

## 第 129 回都市美対策審議会以降の各部会の開催状況（一覧）

### 1. 各部会の開催状況

#### ■政策検討部会

第 24 回	令和 3 年 7 月 6 日
--------	----------------

#### ■景観審査部会

第 62 回	令和 3 年 4 月 5 日
第 63 回	令和 3 年 6 月 4 日

### 2. 付議案件の一覧

#### ■政策検討部会

No.	案件名
1	旧市庁舎街区活用事業における景観形成について（審議）
2	関内駅前港町地区市街地再開発事業の進捗について（報告）

#### ■景観審査部会

No.	案件名
1	「まちを楽しむ多彩な交通」における景観形成について（審議）
2	特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区本町 2 丁目 16 番ほか）（審議）
3	山下公園通り地区地区計画区域内の建築物等の計画に対する意見について（審議）

## 横浜市都市美対策審議会 各部会の開催報告について

**<政策検討部会>****○旧市庁舎街区活用事業における景観形成について（審議）（令和3年7月6日）****【資料 政-1】****【付議理由】**

JR 関内駅前前の旧市庁舎街区については、事業者公募に際した「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」の景観に関する記載や、関内駅前特定地区の景観計画等の変更案について付議しご意見をいただきながら手続きを進めてきた。旧市庁舎街区の計画については、特定都市景観形成行為（建物高さ45m以上）となるため、現在変更手続き中の景観計画・景観協議指針の変更案に照らし合わせ、都市景観アドバイザー制度を活用しながら先行して協議を始めており、本市と事業者による基本計画協定締結の前に、大枠の景観協議の方向性についてお諮りするものである。

**【概要】**

- ・中層・高層部：ガラスと、縦基調で上部にいくほど細くなるPC外壁による上昇感と透明感のあるファサード。
- ・外構：既存樹の保全や立体的な緑化を実施。特色ある広場を複数配置。
- ・歩行者動線：地上と2階レベルに歩行者空間を設け、周辺街区との回遊性を向上。
- ・歴史の継承：くすのき広場の現位置保存。水平ラインを基調としたデザインによる低層部の統一感向上。旧市庁舎内装材等の保存活用。

**【結論】**

協議の大きな方向性については了承するが、くすのきモールの設え、ライブビューイングアリーナ横の階段形状、ビジタースクエアの在り方、歩行者空間の質や周辺地域との回遊性、内装の保全・継承方法等について留意し、引き続き協議を進めること。

**○関内駅前港町地区市街地再開発事業の進捗について（報告）（令和3年7月6日）****【資料 政-2】****【付議理由】**

旧市庁舎街区に隣接する関内駅前港町地区（港町民間街区）は、これまで市役所機能が入居したビルが建ち並んだ街区である。老朽化や市役所移転による大量空室の影響も重なり、平成30年11月に市街地再開発準備組合を設立し、市街地再開発事業によるまちづくりについて検討を進め、令和2年10月に三菱地所㈱を代表企業とする5社のコンソーシアムを事業協力者として選定した。

事業協力者が提案した施設計画案は、関内駅周辺地区エリアコンセプトプランなど上位計画等に整合し、関内駅前に求める機能等を盛り込まれた内容となっているため、本市としては、この提案を基本に協議を進め、都市計画手続きによる建築物の最高高さの緩和や、景観計画及び都市景観協議地区の変更等についても検討していく。

**【概要】**

事業者との協議に当たり、国吉委員に都市景観アドバイザーをお願いする。

**【結論】**

都市景観アドバイザーの意見を聞きながら進め、然るべき時期に本部会に付議する。

## <景観審査部会>

### ○「まちを楽しむ多彩な交通」における景観形成について（審議）（令和3年4月5日）

#### 【資料 景-1】

#### 【付議理由】

桜木町駅前広場から新港地区の運河パークを結ぶロープウェイ計画については、景観条例に基づく「特定都市景観形成行為」には該当しないものの、景観に与える影響が大きいことから、本事業における景観形成について平成30年度から令和2年度にわたり付議を行った。その際、駅舎・支柱・ゴンドラの形態・屋外広告物について了承を得たが、夜間の演出照明計画については、実際の見え方を確認したいという意見を踏まえ、現場で実際の見え方を確認し、議論する場を設けることとしていた。

