

6.14 景觀

6.14 景観

本事業の計画建物は、高層建物であるため、建物の存在により、周辺の主要な眺望地点などからの景観や圧迫感の程度に変化を生じさせるおそれがあります。

そのため、周辺の主要な眺望地点などからの景観や圧迫感の変化を把握するために、調査、予測、評価を行いました。以下に調査、予測、評価等の概要を示します。

【地域景観の特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化、圧迫感の変化】

	結果等の概要	参照頁
調査結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> 北仲通北地区付近では、北側は観光名所が点在する比較的開放的な景観、南側は業務・商業用途の中高層建物が高密度に立地した都市景観が形成されています。 対象事業実施区域周辺の主要な眺望地点としては、対象事業実施区域の南東側や西側の少し離れた地域に整備されている公園の見晴台や広場等が日常生活圏の眺望地点となります。また、対象事業実施区域付近は平坦な地域であるため、建物が高密度に立地した箇所からの眺望は困難になっています。横浜港沿いの公園や観光名所等が日常生活圏の眺望地点となります。 現在、対象事業実施区域内は時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺からは、比較的圧迫感を感じにくい景観が形成されています。 	p.6.14-5～ p.6.14-6
環境保全目標	<ul style="list-style-type: none"> 周辺景観との調和を著しく損なわないこと。 近景域での圧迫感の軽減に努めること。 	p.6.14-10
予測結果の概要	<p>ア 地域景観の特性の変化</p> <p>本事業の実施により、港町の歴史を伝える歴史的建造物が復元されるとともに、周辺街区と調和する新しく賑わいある街並みと、魅力ある水際空間が創出されるものと予測します。また、北仲通北再開発等促進地区地区計画において定められている景観軸のうち、本町五丁目交差点付近からの横浜港側への見通しは確保されると予測します。</p> <p>イ 主要な眺望地点からの景観の変化</p> <p>主要な眺望地点からの景観は、現在開発中（一部予定）の北仲通北地区及び北仲通南地区の開発ビルとともに計画建物の一部が出現すると予測しますが、遠方からはスカイラインに突出した大きな変化は見られず、既存の中高層建物群の一部のように視認されると考えられ、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。また、近景においても、計画建物の出現により景観が変化しますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p> <p>ウ 圧迫感の変化</p> <p>近景域においては、仰角 25° を越える領域に計画建物が新たに出現することになるため、圧迫感を感じやすくなると予測します。</p>	p.6.14-14～ p.6.14-29
環境の保全のための措置の概要	<ul style="list-style-type: none"> 市道万国橋通 7006 号線沿いは、歴史的建築物の軒の意匠、高さを継承させつつ、街並みの連続性を保ちます。 建物の形状、デザイン・色彩等については、眺望の調和や圧迫感の低減に努め、関係機関等との協議を経て確定させます。 圧迫感軽減効果として、利用者の視界に緑が絶え間なく入るよう、植栽計画において、緑の連続性に配慮します。 「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「横浜市景観ビジョン」、「横浜市景観計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。 	p.6.14-30
評価	<p>ア 地域景観の特性の変化</p> <p>本事業の実施により、港町の歴史を伝える歴史的建造物が復元されるとともに、周辺街区と調和する新しく賑わいある街並みと、魅力ある水際空間が創出されるものと予測します。また、北仲通北再開発等促進地区地区計画において定められている見通しは確保されると予測します。そのため、環境保全目標「周辺景観との調和を著しく損なわないこと。」は達成されるものと考えます。</p> <p>イ 主要な眺望地点からの景観の変化</p> <p>主要な眺望地点からの景観は、現在開発中の北仲通北 A 地区及び北仲通南地区の開発ビルとともに計画建物の一部が出現すると予測しますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。そのため、環境保全目標「周辺景観との調和を著しく損なわないこと。」は達成されるものと考えます。</p> <p>ウ 圧迫感の変化</p> <p>供用時には、計画建物が新たに視野に入ることになるため、圧迫感を感じやすくなると予測します。しかし、今後の詳細検討の中で、緑化計画の工夫、色彩や外壁材、デザイン等の工夫により、圧迫感は軽減できるよう努めていきます。そのため、環境保全目標「近景域での圧迫感の軽減に努めること。」は達成されるものと考えます。</p>	p.6.14-30

※調査・予測・評価等の詳細は、右欄の参照頁で確認願います。

1 調査

(1) 調査項目

調査項目は、以下の内容としました。

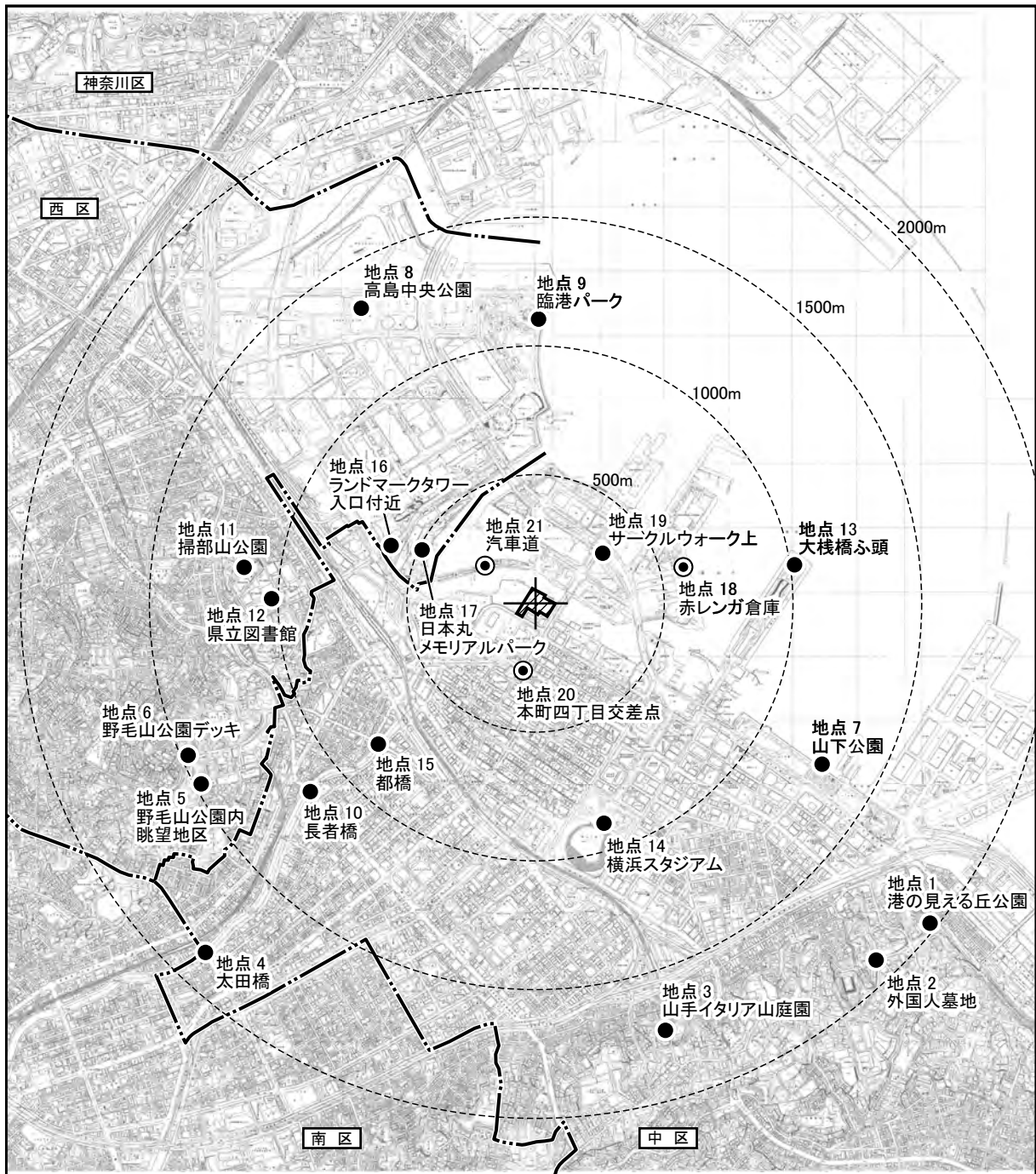
- ア 地域景観の特性
- イ 主要な眺望地点の分布状況
- ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況
- エ 圧迫感の状況
- オ 関係法令・計画等

