

■第102回 横浜市都市美対策審議会議事録

議題	1 北仲通北地区の開発事業計画について(審議) 2 みなとみらい21中央地区における景観形成の取組について(報告)
日時	平成19年3月12日(月) 午後6時15分から午後9時30分まで
開催場所	横浜市開港記念会館1号会議室
出席者 (敬称略)	委員:岩村和夫(会長)、卯月盛夫、大方潤一郎、並木直美、山崎洋子、吉田鋼市 オブザーバー委員:北沢猛 幹事:高橋和也(まちづくり調整局長代理・土地利用・規制担当政策専任部長)、川口正敏(道路局長代理・担当理事(計画調整部長))、征矢雅和(港湾局長代理・部次長(港湾整備部企画調整課長))、寺澤成介(都市整備局長) 書記:鈴木伸哉(都市整備局都市企画調整担当政策専任部長)、国吉直行(都市整備局上席調査役)、小沢朗(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(4名)
欠席者 (敬称略)	委員:齋藤裕美、幹事:都市経営局長、環境創造局長
開催形態	公開(傍聴者17名)
決定事項	・「北仲通北地区の開発事業計画」については、本日の意見を踏まえて、引き続き対応する旨了承した。
議事	1 北仲通北地区の開発事業計画について(審議) 北仲通北地区の開発事業計画について、市及び北仲通北地区再開発協議会から概要の説明があった。 意見 (容積率設定、最高高さ設定の考え方、地区計画素案の概要について) ・高さについて、地域貢献に対する上乘せの考え方が抽象的で、地区計画段階でどのように判断しようとしているのかが良く分からない。 ・地域貢献内容ということが具体的でない中で、高さが200mまで良いと判断するのは、市民からみると良く分からないと思う。最初から200mありきで進めてきたと言われても仕方ないのではないか。 ・地区全体の地域貢献度に応じて高さを緩和するための考え方と、高さ150～100mの建物を200mに高層化するとどれだけ景観に良い効果をもたらすか、という考え方の両面で評価していくことが重要である。 ・地域貢献度が高さ緩和に反映したことを説明するためには、例えば、地域貢献度を評価して容積率配分により容積率930%とした街区では高さ150mでは低すぎるので、景観的に問題が無いのであれば、200mまでは認め

る、と説明すればよい。

・同じ容積でどう建てられるか、幾つかのスタディの中から最適なものを選んだ、という道筋で考え方を整理して説明してもらえば、一番分かりやすいと思う。

・地域貢献度だけでなく景観配慮事項が何なのかというのが重要で、資料1-3の地区計画素案裏面に書いてある13の視点場と見通し景観ポイント3か所からの見え方について、“スカイライン”、“隣棟間隔”、“色調”、“しつらえ”の4点から評価し、横浜の都市景観上緩和した方が魅力は高まる、と都市美審が判断したときに都計審にその意見を伝えられるのではないか。

・景観上の“高さ”は塔屋を含めた建物全体の高さを議論しているのであって、基準法上の建築物の高さのことではない。

(デザインガイドライン、事業計画の内容について)

・なぜ150mで建てるより200mの方がいいのかということが、ガイドラインの中には書かれていない。スカイラインを規定するガイドラインとしては、方針だけでなく、多少でも数値による基準が必要である。

・市民にとってなぜこれが良いのかが分かるように、資料として協議会の考え方をしっかりと示したうえで、都市美審という公の場で議論して記録に残すということが必要である。

・地区計画の素案には、視点場からの眺望が魅力的になるようなスカイラインについて都市美審で審議することが書かれており、特にスカイラインについて考え方を整理した判断材料を出してほしい。

・MM地区のスカイラインの美しさに呼応した、一群の建築によりまとまりのあるスカイラインを作してほしい。森ビル以外の三棟とも同じ150mとせず、もっとメリハリを出すよう工夫すべきだ。

