

第24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 魅力ある都市景観の形成について（審議） 議事2 その他
日 時	平成27年3月2日（月）午前10時から12時まで
開催場所	横浜市開港記念会館 2階9号室
出席者 （敬称略）	委 員：金子修司、加藤仁美、国吉直行、高橋晶子、中津秀之 関係局：中川理夫（総務局総務部庁舎計画等担当部長）…審議事項1のみ 大場重雄（総務局総務部管理課庁舎計画等担当課長）…審議事項1のみ 書 記：小山孝篤（都市整備局担当理事（企画部長）） 小池政則（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） 事業者：日本貨物鉄道株式会社事業開発本部 関東事業開発支店 三吉野支店長…審議事項2のみ 日本貨物鉄道株式会社事業開発本部 関東事業開発支店 安済副支店長…審議事項2のみ 三井不動産レジデンシャル株式会社横浜支店 吉國副支店長…審議事項2のみ 株式会社東畑建築事務所東京事務所 福林部長…審議事項2のみ
欠席者 （敬称略）	なし
開催形態	非公開
決定事項	本日の議論を踏まえ、引き続き検討を進める。
議 事	1 魅力ある都市景観の形成について（審議） （1）新市庁舎整備計画における「景観・デザイン計画」について（審議） 資料を用いて事務局から説明を行った。 （金子部会長） 今いろいろとお話をいただきましたが、まず委員の皆さんのご意見をいただければと思います。 （国吉委員） 5ページの「コンセプトブックの位置づけ」の部分で有識者・市民からの意見等を取り入れていくとの記載になっているが、それは既にこのコンセプトブックに反映されているのか、これからプラスされていくのか。 （都市デザイン室） 既にJIAの方などからご意見というのはいただいていまして、反映できるものについては反映しているという状態です。最終的にどういったものになるか、まとめたものをもう一度見せてほしいというお話はいただいているので、もう一度そういった意味では、今日のこの場みたいな形での意見交換というのでも幾つか控えています、大きな意見というのはい既に盛り込んであると考えていただければと思います。また、eアンケートで頂いた市民意見についても入れ込んでいます。 （国吉委員） このデザインコンセプトブックの中に組み込めなかった意見なども含めて、これがどのように展開していったか、それが外から見てもわかるようにしたほうがいいのかなという感じがしました。JIA等からどんな意見があったのか、その辺は先々関係性を明確にしておいたほうがいいと思います。 （金子部会長） いろいろなところからいただいた意見がどういうものであったかというのは、オープンにできるかどうか。この景観審査部会で論議したことについても、議事録に載っているから見れば意見は出るかもしれない。いわゆる一般的な市民意見というのは見えていないのかもしれないのですが、これらの意見を、どういう意見があって、それをどう取り入れたかということは、最終的には表に出るようなことができるかどうか。 （中川部長） eアンケートの結果は公表していますので、そういう意味では、どこが入ってきたかというのは、これが出たときに確認をいただきます。 このコンセプトブックを公表する際にも再び意見が出てくると思います。その取り扱いについてはまだはっきり決めていませんが、例えばコンセプトブックに対していただいた意見は、その意見の要

点などをお出しすることもできるのかなと思っています。意見が反映できるものであればコンセプトブックを修正し、また方向は違ったとしてもこういう意見がありましたということをあわせて提示するというような方法も考えられますので、今後整理していきたいと思います。

(金子部会長)

だれがその意見を言ったかを問うのではなくて、どういう意見があったか。それは市民なのか、専門家なのか、そのぐらいはオープンにできればしたほうがいいかなと。

(国吉委員)

大まかでもどういう意見があった、というのがあったほうがいいですね。その辺の件はどういう関係なのかと、必ず問われるのではないかと思うので。

(中川部長)

そうですね。多分、歴史性などは180度違う意見が出てくる可能性もあって、それをまとめるというのは難しいので、ここはどちらかというところ、よくこういうところをポイントにして考えてくださいという言い方をしているのですが、その根拠となるところで、市民のAの方からこういう意見、Bの方からこういう意見というのは示すと参考になるかなと思いました。

(高橋委員)

よく公共団体が施設計画をするときに、基本構想をいろいろな委員会でまとめて、その委員会の議事録を公開しながら最終的にまとめ、そしてパブリックコメントを求めて、パブリックコメントはそのまま、だれが言ったというのはわかりませんが、個別に何件あったからどうこうというふうに、ホームページで公開されていますよね。私個人はそういうものかなと思っており、これはコンセプトブックなので基本構想ではないにしても、同じような経過をたどって、どこがアップされるのかはわからないけれども、それぞれに情報公開すればいいのかなと個人的に思っていました。ただ、その想像に誤解があるといけないので、わかっている程度まで教えていただきたいなと思います。基本構想は別になるのですよね。

(中川部長)

基本構想は一昨年3月に策定したのですが、その前に市民意見募集もやっておりますし、すべてその意見については公表しておりますし、それに対する横浜市の考え方も示して策定しました。基本計画は昨年3月に策定していますが、基本計画を策定した後は公共事業評価という制度がありますので、そこに基づいて意見もいただき、その意見もすべて内容を整理して当局の考え方も含めて、すべてホームページでごらんいただけるようになっています。

