

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>本計画変更は、高機能ホテルを誘致するという国及び横浜市の方針に従った容積緩和提案及び高さ制限の緩和提案と理解している。高機能ホテルの誘致という国や横浜市の方針自体は理解できるが、これは近隣住民や街全体の利益を害さないという大前提があろう。</p> <p>本計画変更は、特にセットバック規制の緩和と容積率の150%もの割増という2点において、近隣住民や街全体に与える影響が極めて大きいものであり、看過できない。従来計画をベースに、もっと周辺への影響を軽微にするような計画変更を取ることも十分可能であろう。そのため本計画変更には反対である。以下に具体的な理由を述べる。</p> <p>1 みなとみらい大通りからみた景観の喪失</p> <p>本計画変更では、みなとみらい大通りに面する部分のセットバックとして、高さ31m上限であったところを45m上限に変更し、変更部分全てにおいて45m近い建造物（ホテル）を建築しようとしている。しかし、ご存じの通りみなとみらい大通りは、エリアを代表する道路であり、みなとみらいエリアの「顔」ともいえる道である。みなとみらいエリアでは、当該道路に係る建物にはセットバックを含む様々な規制が適用されるなど、この道路沿いの景観を大切にしている。</p> <p>本敷地はみなとみらいエリアの隣に位置し、厳密にはみなとみらいエリアには含まれないが、住民や来訪者からみれば一体の道路であり、景観についても一体的に守られることが望ましい。みなとみらいほど厳密なルールを適用する必要はなくても、セットバックは道路から見た景観に極めて大きな影響を与えるもので、安易に緩和すべきではない。</p> <p>一般に、高層建造物を建てる場合、高さを取ることで周辺に圧迫感を与える代わりに、セットバックを確保することでバランスを取る。隣接するザ・タワー横浜北仲においても、31m制限でセットバックを15m以上確保している。本計画変更では、合わせて容積緩和を提案している以上、高さ制限については従来計画を厳守すべきであろう。</p> <p>2 みなとみらい・馬車道・関内エリア回遊者に与える圧迫感</p> <p>本計画変更は、徒歩回遊者に与える圧迫感が極めて大きくなるものである。</p> <p>容積率を600%→750%と従前の容積率から25%緩和したことによる見通しの悪化に加え、みなとみらい方面と馬車道駅・関内駅を結ぶ歩行者導線において、前述した、高さ制限の緩和により、セットバック不十分な中、45mの壁が立ちはだかることになる。</p> <p>例えば関内方向からみなとみらい方面へ向かうのであれば、本来みなとみらいエリアをビル間に望みながら歩いていたエリアについて、それが望めなくなってしまうし、逆方向であればビル間に見えていたはずの関内の低層建物群の景観が望めなくなる。</p> <p>さらに、従来計画であればA-1地区とA-2地区の間に空間が設けられ、歩行者は変化に富んだ建造物に移り変わる景観を楽しむことができた。ここに45mの平べったいホテルの壁ができると、圧迫感に加えて、回遊者から見る楽しさを奪う。</p> <p>みなとみらいから関内にかけての一带は、大変賑わいのあるエリアである。これは横浜市、住民、エリア事業者が、長年に渡ってエリアを育ててきた努力の賜物であろう。また、その大半が徒歩であり、電線地中化など徒歩回遊性に配慮した、自治体の取り組みも進んでいる。そのため、徒歩回遊者から見て視界性を確保することが、特に重要なエリアである。</p> <p>なお、高さ制限の緩和について、企画提案書3-39ページに、「北仲通南地区の建築物とともに北仲橋からのゲート性の創出を図る」ことを理由としているが、これは現況を誤解させるもので理由になっていない。これについても意見を述べたい。</p> <p>3-39ページに本事業者が追加した図面「栄本町通におけるゲート性の創出（北仲橋からの視点）」に、新市庁舎議会棟との比較が載っている。この図面ではあたかも2つの建物は隣接しており、高さを揃えることで門のようになるかのように見える。</p> <p>しかし、実際には同資料3-30ページにあるように、位置関係としては大きく斜めにずれているのが正しい。大きく斜めにずれた2つの建物であり、高さを揃えたところでゲートと感じられるような位置関係にはなっていない。</p> <p>むしろ連続性を確保するなら、ザ・タワー横浜北仲と隣接関係にあるのだから、この建物と揃える従来計画の31m制限の方が街並みの調和という観点からは優れているし、どうしても、ゲート性を演出し</p>	<p>北仲通北地区は、みなとみらい線馬車道駅に隣接する面積約7.8haの地区で、平成16年に当初の北仲通北地区地区計画が定められた後、平成19年及び平成26年に地区計画の内容の変更を行っています。