

# 議第1315号

横浜国際港都建設計画

地区計画の変更

北仲通北再開発等促進地区地区計画

## ■これまでの経緯

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案 **受理**  
令和2年3月9日



横浜市都市再生評価委員会 { (第1回) 3月11日  
(第2回) 3月18日

都市計画提案を踏まえ、一部修正を加えた上で、  
**都市計画の変更を行う必要があると判断**

第154回横浜市都市計画審議会(6月18日)

**報告**

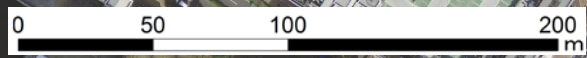
「中区北仲通北地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について」

- 【報告内容】
- ・都市計画提案の概要について
  - ・横浜市都市再生評価委員会の評価結果について

# 案内図



# ■ 航空写真



横浜市役所

平成31年 1月 撮影

北仲通北地区

# ■現況写真



横浜市役所

市会議事堂

深谷町線

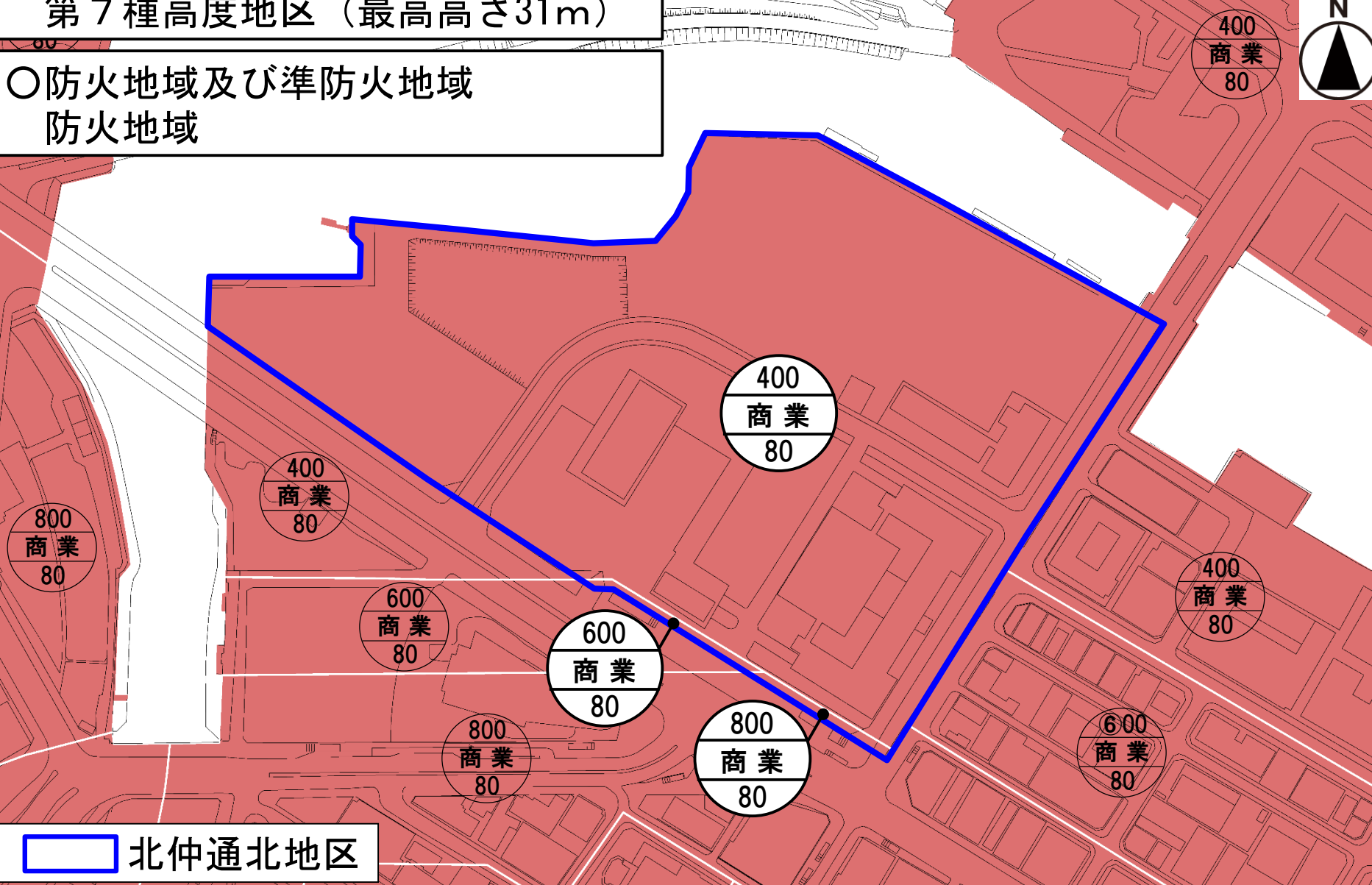
令和2年1月 撮影

北仲通北地区

# ■現在の都市計画（用途地域）

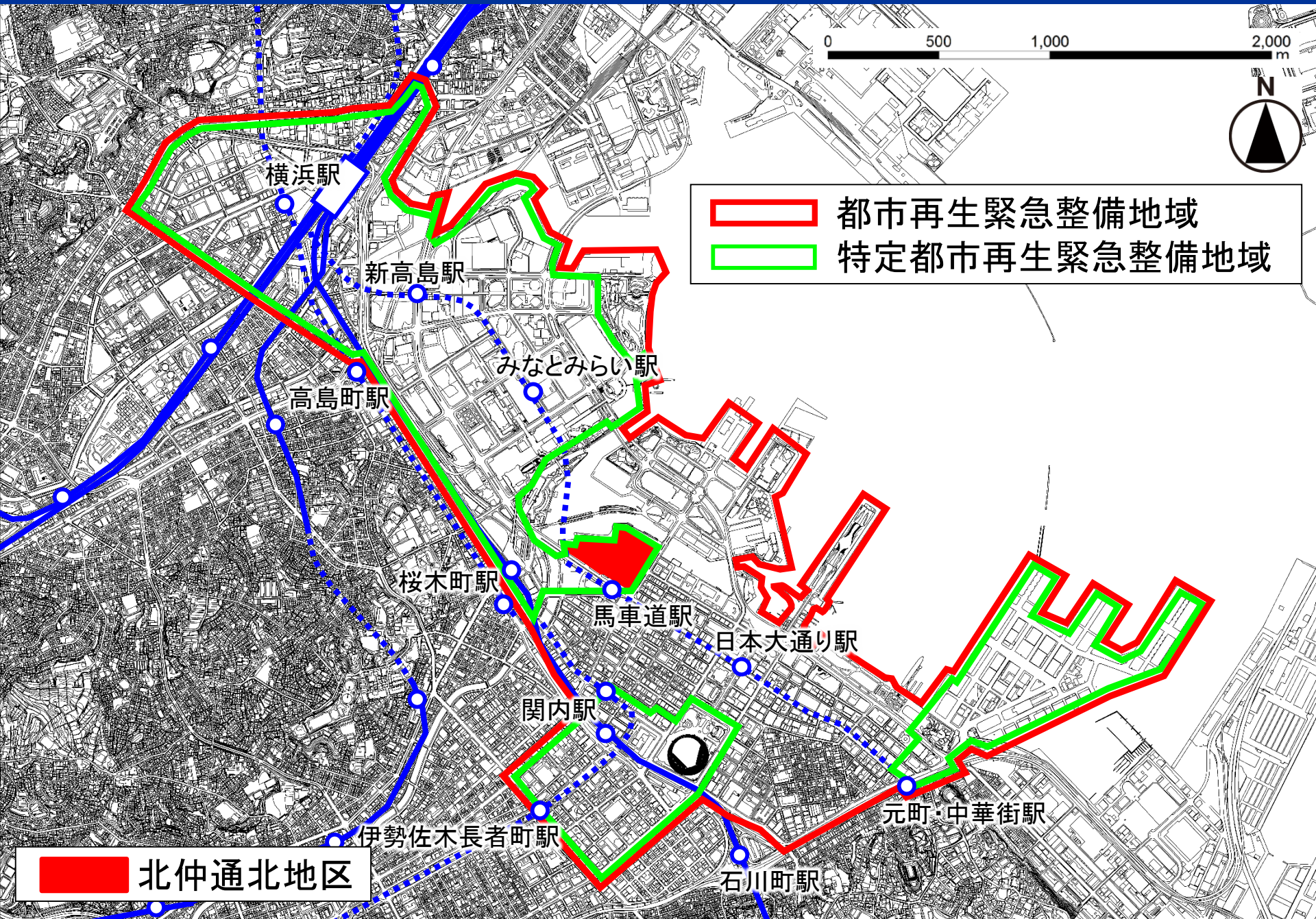
○高度地区  
第7種高度地区（最高高さ31m）

○防火地域及び準防火地域  
防火地域



北仲通北地区

# ■都市再生緊急整備地域等(横浜都心・臨海地域)



# 横浜市都心臨海部再生マスタープラン

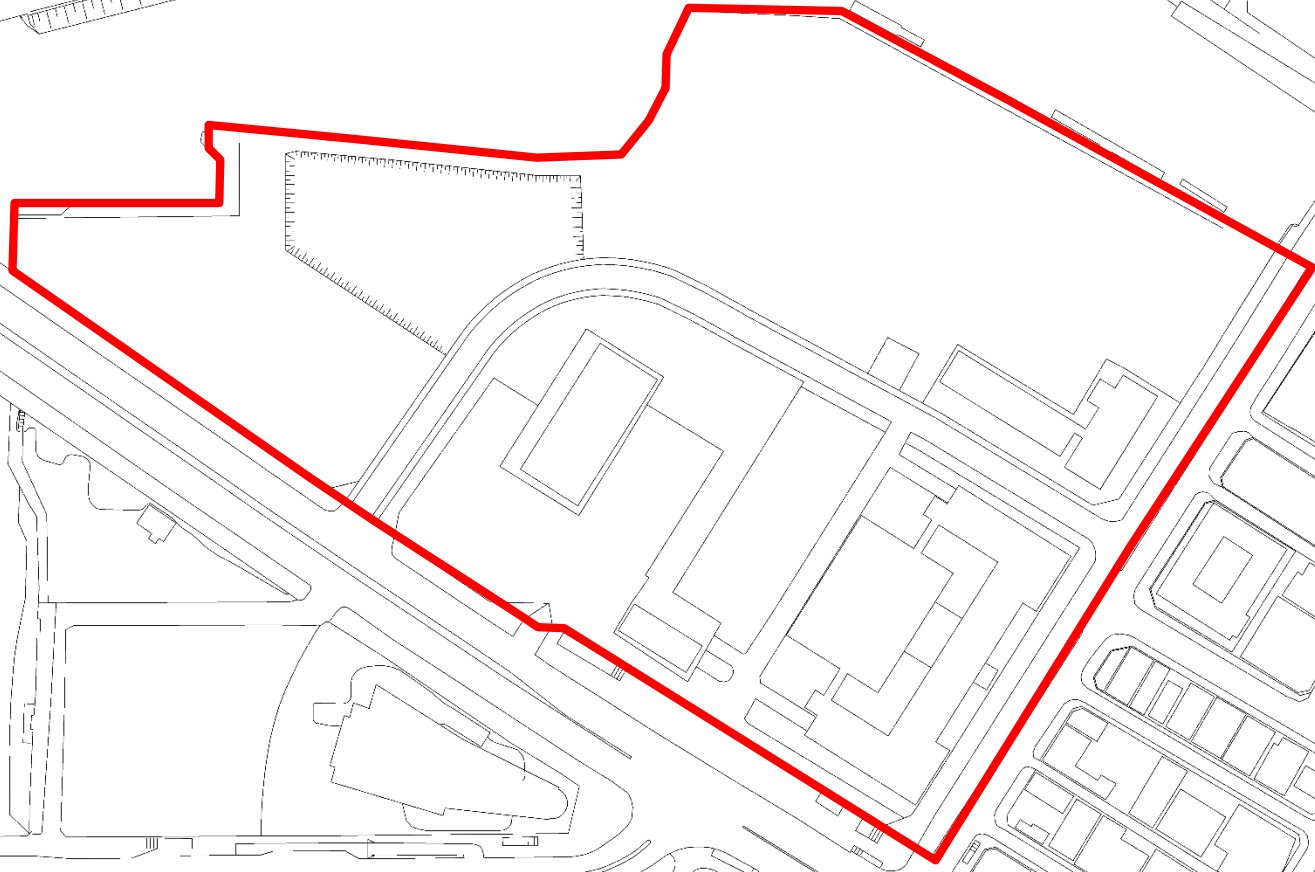
平成27年2月策定



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る。



# ■現在の都市計画（区域・名称・面積）

|    |                  |
|----|------------------|
| 名称 | 北仲通北再開発等促進地区地区計画 |
| 面積 | 約7.8ha           |



 地区計画の区域  
 地区整備計画の区域

# ■現在の決定内容（地区計画の構成）

## ◆地区計画の目標

## ◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

## ◆再開発等促進区

## ◆主要な公共施設の配置及び規模

## ◆地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物等に関する事項

- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・容積率の最低限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・緑化率の最低限度
- ・垣又はさくの構造の制限

## ■現在の決定内容（地区計画の目標）

- 1 関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する、新たな拠点としての土地の高度利用
- 2 複合的な都市機能の集積及び文化芸術を中心とした、新たな創造都市づくり
- 3 ウォーターフロントの再生による、魅力づくり及び歩行者ネットワークの強化
- 4 歴史的建造物等の保全活用などによる、魅力ある都市景観・環境の形成
- 5 防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体の防災性の強化



一体的かつ総合的な市街地の整備を図る

