

6.14 景觀

6.14 景観

本事業の計画建築物は、高層建築物であるため、建物の存在により、周辺の主要な眺望地点等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等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"> 北仲通北地区付近では、北側は観光名所が点在する比較的開放的な景観、南側は業務・商業用途の中高層建築物が高密度に立地した都市景観が形成されています。 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南東側や西側の少し離れた地域が高台となっているため、これらの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、対象事業実施区域付近は平坦な地域であるため、建築物が高密度に立地した箇所からの眺望は困難になっています。横浜港沿いの公園や観光名所等が日常生活圏の眺望地点となります。 対象事業実施区域周辺は、北側から西側にかけては大岡川河口から大棧橋ふ頭へ続く運河となっており、開けた空間となっていますが、東側には建築物の高さ約140m、南側は高さ約200mの高層建築物が接しています。現在、対象事業実施区域は月極及び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. 14-6～ p. 6. 14-9
環境保全目標	<p>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</p> <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。 <p>圧迫感の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> 近景域での圧迫感の軽減に努めること。 	p. 6. 14-12
予測結果の概要	<p>地域景観の特性の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業の実施に伴い、新たに高層建築物が出現しますが、既存の高層建築物とのスカイラインの形成に配慮する等、景観に関する上位計画に沿った計画であることから、周辺の景観に調和し、また、「北仲通北地区デザインガイドライン」に定められた、みたとみらい21地区と呼応するスカイラインとしての空間デザインの基本方針である”群としてのまとまりのある都市景観の創出”が図られるものと予測します。 高層棟は、「北仲通北地区デザインガイドライン」を順守した規模・配置、及び地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画とすることで、通景空間の確保も図られるものと予測します。 <p>主要な眺望地点からの景観の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画建築物が出現することにより、スカイラインや眺望が変化しますが、都市的な景観構成要素の一部として調和し、北仲通北地区の群としての景観を形成すると予測します。 <p>圧迫感の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> 近景域においては、仰角25°を超える領域に計画建築物が新たに出現することになるため、圧迫感を感じやすくなると予測します。しかし、高層棟は四隅を丸くする等のデザインとし、外壁色については明色を採用していくことで、視覚的な存在感の低減を図ることから、可能な限り圧迫感を低減できるものと予測します。 	p. 6. 14-15～ p. 6. 14-32

注) 調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認願います。

【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（続き）】

	結果等の概要	参照頁
環境の保全のための措置の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望の調和や圧迫感を低減させるよう、建築物の形状、デザイン・色彩等に配慮するとともに、詳細については、関係機関等との協議を行っていきます。 ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「北仲通北地区デザインガイドライン」、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。 	p. 6. 14-33
評価	<p>地域景観の特性の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の実施に伴い、新たに高層建築物が出現しますが、既存の高層建築物とのスカイラインの形成に配慮する等、景観に関する上位計画に沿った計画であることから、周辺の景観に調和し、また、「北仲通北地区デザインガイドライン」に定められた、みなとみらい 21 地区と呼応するスカイラインとしての空間デザインの基本方針である”群としてのまとまりのある都市景観の創出”が図られるものと予測します。 ・高層棟は、「北仲通北地区デザインガイドライン」を順守した規模・配置、及び地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画とすることで、通景空間の確保も図られるものと予測します。 ・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。」は達成されるものと考えます。 <p>主要な眺望地点からの景観の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な眺望地点からの景観は、計画建築物が出現することにより、スカイラインや眺望が変化しますが、都市的な景観構成要素の一部として調和し、北仲通北地区の群としての景観を形成すると予測します。 ・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。」は達成されるものと考えます。 <p>圧迫感の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・供用時には、計画建築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ると予測します。しかし、高層棟は四隅を丸くする等のデザインとし、外壁色については明色を採用していくことで、視覚的な存在感の低減を図ることから、可能な限り圧迫感を低減できるものと予測します。 ・以上のことから、環境保全目標「近景域での圧迫感の軽減に努めること。」は達成されるものと考えます。 	p. 6. 14-33

注) 調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認願います。

6.14.1 調査

(1) 調査項目

調査項目は、以下の内容としました。

- (a) 地域景観の特性
- (b) 主要な眺望地点からの眺望の状況
- (c) 関係法令・計画等

(2) 調査地域・地点

(a) 地域景観の特性

既存資料調査の調査地域は、対象事業実施区域及びその周辺としました。

(b) 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の調査地点は、図 6.14-1 に示すとおり、対象事業実施区域周辺の 31 地点（地点 1～31）としました。なお、主要な眺望地点は、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や、不特定多数の人の利用頻度や滞留度が高い場所としました。

