

第2回 横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会 会議録	
日 時	平成26年12月19日(金) 10時00分～11時40分
開 催 場 所	横浜商工会議所8階大会議室
出 席 者	小此木 歌藏、川本 守彦、島田 京子、内藤 廣、藤木 幸太、室田 昌子、 廻 洋子、森地 茂、吉田 聡 (9名) ※敬称略
欠 席 者	岸井 隆幸 (1名) ※敬称略
開 催 形 態	公開 (傍聴人19名)
議 題	1 開発基本計画について 2 その他
決 定 事 項	特になし
議 事	<p><u>1 開発基本計画について</u></p> <p><b>【森地委員長】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ どうもお忙しい所、お集まりいただき、ありがとうございます。今日の会議資料は、基本計画を構成する全体の内容で整っております。それでは早速、説明をお願いします。</li> </ul> <p><b>【事務局】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料3の説明</li> </ul> <p><b>【小此木委員】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まず初めの質問ですが、最初の説明の部分で経済、文化、交流のエリアで横浜の評価が低いとの説明がありましたが、何を以て評価が低いのかというのをもし分かればお聞かせいただきたい。大型集客施設には結構申し込みがあるわけですよ。にもかかわらずこのように評価が低いのはどういう理由なのか、分かれば教えて頂きたいなと思います。それからゾーニングですが、だいたいは外れてはいないとは思いますが、最初からこのようにゾーニングを決めて良いのかどうかと、検討を進めていくうちに違うものが出てきたりするのではないかと、最初から決めてしまうとイメージが先に入ってしまうので、この点については気を付けられた方がいいのではないかと感じました。それからもう一つ、元町・中華街駅にはタクシー乗り場がないが、元町・中華街駅から山下ふ頭まではせめて傘を差さないで行けるような工夫が必要ではないかと思いました。それから電源の確保というのはもう絶対に必要不可欠だと思いますし、電源のバックアップはどうするのかということですけど、発電所をつくるのか？あるいは小型の蓄電施設等を導入するのか？その点についてお考えがありましたらお聞かせ頂きたい。それからもう一つ、この検討資料の中に山下ふ頭の警察を含めた警備の検討が含まれていない。IRが入ってくることを前提とするならば、色んな人が来るはずですから、そうした警備に対する検討が必要ではないかと思えます。IRに限らず街の安全というのが非常に確保しにくい世の中になっ</li> </ul>

ていますから、やっぱり人が来ることになれば、警備に関する検討というのを大きな問題としていくべきじゃないかと思いました。

**【事務局】**

・何件かご質問頂きまして、お答えできるところをまずお答えしたいと思っております。まず、1点目の経済・文化に関する評価につきましては、資料の4ページに、世界における都市総合ランキングという資料がございまして、1位からロンドン、ニューヨークとなっております。横浜は32位という形で、一番下のところに載ってございますが、この凡例の中で黄色の部分が文化・交流等であり、いわゆる評価の中でのランキングになっております。この黄色部分がロンドン・ニューヨークなどはかなり幅を持った評価になっておりまして、横浜は黄色の部分が狭いという、1つのデータとしてですね、世界的にみるとこういう評価のデータがあるということです。ただ横浜自身は、都心のみならず郊外を含めまして色々な文化活動をやっていますけども、今後こういった事のPRが必要ではないかと思っております。あと2点目のゾーニングに関しましては、5ページにありますようにこれは1つの考え方として示してございますので、委員の方、色んな方の意見を頂く中で、対応を今後考えていきたいと思っております。あと3点目の、元町・中華街駅からのアクセスですが地区への入口はこちらからの動線がメインになりますので、今でも元町からは、フランス橋、ポーリン橋というデッキルートが確保されておりますけれども、今後そういったもののルートを強化していくことが大切かなと思っております。それもまた快適空間になるように今後とも関係部署とも調整していきたいと思っております。あと4点目の電源確保に関しましても大事でございまして、震災時においても、いろんな災害においても、電源確保にもなりますので、できるだけこの中で自立型、あるいはバックアップ電源の供給とかですね、あとで吉田先生からもご紹介あるかと思っておりますけれども、外からの電源確保、例えば船舶からであるとか、多様な方面のバックアップシステムを取ることが必要であると思っております。あと最後に警備でございしますが、とても大事なことになりますので、特に国内のみならず、海外の方からも来られるということと、そういう意味では警備の体制とか、システムとか、ソフト面ではこれから考えていくことが必要であり、ご意見として承らせていただきます。

**【藤木委員】**

・大変総花的に良く出来ていると思います。私はだいたい水上交通とかそういうところとかいつも意見を言うようにしているのですが、今回シープレインを入れて頂いたと。これはやはりとにかく飛行機を使うというとは必ず滑走路がなくてはいけないと考える日本人が多いですけど、特にバンクーバーや南の島ではシープレインを非常に多用しています。日本の場合は周りが全部海ですから、横浜の観光の基地になるのであれば、ここからシープレインを飛ばせば交通渋滞なしに西伊

