

第69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 中区北仲通 6 丁目103番他) (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254番 4 他 A敷地) (審議)</p> <p>議事 3 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258番 8 他 B敷地) (審議)</p> <p>議事 4 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118番 4 F敷地) (審議)</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 (関内地区都市景観協議地区 中区本町 2 丁目20番) (審議)</p>
日 時	令和 4 年11月22日 (火) 午後 1 時00分から午後 4 時37分まで
開催場所	横浜市研修センター 301・302号室 (横浜市中区山下町72番地 1)
出席委員 (敬称略)	国吉直行、加茂紀和子、関 和明、鈴木智恵子、矢澤夏子、井上豊隆 (リモート出席)
欠席委員 (敬称略)	野原 卓
出席した 幹事・書記	<p>書 記：榊原 純 (都市整備局地域まちづくり部長)</p> <p>光田 麻乃 (都市整備局企画部都市デザイン室長)</p> <p>白井 正和 (都市整備局地域まちづくり部景観調整課長)</p>
関係者	<p>【議事 1】</p> <p>関係局：高井 雄也 (都市整備局都心再生部都心再生課長) 石渡健太郎 (都市整備局都心再生部都心再生課担当係長)</p> <p>事業者：株式会社大和地所、住友不動産株式会社</p> <p>設計者：株式会社久米設計</p> <p>【議事 2】 【議事 3】 【議事 4】</p> <p>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)</p> <p>事業者：積水ハウス株式会社</p> <p>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 5】</p> <p>関係局：中尾 光夫 (都市整備局都心再生部都心再生担当課長) 石渡健太郎 (都市整備局都心再生部都心再生課担当係長)</p> <p>事業者：株式会社三井住友銀行</p> <p>設計者：株式会社日建設計</p>
開催形態	公開 (傍聴者： 4 名)
決定事項	<p>【議事 1】 提案内容について了承するが、低層部のゲート性や広場の使い方等の工夫について、引き続き市と協議を続けること。</p> <p>【議事 2】 本日出た意見を踏まえ、歩行者動線や擁壁の圧迫感の軽減等について、改めて検討を行い、再度付議すること。</p> <p>【議事 3】 本日出た意見を踏まえ、建物の分節化や隣地からの景観について改めて検討を行い、再度付議すること。</p> <p>【議事 4】 提案内容について了承する。</p> <p>【議事 5】 提案内容について了承する。</p>
議 事	<p>(国吉部会長)</p> <p>まず会議の公開について、事務局から説明をお願いいたします。</p> <p>(白井書記)</p> <p>本日の部会につきましては、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条に基づき公開といたします。</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 中区北仲通6丁目103番他）（審議）

議事1について、事務局、関係者及び事業者より説明を行った。

（国吉部会長）

ありがとうございました。事業者の方、市の関係課からの説明がありました。市にお聞きしますが、地区計画上、公開空地などの位置づけはどうなっていますか。

（石渡係長）

地区施設などは、資料8ページの左上の図面が地区施設の配置になっていて、水際線側にプロムナードと、それと一体となった広場、そして、先ほどご説明があったとおり市役所から2階デッキレベルでつながる歩行者用通路が主な地区施設として位置づけられております。

（国吉部会長）

北側に魅力的な広場がありますが、これも地区施設ですか。

（石渡係長）

はい。それが広場Aというものになっております。

（国吉部会長）

分かりました。そういった地区計画上の位置づけもある施設配置となっていると思います。それでは、各委員の方から質問やご意見等頂ければと思います。

（鈴木委員）

今の8ページの図面に歴史広場というのがあるのですが、この歴史広場とはどういうものですか。何かモニュメント的なものを配置するとかそういうものですか。

（石渡係長）

こちらについては、隣接地のA-4地区の敷地になっていて、もともと歴史的建築物である帝蚕倉庫などがありました。そういう倉庫と併せて歴史を感じられる広場ということで、既に整備済みの空地になっております。

（国吉部会長）

隣接街区に設けられた広場ですね。鈴木委員、よろしいですか。

（鈴木委員）

はい。

（関委員）

広場の関連で1つ質問です。図面の9ページか、計画案の14ページの大きな配置図、1階の平面図の中に水際線プロムナードがあって、ここに旧灯台寮の幕末、明治初期の遺構である石積みの護岸です。多分これは敷地外でしょうけれども、線だけで色が塗ってなくて、図面の左下に段差があったりテラスがあったりする。これは既存のもので整備されているんですね。それと隣接する敷地内の広場とかオープンスペース、あるいは水際線プロムナードとのつながりみたいなものをどのように考えられたのかということです。最初にA4版の景観協議申出書の「(6) ミナト横浜の歴史を大切に、関内地区の魅力・個性を伸ばす」という項目の中の方針ⅡとかⅢのところでも幾つか記述がありますよね。「歴史的建造物の認知を受けている旧灯台寮護岸は、現状の保全につとめ、歴史的魅力を感じることでできる空間とします」とか「旧灯台寮護岸の魅力を感じられる外構計画を行います」という。多分、既に整備されている小さなコーナーの公園もそういうことを考慮してつくられたと思うのですが、それが敷地と接しているんで、その辺の水際線のデザインや汽道に面した広場、オープンスペース、何かマウンドがあったりしていますけれども、その辺のことをもう少し説明していただければと思います。よろしくをお願いします。

（石渡係長）

まず、高さ関係などについて市から説明させていただいてから、デザインに関しては事業者から説明させていただきたいと思います。資料15ページ右の断面図をご参照ください。先ほど関委員からお話がありました歴史護岸については、区画整理事業において平成20年から21年3月にかけて復旧したのになっております。歴史的護岸のため高さを変えられないということで、TP+1.9メートル程度が護岸の高さとなります。一方、敷地全体で見ますと、栄本町線側がかなり高くなっておりまして、こちら側からのアプローチを考慮して1階のフロアレベルをTP+3.6メートルとしておりま

す。

(株式会社久米設計)

先ほどのレベルの話の補足にもなりますけれども、この護岸の部分は既に保存されているエリアです。建物のレベルとすり合う形でこちらのレベルが設定されますが、水際を楽しむ、歴史護岸を近くに触れるといったことで、少し下がった位置で歩き回れるような回遊性のある動線を想定しております。一方で、そこから少し上がった部分が建物のレベルになりますが、そのままほかの地区にもつながる計画になっております。こちらが整備されております北仲第1公園ですが、それともつながって、そのままこちらの大通り側にもつながるといったようなイメージです。先ほどTP+3.6メートルといったご説明がありましたが、その部分は建物1階レベルやこの周辺のレベルになっているのですが、栄本町線の橋に向かって、さらに3.6から5.0というようなレベル感で上がっておりますので、その段差解消として、敷地内では階段によってこの道路側から海側へすぐアクセスできるようなルートを想定しておりますし、公園内に既に計画されておりますバリアフリーにも配慮したスロープになっており、バリアフリーへの配慮とショートカット階段の2つのルートとなるよう計画しております。この道路側、海側のにぎわいですとか、それによって歴史性のあるものをそのまま残しつつ生かすといったようなことを考えています。

(関委員)

図面を見ると、15ページの、まさに第1公園に接したグリーンで塗ってあるところに細かい線が引いてあって、これが段差になっているということなんですね。分かりました。それで、もう一つのほうはマウンドで高さの調整を、建築のGLと護岸レベルとの間をなめらかにしたということですか。

(株式会社久米設計)

具体的には、護岸の付近ですと平面図上の下側のラインに階段が何か所かございますが、こちらの下に下りていくところに関しても突端部のスロープで車椅子の方も含めてアクセスできるように考えております。

(関委員)

分かりました。最初見たとき、公園のプランというのは知らなかったもので、それがあって段差とかレベル調整をしているということで、理解しました。ありがとうございます。

(国吉部会長)

今の図面でこれがスロープですね。ここに壁ができるんですね。

(石渡係長)

部分的に段差解消の壁ができます。今、国吉部会長が言われたスロープは、実は管理車両のスロープなので結構勾配がきついです。車椅子用は隣のつづら折りのスロープです。

(国吉部会長)

ですから、通路の脇の壁という感じのものがここに出てくるということでよろしいのですか。

(株式会社久米設計)

地面から上というよりは、勾配が異なりますので、それを解消するような擁壁が出てくるというような形です。

(国吉部会長)

あまり険しい壁というのではないんですね。

(株式会社久米設計)

この部分の植栽帯につきましては、環境アセスメントのときにビル風の対策ということで防風植栽を植えておまして、多少の散策路はありますが、ここに入って楽しむというよりは主に見て楽しむような緑陰のある広場空間をイメージしております。

(国吉部会長)

同じ図面で、水際線のこの緑色の芝生広場は魅力的なので、場合によっては結婚式の後で写真撮影とかそういった場になるのかなという感じもします。そういうプライベートなホテルとしての使い方と一般の市民が日常使うのと、それは柔軟にやっつけていいと思うのですが、その辺はどのようにお考えですか。

