

| 第29回横浜市都市美対策審議会景観審査部会会議録 |   |
|--------------------------|---|
| 議 題                      | <p>審議事項</p> <p>議事 1 特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区山下町30番1）（審議）</p> <p>議事 2 特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区海岸通5丁目25番3）（審議）</p> <p>議事 3 その他</p>  |
| 日 時                      | 平成28年3月23日（水）午後2時から5時まで   |
| 開催場所                     | 市庁舎5階関係機関執務室  |
| 出席者<br>（敬称略）             | <p>委 員：関和明、金子修司、国吉直行、近藤ちとせ、高橋晶子、野原卓、三浦順治</p> <p>関係局：島田健治（都市整備局都心再生部長）<br/>村上 実（都市整備局都心再生部都心再生課長）<br/>立石孝司（都市整備局都心再生部都心再生課都心再生担当課長）<br/>井上俊平（都市整備局都心再生部都心再生課担当係長）</p> <p>書 記：小山孝篤（都市整備局担当理事（企画部長））<br/>小池政則（都市整備局地域まちづくり部長）<br/>網河 功（都市整備局企画部都市デザイン室長）<br/>飯島悦郎（都市整備局地域まちづくり部景観調整課長）</p> <p>事業者：<br/>（議事1）株式会社大林組 小島、石川<br/>三井不動産レジデンシャル株式会社 小松原、坂井<br/>（議事2）アパマンション株式会社 川岸<br/>株式会社久米設計 高橋、安井<br/>株式会社新居千秋都市建築設計 新居、村瀬、吉崎</p>   |
| 欠席者<br>（敬称略）             | なし  |
| 開催形態                     | 公開（傍聴者2名）   |
| 決定事項                     | <p>議事 1 協議事項及び協議の方針について了承する。</p> <p>議事 2 協議事項及び協議の方針について了承する。次回については、建築物等の形態意匠制限の適合を確認する。</p>   |
| 議 事                      | <p>1 特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区山下町30番1）（審議）</p> <p>資料を用いて事務局及び事業者から説明を行った。</p> <p>（高橋委員）</p> <p>2つ質問と1つ意見です。1つ目は高さの話で、建築物の最高高さは59.42メートルとありますが、これは工作物を入れない高さになります。工作物を入れた高さというのは、見えがかり上は高さ緩和規定の60メートルを超えてきて、建築物と工作物を分節しないものとして一体的に見えるようにデザインされています。市としてこの考えはどのように協議されてきたかということをお伺いしたいです。</p> <p>2つ目は、資料の6ページの左下の「低層部におけるデザインの切りかえ」の説明で、切りかえレベルの2層目と3層目の分節点、前の5ページ目の水町通り側の8～9メートルとほぼ一緒にとらえたのですが、正しいでしょうか。</p> <p>（事業者）</p> <p>はい、そうです。</p> <p>（高橋委員）</p> <p>3層目と中高層部分との分節点の高さは13～14メートル、つまり5ページ目の海岸教会通りの見え方とおおむね合わせるというふうにとらえていますが、これも正しいでしょうか。</p> <p>（事業者）</p> <p>はい。</p> <p>（高橋委員）</p> <p>そのときに、このホテルニューグランドの本館の軒レベル17～18メートルとおおむね合わせている</p> |

というのはどこなのかを教えてくださいたいと思います。

また、中高層部分の色についての意見ですが、単体の建築物としては限りなく白に近い90Aから限りなくダークなN-30という、90から30までの、白黒の対比が結構しっかりした立面になっております。海からの景観を考えると、ニューグランドの高層棟と、周囲に建っている建物が比較的似たような色調でビルをかたどっているのに対して、今回の建物は目立つのではないかと思いますので、白黒の差を少なくしていただきたいという意見です。以上です。

(関部会長)

高橋委員から質問が2つと、中高層部のホワイト・グレーという色の問題についてのご意見がありました。では、まず質問が2つありましたけれども、そちらからお願いします。

(井上係長)

1点目のご質問の、高さ60メートルを見えがかり上で超えてくるのではないかとのご指摘ですが、ご指摘のとおり、こちらの地区については建築物の高さの緩和の上限の目安として高さ60メートルとなっています。計画では、建築物の最高高さの上限としての60メートル以下で抑えているという状況です。

また一方で、建築物の高さに含まれない塔屋や屋上設備機器などが建築部の建物高さの上に出てきます。そういったものは、景観上は目隠しをするということが景観協議の横浜市の考え方として協議指針で示されています。そうした中、パネルで覆いますと、委員のご指摘のとおり、眺望に当たって、高さの見えがかりとしては高く見えてきますので、そのパネルをどのような素材でデザインしていくかというところを重点に協議をさせていただきました。そこで、素材をガラス素材とすることで、建物の圧迫感や、港からの建物の高さを意識させないような、空に溶け込むような頭頂部のデザインを心がけて、事業者に指導してきたところです。

(事業者)

先にご質問のありました、レベルの切りかえがホテルニューグランドの高さとどのような関係にあるかということですが、今回は低層部が3層ございまして、4階から5階の部分で2層分の階高を確保しております。11ページ左側にD-4と記載している部分があるのですが、この部分で壁面を奥まらせて水平ラインを強調しており、おおむねニューグランド旧館の高さと整合するという形で計画をしております。これが、海、港のほうから遠景で見たときに、水平ラインがある程度そろっているように見えるということモニタージュで表現しているところです。

(事業者)

三井不動産レジデンシャルの小松原です。ご質問の、海からの見え方における色のトーンの幅があり過ぎるのではないかとこの点ですが、4ページの港からの見え方のモニタージュで検証しています。意図していますのは、縦と横の垂直ラインを極力細くすることで、建物のボリュームを極力抑えられないかという点と、ホテルニューグランドの本館の借景になっていくには、新館も含めてどういう形が眺望として適切かという観点で、事業者としては、このニューグランド本館がより際立つような形での見え方に注意を払ってきました。海からの見え方やご指摘のところを踏まえながら、最終的にはどういった色調にしていくのかは、今後、横浜市と協議を進めていきたいと思っています。

