

報告事項 2

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

都市再生特別措置法に基づく
都市計画提案 受理

令和4年1月4日

横浜市都市再生評価委員会

令和4年1月6日

都市計画審議会（本日報告）

都市計画市素案説明会

※ホームページでの動画配信

都市計画市素案縦覧

公聴会

※ホームページでの書面による意見の公開

(趣旨)

都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設

(都市計画運用指針)

(内容)

都市再生事業を行おうとする者は、一定の条件を満たしたうえで、都市計画決定権者に対し、当該都市再生事業を行うために必要な都市計画の決定又は変更を提案することができる

(都市再生特別措置法 第37条第1項)

(提案の対象となる都市計画の種類)

「都市再生特別地区」、「再開発等促進区を定める地区計画」等、当該都市再生事業の実施に必要な都市計画

(都市再生特別措置法 第37条第1項)

(提案の要件)

- 1 都市再生事業を行おうとする者であること**
(都市再生特別措置法 第37条)
- 2 事業区域の面積が0.5ha以上であること**
(都市再生特別措置法 第20条、都市再生特別措置法施行令 第7条)
- 3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など、
都市計画に関する基準に適合するものであること
(都市再生特別措置法 第37条第2項第1号)
- 4 土地所有者等の2／3以上の同意を得ていること**
(都市再生特別措置法 第37条第2項第2号)
- 5 事業が環境影響評価法による対象事業に該当するもの
であるときは、評価書の公告が行われていること
(都市再生特別措置法 第37条第2項第3号)

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

提案日	令和4年1月4日
提案者	日本郵船株式会社、三菱地所株式会社 株式会社宇徳
提案する 都市計画	都市再生特別地区
位置	中区海岸通地内
面積	約1.5ha