## ■現在の決定内容（土地利用に関する基本方針）

都心部の活性化及び街のにぎわいの形成を図るため、就業人口と居住人口のバランスに配慮しつつ、業務、商業、文化芸術、観光施設及び都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導する。

特に、国際競争力の強化に向け、ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進める。

さらに、地区全体で防災性の強化を図るとともに、先端的な環境都市の形成に向け、地区全体で環境性能の向上を図る。

地区を8区分し、地区の特性に応じ土地利用に関する基本方針を定める。

## ■現在の決定内容（公共施設等の整備の方針）

- 1 ウォーターフロントを生かした都市公園を整備し、歴史的土木遺構の保全とともに、水際線プロムナードや広場等、市民に開かれた魅力的な水辺空間を整備する。
- 2 地区内に区画道路を整備し、周辺の幹線道路とのネットワークに配慮しながら、再開発等に伴い発生する交通を円滑に処理するための施設を整備する。
- 3 みなとみらい線馬車道駅や周辺地区との結びつきに配慮した、安全で快適な歩行者通行施設を整備する。
- 4 都心型住宅の誘導にあわせて、居住者の生活の利便に供する広場・空地を整備する。
- 5 区画道路を安全に横断する歩行者デッキを整備するとともに、馬車道駅や水際線プロムナードを結ぶ地上・地下・デッキレベルにおける多様な歩行者動線を地区内に確保する。

## ■現在の決定内容（建築物等の整備の方針①）

- 1 歴史的建造物を極力保全し、地区周辺の街並みや歴史的建造物と調和の取れたものとする。
- 2 超高層建築物を誘導し、横浜ランドマークタワーから既存市街地へなだらかなスカイラインを形成する。
- 3 水際線沿いでは、水際線プロムナードと一体となった水際の街並み空間を創出し、みなと横浜にふさわしい街並みの連続性や景観の形成を図る。
- 4 建築物等の形態・意匠について魅力的なものとし、高層部については、業務集積地区にふさわしいデザインとし、低層部については、周辺の歴史的景観と連続した街並みを形成するデザインとするものとする。

## ■現在の決定内容（建築物等の整備の方針②）

- 5 地区内の建築物の配置及び形態については、周辺市街地から港を感じる事が出来るよう、地区内及び周辺市街地からの通景、港からの眺望に配慮する。
- 6 駐車施設については、地区内建築物相互の協力などにより、地区内及び地区周辺の交通負荷軽減のための動線を計画する。
- 7 耐震性が高く、帰宅困難者滞留スペースや、防災備蓄庫、非常用発電設備等を備えた建築物の誘導を図る。
- 8 先端的な環境都市の形成のため、建築物等の環境性能の向上を行う。
- 9 国際競争力の強化に向け、地区全体で高規格な居住機能の誘導を図る。

## ■現在の決定内容（緑化の方針）

地区の環境の向上、ヒートアイランド現象の抑制、魅力ある都市景観の形成等に向け、敷地内の積極的な緑化を図る。

なお、緑化にあたっては、周辺の緑の現状や今後の計画を踏まえた、生物多様性保全への寄与、緑の視認性・公開性の確保及び水と緑のネットワークの形成など、効果的かつ適正な計画とする。




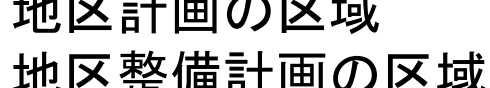


## ■現在の決定事項（建築物等に関する事項）

- 建築物の用途の制限
- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の容積率の最低限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 建築物等の形態意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

