

## 都市再生緊急整備地域に指定されている海岸通り地区について 都市再生特別措置法に基づく都市計画の変更が提案されました

平成30年10月に拡大指定された都市再生特別措置法の規定に基づく都市再生緊急整備地域の海岸通り地区において、国際競争力強化に資する業務機能やホテル機能等を導入する都市再生事業を行うことを目的に、令和4年1月4日に日本郵船株式会社、三菱地所株式会社及び株式会社宇徳から同法第37条の規定に基づき、都市計画の変更について提案（以下「提案」という。）がありました。

### 1 概要（別紙も参考にしてください）

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 (海岸通り地区)
位置	中区海岸通地内
面積	約1.5ha
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
<b>主な提案内容</b>	
<p><b>【提案の趣旨】</b></p> <p>関内地区とみなとみらい21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、都心臨海部の地区間の連携強化と都市機能強化を図る。</p> <p>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。</p> <p><b>【都市再生特別地区の主な内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海岸通り地区を追加する。</li> <li>・当該地区をA-1地区、A-2地区、A-3地区、B地区の4地区に区分する。</li> <li>・容積率の最高限度について、A地区全体（A-1地区、A-2地区、A-3地区）を700% B地区を500%と定める。</li> <li>・建築物の高さの最高限度を、A-1地区は100m、B地区は45mと定める。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <p>都市計画の提案に合わせ、提案区域とその周辺を含む地区で、地区計画の策定の要望がありました。</p>	



位置図(地区計画策定要望の区域)



都市再生特別地区の提案区域及び地区区分図

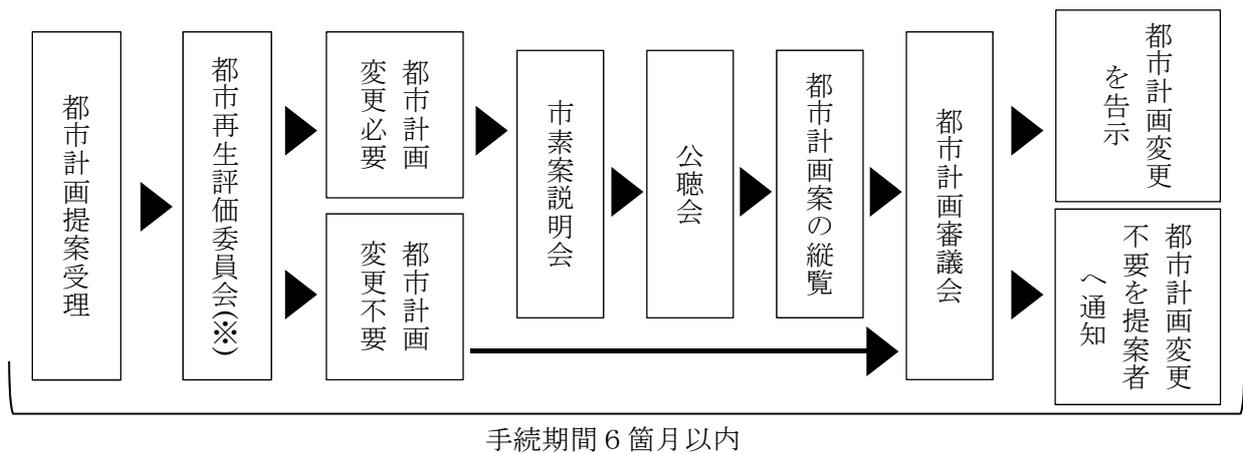
【裏面あり】

## 2 提案後の都市計画手続

横浜市都市再生評価委員会（※）において、都市計画の変更をする必要があると判断した場合は、都市計画市素案を作成します。その後、説明会や公聴会、縦覧等を行い、横浜市都市計画審議会での審議を経て、都市計画の変更告示を行います。また、都市再生評価委員会において、都市計画の変更をする必要がないと判断した場合には、都市計画審議会の意見を聴いた上で、その旨を提案者へ通知します。

なお、都市計画の変更告示又は提案者への通知は、いずれの場合も都市計画提案が行われた日から原則6箇月以内に行います（都市再生特別措置法第41条）。

図 提案後の都市計画手続の流れ



※横浜市都市再生評価委員会とは、建築局長を委員長とし、政策、建築、都市整備、道路などの関係部署で構成された横浜市の委員会です。

## 3 海岸通り地区に関する主なまちづくりの経緯

平成27年2月 横浜市都心臨海部再生マスタープラン策定

平成30年10月 都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）の拡大指定

令和4年1月 都市再生特別地区の変更（海岸通り地区の追加）に関する都市計画提案

## 4 関連情報のWebページ

- (1) 都市再生緊急整備地域について（都市整備局企画課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/toshisaisei/toshisaisei.html>

- (2) 都市計画提案について（建築局都市計画課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsudoku/teian/teian.html>

※本提案書は、1月5日(水)正午以降、(2)のページ内で公開する予定です。

お問合せ先	
1	都市計画提案に係る手続について 建築局都市計画課長 立石 孝司 TEL671-2663
2	都市計画提案の内容について 都市整備局都心再生課長 高井 雄也 TEL671-3972

## 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

## (趣旨)

第1条 この要領は、都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、横浜市の都市再生緊急整備地域内に提案される都市再生特別地区等に関する都市計画決定案件の手続に関し必要な事項を定めるものとする。

## (提案要件)

第2条 この制度により、横浜市に都市再生特別地区等に関する都市計画提案として提案できる要件は、都市再生特別措置法第37条に規定された内容とする。

- 2 都市再生特別地区等に関する都市計画提案を行おうとする者は、次の書類を都市計画決定権者に提出しなければならない。
  - (1) 都市再生特別措置法施行規則第7条に定める提案書(様式1)及び図書(同規則第7条第4号に定める土地の所有者等の同意書は様式2により提出する。)
  - (2) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 3 前項の提案に際し、計画内容の説明のため、次の資料を提出するよう努めるものとする。
  - (1) 都市基盤及び都市環境への影響に対する確認状況調書(様式3)
  - (2) 地権者及び周辺住民への説明経過書(様式4)
  - (3) 都市再生の貢献に関する説明書(様式5)
  - (4) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 4 前項の規定による提案は「都市計画素案」とする。
- 5 提出先は建築局企画部都市計画課とする。
- 6 提案を行おうとする者は、必要に応じて都市再生事業の概要がわかる資料等により、事前相談に努めるものとする。その場合の相談先は相談の対象となる地域を所管する都市整備局の各課とする。

