

事業/全体開発コンセプト

- 横浜水際線の象徴となる多機能複合施設により、北仲通地区に新たな賑わいと暮らしを創出します。



本事業の開発コンセプト

【北仲通北再開発等促進地区地区計画における8つの開発目標】

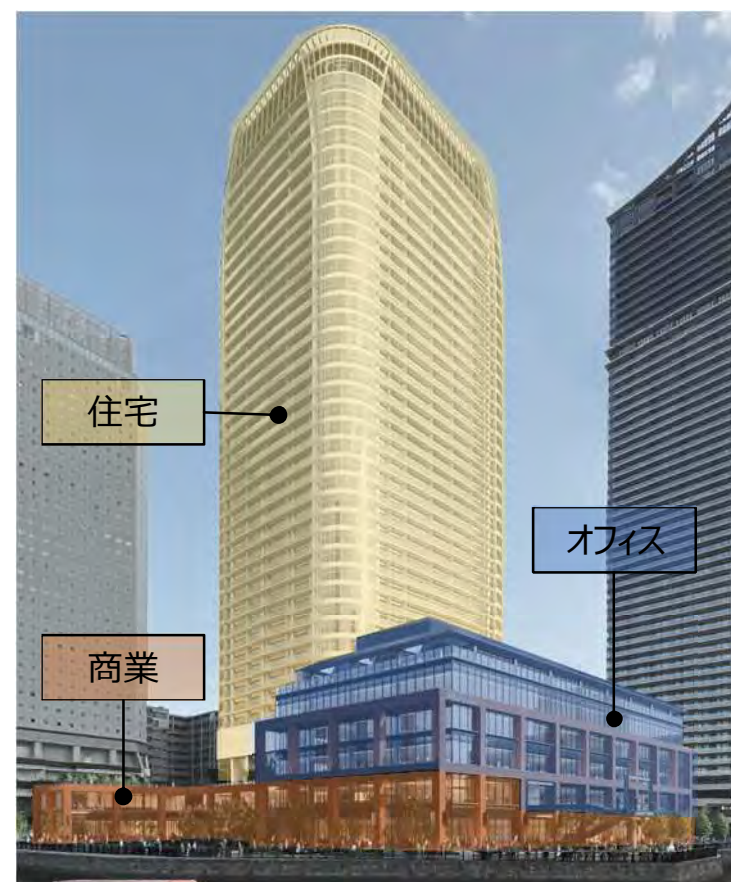
- ① 新旧横浜を融合させる新たな都市景観の創出
- ② 横浜の歴史を継承する歴史的資産の活用
- ③ 横浜の個性を引き出す水際空間の再生
- ④ 関内地区とみなとみらい21地区（以下「みなとみらい地区」とする。）をつなぐ新たな回遊拠点の創出
- ⑤ 横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入
- ⑥ アジアへ向けた文化・産業・情報の発信拠点
- ⑦ 国際化に対応したまちづくりの実現
- ⑧ 防災対策の強化・環境性能の向上



【本事業の開発コンセプト】

横浜水際線の象徴となり、賑わいの拠点となる「まちづくり」の実現

物件概要



【敷地概要】

所在地：神奈川県横浜市中区海岸通五丁目25番1
 敷地面積：12,345.18㎡ (3,735.31坪)
 用途地域：商業地域
 防火地域：防火地域
 高度規制：第7種(31m) 高度地区（地区計画にて最大150m）
 法定建ぺい率：80%
 指定容積率：400%
 計画容積率：600%（地区計画により容積割増）

【計画概要】

住宅棟・鉄筋コンクリート造 地上40階、地下1階
 事務所・店舗棟・鉄骨造 地上6階
 店舗棟 地上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
 2027年度：建物竣工・開業

本事業の目指す姿

今後の横浜の国際競争力強化に資する開発として、以下3つの機能を有した特色ある複合施設を目指します。

1. 多様な産業の受け皿となるオフィス機能

北仲通北地区で唯一となるオフィス用途については、良好な海眺望を活かした商品企画と、幅広いニーズの受け皿として機能する関内エリア最大級のフロアプレート(約700坪)により、多様なニーズに対応します。

