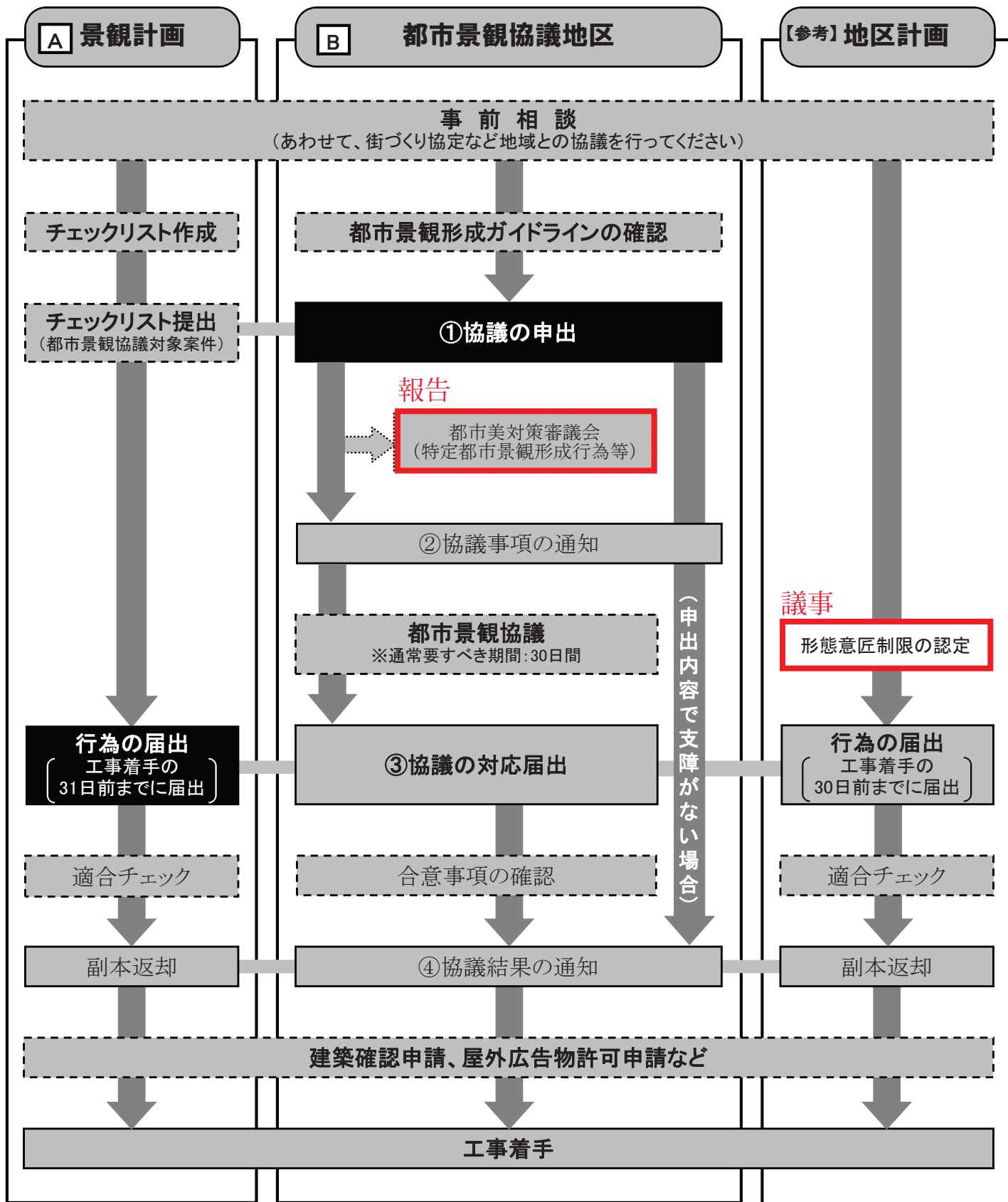


# 手続きフロー



「協議の申出」から「協議結果の通知」までに通常要すべき標準的な期間は50日です。  
ただし、特定都市景観形成行為の場合は、60日です。  
なお、この期間は協議の内容及び対応状況により前後します。

