

6.12 景觀

6.12 景観

本事業の計画建物は、高層建物であるため、建物の存在により、周辺の主要な眺望地点などからの景観や圧迫感の程度に変化を生じさせるおそれがあります。

そのため、周辺の主要な眺望地点などからの景観や圧迫感の変化を把握するために、調査、予測、評価を行いました。以下に調査、予測、評価等の概要を示します。

【地域景観の特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化、圧迫感の変化】

	結果等の概要	参照頁
調査結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> 横浜駅西口周辺は、横浜駅東口に隣接するみなとみらい 21 地区やヨコハマポートサイド地区の新たな開放的な都市景観と異なり、業務・商業用途の中高層建物が混在し、高密度に立地した建物や駅前広場、高速道路の高架などで都市景観が構成されています。 対象事業実施区域周辺の主要な眺望地点としては、対象事業実施区域の北側や西側では少し離れた地域が高台となっているため、これら地域に整備されている公園の見晴台や広場等が日常生活圏の眺望地点となります。 対象事業実施区域の南側や東側は平坦な地域であるため、運河に架かる橋や、ヨコハマポートサイド地区やみなとみらい 21 地区等に整備されている公園等が日常生活圏の眺望地点となります。 現在、対象事業実施区域内のほとんどを時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺の細街路等の見通しの良い場所からは、比較的圧迫感を感じにくい景観が形成されています。 	p.6.12-5～ p.6.12-6
環境保全目標	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	p.6.12-10
予測結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の供用後の中・遠景における日常生活圏からの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することになりますが、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ると予測します。 対象事業実施区域周辺の細街路等の比較の見通しの良い、日常生活圏からの景観（近景）は、新たな構造物が出現し、景観が変化すると予測します。しかし、対象事業実施区域周辺は既に市街化されているため、現在の景観を構成する要素（中高層建物・街路樹等）に新たな要因が加わることはないことから、現状からの景観の変化に違和感や違和感を感じにくく、調和するものと予測します。 計画建物の周囲には、市道高島田 106 号線や市道高島台 116 号線に沿った歩道状空地と街路樹・緑地を整備していくほか、計画建物の低層部には、商業・サービスなどの機能を有した複合施設を整備していくため、横浜駅から連続するにぎわいと交流の空間を形成できるものと予測します。 供用時には、計画建物が新たに視野に入ることになるため、圧迫感を感じやすくなりますが、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等の対応により、圧迫感を低減できるものと予測します。 	p.6.12-13～ p.6.12-27
環境の保全のための措置の概要	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 「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。 「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。 	p.6.12-28
評価	<ul style="list-style-type: none"> 予測結果の概要に示すとおり、計画立案時から周辺景観との調和や圧迫感の低減に向けた環境の保全のための措置を講ずることで、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。」は達成されるものと考えます。 	p.6.12-28～ p.6.12-29