(関部会長)

色もそうですが、形態も垂直の柱形がかなり目立ちますね。

(高橋委員)

そうですね。一つの建築物の立面を一体として見せたいか、分節したいかによると思いますが、やはりコントラストを強くすればするほど、ある分節が際立って、ほかとの比較でどうしても分節が際立ったり、コントラストが強いところがぱっと目に入りやすいので、意見を申し上げました。大さん橋の辺りから見ると、右側の一連の建物はおそらくある趣向性がある、何となく1建物1個の色彩トーンでできています。そして、昨今の高層マンションですと、そういうものではなく逆にいろいろな分節を立面につくっていくことでボリューム感を軽減していくというような手法になっています。

それらが景観として一遍にあらわれてきたときに、どうかなと個人的に判断しますと、やはり人は目立つほうに最初に目がいきます。だから、前面にワントーンで中間色の壁面が来ていても、白黒がはっきりしている後ろ側の方に目が行くと思つたときに思つたので、意見という形で申し上げております。よろしくご検討をお願いします。

(関部会長)

中高層部のエレベーションの特に柱の白い垂直のラインが、この資料でいただいているモニタージュのパスではかなりくっきりしていて、その周辺の共同住宅は、少し色を落としたものですし、手

前のホテルニューグランドの外壁のつくり方は構成が全然違い、少しメタリックな色もあったと思いますが、かなり白黒の対比が強いという印象を私も直感的に感じるところです。

では、もう一つの最初の質問の、工作物を含めての高さについてお願いいたします。

工作物を入れると、見えがかりの最高の高さは、59.42メートルからどれくらいプラスになるのでしょうか。

(事業者)

工作物の最高の高さの部分ですが、約65.5メートルになります。

(関部会長)

ありがとうございます。では、続けてご意見をどうぞ。金子委員お願いします。

(金子委員)

今の論議なのですが、4ページのモンタージュを拝見しますと、やはり高橋委員がおっしゃるように、デザインの色の出し方がほかの部分と比べるとかなり目立つかなと思います。これをどういうふうに考えるかということは、やはり大事なことではないかという気がいたします。このページの左側の部分を見ますと、例えば高さの検討の中で、「雑然とした街並み」という表現があるのですが、このように縦に分節したものになりますと、この建物自体が雑然とした雰囲気の中に入っていないということが私の印象です。

それからもう一つ、屋上部分のファサードですが、角に向かって斜めに高さを出していますよね。これのデザインの意図を少しお話いただけないかと思います。

またどうしても気になるのが、2階・3階部分までの低層部分のデザインが、ニューグランドの低層部と同じという感じがします。歴史的建築物と混同されないようにという大事なことがあると思いますが、その辺をどうお考えかを教えていただければと思います。以上です。

(事業者)

1点目の縦ラインの際立たせ方につきましては、こちらは横のラインも含めて、縦と横のラインを白と黒のコントラストで目立たせようとしている状況です。ニューグランド本館の中層部分がそのようなデザインのトーンなので、そちらとの連続性も意識しながら計画しています。縦ラインが際立ち過ぎているというご指摘につきましては、先ほどの高橋先生からのご意見からもありますとおり、色合いの調整のところでも今後、検討を行っていただければと思っています。

2点目の頂部デザインの意図につきましては、塔屋を隠していくというだけではなくて、こちらはニューグランド本館に対して建物としては少し低くなりますので、そちらに向かって寄り添うような傾斜をつけた頂部ラインとしています。

3点目に、ホテルニューグランドに対する同調性についてですが、こちらは遠景で見たときに、そのような印象を持たれるかもしれませんが、近景でみると5ページ右側の真ん中ようになります。通常の歴史的建築物ですと、1階と2階との間に一つの切りかえを設けますが、全く新たな考え方を入れて、1～2階の商業のにぎわいがより外ににじみ出すようなところを意図して、低層部開口を大きく縦に設けております。ですので、実際はこの山下公園の通りに向かっていくときには、違った印象で通れるのではないかと考えています。ただ、そういった一見似通った印象を受けるところについては、今回4階以上のタワーが少し透明感のある、かなり近代的な建物になってきますので、全体でそことのメリハリをいかにつけていくかということもあり、今回デザイン上の検討の中で、角にRの要素を持ってきたというところがあります。ご説明、回答は以上になります。

(金子委員)

ありがとうございました。今の最後の件については、実は最初拝見したときにかかなり気になっていて、どなたが見ても非常によく似ていると感じます。これは似せたわけではないと思いますけれども、その連続性や歴史性みたいなものをどうあらわすかということは、設計者の大事なことだと思いますので明確にしておく必要があるのではないかと感じました。

それから、頭頂部のデザインですが、この境界はほとんどのトップが水平だと思います。これはかなり大事なことで、みなとみらいはさまざまな変化のある建物ができていますが、この山下公園のあたりは、割合おとなしいトップのデザインを持っています。ですから、もしこの中に殊さら際立たせる意図があるとしたら、何かもう少し違った考え方はないのかなと思います。へりポートですから、飛行ルートの進入の問題とか、いろいろあると思いますけれども、その辺をよくお考えいただきたいと思います。

それからもう一点。先ほどご説明であった、低層部の大変広い開口部ですが、まさに水町通りと離れた裏側ですから、通常ではそれほど人通りが広くありません。ここに人を呼び込むのは、なかなか

技が要りますが、大きな開口部を持った1階に非常にアトラティブなお店を、街のにぎわいに貢献できるものを、ぜひ御社の力でここに呼び込んでいただきたい。スーパーとかそういうものではない、山下公園らしさに近い、このエリアにふさわしいものを選んでいただきたいと思います。

(関部会長)

ありがとうございます。では、野原委員、お願いします。

(野原委員)