#### 【計画概要】

- ・ 駅 舎：桜木町駅側＝みなとみらい21 中央地区内、鉄骨造2階、ピロティ形式  
運河パーク側＝みなとみらい21 新港地区内、鉄骨造2階
- ・ ゴンドラ：乗車定員8名、36台
- ・ 延 長：約630m
- ・ 夜間景観について、駅舎の基本照明はホワイトを加えた3,000ケルビン程度の照明とする。また、演出照明として、駅舎内部については壁面のカラー照明による演出、ゴンドラについては進行方向2面に設置したLED照明による演出を行う。

#### 【結論】

駅舎及びゴンドラの夜間照明を現地で確認し、提案の内容について一部変更のうえ了承する。

### ○特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区本町2丁目16番ほか）（審議）（令和3年6月4日）

#### 【資料 景-2】

#### 【付議理由及び経緯】

都市景観協議地区内では、「特定都市景観形成行為」（関内地区の場合、高さが45mを超える建築物の新築又は移転等）に該当する行為に関し、協議事項及び協議の方針を定めるにあたっては、あらかじめ、都市美対策審議会の意見を聴かなければならないとしている。

#### 【計画概要】

- ・ 本町通り沿いに位置する、建築物の高さ約59m（地下1階、地上13階）の商業及び事務所ビルの新築計画。
- ・ 公開空地及び建物1階を貫通する通路を設け、ゆとりある歩行者空間を創出するほか、空地に面して建物1階部分の店舗の開口部を多く取り、通りの賑わいを創出する。
- ・ 建物を基壇部、胴部、頂部の3層に分け、基壇部の大きな3つの門構えにより周囲の歴史的建造物との調和を図るとともに、胴部はガラスを基調に軽やかに仕上げ、高さ約31mの横ライン

で分節することで周辺の街並みとの調和を図る。

#### 【結論】

申出者の考え方に対する市の協議方針及び協議事項については概ね了承するが、建物デザイン、貫通通路出入口周辺の設え、公開空地のつくり方については、今回出た意見をふまえて引き続き協議の中で検討し、今後報告すること。

### ○山下公園通り地区地区計画区域内の建築物等の計画に対する意見について（審議）（令和3年6月4日）

#### 【資料 景-3】

#### 【付議理由及び経緯】

山下公園通り地区 地区計画では、建築物の高さの最高限度を、原則として31m以下としているが、「建築物の形態及び意匠が、周辺の景観や歴史的建造物と調和したものであることとして、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であること」その他の条件を満たすことにより、高さ45mまで建築可能としている。

本件は、この「山下公園通り地区 地区計画」区域内の建築物等の計画であり、横浜市が地区計画に適合していることを判断するにあたり意見を聴くため、付議を行った。

#### 【計画概要】

- ・歴史的建造物であるホテルニューグランドに隣接する街区に位置する、建築物の高さ約45m（地上12階）のホテルの新築計画。
- ・山下公園通り側は、テラス席のあるレストランの設置により滞留空間を確保し、通りの賑わいを創出。蘇州小路側は、歩道と一体となった歩道状空地を設ける。
- ・基壇部は隣接する歴史的建造物であるホテルニューグランド旧館や街並みとの調和を意識し低層部に分節を設けるほか、中高層部は圧迫感を軽減するよう明るい色調計画とする。