# ■現在の決定内容（地区の区分）



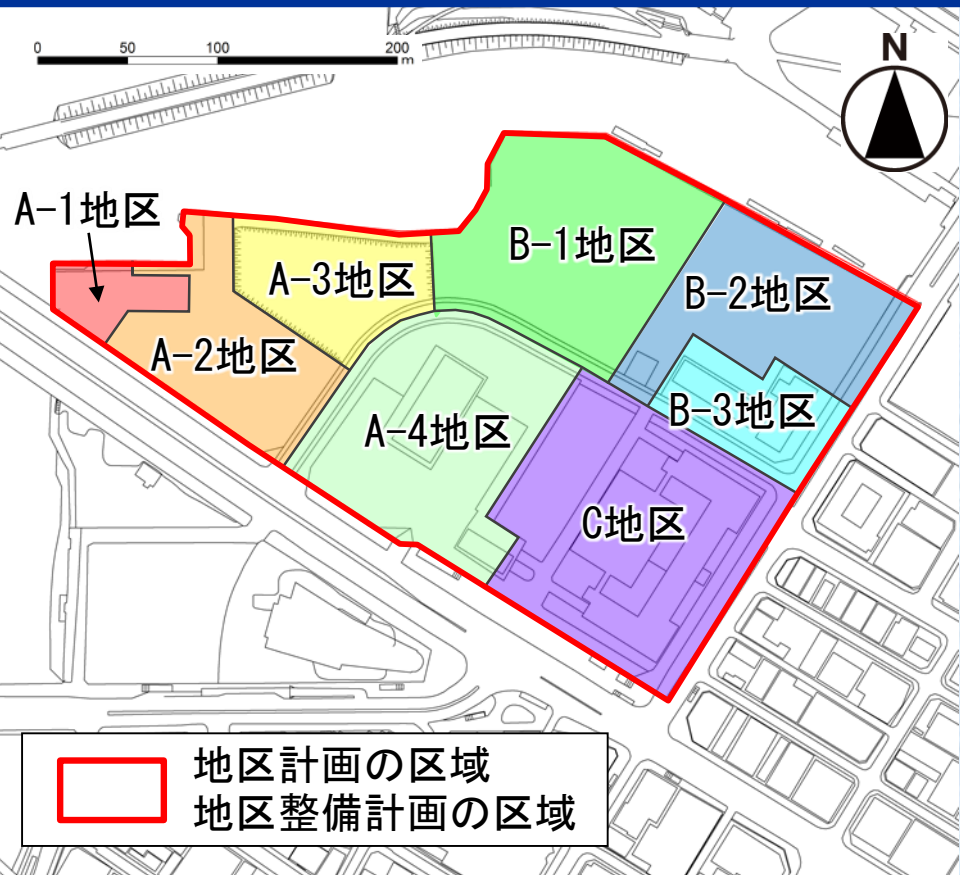
 地区計画の区域  
 地区整備計画の区域

## ■現在の決定内容（建築物の用途の制限）

### 【建築できない用途】

- [A-1地区、A-3地区及びC地区]  
住宅等
- [B-3地区以外]  
1階及び2階を住居の用に供するもの
- 個室付浴場業に係る公衆浴場 等
- マージャン屋、ぱちんこ屋 等
- 場外車券売場、場外舟券売場
- 工場
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

# ■現在の決定内容(建築物の容積率の最高限度等)



就業人口と居住人口の  
バランスに配慮するため

|         |        |
|---------|--------|
|         | 地区全体※  |
| 住宅等容積率  | 上限450% |
| 誘導用途容積率 | 150%以上 |

- ・住宅等容積率
  - ・誘導用途容積率
- 各地区の特性に応じて配分  
※C地区及び道路を除く。

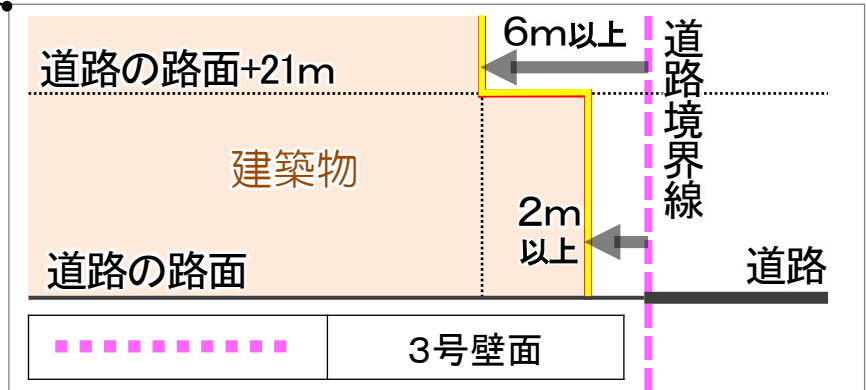
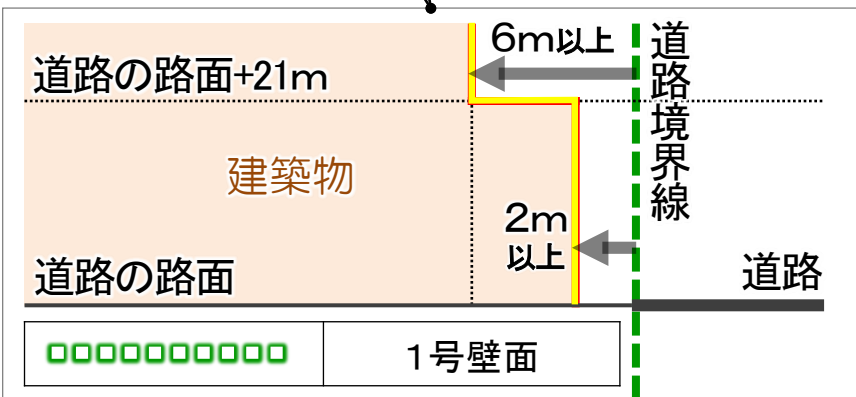
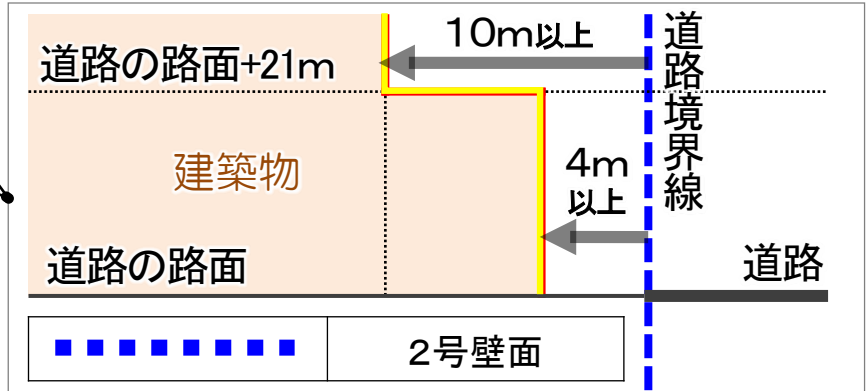
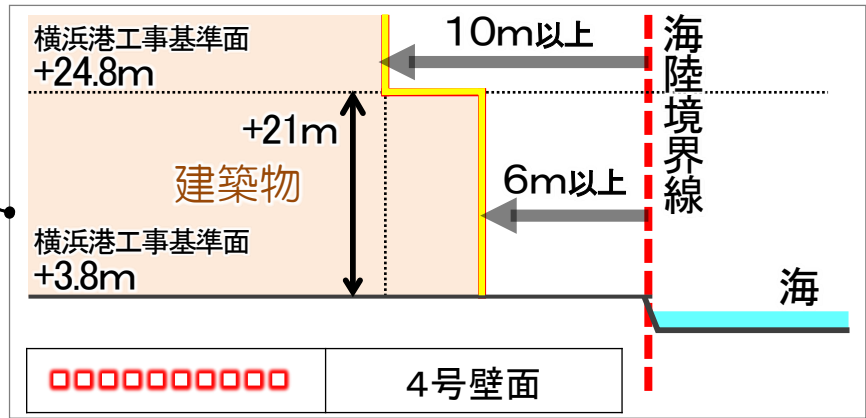
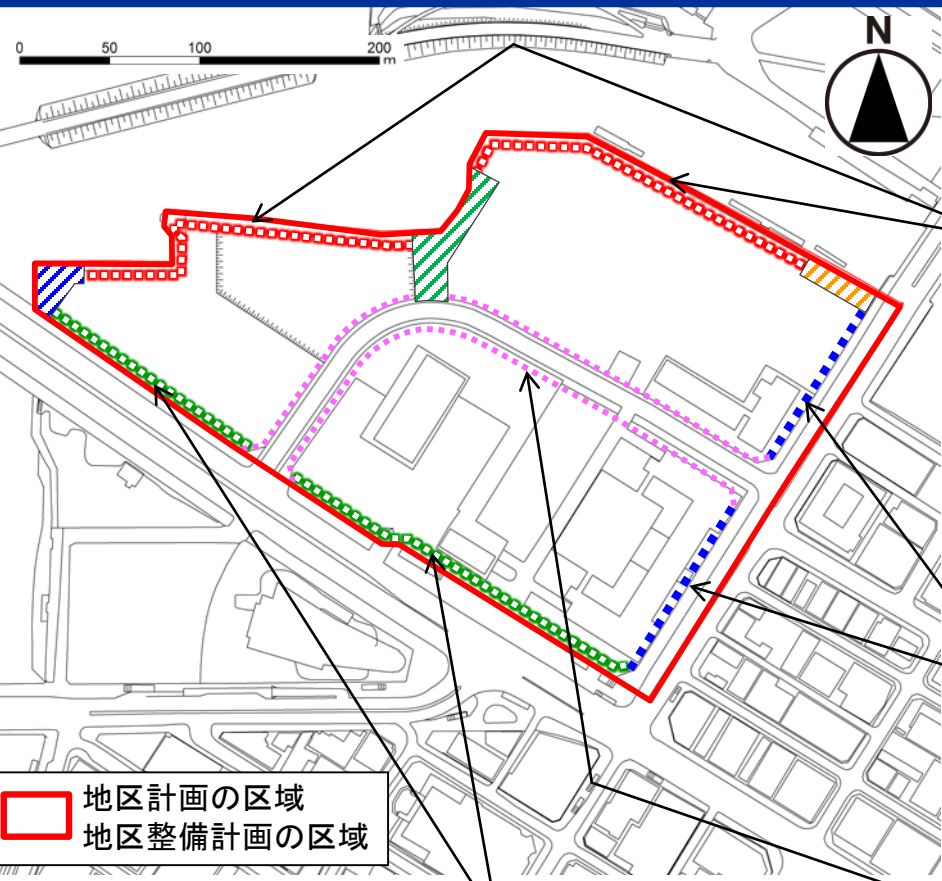
|              | A-1  | A-2  | A-3  | A-4  | B-1  | B-2  | B-3  | C    |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 建築物の容積率の最高限度 | 600% | 600% | 200% | 930% | 600% | 600% | 500% | 600% |
| 住宅等容積率の最高限度  | -    | 545% | -    | 730% | 450% | 450% | 460% | -    |
| 誘導用途容積率の最低限度 | 400% | 55%  | 165% | 200% | 150% | 150% | 40%  | -    |