(2) 調査地域・地点

- ア 地域景観の特性
対象事業実施区域及びその周辺としました。
- イ 主要な眺望地点の分布状況
対象事業実施区域及びその周辺としました。
- ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況
対象事業実施区域の中心から概ね 2km の範囲において、対象事業実施区域方面が容易に見渡せると考えられる場所、不特定多数の人の利用頻度や滞留度が高い場所を主要な眺望地点とし、図 6.14-1 に示す対象事業実施区域周辺の 21 地点（地点 1～21）としました。
- エ 圧迫感の状況
対象事業実施区域周辺の細街路上等の比較的通りの良い場所として、図 6.14-1 に示す 3 地点としました。
- オ 関係法令・計画等
対象事業実施区域に関する関係法令、計画等としました。

(3) 調査時期

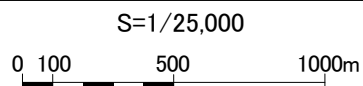
- ア 地域景観の特性、主要な眺望地点の分布状況・眺望の状況、及び圧迫感の状況
平成 27 年 10 月 19 日（月）
- イ 関係法令・計画等
主に既存資料の収集・整理であるため、特に調査時期は指定しませんでした。



凡例

-  対象事業実施区域
-  景観調査地点
-  景観・圧迫感調査地点

図6.14-1 景観・圧迫感調査地点位置図



この地図の作成に当たっては、横浜市発行の1/2500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平27建都計第9103号)

(4) 調査方法

ア 地域景観の特性、及び主要な眺望地点の分布状況

「地形図」等の既存資料を収集・整理及び適宜現地踏査を行って地域景観の特性を把握しました。

イ 主要な眺望地点からの眺望の状況、及び圧迫感の状況

現地踏査を行い、必要に応じて主要な眺望地点からの眺望の状況を撮影しました。

なお、撮影にあつては、表 6.14-1 に示す条件で実施しました。

表 6.14-1 景観写真の撮影条件

項目 \ 地点	地点 1	地点 2	地点 3	地点 4	地点 5	地点 6
使用カメラ	Nikon D600					
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G					
敷地境界までの距離	約 2,000m	約 1,900m	約 1,750m	約 1,850m	約 1,450m	約 1,450m
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m
項目 \ 地点	地点 7	地点 8	地点 9	地点 10	地点 11	地点 12
使用カメラ	Nikon D600					
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G					
敷地境界までの距離	約 1,250m	約 1,350m	約 1,150m	約 1,150m	約 1,150m	約 1,000m
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m
項目 \ 地点	地点 13	地点 14	地点 15	地点 16	地点 17	地点 18
使用カメラ	Nikon D600					
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G					
敷地境界までの距離	約 1,000m	約 900m	約 800m	約 650m	約 500m	約 600m
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m	+1.5m
項目 \ 地点	地点 19	地点 20	地点 21			
使用カメラ	Nikon D600					
使用レンズ	AF-S NIKKOR 28mm f/1.8G					
敷地境界までの距離	約 300m	約 250m	約 250m			
撮影高さ*	+1.5m	+1.5m	+1.5m			

*撮影地点での撮影高さを示しています。

ウ 関係法令等による基準等

以下の関係法令等の内容を整理しました。

- ・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」
- ・「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」
- ・「横浜市景観ビジョン」
- ・「横浜市景観計画」
- ・「横浜市環境管理計画」
- ・「中区まちづくり方針」

(5) 調査結果

ア 地域景観の特性

対象事業実施区域は、みなとみらい線馬車道駅から北東に直線で約 200mの位置にあります。

対象事業実施区域が属する北仲通北地区は、新たな開発により都市機能の集積が進む“みなとみらい地区”と古くからの中心市街地である“関内地区”の結節点に位置しており、「横浜赤レンガ倉庫」や「横浜ランドマークタワー」などの日本有数の観光名所が徒歩圏に点在する場所です。

そのため、北仲通北地区付近では、北側は観光名所が点在する比較的開放的な景観、南側は業務・商業用途の中高層建物が高密度に立地した都市景観が形成されています。

イ 主要な眺望地点の分布状況

対象事業実施区域周辺の主要な眺望地点としては、対象事業実施区域の南東側や西側の少し離れた地域が高台となっているため、これら地域に整備されている公園の見晴台や広場等が日常生活圏の眺望地点となります。

また、対象事業実施区域付近は平坦な地域であるため、建物が高密度に立地した箇所からの眺望は困難になっています。横浜港沿いの公園や観光名所等が日常生活圏の眺望地点となります。

