

第 56 回 横浜市都市美対策審議会 景観審査部会

東高島駅北地区の景観形成について

審議いただきたいポイントについて

過去3回の審議会で審議いただいた内容(3回目はH28年10月4日開催)

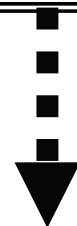
- ・建物や広場の配置と容積配分
- ・スカイラインの形成
- ・外観デザインの考え方



- ・土地区画整理組合の設立
- ・仮換地の指定
- ・環境影響評価書(アセス)の提出

今回、審議いただきたい内容

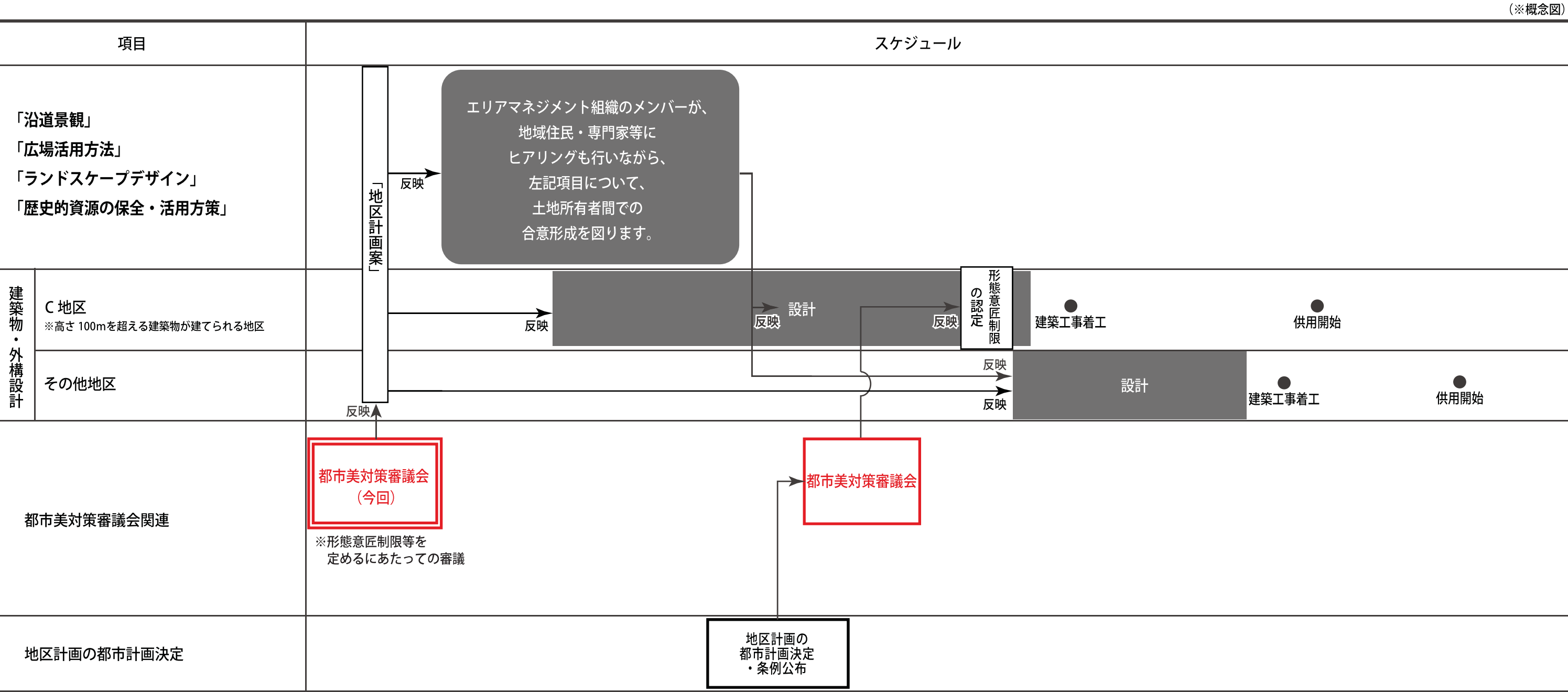
- ・地区計画(案)における建築物等の形態意匠の制限について



【C地区の設計時】 地区計画条例に基づく形態意匠認定にあたっての付議

- ・C地区の建築物等の形態意匠の制限への適合について

今後のまちづくりの進め方 エリアマネジメント組織のメンバーである土地所有者が、地区内の「沿道景観」「広場の活用方法」「ランドスケープデザイン」「歴史的資源の保全・活用方策」について、地域住民・専門家等に意見を聞き、土地所有者間の合意形成を図った上で、それぞれの計画に反映します。



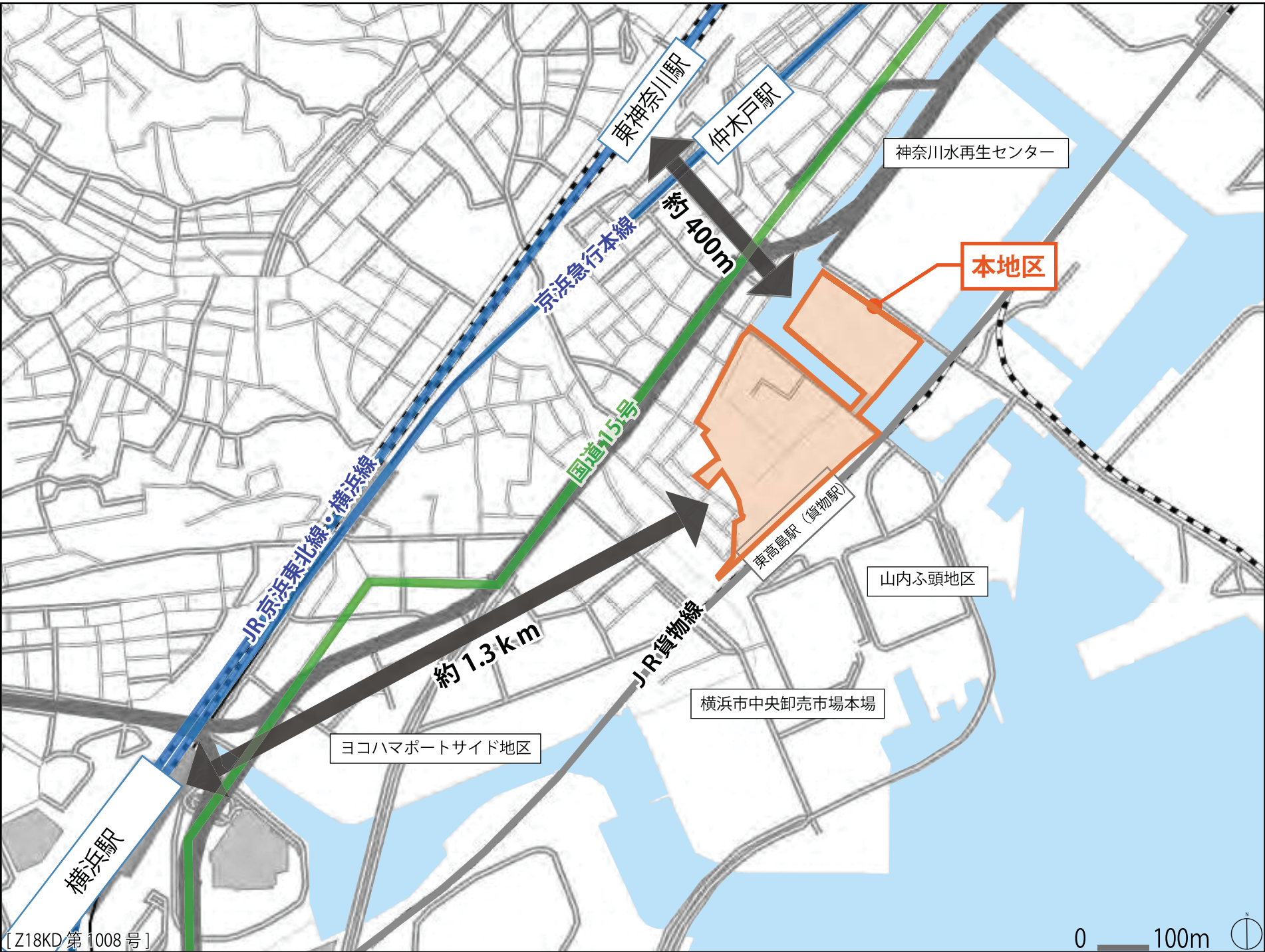
※E 地区については、地権者の既存事業継続のためC 地区より先行して整備予定

本地区の位置・規模

本地区（東高島駅北地区）は、横浜駅から約 1.3 k m、JR 京浜東北線・横浜線東神奈川駅から約 400m、京浜急行本線仲木戸駅から約 300m の場所に位置しています。

また、本地区の区域全体の面積は、約 10.3ha あります。



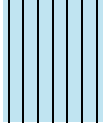
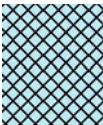

所在地
横浜市神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目、千若町及び星野町地内
面積
約 10.3ha

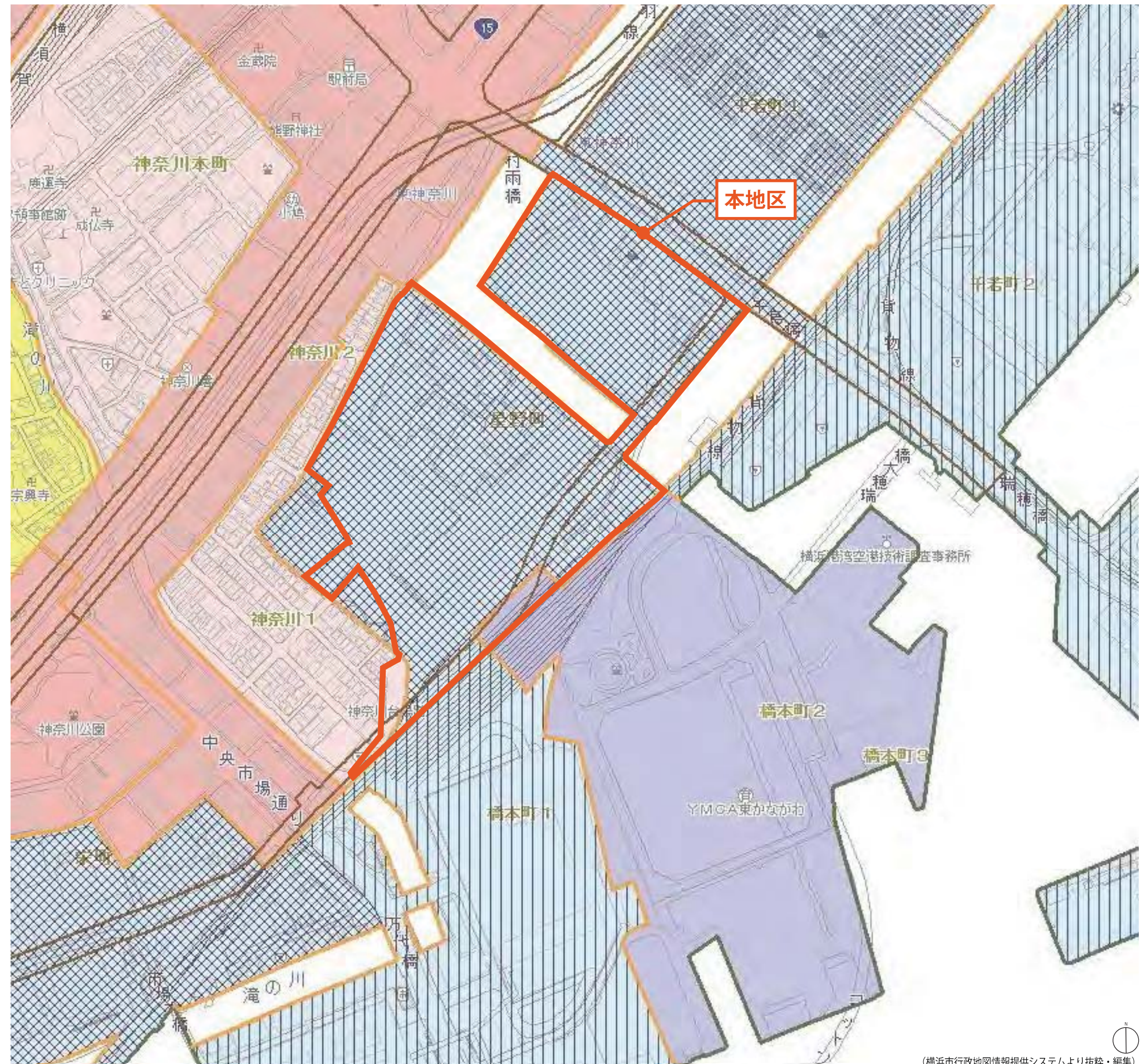


凡 例	
	地区計画の区域

都市計画の内容

本地区は、大部分が「工業地域」に指定されています。また、地区周辺の国道 15 号線（第一京浜）側は「近隣商業地域」、海側は「工業地域」及び「工業専用地域」に指定されています。

凡 例		
	商業地域	建蔽率 80% 容積率 400% 第 7 種高度地区（最高高さ 31m）
	近隣商業地域	建蔽率 80% 容積率 200% 第 5 種高度地区（最高高さ 20m）
	工業地域	建蔽率 60% 容積率 200% 第 7 種高度地区（最高高さ 31m）
	工業地域	建蔽率 60% 容積率 200% 第 5 種高度地区（最高高さ 20m※） ※住宅等の用途以外の建築物又は建築物の部分については、高さ 31mまで建てることが可能
	工業専用地域	建蔽率 60% 容積率 200% —

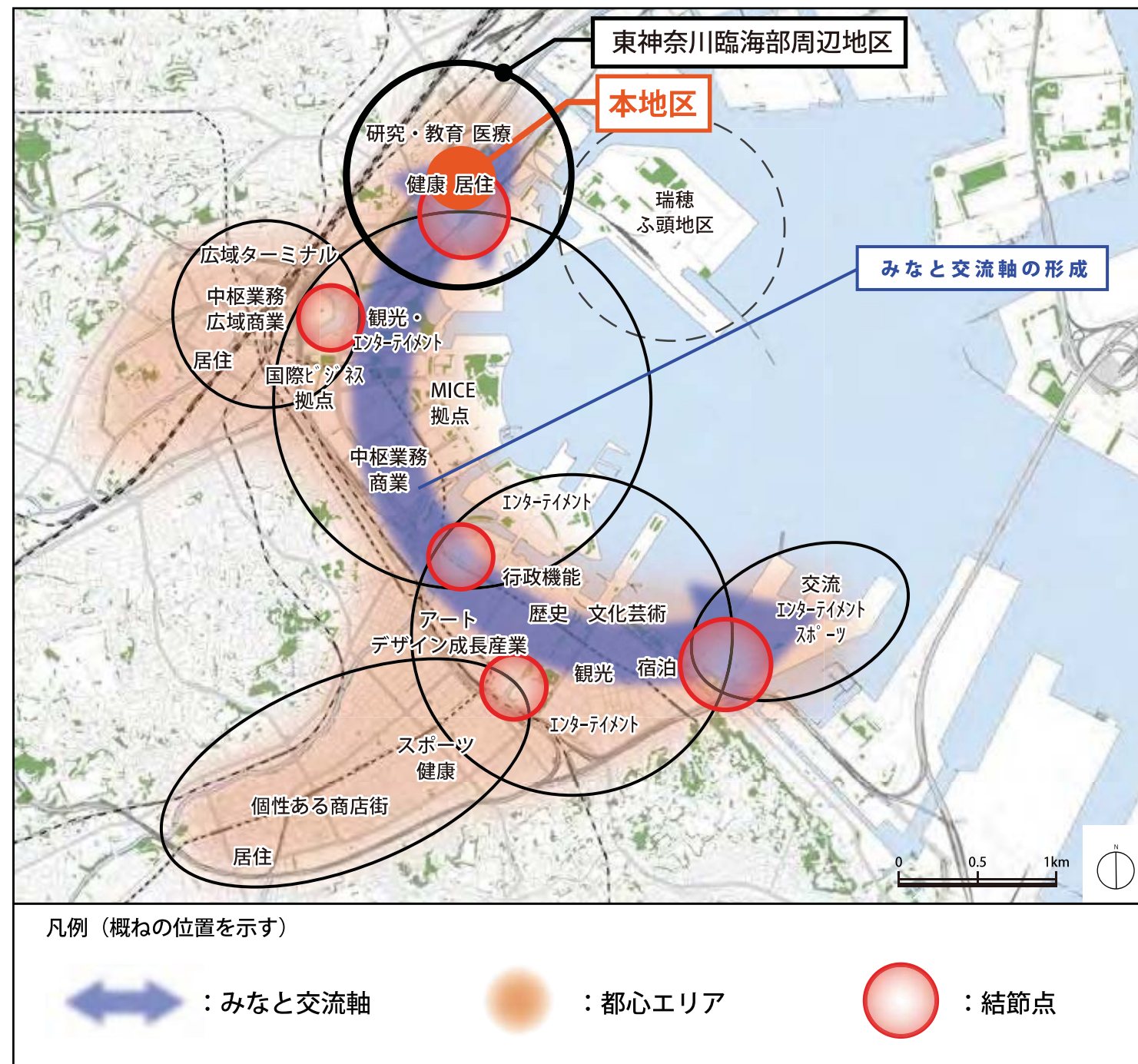


① 横浜市都心臨海部再生マスタープラン（H27 年）

本地区は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」において、東神奈川臨海部周辺地区として、みなと交流軸にある横浜市の5つの都心エリアの1つに位置づけられており、地区の機能配置イメージとしては、研究・教育、医療、健康、居住が挙げられています。

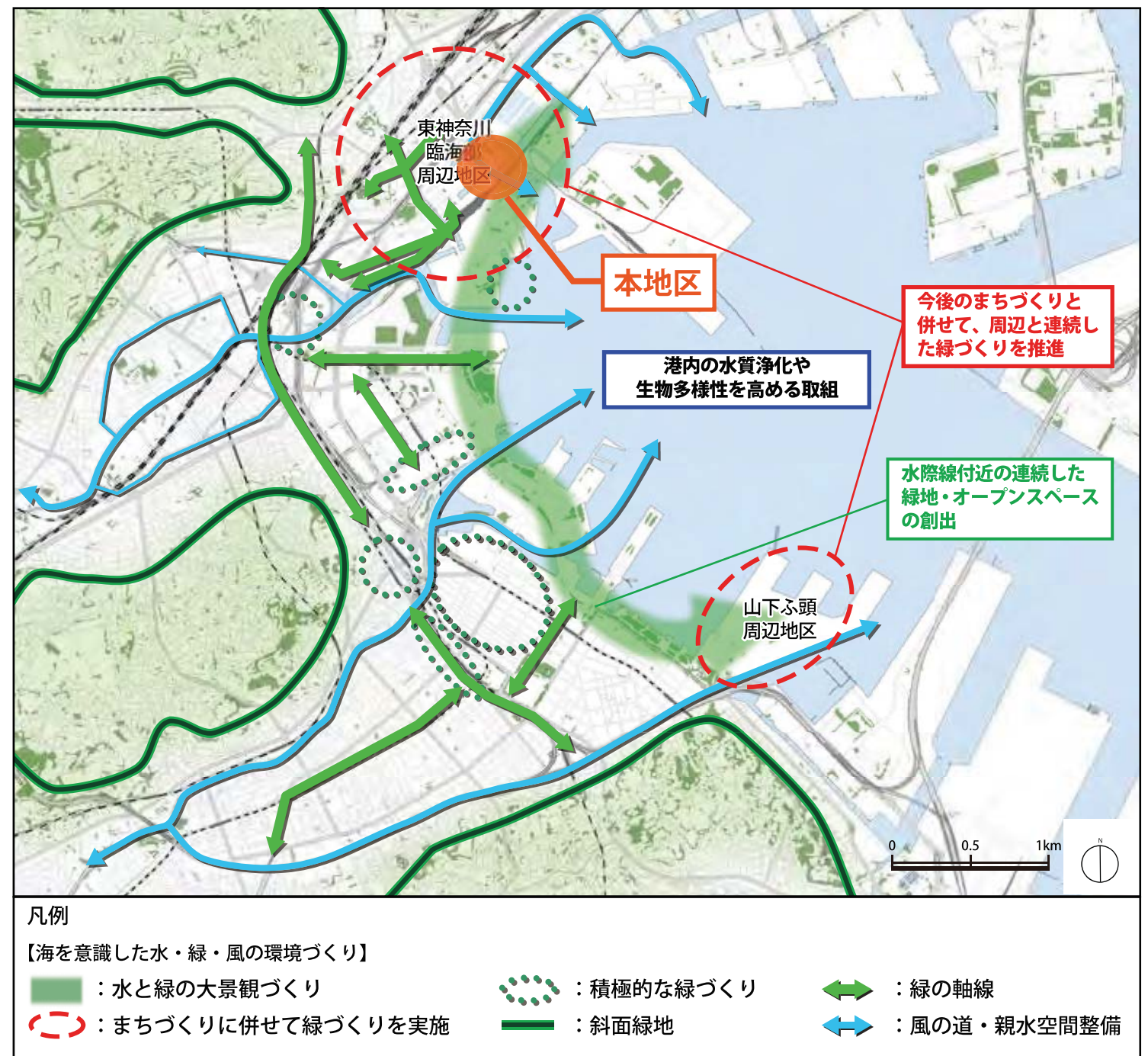
また、都市環境づくりに向けた取組として、東神奈川臨海部周辺地区から山下ふ頭周辺地区にかけて、「水と緑の大景観づくり」（「水際線付近の連続した緑地・オープンスペースの創出」）を図ることが示されています。

■「みなと交流軸」と都心臨海部の機能配置イメージ



（「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より抜粋・編集）

■都市環境づくりに向けた取組



（「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より抜粋・編集）

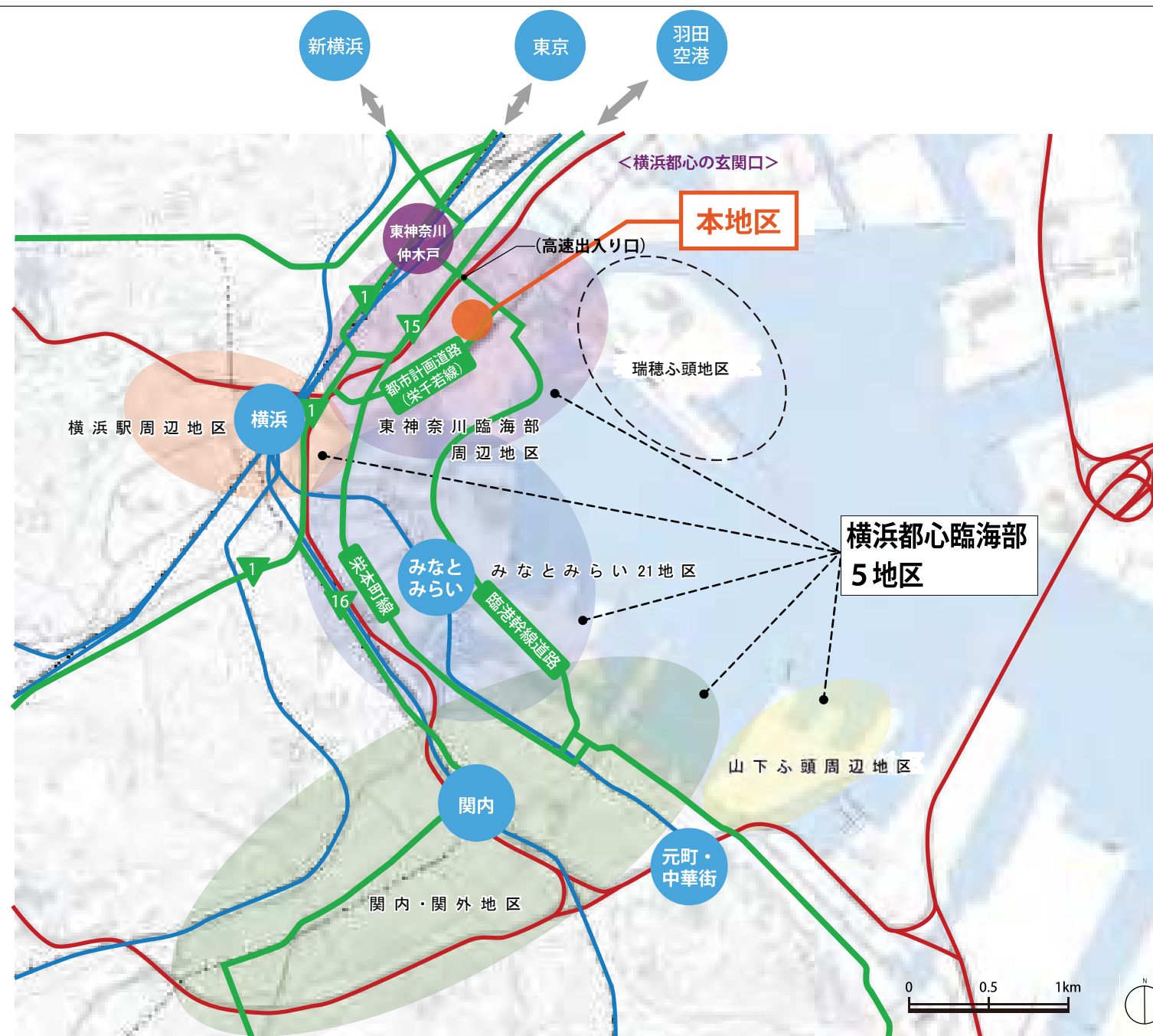
また、東神奈川まち・海軸の中央に位置し、周辺を含めた将来のまちづくりの骨格を担う地区として整備することが求められています。

