第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会

次　　第

日　時　　平成 25 年 3 月 26 日（火）
　　　　　午後 7 時から午後 9 時まで

会　場　　横浜市庁舎　5 階　関係機関執務室 3

次　第

１　開　会

２　部会委員ほか紹介

３　部会長挨拶

４　議　事

（1）　景観の協議について
　　ア　北仲通北地区の計画について（報告）
　　イ　横浜市都市景観アドバイザーの選任について（報告）

（2）　その他

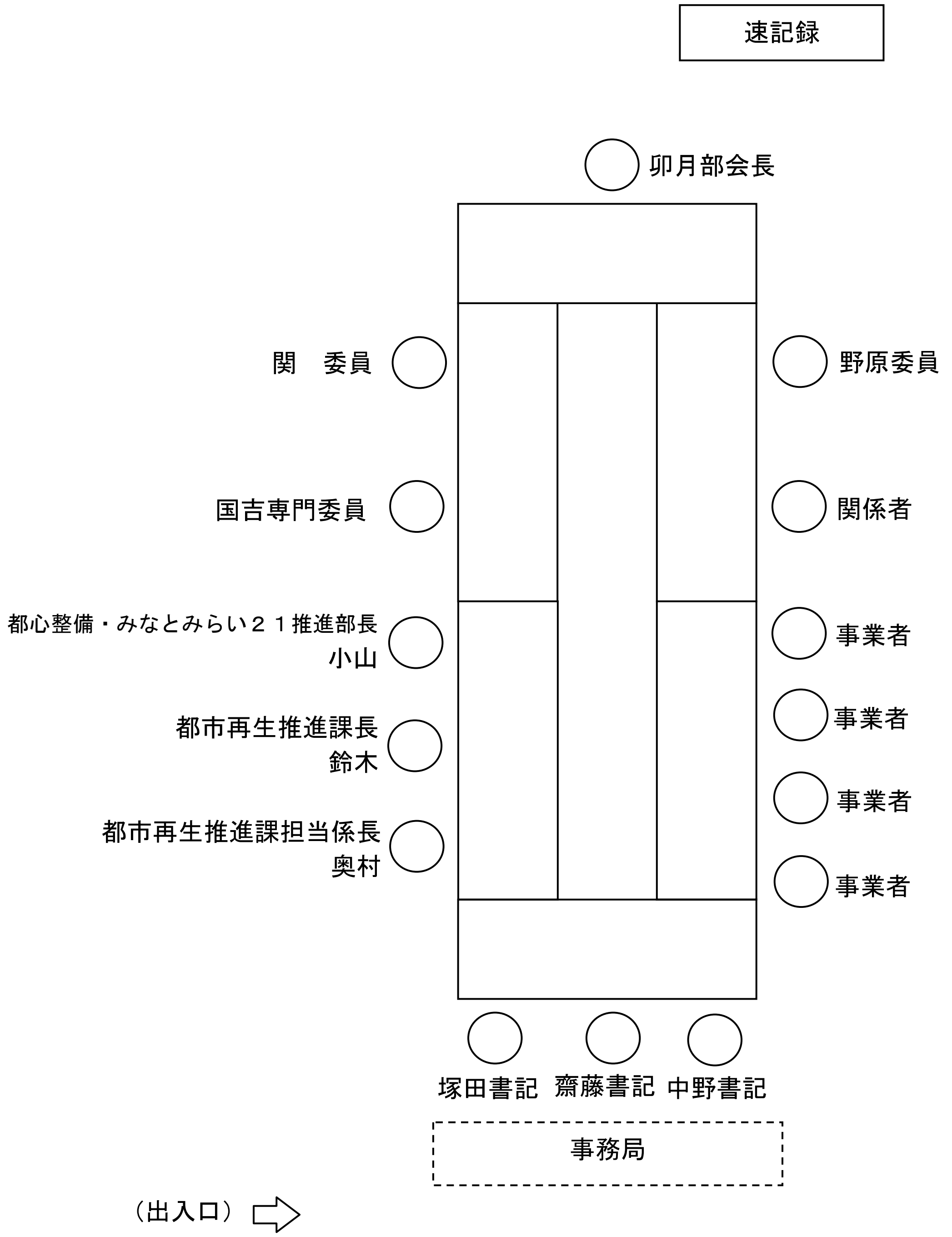
５　閉　会

資　料
　資料1：景観デザイン計画検討状況資料

【第６回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会　座席表】

日時　平成 25 年 3 月 26 日（火）　 午後７時から

会場　横浜市庁舎　５階　関係機関執務室３



第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会　委員名簿

開催日時:平成25年3月26日(火)　19:00-21:00

		氏名(敬称略)	現　職　等
1	部会長	卯月　盛夫	早稲田大学教授(都市デザイン)
2	委員	関　和明	関東学院大学工学部建築学科教授(建築史)
3	〃	野原　卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授 (都市計画)
4	専門委員	国吉　直行	横浜市立大学特別契約教授 (都市デザイン)

5	関係者	六川　勝仁	馬車道商店街協同組合理事長

6	書記	齋藤　泉	横浜市都市整備局都市づくり部長
7	〃	中野　創	横浜市都市整備局都市づくり部都市デザイン室長
8	〃	塚田　洋一	横浜市都市整備局都市づくり部都市デザイン室担当課長

資料1

横浜市都市美対策審議会北仲通北部会

北仲通北地区A－４地区

景観デザイン計画検討状況資料

目次

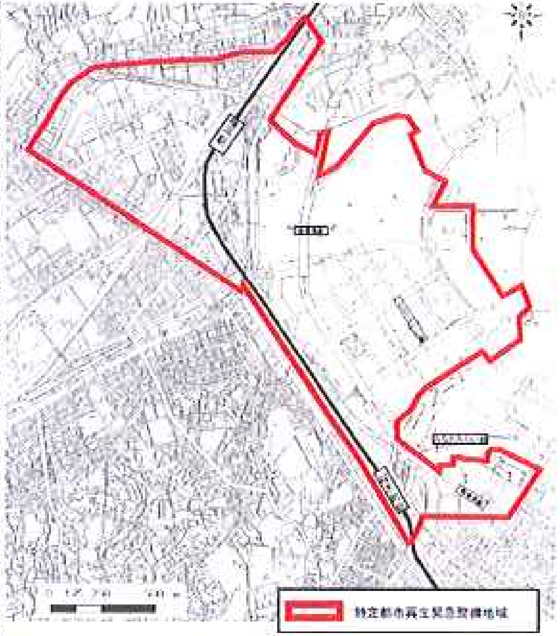
1　北仲通北地区　まちづくり検討経緯
2　位置図
3　計画概要
4　全体配置図
5　景観・外観デザイン基本方針１
6　景観・外観デザイン基本方針２
7　景観・外観デザインコンセプト
8　景観・外観デザインコンセプト
9　イメージパース１
10　イメージパース２
11　A-4地区の建物用途の構成について
12　パブリックフロアゾーニングイメージ

2013年3月26日

森ビル株式会社・丸紅株式会社

北仲通北地区　まちづくり検討経緯

H12.1	北仲通北地区再開発協議会発足
H16.5	臨港地区の解除・北仲通北地区地区計画決定（第1段階）
H17.4	横浜市が「北仲通地区まちづくりガイドライン」作成
H19.1～9	北仲通北地区再開発協議会作成の「北仲通北地区デザインガイドライン」を都市美対策審議会で検討
H19.10	北仲通北再開発等促進地区地区計画の都市計画変更（第2段階）
H19.12	北仲通北土地区画整理組合　設立認可
H24.1	**「横浜都心・臨海地域」特定都市再生緊急整備地域指定**
H25.3	横浜市が**「北仲通地区まちづくりガイドライン」**変更



「横浜都心・臨海地域」
特定都市再生緊急整備地域

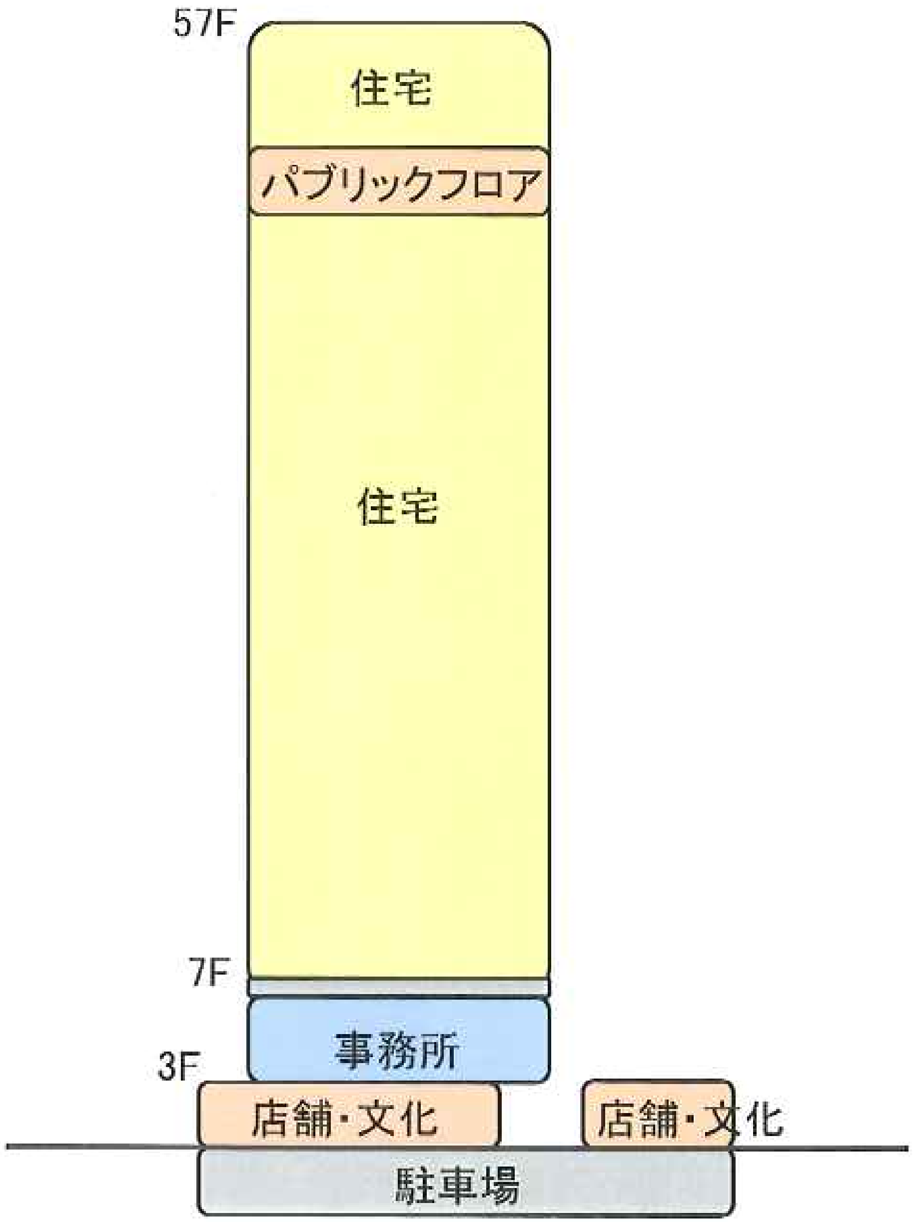
特定都市再生緊急整備地域指定を受け、市の「まちづくりガイドライン」等に即して
事業者が北仲通北再開発等促進地区地区計画の都市計画変更提案予定