大きく分けて3点あります。

1点目は先ほどの高橋委員の意見に関して確認ですが、12ページ目の南西立面図があって、これは実際、奥側が見えていないというか書かれていません。実際に一番高いトップの部分は、この工作物の目隠ししようとしているところよりもさらに上になると思います。1ページ前の立面図が反転して、本当は重ね合わせるともう少し高くなるということは、意図的に演出してやられているのかなというところもあります。その辺は先ほど金子委員からご意見があったところも含めて、要は隠すという意味でやっている部分と、実際に意図的にやっている部分があると思いますが、このあたりのあり方といいますか、ここをそういう形でやっていくのが全体のエリアとしていいのかどうかをもう一回ご検討していただき、結論を出していただいたほうがいいと思います。

2点目は、4ページ目のモニターージュを見ると、やはり色もあります。そもそも見付といいますか、ニューグランドと隣のビルと足し合わせても全体の壁面で奥が全く抜けないというか、一つの壁ができるような状態になるような位置に配置されることになります。その意味でも、先ほど両委員からあったご意見も含めて、この見え方というか、そういうところもぜひ工夫を引き続き検討いただきたいです。

3点目が、先ほどの低層部に関するお話で、なかなか難しい問題だなと私は思ってしまいました。まさに今まで横浜市のこういう歴史的な部分も含めた検討の中で、同調的調和と対比的調和が行われてきたということで、前回のK A A Tの隣のホテル計画のときも、対比的調和とは何かということが非常に議論になりました。同調し過ぎない同調的調和とは何だろうと考えると、頭が混乱するといいますか、そのようなところがあります。特に私が気になったのは、プロポーションで、2層構造で、上1層をこういう形でやるということはあるのか、わからないところもあります。根拠にしているラインとしてそれぞれ8～9メートルと、13～14メートルと、17～18メートルがありますが、周りの建物が変わっていくと、そのラインがそもそも根拠になるのかどうかも含めて、このあたりの整理がまだ何となく腑に落ちていないというか、気になっております。

同調はするのですが、やはり同調ではなくて外すということが本当にいいことなのか、非常に難しいです。これは事業者だけではなくて、今後の検討の中でもう一回、再整理していく必要があると思います。かつ先ほどもお話があったように、低層部はガラスの開口が大きくて、そうするといわゆる歴史的な建造物があるような形とは全く違うようなことになるにもかかわらず、一方で1～2階の素材に関しては同調的であり、整理し切れていないところもあって、今後整理しながら検討していく必要があると思います。

また、開口部が広いということは非常に中がよく見えるので、中のテナントも含めたコントロールをしないと、その辺が大きく景観にも影響してくると思います。それこそロールスクリーンなどを使えば、いろいろな広告掲出もできてしまうわけで、引き続きソフトのコントロールについてもご検討いただきたいと思います。

(関部会長)

ありがとうございます。いろいろご意見をいただきました。低層部を2つに分けている、その分けている分節点の位置やデザインそのものは、これはこれでわからなくはないとは思いますが。歴史的建造物を下の低層部で保存するというような、そういう古典的な戦前のクラシカルなものをあえて導入して重厚感を出そうということです。それ自体はいろいろな戦略的なお考えがあつてだと思えますけれども、果たしてうまくいくかというところがあると思います。

今まで出てきました論点は大体3つくらいあると思いますが、ほかの委員の方もぜひご発言いただければと思います。三浦委員、どうでしょうか。

(三浦委員)

第一印象としてニューグランドだなと直感的に思いました。よかったなというようなイメージです。やはりこの辺の界隈も圧倒的にニューグランドの重さがありますので、私は同調的調和と言ってしまったほうがいいのかなと感じます。あと角はRをとっていただいたので、やわらかさが出てきて、低層部についてはほっとしたようなデザインに見受けられます。

そして一つ気になるのは、ガラス部が結構大きく、図面で見ると限り無色透明のような絵になっていますが、実際は、何か色が入るのではないかと思います。そういった色がどうなのか、見てくれがどうなのか、夜間は色がどのように出てくるのか、昼間、中はどのような見え方をするのか。上層部も一部ガラスがありますので、それが太陽に反射してどうなるのか気になっているので、お答えできる範囲で伺いたいと思っています。

それからもう一点は、野原委員と全く同じなのですが、低層部は商業のテナントが入りますが、これは重要なことですので、いいテナントを誘致していただきたいです。ここにはっきりサイン看板の位置を明確に示していますけれども、本当にこれが守られるのだろうかということは気になります。実際にテナントが入るときに、建物オーナーとテナント、それから地元との協議の場があるのか伺いたいです。

例えばテナントの契約の中に、サイン看板はここ以外出してはいけませんよと。苦しくなってくると、何とか募集など、どうしても窓張り広告を出してくるのです。そのようなことを管理できるのかを含めてこの街並みの景観というふうに判断しますので、よろしく願いいたします。

(関部会長)

低層部のガラスの色合いのようなものは、どのような感じで考えていますか。黒っぽく考えていますか。

(事業者)

まさにご意見をちょうだいする中で検討していきたいと思っています。住宅の上層部のガラスについてはLow-Eガラスということで、少し緑がかかったような色がついてくるのですが、低層部については、ガラスの色は商業を意識したところで検討していかないといけないと思っています。おっしゃるとおり、やはりガラス面が大きいということはテナントの影響が大きいということがありますので、そこは重々認識しながら進めていきたいと思っています。

ただ、今回は上層部を分譲住宅として考えていったときに、この場所自体がやはり貴重な場所ですので、分譲価格も億単位になってくると思います。まさに私どもも、そのような方が住まわれることを意識しながら、そのような方にふさわしいテナントとは何かといったところで、協議をしている状況です。

先ほどサインのお話がありましたが、外壁部分は区分所有の建物になります。そこは普通のオフィスよりもきちんとルールを明確にして、管理規約で決めていくということになります。ですので、その部分は、決めてしまったルールはより厳格に守られていくと思っています。窓面のところに、変なサインがつかないような調整については、テナントのルール設定の中で今後検討していきたいと思っています。ご指摘とご意見は大変貴重なものですので、今後反映していきたいと思っています。

(関部会長)

ありがとうございます。

(井上係長)