2. 横浜ベイエリアの人流を引き込み、北仲通地区としての賑わいを更に高める商業機能

商業用途については、2階貫通通路に面して魅力ある商業店舗を企画することで馬車道駅から水辺へと人の流れを生み出すと同時に、地上階においても外構空間と一体的な賑わい創出を図り、横浜ベイエリア回遊者を北仲通地区へと引き込みます。

3. 幅広い居住ニーズに対応する都心型住宅機能

住宅用途においては、横浜随一の海眺望を活かした上質な企画を行うとともに、幅広い面積帯の住戸を用意し多様な生活者を受け入れることで北仲通地区の継続的な発展に寄与します。

各用途が外構空間を通じてゆるやかに連携し、計画地内の活動シーンが外部にしみ出すことで、横浜水際線の回遊ネットワークに更なる賑わいをもたらす計画を目指します。

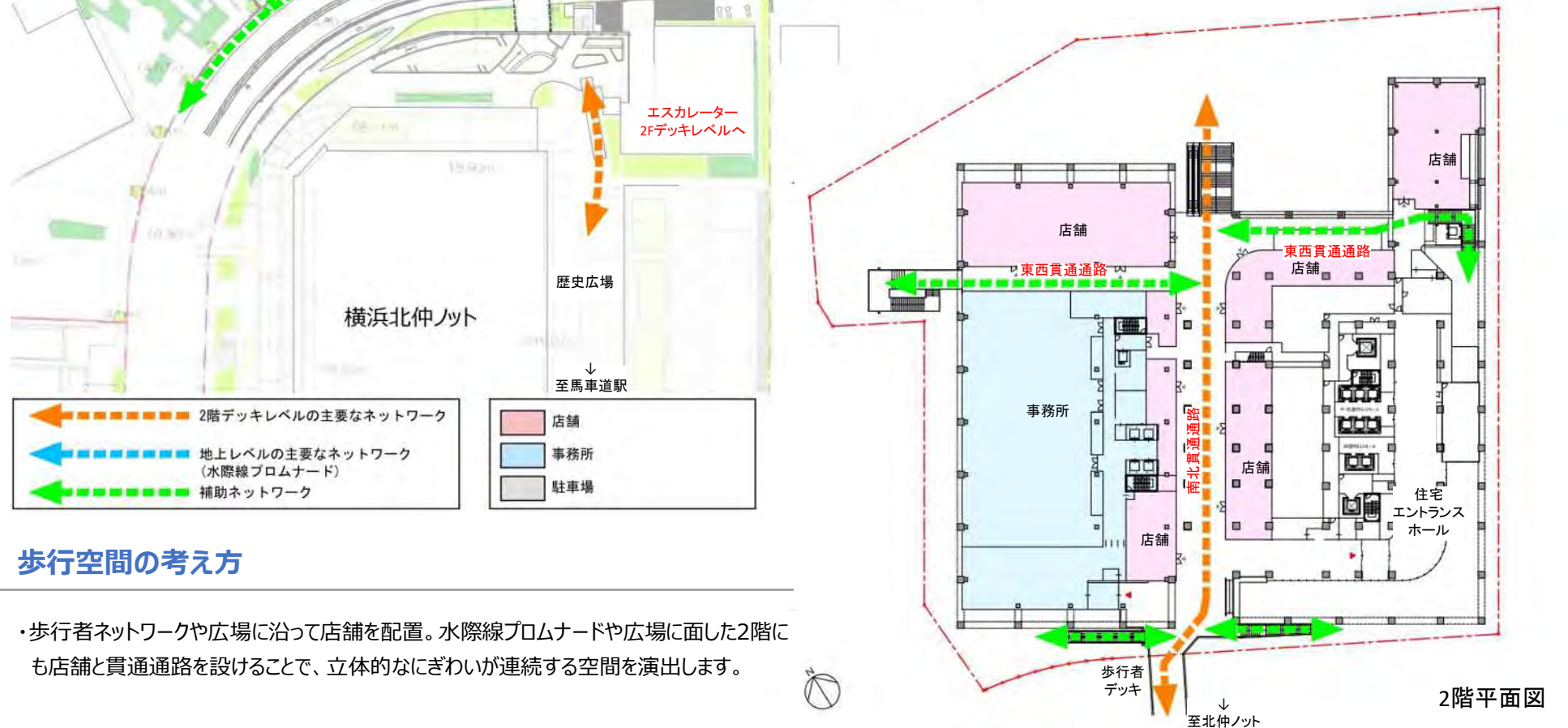
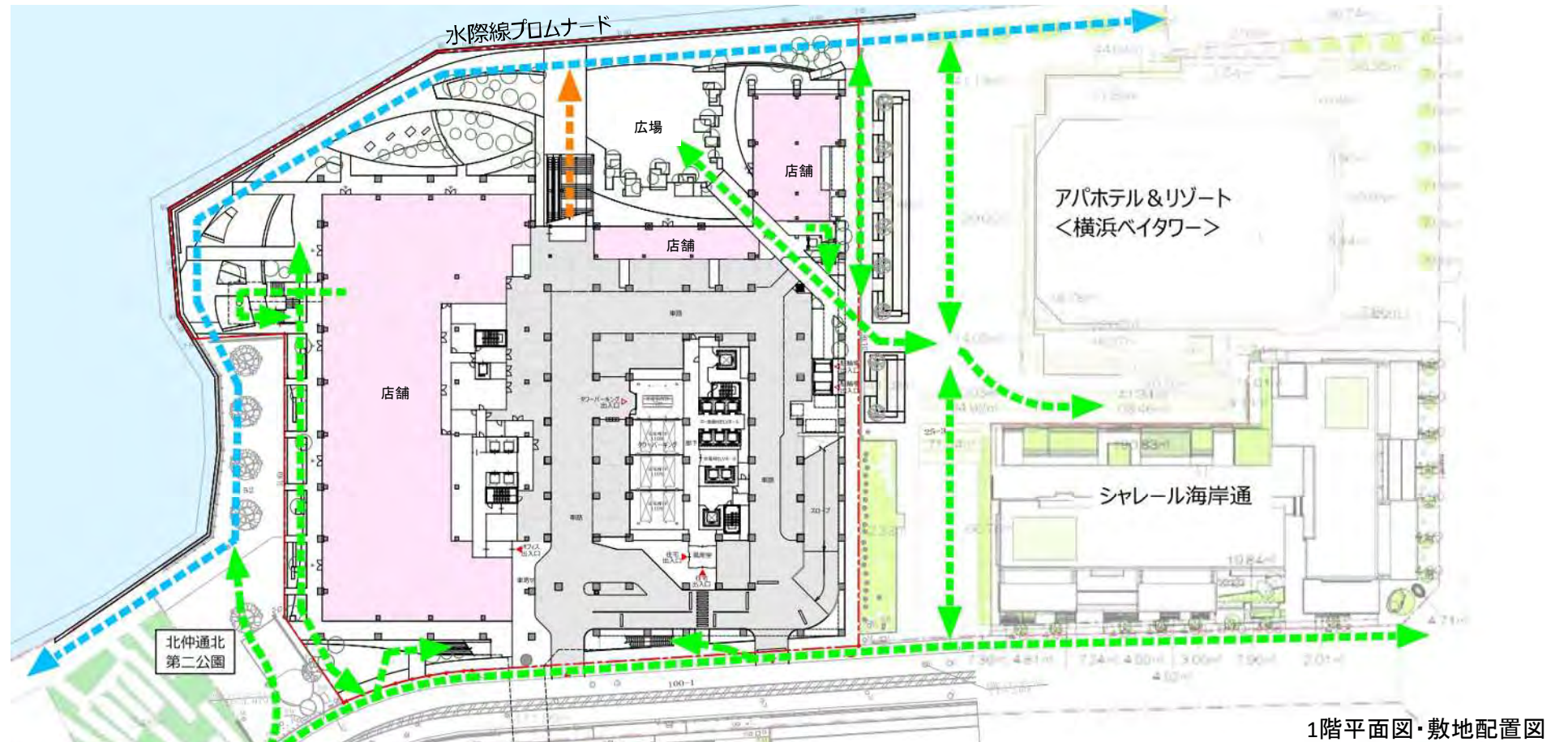
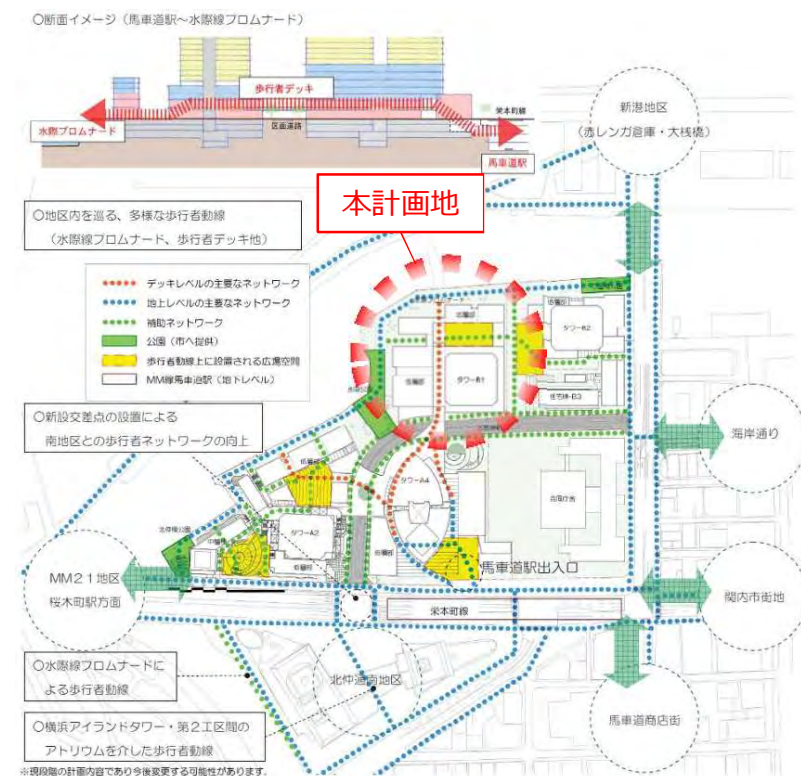
デザイン基本方針1 歩行者ネットワークをつなぐ建物計画