(「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」より抜粋・編集)

① 横浜都心部の玄関口で、アクセス利便性の高い本地区

本地区は、首都高速道路や鉄道により羽田空港や新横浜駅とのアクセス性が高く、また臨港幹線道路や都市計画道路（栄千若線）により、横浜駅周辺地区やみなとみらい 21 地区と連携し、横浜都心部への玄関口としての機能が期待される地区です。

■アクセス利便性の高い本地区



※瑞穂ふ頭地区については、都心臨海部に隣接し広大な面積を有しますが、米軍と返還合意されていないため、返還後の活用について、今後検討します。

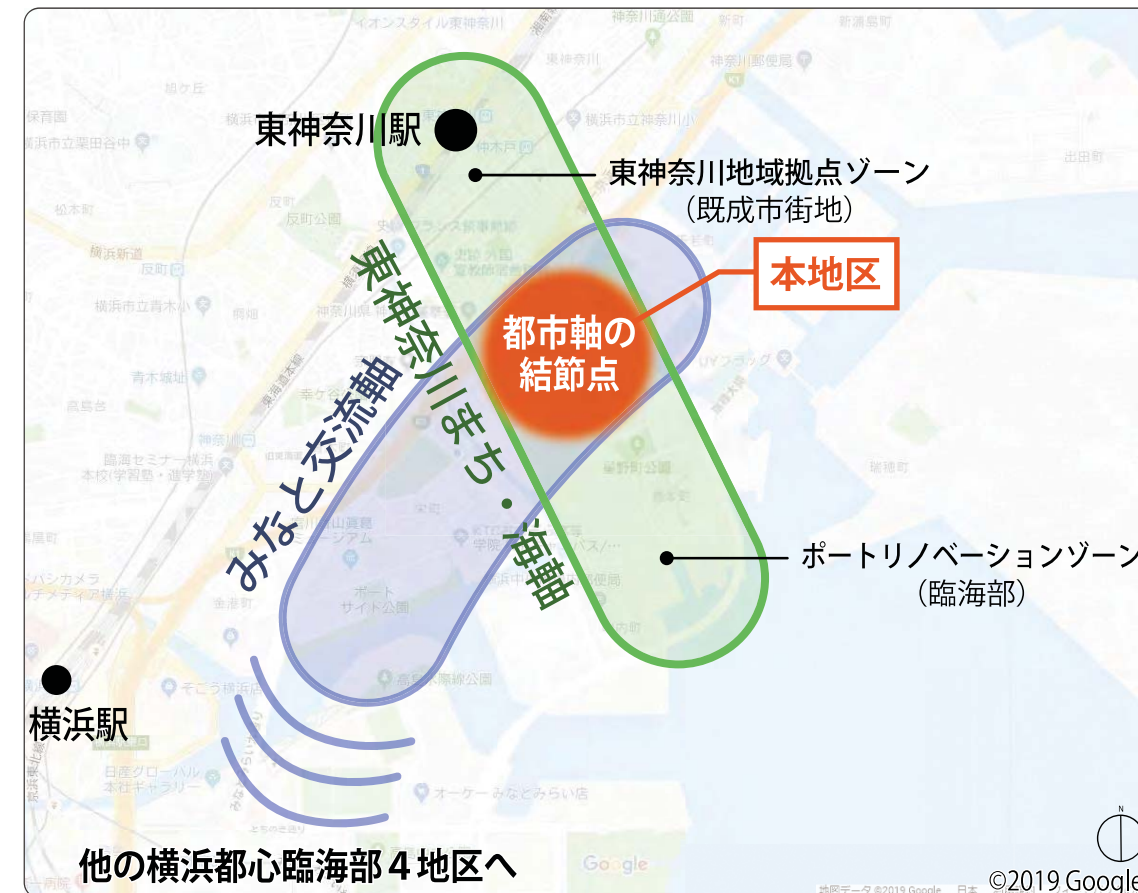
— 首都高速道路
— 主な道路 (国道 X 号線を示す)
— 主な鉄道

(「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より抜粋・編集)

② 都市軸の結節点である本地区

本地区は、都市軸である「みなと交流軸」と「東神奈川まち・海軸」との交点に位置し、「都市軸の結節点」として新たな拠点を形成していくべき重要な地区です。

■都市軸の結節点である本地区（概念図）



③ 本地区周辺の概要

土地の高度利用や、都市型住宅等の整備が図られている「ヨコハマポートサイド地区」及び「山内ふ頭地区」と、「横浜市中央卸売市場」が本地区近傍に位置しています。

また、神奈川区のルーツを楽しく訪ね歩くことができる散歩道である「神奈川宿歴史の道」が本地区近傍まで整備されています。

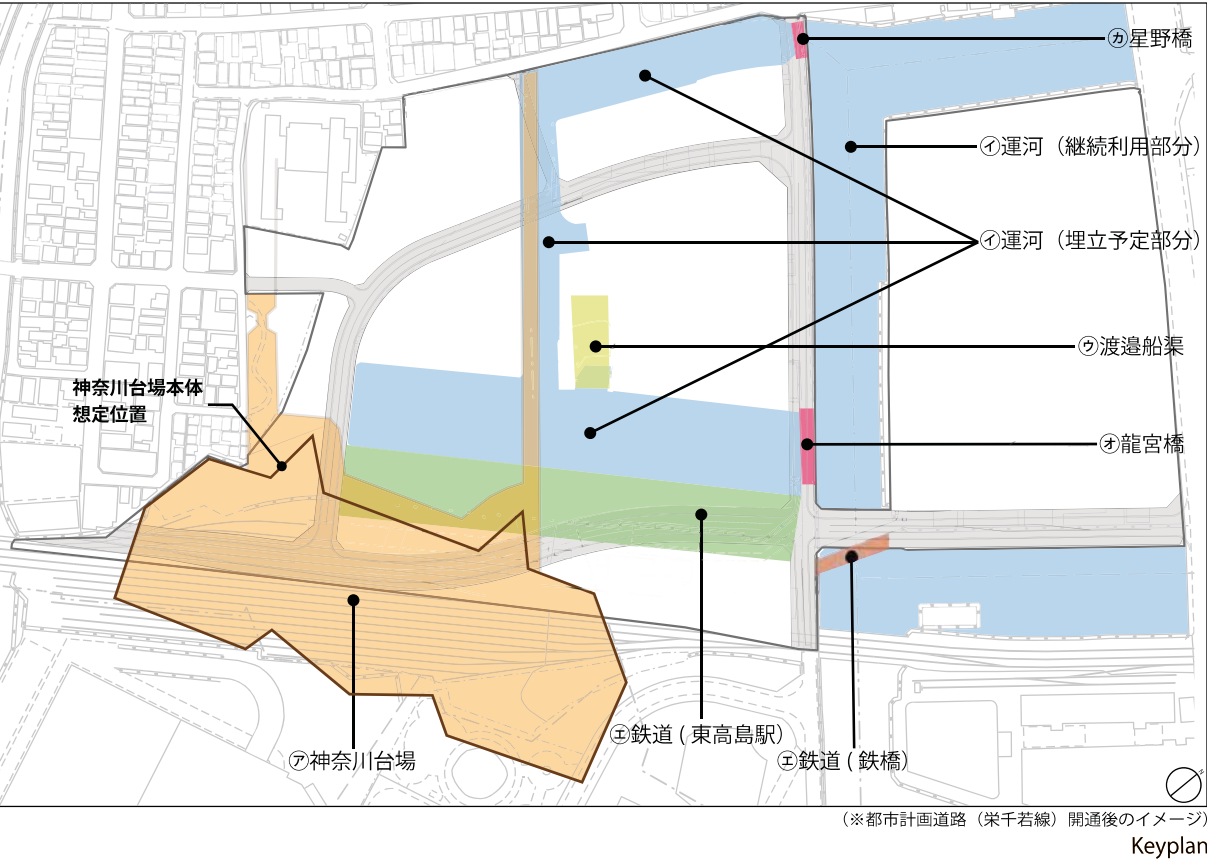


凡 例	
—	首都高速道路
—	主な道路
—	主な鉄道
—	神奈川宿歴史の道（整備済み）

④ 本地区の歴史的資源の概要

横浜港は安政 6（1859）年の開港以来、生糸貿易港、商業港、旅客港、工業港等として急速に発展し、大正時代には日本を代表する国際港湾となりました。その後も関東大震災や太平洋戦争による空襲等の打撃を乗り越え、日本の中核を担港として発展を遂げました。

幕末に欧州列強から本土を防衛する施設として、幕府・軍艦教練所教授方頭取であった勝海舟の技術指導を受けて神奈川台場が築造されました。明治時代には渡辺忠右衛門らにより石造乾ドックを持つ渡邊船渠が築造され、また、星野鏡三郎らにより埋め立てられたことで、星野町や星野橋の名称が現在も残っています。その後、工業化の進展とともに工場・倉庫が建設され、また「東高島駅」が開業しました。主に生糸等の物資を水陸連絡の輸送として利用されるなど、日本経済の一翼と担ってきました。現在、それらを物語る歴史的資源の一部が本地区内に現存しています。



勝海舟



渡辺忠右衛門



星野鏡三郎

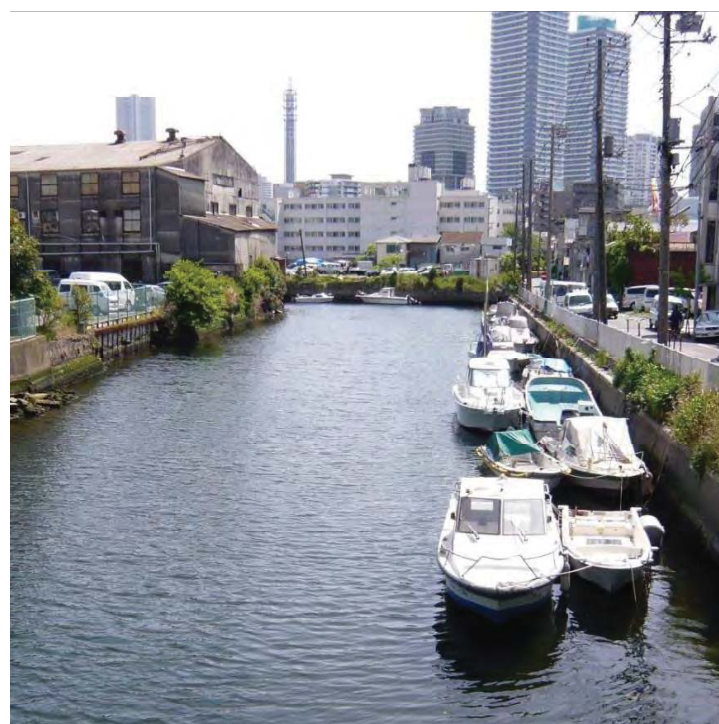
	項目	外観写真	竣工年	概要	残存の有無
ア	神奈川台場		1860年 (安政6年)	1860 年（安政 6 年）に、松山藩による築造工事を経て完成（勝海舟による設計）。稜堡式城郭（星型要塞）に分類され、この形状では国内では北海道の「五稜郭」の次に大きい貴重な遺構です。砲台が攻撃に使われたことはありませんでしたが、諸外国の貴賓が港に入った際に、祝砲や礼砲として用いられていました。地区内には神奈川台場の石垣の一部が現存しています。	一部 現存
イ	運河		1902年頃～ (明治30年代半ば～)	「神奈川周辺の埋立は、明治 30 年代半ばから行われ、特に明治 37 年（1904）年日露戦争後に急速に進み、40 年代には臨海部工業地帯の基礎が確立」と記載の文献（「東高島駅北地区の歴史的変遷」）があり、その時期に運河が建設されたと推察されます。地区内を縦断・横断するように、運河が存在しており、かつては、貨物の運搬に使用されていました。当時の技術を物語る護岸の一部が、現存しています。	○
ウ	渡邊船渠		1909年 (明治42年)	1909 年（明治 42 年）、横浜における民間造船業のパイオニアである渡邊忠右衛門は、神奈川台場東の海面を埋め立てて本格的な石造乾ドックをもつ渡邊船渠会社を設立しました。	×
エ	鉄道		1924年 (大正13年)	1924 年（大正 13 年）、関東大震災の復興を兼ねて台場敷地全体を活用し、東神奈川 - 高島間の貨物支線上の駅として東高島駅が開業。駅は運河に隣接し、かつては船着場に面した貨物取扱ホームや上屋などがある「鉄道貨物輸送」と「船舶輸送」の結節点として機能していました。現在は、車扱貨物の臨時取扱駅として利用されています。	一部 現存
オ	龍宮橋		1923年 (大正12年)	1923 年（大正 12 年）に龍宮橋が竣工しましたが、その年の 9 月に関東大震災が発生。星野橋は損傷して震災復興橋として架け替えられたのに対し、龍宮橋は損傷することなく現在も使用されています。龍宮橋は 4 連の桁を橋台と川の中の 3 本の橋脚で支える桁橋で、龍宮橋とその周辺が「わが町かながわ 50 選」に選定されています。	○
カ	星野橋		1956年頃※ (昭和31年頃) ※推定	1923 年（大正 12 年）に、関東大震災で被害を受け、その後、震災復興橋として架け換えられましたが、現在の星野橋は橋名板が剥がれ竣工年月などは不明です。橋梁の状況から判断すると親柱の形状や材質が近くの村雨橋とよく似ており、1956 年（昭和 31 年）竣工の村雨橋と同時代に架け替えられ、2004 年（平成 16 年）、人道橋が付け加えられたのではないかと想定されます。	○

参考文献・出典

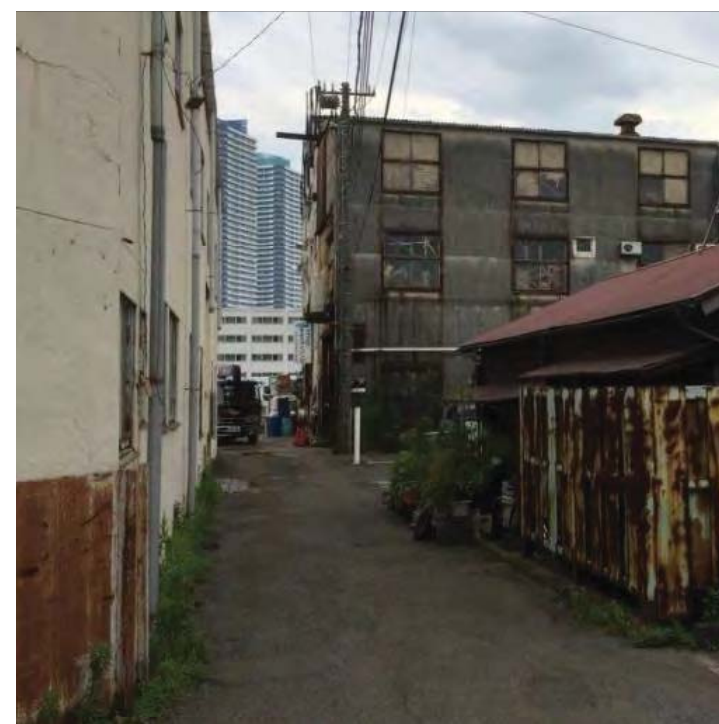
- ・「神奈川お台場の歴史と今」（H14.3 神奈川お台場保存協議会）
- ・河原匡喜（2000）『連合軍専用列車の時代』光人社
- ・渡辺戊申株式会社 ホームページ
- ・「東高島駅北地区の歴史的変遷」（H16.4 東高島駅北地区まちづくり協議会・参考資料）
- ・「新しい港の景観構想」横浜市ホームページ
- ・高島秀樹「星野鏡三郎の事跡(3)星野鏡三郎の実兄、星野錫の自伝『星野錫翁傳』」（『明星大学明星教育センター研究紀要』第4号（2014年））

① 本地区の課題

- 低・未利用の土地
 - ・運河による地域分断
 - ・利便施設の不足
- 都市基盤がぜい弱
 - ・津波・高潮に対してぜい弱
 - ・護岸の劣化
 - ・道路が狭隘
- 歴史的資源が未活用
 - ・神奈川台場遺構が未活用



① 現在の運河の様子。運河により地域が分断されている。



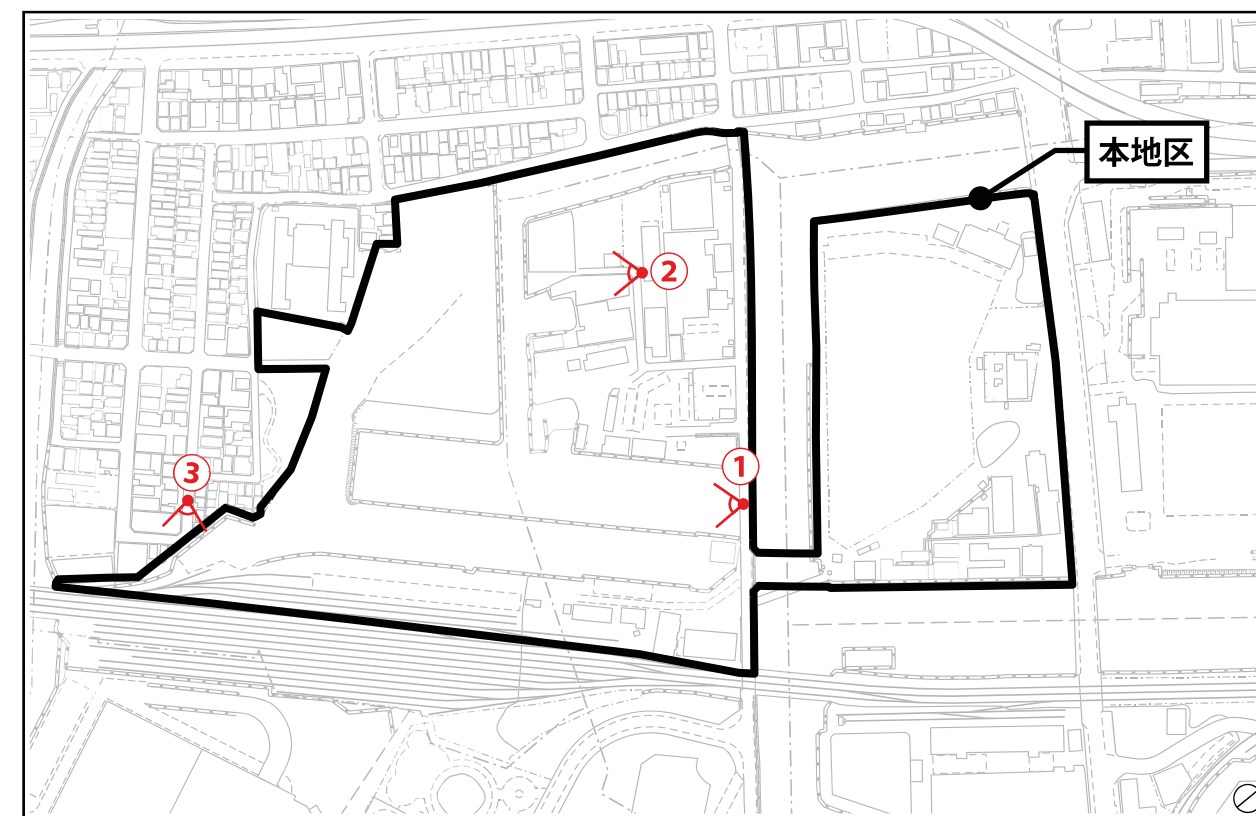
② 現在の地区内の様子。狭隘な道路により、見通しの悪い建物配置となっている。周辺地域からも歩行者の安全対策が望まれている。



③ 現在の神奈川台場の遺構の様子。台場の歴史などを揭示するにとどまり、歴史遺構を十分に活かしきれていない。

② 想定される社会状況の変化

人口減少・超高齢社会の到来により都市活力が低下するなか、場所も人々により取捨選択されるなど更なる**都市間競争の激化**が課題となっています。横浜都心においても、各地区が個性を生かしながら魅力あるまちを創造すると共に各機能を補完しあうことにより、グローバル企業の進出など横浜都心が人々の活動の場として選ばれ、健康的で生き生きとした躍動感ある都市として、新しい価値や魅力の創造を目指す必要があります。



Keyplan

まちづくりコンセプト

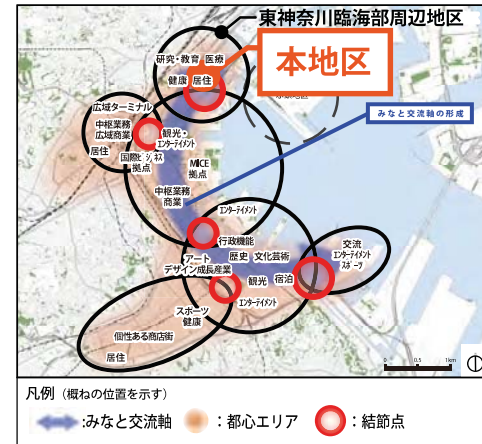
「本地区の上位計画の位置づけ」「本地区の立地特性と課題」から「まちづくりコンセプト」を導きました。

そして、その実現のために、「都心機能としての用途導入」「景観形成」「土地区画整理」「公共施設等の整備」「エリアマネジメントの活動」を進めてまいります。

本地区の上位計画の位置づけ

【上位計画の位置づけ】

- ①横浜市都心臨海部再生マスタープラン
 - ・みなと交流軸上の5つの都心エリアの1つ
 - ・「研究・教育、医療、健康、居住」の機能配置イメージ
- ②東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画
 - ・運河など親水空間を含む魅力的な複合都市空間
 - ・東神奈川まち・海軸の拠点の1つで、まちづくりの骨格を担う地区



■みなと交流軸上の5つの都心エリアの1つにある本地区
(「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より抜粋・編集)

本地区の立地特性と課題

【立地特性】

- ・アクセス利便性が高く、横浜都心臨海部の玄関口
- ・「東神奈川まち・海軸」と「みなと交流軸」の結節点
- ・運河に面した景観資源
- ・神奈川台場等の歴史的資源

【課題】

- ・低・未利用の土地
- ・都市基盤が弱い
- ・歴史的資源が未活用
- ・人口減少社会で、人々に選ばれるための魅力



■都市軸の結節点である本地区（概念図）

まちづくりコンセプト

国際・環境・防災・暮らし・交流都市への再生

- ・都心臨海部における役割を果たす
- ・周辺とのネットワーク形成
- ・運河や歴史的資源を活用
- ・広場や低層部への機能導入により、賑わいや交流を創出

コンセプトを実現する主な方策

都心機能としての用途導入

医療・健康・福祉・商業・業務・住宅・ポンプ場・交流促進

交流を促す景観形成（地区計画）（⇒P.26 参照）

統一感のあるまちなみ形成

- ①建物色彩の統一感
- ②外部空間の統一感
- ③圧迫感を軽減する景観形成

賑わい・交流のまちなみ形成

- ①「交流」・「健康増進」活動の誘発
- ②地区内への歩行者の誘引

広場の活用

水辺のまちなみ形成

- ①「水辺の賑わい」形成
- ②「水辺を眺める」空間形成
- ③「水辺を眺める」空間への人の誘引

水辺空間の活用

土地区画整理・公共施設等の整備（地区計画）・エリアマネジメントの活動

歴史的資源を活用したまちなみ形成

- ①台場保全広場の整備
- ②歴史的資源の継承

※神奈川台場は、教育委員会文化財課との調整により、埋設された状態で保全します。
上部には台場保全広場を整備したり、広場や歩道*には台場の位置を明示します。
(* 公共施設管理者と協議中)

まちのイメージ

① 横浜都心で働きやすい環境の創出

グローバル都市としての発展が期待される横浜都心で外国人や女性、シニアなど誰もが不自由なく働くための環境を整備し、支援することにより、個々の生活に合わせたワーク＆ライフスタイルの実現を目指します。

国際交流施設の整備 (⇒P.18 に配置イメージ)

