

第39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 1 日吉箕輪町計画の景観形成について（審議） 2 その他
日 時	平成29年7月25日（火）午後3時から午後4時54分まで
開催場所	松村ビル別館502会議室
出席者 （敬称略）	委 員：関和明、金子修司、国吉直行、野原卓、三浦順治、矢澤夏子 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） 岡田彬裕（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） 嶋田 稔（都市整備局地域まちづくり部長） 梶山祐実（都市整備局企画部都市デザイン室長） 鴫田 傑（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
欠 席 者 （敬称略）	委 員：高橋晶子
開催形態	公開（傍聴者：7名）
決定事項	低層部のしつらえについては動線等人的活動を考慮しながら引き続き検討し、エリアマネジメントについては段階的な視点を含めて検討すること。中高層部のデザインについては引き続き検討を深めること。
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、関係局及び設計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。大きく2つに分かれて、最初が資料2にある低層部ですが、低層部、いわゆる外構、オープンスペース、広場、あるいは通路、そういう部分についての説明でした。それから後半、資料3については、前回一部お示しがあったのですが、中高層部の圧迫感とか長大感、大きなボリュームの建物が林立しますので、それをいかに軽減するかというようなことについてのファサードデザインの話で、南側と東側のパースが示されました。 それでは審議に入らせていただきますので、ご自由にご質問あるいはご意見をお願いしたいと思います。 （金子委員） 低層部に関して今回大分つくり込んだといいますが、計画が充実してきたと思いますが、幾つか質問させていただきたい。現段階で、例えばこの+αルームの戸数であるとか基本的な考え方、それからこれから発生していくであろうコミュニティーづくりに関するさまざまな方法論といいますが、これらについてはどの程度お考えなのかを教えてください。例えば6ページの空間構成に日常時、それから交流、イベント時とか、次のページのさまざまなネットワークや使われ方に対して、これはどういうふうにして実現していくか。まちづくりはテーブルの上でつくられるものではありませんので、当然その地域の方々を含めた、居住者やここで生活していく人たちと一緒に上げていくのではないかと思うのですが、どういうふうにしてそれを投げかけていくように考えているかを教えてください。 （野村不動産株式会社） まず+αルームに関してですが、場所ですとこの中央広場に面するので、戸数でいくと約10戸を想定しています。この活動については、まだ営業段階では告知の方法とか部屋の使い方の規定とか、具体的な検討まではまだ行けていないというのが正直なところです。ただ、商業施設ではなく、民間の住宅の中でのにぎわいの表出するところで、余り規制をかけ過ぎるのは逆に持続性がなくなるのではないかとこの部分もありまして、その部分はまだ我々も課題として今後も検討していきたいと考えています。 あと、中央広場自身のイベントや、そこの構成をどうしますかというところですが、これについて

は、全体のこの中央広場以外の広場も含めて、管理自体はこのマンションの住民の管理組合のほうで全体をやっつけようと思っています。ただ、その運営については、この広場はあくまで居住者のみの広場ではなく、地域の方も使えるという位置づけがありますので、その中でエリアマネジメント組織というものを立ち上げて、その運営管理を実施していこうと思っています。ただ、そのエリアマネジメント組織自身は協力者を入れるべきかというところも踏まえて検討し、当然我々が強制的にやれば皆さんが集まるというものでなく、地元の方々も含めて、やりたいことであったり、使いたいこと、そういったところも具体的にはご協議を重ねた上で使い方ということを決めていかなければいけないとは思っていますので、そこら辺を踏まえて、長い目線で考えていきたいとは思っています。

この町自身は、大きくは3段階の完成を考えていまして、最初の工区ができてからまだ2年間は最終の町の引き渡しまでは時間がありますので、入ってくる居住者の数についても段階的な増減を迎えていきますので、その中で実際の使われ方というのを模索しながら進めていきたいと考えています。当然、自立した運営が始まるまでというのは、いきなりは難しいと思っていますので、我々野村不動産が支援する形で、そこの運営については考えて進めていきたいと考えています。

(金子委員)

今の段階では、ご説明のようなことしかまだまだ詰め切れないのだろうとは思っていますが、特に周辺地域との連携等に関しては、何か積極的におやりになったことはあるのですか。

(野村不動産株式会社)

地域の方々を含めてというのは、まずはこのエリア自身が自治体の活動自身も活発だということもお聞きしていますので、その中でどういったことができるかというところで、今後ご相談はしていこうとは思っているのですが、まだ具体的に今回のエリアマネジメント組織のあり方とか、取り組み方というところを、まずは横浜市さんを含めてご相談させていただいているという段階ですので、今後そこら辺も踏まえて、地域の声も聞いていきたいとは考えています。

(金子委員)

わかりました。恐らくこの都市美対策審議会の役割は、ハード面のあり方だけではなくて、住民とどういふふうに共存していくかみたいなことも大事なことだと思いますので、どうぞその辺をじっくりとやっていただきたいと思います。

(関部会長)

お願いします。

(国吉委員)

今のところ、中央広場の共用室というのがありますが、この共用室は基本的には管理組合に所属するものになるのですか。どこに所属するのですか。

(野村不動産株式会社)

所属自身は管理組合、マンション居住者の所有にはなります。

(国吉委員)

管理組合の管理下にあると。

(野村不動産株式会社)

そうです。

(国吉委員)

わかりました。そうすると、そこは先ほど言った地域の方との連携する何かエリアマネジメント的な活動の中で運用していくということになるのですか。

(野村不動産株式会社)

そこの活動については、エリアマネジメント組織団体のほうから、例えば外部事業者に委託するとかも踏まえて、そこの利用を考えています。弊社のほうの物件で、半年ぐらい前にでき上がったプラウド国分寺というのがあるのですが、そこも実は同じように40平米とか50平米という規模の共用室を設けていまして、そこも住まれる住民の方が何か教室を開きたいとか、それ以外の地域の方も同じようにそこを予約して使えるような形で、共用室の運営を始めています。まだ半年ちょっとなのですが、1カ月の枠がほぼ埋まるぐらいの活動まで広がっているので、今回についてもスタートする前段階から、まずはどういう活動をやりたい方々がいらっしゃるかということから踏まえて、時間をかけてこの使い方というところの運用は考えていきたいとは思っています。