## 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

### （計画の認定）

- 第25条 別表第13（あ）欄に掲げる区域内において建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更（以下この章において「建築等」という。）又は工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更（以下この章において「建設等」という。）をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等又は工作物の計画を変更して建設等をしようとする場合も、同様とする。
- 2 市長は、前項の申請があった場合においては、申請の日から30日以内に、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めたときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定による認定をしようとする場合において、申請に係る建築物等の規模等に照らし必要があると認めるときは、あらかじめ、横浜市都市美対策審議会条例（昭和40年7月横浜市条例第35号）により設置された横浜市都市美対策審議会（以下「都市美対策審議会」という。）の意見を聴くことができる。
- 4 市長は、前2項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合しないものと認めたとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第2項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。
- 5 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築等及び工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。第34条第1項第6号において同じ。）は、することができない。

### 【条例施行規則】

#### （形態意匠に関する行為着手の制限の例外となる工事）

- 第21条 条例第25条第5項及び第28条第5項の規則で定める工事は、根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事とする。

### <解説>

本条は、建築物等の形態意匠に関する認定等について規定したものです。

#### 第1項

別表第13（あ）欄に掲げる区域内において建築物の建築等又は工作物の建設等をしようとする者は、建築物等の形態意匠に関する認定を受けなければなりません。認定を受けた建築物等を変更する場合も同様です。

申請手続き等の様式は、条例事務手続要綱に定められています。（以下、この章に関する手続きで様式が規定されているものについては、すべて条例事務手続要綱に記載されています。市長が交付等を行う場合も同様です。）

なお、認定手続の要否は、都市計画法第58条の2に基づく届出の要否によらず、本条例の規定（第25条のほか、第28条、第30条など）に基づき判断する必要があります。

#### 第2項

建築物等の形態意匠に関する認定の審査及び認定をする場合の措置について規定したものです。

#### 第3項

建築物等の形態意匠に関する認定をする場合の、都市美対策審議会の意見聴取について規定したものです。

市長は、必要に応じ都市美対策審議会の意見を聴くことができます。

「規模等に照らし必要があると認めるとき」とは、次の場合を指します。（第110回横浜市都市美対策審議会資料より）

- 1 2号再開発促進地区内で、高さ100メートルを超えるもの
- 2 1に掲げる地区以外に建築するもので、高さが市街地環境設計制度の緩和限界を超えるもの
- 3 その他周辺景観に与える影響が大きいことなどから市長が特に必要があると認めたもの

#### 第4項

建築物等の形態意匠の制限の規定に適合しない場合等の措置について規定したものです。

#### 第5項

認定証の交付を受けた後でなければ、建築基準法による建築確認済であるかどうかにかかわらず、建築物の建築等及び工作物の建設等の工事はできません。

形態意匠に関する行為着手の制限の例外となる工事とは、根切り工事の他、条例施行規則第21条に定める工事をいいます。

横浜市都市美対策審議会景観審議部会  
(仮称)北仲通北地区 A 1・2 地区

目次

景観形成の考え方

- P 1. 敷地周辺図
- P 2. 事業 / 全体開発コンセプト
- P 3. 計画地の立地条件
- P 4. 前回都市美対策審議会 (2022.11.22) での助言事項
- P 5. ①ゲート性デザインについて [原計画案]
- P 6. ①ゲート性デザインについて [変更案]
- P 7. ②地区施設 (広場) とこれに面する建築物 (1 階部分) のゾーニングについて