※提案の主な変更点　「区域の整備・開発及び保全の方針」、「住宅等容積率の最高限度」、「誘導用途容積率の最低限度」等
なお、「高さの最高限度」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」は変更無し

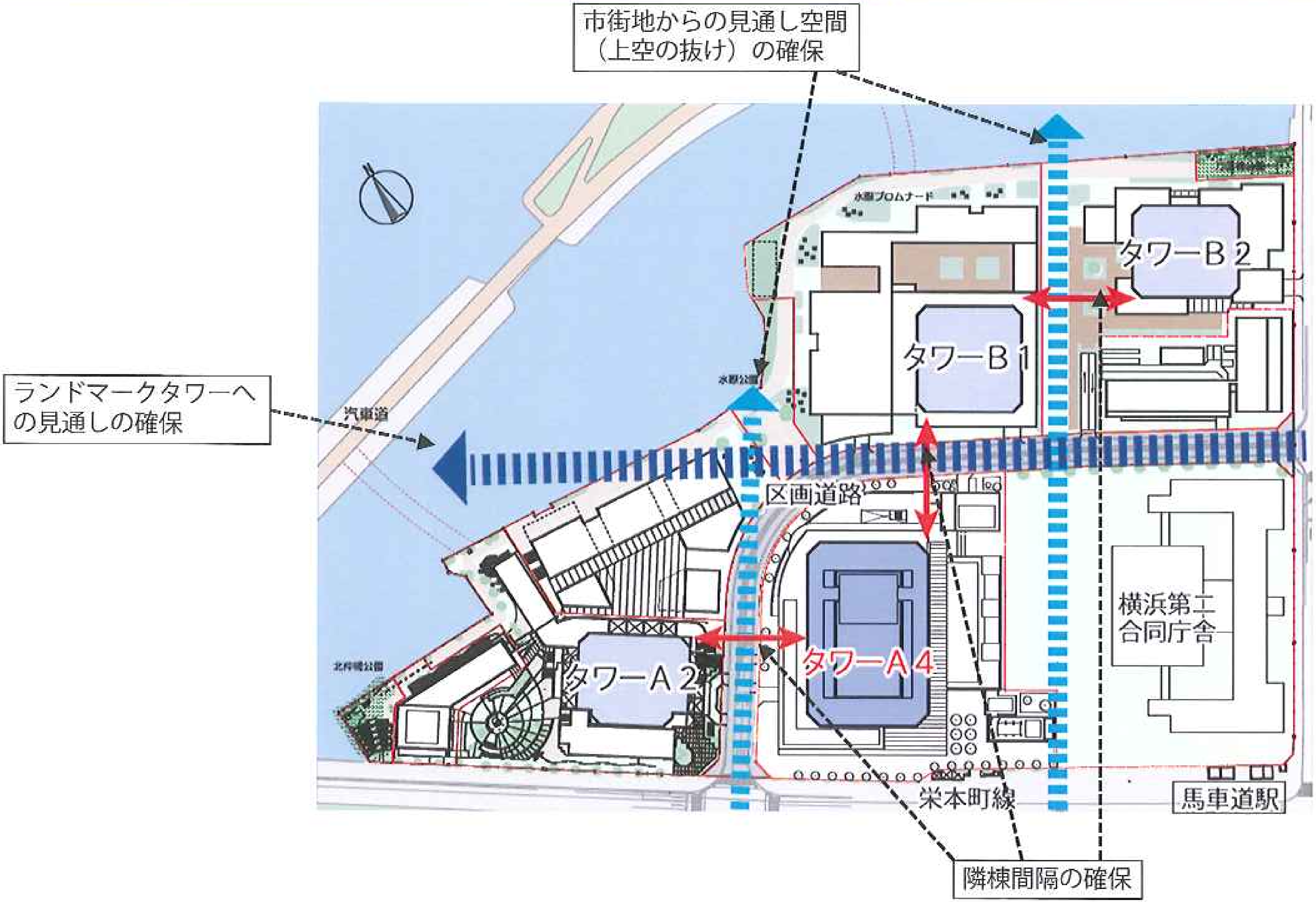
・北仲地区は新旧横浜の結節点に位置

□計画概要

計画地	横浜市中区北仲通5丁目他（A-4地区）
敷地面積	13,135㎡
建蔽率	約75%（指定80%）
容積率	約930% (指定700% 割増容積率230%)
延床面積	約174,000㎡ 住宅 約128,000㎡ 非住宅 店舗・事務所 約 22,000㎡ 文化施設 約 4,000㎡ その他 駐車場 約 20,000㎡
規模	地下2階 地上57階
構造	ＲＣ造
高さ	約200m
用途	共同住宅(住戸数 約1200戸 7～57階) 店舗・事務所(1～6階) 文化施設(2～3階) 駐車場（約650台） 駐輪場（約1300台）

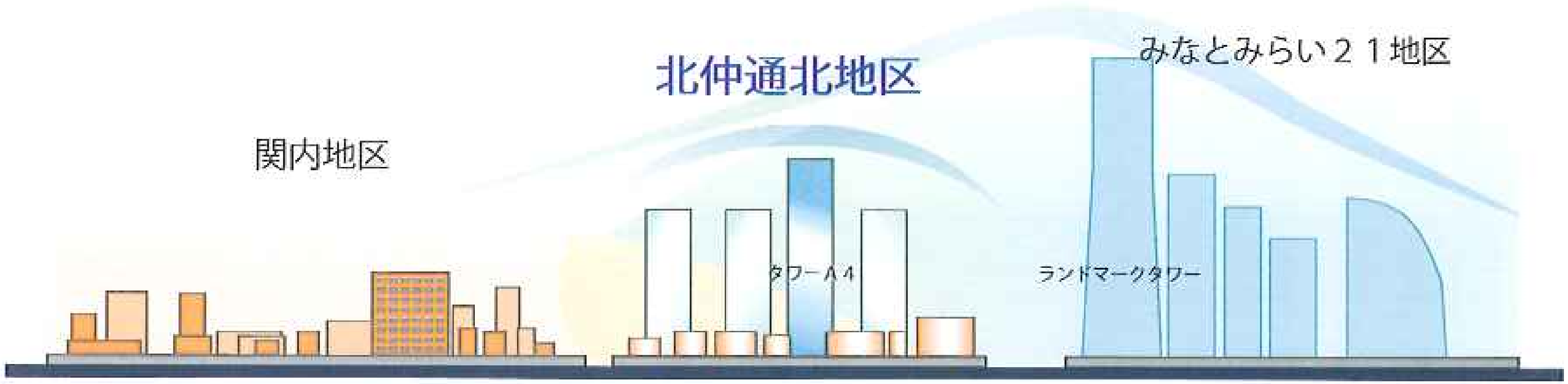


断面構成図


市街地からの見通し空間
（上空の抜け）の確保
ランドマークタワーへ
の見通しの確保
汽車道
水際プロムナード
水際公園
北仲橋公園
タワーB2
タワーB1
区画道路
タワーA2
タワーA4
横浜第二
合同庁舎
栄本町線
馬車道駅
隣棟間隔の確保

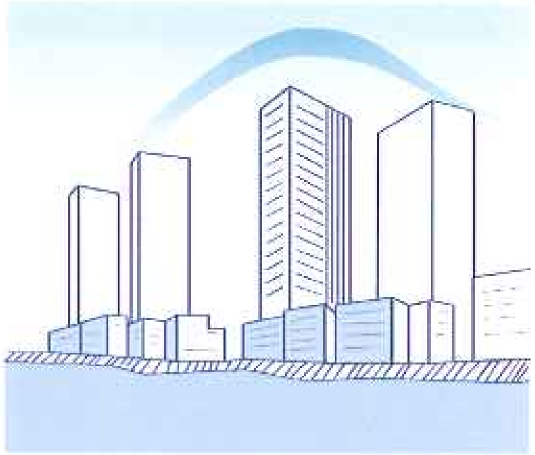
継承と創造のデザイン

・みなとみらい２１地区・関内地区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、横浜の新旧が融合する、独自性ある景観デザイン。



まとまりある群のランドマークの創出

・緩やかなスカイラインを形成するまとまりある群の中で、調和も図りながら北仲通北地区のランドマークを創出。



群としての景観イメージ

「デザインガイドライン　高層部と頂部のデザインコード」より抜粋

高層棟及び頂部のデザイン

- 高層棟は、ヒューマンスケールの低層部との対比や高層棟のボリューム感の軽減に配慮しつつ、インナーハーバー独特の空間スケールを生かした魅力的な景観を形成。
- 頂部は、高層棟が連続した一体的なデザインとし、トップの部分では明るめの色やガラス素材を活用して空に溶け込むようなイメージを創出。