</p> <p>本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、平成24年1月に、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定され、その地域整備方針では、整備の目標として『『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み、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』などが掲げられています。</p> <p>また、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、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。</p> <p>このような中、令和2年3月9日に都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案を受け、本市として、まちづくりの方針への整合や誘導する建築物が都市の再生に貢献することなど、5つの評価項目に基づき総合的に判断し、都市計画手続を行うこととしました。</p> <p>1、2、3及び6の意見について</p> <p>建築物の容積率の最高限度については、宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1を超える場合に限り、600%から750%に変更するものです。この容積率の緩和の規模は、観光立国の推進に向けて国が創設した容積率緩和制度を受け、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図るため本市が平成28年11月に策定した「宿泊施設の容積率の緩和方針」の宿泊施設部分の割合に応じた緩和の基本的な考え方に沿っていることから、妥当であると考えています。</p> <p>なお、建築物の高さの最高限度（最高高さ150m）、壁面の位置の制限及び建築物等の形態意匠の制限については、従前のままとしています。</p> <p>栄本町線（「みなとみらい大通り」は、栄本町線のみなとみらい2-1地区内での別称です。）沿いの景観形成についてですが、本地区では、「関内地区都市景観形成ガイドライン」や「北仲通地区まちづくりガイドライン」により、魅力ある都市景観や魅力と賑わいのある歩行者空間の創出等に向けて取り組んでいます。</p> <p>栄本町線北仲橋付近の沿道部分については、「北仲通地区まちづくりガイドライン」において「北仲通・関内地区へのゲート性に配慮した建物デザインとする。」としています。建築物の高さの最高限度について一部高さを31mから45mにする変更は、栄本町線を挟んだ向かいの新市庁舎議会棟（高さ約50m）と同程度の高さとなり、大岡川北仲橋付近から望む北仲通・関内地区へのゲート性に配慮した建物デザインとなるため、都市景観の形成として適正であると考えており、横浜市都市美対策審議会においても、高さの変更について報告をしています。</p> <p>見通しについては、「北仲通地区まちづくりガイドライン」においてビューポイント及びヴィスタ（通景）ラインを定め、眺望を確保するように建築物を配置するなど、港の景観を特徴づける工夫を行うこととし、「関内地区都市景観形成ガイドライン」では、見通し景観線を定め、みなとみらい2-1地区や港への見通しの確保など奥行のある都市景観を形成することとしています。地区計画においても、視点場を定め、港への見通し景観や横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫することとしています。</p> <p>本地区における建築物の最高高さの緩和の考え方ですが、地区計画において45mまで緩和する街区については公開空地等の設置を条件とし、高層建築物の立地が可能な街区については、ご意見にもある通り、圧迫感への配慮のため高さ31mの緩衝ゾーンの設置を条件としています。都市計画提案では、この緩衝ゾーンの一部を高さ45mに緩和するものであり、本地区における高さの考え方に整合しないため、高層建築物の立地が可能な区域を限定し、高さ45mに緩和する区域については広場を水際線プロムナードと連続したまとまりのある空間として配置することを規定するなど、提案された地区計画の内容の一部修正を加えた上で、地区計画の変更を行うこととしました。なお、高さ45mの建築物の圧迫感については、「壁面の位置の制限」において高さ21m以上の部分をセットバックすること及び「建築物等の形態意匠の制限」において外観の分節や色調の工夫等を行うことにより配慮することとしています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

