

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
都市再 生特別 地区（ 横浜駅 西口駅 前地区 ）	約 0.9ha	—	124/10	40/10	8 /10	500 m ²	建築 物の高 さは、 計画図 に示す 区域ア の区域 内にお いては 135m、 区域イ の区域 内にお いては 60mを 超えて はなら ない。	計画図表 示のとお り ただし 、次のい ずれかに 該当する ものにつ いては適 用しない 。 1 公共 用歩廊 2 前号 に昇降 するた めのエ スカレ ーター 、エレ ベータ ー、階 段又は スロー プ	

都市再 生特別 地区 （横浜 駅きた 西口鶴 屋地 区）	約 0.8ha	—	68/10	40/10	7.5/10	500 m ²	建築 物の高 さは、 計画図 に示す 区域ア の区域 内にお いては 180m、 区域イ の区域 内にお いては 45m、 区域ウ の区域 内にお いては 31mを 超えて はなら ない。	計画図表 示のとお り
---	---------	---	-------	-------	--------	--------------------	--	-------------------

都市再生特別地区 (海岸通り地区)	約1.5ha	A地区 約0.5ha	—	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0.5ha		25/10	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0.2ha		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	—	50/10	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。	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。	500㎡ 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。	45m		

都市再生特別地区 (みなとみらい21中央地区52街区地区)	約1.6ha	—	88/10	10/10 ただし、暫定的な土地利用を図るもの、公園、広場その他これらに類する土地に建築するもの及び公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なものは、この限りでない。	8/10 ただし、建築基準法第53条第6項第1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。	2000㎡ 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号までに規定する公益上必要な建築物については適用しない。	建築物の高さは、計画図に示す区域Aの区域内においては180m、区域Bの区域内においては16m、区域Cの区域内においては10m、区域Dの区域内においては5mを超えてはならない。	計画図表示のとおり ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ
合計	約4.8ha							

「区域、地区の区分、建築物の高さ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」

理由

都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、本地区の国際競争力の強化を図るため、本案のとおり都市再生特別地区を変更する。

新旧対照表

新

旧

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
都市再生特別地区（横浜駅西口駅前地区）	約 0.9ha	—	124/10	40/10 ただし、巡查派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4第1項第1号から第5号まで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6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	500㎡ ただし、巡查派出所、公衆電話所及び令第130条の4第1項第1号から第5号までに規定する公益上必要な建築物については適用しない。	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては135m、区域イの区域内においては60mを超えてはならない。	計画図表示のとおり ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ	
都市再生特別地区（横浜駅きた西口鶴屋地区）	約 0.8ha	—	68/10	40/10 ただし、国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数値とする。	7.5/10	500㎡	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては180m、区域イの区域内においては45m、区域ウの区域内においては31mを超えてはならない。	計画図表示のとおり	

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
都市再生特別地区（横浜駅西口駅前地区）	約 0.9ha	—	124/10	40/10 ただし、巡查派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4第1項第1号から第5号まで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5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	500㎡ ただし、巡查派出所、公衆電話所及び令第130条の4第1項第1号から第5号までに規定する公益上必要な建築物については適用しない。	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては135m、区域イの区域内においては60mを超えてはならない。	計画図表示のとおり ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ	
都市再生特別地区（横浜駅きた西口鶴屋地区）	約 0.8ha	—	68/10	40/10 ただし、国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数値とする。	7.5/10	500㎡	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては180m、区域イの区域内においては45m、区域ウの区域内においては31mを超えてはならない。	計画図表示のとおり	

新旧対照表

新

種類	面積		建築物 その他 の工誘 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	建築物の建築 高さの最 高限度	壁面の位 置の制限	備考
都市再 生特別 地区 (海岸 通り地 区)	約 1.5ha	A 地区	—	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 0.5ha			25/10	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 0.2ha			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	—	50/10	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。	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。	500㎡ 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。	45m		

旧

種類	面積		建築物 その他 の工誘 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	建築物の建築 高さの最 高限度	壁面の位 置の制限	備考
都市再 生特別 地区 (海岸 通り地 区)	約 1.5ha	A 地区	—	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 0.5ha			25/10	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 0.2ha			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	—	50/10	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。	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。	500㎡ 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。	45m		
合計	約 3.2ha									

「区域、地区の区分、建築物の高さ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」

新旧対照表

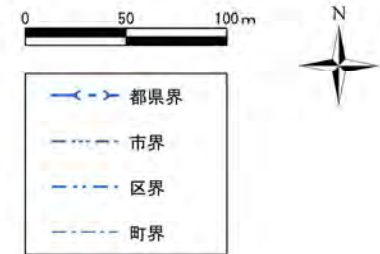
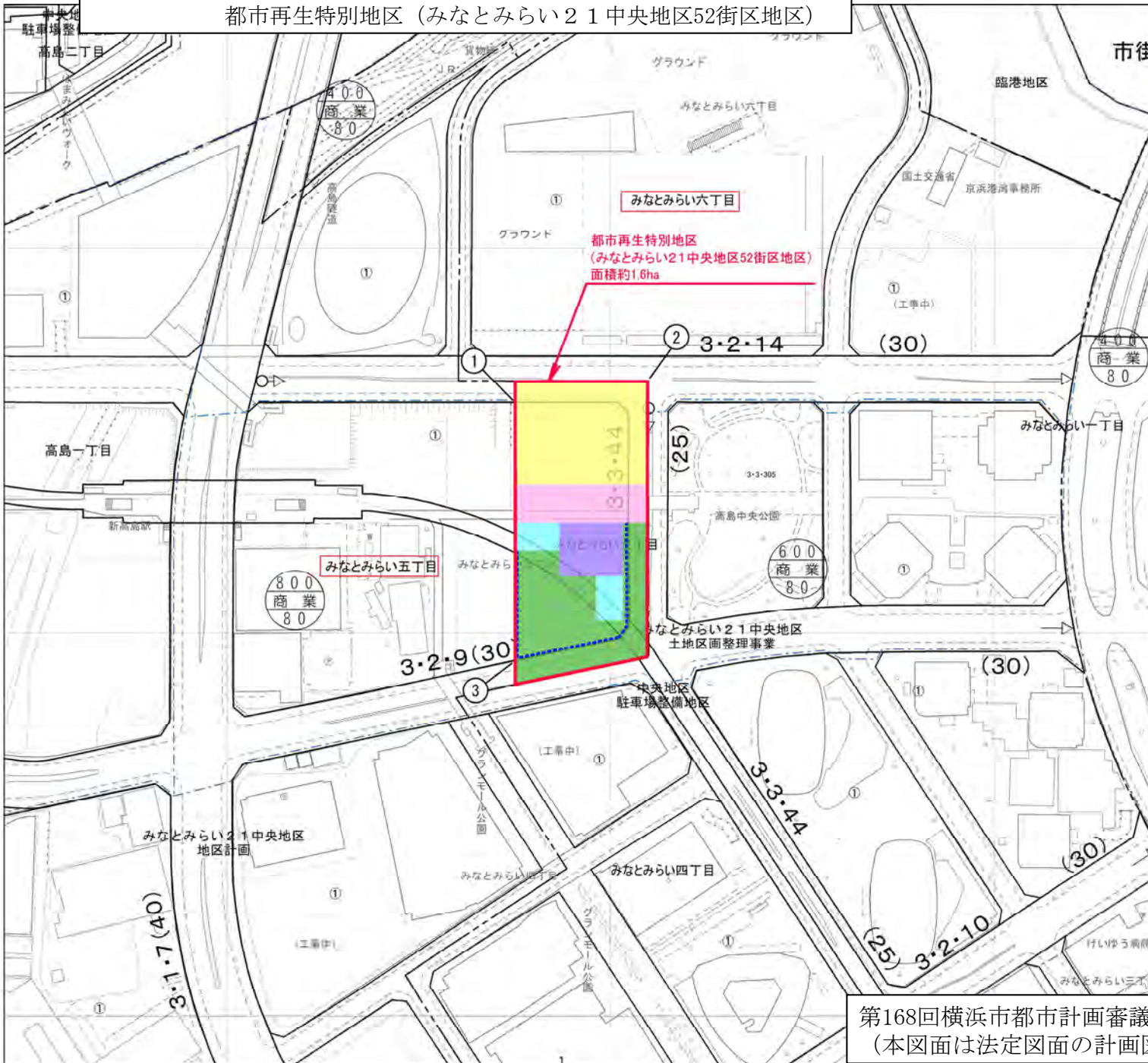
新

旧

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
都市再 生特別 地区 (みな とみら い21 中央地 区52街 区地区)	約1.6ha	二	88/10	10/10 ただし、暫定 的な土地利用を 図るもの、公園 、広場その他こ れらに類する土 地に建築するも の及び公衆便所 、 <u>巡査派出所そ の他これらに類 する公益上必要 なもの、この 限りでない。</u>	8/10 ただし、建築 基準法第53条第 6項第1号に該 当する建築物に あつては2/10を 加えた数値とす る。	2000㎡ 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号ま でに規定する 公益上必要な 建築物につい ては適用しな い。	建築 物の高 さは、 計画図 に示す 区域ア の区域 内にお いては 180m、 区域イ の区域 内にお いては 40m、 区域ウ の区域 内にお いては 16m、 区域エ の区域 内にお いては 10m、 区域オ の区域 内にお いては 5mを 超えて はなら ない。	計画図表 示のとおり ただし 、次のい ずれかに 該当する ものにつ いては適 用しない 。 1 公共 用歩廊 2 前号 に昇降 するた めのエ スカレ ーター 、エレ ベータ ー、階 段又は スロー プ	
合計	約4.8ha								

「区域、地区の区分、建築物の高さ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」

議第1389号 横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更
 都市再生特別地区 (みなとみらい21中央地区52街区地区)



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

凡例	
	都市再生特別地区を変更(追加)する区域
壁面の位置の制限	
	道路境界線及び敷地境界線より2.0m以上後退
建築物の高さの最高限度	
	区域ア 180m
	区域イ 40m
	区域ウ 16m
	区域エ 10m
	区域オ 5m

第168回横浜市都市計画審議会資料
 (本図面は法定図面の計画図を基に作成しております。)

都市再生特別地区（みなとみらい2 1 中央地区 52 街区地区）都市計画提案の概要

DK みなとみらい5 2 街区特定目的会社
株式会社光優

1 計画概要

計画概要

計画地の位置	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目及びみなとみらい六丁目地内	
地域地区等	高度地区（最高限）：第7種高度地区、高度地区（最低限）：最低限1種高度地区 防火・準防火地域：防火地域、駐車場整備地区：中央地区駐車場整備地区 地区計画：みなとみらい21中央地区地区計画、街づくり協議地区等：みなとみらい21地区街づくり協議地区 景観計画等：景観推進地区、都市景観協議地区	
指定容積率	800%	
指定建ぺい率	80%（防火地域内耐火建築物100%）	
都市再生特別地区の区域面積	約1.6ha	
計画容積率	880%	
建築物の高さの最高限度	180m、40m、16m、10m、5m	
敷地面積	約11,820㎡	
容積対象床面積	約103,400㎡	
延床面積	約113,400㎡	
主要用途	事務所、店舗、美術館、地域冷暖房施設	
階数／高さ	地上29階・地下2階／約179.8m	
駐車台数	自動車（うち荷捌き）	193台（10台）
	自動二輪	24台
	自転車	50台

