

■第2回 横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 北仲通北地区都市景観協議地区の素案について(審議) 2. 北仲通北地区デザインガイドライン(案)について(審議)
日時	平成19年9月3日(月) 午前10時から12時まで
開催場所	横浜市庁舎 5階特別会議室
出席者 (敬称略)	<p>委員 岩村和夫(会長)、北沢猛、卯月盛夫</p> <p>書記 立花誠(都市整備局都市づくり部長)、国吉直行(都市整備局上 席調査役)</p> <p>関係者 北仲通北地区再開発協議会(3名)、小沢朗(中区区政推進課 長)、守 英雄(都市整備局都市再生推進課長)</p>
欠席者 (敬称略)	委員 吉田鋼市
開催形態	公開(傍聴者12名)
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 北仲通北地区の都市景観協議地区については今回の審議 で出された意見を踏まえ文言等の修正を行った上、説明会 の手続きを行うことを了承する。 2. デザインガイドラインについては、今回の意見を踏まえ、再 度修正を行う。
議事	<p>北仲通北地区都市景観協議地区の素案等について(資料1－ 1、2) 横浜市より説明があった。</p> <p>北仲通り北地区デザインガイドライン(案)について(資料2) 北仲通北地区再開発協議会より説明があった。</p> <p>意見 資料1－1、2 (地区計画の認定基準について)</p>

・地区計画の認定基準とはどのようなものか。また、その位置づけはどうか。

(事務局)

容積の認定基準と形態意匠の認定基準を考えている。位置づけとしては、地区計画の内容を判断するための行政側の基準となり、積極的に公開されるものではないが、本日都市美対策審議会で議論される行為指針の内容と同じ趣旨で定めるので、運用が極端に緩和されることはない。

・それを明快に誰でも答えられるように整理しておいたほうがよい。

(地区計画と都市景観協議地区の運用について)

・北仲通北地区では、景観計画を定めずに、地区計画を定めると言うことか。

(事務局)

地区計画の形態意匠条例も景観計画も景観法に基づくものであり、制度的にどちらの手法を選択するか決める必要がある。今回は、景観計画でなく、地区計画の形態意匠条例を採用した。

・行為指針を地区計画の関連する指針として運用するとあるが、具体的にどういうことを意味しているのか。

(事務局)

地区計画で地区施設は位置しか定まっていない。具体的な整備内容に関して行為指針を参考に整備をしてもらい、地区計画の届出をもらう。

<都市景観協議地区素案について>

(文言の整理について)

- ・水平方向と垂直方向の分節化の言葉遣いが逆になっている。
- ・超高層棟の配置に関する区域図で、「約」という言葉がついているが、基準なのでつけるべきでない。
- ・歴史的建造物の曳屋をするので、「現地で現物を保存」にはならないと思う。
- ・いずれにしても、文言についてはもう一度整理してほしい。

(超高層棟の眺望景観について)

- ・案に超高層棟について「板状とならないようにし、タワーとする」とあるが、今の計画についてどう判断しているのか。
- ・超高層タワーについては、上部のパブリックな利用ができるよう

考えるべきだ。

- ・高層棟の上部に不特定多数の人が入れるのは非常に重要だ。ぜひ、行為指針にもその文言は入れるべきだ。
- ・「4棟の美しい調和」というキーワードを入れるべき。
- ・また、14の視点場からの眺望景観についても、新たな項目を立てて入れるべきである。

(事務局)

- ・A-4タワーについては、なるべくスリムになるような工夫をしてもらった。そのような工夫により、ぎりぎり許容限度に収まっているかなと感じている。
- ・超高層上部のパブリックな利用については、A-4タワーのホテル棟で実現をしたい。
- ・「4棟の美しい調和」、14の視点場の項目についても新たに付け加える。

(歴史の継承について)

- ・旧B棟と旧C棟の間の空間は、倉庫間の特徴的な空間であり重要であることから、行為指針にしっかり明記した方がよい。
- ・「試験灯台の復元などブラントンの顕彰」と1つの項目として記載するのではなく、両方とも実現して欲しいので、試験灯台の復元・ブラントンの顕彰とわけて記載すべきだ。

(事務局)

- ・ご指摘の事項について修正する。
- ・試験灯台の復元は、市としての姿勢を示しているが、協議会が合意している事項ではない。このほか、万国橋ビルのファサードの復元、荷揚げクレーンの活用、ブラントンの顕彰も協議会との合意事項ではないが、実現に向け協議をしていきたい。

(環境配慮について)

- ・環境に関する記述が弱い。特に環境に関する項目が、エリアマネージメントに入っているのはおかしい。別に分けて記載すべきだ。
- ・CASBEEのSを目指すことを記載できないか検討してもらいたい。
- ・緑化についても、屋上緑化を進めるなど緑の量を増やすことをいってもらいたい。

(その他)

