資料１－１

令和４年１月 14 日
横浜市都市整備局
横浜駅・みなとみらい推進課

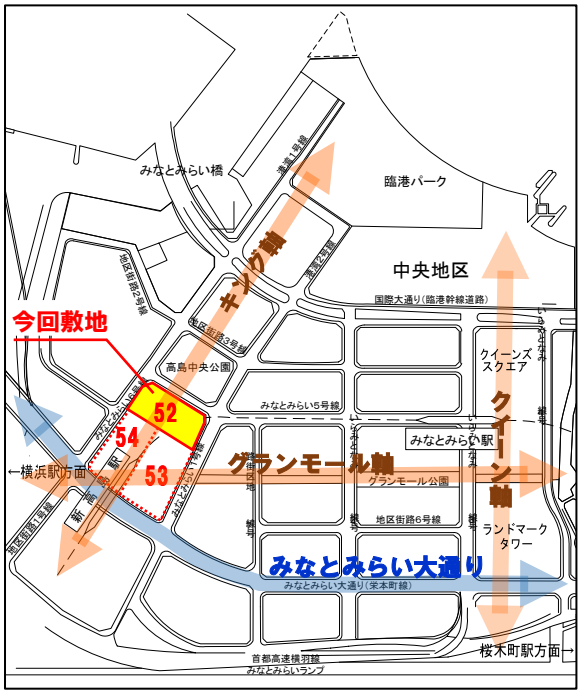
52 街区　事業者提案に対する市の考え方

1　52 街区の位置づけ

(1) 街のランドマーク

今回計画地である 52 街区と隣接した 53・54 街区は、みなとみらい２１中央地区の都市軸であるキング軸、グランモール軸とが交わる重要な街区です。

みなとみらい２１中央地区地区計画及びみなとみらい２１街づくり基本協定（以下、「基本協定」）において、重要な都市軸上にある３街区には、積極的に超高層の建物を誘導し、街のランドマーク とすることが位置づけられています。



＜位置図＞

(2) 52・53・54 街区全体での一体開発

52・53・54 街区は、基本協定において、「キング軸にふさわしい、より魅力的な街区開発となるように、相互に協力して一体的な開発を誘導する」ことが位置づけられています。

2　「街のランドマーク」の創出の考え方

(1) 遠景的な視点

地区外から見たときに、周辺街区の建物に埋もれず、視認される高さや特徴を持たせることでランドマーク性を創出 します。また、地区内においても街の回遊性を高めるための目印となるべき位置であることから、都市軸上における象徴性や認知されやすさ を 53・54 街区と一体的に高める必要があります。

(2) 都市軸の交点としての視点

52・53・54 街区は地区内の主要な都市軸の結節点にあり、横浜駅から地区内への入口部分ともなっています。ここで人々をまず惹きつけ、各々の都市軸に誘うような低層部のにぎわい空間を隣接街区と一体となって形成することによって、ランドマーク性を創出します。

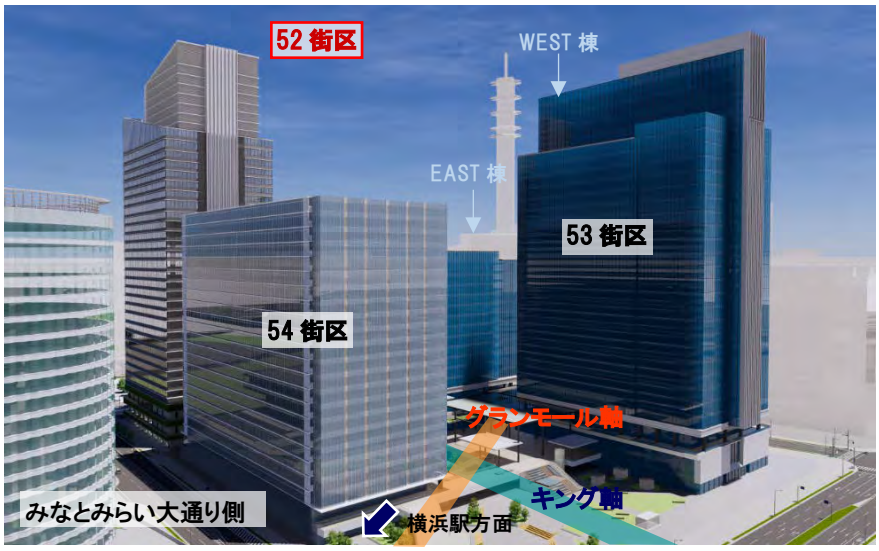
また、近年、３街区周辺は、グローバル企業の本社・研究開発拠点等の集積が進んでおり、それらの特徴を伸長するにぎわいづくりを行っていく必要があります。

３　計画概要

◆開発コンセプト「SMART OASIS」

新しいワークプレイス、新しいアートとゲームとの関係性等を融合しながら人と人とを結びつけ、その結節点にコミュニケーションやひらめき、次世代のアイデア創出を誘発するイノベーションプラットフォームを整備することでにぎわいを創出するとともに、活動の場となる緑あふれるオアシス空間を形成します。

敷地面積	11,818.44 ㎡（うち、市有地 5,618.47 ㎡）	
延べ面積	約 115,000 ㎡	
高さ	179.8m	
階数	地下１階、地上 29 階、ＰＨ３階	
フロア構成	＜オフィス棟（高層棟）＞ ４～29 階　オフィス ２、３階　イノベーションプラットフォーム等 １階　店舗、駐車場	＜美術館棟（低層棟）＞ １～３階　ゲームアートミュージアム、店舗
	地下１階　地域冷暖房プラント	





4　景観形成の考え方

(1) 隣接街区との一体的な群造形

52 街区は、53、54 街区側からの連続性に配慮し、街区内に通るキング軸を中心とした一体感のある基壇部デザインを行う計画としています。また、各々の街区の２階レベルにあるデッキを介して隣の街区と行き来できるようになり、３街区に回遊性を持たせて一体性を創出しています。

52 街区オフィス棟は、隣接する 53・54 街区のファサードのデザインコードを踏襲し、キング軸沿いは 54 街区の横基調、海・山側は 53 街区の縦基調を取り入れることで３街区に一体性を持たせる計画としています。また、オフィス棟は、隣接する 54 街区の建物と壁面線を揃えることで、連続性と統一感を持たせています。



(2) スカイラインの形成

建物高さは、みなとみらい２１中央地区景観形成ガイドラインにおいて、海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインを形成することとしています。

53 街区 EAST 棟（約 85m）、54 街区（約 100m）、53 街区 WEST 棟（約 160m）、52 街区オフィス棟（約 179 棟）とリズミカルに建物高さを上昇させていく構成とし、52・53・54 街区が一体となった超高層街区を形成することで、３街区全体としてランドマーク性を創出し、スカイラインの頂点となるよう計画されています。

(3) 中高層部のしつらえ

・頭頂部は、スカイラインの頂点としてシンボル性を高めるため、「塔」状のデザインとしています。スカイラインに配慮したクーリングタワー部分の傾斜と、53 街区 WEST 棟から延長した傾斜で２段階に高さを上げていく構成とし、周辺建物と調和した高層部デザインとしています。詳細は引き続き協議していきます。

・オフィス棟は、公園側の角を取り、外壁デザインの切り替えを行うことで縦の分節化が図られています。また、基壇部と高層部では、仕上げや壁面緑化により横の分節化も図られています。高島中央公園側への配慮として、オフィス棟低層部のフレームを奥まらせることによる圧迫感の低減が図られています。公園から見上げに配慮し、仕上げ等の詳細は引き続き協議していきます。

(4) キング軸の空間づくり

52 街区では、キング軸が通っている 54 街区の外構と、キング軸を際だたせるように違った性質を持たせている 53 街区の外構の両方を受け止めて、キング軸を中心とした一体的な外構空間を形成することが求められます。地上レベルで緑豊かな空間を形成している 54・53 街区から、52 街区では大階段で全幅デッキレベルに上げて隣接する高島中央公園へのデッキに接続し、緑の軸を形成する計画としています。

54 街区から続くキング軸のまとまった緑の滞留空間を 52 街区でも踏襲し、連続性や軸性を創出するとともに、にぎわいを創出する広場空間を確保し、人々の居場所となる空間と多様な活動を行える空間を共存させる計画としています。

キング軸やその周辺の外構部では、緑に包まれた居場所となるベンチ等を点在させ、アウトドアワークプレイスとして多様な居場所づくりを行う計画としています。また、広場状となっている空間では、マルシェなどの活用が計画されています。

敷地南側には、地下にみなとみらい線が通っているため土地利用の制約があり、低層の美術館棟が計画されていますが、キング軸に囲み感を持たせるとともに、キング軸の通景空間を広く確保する計画としています。

キング軸の具体的なしつらえ、樹種などの詳細については、工程とあわせて引き続き協議していきます。

(5) 低層部（基壇部）のしつらえ・にぎわい創出

・建物基盤部は、温かみのある素材や壁面緑化により、ヒューマンスケールを意識したしつらえとなるよう計画されています。

・オフィス棟低層部にはキング軸に沿ってイノベーションプラットフォームのコミュニケーションカフェ、美術館棟にはカフェを配置し、店舗沿いの屋外にも席を設けることで屋外へのにぎわいのにじみだしを行う計画としています。地上レベルの歩道沿いのにぎわい形成については、今後の活用検討とあわせて引き続き協議していきます。

・都市軸であるキング軸、グランモール軸、クイーン軸から視認できる位置に美術館を配置し、シンボリックな形状でアイストップとすることで、人の流れを誘引する計画としています。美術館棟の具体的なしつらえなどについては、引き続き協議していきます。

・美術館の高島中央公園側にも地上部からキング軸へつながる大階段を設けることで、周辺地区からキング軸への流れを新たに生み出し、利便性を向上させるとともに、歩行者が緑の立体的なつながりを感じられる計画としています。

・庭園は、美術館利用者のみが入れる空間ですが、塀などで囲いこむことはせず、外周部を歩いている人も緑を楽しむことができるしつらえとなっています。みなとみらい地区は、コモンスペースとして一般の方でも入っていける公共的スペースを設けることとしていますが、地区内では貴重な「緑に囲まれた小道」を庭園内に設けることで、近隣の方も親しみを持てる外構計画となっています。庭園の詳細計画については、展示内容等とあわせて引き続き協議していきます。

(6) 夜間景観

中高層部では、遠景からのランドマーク性を創出するとともに、縦ラインを強調する 53 街区 WEST 棟と協調させた照明計画とすることにより、街区全体でまとまりのある夜間景観を創出する計画としています。また、低層部では建物内のにぎわい施設から光のにじみだしや、キング軸上の植栽等のライトアップにより、人が集う居場所づくりを行う計画としています。

オフィス棟のスカイラインやキング軸の象徴性がより感じられる夜間景観となるよう引き続き協議していきます。

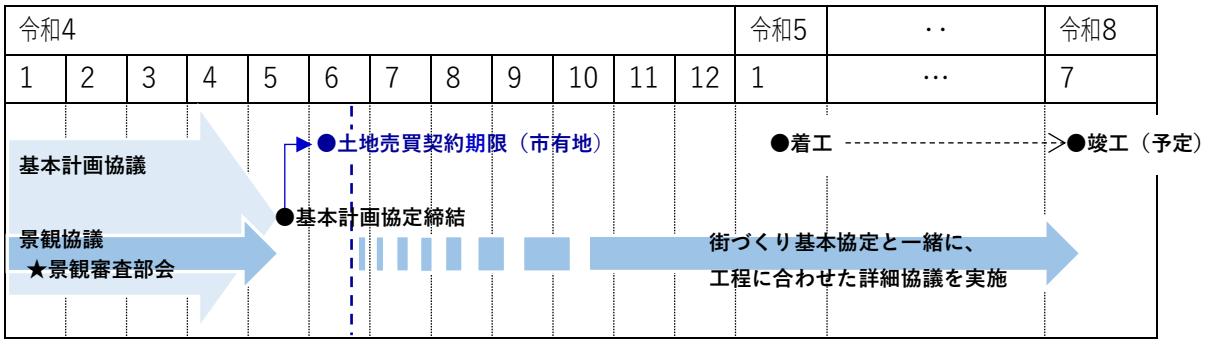
(7) その他

・にぎわい施設やイノベーションプラットフォームなどの具体的な運営等については、事業進捗にあわせて引き続き協議していきます。

・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て調和した秩序ある広告景観となるよう、工程にあわせて具体的な協議を行います。

・本日いただいたご意見をふまえ、事業者へ協議事項を通知し、引き続き工程にあわせた協議を行っていきます。直近では、令和４年５月に基本計画協定を締結し、翌月に土地の売買契約を行う予定です。

(参考)今後のスケジュール



資料１―２

みなとみらい２１中央地区５２街区開発事業計画

横浜市都市美対策審議会資料

【代表企業】　DK みなとみらい 52 街区特定目的会社
株式会社光優

2022/01/14

目次

1. 計画概要
2. 52 街区の位置づけ
3. 開発コンセプト
4. 建物構成
5. 53・54 街区と一体的な群造形
6. 魅力あるスカイラインの形成
7. 周囲に配慮した外観構成
8. キング軸を中心とした外構デザイン
9. 低層部のしつらえ
   高層棟
   美術館
   アートガーデン
10. 夜間照明計画
11. 図面

1．計画概要

■施設概要

敷地面積：約 11,820㎡
延べ面積：約 115,000㎡
建蔽率　：76.2%
最高高さ：179.8m
構造　　：S 造一部 SRC 造（免震構造）
階数　　：B1F-29F-PH3F
主要用途：滞在型施設、集客型施設、
　　イノベーションプラットフォーム
　　地域インフラ施設

建築面積　　：約 7,200㎡
容積対象面積：91,402㎡
容積率　　：773.3%
基準階面積　：3,419m
駐車台数　　：190 台
（附置義務台数：175 台）
駐輪台数　　：80 台
（附置義務台数：80 台）





※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

2. 52 街区の位置づけ

3 街区一体となりまとまりある視点で、みなとみらい 21 の街づくりの理念を具体化します



■立地の特性

3 街区一体としてみる複層的な特性

2 つの都市軸の交点であり MM21 の玄関口

・当該地は地区内の主要な都市軸の結節点であり横浜駅から地区内への玄関口となっています。

街のランドマークとなる景観

・52 街区は、都市軸であるキング軸、グランモール軸とが交わる重要なひとまとまりの街区の中にあり、街づくり基本協定において、積極的に超高層の建物を誘導し、街のランドマークとすることが位置づけられています。

52・53・54 街区全体による一体開発

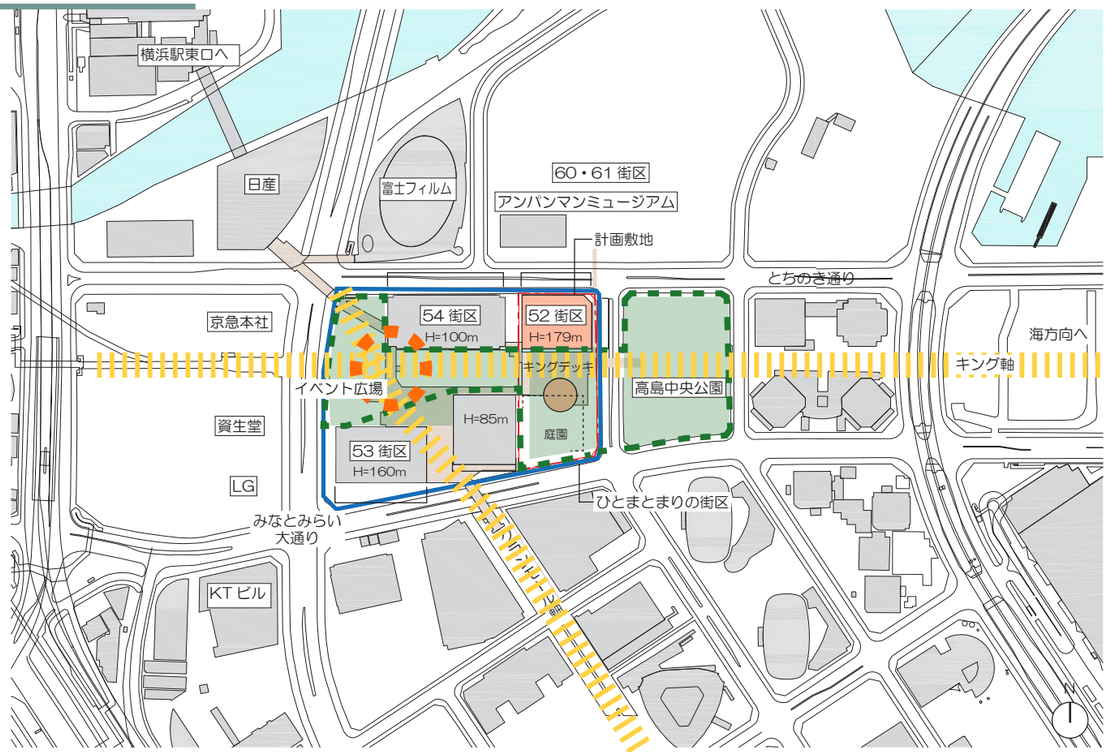
52 街区及び隣接する 53、54 街区は、全体で一体開発を行うものと基本協定に位置付けられており「キング軸にふさわしい、より 魅力的な街区開発となるように相互に協力して一体的な開発を誘導する」こととされています。

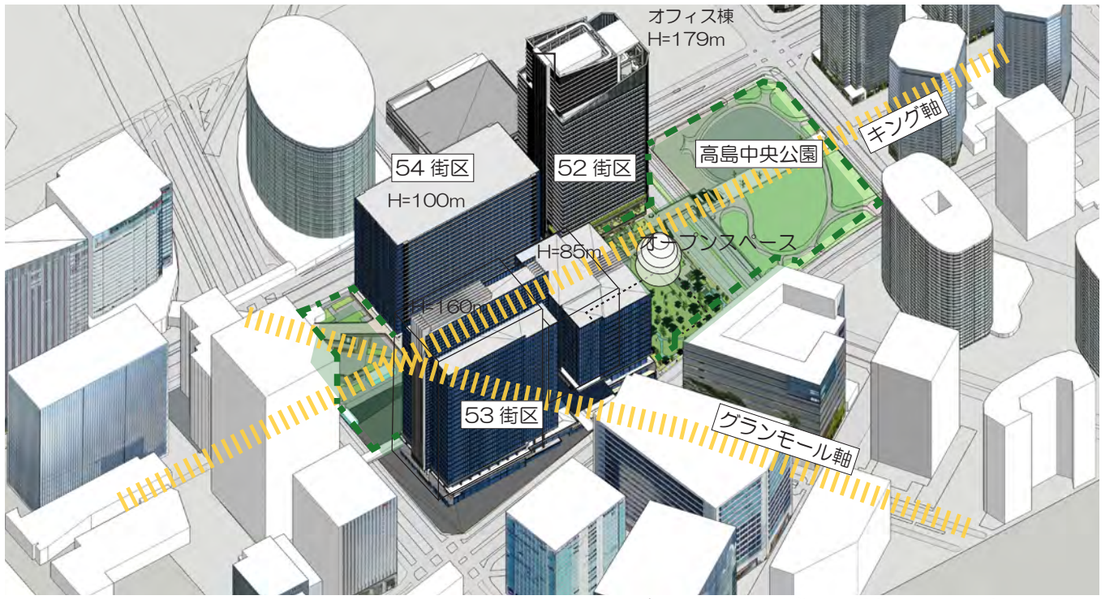
ビジネスゾーンとしての賑わいづくり

計画区域は、ビジネスゾーン A に位置付けられており、グローバル企業の本社・研究開発拠点等の集積を伸長する賑わいづくりが求められます。また商業サービス施設及び文化施設も併せて立地する位置づけとなっています。

オープンスペースを連ねて海まで続くキング軸

新高島駅を起点とするキング軸は、オフィスビル、公園や高層マンションなど異なる用途を横断しながらオープンスペースが海まで連なり、多様な居場所が展開され、多様な人々が集まる都市軸となります。





