

第2章 対象事業の計画内容

第2章 対象事業の計画内容

2.1 対象事業の計画概要

本事業の計画概要は、表2.1-1に示すとおりです。

対象事業実施区域は、図2.1-1、図2.1-2及び図2.1-3に示すとおりです。また、対象事業実施区域及びその近傍の現況写真撮影地点は図2.1-4に、現況写真は写真2.1-1(1)～(3)に示すとおりです。

表2.1-1 対象事業の計画概要

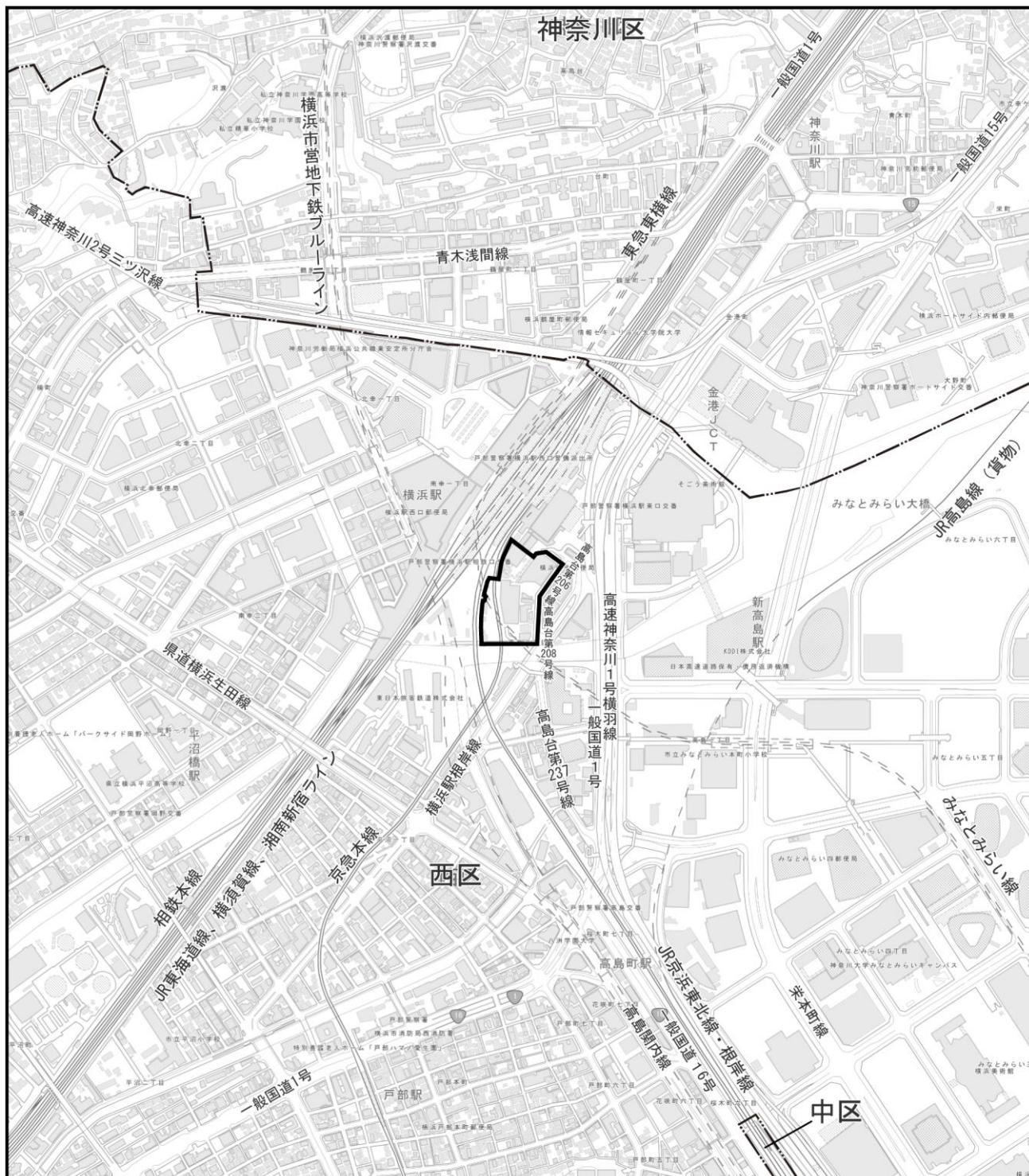
事業者の氏名及び住所	横浜駅みなみ東口地区市街地再開発準備組合 理事長 株式会社崎陽軒 代表取締役 野並 晃 東京都千代田区大手町二丁目3番1号
対象事業の名称	(仮称) 横浜駅みなみ東口地区第一種市街地再開発事業
対象事業実施区域の所在地	横浜市西区高島二丁目14、15、16の各一部
対象事業の種類、規模	高層建築物の建設(第1分類事業) 建築物の高さ: 約231m 延べ面積: 約215,000m ² 飛行場の建設(第1分類事業) ^{注)} 飛行場の面積: 約4,850m ² (高層部屋上全体)
対象事業に係る許認可等の主な内容	【建築物の確認】 建築基準法第6条第1項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第58条の2第1項 【特定建築物の建築主の基準適合義務】 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 第10条
環境影響評価の受託者	株式会社日建設計東京オフィス 常務執行役員東京オフィス代表 佐藤 健 東京都千代田区飯田橋二丁目18番3号 株式会社ポリテック・エイディディ 代表取締役社長 望月 宣典 東京都中央区新富一丁目18番8号

注) 本事業では、次世代モビリティである空の移動を可能とする、いわゆる“空飛ぶクルマ”の離着陸場(パーティポート)の設置を計画しています。パーティポートについては、「空飛ぶクルマに関する制度整備の概要」(令和6年4月公表、国土交通省ホームページ)に示されるパーティポートの制度整備に関する基本的考え方によると、パーティポート整備基準の策定(令和8年度予定)までは、空飛ぶクルマの離着陸は「航空法」(昭和27年7月、法律第231号)第79条の場外離着陸の許可により対応することとされています(資料編(p.資-11)参照)。