(国吉委員)

ディベロッパーが全部管理しているスペース、全体が賃貸施設の一部ではなくて管理組合の管轄下にあると、管理組合さんがそこまで認識いただけるかどうかというのが問題になってくるということ

で、その辺はうまくやってほしいと思います。ちなみにこの共用室は、それぞれ面積はどれぐらいあるのですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

面積は2つありまして、小さいほうで16平米、10畳ほどです。大きいほうで20畳ほどという形で、ある程度まとまった大きさで、使い方によって小さいほう、大きいほうを選べるような形で用意しています。

(国吉委員)

わかりました。

(野原委員)

まず低層部について、最初に2点質問なのですが、1点目は各棟のメインエントランスの位置が、上のほうは全部真ん中から入っているようですが、その位置がどこかというのを教えてほしいということです。もう一点は、今の話に関連するのですが、この広場全体の、管理組合とおっしゃったのはこの3棟全体でということですが、どういう管理関係というか、どういう所有のあり方になっているのかと、その2点を教えてください。

(株式会社日建ハウジングシステム)

1 ページで、例えば商業店舗がある棟、こちらでいきますと、オレンジで塗られているカフェの上のあたり、ピンクで塗られているところの一部がこの住棟のエントランスになっています。まずここがスクエアⅡと言われているところの入り口、エントランスになります。スクエアⅠと言われている小学校の裏の住宅の入り口につきましては、この会議室等と書いてあるところのこの別棟の棟です。こちらの1階からエントリーします。そしてスクエアⅢと言われている、この駐車場を囲んでいる棟につきましては、先ほどご説明させていただきました、開放型住宅共用部と言わせていただいている、この中央広場に面しているところの住宅共用部というところからエントリーしていきます。この3つのエントランスがございます。あと、サ高住、高齢者福祉施設の入り口につきましては、こちらはレストランと書いてあるところの、ちょうどサ高住という文字が書いてあるところのあたり、こちらが入り口になっています。

(野原委員)

広場とかはどういう所有区分になるのでしょうか。また管理組合というのは全棟全体なのですか。

(野村不動産株式会社)

所有につきましては、大きくは工区が3つ、住宅棟で3つに分かれているのと、あとサ高住の敷地がありますので、その敷地ごとにマンションの所有区分となります。ただ、全体としては、各棟ごとの管理組合がある上に、その団地管理組合という全体がありまして、それとは別に今回は商業施設も入っていますので、商業と住宅、あとサ高住を含めた管理組合の、合同体というよりは、その上の部分で全体の、広場とか共用室の運営を担う組織団体をつくっていきたくて考えています。

(野原委員)

中央広場自身はだれが持っているのですか。

(野村不動産株式会社)

中央広場は、今敷地だけでいきますと、部分的にはこの3工区。

(野原委員)

では、これはそれぞれ3棟で何か、三角形に分かれて。

(野村不動産株式会社)

それぞれの所有区分にはなります。

(野原委員)

それを合同体の全体が管理することなのですか。

(野村不動産株式会社)

3棟ではなくて、大きくはウエルネスパークのある第1工区と、商業施設等のある第2工区、あとは南側、サ高住の横にあるコの字型の配棟の第3工区に分かれておりまして、中央広場のメインについては第3工区の部分の敷地に入っていますので、所有自身は各マンション所有者の、土地についても区分所有になります。

(野原委員)

どっちも抛出する面もあるのですが、まず1点目に関しては、結局その動線の位置でメインの人の流れが大きく変わるので、その位置がわからないと、それぞれの遊歩道や空間が、どういう人の流れになって、どういうふうに使われるかが全然違ってしまうと思ったので聞いたのです。遊歩道のほう

も、ⅡとⅠは裏から入るのかなと思ったら、今のお話ですと、Ⅱのほうは表というか、綱島街道側から入るというお話でしたよね。

(野村不動産株式会社)

はい。

(野原委員)

そうなってくると、そういうところに人の流れが一番できてくるということで、どっちかというところ、遊歩道側は裏になるでしょうし、そうなったとき、例えばウエルネスパークとか、そういう場所の空間が暗がりになったり、どういうふうになっていくのかなとか、そういうことをうまく考えていきながら、全体の動線と空間の計画を一体的にやらないと、死角というか、裏が結構いっぱいできてしまうなという気がしたりもするので、あわせて検討いただく必要があると思います。

2点目の件に関しては、最終的にはこれは膨大な緑があったりして、全体の管理は、後々組合も含めてどうやってやるのだろうかといったときに、公道、団地、管理組合が全体を統括して、本当にそこをやるのかとか、最終的に区分所有すると、第3のエリアに入ってしまうと、第3の管理組合の力が強くなってきてしまったりとか、まさに持っている人たちと管理のあり方が気になります。先ほどの共用部の話も全く同じだと思うのですが、そういったことをちゃんとさばかないと、最終的には、ある部分は管理されていない、何か裏みたいなのがあったりして、ある部分は何とかやるとか、学校をどう本当にうまく折り合いがついてできるのかというのが、スタートはいいと思うのですが、時間がたつとお金もなくなってきたりする中で、どういうふうになるのかなというのを考えたときに、最終的にはもぬけの殻になって全然使われていなかったり、そういうのが懸念されるという気がするのです。そのあたりも含めて、全体をよく考えたマネジメントの計画を立てておかないと、先ほどの共用室も同じですが、共用室だけであれば、そういうふうに関係の管理のマネジメントの仕方や、たかだか数十平米なので、だったらいきますけど、中央広場は全体を使ったり、広場自体は物すごくたくさんあるので、そういったことを踏まえてどういうふうを考えていくか。あるいは防災広場のかまどベンチがある一番南側の何か小さいところがあるのですが、普通中央広場だろうという気がするのです。中央広場が本来、避難のときに使われていくような空間になっていくはずではないかなと思うのですが、そうすると本当は中央広場側のところにもそういう防災上のいろいろなことを考えながら避難できるスペースをつくっていく必要があると思うのですが、それも結局、維持管理できなくて、いざ使おうと思ったら、私もほかのところで経験があるのですが、実際は鍵がなくて、開かなくて、かまどベンチが使いませんとかという状況になったりとかあるのです。そういうのも含めて、だれがそれを管理したり、マネジメントしたりして、ちゃんと継続的に使えるようにしていくかというのをぜひ考えていかないと、なかなか思い通りにはならないのかなという気がしますので、そういうところが絵に描いたものになりがちだなというところが少し不安材料です。

