

■第101回 横浜市都市美対策審議会議事録

議題	1 「(仮称)関内地区景観計画」素案の一部追加について(報告) 2 北仲通北地区の開発事業計画について(審議)
日時	平成19年2月23日(金) 午後6時00分から午後9時00分まで
開催場所	万国橋会議センター401・402号会議室
出席者 (敬称略)	委員:岩村和夫(会長)、卯月盛夫、並木直美、齋藤裕美、山崎洋子、吉田鋼市 オブザーバー委員:北沢猛 幹事:浜野四郎(都市経営局長代理・政策部政策調整担当部長)、香林仁司(環境創造局長代理・担当理事(環境保全部長))、高橋和也(まちづくり調整局長代理・土地利用・規制担当政策専任部長)、風間亨(港湾局長代理・港湾整備部長)、鈴木伸哉(都市整備局長代理・都市企画調整担当政策専任部長) 書記:国吉直行(都市整備局上席調査役)、小沢朗(都市整備局都市デザイン室長) 関係者:北仲通北地区再開発協議会(4名)
欠席者 (敬称略)	委員:大方潤一郎、幹事:道路局長
開催形態	公開(傍聴者13名)
決定事項	・「北仲通北地区の開発事業計画」については、本日の意見を踏まえ、引き続き検討を行い、次回の審議会において再度説明を受ける旨了承した。
議事	1 「(仮称)関内地区景観計画」素案の一部追加について(報告) 「(仮称)関内地区景観計画」素案について、屋外広告物に関する扱いについて前回の補足説明があった。 意見 ・特になし。 2 北仲通北地区の開発事業計画について(審議) (事務局から、前回審議会以降本日までの調整経緯の説明) 前回の審議会の後、その議論を踏まえ次回以降に向けてどのように準備すべきか、市と協議会とで調整してきた。具体的な調整にあたっては、岩村会長、卯月委員にお願いして2月8日、2月20日の2回の議論に加わってもらい御助言をいただいた。

ガイドライン基本編について協議会の説明があった際の主な意見については、“ガイドラインの構成が整っていない”“コンセプトを明確化すべき”“将来的な高層棟4棟でのフォルムが分からない”“団子状がいいかどうか疑問”“周辺地区とのつながりも検討すべき”“開発後の継続したマネージメントも実現してほしい”など。

また、デザインガイドラインについて再検討案の説明があった際の意見としては、“デザインガイドライン担保の仕組みに課題がある”“高層4棟のまとまりについて具体的な形がわからない”“高層群としての全体の魅力を検討すべき”“A4タワーについて幅の広い面に関する対応や前提となる比較案の根拠の説明が必要”などがあった。

(資料2-1都市計画フレームと資料2-2北仲北デザインガイドラインの関係について)

・従前の「北仲通地区まちづくりガイドライン」に定めた「まちづくりの目標」の考え方について、どのように対応しているのか。

(事務局)この目標については、開発の内容をできるだけこの方向に誘導していくべき目標として当時定めたものであるが、業務・商業の機能等について、現時点で事業者側が具体的に決めた内容はない。

・北仲通の南地区の建物を合わせて、景観的にあるいは街としてどう作り上げていくかということについて、市はどのように考えているのか。

(事務局)北仲通南地区では地区計画が都市計画決定されており、アイランドタワーのほか190mの高層建築物が建つ予定であるが、その状況の中で、水際のプロムナードを南と北で一体的に連続した形を目指すとか、馬車道駅との連結により北と南が一体的になるような開発を目指してもらいたいということは、従前のまちづくりガイドライン策定当時から検討されたところである。

・「街づくりの目標を達成する仕組み」で、基本は100から150m、更なる貢献があれば上限を伸ばすと書いてあるが、昨年のまちづくりガイドラインの委員会の中でも具体的にどういう項目でそれを評価するかはあまり議論していない。“更に”というのはどういう議論に基づいているのか。

(事務局)例えば、今回の帝蚕倉庫その他歴史的建造物の保存をできるだけ良好な形で取り組む、というのが「特別な貢献」の一つと考えられ、容積率加算の仕組みとして歴史の評価を行っている。ただし、これにより高さ容積の加算を二重に評価するのではなく、分けて評価する考えである。

・まちづくりの目標の中で重要視していたのは、国際競争力のある業務、オフィス機能や中枢管理機能だ。これを実現してもらいたいというのが従前のまちづくりガイドラインの会議での大きな目標だった。そういった機能面の話が、このデザインガイドラインの中では良く見えない。

・デザインガイドラインを議論するのであれば、北仲通南地区と一体で議論をしないと趣旨に合わない。通りの景観問題は大きいので、北と南全体で材料を用意してもらわないと判断できない。

・市は地域貢献と地区の魅力づくりに関し、今回出された案が良ければ高さ200mまでの緩和と容積600%までの緩和をしたいと言っており、都市美審

として地域貢献と地区の魅力づくりを評価したときに、都計審に対してこれらの緩和にOKを出すということのようだが、地域貢献に見合った容積の加算の仕組みが抽象的で市民への説明責任を果たしていない。その説明がこの場でなされ、都市美審として納得したときに、初めて都計審に送れるのではないか。

(事務局)容積率の加算の仕組みは、市街地環境設計制度や特定街区などの既存の仕組みや、ポートサイド地区などの実例に準じて整理している。容積率の加算や高さの緩和については、都計審で議論されることになる。

