

北仲通北地区再開発 都市美対策審議会資料

## 北仲通北地区デザインガイドライン（基本方針編）について

1. デザインガイドラインについて
2. デザインガイドラインの構成
3. 地区の立地特性
4. 全体開発コンセプト
5. デザインコンセプトと目標とする空間像
  - デザインコンセプト
  - 目標とする空間像と空間デザインの基本方針
    - ①みなとみらい地区と呼応するスカイライン
    - ②関内を継承する街路沿いの街並み
    - ③水際プロムナードと新たな街並み
    - ④多様な歩行者ネットワークと広場空間
    - ⑤賑わいづくりとタウンマネジメント
6. デザインガイドラインの運用

平成 19 年 2 月 23 日

北仲通北地区再開発協議会

# 1 デザインガイドラインについて

## デザインガイドラインの目的

北仲通北地区は、新たな開発により都市機能の集積が進むみなどみらい21地区と古くからの中心市街地である関内地区との結節点に位置しています。また、かつては灯台寮や生糸検査所が立地し、開港以来の横浜発展の重要な役割を担ってきた地であり、汽船道を臨む水際線とともに、横浜都心部のまちづくりにとって重要な立地条件を有しています。

一方、当地区は約7.8ヘクタールにも及ぶ大規模開発であり、地区内に存在する団地建替え等の整備プログラムから段階的に整備を進めていくことになります。

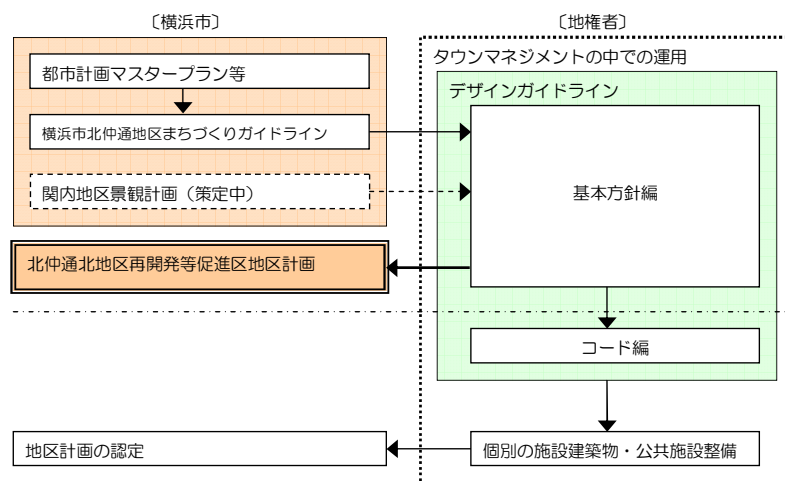
本デザインガイドラインは、景観形成などまちづくりの基本方針とそれに基づくデザインコードを定め、当地区の立地特性を活かしながら段階的な開発の中で個々の開発の魅力向上とともに全体として計画的・一体的な開発を誘導していくことを目的としています。

## デザインガイドラインの位置づけ

デザインガイドラインは地権者として北仲通北地区の目標とする空間像とそれを実現していくためのデザインコードを定めるものです。

基本方針編は、横浜市の上位計画等を踏まえて、基本的なまちづくりの考え方をとりまとめたものであり、その骨格的な考え方については地区計画の中で担保されることになります。また、コード編については、実際の事業化に際しての具体的な開発誘導を行うツールとなるものです。

これらデザインガイドラインの運用については、地区全体の一体的なタウンマネジメント一環として取り組んでいきます。



## デザインガイドラインの検討状況

- 基本方針編は、概略策定を終えており、全体開発コンセプトから、「目標とする空間像」として5つのテーマを設定し、その実現へ向けた考え方として、「空間デザインの基本方針」を定めています。
- コード編については、基本方針を踏まえ、その具体的なデザインコードと水際プロムナード、公園、道路など公共施設整備のデザインについて、平成19年度上期を目標に現在検討を進めています。