イメージパース



位置図



配置図



2 本計画が果たす役割

■ 上位計画からの要請（キーワード抜粋）

都市再生緊急整備地域

企業集積を活かしたビジネス・産業を創出
 観光エンターテインメント施設の集積・活用
 地区内の歩行者ネットワークの整備や緑化の推進
 災害時に安心して行動できるような支援機能
 地区としてのエネルギー供給体制を強化

横浜市都市計画マスタープラン（全体構想、西区まちづくり方針）

高次の業務、商業、文化、観光、交流など更なる機能集積を図る
 都市機能の強化とともに、水や緑環境を創出する
 様々な機能の有機的な結合に向けた土地利用
 国際交流拠点にふさわしい都市機能の充実
 世界に誇れる都市空間の創造
 安全性・環境性に優れたスマートなまちの創造
 多様なアクティビティが共存できるエリアマネジメント

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

世界中の人々を惹き付ける——**拠点**
 まちを楽しむ——**回遊性**
 スマートな環境の創出——**環境**
 災害に強い都心臨海部の実現——**防災**
 都市活動の担い手が活躍する——**コミュニティ**

▶ 5つの施策

業務機能

文化・交流機能

多機能集積

都市基盤

歩行者ネットワーク

環境・緑化

防災

コミュニティづくり



■ 計画地をとりまく現状・課題分析

52 街区の地区特性

- キング軸及びビジネスゾーンAにおける整備の最後の開発街区
- 各方面のデッキレベル歩行者ネットワークの結節点と回遊性を高める地区
- 高島中央公園を補完する大規模緑地を街角に配置できる潜在性
- 大規模プラントが整備可能な最後の街区

業務

MM 21地区は上位計画の要請から質の高い業務地区を目指す必要性があり、オフィスビルは十分な基準階床面積及び天井高を確保し、柔軟な区画割に対応できること等が必要

業務

アフターコロナによる価値観の変化により、多彩な人々が交流できる新たな働くスペースが求められている

文化

観光

観光客が多いエリアで国際的人気も高く、横浜みなとみらい地区において、国際的な文化・エンターテインメント施設が求められている

歩行者

緑化

環境

計画地のある西区は市内で最も緑被率が低く、みなとみらい21地区では歩行者空間の創造や、キング軸では象徴性が感じられる緑化が求められている（西区まちづくり方針より）

環境

横浜市はエネルギーの合理的かつ効率的な利用を推進しており、地区の成長に合わせて、地域熱供給能力の増強が必要になる

まちを楽しむ回遊性の強化と国際的魅惑あふれるビジネス・文化・交流複合拠点を整備した「SMART OASIS」の実現

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

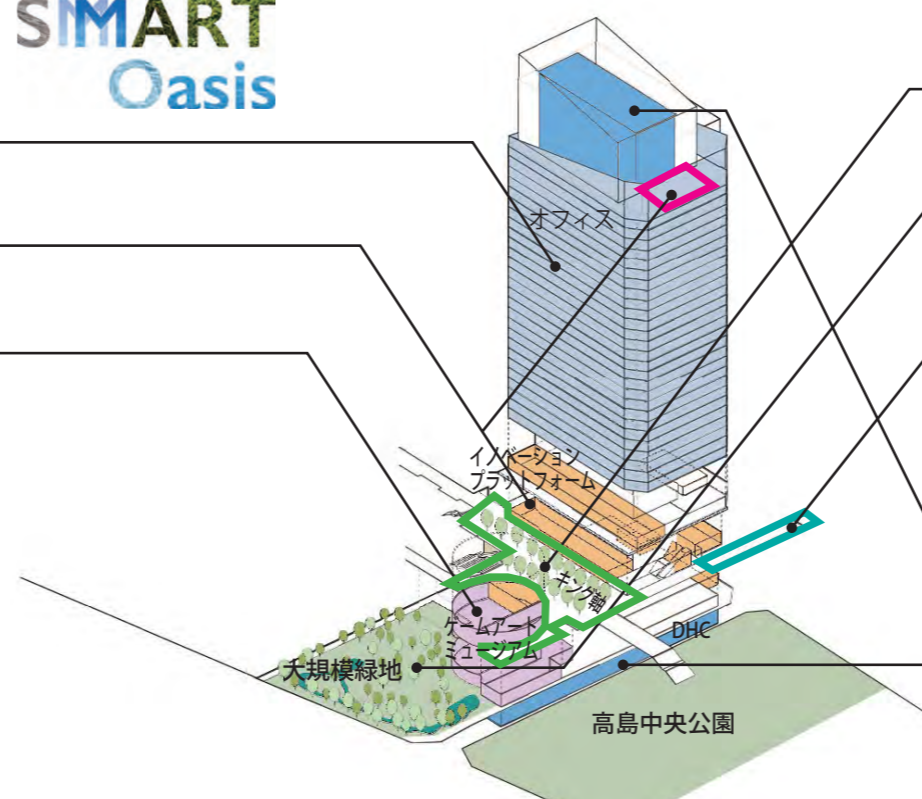
1. 高規格オフィス機能
2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ
3. 世界初ゲームアートミュージアム

効果：本社機能誘致、賑わい交流促進、グローバル集客増進

4 エリアマネジメントでの取り組み

効果：まちの活性化・魅力の向上

SMART
Oasis



2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

1. キングデッキ多機能化整備
2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備
3. とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備

効果：地区内回遊性向上、緑の質と量の向上、景観形成

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

1. 地域熱供給プラント（DHC）の整備
2. BCP機能の強化
3. 脱炭素化への取組

効果：地区のエネルギー供給強化、防災対応力強化、地域の環境保全

3 都市再生への貢献

本計画では、私たちは施設全体を「SMART OASIS」とし、緑あふれる潤いと賑わい、文化芸術の発信を通じてMM21 地区の発展に寄与します。魅力あふれるビジネス・文化拠点を整備した「SMART OASIS」を実現します