神奈川県警察

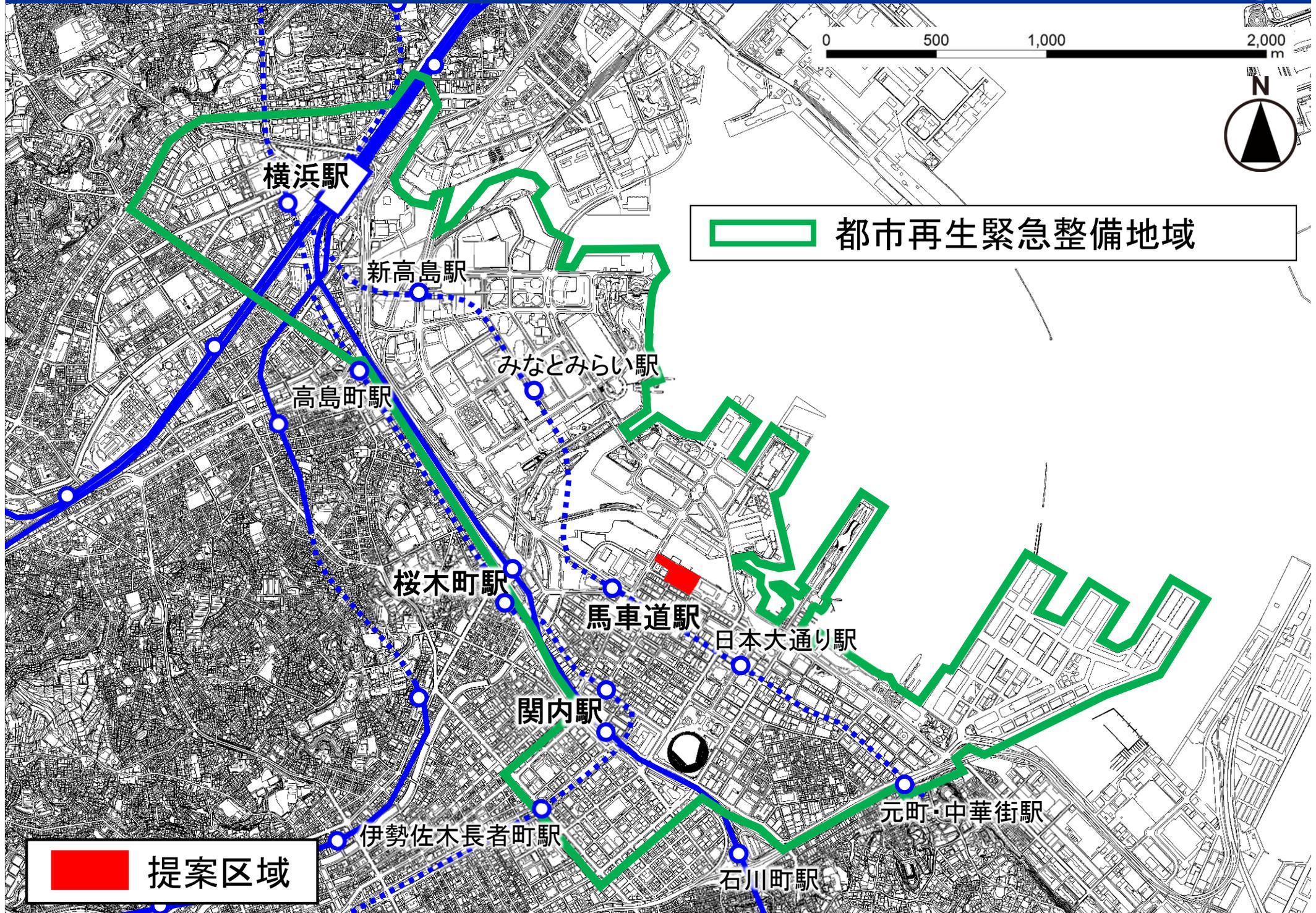
横浜第二合同庁舎



提案区域



都市再生緊急整備地域等(横浜都心・臨海地域)