・通景空間の確保として上空の抜けについて書き加えられているが、むしろ歩く人の目の高さからの低層部の工夫が必要なのであり、これで通景空間が確保されているというのは無理がある。

(協議会)海岸通の交差点からの低層部の通景空間は、合同庁舎により低層部の抜けが遮られ、現状として完全な空間の抜けを創るのは困難な状況なので、低層部の抜けをそもそも意図していない。

・本町4丁目交差点は、馬車道商店街、関内地区と北仲通り北地区を結ぶ重要な結節点である。既存の交差点が歩行者には優しいつくりになっていないので、ぜひ回遊性がある人の行き来しやすいまちづくりのアイデアを出してほしい。

・ガイドラインの方針については、詳細なデザイン上の工夫等は今後作られていくだろうから、大半はこれでいいと思う。

・関内地区への入口としての“ゲート性”実現のため、具体的にどうするのかについて触れるべきだ。

・B街区はまだ具体的な貢献やデザインが分からない状況であり、それも含めて先行するA街区といっしょに高さ150~200mとしてしまうのは無理がある。しかし都市計画に乗せていくのなら基本的な考えは説明していかなけれ

ばならない。高くする必然的な理由についての説明責任を果たすべきだ。

・デザイン面で、森ビルが高層部に行くに従い細くしているのに対し、大和はそうではない。群としての高層部のシルエットの見え方について、協議会全体としての基本的な考え方があってしかるべきだ。

・群として見えた時の形については、関内側からの見え方に最大限配慮したうえで、それでもやはり高さが必要だという論理構成が必要だ。

・市側の資料1-2の中では万国橋ビルについて「検討中」と書かれているが、協議会の方でも検討してもらいたい。A1、A2街区のビル頂部の意匠がスライドと資料でドーム型だったり県庁型だったりしているが、これについてもしっかりと検討してほしい。

(協議会)万国橋ビルについては歴史委員会でも調査すべきと指摘があり、現在、壁面タイルに塗られたペンキを剥がしてもとのタイルに戻せるか、ということ进行调查している。

・この場での論点は、13か所の視点場から見て、この4棟の建物が評価できるかどうか尽きる。スカイラインと隣塔間隔は容積と高さの緩和方針を決める現時点で重要なポイントであるのに、都市美審として都計審に“ある結果”を報告するために必要な説明責任が果たされていないと思う。4棟の頂部のデザインや13のか所の視点場からの見え方についての考え方等、本来はガイドラインに入れるべきだ。

・環境問題についての記述が資料に加えられたが、なにかとあえず前回意見したことを書いただけ、という印象だ。ビルの形がシミュレーションできるのだから、同じように環境に対するシミュレーションもしてほしい。

・緑化についても“できるだけ”と書かれているが、しっかり基準を設けてやってほしい。それをガイドラインに盛り込んでほしい。

・環境の問題については、あまりこのデザインガイドラインでは入り込めないのではないかと。むしろコード編に書き込まれるか、あるいは専門的に環境アセスやCASBEEで担保されている。都市美審の場で議論する環境ということについては、もう少しこちらとしても整理する必要があるだろう。

・高さについては、今の段階では全体の評価と個々の建物の問題と分けて両方で評価すべきだ。森ビルの棟は内部空間にゆとりがあるためそれが外の見附の大きさとして影響を及ぼしている。そのバランスが重要なのでその点についての説明が必要だ。

(都市美審としての結論の出し方について)

・視点場から見たスカイラインの話や、なぜ150mが200mになるのかを説明できるような「資料」を補強して提示してほしい。そのうえで、進める方向性について委員からの異論が無ければ、全体としてはこの方向で進める。しかし、説明責任が発生するので必要な資料はつけてもらうという条件付で進める、というのが一つの形かと考える。

