

第60回横浜市都市美対策審議会景観審査部会議事録	
議 題	<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31番) (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 (山手地区都市景観協議地区 中区山手町241番1) (審議)</p> <p>議事 3 藤が丘駅前地区(昭和大学藤が丘病院)における景観形成について(審議)</p> <p>議事 4 「みなと大通り及び横浜文化体育館周辺道路」再整備における都市景観アドバイザー制度の活用について(報告)</p> <p>議事 5 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 (みなとみらい21中央地区都市景観協議地区 西区みなとみらい5丁目1番地) (報告)</p> <p>議事 6 東高島駅北地区の景観形成について(報告)</p> <p>議事 7 その他</p>
日 時	令和2年12月23日(水) 午後0時58分から午後4時43分まで
開催場所	一般社団法人横浜みなとみらい21プレゼンテーションルーム(横浜市西区みなとみらい2-3-5)
出席委員 (敬称略)	国吉直行、野原 卓、矢澤夏子、山家京子(リモート参加)
欠席委員 (敬称略)	加茂紀和子、小林 徹、福岡孝則
出席した 書記	堀田和宏(都市整備局企画部長) 榊原 純(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) 吉田和重(都市整備局地域まちづくり部景観調整課長)
関係者	<p>【議事1】 関係局：高井雄也(都市整備局都心再生部都心再生課長) 島田浩和(都市整備局都心再生部都心再生課担当係長) 事業者：積水ハウス株式会社 設計者：株式会社現代総合設計</p> <p>【議事2】 関係局：高井雄也(都市整備局都心再生部都心再生課長) 新井貴美子(都市整備局都心再生部都心再生課担当係長) 事業者：積水ハウス株式会社 設計者：株式会社坂倉建築研究所 株式会社石勝エクステリア</p> <p>【議事3】 関係局：佐久間信嘉(都市整備局市街地整備部市街地調整推進課市街地整備推進担当課長) 石島靖浩(都市整備局市街地整備部市街地整備推進課担当係長) 事業者：学校法人昭和大学 東急株式会社 設計者：株式会社日本設計</p> <p>【議事4】 関係局：大平昭典(道路局計画調整部企画課担当係長) 山田 渚(都市整備局企画部都市デザイン室担当係長)</p> <p>【議事5】 関係局：土師朝子(都市整備局都心再生部みなとみらい21推進課担当係長) 事業者：株式会社大林組 ヤマハ株式会社 京浜急行電鉄株式会社 日鉄興和不動産株式会社</p> <p>【議事6】 関係局：浦山大介(都市整備局都心再生部都心再生課横浜駅周辺等担当課長) 木村信一(都市整備局都心再生部都心再生課横浜駅周辺等担当係長)</p>

	<p>事業者：日本貨物鉄道株式会社 三井不動産レジデンシャル株式会社</p> <p>関係者：東高島駅北地区土地区画整理組合事務局</p>
開催形態	公開（傍聴者：2名）
決定事項	<p><b>【議事1】</b> 申出者の考え方に対する市の協議方針及び協議事項について了承するが、出た意見を踏まえて、引き続き協議を進めること。</p> <p><b>【議事2】</b> 申出者の考え方に対する市の協議方針及び協議事項について了承する。</p> <p><b>【議事3】</b> 開発全体の整備方針、計画概要、再整備のイメージ、及び景観形成の方針について了承した。</p>
議 事	<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31番) (審議)</p> <p>議事1について、事務局、関係局及び設計者から説明を行った。</p> <p>(国吉部会長) ご説明ありがとうございました。それでは、委員の方からご質問やご意見を頂ければと思います。</p> <p>(吉田書記) 欠席の福岡委員と小林委員からご意見を頂きましたので、報告します。 まず、福岡委員からのご意見です。資料1-2の9ページについて、ホテルニューグランドの格にふさわしい、4メートルから5メートルの高木を地植えで植栽すること。その際、植栽基盤もしっかり確保して、健全で風格のある街路形成に資する樹木及び滞留空間の設置を目指すこと、というご意見を頂いております。</p> <p>小林委員からは、適切な内容と考えますという意見を頂いております。</p> <p>(国吉部会長) ありがとうございます。2人の欠席委員からのご意見でした。 ここにはいろいろなガイドラインがあり、壁面後退などといった基本的なガイドラインは満足しているということですが、ガイドラインどおりの部分にプラスになるのはどういうところなのかを、もう一度市の方から簡単に説明してください。</p> <p>(島田係長) 資料1-2の5ページに、公開空地の考え方が記載されております。国吉部会長がおっしゃったように、今回、市街地環境設計制度を使いますので、この図面に示したようにまず歩道状空地が歩道沿いに約1.5メートルあります。それに併せて、青いラインで示されています一般的な公開空地があります。加えて、それより更に下がることで、それ以外の空地を自主的に確保しております。まず、空地をたくさん取るというところで非常に貢献しております。これによって、蘇州小路は既存の歩道が幅1.5メートルしかなかったところに、更に4.8メートル下がっていただいています。図面の左側に隣地の建物が白い線で描かれておりますが、海岸教会通り側についてもセットバックすることで、隣地の建物と大体外壁がそろい形となり、街並みにも配慮した空地の取り方をいただいています。かつこの空地には、木を植えるだけでなく、右上のパースにあるように木の周りにベンチを配置しています。ベンチの設置は市街地環境設計制度上問題ないという確認も取れておりますが、人が憩える場は今現在ありませんので、単に木を植えるだけでなく、そういった空間を創出していただいている点をまず評価しております。また、誘導用途店舗については、空地に面して出入口を設け、基本的にはガラスを全面的に使った形で、にぎわいの創出に寄与するような店舗の使い方を今後期待できる計画である点を評価しています。</p> <p>続いて意匠の話ですが、資料1-2の6ページになります。今回、歴史的建造物であるホテルニューグランドに面する通りということで、ホテルニューグランドとの連続性をどのように評価するかということを検証しています。今回の建物は、高さ31メートルのラインを境に大きくデザインを分けておりますが、建物の低層部についてはホテルニューグランドのコーニスラインなどをベースにして、2階レベルとコーニスラインの部分で、デザイン、素材についてもホテルニューグランドに使われているものを意識してデザインしております。31メートルから上については、山下公園の方からは塔状</p>

のものが見えることになりませんが、こちらをできる限り白っぽい素材にして、山下公園側の壁面はガラスを中心としたしつらえにすることで透明感を演出し、ニューグランドが際立つような工夫をしていただいている点を評価しております。

(国吉部会長)

ありがとうございました。先ほどの説明の中では隣接地でも計画があるということでしたが、これはホテルニューグランドとの間の土地ですか。

(株式会社現代総合設計)

そうです。

(国吉部会長)

分かりました。そこでは同じコンセプトで事業が行われるのでしょうか。

(株式会社現代総合設計)

はい。構想段階ではありますが、低層部は店舗・事務所等、上層部は共同住宅という構成の建物を計画しております。

(国吉部会長)

外壁の構成なども同じようにデザインしていくということですか。

(株式会社現代総合設計)

同様に1・2階は本石貼り、3・4階はホテルニューグランドと同等の左官仕上げ、その上はタイル貼りで構成しております。

(国吉部会長)

分かりました。ありがとうございます。

では、委員の方からご質問、ご意見等ございますか。野原委員、いかがですか。

(野原委員)

では、大きく分けて3つ、ご質問とご意見をさせていただきたいと思います。

1点目は、ファサードというか、デザインに関してですが、2つ質問がございます。1つは、高さ31メートルのラインで分節していただいていると思うのですが、これは面ですか。図面を拝見すると、壁面の位置は変わってなくて、デザインを切り分けているものと受け取ったのですが、その部分はセットバックしているのかという話です。もう1つは、先ほどご説明の中でもありましたが、ホテルニューグランドのデザインなども踏襲していただいて、周り等を含めて非常に考えられていると思うのですが、せっかくコーニスなども取り入れている中で、少し浅いというか、もう少し彫りが出てくるとその辺の良さがすごく出るのに、とお見受けしました。実際はセットバックもかなりしていただいているので、1メートルを切る範囲だったら少し出ても建築要請が入らないかなとか、いろいろ考えると、もう少しそのところでうまく彫りの深さが出るとくっきりすると思います。その辺でお考えがもしあったら教えてほしい、ということがファサードに関する1点目です。

2点目が、1階の空地等の使い方で、誘導用途の店舗は具体的にどのようなものをイメージしておられるのかということです。歩道状空地だけではなくて一般の公開空地も確保されていて、更にその奥は公開空地でもない空地がありますが、せっかくですので、そのあたりの連動というか、誘導用途の店舗と歩道状空地になっていない部分をうまく活用できると、にじみ出し、にぎわい創出や街への連続性などがつながっていくと思います。その辺で、何かお考えがあったら教えてほしい、ということが2点目です。

3点目は、どちらかというと事業者さんというよりは横浜市との話になるかもしれませんが、588平米というかなり狭い面積の敷地で、市街地環境設計制度を利用して空地を設ける形で計画していくのは若干限界があるというか、なかなか難しいと思います。どうしても面積が限られますし、そうすると上に積んでいかざるを得ない。そういうことを考えたときに、確かに蘇州小路側が少し狭いということで、そこをうまく出していきたいというのはよく分かるのですが、そのあたりも含めた今後の全体の市街地環境設計制度のマネジメントのあり方を少し考えながら進められた方がいいと思います。特に今回はお隣の敷地でもご検討があるということで、デザインに関しては踏襲しながら進めていただいていると思うのですが、実際その空地としっかり一体的にしていけるのかとか、一体的な敷地で考えられたらもっといろいろなことができるのかとか、思うこともなくはないのです。事業計画いろいろな課題はあると思うのですが、そのあたりを含めて、全体で街としてどのように誘導をしていくか、そのあり方を、今後制度そのものも含めて再検証してもいいのではないかと思います。そのときに、今回の計画地の中で課題点とか、この辺はもう少しこうできた方がよかったのではないとか、協議の中での考えがあれば教えていただきたい。横浜市にお伺いすることかもしれません

が、よろしくをお願いします。

(国吉部会長)

どうもありがとうございました。ファサードの問題と平面計画について、これは設計者さん、事業者さんにお答えいただくということで、どうでしょうか。

(株式会社現代総合設計)

高さ31メートルの分節部分に関しては、追加でセットバックはしていません。ただし、よりしっかりライン分けをしてデザイン的に街並みの調和を図ろうということで、天端にコーニスラインと同じぐらいの出幅で金物等を出すことによって、より強調させようということが私たちの考えているデザイン手法です。

あと、コーニス及び彫りの深い窓についてのご指摘ですが、窓はもう少し彫りが深くなるよう再考させていただきます。ただし、コーニスは確かに浅いというご意見はあるのですが、道路斜線の天空率等を加味した上で、最大限のものを出させていただきました。彫りの浅さを補う形で、冒頭でもお話しさせていただきましたが、天端金物で線を表現して、伸びやかであるような表現をしております。