- ・外国人を中心にグローバルな人材が交流を深め、新たな文化を生み出すまち

子育てしながら働ける環境整備 (⇒P.18 に配置イメージ)

- ・保育所、子育て女性のための就労を支援する施設等により、多様なワークスタイルが選択でき安心して横浜都心で働けるまち

多言語対応の生活支援サービスの提供（医療・健康・子育て・居住） (⇒P.17・18 に配置イメージ)

- ・多くの外国人が横浜都心で安心して働き、暮らすための医療・健康・福祉面での生活サポートを受けられるまち
- ・多言語対応の子育て支援施設により、子育て中の外国人就労者及びその家族が安心して子供を育てられるまち

外国人対応の高規格住宅の整備 (⇒P.18・21 に配置イメージ)

- ・横浜都心で働く外国人が就労の場と近い場所で地域と交わり安心して生活できるコミュニティが創り出せるまち



② 健康・医療の連携システムによる健康サポートの確立

健康維持や未病の早期発見等のサポートを誰もが受けることのできるサービスを提供し、健康的に活動できるライフスタイルを推進することにより生き生きとした横浜都心を目指します。

医療施設の誘致 (⇒P.17 に配置イメージ)

- ・総合病院とホームドクター等が連携した医療体制が充実したまち

健康習慣をサポートする施設の整備 (⇒P.17・18 に配置イメージ)

- ・研究医療機関と連携した運動や食事をサポートする施設、ウォーキングやヨガなどができるオープンスペースで仲間と一緒に活動することにより心身共に健康的な生活が送れるまち
- ・妊娠・出産から親も含めて子育てを包括的にサポートするまち

施設の連携による見守りサービスの提供 (⇒P.18 に配置イメージ)

- ・医療・福祉・健康施設の連携による見守りサービスで安心な暮らしが送れるまち
- ・健康相談や健康につながる運動や食事が気軽に行え、仲間と一緒に楽しく続けられるまち

多言語対応（医療・健康） (⇒P.17・18 に配置イメージ)

- ・外国人も安心して、医療・健康・福祉のサービスを受けられるまち

先進的なウェルネス住宅の整備 (⇒P.21 に配置イメージ)

- ・ヒートショック対策、シックハウス対策など健康リスクが低減できるまち
- ・気軽にウォーキングや軽い運動ができる機能がそろっており、日常の活動が明るく健康的な生活につながるまち
- ・健康食や見守り、健康セミナーなどの多様なサポートにより子育て世代からシニアまで永く住み続けられるまち



③ 魅力的な空間の整備と人々の活動や交流の機会の創出

誰もが活用できるオープンスペースや交流施設を整備し、その活動の中で多くの人と交流が生まれ活動の輪が広がり、歴史や水辺を感じながら地域の一体感が醸成される躍動感のある横浜都心を目指します。

にぎわい施設や交流施設の整備 (⇒P.17・18 に配置イメージ) (⇒P.34-40)

- ・おしゃれなカフェ・レストランでの団らんや交流などが楽しめるまち
- ・世界各国の輸入食材や日用品が買え、国際交流ラウンジに集う外国人との交流が行われているまち
- ・広場やデッキなどのオープンスペース、ラウンジなどの交流スペースがあり、仕事以外の活動や交流があるまち

水辺、歴史と親しめる空間の整備 (⇒P.30-33)

- ・オープンデッキから水辺やベイブリッジが見える景観を楽しめるまち
- ・水際線の景観や開港の歴史・文化が豊かで、地域への誇りや愛着が持てるまち
- ・運河を活用したレジャーやイベントが楽しめるまち



人々の活動の場となるオープンスペースの整備 (⇒P.16)

- ・誰もがゆったりとした滞在や遊び、運動ができる居心地の良いオープンスペースがあるまち
- ・外国人や子供から高齢者までが楽しみ交流できるイベントを開催することができるオープンスペースがあるまち

活動や交流を促すエリアマネジメント組織の確立と運営

- ・オープンスペースや交流スペースを活用して、各種イベントを効果的に運用し、良好なコミュニティが形成されるまち
- ・まち全体の良好な環境・景観の維持管理を図るなどまちのステータスを高められるまち

④ 横浜都心と地域をつなぎ、交流を促す交通基盤の形成

横浜都心や周辺地域との連携強化と、水辺に親しみ、歴史に触れ、賑わいを生む魅力的な空間整備により、人々が交流し楽しむことができるネットワークを形成します。

水際線の魅力を引き出すまち・海軸の整備 (⇒P.30-33)

- ・賑わいのある街並みや水辺空間を楽しみながら東神奈川駅や臨海部へ歩いて行けるまち
- ・都心にあってゆったりとした水辺を感じられるまち

神奈川宿歴史の道からの人の動線の確保 (⇒P.15)

- ・街をめぐると思わなかった歴史や水辺の魅力が発見できるまち



横浜都心と連携する都市計画道路の整備 (⇒P.13)

- ・横浜都心と連携して利便性が向上し交流の範囲が広がるまち

水辺空間を活かした棧橋の整備と活用 (⇒P.30)

- ・水辺を活用した活動ができ、船、SUP、カヤックなどを気軽に楽しめるまち
- ・多様な生き物に親しみながら環境活動が行えるまち

⑤ 防災や環境に配慮した持続可能なまちづくり

災害に強い基盤整備やエネルギー設備の導入、周辺地域も含めた防災減災活動の日常的な展開により災害時に回復力の高いまちを実現します。低炭素なエネルギーシステムの導入や適切な維持管理、活発なコミュニティ活動により持続的に発展するまちを実現します。

災害に対応した基盤

- ・15号線の防災機能を補完する都市計画道路を整備することで、災害に強い、安全安心な生活ができるまち
- ・地盤嵩上げ・津波避難デッキ等を整備し災害に強い地域づくりを進め、生命と財産を災害から守れるまち

地球温暖化や低炭素化時代に対応した省エネシステム等の導入

- ・エネルギーの見える化など環境意識の高まりを促すと共に環境をテーマにしたコミュニティ活動があるまち

非常時における周辺地域を含めた共助活動の実現

- ・非常時には地域との連携により初動期の災害支援活動を互いに助け合えるまち

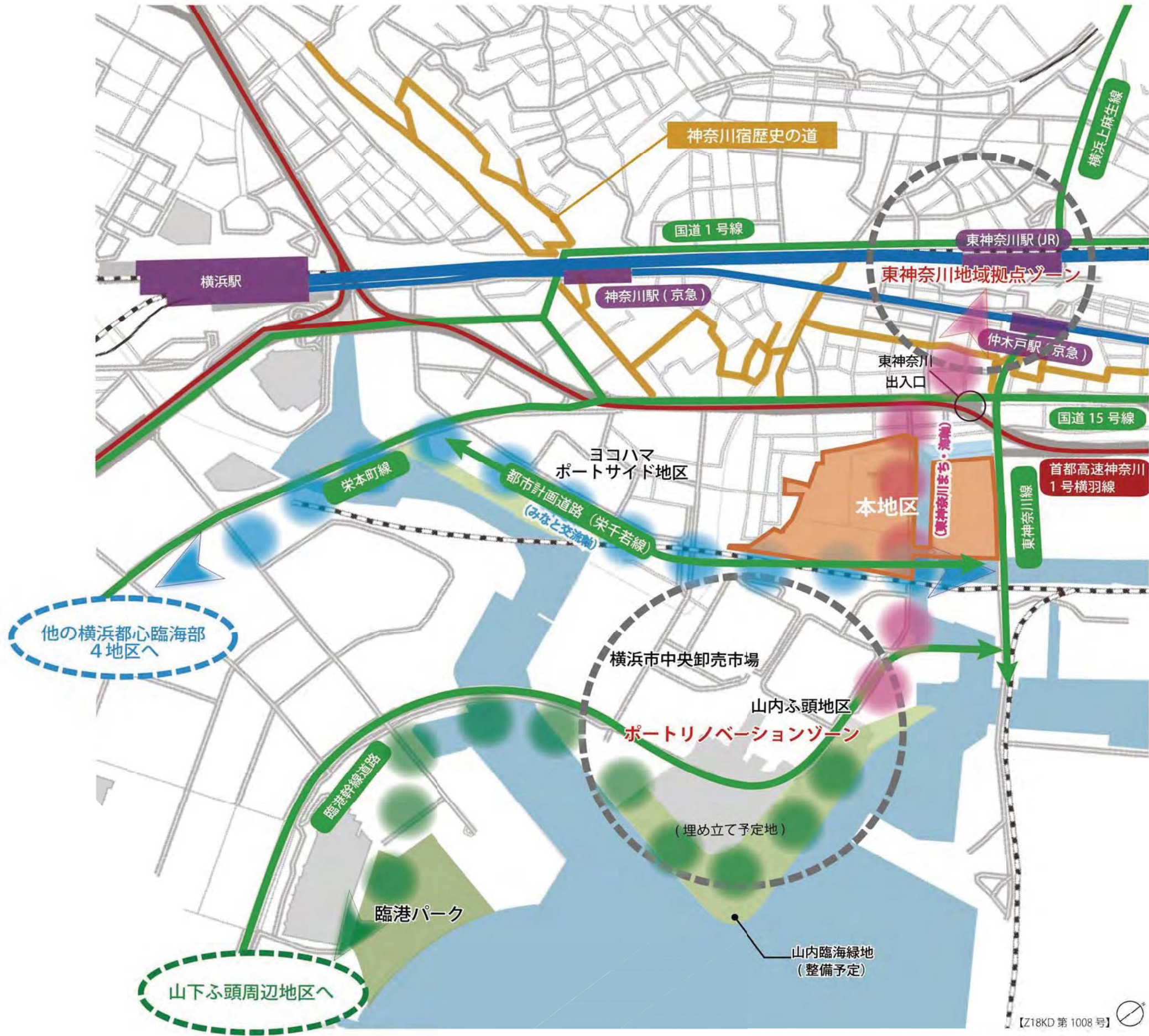
年代を重ねてまちのステータスと環境が維持増進できる仕組みの構築

- ・年月がたっても適切な維持管理が行われ地域環境・安全安心が維持されるまち
- ・年月とともに緑が育ち、コミュニティが育ち、世代循環が起きているまち



1 誰もが気軽にまちに訪れやすい
ネットワーク形成

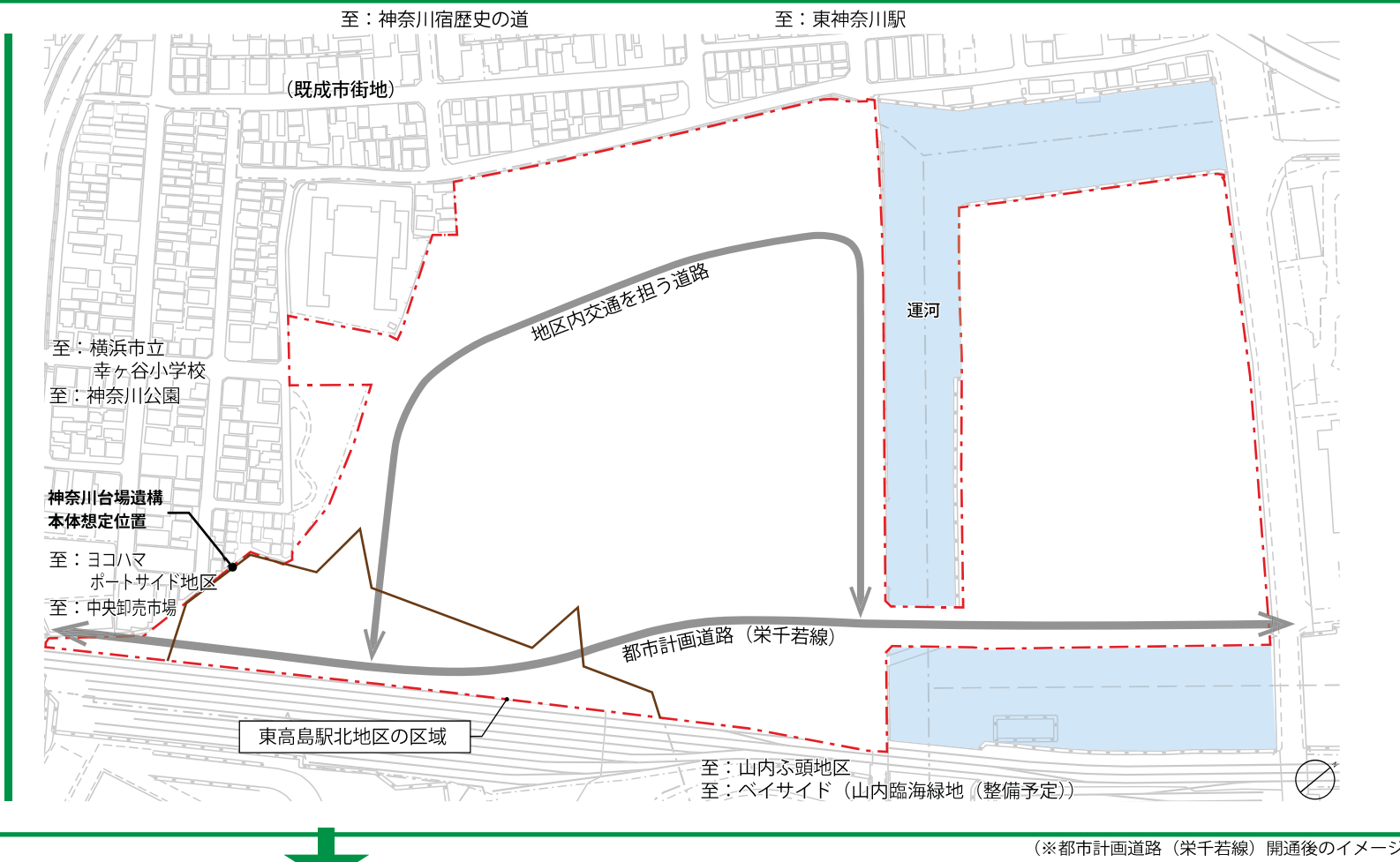
- ・都市計画道路（栄千若線）は、他の横浜都心臨海部の水辺へとつながる「みなと交流軸」を形成
- ・海にひらかれた市民の交流が促進されるように、「東神奈川地域拠点ゾーン」から本地区を経由し、「ポートリノベーションゾーン」とを結ぶ「東神奈川まち・海軸」を運河沿いに設定し、主要な歩行者動線を形成
- さらには、山内臨海緑地（整備予定）・臨港パーク・山下公園に至る動線を形成し、横浜市都心臨海部マスタープランで示されている「水と緑の大景観づくり」との連携も図る
- ・以上の都市軸（「みなと交流軸」及び「東神奈川まち・海軸」）となる都市基盤（道路）の整備等により、東神奈川地域拠点ゾーンやポートリノベーションゾーンでの土地利用転換を促す気運を高める



凡 例	
	みなと交流軸
	東神奈川まち・海軸
	「水と緑の大景観づくり」を形成する軸線
	都市計画道路（栄千若線）
	神奈川宿歴史の道（整備済み）

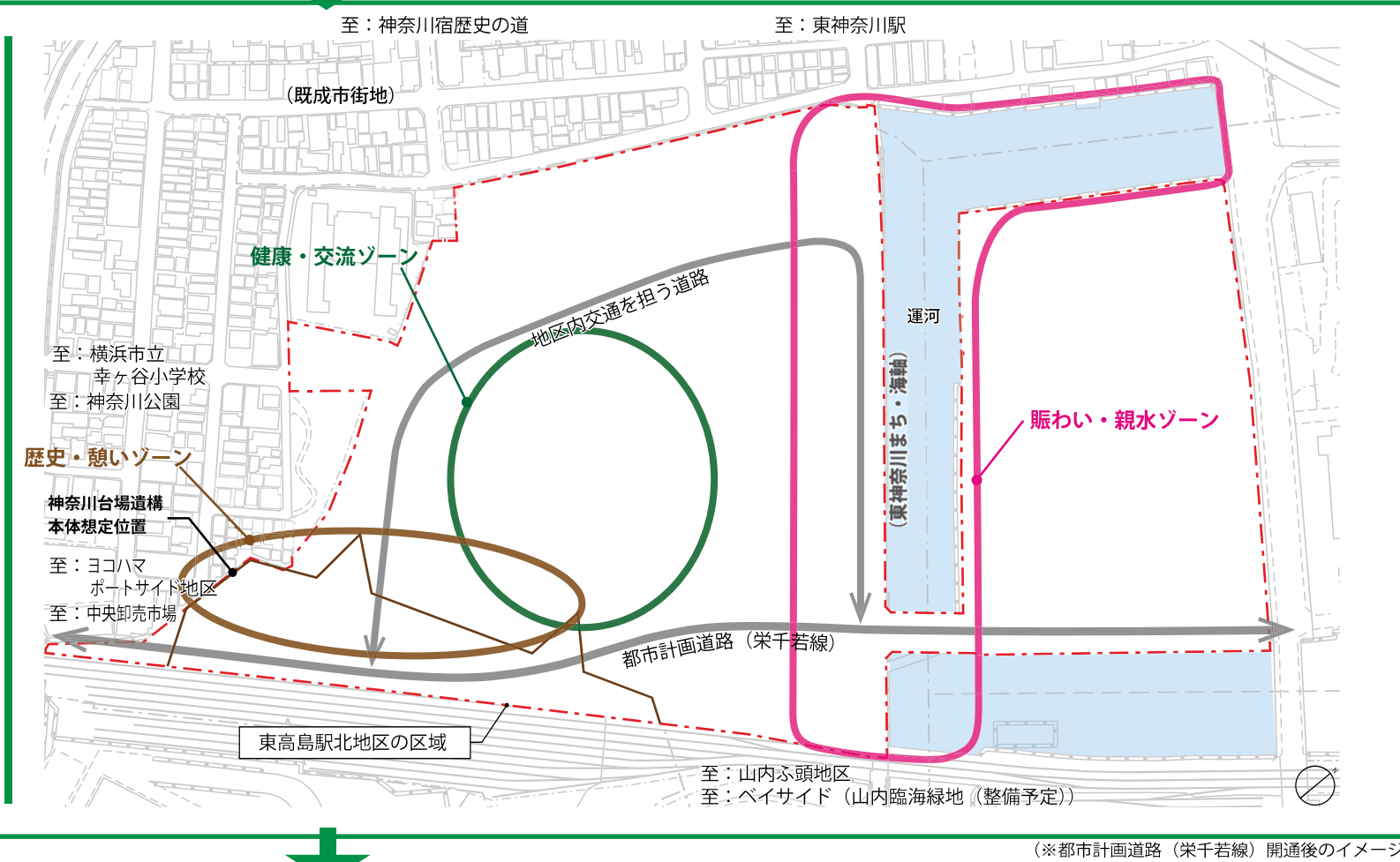
2 周辺市街地への流出を低減する、 地区内交通を担う道路を配置

- ・ 地区で発生する自動車交通の周辺市街地への流出を低減するため、都市計画道路（栄千若線）と接続するように、地区内交通を担う道路をループ状に配置



3 立地特性に応じた 3つのゾーニングを設定

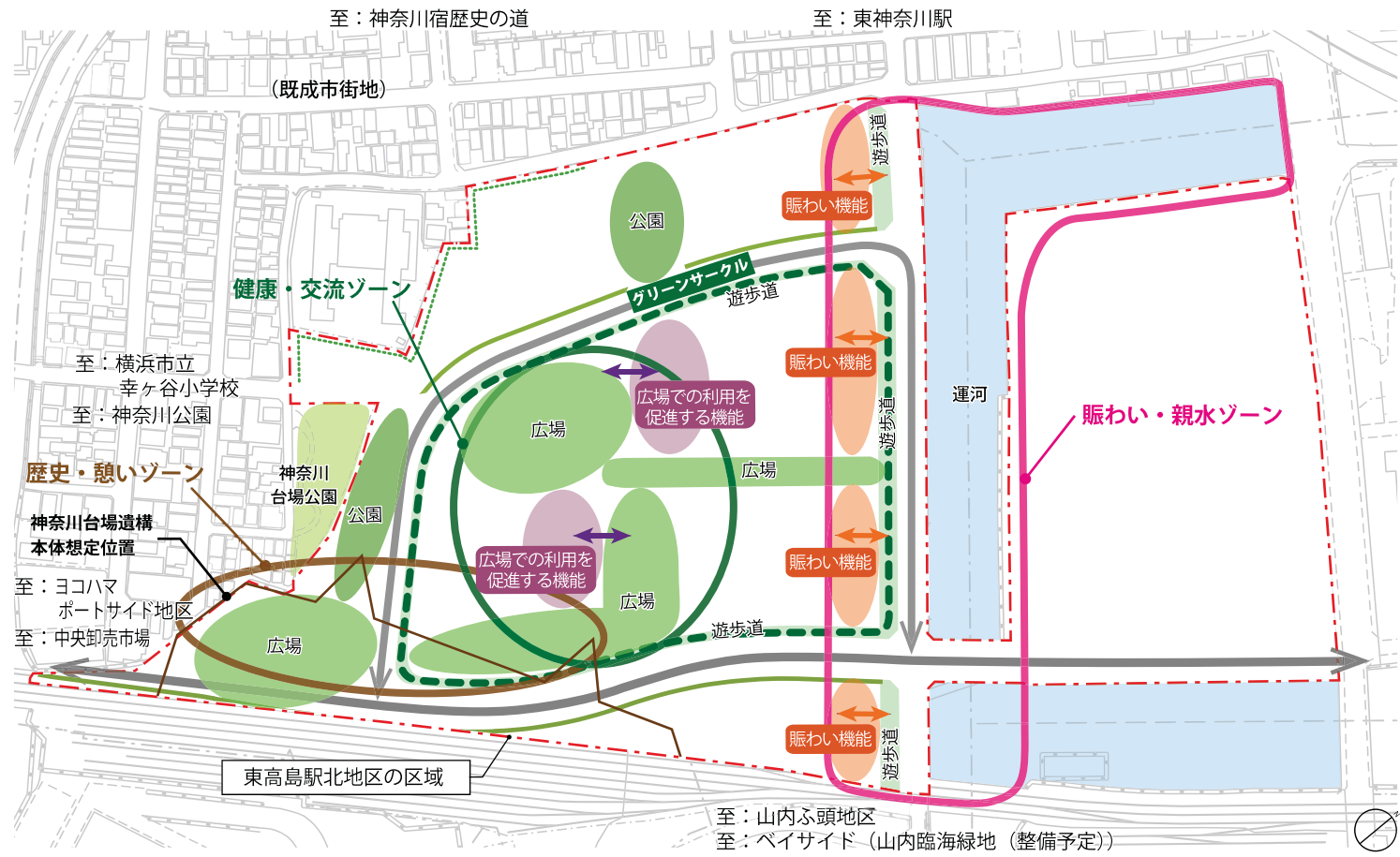
- ・ 既存市街地や東神奈川まち・海軸から人を引き込みやすい位置に「健康・交流ゾーン」を設定
- ・ 運河に面する東神奈川まち・海軸沿いに「賑わい・親水ゾーン」を設定
- ・ 神奈川台場本体想定位置に「歴史・憩いゾーン」を設定