(石渡係長)

今おっしゃられた広場は地区施設になっているため、一般の方が自由に使えます。このため写真撮影なども時間がかからなければ問題ないと思います。機材を置いて占用的に使うのであれば一時占有ですとか、そういう手続もありますので、その辺は柔軟に運用していきたいと考えております。

(国吉部会長)

ホテル前のテラス席とか、そういうのが出てくる可能性はあるのですか。

(石渡係長)

十分にあります。今でも北仲ではエリアマネジメントをやっている、ホテルで一時そういうテラス席を設けたり、椅子も常設で置いてもらっても、それが一般の方の使用を妨げないものにぎわいを創出するものであれば積極的に置いていただいても構わないと考えています。

(国吉部会長)

場合によっては一部そういったものが出ているのも街の景観として魅力的だと思いますが、一般の利用との交錯があまりないように、協議も必要でしょうけれども、最初から計画的に考えておいたほうがいいかなという感じもします。本日ということではないですが、先々より魅力的に使ったほうがいいと思うので、その辺はご検討いただければと思います。

ほかの委員から、ご意見等ありますか。

(鈴木委員)

歴史的建造物のことで、今の流れの中で伺いたいのですが、ここは横浜で最初に灯台ができたところで、それで旧灯台寮の護岸は保全していただいたと。ほかに、横浜市の資料だと荷揚げクレーンの保全活用というのがあったのですが、それは今あるのですか。その保全活用を考えてみるとか、ブラントンを顕彰してみるとか、それに対して事業者のコメントは特になかったのですか。資料1に(歴史的建造物の保全活用と)あったのでちょっと気になったのですが、例えば庭で保全活用するとか、これはまだ先の話になるかもしれませんが、例えばブラントンは日本大通りのところにも胸像がありますけれども、ロビーの片隅かどこかに顕彰する場を設けていただくとか、横浜の歴史の継承とかそういうことを考えていただくとうれしいなと市民としては思います。

この部分はやはり水際線の一番見栄えがいいところなので、低層部など非常によく考えていただいていると思いますが、そうではない部分はグランドレベルのデザインが、以前ほかの事例のときに加茂委員がおっしゃっていましたが、こちらのデザインを見てもちょっと寂しい感じがしました。水際線のところは非常に細かくいろいろと工夫されているようですが、そうではない部分は割と裏側のような感じになってしまって、例えば歩いている人の目線でちょっと寂しいというか、デザインされていないような感じもしたので、その辺はどのようにお考えですか。要するに、ペDESTリアンデッキで移動するというのが主になると思いますが、そうすると、グランドレベルはどちらかというところあまり工夫されないとか、地下的な扱いになってしまってそんなに大切にされないので、ペDESTリアンデッキでの移動も大事ですけども、地上レベルで歩いたときにも何らかの工夫が欲しいです。

それと、ペDESTリアンデッキから地上部に下りるのは階段やスロープがメインになるのだと思いますが、14ページの2階平面図で見ますとエレベーターは1台だけのようなので、やはりエレベーターはある程度確保していただかないと、と思います。エレベーターで地上レベルへ、階段で地上レベルへとありますが、反対側を見ると階段で地上レベルへということで、こちら側はエレベーターで下りられるようにはなっていないと、あくまでも階段ということなんですね。やはりバリアフリーという観点から見るとちょっと不便かなと思いました。

あと、高層部に関しては、この地区全体でいろいろとデザインを考えていただいて、ちょうど真ん中になるのでそういうデザインにさせていただいたのかなと思っていますが、この高層部に関しては、これは全部住宅なのですか。ホテルは入らないのですか。

(株式会社久米設計)

住宅、ホテル、両方入ります。16階から下がホテルで、設備階の17階があって、18階から40階が住宅になっております。

(鈴木委員)

そうすると、低層部のホテルが使う部分はレストランとかいわゆるにぎわい施設で、宿泊施設はタワーのほうになるわけですね。イメージ的にそんな感じなのですか。

(株式会社久米設計)

パースをご覧いただくのが分かりやすいかと思いますが、タワー部にも客室部分がございますし、基壇部にレストランやスパ、フィットネスなどが配置されていて、低層部にも客室、宿泊機能があるようなイメージです。

(国吉部会長)

質問的なものと感想的なものがありました、お答えになりますか。

(石渡係長)

最初の歴史については、協議申出書の中に書いてある配慮すべき事項というのは北仲エリア全体のことを書いておまして、荷揚げクレーンについてはA-1・2街区以外に設置されていたと聞いております。その代わり、先ほど言いました公園のところには灯台がありましたので、その基礎が残っていたりですか、公園の方でそういうものを継承した設えとなっております。

それと、バリアフリーの話がありましたので市からお答えさせていただくと、9ページの図で、北仲通北地区は北仲エリア全体で歩行者ネットワークを考えております。A-1・2街区は市庁舎のほうから2階レベルで通ってきて、今回の計画建物内のエレベーターで昇降していただくということと、水際線側は階段という話でしたが、全体ではA-4街区のほうにもデッキがつながっており、さらに、この前ご審議いただきましたB-1街区のほうに行くと、エレベーターの位置とか話題になりましたけれどもエレベーターやエスカレーターでプロムナードのほうに行ったりですか、全体で歩行者ネットワークを考えておりますので、ご理解いただければと思っております。

(株式会社久米設計)

他には、グランドレベルのにぎわいについては、水際線に対しての車寄せ回りの対比をご指摘いただいたかと思います。車寄せのため、車両通行もあってのにぎわい施設の設置はなかなか難しいというのがありますが、今回ご説明はしませんでした。ホテル側の計画としてもお客様をお迎えする空間になりますので、ホテルとしての格といった意味で、施設の顔としての設えも別途考えております。そういったものと、にぎわいとは位置付けに少し違いがあるかと思いますが、1階はそのような高級感を感じられるような場所があり、2階レベルには地区誘導サインが並ぶようないろいろなものが交ざり合うような空間が望ましいのではとも考えております。いろいろ考え方があるかと思いますが、設計側の意見として述べさせていただきます。

(国吉部会長)

他の委員の方からもご意見を頂きたいと思います。加茂委員、どうぞ。

(加茂委員)

今、1階のお話があったのですが、1階平面図を見るとボールルームというのがありますが、こちらはバンケットルームのような状態でクローズして予約がないと行けないみたいな、そういうところなのですか。

(株式会社久米設計)

実際の利用に関しては使い始めないと何とも言えないところではありますが、ホテルのバンケットホールとしての使われ方になりますので、予約された方が専有して会議や結婚式を行う場合はその方々の利用になりますし、例えばそこで展示会や公に開かれたイベントを行う場合には当然アクセスできる場所になります。そのため、使い方に関しては主催者側の意図によって変わってくるのかなと考えております。

(加茂委員)

道路側のほうに今、コンビニぐらいの大きさの店舗が1つあるだけで、こちらから見たときはその横にトイレがあったりとか、やはりかなりクローズした状態ですが、庭はすごくいいところだと思うのです。結婚式を行ったりとか、本当にいいところだと思っていて、ただ、日常的に市民がここを訪れて、行きたいわとなったときは結構閉まっているのではないかという懸念を今持ちました。せっかくこれを、ちょっとカフェがあったりとか、レストランというお話もありましたけれども、1階にもう少し開かれた機能を持たせていただいて、せっかくのこの庭園が日常的にも使えることになるといいなと思います。あと、道路側の1階部分は意外と歩行者も多いんですね。ペDESTリアンデッキができれば向こうのほうに流れていくのかもしれませんが、今は駐車場ではありますが行ったり来たりしている人も多くて、そうすると、そこが全部壁みたいになってしまうのはちょっと入りづらいという感じになるのではないかという印象を持ちました。

それとあともう一点、また道路側のことですが、パースで描いていただいたゲートがあって、横浜市庁舎と対峙するような形で、特に低層部が重要になってくるかと思いますが、横浜の議会棟が結構抽象的な多角形の形をしているのに対してクラシカルな状態で今あると。これは多分、横浜の景観としてはこれから、クイーンとジャックではないけどそういうふうにもなりはしないかというぐらいのところで、今はちょっと控えめに割とクラシカルな感じを持っているので、そこをもしやるなら、議会棟をどう意識するかにもよると思いますが、ここはすごくいい景観だなと思いますという意見でした。

(国吉部会長)

ありがとうございました。2階のデッキが割と光っているのですが、1階の歩行者レベルから見た

ときの大通りに面したところが少し寂しくないだろうか。その辺はもう少し単調な壁面ではなくて工夫いただけるところはしていただきたいという趣旨だったと思います。

もう一つは、高層部というか、建物全体のパースで出ているこの写真、これは私も感じて、言おうとしたことを加茂委員がおっしゃって、これはやはり2つでセットになって横浜のゲートの見せるということですが、ここはもうちょっと象徴的なスタイルにできないかと。調和されているのはいいのですが、別にこれと同じではなくてもここなりの主張がもう少しあって両方が中層部でゲートをつくっているような、多分この状態は、上のほうの感じはあまり特徴はないと思うので、A-1・2街区と市庁舎でゲートのなるにすればA-1・2街区側をもう少し主張されてはどうかという感じに聞こえて、私もそう言いたかったのですが、図らずもそう言っていただきました。その辺を今後何か検討できればぜひお願いしたいと思いますが、何かご意見はありますでしょうか。