▲頂部分割イメージ　▲頂部縦フィンイメージ
▲頂部縦フィンイメージ　▲空に溶け込むイメージ　▲分割イメージ

基調とする色彩・素材の選定

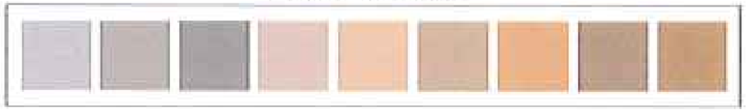
- 北仲ホワイト色及びガラスを基調。
- ガラスは透明からブルー系を中心に一定の幅から選択。

【北仲ホワイト色】

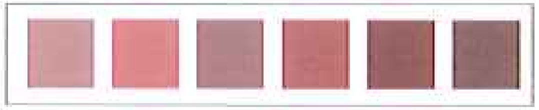
アクセントカラーの選定

- 北仲通北地区の歴史を踏まえた独自の色彩をアクセントカラーとして導入。
- アクセントカラーは、高層部が重たいイメージとならないよう、全体立面における使用割合、使用する部位、素材との組合せ、近景からの見上げなどに配慮。

【北仲中間色】



【北仲ブリック色】



横浜らしさを表現する優美でシンボリックなフォルム

①帆をイメージした緩やかな円弧をもつファサードデザインとし、地区全体のランドマーク性を表現
②広く市民に親しまれるパブリックフロアは、高階高を生かしたシンボリックなデザインとしつつも、全体のファサードとの調和を図るデザイン

デザインコンセプト

帆をイメージしたファサードデザイン

デザイン方針1

1 新旧横浜を表現したランドマーク

みなとみらい21地区の先進性と、関内地区の歴史性を融合した外観デザインを表現するため、形状・色彩・素材を用いて各立面を縦方向に分節し、当地区のランドマークとなる魅力的でスレンダーな都市景観を創出。

デザイン方針2

2 空に抜ける上昇感

高くなるにつれて変化のあるエレベーションとし、円弧のエッジを強調することで、上昇感を演出。

汽車道側ＧＬ

馬車道側ＧＬ

汽車道側上部

馬車道側上部

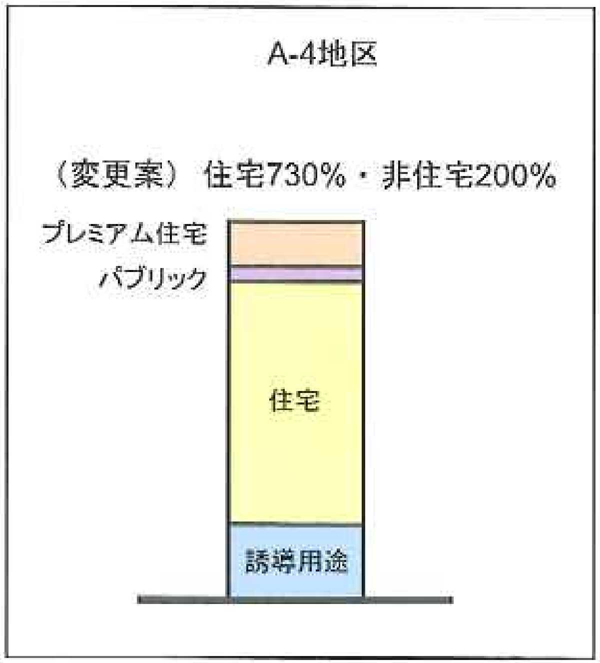
景観・外観デザインの前提となる

A-4地区の建物用途の構成について

○まちづくりガイドラインの変更に対応して、住宅／非住宅の用途比率を変更

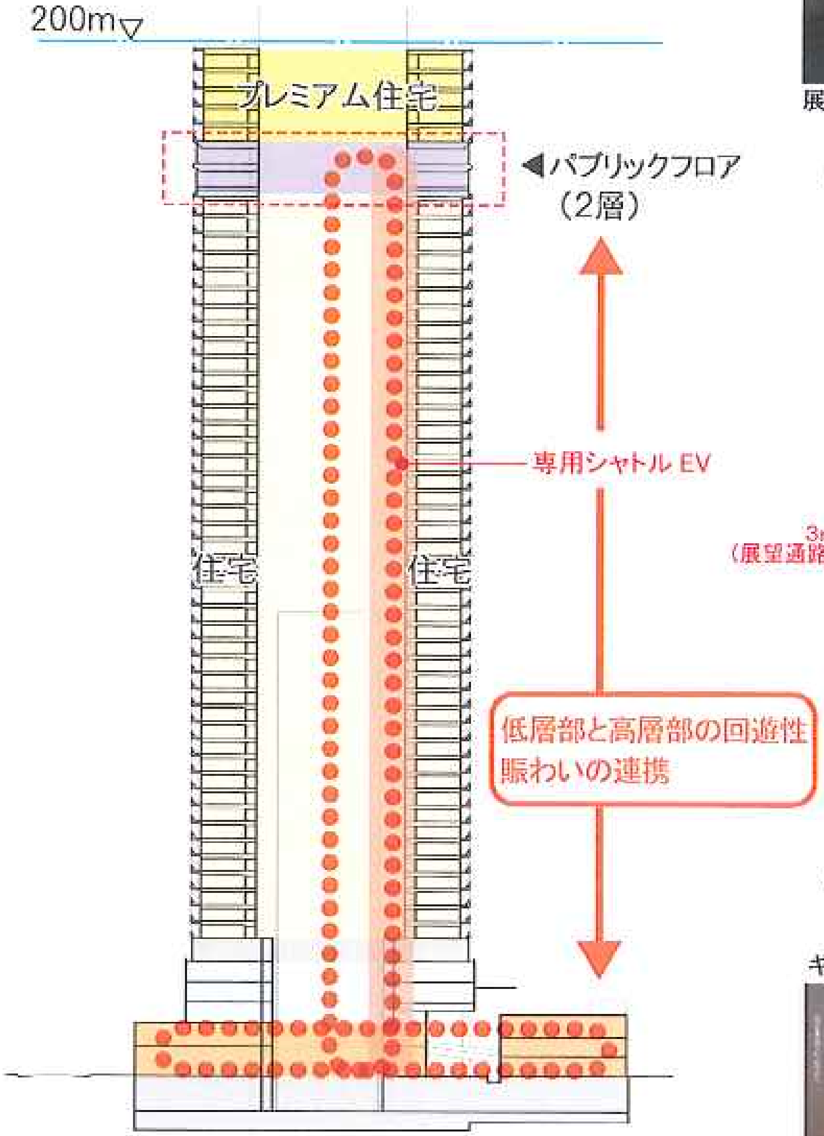
○このうち、最上層複数フロアについては、国際的企業のエグゼクティブ等をターゲットとしたプレミアム住宅を計画

○その下に2層のパブリック用途を中心としたフロアを計画。
（高さ180m程度に相当）



＜パブリックフロア整備の基本方針＞
○展望通路と一体に、文化施設、商業施設等を2層に渡り配置する。
○誰もが自由にアクセスし、優れた景観を楽しむとともに国際交流や文化の情報発信拠点となる、新しいスポットとなること。
○低層部の賑わい機能と連携して、街全体の回遊性を生み出すこと。
○横浜市民はもとより国内外の人に対し、横浜ウォーターフロントの中核となる北仲通北地区のシンボルとなること。
○居住環境やセキュリティに支障がないよう留意しつつ、街全体の価値向上に寄与すること。

○低層部については、歴史的建造物を中心とした商業施設や文化施設など、連続した賑わいを創出する機能を整備

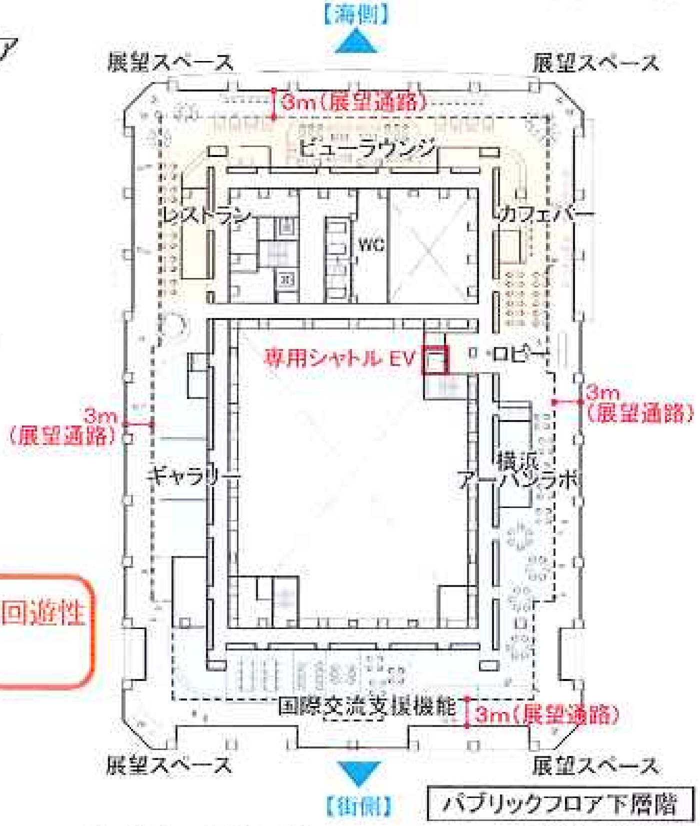


断面ゾーニング図

展望スペース（イメージ）

ビューラウンジ（イメージ）

商業施設（イメージ）



パブリックフロア下層階

パブリックフロア上層階

ギャラリー（イメージ）

国際交流支援機能（イメージ）

横浜アーバンラボ（イメージ）

平面ゾーニングイメージ図

北仲通地区まちづくりガイドライン

◆ 主 旨

北仲通地区は、横浜都心部において

◇ 計画開発地であるみなとみらい 21 地区と既成市街地である関内地区の結節点にあり、計画開発地のルールとの整合を図りながら、既成市街地との融合を図るべき地区です。

◇ また、業務機能を積極的に誘導するとともに、地域資源や文化芸術の持つ創造性を生かして、個性的なまちづくりを進めるべき地区です。

◇ 一方、開港の歴史を色濃く残す建造物や土木遺構のある、横浜を代表する景観を有しており、これらの歴史性を新しい開発の中で積極的に生かしていく必要があります。

◇ 更には、将来に渡って良好な都市のストックとなる、横浜型ライフスタイルを実現する都市型住宅を誘導すべき地区です。

◇ 平成２４年１月には、当地区は国から特定都市再生緊急整備地域として指定を受けましたが、地域整備方針では、横浜の国際競争力強化に向け、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能や高規格な居住機能等の導入により、多機能な国際交流拠点を形成することが位置づけられています。