凡 例	
	賑わい・親水ゾーン
	歴史・憩いゾーン
	健康・交流ゾーン

4 オープンスペースと地域貢献機能の配置

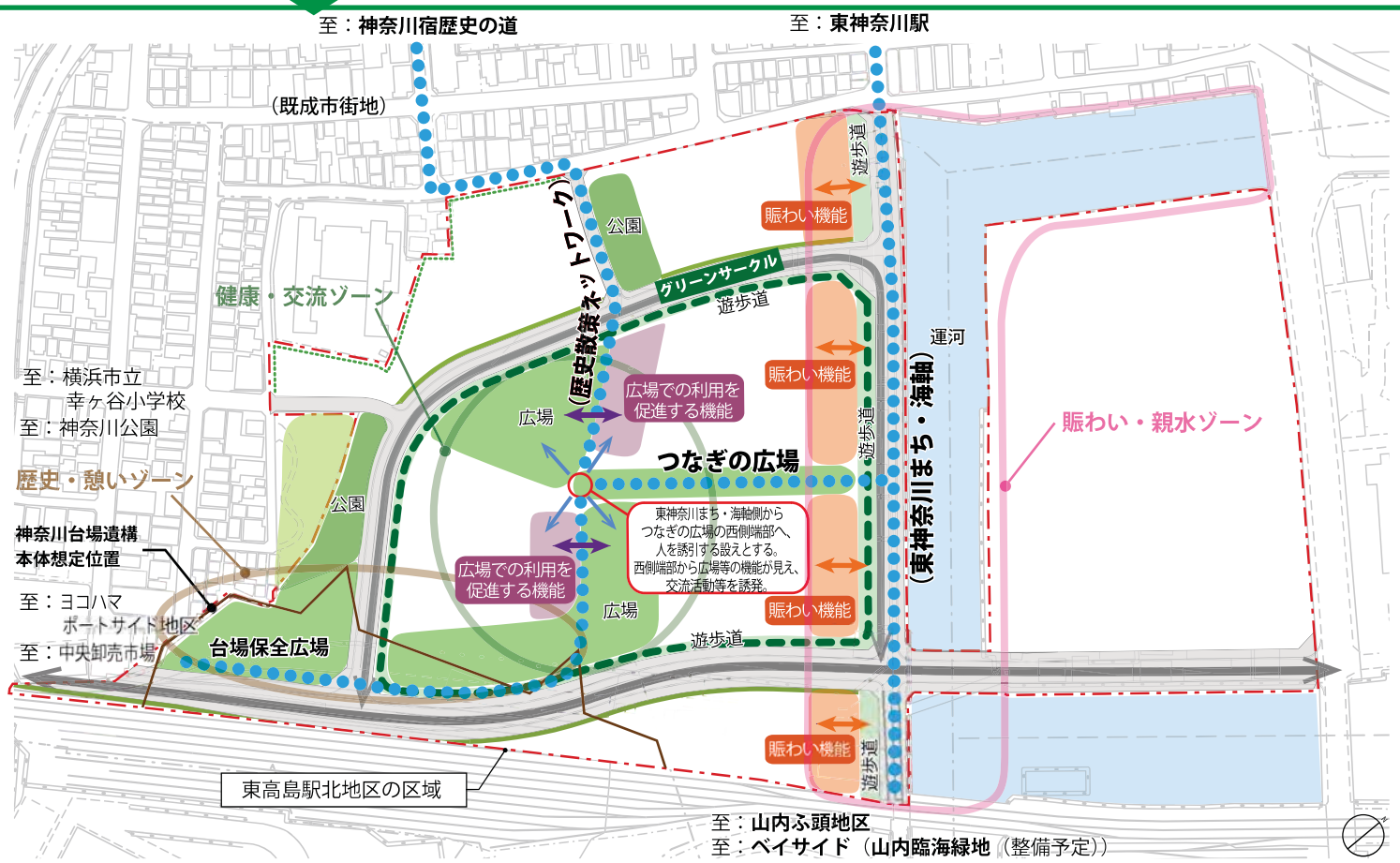
- ・「健康・交流ゾーン」には、健康増進および交流のための広場を整備し、建物の広場に面する低層部に、広場での利用を促進する機能を配置
- ・「賑わい・親水ゾーン」には、東神奈川まち・海軸上に「賑わい機能」を配置するとともに、「遊歩道(8m)」を整備
- ・「賑わい・親水ゾーン」と「健康・交流ゾーン」とをつなぐ広場を設け、2つのゾーンをつなぐ
- ・「歴史・憩いゾーン」には、神奈川台場本体想定位置に広場を整備
- ・地区内を回遊できるように4mの遊歩道(一周約700m)を設け、ランニングやウォーキングを快適に行える空間を整備(「グリーンサークル」)
- ・周辺市街地側に面して公園を配置。周辺に開いた計画とする



凡 例	
	賑わい・親水ゾーン
	歴史・憩いゾーン
	健康・交流ゾーン

5 歩行者ネットワークの形成

- ・周辺地区とのネットワーク向上に資する下記2つの歩行者動線を整備
 - ①東神奈川まち・海軸上
 - ②歴史散策ネットワーク(「神奈川宿歴史の道」と「台場保全広場」とを結ぶ)
- ・上記2つの歩行者動線をつなぐ「つなぎの広場」は、東神奈川まち・海軸側から「つなぎの広場」の西側端部への見通しを阻害しないよう整備し、西側端部にアイキャッチとなるものを設けることなどにより、「健康・交流ゾーン」へ人を誘引する。
- ・「つなぎの広場」の西側端部から「広場」「広場での利用を促進する機能」「デッキにつながる階段」への見通しを確保することで、さまざまな活動を促したり、地区内の回遊性を高める



凡 例	
	歩行者ネットワーク
	グリーンサークル
	オープンスペース(広場・公園・遊歩道)
	壁面後退
	緑地
	賑わい機能
	広場での利用を促進する機能
	オープンスペースに面して屋内の賑わいが外部に及ぶ設え
	オープンスペースに面した屋内機能の表出

6-1

地域貢献機能の整備方針
各広場の整備方針の考え方

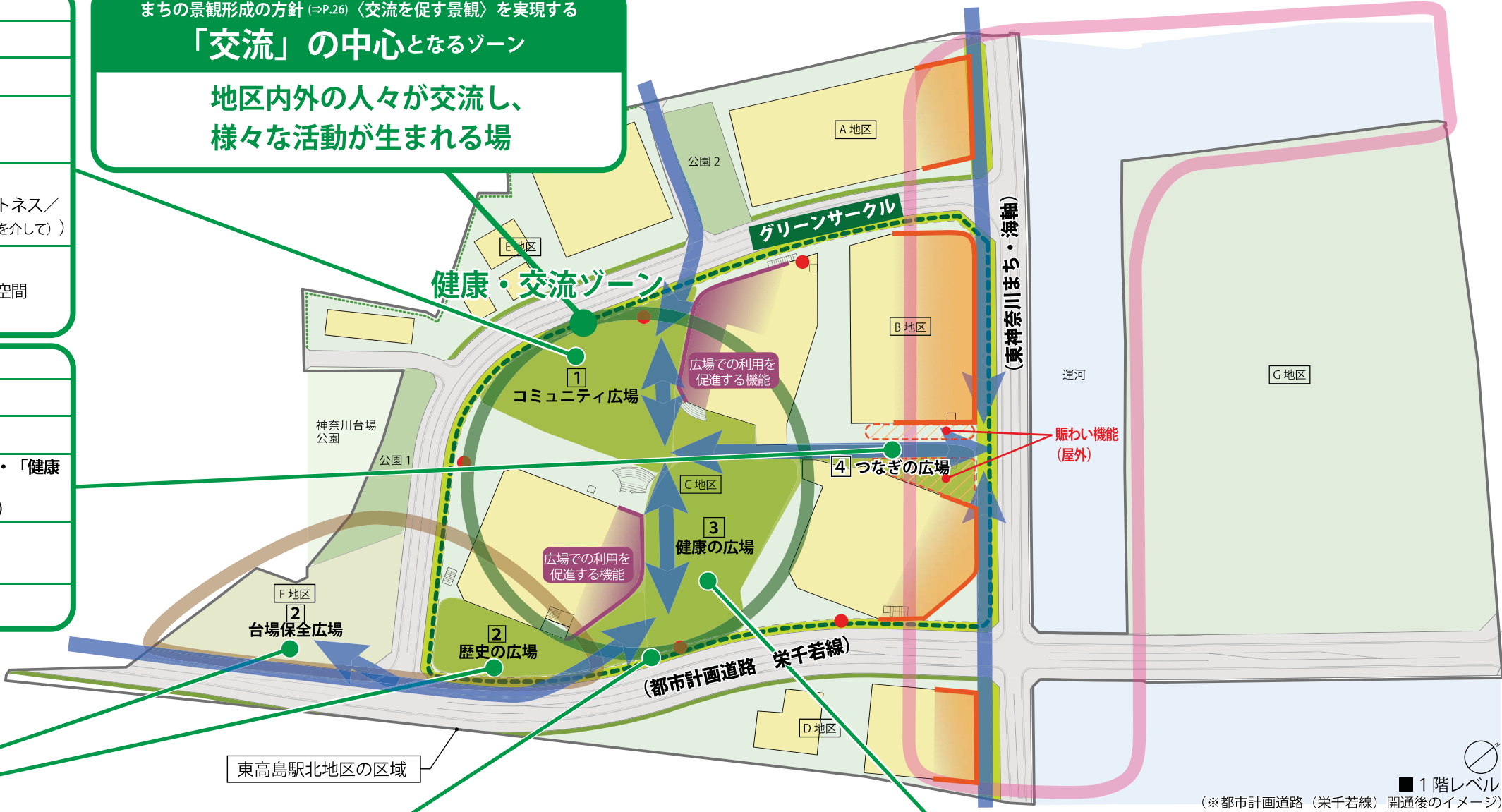
- それぞれの立地特性に適した広場の整備を行うと共に、広場に面する屋内機能との活動の連携が図れるようにします。
- 地域住民や専門家の意見を聞き、広場活用方法やランドスケープデザインに反映します。

凡 例			
	賑わい機能		グリーンサークル
	広場での利用を促進する機能		健康遊具
	その他機能		屋内外の地域貢献機能 (賑わい・親水ゾーン)
	オープンスペース以外の部分に設ける壁面後退		屋内外の地域貢献機能 (健康・交流ゾーン)
	緑地		屋内外の地域貢献機能 (歴史・憩いゾーン)
	歩行者動線（来街者）		

1 コミュニティ広場	
広場の立地特性	既存市街地に近接
主要な整備コンセプト	「交流」活動の誘発
立地特性から導かれる広場整備方針	・地域の賑わい・憩いの核となる広場 ・神奈川台場公園・公園1との連携活用
面する建物の機能	・広場での利用を促進する機能 (例：売店／屋外でのプログラムがあるフィットネス／国際交流ラウンジ・コミュニティ施設（大階段を介して）)
デザイン（案）	・既存住宅地側に扇状に開いた形状 ・まとまりのある広さと汎用性のあるフラットな空間 ・大階段と一体利用できる空間

4 つなぎの広場	
広場の立地特性	主要な移動空間
主要な整備コンセプト	歩行者ネットワーク形成
立地特性から導かれる広場整備方針	・東神奈川まち・海軸から「コミュニティ広場」・「健康の広場」側へ導かれる見通しの良い広場 ・賑わい機能（屋外）（パブリックな雰囲気を出す）
面する建物の機能	・賑わい機能 (例：カフェ・レストラン（テラス席）等)
デザイン（案）	・プロムナード

まちの景観形成の方針（⇒P.26）〈交流を促す景観〉を実現する
「交流」の中心となるゾーン
地区内外の人々が交流し、
様々な活動が生まれる場



2 台場保全広場 / 歴史の広場	
広場の立地特性	神奈川台場本体想定位置
主要な整備コンセプト	
立地特性から導かれる広場整備方針	・歴史的景観の保全・活用に関する専門家等に意見を聴き決定
デザイン	

グリーンサークル	
広場の立地特性	周回できる遊歩道
主要な整備コンセプト	「健康増進」活動の誘発
立地特性から導かれる広場整備方針	・ランニングや、健康遊具を使いながらウォーキングを快適に行える周回遊歩道（健康増進として活用） ・周回することで地区全体の様々な景観を楽しめ、活動がわかる
デザイン（案）	・蛇行させた変化のあるジョギング／歩行空間 ・健康遊具の設置

3 健康の広場	
広場の立地特性	比較的良好な採光環境
主要な整備コンセプト	「健康増進」活動の誘発
立地特性から導かれる広場整備方針	・地域の人々が活発な運動をすることができる広場 ・運動を通じて多世代の「交流」の場として活用
面する建物の機能	・広場での利用を促進する機能 (例：運動できる道具をレンタルするスポーツショップ／保育所（大階段を介して）)
デザイン（案）	・起伏のある広場 ・豊かな植栽 ・多目的な運動ができる器具の設置

6-2 地域貢献機能の整備方針 機能配置図（1階）

- 交流活動や健康増進活動を行う「広場」に面して、そこでの利用を促進する機能を配置し、広場の利用を活性化します。
- 「まちうみ遊歩道」に面して、「屋外にも賑わいが表出する機能」を配置し、活気ある「賑わい」の雰囲気を創出します。

広場での利用を促進する機能
＜更衣室・シャワースペースの導入＞

《活動イメージ》

- 「フィットネス施設」がコミュニティ広場でランニングやヨガ等の屋外プログラムを開催することにより、それらの活動を促す。
- 「フィットネス施設」にある更衣室・シャワーを運動やランニングをした人が利用できるようにすることにより、広域の人に広場やグリーンサークルでの利用を促す。

（ヨガ教室） （シャワー室）

広場での利用を促進する機能
＜売店とテラス席の導入＞

《活動イメージ》

- 「売店」で購入したドリンクを飲みながら、コミュニティ広場で談笑できるようにし、交流を促す。

（売店） （テラス席）

※1階の入居テナントがエリアマネジメント組織の一員となり、広場・遊歩道等での活動に積極的に参加。

台場保全広場・歴史の広場
＜「歴史的資源」の保全と活用＞

（神奈川台場本体想定位置については、専門家等の意見を聞き、景観形成方針に反映します。）

（※道路舗装仕上材料については、道路協議の上決定します。）

広場での利用を促進する機能
＜スポーツの道具をレンタルする施設の導入＞

《活動イメージ》

- 「スポーツショップ」でスポーツの道具をレンタルできるようにすることで、「健康の広場」での活動を促す。

（レンタルショップ） （ボール遊び）

業務機能等

《E地区の土地利用に関する基本方針》

- 業務機能等の土地利用を図り、周辺地域に配慮した街並みづくりや緑化に努める

（オフィス）

医療機能等

《A地区の土地利用に関する基本方針》

- 医療、健康、研究・教育など新たな複合都市機能の核となる施設の立地誘導を図る。

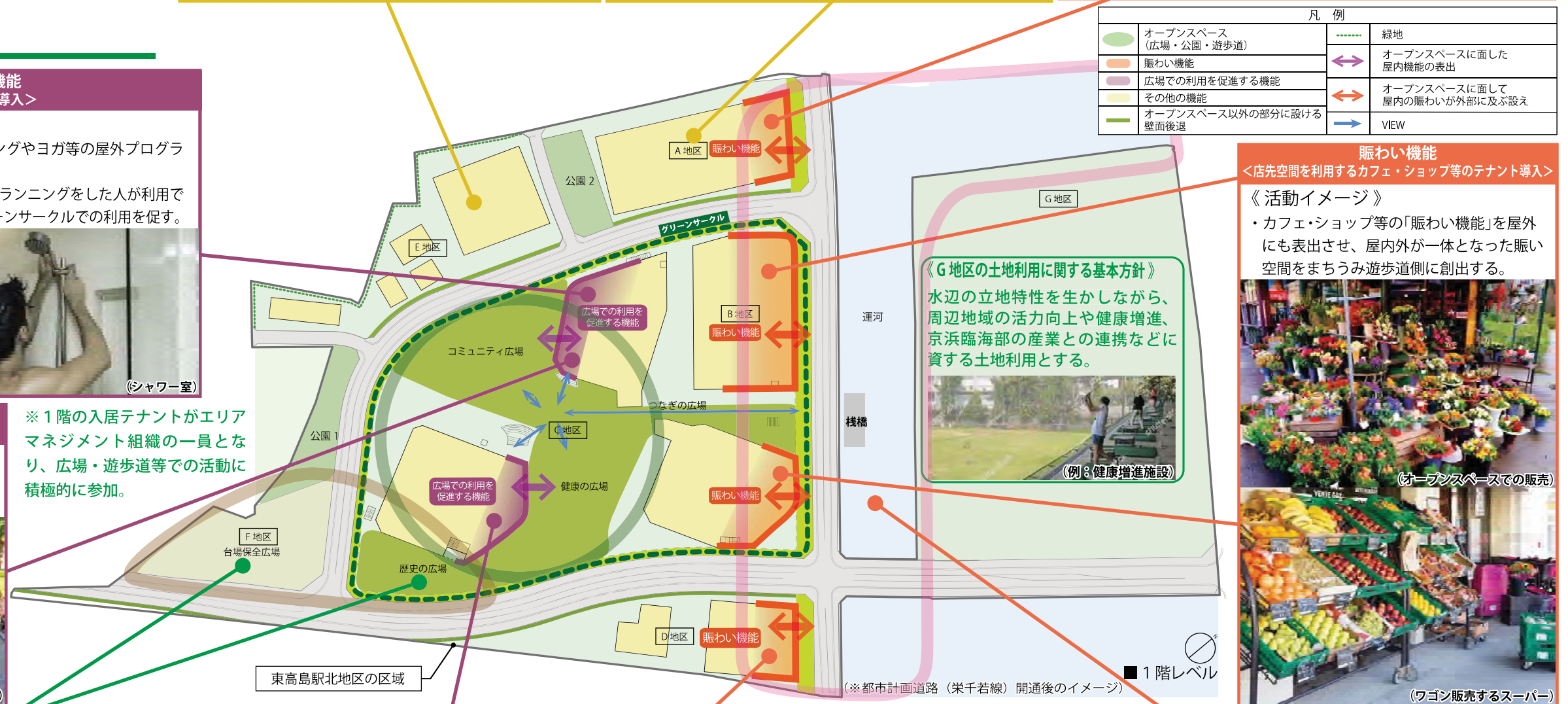
（例：病院）

賑わい機能
＜店先空間を利用するカフェ・ショップ等のテナント導入＞

《活動イメージ》

- カフェ・ショップ等の「賑わい機能」を屋外にも表出させ、屋内外が一体となった賑わい空間をまちうみ遊歩道側に創出する。

（テラス席）



ポンプ場・展示場

《D-2地区の土地利用に関する基本方針》

- 東高島ポンプ場及び東高島ポンプ場放流渠施設用地として活用するとともに、賑わい機能の導入と周辺地域と調和した街並みづくりを図る。

（例：ポンプ場の機能を展示）

運河を活用した空間形成

《景観形成の方針》

- 当地区の地域資源である運河を活用し、「水辺の賑わい」「水辺を眺める空間」を形成します。

（※道路舗装仕上材料については、道路協議の上決定します。）

（運河沿いの景観イメージ）

6-3 地域貢献機能の整備方針 機能配置図（2階）

- 交流活動や健康増進活動を行う「広場」に面して、そこでの利用を促進する機能を配置し、広場の利用を活性化します。
- 水辺側の2階デッキに、屋外で水辺を眺めて楽しむことができる機能を配置し、交流を促します。



凡 例	
	オープンスペース（広場・公園・遊歩道）
	賑わい機能
	広場での利用を促進する機能
	その他の機能
	オープンスペース以外の部分に設ける壁面後退
	緑地
	オープンスペースに面した屋内機能の表出
	オープンスペースに面して屋内の賑わいが外部に及ぶ設え
	VIEW

●避難場所としての機能（津波防災デッキ）
・まちなみデッキなどの2階レベルに設けるデッキは、TP+8.1mの高さとし、災害時に津波から避難するためのデッキとしても機能する。



地区計画案における景観部分の骨子 - 1

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	(複合市街地の形成)	国際都市横浜の業務機能等を支える新たな拠点づくりを推進するため、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等を集積させ、都心臨海部にふさわしい複合市街地の形成を図る。	
		(道路ネットワークと歩行者空間の形成)	「みなと交流軸」の一翼を担う道路として、横浜駅周辺地区及びみなとみらい21地区へ接続する都市計画道路栄千若線を整備し、都心臨海部の他地区との連携を強化するとともに、東神奈川臨海部周辺地区の都市軸である「東神奈川まち・海軸」の形成や周辺の既成市街地との連携に資する道路を整備することにより、適切な道路ネットワークや安全で快適な歩行者空間を形成する。	
		(広場・地域資源の活用)	市街地の形成にあたっては、計画人口に対して必要な広場や緑地等を確保するとともに、既成市街地との連続性に配慮し、神奈川台場や水辺などの地域資源を活用しながら、地域住民の多様な活動に資する空間の形成や周辺地域の防災性の向上を図る。	
		(防災性向上)	災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地区全体で防災性の向上を図るため、地区の地盤の嵩上げ、護岸の整備など、周辺地域を含む高潮及び津波による浸水対策の強化、津波避難施設の整備などを図る。	
		(外国人の住環境整備)	外国人が安心して暮らせるよう多言語対応の施設整備と多様な生活支援サービスを提供し、国際都市横浜の業務機能を支える就労者支援に資する住環境の整備を図る。	
		(水辺の賑わい空間)	本地区が面する運河を活かし、水辺の景観形成の誘導を図る。また、「東神奈川まち・海軸」に面した低層部分（1階及び2階）に連続した賑わい施設を配置し、水辺に向けた賑わい空間の創出を図る。	
		(神奈川台場)	神奈川台場の遺構を保全するため、建築物は遺構の位置を極力避けた配置とする。	
		(歴史遺構の活用)	神奈川台場等の歴史的資源の位置の明示や、再活用などにより、地域の歴史や文化を後世に伝える設えとする。	
		(各地区の土地利用)	また、地区をA～G地区に区分し、土地利用に関する基本方針を次のように定める。	
		A地区	医療、健康、福祉など新たな複合都市機能の核となる施設の立地誘導を図るとともに、地区及び周辺地域の生活利便および地区の賑わいに供する商業・業務機能の導入を図る。合わせて、高齢者や単身者などの住宅需要にも対応した居住機能の導入を図る。	
		B地区		
	公共施設等の整備の方針	C-1地区	横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区の国際業務機能を支援する都市型居住機能及び地域防災や子育て支援、健康・福祉、国際交流を含む地域コミュニティづくりに資する施設の整備を図る。建物を高層化することにより、交流に質する広場等の整備を図る。	
		C-2地区		
		D地区	東高島ポンプ場及び東高島ポンプ場放流渠施設用地として活用するとともに、賑わい機能の導入と周辺地域と調和した街並みづくりを図る。また、鉄道機能の保全を図りながら、近隣型の商業、業務施設等の整備を図る。	
		E地区	業務機能等の土地利用を図り、周辺地域に配慮した街並みづくりや緑化に努める。	
		F地区 (台場保全広場)	神奈川台場の遺構を保全し、その記憶を後世に継承していくために、台場保全広場として整備する。台場遺構の記憶を後世に伝える情報・展示施設や休憩・サービス施設等公共的利用に供する建築物については台場保全広場に整備できるものとする。	
		G地区	水辺の立地特性を活かしながら、周辺地域の活力向上や健康増進、京浜臨海部の産業との連携などに資する土地利用とする。	
		(主要な道路)	土地利用転換に伴い発生する交通を円滑に処理できる道路ネットワークを形成するため地区の北東から南西に貫く栄千若線に接続し、地区内を周回する主要な道路を整備することにより地区の骨格を形成する。	
		(区画道路1・2)	「東神奈川まち・海軸」の一部を形成するため、東神奈川駅周辺と臨海部をつなぐ区画道路を整備する。	
		(区画道路3・4)	既成市街地から地区内の広場や防災施設への動線確保するため、周辺地域と地区内の主要な道路を結ぶ区画道路を整備する。	
		(歴史の道)	地区内の入口となる区画道路3から、C地区の広場を通り台場保全広場へ向かう歩行者ネットワークを整備するなど、「神奈川宿歴史の道」と調和を図りながら、地区内の歴史的資源を繋ぐ魅力的な歩行者ネットワークの形成に寄与する。	
	緑化の方針	(公園)	地区に隣接して整備されている神奈川台場公園と一体的な公園空間を整備する。また、既存市街地に隣接し誰もが利用しやすい位置に公園を整備する。	
		(遊歩道)	運河沿いの竜宮橋線沿いには運河に面した施設と一体となって賑わいを生み出し、人々の交流と憩いを促す魅力的な水辺空間を創出するため、遊歩道1を整備する。（遊歩道1）また、栄千若線と地区内の主要な道路沿道に、広場と連携して賑わいや憩いを創出し、遊歩道1と連続する回遊性のある遊歩道を整備する。	
		(広場1)	神奈川台場の遺構を保全するとともに、健康増進に資する広場を整備する。	
		(広場2)	コミュニティを醸成するため、市民に開かれた様々なイベントにも利用可能な広場を整備する。	
		(広場3)	「東神奈川まち・海軸」から 広場1、広場2につながり、賑わいと交流の活性化に質する広場を整備する。	
		(台場保全広場)	神奈川台場の遺構を保全し、地区の歴史を後世に伝える広場の整備を行う。	
		(デッキ1)	運河や海を眺望でき、憩うことができる空間として運河沿いの「東神奈川まち・海軸」に面した2階レベルにデッキ1を整備する。またデッキ1は津波避難施設としての活用を想定し、周辺地域の防災機能の向上を図る。	
		(デッキ2)	デッキ2は津波避難施設としての活用を想定し、周辺地域の防災機能の向上を図る。	
		(歴史の継承)	地域の歴史的資産である神奈川台場の記憶を継承し、地域の歴史や文化を後世に伝える設えとする。 神奈川台場遺構を保全するため、建築物は遺構の位置を極力避けた配置とする。	
		(スカイライン)	山内ふ頭地区から東神奈川駅周辺地区へつながるスカイラインの形成を図る。	
		(地区・まち全体のデザイン の統一や調和について)	「東神奈川まち・海軸」に面する部分においては、魅力的な親水空間を創出する。 「東神奈川まち・海軸」に面する部分に車の出入り口を設ける必要がある場合は、歩行者の快適性、安全性、利便性に配慮する。 既存施設の更新等にあたっては、周辺環境との調和や緑化に配慮する。	
		緑化の方針	東高島駅北地区として調和のとれた植栽計画を行うことで、地区の個性的で魅力的な緑の景観形成を図る。交流・健康の増進の活動を行うために設けられた空地においては、緑陰等の形成に配慮した緑化を図る。	

