

令和4年1月4日提案

都市再生特別地区（海岸通り地区） 都市計画（素案）の概要

日本郵船株式会社

三菱地所株式会社

株式会社宇徳

計画概要

■ 位置図



■ 配置図



■ パース (A地区)



■ パース (B地区)



計画概要

計画地	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目、4丁目各地内			
地域地区	商業地域、第7種高度地区、防火地域、横浜港臨港地区、中央地区駐車場整備地区、馬車道周辺特定地区（景観計画・都市景観協議地区）、海岸通り準特定地区（景観計画・都市景観協議地区）、都市再生緊急整備地域、馬車道まちづくり協定対象範囲			
指定容積率	400%			
基準建蔽率	80%（防火地域内耐火建築物により100%）			
都市再生特別地区の区域面積	約1.5ha			
地区別諸元	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
容積率	1250%	250%	70%	500%
建築物の高さの最高限度	100m	31m	16m	45m
敷地面積	約5,000㎡	約3,650㎡	約1,900㎡	約1,500㎡
延床面積	約72,800㎡	約7,400㎡	約1,200㎡	約8,400㎡
用途・機能	業務機能、インキュベーション施設等、文化施設、店舗等	ホテル等	ホテル付帯施設等	業務機能店舗等
整備イメージ	<p>The diagram illustrates the planned building layouts for each zone. Zone A-1 shows a tall blue building labeled '業務 (HQ機能)' with stacked layers for 'インキュベーション施設等', '文化施設', '店舗等', and '駐車場' at the base. Zone A-2 shows a brown building labeled 'ホテル (横浜郵船ビル)'. Zone A-3 shows a pink building labeled 'ホテル付帯施設' with a green '広場' (plaza) to its left. Zone B shows a blue building labeled '業務' with a pink '店舗等' and a grey '駐車場' at its base, also with a green '広場' to its left.</p>			

計画地に求められるまちづくり（上位計画）

都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）



●整備の目標

「人々に選ばれる都心」となるため、各地区の個性的で魅力あるまちづくりを進める。

「みなと交流軸」の形成、「地区の結節点」における連携強化と併せた一体的な都市機能の強化。

●都市機能や公益的施設に関する事項

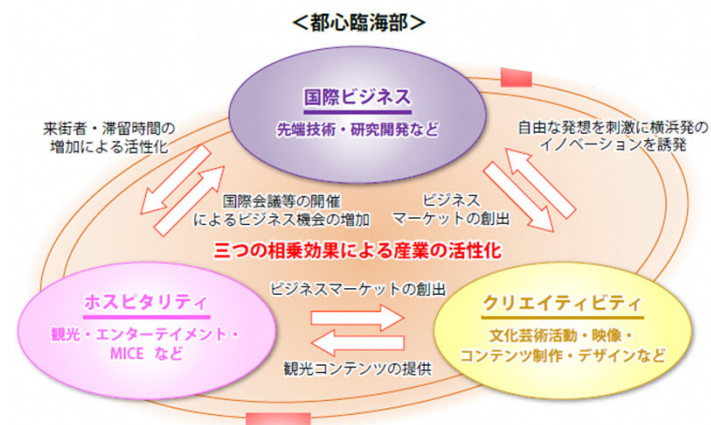
- ・ 都心機能の強化
- ・ ビジネス環境の形成
- ・ 省エネルギー化の配慮
- ・ 防災対応力の向上

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

将来像の実現に向けた基本戦略

基本戦略1

- ・ 「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、都心機能の強化を行う。



基本戦略3

- ・ 都心臨海部が面する内港地区においては、土地利用を転換し、新たな賑わい拠点づくりを進める。
- ・ 「地区の結節点」における連携強化を重点的に進める。

基本戦略に基づく5つの施策

施策① 【空間・拠点】	世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成	施策④ 【防災・減災】	災害に強い都心臨海部の実現
施策② 【回遊性】	街を楽しむ多彩な交通の充実	施策⑤ 【コミュニティ】	都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実
施策③ 【環境】	世界を先導するスマートな環境の創出		

