

関内駅前地区 第一種市街地再開発事業等 都市計画市素案説明会

令和5年5月、6月
横浜市

関内駅前地区第一種市街地再開発事業等の都市計画市素案についてご説明します。
この説明会は、公聴会に先立ち、都市計画市素案の概要や今後の都市計画手続等についてご説明するものです。 ▼

1 地区の現状と位置付け

2 市街地再開発事業等の概要

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

今回の説明の流れです。
最初に本地区の現状と位置付け、次に、市街地再開発事業等の概要、都市計画市素案の概要、最後に、今後の都市計画手続きの順にご説明します。▼

1 地区の現状と位置付け

- (1) 対象地区の位置
- (2) 対象地区の周辺の状況
- (3) 現在の都市計画等
- (4) 関内駅前地区の課題
- (5) 関内駅前地区のまちづくりについて
- (6) 関内駅前地区のまちづくりの経緯

本地区の現状と位置付けについて、ご説明します▼



今回ご説明する対象地区の位置ですが、赤い線で囲まれたJR関内駅の北側、旧市庁舎街区を中心とした、約14.1ヘクタールの地区です。地区内の東側には横浜公園が立地しています。

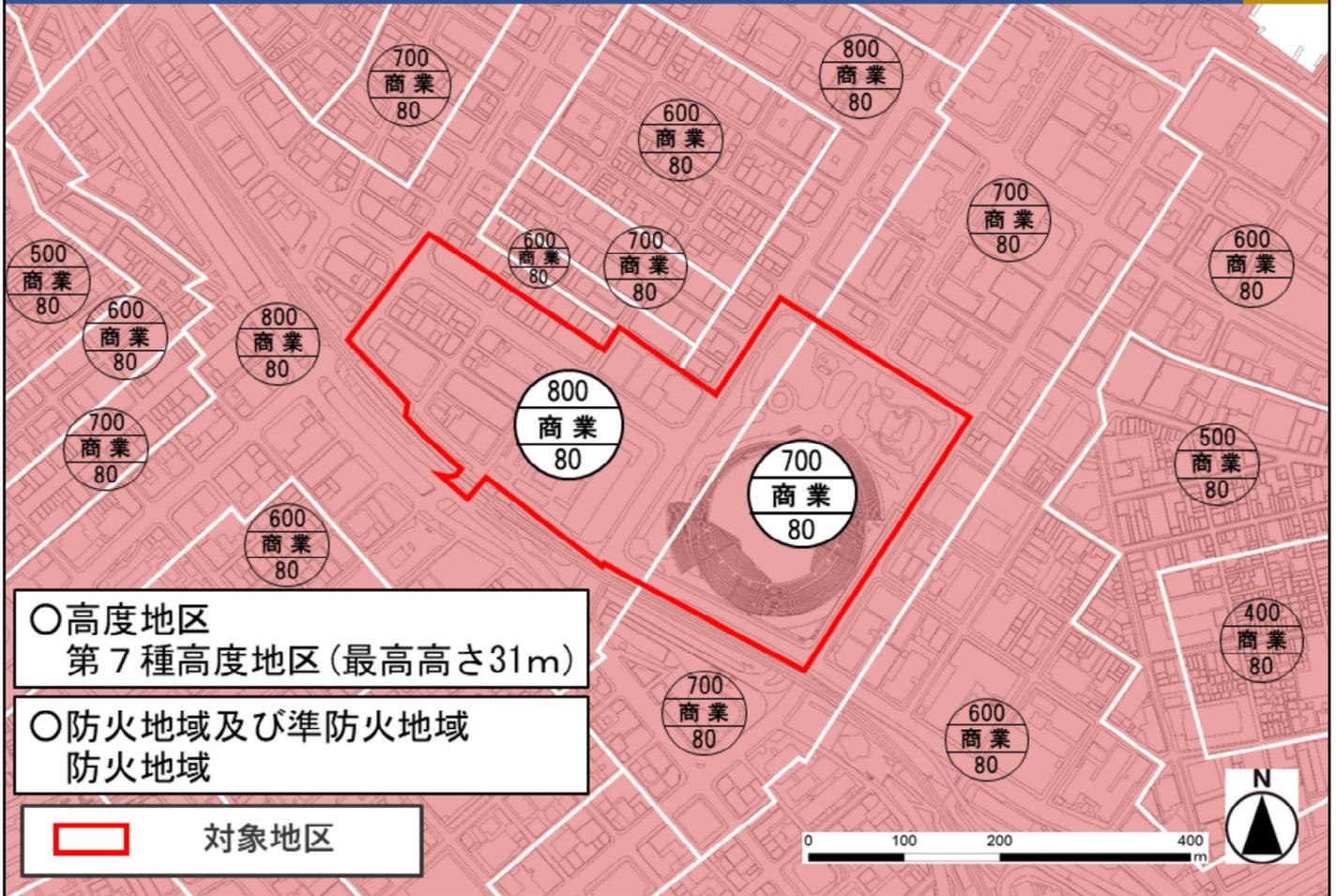




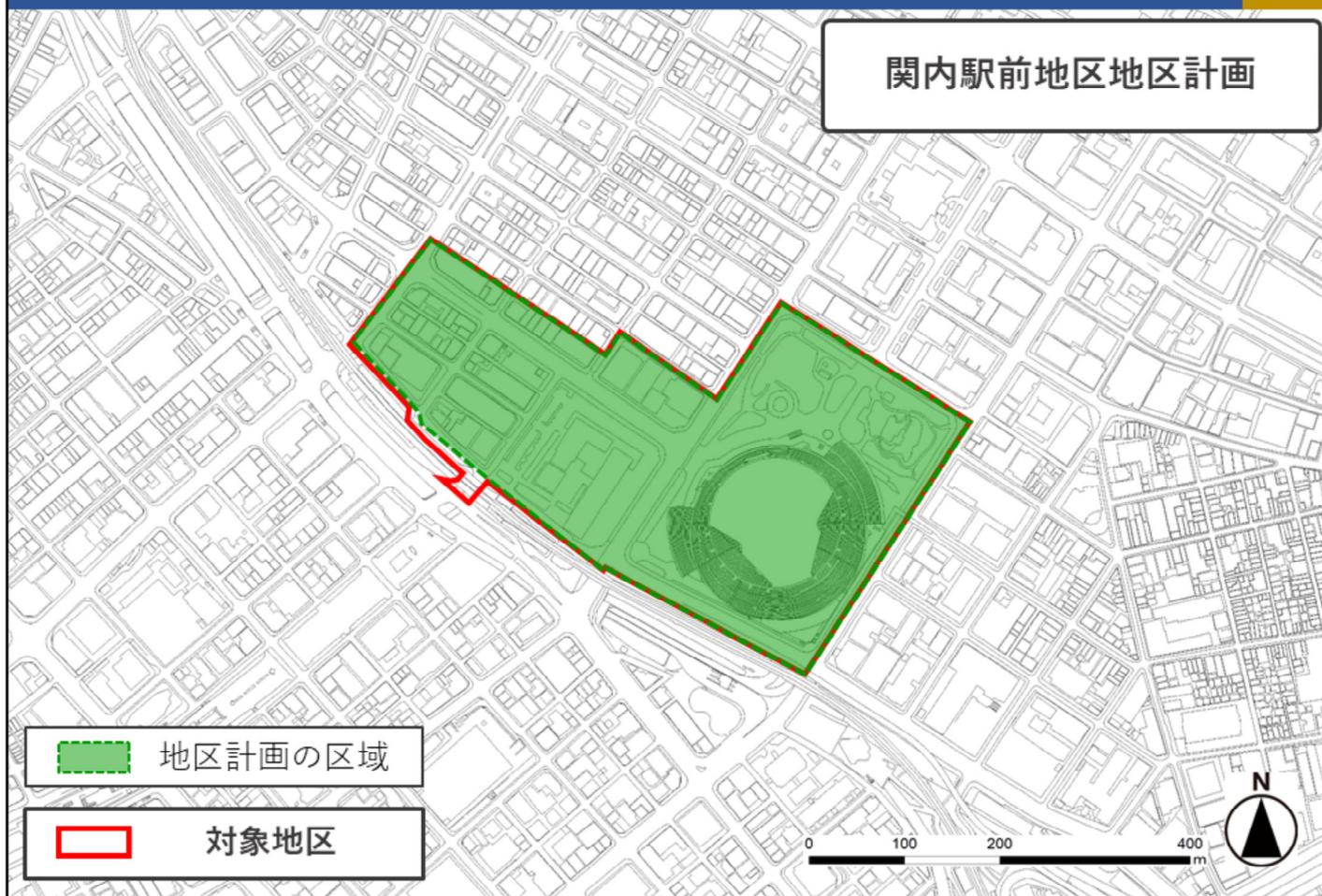
周辺の状況ですが、対象地区内の青色で示した範囲が、このあとご説明する、まちづくりの検討が進められ事業計画が具体化した港町地区・北口地区です。

隣接する赤色で示した旧市庁舎街区では、現在令和7年12月の供用開始に向け工事が進められています。

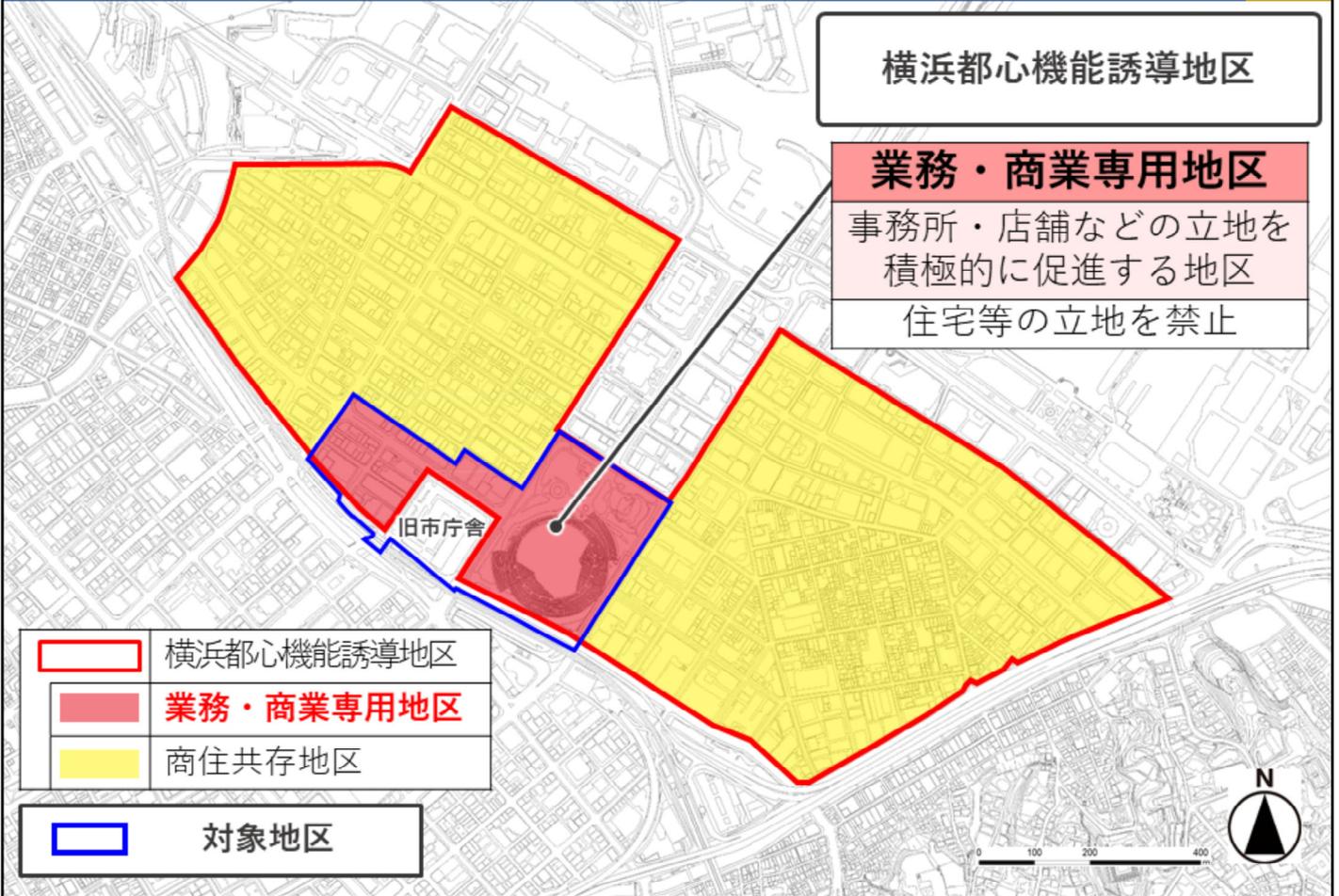
また、対象地区のJR関内駅を挟んだ南側では、旧教育文化センター跡地に関東学院大学の新キャンパスが開設され、さらに横浜文化体育館の再整備も行われています。▼



現在の都市計画ですが、用途地域は、地区全域が商業地域、容積率は800パーセントと700パーセント、建蔽率は80パーセントです。高度地区は、最高高さが31メートルの第7種高度地区、また、地区全域に防火地域が指定されています。▼



また、緑色で示す範囲に関内駅前地区地区計画が指定されています。▼

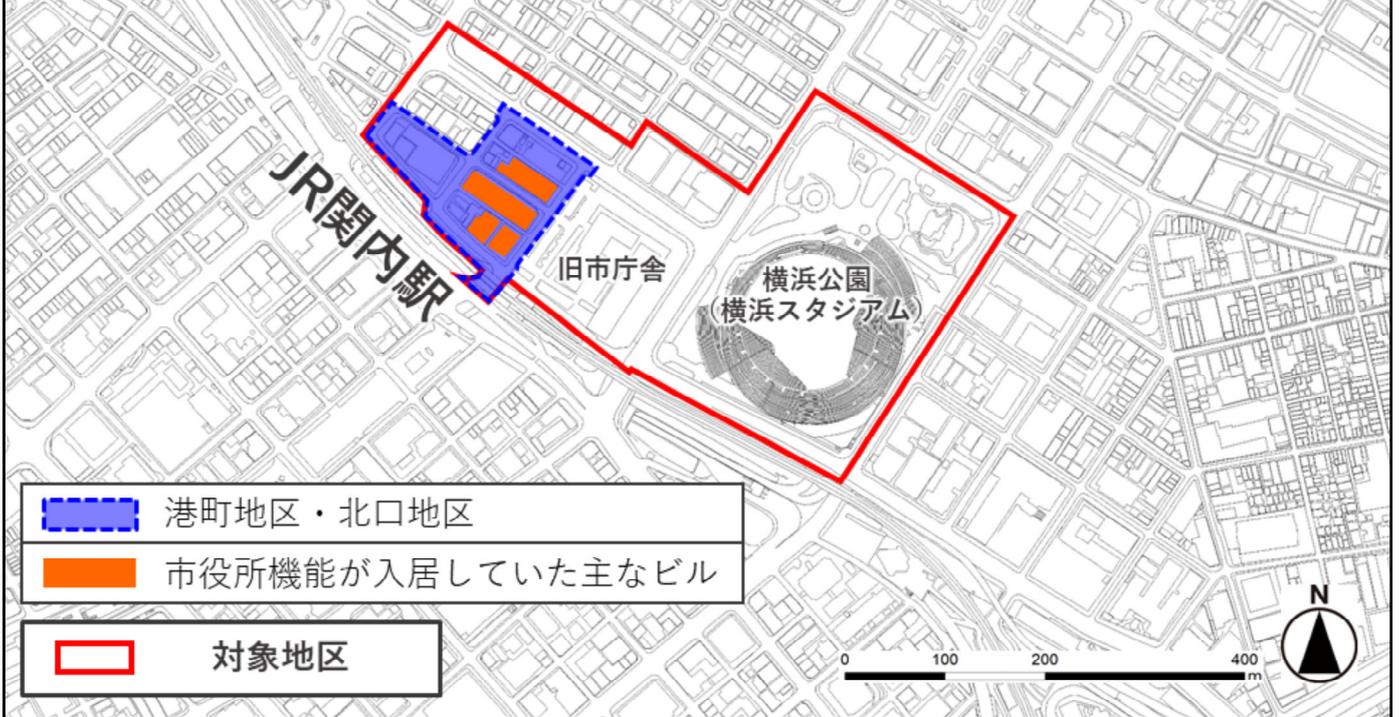


さらに、本地区を含む関内駅周辺には、都市機能の集積と賑わいの創出などの実現を図るため、赤線で囲まれた範囲に特別用途地区として「横浜都心機能誘導地区」が指定されています。