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

1. 高規格オフィス機能

1フロア 800坪超、専用内階段設置や柔軟な区画割可能な競争力のあるオフィス（総貸室面積 20,000坪超）を整備

2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ

低層階に賑わい施設としてのワークスペース=イノベーションプラットフォームを整備し、屋上に屋上ラウンジを配置

3. 世界初ゲームアートミュージアム

3階建低層美術館とガーデンをアート空間として一体整備

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

1. 地域熱供給プラントの整備

MM 2 1 中央地区の開発完了に向けて安定的な熱供給を可能とする 20,000RT のプラントの設置

2. BCP 機能の強化

帰宅困難者の一時滞在スペースの開放、防災倉庫や非常用発電機など 72 時間滞在可能な生活インフラの整備

3. 脱炭素化への取組

CASBEE S ランク、LEED Gold 以上の取得を目指す

2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

1. キングデッキ多機能化整備

キングデッキをアート空間、情報発信、防災広場として多機能整備、さらに歩行者ネットワーク完成

2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備

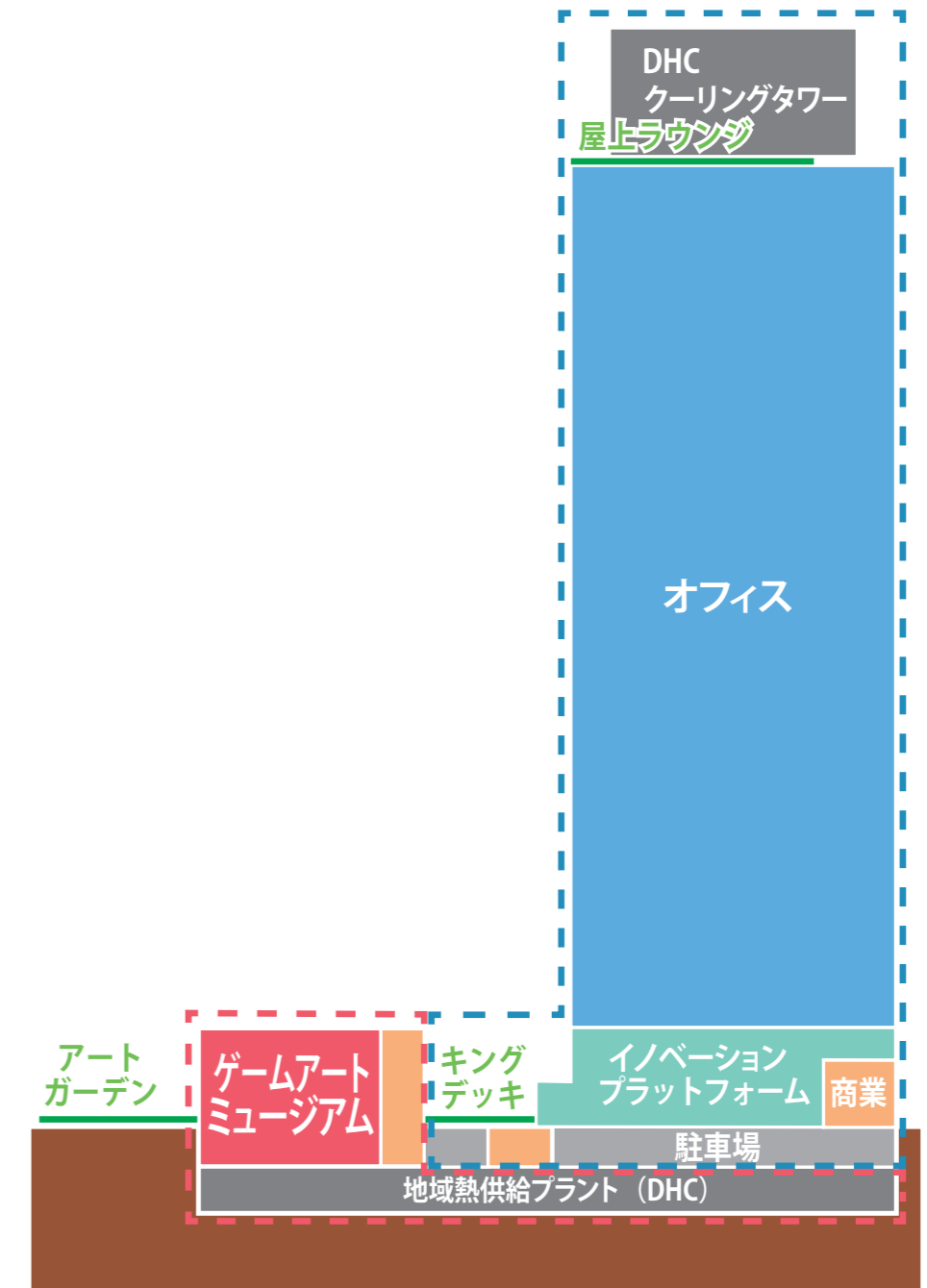
敷地南側のアートガーデン、およびキングデッキを大規模緑化空間として整備

3. とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備

60・61 街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備

4 エリアマネジメントでの取り組み

横浜みなとみらい 21 と連携を図り、活性化・魅力の向上に貢献

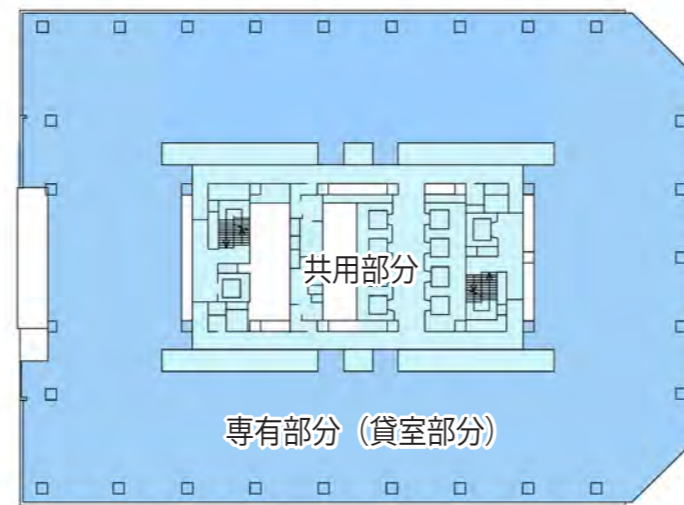


4-1. 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

1. 高規格オフィス

1. 市場性の高い基準階専有面積 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のボリューム

- 本社機能として対応可能なボリュームである 1フロア 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のオフィスを整備します。
- 整形で使いやすく多様な業務機能に対応できる基準階平面を確保します。
- 最小区画面積を 50 坪以下とし、複層階にまたがるフロア貸しまで、柔軟に設定が可能です。多様なワークスタイルの受け皿として 1フロア最大 8 分割まで対応できます。
- センターコアとすることで 4 面開口部となる計画とし、「見る」眺望・開放性と「見られる」ランドマーク性を確保します。



基準階イメージ

2. 専用内階段・フレキシブルフロアの設置などが可能な高規格なスペック

- 社内の回遊性を高め自由な行き来によって、より偶発的なコミュニケーションが生まれることが期待される「専用内階段」を全オフィスフロアで設置可能な仕様となっています。
- 研究開発への対応や実験設備設置を考慮し、天井高 3,300mm を確保可能なフレキシブルフロアを 2フロア設置します。また、全ての階でコンセント用電源を 100VA まで増設可能とします。
- 水、食料、毛布等を備蓄した防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72 時間滞在可能な生活インフラを整備することで、災害時でも一定時間事業継続可能となります。

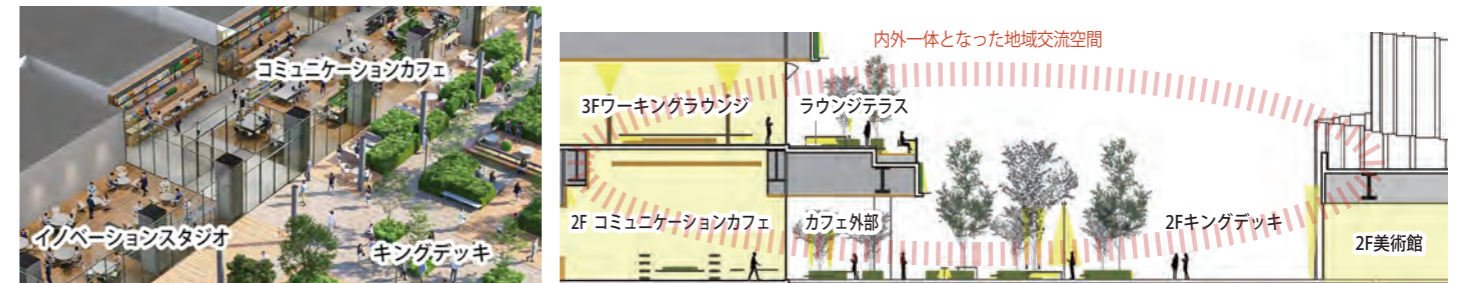


内階段イメージ
写真出典：iStock

2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ

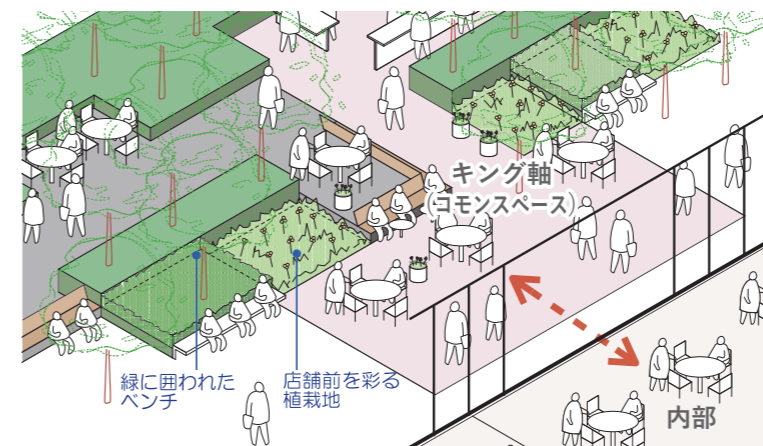
1. 人や知識や感性が出会い、次世代へのアイデア創出を誘発する場

- アフターコロナ時代の価値シフトにより、知識の創造などひらめきや柔軟性を主とした業務内容が重視される「働き方」のアップデート、オフィスは必要に応じて利用される空間になる「働く場所」のアップデートがなされ、それに対応したスペースの創出が必要となりました。
- 低層部には隣接街区の屋内外の施設や公園と連携する緑や水の流れ、風の感じられる快適な共用スペースや食事ができるカフェを設け、色々な場所が個人のワークスペースに変化する皆のプラットフォームのような存在となります。
- 産学連携、個人個人の新しい「働き方」を支援する機能、入居テナントと周辺住民の交流などが期待されます。



2. コミュニケーションカフェ、ワーキングラウンジ

- 2 階は地域の交流促進するコミュニケーションカフェ、3 階は入居するオフィスワーカー同士の交流を促進するワーキングラウンジを設置します。
- キング軸上のコモンスペースと一体に利用できるように間仕切りを開放可能とし、外部空間へも広がるワークスペースを提供します。



- 内部と一体的な利用を想定した開閉可能な大開口
- 内部仕上げや家具の設えを外構デザインと合わせることで内部へと動線を引き込む空間構成
- 自然素材の採用や暖色を基調とした色彩計画により温かみと親しみのある空間



コミュニケーションカフェイメージ



ワーキングラウンジイメージ

3. 屋上ラウンジ

- キング軸で 1 番高い建物となり、臨港パークまで綺麗に眺望できる空間で、入居するオフィスワーカーの働く空間として、家具等を配置し人々の賑わいを創出します。
- 普段は入居するオフィスワーカーのための癒しの休憩スペースですが、地元学生等を対象に社会教育活動の一環として開放します。



屋上ラウンジイメージ

4-1. 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

3. 世界初ゲームアートミュージアム

1. グローバルな評価を受けるゲームアートの世界初ミュージアム

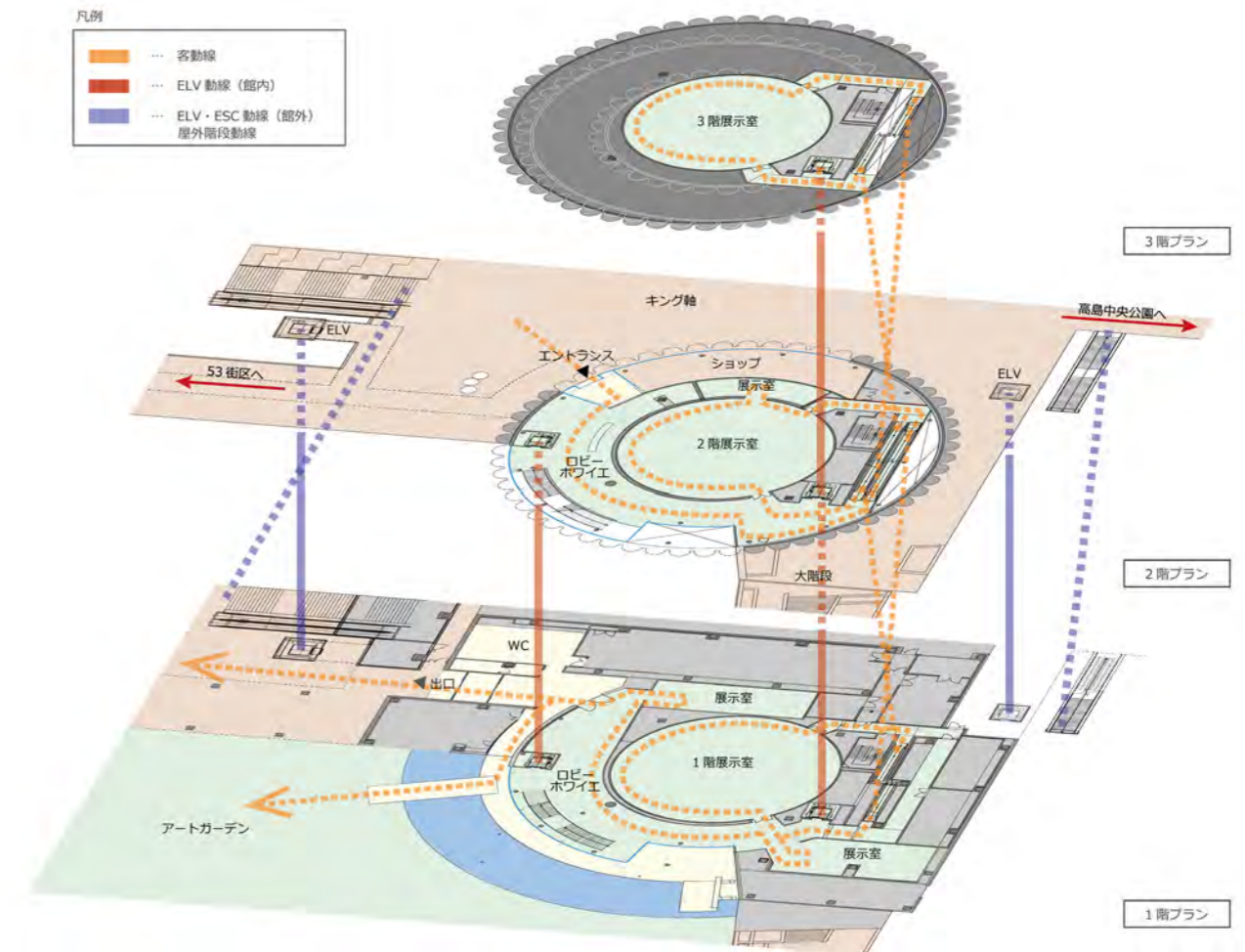
- ・高層オフィス棟からキング軸をはさんだ南側には低層（3階建）の美術館とプライベートガーデンからなるゲームアートミュージアムエリアを整備します。
- ・ゲームはメインビジュアル、映像、キャラクターデザイン、インタラクティブデザインなどの複合芸術です。文化芸術の街、横浜からゲームアートを世界に発信し、MM地区全体の魅力向上に貢献します。
- ・グローバルな評価を受けるゲームアートについて、世界に先駆けた常設の作品展示を行います。身近な複合芸術としてのゲームを先端技術を使った展示で多くの方に触れ合う機会を提供します。
- ・多様な交流を促すため、ゲームに興味を持つ次の世代にゲームアートの魅力を伝え、ゲームの織り成す複合芸術に関心をつなぐ教育機関としての機能も想定しています。



