

第12回横浜市都市美対策審議会景観審査部会

次 第

日 時 平成21年3月13日（金）
午前10時から午前12時まで

会 場 横浜市庁舎5階 関係機関執務室3

次 第

1 開 会

2 部会委員・関係局区紹介

3 部会長挨拶

4 議 事

- (1) (仮称)横浜市高層建築物の景観ガイドラインについて（審議）
- (2) その他

5 閉 会

資 料

議事録：第11回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録

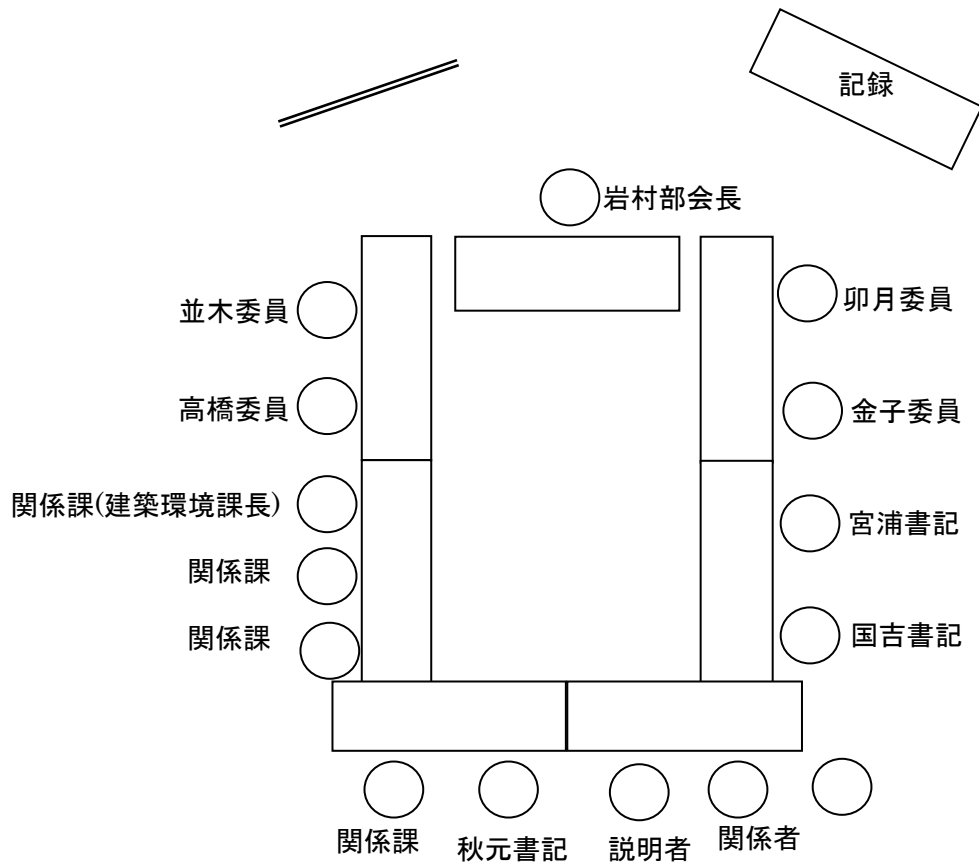
資 料：「(仮称)横浜市高層建築物の景観ガイドラインについて」

第12回横浜市都市美対策審議会景観審査部会名簿

		氏 名	現 職 等
1	委員	岩村 和夫	武蔵工業大学環境情報学部教授 (環境デザイン)
2	"	卯月 盛夫	早稲田大学教授 (都市デザイン)
3	"	金子 修司	横浜商工会議所
4	"	高橋 晶子	武蔵野美術大学造形学部建築学科教授
5	"	並木 直美	株式会社並木設計代表取締役 (ランドスケープアーキテクト)
7	関係課	見学 洋介	横浜市まちづくり調整局建築環境課長
8	書記	宮浦 修司	横浜市都市整備局都市づくり部長
9	"	国吉 直行	横浜市都市整備局上席調査役エグゼクティブアーバンデザイナー
10	"	秋元 康幸	横浜市都市整備局都市デザイン室長