他方で、国内基準が制定されるまでの暫定ガイドラインとして示されている「パーティポート整備指針」(令和5年12月、国土交通省航空局)によると、陸上パーティポートとは、「航空法施行規則」(昭和27年運輸省令第56号)第75条に規定する陸上ヘリポートのうち、VTOL機専用のものを指すとされています。また、「Vertiport設置のための環境アセスメント方針」(令和6年4月公表、経済産業省ホームページ)によると、空飛ぶクルマの離着陸場(Vertiport)については、航空法上ではヘリポートの一区分として位置づけられ、ヘリポートと同様、地方自治体の定める条例によっては環境アセスメントの対象となると整理されています(資料編(p.資-15)参照)。

また、本事業では、非公共用陸上ヘリポート(屋上)の設置も計画しており、空飛ぶクルマの離着陸場(パーティポート)も兼用することを想定しています。非公共用陸上(屋上)ヘリポートについては、「航空法施行規則」第75条第1項に規定する「空港等」に該当します。

よって、本事業では、空飛ぶクルマの離着陸場(パーティポート)の設置に関する今後の制度整備等の方向性を踏まえ、空飛ぶクルマ及びヘリコプターの離着陸場(パーティポート及びヘリポート)を対象に、「飛行場の建設」を対象事業とし、横浜市環境影響評価条例の手続きを進めることとしています。



この地図は国土地理院ウェブサイト(令和6年8月時点、電子地形図(タイル)標準地図)を使用して作成したものです。

凡 例



対象事業実施区域



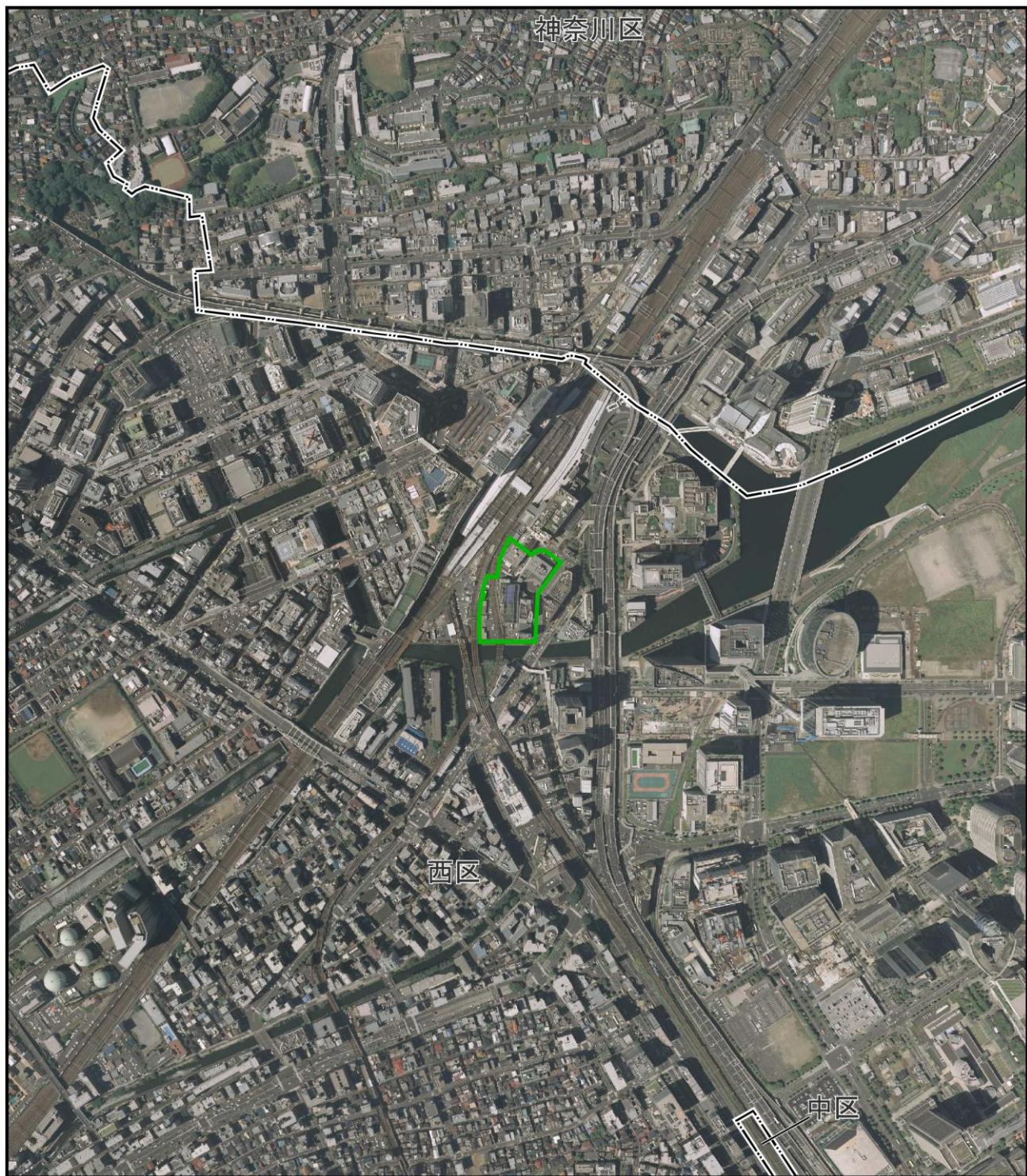
区界



$S = 1/10,000$

0 100 200 300m

図2.1-1 対象事業実施区域位置図(広域)