#### 【結論】

提案内容について了承するが、出た意見を踏まえ、色彩や低層部のつくり込みについては引き続き協議を進めること。

### <表彰広報部会>

開催なし

### ○第10回横浜・人・まち・デザイン賞について

第10回の募集を令和3年5月1日（土）から6月30日（水）にかけて実施した。

#### 【応募案件数】

まちなみ景観部門：応募総数 91件、対象件数 79件

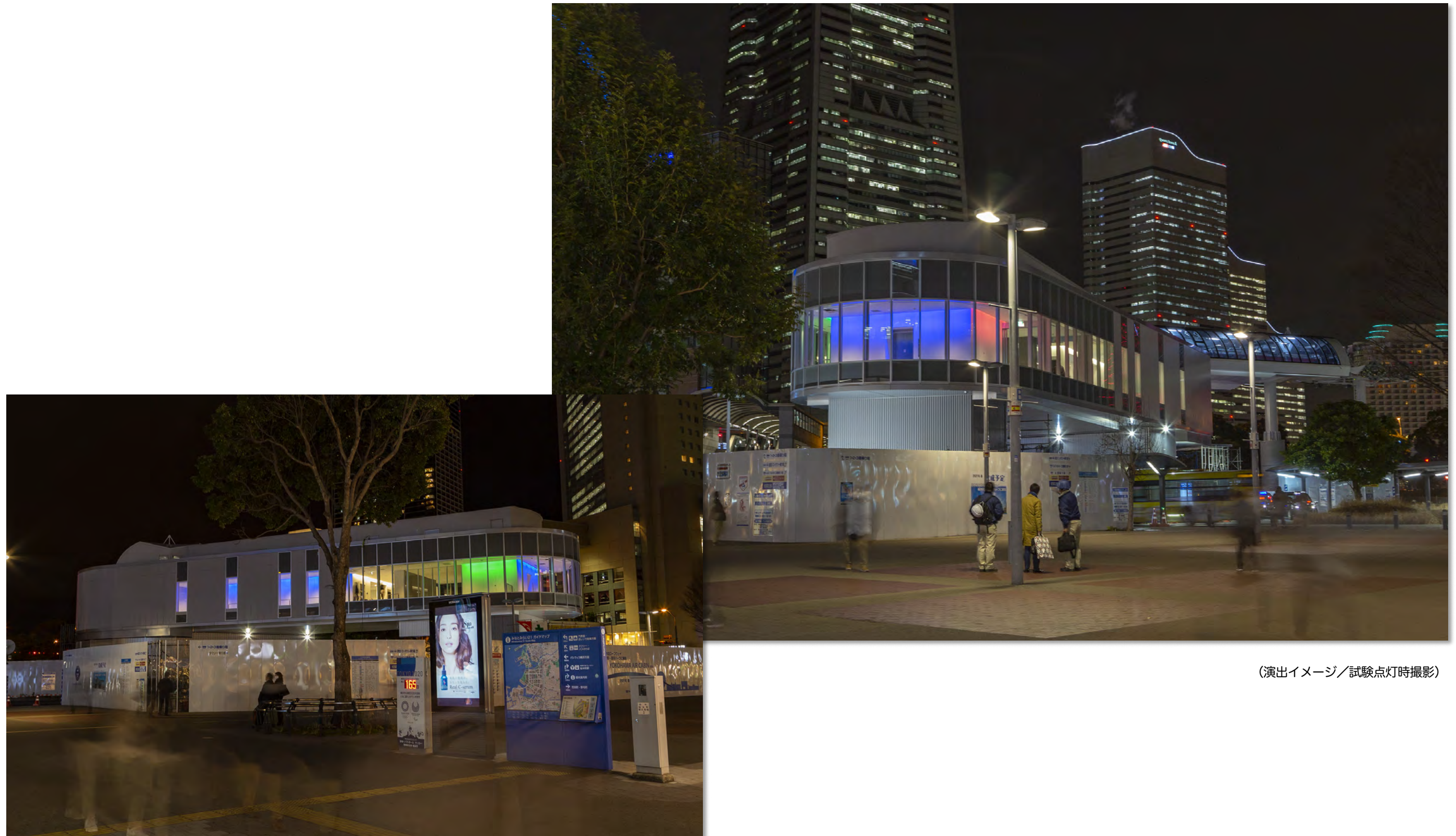
地域まちづくり部門：応募総数 23件、対象件数 19件

#### 【今後の予定】

まちなみ景観部門について、12月頃に現地視察と審査のため、表彰広報部会を2回開催予定。



前回の審議会で見えていただいた写真です。実物との違いをご確認ください。



(演出イメージ／試験点灯時撮影)

# 4 景観コンセプト

## 4-02 景観コンセプト - 景観形成 -

### ■ヴォーリスのデザインコード 大同生命らしさの継承

1932年竣工の2代目建物も、建築家ヴォーリスの設計でした。基壇の上に3分割された縦基調のファサードで構成された建築で、様式性とモダンを兼ね備えた建築デザインでした。本計画においても、ヴォーリス建築のデザイン要素を当地区の街並みに合わせて再構成し、大同生命らしさを表現しながら、街並みに調和する顔づくりを行いました。

2層の基壇の上部に縦連窓のファサード構成とし、構造計画に合わせて縦連窓を大きく3つのボリュームに分割しています。外壁素材もヴォーリス建築をはじめとした各所の大同生命ビルに展開されているテラコッタ調タイルを用いることで、関内の歴史的な街並みにも調和する外装デザインとしています。