また、圧迫感の状況の調査地点は、対象事業実施区域周辺の細街路上等の比較的通しの良い場所として、図 6.14-1 に示す 4 地点としました。

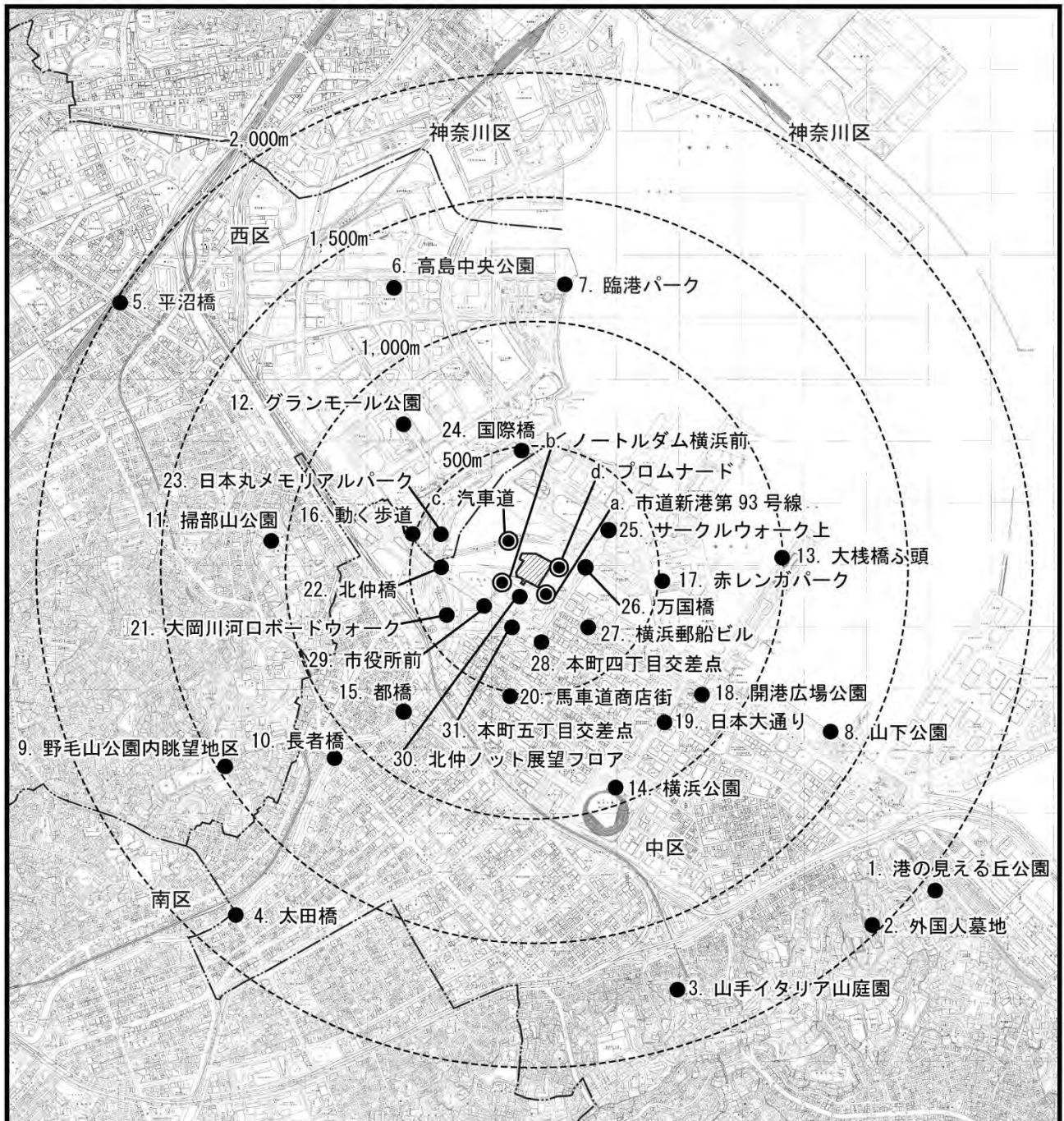
(3) 調査時期

(a) 地域景観の特性及び関係法令・計画等

入手可能な近年の文献を適宜収集・整理しました。


(b) 主要な眺望地点からの眺望の状況

- ・ No. 1, 2, 4, 6, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 28, 29 : 令和 3 年 11 月 4 日 (木)
- ・ No. 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 17, 22, 24, 26, 31, a～d : 令和 4 年 5 月 3 日 (火)
- ・ No. 30 : 令和 4 年 7 月 30 日 (土)



凡例

—— 区界

 対象事業実施区域

● 主要な眺望地点 (調査地点)

● 景観調査地点 (1~31)

◎ 圧迫感調査地点 (a~d)



Scale 1:25,000

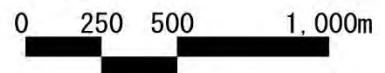


図 6.14-1 景観・圧迫感
調査地点位置図

(4) 調査方法

(a) 地域景観の特性

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。

(b) 主要な眺望地点からの眺望の状況

現地踏査を行い、主要な眺望地点からの眺望の状況を撮影しました。なお、撮影時の条件は、表 6.14-1 に示すとおりです。

表 6.14-1 景観写真の撮影条件

地点	対象事業実施区域 までの距離 (m)	地点	対象事業実施区域 までの距離 (m)	地点	対象事業実施区域 までの距離 (m)
No. 1	2,070	No. 13	1,000	No. 25	340
No. 2	1,980	No. 14	940	No. 26	210
No. 3	1,790	No. 15	780	No. 27	330
No. 4	1,840	No. 16	500	No. 28	300
No. 5	1,970	No. 17	520	No. 29	250
No. 6	1,260	No. 18	850	No. 30	130
No. 7	1,150	No. 19	810	No. 31	260
No. 8	1,360	No. 20	520	a	120
No. 9	1,470	No. 21	400	b	130
No. 10	1,110	No. 22	370	c	150
No. 11	1,060	No. 23	400	d	140
No. 12	780	No. 24	480		

注 1) 使用カメラ：NIKON D5500、レンズ：SIGMA18～70mm (22mm 固定で使用)

注 2) 撮影高さ：地盤+1.5m (ただし、No. 30 は 154m (46 階フロア高さ) +1.5m)

(c) 関係法令・計画等

下記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」
- ・「横浜市景観ビジョン」
- ・「横浜市景観計画」
- ・「横浜市環境管理計画」

(5) 調査結果

(a) 地域景観の特性

対象事業実施区域は、みなとみらい線馬車道駅から北側に約 150m の位置にあります。対象事業実施区域が属する北仲通北地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい地区”と古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置しており、「横浜赤レンガ倉庫」や「横浜ランドマークタワー」等の日本有数の観光名所が徒歩圏に点在する場所です。そのため、北仲通北地区付近では、北側は観光名所が点在する比較的開放的な景観、南側は業務・商業用途の中高層建築物が高密度に立地した都市景観が形成されています。

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南東側や西側の少し離れた地域が高台となっているため、これらの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、対象事業実施区域付近は平坦な地域であるため、建築物が高密度に立地した箇所からの眺望は困難になっています。横浜港沿いの公園や観光名所等が日常生活圏の眺望地点となります。

(b) 主要な眺望地点からの眺望の状況

① 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. 14-2 に示すとおりです。

表 6. 14-2(1) 主要な眺望地点からの眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
No. 1	港の見える丘公園	2,070	港の見える丘公園は、山手地区の高台に位置し、北西方向に対象事業実施区域が立地します。高台に位置するため、眺望は優れていますが、主に北方向の横浜港を眺望する形態となっています。
No. 2	外国人墓地	1,980	外国人墓地は、山手地区の高台に位置し、北西方向に対象事業実施区域が立地します。地形を活かして墓地が形成されていますが、樹林に囲まれていることから、眺望の優れる箇所は限られています。
No. 3	山手イタリア山庭園	1,790	山手イタリア山庭園は、山手地区の高台に位置し、概ね北方向に対象事業実施区域が立地します。高台にあるため眺望が良く、横浜ランドマークタワーの他、石川町駅及び関内駅周辺の中高層建築物を眺望することができます。
No. 4	太田橋	1,840	太田橋は、大岡川に架かる橋で、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、大岡川の水面と河岸の街路樹が視認できますが、中層建築物により遠方の眺望は遮られています。
No. 5	平沼橋	1,970	平沼橋は、帷子川及び JR 東海道線に架かる橋で、南東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜ランドマークタワーを視認できますが、新横浜通り沿いの中高層建築物により遠方の眺望は遮られています。
No. 6	高島中央公園	1,260	高島中央公園は、みなとみらい線新高島駅に近くであり、南東方向に対象事業実施区域が立地します。公園内は構造物等がなく、開けた空間を有していますが、みなとみらい 21 地区の中高層建築物により遠方の眺望は遮られています。

