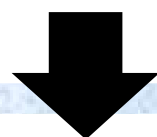


議第1354号 横浜国際港都建設計画
都市再生特別地区の変更

議第1355号 横浜国際港都建設計画
地区計画の決定
海岸通り地区地区計画

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案 受理
(令和4(2022)年1月4日)



横浜市都市再生評価委員会(令和4(2022)年1月6日)

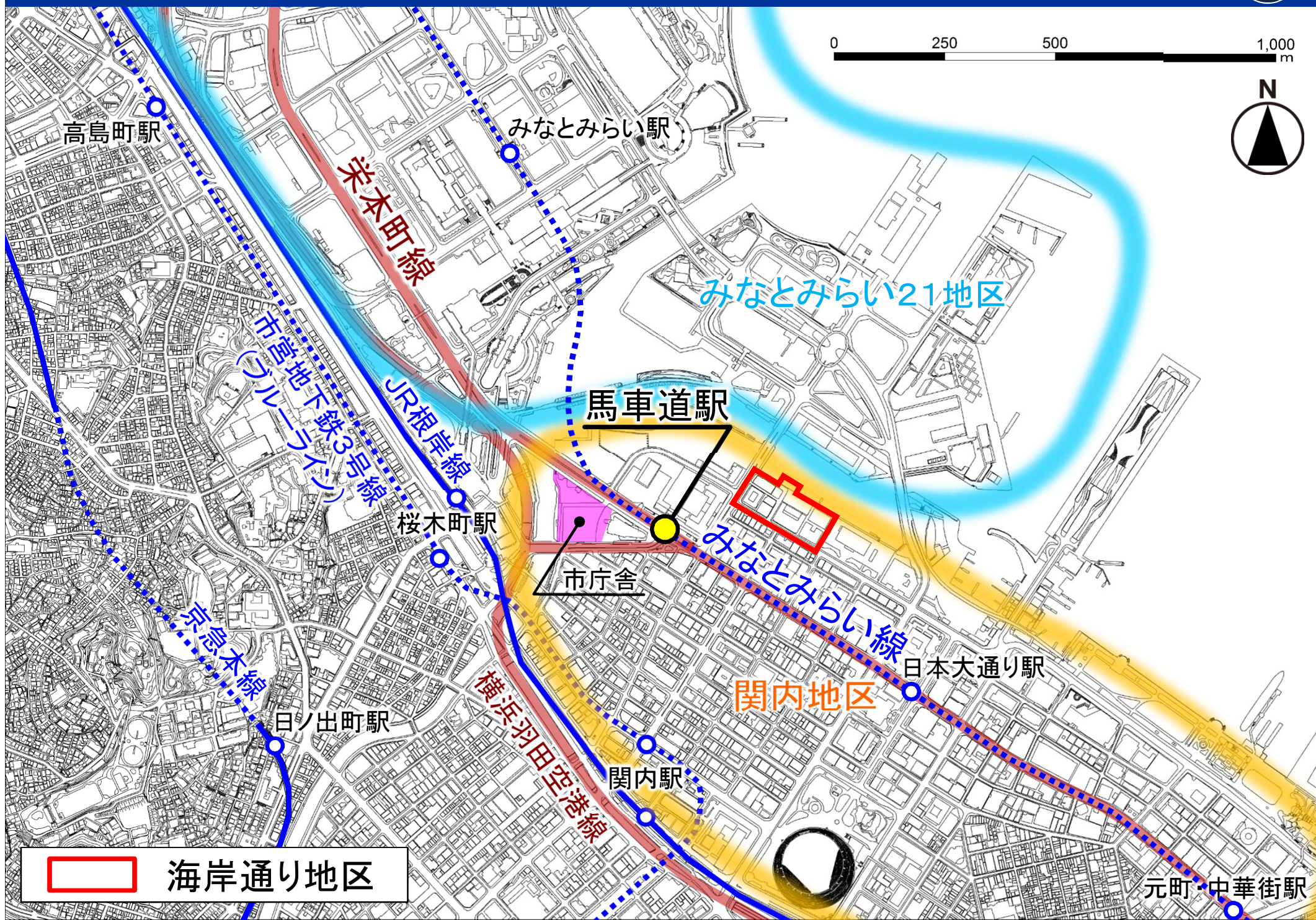
評価結果


- ▶ 都市再生特別地区の変更
 - ▶ 地区計画の決定
- } を行う必要があると判断

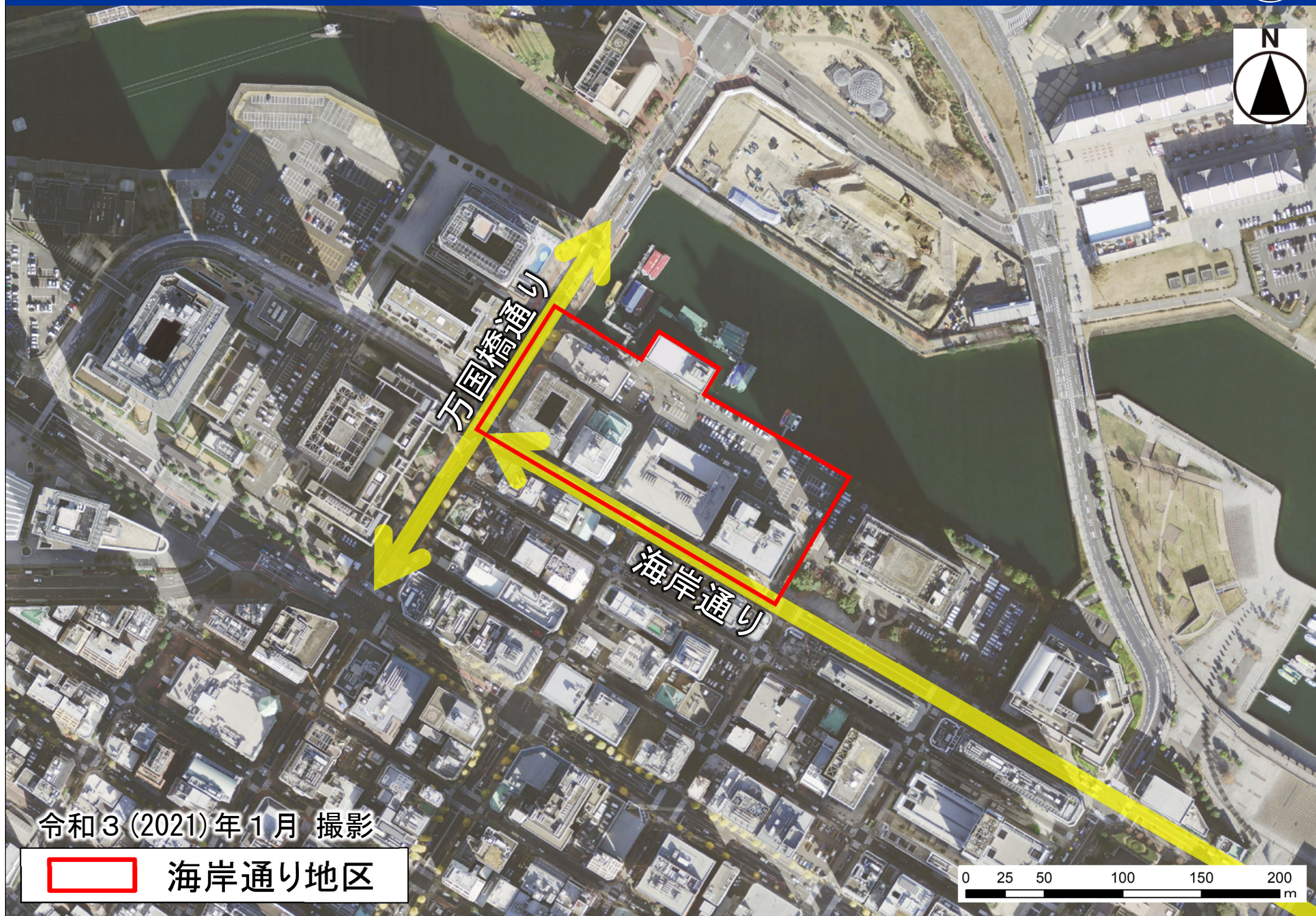
第161回横浜市都市計画審議会(令和4(2022)年1月14日)