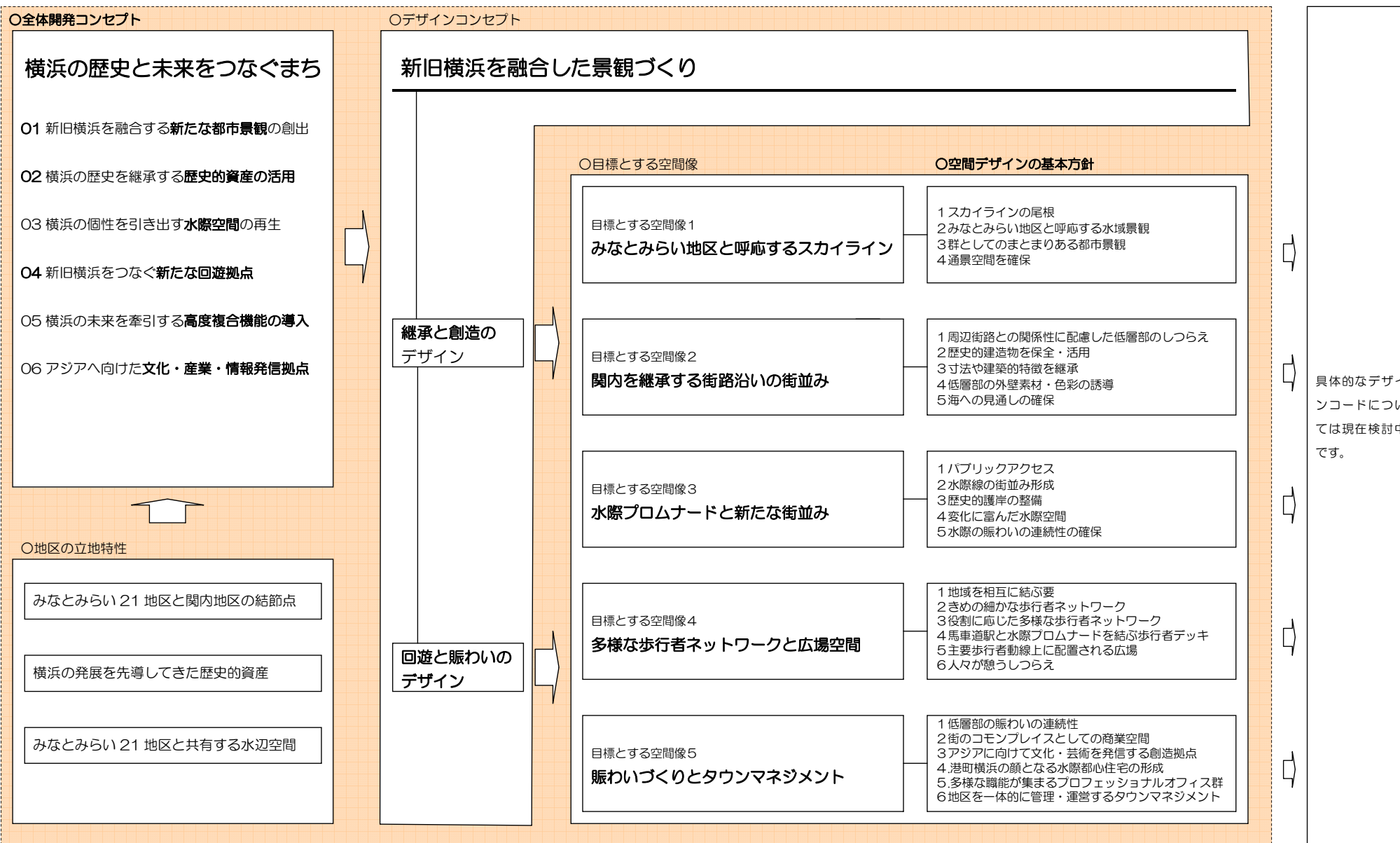
## デザインガイドラインの対象範囲



## 2 デザインガイドラインの全体構成

基本方針編

コード編





### 3.地区の立地特性

#### ■ みなとみらい21地区と関内地区の結節点

北仲通北地区は、これまで横浜の歴史を形作ってきた関内地区と、超高層を中心とした新しい市街地を形成しているみなとみらい21地区との中間点に位置しており、また、まちと海をつなぐ商業・観光の軸線（新港～馬車道）と、両地区をつなぐ主軸（本町通り・栄本町線）の結節点にもあたります。

こうした都市構造上の立地から、計画地は新たな人の流れを創出しようとともに、周辺市街地も含めたエリア全体のポテンシャルの向上、魅力の増進を図れる立地特性を有しています。



#### ■ 横浜の発展を先導してきた歴史的資産

北仲通北地区には、帝蚕倉庫（B/C/D 棟）や帝蚕倉庫事務所などの歴史的建物、旧生糸検査所を復元した合同庁舎低層部、石積みの歴史ある護岸など、数多くの歴史的資産を有しています。

こうした資産を有効活用することにより、歴史の継承とともに地区の魅力の向上を図ることが可能となる立地特性を有しております。



#### ■ みなとみらい21地区と共有する水辺空間

北仲通北地区は、汽車道・みなとみらい21地区を望む水辺空間に面しているだけでなく、都心部において水面に近づけることが可能な数少ない民有護岸を有しており、水辺環境を活かした歩行者動線の整備、水辺空間と施設建築物の一体的整備、内水域の積極的活用など、横浜の新たな魅力向上を図りうる立地特性を有しています。



## 4.全体開発コンセプト



### 03 横浜の個性を引き出す水際空間の再生

水際に中層の街並みを形成し、自動車道など周辺から見て  
も、歩いて楽しい、表情豊かな水際空間を創出します。

- 水際プロムナードの整備
- 水際沿いの新たな街並み形成
- 水域活用による新たな魅力づくり



### 04 新旧横浜をつなぐ新たな回遊拠点

関内地区とみなとみらい21地区の結節点にあることから、みなとみらい線馬車道駅を中心とした多様な回遊動線を整備することにより、新旧横浜をつなげます。

- 水際沿いの新たな回遊動線の整備
- 馬車道駅から周辺地区への賑わいの連続性の確保



### 01 新旧横浜を融合する新たな都市景観の創出

新しい街であるみなとみらい地区と、古くからの中心市街地である関内地区の結節点にある立地特性を活かし、新旧デザインが融合した、結節点としてふさわしい魅力ある景観を形成します。