都市再生への貢献

① 国際ビジネス環境の強化

業務機能の集約的整備

新たなビジネス環境の創出

② 歴史的建造物の保全活用

歴史的建造物の保全・活用

歴史的建造物を活かした景観の形成

③ 回遊・憩い空間の形成

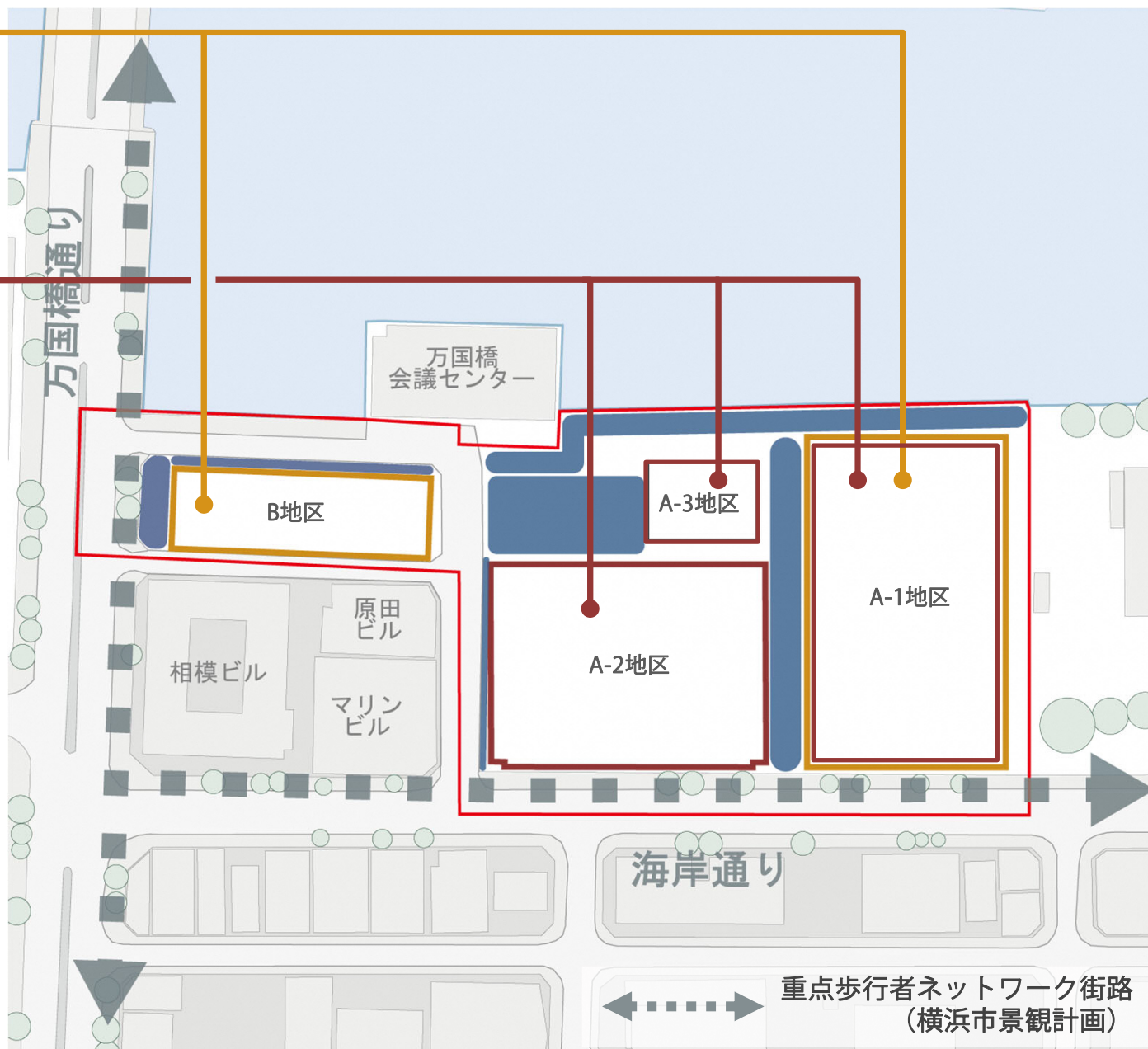
地区の回遊動線の形成

活動の場となる広場等の整備

水際と海岸通りをつなぐ歩行者空間の整備

④ 環境負荷低減の取組

⑤ 防災・減災に資する取組



①国際ビジネス環境の強化

国際ビジネス環境の強化として、業務機能の集約的整備等の実施

<A-1地区>

客船事業、物流事業、研究開発事業のHQ機能等、港湾機能の集約的な整備。

クルーズ客船事業のイメージ



画像提供：郵船クルーズ株式会社

<B地区>

グループ統括機能を含む本社機能、並びに港湾事業、物流営業機能、プラント営業機能の集約的な整備。

コンテナターミナル運営のイメージ



インキュベーション施設・オープンイノベーション事業等の整備・実施

グローバル企業と大学・スタートアップ企業などが連携したオープンイノベーションに関する取り組みを支援する施設・機能の整備や、都心臨海部ならではのビジネス創発に繋がるインキュベーション施設の整備。