【第12回横浜市都市美対策審議会景観審査部会座席表】

会場：横浜市庁舎5階 関係機関執務室3



関係局

事務局

関係局

関係局

第11回 横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録	
議題	1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（報告）
日時	平成20年12月17日（水） 午後3時00分から午後4時00分まで
開催場所	社団法人中法人会税経研修センター 2F大研修室
出席者（敬称略）	委員：岩村和夫（部会長）、卯月盛夫、金子修司、高橋晶子、並木直美 関係区：佐藤義郎（磯子区政推進課長） 書記：宮浦修司（都市整備局都市づくり部長）、国吉直行（都市整備局上席調査役）、秋元康幸（都市整備局都市デザイン室長） 関係者（オブザーバー）：関和明（関東学院大学教授／横浜市歴史的景観保全委員） （事業者等）：牧口信夫（東京建物㈱ 住宅事業第2部事業推進グループ 課長代理） 岡本拓也（㈱UG都市建築 都市カンパニー チーフ） 安積健介（㈱UG都市建築 建築カンパニー 設計部長）
欠席者（敬称略）	委員：－
開催形態	議題1公開（傍聴者17名）
決定事項	報告：磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限については、本日の意見を踏まえ協議を進めること。
議 事	<p>1 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（報告）</p> <p>市から、横浜市認定歴史的建造物が関係する案件であることから、関係者として、横浜市歴史的景観保全委員の関和明氏が審議に加わることを説明した。</p> <p>資料1について、市から説明をした。</p> <p>○金子委員 都市計画提案の事前相談の制度がルール化され明確になったことで、景観審査部会の関わりがすっきりしたととらえれば良いのか。</p> <p>○事務局 ご意見のとおり、要綱に基づき都市計画提案制度の事前相談手続きを進める仕組みとなりました。</p> <p>市から議案の検討経緯の概要を説明した。</p> <p>資料2～4について、事業者（設計者）から概要及び検討経緯の説明をした。</p> <p>○岩村部会長 全体的に大きな変更点は、一つは建物の高さ、配置。全て31m以下とするということ。もう一つはオープンスペースの景観で、平面的なゾーンの考え方、緑のゾーン、商業ゾーンが前回と比べ変わったということ。もう一つはエレベータータワーが地中になり、外から見えなくなった。それから、建築上のデザインが、アウターフレーム、インナーフレームの混在によって多少ボリューム感を変える、デザイン上の配慮を行うということだった。委員の方々からご質問、ご意見等をお願いしたい。</p> <p>○高橋委員 高さが低くなったことでボリューム感、圧迫感が軽減され、高層フレームのデザインも工夫された。ぜひいい環境をつくってほしい。質問は、貴賓館に隣接した商業施設棟のボリュームがどれくらいか。この曲面の壁面部分は、どんな素材で中の利用は何か。</p> <p>○事業者等 できるだけスーパーマーケット、クリニックモール、ドラッグストア等の日常の買い物施設をそろえたいと考えています。スーパーマーケットは1階で、駐車場が間に入り、その上にさらに商業施設を誘致し、貴賓館と合わせ一つのにぎわいを上から下までつくっていきたくて考えています。</p> <p>○岩村部会長 現在、基本設計の最初の段階なのか、まだ基本構想程度なのか。</p> <p>○事業者等 まだ基本設計に入る前の段階です。</p> <p>○高橋委員 曲面の壁面の素材や仕上げ方で印象が変わると思う。ぜひ頑張っているデザインにしてほしい。</p> <p>○並木委員 オープンスペースだが、まず一つは、自転車、バイク置き場が緑地をどのくらい使うのか。それから斜面緑地について、エレベーターの進入路の突き当たりの部分も緑化してほしい。斜面緑地は連続する創る緑、復元する緑として考えてほしい。もう一点、中央広場に茶色の線上のものが何本かあるがこれは擁壁か。この土地はレベル差があるがその処理が余り見えてこない。景観的にどのように処理されているのか、風致地区にふさわしいレベル差の処理がされているのかどうか。</p> <p>○事業者等 自転車・バイク置き場については、現在地下で検討しています。斜面緑地の緑化については、もともとこの部分はホテルの建設時に防災対策上フリーフレームをつけていて、そこに木が自生をして緑がある状態となっています。今後も斜面緑地は防災対策等が必要と思いますが、できるだけ既存樹木を残す等の配慮はしていきたいです。中央広場内の線状の絵は擁壁ではなく、ベンチ等をイメージしています。</p>