表 6. 14-2 (2) 主要な眺望地点からの眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
No. 7	臨港パーク	1, 150	臨港パークは、横浜港に面した公園で、南方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建築物等を遠方まで眺望することができます。
No. 8	山下公園	1, 360	山下公園は、横浜港に面した公園で、北西方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建築物等を遠方まで眺望することができます。
No. 9	野毛山公園内眺望地区	1, 470	野毛山公園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、横浜ランドマークタワー、北仲通南地区の横浜市役所や神奈川県警本部等の中高層建築物を眺望することができます。
No. 10	長者橋	1, 110	長者橋は、大岡川に架かる橋で、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、大岡川の水面と河岸の街路樹が視認できますが、大岡川沿いの中層建築物や横浜市役所等により、遠方の眺望は遮られています。
No. 11	掃部山公園	1, 060	掃部山公園から東方向に対象事業実施区域が立地します。公園は高台に位置していますが、外周が高木により囲まれており、また中層建築物が近接していることから、遠方の眺望は遮られています。
No. 12	グランモール公園	780	グランモール公園は、みなとみらい21地区に整備された公園で、南東方向に対象事業実施区域が立地します。高木による植栽や噴水等の水景施設が整備され、多くの人に利用されています。周囲はみなとみらい21地区の高層建築物があり、遠方の眺望は遮られていますが、一部に北仲通北地区の既存建築物を確認することができます。
No. 13	大棧橋ふ頭	1, 000	大棧橋ふ頭は、横浜港に面した公園で、概ね西方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建築物等を遠方まで眺望することができます。
No. 14	横浜公園	940	横浜公園から北方向に対象事業実施区域が立地します。公園内には樹林が整備されていますが、その外周は中高層建築物に囲まれているため、遠方の眺望は遮られています。
No. 15	都橋	780	都橋は、大岡川に架かる橋で、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、大岡川の水面と河岸の街路樹が視認できますが、大岡川沿いの中層建築物や横浜市役所等北仲通南地区の建築物により、遠方の眺望は遮られています。
No. 16	動く歩道	500	JR桜木町駅と横浜ランドマークタワーを繋ぐ動く歩道からは、概ね東方向に対象事業実施区域が立地します。多数の歩行者が利用する主要な動線であり、地上3階レベルに設置されていることから、横浜港方面を比較的遠方まで眺望することができます。
No. 17	赤レンガパーク	520	赤レンガパーク付近から西方向に対象事業実施区域が立地します。前面に草地が開けていることから、北仲通北地区や万国橋方向の中高層建築物の全体を眺望することができます。
No. 18	開港広場公園	850	開港広場公園から北西方向に対象事業実施区域が立地します。大棧橋ふ頭の入り口にあたり、多くの人々が利用しています。道路沿道の建築物や、神奈川県警本部の建築物により、遠方の眺望は遮られています。
No. 19	日本大通り	810	日本大通りから北西方向に対象事業実施区域が立地します。神奈川県庁前にあたり、多くの歩行者が確認できます。道路沿道の樹木や建築物によって、遠方の眺望は遮られています。
No. 20	馬車道商店街	520	馬車道商店街から北方向に対象事業実施区域が立地します。道路沿道には、店舗や業務ビルが密集し、眺望は遮られています。

表 6. 14-2 (3) 主要な眺望地点からの眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
No. 21	大岡川河口ボードウォーク	400	大岡川河口ボードウォークは、大岡川の河口に整備された親水公園で、北東方向に対象事業実施区域が立地します。水辺で視点が低いため、遠方の眺望はありませんが、石積み護岸の先に北仲通北地区が確認できます。
No. 22	北仲橋	370	北仲橋は、大岡川の河口に位置する市道栄本町線第7188号線の橋であり、東方向に対象事業実施区域が立地します。大棧橋ふ頭へと続く運河沿いに、石積みの歴史的護岸や汽車道の全体を眺望することができます。
No. 23	日本丸メモリアルパーク	400	日本丸メモリアルパークは、大岡川の河口付近に面した公園で、南東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、北仲通北地区や自動車道を眺望することができます。
No. 24	国際橋	480	国際橋は、みなとみらい21地区と新港地区を結ぶ市道高島台第295号線（国際大通り）の橋であり、南方向に対象事業実施区域が立地します。新港地区の遊園地及び商業施設の先に、北仲通北地区及び南地区の高層建築物を眺望することができます。
No. 25	サークルウォーク上	340	サークルウォークは、市道高島台第295号線に架かる横断歩道であり、南西方向に対象事業実施区域が立地します。地上部の歩行空間よりも高い位置にあるため、比較的遠方まで眺望することができます。
No. 26	万国橋	210	万国橋は、大岡川河口から大棧橋ふ頭へ続く運河に架かる万国橋通りの橋で、西側に対象事業実施区域が立地します。橋の上からは、運河越しに横浜ランドマークタワー等、みなとみらい21地区を眺望することができます。
No. 27	横浜郵船ビル	330	横浜郵船ビルは、海岸通り沿いに歴史的な建造物を視認でき、北西方向に対象事業実施区域が立地します。
No. 28	本町四丁目交差点	300	本町四丁目交差点は、横浜第二合同庁舎に面した、対象事業実施区域周辺では比較的大きな交差点であり、北方向に対象事業実施区域が立地します。北仲通北地区の既存の高層建築物により、遠方の眺望は遮られています。
No. 29	市役所前	250	市役所前は、市道栄本町線第7188号線と市道新港第93号線の交差点にあたり、北東方向に対象事業実施区域が立地します。北仲通北地区A地区の既存建築物が視認でき、それにより遠方の眺望は遮られています。
No. 30	北仲ノット展望フロア	130	北仲ノット展望フロアは、北仲通北地区A地区の整備計画に基づき、港及び内陸部を望むための、一般に開放された空地として北仲ノットの46階に設置されたもので、対象事業実施区域に隣接した眺望地点です。46階の南面、北西角及び北東角の三つに区画が分かれており、このうち、対象事業実施区域方向に向けた北東角の区画からは、新港ふ頭、瑞穂ふ頭、横浜ベイブリッジ及び山下公園等を眺望することができます。
No. 31	本町五丁目交差点	260	本町五丁目交差点は、横浜第二合同庁舎に面した、対象事業実施区域周辺では比較的大きな交差点であり、北方向に対象事業実施区域が立地します。北仲通北地区の既存の高層建築物により、遠方の眺望は遮られています。

② 圧迫感の状況

対象事業実施区域周辺は、北側から西側にかけては大岡川河口から大棧橋ふ頭へ続く運河となっており、開けた空間となっていますが、東側は高さ約 140m の高層建築物、南側は高さ約 200m の高層建築物が接しています。

現在、対象事業実施区域は駐車場として利用されているため、対象事業実施区域付近からは、比較的圧迫感を感じにくい景観が形成されています。

(c) 関係法令・計画等

横浜市では、都市の質の向上を目指して、港や歴史文化、水・緑等を大切にした魅力ある都市景観形成の取組が進められており、平成 16 年の景観法の施行を契機として、「横浜市景観ビジョン」と「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」（景観条例）が施行されています。

これら景観条例等による横浜型の新たな都市景観形成の仕組みは、景観ビジョンの理念を踏まえ、景観法に基づく景観計画等の基本的、定量的なルールを定めた地区において、さらに質の高い景観形成を図るため、景観条例に基づき創造的な協議を付加できるシステム（都市景観協議地区）となっています。

① 「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。現在、対象事業実施区域が属する関内地区は、「関内地区都市景観協議地区（北仲通り北特定地区）」として平成 20 年 4 月より施行されています。

② 「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」（平成 7 年 3 月、横浜市条例第 17 号）

この条例は、環境の保全及び創造について、横浜市、事業者及び市民が一体となって取り組むための基本理念を定めるとされています。その中で、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、環境の保全及び創造に関する施策の基本的事項を定め、施策を総合的かつ計画的に推進して、次世代の市民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的とされています。