※調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認願います。

1 調査

(1) 調査項目

調査項目は、以下の内容としました。

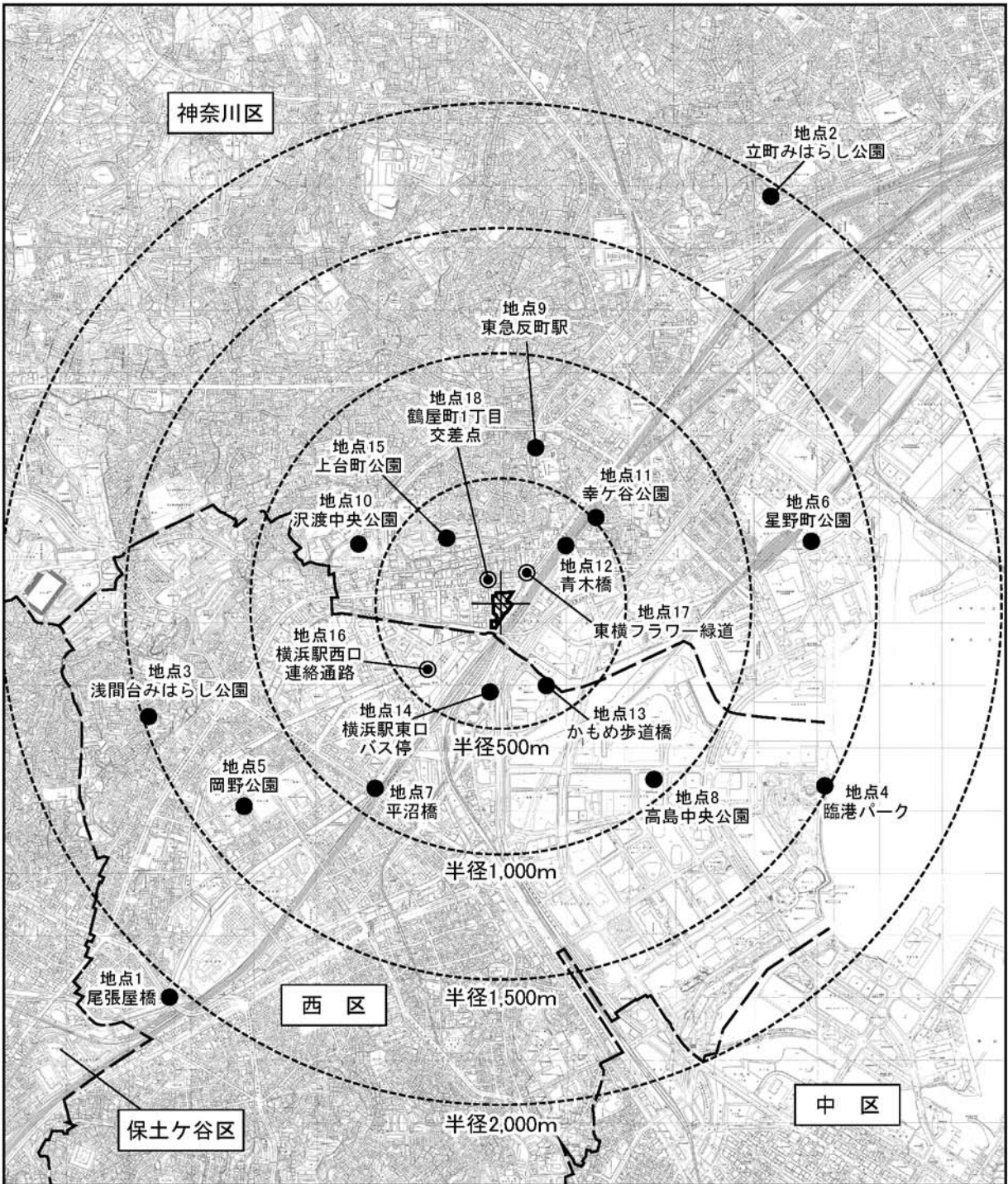
- ア 地域景観の特性
- イ 主要な眺望地点の分布状況
- ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況
- エ 圧迫感の状況
- オ 関係法令、計画等

(2) 調査地域・地点




- ア 地域景観の特性
対象事業実施区域及びその周辺としました。
- イ 主要な眺望地点の分布状況
対象事業実施区域及びその周辺としました。
- ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況
対象事業実施区域の中心から概ね 2km の範囲において、対象事業実施区域方面が容易に見渡せると考えられる場所、不特定多数の人の利用頻度や滞留度が高い場所を主要な眺望地点とし、図 6.12-1 に示す対象事業実施区域周辺の 18 地点（地点 1～18）としました。
- エ 圧迫感の状況
対象事業実施区域周辺の細街路上等の比較的通りの良い場所として、図 6.12-1 に示す 3 地点としました。
- オ 関係法令、計画等
対象事業実施区域に関する関係法令、計画等としました。

(3) 調査時期

- ア 地域景観の特性、主要な眺望地点の分布状況・眺望の状況、及び圧迫感の状況
平成 27 年 11 月 16 日（月）、平成 27 年 12 月 10 日（木）
- イ 関係法令、計画等
主に既存資料の収集・整理であるため、特に調査時期は指定しませんでした。

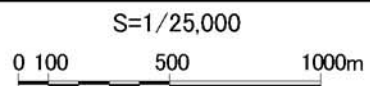


凡例

-  対象事業実施区域
-  景観調査・予測地点(眺望の変化)
-  景観調査・予測地点(眺望の変化、圧迫感の変化)

※図中の円の中心は、計画建物の高層部を中心としています。

図6.12-1 景観調査地点位置図



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9104号)

