

【横浜市都市美対策審議会 景観審査部会】

景観形成の考え方

みなとみらい21 中央地区 58街区 開発事業計画
(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト

[代表企業]

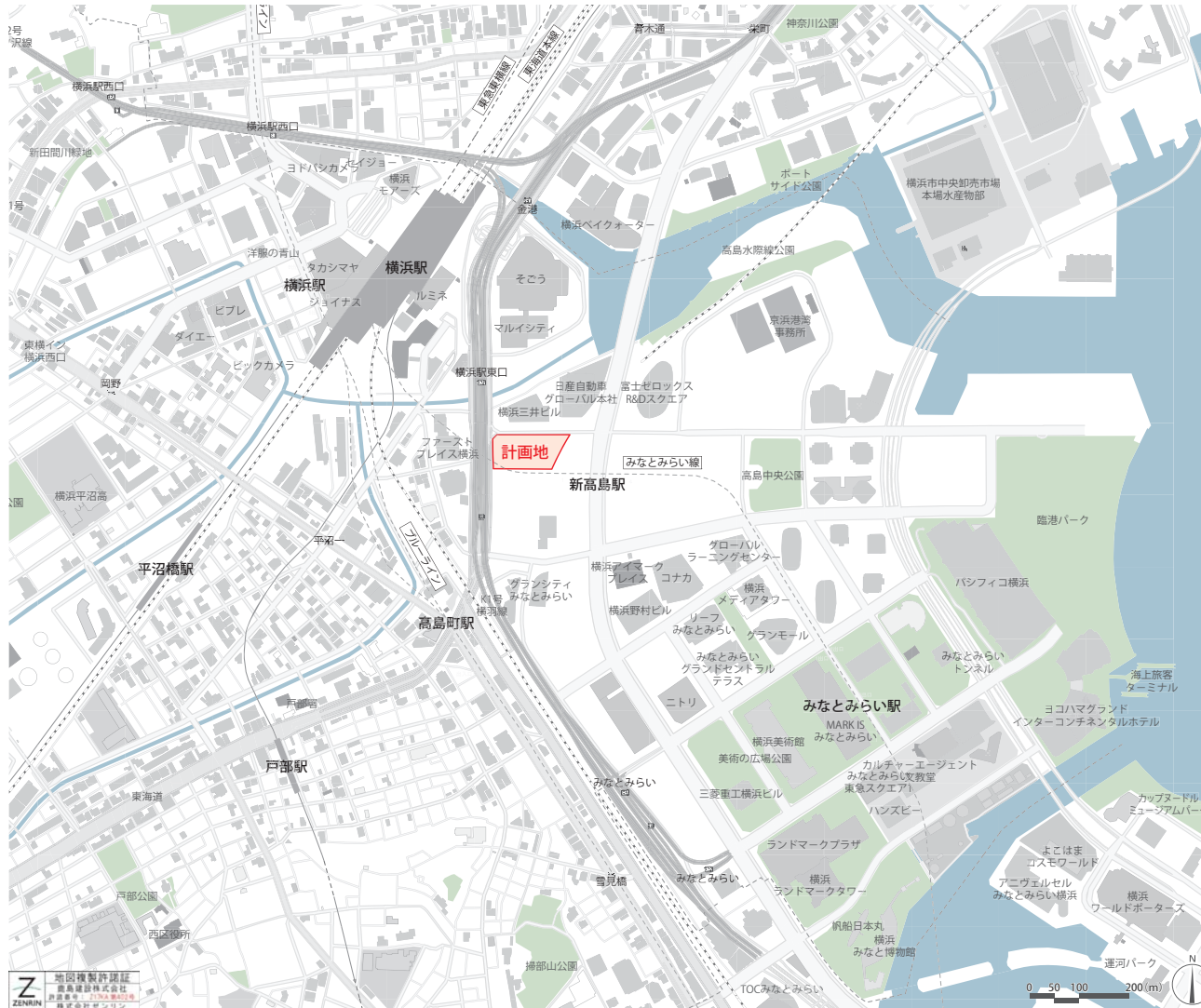
鹿島建設株式会社

[構成企業]

住友生命保険相互会社

三井住友海上火災保険株式会社

■ 位置図 (1/10,000)



