

前回の審議会をふまえた事業者との調整事項

(前回：第 51 回横浜市都市美対策審議会景観審査部会 令和元年 6 月 25 日)

【指摘事項 1】

高層部について、圧迫感を軽減するため軽やかな印象となるよう工夫すること。

- ・今回の案では、土地のコンテキストや既存計画から景観形成の方向性をとらえなおし、関内駅と大さん橋をつなぐ開港シンボル軸を意識したデザインとしています。
- ・桁側については、中央に垂直の袖壁をつけることで壁面を分節し、圧迫感を軽減しつつ、垂直性をもたせた計画となっています。また、妻側については壁を用いたデザインとしていますが、窓や避難バルコニーの配置をアクセントとすることで垂直性を意識させており、桁側と妻側に垂直性の共通項を持たせることで、全体として統一感をもたせています。
- ・一方、妻側、桁側で異なるデザインとなったことにより、大さん橋通りと本町通が交わる交差点から当該建築物を見上げた際に、彫の深い桁側とシンプルな妻側の 2 面として捉えられ、印影に強弱がつくことで、すっきりした印象の高層部となっています。
- ・桁側の袖壁については袖壁のラインよりもスラブのラインが勝つようデザインされており、横長の窓の配置と併せ、業務エリアである関内地区になじむよう工夫されています。

【指摘事項 2】

建物全体として統一感のあるデザインとすること。

- ・今回の案は両方の妻面に共通してアルミのルーバーを用い、長大感の軽減や垂直性の付与を図る計画となっています。
- ・屋上部分のペントハウスについては、近景・中景から望見できない計画に改められています。
- ・北東側の駐車場部分については、外壁を塗り分けることにより、赤レンガ倉庫からの遠景からの眺めに配慮した計画となっています。

NTT 都市開発株式会社
(仮称) アーバンネット横浜ビル建替え計画新築工事

景観形成の考え方

2019年10月1日

1 計画概要



敷地概要

- 所在地 : 神奈川県横浜市中区日本大通り5番2号(住居表示・地番)
- 敷地面積 : 1,593.17㎡ (481.93坪)
- 用途地域 : 商業地域
- 防火地域 : 防火地域
- 高度規制 : 第7種(31m)高度地区(地区計画にて最大75m)
- 法定建ぺい率 : 80% (防火地域・耐火建築物の為100%)
- 法定容積率 : 850%
- 道路 : 南側21.9m 東側17.7m
- 計画道路 : 有
- 敷地形状 : 無
- 開発行為(都29条) : 無
- 総合設計 : 無
- 一団地 : 無
- 提供公園・公益用地 : 無
- 指導要綱等 : 中央地区駐車場整備地区・日本大通り用途誘導地区計画B地区・関内地区日本大通り特定地区(景観計画・都市景観協議地区)に該当

計画概要

- 構造規模 : 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上17階、地下2階建
- 建築面積 : 1,100.0㎡ (332.7坪)
- 延床面積 : 13,600.0㎡ (4,114.0坪)
- 容積対象床面積 : 112100.0㎡ (3,660.2坪)



1F 平面図 S=1/400



A-A断面図

断面図 1/800

2 景観計画上の位置づけ

計画図1の1 横浜市景観計画(関内地区)区域

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



--- 横浜市景観計画区域(関内地区)
 --- 特定地区・準特定地区 境界線
 --- ソーン 境界線

- ・ 日本大通り特定地区に属している

計画図1の2 歩行者ネットワーク・広場等

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



--- 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路
 (補助ネットワーク街路)
 --- 商業のネットワーク街路
 (補助ネットワーク街路)
 --- 水際線のネットワーク街路
 (補助ネットワーク街路)
 --- 重点歩行者ネットワーク街路
 --- 広場状空地の設置が求められる位置

- ・ 関内地区の各エリアを結ぶネットワーク街路に面している
- ・ 重点歩行者ネットワーク街路に面している

計画図1の3 見通し景観・眺望景観等

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



--- <見通し景観>
 --- 見通し景観形成街路
 --- 視点場となる交差点
 --- 見通し景観の向き
 --- <眺望の視点場>
 --- 眺望の視点場
 --- 眺望景観の向き
 --- <横浜三塔への眺望の視点場>
 --- 横浜三塔への眺望の視点場
 --- 赤レンガパークの視点場からの眺望の向き
 --- 大さん橋の視点場からの眺望の向き
 --- 壁面の向きを概ね直角又は平行とする通り
 --- 眺望の対象となる歴史的建造物

- ・ 見通し景観形成街路には当たらない
- ・ 横浜三塔への視点場には入らない

計画図1の7 歴史的界隈形成エリア

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋



--- 歴史的建造物(土木遺構も含む。)
 --- 歴史的界隈形成エリア

- ・ 歴史的界隈形成エリアに属している

計画図1の8 景観重要公共施設

※横浜市景観計画 計画図1の1～8より抜粋

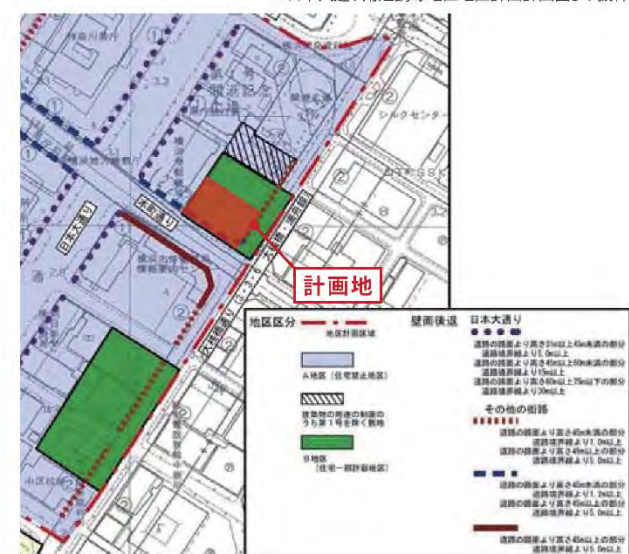


--- 景観重要道路
 ①日本大通り
 [日本大通(全区間)、国道133号(白:中区日本大通3番地先至:中区日本大通11番地先)]
 --- 景観重要道路(見通し景観形成街路)
 --- 景観重要都市公園

- ・ 見通し景観形成街路には面していない

日本大通り用途誘導地区地区計画計画図

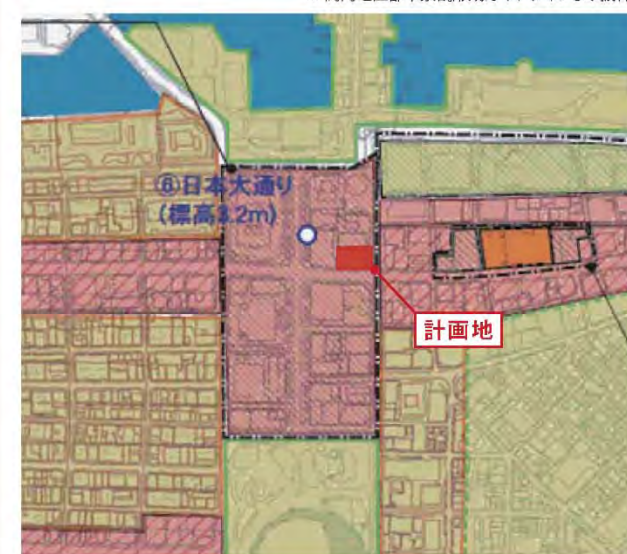
※日本大通り用途誘導地区地区計画計画図より抜粋



- ・ 東側 道路の路面より高さ45m未満の部分は道路境界線より1.0m以上、高さ45m以上では5.0m以上の壁面後退
- ・ 南側 道路の路面より高さ45m未満の部分は道路境界線より1.2m以上、高さ45m以上では5.0m以上の壁面後退
- ・ 住宅一部許容地区に属している