このような背景を踏まえ、当地区に求められる誘導すべき用途・機能の導入を進めるとともに、様々な課題解決を図りながら、当地区の計画的な開発により、まちづくりを進めるため、「まちづくりガイドライン」を定めます。

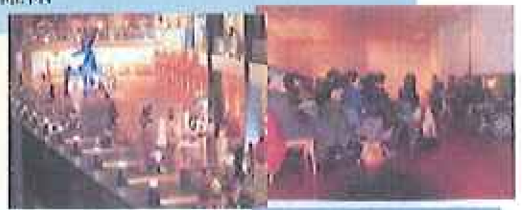
◆ まちづくりの目標

Ⅰ．都心機能の強化による都心部の再生（国際競争力強化・雇用創出・経済活性化）

◇国際競争力のある業務・商業等用途の積極的な誘導による雇用の場の確保
◇周辺市街地とのにぎわいの連結による都心部の活性化
◇周辺地区と連携したまちづくりの実践
◇都心部の回遊性の強化
◇環境対策や防災対策による都市機能の強化
◇横浜らしい都心居住の誘導（横浜型ライフスタイル）
◇持続的なエリアマネジメントの実現
◇都市型住宅による職住近接を実現し、業務機能の事業継続性を確保

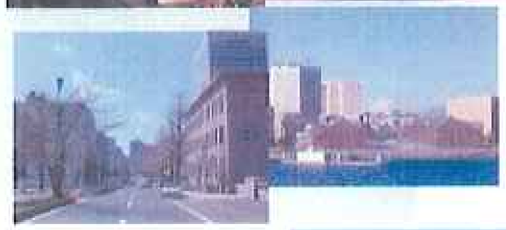
Ⅱ．文化芸術創造都市の実現に向けた取組の推進

◇アーティスト・クリエーターなど創造的な人材と企業との協働を推進し、創造的産業の集積につなげるなど、創造性を生かしたまちづくり



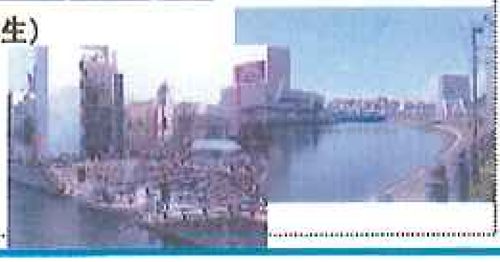
Ⅲ．開港の歴史を継承した魅力づくり

◇ミナト横浜の歴史の記憶を残すまちづくり
（歴史的建造物、土木産業遺構、史跡等の保全活用）
（開港からの港の歴史的変遷を生かしたまちづくり）
◇ミナトと都心を結ぶビューコリドーの確保
◇栄本町線、万国橋通り沿いの連続的な街並み景観形成



Ⅳ．ウォーターフロントの再生による魅力づくり（みなと横浜の再生）

◇横浜都心固有の都市景観の形成（水辺景観地区形成）
◇大岡川河口部周辺水際線プロムナードの整備と魅力的な水域の活用
◇関内やMM２１地区の歩行者プロムナードと、
水際線プロムナードのネットワーク形成
◇MM２１地区と関内地区をつなぐスカイラインの形成



1 積極的に導入すべき用途（誘導用途）

【基本的な考え方】

国際競争力のある業務・商業等用途の積極的な誘導による、雇用の場の確保

- 横浜経済の活性化を目的とした、企業立地促進条例（通称）に定める本市重点産業分野（環境・エネルギー、ＩＴ、医療・バイオ等）の事業や業務機能、特に本社機能などの積極的な導入誘導を図るものとする。
- アーティストやクリエーターなど創造的な人材の育成機能の導入を図るものとする。
- アーティスト・クリエーターと企業との協働を推進する機能の導入を図るものとする。
- 多機能な国際交流拠点の形成に向け、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能の導入を図るものとする。
- 周辺地区との共存を図るため、商業系用途については、特色のある業種・業態の積極的な導入誘導を図るものとする。
- 誘導用途の導入割合については、南地区及び北地区を以下の前提で整理する。
  ◇ 南地区は、業務機能集積地区として、全体が業務に特化した再開発地区計画のもと、事業実施されてきた経過を踏まえ、第２工区開発においても誘導用途の割合を適正に確保し、地区全体としてのバランスに配慮すること。
  ◇ 北地区は、国の官舎や公営住宅団地が立地していた経過等を踏まえ、誘導用途の導入割合を１５０％以上とし、就業人口と居住人口のバランスをできるだけ考慮すること（就業人口≧居住人口が望ましい）。

《本市重点産業分野の主な対象事業》

分野	対象事業
ＩＴ関連	電子商取引事業、インターネット通販事業、システムインテグレーション事業、インターネット事業、デジタル放送番組制作事業、デジタルコンテンツ事業、アプリケーションソフト開発事業　etc
環境・エネルギー・映像関連	環境対応型生産システム関連事業、再生可能エネルギー技術開発事業、大気汚染防止用装置・土壌水質浄化用装置の製造業、騒音振動防止用装置・環境測定分析アセスメント用装置の製造業、省エネルギー型機械器具の製造業、再生可能エネルギー関連設備の製造業　etc 映画撮影所、映画製作業、小型映画製作業、ビデオ制作業、テレビ番組制作業、テレビコマーシャル制作業、映画フィルム配給部（映画制作業から独立しているもの）、映画配給業、貸スタジオ業　etc
医療・バイオ関連	医療用機械・食品の研究・開発・製造を行う事業、食品加工用素材の研究・開発・製造を行う事業、食品製造過程で使用する物質の研究・開発・製造を行う事業、医薬品原料の研究・開発・製造を行う事業　etc

≪文化芸術創造都市の実現に向けた取組に寄与する施設の例≫

施設
◇デザインセンター、デザインマネジメントセンター ◇映画・映像メディア系大学院、大学、専門学校（＋アーカイブ施設） ◇ギャラリー、アトリエ、スタジオ ◇デザインホテル ◇映画館（特化型ミニシアター）

≪国際競争力強化に寄与する施設の例≫

分野	施設
教育系	◇インターナショナルスクール ◇国際教育支援機能を有する施設 ◇国外大学、国外専門学校等の日本分校 ◇外国文化センター
業務系	◇グローバル企業のアジア本社や研究開発拠点 ◇国際交流支援機能を有する施設
観光・商業系	◇外国人観光客向け多言語インフォメーションン施設 ◇アジアン・マーケット　（アジアをテーマにした飲食や市場等）

2　横浜らしい住宅ストックの形成

【基本的な考え方】

横浜らしい都心居住（横浜型ライフスタイル）の誘導

- 都心部の魅力を高め、将来に向けた良質なストックとなる都市型住宅の整備を図ることとし、
  - ◇ 文化・芸術、教育系用途にも活用できる住宅の積極的な整備を推奨する。
  - ◇ 居住者のコミュニティ形成や多様なニーズに対応するため、中低層部への住宅の配置も考慮すること。なお、街区内道路に面した部分については、低層部のにぎわいの連続性に配慮すること。
  - ◇ 住宅部分の外観は、横浜の貴重な歴史的景観を有する業務地区の玄関口に相応しい、デザイン・仕様とすること。
  - ◇ 様々な世代の人々が居住できるよう、賃貸住宅や、多様な住宅を確保しながら、街づくりに寄与する管理運営を行うものとする。

（右頁へつづく）

（左頁のつづき）

高規格な居住機能を有する住宅の整備

- 国際交流拠点形成に資する「外国人が暮らしやすいまち」を実現するため、多言語の生活関連情報の提供などの生活支援や、日本語学習などコミュニケーション支援等のサービスを有する住宅を誘導する。
- SOHO 利用に対応できるよう、事務所系用途と同等の階高（3.5m以上）で、設備更新等に対応しやすい構造の住宅については、都心機能をサポートする用途として推奨する。
- 環境面への配慮として、低炭素住宅及び長期優良住宅の積極的な導入を図る。

学校等の公共施設への配慮

- マンション開発によるにぎわいの分断や指定校の教室不足などを踏まえて、関内駅周辺地区及び横浜駅周辺地区では、住宅の抑制策として「横浜都心機能誘導地区建築条例」が平成 18 年度に施行されている。MM２１地区でも、居住者１万人（就業者１９万人）と、住宅を大幅に規制していることから、当地区においても、住宅計画の内容・規模に応じて、事業者には引き続き必要な協力を求めることとする。（公益用地の譲渡基準などを準用する）
- 指定校の教室不足に対応するため、開発時期の調整、外国人住宅や SOHO などの発生児童が少ない住宅の整備などの配慮を行うものとする。

≪多様な住宅や支援機能・サービスの例≫

	用途・施設	支援機能・サービス
住宅系	◇アトリエ付住宅、スタジオ付き住宅 ◇アーティストレジデンス、長期滞在型住宅（ホテルサービス） ◇マルチハビテーションのための都市型セカンドハウス（パーティやプライベートなイベントができるスペースをもつ） ◇共同型の新しい生活スタイル対応の住宅 （コレクティブハウス、コーポラティブハウスなど） ◇SOHO	◇子育て支援施設 （保育所、託児所） ◇各種デリバリー施設 ◇各種レンタル施設 ◇多言語対応が可能なサービスフロント ◇国際交流支援機能（多言語生活情報の提供の生活支援や、日本語学習などのコミュニケーション支援） ◇多言語案内板の設置

≪参考≫業務地区にふさわしい外観イメージ

①ニューヨーク、ハドソン川沿いの高層住宅。鉄とガラスによるファサード。
②ニューヨーク、MOMA（近代美術館）のタワー住宅。方立と色ガラスによる独特のファサード。
③ヒューストンの超高層住宅。ガラスとタイルによる幾何学的な模様のファサード。
④ニューヨークの超高層住宅。コンクリートによる構造体をあらわにしたファサード。