中区海岸通り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

- 【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



 海岸通り地区



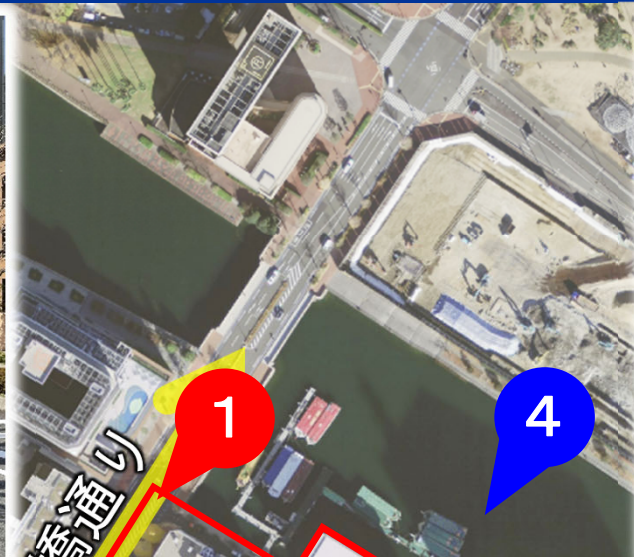
令和3 (2021) 年 1 月 撮影



海岸通り地区

0 25 50 100 150 200 m

■ 地区の現況



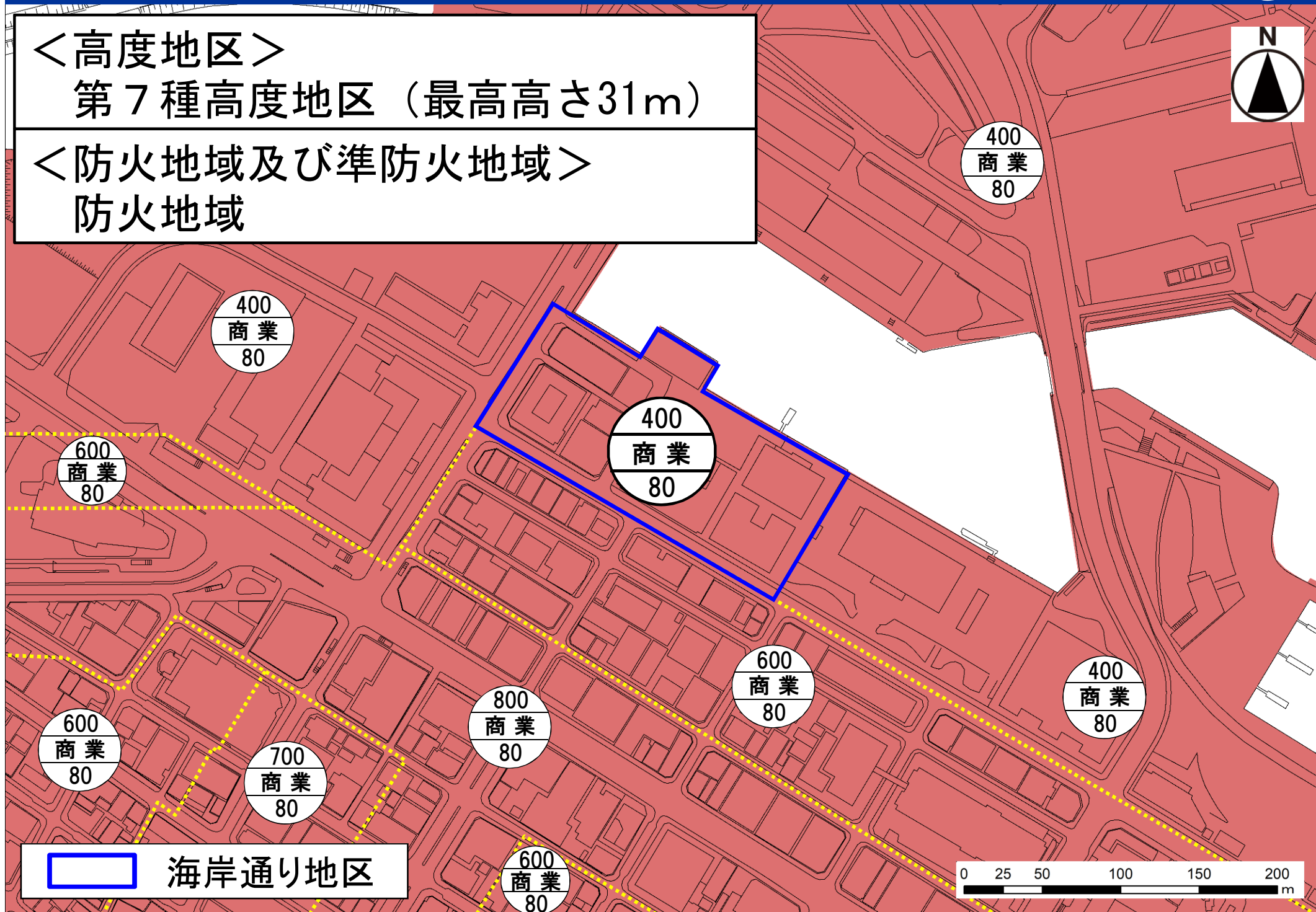
■現在の都市計画（用途地域等）

<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>

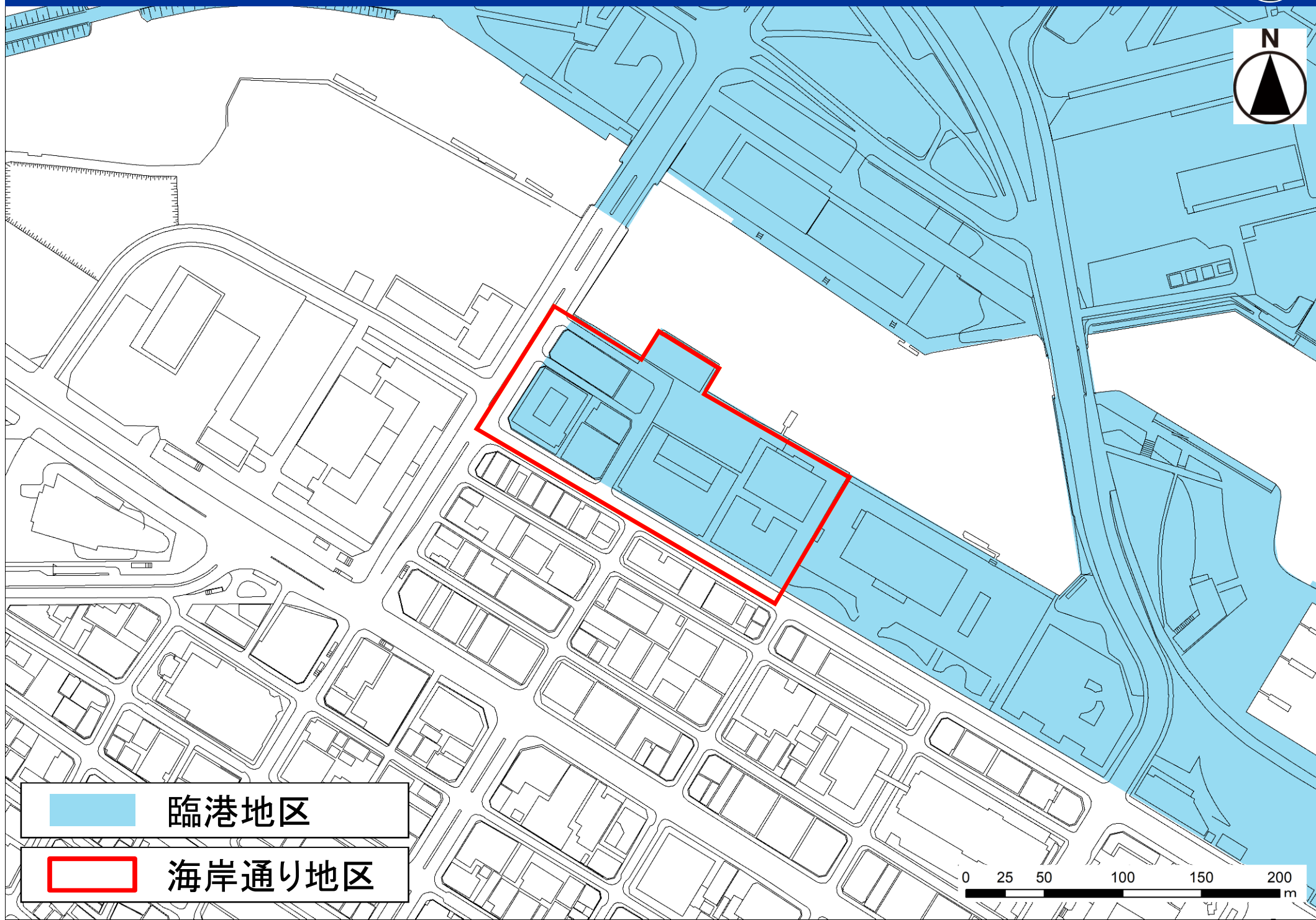
防火地域





海岸通り地区

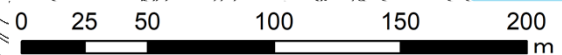


■現在の都市計画（臨港地区）



 臨港地区

 海岸通り地区



都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）



都市再生緊急整備地域

海岸通り地区

横浜市都市計画マスタープラン・中区プラン

令和2(2020)年3月改定

【関内・関外エリア】

《目 標》

歴史・文化を保全・活用し、業務・商業機能を中心としながら、中心市街地として、住む人や働く人、訪れる人が共存するまち

《方 針》

海岸通りなどでは、国際性や歴史・文化などそれぞれの特性を生かしたまちづくりを進めるため、事業者、区民、行政などが連携し、**地区計画や景観計画などによる良好な街並みの形成**を図ります。

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