整備イメージ

2. 内部空間・平面空間

- ・来館者は1階から3階の円形展示室を自ら移動しながらゲームアートにふれることができます。また、1・2階内部からアートガーデンを眺めたあとに散歩することで水と緑の「オアシス」を体感できます。



3. ゲームアートミュージアムエリアが果たす役割

(1) MM地区全体に対して

- ・地区の魅力向上につながるグローバルな集客力の高い美術館
- ・美術館・博物館が存在するMM地区において、都市回遊促進

(2) 美術館来館者、MM地区内の居住者、働く人に対して

- ・美術館来館者に「オアシス」となるアートガーデン
- ・居住者、働く人に「オアシス」となる遊歩道・ポケットパーク

(3) 52, 53, 54街区の中での美術館として

- ・アイストップとして人の流れを誘う美術館
- ・ビジネスの自由な発想を促す美術館とアートガーデン

4-2. まちの魅力を楽しむ都市基盤の整備拡充

1. キングデッキ多機能化整備

1. アートと情報発信と防災拠点

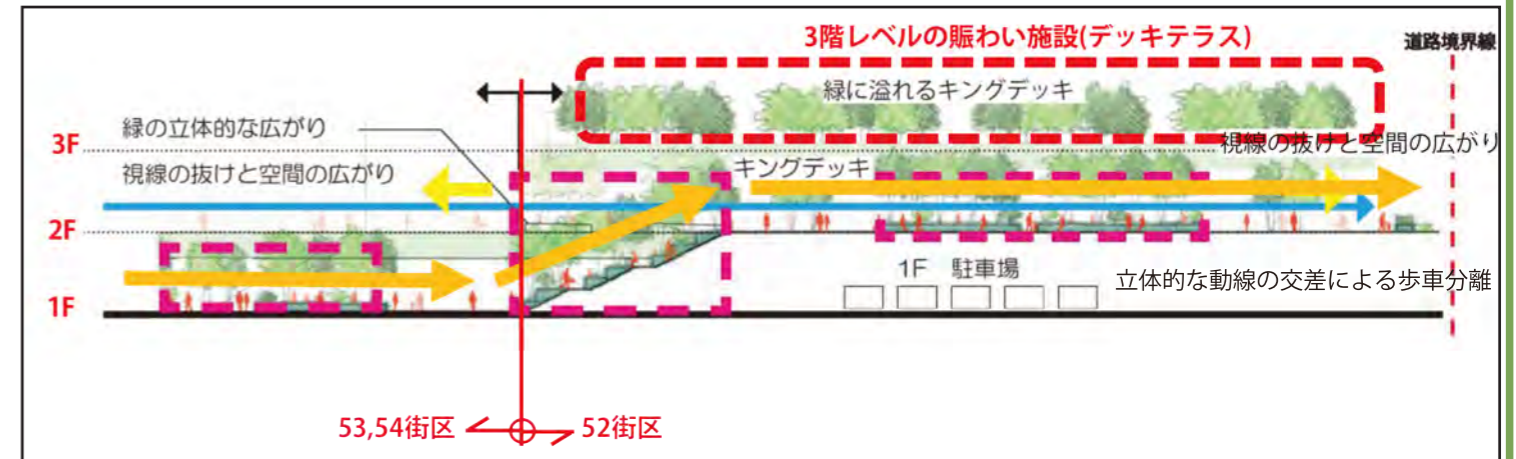
- 人の往来の多いキングデッキには、地域の情報を発信するとともに、美術館エントランス前に屋外アートを展示します。
- キングデッキに憩いの場となる滞留空間を設けることで、居心地がよく多様な人々の出会い・交流が生まれるウォーカブルな人中心の空間を充実させます。
- 津波に対応した避難デッキ広場として、防災機能を強化させます。



整備イメージ

2. 立体的な歩行者ネットワーク

- 隣接した 53, 54 を街区を緑の纏まりとして繋ぐ地上から 3 階までの立体的な空間構成とし、周辺の歩行者ネットワークへ有機的に動線や活動が広がって行く計画とします。
- キング軸は、地上から 2 階デッキレベルへと立体的に変化しながら、52 街区のキングデッキを通過して高島中央公園へと連続的に繋がって行きます。53・54 街区のデッキレベルからの歩行者動線もここで合流することで、機能性豊かで多様な賑わいを生み出すオープンスペースのネットワークを形成します。
- 美術館の建物周りを移動する階段状の動線を合わせて計画することで、周辺街区への見通しが広がり、3 街区 一体で有機的な回遊性を生む群造形を形成します。



4-2. まちの魅力を楽しむ都市基盤の整備拡充

2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備

1. キング軸を緑化空間として整備

※キング軸上のエリアでの緑化率算定には壁面緑化や隣接するデッキ部分を含みます

- キング軸を緑に包まれた様々な居場所が連なった帯とすることで、周辺街区と繋がる賑わいのネットワークを創出し、「人と環境に優しい」オアシス的空間として整備します。また2階デッキレベルにキング軸を象徴する緑の軸線——「緑の中の居場所」を設け、ヒューマンスケールの居心地の良い屋外スペースとします。
- 緑化率は街区全体で30%程度、キング軸上のエリアは50%以上(※)を目標とします。
- キング軸及びアートガーデンの緑化にあたっては、生物多様性の観点から、単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、都市部に生息する鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮するとともに、風洞実験の結果に基づき植栽を適切に配置します。

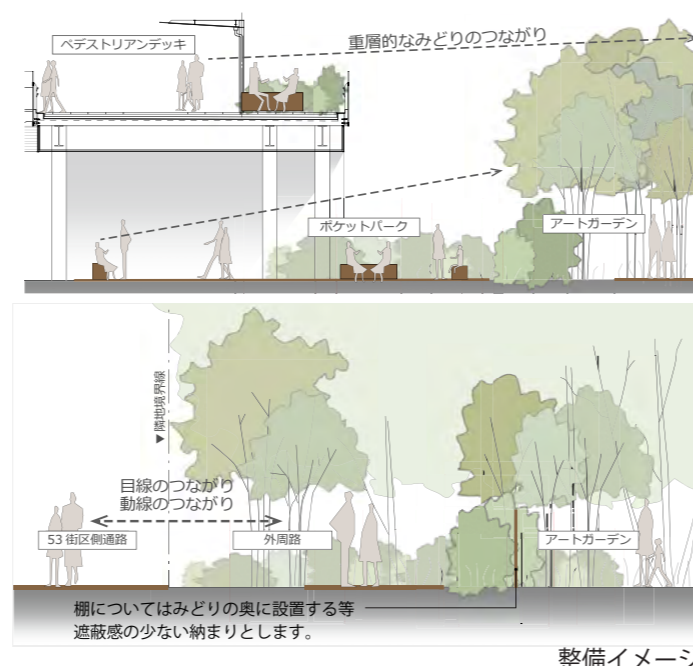
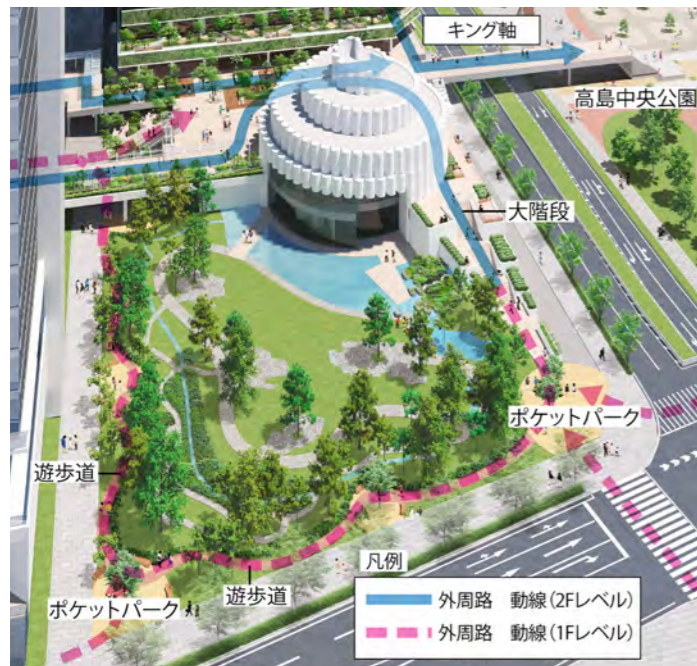


2. アートガーデン

- ゲームアートミュージアムの平面形状を円形とし南側に地上緑地帯としてアートガーデンを配置することで、近接する高島中央公園とキング軸を結ぶ広大なオープンスペースを形成します。
- 日本庭園をコンセプトにおき、池や水路を備えた水辺、落葉林、常緑林、草地を組み合わせた都市型ビオトープを創出します。
- アートガーデンは、横浜トリエンナーレ等の地域イベントでの開放、地域の小学校や中学校への学習の場としての提供、独自企画によるプロジェクションマッピング等を用いた公開イベントの開催、等を検討しています。

3. ガーデン外周遊歩道

- 周辺にはゆとりのある遊歩道とコモンスペースとなるポケットパークを計画し、街を歩く人がアートガーデンの緑を享受できる構成とします。
- 美術館とアートガーデンを中心にキング軸に各方面から人を招き入れる動線を設けることで人の動きを活性化します。