# 6 建物コンセプト

## 6-03 建物コンセプト - にぎわいの形成方針 -

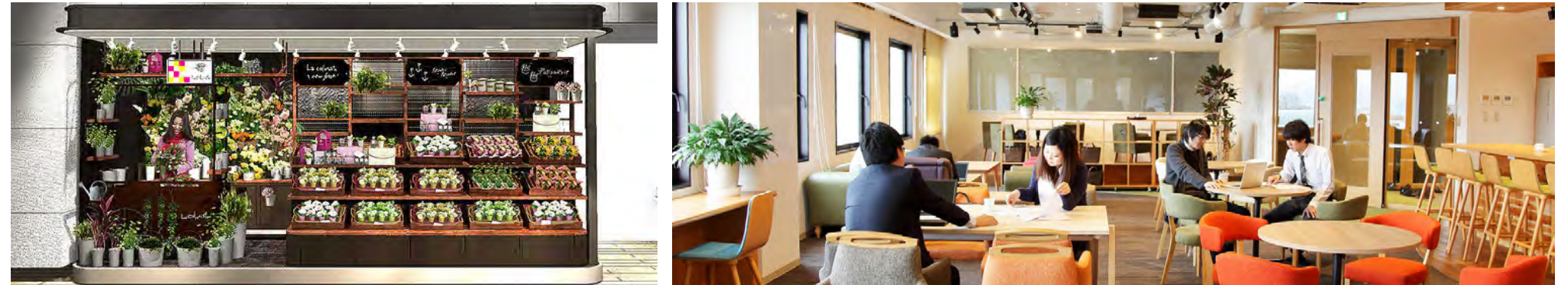
### ■ 本町通りのにぎわいイメージ

『イノベーション都市・横浜』における新しいオフィス街として、関内地区の先駆的存在（地区の将来の開発のベンチマーク）となるよう低層部のにぎわい形成を工夫します。

低層部の柱をなくし、通りから見る店舗の間口が広がっています。店舗の大きなガラス面が、圧迫感のない開放的なファサードをつくり出し、にぎわいが通りにしみ出す工夫を行いました。

周辺の建物の1階は純粋なオフィスのエントランスの構えが多く、閉鎖的な印象ですが、本計画では、開放感のある構えを実現しています。利用しやすい店舗は、本計画のオフィスワーカーはもちろん、周辺のオフィスワーカーにとっても魅力的なものとなります。

店舗業態としては、カフェなどの飲食店をはじめ、ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた事業継続性の高い業態として、ベーカリーやコーヒーショップなどの持ち帰り専門の飲食店、フラワーショップなどが考えられます。