たいのであれば、従来計画でも高さ 31m でセットバックを確保した上で、150m 高さ制限の場所に 50m 級の建物を配置することもできるはずである。

このような、一見誤解させるような資料だけを提示する本事業者の姿勢には、不信感すら抱くし、3-39 ページの理由付けは、セットバック緩和を正当化するためだけの詭弁としか受け取れない。再開発の認定を受けた事業者として、近隣環境へ変更内容を丁寧に説明しようという姿勢が欠如しているのではないか。

3 高度な宿泊施設にそぐわない配棟計画

本計画では、自動車方向に突き出た 31m 級のホテル建造物と、みなとみらい大通りと並行した 45m 級建造物が挟角に配棟される。このため挟角の内側に配されたホテルの部屋は、景観の半分以上が向かいのホテルとなり、お見合いとなる。これは相互の客室のプライバシーを損なうもので、高品質なホテルに見合うものではない。

なお後述するが、住友不動産が提案した羽田エアポートガーデン（2020 年開業）においても、専門家から、挟角にホテル棟が配置されることに対し改善意見が提出されているが、住友不動産はこの意見に配慮していない。

4 事実上の地権者の合意を取っていない「引渡し直前」の計画変更

本計画変更は、同区域内の現在の地権者であるザ・タワー横浜北仲の住民に対して、一切の説明をしておらず合意も取っていない。隣接するザ・タワー横浜北仲は、大半がマンションかつ 2018 年までに全戸契約済みであり、2020 年 1 月時点では、本来の地権者の大半は区分所有住戸の契約者であると考えられるが、引渡し期日は 2020 年 3～4 月であり、引渡し前の契約者は地権者ではない。

本事業者は、上記事実を認識しうる立場でありながら、引渡し日到来直前において、旧地権者である三井不動産レジデンシャル・丸紅に合意を取るという進め方をした。

そのため、本来の地権者である住民に対しては、この件に対して一切の意思表示をする機会が与えられなかった。計画変更時点において契約済みであり事実上の地権者であった住民が意見を述べる機会を逸失したまま、本計画提案がなされているというのは、わざわざ地権者の合意を必要と定めている法の趣旨に反した、脱法的行為ではないか。

5 コロナ影響による手続き簡略化という問題

このような様々な問題を抱えた計画変更だが、コロナウイルス感染拡大防止の影響で、本公述会にもインターネットを利用したものに簡略化されている。

本件は、横浜市の一等地かつ広大な敷地において 150% の容積割増やセットバック規制の緩和を含むものであり、極めて周辺環境への影響が大きい計画変更である。

私は、本再開発自体は非常に楽しみにしているし、街の発展にメリットある変更であれば当然、賛成して応援したい。しかし、本計画変更にはあまりにもそのような配慮が感じられない。ゆえに省略した手続きで拙速に進行すべきではない。コロナ影響が落ち着いた以後、改めて現地権者の合意を取るなど、慎重に進めるべきではないだろうか。

6 さいごに

本計画変更は、景観に与える悪影響が極めて大きい一方、本計画変更が街づくりに資する合理的な理由が見当たらない。容積緩和だけでも周辺への悪影響は大きく、加えてセットバックの緩和にまで踏み込んだ本計画変更はあまりにも強欲ではないか。

「3 高度な宿泊施設にそぐわない配棟計画」でも言及したが、住友不動産の直近の大型再開発事例として、「羽田エアポートガーデン」が挙げられるが、ここでも様々な問題が表出しており、一例として取り上げたい。以下に経緯と選定時の指摘事項が記載されている。

<https://www.mlit.go.jp/common/001136765.pdf>

- ・当該資料 20 ページに「ラグジュアリーホテルのブランドは、外資系ホテルブランドを予定」とある。しかし上記計画は反故にされ、住友不動産 100% 出資子会社である「ヴィラフィンテヌ プレミア」ブランドが入ることになった。
- ・当該資料 21～22 ページにおいて、有識者委員会より更なる検討・工夫が必要な点として 8 つの指摘事項が挙げられたが、その指摘に従った形跡が見られない。例えば 21 ページに「施設外観は単調で、高品質な宿泊施設にふさわしい外観としての配慮が十分に見られず、また、全体的に圧迫感を受ける可

今後、建築等を行う際には、改めて横浜市都市美対策審議会の意見を聴いた上で、「建築物等の形態意匠に関する認定」の審査や「都市景観協議」を行うこととなりますが、いただいたご意見も参考に、北仲通北地区の良好な都市景観形成の実現に向けて指導していきます。

建築物の配棟計画や客室の配置計画については、今後、提案事業者が具体化していくこととなりますが、都市計画提案にあった「国際競争力強化に資する高水準な宿泊施設」としてふさわしい計画となるよう、情報提供いただいた事例も参考にしながら、指導していきます。

4 の意見について

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案では、同法第 37 条第 2 項第 2 号の規定により、提案区域内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていることを提案要件としています。本都市計画提案では提案書が提出された時点における提案区域内の土地所有者等の全員の同意を得ていることから、法に定める要件を満たしています。