地区計画案における景観部分の骨子 - 2

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C-1地区	C-2地区	D-1地区	D-2地区	E-1・E-2地区				
		面積		約0.9ha	約0.7ha	約1.4ha	約1.9ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.8ha				
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 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（ゲームセンターを除く） 2. 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で定めるもの 3. 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる建築物											
				4. 住宅	4. 1階及び2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分の全部または一部が住戸または住室であるものに限る。）				4. 住宅	3. 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる建築物。ただし、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定により換地処分又は第98条第1項の規定による仮換地として指定された土地で、当該土地に対応する従前の土地を仮換地の際に使用していた建築物と同一の用途に供する建築物を建てる場合はこの限りではない。				
		建築物の容積率の最高限度		10分の30	10分の40 (住宅は100分の44)	10分の60（住宅は100分の568）			10分の20	10分の44		10分の20		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、壁面の位置の制限については、公衆便所、派出所その他これらに類する公益上必要な施設及び庇・デッキやその昇降施設等は含まないものとする。											
		建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは31mを超えてはならない (高層部はセットバックを規定)	建築物の高さは60mを超えてはならない	建築物の高さは16.5mを超えてはならない	建築物の高さは18.0mを超えてはならない	建築物の高さは31mを超えてはならない			1. 建築物の高さは31mを超えてはならない (高層部はセットバックを規定)				
		建築物等の形態意匠の制限	1. 建築物の形態意匠は、次に掲げる事項に適合するものとする。											
		(統一感のあるまちなみ形成)	(外壁の色調)	(1) 建築物外壁の色彩は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。 ア 有彩色のうち色相が赤(R)系、黄赤(YR)系又は黄(Y)系(1R～5Y)で明度4以上かつ彩度6以下のもの。 イ 有彩色のうち色相が赤紫(RP)系(1RP～10RP)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。 ウ 有彩色のうち色相が黄(Y)系又は黄緑(GY)系(6Y～5GY)で明度4以上かつ彩度3以下のもの。							建築物等の形態意匠の制限について (今回の審議対象)			
			(建物の圧迫感の軽減)	—		(2) 高さ20mを超える建築物の部分は、圧迫感の配慮及び通風の確保を図るため、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とすること。ただし、用途上、機能上やむを得ないもので、かつ周囲の状況や景観上の配慮がなされていることにより支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。			—					
			(高層部の統一感)	—		(3) 高さ20mを超える建築物の部分の外壁や頭頂部は、統一感のある建物群景観を形成するため、素材や意匠、色彩を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。			—					
			(工作物)	(4) 壁面の位置の制限に係る部分に工作物（街灯・サイン・ベンチなど）を設置する場合は、地区全体で統一感のある景観を形成すること。ただし、鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第八条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設を除く。										
			(屋外広告物)	(5) 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げる事項に適合するものとする。 ア 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。）は、建築物の高さ20mを超える部分には設けないこと。 イ 屋上に広告物の設置は行わないこと。ただし、高さ20m以下としたものはこの限りではない。 ウ 屋外広告物の照明は、過剰なものをさけ、光源を点滅させるものは設置しないこと。										
			(屋外設備)	(6) 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、周囲から容易に望見されないような配置、大きさとするなど、乱雑な外観とならないものとする。										
			(水辺のまちなみ形成)	(まち海軸の賑わいの創出)	(7) 建築物の遊歩道1に面した1階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	(7) 建築物の遊歩道1及びデッキ1に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	—	(7) 建築物の遊歩道1及びデッキ1に面した1階及び2階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。	—	(7) 建築物の遊歩道1に面した1階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。			—	
				(デッキ1の設え)	—	(8) デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを体感できる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。	—	(8) デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを体感できる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。	—	—			—	
		(壁面の分節)		(9) 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。							—	(9) 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。	—	
		(賑わい・交流のまちなみ形成)	(広場1・2に面する部分の設え)	—	(10) 建築物の広場1及び広場2に面する1階及び2階の外壁は、屋内の機能を屋外に表出させるため、開口部を設けるなど開放感のある形態及び意匠とすること。ただし、共同住宅及び駐車場・駐輪場用途部分を除く。							—		
			(広場1・2等への見通し)	—	(11) 地区内の視認性及び回遊性を高めるため、広場3の西側端部から、広場1及び広場2に面するC地区1階及び2階の開口部、デッキ1及びデッキ2につながる階段、広場1及び広場2への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。							—		
			(広場3に面する部分の設え)	—	(12) 建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。	—	(12) 建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。	—	—	—				
			(広場3の見通し)	—	(13) 建築物等の広場3に面する部分は、地区内の回遊性を高めるため、遊歩道1から広場1及び広場2側への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。							—		
			(区画道路3からの見通し)	—	(14) 建築物等は、地区内の回遊性を高めるため、区画道路3の主要な道路に接する部分から広場3の西側端部への見通しを阻害しない配置とすること。							—		
		建築物の緑化率の最低又はさくの構造の制限		10分の1	100分の18			10分の1	100分の25		10分の1	100分の5		
				垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。										

地区の用途と高さ

都市機能として求められる用途を各地区に配置します。

また、A・B・C・D-2 地区の1～2階に、賑わい・交流など多様な人々が活動する機能を設け、地域に貢献します。

■地区ごとの計画概要

地区	主な用途	敷地面積 (㎡)	建物延床面積※2 (㎡)
A	医療等	5,700	17,100
B	商業 健康・医療・福祉 共同住宅※1等	5,100	20,400
C-1	共同住宅※1・商業等	10,900	66,000
C-2	共同住宅※1・商業等	17,000	102,000
D-1	商業・業務等	2,700	5,400
D-2	ポンプ場・展示場等	3,000	13,200
E	業務等	6,500	13,200
F	(広場)	3,100	(—)

※1 本地区の共同住宅の合計戸数：約2200戸

※2 建物延床面積は、敷地面積 × 容積率（容積対象延床面積の最大値）を記載している。（広場として整備予定のF地区を除く）

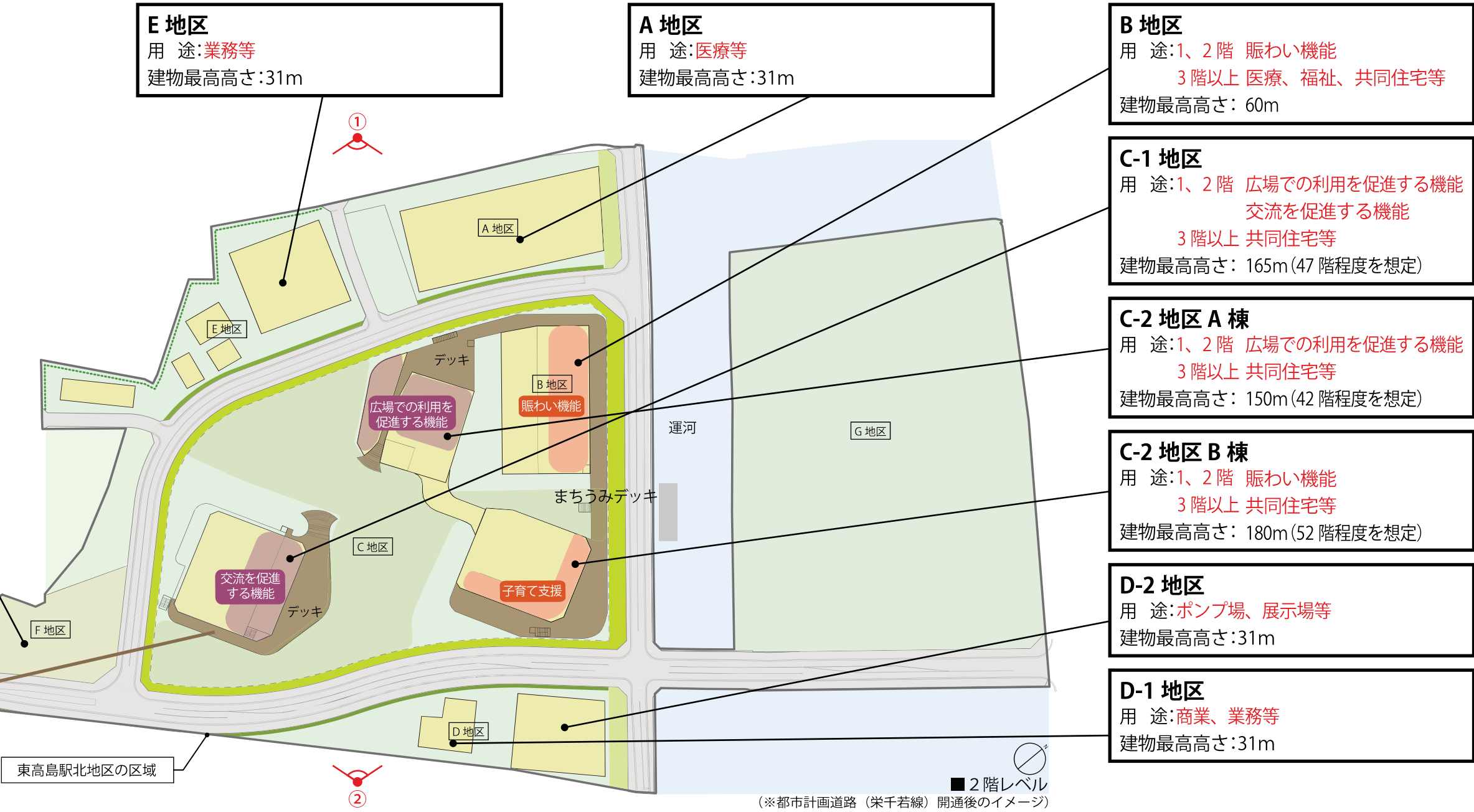
F 地区

用途: 広場

●避難場所としての機能（津波防災デッキ）

・まちうみデッキなどの2階レベルに設けるデッキは、TP8.1mの高さとし、災害時に津波から避難するためのデッキとしても機能する。

凡 例	
	オープンスペース (広場・公園・遊歩道)
	賑わい機能
	広場での利用を促進する機能
	その他の機能
	オープンスペース以外の部分に設ける 壁面後退
	緑地
	オープンスペースに面した 屋内機能の表出
	オープンスペースに面して 屋内の賑わいが外部に及ぶ設え
	VIEW



E 地区

用途: 業務等

建物最高高さ: 31m

A 地区

用途: 医療等

建物最高高さ: 31m

B 地区

用途: 1、2階 賑わい機能

3階以上 医療、福祉、共同住宅等

建物最高高さ: 60m

C-1 地区

用途: 1、2階 広場での利用を促進する機能

交流を促進する機能

3階以上 共同住宅等

建物最高高さ: 165m(47階程度を想定)

C-2 地区 A 棟

用途: 1、2階 広場での利用を促進する機能

3階以上 共同住宅等

建物最高高さ: 150m(42階程度を想定)

C-2 地区 B 棟

用途: 1、2階 賑わい機能

3階以上 共同住宅等

建物最高高さ: 180m(52階程度を想定)

D-2 地区

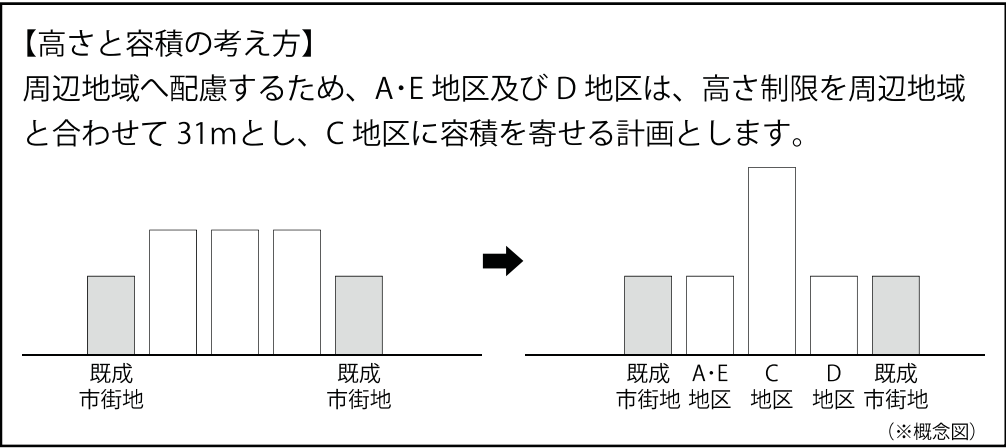
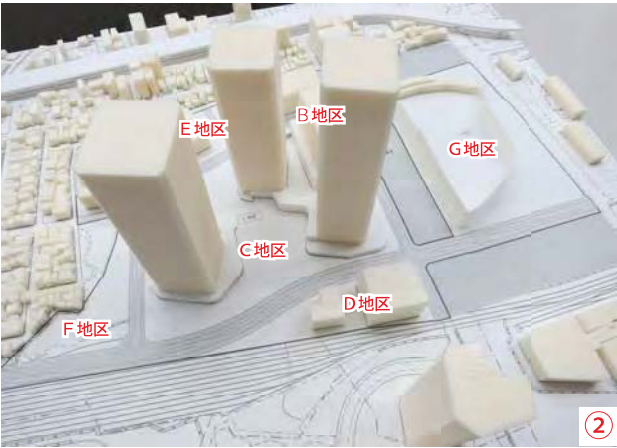
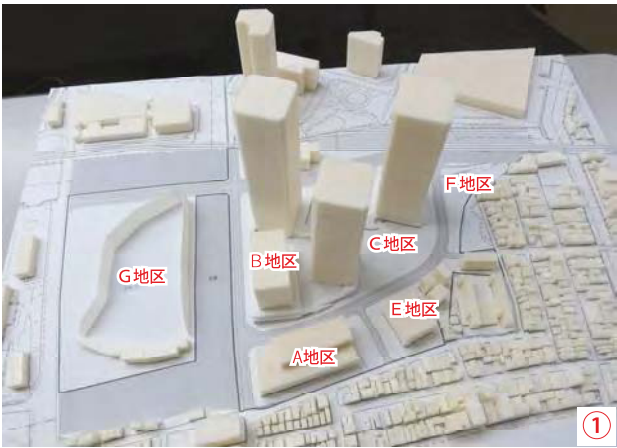
用途: ポンプ場、展示場等

建物最高高さ: 31m

D-1 地区

用途: 商業、業務等

建物最高高さ: 31m



地区施設について

※（ ）内の名称は、都市美対策審議会資料での名称

凡 例		
地区計画の区域		約 10.3ha
再開発等促進区及び地区整備計画の区域		約 7.5ha
地区全体の基盤となる公共施設等	一号施設	主要な道路（幅員 12.0m） 延長約 530m
	地区施設	区画道路 1（幅員 12.0m） 延長約 60m
		区画道路 2（幅員 12.0m） 延長約 50m
		区画道路 3（幅員 6.0m） 延長約 60m
		区画道路 4（幅員 6.0m） 延長約 60m
	遊歩道	遊歩道 1（幅員 8.0m） 延長約 230m
		遊歩道 2（幅員 4.0m） 延長約 500m
	歩道状空地（幅員 2.0m） 延長約 120m	
	公園 1	面積約 1,200 m ²
	公園 2	面積約 1,100 m ²
	広場 1	面積約 4,600 m ²
	広場 2	面積約 3,100 m ²
	広場 3	面積約 1,400 m ²
	台場保全広場	面積約 3,100 m ²

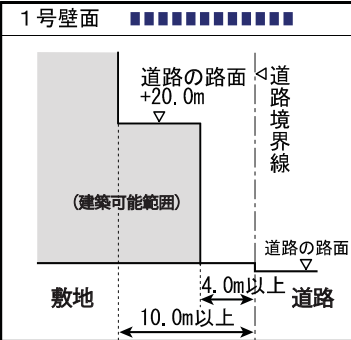
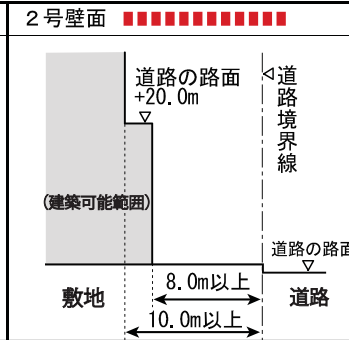
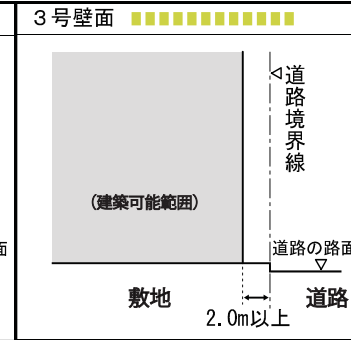
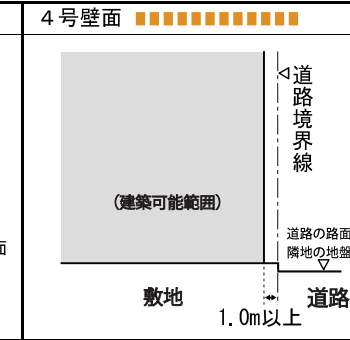
デッキ 1（幅員 4.0m, 6.0m）面積約 1,850 m ²	デッキ 2（幅員 4.0m）面積約 750 m ²	緑地（幅員 1.0m）延長約 190m
--	--------------------------------------	---------------------



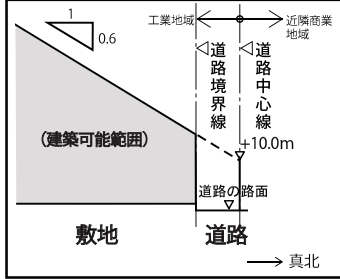
容積率等の制限と壁面後退について



■壁面後退線（凡例）

1号壁面	2号壁面	3号壁面	4号壁面
			

■周辺配慮斜線



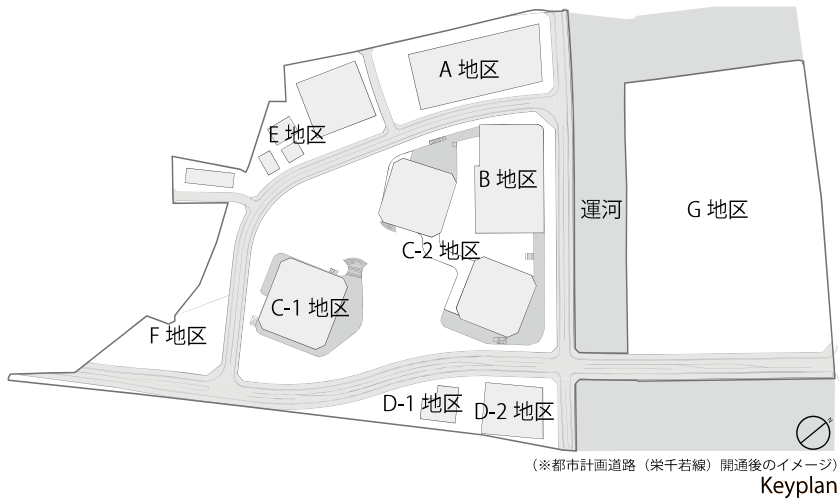
■配置レベル
（※都市計画道路（栄千若線）開通後のイメージ）

凡 例	
31	高さ制限
200	容積率

スカイラインの形成について

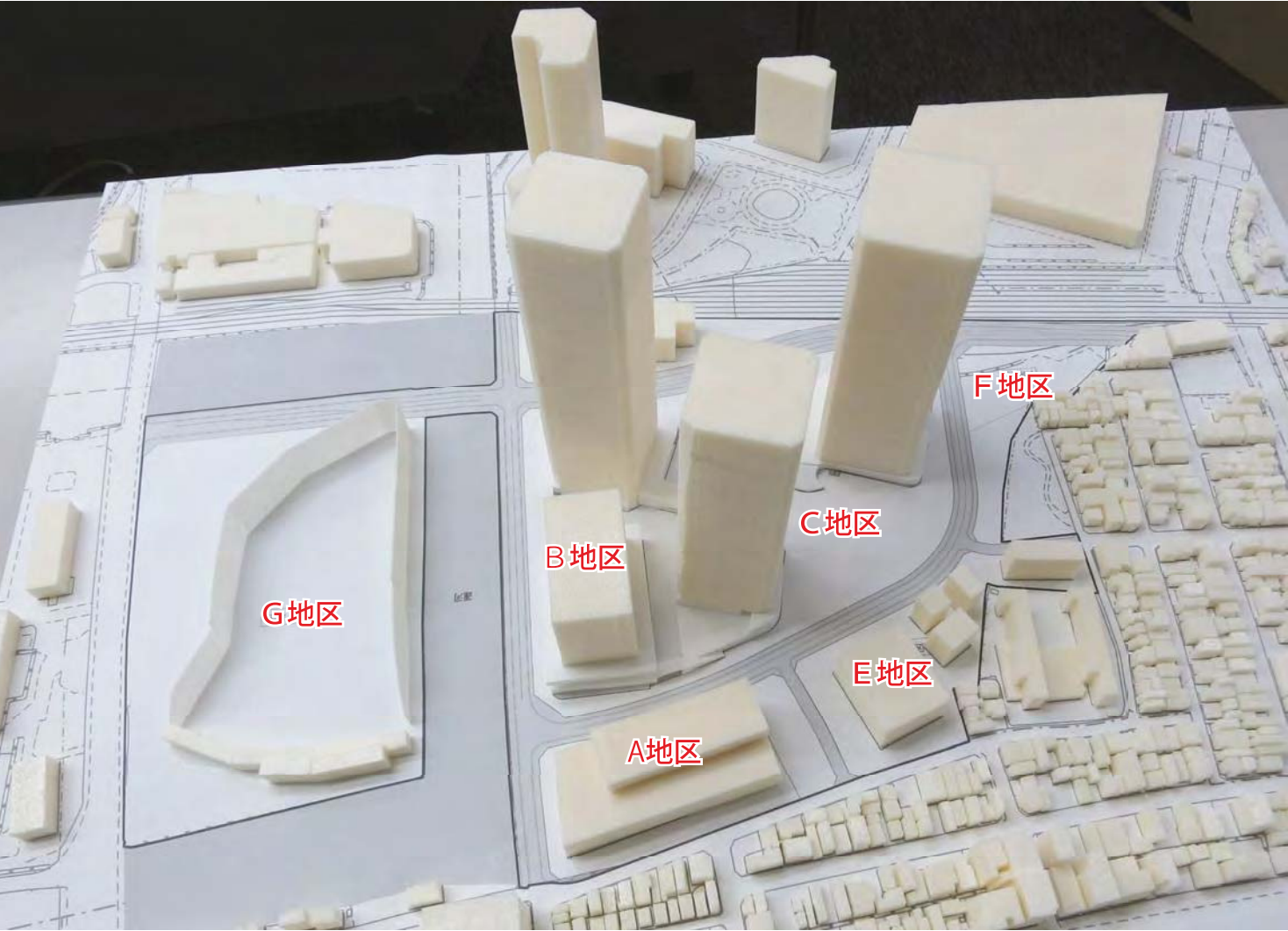
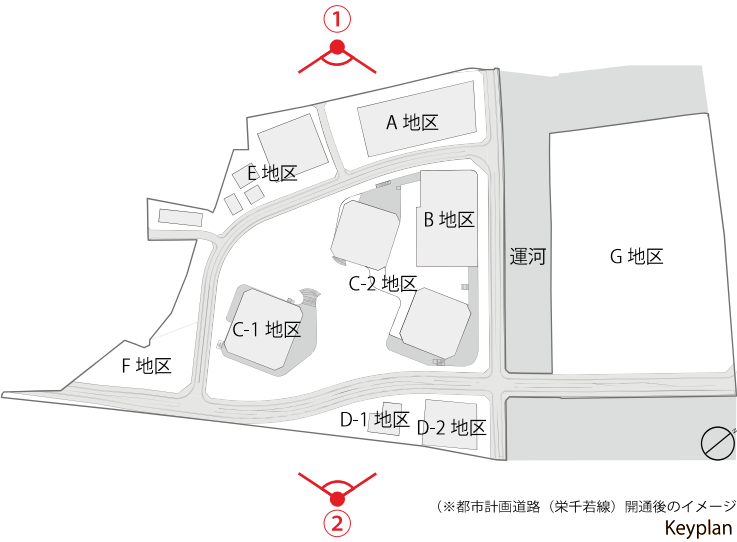
東神奈川臨海部周辺地区の超高層建築物の外装は、現況では概ね白色系の配色が行われている（※計画中の建物を含む）ことを考慮し、本地区の超高層棟の頂部では白色系の色彩計画とし、建築物の高さについては、山内ふ頭地区から東神奈川駅周辺へなだらかなスカイラインを形成します。

