



本町通り (西から)

現況



計画

→



本町通り (西から全体を見る)

現況

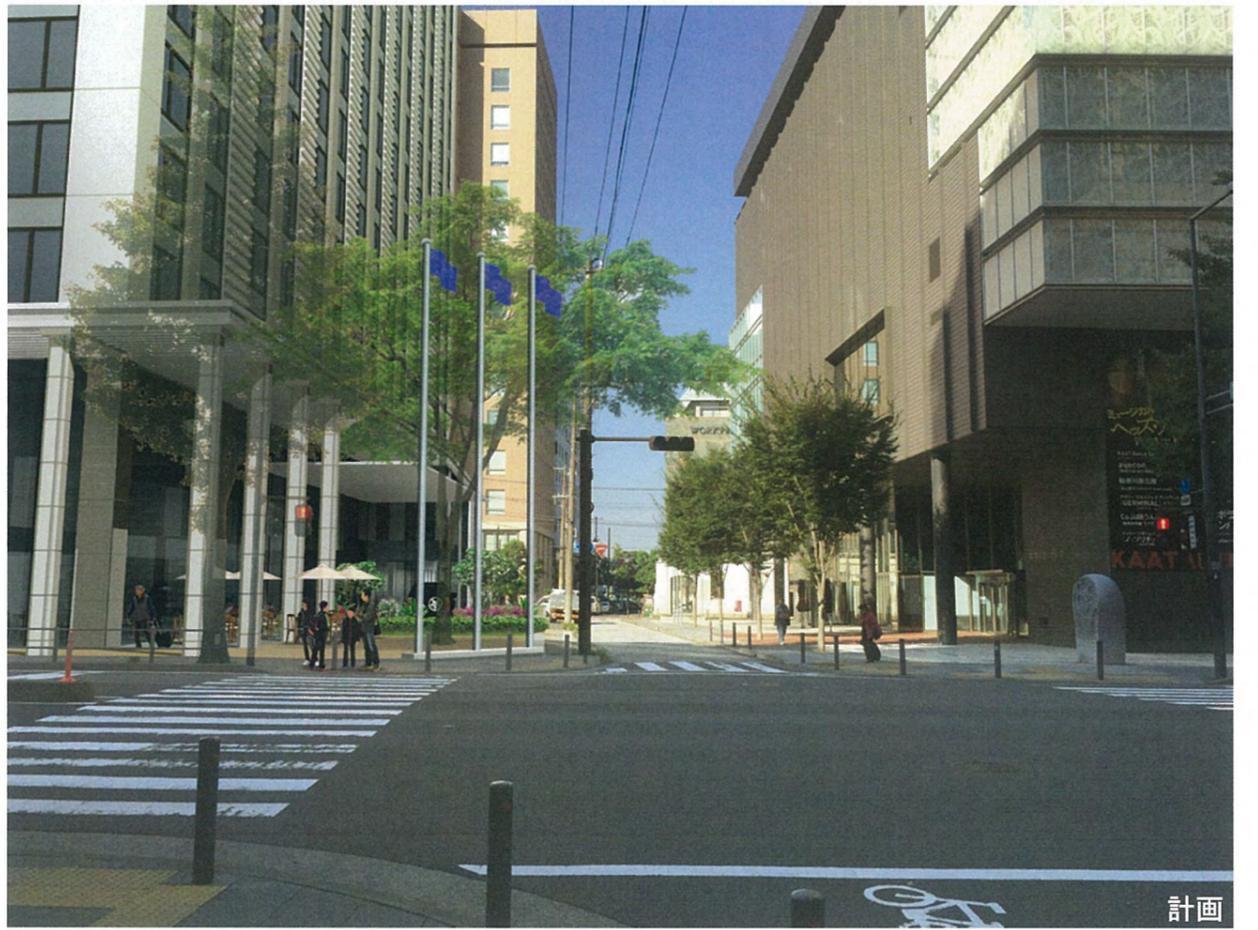


計画

→



→



→



本町通り (芸術劇場から)