補足ですが、屋外広告につきましては、今回は未定ということですので、この審議会の場では建物のデザインについてご議論いただきまして、今後、屋外広告が確定しましたら、景観協議指針として秩序ある広告景観を創出するということがありますので、その中で横浜市と具体的な協議を行っていきます。本資料にお示した案内サインの計画の考え方については、やはりこれを前提にした上での協議となってくるかと思っておりますので、サインの掲出の場所については、この計画を前提として景観協議に今後当たっていく予定です。

(関部会長)

ありがとうございます。それでは近藤委員お願いいたします。

(近藤委員)

先ほどのお話の中で気になったのは、歴史的なものと同調し過ぎないという話と、あと横浜市の方針として同調的な調和と対比的な調和があるという話でした。やはりこれを見たときの私の一番初めの印象は、一つの建物の中で対比的なものが出てきてしまっているということです。

どちらがどうという話ではないのですが、ニューグランドとの似ている部分について、一番好感を持ちました。私はどちらかというと、高層部については、低層部に合った、余り対比し過ぎないような透明感のあるようなものにしていただけないかと思っております。それはニューグランドの後景のような形になるというお話も聞いているので、そのニューグランドとの対比もありますが、なるべくそういう形にしていればいいなと私は思いました。

(関部会長)

そうですね。確かに低層部と中層部が対比していますよね。ガラスの色は落ちついた色なのか、少しそれ自体の色が目立つものなのか、少し奥まっていたりするところもありますので、コーナーのずっと垂直に延びていく部分は結構インパクトがあると思いますから、その辺を今後いろいろ検討していただきたいと私は思いました。

では、国吉委員もお願いします。

(国吉委員)

議論になっていた低層部のデザインについては、ニューグランドも含めた形、フォルムをどこかで継承していくというところにあるのだと思います。ただ、少し中途半端かなという感じもしますので、余り同じものを繰り返すことは避けていきたい。そのフォルムを継承しながら少し新しい工夫を加えるなど、もう一歩工夫していただけないかなと思います。一見してニューグランドや地域のフォルムだということなので安心しつつ、かつ新しい建築だなとわかるような工夫がまだあるのではないかと、その辺は今後ご検討いただきたいと思います。

それとやはり高層部の4階以上は、もうちょっと落ちつきがあってもいいかなという感じがします。ちょっと失礼な言い方もかもしれませんが、よく一般に見られる集合住宅がふっと上に乗ったような感じに見えます。その辺は例えば色彩などをもう少し近づけるとか、この並びでニューグランドの壁面などの色合いはこんなクールな色ではないわけですから、もう少し温かみを用いる等の工夫があるとよいです。また、エッジが片方のほうは45度カットしておりますが、片方はすばつと普通になっていますので、その辺は角部の工夫がもう少しあると、全体としてエッジのやわらかい感じが出てくるのではないかと感じました。

色彩については、柱の縦の白が強調し過ぎではないかという感じがして、縦横のバランスがもう少しあってもいいのではないかと思います。

あとは、これができて、ニューグランドから中華街への通りが再整備されるわけですので、この側面側については魅力的な街区にしていってほしいです。光の演出などもできればよいですし、山下公園通り会の会長でもあるニューグランドのオーナーと、この通りを今後どうしていこうかというような議論や先々ほかの建物も含めて通りの壁面の演出をどうしていくとか、そういう議論も経て、今回踏み切られるといいかなと思いました。また、そのにぎわいづくりのために、何かイベントのときに掲げられるようなバナー・フラッグのポールなどをどこかにつけるとか、それを単独にやるという話ではなく、通りとして何かやっていくような、そういうものも提案していただければどうかと思いました。

(関部会長)

ありがとうございます。この斜めにした工作物の頂部は、一番高い65メートルくらいまでないと隠れないので海側の隅のところを高くしたのかなと思います。金子委員からも質問がありましたけれども、トップのところは、その形だけでもすごく目立つかなと思います。

それから、2面に関してはガラス張りなので、特にコーナーの隅切りのところと共同住宅の眺望のいいリビングか何かも、同じものがずっと上がっています。それで先ほどの建築物と工作物の境目は外観上では一体化してしまうので、ペントハウスみたいなガラス張りのすごい部屋があるのではないかと外から見えてしまうようなことは、多分意図されていないと思うので、素材や形態も含めて、再検討していただいてもいいかなと思います。

それから、中層部の柱の垂直のラインが、今のモニタージュで見るとかなり強く見えています。白といてもいろいろな白があると思いますので、その辺は今後まだ可能であれば検討していただければと思います。あと、低層部の2層部分について、コーナーを丸くしているニューグランドのアールデコのマークがついているところや、上の客室の小さな窓は、ある意味でニューグランドというシンボリックな建物に対してリスペクトをされているのだと思います。それ自体は問題がないのですが、そこは説明の仕方なりで、余り遠慮しないほうがいいかもしれません。堂々とそういうふうのリファレンスしていますということで、それを新しいフォルムとして、なおかつ近藤委員もおっしゃったように、低層部と中層部の中にコントラストがあるということをはっきり言ってもいいかなと思います。

それともう一つ、低層部が2層あるのですが、それはこの中で上下の階段があるのでしょうか。1階と2階はどういうつながりなのでしょう。どこかに吹き抜けみたいなものはないのでしょうか。それとも全く別で行くというような感じでしょうか。

(事業者)

そこも両方できるようなところを視野に入れながら、ご指摘のとおり1～2層つながれば、より大

きな箱ですので安心感も出ます。とはいえ、その状況はまだ見えないところでございますので、1層・2層で分かれても商業としては一つの顔ができるようなことを意図して、2層にわたった開口を設けているというところになります。それと北西の角のところについては、交差点部分に開いた2層吹き抜けの空間がございまして、ここはいわゆる地域への開放、ちょうど山下公園から中華街に向かうときのたまり空間になればと思っております。

あと、近藤委員からご指摘がありました低層部と中高層部の対比を極力設けながら、野原先生からご指摘のありました、壁にならないような見え方にするにはどうしたらいいかということについては、ガラス面を多くとって、より空が反射したり、周辺建物が反射したりするといったところで建物ボリュームの軽減ができればと思っておりますので、ガラスの色も含めて検討していきたいと思っております。白の縦ラインについても、色調のご指摘がありましたので、検討を今後継続していきたいと思っております。