平成27(2015)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、「グローバル企業・人材の積極的誘致と、市内企業の国際展開支援」などを国際ビジネスの強化のポイントとしています。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針

(横浜都心・臨海地域)

平成30(2018)年10月

(関内駅周辺地区)

《整備の目標》

開港以来、業務・商業の中心地として栄えてきた歴史を生かしながら、グローバル企業からベンチャー企業まで多様な業務機能の集積や、大学とも連携した国際的な産学連携のまちづくりを進めるとともに、文化芸術・観光集客の拠点、大規模スポーツ施設を核としたスポーツ・健康の拠点などを形成し、**多様な機能が複合した都市空間を形成**

1 都市再生特別地区の変更

2 地区計画の決定

都市再生特別地区とは

都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができる。

（都市再生特別措置法第36条第1項）

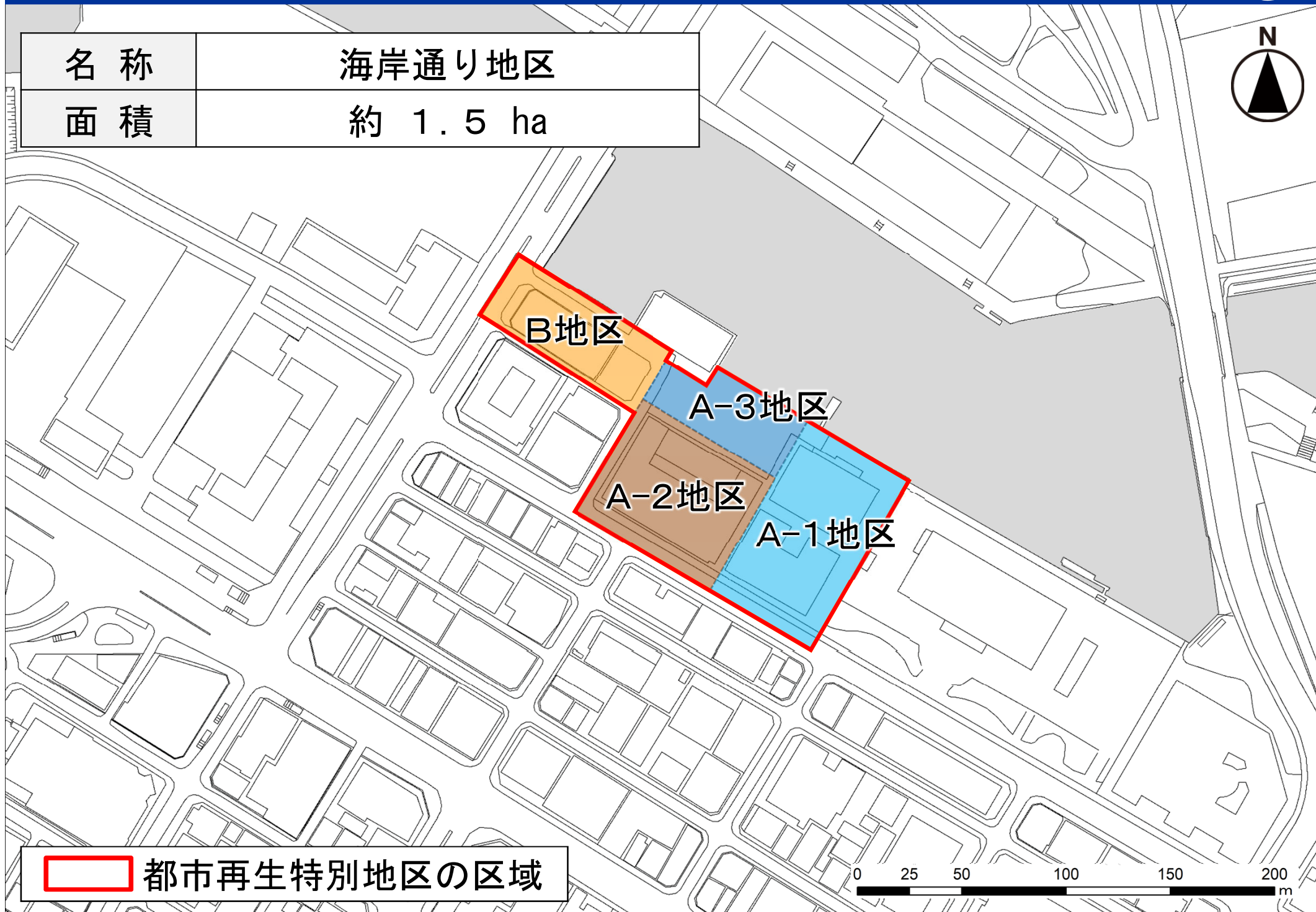
都市再生特別地区で定める制限内容


- 建築物の容積率の最高限度、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

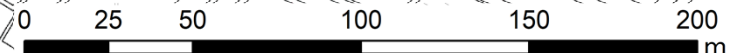
（都市再生特別措置法第36条第2項）

■都市再生特別地区の変更（地区の追加）

名称	海岸通り地区
面積	約 1.5 ha



 都市再生特別地区の区域



■ 建築物の容積率の最高限度・最低限度

	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
建築物の容積率の最高限度	1250%	250%	70%	500%
建築物の容積率の最低限度※	400%	100%	10%	400%