- ・港の方向に抜けるビューコリドーは、ある程度歩行者レベルを想定していると思うが、そうすると歩行者ネットワークと考え方が整合

していないのではないか。

・点字ブロックについて、例えば北仲通北地区で統一したものができないだろうか。ユニバーサルデザインに関連する話だが、結構点字ブロックが乱雑な風景を創り出してしまう。

資料2

(全体開発コンセプトについて)

・全体開発コンセプトの「横浜の未来を牽引する高度複合機能の導入」で、どのような基本的な機能が入るのかは分かったが、例えばどういう街を目指して住宅はどのような人が住むのか、など事業者間で共通のイメージをもっていただきたい。

・オフィスについても、プロフェッショナルオフィスだけでは50,000平方メートルの床は埋まらないので、中核的な企業誘致をタウンマネージメントで進める活動を行うなどの方針を打ち出して欲しい。

(協議会)

・今の段階で精一杯かかせてもらったのが正直なところ。3年先のマーケットなどをにらみながら、ここでは、どちらかというところとハードよりのことを書いている。例えば住宅・業務・サービスなどの複合開発の中で住宅はどのような商品開発をしていけばいいのかということをやっている。首都圏において最高レベルのサービスを加えた住宅など、ある種のアッパーを狙いながら、横浜に人を吸い寄せる住宅地をつくりたい、そういう目標を掲げている状況だが、もう少し、具体的に話ができるようになれば、徐々にご説明したい。

・オフィスに関しても協議会で事業レベルのコンセプトを一緒に作って、そこでのキーワードを見据えられるともう少し具体的な目標が話せるかと思う。

・このプロジェクトは、地域への貢献を謳っているもので、横浜の都心の状況からこういう階層の人たちが横浜の都心に住むと活力が高まる、そういった住宅を整備しますということをお願いしたい。関内地区ではクリエイティブな産業を育てることを施策としているので、低廉な住宅があり、文化的な拠点となるなどの地域貢献的な配慮をしてほしい。

(高層棟のデザインについて)

・デザインは大分詰められるところは詰まってきたが、高層棟について、4棟のデザインの共通性、スカイライン、遠目に見た特徴を出して欲しい。上層部ではあまり強い色を使わないなどの考えは出ているが、これは一般的なことで、どういう群の景観をつくるか、そういうのを出すべきだ。

・前と比べてメリハリがついてきたと評価している。スリムな高層棟

と低層棟との組み合わせという項目が入っていること、群としてまとまりのある都市景観の形成、この2つが入っていることは評価する。しかし、基本方針が実際のデザインガイドラインに対応していないと思う。高層部の頂部のデザインコードは基本方針を受けて書かれるべきで、高層部と頂部のデザインコードは分けるべきだと思う。

・4棟の群造形は、A4タワーとその他のタワーの1棟と3棟に分けて考えるしかなく、しかし、4つに共通するデザインがある。外形上は1棟と3棟で違うけれども、中景で見ると4棟にはファサードデザインの繋がりがあるいは変化がみえる、というようなコードが書けるのではないか。

・14の視点場から見た時に屋上設備が見えないようにという消極的な表現だが、4つの群造形が調和し、オールドアンドニューが感じられるなど積極的な表現にすべきである。

・高層棟最上部のパブリック性については、デザインガイドラインで記載されているが、ホテルだけでなく、住宅もパブリックな空間がとれないか検討して欲しい。

(協議会)

・デザインガイドラインでは配棟と色、素材のバランスで4棟の調和をとりたい。各棟のファサードデザインについてもかなり議論をした。1棟対3棟と分けは高さから自ずと決まるが、その先にデザインの要素を規定すると事業者の商品性を縛り上げてしまい、今はもう行き詰まっている状態です。事業的な時期、機能などが決まっていないB地区の事業者も含めて包括的に書ける指針があれば検討していきたい。

・高層棟の頂部デザインについて、切り分けて書くべきと言う指摘だが、協議会としては頂部について何か独自のデザインする考えはなく、高層棟の外壁がそのまま頂部まで連続して一体的なデザインとなることを想定している。そのため、高層棟の頂部とは一体的に記述した方がわかりやすいと考えた。

(環境配慮について)

・デザインガイドラインについては随分前に進んだという印象だが、環境配慮については記述が薄い。是非この項目にヒートアイランド化の防止を入れて欲しい。

・マネジメントと環境の話は密接で、この地区の車の台数の削減のためにカーシェアリングを進めるなど検討をして欲しい。

・デザインコードでCASBEEやLCCO2(ライフサイクルCO2)についても是非検討して欲しい。

その他

	<p>(事務局)</p> <p>9月6日に都市計画審議会では北仲通北地区の地区計画が審議される。都市計画審議会では都市美の審議状況などの説明を求められたら説明をしたいと思っているので、何かご意見がありましたら伺いたいと思う。</p> <p>(特になし)</p>
資料	<ul style="list-style-type: none">・ 第2回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会資料(A4・一部A3、30ページ)(PDF 16.1MB)
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 本日の議事録については、部会長が確認する。・ 次回の部会については別途調整する。