

■第4回 横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

議題	<p>1. 全体のデザイン調整状況について(報告)</p> <p>2. B-3地区の建築計画について(審議)</p>
日時	平成21年1月16日(金) 15時00分から17時40分まで
開催場所	関内中央ビル10階大会議室
出席者 (敬称略)	<p>委員 岩村和夫(部会長)、北沢猛、卯月盛夫、吉田鋼市</p> <p>書記 宮浦修司(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)、秋元康幸(都市整備局都市デザイン室長)</p> <p>関係者 北仲通北地区再開発協議会(5名)、内海貴志(都市整備局都 市再生推進課長)</p>
欠席者 (敬称略)	<p>関係者 小沢朗(中区区政推進課長)</p>
開催形態	公開(傍聴者9名)
決定事項	<p>今回の議論をふまえ、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発協議会に対し、都市景観協議地区に基づく協議の通知及び協議を行っていくことを了承。 ・関内地区の景観計画(全域)の景観形成規準<外壁>(ヒ)への対応について了承。
議事	<p>1 全体のデザイン調整状況について(報告)</p> <p>◆協議会から、全体の開発スケジュールを説明した。 (協議会)</p> <p>まず地区全体のスケジュールについては、区画整理事業をベースに基盤整備を進めており、1期護岸は今年4月頃に完成する予定。区画道路は引き続き工事を進めていく。現時点で、区画整理そのものが延びるという計画ではない。</p> <p>B-3地区の海岸通団地の建てかえ事業については、居住者に対し23年春頃の戻り入居を約束しているため、ことし夏から秋にかけてB-3棟の住宅を発注したいと考えている。B-2地区は、23年度中頃の土地譲渡計画を立てている。</p>

万国橋通りに面した建物は、既に解体の工事が発注されており、今月から実施していく状況。

大和地所の事業の現況については、国際的な金融不安や、不動産をめぐる市況の悪化等を踏まえ、着工時期や事業内容について、慎重に検討を重ねて事業を進めていきたいと考えている。森ビルの事業について、一部の新聞で二、三年おくれという記事が出たが、そういった情報は一切発信していない。昨年急激な建設費の高騰があり、当初予定していた事業の考え方が達成し得ないため、今年着工というスケジュールはおくらせたいということであり、今後の状況を見ながら着工時期、計画内容を考えていきたい。日新の事業については、予定どおり平成23年度以降の事業着手に向け検討を重ねている。

(岩村部会長)

何かご質問等ございましたら。

(質問意見等なし。)

◆協議会から資料1を説明した。

(岩村部会長)

報告であり審議をするものではないため、印象でも構いませんが、何か意見等ありましたら。

(岩村部会長)

主に低層の説明だったが、熟度として今どの段階か。また、どういうふうに詰めていこうとしているのか。大体の方向性は見えてきたということか、まだまだ初期の終わりぐらいの段階で今後も動いていく可能性があるのか。

(協議会)

B-3は、これから審議になるもので、方針はこれできょうと基本設計を進めている状況にある。A-1は、周辺街区との調整を踏まえて、基本設計のデザイン方針として、理解されていると認識している。

(吉田委員)

感想だが、海側の色が華やかになっている。形が簡単になり、そして華やかになったと感じる。万国橋ビルは、いろいろこれからまた出てくると思うが、復元する方向で形が出てきていて大変ありがたいと思う。

(岩村部会長)

模型の段階から見ると、整理されてきた印象があり好感を持って話を伺った。

(卯月委員)

B-3のところで、21mという高さ、少しセットバックした45mという高さがある。川沿いは31mという高さが連なり、万国橋のところは15mぐらいの角のところが少し低くなっている。低層部に4つの高さがあり、模型で見ると45mがかなり手前にあり、15mの角が少し寂しい感じがする。高さはどのように調整、議論されたかを伺いたい。

(協議会)

