

第35回横浜市都市美対策審議会景観審査部会会議録	
議 題	審議事項 議事1 日吉箕輪町計画の景観形成について（審議） 議事2 その他
日 時	平成28年12月26日（月）午後3時から4時45分まで
開催場所	横浜市技能文化会館 大研修室802
出席者 （敬称略）	委 員：関和明、金子修司、国吉直行、高橋晶子、野原卓、三浦順治 関係局：足立哲郎（都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当課長） 小倉有美子（都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長） 書 記：小池政則（都市整備局企画部長） 額田樹子（都市整備局地域まちづくり部長） 網河 功（都市整備局企画部都市デザイン室長） 飯島悦郎（都市整備局地域まちづくり部景観調整課長） 設計者：株式会社日建ハウジングシステム 事業者：野村不動産株式会社 説明補佐：株式会社上野計画事務所
欠席者 （敬称略）	委 員：近藤ちとせ
開催形態	公開（傍聴者：2名）
決定事項	議事1 高層部については、圧迫感を軽減させるため、パターンによるデザインの変化だけではなく、より質の高いものにすること。低層部については、エリアマネジメントを含めて、提案が実現できるようにしていくことを意見とし、市と事業者で引き続き協議を進めていく。
議 事	議事1 日吉箕輪町計画の景観形成について（審議） 資料を用いて事務局、関係局及び事業者から説明を行った。 （関部会長） ご説明ありがとうございます。それでは大きく2点あると思いますが、住棟の高層部分の外観の意匠について、いろいろなパターンを組み合わせるといってご説明がありましたが、その件をまず審議したいと思います。それから、後で低層部のことについても触れられたらと思います。それでは委員の皆さん、どうぞご自由にご発言いただければと思います。どなたかいかがでしょうか。高橋委員、いかがでしょうか。 （高橋委員） 前回お休みして申し訳ございません。前回の審議会での課題や意見について簡単にでもご説明いただけますか。 （小倉係長） 前回資料をお手元にお配りしているところの赤字になっている箇所が8月8日のご説明から修正しているところになります。 （高橋委員） それはわかるのですが、議事録はありますか。 （高橋委員） まとめが配付されていないのです。要するに前回欠席した者としては追いつけないという次第で、できたら改良ポイントにすぐ焦点を当てられるような、何かペラ1枚でも結構だったので、欲しかったというのが1点あります。 （小倉係長） 8月8日に、比較的ボリューム感のある資料でご説明させていただきました。設計者のほうも、白っぽい感じになっていましたというご説明をさせていただいた次第です。 （高橋委員） 最初黒っぽくて、次に白っぽくだったのですよね。 （小倉係長） そうです。前回の資料はお手元に配られていますでしょうか。それを1枚めくっていただきまし

て、こちらのほうで、まず前回の形態意匠に様々なご意見をいただいたところではありますが、どういう考え方をもとにこの地区のデザインを考えていこうかということで、一つ一つ幾つかのパターンを、エレメントをつかって今後組み立てていきたいですということをご説明させていただき、これを文章にしたものが、地区計画の形態意匠の案になります。前回の意見を踏まえて、ボリュームが一体に見られてしまっているようなところを一部修正をかけました。

(高橋委員)

ありがとうございました。今議事録を見せていただくことができますので、これを読みながら後々追いかけます。

その前にせっかくなので1つご質問なのですが、パースと現実のガラスの色合いは違うもので、パースは青っぽく見えていると説明があったのですが、それはパースの各設定によるものなのでしょうか。晴天のときには青く見え、曇天のときや夕日のときには全然違うように見えるという理解でよろしいのですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

基本的にはそのような理解で結構です。ガラスがここにあるよというのをパースで表現するには、ある程度反射率を高めた状態でレンダリングして、空を写し込むことでガラス感を表現する必要がありました。これを実際のガラスのまま、一番透過性の高い状態でパース化してしまうと、ガラスがあるのかないのか絵的にわかりにくい状態になってしまうというテクニカルなところの問題がありましたので、今回パースは空が写り込んでいる、反射率の一番高い角度からのパースになっています。それがブルーガラスとか、実際青い色のついたガラス、たまに見かけるのですが、そのように思われていたという傾向がありましたので、そうではないということを改めて今回実際のものを見ていただくと思いお持ちしました。

(関部会長)

よろしいでしょうか。野原委員、いかがでしょうか。

(野原委員)

まず1点質問なのですが、前回、前々回、特に高橋委員は欠席されながらもご意見をいただいでいて、話もあったような気がするのですが、例えば街区ごとに設計の大きな方針を変えてやってみてはどうかとか、何度かいただいているのに対して、先ほど何か、理由はよくわかりませんが、うまくいかなそうなのでやめましたみたいな感じだったような気がするのですが、その辺がどううまくいかなかったのか、どういう話でそれはやられなかったのかということをお伺いできるとありがたいです。

(株式会社日建ハウジングシステム)

うまくいかなかったという意味で説明したわけではなく、8月の部会では全体のボリュームが一体的に見え過ぎてしまって、ボリューム感、長大感が増して見えるという意見があったので、9月は、各ボリューム、各面ごとにさまざまなパターンのダイアグラムをつかって、見える角度によって違う建物が軒を連ねるようなものを実際の事例写真を含めてご提案しました。しかし、それですと本来的な町並み、「まちとひとの暮らしと営みを際立たせ背景となるデザイン」といったところの本質をもうちょっととらえて、品よくまとめていったほうがいいのではないかというご意見がありましたので、今回3つのベースパターンに基づき派生した、ほかの2つのパターンを含めて3つに整理して、それを互い違いにすることによって、別の設計者というところまでは行かないまでも、異なるデザインというものをまとまりを持って品よく計画できたのではないかと思います。

(野原委員)

よくわからなかったのですが、その本質というのがどこにあらわれているという理解をすればいいのでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