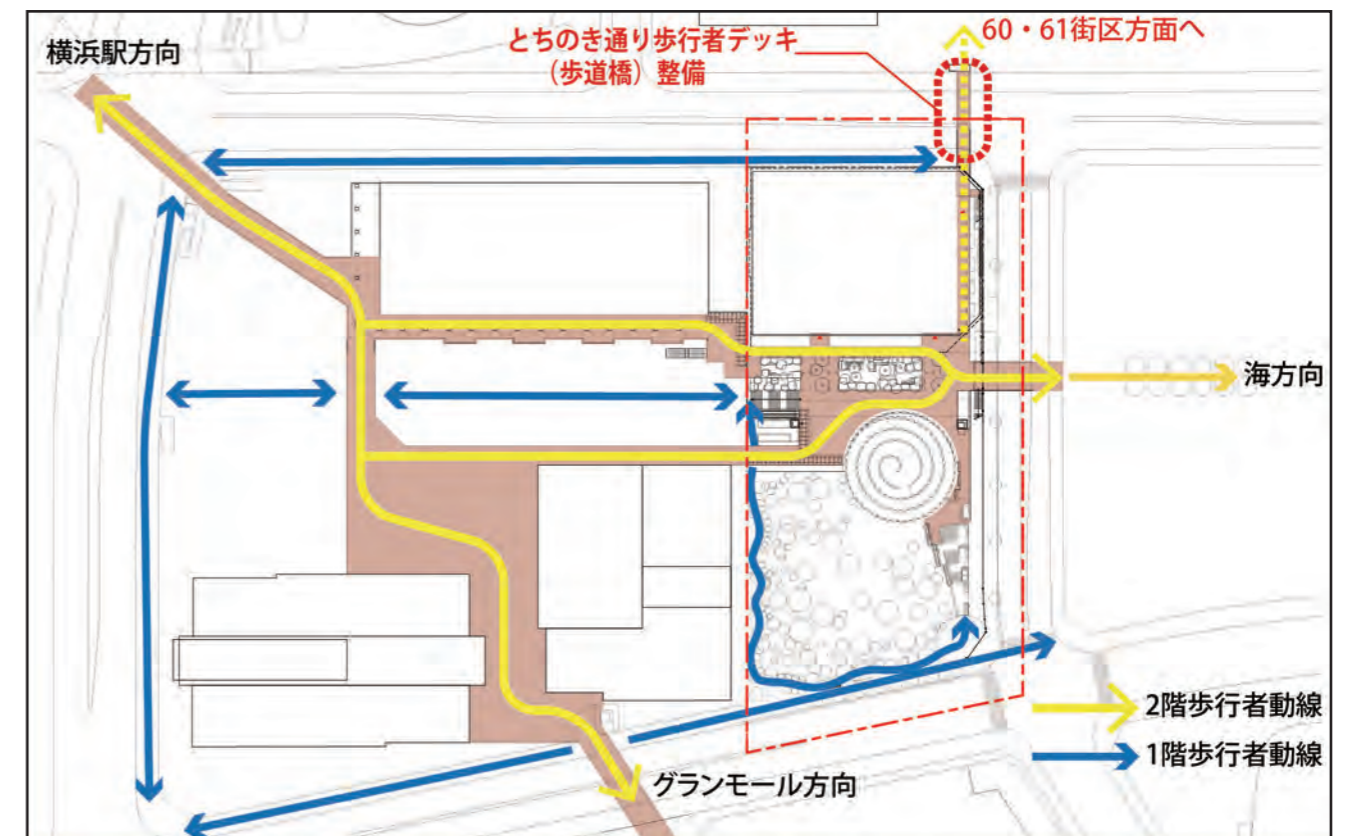
整備イメージ

3. とちのき通りデッキ（歩道橋）整備

- 将来的に横浜市による整備が予定されていた60・61街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備します。
- これにより、横浜駅から海方向、グランモール方向だけでなく、60・61街区方面への歩行者動線が広がり、ネットワークが完成します。
- 60・61街区は、観光・エンターテインメント等の大規模集客施設を誘導するエリアとして位置づけられており、その人の流れをグランモール方向に導く役割を果たします。
- また、ゲームアートミュージアムとの観光・エンターテインメントの連携やシナジー効果が期待できます。



整備イメージ



整備後の歩行者ネットワーク完成イメージ

4-3. 脱炭素化への取組と防災機能の強化

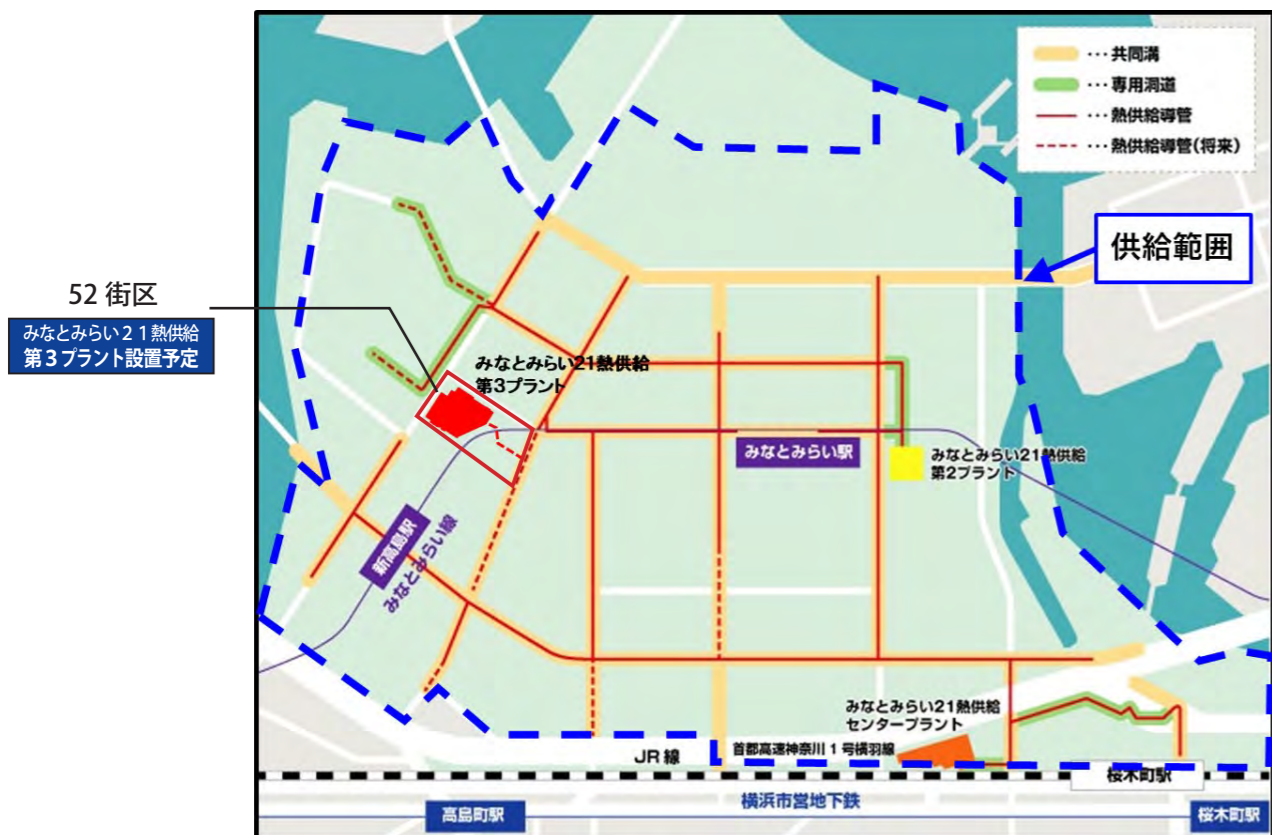
1. 地域熱供給プラント（DHC）の整備

MM21 中央地区全体の熱供給の 20%を確保可能な大規模プラント

- 本計画では、新たな地域冷暖房プラントを計画区域に設置し、直接供給を受ける計画です。また、地域冷暖房プラントを設置することで、みなとみらい21 中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と高効率化を図り、低・脱炭素化に向けた低炭素型都市づくりに貢献します。
- MM21 中央地区の急激な成長に対応して、20,000RTのプラントを導入して第3プラントを整備します。
- 本プラントは既存第1、2プラントと連携するインフラネットワークを構築し、MM21 中央地区の将来建設地への新規供給、プラント間バックアップを可能とし MM21 中央地区全体の省エネルギー性能、BCP 機能をアップデートします。
- 最新のエネルギー使用効率の高い機器を導入し、電力・ガス等の消費量を減少させることで排熱及び排ガスの低減を図ります。



地域冷暖房のしくみ（出典：みなとみらい21 熱供給株式会社 HP）



供給エリア（出典：みなとみらい21 熱供給株式会社）

2. BCP 機能の強化

1. 帰宅困難者の一時滞在スペースの開放及び 72 時間滞在可能なインフラの整備

- 本計画では、大規模な災害が発生した場合、帰宅困難者（想定受入人数約 400 人）の一時滞在スペースとして、2、3 階のイノベーションプラットフォームと共用ロビー空間の一部を開放します。
- 水、食料、毛布等を備蓄した防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72 時間滞在可能な生活インフラを整備する等、周辺街区の来街者も利用可能な防災機能を整備する計画です。

2. 十分に災害時対策を講じた施設計画と運営

- 地震対策としては、中間免震を採用するほか、架構バランスのとれたセンターコア内にブレースを集中配置します。建物基礎部分は、軟弱な地盤に対応するために支持地盤までの杭支持形式とし、大規模な巨大地震においても建物を被害から守ります。
- オフィス棟の最上部には緊急用のホバリングスペースを確保する予定です。これらの防災施設計画により、高い BCP 機能を確保します。
- 施設運営にあたっては、周辺街区の状況を勘案した上で災害時の避難・誘導マニュアルを策定し、防災イベントや防災訓練を定期的で開催することで、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有をします。

3. 脱炭素化への取組

- 「脱炭素先行地域（みなとみらい21 地区における公民連携で挑戦する大都市脱炭素化モデル）」の取り組みの趣旨に賛同し、本事業での参画を検討しています。
- 建築環境性能 CASBEE S ランク、LEED Gold、BELS ★5 の取得を目指しており、ZEB Oriented 相当以上（BEI ≤ 0.6）の環境性能となります。
- 方位別の日射遮蔽による外壁負荷低減、高性能機器導入、センシングによるきめ細やかな運用により高い省エネルギー性能を確保します。
- 再生可能エネルギー導入検討報告制度に基づき、再生可能エネルギーである太陽光エネルギーの導入について検討を進めています。
- 以下の環境制御技術や建築技術等の採用を検討し、温室効果ガスの低減を図ります。
 - ① 自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用
 - ② 自然換気、高性能 Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減
 - ③ 日射遮蔽効果のある庇や奥行きのある縦方向部材の方位別設置による外壁負荷削減
- 法定緑化以上の地上緑化を確保し、地球温暖化防止に貢献するとともに、近接する 53、54 街区及びキング軸緑地と一体となった緑量感を創出します。

エリアマネジメントでの取り組み

1. 横浜みなとみらい 21 との連携によるエリアマネジメント

- ・みなとみらい 21 地区整備において先行街区との調和の確保やそれぞれの街区間で十分な連携をもって進められることが、地域の魅力を引き出すまちづくりにとって重要となります。
- ・開発後においても、社会情勢の変化に合わせてまちの新たな価値創出や持続的な地域の魅力づくりを進めるため、まちの維持・管理や賑わいの創出、防災活動などの一体的なエリアマネジメント活動を推進します。
- ・みなとみらい 21 地区では、地区内の土地・建物所有者、施設管理運営者等により構成される一般社団法人横浜みなとみらい 21 が、2009 年 4 月より街づくりや環境対策、文化・プロモーション活動などを通じて、地域全体のマネジメントを行っています。
- ・本計画では一般社団法人横浜みなとみらい 21 と連携を図り、52 街区のみならず、みなとみらい 21 地区全体の活性化・魅力の向上に貢献します。
- ・最後発事業として 街区間連携を図り、キング軸全体を活用したイベントの企画や参画を行うことで、人々の賑わいの結節点としての役割を果たします。

2. イベントの開催

- ・普段はオフィスワーカーのための休憩スペースである MM21 地区が一望できる屋上ラウンジを、地元学生等を対象に社会教育活動の一環として開放します。
- ・キングデッキでは高島中央公園と連携したマルシェ等、地域のイベントを開催します。
- ・街中ピクニックを楽しめるランチボックスの販売等を行います。