地 区	A	B	C-1	C-2	D-1	D-2	E
高さの最高限度	31m	60m	165m	180m	31m	31m	31m



【公共施設等の整備の方針】
・山内ふ頭地区から東神奈川駅周辺地区へつながるスカイラインの形成を図る。＜全地区＞

地区の全体イメージ



①



②

本地区の「まちづくりコンセプト」から、「まちの景観形成の方針」を下記の通り導きました。

まちの景観形成の方針

< 交流を促す景観 >

【まち全体での人の活動や交流を促す】

- ・横浜都心での豊かな活動を創出する交流拠点となるように、広く市民に開かれた場を提供し、地域資源を活かしながら、積極的な交流を育み、健康増進を誘発する、多様で魅力ある景観形成を図る。また、周辺との調和や親しみを感じられる景観形成を図る。

A. 統一感のあるまちなみ形成

- 建物色彩の統一感
- 外部空間の統一感
- 圧迫感を軽減する景観形成



B. 水辺のまちなみ形成

- 「水辺の賑わい」形成
- 「水辺を眺める」空間形成
- 「水辺を眺める」空間への人の誘引



C. 賑わい・交流のまちなみ形成

- 「交流」・「健康増進」活動の誘発
- 地区内への歩行者の誘引



(※概念図)

① 統一感のあるまちなみの形成（地区全体での考え方）

- ・東高島駅北地区では、医療・福祉・住宅・商業・業務・下水処理施設など、さまざまな用途の建物が建築されます。そこで本地区区内では、下記の＜景観形成方針＞に基づき、地区全体で「統一感」のある景観形成に取り組みます。
- ＜景観形成方針＞
- ・「建築の色彩」・「外部空間（植栽・ストリートファニチャー等）」の景観要素においてルールを設けます。
- ・C地区の60mを超える超高層建築物は、東神奈川駅臨海部周辺地区での調和がとれ、遠景としてまとまりのある群景観を創出できるようにします。

② 建物色彩の統一感

- ・各建物の個性を尊重しつつも外壁の基調色となる色彩をアースカラーをベースに統一することで、まち全体として統一感があり、落ち着いた景観を創出します。

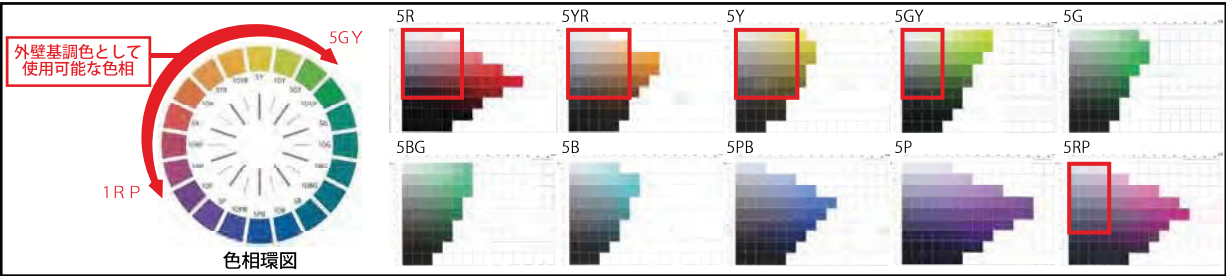
■ 建物の色彩を統一した景観（景観形成の例）



■ 各地区での統一感のあるまちなみの形成についての取り組み

地区	建物高さの 最高限度	建物の色彩の 統一感	外部空間の統一感		遠景のまとまり
			植栽の樹種の統一	ストリートファニチャー等の デザイン統一	
A・D・E地区	31m	○	○	○	
B地区	60m	○	○	○	
C地区	180m・165m	○	○	○	○

■ 本地区の色彩基準（案）



凡 例
外壁基調色として
使用可能な色彩の範囲

(出典：デジタル色彩マニュアル 財団法人日本色彩研究所編)



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・建築物外壁の色彩は、マンセル表色系で次に掲げるものを基調とすること。〈全地区〉
- ア 有彩色のうち色相が赤（R）系、黄赤（YR）系又は黄（Y）系（1R～5Y）で明度4以上かつ彩度6以下のもの。
- イ 有彩色のうち色相が赤紫（RP）系（1RP～10RP）で明度4以上かつ彩度3以下のもの。
- ウ 有彩色のうち色相が黄（Y）系又は黄緑（GY）系（6Y～5GY）で明度4以上かつ彩度3以下のもの。

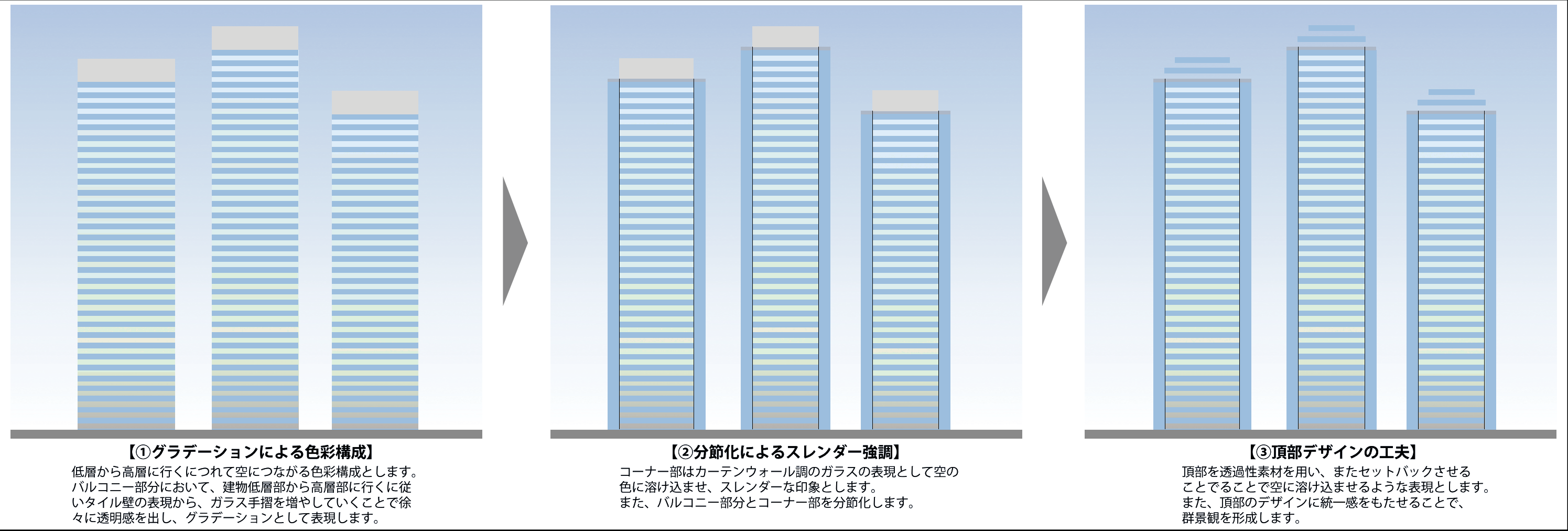
③ 建物の圧迫感の軽減

- ・高さ 31mを超える建物を建てることのできる B・C 地区では、高さ 20mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを 70m以下とし、建物の圧迫感を低減します。

④ 超高層棟 3 棟の統一感と圧迫感の軽減

- ・超高層棟のボリューム感の低減のため、色彩は下から上へ明度を高くするグラデーションとします。
- ・超高層棟は、コーナー部の表現を工夫したり、頂部は海から空へ溶け込ませる表現として、徐々に存在が消えていくようなデザインとし、圧迫感を軽減します。
- ・超高層棟は頭頂部のデザインに統一感をもたせることで、群景観を形成します。

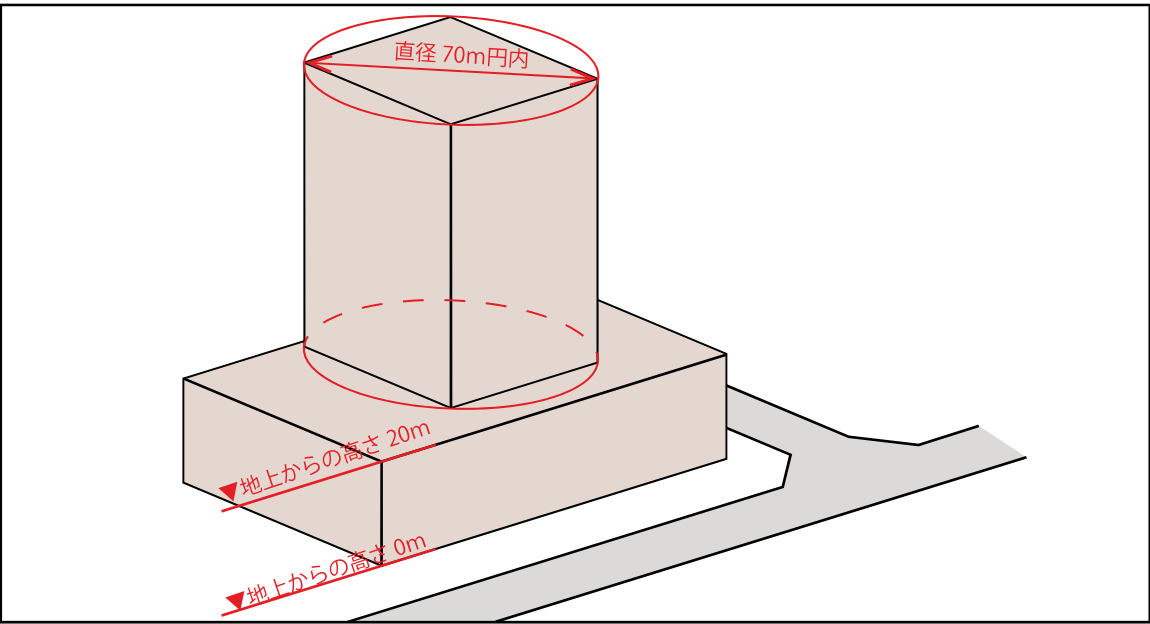
■超高層棟 3 棟の圧迫感を軽減する考え方（C 地区）（概念図）



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・高さ 20mを超える建築物の部分は、圧迫感の配慮及び通風の確保を図るため、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを 70m以下とすること。ただし、用途上、機能上やむを得ないもので、かつ周囲の状況や景観上の配慮がなされていることにより支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。＜B・C 地区＞
- ・高さ 20mを超える建築物の部分の外壁や頭頂部は、統一感のある建物群景観を形成するため、素材や意匠、色彩を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。＜C 地区＞

■高層建築物の圧迫感を軽減する考え方（B・C 地区）（概念図）



⑤ 外部空間の統一感

外部空間における植栽の統一感を図るとともに、屋外広告物及び屋外設備が乱雑とならないようにすることで、地区内の統一感のある景観形成を図ります。



- 【①植栽の樹種の統一】
- 植栽においては、地区の住民との合意形成を図りながら、「まちの代表樹木」を選定し各地区に配植することで、本地区内の調和を図ると共に個性的で魅力的な景観形成を図ります。
- 【②屋外広告物についての考え方】
- 屋外に設ける屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないように配慮します。
- 【③屋外設備についての考え方】
- 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、周囲から安易に望見されないような配置、大きさとするなど、乱雑な外観とならないものとします。

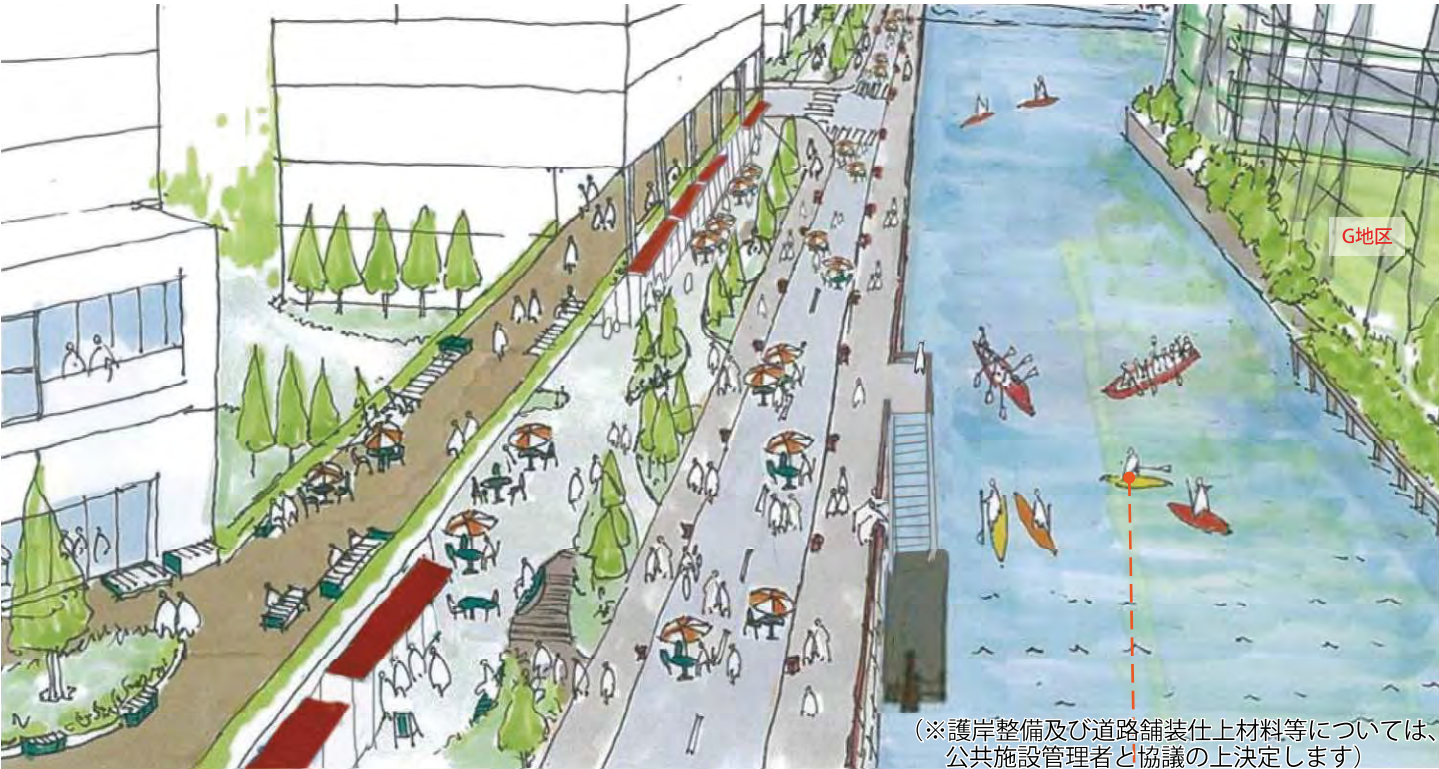
【建築物等の形態意匠の制限】

- 壁面の位置の制限に係る部分に工作物（街灯・サイン・ベンチなど）を設置する場合は、地区全体で統一感のある景観を形成すること。ただし、鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第八条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設を除く。＜全地区＞
- 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げる事項に適合するものとする。＜全地区＞
 - ア 屋外広告物（自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容で独立文字・マーク等の組合せのもの又は管理上必要な事項を表示するものを除く。）は、建築物の高さ 20mを超える部分には設けないこと。
 - イ 屋上に広告物の設置は行わないこと。ただし、高さ 20m以下としたものはこの限りではない。
 - ウ 屋外広告物の照明は、過剰なものをさけ、光源を点滅させるものは設置しないこと。
- 屋外に設ける建築設備等（太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を除く。）は、周囲から容易に望見されないような配置、大きさとするなど、乱雑な外観とならないものとする。＜全地区＞

①「水辺の賑わい」形成

- ・A・B・C-2・D-2 地区の運河に面する 12m道路沿道（東神奈川まち・海軸）では、敷地内に遊歩道（「まちなみ遊歩道」）及びデッキ（「まちなみデッキ」（※デッキ部分は、B・C-2 地区のみ））を連続的に配置すると共に、遊歩道・デッキ側に開口部を設け、屋内外が一体となる「水辺」の賑わいを醸成する景観形成を行います。
- ・「水辺を活用した賑わいのある景観形成」を図るため、地域住民及び水辺活動団体から意見を聞き、水辺空間の活用方法に反映します。

■水辺を活用した東神奈川まち・海軸の景観（イベント時には、道路を歩行者に開放して、運河と道路と敷地を一体的に活用するイメージ）（景観形成の例）



対岸の G 地区についても、将来の土地利用の更新に合せ、運河沿い空間の利活用を誘導します。

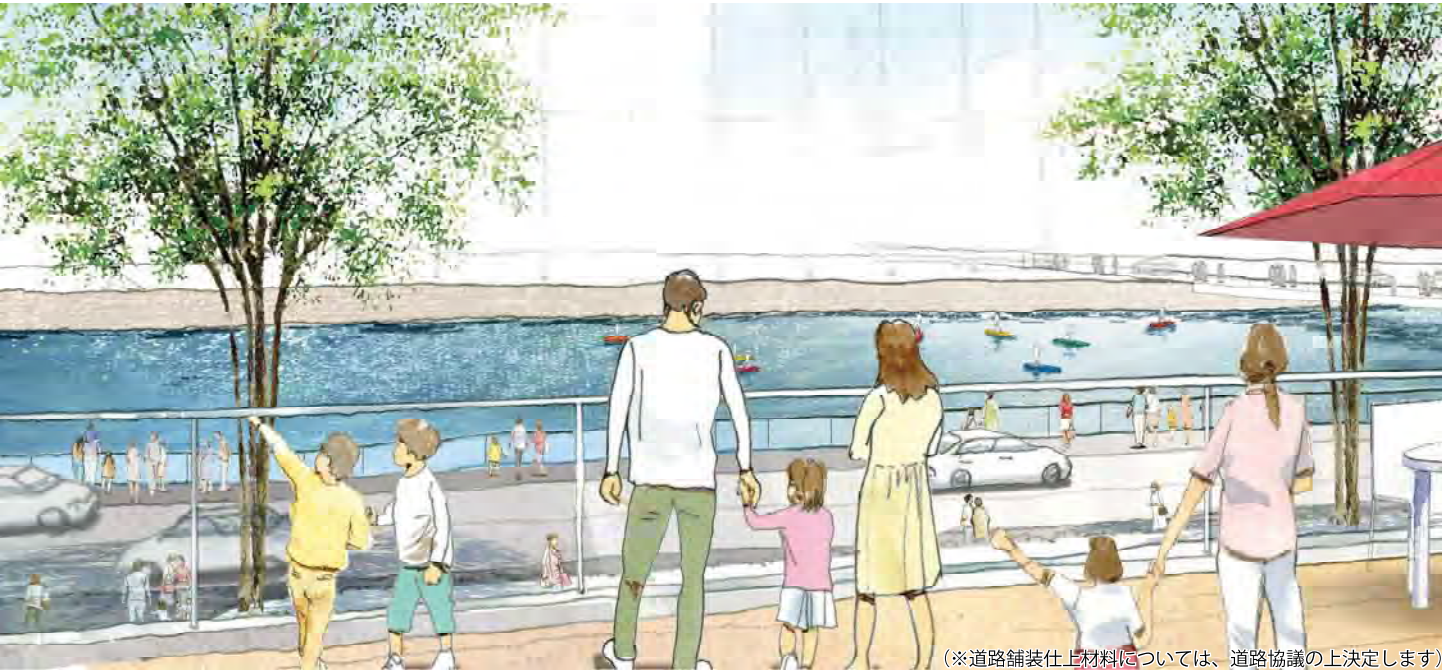
■水辺活用のイメージ



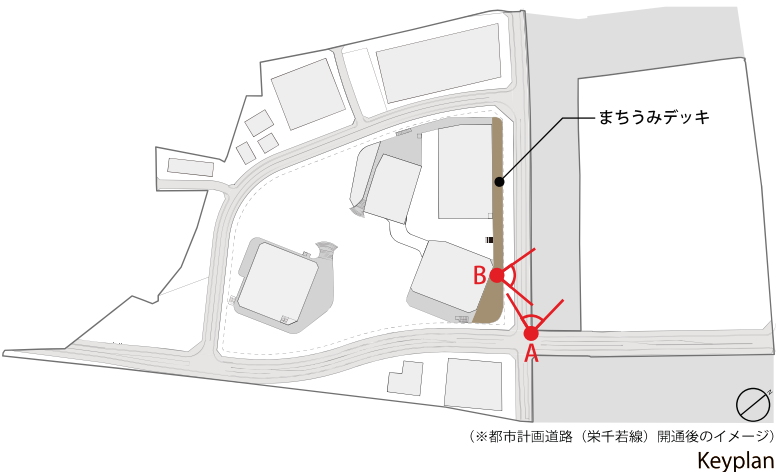
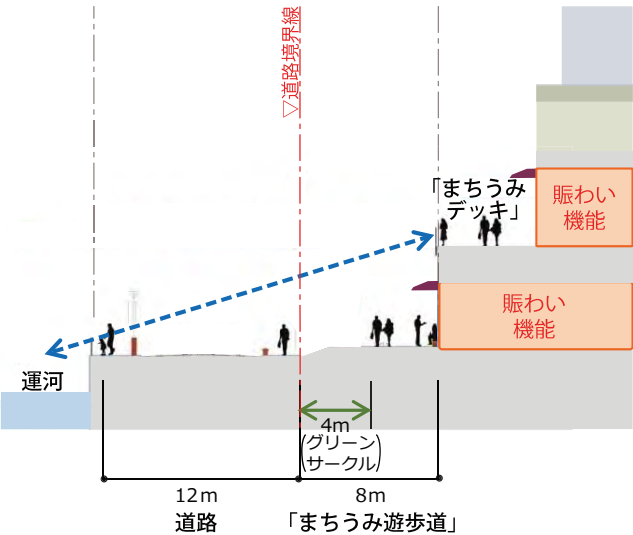
②「水辺を眺める」空間形成 -1

- ・「まちなみデッキ」からは、運河や海側への眺望など横浜の水辺の広がりを感じられる空間を創出します。

■水辺を眺めることができる「まちなみデッキ」（景観形成の例）



■「東神奈川まち・海軸」の断面イメージ（B・C-2 地区）



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・建築物の遊歩道 1 に面した 1 階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。＜A・D-2 地区＞
- ・建築物の遊歩道 1 及びデッキ 1 に面した 1 階及び 2 階部分は、屋内の賑わいが外部におよぶ設えとするため、水辺に向けて開口部やテラスなどを設けること。＜B・C-2 地区＞
- ・デッキ 1 の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを感じられる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。＜B・C-2 地区＞

②「水辺を眺める」空間形成-2

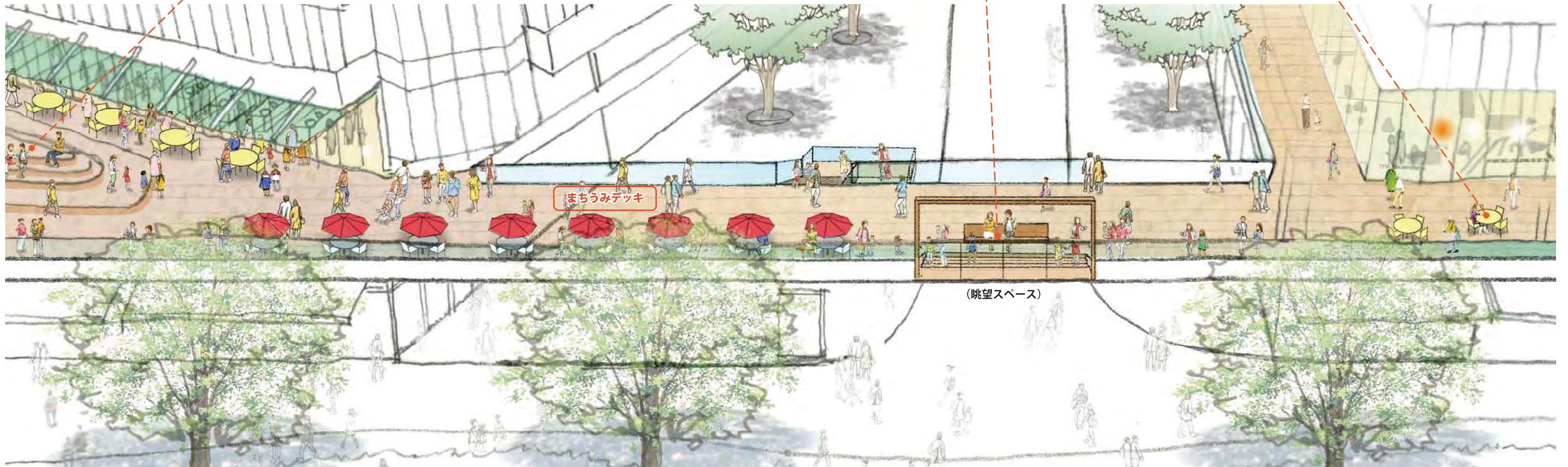
- ・「まちうみデッキ」には、運河や海をより高い視点から眺めることができる「段状のベンチ」を設ける等、ゆったりと座って眺めることができる「眺望スペース」を設けます。
 - ・「まちうみデッキ」には、「パラソルとテーブル席」等を適宜配置し、散策して楽しむことができるパブリックな雰囲気とします。
- また、その雰囲気が遊歩道からもわかるようにし、「まちうみデッキ」に人々を誘引します。