横浜都心機能誘導地区では、赤色で示す業務・商業専用地区と黄色で示す商住共存地区の2種類の地区を定めており、青線で囲んだ対象地区の大部分には、業務・商業専用地区が指定され、事務所や店舗などの立地を積極的に促進する地区として、住宅

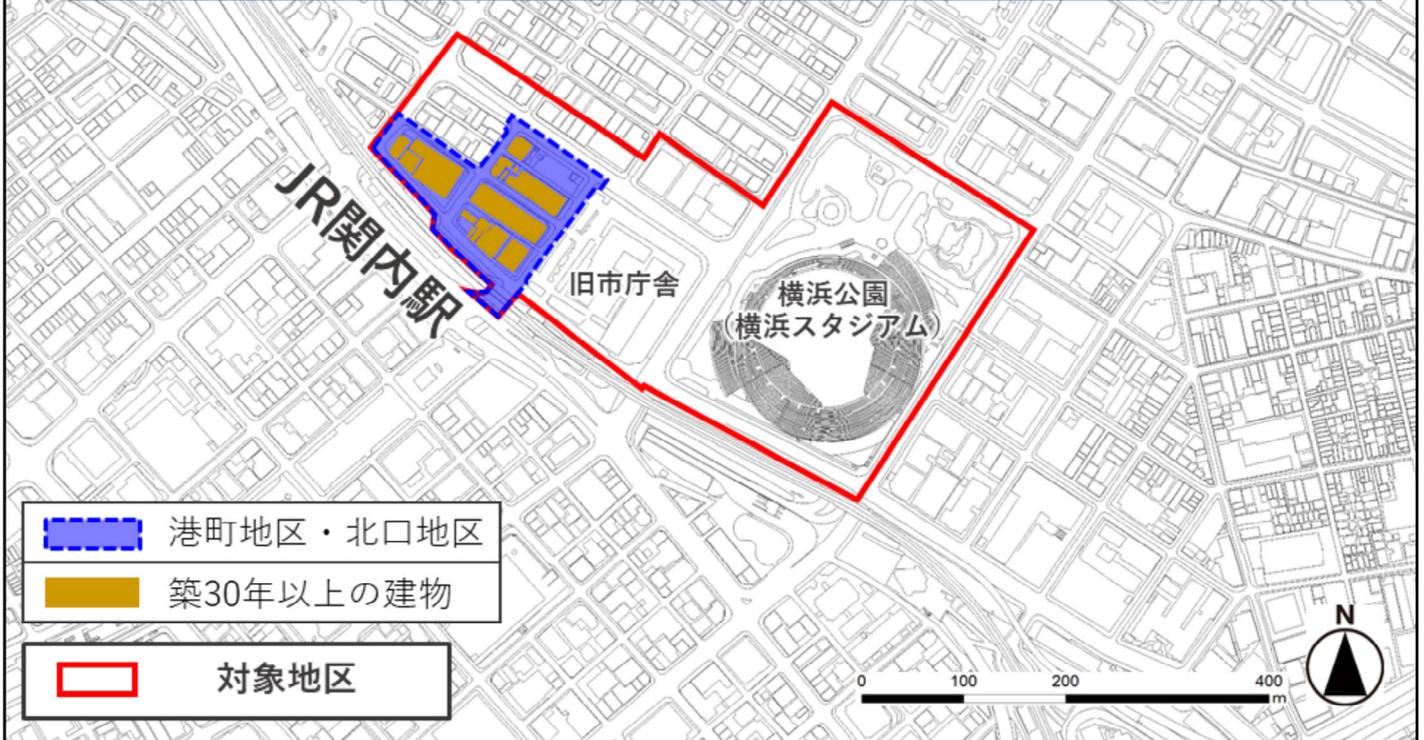
の立地が禁止されています。

市庁舎の移転、地区内就業人口減に伴う地区内業務機能の低下、近隣商業店舗への影響



関内駅前地区の課題についてご説明します。まちづくりの検討が進められてきた青色で示す港町地区・北口地区は、市庁舎移転前に市役所機能が入居していたビルが多くあったことから、市庁舎の移転や地区内就業人口減に伴う地区内業務機能の低下及び近隣商業店舗への影響が課題となっています。▼

港町地区・北口地区内の**建築物の大半が築30年以上経過**し、更新の時期を迎えている



また、港町地区・北口地区内の建築物の大半が築30年以上を経過しており、更新の時期を迎えています。▼

上位計画等

都市計画マスタープラン

① 都市再開発の方針

② 都市計画マスタープラン・中区プラン

土地利用方針

③ 横浜市都心臨海部再生マスタープラン

④ 都市再生緊急整備地域 地域整備方針

⑤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン

続いて、関内駅前地区のまちづくりについて、ご覧の上位計画等における位置づけについてご説明します。▼

①都市再開発の方針 (平成30年3月)

関内・関外地区

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 (2号再開発促進地区)

開港以来の歴史的魅力を生かしながら、土地利用の高度化を適正に誘導する。また、地区の回遊性を高めるため歩行者空間の整備を図ることにより横浜都心としての活性化を図る。

横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図る。

駅前広場、駐車場や歩行者空間の整備・拡充を図る。

まず、都市再開発の方針では、本地区を含む関内・関外地区は、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、2号再開発促進地区に指定されており、開港以来の歴史的魅力を生かしながら、土地利用の高度化を適正に誘導し、横浜都心としての活性化を図るとしてしています。

また、横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備や駅前広場、歩行者空間の整備、拡充を図るとしてしています。▼

②都市計画マスタープラン・中区プラン（令和2年3月）

関内駅周辺地区

市庁舎の移転に伴う跡地・港町民間街区等を対象に、関内・関外地区の**業務再生を牽引する「国際的な産学連携」、**来街者の増加によって**地域の商業需要を高める「観光・集客」の実現を目指し、**地区計画等の都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、**関内関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行う。**

関内・関外地区の新たなシンボルとなる核を形成する事によって、**業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進する。**

新たな交通の導入や歩行者ネットワークの強化などを図り、**臨海部との円滑な人の流れを形成**します。また、**関内・関外の接続強化と関内駅周辺の回遊性の向上**を図る。

また、都市計画マスタープラン中区プランでは、関内駅周辺地区は、業務再生をけん引する「国際的な産学連携」、地域の商業需要を高める「観光・集客」の実現を目指し、関内・関外地区の活性化の核となるまちづくりを行うとしています。

また、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進するとしています。

さらに、臨海部との円滑な人の流れを形成し、関内・関外の接続強化と関内駅周辺の回遊性の向上を図るとしています。▼

③横浜市都心臨海部再生マスタープラン (平成27年2月)

3つの基本戦略

ビジネス・産業づくり

国際ビジネス

ホスピタリティ

クリエイティビティ

暮らしづくり

多様なコミュニティ
の育成

活動・交流の活性化

都心づくり

「みなと交流軸」
の形成

「地区の結節点」
における連携強化

施策① 世界中の人々を惹きつける拠点・空間の形成

施策② まちを楽しむ多彩な交通の充実

施策③ 世界を先導するスマートな環境の創出

施策④ 災害に強い都心臨海部の実現

施策⑤ 都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実

つづいて、都心臨海部における本市の将来構想として策定した横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、ご覧の3つの基本戦略に基づき5つの施策を掲げ、施策1 世界中の人々を惹きつける拠点・空間の形成などを進めるとしています。▼

④都市再生緊急整備地域等

都市再生緊急整備地域

都市再生特別措置法において、**都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域です。

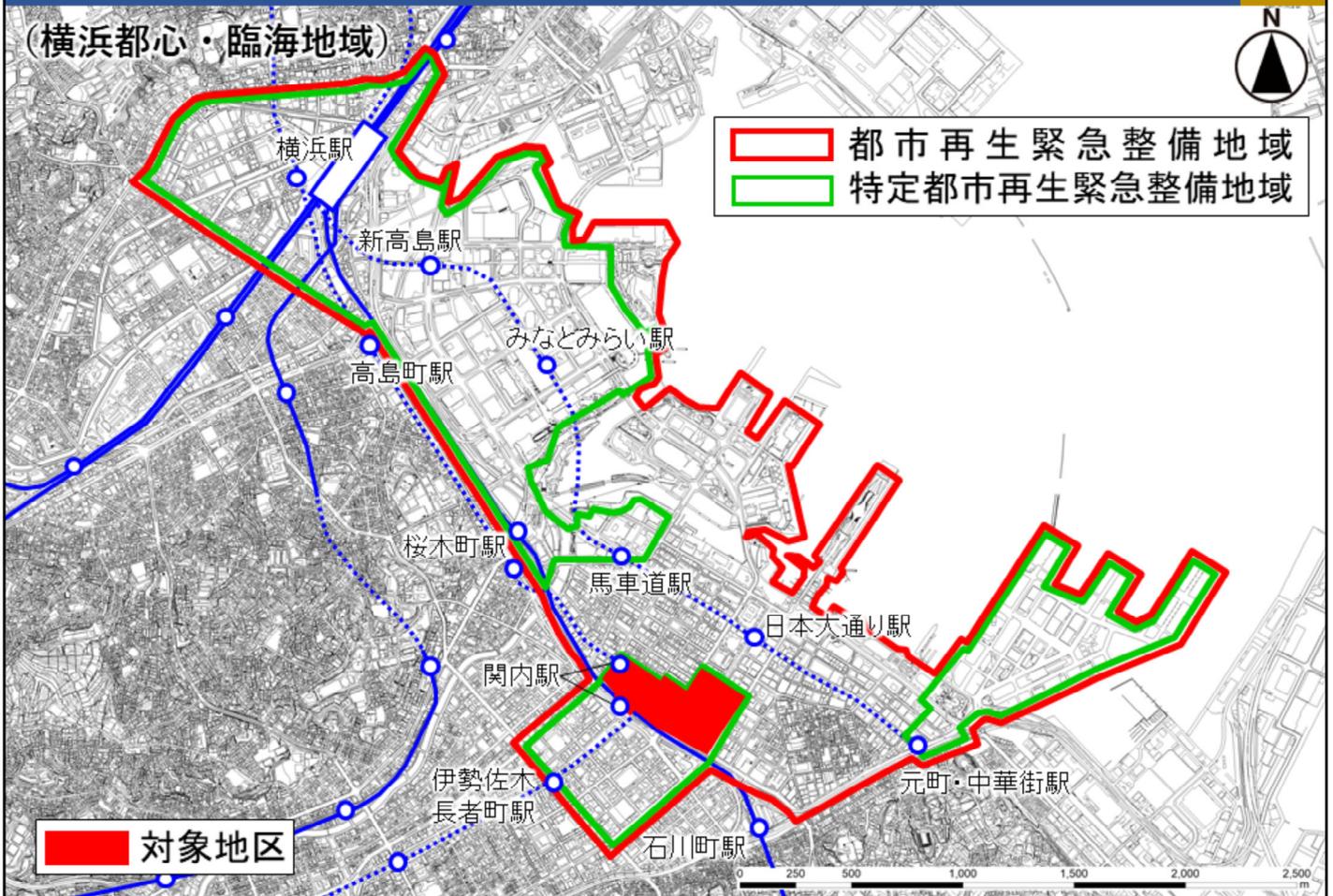
特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域です。

次に、『都市再生緊急整備地域等』についてです。

『都市再生緊急整備地域』とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で定められた地域です。

『都市再生緊急整備地域』のうち、市街地の整備を推進することが、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として、『特定都市再生緊急整備地域』が定められます。 ▼



こちらは、横浜都心・臨海地域の「都市再生緊急整備地域等」を示したものです。

赤色に着色した今回の対象地区は、赤色の線で囲まれた「都市再生緊急整備地域」と緑色の線で囲まれた「特定都市再生緊急整備地域」の両方に指定されています。▼

④ 特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針 (平成30年10月)

横浜都心・臨海地域

(横浜駅、みなとみらい、北仲通、山下ふ頭周辺、関内駅周辺)

「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み、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

関内駅周辺地区

「国際的な産学連携」と「観光・集客」を土地活用のテーマに、先端技術・文化芸術・スポーツ・健康医療などの**国際的な産学連携拠点**やグローバル企業・留学生の受入・多彩な滞在・居住機能などによる**地区の賑わいと活性化の核づくり**や**回遊性の向上**などの取組を推進し、**国際競争力と発信力のある拠点を形成**

特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針では、

横浜都心・臨海地域において、「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み、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とし、

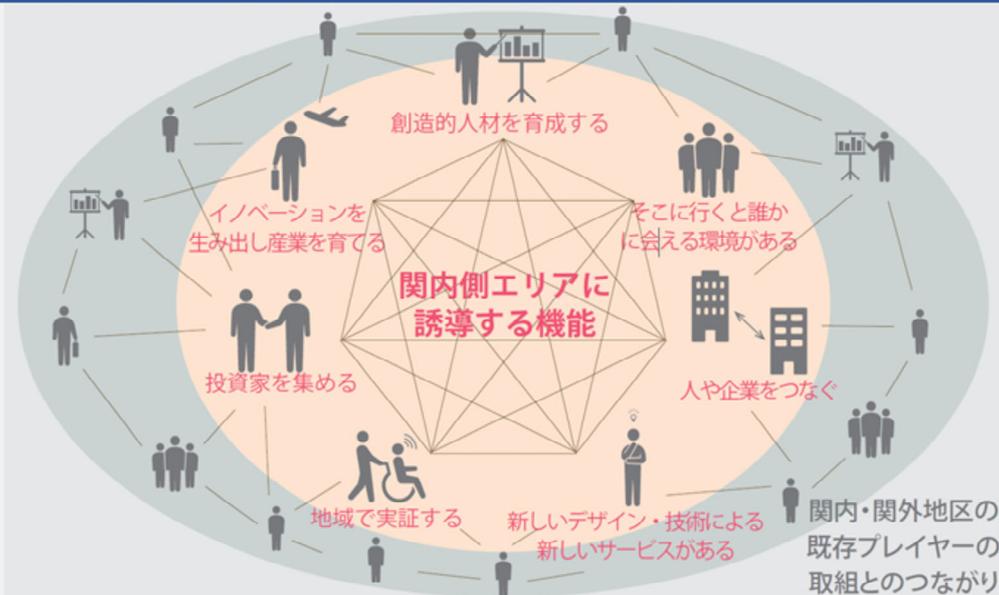
さらに、関内駅周辺地区においては、国際的な産学連携拠点や、地区の賑わいと活性化の核づくり、回遊性の向上などの取組を推進し、国際競争力と発信力のある拠点を形成すると

しています。▼

⑤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン (令和2年1月)

国際的な産学連携

先端技術や文化芸術、スポーツ、健康医療、国際、観光など、関内・関外地区のまちづくりと関連する分野について、**国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込むことで、関連産業の集積や新たな産業・サービス・人材を創出し、関内・関外地区の業務機能再生をけん引する。**



本地区を含む関内駅周辺地区におけるまちづくりの方針となる「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」では、国際的な産学連携として、国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込むことで、関連産業の集積や新たな産業、サービス、人材を創出し、関内・関外地区の業務機能の再生をけん引するとし、▼