(石渡係長)

前段の低層については市から補足させていただきます。先ほどの事業者からの説明は時間がなかったため省略されていたのですが、15ページの図面で、広場は本当にロケーションのいいところにあるのですが、敷地形状上なかなか行きづらいような印象が協議している中でもありました。そういった中で、隣接地のノートルダムのところからプロムナードで繋がる部分にテラス席と階段を設けて、2階のレストランにそのまま行ってもらって、飲み物などを買っていただいた人がここで休めたり、栄本町線側にも先ほどの店舗と、一部ちょっと小さいですがテラス席のようなものを設けています。また、セットバックした部分に木を置いて、南プロムナードというところのイメージにもあるのですが、この植栽しているツリーの足元にベンチを置いて、ちょっと座って休んでいただくとか、そういうにぎわいづくりというか、明るくなるような雰囲気を出してもらっているところではあります。

(株式会社久米設計)

ゲート性の検討は進めますが、現状を追加でご説明いたしますと、まず、低層部は用途としてチャペルの機能になっております。また、頂部のライトアップということで、タワー四隅のライトアップはご説明しましたが、低層部のこの部分に関してもライトアップを予定しております。そういったところも含めて、多少ではありますが配慮しております。あとは、こちらの低層部はホテル部分になりますので、ホテルのサインも含めてもう少し検討していきたいと考えております。

(国吉部会長)

分かりました。とにかくここの部分のウエイトが結構重要なということで、せっかくですので、北仲通北地区の玄関になりますので、よろしくをお願いします。

ほかの委員でまだご発言のない矢澤委員、いかがですか。

(矢澤委員)

確認ですが、16ページの水際線の照明計画のところ、隣接地区との連続性ということで、一番下の左の写真は黄色の四角が多分照明で、途中で切れていますが、この先奥までずっとそれが続いているという認識でよろしいのですよね。

(株式会社久米設計)

はい。大丈夫です。これが水際を全て連続するような形で想定しております。

(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)

ウェブで参加の井上委員、いかがでしょうか。

(井上委員)

本件は特に大丈夫です。ありがとうございます。

(国吉部会長)

分かりました。私は以前から、ここの地区計画をつくることから関係しておりまして、最近も、大和地所が取得されて以降の計画の経緯も承知しております。そういう中で、この市役所から延びるペDESTリアンデッキというのは、当初は総合的な計画の中に入っていないで、結果的にはいいのですが、この土地を所有された側としても、ここの計画の後から出てきた話のペDESTリアンデッキで、事業者としては結構戸惑っておられたような感じも見受けられました。以前の計画は後ろ側が完全に壁になっていてこれは寂しいと思っていたのに比べると、今回は少し建物の内側に引っ込んで列柱の中を歩くような感じの雰囲気になって、またそこに多少なりとも店舗みたいなものが顔を出しているということで、ペDESTリアンデッキに関しては、ベストとは言えなくても過去の経緯から見ると非常によくなってきていると思っています。そんなことで、横浜市が調整で頑張ったのだと思います

が、その辺はよくなったなと思っています。

全体にそういう意味では、低層部にはレンガ調を用いながら上部は軽やかにしつつ、一部折れ線の空調機なんかを置くような場所のことも聞いておりますが、そういったものを利用しながら壁面に表情を与える工夫をされているということで、全体としては評価できるかなと思います。そういう中で、オープンスペース、広場の使い方は、ベンチが描いてあったりしているいろいろな使われ方があるとは思いますが、一般市民の使う場所と混乱するのでどこかでエリアを分かるようにしておいたがほうが、地区施設だからあまり分けてはいけないのかもしれませんが、その辺は何かをやるときにエリアが分かりやすいように平面計画などでつくっておくのもあるかもしれないなど、老婆心ながら先々を考えて感じました。それから、先ほど加茂委員からもあったような中層部のゲート性みたいなものをもう少し、せっかくですから工夫いただければと思います。

そういうことで、各委員からの意見はありますけれども、おおむねの内容としては了承されて、引き続き今出たようなところについて工夫いただければ。これが北仲通北地区最後のプロジェクトになるわけですが、市としても引き続き他の事業との組合せで、建物内のレベルや昇降機等も利用しながら全体のバリアフリー化をより促進するようにぜひお願いしたいと思います。その辺はこの建物だけでなく全体で、市がおっしゃったようにネットワークでカバーするというでよろしいかと思いますが、それが全体でどこかに表示してあるとか、ここに行くエレベーターがありますというものやペDESTリアンデッキのネットワークの中に見えるようにしておくとか、そういうことも含めて工夫を、北仲の協議会全体で考えていくことかもしれませんが、その辺はぜひ市のほうで頑張っただけであればと思います。そういうことで、本件についてはおおむね了承ということで、今後ご指摘のところをまた工夫いただきたいということでまとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(関委員)

1つ質問ですが、この場所はずっと長く駐車場になっていて、今、出入りしています。あと、向かいの市庁舎を建てたときに結構、埋蔵文化財が出てきたのですが、この埋蔵文化財調査は終わっているのですか。昔、何が建っていたのか。

(株式会社大和地所)

もともとは関東財務局の寮か何かが建っていたのと、自動車道が一部別ルートで入り込んでいました。その前は多分、倉庫か何かが建てられていて、そこに自動車道があって、ちょうど角の公園のところから大きい建物の基礎が出てきましてその撤去などは行ったのですが、そのほかは、その前から古い建物が建っていたので、それ以降は何も出てきていないような状況です。

(関委員)

分かりました。

(国吉部会長)

それでは、第1議題についてはこれで終了したいと思います。どうもありがとうございました。

## 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254番4他 A敷地）（審議）

## 議 事 3

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258番8他 B敷地）（審議）

## 議 事 4

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118番4 F敷地）（審議）

議事2・3・4は同じ地区内で、事業者・設計者が同じことから、まとめて事務局、関係者及び事業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。各委員からご意見を頂く前にちょっと私からお聞きしたいと思います。この3件のうち、A敷地とB敷地につきましては高さに関しての制限を超える計画になっておりまして、それについては一定の地域の景観づくりに寄与するとか、そういうことを評価して都市美対策審議会が認めた場合、市長の裁量で認めることができる規定になっているということで、その対象とし

たいという語り方になっていると思います。市については通常の手続の中でやられている行為かなと思っておりますが、A敷地とB敷地については規模案件がまずあるわけですね。一定の規模以上という。これまでにこういった、地下の駐車場とかこういうものを取って高さを現行規定から緩和した事例というのは幾つかあるのですか。

(新井係長)

今までご相談等はありませんでしたが、認めた例はありません。

(国吉部会長)

今までにないのですね。初めてということで。それでもう一つお聞きしますが、そのときにどの程度のもの——山手地区景観風致保全要綱に合致した景観づくりの計画であることは当然なのですが、それでいいのか、さらに何かプラスアルファがなければならぬのか、その辺はどうですか。

(新井係長)

資料2にありますように、「魅力ある都市景観の創造に特に寄与するもの」という「特に」という言葉がついておりますので、本市としましては、通常の景観の協議ではなく、そのプラスアルファが必要と考えております。

(国吉部会長)

そのプラスアルファというのは、A敷地の場合は割と山手本通りに面した広場空間であるとか、B敷地については通りに沿った植栽空間であるとか、そういうことを評価の対象にできると判断したということによろしいですか。

(新井係長)

はい。そのとおりでございます。

(国吉部会長)

A敷地とB敷地についてはそういったことを踏まえた上で、平面駐車にするのに比べて周りに影響を与えない工夫がされている地下の利用という計画であるので、認めていい提案ではないかと解釈しているということですね。

(新井係長)

はい。そのとおりでございます。

(国吉部会長)

そういう視点で、まずこの高さ制限を緩和する対象としてふさわしいかどうか、それだけの評価になっているかというのが、この都市美審の意見によって決まるということでございます。そういうことを踏まえて各委員さんからのご意見等を頂ければと思います。

(国吉部会長)

井上委員、どうぞ。

(井上委員)