- 馬車道駅・横浜北仲ノットと水際線プロムナードをつなぐ南北貫通通路、アパホテル側と北仲通北第二公園をつなぐ東西貫通通路を2階に整備します。安全で多様な歩行者ネットワークを形成することで、周辺との連続性を図るだけでなく、街の回遊性・利便性向上に寄与します。

関内地区都市景観形成ガイドライン (地区別ガイドライン《北仲通り北特定地区》より抜粋)

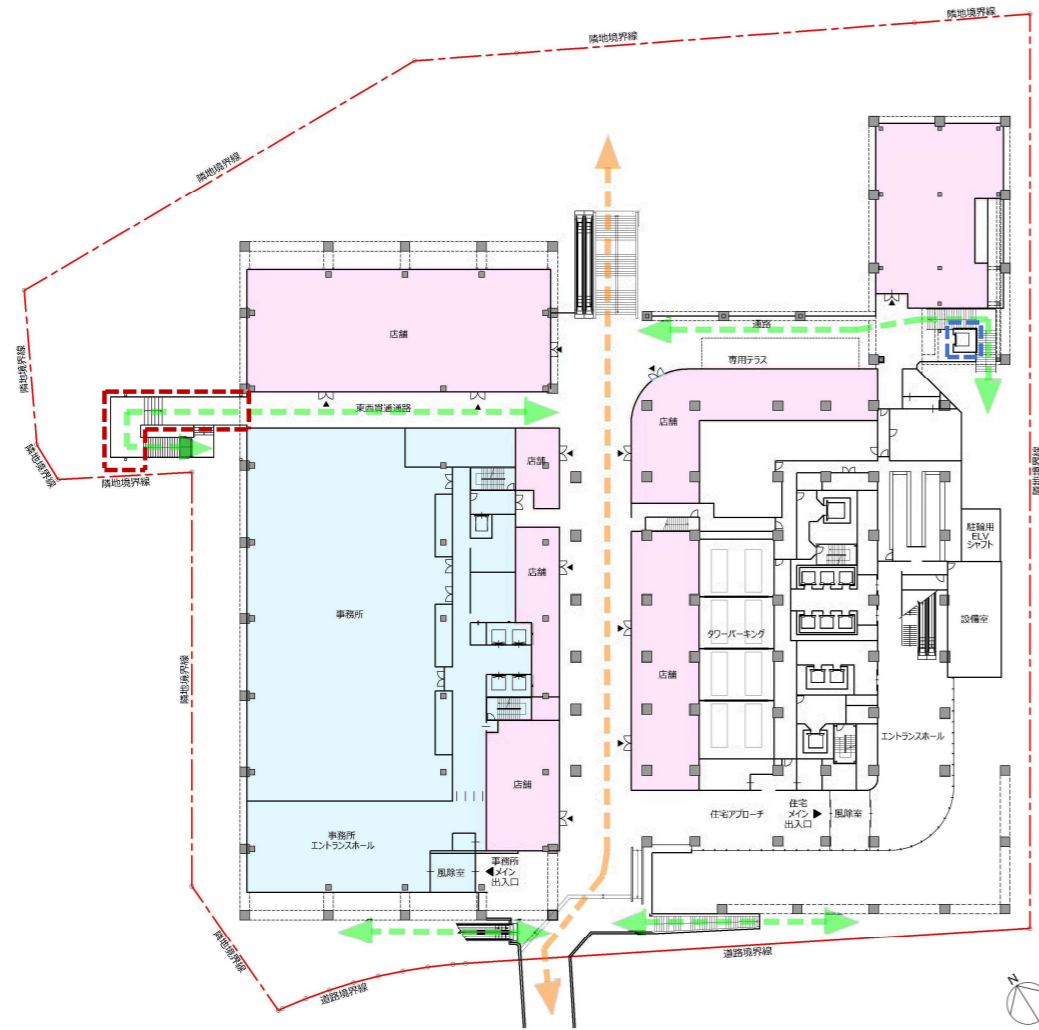


