

## 北仲通北再開発等促進地区地区計画における建築物等の形態意匠の制限と計画内容について

建築物等の形態意匠の制限	認定基準(市)	形態意匠の制限に係る計画内容	適否(市の考え方)
1 建築物等の地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠			
<p>建築物等の地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。</p>			
<p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>1-(3)の基準により水平方向に分節された部分のうち、下の部分の外壁に用いる素材は、主にレンガや石、又はこれらの質感を持つものを用い、旧生糸検査所や帝蚕事務所、万国橋ビル等の連続的な歴史的景観に配慮する。</p>	<p>栄本町線沿い南東角から中央にかけて、旧帝産倉庫事務所ビルの保存、旧帝産倉庫B号棟及びC号棟外観の復元により歴史的資産を保全活用し、地区の歴史の継承や魅力の向上を図りながら、歴史的景観を形成します。それらに隣接する南西角部建築物の外装は、外観仕上げ材として用いられたレンガの派生材である風合いや存在感のあるタイル(白系)と、商業系用途の誘導による洗練された心地よいにぎわいを創出するガラスで構成し、レンガのアレンジによるアクセントウォールを配するなど、歴史的景観を引き立てるとともに調和を図り、地区独自のファサードとしています。関内地区の歴史性を継承したデザインを基調としつつ、みなとみらい21地区の先進性と呼应したデザイン要素をアクセントとしてとり入れ、調和のとれた街並みを形成します。</p>	<p>適合</p>
<p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とすること。</p>	<p>—</p>	<p>歴史的建造物に隣接する南西角部建築物の外壁面の当該部分は、栄本町線に概ね平行及び直角とし、歴史的景観と連続した低層の街並みを形成します。</p>	<p>適合</p>
<p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p>	<p>1 栄本町線に面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所や帝蚕事務所の高さを勘案した概ね高さ15m～21mを基本とし、連続的な街なみの形成と個別の建築物のデザインに配慮したものとする。</p> <p>2 万国橋通りに面する建築物の低層部の水平方向の分節の高さは、旧生糸検査所及び万国橋ビルを勘案した概ね高さ21mを基本とし、連続的な街なみの形成と個別の建物のデザインに配慮したものとする。</p>	<p>旧帝産倉庫事務所ビルの軒高さ(約15m)に呼应した歴史広場の大庇や、旧生糸検査所の軒高さ(約21m)に呼应した高層棟基壇での水平強調のファサードなど、歴史的建造物のコーニスラインとの連続性を持たせたデザインにより外観の分節を行い、柱強調の歴史的景観をより明快に際立たせます。また、コーニスラインより上部では、軒先から壁面を後退させ、白系をベースとしたグリッドデザインの中に、バルコニー軒天等でのレンガ基調の色彩を加えることで、圧迫感を軽減とともに歴史的景観と調和した街並みを形成します。</p>	<p>適合</p>

	3 栄本町線、万国橋通りに面する建築物の低層部で、水平方向に分節された部分のうち、上部のデザインは壁面を後退させ、圧迫感の軽減を図るため、ガラス等の軽い素材を用いるなど色彩・素材等の工夫により下部とはデザインを切り替える。		
(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。			
(5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。	—	歴史的建造物の屋根、外壁及び柱等はより忠実な復元を行います。敷地の南西角部建築物や高層棟基壇の外装は、無彩色をベースとし、アクセントにレンガ基調の色彩を施します。	適合
ア マンセル表色系で色相を赤 (R) 系、黄赤 (YR) 系若しくは黄 (Y) 系で、彩度 4 以下又は無彩色を基調とするもの			
イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの			
(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。	—	それぞれの視点場から港及びランドマークタワーへの見通し景観を確保する建物配置としています。低層部デッキでの開放性の高い縦格子手摺や、敷地の南西角部建築物や高層棟南西及び北東角でのコーナーガラス、高層棟西及び北面でのガラス手摺などにより透過性を高め、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しないデザインとしています。	適合
(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること。	—	本町 5 丁目交差点付近の視点場については、旧帝産倉庫事務所ビルの保存活用を行い、旧生糸検査所との歴史的景観の中で、港への魅力ある見通し景観を創出します。 栄本町線の区画道路交差点付近の視点場については、低層建築物の外壁コーナー形状を曲面とし、風合いや素材のあるタイルの仕上げをデッキの壁面へと連続させることで、歩行者の視線を港へ誘導するデザインとしています	適合
<b>2 地上からの高さが 31m を超える建築物等の形態及び意匠</b>			
地上からの高さが 31m を超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。	高さ 45m を超える超高層棟は、A-2、A-4、B-1、B-2 の各地区において、1 棟までとする。	高さ 45m を超える超高層棟は、計画地において 1 棟とします。	適合
(1) 地上から高さ 31m 以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。	—	前述のとおり	適合
(2) 地上から高さ 31m を超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。	—	—	適合

