

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

北仲通北再開発等促進地区地区計画

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
賛成	<p>一帯がデザイン的にも雰囲気も良いので、高級ホテルや住居が相応しいと思う。</p>	1件	<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、高規格な宿泊施設を整備する都市再生事業を行おうとする提案者から令和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、地区計画の変更を行うこととしました。</p> <p>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。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

北仲通北再開発等促進地区地区計画

分類	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
反対	<p>高規格な宿泊施設の事業性への疑問と頓挫した際の対応について 供給過剰な状況やコロナの状況下であって、仮にコロナが終息したとしても、ホテルという業態の事業性に対する疑問は非常に大きいものとする。 将来的に高規格ホテルの機能を果たさなくなり、コンバージョンを行わざるを得ないのであれば、150%の容積割増が眺望を楽しむという我々市民の権利の犠牲の上に成り立っていることを踏まえると、公益施設もしくは地域貢献度の高い施設に限定すべきであり、それを今回の地区計画変更の条件の一つとして盛り込むべきである。 将来的に不確定な内容について規定を設けるのは難しいというご意見もあるとは思いますが、トラブルを未然に防ぎ、安心して市民生活を送る為にも、必要な規定と考える。</p>	1件	<p>本都市計画変更は、都市再生特別措置法に基づき、A-1・2地区の高規格な宿泊施設を整備する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。 このため、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。 なお、現時点で提案者から新型コロナウイルスの影響は受けていないと聞いており、今回の都市計画提案に係る高規格な宿泊施設の計画の実現に向けて、引き続き指導していきます。</p>
	<p>A-1・2地区に限定された容積割増優遇の不公平性について 地区計画変更による容積割増の優遇は、その条件を満たす場合、同地区内の全ての地区に平等に適用されるべきである。 A-1・2地区に限定するという考え方は、憲法で保障された「法の下での平等」に反するものであり、「市の考え方」においては、A-1・2地区に限定することの正当性を示す合理的な説明がなされていない。 このままでは、B-1地区においても、同様に、近隣住民の意向に反した提案が行われ、B-1地区に限定された独自の地区計画が創られる可能性が高く、近隣住民にとっては、隣にどんな建物が建つのか想像もできずに、居住環境を脅かされるという不安な日々が続くことになってしまふと考える。</p>	1件	<p>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。 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、地権者の事業計画やその時に運用している容積率の緩和方針等を踏まえ判断していくこととなります。</p>
	<p>眺望阻害を緩和する「建物四方の隅切り」の地区計画への条文化について 建物四方の隅切りは眺望阻害緩和に非常に効果的であり、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。」との記載もある。 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る。 近隣住民の要望を取り入れた建物形状の改変に関しては、事業計画が進んでしまった段階では、実施されることが極めて困難になってしまうので、制度上、同地区内の関係権利者の声を反映できる数少ない機会である都市計画審議会にて是非ともご検討頂きたい。</p>	1件	<p>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。 このように、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」については、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」の場等において、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。</p>