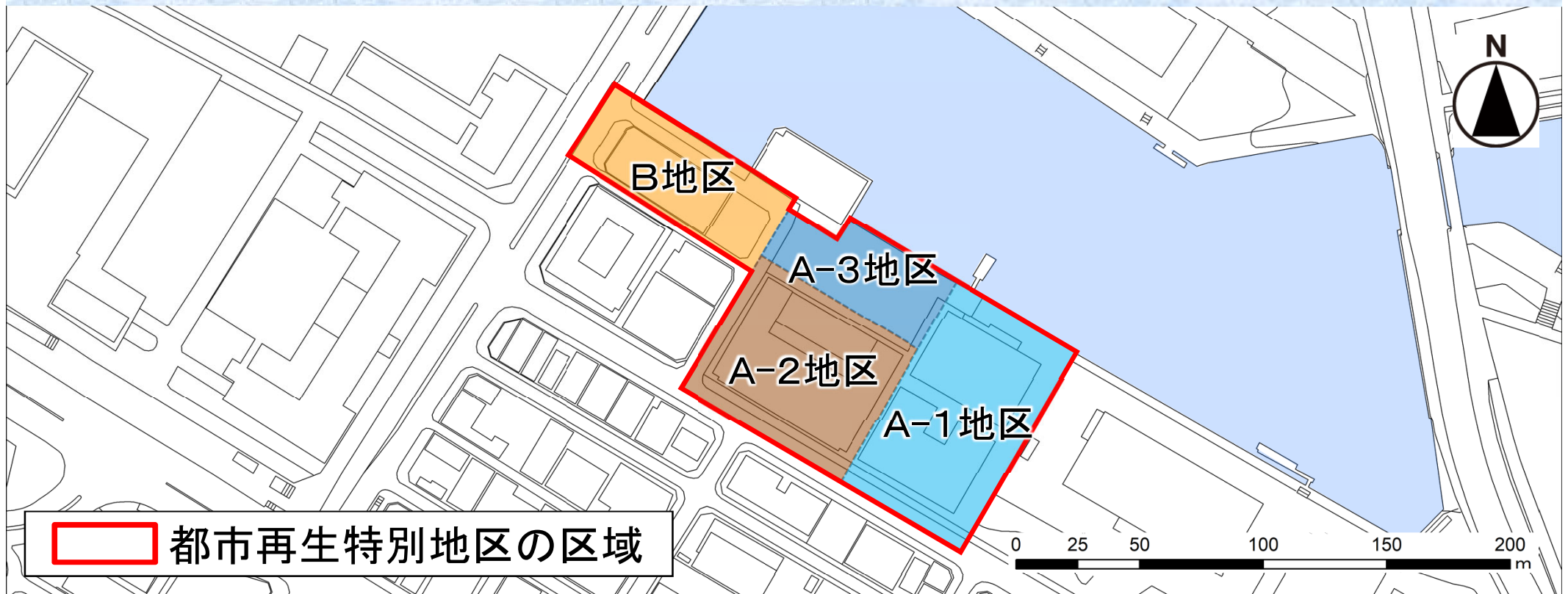
※除外規定あり



■ 建築物の建蔽率の最高限度・建築面積の最低限度

	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
建築物の建蔽率の最高限度※1	55%	80%	60%	60%
建築物の建築面積の最低限度※2	1,000m ²	100m ²	100m ²	500m ²

※1 緩和規定あり、※2 除外規定あり






都市再生特別地区の区域

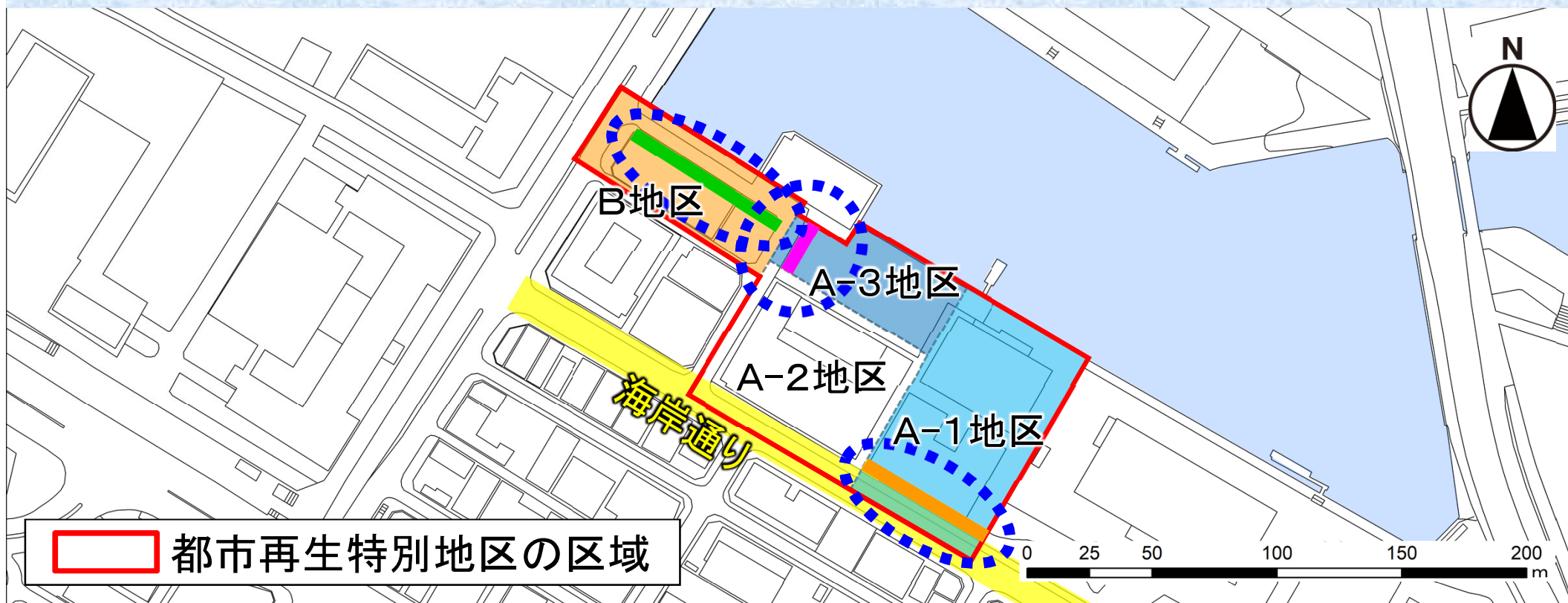
■ 建築物の高さの最高限度

	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
建築物の高さの最高限度	100m	31m	16m	45m