現況



計画



山下公園通りから

現況



計画



山下公園から

現況



計画

→



大棧橋より

現況



計画

→



→



→





例 1 (隣地)



例 2 (本町通り)



例 3 (本町通り)



例 4 (旧 4 8 番館通り)



例 5 (本町通り)



例 6 (本町通り)



例 7 (本町通り)



例 8 (本町通り)



例 9 (本町通り)



例 10 (本町通り)



例 11 (大槓橋通り)



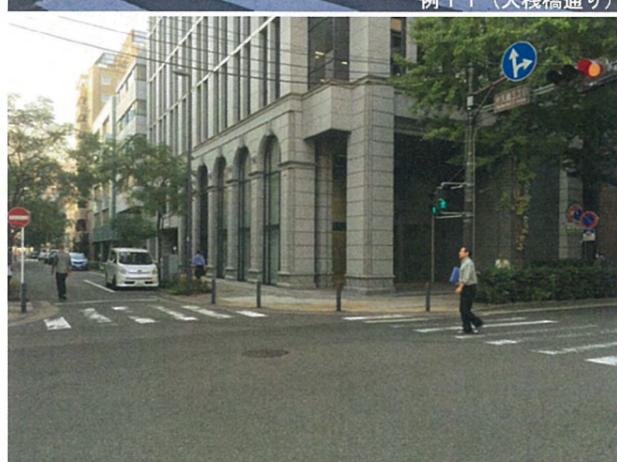
例 12 (大槓橋通り)



例 13 (水町通り)



例 14 (大槓橋通り)



例 15 (弁天通り 4 丁目)



例 16 (大槓橋通り)

第25回横浜市都市美対策審議会景観審査部会会議録	
議 題	審議事項 議事1 東高島駅北地区の景観形成について（審議） 議事2 その他
日 時	平成27年5月12日（火）午前10時から11時15分まで
開催場所	松村ビル別館 502会議室
出席者 （敬称略）	委 員：金子修司、国吉直行、中津秀之 関係局：奥山勝人（都市整備局担当理事（都心再生部横浜駅周辺等担当部長）） 吉田和重（都市整備局都心再生部都心再生課横浜駅周辺等担当課長） 書 記：小山孝篤（都市整備局担当理事（企画部長）） 小池政則（都市整備局地域まちづくり部長） 網河 功（都市整備局企画部都市デザイン室長） 飯島悦郎（都市整備局地域まちづくり部景観調整課長） 事業者：日本貨物鉄道株式会社事業開発本部 関東事業開発支店 三吉野支店長 日本貨物鉄道株式会社事業開発本部 関東事業開発支店 安済副支店長 三井不動産レジデンシャル株式会社横浜支店 吉國副支店長 三井不動産レジデンシャル株式会社横浜支店 中野主管 株式会社東畑建築事務所東京事務所 福林部長
欠 席 者 （敬称略）	委 員：加藤仁美、高橋晶子
開催形態	公開
決定事項	議事1 配棟計画は3棟で、高さにバリエーションをつけ、海から山側に向かって変化をつけていく。その他については本日の議論を踏まえ、引き続き検討を進める。 議事2 なし（報告）
議 事	1 東高島駅北地区の景観形成について（審議） 資料を用いて事務局及び事業者から説明を行った。 （金子部会長） 今全体的なベースになる歴史を踏まえた1つの考え方、それから新たなランドスケープをつくり出すための今回のプレゼンテーションをいただきまして、それぞれいろいろと課題はありながらも一歩ずつ前進しているかなという思いがいたしました。委員の皆さんからご意見を伺いたと思います。 （中津委員） 歴史的ないろいろな説明を聞けば聞くほど、何をもってランドスケープと言っているのかなというのが違和感を持ちました。ランドスケープの何を重要視しているのかを知りたいと思いますが、何ですか。 （事業者） 今回の立地は非常に歴史的に、神奈川台場というインパクトのある遺構がある場所ということもありまして、このあたりを後世に伝えていけるようなデザインをぜひとも残していきたいというのが事業主の考えでもあります。台場の遺構において、我々も最初は発掘していったほうがいいのかとか、いろいろとあったのですが、最終的には教育委員会の方ともお話を進め、遺構があったという記憶の歴史を今回建物の足元回りに表現していくということを第一に考えました。それはまさしく全く同じものをつくるということではなくて、あくまでも部分的には隠喩の部分もあるとは思いますが、例えば材料であるとか、そのときあった場所、位置であるとか、そういったものを後世に伝えていけるよう、外構のデザインを進めていきたいと思っています。 （中津委員） 行政として江戸時代の遺構をどのように明治、大正期に壊して水路化していったという説明がありましたが、例えば江戸時代、この東取渡り道というものを、向きとか高さとかを当時の人たちがどう考え、どのような強い思いを持ってつくったのか。それに敬意を表するかどうかということがまず1つです。埋め立てるのは行政判断だからいたし方ないとしてあきらめるにしても、それをどのようにデザイン的に酌み取るかということを考えたときに、江戸時代のことを着目するのか、明治、大正時代のことに着目するのか、そのあたりに興味があったのです。ランドスケープのデザインではなくて、コンセプトとしてどのようにそれがプランニングに生かされるのかということを確認でき