店舗はまだ詳細には決まっていますが、飲食になる可能性があります。将来的にカフェ等ができた場合には、一般的公開空地と誘導用途の店舗の間は、公開空地には入っていない部分ですので、椅子やテーブルを出して、より中からのにじみ出しが外と一体的になるような形で計画したいと思っております。

(国吉部会長)

分かりました。あとは市の方で、例えば3・4階くらいまでの低層部だけをピロティ形式にして、上は少し出てくるような形にすることで、割と楽しい歩行空間ができるのではないかと、みたいなことも含めた対応はあり得なかったのかと少し感じました。その辺、制度上どう考えていたのかというご質問だったと思います。

(島田係長)

まず本日、今後の構想の話が事業者側からありましたが、資料1-2の5ページの図面では、敷地の北側に事務所、駐車場と書いてあります。本日の説明にはありませんでしたが、今回の建物の3・4階部分に、北側にある事務所を持つという計画があります。本来、両方の敷地を合わせて1棟で計画することが一番望ましいとは思っていたのですが、玉突きで進めていくというご説明が事業者さんからありましたので、敷地が分かれる形での計画となっております。敷地北側の建物は建物高さ31メートル以下の計画ということで、都市景観協議は都心再生課で引き続き行いますので、まずはそこで担保していこうと考えています。このように、1階から4階について、カフェ的なものを1・2階に入れていきたい、3・4階は事務所、というような、用途の具体的なイメージをお持ちだったことがあります。また、敷地が非常に狭い中でかなり高さを緩和しておりますが、天空率を使い、建物の配置も実は何度もやり直しをしていただいています。できる限りシンプルな形になるように何パターンか配置を検討していただいた中で、これが最大限頑張れるといったところもありました。国吉部会長がおっしゃった空間の使い方も面白そうだったのですが、現実的には法的な制約の中で難しかったというところがあります。ただ今回、この敷地に限っての空地の使い方をご説明しておりますが、将来的には北側敷地建物低層部に入る店舗については、蘇州小路沿いに設けている一般的公開空地に面する形で出入口を設置するなど、今後にぎわいの創出を図っていきたくと事業者さんからもうかがっております。今後の都心再生課との協議の中で、その辺はしっかりと進めていきたいと思っております。

(高井課長)

補足です。野原委員ご指摘のように、やはりこういった小街区は共同化を図っていくことでスケールメリットも街の魅力も出るということで、そういう誘導は我々も常に心がけているというところではあります。ただ、ここはまだ500平米以上あり、たまたま市街地環境設計制度が使える規模ではあったのですが、区内地区は300平米ぐらいの敷地で所有者が割れている地区がたくさんあるのが実情でございます。そうしたときに、道路斜線が一つポイントになってきます。ここは角地だから、天空率を使っとうまくクリアできたということはありますが、道路斜線と天空率の関係と、敷地の規模をどう解いていくかは、横浜市としても、課題認識として持っているという状況です。とは言いながらも、建て替え、更新を迎えていく時期がばらばらで、駐車場になっている敷地もあるのですが、その辺は共同化に向けたインセンティブをどう出していくかということもしっかり考えていかなければいけない制度上の課題と思っております。本日ここでお答えがすぐ出るわけではないですが、都心機能誘導

条例も市街地環境設計制度も、建て替えだとか更新で街の魅力を高められるように、制度は常に時勢に応じてしっかり考えていくべきものと思っております。引き続き、そういったご意見を参考にしながら、関係区局とも連携し、制度について引き続き考えていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

(野原委員)

ありがとうございます。からくりというか、どうしてコーニスが出にくいのかとか、全部連動しているということがよく分かりました。そういう意味で、今回偶然にも北側の敷地と一緒に計画していただけて、何とか可能性は切り開けるということですが、全然違う形になってしまったら、ここだけセットバックして歩道状空地をつくっても結局隣と連動しないと、何のために空地になっているのかという話になると思います。その辺も含めて、全体のあり方を検討していただきながら、どのように誘導していくべきかを考えるというのがまず一つです。

空地の捉え方も、この何十年かでだんだん変わってきていると思います。当然、歩行者の安全を確保するための歩道状空地を確保するという事は変わらず重要だとは思いますが、空地ができてしまったけれども、そのまま何も置けないので逆に使い勝手が悪いとか、そういう話も出てきています。こういった状況の中で、どういう形で全体をマネジメントしていくかを、1敷地のみならず全体で見るプランニングも求められていると思っております。そういう意味では、市街地環境設計制度はあくまで建築基準法なので1敷地にしか係らないとは思いますが、その辺も含めて、今後どうしていくかも併せて、今回の機会にいろいろ検討できるといいかと思いました。

(国吉部会長)

矢澤委員、いかがでしょうか。

(矢澤委員)

少し細かいのですが、資料1-1の「計画趣旨の説明書」の1の(3)のイ、新しい回遊ルートの創出というところで、通り抜けができるという行為指針があるのですが、立地の特殊性とかもあって、なかなか一般的にいう通り抜けの形にはなっていないと思います。ここは出入口が大きく、かつ正面に出入口を2か所設けているから、そこで通り抜けを確保しているというような考え方でよろしいのでしょうか。

(島田係長)

今、矢澤委員がおっしゃられたように、1階の店舗のところ出入口を複数設けている点で今回は判断しております。敷地が狭いということで、やむを得ないと考えております。

(矢澤委員)

分かりました。

(国吉部会長)

それから、福岡委員から樹木について意見がありましたが、これはいかがですか。

(株式会社現代総合設計)

ご意見いただいた内容で、地植の件は承知しております。今回の具体的な樹種ですが、今のところ落葉樹のモミジバフウ、常緑樹のヤマモモの単幹を考えております。潮風、ビル風への耐性を考慮して樹種を選択しました。季節を感じさせると同時に、冬が寂しくならないように、落葉と常緑を交互に植える計画としております。見栄えを考えて4メートルから5メートルにというご意見があったのですが、こちらとしましては更に1メートルぐらい高い、6メートルから7メートルぐらいのものを竣工時に植えていきたいと思っております。ヤマモモの単幹については、山手から山下にかけて多く植えられている樹種になっております。

(国吉部会長)

一定の大きさのものを植えるということで、それはそれで考えとしてはいいと思います。

せっかくなので、素材サンプルを見せていただきます。

(島田係長)

左官仕上げ風のものについては、図面よりもう少し白っぽい感じにはなります。

(国吉部会長)

一番下が結構強いですね。パースに比べて、あまり一体感のない感じがしますね。

それでは、素材も見せていただいたところで、山家委員、お願ひします。

(山家委員)

本日はZoomによる参加で、そちらに参加できず申し訳ありません。また、やはり現場におりませんので、100%聞き取れているわけではなく、的外れなことを申し上げてしまうかもしれません。ご容赦

いただければと思います。

質問、コメントとなりますが、2点あります。1点はファサードについてですが、3層に分節されています。低層と、高さ31メートルのラインにそろえている部分と、高層部、3つに分節されているのですが、横浜にかかわらず、低層部と高層部に分かれている高層の建築は多くあると思います。横浜においては、よく、歴史的な建造物の高層化に当たって歴史的な建造物の部分を低層部に残し、そのまま高層部は一まとまりとしてデザインするという事例も多くあるかと思いますが。高さ31メートルのラインについては、周辺の建物にそろえるという理由は説明いただいたのですが、31メートルに必ずそろえなければならないということもないとすると、意匠的に、その辺をどのようにお考えになり検討されたのか1点です。

もう1点は、本日の審議の対象は今ご説明いただいた建築についてなのですが、構想として隣地もあるというお話が先ほどから出ています。今回の計画は、狭小でありながらも歩道状空地をしっかりと取られて、そこにベンチ、植栽などがありますが、今後、隣地の構想が図られたときに、同じようなボリュームで、同じような空地を取っていくことはかなり難しいだろうと思います。こちらについても事業者さんに対してではないのかもしれませんが、蘇州小路に対しての連なりを考えたときに、今後どのようになっていくのか。今回の計画からはそれになってしまうかもしれませんが、何かそのあたりについて、現計画の中で考えられていることも含めてお聞かせいただければと思います。

(国吉部会長)

ありがとうございました。最初の質問は、通常、低層部と中層以上の2層で構成するものが多いので、高さ31メートルのラインをとる必要があるのかということでした。私も最初、図面を見たときに同じように感じました。市からはいろいろ説明を聞いたのですが、私が説明するのもおかしいので、改めて市としてどういう考えで進めたかをご説明いただければと思います。

(島田係長)

資料1-2の6ページに立面の展開図があり、右上にパースがあります。周辺の建物のボリュームを載せていただけていますが、隣接している建物や、ここには映っていないのですが、通りを挟んだ建物など、基本的には高さ31メートルの建物が多いというところがあり、高さ31メートルを一つの軸にしています。そういった周辺環境に加え、実は関内地区の景観計画の中でも31メートル超え部分の分節についての記載もございますので、そういう意味で高さ31メートルのラインを意識して、今回ファサードのデザインを考えていただいております。

(国吉部会長)

街として考えた場合には高さ31メートルの建築が結構存在していて、それがベースを構成しています。低層部の、例えばホテルニューグランドの約14メートルのラインで、高層がいきなりその上に乗っかってくるというものになると、通常はそういうものもあるのですが、街並みとして見た場合に非常にバランスが悪いということを市では考えたようであります。それも一つあるかと思いますが。山家委員がおっしゃることもあるのですが、街並みとしてのバランスを考えたときに、ここで一度まとまりをつくっておいたほうがよさそうだという考え方を市としても持ったということのようです。

(積水ハウス株式会社)

2目のご質問についてお答えいたします。北側敷地の計画との連動性についてです。もともと、本計画を進めるに当たり蘇州小路をどのようにしていったらいいか、山下公園通り会の会長様にアドバイスを頂こうと思いお会いしたときに、北側の敷地の建物の老朽化が進み、今後何か考えたいという話を頂きました。同時に進めるのは無理ですが、一体的に計画することによって、例えば街並みを統一化するとか、同じような空地はできないかもしれないですが、歩道状空地を延ばすことによってよりホテルニューグランドとのつながり、山下公園までのつながりが図れるのではないかと。結果的に、蘇州小路がより活性化していくのではないかと、そういうことができればいいのではないかとこのことを、まだ構想段階ですが考えております。

(国吉部会長)

都心再生課、何かありますか。

(島田係長)

北側の敷地は、建物の規模としては高さ31メートル以内に抑えるということですので、今回のように公開空地をたくさん取るということは恐らくないと思いますが、今回の敷地で設けた空地との連続性を意識した計画にさせていただきたいと思っています。都市景観協議は都心再生課が担当しますので、今回の景観審査部会でご提示した計画を基に、今後、事業者さんと協議を継続したいと考えております。