合同庁舎は厳然とあり、それに比べ万国橋ビルは高い。前提として、その高さの15mと21mがあるため、B-3は、区画道路を挟んで同じ高さで持っていこうという意図を一つ用いた。また、今の段階で、B-2の高層部デザインが何も出てきていないため非常に言いづらいところがあるが、B-2の用途構成について、とりあえず住宅系と想定しているが、例えば低層部はオフィスが入ってくる可能性もあるとすると、用途の違いがファサードにもあらわれてくる。そのあたりも含め、B-2のデザインは、高さ45メートルのB-3だけが突出しないようやっていくべきと思っている。

協議会の中で低層部の軒高さについて議論したのは、区画道路を挟んで統一しようということだけだと思う。

B-3は戻り住宅事業の中で、どうしてもこの場所しかないという中で、45メートルの配置、このL型の部分というのが決まっているところがあり、それを前提条件として受けているが、高さはまだそういう段階だということ。

(岩村部会長)

こちらの席側から模型を見ると結構おさまっているが、反対側から見ると確かに多少まだおさまっていないようにも思う。ただ、まだどうなるかはわからないのだろう。

(協議会)

B-2のファサードをもう少し上までかいた絵もあり全然違って見えてくると思うが、街並みの中でB-3の高層部は少し出てくるため、あらためて色やデザインの仕方も含めて、引き続き指摘してほしい。

2 B-3地区の建築計画について(審議)

◆議事(2)について、協議会から資料2、横浜市から資料3の説明をした。

(岩村部会長)

確認だが、資料3-1に「協議の方針」とあるが、協議をした結果の方針か、協議に当たったの方針か。また、その方針に基づいて事業者からこんな対応がありましたということか。

(事務局)

都市景観協議地区について説明すると、この協議は、まず事業者から都市景観協議地区の申請がある。申請は、事業者が各行為指針を読み込んだ上でどう対応しようと考えたかを示すものだが、それが資料3-1の3段目の「都市機構の対応」というところになる。次に、その考え方について、横浜市として、どこをどういう方向で協議していくかを返答するものが一番右側の欄になる。

(岩村部会長)

これは行政側の方針ということですね。

(卯月委員)

とても配慮されており敬意を表したいと思うが、ただ、先ほども申し上げたように、高さについて意見を言いたい。B-3地区の21mの部分と、壁面後退した45mの部分のデザインの仕方、ボリュームの設定は、関内地区の中であれば良いと思う。関内地区で今までやってきたことをかなり踏まえてやっていると思う。ところが、北仲地区は、31mや21mの低層部分と超高層という組み合わせの街区。21m、31mの低層部はヒューマンに分節化や色の統一をしようとし、それ以外のところは100m以上が4棟ある。そこに45mという高さのものが出てくると、この地区の設計の難しさがあるというのが原点だと思う。万国橋を渡って歩く方向で見ると、このLの字型の万国橋通り側に面した建物が45mというのがかなり突出していると思う。21mのラインはかなりきれいにそろっているが、壁面後退している超高層部というのは、はっきり決まっていないB-2のタワーは20メートルぐらい下がっている。合同庁舎はまだ決まっていないが30mぐらい下がっている。それに対して、今回のLの字型の住宅は、多く見ても10mぐらい。そのため、2つの秩序、低層部と超高層の真ん中に違う秩序が入っているところが、どう解釈したらいいかなということ。

さらに、Lの字型の万国橋通り側の建物の問題は、B-2タワーとのすき間が3mぐらいしかない。その奥には魅力的な中庭空間をつくる、自然と風が抜ける公開空地が奥にあると書いてあるが、どう見てもこの3mのすき間から強風が来てしまい、奥の中庭空間が気持ちのよい空間になるのかということに疑問を感じる。このLの字型の区画街路側の高さで万国橋側の高さを同じ高さにするのが、B-3街区としてふさわしいのかもしれないが、北仲全体を見たときに、少し不自然さが残るというようなことが最も気になった。区画街路側をもう少し高くして、万国橋側の住宅と壁面後退した部分を低くするというのもあるのではないかと感じた。