■外観パース



## ■低層部および断面構成について



※オーニング設置の有無及び色については、今後変更となる可能性がございます。

### ①横浜港への見通しの確保

山下公園通りに垂直な建物配置とすることで、蘇州小路からの見通しを確保するよう配慮しています。

### ②街にひらいた飲食店舗

飲食店舗は客席が見える設えとすることで、店舗内の賑わいや照明が、山下公園から見える計画としています。

### ③テラスの設置による賑わいの創出

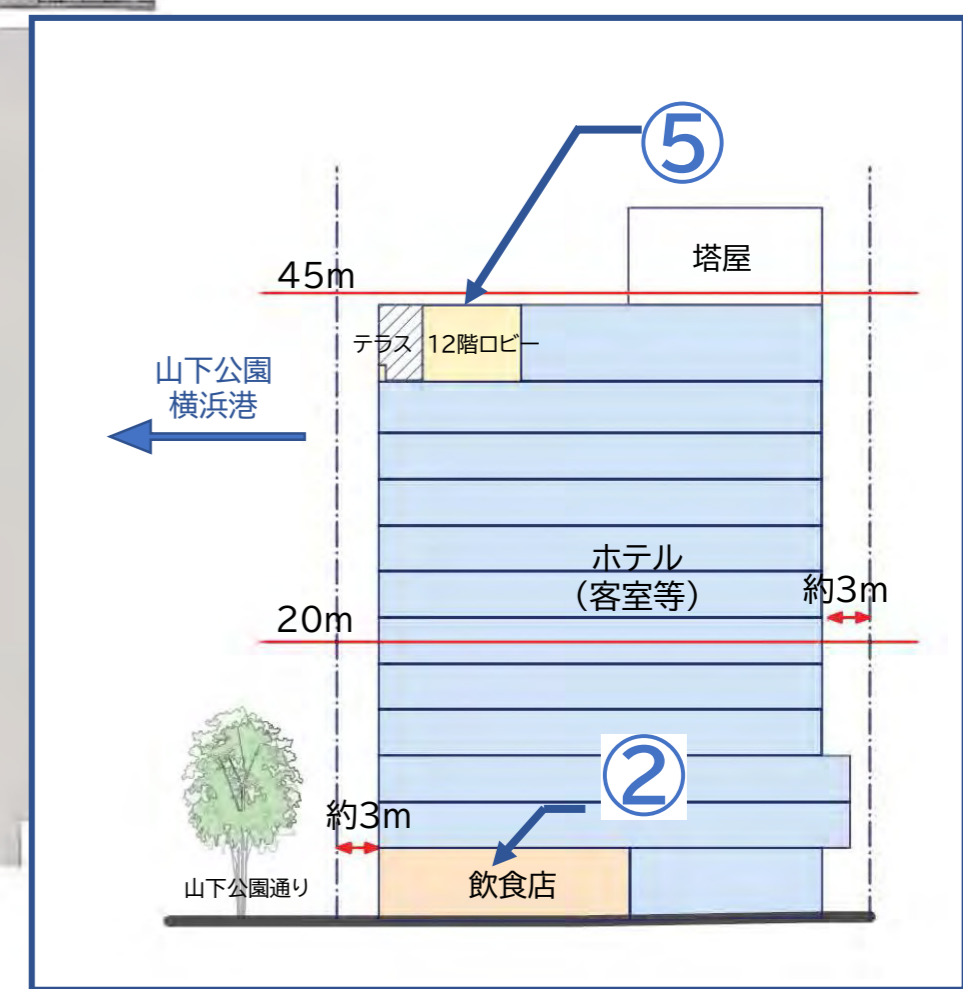
1階飲食店舗にテラス席を設けることで、山下公園通りの賑わい形成に寄与します。

### ④潤いとゆとりある歩行空間

蘇州小路の歩道と一体となった、歩道状空地を設け、樹木を列植し、山下公園通りの緑を蘇州小路に引き込む歩行空間を計画しています。

### ⑤横浜港を一望できるロビー空間

12階にロビーラウンジを設ける事で、利用者が、横浜港の眺望を堪能できる計画としています。



A-A '断面イメージ



高層棟の高層階は、上昇感ある縦ラインにより空に溶け込むイメージを醸成、南面・西面は日射や隣接街区との見合いに配慮し、ピッチの細かい連窓窓を基本とする



## にぎわいと交流の核となる5つの広場を施設周囲に配置

新たなまちの印象を象徴づける広場がにぎわいを創出  
 周辺街区の特徴に合わせた利用方法と規模により敷地内外に人々を誘引

### ビジタースクエア

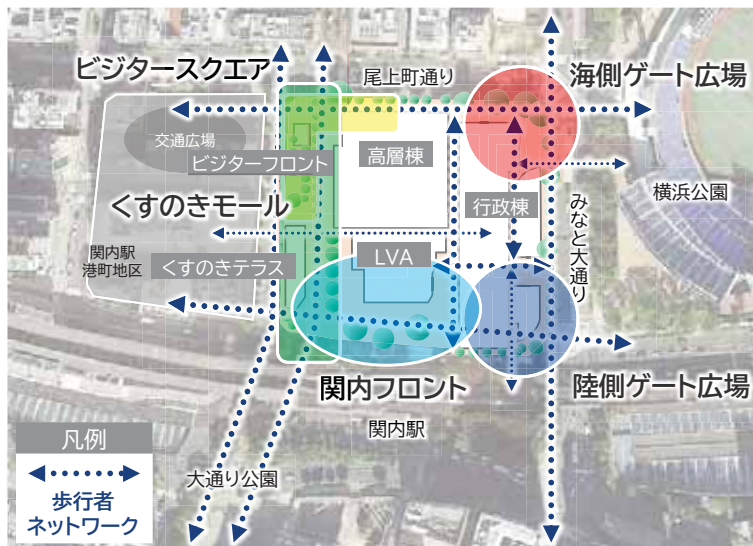


交通広場に面し、関内中心部に向けたゲート広場／  
 ビジターフロントを設置、国内外からの訪問客の集いの場

### くすのきモール



関内駅と尾上町通りを繋ぐ広場／  
 既存のくすのきを保存活用し、緑陰を活かした憩いの空間



### 関内フロント



関内駅前の顔にふさわしい開放感あふれる広場／  
 屋内広場空間であるLVAと一体となってイベントが絶えない賑わい空間

### 海側ゲート広場



行政棟の建築的に最も重要なコーナーを活かした広場／  
 ホテル利用者や来街者の海側方面への出発拠点

### 陸側ゲート広場



行政棟と新築部分の新旧建物が調和し融合する広場／  
 新感覚のLIVE書店を配置し、関内の新しい魅力を発信

# 9. 歩行者動線①

## グランドレベル:メインストリートと路地空間の複雑な構成で回遊性・界限性を創出

尾上町通り



2階店舗の賑わいとテラスの植栽が華やかなメインストリートを彩る

くすのきモール①(ビジタースクエア側)



大通公園と連続する、季節感豊かな人々の出会いの空間

くすのきモール②(関内フロント側)



大通り公園方面と尾上町通り・関内中心部へ向かう地域の新たなメインストリート

継承の道



駅前広場と尾上町通りを結ぶガラス屋根付きの街路／泰山タイルの壁画を移設、横浜の歴史と文化を継承する小道

ビクトリーロード(1階)