■水辺を感じながら散策して楽しむことができる「まちうみデッキ」(景観形成の例)



(高い視点から運河を眺めることができる「段状のベンチ」を設けたり、「まちうみデッキ」の雰囲気が遊歩道からもわかるようにした「眺望スペース」)

(パラソルとテーブル席)



【建築物等の形態意匠の制限】※再掲

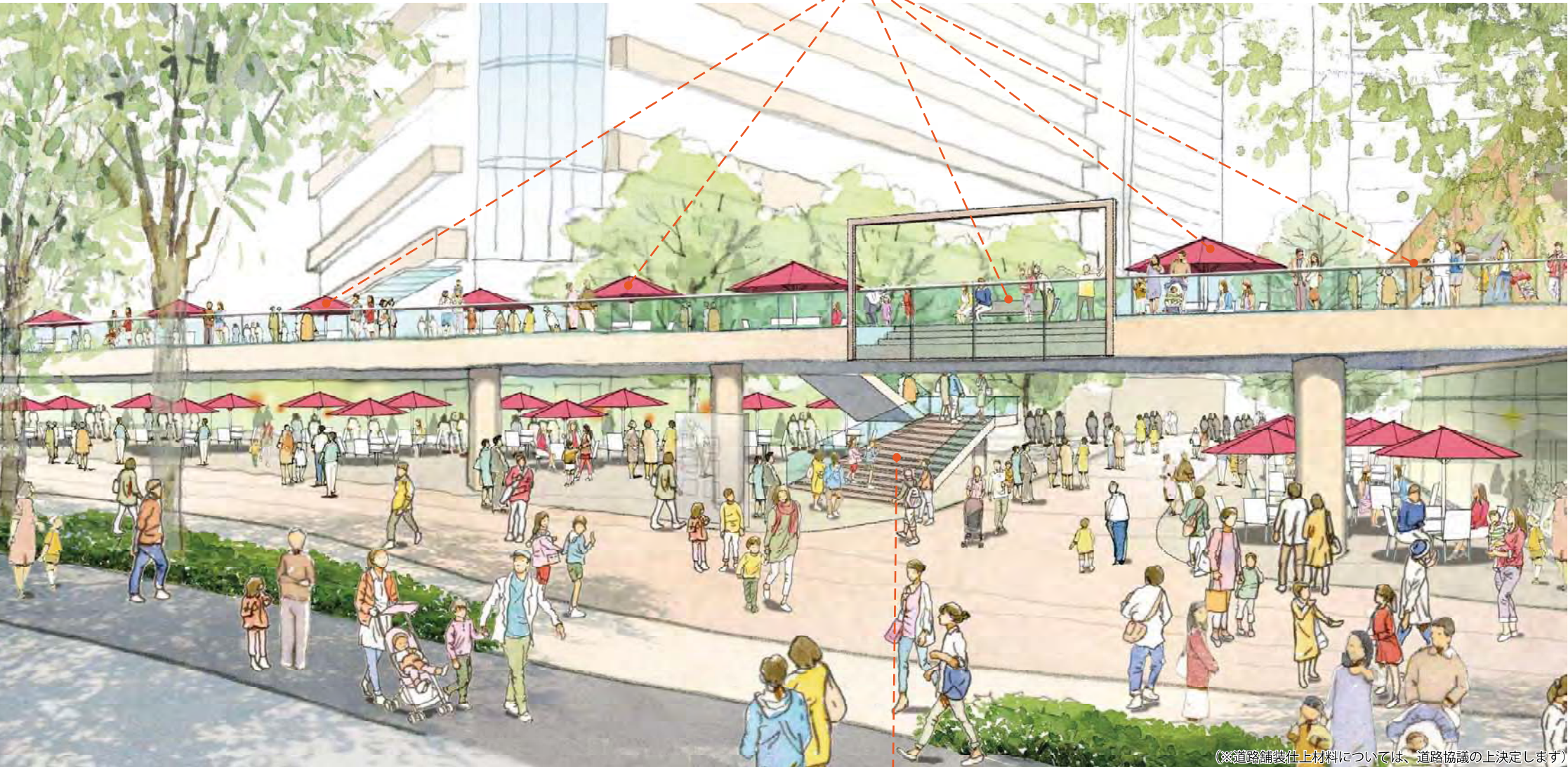
- ・デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを感じられる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。＜B・C-2 地区＞

③「水辺を眺める」空間への人の誘引

- ・下記①・②に取り組むことで、1階のまちうみ遊歩道沿いの賑わい連続性を確保しながら、「まちうみデッキ」への誘引を積極的に図ります。

①「水辺を眺める」等のまちうみデッキでの活動を、1階レベル（まちうみ遊歩道）からも視認できるようにし、積極的にデッキへ人を誘引します。

■「まちうみ遊歩道」側から「つなぎの広場」をみる（景観形成の例）

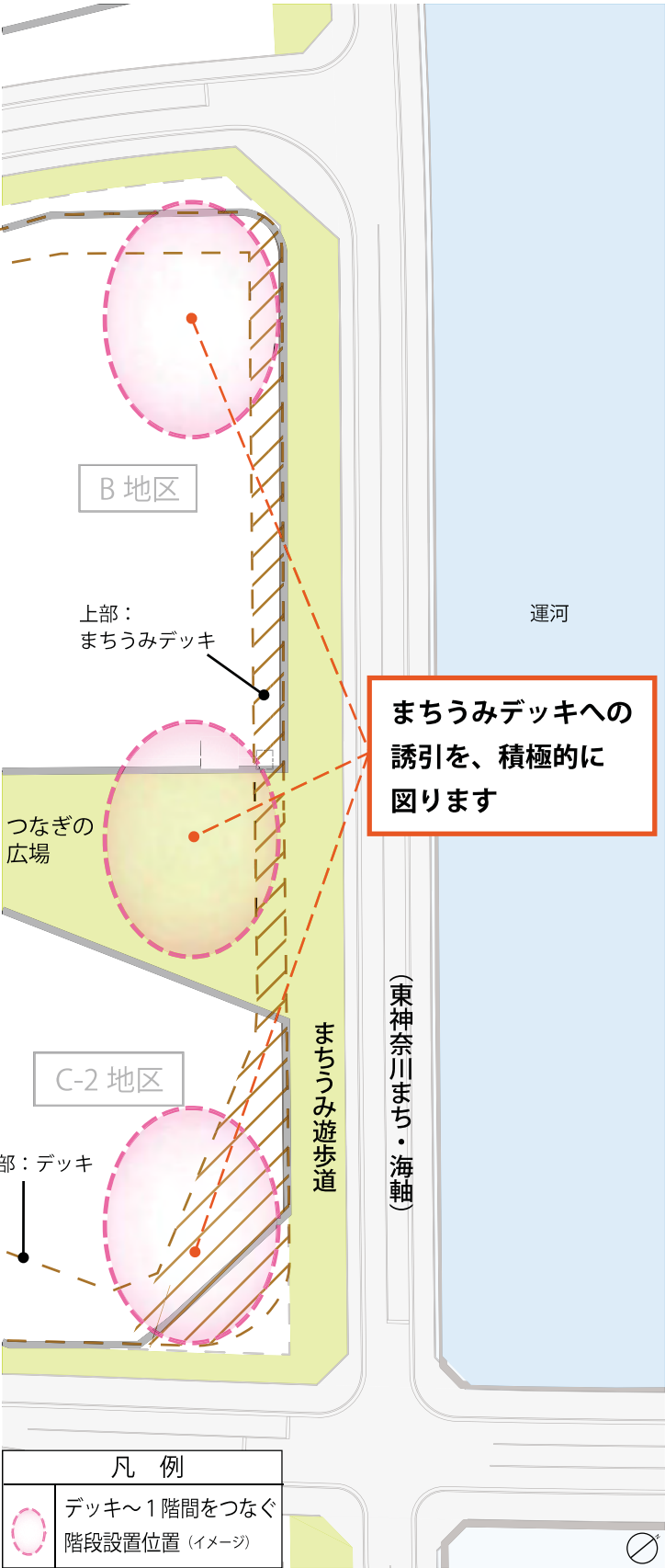


② まちうみ遊歩道沿いの賑わい連続性を確保しながら、まちうみ遊歩道からの「視認性」に配慮したデッキにつながる階段を設け、積極的にデッキへの誘引を図ります。

■ 眺望スペース（イメージ）



■ まちうみデッキへの誘引（1階レベルのイメージ）



【建築物等の形態意匠の制限】※再掲
・デッキ1の水辺に面した部分は、運河や海への眺望や水辺の広がりを感じられる形態及び意匠とするため、手すりを透過性や開放性などがあるものとする。＜B・C-2地区＞

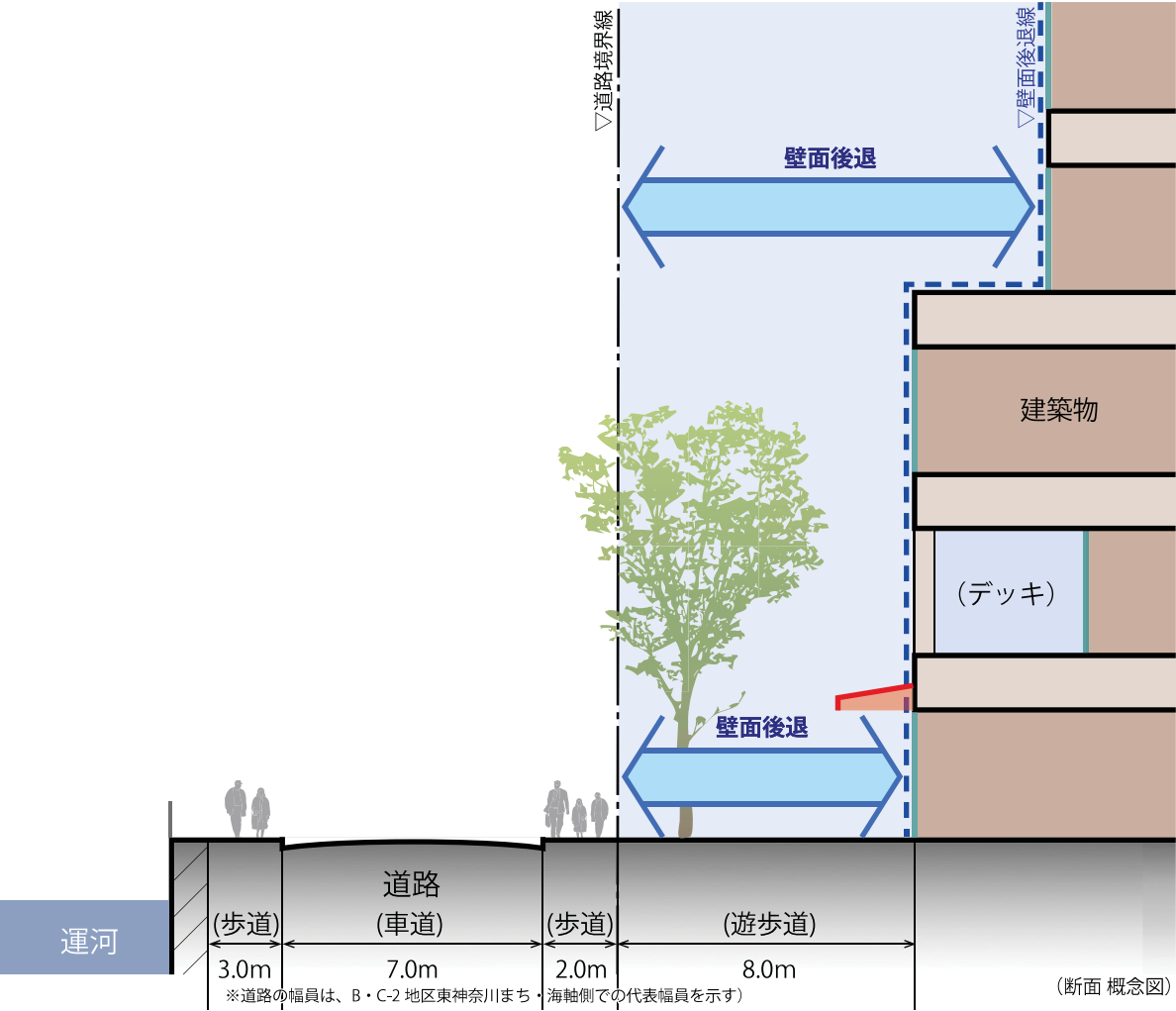
④ 水辺空間の圧迫感を軽減する景観形成

- ・ 東神奈川まち・海軸沿いにおいて、幅員 8m(高さ 20m以上の部分においては、10m) の壁面後退を行い、圧迫感のない開放的な水辺空間を形成します。
- ・ 容積率制限が 200%を超える敷地の建築物については、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節するなどして、長大感や圧迫感のない親しみを生む景観形成を図ります。

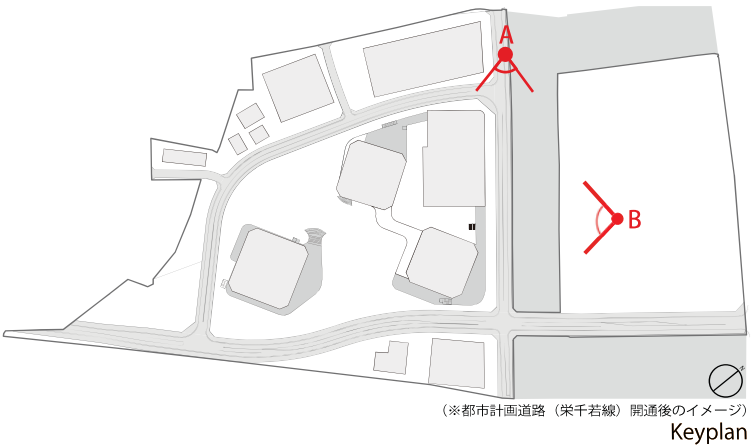
■水辺の開放的な空間形成（景観形成の例）



■東神奈川まち・海軸側の壁面後退の制限（景観形成の例）



柱等のデザインや色彩等によって壁面の分節化を図ります。



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・ 建築物の壁面による長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態及び意匠とすること。＜A・B・C・D-2 地区＞

①「交流」・「健康増進」活動の誘発 -1

コミュニティ広場

- ・既存住宅地側に扇型に開いて配置し、人を迎え入れる形状とします。
- ・さまざまなイベントに対応できるように、まとまりのある広さと汎用性のあるフラットな空間とします。

■「コミュニティ広場」（イベント開催時のイメージ）（景観形成の例）



■「日常」の広場活用の例

- ・ヨガ、太極拳等のプログラム等、地区内外の交流の場として幅広い利用。



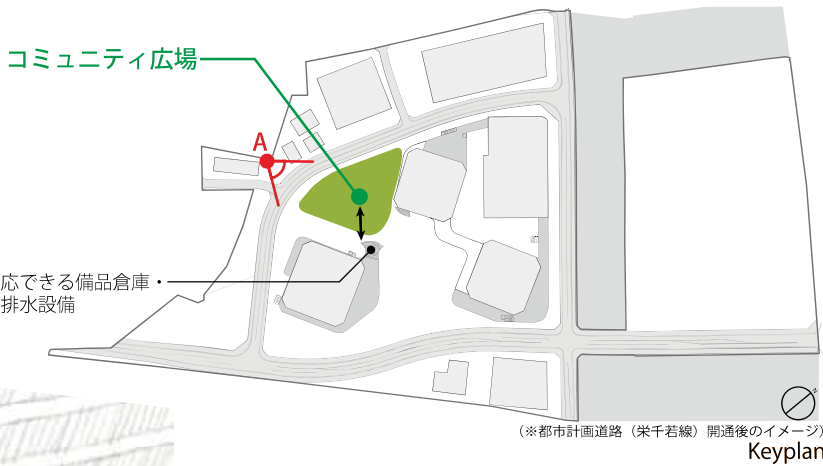
■「週末」等の広場活用の例

- ・マルシェ、（大階段を利用した）音楽イベント、盆踊り、防災訓練等での活用。



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・建築物の広場1及び広場2に面する1階及び2階の外壁は、屋内の機能を屋外に表出させるため、開口部を設けるなど開放感のある形態及び意匠とすること。ただし、共同住宅及び駐車場・駐輪場用途部分を除く。＜C地区＞
- ・地区内の視認性及び回遊性を高めるため、広場3の西側端部から、広場1及び広場2に面するC地区1階及び2階の開口部、デッキ1及びデッキ2につながる階段、広場1及び広場2への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。＜C地区＞



【コミュニティ広場の使われ方のイメージ】

- ・「地域の賑わい・憩いの核」となる広場として活用します。
- ・屋外のさまざまなイベントの活動拠点として活用します。（さまざまなイベントに対応できるように、備品倉庫・電源設備・給排水設備等の設備を備えた計画とします。）
- ・さまざまな「広場活用プログラム」を実施します。エリアマネジメント組織が中心となって運営等に取り組む方針で、使い手誘致・支援・調整／情報発信／備品貸出／予約調整／清掃委託等の運営を行う予定です。

①「交流」・「健康増進」活動の誘発 -2

健康の広場

- ・手ぶらでまちを訪れた人も、スポーツの道具をレンタルできるなど、気軽に「健康増進」活動ができる広場を形成します。

【健康の広場の使われ方のイメージ】

- ・地域の人々がスポーツを楽しむことができる広場。屋内のスポーツショップで、スポーツの道具をレンタルできるようにして、より広域の人々が気軽に利用でき、「健康増進」活動やそれを通じての交流活動ができるようにします。

グリーンサークル

- ・B・C地区を囲む幅員4mの遊歩道を回遊できるように整備し(一周約700m)、ランニングやウォーキングを快適に行える空間を創出します。(「グリーンサークル」)
- ・「グリーンサークル」沿いに「健康遊具」を点在させて配置し、回遊しながら気軽に運動できるしかけをつくります。

■「健康の広場」と「グリーンサークル」(景観形成の例)

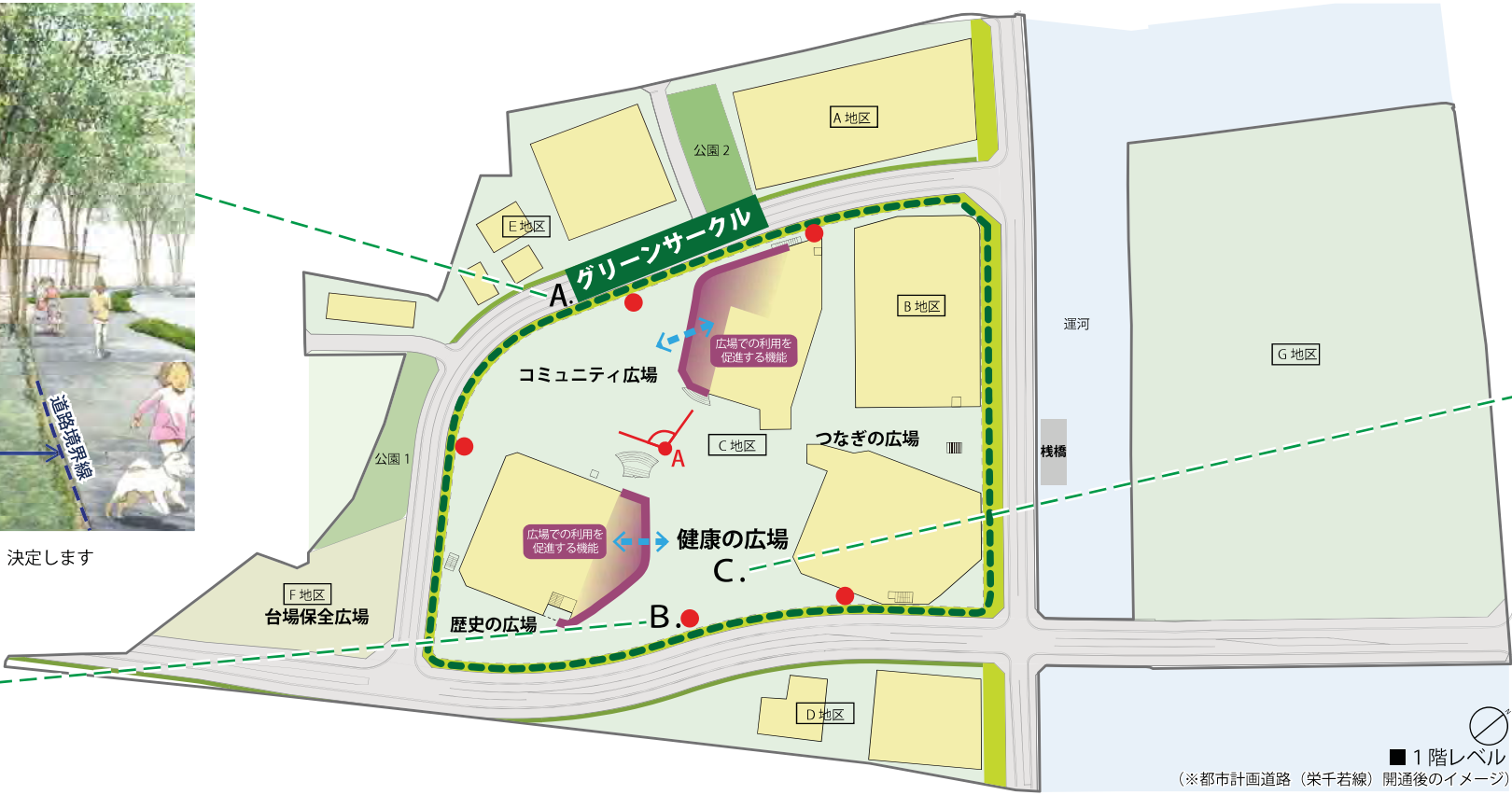


A. 「グリーンサークル」(景観形成の例)※道路舗装(歩道)仕上については、道路協議の上、決定します

凡 例	
●	健康遊具(配置イメージ)
↔	視覚的連続性



B. 「健康遊具」(イメージ)



C. 「健康の広場」(イメージ)
(スポーツの道具をレンタルするスポーツショップやペットケアショップと連動した活動(イメージ))

○屋内外での活動の誘発(コミュニティ広場・健康の広場)

広場に面して「広場での利用を促進する機能」を配置し、屋内外が空間的にも一体となるように、開放感のある外壁の設えとします。また、建物前面の屋外空間では、ベンチやテーブル等を設置できるようにし、屋内外の有機的なつながりを創出します。

広場に面する外壁は開放感のある形態及び意匠とします。

■屋内外の視覚的連続性による活動の促進(景観形成の例)