(関部会長)

もともと旧明治屋のスーパーがあって、上には集合住宅がありました。今はもう仮囲いになって壊されてしまっていますが、明治屋というなかなかユニークなマーケットがあったという記憶もあるかと思います。質の高いテナントに入っていただくことで、一本奥まっていますが、住まれている方だけではなくて、周辺エリアを含めた賑わいが生まれるといいと思います。

それから夜景についてですが、住宅ですから特にライトアップを大きにすることはありませんが、現状ではちょっと薄暗いところになっているので、余り華美にならないような工夫をするとよいと思います。お店が消えてしまって真っ暗になると困るので、柱の下から照らすようなライトとか、できればペープメントにも、少なくとも海岸へ抜ける道などに明るさがあると、歩行者が夜歩いても楽しめるかなと思います。ただし、メインは住まいですから、ここ自体がきわだって賑わなくても、この周辺は夜遅くまで賑わっていく可能性もあるので、移動する方にとって安全で快適な歩行空間に夜もなるといいかなと思っております。

(野原委員)

13ページ目の南東立面図で、東側の立面が31メートルより上で見える視点場というものがそもそもあるのかないかわかりませんが、こちら側が裏として見えなにか大丈夫かなということがあります。特に真ん中は、ワンスパン分抜けているところがありますが、その壁面も含めて、余り全体で裏として見えないように、視点場からの確認はしていただいたほうがいいかなと思います。

もう一点が9ページ目で、ペープメントについてです。見通し景観軸などを整備していくということが市のほうにもあるかどうか把握していませんが、そういうことを考えていくと、通り側との関係性も重要になってくると思います。なかなか難しいとは思いますが、今後、議論の余地があれば、その辺も視野に入れながらご検討されるとよりよい街路景観ができ上がるのかなと思しました。

(関部会長)

2点、野原委員からの追加もありましたけれども、確かに白くなっているところが線で切れて、このペープメントがはっきり分かれてしまうので、その辺を考えていければと思います。

(国吉委員)

ニューグランドなど、そのあたり地域と連携して、周りの街区に都市整備局も一緒になって議論していただいて進めていただいたほうがいいのかなと思います。

(関部会長)

それでは、たくさん議論をいただいて、どうもありがとうございました。今後について私どもが述べさせていただいた意見や質問に対して、横浜市と事業者で継続して協議を進めていただきたいと思います。

それでは最後に、事務局からまとめをお願いします。

(飯島書記)

ご意見をいただきまして、ありがとうございます。主に大きくは3つです。頭頂部の素材や形態、また中層部については、縦ラインの白さが際立っているため、それも含めて検討してほしいというご意見、そして低層部については、歴史との関係で同調・対比の考え方の整理をする必要があるということとテナントも含めた全体的な景観についてさらによく考えてほしいというようなご意見だったと思います。さまざまなご意見をいただきましたけれども、基本的には本日ご提案した申出者の考え方に対する市の協議方針についてはおおむね了承という形で景観協議を今後も進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

2 特定都市景観形成行為に関する協議事項及び協議の方針に関する意見について（関内地区都市景観協議地区 中区海岸通5丁目25番3）（審議）  
資料を用いて事務局及び事業者から説明を行った。

（高橋委員）

万国橋ビルのオリジナルの外壁材の資料を、回覧していただけますでしょうか。

（関部会長）

お願いします。もう既に建物が解体されていますので。

（金子委員）

ここに訪れる人、泊まる人、そしてここでエンjoyする人の動きが現実にはどういうふうになるのか、なかなか想像しがたいところがあります。アパホテルさんのお考えは、大変シンプルなプランだと思いますし、全体的にはよく練られているのだらうと思いますが、私自身は、この規模のホテルはなかなか想像が付きません。その辺を何か簡単にご説明をしていただければありがたいと思います。

今お話が出ている万国橋ビルの復元について、これはでき上がったときに、歴史的な建築物として、どのような扱いにしようと考えているのでしょうか。

（関部会長）

最初のご質問は、ここにつくるホテルはそもそもどんなホテルなのか、その基本的な考え方だと思います。それと、万国橋ビルの再建の意味づけについて、お話しいただければと思います。

（事業者）

アパグループの川岸です。約2400室の規模のホテルということで考えており、ホテル単体の建物で客室数だけで見ますと、今現実に運営されているホテルでは日本で1番の規模になります。現状運営しているホテルの中での一番大きなものは1501室で千葉県幕張にあります。今500室の工事をしており、今年の秋にそれができると合計で2001室ということになります。我々の中でも当然、今まで体験したことのないホテルの規模になります。

その意味でも、お客様を迎え入れるためのバックヤードや裏方の動きも考えながら計画するということは当然ですが、先ほど委員の方がおっしゃったように、弊社のホテルビジネスモデルは非常にシンプルなものでして、観光ビジネスです。これらの方々を、日本人、外国人を問わず迎え入れるということで、特別に宿泊以外のものに力を入れているわけではなく、あくまでも宿泊に重きを置いたホテルです。多くは午後からお客様がいらっしゃって、1泊されて翌日、早朝から昼前くらいにかけてのチェックアウトになります。その中で宿泊者以外の方、この街を訪れる方の憩いの場となるようなものを今回の地区施設である広場という空間を使ってつくっていきたいと考えています。

（立石課長）

万国橋ビルの復元に関するご質問についてですが、今回、万国橋の復元に関しては、歴史を生かしたまちづくり要綱に基づく認定をとる予定はありません。これは解体のときに委員の先生方とお話し、余り条件づけまでしてしまうと自由な計画を縛ってしまうということもありまして、そのような内容にしています。地区計画にもこの万国橋通りについては、歴史的な景観をつくっていくということを定めており、認定まではいきませんが、ある程度忠実な復元を行うことを考えています。