ご説明いただいたとおりA敷地は、山手のアメリカ山公園のところから上がってきて、本当に正面性のある場所だなど。私は月2回ぐらい通るので、非常に重要な場所だという認識は私も同じです。B敷地についても港の見える丘公園の真横ということで、本当に景観上非常に重要なエリアだという認識しております。ご検討いただいているような雁行ボリュームや細かな分節に関して、A敷地もB敷地も非常によくやられているのではないかと私は思っておりますが、両方とも基本的にこれでもいいかなと思うものの、もう少し分節が細かくてもいいかなという印象を受けました。特に港の見える丘公園のあそこは起伏のある立地とはいえ、B敷地は割とフラットなところなので、3階建てが実際にできたら多分、昔のインターナショナルスクールもそれぐらいのボリュームだったといえそうですが、割とボリュームを感じるのではないかと思いますので、もうちょっと面落ちとかデザイン的な分節、あとはサッシの割り付けとかもいろいろ出てくると思いますが、もう少し細かくできるのだったらしたほうがいいかなと思いました。

B敷地についてはあともう一つ、今、敷地内通路を歩いて楽しめるようにするというデザインをされていることに関しては、あそこは今、仮囲いが立っているから余計そう見えるのかもしれませんが、あそこの歩道が広がって植栽の横を歩いて通れるのは、港の見える丘公園との呼応という意味も含めて非常にいいデザインなのではないかという印象を受けております。A敷地とB敷地を中心にしゃべらせていただきましたけれども、私からは以上です。

(国吉部会長)

どうもありがとうございました。ほかの委員の意見も聴きながら、また後で事業者の方あるいは市からご意見を聴きたいと思っております。その前に私から他の委員にもご意見を聴きたいのは、A敷地は確

かに交差点に向かって大きく広場を取っているということで、地域への貢献といいですか、景観への貢献ということで評価できるのかもしれませんが、山手地区景観風致保全要綱の条文を見ますと、街並みの景観を踏襲するというのも書いてあるわけです。建物などは地区の歴史的な景観や街並みに配慮したデザインとするということで、ここは実は以前、4つの敷地に分かれて、山手本通り沿いに2つ、裏側に2つ建っていたわけです。ですから、通りに沿って戸建住宅が並んでいるという感じがあった。それに対して今回は、集合住宅にした際に、計画上のいろいろな利点からと、広場空間をうまく取れるということで、斜めに建物を振っているわけです。山手の街並みの景観を、歴史を踏襲するというのを踏まえて、それをどのように評価するか。新しい景観でいいのではないかという見方もあるでしょうし、岩崎ミュージアムの隣に、急に雁行した、斜めになった建物が出てくるのは、やはり不自然ではないかという両面あると思います。私も評価で迷っているところがありますので、その辺も踏まえて、各委員からご意見等頂ければと思います。

(鈴木委員)

山手は戸建住宅の西洋館の街と、私は何十年もそういう認識をしまして、最初に風致地区になってからセント・ジョセフの校舎だったところですか、あそこがマンションになったのですが、あそこは高さが10メートルという規定を満たさないということですよ。あれは適用外ですか。

(国吉部会長)

あの計画で高さが大きくなったので地区計画をつくり直したのです。

(鈴木委員)

ということは、高さは超えてしまっているということですか。

(国吉部会長)

そうです。あれ以降に地区計画がつくられたのです。

(鈴木委員)

あのマンションが建ったときはショックを受けまして、要するに今までの山手というのは緑が多くて、戸建住宅で、昔からの住宅は庭が広く取ってあって、そこに西洋館が道に面して建っているという形状でずっと、特に山手本通りは続いてきました。ちょっと高い建物というと、文教地区なので学校とかの建物で、住宅に関しては戸建住宅という認識で来まして、今日この計画を伺っていいよ山手もマンションの時代になってしまうのかと、やや寂しさを覚えました。このA敷地は、前は確かに住宅が建っていましたが、近くは岩崎ミュージアムの建物とか割と大きなものが建っている並びだから集合住宅でいいのかなと思います。高さがどうなのかなと。ぽつんぽつんと山手地区に高さの高いものが建っていくと、全体としての景観は印象が随分違ってくるかなという懸念が一つあります。それから、国吉部会長がおっしゃったように、道路に面して建っていないというのも、今までの風景からはちょっと違和感というか、そういうのが生じるかなと感じます。

あと、山手本通りはとてもしごく狭いんですね。狭いところに集合住宅が建つと、山手はちょっと不便ということもあって皆さん車を持って、駐車場とか整備なさるということですが、そうすると車があの狭い通りを、バスも通っていますので行き来するようになると安全面がどうなのかなと。お子さんや学生さんたちもたくさん通学するところなので、ちょっとそんなところが心配だなと思います。

それともう一つ、緑はとて、山手の緑に配慮していただいて、植樹とか緑の計画は詳細に立てていただいているのですが、これはちょっと不可能かもしれませんが、山手のシンボルツリーというのはヒマラヤスギなんですね。あれはすごく大きくなるので、保全もいろいろと難しく結構減ってきているのですが、ヒマラヤスギをシンボルツリーにして欲しいなと思いました。近隣住民の方もヒマラヤスギをとても大事にしまして、もう大分前、10年以上前ですけれども、伐採計画があったんですね。何本か切ってしまうという。そのときに、近隣の住民の方が緑政局長のところに直接訴えに行ってそれを保全することができたということもちょっと知っているもので、そういうシンボルツリーであるヒマラヤスギが1本ぐらい欲しいなと。それは山手の歴史を継承するということにもなりますから、難しいかもしれませんがちょっとご検討いただきたいなと思いました。

(国吉部会長)

補足しますと、建物高さについては、山手本通りに沿っては現在の基準以下になっているのです。陣屋坂からぐっと下がっていくのを利用してそこから地下に入るというルートをつくっているのです。全体の山手本通りの景観上は突出した高さになっているわけではないということです。だから、私が危惧しているのは、集合住宅になっているのは時代の趨勢でやむを得ないとして、戸建住宅は、もともとあそこは1階建てみたいなものがあったわけですから、そういう戸建住宅があった街並みに対し

て斜めに雁行させたこともやむを得ないのかどうか、いろいろ見方があるだろうなということで、その辺のご意見も聴きたいということです。関委員、どうぞ。

(関委員)

最初に見たときに、Aの敷地については建物配置のレイアウトが通りに対して傾いていると。そういう配置の仕方は、この山手の住宅街が、幕末から開発されて敷地に番地がついて建物が建ってという、その後は半分足されたりしてどんどん変わっているの、最初の頃の山手の洋館の基本的な街並みというのは、敷地は再分割されて崩れてはいますが、このボリュームを見たときに、建物が建っているところと空いているところが、違和感というか、あえてそうしたというのをどこまで考えられたのかなというのが気になりました。つまり前面道路のラインに沿わせて建物を置いて後ろ側に庭を造るということですね。もともとちょっと不整形な土地ですけれども、山手本通りからこちらの陣屋坂に向かって高低差もあるので、特に景観に寄与するためにそういうオープンスペースの取り方を多少、敷地に対して平行に置かなかったということだと思いますが、それはやはりできてみるとどうなのかなと、思うかもしれません。それが1点、そういう感想です。山手の住宅地域のスタンダードな配置というのをあえて破ったというか、別に必ずそれを守れということではないですが、そういうことを意図したことについてはもう少し説明が欲しいなと思いました。

それから、高さ問題に関しては、低くなっているところから測ると14.260メートルとなっていますけれども、その隣が隣地の駐車場になっているので、14メートル以上になっている高さについてクレームは直接右側の隣地から来ないかもしれませんが、それがどうなのか。山手本通り側からは9.900メートルで収まっているので10メートル以内ということは了解できますけれども、そこは国吉部会長がおっしゃるようなレイアウトの仕方、配置の仕方の違和感というか、破調をあえて採用したことが寄与するということにつながるのか、ちょっと分からないです。一方で壊してということもあるので、それは創造的な破壊だったりもして、さてどうなのかと、ほかの委員の方の意見も聴きたいところですが、私はそういう感じを受けました。

(国吉部会長)

加茂委員、いかがでしょう。

(加茂委員)

1つ質問があるのですが、この陣屋坂のほうの⑩番、RC本実木目の擁壁というのは新しく造るのですか。これがかなり大きく5メートルぐらいの感じで最後出てきてしまうのではないかと。ここは1.5メートルぐらいセットバックされてそこに植栽が入ってくるという話があるのですが、これは平均地盤を上げるために土を盛るということですか。この擁壁がどういうものなのか。今グーグルで見えていないのですが、そこは、西側立面図のちょうどコーナーのところ折れた状態を見ていると思うのですが、これが陣屋坂側から見るとかなり大きく見えてくるのではないかと。上の高いほうから見ると10メートルぐらいで収まっていてセットバックもして問題ないと思うのですが、これからC敷地というのが入ってくる時に、その境界のところはどうなっているのか分からないのと、擁壁を造ったときに果たしてこれがRC打ち放しという状態のものでいいのかどうかという、その違和感が一番あります。パースがあまりないものですから立面図からその印象が分からなくて、そこをもっと緩やかに解決する方法があればいいのですが、今は恐らく地盤なりに建物が建っていると思いますが、それを一気に上げてそこから上に建てているということが一番問題かなと思いました。

(国吉部会長)