マルシェイメージ

出典：Unsplash (Didier Provost)

■ 活動内容（案）

【にぎわい創出・情報発信・地域交流】

- イベント開催
- エリア情報発信、プロモーション

【環境の質の管理】

- エリア内の清掃・美化活動
- 緑の維持

【防災・防犯活動】

- 防災・防犯計画の共有・連携
- 防災備蓄品の把握・連携

・3つのステージで周辺に連携・波及

第1ステージ 基点形成期

- ・本計画に伴い、まず周囲の街区からワーカーや来街者、住民の集いの場が生まれます



第2ステージ 周辺連携期

- ・次に、多彩な屋外活動・イベントが促され、キング軸につながる街に賑わいと回遊性が生まれます。



第3ステージ コミュニティ形成期

- ・先行開発街区や住宅街区に伸びる動線を誘導し、街の魅力を高め、地域の活性化をはかり、新たなコミュニティが形成されるまちづくりを目指します。



5. 特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針との整合

	地域整備方針の内容	上位計画からの要請とまちづくり課題	本計画が果たす役割（提案内容）	
整備の目標	(横浜みなとみらい地区) グローバル企業の本社機能・研究開発拠点が多数集積する国際的な業務・商業機能のほか、中核的 MICE 拠点を有し、観光地としても人気が高い地区であり、企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進、公民連携やエリアマネジメント等の取組により人と企業を惹きつける街を形成	グローバル企業の本社機能 企業誘致の推進 <ul style="list-style-type: none"> 不動産市場において競争力の高いオフィスの整備が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 本社機能の誘致を目指し、規模・仕様において競争力のある高規格オフィスを整備 高規格オフィスをより高める附加機能として「イノベーションプラットフォーム」を整備 	1. 高規格オフィス 2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ
		魅力的な空間形成 <ul style="list-style-type: none"> にぎわいと活力ある街、優しい都市環境を形成する街、横浜の顔となるような街並が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキを整備することで、賑わいの都市軸として MM21 地区に特徴的な都市空間を創出し、新たなアーバンスポットとしてキング軸が完成 	1. キングデッキ多機能化整備
		基盤整備の推進 <ul style="list-style-type: none"> 都市軸であるキング軸は今後の街づくりを進める上で要となる軸である 	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキは、オアシス的空間とウォークアブル空間、にぎわい空間そして防災空間等多機能化広場として整備 	1. キングデッキ多機能化整備
		公民連携やエリアマネジメント <ul style="list-style-type: none"> 高齢化や新たな人口流入の中で、コミュニティづくりとともに、活動の担い手の育成や情報共有の場のあり方が課題 	<ul style="list-style-type: none"> 一般社団法人横浜みなとみらい 21 と連携を図り、活性化・魅力の向上に貢献 地元学生等を対象に社会教育活動の一環として MM21 地区が一望できる屋上ラウンジを開放 	エリアマネジメントでの取り組み
都市開発事業を通じて増進すべき機能	○本社機能、研究開発拠点等の企業集積を活かしたビジネス・産業を創出	本社機能 <ul style="list-style-type: none"> 通常のオフィスビルのスペックより一段階上の機能性、柔軟性・フロア面積などが求められる 	<ul style="list-style-type: none"> 本社機能に適した基準階 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のボリュームの高層オフィス棟を整備 オフィスは専用内階段・ヘビーデューティゾーン・フレキシブルフロアの設置、柔軟な区画割、並びに充分な階高・電力・空調対応可能な仕様として整備 	1. 高規格オフィス
		企業集積を活かしたビジネス・産業 <ul style="list-style-type: none"> 自由な発想を刺激にイノベーションを誘発し、新たなビジネスマーケットの創出が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> イノベーションプラットフォームの整備により、オフィス低層部には産学連携、地域との交流、新しい働き方の支援、そして屋上にはテナント間の交流等、イノベーションの誘発に貢献 	2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ
	○新たな MICE 施設や観光エンターテインメント施設を集積・活用により、観光・MICE を推進し、まち全体の賑わいを創出	観光エンターテインメント施設 観光を推進 <ul style="list-style-type: none"> 文化・交流分野において、交流・文化発信力、集客施設などで評価が低い状況にあり、インバウンドを増やすための取組が特に課題 横浜らしい先進的な文化芸術やデザイン・エンターテインメントを体験できることが期待される 	<ul style="list-style-type: none"> グローバルな評価を受けるゲームアートの世界初ミュージアムの開設 最新のデジタル技術を駆使し、ゲームとアートを融合した参加体験型美術館の整備により、文化発信力・エンターテインメントの強化に貢献 	3. 世界初ゲームアートミュージアム
整備及び管理の公共施設その他の公益的施設の	○地区内の歩行者ネットワークの整備や緑化の推進により、経済波及効果の高い国際会議の誘致やインバウンドを含めた来街者受け入れのための環境を充実	歩行者ネットワークの整備 <ul style="list-style-type: none"> 隣接する街区との回遊性の向上が求められている まちを眺めながらの移動自体が楽しく感じられるようなまちづくりが求められている 	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキを中心に西は新高島駅、東は高島中央公園に至るキング軸の完成 横浜市整備予定の 60・61 街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備し、キング軸との接続により当街区を超えた、回遊動線整備に貢献 アートガーデン外周部にはガーデンの緑を享受できる、遊歩道とポケットパークから成る自然な回遊動線を整備 	1. キングデッキ多機能化整備 3. とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備 2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備
		緑化の推進 <ul style="list-style-type: none"> 西区は市内でも最も緑被率が低く、横浜市全体でも緑被率は減少傾向である。MM 地区は大規模開発によってその改善が可能 親しまれるオープンスペースの形成には、緑の配置が必要 	<ul style="list-style-type: none"> キング軸は壁面緑化等を含め 50%の緑化面積を確保した緑に包まれた帯として整備 敷地南側に大規模緑化空間の整備により、圧倒的な緑量で地域に憩いとうるおいそして緑豊かな景観形成を創出する 	2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備 2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備
		○外国人を含めた来街者が災害時に安心して行動できるような支援機能を強化	災害時に安心して行動できるような支援機能 <ul style="list-style-type: none"> 横浜市では大規模なターミナル駅や横浜経済を担う企業、行政機能等が集積する横浜の中心として、防災都市づくりの推進を図り、地震や津波等に対する更なる防災対応力の向上に取り組む必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 帰宅困難者約 400 人の一時避難用に、2、3 階のイノベーションプラットフォームと共用ロビー空間の一部を開放。併せて、72 時間対応防災倉庫も設置 防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、オフィス等が 72 時間滞在可能なインフラの整備 キングデッキを津波に対応した一時避難広場として位置づけ防災対応力の強化に貢献
重点的な市街地の整備の推進	○地区としてのエネルギー供給体制を強化	エネルギー供給体制を強化 <ul style="list-style-type: none"> 横浜市はエネルギーの合理的かつ効率的な利用を推進しており、地区の成長に合わせて、地域熱供給能力の増強が必要になる 「横浜市地球温暖化対策実行計画」において 2050 年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」を掲げ、様々な取組を推進している。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域熱供給事業に対して、MM21 中央地区の開発完了に向けて安定的な熱供給を可能とする 20,000RT 供給可能な大規模プラントの設置 脱炭素先行地域における取組を積極的に推進するとともに、建築環境性能 CASBEE S ランク、LEED Gold 以上の取得を目指す 	1. 地域熱供給プラント（DHC）の整備 3. 脱炭素化への取組

都市景観協議（都市美対策審議会）の手續

2022年3月都市美対策審議会の承認をとり、景観上問題がなく協議完了。（下記は都市美対策審議会資料より抜粋）

1. スカイラインの形成

- 建物高さは、みなとみらい21中央地区景観形成ガイドラインにおいて、海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインを形成することとしています。



2. 隣接街区との一体的な群造形

- 52街区オフィス棟は、隣接する53・54街区のデザインコードを踏襲し、キング軸沿いは54街区の横基調、海・山側は53街区の縦基調を取り入れることで3街区に一体性を持たせる計画としています。



3. ランドマーク性の創出

- 52・53・54街区が一体となった超高層街区を形成することで、3街区全体としてランドマーク性を創出し、スカイラインの頂点となるよう計画されています。



3. 中高層部のしつらえ

- 頭頂部は、スカイラインの頂点としてシンボル性を高めるため、「塔」状のデザインとしています。
- オフィス棟は、公園側の角を取り、外壁デザインの切り替えを行うことで縦の分節化が図られています。また、基壇部と高層部では、仕上げや壁面緑化により横の分節化も図られています。



4. 低層部（基壇部）のしつらえ・にぎわい創出

- 建物基壇部は、温かみのある素材や壁面緑化により、ヒューマンスケールを意識したしつらえとなるよう計画されています。
- 地上部からキング軸へつながる大階段を設けることで、周辺地区からキング軸への流れを新たに生み出し、利便性を向上させるとともに、歩行者が緑の立体的なつながりを感じられる計画としています。



- 都市軸であるキング軸、グランモール軸、クイーン軸から視認できる位置に美術館を配置し、シンボリックな形状でアイストップとすることで、人の流れを誘引する計画としています。

5. 夜間景観

- 中高層部では、遠景からのランドマーク性を創出するとともに、縦ラインを強調する53街区WEST棟と協調させた照明計画とします。
- 低層部では建物内のにぎわい施設から光のにじみだしや、キング軸上の植栽等のライトアップにより、人が集う居場所づくりを行う計画としています。