るのかと思ったのですが、時代的な意味でのランドスケープ、土木遺構としてのランドスケープ、それを何かもっと視覚化することによって地域の人たちのエリアプライドにつながるようなことがあるのではないのかと思いますが、あくまでもファッションですから、そういうところはさておき、もっと町の骨格、歴史をどう読み解いて、それを町の見えない骨格としてどうつくり込んでいくかという、そういう意味でのランドスケープに関してはどこにもよりどころがないのが非常に残念だと思います。

(金子部会長)

歴史についてさまざまな話がありますし、昨今出雲で、日本の近代化遺産の各地に残されたものが推薦されてきていると新聞報道でありました。遠い話ではなく、これは恐らくこのお台場のことも関係ない話ではないかと思いますが。したがって歴史に対するリスペクトをどうとるかというのは大事なことなので、そのあたりをこの計画の中でどのように詰めていくかというのはお考えいただきたいと思います。

(国吉委員)

一定のボリュームが建つということを前提としながら、全体の空間をどうより魅力的にしていくかという中で、ここについては、歴史でいうとお台場のほうをキーワードにしていくのが期待されていたのではないかと思われるのですが、この「東取渡り道・貫通路」が地下に埋まっているというのは、結局何もこの地域のコンセプトにつながってこないという感じがします。空間の中でその軸を何らかの形で踏襲するというような方法はなかったのかと思い、空間としての売りにもなるのにもったいないという感じがしています。1、2階の店舗の配置や歩行者の軸線は一番工夫できるところですし、埋め立てられた運河を惜しむ声もあるかもしれませんが、少なくとも唯一のお台場ということ何か認識できるようなことができているとよいと直感しました。ですから、歴史広場と書かれているのは、何が歴史広場なのかと思います。単なる緑地があるだけという感じがしていて、コミュニティー広場と歴史広場は空間的にどういう違いがあるのかよくわからない。そのあたりを少し何らかの形で表現されているとよかったというところが物足りない感じがしました。例えば汽船道を整備したときも、線路を1本残すだけでも、もう何も表現しなくてもここが何だったのかがわかるわけで、何らかの形でその東取渡り道などが空間の中でも継承されているような方法はなかったのかという感想です。またB街区が隣接しているのですが、B街区との建物の関係も余りバランスがよくないので、そういった理由からも、取渡り道のこの軸を使ったほうが建物もうまく整合性があるのではないかと思います。

(金子部会長)

さまざまな考え方があるかと思いますが、かなりシンボリックな西と東の2つの取渡り道がお台場の特徴だったわけで、そのあたりを国吉委員のお話のように、軸として何かうまく使える方法がいいのではないかという感じを私は今持ちました。それは多分広がりの中で歴史広場につながり、コミュニティー的な広場との関連性をもっと強くできる方法になるのではないかと思います。いずれにしてもこれは調査してみなければわからないという話も前段あったと思います。関連してA地区、B地区の話については詳細はまだ決まっているわけではないのですが、これが具体的に見えてくる時期的なものイメージとしてあるのでしょうか。