- 1 開発コンセプトと事業方針 1-01
- 2 上位計画における58街区の位置づけ 2-01
- 3 敷地周辺環境の分析 1～2 3-01～3-02
- 4 計画概要 4-01
- 5 景観形成における58街区の提案
 - 景観形成における提案骨子 5-01
 - 歩行者空間ネットワーク 5-02
 - 周辺と連携する建物配置計画 5-03
 - ゲートの形成 5-04
 - 【高層棟】遠景/スカイライン 5-05
 - 景観シミュレーション(遠景) 5-06
 - 【高層棟】中景/外装計画 1 南側ファザード A案(原案) 5-07
 - 【高層棟】近景/外装計画 2 南側ファザード 細かい分節による見え方の検証 5-08
 - 【高層棟】近景/外装計画 3 南側ファザード 詳細図 5-09
 - 【高層棟】中景/外装計画 4 南側ファザード 3分割案 B案(比較検討案 1) 5-10
 - 【高層棟】中景/外装計画 5 南側ファザード 柱前分節案 C案(比較検討案 2) 5-11
 - 【高層棟】中景/外装計画 6 南側ファザード 任意分割案 D案(比較検討案 3) 5-12
 - 【高層棟】中景/外装計画 7 北側ファザードの分節 5-13
 - 【高層棟】近景/外装計画 8 北側ファザード 詳細図 5-14
 - 【高層棟・低層棟】外装計画 9 仕上仕様 5-15
 - 【低層棟】近景/コモンスペース 5-16
 - 【低層棟】近景/アクティビティフロア 1(テラスモール) 5-17
 - 【低層棟】近景/アクティビティフロア 2(テラスモール・とちのきストリートギャラリー) 5-18
 - 緑化計画 5-19
 - 夜間照明 外構照明計画 5-20
 - 夜間照明 スカイライン 5-21

開発コンセプト

多様な都市機能が集積し、都市ブランドを構築しているみなとみらい21地区。

その中でもビジネスゾーンに位置する58街区は、

横浜駅からの玄関口であり、横浜港へと繋がるキング軸の重要な起点。

街を訪れる人々にとって未来への期待が溢れる開発を行います。

実現に向けた3つの事業方針

新しいワークスタイルの実現

- 先進企業を誘致する高機能なオフィス
- 充実した様々なオフィスサポート施設
- 緑と海風を感じる屋外ワークスペース
- 企業間交流ができるラウンジ
- 起業者を支援するインキュベート施設

横浜の新たな名所づくり

- 横浜駅からの玄関口、キング軸の起点に相応しい、隣接ビルと対をなす都市のゲート
- みなとみらい21地区初となるプラネタリウムの誘致とアイストップとなる球体デザイン

更なる都市ブランドの向上

- エリアマネジメントを通じたシティプロモーション
- 地区施設の整備、高島二丁目歩道橋への接続により、みなとみらい21地区の歩行者空間ネットワークを強化

地区計画

①土地利用の方針



58街区(ビジネスゾーンB)

業務地区の
ビジネスゾーンBに位置

②地区施設の整備



58街区

キング軸に沿って、歩行者空間ネットワーク
である幅員6m以上の地区施設を整備

③建築物等の整備方針

街のスカイラインの形成と
空間的な広がり確保

街のスカイラインを意識し、
海側から山側に向けて徐々に建物高さ
が高くなるスカイラインを形成

潤いとにぎわいの
ある街並みの形成

地区施設側への
にぎわいの演出・連続性
水・緑の導入への配慮

みなとみらい21街づくり基本協定

①土地利用(別図-2)



58街区(ビジネスゾーン)

中心業務地区のビジネスゾーンに位置

②街づくりの基本的要素

- 水と緑
様々な形で水と緑の導入に配慮
- commonspace
屋外空間と建物を結び中間領域とし
ての空間の設置に配慮
- アクティビティフロア
人々が自由に利用できる施設の設置
に配慮
- 色彩
街の基調をなす色調や質感を整える
よう配慮

③スカイライン(別図-5)



58街区(高さの最高限度 180m)

海側から山側に向けて徐々に建物の高さ
が高くなるようなスカイラインの形成

④ペDESTリアンネットワーク(別図-6)



58街区(幅員6m以上)

キング軸沿いに歩行者空間ネットワーク
としてペDESTリアンウェイを形成

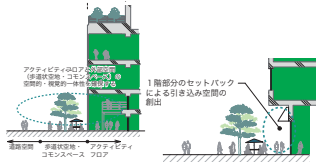
みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン

①3つの都市軸とみなとみらい大通り沿道地区 ②アクティビティフロア



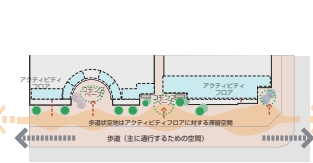
58街区

キング軸沿いと
みなとみらい大通り沿道地区に位置



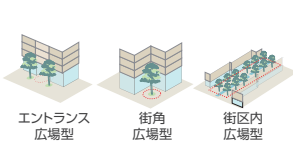
歩行者空間と一体となった連続性のある空間
前面の空間と一体的で魅力的なつらえ

③歩道状空地



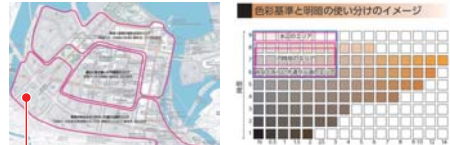
建物の内外を円滑につなぐ連続的な空間
歩行者がゆくりと活動するための空間
街なか、建物の中の様子を感じ楽しめるような空間