(高橋委員)

そういった意見や考え方はアクセスや総覧がしやすいような形をお願いしたい。

(金子部会長)

デザインビルドということで非常にいろいろな意味での注目が集まっている。その中でこのコンセプトブックというのは、これぞ横浜らしいデザインビルドの事例だということにつながっていく。したがって、さまざまな意見が出て、それを聞きながらこれができるというステップはちゃんと出したほうがいいかなと。これは4月に公開ですよ。

(中川部長)

少なくとも6月の事業者公募前になるべく早く出しておいたほうが良いと思っています。

(金子部会長)

言ってみれば、これについて私は市長の思いがこの中に入っていると。トップがやりたいことはこういうことだということを、応募する人々に提示するための大きなデザイン的なアイデアだと。

(都市デザイン室)

はい。横浜市としてこういうものを求めているということをもとに、細かいものを示すのではなくて、先に姿勢を見せるということ。

(金子部会長)

14ページの遠景・中景からの見え方については大きな要素だと思うのですが、いかがですか。

(高橋委員)

実は自分自身も、特にその群景観というもののイメージ、イメージというか適切な言葉が浮かばなくて困ったなという状況です。今ここではほかの委員からお話を伺いながら、そもそもその群景観というのはどこまでか、実際どこまで周辺エリアの状況が決まっているのか、それにどう関係して、配慮というのはどのぐらいのものなのか、そういった配慮の仕方を言っているようで言っていないような感じで何とも、という印象を持っていますが、皆様のご意見を聞きながらまた考えたいと思います。

(都市デザイン室)

高橋委員がおっしゃっているとおりで、群景観としてまとまりがあるというか、調和してくださいというところまでは言えると思うのですが、北仲北地区の開発がどのくらい進むかということをお我々も把握していない部分があり、そういった意味では全部の群を想像し切れないうところがあります。ちょうど先日ホテルがこの北仲北地区にできるという発表がありました、まだ姿としては明らかではないので、そういった情報を鑑みながら、できるところまでは配慮してくださいというぐらにとどめてしまっているというところは確かにそのとおりです。ただ、もう少し突っ込んでこうあるべきだという像を描けるのであれば描いておいたほうが良いとも思っている、もしそういったご意見があればいただければということでお諮りしているという形です。

(金子部会長)

非常にこれは難しいところですね。ごく単純には、今あるアイランドタワーと今回の新市庁舎とのデザインの調和みたいなものも絶対必要であると。

(都市デザイン室)

そうですね。近景のところではアイランドタワーとの直接的な関係は整えてくださいということをお言っていますし、中景のところでは北地区と南地区によって挟まれた空間ということをお意識してくださいということをお言っています。遠景のところでは北仲北地区にある地方合同庁舎の建物等も含まれていきますし、森ビルの計画というのものもある程度明らかにされていますので、それとの関係はまず考えてくださいということかなとは思っています。

(中津委員)

群景観というのはアイランドタワーがこうだからこうしようとかそういう対症療法的なものではないですね。丸の内や大手町などであれば、どのような形態にするかというのを役所がちゃんと決めて、それに合わせて各企業の人たちが常に打合せしながら、例えばこのエリアであればこの高さまで、という形で設計が進んでいくわけです。どんどん横浜駅周辺が乱開発エリアになりつつありますけれども、あんなことを許しているのは横浜のフリーなところですね。通常そんなことは絶対やっていないし、そういうことも先に議論すべきだと思います。

また、当初の整備構想では中層の案もある様な話がありながら、それがデザインコンセプトブックでは高層になってしまっているという、その間の説明というのはどこかに出ているのですか。

(中川部長)

それは港町の現庁舎の建てかえですね。この場所では高さ制限で75mまでしかもともと建てられません。この北仲南地区はもともと高度利用という話で、敷地条件から考えても超高層にして周りに少しオープンさせるという。

(中津委員)

アイランドタワーよりは高いものを建てるという設定が出ているわけですね。

(中川部長)

もともとそうですね、地区計画その他の上位計画でも大体超高層という話になっています。

(中津委員)

これを決めたときに、全体的に周りの敷地がどういう高さになるかと想定して決めたのではないのですか。

(中川部長)

上位計画、既定の都市計画に基づいて、その枠の中で計画をしています。それぞれの前提条件とした都市計画自体を変更してということは考えずに比較検討しています。

(中津委員)

全体的に港を遠景で見たときに、どのように見えるかというのは決まっていないのですか。

(中川部長)

地区としての高さは既に決まっていますので、その内容に沿った形で今回も比較して、現在の計画もそれに沿った形で行っています。

(中津委員)

スカイラインが決まっているということですね。

(国吉委員)

当初、北仲南が先に単独で決まっていたのですよね。200mぐらいのものとセットでつくるような、そういうことであそこの事業を成り立たせようということ、北仲北はその後に実は議論されたという感じですね。

