

# 中区特定商業集積基本構想策定調査

平成7年3月

横浜市経済局  
山手総合計画研究所

## はじめに

- 調査の位置づけ 平成3年施行の特定商業集積法をうけて、横浜市ではライブタウン整備事業を独自に定めマスタープランづくりとして区単位の基礎調査を平成5年度より実施している。この事業の趣旨は「公共施設の整備事業等との整合性及び密接な連携をとりながら進めることにより〔商業を核とした街づくり〕を行う」とあり、「商業集積地を個性的で魅力溢れる地域社会のセンターとして計画的重点的に整備促進する事業」と街づくりに積極的に踏み出しているのが特徴といえる。中区についても平成5年度基礎調査が行われ8つの候補地が選定されているが、これらの地区はそれぞれに個性や進度が異なるにせよ、全体としては都心地域を形成しており、精査されつつある都心部長期ビジョンとの整合を読む作業が必要とされた。ゆめはま2010プランの方向性と中区商業地づくり課題との突き合わせ作業である。このどちらも現段階では柔らかい計画の突き合わせを再度行い、情報の整理を試みたものが「平成6年度中区特定商業集積基本構想策定調査」である。
- 中区商業地の特殊性 さて目玉焼きのようなシンプルな都市モデルの中心商業地の計画や課題に比べて、関内関外の商業地域は都心ならではの複合性や環境構造・生活像の変化などから大変複雑な過渡的状況（課題）にあると言えよう。観光来街者・都心就業者・周辺区居住者・地区居住者と顧客主体が多様で求める商品やサービスのレベルも一様でなく変化している。都市生活のスタイル変化は環境構造の変化とも相関していよう。つまり中区の商業地の抱える課題を捕らえるには環境と活動の変化を並行して読む必要があるとも思われる。本調査では商業者ヒアリングを通して商業調査的課題分析に経年的視点からの環境変化要因を読みとる方法を加えた。中区商業地のもつ課題の特殊性表現に腐心している。
- 作業概要と成果 前述のように各商業地計画は塾度に差があるため、都心部計画の予測や周辺も含めた環境構造図を資料として提示してそれぞれへのヒアリングをおこない商業地のリーダー達の問題意識の発掘整理につとめた。官民協働の学習型まちづくりの予行である。これらの成果は2つの地元要望としてまとめ、今後の計画検討のメニュー・視点として供することになった。「おきなまちづくりの要望」は個々の商業地や周辺で独自に進められる商業インフラ整備のメニューである。「おきなまちづくりの要望」は全市・全都心対応の公共性を持つプロジェクトや計画で共通の商業インフラ整備のメニューである。都心居住・公共輸送・道路と駐車システムなどの政策ビジョン立案も重要な商業インフラ整備として確認され、商業地毎や都心地域全体の将来像づくりといったビジョンの共有が、事業以上に大切な状況になりつつあると理解されている。
- 今後の課題 それぞれの商業地からの議論・アイデア・計画予測は中区域として最終章で再度以下のように3つの課題グループにまとめ、本調査の総括としている。
- ①都心部地域の活動と場の長期ビジョンを（ここでは諸活動の成長管理・公共輸送・みちシステムの3政策）広義の商業インフラ政策として示して欲しい。
  - ②都心部の更新形成に重要なまちづくり課題（100近い都心部プロジェクトの分布図の空白域に取り残されている）検討を商業インフラ政策として始めて欲しい。
  - ③中区のライブタウン事業の実践は都心部計画という総合政策に包含され位置づけられる必要があり、独自の行政体制づくりが市民参加を含め検討されて欲しい。
- 今後の都心部まちづくりやライブタウン事業推進の舞台で官民協働の一助となれば幸いである。商業地のリーダーの方達や行政担当課にご協力いただいたことを記して謝意を表したい。

中区特定商業集積整備基本構想と横浜都心部環境の将来像

問題意識と論旨・作業の組み立て

特定商業集積整備基本構想  
ライブタウン基本構想  
作業にあたって

〔問題意識〕

- ・いままでの支援施策の延長で十分なのか。(ポムF・環境整備型)
- ・中区都心地域の特殊性をどう捉えるのか。(個別地区希望の整理か)
- ・商業者(市民)持ち場の場として認知させたい。(議論継続の土壌・道具)
- ・市民の都心生活づくりの政策と認知させたい。(課題の公共性評価判断)