北仲通北地区デザインガイドラインより抜粋

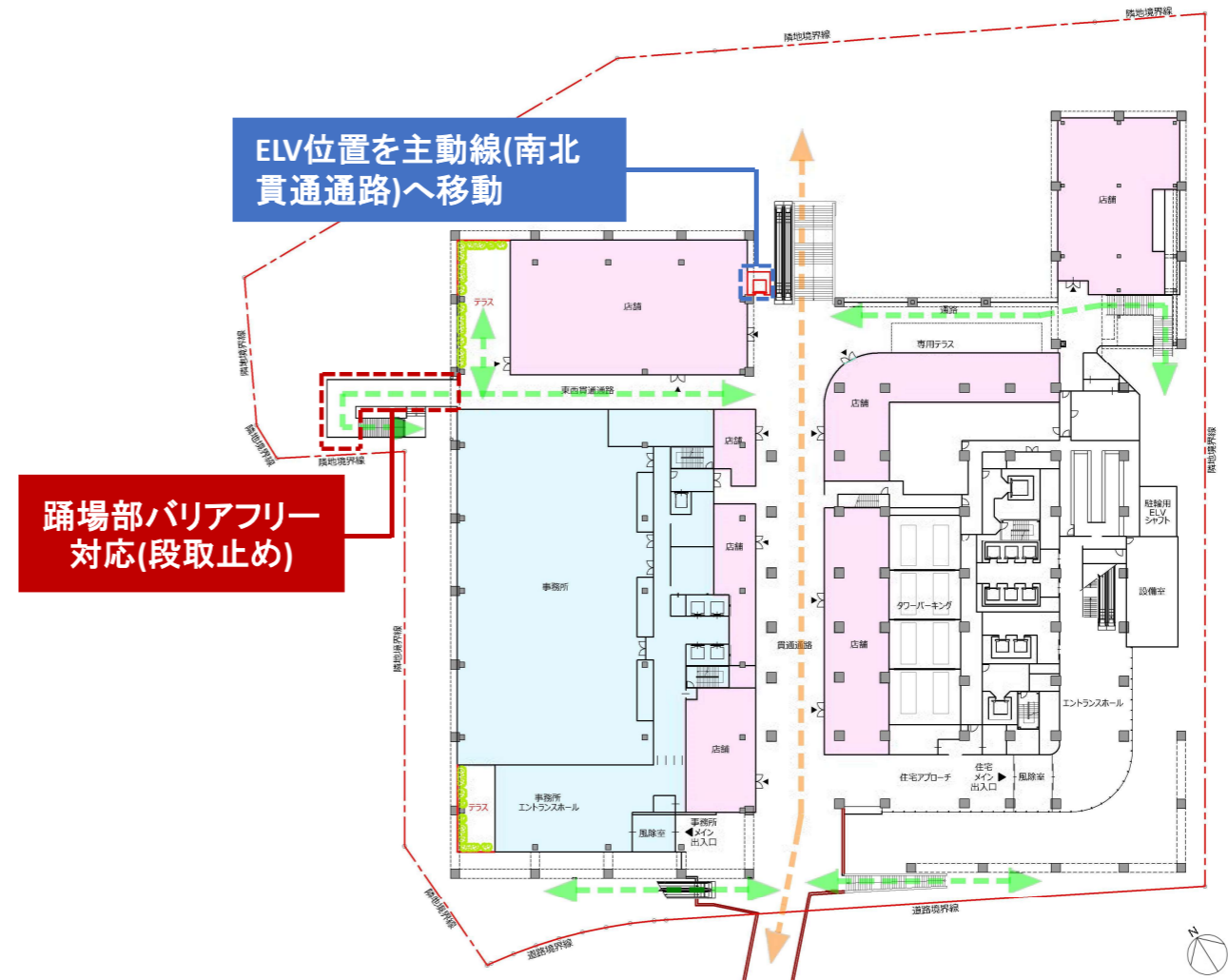


2. 歩行者ネットワークについて①

- **ELV配置の見直し**：2階レベルの主動線となる南北貫通通路からの視認性を考慮したELV位置とします。
- **西側屋外階段のバリアフリー対応**：2階東西貫通通路とフラットに繋がるバリアフリーとした形状とします。