(4) 調査方法

ア 地域景観の特性、及び主要な眺望地点の分布状況

「地形図」等の既存資料を収集・整理及び適宜現地踏査を行って地域景観の特性を把握しました。

イ 主要な眺望地点からの眺望の状況、及び圧迫感の状況

現地踏査を行い、必要に応じて主要な眺望地点からの眺望の状況を撮影しました。

なお、撮影にあつては、表 6.12-1 に示す条件で実施しました。

表 6.12-1 景観写真の撮影条件

項目 \ 地点	地点 1	地点 2	地点 3	地点 4	地点 5	地点 6
使用カメラ	Canon PowerShot S120					
使用レンズ	35mm フィルム換算:28mm					
焦点距離	35mm フィルム換算:28mm					
敷地境界までの距離	約 2050m	約 1950m	約 1500m	約 1500m	約 1300m	約 1300m
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m
項目 \ 地点	地点 7	地点 8	地点 9	地点 10	地点 11	地点 12
使用カメラ	Canon PowerShot S120					
使用レンズ	35mm フィルム換算:28mm					
焦点距離	35mm フィルム換算:28mm					
敷地境界までの距離	約 900m	約 950m	約 650m	約 600m	約 500m	約 350m
撮影高さ*	+7.5m	+1.5m	+1.5m	+7.5m	+12.5m	+1.5m
項目 \ 地点	地点 13	地点 14	地点 15	地点 16	地点 17	地点 18
使用カメラ	Canon PowerShot S120					
使用レンズ	35mm フィルム換算:28mm					
焦点距離	35mm フィルム換算:28mm					
敷地境界までの距離	約 350m	約 350m	約 350m	約 400m	約 150m	約 100m
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+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。

ウ 関係法令等による基準等

以下の関係法令等の内容を整理しました。

- ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」
- ・「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」
- ・「横浜市景観計画」
- ・「横浜市環境管理計画」

(5) 調査結果

ア 地域景観の特性

対象事業実施区域は、横浜駅きた西口から北に直線で約 100m の位置にあります。

横浜駅西口周辺は、日本有数のターミナルの玄関口・横浜の中心的商業地区として長く繁栄してきました。そのため、横浜駅西口周辺は、横浜駅東口に隣接するみなとみらい 21 地区やヨコハマポートサイド地区の新たな開放的な都市景観と異なり、業務・商業用途の中高層建物が混在し、高密度に立地した建物や駅前広場、高速道路の高架などで都市景観が構成されています。

イ 主要な眺望地点の分布状況

対象事業実施区域周辺の主要な眺望地点としては、対象事業実施区域の北側や西側では少し離れた地域が高台となっているため、これら地域に整備されている公園の見晴台や広場等が日常生活圏の眺望地点となります。

また、対象事業実施区域の南側や東側は平坦な地域であるため、運河に架かる橋や、ヨコハマポートサイド地区やみなとみらい 21 地区等に整備されている公園等が日常生活圏の眺望地点となります。

ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況

主要な眺望地点からの眺望の状況は表 6.12-2(1)～(2)に示すとおりです。

表 6.12-2(1) 主要な眺望地点及び眺望の状況

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。
3	浅間台みはらし公園	約 1,500m	浅間台みはらし公園の見晴台から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、公園の樹木の奥にみなとみらい 21 地区等の高層建物が眺望できます。
4	臨港パーク	約 1,500m	臨港パークから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、前景に公園が広がり、その奥にみなとみらい 21 地区及びヨコハマポートサイド地区の高層集合住宅等が眺望できます。
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。
7	平沼橋	約 900m	平沼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、鉄道線路沿いの中高層建物の奥に横浜駅西口の中高層建物等が眺望できます。

注) 距離は、計画建物の高層部中心までのおおよその直線距離を示しています。

表 6.12-2(2) 主要な眺望地点及び眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
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。
9	東急反町駅	約 650m	東急反町駅の地上部（東横フラワー緑道）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、東横フラワー緑道脇に中低層の建物が林立し、遠方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。
10	沢渡中央公園	約 600m	沢渡中央公園から南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、公園周囲の樹木の背後に横浜駅西口周辺の高層建物の上部が眺望できます。
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。
12	青木橋	約 350m	青木橋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、鉄道線路沿いの中高層建物の奥に横浜駅西口の中高層建物等が眺望できます。
13	かもめ歩道橋	約 350m	かもめ歩道橋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、帷子川分水路上が開けているため、横浜ベイクォーター等の大規模商業施設の間から、横浜駅西口周辺の高層建物の上部が眺望できます。
14	横浜駅東口バス停	約 350m	横浜駅東口バス停から北方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、横浜駅の鉄道ホームを前景に、横浜駅西口周辺の高層建物の上部が眺望できます。
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	東横フラワー緑道	約 150m	東横フラワ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、東横フラワ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ことができます。

注) 距離は、計画建物の高層部中心までのおおよその直線距離を示しています。

エ 圧迫感の状況

現在、対象事業実施区域の東側を除いて、既存の中高層建物が林立しています。東側は、鉄道用地であるため、開けた空間となっています。

また、対象事業実施区域の南側には、高速道路の高架が接しています。

現在、対象事業実施区域内のほとんどを時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺の細街路等の見通しの良い場所からは、比較的圧迫感を感じにくい景観が形成されています。

オ 関係法令、計画等

(ア) 「エキサイトよこはま 22」ーまちづくりガイドライン(平成 24 年度改定)ー

(エキサイトよこはま 22 ガイドライン検討会、平成 21 年 12 月)