④ commonspace(広場状空地)



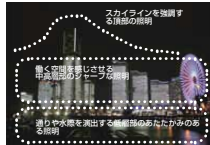
建物と一体的で人が留まりやすい空間
人の流れを意識したスペース
自然を感じられる空間

⑤色彩



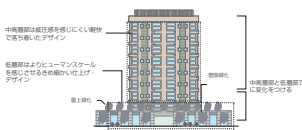
みなとみらい大通り沿道のエリアの色彩基準と明暗に沿った
落ち着いた風格のある景観を形成

⑥夜間照明



歩行者の多い通りでは夜ににぎわいを演出
スカイラインを夜間も
認識できるような照明

⑦建物デザイン



高層建築物の低層部と高層部のデザインに
変化をつけるタテ方向の分節化
低層部はヒューマンスケールのある素材を使用

⑧スカイライン



【キング軸】
海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインの形成
【みなとみらい大通りに沿った軸】
群として高低差の少ない連続性のあるスカイラインの形成

⑨にぎわいの形成



エリアマネジメント活動として、
オープンカフェやイベント開催等を
展開し、街のにぎわい創出に寄与

都市再生緊急整備地域
特定都市再生緊急整備地域の
地域整備方針



グローバル企業の本社機能・研究開発拠
点が多数集積する国際的な業務機能、国
際コンベンション参加者数日本一を誇る
MICE機能を有するみなとみらい地区

多機能を国際交流拠点形成に向け、
業務機能を中心に商業文化機能を導入

みなとみらい21中央地区58街区 開発事業募集要項

58街区開発と条件



- 地区計画・景観計画による事項
 - 有効幅員6m以上の地区施設
 - (主として歩行の用に供する青空・非青空の空地)
- 街づくり基本協定・都市景観協議地区による事項
 - 歩道状空地
 - 建物と道路との間に適切に設け、歩道と一体的に整備
- commonspace
 - 建物出入口、アクティビティフロア前等に広場状空地を
適切に配置

- 建物高さ
最高高さ180m、最低高さ14m
- 地区施設
幅員6m以上の青空、非青空の地区施設(歩行
者空間:ペDESTリアンウェイ)を整備
- アクティビティフロア
建物低層部には街のにぎわいを演出するため、
店舗・サービス施設等、多くの人が自由に利用
できる施設を設置
- commonspace
建築物の主要な出入口前面、アクティビティフロ
アの周辺又は街角等に配置し、アクティビティフロ
アのにぎわいがにぎみ出する様な空間を形成
- 敷地内のみなとみらい線
地下にみなとみらい線のトンネルがあり、地上権が
設定されているため、掘削深度及び工作物載荷重
等、みなとみらい線に支障のない計画とすること
- 歩行者動線
高島二丁目歩道橋(既存歩道橋施設)及び新高島駅か
らの歩行者動線に配慮した建物計画とすること

開発と条件に配慮した計画が必要

上位計画における58街区の位置づけ

- 1 ビジネスゾーンに位置する業務中心とした開発計画
- 2 国際競争力強化に資する業務・商業・文化機能の導入
- 3 キング軸・みなとみらい大通りに沿った軸、周辺の建物高さを意識したスカイライン形成
- 4 キング軸沿いに面する歩行者空間ネットワーク形成
- 5 みなとみらい大通り沿道のエリアの景観形成に則した建物デザイン
- 6 commonspace・アクティビティフロアの設置やエリアマネジメント活動により魅力的な空間とにぎわいを創出