この条例では、事業者の責務として、事業活動に関して、環境への負荷の低減、そのほか環境の保全及び創造に自ら積極的に努めるとともに、横浜市が実施する環境の保全及び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、横浜市は、都市の緑化、水辺の整備、快適な音の環境又は良好な景観の確保、歴史的文化的遺産の保全等を体系的に図ることにより、潤いと安らぎのある快適な環境の確保に努めなければならないと定められています。

③ 「横浜市景観計画」(令和3年11月、横浜市都市整備局)

横浜市では、「景観法」(平成16年6月、法律第110号)に基づき、市内全域を対象区域とする「横浜市景観計画」が定められています。

この計画では、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、山手地区の4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、建築物や工作物、屋外広告物等の高さや色彩等の基準(景観形成基準)等を定めています。

対象事業実施区域は、関内地区に属しており、全域の方針と14の地区それぞれに方針が定められています。対象事業実施区域は、北仲通り北特定地区に属しています。

表 6.14-3 横浜市景観計画に定められる良好な景観の形成に関する方針

地区	良好な景観の形成に関する方針
関内地区全域	I わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。 II 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る。 III 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。 IV 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。
北仲通り北特定地区	港町の歴史を伝える歴史的景観を活かし、関内地区とみなとみらい21地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する。 ア 地区の特徴である水際空間と歴史的な建造物を活かし、魅力と賑わいのある歩行者空間を創出する。 イ 関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、横浜の新しい都市景観を創出する。 ウ タウンマネジメントを通し、環境への配慮や、賑わいの創出など持続的な都心臨海部の魅力づくりを図る。

④ 「横浜市環境管理計画」(平成30年11月、横浜市環境創造局)

この計画は、市民や事業者をはじめ多様な主体が連携して、将来の環境の姿の実現とともに、横浜の経済・社会の活性化や、さらなる魅力向上、持続可能な都市づくりにつながるための計画です。

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「環境と経済～環境分野の取組による市内経済の活性化と地域のにぎわいづくり～」の中で、横浜の開港以来の歴史・文化、美しい都市景観や開放的な水辺空間、まとまった緑、多くの環境関連施設や、そこで行われている市民や事業者の先進的な環境活動等は、国内外から人を呼び込む都市の魅力として重要な役割を果たすことが期待でき、横浜の魅力ある地域資源を活用するとともに、国際会議等での情報発信や海外からの視察受け入れ等の機会を捉えた効果的なプロモーションを展開していくことが重要であるという現状と課題を踏まえて、2025年度までに実施・着手する取組方針の一つとして、以下の内容等があげられています。

この計画で掲げられている景観形成に対する取組方針は、表 6.14-4 に示すとおりです。

表 6. 14-4 横浜市環境管理計画に掲げられている景観形成に対する取組方針

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"> ・地域資源を生かしたシティプロモーションの展開 大都市でありながら水、緑などに恵まれた自然環境や動物園、歴史的景観などの地域資源を生かしたエコツーリズムの展開、環境関連のイベントや国際会議の開催、実証事業、視察受け入れなど、環境先進都市・横浜としてのシティプロモーションを展開していきます。

⑤ 「横浜市景観ビジョン」(平成 31 年 3 月、横浜市都市整備局)

「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、観光や産業分野等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。

「横浜市景観ビジョン」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 10 テーマ定められています。

- (1) 街の個性と調和のとれた魅力的な街並みの形成
- (2) 安全で快適な歩行者空間の景観づくり
- (3) 歴史的景観資源の保全と活用による景観づくり
- (4) 水と緑の保全・活用と創出による景観づくり
- (5) 身近な生活空間での景観づくり
- (6) 人々の交流や賑わいの景観づくり
- (7) 街の個性を引き立たせる夜間景観
- (8) 周囲に比べ、高さや大きさのある建築物の景観的工夫
- (9) 屋外広告物の景観的配慮
- (10) 想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観づくり

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、対象事業実施区域が属する都心部(都心臨海部)では、下記のとおり方向性が示されています。

- ・開港以来の本物が残る歴史資源や文化資源を生かし、印象的な景観をつくります。
- ・海と人とのふれあい拠点を整備するなど、港や水際線を身近に感じられる景観をつくります。
- ・商業施設や住宅地などの多様な施設が共生し、横浜を代表する美しい景観を目指します。
- ・働く、遊ぶなど人々の活発な活動が街に表れ、賑わいや楽しさの見える景観をつくります。
- ・海や周辺地域からの景観を意識した魅力的な街並みを目指します。

6.14.2 環境保全目標の設定

景観に係る環境保全目標は、表 6.14-5 に示すとおり設定しました。

表 6.14-5 環境保全目標（景観）

区分	環境保全目標
【供用時】 建物の存在	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 ・周辺景観との調和を著しく損なわないこと。 圧迫感の変化 ・近景域での圧迫感の軽減に努めること。

6.14.3 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、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及び圧迫感の変化を予測することとしました。

(2) 予測地域・地点

(a) 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（主要な眺望地点）は、表 6.14-6 に示す判定基準にしたがって、調査地点（31 地点）のうち、表 6.14-7 に示す 12 地点を予測地点として選定しました。

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、かつ計画建築物が視認可能と想定されること、多数の人の利用がある等認知度が高いこととしました。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しました。

表 6.14-6 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、または計画建築物の半分以上が視認可能と想定される（視認性高い）
	○	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建築物等により一部遮蔽される、または計画建築物の半分以上が視認可能と想定される（視認性中程度）
	△	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建築物等により遮蔽され、あまり視認できない（視認性低い）
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（認知度高い）
	○	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（認知度中程度）
	△	上記以外の眺望地点（認知度低い）

表 6.14-7 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※1 (m)	対象事業実施 区域の方向	視認性※2	認知度※2	選定※3	非選定の理由
1	港の見える丘公園	2,070	北西	△	◎		対象事業実施区域 方向の視認性難
2	外国人墓地	1,980	北西	○	◎		視認性と認知度は あるが、類似の No.3 に代表させる
3	山手イタリア山庭園	1,790	北	◎	○	●	-
4	太田橋	1,840	北東	△	△		対象事業実施区域 方向の視認性難
5	平沼橋	1,970	南東	△	△		//
6	高島中央公園	1,260	南東	△	◎		//
7	臨港パーク	1,150	南	○	◎	●	-
8	山下公園	1,360	北西	◎	◎	●	-
9	野毛山公園内眺望地区	1,470	東	○	◎	●	-
10	長者橋	1,110	北東	△	△		対象事業実施区域 方向の視認性難
11	掃部山公園	1,060	東	△	◎		//
12	グランモール公園	780	南東	◎	◎	●	-
13	大棧橋ふ頭	1,000	西	◎	◎	●	-
14	横浜公園	940	北	△	◎		対象事業実施区域 方向の視認性難
15	都橋	780	北東	△	△		//
16	動く歩道	500	東	◎	◎		視認性と認知度は あるが、類似の No.22 に代表させる
17	赤レンガパーク	520	西	○	◎	●	-
18	開港広場公園	850	北西	△	◎		対象事業実施区域 方向の視認性難
19	日本大通り	810	北西	△	○		//
20	馬車道商店街	520	北	△	◎		//
21	大岡川河口ボードウォーク	400	北東	○	○		No.16と同じ
22	北仲橋	370	東	◎	◎	●	-
23	日本丸メモリアルパーク	400	南東	◎	◎		No.16と同じ
24	国際橋	480	南	○	◎	●	-
25	サークルウォーク上	340	南西	○	○		視認性と認知度は あるが、類似の No.17に代表させる
26	万国橋	210	西	◎	○	●	-
27	横浜郵船ビル	330	北西	△	△		対象事業実施区域 方向の視認性難
28	本町四丁目交差点	300	北	△	△		//
29	市役所前	250	北東	○	△		//
30	北仲ノット展望フロア	130	北	◎	○	●	-
31	本町五丁目交差点	260	北	◎	△	●	-