## (評価基準)

第3条 都市再生特別措置法第38条に規定された横浜市の判断により都市計画決定する案件は、同法第37条第2項及び第3項に適合するものの他、基本的に次の基準(詳細は別表1)にあてはまるものとする。

- (1) 横浜市のま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、方針プラン等に即していること。
- (5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。

## (同意基準)

第4条 都市再生特別措置法第37条第2項第2号に規定される「3分の2以上の同意」の考え方は次のとおりとする。

- (1) 土地所有者等の権利者については、一筆の土地について当該土地の所有権、又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く)が設定されている時は、すべての権利者について、それぞれの同意者としての権利を有する。  
また、共同名義の土地については、名義人が所有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利とする。  
以上の考え方に基づき、算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、3分の2以上であるかどうかを確認する。
- (2) 面積については、一筆ごとにその土地の地積と、その土地に関する借地権等ごとの地積の合計を計算し、当該土地の全筆の合計を当該土地の総地積とする。同様の考え方で同意者の関係する土地の総地積を計算し、全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認する。

- (3) 同意書については、一筆ごとに権利名、権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、捺印する。
- (4) 当該土地の権利関係を明らかにするため、全ての土地に関する登記簿謄本、公図等（いずれも交付後3箇月以内のもの）を添付する。
- ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付する。

(評価機関)

第5条 第2条による提案については、別に定める「横浜市都市再生評価委員会要項」に基づき「横浜市都市再生評価委員会」を設置し、第3条の評価基準に基づき判断する。

(決定手続)

第6条 第5条の評価委員会で決定の判断をした案件については提案を「都市計画市素案」とし、都市計画決定手続を進める。

2 提案による都市計画市素案については都市計画説明会、都市計画公聴会を実施する。

ただし、評価委員会で判断する以前に都市計画素案の説明会、公聴会を実施した場合は、これを省略することができる。

(非決定手続)

第7条 第5条の評価委員会で非決定の判断をした案件については、都市再生特別措置法第40条に基づき都市計画審議会の意見を聴き、提案者にすみやかに通知する。

(庶務)

第8条 都市再生特別地区に関する都市計画提案制度の庶務は、建築局企画部都市計画課で処理する。

附 則（制定 平成15年1月31日都都第491号、局長決裁）  
この要領は、平成15年2月3日から施行する。

附 則（改正 平成17年3月31日都総第205号、局長決裁）  
この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成21年3月31日まち都計第3646号、局長決裁）  
この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成22年3月31日まち都計第3381号、局長決裁）  
この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成23年4月15日建都計第93号、局長決裁）  
この要領は、平成23年5月1日から施行する。

附 則（改正 平成25年3月29日建都計第3443号、局長決裁）  
この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成26年3月25日建都計第3459号、局長決裁）  
この要領は、平成26年4月1日から施行する。



地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 建築基準法</li> <li>— 駐車場法</li> <li>— 港湾法</li> <li>— 流通業務市街地の整備に関する法律</li> <li>— 景観法</li> <li>— 都市緑地法</li> <li>— 首都圏近郊緑地保全法</li> <li>— 生産緑地法</li> <li>— 文化財保護法</li> <li>— 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法</li> </ul>	<p>横浜市が有する全ての条例等 その他地域地区に関する基準等</p>
促進区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全ての条例等 その他促進区域に関する基準等</p>
開市発街事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 土地区画整理法</li> <li>— 新住宅市街地開発法</li> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 新都市基盤整備法</li> <li>— 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</li> <li>— 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全ての条例等 その他市街地開発事業に関する基準等</p>
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 道路法</li> <li>— 鉄道事業法</li> <li>— 軌道法</li> <li>— 駐車場法</li> <li>— 自動車ターミナル法</li> <li>— 墓地、埋葬等に関する法律</li> <li>— 下水道法</li> <li>— 廃棄物の処理及び清掃に関する法律</li> <li>— 河川法</li> <li>— 運河法</li> <li>— 都市公園法</li> <li>— 卸売市場法</li> <li>— と畜場法</li> <li>— 官公庁施設の建設等に関する法律</li> <li>— 流通業務市街地の整備に関する法律</li> <li>— その他</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全ての条例等 その他都市施設に関する基準等</p>
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 都市再開発法</li> <li>— 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律</li> <li>— 幹線道路の沿道の整備に関する法律</li> <li>— 集落地域整備法</li> <li>— 上記の法律に関する政令、省令等</li> </ul>	<p>横浜市が有する全ての条例等 その他地区計画等に関する基準等</p>