インキュベーション施設・オープンイノベーション事業等のイメージ

②歴史的建造物の保全活用

地域の歴史を伝える重要な歴史的建造物である横浜郵船ビルを原位置において保全

<A-2地区>

国や市が定める歴史的な建造物に関する認定制度を活用することで、歴史的建造物、歴史的景観の保全を図る。



1894(明治27)年頃の日本郵船横浜支店と海岸通り
(日本郵船歴史博物館所蔵)



1935(昭和10)年の日本郵船横浜支店
(日本郵船歴史博物館所蔵)

歴史的建造物の内部空間を積極的に活用し、文化的、観光的な拠点となることで、都市の活性化への貢献を検討

<A地区>

横浜郵船ビルのもつ歴史性を活かしたニューツーリズムに係る取り組みとしてホテルを導入するとともに、A-3地区にホテル付帯施設を導入。

現在の横浜郵船ビルの文化施設をA-1地区に再整備。



ロビー等のイメージ
写真提供：ピクスタ



レストラン等のイメージ
写真提供：ピクスタ

②歴史的建造物の保全活用

高層棟を東側に寄せ横浜郵船ビルを保全するとともに、見通し景観を維持

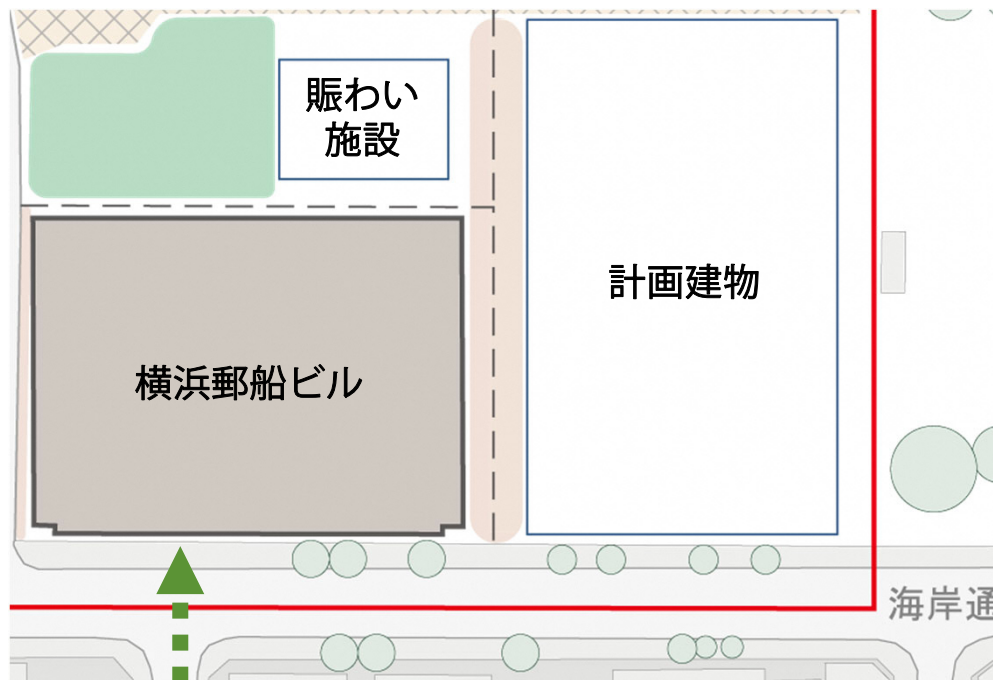
<A地区>



横浜市景観計画より

見通し景観

歴史的建造物上に計画建物がかぶさることなく、空が抜けるように配慮