⑤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン (令和2年1月)

観光・集客

観光客の目的地となる新たな魅力を誘導することで、都心臨海部における新たな集客の拠点を作り出すとともに、高まる都心臨海部の観光ニーズを関内駅周辺に引き込み、周辺と結ぶことで、関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていく。



観光・集客として、観光客の目的地となる新たな魅力を誘導し、都心臨海部の観光ニーズを関内駅周辺に引き込み、関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていくとしています。▼

⑤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン (令和2年1月)

観光・集客に資する交通機能

来街者の増加を見据え、「観光・集客」に資する**交通機能の導入・駅前広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備**などを行い、**市内外とのアクセス向上**や**関内・関外地区の接続強化**を図るとともに、**臨海部との円滑な人の流れを誘導**する。

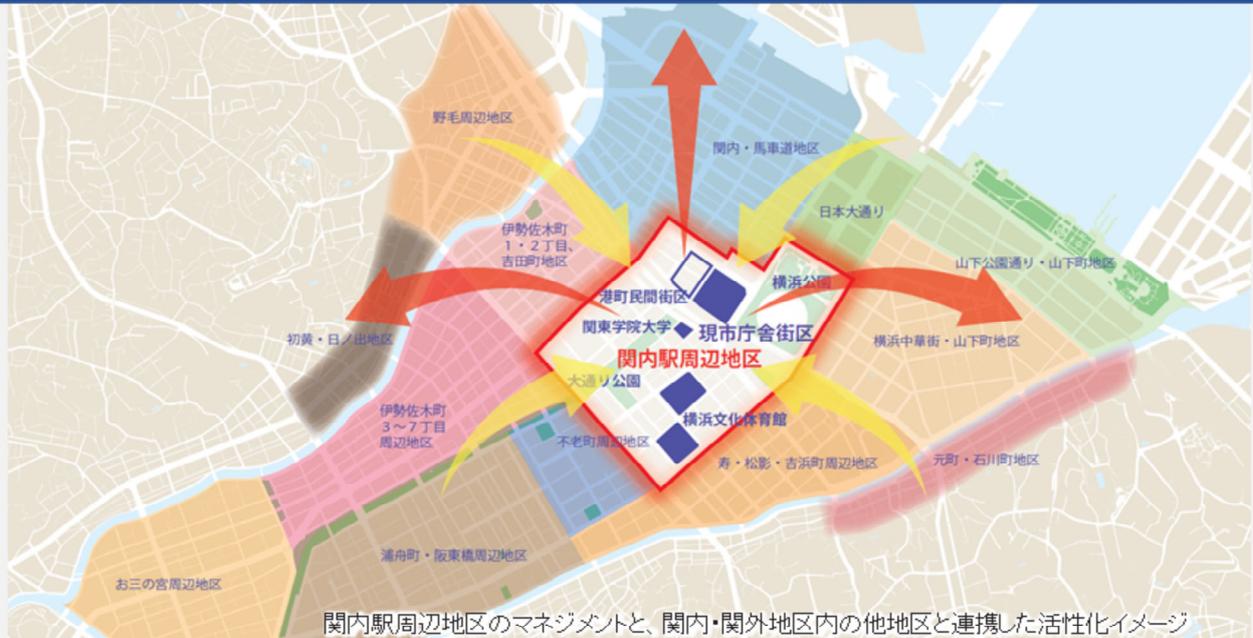


また、観光・集客に資する交通機能として、交通機能の導入・駅前広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備などを行い、市内外とのアクセス向上や関内・関外地区の接続強化を図り、臨海部との円滑な人の流れを誘導するとし、▼

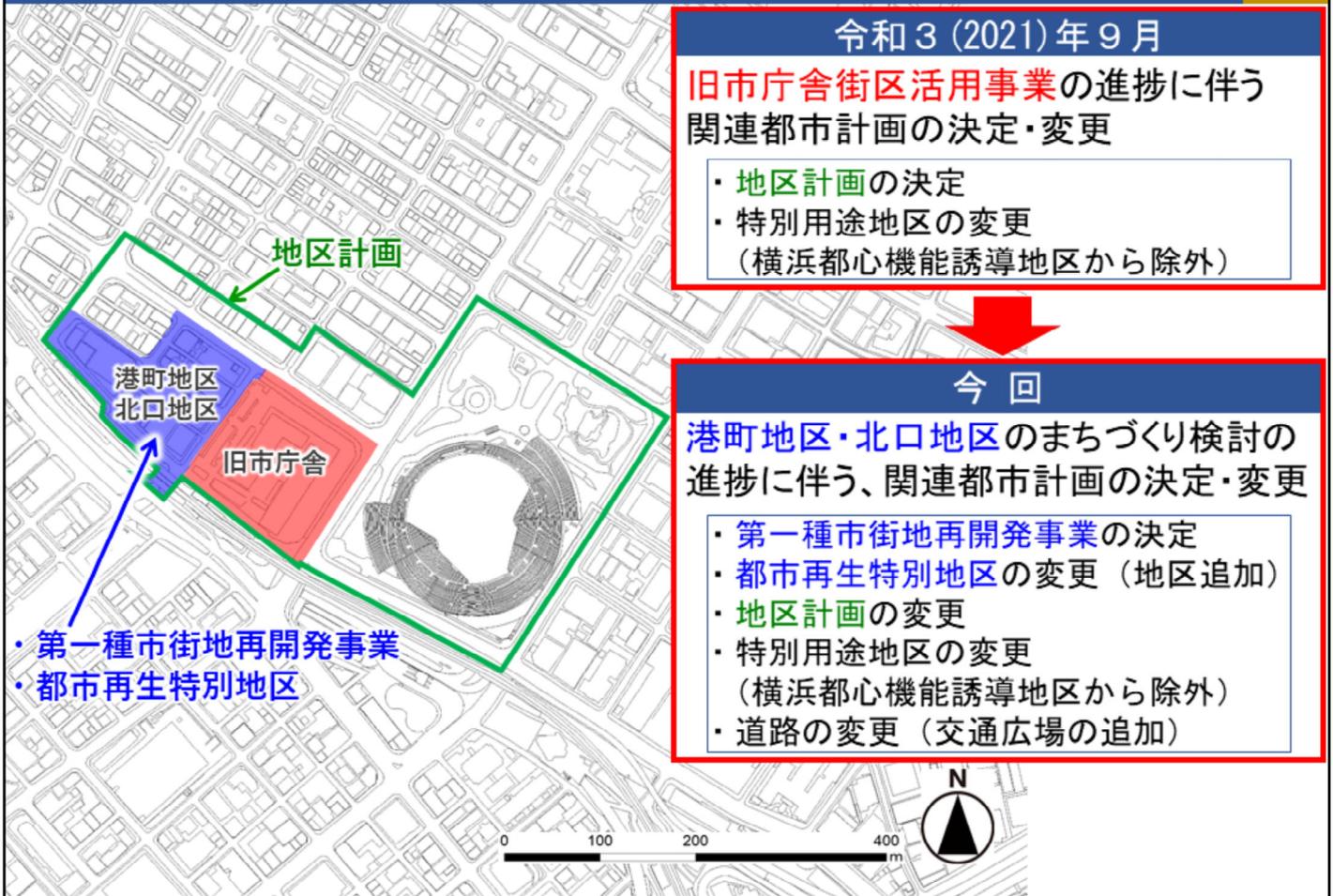
⑤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン (令和2年1月)

エリアマネジメント

地区の大きな変化のきっかけとなる**事業に関わる新たなプレイヤーと、すでに地域で活動している団体などがエリアマネジメントを通じて連携し、関内駅周辺地区の新たなまちのブランドを形成する。**



エリアマネジメントとして、事業に関わる新たなプレイヤーと、すでに地域で活動している団体などがエリアマネジメントを通じて連携し、新たなまちのブランドを形成するとしています。▼



このような上位計画等の趣旨に基づき、▼
令和3年9月には、赤色で示す旧市庁舎街区
活用事業の進捗に伴う関連都市計画の決定・
変更として、地区計画の決定や、横浜都心機
能誘導地区から旧市庁舎街区を除外する特別
用途地区の変更をしています。▼

今回、港町地区・北口地区のまちづくり検討
の進捗に伴い、第一種市街地再開発事業等の
関連都市計画の決定・変更を行うものです。



2 市街地再開発事業等の概要

- (1) 市街地再開発事業とは
- (2) 市街地再開発事業の施行区域
- (3) 整備する公共施設
- (4) 施設計画の概要

次に、市街地再開発事業等の概要について、ご説明します。▼

市街地再開発事業とは

細分化した敷地の統合

土地の合理的かつ健全な高度利用

都市機能の更新

▼

建築物の整備とともに、
道路等の公共施設整備を合わせて行う事業

市街地再開発事業とは、細分化した敷地の統合や、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るため、建築物の整備とともに道路等の公共施設整備を合わせて行う事業のことです。▼

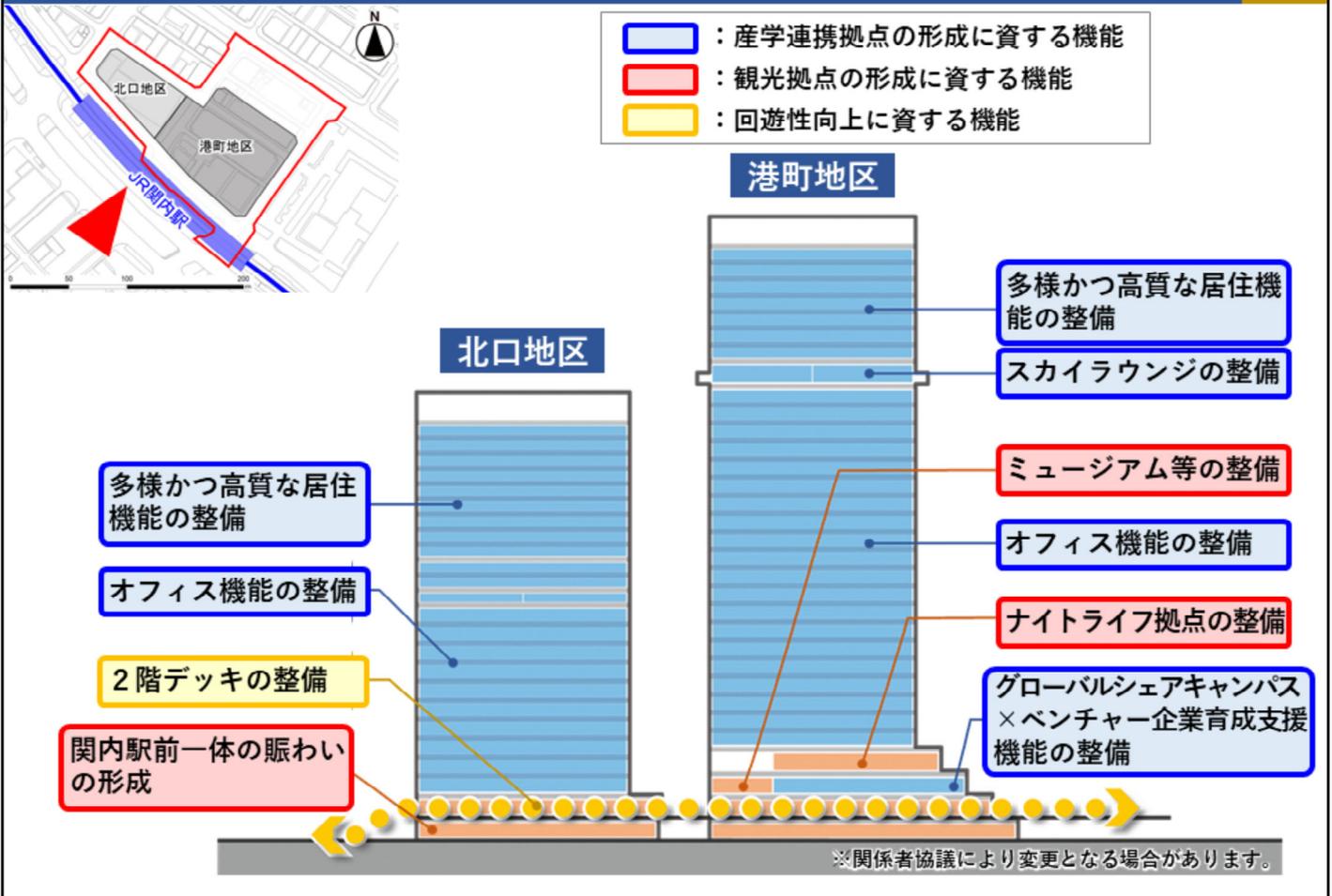


今回の市街地再開発事業の施行区域は、
一体でのまちづくりの検討が進められてきた、
黄色で示す港町地区と緑色で示す北口地区を
合わせた、赤い線で囲まれた区域、面積約2.2ヘ
クタールです。 ▼



市街地再開発事業により整備する公共施設として、区域北側の尾上町通りに面して、オレンジ色で示す位置に交通広場を整備します。





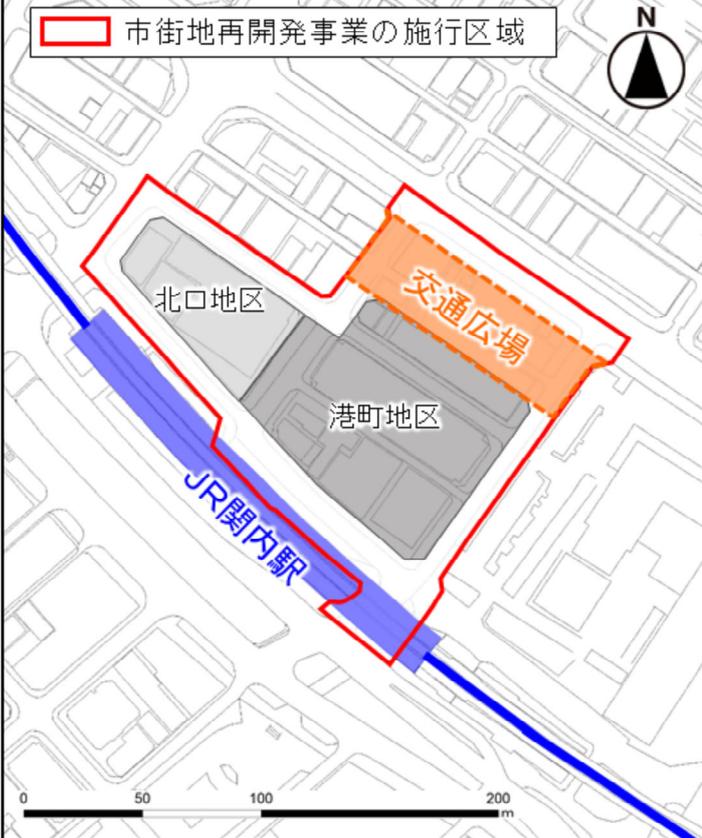
建築物として整備する施設機能の概要ですが、青色の枠内に記載した産学連携拠点の形成に資する機能を主に高層部に整備し、低層部には、赤色の枠の観光拠点の形成に資する機能や黄色の枠の回遊性向上に資する機能が整備されます。 ▼

イメージパース



こちらは、
再開発により整備する施設建築物をJR関内駅側から見たイメージパースです。
左から、今回の市街地再開発事業で整備する高さ約120mの北口地区及び高さ約170mの港町地区の建築物、そして、現在、旧市庁舎街区活用事業による工事が進められている高さ約170mの建築物が並ぶイメージとなっています。▼