また、提案地区内の分譲マンションにおいて、本提案直後に購入者への引き渡しを開始されていますが、購入者に対しても資料送付や説明会等により事業計画の周知を図り、きめ細かに質疑対応をしているなど丁寧な対応がなされており、提案者として理解を得る努力がされていると考えています。

なお、提案者には、当該マンションの購入者をはじめ、今後も周辺の住民等に対する丁寧な説明に努めるよう、引き続き指導していきます。

5 の意見について

公聴会の開催は、都市計画法第 16 条第 1 項に基づき開催するものであり、その趣旨については、国土交通省の定める都市計画運用指針において、「住民の意見を反映させるための措置として住民の公開の場での意見陳述の機会を確保すべき」と示されています。

これを受け、本市では平常時には講堂等において、公述人による意見陳述を行うことにより公聴会を実施していますが、今回の公聴会は、国の緊急事態宣言による新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、横浜市公聴会規則（以下「規則」という。）第 13 条第 1 項に基づき、書面による意見の提出を行うとともに、横浜市ホームページでその内容を公開することにより実施しました。

また、ホームページをご覧になれない方については、窓口等で内容をお伝えするなど個別に対応することとしました。

そのため今回の公聴会の開催は、平常時とは異なる手法ではありますが、「簡略化した手続」ではなく規則に基づき実施したものであり、都市計画法や同運用指針に定める開催の趣旨を満たしていることから、都市計画の案に住民の意見を反映させるための措置として妥当であると考えます。

なお、今後も「横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく縦覧及び都市計画法第 17 条に基づき縦覧の際に意見書を提出することができます。今回の公聴会でいただいたご意見のほか、これらの意見書の内容なども十分に勘案しながら、今後も丁寧に都市計画手続を進めていきます。

北仲通北地区のまちづくりにあたっては、土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の増進を図りつつ、魅力ある良好な都市景観を形成するため、これまでいただいている様々なご意見を参考に、今後も必要に応じ専門家からの意見を聴きながら、周辺住民や事業者等と連携し取り組んでいきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

能性がある。このため、外観設計にあたっては、例えば、高い品質を印象付ける質感のある外観形状や素材を採用する、また圧迫感低減のために壁面緑化や色彩により分節化を図るなど、更なる検討、工夫が必要である。」22 ページに「宿泊施設間で客室窓側が相対する配置計画となっており、相互の客室の利用者に対しプライバシーや視線に係る配慮が十分に読み取れなかった。このため、宿泊施設の窓や内装設計にあたっては、宿泊施設の利用者のプライバシーが保たれ、対面の部屋からの視線を気にすることなく過ごすことが可能となるよう、更なる検討、工夫が必要である。」などと指摘されているが、いずれも当初計画のまま竣工している。

都市計画さえ通れば、後は利潤を追求するだけという企業文化が垣間見える。

都市計画審議委員各位、近隣住民の皆さま、及び住友不動産・大和地所の本プロジェクトご担当各位は、当該事業会社の再開発の一例として、ぜひ一度現地を視察され、本計画変更がエリアの景観にもたらすリスク・問題点を自らの目でご確認頂きたい。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人2