「まちづくりガイドライン」では、民間と行政が連携・協働して地区の魅力向上を図るため、まちづくりの基本方針や再開発等を行う際のルールが示されています。

このガイドラインでは、土地利用・空間形成分野、環境分野、防災・防犯分野、景観分野、歩行者・親水空間分野、交通環境分野の 6 つの分野別ガイドラインが示されており、さらに、センターゾーン、鶴屋町地区、南幸地区の各地区の特性をふまえた「都市機能の導入・育成」「都市景観の形成」等について、分野別ガイドラインの内容を補足する地区別ガイドラインもまとめられています。

分野別ガイドライン (景観分野)

○横浜の玄関口にふさわしい、印象的で魅力ある都市景観の創出

基本方針	センターゾーンのコアを中心として、横浜の玄関口にふさわしく印象的で魅力ある都市景観を形成するために、まちを訪れる人々が魅力を感じることができ、忘れられないシーンが展開する横浜らしい景観の創出を目指します。
基本ルール	センターゾーンのコアにおいて、エリア特性をふまえた都市景観の演出 西口エリアでは、街の賑わいや活力とともに横浜らしさを感じられる都市空間の形成 エリアの特性 ・既成市街地のにぎわいや活力を生かした空間形成が求められる。 ・不整形な街区で構成された密集市街地において、整形でまとまりある駅前広場は開放感が感じられる空間形成が求められる。 ・また、市民生活の中心となる憩いや賑わい、来街者を街に迎え入れるホスピタリティを有する空間形成が求められる。

地区別ガイドラインより (鶴屋町地区)

○都市景観の形成

基本的考え方	にぎわいある街並みや、帷子川分水路・旧東海道・東横フラワー緑道などの地区特性、地区の資源を生かした景観形成を図ります。
ガイドラインの内容	・にぎわいと界限性のある、豊かな歩行環境の形成 ・帷子川分水路を活用した、水を感じられる空間演出 ・周辺地区とつながりを意識した景観形成

(イ)「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」(平成18年2月、横浜市条例第2号)

この条例は、魅力ある都市景観の創造によって、地域の個性と市民等の豊かな発想が調和した、人をひきつける質の高い都市の実現を図ることを目的として定められた条例です。

この条例では、事業者の責務として、その事業活動を通じて、地域の個性との調和に配慮し、積極的に魅力ある都市景観の創造に努めること、さらに、横浜市が実施する都市景観の創造に関する施策に協力することが定められています。

なお、この条例では、魅力ある都市景観の形成を図る必要がある地区を「都市景観協議地区」として横浜市が指定することができますが、現在、横浜駅周辺ではこの協議地区の指定はされていません。

(ウ)「横浜市景観ビジョン」(横浜市、平成18年12月)

横浜市景観ビジョンは、横浜市のこれからの景観づくりにおいて目指すべき方向性を長期的な視野に立って示されたもので、良好な景観をつくること、豊かな市民生活の実現につながることに加えて、観光や産業分野などを含めた都市全体の活力向上に結びつく大切な取組であることを、市民・事業者・行政で共有し、協働して景観づくりに取り組むための契機とすることを目指して策定されています。

この景観ビジョンでは、市内の各地域において目指したい景観の将来像を考える際の基本的な方向性が以下に示すとおり7テーマ定められています。

- (1)魅力的な街並みの形成
- (2)快適な歩行者空間の景観形成
- (3)歴史的景観資源の保全と活用による景観形成
- (4)水と緑の保全と活用による景観形成
- (5)屋外広告物の景観的配慮
- (6)生活空間の景観形成
- (7)想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観形成

また、この景観形成のテーマを踏まえ、地区ごとの個性を活かした景観魅力づくりとして、駅前・駅周辺、高密度な既成市街地の方向性が示されています。

駅前・駅周辺

- ・活気のある街の雰囲気を活かした景観形成を目指します。
- ・街の玄関口として、その街の個性を象徴する景観形成を目指します。
- ・商業的賑わいと調和した秩序ある広告による景観形成を目指します。

高密度な既成市街地

- ・商店街の賑わいや下町の暖かみを感じさせる独特な街並みを活かした景観形成を目指します。
- ・建造物をはじめとする多様な歴史的資源に着目して、地域資源や旧街道の歴史性を読み取り、それを活かした景観形成を目指します。

(エ) 「横浜市景観計画」(横浜市、平成 25 年 11 月)

横浜市では、景観法に基づき、市内全域を対象区域とする景観計画が定められています。

この景観計画では、開発行為を行う場合の法面の高さや、緑化についての基準が定められているほか、関内地区、みなとみらい 21 中央地区、みなとみらい 21 新港地区の 3 地区について、重点的に景観形成を進めていく地区(景観推進地区)として、建物や工作物、屋外広告物などについて、高さや色彩などの基準(景観形成基準)等が定められています。