都市再生への貢献



①グローバル人材が集う
国際的な産学連携拠点の形成

②人を惹きつけ都心臨海部を
活性化する観光拠点の形成

③回遊性向上に資する
都市基盤の強化

④地域の魅力をつなぐ
エリアマネジメント

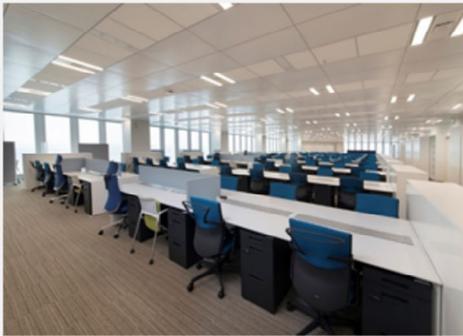
⑤環境配慮、
防災性向上に資する取組

今回の市街地再開発事業では、都市再生への貢献として、①グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成など、ご覧の5つの取組を通じて、関内駅周辺地区の都市再生に貢献する計画となっています。▼

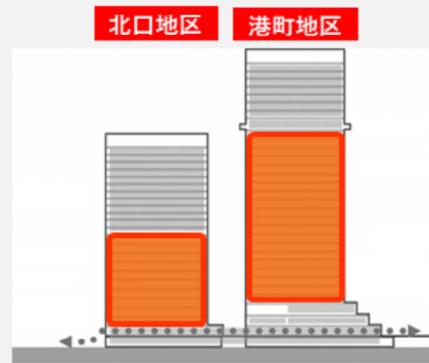
①グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

国内外のグローバル企業本社・研究開発拠点の誘致に資する
オフィス機能の整備

グローバル企業の誘致、周辺ビルへの入居需要の創出に寄
与し、関内エリアの業務機能の再生に貢献



オフィス機能のイメージ



まず、①グローバル人材が集う国際的な産学
連携拠点の形成として、国内外のグローバル
企業本社や研究開発拠点の誘致に資するオ
フィス機能を両地区に整備することで、グ
ローバル企業を誘致、周辺ビルへの入居需要
の創出に寄与し、関内エリアの業務機能の再
生に貢献します。▼

①グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

グローバル人材の交流を促すスカイラウンジの整備

グローバル企業とベンチャー企業との交流など、多様な人材のマッチングポイントとして機能し、新しいアイデアを生み出すきっかけを与える場所として地域に貢献



スカイラウンジのイメージ
(画像提供：三菱地所株式会社)



また、グローバル人材の交流を促すスカイラウンジを港町地区の高層部に整備することで、グローバル企業とベンチャー企業との交流など、多様な人材のマッチングポイントとして機能し、新しいアイデアを生み出すきっかけを与える場所として地域に貢献します。▼

① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

グローバルシェアキャンパス (産学連携機能)
×ベンチャー企業育成支援拠点の整備

横浜で生まれ育った企業が横浜に居を構え、将来的に横浜の経済を支え、地域とともに発展し続ける、関内を起点としたサステナブルなビジネスエコシステムの形成



グローバルシェアキャンパスとベンチャー企業育成支援拠点を港町地区の低層部に整備することで、横浜で生まれ育った企業が横浜に居を構え、将来的に横浜の経済を支え、地域とともに発展し続ける、関内を起点としたサステナブルなビジネスエコシステムを形成します。 ▼

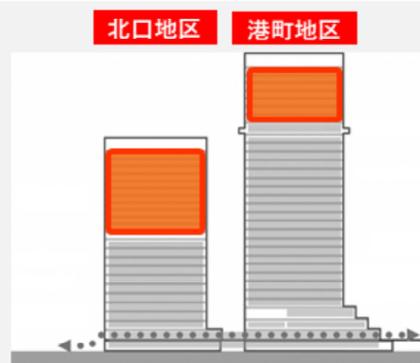
① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

グローバル人材のニーズに対応した多様な居住機能の整備

グローバル企業がし好する職住近接型の質の高い環境を整え、都心臨海部における更なるグローバル企業の立地ニーズ創出に貢献



居住機能のイメージ
(画像提供：三菱地所レジデンス株式会社)



さらに、グローバル人材のニーズに対応した多様な居住機能を両地区の高層部に整備することで、グローバル企業がし好する職住近接型の質の高い環境を整え、都心臨海部における更なるグローバル企業の立地ニーズ創出に貢献します。▼

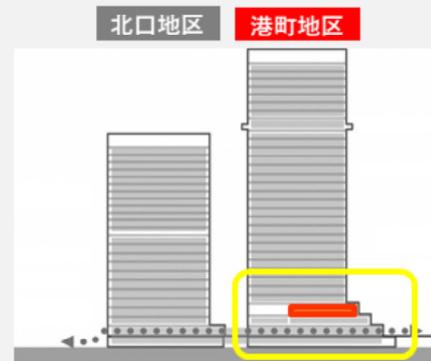
②人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成

集客機能・ナイトライフ拠点の整備

観光客の新たな目的地となる集客拠点として、関内・関外地区への回遊・商業需要を創出



集客機能・ナイトライフ拠点のイメージ



次に、②人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成として、集客機能・ナイトライフ拠点を港町地区の低層部に整備することで、観光客の新たな目的地となる集客拠点として、関内・関外地区への回遊・商業需要を創出します。▼

②人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成

ミュージアム (文化体験施設) 等の整備

地域住民、就業者、クリエイターや学生、観光客など、多様な人々がイベントに応じて往来する集客拠点として、地域の文化育成や交流等に貢献



ミュージアム (文化体験施設) のイメージ



また、ミュージアムなどの文化体験施設を港町地区の低層部に整備することで、多様な人々がイベントに応じて往来する、集客拠点として、地域の文化育成や交流等に貢献します。▼

③回遊性向上に資する都市基盤の強化

交通結節点機能強化のための交通広場整備

空港とのアクセス性及び観光エリアとの回遊性の強化



次に、③回遊性向上に資する都市基盤の強化として、交通結節点機能強化のための交通広場を整備することで、空港とのアクセス性や観光エリアとの回遊性を強化します。具体的には下の図のイメージのとおり、新たに整備する交通広場を軸に、既存交通を補完し新たな客層を呼び込む一次交通やまちの周遊をサポートする多様な二次交通を提供する拠点となります。 ▼

③回遊性向上に資する都市基盤の強化

駅前における一体的な歩行者空間の整備

地域住民や来街者の交流促進、周辺地域との利便性向上



また、駅前において一体的な歩行者空間を整備することで、地域住民や来街者の交流促進や周辺地域との利便性向上を図ります。具体的には下の図のイメージのとおり、1階の歩行者空間や2階の歩行者デッキなどの整備により、地区内外の回遊性の向上を図ります。▼

④地域の魅力をつなぐエリアマネジメント

新たに創出される広場空間や歩行者専用道路の活用、
周辺の公共空間活用との連携

エリアマネジメント組織の編成、
地域媒体の発行や周辺地区とのイベント連携



関内エリア一帯でのまちの魅力づくり

多様な人々の活動と交流の促進

都心臨海部の持続的な賑わいづくり

次に、④地域の魅力をつなぐエリアマネジメントとして、新たに創出される広場空間・歩行者専用道路の活用、周辺の公共空間活用との連携、及び、エリアマネジメント組織の編成、地域媒体の発行、周辺地区とのイベント連携などを通じて、関内エリア一帯でのまちの魅力づくりや、多様な人々の活動と交流の促進、都心臨海部の持続的な賑わいづくりを目指します。▼

⑤環境配慮、防災性向上に資する取組

脱炭素化に配慮した施設計画

帰宅困難者への対応

環境負荷低減への貢献を通じ、地域の国際競争力強化と
ブランド価値向上に寄与

関内地区及び周辺地区の防災機能向上に貢献

最後に、⑤環境配慮、防災性向上に資する取組みとして、脱炭素化に配慮した施設計画や、帰宅困難者への対応により、地域の国際競争力強化やブランド価値向上、防災機能向上に貢献します。

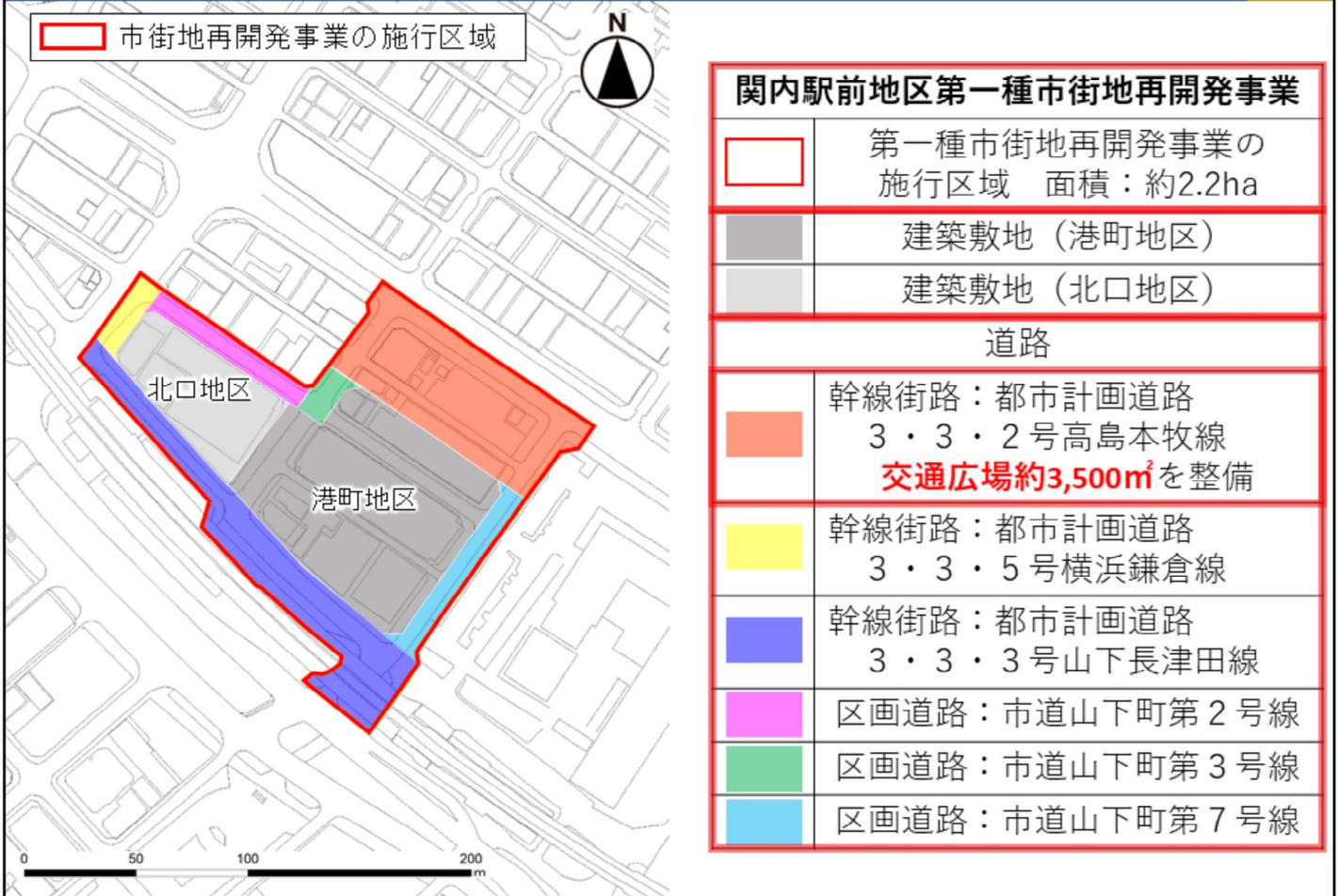
以上の都市再生への貢献を実現する施設整備事業を進めるため、これからご説明する、都市計画を決定または変更するものです。▼

3 都市計画市素案の概要

- (1) 第一種市街地再開発事業の決定
- (2) 都市再生特別地区の変更
- (3) 地区計画の変更
- (4) 特別用途地区の変更
- (5) 道路の変更

それでは、都市計画市素案の概要についてご説明します。

今回、決定または変更する都市計画は、第一種市街地再開発事業の決定、都市再生特別地区の変更、地区計画の変更、特別用途地区の変更、道路の変更の、5つです。▼



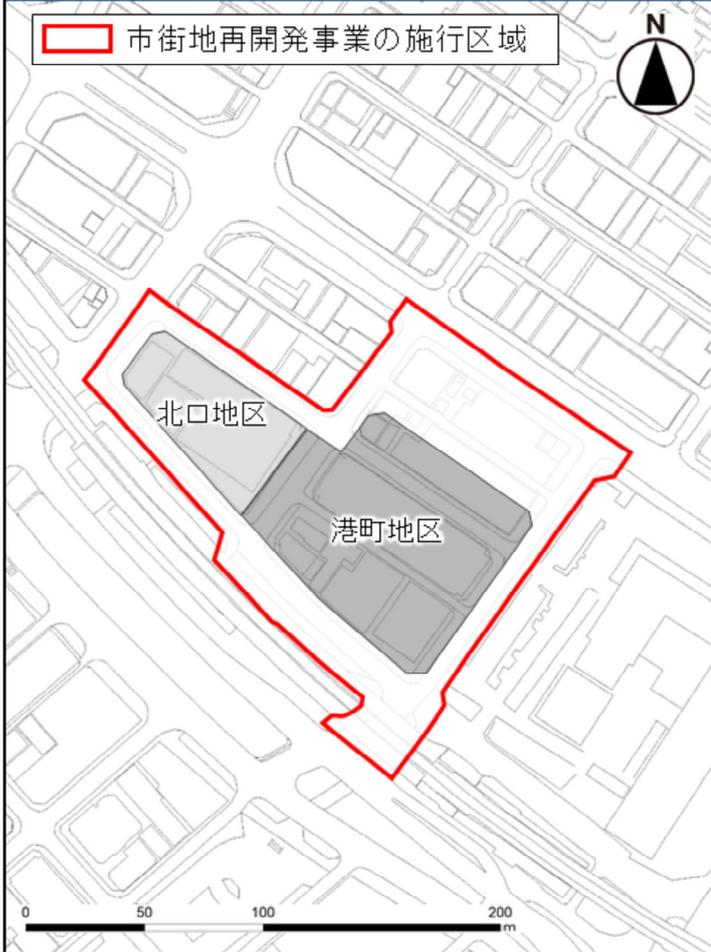
まず、第一種市街地再開発事業の決定についてご説明します。▼

赤線で囲まれた範囲が、第一種市街地再開発事業を決定する区域で、名称は、関内駅前地区第一種市街地再開発事業、面積は約2.2ヘクタールです。▼

本再開発事業は、建築敷地を、濃い灰色で示す港町地区と薄い灰色で示す北口地区の2つの地区に分けています。▼

道路は、ご覧の3つの幹線街路と、3つの区画道路で構成し、▼

オレンジ色で示す幹線街路の都市計画道路3・3・2号高島本牧線では、交通広場約3,500㎡を整備します。▼



建築物等の整備に関する計画

港町地区	主要用途	業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等
	敷地面積	約7,700㎡
	建築面積	約5,600㎡
	延べ面積	約97,000㎡ (容積対象面積約83,400㎡)
	容積率	約1,080%
	建蔽率	約73%
北口地区	主要用途	業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等
	敷地面積	約2,700㎡
	建築面積	約2,100㎡
	延べ面積	約33,700㎡ (容積対象面積約26,900㎡)
	容積率	約980%
	建蔽率	約75%

建築物の整備に関する計画ですが、▼
濃い灰色でお示しする港町地区では、
主要用途は、業務施設、共同住宅、商業施設、
駐車場等、延べ面積約97,000㎡、▼
薄い灰色でお示しする北口地区では、主要用
途は、同じく業務施設、共同住宅等、延べ面
積約33,700㎡など、ご覧の規模の建築物を整
備する計画となっています。▼