【建築物等の形態意匠の制限】※再掲

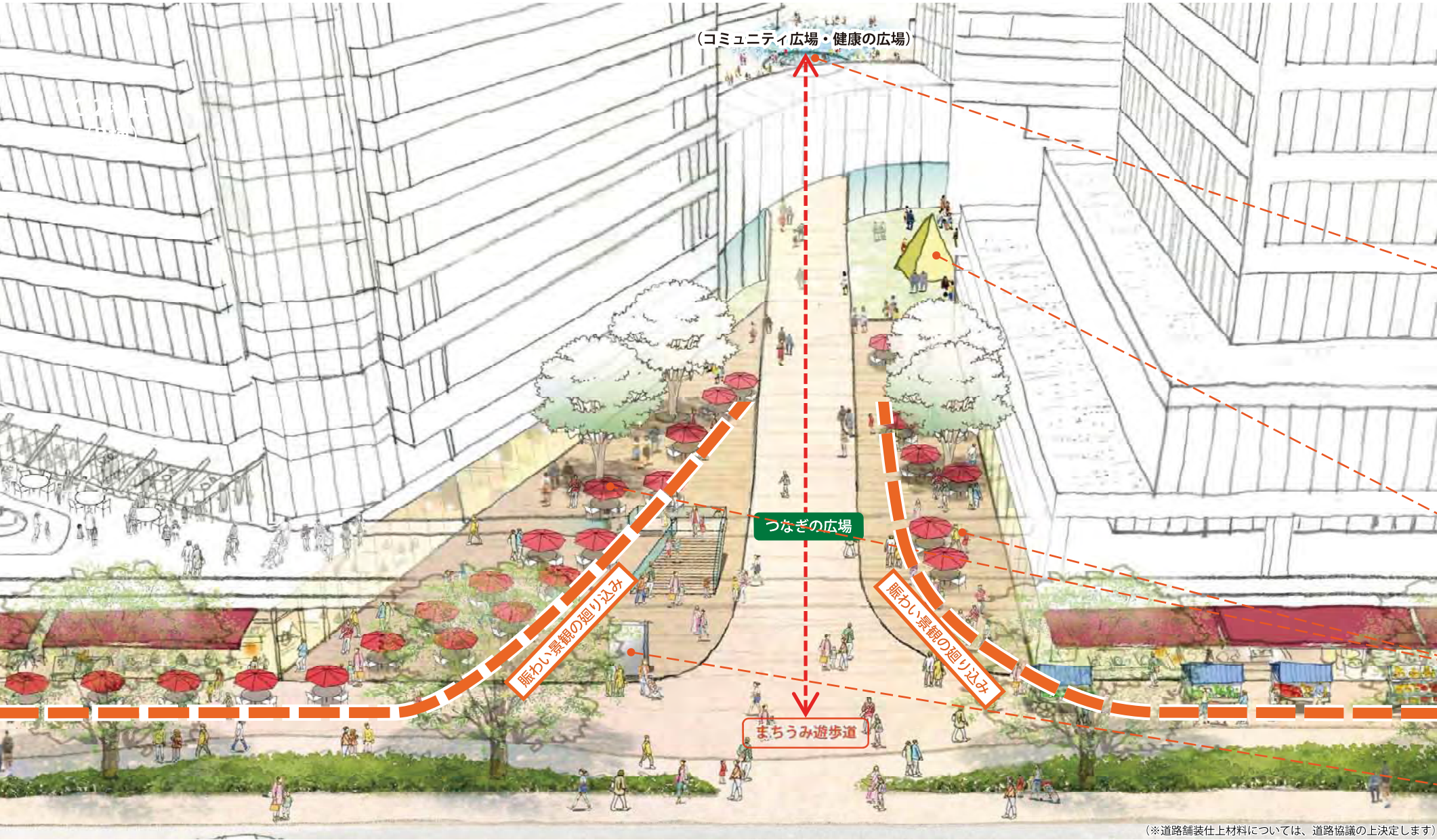
- ・建築物の広場1及び広場2に面する1階及び2階の外壁は、屋内の機能を屋外に表出させるため、開口部を設けるなど開放感のある形態及び意匠とすること。ただし、共同住宅及び駐車場・駐輪場用途部分を除く。＜C地区＞

② 地区内への歩行者の誘引 - 1

つなぎの広場

- ・「まちうみ遊歩道」と「コミュニティ広場」・「健康の広場」とをつなぐ、屋外の見通しの良い広場（「つなぎの広場」）を設けます。
- ・テラス席などの「賑わい」のある外部空間をまちうみ遊歩道側から「コミュニティ広場」・「健康の広場」側に連続して配置し、パブリックの雰囲気を持続させることで人の誘引を図ります。

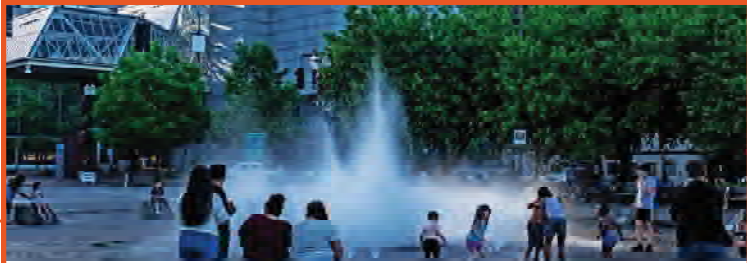
■「まちうみ遊歩道」から「つなぎの広場」への賑わいの廻り込み（景観形成の例）



(※道路舗装仕上材料については、道路協議の上決定します)



(まちうみ遊歩道から広場側へ
人を誘引するための取組み)



コミュニティ広場側をアイキャッチとなる設えにする
(具体的な設えについては、本地区の景観を象徴する「水辺」と「歴史」の両方を感じられるようなものをするなど、専門家の意見を聞き決定します。)

パブリックな雰囲気となるようにアートワークを設置

パブリックな賑わいを創出するスペースを設置

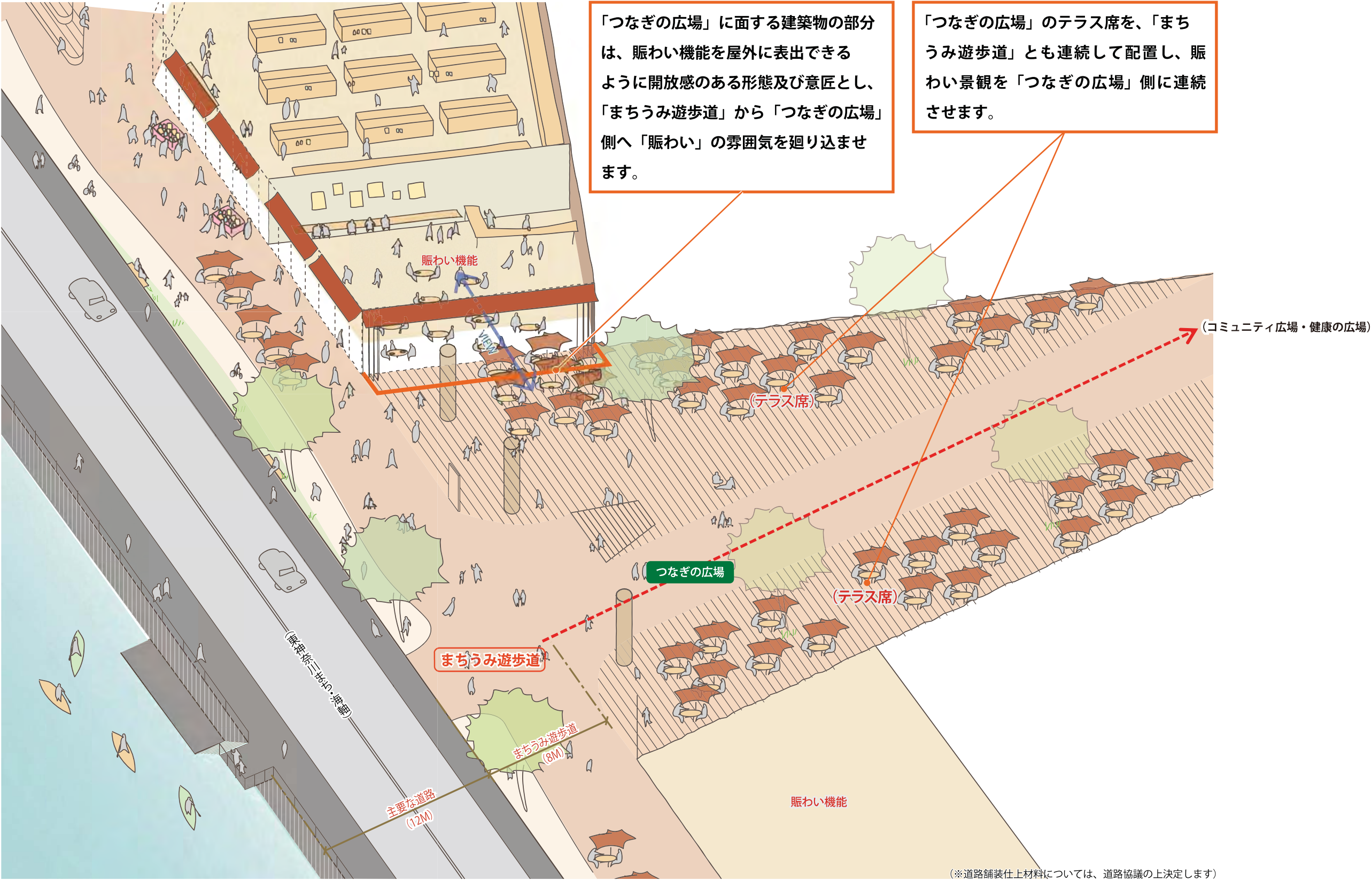
コミュニティ広場・健康の広場側での活動が分かるように、「サイン」を設置

【建築物等の形態意匠の制限】

- ・建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。＜B・C-2 地区＞

② 地区内への歩行者の誘引 - 2

■「まちうみ遊歩道」と「コミュニティ広場」・「健康の広場」とをつなぐ広場（「つなぎの広場」）（景観形成の例）



【建築物等の形態意匠の制限】※再掲
・建築物の広場3に面する部分の1階の外壁面のうち、道路境界線から水平距離が16m以内に存する部分は、遊歩道1の賑わい景観の連続性を確保するため、開口部やテラスを設けるなど、開放感のある形態及び意匠とすること。＜B・C-2地区＞

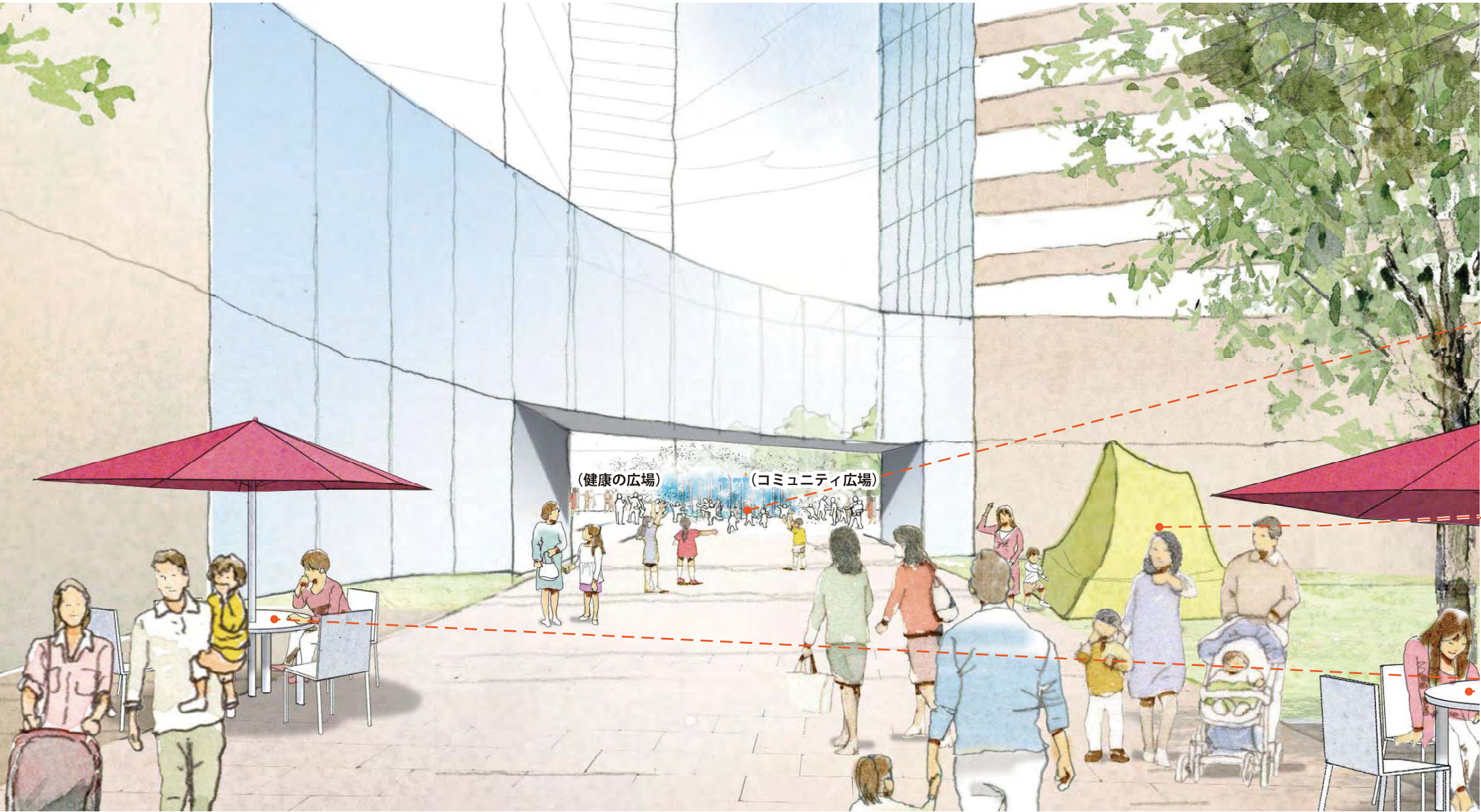
② 地区内への歩行者の誘引 - 3

つなぎの広場

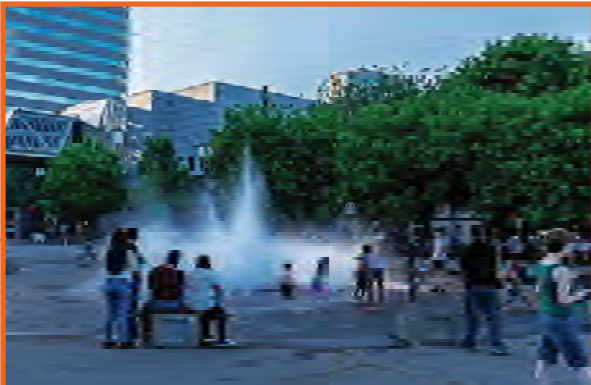
- ・「つなぎの広場」はパブリックな雰囲気とするとともに、コミュニティ広場・健康の広場側には、アイキャッチとなるような仕掛けを設けます。
- ・広場に設ける C-2 地区 2 棟間の連絡通路は透過性のある外壁とし、圧迫感のないものとします。



■「まちうみ遊歩道」と「コミュニティ広場」・「健康の広場」とをつなぐ広場（「つなぎの広場」）（景観形成の例）



(まちうみ遊歩道から広場側へ人を誘引するための取組み)



「つなぎの広場」のコミュニティ広場及び健康の広場側には、アイキャッチとなるような仕掛け（ミスト噴水等）を設置

アイキャッチとなり、人を引き込むアートワークを設置

テラス席などの「賑わい」のある外部空間をまちうみ遊歩道側からコミュニティ広場側に連続して配置して、パブリックの雰囲気を出

【建築物等の形態意匠の制限】

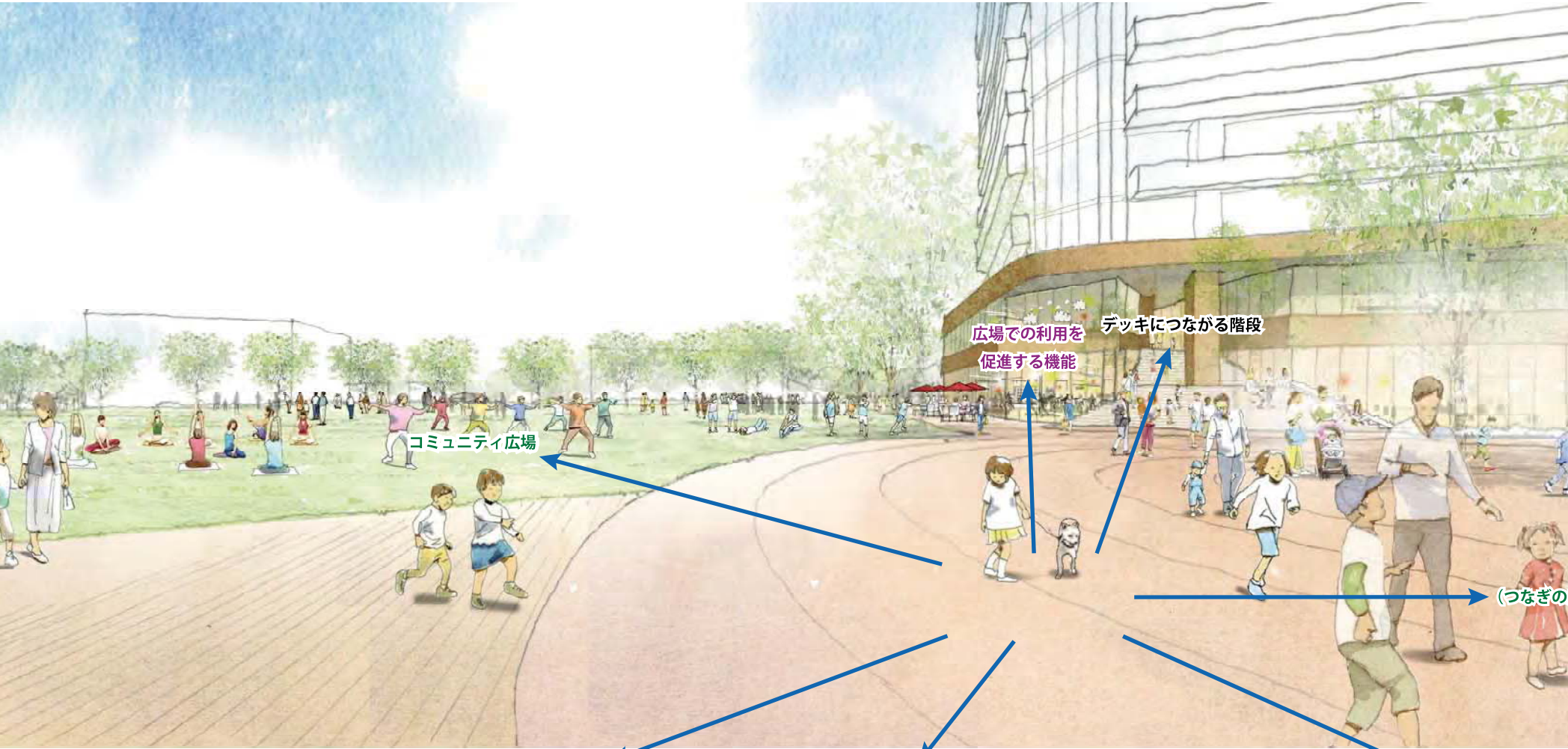
- ・建築物等の広場 3 に面する部分は、地区内の回遊性を高めるため、遊歩道 1 から広場 1 及び広場 2 側への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。＜C-2 地区＞

② 地区内への歩行者の誘引 - 4

つなぎの広場

・「つなぎの広場」のコミュニティ広場側の周辺に、「交流活動や健康増進活動を行う広場（「コミュニティ広場」及び「健康の広場」）や、低層部に「広場の利用を促進する機能」を配置し、さらにそれらの活動が見えるようにすることで、東神奈川まち・海軸から誘引した人々にさまざまな活動を促します。

■様々な機能が一覧的に視認できる場を設ける（景観形成の例）



凡 例	
→	「つなぎの広場」のコミュニティ広場側からの視線

（デッキにつながる階段）

（広場での利用を促進する機能）

（健康の広場）

（つなぎの広場）



凡 例	
→	VIEW
○	地域貢献機能（屋内外）（健康・交流ゾーン）

【建築物等の形態意匠の制限】

・地区内の視認性及び回遊性を高めるため、広場3の西側端部から、広場1及び広場2に面するC地区1階及び2階の開口部、デッキ1及びデッキ2につながる階段、広場1及び広場2への見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。＜C地区＞

② 地区内への歩行者の誘引 -5

- ・区画道路 3 から、「台場保全広場」側への見通しを確保することで、地区間の回遊性を高め、地区外からの歩行者をスムーズに広場側へ誘導します。

■地区間の歩行者動線をつなぐ建物配置



【建築物等の形態意匠の制限】

- ・建築物等は、地区内の回遊性を高めるため、区画道路 3 の主要な道路に接する部分から広場 3 の西側端部への見通しを阻害しない配置とすること。<C-2 地区>

① オープンスペースでの緑化の取り組みについて

○緑陰等による憩いの場の創出

- ・オープンスペースでは、緑陰を生む植栽を適宜配置することにより、足を止めて休んだり談笑しやすい場を創出します。

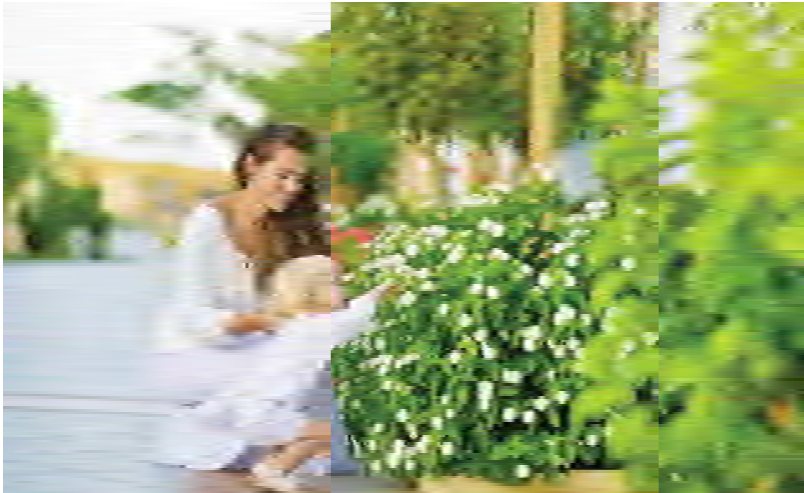
■「緑陰等による活動のしやすい場」(イメージ)



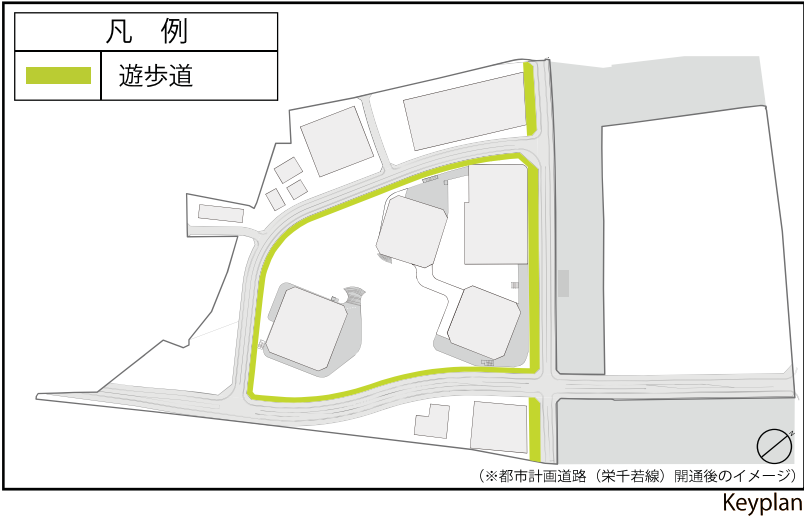
○四季折々の植栽計画

- ・地区内の遊歩道を中心に、四季折々の植栽を配し、誰もが身近に緑に触れられるような緑化空間を創出します。

■植物と触れ合う場の創出 (イメージ)



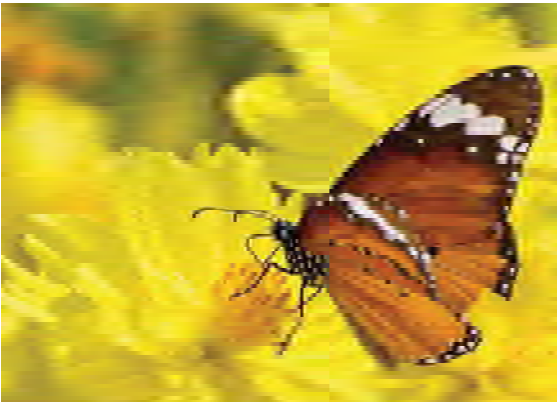
■四季折々の植栽を配置する遊歩道の位置図



○生物多様性を創出する植栽計画

- ・生物多様性の観点から、横浜在来の種による植栽や、高木層から草本層まで全ての階層で構成された緑地の形成を検討します。また、周辺の公園等と緑のネットワークを形成することで鳥や昆虫などの飛翔性の生きものの生息環境を創出し、身近に自然と親しむことのできる環境の整備を図ります。

本地区の潜在自然植生を基本とし、東神奈川まち海軸、みなと交流軸に沿った沿道植栽はコットンハーバー地区、ポートサイド地区との連続性に配慮した樹種選定及び植栽配置を行うなど、周辺とつながる「緑のネットワーク」を形成します。
また、幼虫の餌や鳥類の餌の供給源となる花蜜や果実を形成する樹木も配植し、地区内及び周辺の生物相に貢献します。



② 垣・さくの構造について

垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとします。

- 【緑化の方針】**
・東高島駅北地区として調和のとれた植栽計画を行うことで、地区の個性的で魅力的な緑の景観形成を図る。交流・健康の増進の活動を行うために設けられた空地においては、緑陰等の形成に配慮した緑化を図る。＜全地区＞
- 【垣又はさくの構造の制限】**
・垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。＜全地区＞