関内地区都市景観形成ガイドライン

※関内地区都市景観形成ガイドラインより抜粋



地区計画による規定
 75m

- ・ 地区計画における最高高さは75m

関内地区における景観計画

■関内地区全域の方針

- わかりやすく、興行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。
- 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横濱を感じる眺望が楽しめる街を創る。
- 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。
- 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。

■方針の達成に向けた行動の指針

- ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する。
- 通りの低層部のしつらえを工夫して、連続性のある賑わいを創出する。
- 人々に交流を促す快適な広場状空地を創出する。
- 緑化や水際の活用により、まちに潤いを創出する。
- 関内地区の街並みの特徴を生かす。
- ミナト横濱の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす。
- 中層、高層の建築物は、デザインを工夫し、魅力ある街並みを形成する。
- 港や丘などから眺望景観が魅力的になるよう工夫する。
- 関内地区の新しい魅力を創造する。
- 秩序ある広告景観を形成する。

■日本大通り特定地区における方針

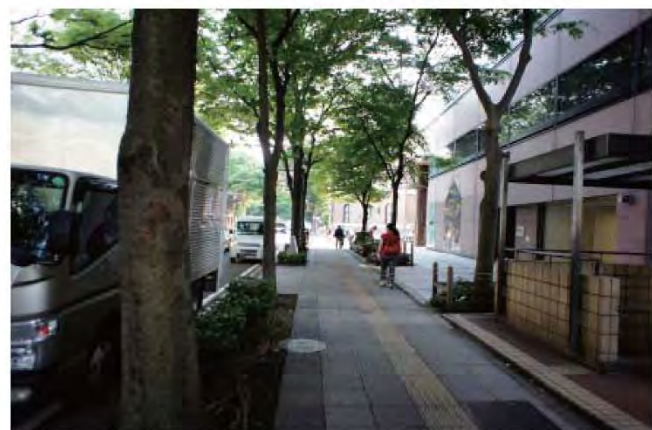
開港の歴史を象徴した、横浜を代表する格調の高い歴史的景観と港への開放的な通景空間を形成し、横浜の顔にふさわしい業務、観光・文化機能の集積を推進する。