都市再生特別地区の区域

	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



1 都市再生特別地区の変更

2 地区計画の決定

◆ 地区計画の目標

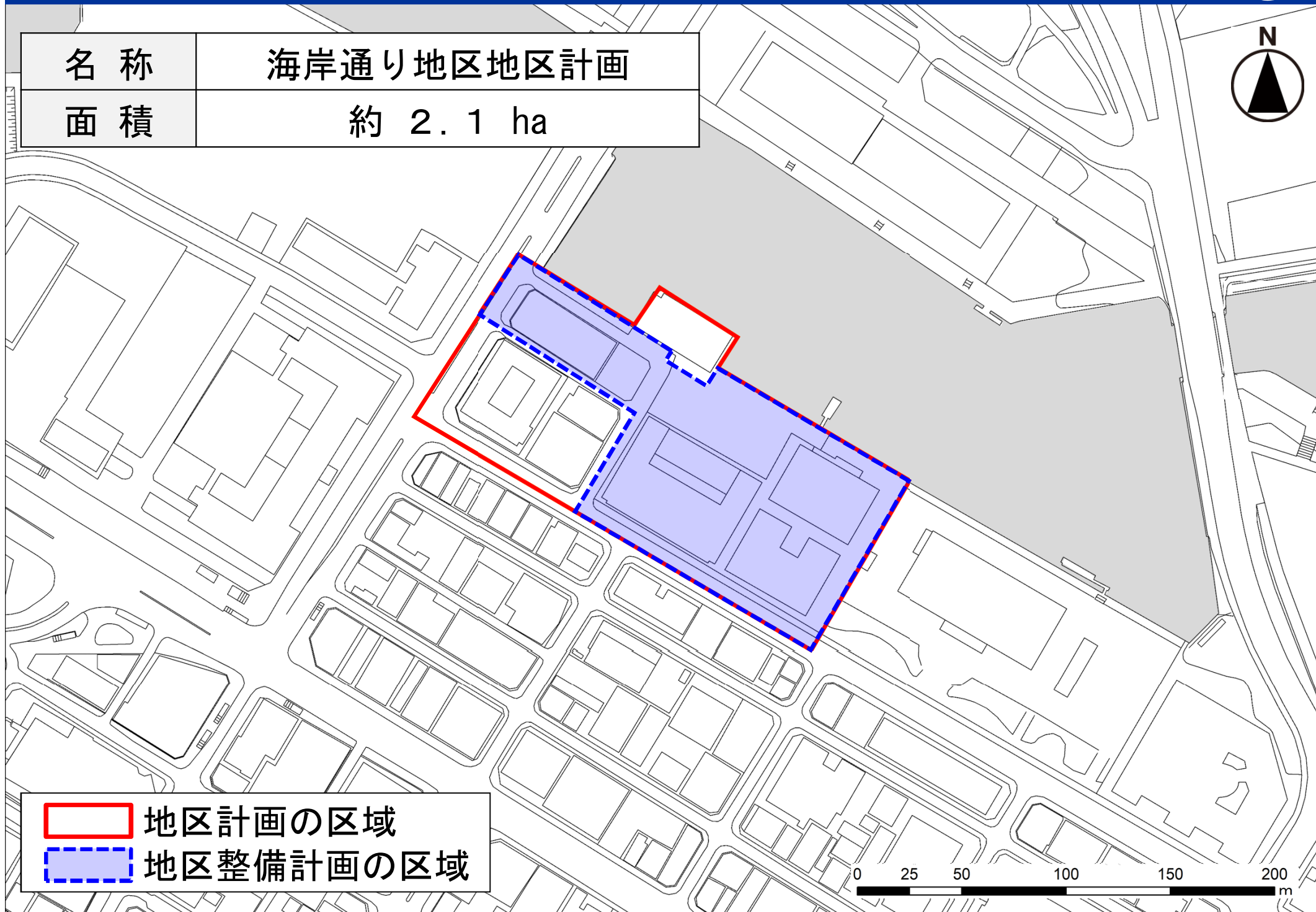
◆ 区域の整備・開発及び保全の方針



- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針

◆ 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
 - ・ 建築物の用途の制限
 - ・ 建築物等の形態意匠の制限

名 称	海岸通り地区地区計画
面 積	約 2.1 ha



-  地区計画の区域
-  地区整備計画の区域

0 25 50 100 150 200 m

本地区が**関内地区とみなとみらい21地区の結節点**として活性化の拠点となることを目指し、業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出し、**横浜都心・臨海地域全体の都市再生を推進**する。

また、開港の歴史・文化の魅力を伝える歴史的建造物の積極的な保全・活用と、横浜市の中でも貴重なウォーターフロントに面した立地を活かした整備によるにぎわいの形成や歩行者ネットワークの拡充を図ることにより、伝統と風格ある街並み景観を形成するとともに、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図ることを目標とする。

関内地区とみなとみらい21地区を結ぶ結節点としての活性化を目指し、地区の特性を踏まえ更に地区の魅力を高める、**複合的な土地の高度利用を誘導**する。

開港の歴史・文化の魅力を伝える**歴史的建造物の積極的かつ継続的な保全・活用**を図り、**伝統と風格ある街並み景観の形成**を図る。

海岸通りから水際に人を引き込み、地区施設で定める市民の憩える広場を中心に施設整備を誘導し、**水辺と一体となったにぎわいを形成**する。また、海側からの景観への配慮等、貴重な**ウォーターフロントに面した立地を活かした整備**を行う。

さらに、災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地震や津波等に対する**防災対応力の向上**等を図るとともに、脱炭素・循環型で自然と共生した都市の形成に向け、省エネルギー化に配慮した計画的なまちづくり、先進的な環境技術等の導入などにより、地区全体で**環境性能の向上**を図る。