建物のデザインそのものが主張性を持って低層部ににぎわいを引き立たせるというものを阻害するのではなくて、あくまで背景として主張性を抑えるというのを本質ととらえています。それが9月の時点では、委員の方のコメントですと、逆に要素が多過ぎてしまって本質が失われてしまっているのではないかと受け取ったため、今回は整理してきたという次第です。

(野原委員)

意味合いはわかりました。多分9月の資料が、このファサードデザインの考え方というのが今お渡しいただいた2枚目で、多分これは事例を並べたからそうなっているのかなと思うのですが、つまりトータルデザインをしたというよりは、ちょっと違うタイプで似た色といろいろなバランスでやってみたものを幾つか並べてみたのが順番に並んでいるので、結果としてばらばらしているように見えた

のかなとも理解できるのです。例えば白さが、ガラスの素材をうまく見せることで若干透明化したとかはあるのですが、大同小異といったらあれですが、大きくそれが変わったなというふうにはとらえにくかったと思っています。その理由は何なのだろうなと思って考えてみると、それこそ2ページ目のパースが代表的なパースだとして、これが幾つかのパターンを整理して、いろいろな面によってパターンが変わっていますというお話だと思うのですが、それは説明型と言いますか、例えばこの図を見て、パターンがどこからどこがどう違うかのクイズを出してわかる人はなかなかいないというぐらい、その結果が本当にそういうふうに見えるように受け取れるかというのがわかりにくいと思います。つまりパターンCとパターンBの差が、ご説明を受ければ違うというのはもちろんわかるのですが、それを全体で見たときに、その差が「おお、差があるな」というふうに見えて、かつそれが圧迫感を低減しているツールとして機能しているのかと言われると、そうでもないなという気がします。その辺に力を入れていくのもあるのですが、例えば先ほどの8ページ目とか、全体で見たときに、結局全体で見ると1つに見えるのですが、よく言うと調和しているとも言えるのですが、うまくそれぞれの特徴や個性を街区ごとに出すことで、逆に違った建物というか、違ったボリュームみたいなものがうまくあられるように、それもデザインコントラストはもちろんしなければいけないのですが、できるのではないかとというのが、多分前回、前々回、いろいろな委員からご意見をいただいた、パターンを分けていくというあり方なのではないかと理解しています。つまり棟ごとに少しイメージを変えることによって、全体が1個でなく見えるというのもあるのかなと。それこそ幕張ベイタウンから公団キャナルコートに向かって何かこの20年間ぐらいで、全体をやりながら設計者を分けたりして、街区をうまく違うものにしていく取り組みというのはそれなりの蓄積があって、その辺のうまい知見を生かせないのかなというのが前回の意見だったのではないかと思います。いろいろとご努力をいただいている、そういう意味で少しずつ変わってきているところはもちろんあるとは思いますが、全体で見ると大きな差になり得ていないような気がするというのが印象です。

それに類して逆に、これは道路斜線なのか私はわからないのですが、例えば斜めにカットされているところとか、せっかくこんなに全体で一体的な開発をしているにもかかわらず、斜線風にカットされる場所が何か所かあったり、あるいはコアが白でぼっと塗られていて、その部分がすごく目立つ状態に今なっているのですが、そういうところがうまくデザインされていないとか、そちらのほうがよっぽど気になります。せっかく一体で1つのよさをつくろうとしているにもかかわらず、細かいところはクリアし切れていないのではないかと、そういうところをもう少し丁寧に解いていくという意味で、形全体のあり方もバランスやボリュームのあり方とうまくやることで、もうちょっと魅力的な全体像ができるような気もするので、そのあたりはいろいろな工夫の可能性があると気がしています。

(関部会長)

まずご意見をいろいろと伺いたいと思いますので、金子委員、お願いします。

(金子委員)

一番大事なのはボリューム感なのだと私はこの案では思っていて、一番初めからそういうご意見を申し上げたつもりですが、網島街道周辺に、若干8階や14階の建物もありますが、今回これだけのボリュームがこの町の中にどんどん出てくるという、それに対して周辺地域が景観的にも環境的にもどれだけの障害を受けるかというのが一番の大きな話題だったのではないかと思います。4ページの網島街道沿いの低層部拡大パースを見ますと、これは何となくそんなに違和感なく見えてしまうのですが、全体を見ますと、高層棟のありようとか低層棟のあり方に非常に落差があるといえますか、全く感じが違うような気がしてならないのです。これはきつとこの土地に建てる建物のボリュームとしては少しオーバーフローしているのではないかと。だから幾ら頑張っても、いかんせん圧迫感であるとか、本当に環境がつかれるかというところには裏づけるような答えが出てこないのではないかなという気がします。今回の案を拝見して、前回とそう違わないような感じも実は私は持っているのですが、細かいところにいろいろとやってみても、この圧倒的なボリュームというのがどうも、「いやー、よくなりましたね」と言えないのがそこなのかなと。ただ、そうはいつでも、これで何かいい方法を探していかなければいけないというのがこの大きな課題だと思いますので、棟ごとのデザインもあります、一つ一つの高層棟の建物を見ても、それほど個性的とは思わず、いまいち魅力がどうだという感じがしてなりません。

質問なのですが、改めてそれぞれの、スクエアⅠ、スクエアⅡ、スクエアⅢの階数と高さを教えていただけませんか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

スクエアⅠは、南面の一番高いところで20階、東側に向かって下がっていきます。スクエアⅡも同様に一番高いところでは20階、道路側に向かって徐々に下がっていくといった形です。スクエアⅢも高いところで20階、網島街道側に向かって下がっていく形としています。

(金子委員)

20階というのは何メートルですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

60メートルです。

(金子委員)

この場所に建つ建物として大変な大きい建物です。だからこそこういう論議をしなければいけないだろうということがよくわかりますし、現実問題として、これは街道沿いのかかなり遠方から見たときに物すごいマスで見えてくるはずなのです。そういうものも、果たしてどんなふうな見せ方にするか。近景は割合アイレベルのところにおさまってしましますが、遠景から見たときに60メートルの高さのものの存在があるというのが、それも何か魅力的なものに置きかえるようなやり方はないかなというように今をちらちらと思いますが、ボリュームとしてはこれで何とか頑張るいい案を出していかなければいけないのだろうと思うのだけれど、とりあえずそんなところです。