豆に行けるとか、あるいは芦ノ湖へ着水して芦ノ湖観光して帰ってくるとか、こういうことが容易にできると。ヘリコプターとの相違点はコストが全く違うということです。ヘリコプターはコストが凄くかかりますが、シープレインは非常に安く飛べるという利点があるので、これをぜひ考えてもらいたい。ここで一番問題なのが現行法です。例えば航空法とかそれから横浜港の水面を使う場合の保安庁さんとの話で、どちらかというとな海上保安庁さんは人が来ない方がいい、船が来ない方がいい、飛行機なんか全く来ない方がいい、こういった考え方に立って話をしているわけで、その辺りを横浜市がどういう風に打ち砕いていくか、根性が試されるわけで、今のところ根性があるので、これでいけるんじゃないかと思えます。それからもう1つ、水上交通の方ですけれども、資料に大型プレジャーボートと書いてありますけれども、今回山下公園の前に試験的に2つのブイを設置して、100フィート以上の船がそこに着けて遊べるようにしたのですが、裏話をすれば例えば市長や我々が期待するのは、山下公園に夜来る人たちがあまりにも目の前の水面が寂しいということで、そこにプレジャーボートを繋いで電気をつけて華やかに遊んでいるところを観光客に見せたいという事を考えたら、ここでまた海上保安庁さんが、18時以降は使っちゃいけないと、あるいは船から移動するための小さい船、テンドーボートと言いますが、これも使用禁止と言われてしまう。これでは元も子もない訳で、まずは目先のことから始めていくとするとこのような点が非常に問題だと思えます。それともう1つ重要なことですが、昨年あるロシア人所有の350フィートの船を試みに横浜港の大さん橋に着岸しました。横浜市港湾局のバースを申し込む必要があるのですが、英断でそこに着けてもらったわけですが、オーナーは非常に喜びましてね、大阪に行ってもどこに行ってもみんな汚い所に着けさせられて、横浜に来たらこのような目抜き通りのど真ん中に着けて頂いて本当にありがたう、また是非来たいとオーナーが申しおりました。オーナーはちなみに自分のボーイング767でお帰りになりましたけれども、そのような人がですね、例えが悪いですけどもお金持ち、世界でも、どちらかというとな中国・韓国・台湾いろんな方がいますけれども、昔の日本人みたいな団体旅行、こういう方も確かに大事だと思えますが、一部のハイエンドの人たちですね、こういう人たちが来るということをこれからの山下ふ頭は是非考えなければいけないと思えます。そうすると当然その人たちがヘリコプターで移動する、あるいはテンドーボートを使うことが想定されます。それから、この地べたの開発の絵の中に、海から来た人の生活を補完する機能が何も今のところ入っておりません。船が着けば当然その人たちが集まるヨットクラブのようなものが必要になってくると思えます。だから今のところ総花的ではあるけれども、船のことを言う割にはその部分が欠落していると私は思います。これは是非また検討頂きたいと思えます。それからもう1つ、見方をちょっと変えるのですが、これは確かに施設のなものと交通体系が便利だとかはここに網羅されています

が、昼の顔と夜の顔という見方で見て頂きたいと思います。昼間はディズニールンドみたいで良いです。ただ、夜の方はどうなのかと。夜になったら人は誰も歩いていなくて、車も人通りもないと。古い言葉ですが追剥ぎが出るような場所になっては困る訳で、是非考え方としてそういう視点に立った物の見方をして頂きたいなと思います。以上です。

**【森地委員長】**

- ・ありがとうございます。どうぞ。

**【川本委員】**

- ・資料的にはよくまとまっていると私も思います。そして個別に議論していくと色々な観点からの意見が出てくる状態だと、私自身も認識しております。そういった意味ではこの中ではやはり大きな観点で考えていく必要があると思っており、例えば、今はインナーハーバーもしくは総合計画にある中で山下ふ頭は、交流・エンターテイメント・スポーツという位置づけがされていますが、果たしてこのファクターを全部入れるのがいいのかと。もっと極端に言えば、スポーツリゾートやエンターテイメントリゾートといった中での滞在型ホテルの在り方であるとか、そのような問題が出てくると思いますので、施設の扱いを何にするのかをある程度吟味する必要があるのではないかと強く感じます。その時に敷地規模47haとなっていますが、47haもあるのか？それとも47haしかないのか？という点も非常に大事になってくるのではないかと思いますので、十二分な議論が必要ではないかと思いました。それから2つ目のポイントとしては山下ふ頭へ入ってくる時のインフラ、全体的には横浜に来る時のインフラと言った方が良いのかもしれないが、インフラ上の問題があると思います。それから、このインナーハーバー地区の中でのアクセスの問題や、山下ふ頭内の交通の問題といったものは出ているのですが、防災や災害時に対してのマッチングができるのかどうかという点も非常に大事だと思います。各々の5つの地区で勝手に出来上がってしまい mismatch になってしまっても仕方がないと思うので、山下ふ頭が先導を切って進めていくのであれば、こういった点も考えていく必要があると思います。それから、この間の洋上視察の際に感じたのですが、夜の景観は大事だなと強く思いました。街のイメージというか街そのもののあり方を左右するようなファクターがあると強く感じました。既に作られているものにつけるというよりも、街のイメージを先行させて、景観に基づいた街づくりを行うという考え方もあると思います。財政に見合うかは別問題として、そういう観点からの切り口も必要ではないかと思いました。それからみなとの横浜というからには、さきほど藤木さんも言っていましたが、どのような船が実際に来るイメージなのか非常に興味があります。土地利用の中で唯一客船ゾーンがありますが、先ほど口頭では大型クルーザーの話がありましたが、どのような船が来るイメージなのかこれからの横浜港のあり方を考える中で議論する必要があると感じました。