都市再生特別地区とは

都市再生緊急整備地域内で、**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**に定めることが可能。

既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、新たな制限を定める。

次に、都市再生特別地区の変更についてご説明します。

まず、都市再生特別地区とは、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おいて定めることができるもので、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外としたうえで、新たな制限を定めることができます。 ▼

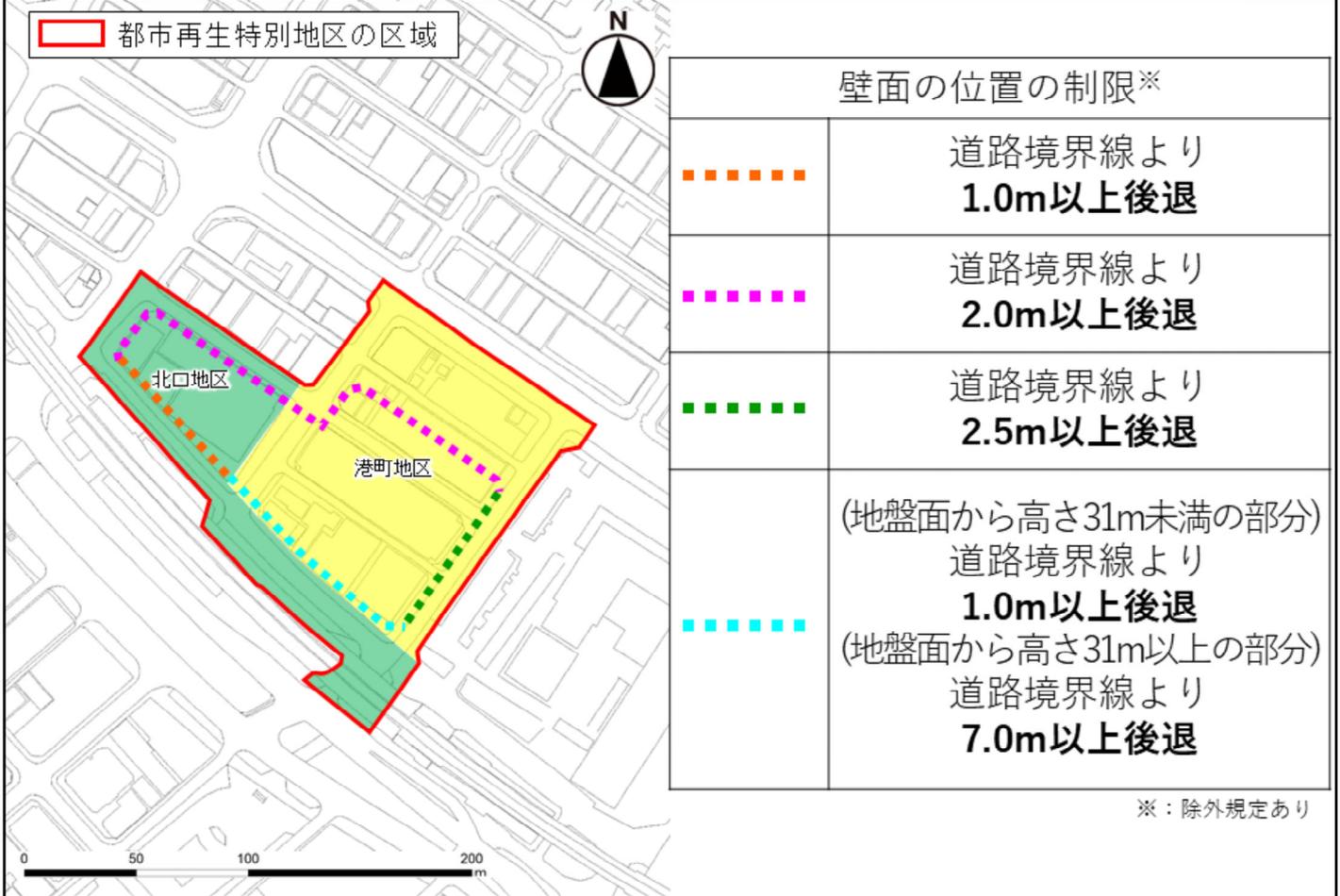


都市再生特別地区（関内駅前地区）		
面積	約2.2ha	
地区の区分	港町地区	北口地区
面積	約1.4ha	約0.8ha
容積率の最高限度	1,080%	980%
このうち住宅等の容積率の最高限度	250%	440%
容積率の最低限度	400% ※	
建蔽率の最高限度	75%	
建築面積の最低限度	100㎡ ※	
高さの最高限度	170m	120m

※：除外規定あり

今回、都市再生特別地区を変更する内容は、赤線で囲まれた関内駅前地区 面積約2.2haを都市再生特別地区に追加し、▼
 黄色で示す港町地区面積約1.4haと緑色で示す北口地区面積約0.8haの2つの地区に分けて制限を定めます。▼
 容積率の最高限度は、港町地区が1,080パーセント、このうち住宅等の容積率の最高限度は250パーセント。北口地区の容積率の最高限度は980パーセント、住宅等の容積率の最高限度は440パーセントとします。▼
 容積率の最低限度は両地区ともに400パーセント、▼
 建蔽率の最高限度は75パーセント、▼
 建築面積の最低限度は100平方メートル。▼
 高さの最高限度は、港町地区は170メートル、

北口地区は120メートルとします。▼



壁面の位置の制限は、オレンジ色の点線部分では道路境界線より1メートル以上後退、ピンク色の点線部分は道路境界線より2メートル以上後退、緑色の点線部分は道路境界線より2.5メートル以上後退するものとし、水色の点線部分については、地盤面から高さ31メートル未満の部分は、道路境界線より1メートル以上、31メートル以上の部分は、道路境界線より7メートル以上後退するものとし、▼

地区計画とは

地区の特性に応じて、まちづくりの方針や目標、通路・広場などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、形態などの制限をきめ細かく定める。



特定の地区・街区レベルの都市計画
※定めたルールは、その地区の区域内のみ適用

次に、地区計画の変更についてご説明します。地区計画とは、地区の特性に応じて、まちづくりの方針や目標、通路・広場などの公共的施設、建築物等の用途、形態などの制限をきめ細かく定める、特定の地区・街区レベルの都市計画です。

ここで定めたルールについては、その地区の区域内のみで適用されます。▼

関内駅前地区地区計画の構成

【主な変更内容】

赤字：変更

青字：地区制限の追加

○ 地区計画の目標

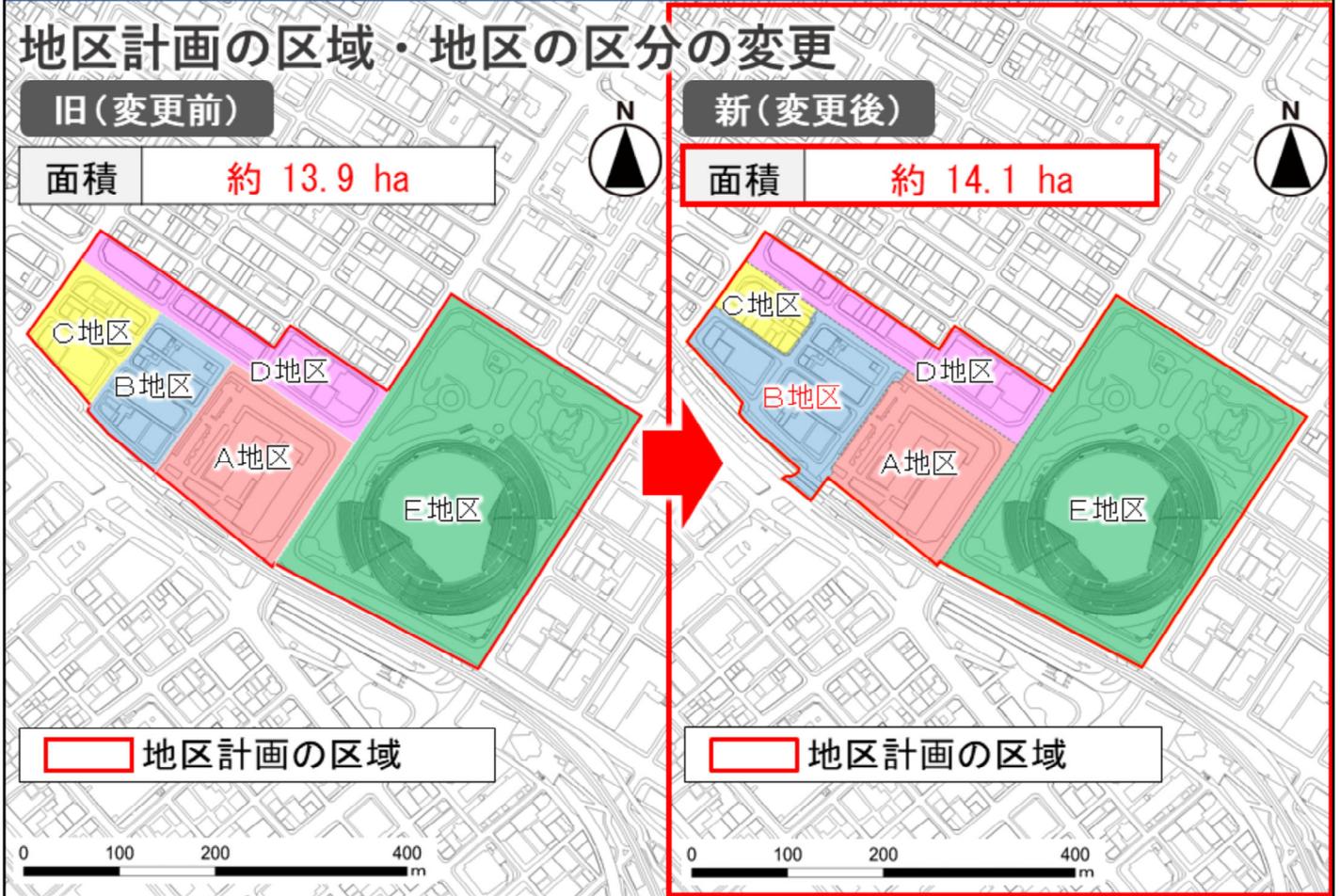
○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 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
- ・ 緑化の方針

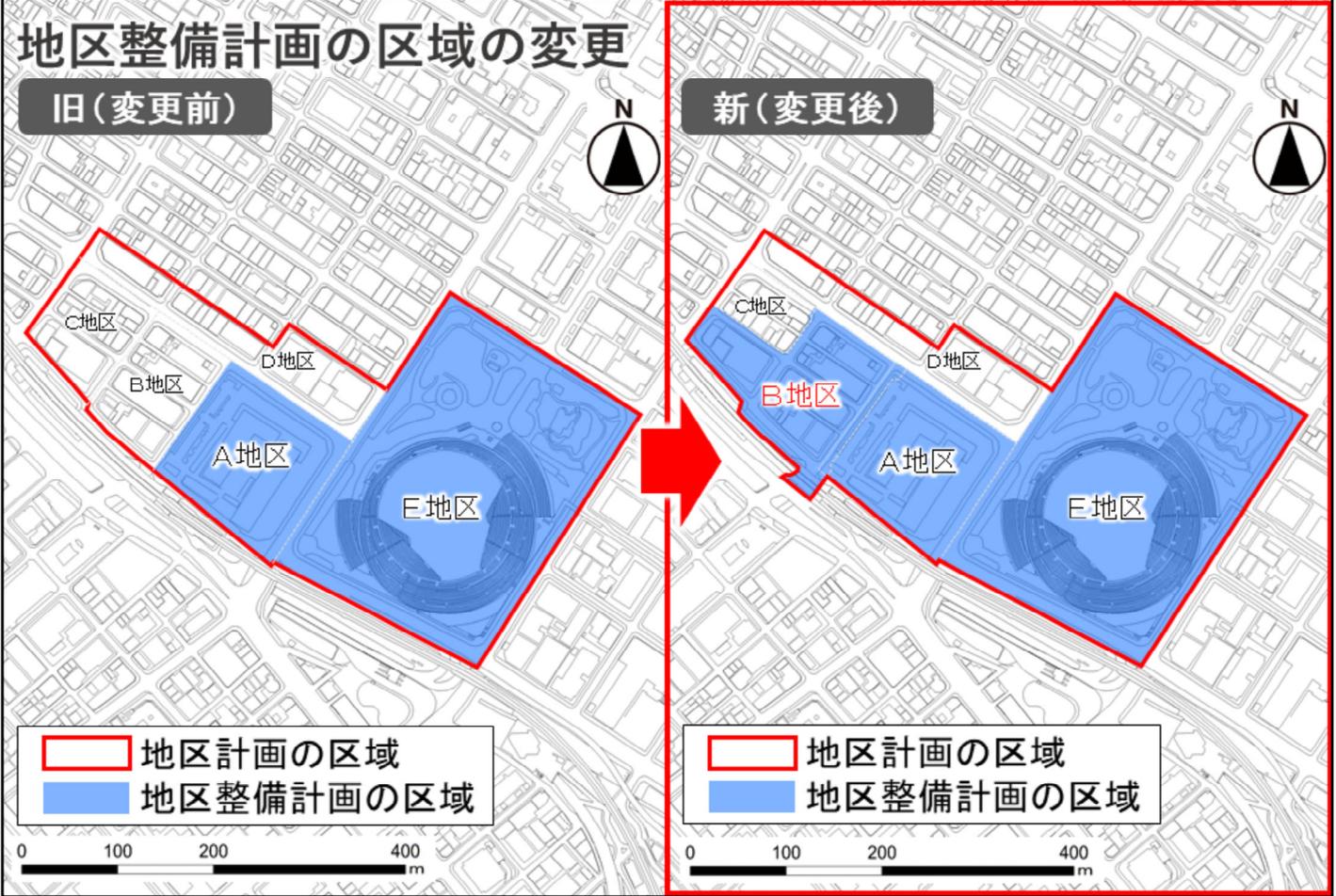
○ 地区整備計画

- ・ 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
 - － 壁面の位置の制限
 - － 建築物の高さの最高限度
 - － 建築物等の形態意匠の制限
 - － 建築物の緑化率の最低限度

今回変更する「関内駅前地区 地区計画」では、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」及び「地区整備計画」など、ご覧の項目で構成されますが、主な変更内容として先ほどご説明した市街地再開発事業にあわせて、赤字でお示しする「土地利用の方針」等を一部変更し、青字でお示しする「建築物等に関する事項」に新たにB地区の制限を追加します。▼



こちらは、
左側が変更前、右側が変更後の地区計画の区域及び地区の区分です。▼
赤線で囲まれた範囲が地区計画の区域で、A地区からE地区までの5つの地区に分かれています。▼
今回、B地区を市街地再開発事業の区域に合わせることにより、地区計画の区域及び地区の区分を変更します。▼
この変更により、地区計画の面積は約14.1ヘクタールになります。▼



つづいて、青色で示す部分が地区整備計画の区域ですが、▼
右側にお示しのとおり、新たに B 地区を地区整備計画の区域に追加します。▼

土地利用の方針（変更）

変更前はB地区とC地区でまとめて記載していた方針をB地区とC地区に分け、各地区のまちづくりの進捗にあわせた記載の変更を行います。

B地区

赤字：変更箇所

(1) 市街地再開発事業等を通じて土地を集約し、A地区**及びC地区**と一体的で相乗効果を発揮する土地利用を誘導する。「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入**を図る**。