<p>ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい21中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。</p>	<p>ア 各地区において1棟となる高さ45mを超える建築物はタワー状のものとし、都市景観協議地区図6に定める超高層部分建築範囲内で建築する。</p>	<p>周辺高層建築群(建物高さ150m)のシンボルとなる建物高さ200mの超高層建築物として、みなとみらい地区及び関内地区のそれぞれに頂部を持ち、緩やかな曲線で傾斜するシルエットのトップデザインにより、ランドマークタワーをピークとするみなとみらいからのなだらかな都市のスカイラインを関内地区へとつなげます。中層部のファサードは、みなとみらい地区ではコーナーガラスやガラス手摺といった現代的なデザイン、関内地区では秩序あるグリッドによるトラディショナルなデザインとするなど、それぞれの景観にふさわしい素材や色調で構成します。周辺建物高さを超えるパブリックフロアでデザインを切り替えた高層部は、ガラスを基調とした空に溶け込むデザインとし、群としての調和を図ります。</p> <p>また45mを超える建築物はタワー状とし、都市景観協議地区図6に定める超高層部分建築範囲内で計画します。</p>	
<p>イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。</p>	<p>イ 高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保する。</p>	<p>高層建築物については、建物のスリム化を図るなど、視点場からの景観に配慮し、高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保しています。</p>	
<p>ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。</p>	<p>—</p>	<p>地上から高さ31mを超える部分においては、低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とします。</p>	

## (4) 建築物又は工作物の形態意匠の内容

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容 (修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合は、工事に係る部分のみ)
<p>1 建築物等の地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とするこ</p>	<p>(1) 栄本町線沿いの南東角から中央にかけて、旧帝蚕倉庫事務所ビルの保存、旧帝蚕倉庫B号棟及びC号棟外観の復元により歴史的資産を保全活用し、地区の歴史の継承や魅力の向上を図りながら、歴史的景観を形成します。それらに隣接する南西角部建築物の外装は、外観仕上げ材として用いられたレンガの派生材である風合いや存在感のあるタイル(白系)と、商業系用途の誘導による洗練された心地よいにぎわいを創出するガラスで構成し、レンガのアレンジによるアクセントウォールを配するなど、歴史的景観を引き立てるとともに調和を図り、地区独自のファサードとしています。関内地区の歴史性を継承したデザインを基調としつつ、みなとみらい21地区の先進性と呼応したデザイン要素をアクセントとしてとり入れ、調和のとれた街並みを形成します。</p> <p>(2) 歴史的建造物に隣接する南西角部建築物の外壁面の当該部分は、栄本町線に概ね平行及び直角とし、歴史的景観と連続した低層の街並みを形成します。</p>

(第4面)

(5) -1 建築物又は工作物の形態意匠の内容(第3面の続き)