**【森地委員長】**

- ・ありがとうございます。

**【室田委員】**

- ・大変良くできた資料だと思い拝見していましたが、気になるのが、シンボルとなる大規模集客施設ゾーンについて、どのような施設がやってくるのかということです。山下ふ頭の規模が47haであるということは、大きいといえば大きいのですが、大きくないといえばあまり大きくないタイプだと思いますので、大規模施設が地域全体とどのように連携し・呼応していくが重要になると思います。その場合、大規模集客施設ゾーンの中身によって、周辺空間との一体化や地域全体との連携の仕方が異なるでしょうが、リゾート空間として大規模施設と各施設が適切に結びつき合い呼応し合うという形が良いと思います。ここの地域のイメージだと、それほど大きくなく小粒だけれども非常に光るモノを創ることが重要だと思います。それから、水と人工物、緑と人工物、水と緑と人工物、そういう様々な自然的なものと人工物の組み合わせは、色々な指摘があった景観の観点からすると、非常に人を惹きつける所があると思います。人工物だけ自然物だけではあまり行きたいと思わなくとも、組み合わせることにより魅力が生まれます。どれだけうまく組み合わせられるか、色々な規制があつて難しいかと思いますが、こういった点に挑戦していけると良いと思います。遠くからもかなりよく見える場所ですので、夜は照明が入って水もあつて緑もあつてというような形をうまく作り込んでいけると、外から見ても非常に魅力的で中にいる人も大変居心地が良く快適で、少し距離があるけれど自分で歩いてみようと思うようになるのではないかと思います。その辺りがポイントであると思っています。合わせて景観については、向かい側にふ頭がありますが、ここもどのように見えるのかという点は、非常に重要でこの地域にとって景観のポイントになると思います。可能であれば向かい側の見え方については是非工夫できないかと思います。あともう1つですが、エリアマネジメントという話がありましたが、ここに色々な民間企業が入ってくるということで計画されるであろうと思いますが、ここに入る企業に対して最低限どういふことを守らなければいけないかという条件やルールを決めていく必要があると思います。例えば、先ほど述べた水や緑をどのように取り込むのか、どのような景観を全体として作っていくのか、地域としての一体性をどのように演出していけるのかといった事が非常に重要だと思います。それはルール作り、条件作りのような事をしていかないと地域の一体性は醸し出せないと思います。案内サインについても一体的にやっていくべきですし、どのように行うのか地域として考えていく必要があると思います。それと先ほどパーソナル交通手段の話が出ておりましたが、これも地域全体としてやっていける部分だと思いますし、警備も防災ももちろんだと思います。地域全体として一体的にやっていくべきもの、その地域に入ってくるからには最低限守らなくてはならないものをも

う少し明確にし、地域全体としてのイメージづくりと効果的な運営をマネジメント組織とやっていくべきだと思います。これはおそらく時代によって変わっていくので、適宜変更できるような柔軟性が重要だと思いますので、柔軟に対応しているエリアマネジメント組織を考えるべきだと思います。以上です。

**【森地委員長】**

- ・ありがとうございます。

**【事務局】**

- ・先ほど室田委員の方から景観についてご意見がありましたが、スライドをご用意しております。突堤Aの向かい側の景観について、写真を映しております。左の方から火力発電所、大黒ふ頭、鶴見つばさ橋、そして横浜が見える形で、山下ふ頭の正面から見た景観でございます。

**【森地委員長】**

- ・どうぞ。

**【廻委員】**

- ・ご説明ありがとうございます。とてもカラフルで見やすくご苦労の跡がよく見える資料です。全体としてはこのような内容かと思いますが、何点か申し上げたいと思います。まずはこの中で交通、防災、環境、警備は公的な所がやらなければならないことですので、今後もここを開発する人たちと調整しながら、今はザクツとした形ですけれども、市がイニシアチブを取ってやっていかなければならないことだと思います。逆に言うと賑わいづくりの点については、大規模の集客施設もありますので、その他の施設もそうですが、どちらかという全体を民間企業一社で開発した方が良いのではないかと思います。色々ご都合はあると思いますが、賑わいづくりはある種プロフェッショナルなビジネス的な動きだと思います。先ほど藤木委員がおっしゃいましたように、昼と夜で違った客層が来るわけですから、そういった点も考えたマーケティング計画、集客計画と言いますか、それが必要です。だいたい年間、あるいは月、1日でもいいですが、どの程度の人が昼・夜に来て、どの程度の商品やサービスがあれば長く成り立つのかといった当たりをつけることができるような集客計画が必要になってくると思います。それはこの市役所でやるというのは無理でしょうから、実際に開発に手を挙げる人たちに集客計画を考えてもらうという方法もあるかと思います。賑わいづくりは、ゾーニングをカチッと決めてしまうと、地区内交通もそうですが、動きが取れなくなるかもしれません。目的はハッキリしていますが、実際はちょっと融通がきくようにしてあげた方が良いでしょう。それから前も申し上げましたが、賑わいづくりというのは年々変わってくるので、ある程度フレキシブルに変えられるような柔軟性を持っている計画を立てる必要があると思います。これだと決めてしまうと、あと10年20年はこのままでやって下さいといってもなかなか難しいと思います。ディズニーランドの例はあまり違うのかもしれませんが、