国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス 空中写真（2019.8.7撮影）を使用・加工して作成したものです。

凡 例

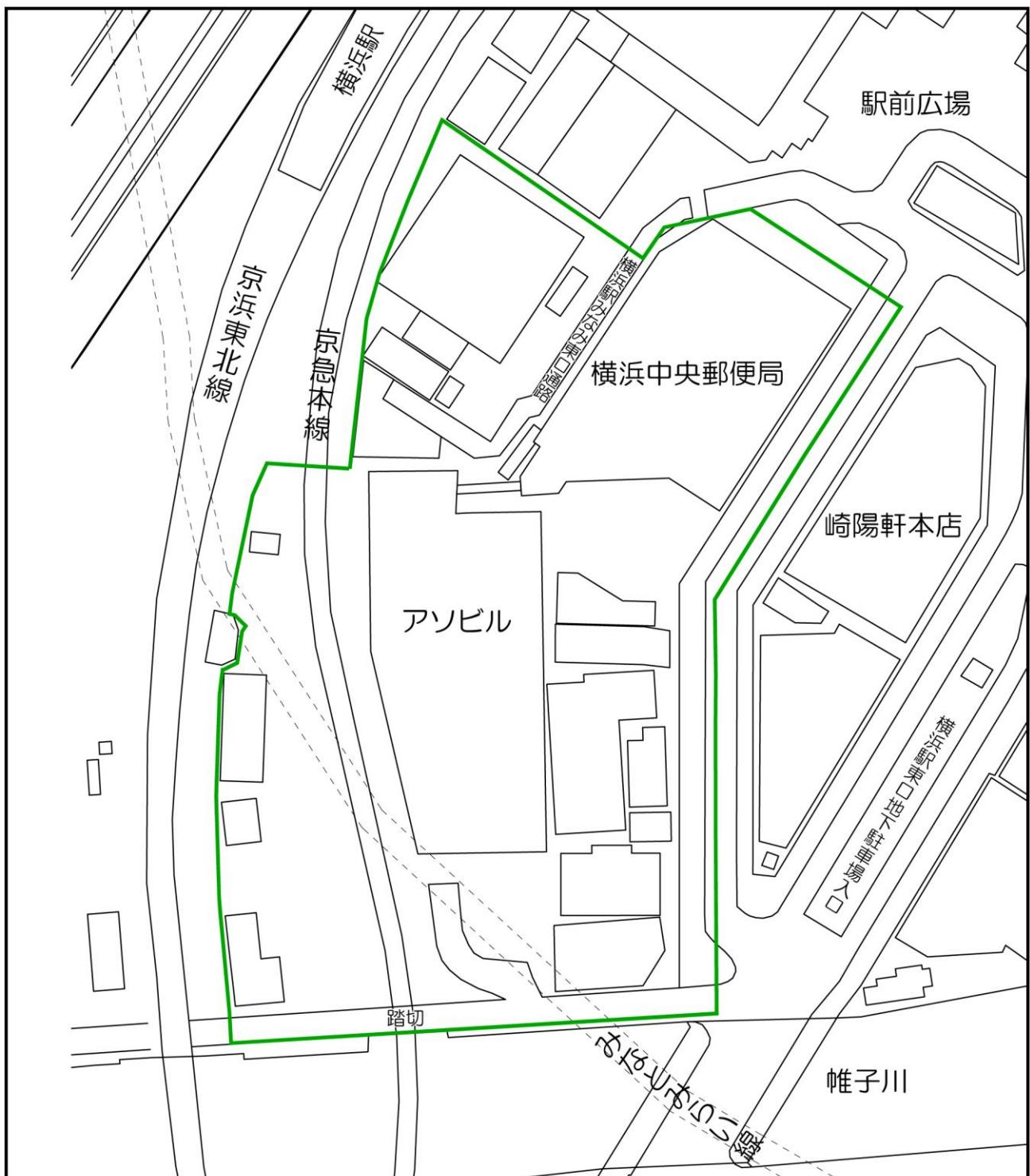
 対象事業実施区域
—— 区界



$S = 1/10,000$

0 100 200 300m

図2.1-2 対象事業実施区域及びその周辺の空中写真



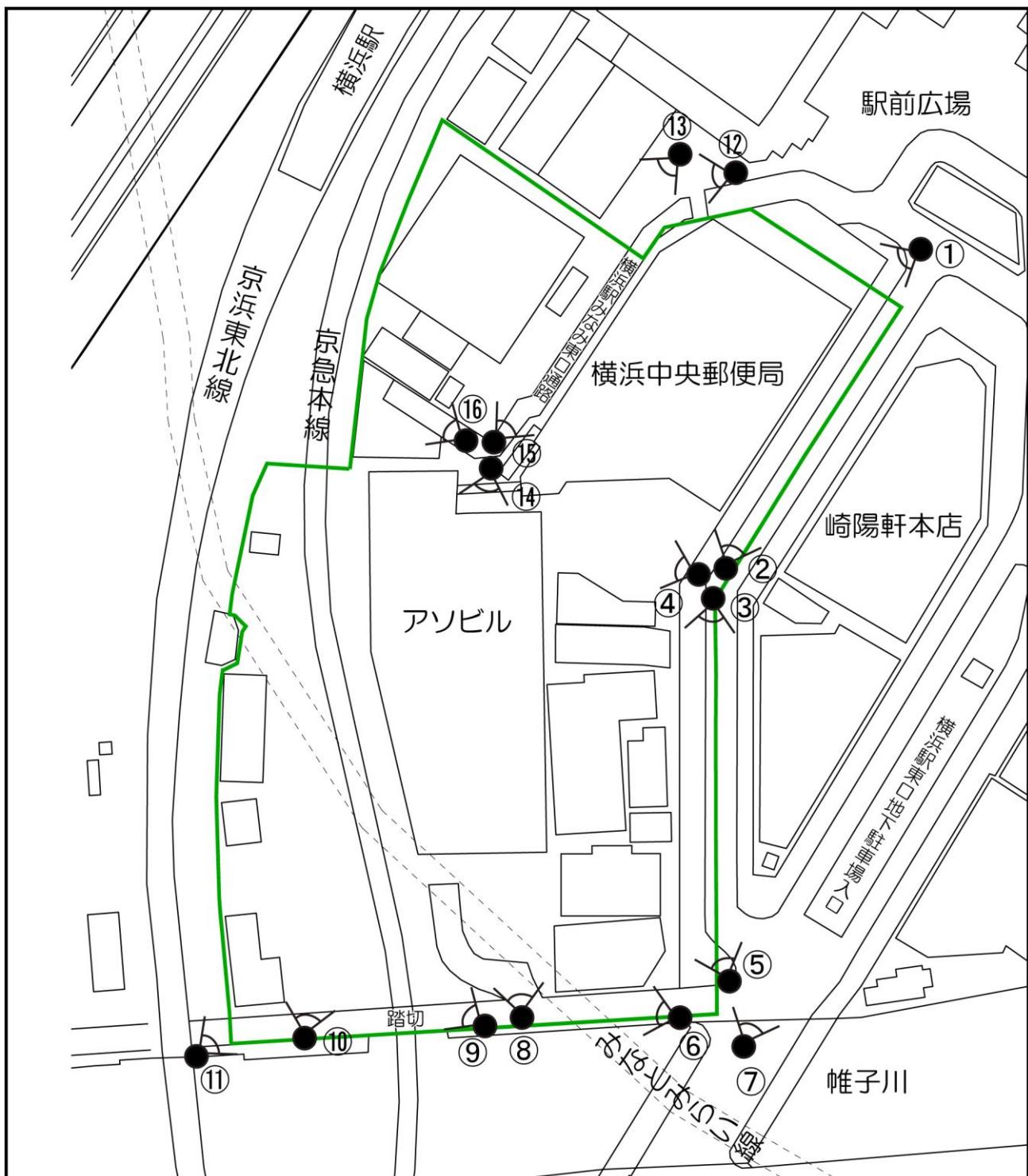
凡 例

— 緑 — 対象事業実施区域



0 10 30m

図2.1-3 対象事業実施区域位置図（対象事業実施区域及びその近傍）



凡 例

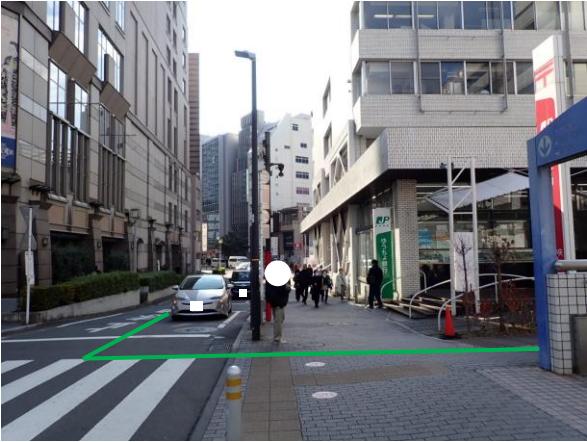
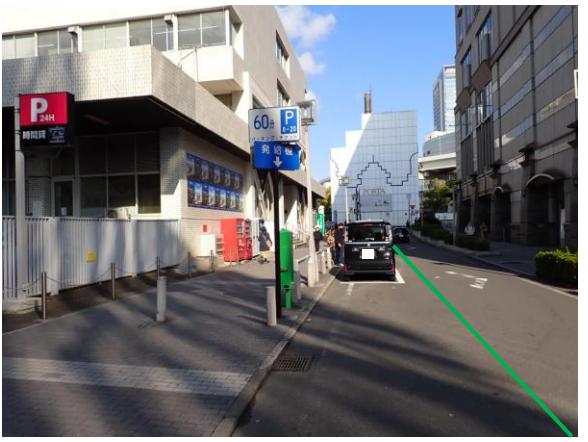
— 対象事業実施区域



現況写真撮影地点



図2.1-4 現況写真撮影地点（対象事業実施区域及びその近傍）

	
