

第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会議事録

会議名	第6回横浜市都市美対策審議会北仲通北部会
日時・場所	平成25年3月26日(火) 19:00~21:00 横浜市庁舎5階関係機関執務室3
出席者	都市美対策審議会委員：卯月部会長、関委員、野原委員、国吉専門委員 事業者：坂、松本(森ビル株)、三川(丸紅株)、福林(株東畑建築事務所) 関係者：六川(馬車道商店街協同組合理事長) 関係部署：小山(都心整備・みなとみらい21推進部長)、鈴木(都市再生推進課長)、奥村(都市再生推進課担当係長) 書記：齋藤(都市づくり部長)、中野(都市デザイン室長)、塚田(都市デザイン室担当課長)
概略・決定事項	・A-4地区の都市景観アドバイザーに国吉専門委員が選任された。 ・A-4地区の建物のデザイン等については、国吉専門委員にアドバイスをいただきながら、引き続き検討を行う。
議事要旨	

北仲通地区まちづくりガイドライン(以下、「ガイドライン」という。)について

- ・市よりガイドラインについて、平成17年度のガイドラインから変更した点について説明(鈴木氏)
- ・有識者等からの意見のうち、アーティストやクリエイターなどクリエイティブな活動をする人をどのように取り込んでいくかについては、今回のガイドラインの変更に反映できなかったが、今後具体的な開発計画の中でどのように実現できるか検討してほしい旨の要望を事業者へ伝えている。(鈴木氏)
- ・資料の5ページにある「地区の魅力を高める効果がある施設を極力導入する」という表現はとてもいいと思います。(卯月部会長)

北仲通北地区(A-4)の計画について

- ・今後の予定として、6月に都市計画提案を横浜市に提出、12月に都市計画変更決定を予定。同時にA-4地区の基本設計を12月中に完了し、年明けに実施設計に着手。平成26年秋には建築確認申請等の手続きを行いたい。(坂氏)
- ・以前の計画からどのような理由でどのように変更してきているのか説明してもらいたい。(野原委員)
 - 横浜市側としては、(当該地区は)特定都市再生緊急整備地域に位置づけられましたが、高規格な住宅や外国の方が住みやすい住居等が足りない。また、東日本大震災の影響もあり、防災デッキなどをつくり防災面の強化を図りたいと考えています。今の時代に沿ったものを入れていくということが変化の部分だと思っています。

それから、以前の計画案については、景観上の観点からいろいろと都市美対策審議会の先生方からもご意見をいただいて、丸みを帯びたような形状(ラグビーボール型)を採用しましたが、今の(経済)状況を踏まえながら事業性についてもある程度考慮しなければならないため、ラグビーボール型の形状の採用は難しいが、一方で景観上もよいものにならないため、再度都市美対策審議会でご意見をいただこうということです。(小山部長)

【建物の形状について】

- ・今回の建物のデザイン(形状)が採用された理由を教えてください。(卯月部会長)
 - 海側から見た帆のようなイメージと陸側(関内側)からみたときの四角い超高層ビルが並んでいるイメージを融合することによってシンボリックなファサードになるのではないかと考え、模型で検証をして決めました。(福林氏、松本氏)
- ・二つのものが合わさったようには見えない。帆のイメージのカーブが唐突に出てくる感じがあり、平面は四角なのに、立面のうち2面だけカーブを入れおり、立面と平面の統一感が出ていないように思える。(卯月部会長、野原委員)
- ・2つの形状(帆と四角)を合わせながら、パブリックフロアにまた違う要素を入れているがまだしっくりおさまっていないように思える。(卯月部会長)
- ・建物の角のエッジは、表現を工夫したほうがいい。(国吉専門委員)

(次ページへ続く)

(前ページから続き)

・帆のイメージというのはわかりやすいが、今回の案は立体感がない。曲線の使い方はもっとダイナミックにやらなければ効果が薄い。シンボル性やランドマーク性を表現したいのであればもっと工夫が必要。(関委員)

・以前のデザインはランドマーク性を強調しながら、この地区を牽引していく施設というデザインだったが、今回の案が当時目指していたあり方をうまい形でカスタマイズされていないように思う。(野原委員)

・住居部分にいくつかのルームタイプがあるとすれば、そのタイプごとにファサードにも反映されるほうが面白いように思います。(関委員)