北仲北もどう動くのかどうかまだよく見えないところもあり、既に決まっていたものがまた少しずつ変化したりしているわけですが、余りみなとみらい21中央地区のようなガラス素材のものではなくて、少し素材感のあるような、より関内に近いところの工夫というのが何かできないかと。例えば森ビルが当初計画したところなども、ある角度では高層部に少しレンガ系の素材が縦に入ってきたりしています。共通にやる必要はないですが、何か中央地区とは違う高層部のあり方みたいなものが、それぞれ工夫できていけばというような議論は、地区の中で議論してほしい話ではあるのですが、そういう意味で北仲北地区も含めたその辺の高層部の表現については議論して、余り均一にまとめるということではなくていいのではないかなという感じはしました。

(金子部会長)

近辺の今どきの建物に感じる均一感といいますか、ああいうものではない品位や素材感、それがやはり大事で、高層部のデザインについてもきちっとしたことを考えるというのは当然なのだろうと思います。

それとここがちょうど北仲南と北仲北との結節点になるゾーンと言いながらも、北仲北に向かってのアクセス等がどう解決するのだろうというのが、どうも私はよく見えていないのですが、その辺りはいかがですか。

(関係局)

北仲北地区の状況が見えない中ではあるのですが、都市整備局と道路局を中心に北仲北とのつながりは意識しています。大岡川沿いのデッキと北仲北との連携みたいなものは視野には入れていますが、その先の計画となると予算の話もあり、まだ具現化という段階には至っていないという状況です。ただ、将来のことを考えて検討は進めています。

(中津委員)

北仲北との関係は決まっていないというよりは、次にどういう事業者が入ってくるかというのに対して、どのような指導をするかという話だから、どんどん絵を書くべきではないのですか。市でビジョンを示す。例えば必ず空中でつなげるとか、どのようにつないでいくかというビジョンを示してそれに近づける計画を、北仲北地区の人たちはそれをベースに考えざるを得ないというのを書くことはやっぴいのではないですか。新市庁舎も当然それに合わせて計画する。それって別にそんな難しい話ではないと。

(金子部会長)

今の中津委員のお話は私も非常に大事だと思っているのですが、新市庁舎のあり方で、低層部はかなりいろいろなことが書いてありますけれども、やはりどう考えても北仲北との関係性をこちらも重視しているというようなことを表明したいなという気はします。それは何か、まさに都市整備局の考え方も含めて、この地区をこのようなものにしたいと思っているのだというような、何かないと。

(都市デザイン室)

そこはおっしゃるとおりだと思っています。今まさにデッキがどうなるかという検討は同時並行で進んでいるところですので、どこまで書けるかということで、今まだ書けていないところではあるのですが、公開までにある程度の絵は書けるのかなというところもあります。北仲北との接続というのは難しい面もあったり、一方で、水際線をそのまま連続させたほうがいいという議論もあったりする中で、どうつなげるかという議論は、まだ少し時間をかけてやるべきかと思っていますところ。

(中津委員)

でもそれを先にやらないと、例えば北側に日陰の広場ができますけれども、そういう広場と建物のボリューム配置の関係が、道を挟んだ向こう側の建物のボリュームの位置に合わせて、どのようにこの道や川に対して関係をつくっていくかという、将来的にボリューム配分と関係してくるわけですよ。放っておいたらどんどん、市庁舎の広場はこっち、向こう側の広場はあっちとか、そういうちぐはぐにどんどんパッチ状になっていくわけですよ。それならみなとみらいと同じ状況になってしまいますよね。それは市として、北仲南側はパブリックで北仲北側はプライベートですが、2つ合わせて全体がコーディネートされているというようなビジョンを示すべきです。

(金子部会長)

ここの道路の幅が非常に広いのでなかなか連携している雰囲気を出すのは難しいというイメージはあるのですが、それはまさに群景観の話で出たゲート性みたいなものがそこに生きてくるというのを、それをちゃんとやっていただくと。

(中津委員)

そうですね。それがデザインですよ。当然歩くのはこっちから向こうとか、これは本当に歩道を

ちょこちょこ歩くのかどうかよくわかりませんが、それとは全然違うスケールの話。

(金子部会長)

ですよね。だからそこが一番大事な事かなと。それと、水辺空間を大事にしましょうということなので、そこもぜひ。

(綱河書記)

今の北仲北地区との連続性やデッキなどは今検討中で、同時並行でやっていますので、本当は書きたいのだけどまだ書けていないところの一つかなと思っています。そこは当然いろいろ計画していくときに大きい条件となっていくと思いますので、今、中津委員がご指摘されたところはなるべく、この中で入れられるものというのは、検討を進めていくものを随時アップデートしてき、明らかにできるものはなるべく明らかにしていくというようなことで進めていきますが、今日現在ではそこまで表明する、書き込む、規定するということまで至っていないということです。ここは引き続き考えさせていただければと思います。

(金子部会長)

6月の公開ということがターゲットとしてありますから、時間的には非常にもうタイトになっているのだと思います。だからといってそこであきらめてしまうのではなくて、継続的に事業者が決まったときなどにそれを組み込めるようなゆとりを、それがコストに響くかと思うとまた少し厳しいかもしれませんが、その辺はやっておいていただかないと。