(岩村部会長)

補足をすると、無理な意見を言っているのかもしれないが、この模型全体を見たときに、多少違和感があるのはL字型の部分。全体のデザイン調整の中でどう議論されたかも伺いたいが、卯月委員の意見のように、L字型の部分の高さを変えることで大分印象は変わってくるのは確かだと思う。何かそういう経緯があればお話いただきたい。

(事務局)

高さは地区計画で定めており、A地区、B地区というふうに街区ごとに分けて、高さを定めている。細かく、B-2地区だけで分割して定めるという熟度までは、その当時達していなかったため、そのフレームを変えるのは非常に厳しいということだが、まず高さのところのポイントとなる。

(岩村部会長)

模型のつくり方かもしれないが、B-2の超高層の部分と住宅部分の間隔がとても微妙で、この微妙さが、本当にいい空間ができるか心配になるような模型のため、余計そういう印象が強いのもかもしれない。

(事務局)

B-2とB-3の間は横浜市も非常に気にしており、引き続き協議をしたいと考えている。場合によっては、B-2のほうを工夫してもらって選択肢も含めて協議していきたい。

(岩村部会長)

超高層が建つとすると余り選択肢がないだろう。いずれにしても、この模型のままだと少しづらい。

(協議会)

狭い空間だから魅力的な空間じゃないということも無いだろう。広ければ魅力的かという、それも多分違う。その扱い方と空間のしつらえ、表情のしつらえ方によって非常に魅力的にもなったり、そうでなかったりということになると思っており、駐車場の外壁の素材や緑の絡め方等でデザイン的に工夫していこうと考えている。ただ、卯月委員の意見のように風が吹いてとなると、海の近くで当然あり得るので、夏ならともかく、それが心地よいとは言えないと思う。素材と構成によって魅力的な空間になるように努力していきたい。

(北沢委員)

パースを見ていると低層部の3階から5階は扱いが違うが中が違うのか。かなりバルコニーが回っていて、柱はりがかなり強調されたデザインになっていると思うが、端的に言うと余りそれは好ましくないように見え、5階はそういう扱いになっていないため、ほかの階もそういう面をもっと強調したデザインにしたらどうかと思う。歴史的な建物が挟まれていて、それを尊

重するという説明でタイル等はよくわかるが、例えばシンメトリーに構成したという割には、中央部はデザインが違う扱いになっていたりして、割と均質感がある。歴史的建造物はセンターに少し正面のそれなりの装飾なり入り口の表現をすとか、高さを揃えながらも、コーニスの扱い等はもう少し何か工夫があったほうがいいのでは。それなりに工夫されていることはよくわかるが、にせものと言うと語弊があるが、ぺらっとした柱が入って、それで面をつくろうという気持ちはあるのに、バルコニーがあるために効果が半減してしまっている。せっかく歴史的なモチーフを使うのであれば、もう少し重厚感が出るように構成した方が良く思う。また、こういう街区型の建築であればこういう解き方もあるだろうが、欠けたようになっており、その端部のところの処理について気になる。

それから、横に回り込んだときに1階はお店が入っているが、階高が微妙に違う。街にとって今後非常に重要で、せっかくそこにお店やオフィスも入るといようなしつらえなので、できれば1階、2階の階高は合わせる工夫を。上の階は、確かに同じ考え方で計画するのも一つの手だろうが、万国橋側と横の面とは扱いを変えてもいいのではないかな。

高さの話があったが、一つの建物としてつながっているわけでもなく、どういうふうを考えているのか。なるべく合わせようという発想はわかるが、微妙にそれぞれ少しずつ変わってきてしまっているため、無理をしないほうがいいのではないかなという気もした。そういう意味で、高さに少し差をつけるのもあり得る選択だと思う。

(協議会)