(国吉部会長)

分かりました。今後景観審査部会には付議しないかもしれないが、都心再生課が協議していくということをお願いしたいと思います。ファサードの件については、山家委員の懸念されることは分かるのですが、市と事業者の方と進めてきた方向も一つあり、いいかと思っております。ただ、素材を先ほど見たのですが、低層部の2つの層が、パースのようにはまとまっていない。低層部の2層のうち2段目のものが結構白っぽくて、少し違うのではないかという感じがします。その辺は、市としてはどう考えているのですか。このパースのような雰囲気ではないですね。

(島田係長)

パースでは色味が正確に出ていないのですが、高層になるほど少しずつ透明感が出る演出にするため、低層部に石を使いたいというお話がありました。そこはある程度ホテルニューグランドと色を合わせ、そこから少しずつトーンを落としていくという話で調整してきております。色味があまりにも白過ぎるということですか。

(国吉部会長)

2番目の層が平滑な感じで、下の層と上の層に挟まれている感じがします。2層目の素材は工夫した方がいいのではないかと思います。

(島田係長)

左官仕上げ風のものですが、色味などをもう少し詳細に調整していきます。

(国吉部会長)

そうですね。それは市で引き続き調整していただければと思います。

(島田係長)

分かりました。

(国吉部会長)

ご意見はいくつかあったのですが、おおむねこの方向で進めていくということでよろしいでしょうか。

(野原委員)

基本的にこの計画に関してはこれで結構だと思いますが、今の分節の話は大体毎回議論になっています。これは個人的意見かもしれませんが、分節を増やせば増やすほど、どこで分節しているかが分からなくなり、分節の効果が薄れることもあります。多分、山家委員がおっしゃっている話も、せっかくホテルニューグランドとの連続性という話をしているにもかかわらず、もう一回高さ31メートルで分節を入れてしまうと、連続性の部分が薄れるのではないかというお話でもあると思います。

あとは建物のプロポーションです。今回は結構細い建物で、その建物をどのように表現するかというときに、あまりごちゃごちゃしてしまうと縦のすっとしたプロポーションが見えにくくなるのではないかというご意見だと思います。今回の計画に関しては、いろいろなご意見がありこのファサードになっているということで納得しましたが、今後事例を積み重ねて、どのようにしていくべきか少し検討されるといいと思いました。

(国吉部会長)

分かりました。低層部の2層はホテルニューグランドを意識したデザインを持ってきたのですが、その上にまた新たに2層つけているように感じられ、その辺をどうしたものかと思えます。考え方としては認めていくのですが、実際の具体的な素材の色彩など、その辺についてはもう少し考慮いただければと思います。

では、よろしいでしょうか。

(異議なし)

(国吉部会長)

本議事につきましては、部分的には今後の協議の中で改善していただくということで、進めていただければと思います。審議は終わりたいと思います。

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

(山手地区都市景観協議地区 中区山手町241番1) (審議)

議事2について、事務局、関係局及び設計者から説明を行った。

(国吉部会長)

ありがとうございました。欠席委員からのご意見がありましたらご説明ください。

(吉田書記)

福岡委員と小林委員から事前にご意見を頂いております。

まず、福岡委員からですが、外構計画についてご意見を頂いております。1つ目が、山手の格にふさわしい3メートル以上の中高木を地植えで植栽すること。その際、植栽基盤もしっかり確保して、健全で風格ある街路形成に資する樹木の新規植栽に努めること、ということが1点。もう1点、舗装に関する記載がないが、建物の色彩とよく調整し、風格ある舗装をすること。必要に応じて舗装に関する追加資料を提出して指導を受けること、といったご意見を頂いております。

続いて、小林委員からのご意見です。狭い東側道路との間の壁面を後退させて植栽することで圧迫感を減らしており、地域の状況に溶け込んだ適切な計画だと考えます。なお、第1種低層住居専用地域なので大丈夫とは思いますが、建物が南側境界に近いので居住者にとっての日照、眺望の確保が若干心配である、というご意見でした。

(国吉部会長)

ありがとうございました。その意見はまた後ほど、事業者の方、設計者の方に問いかけたいと思います。

まず各論に入る前に、今回、積水さんが山手地区でいくつか土地を取得して、開発されていくということがございます。参考の案として、それらの土地に関してボリュームだけを付したものをご提示いただいておりますが、今後ご提示していただいたような場所で事業が展開されるということです。山手地区は、外国人居留地からの歴史も踏まえて、横浜でも個性的な街として育ってきたところです。そういう歴史を持った地区で展開するというので、今回の計画自体はかなり工夫されていると評価するのですが、同じ1つのシリーズが山手の中で展開されていくという雰囲気は、この地区の特性からするとよくないのではないかと思います。何というブランドになるか分かりませんが、ブランドAとかBとか、「積水の地域ができた」という感じではなくて、個別の事業がそれぞれ独自の雰囲気を持って新たに山手の街に参画しているというような、こういうデザインでなければ駄目ということではないのですが、パターン化したものが展開されるということにならないように。これは全体の考えとして、今後ご検討いただけないかと思えます。これは要望です。あるいはこれまで、できるだけ戸建て住宅である一定の街並みをつくっていた細やかさみたいなものを、現代において取り入れるデザインの手法は、いろいろあると思います。全く同じものをつくれというわけではありませんが、そういうことも踏まえて、配置などをできるだけ踏襲したり、新たに酌み取って展開したり、創造性も含めて工夫いただきたいと思えます。本日は無理だから次回の部会で、ということでも結構ですが、事業者、設計者の方には、その辺の全体的な今後の展開についてご意見を頂ければと思います。

(積水ハウス株式会社)

先ほどお話がありましたように、再来年からはこちらの敷地以外にもインターナショナルスクールの跡地で計画させていただくこととなりますが、基本的にはその土地の特性を生かした形で進めていくことを考えています。例えば、坂から上がった角のところはパブリック性を持たせるとか、周りに公園がありますのでそれを生かした形にするとか、今回のG敷地は住宅地に近いので少し落ち着いた形にするとか、その土地の特徴を生かした形の外部空間、建物、植栽計画を今後心がけていこうと思っております。もちろん共通する項目としては、例えば建物の引きとか、緑量の多さとか、そういうところが非常に山手らしいところです。大きな木が広い敷地に生えていて、戸建てが多い場所ではありますが、集合住宅の方が敷地の中でまとまって計画でき、その分空地もまとまってできるので、そこに豊かな植栽をするとか、歩行者に供する空間を提供するとか、それは共通する一つのコンセプトとしてつくっていきます。あとは、それぞれ空間のつくり方とか建物のデザインは、その場所に合わせた形で今後計画していきたいと思っております。

(株式会社坂倉建築研究所)

やはり山手地区を歩き回って現状を観察していきますと、今残っている昔からの邸宅、外国人の住宅なども、恐らく当時の最先端のモダンさを競ったのだらうという印象をととも強く受けます。A敷地からG敷地もそれぞれ敷地の特性があるので、素直に設計しても自ずと特徴が出るものと思っておりますが、もう少しパブリック性とか、重さ・軽さ、透明感といったところで、材料やボリュームの置き方は意識的に工夫して進めていきたいと思っております。



(国吉部会長)

よろしく願いたします。特に山手本通りに面しているA敷地と、B敷地については、山手地区の顔になるところです。そこについては、ぜひ最大限の工夫をお願いしたいと思います。これは全体論で、今後についての意見として私から申し上げさせていただきます。

そういったことも踏まえて、本計画について委員の方からご意見等頂ければと思います。

(野原委員)

3点ございます。

今、国吉部会長からもありましたとおり、山手はそれぞれの敷地の中で一つ一つの工夫がなされているということで、私も、A敷地からG敷地が全部1つのデザインで終わるのではなく、それぞれの敷地をご検討いただく中で、個性ある形で進めていただきたいと思います。

基本的な質問なのですが、G敷地の既存建物はどういうもので、それをどのように考えて今回の計画になっているのか。既存建物が築年数も含めてどういう形だったのかを、まず教えていただきたいというのが1点目です。

2点目が、敷地の配置計画です。今回、奥行きを取ってゆとりある形にさせていただくということで、メインストリートから少し下がる形になっています。その部分が駐車場になっていて、パースからはその辺がどうなっているのか、手前に植栽があるのは分かるのですが、その植栽の奥がどうなっているか、車の台数も含めていまいち分かりません。住居の戸数は12戸ですか。ゆとりある部分というのは、できる限り、庭空間とか植栽の部分とか、そういう形で豊かにしていくための奥行きだと思います。構想案だとG敷地だけメインストリート側に駐車場がありますが、ほかの敷地では駐車場を少し奥に引き込んでいたり、地下に入れたりというお話もあったと思います。この部分が取り合いになってしまって難しいのですが、レイアウト上、この位置に駐車場ということで本当にいいのか。車寄せや入り口の位置も含めて考えたときの全体の配置計画として、何を取るかにはなってしまうのですが、奥行きの部分と駐車場のレイアウトの関係を考えたときに、本当に豊かな前庭的な空間になるのか疑問に思いました。その辺の工夫があり得るのかお伺いしたいということが2点目です。

3点目が、敷地の高低差がよく分からないのですが、少し斜面になっていて、山手では擁壁の部分が非常に大事な景観要素でもある中で、ももとのブラフ積みのところと、大正時代などになると大谷石のところもあると思います。今回擁壁をつくるところが、それらと必ずしも同じである必要はないかもしれませんが、擁壁をどのようにデザイン要素として考えているのでしょうか。つまり、令和のあり方なのか分かりませんが、こういうことだとうまく示せると豊かな景観づくりにもつながるのかなという意味で、擁壁のあり方で工夫やお考えがあれば教えてほしいという質問です。

(国吉部会長)

それでは、3つです。1つ目は、以前の建物がどうあって、それにどのように対応したのかということですが。

(株式会社坂倉建築研究所)

資料2-3の10ページは、既存樹をサーベイした資料になっていますが、そこに既存の建物の輪郭と配置も書かれています。この中で、一番右に描かれている大きい輪郭がロイストン教会と呼ばれている教会です。それ以外の2つは一戸建ての住宅になっています。いずれも築年数は十数年経っていますが、いわゆる居留地時代や、関東大震災後のモダニズムの建築というような歴史があるものではなくて、教会も結婚式教会に近いような形でした。この3つの敷地を事業者さんが取得されて、G敷地の住宅を現在の計画のように設計しております。

