

都市計画市素案説明会
都市再生特別地区の変更について
(みなとみらい21中央地区52街区地区)

配信期間: 令和5年(2023年)3月22日～4月19日

横浜市

『みなとみらい21中央地区52街区地区』を、都市再生特別地区に追加する都市計画市素案について、ご説明します。

「みなとみらい21中央地区52街区地区」において、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案が提出され、横浜市都市再生評価委員会により「都市計画の変更を行う必要がある。」と判断したため、都市計画市素案を作成しました。

本動画は、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御説明するものです。

はじめに、「みなとみらい21中央地区52街区地区」において、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案が提出され、横浜市都市再生評価委員会により「都市計画の変更を行う必要がある。」と判断したため、都市計画市素案を作成しました。

本動画は、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御説明するものです。

1 地区の概況

2 都市計画提案の概要と評価

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続について

今回の説明の流れは、

- 1 地区の概況
 - 2 都市計画提案の概要と評価
 - 3 都市計画市素案の概要
 - 4 今後の都市計画手続について
- の順に進めてまいります。

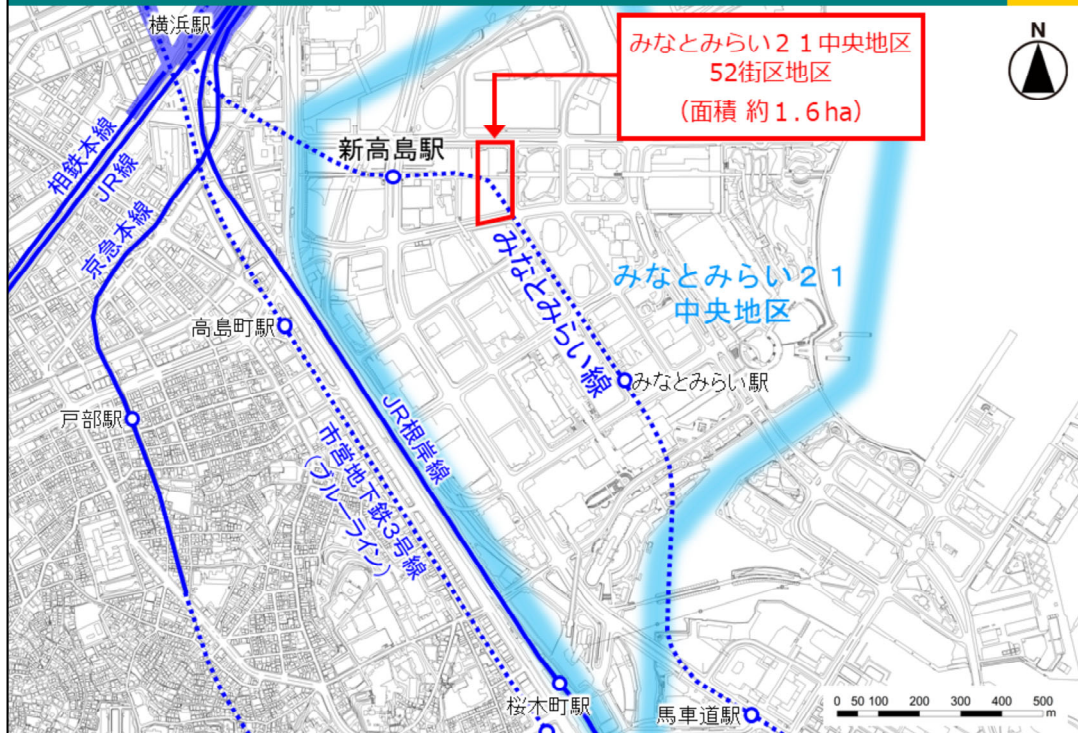
1 地区の概況

- (1) 対象地区の位置
- (2) 対象地区の周辺の状況
- (3) 上位計画等
- (4) 現在の都市計画

地区の概況について、ご覧の順に、ご説明します。

■ (1) 対象地区の位置

5



対象地区の位置ですが、赤い線で囲まれた範囲が『みなとみらい21中央地区 52街区地区』となります。

面積は、約1.6ヘクタール、みなとみらい線新高島駅の東側に近接する地区です。

■ (2) 対象地区の周辺の状況

6

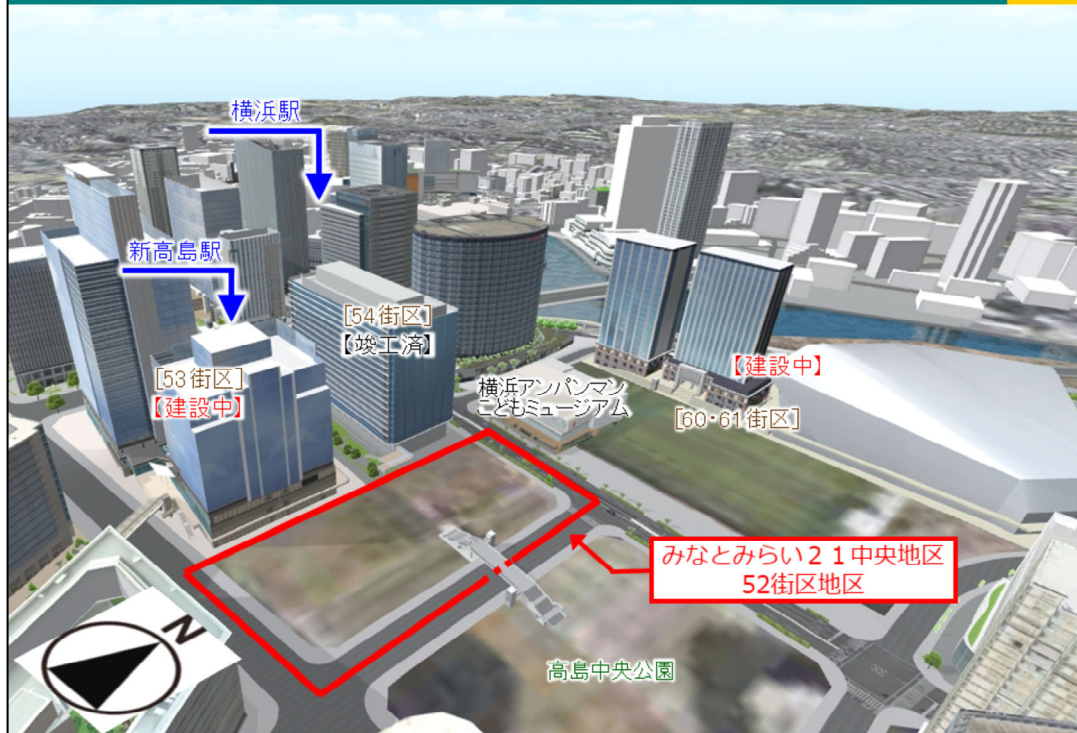


こちらは、対象地区の周辺の状況です。

対象地区の52街区は、西側で53街区・54街区と隣接し、道路を挟んで東側に「高島中央公園」、北側に「横浜アンパンマンこどもミュージアム」があります。

■ (2) 対象地区の周辺の状況

7



こちらは、対象地区南東側の上空から横浜駅方面を見たイメージパースです。

隣接する54街区は竣工済み、53街区は、現在、建設が進められています。

対象地区の北側の60・61街区では、音楽アリーナを中心とする複合施設が建設中です。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(平成30年(2018年)3月改定)

都市計画の目標

地域毎の市街地像(横浜都心)

「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」を目指し、業務、商業、文化、観光や、優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能等の更なる集積を図り、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることにより、各地区の魅力が重層的に発揮され、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める。