しょっちゅう色々な事を変えているわけです。だからリピーターが来るわけです。うちの大学の学生も年に4回も5回もディズニーにでかけますが、これは行く度に違うイベントやアトラクションがあったり、新しいグッズを売っていたりするからです。例えばクリスマスイルミネーションがあるから集客があると皆さん言うのですが、あそこがしっかりしているのは昼も夜も、年末は朝まで、夜もうまく集客をしています。そういった所も勉強していく必要があると思います。お客さんに何回も来るリピーターになってもらわないといけないので、リピートしてもらえそうな仕組みを考える時には、ある程度フレキシブルに賑わいづくりをできるような仕組みにしておかないといけません。さもないと、最初の2年は良いけど、その後は低迷してしまうという風になってしまう。ゾーニングについても、これじゃなきゃダメだと決めてしまうと動きがなかなか取れないかもしれないと思います。それから景観に関してですが、2つ方法があると思います。例えば周りの環境に溶け込むと良いという考え方もありますが、一方で周りとは調和しないという大変ですが、非常に目立って、目立つというのも変かもしれませんが、ランドマークやアートの、PR効果があるというか、人目を引くというか、そういう考え方もあると思います。どちらが良いのか分かりませんが、その地域にとって非常にマスコミに取り上げられやすく、上から写真を撮ると非常に面白いというような、そういった意味での目立つ景観は、周りの景観及び建物全体の中で大きい要素になってくると思います。色々な意見があると思いますので調整するのは大変だと思いますが、そのように思いました。シドニーのオペラハウスが良い例ですが、あのオペラハウスは、世界中に知られたシドニーのランドマークになっています。ひょっとしたらこの山下ふ頭が非常に知られた場所になる可能性もあるという、そのようなことも考えられると思います。この基本計画を基本としていくことは良いと思いますが、実際は具体的な実施計画次第だと思います。

**【森地委員長】**

- ・どうもありがとうございます。どうぞ。

**【吉田委員】**

- ・先ほど電源確保という話がありましたので、私の方からも話をさせて頂きたいと思います。13 ページのところ、六本木ヒルズの電源設備の事例ということで紹介されていますが、やはりこのエリアの自立電源として電源設備を持つという事は非常に重要ではないかと思っております。先ほど蓄電池という話がありましたが、蓄電池は直流で電気を溜めてそれを交流にして出す時に、変換効率上どうしてもロスが出てきますので、蓄電池というのは自立電源としては使えるけど、省エネではない機器であると思います。非常用自家発電設備を持つという考えもあると思いますが、なかなか使う機会がない、そういったことを考えると、普段使いながら何か災害があった時にも電源として生きていく、という電源を確保す

る事が大事だと思います。そういった意味でこの六本木ヒルズのように、普段も使いながら非常時の自立電源も確保するという形のエネルギーシステムが有効ではないかと思えます。六本木ヒルズの場合は、特定電気事業で行っており、エリア内の100%の電力負荷を賄うよう発電を行っています。その時に出てくる排熱を地域内に熱供給という形で平常時もうまく活用し省エネ、経済性を確保する事を行っています。100%電力を確保するとなるとどうしても熱が余ってくる時間帯が出てきます。中間期や時間的なところでもそうですし、そういう意味でなかなか苦勞されていると思えますが、今の特定電気事業では、100%でなくて50%ということで運用ができるように法律が改正されています。そういった面で熱も普段から十分に使えるという可能性が出てきていると思えます。またこのエリアは、突端部分に滞在型施設ということで宿泊施設を検討されているということもありますので、昼間と夜間のエネルギー需要というのが両方確保されていると思えますので、ベースとして発電をしながら熱を使っていくというような事が可能なエリアではないかと思えます。どうしても災害時だけの設備を持ってしまうと、最初は良いですが、長年やっていくとメンテナンスあるいは更新の時にお金がなくて継続されないという事が起こります。そういった点で、防災力を狙っただけの設備では続かない事がありましたが、平常時からうまく経済力を高めながら使っていくという事で、災害時の電源の確保というのを掲げることが出来るのではないかと思えます。それと、あと1点、緑に関してですが、これも先ほど歩行者動線の快適性という話もありましたが、山下公園から連続して水際沿いの賑わいゾーンという形で緑地等を整備していくというのは非常にいいアイデアだと思います。歩行者空間や水辺に出て色々なレクリエーション等をする際に、その快適性というのを確保するということが非常に重要だと思います。ここは、2020年東京オリンピックまでに整備していくエリアかと思えますが、非常に暑い夏の季節にもしかしたらここでトライアスロンもあるかもしれないという話もありますが、観客が暑い中で観戦しなくてはいけないというものもどうかと思えます。夏のヒートアイランドの気温を下げるという事は難しいですが、体感温度を下げるというのはできるのではないかと思っており、その1つとして、放射温度を下げる緑というのをうまく配置していく事が必要ではないかと思えます。以上です。

**【森地委員長】**

・はい、どうもありがとうございます。どうぞ。

**【島田委員】**

・このゾーニングの中での具体的なイメージについてですが、海側の突堤Aにつきましても、かなり豪華な質の高い建物がある等、大体イメージが皆様共有されていると思えますが、この賑わいの部分については色々ご意見があったかと思えます。私はこの海側の方は海から見える景観が非常に重要で、投資は必要だと思



ます。陸地に近い方の大規模施設ゾーンや水際沿いの賑わいゾーンにつきましては、あまりメンテナンスコストのかからないフレキシブルなものにして、海側のリゾート空間ゾーンとの差別化を図ってもむしろ良いのではないかと思います。例えばこの大規模施設ゾーンですが、シンボルとなる巨大なもので景観を狙うよりは、むしろ元々この地域にあった倉庫等を活かした形も必要だと思います。天井が高い、区画が自由にできる、柱が少ないなどの利点を活かして、例えば幕張メッセでやっているモーターショーのような大規模展示会をこちらに引っ張ってくるのか。毎年開催するわけではないですが、パシフィコだけでは担えないイベント空間が必要ではないでしょうか。むしろそういうもので人を呼び込むことが考えられるのではないかと思います。大規模な家具の展示場や現代アート等もできるのではないかと思います。前回私は、常設現代アートの展示場所というふうに申し上げましたが、美術館等に確認したら、海に面した展示は津波や海の潮風の理由でアーティストが嫌がるのだそうです。むしろ大規模な個展の機会の少ない国内の若手現代アーティストの展示の場として活用してもらおうといった考え方もあるのではないかと思います。それからもう1つ、横浜の施設全体での補完や相乗効果を考えますと、パシフィコ横浜はどちらかというとビジネス分野ですが、こちらは先ほども申し上げましたように、アートに近い分野で賑わいの特色をつけても良いのではないかと思います。それから賑わいゾーンですが、ここには船なども着きますし、世界の食材を揃えたり、マーケットで新鮮な魚とか、横浜マルシェの野菜などを揃え、そこで買ったものを調理してまた船に持ち込みができる等、小規模で時代に合わせて変化していけるようなものが良いのではないかと思います。以上です。