■ みなとみらいを俯瞰する海へむけた大きな2つの軸線が存在します



計画地

■ みなとみらいの地歴を辿る



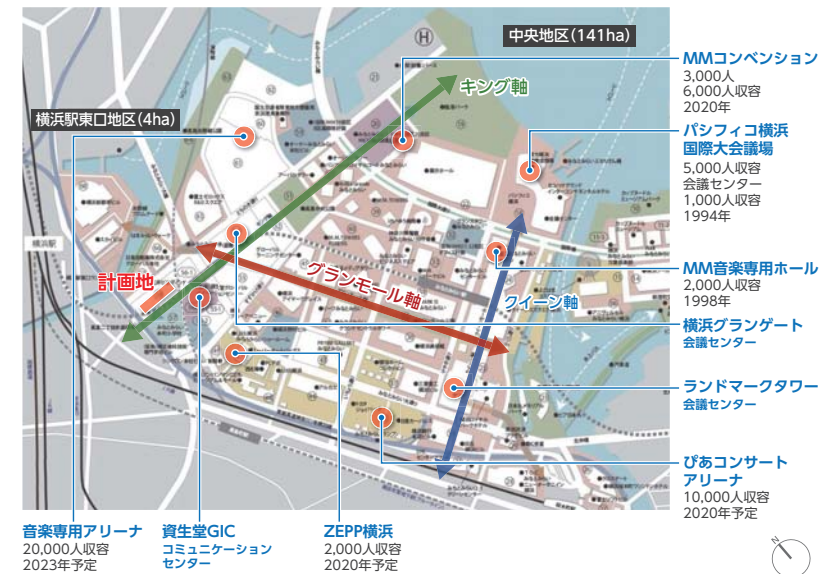
1944年

1988年

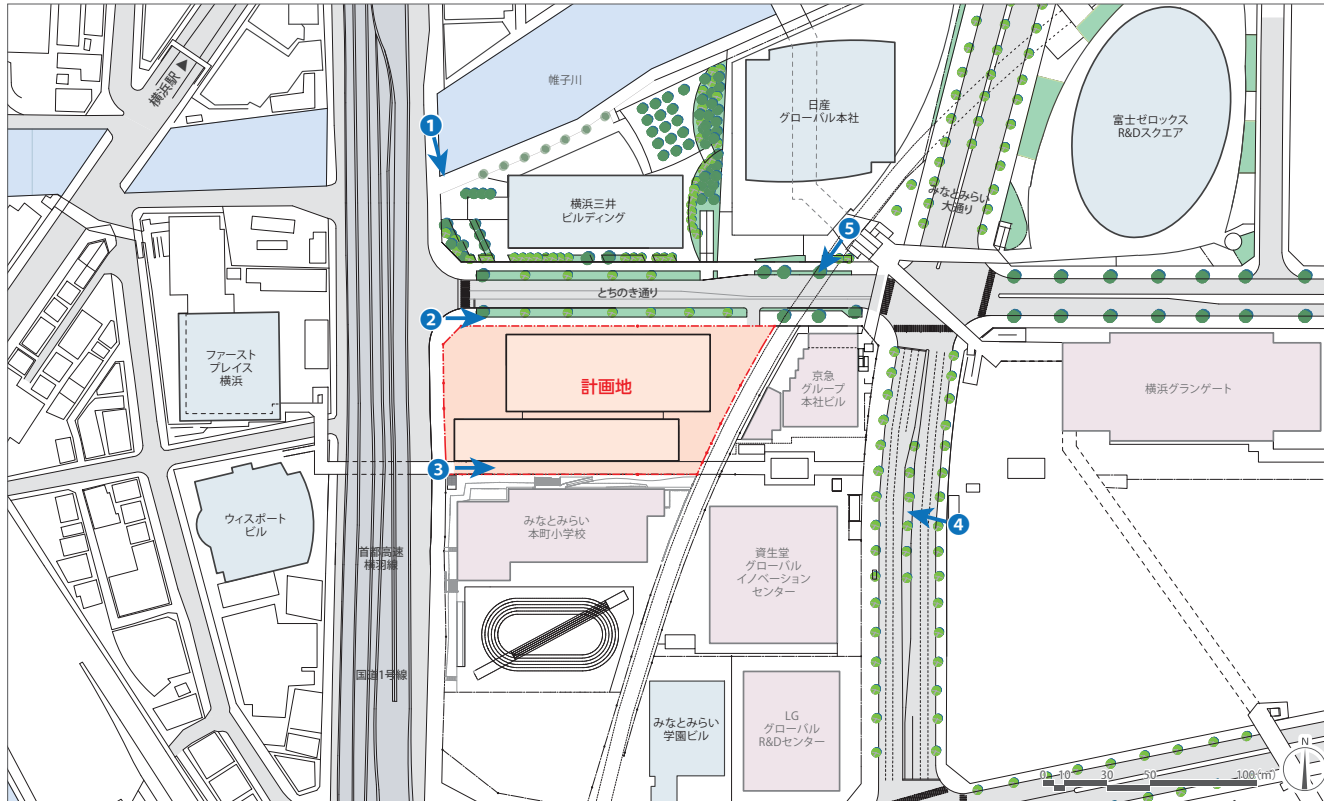
■ 整備が進むキング軸現況 (①矢印)