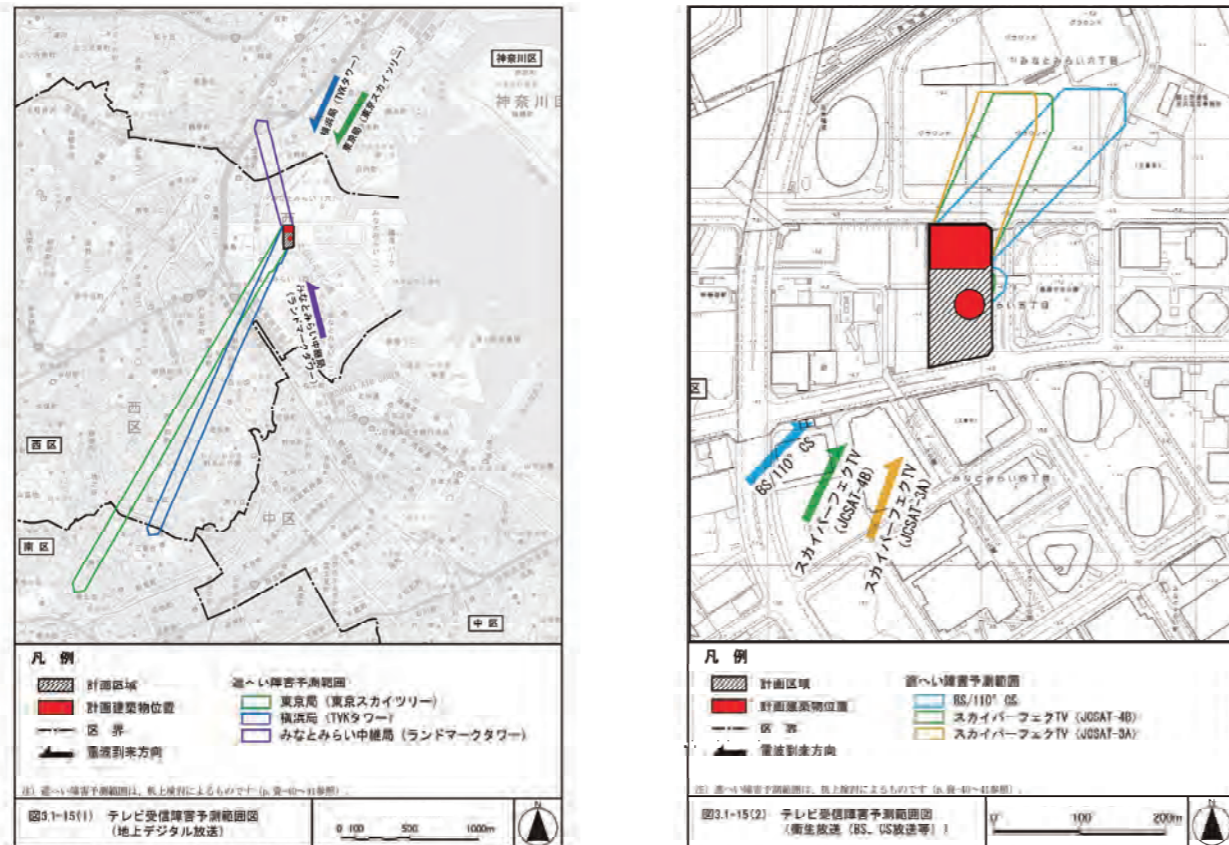
6-2. 参考（環境影響評価）

環境影響評価条例に基づく環境影響評価の現状

事業規模が横浜市環境影響評価条例における第2分類事業に該当したため、2022年6月に判定届出を行った。判定届出時には、事業特性と地域特性から、特に下記4項目について予測評価を行った。審査の結果、判定通知を同年9月に取得済。（下記は第2分類事業判定届出書添付資料より抜粋）

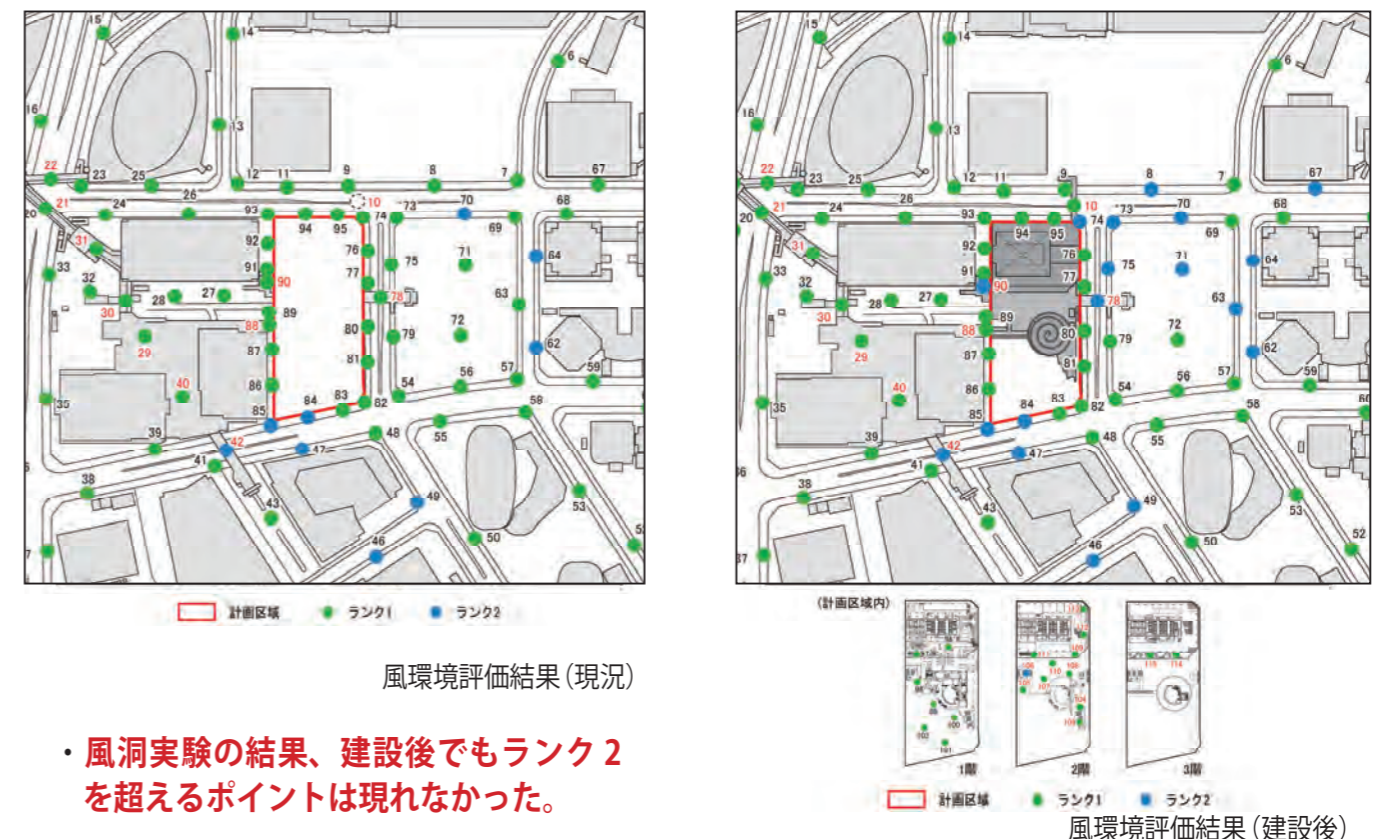
1. 電波障害

- テレビ電波障害対策の実施に関する基本協定に則り、横浜都心電波対策協議会にて、対策の実施等を適切に検討・対応する。
- 工事中は、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とする。



3. 風害

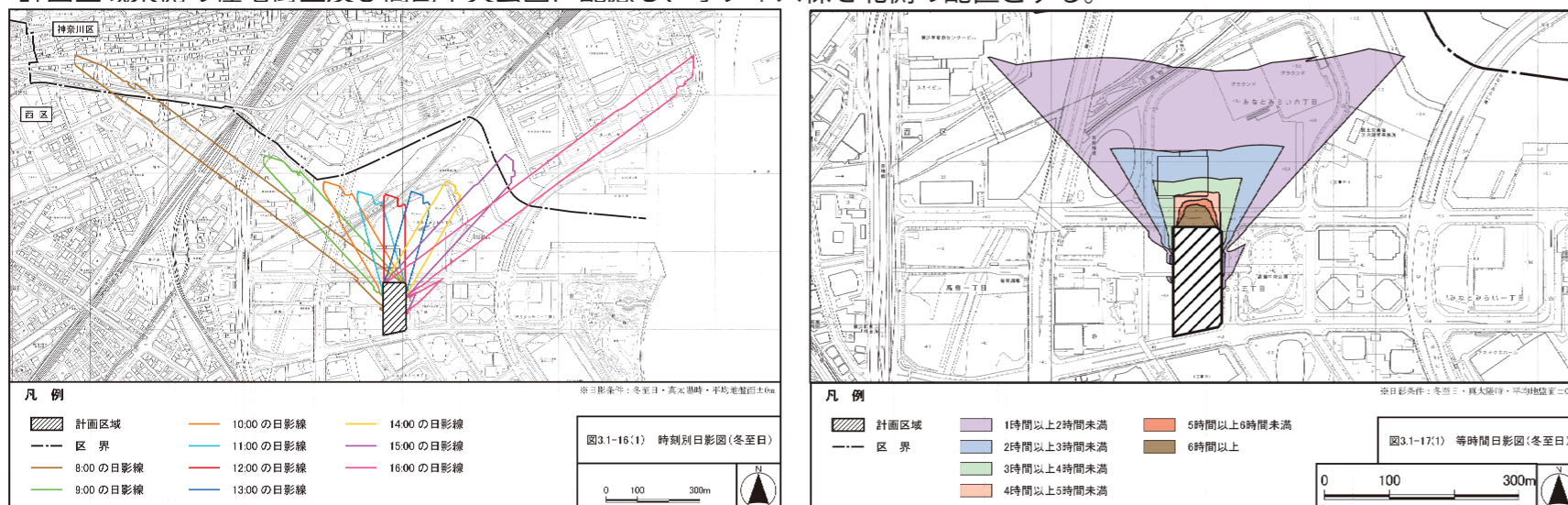
- オフィス棟は、53街区の高層建築物と可能な限り離隔を取った配置とし、風の複合的な影響を極力抑制する。
- オフィス棟頂部のセットバックやコーナー部の面取りにより、吹き降ろしの抑制を図る。