- OMM地区と呼応した、超高層建築による景観形成
- 関内から連続する、通り沿いの中層建物による景観形成



### 05 横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入

都心型住宅を中心に、商業、業務、文化など多様な機能を複合的・重層的に都市機能を導入し、横浜臨海部の活性化を図ります。

- まちのcommonsとしての商業施設
- 多様な機能が集まるプロフェッショナルオフィス



### 02 横浜の歴史を継承する歴史的資産の活用

地区内に残る旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所等の歴史的建築物や護岸等の土木遺構の保全活用を行い、横浜の歴史を継承します。

- 旧帝蚕倉庫、帝蚕倉庫事務所の保全・活用
- 歴史護岸の保全・再生



### 06 アジアへ向けた文化・産業・情報発信拠点

横浜市の進める文化芸術創造都市構想に基づき、アジアへ向けた文化・産業の情報発信拠点の形成を図ります。

- 中核施設となるアジアデザインマネジメントセンターの整備





## 5.デザインコンセプトと目標とする空間像

### ○デザインコンセプト

#### 「新旧横浜を融合した景観づくり」

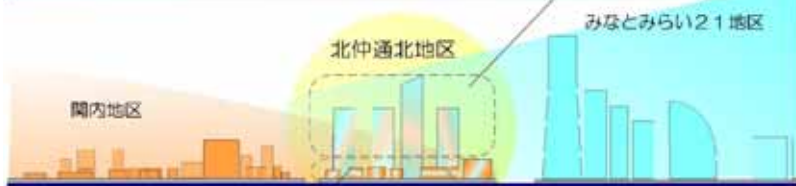
関内地区に引き継がれてきた中低層の街並み景観と古くからの中心市街地としての役割。そして、みなとみらい21地区のつくる横浜の新しい都市景観と新たな都市機能。北仲通北地区では、両地区の結節点として、歴史性を継承した新たな都市景観を創造するとともに、両地区の回遊性の向上と賑わいの連続性を確保により横浜都心臨海部全体を活性化させる「新旧横浜を融合する」都市デザインを目指します。

#### 継承と創造のデザイン

北仲通北地区の建築物は、みなとみらいから呼応した超高層棟群と、関内地区の風景を継承する低層建物群とで構成されます。北仲通北地区の景観デザインを検討するにあたっては、超高層棟群、低層建物群それぞれについて、みなとみらい・関内それぞれの景観特性・デザイン要素を取り入れることにより、新しさと歴史が融合し主張する、独自性ある景観形成を誘導します。



○超高層棟群 寛から見た景観を継承し、海の拡大を演出した「新しさ」と「新しさ」をデザインを基本とし、一部に「歴史性」をアクセントとして織り交ぜる



○低層棟群 関内の市街地を継承し、重層とこぎわいを重視した「歴史性」と「家味」をデザインのベースとし、一部にMMと対比した水都の景観形成を演出する「新しさ」をアクセントとして織り交ぜる

#### 回遊と賑わいのデザイン

現在、みなとみらい21地区・新港地区と関内地区地区では、相互に空間的・機能的に分断されており、賑わい形成の相乗効果が発揮されていません。

北仲通北地区では、これらの2つの人の流れを結びつなげる役割を果たすため、歩行者ネットワークの整備と賑わいが連続する機能配置を行うことで、新旧市街地の連結を誘導します。



### ○目標とする空間像

1. みなとみらい地区と呼応するスカイライン
2. 関内を継承する街路沿いの街並み
3. 水際プロムナードと新たな街並み
4. 多様な歩行者ネットワークと広場空間
5. 賑わいづくりとタウンマネジメント