村野建築を身近に見ながら横浜公園へと至る路地空間

ビクトリーゲート

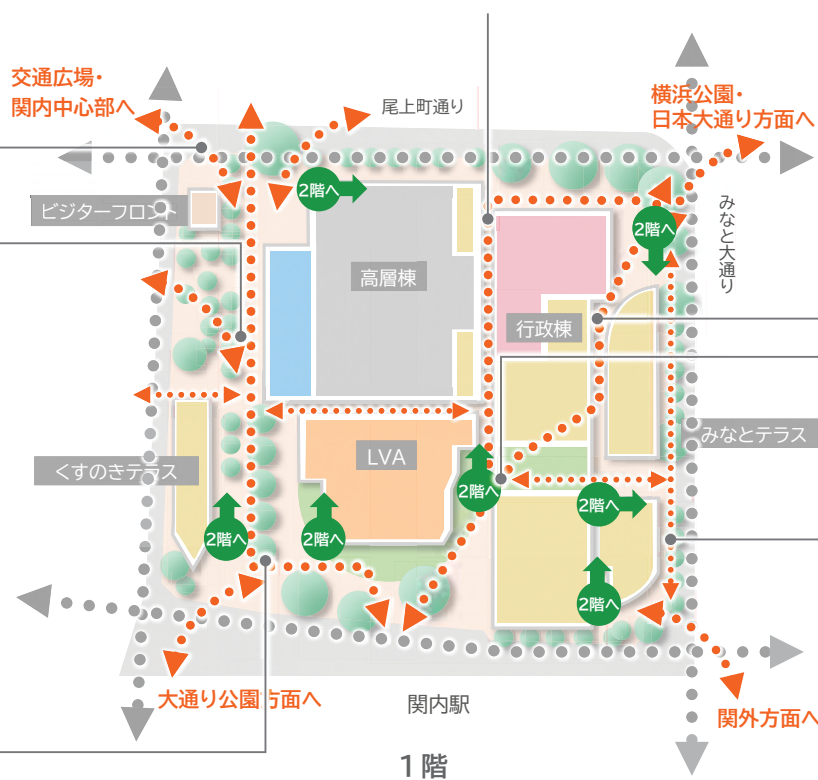


ハマスタが眼前に広がり、気分を高揚させる夢の世界へのゲート空間

みなと大通り



みなと大通りに面して2層の店舗「みなとテラス」を設け、内部の人やテラス席のにぎわいが滲み出す歩行者空間



内装材等の  
保存活用

## 市民広間を彩った泰山タイルや大階段、ピアノ、時計等をホテルロビー等に 移設または復元し、市民の歴史と記憶を継承、再生

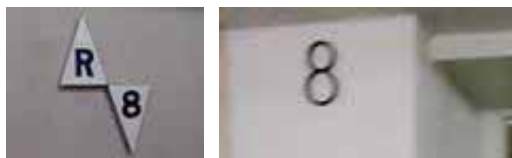
### 現位置保存

泰山タイル



- 行政棟2階でそのまま利用

階数表示・階サイン



- 行政棟階段でそのまま利用

### 移設保存

泰山タイル



- 「継承の道」壁面に一部活用(壁画利用)を検討
- ホテル共用部または客室内での活用を検討

市民広場時計



- 共用部のアートとして活用検討

### シーンの再現

ピアノのある情景