オープンスペースが連なり海まで続くキング軸



■時代の特性

多様な働き方への対応

働き方のアップデート

・オフィスを快適で健康に過ごせる場にするという「働き方改革」
・知識の創造など感性やひらめきを得られる新しい形のワークプレイス

アフターコロナ時代への価値シフト

・一斉 , 一律への疑問：リモートワーク環境 (サードプレイス) の快適性・優位性の実感
・集まる適正規模の再認識：シェアオフィス空間併用でオフィス専用部を効率的に活用
・リアル対面会議の見直し：オンライン会議の活用による移動のストレス、時間の削減

人・街・暮らしの新しい価値の発信

●人と人を結びつけ、交流・発信・賑わいの基盤となる産学連携の場の提供
●先進的なオフィスと世界初のゲームアートミュージアムの一体開発の強みを活かす感性を刺激する場の創出
●多様な人々の交流を生む、緑・水・アートに溢れた賑わいと潤いのオアシスの実現 (サードプレイス) の快適性・優位性の実感

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

3. 開発コンセプト

■ **事業者の MM21 中央地区 52 街区への想い・狙い**

私たちは施設全体を「SMART OASIS」とし緑あふれる潤いと賑わい、文化芸術の発信を通じて MM21 地区の発展に寄与します

本事業は、みなとみらい 21 中央地区 52 街区に先進的なオフィスや世界初のゲームアートミュージアムを設けて来街者を誘致することで、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指しています。新しいワークプレイス、新しいアートとゲームとの関係性等を融合しながら人と人とを結びつけ、その結節点にコミュニケー ションやひらめき、次世代のアイデア創出を誘発するイノベーションプラットフォ ームを整備することで賑わいを創出し、地域の発展に寄与します。その活動の場となるのは緑溢れるオアシス空間とします。

「SMART OASIS」で展開する
新しいワークスタイルの考え方



「働き方」を多様にする場所の点在

オフィス≠ワークプレイス
- 仕事と生活は連動して、いつでもどこでも快適に働けるワークスタイル
- 遊びや生活の延長上に仕事があり、仕事の延長上に遊びや生活がある

仕事の目的や内容に応じて最適な環境を選べるプラットフォームのような場所

隣接街区の屋内外の施設や公園と連携する緑や水の流れ、風の感じられる快適なスペースを低層部に展開し、カフェやレストラン、食事も出来る共有スペース、貸会議スペースなどがあり、色々な場所が個人のワークスペースに変化する皆のプラットフォームのような存在となります。

テーマ : オアシス＝生命の源「LIFE」

生命、癒し、働く人の健康を大切にするビジネスゾーンの建築

⇒ 環境にも人の健康にも優しい
…緑 , 水 , アートのある空間づくり

- MM21 地区のビジネスゾーンに都会のオアシスとなる緑に包まれた空間を実現し多様な人々の憩い、賑わいの場とします。
- 2 階デッキレベルにキング軸を象徴する緑の軸線　ー「緑の中の居場所」を設け、ヒューマンスケールの居心地の良い屋外スペー スとします。
- 3 街区を緑のまとまりとして繋ぐ地上から 3 階までの立体的な空間構成とし、周辺の歩行者ネットワークへ有機的に動線や活動が広がって行く計画とします。
- 楽しみながら Well-being を実現する仕組みづくり (ゲーミフィケーション) を導入し、持続可能な世界を目指す SDGs の街づくりへと繋げます。



●計画区域中央部を東西に貫くキング軸には、2 階レベルの『ペデストリアンデッキ』を設け ″ 賑わいのネットワーク ″ の創出を図ります。

●計画区域北側に『オフィス棟』を配置します。

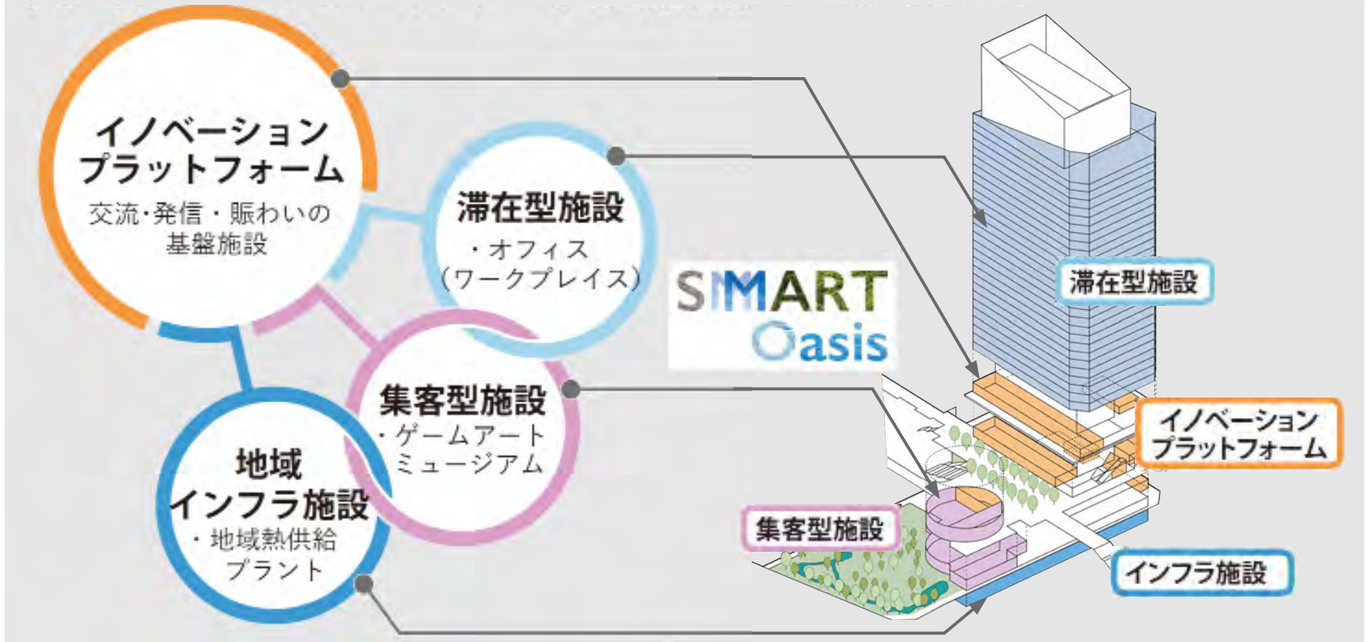
●計画区域南側には、高さ約 31m の『ゲームアートミュージアム』及び 3,000m² の『アートガーデン』を配置します。

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

4．建物構成

都会のオアシスとなる屋内外一体の活動空間から生まれる新しい価値の創造

本事業では、オフィスの他に、新たな感性を育む世界初のゲームアートミュージアムや、緑の多いオアシスを計画し、リラックスした空間が点在する中で「新しい働き方」や「新しい生活スタイル」、「人」、「時間」が融合し、新しい価値が生み出されることを目指しています。キング軸は、様々な企業のオフィスワーカーや来街者、地域住民の方や学生など多様な人々に開かれた主要な都市軸です。
そこに、このキング軸と一体となる、街のコミュニケーションスペース＝「イノベーションプラットフォーム」を、２階デッキレベルを中心にカフェやスタジオ、ワーキングスペースとして配置し、誰にとっても立ち寄りやすい快適な居場所づくりを行う中で、人や知識や感性が出会う場所を提供し、次世代へのアイデア創出を誘発するものとします。



INFRASTRUCTURE －地域熱供給プラント－　B1 階

MM21 地区の永続的熱供給

- 共同溝幹線と接する敷地の使命である 20,000RT の地域熱供給プラントを整備して、地区全体の永続的なエネルギー供給、ポテンシャルアップに貢献します。

MM21 地区プラントネットワークの形成

- 本プラントは既存第 1、2 プラントと熱融通を行うインフラネットワークを構築し、ＭＭ地区将来建設地への新規供給、災害時のプラント間バックアップ、プラント内高性能機器への更新促進を可能とし MM 地区全体の省エネルギー性能、BCP 機能をアップデートします。



OFFICE －オフィス－　オフィス棟４～２９階

- 「成長過程にある企業の R&D 部門や IT 企業の本社機能、プロジェクトチーム対応スペース」等を対象に 1 フロア 800 坪のオフィスを整備します。多様なワークスタイルの受け皿として 1 フロア最大 8 分割（約 50 坪のテナント区画から可能）の構成とします。





イノベーションプラットフォーム　オフィス棟１～３階

- 賑わい施設としてのワークスペース＝イノベーションプラットフォームをデッキレベルを含んだ低層階に配置し、性質の異なる居場所を多数設けると共にそれに合わせた環境や快適な空間を提案することで多様な場を創出します。

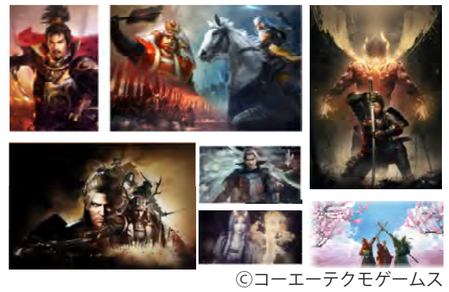




MUSEUM －美術館－　美術館棟１～３階

- 世界的に評価を受けるゲームアートについて世界に先駆けた常設の作品展示を行い、複合芸術としてのゲームを先端技術を使った展示で多くの方に触れ合う機会を提供します。多様な側面を持つゲームアートの世界が人々の心をより豊かに導きます。

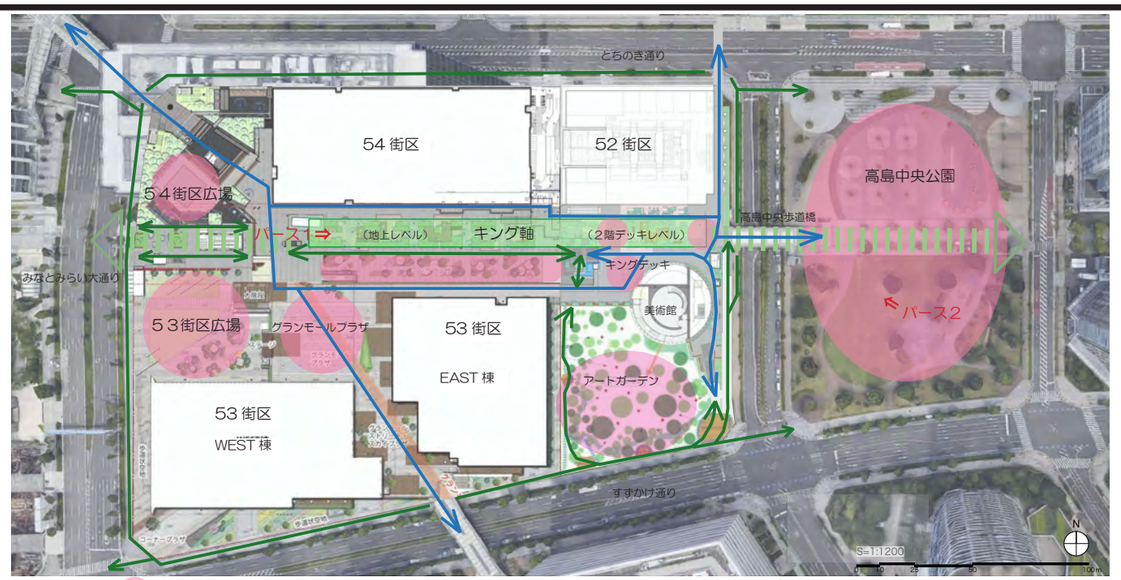




©コーエーテクモゲームス

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

5．53・54 街区と一体的な群造形



オープンスペース　キング軸　2F 歩行者動線　1F 歩行者動線

建物基壇部の接続と、緑豊かなオープンスペースの連続による一体的な群造形

■ヒューマンスケールな基壇部の連続による一体性

53・54 街区のキング軸沿いでは、コモンスペース（プラザやストリート）に面してヒューマンスケールを感じさせる基壇部デザインを行い、そこに配置される店舗のアクティビティーの滲み出しにより賑わい創出を図っています。52 街区では、53・54 街区の賑わい空間をさらに連続させる基壇部構成とする他、キング軸の緑の軸を延長し、**街区全体で一体性の感じられるまとまりある空間を構成**します。

■動線とオープンスペースを有機的につなぐキングデッキ

キング軸は、地上から 2 階デッキレベルへと立体的に変化しながら、52 街区のキングデッキを通過して高島中央公園へと連続的に繋がって行きます。53・54 街区のデッキレベルからの歩行者動線もここで合流することで、機能性豊かで多様な賑わいを生み出すオープンスペースのネットワークを形成します。美術館の建物周りを移動する階段状の動線を合わせて計画することで、周辺街区への見通しが広がり、**3 街区 一体で有機的な回遊性を生む群造形を形成**します。



パース１：　３街区を通して連続し、緑と賑わいで包み込むような一体性の感じられる基壇部デザイン



パース２：　高島中央公園上空から５２街区をみる



東立面図



南立面図

53・54 街区との外観デザインの協創

■ 53 街区の縦基調のデザインコードの踏襲

東西面のファサードは、53 街区の縦基調のデザインをとりいれ街区としてのまとまりのある構成とします。

・東側立面は、奥行きのある縦リブを連続させた壁面デザインとします。合わせて南北角部のオフィス棟上部から下部まで縦方向の面取りによる分節化を行うことで 53 街区の縦基調のデザインとの協調を図ります。

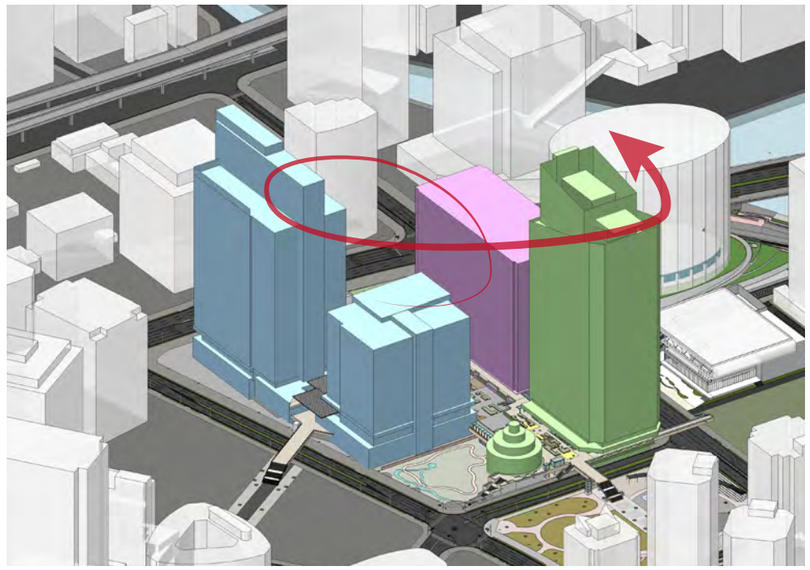
■ 54 街区の水平ラインをキング軸に沿って踏襲

・54 街区の水平ラインを、オフィス棟の南北面のファサードに連続して取り入れると同時に、南北面は 54 街区の壁面線とそろえることによりキング軸の軸性に合わせて街区を通じた統一感のある壁面構成とします。

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

6．魅力あるスカイラインの形成

■頭頂部デザインの考え方

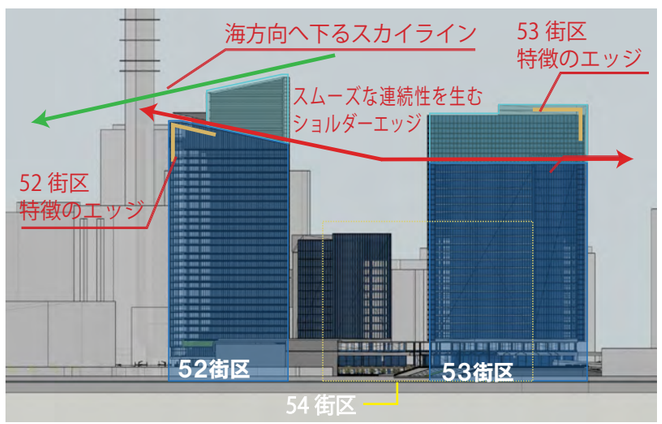


リズミカルに上昇する超高層街区によるランドマーク性の創出

52・53・54 街区では、全体として超高層街区を形成する計画とし地区外から見たときに周辺街区の建物に埋もれず、視認される高さや特徴を持たせることでランドマーク性を創出します。53 街区 EAST 棟（約 85m）→ 54 街区（約 100m）→ 53 街区 WEST 棟（160m）→ 52 街区のオフィス棟（約 179m）と建物高さをリズミカルに上昇させていく構成とします。

スムーズな連続性のあるスカイラインを生むショルダーエッジ

53 街区 WEST 棟の高層ボリューム切替の肩部分から延長したラインで 52 街区の高層ボリュームの切替肩部分を形成することでスムーズで連続性のあるスカイラインを形成し、3 街区でまとまりある景観を形成します。



スムーズな連続性のあるスカイライン

■スカイラインの形成



キング軸沿のスカイラインの頂点として、「塔」ー トップ・オブ・トップのシンボル性を高める

52 街区の高層棟は、MM21 地区の「キング軸側のスカイラインの頂点」として、また「都市軸の交点」として認知されやすいよう、3 街区のスカイライン頂部となるオフィス棟の頭頂部に屋上テラスを設けることで機能的・形態的に象徴性を高める計画とします。



海方向へ下るラインを持つ塔状のデザイン



塔状の特徴ある外観を形成

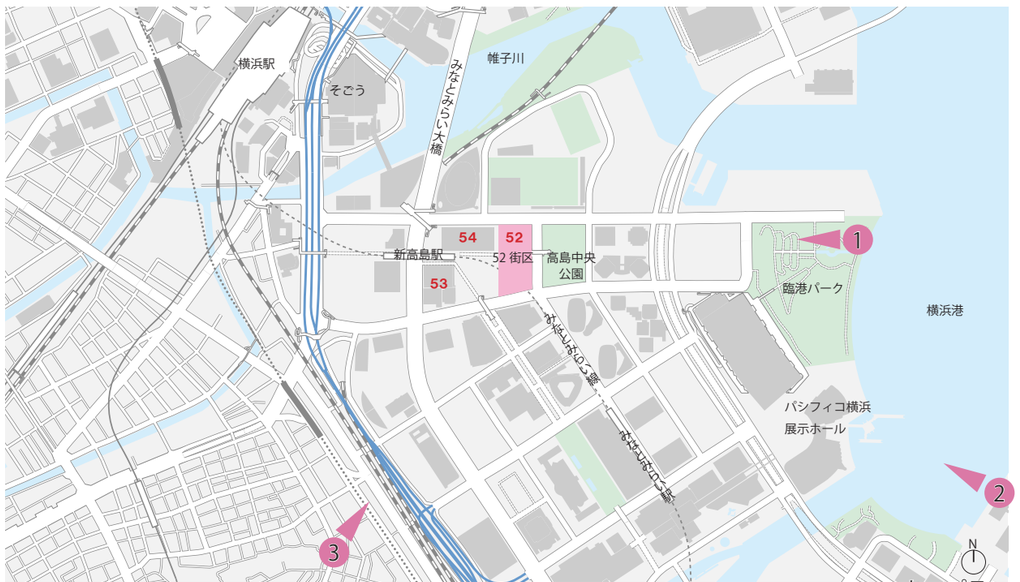
群の中の最頂部となる 52 街区オフィス棟の頂部は、セットバック形状で 2 段階に高度を上げることで、リズミカルに建物の高さが上がっていく上昇感をつくり、トップオブトップとなる「塔」状デザインのシンボル性を高めます。最頂部は海方向へ下る斜めのラインを強調します。