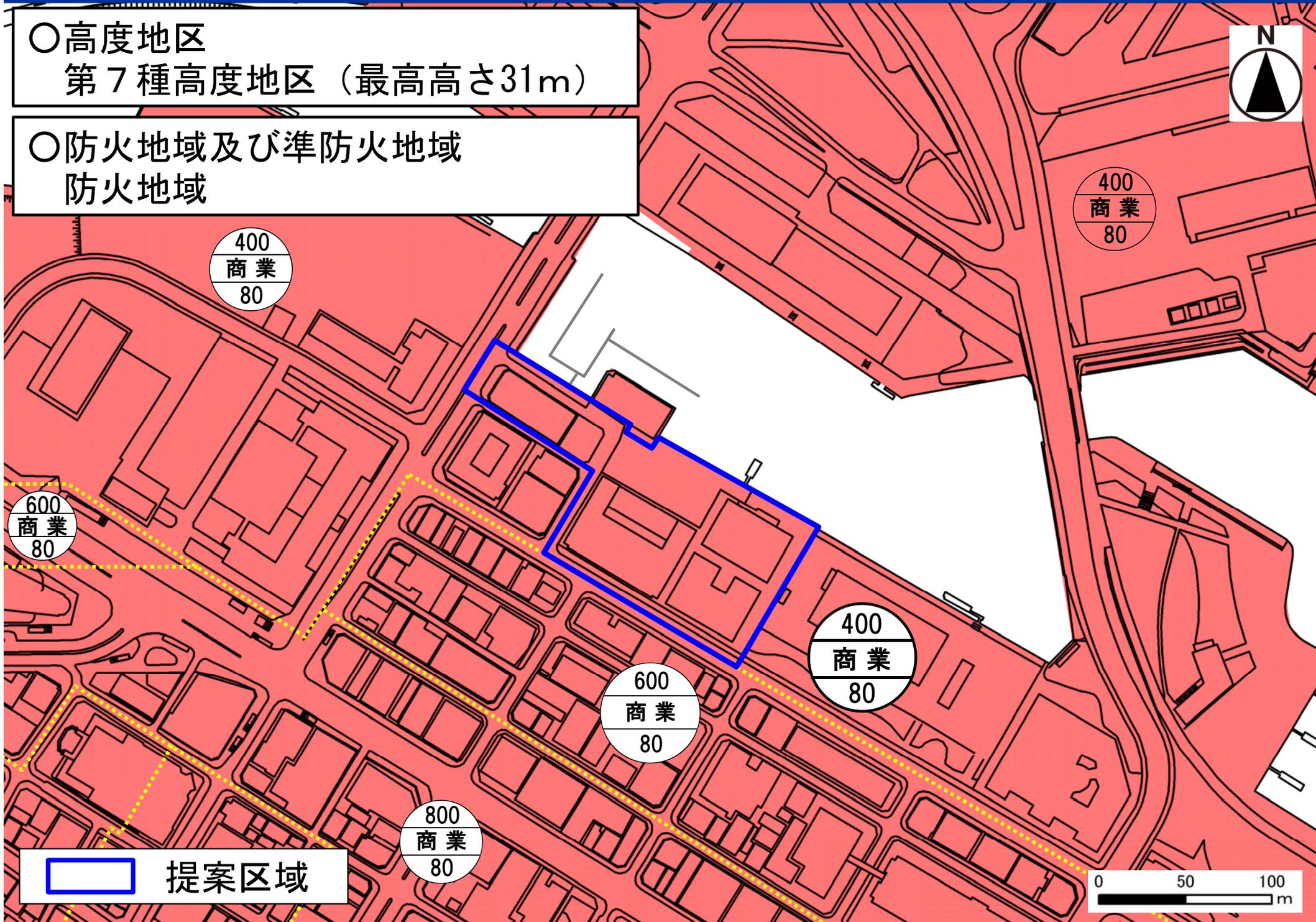
都市再生緊急整備地域

提案区域

■現在の都市計画（用途地域）

○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

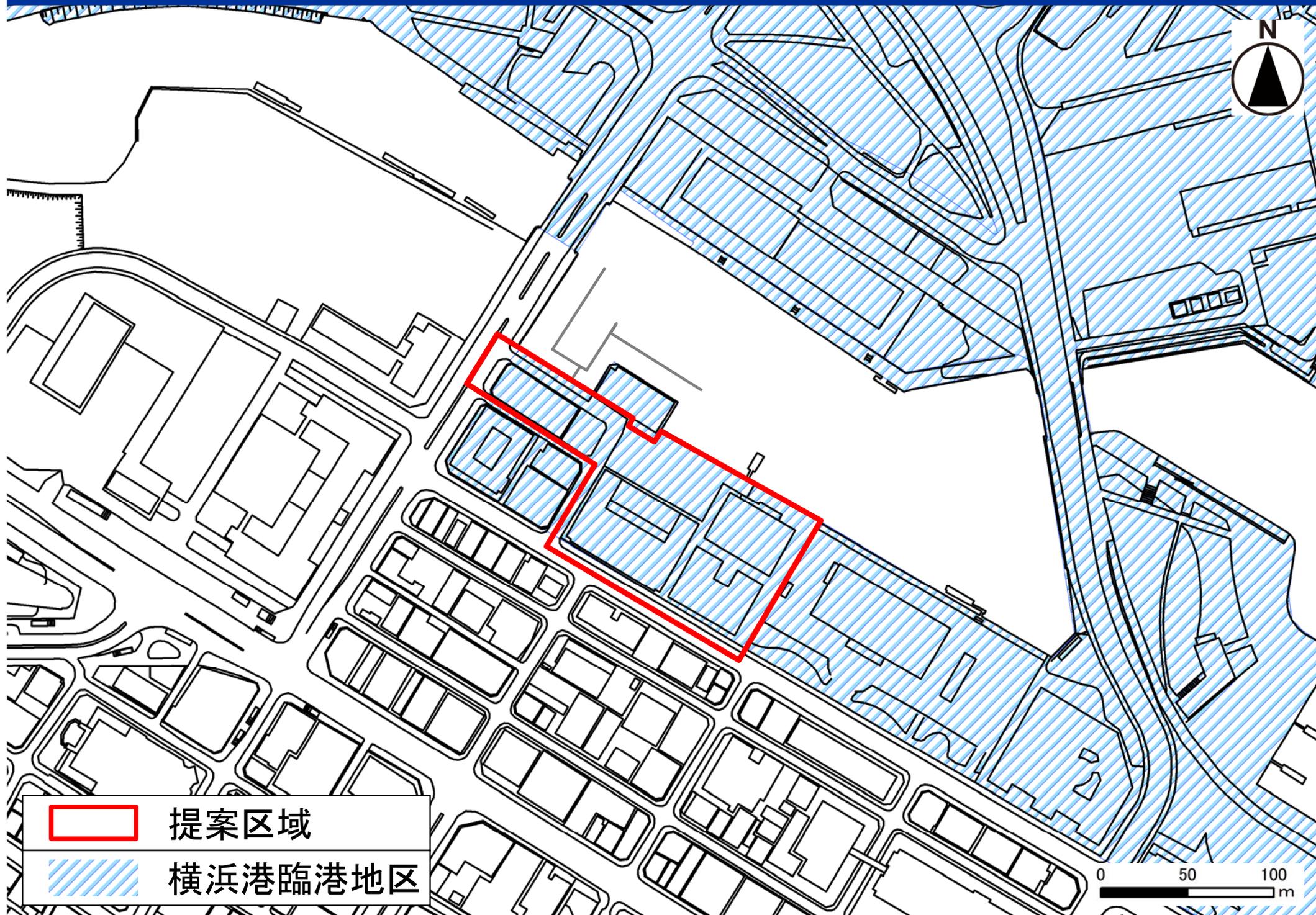


□ 提案区域



■現在の都市計画（横浜港臨港地区）

10