■ 敷地の周辺環境を見渡す -「エリアMICE」の一端を担う-



敷地周辺からの見え方を確認し、街区の良質な環境形成と建物の堅実な機能設定を行います。



5 日産グローバル本社前ペDESTリアンデッキからの見え方



4 みなとみらい大通り 資生堂グローバルイノベーションセンター前からの見え方



1 横浜三井ビルディング前(築地橋上)からの見え方



2 国道1号側からの見え方



3 国道1号線 みなとみらい本町小学校前(キング軸)からの見え方

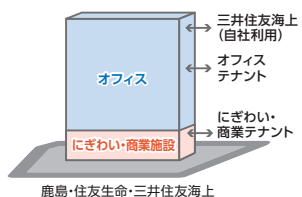
敷地・建物概要

所在地 : 神奈川県横浜市西区高島一丁目2番他(58街区)
 敷地面積 : 9,307.95㎡
 地域地区 : 商業地域/防火地域
 許容容積率 : 800%
 建蔽率 : 100%
 建物用途 : 事務所、店舗等、駐車場
 建築面積 : 5,875㎡(建蔽率63.2%)
 容積対象面積 : 約76,000㎡(容積率799.8%)
 法定延床面積 : 約83,000㎡
 駐車台数 : 約200台
 構造規模 : S造(制震構造)、地下1階/地上21階
 建物最高高さ : 約110m

事業体制

100年をつくる会社 **in 鹿島** + あなたの未来を築く **住友生命** + 忘れられない瞬間 **MS&AD 三井住友海上**

- ・建物竣工後、開発事業者3社による管理組合を組織し、ビルの運営維持管理を行います。
- ・三井住友海上の自社利用部分を除き、開発事業者3社にて賃貸事業を行います。