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

6．魅力あるスカイラインの形成（遠景～中景）

主要な視点場からの見え方を確認し、街区の良質な景観形成を図る

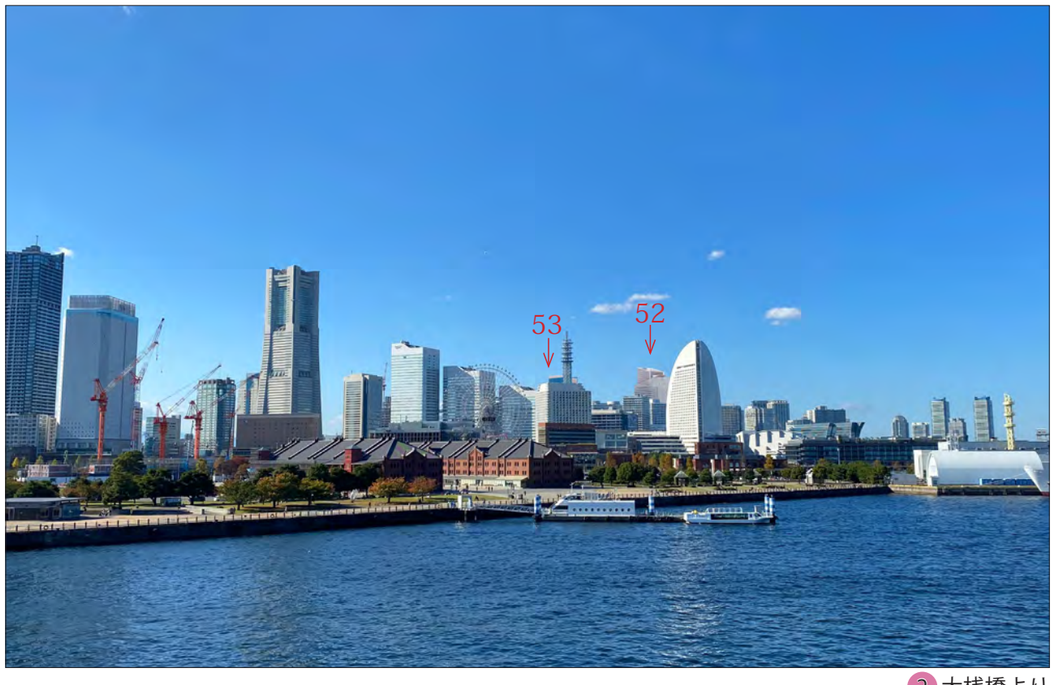
斜めのスカイラインを取り入れた頭頂部デザインが高層棟街区のシンボル性を創出



キープラン



1 臨港パークより



2 大桟橋より



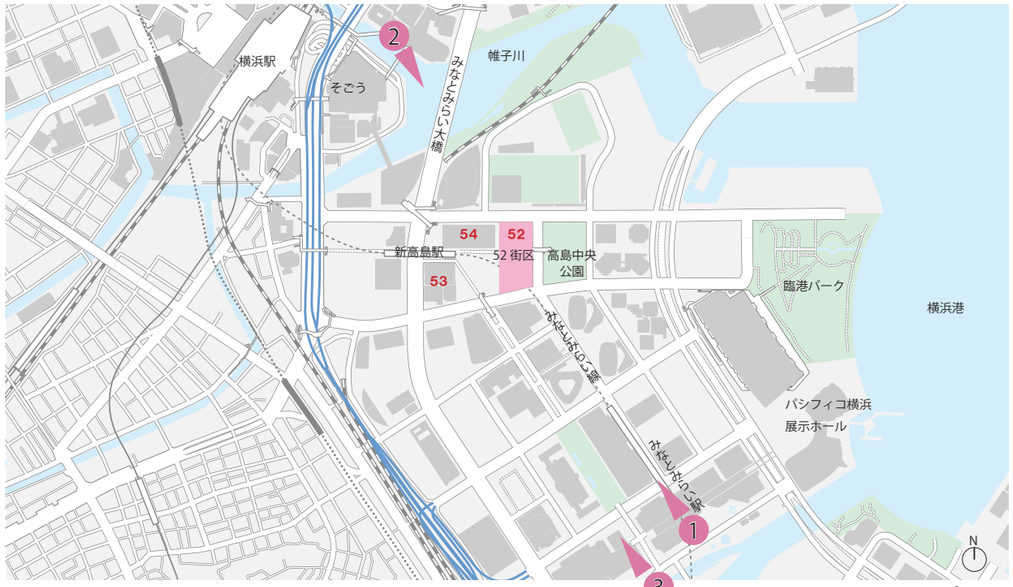
3 掃部山公園より

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

6．魅力あるスカイラインの形成（遠景～中景）

主要な視点場からの見え方を確認し、街区の良質な景観形成を図る

斜めのスカイラインを取り入れた頭頂部デザインが高層棟街区のシンボル性を創出



キープラン



1 クイーンズスクエアより



2 ベイクウォーターより

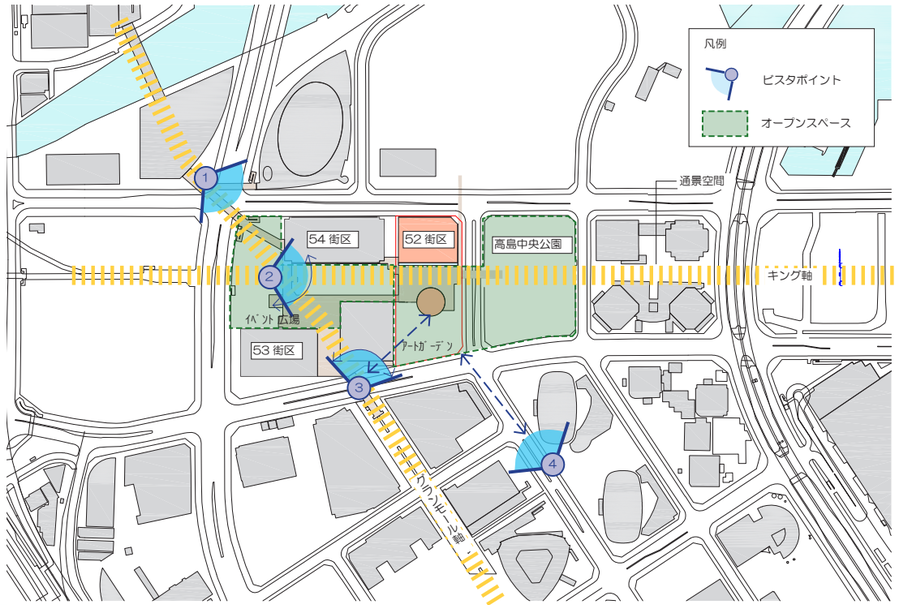


3 北仲より

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

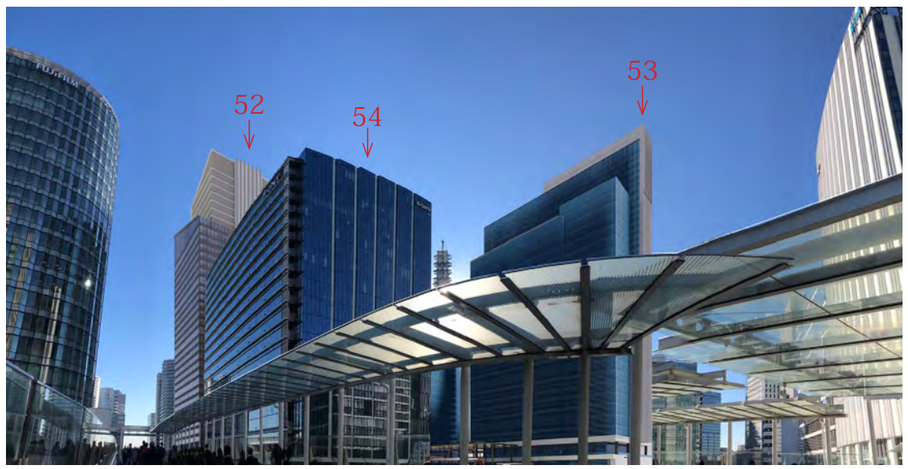
7．周囲に配慮した外観構成

■都市軸や道路上からのアクセス景観



街区全体としてひとまとまりのデザインで迎え入れる

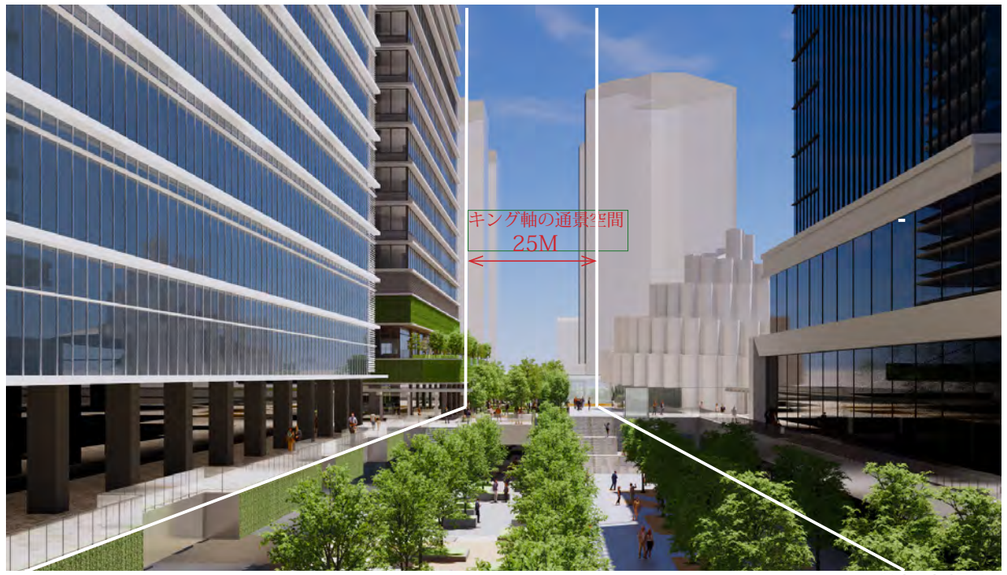
●視点場 1 は、横浜駅側から、みなとみらい大通りに架かる歩道橋上から３街区の建物群を見た視点となります。右側へ行くとグランモール軸・キング軸方向に向かい、左側のブリッジはとちのき通り沿いに進んで行きます。
みなとみらい地区の入口に建つ高層棟街区を、縦フレームを基調としたファサードで統一し街区全体として、まとまりあるデザインで来街者を迎え入れる計画とします。



●視点場 1

街区の顔となる誘導的景観の形成

●視点場 2 は、横浜駅方向からのアクセスで街区内に入って最初に見える海方向への見通し景観であり、キング軸を象徴するものです。
54 街区のキング軸となる「緑の帯」を 52 街区まで延長することで、みなとみらい大通りに面したイベント広場から、アートガーデン、公園がこの緑の軸によって結ばれて見える様になり、ここを通行、滞在する来街者や居住者にとって、軸性をより強く感じられる「通景空間」となります。



●視点場 2

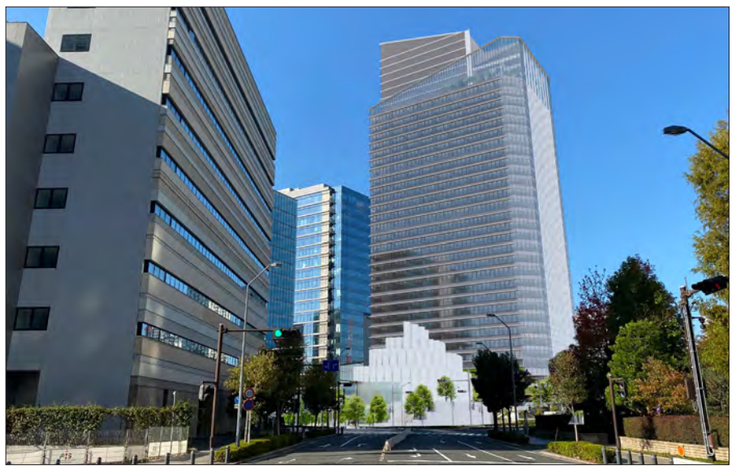
街のランドマークとしてシンボリックな美術館が目印となる

●視点場 3 は、グランモール軸側から街区内に入るときに歩道橋上から見える景観で、アートガーデンの「緑の森」と「美術館の印象的なフォルム」が視界に入ってきます。２つの都市軸間を移動する誘因効果により歩行者ネットワークの自然な回遊性を生み出します。



●視点場 3

●視点場 4 は、道路上から見た視点です。
美術館は、車の移動動線となる道路上からも視認しやすいアイストップとなる場所に配置しています。来街者にとって目印となる他、街のシンボルとなる計画とします。



●視点場 4

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

7．周囲に配慮した外観構成

■分節化による圧迫感の軽減

縦・横の分節化によるオープンでヒューマンスケールな低層部の構成

・住宅エリア側への圧迫感を軽減するため**縦方向の分節化や壁面リブ形状を細め**にする等の配慮を行います。

・また、3 階を境界に**低層部と高層部を分節化**して色調・素材を変化させ歩行者の快適性に配慮したた景観を形成します。

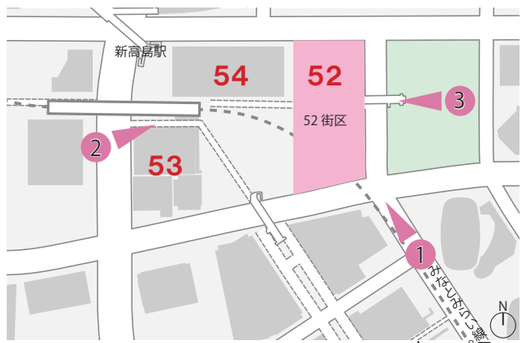
低層部の仕上げの考え方

●木：軒天井部や舗装デッキなど、木の温かみや素材感の感じられる空間づくり

●サッシ：黒系サッシにより屋内空間や緑を浮き立たせる落ち着きある構成
屋内外の一体空間をつくるオープンサッシの採用

●緑：壁面緑化や低・中・高木の緑に包まれた居場所







1 交差点より



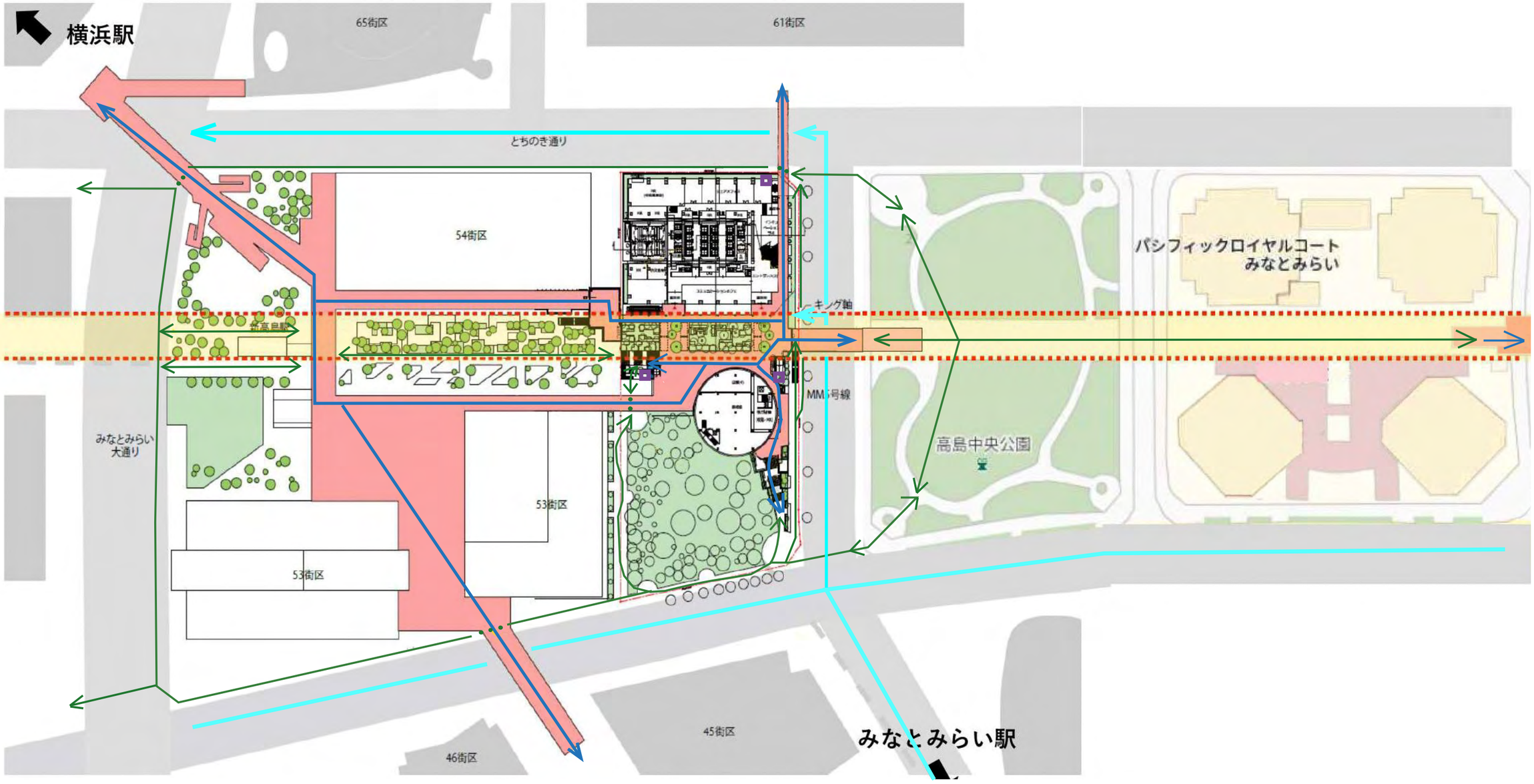
2 みなとみらい大通りより



3 高島中央公園より

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

8．キング軸を中心とした外構デザイン（３街区全体配置図）

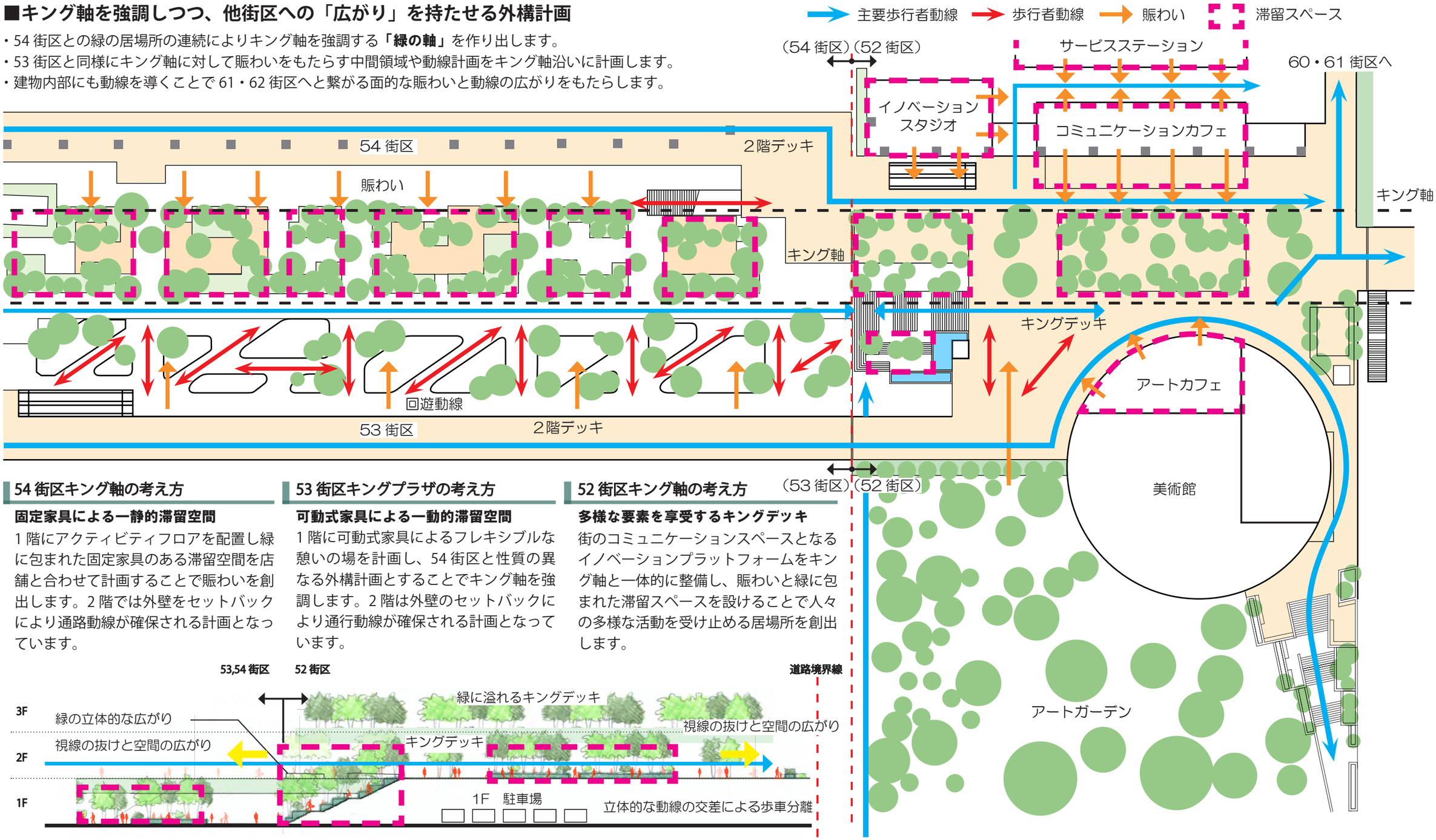


※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

8．キング軸を中心とした外構デザイン

■キング軸を強調しつつ、他街区への「広がり」を持たせる外構計画

・54 街区との緑の居場所の連続によりキング軸を強調する**「緑の軸」**を作り出します。
・53 街区と同様にキング軸に対して賑わいをもたらす中間領域や動線計画をキング軸沿いに計画します。
・建物内部にも動線を導くことで 61・62 街区へと繋がる面的な賑わいと動線の広がりをもたらします。