C地区

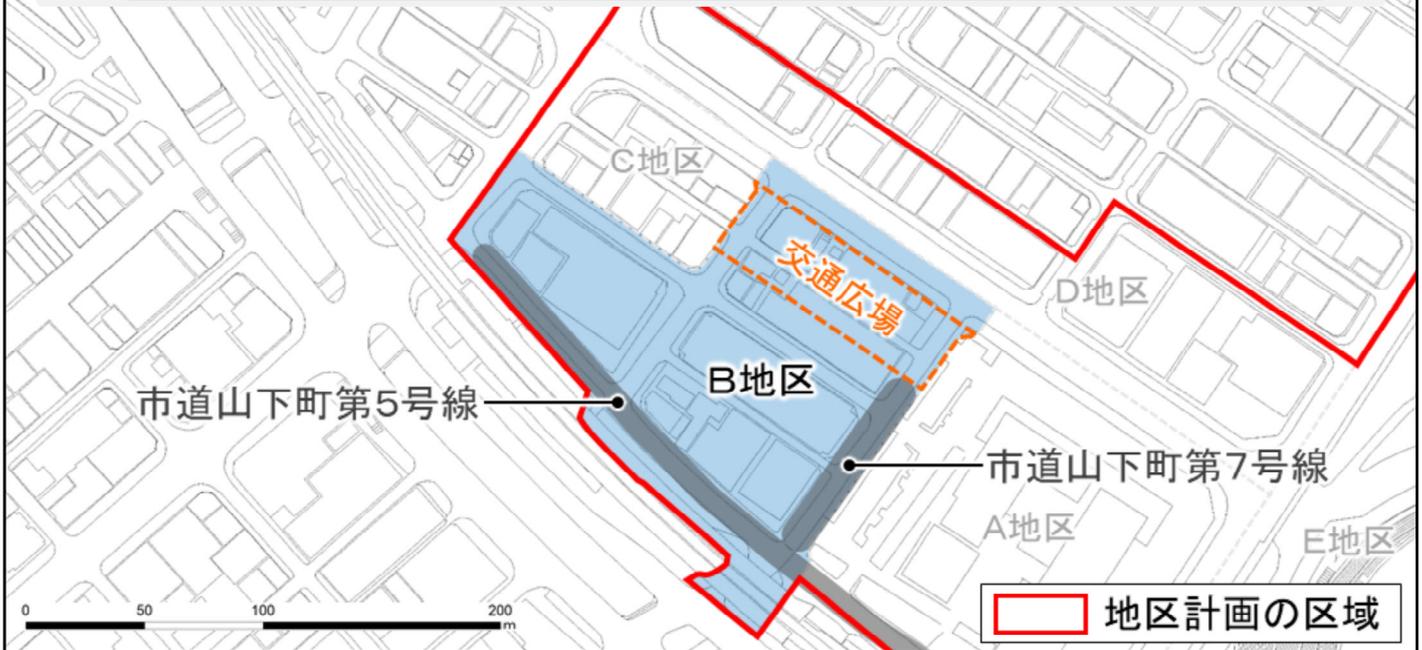
市街地再開発事業等を通じて土地を集約し、A地区**及びB地区**と一体的で相乗効果を発揮する土地利用を誘導する。「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指す。

土地利用の方針では、変更前はB地区とC地区でまとめていた方針をB地区とC地区に分け、各地区のまちづくりの進捗にあわせ、ご覧のとおり赤字部分を変更します。▼

土地利用の方針（追加）

B地区

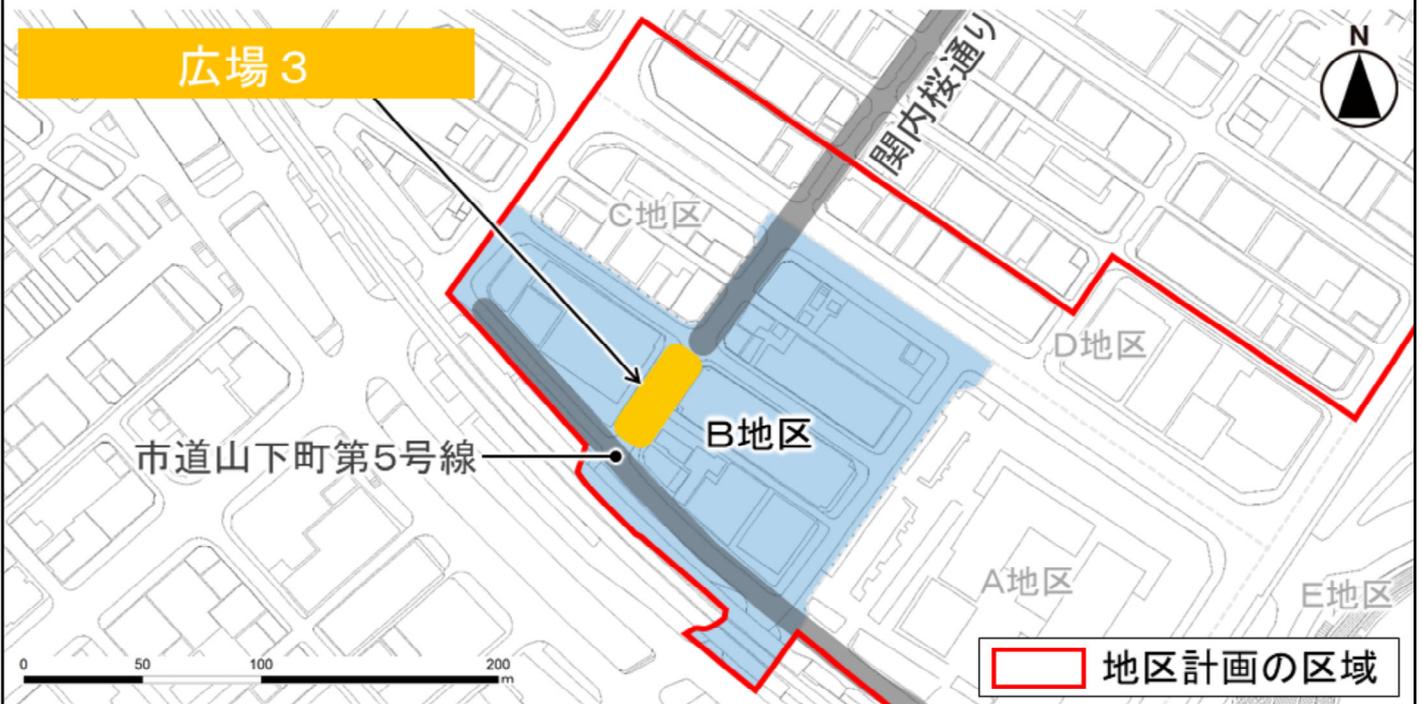
(3) 地区の回遊性を高めるため、市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線を歩行者空間として整備する。



また、B地区では新たに（3）として、地区の回遊性を高めるため、市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線を歩行者空間として整備します。▼

地区施設の整備の方針（追加）

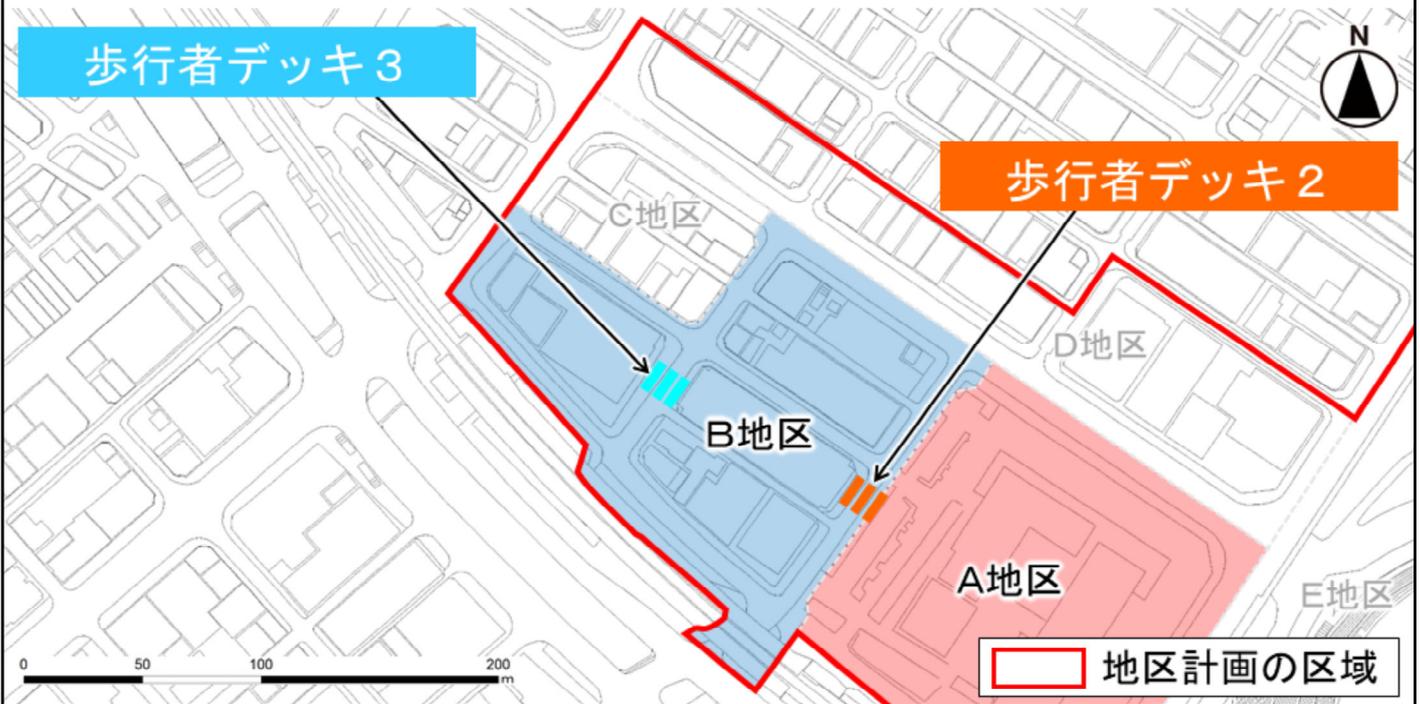
関内桜通りと連続した景観を形成しにぎわいを創出するため、市道山下町第5号線に面して**広場3**を整備する。



地区施設の整備の方針では、新たに、関内桜通りと連続した景観を形成しにぎわいを創出するため、市道山下町第5号線に面して広場3を整備します。▼

地区施設の整備の方針（追加）

A地区とB地区の建物相互の一体感を創出するため、A地区とB地区の建築物の間に**歩行者デッキ2**を整備し、B地区内の建築物相互をつなぐ**歩行者デッキ3**を整備する。

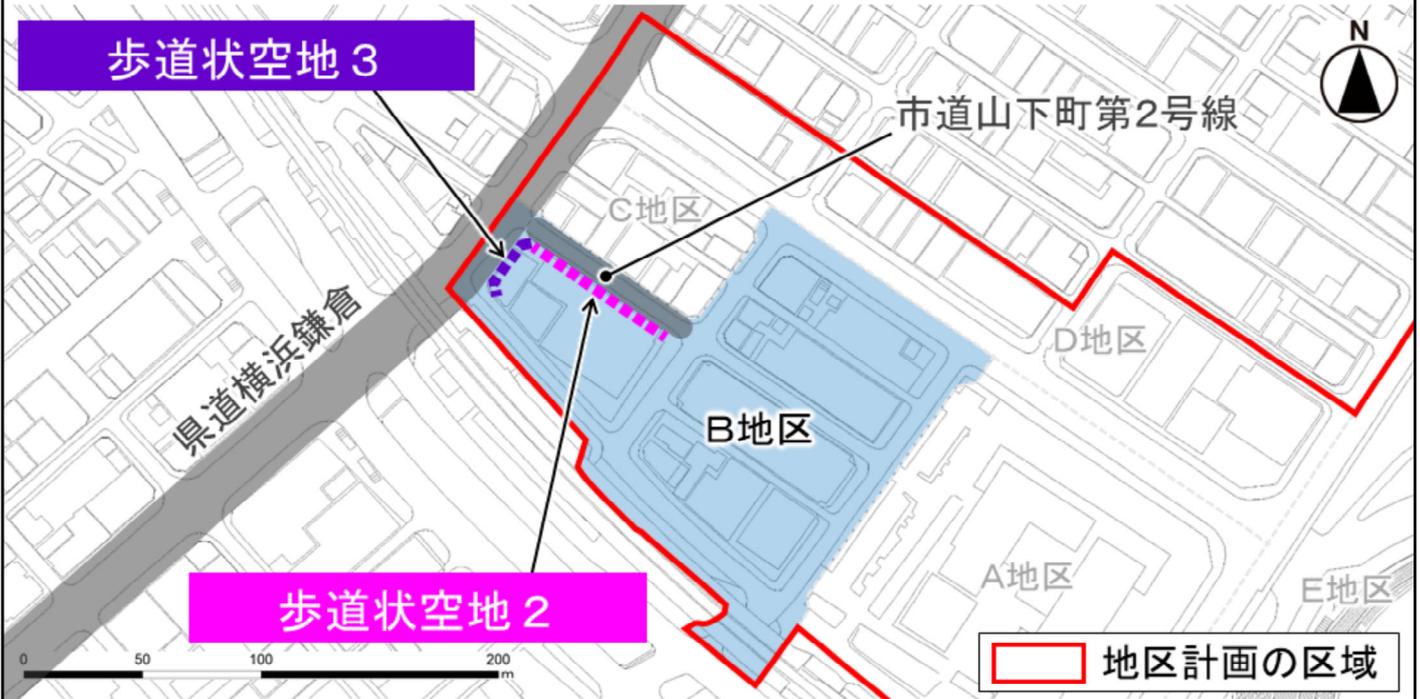


また、A地区とB地区の建物相互の一体感を創出するため、A地区とB地区の建築物の間に歩行者デッキ2を整備し、B地区内の建築物相互をつなぐ歩行者デッキ3を整備します。



地区施設の整備の方針（追加）

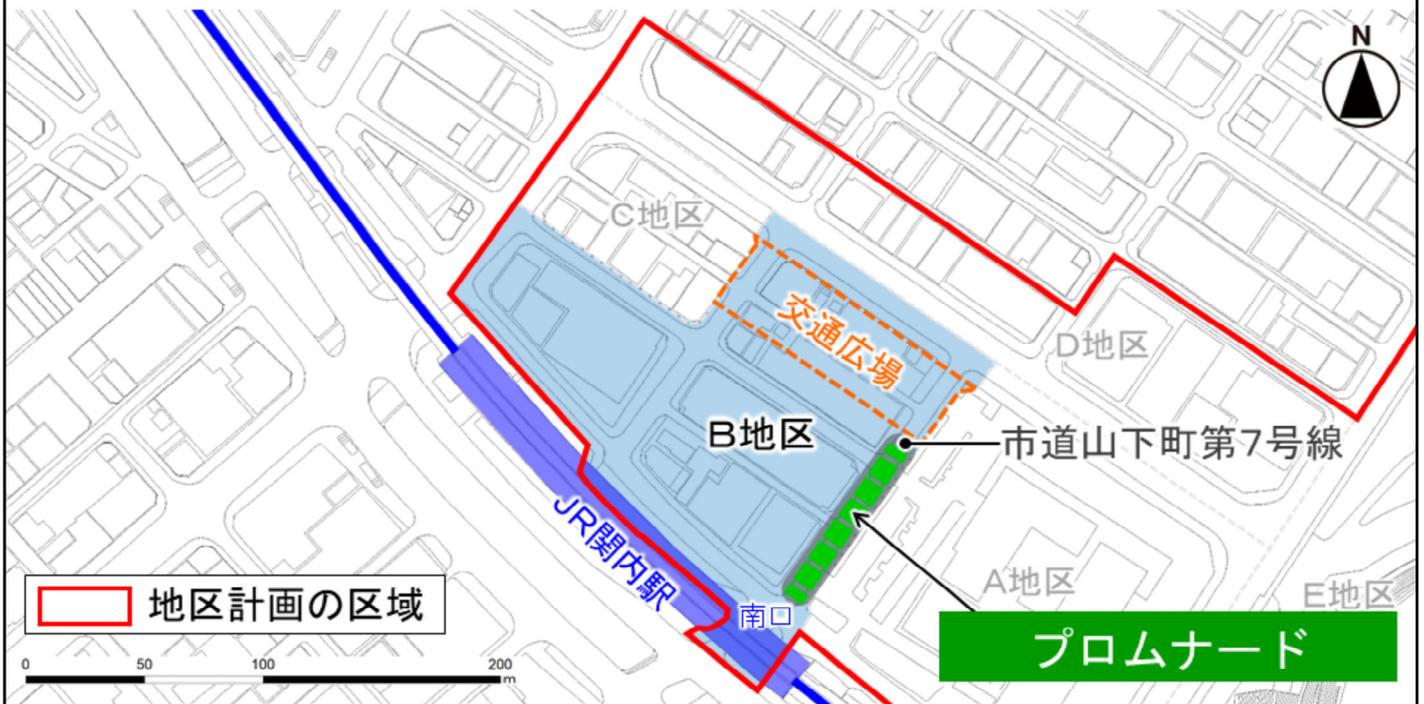
豊かな歩行者空間を形成するため、市道山下町第2号線に面して道路を補完し、安全に通行できる**歩道状空地2**を整備し、県道横浜鎌倉と一体的な**歩道状空地3**を整備する。