※横浜市景観計画より抜粋

2 現況写真 - 建物周辺 -



①



②



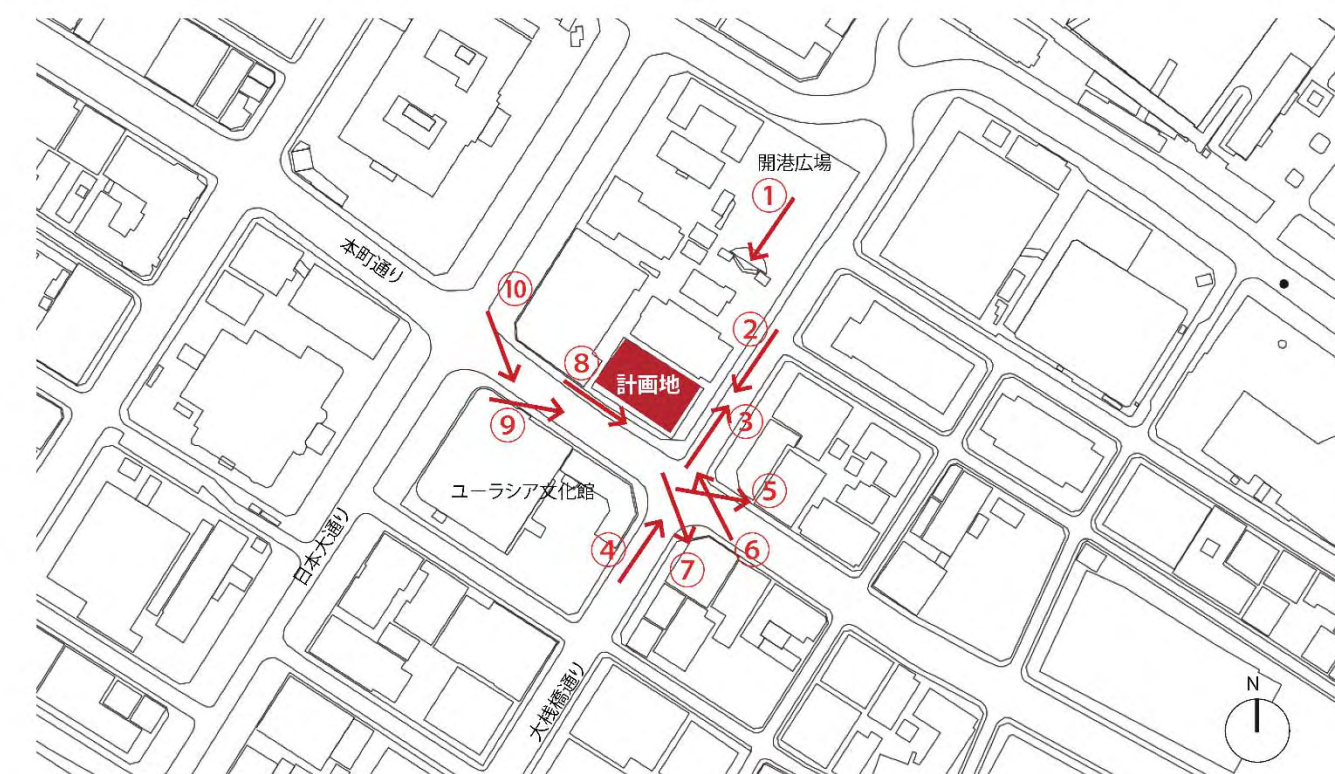
③



④



⑩



⑤



⑨



⑧



⑦

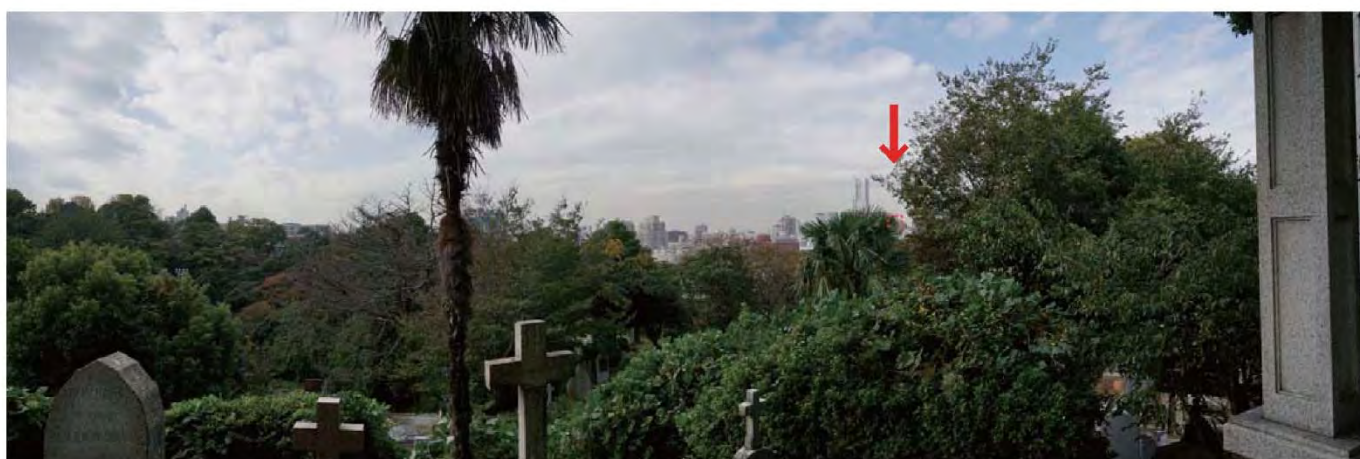


⑥

2 現況写真



① 大さん橋からの眺望景観



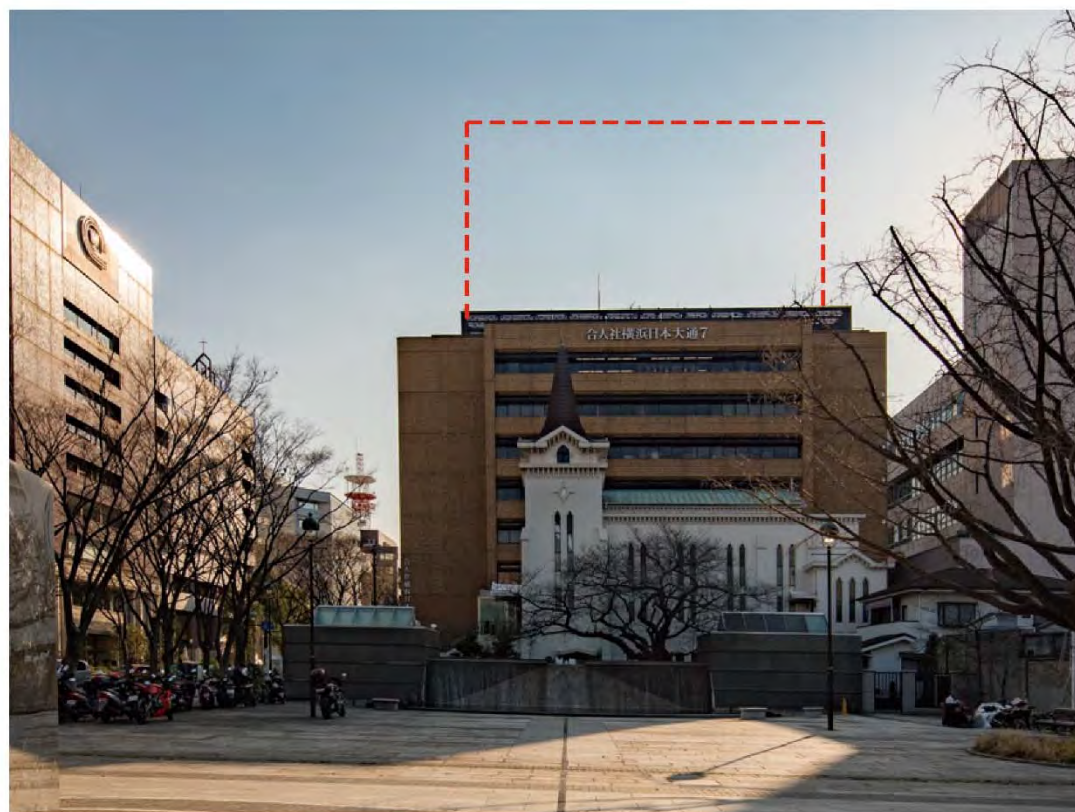
② 横浜外国人墓地からの眺望景観



③ 山手イタリア山庭園からの眺望景観



2 現況写真



④ 山下公園からの眺望景観

⑤ 赤レンガパークからの眺望景観

⑥ 開港記念広場からの眺望景観



⑦ 日本大通りからの眺望景観



3 景観形成の方針



1. 遠景

ミナト横浜を感じる眺望の魅力を向上させる景観の形成



2. 中景