3　歴史的建造物・土木遺構の保全活用

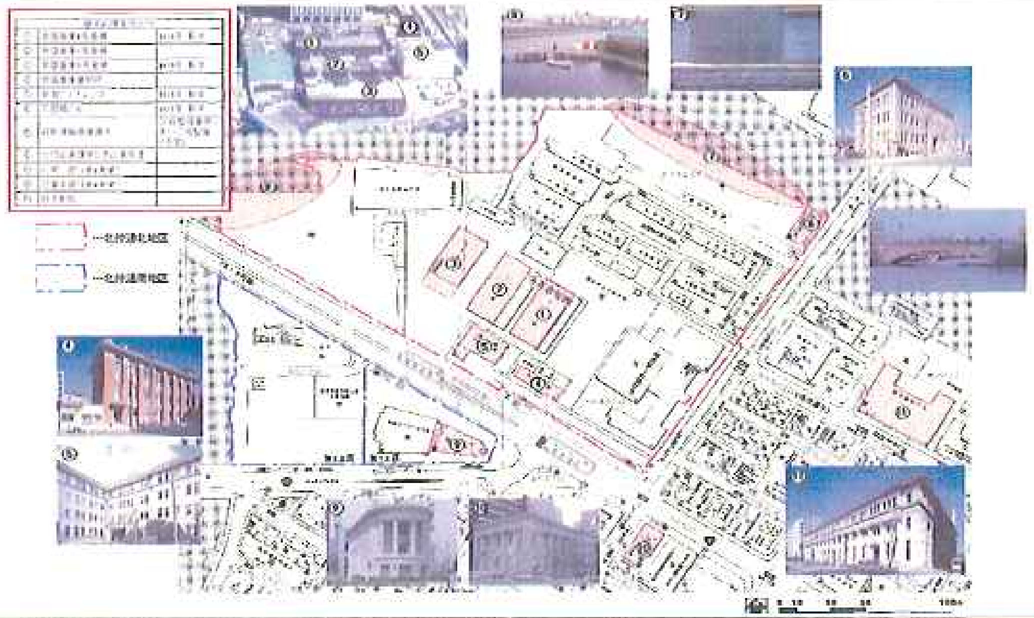
【歴史的建造物等】

地区内には建造物として、②帝蚕倉庫Ｃ号倉庫、④帝蚕倉庫事務所が、土木遺構として護岸、波止場突堤などがある。①帝蚕倉庫Ｂ号倉庫、③帝蚕倉庫Ｄ号倉庫、⑤帝蚕ビルディング、⑥万国橋ビルについては、解体されている。（下図参照）

【基本的な考え方】

- 各建物の保全活用は、歴史専門家による調査結果に基づく評価を十分考慮しながら、景観ガイドラインに沿って行うこととする。
- 特に帝蚕倉庫は、群としてのまとまりと連続的景観を確保する。
- 帝蚕倉庫事務所や倉庫群の保全活用方法は、現物保存を最優先とするが、建築計画にあたり活用の幅がより広がる工夫を行うことや安全性を考慮する必要がある場合等には、曳き屋による移設のほか、建物全体の復元保存等の手法を含めて検討する。
  なお、復元保存等にあたっては、帝蚕倉庫のレンガ等の積極的な活用を図る。
- 各建物の空間特性を十分に活かし、アーティスト・クリエイターの創造的な活動の場として活用するなど地域の活性化に寄与する利用・運営を行う。
- ⑥万国橋ビルの外壁のファサードの復元など、馬車道から連続する万国橋通りの歴史を継承する。
- 水際線になる歴史的護岸の復元など、港に隣接し発展した当地区の歴史を継承する。
- 試験灯台の復元や、灯台設計者のＲＨブラントンを顕彰する機能の導入など、港にゆかりのある歴史を継承する。
- 地区の歴史を踏まえた開発・整備のあり方（例えば、エリア全体を産業遺構の保全地区として捉え、明治以降の横浜の近代産業遺構をたどることのできる地区として整備）を検討する。

★ 歴史的建造物等の保全活用が積極的に行われた場合には、その貢献度に応じて必要なインセンティブを考慮する。



4　街並みの形成

【基本的な考え方】

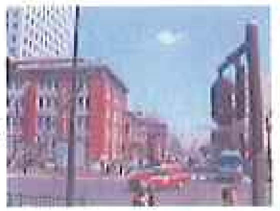
周辺市街地とのにぎわいの連結による都心部の活性化

● にぎわいの創出

◇低層部は出来るだけにぎわいのある商業施設などを配置し、周辺市街地（馬車道、本町通り等）から街区内道路や主要な歩行者動線まで、にぎわいの連続性を確保する。

◇高層部は中低層部よりセットバックした位置に配置し、あわせて中低層部の軒高を揃えることにより、開放的な通景空間と街並みの連続性を確保する。

◇ヒューマンスケールに配慮した壁面後退と高さの制限を行う。



● デザイン

◇高層部の外観は、都心部のシンボル的景観を形成することを考慮して、住宅の場合でも業務集積地区にふさわしいデザインや設えとする。

◇栄木町線北仲橋付近の沿道部分は、北仲通・関内地区へのゲート性に配慮した建物デザインとする。（沿道中低層部分）

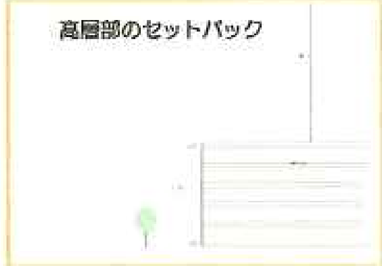
◇仕上材や色彩の統一等を含めたデザインコード等のルール（北仲通北地区デザインガイドライン）によるデザインコントロールをすること。

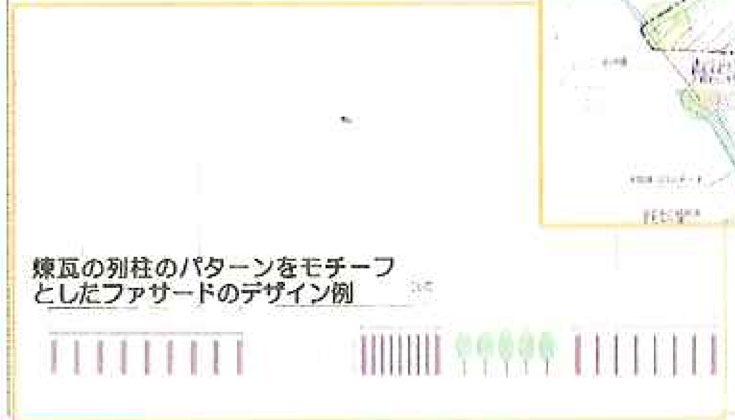
◇地区内の主要な歩行者動線や広場等に面した建物低層部は、周辺の街並みや歴史的建造物と調和のとれたデザインとする。

◇北仲通北地区の建物低層部の主要な部分のデザインは、合同庁舎低層部の旧生糸検査所、帝蚕倉庫に見られるレンガをモチーフとして検討する。

◇北仲通南地区第二工区の建物低層部の主要な部分のデザインは、第一工区の旧第一銀行の石のデザインをモチーフとして検討する。

◇水際線プロムナードに面する建物は、汽車道側からの景観にも配慮したデザインとする。





5　ウォーターフロントの形成

【基本的な考え方】

横浜都心固有の都市景観であるウォーターフロントの再生

● 水際線プロムナード

◇ 市民が自由に利用できるよう、24時間開放された空間として整備する。

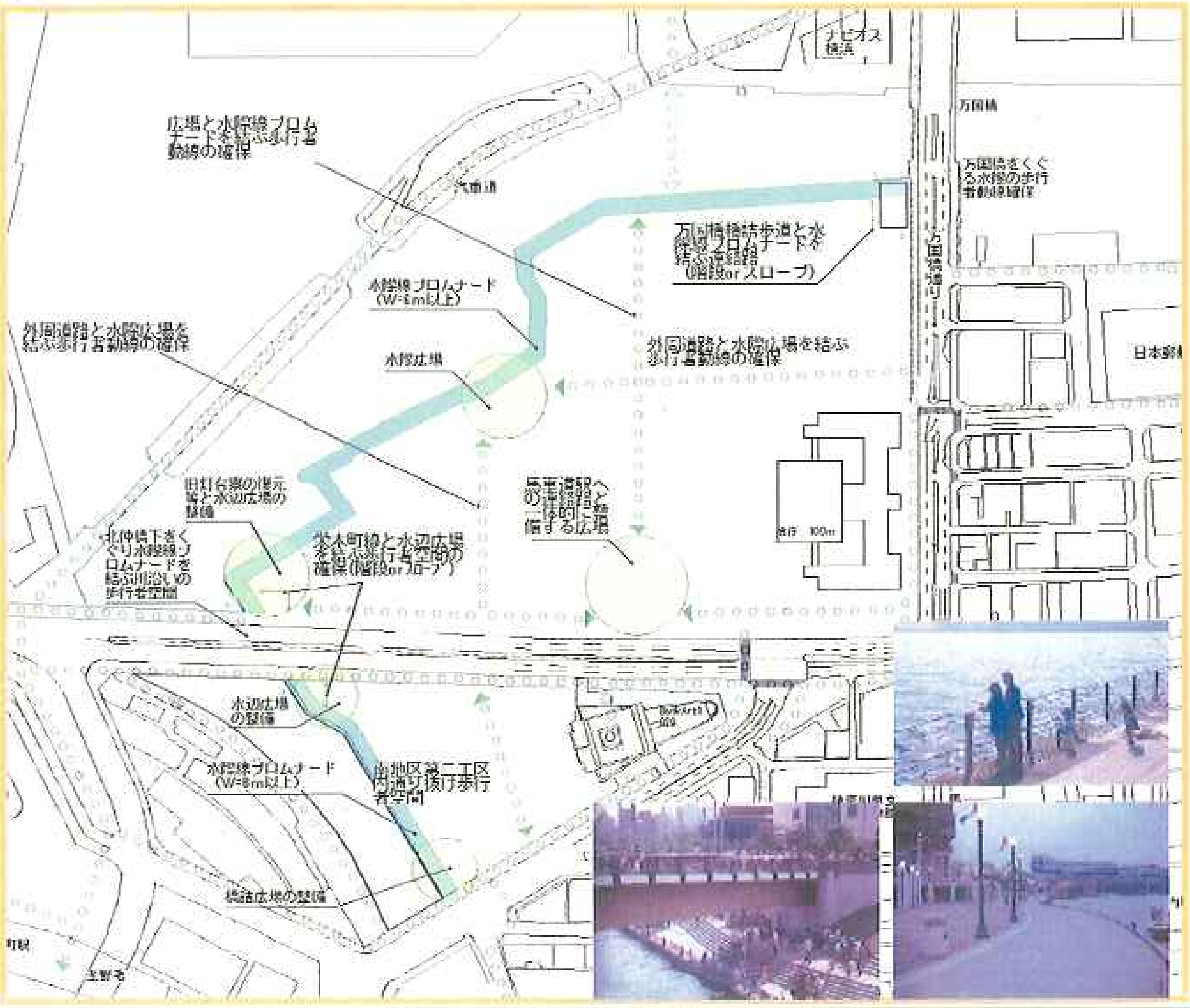
◇ 都心部における貴重な水辺空間であり、利用者が快適に過ごせる空間の設えや、イベント等の実施が可能な広場など、魅力的で賑わいのある変化に富んだ空間として整備する。