<p>①対象事業実施区域の北東側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>	<p>②対象事業実施区域の東側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>
	
<p>③対象事業実施区域の東側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>	<p>④アソビル出入口付近の状況 (撮影日：令和7年1月21日)</p>
	
<p>⑤対象事業実施区域の南東側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>	<p>⑥対象事業実施区域の南東側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>

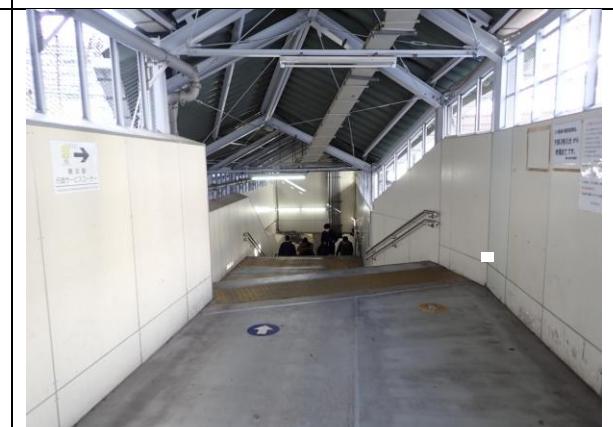
————— 対象事業実施区域

写真2.1-1(1) 現況写真



————— 緑色の線は対象事業実施区域

写真2.1-1(2) 現況写真

	
<p>⑬対象事業実施区域の北側から 対象事業実施区域を望む (撮影日：令和7年1月21日)</p>	<p>⑭アソビル出入口付近の状況 (撮影日：令和7年1月21日)</p>
	