ウ 主要な眺望地点からの眺望の状況

主要な眺望地点からの眺望の状況は表 6.14-2(1)~(2)に示すとおりです。

表 6.14-2(1) 主要な眺望地点及び眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
1	港の見える丘公園	2,000m	港の見える丘公園は山手地区の高台に位置し、北西方向に対象事業実施区域が立地します。高台に位置するため、眺望は良いのですが、主に北東方向の横浜港を眺望する形態となっています。
2	外国人墓地	1,900m	外国人墓地は山手地区の高台に位置し、北西方向に対象事業実施区域が立地します。地形を活かして墓地が形成されているため、眺望は良好です。
3	山手イタリア山庭園	1,750m	山手イタリア山庭園は山手地区の高台に位置し、北北西方向に対象事業実施区域が立地します。高台にあるため、眺望が良く、ランドマークタワーなど、みなとみらい 21 地区の高層建物を眺望することができます。
4	太田橋	1,850m	太田橋は大岡川に架かる橋で、北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、大岡川に沿って仲通南地区のアイランドタワーなどの中高層建物を眺望することができます。
5	野毛山公園内眺望地区	1,450m	野毛山公園から北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、北仲通南地区のアイランドタワーや神奈川県警本部などの中高層建物を眺望することができます。
6	野毛山公園デッキ	1,450m	野毛山公園から北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、野毛山公園内の高木によって横浜港方面の中高層建物が遮られるため、都心臨海部に近い立地で有りながら、緑豊かな景観を形成しています。
7	山下公園	1,250m	山下公園は横浜港に面した公園で、北西方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建物等を遠方まで眺望することができます。

注) 距離は、計画建物の高層部中心までのおおよその直線距離を示しています。

表 6.14-2(2) 主要な眺望地点及び眺望の状況

地点	主要な眺望地点	距離	眺望の状況
8	高島中央公園	1,350m	高島中央公園は、みなとみらい線新高島駅に近くであり、南東方向に対象事業実施区域が立地します。近年、みなとみらい 21 地区内に高層建物が整備されてきているため、公園内は構造物などなく開けた空間を有していますが、対象事業実施区域方面をのぞむことは困難です。
9	臨港パーク	1,150m	臨港パークは横浜港に面した公園で、南方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建物等を遠方まで眺望することができます。
10	長者橋	1,150m	長者橋は大岡川に架かる橋で、北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、大岡川に沿って仲通南地区のアイランドタワーなどの中高層建物を眺望することができます。
11	掃部山公園	1,150m	掃部山公園から東方向に対象事業実施区域が立地します。公園は高台に位置していますが、外周が高木により囲まれているため、対象事業実施区域方面をのぞむことは困難です。
12	県立図書館	1,000m	県立図書館から東方向に対象事業実施区域が立地します。駐車場からの眺望が比較的良い地点でしたが、近年、中層建物が隣接地に整備されたため、眺望範囲が限定されています。
13	大棧橋ふ頭	1,000m	大棧橋ふ頭は横浜港に面した公園で、東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、横浜港に面した建物等を遠方まで眺望することができます。
14	横浜スタジアム	900m	横浜スタジアムから北方向に対象が立地します。横浜スタジアム外周は緑豊かな横浜公園として整備されていますが、その外周は中高層建物の囲まれているため、対象事業実施区域方面をのぞむことは困難です。
15	都橋	800m	都橋は大岡川に架かる橋で、北東方向に対象事業実施区域が立地します。この地点からは、大岡川に沿って仲通南地区のアイランドタワーを比較的近傍で眺望することができます。
16	ランドマークタワー入口付近	650m	ランドマークタワーから南南東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する施設であり、JR 桜木町駅からペDESTリアンデッキを経て直接にアプローチできます。この地点はデッキ上であるため、横浜港方面を比較的遠方まで眺望することができます。
17	日本丸メモリアルパーク	500m	日本丸メモリアルパークは大岡川の河口付近に面した公園で、南南東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、北仲通北地区を始め、赤レンガ倉庫まで眺望することができます。
18	赤レンガ倉庫	600m	赤レンガ倉庫は横浜港に面した赤レンガパーク内にあり、西方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、限られた構造物（赤レンガ倉庫）しかないため、内陸部の中高層建物を眺望することができます。
19	サークルウォーク上	300m	サークルウォークは、市道高島台 295 号線に架かる横断歩道であり、南西方向に対象事業実施区域が立地します。地上部の歩行空間よりも高い位置にあるため、比較的遠方まで眺望することができます。
20	本町四丁目交差点	250m	本町四丁目交差点は、横浜第二合同庁舎に面した、対象事業実施区域周辺では比較的大きな交差点であり、北方向に対象事業実施区域が立地します。みなとみらい線馬車道駅の地下からの出口にあたり、不特定多数の人によって利用されています。
21	自動車道	250m	自動車道は大岡川の河口付近に面した港湾緑地で、南東方向に対象事業実施区域が立地します。横浜を代表する観光地であり、JR 桜木町駅や、みなとみらい線みなとみらい駅からワールドポーターズや赤レンガ倉庫まで続く歩行者専用の通路であるため、不特定多数の人によって利用されています。

注) 距離は、計画建物の高層部中心までのおおよその直線距離を示しています。

エ 圧迫感の状況

対象事業実施区域周辺は、対象事業実施区域の南側を除いて比較的開けた空間となっています。南側には、建物高さ約 45m の建物が接しています。

現在、対象事業実施区域内は時間貸し駐車場として利用している関係から、対象事業実施区域周辺からは、比較的圧迫感を感じにくい景観が形成されています。

オ 関係法令・計画等

横浜市では、都市の質の向上を目指して、港や歴史文化、水・緑などを大切にしたい魅力ある都市景観形成の取組が進められており、平成 16 年の景観法の施行を契機として、「横浜市景観ビジョン」と「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」（景観条例）が施行されています。

これら景観条例等による横浜型の新たな都市景観形成の仕組みは、景観ビジョンの理念を踏まえ、景観法に基づく景観計画などの基本的、定量的なルールを定めた地区において、さらに質の高い景観形成を図るため、景観条例に基づき創造的な協議を付加できるシステム（都市景観協議地区）となっています。

(ア) 「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」（平成 18 年 2 月、横浜市条例第 2 号）

この条例は、魅力ある都市景観の創造によって、地域の個性と市民等の豊かな発想が調和した、人をひきつける質の高い都市の実現を図ることを目的として定められた条例です。

この条例では、事業者の責務として、その事業活動を通じて、地域の個性との調和に配慮し、積極的に魅力ある都市景観の創造に努めること、さらに、横浜市が実施する都市景観の創造に関する施策に協力することが定められています。

なお、この条例では、魅力ある都市景観の形成を図る必要がある地区を「都市景観協議地区」として横浜市が指定することができます。現在、対象事業実施区域が属する関内地区は、「関内地区都市景観協議地区」として平成 20 年 4 月より施行されています。

(イ) 「横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例」（平成 7 年 3 月、横浜市条例第 17 号）

この条例は、環境の保全及び創造について、横浜市、事業者及び市民が一体となって取り組むための基本理念を定めるとされています。その中で、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、環境の保全及び創造に関する施策の基本的事項を定め、施策を総合的かつ計画的に推進して、次世代の市民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的とされています。