54 街区キング軸の考え方

固定家具による一静的滞留空間

1 階にアクティビティフロアを配置し緑に包まれた固定家具のある滞留空間を店舗と合わせて計画することで賑わいを創出します。2 階では外壁をセットバックにより通路動線が確保される計画となっています。

53 街区キングプラザの考え方

可動式家具による一動的滞留空間

1 階に可動式家具によるフレキシブルな憩いの場を計画し、54 街区と性質の異なる外構計画とすることでキング軸を強調します。2 階は外壁のセットバックにより通行動線が確保される計画となっています。

52 街区キング軸の考え方

多様な要素を享受するキングデッキ

街のコミュニケーションスペースとなるイノベーションプラットフォームをキング軸と一体的に整備し、賑わいと緑に包まれた滞留スペースを設けることで人々の多様な活動を受け止める居場所を創出します。

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

8．キング軸を中心とした外構デザイン

■オフィス棟低層部コンセプト　「オアシス」= 緑の基壇

・低層部に緑を纏わせることで、街区を訪れる全ての人に癒しと憩いの場を与える計画とします。
・2F キングデッキは「オープンスペース」と「流動スペース」「滞留スペース」が共存した空間で、多様な人々が移動し、立ち寄り、滞在でき、イベントの開催も可能な自由度の高い場所となるため、緑の基壇によってそれぞれの機能を分けながら、融合する計画とします。

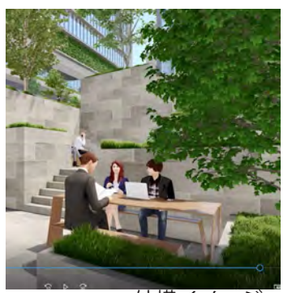


■ A. 西大階段
「キング軸の縦方向移動動線」

・緑・水に包まれた階段脇のワーキングスペース
・キング軸の地上から２階へと人々を誘うメイン動線となる大階段として象徴的なデザイン
・隣接街区とのつながりを作り出す２方向に開けた形態や水景の併設



西大階段



外構イメージ



■ B.2 階アウトドアワーキングプレイス
「コミュニケーションカフェ」との連携

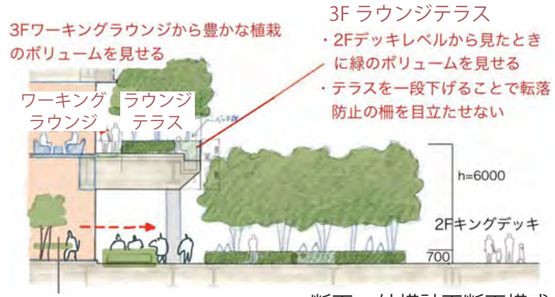
・内部と一体的な利用を想定した開閉可能な大開口
・内部仕上げや家具の設えを外構デザインと合わせることで内部へと動線を引き込む空間構成
・自然素材の採用や暖色を基調とした色彩計画により温かみと親しみのある空間



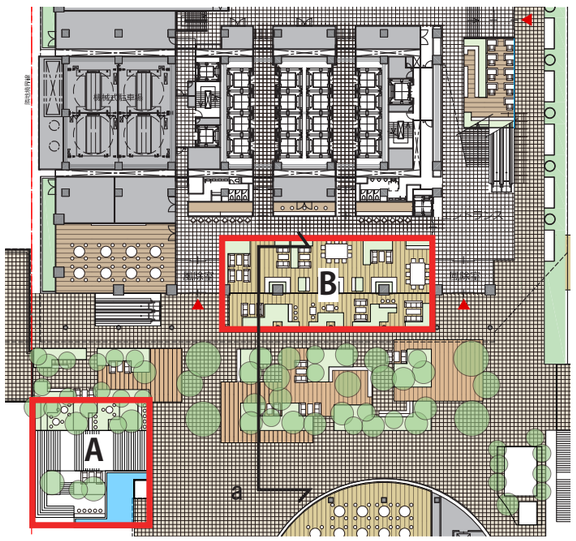
屋内外部一体利用のコミュニケーションカフェのイメージ

■ C.3 階ラウンジテラス
「ワーキングラウンジ」との連携

・アートガーデンを含めた立体的な賑わいと緑
・高層棟の圧迫感と吹き下ろし、吹き込みの風を緩和する建物形態
・プライベートな空間でありつつ開放的な外部ワーキングスペース



a 断面 _ 外構計画断面構成



※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

8．キング軸を中心とした外構デザイン

■滞留スペース

キングデッキや大階段、建物内のイノベーションプラットフォームに緑に包まれた居場所を点在させることで、街区全体に憩いと賑わいをもたらします。



アウトドアワーキングプレイス



イノベーションプラットフォーム

■賑わいを感じる流動スペース

滞留スペースと空間的な抜けを残しつつ緩やかに分け、賑わいと緑によって動線を他街区と繋ぎ合わせます。



賑わいを感じる内部廊下



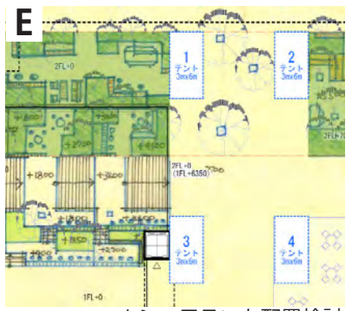
キングデッキの通路空間

■オープンスペース

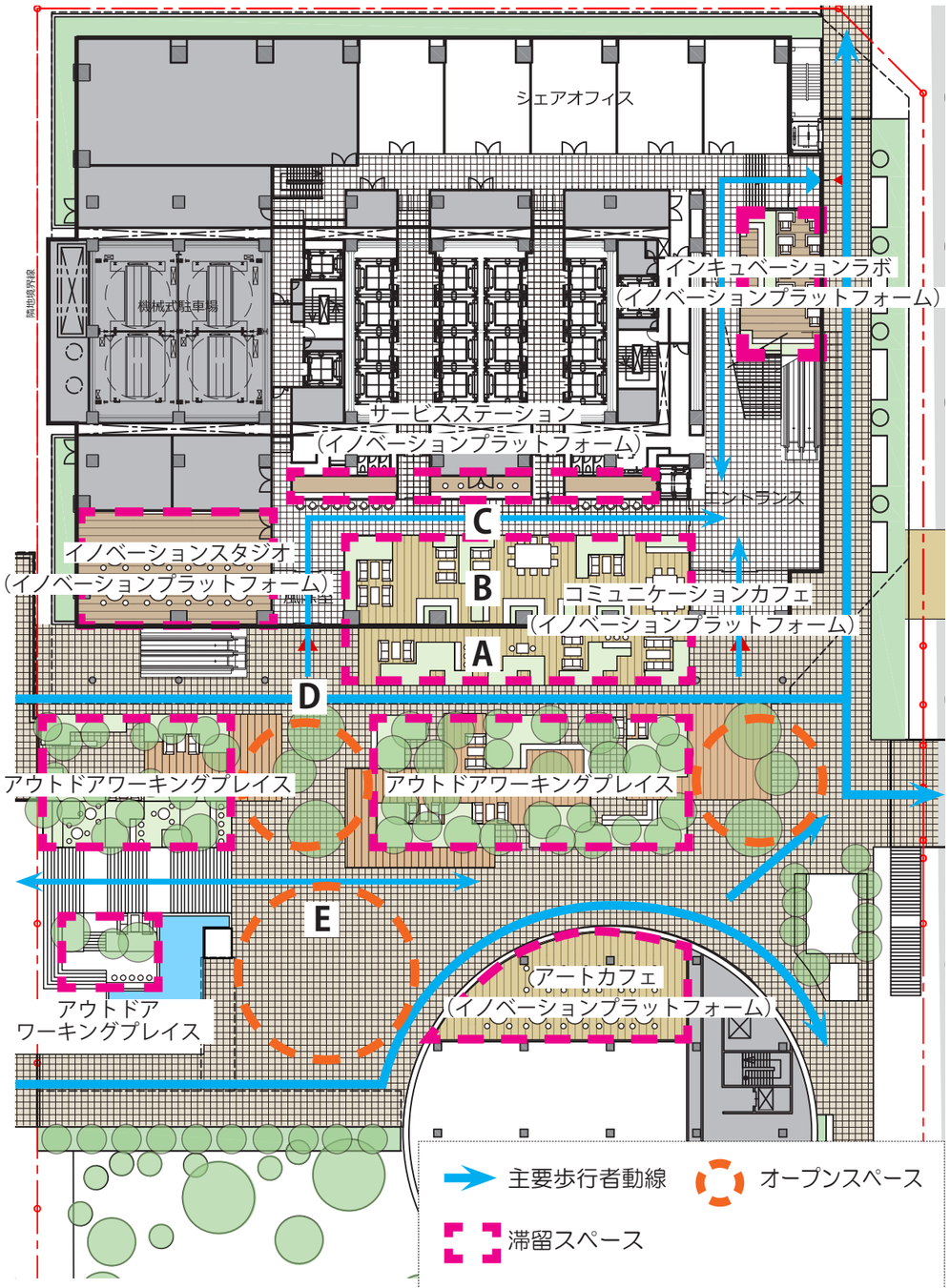
日常は視界の開けた動線として賑わいや緑を感じる場所である一方、休日にはイベントスペースとしての活用も想定します。



国連大学前のマルシェ

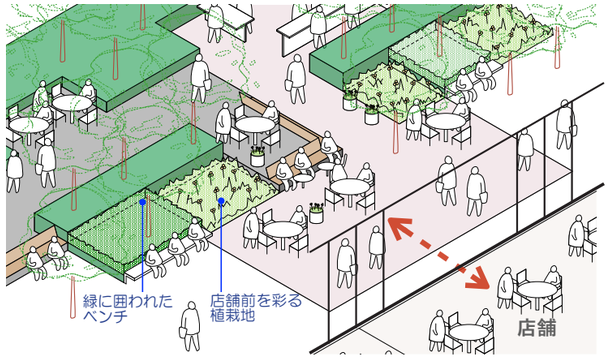


マルシェ用テント配置検討



■屋内の店舗とつながり一体的に利用

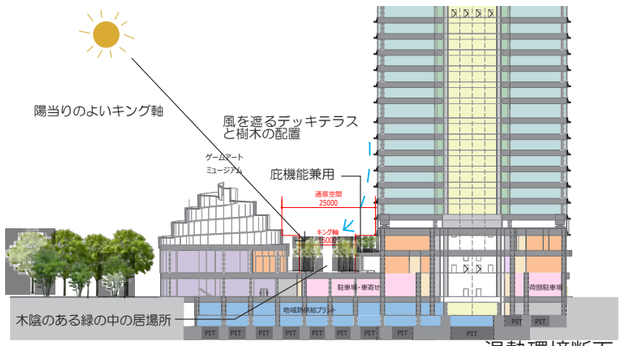
２階では大開口のサッシで屋内外を一体的に利用可能



店舗とつながる空間イメージ

■居心地の良い外部空間

高層棟外装のボリューム操作により吹き下ろしの風を抑え、中高木を配置することで風環境や直射日光による影響を軽減します。南側に低層の建物を配置することで明るく開放感のある居場所つくりを実現します。



温熱環境断面



夏場でも快適な木陰の空間（アウトドアワーキングプレイス）

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

９．低層部の設え (高層棟)

■周辺街区や地上レベルへの繋がりに快適な居場所をつくる

・６０・６１街区側への歩道橋につながる通路空間にもベンチや緑のある居場所を設置することで、東側の景観にも賑わいを感じられる配慮をします。
・地上南側の歩道状空地やポケットパークにつながる大階段は、デッキレベルのキング軸からの回遊性を創出する動線であり居場所としての空間でもあります。
　また、高島中央公園とアートガーデンを視覚的につなぐことで隣接街区間の活動の連携を生みだす役割を持たせます。





■ A. 東南大階段

・南側からもキング軸により , 多くの人をキング軸に引き込み、利便性を向上させる動線計画
・アートガーデンや東側の高島中央公園の緑に包まれて両側を見渡せる空間とし、ベンチ等を設けることによる高島中央公園との一体的な利用と広がり



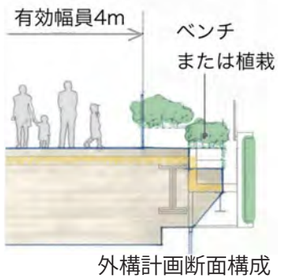
外構イメージ

■ B. 東側地区施設通路

・通路沿いの緑の居場所がもたらす潤いの付加
・キング軸から 60・61 街区に抜けていく通路軒下空間とすることによる利便性の向上
・緑化を中心とした高島中央公園との一体的な利用と広がり



通路空間イメージ



外構計画断面構成

■ C. とちのき通り側の外観

・3 層壁面緑化及び自然素材採用によるとちのき通りへの潤いの付加
・１階道路沿いの店舗によるとちのき通りへの賑わい
・北東角部のテラスによる賑わいの立体化
・シンボリックな外観計画



とちのき通りから



外構イメージ



※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

9．低層部の設え (美術館)

■美術館とアートガーデンの役割について

施設全体のテーマ「SMART OASIS」

緑あふれる潤いと賑わい , 文化芸術発信により MM 地区の発展に寄与

∴美術館・アートガーデンの果たす役割としては

（1）MM 地区全体に対して
- 地区の魅力向上につながるグローバルな集客力の高い美術館
- 美術館・博物館が存在する MM 地区において、都市回遊促進

（2）美術館来館者、MM 地区内の居住者、働く人に対して
- 美術館来館者に「オアシス」となるアートガーデン
- 居住者 , 働く人に「オアシス」となる小道・ポケットパーク

（3）52，53，54 街区の中での美術館
- アイストップとして人の流れを誘う美術館
- ビジネスの自由な発想を促す美術館とアートガーデン

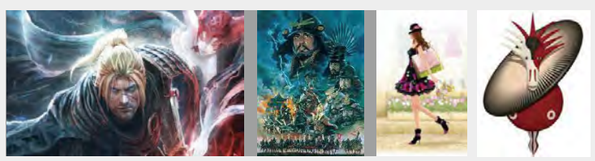
■周辺街区をつなぐ美術館とアートガーデン

・美術館の平面形状を円形とし南側を緑地帯としてアートガーデンを形成することで、高島中央公園と 52,53,54 街区のキング軸のオープンスペースを統合します。統合された緑のゾーンは住宅街区との緩衝帯として、また南側から広がる緑の空間となり、高島中央公園を含めた 4 街区が一体的な街区を形成します。



■美術館（ゲームアートミュージアム）について

ゲームはメインビジュアル、映像、キャラクターデザイン、インタラティブデザインなどの複合芸術です。文化芸術の街、横浜からゲームアートを世界に発信し、MM 地区全体の魅力向上に貢献します。



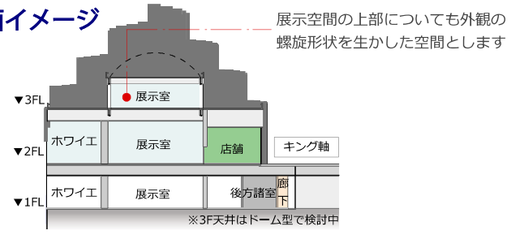
■美術館外観コンセプト オアシス＝生命の源「LIFE」

全ての生物に共通する命を建物の形を使って表現。
今回計画では**渦、螺旋という形に生命の繋がり、人と人との繋がり、場と場の繋がり、空間と空間の繋がり**を込めました。キング軸・アートガーデン・高島中央公園の結節点に位置する美術館は、螺旋状のフォルムによりレベルの異なるキング軸、アートガーデン、高島中央公園を緩やかに繋ぐことでキング軸に賑わいをもたらすことを意図しています。

■螺旋のモチーフ


うずしお　巻貝　DNA

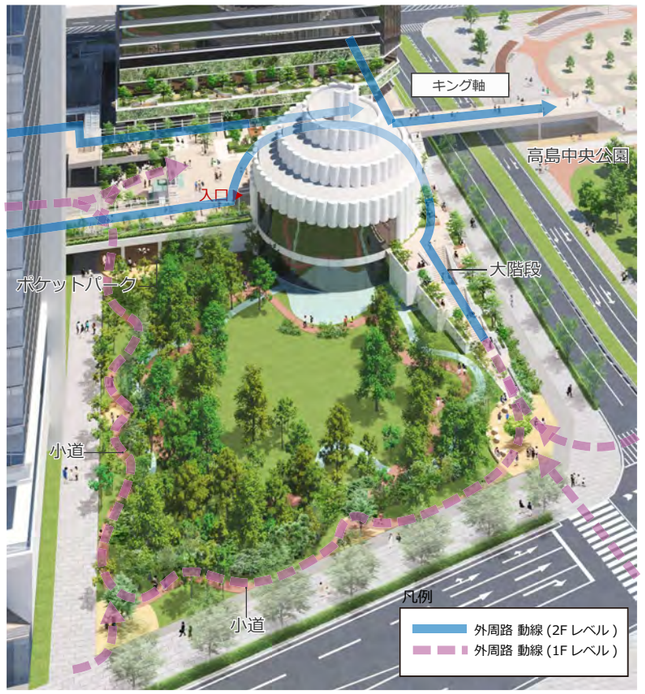
■断面イメージ



■キング軸との関係性

美術館とアートガーデンを中心にキング軸に各方面から人を招き入れる動線を設けることで人の動きを活性化します。

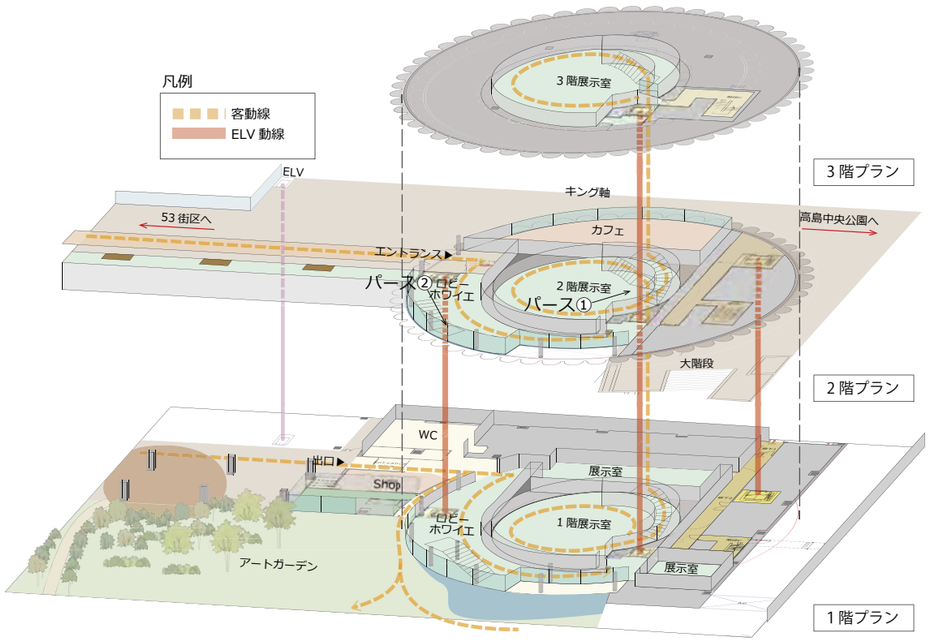
美術館の外壁沿いに 1 階レベルと 2 階キング軸を結ぶ動線（大階段）を確保し緑化を設けることで人の動線、緑の繋がりを可視化、キング軸の賑わいと高島中央公園との緑の繋がりに貢献します。
また、デッキ下をポケットパークとすることで、53・54 街区からアートガーデンと小道への見通しを改善し美術館・アートガーデンに沿った人の流れを促します。