地区を区分し各地区特性に応じて、土地利用の方針を定める



【A地区】

業務、商業施設等の整備により土地の複合的な高度利用を誘導することで、関内地区の活力をけん引するビジネスや新たなにぎわいを創出する。



【A地区】

海岸通り沿いや**広場**を中心に、低層部ににぎわいを生み出す施設等を整備するとともに、**歴史的建造物**である**横浜郵船ビル**を保全・活用する。

海岸通りから水際へ人を引き込む歩行者空間等を創出する。



【B地区】

業務機能を中心とした土地の高度利用、建物の更新を図ることで、関内地区の魅力ある業務環境を形成する。
また、低層部ににぎわいを生み出す施設等を整備する。



【C地区】

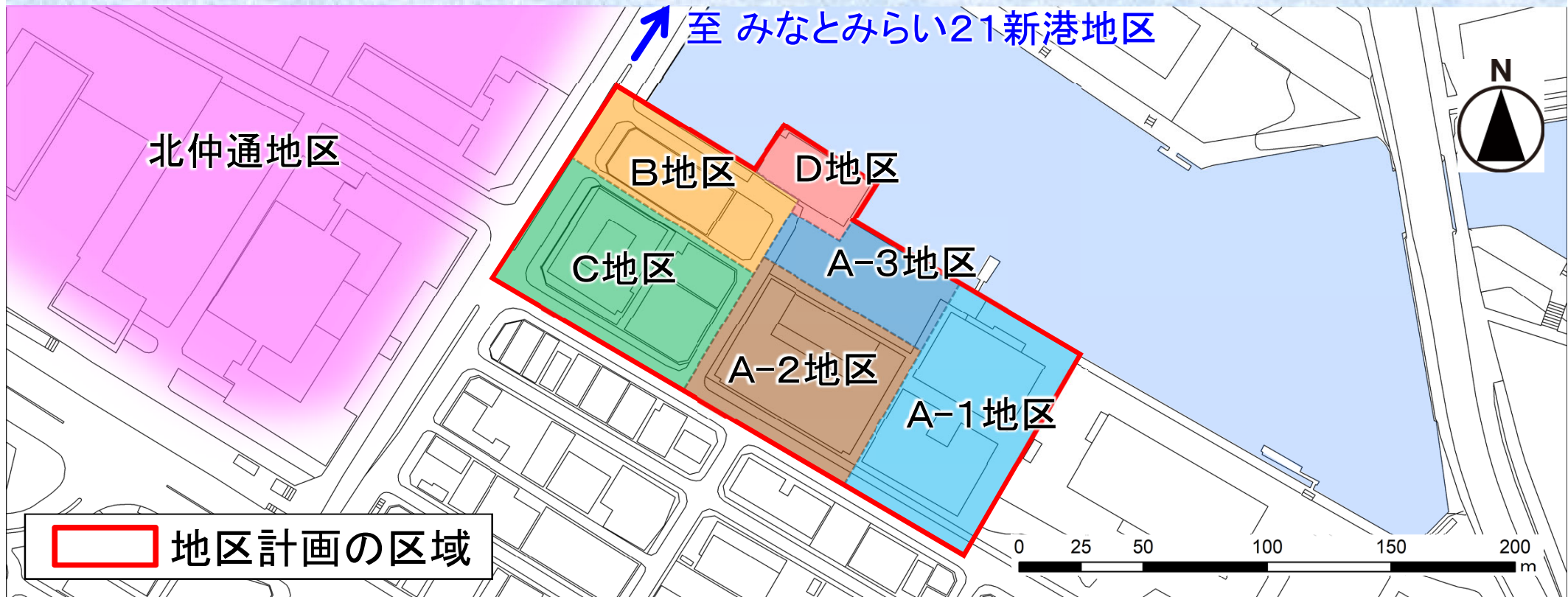
既存の業務、商業機能等を維持する。

【D地区】

既存の行政機能等を維持する。

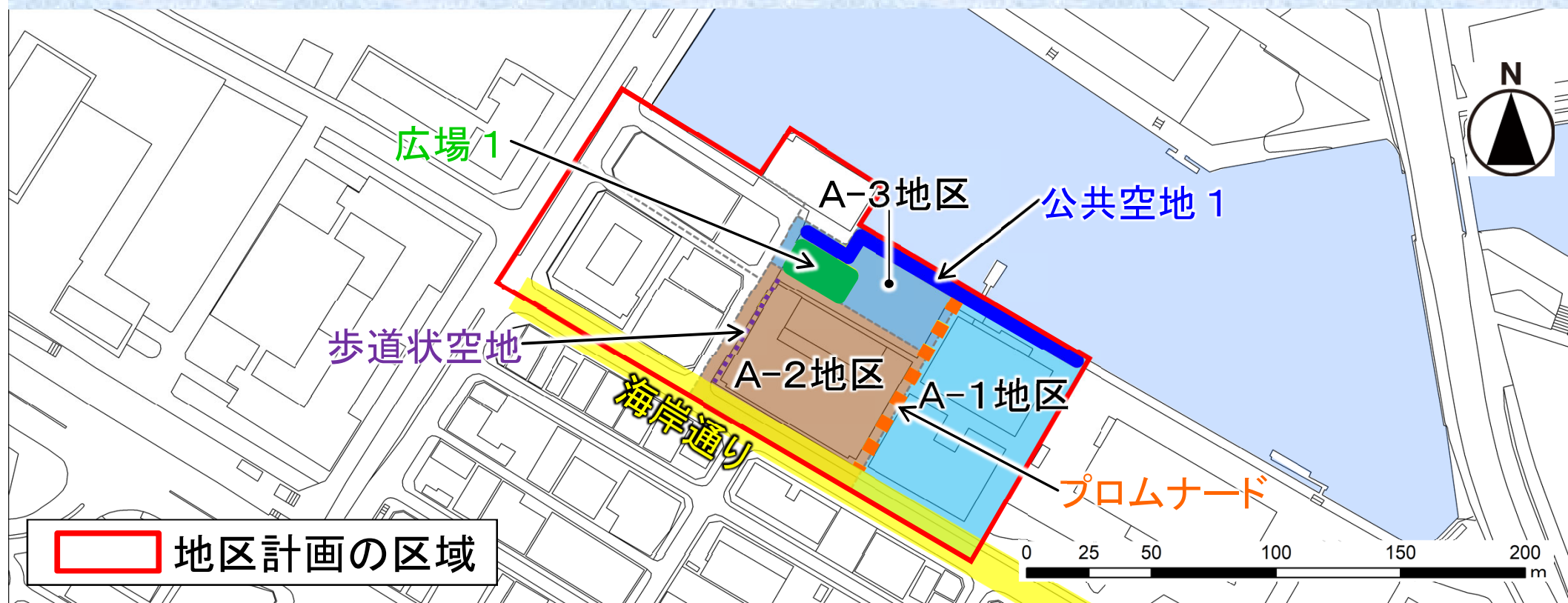


ウォーターフロントを活かした市民に開かれた魅力的な水辺空間と海岸通りから水際へ人を引き込む地区内の回遊性を高める歩行者空間等を形成し、北仲通地区やみなとみらい21新港地区等との歩行者ネットワークを構築する。



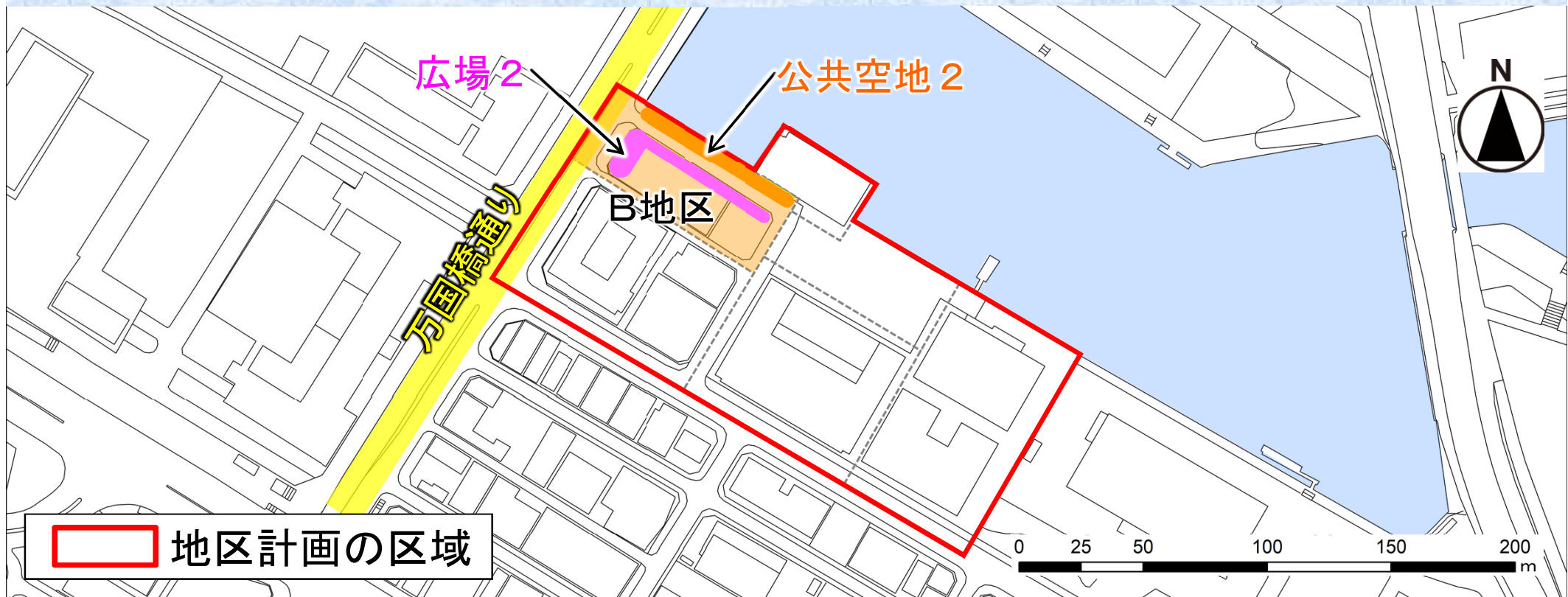
【A地区】

水際線側に**広場1**及び**公共空地1**を整備する。
また、**公共空地1**と**海岸通り**を結ぶ**プロムナード**及び**歩道状空地**を整備する。