目標とする空間像 1

## みなとみらい地区と呼应するスカイライン

・350万人都市にふさわしい都市景観として、ランドマークタワーを中心とした両翼に広がるスカイラインをインナーハーバーに形成します。

○みなとみらい地区と呼应するスカイラインのイメージ

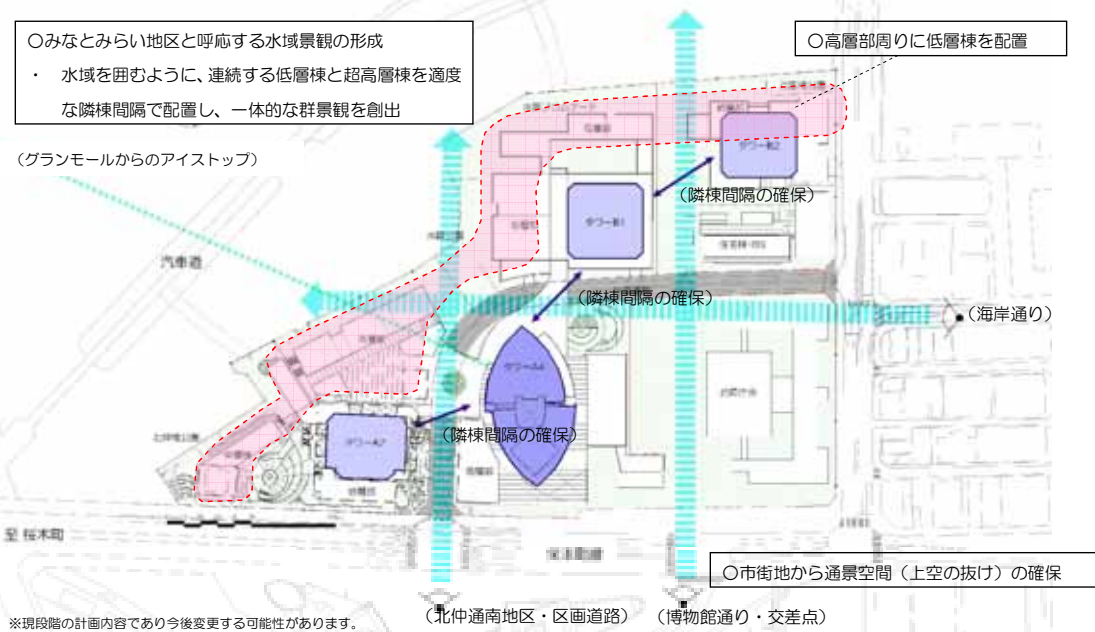


○みなとみらい地区と呼应する水域景観の形成

・水域を囲むように、連続する低層棟と超高層棟を適度な隣棟間隔で配置し、一体的な群景観を創出

(グランモールからのアイストップ)

○高層部周りに低層棟を配置



※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

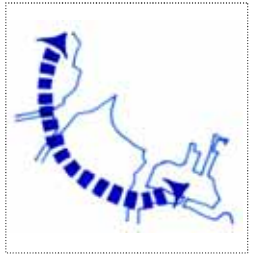
(北仲通南地区・区画道路) (博物館通り・交差点)

## ■空間デザインの基本方針

### 1.スカイラインの尾根

横浜都心臨海部では、山之内埠頭からポートサイド地区、みなとみらい21地区へと続く一連の開発によって、横浜港を囲むようにして高層棟によるスカイラインの尾根が形成されている。北仲地区は、このスカイラインの尾根の東側端部に位置している。

北仲通北地区では、この一連のスカイラインの尾根を継承した景観を形成する。



### 2.みなとみらい地区と呼应する水域景観

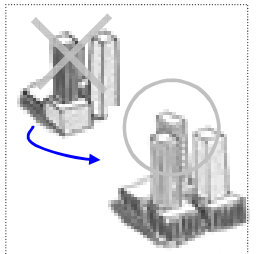
みなとみらい21地区、新港地区、北仲通北地区に囲まれた大岡川内水域は、約20haの空間を有し、高密度な都心部の貴重なオープンスペースになっている。水際線には、日本丸メモリアルパークや自動車道の公共空間や、コスモワールド等のアミューズメント施設等の高さの低い建築物が面しており、その背後には、ランドマークタワーからクイーンズスクエア横浜、パシフィック横浜に続く高層棟が空間領域を形成している。

北仲通北地区でも、水域に面する低層棟と、この背後にあって水域を囲むようにして立地する高層棟壁面によって、みなとみらいと呼应し対をなす、新たな水域景観を形成する。



### 3.群としてのまとまりある都市景観

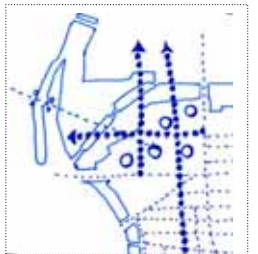
低層部に統一感を持たせることによって超高層タワー群の足元を引き締め、全体としてのまとまりを持たせる。高層部については、水域を囲むように、適度な隣棟間隔を確保して、全体として一体的な群景観を創出する。また、高層部の意匠については、個々のデザインを尊重しながらも、歴史ある関内地区の街並み(OLD)と現代的なみなとみらい地区の街並み(NEW)に配慮し、それぞれの色彩・素材その他のデザイン要素を融合する考え方をもち、デザインコードを設け街としての調和を図る。(例：キーワード「OLD&NEW」を手がかりにコードを設ける)



### 4.通景空間を確保

超高層タワー4棟の配置は、地区内道路や主要な地区周辺道路からの遠景に配慮し、見通し空間が確保されるように工夫する。

みなとみらい21地区のグランモール軸のピスタラインは、北仲地区内のシンボルとなる高層棟がアイストップとなる。





目標とする空間像2

## 関内を継承する街路沿いの街並み

・地区の歴史的建物や周辺市街地に配慮し、関内の歴史を感じさせる、街路沿いの連続性ある街並み空間を形成します。

○関内を継承する街路沿いの街並みのイメージ（栄本町線）

○万国橋通り：合同庁舎低層部から連なる、連続的な低層建物の壁面

○地区のゲート性を持たせる中層建物



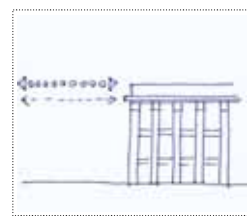
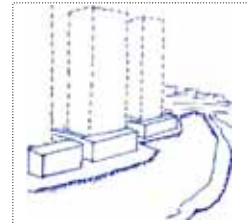
○栄本町線：帝蚕倉庫事務所・合同庁舎低層部と一体的な低層部の形成（歴史的景観を尊重した設え）