## ■現在の決定内容（建築物の敷地面積の最低限度）

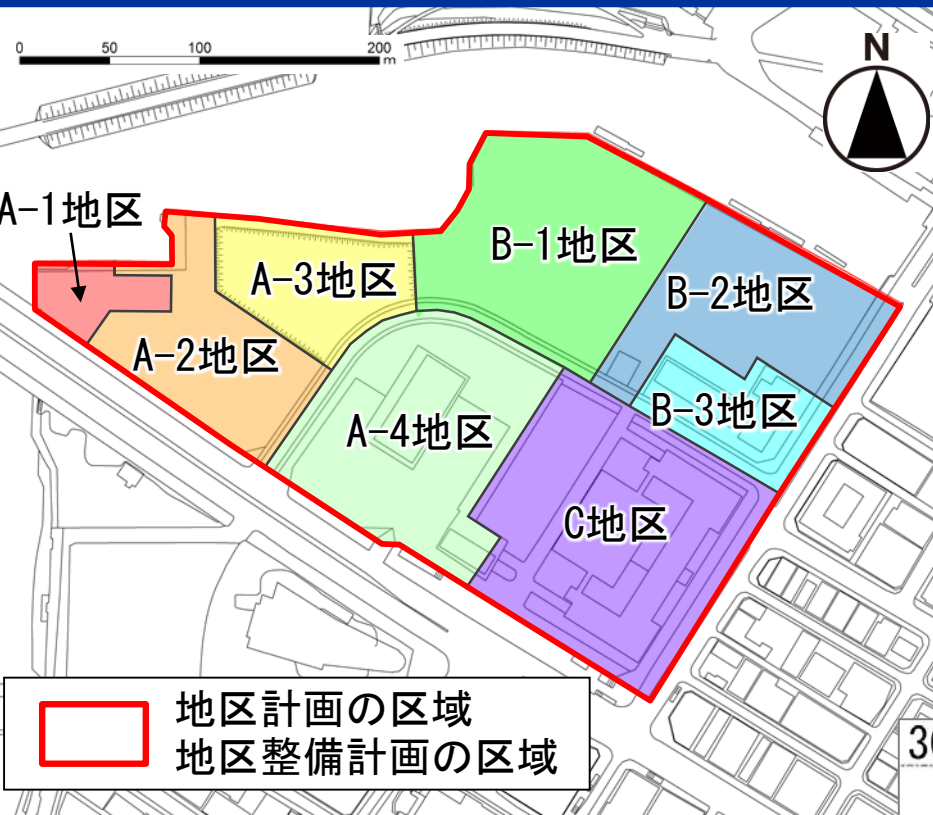
1, 000 m<sup>2</sup>

※公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものの敷地は除く。

# ■現在の決定内容（壁面の位置の制限）



# ■現在の決定内容（建築物の高さの最高限度）



## 緩和条件※

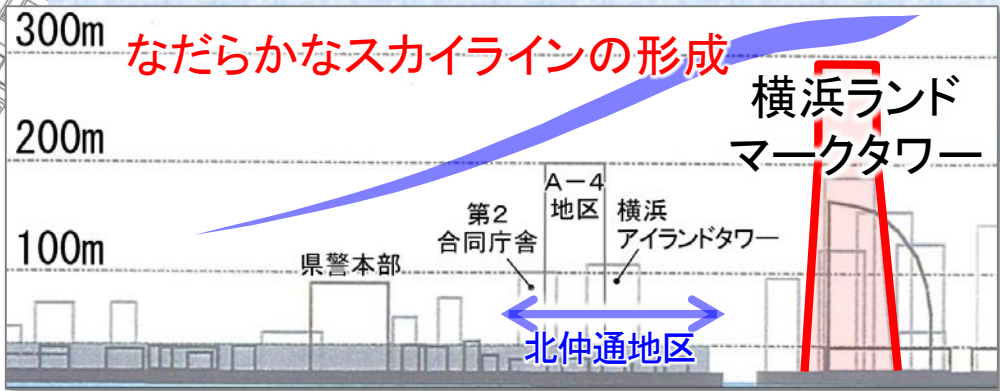
※C地区を除く。

- ・ 建蔽率80%以下
- ・ 歴史的な景観の保全
- ・ 公開空地の整備
- ・ 高さ31mを超える部分の壁面後退 など

上記条件を満たさない場合

31m

横浜ランドマークタワーから  
既成市街地へ  
なだらかなスカイラインを形成



|             | A-1 | A-2  | A-3 | A-4  | B-1  | B-2  | B-3 | C    |
|-------------|-----|------|-----|------|------|------|-----|------|
| 建築物の高さの最高限度 | 45m | 150m | 31m | 200m | 150m | 150m | 45m | 100m |



# ■現在の決定内容（建築物等の形態意匠の制限）

## 1 建築物等の高さが31m以下の部分

周辺の歴史的建造物や街並みと調和とれたもの

(制限内容)・外壁等の素材、形状、色調・色彩

・建築物等の配置の工夫 など

## 2 高さが31mを超える建築物等

一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に

寄与するものとして市長が横浜市都市美対策審議会

に意見を聴いた上で認めたもの

(制限内容)・周辺と一体となったスカイラインの形成

・周辺の街並みとの調和

・適切な隣棟間隔の確保 など

## 3 屋外広告物の形態及び意匠の制限

## 4 水際線プロムナード3上空に整備することができるバルコニーの形態及び意匠の制限

## ■現在の決定内容（建築物の緑化率の最低限度等）

### 建築物の緑化率の最低限度

5%

### 垣又はさくの構造の制限

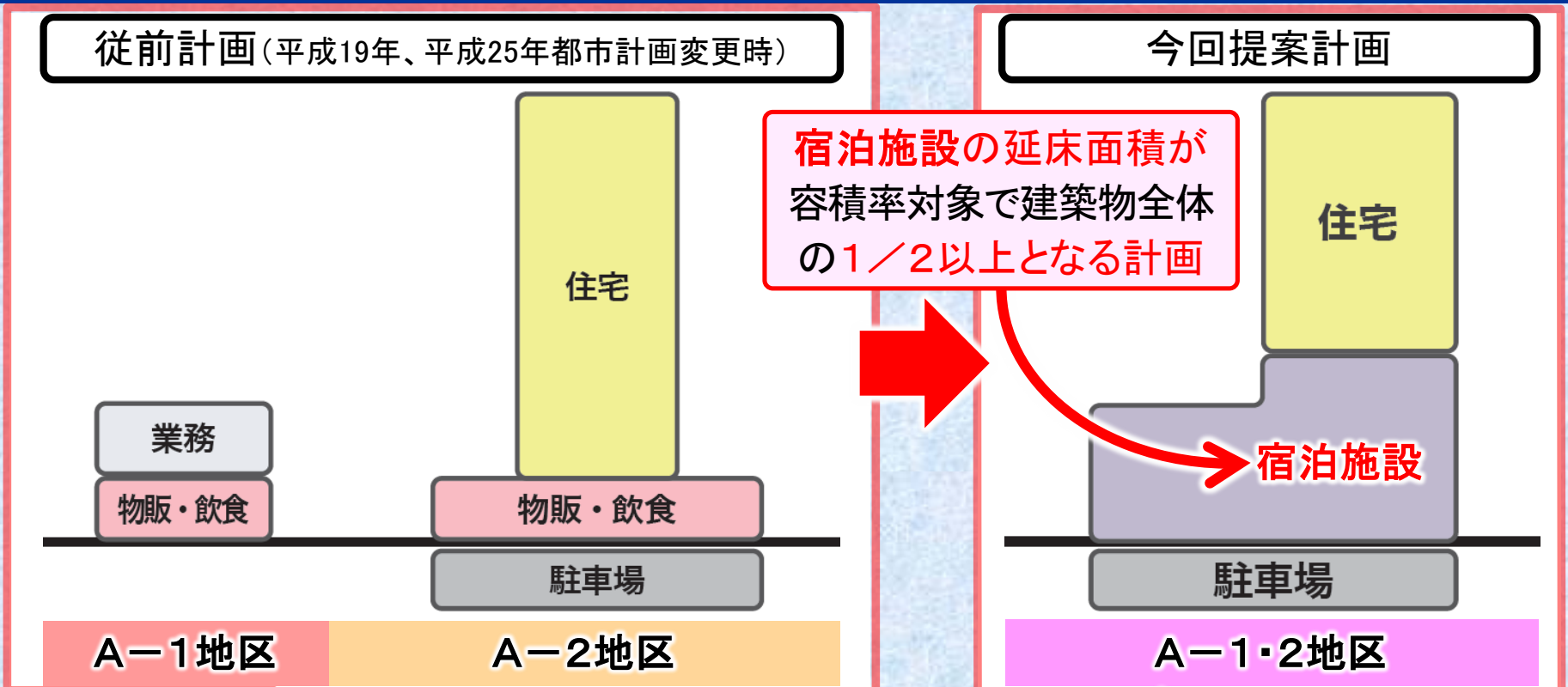
垣又はさくの設置は管理上必要最小限の範囲とし、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。