あと一点、今の話も含めて、動線とか流れを考えると、例えば3ページに綱島街道沿道の建物のあり方のパースがあって、いかにこういうところも、建物と外部空間をうまく結びつけながら、こういう商業施設にも魅力ある、住宅エリアでのにぎわいみたいなをつくっていくかというのが重要だと思うのですが、今の絵だと、ガラスみたいなところはあるのですが、結構1枚の壁で、ひだがないと言ったらあれですが、例えば雨が降っても逃れる場所も余りないように見えてしまいます。だからそういうところもちょっとすき間をつくって、よけられる場所があったり、外部空間と内部空間の間のようなところがにじみ出てきたり、ひさしも断面図だとあるのですが、実際のパースにはなくて、西日も本当はきついのではないかなという気もするのですが、それは植栽との関係にもよるのですが、そういうところをうまくつき合いながらつくっていくとか、通りと建物をどう中間領域も使って折り合いをつけていくかというところは結構重要ではないかなと、こういう沿道沿いの住宅地の魅力づくりとしてはあるのではないかなと思っているのです。結構いろいろな事例があると思うのですが、そういうところを考えながら、メイン動線が人が歩きながらもこういうところにちょっと人が寄っていきながら、地域全体でうまくなじんで、魅力的な場になっていく工夫みたいなものがもう少しここにあってもいいのかなと思います。中央広場のほうも、さっきのところをいうと、一番下の棟の北側エントランスを使う人は結構毎日使う場所になるのですが、それ以外の人はここを本当を使うのかなとか思ったりもしながら、子供たちとかがもっと楽しく遊ぼうとすると、芝生がいっぱいにある広場とかのほうがいいなという気もしてしまいます。逆に北側なので、暗くて、このパースのように明るい日はいつだろうとちょっと思ってしまったのですが、そういう魅力、実際の場所のあり方とかも考えながらこの広場のあり方を考えないと、思ったように使ってもらえないというか、何かそういうことになってしまったりもしたり、あるいは逆に雨の日に雨をよけようとする、パーゴラの下

とかを歩いて中側に行きたくなるなどか、人の動きとか人の使われ方をどういうふうの設定してこの魅力的な場をつくっていくかというのは、実態も踏まえてちょっと考えていかないと、なかなか思うようには使ってもらえないのかなと思ったりもします。思うように使ってもらえないと、結局それが管理にのし上がってきてしまって、コストにかかってくるけど、だれも使わないから、そしたら余りそこにお金をかけてもしょうがないみたいな悪循環となりかねないなと思いますので、その辺も踏まえながら、ぜひよりよく魅力的に使われるような場を設定していただくのがいいのかなと思います。

(関部会長)

ありがとうございました。ほかに。どうぞ。

(三浦委員)

私の前に立体模型があるのですが、初めて見て、今までパースだけ見ていてこんなものかという印象だったのですが、実際立体模型が出ると、すごいボリュームだなというのが正直な感想です。これだと本当に景観上どうなのかということもあるのですが、その中の延長線上で、重要なコミュニティーの場になる中央広場ですが、今野原委員もご指摘があったように、北側に位置していますので、コの字型の、これはⅢというのですか、そこの南の日当たりを阻害しているようなイメージがあるのです。実際冬場から春にかけて、この日当たりはどんな感じなのかというのがちょっとイメージがつかないので、強制的に何かイベントをやるぞとそこに集めるのはいいのですが、ふだん自然に人が日だまりを求めて集まってくるような広場が一番理想だと思うのですが、その辺、計算上どうなのかなというのが1つの質問です。

(株式会社日建ハウジングシステム)

これまで打ち合わせの中でも日影図等を冬至から春秋分の日影の状況を確認していただきながら、樹木の成長の支障がない範囲でしっかりと、模型等も含めて、こういった実現可能な範囲で植栽できるゾーンに計画をしているというようなことで説明させていただきながら、つくり込んできているといった現状があります。

(三浦委員)

確かに6ページに、この空間構成の中で、「緑地空間は日照条件のよい広場北側を中心に配置する」と書いてありますので、樹木はそれでいいと思うのですが、一番大事なのは人間ですよ。人が日だまりを求めてくるような場所がどうなのだという私の質問なのです。あるのか、ないのかということ。要するにここで陰になって、冬場はすごい寒い、ビル風はあるのかないかわかりませんが、そうなったときは本当にだれも寄りつかないような広場になるとちょっとどうなのかなというのが危惧するところなのです。

(株式会社日建ハウジングシステム)

日照条件につきましては、隣棟間隔というものも今45メートルとなっていて、この建物の高さにつきましては60メートル、20階が、最大です。それから綱島街道に対してセットバックして、最低でも12階程度のところで落ちてくるというところではいきますと、隣棟間隔として45メートルというのはもう完全に冬も寒いというような、だれも寄りつかないような、日だまりの全くないような空間にはならないと考えています。

(関部会長)

今中央広場の模型が、外部空間3カ所の部分が気になるのと、建物全体が立体になったときに、ビルの谷間感というのは直感的にはかなり心配になるという。それを三浦委員がご指摘になったと思うのですが、どうでしょうか。本当に大丈夫なのかということに関して。

(国吉委員)

日は当たるのか当たらないのかという。

(関部会長)

そうですね。

(国吉委員)

冬の時間帯については日はどの程度入っていくのかというのが、言葉だけではわからなかったのです。

(株式会社日建ハウジングシステム)

今回はそれをお示しする資料をお持ちしていないので、説明は言葉になってしまうのですが、そちらについても後日ご説明する機会がございましたらそのときにご提示させていただきたいと思えます。