- ホテルロビー等に新たにピアノを設置し、「ピアノのある情景」を再現

### 復元

天井照明



- インベーションスクエアにてデザインモチーフの継承を検討

天井レリーフ



- サイン計画等、街区全体のデザインモチーフとして復元活用を検討

大階段



- ホテルロビーの吹抜けエリアにて意匠の再現を検討

※今後の詳細検討結果および解体時の状況によっては、活用できない可能性もあります。

1. 提案概要

(1) 事業コンセプト

「横浜の中心 関内活性化の戦略拠点」

- ①ワールドクラスの機能導入  
世界一の業務・産学連携、最高級賃貸住宅、高質な賑わい
- ②横浜の各地域の魅力をつなぐエリアマネジメント
- ③リスクに強く長期的な価値向上を具体化するALL賃貸スキーム

(2) 施設計画

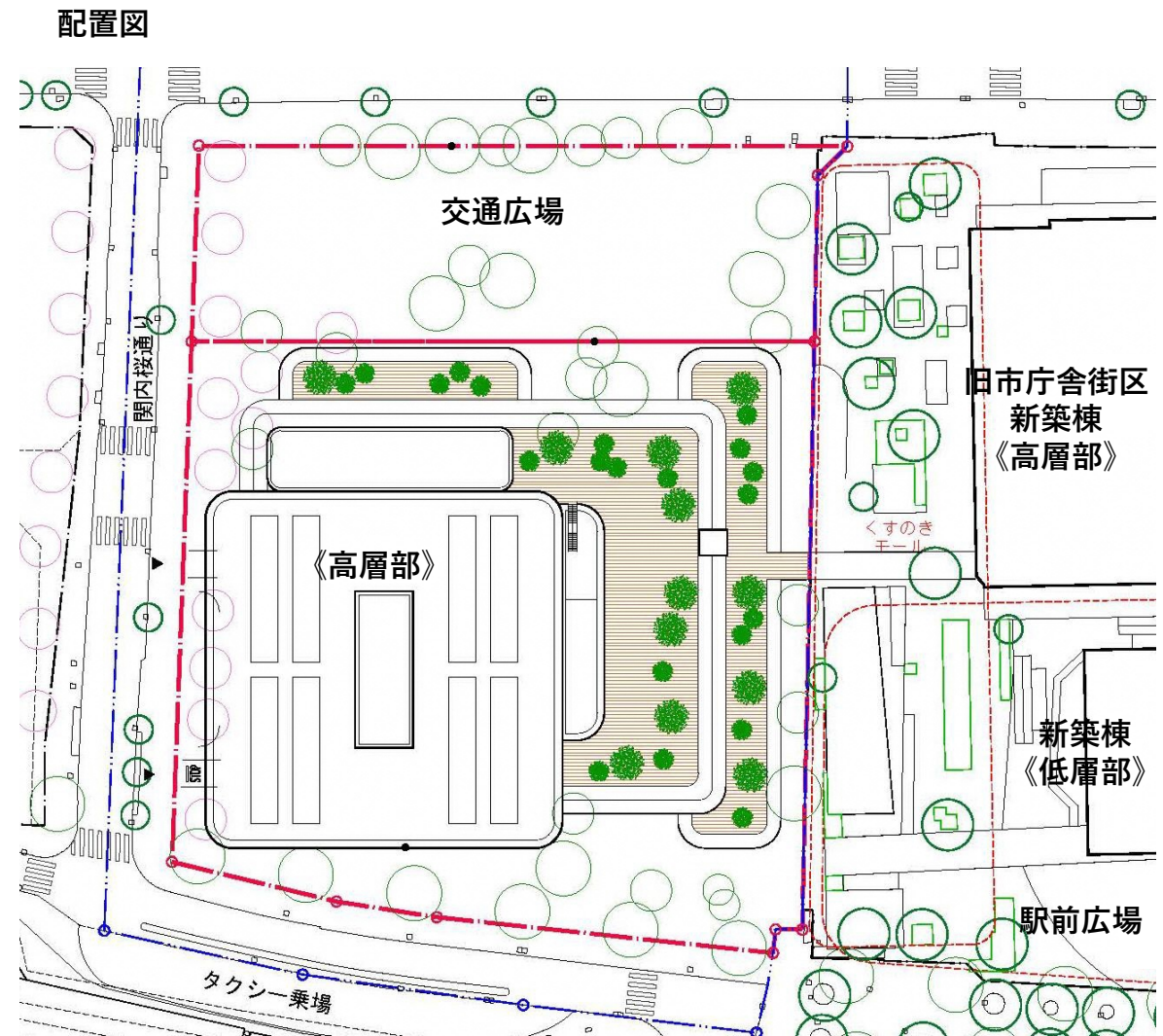
延床面積	約88,500㎡	
容積対象床面積	約75,500㎡	(容積率 980%)
建築面積	約5,500㎡	(建蔽率 約72%)
敷地面積	約7,700㎡	
高さ	約170m	