・都市美審は、何を決定し、何を都計審に送るのか。

(事務局)都市計画のフレームは前提となるが、そのフレームの使い方如何で結果的に街の景観が混乱することもありうる。また景観については別途関内地区都市景観ガイドラインなどによる細かい規定もあるので、そのような制度を活用した景観面での工夫、都市計画フレームの使い方について、都市美審では議論してもらいたいことになる。

・高さや容積を緩和する上限の設定は都計審で行うのだろうが、その中身、景観的にここまでやっているなら緩和してもいいという判断はむしろ都市美審が行うのではないか。

・31mから上しかやらないという感じがする。まちづくりガイドラインの目標の5項目に基づいているということだが、これがデザインコードが決まってどうなるのかが良く分からない。具体的なデザインコードとこの5項目との関係が重要と言う気がする。

・割り増し分の容積が、マンション分譲に使われてしまうのか、あるいは文化施設などの地域貢献施設に使われるのかというところが気になる。

・入ってくる企業の質というのも次の段階としては期待する。オフィスのフロアが何平方メートルあるかによってどのような企業を誘致するのか分かるので、そこをちゃんと示してほしい。

(その他デザインガイドラインの内容、検討の進め方について)

・自然環境の面が気になる。風の通りや水際の環境、海の中の環境をどう守るのか。磯としての生態系を守ることについてどう考えているのか。

・環境への配慮について資料の中ではほとんど語られていないという印象だ。

(協議会)昔の護岸が残されている個所で水際の生態系が残されている場所はあるべく残し、既に失われている部分については、復元していきたい。今日の資料ではデザイン面が中心なので、環境面の話は次回以降説明したい。

・環境の話はデザインガイドラインの中で触れてほしい。デザインだけでなく、環境の問題やどのような街にするのかといった中身の問題も含めて出してもらわないと判断できない。

・歴史保存のエリアやADMC(アジア・デザイン・マネージメント・センター)というのは、どちらかというと森ビルエリアのようだが、水際の大和地所エリアはどのような貢献をしているのかが分からない。

・タウンマネジメントを考えるためには、第二合同庁舎も協議会のメンバーに入れて検討を行っていくべきだ。

・ガイドライン内では、“この計画はすばらしい”という前提で様々な表現がなされているので、意味がよく分からない部分が多い。資料からしか判断できないのでもう少し判断しやすい資料にして欲しい。例えば、通景空間として示されているところが低層ビルにさえぎられていたり、歩行者ルートに車椅子等が通れるのかどうかなど、分からない。

(資料2-3:A-4地区タワーの考え方について)

・ランドマークの肩の部分、180mのところから緩やかに低くなっていくスカイラインを構成すべきだ。市街地側が最大75m、新港が45mと緩やかに下がっていき、既存の合同庁舎の100m、南地区の190mと、それらを線で結んだスカイラインを基本に置いてもらいたい。高さを貢献度により200mにするという判断の際にも、スカイラインについては今言った考え方が基本にある。

・100～150mという目安についても議論があったわけだが、そこからさらに上に乗せていく議論というのは「特別な」貢献が無いとできない。その貢献が“何か”ということを具体的に示してほしい。

・「四角形状のタワーとの比較検証の結果、差異が無いことを確認した」とは書いてあるが、「良くなった」とは書いていない。「良くなった」ことを評価して高さについてのボーナスをカウントしていくのであるから、“更なる貢献”が何かというのを具体的に示してもらわないといけな。

・“更なる貢献”としては国際貢献云々などの話もあるのかと思うが、“空間的な貢献”、例えば分かりやすい話としては、高さ150mではボリューム感が大きくなる場所を、200mにすれば非常にスレンダーになり、辺りに日照が回る、というようなことなどを明確にすべきだ。

・横浜の港周辺のビル群のスカイラインが優れているところは、流れるメロディのようにやわらかく波打つスカイラインが造られている点だ。今回の案では他の3つの高層ビルもすべて同じ高さになっているが、ぜひ、やわらかい音楽を奏するようなスカイラインを、MMの反対側の北仲北地区でも造ってもらえれば、港周辺のビル群のスカイラインの美しさがさらに強調されると思う。

・資料2-3の2ページの図は光の当て方が逆で、現実とは違う。実際には水際は北側なので真っ暗になる。

・森ビル等の後に建てられる地権者のビルの設計が、森ビルのタワーに対抗して自己主張してくるようなことがあると、まちなみの景観が崩れる。協議会の中でリーダーシップを取る者が、地権者それぞれの主張を調整し統一感のある意匠に誘導してほしい。

・デザインガイドラインの中で、高層ビルについてどこまで書くかというのが重要。何らかのコンセプトがもし今あるのならば、それをデザインガイドラインに書いて担保すべきだし、そのコンセプトに合ったデザインとなる建物を計画すべきだ。

	<ul style="list-style-type: none">・今回A2地区が出ていないが、同時進行しているものなので、資料に入れてほしい。・時間が無い中でやっているの、いろいろ資料を揃えるのも大変だろうが、次回までに今日指摘された事項を反映したものを出してもらいたい。
資 料	1 第101回横浜市都市美対策審議会資料(A4・一部A3、78ページ) <ul style="list-style-type: none">・資料1 (1-1(PDF,349KB)、1-2(PDF,0.97MB)、1-3(PDF,178KB)・資料2 (2-1(PDF,1.31MB)、2-2(PDF,1.2MB)、2-3(PDF,1.55MB))
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本日の議事録については、会長が確認する。・次回の日程等は3月12日夜の日程で後日調整する。