(国吉委員)

野原委員の意見などもあったのですが、緑が多いのはいいのですが、芝地というのは住民が管理すると一番大変です。ですから、その辺をずっとメンテナンスし続けられるかどうかということと、もう少しドライな部分もあっていいのかなど。例えば防災とか、そういう機能もあるとすると、余りマウンドアップした山ばかりでなくて、フラットなところに少しソフトな感じを与えるようなつくり方もあるのかなと思います。だからあそこの中央広場はあれで皆さんがイベントをやるときに十分な広場なのか。皆さん、経験上、ホシノタニマーケットの写真も入っていますが、全体の夏祭りなんかをやろうとするときに、ああいうマウンドアップした芝地なんかは邪魔にならないかどうかとかちょっと危惧してまして、南側の小学校の脇にある防災広場というのは割とつくり込んであるなどという感じで、もうちょっとオープンなスペースがあったほうがいいのではないかなど危惧してはいますが、その辺はいかがでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

まず、芝生が多いというふうに認識されてしまっているようなのですが、おっしゃるとおり、芝生の生育状況を管理するのはとても大変なので、この中央広場は芝生の部分はありません。

(国吉委員)

それは、人は入れないのですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

人は入れないです。ほとんどが、芝目地と言われている、もう石舗装のフラット面に、目地のところにちょっと芝が入っているようなところで、ぱっと見は緑豊かで緑に包まれた広場に見えるのですが、広場として大きくイベントとして利用することができるフラットな空間というのを実はすごくたくさん設けていて、それを両方欲張りに実現させたいという思いで図をつくっているのです。ですから、誤解されてしまうところもあると思うのですが、イベント的にも、大きなイベントも十分できますし、中小規模なイベントもしっかりできつつ、緑に包まれたコンセプトに基づいた核となる空間が実現できていると思っています。

(野原委員)

実際に使う人をイメージすると、新しく住宅ができてくるわけで、そうなるファミリー層の子供とかがいると、やっぱり子育て環境とか子供がいたときに遊べる場所とか、そういうのがすごく求められている気がしまして、イベントもあるのですが、ふだん使いの中でそういう場所がどう使えるかというのがすごく重要になってくる気がしているのです。私もここで芝生を育てたいとは思ってはいないのだけれど、何でそういう話をしたかということ、そういう場所があるとちょっと遊びに行ったり、そこにあらわれてくるお母さん方や子供たちの姿が想像できるのですが、何か今のこの状態は、結構つくり込まれているのだけれど、本当にここにそういう人たちが使いやすく来られるのかというのがまずわからなかったということ、仮にそうするのであれば、もっとよりマネジメントした何か工夫したり、あるいは使い方も結構詰めていかないと、先ほどの両どりが両方とれないみたいな形になると、非常に残念でもったいないと思うのです。その辺もあわせて考えたときに、どういうふうにするのがいいのかなというのをいろいろとご検討いただかないと、思うように使われていく場所にならないのではないかなという危惧があるということで、そういうニーズをうまくどうここに反映させていって、もちろんイベントのときも使うのだとは思いますが、そういう場所に子供たちも安心して楽しく使える場所とか、そういう場所になっていくというのを考えていく必要があるのではないかなというふうに思ったということなので、その辺も加えてご検討いただければと思います。

(関部会長)

ほかにご意見ございますか。では、矢澤委員、どうぞ。

(矢澤委員)

ご質問なのですが、「賑わい創出の考え方」という資料2の8ページのところで、先ほど可変型オープンフェンスというものがあり、開放性の高いデザインになっていると。住人の意思によってはここを開くことができるというお話でしたが、このオープンフェンスというのは専用部分になるのでしょうか、それとも共用部分ですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

共用部なのですが、専用使用部ということで扱われます。専有部ではないということです。

(矢澤委員)

では、どなたかの所有に属するというわけではなく。

(株式会社日建ハウジングシステム)

そうです。

(矢澤委員)

そうすると、どなたかの専有部分に属した、その方の意思で開放ということではなく、管理組合の意思で。

(株式会社日建ハウジングシステム)

基本的には専用使用部というのは、住まわれている方の意思で、要はサッシュとかと一緒に、開け閉めするではないですか。でもあのサッシュは実際には共用部分であって、専用のものではないですね。それと同じような考え方でいきますと、住んでいる方が開けたいと思えば自由に開けられるということで、組合が介入してくるということはないと思いますが、例えばイベント時に参加してよと促すようなことがあったときに、それを拒否することもできないですが、それに乗ってオープンにしてという形で、みんなで盛り上げていこうということが可能なしつらえにしているということです。

(矢澤委員)

では、もうあらかじめそういうのを期待はするけれども、それに実際のところ応じていただけるかどうかというのは、これはもう運用次第というか、やってみないとわからないし、実際そういうふうにはオープンしていただけないで、閉ざされたままという可能性も無きにしもあらずという。

(株式会社日建ハウジングシステム)

そこをソフト面でいかに運用に促していくかということが、先生方もおっしゃられていたと思いますし、野村不動産さんのほうもこれからつくり上げていくとおっしゃられていたエリアマネジメントとか、そのあたりで仕組みをつくっていくということが大事なことになっていくと思います。

(矢澤委員)

なるほど。ただ、当初、販売のときに、ある程度そういうものですよということは周知してというか、承諾していただいた上でという形なのですね。

(株式会社日建ハウジングシステム)

当然そうなります。

(矢澤委員)

ありがとうございます。

(金子委員)

この計画案で、3期に分けて多分販売、徐々に充実していくわけですね。そのときに、全体計画がきちんとしていないことには、重要事項説明ができませんよね。そういうのはどの程度のところまで踏み込めるのでしょうか。そこが大事なポイントになるような気がするのです。

(野村不動産株式会社)