- 岩村部会長 敷地内の高低差処理はどうか。
- 事業者等 大方はのり処理ですが、D棟左側、J棟右側の通路両側、駐車場側など部分的に擁壁が出ます。
- 卯月委員 高さが軽減されたことで、壁の圧迫感がなくなったことをある程度評価したい。気になったことは、E棟とF棟がL字型になっているところの隣棟間隔が余りに小さい。隣棟間隔がある程度あると、壁でありながら少し分節されたイメージができるので、FG間、GH間などは隣棟間隔が小さくなったがやむを得ないと思っていたが、EとFはLの字型で、どこから見てもくっついているように見える。これからの実施設計の中で、向こう側の緑が見えるような配慮などがあると良い。
- 感想だが、前回までの審議では、この地域が風致地区と一般の地域に分かれていたことへの対応として、風致地区は余り痛めつけないという気持ちでいた。今回の計画が、風致地区の境界と関係なしに高さ31mで進めることについて、都市計画として風致地区をそのように扱うことでいいのか、余り風致地区を痛めつけるような悪い事例にはしたくないという気持ちがある。また、貴賓館は是非、公的利用をしてほしい。貴賓館が公的利用されるのであれば、エレベータートンネルがパブリック性を持つのか、住人だけの非常にプライベートなものかについて、景観上は良くなったが、治安の問題もあると思う。
- 事業者等 E棟とF棟の話は、デザイン、ディテール等を含めて今後、検討していきます。エレベータートンネルの利用については、これまで周辺住民の方々に対して居住者専用と提示しましたが、一般開放に対する強い要望等が出されているため、検討中です。貴賓館は民間事業者が所有した上で保存、活用を図っていく予定ですが、パブリック性については今後の検討になります。
- 岩村部会長 卯月委員は公的な利用について何か提案があるか。
- 卯月委員 具体的には提案は無い。結局、先ほどの風致地区の話や、高さを軽減して、のり面に近いところに建物をつくることと引きかえに、貴賓館を残した、貴賓館側の緑を残したとすると、その緑や貴賓館が持つパブリック性を評価したために建物を認めた、緩和したという意味になる。貴賓館に対するアクセスビリティ、パブリック性を高めれば高めるほどこの開発が評価される、という意図で発言をした。
- 金子委員 当初の案から比べれば高さを低減したことで大きな進歩だと思うが、卯月委員の意見のように、風致地区をどう考えるかがこの審議会を含めて横浜市、行政に突きつけられた大きな課題ではないか。これは、今回で解決したとはなかなか思えない気がする。
- もう一つは、この磯子の丘の上に立つこの敷地は非常に高低差がある。恐らく周辺住民の方々もここから出入りする工事車両など、様々なことが気になっていると思うが、造成の排出土はゼロで考えているか。できるだけ少なくして、敷地中で土処理することを考えると良いと思う。
- また、並木委員の意見のように、やはりこの計画では斜面緑地が大きなテーマになっている。今後、開発するときに、安全性の確認などが行政から指摘され、全部コンクリートでやり直すことが考えられるが、その辺は十分に考え、技術を使って、できるだけ既存の緑を残すような防災の仕方を提案してほしい。
- 事業者等 風致地区内に大きな中庭、広場、空地を設けるために地下駐車場化を予定しているため、排出土が出てしまうと考えています。コスト等を見ても、できる限り敷地内部で切り盛りしたいと思います。
- 斜面緑地も、既存樹木を残しながら、安全性と保全をどうバランスできるかを今後検討します。
- 関氏 貴賓館を保全活用することはいいが、かなりユニークな建物で歴史的価値があり、パブリックスペースの中心でもあるので、それが周辺地域の方や横浜にとって価値を持った使い方にしてほしい。
- また、恐らく貴賓館と同時期に建てられて残っている蔵がない計画だ。この蔵はRCの3階建てで、屋根や庇、破風等はかわらや木を使っている。おそらくアプローチとして車寄せに回るゲートのような役割をしていたのかもしれない。もし可能性があれば蔵も何とかできないか。
- 岩村部会長 建築史的な観点からどこがユニークなのかなどの説明を。
- 関氏 貴賓館はRC構造で、内装は多分アールデコ。当時の宮家の別邸。竹中工務店が施工。近代和風で、外国には全くないような近代建築。あの当時の日本の中でしか生まれなかったようなものだという意味でユニークであり、横浜はそういうものを非常に寛容にとらえるようなことがあるのではないかと思います。バルコニーの躯体はRCだが、一部に木造の高欄が残っている。同じように、蔵も、構造体がRCで木造ではないが、屋根、ひさし、かわらが混在しており、おもしろく使えると思う。
- 事業者等 コンセプトにあるように、パブリックスペースをもう一度再構築し直すという中で、N棟と蔵を解体したいと考えていますが、蔵のかわらなど、その素材を再利用していくことを検討しています。
- 岩村部会長 何か記憶を残す手だてがあるといい。かなり不思議な建物であることは事実だ。
- 私から質問、意見をいくつか。まず、高さ31mになったことで、前に比べれば圧迫感は減り、特に中庭から見た景観は圧倒的に変わったと思う。ただ、アウターフレーム、インナーフレームにすることで、この