■ 前回北側イメージパース



■ 今回変更北側イメージパース



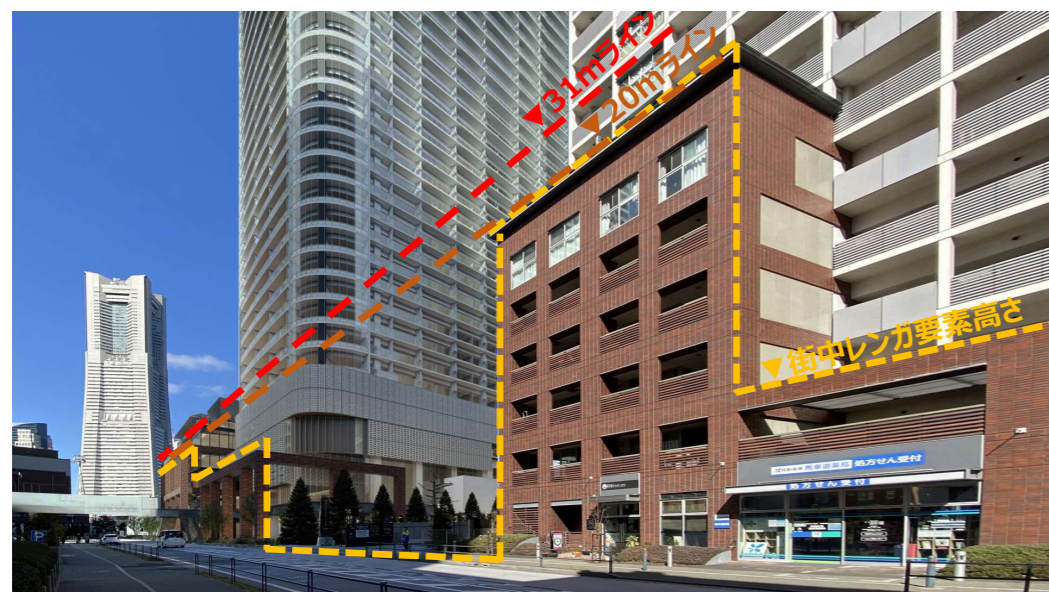
南北貫通通路の見通しと外観に配慮した仕様・形状とします。

4. 高層棟基壇部について

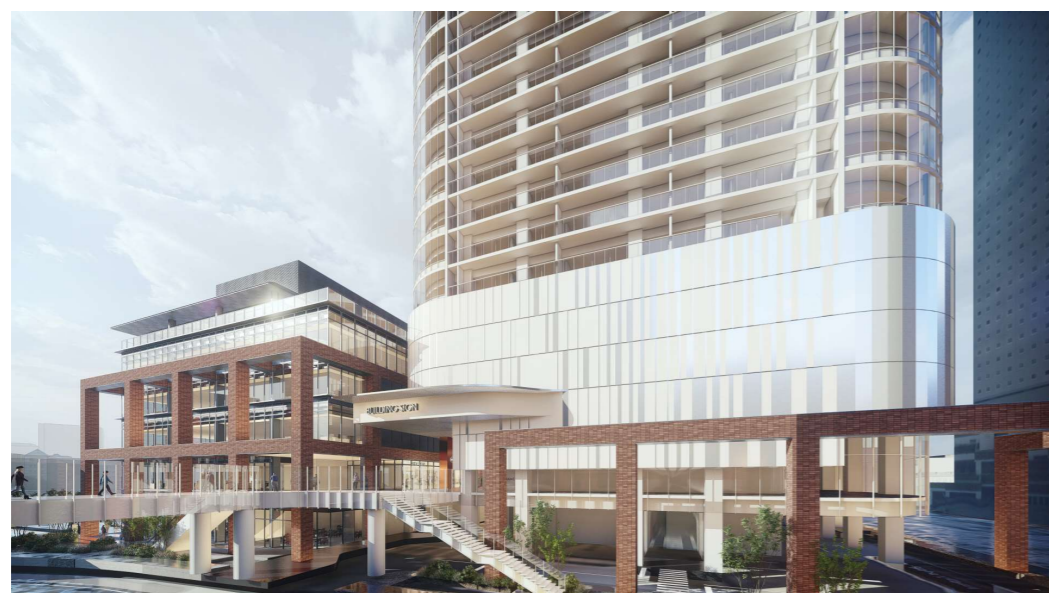
- 周辺建物及び広場空間との関係性を踏まえたれんがフレームの考え方：街並みの変化に合わせたれんがフレーム形状とします。
- 中間免震層外壁面のデザイン及び形態の再考：タワーの縦のつながりと、街の横のつながりを融合したデザインとします。



街並みの変化に合わせたれんがフレーム



[前回説明時]区画道路からの見え方



横浜の未来と過去が出会う接点として、シーケンス&コントラストを具現化する外観デザイン

- ・れんがフレームをまとう低層部は、関内地区からの歴史的な街並みを北仲通北地区まで連続させ、人々の賑わいを引き込むための役割を担っており、周辺建物のレンガ面高さや広場・公園空間の変化に合わせた形状とします。
- ・街並みを形成するエレメントとなる免震層以下のタワー外壁に、歴史性を連想させるレンガをモチーフとしたパターン（マテリアル）を採用し、れんが調仕上による街との横のつながりを感じる外観とします。
- ・縦のつながりを意識させるタワー高さ方向の白基調の一貫性、れんがフレームとのコントラスト、A4地区北仲ブリック&ホワイトとの関係性を踏襲した低層部とします。
- ・高さ方向にボリュームを分節して壁面の圧迫感を低減するとともに、下層方向に向けて徐々に透かした仕上とし、ヒューマンスケールにも配慮したファサードデザインとします。
- ・タワー基壇部南東角にはガラスシリンダーで透明性をもたせ、タワーが足元まで着地して自立していることをより強調させるとともに、住宅エントランスにおける住人のアクティビティを外部に生き生きと表出させる形状とします。