敷地周辺図

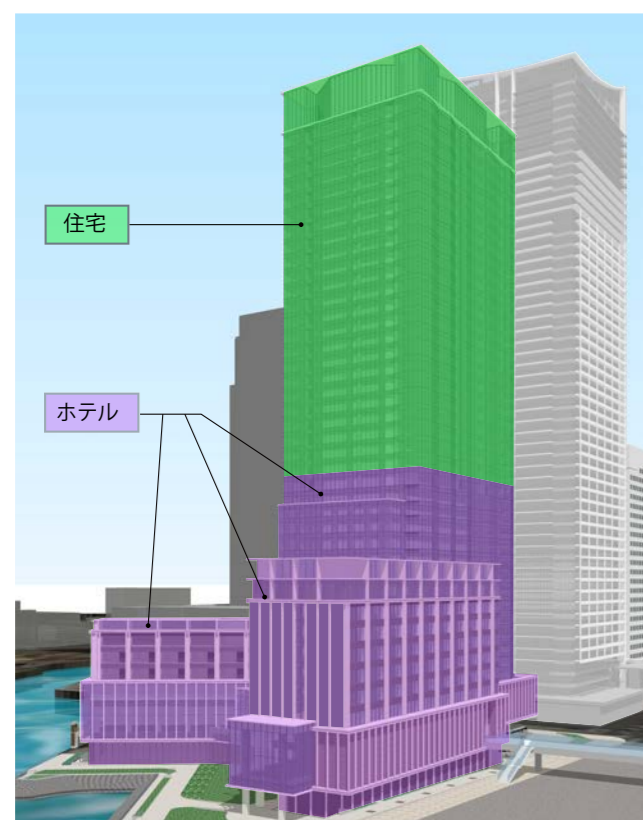


## 事業 / 全体開発コンセプト

- 北仲北通地区の開発目標にも合ったコンセプトと機能導入により、地区全体の魅力を向上させ、横浜の魅力向上にも資する開発とします。



## 計画概要



### 【敷地概要】

所在地：神奈川県横浜市中区北仲通6丁目103番地他  
 敷地面積：9,302.31㎡  
 用途地域：商業地域  
 防火地域：防火地域  
 高度規制：第7種高度地区（地区計画にて最大150m）  
 法定建蔽率：80%  
 指定容積率：400%  
 計画容積率：750%（地区計画により容積割増）  
 景観計画：関内地区北仲通り北特定地区  
 都市景観協議地区：関内地区北仲通り北特定地区

### 【計画概要】

延床面積：約100,000㎡  
 用途：高層階：住宅 200戸程度  
 低層階：ホテル 300室程度  
 構造：鉄筋コンクリート造，一部鉄骨造  
 階数：地上40階、地下2階

### 【想定スケジュール】

2023年度：既存施設解体工事および新築工事着手  
 2026年度：建物竣工

## 北仲通北地区の目標（地区計画より）

- 当地区は、**都市再生緊急整備地域**及び**特定都市再生緊急整備地域**の指定を受け、国際競争力強化の実現に向け、ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進め、多機能な国際交流拠点形成する地区に位置づけられています。
- 横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいて、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられています。

### 地区計画の5つの目標

- 関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する新たな拠点として、土地の高度利用を図る。
- 都心地区にふさわしい業務、商業、宿泊、観光施設、都心型住宅や多様な文化施設等の複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部の活性化に寄与する。
- 安全で快適な歩行者空間を整備し、ウォーターフロントの再生による魅力づくりとともに都心地区における歩行者ネットワークを強化する。
- 地区内の歴史的建造物等を保全活用するなど、都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。
- 耐震性が高く、防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体で防災性を強化する。

### [本事業の開発コンセプト]

## 横浜の歴史と未来をつなぎ、国際都市「横浜」に資するまちづくりの実現

今後の横浜の国際競争力強化に資する開発として、以下の4つの機能を有した特色ある複合施設を目指します。

### 1. 国際競争力強化に資する高水準なホテル

横浜市の掲げる国際競争力強化に資する、高水準な宿泊機能（客室数300室程度、客室面積45㎡以上）を整備します。

### 2. 港町横浜の顔となる水際都心住宅

近年みなとみらい21地区を中心に立地が続いているグローバル企業のエグゼクティブ層にも対応できる、これまでの横浜エリアに少ない大型住戸（100㎡台）を中心としたハイグレードな住戸を供給します。またフロントサービスについては24時間外国人対応とし、その他ヴァレーサービス、パーティールーム、フィットネスジム等の世界水準に対応したホテルライクなサービスを提供します。

### 3. 災害に強い安全な都市空間の形成

津波避難施設への認定を予定しているペDESTリアンデッキは、避難者の滞留場所となるA-4地区の防災避難デッキまでの避難経路としての役割を担っており、避難ネットワークの形成などを通じて、住民・在勤者・来街者の安全を確保します。