◇ 水際線になる歴史的護岸や、試験灯台の復元など、港に隣接し発展した当地区の歴史を継承する資産の保全活用方法とあわせて検討する。

◇ 幅 6mの確保を原則として護岸に接する位置とするが、プロムナードの魅力をより高める空間づくりがなされる場合には、一定の基準確保を前提に弾力的な取り扱いを行う。

● 水域の利用

◇ 汽車道に面した魅力的な内水面の景観を、広く市民が楽しめるよう、水域の利活用について、港湾管理者等を含めた関係機関との協議により整理していくことが望ましい。



6　ヴィスタ（通景）

【基本的な考え方】

● 地区内及び周辺市街地の主要な都市軸にヴィスタラインを設定し、眺望を確保するように建築物を配置するなど、港の景観を特徴づける工夫を行うこと。

①海へのヴィスタ

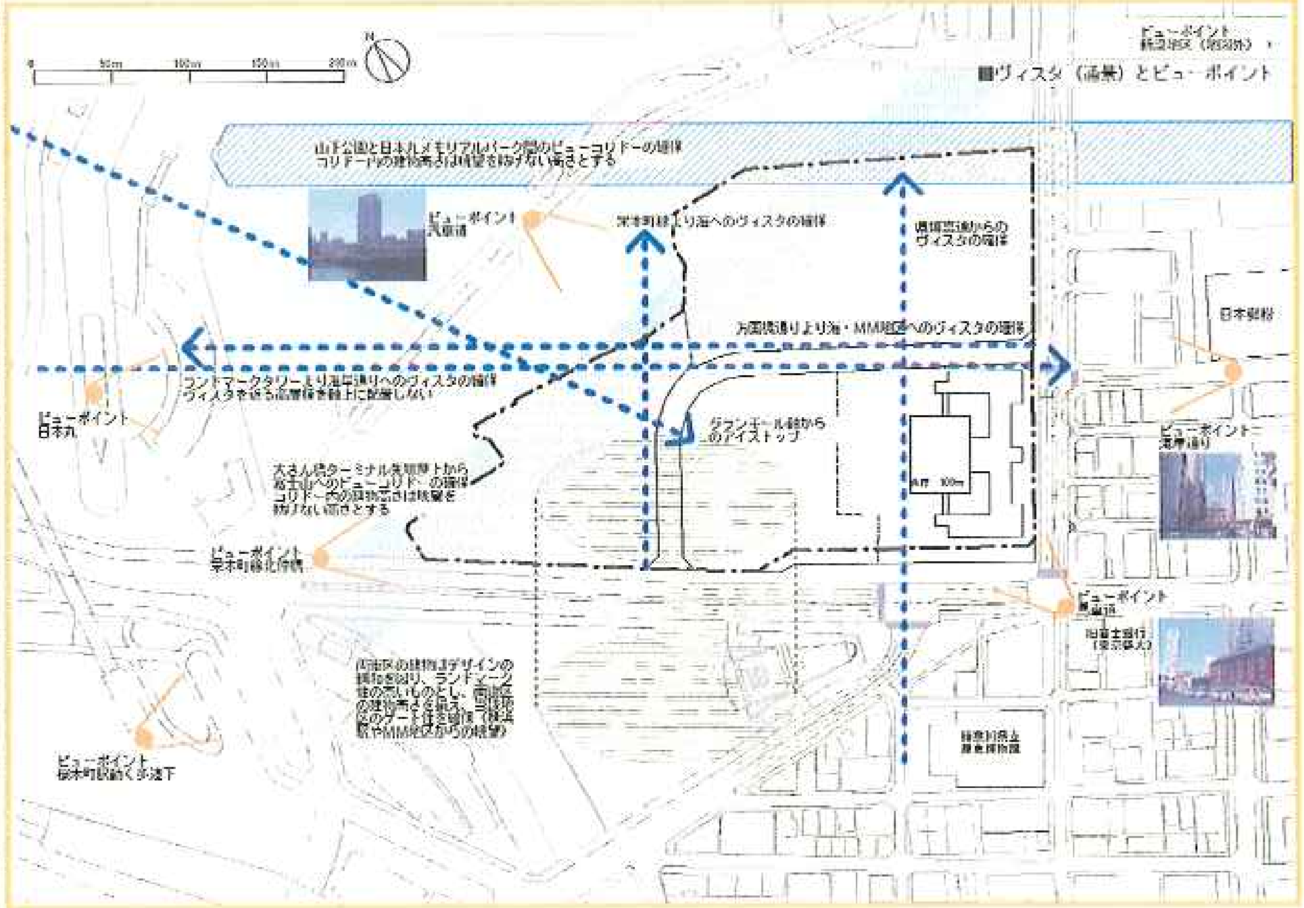
②ランドマークタワーへのヴィスタ

③山下公園から日本丸へのビューコリドー

④富士山へのビューコリドー

⑤グランモールからのアイストップ

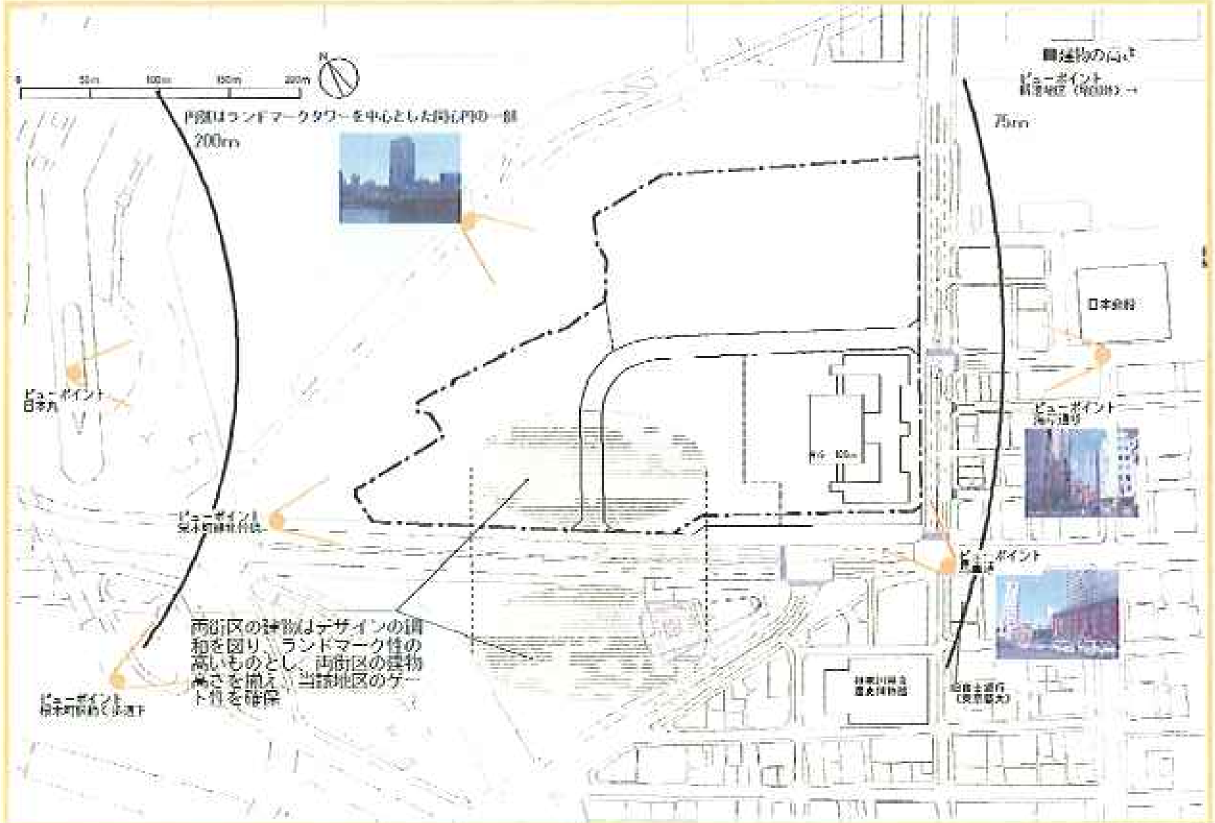
⑥ビューポイント（汽車道、日本丸、馬車道、栄本町線北仲橋、新港地区等）



7　絶対高さとスカイライン

【基本的な考え方】

- 当地区は、ランドマークタワーよりも既成市街地に近いことから、周辺地区への影響に配慮し､建物の最高高さは概ね150m～100m程度としながら､既成市街地の高さ(75m）まで、なだらかなスカイラインを形成する。(下図参照)
- 北仲通南地区も含めた地区全体で、地区のランドマーク性、ゲート性を持たせるため、下記の要件を満たす場合、北仲通北地区のA－４地区の最高高さは約200mとする。
  - ◇ 超高層建築物の超高層の部分には、市民が港や内陸部などの周囲の景観が楽しめるなど、地区の魅力を高める効果がある施設を極力導入するとともに、デザインに配慮する。
  - ◇ 最終的な緩和高さは、地域貢献（歴史的景観の保全、地区の魅力を高める効果がある施設）の内容を総合的に評価し、決定する。
  - ◇ 景観シミュレーション等を踏まえ、ランドマークとしての象徴性、４棟の超高層棟の調和など当地区に相応しいデザインを誘導する。
- 近景・遠景など、複数のビューポイントからの景観シミュレーションにより、スカイラインを検討する。(近景は下図参照)