※1 距離は、対象事業実施区域までのおおよその直線距離を示しています。

※2 ◎：高い、○：中、△：低い

※3 ●：予測地点として選定した地点

(b) 圧迫感の変化

主要な眺望地点のうち、近景域（計画建築物の高層棟中央から約 500m 以内）において、代表的な 4 地点を予測地点としました（図 6. 14-1（p. 6. 14-4）参照）。

(3) 予測時期

予測時期は、計画建築物の竣工時としました。

(4) 予測方法

(a) 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築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。

(b) 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築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。なお、計画建築物の供用時に、既に竣工している北仲通北地区 A-1・2 地区の建築物についても、公開されている資料からフォトモンタージュを作成して予測しました。

(c) 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築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

計画建築物の完成イメージ図は、図 6. 14-2 に示すとおりです。

計画建築物の形状、デザイン・色彩等については、関係機関等との協議を踏まえ、今後確定していきます。そのため、フォトモンタージュの作成にあたっては、概ねの形状とボリュームを表現し、将来的な計画建築物の視認性等を表現しました。



注) 完成イメージ図であり、実際の形状・色彩とは異なります。

図 6. 14-2 計画建築物の完成イメージ図（汽車道上空より）

(6) 予測結果

(a) 地域景観の特性の変化

対象事業実施区域は、みなとみらい線馬車道駅から北側に約 200m の位置にあります。

対象事業実施区域が属する北仲通北地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい地区”と古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置しており、「横浜赤レンガ倉庫」や「横浜ランドマークタワー」等の日本有数の観光名所が徒歩圏に点在する場所です。そのため、北仲通北地区付近では、北側は観光名所が点在する比較的開放的な景観、南側は業務・商業用途の中高層建築物が高密度に立地した都市景観が形成されています。

本事業の実施に伴い、新たに高層建築物が出現しますが、既存の高層建築物とのスカイラインの形成に配慮する等、景観に関する上位計画に沿った計画であることから、周辺の景観に調和し、また、「北仲通北地区デザインガイドライン」に定められた、みなとみらい 21 地区と呼応するスカイラインとしての空間デザインの基本方針である”群としてのまとまりのある都市景観の創出”が図られるものと予測します。

また、高層棟は、「北仲通北地区デザインガイドライン」を順守した規模・配置、及び地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画とすることで、通景空間の確保も図られるものと予測します。

(b) 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 6.14-3 に示すとおりです。

計画建築物が出現することにより、スカイラインや眺望が変化しますが、都市的な景観構成要素の一部として調和し、北仲通北地区の群としての景観を形成すると予測します。



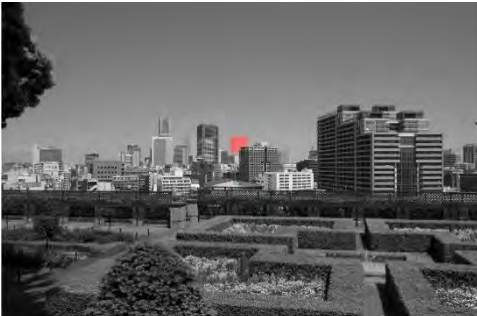
<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	
<p>景観の変化</p>	 <p>この地点からは、既存建築物越しに計画建築物の上部が視認できると予測します。あわせて計画中の北仲通北地区A-1・2地区の建築物も視認できると想定されます。</p> <p>スカイラインに突出した大きな変化は見られず、計画建築物は既存の中高層建築物群の一部のように視認されると考えられ、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p>

図 6.14-3(1) 景観の変化 (地点 No.3 : 山手イタリア山庭園)

【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、計画建築物の高層棟の東側部分を視認できると予測します。

スカイラインに突出した大きな変化は見られず、計画建築物は既存の中高層建築物群の一部のように視認されと考えられ、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 6.14-3(2) 景観の変化 (地点 No.7: 臨港パーク)

<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	
<p>景観の変化</p>	 <p>この地点からは、横浜ランドマークタワーの前面に計画建築物の中層より上階が視認できると予測します。 スカイラインに突出した大きな変化は見られず、計画建築物は既存の中高層建築物群の一部のように視認され则认为られ、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 6.14-3(3) 景観の変化 (地点 No.8 : 山下公園)

【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、北仲通北地区A-4地区の左側に計画建築物が出現しますが、既存の北仲通北地区A-4地区の高層建築物、及び計画中の北仲通北地区A-1・2地区の建築物により遮蔽され、計画建築物の一部のみ視認できると予測します。

写真左側の横浜ランドマークタワー付近と同様に、中高層建築物の一群が形成されることとなりますが、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 6.14-3(4) 景観の変化 (地点 No. 9 : 野毛山公園内眺望地区)

【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、既存の北仲通北地区A-4地区とみなとみらいの高層建築物の間に計画建築物が視認できると予測します。
計画中の北仲通北地区A-1・2地区とともに、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 6.14-3(5) 景観の変化 (地点 No.12 : グランモール公園)



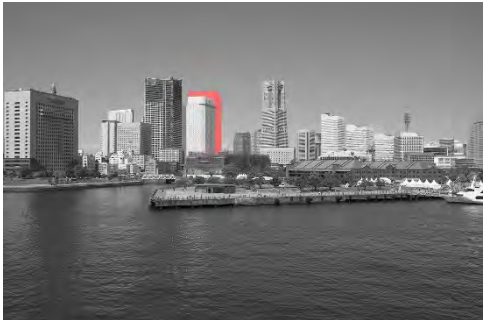
<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、既存の高層建築物群の上部に、計画建築物の高層棟が視認できると予測します。</p> <p>計画建築物は既存の高層建築物群の一部のように視認され、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。</p>

図 6.14-3(6) 景観の変化 (地点 No.13 : 大棧橋ふ頭)