(関部会長)

ありがとうございます。ほかの委員の方、いかがでしょうか。

(三浦委員)

全体のボリューム感というのは、パースは、私も前回、前々回出ていますが、委員の方はほとんど、それぞれ3つをもうちょっと個性的といいますか、設計者を変えろという話も確かにありましたし、そういったもので個性的なものでどうかという意見があったのは私も記憶しております。今の設計者の意見を聞くと、それは結局違和感があるというか、逆の言い方で品よくまとまらないという意見なのですが、私の場合、個人的には、個性的でありながらも品格を保てるというのは可能ではないかと思うのです。だから統一感イコール品よくまとまるというのが、そこがよく理解できない点で、もっと肝心なのは、何回かこの審議をやっていた委員の意見が正しく設計者に伝わっていないのではないかという気がしているのです。個人的には決してだめな設計ではないと思うのですが、委員の中の意見としては、その改善にはなっていないように思います。これは意見がちょっときついかもしいれないけど、デベロッパーとしては多分経済効率を優先するのではないかと思うのです。一番大きいボリュームで最大限に売却できて、それで作る側としては同じような素材を効率よく大量に買えば安く済みますよね。そういった経済的なものが優先されているように個人的には思います。これだけのものに新しいものをつくるので、経済効率も大切ですけども、後世に残るような、さすがこの地域にこれだけのタウンができて、モデルケースだなというようなものをもうちょっとしっかりと入れてほしいというのが私の個人的な考えです。決してこれはだめということではなくて、今までの意見の審議でいくと、もうちょっと工夫できるのではないかという思いがしています。

(関部会長)

ありがとうございます。国吉委員。

(国吉委員)

各委員さんがもうおっしゃったので大体同じだと思いますが、結局、3つの棟も含めて町をつくらうみたいな発想だったと思うのです。町というのはいろいろなものが潤している、だけどこれは1つの固まりをつくっている、町をつくっている感じではないという感じで、その辺を少し工夫して、極端に言うと別の設計者でもかえっていいのではという意見になったと思うのですが、そのぐらいのつもりでやっていただきたい。同じスタイルのパターンを変えるぐらいでは、それは出てこないのではないかという感じがしています。例えば5ページの小学校があるパースがありますが、これなんかを見ると、同じ素材の壁の前に小学校がどんとあって、この後ろの2つの建物が違った表情を持っていれば小学校の受ける感じもちょっと違ってくるのかなと。同じ壁面の谷間にビルが、学校があるという感じがあるのですが、その辺を違いを出すことによって、小学校も含めて3棟がここにあるみたいな感じをつくるぐらいの感じでやってほしいということだったのではないかなと思うのです。それを意図的にやった上でもう一回調和をどう図るかを考えていかないと、パターンを変えるぐらいでは、野原委員がおっしゃったように、それはもうプロで見てもわかりませんよという感じです。その辺が苦勞された割には工夫の成果が出ていないという評価になるかなと思います。場合によっては、こちらの別の棟は少し温かみのある色を使うとか、そういった色の系統なんかも含めて使うとか、シャフトの扱いなんかを変えてみるとか、全部基本的には同じパターンの部分をちょっといじっただけとい

うことになっているから、それは全体のボリューム感を消す工夫にはなっていないという。一体感があるとにかく強く出過ぎているという感じなのかなと思います。その辺がもう少し工夫が必要なのではないかなという感じがしました。

あと別のことで、下のほうの、例えばにぎわいづくりとかという空間がありますよね。このページでいうと9ページに平面図がありますけど、この広場に面して上部のファサードとか、そういうものが何か特色を持っているとか、広場の一体感が出てくるようなつくり方とか、そういうのも下のコミュニティー関連の施設、広場に面した施設群だけ何か特色を持つとか、そういった工夫、ゾーンによる工夫とか、そんなのも本当はあるのではないかと思います。

多目的広場に面して接地型住宅があるのですが、これは何か運営していくのか、たまたまこういう何でも使えるスペースがありますよというだけで、談話室とかカフェとか、これは外向きに店を開くとか、そういうことがどういうふうにして図られていくのか気になります。それはどういうシステムでこれがにぎわいにつながってくるのか、その辺を説明も含めてお聞きしたいなという感じがしました。たまたまありますよというだけなのか、だれかが全体を、お店を誘致するようなシステムがあるのかとか、これは中の人が全部使ってもいいですよぐらいの感じなのか。そのにぎわいをつくるシステムがどうなっているのかをお聞きしたいと思います。

(野村不動産株式会社)

1階部分、にぎわいの仕掛けづくりという部分ですが、今回この接地型住宅というのを10個弱ぐらい設けておりますけれども、この張り出した部分の空間については、基本的には住宅の専有部分として、今回一住戸の中の部屋としてつくろうと思っています。なので、基本的には外から商業事業体を入れてとか、そういうふうには考えていません。ただ、この1階住戸というのは、基本的に買う前に対するお客様へのうたい方もですが、中央広場に面する住戸というところで、基本的に自分の生活スタイルを外に打ち出したいといった方々を対象にこういった住宅もできるのではないかなということをご提案したくて今回こういう接地型住宅を設けさせていただいています。なので、基本的には3つぐらいのパターン、談話室であったり、そういった人が集まるようなスペースとして使う使い方であったり、逆に自分の趣味を外に見せたいという方がいらっしゃるような空間使いであったり、それはさまざまだと思いますが、基本的にはこの空間をどう使いたいかなというところを逆にお客様のほうに選んでいただくという、こういった使い方がされていければいいかなと思設定しています。

(国吉委員)

そうしますと、場合によっては、そこはリビングであったり、そういうことなのですか。

(野村不動産株式会社)