### 4. 人を引き込む魅力ある水際線空間の形成

北仲通北地区の水際空間の起点として、人々を誘う魅力ある水際空間を創出します。

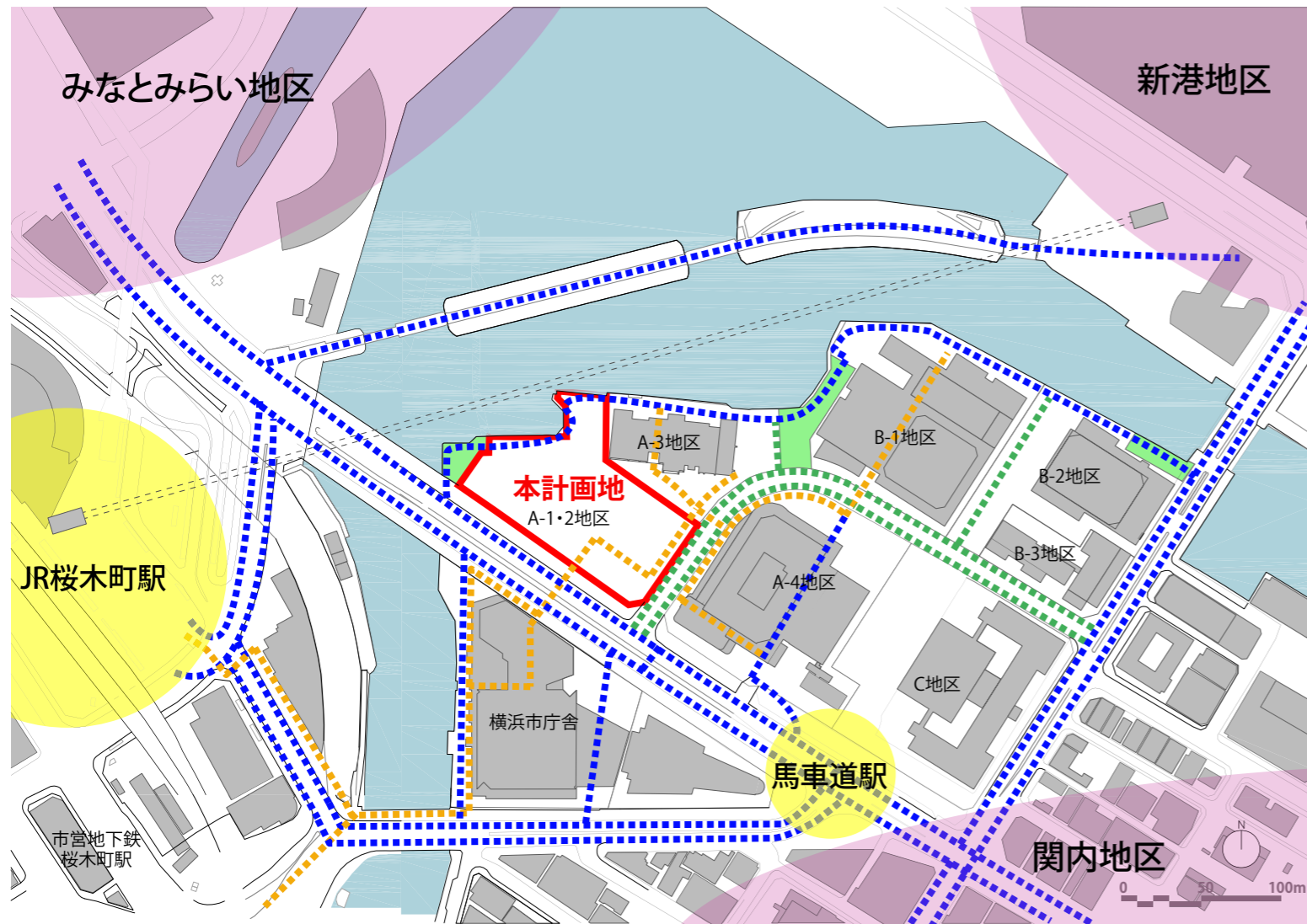
## 計画地の立地条件

- ・本計画地は、馬車道・汽公道といった名が示す通り古くからの交通結節点であるとともに、海を一望できる特有な立地となっています。
- ・周辺開発が進み、水際線プロムナードやペDESTリアンデッキの整備により、歩行者ネットワークが強化され、さらなる魅力向上が期待されます。