■内部空間・平面計画

来館者は 1 階から 3 階の円形展示室を外観と同じように螺旋状に自ら移動しながらアートにふれることで建物コンセプト「LIFE」を体感することができます。
また、1・2 階内部からアートガーデンを眺めたあとに散策することで水と緑の「オアシス」を体感できます。


パース① 2 階展示室　パース② 2 階ホワイエ



※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

9．低層部の設え (美術館)

■コンセプト「オアシス」＝ Green × Art

■すべての人にとっての「オアシス」

・美術館来館者に「オアシス」となるアートガーデン
・居住者 , 働く人に「オアシス」となる小道・ポケットパーク

53,54 街区のイベント型広場とは性格分けを行い、都会の喧騒を離れ、身近に緑とアートに触れ合える「オアシス」となる空間を目指します。MM 街区では他にはない規模の水と緑の空間を確保し、「生物多様性」に寄与します。



Art（※日本デザインセンター最高顧問 日本グラフィックデザイナー境界特別顧問 の永井一正氏のアート作品を展示）　Green（緑）　Water（水）

■Art

人が選択できる多様性な場としてアートガーデンを提案します。アートガーデンには、小川や永井一正氏の作品のオブジェを配置し、永遠に紡がれる生命を感じ取ることができる「オアシス」を目指します。美術館の園路となるアートガーデンは、美術館のコンテンツであるゲーム「信長の野望」の主人公、織田信長が設計した庭園を一部モチーフとします。

■Green・Water

53・54 街区の樹種も考慮し、街区として一体感のある多様な樹種を採用します。また、小川を配置し四季の感じられる樹種、草花を配します。

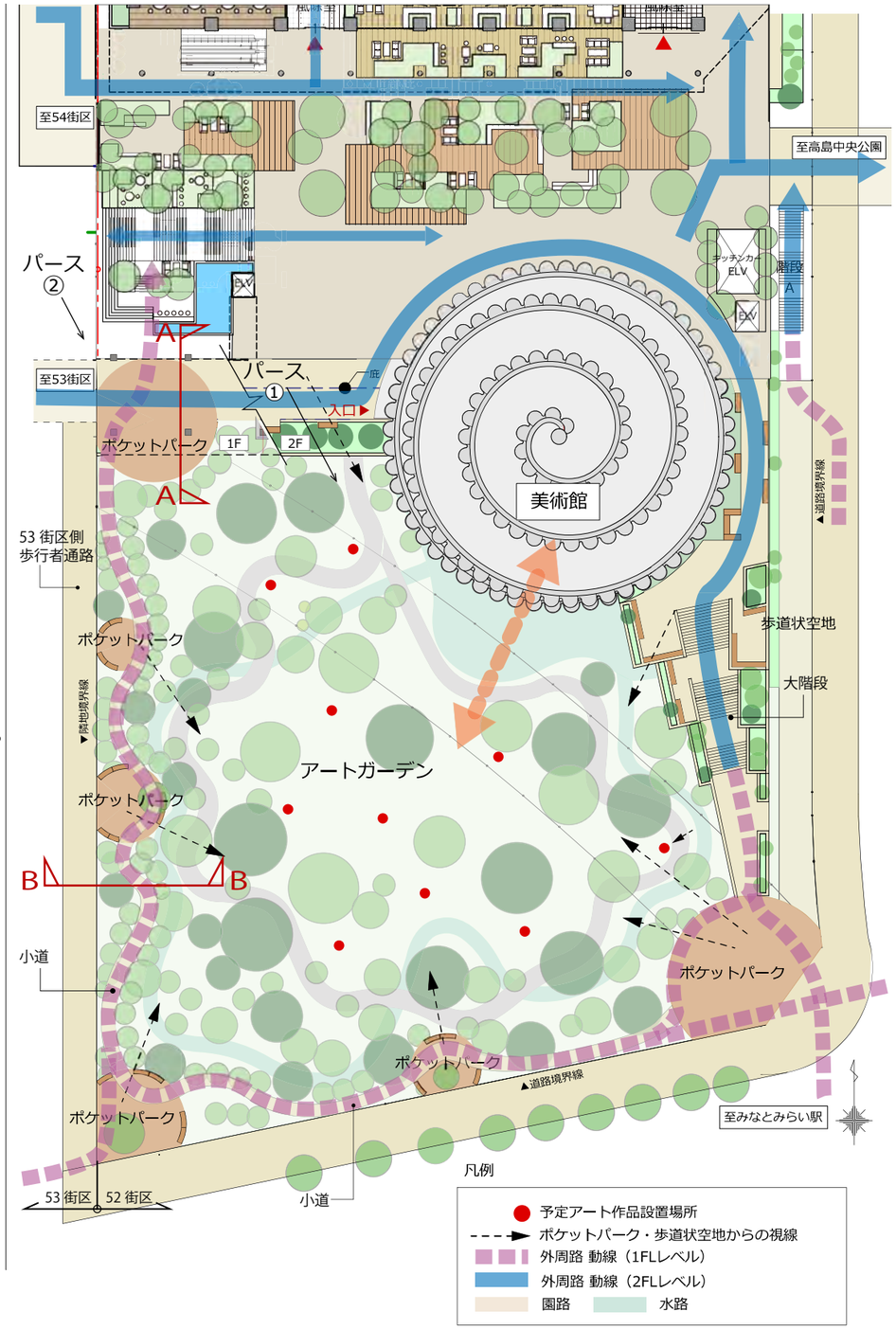


■生物多様性

アートガーデンの植栽や小川は、緑地の階層構造の形成や蜜源植物を導入することにより、飛翔性生物（鳥類、蝶類等）の誘引や生息を図ります。
また、生態系に寄与する植物種を導入します。

■歩行者に対して

アートガーデンの周囲にはポケットパークと緑に囲まれた小道を設け、歩いている人も緑を楽しめる設えとします。高島中央公園側には大階段を設け周囲地区から新たにキング軸への流れを生み出し、歩行者が立体的にアートガーデンの緑を感じられるようにします。また、ポケットパークは敷地コーナーに比較的大きいものを、小道の途中に小さいものを配置し、歩行者の人数や使い方に応じた使い方が出来るようにします。

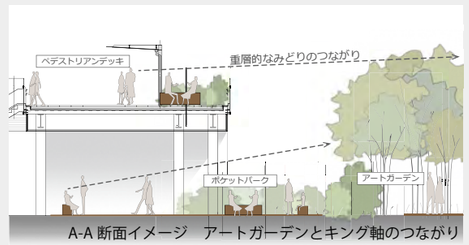




パース①　2 階デッキよりアートガーデンを望む



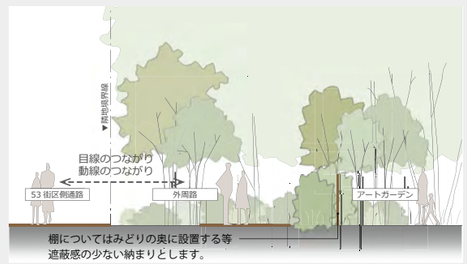
パース②　キング軸 53・54 街区側からアートガーデンを望む



A-A 断面イメージ　アートガーデンとキング軸のつながり



外周路イメージ



B-B 断面イメージ　53 街区通路を保管する外周路

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

9．低層部の設え (アートガーデン)

■近景：敷地周囲からの見え方



① キング軸デッキ 2 階より



② キング軸デッキ 2 階より



③ キング軸デッキ 2 階より

■景観上の特色

キング軸に対して美術館外壁については地区計画で提示された通景空間 15m、25mを遵守しながら頂部に向かいセットバックすることで圧迫感を極力控えた計画とします。
各街区からの動線上の結節点に立つ美術館は矩形の形態が多くを占める街区において異なる形態とすることで多様性、賑わいを感じさせる外観とします。

■アクティビティフロア

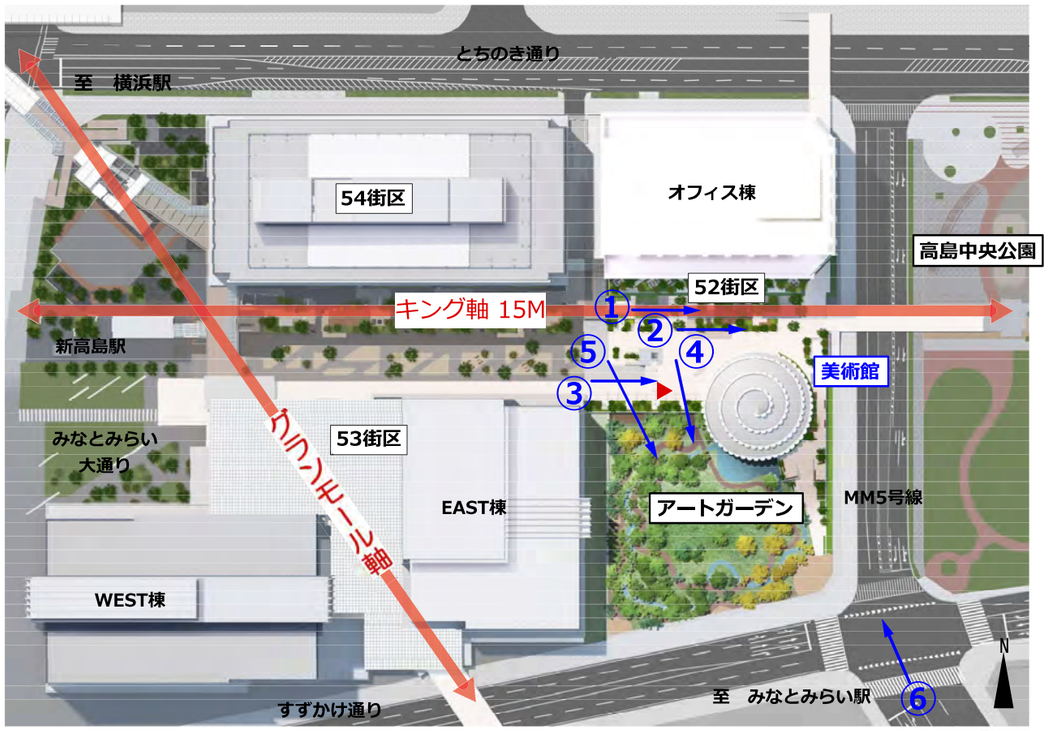
・美術館棟　：キング軸デッキ 2 階に美術館入口とカフェを設置することで賑わいの創出
・オフィス棟：キング軸デッキ 2 階にエントランス、コミュニケーションカフェを設置することで賑わいの創出

■コモンスペース・歩行機能部分

・キング軸を中心に広がる先行隣接街区・公園とのつながりに配慮したコモンスペース
・先行隣接街区・公園と歩行者ネットワークをつくる 2 階デッキとアートガーデン外周部

■美術館外装

外装は白基調とし、直径 1600 程度の半円と直径 300 程度の半円により構成。外装に起状を設けることで時間により表情に変化が出るように計画。また夜間照明については外装の特色を生かしたライトアップを行うことでキング軸の夜間の賑わいに貢献します。



配置図



④ キング軸デッキ 2 階より



⑤ 54 街区キング軸 1 階より



⑥ すずかけ通り交差点より

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

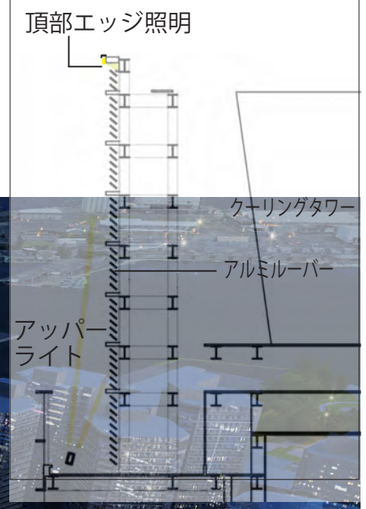
１０．夜間景観（遠景～中景）

「遠～中景」　頂部の建物ボリューム形状を際立たせ、遠景からでも視認できる象徴的な照明計画

「近景」　低層の賑わいを表すな暖かな光と頂部の浮遊感のある光のコントラスト



西側上空より３街区を見る



頂部照明構成イメージ

「高層棟の西面」

横浜駅側からは 53 街区の鉤型フレ ームと協調した縦フレームの頂部を独立して照らすことで、53 街区と共に街区としてまとまりを感じられる計画とします。

「高層棟の東面」

奥行きのある縦ルーバーを上からのグラデーションでフェードアウトする計画とします。

３街区のまとまりとして同様の手法を用いた統一感のある照明計画

３街区が夜間もひとまとまりの建築群として認識されるよう、建物頂部の浮遊感の表現や、垂直や水平のデザインコードとなる部位を浮き立たせる照明を行います。



東側上空から３街区を見る



横浜駅側からの西側アクセス

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

１０．夜間景観（遠景～中景）

キング軸を中心にサードプレイスとして夕刻以降も人々が訪れ楽しく過ごす「スマートオアシス」







オフィス棟のライティング

隣接する 3 街区のデザインコードとなる垂直性や水平性が感じられる街区全体として調和する照明計画を行います。

頂部ライトアップー53 街区と一体に調和する照明の演出

53 街区の鉤型頭頂部と同様に、52 街区の東西面の縦協調の頭頂部は高めの色温度に合わせることで、ひとまとまりの街区として調和した照明計画とします。またトップ・オブ・トップの照明として MM21 の南・北側から見たときには、３街区の最高部となる搭状部分が空に抜けるように高い色温度で (4000~5000K 程度) ライトアップされ、遠景でも一目でわかるシンボル性を感じられる照明計画とします。

中間部積層ライト

54 街区からのファサードのコンテクストを受けて水平庇の下面を内側に向けてフェードアウトすることでファサードの統一を図ります。



※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

１０．夜間景観（近景）

53・54 街区のキング軸に沿った照明計画の考え方

滞留場所を中心とした内から外への光のこぼれ出しによる賑わいを創出する計画です。

52 街区のキング軸を中心とした照明計画の考え方

■ 53・54 街区の夜間の賑わい景観を受けて広がる照明計画

53・54 街区の照明計画によって生まれるキング軸沿いの夜間の賑わい景観を 52 街区まで連続させます。キング軸を中心としたキングデッキ～アートガーデンまでの空間全体が、面的な広がりをもつサードプレイスとして夕刻以降も人々が訪れ楽しく過ごすことができる場となるよう、包み込むような温かみのある照明計画を行います。

キングデッキ上では、カフェの窓灯りが街の行灯的な役割を果たし、内部の賑わい施設からの光の滲み出しと合わせてベンチテーブルなどのファニチャ―類の下部に設ける照明や、植栽のライトアップを行うことで人が集う場所づくりを行います。



キング軸の夜間照明イメージ


高島中央歩道橋よりキングデッキ方向

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

１０．夜間景観（キングデッキ）

キング軸を中心にサードプレイスとして夕刻以降も人々が訪れ楽しく過ごす「スマートオアシス」



オフィス棟低層部の夜間イメージ

■立体的で奥行きある照明デザイン

52 街区では、地上レベル～２階デッキレベル～３階デッキテラスレベルまでの３層にわたる空間構成を活かして、建物外壁面や屋外の「緑の中の居場所」に照明を配置する他、屋内の賑わい施設の内壁面、天井面などの照明効果も利用することで、立体的で奥行きのある夜間の賑わい空間づくりを行います。

■照明計画にあたり配慮する事

・直接光を避けた間接的で温かみのある照明を使い、居住空間から見る夜間景観が生活の質をより高めるような環境になるように計画

・駅方向と住宅エリアを結ぶ低層部の歩行空間は庇や軒、デッキの照明計画により隣接街区からの連続性に配慮して計画



コミュニケーションカフェ前から美術館方向の夜間イメージ

■ゲームアートミュージアム外壁のライトアップ

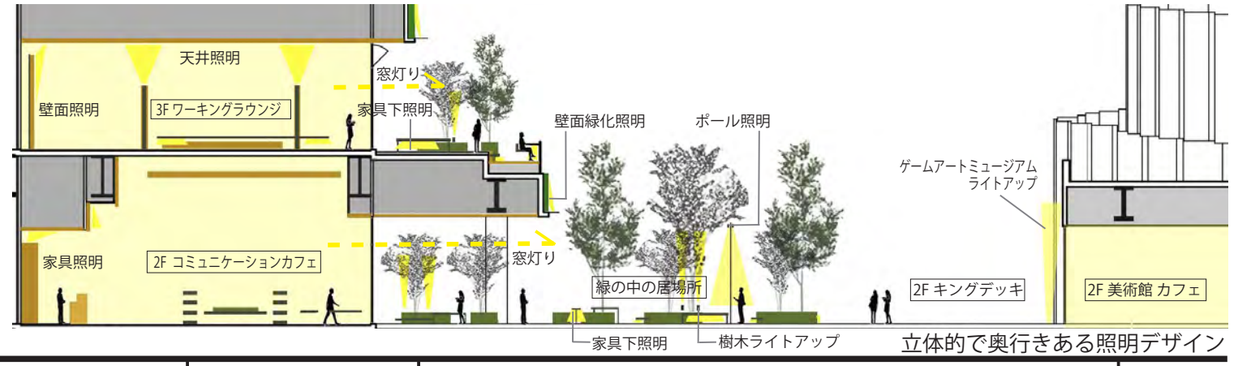
特色ある外観を活かした温かみと上昇感のあるライトアップを行い夜間の賑わいのシンボルとします。

・色温度は 3500K 程度とし、曲線の壁面をやわらかい表情と白色を強調する計画

■人が集う場のライティングの手法

・ヒューマンフレンドリーな暖かい光色

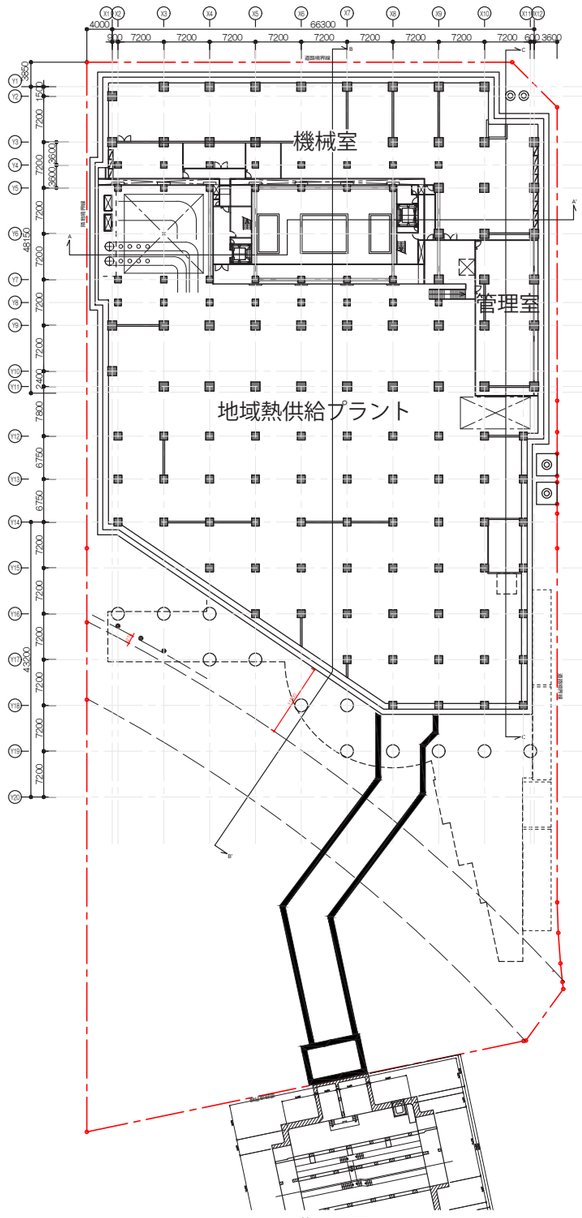
・ベンチやテーブル周りの間接照明、ステップフロアと手摺りの間接光が人々を誘い、カフェの窓明かりが街の行灯的な役割を果たす。