次に、都市計画の上位計画等についてご説明します。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、横浜都心の都市計画の目標として、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」を目指し、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める、としています。

横浜市都市計画マスタープラン

全体構想(都市活力の方針) (平成25年(2013年)3月改定)

横浜駅周辺と区内・区外地区の間に位置する立地から、**横浜都心部の一体化**に向け、**業務機能を中心に**、商業、文化、居住機能等による**多機能な国際交流拠点**を形成します。**積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組む**～(略)

西区プラン「西区まちづくり方針」 (平成28年(2016年)11月改定)

歩行者空間や公共施設における飾花や緑化を推進し、生物多様性にも配慮した**水と緑に親しめる憩いの空間**を創造します。また、**事業者の協力を得て、業務・商業施設の壁面緑化や屋上緑化などを促進**します。

横浜市都市計画マスタープランの「全体構想」では、「都市活力の方針」のなかで、横浜都心部の一体化に向け、業務機能を中心に、多機能な国際交流拠点を形成することや積極的な企業誘致、緑化等の環境整備に取り組むことなどがあげられています。

また、「西区まちづくり方針」においても、水と緑に親しめる憩いの空間を創造することや、事業者の協力を得て、業務・商業施設の壁面緑化や屋上緑化などを促進することとしています。

都市再生緊急整備地域

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。

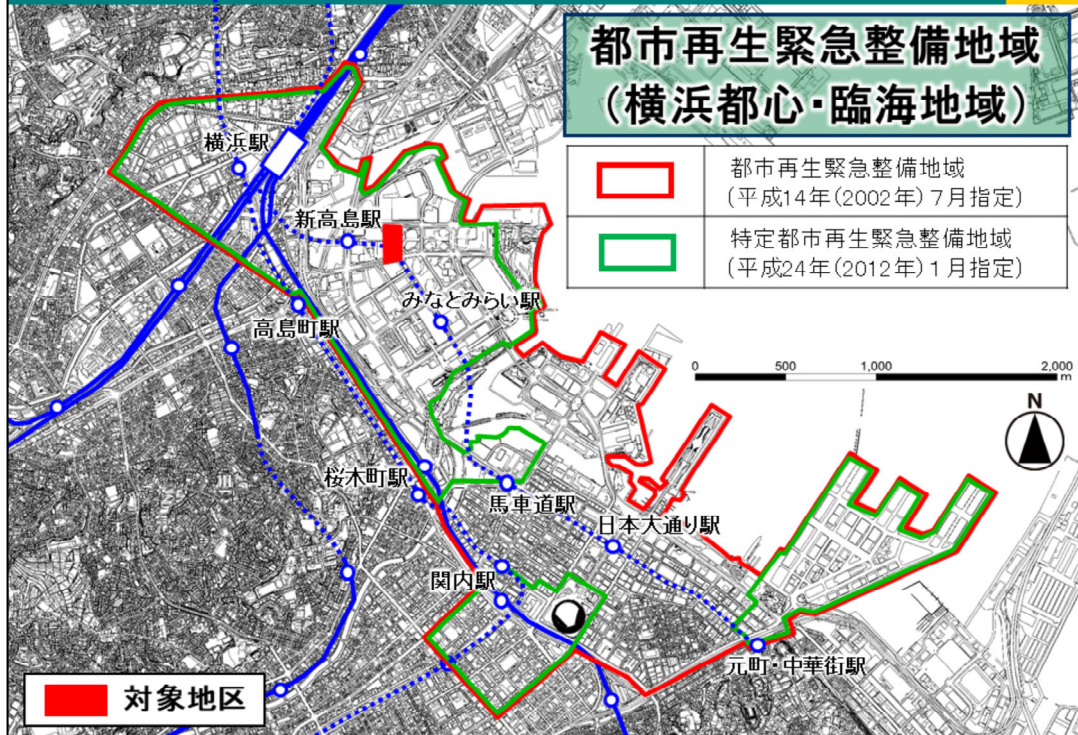
特定都市再生緊急整備地域

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』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」を示したものです。

赤色に着色した「みなとみらい21中央地区52街区地区」は、「都市再生緊急整備地域」及び

「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針 整備の目標

横浜都心・臨海地域

(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)

**「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、
魅力あふれる都市の顔としての都心臨海部を形成**

【横浜みなとみらい地区】

企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちの
ブランドの向上、街区開発に合わせた基盤整備の
推進等により、人と企業を惹きつける街を形成

『特定都市再生緊急整備地域』の地域整備方針において、横浜都心・臨海地域の整備の目標としては、「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、都市の顔としての都心臨海部を形成することとしています。

「みなとみらい21中央地区52街区地区」が所在する「横浜みなとみらい地区」では、企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上、街区開発に合わせた基盤整備の推進などにより、人と企業を惹きつける街を形成することとしています。

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

(平成27年(2015年) 2月策定)

