

### 3.3 景観

#### (1) 事後調査方法等

##### ア 調査内容

###### (ア) 主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

計画建物の完成後の主要な眺望地点からの景観の変化を把握しました。

###### (イ) 環境の保全のための措置の実施状況

評価書において事業計画において配慮するとしていた環境の保全のための措置の実施状況を把握しました。

##### イ 調査日時

###### (ア) 主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

計画建物の竣工後の最初の夏季とし、下記日程に調査を実施しました。

令和 6 年 (2024 年) 9 月 19 日(木)

###### (イ) 環境の保全のための措置の実施状況

建物供用後としました。

##### ウ 調査地点

###### (ア) 主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

調査地点は表 3.3-1 に示すとおりです。

フォトモンタージュによる予測を行った予測地点(10 地点)としました。なお、調査地点の位置は図 2.3-3 (p.19 参照) に示したとおりです。

表 3.3-1 調査地点（主要な眺望地点）

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
1	尾張屋橋	約 2,050m	帷子川に架かる尾張屋橋から北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、帷子川の人工護岸や川面の奥に横浜駅周辺の高層建物群などが眺望できます。
2	立町みはらし公園	約 1,950m	立町みはらし公園の高台の樹木が開けた場所から南西方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、低層の住宅や中高層のビル群を前景とし計画建物方向が眺望できます。
5	岡野公園	約 1,300m	岡野公園から北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、公園広場の奥にヨコハマポートサイド地区の高層建物等が眺望できます。
6	星野町公園	約 1,300m	星野町公園から西南西方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、公園広場の奥にヨコハマポートサイド地区の高層建物等が眺望できます。
8	高島中央公園	約 950m	高島中央公園から北西方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、前景に開放的な公園風景が広がり、その奥に高層建物等が眺望できます。
11	幸ヶ谷公園	約 500m	幸ヶ谷公園から南西方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、高台にある公園の樹木越しに中高層集合住宅等が眺望できます。
15	上台町公園	約 350m	上台町公園高台から南方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、神奈川区台町の中低層住宅等の奥に高層建物が眺望できます。
16	横浜駅西口連絡通路	約 400m	横浜駅西口連絡通路から北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、前景に横浜駅西口の駅前広場が広がり、その駅前広場を囲うように立地する駅前の中低層建物が眺望できます。
17	東横フラー緑道	約 150m	東横フラー緑道から南西方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、東横フラー緑道や道路沿いの中高層建物や高速道路の高架の背後に横浜駅西口の既存建物の一部が眺望できます。
18	鶴屋町 1 丁目交差点	約 100m	鶴屋町 1 丁目交差点から南方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、市道高島台 106 号線沿いに中低層建物が建ち並び、その奥に対象事業実施区域の一部を見るることができます。

## (イ) 環境の保全のための措置の実施状況

対象事業実施区域内としました。

## エ 調査方法

### (ア) 主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

予測地点と同地点からの写真撮影を行いました。なお、撮影にあたっては、表3.3-2に示す条件で実施しました。

表 3.3-2 景観写真の撮影条件

項目	地 点	地点 1	地点 2	地点 5	地点 6	地点 8
使用カメラ	OLYMPUS DIGITAL CAMERA E-M10 Mark III					
使用レンズ	LUMIX G VARIO 12-32/F3.5-5.6					
焦点距離	14 mm					
敷地境界までの距離	約 2,050m	約 1,950m	約 1,300m	約 1,300m	約 950m	
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	
項目	地 点	地点 11	地点 15	地点 16	地点 17	地点 18
使用カメラ	OLYMPUS DIGITAL CAMERA E-M10 Mark III					
使用レンズ	LUMIX G VARIO 12-32/F3.5-5.6					
焦点距離	14 mm					
敷地境界までの距離	約 500m	約 350m	約 400m	約 150m	約 100m	
撮影高さ*	+12.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	

\*対象事業実施区域の地盤面からの撮影高さを示しています。

### (イ) 環境の保全のための措置の実施状況

現地調査(目視)により実施状況を把握しました。

## (2) 事後調査結果

### ア 主要な眺望地点からの景観、及び圧迫感の変化

調査結果は、図3.3-1(1)～(10)に示すとおりです。

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点で建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物が出現しています。</p> <p>対象事業実施区域からは一定の距離があるため、既存の高層建物群（計画建物右側）の一部のように視認され、都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。</p>

図 3.3-1(1) 景観の変化（地点 1：尾張屋橋）

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、前景に遮る構造物等がなく、計画建物の概ね全容を眺望することができます。</p> <p>計画建物は、中低層市街地に新たに出現することになりますが、奥の既存建物（計画建物右側）と手前の既存建物（計画建物左側）とを結ぶスカイラインから突出した規模ではないため、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として、また、新たなランドマークとして視認されているものと考えます。</p>

図 3.3-1(2) 景観の変化（地点 2：立町みはらし公園）

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点において建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物の上部の一部を眺望することができると予測していましたが、新たに一の橋交差点付近で建設中の建物の陰に隠れ、計画建物はほとんど視認することができなくなりました。</p> <p>新たに建設された建物や既存の高層建物と連続するため、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。</p>