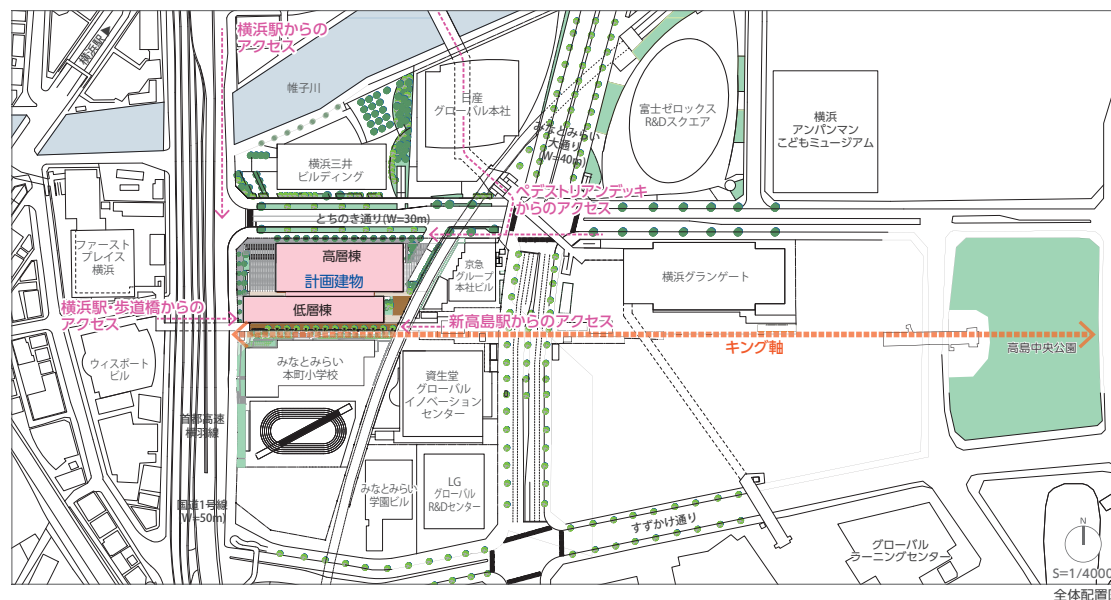


鹿島・住友生命・三井住友海上



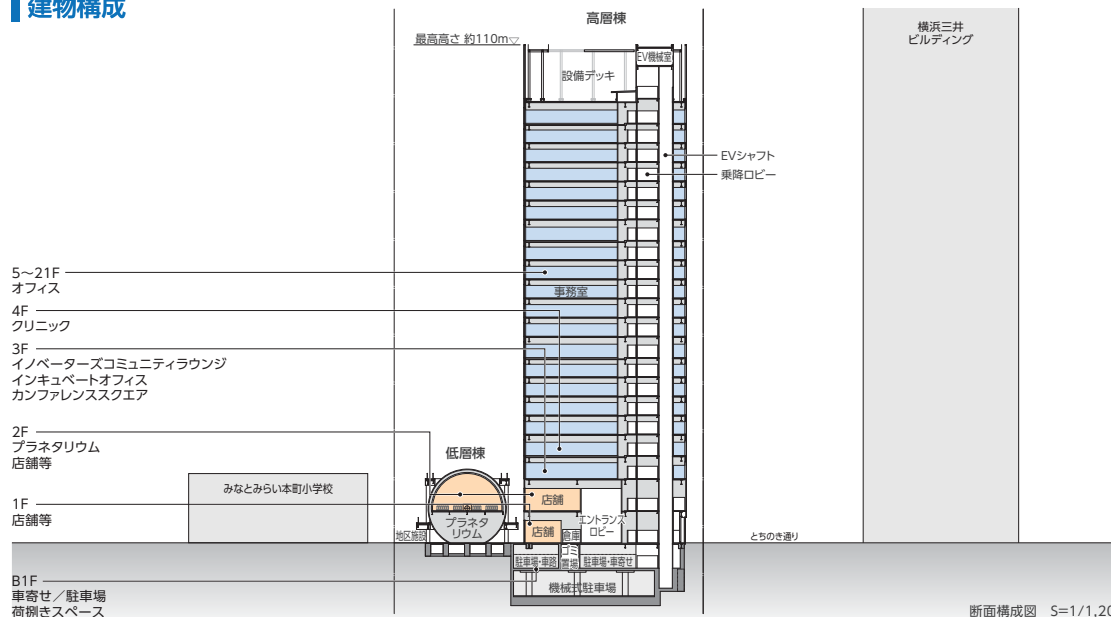
南側低層部と高層棟

配置計画



S=1/4,000
全体配置図

建物構成

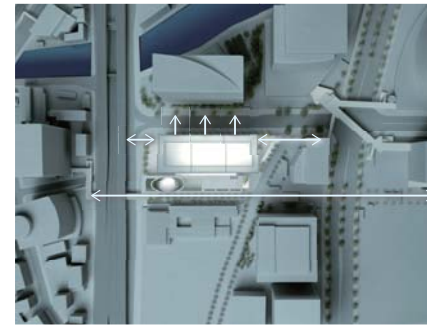


断面構成図 S=1/1,200

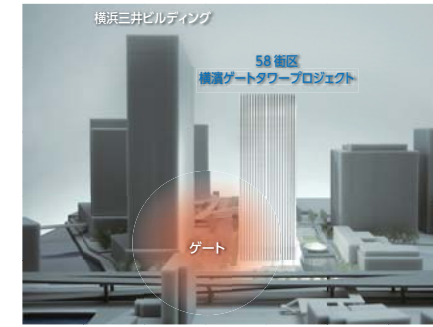
【歩行者空間ネットワーク】



【周辺と連携する建物配置計画】



【ゲートの形成】



【【高層棟】遠景/スカイライン】



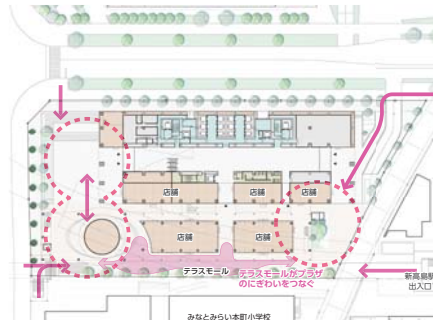
【【高層棟】中景/外装計画】



【【低層棟】近景/コモンスペース】



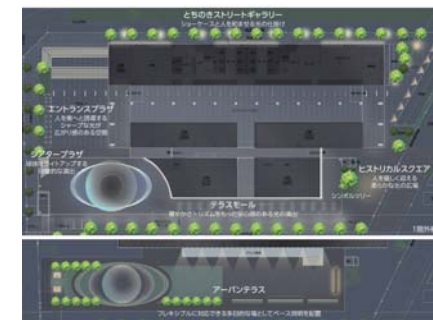
【【低層棟】近景/アクティビティフロア】



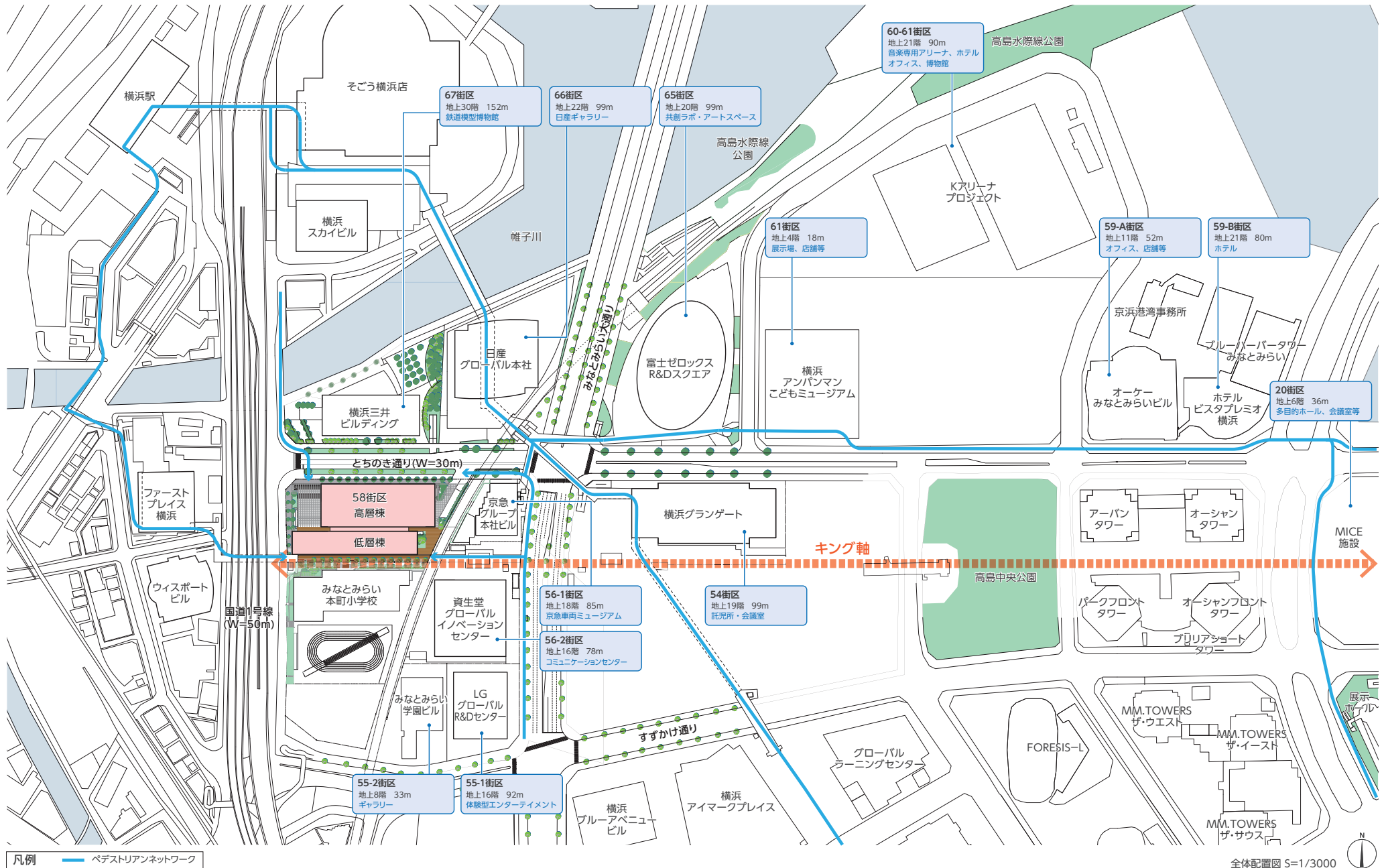
【緑化計画】



【夜間照明 外構照明計画】



上位計画や景観に配慮した計画とし、歩行者空間ネットワークの拡充にも貢献します。



