わいを形成する。また、海側からの景観への配慮等、貴重なウォーターフロントに面した立地を活かした整備を行う。</p> <p>開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物等の積極的かつ継続的な保全・活用を図り、伝統と風格ある街並み景観の形成を図る。</p> <p>さらに、災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地震や津波等に対する防災対応力の向上等を図るとともに、環境に配慮した都市の形成に向け、省エネルギー化に配慮した計画的なまちづくり、先進的な環境技術等の導入などにより、地区全体で環境性能の向上を図る。</p> <p>本地区計画の区域を6区分し、土地利用の方針をそれぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A—1 地区、A—2 地区、A—3 地区 業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たな賑わいを創出する。 水際線プロムナード沿いや市道海岸通第7001号線(以下「海岸通」という。)沿いを中心に、低層部に賑わいを生み出す施設等を整備するとともに、歴史的建造物である横浜郵船ビルを保全・活用する。水辺沿いにゆとりと賑わいのある歩行者空間等を創出する。</li> <li>2. B地区 業務機能を中心とした土地の高度利用、建物の更新を図ることで、関内地区の魅力ある業務環境を形成する。 水際線プロムナード沿いを中心に、低層部に賑わいを生み出す施設等を整備する。</li> <li>3. C地区 既存の業務、商業機能等を維持する。</li> <li>4. D地区 既存の行政機能等を維持する。</li> </ol>	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 関内地区の街並みと調和しつつ、北仲通地区やみなとみらい21新港地区等を機能上・動線上結ぶ結節点にふさわしい活気とぎわいのある景観を形成する。</li> <li>2. 水際線沿いでは、水際線プロムナードと一体となった水際の街並み空間を創出し、みなと横浜にふさわしい街並みの連続性や景観形成を図る。</li> <li>3. 万国橋通り沿いでは、地区の歴史・文化性に配慮した街並み景観の形成を図る。</li> <li>4. 省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図るなど環境に配慮した建築物とする。</li> <li>5. 耐震性が高く、防災性に優れた建築物とする。</li> <li>6. 駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、地区施設に定める広場、水際線プロムナード等の連続性を阻害しないよう、可能な限り計画図に示す道路沿いを避ける。</li> <li>7. A—2 地区では、歴史的建造物である横浜郵船ビルを保全・活用する。</li> <li>8. ウォーターフロントに面した立地や開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物が所在する立地の特性を踏まえて、伝統と風格ある街並み景観を形成するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、建築物等の形態意匠の制限について定める。</li> </ol>

## 5. (仮称) 海岸通り地区地区計画 (案)

### 【地区整備計画】

地区施設の配置及び規模	水際線プロムナード1 幅員6.0m以上 延長約120m 水際線プロムナード2 幅員6.0m以上 延長約70m プロムナード 幅員6.0m 延長約70m 歩道状空地 幅員2.0m 延長約50m 広場1 約500m <sup>2</sup> 広場2 約100m <sup>2</sup> 公共空地 約100m <sup>2</sup>			
名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
名称	(約0.5ha)	(約0.5ha)	(約0.2ha)	(約0.3ha)
建築物の用途の制限		次に掲げる用途供す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. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6. 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。） 7. 自動車教習所 8. 畜舎 9. 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 10. カラオケボックスその他これらに類するもの 11. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 12. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 13. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9の5に規定するもの		

建築物等の形態意匠の制限	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物は、海岸通り及び海側からの見つけ幅を小さくするなど、海側からの圧迫感の低減を図る配置とすること。</li> <li>建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、外壁の素材や色彩などによって壁面を分節する等の形態意匠とすること。</li> <li>低層部は水際線プロムナード1及びプロムナードと連続した賑わいを創出すること。</li> <li>歴史的建造物の大オーダーやコーニスなど景観的特徴を取り入れる等、歴史的建造物との調和に配慮した形態及び意匠とすること。</li> <li>建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようすること。</li> <li>屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとすること。</li> </ul>	建築物等の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的建造物の保全・活用を図る。</li> <li>屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、歴史的建造物及び周囲との景観的調和に配慮したものとすること。</li> </ul>	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物は、歴史的建造物の見通し景観に配慮した配置及び頂部の形態意匠とすること。</li> <li>歴史的建造物と調和した形態意匠とすること。</li> <li>低層部は広場1と水際線プロムナード1と連続した賑わいを創出すること。</li> <li>建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようすること。</li> <li>屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとすること。</li> </ul>	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>万国橋通り沿いと馬車道沿いに調和した街並みを形成するため、基調となる色を揃える等とした形態意匠とすること。</li> <li>建築物は海側に開いた計画として、特に低層部は水際線プロムナード2と連続した賑わいを創出すること。</li> <li>駐車場の出入口は水際線プロムナード2に面する位置に設けないものとすること。</li> <li>建築物は万国橋通り沿いに賑わいを創出するとともに、万国橋通りから水際線プロムナード2に人を引き込む建築物の形態及び意匠とすること。</li> <li>建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようすること。</li> <li>屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとすること。</li> </ul>