## 提案の趣旨

みなとみらい線馬車道駅に近接するA-1地区・A-2地区を統合することにより、**土地の合理的、かつ、健全な高度利用を図る。**

横浜に訪れるインバウンドや国際的なビジネスユースのニーズに対応する **高水準な宿泊機能を有するホテルを誘致することにより、横浜都心臨海地域の国際競争力強化を図る。**

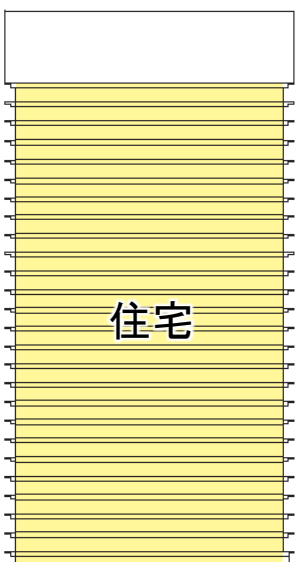
# 都市計画提案による建物の計画概要



|      | 従前計画  |  | 今回計画   |
|------|---|--|--|
| 地区区分 | A-1地区   | A-2地区  | A-1・2地区  |
| 用途   | 業務、物販・飲食等   | 住宅、物販・飲食等  | <b>宿泊施設、住宅等</b>  |
| 容積率  | 約600%   | 約600%  | <b>約750%</b>   |
| 延床面積 | 約11,000m <sup>2</sup><br>うち 業務：約8,400m <sup>2</sup><br>物販・飲食：約1,700m <sup>2</sup> | 約68,500m <sup>2</sup><br>うち 住宅：約52,500m <sup>2</sup><br>物販・飲食：約4,200m <sup>2</sup> | 約99,000m <sup>2</sup><br>うち 住宅：約42,800m <sup>2</sup><br>宿泊施設：約43,300m <sup>2</sup> |
| 高さ   | 約45m  | <u>約150m</u>   | <u>約150m</u>   |

# ■提案建物のゾーニングイメージ

国際競争力の強化に資する  
高水準な  
宿泊機能



客室 (イメージ)



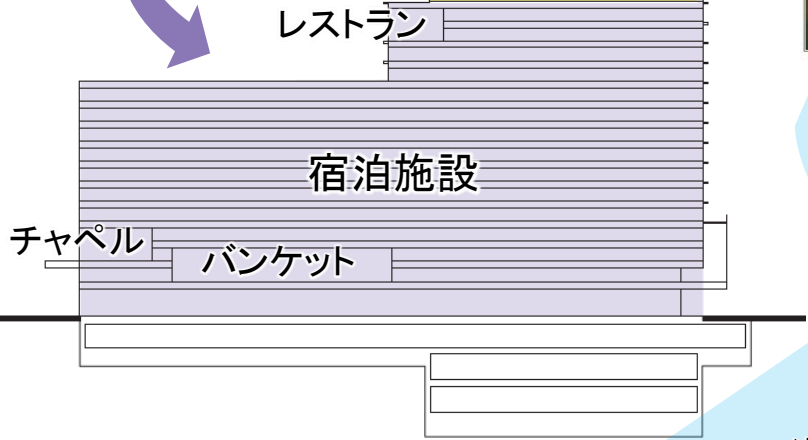
レストラン (イメージ)



屋内プール (イメージ)



バンケット (イメージ)



断面図ゾーニングイメージ



# ■ 高水準な宿泊機能とは

- 客室の最低面積 45㎡以上、階高 約3.5m確保
- 客室数 100室以上
- スイートルーム、複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置
- ホテル専用の車寄せの設置、バレーパーキングのサービス
- 外国人にも対応したコンシェルジュのサービス、地区内サインの多言語化

(イメージ)



# ■都市再生特別措置法に基づく都市計画提案の評価

## 総合評価

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域等の趣旨を踏まえ、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

「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、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、地区計画の変更を行う必要があると判断



地区計画の変更

## ■主な変更内容（地区計画の目標①）

前回の地区計画変更（平成26年4月）以降

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

平成27年2月策定

「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」の位置づけを追加

次の文章を追加

加えて、横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいて、「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、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられている。



## ■主な変更内容（地区計画の目標②）

都心地区にふさわしい都市機能の例示を追加

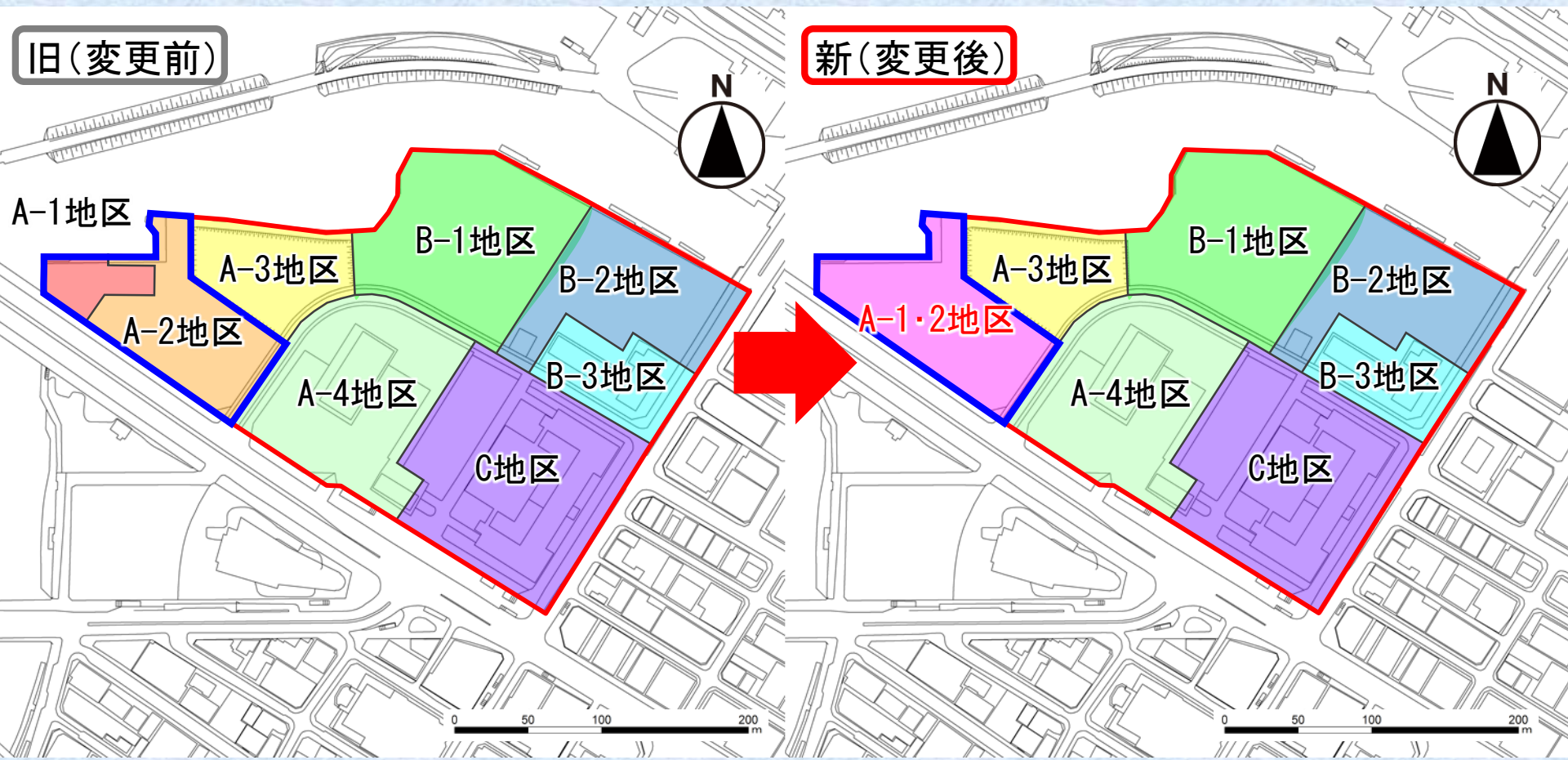
赤字部分を追加

そのため、本地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、(中略)、以下の方針に従って民間の自主的な開発を誘導する。

- 2 都心地区にふさわしい業務、**商業、宿泊、観光施設、都心型住宅や多様な文化施設等**の複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部の活性化に寄与する。

# ■主な変更内容（土地利用に関する基本方針①）

「A-1地区」、「A-2地区」を統合→「A-1・2地区」  
地区を8区分から7区分に変更



## ■主な変更内容（土地利用に関する基本方針②）

誘導する土地利用に「**宿泊施設等**」を追加

**赤字部分**を追加

都心部の活性化及び街のにぎわいの形成を図るため、就業人口と居住人口のバランスに配慮しつつ、業務、商業、文化芸術、**宿泊**、観光施設及び都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導する。

1 A-1・2地区、A-3地区、A-4地区、B-1地区、B-2地区

(1) 地区の土地利用転換等に併せて、国際交流拠点の形成に向けて、業務、商業、**文化芸術**、**観光**、**高規格な宿泊施設**及び都心型住宅等の計画的な土地利用を誘導する。

