

■第1回 横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

議題	1. 北仲通北地区の景観形成基準について(審議)
日時	平成19年7月20日(金) 午後6時30分から8時45分まで
開催場所	横浜市庁舎 5階特別会議室
出席者 (敬称略)	委員 岩村和夫(会長)、北沢猛、吉田鋼市 書記 立花誠(都市整備局都市づくり部長)、国吉直行(都市整備局上 席調査役)、秋元康幸(都市整備局都市デザイン室長) 関係者 北仲通北地区再開発協議会(3名) 小沢朗(中区区政推進課 長)
欠席者 (敬称略)	委員 卯月盛夫
開催形態	公開(傍聴者14名)
決定事項	・ 北仲通北地区の景観形成基準については今回の審議 で出された意見を踏まえ、再度北仲通北部会において 審議されることとなった。
議事	北仲通北地区の景観形成基準について(審議) 行為指針・景観形成基準とデザインガイドラインの関係について (資料1-1)横浜市より説明があった。北仲通り北地区景観形成 基準等に関する策定の方向性について(資料1-2)北仲通北地 区再開発協議会より説明があった。 意 見 資料1, 2-1 (まちづくりのコンセプトをふまえたデザインガイドラインの作成) ・ このエリアは横浜の都心にとって重要な場所であって、 開発の質というのが非常に問われる。このまち自体が どういうまちになっていくのか。どういう人が働いて、ど ういう人が住んで、どういう人が訪れるようになって、そ

れが周辺にとって、あるいは、横浜にとってどういう貢献をするのかという、まちの基本的な性格というのが、どこにも書かれてこないで、それは是非書いていただきたい。

- ・デザインガイドラインにおける協議会の目標が低すぎる。素晴らしいまちになるようなイメージが伝わってこない。目標としてのガイドラインを設定して、そこに向かって協議会が、あるいは、その開発をする人たちが努力していくという性格のものとして欲しい。

(協議会)

まちづくりのコンセプトはこの資料には記載していないが、都市計画変更要望を出す際に企画提案書として提出している。なお目標値の設定は議論を続けていく。

- ・横浜の景観行政というのは、人々の営みであるとか、建物の使い勝手であるとか機能、使用形態がにじみ出てくるまちの雰囲気景観をつくってきたという立場をとっている。デザインの方向性を示すガイドラインについても期待が大きいのは理解して欲しい。

(協議会)

デザインガイドラインの前段で、この営みとか目標とかを踏まえて、なぜこのデザインガイドラインが出てきているのかを、目標と併せてきちっと明示する。

- ・まちづくりのコンセプトのレベルが分からないので、デザインガイドラインについて議論しにくい。

(北仲橋公園内の灯台跡地について)

(事務局)

・北仲橋公園があったところにもととの旧灯台等ありましたので、その場所にはこういう歴史性の継承をする仕掛けをしたいという提案で、協議会としては基本的事項の中で灯台の基礎を模した八角形の広場を検討している。

・市としては灯台の復元というのはあきらめたわけではなく、復元も含めて幅のある検討をさせてもらい、議論させて欲しい。

- ・今ここに保存をしようとしているものについて、その保存の程度をどこかで設定して欲しい。
例えば重要文化財の指定を受けるつもりとか、横浜市の認定指定建造物としてやれるものか。設定をしておいて欲しい。

(軒線)

- ・軒線を使うというのは非常に重要で、栄本町線、万国橋通りについては非常にはっきりとしたモチーフがあるので守ってもらいたい。

- ・ 軒線の上については、自由度を持つべきだという意見については反対。軒線という意味がなくなってしまう。一度軒線をつくった上でデザインの切り替えをするべき。そうしないとモチーフを踏襲した街並をつくっていくという意味なくなってしまう。

(建物の高さ)

- ・ 建物の低層部の高さとして全体を31mで統一しようとしているのに、A1のところでは45mとなっている。もう少し整理があるのではないか。

(協議会)

- ・ 軒線の水平線をデザインの要素として使うというのは、A4地区でも、それからA1、A2地区においても使っていきたい。軒線のところで、「デザインを切り替える」という表現で止まっているが具体的にしていきたい。
市策定の提案の中では、かなり具体的に色を軽くするとか、セットバックするということに、限定的に書かれているので、バランスやその協調の仕方なり、それについては協議会としても引き続き検討していきたいと考えている。

(地域内の緑)

- ・ 緑がないので、この地区ではうまく緑が視覚的に分かるようにしていただきたい。全体としてどのぐらい緑が確保されるのかというレベルの設定、目標値の設定をして欲しい。特にこの区画街路沿いは、どうしてもかなり駐車場とかバックヤードが出てくるので、逆に緑を充実させてほしい。例えば街路樹も2列ぐらいでみっちり植えるとか、あるいは、道側の緑化というのをきちっとやるとかその辺のメリハリを付けてもらいたい。