○群としての景観形成（帝蚕倉庫・帝蚕倉庫事務所）

- 歴史的建物の保全活用
- （歴史的建物の壁面復元保存）
- 歴史的建物と調和した景観形成
- 歴史的建物の高さにあわせた大層構
- 海への見通し

※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

## ■空間デザインの基本方針

- ### 1. 周辺街路との関係性に配慮した低層部のしつらえ
- 関内地区の街路は、19世紀末の開港当時の道路位置を継承し、現在に至っている。その後、横浜港の物流を担う時代に入り、港湾関連施設を建設するために水際線が埋め立てられ、現在の街区構成となっている。北仲通北地区の殆どは、この時代の埋め立て地であり、関内地区の平均的な街区構成とは大きく異なる。この認識の基で、周辺街区との関係から、北仲通北地区では以下の点に配慮を行う。
- 海に向かって視界が通る万国橋通りでは建築物の壁面位置を揃えることによって、ビジュアルコリドールを形成する。
  - 栄本町線に沿って、歴史的建造物と調和した壁面を構成することによって、関内地区の街並みの連続性を継承する。
- 
- ### 2. 歴史的建造物を保全・活用
- 関内地区の建築物の特徴は、明治期から昭和初期に建設された歴史的建造物と戦災復興によって形成された防災街区建築物、さらにその後建設された中小事務所ビル群や超高層住宅等の建築物が渾然一体となった街並みの多様性にある。北仲通北地区では、地区内に残る歴史的な建築物を保全・再生活用し、通りの景観に活かすことによって、関内地区らしい街並み形成に寄与する。
- 
- ### 3. 寸法や建築的特長を継承
- 歴史的建造物に隣接して新たに建設される一連の建築物については、寸法や建築的特長を継承しながら両者の調和を図ると共に、新しい時代の建築デザインを追及する。
- 
- ### 4. 低層部の外壁・素材・色彩の誘導
- 建物低層部の外壁素材・色彩については詳細規定を定め、地区内で統一的な展開を図る。
- 基調色の指定（色相範囲の設定・明度彩度の上限値の設定）
  - ソーンごとのアクセントカラーのバリエーション設定
- 
- ### 5. 海への見通しの確保
- 関内景観形成ガイドラインにもある、地区の周辺から海へと抜ける視線をできるだけ確保するよう、建物の配置に留意する。



目標とする空間像3

## 水際プロムナードと新たな街並み

・公園も含んで延長 600mにわたる水際プロムナードに沿って、地区の歴史性を尊重しながらも街の新しい顔となる、中低層の街並み空間を形成し、にぎわいと憩いの空間を創出します。

○水際プロムナードと新たな街並みのイメージ（汽船道より）



○水際プロムナード整備によるパブリックアクセスの確保  
○水際線の賑わいを演出するものの一體的な整備  
(プロムナード舗装、照明、ストリートファニチャー等)

街路との結節点における、  
3つの公園整備

万国橋公園

○変化のある水際プロムナード空間  
(デッキの張り出し)

○一體的な歴史的護岸の整備

北仲橋公園

水際公園

○水際線に直接接する位置に、個性的な街並み空間の形成

○水際線 1 階レベルへの賑わい形成に資する用途（店舗・業務等）の誘導

※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

## ■空間デザインの基本方針

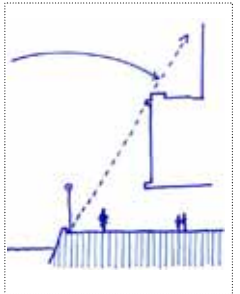
### 1.パブリックアクセス

北仲通北地区の水際線は、横浜臨海部では数少ない民有護岸である。しかし、水際線の空間は誰もが自由に入出りできるパブリックアクセスを確保することを原則とする。（このルートは、地区内水際線の西側端部（北仲橋）と東側端部（万国橋）のたもとを相互に結ぶルートとする。）



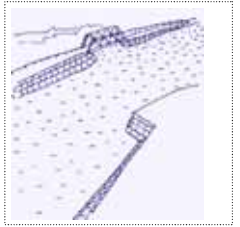
### 2.水際線の街並み形成

MM21 地区と新港地区の建築物で囲まれた大岡川内水域の空間領域を形成するように、水際線プロムナードに面して建築物低層部を配置する。このため、低層部の高さは水域空間にふさわしいヴォリューム感として、特に水域に面する施設の両端部（北仲橋・万国橋）は、ゲート性を意識した高さとする。歩行者の視点から見て、水際線プロムナードが快適な空間となるように、低層部ヴォリュームの分節・デザイン上の見切り線の導入・ピロティによる歩行者空間の確保等に配慮する。



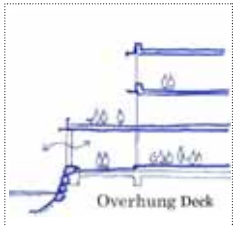
### 3.歴史的護岸の整備

北仲通北地区の石積み護岸建設当初の素材・形状に倣い護岸を整備する。石積み護岸の整備によって、対面する汽船道プロムナードの護岸と合わせて、同じ水域を囲む空間の一体性を演出する。  
北仲通北地区の護岸は、歴史的な護岸の形態に従った勾配で整備する。