## ■主な変更内容（建築物等の整備の方針）

A-1・2地区等に立地を図るものとして、  
**「高規格な宿泊施設」を追加**

**赤字部分**を追加

A-1・2地区、A-3地区、A-4地区、B-1地区、B-2地区、  
B-3地区

商業、業務、**高規格な宿泊施設**等及び都心型住宅の立地を図り、周辺環境との調和を保つため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限について定める。

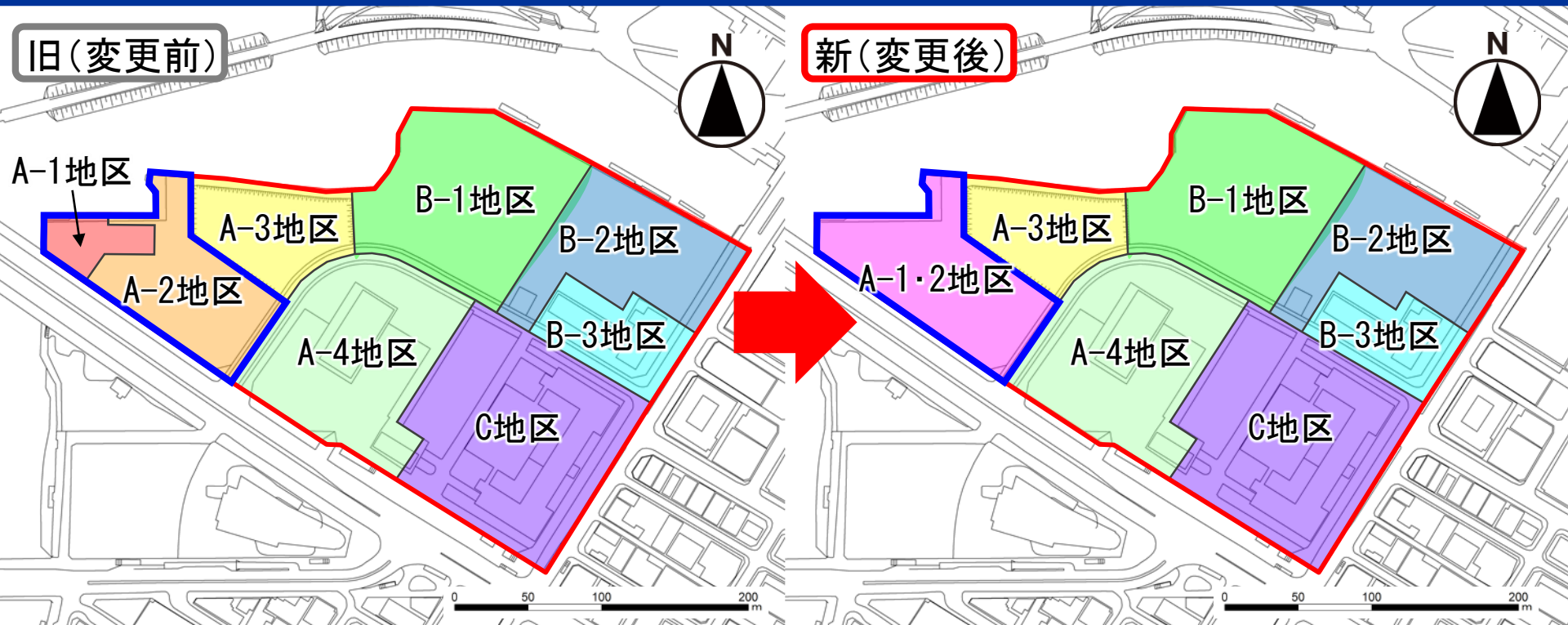
# ■主な変更内容（地区施設）



## 《凡例》

|  |                        |  |      |  |                  |
|--|------------------------|--|------|--|------------------|
|  | 水際線プロムナード1 (幅員10.0m以上) |  | 公園2  |  | 広場B              |
|  | 水際線プロムナード2 (幅員10.0m以上) |  | 公園3  |  | 広場C              |
|  | 水際線プロムナード3 (幅員6.0m以上)  |  | 水際広場 |  | 広場D              |
|  | 歩行者デッキ (幅員6.0m)        |  | 歴史広場 |  | 歩道状空地A (幅員約2.5m) |
|  | 公園1                    |  | 広場A  |  | 歩道状空地B (幅員約3.0m) |

# ■主な変更内容（建築物の容積率の最高限度）



|              | 旧(変更前) |       | 新(変更後)   |
|--------------|--------|-------|--|
| 地区の区分        | A-1地区  | A-2地区 | A-1・2地区  |
| 建築物の容積率の最高限度 | 600%   | 600%  | 750%<br>(宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の1/2未満である場合は、600%) |

## 宿泊施設の容積率の緩和方針

平成28年11月

観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として、東京2020オリンピック・パラリンピック等を契機に、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、「**宿泊施設の容積率緩和方針**」を策定。

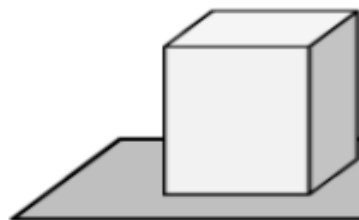
[適用地域] 都心臨海部及び新横浜駅北部地区

# ■ 基本的な考え方(宿泊施設部分の割合に応じた緩和)

指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

## ○活用イメージ

【指定容積率400%の場合】



全てホテル以外

ホテルが1/2

全てホテル

容積率

400%

500%

(上限) 600%

緩和の考え方

$$= 400\% + \frac{\text{(緩和容積率)} \ 200\%}{2}$$

$$= 400\% + 200\%$$

## 《北仲通北地区》

【基準容積率600%】 = 誘導用途容積率150% + 住宅等容積率450%

全てホテル以外

ホテルが1/2

全てホテル

容積率

600%

750%

(上限) 900%

緩和の考え方

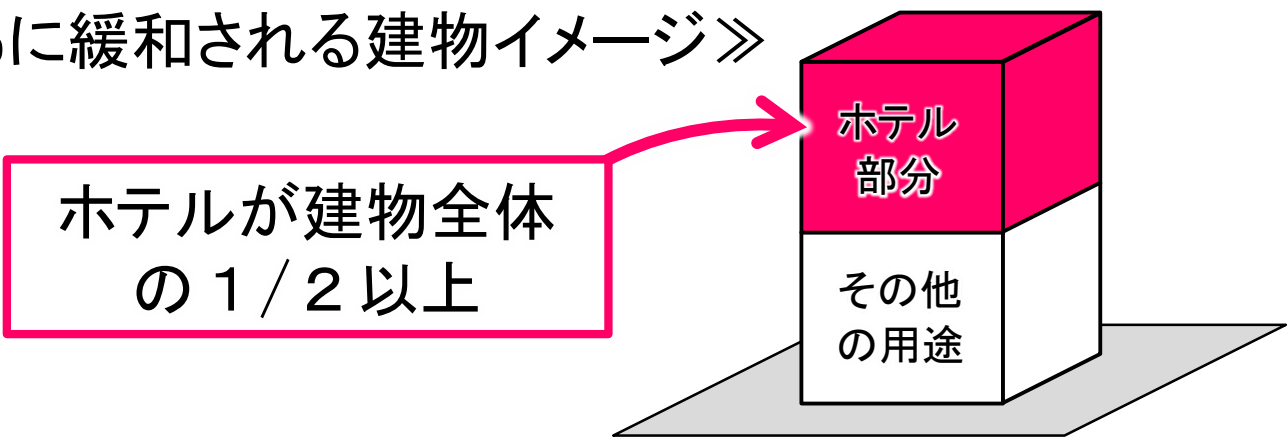
$$= 600\% + \frac{\text{(緩和容積率)} \ 300\%}{2}$$

$$= 600\% + 300\%$$



# ■提案からの修正点（建築物の容積率の最高限度）

《容積率が750%に緩和される建物イメージ》



|              | 提案      | 新(変更後)   |
|--------------|---------|--|
| 地区の区分        | A-1・2地区 | A-1・2地区  |
| 建築物の容積率の最高限度 | 750%    | 750%<br>(宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の1/2未満である場合は、600%) |