この条例では、事業者の責務として、事業活動に関して、環境への負荷の低減、そのほか環境の保全及び創造に自ら積極的に努めるとともに、横浜市が実施する環境の保全及び創造に関する施策に協力することが定められています。

なお、横浜市に対しては、都市の緑化、水辺の整備、快適な音の環境又は良好な景観の確保、歴史的文化的遺産の保全等を体系的に図ることにより、潤いと安らぎのある快適な環境の確保に努めなければならないとされています。

(ウ) 「横浜市景観ビジョン」(横浜市、平成18年12月)

横浜市景観ビジョンは、横浜市のこれからの景観づくりにおいて目指すべき方向性を長期的な視野に立って示されたもので、良好な景観をつくること、豊かな市民生活の実現につながることに加えて、観光や産業分野などを含めた都市全体の活力向上に結びつく大切な取組であることを、市民・事業者・行政で共有し、協働して景観づくりに取り組むための契機とすることを目指して策定されています。

この景観ビジョンでは、市内の各地域において目指したい景観の将来像を考える際の基本的な方向性が以下に示すとおり7テーマ定められています。

- (1)魅力的な街並みの形成
- (2)快適な歩行者空間の景観形成
- (3)歴史的景観資源の保全と活用による景観形成
- (4)水と緑の保全と活用による景観形成
- (5)屋外広告物の景観的配慮
- (6)生活空間の景観形成
- (7)想像力がかきたてられ、物語性が感じられる景観形成

また、この景観形成のテーマを踏まえ、地区ごとの個性を活かした景観魅力づくりとして、みなとみらい21地区と関内地区については、方向性が示されています。

みなとみらい21地区

- ・横浜の顔として、中央地区の近未来的なイメージと、新港地区の開港の歴史的イメージの対比を生かした景観形成を目指します。
- ・海や周辺地区からの眺望を意識した建物の配置によるスカイラインの形成を目指します。
- ・海に向かって見通しを確保するとともに、各建物の建て方の工夫によって、街の中のどこからも海や港が感じられることを目指します。
- ・個々の建築物が過度に主張しあうことのないよう、地区ごとに質感や色彩について調和のとれた景観形成を目指します。
- ・活力ある都市活動を象徴する、夜景の演出を目指します。

関内地区

- ・港や山手の丘からの魅力的な眺望に配慮した景観形成を目指します。
- ・ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出による良好な景観形成を目指します。
- ・海辺から街を眺める眺望地点の創出や、港に面した建物の設えなど、港からの眺望を意識した街並み形成を目指します。
- ・街中から港や歴史的建造物が見通せる景観形成を目指します。
- ・歴史的建造物を景観資源として保全活用し、開港以来の歴史と文化の蓄積を感じることができる景観形成を目指します。
- ・商店街などの活発なまちづくり活動と連携した景観形成を目指します。
- ・ライトアップなど、都市空間の演出による魅力的な景観形成を目指します。

(エ) 「横浜市景観計画」 (横浜市、平成 25 年 11 月)

横浜市では、景観法に基づき、市内全域を対象区域とする景観計画が定められています。

この景観計画では、開発行為を行う場合の法面の高さや、緑化についての基準が定められているほか、関内地区、みなとみらい 21 中央地区、みなとみらい 21 新港地区の 3 地区について、重点的に景観形成を進めていく地区 (景観推進地区) として、建物や工作物、屋外広告物などについて、高さや色彩などの基準 (景観形成基準) 等が定められています。

対象事業実施区域は、関内地区に属しており、全域の方針と 14 の地区それぞれの方針が定められています。対象事業実施区域は、北仲通北準特定地区に属しています。

表 6.14-4 横浜市景観計画に定められる良好な景観の形成に関する方針

良好な景観の形成に関する方針	
関内地区全体	<p>I わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。</p> <p>II 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る。</p> <p>III 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。</p> <p>IV 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。</p>
北仲通北準特定地区	<p>港町の歴史を伝える歴史的景観を活かし、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する。</p> <p>ア 地区の特徴である水際空間と歴史的な建造物を活かし、魅力と賑わいのある歩行者空間を創出する。</p> <p>イ 関内地区とみなとみらい 21 地区との結節点として、横浜の新しい都市景観を創出する。</p> <p>ウ タウンマネージメントを通し、環境への配慮や、賑わいの創出など持続的な都心臨海部の魅力づくりを図る。</p>

(オ) 横浜市環境管理計画（横浜市、平成 27 年 1 月）

横浜市では、この計画を進めることで、横浜の豊かな自然環境の創造と保全、さらなる市民生活の安全・安心の実現を目指しています。

この計画では、総合的な視点による基本政策の一つである「環境とまちづくり ～環境と調和・共生した魅力あるまちづくり～」の中で、都心臨海部が水辺や緑は少ない状況にあり、豊かな生物多様性の保全やヒートアイランド現象の緩和、防災・減災機能の観点からも、水や緑を身近に感じることのできるまちづくりが必要という課題から、2017 年度までに実施・着手する取組方針の一つとして、以下の内容などがあげられています。

表 6.14-5 横浜市環境管理計画に掲げられている景観形成に対する取組方針等

都心部におけるエコまちづくりの推進	
取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 交通などによる環境負荷が少ないまちづくりを進めるとともに、災害に強い都市機能の強化を図ります。 市民の憩いの場となる水辺空間の整備や、市民が実感できる緑を増やし、生き物を身近に感じられる豊かな環境のあるまちづくりを進めます。
取組方針を踏まえた主な取組	取組内容
都心臨海部の緑花による賑わいづくり	多くの観光客が訪れる都心臨海部において、来訪者の回遊性向上や生物多様性確保の観点から、公共施設を中心に緑や花による空間演出や質の高い維持管理を集中的に展開し、街の魅力形成・賑わいづくりにつなげます。

(カ) 「中区まちづくり方針」(横浜市中区・都市整備局、平成 17 年 7 月)

「中区まちづくり方針」は、概ね 20 年後を見据えた中区におけるまちづくりの方針が示されたもので、横浜市都市計画マスタープランの中区版です。

この中で、関内・関外地区のまちづくりの方針では、『横浜の玄関口にふさわしい空間形成に向け、船上やスカイウォークからの「海から見た景観」などへ配慮するとともに、港を囲む魅力的な都市景観の保全・創出や港と街の空間的、機能的な連携など、港と街が一体となったまちづくり』を進めること、『街のうるおいや横浜都心部にふさわしい景観に必要となる緑の創出や、事業者や住民、行政が各々主体的に建物の屋上・壁面緑化を進め、協働による緑の創出や維持・管理などに取り組む』ことなどが挙げられています。