（金子委員）

ありがとうございました。私が難しいと思っているのは、この2400室のホテルを訪れる人の動きです。確かに1泊シンプルに泊まってほかへ行くということはいいいのですが、せっかく横浜に来るのだから、横浜をエンjoyする何か仕掛けがあったら、もっといいのではないかという思いがあります。これはいろいろお考えいただきたいです。

そして、万国橋ビルに関しては認定もしないということですが、どういう努力をしたのですかということをお問われたときに、どういうふうに回答なさるか、そこを横浜市さんにお答えいただきたいです。

（立石課長）

認定というところまでは求めていないのですが、今、設計者さんのほうでは、可能な範囲での忠実復元ということで努力いただいているところです。認定という形では残りませんが、万国橋ビルディングの歴史を生かせるような復元を行うということで今、頑張っているところです。

資料4の末尾の34ページの資料は、街区全体地権者で組織された北仲通北地区再開協議会が、万国橋ビルディングの解体に先立ち、建物調査を行い、復元を行う際の方針を定めたもので、参考資料

として添付させていただいております。

(事業者)

認定は取らないのですが、この建物の復元の計画方針を読みまして、きちんと全部やろうと思っています。例えば高さなど各階で窓の途中に床フロアがあらわれてしまうようなことがあるので、それは工夫をして、窓も見えて、昔風に明かりもつけようと思います。また、ドアもそのままにします。外壁については、私たちが最初塗り物だと思っていたのですが、実際には洗い出しとタイルなのです。自分たちの考えではもとの色に戻しておくことがよいだろうと考えています。復元という割には残念ながら当時のタイルは1枚しか残っていませんのすごく難しいですが、何とかこれを焼きまして、きちんとやろうと思っています。それは施主も理解していただいています。

(関部会長)

むしろそこまでやるのだったら、前例として認定しているものもあります。内部を変えてしまうという例はたくさんありますよね。ストロングビルや、三菱の旧銀行もそうです。オリジナルのものがなくても再現したリコンストラクションは当然、認定対象になります。

(金子委員)

せっかくここまで努力をするのであれば、これを部分認定や準認定など、そのような制度を考えて、皆それになってしまうと困りますが、ぜひその努力をしていただき、その足跡をちゃんと残せるようにしてほしいと思います。

(関部会長)

現状は色が変わってしまっているんで、解体した部材の中に当初のものがあるのであれば、それをもとにして再現をしていくということです。それは、忠実な復元になると思いますので、認定に関わらずぜひやっていただいて、少しでもオーセンティシティーを高めていただきたいと思います。

(野原委員)

この万国橋ビルは『僕と妻の1778の物語』という映画のロケ地で使われていて、橋が手前にあり傾斜していて、一番手前側のところに少し開口部の距離が近いところがあったりするの非常におもしろい建物だなと思いました。

映画では入り口から人が出てくるシーンがあったりしますが、今回の計画では、中が車路と車寄せなので、その辺の雰囲気を感じられないことが残念ですが、先ほど設計者からもご説明があったとおり、いかにそういうところがおかしく見えないようになっているかというあたりもより工夫をしていただいて、特に水辺側は都市的機能を入れていく計画になっていると思いますので、うまく利用して、単なる壁面ではなく街と呼応するようなあり方をぜひつくっていただきたいです。また、タイルだけではなくて、細かい部分の意匠もぜひ工夫をしていただいて、万国橋ビルの魅力を受け継げる新しい形を模索してほしいと思っています。

2点目は、この北仲については、ほかの街区もこれからどんどんできてくる中で、そのことも見据えながら、存在感が出過ぎないような形で、引き続き素材、色彩も含めてご検討いただきたいです。高層部に関しては、合同庁舎がポツ窓なので、それには沿っているのですが、やはり壁面の量が多く、明度が高いとシンボリックに見えます。

頂部に関しては、色としては抑えていただいています、少しキャッチーだなと感じる部分もあるので、存在感を抑え目にしていただきたいです。サインに関してもデザイン上シンメトリーなので真ん中にあるということだと思いますが、位置も含めて少し検討していただくと、全体でのあり方が図れるような形も模索できるのかなと思っています。

3点目として、非常に壁面緑化をさせていただいているとは思いますが、実際に持続性やメンテナンスも含めて考えたときに、これが本当にベストの解なのかどうかは、引き続き検討していただきたいです。特に広場側に関しては、広場のアクティビティーとの関係なども重要視される場所になるので、用途や機能、管理も含めて検討の余地があるのかなと思います。

(関部会長)

ありがとうございます。いずれもご意見とコメントです。高橋先生、いかがでしょうか。

(高橋委員)

野原委員がおっしゃった外壁の白のあり方が28～29ページのモニタージュからすると、写実的ではなくて若干誇張して真っ白にされているのかなと思うのですが、最初からなじんでいてもらいたいなと思いました。

広場側の低層部の壁面緑化の持続性についてですが、19ページの広場のイメージは、非常に壁面緑化の緑がとてもしきっているんで、逆に心配です。これがずっと北側の水際に回ってくると北北東のほ

うに入ってくるのでメンテナンスが大変だなと気になりました。

万国橋ビルのことですが、あの建物は、昔のものは若干1階レベルが上がっていて、クラシックの建物によくある半分地下がファサード側にも見えていて、半地下みたいなものを見おろしながら歩いてきたような記憶があります。なので、そういったファサード面はなかなか難しいのですが、34ページの解体前の正面ファサードをじっと見ていると、壁面に微妙に分節点があるような気がします。ここが、玄関部イメージというCGののっぺらぼうな感じになり過ぎないように、ディテールについては本当に頑張っていたけると嬉しいです。

水際の公園側、これは横浜市の公園ですか。敷地がちょうど角のところで、クランクしていますが。

(井上係長)

横浜市の公園です。

(高橋委員)

横浜市の公園とデザインを一体化されているのですよね。12ページの敷地境界線と書いてあるところのイメージですが、ちょうど敷地境界線がクランクして公園が一部入っていて、その公園の緑地帯とそうではないところの緑地帯に白い線がありますが、これは何でしょうか。細かいですが、こういうものは調整によって、一般の方から見て連続しているかのようにつくっていただきたいと思います。また、レベル差を設けられて、北仲通北第三公園とか、水際のプロムナードのレベルまで、床がフラットに下がってきていると考えてよろしいのでしょうか。