都心臨海部

(横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、
山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区)

【2050年の将来像】

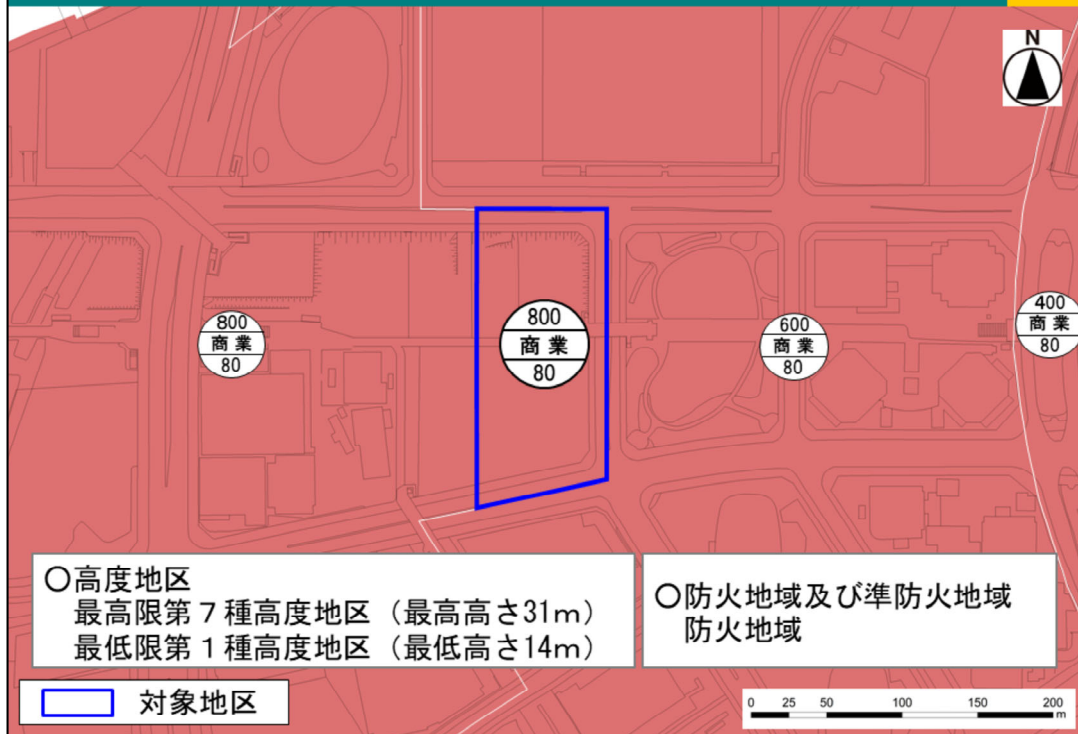
世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心

- ・ 横浜経済を支えるビジネス・生活環境の整備
- ・ 回遊性を高めるネットワークの強化
- ・ 人々を新たに惹き付ける新たな拠点づくり

次に、横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、2050年の将来像として、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」を掲げ、これを実現するための施策として、「横浜経済を支えるビジネス・生活環境の整備」や「回遊性を高めるネットワークの強化」などがあげられています。

■ (4) 現在の都市計画(用途地域等)

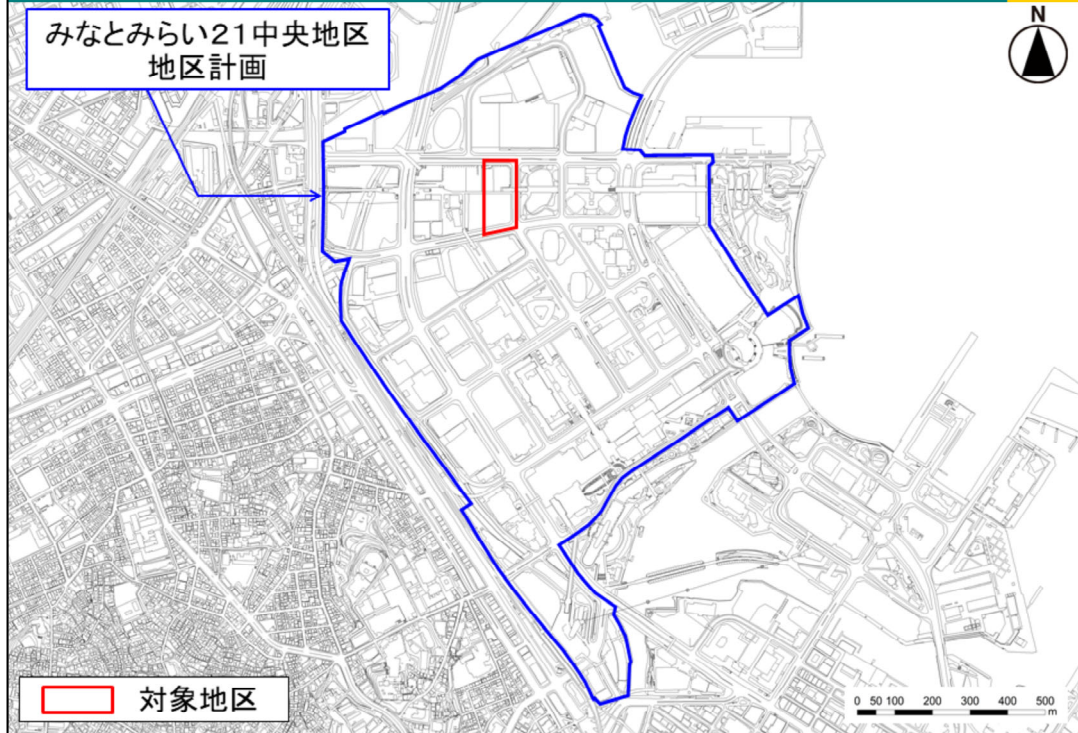
14



次に、対象地区で定められている現在の都市計画についてです。
用途地域は商業地域で、建蔽率が80%、容積率が800%、そのほか、
高度地区や防火地域など、ご覧の内容が定められています。