基本的にリビングをそのまま一番外側に持ってくるというつくり方自体は我々もしようとは思っていないのですが、プラスアルファームという形で、逆にキッチンのそばにもう一部屋設けて、そこでキッチン教室を開くとか、本当に趣味を飾るような部屋であったり、住宅としての基本の部屋ではなくプラスアルファという意味づけでこの外に張り出した部分の空間はつくっています。

(国吉委員)

そのにぎわいのある使い方を誘導するシステムが何かないと、かえってうまく使われないでぼんと残ってしまうような空間になったら逆の方向に行ってしまうなという、その辺がうまく仕掛けがないとうまくいかないのではないかなという感じがしたのです。だからそれは購入されるときの何か誘導する仕掛けがあったりしないと難しいと思います。あるいはそういうものを誘導すれば何か補助が来るとか、逆に言うとお花屋さんにちょっと貸してもいいですよとか、そういう柔軟性があるとか、そんなのも含めて何かしていかなないと、住宅で何かちょっと外に見せてもいいですよ、ぐらいの感じだと、にぎわいというのはできるのかなという疑問は思ったものですから質問させていただきました。既にこういうことをやった例はあるのですか。

(野村不動産株式会社)

こういった形での例はなく、今回新たなチャレンジということでこういった住宅を考えています。今回国吉委員がおっしゃったように、中を使われた方が自主的にということだけだと確かに弱いなという部分も我々は認識しておりますので、販売する中で、今回の中央広場と一体的な利用を誓約できるのかどうかという部分も含めて、今後検討していきたいと考えています。

(関部会長)

ありがとうございます。高層部の外観のデザインについては、そもそもこれだけのボリュームのもの、3つのブロックに分かれていますけど、かなり高く、60メートルで、長さも長いものを、規模、スケールの大きいものを、いろいろこの表層のパターンの素材の組み合わせだけでボリューム感を

低減させるというのは難しいのではないかというのが委員の皆さんの共通した意見ではなかったかと思えます。何とかして消そう、消そうということもあるのですが、それぞれのブロックが、いずれにせよ規模の大きいものが建つわけですから、それが逆にこの地域にとって長期的に魅力を持つようなデザインということも当然考えるべきではないかと思うのですが、その辺についてはどうなのでしょう。我々は抑制的に言うので、それを何とかクリアするという方向だけにいつているようにも私も思うのですが、その辺についてはもう少し積極的に、こういうやり方、こういう建物にして、それぞれ個性を持ちつつ、魅力がある、美しいものをつくるという、そちらの方向での検討というのは何か一言でも伺えればと思うのです。背景として消そう、消そうという、強調しないということですが、いずれにせよ、実際にはかなりインパクトのあるものができてしまうので、そういう面での本質みたいなものをどうとらえられているのかを伺えればと思えますが、いかがでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

当然今後の検討の中で、今はデザインコード的なところのルールづけでまとめていこうと考えていますが、3つのボリューム、それぞれ永続的にこの場所に残っていく建物ですから、個性という意味で、消すというのも命題の1つとしてありつつも、それぞれ住まわれる方、町に住んでいる方が誇れる風景となる建物にすべく、今大枠のマクロなところでのお話をしていますが、よりブレイクダウンしていく中で個性というものもお話ししていきながら、今回いただいた意見も含めてまとめていきたいと考えています。

(関部会長)

先ほど野原委員がおっしゃられていましたけど、そのボリューム全体の中で、セットバックというか、段差が出ているところとか、あとそれぞれのスクエアも、スクエアⅡについては2つの直交するブロックに分かれていますし、スクエアⅠもそうですよね。スクエアⅢはコの字型になっていたり、老人福祉棟が少し離れていたりしています。ですから、そういうもうちょっと既にある分節みたいなものを生かしながら、スクエアⅡのこの綱島街道沿いはこの抽象化というのでいこうと。スクエアⅡでも中央広場に面したところは、少し違う考え方でファサードをつくるか、特に下に接地型があるとか、いろいろと、1つのスクエアの中でもまとまりごとに細かく分かれているのをもう少し積極的に使われて、このパターンだけでない処理もいろいろとあろうかと思うので、そういう手法をもう少し今後検討していただけたらなと思いました。例えばスクエアⅠとかⅢの南側は少し雁行しているのですが、そういうところももうちょっと強調してもいいかもしれませんし、あと階高の変化だけではなくて、例えばスクエアⅡの外階段のわきに縦の白い面が、階段室の壁が出ていますね。こういうのもっと積極的な分節の手がかりとして使われてもいいのではないかと思った次第です。それが外観のファサードについての私の意見です。

それから先ほど国吉委員も少し言及されましたが、中央広場に面したこの台形というか、この部分はとても大事なのですが、そこの扱いがほかと全く同じような扱いになっているので、そこもせっかくだから少し工夫されるといいのではないかというのがあります。例えば8ページの連続パースに関して、ほかと余り変哲のない、面によっては囲まれているので、そこは特別にして、もうちょっと個性を持たせてもいいのではないかという感じがしました。

(野原委員)

今の高層の話とかでいうと、例えば8ページ目に全体が見えるパースがあって、こここそ工夫のしどころというか、まさにアイデアというか、どう解けるかというのはぜひいろいろと検討していただくといいのかなと思っていますのですが、例えば手前の老人福祉施設が、これは下に入っているのですか。その上は普通の住宅なのですか。

(足立課長)

老人福祉施設はこの棟になります。

(野原委員)

上ですか。

(足立課長)

この棟は上までです。

(野原委員)

例えば全然テイストを変えてやっていくとか、全体の調和はもちろん保ちつつですけど、あるいは南北軸と東西軸があるので、南北にずっとなっているほうは薄くするけど、東西のほうは逆にちゃんと色を入れ、色を入れるというのは彩度を上げるという意味ではなくて、白なら白ときっちりフレームとしてつけて、それは建物としてくっきりと見えるようにするとか、何か工夫次第でいろいろとで