図 3.3-1(3) 景観の変化 (地点 5 : 岡野公園)

【予測時】	 <p>駅ビル計画建物 計画建物</p>
【供用時】	 <p>計画建物</p>
景観の変化	<p>この地点からは、前景に遮る構造物等がなく、計画建物の概ね全容を眺望することができると予測していましたが、新たに建設された建物（横浜市中央卸売市場本場青果部）の陰に隠れ、計画建物の一部を視認できる程度にとどまりました。</p> <p>対象事業実施区域からは一定の距離があるため、計画建物が視野に占める程度は小さく、新たに建設された建物（計画建物左側）とともに、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。</p>

図 3.3-1(4) 景観の変化（地点 6：星野町公園）

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点において建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物の一部を眺望することができると予測していましたが、新たに建設された建物（Kタワー横浜）の出現により、計画建物を確認することができなくなりました。</p>

図 3.3-1(5) 景観の変化（地点 8：高島中央公園）

【予測時】	
【供用時】*	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点では建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物を眺望することができます。</p> <p>比較的近い地点であり、前景に計画建物を遮る建物等が立地していないため、計画建物は横浜駅付近の新たなランドマークとして視認されているものと考えます。</p>

\*予測地点と同地点への立ち入りができなかったため、撮影位置をずらして撮影を行っています。

図 3.3-1(6) 景観の変化（地点 11：幸ヶ谷公園）

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、当時建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物の一部を眺望することができます。</p> <p>比較的近い地点であり、前景に計画建物を遮る建物等が立地していないため、計画建物は横浜駅付近の新たなランドマークとして視認されているものと考えます。なお、予測結果の計画建物の位置に誤りがありましたが、予測時点から施設配置に大きな変更はありません。</p>

図 3.3-1(7) 景観の変化（地点 15：上台町公園）

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点で建設中であった横浜駅ビルとともに計画建物の上部を眺望することができます。</p> <p>前景が横浜駅西口駅前広場と横浜駅ビルであり、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。</p>

図 3.3-1(8) 景観の変化 (地点 16 : 横浜駅西口連絡通路)

【予測時】	
【供用時】	
景観の変化	<p>この地点からは、予測時点に建設中であった横浜駅ビル駐車場棟とともに計画建物の一部を眺望することができます。</p> <p>比較的近い地点であり、見通しの良い広い歩行空間であるため、計画建物を眺望することができますが、前景となる横浜駅ビル駐車場棟の出現とともに、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。</p>

図 3.3-1(9) 景観の変化（地点 17：東横フラワー緑道）

【予測時】	 <p>This photograph shows the intersection at Hachioji-chome 1-chome from the perspective of the planned building. A green arrow on a traffic light is visible. A label '計画建物' (Planned Building) with a pointer indicates the building on the right side of the image.</p>
【供用時】	 <p>This photograph shows the same intersection at Hachioji-chome 1-chome from the perspective of the planned building, but the planned building is now closer to the foreground, appearing as a large, dark structure on the right side of the image.</p>
景観の変化	<p>この地点からは、既存建物の谷間に計画建物上部の一部を眺望することができます。</p> <p>比較的近い地点であり、前景となる既存建物とともに、計画建物は都市的な景観構成要素の一部として調和しているものと考えます。また、予測時は周辺への影響が最大となる条件で建物位置を設定していましたが、供用時は計画建物をセットバックした位置に配置し、圧迫感の軽減につながっているものと考えます。</p>