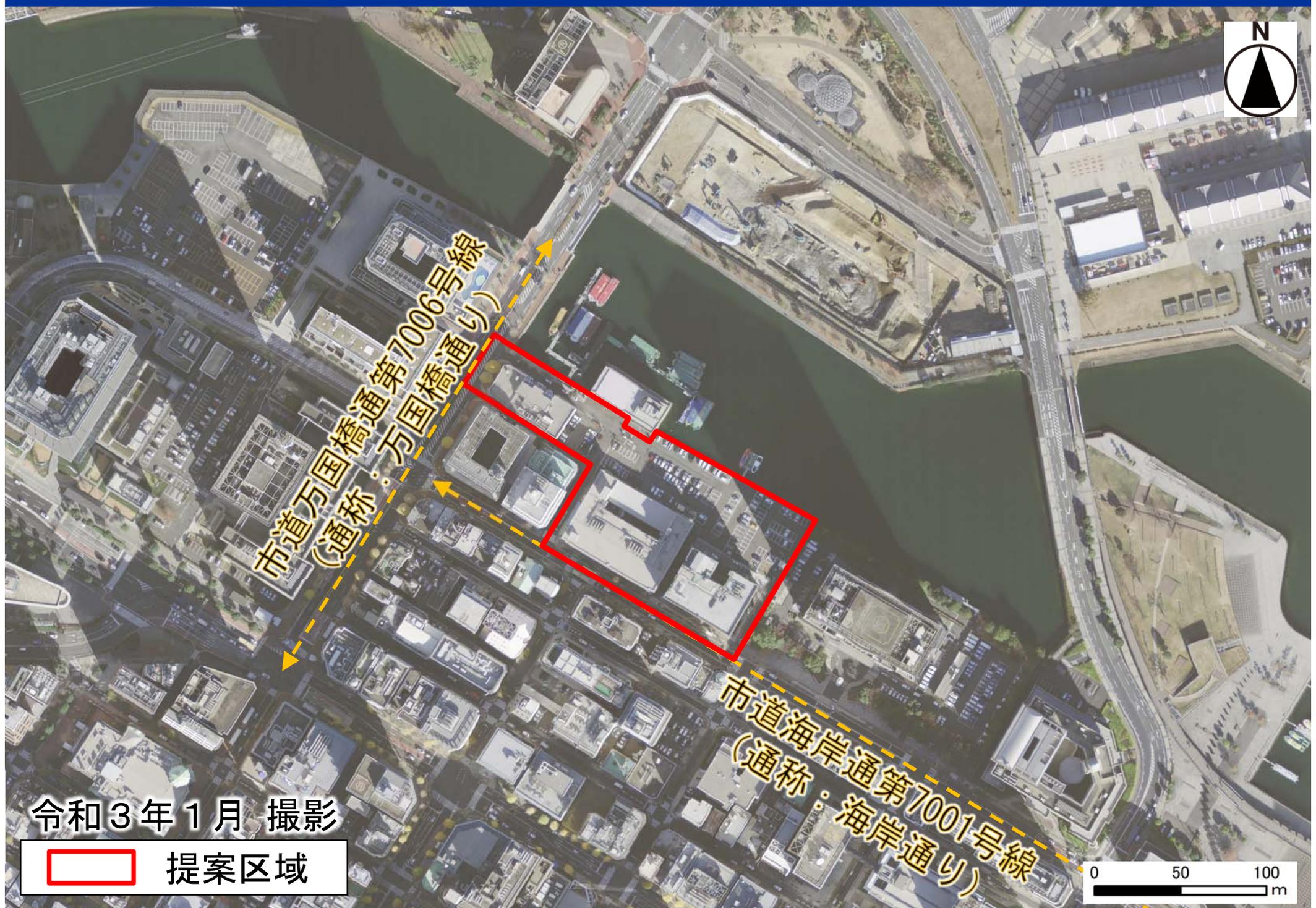


提案区域



横浜港臨港地区

0 50 100 m



令和3年1月 撮影

 提案区域

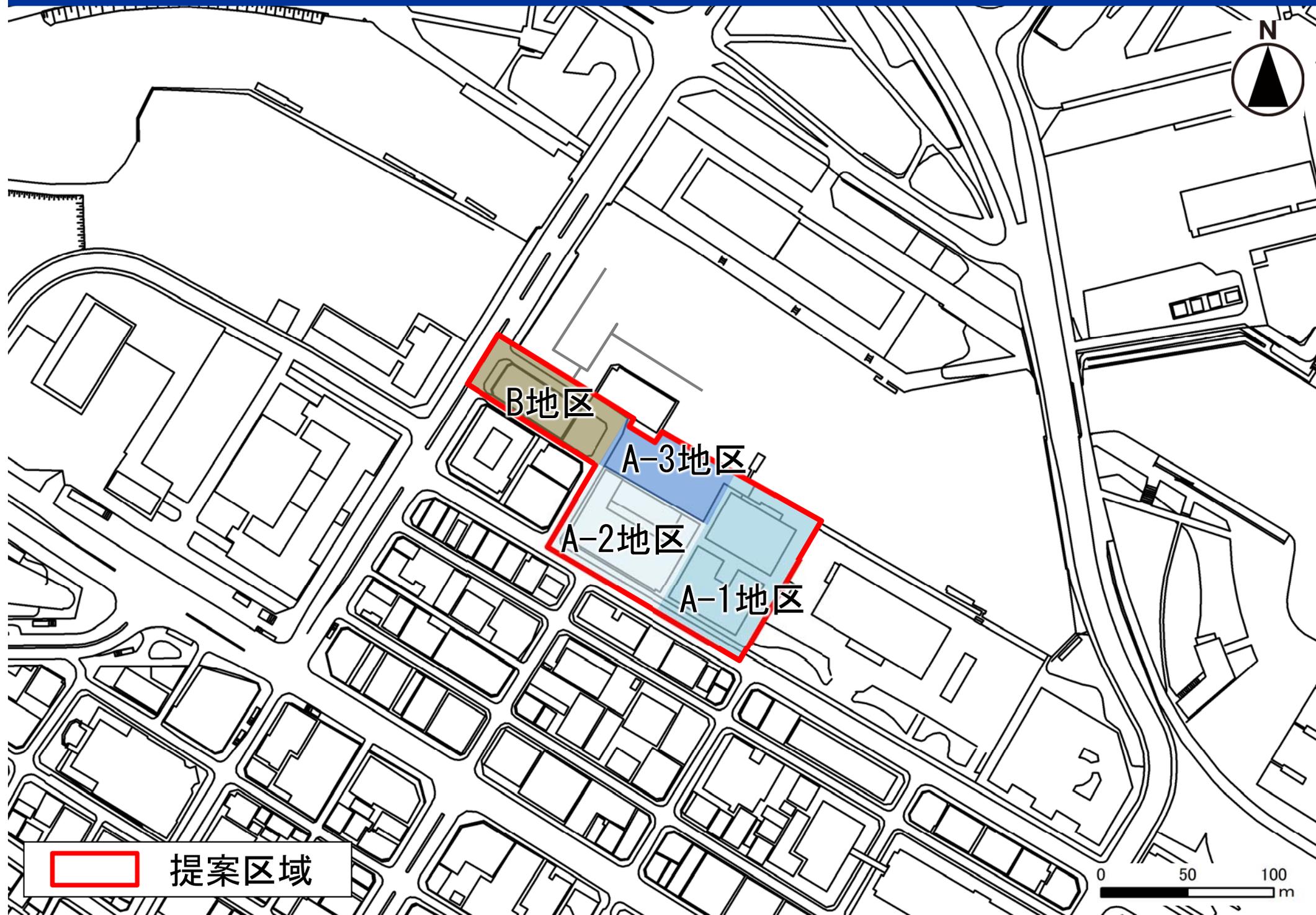
0 50 100
m

提案の趣旨

みなとみらい21地区と関内地区を結ぶ結節点として、歴史的建造物の保全と土地の合理的かつ健全な高度利用により、地区間の連携強化と都市機能強化を図る。