## 横浜の歴史と未来をつなぐ新旧横浜の景観と交通の結節点

- ・歴史的な建物が残る関内地区と、新しいビル群が立ち並ぶみなとみらい地区の特徴的な2つの都市景観の結節点となる立地です。
- ・桜木町駅や馬車道駅といった鉄道交通、幹線道路の歩車交通や水際線プロムナード、さらにはロープウェイなど、さまざまな交通の結節点となり、本地区でのペDESTリアンデッキの整備により、地域の回遊性を完成させます。

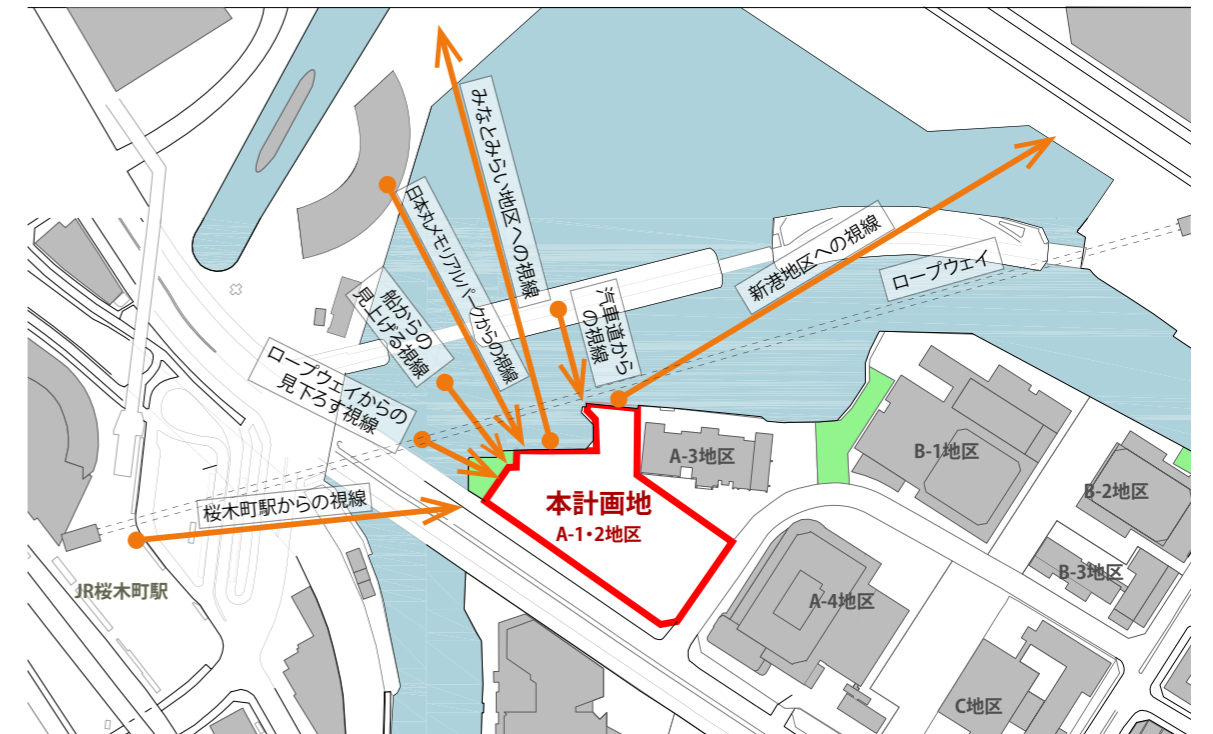
### ■地区の歩行者動線計画



凡例	
	2階レベルの主要なネットワーク
	地上レベルの主要なネットワーク
	補助ネットワーク

## 水辺に面した眺望と北仲地区の顔となる立地

- ・水辺に面し遮るものがない開けた眺望を望める立地です。
- ・みなとみらい地区からのアクセスでは北仲地区の顔となる立地で、車や歩行者、ロープウェイなどからも最も目立つ立地です。