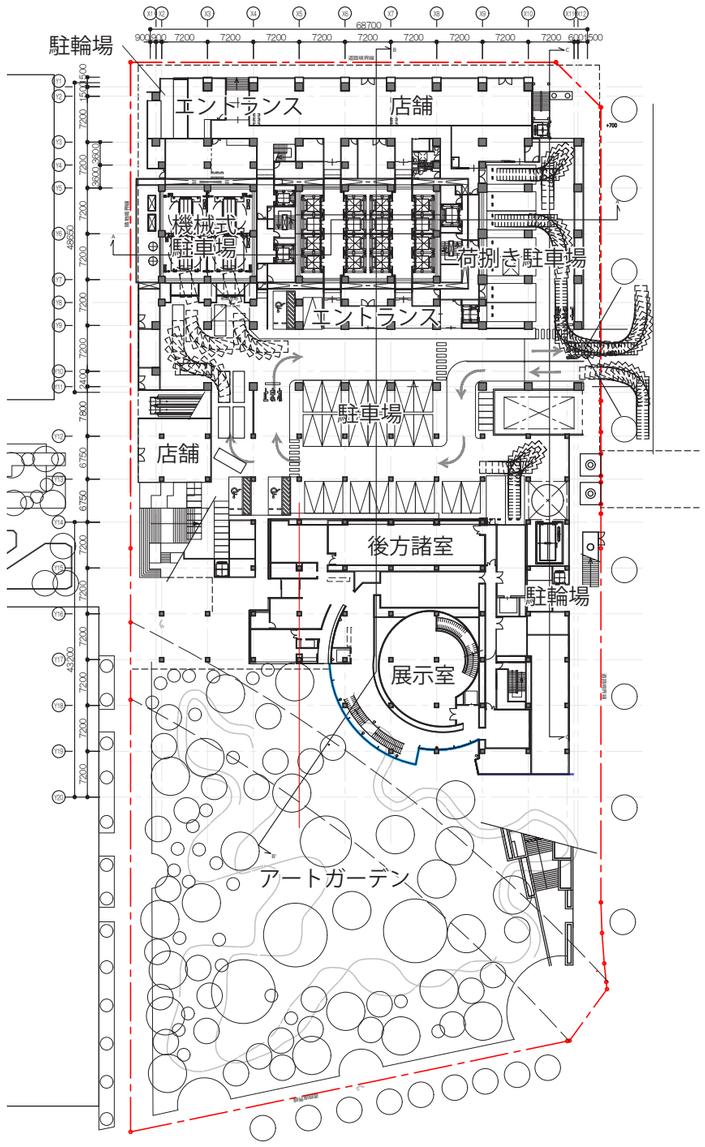
立体的で奥行きある照明デザイン

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

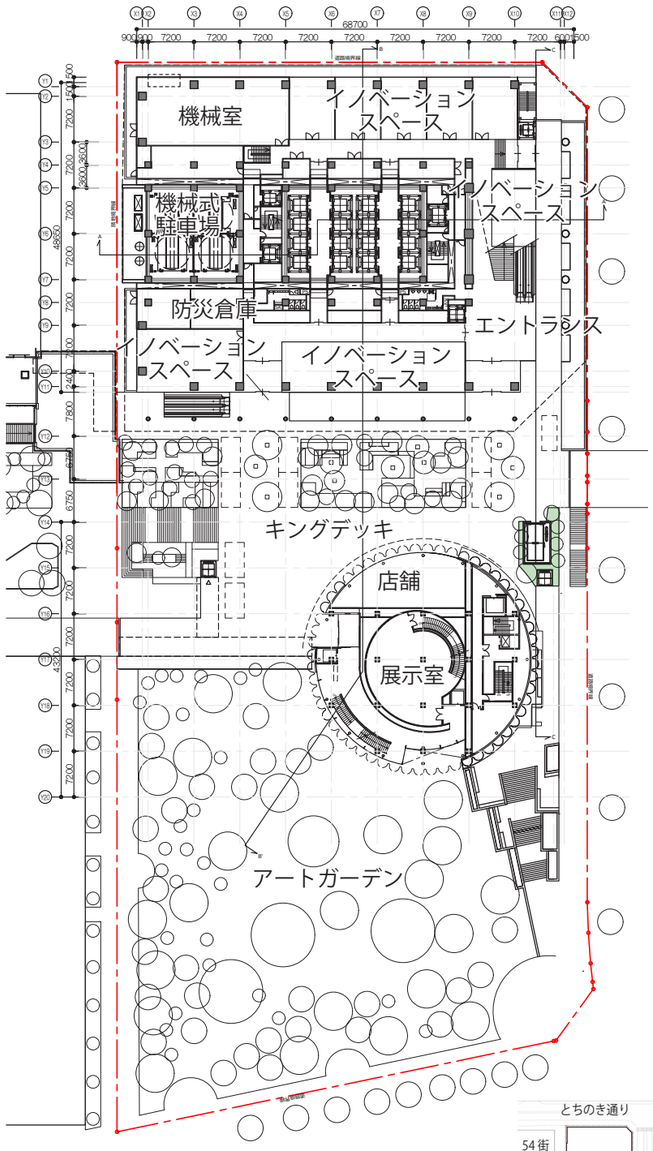
１０．図面



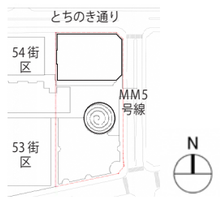
B1階平面図



1階平面図

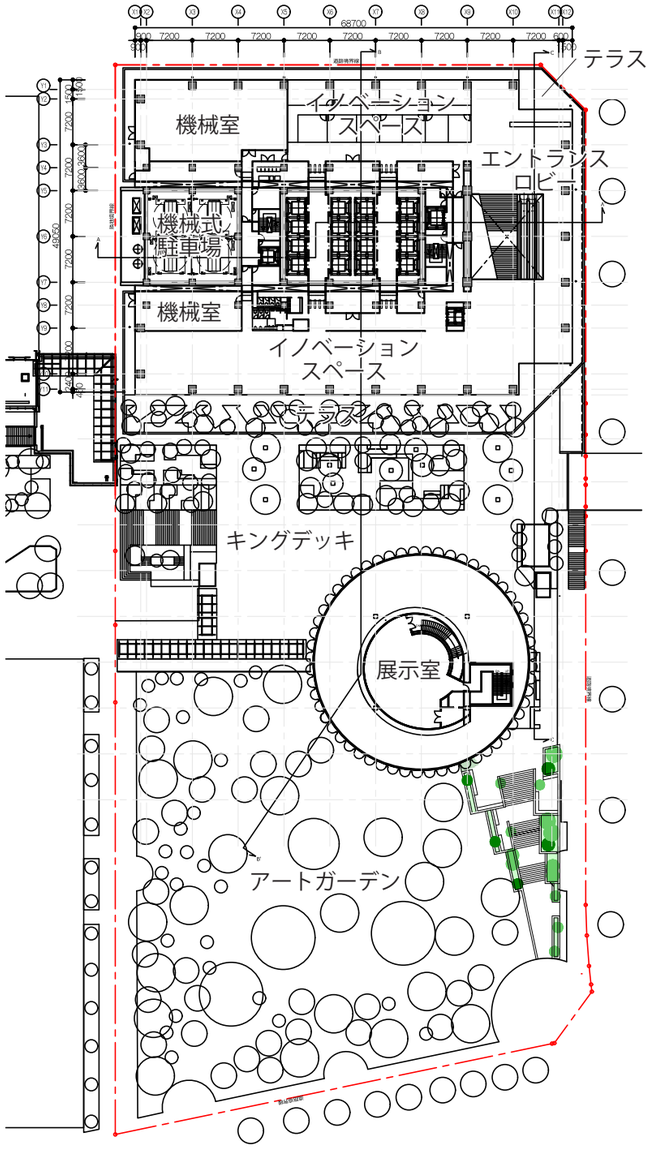


2階平面図

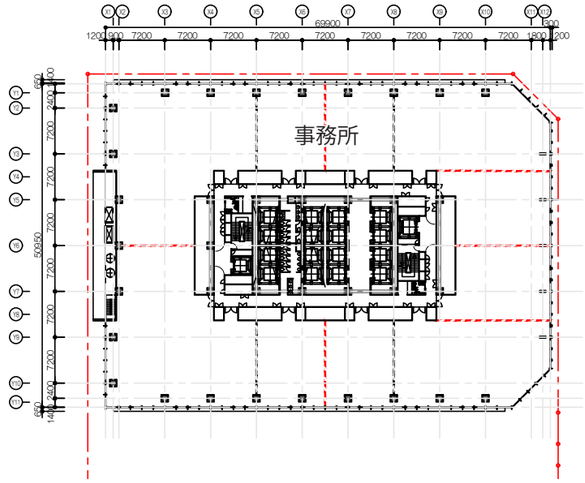


※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

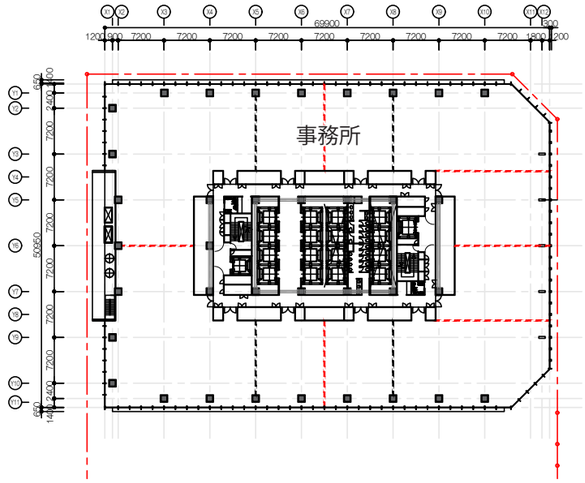
１０．図面



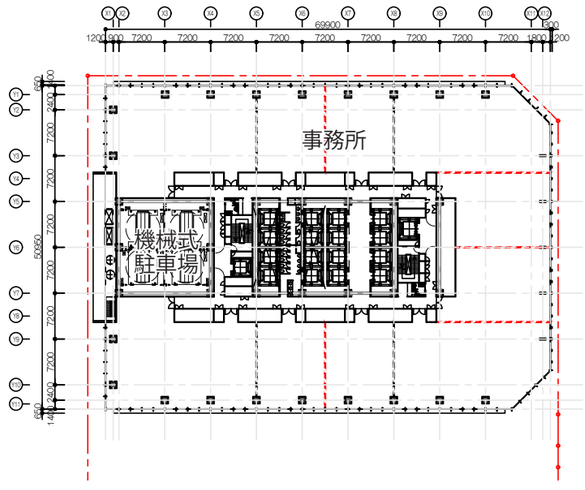
3階平面図



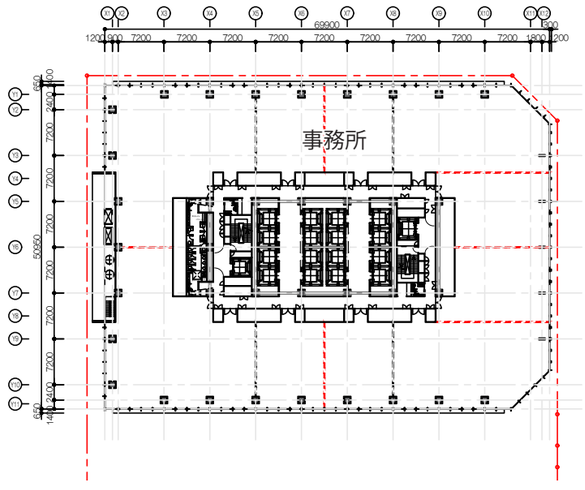
10-16階平面図



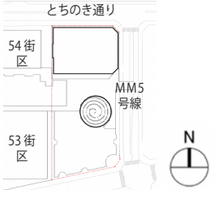
18-29階平面図



4-9階平面図

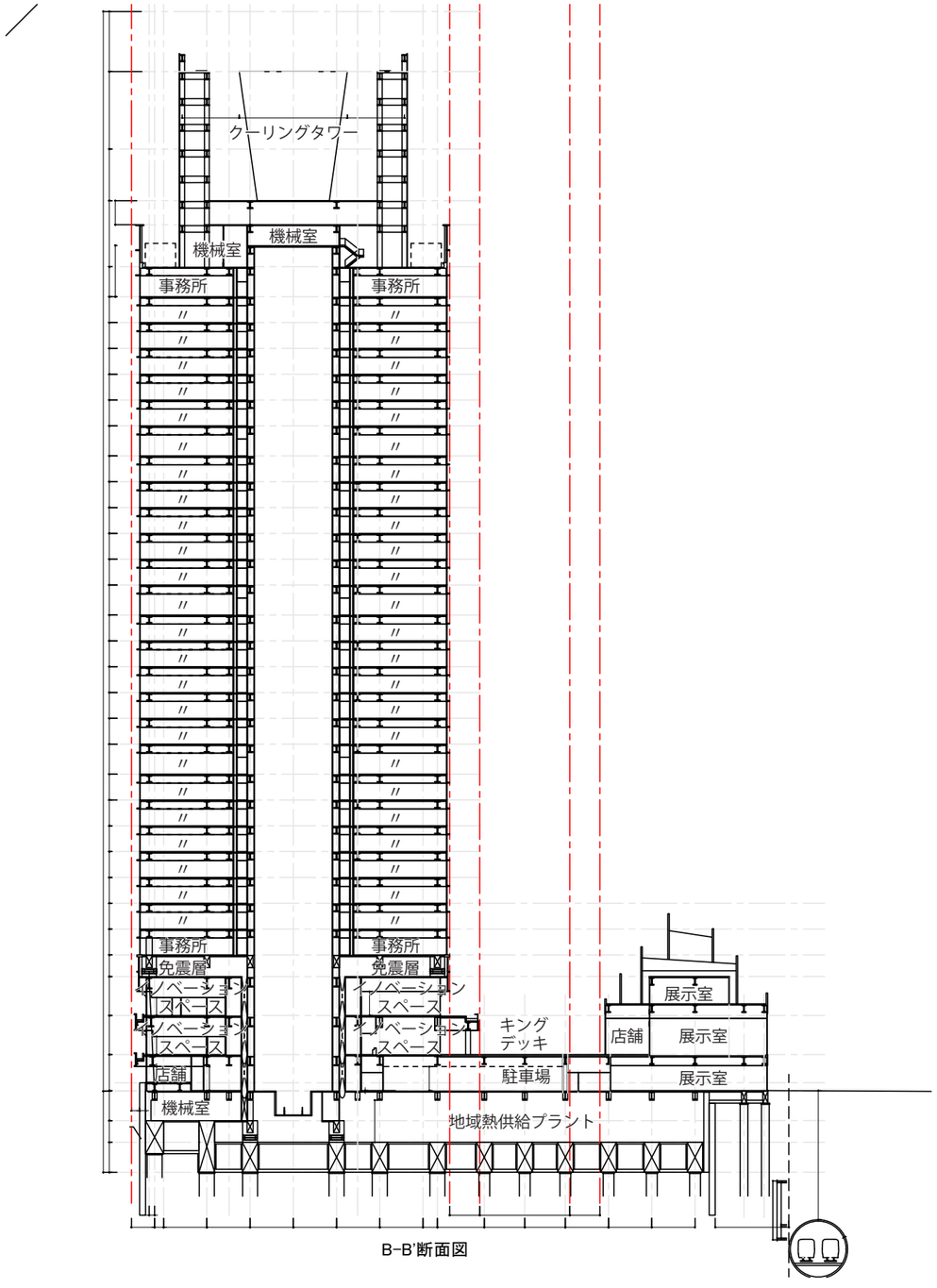


17階平面図

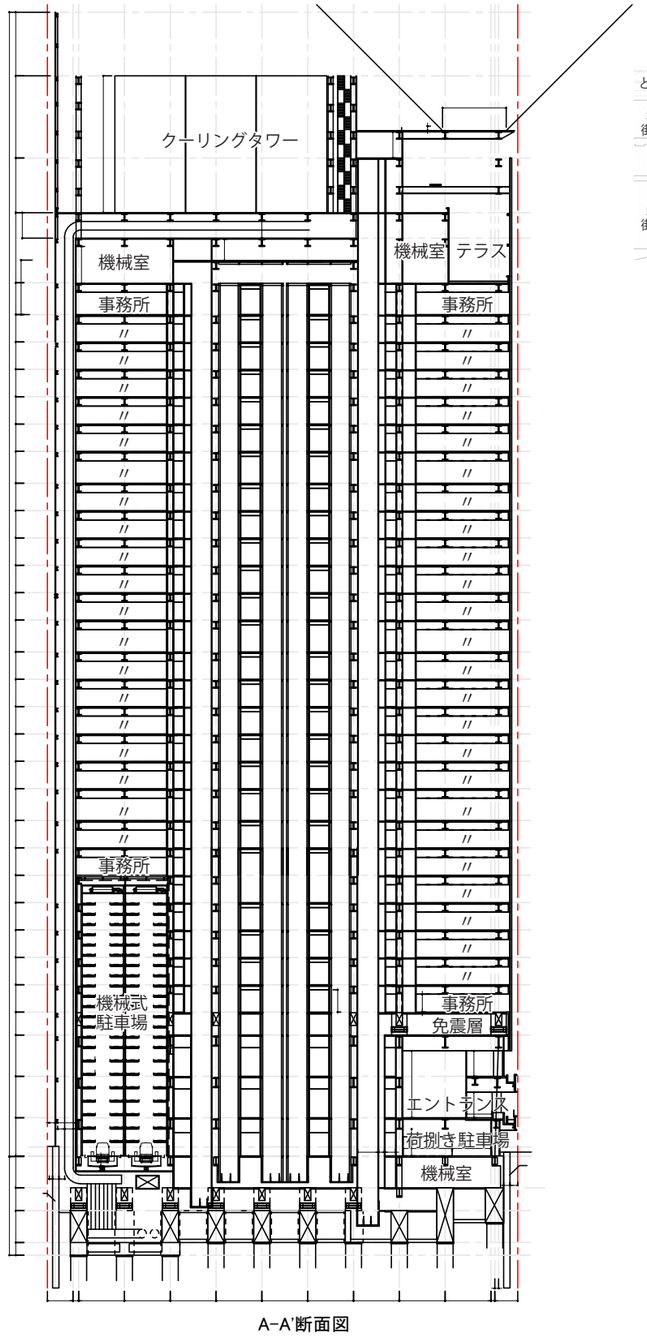


※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

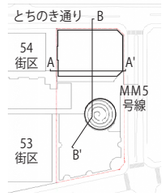
１０．図面



B-B'断面図

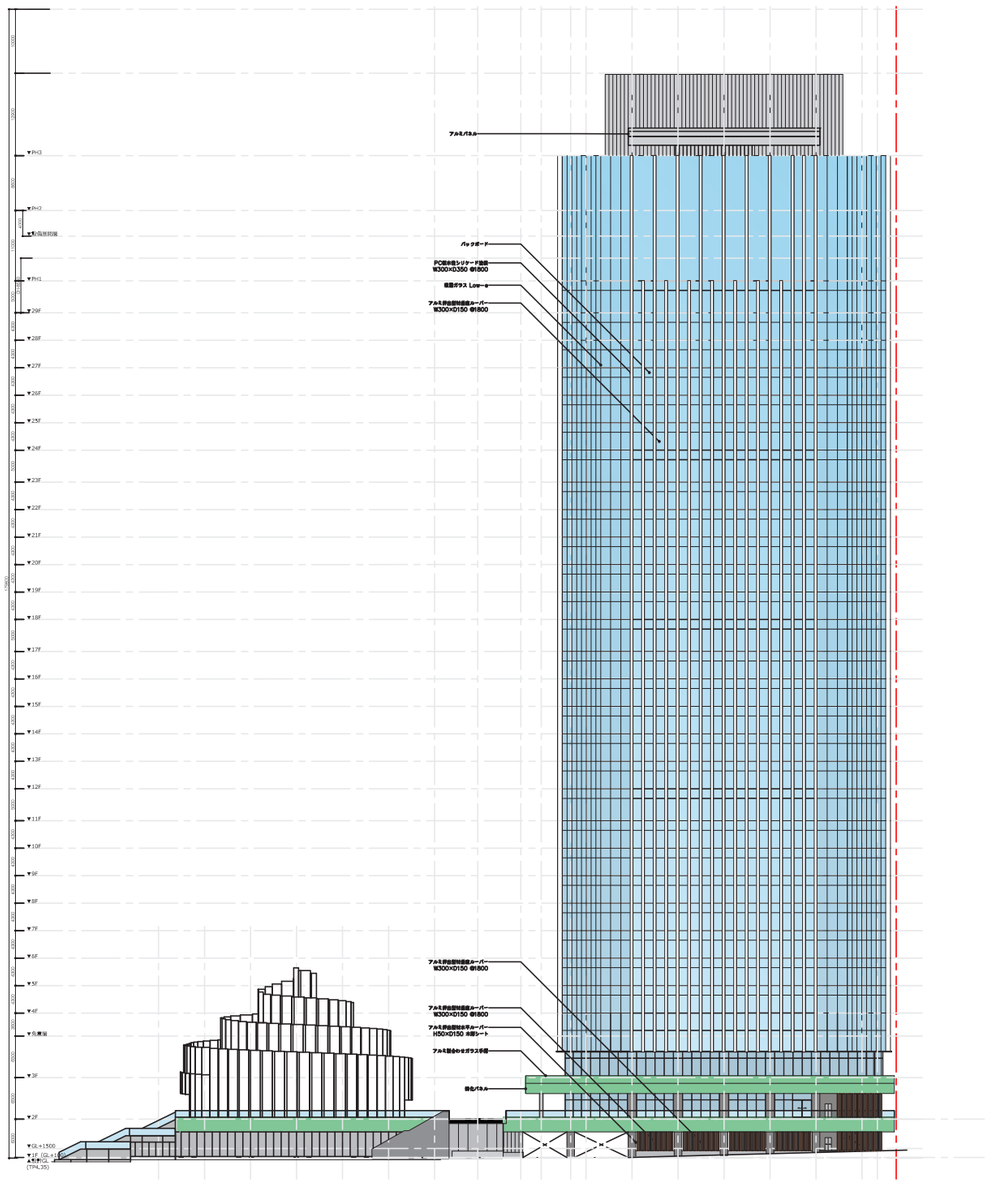


A-A'断面図

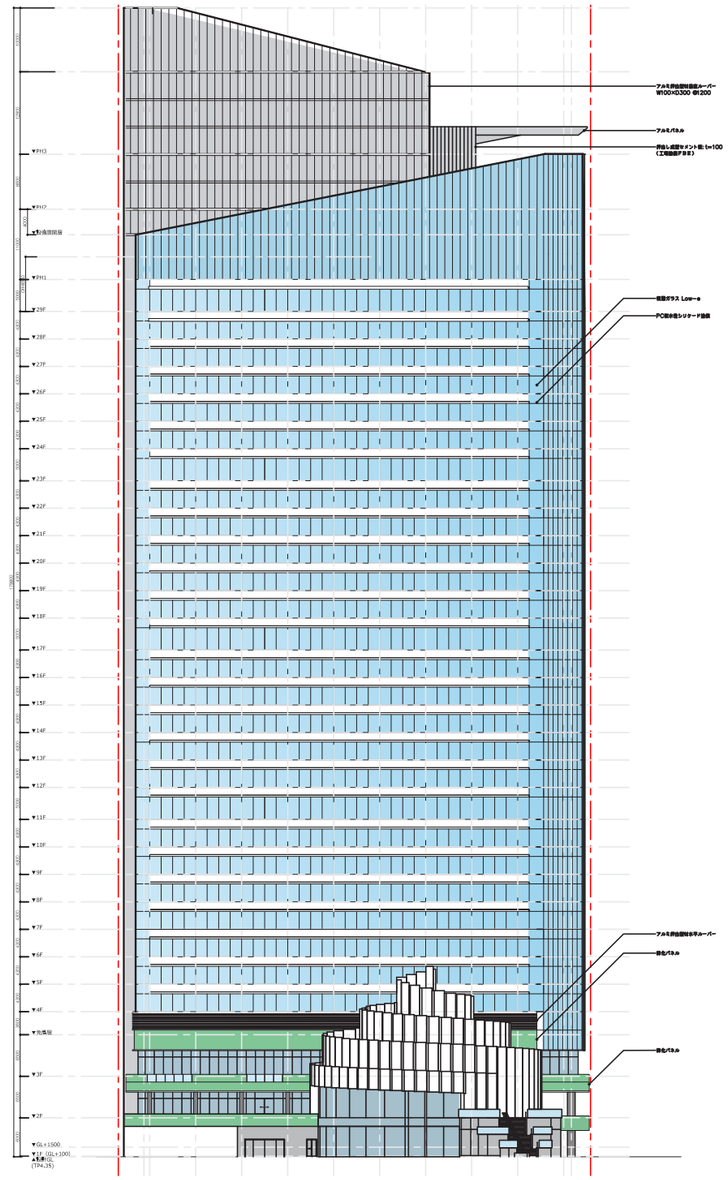


※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

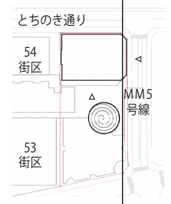
１０．図面



東側立面図

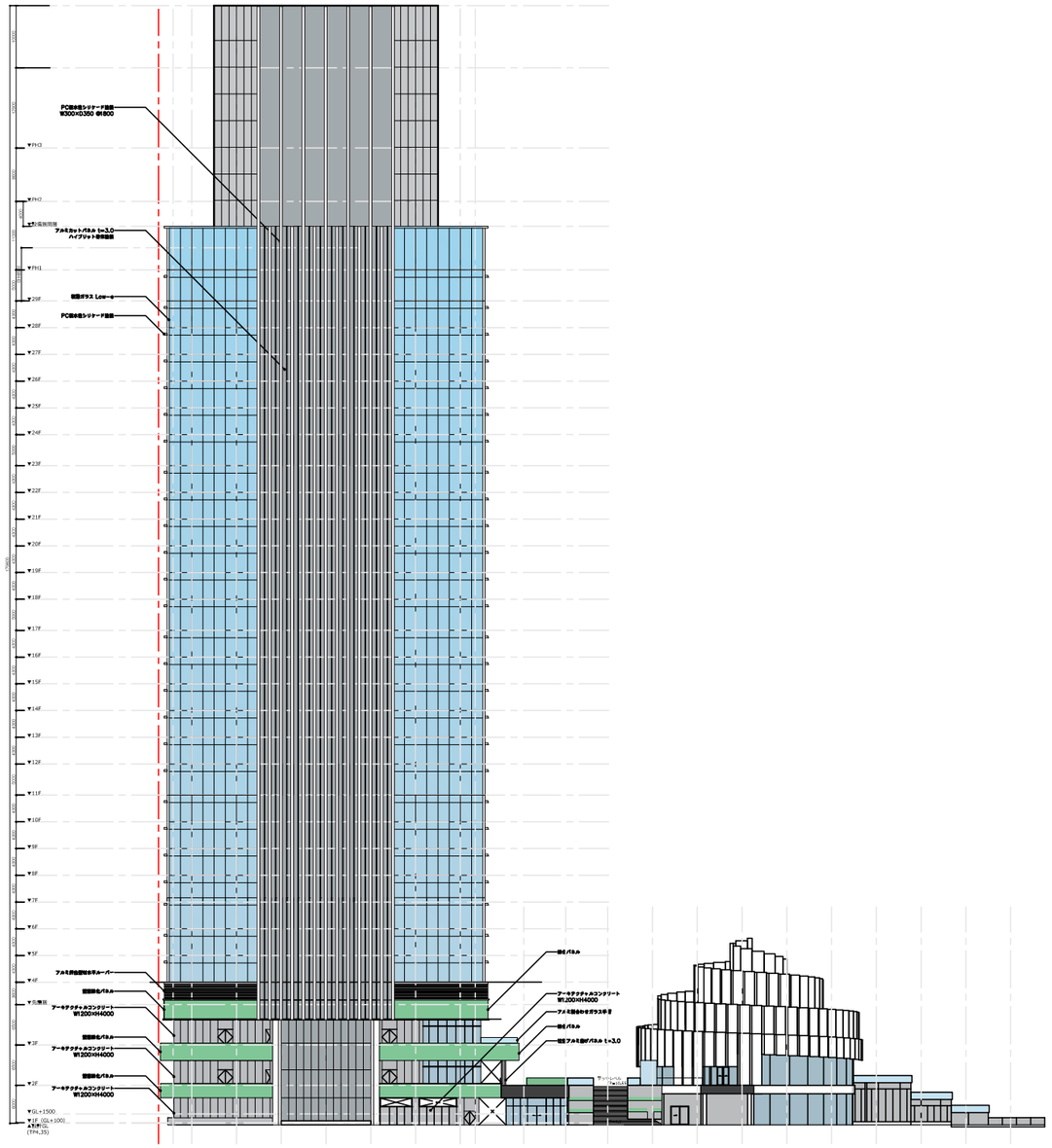


南側立面図

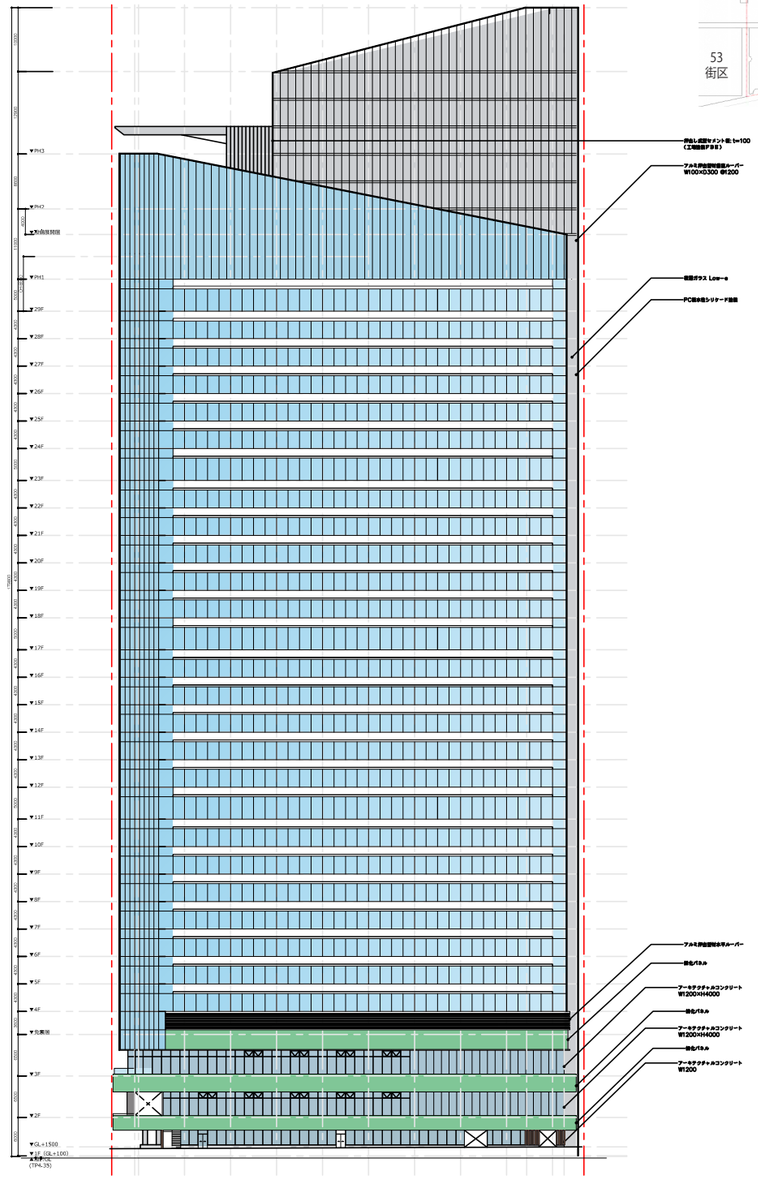


※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

１０．図面



西側立面図



北側立面図

※本計画は、今後行政協議等により変更される可能性があります

資料１－３

第２号様式（第６条第１項）

（第１面）

都市景観協議申出書

2022年　　1月　　6日

（申出先）

横浜市長

住所　東京都千代田区丸の内三丁目１番１号
申出者　氏名　DKみなとみらい５２街区特定目的会社
代表者　北川　久芳
電話　03 －（ 5219 ）－ 8777
住所　神奈川県横浜市港北区日吉二丁目11番25号
氏名　株式会社光優
代表取締役　襟川　陽一
電話　045 －（ 561 ）－ 8081

横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例第９条第２項の規定により、次のとおり都市景観協議を申し出ます。

1	都市景観協議地区の名称	みなとみらい２１中央地区都市景観協議地区	地区区分の名称	■みなとみらい大通り沿道地区 □その他
2	都市景観形成行為を行う敷地等の位置等	横浜市西区みなとみらい5丁目1番		
3	都市景観形成行為の種類	■　建築物の建築等 □　工作物の建設等 □　開発行為等 □　屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置 □　その他の行為（土地の形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、特定照明、その他〔　　〕）		
4	特定都市景観形成行為の該当	有		
5	都市景観形成行為の着手予定日	2023年　　1月　21日		
6	都市景観形成行為の完了予定日	2026年　　7月　21日		
※受付処理欄				
受付年月日		年　　月　　日		
※条例第21条により、申出書および添付図書その他関係図書の閲覧に同意します。				

（注意）１　申出者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
２　※印の欄は、記入しないでください。
３　魅力ある都市景観を創造するための方針及び行為指針の内容に照らして、必要な事項について記載してください。
４　同一の敷地等について２以上の種類の行為を行おうとするときは、一の申出書によることができます。
５　次の図書を添付してください。（行為の種類や規模等により、市長が支障が無いと認める場合は、図書の一部を省略することができます。）
(1)　位置図（敷地等の位置及び当該敷地等の周辺の状況を表示するもの）
(2)　当該敷地等及び当該敷地等の周辺の状況を示す写真
(3)　建築物、工作物、アプローチ、外構及び緑地等の敷地等における配置・整備方針を示すもの
(4)　街並み等と立面計画との関係を示すもの（市長が認めた種類の行為にあっては、添付を省略することができます。）
(5)　平面図その他市長が必要と認める図書

（Ａ４）

（第２面）

都市景観形成行為の概要

1　建築物の建築等

ア　行為の種類	■新築　□増築　□改築　□移転	□修繕　□模様替　□色彩変更
イ　用途	事務所、美術館、店舗、駐車場	
ウ　敷地面積	約　11,820　㎡	
エ　高さ(階数)	179.8　m　　(地下　　1階、地上　　29階)	
オ　行為面積	延床面積　約115,000㎡ 増築面積　㎡	外観変更面積　㎡