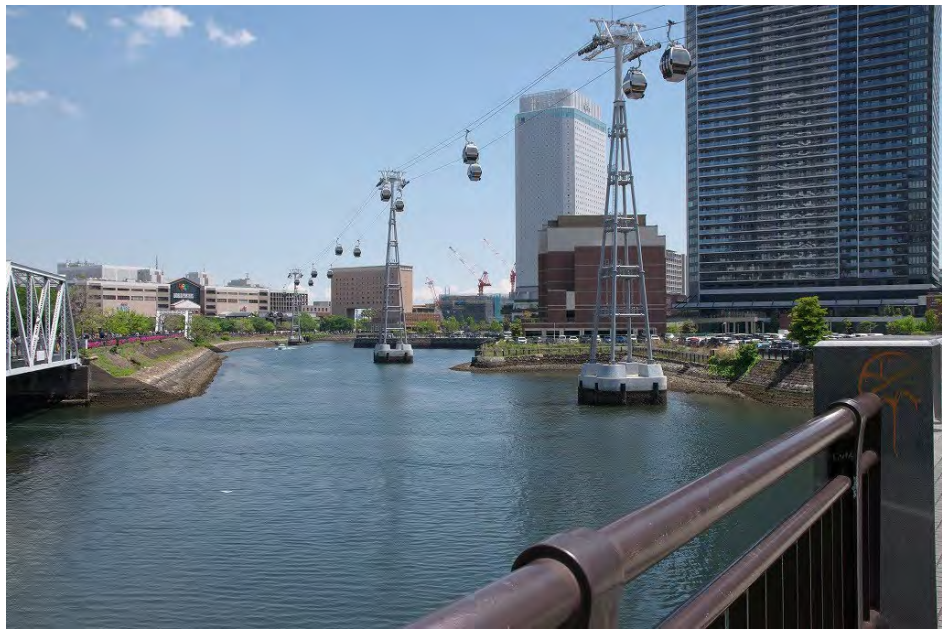
<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	
<p>景観の変化</p>	 <p>この地点からは、既存の建築物越しに計画建築物の高層棟が眺望できると予測します。 計画建築物は既存の中高層建築物群の一部のように視認され、都市的な景観構成要素の一部として調和するものと予測します。</p>

図 6.14-3(7) 景観の変化 (地点 No.17 : 赤レンガパーク)

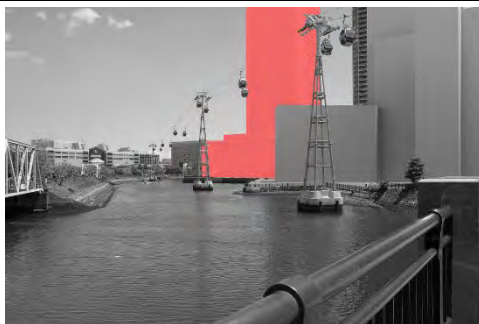
【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化

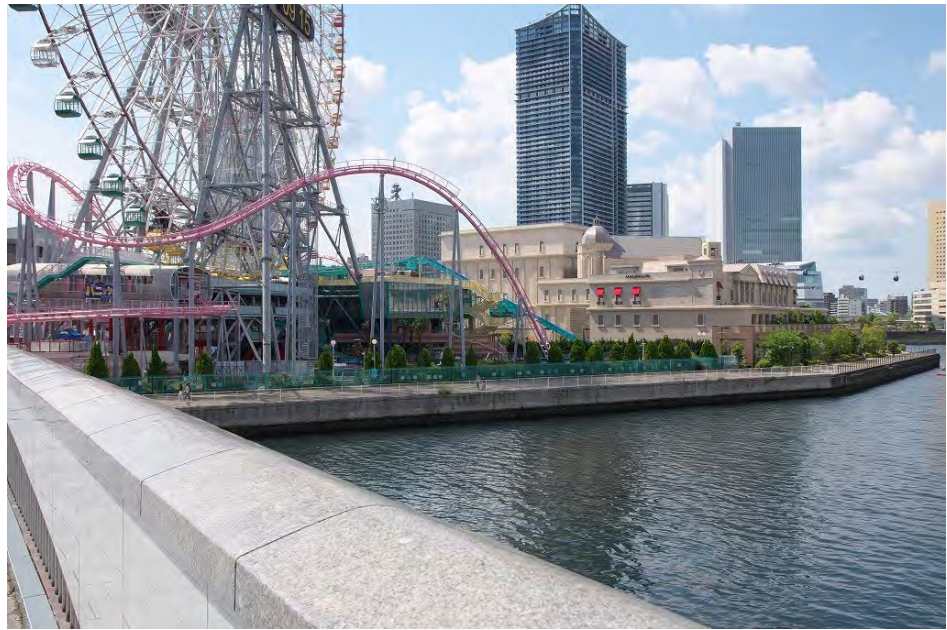


この地点からは、既存の高層建築物の手前に、計画建築物の高層棟、低層棟を視認できると予測します。また、計画建築物の手前には計画中の北仲通北地区 A-1・2 地区の建築物を視認できると予測します。

計画建築物は既存の中高層建築物群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するものと予測します。

図 6.14-3(8) 景観の変化 (地点 No. 22 : 北仲橋)

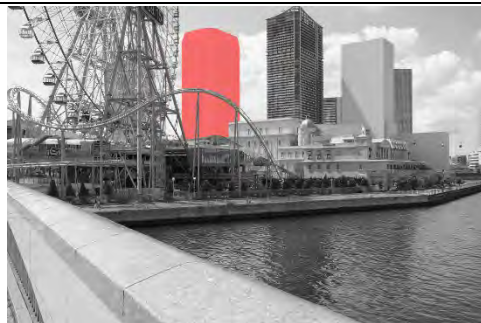
【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、既存の遊園地施設や新港地区の建築物越しに、計画建築物の高層棟を視認できると予測します。

計画建築物の出現により、スカイラインを変化させることとなりますが、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 6.14-3(9) 景観の変化 (地点 No. 24 : 国際橋)

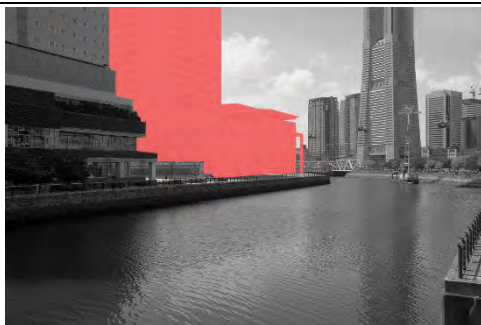
【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



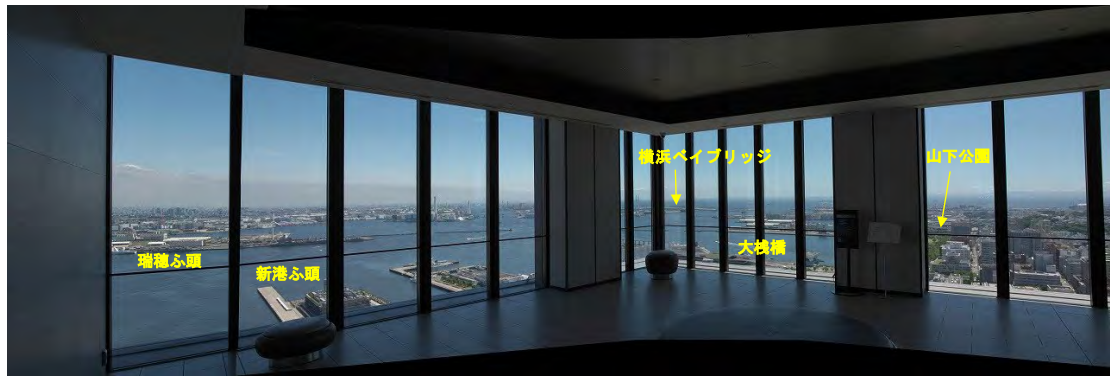
この地点からは、既存の高層建築物に重なって、計画建築物の低層棟と高層棟の一部を視認できると予測します。