町全体の考え方については、こういった審議会でかけさせていただいたような内容とか、大枠の仮想というものはうたえると思うのですが、まず工区がそれぞれ分かれているものでして、確認申請を取れた工区からでないと、営業的な販売というか、うたい方もできない部分もありますので、最初の工区以外の2つの工区については、営業的な部分まではまだそこまですたえないのかなと思っています。ただ、今回の全体の町全容の部分については、あらかじめオープンにされている部分もありますので、そこまですたいたい方と実際の営業の中でうたえる部分というところの線引きはちゃんとしていかなければいけないかなと思っています。ただ、全部を一気に営業的にもうたえるかというところ、そこまではうたえないのが宅建業法上も決まっていますので、その線引き自身は考えていかなければいけないかなと思っています。

(金子委員)

おっしゃるとおりだと思うのですが、こういう場での論議とか、そういうものを積み重ねてこれがつくられていくということになれば、こういうプロセスをきちんと販売時に提示できるぐらいのことでやっていただかないと、ハードだけの結果だけを伝えるのではないのだろうと思いますので、その辺ひとつよろしくお願ひしたいと思います。

(野原委員)

では、もう一点だけ。今の矢澤委員のお話にも関連するのですが、この+αルームとかは、例えば事前にもうちょっと、販売以前に何か、コーポラティブとは言わないのですが、少し集めていろいろな使い方を勉強しながらつくっていくとか、事前に何かやっていく仕組みづくりみたいなのをやる可能性はあるのですか。

(野村不動産株式会社)

今具体的にそういう計画があるわけではないのですが、棟が違ってくるともありますので、設計段階も時間的にずれていきますので、例えば最初の先行工区を販売している中で、お客様のニーズはあ

る程度聞こえてくる部分もあります。その中で実際に、営業としての発信はまだできないのですが、住まい方とか、そういった考え方というのはある程度、今回ご購入いただける方々のご意見というところは吸い上げることができるのかなとは思っています。その中で実際の使い方、使われ方、先ほどからもありますように、販売時のうたい方を煮詰めていければいいのかとは思っています。

(野原委員)

これは多摩ニュータウンのプロムナード多摩中央というところにまさに最初にアルファルームというのができて、最近どうなっているのかは見ていないからわからないですが、あそこも住宅なので、商売できないから結構きついか、似たような話が多分あったり、蓄積も既にあるでしょうし、逆にコーポラティブを考えると、こういうのにお客さんをつかまえるのは結構大変なので、少し丁寧に一緒にやりながら、お客さんをできてから呼ぶのではなくて、もうできる前から呼ぶようなことができないか。場合によっては中のあり方も少しカスタム化できるような工夫をしないと、これだけの数でも相当大変というか、難しいだろうなという気もします。いい試みだとは思っているので、それを成し遂げるためにもぜひいろいろな工夫をそこでしていただければいいと思いました。

(国吉委員)

今の件でいうと、例えば水をちゃんと用意しておくとか、だからお花の教室でもやろうと思ったとき水があるとか、そういうような、奥様方が近所づき合いの中で何かちょっとした手芸教室をやるとか、そういったことが独自に独立してできるような最低限の設備をつくっておくとか、そういうこともあるかと思います。SOHO的に使うとか、そういうものもありますよね。よろしくお願いします。

(関部会長)

いかがでしょうか。私からも質問です。今建設と販売のフェーズは、第1期、第2期、第3期と大きく3つに分かれると。その場合、建物の建設はもちろんですが、これを今日話題になったオープンスペース、例えば中央広場はどの段階で整備されるのか、あるいは例えば綱島街道沿いの商業施設のあるところというのは、あれは第2期になるのですか、それまでではないとか、いろいろと外部空間に関してもいろいろなフェーズで段階的に整備されていくと思うのですが、そのときに、まさに最終形だけを見ている、本当にそうなるのかみたいなことを結構感じるのです。その辺の外構も含めたフェーズというのは、工区でどういう仕切りになっているのか、今の段階で判明していればご説明いただければと思います。

(野村不動産株式会社)

大きくは3工区に分かれているとお伝えしたように、順調に行けば完成前に全部売り切れればいいのですが、最初の先行工区を販売する段階では、2工区の商業も含めて、あと中央広場も含めて全く見えていない状況なので、恐らくその段階ではこういった広場の使い方であったり、イメージというところをお客様には伝えていかないといけないとは思っています。ただ、小学校の完成時期もありまして、そのときには1工区同時の時期なので、その段階で中の貫通通路とか、あと中央広場をすべて完成させるのは、工事上とか安全上を考えれば、そうあるべきではないかと思っています。ただ、安全上の小学校へのルートであったり、一部広場部分を、再現というよりは、仮でつくり上げるとか、そういった部分は必要かなと思っていますので、そういう面も含めて全体の仮設計画の中で、どこまで再現する部分を早目にできるのか、お客様に見せるのかということは今後も踏まえて検討していきたいと思っています。あと、商業につきましても、2工区とはいいながら、実際その以前にはもう1工区のお客様は入っている状況でありますので、その部分だけ例えば先行完成ができないとか、前倒しできないとか、そこら辺の検討については今後も含めて考えていきたいと思っています。

(関部会長)

わかりました。今の話で、第1工区に隣接するとか、そこへのアクセスが要るわけですから、駐車場とか、あるいは中央広場よりちょっと外れですがウエルネスパークという中庭みたいな、そういうところなんか多分関連してくると思いますので、そのあたりもある段階でまたそちらで検討されたりとか、お示しいただけるようになればと思っております。よろしいでしょうか。

もう一つあったのが、これはデザイン、形そのものなのですが、特に綱島街道沿いの長いプロムナードがあるのですが、なぜ何かうねるような、蛇行する、道路沿いにはこの歩道が隠されて直線であるのですが、ほかのところにも、2ページのブルーの線がかかっているうねるような、編み物のような形を頻繁に使われたというのは何か理由とか、あるのでしょうか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

第一に自然らしさというものを通行機能というものでかにかに出していくかというところで考えたときに、真っすぐな直線ですと、確かに機能としては通行しやすいというものもあるのですが、行き交う