**【森地委員長】**

- ・ どうもありがとうございました。

**【内藤委員】**

- ・ 良くできたレポートだと思うので、すごく心配になりました。大きい計画であるほど、思い切った計画が必要だと思っています。良くできたレポートで肅々といくと、かえってリスクが大きくなるのではないかと予感しています。ですからこの資料自体は問題ないのですが、たぶん皆さんも少し心配されているのではないかと思います。次の段階で大きくイメージが膨らむようにしないと、すごく優等生でいい子が育って、あまり成功しないという可能性がないわけでもない、と思います。その意味で申しますと、景観の話が出てきましたが、私も景観行政にいくつも関わっていますが、これは当然時代として大事な流れですが、景観をやり過ぎると、ビジネスに対してはアクセルとブレーキのブレーキ側の要素になりますので、うまく使い分けないといけない。例えばここに非常に大きいビジネスを持ってきて、横浜全体のいわゆる経済力を牽引しようと考えると、結果が大事ですから、ブレーキがあまり利き過ぎるとそうはならない。ここは景観が大事だと

は言いつつも、片一方で可能性みたいなのを摘んでしまわないように、どうしたら大きい計画をまとめられるかということがテーマだと理解をしています。それで、私が付け加えた方が良くと思うのは、次の段階でも良いのですが、マネジメントの話が大事だと思ひまして、エリアマネジメントが出ていますが、どちらかというところに載っているエリアマネジメントは出来上がった後のマネジメントの話をしてはいますが、プロセスプランニング、プロセスマネジメントが重要なのではないかと思います。そのマネジメントをどこがやっていくのか、行政側が完全にやるのか、どこかの段階で第三セクターなり運営する会社のようなものを立ち上げてそこがコンソーシアムを組んでやるのか、そのプロセスマネジメントをこれだけ大きい計画で長丁場ですから、少しお考えになった方が良いのではないかと思います。プロセスマネジメントは全体の事業計画のビジネス面も構築していくものであり、同時にデザインマネジメントも考える必要があります。デザインマネジメントというのは広い意味での景観計画ですから、そこに景観計画も含まれている、そういった真ん中にある行政と民間との間くらいのうまい仕組みを横浜市ができるかどうかという事にかかっていると思っていますので、この次の段階でも良いですが、長い道のりの中でどうマネジメントしていくのかを考えた方が良くと思います。

**【森地委員長】**

- ・ありがとうございます。一ラウンド話し合いましたが、それも踏まえて何かございましたら、どうぞ。

**【廻委員】**

- ・大体どのくらいの方が来られると想定しているのか、ということもお聞かせいただけますか？

**【森地委員長】**

- ・1つはIRですが、賭博的なもので凄い所ってそんなにないですよ。ただ小さいビルがあるだけで、そればかりに依存している訳ではなく、それ以外に何ができるかという事を内藤先生以下、皆さんの心配事だと思いますが、今は、色々な人に興味を持っていただいて、民間の人たちで。今はその土台のところですので、ここで絞る事はないと思います。ただ、もう少し最終までに踏みこんだ方がいいのかなと思うのは、今廻さんがおっしゃったようにどれ位の方が来るのか、もっと気になりますのが、当然今横浜に来ている人は大半首都圏の人で横浜だけを目的に北海道の人が来ているかという、おそらく極めて限られていると思います。海外の人だって限られている、でも国際的にしたい、そこに行くステップを考える必要があります。東京は日本で最大の観光地ですが、例えば今東京に来ている人たちに対して東京に来たら横浜に行きなきゃとどうやって思わせるか、あるいは日本に来た人がどうしたら横浜に行きたいかと思わせるか、つまり海外からのリピーター、東京に来たり北海道に来たりしている人たちですが、シンガ

ポールの人も凄くマニアックな所に行っているんで、そういう人たちを横浜に来させる事が大事だと思います。それから別の話ですがコンベンションは横浜に来るわけではなく、会議があったから来るんですね。もちろんコンベンションを企画する人は、他と比べて横浜にしたとか、他の人は別の目的で来ましたと言いますが、そこから最終的に横浜目的に行きたいというふうに、段々レベルアップしていくと思いますが、その辺の戦略をクリアにした方が良いと思います。もちろん夜も昼もですが、リゾートと言った時に、シンガポールのセントーサに私は孫たちを連れて一週間滞在したことがあるのですが、東京のホテルで一週間過ごそうとする人はあまりいないと思います。また、アジアのリゾートは、基本的にオールシーズンなんですね。ヨーロッパとか日本は中々オールシーズンにならない。地中海も同様。そのために冬をどうするかという戦略を練っていますが、まず、価格的にシンガポールと対抗できるのか、フルシーズンで一週間滞在するような施設が一体どういうものなのか、リゾートという言葉だけでなくどういうものを整備するのか、もうちょっと突っ込んでも良いと思います。それから海外から来ている人や観光客がどういう状態なのかというデータは全く知らないのですが、そういったデータはあるのでしょうか。