図 3.3-1(10) 景観の変化（地点 18：鶴屋町 1 丁目交差点）

## イ 環境の保全のための措置の実施状況

景観に係る環境の保全のための措置の実施状況は、表 3.3-3 に示すとおりです。

表 3.3-3 景観における環境の保全のための措置の実施状況

環境影響要因	環境の保全のための措置	実施状況
建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置や形状等について、周辺景観との調和や圧迫感による影響を少なくするよう配慮します。特に、計画建物の北側と西側は、現在の道路端(歩行空間)から 3~6m のセットバック、また、高層棟の東側も主な歩行者動線となるペデストリアンデッキからセットバックさせ、圧迫感の低減を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物配置や形状等について、周辺景観との調和や圧迫感による影響を少なくするよう、低層部よりも高層部が細くなる形状とする等の配慮を行いました(写真 3.3-1 参照)。特に、計画建物の北側と西側は元の道路端(歩行空間)から 3~6m セットバックし、高層棟の東側も主な歩行者動線となるペデストリアンデッキからセットバックすることにより、圧迫感の低減を図りました(写真 3.3-2~3 参照)。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁については高層部・低層部の高さを意識したデザイン上の分節を検討するなど、今後の詳細検討の中で、色彩や外壁材、デザイン等の工夫を行うことにより、眺望の調和や圧迫感の低減に努めます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁は高層部・低層部の高さを意識し、建物の低層部には縦線を、高層部には横線を入れてデザイン上の分節を施すなど、色彩や外壁材、デザインの工夫を行うことにより、眺望の調和や圧迫感の低減に努めました(写真 3.3-4 参照)。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「エキサイトよこはま 22 (横浜駅周辺大改造計画)」における景観形成の考え方を踏まえて、横浜の玄関口に隣接する地区にふさわしい都市景観の創造に努めます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「エキサイトよこはま 22」の理念を踏まえ、店舗を低層部に集中させる、2 階出入口をペデストリアンデッキに接続させる等、駅から人を迎える賑わい空間として整備を進め、横浜の玄関口に隣接する地区にふさわしい都市景観の創造に努めました(写真 3.3-5 参照)。</li> <li>・エリアマネジメント活動の一環でペデストリアンデッキや交通広場で「つるやちょうアーバンフェス」を 3 回開催しました。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「横浜市景観ビジョン」、「横浜市景観計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市の計画や条例を踏まえ、ペデストリアンデッキ上や地上部の緑化等を進め、横浜駅のシンボルとしてふさわしい魅力ある都市景観の創造に努めました(写真 3.3-6~7 参照)。</li> </ul>



写真 3.3-1 建物の形状

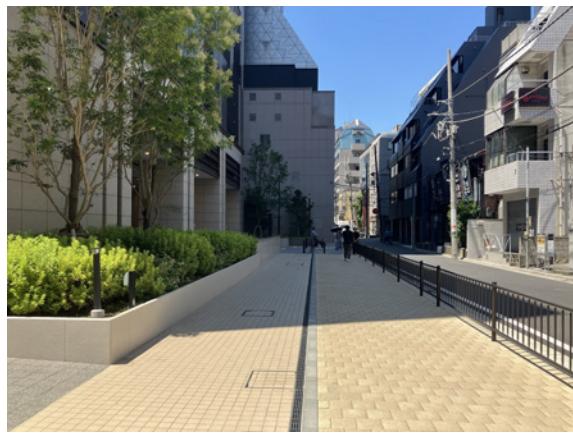


写真 3.3-2 セットバックの状況（北面）



写真 3.3-3 セットバックの状況（西面）



写真 3.3-4 計画建物の外壁の色彩・意匠



写真 3.3-5 横浜駅の玄関口としての様子

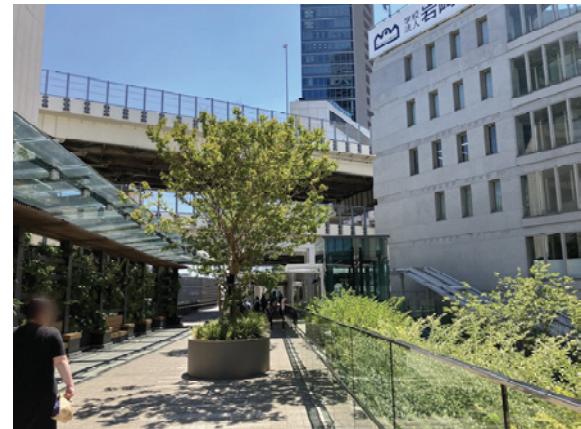


写真 3.3-6 デッキ上の植栽



写真 3.3-7 地上部の緑化

### (3) 事後調査結果の考察

評価書で示した環境保全目標は表 3.3-4 に示すとおりです。

事後調査の結果、中・遠景における日常生活圏から見た対象事業実施区域方面の地域景観は、計画建物の高層部が新たに出現しました。しかし、線路を挟んだ横浜駅東口に既に形成されているみなとみらい 21 地区やヨコハマポートサイド地区の高層建物群と連続した都市景観が形成されています。

また、対象事業実施区域周辺の細街区等の比較的見通しの良い近景においては、新たな構造物が出現したものの、周囲の景観に溶け込み、調和のとれた景観が保たれていると考えます。

計画建物の周囲には、市道高島台 106 号線及び市道高島台 116 号線に沿って、樹木や緑地等を整備しました。さらに、計画建物の低層部に商業・サービス機能を有した複合施設を設けたため、横浜駅から連続するにぎわいと交流の空間を形成できたと考えます。

建物の配置にあたっては、計画建物の北側と西側は元の道路端(歩行空間)から 3~6m セットバックしたほか、高層棟の東側も主な歩行者動線となるペデストリアンデッキからセットバックすることにより、圧迫感の低減を図りました。さらに、計画建物は高層部と低層部でデザイン上の分節を施すなど、色彩や外壁材、デザインの工夫を行い、圧迫感の低減に努めており、一定の効果が得られているものと考えます。

以上のことから、環境保全目標「周辺景観との調和を著しく損なわないこと。」及び「圧迫感を著しく生じさせないこと。」は達成されているものと考えます。

表 3.3-4 環境保全目標（景観）

区分	環境保全目標
【供用後】 建物の存在	・周辺景観との調和を著しく損なわないこと。 ・圧迫感を著しく生じさせないこと。