### 4.変化に富んだ水際空間

民有護岸の特徴を活かして、水際線に直接接する位置に個性的な施設を立地させたり、水際線のオープンスペースは、オープンカフェなど自由な活動が展開できる場所とすることで、北仲地区ならではの水際線を創造する。このため、なお、施設立地位置は、水際線の見通しを妨げないように配慮する。



### 5.水際の賑わいの連続性の確保

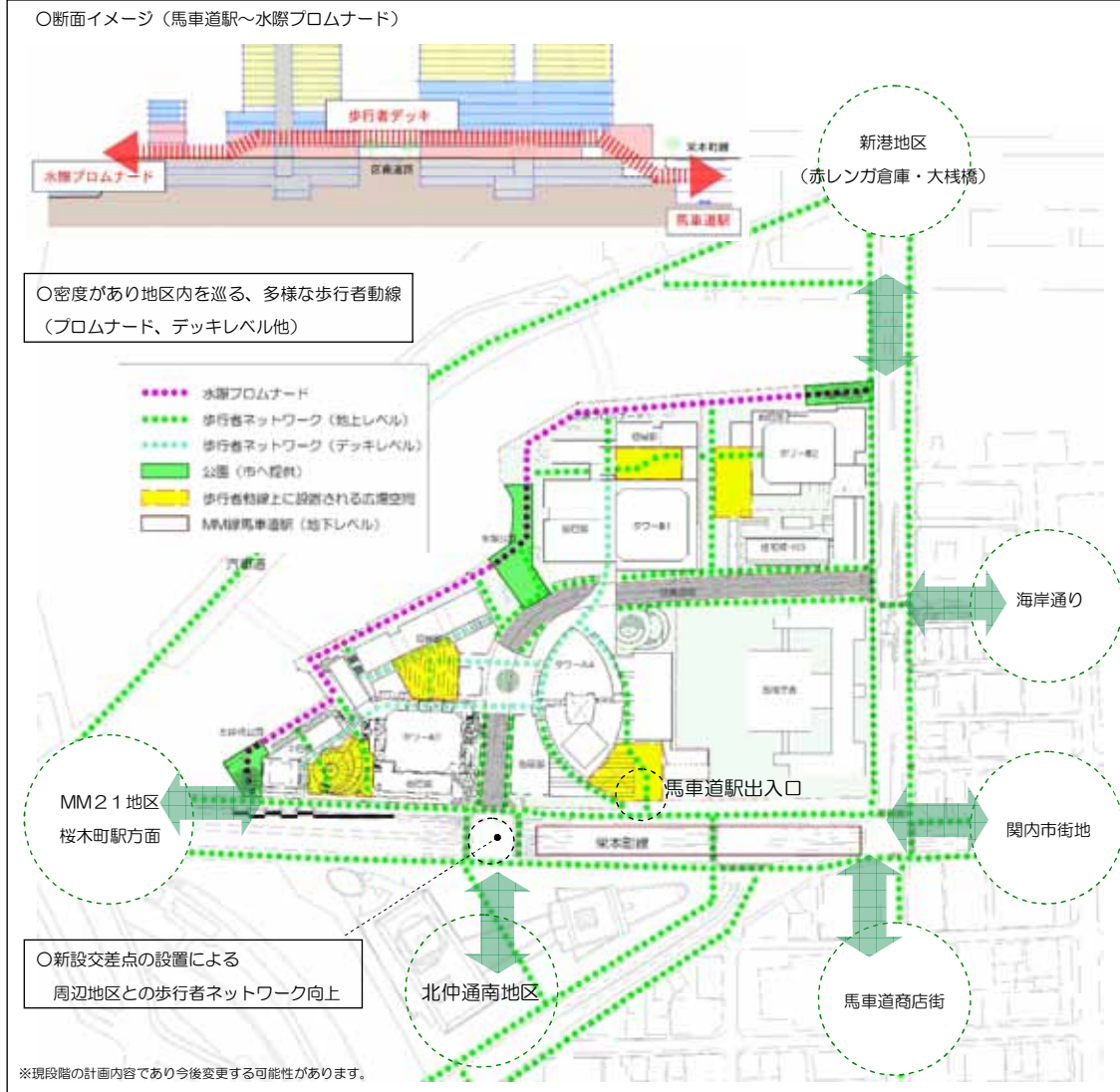
水際の賑わいの連続性を確保するため、1 階部分はこれに配慮した用途とする。また、舗装材・照明・ストリートファニチャー・バナー・テント等、水際線らしい賑わいを演出する要素は様々であるが、北仲地区に相応しい基準を定め、これをプロムナード全体で統一して定めるものとテナントごとの個性を演出するものとに分ける。



目標とする空間像4

## 多様な歩行者ネットワークと広場空間

・誰もが自由に利用できる、多様な魅力を持った歩行者ルートと広場空間を整備し、馬車道駅から水際空間、および北仲通北地区から周辺の市街地とのつながりを、より強固にします。