(中津委員)

この部会で以前北仲北地区の議論もしましたが、そことどうつながっていくかというのがあるわけですね。

(金子部会長)

北仲地区のガイドラインを見ると、これはかなり詳細に書いてありますね。

(綱河書記)

水際の接続など、その辺のところはガイドラインに記載されています。

(加藤委員)

群景観の話について、確かにいろいろこれから開発・建築が出てくるのでそれを見ながら、というのはあると思うのですが、私の解釈としてはこのまちづくりガイドラインや地区計画、これがまさに群造景のガイドラインなのかなと思っています。すごく大きなフレームなので、これもいろいろなことが出てくるかもしれませんが、それをきちんと押さえながら、柔軟に個々の建築を誘導していくという理解でいいのかなと思っています。そういうことでよろしいのでしょうか。

(都市デザイン室)

そうですね。もう少し具体的な提案をしたほうがいいということであれば。

(加藤委員)

書き足りないのではないかとというのが高橋委員の意見ですね。

(国吉委員)

この地区には既にアイランドタワーがあって、アイランドタワーと意識的にそろえるかという話があるのですが、そこまで意識しなくていいのではないかなと。その辺のことを皆さんどうお考えかなと思うのですが。北仲北も含めて、ああいう素材感というのが隣に既にあるのですが、表情についてはもう少しそれぞれが工夫してもいいのかなという感じがしました。全体を一つの群として創ったときに、パサージュみたいなもので低層部をつなぐような計画があるとか、何か低層部をつなぐ屋外の装置みたいなものが、道路空間なのか公開空地なのかわかりませんが、先々そういうものでつないでいくとか、街灯みたいなものとか、何かそういう地区をつなげるものが、北仲北側と南側と共通に道路を挟んで見るとか、そういう低層部中心でも少なくともつなぐような仕組みというのが、もう少しみたとみらい21中央地区とは違うようなきめ細かな空間が見えるという可能性はないかなという感じがしました。

(金子部会長)

北仲北と北仲南、これはみたとみらい21中央地区とは全く違ったゾーンだと。違ったゾーンというのは変ですが、異なった背景があるということは明確ですから、そこをどう意識するかというのは確かに大事なかもしれませんね。

(都市デザイン室)

コンセプトブックの書き方ですと、確かにアイランドタワーにあわせて何か白いものをつくりなさいみたいに読めないこともないですが、そういうことを意図するわけではないので、確かに少し書き

方を変えたほうがいいかなと思います。

(金子部会長)

論議はなかなか尽きないのですが、最後のところの群景観の話で、北仲南と北の関係性みたいなものをもう一度検討していただくというようなことでまとめたいと思います。

(国吉委員)

両地区で相互の交流がすぐに図れるような工夫を。あるいは地下通路などもあるのかもかもしれません。その辺は断定的ではないけれどもそういう工夫を進めるということ、景観的には個別性と連続性というようなものがあるかと思います。

(高橋委員)

ちなみに、高層棟と屋根付き広場というような分節は、例えば新宿のNSビルみたいな、高層の中になんかの大きな広場機能を含み込むような類型には当てはまらないというようなニュアンスでこれをつくっているのか、それとも、高層の中に一部広場を含み込んでいいというような誘導なのか、どっちなのですか。前者のように見えるのですが。

(都市デザイン室)

確かに少しそこはぼやかして書いているといえますか、おおむねの方向はそういうことかなと思っています。屋根付き広場は屋根付き広場というふうに分けてしまうのがいいのか、そこはちょっとまだわからないというか、違う提案も当然あるだろうと思っています。そういった意味では、今NSビルの事例を出していただきましたけれども、少し空間的に組み込まれているということももしかしたらあるのかなと思っています。

(関係局)

地区計画の中で広場の位置づけが表示されていますが、そこでは、広場はアイランドタワーと高層棟の間のところにおおむね設けなさいとなっています。

(高橋委員)

このようなアクティビティーですよという。そのアクティビティーを満たせば、建物がもしかしたらシームレスにつながるということも可能だということですか。

(中川部長)

可能です。コンセプトブックの18ページに図面がありますが、左側の低層部と屋根付き広場の機能が川のほうに行くような話はもちろん可能です。逆に言うと屋根付き広場だからといって、上にものを建ててはいけないということはありません。

屋根付き広場が地区計画でもこの位置にあるというのは、先ほど議論があった北仲北との関係でいいますと、馬車道駅の地下コンコースがこの位置に上がってくるのですね。逆に言うところの屋根付き広場から地下においていってコンコースに行くと、反対側の北仲北のほうには、森ビルが計画しているタワーがあります。そこには展望台や公共施設もできるのですが、そこに向かってコンコースから上がっていく通路ができるだろうと。

横断歩道がありますので平面のつながりももちろんあるのですが、地下の馬車道駅のコンコースを使ってつながるといようなことも考えていますので、北仲北地区と屋根付き広場、馬車道駅の地下全体でオープンスペースを使っていきたいというような思想があります。

(金子部会長)