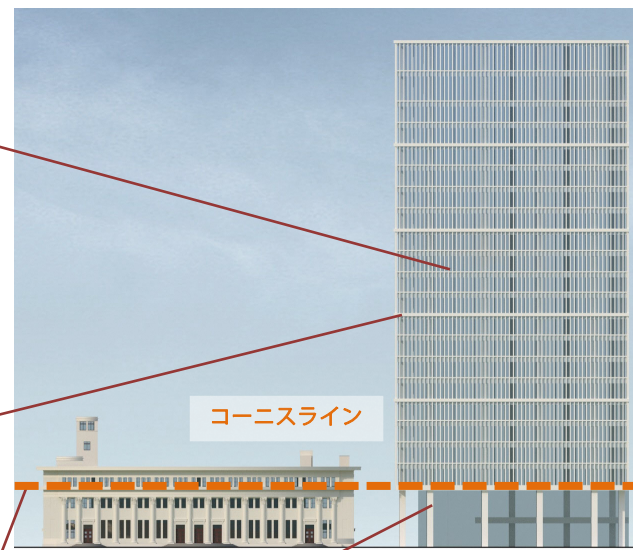
横浜郵船ビルが持つ意匠上の特徴を尊重した高層棟の計画

<A-1地区>

コーニスラインの上部で細かな窓割となる横浜郵船ビルの意匠を尊重した繊細なデザインの高層部

歴史的建造物と調和するライトグレーを基調とした外装

コーニスラインの尊重



歴史的意匠に呼応した低層部デザイン

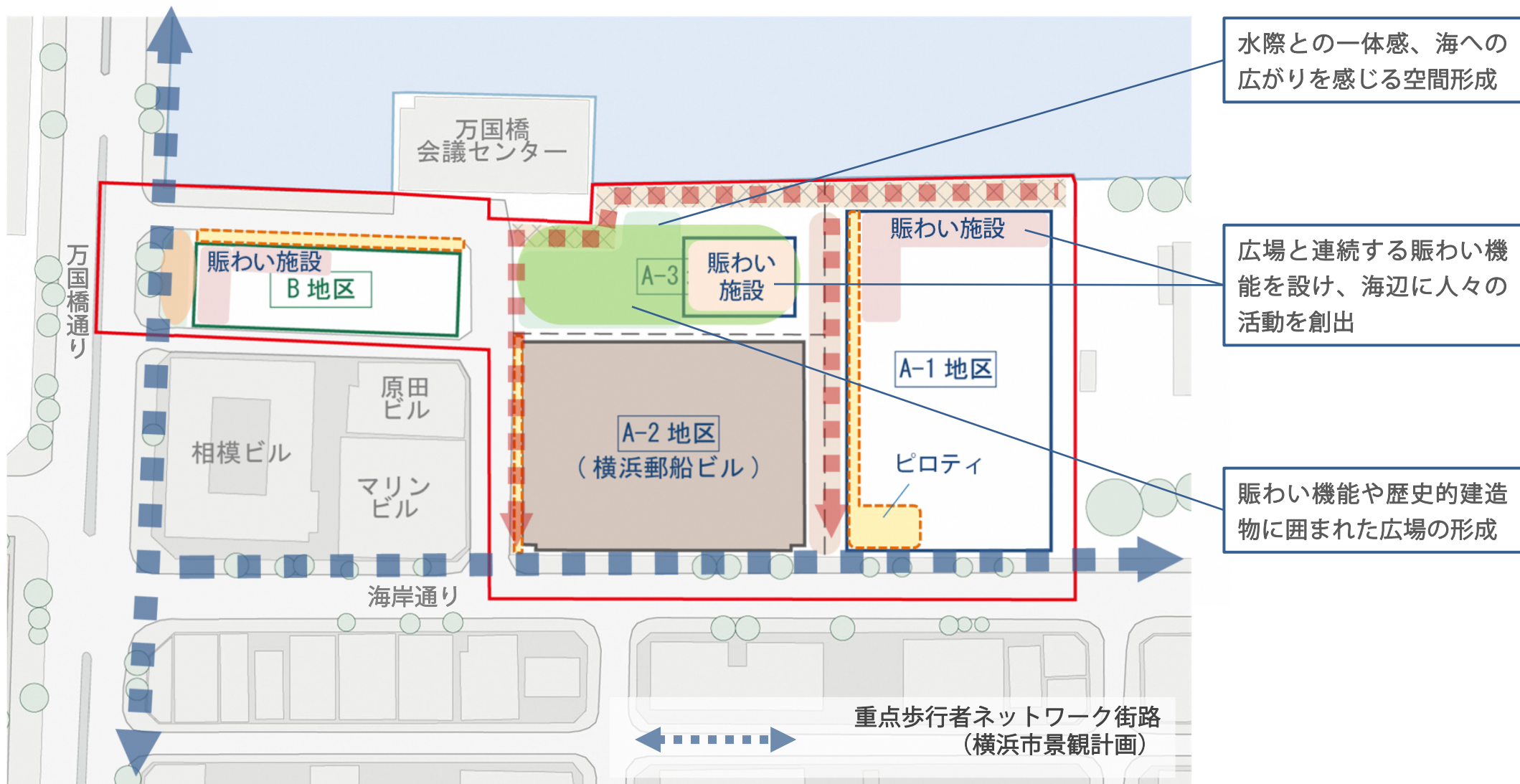


コーニスラインを尊重した2層分のピロティ空間を設けることで、歴史的建造物を大きく見せ歩行者空間のゆとりを創出

ガラス張りのエントランス空間を設け、プロムナードへつながる街に開かれた歩行者空間を創出

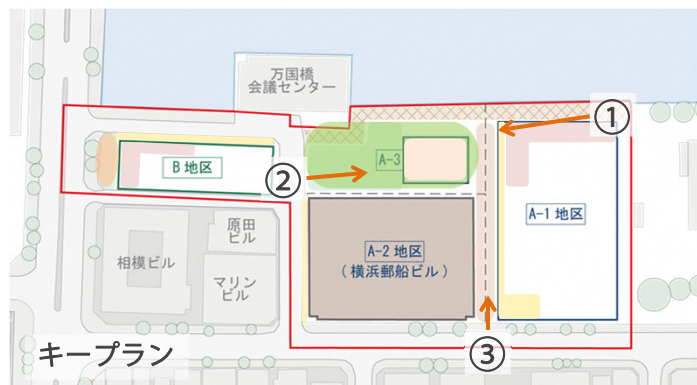
③回遊・憩い空間の形成

ガス灯も設置され、地域の主要な歩行者動線である海岸通り・万国橋通りから水際に人々を引き込む地区内の回遊動線を形成

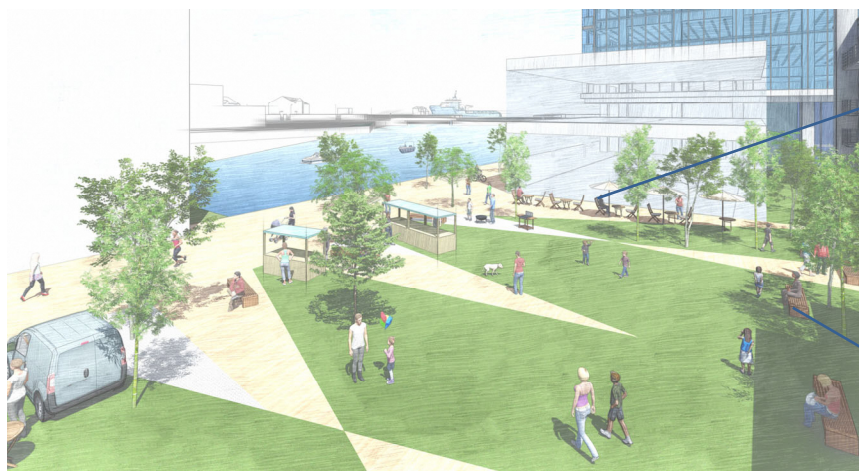


③回遊・憩い空間の形成

広場を中心とした、建物と一体感のある賑わいや憩いの感じられる水際空間を整備。
ピロティ・開放的なエントランスや滞留空間の創出により、海岸通りから海側へ足を延ばしたくなる空間を整備