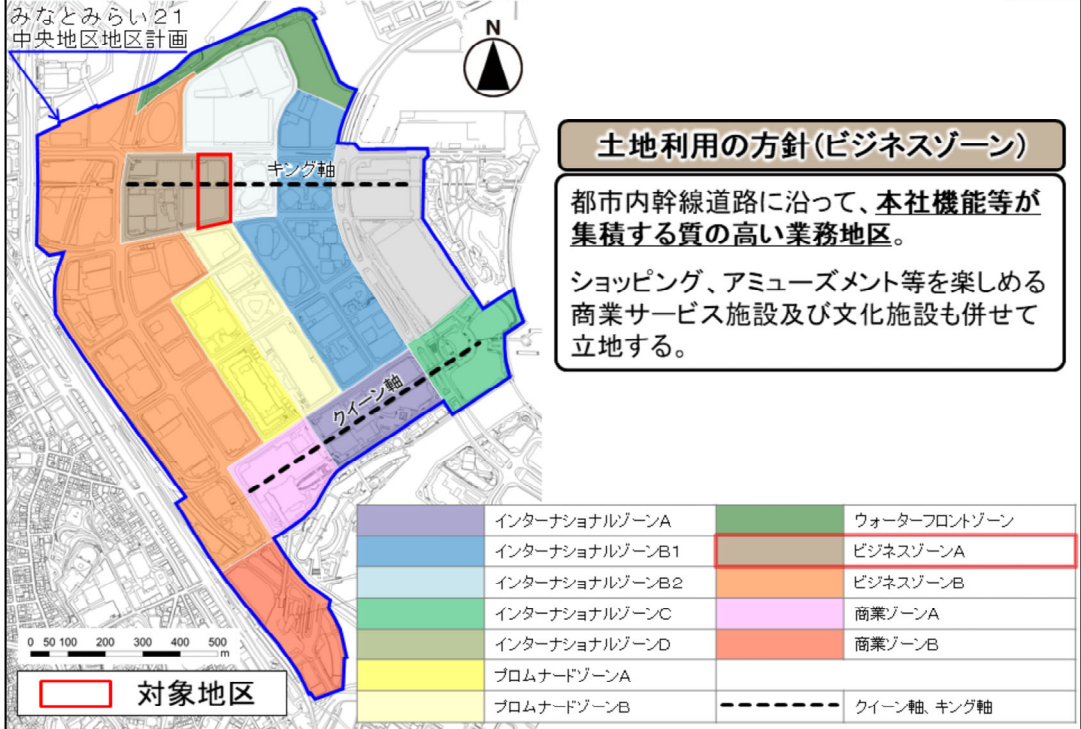
■ (4)現在の都市計画(地区計画)