**【事務局】**

- ・はい。こちらのデータをご紹介します。横浜市内における外国人の宿泊者数ですが、平成 25 年のデータで 44 万人いらっしゃいます。国別で申し上げますと一番多いのはアメリカで 9 万 2 千人位で、約 20% となります。次に中国で約 7 万 5 千人で 17%。次に台湾それから韓国それからイギリス、という順番になっております。また次回に向けて、ご意見ありましたターゲットや集客等も整理してご紹介させて頂きたいと思っております。

**【森地委員長】**

- ・不思議ですね。アメリカが一位？

**【事務局】**

- ・そうですね。目的別が分からないのでビジネス目的か観光目的かという所まで整理できておりません。

**【森地委員長】**

- ・あともう 1 つ歩行空間についてですが、大さん橋は歩いて魅力的かと言うと、景色が見られるというのにはありますが、このプランで 2 階レベルで歩いてくる時にちゃんと楽しく歩けるような空間になっているのかという点も考えた方が良くと思います。大さん橋をイメージすると、あれを作っちゃうの？と思ってしまう。回遊をイメージした空間のつくり方もあると思います。

**【島田委員】**

- ・大規模施設ゾーンのペDESTリアンデッキや、水際の賑わいゾーンの遊歩道的なところのイメージですが、モナコやサンフランシスコのサウサリートなど、小さ

な画廊とか、ここでしか買えないデザイナーグッズや美術品を買える店があります。わざわざふ頭まで買いに来てもらえるような魅力的な商品を集めて販売する店舗があっても良いのではないのでしょうか。こういったものは横浜には無いのではないかと思います。

**【森地委員長】**

- ・ありがとうございます。横浜ブランドのお店は無いのですか。

**【事務局】**

- ・001 グッズとして認定をしまして、横浜市内のデパート等でコーナーを作って頂いて販売をさせて頂いております。

**【島田委員】**

- ・おしゃれな街の遊歩道等にみられるような、小規模ギャラリーでの個展や、インテリア用品・雑貨などデザイナーグッズの店舗をイメージしました。

**【森地委員長】**

- ・日本でいうお土産物や日本風の物だけ売っていますね。

**【島田委員】**

- ・そのようなお土産品ではなく、横浜ゆかりの、あるいは若いアーティストやデザイナーによる、例えば横浜限定のおしゃれなグッズ販売の店舗、という意味です。

**【藤木委員】**

- ・神社とかお寺とかの参道を作ったりしてみるといいかもしれませんね。

**【事務局】**

- ・ちょっといいですか。

**【森地委員長】**

- ・はい、どうぞ。

**【事務局】**

- ・私どもの方でこのプランを色々と議論していく中で、まさに我々が悩んでいる部分が、先生方からご意見を頂いている部分になっていると思えました。まずこの基本計画の中で、我々がこの山下ふ頭そのものが臨海5地区の中での位置付けが期待されている地区であるという、枠の中で我々は考えているという事があります。この資料の中で4ページに都心臨海部再生マスタープランがございます。ここでは非常に大雑把なイメージということで、山下ふ頭については交流・エンタメ・スポーツが提示されています。更に、この山下ふ頭に大規模で魅力的な集客施設がありますが、山下ふ頭の大きさは約47ha、大きいかどうかというご議論がございますが、この臨海5地区の中では47haというのは相当大的な面積を持っていますので、大規模な施設を想定しております。ただその大規模な施設は、みなとみらいにもございまして、バッティングしないよう差別化を図っていき、役割分担をしていかななくてはいけないと考えております。ただ市として現時点で具体的に見えてないという側面がありますので、先ほどの色々なご意見を受けて

そうだなと思ったのですが、ゾーニングのイメージを出していかないと、議論の軸ができてこないと思いました。今回、臨海5地区の中でのイメージとして、大雑把な意味でいうと山下ではアフターコンベンション的なエリアとして想定してみました。一方、先生方がおっしゃるようにキッチリしたものを想定しているのかと言うと、固めているわけではないので、資料の表現の仕方は工夫したいと思います。今回提案したプロムナードについても、5ページを見て頂くと、水際沿いの歩行者ゾーンは山下公園側と新山下側で大きく性格が違うのではないかと考えております。山下公園はどちらかというと比較的大きな広い空間を取っており、山下公園の前で醸し出されるイベント等をご覧頂くような場であることから、そういったスペースとして使えるであろうと考えております。水際沿いは800m位ありますが、どういう風に突端部まで人をつなげていくか、節などを作るなど仕掛けを作っていく、いつの間にか突端まで行き着いてしまうような事を考えていかななくてはいけないと思います。一方で新山下側の水際空間は、界隈性と表現しておりますが、どちらかというともう少し狭い空間を想定しており、店舗等を作るなど歩行空間は真っ直ぐではなく曲がっているイメージを想定しております。そういった形で差別化を図り、街が平坦じゃないような作り方をした方が良いのではないかと議論しております。色々頂いたご意見を参考にさせて頂きますので、更にアドバイスを頂ければと幸いです。ありがとうございました。

**【廻委員】**

- ・ゾーニングについてですが、ゾーン毎に違う空間イメージを考えているのか、山下ふ頭全体を1つのテーマパーク的に捉えてその中のゾーン分けを行っているのかどちらでしょうか？