そこについてはご説明いただいたほうがいいかなと思いますが、陣屋坂側に擁壁が立ち上がっているわけですが、この地盤については、現在の地盤との関係はどうなっているのかということと、この擁壁みたいなものはどうなっているのかも含めて説明してください。

(株式会社坂倉建築研究所)

ご質問ありがとうございます。A敷地は開発行為を伴ってしまして、上のレベルでフラットな宅盤を造ります。もともとは敷地境界線のところにかつての擁壁があったのですが、それを造り直してその分、新しい擁壁は1.5メートル程度セットバックします。その擁壁と歩道の間を多段緑化と先ほど説明しましたが、GLレベルともう一つ、腰部分の植栽のレベル、あとは一番上の建物との間のレベルに、それぞれその範囲においてできるだけ豊かな植栽を植えて、この背後の鉛直部分についてできるだけ目立たなくするという方策を行っています。一番手前のところが鉄平石の小端積み、後ろのところは今のところこの木目の打ち放しの仕上げを考えております。なので、この植栽帯は特に地盤面を上げるとかそういうこととは関係ありません。

(国吉部会長)

1階平面図のここの広場というのは、現在のそのままの地盤なのですか。それから、この辺りは本当はこういうふうな敷地ですよ。この擁壁は新たに出てくるのか、現在もあるものなのか、その辺はどうなのかということです。この地盤はかさ上げしたのか、現在の地盤のままなのか、その辺で違ってることになります。

(株式会社坂倉建築研究所)

山手本通り側は現状と同じ地盤レベルですが、C敷地の近接した範囲は、現在の地盤より高くなる部分があります。

(国吉部会長)

土盛りしているということですね。

(株式会社坂倉建築研究所)

そうです。はい。

(加茂委員)

開発をかけるのか。

(株式会社坂倉建築研究所)

開発をかけます。

(加茂委員)

開発はもう終わっているのですか。これからですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

並行して申請協議を行っているところです。

(国吉部会長)

この隣にC敷地というのがありますが、そうするとここにも擁壁が出てくるわけですね。

(株式会社坂倉建築研究所)

そうですね。C敷地から見た敷地側には高低差があり、擁壁になっております。

(国吉部会長)

本当は、前はこの辺はなだらかになっていたのですかね。敷地としてはレベル差がなかったのですよね。

(株式会社坂倉建築研究所)

斜面ではなく、何段階かに分かれた宅盤になっておりました。

(国吉部会長)

だから、これがかなり巨大な擁壁が新たに出てきたような感じになると、加茂委員がおっしゃるように、あまり影響のない地下室とは言えないかもしれないので、そこは相当工夫しないといけない。つまり、周りの人から見ると、ここだけ急に高くなったという印象を持つのではないかと。今まで慣れたなだらかな幾つか分かれていた敷地に比べると、急激にかさ上げしているわけだから、それを含めると、そちらについては15メートルとかそういうふうに見えてしまうのかなという感じがあって、その辺の評価をどうするかということがありますね。横浜市としてはどう考えていますか。

(新井係長)

今の計画は確かに開発をかけて土盛りをしているのですが、道路境界より後退する形で擁壁を造っていただいております。手前の道路際の部分については、多段擁壁で植栽していただく計画になっておりますので、奥に造った擁壁が前面に歩いている方たちにいきなり迫ってくるという、そこまでの圧迫感を感じないのではないかと考えております。11ページの立面図で補足させていただきたいと思っております。一番下が陣屋坂の立面図ですが、こちらは折れ曲がった先のC敷地との境目の擁壁まで描くような形になっていまして、右端はC敷地に接している擁壁なので、ここまで(全て)が陣屋坂に面した擁壁ではなく、ちょっと見え方的に分かりづらいのですが、道路沿いはここぐらいまで、ここから先はお隣のC敷地との境目の境界にある擁壁が見える形の立面図になっております。ここまでは道路際に見えてくる、そびえ立つ擁壁ではないということだけ補足させていただきます。

(加茂委員)

それは理解できるのですが、それでも1.5メートルセットバックしたところに多分、3メートルぐらいのどんとした壁が出てくるのは確かで、そうすると今、陣屋坂の雰囲気ではせいぜい1メートルぐらいの石積みがちよこちよこあるようなイメージですし、割と近接したところに、斜めに振れてはいるけれどもそこからまた3階建てのボリュームの擁壁が建ってきますから、その辺が結構迫ってくるのではないかとこの心配があります。C敷地のほうは恐らく低い敷地のままで地盤ができると思う

ので、そうするとC敷地との擁壁も、下から上がってくるとそこがどんと段になって見えるのではないかというのがあって、そこを意匠的に、今は垂直に擁壁が建っていますが、その部分で多少の軽減ができるのであればそういう方法もあるのかなと。例えば植栽が入るとか、いろいろあるかもしれませんが、少しなじませるようなことができれば。とにかく一番気になるのはこの角の部分かなと思いました。

(新井係長)

ありがとうございます。

(国吉部会長)

A敷地を雁行、斜めにするというのは、良くないと私は割と思っていますけれども、必ずしも全部良くないということでもないという話はありませんが、陣屋坂側に出てくるところがやはり緩和の対象になってくるもので、これは多分、この辺に斜めの折れ線があるんですね。だから、この辺までしか見えないとしても、ここをもうちょっと工夫しないと、これが前例になってこれは認められて我々の計画はなぜ認められないのかみたいなことが後々出てきかねないので、山手の景観に対して基本的にあまり高さを超えたという印象を与えない景観になっているという、そこはやはり工夫が何らかの形でなされるべきで、この辺の壁面の処理をもう少し、これは植栽がたくさん入るから見えなくなるのか分かりませんが、この辺の扱いを相当工夫したほうがいいかなという感じは持ちました。

1階の角の広場が見えるA敷地の平面図で、この部分(p8敷地北西)は何ですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

車回しです。

(国吉部会長)

これは誰が使うのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

基本的には住民の方が使います。

(国吉部会長)

そうすると、あまり公開されているという感じではないですね。これは、居住者のためのエントランスを豊かにしたぐらいにしか見えないから、この空間自体は面白いのですが、単なるアプローチだけで、一般の市民にとってはあまり関係のない空間になってしまうのかなという感じがするのですが、それはどうなのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

地下駐車場をできるだけ目立たずコンパクトにまとめているので、ここのところで乗り降りするのではなくて、頻度はまれですがこちらにも車回しをつくらせていただいています。その代わりに工夫としては、歩道部分も車道部分も、水の処理で細かな段差などありますけれども、できるだけ舗装を統一していることが一つ。もう一つは、車回しの外側に、交差点側からも公園側からも入ってこられる歩道がありまして、こちらは住民の方のみならず、どなたでも水の見え目や音などに導かれて、花や緑を楽しみながら散策していただけるような工夫をしております。

(国吉部会長)

でも、一般の人はこうは歩かないですよ。歩道を通って行ってしまいますよ。だから、道路沿いを緩やかな広い歩道のある空間にして、その一部に車回しが食い込むのはいいのですが、これだとここを(建物沿いを)一般の人がぐるっと回ってというより、一般の人は(引き返して)行ってしまいますよ。だから、ここの軸をもう少し強化した空地づくりにしたほうがいいのではないのでしょうか。これは車回しですから、そうすると一般の人はこう行きたがりますよね。ペーブメントをそろえるとかそういうのはあるのでしょうか、ここ自体、逆に言うと歩行動線が切れているように感じます。だから、ここの一般の歩道に沿って一定の歩行空間があって、それに車回しが少し絡んでくる。車回し的に寄り付きがあってもいいのですが、これは居住者向けの空間、玄関回りの広場みたいには見えないのではないかと思います。どうでしょうか。

(積水ハウス株式会社)

追加の説明、よろしいですか。12ページを開いていただけますでしょうか。そういうのも当然あるかなと思っていて、今こういう形で植栽の景観の工夫をさせていただいております。山手の街並みを歩いておると、やはり植栽が豊かで、よく写真を撮っている方がたくさんいらっしゃるんですね。植栽の写真を撮ってそれを記念にしているという方がいらっしゃるの、敷地内に景観木や、四季を通して花の咲く木や実のなる木をあえて植えることによって、訪れる方や観光客の方を敷地の中により呼び込んでいこうという工夫をしようと思っております。あともう一つは、それでもなかなか

入りづらいでしょうから、ガーデンにドライガーデンとか名前をつけて、そちらにサインをつけることによって誘導していこうというようなことは考えております。確かにおっしゃるようにもう少し歩道をといるのもあるかと思いますが、それも含めてもう少し工夫は必要かなと思いますが、一応今のところそういう工夫を考えております。

(国吉部会長)