2. 今後のスケジュール (予定)

2020～2022年度	都市計画協議、事業計画案検討 など
2023年度	都市計画決定
2024年度	組合設立認可
2025年度	権利変換計画容認可、建物解体・着工
2029年度	竣工



3. 計画イメージ



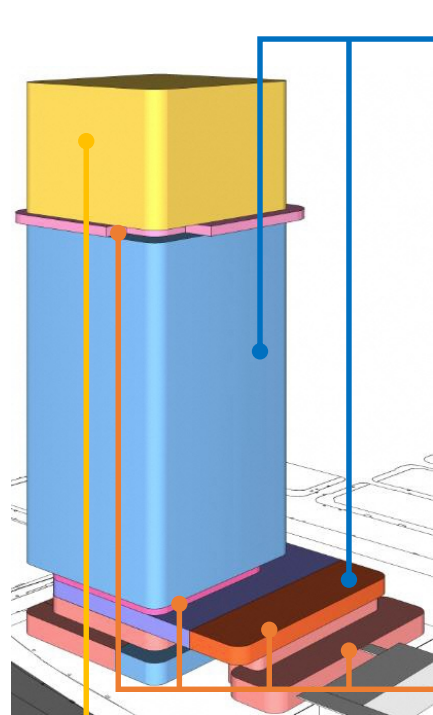
※旧市庁舎街区の配置図については、当街区環境影響評価配慮書（令和元年12月公表）をもとに作成しています。



※計画中のため、本資料の内容は政策検討部会での議論、今後の事業進展等により変更となる場合があります。

## 4. 提案内容

## (1) 施設内容


**国際的な産学連携 (52,500㎡)**  
**関内の業務機能再生に貢献**

- ① **Sクラスオフィス (50,000㎡)**
- 国内外からのグローバル企業誘致
  - 関連会社の周辺ビルへの入居需要喚起
- ② **グローバルシェアキャンパス (1,500㎡)**
- 国内外の大学が連携する産学拠点
- ③ **ベンチャー企業成長支援拠点 (1,000㎡)**
- 関内ベンチャー企業成長支援拠点
  - 市内大学等との連携強化

**観光・集客 (6,000㎡)**  
**昼夜の賑わいを創出**

- ④ **スカイラウンジ (1,000㎡)**
- 交流の場としても活用できる展望ラウンジ
- ⑤ **ナイトクラブ (1,000㎡)**
- 高質なナイトライフを提供
- ⑥ **体験型ミュージアム (1,000㎡)**
- 新たな体験を提供
  - 地域の回遊性向上にも貢献
- ⑦ **商業施設“くすのきテラス” (3,000㎡)**
- 観光の目的地ともなる魅力的な店舗の誘致

**居住 (13,000㎡)**  
**グローバルビジネスパーソン向けの住居を確保**

- ⑧ **最高級賃貸レジデンス (13,000㎡)**
- 関内エリアに新しいコミュニティを創出
  - 産学連携・観光集客との相乗効果

## (2) 建築デザインの方向性



旧市庁舎街区との一体感を感じさせるデザインを検討



関内駅南口からの自然な動線と賑わいの連続を感じられる外観デザイン



タワー棟は尾上町通りからセットバックし、旧市庁舎街区と雁行配置にすることで地域への開放感と空の広さを創出

※旧市庁舎街区の建物ボリュームについては、当街区環境影響評価配慮書（令和元年12月公表）をもとに作成しております。  
 ※計画中のため、本資料の内容は政策検討部会での議論、今後の事業進展等により変更となる場合があります。