**【事務局】**

- ・5ページの左上にあるように、ゾーン毎の空間像は異なったとしても全体としては1つのハーバーリゾート、非日常空間というコンセプトで考えております。ただ、各エリアが金太郎飴のように同じ空間となることは考えておりません。

**【森地委員長】**

- ・事務局に申し上げたいのですが、上海や香港は観光客が来るが、大連や天津は日本でいうと川崎港や北九州港のような都市であります。ものすごく都市開発が進んでいるけれども観光客はなかなか来てくれないという状況です。イメージを膨らませるためにも、実際に見てくるとよいと思います。

**【川本委員】**

- ・前回の資料にも出ているが、2020年の東京オリンピック・パラリンピックにかけて、ふ頭の1/3の部分供用という話があるが、先行開発を見据えての議論はなかなか難しいものがあると思います。2020年を逆算すると、えいやの世界になってしまうので、今行っている議論との噛み合わせ方を考えないといけないと思

います。

**【内藤委員】**

- ・事務局は世界一周でもして現地を見てきたらどうかと思います。イギリスのドックランドの開発や、研究室の学生が研究しましたが、メルボルンのドックランドの開発が2025年に完成する予定であり、これは220haの敷地となっております。そういったモデルがあるので、その通りにやる必要はありませんが、スケール感や運営の仕方、歩行者空間のつくり方等、大きな話として批評的な観点も含めて見た方が良いと思います。もう1つ小さな話として、完成するまで時間がかかるので、お手洗いのことをちゃんと考えて欲しいと思います。高齢化社会ですので、1km先のお手洗いには誰も歩かない。仮設でもいいから格好良いものを、300m間隔に配置すると、お年寄りが散歩に来てゆっくりできると思います。お手洗いみたいなものは社会的なインフラとして極めて重要なファクターであるにもかかわらず、意外と開発や復興でも後回しになりがちです。そんな視点からも考えてみると良いと思います。

**【森地委員長】**

- ・これも小さな話ですが、ボストンにプルデンシャルの大きなビルがあり、ビル自身はガラス張りの何の変哲もないが、一時期ボストンに来た人は必ず上っていました。理由はそこから街一帯が見えるのに加え、円形の模型があり映像でボストンの歴史を流しており、それを見るために人が来訪していました。スカイツリーができたときに、東京タワーでも同様の事をやればどうかと話をしたが上手くいかなかったのですが、先日の現地視察でマリントワーにも上りましたが、使い方を考えた方が良いと思います。ふ頭の奥まで来てもらうような使い方を考えた方が良いと思います。ロープウェイで各地区をつなぐのは良いのですが、どこかの駅に接続しないと意味がないと思います。できるなら港の見える丘公園に繋いだ方が良いと思います。この5地区での流動性があり、駅からも近くて港の見える丘公園ともアクセスしやすくなると良いと思います。

**【小此木委員】**

- ・島田さんから食の件が出ましたが、非常に重要だと思います。今世界で一番海外観光客を呼び込んでいる国はフランス、それから中国、スペインですが、これらは全部料理が旨い国です。日本だと京都で1200年の歴史もあるが、人を呼び込む魅力的な食を持っていますよね。横浜は中華街だけで戦っているが、今度山下ふ頭を開発する際にはどういう食を来た人々に提供できるのが重要だと思います。伊勢神宮は年間1300万人の参拝客に対して、おかげ横丁、伊勢志摩、松坂牛などの山海の珍味があり、そういったモノで人を呼び込んでいる。今森地先生の方からあったように大さん橋、MMは無機質で非常に緑が少なく、緑は人を呼び込むもので気持ちが和むものなので、そういう視点を取り入れていただきたいと思います。

**【川本委員】**

- ・誰のために行う開発なのか、軸がずれてしまうと根本的に変わってしまうと思います。自分なりに考えていましたが、結論が出ていないので、自分なりに考えていきたいと思います。

**【藤木委員】**

- ・あの、大分どんどん話がまとまっているので、すごくつまらないと思い、もっとぐちゃぐちゃに話をした方がいいと思って、あえてぐちゃぐちゃにしますけれども、先ほど昼と夜の顔という話がありましたが、こういった遊びの場所をつくと昼間中心になってしまい、夜はみんな家へ帰るということになるのですが、その住居というのも考えられると思います。私はリゾートと反対にあるものが完全な住居エリアだと思います。それがどういうものかといいますと、東京で仕事をしている人、あるいは東京で海外から来て仕事をしている人が、東京のマンションのごみごみした所に住みたくないと感じ、横浜に住みたいと思うわけです。実はそれがヒットした裏付けがありまして、YC&ACをみなさんご存知でしょうか。横浜カントリー&アスレチッククラブですが、ここを見ていると、昔は横浜に転勤してきて子供を連れてきて、奥さんと一緒にいる外国人がいましたが、会社が東京に移ったことでお父さんが横浜から都内に通っていました。その次は子供も東京の学校に行ってしまう、仕方がないので広尾のマンションに住むようになりました。ところがこの人たちは、週末になるとワンボックスカーに乗って、子供と一緒にみんなでYC&ACに戻ってきています。それは何故かという、結局は東京にないものであり、やっぱり横浜には住まう価値があると思います。何が言いたいかというと、東京へ仕方なく転勤してきた人たちが、家族は横浜に住ませたいというような人たちを連れてこられる場所が、従来山の手だったはずで、ところが最近全部マンションになってしまい、昔の山の手ではなくなりました。だからむしろ山の手があるのだから、次は海の手をつくるということで、マンションじゃない住居も考えられると思います。今のみなとみらい 21 は大失敗だと思っており、みなとみらいとは言いますが港が見えない場所になっており、あそこで潮を感じる人はいないと思います。だからむしろみなとみらいにないものを、山下には持ってくるべきだと思います。海の手をつくるというような意気込みで、高級・中級・低級と色々あると思いますが、理想的にはゲーテッドコミュニティですよね。お金持ちが住んで、ゲート化されていて、一般の人は入れないというようなところも設けるという事も考えられます。そうすると 47ha ってとても狭いですよ。私事で恐縮ですけど、1980 年代にオーストラリアで 1800ha の土地を買ってリゾートをつくったことがあるのですが、その時に 1800ha を山の上から見ると、最初は広いと思ったのですが、ものを作っていくととても狭かったです。ですから、47ha に皆さんがおっしゃるものを全部取り入れたら、狭くてどうしようもないと思います。だからもうちょっとゆとりの