ここの広場部分が貢献しているということで評価して、地下部分の緩和をしてもいいというふうに見るにしては、割と住民側のスペースがかなり色濃く出ていて、やはりこれに沿って市民に開放された空間をつくったというふうには感じないですね。その辺はちょっと工夫されたほうがいいかなと思いますし、市としても調整したほうがいいかなと。やはりここについては、先ほどの陣屋坂側の地下に入るところを認めるにしても、その影響はできるだけ小さくするように、さらに調整・指導されたほうがいいかなと思います。いかがでしょうか。斜めの配置はいろいろ苦労されてきたんでしょから、私は意見は違いますが認めるとしても、その2点についてはかなり重要なところですから、本当に評価できるのかどうか、もうちょっと工夫されたほうがいいかなと思います。

B敷地は、今までインターナショナルスクールがあったところですね。スケール的には同じぐらいの感じかなというのがあって、歩道と敷地内との関係でもう一度平面図を見せていただけますか。この公道の部分と民地内の歩ける部分、その辺はどういう関係なのかちょっとご説明ください。

(株式会社坂倉建築研究所)

もともとは敷地境界線(道路境界線)が前面歩道の途中でクランクするような輪郭になっています。

(国吉部会長)

そのグレーのところは公道としての歩道ですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

はい。もともとは車道ぎりぎりまで民地だったのですが、それを、今回の計画では前面道路側に関してほとんど建物ラインをセキュリティーラインとして管理し、それ以外の道路のところでは全てパブリックに開放いたします。図中に示すところは歩道、遊歩道として、どなたでも通ることが可能です。

(国吉部会長)

このところは歩道状になるのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

はい。車道沿いも、もともとインターナショナルスクールのときから、境界線がクランクした先の部分は人が通れるように開放していました。

(国吉部会長)

歩道状になって、その空間は。

(株式会社坂倉建築研究所)

それは依然としてありますし、有機的な歩道ラインとして拡張しております。さらに、庭の内側にももう一本、楽しんで入り込んでいただけるような道を整備します。

(国吉部会長)

幅員としてはどのぐらいあるのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

2メートル内外ございます。21ページの図面で、車道に対して歩道と、さらに内側の遊歩道というような、2列の複数のルートがございます。

(国吉部会長)

分かりました。ちょっと内側にこういうものがあって、これは腰かけることができるのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

はい。

(国吉部会長)

先ほどのA敷地の角のところもこれぐらいの感じがあると非常に分かりやすいなという感じがしたのですが。

(関委員)

もともと山手本通りの歩道はすごく狭いのです。すれ違うのが大変みたいなので、それは多分、こちら側にブラフ99ガーデンがあって、さっきのA敷地の反対側の通りですが、少し傾けて広がりをつけてもまた絞られているので、そこからわざわざ内側に入って、特に商業施設もないので、住宅だけ

ら、そこに入って近づいていこうという、B敷地ぐらいの幅員でそこに多少の膨らみ、簡単なしつらえがあるのは当たり前でつまらないのかもしれませんが、先ほどのA敷地にいろいろ水とか植栽とか配置しても、本当にそこに人が入っていくような感じになるのか。すごく豪華な住宅のエントランスを住民でもない人が、あっても見るだけになってしまうのが国吉部会長がご指摘のように、そう思います。

(鈴木委員)

どちらかというとは入ってはいけないという。

(国吉部会長)

よく考えてはいらっしゃるけれども、もうちょっと一般の人も近づきやすいようにして欲しい。植栽帯で緑は増えているのですが、あの裏側には行きにくいのではないかと。だから、あまり長くしないで途中をもう少し短く切るとかいうことも含めて、その辺のアクセスのしやすさを工夫してもらえたらどうか。ここの裏面の高低差は、陣屋坂のA敷地に比べると影響は小さい感じですが、ここも多分、裏側の敷地に対してスロープ脇に壁面みたいなものが出てきますので、その辺については少し大事に扱ってもらったほうがいいかなと思います。ここに壁が出てくるんですね。これはあまり影響はないのですか。

(株式会社坂倉建築研究所)

車路の側面に地盤面が当たるような形になります。車路として見えてくる部分は高さ1メートル以内程度になりますので、植栽等で修景が可能だと考えております。

(国吉部会長)

いずれにしても裏面の方から批判されないように、壁面処理とかその辺は工夫が必要かなと。

(株式会社坂倉建築研究所)

承知いたしました。

(国吉部会長)

A敷地とBが敷地一番大きいのですが、おおむね課題みたいなものでさらに工夫していただきたいことについては申し上げたと思いますが、いかがでしょうか。

(関委員)

追加の質問です。11ページの真ん中の断面図①で、建物後ろ側の、山手本通り側と逆側の敷地が傾斜して、隣のC敷地の駐車場のレベルまで下がっているような感じの図面なのですが、これは。

(株式会社坂倉建築研究所)

8ページの図面で、陣屋坂と反対側の岩崎ミュージアム側については既存の高低差とか擁壁がありますので、岩崎ミュージアム側の裏に行くに従って低くなっていきます。なので、A敷地の中でも、フラットな宅盤の範囲もありますが、岩崎ミュージアム側はそのままなりでC敷地と同じレベルまで法面になっていますので、先ほど質問いただいた断面図は当該範囲を切った断面図になります。

(関委員)

現状の地形ですか。分かりました。

(株式会社石勝エクステリア)

勾配で大体1:3から1:2.5ぐらいで、人間でも歩けるぐらいの緩い勾配でございます。ですので、施主、設計者と話して、そこには樹林をつくって復活させようという形で、木を最初は3メートルから4メートルぐらいのものを植えて育成していこうと計画しております。それがB棟の後ろの斜面にも、つながらないのですが景観的にはつながっていくだろうということを考えております。

(鈴木委員)

素人なのですがすごく素朴な疑問ですが、A敷地の建物が道路に対して斜めになっているとかそういうことは多分、これは私の考えですが、99ガーデンというのをすごく意識して、ここと一体化するような形で前面にそういう公開空地をつくりたいというのでこういう形になったのではないかと私は推測するのですが、別にそういうふうを考えずに、そんなにここで公開空地を取らなくても普通の、さっきのB敷地のように、建物の前にちょっと緑地帯とかそういうものを取って、山手は本当に道が狭くて細いのでみんながここを歩けるようにしていただいて、建物は普通に素直に道に面して正面に、容積は同じぐらいのボリュームの建物が建てられないのですか。すみません、最初のところに戻って素朴な疑問なのですが、そのほうがよほど素直というか、素直に地域というか観光客も含めて通りやすいし、本当にこんなに立派な建物が建て、入っていいとなっても入っちゃいけない空間みたいな感じがやはり出てしまうと思うのです。そうではなくて、街路の一つみみたいな、延長みみたいな、B敷地の計画みたいにつくれば自然とそのまま真っすぐ歩けばいい話なので、工夫はすごくされて、99ガー

デンと一体化した大きな緑地帯を持つという意図はよく分かるのですが、別にそんなに考え込まなくても、私だったらそのほうが道を歩いていて楽しいなど。だって、この辺は公園がすごく多いところですから、公開空地があったからって中にわざわざ入って休みたいとか、あまりそういう気分にならないですね。ほかに行って休めばいいだけの話で、元町公園もあるし、港の見える丘公園もあるので、あくまでもここを歩くときは緑があって楽しいし、狭い歩道を歩かずに、ここは私有地だけどその中をちょっと歩かせていただくぐらいの感じのほうがここはすごくすっきりするのではないかと。素人なのですみません、そんな素朴な疑問を持ちました。せっかくこれだけ詰めていただいているのに今さら申し訳ないのですが、素人の率直な感想でございます。

(国吉部会長)

先ほど申しましたように、こういうふうに市民に公開しているんですよというふうにするのであれば、それなりの形態的な工夫もしていないと何かやはり、エントランス空間を豪華にただけではないかみたいにならないうえ、本当にこういうのを評価するのか、という感じになってしまいますから、基本的に事業者、設計事務所が、建物の使い方とかそういうのを含めて詰めてきたので根本的に変えてくれというのなかなか難しいかと思うので、この案で進めるのだったらその辺について先ほど申したように留意して、それなりのふさわしい広場の空間をつくっていただくことが必要だと思います。鈴木委員の気持ちは私も同じなのですが、あえて前に戻せとは言えないので、そういうふうにとまめたいと思いますが、いかがでしょうか。

以上で、特に緩和するA敷地、B敷地については、やはりきちんとやっておかないと説明もできませんので、その辺については本日、各委員から申し上げた、指摘されたようなことを含めて、市としても事業者の方と調整して進めていただければと思います。

(新井係長)

ご意見ありがとうございました。確かに、「特に寄与する」というところの評価をするのであれば、それなりに開かれた、皆さんに使っていただけるような空間としてつくらなければいけないのはそのとおりだと思います。特にA敷地につきましては、空間として広がりがあったとしても、なかなか一般の方が利用できないのではないかとのご指摘については、今後も事業者と一緒にもう少し工夫ができないかということを検討していきたいと思っています。B敷地につきましても、今ご評価はいただいたものの、同じような観点からもうちょっと何かできることがあるのではないかとこののを全体的に協議してまいりたいと思います。

(国吉部会長)