凡例 — 歩行者空間ネットワーク

全体配置図 S=1/3000

敷地・街区の特性を読み込み、周辺施設・街区との連携を重視して計画します。

周辺と連携する建物配置計画



都市のゲート形成
高層棟は横浜三井ビルディングと壁面線を揃え配置することで、2棟によるゲート性を演出するとともに、足元広場(コモンスペース)の連続性を生み出します。

地区施設(キング軸)
幅員6mの地区施設を整備し、キング軸へとつながる基点としてにぎわい施設と一体となった空間を創り出します。

道路施設
高島2丁目歩道橋を低層棟2階で接続し、横浜駅方向からの来街者アクセスに対応します。

みなとみらい本町小学校
低層棟は小学校より少し低い高さとし、地盤レベルの出入位置なども協議し、相互の関係性に配慮します。

建物配置

- 近接する既存施設の壁面ラインを意識した建物配置とし、高層棟と低層棟は構造形式も含め完全分離した配棟計画とします。
- 高層棟は、テナント誘致競争力の高い広く整形な高機能オフィスプレートを確保します。また、みなとみらい線の函体を考慮して敷地北側に配置します。
- 低層棟は、にぎわい施設として一体となるべく地区施設(キング軸)に面し、にぎわいを創出すべく最適なゾーニングとしています。