歴史と文化の蓄積を感じさせる街並みを引き立てる品格ある景観の形成



3. 近景

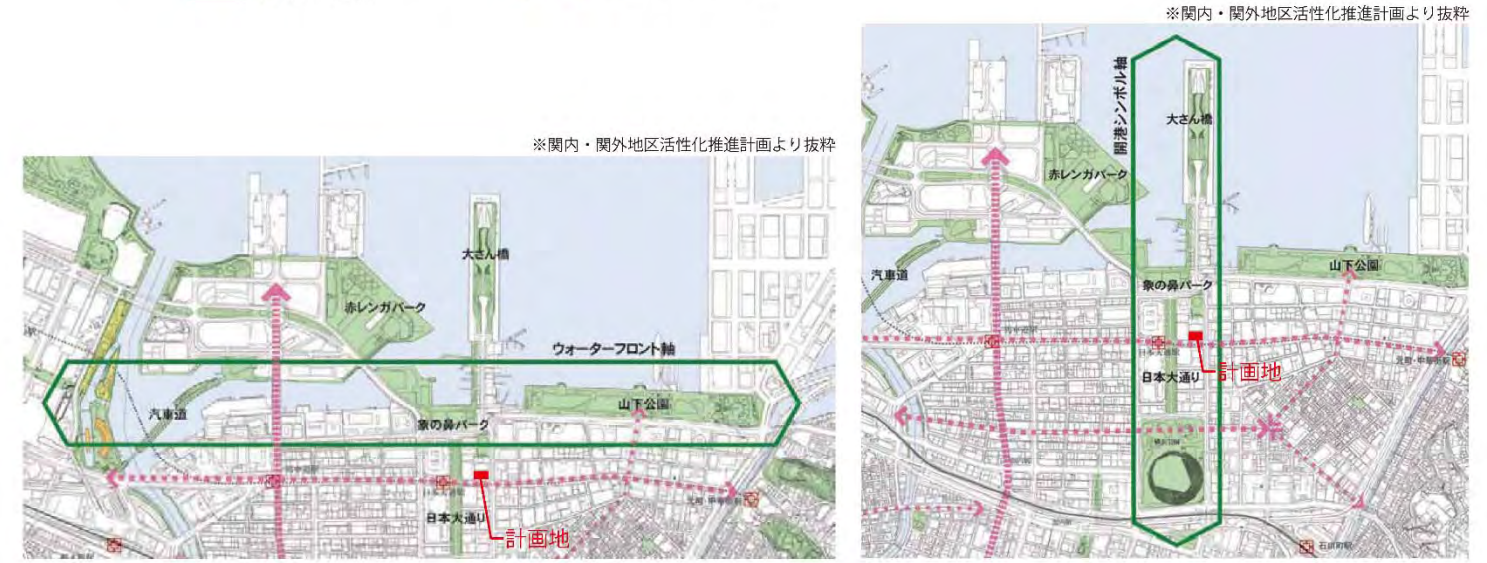
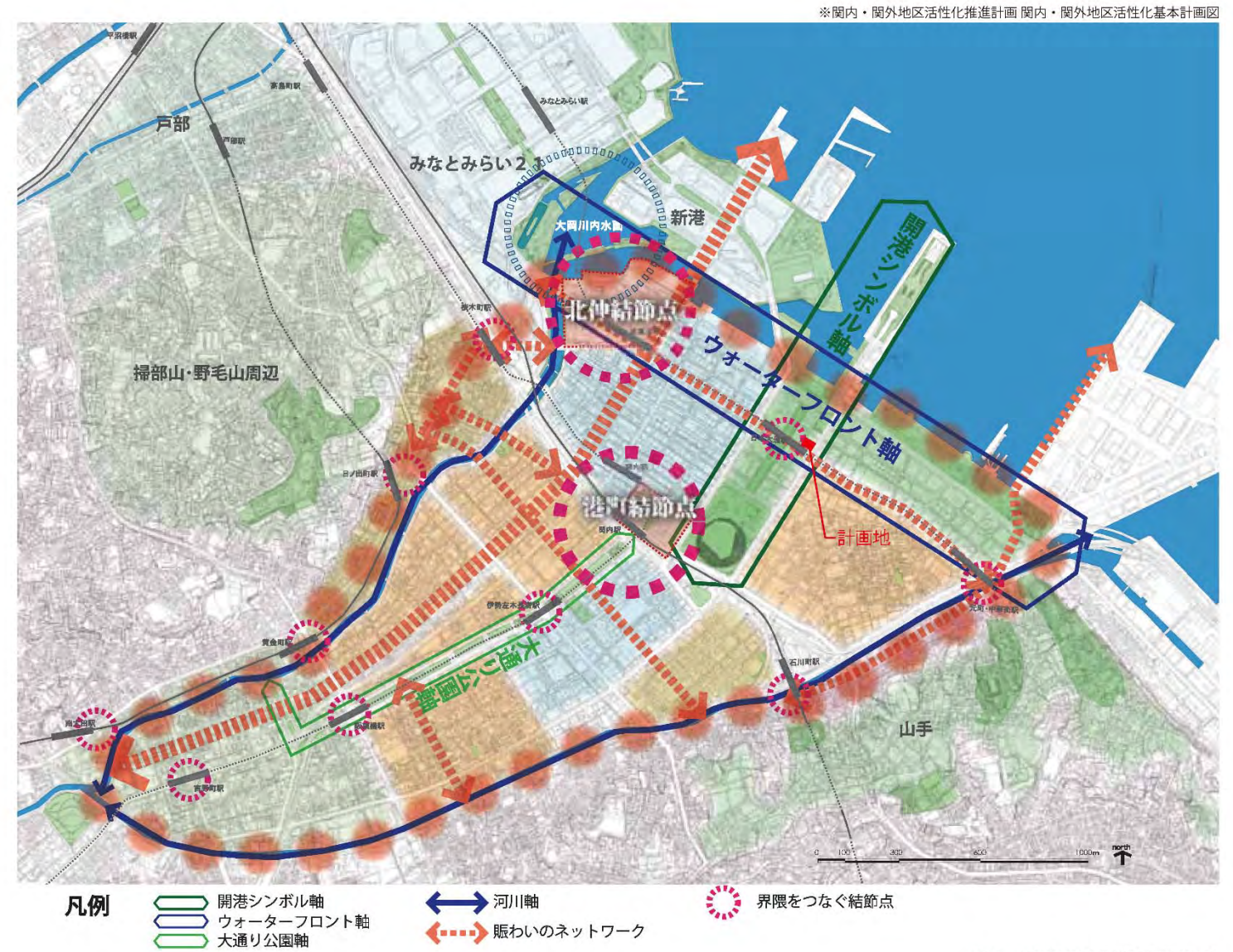
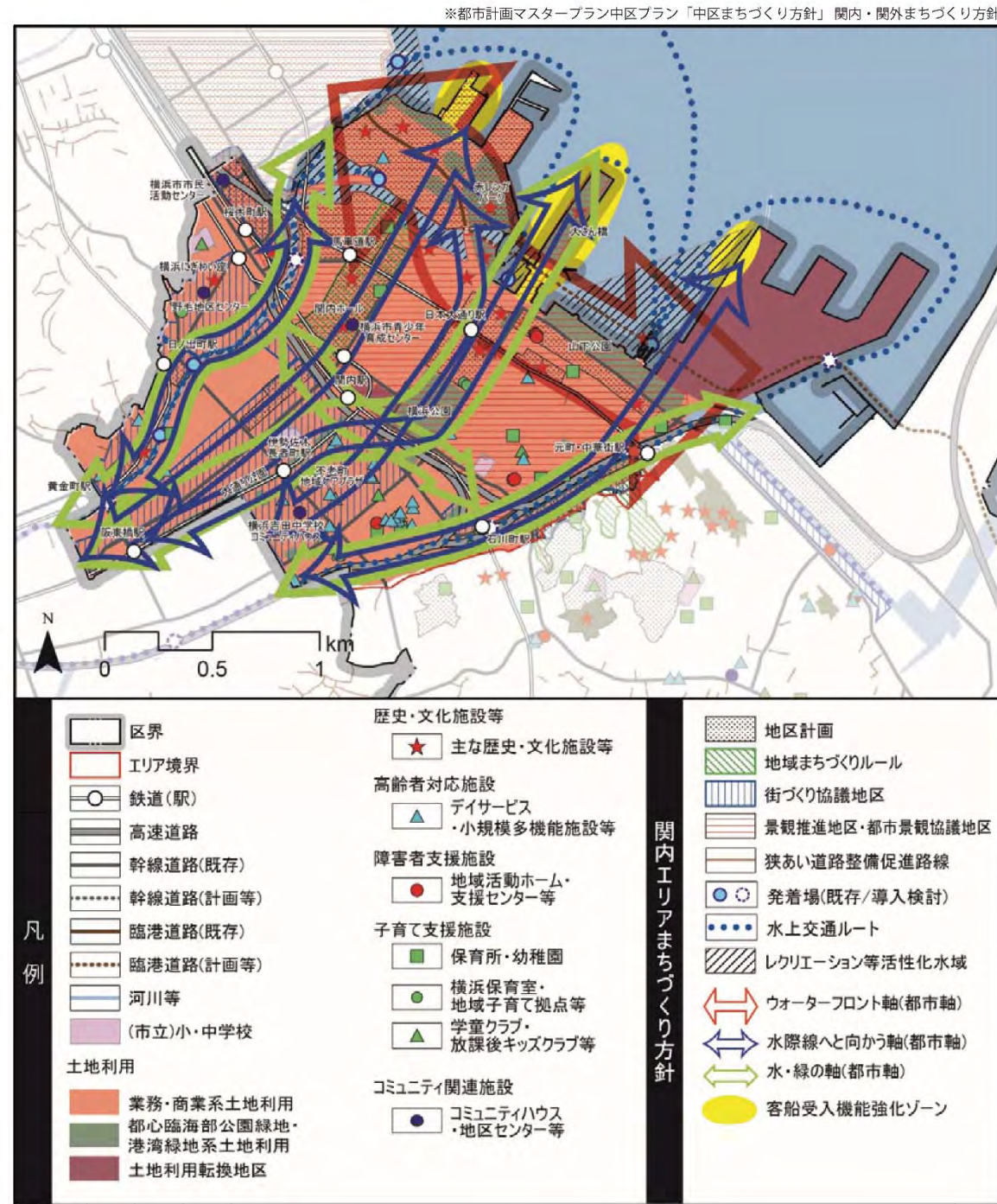
関内地区日本大通り特定地区の個性・街並みを活かした魅力の創造



3 景観形成の方針

■遠景の考え方

- ・ウォーターフロント軸と開港シンボル軸の2つの都市軸の交点に位置する敷地特性より、低層部は双方の軸に対してファサードを作り、高層部は開港シンボル軸が抜けるように軸が直交する面にファサードを作る。
- ・開港シンボル軸は都市計画マスタープラン・中区プラン「中区まちづくり方針」にて示されている水・緑の軸に重なっており、水辺・緑地空間への建物内部からの眺望を確保するため、軸に直行する桁行側に開口部を多く取り入れたデザインとする。