<p>⑮横浜駅みなみ東口通路の状況 (撮影日：令和7年1月21日)</p>	<p>⑯横浜駅みなみ東口通路の状況 (撮影日：令和7年1月21日)</p>

————— 緑色の線は対象事業実施区域

写真2.1-1(3) 現況写真

2.2 対象事業の目的及び必要性

横浜駅周辺地区（対象事業実施区域内）は、JR線・京急線など鉄道6社9路線が乗り入れ、一日約200万人の乗降客数を数える日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区です。

その中でも対象事業実施区域が位置する横浜駅みなみ東口地区は、中低層の商業・業務施設が立地した市街地となっており、南側は帷子川に面し、更に帷子川を挟んでみなとみらい21地区及び平沼地区と隣接しています。

横浜市による「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」（平成27年2月、横浜市）では、対象事業実施区域が属する横浜駅周辺地区は、都心臨海部5地区の魅力をつなぎ合わせる「みなと交流軸」の形成と、「地区の結節点」における連携強化を重点的に進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成することを目指すとされています（図2.2-1参照）。

また、横浜駅周辺地区は、平成24年1月に「横浜都心・臨海地域」の一部として、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域であることから、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令による「特定都市再生緊急整備地域^{注)}」に指定されています（図2.2-2参照）。

横浜駅周辺地区のさらなる国際化への対応・環境問題・駅としての魅力向上・災害時の安全性確保などに取り組み、「国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくり」を進めるための指針となる計画として策定された、「エキサイトよこはま22」（平成21年12月、横浜駅周辺大改造計画づくり委員会）において、対象事業実施区域は「世界と横浜をつなぐ玄関口、ホスピタリティあふれる横浜の顔」となる「センターゾーン」に位置しています（図2.2-3参照）。

また、対象事業実施区域が位置する西区では、おおむね20年後の西区の将来を見据えた、まちづくりの方向性やあり方などを示した「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」（平成28年11月、西区役所・横浜市都市整備局）が定められています。対象事業実施区域は「横浜駅周辺地区」に位置し、「横浜の玄関口、魅力に満ちた安全で誇れるまち」を目標とし、「ターミナル機能と駅を中心とした回遊性の強化」、「企業や市民の活動を支える都市機能の充実」、「横浜らしさを感じることができる都市景観の形成」等の方針が定められています（図2.2-4参照）。

対象事業実施区域が位置する横浜駅みなみ東口地区では、「エキサイトよこはま22 横浜駅みなみ東口地区地区計画」（横浜市）が定められており、「国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用

注) 横浜都心・臨海地域における特定都市再生緊急整備地域の整備の目標は、開港以来、国際港都として発展してきた横浜市において、その成長をけん引し、発展の中心として、業務・商業機能や行政機能が集積している横浜都心・臨海部の横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区、山下ふ頭周辺地区、関内駅周辺地区において、「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こととされています。このうち、横浜駅周辺地区における整備の目標は、日本有数のターミナル駅である横浜駅を中心とする地区であり、国家戦略住宅など民間開発や基盤整備を促進するとともに、東口地区的事業を推進し、国際競争力強化に資するまちづくりを進め、国際都市の玄関口にふさわしい街を形成することとされています。

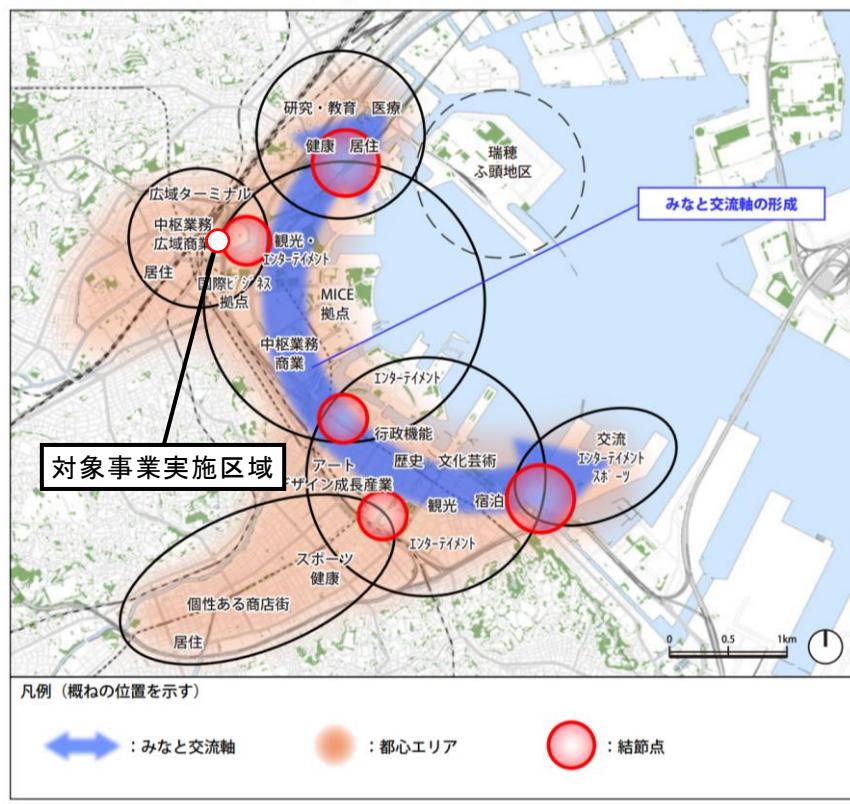
を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業・業務機能等を集積する」、「ターミナルコアを中心としたデッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築を図り、横浜駅周辺における円滑な移動・回遊性の向上に寄与する」等の方針が定められています（表2.2-1(1)～(2)、図2.2-5参照）。

対象事業実施区域内は商業・業務施設、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況にあります。さらに、隣接するみなとみらい21地区及び平沼地区とのアクセス性や地区内の回遊性に課題があります。