【北仲通北地区における高さ緩和の考え方】

◇ MM２１地区から関内地区に至るスカイラインと、桜木町線側から海に向かうスカイラインを形成することとし、開発街区毎（下図参照）に基準高さ(※1)を設定する。

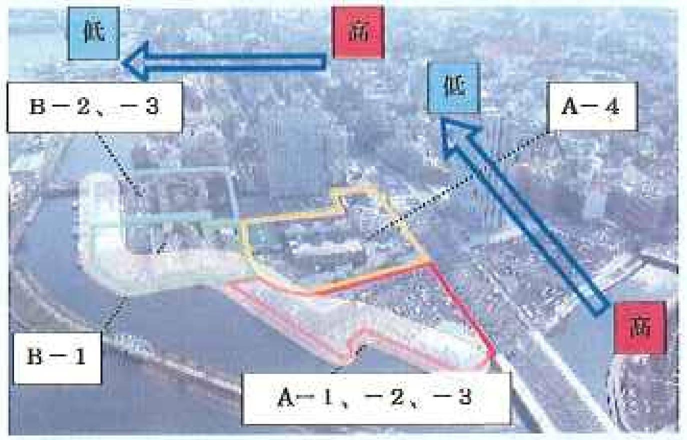
◇ 水際線に面した敷地部分（下図参照）は、プロムナードの開放性やビューコリドーへの配慮を出来るだけ行うこととし、一定の敷地幅（１０ｍ～５０ｍ幅程度）で建物高さを抑制しながら、高層棟の配置を可能な限り避けることとする。

※　高さを抑制する範囲・抑制高さや、高層棟の配置については、景観ガイドラインによる。

◇ 歴史的建造物等の保全活用をより積極的に誘導するため、計画敷地の有効活用への制約となる地域貢献要素を評価した緩和を行う。

◇ 街区毎の貢献度評価ではなく、開発区域全体としての評価を行う。

◇ 最終的な緩和高さは、開発計画全体の地域貢献や、当地区に相応しいデザイン性、景観シミュレーション等を踏まえた周辺とのバランスや調和など、計画内容を総合的に評価した上で判断する。



それぞれの街区で一般的な高さ緩和等の１段階分の格差を設定する。

⇩

街区毎の基準高さの設定

A－1、－2、－3	：１４５ｍ
A－4	：１３０ｍ
B－1	：１１５ｍ
B－2、－3	：１００ｍ

※1　地域貢献内容の評価により最終的に緩和される前の、基準となる高さ

【緩和の目安】①

敷地活用を制約する要素である歴史的貢献を中心に高さ緩和することとし、保全する建築物等の建築面積を有効公開空地と同様に扱い、保存方法等を勘案して、下表のように緩和高さの目安を算定する。

歴史貢献度 H(%)　$H=3\ (Z_1+Z_2+\cdot\cdot\cdot)+(W_1+W_2+\cdot\cdot\cdot)$

Z：保存建物建築面積／全体敷地面積

W：復元建物建築面積／全体敷地面積

≪保存方法等による係数≫

◇　現地保存・移築保存建物の場合　有効公開空地と同等　→　係数３

◇　復元建物の場合　制約条件が小さいため　→　係数１

※　なお、復元建物の上部利用がなされている場合は、当該部分は対象外と扱う。

※　容積率緩和 V2 との重複は行わない。(延床面積評価から建築面積は除外する)

【歴史貢献度と緩和高さの目安】

H(%)	緩和高さの目安	備考
０＜H≦５	０＜ｈ≦１５ｍ	直線補間
５＜H≦１０	１５＜ｈ≦３０ｍ	
１０＜H≦１５	３０＜ｈ≦４５ｍ	
１５＜H	４５＜ｈ≦５０ｍ	

※　緩和の上限は５０ｍとする

【緩和の目安】②

超高層部分（概ね１５０ｍ以上）に、港・内陸部などの周辺の景観が楽しめるなど、地区の魅力を高める効果がある施設を設けた場合は、高さが緩和できる。

【その他】

※　最高高さとは、一般的な地区計画と同様に建築基準法上の高さとする。

8　歩行者動線ネットワーク

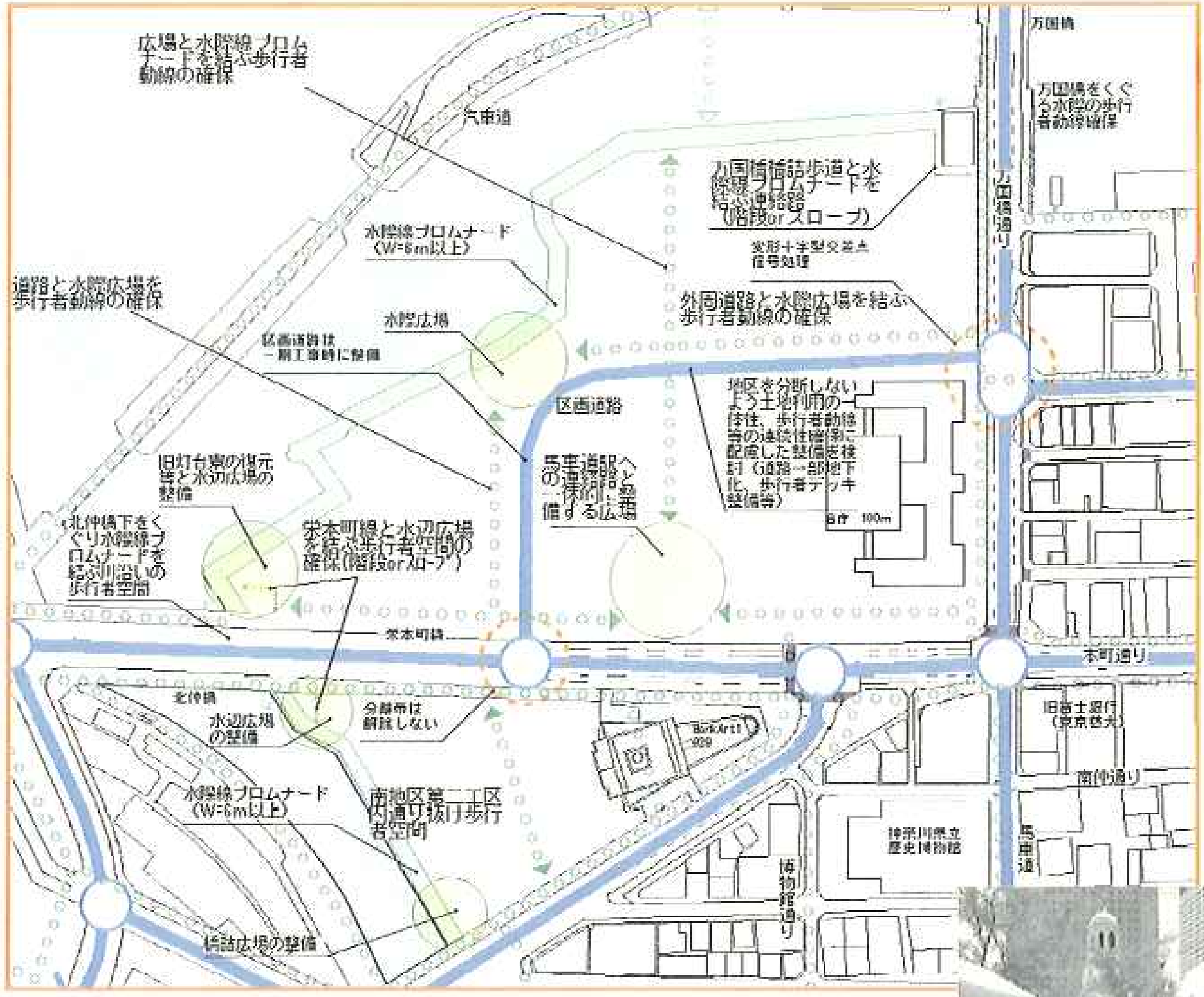
【基本的な考え方】

- 当地区は、ＭＭ２１地区と関内地区を結ぶ結節点、回遊拠点であるため、水際線プロムナードも含め、地区内だけでなく馬車道などと有機的に連続性を確保するなど、周辺を含めた歩行者動線ネットワークの形成を図る。
- 人と車のそれぞれの動線を分離しつつ、人を最優先に考えた安全性、利用しやすさ等を念頭に、地下、地上及び低層部での動線処理を行う。
- 歩行者空間は、水平方向だけでなく、地下から地上、地上からデッキレベル等の垂直方向の移動についても、安全で利便性の高い歩行者支援施設の整備を図る。
- 路面の仕上げについても、当地区の特徴を生かした仕様・デザインとする。

9　広場・公園

【基本的な考え方】

- 開発内容にあわせて、関係法令等に定める基準に準じて広場・公園を確保する。
- 歩行者動線ネットワークの結節点への配置を基本としながら、居住者利用などにも十分に配慮する。
- 地区内は積極的に緑化を図ることとして、緑溢れる潤いのある空間の形成に努める。
- 賑わいの形成や災害時の活用などに配慮し、積極的に地域へ開放した空間の形成に努める。



１０　防災・環境・エリアマネジメント

【基本的な考え方】

- 災害に強い安全な都市空間の形成に向け、耐震性・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。
- 地域冷暖房施設などの供給処理施設や省エネルギー施設、下水再生水の利用などの導入を図ることにより、環境への負荷が少なく都市環境の向上に寄与する計画とする。
- 先端的な環境都市の形成に向け、地球温暖化対策に資する先導的なエネルギーマネジメントシステム等の導入により環境性能の高い計画とする。
- エリアマネジメント組織を早期に設立し、開発事業者だけでなく、入居するテナントや住民の積極的な参加を促し、コミュニティづくりやエリアマネジメント活動を継続的に実施していく。
- エリアマネジメント組織がまちのデザインコントロールを行うほか、環境面及び防災面における日常的な活動を行うなど、まちを一体的に管理・運営することによって、まち全体の活性化を図り、当地区ならではの特色を創出していく。
- エリアマネジメント活動は、周辺地域との連携も視野に入れながら行っていくことが望ましい。