## 計画地周辺の土地利用状況

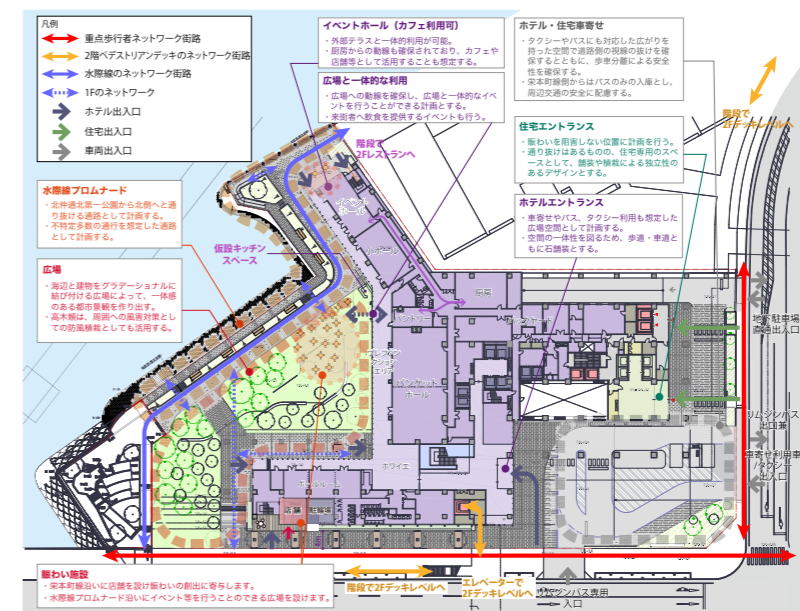
- ・住宅やホテルを中心に、商業施設や結婚式場、官公庁が立ち並び、生活や観光などさまざまな用途がある立地です。



## 前回都市美対策審議会 (2022.11.22) での助言事項

### 1. ゲート性デザインについて

### 2. 地区施設(広場)とこれに面する建築物(1階部分)のゾーニングについて





## 1. ゲート性デザインについて

### 原計画案

11月都市景観審査時のコメント

- ・低層部は、横浜市庁舎の議会棟に対してクラシカルな意匠となっているが、ゲート性について、議会棟を意識しつつ、A-1,2街区側も工夫をしてもらいたい。





## 変更案

- 低層棟 頂部のデザイン
  - ・頂部の形状について、議会棟の頂部のデザインを意識し、アイコンックなデザインとします。
- 低層棟 栄本町線側の立面デザイン
  - ・4F と 10F の妻側面と道路側面の2面について、議会棟の連続した水平窓のデザインを意識し、縦フィンを取りやめ、ガラスの横基調のデザインとします。
  - ・妻側面と道路側面におけるデザインの切り替え(スパンドレル部と縦装飾)をなくし、2面に水平の連続性を確保しながらも、妻側面の顔が立つよう工夫したフレームデザインとします。