## ■空間デザインの基本方針

- ### ○歩行者ネットワーク
- 1 地域を相互に結び要
- 北仲地区は、開港のシンボルになるゾーンの一画にあり、横浜都心臨海部のウォーターフロントエリア内の回遊動線の一部にある。みなとみらい21地区・新港地区・関内地区の3地域をわかりやすい動線で相互に結び込むことによって、横浜の広域なランドデザインに参加する。
- 2 きめの細かな歩行者ネットワーク
- 関内地区の街区規模は、平均的には40m\*90mであり、地区全体での歩行者ネットワーク密度は高い。北仲地区では、スーパーブロック開発でありがちな大規模建築による歩行者ネットワークの分断を避け、木目の細かな歩行者ネットワークを形成することによって、関内地区の歩行者ネットワークの密度を継承する。
- 3 役割に応じた多様な歩行者ネットワーク
- 地区内を巡る個々の歩行者動線は、地域全体で果たすべき役割分担を明確にする。役割に応じて、沿道に誘導すべき機能や歩行者環境のしつらえを統一し、わかりやすい動線をつくることによって、北仲地区らしさを創造する。動線の果たすべき役割は複数あり、通過方向による機能別の役割、デッキ階・グランドレベルなど階層別の役割、歩行者の利用目的別の役割を整理する。
- 4 馬車道駅と水際プロムナードを結ぶ歩行者デッキ
- 地区への玄関口となる馬車道駅と水際プロムナードへは歩車分離された快適な歩行者デッキにより結ばれ、地区内の回遊動線の中心となる。
- ### ○オープンスペース
- 1 主要歩行者動線上に配置される広場
- オープンスペースは、主要な歩行者動線上に位置づけられるものであり、常に多勢の人々の目に触れる空間である。歩行者動線から外れた位置にある広場は評価されない。全ての敷地は、相互に連携した歩行者ネットワーク上にある。これらのネットワークには必ずオープンスペースを設置する。
- 2 人々が憩うしつらえ
- オープンスペース内に人々が憩うしつらえとして必要な施設は以下のように考えられる（日除け（深い庇・パラソル・フォーリー・緑陰等）・ベンチ・環境を演出するその他要素（水・緑・夜間の照明）・ペイプの変化（石・ウッド・芝生））
- 広場周辺の建物用途、建物への入り口・開口部のしつらえに配慮する
-

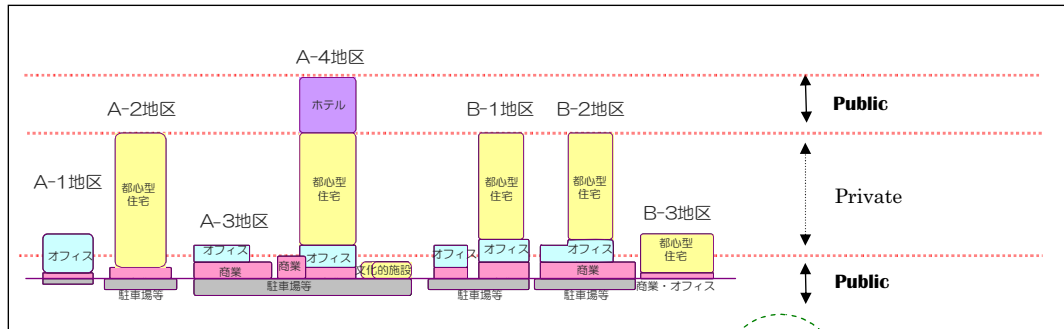


目標とする空間像5

## 賑わいづくりとタウンマネジメント

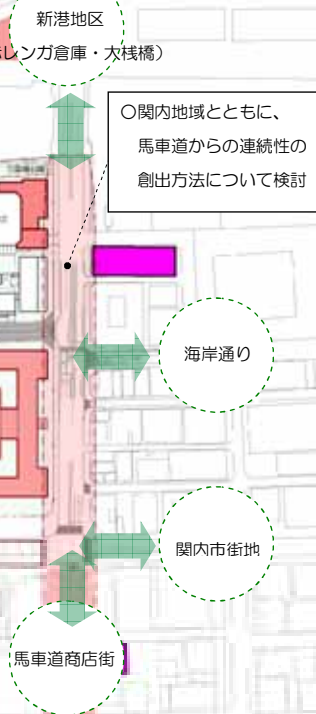
- 低層部にはできるだけ賑わい機能を集約し、また文化芸術の中心拠点を設けるなど、発信性の高い、歩いて楽しい魅力的な複合都市空間を形成します。
- まちの運営に当たっては、タウンマネジメント組織を立ち上げ、ソフト面でも一体的な管理運営を行います。

○用途構成のイメージ



○クリエイティブコアの核施設の形成  
(アジアデザインマネジメントセンター)

○水際プロムナード沿いの連続する賑わい空間の形成



○関内地域とともに、馬車道からの連続性の創出方法について検討

海岸通り

関内市街地

馬車道商店街

北仲通南地区

MM21地区  
桜木町駅方面

○最上部は一般来街者が利用可能な施設を導入する(ホテル・レストラン等)