せっかくですから、事業者の方、設計者の方、あそこに素材を飾ってありますよね。せっかくわざわざ持ってきてくれたので、ご説明いただいて。

(株式会社坂倉建築研究所)

敷地が多岐に分かれていますので、通底する素材感として、レンガタイルと呼ばれている素焼きのレンガをタイル状に薄くしてスライスしたものを外装の基本に据えていきたいのですが、同じものをずっと使っていくとそれはそれで単調になってしまうり特徴が出ませんので、明るいレンガタイルといっても府狂う種類用意いたします。また、B敷地の3層目で洋館をモチーフにしながら少し立体的にアクセントをつけていますので、B敷地の濃い部分についてはこのようなレンガタイルで、こういうものを縦に張ることも横に張ることもできますので、例えばB敷地の回廊部分のような列柱になっているところは縦に使ったりして各敷地の特徴を出しています。また、同じような素材で、透かし積みによって、れんがだけで少し向こう側が透けているといったような現代的な使い方というのでしょうか、古い部分を取り入れるだけではないという解釈も進めていきたいと思っています。あと、F敷地のアースカラーを基調とした、少し色味のついたレンガタイルとの採用を予定しています。もともと立っていた建物はもっと赤い、本当にレンガ色の建物だったのですが、そこまで色見が強くないにしても、少しそういうものの記憶を継承したいと思っています。レンガタイルでエントランスから最上部までずっと仕上げちゃうのではなく、エントランス前については一部石材を用いて、明るくつやのある素材でエントランス回りと高層部の重厚部分のメリハリをつけて変えていきたいと思っています。F敷地はルーバー手すりを用いているのですが、ルーバー手すりは先ほどちょっと申し上げたテラコッタルーバーというれんがと似たような素焼きの自然素材になっていまして、できるだけ人工物ではなく、手触り、温かみのある素材を採用していきたいということで、今日お持ちしました。

(国吉部会長)

ありがとうございました。加茂委員、いかがですか。

(加茂委員)

それについてはもう本当に高級感のある、いいものではないかと思います。

(国吉部会長)

ありがとうございました。それでは、今後も一部残された課題を調整して進めてください。議題2、3、4のまとめはこういうことでよろしいでしょうか。

(新井係長)

A敷地とB敷地の敷地について今申し上げましたが、F敷地について何かご意見等ございましたらお聞かせいただけたらと思います。議題4になります。

(国吉部会長)

議題4、F敷地についてはいかがですか。

(新井係長)

こちらは特に緩和等はない形になります。

(加茂委員)

F敷地もここで審議が必要なのですか。

(新井係長)

こちらも谷戸坂に面している400平方メートル以上の敷地になりますので、審議対象になっております。

(加茂委員)

駐車場のところはターンテーブルで回るような計画なのですね。リモコンか何かで、そこに住んでいらっしゃる方はそれで回すという、何の障害もないところですよ。

(株式会社坂倉建築研究所)

そのとおりです。

(国吉部会長)

今回はA敷地、B敷地とF敷地ですね。その他のものは、G敷地は終わっているわけですよ。あと、C敷地とD敷地が今後出てくるのですか。

(新井係長)

C敷地とD敷地はこちらでの審議対象にはなっておりません。

(国吉部会長)

分かりました。

(関委員)

ちなみに、D敷地のところは、昔240番館というのがあって体育館になっていたところですよ。

(国吉部会長)

特にまずいというような感じはないと思います。割とコンパクトにまとまっているかと。隣は韓国領事館ですよ。F敷地については了解ということでよろしいですか。

(異議なし)

(国吉部会長)

A敷地、B敷地については課題がちょっと残っておりますので、よろしくお願ひします。以上をもって議題2・3・4は終わりたいと思います。

(休憩)

## 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（関内地区都市景観協議地区 中区本町2丁目20番）（審議）

事務局、関係者及び事業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。三井住友銀行が来られているようですのでお尋ねしますが、三井住友銀行の建物で、歴史的な建造物について保存・活用とかこういった事例はほかにどんなものがあるのか、ご紹介いただければと思います。

(株式会社三井住友銀行)

当行でこういった石造りの歴史的建造物というのは、この横浜支店もそうですが、名古屋に名古屋支店と名古屋上前津支店の2つがあり、大阪では大阪中央支店と、さらに大阪本店がこういった石造りの建物になっております。横浜支店が一番古いのですが、今まさにほかの支店も保存について進めているところがございます。具体的に言いますと、名古屋支店が再開発にかかって、これも保存するというところで進んでおりますし、大阪中央支店についても今、保存活用すべく検討している、そういったような状況でございます。

(国吉部会長)

どうもありがとうございました。関内地区の本町通り沿いの街並み——かつて銀行街だった歴史の踏襲、継承ということで、事業者の方のご配慮でこれだけでできてきたのは大きな成果ではないかと個人的に思いますが、その辺については感謝申し上げたほうがいいかなと思います。それを受けてこの計画について説明があったわけですが、各委員さんからのご意見等頂きたいと思います。関先生、保全委員会等にご参画されていたのですか。

(関委員)

資料2の2ページのプロジェクトの経緯のところに書かれていますが、三井住友銀行横浜支店保全活用検討委員会というのが組織されまして、横浜の近代建築について、特に関内の様々な建築について詳しい吉田剛市先生と、私も参加しました。それでいろいろな検討をやった経緯があります。三井住友銀行からもご説明がありましたが、本店の設計をしたアメリカの設計事務所が本店を本格的に担当する前に横浜ともう一つ設計して先に建設されたという経緯があり、そういう意味では横浜のまさに本町通りの震災後の建築の中ではとても格式もあり、ずっと使われ続けていって、今後も銀行の支店として使い続ける。かつ、復元といいますか、2面をオリジナルと同じように再建し、可能な限り当初の古典的な装飾のある石材のパーツを使えるという形で進んでいる、そういう経緯に至ったということです。検討委員会ではお世話になりました。

(国吉部会長)

ありがとうございました。吉田先生、関委員等が参画した委員会で残し方についての議論を行ったとお聞きしております。各委員の皆様からご意見等頂ければと思います。

(加茂委員)

こういう歴史的なものを残しつつという、すごい手法で何の文句もございませんが、質問させていただきたいのは、できるだけ現存を復元するという話で、部材をそのまま使うというのですが、実際のところ何%ぐらい、例えば外壁とか内部とかどのぐらい残るものなのかというのが素朴な疑問としてあります。

(株式会社日建設計)

何%というのは申し上げにくいのですが、保全活用委員会では、4ページ目の図面で黄緑色に塗られている部分が生け捕りを試みる範囲ということになっております。その趣旨は、やはり石なので高いところのものは安全上の不安があるということ、その一方で、この列柱は非常に歴史性が高く貴重であるという先生方のご意見の下、部位を絞って再利用を試みましょうということになっております。こちらは石の専門業者に外壁側も内壁側も調査に入ってもらっていますが、正直、やってみないと取れるのか取れないのかが分からないというところになっております。内壁側はねじもなく大理石という状態ですので、床についても壁についてもなかなか難しいのではないかと。取ろうとすると砕けてしまうのではないかと断言していますが、それもやはり壊してみないと裏に全トロが入っているのか部分なのか、のぞいてみないと分かりにくいなというところがございます。

(加茂委員)

すごくご苦労が多いと思いますが、すごくいいものができるんだと思います。特に内部の天井とかも左官でやられるんですね。

(国吉部会長)

天井は新規採用です。

(加茂委員)

新規採用でも今の技術の中でやられるのですか。

(株式会社日建設計)

左官そのものです。もちろん当時は石膏型から左官がつくられたのですが、今つくるのであればやはり落下が怖いので、GRG (Glassfiber Reinforced Gypsum) で落ちないようにしっかり裏の鉄骨も組んで復元を考えています。

(加茂委員)

すごく楽しみにしています。あと一つ余計なことかもしれませんが、このロビーのところは銀行店舗ではなくて、建物出入口と書いてありますが、横からはバリアフリーで入ってきて、ロビーに入っても銀行店舗には直接入れないというところなのですか。ガラスで仕切られているというか。

(株式会社日建設計)

こちらの空間自体が銀行店舗の一部として、ガラスで仕切った理由は、本来であれば銀行店舗なので完全オープンのロビーとしたいところではありますが、それをやってしまうと銀行店舗という用途上、例えば10人ぐらいの集団の方がいらしてどなたかガイドの方がご説明するなんていうことを銀行店舗の中でしていただくわけにはいかなくなってしまいます。あるいは小学生の団体が昼間のぞきに来ることができなくなってしまったということで、基本的には銀行店舗の一部でガラス越しに感じられる空間ではあるものの、皆様に見ていただけるようにするために、ガラススクリーンを間に挟んでカウンター空間はガラスの内側にあると。そうすれば、セキュリティの方が静かにしてください、走り回らないで出ていってください、走り回るのは困りますが、そのような注意をしないで見ていただける、ある程度自由度が上がるということで、銀行のほうでご配慮されたという形になっています。

