

みなとみらい21中央地区52街区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、『世界が注目し、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>「横浜市中期計画2022～2025」では、「戦略6 成長と活力を生み出す都心・臨海部のまちづくり」において、「みなとみらい21地区と横浜駅周辺（エキサイトよこはま22）については、更なる都心機能強化や土地利用の再編に向け、ハード整備やソフト施策の相互連携などにより、企業立地などビジネス機会やにぎわいの創出を図ります。」としています。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」では、都市活力の方針において、「横浜駅周辺と関内・関外地区の間に位置する立地から、横浜都心部の一体化に向け、港横浜の都市の魅力を生かしつつ、業務機能を中心に、商業、文化、居住機能等による多機能な国際交流拠点を形成します。積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組むとともに、横浜スマートシティプロジェクトなどの環境施策等とも連携し、働く人、住む人にとって快適なまちづくりを推進します」としています。</p> <p>また、「横浜市都市計画マスタープラン 西区プラン 西区まちづくり方針」では、みなとみらい21地区において、世界に誇れる都市空間の創造として、「歩行者空間や公共施設における飾花や緑化を推進し、生物多様性にも配慮した水と緑に親しめる憩いの空間を創造します。また、事業者の協力を得て、業務・商業施設の壁面緑化や屋上緑化などを促進します。「キング軸」では象徴性や独創性が感じられる緑化を進め、緑の主軸を形成していきます。」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及び特定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、横浜みなとみらい地区の整備の目標として、「グローバル企業の本社機能・研究開発拠点が多数集積する国際的な業務・商業機能のほか、中核的MICE拠点を有し、観光地としても人気が高い地区であり、企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進、公民連携やエリアマネジメント等の取組により人と企業を惹きつける街を形成」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、基本戦略に基づく施策の一つとして、世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成が位置付けられています。</p> <p>本提案は、本社機能の誘致が可能となる高規格オフィスと合わせて、産学連携や企業間の相互交流を促進するオープンイノベーション機能を整備することで、横浜経済を牽引するビジネス環境を創出するものです。また、グローバルな集客が期待されるゲームアートミュージアムや、みなとみらい21地区の民間開発では他にない規模の緑の空間をアートガーデン（庭園）やキングデッキとして整備することで、来街者等がまとまった緑を享受できる計画となっています。合わせて、脱炭素先行地域に指定されたみなとみらい21地区において、建築物の省エネルギー性能としてそれぞれ最高ランクとなるCASBEEのSランク、BELS評価の5つ星の取得を目指しているほか、地域冷暖房システムのプラントを整備するなど、脱炭素型のまちづくりに貢献する計画となっています。これらの多様な機能を導入したうえで、域外貢献として将来的に横浜市で整備予定の60・61街区への歩行者デッキを今回の開発で併せて整備する計画となっており、国際競争力の強化の実現に向け、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>今回の計画については、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画」として、横浜市環境影響評価条例における第2分類事業として審査を実施しており、周辺環境に著しい影響を及ぼす恐れがないものとして、令和4年9月8日に環境影響評価手続不要の判定がなされています。事業の実施にあたっては、事業者が提出した「計画段階配慮書」に対して、環境影響評価審査会の意見を踏まえて作成・送付した「配慮市長意見書」の内容を考慮し、環境配慮を具体化して実現に努めることが求められます。</p> <p>また、建築計画に見合う外観デザインや、隣接する建築物の高さ等を踏まえた地区のスカイラインの形成、ランドマーク性の創出など、本街区に求められる景観形成上の配慮事項については都市美対策審議会でも審議されています。</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>コロナ禍を踏まえて、提案前の令和5年1月から2月にかけて、周辺の住民・企業等に対して事業者説明会をオンラインで実施し、都市計画提案に伴う手続き等に関するご意見・ご質問に対し、丁寧な質疑対応がなされています。また、計画内容や事業内容に関する反対意見等はありませんでした。</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>本街区の敷地条件として、街区中央に地区施設（オープンモール）の整備が必要であることや、南側の敷地の地下鉄軌道により上部利用に制約があるなかで、近年のオフィス需要としてレイアウト自由度の高さや社内コミュニケーション活性化の観点から、1フロア当たりの面積の広さが重要視されるため、北側の敷地にまとまった床面積を確保した競争力のある高規格のオフィス棟を整備します。合わせて、オープンイノベーション施設やゲームアートミュージアム、大規模な緑化空間等の複合的な機能が集積し、都心機能の強化に貢献するものです。今回の計画が実現することで、魅力ある都市景観の形成や来街者の快適な滞在環境の向上、環境性能の向上等により、みなとみらい21地区の更なるにぎわいの創出や企業誘致等が促進され、横浜経済を牽引する施設として国際競争力の強化に寄与します。さらに、隣接街区の計画を踏まえた一体的な歩行者デッキを整備することで安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性向上に寄与する計画となっています。</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及び特定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>ただし、提案書に盛り込まれた緑地の維持保全や歩行者デッキの整備等については、別途横浜市との協定締結等により、提案内容を担保する必要があると考えます。</p> <p>また、事業の実施にあたっては、引き続き周辺住民等に対する丁寧な説明に努め、都市再生特別地区の趣旨を踏まえたまちづくりの推進に向け、関係機関等との十分な協議を行ってください。</p>