(オ) 横浜市環境管理計画(横浜市、平成 27 年 1 月)

横浜市では、この計画を進めることで、横浜の豊かな自然環境の創造と保全、さらなる市民生活の安全・安心の実現を目指すとしています。

この計画では、総合的な視点による基本政策の一つである「環境とまちづくり ～環境と調和・共生した魅力あるまちづくり～」の中で、都心臨海部が水辺や緑は少ない状況にあり、豊かな生物多様性の保全やヒートアイランド現象の緩和、防災・減災機能の観点からも、水や緑を身近に感じることでできるまちづくりが必要という課題から、2017 年度までに実施・着手する取組方針の一つとして、以下の内容などがあげられています。

都心部におけるエコまちづくりの推進	
取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 交通などによる環境負荷が少ないまちづくりを進めるとともに、災害に強い都市機能の強化を図ります。 市民の憩いの場となる水辺空間の整備や、市民が実感できる緑を増やし、生き物を身近に感じられる豊かな環境のあるまちづくりを進めます。
取組方針を踏まえた主な取組	取組内容
エキサイトよこはま 22 における環境取組の推進	横浜駅周辺の将来像を見据えたまちづくりの指針として地元と共有する「エキサイトよこはま 22(横浜駅周辺大改造計画)」において、平成 24 年度に改定した「まちづくりガイドライン」に基づき、生物多様性に配慮した樹種・緑・ビオトープなど、多様な水・緑の創出等、環境問題に対応した先進的なまちづくりを目指します。
都心臨海部の緑花による賑わいづくり	多くの観光客が訪れる都心臨海部において、来訪者の回遊性向上や生物多様性確保の観点から、公共施設を中心に緑や花による空間演出や質の高い維持管理を集中的に展開し、街の魅力形成・賑わいづくりにつなげます。

(カ) 「神奈川区まちづくりプラン」(横浜市神奈川区役所・都市計画局、平成 15 年 12 月)

「神奈川区まちづくりプラン」は、概ね 20 年後を見据えた神奈川区におけるまちづくりの方針が示されたもので、横浜市都市計画マスタープランの神奈川区版です。

この中で、快適でうるおいのあるまちづくりの方針として、複合市街地では、周囲との調和のとれた景観づくりとして『店舗、事務所等の看板を含めた建物の色や形態などは、周囲の環境と調和のとれた整備を促進するとともに、地区の特色を取り入れたまちなみづくりを進めます』とされています。

2 環境保全目標の設定

景観に係る環境保全目標は、表 6.12-3 に示すとおり設定しました。

表 6.12-3 環境保全目標（景観）

区分	環境保全目標
【供用時】 建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

3 予測及び評価等

(1) 予測項目

予測項目は、事業の実施により変化する景観の状況として、以下の3点を予測することとしました。

- ア 地域景観の特性の変化
- イ 主要な眺望地点からの景観の変化
- ウ 圧迫感の変化

(2) 予測地域・地点

- ア 地域景観の特性の変化、及び主要な眺望地点からの景観の変化

予測地点は、表 6.12-4 に示す判定基準に従って、調査を行った 18 地点を整理しました。判定基準は、主要な眺望地点から対象事業実施区域方向の眺望が開けており、かつ計画建物を視認可能と想定されることと、また、なるべく多方向からの眺望地点を予測地点として選定することを念頭においています。

整理の結果、予測地点（主要な眺望地点）は、調査を行った 18 地点のうち、表 6.12-5 に示す 10 地点を選定しました。

表 6.12-4 予測地点（主要な眺望地点）として選定する判定基準

項目	優先度	判定基準
視認性	◎	対象事業実施区域方向の眺望が比較的開けている、または計画建物の半分以上が眺望可能と想定される
	○	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により一部遮蔽される、または計画建物の半分以下が眺望可能と想定される
	△	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により遮蔽され、あまり眺望できない
認知度	◎	不特定多数の人を集客し、各種イベントが頻繁に行われたり、観光地等として広く知られていたりする地点、またはその施設に極めて近い場所
	○	不特定多数の人が集まったり利用したりする可能性が高く、地域の自治活動等、地域の人が日常利用したりする地点
	△	上記以外の眺望地点