実はその辺が余りこのコンセプトブックでは見えてこないかもしれない。

(都市デザイン室)

上位計画を読み込んでいただくことが前提ですし、それは既に公開されているものなのでということではあるのですが。

(国吉委員)

その趣旨が伝わるような何か、読み込めばそういうことになるかもしれませんが。

(中津委員)

それはすごく重要なことではないですか。地下がどういうネットワークになっているかということによって地上がこうなっているということや北仲北地区のボリュームもうたっておかないと群景観の話なんか言えないですよ。

(高橋委員)

NSビルタイプになると高層棟も太くなるのですよね。そうになると群景観としては成立するのか。しかし、広場の空間的な演出性・象徴性は高いとか、いろいろな考えが出てくると思うのです。いろいろな考えを内部ではきっとそれぞれが協議される場所だと思っていて、配慮ということになる

と何かに合わせるといような、調和するといようなニュアンスになるのですが、ここで市庁舎なのだから、やはり一種リーディングプロジェクトのようになるのだと言った瞬間に、もしかしたら過剰に解釈されて何でもできると。むしろそっちのほうにアピールポイントを移したほうが良いと思われて、結構この単語というのは難しいなと思いました。

(中津委員)

NSだったら太いものが建つけれども、ヘルムート・ヤーンのイリノイセンターなどのような可能性もありますよね。

(高橋委員)

このごろ超高層もいろいろなタイプが出てきている中で、その一種実験場にもなり得るかもしれないわけです。コストはありますけどね。その辺を審査員がどのように評価されるかだと思いますし、実際にそれが使いやすいか、一種シンボル性を持つのか、みたいな結構複合して大きな話題になり、そしてそれが定着していくということが大事なのかなと思っています。

(金子部会長)

書きぶりが難しいと思いますが。

(中津委員)

そう思います。

(高橋委員)

そうなのでよね。

(金子部会長)

ぜひ考えてください。

(都市デザイン室)

考えます。おっしゃっていることは伝わってきましたので。

(金子部会長)

論議は尽きませんが、この辺で次の議題に移らせていただきたいと思います。

<関係局入れかえ>

## (2) 東高島駅北地区での景観形成について (審議)

資料を用いて事務局から説明を行った。

(金子部会長)

まずスケジュールをお話しいただけませんか。おおむねで結構です。

(事業者)

今現在、一番先行で進めていることとしては、土地区画整理事業に関する手続き等を始めています。同時に、埋め立て事業もこれから秋にかけて基本設計を行い、今年の冬ぐらいから約1年かけて基本設計を行います。そして、平成29年度に13~15カ月ぐらいかけて実施申請という手続きになります。着工としては、C-1地区が超高層で工事期間もかかりますので、平成30年の秋ぐらいから40カ月ぐらいかけて工事を進めていくといようなことになります。

あわせて地区計画も手続を行いまして、今年素案の説明会を開催する予定で、来年都市計画の決定と年末ごろに認定基準を決定していくといことで考えています。

(金子部会長)

住宅棟以外のスケジュールも同じですか。

(事業者)

それぞれ事業者が違うので、まちまちではあります。C地区についてはボリュームが大きいので、かなり早くから始めています。

(金子部会長)

都心臨海部再生マスタープランの委員会でもこの部分はかなり議論しましたが、現地に行ってみますと取り残されたエリアなのでですね。ですから冒頭のお話にありました、機運が高まってきた中で様々な要件を入れながらまちをつくり直していくといことになっていくのだろうと思います。

新たにこういう高層住宅でまちをつくっていくといことになっていろいろ出てきていますが、低層部ににぎわいをつくっていく、これは実際にはなかなか厳しい話でしょうね。住む人とそこを使う人、台場公園に訪れる人など、様々な魅力を出していくのでしょけれども、にぎわいといのはな

なかなか難しいという感じがしますが、どうお考えですか。

(事業者)

現在の想定ですがA地区に300床の病院が入り、医師も含めて500~600人ぐらいの職員が働くことになります。B地区にもフィットネスジムや高齢者向け施設といったものを現在想定していますので、そこで働かれる方もいらっしゃると思います。患者さんも当然訪れますので、そういったことで単に住宅だけではなく、来街者も含めて少しでも1階の低層部にはにぎわいの施設を持っていきたいなと思っています。

(加藤委員)

この計画は諸々の上位計画なども前提として、横浜市として埋め立てを含めた事業を行っていくという気持ちが表れている、そのように見えていいのでしょうか。

(吉田課長)

そうです。ぜひここをまちづくりすべきだというのは横浜市の思いです。

(加藤委員)

この計画そのものはすばらしく練られているのですが、もう少し広域で見ると、空き家がふえていくような状況の中で、こういう大規模な高層の住宅棟を建てていくことが、私はすごく不思議に思いました。20年、30年後のことを考えると、一体どうなるのかなという気持ちが非常にあります。もう一つ、運河を埋め立てることに関していろいろな面で大丈夫なのかということに関してはいかがでしょうか。

(吉田課長)