計画建築物の出現により、スカイラインを変化させることとなりますが、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。

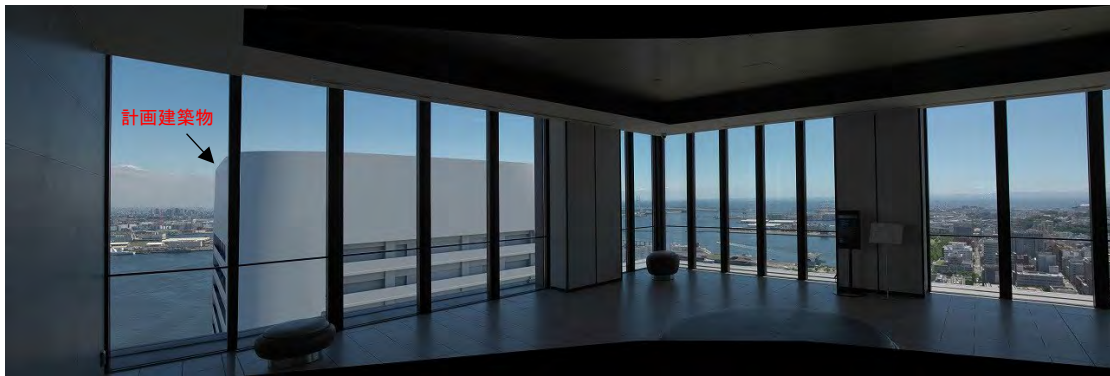
図 6.14-3(10) 景観の変化（地点 No.26：万国橋）

【現況】

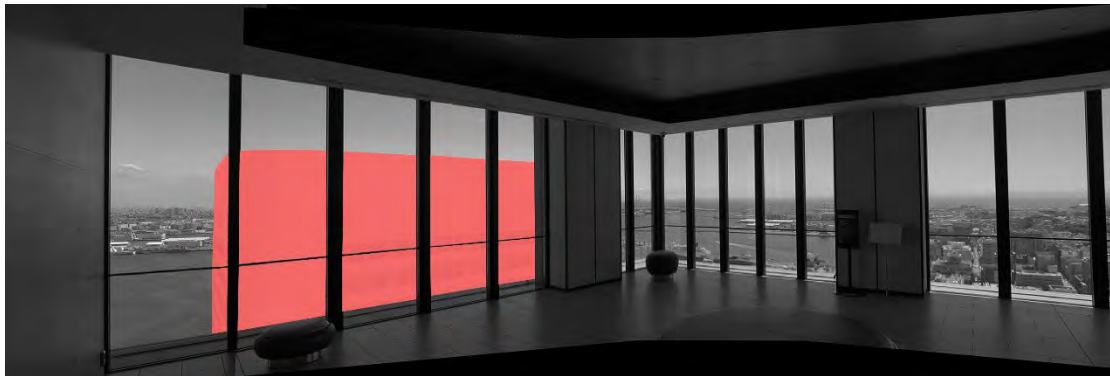
令和4年7月30日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、展望フロアのガラス越しに計画建築物の高層棟の上部が視認できると予測します。
計画建築物の出現により、新港ふ頭方向の眺望が遮蔽されますが、横浜ベイブリッジや山下公園及び瑞穂ふ頭方向は、引き続き眺望が可能と予測します。

図 6.14-3(11) 景観の変化（地点 No. 30：北仲ノット展望フロア）

【現況】
令和4年
5月3日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、既存建築物越しに計画建築物の中層より上部を視認できると予測します。
対象事業実施区域に比較的近い地点であり、海側を望む眺望地点であることから、現況では前景に高層建築物が立地しておらず、計画建築物が眺望を変化させますが、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 6.14-3(12) 景観の変化 (地点 No. 31 : 本町五丁目交差点)

(c) 圧迫感の変化

計画建築物による圧迫感の影響を受けやすい近景域から、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 6.14-4 に示すとおりです。

なお、「景観工学」(鹿島出版会、平成2年8月)によると、仰角と圧迫感には以下のような関係があります。

- ・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

図 6.14-4 に示すとおり検証した結果、近景域においては、仰角 25° を超える領域に計画建築物が新たに出現することになるため、圧迫感を感じやすくなると予測します。しかし、高層棟は四隅を丸くする等のデザインとし、外壁色については明色を採用していくことで、視覚的な存在感の低減を図ることから、可能な限り圧迫感を低減できるものと予測します。


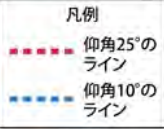


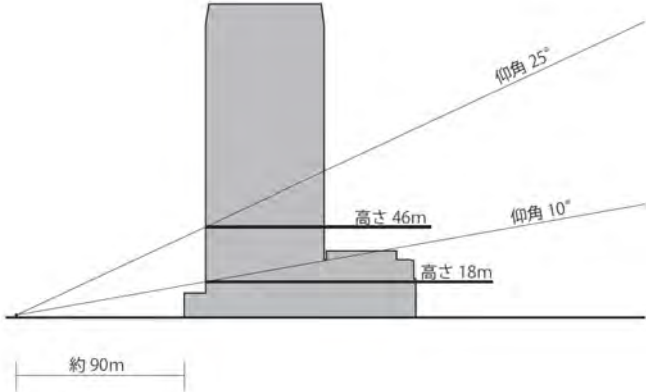
<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <p>凡例   </p>	
<p>予測地点と 計画建築物と の仰角の関係 図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>この地点からは、既存の建築物（シャレール海岸通）の奥に計画建築物の高層棟が出現し、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建築物（高層棟）にかかると予測します。</p> <p>対象事業実施区域から近い地点であるため、スカイラインの変化が認められますが、市道新港第 93 号線の先に視認される横浜ランドマークタワーへの通景空間は確保されています。</p>