きるような気がしてしまっていて、今のがいいと言っているわけではなくて、もう一声工夫をいろいろと入れていけるといいのではないかなと思っています。繰り返しになりますが、せっかく全体でやるので、外階段が外出したいな感じを出すのは非常にもったいなくて、それもデザインの中にきっちりうまくおさめていただくのが全体としても見ばえとしてもいいのかなと思います。今、面を分節するために北側の棟とかに1枚スリットのような、板のようなものを入れているのですが、これは場合によっては逆効果かもしれないとか、うまく分節ができていいのですが、それが余計何かちょっと目立つ感じをつくっているとか、だからこれをとったらいいかどうかという問題ではないのですが、何かもうちょっと全体のコーディネーションを含めて工夫はできるのかなというところがあるので、引き続きそこは頑張っていたいただければと思っています。

低層部のほうに関しては、先ほどありました、9ページ目ですか、国吉委員からもありましたけど、接地型住宅は私も何となく気にもなっていて、2～30年前にプロムナード多摩中央という多摩ニュータウンの中のまさにアルファルームがあるものを私も学生時代に勉強させられまして、何か今聞くと、要はシャッターを閉めてしまうというか、プライベートになってしまって表に出なくなってしまうのがあるとかないとかと伺っていたり、あるいはあちらはなかなか営業できないというか、用途上も商業ができなくて、その結果、せっかく小売みたいなのをやりたいのに、そういう要求には耐えられないので断念して開かれなかったとか、結構そういう話があると伺ったことがあるのです。そういう意味で、本当にそういうのを前提とするのであれば、先ほど国吉委員からあったように、もう一步踏み込んでそういう可能性をきっちり考えながらやらないと、ただやれます状態だけだとやらないというか、もう一步踏み込んでそういう人たちに積極的に来てもらったりするとか、何か工夫が要るのかなと思っています。そういう意味でこのかぎ型というか、この内側の広場をどう考えていくかというのは、接地型住宅だけでなく、コの字に描かれている、みんなでどういうことをやっていくのかというのを少し売りにしながら考えていく必要があるのだろうと思っています。以前、場合によってはスクエアⅠを少し北に上げて、もうちょっと広場を横に伸ばしてみたらどうかとか、あるいはこれは向きの問題は難しいのですが、学校もうまく校庭の部分を一体化して、いざというときには校庭も含めて一体的に利用できるような、そういうプランニングがあわせてできないかとか、何かそういうのがあると初めてここで町と一緒につくっているつくり方みたいなものになっていくのかなという気がするのです。当然、南側からとか、いろいろと話はあるのだと思うのですが、学校の校庭は校庭で逆側を向いていて、何かせっかく広場と一体的になればそういう官民連携みたいな形で町をつくっていくような広場づくりとか、アクティビティーづくりなんかもできるのかなと思ったりもするのですが、何かそういう町全体をつくっていく、少し目玉があることによって、コの字とか、そういう部分にもより積極的にそういうことをやっていく理由がつけられて、もう一步踏み込んでレジメントしていくみたいな、モチベーションをつなげていくような取り組みとか、そういうことが挙がっていくといいのかなという感じがします。

あと最後に、変更点としてスクエアⅠの北側にあった自走式の駐車場を昇降型機械式に少し変えて北側に寄せているのですが、これもボリュームとしては相当小さくなっている感じがするので、それはいいことかなと思うのですが、一方配置としては、スクエアⅠの人はすごくいいのですが、周辺としては駐車場が表に出てきたみたいなのもあったりするのかなという気もしますので、ボリュームそのものが変更されているのはいいことかなと思うのですが、配置全体も含めて、全体としてどういうバランスでどういうふうになっていくのかというのは検討されながらつくられていく必要があるのかなと思います。これはちなみにスクエアⅢとかの中庭側にある駐車場は上が別に何か覆われていたりはないのですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

一番上は特に屋根はないです。自動式駐車場です。

(野原委員)

なるほど。その辺が逆にうまく第二の中庭とかできるのかなとか、何か屋上緑化ができるのかなとか、そういうのもあるのかなとかも含めてですけど、何か全体としてよりよくなるような、その辺の工夫もあるといいのかなと思いました。

(関部会長)

ありがとうございます。低層部の問題とか、あとオープンスペースですよ。前半の、きょう主に審議するテーマは高層部の形態意匠ですが、もう一つ低層部のにぎわいの話が国吉委員からも、今の野原委員からも出ましたけれども、このオープンスペースのつくり方の基本的な考えというのは何かあるのでしょうか。何かみんな同じような感じがして、綱島街道沿いの商業施設からⅡとⅢのところ

まで、それから南側の防災広場とかエコ広場、それから敷地の中を南北に貫通するウェルネスパークとか中央広場等、それで小学校のほうに抜ける道みたいな、何かみんな同じようなデザインなのですが、オープンスペースのコンセプトというのも重要ではないかと思えます。その辺は、現時点での考え方はいかがでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

現時点でのオープンスペースの考え方については、機能を名称につけて、ゲート広場であったり、防災広場であったり、既存樹の森であったりという名称になっていますが、これから細かいしつらえについては特色を持たせながらデザインしていくつもりです。

(関部会長)

ほかの委員、ご意見は。金子委員、どうぞ。

(金子委員)

基本的にはこの計画の中で、高層棟に関してはきちんとしたデザインで、クオリティーの高いデザインをやっていただければもうそれでしょうがないのではないかと。一方で、少し残っているのがこの低層部の扱いだと思えます。これを拝見しますと、例えばスクエアⅡの商業施設、生鮮ほか、多種多様な店舗が軒を連ねるといった表現があります。これは1つのイメージかもしれませんが、周辺に住んでいる人たちも含めて、この居住者も恐らく買い物、日用品とか生鮮、そういうものを買う場所は非常に大事なところだろうと。今改めて見ますと、そこに人が集まるということは、自動的にこのエリア全体がにぎわってきて、人が集まって、周辺住民とうまく提携した使われ方ができるような感じがいたします。したがって、中央広場も非常に大切ですが、仕掛けとしての魅力的な生鮮や魚を含めて日用品のお店、今よくあるのはケーキ屋さんとか花屋さんとかたたくさんありますよね。そういうのがニーズとしてどのぐらいあるかというのは恐らくもう検討されているのだろうと思うのですが、この中にセブンイレブンを入れるわけではないですよ。その辺はどうなのでしょう。というのは、せっかくこういうところでこれだけのエネルギーをかけてこの町をつくっていくわけですから、何かどんと来てそこでやってもらえればいいというのではなくて、まさにコーディネーターがいて町をつくっていくような、少し夢のある、ここのマンションを買う方も恐らく学校問題、保育園の問題とか、日常生活の問題を考えながらお買いになるので、非常にクオリティーの高い建物で、自分の生活に夢を語れるような場所になるのが私は今一番いいのではないかという気がいたします。こういうお店はすぐ人がいなくなってしまう、問題があるかもしれないのですが、ぜひそこに力を入れるほうが町にとってもいいのではないかという気がしてきましたので、ご検討ください。