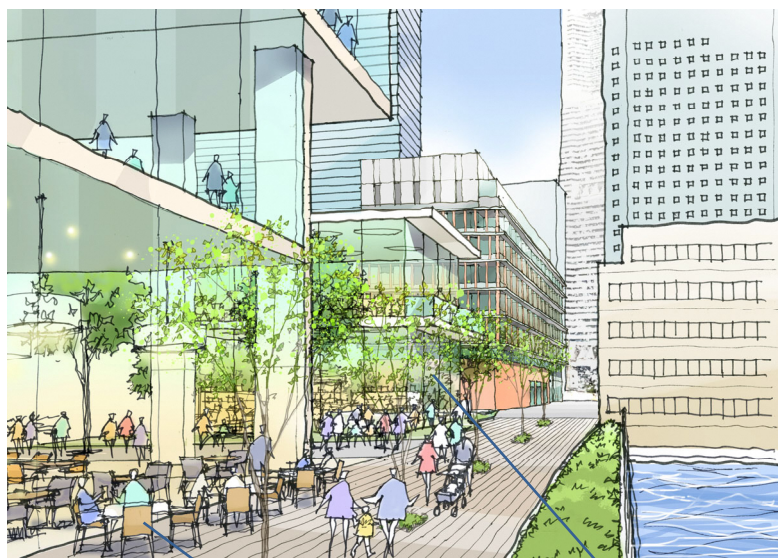
② <A-3地区>



賑わい機能や歴史的建造物に囲まれた広場空間の形成

中高木により、地域の広場として心地よく過ごすことのできる緑陰空間を形成

① <A-1地区>



中高木・ファニーチャ等を設え、心地よく海を眺められる滞留空間を形成

広場と連続する賑わい機能を設け、海辺に人々の活動を創出

③ <A地区>



2層吹き抜けの開放的なガラス張りのエントランスにより、海側へ向け広がりを感じる空間を形成

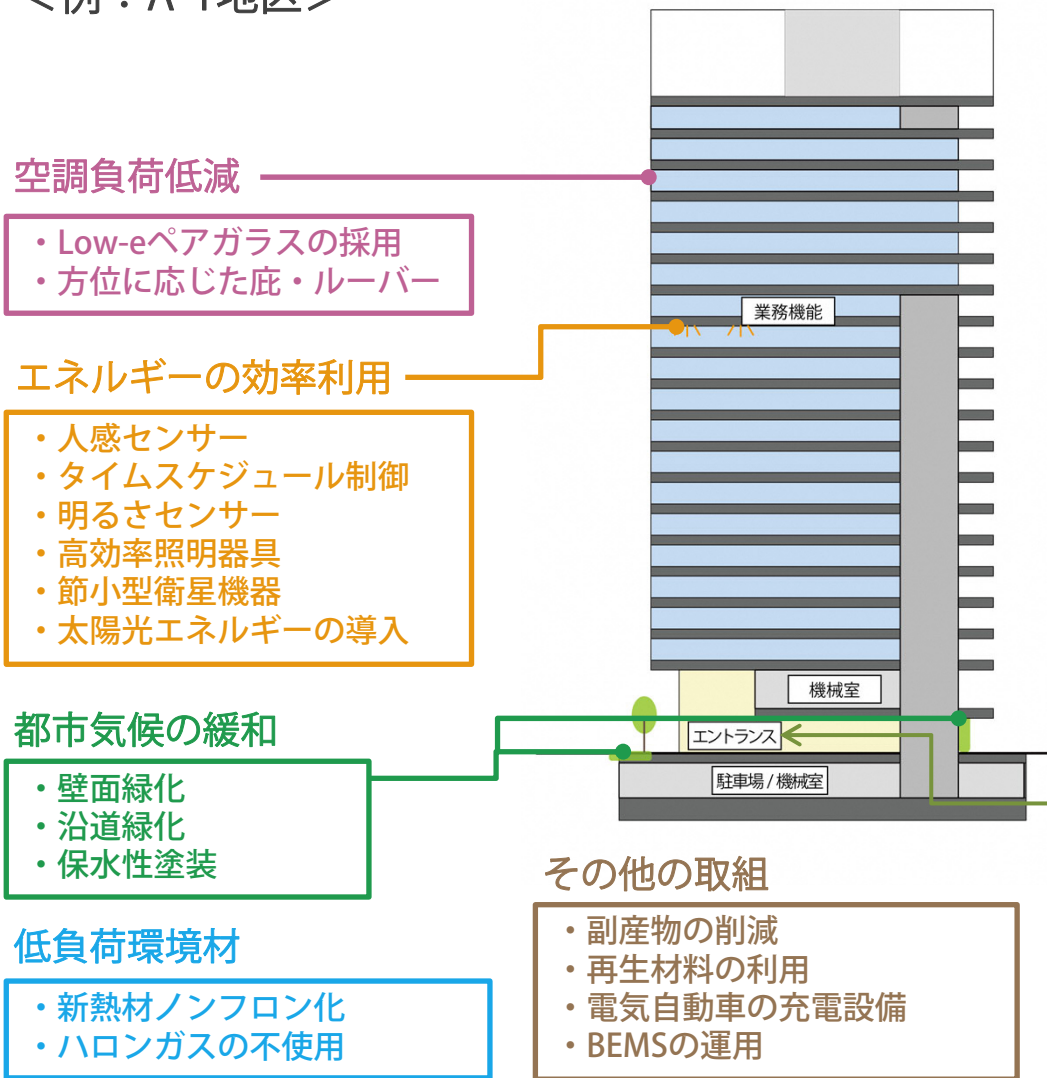
