

### ■第3回 横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

<p>議題</p>	<p>1. 北仲通北地区先行街区計画案について(審議)  ア 北仲通北地区(A地区、B3地区)計画案について(審議)  イ 都市景観協議地区行為指針との対応状況について(審議)</p>
<p>日時</p>	<p>平成20年3月21日(金) 午前9時00分から午前10時40分まで</p>
<p>開催場所</p>	<p>横浜中法人会税経センター 2階研修室</p>
<p>出席者 (敬称略)</p>	<p>委員  岩村和夫(部会長)、北沢猛、卯月盛夫、吉田鋼市  書記  国吉直行(都市整備局上席調査役)、秋元康幸(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(3名)、守英雄(都市整備局都市再生推進課長)</p>
<p>欠席者 (敬称略)</p>	<p>書記  立花誠(都市整備局都市づくり部長)  関係区  小沢朗(中区区政推進課長)</p>
<p>開催形態</p>	<p>公開(傍聴者6名)</p>
<p>決定事項</p>	<p>今回の議論をふまえ部会にて再度審議する。</p>
<p>議事</p>	<p>資料1-1から資料1-5について北仲通北地区再開発協議会より説明。  資料2について事務局から説明。  (岩村委員)  大和地所さんの計画についてご意見をお願いします。  (北沢委員)  このような計画案を提示するときには、商業・住宅・オフィス等のボリュームなどフレームが分かる資料等を必ず添付して下さい。  立面を見ると栄本町線に面し、建物の線を揃えるということ</p>

ですが、橋を越えた大和地所さん側は1・2階が出っ張っているのですか。

(協議会)

3階の基壇部より上の階が3mほどセットバックしています。

(北沢委員)

基壇部がかなり通りに近く面しているのでバランスが欠けていると思います。

また、中央広場については、駐車場の出入り口などがあり建物の裏になっている感じがあります。立面から見ると、店舗も向いている感じがせず、閉鎖的な空間になっています。

分節というのは、分棟に近く2本の建物があるように見えるのが基本的な意味です。真ん中にカーテンウォールを入れていますが、シンメトリーな一体の建物のように見え、逆効果になっています。

コーニスもしっかり通さなければデザインの意味が無くなってしまいます。

色々な点で全体的なデザインをもう少し整理してもらう必要があると思います。

(卯月委員)

部会での議論の内容を整理する必要があります。これまで議論してきたデザインガイドラインに基づき、協議会さんが内部で全体デザインの調整を行い、デザインガイドラインで決めきれない部分を議論するなどもう少しポイントを絞らなければ、我々は細かいことを質問することになってしまいます。

A1街区は45mという高さで決めているが、A3街区が31mで連なっており、高い建物の妻側が見えています。また、A1街区の公園との関係などを考えると、どうも取り合いが気になります。45mの高さでもいいのですが、何かデザインを調整する方法があるのではないのでしょうか。A1街区とA3街区の境界での接続部分が、何の調整もしていないことが、この案では明らかにわかってしまいます。

北沢先生のおっしゃる分節化ですが、確かにファサードのデザインで分節化ということもありますが、A1街区とA3街区の分節化の考え方が異なっていることが最も問題です。そのあたりを協議会さん内部のデザイン調整部会で調整して欲しいと思います。

(吉田委員)

万国橋ビルのことになるのですが、タイルの色しか配慮していない。ファサードの復元を含めてといていたがそういうレベルになってないと思います。B地区については細かな議論がこれからはじまると思うのですが、とにかく万国橋ビルについてどうするか決めていく必要があります。

(岩村委員)

森ビルさんの計画についてお願いします。

(北沢委員)

この模型からでは分からないのですが、超高層棟部分が分棟になっていると見えるのでしょうか。

それと、超高層棟の足下について、復元する壁がどういう状況になっているのか一度見せて欲しいと思います。この模型の精度で超高層の議論をすることはまだできないと思います。

A1街区とA3街区について、デザインガイドラインの文言で見ると同じなのですが、並べてみると全く違ったデザインになっており、その調整をどうやってきたのか。また、戻り住宅も平面で見ると同じテストなのですが、立面で見ると全く違ったデザインになっている。それぞれが、個別にガイドラインを読んできましたということであった、まとまって同じテストにしてきたとは言えないと思います。

(卯月委員)

4棟の超高層棟の調和ということで考えると、高さの差から恐らく1棟と3棟というようなまとまりの調和を考えることになるのだと思いますが、それでも、1棟と3棟のデザインの考え方の共通点は何なのか、そして、大和地所のビルのデザインが決まったので、残りのB街区のタワーも同じデザインになるのか是非聞きたいと思っています。

(岩村委員)

協議会の中でどういうプロセスで今日の資料をつくってきたのか。協議会として一つのまとまったデザインを提示したとはどうも読めません。超高層棟も2棟だけ個別に提示したのか、それとも1:3という考え方があるのか、その辺について、協議会さんでご説明をお願いします。

(協議会)

ご指摘の調整については、正直言うとあまり始まっていません。戻り住宅のデザインも協議会のデザイン調整部会で出てきたばかりであり、デザインガイドラインを踏まえてそれぞれが持ち寄っている段階です。今後はブランディングなどソフト面を含めて調整を行う途中段階にでもご説明の機会を持ちたいと思います。

B地区の高層棟については、正直まだ決まっていないという状況です。卯月先生のご指摘があった、1対3というレベルには達していません。

(北沢委員)