2 環境保全目標の設定

景観に係る環境保全目標は、表 6.14-6 に示すとおり設定しました。

表 6.14-6 環境保全目標（景観）

区分	環境保全目標
【供用時】 建物の存在	<ul style="list-style-type: none"> 周辺景観との調和を著しく損なわないこと。 近景域での圧迫感の軽減に努めること。

3 予測及び評価等

(1) 予測項目

予測項目は、事業の実施により変化する景観の状況として、以下の3点を予測することとしました。

- ア 地域景観の特性の変化
- イ 主要な眺望地点からの景観の変化
- ウ 圧迫感の変化

(2) 予測地域・地点

ア 地域景観の特性の変化、及び主要な眺望地点からの景観の変化

予測地点は、表 6.14-7 に示す判定基準に従って、調査を行った 21 地点を整理しました。判定基準は、主要な眺望地点から対象事業実施区域方向の眺望が開けており、かつ計画建物を視認可能と想定されることと、また、なるべく多方角からの眺望地点を予測地点として選定することを念頭においています。

整理の結果、予測地点（主要な眺望地点）は、調査を行った 21 地点のうち、表 6.14-8 に示す 9 地点を選定しました。

表 6.14-7 予測地点（主要な眺望地点）として選定する判定基準

項目	優先度	判定基準
視認性	◎	対象事業実施区域方向の眺望が比較的開けている、または計画建物の半分以上が眺望可能と想定される
	○	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により一部遮蔽される、または計画建物の半分以下が眺望可能と想定される
	△	対象事業実施区域方向の眺望が、既存建物等により遮蔽され、あまり眺望できない
認知度	◎	不特定多数の人を集客し、各種イベントが頻繁に行われたり、観光地等として広く知られていたりする地点、またはその施設に極めて近い場所
	○	不特定多数の人が集まったり利用したりする可能性が高く、地域の自治活動等、地域の人が日常利用したりする地点
	△	上記以外の眺望地点

表 6.14-8 予測地点（主要な眺望地点）の選定結果

地点	主要な眺望地点	距離	対象事業 実施区域 の方向	視認性	認知性	選定結果
1	港の見える丘公園	2,000m	北西	△	◎	視認性難
2	外国人墓地	1,900m	北西	○	◎	3に代表させる
3	山手イタリア山庭園	1,750m	北北西	○	◎	●
4	太田橋	1,850m	北東	△	△	視認性難
5	野毛山公園内眺望地区	1,450m	北東	○	○	●
6	野毛山公園デッキ	1,450m	北東	△	△	視認性難
7	山下公園	1,250m	北西	○	◎	●
8	高島中央公園	1,350m	南東	△	○	視認性難
9	臨港パーク	1,150m	南	○	◎	●
10	長者橋	1,150m	北東	△	△	視認性難
11	掃部山公園	1,150m	東	△	○	視認性難
12	県立図書館	1,000m	東	△	○	視認性難
13	大棧橋ふ頭	1,000m	西	◎	◎	18に代表させる
14	横浜スタジアム	900m	北	△	◎	視認性難
15	都橋	800m	北東	△	△	視認性難
16	ランドマークタワー入口付近	650m	南南東	◎	◎	17に代表させる
17	日本丸メモリアルパーク	500m	南南東	◎	◎	●
18	赤レンガ倉庫	600m	西	◎	◎	●
19	サークルウォーク上	300m	南西	○	◎	●
20	本町四丁目交差点	250m	北	○	△	●
21	自動車道	250m	南東	◎	◎	●

イ 圧迫感の変化

主要な眺望地点のうち、近景（計画建物の高層部中央から約 500m以内）において、代表的な 3 地点を予測地点としました（図 6.14-1（p.14-3）参照）。

(3) 予測時期

予測時点は、計画建物の竣工時としました。

(4) 予測条件、予測方法

ア 地域景観の特性の変化

地域景観の特性の変化は、現況の地域景観特性と本事業の供用時に新たに出現する計画建物を含めた地域景観特性を比較することで予測しました。

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化の程度は、選定した地点において撮影した現況写真に計画建物等を合成したフォトモンタージュを作成する方法で予測しました。

ウ 圧迫感の変化

圧迫感の変化の程度は、選定した近景域の眺望地点から計画建物を望んだ場合の仰角図を作成する方法で予測しました。

(5) 予測条件の整理

ア 計画建物

計画建物の完成イメージは、図 6.14-2(1)～(2)に示すとおりです。計画建物の形状、デザイン・色彩等については、関係機関等との協議を踏まえ、今後確定していきます。

そのため、フォトモンタージュの作成にあたっては、概ねの形状とボリュームを表現し、将来的な計画建物の視認性等を表現しました。



図 6.14-2(1) 建物全体完成イメージ（万国橋通りより）



図 6.14-2(2) 建物低層部完成イメージ（万国橋通りより）

イ 隣接事業

予測にあたっては、北仲通北地区の将来的な景観を想定する必要があるため、予測実施時点において事業計画が明らかであるか、公開されている既存資料やヒアリング等によりその建物計画の概要が情報として得られる事業については、予測条件として含めることとしました。

具体的には、北仲通北地区再開発等促進地区地区計画内の計画建物（A-1～A-2、B-1地区は想定建物、A-3地区については平成28年5月現在、同年夏開業に向け工事中、A-4地区は既存建物解体中）のほか、北仲通南地区再開発地区計画の計画建物を隣接事業の対象とし、それらの概ねの形状とボリュームを表現し、将来的な建物の視認性等を表現しました（ただし、計画建物の形状等はあくまでイメージであり、担保されているものではありません。）。

(6) 予測結果

ア 地域景観の特性の変化

下記理由から、本事業の実施により、港町の歴史を伝える歴史的建造物が復元されるとともに、周辺街区と調和する新しく賑わいある街並みと、魅力ある水際空間が創出されるものと予測します。

(ア) 街並みの連続性

市道万国橋通7006号線側の地域景観としては、当該道路に面する計画建物のエントランス部分について、歴史的建築物の軒の意匠、高さを継承させるほか、低層部の外壁についても、図6.14-3に示すとおり、同道路沿線の他地区との調和を図るため、同色系を採用していく計画としているため、街並みの連続性が保たれると予測します。

大岡川河口（運河）側に設ける水際線プロムナード沿いの地域景観としては、「北仲通北地区デザインガイドライン」に示されたデザイン方針に則り、壁面緑化、中間色の壁やガラスなどによる「垂直方向の三層構成」とすることで、水際線プロムナード沿いのB-1地区やA-3地区とのデザインの連続性が保たれ、将来、統一感ある景観が形成されるものと考えます。