・地区計画としてはマストを決める。実態としての建物の数字はもう一回建築計画が出た段階で審議を行うことになる。

- ・詳細設計が出るまで判断できないとすれば、地区計画自体を議論している今日の時点で最高限度が200mということ判断してしまうと、具体的な建築計画も200mでいいんだろう、ということになってしまうのではないか。
- ・建物の具体的な形や数字を今日決めるわけでは無い。枠組みとして都市計画のフレーム案が地区計画に置き換わるということについては、都市美審として、よし、としていいと考える。
- ・都市計画の枠組みの範囲内で、我々はその中身について議論するものとする。200mが必ずしもだめということではなく、その枠組みの中身についてこれまでいろいろ検討してきたわけで、この辺が落としどころという感じだ。
- ・委員としてみても良く分からないことが多く、一般市民向けには分かりやすく説明してほしい。
- ・評価できる部分はきちんと評価すべきだが、資料からそういう貢献度などの面が読み取れないところが問題だ。
- ・これまでの議論を受けて、市としての緩和の方針をもう一度整理したうえで、次のステップに進むべきだ。
- ・都市美審に諮りながらコード編を検討することなので基本的には信頼しているが、我々の求めているものが資料になっていないところが十分でない。
- ・13ポイントの視点場はすべて資料で見せてほしい。低層部が真っ白になったビジュアルを見ても景観的に横浜の港の一角をなす部分としてふさわしいかどうか判断できない。
- ・都計審の前に市と専門家の間でこれほど頻繁に議論する、この横浜の景観の取組を非常に評価しているし、日本の景観行政のモデルと言ってもいい。だからより良い結論を出すためには、もう一度くらい、ちゃんとした資料を提示してもらい議論したうえで、都計審に結論を文書で渡してもいいと思う。
- ・この議論が公的な場の審議として行われているにもかかわらず、パワーポイントの画像や口頭だけの追加説明が多く、何について審査をして我々がOKと言ったのか、記録として残りにくい。また、今日出された計画案自体がこのガイドラインに照らして都市美審として認められる内容とは思えない。
- ・そのような状況で今日結論出すことは難しいが、今後説明内容を整理して、ガイドラインとしても高めた上で、我々の趣旨が反映されていることを会長が確認できれば、一任しても良いと思う。
- ・話をまとめると、2つの選択肢があるようだ。一つは、これまで出た意見を整理してガイドラインを補足し、それが意見を反映したものであることを、何人かのコアメンバーと私(会長)が判断する。もう一つは、まだ内容が十分でないので再度審議会を開き、そこで結論を出す。
- ・今日の内容では、3月28日にある、地区計画の素案説明の際に、市民から“なぜ200mなのか”と聞かれたとしても答えられないだろうし、この内容について、「都市美審にOKもらったものです」などと言ってもらいたくない。ただ、その後の資料補足の確認を会長がやっていただければというのであれば、一任する。
- ・地区計画の素案の中身については我々が議論すべきことではないだろう。今日議論になっているのは、説明すべきことがオフィシャルな資料として「整理されていない」ということ。今日の資料をもっと補強し、足りない視点場の資

	<p>料や高さの緩和のメリット、さらにあくまで現段階での計画もオフィシャルなものとして加え、残しておくべきだ。そこまでやって、はじめて次のステップに行くことができるのではないか。</p> <p>(会長によるまとめ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3月28日までに都市美審を開くのは不可能だと思う。それに向けて今日議論したことはきちんと書面にし、同時にガイドラインの齟齬や説明不足など資料を補足する。その上でコアメンバーでそれを見て、今日の議論を反映しており今後の議論に耐えうるものであるかどうかを確認する。28日に間に合うようにそれを行うということでいかがか。それに関する責任は会長として私が取る。 <p>2 みなとみらい21中央地区における景観形成の取組について(報告)</p> <p>みなとみらい21中央地区における景観ルールづくりの検討状況について、概要の説明があった。</p> <p>意 見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
資 料	<p>1 第102回横浜市都市美対策審議会資料(A4・一部A3、24ページ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料1(PDF,1.8MB)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録については、会長が確認する。 ・次回の日程等は後日調整する。