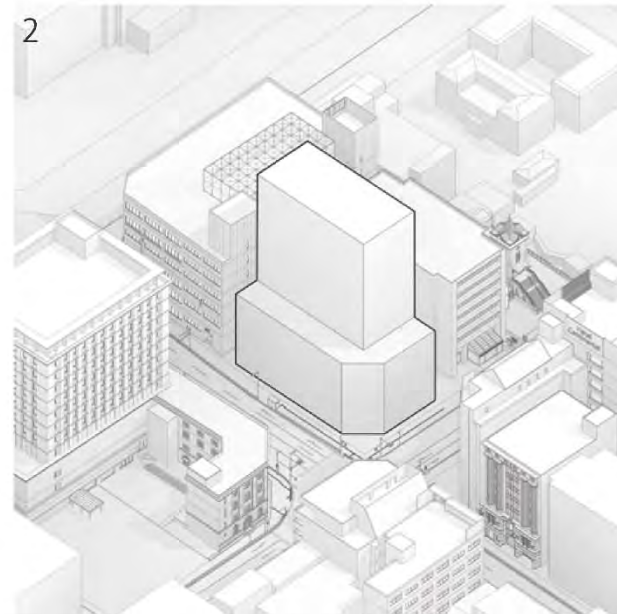


4 景観形成の計画

■外観デザインの考え方



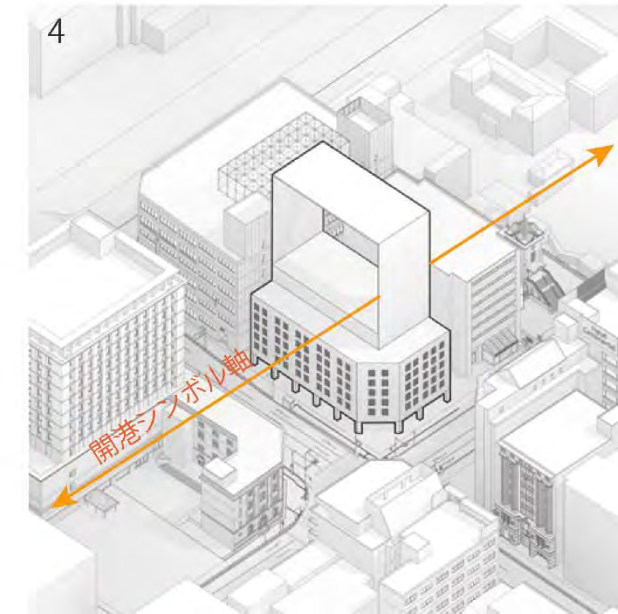
- ・箱状のボリューム



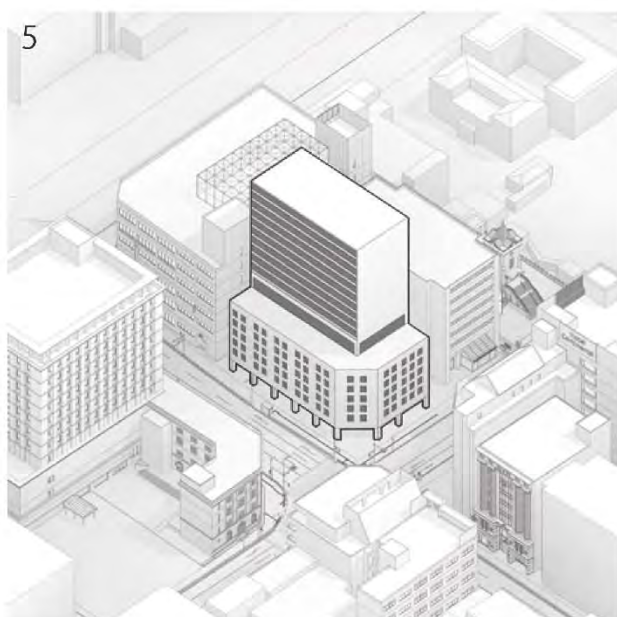
- ・街並みに合わせて基壇を計画
基壇+高層のボリューム



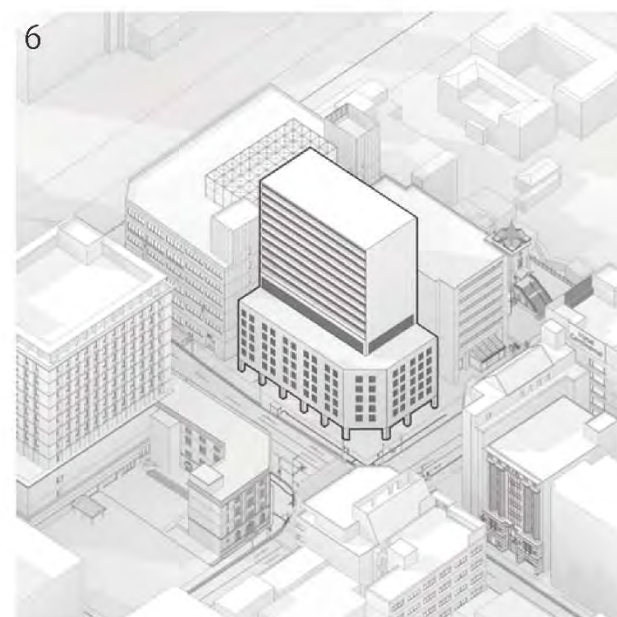
- ・周辺の街並みに合わせたポツ窓のデザイン(2~6階)
- ・1階はピロティとし、歩道との連続性に配慮



- ・都市軸に対して開く構成にすることで、横浜公園から大さん橋へ抜けていくデザイン



- ・景観の良い桁行側には業務エリアである関内地区になじむ横長の窓をデザイン



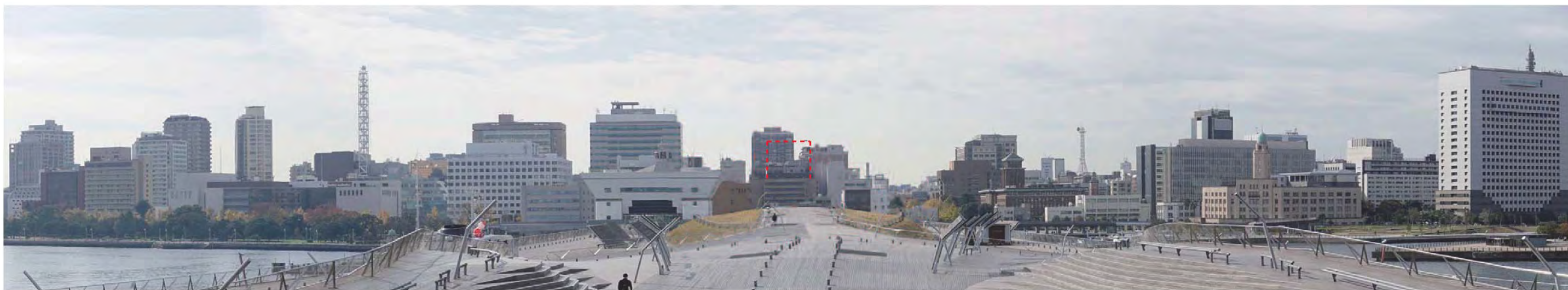
- ・桁行側全面の外壁をセットバックすることで陰影のある端正な外観とし、歴史的建造物の背景に見えるように配慮
- ・スラブを残すことで周辺の横基調のデザインと調和させることや日射遮蔽効果に配慮したデザイン



- ・桁行側に二つの袖壁を設けることや妻側外壁を一部セットバックし、長大な立面を分節する
- ・桁行側の立面に垂直性のある袖壁を設けることで東西面の屋外階段や避難バルコニーの垂直性と呼应し、高層部の外観に共通項をもたせたデザイン構成

4 景観形成の計画（遠景）

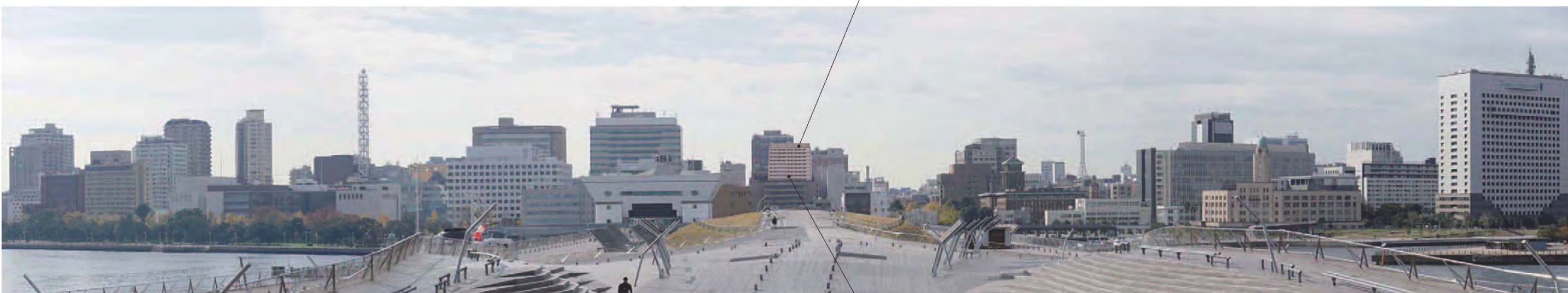
1. ミナト横浜を感じる眺望の魅力向上させる景観の形成



1. 大さん橋からの眺望景観(現況)拡大

■ 頂部デザイン

眺望景観の魅力をもつよう、屋上設備機器を隠し、水平ラインを形成
1- (7) -イ- (イ)



1. 大さん橋からの眺望景観(イメージ)拡大

■ 色彩計画

関内地区の街並みに調和する色彩を用いた計画
1- (5) -ア- (ウ)

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

4 景観形成の計画（遠景）

高層部は、開港シンボル軸が抜けるように南北に開いたデザインとする。ファサードをはシンプルな構成とすることにより、歴史的建造物の背景としてみえるように配慮。



5. 赤レンガパークからの眺望景観

4 景観形成の計画 (中景)