海岸通りから見える範囲にアート・展示・ベンチ等の配置を検討し、人々が入りやすくなるような空間を形成

賑わい機能をプロムナード奥の両側に配置し、水際の賑わいを目指し足を延ばしたくなる空間を形成

④環境負荷低減の取組／⑤防災・減災に資する取組

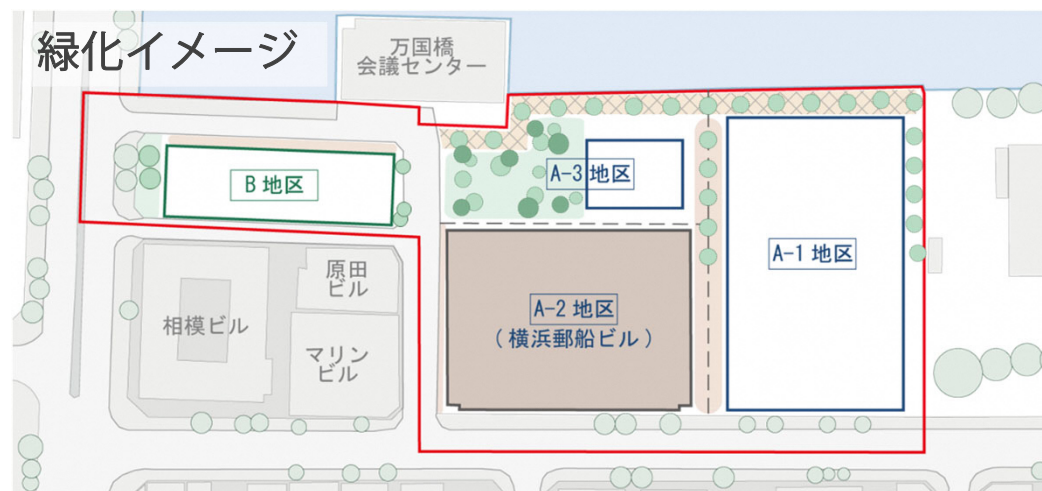
A-1、B地区においては、CASBEE横浜での評価値Aランク以上となるよう、環境へ配慮した総合的な取り組みを実施するとともに、今後の技術革新等の取入れを検討しSランクの取得を目指す