(協議会)

- ・ 緑化率としては15パーセント以上を目指している。区画道路沿いの管理者協議で道路上に高木を植えるのはかなり難しいという指摘を受けている。どういった緑の充実のさせ方があるか検討したい。

(環境、CASBEE)

- ・ 協議会ではCASBEEのAランクを目指しているようだが、Aランクは取りやすい。個々の建物だけでなく、地区全体でCASBEEを取るという新しいシステムもできているのでそれも是非検討して欲しい。環境省がモデル事業として優良な開発で20パーセントCO2削減を図ると、環境省が補助する制度がある。環境についてはもう少し本腰を入れてやっていただきたい。
- ・ 今の制度では、CASBEEの建物のスケールと、それから街づくりのスケールで、二つで評価できるようになっていて、それを併せて、まち全体として評価する。個々の建物すべてがSを取る必要なくて、街づくりのほうで取れてれば、多少建物が低くても全体としてはSになるという形になる。

(協議会)

・建物単体でSランクを取るということになるとかなりハードルが高いのでAランクとした。

(マネジメントにおける第3者評価)

- ・デザインだけでなく全体のエリアのマネジメントについて第三者的な人を協議会に入れて、客観的に評価してもらい、その評価が市に報告される仕組みにしたほうが良いと思う。

(協議会)

・調整会議がうまく機能するかどうか見つつ、第三者がどういう形で我々の協議会に入ってアドバイスしてもらえるか一度検討させていただければと思っている。

(デザイン構成の指針)

- ・高層のところについてはスリムなプロポーションをつくるために、この高さを認めていこうというのが基本的な枠組みになっている。そうじゃないパターンというのも、デザインの質が良ければもちろんあるのかもしれない。
- ・原則はプロポーションについてスリムなものを目指すということを書きつつ書いてほしい。それから、頂部と中間と低層部についてもきちっとしたデザイン構成を出すというのが基本にあるということを書いていただきたい。それにそってやっていただきたいと思う。
- ・4棟と高層建築の調和が最も重要。今回の都市計画の大幅緩和の前提は、所有者も開発時期も違う四つの街区が地区計画と景観計画によって、横浜の新しい魅力的な景観を創出できることが担保できるようになるということ。4棟の調和は縦・横・高さの外形が最重要。あまりファサードや色彩にという2次的な要素に振り回されず、4棟の外形についての合意と努力を希望する。その際、ヨーロッパにおける見えがかり上の比率4分の1から3分の1は経験則として考える価値があると思う。

(協議会)

・スリムなプロポーションを、それから、そうじゃない場合でどういう工夫をするのかということを含めて、宿題として検討させて欲しい。

・現在の協議会の考え方としては建物の建つ場所を限定することによって、ある建物の形態、位置的な担保をしていこうというプロセスだった。3層構成は、実はこの協議会のなかでは、低層部分と、それから高層部分のほうが、デザイン切り替えについてコンセンサスはあるが、頂部をデザイン的に切り替えるべきかどうかというところについては、切り替えるべきというコンセンサスはない。

・見えがかり上の比率は協議会の立場としては採用し難い。

- ・目指していく方向性と、今、合意に至ってないという話は別だと思う。全部60メートル四方の建築物が建つこともこの

コード読む限りありうる。そうでないという目標値を示してほしい。

(協議会)

・B地区の日新は、60メートル建てるという想定は今のところないはずだが、目標値としてどういうスリムなタワーを建てるかということの言及をもう少し考える。

頂部のデザインに関しては、ポートサイドが確かに低層、中層、頂部というふうに非常に3段構成の明解なデザインのガイドラインがつくられています。ここではあまり適用したくないと思っている。あるとしたら、森ビルがやっているようなファサードが最後までスツと上に抜けていくような、高層から頂部まで同じようなデザインとなる。どちらの方向でB街区がもっていけるかというデザインの議論までできていない。その中で目標値という決め方がどこまでできるか。結論がでていない。

- ・建物の要素として、例えば森ビルの上層階はホテル。建築的な用途とデザインというのが付合していたほうが分かりやすいし、多分、中からもいいと思う。パースを見ても、箱を建てているだけでどういう特徴を持った高層ビルにするのか、新しい超高層のスタイルを提示しようとしているのか見えない。

形としてどういうものを目指していくのかというのは、出発点で考えるべき。4本建つので、それぞれがどういう考え方でやるかという、共通に「こういうことをやりましょう」というものは、今の時点でないと決められないと思う。それが何も示されてない。議論して、この4本がまとまったときにどういうデザインとして見えてくるか、見せたいのかというのを提案してもらいたい。