- 風洞実験の結果、建設後でもランク2を超えるポイントは現れなかった。

2. 日影

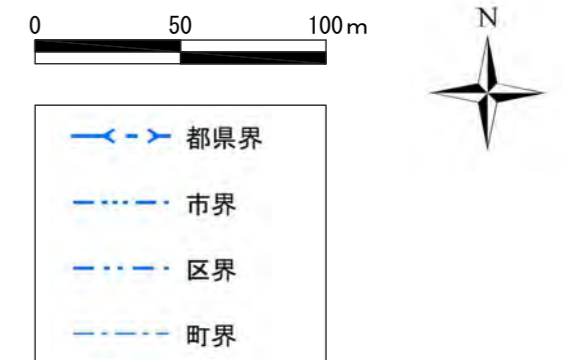
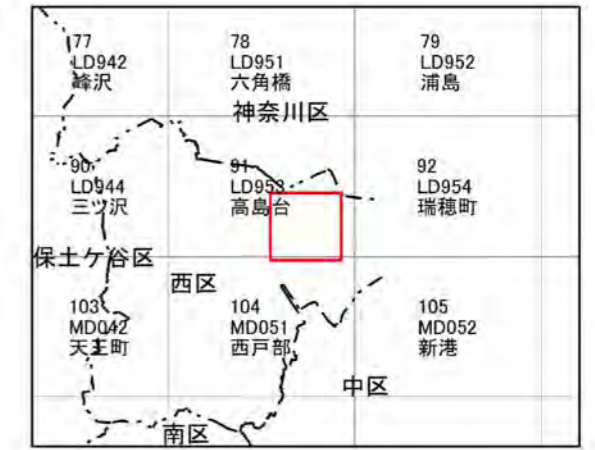
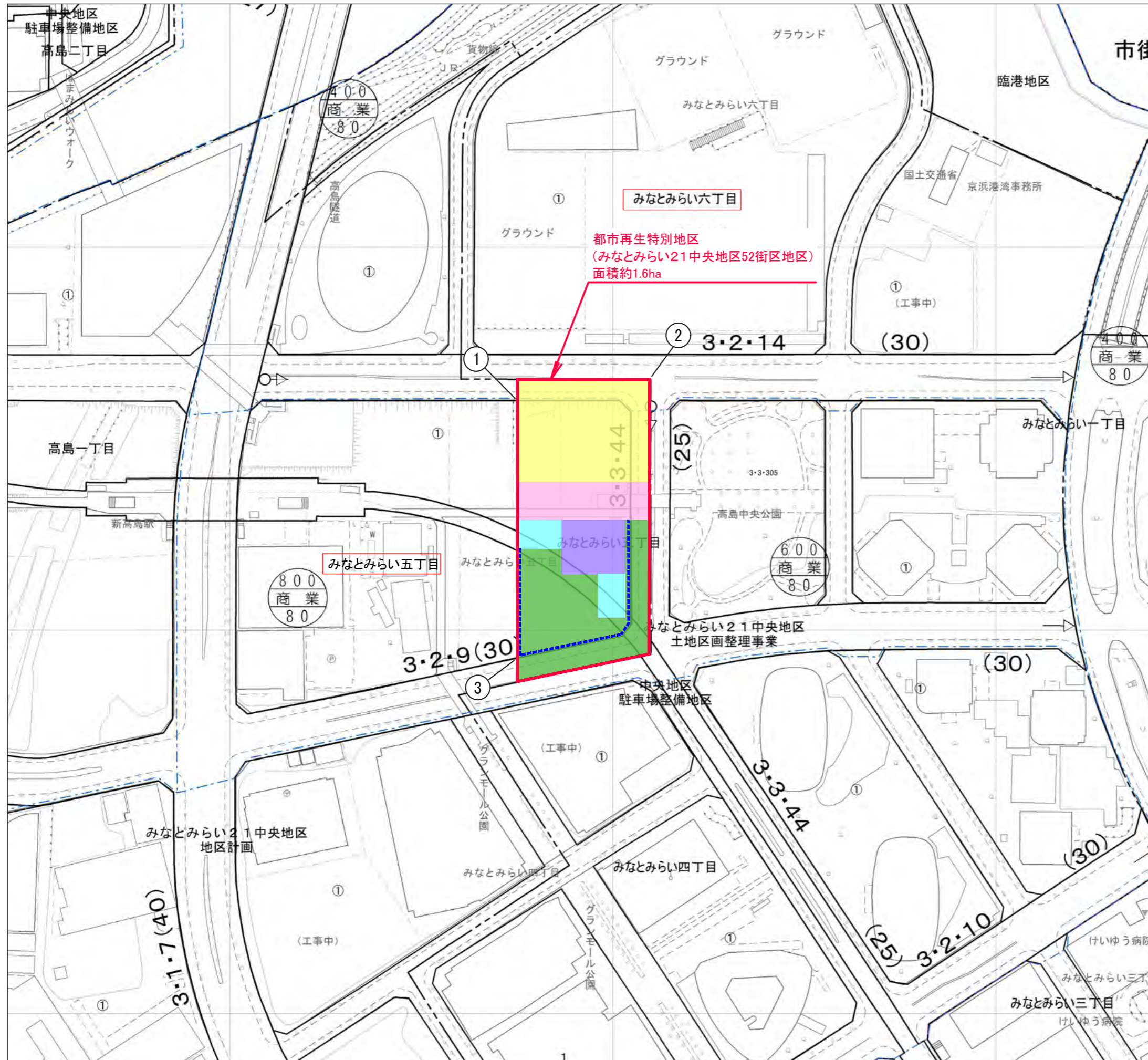
- 計画区域及び周辺は商業地域に指定されており、横浜市建築基準条例第4条の4に基づく規制はない。
- 計画区域東側の住宅街区及び高島中央公園に配慮し、オフィス棟を北側の配置とする。



4. 圧迫感

- オフィス棟は、低層部の色調・素材を変化させることで、高層部と分節化する。
- オフィス棟の高島中央公園側の壁面は、リブの間隔や色に変化を加え、圧迫感を軽減する計画である。
- 2階のペデストリアンデッキ及び3階のテラスの緑化、並びに、オフィス棟低層部の壁面緑化を実施する。

都市再生特別地区（みなとみらい21中央地区52街区地区）の素案



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

凡例		
	都市再生特別地区を変更（追加）する区域	
壁面の位置の制限		
	道路境界線及び敷地境界線より2.0m以上後退	
建築物の高さの最高限度		
	区域ア	180m
	区域イ	40m
	区域ウ	16m
	区域エ	10m
	区域オ	5m

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 (みなとみらい21中央地区52街区地区)
名称	計画図
縮尺	
番号	
作成年月日	令和 年 月 日

みなとみらい21中央地区52街区地区における都市計画提案に対する評価

評価項目	評 価
(1) 横浜市のまちづくりの方針に則していること	<p>「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「横浜都心は、『世界が目し、横浜が目的地となる新しい都心』を目指し、業務、商業、文化、観光や、優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能等の更なる集積を図り、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることにより、各地区（横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区）の魅力が重層的に発揮され、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める。」としています。</p> <p>「横浜市中期計画2022～2025」では、「戦略6 成長と活力を生み出す都心・臨海部のまちづくり」において、「みなとみらい21地区と横浜駅周辺（エキサイトよこはま22）については、更なる都心機能強化や土地利用の再編に向け、ハード整備やソフト施策の相互連携などにより、企業立地などビジネス機会やにぎわいの創出を図ります。」としています。</p> <p>「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」では、都市活力の方針において、「横浜駅周辺と関内・関外地区の間に位置する立地から、横浜都心部の一体化に向け、港横浜の都市の魅力を生かしつつ、業務機能を中心に、商業、文化、居住機能等による多機能な国際交流拠点を形成します。積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組むとともに、横浜スマートシティプロジェクトなどの環境施策等とも連携し、働く人、住む人にとって快適なまちづくりを推進します」としています。</p> <p>また、「横浜市都市計画マスタープラン 西区プラン 西区まちづくり方針」では、みなとみらい21地区において、世界に誇れる都市空間の創造として、「歩行者空間や公共施設における飾花や緑化を推進し、生物多様性にも配慮した水と緑に親しめる憩いの空間を創造します。また、事業者の協力を得て、業務・商業施設の壁面緑化や屋上緑化などを促進します。「キング軸」では象徴性や独創性が感じられる緑化を進め、緑の主軸を形成していきます。」としています。</p> <p>さらに、本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されており、「地域整備方針」では、横浜みなとみらい地区の整備の目標として、「グローバル企業の本社機能・研究開発拠点が多数集積する国際的な業務・商業機能のほか、中核的MICE拠点を有し、観光地としても人気が高い地区であり、企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進、公民連携やエリアマネジメント等の取組により人と企業を惹きつける街を形成」が掲げられています。</p> <p>本市が平成27年2月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、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、基本戦略に基づく施策の一つとして、世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成が位置付けられています。</p> <p>本提案は、本社機能の誘致が可能となる高規格オフィスと合わせて、産学連携や企業間の相互交流を促進するオープンイノベーション機能を整備することで、横浜経済を牽引するビジネス環境を創出するものです。また、グローバルな集客が期待されるゲームアートミュージアムや、みなとみらい21地区の民間開発では他にない規模の緑の空間をアートガーデン（庭園）やキングデッキとして整備することで、来街者等がまとまった緑を享受できる計画となっています。合わせて、脱炭素先行地域に指定されたみなとみらい21地区において、建築物の省エネルギー性能としてそれぞれ最高ランクとなるCASBEEのSランク、BELS評価の5つ星の取得を目指しているほか、地域冷暖房システムのプラントを整備するなど、脱炭素型のまちづくりに貢献する計画となっています。これらの多様な機能を導入したうえで、域外貢献として将来的に横浜市で整備予定の60・61街区への歩行者デッキを今回の開発で併せて整備する計画となっており、国際競争力の強化の実現に向け、本市のまちづくりの方針に則した提案となっていると考えます。</p>
(2) 当該土地の周辺環境等に配慮されていること	<p>今回の計画については、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画」として、横浜市環境影響評価条例における第2分類事業として審査を実施しており、周辺環境に著しい影響を及ぼす恐れがないものとして、令和4年9月8日に環境影響評価手続不要の判定がなされています。事業の実施にあたっては、事業者が提出した「計画段階配慮書」に対して、環境影響評価審査会の意見を踏まえて作成・送付した「配慮市長意見書」の内容を考慮し、環境配慮を具体化して実現に努めることが求められます。</p> <p>また、建築計画に見合う外観デザインや、隣接する建築物の高さ等を踏まえた地区のスカイラインの形成、ランドマーク性の創出など、本街区に求められる景観形成上の配慮事項については都市美対策審議会でも審議されています。</p>
(3) 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること	<p>本提案書が提出された時点における区域内の土地所有者等の全員の同意を得ています。</p> <p>コロナ禍を踏まえて、提案前の令和5年1月から2月にかけて、周辺の住民・企業等に対して事業者説明会をオンラインで実施し、都市計画提案に伴う手続き等に関するご意見・ご質問に対し、丁寧な質疑対応がなされています。また、計画内容や事業内容に関する反対意見等はありませんでした。</p> <p>以上により、提案者として周辺の住民等の理解を得る努力がされていると判断でき、おおむねの賛同が得られていると考えます。</p>
(4) 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針、プラン等に即していること	<p>本提案は、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画等に関する基準等に即しています。</p>

<p>(5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること</p>	<p>本街区の敷地条件として、街区中央に地区施設（オープンモール）の整備が必要であることや、南側の敷地の地下鉄軌道により上部利用に制約があるなかで、近年のオフィス需要としてレイアウト自由度の高さや社内コミュニケーション活性化の観点から、1フロア当たりの面積の広さが重要視されるため、北側の敷地にまとまった床面積を確保した競争力のある高規格のオフィス棟を整備します。合わせて、オープンイノベーション施設やゲームアートミュージアム、大規模な緑化空間等の複合的な機能が集積し、都心機能の強化に貢献するものです。今回の計画が実現することで、魅力ある都市景観の形成や来街者の快適な滞在環境の向上、環境性能の向上等により、みなとみらい21地区の更なるにぎわいの創出や企業誘致等が促進され、横浜経済を牽引する施設として国際競争力の強化に寄与します。さらに、隣接街区の計画を踏まえた一体的な歩行者デッキを整備することで安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性向上に寄与する計画となっています。</p> <p>このため、本提案により誘導する建築物は、横浜都心部の都市機能の強化に資するとともに、将来にわたり輝き続け、魅力あふれる世界都市の顔としての都心臨海部を形成し、国際競争力の強化が図られるものであることから、都市の再生に貢献すると考えます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>本提案は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、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できます。</p> <p>以上のことから、「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、都市再生特別地区の変更を行う必要があると判断します。</p> <p>ただし、提案書に盛り込まれた緑地の維持保全や歩行者デッキの整備等については、別途横浜市との協定締結等により、提案内容を担保する必要があると考えます。</p> <p>また、事業の実施にあたっては、引き続き周辺住民等に対する丁寧な説明に努め、都市再生特別地区の趣旨を踏まえたまちづくりの推進に向け、関係機関等との十分な協議を行ってください。</p>