15



また、対象地区を含む みなとみらい21中央地区には、地区計画が定められています。

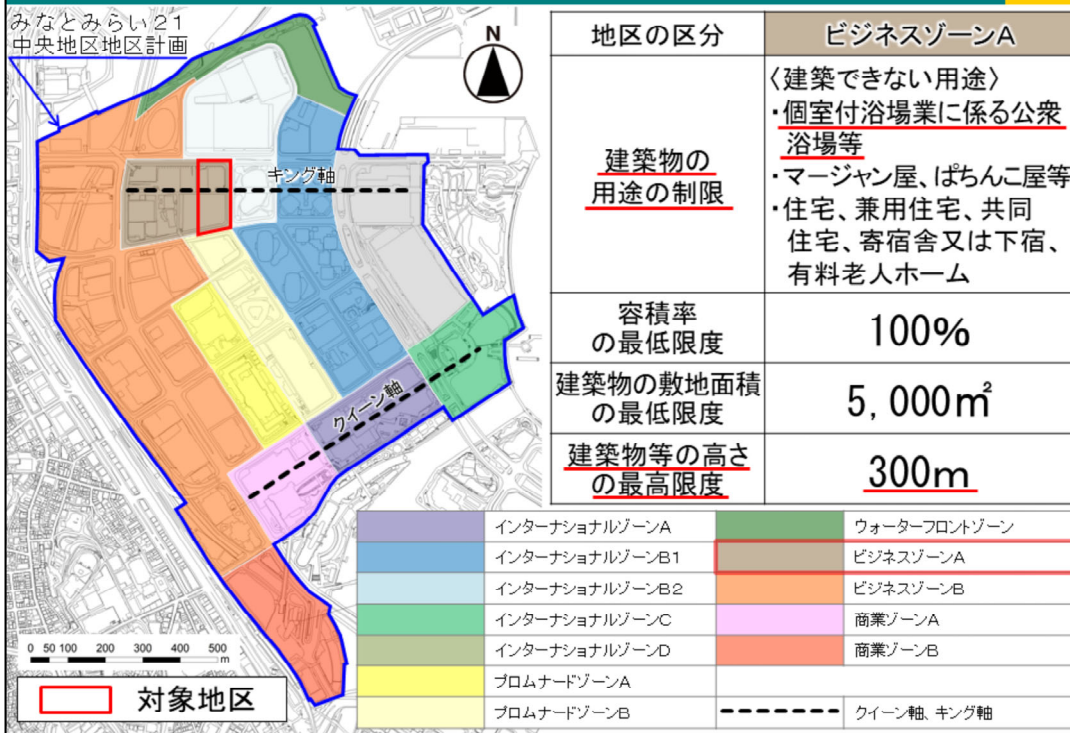
対象地区に係る地区計画の制限内容等についてご説明します。



みなとみらい21中央地区地区計画では、ゾーンごとに特色を持った土地利用を誘導するため、ご覧のとおり地区を区分しています。

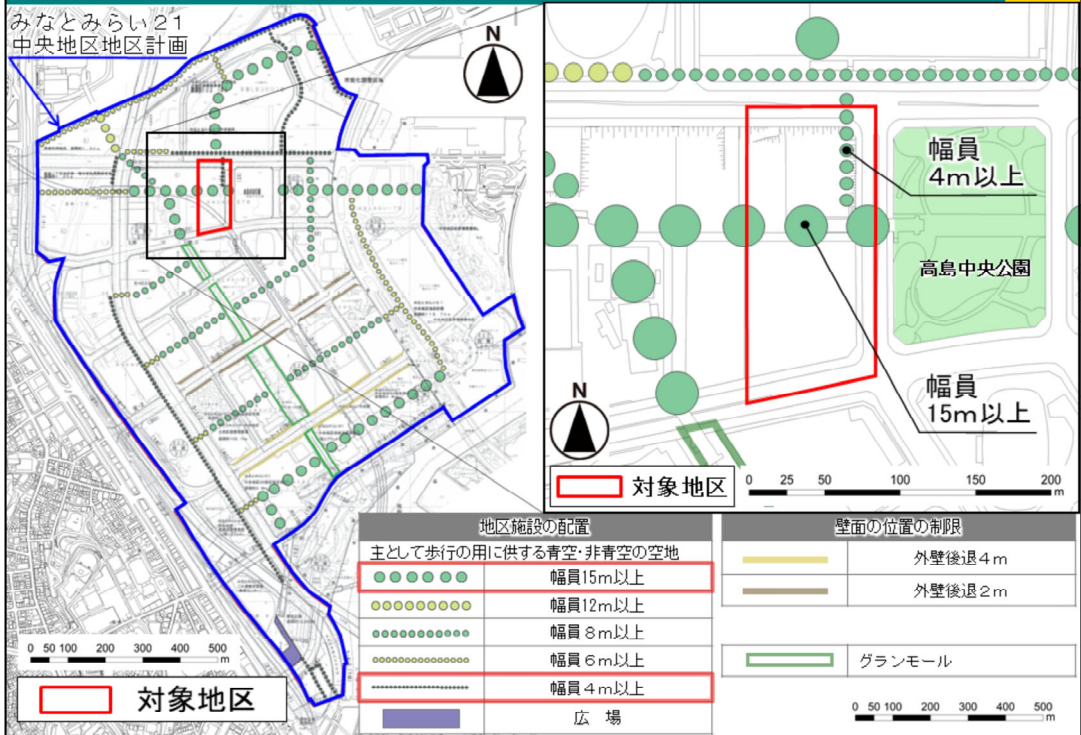
対象地区は、茶色に着色したビジネスゾーンAに位置しており、土地利用の方針では、「都市内幹線道路に沿って、本社機能等が集積する質の高い業務地区とし、ショッピング、アミューズメント等を楽しめる商業サービス施設及び文化施設も併せて立地する。」としています。

■ **みなとみらい21中央地区地区計画(地区整備計画)** **17**



また、地区整備計画により、建築物に関する制限が定められ、建築物の用途の制限では、建築できないものとして個室付浴場業に係る公衆浴場等などが定められています。

また、建築物の高さの最高限度は300メートルとするなど、ご覧の内容が定められています。



あわせて、地区内にはスライドでお示しする位置に地区施設として「主として歩行の用に供する空地」等が定められています。

右側の図は、今回の対象地区周辺を拡大した図ですが、敷地中央の東西方向に幅員15m以上、高島中央公園側の道路沿いの北側部分に幅員4m以上の歩行の用に供する空地が定められています。

2 都市計画提案の概要と評価

- (1) これまでの経緯
- (2) 都市計画提案制度
- (3) 都市再生事業の内容
- (4) 都市計画提案の内容
- (5) 都市計画提案に対する評価

次に、都市計画提案の概要と評価について、ご覧の順に、ご説明します。

■ (1)これまでの経緯

20

平成 24年(2012年)1月 「特定都市再生緊急整備地域」に指定

令和2年(2020年)11月 みなとみらい21中央地区 52街区
～令和3年(2021年)6月 (国有地+市有地)
開発事業者の公募 → 決定

令和3年(2021年)12月 環境アセスメントの条例手続開始

令和4年(2022年)1、3月 都市美対策審議会 景観審査部会の審議

令和5年(2023年)1～2月 事業者による地元説明会(動画配信)

令和5年(2023年)3月1日 「都市再生特別地区」の都市計画の変更
(みなとみらい21中央地区52街区地区の追加)の提案受理

これまでの経緯ですが、当該地区は、平成24年1月に『特定都市再生緊急整備地域』に指定されています。

国有地と市有地で構成された52街区について、国が主体となって、令和2年11月から開発事業者の公募を行い、令和3年6月に事業予定者が決定しています。

その後、環境アセスメント、都市美対策審議会などの手続きを経て、計画が具体化したことから、令和5年1月から2月に掛けて、事業者から事業計画と提案内容などについて、地域の皆様に説明しました。

その後、令和5年3月1日に、都市再生特別地区に関する都市計画提案が提出され、横浜市が受理しました。

■ (1)これまでの経緯

21

令和5年(2023年)3月1日 「都市再生特別地区」の都市計画の変更
(みなとみらい21中央地区52街区地区の追加)の提案受理

令和5年(2023年)3月6日 横浜市都市再生評価委員会にて
提案内容の評価

令和5年(2023年)3月22日 都市計画市素案説明会(本動画)
~4月19日 ※ホームページでの動画配信

令和5年(2023年)4月5日~19日 都市計画市素案縦覧

令和5年(2023年)5月10日 公聴会

受理した都市計画提案について、横浜市都市再生評価委員会にて、提案内容について評価を行った結果、都市計画の変更が必要と判断しましたので、都市計画市素案を作成し、今回、市素案説明会を実施するものです。

(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)

続いて、都市計画提案制度についてご説明します。

都市再生緊急整備地域において、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された制度で、都市再生事業を行おうとする者は、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というものです。

提案の対象となる都市計画の種類は、当該都市再生事業の実施に必要な都市計画とされています。

(都市計画の提案に必要な要件)

- 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)

この都市計画の提案に必要な要件ですが、先ほど上位計画としてご説明した「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や、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることなどが、提案の要件となっており、今回の提案内容についてはいずれの要件にも適合しています。

みなとみらい21中央地区52街区地区における
都市再生特別措置法に基づく都市計画提案

提案日	令和5年（2023年）3月1日
提案者	・DKみなとみらい52街区特定目的会社 ・株式会社光優
提案する 都市計画	都市再生特別地区
位置	西区みなとみらい五丁目及び みなとみらい六丁目地内
面積	約1.6ha

次に、都市再生事業の内容についてご説明します。

「みなとみらい21中央地区52街区地区」における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案によるもので、提案日は令和5年3月1日、提案者は、「DKみなとみらい52街区特定目的会社」、及び「株式会社光優」の2者です。