まず1点目は、そもそも横浜市の住宅政策はどのようなことだと思いますが、なかなか難しい問題だと思っています。一つは、横浜市は都市計画マスタープランの中でも、今後人口減少は避けられないという観点に立ってコンパクトな市街地形成を行っていく、コンパクトなまちづくりを行っていくという、その思想は横浜市全体であります。その中でどこにコンパクトにまとめるのかということに関しては、一つは都心部、また郊外部では駅の周辺部といったところがあると思います。ただ、自然が残された本当の郊外というか、そこはそこで新しい農業のスタイルだとか、必要な機能というのは当然あるだろうということで、そこを原野に戻すということではないのですが、いずれにしてもコンパクトに機能を集約していくという思想は、横浜市の上位計画の中で位置づけがありますので、これもその流れの一つなのかなと。郊外部の住宅問題は、これはこれでますます難しい問題で、考えていかなければいけないものだろうということは当然思っています。

2点目の埋め立てについては現在検討中ですが、埋め立ては港湾審議会で今後議論をして、きちんと港湾計画上での位置づけをしていくものだと思っています。ちなみに、周辺への環境調査については、環境アセスメントに準じた形で環境評価、環境検討を行っているところです。

(加藤委員)

でもここだけコンパクトになっても、周辺に空き家が増えてしまう。この住宅棟自体も多分投資に使われると思うので、将来的には住まない人も出てくる。そうすると30年後にどうなっていくかと、すごく危惧されるわけです。だから、そういうことを考えないで、こういうものがどんどんできるというのは、何か少し違うのではないかという危惧を感じます。例えば台場であればもっと違う残し方があるだろうし、地域に貢献するいろいろな施設を入れて、地域貢献型の開発をしようというのはすごくよくわかるのですが、開発の仕方が大きく違うかなという感じを私は持っています。

(中津委員)

今の加藤委員の話はもっともな話で、私もここで言ってもどうにもならないのだなという脱力感のもとで言いますが、現在横浜市としてコンパクトシティのために臨海部に高層を建てるというビジョンを宣言しているのですでしたか。それはすごく重要なことで、今、関内・関外の議論をしている中でこの話がずっと出てきたわけですが、それはコンセンサスのとれていることなのでしたか。それが前提になるかならないかでこのプロジェクトは全く変わってくる。

また今市内のあちこちで、歴史的建造物や遺構の破壊が議論されないままに急にここ数年進み始めています。この計画も台場から建物を外していつか後世だれかが触らなければいいというような、問題の先送りのような形で建つわけですが、本当はこういうプロジェクトが動くのであれば、そのときにこういった歴史遺構を顕在化するようなことがあってもいいのではないかという気がします。

運河を青臭く残せと言うつもりはありませんが、部分的に何かこの台場に絡んでいるところだけ、水面の風景から石垣が見えるようなものを復元する。今埋まっているわけですが、そういう明治、大正当時の埋め立てによって破壊したものを、今ここで復元するようなことを何か入れながらやっても



いいのではないかなという気がしています。

そもそもこのコットンハーバーに高層が建ったときにどういう議論があったか、全然そのいきさつを知らないのですが、この辺は全部高層ビルが建ち並ぶということが前提なのですか。2000戸という話は、別に私はとやかく言うつもりはありませんが、ここも高層が前提なのですか。さっきの新市庁舎もそうですが、その辺というのはどのように前提条件があるのかご説明いただければ。例えば中高層密度でちゃんとオープンスペースをとりながら、接道を意識するような住居ネットワークをつくりながら2000戸とり切ることは可能だと思いますが、高層が前提になった理由というのは、どういうところが基準にあるのか知りたいのですが。コットンハーバーも含めて。

(吉田課長)

建物の高さについて、上位計画で高層を前提とするような話までは決めてはいません。都心部なので土地の高度利用を図る。高密度に使っていくというところまでです。

今回の高密度に使っていくということの場合、足元空間をなるべく広く確保したいという思いもあり、そうするとおのずと高さが高くなるというようなことかなと理解しております。

(中津委員)

事業者の方がそう言うことを僕は今想定して質問したのですが、ちょっとどうなのですか。景観の議論をする場において、それってそれでいいのですか。

(金子部会長)

その部分は2ページのご説明しかないでしょうかね。

(高橋委員)

容積率を600%使おうとすると高層しかないですね。この敷地を見たときに狭いなと思いました。そして2000戸でしょう。ということは、1家族平均3人としても6000人のまちを考えるとということなのですが、プラスアルファで防災機能を求めて公共的な空地をつくらうとすると、もう事業者さんのほうには選択肢はないと思います。600%を全部使わないでいこうとするような事業計画をお考えになれるかどうかということですが、まだこの土地にそこまで認知度がないので、いきなりブランディングは難しいのだからと思うと、ますます容積を使うしなくなってしまいます。