表 6.12-5 予測地点（主要な眺望地点）の選定結果

地点	主要な眺望地点	距離	対象事業 実施区域 の方向	視認性	認知性	選定結果	
1	尾張屋橋	約 2,050m	北東	○	△	●	
2	立町みはらし公園	約 1,950m	南西	○	○	●	
3	浅間台みはらし公園	約 1,500m	東	△	○		視認性難
4	臨港パーク	約 1,500m	西	○	◎		8 に代表させる
5	岡野公園	約 1,300m	北東	○	○	●	
6	星野町公園	約 1,300m	西南西	○	○	●	
7	平沼橋	約 900m	北東	○	△		1 に代表させる
8	高島中央公園	約 950m	北西	○	○	●	
9	東急反町駅	約 650m	南	◎	○		17 に代表させる
10	沢渡中央公園	約 600m	南東	△	○		視認性難
11	幸ヶ谷公園	約 500m	南西	◎	○	●	
12	青木橋	約 350m	南西	◎	△		11 に代表させる
13	かもめ歩道橋	約 350m	北西	○	◎		8 に代表させる
14	横浜駅東口バス停	約 350m	北	○	◎		8 に代表させる
15	上台町公園	約 350m	南	◎	○	●	
16	横浜駅西口連絡通路	約 400m	北東	◎	◎	●	
17	東横フラワー緑道	約 150m	南西	◎	△	●	
18	鶴屋町 1 丁目交差点	約 100m	南	◎	△	●	

イ 圧迫感の変化

主要な眺望地点のうち、近景（計画建物の高層部中央から約 500m以内）において、代表的な 3 地点を予測地点としました（図 6.12-1 参照）。

(3) 予測時期

予測時点は、計画建物の竣工時としました。

(4) 予測条件、予測方法

ア 地域景観の特性の変化

地域景観の特性の変化は、現況の地域景観特性と本事業の供用時に新たに出現する計画建物を含めた地域景観特性を比較することで予測しました。

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化の程度は、選定した地点において撮影した現況写真に計画建物を合成したフォトモンタージュを作成する方法で予測しました。

ウ 圧迫感の変化

圧迫感の変化の程度は、選定した近景域の眺望地点から計画建物を望んだ場合の仰角図を作成する方法で予測しました。

(5) 予測条件の整理

ア 計画建物

本事業の計画建物のデザイン・色彩等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。準備書作成時点での検討内容として、図化しました。

建物完成イメージは、図 6.12-2 に示すとおりです。



図 6.12-2 建物完成イメージ（俯瞰）

イ 隣接事業

予測にあたっては、横浜駅西口の将来的な景観を想定する必要があるため、予測実施時点において事業計画が明らかであり、かつ、ヒアリング等によりその建物計画の概要が情報として得られる事業については、予測条件として含めることとしました。

具体的には、隣接事業である「横浜駅西口駅ビル計画」の駅ビル棟と駐車場棟が完成することを前提としました。ただし、得られる情報から建物ボリュームのみの表現に留めています。

(6) 予測結果

ア 地域景観の特性の変化

対象事業実施区域を含めた周辺の地域景観は、平成 21 年に策定された「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」の景観形成の考え方である「海と陸と空の拠点として、エントランス性やホスピタリティの感じられる景観の形成」、「都市の活力、人々の賑わい・営みが体感できる空間の形成」、「水、緑、光、ハマ風の満喫できる空間の形成」等に沿って都市景観の整備が進められると考えます。

本事業の供用後の中・遠景における日常生活圏からの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することになりますが、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ると予測します。

また、現在、対象事業実施区域内のほとんどを時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺の細街路等の比較的見通しの良い、日常生活圏からの景観（近景）は、新たな構造物が出現し、景観が変化すると予測します。しかし、対象事業実施区域周辺は既に市街化されているため、現在の景観を構成する要素（中高層建物・街路樹等）に新たな要因が加わることはないことから、現状からの景観の変化に違和感は覚えにくく、調和するものと予測します。

さらに、計画建物の周囲には、市道高島田 106 号線や市道高島台 116 号線に沿った歩道状空地と街路樹・緑地を整備していくほか、計画建物の低層部には、商業・サービスなどの機能を有した複合施設を整備していくため、横浜駅から連続するにぎわいと交流の空間を形成できるものと予測します。

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化についての予測結果は、図 6.12-3(1)～(10)に示すとおりです。

【現況】
平成 27 年
11 月 16 日撮影



【供用時】



※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。

景観の変化



この地点からは、現在建設中の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。

対象事業実施区域からは一定の距離があるため、眺望者からは、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ると考えられます。そのため、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。

図 6.12-3(1) 景観の変化（地点 1：尾張屋橋）




<p>【現況】 平成 27 年 11 月 16 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		<p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>
<p>景観の変化</p>		<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）や手前の既存建物（計画建物左側）と比較して突出した規模ではないため、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るものと予測します。</p>

図 6.12-3(2) 景観の変化（地点 2：立町みはらし公園）

【現況】
平成 27 年
11 月 16 日撮影



【供用時】



※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。

景観の変化



この地点からは、現在建設中の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ます。

既存の高層建物と連続するため、都市的な景観構成要素の一部として調和すると予測します。

図 6.12-3(3) 景観の変化（地点 5：岡野公園）

<p>【現況】 平成 27 年 11 月 16 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>	
<p>景観の変化</p>		<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、既存建物（計画建物左側）と比較して突出した規模ではないため、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調和するものと予測します。</p>