カ　その他		

2　工作物の建設等

ア　行為の種類	□新設　□増築　□改築　□移転	□修繕　□模様替　□色彩変更
イ　用途(種類)		
ウ　敷地面積	㎡	
エ　規格(ｻｲｽﾞ)		
オ　行為面積	築造面積　㎡	外観変更面積　㎡
カ　その他		

3　開発行為等

ア　区域の面積	㎡
イ　予定建築物の用途	
ウ　法(ﾉﾘ)の高さ	m
エ　敷地面積の最小規模	㎡
オ　木竹の保全等の面積	㎡
カ　その他	

4　屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置

ア　行為の区分等	□自己用　　□非自己用	
	□壁面看板（　　箇所）　□袖看板（　　箇所） □広告塔・広告板（　　箇所）　□その他（　　、　　箇所）	
イ　規模(規格/ｻｲｽﾞ)等	□壁面看板	
	□袖看板	
	□広告塔・広告板	
	□その他（　　）	
ウ　その他		

5　その他の行為

ア　行為の種類	
イ　行為の内容	
ウ　その他	

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

（Ａ４）

（第３面）

計画趣旨等説明書

敷地特性等の説明

敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など	本計画の位置する 52 街区は、地区内の主要な都市軸の結節点であり、横浜駅から地区内への入口部分ともなる敷地である。近年、当街区周辺は、グローバル企業の本社・研究開発拠点等の集積が進んでおり、それらの特徴を伸長するにぎわいづくりを行っていく必要がある。人々を惹きつけ、各都市軸に誘うような低層部の賑わい空間を、隣接街区と一体となって形成することによってランドマーク性を創出する。 また、当街区はキング軸を内包し、積極的に超高層建築物を計画することで超高層街区一体となってスカイラインの形成を図ると共に、街の新たなランドマークとなるような景観の形成が求められている

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」			都市景観の形成に関する申出者の考え方
方針１ 多様で先進的都市機能が集積するにぎわいと活力ある街を創る。	**１　アクティビティフロア**			
		(1)	都市景観協議地区図に示すペデネットワークや歩道等の歩行者空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という）等に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。	隣接する 53,54 街区のデッキから、高島中央公園にかかる既設歩道橋へ2階レベルで主要な歩行空間であるキング軸を形成し、キング軸に沿ってイノベーションプラットフォームと美術館の店舗等のアクティビティフロアを配置することで、にぎわいの創出に寄与する。
		(2)	アクティビティフロアの外壁は、シューウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道等の歩行者空間又はコモンスペース等から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。	オフィス棟と美術館棟間のペデストリアンネットワークでは、イノベーションプラットフォームと美術館の店舗から透明度の高い大開口を通じてにぎわいや活動が伺える形態意匠とする。また、都市軸に配置する緑のコモンスペースにはアクティビティフロアと一体的に利用できる計画とする。
		(3)	アクティビティフロアの前面にコロネードやアーケードのような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。	2 階デッキレベルの歩行空間の一部には 3F テラスが庇となる空間や緑の軸の中を通る動線をつくり、アートガーデン 2F デッキ、3F テラスによる立体的な緑の連続をつくり出す。
		(4)	アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。	隣接する 53,54 街区の樹種も配慮し隣接街区と一体感のある多様な樹種を採用する。高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。
方針２ 街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。	**２　歩道状空地**			
		(1)	街の公共空間と建築物の私的空間との間には、中間領域としての空間（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。	周辺歩道にはゆとりある歩道状空地、外周路、ポケットパーク（広場状空地）を計画し、アートガーデンの緑や水を享受できるよう豊かな空間を整備する。
		(2)	歩道状空地を地区施設、歩道等と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。	歩道状空地及びポケットパークは、歩道とは段差を設けることなく連続した歩行空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。
		(3)	歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。	歩道状空地には豊かな緑景空間を整備し、緑に囲まれた歩行空間を計画する。
		(4)	敷地内に歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。	歩道状空地に隣接するポケットパークは、歩行の妨げにならないよう配慮し、アートガーデンの緑や水を享受できるよう空間の整備や、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。