(5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献するとは

- ① 都市再生の貢献に関する説明書（様式5）と同様の内容が検討されていること。

# 都市再生特別地区（海岸通り地区） 都市計画（素案）の概要

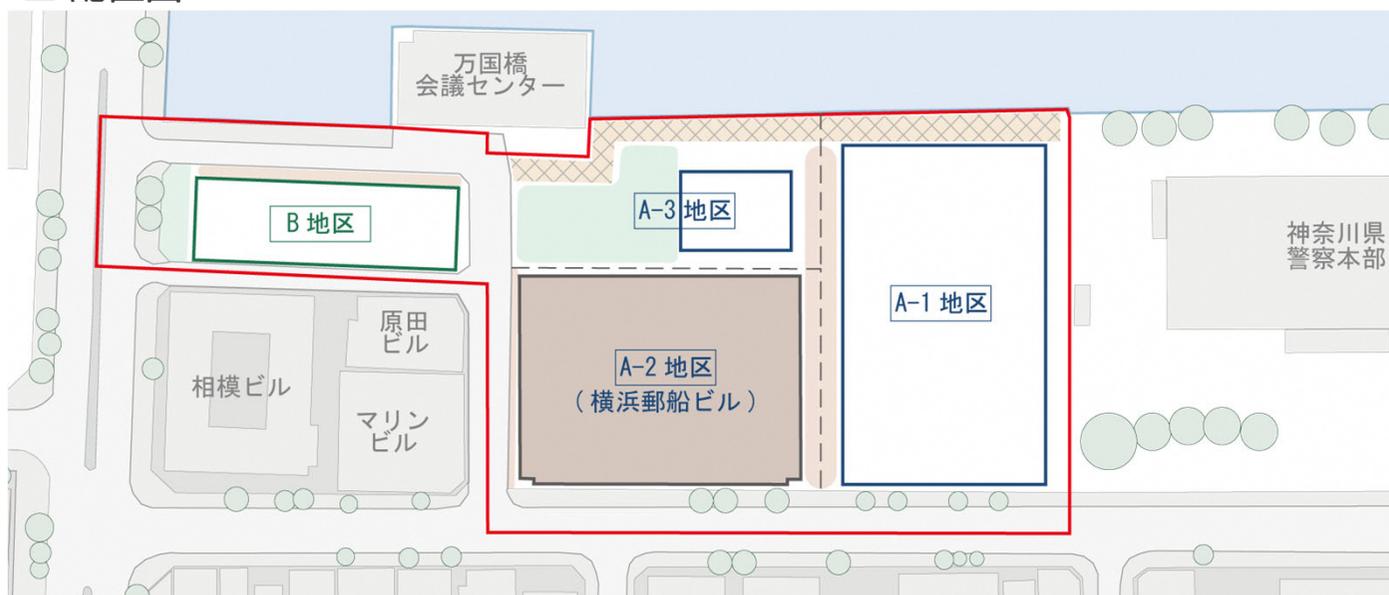
日本郵船株式会社  
三菱地所株式会社  
株式会社宇徳

# 計画概要

## ■ 位置図



## ■ 配置図



## ■ パース (A地区)



## ■ パース (B地区)



# 計画概要

計画地	神奈川県横浜市中区海岸通3丁目、4丁目各地内			
地域地区	商業地域、第7種高度地区、防火地域、横浜港臨港地区、中央地区駐車場整備地区、馬車道周辺特定地区（景観計画・都市景観協議地区）、海岸通り準特定地区（景観計画・都市景観協議地区）、都市再生緊急整備地域、馬車道まちづくり協定対象範囲			
指定容積率	400%			
基準建蔽率	80%（防火地域内耐火建築物により100%）			
都市再生特別地区の区域面積	約1.5ha			
地区別諸元	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区
容積率	1250%	250%	70%	500%
建築物の高さの最高限度	100m	31m	16m	45m
敷地面積	約5,000㎡	約3,650㎡	約1,900㎡	約1,500㎡
延床面積	約72,800㎡	約7,400㎡	約1,200㎡	約8,400㎡
用途・機能	業務機能、インキュベーション施設等、文化施設、店舗等	ホテル 等	ホテル付帯施設 等	業務機能 店舗 等
整備イメージ				

# 計画地に求められるまちづくり（上位計画）

## 都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）



### ●整備の目標

「人々に選ばれる都心」となるため、各地区の個性的で魅力あるまちづくりを進める。

「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た一体的な都市機能の強化。

### ●都市機能や公益的施設に関する事項

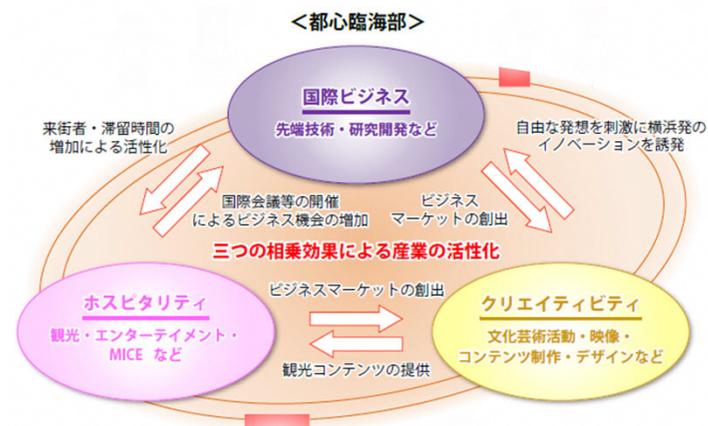
- ・ 都心機能の強化
- ・ ビジネス環境の形成
- ・ 省エネルギー化の配慮
- ・ 防災対応力の向上

## 横浜市都心臨海部再生マスタープラン

### 将来像の実現に向けた基本戦略

#### 基本戦略1

- ・ 「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、都心機能の強化を行う。



#### 基本戦略3

- ・ 都心臨海部が面する内港地区においては、土地利用を転換し、新たな賑わい拠点づくりを進める。
- ・ 「地区の結節点」における連携強化を重点的に進める。

### 基本戦略に基づく5つの施策

施策① 【空間・拠点】	世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成	施策④ 【防災・減災】	災害に強い都心臨海部の実現
施策② 【回遊性】	街を楽しむ多彩な交通の充実	施策⑤ 【コミュニティ】	都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実
施策③ 【環境】	世界を先導するスマートな環境の創出		