中で両側に緑がただ無機質に並ぶ、有機的なものなので、無機質ではないですが、立ち並んでいるだけだと、風景的にはちょっと単調になってしまうのではないかとということもありまして、コンセプトでも「自然と人とをつなぐまち」で、緑に呼応するというふうにあるのですが、緑と人の動線とこのアクティビティーが交わって、平等の関係で一緒に生きていくみたいな、そういったものをこの蛇行する曲線で表現したかったというのがデザイン的な意図です。

(関部会長)

今日後半のほうで配付されたほうの中高層部の02の図面、これは多分以前のものであったと思うのですが、これぐらいであれば違和感がないと。それがすごく、中央広場は変わっていますが、なぜか中央広場の中にもそういう想定動線みたいなのがあって、ちょっと何かやり過ぎというか。

(国吉委員)

細か過ぎる。

(関部会長)

多分住棟のほうが非常に直線的な壁でいっているためにその対比をつくったのかもしれませんが、いわゆるピクチャレスクなデザインですが、ちょっと何かうるさいという感じがしました。それは感覚的なものなのであれなのですが、ここまでもネット状にする必要があるのかなと思いました。ほかの委員の方、どうでしょうか。これはイメージですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

これはそこの前にある模型の写真です。実際、スケールが思いのほか大きいので、すごく蛇行して細かく見えるのですが、アイレベルで模型を見ると、そんなに暴れているようには見えないというのが模型でわかるのではないかと。幾つかあるので、ちょっとご覧いただきたいと思うのですが、こういう緑と緑のはざままで人の動きというか、にぎわいというのが一緒になって風景として見えるというのが。

(関部会長)

ウエルネスパークですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

そうです。ウエルネスパークです。ほどよい感じでこのスケールの中では組めているのかなという。ただ、今お示ししている図面ですと、スケールがかなり小さいので、かなり複雑に細々とした感じに見えてしまっているというのが多分印象としてあるとは思いますが、実際にでき上がったスケールで見ますと、大らかでほどよい形で緑と交わる空間になるのではないかと考えています。

(国吉委員)

この模型とこの図面はちょっと違うのではないですか。これはちょっと細か過ぎますよね。この図面のほうは相当細か過ぎると。

(株式会社日建ハウジングシステム)

模型のほうで、ゲート広場のほうをメインに設けていまして、これよりもっと奥に行くと、緑と蛇行通路がいっぱいあらわれてくるのです。その手前で切ってしまうので違うふうに見えるだけで、図面の計画内容としては一緒です。

(国吉委員)

簡略化してあるわけですね。

(株式会社日建ハウジングシステム)

ゲート広場2と書いてあるところです。その先の一番蛇行しているところがいっぱい出てくるところが表現されていなくて、ゲート広場のほうをつくってしまったので。

(野原委員)

ただ、ちょっとわからないのですが、それこそこの綱島街道の動線で、使う人の量がどのぐらいあって、その人たちをさばきつつ、ちょっと滞留するような人たちもあわせるとそんなに豊かなオープンスペースがあるわけでもないで、それらを配分したときに、本当にこれだけ入れ込むよりも、動線を流すところもあったほうがいいのかどうか、まだいろいろ検討の余地があるのではないかと思います。そういうのも踏まえて考えたときに、この綱島街道沿道沿いというのが本当に自然のこのピクチャレスクとかに合わせるのがあるのかどうか、上から見ると確かにこうやって全体が覆われているように見えるのですが、上から見るとほとんど住民の方以外いないので、そうやって見ると、綱島街道沿道沿いのにぎわいをどうやってつくるかということと、町の裏側の遊歩道とか、そういう空間をどうやってつくるかというのは、微妙にロジックが違っても、それはおかしくないのではないのかなという気もしてしまいます。ですので、それらもあわせてこのあたりがどうい

	<p>ふうにつくられていくかというのを検討されていくのがいいのではないかと思います。</p> <p>(関部会長)</p> <p>あと、もう一つ細かいことで、中央広場の北側のほうの接地型住宅とか共用室などがある部分の床は、ウッドデッキみたいな感じでしょうか。そこは仕上げが全然違って見えるように見えたのですが。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>現在のところ、ウッドデッキの想定でおりますが、詳細に何を使うかというのはまだ決定していません。ただ、フラットな舗装にして、広場としても十分に機能するしつらえにしたいと思っています。</p> <p>(関部会長)</p> <p>あと、もう一点、これは今の中では出てきていなかったのですが、将来的にできる商業施設に来られる方の駐車場というのはあるのですか。どうなのでしょう。結構なボリュームですか。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>商業施設の駐車場はこの裏側に専用で、平置きで設けています。バックについてもこちら側からきちんと確保できるように計画しています。</p> <p>(金子委員)</p> <p>高層棟の囲まれた駐車場は、あれは立体ですか。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>そうです。</p> <p>(金子委員)</p> <p>平置きではないと。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>自走式駐車場です。</p> <p>(金子委員)</p> <p>これはガソリンを積んで、爆発物ですよ。大勢いると全員危険なことが多いので、対策を十分やっていた方がいいと思います。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>はい。</p> <p>(金子委員)</p> <p>つまらない話なのですが、いざというとき、これはかなり大事なのです。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>認定品をしっかりと使いまして、消防ともしっかりと協議して、安全にはちゃんと十分に留意して計画していきます。</p> <p>(関部会長)</p> <p>あと、またちょっと細かくなって恐縮なのですが、保育園周辺が、子供の遊び場にもという広場になる性格とおっしゃっていたけど、ちょっと危ないなという感じがしているので、その辺心配しておりますが大丈夫でしょうか。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>安全な遊び場としては、園庭はしっかりと設けていまして、そこから出たときは、大概是親御さんと一緒にいらっしゃいますので、そこで遊ばせたりとか、ここで共用室を拠点にちょっと森を散策してみたりとかというような、段階的なしつらえとしています。</p> <p>(関部会長)</p> <p>あと、もう一点。その商業施設、2階建ての上が、断面図を見ると、屋上に植栽がされて、何か庭園みたいになっているのですが、そこへ人はアクセスできるようなしつらえなのでしょうか。それとも、ただ木が植わっているというだけなのでしょうか。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>商業施設低層棟のプロムナードを含めて、計画についてはまだ詳細が詰め切れていないのですが、屋上緑化はまずやりたいと考えておりまして、また屋上テラス等も、入ってくる機能によっては設ける可能性はあると思いますが、現状、必ず人が出入りできると言い切れる状況ではないです。</p> <p>(関部会長)</p> <p>ちなみに高さは、2階建てですが、大体どれぐらい。</p> <p>(株式会社日建ハウジングシステム)</p> <p>2階建てですが、住宅よりは階高はありますので、8メートルで、設備棟を含めると10メートルほ</p>
--	--