2. 歴史と文化の蓄積を感じさせる街並みと調和した品格ある景観の形成

関内地区における歴史的建造物



開港記念館 (ジャックの塔) 大正6年



横浜貿易協会 昭和4年



横浜税関 (クイーンの塔) 昭和9年



横浜中央電話局 (ユーラシア文化館)
昭和4年



神奈川県庁舎 (キングの塔) 昭和3年



ホテルニューグランド 昭和2年

■ 高層部

- ・開港シンボル軸に対してゲート状の構成とし、都市軸に対応したデザイン構成とする。
- ・桁行側は水辺、緑地空間に開くように窓を設ける。窓は横長の形状を基調とし、業務エリアである関内地区になじむデザインとする。妻側は壁を用いたデザインとするが、長大な壁を開口、目地、階段等で分節する。
- ・桁行側には中央に垂直の袖壁を設け、歴史的建造物と呼応するシンメトリーの立面を作り出す。妻側の垂直性のある屋外階段や避難バルコニーのデザインと調和し統一感のある構成とする。
- ・高層部は低層部に比べ軽やかなデザインとし、低層部に重厚感をもたせる。

■ 低層部

- ・周辺の歴史的建造物の輪郭やスケールに合わせる。
- ・1つの建物としてリズムを刻むこととユーラシア文化館との緩やかな共通項をつくることを踏まえた窓配置。
- ・2階や7階の高さに白色を基調とした水平ラインを設けることで、対面のユーラシア文化館と呼応する構成とする。



高層部のボリュームをセットバックし
高さを周辺建物に合わせることで、街
並みとの調和を図る。
1- (7) -イ-(エ)

歴史的建造物の高さに合わせて基壇部を
つくり、街並みの連続性を創出する。
1- (5) -ア-(ア)

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

4 景観形成の計画 (中景)



6. 開港記念広場側からの眺望景観 (イメージ)

4 景観形成の計画 (中景)



7. 日本大通りからの眺望景観(イメージ)

4 景観形成の計画 (中景)



8. 本町通りから横浜方面の眺望景観 (イメージ)

4 景観形成の計画 (近景)

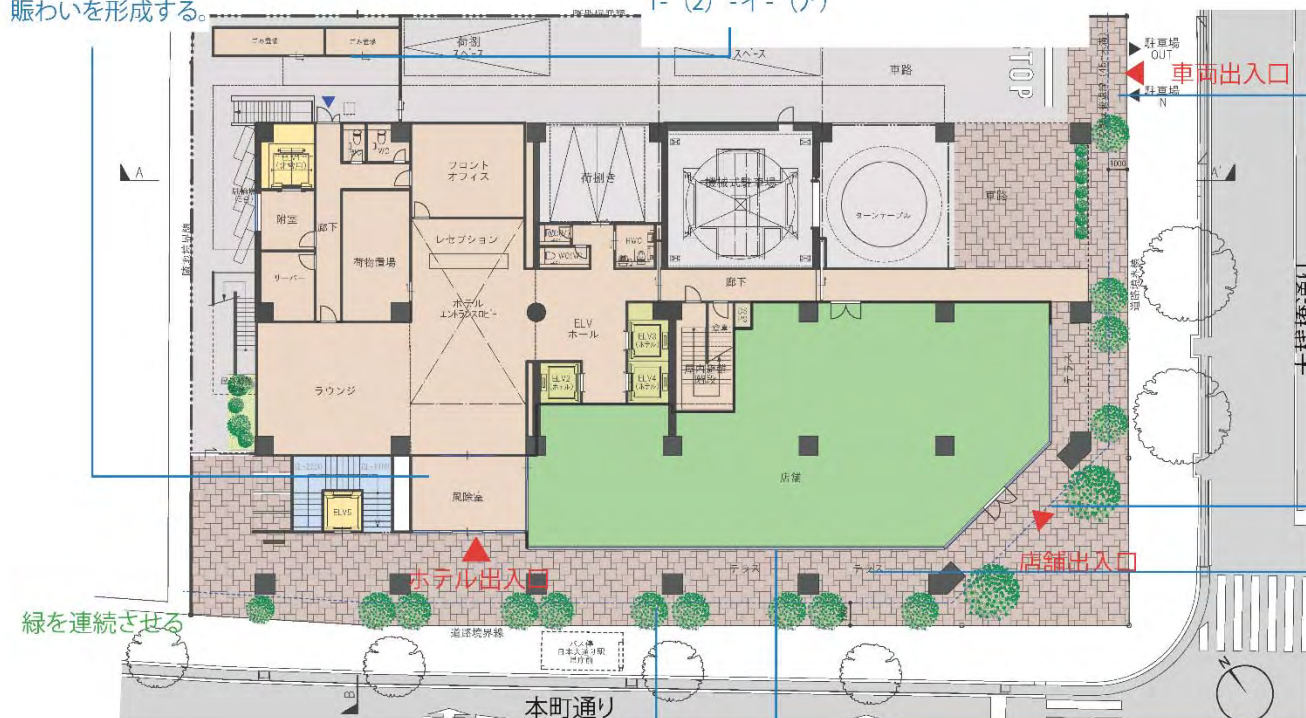
3. 関内地区日本大通り特定地区の個性・街並みを活かした新しい魅力の創造

■低層部

- ・通りの賑わいを創出するため、重点歩行者ネットワーク街路と交差点に面する形で店舗を設置し、通りから賑わいが感じられるように回廊空間を設け、ガラス張りとする等の工夫を図る。
- ・本町通り側に街路樹を配置することで、日本大通り、大棧橋通りの豊かな緑をつなぐ、緑のネットワークを形成する。

重点歩行者ネットワーク街路に面する形でホテルの入り口を設け、通りに対し賑わいを形成する。

歩道から見えない位置にゴミ置き場を配置
1- (2) -イ- (ア)



緑を連続させる

街路樹などの公共空間の緑を補完し、多様なスケールの緑を計画
1- (4) -ア- (ア)

平面図 S=1/400

符号：「関内地区都市景観協議地区 第6行為指針」条文番号

人通りの多い通り沿いを避け、歩行者の安全性を極力阻害しない位置に車両出入口を配置
1- (2) -イ- (ウ)

交差点に面する外壁面は隅切りを行い、外壁面をセットバックさせることで、ゆとりある空間を確保
1- (1) -ア- (イ)

回廊空間を設け、店舗の賑わいのにじみだしと快適な歩行空間で内部と外部の親密な空間を創出
1- (5) -イ- (ア)

通りの賑わいを創出するため、重点歩行者ネットワーク街路と交差点に面する形で店舗を設置し、店内が感じられるようにガラス張りにて計画
1- (2) -ア- (ア)



テラス席とガラス張り壁面で内部の賑わいが外部空間へ滲みだす

本町通り 歩道より



低層部をタイル張りとし、関内の街並みになじむ温かみのある色彩とする

本町通り対岸より



店舗内から連続するテラス席が内外の賑わいを形成

店舗内より



隅切り部に店舗出入口も設け、交差点側に賑わいを形成

交差点より



回廊空間を妻側にも連続させ街並みとの連続性を誘導する

大棧橋通り側低層部

4 景観形成の計画（夜景）

■夜間景観について



■現況

交差点に面した部分は、街灯が主体の照明計画のため落ち着いた夜間照明となっているが、賑わいはあまり感じられない。



上記の周辺環境の状況から、建物の照明を計画。

■高層部

- ・ 歴史的界隈形成エリアに属するため、歴史的建造物を浮かび上がらせるライトアップを阻害しない、落ち着いた夜間照明の計画。

■低層部

- ・ 1階壁面を後退し、ピロティ部分に適度な照明を配置することにより、通りに対し適度な明かりをもたらすように計画。
- ・ 低層部は、交差点に面し配置した店舗の照明により、夜の賑わいを創出するように計画。
- ・ 通りの暗がり解消することで、地域の防犯性へ貢献。



4 景観形成の計画(色彩・素材)



■周辺状況

敷地南面向かい側の歴史的建造物であるユーラシア文化館は濃い茶色の色彩を用いている。また、周辺の歴史的建造物以外の建物にも多少の色味が入っているものが見受けられる。