図 6.12-3(4) 景観の変化（地点 6：星野町公園）

【現況】
平成 27 年
11 月 16 日撮影



【供用時】



※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。

景観の変化



この地点からは、現在建設中の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。

当該施設付近には高層建物が林立しているため、施設利用者からは、既存建物群の一部のように視認されると考えられます。そのため、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。

図 6.12-3(5) 景観の変化（地点 8：高島中央公園）




<p>【現況】 平成 27 年 11 月 16 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		<p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、現在建設中の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、前景に高層建物が立地しておらず、比較的開けているため、計画建物が眺望を変化させますが、横浜駅付近の新たなランドマークとして視認されると予測します。</p>

図 6.12-3(6) 景観の変化（地点 11：幸ヶ谷公園）




<p>【現況】 平成 27 年 11 月 16 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>	
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、現在建設中の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、前景に高層建物が立地しておらず、比較的開けているため、計画建物が眺望を変化させますが、横浜駅付近の新たなランドマークとして視認されると予測します。</p>

図 6.12-3(7) 景観の変化（地点 15：上台町公園）

【現況】
平成 27 年
12 月 10 日撮影



【供用時】



※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。

景観の変化



この地点からは、現在建設中の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。

前景が横浜駅西口駅前広場であるため、計画建物が眺望を変化させることになると予測します。

しかし、横浜駅ビルの出現とともに、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。

図 6.12-3(8) 景観の変化（地点 16：横浜駅西口連絡通路）

【現況】
平成 27 年
12 月 10 日撮影



【供用時】



※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。

景観の変化



この地点からは、現在建設中の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。

比較的広い歩行空間で見通しが良いため、眺望を変化させることとなりますが、横浜駅ビル駐車場棟の出現とともに、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。

図 6.12-3(9) 景観の変化 (地点 17 : 東横フラワー緑道)




<p>【現況】 平成 27 年 12 月 10 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>	 <p>計画建物</p> <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>	
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、既存建物の谷間に計画建物の一部を眺望することができます。</p> <p>比較的広い歩行空間で見通しが良いため、眺望を変化させることとなりますが、既存建物とともに、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。</p>

図 6.12-3(10) 景観の変化 (地点 18 : 鶴屋町 1 丁目交差点)

ウ 圧迫感の変化

計画建物による圧迫感の影響を受けやすい近景から、主要な眺望地点からの圧迫感の状況の変化について予測を行いました。各地点における圧迫感の変化は、図 6.12-4(1)～(3)に示すとおりです。

供用時には、計画建物が新たに視野に入ることになるため、圧迫感を感じやすくなりますが、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等の対応により、圧迫感を低減できるものと予測します。

なお、「景観工学」（石井一郎・元田良孝、平成2年8月）によると、仰角と圧迫感には以下のとおりの関係があります。

- ・仰角 10° 以下：圧迫感はほとんどない
- ・仰角 10～25°：圧迫感が多少ある
- ・仰角 25° 以上：強い圧迫感を受ける



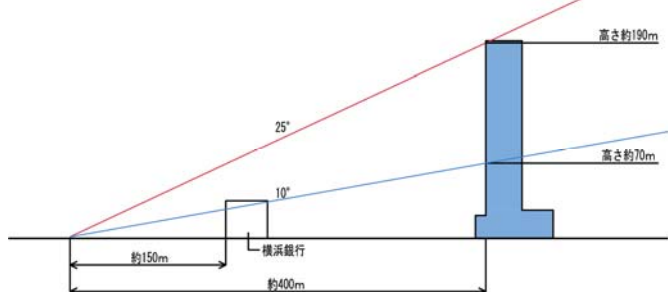
<p>【現況】 平成 27 年 12 月 10 日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <div data-bbox="191 1198 359 1332" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>	 <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>
<p>予測地点と計画建物との仰角の関係図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>計画建物は、横浜駅西口駅ビルとともに、横浜駅西口駅前広場に面した既存建物越しに出現すると予測します。</p> <p>この地点からは、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建物にかかると考えられますが、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、デザイン等の工夫により、圧迫感は軽減されるものと予測します。</p>