次に、9ページで1番と2番の回答を兼ねる形で説明させていただきますが、敷地の中で建物をできるだけ南に寄せまして、北側には植栽の帯と駐車場を設けております。今回の建物は、山手という立地で、いわゆるグレードの高い事業になりますので、各住戸は120平米から150平米ほどを予定しております。全ての住戸は基本的に南北両面に開口を設ける形になっていますので、建物自体は南に寄せていても各住戸の環境はかなり開放的になっております。前面道路が港の見える丘公園の方からかなりクランクして来ますので、道に対する圧迫感をできるだけ軽減するために南側に寄せています。ご指摘のとおり、G敷地については地上の駐車場となっております。起伏は北西の角辺りで3メートルあるにはあるのですが、前面道路がとても狭く見通しが悪いことと、地下駐車場にするには少し高さが足りないので、安全性も考慮すると一度敷地内に車寄せで入れてから平置き駐車場、ほぼ戸数分のスペースを確保する形となっております。その代わり、そこから道路との間にできるだけ豊かな植栽の帯を取り、中木、低木、高木というふうレイヤー分けして、できるだけ圧迫感を低減します。駐車場はその存在感を目立たせるというよりは引きとして使い、その向こう側に計画建物が見え

隠れするということで、地上部分の有効活用としてはできるだけ考慮、努力したつもりでおります。

3番目のご質問につきまして、既存の擁壁はもともと最大で3メートルほどあります。今回それを、まず圧迫感を減らして最大1.5メートル程度にするのですが、もともとの擁壁もブラフ積みではなくて、コンクリートの車庫にペンキを塗ったような形でした。都市景観協議地区の文章などを拝見しますと、既存のブラフ積みがあった場合にはできるだけそれを残して景観の継承に努めてくださいというような趣旨があるのですが、今回はもともとブラフ積みではありませんでした。もともとブラフ積みではないところをブラフ積み再現するのは少し手法的過ぎると考えましたので、この建物に合った現代の形で、できるだけ魅力的な外構計画ということで、自然石、今のところ鉄平石のコバ積みを考えています。そもそも擁壁を低くした上で、あとは植栽で表情をつくりたいと思っております。

(野原委員)

先ほど申し上げたとおり、ブラフ積みを再現してくださいと申し上げたわけではありません。ただ、擁壁部分、傾斜のある部分は非常に重要な景観要素になりますので、ぜひご検討いただきたいということです。

1点、9ページに配置図と立面図があるのですが、立面イメージスケッチの植栽部分が傾斜していて、その奥が駐車場だと思うのですが、駐車場はフラットですか。その辺の高さ関係が分からないのですが、そうすると植栽の後ろに壁が立ってくるという形になるのか、傾斜して同じように下に下がっていくのか分かりませんでした。そういうところにも面が出てくるので、そういうことも含めてどのように検討されるのか、深く考えていただければと思いました。

(株式会社坂倉建築研究所)

その回答としては資料2-3の7ページをご参照いただきたいのですが、右側中段に断面の模式図があります。駐車場はフラットかという質問なのですが、前面道路の勾配と大体同じ勾配で、水勾配を西に向かって下がっていくように取っていきますので、標高は刻々と変わっていくのですが、ダイヤグラムとしての断面はこのスケッチに描いている高低差でほとんど変わりなく、どこで切ってもこのような関係にするという工夫をしております。植栽帯の奥に、ある部分ではとても壁が高く出してしまう、ということはないように工夫しております。

(野原委員)

アイアンフェンスの下に、道路側から1メートル弱ぐらい見えるところが出てくると思うのですが、その辺も含めてご検討いただければと思います。

(国吉部会長)

よろしいですか。矢澤委員、いかがでしょうか。

(矢澤委員)

教会さんから譲り受けたいいくつかのお品を中に配置するという話がありました。門扉は2つ棒柱があつて門の形になっていると思うのですが、2つの中庭にそれぞれ1対ずつ、2組存在するということなのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

資料2-3の7ページの右下に載せている写真が、教会だったときの門扉です。これは車のエントランスも兼ねている門扉なのですが、分譲マンションとして事業を行っていくためには、これを動く形で継承するのは、安全上、例えば子供とかが自分で押したりすることなどが想定され、難しい部分があります。幅が2メートル程度ある門扉なので、ボリュームとボリュームの間のスリットとなる中庭部分に固定した形で立てて、部外者が入ってこないように、セキュリティと象徴的なデザインを機能的に兼ねて活用する形としております。

(矢澤委員)

分かりました。ありがとうございます。

(国吉部会長)

山家委員、いかがでしょうか。

(山家委員)

まず、全体の景観形成基準に関しては、例えば引きと奥行きをテーマにすることや、記憶の継承といったところは非常にいい方針だと感じました。そこで、G敷地に関して、1点目は感想のようになりますが、奥行きと引きを考えるとときに、特に資料2-3の9ページの平面図を見ますと、計画建物がかなりワンボリュームで、面もそろそろような形になっていて、前面が駐車場と車寄せという配置で、そこにスリットで分節が入っているわけです。何となく、建築のボリュームそのもので少し引きと奥行きが見えるとよかったかなという感じはしました。

もう一つは質問ですが、交差点側からアプローチしますと、車寄せから駐車場の入り口が見えるというようにはならないのでしょうか。資料で見せていただいているものと、植栽帯がずっと連なっているように見えるし、駐車場の真正面に立つと段差のあるフェンスからの植栽が目に入ってくるのですが、移動体験としては車寄せ越しの駐車場とはならないのでしょうか。

(株式会社坂倉建築研究所)

1点目のご感想で、分節の表現、度合いについては、今回階段室型というコアのプランの工夫により分節を実現しております。階段、エレベーター、エレベーターホールなどを比較的コンパクトにまとめて、最大限彫りを深くしている点がスリットの工夫です。それ以外には、各ボリュームも横長の専有部の開口ということで、ボリュームの部分とそれに対するへこみの部分、ネガとポジの部分で最大限プランニングしているという計画です。

ご質問の、東側の交差点の方から車寄せに入ってきたときに駐車場が見えるかどうかということに関しては、既存のスタジイやタブノキは高さが5メートルから7メートルというクラスでかなり大きく、葉張りもあります。新築のときは少し剪定して小さめですが、できるだけ横幅のボリュームも取り、駐車場部分を目立たせなくするように工夫しております。また、駐車場との間には、車の所有者のセキュリティも兼ねて壁を立て、そこにシャッターを設ける形で、駐車場の中まではなるべく見せないような工夫をしています。その駐車場との間の壁も木目を使った打ち放しの壁としており、長大で殺風景な壁とならないように、できるだけこの建物と調和した表情のある壁としていますので、植栽そのものではありませんが、存在感としてはかなり抑える工夫をしたつもりです。

(国吉部会長)

先ほど私から申し上げましたが、この建物としては一定の評価ができると思っておりますが、道の反対側の目の前に将来出てくるF敷地などが、G敷地の繰り返しという感じにならず、違ったものが新たに出てくるような工夫をしていただけるとありがたいと思います。もちろん、レイモンド風、モダンなど、山手でつくられてきたモチーフもいろいろありますが、どこか一つのモチーフで固めて同じものを展開するということがないように、その辺を留意した1つ目の事業だということであれば、かなり工夫されていると評価できると思います。

野原委員、何か今後継続すべきことはありますか。現在の段階で、このプロジェクト自体は評価できると思っておりますが、いかがでしょうか。

(野原委員)

1件という意味ではそうですが、今後全体のつながりなどを考えていく必要があると思います。先ほどの擁壁の話も、敷地によって傾斜の有無はあると思いますが、それぞれ出てくる話とか、全体につながっていく話があると思いますので、その辺を含めて継続的に審議できると思います。

あと、先ほど山家委員からお話があったとおり、1階の平面は3戸あると思うのですが、もう少し建物自身にメリハリや奥行きをつけたりして分節するような設計の方法も当然あり得ると思えました。今後その辺を含めて、山手の戸建て住宅が並んでいくスケール感の中にどういう形で集合住宅を入れていくのかという考え方について、もう少し検討の余地があると思っております。その辺も含めてご検討いただければと思います。

(国吉部会長)

地元の有力な方々も結構注目しておりまして、積水さんが土地をたくさん持っていることには気がついて、「しっかりやってくれるんだろうな」とか、いろいろと言っていました。「市としても頑張ると思いますよ」と言っておりますが、注目されていますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

特に継続して工夫しなければということはないと思いますが、植栽などについて福岡委員のご提言がありますので、その辺は実際の植栽の中でどのように加味できるかということをご都心再生課も一緒にご検討いただければと思います。

全体についての考えは、今後新たにまた提示していただくということで、この案件に関しては景観審査部会としては了解していくということにしたいと思います。

(異議なし)

(株式会社坂倉建築研究所)

ありがとうございました。

(国吉部会長)

せっかくですから、サンプルを見たいと思います。これは外壁ですか。色合いはこれからですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

色味などはまだ検討中ですが、イメージとしては大体こういうものです。焼きむらがあり、手作り感のある素材です。目地を工夫して詰めて、クラフト感を出したいと思っています。工場でつくり、現場で接着します。

### 議事3 藤が丘駅前地区(昭和大学藤が丘病院)における景観形成について(審議)

議事3について、事務局、関係局及び設計者から説明を行った。

(国吉部会長)

第58回景観審査部会では大きな方向転換を促す感じになりましたが、相当提案が変わって改善され、かなり大胆に変えていただいていると思います。各委員からご意見を頂きますが、欠席委員から頂いたものがあればご説明ください。

(吉田書記)

福岡委員と小林委員から、事前にご意見を頂いております。

まず、福岡委員からのご意見です。全体として、前回よりは十分良くなったと思う。市民緑地認定制度について、運営する中間組織がないとうまく回っていかないと思う。斜面林について、運用面を今から仕込んでおくことが大事。単なる暗い森として取り残されることがないように。現時点ではまだ検討できていないかもしれないが、中低木と地被類にするなどして、北側、南側から見たときの景観も考慮し、視線は通るようにした方がよい。にぎわい交流施設について、民設民営もあると思うが、市の部署が何らかの形で運営に関わっていく方がよいのではないか。コンセプトである「グリーン×ウェルネス」が実際の計画にどのように落とし込まれるのかが見えてこないため不完全な印象。例えば、職業のウェルネスは働く場所、オフィス、ニーズ等、社会的ウェルネスはコミュニティー機能を公園やオープンスペースに入れていく等、身体のウェルネスは健康やスポーツ部署の施策と絡めて計画を深度化する等、どのような利活用のプログラムにしていくかというソフト面で解く部分と、例えば勾配を何%にする、このコースを歩くと何メートルになるといったハード面を整備するといったことなど、両面からもう少し整理が必要。7つの指標とあるが、本当に7つ必要なのか。この街区だけにとどまらず、周辺エリアにもウェルネスの考え方を波及させていけるとよい。エリマネは商店会にも参加してもらおうなど、新しいものだけでなく既存のものも取り込む必要がある。社会実験などで、住民や地元を巻き込むなど、早い段階から取り組んでいくとよい。駅前の計画が駅自体に影響し動かしたこともあり、関係者への働きかけが必要。病院側が、一般の人も参加できるプログラムを提供したり、ヒーリングガーデンで野菜や花を育てたり、リハビリで活用するなど新しい病院の姿として地域にどのように関わって、開いていくのかを考えることが大事。駅からの導入部分について、階段が急な印象である。もう少し緩やかにして奥の病院南側広場が見えるようにして行ってみたいと感じられるようになるとうよい。駅前広場について、かなり車路をいじめているという説明ではあったが、もし可変的な利用ができるのであれば、難しいとは思いますが、車が入れないエリアや時間帯をつかってマルシェをしたり、利活用のプログラムで使ったりといった思い切ったことができると、新たな駅前広場として魅力的になるのではないかと。また、藤棚は花が咲くのは1年のうち1か月程度であり、あくまでスパイス的な要素ではないか。そのためにスペースを潰すのはもったいないかもしれない。グリーンインフラの取組として敷地内の緑地で水を貯め、流出抑制できるとよい。あとSCに関してですが、SCの南側にも、回遊軸や緑地があったほうがよい。以上のご意見を伺っております。