(加茂委員)

そういうことなんですね。用がなくても逆に行ってオーケーみたいな。お茶できるような場所ではないということですね。

(株式会社日建設計)

そうですね。やはり銀行店舗のロビーです。

(加茂委員)

ギャラリーに資するということなんですね。ありがとうございました。

(国吉部会長)

そうすると、通常は、店舗の利用者は別の入り口から入るのですか。

(株式会社日建設計)

いえ、こちら(12ページ)に見えています復元部のエントランスから入って、そのまま真つすぐ進むとガラススクリーンのところにまた自動扉があって中に入ります。そもそも銀行ロビーは銀行店舗を利用される方に使っていただけないと銀行店舗としても困ってしまうので、ある意味巨大な風除室代わりになります。

(国吉部会長)

銀行は基本的に午後3時でクローズですよ。そうすると、この空間は午後3時でクローズですか。

(株式会社日建設計)

銀行の営業時間が午前9時から午後3時で閉店すれば表玄関も閉まるという形になります。

(国吉部会長)

土曜・日曜は閉じているということですね。

(株式会社日建設計)

銀行の営業時間以外は、セキュリティ的には銀行店舗の一部なので開け放しというわけにはありませんので、閉めております。

(国吉部会長)

分かりました。残して復元していただいたことは非常に感謝すべきですが、毎週とは言わず月に何回かは土日に見せていただくとか、そういう企画も銀行としてご検討いただければありがたいと思います。

(株式会社三井住友銀行)

限定公開のような取組もさせていただければと思っております。

(国吉部会長)

よろしく申し上げます。

(関委員)

補足ですが、現状の建物の写真が内部はあまりないのですが、ガラススクリーンのところにカウンターがあって、奥が吹き抜けで営業してここは客だまりみたいな、室内のオリジナルの意匠を復元していただくという形になっています。古典的な銀行建築のそういう店舗の形式というのを垣間見ることができるという復元になると思います。あと一つ、先ほどの石材のことですが、15ページに当初の工事の写真がありまして、これは目視しただけですけれども、例えば様式は、柱頭は一つの石材をそのまま彫刻して乗せているということで、貼り物ではないんですね。円柱に関しても鉄筋コンクリ

ートで躯体をつくってかなり分厚い石をきれいにフルーティングという溝彫りをして取り付けているとか、本物の石がたくさん使われているので、それを解体するときになるべく丁寧に取り外して再利用できるものはしていただくと。最大で今、正面の6本ですが、それによってはどこかのを持ってきて、5本になってしまうのか分かりませんが、そういう丁寧な解体工事をしていただけるとのことなので、本当にありがたいなと思っています。

(国吉部会長)

市のほうにお聞きますが、市街地環境設計制度を適用して緩和するということですよ。その場合の、公開空地といいますか、評価を担保するベースになるものは何なのか。ロビーと称する説明がありました。この残されたところは、市街地環境設計制度上はどういう評価のものなのか、その辺をご説明ください。

(石渡係長)

内部については、公開時間もありますので、公開空地に準ずる空地ということで、歴史的なものを復元していることに対して価値があるということで認めていく方向です。外部については、歩道状空地として見られる部分、公開空地として見られる部分、合わせて緩和を受ける方向で計画しております。

(国吉部会長)

そうすると、このロビーと称する残されたところは、公開空地に準ずるという評価なのですか。

(石渡係長)

はい。そのとおりです。

(国吉部会長)

市街地環境設計制度を適用して保存・修復された日本火災、今は別の名称になっていますけれども、あそこの場合も前の空間は公開空地になっているわけですが、基本的にあそこはできるだけ、お店をやっている間とはいうか、下にバーがあったり上にレストランがあったりするのですが、公開空地として人が出入りできるようになっているわけです。その辺の「準」という言い方が、完全な公開空地ではなくて、評価としては公開空地に準ずるということですが、銀行のセキュリティーに差し障りのないように、できるだけ公開するような機会を増やしてほしいということを申し上げたかったのですが、その辺は市としてどうですか。

(石渡係長)

17ページにありますとおり、右上の図面でいくと建物出入口というところから、大きな風除室があります。ガラススクリーンの中で店舗の窓口に入っていくという所になります。現状は銀行で振込する方とかそういう用のある人しか入れないようになっていますが、このガラススクリーンを設けたことによって、先ほど設計者のほうから話がありましたけれども、一般の方も入りやすいようにしたりですとか、ATMは土日もやっておりまして、その区域はガラスでATMに来た人が中を見られるとか、こちらの風除室側、オフィスビルへの入り口のところも、ここに仕切りがあるのですが、こういうものをガラスにしてもらって営業時間外も中を見られたり、そういう工夫はしていただいていると思っております。それと、最初の復元の際にそもそも論であったのが、先ほど言ったように中はあまり意匠的なものを復元しないのであればもう少し公開地的な活用を求めたのですが、今回は中のものも貴重で残すという中で、しかも銀行として引き続き使っていくということで、復元と使い方の2択の中で営業時間内ということになっておりますので、その辺は横浜市としても事業者と協議してきた結果と考えております。

(国吉部会長)

いずれにしても銀行のセキュリティーとか規定とかそういうのがあるのでその辺の苦しいところはあるでしょうけれども、公開空地に準ずるということでもありますので、先ほど申し上げましたような公開する機会とかそういうものをなるべく増やせるように、銀行のほうでも柔軟にお取り計らいいただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。本当は三井住友銀行の系列のカフェか何かがあそこにあつて、そこでゆっくりお茶でも飲みたいなという感じもするのですが、そういうことは銀行はあまりやらないですか。

(株式会社三井住友銀行)

銀行法上の制約がかなり厳しくて、基本、銀行は銀行以外やっちゃいけないというベースがございます。カフェをやつて皆様に提供したいのはやまやまなのですが、今の状況では難しいということがございます。

(国吉部会長)

カフェでなくても、たまにちょっと面白いイベントをやるとか、今後の利用についてはぜひできる範囲でご工夫いただきたいと思います。

(株式会社三井住友銀行)

引き続き検討させていただければと思います。

(国吉部会長)

よろしくをお願いします。歴史的建造物のところにだけ焦点が当てられましたけれども、高層部、外観のデザインなどについてはいかがでしょうか。多少特徴ある表情を持ちながらも、表情の違うガラス系でいって、できるだけ空に溶け込ませようとしているということですが、これについてはよろしいでしょうか。どうぞ。

(関委員)

20ページの夜間の印象と昼間の透明感がちょっと違うのではと思ったのですが、それはそうかなと思いました。それから、夜間景観に関して、銀行の営業時間が終わってもロビーの中の光が消えないで内側から光っているという工夫をさせていただいて、いいなと思っています。

(国吉部会長)

ちょっとお伺いしますが、このビル自体は全部銀行がお使いになるのですか。

(株式会社三井住友銀行)

現状ではそのような想定をしておりますけれども、入居部門もしくは入居会社が決まっておりますので、これからの検討になるというような状況でございます。

(加茂委員)

ディテールについてですが、19ページのファサードの部分を説明しているパースを見ると、天井のバックトランザム（無目なし）と書いてあるのは、表面から見るとガラスがあって、後ろにこの無目なしの部分の横が通っているということで、外観はこのパースのように、昼間に見ると縦長のガラスが通っているというものになるのですか。

(株式会社日建設計)

そのとおりです。なので、外側には何も部材が出てこないです。

(加茂委員)

出てこない。この無目なしと書いてあるバックトランザムの前はガラスがそのままずっといつているという。

(株式会社日建設計)

そうです。正確に申し上げますと、室内側から天井レベルでガラスに押し付けている部材があるのですが、それは当然ながら室内側で終わっていますので、外観上、ワンフロアは1枚のガラスに見えるという、そういうディテールにしています。

(国吉部会長)

では、この件については了承ということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

(国吉部会長)

よろしくをお願いします。全ての5議題を終えました。

(6) その他

(白井書記)

今回の景観審査部会は別途日程調整させていただきますので、よろしくお願いたします。

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、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、作成後、部会長に確認をいただいた上で公開いたします。

閉 会

(白井書記)

これをもちまして、第69回都市美対策審議会景観審査部会を終了いたします。

(国吉部会長)

皆様、ご協力ありがとうございました。

資 料

・次第、参加者名簿、第68回議事録

	<p><b>【議事 1】</b>  資料 1 都市景観協議申出書  資料 2 景観協議資料  資料 3 事業者提案に対する市の考え方について</p> <p><b>【議事 2】 【議事 3】 【議事 4】</b>  資料 1 都市景観協議申出書  資料 2 都市美対策審議会景観審査部会での審議について  資料 3 景観形成の考え方  資料 4 事業者提案に対する市の考え方について</p> <p><b>【議事 5】</b>  資料 1 都市景観協議申出書  資料 2 景観形成の考え方  資料 3 事業者提案に対する市の考え方</p>
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>