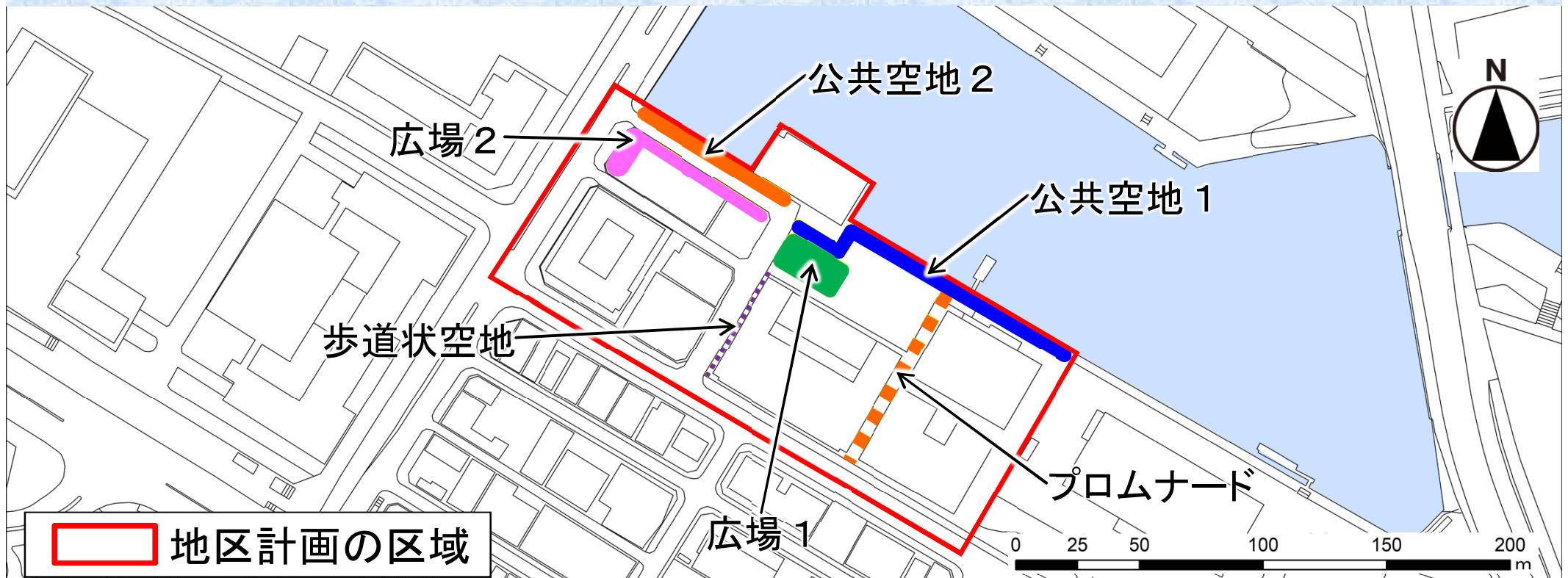


【B地区】

万国橋通り(市道万国橋通第7006号線)及び公共空地2に面して広場2を整備する。



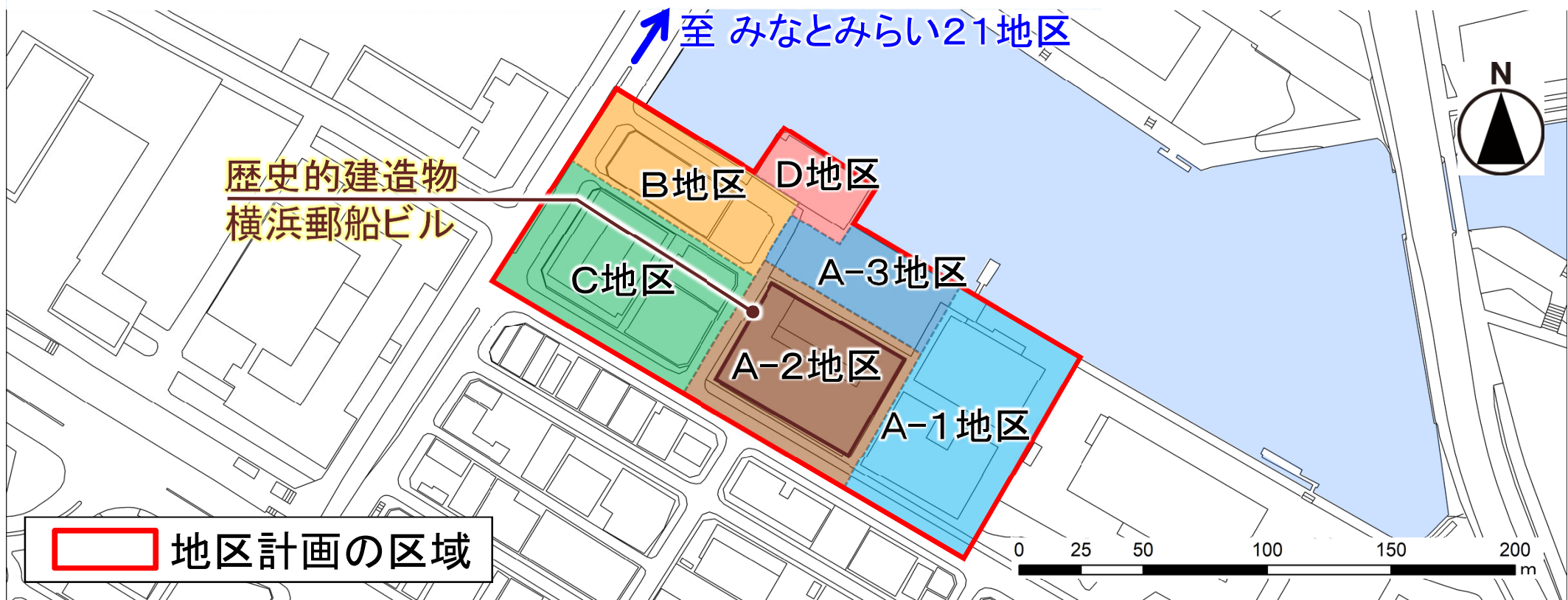
	公共空地 1	幅員6.0m以上 延長約120m
	公共空地 2	幅員6.0m以上 延長約70m
	プロムナード	幅員6.0m 延長約70m
	歩道状空地	幅員2.0m 延長約50m
	広場 1	約500m ²
	広場 2	約200m ² (一部非青空)