図 6.12-4(1) 圧迫感の変化（地点 16：横浜駅西口連絡通路）



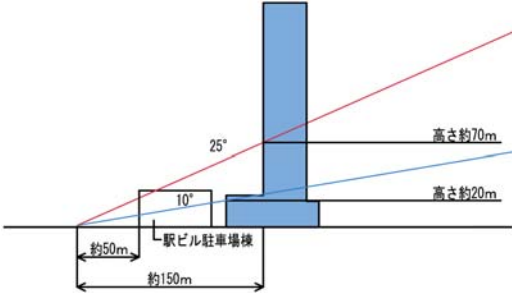
<p>【現況】 平成 27 年 12 月 10 日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <div data-bbox="193 1200 359 1328" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>	 <p>計画建物</p> <p>駅ビル駐車場棟</p> <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>
<p>予測地点と計画建物との仰角の関係図</p>	 <p>高さ約70m</p> <p>高さ約20m</p> <p>25°</p> <p>10°</p> <p>約50m</p> <p>約150m</p> <p>駅ビル駐車場棟</p>
<p>圧迫感の変化</p>	<p>供用後は、計画建物の前面に横浜駅ビル駐車場棟が出現すると予測します。</p> <p>この地点からは、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建物にかかると考えられますが、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、デザイン等の工夫により、圧迫感は軽減されるものと予測します。</p> <p>また、横浜駅ビル駐車場棟の後方に位置するため距離があること、計画建物の見つけ幅が狭いことなどにより、圧迫感は軽減されているものと予測します。</p>

図 6.12-4(2) 圧迫感の変化（地点 17：東横フラワー緑道）



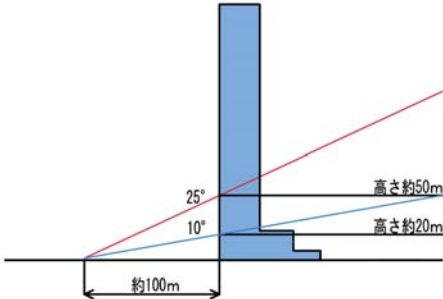
<p>【現況】 平成 27 年 12 月 10 日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <div data-bbox="193 1196 359 1323" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>	 <p>※建物のデザイン等については、関係機関との協議等を踏まえ、今後詳細に進めていくため、変更になる可能性があります。</p>
<p>予測地点と計画建物との仰角の関係図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>計画建物は市道高島台 106 号線沿いの既存建物の谷間に出現すると予測します。 この地点からは、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建物にかかると考えられますが、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、デザイン等の工夫により、圧迫感は軽減されるものと予測します。</p>

図 6.12-4(3) 圧迫感の変化（地点 18：鶴屋町 1 丁目交差点）

(7) 環境の保全のための措置

環境の保全のための措置は、供用時の周辺景観との調和や圧迫感の低減を図るため、表 6.12-6 に示す内容を実施します。

この環境の保全のための措置は、計画立案時から講じていきます。

表 6.12-6 環境の保全のための措置（地域景観の特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化、圧迫感の変化）

区分	環境の保全のための措置
【供用時】 建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> ・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DEST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。 ・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。 ・「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。 ・「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。

(8) 評価

ア 地域景観の特性の変化

本事業の供用後の中・遠景における日常生活圏からの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することになります。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ると予測します。

また、現在、対象事業実施区域内のほとんどを時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺の細街路等の比較的通りの良い、日常生活圏からの景観（近景）は、新たな構造物が出現し、景観が変化すると予測します。しかし、対象事業実施区域周辺は既に市街化されているため、現在の景観を構成する要素（中高層建物・街路樹等）に新たな要因が加わることはないことから、現状からの景観の変化に違和感や違和感なく、調和するものと予測します。

さらに、計画建物の周囲には、市道高島台 106 号線や市道高島台 116 号線に沿って、街路樹や緑地等とともに歩道状空地と、商業・サービスなどの機能を有した複合施設が計画建物の低層部に整備されるため、横浜駅から連続するにぎわいと交流の空間を形成できるものと予測します。

そのため、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。」は達成されるものと考えます。

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化については、遠景の眺望地点では計画建物が出現することによって、横浜駅周辺地区のランドマークとして、あるいは既存の都市景観の一部として認識されると考えます。

中景及び近景の眺望地点では計画建物の出現により景観が変化しますが、外壁を高層部・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の配慮により、「エキサイトよこはま 22（横浜駅周辺大改造計画）」で示されている景観形成方針等に沿った、横浜の玄関口に隣接する地区にふさわしい象徴的な都市景観が形成されるものと考えます。

このように、計画立案時から周辺景観との調和に向けた環境の保全のための措置を講ずることで、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。」は達成されるものと考えます。

ウ 圧迫感の変化

供用時には、計画建物が新たに視野に入ることになるため、圧迫感を感じやすくなりますが、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等の対応により、圧迫感を低減できるものと予測します。

このように、計画立案時から圧迫感の低減に向けた環境の保全のための措置を講ずることで、環境保全目標「圧迫感を著しく生じさせないこと。」は達成されるものと考えます。