柱は確かに非常に薄いもの。できるだけ合同庁舎の立面の柱のピッチ並びに縦線を強調したその雰囲気もこちらに加えていきたいという思いがあった。また、L型の両方が同じデザインでという指摘だが、この地域の低層部と高層部の色の調子を見ると、アルミやガラス、その他どちらかというと現代的な素材、軽い素材を用いながら軽い雰囲気にもとめていくのが中心的なテーマだったため、素材についてはそういう方向で整えていった。一つ一つの建物が完結しているかも知るが、2つ合わせて1棟という考え方をしていたので、それが他のブロックとの違和感となってしまう、それが2つの秩序があるとの意見になったと思う。

階高については断面で表現されているが、いろいろな理由から、結果的にこういう方向へ進んできたが、素材の質感と色を整えることによって一体感が生まれてくるから、こういうデザインもあり得ると推察をした。

(岩村部会長)

北沢委員の意見は、例えば庭のほうで商業施設として使いやすくするには、そろえておいたほうがいいのではないか、ということでは。恐らく天井高が低い店舗を想定してつくられているということか。

(協議会)

店舗の場所によって店舗の大きさは変えている。

(岩村部会長)

天井高が2,700と3,600で、ほぼ1m違う。

(協議会)

高さを21mで抑えているのが理由の一つで、片方は住宅であり、片方は事務所が入っているという、そのところで高さが変わってきている。

(岩村部会長)

全体の整理が少しおくれるとしたときに、店舗の張りつき方が当分どうなるのか。例えば万国橋通り側の店舗は人通りが結構期待されて、そこに張りつく可能性があるとした場合、もう一つのほうの店舗というのは、初期の段階では難しそうだという想定がされるが、店舗がない状況も想定されるのか。

(協議会)

夏から秋にかけて発注する予定でスケジュールを組んでおり、店舗をやる企業に幾つか当たっている。経済状況やよくないが、基本的には発注までには店舗、キーテナントは見つけないかと思っている。

(岩村部会長)

テナントは物販、飲食で言うとどちらか。

(協議会)

わからない。要は万国橋通りと区画街路側とでは店舗の奥行きも異なっていて、どちらかという万国橋通り側はそれなりの店舗が入り得るとらえているが、区画街路側は物販等は入りにくいだろうと想定している。小回りで細かく分割できることで、先ほどのオフィスとの関係も相まってこういう選択をしている。

(北沢委員)

これから長い間使っていく建物を考えると、接地階に近い1階、2階は、かなりいろいろなものが見えるように階高をゆったりとっておくことが良いのではないか。それが街の品格をつくっていく大きな要素だと思う。こうやって住宅のぎりぎりの寸法で接地階までつくってしまうと、非常に貧相なものになってしまうため、そのあたりは、事業者として少し頑張っていたくないかなと思う。

それから、このパースでは縦線を強調したようには見えない。CG上の扱いでそうなったのかもしれないが、この低層部は、もう少しそこをきちっとデザインしてほしい。バルコニーがこういうところに出てくるのはプラン上やむを得ないといいながらも、万国橋側は5階は前面まで使っているように見えるので、何か工夫を。

それから、賃貸住宅の下の方はもっとSOHO的な使い方をしてもいいだろうし、必ずしもバルコニーがゆったりしていることが余りこの価値を高めるようなことにはつながらない、という気がする。もう少し新しい利用を考えると、低層階はバルコニーがなくてもいいし、そのほうがデザイン的にもしっくりするので検討してほしい。

(岩村部会長)

プランニングの話に関連して質問するが、北沢委員から指摘のあったアウターフレームの中にならかなり大きなバルコニーがL型に入り込んでいて相当大きな面積になっている。これで賃貸部分の面積を限っているということだと思う。それが一番上の階に行くと、外側にサッシがついていて、バルコニーまで室内だと見える。そうするとかなり大きな賃貸もここに想定されているということか。