どいきます。

(関部会長)

いかがでしょうか。ほかにございますでしょうか。どうぞ。

(野原委員)

資料3で、4ページ目に今まで多分初めてお見せいただいたというか、学校側からのパースと、逆側の駐車場側、北側からのパースを見まして、前の議論と私の意見はほとんど変わらないのですが、色で今、例えば北側の図、6ページ目のパースですと、先ほどの考え方に、この1ページ目とか2ページ目のこのブロックの考え方にのっって、下を色で分けているのですが、余りきいていない気がします。色を分けているだけなので当たり前なのですが、べたっとなっている感じがして、だとしたら逆に細かい要素をいろいろと入れてしまうと、前回多分同じ意見をしたと思うのですが、逆に乱雑に見えるので、上の部分とかはできる限り軽くというか、見えなくしたり、おとなしくするところころに力を入れるほうが、全体のボリューム感のイメージも変わってくるのかなとも思っているところもあって、一応ビルが建っているかのように、建物の高さが違うかのような色の塗り分け方とかをしているとは思いますが、それが結果的に軽減にちゃんと寄与しているのかなというものが何とも言えないなというところがちょっとあります。そこはむしろシンプルに、低層部、中層部、高層部の部分をどうやってうまく使い分けながら、ボリューム感を低減していくとか、そういうところに注力したほうがいいのではないかなという気が全般にはしています。

ちょっと質問というか、多分これまで見せていただいたパースは、どちらかというインナーフレームというか、手前側にバルコニーを出して、そのところをガラスだったり、うまく抑えることで何か低減しているようなイメージがあったのですが、こちら側はアウターフレームというか、柱というか、手前にむしろ突き出す側の形になっているような気がするのです。これなんかはそれぞれ違いがあるのには意図が、あるいは意味があるのかどうかというのを教えてほしいと思います。

(株式会社日建ハウジングシステム)

これは構造計画にもよるものなのですが、今回の計画建物は免震構造にしていまして、廊下側のほうにつきましては、完全にはね出し型のスラブ形式で計画できるのですが、バルコニー側のメインフレームについては、全部が全部アウトフレームにはなっていませんで、3スパンを最低アウトフレームにして、それ以外をインフレームという形にするという制約があります。それに基づいて計画していますので、例えば今出せるパースでいきますと、白いボリュームの部分については柱が並んで前面に出ています、その前にもはりが出てきていると。ただ、その白と白の間のところにつきましては、スラブが薄くはね出していまして、ガラスの手すり高さが1200の高さに入っていると、2つの構造が混構造になっているという特徴があります。それを生かしたデザインをしていくといった考え方でこちら側については解いていこうと思っています。

(野原委員)

なるほど。もうちょっと何かうまくやるといいのだけれど、逆に間に1スパンだけもうそうになっているということですか。白と白の間とかも。だから3スパン分を固めてアウターフレームでつくらないといけないというルールがあるのですか。

(株式会社日建ハウジングシステム)

はい。

(野原委員)

なるほど。

(株式会社日建ハウジングシステム)

あとは左側の高いほうの白いボリュームの、その右側の2スパンもガラスになっています。

(野原委員)

何か外側の端っこのところがスラブでできているというのは何となくわかったのですが、真ん中も抜いてあったり、抜いていなかったりということですね。いずれにしても何かその辺が、分節というのも大事ではあるのですが、細かく分節するのは逆に混乱を招いていくという可能性もあるので、そういったところも含めて、逆にむしろその部分を上の部分とか、なるべく軽くしていくための高質化に力を入れるとか、何かそういうやりとりは少しあってもいいのかなという。多分前回と言っていることは一緒で、変わりません。

(株式会社日建ハウジングシステム)

前回お話しいただいた話が多分まだそしゃくし切れていないのかもしれないので、例えばでいいのですが、どういったことなのかをもう少し具体的に。

(野原委員)

例えば、わからないのですが、1ページ目の「前回の綱島街道正面パース」と書いてあるのがあって、Ⅱの上の部分というのは、結構スラブ中心で、多分手前のバルコニーのところ、これはガラスなのかちょっとわからないのですが、薄い素材で細く丁寧につくってあったりすることで、実は全体のボリューム感はむしろこういうところで低減されている可能性はあって、でもこれで柱が手前になってまたいろいろな色とかを使ってやってしまうと、むしろそれが混乱を招いていると。そういう意味では、上のところはおとなしく、手前のところはもういろいろ変えたりするというのをむしろ抑え目にしたほうが、シンプルで、余りがちがちゃしたようなものが建つという感じになるよりはいいのかという部分もあると思います。とにかく壁面が太いので分節しなさいと言われて、分節しているのですが、そんなに効果を発揮していないとすると、だから本当はもっとちゃんと分節を考えるというのも1つの手なのですが、いずれにしても難しいのだとしたら、そこに色を塗りかえるというよりは、もうちょっと違った形で上のボリューム感を低減するということに注力したほうがいいのではないかなということもあるのではないかと、そういう意味です。

(国吉委員)

多分理解されなかったと。野原委員のおっしゃることはわかるのですが、こういった同一壁面を持ちながらということを持続するのであれば、こういうやり方もやむを得ないかなと私は思うのです。ただし、当初のほうの構成の図には、圧迫感を抑えた形態意匠というのが水色で薄く書いてあるのです。地区計画のほうもそういう表現をやるということで書いてあるわけで、でもパースを見ると、上のほうが少し重たい感じではないかと。ですから、こういった分節化、面構成は取り入れながらも、上部のほうは空に溶け込むような明るい感じとか、以前はやったような真珠の表現とか、そういった素材感も違うようなことなんかも駆使して、余り重たい色は使わないという方向で全体を進めたほうが、地区計画に書いてある趣旨には合っていますし、このモデルにも合うので、そういうことを加えながら、こういった構成もうまく使っていくというほうがいいのではないかと私は思いました。