(野村不動産株式会社)

地元の方々からいただいているご意見であったり、もともとこの場所にユニー様があったこともあって、当然ながら我々は生鮮というものは考えています。ただ、それ以外の商業店舗といたしましても、どちらかという暮らしに直結するような、当然クリニックモールとかもそうなのですが、そういった部分を今後も検討していきたいとは考えています。ただ、今回の計画というのは南側のユニー様の新店舗のほうも、中の店舗自体の検討が大分進まれていると思うのですが、きっとそこの、どれぐらいの大きさででき上がってからこの地理にどれぐらい必要なかという部分も当然検討の中で比較対象として必要になってくると思えますので、そこら辺も踏まえて今後中身の、実際に生活につながるような商業店舗計画を計画していきたいと考えています。

(高橋委員)

ということは、ユニーはこの街区から隣接するところに移転されるということですか。

(野村不動産株式会社)

今回ユニー様は、土地は我々の計画では入っていますが、ずっと南側の綱島SSTという計画の中で新しいユニー様の店舗のほうは計画されています。

(高橋委員)

そっちに移るのですね。そうすると、そこに買い物に行けばよくなってしまいうということですね。

(野村不動産株式会社)

なので、その中で実際どれぐらいの店舗がどう入るかというのも当然ユニー様の中でご検討されている部分もありますので、そこと比較しながら、今回の場所に必要なものが何かというところをもう一度検討は進めていきたいと考えています。

(高橋委員)

ちなみにここは想定として、事業規模として何人ぐらいが暮らす予定でいらっしゃるのですか。

(野村不動産株式会社)

事業規模は、戸数でいきますと1320戸程度ですので、我々のプラウドで一住戸当たり2.5か2.7という戸数がありますので、約3000人から4000人ぐらいの入居者を全体では考えています。

(関部会長)

ほかにどうでしょうか。先ほど小学校、これは今回の事業とは別かもしれませんが、まちづくり課のほうに伺ったほうがいいのかもしれない。このレイアウトというのはもう決定ですか。以前、校庭があると騒音がとか、いろいろな話がありましたけれども。

(小倉係長)

8月の段階では小学校の位置、最初に去年の12月ですか、設計の公募をかけたときには小学校の校庭の位置がひっくり返したのですけれども、小学校の音の問題とか、さまざまなご意見をいただいたところもありますので、現段階では小学校の位置は今のこの絵の位置で検討を進めている状況になります。

(関部会長)

わかりました。あと1つ質問で、先ほど国吉委員から接地型住宅について言及がありましたが、その反対側のスクエアⅢの低層部でしょうか、開放型住宅共用部、これはパースだけだとわからなかったのですが、どういう機能のものなのでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

通常、住宅の共用部というのはセキュリティーで切られていまして、外の方は入れない空間になっていますが、今回のこの中央広場に面している共用部は特別な場所ということになりますし、ここにお住まいの方と地域の住民の方が出会う場所にもなりますので、この多目的広場をイベント等で使うときにはセキュリティーを開放して、広場空間とこの共用空間が内外一体化するようなしつらえを設けるといった考え方で計画しようと思っています。

(関部会長)

常置ではないけど、イベント時にセミオープンになることもあるラウンジみたいなものですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

そうです。

(関部会長)

屋内ですね。

(株式会社日建ハウジングシステム)

はい。

(関部会長)

わかりました。

(野原委員)

今までの話を総合して考えるときに、この町全体の、コンセプトと言ってしまふとあれなのですが、綱島街道沿いをどう位置づけて、どういう町にしようとしているのかというのが、要はテナントさんとかも含めて、ここでちゃんと成り立つのかとかというと、実際そんなコンセプトを描いても、そうするには相当大変だと思うのです。でもそれは大変だけど、そういうことをしていかないと、例えばこういうところが、要は価値が上がらないからやるのだということなのか、そこまでは言っていないくて、何かもう一歩手前でおさえているような話なのかで、ここを考える考え方が大分変わってくると思うのです。ここというのは北側の、例えば商業の位置をどうするかとか、今何となく気になっているのは、結構手前に緑をもりもり盛るので、奥の店舗が見えにくくて入りにくいのではないかと、もっと本当にそういうのをやるのだったら、ちゃんと沿道沿いに寄せて、もう少し取り込みやすいようにしたほうがいいのではないかか思ってしまったりもするのです。でもそこが別に主ではないと。もっと緑をやりながら、緑のスリットをつくるんだと言ってくれば、そういうものなのかなと思って理解するとか。あるいは先ほどの中央広場も、ここをコアにして何か町の核をつくりましようと言っているのか、そこまで言っていないのかみたいなので変わってくるでしょうし。だから本当は学校とかも、先ほどの話も、連動して大きな広場をつくっていくんだと言われたら、そういうことかなとかと思うし、それぞれの場所の町のつくり方みたいなのももう少し明確になっていると、「では、それに対して具体的には何をしていけばいいのかな」という話になると思うのですが、それがあいまいなまま次のステップの具体的な操作というか、何をするかということとかが先行している結果、何でそうなっているのかみたいなのが少し見えにくいところがあるのかと思うのです。これは本件ではないのですが、先ほど学校の話も、音がと言いながらスクエアⅢでは校庭から聞こえるとか、言っていないでも全然クリアできていないような気がします。なので、では、これをこっち側に、北