公述意見の要旨	市の考え方																
<p>今回、高規格な宿泊施設をつくることで容積率が150%割増されるとのことですが、建物の高さを変えずに指定容積率を600%から750%に変更しているため、建物形状が横に広がってしまい、変更前と比べると、非常に圧迫感が増し、眺望阻害の度合いも強くなっています。</p> <p>横浜市はおろか我が国にとってかけがえのない財産である「みなと横浜」の美しい眺望が犠牲となっているのです。</p> <p>このような犠牲を伴う計画変更である以上、この高規格な宿泊施設の増設は、市民にとって払った犠牲に見合うだけの効用をもたらすもので無ければなりません。今回の宿泊施設の増設により、横浜市にとって、どれだけの経済的効果が見込まれるのでしょうか？</p> <p>一方で、今後みなとみらい・関内・山下地区では、オークウッド・ハイアット・カハラ・ウェスティンなど高規格な宿泊施設の開業ラッシュとなります。また、市庁舎跡地やアーバンネットNTT跡地など、他にも続々とホテル計画が予定されています。</p> <p>同地区内では、アパホテルやオークウッドが既に存在しており、需給バランスを踏まえると、今回の宿泊施設の経営の先行きは、非常に厳しいものと言わざるを得ません。ましてや、今回のコロナの影響により、全国の宿泊施設の経営は壊滅的な状況であり、今後、宿泊施設という業態の経営的指標自体が根本的に見直されようとしている状況です。</p> <p>もし今回の宿泊施設の経営が立ち行かなくなったら、そこは空洞化してしまうのでしょうか、それとも住宅など他の業態にコンバージョンされるのでしょうか？ そうなったとしても、犠牲となった私たちの共有財産である眺望は戻ってきません。一度建設されると、簡単には壊せないのです。</p> <p>そのためにも、もし宿泊施設が他の業態に変更せざるを得なくなった場合には、公共貢献施設に限って変更できる等、今回の地区計画変更の条件に盛り込むべきだと考えます。</p> <p>また今回、横浜市において、高規格な宿泊施設に対する需要調査等を行っているのであれば、経営的な見通しを具体的な数値とともに示してほしいです。</p>	<p>北仲通北地区は、みなとみらい線馬車道駅に隣接する面積約7.8haの地区で、平成16年に当初の北仲通北地区地区計画が定められた後、平成19年及び平成26年に地区計画の内容の変更を行っています。</p> <p>本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、平成24年1月に、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定され、その地域整備方針では、整備の目標として「『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み、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」などが掲げられています。</p> <p>また、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、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。</p> <p>このような中、令和2年3月9日に都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案を受け、本市として、まちづくりの方針への整合や誘導する建築物が都市の再生に貢献することなど、5つの評価項目に基づき総合的に判断し、都市計画手続を行うこととしました。</p> <p>本市では近年、みなとみらい21地区中央地区をはじめとした都心臨海部において開発が進捗しており、グローバル企業の進出が顕著となっています。そのため、国内外から都心臨海部へのグローバルビジネス客の訪問が多くなることが予想されています。あわせて、みなとみらい21地区の新たなMICE施設（パシフィコ横浜ノース）が本年4月に開業し、既存のパシフィコ横浜との相乗効果による大型国際会議の誘致活動を積極的に進めていくとともに、世界規模の会議などによるアフターコンベンションの需要向上が考えられます。</p> <p>しかし、大型国際会議の参加予定者数と比較し、まだまだ高規格な宿泊機能が不足していることから、国内外から集まるグローバルビジネス客や要人を受け入れ、MICE機能強化に資する高規格な宿泊機能の需要が一層高まることが想定されます。</p> <p>また、本市が平成30年10月に策定した「横浜市中期4か年計画2018-2021」では、政策の一つとして観光・MICEの推進を掲げ、観光消費額、外国人延べ宿泊者数、国際会議総参加者数の目標値を定めており、高規格な宿泊機能の整備は国内外からの誘客を促進し、これらの目標値の達成にも繋がると考えています。</p> <div data-bbox="1273 1102 2739 1396" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(参考) 横浜市中期4か年計画2018-2021 (43ページ) 政策6 観光・MICEの推進 ○指標 (元号を西暦で表記しています。)</p> <table border="1" data-bbox="1323 1209 2706 1358"> <thead> <tr> <th></th> <th>指標</th> <th>直近の現状値</th> <th>目標値 (2021年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>観光消費額</td> <td>3,557億円/年 (2017年)</td> <td>3,821億円/年 (2021年)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>外国人延べ宿泊者数</td> <td>73万人/年 (2017年)</td> <td>93万人/年 (2021年)</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>国際会議総参加者数(JNTO※基準)</td> <td>31万人/年 (2016年)</td> <td>35万人/年 (2021年)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※JNTO: Japan National Tourism Organization(日本政府観光局)</p> </div> <p>このため、今回の都市計画提案に係る高規格な宿泊施設を整備する計画は、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、都市の再生に貢献するものと考えています。</p> <p>なお、建築物による圧迫感の低減や特定の視点場からの眺望の確保等については、「関内地区都市景観形成ガイドライン」や「北仲通地区まちづくりガイドライン」、地区計画の「建築物等の形態意匠の制限」において規定しており、それらについては建築等を行う際に改めて横浜市都市美対策審議会の意見を聴いた上で、「建築物等の形態意匠に関する認定」の審査や「都市景観協議」の場において、北仲通北地区の良好な都市景観形成の実現に向けて指導していきます。</p> <p>また、前述のとおり、今回の建築物の容積率の緩和は、高規格な宿泊施設を誘導する都市再生事業を行おうとする提案者からの都市計画提案を受け、「宿泊施設の容積率の緩和方針」に則して行うものであるため、将来の宿泊施設以外の用途での緩和は規定しないこととしています。</p>		指標	直近の現状値	目標値 (2021年度末)	1	観光消費額	3,557億円/年 (2017年)	3,821億円/年 (2021年)	2	外国人延べ宿泊者数	73万人/年 (2017年)	93万人/年 (2021年)	3	国際会議総参加者数(JNTO※基準)	31万人/年 (2016年)	35万人/年 (2021年)
	指標	直近の現状値	目標値 (2021年度末)														
1	観光消費額	3,557億円/年 (2017年)	3,821億円/年 (2021年)														
2	外国人延べ宿泊者数	73万人/年 (2017年)	93万人/年 (2021年)														
3	国際会議総参加者数(JNTO※基準)	31万人/年 (2016年)	35万人/年 (2021年)														