本事業では、「エキサイトよこはま22」、「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」等の方向性に沿って、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成することを目標として計画を進めます。

また、人や物の移動において、短中距離を自動で飛行し、安全かつ安価に移動せられる機体やサービスが実現すれば、都市部での移動にかかる時間の短縮、災害時の救急搬送や物資輸送の迅速化など、新しいサービスの展開や各地での課題の解決につながることが期待されています。このような「空の移動」を可能とする、いわゆる「空飛ぶクルマ」の実現を見据えて、本事業では空飛ぶクルマの離着陸場（パーティポート）を計画します。加えて、中長距離の移動時間を短縮可能とし、横浜駅周辺の国際競争力を強化するために、オフィスやホテル等の建物利用者向けに、ヘリコプターの離着陸場（非公共用ヘリポート）も計画します。

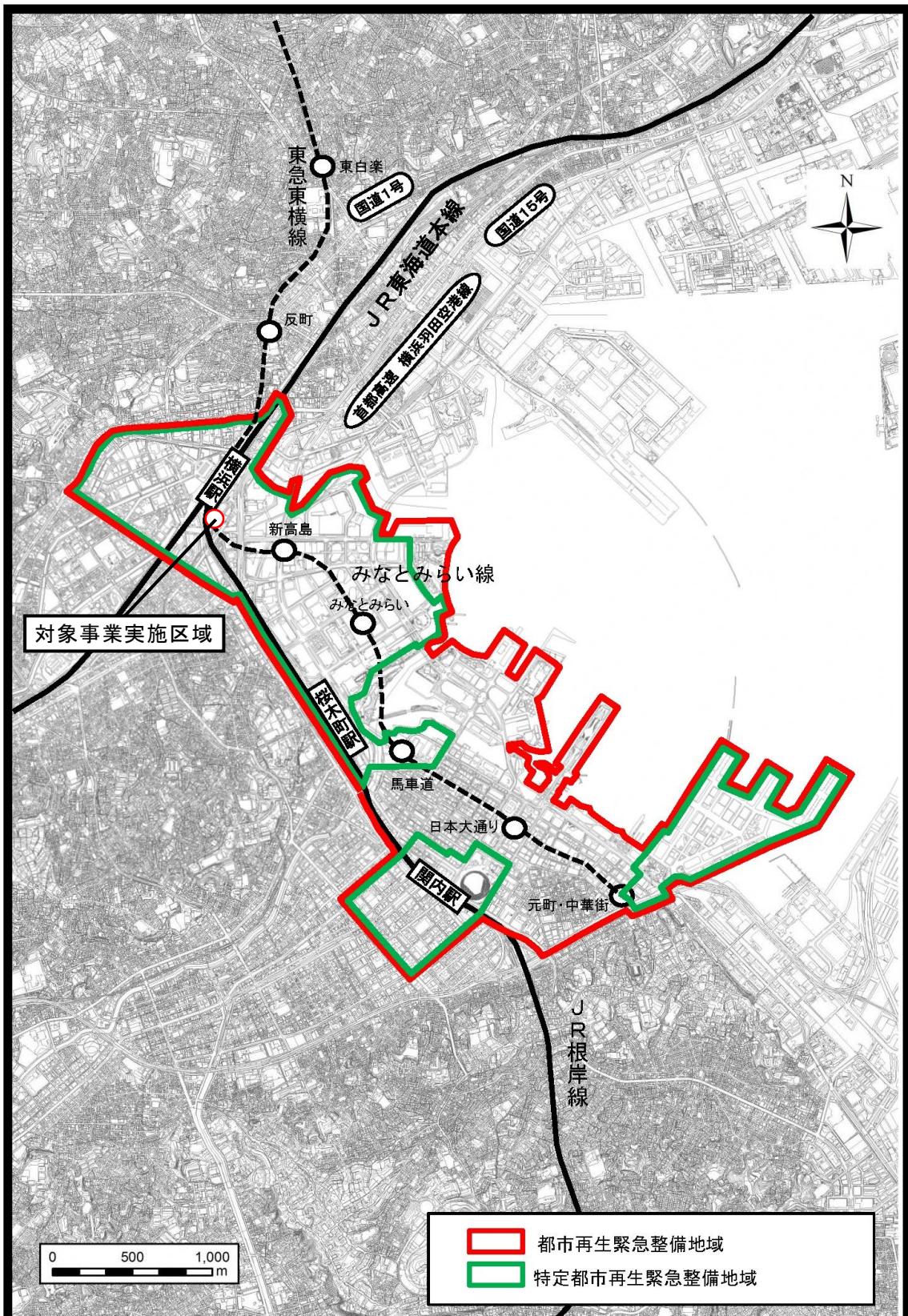
《都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ》



資料：「輝き続ける世界都市横浜の実現に向けて 横浜市都心臨海部再生マスタープラン」
(令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ)