また、市道万国橋通7006号線沿いと水際線プロムナード沿いは、緑化の推進を積極的に図ることで、まとまりある緑の空間が点在する、表情豊かで、連続性のある街並みが形成されるものと予測します。



※本事業の計画建物の形状、デザイン・色彩等については、関係機関等との協議を経て、今後確定していきます。
資料：横浜市都市美対策審議会資料（平成28年3月23日）より抜粋

図 6.14-3 万国橋通面からのデザイン検討

(イ) 見通し（景観軸）の確保

北仲通北再開発等促進地区地区計画では、本町五丁目交差点付近から本事業で整備する広場状空地Dを経て横浜港へ抜ける見通し（景観軸）の確保が定められています。

本町五丁目交差点付近からの横浜港側への見通しは、図 6.14-4 に示すとおり、確保されると予測します。



注：本事業の計画建物の形状、デザイン・色彩等については、関係機関等との協議を経て、今後確定していきます。

隣接事業の計画建物の形状等はイメージであり、担保されているものではありません。

資料：横浜市都市美対策審議会資料（平成 28 年 3 月 23 日）より抜粋

図 6.14-4 景観軸の確保状況

(ウ) 対象事業実施区域内の整備イメージ

対象事業実施区域内に整備する補助ネットワーク街路（地区内貫通動線）及び水際線プロムナードの整備による地域景観の変化は図 6.14-5 に示すとおりです。

補助ネットワーク街路は、通路沿いに植栽を適宜施していくことで、明るく、開放的な空間整備に努めていきます。

また、水際線プロムナードに面する計画建物の低層部は、既設の公園と連続した環境を整えるとともに、歴史的建造物の復元範囲を含め、計画建物内部の賑わいを感じられる空間づくりに努めていきます。

特に水際線プロムナード沿いに整備する植栽帯は、既設の公園の植栽帯と連続したイメージとなるよう配置することにより、利用者の視界に緑が絶え間なく入る、快適な空間形成に寄与するものと考えられます。

●市道万国橋通 7006 号線からの補助ネットワーク街路の入口イメージ



●万国橋からの水際線プロムナードイメージ



※本事業の計画建物の形状、デザイン・色彩等については、関係機関等との協議を経て、今後確定していきます。

図 6.14-5 地区施設整備イメージ

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観の変化についての予測結果は、図 6.14-6(1)～(9)に示すとおりです。


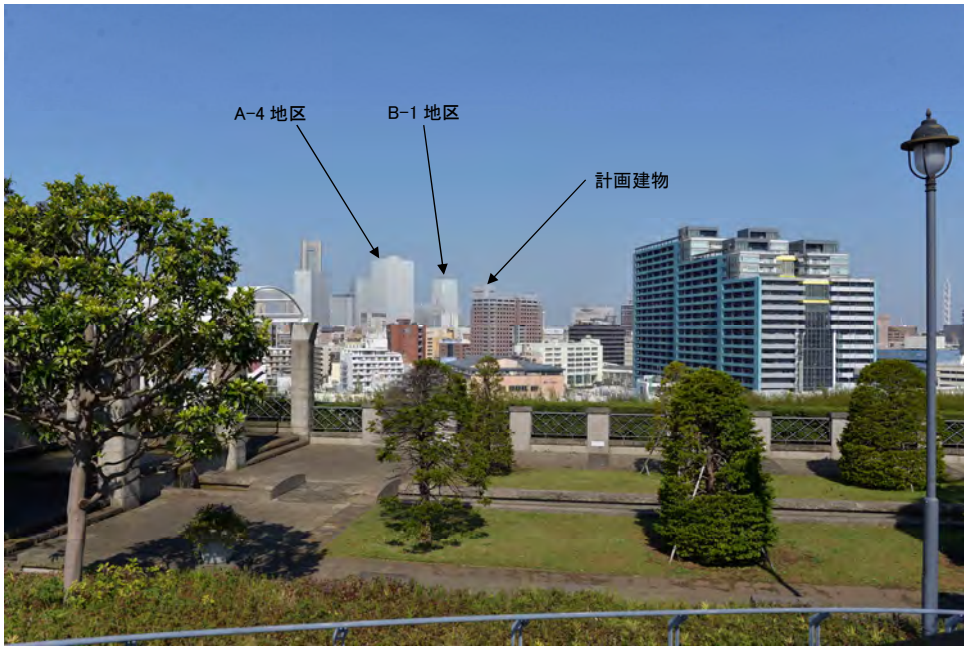

<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、既存建物の越しに計画建物の上部が出現すると予測します。 合わせて現在開発中の北仲通北 A-4 地区や北仲通南地区の開発ビルも出現すると想定されます。 スカイラインに突出した大きな変化は見られず、既存の中高層建物群の一部のように視認されると考えられ、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p>

図 6.14-6(1) 景観の変化（地点 3：山手イタリア山庭園）




<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、現在開発中の北仲通北 A 地区及び北仲通南地区と北仲通北 A-4 地区の開発ビル越しに計画建物の上部の一部が出現すると予測します。</p> <p>写真左側のランドマークタワー付近と同様に、中高層建物の一群が形成されることとなりますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p>

図 6.14-6(2) 景観の変化（地点 5：野毛山公園内眺望地区）

【現況】
平成 27 年
10 月 19 日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、現在開発中の北仲通北 A-4 地区及び北仲通南地区の開発ビルとともに、ランドマークタワーの前面に計画建物の中層より上階を眺望できると予測します。

スカイラインに突出した大きな変化は見られず、既存の中高層建物群の一部のように視認されと考えられ、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。

図 6.14-6(3) 景観の変化（地点 7：山下公園）

<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、前景に遮る構造物等がないため、計画建物の中層より上階を眺望できると予測します。</p> <p>スカイラインに突出した大きな変化は見られず、既存の中高層建物群の一部のように視認されると考えられ、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p>