# 都市再生への貢献

## ① 国際ビジネス環境の強化

業務機能の集約的整備

新たなビジネス環境の創出

## ② 歴史的建造物の保全活用

歴史的建造物の保全・活用

歴史的建造物を活かした景観の形成

## ③ 回遊・憩い空間の形成

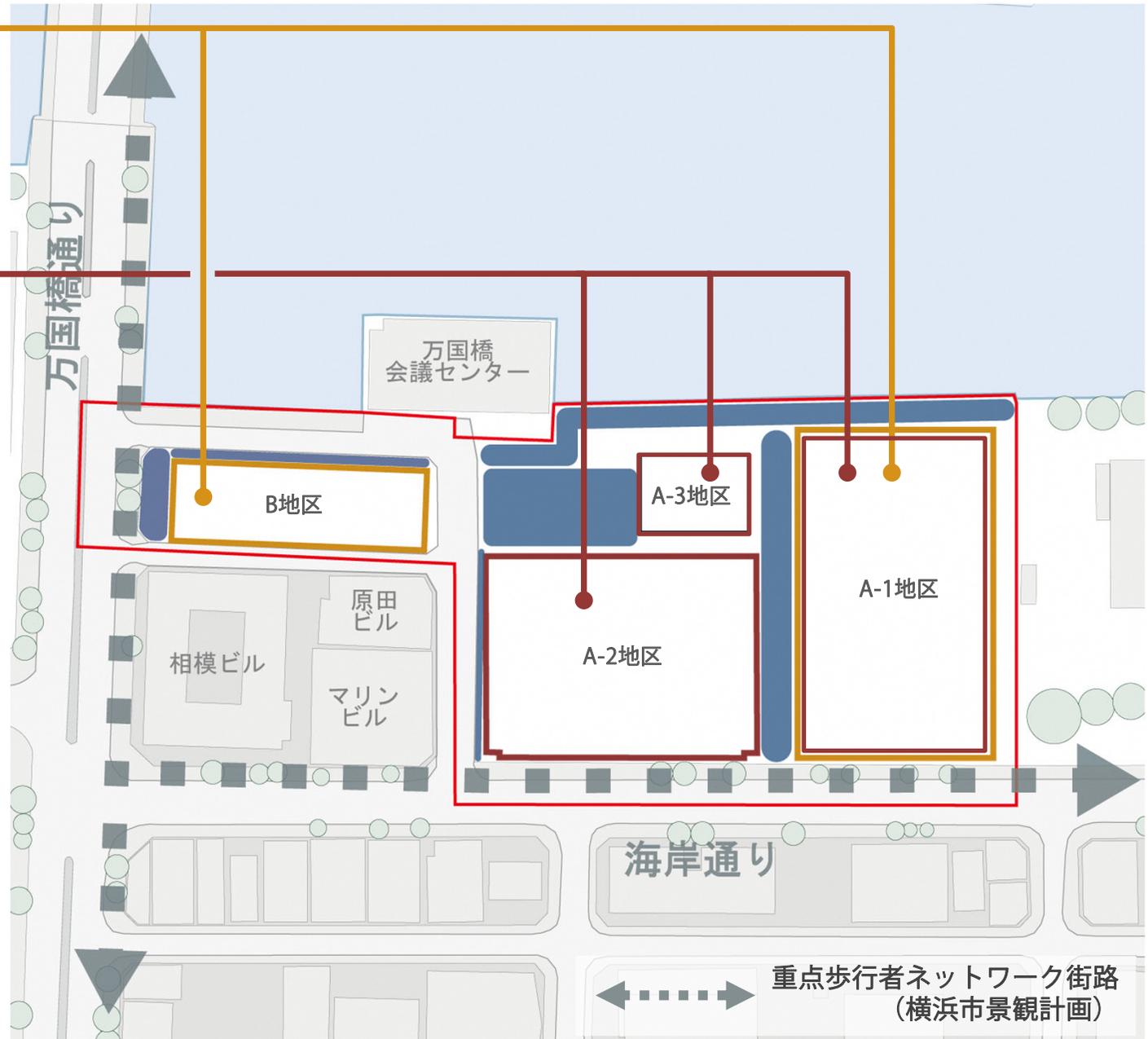
地区の回遊動線の形成

活動の場となる広場等の整備

水際と海岸通りをつなぐ歩行者空間の整備

## ④ 環境負荷低減の取組

## ⑤ 防災・減災に資する取組



# ①国際ビジネス環境の強化

## 国際ビジネス環境の強化として、業務機能の集約的整備等の実施

### <A-1地区>

客船事業、物流事業、研究開発事業のHQ機能等、港湾機能の集約的な整備。

クルーズ客船事業のイメージ

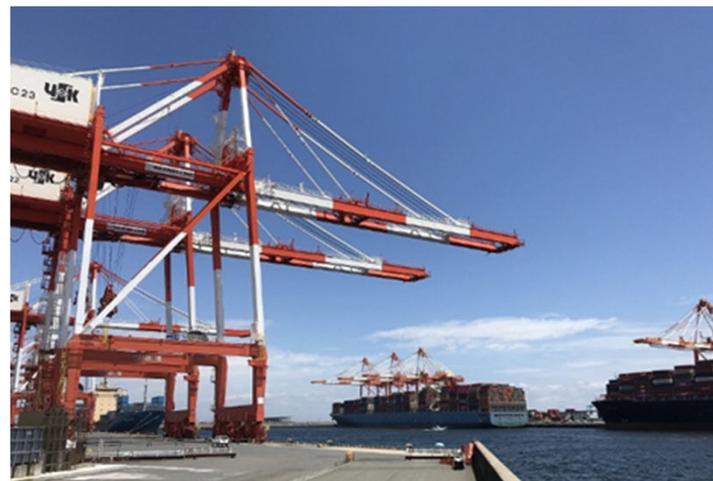


画像提供：郵船クルーズ株式会社

### <B地区>

グループ統括機能を含む本社機能、並びに港湾事業、物流営業機能、プラント営業機能の集約的な整備。

コンテナターミナル運営のイメージ



## インキュベーション施設・オープンイノベーション事業等の整備・実施

グローバル企業と大学・スタートアップ企業などが連携したオープンイノベーションに関する取り組みを支援する施設・機能の整備や、都心臨海部ならではのビジネス創発に繋がるインキュベーション施設の整備。



