

No. 1 海岸通り地区関連の案件概要

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

(太枠内を追加)

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
					125/10	40/10 ※1	5.5/10 ※2	1000㎡ ※1	100m		
都市再生特別地区 (海岸通り地区)	A地区	A-1地区 約0.5ha	—	—	25/10	10/10 ※1	8/10 ※2	100㎡ ※1	31m	計画図表示のとおり ※1	
		A-2地区 約0.5ha			7/10	1/10 ※1	6/10 ※2	100㎡ ※1	16m		
		A-3地区 約0.2ha			50/10	40/10 ※1	6/10 ※2	500㎡ ※1	45m		
	B地区 約0.3ha	—	—	—	—	—	—				

※1 除外規定あり ※2 緩和規定あり

議第 1355 号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	海岸通り地区地区計画			
位置	横浜市中区海岸通地内			
面積	約 2.1ha			
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p>			
地区施設及び規模	公共空地1	幅員 6.0m以上 延長約 120m	歩道状空地	幅員 2.0m 延長約 50m
地区整備	公共空地2	幅員 6.0m以上 延長約 70m	広場1	約 500㎡
	プロムナード	幅員 6.0m 延長約 70m	広場2	約 200㎡ (一部非青空)
備画	地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
	地区区分	面積 約 0.5ha	面積 約 0.5ha	面積 約 0.2ha
建築物等に關する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅 8 畜舎 2 兼用住宅 9 マージャン屋、ぱちんこ屋等 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 10 カラオケボックス等 4 老人ホーム、福祉ホーム等 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※3 5 老人福祉センター、児童厚生施設等 12 キャバレー、料理店等 6 工場 ※3 13 個室付浴場業に係る公衆浴場等 7 自動車教習所</p>		
	建築物等の形態意匠の制限	<p>1 建築物は、海側からの圧迫感の低減を図る配置とする。</p> <p>2 建築物の壁面による圧迫感や長大さを軽減するため、壁面を分節する等の形態意匠とする。</p> <p>3 低層部は公共空地1及びプロムナードと連続したにぎわい</p>	<p>1 歴史的建造物の保全・活用を図る。</p> <p>2 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、歴史的建造物及び周囲との景観的調和に配慮したものとす。</p>	<p>1 建築物は、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とする。</p> <p>2 歴史的建造物と調和した形態意匠とする。</p> <p>3 低層部は広場1と公共空地1と連続したにぎわいを創出する。</p>

		を創出する形態意匠とする。 4 歴史的建造物との調和に配慮した形態意匠とする。 5 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 6 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。		4 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 5 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。	3 建築物の駐車場出入口は公共空地2に面する位置に設けないものとする。 4 低層部は、広場2と連続したにぎわいを創出する形態意匠とする。 5 建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにする。 6 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。
--	--	--	--	--	---

※3 除外規定あり

(内容)

本案件は、都市再生特別措置法第 37 条に基づく都市計画提案を踏まえ、都市再生特別地区の変更等を行うものです。

海岸通り地区は、みなとみらい線馬車道駅に近接し、関内地区やみなとみらい 2 1 地区に隣接していることから、今後さらなる来街者の増加が期待されている地区です。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「横浜都心発展の礎である中心市街地として、歴史の蓄積を生かしつつ、業務・商業・文化・観光・交流など様々な機能の充実に向けた土地利用を図る」としています。

本地区を含む関内・関外地区は都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域に指定されており、都心臨海部の国際競争力の更なる強化に向けた都市づくりが求められています。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜経済の中心を担うエリアである横浜都心・臨海地域が「人々に選ばれる都心」となるため、「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一体的に都市機能の強化などを図り、人々に選ばれるまちづくりを戦略的に展開し、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成」することが整備の目標に掲げられています。

また、横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいては、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点からなる都心機能の強化や、内港地区の土地利用転換による新たなにぎわい拠点づくり、地区の結節点における連携強化が位置づけられています。

本提案は、本地区において、関内地区とみなとみらい 2 1 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するとともに、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など、「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進する内容となっています。

本提案について、「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」や「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」等の本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、都市計画の変更等を行う必要があると判断しました。

そのため、都市再生緊急整備地域の地域整備方針等の上位計画を踏まえ、本地区の国際競争力の強化を図るため、都市再生特別地区を変更します。

あわせて、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、海岸通り地区地区計画を策定します。