業務機能の強化と共に、関内地区の都市活力をけん引する機能集積と新たなビジネス環境の創出により、横浜都心臨海地域の国際競争力強化を図る。

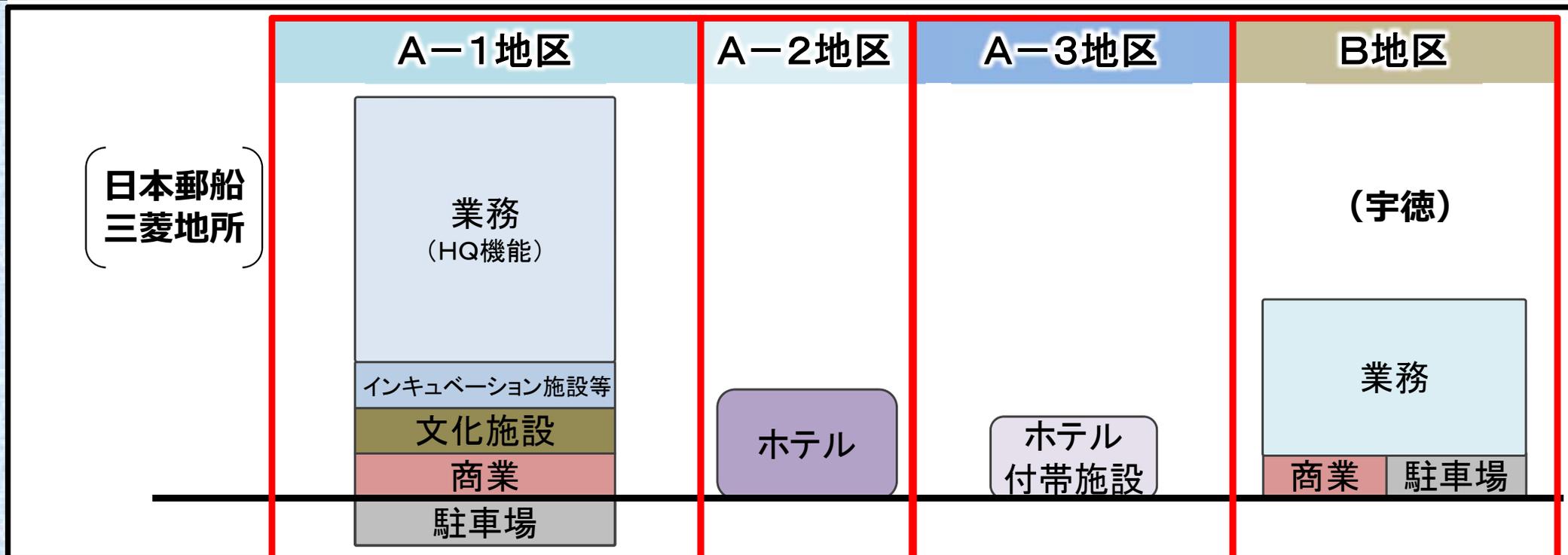
■ 都市計画提案区域の地区の区分



提案区域

0 50 100 m

■都市計画提案による建築物の計画概要



地区区分	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
敷地面積	約5,000㎡	約3,650㎡	約1,900㎡	約1,500㎡
容積率	約1250%	約250%	約70%	約500%
	A地区全体 約700%			
建蔽率	約70%	約70%	約30%	約80%
建築面積	約3,500㎡	約2,500㎡	約500㎡	約1,200㎡
延床面積	約72,800㎡	約7,400㎡	約1,200㎡	約8,400㎡
建築物の高さ	約99m	約26m	約16m	約44m