に寄せたら解決しているのかということ、していなかったりするのをいろいろと考えると、もうちょっと細やかに、北か南かの問題でなかったりとか、あるいはもうちょっとそここのところはうまくおさえるのだけど、もう少し大事なほかのことを考えてやっていくとか、多分いろいろな選択肢がある中で、それを総合的に解けているのかというのが少しわからないのです。それでいて本当に解決していないのだったら、結局もったいないというか、もっとほかにもいいメリットがあったかもしれないのに、そここのところはスポイルして、結果的には説明としてはこっちのほうがどっちかということ、例えばスクエアⅠにとってはとてもいいけど、ほかのところにとってはそうでなかったりしたら、全体としては解決していないことになってしまうので、そういうことを全体のバランスで見たときに、どこがいいのかというのを何かコンセプトとして、町のあり方としてももう少し説明できるような方針の部分が見えてくると、「あ、そういう方向で町をつくらうとしている一環としてこういうことをやられているのかな」というのが見えてくるのかと思いましたので、そのあたりを少し整理されるかと思いました。

(関部会長)

いかがでしょうか。

(小倉係長)

先ほど小学校の話の説明が少し不足したと思ひまして、基本的に教育施設自体は南側に、これも決まりかと言われるとそうなるんですけど、南側に校庭を配置して、校舎が北側でというのが教育施設としては最もいい配置だということが前提としてあります。住環境のほうとの兼ね合いでひっくり返しになっていたというのはありますが、その辺の兼ね合いで今調整してきたところでこの形になってきているという状況です。また中央広場、あと沿道の緑地の部分、緑地をどうとらえるかはいろいろとありますが、基本この界限は非常に大きな広場空間というか、空間がそれほど多くはない地域という認識がありまして、こういった中央広場のような大きな広場を使って地域の交流がなされるという場が必要であると思っています。

(足立課長)

もう少し補足させてください。この地域は区役所とも情報共有しているのですが、地域活動とかがすごく活発だと聞いています。プラスもともと準工業地域ということもあって、中小企業や、パナソニックさんみたいな大きな工場も含めて、用途転換が若干進み出しているという状況で、工場が使われていたころには余り歩道は要らなかったりとか、でも住宅になってくると子供たちの安全とか、それから住む人がふえてくればいろいろな機能が必要になってくるとか、そういった意味で、逆に言うと混在していることをいかに地域のまちづくりにつなげていくかということところが1つのテーマになっていると行政としては考えています。そういったことと今回の計画を通じて、そことどんなふうにつなげていけるかということところが肝なのではないかと思っています、今野原委員からいただいた観点も含めてしっかりと議論しながら進めていきたいと思っています。

(額田書記)

小学校の話は、たしか一番初めの都市美対策審議会に出させていただいたときには逆転していたわけなのですが、そうしますと、学校の校庭が小学校の校舎自体と、それからスクエアⅠとスクエアⅢとに囲まれてしまっていて、そうすると子供の声も結構反響してみたいなお話もあり、割とこちらのほうがよろしいのではないのかなというご意見もあって修正させていただいたのかなと思います。

あとこの地域の課題は、周辺の住宅に昔からお住まいの方々にとって、広場といいますか、空間みたいなものが非常に少ないという認識はしてしまっていて、真ん中にこの大きなイベント広場を設ける、それからそれに向かって、小学校も含めてですが、人の動線をしっかりととっていくというようなところで、周辺の地域とより強いつながりを持った地域にしていくというのがコンセプトになっているのかなとは思ひます。

(野原委員)

小学校がひとり歩きしてしまうとあれなのですが、小学校のこのプランニングを変えてくださいとかと強く言っているというよりは、でも若干変えてくださいと言っているような気はするんですけど、全体の中で町をどういうふうにつくり上げるかというのが上位にある必要があるのではないかと申し上げたものです。場合によってはL字とか、いろいろな解決法が多分あるのではないかというだけであって、これが逆転していなければいけないとかいいとかという直接的な意見を申し上げたわけではないということです。ただ、例えば本当にこの広場とのつながりで校庭をうまく考えていくことによって、校庭もうまく使ったほうが中央広場もより生きてくるとか、そういうことを総合的な観点で考えたときにどうプランニングできるかということなのかなという意見ですので、具体的な向きの

話をしているわけではないということです。よろしくお願いします。

(関部会長)

三浦委員はよろしいですか。

(三浦委員)

私はどちらかという建物よりも建った後の新しく入られた方と地域の周辺の方がどういうふうによく共存できるかというのが非常に気になる場所なので、ここに書いてあるエリアマネジメント、いつごろから立ち上げて、どういうふうに動くのかというのが非常に興味深いのです。それに関連して、国吉委員が言っているのは、接地型住宅の1階部分の活用ができてくると思うので、基本的には全部分譲ですよ。となると、かなり地権者の権限が強くなってきますので、そこをコントロールするのは物すごいエネルギーが要るのです。皆さん主張するような方が多いと、本当に今の小学校も運動会ができなくなったり、そういう負のほうに行く可能性も十分考えられるので、そのエリアマネジメントは非常に重要なポイントにこれからなってくると思うので、もし進捗状況がわかれば、その辺を具体的に聞きたいのです。

(野村不動産株式会社)