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容 (修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合は、工事に係る部分のみ)
<p>と。</p> <p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。</p> <p>(5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>ア マンセル表色系で色相を赤(R)系、黄赤(YR)系若しくは黄(Y)系で、彩度4</p>	<p>(3) 旧帝蚕倉庫事務所ビルの軒高さ(約15m)に呼応した歴史広場の大庇や、旧生糸検査所の軒高さ(約21m)に呼応した高層棟基壇での水平強調のファサードなど、歴史的建築物のコーニスラインとの連続性を持たせたデザインにより外観の分節を行い、柱強調の歴史的景観をより明快に際立たせます。また、コーニスラインより上部では、軒先から壁面を後退させ、白系をベースとしたグリッドデザインの中に、バルコニー軒天等でのレンガ基調の色彩を加えることで、圧迫感を軽減とともに歴史的景観と調和した街並みを形成します。</p> <p>(4) 該当していません。</p>

(5) -2 建築物又は工作物の形態意匠の内容 (第4面の続き)

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容 (修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合は、工事に係る部分のみ)
<p>以下又は無彩色を基調とするもの</p> <p>イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの</p> <p>(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。</p> <p>(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること。</p> <p>2 地上からの高さが31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。</p> <p>(1) 地上から高さ31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。</p>	<p>(5)イ 歴史的建造物の屋根、外壁及び柱等はより忠実な復元を行います。敷地の南西角部建築物や高層棟基壇の外装は、無彩色をベースとし、アクセントにレンガ基調の色彩を施します。</p> <p>(6) それぞれの視点場から港及びランドマークタワーへの見通し景観を確保する建物配置としています。低層部デッキでの開放性の高い縦格子手摺や、敷地の南西角部建築物や高層棟南西及び北東角でのコーナーガラス、高層棟西及び北面でのガラス手摺などにより透過性を高め、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しないデザインとしています。</p> <p>(7) 本町5丁目交差点付近の視点場については、旧帝蚕倉庫事務所ビルの保存活用を行い、旧生糸検査所との歴史的景観の中で、港への魅力ある見通し景観を創出します。栄本町線の区画道路交差点付近の視点場については、低層建築物の外壁コーナー形状を曲面とし、風合いや存在感のあるタイル仕上げをデッキの壁面へと連続させることで、歩行者の視線を港へ誘導するデザインとしています。</p> <p>2 高さ45mを超える超高層棟は、計画地において1棟とします。</p> <p>(1) 前述の通りとしています。</p>

(5) -3 築物又は工作物の形態意匠の内容 (第5面の続き)

建築物等の形態意匠の制限	形態意匠の制限に係る計画内容 (修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合は、工事に係る部分のみ)
<p>(2) 地上から高さ31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。</p> <p>ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい21中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。</p> <p>イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。</p> <p>ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。</p>	<p>ア 周辺高層建築群(建物高さ150m)のシンボルとなる建物高さ200mの超高層建築物として、みなとみらい地区及び関内地区のそれぞれに頂部を持ち、緩やかな曲線で傾斜するシルエットのトップデザインにより、ランドマークタワーをピークとするみなとみらいからのなだらかな都市のスカイラインを関内地区へとつなげます。中層部のファサードは、みなとみらい地区ではコーナーガラスやガラス手摺といった現代的なデザイン、関内地区では秩序あるグリッドによるトラディショナルなデザインとするなど、それぞれの景観にふさわしい素材や色調で構成します。周辺建物高さを超えるパブリックフロアでデザインを切り替えた高層部は、ガラスを基調とした空に溶け込むデザインとし、群としての調和を図ります。また45mを超える建築物はタワー状とし、都市景観協議地区図6に定める超高層部分建築範囲内で計画します。</p> <p>イ 高層建築物については、建物のスリム化を図るなど、視点場からの景観に配慮し、高さ45mを超える建築物どうしの隣棟間隔を40m以上確保しています。</p> <p>ウ 地上から高さ31mを超える部分においては、低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第1号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とします。</p>