頂部について、真っすぐずっと立ち上がったデザインがいいというふうには思えない。上層階は設備階でもあるので、それなりにまとめて、上層階をしぼるという発想でまずやってみてもらいたい。できるだけ外への影響を小さくするような建て方をし、見かけ上できるだけ大きなものに見えないというように努力をして欲しい。

- ・超高層棟の建物に関する部分が一番悩ましい。事業スケジュールが違うとか、部分的にまだ利用形態が決まっていない段階で、形態はしぼれないという、協議会の苦しい事情も一方である。しかし地域貢献をする景観構成を基本的につくっていくということが前提だとすれば、結果としてどういうものを目指すのかというと、それはできるだけスリムな形に持っていくことだ。

4棟で全体の構成をつくるというのは、スカイラインを構成するという基本的な協議会の考えだったと思う。この超高層ビルに反映されている。その結果として今、森ビルさんの頂部のデザインがあると思う。

スカイラインの話は、持ち帰って議論して欲しい。色彩についてオールドニューで切り替えるという考え方があって、一つの建物それぞれの面を変えるのかという話があるが、景観という意味からするとうまいやり方じゃないのかもしれない。市と調整して欲しい。

いろんな考え方があるが、目指す方向としてはどんな景観

を目指したいかを考え、それを担保する方法としてデザインがあると思う。

A-1、A-2地区の考え方(資料2-2)について北仲通北地区再開発協議会((株)大和地所)より説明があった。

資料2-2

- ・ 灯台の意匠をわざわざ忠実にのせてきたが、誰もこれを灯台だとは思わない。まがいものならばない方がよい。左の方まで中層の方を白っぽくすればよいと思う。
- ・ ビルの中央部においた灯台のコピーは通りから歩いている人には見えない。相当遠くからでなければ見えない。当初の灯台の規模とは違う。こういうものをデザインする時、抽象的にデザイン化するというやり方と、忠実にコピーするというやり方と2つあるが、中間が一番まずいと思う。この灯台をもう一度復元をするという意味合いと、このビルの頂部に灯台をコピーするというのは多少意味が違うと思う。
- ・ 軒線というものを考えるのなら、あくまでも軒線として扱って欲しい。意識してデザインして、その上で軒線の上部と下部違うデザインとした方が性格がはっきりでると思う。軒線というのをもう一度最初のガイドラインに戻ってしっかり理解してやっていただけると良いと思う。実際デザインとしてチェックするのであればプランが何もないので読み取りにくい。この階はいったい何になっているのかわからない。外形だけ見せられている。広場にしても北側にあるまとまった面積の広場なので期待をしているがどういう風に建物と関係しているのかわからない。コメントのしようがない。
- ・ 高層を表面だけ見せられても、凹凸がどうなっているかわからない。バルコニーがどの程度ひっこんでいるのかわからない。デザインの基本がコーナーをガラスにするのが一つの方法論だと思うが、必ずしもコーナーがガラスになっていない。栄本町線側から見るとコーナーがガラスになっていない。もう少し正確な情報を与えていただきたい。高さも書いていないので何メートルの高さの建物かわからない。次回でいいですが。

(事務局)

・ 全体のガイドラインあるいは市の作ろうとしている景観形成基準と関連してくる。市の基準の方の3ページに市としては「栄本町線、万国橋通りに面する建築物の低層部で、水平方向に分節された部分のうち、上部のデザインは、壁面を後退させ、ガラス等の軽い素材を中心に用い、軽快かつ現代的なデザインに切り替える」としている。

提案されているアクセントカラーについて超高層の部分で下のほうの北仲ブリック色には多少疑問がある。デザインの意図はわかるにしてもこの濃い色でよいのかは別問題。例えば中間色などいろんな選定の幅があると思う。

(協議会)

・ 意見を踏まえてプランを出しながら検討して進化させていきたい。

	まとめ (事務局) ・低層部高層部コード編に多数の意見をいただいた。 ・目標像としてガイドラインをつくるべきでないか。 ・軒線から上はデザインをかえるべきではないか。 ・緑関係、環境はもう少し積極的にやる対応を。 ・スリムなプロポーションを目指すということを書いてほしい。 ・頭頂部のデザイン工夫。 ・4 棟の全体のスカイラインの構成。 ・低層棟から上のデザインの考え方は、もう少し軽い方がよい。 ・頭頂部の灯台を模したデザインはどうなのか。 ・超高層棟の視点場からの見え方をもう少し薄い色の方が良いのではないか。 これらのことをもう一度整理させていただき審議会にかけさせて欲しい。
資料	・ 1 第1回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会資料(A4・一部A3、30 ページ)(PDF,2.5MB)
特記事項	・ 本日の議事録については、会長が確認する。 ・ 次回の部会については別途調整する。