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

今回の宿泊施設部分に対する容積割増のルールは、なぜA-1・2地区のみが対象となっているのでしょうか？

本来、地区計画とは、その地区の区域内のみが対象となる街づくりのルールであり、その区域全体に対して公平に適用されるべきものと思います。もともとこの地区で地区計画を制定した時には、地区全体の地権者全員が共通の目標に向かってルール作りをしたものだと思いますが、現在、A-4地区では1,200世帯の居住者が生活を始めており、当初の営利企業のみが地権者であった状況とは全く異なる状況にあります。

産業の集積を目指す営利企業と快適な居住環境を求める居住者とは、利害関係が一致しないこととなり、このような状況の中、もともとあった地区計画を変更するということは、より公平性が求められるべきだと思います。

今回の都市計画変更提案は、地区内の地権者全員の同意のもと計画が進められたことですが、提案が提出されたのは、A-4地区でデベロッパーから居住者に引渡しが行われる直前であり、その提案内容は、1,200世帯の居住者の意向が全く反映されていないものとなっております。

よって、今回の宿泊施設部分に対する容積割増ルールは、全ての地区に対して適用されるべきであり、「高規格な」という条件が必要であれば、同じ地区内の宿泊施設であるアパホテルやオークウッドの該当する高規格な部分の床面積に対して、容積割増ルールを適用すべきだと思います。

また、「全体床面積の2分の1以上が高規格な宿泊施設であれば容積割増150%」というような大雑把なルールではなく、「高規格な宿泊施設部分の床面積に応じた容積割増とする」というようなキメ細やかなルール作りが必要だと思います。

そうすれば、アパホテルやA-4地区にも容積割増が適用され、将来的な増築や建替えの際に今回の地区計画変更の恩恵が受けられることとなり、より公平性が保たれるものと思います。

今回のようなA-1・2地区に限るといった部分的な地区計画の変更を認めてしまうと、これから開発が行われるB-1地区に対しても、隣接住民の意向を無視した地区計画変更の可能性が残されることとなり、今後も1,200世帯の居住者が不安な日々を送り続けることになってしまうのではないのでしょうか？

本都市計画変更は、都市再生特別措置法に基づき、A-1・2地区の都市再生事業を行うために必要な都市計画の変更に係る都市計画提案を受け都市計画手続を進めているものであり、建築物の容積率の緩和は、平成28年11月に策定した「宿泊施設の容積率の緩和方針」に則して行うものです。方針では、「本緩和方針は、当面は東京2020オリンピック・パラリンピック等を契機とした開発需要を見据えた対応とし、運用開始後の開発の動向などを踏まえ、適用地域の範囲や方針の継続等について検討する。」こととしています。このため、今後B-1地区の開発計画が具体化される際や既開発地の建替えの際には、改めてその時の方針の状況を踏まえ判断していくこととなります。

また、今回の地区計画の変更では、宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1以上の場合に容積緩和できる規定としていますが、「750%」という数値は緩和の上限を定めているものです。実際に緩和する容積率については、ご意見でいただいたように、宿泊施設のうちレストランなど一般の利用に供する部分を除いた床面積相当分とするなどの詳細な緩和の規定を「建築基準法第68条の3に基づく認定基準」において定める予定です。