それから、本当は一部もう少し上部の方にひだみたいなのがあったりするといいのでしょうかけれども、そういうのができないとすると、例えばガラスボックスみたいなものがちょっと加わるとか、一部何か表現に変化が出てくるとかというような。ガラスは例えです。金属中心で表現されているものがあるとか、何かその表情が、トップのところは真つすぐではなくて、そこに何か食い込んだ感じがあるとか、そんな表現なんかを少し加えると、まだ上部のほうの見え方も変わってくるのではないかなということで、今後はその辺のことをご検討いただいてはどうかという感じがいたしました。

(関部会長)

ちょうどこの北東からのパースが、何かすごいことになっているなと思ったのです。この面もそうですが、その奥の2つの直交に入る、この谷間が中央広場ですね。完全にタワーが重なってしまってすき間がないので、かなり厳しいと思いました。そこで質問ですが、そういう外側に面した面だけでなく、囲んでいる中庭とか内側のところのファサードも今までやってきたような分節化とか、ブロックに分けて、多少でこぼこしてというような、そういうやり方をとっているのですか。それとも違うものは全く関係ないとか。どうなのでしょう。何かこの面とかこの面がかなり、操作をしているのかしていないのかわからなかったのです。

(株式会社日建ハウジングシステム)

基本的には、まず分節の仕方の中で、雁行・スリット・柱等、素材等による分節という考え方の中で、どれかの手法をもって分節を図るという考え方でやっています、例えばこの面でいきますと素材、素材というのはカラーリングも含めてです、で分節を図るというような形をとっていたり、先ほどの奥の直交方向の部分については、手すりの形状、白い立ち上がりのある部分が途中でとまって、上はガラスになっているのですが、そういった形で形態を分節しています。

(関部会長)

こういう表面の処理とか、一種の修辭的なとか、レトリカルなやり方で、ある意味で目の錯覚に訴えるようなところで何とかということのをいろいろと考えて細かく丁寧にやっていたのですが、依然としてまだ問題は残るなというのが今日の段階ではないかと思っておりますので、もし引き続き検討するのであれば、その辺もお願いしたいです。それと、先ほどの工区の話などを聞いてみると、実際できるかどうかはわからないのですが、第1期でつくって、実際に実物を見て、少し変えられるところは変えるみたいな、そういうフレキシビリティを持った工事の進め方がもし可能であればしていただければ、少しはよくなるのではないかと個人的には思っています。

さて、そろそろ時間が近づいてきましたが、何かございましたらもう一、二点、よろしいでしょう

	<p>か。市のほうからどうでしょうか。もし何かつけ加えておくこととかありますか。</p> <p>では、まとめのほうに入らせていただきますが、最初、低層部のにぎわいという。これは今回のプロジェクトの中ではあえて容積率を高めたり、最高高さも60メートルにしたりという変更を前提にして計画したときに、メリットになるという、そういう位置づけであると思いますので、その辺の基本をきちんと再確認していただいて、今日いろいろと申し上げましたが、多岐にわたっているので、全部振り返ることはできませんが、大きく言えば、マネジメントの問題で、できるだけ早い段階で、個々の一つ一つの部分だけではなくて、この全体がどういうふうになるのかというようなイメージが知りたいということがありました。それから、ランドスケープのことに関しては細かいところで、各委員が申し上げたことに尽きると思います。最後の資料3で説明されたことは、多少繰り返し出てきている課題をまた繰り返してという感じになっているきらいはありますが、引き続き検討あるいは市との協議を詰めていただければというお願いです。</p> <p>それから中高層部のファサードデザインについては、方向性として、前回5月の段階でお示していただいたものを、そういう手法、それを引き続いて、それによって表現したものを今日、以前にはなかった別のアングルを示していただいたと思うのですが、それについては意見がいろいろとあったという確認をさせていただきたいと思います。それで、また引き続きこのプロジェクトについては横浜市と事業者で協議をされると思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>それでは、事務局のほうにお戻ししますので、まとめをお願いします。</p> <p>(鵜田書記)</p> <p>長時間にわたりましてご討議いただきまして、どうもありがとうございました。先ほどまとめていただいたとおりでありますが、低層部に関しましては、全体を考えたエリアマネジメントということがまだはっきり出てきていないというご指摘、それから特に中央広場に関しましては、冬どのくらい日照があるのかということについてはお答えいただけなかったもので、また後日ということでもございました。それから特に植栽と遊歩道との関係において、綱島街道沿いのにぎわいのあり方というのが、こういうことでいいのかというようなご意見もあったかと思ひます。それから高層部に関しましては、もっと軽くということで、3人の先生から意見があったということですので、場合によっては、年内を目途にもう一度ご審議いただければと考えていますので、また案を詰めてごらんいただき、また検討していただければと考えていますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>2 その他 (関部会長)</p> <p>それでは、本日予定された議事は終了いたしましたので、次回の日程等について、事務局からご説明があればお願ひいたします。</p> <p>(鵜田書記)</p> <p>次回の景観審査部会でございますが、実は現メンバーでの部会は本日が最後となります。近年は大変部会の回数も多く、委員の皆様には大変ご苦勞なさつてご審議いただいたと思ひます。8月7日からは新メンバーでの開催となります。また日程については調整させていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。</p> <p>議事録でございますが、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したいと考えております。</p> <p>3 閉会 (鵜田書記)</p> <p>では、これもちまして、第39回都市美対策審議会景観審査部会を終了したいと思ひます。どうもありがとうございました。</p>
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第、参加者名簿、座席表、第37回議事録 ・資料1 : 今回の景観審査部会で審議いただきたいポイントについて ・資料2 : 低層部の考え方について ・資料3 : 中高層部の考え方について
特記事項	<p>次回の部会日程は後日調整。</p>