(立石課長)

13ページの図面を見ていただきますと、北仲通北第三公園は万国橋から入ると、いったん平面のレベルがあって、そこから階段スロープで下がっていくというつくりです。今回の計画地であるB-2地区の敷地は、北仲通北第三公園の平均的なレベルよりも1.5メートルほど下がっている状況です。ですので、今、建物側でいうと店舗があって、店舗から張り出すテラスとか、こういったものが構造物としてはね出して出てくるようなイメージでレベル合わせをしていきます。

(高橋委員)

確認ですが、13ページの配置図で、飲食または物販と該当部分に書いてある部分の床レベルは、低めということなのですね。

(事業者)

私たちはユニバーサルデザインに沿って、全体を少しずつならして、体の悪い人が階段で行かないように計画をしました。海側のテラスの前のところはレベル差ゼロで出られて、そこから少しずつ下がってくるという形で周囲のレベルを皆合わせました。

(高橋委員)

わかりました。そうすると、水際の外部空間と建物の表皮の部分のなじみがいいようにつくられたということですね。了解しました。

(事業者)

今のコーナー部の雰囲気は、16ページの右側の中段の絵になります。

(高橋委員)

わかりました。ありがとうございます。それと、夜間照明の屋上工作物のところが、シンボリックな照明でありながら、やはり群としていいなと思います。ひときわびっくりするような状況にならないようにしながらも、「ああ、あれがホテルだ」とわかるようなあんばいを注意深く求めていると思います。この頭頂部の照明はどのくらいですか。この絵でいくと、若干おとなしくなっています。

(事業者)

色温度を調整しました。

(関部会長)

よろしいでしょうか。では、続いてほかの委員の方からもどうぞ。では、三浦委員お願いいたします。

(三浦委員)

先に意見で、頭頂部のサインですが、私は最小限に抑えてよかったなという感想です。確かに景観としてはないほうがいいのかもしれませんが、実際に私は自分がビジターになったときに、あったほうがありがたいです。それと質問ですが、タワーパーキングは地下何階で何台収納なのかをお答えいただければと思います。2400室の規模に対して十分なのかどうかも含めてお願いします。

万国橋ビルの復元について、玄関部はダミーで実際には中に入れないということですが、せっかく

ここまで再現して入れないということがすごく気になっており、実際にエントランスとしての機能が  
できるような工夫ができないかなと思いました。

(関部会長)

ありがとうございます。では、パーキングの台数はどれくらいになりますか。

(事業者)

230台です。地下2階で附置義務が230台なので、それをすべて機械式駐車場にしないで、平場でと  
めます。施主は最初タワーパーキングを望まれたのですが、環境の問題もあるので、地下にしまし  
た。ですので、三浦先生がおっしゃった階段のところはどうしても下げられないのです。あとは渋滞  
ができないように、入り口も分けて、敷地内での渋滞も解消できるようにしました。

(井上係長)

ご指摘のありました万国橋ビルの玄関部分ですが、玄関の内側に地下駐車場入り口のスロープが配  
置されており、設計者からお話いただいたように、玄関はダミーになっています。

(関部会長)

よろしいでしょうか。それでは近藤委員はどうですか。

(近藤委員)

頭頂部のサインについて、ものすごく大きな規模のホテルということで、ある程度目立ったものを  
ということはわかります。しかし、例えばランドマークタワーは「ランドマーク」と書かなくてもそ  
うだとわかるように、なるべくこの建物自体でアパだとわかるようなイメージにしていきたいで  
す。多分、色のコントラストを抑えるなど、いろいろされているのだとは思いますが、正面玄関の部  
分のサインについて、なるべく浮き立たないような、上品な感じにしていただければと思います。

(関部会長)

ありがとうございます。国吉委員、いかがでしょうか。

(国吉委員)

全体的にはシンプルになって、低層部を中心にこの地区の魅力をつくるということに貢献してい  
ただけるかなと思っています。ただ、歴史的建造物の復元については、半地下みたいなファサードが生  
かせないかと思っています。また、1階のスロープの配置によって、店舗と入れかえることはできな  
いかとか、階段の上がったところに喫茶店があるようにできないかということは、もし工夫できれば  
さらにいいなという感じがします。

それから、柱とその上のほうに「APA HOTEL」のオレンジ色の表示面がありますが、ここ  
については最終的にどのような色になるのか、素材を見てみないとわかりませんが、できるだけ光  
沢のあるものは避けていただきたいです。例えば砂岩みたいなものを組み合わせた素材にするとか、  
落ちつきのあるものを用いて、柱のところも含めて、同じ色系で工夫をしていただければいい  
です。

あと、本当はこの玄関を上がったところにお店でもあると、そこにかつて使われていたところ  
とか、映画で使われた何となくとか、そういうことが表意されていると非常に話題になるわけ  
です。都心に行くとき歴史的建造物がホテルの店舗に使われているようなところがあって、そ  
こでどういうロケが行われたとか、そういうものが何か出てきて、そこにいるだけでも何か  
歴史に浸れるというようなことがあるわけです。完全に歴史の説明というかたいことではなくて、  
何か歴史を感じさせるような演出を内側にとってほしいなという感じはしました。ですから、  
階段を上がって、そこにそういう店舗があると一番いいなと思います。

それから、頂部の「APA」のサインはシンプルでよいというご意見ですけれども、もう少し小  
さくてもよいと思います。全体のプロポーションから見ると、もう少し小さいほうがよ  
き生きてくるのではないかと思います。全体については魅力的になっていると思います。

あと、これはちょっとお聞きしたかったのですが、照明で23ページの玄関の上のほうにある、  
壁面からトップを照らすものと、下にもう1本ラインが入っていますが、これはどうい  
う関係になっていますか。これはアッパーライトをつけているだけなのですか。ご説明  
をお願いします。

(事業者)