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」		都市景観の形成に関する申出者の考え方
方針２ 街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。	**３　コモンスペース**		
	(1)	コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。	54 街区でキング軸を形成する「緑の軸」を 52 街区まで同じ幅で連続させ、同様に緑が連続する階段広場を通じて立体的な計画とする。キング軸が「緑の中の居場所」となり、軸の中はヒューマンスケールの居心地の良い空間を計画する。隣接街区のキング軸と一体化して歩行空間の軸を形成する。
	(2)	コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。	隣接する 54 街区の「緑の軸」の計画を 52 街区まで連続させ、コモンスペースが 53,54 街区のコモンスペースと一体的となる空間を計画し、キング軸のにぎわい創出に寄与する。
	(3)	コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。	「緑の中の居場所」としてのキング軸には、ベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。
	４　駐車場		
	(1)	駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。	駐車場は、青空駐車場を避け、建物１階に平置き駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。
	(2)	駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。	地上の荷捌き駐車場や車路を建物 1 階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。
	(3)	駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道１号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。	車両出入口を幹線道路ではない MM5 号線から左折入庫左折出庫となるよう計画し、明確に歩車分離を図ると共に、街並みの連続性を阻害しないよう配慮した計画とする。
	(4)	駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。	歩行者の縦動線出入口からの離隔を確保した車両出入口の配置をすることで安全性に配慮する。壁面緑化等による形態意匠とし街並みの連続性を阻害しないよう配慮した計画とする。
	５　駐輪場		
	(1)	駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置を工夫する。	駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や壁面緑化、立ち上がり壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。
	６　附属設備等		
	(1)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場、外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、にぎわいの連続性を阻害しない形態意匠とする。	ゴミ置場や荷捌きスペースは建物 1 階の内部に配置し、外部に表出させない計画とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。
	(2)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場又は外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。	同上

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」			都市景観の形成に関する申出者の考え方
方針２ 街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。	**６　附属設備等**			
		(3)	建築物の屋上に設置する設備等は、周囲から容易に望めないよう、ルーバー等により遮蔽して魅力ある眺望景観を形成する。	屋上の設備については、外壁を十分な高さまで立ち上げて、クーリングタワーについてはルーバーを設ける計画とし周囲から見えないよう配慮する。
方針３ みなとみらい２１地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る。	**７　夜間照明**			
		(1)	都市空間のにぎわいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。	ヒューマンフレンドリーな温かい光色による内部の賑わい施設からの光の滲み出しは街の行灯的な役割を果たし、合わせてキング軸上の「緑に包まれた居場所」ではベンチや植栽のライトアップを行い人が集う空間を計画する。
		(2)	夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。	MM21 の南側から見たときには、搭状部分が空に抜けるように高い色温度とし、ライトアップされることで、遠景での象徴性を持たせ、横浜駅側からは 53 街区の鉤型フレームと協調した縦フレームの頂部を独立させて照らすことで、街区全体でまとまりある計画とする。
	８　建築デザイン			
		(1)	建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉鎖的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。	東西面は縦のリブ状のデザインとし、西側は MM 地区の入口になり、縦基調としたファサードで統一し街区全体としてまとまりあるデザインで来街者を迎え入れ、東側は、細いリブにより住宅への圧迫感を軽減させる。南北面は、54 街区の壁面線をそろえ、水平の庇を設けることで街区を通じた統一感のある壁面構成とする。 南北角部は縦方向の面取りによる分節化を行い 53 街区の縦基調のデザインとの協調を図る。
		(2)	建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。	隣接街区との連続性に配慮し、53,54 街区と共にキング軸を緑とにぎわいで包み込み一体性の感じられる建物基壇部のデザインとする。 52 街区では、キング軸だけでなく、東側からの見え方に対する配慮も重要となり大規模な建築物の壁面を分節化し、圧迫感の軽減を図る。
		(3)	隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。	基壇部は、建物フレームを見せながらも、柱や壁を強調せず、緑や木調の素材感を持つ材料を壁面や床・天井に多く使い、ヒューマンスケールを意識した仕上げとすることによって歩行者へ配慮した計画とする。
		(4)	建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。	リズミカルに上昇するガラス CW のラインに対して、海方向へ下るラインを持つ「搭」状の形態をデザインすることで超高層街区の中でも最も高く、シンボル性を高め、象徴的な存在とし、新たなランドマーク性を創出する。
	９　スカイライン			
		(1)	建築物の高さは、地区全体で海側から山側に向けて徐々に高くなることや、周辺建物の高さとのバランスを図ること等について配慮し、魅力的なスカイラインを形成する。	みなとみらい２１中央地区景観形成ガイドラインに沿って、海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるスカイラインを 52,53,54 街区一体となって形成する。 また、南北にはみなとみらい大通りに沿った滑らかなスカイラインの中で突出した高さになることにより象徴性を創出した計画とする。

計画趣旨等説明書

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」			都市景観の形成に関する申出者の考え方
方針３ みなとみらい２１地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る。	**１０　屋外広告物**			
		(1)	屋外広告物は、次にあげる基準に基づき、秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。ただし、街のにぎわい創出や活性化を目的としたエリアマネジメント活動（※）によるもので「11 にぎわい形成」に適合するものは、この限りではない。 ア　屋外広告物は、にぎわいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、別表１（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例　みなとみらい２１中央地区都市景観協議地区　参照）に掲げる質の高い広告景観を創造する。 イ　屋外広告物は、地区内外から眺望景観、街路景観を配慮し、形状、大きさ、配置等について別表２（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例　みなとみらい２１中央地区都市景観協議地区　参照）に掲げるものによる秩序ある広告景観を形成する。 ※エリアマネジメント団体（一般社団法人横浜みなとみらい２１）が主催する活動をいう。「11　にぎわい形成」においても同様とする。	高層部のサインはビル名称のみとし、大きさ等に関しては景観基準に合ったものとします。 低層部のサインは街区内統一デザインの周囲の景観を考慮したものとします。わかりやすいサイン計画とすると共に、賑わいや併設するアートと相乗効果が期待できるものを計画します。 詳細については別途協議致します。
	１１　にぎわい形成			
		(1)	エリアマネジメント活動として、公開空地やコモンスペース、隣接する公園等を活用して、オープンカフェや来街者向けのイベントの開催等を積極的に展開し、次の事項について配慮するとともに、街のにぎわい創出に努める。 ア　にぎわいが地区全体に広がるようエリアマネジメント活動について、地区内の場所で実施されているものも含めて、積極的に情報発信に努める。 イ　建築物や工作物は、当地区にふさわしいにぎわいの演出に寄与するよう、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。 ウ　屋外広告物は、にぎわいの演出に効果的で当地区にふさわしいものとなるよう、色彩、デザイン等について工夫され、また、著しく景観を損なわないよう設置数に配慮されたものとする。	隣接街区との連携を含めたマルシェやアウトドアワーキングプレイスなど、賑わいが生まれるエリアマネジメントに努めます。 外装の工夫により内外部を一体的に利用できるよう設え賑わいを線的なものから面的なものに広がりを持たせます。 また、賑わいと同時に滞留スペースとして憩いの場所となるよう外構計画を行います。 屋外広告物については同上と致します。 上記の詳細については別途協議致します。

（注意）　項目が多い場合は、別紙で提出できます。

（Ａ４）

資料１－４

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
本計画の位置する 52 街区は、地区内の主要な都市軸の結節点であり、横浜駅から地区内への入口部分ともなる敷地である。近年、当街区周辺では、グローバル企業の本社・研究開発拠点等の集積が進んでおり、それらの特徴を伸長するにぎわいづくりを行っていく必要がある。人々を惹きつけ、各都市軸に誘うような低層部の賑わい空間を、隣接街区と一体となって形成することによってランドマーク性を創出する。 また、当街区はキング軸を内包し、積極的に超高層建築物を計画することで超高層街区が一体となってスカイラインの形成を図るとともに、街の新たなランドマークとなるような景観の形成が求められている。	計画地のあるみなとみらい大通り沿道地区は、みなとみらい２１中央地区のスカイラインを形成するうえで重要な地区であることから、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観を目指しています。特に、当街区は地区内の重要な都市軸上に位置することから、隣接する53、54街区と一体となってランドマーク性を創出することが求められます。 また、みなとみらい２１中央地区では、低層部における「にぎわい空間」の創出を景観要素の１つと考え、地区全体で形成されている歩行空間ネットワーク沿いでこの「にぎわい空間」を連担させることにより、街全体の回遊性を高める魅力ある歩行空間の形成を進めています。

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　アクティビティフロア			
(1)	都市景観協議地区図に示すペデストリアンネットワークや歩道等の歩行空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という）等に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。	隣接する 53,54 街区のデッキから、高島中央公園にかかる既設歩道橋へ 2 階レベルで主要な歩行空間であるキング軸を形成し、キング軸に沿ってイノベーションプラットフォームと美術館の店舗等のアクティビティフロアを配置することで、にぎわいの創出に寄与する。	都市軸であるキング軸沿いにはアクティビティフロアを積極的に配置し、にぎわいを創出してください。 地上レベルのアクティビティフロアの配置及び各アクティビティフロアの具体的なコンテンツについては、引き続き協議してください。
(2)	アクティビティフロアの外壁は、ショーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道等の歩行空間又はコモンスペース等から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。	オフィス棟と美術館棟間のペデストリアンネットワークでは、イノベーションプラットフォームと美術館の店舗から透明度の高い大開口を通じてにぎわいや活動が伺える形態意匠とする。また、都市軸に配置する緑のコモンスペースにはアクティビティフロアと一体的に利用できる計画とする。	イノベーションプラットフォーム及び美術館の店舗等でのにぎわいや活動がうかがえるよう、透明度の高い大型の開口部を設けてください。 具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
(3)	アクティビティフロアの前面にコロネードやアーケードのような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。	2 階デッキレベルの歩行空間の一部には 3F テラスが庇となる空間や緑の軸の中を通る動線をつくり、アートガーデン 2F デッキ、3F テラスによる立体的な緑の連続をつくり出す。	２階デッキレベルには適切な位置に庇等を配置し、53、54街区と連続した快適な歩行空間を形成できるよう、詳細については、引き続き協議してください。

	(4)	アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。	隣接する 53,54 街区の樹種も配慮し隣接街区と一体感のある多様な樹種を採用する。高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。	キング軸やアートガーデンを中心に、多様なスケールの緑を配置し、53、54 街区と連続した緑豊かな空間を形成してください。 具体的な植栽計画については、引き続き協議してください。
2　歩道状空地				
	(1)	街の公共空間と建築物の私的空間との間には、中間領域としての空間（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。	周辺歩道にはゆとりある歩道状空地、外周路、ポケットパーク（広場状空地）を計画し、アートガーデンの緑や水を享受できるよう豊かな空間を整備する。	敷地内の歩道状空地、ポケットパーク及び外周路については、通過する歩行者にとって魅力が感じられるスペースとなるよう、具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
	(2)	歩道状空地を地区施設、歩道等と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。	歩道状空地及びポケットパークは、歩道とは段差を設けることなく連続した歩行空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。	歩道と連続させた舗装のしつらえ等については、引き続き協議してください。
	(3)	歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。	歩道状空地には豊かな緑景空間を整備し、緑に囲まれた歩行空間を計画する。	具体的な緑化計画については、引き続き協議してください。
	(4)	敷地内に、歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。	歩道状空地に隣接するポケットパークは、歩行の妨げにならないよう配慮し、アートガーデンの緑や水を享受できるよう空間の整備や、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。	ポケットパークは、歩道状空地やアートガーデンとのつながりを持たせて魅力的な空間となるよう、具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
3　コモンスペース（広場状空地）				
	(1)	コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。	54 街区でキング軸を形成する「緑の軸」を 52 街区まで同じ幅で連続させ、同様に緑が連続する階段広場を通じて立体的な計画とする。キング軸が「緑の居場所」となり、軸の中はヒューマンスケールの居心地の良い空間を計画する。隣接街区のキング軸と一体化して歩行空間の軸を形成する。	キング軸は、地区内の主要な歩行者ネットワークとして快適な歩行空間を形成するとともに、緑の連続による軸性の創出を行ってください。また、キング軸上のにぎわい活動が、周辺のアクティビティフロアや歩行空間からもうかがえるよう、活動場所となるオープンスペース等の配置を工夫してください。
	(2)	コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。	隣接する 54 街区の「緑の軸」の計画を 52 街区まで連続させ、コモンスペースが 53・54 街区のコモンスペースと一体的となる空間を計画し、キング軸のにぎわい創出に寄与する。	52 街区内のキング軸上は、隣接する 53、54 街区側と連続して「緑の軸」の形成やにぎわい形成が図れるよう、具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。

	(3)	コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。	「緑の中の居場所」としてのキング軸には、ベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。	キング軸上は、53、54 街区からの流れを受けて緑豊かな場を創出してください。緑を導入するキング軸及びその周辺、大階段等の具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。また、風環境や温熱環境を検証し、適切な緑化計画等を行うことにより、人々が快適に過ごせる憩いの場を整備してください。 アートガーデン及びその周辺のポケットパークについては、展示内容の検討にあわせて、ランドスケープデザインや仕切り等について引き続き協議してください。
4　駐車場				
	(1)	駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。	駐車場は、青空駐車場を避け、建物 1 階に平置き駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。	申出のとおりとしてください。
	(2)	駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。	地上の荷捌き駐車場や車路を建物 1 階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。	申出のとおりとしてください。
	(3)	駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道１号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。	車両出入口を幹線道路ではない MM5 号線から左折入庫左折出庫となるよう計画し、明確に歩車分離を図ると共に、街並みの連続性を阻害しないよう配慮した計画とする。	申出のとおりとしてください。
	(4)	駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。	歩行者の縦動線出入口からの離隔を確保した車両出入口の配置をすることで安全性に配慮する。壁面緑化等による形態意匠とし街並みの連続性を阻害しないよう配慮した計画とする。	駐車場出入口の具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
5　駐輪場				
	(1)	駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。	駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や壁面緑化、立ち上がり壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。	申出のとおりとしてください。
6　附属設備等				
	(1)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場又は外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、にぎわいの連続性を阻害しない形態意匠とする。	ゴミ置場や荷捌きスペースは建物 1 階の内部に配置し、外部に表出させない計画とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。	申出のとおりとしてください。

	(2)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷さばき場、外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。	同上	申出のとおりとしてください。
	(3)	建築物の屋上に設置する設備等は、周囲から容易に望めないよう、ルーバー等により遮蔽して魅力ある眺望景観を形成する。	屋上の設備については、外壁を十分な高さまで立ち上げて、クーリングタワーについてはルーバーを設ける計画とし周囲から見えないよう配慮する。	頂部クーリングタワーはルーバー等により遮蔽するとともに、本体建物と馴染むデザインとしてください。 詳細のデザインについては、引き続き協議してください。
7　夜間照明				
	(1)	都市空間のにぎわいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。	ヒューマンフレンドリーな温かい光色による内部の賑わい施設からの光の滲み出しは街の行灯的な役割を果たし、合わせてキング軸上の「緑に包まれた居場所」ではベンチや植栽のライトアップを行い人が集う空間を計画する。	キング軸の象徴性を感じられる夜の演出や、美術館、アートガーデンの照明手法など、具体的な照明計画については引き続き協議してください。
	(2)	夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。	MM21 の南側から見たときには、搭状部分が空に抜けるように高い色温度とし、ライトアップされることで、遠景での象徴性を持たせ、横浜駅側からは53街区の鉤型フレームと協調した縦フレームの頂部を独立させて照らすことで、街区全体でまとまりある計画とする。	遠景からのランドマーク性を高め、スカイラインを強調する照明計画としてください。周辺建物の照明演出に配慮し、魅力ある夜間景観を創出する計画となるよう引き続き協議してください。
8　建築デザイン				
	(1)	建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉鎖的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。	東西面は縦のリブ状のデザインとし、西側は MM 地区の入口になり、縦基調としたファサードで統一し街区全体としてまとまりあるデザインで来街者を迎え入れ、東側は、細いリブにより住宅への圧迫感を軽減させる。南北面は、54 街区の壁面線をそろえ、水平の庇を設けることで街区を通じた統一感のある壁面構成とする。 南北角部は縦方向の面取りによる分節化を行い 53 街区の縦基調のデザインとの協調を図る。	52、53、54 街区としての一体性に配慮しつつ、52 街区単体としても個性あるファサードデザインとなるよう工夫してください。 オフィス棟の基壇部と中高層部は分節化を行うとともに、ファサードデザインに変化を持たせるなどして、単調なデザインとならないように計画してください。 美術館棟は閉じた印象にならないよう、ファサードを工夫してください。 具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
	(2)	建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。	隣接街区との連続性に配慮し、53,54 街区と共にキング軸を緑とにぎわいで包み込み一体性の感じられる建物基壇部のデザインとする。 52 街区では、キング軸だけでなく、東側からの見え方に対する配慮も重要となり大規模な建築物の壁面を分節化し、圧迫感の軽減を図る。	オフィス棟と美術館棟が相まって、キング軸の通景を確保するように計画してください。 高島中央公園側への圧迫感の低減を図るため、デザインを工夫してください。 具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。
	(3)	隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。	基壇部は、建物フレームを見せながらも、柱や壁を強調せず、緑や木調の素材感を持つ材料を壁面や床・天井に多く使い、ヒューマンスケールを意識した仕上げとすることによって歩行者へ配慮した計画とする。	デッキレベルにおけるキング軸の通景を意識し、52、53、54 街区の一体性に配慮したデザインとしてください。 具体的なしつらえについては、引き続き協議してください。

	(4)	建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。	リズミカルに上昇するガラス CW のラインに対して、海方向へ下るラインを持つ「搭」状の形態をデザインすることで超高層街区の中でも最も高く、シンボル性を高め、象徴的な存在とし、新たなランドマーク性を創出する。	超高層街区の建物として、52 街区オフィス棟の頭頂部は象徴性を持たせたデザインとし、周辺の建物との調和に配慮した高層部デザインとなるよう引き続き協議してください。
９　スカイライン				
	(1)	建築物の高さは、地区全体で海側から山側に向けて徐々に高くなることや、周辺建物の高さとのバランスを図ること等について配慮し、魅力的なスカイラインを形成する。	みなとみらい２１中央地区景観形成ガイドラインに沿って、海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるスカイラインを52,53,54街区一体となって形成する。 また、南北にはみなとみらい大通りに沿った滑らかなスカイラインの中で突出した高さになることにより象徴性を創出した計画とする。	52・53・54 街区が一体となって超高層街区を形成することで、３街区全体としてランドマーク性を創出し、スカイラインの創出に寄与する計画となるよう引き続き協議してください。
１０　屋外広告物				
	(1)	屋外広告物は、次にあげる基準に基づき、秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。ただし、街のにぎわい創出や活性化を目的としたエリアマネジメント活動（※）によるもので「11 にぎわい形成」に適合するものは、この限りではない。 ア　屋外広告物は、にぎわいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、別表１に掲げる質の高い広告景観を創造する。 イ　屋外広告物は、地区内外から眺望景観、街路景観を配慮し、形状、大きさ、配置等について別表２に掲げるものによる秩序ある広告景観を形成する。 ※エリアマネジメント団体（一般社団法人横浜みなとみらい２１）が主催する活動をいう。「11　にぎわい形成」においても同様とする。	高層部のサインはビル名称のみとし、大きさ等に関しては景観基準に合ったものとします。 低層部のサインは街区内統一デザインの周囲の景観を考慮したものとします。わかりやすいサイン計画とすると共に、賑わいや併設するアートと相乗効果が期待できるものを計画します。 詳細については別途協議致します。	秩序ある広告景観を形成するため、具体的なサイン計画については、引き続き協議してください。

１１　にぎわい形成				
	(1)	エリアマネジメント活動として、公開空地やコモンスペース、隣接する公園等を活用して、オープンカフェや来街者向けのイベントの開催等を積極的に展開し、次の事項について配慮するとともに、街のにぎわい創出に努める。 ア　にぎわいが地区全体に広がるようエリアマネジメント活動について、地区内の他の場所で実施されているものも含めて、積極的に情報発信に努める。 イ　建築物や工作物は、当地区にふさわしいにぎわいの演出に寄与するよう、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。 ウ　屋外広告物は、にぎわいの演出に効果的で当地区にふさわしいものとなるよう、色彩、デザイン等について工夫され、また、著しく景観を損なわないよう設置数に配慮されたものとする。	隣接街区との連携を含めたマルシェやアウトドアワーキングプレイスなど、賑わいが生まれるエリアマネジメントに努めます。 外装の工夫により内外部を一体的に利用できるよう設え賑わいを線的なものから面的なものに広がりを持たせます。 また、賑わいと同時に滞留スペースとして憩いの場所となるよう外構計画を行います。 屋外広告物については同上と致します。 上記の詳細については別途協議致します。	隣接街区と連携したにぎわい形成が行われるよう、引き続き協議してください。 にぎわい施設とコモンスペースとの連携や各スペースの運営イメージなど、具体的な活用方法やコンテンツの詳細については、引き続き協議してください。