【建物のデザインについて】

・低層部分で帝産倉庫のモチーフを引用しているので、上層部にまたそのモチーフを使用するのはどうかと思う。(関委員)

・アイランドタワーと合同庁舎などの周辺の建物と、本建物を含めた北仲地区全体のランドスケープとしてどのようになるかが非常に重要であると思う。(野原委員)

・様々な意見が出ている中で、全部を表現することに余りこだわらず、全体としてシンプルな象徴性のようなものに立ち戻ることも必要かと思えます。(国吉専門委員)

【パブリックフロアについて】

・前回の案では、150m以上にホテル機能があり、一方下層には歴史的建造物の保存があり、その点がこのビルの計画の特色であったが、今回の案ではほかの周辺のビルとの差別化がわかりにくくなっている。パブリックフロアと高機能住宅が今後強化され、この地区を引っ張っていく役割を期待したい。(国吉専門委員)

・土地活用の面から、パブリックフロアの使い方や高機能住宅における SOHO 機能などが発生しやすいような工夫など今後議論をしていきたい。(国吉専門委員)

・以前の計画であったホテル機能と比べると、パブリック性が少なくなっており、パブリックフロアでパブリック性を補完しようとするのであれば、より一層工夫が求められる。(卯月部会長)

・周辺ビルの 150m から突出している 150m から 200m までの部分の魅力がこの地区の魅力、あるいはプレミアム住宅の価値につながるという意味で、パブリックフロアと一緒にデザインしてほしい。(卯月部会長)

・パブリックフロアに人が惹きつけられるような魅力が一目でわかるようにしなければいけないと思う。(関委員)

・パブリックフロアについては、その時代の経済状況に左右されない経営をしてほしい。(六川氏)
→ 収益性を考えない、本当のパブリックフロアを想定しており、経済状況に左右されない運営をしていきたいと考えています。(三川氏)

・この地区のランドマークとして、海側と陸側(関内側)両方にむいており、特にパブリックフロアについても両側、フロア全体でツーフロアをぜひつくってもらいたい。(六川氏)

・市民がインセンティブを感じるようなパブリックフロアにしてもらいたい。(六川氏)

・屋上の利用も工夫したら、それもパブリックフロアになるのではないか。(六川氏)

・以前の計画を踏まえて、今回の計画が市民に親しまれる、または、市民も何か感じられるなど、公共性というものをどのように解釈して、どのように工夫しているか市民に説明できることが必要。(卯月部会長)

・パブリックフロアに文化施設とありますが、どのようなものを想定していますか。(卯月部会長)
→ 今後、市と協議しながら決めていきたいと思えます。(三川氏)

(次ページへ続く)

(前ページからの続き)

【低層部について】

- ・帝産倉庫について、移築から復元へ計画を変更する中で、復元の質が非常に問われると思う。(野原委員)

【エリアマネジメントについて】

- ・今の段階で事業者としてエリアマネジメントを考えていますか。(卯月部会長)
 - ほかの事業者も含め、かなり早い段階からエリアマネジメントを行っていくことになっています。ただし、どのタイミングで、どれくらいの規模で、どのような内容かは今後関係者と協議していこうと考えています。(松本氏)
- ・エリアマネジメントには、居住者も参画する予定ですか。(卯月部会長)
 - 予定です。(松本氏)
 - 住宅を増やしたことで、継続的に維持する収益を、会費だけでなくその他の方法で確保できる方法を見つけられると素晴らしいと思います。(卯月部会長)
- ・エリアマネジメントについては、地元と一緒にやっていくことも考えられます。(六川氏)

【その他】

- ・建物の階層は、何階になりますか。(国吉専門委員)
 - 57階です。(福林氏)
- ・地元としては、早く事業を着手してほしい。(六川氏)
- ・住宅について、賃貸ですか分譲ですか。また、戸当たりの面積はどの程度を想定していますか。(卯月部会長)
 - プレミアム住宅は原則分譲で考えています。その他については、まだ、決まっていません。ただ、今回の建物については、極端に小さいワンルームタイプは考えていません。(坂氏、松本氏)
 - ガイドラインにある多様な世代の居住や分譲・賃貸など多様な住居については、このエリア全体でバランスを取っていくイメージを持っています。(鈴木課長)

横浜市都市景観アドバイザーの選任について

- ・A-4 地区の都市景観アドバイザーに国吉専門委員を選任したい。(中野書記)
 - 全委員承認