続いて、小林委員からのご意見です。前回の指摘部分が改善されたように感じます。特に主動線がグランドレベルで歩道も拡張された点、病院の南西部にも入り口を設け、駅から南側通路、公園の一体的動線が整備されて、「病院の南側は裏」のイメージが減少した点が良かったと考えられます、とのご意見を頂いております。

(国吉部会長)

ありがとうございました。他の委員からのご意見と重なるところもあるかと思いますが、欠席委員からのご意見でした。それでは、委員からのご意見を頂けますでしょうか。野原委員。

(野原委員)

欠席委員からお話がありましたが、前回と今回で比較すると考え方としてはかなり整理されてき

て、非常に良くなったと思います。デザインに関してはもう少しこれからというところがあると思いますが、全体の考え方や構造は前回に比べてある程度の整理がなされてきていると思いました。この計画が難しいと思うのは、もともと手前に公園があり奥に病院があったところを、連鎖的に進めるために入れ替えなければいけないので、結果的に公園が奥に引っ込んでしまうところなんです。手前に病院が建つので、せっかく公園を新しく再整備するのに見えず、そういう形で全体のつながりがプランニング上非常に難しいという点が最大のネックというか、難しいところだと思っています。そういう意味で、今回にぎわい軸を設定して、人をどのように導きながら、そこににぎわい交流施設などいろいろなものを貼り付けていくか、そういったところをどのように考えていくのかがすごく重要かと思いました。

1点目としては、どちらかというコメントになりますが、病院の施設の北西角の部分についてです。にぎわい軸に向かってどう誘導していくかというときに、普通の病院だと、藤が丘駅で降りても街のにぎわいが感じられないような形になってしまうかもしれないところを、にぎわい機能をにぎわい軸沿いに設けていると思うのですが、それが角まで張り出して、藤が丘駅から見たときにそれがうまく見えるようになり、公園の奥側に人を導いていける、そういうあり方を検討していただけないかと思っています。それに併せて、ランドスケープというかペーブメントも含めて、舗装全体がにぎわい軸に向かってどのように人を導いていながら街全体に浸透し、かつ病院にも誘導するか、その辺のあり方をまず考えていただくことが大事なのではないかというところが1点目です。加えて、回遊軸も設定していただいたのですが、4ページ目に全体の考え方を示していただいている中で、軸線の話と一体感の話と居場所の話があります。居場所の丸の大きさや量が何かを表しているとする、南東に結構いっぱい丸が打ってあり、回遊軸の方は重要な要素になってくると思います。前回、どこをメインに据えるのでしょうかという話もした中で、回遊軸の設定がどういう考え方なのか整理されてくると更にいいと思いました。

2点目は非常に細かい話で、かつ具体的なのですが、8ページの駅前広場のペーブメントは工夫されるということで色が塗ってあると思いますが、真ん中に白い線で車の動線がぐっと囲われて残っている中の、緑ではない部分が一体何なのかがそもそも分かりませんでした。車が描かれていたりするのでタクシープールなのか、これは何かを教えていただきたいということが2点目です。趣旨としては、福岡委員からも、ここは広場としてどのようにうまく考えていくかというときに、使える部分があるといいのではないかという話もありましたが、そういうところになり得るのか気になりましたので、お伺いします。

3点目は、これも福岡委員の話とも少しかぶるのですが、ランドスケープなどこれからだと思いますが、全体のCGを見るとかなりの緑量になっていて、これを管理するのは大変そうだと思います。民地もあれば公園もあり、市民緑地認定するところもあるなど、いろいろな仕組みがあります。施設でいえばにぎわい交流施設などの話もあり、全体でどのようなマネジメントのあり方にしていくのかを早めに考えながら、プランニングや設計にも反映していった方が、後々つらくならないという気がします。今の段階だと、上からの俯瞰でとにかく緑で塗るような絵になってしまうと思うのですが、その植栽が具体的にどういう形でどう管理されていき、どういう人たちを巻き込んでマネジメントしていくかということそのものが質を決めてしまうような気もします。そのあたり、それぞれ分割してマネジメントのあり方を考えるよりは、民的なところも公園も、全体を見据えながら、今回の地区のマネジメント計画をどうしていくのか、もう少し見るといいと思いました。その辺で、もし既に検討されていることがあれば教えていただきたいですし、まだであれば、これは官民連携が必要だと思いますが、ぜひご検討いただけるといいと思いました。

(国吉部会長)

北側のにぎわいの顔が駅前から見えるようにしてあるといいという要望だったのですが、その辺はいかがですか。

(株式会社日本設計)

今は北西角に緑の表情が豊かな公園があって、市との議論の中では、もともとある公園の表情をどのように残していくかという論点が一つあります。今回はもう少し南側の方まで緑のつながりをつくり、緑の表情をつくりたい。その中で、おっしゃっていただいたように北西角に少し何かが見える形とか、そこはつくり方を工夫できる部分がありますので、今後検討していきたいと考えています。

(国吉部会長)

あと、交通広場に関しては何かありますか。

(佐久間課長)

こちらは現在も交通広場としてあるのですが、警察が道路交通法に基づき管理している部分です。現在、神奈川県警と協議している中で、交通広場の中はバスやタクシー、一般車も入るため規制がかかるのですが、この白で囲まれた部分は路外という形となり、警察の規制がかからない部分です。そのため、この中については警察が規制するわけではないので、将来的にはバスやタクシーが待っている停車帯などで活用するような形で現在は考えています。

(野原委員)

それもありますが、ぜひ人のための場所としてもうまく使える場所になるといいと思います。むしろ警察の規制がかからないということは、使用許可なども緩いということかと思しますので、それも含めて広場空間をどのように使っていくかを全体として計画されるといいと思いました。

(国吉部会長)

福岡委員からのご意見にもありましたが、全体のマネジメントといいますか、今回、事業展開の計画を変えていく中で、東急さんや商業・住宅街区の方々とも意見交換などをされていると思います。全体として、こういったコンセプトでこの街を知っていくということは、地域にとっても財産をつくっていくことになると思います。それをこの事業が引っ張っていくことになるということで、その中で交通広場や、その脇にある歩行空間などの柔軟な対応、警察との協議などにも一緒に加わっていただいて、うまく展開していくといいと思います。それによって、ものづくり方も多分違ってくると思います。こういう方向転換をしていただいたので、ぜひ積極的に地域の関係者に入っていて、よりこういったコンセプトが展開できるようにしていただきたいと思います。その辺について、地元との協議などはどのような感じでしょうか。今、お話しできることがあればお願いします。

(石島係長)

今後、こういった具体的な絵を地元にもお見せしていき、また意見募集なども行いながら計画を確定していきたいと考えております。駅広の部分については、現在の使い方では出入口が3か所あり、歩行者が分断されているような状況ですので、今回出入口を北側1か所に集約しています。駅から病院に行く地上レベルでの歩行者動線を、歩道の幅も広げてゆったりした空間を取っていくという改良をしていきたいと考えています。地元にもそういったところをこれから正式に説明していく予定です。

(国吉部会長)

分かりました。他の委員からのご意見をお聞きします。矢澤委員はいかがでしょう。

(矢澤委員)

11ページのパースについて、やはり階段が少し怖いと感じました。この図の角度の関係かもしれませんが、少なくとも手すりが1つ、真ん中などどこかに要るのではないかと思います。エスカレーターは上りだけだと思いますが、エスカレーターとは反対側は断崖絶壁になっているのでしょうか。裏側がどのようなになっているのかわかりませんが、そこからの転落とか、小さい子供などがもしこちらの方に行って落ちてしまったらどうなのかとか、そこら辺はこれから詰めるのでしょうかけれども、少し危険な感じがしました。

(国吉部会長)

多分ここは今後、ランドスケープも含めて楽しくアプローチできるような工夫をしてもらうのだろうと思います。これは誰が見ても上りたくないように感じますので、いろいろ柔らかな工夫をしていただければと思います。関係局、設計者、何かありますか。

(株式会社日本設計)

ご指摘のとおりでございます。求められているのは、この先に楽しい空間があることです。この先に公園があって、そちらに行く楽しい体験ができるということが見て分かるようなデザインということだと思います。今、それを一生懸命進めております。エスカレーターは上りなのですが、病院の利用者、あるいは病院の管理者からすると、エスカレーターそのものがあまり安全ではないかもしれないということもありまして、ここはエレベーターもありますが、そのあたりの組合せも少し広い視野で検討していこうと思っています。また、断崖絶壁に見える向こう側のエリアもなだらかに下りていくようにしていますが、手すりの問題等も含めて検討していきたいと思っています。

(国吉部会長)

途中に植栽が横切るだけでも相当柔らかな感じになりますし、クッションにもなります。ランドスケープ的に処理する方法はいろいろありますので、ぜひ今後検討していただきたいと思います。

山家委員、いかがでしょうか。

(山家委員)

例えば駅前の、藤が丘の藤の基となっている藤棚を継承するお話や、居場所がちりばめられていて居場所と動線を回遊性がつないでいくというお話など、かなり整理されて、駅前空間のあり方がすっきりと見えてくるようになったと感じました。そこで回遊性についてなのですが、今のお話ともつながりますが、回遊性をいかに担保していくか。もちろん、歩いていけば回遊性は保てるわけなのですが、実際には先ほど話題になった高低差、大階段、エスカレーター、エレベーターでつないでいる部分や、交通広場と病院の間の車道など、越えていかなければいけないものもありますので、歩道の舗装の工夫なのか、実際の視認性、眺望の開け方等なのかもしれません、その回遊性がうまく見えてくるようになるといいと思いました。回遊性が実現できるような仕組みが、さらに強化されていくといいと思いました。