図 6.14-6(4) 景観の変化（地点 9：臨港パーク）


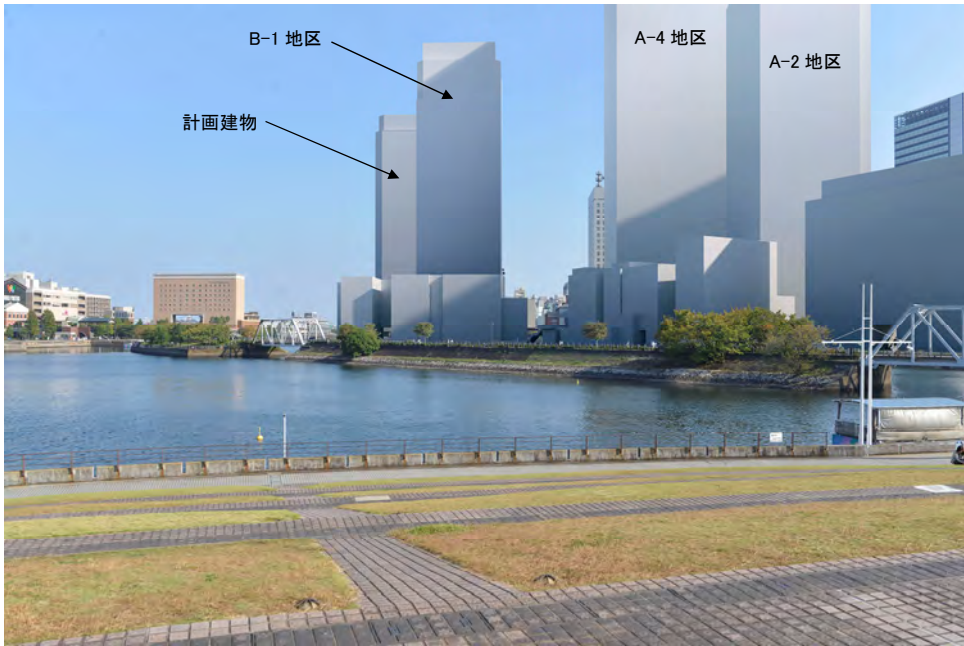
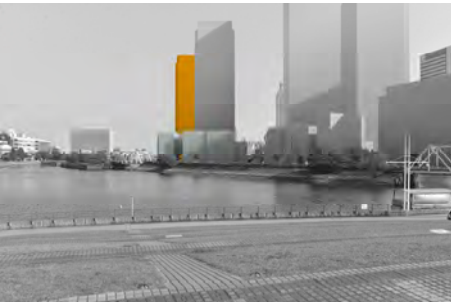
<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、現在開発予定の北仲通北 B-1 地区の開発ビル越しに計画建物の中層より上階を眺望することができると予測します。</p> <p>将来、この地点からの眺望は、大岡川河口越しに中高層建物が林立することになるため、眺望を変化させることとなりますが、地域の新たなランドマークとして視認されると予測します。</p>

図 6.14-6(5) 景観の変化（地点 17：日本丸メモリアルパーク）




<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>		
<p>【供用時】</p>		
<p>景観の変化</p>		<p>この地点からは、現在開発中の北仲通北 A-4 地区及び北仲通南地区の開発ビル、並びに開発予定の北仲通北 B-1 地区の開発ビルとともに、計画建物の中層より上階を眺望することができると予測します。</p> <p>比較的近い地点であり、前景に高層建物が立地していないため、計画建物を始めとする中高層建物が眺望を変化させますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。</p>

図 6.14-6(6) 景観の変化（地点 18：赤レンガ倉庫）

【現況】
平成 27 年
10 月 19 日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、現在開発予定の北仲通北 B-1 地区の開発ビルとともに、計画建物の中層より上階を眺望することができると予測します。

比較的近い地点であり、前景に高層建物が立地していないため、計画建物を始めとする中高層建物が眺望を変化させますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。

図 6.14-6(7) 景観の変化（地点 19：サークルウォーク上）

【現況】
平成 27 年
10 月 19 日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、既存建物越しに計画建物の中層より上階を眺望することができると予測します。

比較的近い地点であり、海側をのぞむ眺望地点であることから、現況では前景に高層建物が立地しておらず、計画建物が眺望を変化させますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。

図 6.14-6(8) 景観の変化（地点 20：本町四丁目交差点）

【現況】
平成 27 年
10 月 19 日撮影



【供用時】



景観の変化



この地点からは、現在開発予定の北仲通北 B-1 地区の開発ビル越しに計画建物の中層より上階を眺望することができると予測します。

比較的近い地点であり、現況では、前景に高層建物が立地していないため、将来、計画建物を始めとする中高層建物が眺望を変化させますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。

図 6.14-6(9) 景観の変化（地点 21：汽車道）

ウ 圧迫感の変化

計画建物による圧迫感の影響を受けやすい近景から、主要な眺望地点からの圧迫感の状況の変化について予測を行いました。各地点における圧迫感の変化は、図 6.14-7(1)～(3)に示すとおりです。

なお、「景観工学」（石井一郎・元田良孝、平成2年8月）によると、仰角と圧迫感には以下のとおりの関係があります。

- ・仰角 10° 以下：圧迫感はほとんどない
- ・仰角 10～25°：圧迫感が多少ある
- ・仰角 25° 以上：強い圧迫感を受ける

図 6.14-7(1)～(3)において検証した結果、近景域においては、仰角 25° を超える領域に計画建物が新たに出現することになるため、圧迫感を感じやすくなると予測します。しかし、市道万国橋通 7006 号線や水際線プロムナード沿いの緑の連続性により、利用者の視界に緑が絶え間なく入ると考えられるため、計画建物を始めとする構造物による圧迫感は軽減されるものと考えます。また、計画建物の高層棟の外壁色については明色を採用していくことで視覚的な存在感の低減を図るため、圧迫感は感じにくくなるものと考えます。



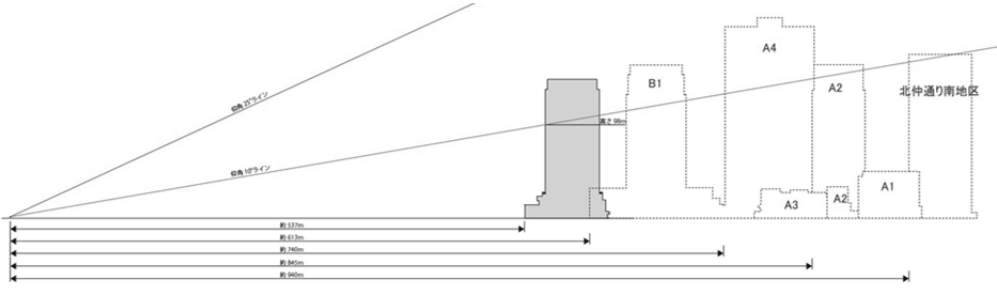
<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>	
<p>【供用時】</p>	 <div data-bbox="193 1211 359 1339" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>
<p>予測地点と計画建物との仰角の関係図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>計画建物は、現在開発中の北仲通北 A-4 地区及び北仲通南地区の開発ビル、並びに開発予定の北仲通北 B-1 地区の開発ビルとともに、計画建物の中層より上階が出現すると予測します。</p> <p>この地点からは、圧迫感が多少あるとされる仰角 10° のラインが計画建物にかかると考えられますが、開放感のある公園であるため、指標に示される仰角と圧迫感の関係性ほど圧迫感を感じることはないと考えます。</p>