図2.2-1 都心臨海部再生マスタープラン

横浜都心・臨海地域



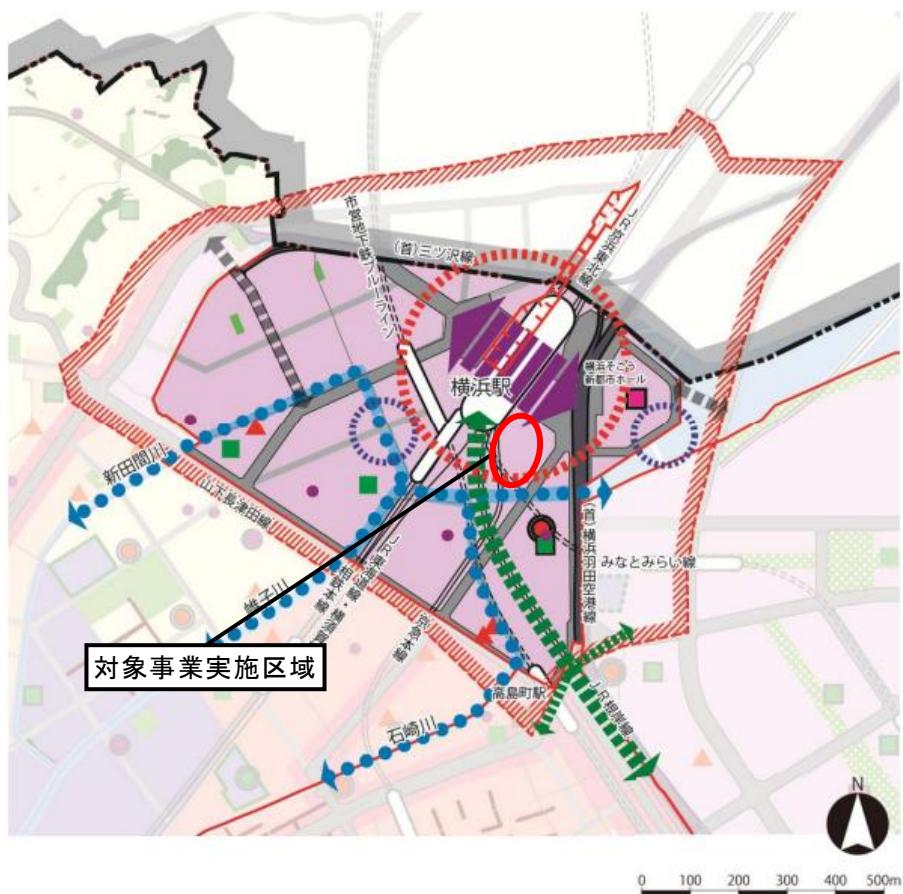
資料：「都市再生緊急整備地域等について」（令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

図2.2-2 横浜都心・臨海地域の特定都市再生緊急整備地域の範囲



資料：「エキサイトよこはま22」（令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

図2.2-3 エキサイトよこはま22のエリア



凡例	区界	高齢者対応施設	横浜駅周辺地区まちづくり方針
地区区分	●	● 高齢者対応施設	
町丁界	■	▲ 地域活動ホーム・支援センター・サービス事業所等	
河川等	■	■ 保育園・幼稚園	■ 駅東西が一体となった回遊性の創出(線路上空テッキ、東西自由通路)
鉄道(駅)	■	■ 横浜保育室・地域子育て拠点等	■ 総合的な交通結節機能(ターミナル機能)の強化
幹線道路	■	● 子育て支援施設	■ 地区内交通の円滑化(アクセス道路の整備)
主要な地域道路	■	■ 水辺の軸(河川)にぎわいのある親水空間の形成	■ 東急東横線跡地の整備と隣接地区との回遊性強化
高速道路	■	● コミュニティ関連施設	■ 水上交通などの導入検討
土地利用	■	● 文化・観光・コンベンション施設	■ エキサイトよこはま22事業エリア
都心業務系土地利用	■	■ 主な文化・観光・コンベンション施設	■ 横浜の玄関口にふさわしい都市景観の形成
都心生活緑地系土地利用	■		■ 安全で環境にやさしいまちの創造・まちの価値向上を図るエリアマネジメント

資料：「横浜市都市計画マスタークリーン西区プラン 西区まちづくり方針」（平成28年11月、西区役所・横浜市）（令和7年7月調べ、横浜市西区役所ホームページ）

図2.2-4 横浜駅周辺地区まちづくり方針図

表2.2-1(1) エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画の概要

項目	内 容
位置	西区高島二丁目地内
面積	約 2.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、横浜駅南東側に位置し、帷子川に面している。また、帷子川を挟んで、みなとみらい21地区及び平沼地区と隣接している。</p> <p>本地区内は商業・業務施設や倉庫、鉄道施設等が立地しているものの、鉄道により地区が分断され、低・未利用地が多く、駅直近の立地特性を生かした土地利用がなされていない状況である。さらに、隣接するみなとみらい21地区及び平沼地区とのアクセス性や地区内の回遊性に課題がある。</p> <p>本地区を含む横浜駅周辺地区について、横浜市都市計画マスターplan全体構想では、首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図るとしている。</p> <p>また、横浜市都心臨海部再生マスターplanでは、人々を、横浜らしさを象徴する水際線へと呼び込んだり、都心臨海部の各地区の連携を強化するため、魅力ある歩行者ネットワークの強化・拡充を進めるとしている。</p> <p>横浜駅周辺を対象として、平成21年に民間と行政の協働により、エキサイトよこはま22が策定され、まちの将来像として世界から人々をいざなう「選ばれるまち」、心地よく、心に残る場面にあふれた「魅了するまち」、まちに関わるすべての人が「誇りに思うまち」を掲げている。これらの将来像に基づき、横浜駅東西を一体的かつ円滑に移動・回遊できる立体的な歩行者ネットワークの構築、国際拠点の玄関口として横浜駅東口の空港アクセス機能を強化する駅前広場の再編、横浜駅周辺地区内の交通を円滑にするための骨格となる道路の整備及び横浜駅周辺にふさわしい治水安全度を確保するための河川、下水道、まちづくりが連携した浸水対策の実施などを、民間開発事業にあわせて順次進めている。</p> <p>本地区計画は、これらを踏まえ、本地区内で計画される民間開発事業を適切に誘導し、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業・業務機能等を集積する。 2 ターミナルコアを中心としたデッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築を図り、横浜駅周辺における円滑な移動・回遊性の向上に寄与する。 3 河川、下水道、まちづくりが連携した浸水対策を実施し、安全・安心な空間を創出する。
地区施設の整備の方針	<p>みなとみらい21地区等の都心臨海部内の連携強化を図りつつ、商業・業務機能等が高度に集積する横浜駅周辺の回遊性を確保し、ターミナルコアを中心とした利便性の高い立体的な歩行者ネットワークを構築する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者ネットワークの結節点として、吹抜けにより各層からの視認性に配慮した連続的な空間を形成し、来街者等のガイドとして機能するターミナルコアを整備する。また、各層においてにぎわいを創出する空間を、吹抜けを囲むように整備する。 2 横浜駅の東西を横断できるルートとして、横浜駅東口の地下街と直結する歩行者用通路A、ターミナルコア、歩行者用通路B及び歩行者用通路Cを連続的に整備し、JR線南改札へとつなげる。 3 横浜駅周辺地区とみなとみらい21地区をつなぐ歩行者動線として、帷子川横断デッキとターミナルコアをつなぐ位置に歩行者用通路Dを整備し、建築計画と連携して、重層的でにぎわいのある回遊動線を形成する。 4 横浜駅周辺地区と平沼地区をつなぐ歩行者動線として、平沼地区から整備が進んでいる東横線跡地事業の一部として歩行者用通路Eを整備し、歩行者用通路Bと連続させてターミナルコアとつなぐ。 5 本地区内の回遊性を高めるため、ターミナルコアを中心に地区内を一巡できるルートとして、歩行者用通路D、道路、歩行者用通路E及び歩行者用通路Bを整備する。