(事業者)

このあたりは区画整理事業の中における地権者の方々の方々の街区になる予定です。恐らくなのですが、平成29年に仮換地されますので、その中で詳細へ進んでいくというのが実態です。ベースの検討というところについては組合と連携をとらせていただきながら、できるところについては我々のほうからご提案させていただきます。

(金子部会長)

多分ここでの一番のコンセプトになっているのは歴史性、お台場であり、そこからいろいろと派生していくと、恐らくB地区、A地区も医療であったり福祉であったり、そういうことだとしても、この場所の歴史性みたいなものが地区計画を含めたこの計画案の中できちんと表現できることが大事だろうと考えます。ですので、平成29年とまだまだ先の話かもしれませんが、織り込みながら計画していただきたいという感じがします。それを上手に使えば、今の東取渡り道とこの軸線みたいなものの合わせ方もできるのかという感じもありますので、このあたりは少しフレキシブルにご検討いただければという気がするのですが、可能性はありますでしょうか。

(事業者)

はい。実際にできる、できないというのは相手があることですので、我々としてどうかとお約束ま

ではできないのですが、そこはご相談させていただきます。

(金子部会長)

そういうエリアに地権者としての存在があり、それをまたきちんと評価した上でやっているということを出していただくことは大変重要なことだと思います。それでは、今歴史性の話をしてきましたが、2棟ではなくて3棟になってきている話、それから海側に向かって高さのリズムをつけ、同じ高さではなくて少し変化をつけてというようなご説明がありました、そのあたりは国吉委員いかがでしょうか。

(国吉委員)

少し全体としてこれでもかなり高いという感じはあるのですが、容積率をここでどれだけ獲得するかというのが前提になって、広場空間を取り入れながらスリム化していくと高くなっていくと。その3棟の関係は、一番大きいのが一番高いというのがありました、それに比べると今回のほうがいいのではないかと思います。

(金子部会長)

中津委員は高さ、棟の配置についてご意見はいかがでしょうか。

(中津委員)

説明の中で、コットンハーバーがこうなっているからそれに合わせてこうしているとありました。コットンハーバーとはだれがどういう議論をしてあの大きさがあの場所に建ったのか、まずその説明を行政側から聞きたいというのが正直なところです。それからスカイラインの考え方です。私は個人的に東京駅前の大丸有の審議会に入っており、そこでは非常に深い精査で一本一本のタワーを決定しているのですが、こんなに簡単な説明で横浜は超高層をつくってしまうということに驚きを持っています。もう少し深く熟考したほうがいいのではないかと思いますし、都市経営的な判断を持って今のこの少子高齢化の中でここに床を集中させることが横浜市の「コンパクトシティ」だという発言が前回の審議会でありましたが、どのように過疎化していく郊外を考えているのか、そういう説明がないと、正直なところ承服できません。少なくとも最低限コットンハーバーにそんなに敬意を表するのであれば、そのスタンダードとなった裏づけをちゃんと説明していただきたいというのが希望です。

(金子部会長)

これについては今すぐというわけにはいかないでしょうから、いずれの機会にコットンハーバーに関してのコンセプトみたいなことをご説明いただければいいと思いますが、いかがでしょうか。

(吉田課長)

わかりました。

(金子部会長)

それから私がこの辺で感じるのは、このゾーンというのはある意味では、言葉は悪いのですが、取り残されているゾーンのような気がしてならないです。恐らく高層棟に住む方々がこのゾーンを享受することになり、ご説明の中にあつた、外国人の方々等がここを使うことになると思います。それはここに住む人かもしれませんが、現実にはある種の他の地域、旧市街地という言葉があるかどうかはわからないのですが、そこと隔絶したような新たなゾーンがつくられるというイメージがどうもあって仕方がないのです。それがいい、悪いではないのですが、そのあたりは計画側としてはどのように考えていますか。要はこの町をどうしようかというイメージみたいなものを、吉田さんから説明をお願いします。