## 2 地区施設(広場)とこれに面する建築物(1階部分)のゾーニングについて

・第69回横浜市都市美審議会にて助言のあった、地区施設(広場)とこれに面する建築物(1階部分)のゾーニングについて、内外空間の利用想定を整理しました。

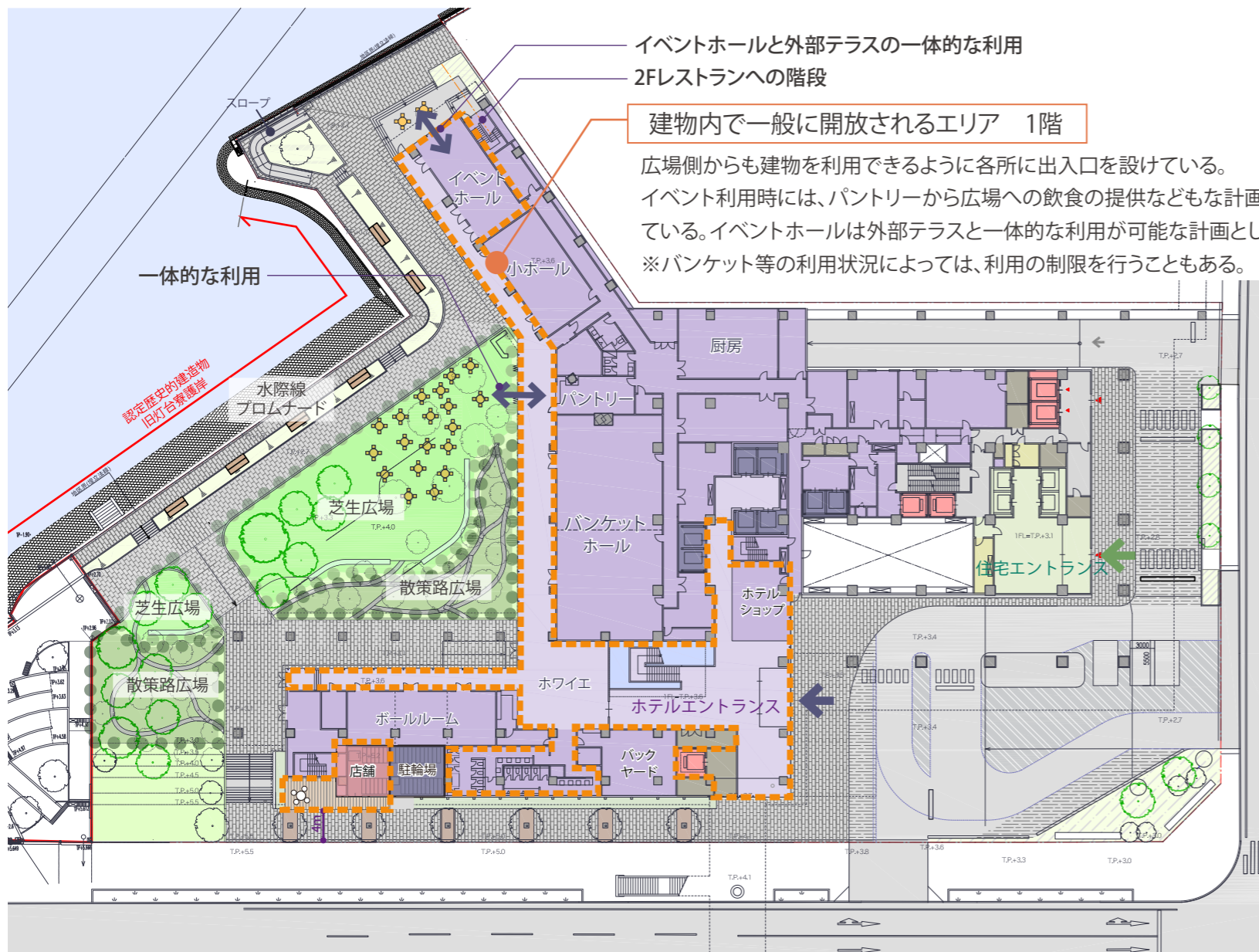
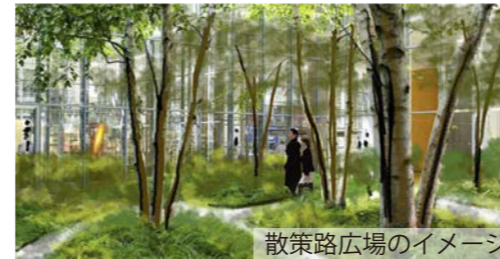
### オープンスペース・広場の利用について

・海側のオープンスペースは、「芝生広場」と「散策路広場」と「水際線プロムナード」にて構成されます。

・**芝生広場** 水際線プロムナードと連続的につながり、開放的な設えとしますが、ガーデンウェディングやその他イベント等で広場を利用する場合は、都度事前に横浜市と協議し、一時占用することを想定します。なお一時占用の際は、占用スペースを明確にしながも、景観に配慮した区画の仕方を検討します。

・**散策路広場** 落ち着いたある緑陰空間として誰でも静かに憩うことができ、常時散策や通行が可能な設えとします。

・**水際線プロムナード** 広場と明確なゾーニングを行うことで、常時通行可能な計画とし、隣接する広場や公園と連続した水辺空間とします。



### 建物内の利用について

・建物と広場やプロムナードを一体的に利用できるように、1階部分は外部テラスと連携が可能なイベントホールやパントリーから飲食の提供が可能な計画とします。

・2階ロビーラウンジやレストランは宿泊者に限らず利用可能であり、ランチやアフタヌーンティー、ディナー等幅広い利用者の受け入れを想定しています。



ハワイエ一般開放時のイメージ

アフタヌーンティーのイメージ

ホテルランチのイメージ