≪防災性・環境性能を強化する取組の例≫

防災	◇非常用発電設備の整備（周辺地区への電源供給にも対応・充電環境の整備） ◇帰宅困難者対策（帰宅困難者一時滞在施設への指定、防災備蓄倉庫の設置等） 首都直下地震帰宅困難者等対策協議会による帰宅困難者対策ガイドラインに則した対応 ◇耐震性の向上のため、制振装置・免震設備の導入 ◇津波避難施設の指定
環境	◇CASBEE 横浜による評価結果がＡランク以上（Ｓランクを目標）となる環境配慮の取組 ◇再生可能エネルギーの利用（太陽光発電システム(PV)等）、ＢＥＭＳなどの環境配慮設備の設置 ◇CO_2排出原単位目標値の用途ごとの設定 ◇コージェネレーションシステムの導入 ◇ＥＶカーシェアリングの導入・充電環境の整備 ◇間伐材の導入（建築内装材など） ◇低炭素建築物新築等計画の認定 ◇長期優良住宅建築等計画の認定 ◇エネルギーマネジメントの導入（ＣＥＭＳ・ＢＥＭＳ・ＨＥＭＳ） ◇電気室等のインフラ集約による効率化やビル間･街区間のエネルギー融通 ◇下水再生水利用　◇未利用エネルギーの活用（下水熱・河川熱）◇雨水貯留槽の設置

帰宅困難者用一時滞在施

防災避難デッキ

太陽光発電システム

非常用電源施設

防災備蓄倉庫

スマートメーター

１１　容積率

【基本的な考え方】

- 計画的・一体的な市街地形成を図ることを目標として、北仲通北地区の先行開発地である国の合同庁舎の状況（実態容積率が概ね 400%）を踏まえ、現在の指定容積率 400%を、基礎容積率とする。
- 従来からの都市計画行政での実例を踏まえて、地域貢献の度合いに応じて、基礎容積の割り増しを行う。

【容積率加算の目安】

◇　容積率の上限は、基礎容積率の 1.5 倍を超えない範囲とすることとし、特定街区運用基準や市街地環境設計制度に準じて、以下の評価項目による容積率の加算を行うこととする。

①公園整備・護岸整備等の基幹施設整備を行う場合の加算容積率（V0）
　街区毎の貢献度評価ではなく、区域全体としての評価を行う。
②有効空地を整備する場合の加算容積率（V1）
③歴史的資産の保存・修復等を行う場合の加算容積率（V2）
④文化施設を整備する場合の加算容積率（V3）
⑤環境への貢献（緑化）を行う場合の加算容積率（V4）
⑥地域貢献施設を整備する場合の加算容積率（V5）

◇　北仲通南地区における再開発地区計画評価との整合を図りながら、北仲通北地区の特性に配慮して、それぞれの緩和基準を整理する。

北仲通北地区容積率加算の目安

Ｖ１：有効空地による容積率の加算

特定街区運用基準や市街地環境設計制度に準じて、空地面積相当分及び重要な歩行者動線（馬車道駅接続通路など、来街者の利便性や回遊性等の向上に著しく寄与する動線）の床面積相当分の加算を行う。

Ｖ１＝３Ａ－１０　Ａ：有効空地面積率(%)
※　算定式は特定街区運用基準を準用する。
※　公開空地の有効係数は市街地環境設計制度を基本としながら、大規模開発等当地区の状況を考慮し評価する。
※　周辺地区とのにぎわいの連続性等に配慮し、低層部の連続的街並みを誘導する。
※　加算容積率の上限を 100%までとする。

Ｖ２：歴史的資産の保存・修復による容積率の加算

市街地環境設計制度に準じて、保存等を行う建造物等の延床面積や外観保存面積に、それぞれ貢献度を加味して合算した数値相当分の加算を行う。

$V2 = B_1 + B_2 + B_3 + C_1 + C_2 + D_1$
《歴史的建造物》　B_{1a}：建物現物保存の場合→延床面積×3.0／敷地面積
　B_{1b}：建物復元保存の場合→延床面積×2.5／敷地面積
　B_2：外観保存の場合→見付面積×2.0／敷地面積
　B_3：外観復元の場合→見付面積×1.0／敷地面積
《土木遺構護岸》　C_1：修復保存の場合→見付面積×3.0／敷地面積
　C_2：現物貼付の場合→見付面積×2.0／敷地面積
《土木遺構灯台》　D_1：建物復元の場合→延床面積×2.0／敷地面積
※　高さ緩和に活用する場合は、緩和に算定される建築面積相当分を除外する。
※　加算容積率の上限を 100%までとする。

Ｖ３：文化施設を含む場合の容積率の加算

市街地環境設計制度に準じて、文化施設の延床面積相当分の加算を行う。

Ｖ３＝文化施設延床面積／全体敷地面積
※　加算容積率の上限を 100%までとする。

Ｖ４：環境への貢献（緑化）による容積率の加算

緑化面積相当分の加算を行う。

Ｖ４＝Ａ×１００－５　Ａ：緑化面積／敷地面積
※　加算容積率の上限を 100%までとする。

Ｖ５：地域貢献施設を含む場合の容積率の加算

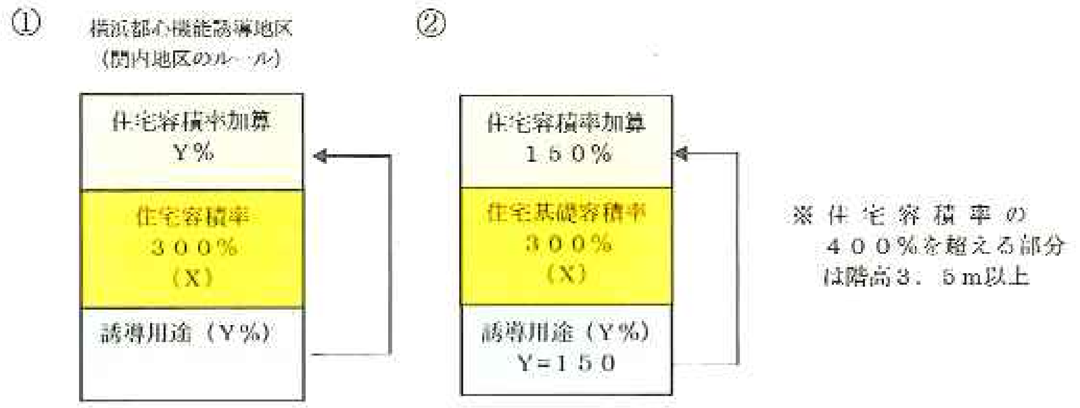
特定街区運用基準や市街地環境設計制度に準じて、加算を行う。

Ｖ５＝市街地環境設計制度第２編～第５編に準ずる。
※　加算容積率の上限は 40%（$0.1V_0$）とする。
※　地域貢献施設（防災避難デッキ、公共的駐輪場等）
　防災避難デッキとは、津波発生時に市民や来街者が安全に避難できる機能を有するもの

１２　誘導用途及び住宅の割合

【基本的な考え方】

- 都心部での就業者の減少傾向を改善するため、住宅の割合は、就業者人口と居住者人口のバランスに配慮した割合とする。（就業者≧居住者が望ましい）
- 横浜都心機能誘導地区での都心機能誘導の考え方（図中①）との整合を図り、住宅基礎容積率（Ｘ）は３００%以内とする。住宅容積率は地区全体（第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で４５０%を上限とする。（図中②）
- 誘導用途の実容積率の合計（Ｙ）は、既成市街地とのバランスを考慮して、地区全体（第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）の１５０%以上とする。（図中②）
- 誘導用途の容積率と同量の住宅容積率を加算できるものとする。（図中①）
- 住宅容積率のうち４００%を超える部分については、ＳＯＨＯ利用に対応できるよう事務所系用途と同等の階高（３．５ｍ以上）を有する住宅とする。



【北仲通北地区における誘導用途導入の考え方】

◇　企業立地促進条例（通称）等を活用し、誘導用途の積極的な導入に努める。
◇　文化芸術創造都市の実現に向けた取組に寄与する用途の積極的誘導を図る。
◇　特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針による国際競争力強化の実現に向け、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能や、高規格な居住機能など国際交流拠点の形成に資する用途の導入を図る。
◇　将来に渡る歴史的建造物等の適切な管理運営手法を導入し、活用の誘導を図る。

◇　**誘導用途の定義　･･･横浜都心機能誘導地区建築条例の定義による**

分　類	用途
1　業務核都市基本構想等の実現に資する用途	・事務所 ・物品販売業を営む店舗 ・サービス業を営む店舗、飲食店
2　国際競争力強化に寄与する用途	・事務所（外国文化センター、グローバル企業のアジア本社、研究開発拠点） ・図書館その他これらに類するもの ・サービス業を営む店舗
3　文化芸術創造都市の実現に向けた取組に寄与する用途	・博物館、美術館又は図書館 ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ・ホテル又は旅館　　・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・映画スタジオ、テレビスタジオ ・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
4　業務支援施設	・診療所、保育所

【北仲通北地区における住宅導入の考え方】

良好な住環境のために地区全体でエリアマネジメントに取組むことや、良質な住宅ストックの形成のため、高い防災性能・環境性能や、高規格な居住機能を有する住宅の整備を誘導する。

《良好な住環境や良質な住宅ストックの形成の取組の例》

エリアマネジメント	・エリアマネジメント組織による、防災・減災や環境など日常的な活動を含む、まちの一体的な管理・運営 ・エリアマネジメント組織の早期の設立
防災	Ｐ７「１０.防災・環境・エリアマネジメント」 防災性を強化する取組の例など
環境	Ｐ７「１０.防災・環境・エリアマネジメント」 環境性能を強化する取組の例など
高規格な居住機能を有する住宅	◇ＳＯＨＯ利用に対応可能な事務所系用途と同等の階高（階高 3.5m 以上）・低炭素建築物新築等計画の認定・長期優良住宅建築等計画の認定） ◇国際交流支援機能（多言語の生活関連情報の提供など） ◇多言語対応が可能なサービスフロントの設置 ◇多言語案内板の設置