インキュベーション施設・オープンイノベーション事業等のイメージ

## ②歴史的建造物の保全活用

地域の歴史を伝える重要な歴史的建造物である横浜郵船ビルを原位置において保全

### <A-2地区>

国や市が定める歴史的な建造物に関する認定制度を活用することで、歴史的建造物、歴史的景観の保全を図る。



1894(明治27)年頃の日本郵船横浜支店と海岸通り  
(日本郵船歴史博物館所蔵)



1935(昭和10)年の日本郵船横浜支店  
(日本郵船歴史博物館所蔵)

歴史的建造物の内部空間を積極的に活用し、文化的、観光的な拠点となることで、都市の活性化への貢献を検討

### <A地区>

横浜郵船ビルのもつ歴史性を活かしたニューツーリズムに係る取り組みとしてホテルを導入するとともに、A-3地区にホテル付帯施設を導入。

現在の横浜郵船ビルの文化施設をA-1地区に再整備。



ロビー等のイメージ  
写真提供：ピクスタ



レストラン等のイメージ  
写真提供：ピクスタ

## ②歴史的建造物の保全活用

高層棟を東側に寄せ横浜郵船ビルを保全するとともに、見通し景観を維持

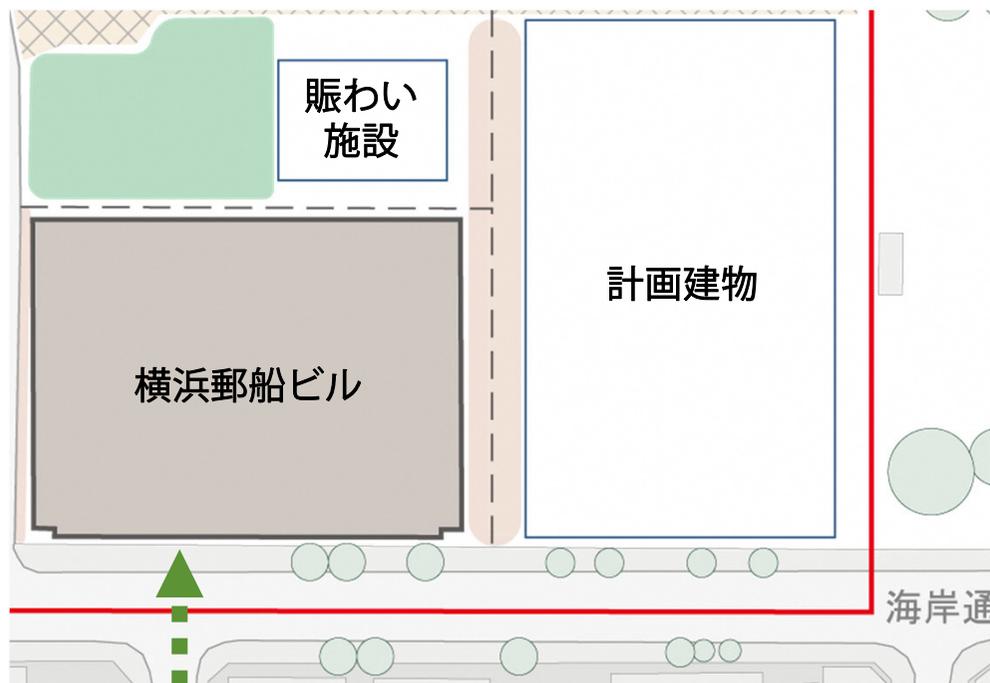
### <A地区>



横浜市景観計画より

