

海岸通り地区における都市計画提案に対する評価

評価項目	評 価
<p>(1) 横浜市のまちづくりの方針に則していること</p>	<p>「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「横浜都心は、『世界が目し、横浜が目的地となる新しい都心』を目指し、業務、商業、文化、観光や、優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能等の更なる集積を図り、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることにより、各地区（横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区）の魅力が重層的に発揮され、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める。」としています。</p> <p>また、「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」では、土地利用の方針において、関内・関外地区については、「横浜都心発展の礎である中心市街地として、歴史の蓄積を生かしつつ、業務・商業・文化・観光・交流・居住など様々な機能の充実に向けた土地利用を図ります。」としています。都市活力の方針において、「関内・関外地区については、「文化・観光」「創造都市」「回遊性」の視点を掲げ、国の地域活性化施策の活用により、地元主体による地域力を生かしたまちづくり事業を推進して、中心市街地としての魅力再生と活力向上を図ります。」としています。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン・中区プラン」では、関内・関外エリアのまちづくりにおいて、「歴史・文化を保全・活用し、業務・商業機能を中心としながら、中心市街地として、住む人や働く人、訪れる人が共存するまち」を目標としています。</p> <p>さらに、本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されており、地域整備方針では、関内駅周辺地区の整備の目標として「開港以来、業務・商業の中心地として栄えてきた歴史を生かしながら、グローバル企業からベンチャー企業まで多様な業務機能の集積や、大学とも連携した国際的な産学連携のまちづくりを進めるとともに、文化芸術・観光集客の拠点、大規模スポーツ施設を核としたスポーツ・健康の拠点などを形成し、多様な機能が複合した都市空間を形成」が掲げられています。</p> <p>本市が平成27年2月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から都心機能の強化に取り組むこととし、「グローバル企業・人材の積極的誘致と、市内企業の国際展開支援」などを国際ビジネスの強化のポイントとしています。また、基本戦略に基づく施策の一つとして、世界を先導するスマートな環境の創出が位置付けられています。</p> <p>本提案は、国際競争力の強化の実現に向け、グローバル企業やインキュベーション施設の集積により、関内・関外地区の都市活力をけん引するビジネス環境を創出するものです。また、歴史的建造物を保全し、来街者をもてなす施設等、多様な機能を導入した上で、環境性能の高い建築物、並びに水際線と一体となった緑が創出され、街にうるおいと活気をもたらす内容となっており、本市のまちづくりの方針に則した提案となっていると考えます。</p>
<p>(2) 当該土地の周辺環境等に配慮されていること</p>	<p>提案書で区分されているA地区については、「(仮称) 横浜市中区海岸通計画」として、令和3年に横浜市環境影響評価条例における第二分類として審査を実施しており、令和3年12月17日に環境影響評価手続不要の判定がなされています。また、提案者はA、B地区全体で事業を実施するにあたり、自主的に周辺地区を含めて環境に及ぼす影響についての検討を実施しており、その結果、大きな影響を及ぼすおそれがなく、周辺地区の一部では風害が改善されることを確認しています。</p> <p>事業の実施にあたっては、配慮市長意見書の内容を踏まえて適切な環境保全措置を講じることが必要です。</p> <p>また、海岸通り沿いにおいては、歴史的建造物と調和した魅力的な景観の形成に努めることや、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節し、その上の部分の色調を工夫する等、圧迫感の低減に努めることが必要です。</p> <p>なお、A地区の建築物の高さの最高限度については、周辺地区を含めた高さの考え方を踏まえ、適切な制限内容と考えます。</p>
<p>(3) 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること</p>	<p>本提案書が提出された時点における区域内の土地所有者等の全員の同意を得ています。</p> <p>一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントや馬車道商店街協同組合に対して説明が行われたことに加えて、関内地区連合町内会に周知を図る等、周辺の住民等の理解を得る努力がされていると判断できます。</p> <p>また、提案前の令和3年12月に、周辺の住民、企業等に対し、計2回の事業者説明会が開催され、建築物の高さ、風環境、日影、用途等に関するご意見・ご質問に対し、丁寧な質疑対応がなされています。さらに、事業者説明会に参加していない方などからもメールでご意見を伺い、事業者の考えをホームページで公表するなど、きめ細かに対応がなされています。</p> <p>以上により、提案者として周辺の住民等の理解を得る努力がされていると判断でき、おおむねの賛同が得られていると考えます。</p>
<p>(4) 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針、プラン等に即していること</p>	<p>本提案は、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画等に関する基準等に即しています。</p>
<p>(5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること</p>	<p>本提案により誘導する建築物は、歴史的建造物の保存・活用、魅力ある都市景観の形成、来街者の快適な滞在環境の向上、防災性の強化、環境性能の向上等に加えて、歴史的建造物を保全活用しながら、国際ビジネス環境の強化に寄与するグローバル企業やインキュベーション施設、来街者をもてなす施設等の複合用途が集積され、都心機能の強化に貢献するものです。さらに、来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成するため、開港の歴史を感じられるガス灯が並ぶ海岸通りからプロムナードにより人の流れを地区内の水際まで引き込む配慮や、水辺を楽しむ公共空地は、本地区及び周辺の賑わいにつながると考えられ、周辺エリアと一体的に歩行者動線を拡充する内容となっています。また、歴史的建造物の保全・活用については、開港からの歴史を伝える海岸通りの魅力的な景観を維持することにつながり、海岸通りの魅力的な街並みを保存し、地区の歴史を感じられる景観を維持することで、創造都市横浜の更なる活性化を図るものです。</p> <p>このため、本提案により誘導する建築物は、横浜都心部の都市機能の強化に資するとともに、将来にわたり輝き続け、魅力あふれる世界都市の顔としての都心臨海部を形成し、国際競争力の強化が図られるものであることから、都市の再生に貢献すると考えます。</p>

<p>総合評価</p>	<p>本提案は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、将来にわたり輝き続け、魅力あふれた世界都市の顔としての都心臨海部を形成するため、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」の実現に向けた施策に取り組むものと評価できます。</p> <p>以上のことから、「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進するためにも、都市再生特別地区の変更を行う必要があると判断します。</p> <p>なお、事業の実施にあたっては、提案書に盛り込まれた国際競争力の強化に資する取組など、都市再生特別地区の変更の趣旨を踏まえたまちづくりの推進に向け、関係機関等とも十分調整に努めてください。</p> <p>また、提案と併せて要望された地区計画についても、提案内容を実現し、周辺の地区を含めて一体的にまちづくりを推進する視点を評価します。そのため、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図るために、本市において地区計画の策定手続を進めます。</p>
-------------	--