ある考えが必要だと思えます。幕の内弁当で何でも食べられるのも良いのかもしれませんが、このカツ丼にするのか、すき焼き弁当にするのか特化した方が良いと思えます。これはこういった考え方もあるという意味で聞いていただければと思います。私が大企業の社長さん達と船に乗った時に、ここは絶対に住んだら良い所ですねと言っていました。ここにビルを立てても、他と同じではないかと言っていました。それで私は絶対に住居だと思えました。例えばマイアミにフォートローダーデールという街がありますが、ここは水路に全部ジョン・ウェインの別荘等が並んでおり、それを観光するような小さい船がいっぱい走っています。よその話ですけれども、横浜が生きる道といえ、東京と肩並べてオフィスをつくるのでは話にならないと思えます。かといってIRがきて、博打打ちが集まって、それで繁栄するような街でもないと思えますし、むしろ観光客相手に一生懸命書いた絵よりも、地元の人が住みやすい街が良いと思えます。

3日住めば浜っ子って言葉がありますが、今でも使っていますね。京都は逆で、あそこは30年住んでもよそ者って言われます。横浜はこの軽さが良いのだと思えます。度々こういった会議では難しい話になってしましますが、もう少し3日住めば浜っ子的な発想で、みなさんに色々ご意見頂きたいというのが、私の希望でございます。

#### 【川本委員】

- ・前回の議論の時もそうでしたが、共通認識としてあるのは、インナーハーバーは横浜の最高の財産であると思えます。そういった意味で言うと、メモリアルなもの、例えばABCの三つの突堤に新三塔を作るなど、藤木さんの話じゃないですが、住宅なのかホテルなのか、景観上のものと実際のものとの用途が違って良いので、突端の活かし方をぜひ考えて欲しい。

#### 【森地委員長】

- ・段階的な開発のことを考えると、第一期でやるエリアがありますが、エリア外でも空いている倉庫もあると思うので、そういうところは投資リスクがないので、そういう所で何かやる余地は残しておいても良いのではないかと思います。

#### 【藤木委員】

- ・山下ふ頭はインナーハーバー全体開発のとっかかりに過ぎない。これから先、東神奈川のエリアや瑞穂ふ頭など最終的には50年先になるかも知れないが、そこに行くとっかかりであり、ここだけで全て完結する必要はないと思えます。もっと中を考えた中でやるべき。

#### 【森地委員長】

- ・おっしゃる通りで、奥の方にも住宅ができていますし、豊洲では別荘なのかはわからないが、中国人が多く買っている。ハウステンボスは失敗でしたが、今回のプランというのは最終的にこれで規定するものではなくて、イメージを膨らませてもらうためのものという事で、基本計画として具体的に決めるのは、もう少しふ



	<p>わっとして、この辺からやっていきたいと思いますという事ですので、今日のご意見を取り入れて、最終のレポートをどうするかを考えてほしいと思います。また、目次上にもある実現に向けた方策についても入ってくることを期待しています。それでは事務局の方から何かまとめを話していただいて、終わりたいと思います。</p> <p><b>【事務局】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本日ご欠席の岸井委員からご意見をいただいているので、ご紹介させていただきます。周辺地区の元町、中華街及び、山下公園の来街者を計画地区に呼び込むと共に、計画地区の来街者を周辺地区に回遊するなど、地域全体で人の動きを活性化させることが重要になります。周辺地区と計画地区との結節点にあたる山下公園はアクセスルートとして重要な位置にあり、山下公園を計画地区の緑と一体的に、より良い空間とすることが必要です。また山下ふ頭の開発に伴い周辺地区のまちづくりも計画していく必要があります。今後の計画づくりに反映していきたいと思っております。</li> </ul> <p><b>【事務局】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの項目を出ささせていただいた中で、今日は色々と幅広い議論について非常に貴重なご意見をいただいたと思っております。ゾーニングにつきましては、決めきったように伝わってしまったようですので、表現も合わせて勉強させていただきたいなと思いました。また内藤先生からいただいたご意見の中でも、プロセスマネジメントについて、基本計画のプランニングとしては馴染みにくいですが、重要なテーマであると思っておりますので、勉強をさせていただいて、レポートについても先生方からのご意見をいただければと思います。</li> </ul> <p><b>【森地委員長】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特にまとめる必要もないと思っておりますので、本日はこれで終わりたいと思っております。</li> </ul>
資料・特記事項	<p>1 資料</p> <p>(1) 資料1：横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会 委員名簿</p> <p>(2) 資料2：第2回横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会 座席表</p> <p>(3) 資料3：横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会資料 第2回</p> <p>2 特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次回は、平成27年3月19日（木）10時から開催予定。詳細は、後日お知らせします。</li> </ul>