協議会の中で全体の調整というのは是非やっていただきたいと思っています。ガイドラインの文言からイメージするのはそれぞれ

れ違うが、海側低層部分のガイドラインのモデルとしては、B街区のものが私は最も近いと思っています。そう言う面で見ると森ビルさんの低層部はやや上下関係がわかりずらくなっていると思います。また大和地所さんの計画は、分節化されていないため、ボリューム感が実際は大きくなるだろうと思います。また、戻り住宅も凹凸感がなく、もう少し配慮した方がよいと思います。

超高層棟についていうと、大和地所さんの超高層棟の帝蚕倉庫のレンガの色はもう少し落とし、森ビルさんと同じ感じにした方がいい。

(卯月委員)

無理を承知で少し言えば、低層棟、高層棟のデザインコーディネーターが一人づついるということで調整して欲しい。難しい課題かも知れませんが、日本を代表する開発とするためにも是非挑戦して欲しい。

低層棟については、いろいろと案が出ているようですが、超高層棟も前から言っているように4棟のハーモニーとのそれぞれの棟の質の高さを求めたいと思っています。森ビルさんの超高層棟については、質の高さとともにスリムに見せて欲しい。そう言う意味では、二つの棟にわかれているようなコンセプトをどうやってファサードの素材などで表現していくのか考えて欲しい。

また、残りの3棟についてもいいデザインとなるよう、超高層棟群をこうしようということを、できればコーディネーターをたててデザイン調整部会で是非やって欲しいと思います。

(北沢委員)

卯月先生の意見に賛成です。これは事業者にとってもメリットになると思います。別の場所で、開発の委員会をしていますが、この委員会では一人だけアーバンデザインを行う人をきめ、その人が全てを説明し、その人としか話さない様な運営をしている。そうしないと、各事業者個別の話になるからです。そう言う運営も是非検討して欲しい。

(岩村委員)

吉田先生、先ほどの万国橋ビルの話をもう少し詳しく話して欲しい。

(吉田委員)

今の案では、ファサードのデザインについてタイルの色しか考えられていません。万国橋ビルをどうするかということが考えられていないと思います。

(岩村委員)

これまでの意見をまとめたいと思います。

今回は、どういうプロセスで案を提示したかと言うことが問

題になりました。協議会さんの中のデザイン調整部会で全体を調整するような努力をしっかりと欲しい。それが、結局は協議会さんのためになることでもあります。また、この再開発ではいろいろな緩和を適用している。そういった意味でも是非努力をして欲しいと思います。

低層部と高層部のデザイン調整というのを分けると、高層部のデザイン調整は広域の景観にあたえる影響が大きい。この超高層部のデザイン調整はこれまで日本では行われておらず、是非日本を代表する例として欲しい。そうしないと、個別の事業計画毎に審議をすることになり、協議会としての機能が薄まってしまうことにもなります。

低層部のデザインについては、大和地所さんの建物がシンメトリーになり、分節化とは逆に一体化を表現していることになってしまっています。また、A1街区とA3街区との境界部で高さが違うために妻がはっきり見えるなど調整が必要だというご意見がありました。

B3地区については、万国橋ビルをどうするかということをおまえて、一つのシナリオを考えることが必要だと思います。

森ビルさんの超高層建物の足下の復元についてはどういう形で復元するか、今後詳しく説明をお願いすることになると思います。

(事務局)

全体としての調整の場については、協議会さんが設置することを聞いておりましたが、それがどう機能するかと言うことが問題なのかなと思います。

これまでは、ガイドラインを各事業者が読み込めば、調和した案になると言う善意の解釈でしたが、実際案が出てくるとバラバラになってしまうということが分かりました。また、海側の低層部で、ガイドラインの述べているところはB街区のイメージに近いということでしたが、実際の実施計画に落とすとばらばらになってしまい、その辺の調整方法を是非協議会さんに考えていただきたいと思っています。

また、計画を誰かが代表して話すということについても、協議会さんと検討していきます。

(事務局)

事務局として今回の議論をまとめさせていただきます。次の様な意見がありました。

- ・全体調整のプロセスについて、全体のコーディネーターをたてるなど協議会さんの方で検討をする。
- ・分節化について、大和地所さんの海側の低層部の建物がシンメトリーになり逆に一体的な建物であることが強調されてしまっていること、また、デザイン的にもっと凹凸感を出した方

	<p>がしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森ビルさんと大和地所さんの海側の高さの問題として、大和地所さん建物の妻側がみえるなど、全体としての調整をとるべきである。</li> <li>・大和地所さんの中央広場側が閉鎖的になっており、もっと賑わいなどを考えるべきだ。</li> <li>・森ビルさんの超高層棟の復元部分についてももう少し詳細に議論をする場を設けて欲しい。</li> <li>・URさんのビルでは、全体のシナリオを考えること、また、万国橋ビルの考え方をきめること</li> <li>・超高層棟のデザインについて、全体の考え方をまとめてデザインの調整を行うべきであり、その際はコーディネーターをたてるなど検討すべきである。</li> <li>・大和地所さんのビルの色で、レンガの色を使うのは、ちょっと濃すぎるため、もう少し落とすべきである。</li> </ul> <p>今後の進め方についてですが、今後、地区計画や景観協議で正式に都市美審にお諮りする事になりますが、その前にもう一度このような場を設けたいと思っております。日程についてはまたのちほど調整させていただきます。</p>
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <a href="#">第3回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会資料</a> (PDF 1.29MB)</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>・ 次回の部会については別途調整する。</li> </ul>