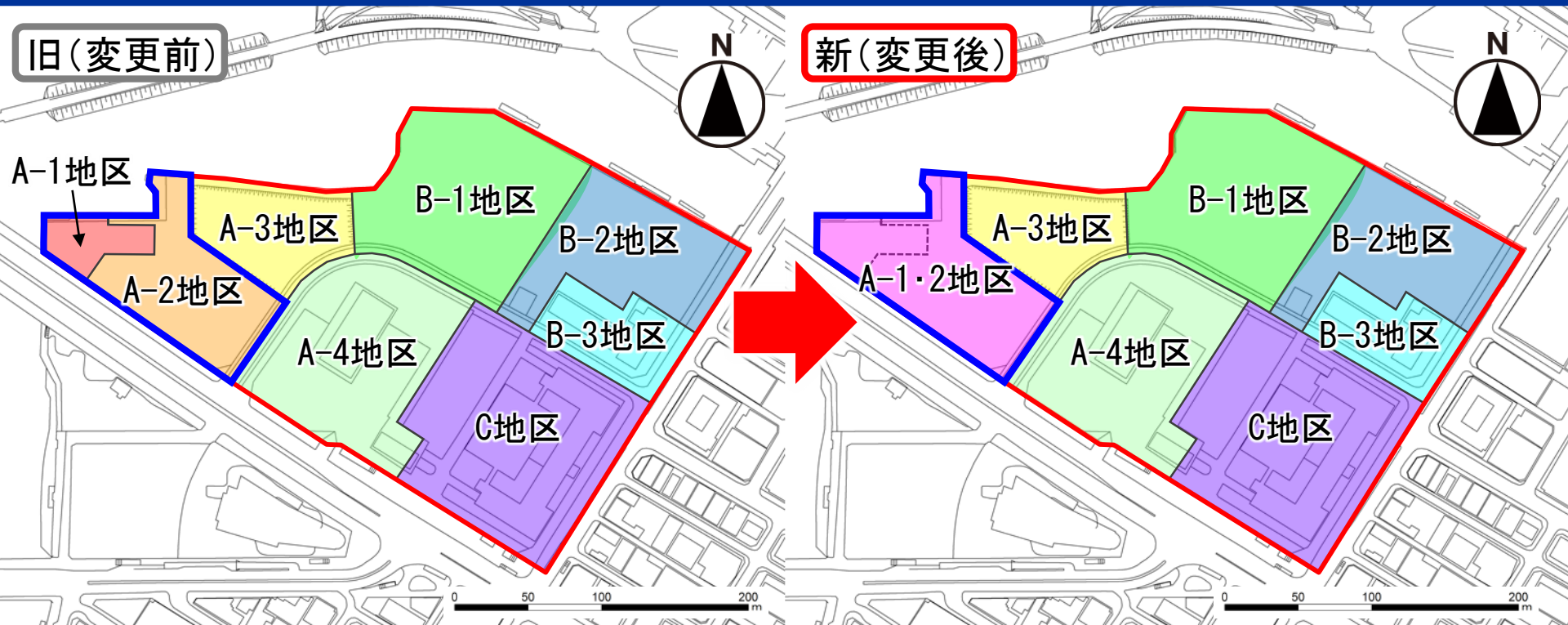
【修正点】提案による宿泊施設の整備を担保するため、赤字部分を追加

※実際に加算する容積率については、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とし、その部分の上限は、750%と600%との差分である150%とする。

# ■主な変更内容（建築物の容積率の最高限度等）

旧(変更前)

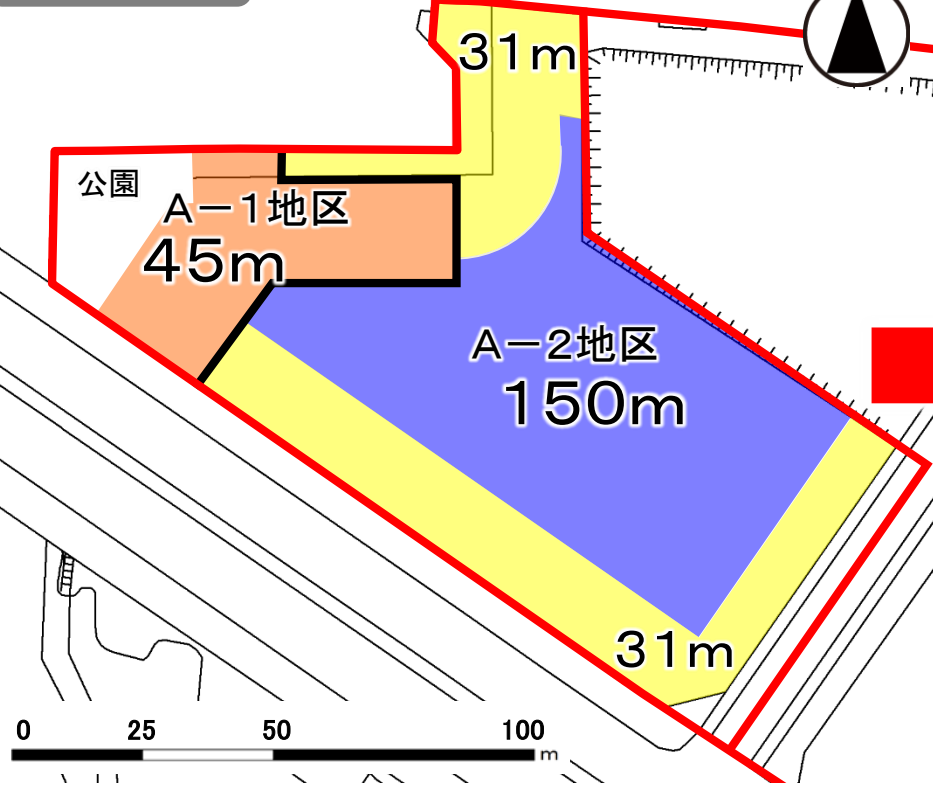
新(変更後)



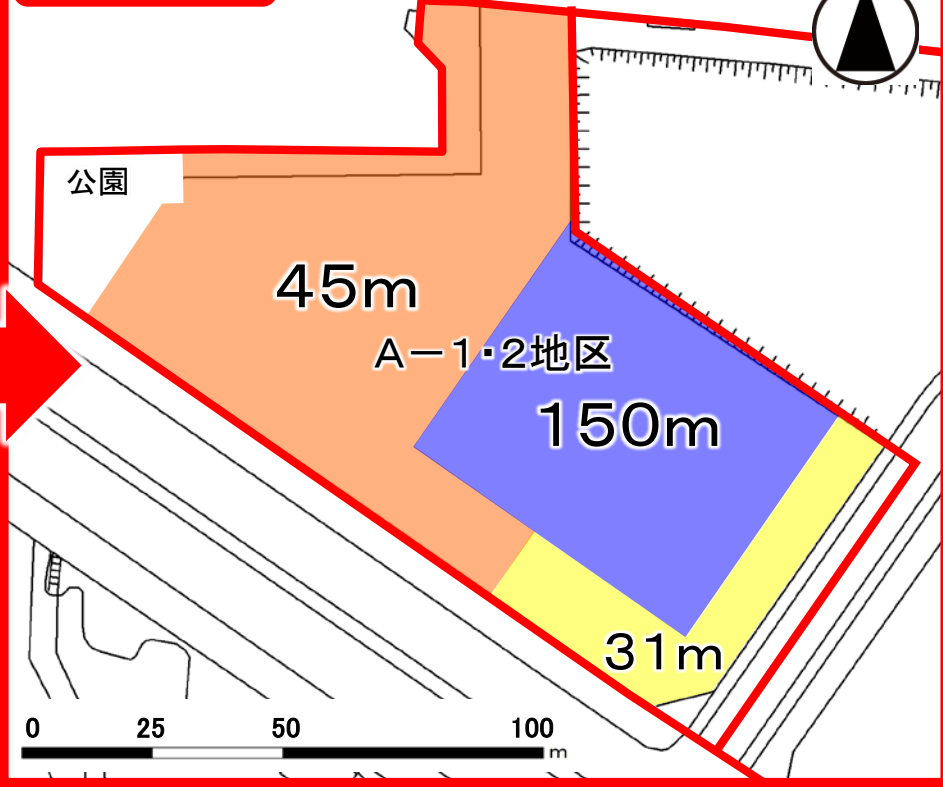
|              | 旧(変更前) |       | → 新(変更後) |
|--------------|--------|-------|----------|
| 地区の区分        | A-1地区  | A-2地区 | A-1・2地区  |
| 住宅等容積率の最高限度  | -      | 545%  | 445%     |
| 誘導用途容積率の最低限度 | 400%   | 55%   | 300%     |

# ■ 主な変更内容（建築物の高さの最高限度）

旧（変更前）



新（変更後）

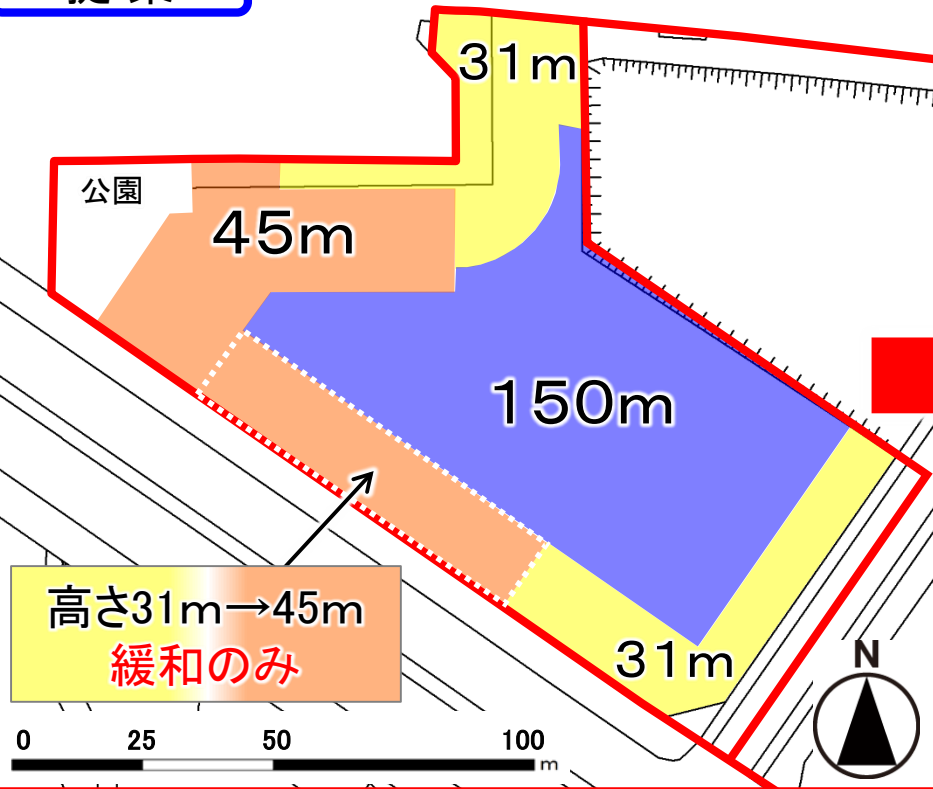


- 【緩和条件】**（※下記条件を満たさない場合→31m）
- ・ 建蔽率80%以下
  - ・ 公開空地の整備
  - ・ 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置
  - ・ 歴史的な景観の保全