	<p>模型とは違ったボリューム感になるだろうが、卯月委員の意見のように、隣棟間隔が狭まっているため、その部分のデザインが重要な要素になるし、それが全体の魅力にもつながると思う。</p> <p>また、大きな要素としては、先ほどから議論になっている公的利用と、居住環境という私的利用が混在しているため、境界線がどこかで発生する。通常はセキュリティーラインと言われているが、エレベーターとの関係も含めて、セキュリティーラインの基本的考え方を教えてほしい。</p> <p>○事業者等 通常、マンションの場合は、ごみを捨てられたり、人が勝手に入ったり、壊されたりを避けるため、私有地全体をフェンスで囲むのが一般的です。今回は大きな開発であり、広い中庭や地区施設の通路の設置などがあるため、その部分は一般開放を考えています。ただ、住棟周りは、昨今の防犯問題があるので、入居者の立場からセキュリティーをつくっていく必要があると考え、建物自体でセキュリティーをかけるところ、庭のような緑地帯をいれた上でフェンスを設けるところなどがあると思います。商業ゾーンはかなり公開性が高く、逆に緑等の関係でフェンスがつくりやすいところもあると考えています。</p> <p>○岩村部会長 ごみ置き場は数カ所に分かれるということか。</p> <p>○事業者等 H、K棟は地下にごみ収集車を入れ、それ以外は、通路際のゴミ置き場から収集することを考えていますが、今後、市と打合せをしていきます。</p> <p>○岩村部会長 L棟とM棟に囲まれる4段式の機械式駐車場はどんなものか。</p> <p>○事業者等 工作物で屋根のない駐車場で、周りに緑化することを考えています。</p> <p>○岩村部会長 貴賓館の使われ方だが、これはどなたかに所有権が移るのか。</p> <p>○事業者等 最終的な形はまだわかりませんが、民間事業者への所有権移転を考えています。この貴賓館が持つ歴史性などを考えると、だれか1人がここに住んで別荘として利用するのではなく、できるだけ皆さんが入って活用ができるような業者、または私どもで活用を図っていきたいと考えています。</p> <p>○岩村部会長 商業施設は十分顧客が来るための戦略は何かあるか。</p> <p>○事業者等 例えば郊外部にあるような大きなショッピングセンターは全く不可能ですし、そういうものは考えていません。日常のスーパーやドラッグストア等は、事業者ヒアリングで関心が示されています。</p> <p>○岩村部会長 ここの空間の魅力は、どんなお店が入るかにより違ってくるため、ぜひ努力してほしい。また、商業施設の曲面の壁と、クリニック等が入るI棟の低層部に挟まれたところが、商業施設、サービス施設で囲まれた、H棟や貴賓館に向かっていくストリートとなるということは、北から南に人が流れることを前提にしていると考えられるが、そういう流れになるのか。駅から人が来て、一般の方々がそのエレベーターを仮に使えないとすると、商業施設は人が来なければ成立しないのではないか。</p> <p>○事業者等 各事業者のマーケティング調査等によると、西には幾つかスーパーもあり、駅から上って買い物し、丘の下に帰るとい方は余りいないだろうと考えています。下から上がっていく動線の中では、現在、この道路に沿って相当数の歩行者があるため、下で買った重たいものを持って上がるのではなく、この北側の住宅地の方々が、上で買い物し、住宅に帰るとい動線があると考えています。</p> <p>○岩村部会長 卯月委員、金子委員の意見のとおり、もともと風致地区だったところを都市計画で開発するので、今後のいい例にしてほしい。住民の方々もそれを望んでいるだろうし、横浜市長は緑を守ろうと声を大にして言っている。横浜はこの30年、40年の間に緑が減ってしまっており、それをいかにして食い止めるか。つまり緑を増やすとはおこがましくて言えない、減っている速度を減らそうということからまず始めようという話をされていて、それはまさにこの風致地区の問題にも返ってくる話だと思う。創る緑、守る緑について、中央広場周辺は頑張っている一方で、提供公園は創る緑と言えるのか。</p> <p>○事業者等 現在、風致地区の部分のほとんどがアスファルト舗装となっています。公園をつくり、できるだけ緑化したいと考えていますが、管理上の問題や横浜市の考え方など、今後、協議、調整を行います。</p> <p>○岩村部会長 「創る緑」というのであれば緑をたくさん入れてほしいが、提供公園となると市が管理するだろうし、メンテナンスの問題がでてくるだろう。緑を創るよう、市と調整してほしい。</p> <p>○関氏 石垣の保存について、新しい商業施設の計画のときに残すよう検討してほしい。</p> <p>○岩村部会長 本案件は報告であり、特に部会としての意見を取りまとめることはしないが、今後、市が景観協議を進める上で、今回出された意見をぜひ尊重し参考にしてください。</p>
資料	報告 地区計画の形態意匠制限に関する都市美対策審議会への付議について（資料1） 磯子3丁目地区地区計画の形態意匠制限について（資料2～4）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録については、部会長が確認する。 ・次回の開催日時は未定