見通し景観

歴史的建造物上に計画建物がかぶさることなく、空が抜けるように配慮



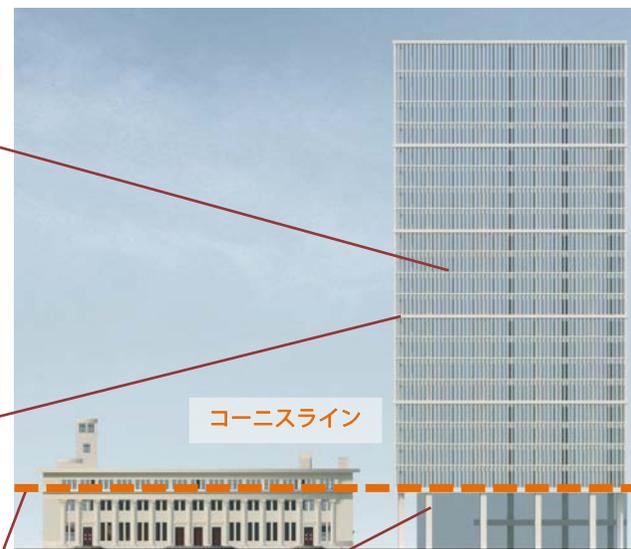
横浜郵船ビルが持つ意匠上の特徴を尊重した高層棟の計画

### <A-1地区>

コーニスラインの上部で細かな窓割となる横浜郵船ビルの意匠を尊重した繊細なデザインの高層部

歴史的建造物と調和するライトグレーを基調とした外装

コーニスラインの尊重



歴史的意匠に呼応した低層部デザイン

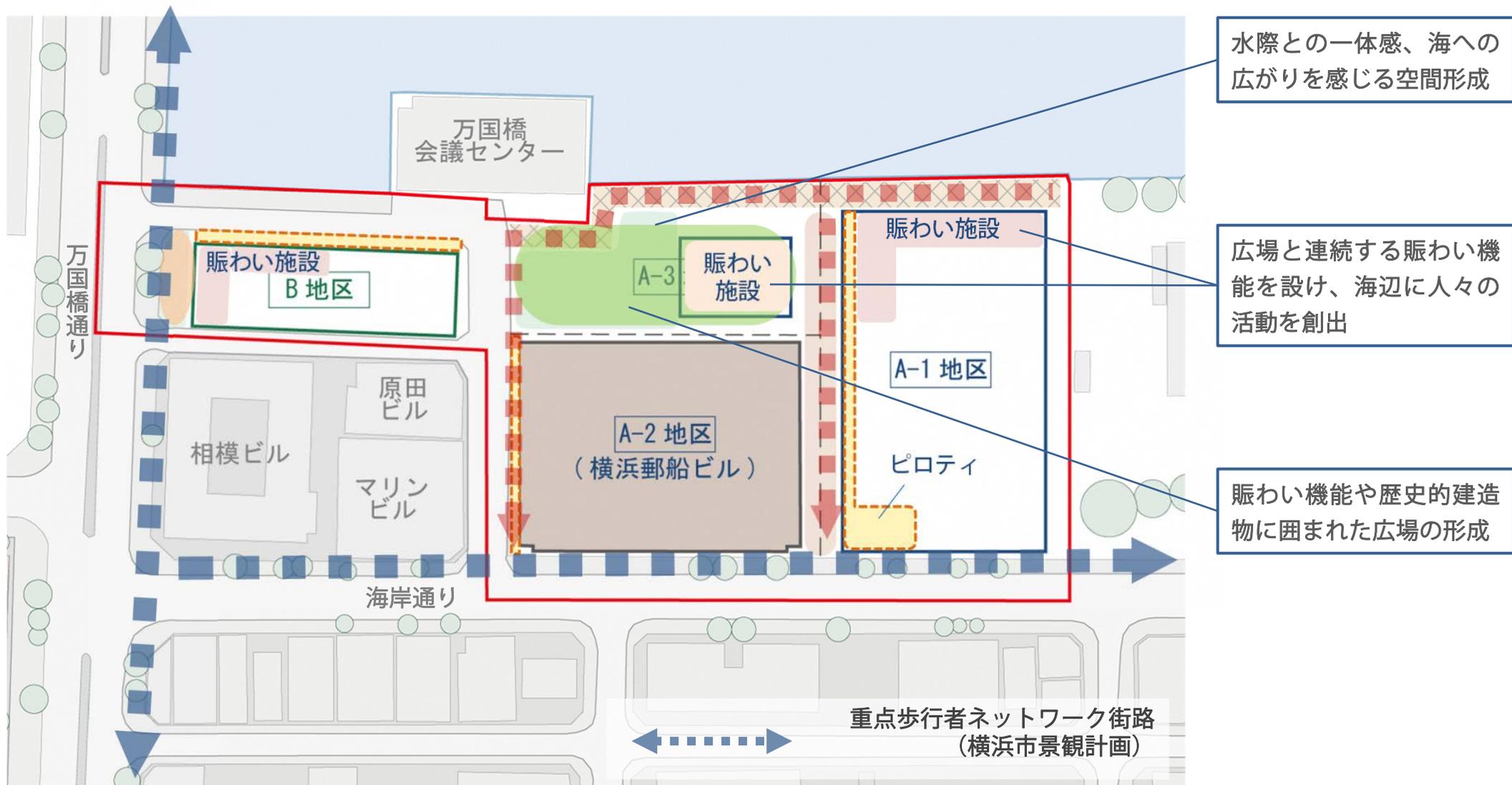


コーニスラインを尊重した2層分のピロティ空間を設けることで、歴史的建造物を大きく見せ歩行者空間のゆとりを創出

ガラス張りのエントランス空間を設け、プロムナードへつながる街に開かれた歩行者空間を創出

### ③回遊・憩い空間の形成

ガス灯も設置され、地域の主要な歩行者動線である海岸通り・万国橋通りから水際に人々を引き込む地区内の回遊動線を形成



### ③回遊・憩い空間の形成

広場を中心とした、建物と一体感のある賑わいや憩いの感じられる水際空間を整備。  
ピロティ・開放的なエントランスや滞留空間の創出により、海岸通りから海側へ足を延ばしたくなる空間を整備