おっしゃるとおり、今回3000～4000人という住戸規模を考えますと、現在ある箕輪町町会の数からしてもすごい数を占めてくると思うのです。今自治会長の方々ともお話しさせてもらっている中で、では、今ある既存団体にそのまま入ったらどうなのかと考えると、そこは今の運営自体に支障も出てくるということで、まずはこの町の中だけのエリアの自治団体として管理していくべきかなというところで今回のエリアマネジメント組織というものが必要だとは考えています。その中で今回事業を進めていく中でのこの広場とか、あと周りの商業は地域貢献施設の利用の仕方等も含めてこのエリアマネジメント組織という中ですべてを管理していきたいと考えています。具体的には、実際に我々は船橋のほうとかでも約1400戸規模の住宅とそれ以外の商業というところでエリアマネジメント組織を立ち上げてやっておりますが、まずはこの町自体も約2年、3年かけて段階的な完成を迎えていきますので、当然ながら野村不動産として、まずは寄り添った形で事業支援とする形でこのエリアマネジメント組織をずっと支援していきたいと思っております。ただ最終的には自治としての活動ですので、そこが自主的に運営できるような補佐を我々としてはしていきたいと考えています。その中で、地元の方々とお話しさせていただく前に、まずは横浜市さんのほうともこのエリアマネジメント組織のあり方とか地域課題の抽出というところで具体的なお話を本当にこの数カ月というところで始めさせていただいているところですので、これからそこも含めての運営の仕方をつくっていくところが現時点での段階になります。

(高橋委員)

マネジメントの重要性をすごく痛感するのは、自分が関わった東雲のまちづくりでは、結局URの関連会社の方が10年間入って、今年で11年になるのですが、ずっとそこにに関わり続けたということなのです。結論からいうと、新しいところはこれから家族が成長していくという方がどういう場所でも入ってくると思うのです。それによって子供たちの居場所がそこかしこで確保されていくことが1つと、それから東雲も想定が6000人ぐらいの町だったと。そういう1000人単位の町になると、みんなにわかりやすいイベントというか、その町ならではの披露目のようなものを定期的に開催し、そしてそれを近隣の方にも出入りしていただきながら、そろそろだねぐらいの形で継続していくと、比較的うまくランニングしていく。でもそのためには、2～3年ですーっと人が変わってしまうようなものですと、なかなかつなげていけないということですので、分譲の難しさはあると思うのですが、キーパーソンみたいな人がうまくついていただけるといいのだろうと思いますし、正直ここに行ってみると、本当にどっちに転ぶかわからないようなエリアですよ。東横線沿いで日吉、しかしという感じで、でも逆に言うとポテンシャルがすごくあるので、野村さんとしては由来が非常に大事な土地だとも思いますし、横浜市にとってもいいポテンシャルの場所にしたいと思うのです。ただ一方でこれだけの数をどかんと建てると、「あ、それぐらいの事業なんだな」というふうにすぐ見てしまう人もいると思うのです。事業費が、価格がどのぐらいかで、もうそれだけでこの町というか、計画自体を見定めてしまうような人、10年ぐらいで売ってしまう人とか、そういう人がたくさんいらっしゃるけれど、「ああ、10年で売るのはもったいないな」と思うような町にぜひしていただきたいと思います。

あと中高層棟の話は、これは難しく、自分が設計する立場だったら本当に悩むだろうと思います。これが土木だったら、むしろでっかいボリュームでダムとか橋とかが出てきても、結局土木というのは余り表情がない、こんなものだという塊になるので、逆に景観上目立たない、要するに存在は

	<p>すごいんだけど消えていくということがあり得るのですが、建築だとそこに表情は細やかでもヒューマンなものが出てくるものですから、オフィスビル然としたパースに見えるのですけれども、多分もうちょっと壁面がバルコニーの部分だけどうしても出っ張り引っ込みがあって、そうは見えないのだろうなど。できたら模型が見たかったなどは思ったのですけれども、きれいにつくっていただくしかないのかなど。今の感想は金子委員と余り変わらないものになっています。</p> <p>(関部会長)</p> <p>どなたか言い残したことなどありましたらどうぞ。よろしいですか。</p> <p>(国吉委員)</p> <p>高層のファサードのつくり方は、いろいろとご意見もありましたが、この縦の白いストライプがかなり強烈かなということ、これはもう少し軽減する工夫があったほうがいいかなという感じはしました。全体はどういうふうにも再構築されるかわからないのですが、その部分が気になりましたのでつけ加えておきます。</p> <p>(関部会長)</p> <p>それでは、まず高層・中層の部分の外観の意匠について、お渡しいただいた資料、それから説明に対してさまざまな意見がありました。先ほど高橋委員もおっしゃられましたけれども、このボリュームでいく限り、基本的にはより質の高いものをとにかく最大限、今後も力を注いでいただいでつくっていただく、そういうところに帰着するのだと思います。それから低層部については、いろいろとアイデアを出されて、機能も提案されていますけど、それがきちんと実質的に実現するようなマネジメントの問題が重要なので、それについて精力的に今後も取り組んでいただきたいということがあったと思います。</p> <p>時間が少し余っておりますが、今後について本日委員の方から出されましたさまざまな意見を踏まえて、横浜市と事業者で協議を進めていって、また今後、まだ形態意匠の認定がありますが、それまでいろいろと検討していただければと思います。それでは事務局からまとめをお願いいたします。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>どうもありがとうございました。今、部会長からまとめていただきましたが、より質の高いものにするように努力してほしいということで、特に圧迫感の軽減についてはこのパターンの組み合わせだけでこのボリューム感を軽減するのは難しいのではないかとのご意見だったかと思っております。そういうことも踏まえて質の高いものにしていくべきであるということだと思っております。それから低層部については、マネジメントも含めて提案が実現できるようにしてほしいということであったかと思っております。こういったいただいたご意見を踏まえて、事業者と横浜市とで協議を進めていきたいと思っております。次回については形態意匠の認定に向けた審議になりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>議事 2 その他</p> <p>(関部会長)</p> <p>それでは、本日予定された議事は終了しました。それでは、次回の日程についてまた事務局からご説明をお願いいたします。</p> <p>(飯島書記)</p> <p>次回の部会については、また決まり次第、日程調整させていただきたいと思っております。</p> <p>それから、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いたします。</p> <p>これもちまして、第35回都市美対策審議会景観審査部会を終了いたします。どうもありがとうございました。</p>
資料	<p>・次第、参加者名簿、座席表</p> <p>【議事 1】</p> <p>・資料 1：景観形成の考え方について</p>
特記事項	<p>次回の部会は決まり次第、日程調整。</p>