上記の周辺環境の状況から、建物の色彩を計画。

■高層部

- 【色彩】・ 圧迫感を低減しつつも、海岸教会を引き立たせることや遠景での景観に配慮した、落ち着いた暖色系の色味とし、関内地区に調和する色彩を用いる。
・ 低層部と同色系(10YRの色相で統一)の色彩を用いて建物としての一体感を出す計画とする。

- 【素材】・ 低層部のスクラッチタイルと合う風合いのある複層仕上塗材を使用する。



高層部は多少色味の入った淡い色彩とする。海岸教会の白さと対比的な構成とするとともに軽やかさを演出する。

■低層部

- 【色彩】・ 低層部は街並みに合わせ、向かい側にある歴史的建造物であるユーラシア文化館を引き立てつつ、落ち着いた色彩とする。

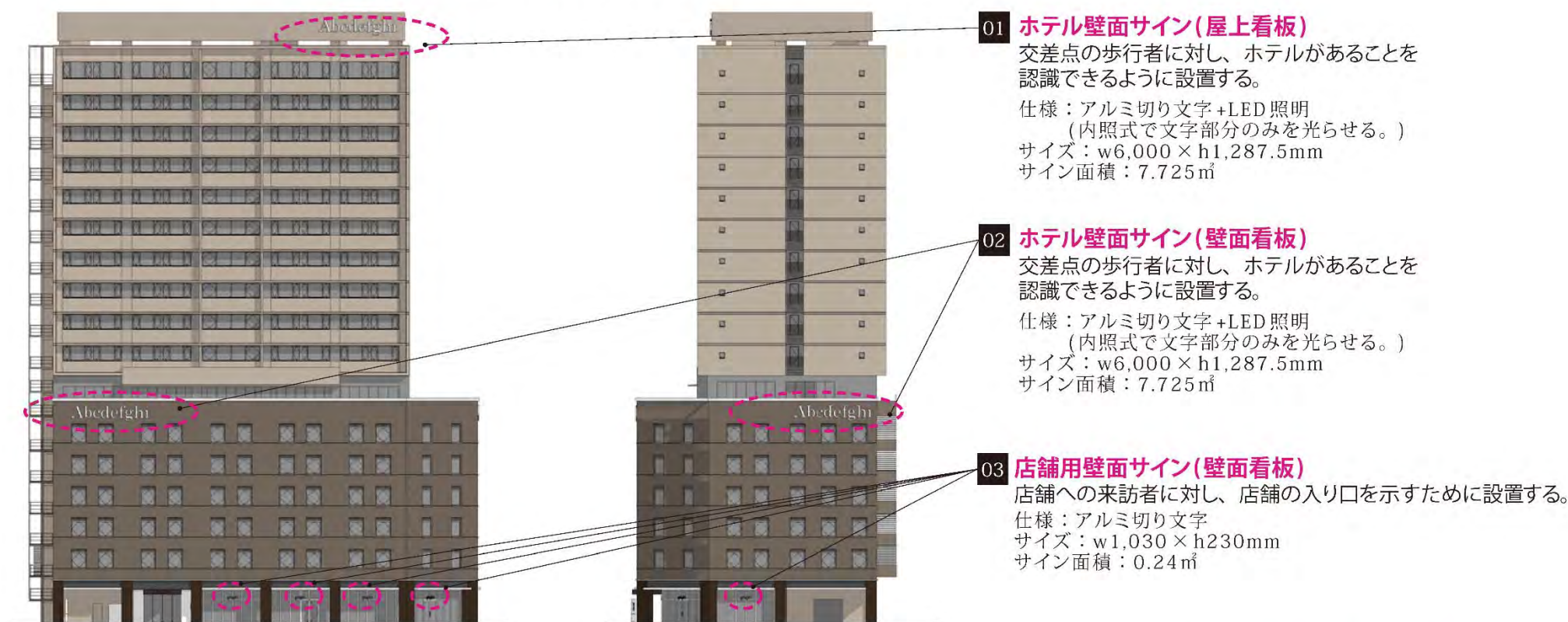
- 【素材】・ 1階は素材感のあるスクラッチタイルとすることにより足もとに落ち着きを持たせ、街並みに配慮した計画とする。



4 景観形成の計画(屋外広告物)

■屋外広告物について

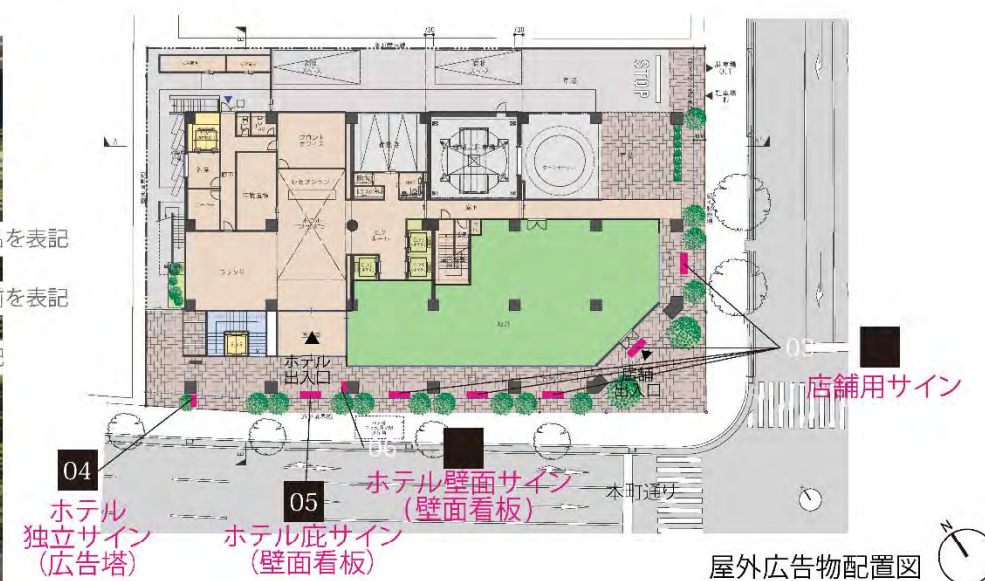
屋外広告物については、街並みに配慮し、地区の景観と調和した計画とする。横浜市屋外広告物条例、横浜市景観計画の基準内に適合するものとし、必要最低限の配置、大きさとし、秩序のある広告景観とする。



04 ホテル独立サイン(広告塔)
 歩行者に向けて、ホテルがあることを認識してもらうために設置する。
 仕様：アルミ+LED照明(内照式にてテナント名部分のみを光らせる)
 サイズ：W400×h2,580×D200
 サイン面積：1.03㎡(片面)×両面=2.06㎡
 色：上部背景 6.1YR4.61/2.43 下部背景 6.5RP1.58/3.25
 文字部 白

05 ホテル底サイン(壁面看板)
 対岸の歩行者に向けてホテルの入り口を認識してもらうために設置する。
 仕様：アルミ切り文字+LED照明
 (内照式で文字部分のみを光らせる)
 サイズ：h193mm×w1,500mm
 サイン面積：0.29㎡