(吉田課長)

まずは今の状況から変えていきたいと思っています。それでどの地域をどういう範囲で変えていくかということですが、一方では既成市街地化して、過去に震災の復興で建てられた地域がきちんとしている地域もありますので、そこはそこで置いておくということがよいかと思っていて、それ以外の部分については都心にふさわしい土地利用していくエリアとすべきなのではないかなと私は思っています。

(中津委員)

都心にふさわしいというご発言は、超高層ということ直接的に意味しているのか、イエス・ノーで確認したいのですが。

(吉田課長)

住宅の用途であれば、戸建てではまずないだろうかと思います。都市型住宅ということになると思いますが、都市型住宅の中でもかなり高度に使っていきたいと考えますから、そうするとおのずと建

物の形状としては超高層が選択肢としてあるかと思います。ですので、この場所であればそれはイエスだと思います。

(国吉委員)

今の吉田課長のご説明でも私としては不十分だと思うのですが、ただコットンハーバーについて、私から見ると突発的に出てきたような感じがあって、今回それを繰り返すのではなくて、今回のプロジェクトを機会に、その周辺にどのように文脈をつなげていくかという工夫はどこかで持っていたほうがいいと思います。ですから、先ほどの軸の問題にしても、東神奈川に近いところにもし何かプロジェクトができたときはどういう軸をとっていくのだとか、必ずそのとおりにはいかなくても、何かプロジェクトが起きたときにつなげていくものを何か用意しておくということです。全体のマスタープランをつくって、それに埋め込んでいくというやり方でない、つくりながら育てていくというやり方も場合によってはあるわけで、そのときの何か要素をいろいろこの際スタンディングしておくというのをしていただきたいと思います。

(金子部会長)

ありがとうございます。それからもう一つ、至近の距離に中央卸売市場本場がありますが、あれとの関係性というのはどのくらいのイメージで本市は考えたのでしょうか。

(吉田課長)

本場と物理的につないでいくのは難しいかと思っていますのですが、中身としてソフト的に関連性を持たせていきたいと思っています。マルシェみたいな話もありましたが、市場の食の文化をこの地で地域の方あるいはもう少し広域の方に安全な食を提供していくみたいな、そういうアイデアはありますので、これから市場の管理者の方とは協議していききたいとは思っておりまして、具体的に協議もしつつあるところです。

(金子部会長)

このゾーンが先ほど私の感覚ではかなり孤立的なといいますか、ある独特のゾーンになっていると思います。それが超高層でそこに新たな市民が、ほかから移住するかもしれませんが、ここに入ってくると、その人たちが本当に周りとのリンケージを持ちながらこのお台場の歴史を享受し、いい場所ですなという感じで楽しい暮らしができるかというあたりはよく見えないのですが、運河があり、卸売市場があり、それで今お話ししたマルシェがあったりしながら日常生活が非常に豊かなゾーンになるのだというイメージを少しつくってもいいのかなと私は実は思っています。せっかく歴史を持ったいろいろなものがありますから、それをうまく使ったほうが得だという感じがしていました。

(中津委員)

もう少しまちづくり的な視点は入れてほしいと以前からも言っています。その地域の人たちと今どのような協議会が組まれているか、地域の人たちが後々このエリアのオープンスペースをどのように使うのか、深夜24時間この中で、庭で何か起きたとしても、ハイライズに住んでいらっしゃる方は安全でしょうけど周りはどうなるか、夜間の照明がどうなるのか、そういうランドスケープの入居者に説明するようなファッション的なレベル、それぐらいはもうちょっと説明できる状態で話を聞きたいと思います。もうこれは「棟を変えろ」とか今言っても仕方がないことで、それがどういうふうに関係するか、そのあたりは後々本当に実のある審議ができるタイミングで話を聞ければ多少軟着陸できるのではないかなという淡い希望は持っています。

(金子部会長)