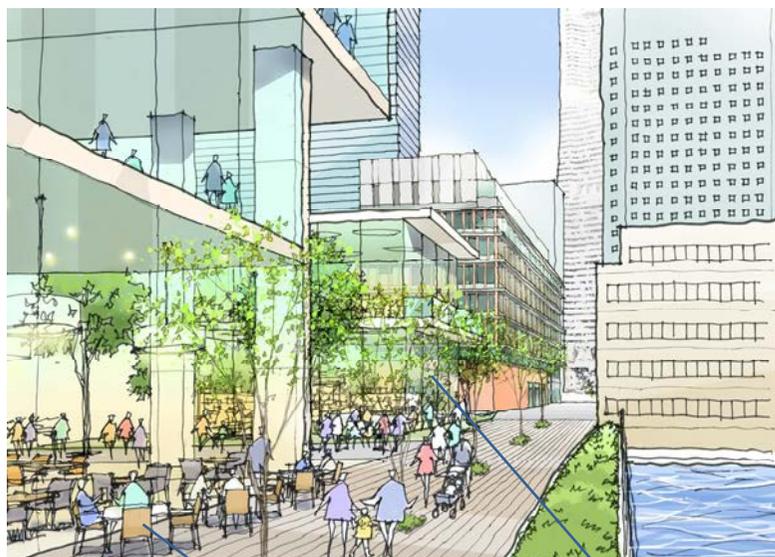
#### ② <A-3地区>



賑わい機能や歴史的建造物に囲まれた広場空間の形成

中高木により、地域の広場として心地よく過ごすことのできる緑陰空間を形成

#### ① <A-1地区>



中高木・ファニーチャ等を設え、心地よく海を眺められる滞留空間を形成

広場と連続する賑わい機能を設け、海辺に人々の活動を創出

#### ③ <A地区>



2層吹き抜けの開放的なガラス張りのエントランスにより、海側へ向け広がりを感じる空間を形成

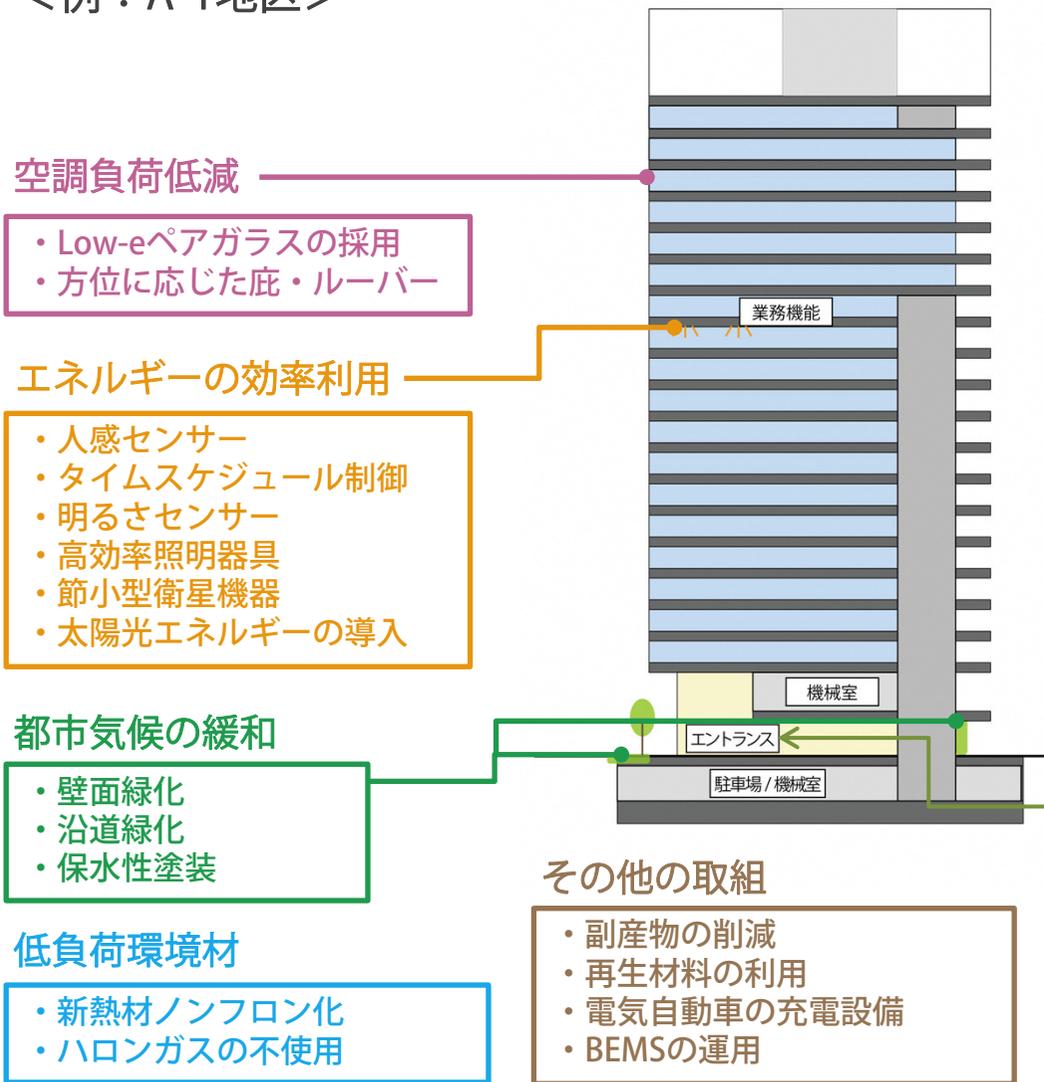
海岸通りから見える範囲にアート・展示・ベンチ等の配置を検討し、人々が入りやすくなるような空間を形成

賑わい機能をプロムナード奥の両側に配置し、水際の賑わいを目指し足を延ばしたくなる空間を形成

## ④環境負荷低減の取組／⑤防災・減災に資する取組

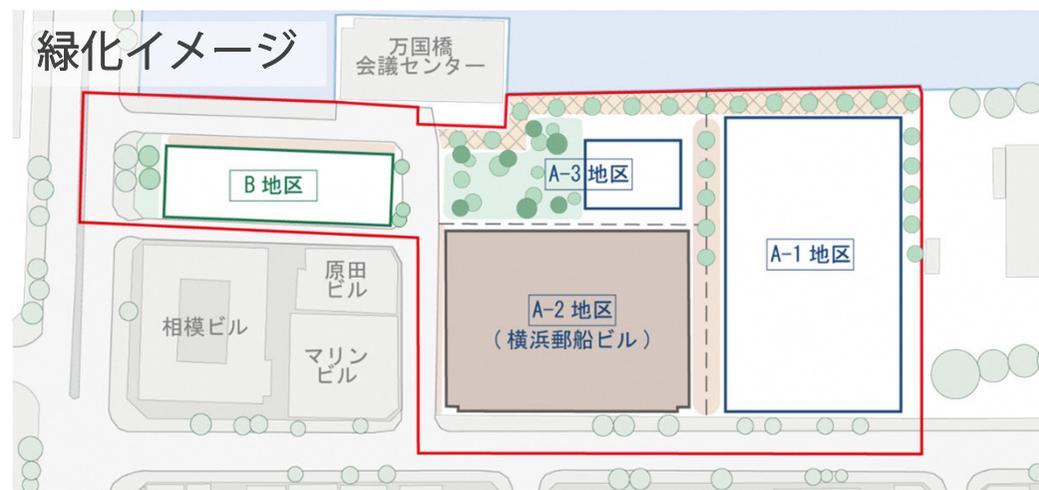
A-1、B地区においては、CASBEE横浜での評価値Aランク以上となるよう、環境へ配慮した総合的な取組みを実施するとともに、今後の技術革新等の取入れを検討しSランクの取得を目指す