3棟の案を拝見しても、棟と棟の間が、一番小さくて28mなのですね。10年前に東京の東雲地区を高層で計画したときに、URがそれまでの居住の価値判断を少しでも変えないと400%という高層住宅を並べることは難しいというような話を、何とか計画していた経緯があるのですが、600%になったときには、やはりもう、その話はもう過ぎていて、10年たっているから皆さん超高層に慣れている、とついに超高層を選ぶ時代になっているという中で、話をどんどん詰めてこられている。事業計画が成り立つかどうかという話が一番皆さんにとっては重要なので、そういうところになっているのですよね。だから横浜市としては、こういうところを生かしてもうちょっと市全体を再編したい、それでいいのかなと思ったのと、やっぱり遺構がうまいことPRできないかなと。あと、運河の真上にタワー棟が建ちますが、それは建築計画としてはもっと支持地盤が低いところにあるから、運河を埋め立てて間もないとしても防災上は問題ないというお考えですか。

(事業者)

詳細なボーリングは今後進めてまいります。現段階でのボーリング結果を見ると、大体14~15mで支持層が出てくるような形です。これから運河をせきとめていろいろな調査をしますが、超高層が建つ基礎が支持地盤に届くような形での計画は十分行われると思います。

今、隣棟間隔の話等いろいろと頂いたのですが、建物が向かい合う距離、そこは25mというのかなり隣棟の相手の顔もはっきりわかるのですが、今回はできるだけ敷地をずらしながら棟同士の見合いは避けると。そうした中で通景空間をつくるにはどう配置したらいいのかというのは、幾つもスタディーをしていきました。

遺構について後世に先送りしているのではないかというご発言もあったのですが、これは市の教育委員会とも何度か打合せをしていく中で、例えば石垣などは戦争や埋め立てなどを経て壊れている可能性が高いとか、石垣の裏側の裏込め部分をたたく土丹だとかそういったものも調査しながら、例えばメモリアルとして残せるようなものを現物としてつくるのか、いろいろなことも考えていくのですが、市としてはある程度そのまま保存することがすごく重要だという話を何度も打合せの中でもしてきたので、後世に先送りしているというふうに誤解されると困る部分もあります。

医療計画があつての話もちろんありますが、今回も高度有効利用を図る意味でコンパクトにしてタワーにしていくという計画が、いろいろスタディーした中では最も適しているのではないかというのが我々の考えでございます。いろいろご議論はあるかと思いますが。

(中津委員)

教育委員会のほうでそのまま残すというのは、その土の中に埋めておくという意味ですか。

(事業者)

そうですね、地盤の中で保存しておくというのは非常に大事だと聞いています。

(高橋委員)

どのぐらい低いところに埋まっているのですか。

(金子部会長)

一部石垣が露出していますよね。

(事業者)

ちょうど4ページの図面で言うと、左端のコーナerparkの部分、民家の庭の前に石垣が今見えています。

(中津委員)

それよりももう少し歴史広場と書いてあるところやD-1地区にかかるあたりというのは、例えば運河のあるところから少し行くと石垣が出てくるとかになっているのではないのでしょうか。そういうところなどを見せていくといいのかなと。

(事業者)

今までの調査で、おっしゃられた部分の石垣等が地中に現存しているかどうかは分かっていません。今後市と協議しながら、まずはどこにどの程度のものが残っているか、真っすぐ隣地を掘っていった位置関係を確認する調査に4月ぐらいから取りかかっています。その結果を見たところで、いろいろな形で保存、あるいは、場合によっては遺構上の地盤面にそういった形のものを復元して修景を図るようなことも今後検討していきたいと考えています。

(金子部会長)

この台場は皆さんが注目している場所であり、それを上手に生かすということが一つ、この歴史性ということで大きなテーマになっていると思います。

実は今日はそういう前段の大きな議論が一つ重要なことなのですが、2棟案なのか3棟案なのか、分棟で空中を残して視点場からどう見える、どれがいいだろうかという議論を本当はしたかった。だが、なかなかそこには至らないような気がします。時間的にも厳しい。これは次の機会にもう少しこの辺からスタートしなければいけないのではないですか。

(中津委員)

加藤委員が言われていたことが僕はすごく気になっています。運河を埋めることに関して、港湾部局の中に歴史遺構の保存などといった景観的な価値観を持った議論をする場があるのであればいいですが、多分そうはならないですね。そうするとそれってどうなのだろうということ。ここでやるべきことではないですかという気がしたから、埋め立てに関して全面埋め立てということが本当にそのままいいのかということ。です。

(金子部会長)

私はこの運河の成り立ちみたいなものはよくわかりませんが、この現地に行ってみると水辺ってなかなかいいのですよ。ただし、水が滞留してしまっている部分もある。そこをどうするか。例えばそれと台場をうまくリンクしながら魅力ある空間をつくってあげればもっといいかもしれない。

位置的な問題だとか、運河ができた経緯、現在係留されているボードなどをどうするのかという話はかなり大事なことでありますけどね。

(中津委員)

そういうものを生かしながら、水辺のにぎわいのあり方の議論というのが全くなされずに、芝生の広場ができますというよりは、この場所が今どういう場所か、もう少しいろいろ景観的な特性を生かしながら、水辺にカフェがあるとか、何かそういうようなものがどんどん議論できる、こういう歴史的な遺構というか、今裏町になってしまっているのは確かですが、せっかく昼夜間人口がふえるのであれば、そういうところをもうちょっと生かせないか。