ありがとうございました。まさにこの場所をどうとらえてどうやるかということのスタートになる話を、都市美なら都市美の中でできるともう少しよかったのかもしれないです。ただしそれは事業性とか、そういうところに立ち及んだときに、果たして単に希望を述べるだけということも考えられますから、こういう形での審議というのもある意味ではやむを得ないのかなと思いつつも、きょう二度目のこういうお話を受けたわけです。

時間的に少しタイトになってきましたが、そういうことで配棟計画、棟については3棟で、高さに変異をつけ、海から山側に向かって変化をつけていくというようなことでのこの委員会での方向づけということでよろしいかと思います。そのほかにつきましてはまた改めて、次の機会という今年の秋口ですか。

(吉田課長)

先ほど説明もしましたが、第2フェーズとして、夏から秋ごろにまたお願いしたいと思います。

(金子部会長)

それに向かって、今までいろいろと委員の皆様から出していただいた意見を入れながらご検討いた

	<p>だきたいと思います。</p> <p>(中津委員)</p> <p>ちょっと確認ですが、これは都市美対策審議会で承認したとか記録上残るのですか。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>地区計画の案をつくるために、その骨格となる項目について検討するためにご意見をいただいています。ただ、説明した内容についてご理解・ご了解いただいた上で具体的な地区計画の案にしていく作業がありますので、そのための審議をしていただくということです。今日の話でいえば配棟計画とか、そういったものはこれを基本にして地区計画の案を作成しますということになります。</p> <p>(事業者)</p> <p>もう一つ、地区計画もそうなのですが、具体的に今回超高層ということになりますので、アセスでいうと第1類に引っかかってくるということで、今そちらのほうは既に配慮書が終わり、方法書の段階になってきています。また、続いて今年準備書という形で進んでまいりますので、そちらの中でももう少し具体的にどのような外構のデザインになるのか、建物のファサードもどうなるのかというのを、こういった具体的なデザインを出していきながら検討していくという段階に入ってくるようになります。今日は基本方針という形で、ある意味コンセプトの話をさせていただいたのですが、具体的にどのように表現していくのか、町とのかかわり合いをどう外構デザインも含めてつくっていきたいのかという、現実的な少しブレイクダウンしたものも実はもう既に手を動かしているものもあるのですが、また機会を見て、第2回に送るなりして、ご審議していただきたいと思っています。</p> <p>(金子部会長)</p> <p>そういうことで、承認したとか、そういう話ではなく、いろいろな意見を受けて次のステップに進むというイメージでいいのではないかと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>2 その他</p> <p>(金子部会長)</p> <p>それではその他、事務局から何かご報告等があればお願ひいたします。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>その他事項ですが、昨年5月のこの部会で議論していただきました、羽沢駅前再開発計画についてご報告させていただきます。羽沢駅前地区の再開発計画につきましては、事業者が125メートル程度の高層建築物を想定していましたので、地区計画案の検討に当たって昨年5月に本部会にご意見を伺いました。その後、部会の先生方のご意見を受けて、改めて事業者及び関係権利者と協議した結果、地区全体のボリュームを下げるとということと、高層建築物の高さを100メートル未満まで抑えた内容で地区計画の案を調整できることになっております。したがって、今後は本部会では審議せずに、引き続き地区計画案の策定及び運用について本市が責任を持って進めてまいります。なお、計画見直しの検討経緯や見直し案につきましては、羽沢駅周辺のまちづくりに対する本市の考え方とあわせまして、後日担当課から各委員の先生に個別にご説明させていただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>(金子部会長)</p> <p>それは今報告事項ということで、この計画については都市美対策審議会の審議にはかからなくなるということですか。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>はい。結果的にかからないということです。</p> <p>(金子部会長)</p> <p>何か報告を以降していただくようなケースはありますか。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>後日個別に詳細についてご説明を差し上げるということにしたいと思っています。</p> <p>(金子部会長)</p> <p>わかりました。それでは本日はこれですべて終了ということで、議事を終了させていただきたいと思ひます。長時間にわたってありがとうございました。</p>
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1：東高島駅北地区の景観形成について ・資料2：第24回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録
特記事項	