### <例：A-1地区>



市条例に定める数値の1.5倍である緑化率15%を、歴史的建造物のあるA-2地区を除くA-1、A-3地区一体、B地区のそれぞれで確保

芝生や樹木等を適切に配置することにより、地区を訪れる人々が心地よく憩うことができる空間づくりに努めるとともに、ヒートアイランド現象の緩和に資する空間形成を図る。



地域の安全性向上を目指すとともに、災害時においても迅速に業務機能を復旧できるよう施設を計画

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保

防災備蓄倉庫の整備

BCPを考慮した建物設備の計画

# 都市再生特別地区（海岸通り地区）の素案

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）

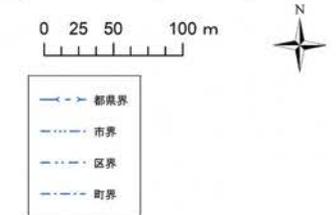
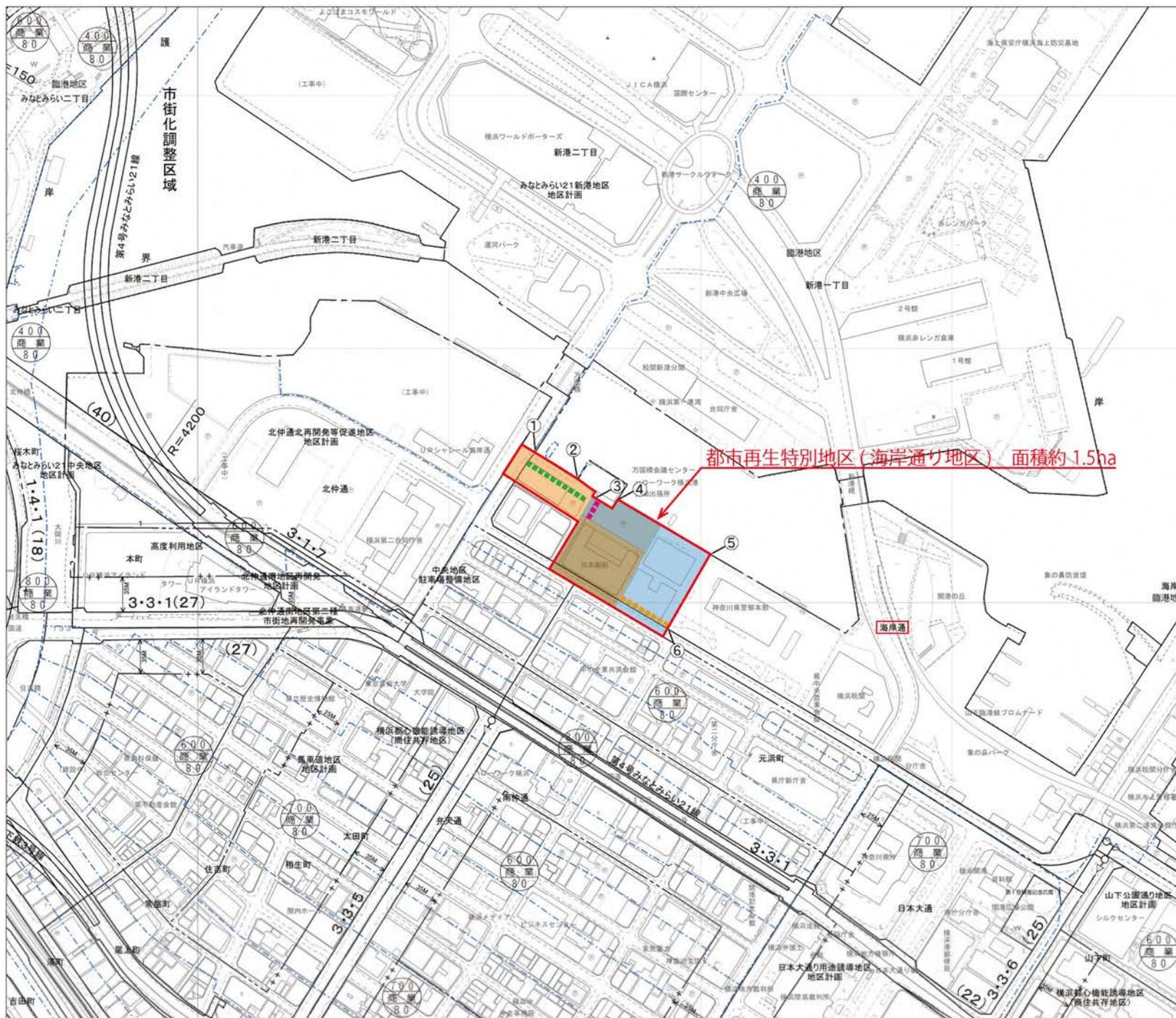
国際港都建設計画都市再生特別地区を次のように変更する。

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
	約	A	A								
都市 再生 特別 地区 （海 岸通 り地 区）	1. 5h a	A — 1 地 区 約 0. 5h a	—	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 る建築物にあつ ては2/10を加え た数値とする。	1000㎡ 100m	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. 5h a	25/ 0	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 る建築物にあつ ては2/10を加え た数値とする。	100㎡ 31m			31m

A — 3 地 区 約 0. 2h a	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 る建築物にあつ ては2/10を加え た数値とする。	100㎡ 16m		
						B地区 約 0.3ha

「区域、地区の区分、建築物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

# 都市再生特別地区（海岸通り地区）の素案



凡例		
番号間	境界	備考
①～②	護岸界	
②～③	道路界	
③～④	地畵界	公図写しのとおり
④～⑤	護岸界	
⑤～⑥	地畵界	公図写しのとおり
⑥～①	道路界	

凡例	
<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span>	都市再生特別地区を変更する区域
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	壁面の位置の制限
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	道路境界線より1.0m以上後退
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	道路境界線より2.0m以上後退
<span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	地盤面から高さ5.0mまでの部分について道路境界線より1.0m以上後退
地区の区分	
<span style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	A-1地区
<span style="background-color: #8B4513; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	A-2地区
<span style="background-color: #4682B4; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	A-3地区
<span style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	B地区

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(海岸通り地区)
名称	計画図
縮尺	1:2,500
番号	3の2
作成年月日	年 月 日