# ■提案からの修正点（建築物の高さの最高限度）

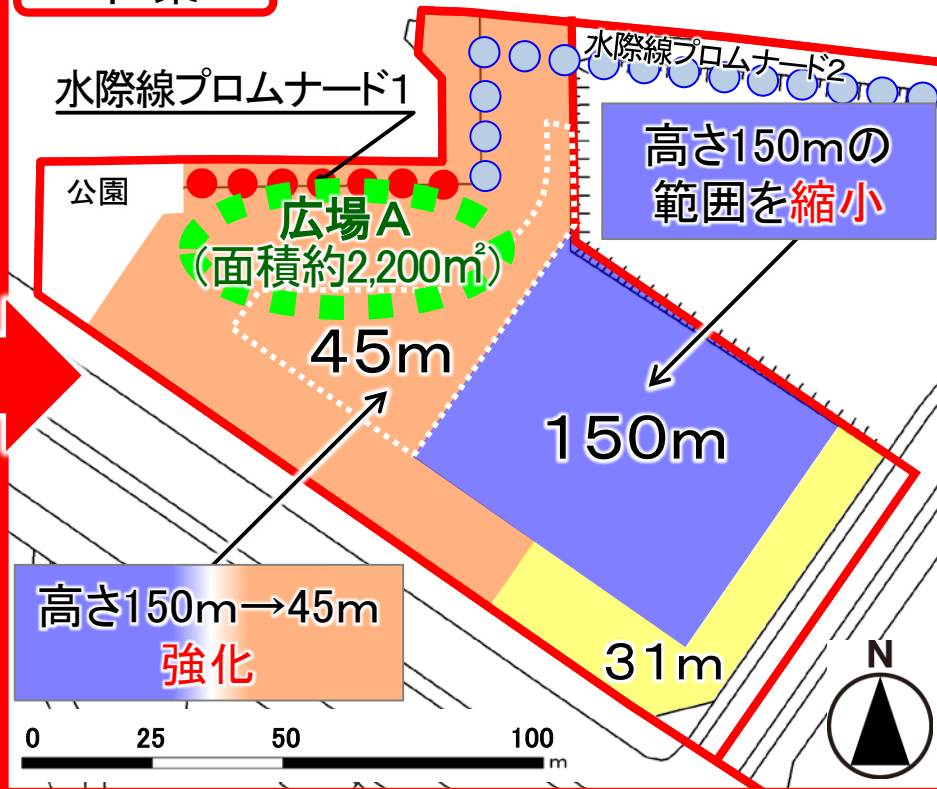
提案

【A-1・2地区】



市案

【A-1・2地区】



## 【修正点】

- ・ 周囲への圧迫感に配慮するため、高さ150mの範囲を縮小
- ・ 魅力的な水辺空間を形成するため、高さ緩和の条件として、広場Aを水際線プロムナード1と連続したまとまりのある空間として配置する規定を追加

# ■ 所要の改正①

関係法令（建築基準法等）の一部改正等に伴い、次の**当該部分**の改正をします。

## ① エレベーターの昇降路の容積率不算入

⇒建築基準法等の一部改正による「エレベーターの昇降路の容積率不算入」に合わせるもの

|           | 旧（変更前）  | → | 新（変更後）                  |
|-----------|---|---|-------------------------|
| 建築物の用途の制限 | ...当該住宅等の用に供する部分（ <u>当該部分に附属するエレベーター等の施設を含む。</u> ）の容積率... |   | ...当該住宅等の用に供する部分の容積率... |

## ② 引用条項の条ずれ

|           | 旧（変更前）                    | → | 新（変更後）                    |
|-----------|---------------------------|---|---------------------------|
| 建築物の用途の制限 | 建築基準法施行令 <u>第130条の9の3</u> |   | 建築基準法施行令 <u>第130条の9の5</u> |

# ■ 所要の改正②

## ③ 用語の整理

⇒ 建築基準法用語に合わせるもの

|             | 旧（変更前）         | → | 新（変更後）             |
|-------------|----------------|---|--------------------|
| 建築物の用途の制限   | 場外 <u>舟券売場</u> |   | 場外 <u>勝舟投票券発売所</u> |
| 建築物の高さの最高限度 | <u>建ぺい率</u>    |   | <u>建蔽率</u>         |

## ④ 記号、読点の整理 (参考) [A-1・2地区]

|               | 旧（変更前）   | → | 新（変更後）  |
|---------------|--|---|---|
| 土地利用に関する基本方針等 | (例)<br>A-1地区 <u>・</u> A-2地区 <u>・</u><br>A-3地区 <u>・</u> A-4地区 <u>・</u><br>B-1地区 <u>・</u> B-2地区 <u>・</u><br>B-3地区 <u>・</u> C地区 |   | (例)<br>A-1・2地区 <u>、</u> A-3地区 <u>、</u><br>A-4地区 <u>、</u> B-1地区 <u>、</u><br>B-2地区 <u>、</u> B-3地区 <u>、</u><br>C地区 |

# ■公聴会

|        |           |
|--------|-----------|
| 公聴会の開催 | 令和2年5月21日 |
| 公述の申出  | 2名        |
| 公述人    | 2名        |

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

# ■都市計画法第17条に基づく縦覧

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 縦覧期間 | 自 令和2年7月22日<br>至 令和2年8月5日 |
|------|---------------------------|

|        |     |    |    |
|--------|-----|----|----|
| 意見書の提出 | 賛成  | 1件 | 1名 |
|        | 反対  | 3件 | 1名 |
|        | その他 | 0件 | 0名 |
|        | 合計  | 4件 | 2名 |

※ 「都市計画法案に対する意見書の要旨と都市計画法決定権者の見解」参照



## ■意見内容の内訳

|    |                      |    |    |
|----|----------------------|----|----|
| 賛成 | 事業内容に関すること           | 1件 | 1名 |
| 反対 | ① 高規格な宿泊施設の事業性に関すること | 1件 | 1名 |
|    | ② 容積率の緩和適用の公平性に関すること | 1件 |    |
|    | ③ 建物四方の隅切りの制限に関すること  | 1件 |    |
| 計  |                      | 4件 | 2名 |

## ■意見の要旨【賛成】

### 事業内容に関すること

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。

# ■都市計画決定権者の見解【賛成】

## 事業内容に関すること

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、総合的に判断し、地区計画の変更を行うこととした。

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く。

## ■意見の要旨【反対】

### ① 高規格な宿泊施設の事業性に関すること

- ホテルの供給状況や新型コロナの状況等を考えると、**ホテル業態の事業性に対する疑問は非常に大きい。**
- **将来、高規格ホテルの機能を満たさなくなった場合、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、容積割増の条件の用途として公益施設や地域貢献度の高い施設に限定すべき**であり、それを地区計画変更の条件の一つとして盛り込むべき。
- 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。

## ■都市計画決定権者の見解【反対】

### ① 高規格な宿泊施設の事業性に関すること

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誘導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。**

建築物の容積率の緩和は、「**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。**

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く。

## ■意見の要旨【反対】

### ② 容積率の緩和適用の公平性に関すること

- ・ 宿泊施設を整備した場合の容積率の緩和は、地区内の**全ての地区に平等に適用されるべき**。
- ・ 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**である。
- ・ 今後、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の規定が作られる可能性が高く、近隣住民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う。

# ■都市計画決定権者の見解【反対】

## ② 容積率の緩和適用の公平性に関すること

建築物の容積率の緩和は、「宿泊施設の容積率の緩和方針」に則して行うものであり、「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。**」こととしている。

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る。**

## ■意見の要旨【反対】

### ③ 建物四方の隅切りの制限に関すること

- 建物四方の隅切りは眺望阻害緩和に非常に効果的。
- 宿泊施設の容積率緩和に関する国からの通知では、制度活用にあたり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。**」との記載がある。
- 隣接する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、**建物四方の隅切りを制限に入れるべき。**
- 近隣住民の要望による建物形状の改変は、事業計画が進んでしまった段階では、極めて困難になってしまう。
- 制度上、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。**



## ■都市計画決定権者の見解【反対】

### ③ 建物四方の隅切りの制限に関すること

都市景観や特定の視点場からの眺望の確保等については、「北仲通地区まちづくりガイドライン」や「関内地区都市景観形成ガイドライン」、現行の地区計画の「建築物等の形態意匠の制限」において既に規定している。

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ないが、今後、建築等を行う際に「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く。