さらに、豊かな歩行者空間を形成するため市道山下町第2号線に面して道路を補完し、安全に通行できる歩道状空地2を整備し、県道横浜鎌倉と一体的な歩道状空地3を整備します。▼

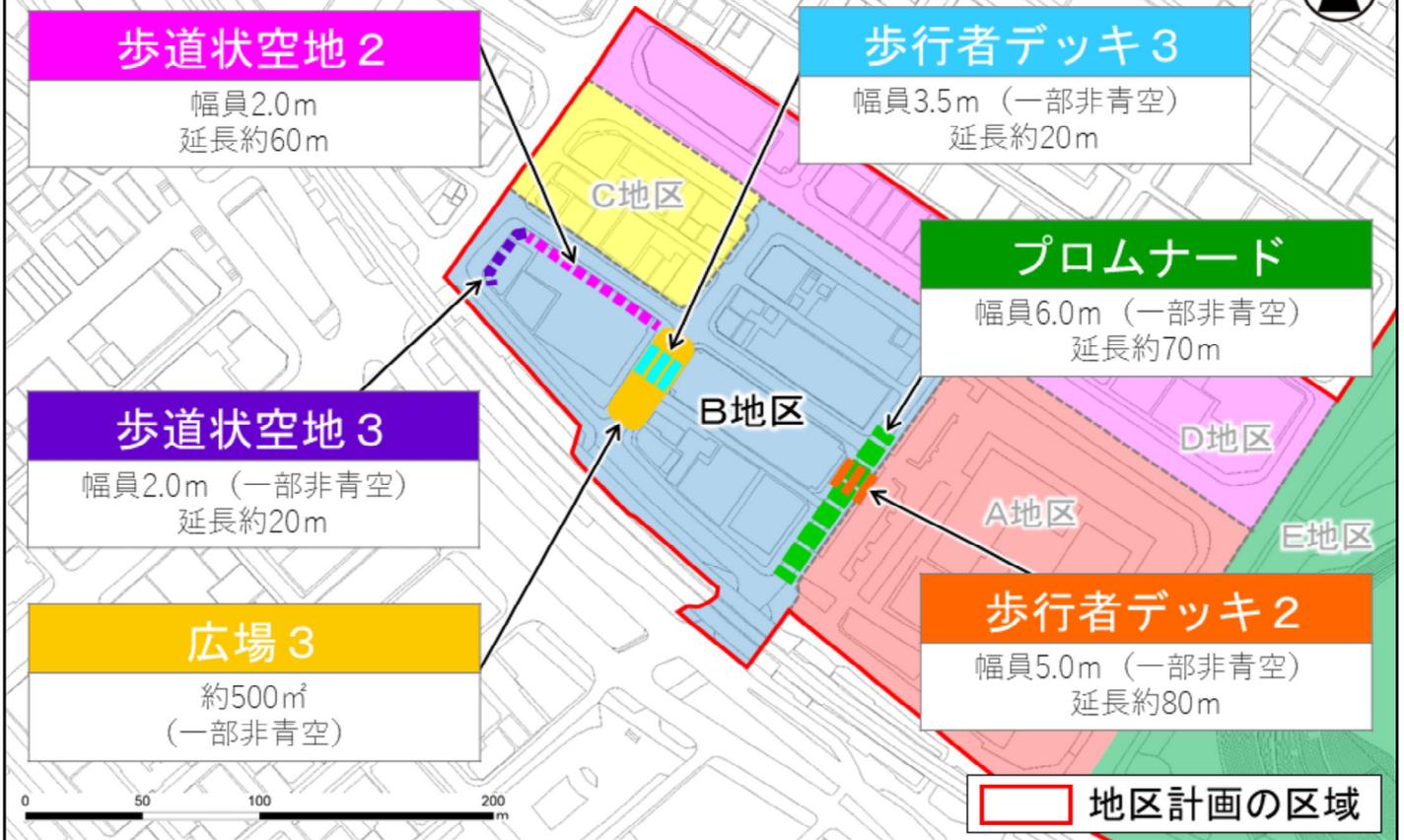
地区施設の整備の方針（追加）

関内駅南口から交通広場への動線と緑の軸線を意識し、市道山下町第7号線の一部に**プロムナード**を整備する



また、関内駅南口から交通広場への動線と緑の軸線を意識し、市道山下町第7号線の一部にプロムナードを整備します。▼

地区施設の配置及び規模 (追加する地区施設)



これらの地区施設の整備の方針に基づき、今回追加する地区施設の配置及び規模は、スライドにお示しのとおりとなります。(一拍おく) ▼

建築物等の整備の方針（追加）

A地区とB地区の建築物、B地区内の建物相互のつながりを強化するため、歩行者デッキを整備し、横浜公園から関内駅北口駅前までの建築物を介した歩行者動線を形成する。



つづいて、建築物等の整備の方針では、新たに方針を追加し、A地区とB地区の建築物、B地区内の建物相互のつながりを強化するため、歩行者デッキを整備し、横浜公園から関内駅北口駅前までの建築物を介した歩行者動線を形成します。▼

建築物等の整備の方針（追加）

【B地区】

- 1 国際競争力のある企業の誘致に資する業務施設を整備する。
- 2 グローバル企業や多様な人材が交流し、スタートアップ企業の成長を支援する拠点を整備する。
- 3 グローバル企業の就業者の交流の場や様々な事業の発表の場、文化芸術を発信する場となる施設を整備する。
- 4 当地区に関わる事業者や居住者などが相互に交流のできる施設を整備する。
- 5 グローバル企業の就業者などがし好する職住近接のニーズに応え、滞在目的に合わせた高質な居住機能を整備する。各住戸は広さや高さなどを工夫し、居住空間の快適性を高めた計画とする。

さらに、B地区に新たに

- 1 国際競争力のある企業の誘致に資する業務施設を整備する。など、ご覧の5つの方針を定めます。▼

建築物の用途の制限（追加・変更）

B地区(追加)

《建築できない用途》

- 住宅・兼用住宅等（共同住宅、寄宿舍を除く。）
- 老人ホーム、福祉ホーム等
- 自動車教習所
- マージャン屋、ぱちんこ屋等
- 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※除外規定あり

A地区(変更)

【所要の改正】 建築基準法の用語に合わせる変更

建築物の用途の制限の変更についてご説明します。

新たにB地区では、都市再生の貢献に資する機能の積極的な誘導を図るため、
建築できない用途として、

○共同住宅と寄宿舍を除く住宅・兼用住宅等や、
○老人ホーム、福祉ホーム等、
など、ご覧の用途を制限します。

また、あわせて、A地区で現在定められている用途の制限について、

建築基準法の用語に合わせる所要の改正を行います。▼

建築物等の形態意匠の制限（追加）

【B地区】

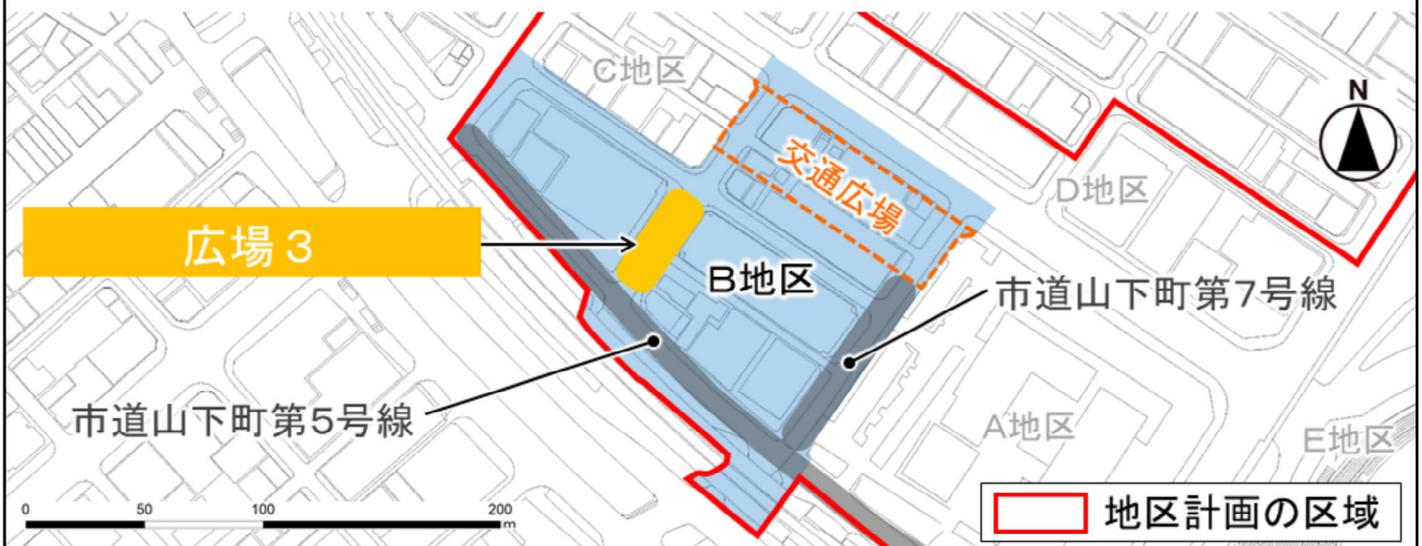
まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。



建築物等の形態意匠の制限では、新たにB地区において、まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮するとします。▼

緑化の方針（追加）【B地区】

広場3においては高木を中心に緑量感のある樹木により、心地よい緑陰空間を創出する。交通広場並びに歩行者空間として整備する市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線は、地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、来街者にとって心地よい緑陰空間の創出を行う。
また、敷地内は地上部の緑化を中心に視認性の高い緑化を行う。



緑化の方針では、B地区に新たに方針を定め、広場3においては高木を中心に緑量感のある樹木により、心地よい緑陰空間を創出します。交通広場並びに歩行者空間として整備する市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線は、地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、来街者にとって心地よい緑陰空間の創出を行うなど、ご覧の方針をさだめます。



建築物の緑化率の最低限度（追加）

【B地区】

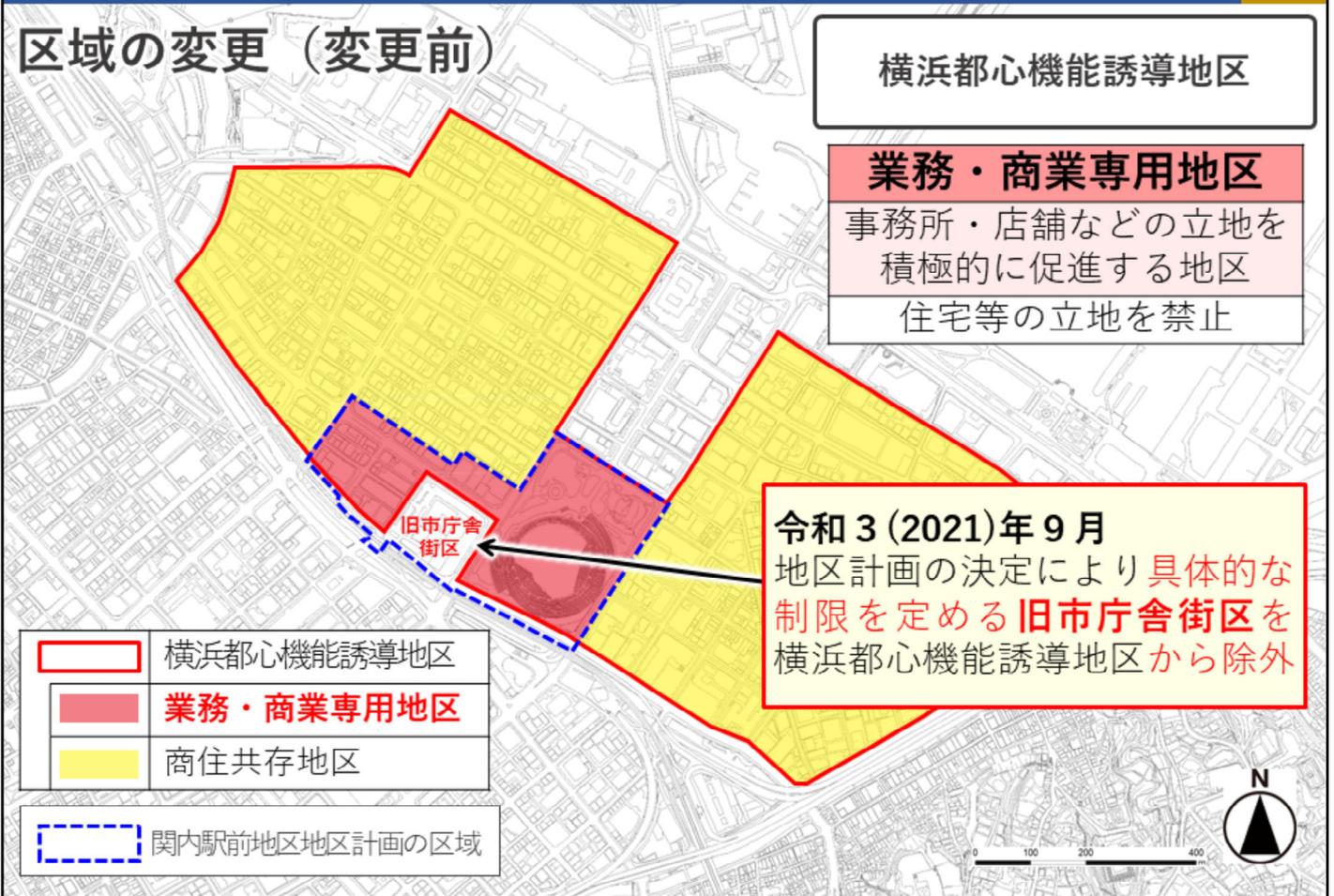
7.5%

ただし、建築物の敷地面積が100㎡未満のものについては、この限りでない。



建築物の緑化率の最低限度については、新たにB地区において、敷地面積に対して7.5パーセントと定めます。▼

区域の変更 (変更前)