図 6.14-7(1) 圧迫感の変化（地点 18：赤レンガ倉庫）



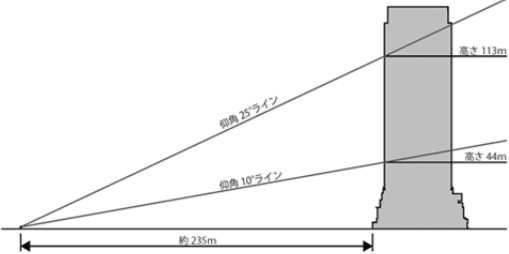
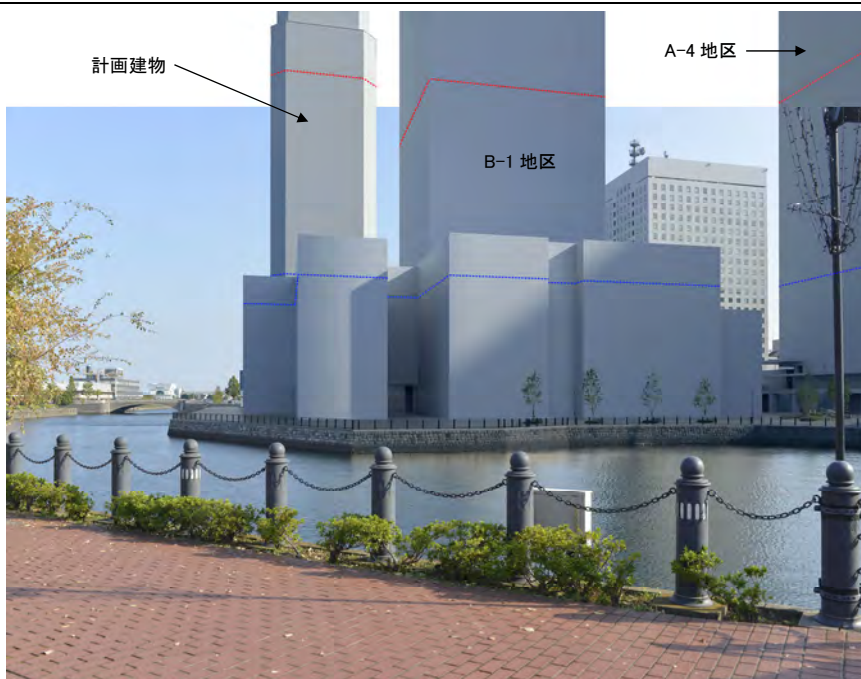
<p>【現況】 平成 27 年 10 月 19 日撮影</p>	
<p>【供用時】</p> <div data-bbox="193 1211 359 1339" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>凡例</p> <p>--- 仰角25°のライン</p> <p>--- 仰角10°のライン</p> </div>	
<p>予測地点と 計画建物との 仰角の関係図</p>	
<p>圧迫感の変化</p>	<p>この地点からは、既存建物（UR 賃貸住宅 シャレール海岸通）越しに計画建物が出現し、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建物にかかると予測します。</p> <p>この地点は最寄り駅であるみなとみらい線馬車道駅の出入口付近であるため、比較的使用率が高い地点です。対象事業実施区域から比較的近い地点であるため、スカイラインの変化が認められます。</p>

図 6.14-7(2) 圧迫感の変化（地点 20：本町四丁目交差点）

【現況】
平成 27 年
10 月 19 日撮影

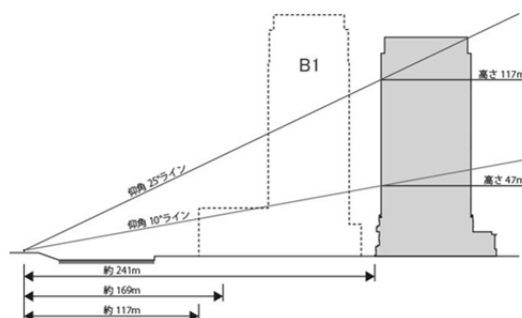


【供用時】



凡例	
	仰角25°のライン
	仰角10°のライン

予測地点と
計画建物との
仰角の関係図



圧迫感の変化

この地点からは、北仲通北 B-1 地区の想定建物越しに計画建物が出現し、強い圧迫感を受けるとされる仰角 25° のラインが計画建物にかかると予測します。
本事業では、計画建物の高層部の外壁色について、白色～明るいグレーなどの明色を採用していくことで視覚的な存在感の低減を図るため、圧迫感は感じにくくなるものと考えます。

図 6.14-7(3) 圧迫感の変化 (地点 21 : 汽車道)

(7) 環境の保全のための措置

環境の保全のための措置は、供用時の周辺景観との調和や圧迫感の低減を図るため、表 6.14-9 に示す内容を実施します。

この環境の保全のための措置は、計画立案時から講じていきます。

表 6.14-9 環境の保全のための措置（地域景観の特性の変化、主要な眺望地点からの景観の変化、圧迫感の変化）

区分	環境の保全のための措置
【供用時】 建物の存在	<ul style="list-style-type: none">・市道万国橋通 7006 号線沿いは、歴史的建築物の軒の意匠、高さを継承させつつ、街並みの連続性を保ちます。・建物の形状、デザイン・色彩等については、眺望の調和や圧迫感の低減に努め、関係機関等との協議を経て確定させます。・圧迫感軽減効果として、利用者の視界に緑が絶え間なく入るよう、緑化計画において、緑の連続性に配慮します。・「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」や「横浜市景観ビジョン」、「横浜市景観計画」等を踏まえて魅力ある都市景観の創造に努めます。

(8) 評価

ア 地域景観の特性の変化

本事業の実施により、港町の歴史を伝える歴史的建造物が復元されるとともに、周辺街区と調和する新しく賑わいある街並みと、魅力ある水際空間が創出されるものと予測します。また、北仲通北再開発等促進地区地区計画において定められている見通しは確保されると予測します。

そのため、環境保全目標「周辺景観との調和を著しく損なわないこと。」は達成されるものと考えます。

イ 主要な眺望地点からの景観の変化

主要な眺望地点からの景観は、現在開発中（一部予定）の北仲通北地区及び北仲通南地区の開発ビルとともに計画建物の一部が出現すると予測しますが、都市的な景観構成要素の一部としては調和するものと予測します。そのため、環境保全目標「周辺景観との調和を著しく損なわないこと。」は達成されるものと考えます。

ウ 圧迫感の変化

供用時には、計画建物が新たに視野に入ることになるため、圧迫感を感じやすくなるものと予測します。しかし、今後の詳細検討の中で、緑化計画の工夫、色彩や外壁材、デザイン等の工夫により、圧迫感は軽減できるよう努めていきます。そのため、環境保全目標「近景域での圧迫感の軽減に努めること。」は達成されるものと考えます。