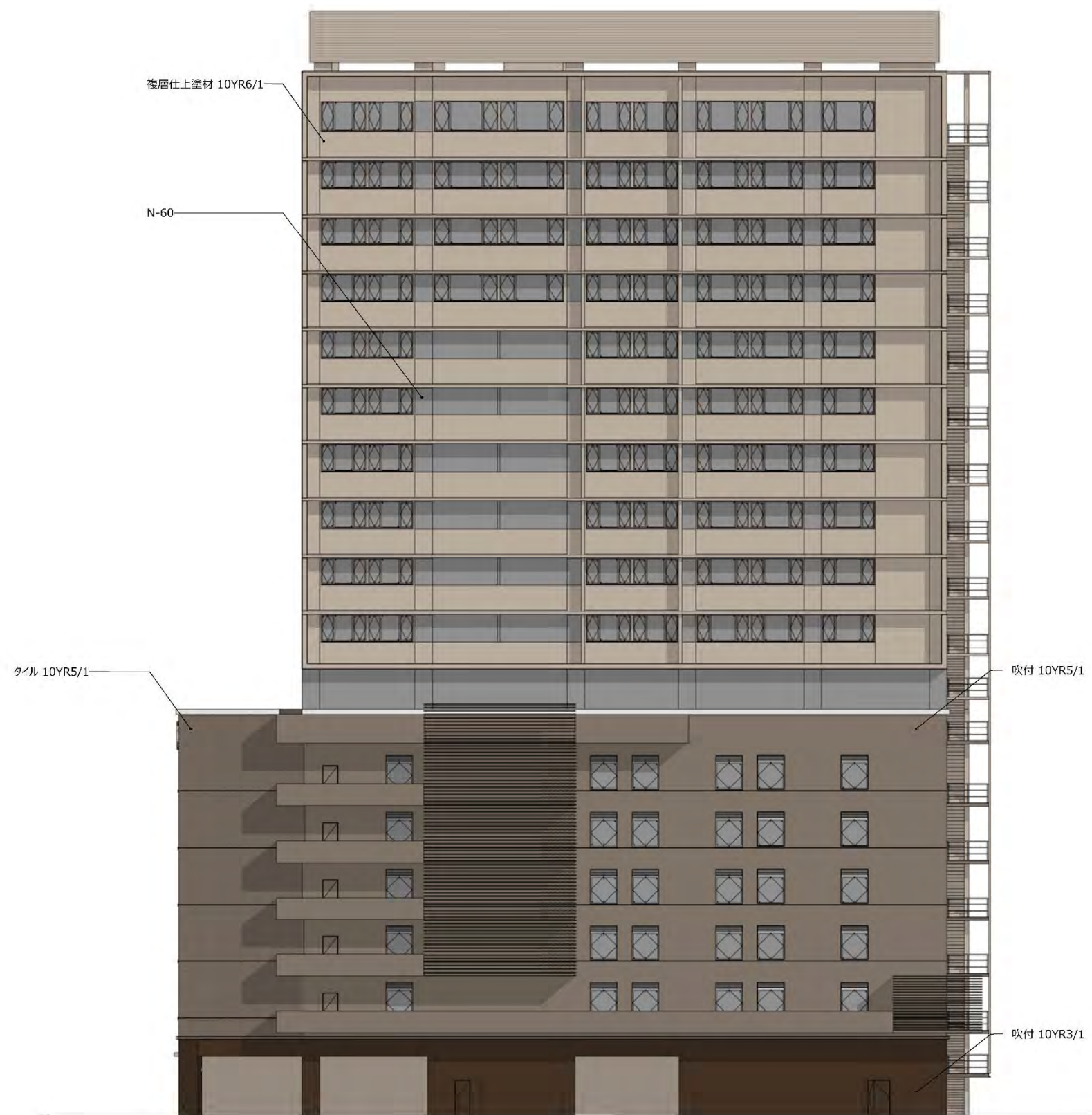
06 ホテル壁面サイン(壁面看板)
 ホテルの入口には、視線高さに合わせた壁面看板を設置する。
 仕様：アルミ
 サイズ：600mm×600mm
 サイン面積：0.36㎡
 色：上段 N4 中段 N10 下段 N3
 文字部 白



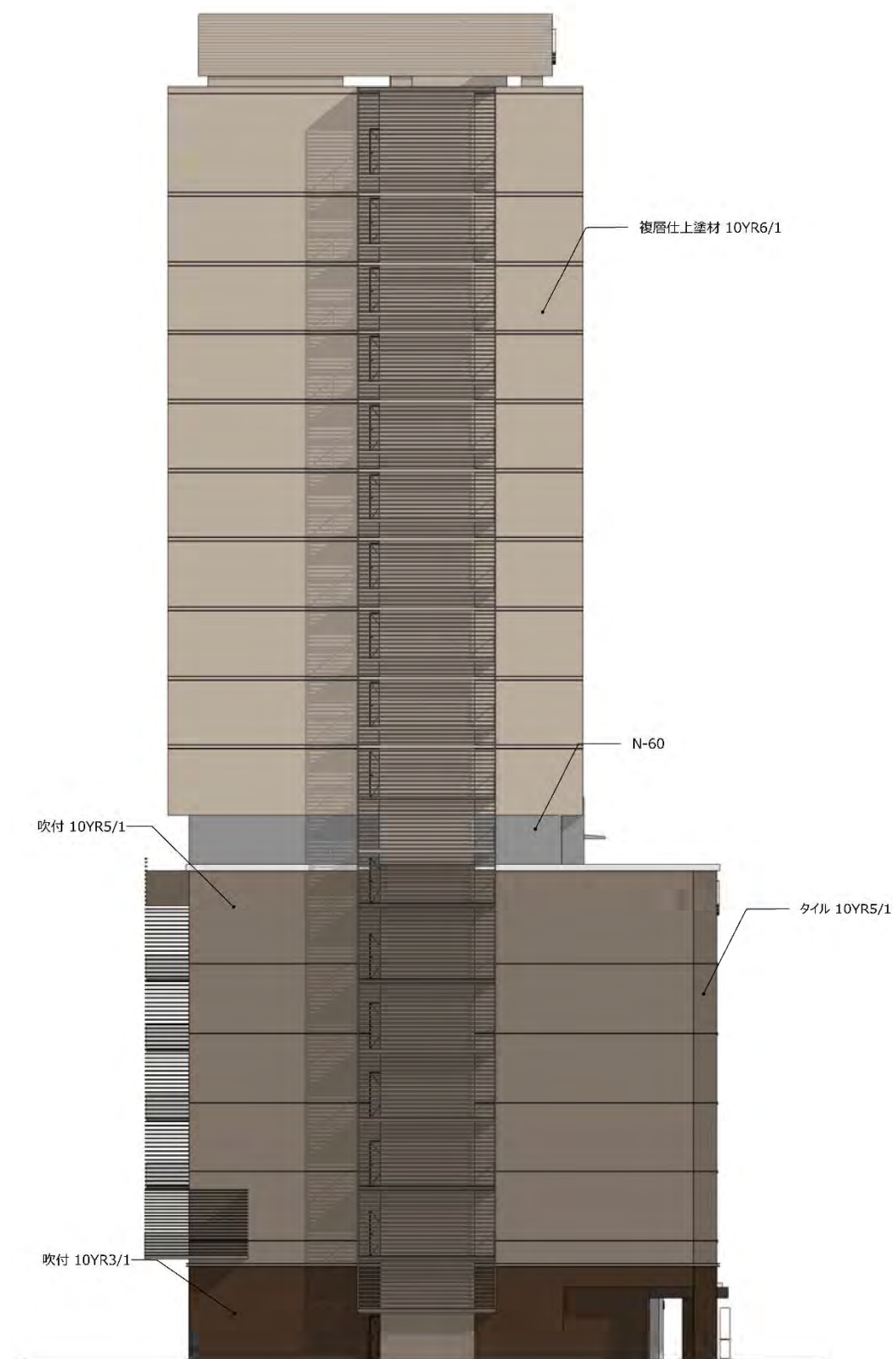


南側立面図

東側立面図



北側立面図



西側立面図

4 景観形成の計画

■6月25日都市美審議会案との比較

前回の都市美審議会案では高層部の四面すべてに庇を設けていたため、本町通りに面した南西面と大さん橋通りに面した南東面が連続し大きな一面(A)に見えていたが、今回の案は南西面と南東面が分節しているため、二面(B、C)に分けて見えている。立面を分節したことにより前回案よりも印象が軽くなるように配慮した。

前回都市美審議会案



今回計画案



4 景観形成の計画

■ 桁行側立面の検討

① 庇のみ

庇が長く伸び、長大な立面になっている



② 袖壁と庇が同面

中央に袖壁を設けることで立面を分節しているが、袖壁が強調されすぎている



③ 袖壁と庇の出幅が異なる

袖壁を庇より下げることで、袖壁の印象を控えめに抑えつつ立面を分節している