それから、4階の真ん中に広大なテラスがあり、意匠的にもここが一番特徴的な部分だと思うが、立面を見ると、一番そのところが3階と4階で分かれていて、背後の住宅のサッシが相当奥まって見え、なおかつそのわきに見えるテラスを構成する壁が、パースから見るとこれは何か開口部になっていないようなことになっている。つまりこれは多分見おろしができないようにということかもしれないが、片側に相当大きな壁が出てくるように見える。それは意図的にやっているのかどうか伺いたい。また、相当大きなテラスだが、賃貸をされる方が自由に使えるテラスなのか。

立面から見ると、ワンフロアぐらい上げたほうがそういう心配が少なくなるようにも思うがどうか。

(協議会)

全てが言いわけになるが、最初に何平米の住宅が幾つできるかという全体のフレームがあり、それを割り振って場所決めをしているが、たまたまこの真ん中に非常に大きなテラスができる。これは各階には無いが、前回の審議で指摘された外観の分節化等も配慮しながら考えていくと、低層部分も同じ高さで全部整えるよりも、2つの道路の両方のエレベーションを分節化しながら全体に一体感を持たせてという考えになった。そ

れと先ほどの住宅の規模及び戸数のバランス、その辺を総合的に判断してこういう方向を選択した。

(岩村部会長)

なかなか見ないプランなもので。

(協議会)

これは市街地のこういう場所だからこういうプランが生まれたというか、言うならば、もとのフレームが大きくて、その中に少し規模の小さい住宅が入っている。やはり場所といろいろな条件を考えると、余り大きな住宅もつくりづらいという経済的な理由もある。

(岩村部会長)

AX2からAX3が7.3m。AX1から2が5m。例えば7,300を5mにしろとまでは言わないが、もう少し短くしてそろえるとどういうことになるのか。つまり、バルコニーの部分が少なくなって、テラスも小さくなる気がするが、それはファサードがおかしくなるということか。

(協議会)

この計画は1階の自転車置き場や、店舗面積、荷さばき場、事務所の大きさなど、どちらかという下から決まってきた部分もあるため、住宅で少し余裕がある、余り見られないようなプランが結果的にできた。

(岩村部会長)

そういう意見もあったということだとどめる。

(吉田委員)

北沢委員の意見にあったコーニスだが、パネル、ひさしについて、このパースを見ると、軒裏が何か異様な青い色になっていたりしているが、こういうのもやっぱりしっかり考えていただきたい。

(協議会)

この部分を十分表現していないのだが、ひさしの一番先端にスチールのH型鋼を使っている。海の近くでもあり素材の選択が難しいが、鉄板を亜鉛の皮膜でカバーした。モスグリーンに見えているがグレーだ。

(吉田委員)

B-2のほうの協議案でも、結局、色を決めたのが万国橋ビルのファサードだから、関係していると思うが、この万国橋ビルの下のほうに何か青いのが入ってきているとか、それから、ファサードは正面だけじゃなく幾つもあり、側面も一応考えてもらっているが、万国橋通り側の反対側のほうまで少しくといいいのでは。

すばらしいと思ったのは、例えば資料2の02の右側のパース、これの一番奥にある旧生糸検査所がちらっと見える。そういう事も考えて、反対側を見たときどうなるかというようなことを検討してほしいと思う。

(協議会)

まだ確定的なことは申し上げかねるが、最低2面以上は復元しようと考えている。旧生糸検査所がパースのはるかかなたにちらっと見えているという感じが、万国橋ビルの継承と書いています赤線で囲っている部分、折り返しがおのおの少しずつはついている。

(吉田委員)

それをできれば4分の3とかで、国の登録文化財等も希望している。

(協議会)

模型について説明すると、せっかく復元するのであれば、同じ色と考え、これがもともとの色だ。

(吉田委員)

いい色ですね。

(協議会)

今、表面に塗装か何かしてあったのを削って、それで実際の色を出してみた。

(岩村部会長)