提案する都市計画は『都市再生特別地区』で、位置、及び面積はご覧のとおりです。

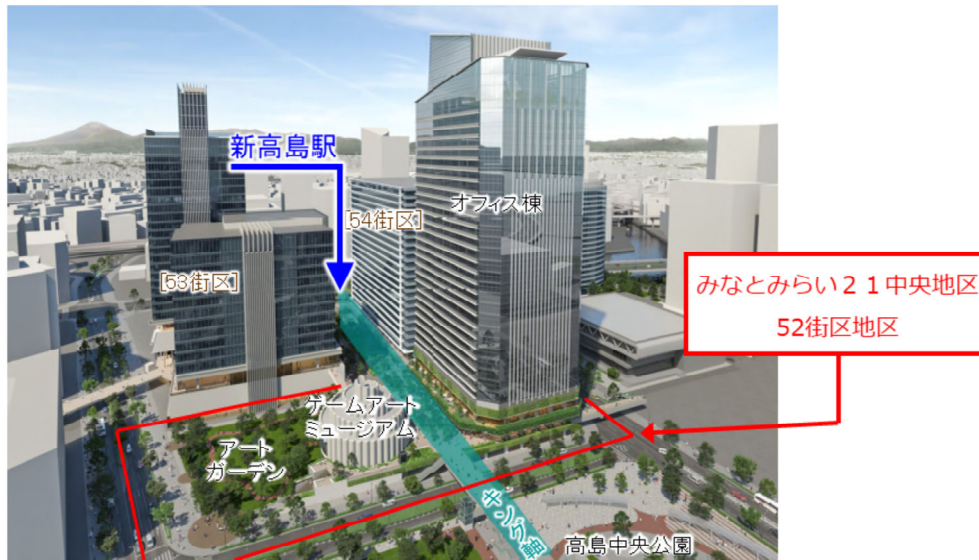
提案の趣旨

高規格オフィスやゲームアートミュージアム、オープンイノベーション機能、大規模緑化空間等の複合的な機能の集積により、都心機能の強化に貢献する。

快適な滞在環境の創出や回遊性の強化により、賑わいの創出や企業誘致を促進し、横浜経済を牽引する施設として都心臨海地域の国際競争力の強化を図る。

提案の主旨ですが、高規格オフィスや、ゲームアートミュージアムをはじめとする複合的な機能の集積により、都心機能の強化に貢献すること、また、快適な滞在環境の創出や回遊性の強化により、みなとみらい21地区の更なる賑わいの創出や企業誘致を促進することで、都心臨海地域の国際競争力の強化を図るとしています。

全体イメージ



こちらは、計画地東側、パシフィコ横浜方面からみた開発計画の全体イメージです。

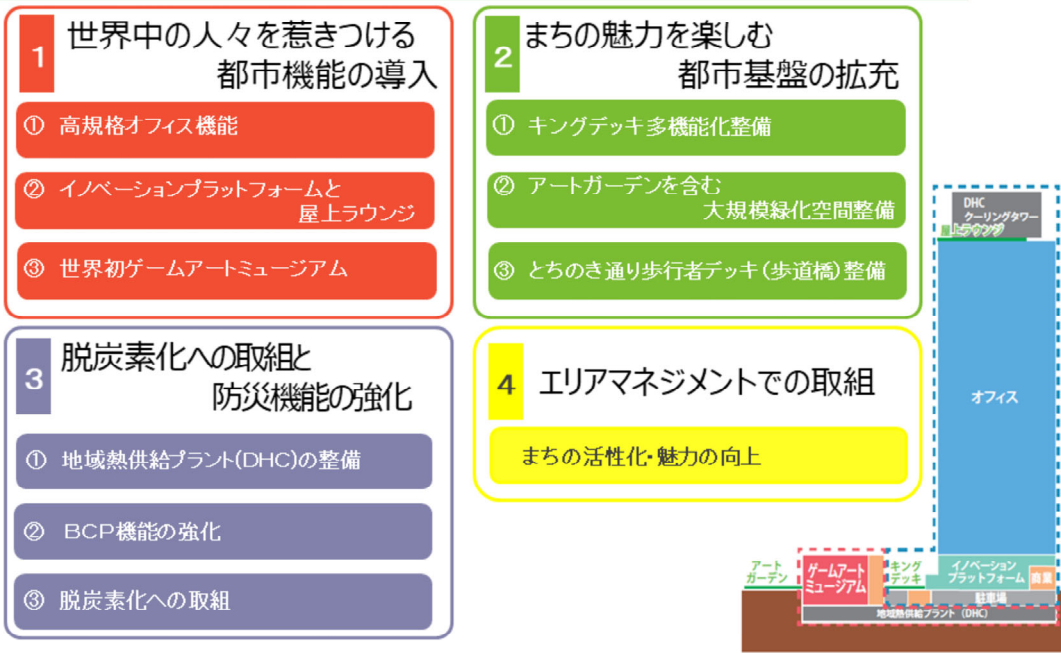
敷地中央に、「キング軸」と呼ばれる海側から新高島駅の方角へ向かう歩行者動線が通っています。

キング軸はデッキレベルで整備することで、隣接する53・54街区や高島中央公園など、周辺街区との円滑な歩行者ネットワークを構築します。

キング軸を挟んで、北側の敷地に高層のオフィス棟、南側の敷地にゲームアートミュージアムとアートガーデンが整備されます。

こちらの建築物の計画を実現するために、これからご説明する、都市再生特別地区を変更する都市計画提案が提出されました。

都市再生への貢献



次に、都市再生事業による都市再生への貢献について、

- 1 世界中の人々を引き付ける都市機能の導入
- 2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充
- 3 脱炭素化への取組と防災機能の強化
- 4 エリアマネジメントでの取組