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案では、同法第37条第2項第2号の規定により、提案区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることを提案要件としています。本都市計画提案では提案書が提出された時点における提案区域内の土地所有者等の全員の同意を得ていることから、法に定める要件を満たしています。

また、提案地区内の分譲マンションにおいて、本提案直後に購入者への引き渡しが始まっていますが、購入者に対しても資料送付や説明会等により事業計画の周知を図り、きめ細かに質疑対応をしているなど丁寧な対応がなされており、提案者として理解を得る努力がされていると考えています。なお、提案者には、当該マンションの購入者をはじめ、今後も周辺の住民等に対する丁寧な説明に努めるよう、引き続き指導していきます。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

本地区は、関内地区都市景観協議地区の規制対象となりますが、この協議地区の規定では、「関内地区にふさわしい共同住宅の創出」という項目において、「高さが31mを超える住宅用途の建築物は、圧迫感のない街並みを形成するため、中層部、高層部を塔状にするなどして、適切な隣棟間隔を確保する。」とあります。

一方、今回の事業者の建物計画案は、変更前に比べると建物の横幅が長くなっており、塔状比が悪化している上に、圧迫感を低減させる効果のある建物四方の隅切りも無くなって非常に圧迫感のある形状となっており、協議地区の規定に反する変更内容となっています。

これについて、第3次の質問回答に記載の通り、これまでの環境影響評価審査会、都市美対策審議会及び都市再生評価委員会において議論がなされたとのことですが、「圧迫感を低減させる効果のある建物四方の隅切り」については、何も言及されておりません。

今回の事業者の建物変更計画案を見ると、建物高さを変えずに容積率を600%から750%に変更しているため、横に広がった建物形状となってしまっており、景観的にも「みなと横浜」の貴重な眺望を阻害する形となっていますので、建物四方の隅切りについては、今回の地区計画の変更の条件として必須であると考えます。

建物形状については、今後の行政手続きにおいて指導が行われるという可能性も残っておりますが、今回の宿泊施設部分に対する容積割増ルールの根拠となる2016年6月13日付の国土交通省の通知によると、この制度を活用するにあたって留意すべき事項として、「居住環境、自然環境等を確保すべき地域においては、その地域特性に留意して運用することが望ましい。」との記載もあり、特に、隣接居住者であるA-4地区の眺望にとっては、非常に影響が大きいことから、建物四方の隅切りは今回の地区計画変更の条件に盛り込むべきと考えます。

本地区では、関内地区都市景観協議地区に定められた方針や指針等をまとめた「関内地区都市景観形成ガイドライン」や「北仲通地区まちづくりガイドライン」により、魅力ある都市景観や魅力と賑わいのある歩行者空間の創出等に向けて取り組んでいます。

眺望については、「北仲通地区まちづくりガイドライン」においてビューポイント及びヴィスタ（通景）ラインを定め、眺望を確保するように建築物を配置するなど、港の景観を特徴づける工夫を行うこととし、「関内地区都市景観形成ガイドライン」では、見通し景観線を定め、みなとみらい21地区や港への見通しの確保など奥行のある都市景観を形成することとしています。地区計画の「建築物等の形態意匠の制限」においても、視点場を定め、港への見通し景観や横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫することとしています。

また、建築物の圧迫感については、「壁面の位置の制限」においてセットバックすること、「建築物等の形態意匠の制限」において外観の分節や色調の工夫等を行うこと、高層建築物の場合は道路沿い・海沿いに緩衝ゾーンを設置すること等により配慮することとしています。

このように、建築物による圧迫感の低減や特定の視点場からの眺望の確保等については、現行の地区計画の「建築物等の形態意匠の制限」等において既に規定しており、制限の内容については横浜市都市美対策審議会の意見を聴いた上で定めています。

ご意見でいただいた「建物四方の隅切り」について、地区計画で新たな制限として追加することは考えていませんが、今後、建築等を行う際に改めて横浜市都市美対策審議会の意見を聴いた上で、「建築物等の形態意匠に関する認定」の審査や「都市景観協議」の場において、ご意見の趣旨も踏まえながら北仲通北地区の良好な都市景観形成の実現に向けて指導していきます。

北仲通北地区のまちづくりにあたっては、土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の増進を図りつつ、魅力ある良好な都市景観を形成するため、これまでいただいている様々なご意見を参考に、今後も必要に応じ専門家からの意見を聴きながら、周辺住民や事業者等と連携し取り組んでいきます。