次に、特別用途地区の変更についてご説明します。

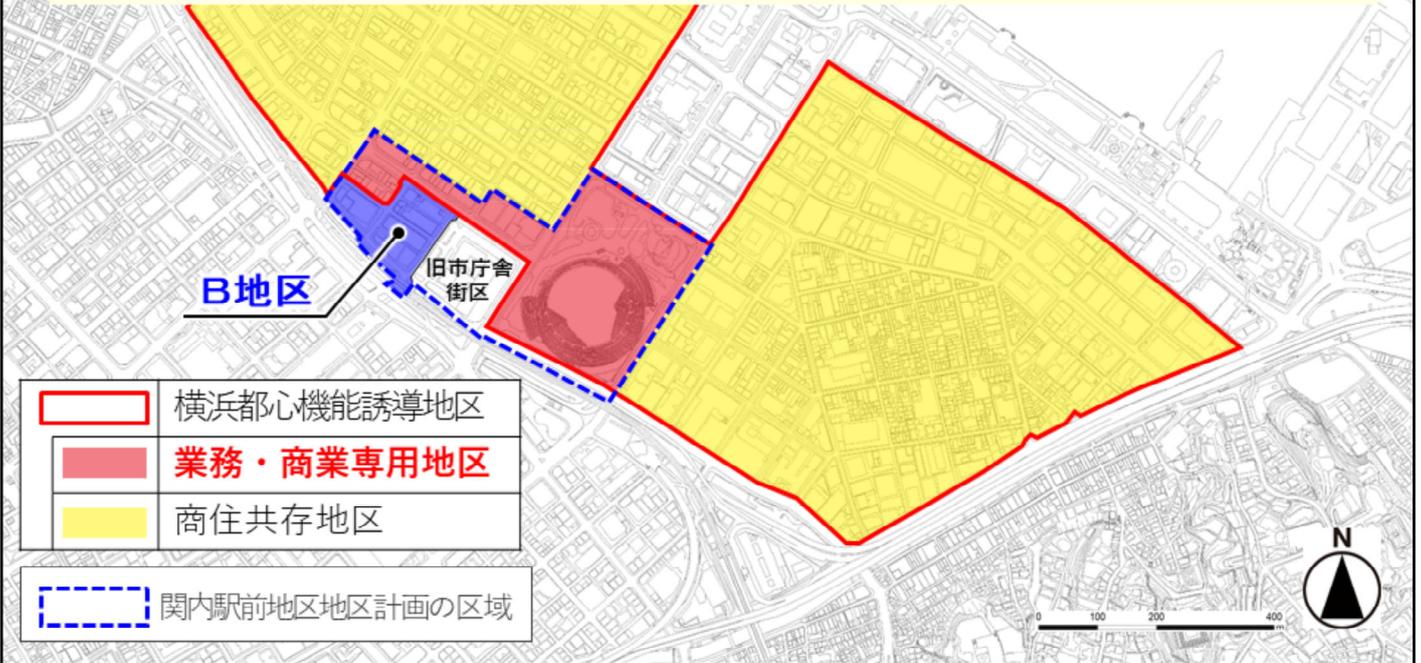
こちらは、現在の関内地区の横浜都心機能誘導地区の指定状況です。

青点線で囲んだ今回変更する地区計画の区域のうち、白く抜けている旧市庁舎街区は、先ほど都市計画の経緯でもご説明しましたが、令和3年9月の旧市庁舎街区活用事業の進捗に伴う、地区計画の決定により具体的な制限を定めることになったことから、横浜都心機能誘導地区の区域から除外しています。▼

区域の変更 (変更後)

横浜都心機能誘導地区

地区計画で具体的な制限を定める **B地区** を
横浜都心機能誘導地区から除外



こちらは、変更後の横浜都心機能誘導地区の区域です。▼

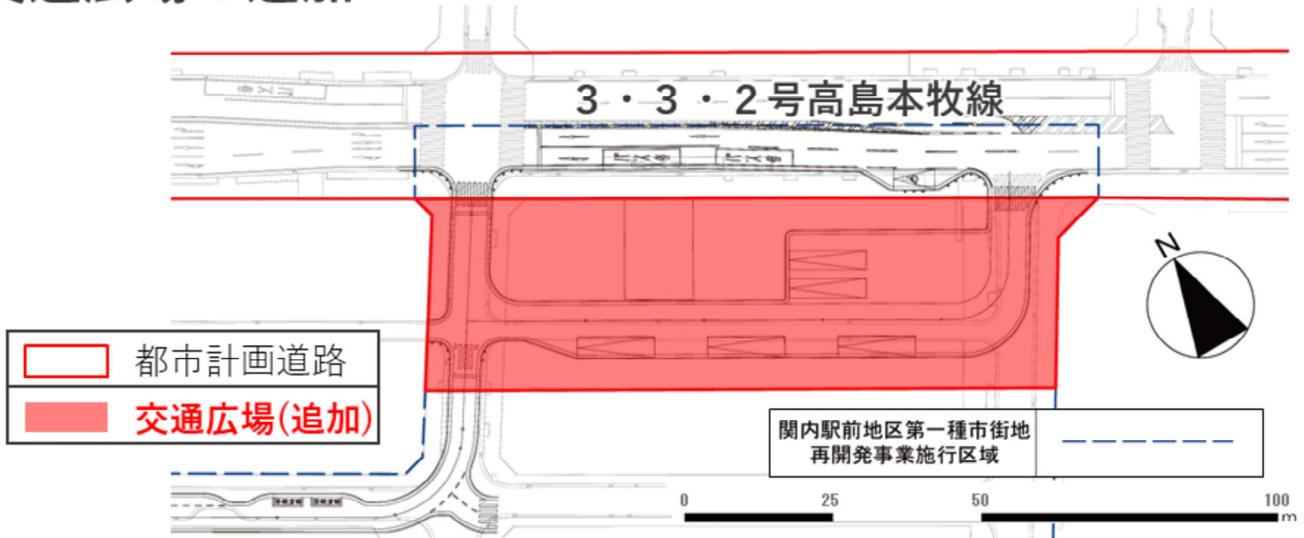
今回、地区計画の変更により、具体的な制限を定めるB地区を、横浜都心機能誘導地区の区域から除外します。▼

地区の面積

種類		面積	
		変更前	変更後
横浜都心機能 誘導地区	業務・商業 専用地区	約43ha	約42ha
	商住共存地区	約143ha	約143ha

この変更により、横浜都心機能誘導地区の業務・商業専用地区の面積は、約43ヘクタールから約42ヘクタールに変更されます。▼

交通広場の追加

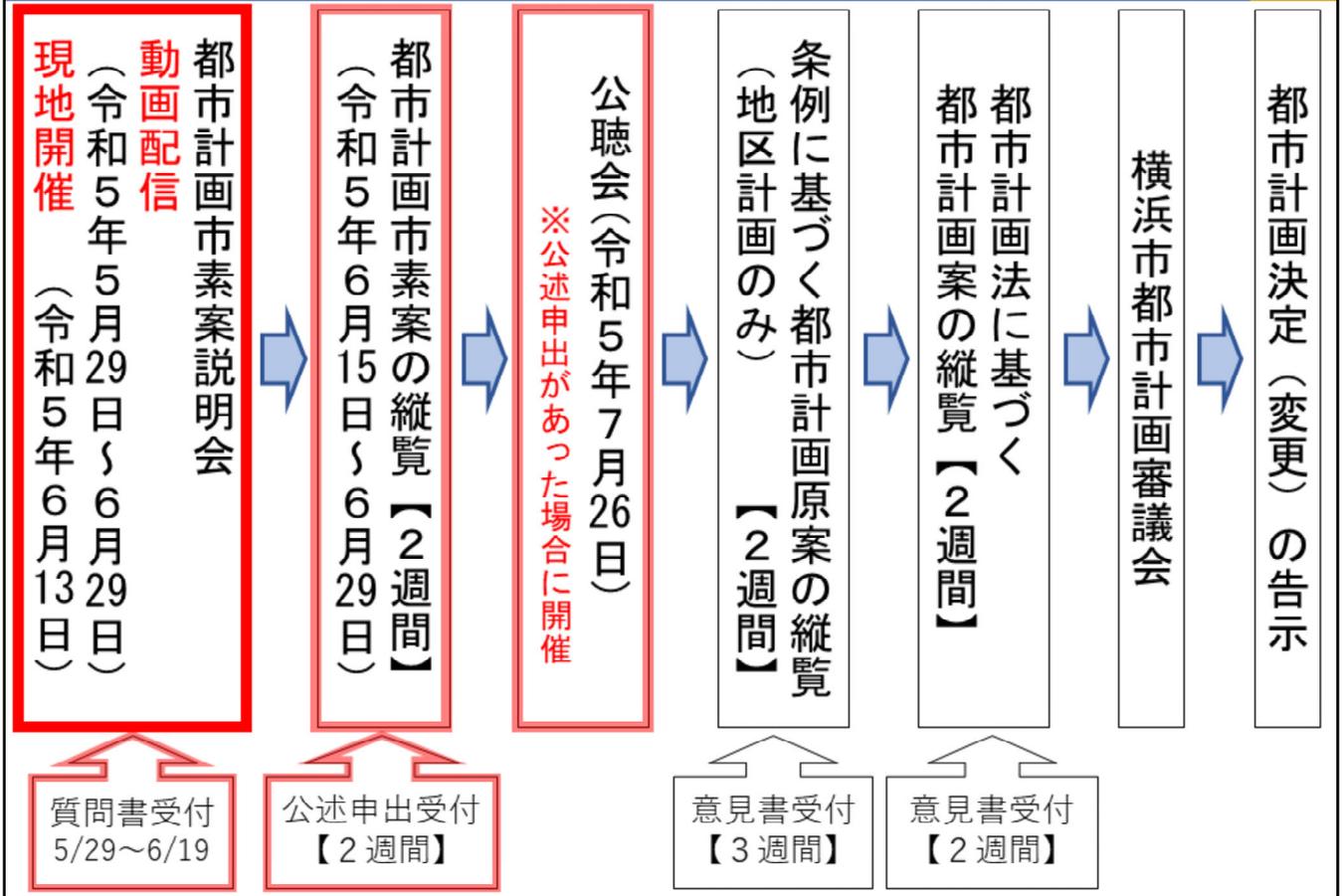


関内駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定にあたり、関内駅前の交通結節点機能を強化するため、3・3・2号高島本牧線を変更し、**交通広場を追加**します。

次に、道路の変更についてご説明します。
関内駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定にあたり、関内駅前の交通結節点機能を強化するため、3・3・2号高島本牧線の形状を変更し、交通広場を追加します。
都市計画市素案の概要の説明は以上となります。
▼

4 今後の都市計画手続

最後に今後の都市計画手続についてご説明します。▼



手続の流れをご説明します。▼

本動画が赤枠で示す都市計画市素案説明会です。

市素案については質問書の受付を行います。▼

また、6月15日から29日までの2週間、都市計画市素案の縦覧及び公述申出の受付を行います。▼

この期間中に公述申出があった場合は、7月26日に公聴会を開催します。▼

その後、地区計画に関して、条例に基づく都市計画原案の縦覧、続いて都市計画法に基づく縦覧を行い、横浜市都市計画審議会の議を経て、都市計画決定及び変更の告示となります。▼

・都市計画市素案説明会（現地開催）の日時及び会場

<p>日時</p>	<p>令和5年6月13日(火)午後7時開始</p>
<p>会場</p>	<p>関内新井ホール 多目的ホール (中区尾上町1-8 関内新井ビル11階) (JR根岸線「関内駅」南口徒歩3分、市営地下鉄ブルーライン「関内駅」1番口徒歩2分、みなとみらい線「日本大通り駅」1県庁口徒歩7分) ※申込は不要です。直接会場へお越してください。 ※説明する内容は動画配信と同じです。 ※公共交通機関をご利用ください。</p>

都市計画市素案説明会の現地開催について、ご説明します。

6月13日の午後7時から、関内新井ホールの多目的ホールにて開催します。

申込は不要ですので、直接会場へお越してください。

なお、説明する内容は動画配信と同じです。



・市素案に対する質問書の受付

<p>受付期間 (※期間内必着)</p>	<p>第1次：令和5年5月29日(月)～6月8日(木) 【回答を6月15日(木)公表予定】 第2次：令和5年6月9日(金)～6月19日(月) 【回答を6月26日(月)公表予定】 ※直接持参する場合は、土日を除く午前8時45分～午後5時15分</p>
<p>提出方法</p>	<p>どなたでも質問書の提出ができます。</p> <p>① 電子申請 (電子申請・届出システムを利用、登録不要) ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② 書面 (郵送又は持参) 質問書を建築局都市計画課へ提出</p> <p>※質問書の様式は自由です。 (住所、連絡先、氏名、案件名及び質問内容を御記載ください。)</p>

市素案に対する質問書の受付について、ご説明します。
市素案についての質問書を、どなたでも提出することができます。

受付期間は、第1次が5月29日から6月8日までで、その回答を6月15日に、第2次が6月9日から19日までで、その回答は6月26日に横浜市ホームページで公表予定です。

提出方法は、横浜市ホームページから電子申請でご提出いただくか、質問を記載した書面を建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。▼

・都市計画市素案の縦覧

期間	令和5年6月15日(木)～6月29日(木) 土・日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)
場所	建築局都市計画課

※横浜市ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧になれます。

続いて、都市計画市素案の縦覧についてご説明します。

6月15日から29日までの2週間、土曜日、日曜日を除く、午前8時45分から午後5時15分のあいだ、建築局都市計画課において、縦覧を行います。

また、期間中、横浜市のホームページで、都市計画市素案の概要をご覧になれます。▼

・ 公述の申出

関係住民及び利害関係人は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である「公聴会」の開催に必要な公述の申出ができます。

<p>申出期間 (※期間内必着)</p>	<p>令和5年6月15日(木)～6月29日(木) ※直接持参する場合は、土日を除く午前8時45分～午後5時15分</p>
<p>申出方法</p>	<p>① 電子申請 (電子申請・届出システムを利用、登録不要) ※システムメンテナンス (不定期) 中は、使用できません。</p> <p>② 書面 (郵送又は持参) 公述申出書を建築局都市計画課へ提出</p> <p>※公述申出書の様式は自由です。 (住所、連絡先、氏名、案件名及び意見の要旨を御記載ください。)</p> <p>◆ 6月29日(木)午後5時15分 申請完了又は必着</p>

公述の申出についてご説明します。
 関係住民及び利害関係人であれば、どなたでも、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である「公聴会」での公述を申し出ることができます。
 申出期間は、6月15日から29日までの2週間です。
 申出方法は、横浜市ホームページから電子申請でご提出いただくか、書面を建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。
 いずれの方法による場合も、6月29日午後5時15分申請完了又は必着です。 ▼

・公聴会（※公述の申出があった場合に開催します。）

「公聴会」とは・・・

関係住民及び利害関係人が、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会

日時	令和5年7月26日(水) 午後7時開始
場所	関内新井ホール 多目的ホールA (中区尾上町1-8 関内新井ビル11F)
<p>◆10名を超える申出があった場合は抽選を行います。（詳細は後日直接御連絡します。）</p> <p>◆公聴会の開催の有無は、7月3日(月)以降に、横浜市ホームページ等で御確認ください。</p>	

公聴会についてご説明します。

公聴会とは、関係住民及び利害関係人が、都市計画市素案に対して公開の場で意見を述べる機会、都市計画案作成の際の参考とするために開催するものです。

公述の申出があった場合、7月26日の午後7時から、関内新井ホールの多目的ホールAにて行います。

10名を超える申出があった場合は抽選を行います。抽選となった場合は、後日、都市計画課から公述申出者に直接ご連絡します。

公述の申出がない場合は、公聴会を開催しませんので、開催の有無につきましては、7月3日以降に、横浜市ホームページでご確認いただくか、建築局都

市計画課までお問合せください。▼

・お問合せ先

◇ 事業内容に関すること

横浜市 都市整備局 都心再生課
(横浜市中区本町6-50-10 市庁舎29階)
TEL: 045-671-3963

◇ 都市計画手続に関すること

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区本町6-50-10 市庁舎25階)
TEL: 045-671-2657

最後にお問合せ先についてです。

事業内容に関することについては、都市整備局都心再生課、都市計画手続に関することについては、建築局都市計画課までお問い合わせください。

以上で、関内駅前地区における都市計画市素案についての説明を終わります。▼