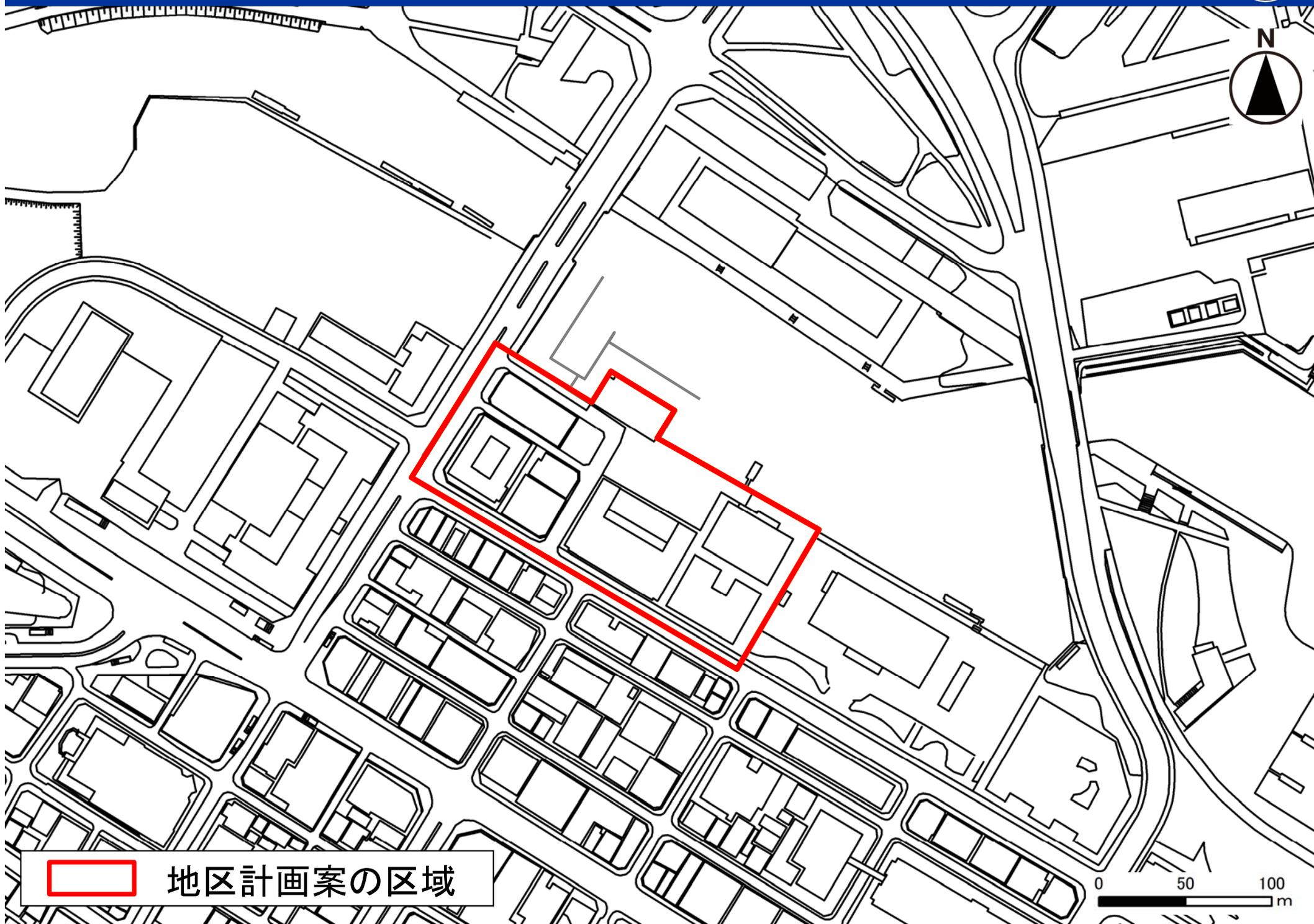
都市再生特別地区 (海岸通り地区)

地区の区分	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
面積	約0.5ha	約0.5ha	約0.2ha	約0.3ha
容積率の最高限度	1,250%	250%	70%	500%
容積率の最低限度	400% ※1	100% ※1	10% ※1	400% ※1
建蔽率の最高限度	55% ※2	80% ※2	60% ※2	60% ※2
建築面積の最低限度	1,000㎡ ※1	100㎡ ※1	100㎡ ※1	500㎡ ※1
高さの最高限度	100m	31m	16m	45m
壁面の位置の制限 ※1	<ul style="list-style-type: none"> — 道路境界線から1.0m以上後退 — 道路境界線から2.0m以上後退 — 地盤面からの高さが5.0mまでの部分について道路境界線から1.0m以上後退 			