JR貨物線
敷地東側境界線に沿って、JR貨物線が現在も稼働中です。

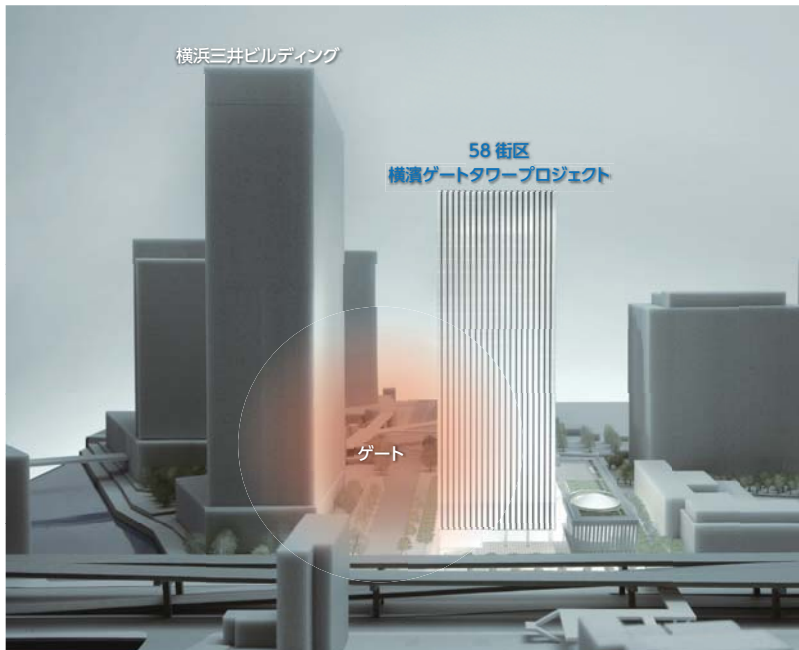
とちのき通り
ビジネス色が強いイメージだが、歩道状空地に面した1階を演出された風景を持つストリートギャラリーとし、植栽やストリートファニチャーを配し歩行者のコミュニケーションを促します。

みなとみらい線
敷地内の地下にみなとみらい線のトンネルがあり、掘削深度及び工物物載荷重等の制約があります。

新高島駅
新高島駅からのアプローチに対応したランドスケープデザインを検討します。

配置図 S=1/1,000

都市のゲート

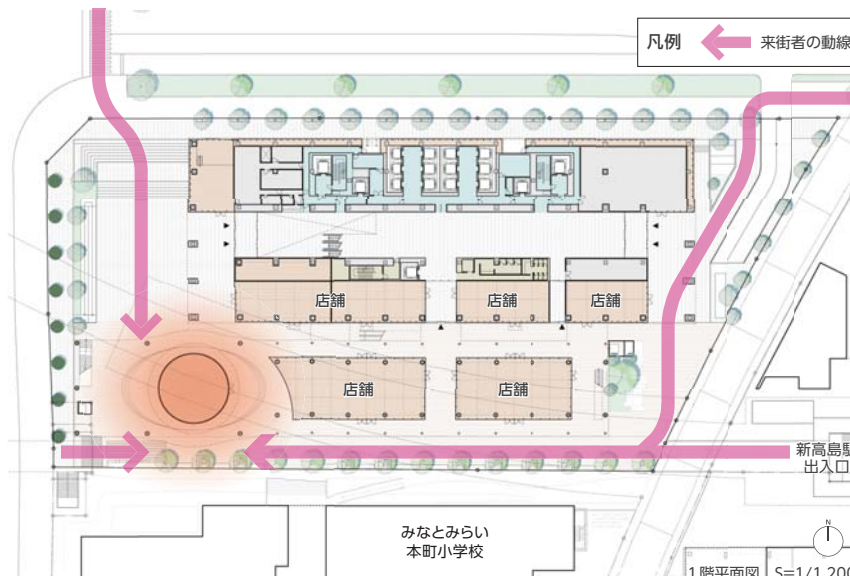


• 敷地北側の横浜三井ビルディングと対を成す形で、横浜駅方面からの来街者に対し、みなとみらい21地区の新たなゲートとして機能します。また既存のクイーン軸のゲートと対をなす存在として、みなとみらい21地区の新たな玄関口としても機能します。

■ 南北で対となる都市の軸とゲート



キング軸のゲート



• 一部高層棟からせり出した低層棟のフレームは、そこに内包されたアイストップとなるプラネタリウムの球体デザインと相まって、キング軸のゲートとしての場所の個性を演出します。