(国吉部会長)

事務局にお尋ねしますが、今回どの辺までを審議すればよろしいのでしょうか。

(吉田書記)

資料3の1ページにございますが、本日は開発全体の整備方針、あるいは計画概要、イメージなどおおむねのところをご審議いただき、次回、2021年度の前半になると思いますが、地区計画を決めるに当たっての形態意匠の制限に関するご審議を、細かくいただきたいと思っています。今回は前段の方向性について共通認識をもっていただきたいと思っています。

(国吉部会長)

全体に各委員からのご意見等を伺いますと、前回から非常に良くなっていて、コンセプトもよく整理されてきているということで、大きな方向としては評価されていると全員がおっしゃっているとしますので、この方向をより積極的に展開していただきたいと思っています。そのために地域との議論などを進め、ぜひ地域の方々に本当に使っていただきやすいような、魅力的なものにしていただきたいと思っていますので、そういった議論を踏まえながら具体的な場所の設計に関わる部分が提案されてくるのだと思います。大きな方向性としては、非常に評価しますということでよろしいと思います。

ただ、次に進めるに当たって何かヒントになるようなことがあれば、せっかくですから意見を述べておいたほうがいいのかと思います。もちろん、例えば先ほどの階段の陰しさとか、アプローチについてはご懸念もあったわけですが、今回の提案はよしとして、建物の形状などを今後審議していくとあるので、次の提案を頂くときに、いきなり出てきたものに対して申し上げるのか、現段階で言えることがあればした方がよいのではないかとということで、何か伝えておきたいことがあれば今のうちに、こういうことも気にしたらということで助言等がありましたら頂ければと思います。

(野原委員)

1点確認です。今回のイメージパースは地区全体を一体的にご検討されていて、例えば、商業・住宅棟と病院の低層部は同じデザインで描かれています。事業形態についての話でもあるのですが、実際進めていくときには、商業・住宅棟と駅前広場と病院と公園は別々になっていってしまうような気もして、これは今後もこういう形で一体的なデザインとして進めていくという、全体のチームビルディングができていくという理解でよろしいのでしょうか。今後、実際考えていくときにはそれぞれ分かれていくということになると、提示されたような形にしていくためには、最初の段階で全体のランドデザインみたいなものが統一されている必要があると思います。その辺の立てつけがどうなっているかだけ、教えてください。

(石島係長)

今回、整備の手法としまして、病院と公園の街区については土地区画整理事業を進めていくことで考えておりますので、公園と病院は同時並行で工事に入っていくと考えております。今、昭和大学と東急と横浜市という3者のチームで、デザインも含めて統一性を持たせた、一体感あるまちづくりを進めていきたいと考えております。商業・住宅棟は、今回の土地区画整理事業とは別の事業で整備を進めていくことになるのですが、ここは1つのチームで、デザインとかファサード等も統一感を持たせた整備を進めていきたいと考えております。

(野原委員)

区画整理自体は地盤の部分に関わると思うのですが、實際上物を建てるときは、恐らく発注は別になりますよね。その中で、これを3者で同じようにつくっていくのは、実際にはいろいろ大変なことがたくさんあると思います。今回提示された案を見ると、全体が統一されていていいという話になっても、実際進めていくときにはその辺が変わっていってしまう可能性もあると思うので、そのあたりをどういう形で進めていくかということをご詰めていただきたいと思っています。先ほどの、全体が公園の

ようになっていくというコンセプトはとてもいいと思いますが、本当にそれをうまく実現するのは難しいことだと思うので、工夫していただきながら進めていただくと、この状態の良い形になっていくと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

(国吉部会長)

各事業が別々に行われることもあるかもしれませんが、そのあたりは都市整備局の方で、全体としてのマネジメントは、できるだけ全体で議論する組織などをつくって進めていただきたいと思います。

高層部のファサード等については、少しオフィスビルっぽくて面白みがないと感じます。せっかく低層部は緩やかなカーブをつけたりして植栽が巧みにあって、公園と一体となった基壇部になっていると思うのですが、全く同じというわけではないですけども、画一的なボリューム感のあるものがどんと載っているのではなく、どこかの階層で節目があるとか、テラスみたいなものが出てくるとか、そういうことも含めて、地域の景観として、高層部も含めて魅力になるような工夫などを今後ぜひお考えいただきたいと思います。

ほかの委員、よろしいでしょうか。山家委員は今後について何かありますか。

(山家委員)

特にありません。

(国吉部会長)

福岡委員からはアドバイスのような形で、こういうことをしたらいいというご意見をたくさんいただいています。ランドスケープのプロフェッショナルでもありますから、参考になることはぜひ生かして、次の提案を見せていただきたいと思います。いただいた意見全てということではなく、特に全体でうまくマネジメントしていただきたいと思いますのは共通しておりますので、その辺は大事にいただきたいと思います。

それでは、本日の審議内容である計画の方向性について、この部会としては了承したいと思います。委員から細かい工夫などご意見、ご提案も頂いておりますので、そういうことも踏まえて、次回はより魅力的なものを提案していただきたいと思います。そういうことでまとめたいと思います。事務局、どうぞ。

(吉田書記)

ありがとうございました。では、本日といたしましては、開発全体の整備方針については了承。本日出た意見を踏まえて、次回また魅力ある提案をしてください、ということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

(吉田書記)

ありがとうございました。

(石島係長)

1点、先ほど野原委員から、緑量がかなり増えていくということで、全体をどのようにマネジメントしていくのか、誰がマネジメントしていくのか、検討していることはありますかとお問合せがありましたが、それにお答えできていなかったのが最後にお答えさせていただきます。ここの部分を誰が管理していくなど、細かい部分はまだ決まっておりません。基本的には、底地を管理している者が管理していくことが前提なのですが、現在公園を管理している愛護会さんもらっしゃいますし、あとは今回、市民緑地認定制度を積極的に活用していくということがありますので、そういったところも今後管理がうまくできるように、マネジメントもいろいろな方向で検討していきたいと考えております。すみませんが、まだ決まっていないというところです。

(国吉部会長)

今回新しく作り替える公園があります。多分、事業される皆さん方も都市整備局も、新しくできる公園も含めて一体的にうまく使えるようにしていきたいという方向だと思うのですが、その辺は環境創造局にもよく理解を深めていただき、そこでつまらないフェンスが出てくるというようなことがないように。やはりコンセプトが連続して、できれば一緒に管理していくような体制を取るとか、そういうことも含めて進めていただきたいと思います。よろしくをお願いします。では、事務局、お願いします。

(吉田書記)

ありがとうございました。では、議事3につきましては以上といたします。



議事4 「みなと大通り及び横浜文化体育館周辺道路」再整備における都市景観アドバイザー制度の活用について（報告）

議事4について、事務局及び関係局から説明を行った。

（国吉部会長）

全く異存はありませんが、何か事業全体についてのご質問などがあればお願いします。矢澤委員は、みなづんの実験をしているところをご覧になっていますか。

（矢澤委員）

いえ。

（国吉部会長）

野原委員はしょっちゅう行ってらっしゃると思います。何か既に助言されているように私は感じましたが、何かご意見ありますか。ぜひお願いしたいと思います。

（野原委員）

私はなんだか本日、立場が難しいというか、「よろしくお願いします」なのか少し分かりませんが、説明ありがとうございました。関内外地区で通称「縦道」と呼んでいる、市街地から港に向けての動線の中でも、みなと大通りは今まで皆さんにそんなに意識される場所ではなかったと思います。実際は横浜スタジアムと旧市庁舎街区に挟まれている非常に大事な場所であり、かつ、今回いろいろな事業がこの道沿いでも展開されていきます。正直、今まで誰も着目していなかったところで、今回の社会実験ということで、交通量の調査と併せて、利活用などをする場合どうなのかということを実施されたのが、この3週間だったと思います。私は数年前、ここでアンケート調査をしようと思ったら、誰も受け取ってくれず、全くアンケートができなかったという苦い思い出があるのですが、それに比べると、今回デッキを設置してみることにより、「道」というものをみんなでどう考えるかという可能性が開けたと思っています。ぜひ、社会実験の結果をうまく生かして再整備計画に取り組んでいただきたいと思っています。都市再生整備計画、いわゆる昔のまちづくり交付金の中でも、高質空間形成施設として位置づけられていると伺っていますので、そういう意味でも景観上を含めて非常に重要な位置づけになってくる街路だと思います。昔から、内陸とウォーターフロントをどう結んでいくとか、関内外の間をどう結んでいくかということは常に課題になってきたことだと思います。今回、それがどこまで解けるか分かりませんが、この街路を通じてそういうことに対してチャレンジしていけるチャンスでもあると思っていますので、私もできる限りお手伝いさせていただきたいと思っていますし、その辺の視点を含めてご検討いただきたいと思っています。

（国吉部会長）

どうもありがとうございます。山家委員、何かご意見はありますか。

（山家委員）

道路空間の活用は非常に話題になっていまして、特に欧米などでは先進的な試みが見られる中で、日本は交通量が多かったり、機能的な部分が優先されたりという中でなかなか進んでこなかったという背景があります。それをこの横浜市で、関内外をつなぐという課題もあるところを対象にして進めていくのは非常にわくわくしますし、楽しみなところです。野原委員、どうぞよろしく願いいたします。

（国吉部会長）

一緒になって魅力的な展開をしていただけることを期待しております。本日は報告ということで。

（吉田書記）

欠席の小林委員からご意見を頂いたので紹介させていただきます。現在、南北が分離された別の街の状態だと小林委員はおっしゃっていて、この整備が待たれますというご意見です。

（国吉部会長）

では、よろしく願いいたします。野原委員、頑張ってください。

それでは、議事4をこれで終了したいと思います。

議事5 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

議事5について、事務局、関係局及び事業者から説明を行った。

(国吉部会長)

ご説明ありがとうございます。今回は報告事項ですが、おおむねこれまで議論したことがまとまってまいりましたという報告です。今後、これをさらに進めていっていただきたいと思いますが、何かご意見等ございましたら、あるいは欠席委員からございましたらご披露ください。

(吉田書記)

福岡委員からご意見を頂いておりますので、報告させていただきます。ゲートプラザについて、ご質問とご意見を頂いております。木質のフォリーは常設なのか仮設なのか。オープンインベーションオフィスと連動した運営や可変的なしつらえの方がよいのではないかというご意見。もう一つ、段状ステップのところですが、一年を通じて快適な環境を提供するためには、植栽や日よけの工夫が必要なのではないかというご意見でございます。

(国吉部会長)

関係局あるいは設計者からお答えください。

(土師係長)

木質のフォリーにつきましては、一旦常設で設置させてもらいたいということでお話をいただいております。ただ、建築物というよりは家具扱いになりますので、必要に応じて変更を加えることは可能となっております。今後、計画の深度化、それから運用してからの状況に応じて、また協議させていただきたいと思っております。