※現段階の計画内容であり今後変更する可能性があります。

## ■空間デザインの基本方針

### 1.低層部の賑わいの連続性

馬車道商店街やMM・新港地区の商業施設と連続する歩行者ネットワーク、BANKARTをはじめとする文化芸術活動の場の集約を継承し、低層部に商業・業務・文化施設等で構成される賑わい施設を集約的に配置する。

### 2.街のコンプレースとしての商業空間

横浜の都心居住者を対象とした、高感度な生活提案型商業施設を導入することによって、街のコンプレースとなる商業空間を形成する。大規模な商業のかたまりではなく、市民開放された歩行者空間と一体的にデザインされる。

### 3.アジアに向けて文化・芸術を発信する創造拠点

横浜は、開港以来、国際貿易港としての役割を果たしてきた歴史性に加え、今後、羽田空港の国際化により、特にアジア各国とのより密な関係性が期待される。当地区ではそれらアジアのビジネスマーケット、文化・学術交流を意識した全体的な施設づくりを誘導する。

一方で横浜市が掲げる文化芸術創造都市構想のクリエイティブコアとして位置付けられていることから、その中核施設となる(仮称)アジアデザインマネジメントセンターを、情報・人的交流の具体的なプラットフォームとして機能させ、創造的産業集積の原動力として、地域全体の活性化に寄与させる。

### 4.港町横浜の顔となる水際都心住宅の形成

質の高いタワー群の中にあり、みなとみらいから自動車・新港地区の雄大な景観を享受できる水際都心住宅を、多様な居住者層に対応してバランスよく設け、他の用途と複合して、24時間人が暮らし活動する、魅力あるまちの形成を図る。

### 5.多様な職能が集まるプロフェッショナルオフィス群

本社機能の導入を可能とする業務施設だけでなく、多様な都市型産業の受け皿となるSOHO型のプロフェッショナルオフィスを設け、地区に新たな産業を生む場を創出する。

### 6.地区を一体的に管理・運営するタウンマネジメント

タウンマネジメント組織及び仕組みを整備し、将来にわたり責任をもって街の管理・運営を行うことで、ソフト面での新たな魅力の創出を地区全体で図る。

○地域全体の環境の維持・管理(広告物運用等)

○デザインガイドラインの運用

○地域全体でのプロモーション活動の展開

居住者や就業者、来街者を対象とした各種イベントを開催することによって、街に活力を与える。

○周辺地域との連携・協調 など

地区内情報の集約・発信、地域全体のコミュニティづくり、その他イベント開催等を通じて、周辺地域との連携・協調を図りながら、地域としてのにぎわい・まとまりを創出する。



## 6.デザインガイドラインの運用

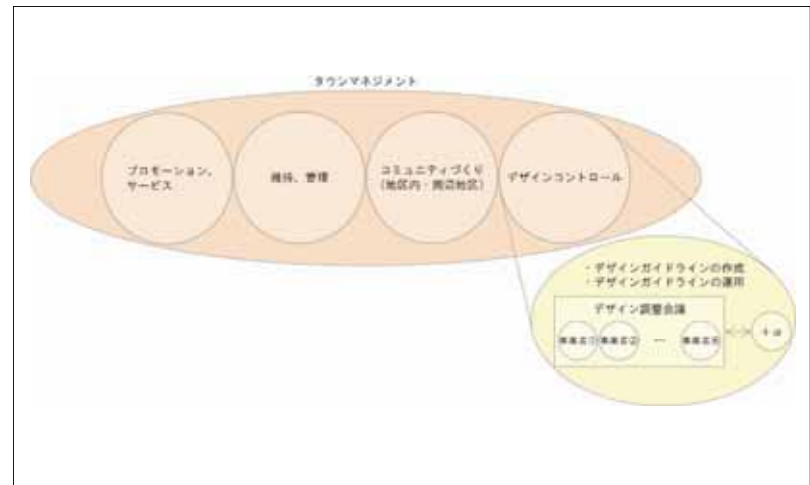
### タウンマネジメント組織の立ち上げ

- ・現在、北仲通北地区では、まちを一体的に管理・運営することによって、複合計画としての魅力を引き出し、まち全体の活性化及び当地区ならではの特色の創出を行っていくことを目的として、タウンマネジメント組織の立ち上げを検討しています。(昨年は、タウンマネジメントの価値観の共有化を図るため、地区のブランディングについての勉強会を6回実施しています。)

### デザインガイドラインの運用

- ・デザインガイドラインの運用についても、タウンマネジメントの一環としてタウンマネジメント組織の中に(仮)デザイン検討部会を設置することを検討しています。
- ・デザイン検討部会では、個別事業者からの提案について、デザインガイドラインとの整合性について確認や全体計画の観点からの調整を行っていくことを予定しています。
- ・すでに協議会として都市模型を作成しており、これを各事業化段階毎に更新することによりデザインの検証を行うなど、その実際の運用の中で各時点・時点での協議・調整を通して、良好な景観形成を誘導していきたいと考えております。
- ・また、タウンマネジメント組織としてのデザイン誘導だけでなく、地区計画の届出前に都市美審の意見を聴くというプロセスが組み込まれているため、最終的にはそこで景観誘導が担保されることにもなっています。

### ○組織のイメージ



### ○デザインガイドラインの検討と運用フロー