※1: 除外規定あり
 ※2: 緩和規定あり

都市再生特別地区の区域



地区計画案の区域

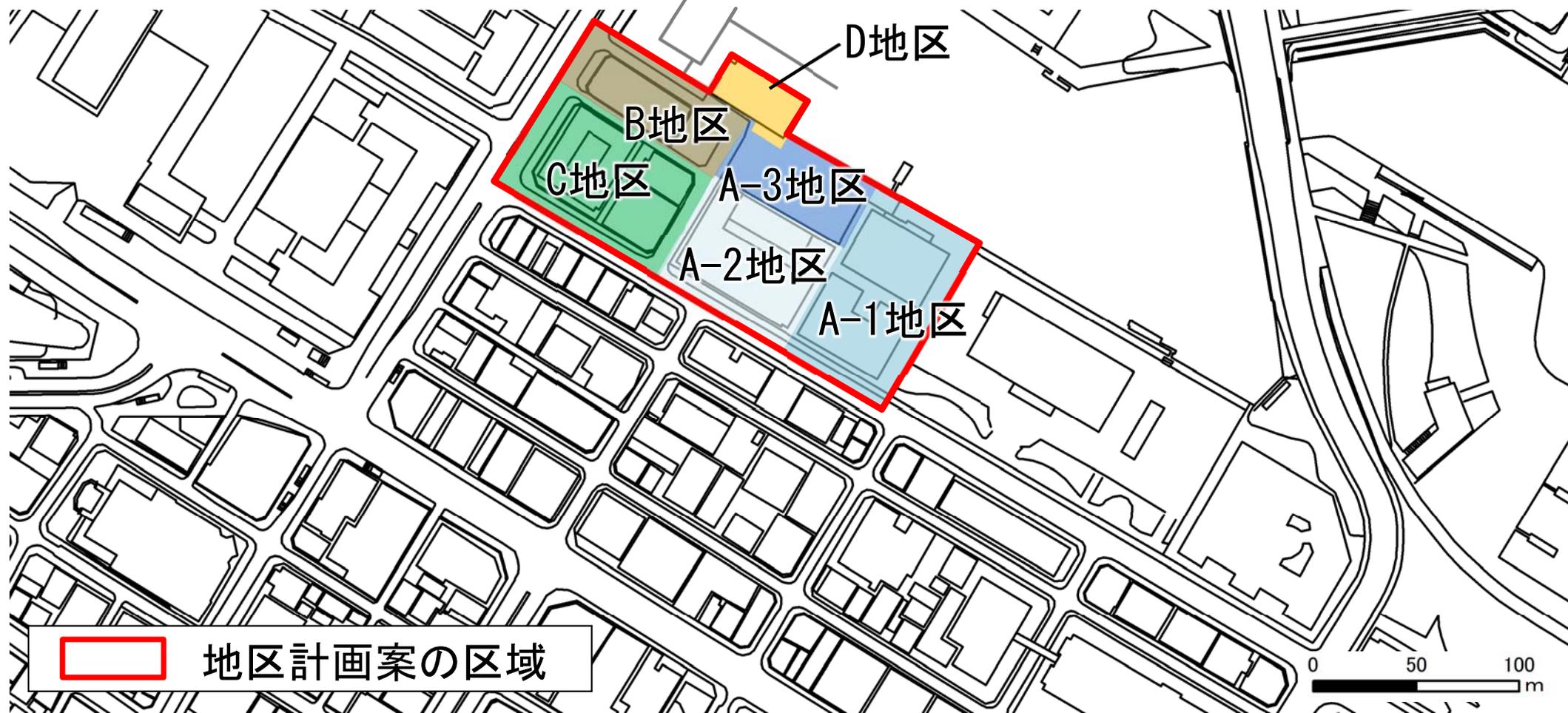
0 50 100 m

地区の特性に応じて4つに区分します。

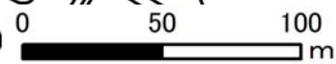


	A 地 区	A-1地区
		A-2地区
		A-3地区

	B地区
	C地区
	D地区



地区計画案の区域



◆ 地区計画の目標

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 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
 - ・ 用途の制限
 - ・ 形態意匠の制限

地区計画の目標

歴史的建造物等の積極的な保全活用と、賑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など**

土地利用の方針

歴史的建造物の保全・活用、水辺景観、賑わいの形成など

建築物等の整備の方針

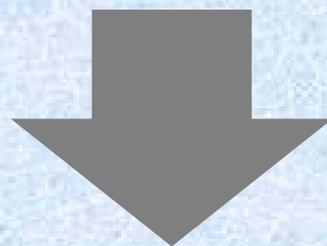
伝統と風格ある街並みを形成するための制限など



	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)

都市再生特別措置法に基づく
都市計画提案 受理

令和4年1月4日



横浜市都市再生評価委員会

令和4年1月6日

(評価基準)

- 1 横浜市のみちづくりの方針に則していること
- 2 当該土地の周辺環境等に配慮されていること
- 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
- 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、プラン等に則していること
- 5 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること

(横浜市都市再生特別地区等に関する都市計画提案制度手続要領 第3条)

総合的に評価

歴史的建造物の保全・活用、魅力ある都市景観の形成、来街者の快適な滞在環境の向上、防災性の強化、環境性能の向上等

国際ビジネス環境の強化に寄与するグローバル企業やインキュベーション施設、来街者をもてなす施設等の複合用途が集積され、都心機能の強化に貢献

来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成するため、周辺エリアと一体的に歩行者動線を拡充する内容



都市の再生に貢献すると評価

総合評価

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域等の趣旨を踏まえ、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

「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

都市計画市素案を作成

総合評価

提案者から都市計画決定を要望されている地区計画についても、**周辺の地区を含めて一体的にまちづくりを推進する視点**を評価

提案内容を実現し、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ために、**本市において地区計画の策定手続きを進める必要がある**

都市計画市素案を作成

都市再生特別措置法の規定により、6か月以内

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案

……令和4年1月4日

横浜市都市再生評価委員会

……令和4年1月6日

市素案説明会 ※ホームページでの動画配信

市素案縦覧（公述申出受付）

**都市計画審議会
（本日報告）**

公聴会 ※ホームページでの書面による意見の公開

条例縦覧（地区計画のみ）

法定縦覧

横浜市都市計画審議会

都市計画決定・変更の告示