2点目の大階段のしつらえについてですが、みなとみらい大通りから見たときのぎわいのことを考えると、1階のゲートプラザ、2階のグランモールプラザの一体感が大事だと思っております。横浜市としましても、ここに大きなひさしを設けるとか、少し視線を遮るようなものを設けるのは、考え方としては違うと思っております。できるとすれば、植栽等によって少し居心地のいい空間をつくることができるかどうかというところですが、今後事業者さんとも協議してまいりたいと思います。

(国吉部会長)

多分、階段部分とゲートプラザは、いずれにしても運営の仕方によると思います。しっかり運営していけば、可変的なもので季節に応じてつくり替えるなどしてもいいですし、赤レンガ倉庫の2棟間広場も、実は当初キオスクのようなものをたくさんつくろうかという話もあったのですが、運営によって必要なものをどんどんつくっていけばいいということで、あまりつくり過ぎないようにすることになりました。その代わり、運営側で適切なものを配置するというので、あの場所の場合は固定的なものは逆につくらないようにしたのです。ただ、何もやっていないときは少し寂しいのではないかと、というようなこともあり、その辺の兼ね合いだと思います。何もなければ横浜マラソンのスタートもできるとか、いろいろなものに対応できるという良さもあります。でも、あまり何もないと真夏は暑いとか、そういうこともあり、その辺で今後の魅力的な使い方をどうしていくかということです。階段部分も必要に応じて夏の間シェルターを一部かけるとか、そういうこともできますから、それは運営と併せてご検討いただきたいと思います。

ほか、ご意見は何かありますでしょうか。

(野原委員)

前回に比べて非常に精度、深度が上がっている様子を拝見いたしました。1点だけ気になっているところは、前回の意見に対して抜け感の創出ということで、前から私が申し上げていると思っておりますが、グランモール軸に対してどうつくっていくかが一つ課題だと思っております。いろいろご検討いただいたと思うのですが、資料5-2の01-5ページ、01-6ページのあたりを拝見すると、抜け感がまだ出ていないように見えてしまいました。つまり横浜駅側から見たときに、向こうにグランモール軸があるという、存在が認知できるかということと、その逆で、横浜駅側について、向こうに行ける場所であるということが分かるかどうかだと思うのです。多分当初、屋根の工夫で何とかできないかといろいろ検討していただいて、今回もコロナ対策をしながら細やかに対応していただいているとは思いますが、どうしても根本はWEST棟とEAST棟の隣棟間隔の問題などもある中で、せめて人がぎわうペデストリアンの部分だけは少し開け気味に広げて、奥への視線を確保できるようになるといいと思います。多分いろいろご検討いただいたのだとは思いますが、ぱっと拝見しただけではまだ抜け

感があると感じられませんでした。ご説明をお伺いしていると、これもいろいろなご工夫の中で、音の反射などを考えると細やかに柱を入れたほうが有利かということでご検討されているとは思いますが、やはり少し要素が多いので、そちらに目が吸着してしまいます。奥への抜けという面では、マイナスという表現が適切かどうか分かりませんが、抜け感のところに寄与する形になり切れていないと感じます。小屋根にしたりして、柱の断面積は減っているのかもしれませんが、結果としてそれが抜けに作用しているかという、まだし切れていないところもあるかと思えます。少しデザイン要素をシンプルにするなど、それも含めて奥の方を見通せて、向こう側にはグランモール軸がある、グランモール軸から向こう側に行くと横浜駅がある、ということを視認できる工夫がもう少しあると、そこが繋がってきて、横浜駅とみなとみらいが連動する大事な結節点の効果を発揮できるのではないかと思います。可能であればもう少しその辺をご検討いただけたらいいと思えました。

(国吉部会長)

ありがとうございます。抜け感をどのようにつくるか。ただ、やはり結節点としての吸引力のようなものをしっかりつくることで人を引き寄せていくということが、ここでは一番大事だろうと思えます。その結果として、抜け感も併せてつくることができればと思っています。今後、その辺も詳細に検討していく中で意識して進めていただきたいと思います。

(野原委員)

手前のプラザがまさに吸着点だと思いますが、プラザからストリートにかけての抜け感がとても大事だと思います。そのあたりをぜひご検討いただければと思います。

(土師係長)

ありがとうございます。

(国吉部会長)

ほかにご意見はございますか。山家委員、何かございますか。

(山家委員)

抜け感に関して、野原委員のご意見も分かりますが、私は本日パースを見せていただいて、ストリートを囲む2つの大きなボリュームが動かさない中で、随分良くなったと思って見ておりました。屋根を少し分節する、あるいは高さが少し高くなったのでしょうか。パースで見せていただく限りでは随分良くなったような気がいたしました。

運営についても先ほど部会長からご指摘があったとおりで、私もそこが少し気になって見ておりました。神奈川大学も、みなとみらいキャンパスがちょうど今週竣工いたしました。竣工前に相当、地域開放型の施設で運営管理を誰がどんなふうにするのかということをや々と調整していました。こうしたキャラクターのついた広場をプラザにすると決めて、それを実現していくことはなかなか大変なことだと感じながら見ておりました。ぜひ、そのあたり実現に向けてお考えいただければと思います。

(国吉部会長)

ありがとうございます。矢澤委員、いかがでしょうか。

(矢澤委員)

特にありません。

(国吉部会長)

それでは、報告事項ということで、基本的に現段階ではこの方向で進めていくということのを了承したいと思います。引き続き頑張ってください。よろしくお願ひします。事務局、どうぞ。

(吉田書記)

ありがとうございます。では、頂いたご意見を参考に、引き続き協議を進めてまいります。

#### 議事6 東高島駅北地区の景観形成について(報告)

議事6について、事務局及び関係局から説明を行った。

(国吉部会長)

これまで議論されていなかった、交流機会を増進する広場、公園の整備や施設の設置を図ることが新たに加わったということですね。

(浦山課長)

そのとおりです。

(国吉部会長)

広場全体のクオリティと、歴史資産を保全・活用するという目的とがうまく整合するかどうかが一番課題だと思います。その辺については、関係局としてはどのように考えておりますか。

(浦山課長)

資料6-1の下部に3点規定がございますが、用途につきましては、例えば神奈川台場の歴史を伝えるような展示を行う場所であるとか、「交流」を今回の地区の開発のテーマにしておりますので、そういった集会ができるような施設、また、休憩に伴って店舗等が入る場合にはそういった店舗等といったものといたします。何でもかんでもつくるということではなくて、こういった台場の保全・活用に資するもので、施設をつくった方がいいというのが今後検討の中で出てまいりましたら、こういったものに沿ってつくっていくということでございます。

(国吉部会長)

分かりました。この表の中にも、「神奈川台場遺構の保全・活用に資する建築物の形態及び意匠は、台場保全広場との調和を図ること」と書いてあるのですが、その辺の調整がしっかりできるということが大事です。その施設自体が、台場が地下にあるという歴史性を感じさせるものであるとか、あるいはいろいろな立て看板みたいなものが乱立しないで、こういった施設をつくるのであれば説明板などと一緒にまとめてコンパクトにする工夫とかも併せてつくること、広場の公園の整備と造形的にどう合わせるのかとか、この言葉の中にはそういうことは入っていると思いますが、実施の際にその辺はしっかり指導して進めていくべきだと思います。その辺はぜひ留意してほしいと思います。

(野原委員)

単純に質問なのですが、F地区の境界線が分かりません。どこがF地区ですか。公園と書いてあるところと台場保全広場を足したところがF地区ですか。

(浦山課長)

そうです。

(野原委員)

分かりました。基本的にはここにございますとおり神奈川台場遺構を保全しながら大事にしていくということなので、当然台場の埋設されているところと干渉しないことが大前提ではないかと思っております。それはそういうことで進めるのですが、今回、例えば展示や集会、店舗的な機能が必要だとしても、F地区の中に収める必要があるのかが分かりません。せっかく一体的な整備をやっている中で、いろいろなところで広場の空間や施設を設けるということになっているわけですから、もし必要なのであれば全体の地区の中でそれを適切な位置に確保すればいいのではないかと思います。その中で、F地区に関する規定としてこの内容を入れる必要があるのかが少し分かりません。特に今回、公園と広場に位置しているところにわざわざ建てる必要があるのかが分かりませんでした。その辺の意図があったらご説明いただきたいです。

(浦山課長)

今、この事業を進めている組合といろいろ協議はしております、将来的にはエリアマネジメントの団体をつかって、広場や施設の運営・管理を行っていく予定としております。その中で、台場保全広場については、台場の保全に携わる団体での管理も視野に入れておまして、そういった区分で考えていったときに、F地区の中に管理や運営、また保全・活用に必要なもので建築物となる場合について、建つ可能性が将来あるかもしれないということで、今回あらかじめ地区計画の中にそういう規定をしておこうという考えでおります。

(野原委員)

ほか、広場1、2、3、4も規定する中で、台場保全広場のところに管理施設を設置しないとイケないのだとすると、せっかくA、B、C、D、E、F、Gをまとめて全体の中で整備計画を考えているのに、それは非常にもったいないと思います。もしそういうものが必要であれば、地区全体の中でそういう場所を確保して、そういうところを設ければいいのではないかと思います。特に台場遺構は、まさに下に眠っている大切な遺構なわけですから、そこはむしろそういう形で使うエリアになってしかるべきなのかなと、私は思いました。そういう意味で、F地区のみならず周辺地区というか、同じ一つの地区全体の中で、どういう形で必要なのかという検討をして、300平米分とかが必要となってくるのであればそれはそうなのかなと思いますが、F地区の中にそれを設けることを規定する必要があるのかというのは、私は少し疑問に思いました。

(国吉部会長)

その運営団体というのは、この事業全体の一員なのですか。別なのですか。

(東高島駅北地区土地区画整理組合事務局)

区画整理事業ですので、隣のC地区はマンションの方たちの土地になります。ではF地区は誰の土地か。我々が考えているのは、いずれしっかりした団体に引き取っていただいてそこで管理していただく。つまり土地の所有者が全然違う。この土地の所有者の施設を他人の土地に建てるということは、やはり矛盾するのではないかという議論が組合の中ではかなりありました。今、野原委員がおっしゃったことも一つの考え方だということは重々承知しています。しかし、実態として最終的に土地の地権者さんが分かれる。別の土地の地権者さんがここに建てたとすると、税金とかいろいろなことで面倒なことが出てきます。そういうことを避けて、この中でうまく運用していく。これを残してどなたかに引き取ってもらったとしても、この人たちはどうやって管理などの費用を生み出すのかということも考えると、何かここに必要だと、いずれ言ってくる。その余地は残したいということで、無理をお願いしたという経緯があります。