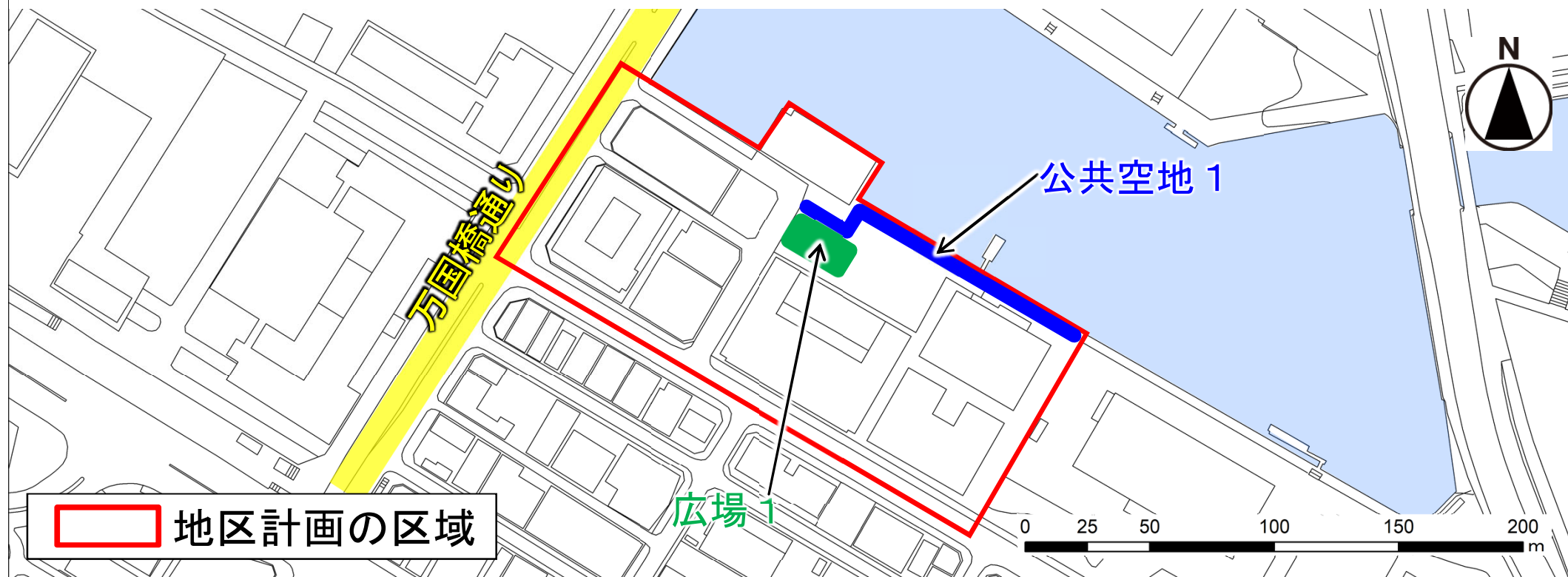
 地区計画の区域

【地区全体】

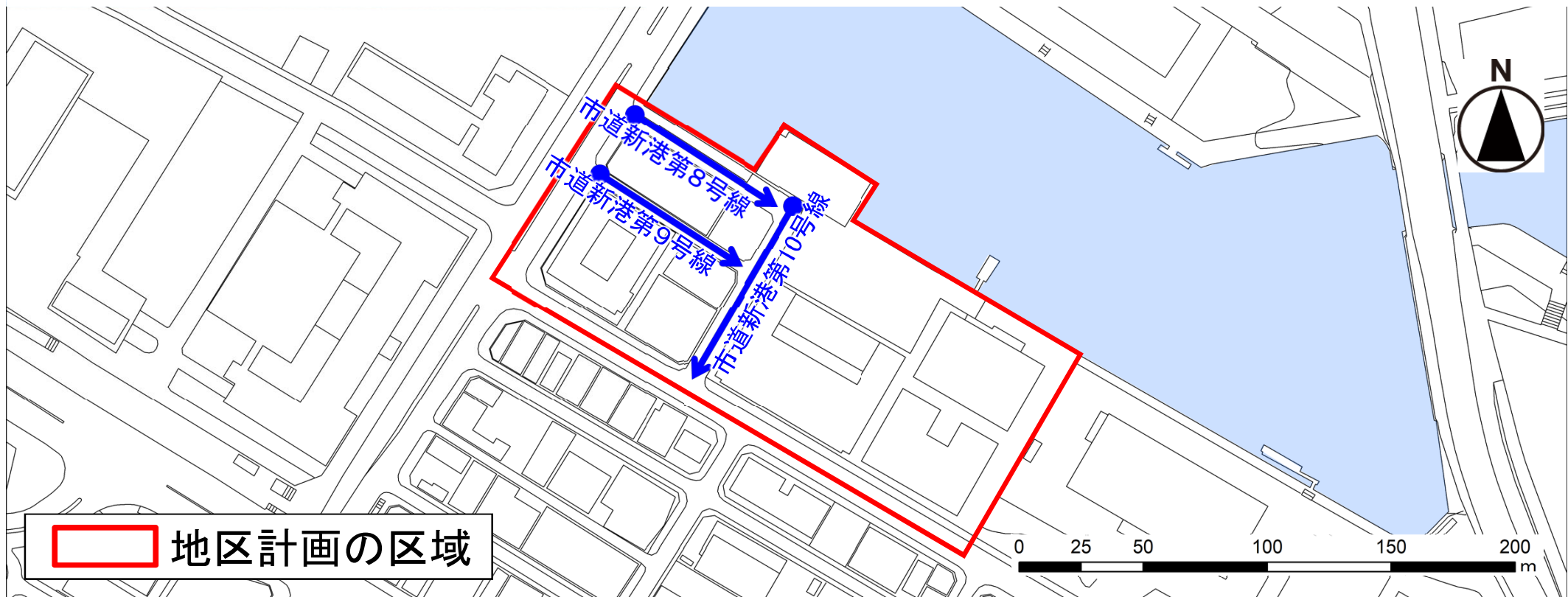
- 1 ウォーターフロントに面した立地や開港の歴史・文化の魅力を伝える**歴史的建造物**が所在する立地の特性を踏まえて、伝統と風格ある街並み景観を形成するため、地区の特性に応じて、建築物の用途の制限、建築物等の形態意匠の制限について定める。
- 2 関内地区の街並みと調和しつつ、関内地区と**みなとみらい21地区**を結ぶ結節点にふさわしい活気とにぎわいのある景観を形成する。



- 3 水際線沿いでは、**広場**や**公共空地1**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形成を図る。
- 4 **万国橋通り**沿いでは、地区の歴史・文化性に配慮した街並み景観の形成を図る。
- 5 省エネルギー性能の高い設計とし、エネルギー効率の高い建築設備の導入を図るなど**環境に配慮した建築物**とする。
- 6 耐震性が高く、防災性に優れた建築物とする。



- 7 駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、にぎわいや街並みの連続性を阻害しないよう、可能な限り市道新港第8号線、市道新港第9号線及び市道新港第10号線の道路沿いを避ける。



地区計画の区域

【A-1地区】

歴史的建造物、海岸通りの街並み及び港からの眺望等に配慮した上で、業務機能等を集約した高層棟を整備する。

【A-2地区】

歴史的建造物である横浜郵船ビルを保全・活用する。

【A-3地区】

歴史的建造物と調和し、広場と連続したにぎわいの形成を図る建築物とする。



【B地区】

万国橋通りの街並みと調和し、広場と連続したにぎわいの形成を図った上で、業務機能等を集約した建築物を整備する。



【A-1地区、A-2地区、A-3地区、B地区】

《建築できない用途》

※除外規定あり

- ① 住宅
- ② 兼用住宅
- ③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ④ 老人ホーム、福祉ホーム等
- ⑤ 老人福祉センター、児童厚生施設等
- ⑥ 工場※
- ⑦ 自動車教習所
- ⑧ 畜舎
- ⑨ マージャン屋、ぱちんこ屋等
- ⑩ カラオケボックス等
- ⑪ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※
- ⑫ キャバレー、料理店等
- ⑬ 個室付浴場業に係る公衆浴場等



地区計画の区域

【A-1地区】

- ・ 海側からの圧迫感の低減を図る配置
- ・ 壁面の分節による圧迫感や長大さの軽減

【A-2地区】

- ・ 歴史的建造物の保全・活用

【A-3地区】

- ・ 歴史的建造物の見通し景観に配慮した配置及び頂部の形態意匠



【B地区】

- ・ **万国橋通り**と**馬車道通り**沿いに調和した街並みを形成するため、基調となる色を揃える等とした形態意匠
- ・ 海側に開いた計画とするため、水際の街並みへの配慮
- ・ 駐車場出入口を**公共空地2**に面して設けないこと



(その他)

- 低層部ににぎわい創出
- 歴史的建造物との調和への配慮
- 建築設備等の外観の制限
- 屋外広告物の周囲との景観的調和への配慮



公聴会の開催	令和4(2022)年3月7日
公述の申出	1名
公述人	1名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

縦覧期間	自 令和4(2022)年4月15日 至 令和4(2022)年5月2日
意見書の提出	なし