中間の黒くなっているところが黒くなり過ぎている感じはしています。「APA HOTEL」と  
いうサインの上のところ、周りをルーバー状のもので構成しているのですが、その上部に、  
このコーニス部分を照らす形で照明を仕込んでいます。もうちょっと全体的に光るよ  
うな感じかとは思いますが、

(国吉委員)

いや、手前の下のほうにもう1本ラインがありますよね。これはルーバーの一部に光が入っている

ということなのですか。

(事業者)

ルーバーの後ろに光源が見えないようにLEDをずっと入れて、それがパースで光っていると思います。こちらの歴史的なほうも単純に光らせることができないので、10ミリくらい調整して、光源は表から見えないようにして、コーニスの部分が光るようにしているの、黒く出てしまったというだけだと思います。

(国吉委員)

了解しました。

(関部会長)

ありがとうございます。そろそろ時間になってきましたので、まとめていきたいと思います。その前に私から意見ですが、課題になっている万国橋ビルの復元について、その部分と隣のホテルエントランスとの関係が微妙に分節しているのはわかるのですが、もうちょっとははっきりさせたほうがいいです。つまり万国橋ビルの側面のコーナーが少しだけ回り込んでいるのですが、例えば17ページの右下や16ページの左上とか、ほとんど同じような建物でファサードの表情が違っているのではなくて、あまり書き割りのにならないような扱いを少し考えていただきたいと思います。低層部の腰壁のところは色も変わっているといいと思います。それが一点です。

それと、低層部のれんがの色についてですが、新しいエントランスで参照しているものは、昔の生糸検査所のファサードの旧合同庁舎です。しかし、これは実は再現なのです。今そういう街並みになっていますが、微妙にその明るさが違ってきます。最後に万国橋ビルの今見せていただいたスクラッチタイルのものがありますが、同じブラウン系でも余りごちゃごちゃしないほうがいいかなと思います。今後、表層の部分はどういう素材にするか。万国橋のほうはサンプルがあるから、それに忠実にということでしょうけれども、アパホテルのゲートが新しくできる壁面の扱いとか、素材に関して一口に赤れんが色といってもいろいろありますので、その辺はさらに突っ込んで検討していただければと思っています。

それでは、協議方針は了承したということで今日の区切りとして、次のときにまた戻って同じテーマがあるかもしれませんが、最初に事務局より説明がありましたし、手順フローの流れに沿って、次の段階に入っていきます。

(国吉委員)

今日出た幾つかの意見は、事務局と協議をして進めていくのですね。

(関部会長)

そうです。

(国吉委員)

その方向であればよろしいです。

(関部会長)

まとめの前にひとつ質問ですが、万国橋ビルについてこれは解体のときに調査をして、実測図の図面はあるのですか。

(飯島書記)

実測図はありますか。

(事業者)

それほど詳細ではありませんが、ある程度、実測図スケッチなどは残っています。

(関部会長)

わかりました。では、事務局のほうからまとめをお願いします。

(飯島書記)

今日のご意見として、万国橋ビルの新築復元については、引き続き忠実な復元に向けて努力していただきたいということ。それから、広場の壁面緑化について、これもきちんと緑化が続くようにしてもらいたいということ。高層部については、壁の色や量についての意見がありました。頭頂部のサインについては、もう少し小さくする、あるいは位置についての工夫をしてもらえるといいという意見がありました。低層部エントランスのサインについても、素材やその他、色を含めてもう少し注意してやっていただきたいというご意見がありました。本日提案した申出者に対する市の協議方針についてはおおむね了承という形で、今いただいたご意見を中心に、引き続き市のほうで景観協議を進めていきたいと思っています。

それから、冒頭に少し触れましたけれども、次回ご審議いただく形態意匠制限の認定についてです

|      |   |
|------|---|
|      | <p>が、これは地区計画の建築物等の形態意匠の制限が地区計画条例に定められている地区において建築等を行う場合に、市長の認定を受ける必要があります。その中で地上からの高さが31メートルを超える建築物等の形態意匠は、地区内の景観が一体的に計画され、魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると、市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聞いた上で認めたものとなっています。これについても、本日いただいたご意見を反映させた上で、次回改めてご審議いただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>(2) その他<br/>(関部会長)<br/>予定された議事2つありましたが、これですべて終了いたしました。それでは、次回の日程等について、事務局から連絡があればお願いします。<br/>(飯島書記)<br/>次回について、まず都市美対策審議会全体の会議が、来週3月29日火曜日、15時～17時の予定で、本日と同じこちらの会場で行う予定となっていますので、よろしくお願いいたします。それから次回の景観審査部会につきましては、年度が変わって5月26日木曜日、14時～17時の予定で、開港記念会館の2階9号室を予定していますので、そちらにつきましてもよろしくお願いいたしますと思っております。<br/>なお、本日の議事録につきましては、横浜市都市美対策審議会運営要領に基づきまして、作成後、部会長に確認をいただいた上で公開をいたします。</p> <p>3 閉 会<br/>(飯島書記)<br/>どうも長々のご議論いただきまして、ありがとうございます。これをもちまして、第29回都市美対策審議会景観審査部会を終了とさせていただきます。</p> |
| 資 料  | <p>・次第、参加者名簿、座席表、議事録（第26回、第27回、第28回）</p> <p>【議事1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1：山下町特定地区「中区山下町30番1における特定都市景観形成行為について」</li> <li>・資料2：都市景観協議申出書（計画趣旨等説明書）</li> <li>・資料3：景観形成の考え方</li> <li>・資料4：景観協議申出までの事業者との調整事項</li> </ul> <p>【議事2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1：手続フロー</li> <li>・資料2：都市景観協議申出書（計画趣旨等説明書）</li> <li>・資料3：北仲通北準特定地区「中区海岸通5丁目25番3における特定都市景観形成行為について」</li> <li>・資料4：景観形成の考え方</li> <li>・資料5：景観協議申出までの事業者との調整事項</li> </ul>   |
| 特記事項 | <p>今回の部会は5月26日木曜日、14時～17時に開催予定。</p>   |