(野原委員)

ご説明の意図はよく分かりました。そうなってくると、例えばF地区の中にある公園の配置とかそういうものも含めて、全体の中でF地区をどのように位置づけるかをいろいろ検討される中で、そういう余地も残しつつ考えとか、そういう柔軟性があるのもいいかと思いました。あとは公園と広場をどのように位置づけるか。区分としては違いますが、使う人にとっては公園であるか広場であるかというのは、しっかりオペレーションをすれば究極的にはあまり関係なかったりするわけです。どこにどういう施設が適切に配置されるのかを地区全体の中で検討される中で、F地区だけがそういう場所になることのないようなあり方を検討するのが道筋かと思いました。

(浦山課長)

そちらについては、これからまたランドスケープの検討を景観審査部会にご報告する場面がございますので、その中で併せて考え方を示していきたいと考えております。

(国吉部会長)

現在の提案は必ずつくるということではなくて、今おっしゃったような状況の中で対応できる余地を残しておき、もしつくるときはこのように対応するということです。だから、野原委員がおっしゃったように、全体の中で、場合によって議論がうまくかみ合えばF地区以外のエリアに入ってくる余地もないわけではないということですよ。例えば他の広場などは、記載されていないと、一切施設はつくらないということになるのですか。

(浦山課長)

今、エリマネ団体をつくっていく予定で、そのエリマネ団体のための施設、集会所みたいなものはマンションの低層階に設ける予定としています。

(国吉部会長)

区画整理事業の地権者のご意向はいろいろあるのですが、全体として台場関係のプレゼンテーションをする場がこの中にあるのもいいとか、そういう議論があったときに、そういうものは今のうちから全部排除していくという感じなのでしょうか。つくろうと思えばつくれる余地はつくってあるけれども、全体として考えたときに、全体のエリマネのチームと台場のプレゼンテーションといったものが一緒になったような施設が中に入るとか、そういうこともあり得るかどうかということですね。

(東高島駅北地区土地区画整理組合事務局)

区画整理組合の立場から言うと、区画整理事業が終われば組合は閉鎖されます。だから、後に何が建ってどうするかというのは全く見えない、責任を持ってないということになります。それではつまらないので、もともとここは建物も施設も一緒だという地権者の皆さんの意識が非常に強いところですので、保留地をお買いいただける方にもそれは守ってほしいという話をしてあって、エリマネ組織をきちんとつくって運営していこうという共通の認識の中に立っていると私は思っています。そういう中で、今後どのような形で歴史を伝えていくのかということ、いろいろな先生方の話を聞きながら、組合としてできる範囲と事業者さん、地権者さんの協力を得ながらできる範囲を考えながらつくっていかねばいけないと思っております。皆さん、決してないがしろにしたり忘れていたりするわけではないと思いますが、区画整理事業としてできる範囲、それを越えた範囲をどうしていくかということがこれからの課題だと認識しております。

(国吉部会長)

ありがとうございます。F地区の中につくる際にしても、それはもちろん区画整理組合が責任を持

つということではなくて、何らかの形でどこかが事業を起こしていかないと成り立たないわけで、それも含めて、全体の議論の中でうまくいけばこの中に入ってくることもあり得るということですよ。

(東高島駅北地区土地区画整理組合事務局)

当然そうなると思います。そうしていかないと一体的な運営はできないということになりますので、ここに土地を持たれて施設を建てられる方に同じ土俵の中で考えていただくということが非常に大事なのだらうと考えています。その道筋は、組合としても閉鎖までにしっかりつけておきたいと思っています。

(国吉部会長)

ただ、今回この土地について、施設をつくることのできるフィールド、下地をつくっておきたいということが今回の趣旨なのですね。必ずここにつくるということではないということですね。

(東高島駅北地区土地区画整理組合事務局)

そうです。下地だけは残しておきたいということです。

(国吉部会長)

よろしいでしょうか。

(野原委員)

ご趣旨はよく分かりました。結果的にF地区の規定をすることにしたとしても、地区全体をどういうふうにしていくのでこういうことを考えているとか、ほかの地区に関してはどうなのかも全部考えた上での策定になるといいと思います。ぜひよろしくをお願いします。

(国吉部会長)

ほかに何かご意見ありますでしょうか。

(吉田書記)

欠席の小林委員からコメントを頂いておりますのでご紹介いたします。第57回景観審査部会でも小林委員から申し上げたということですが、上位計画で本地区の位置づけは研究・教育・医療になっているはずで、特に研究・教育・医療は他地区にない特色であると思われる。ところが、この計画では他地区と同じようににぎわい、ショッピングなどで外部から客を誘引することに主眼が置かれて、本来の位置づけがないがしろにされている感がある。本来の地域の方向性を再認識する必要があると考えます。また、広場のにぎわい確保のためのイベント業者との提携については、そのランニングコストの費用対効果を十分に吟味するべきと考えるというコメントを頂いております。

(国吉部会長)

今のご意見について、関係局、何かありますか。

(浦山課長)

小林委員からのコメントにつきましては、第57回景観審査部会でも同様の意見を頂いております。まず、上位計画で位置づけている研究・教育・医療の土地利用なのですが、これは東高島駅北地区だけではなく、その周辺を含めた東神奈川駅臨海部周辺地区という都心臨海部再生マスタープランで位置づけられたゾーンがございまして、そのゾーン全体でバランスを取って機能配置していくという考え方に立っております。研究・教育については、当地区に隣接してポートサイド地区がございまして、昨年度の春にそちらにインターナショナルスクールが開校しております。当地区では特に医療・健康を、先ほどの交流と同じコンセプトとして位置づけております。例えば、病院の誘致などは地区計画の方針に規定しておりますが、ほかにも、施設の中に運動施設や健康広場などを積極的に取り入れていくという形で計画を進めております。

また、にぎわいの創出については、イベントのあり方を含めて、先ほどからご説明しておりますエリアマネジメントの議論の中で、今後周辺の自治会・町内会なども巻き込みながら創生を考えていくということで考えているところでございます。

(三井不動産レジデンシャル株式会社)

先ほど浦山課長がおっしゃられたエリマネに関しても、まさに今、組合や都心再生課等も含めて検討を進めているところでございます。やはりおっしゃられるとおりで、前回ご質問いただいた資金などについては適切なご意見だと思っています。その辺についても、実際どのような運営をしていくのかということと併せまして、先ほど事務局長さんから答えがありました。現在手前どもが計画しているところに関しましても、交流の施設を予定しております。その使い方などについては、今後皆さんの御意見も頂きながら進めていきたいと思っています。

(国吉部会長)

	<p>社会状況もいろいろ刻々と変わっていく中で、街の活力のつくり方も変わってきますから、マネジメントする趣旨なども時代によって変わってくると思います。その辺も踏まえていろいろご検討いただきたいと思います。</p> <p>(三井不動産レジデンシャル株式会社)</p> <p>1点だけお話しさせていただきますと、私個人のアイデアでもありますが、まさに国吉部会長がおっしゃったように、今年コロナ禍ということで働き方が変わってきています。共働き世代、いろいろな方の過ごし方が変わってきている中で、今までは会社に行って働くというのが至極当たり前ではありましたが、ご自宅でもインフラ関係があれば十分に仕事ができるというところがあります。例えばご自宅だとお子様がいらっしゃってなかなか仕事ができないという話も中にはあるので、そういった方向けにサードプレイスのな場所を設けることができれば、居心地ということもありますし、仕事の推進・効率化ということもあるので、そういった要素も交流ということと掛け合わせて検討を進めていきたいと思っています。</p> <p>(国吉部会長)</p> <p>分かりました。そういった傾向は出ているようですね。いろいろな開発の結果などを聞くと、住まいの近くのサードプレイスが効果的になってきているということで、そういうことも含めて地域の過ごし方が変わってきているのかもしれない。その辺はよろしくご検討いただきたいと思います。</p> <p>何か他の委員でご意見はありますか。山家委員は何かありますか。</p> <p>(山家委員)</p> <p>今回の報告の中でありました、F地区にそうした施設をつくり得る余地を残すというのはよろしいのではないかと思います。あと、新しい住まい方についてのご提案が入っていくというお話も非常にいいと思いました。</p> <p>(国吉部会長)</p> <p>ありがとうございます。逆に、そういうことを積極的に取り入れて魅力的な新しい地区を育てていくということも戦略として重要かと思しますので、ぜひいい計画にしていだければと思います。</p> <p>それでは、以上で報告を了承するということにさせていただきますと思います。</p> <p>(吉田書記)</p> <p>ありがとうございます。頂いたご意見を参考に、引き続き協議を進めてまいります。</p> <p>以上で議事6が終了となり、全体の議事は終了となります。</p> <p>議事7 その他 なし</p> <p>閉会 (吉田書記)</p> <p>次回の景観審査部会についてのお知らせですが、また別途日程調整させていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>本日の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、審議会があらかじめ指名した者の確認を得ることとすることができるとありますので、事務局側で作成後、部会長に確認いただいた上で公開するということにさせていただきますと思います。</p> <p>では、これもちまして、第60回都市美対策審議会景観審査部会を終了いたします。皆様、長時間お疲れさまでございました。ありがとうございました。</p> <p>(国吉部会長)</p> <p>お疲れさまでした。</p>
<p>資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第、参加者名簿、座席表、第59回議事録</li> <li>【議事1】</li> <li>・資料1-1：都市景観協議申出書</li> <li>・資料1-2：景観形成の考え方</li> <li>・資料1-3：事業者との主な協議事項と事業者提案に対する市の考え方</li> <li>・資料1-4：申出に対する協議事項及び協議の方針（案）</li> <li>【議事2】</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料2-1：都市景観協議申出書</li> <li>・資料2-2：事業者との主な協議事項と事業者提案に対する市の考え方</li> <li>・資料2-3：景観形成の考え方</li> <li>・資料2-4：申出に対する協議事項及び協議の方針（案）</li> </ul> <p>【議事3】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料3：景観形成の考え方</li> </ul> <p>【議事4】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料4-1：「みなと大通り及び横浜文化体育館周辺道路」再整備における都市景観アドバイザー制度の活用について</li> <li>・資料4-2：みなと大通り及び横浜文化体育館周辺道路再整備事業について</li> <li>・資料4-3：社会実験リーフレット</li> </ul> <p>【議事5】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料5-1：（仮称）みなとみらい21中央地区53街区開発計画について（報告）</li> <li>・資料5-2：景観形成の考え方（報告）</li> </ul> <p>【議事6】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料6-1：地区計画の策定について</li> <li>・資料6-2：地区の概要</li> <li>・資料6-3：地区計画 F地区に関する方針と建築物等の形態意匠の制限について</li> </ul>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日の議事録については、部会長が確認する。</li> <li>・次回開催の日程等は、別途個別に日程調整する。</li> </ul>