図 6. 14-4(1) 圧迫感の変化（地点 a：市道新港第 93 号線）



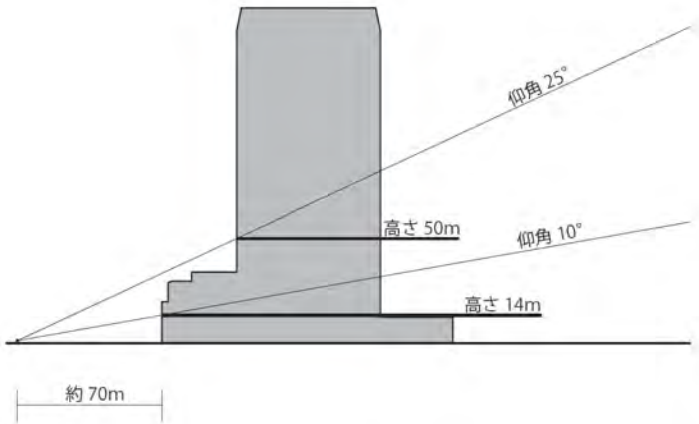
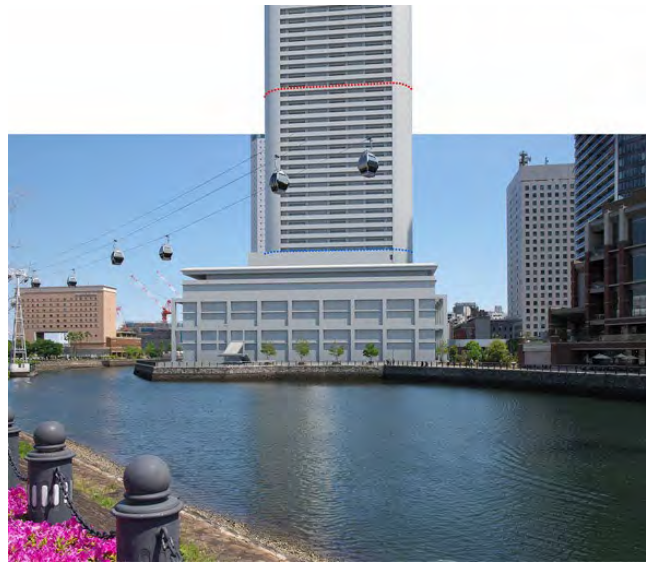
<p>【現況】 令和4年 7月17日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <div data-bbox="197 1070 368 1200" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>	
<p>予測地点と計画建築物との仰角の関係図</p>	 <p>The diagram shows a cross-section of a building with a total height of 50m and a base height of 14m. A horizontal distance of approximately 70m is indicated. Two sight lines are shown: one at an angle of 25 degrees (reaching the top of the building) and one at an angle of 10 degrees (reaching the top of the lower section).</p>
<p>圧迫感の変化</p>	<p>この地点からは、計画建築物の低層棟（事務所）及び高層棟が出現し、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建築物にかかると予測します。 対象事業実施区域から近い地点であるため、スカイラインの変化が認められますが、手前に低層棟（事務所）を配置することにより、圧迫感を低減させています。</p>

図 6. 14-4 (2) 圧迫感の変化（地点 b：ノートルダム横浜前）

【現況】
令和4年
5月3日撮影

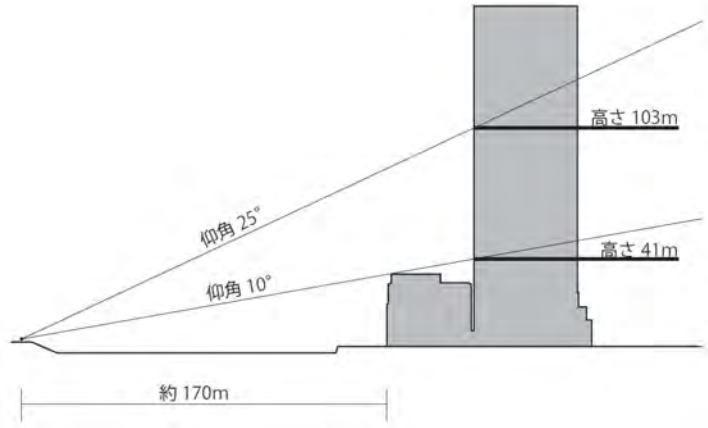


【供用時】



凡例
 - - - 仰角25°のライン
 - - - 仰角10°のライン

予測地点と計画建築物との仰角の関係図



圧迫感の変化

この地点からは、運河の対岸に、計画建築物の低層棟（事務所）及びその奥に高層棟が出現します。
 高層棟の壁面に強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインがかかると予測しますが、既存の高層建築物と重なること、及び運河沿いで上空が開放的であることから圧迫感は低減されます。
 本事業では、高層棟の壁面を敷地境界から後退させ、手前に低層棟（事務所）を配置し、また高層棟には明るい色を採用する等、圧迫感の低減に努めます。

図 6.14-4(3) 圧迫感の変化（地点c：自動車道）



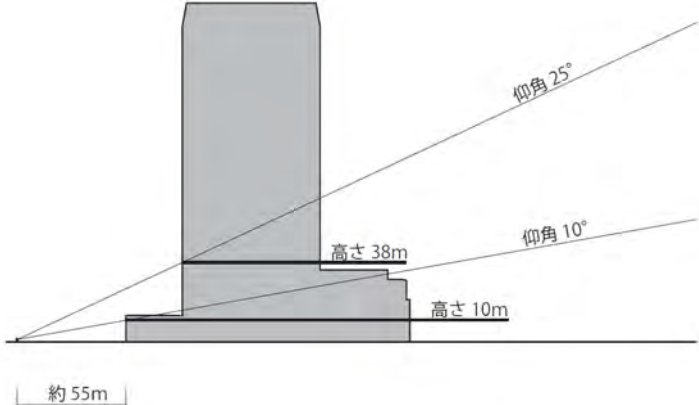
<p>【現況】 令和4年 5月3日撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	 <div data-bbox="199 1086 367 1220" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>
<p>予測地点と計画建築物との仰角の関係図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>この地点からは、既存建築物（アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>）の植栽及び外構構造物の奥に、計画建築物の低層棟（商業）及び高層棟が出現します。</p> <p>強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが高層棟にかかると予測します。</p> <p>対象事業実施区域から近い地点であるため、スカイラインの変化が認められますが、運河沿いのプロムナードの先に視認される横浜ランドマークタワーへの通景空間は確保されています。また右側は、運河沿いで上空が開放的であることから圧迫感は低減されます。</p>

図 6.14-4(4) 圧迫感の変化（地点 d：プロムナード）

(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 6.14-8 に示す内容を実施します。

表 6.14-8 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	【計画立案時】 ・眺望の調和や圧迫感を低減させるよう、建築物の形状、デザイン・色彩等に配慮するとともに、詳細については、関係機関等との協議を行っていきます。 ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「北仲通北地区デザインガイドライン」、「北仲通北再開発等促進地区地区計画」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

(a) 地域景観の特性の変化

本事業の実施に伴い、新たに高層建築物が出現しますが、既存の高層建築物とのスカイラインの形成に配慮する等、景観に関する上位計画に沿った計画であることから、周辺の景観に調和し、また、「北仲通北地区デザインガイドライン」に定められた、みなとみらい 21 地区と呼応するスカイラインとしての空間デザインの基本方針である”群としてのまとまりのある都市景観の創出”が図られるものと予測します。

また、高層棟は、「北仲通北地区デザインガイドライン」を順守した規模・配置、及び地区として求められる他地区との適切な隣棟間隔や各通りからの視線の抜けを確保した計画とすることで、通景空間の確保も図られるものと予測します。

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。」は達成されるものと考えます。

(b) 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は、計画建築物が出現することにより、スカイラインや眺望が変化しますが、都市的な景観構成要素の一部として調和し、北仲通北地区の群としての景観を形成すると予測します。

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。」は達成されるものと考えます。

(c) 圧迫感の変化

供用時には、計画建築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るものと予測します。しかし、高層棟は四隅を丸くする等のデザインとし、外壁色については明色を採用していくことで、視覚的な存在感の低減を図ることから、可能な限り圧迫感を低減できるものと予測します。

以上のことから、環境保全目標「近景域での圧迫感の軽減に努めること。」は達成されるものと考えます。