の項目に沿って、順にご説明します。

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

① 高規格オフィス機能

〈市場性の高いボリューム設定〉

基準階専有面積800坪超、総貸室面積20,000坪超のボリューム

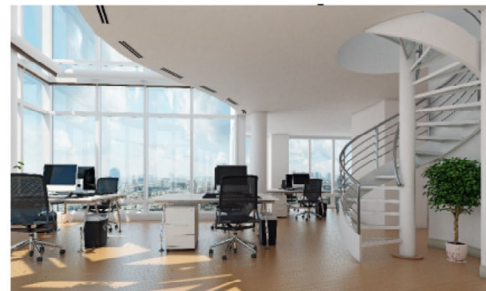
基準階イメージ



〈高規格スペック〉

フレキシブルフロアを設置し、専用内階段の設置や柔軟な区画割など、幅広い賃貸ニーズに対応

内階段のイメージ



写真出典：iStock

はじめに、「世界中の人々を惹きつける都市機能の導入」についてご説明します。

まず、「高規格オフィス機能」についてです。

近年のオフィス需要として、レイアウト自由度の高さや社内コミュニケーション活性化の視点から、1フロア当たりの面積の広さが重要視されるため、基準階で800坪を超える専有面積を確保した、市場性の高いオフィスを整備します。

研究開発部門などの設置を考慮し、天井高さが一般階と異なるフレキシブルフロアを設置するほか、専用内階段の設置や柔軟な区画割への対応など、幅広い賃貸ニーズに応える高規格オフィスとなっています。

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

② イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ

◆人や知識や感性が出会い、次世代へのアイデア創出を誘発する場

〈イノベーションプラットフォーム〉

個人の新しい「働き方」の支援や、
産学連携・企業間等の相互交流を
促進するサードプレイス

イノベーションプラットフォームのイメージ



〈屋上ラウンジ〉

オフィスワーカーのための癒しの
空間、社会教育活動の場として
の機能

屋上ラウンジのイメージ



次に、イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジについてです。
コミュニケーションの場となるカフェや屋上ラウンジなど、個人の新しい働き方を支援する空間や、産学連携・企業間などの相互交流を促進する場所を確保することで、次世代へのアイデア創出を誘発する場所となることが期待されます。

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

③ 世界初ゲームアートミュージアム

◆グローバルな集客が期待される「ゲームアートミュージアム」

・ゲームの持つ芸術性に着目した、グローバルな集客が期待される美術館

・先端技術を使った展示により、複合芸術としてのゲームに触れ合う機会を提供



ミュージアムの整備イメージ

続いて、「世界初ゲームアートミュージアム」の整備についてです。
ゲームの持つ映像や音楽、キャラクターデザインなどの芸術性に着目した、グローバルな集客が期待される美術館です。

先端技術を使った展示により、複合芸術としてのゲームに触れ合う機会を提供します。

2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

① キングデッキの多機能化整備

◆緑に包まれた「賑わいの都市軸」

・地区内の主要な歩行者動線となるキングデッキを、緑に包まれた様々な居場所が連続するオアシス的空間として整備

・居心地の良い滞留空間を設けることで、人々の出会い・交流が生まれる「にぎわいの都市軸」を創出



キングデッキの整備イメージ

都市再生への貢献内容の2つめ、「まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充」についてご説明します。

まず、「キングデッキの多機能化整備」についてです。

歩行者動線となるキングデッキは、緑に包まれた様々な居場所が連続するオアシス的空間として整備します。

居心地の良い滞留空間を設けることで、人々の出会いや交流が生まれる「にぎわいの都市軸」を創出します。

2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

② アートガーデンを含む大規模緑化空間整備

〈アートガーデン〉
(ゲームアートミュージアムの屋外展示空間)
積極的に緑化を行い、周囲に
ポケットパークや遊歩道を整備



アートガーデンの整備イメージ

〈大規模緑化空間の形成〉



大規模緑化空間のイメージ図

次に、「アートガーデンを含む大規模緑化空間整備」についてです。

ゲームアートミュージアムの屋外展示空間となるアートガーデンは、芝生や高木などにより積極的に緑化を行います。

緑化については、キングデッキや周囲に整備するポケットパーク、遊歩道からの視認性にも配慮し、来街者等が、周辺からもまとまった緑を感じられる計画とします。

これにより、キングデッキの緑化と合わせて、隣接街区や高島中央公園とも一体となった大規模な緑化空間が形成されます。

2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

③ とちのき通り歩行者デッキ(歩道橋)整備



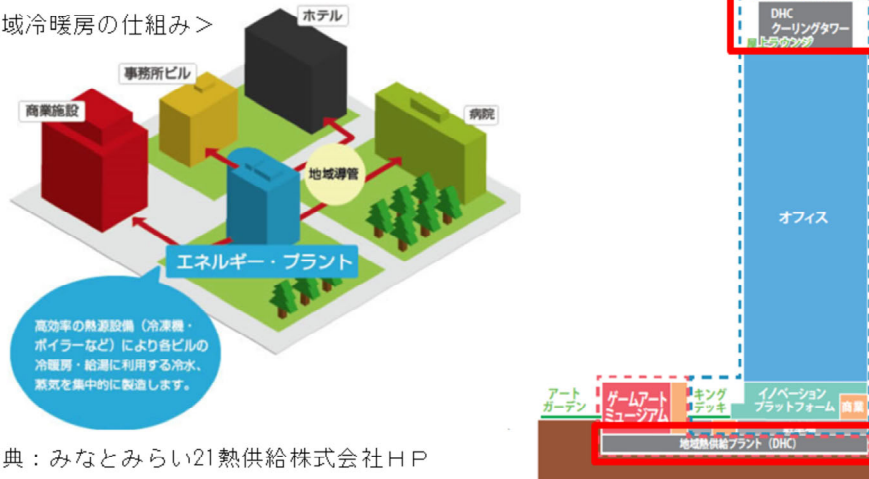
続いて、「とちのき通り歩行者デッキ」の整備についてご説明します。
とちのき通り歩行者デッキとは、計画地から とちのき通りを挟んだ向かい側、「横浜アンパンマンこどもミュージアム」のある60・61街区方面へ伸びる歩行者デッキのことで、本開発のなかで整備が予定されています。