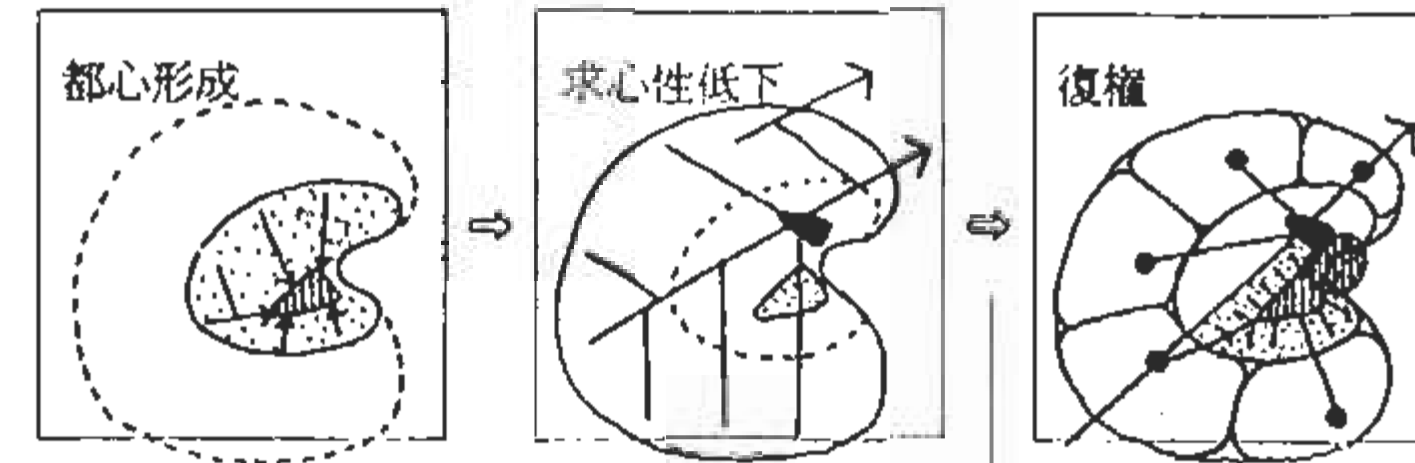
〔方法論〕

- ・都心部各商業地のリーダーの方達にヒアリングをするなかで組立てる。
- ・都市計画や経済の都心部担当からまちづくりの状況を聞き整理する。

⇒●都心部商業の現状と課題について

⇒●ライブタウンと商業地のまちづくりについて

⇒●都心部の必然的成立と都心環境の変化



⇒●もういちど商業地成立の4条件を確固たるものに

魅力的な環境で散策、買い物や催し物を楽しめる

魅力的な商品や価格、楽しみな催し物、出掛ける目的がたくさん

周辺居住者が便利なアクセスで都心機能を楽しめる

都心居住者が(潜在購買層)がいて関わりを育てている

↓ 個別の課題 ↓

↓ 共通の課題 ↓

⇒●ちいさな都心環境まちづくりへの地元要望

・個々の商業地の整備希望項目の洗い出しと整理(それぞれの商業地で進捗・予定が違う)

↓

それぞれの商業地のまちづくりプランを地区ごとに公民協働で考える体制を準備したい

⇒●おおきな都心環境まちづくりへの地元要望

- 都心地域共通のまちづくりプランをまとめるプロジェクトを進め、ビジョンを示して欲しい。
- 都心部居住を公民協働で考えるプロジェクト/場が欲しい。
  - ・サインセナゴーイング
  - ・立体土地利用制の検討
- 都心部公共交通を協働で考えるプロジェクト/場が欲しい。
  - ・まちパーキングシステム
  - ・循環バス・ターミナルシステムの検討

〔都心部政策の方向性の予測〕

都心部に於ける市民都市生活

⇒横浜市民がそれぞれの望む都心環境(商業地)で豊かで都会的で横浜らしい活動生活が楽しめるために、都心部まちづくりが進められる必要がある。

⇒横浜都心の市民都市生活を支え育てる社会システムをソフトなインフラとして総合的に計画する必要がある。

⇒快適性インフラ

⇒利便性インフラ

●ライブタウン商業地政策の実践

⇒地域社会のセンターとしての機能を果たす

⇒個性的複合的機能をもつ都心商業地

●都心部総合政策の必要性

〔3つの視点〕

- ・「成長管理」政策の視点 居住・就業・商業
- ・「公共輸送」政策の視点 都心バスシステム
- ・「道路体系」政策の視点 幹線・並走・パーキング

ライブタウン都心共通プロジェクトに位置づけたい