東京のどこかにあっても全然不思議でないようなものがぼんとできて、芝生の広場がいいでしょうというのはちょっと何か、横浜としてどうなのかなという気がしました。

(高橋委員)

広域下水道施設を作って万が一のことがあっても安全に雨水を放流したいということ、この地域だとまず言ったほうがいいと思うのです。ただ、だから埋め立てるとするのは早計で、昨今近代遺産が結構いろいろな意味でクローズアップされてきて、そこに価値がつくとか、イメージアップにつな

がりやすいという部分があるのだけれども、それが容積率600%という部分で埋もれてしまっていて。設計者が計画を進めていく中で、今あるいいものをまずはどうやったら最大限活用できるかということから始めると、容積率がなかなか使い切れないというような経緯があって苦慮するのですが、何かそこでうまく折り合えないかなと。もう少しこの遺跡を活用して、何かいい意味でオンリーワンの場所にできないかなと思うのです。

(中津委員)

もう一つ、横浜駅から歩いてこの辺まで来ることは想定しないですか。将来的に湾岸をどんどん歩いていくようなことを考えようということを以前言っていたのですが、18m道路は全然別のロジックなので、水際を歩いてこっちのほうまでということは、今余り想定していないのですか。

(金子部会長)

広域的にはもう少しつながれば魅力があるというイメージはわかりますけどね。

(中津委員)

例えばこの18m道路がどういう基本断面になっているかわからないのですが、こういう幹線道路とは違うアクセスというのが今後、中央卸売市場がどんどん変わろうとしている中で、どのように議論されているのか。

(加藤委員)

景観審査部会なので、今委員がおっしゃった運河、水際、歴史的遺構、この議論を抜きにはできないような気がします。

それからもう一つ、高橋委員がおっしゃった容積率のことについて、2ページの右下にあります。もともとの容積率200%に対して400%ぐらいにしてここを活性化させたいという市の意向があり、でもそれを場所によって600%で配分する方向で検討していますということですので、多分この事業計画が前提になっているのかなというように思わざるを得ないですし、運河を埋めることで敷地面積が広がって、さらに大きいものが建つということは当たり前ですので、その辺のバランスもきちんと議論しないと、高層棟がどうという話には行けないような気がします。

(金子部会長)

その前段がやはり一番大事なところで、今回のこの東高島が成功するかどうかというのは、今の論議を深めておかないと、後で余りいい結果にならない可能性もあると私は今思いました。これはぜひ次の機会をもう一度、その高さの問題を含めたことにつなげるようなプレゼンといえますか、ご検討していただくということでしょうか。

(吉田課長)

運河で幾つか質問的なことがあったかと思います。それにお答えすると、運河のそもそもの成り立ちについては、この今回埋めることを検討している部分については後から運河をつくった部分で、後から掘り込んだというように聞いています。そこちょうど遺構の取渡り道が重なっているところについては、昨年度は横浜市でどこにあるかという調査をしたのですが、陸地部分には見当たらず、ちょうど運河の中にあるのではないかというのが今の推測です。そうすると、遺構自体もいい形では残っていないということが想定されます。

運河を埋めるところについては、横浜市としても宅地が欲しいということと、この区域で合理的な土地利用をしていくためには、一部は埋めたほうがいいのかという思いです。もちろん埋めない部分の運河もありますので、そこについては水辺を生かしたまちづくりは当然していきたい、していくべきだと思っています。

(金子部会長)

当然のことながら事業計画ありきでものを進めているということではないはずですから、かといって、容積率600%に異議ありという論議をするのではなくて、やはり今のお話のような歴史性ですとか、そういうものを含めた論議がきちんとできる必要があるだろうと思います。その辺の質問に対する判断といえますか、やはりもう少し欲しいなという気もします。

それで、都市美の意見として最終的に高層とするのか、3棟か2棟か、全体の使い方みたいなところまでは議論していきます。余りタイミングが遅れてしまっただけは目標年次がありますから、そこに問題が起こらないような形でやらなければいけない。ですから、そこの検討を大至急していただいて、それはオフィシャルにやりたいと思うのです。やはりこれだけの大きな計画ですからきちんと説明していただきたいという気はします。

今日は論議が余りまとまらないままでしたが、かなり革新的な、一番大事なお話がお話の皆さんから提起されましたので、ぜひ次にもう一度このあたりをお話いただきながら、高さや棟の

	<p>配置、視点場、景観の問題に戻っていきたいと思います。</p> <p>2 その他 (飯島書記)</p> <p>次回の日程については、後日改めて調整させていただきます。</p> <p>また、本日の議事録は作成後部会長に確認をいただいて、概要のみ公開いたします。</p> <p>(金子部会長)</p> <p>未消化の部分がありましたが、次回今日の論議を踏まえた上でまた論議をさせていただきたいと思 います。ありがとうございました。</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1：横浜市新市庁舎整備計画デザインコンセプトブック（案）</li> <li>・資料2：東高島駅北地区での景観形成について</li> <li>・資料3：第23回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録</li> </ul>
特記事項	