先ほどのつながりになるが、4階に大きなテラスがあり、パースを見ると、テラスの側の飛び出している部分の壁がたち上がっていて、一部白い窓になっている。採光をそこでとろうとしているのか。若干気になるのは、L字型で回っているバルコニー、アウターフレームの中に回っているバルコニーが、片や住宅のサッシ、片やテラス側のバルコニー側の端部の壁で囲まれている、そんな空間と理解してよいか。

(協議会)

下の住宅ののぞきとか、先ほどプライバシーの問題と申し上げたのはこの壁のことを言っていたのだが、要は、大きなテラスについて、光は取り込んで少し明るいけど、下も横も見えないという、そういう素材でしつらえたい。

(岩村部会長)

その横側もやはり壁。このパースだと、壁の面積が相当大きいように見え、いずれにしてもかなり囲まれた、ほとんど三方囲まれたバルコニーと見えるが、それはそういうことですね。

もう一つ、パースに万国橋通りと区画道路との角の絵が出ていますが、この角のつくり方に関する考えを確認したい。木が1

本立っていて、ベンチがあり人が座る形。一方で、テントのシミ出しは想定されていないのか。

(協議会)

パースの絵はまだ検討中である。ご指摘のような店舗との関係もある。やはり街角の魅力をうまくつくっていくという意味では、今後、さらに検討したい。

(岩村部会長)

大事なところだと思うので、この辺を魅力的にしていきたい。

出たご意見を多少まとめると、一つは低層部に関して、1つけ柱的な壁柱が必ずしも必要なのかどうか。エレベーションで見たとき、それがあらないでは変わってくる。スケール感として違ってくるということもあるし、合同庁舎のほうとの連続性というご説明があったと思うが、もともと機能が違うことから、それを整える必要がどこにあるかということだったと思う。いずれにしても、中に入る建物の機能との関係で、多少入れ違えて良いのでは。

もう一つは、2低層と超高層というボリュームが北仲地区の大きな特徴である中で、45mの高さがここだけかなり特徴的にあらわれてきている。全体から見ると少しそこだけ違和感があるように見えるが、多少でも高さ等の調整をすればという話があった。ただ、これは容積がまだ十分余っている。地区計画としての規定があって、どんな調整ができるかわからないが、卯月委員としては、景観として見たときにL字をそのままそろえるのが良いのか、という意見。

それからもう一つは、3かなり独特なプランの中で、要するに住居のタイプがもともと決まっていて、それを当てはめるところになったというお話があったが、それよりも景観のほうを重視したんだというご意見だったと思う。店舗の条件や、下から上に上げていくときに今のような形になった説明に対し、バルコニーや、アウターフレームの中のバルコニーなど、幾つか多少気になる点もあるという指摘だったと思う。

それから、4北沢委員からは店舗の階高について、ただ単に店舗の階高だけの話ではなくて、天井高が2.7mというのは低いのではないかと。長期的にこういう街を運営していこうとするときに、多少フレキシビリティを確保することが街の品格にもつながっていくのではないかと、というご意見。

こういう意見があったということをご参考にしていただきたい。

	<p>言い忘れたが、5L字型の中層部分の上に屋上緑化がされているが、多分人が上がれないところだろう。多少心配になるのはメンテナンスのことで、どういう緑化かにもよるが、場合によっては10cmぐらいでもセイタカアワダチソウが生え、その管理は結構大変。超高層から見えるというからには、相当管理をしないといろいろ文句も出るのでは。今後、屋上緑化については十分ご配慮いただきたい。</p> <p>最後に、6超高層部分と中層部分とのすき間については、今後ぜひご検討していただきたい。B-2がまだはつきりしない中で調整も難しいかと思うが、ぜひその辺はご検討いただきたい。</p>
<p>資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第4回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会資料 (PDF 27.8MB)
<p>特記事項</p>	<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。