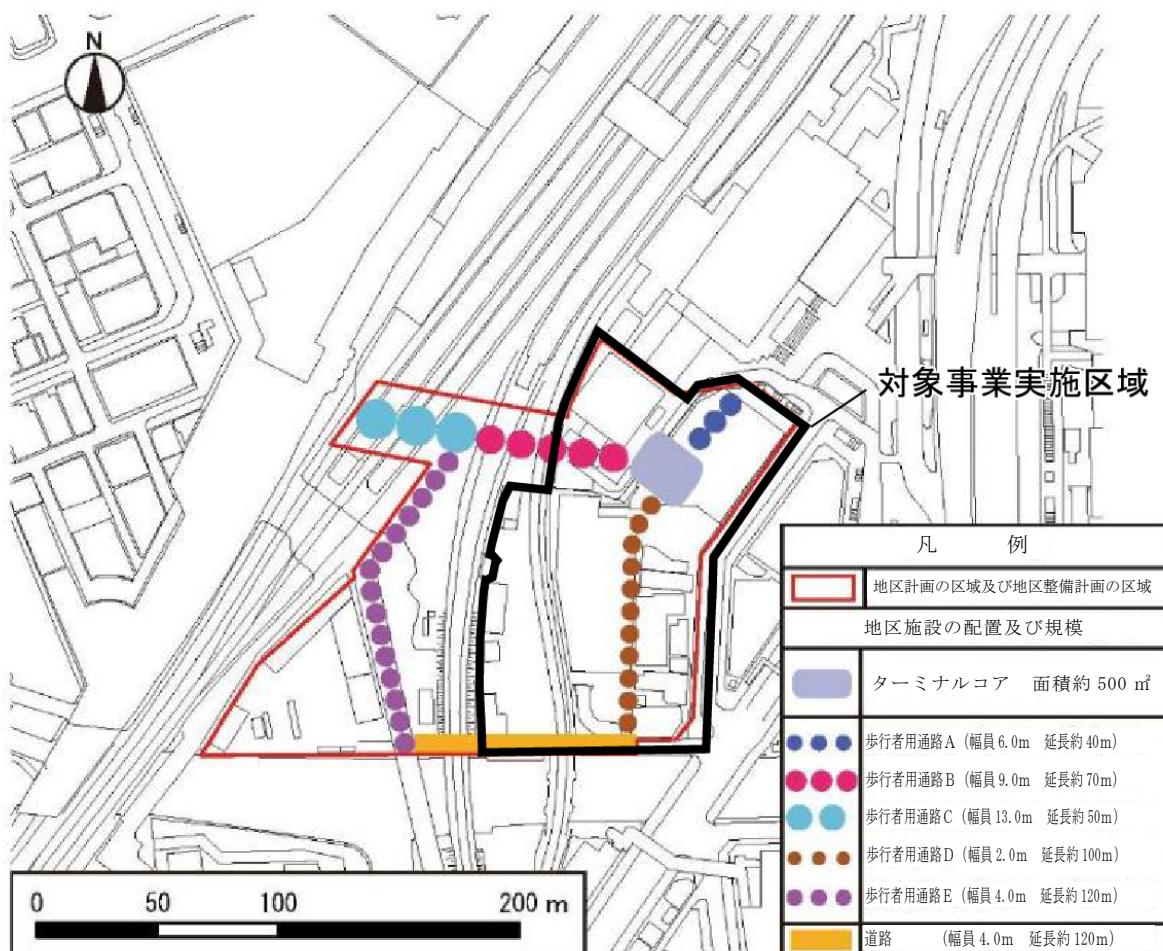
資料：「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画書」（令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

表2.2-1(2) エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画の概要

地区整備計画		
地区施設の配置及び規模	ターミナルコア	面積約 500 m ² (非青空、吹抜け部分を含む。)
	歩行者用通路A	幅員 6.0m 延長約 40m (非青空)
	歩行者用通路B	幅員 9.0m 延長約 70m (非青空)
	歩行者用通路C	幅員 13.0m 延長約 50m (非青空)
	歩行者用通路D	幅員 2.0m 延長約 100m (非青空)
	歩行者用通路E	幅員 4.0m 延長約 120m (非青空)
	道路	幅員 4.0m 延長約 120m

資料：「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画書」（令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画



資料：「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画書」（令和7年7月調べ、横浜市都市整備局ホームページ）

図2.2-5 エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画の計画図