<例：A-1地区>



市条例に定める数値の1.5倍である緑化率15%を、歴史的建造物のあるA-2地区を除くA-1、A-3地区一体、B地区のそれぞれで確保

芝生や樹木等を適切に配置することにより、地区を訪れる人々が心地よく憩うことができる空間づくりに努めるとともに、ヒートアイランド現象の緩和に資する空間形成を図る。



地域の安全性向上を目指すとともに、災害時においても迅速に業務機能を復旧できるよう施設を計画

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保

防災備蓄倉庫の整備

BCPを考慮した建物設備の計画

都市再生特別地区（海岸通り地区）の素案

横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更（横浜市決定）

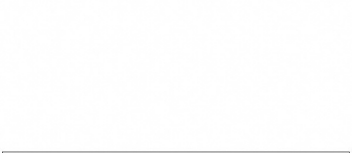
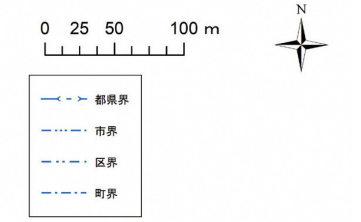
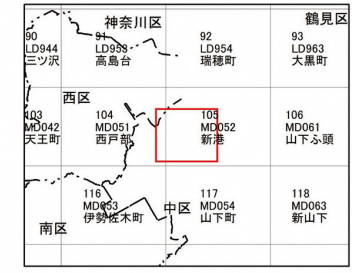
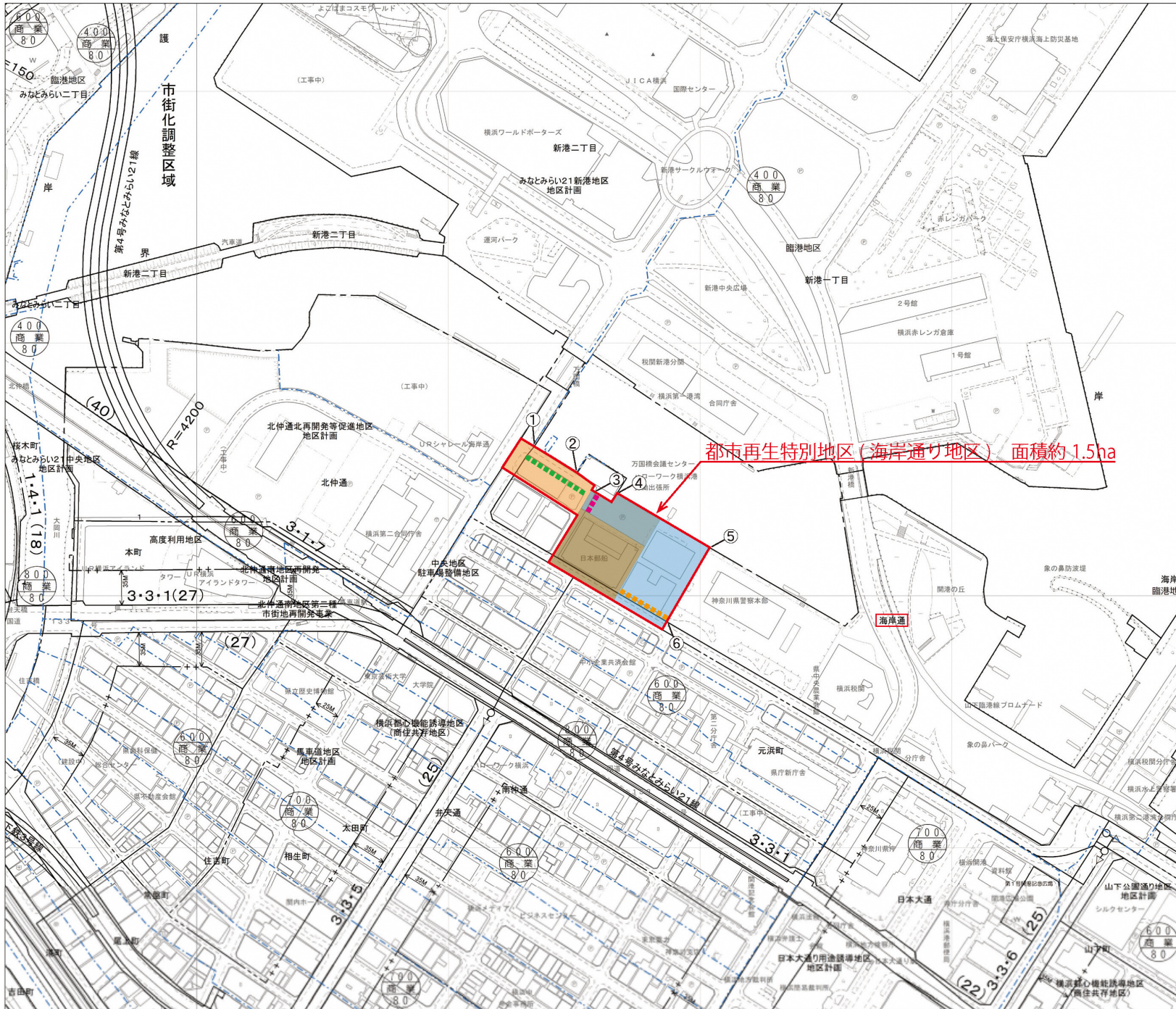
国際港都建設計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積			建築物 その他 の工作 物の誘 導すべ き用途	建築 物の 容積 率の 最高 限度	建築物の容積率の最 低限度	建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の建 築面積の最 低限度	建築物の 高さの最 高限度	壁面の 位置の 制限	備 考
	約	A	A								
都市 再生 特別 地区 （海 岸通 り地 区）	1. 5h a	A — 1 地 区 約 0. 5h a	—	125/ 10	40/10 ただし、巡査派出 所、公衆電話所及び 令第130条の4第1 項第1号から第5号 に規定する公益上必 要な建築物について は適用しない。	5.5/10 ただし、建築 基準法第53条第 3項第1号イに 該当する建築物 並びに同条第3 項第1号ロ及び 第2号に該当す る建築物にあっ ては2/10を加え た数値とする。	1000㎡ ただし、 巡査派出 所、公衆電 話所及び令 第130条の 4第1項第 1号から第 5号に規定 する公益上 必要な建 築物につ いては適用 しない。	100m	計画図 表示の とおり ただ し、公 衆便 所、巡 査派出 所その 他これ らに類 する公 益上必 要な建 築物又 は建 築物 の部 分につ いて は、こ の限 り で な い。		
				A — 2 地 区 約 0. 5h a	25/ 0	10/10 ただし、巡査派出 所、公衆電話所及び 令第130条の4第1 項第1号から第5号 に規定する公益上必 要な建築物について は適用しない。	8/10 ただし、建築 基準法第53条第 3項第1号イに 該当する建築物 並びに同条第3 項第1号ロ及び 第2号に該当す る建築物にあっ ては2/10を加え た数値とする。	100㎡ ただし、 巡査派出 所、公衆電 話所及び令 第130条の 4第1項第 1号から第 5号に規定 する公益上 必要な建 築物につ いては適用 しない。			31m

A — 3 地 区 約 0. 2h a	7/10	1/10 ただし、巡査派出 所、公衆電話所及び 令第130条の4第1 項第1号から第5号 に規定する公益上必 要な建築物について は適用しない。	6/10 ただし、建築 基準法第53条第 3項第1号イに 該当する建築物 並びに同条第3 項第1号ロ及び 第2号に該当す る建築物にあっ ては2/10を加え た数値とする。	100㎡ ただし、 巡査派出 所、公衆電 話所及び令 第130条の 4第1項第 1号から第 5号に規定 する公益上 必要な建 築物につ いては適用 しない。	16m	
						B地区 約 0.3ha

「区域、地区の区分、建築物の最高限度に関する区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり

都市再生特別地区（海岸通り地区）の素案



凡例		
番号間	境界	備考
①～②	護岸界	
②～③	道路界	
③～④	地番界	公図写しのとおり
④～⑤	護岸界	
⑤～⑥	地番界	公図写しのとおり
⑥～①	道路界	

凡例	
 	都市再生特別地区を変更する区域
	壁面の位置の制限
	道路境界線より1.0m以上後退
	道路境界線より2.0m以上後退
	地盤面から高さ5.0mまでの部分について道路境界線より1.0m以上後退
地区の区分	
	A-1地区
	A-2地区
	A-3地区
	B地区

法定図面	
横浜市	
都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更(海岸通り地区)
名称	計画図
縮尺	1:2,500
番号	3の2
作成年月日	年 月 日