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

① 地域熱供給プラント(DHC)の整備

◆地区全体の省エネルギー性能の向上・安定供給を図る大規模プラント

<地域冷暖房の仕組み>



出典：みなとみらい21熱供給株式会社HP

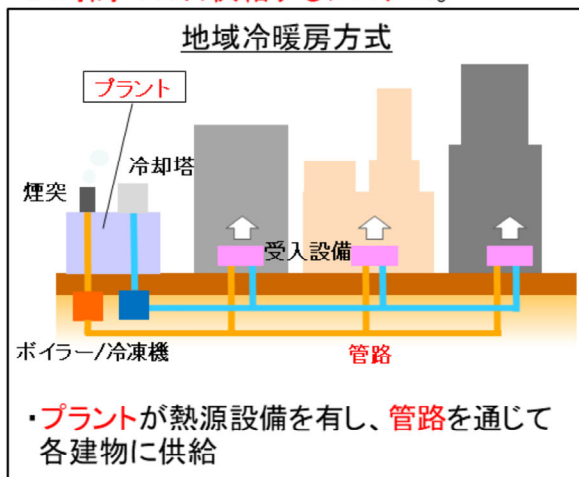
都市再生への貢献内容の3つめ、「脱炭素化への取組と防災機能の強化」についてご説明します。
まず、「地域熱供給プラントの整備」についてです。

今回の都市再生事業のなかで、建物の地下と高層棟の屋上を利用して、地域熱供給プラントを**整備**します。
整備予定のプラントは、みなとみらい21地区で3つめのプラントとなります。
既存の2つのプラントのバックアップも可能とし、地区全体の省エネルギー性能の向上や、安定供給を図ります。

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

■ 地域冷暖房の仕組み

- ・エリア全体の冷暖房や給湯に利用する冷水・蒸気を**プラント**で**集中的に製造し、24時間・365日供給するシステム。**



プラント(冷凍機)



管路

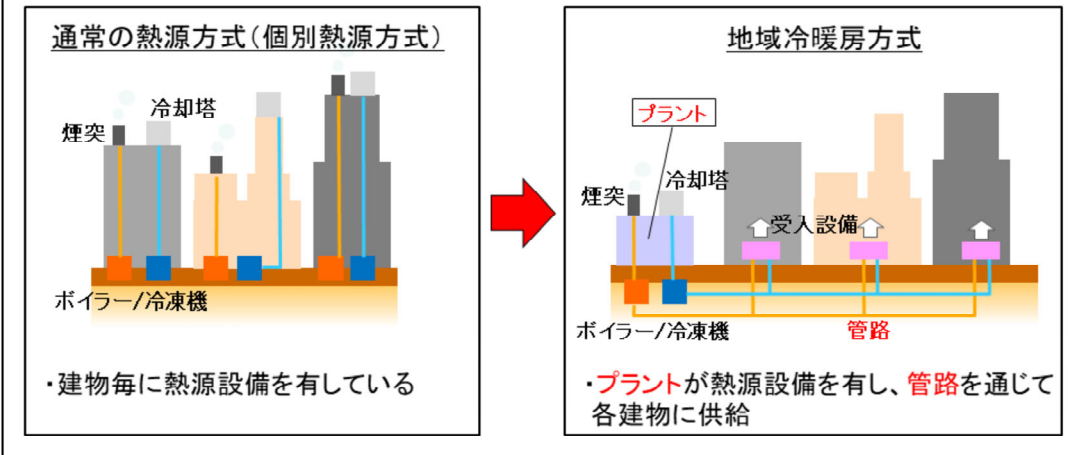
地域冷暖房とは、冷暖房や給湯に利用する、冷水・蒸気をプラントで集中的に製造し、24時間365日供給するシステムです。

プラントが、ボイラーや冷凍機・冷却塔といった熱源設備を有し、そこで製造された冷水・蒸気を、道路下に埋設されている管路から各建物へと供給します。

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

■ 地域冷暖房方式のメリット(個別熱源方式との比較)

- ・エネルギーをまとめて製造供給することにより、省エネルギー効果を発揮
(当地区では、エネルギー使用量及びCO2排出量が約15%削減)



地域冷暖房は、建物毎に熱源設備を有する個別熱源方式と比較して、プラントでエネルギーをまとめて製造供給することにより、省エネルギー効果を発揮し、当地区では、エネルギー使用量及びCO2排出量が約15%削減されます。

また、各建物内の熱源設備や煙突などの設備が不要となることで、施設の有効活用や景観上のメリットに繋がります。

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

② BCP機能の強化

BCP(事業継続計画)

災害などが発生した際にも、重要な業務を継続するための方法や手段などを取り決めておく計画

- ◆ 72時間滞在可能なインフラ整備
- ◆ 帰宅困難者の一時滞在スペース・防災備蓄倉庫の設置
- ◆ 災害対策を講じた構造計画と運営

次に、「BCP機能の強化」についてご説明します。

BCPとは、災害などが発生した際にも、重要な業務を継続するための方法や手段などを取り決めておく計画のことです。

このBCP機能の強化として、本施設では、72時間滞在可能なインフラ整備を計画しています。

また、来街者等が帰宅困難者になってしまう場合に備えて一時滞在スペースを用意するとともに、防災備蓄倉庫も設置します。

ソフト面でも、定期的に防災訓練を実施するなど、災害時に備えた運営体制を構築します。

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

③ 脱炭素化への取組

◆ 高水準となる建築環境性能

- ・CASBEE Sランク、LEEDの認証レベルGOLD以上の取得を目標
- ・高性能機器の導入、きめ細かな運用により高い省エネルギー性能を確保

◆ 条例で定められた基準値以上の緑化

- ・緑化率は街区全体で30%程度、キング軸上は50%以上(※)を目標

※キング軸上のエリアでの緑化率算定には壁面緑化や隣接するデッキ部分を含む

続いて、「脱炭素化への取組」についてご説明します。

建築物の環境性能として、高水準となるCASBEE Sランク、LEEDの認証レベルGOLD以上の取得を目指しています。

CASBEEは国内の、LEEDはアメリカ発祥の環境性能評価システムで、いずれの基準においても高い環境性能となるように計画しています。

また、「緑の環境をつくり育てる条例」で求められる基準値以上の緑化面積を確保するなど、環境への配慮を行います。

4 エリアマネジメントでの取組

まちの活性化・魅力の向上

〈活動内容（案）〉

【にぎわい創出・情報発信・地域交流】

- イベント開催
- 情報の発信・プロモーション

【環境の質の管理】

- 街区内の清掃・美化活動
- 緑の維持・管理

【防災・防犯活動】

- 防災・防犯計画の共有・連携
- 防災備蓄品の把握・連携



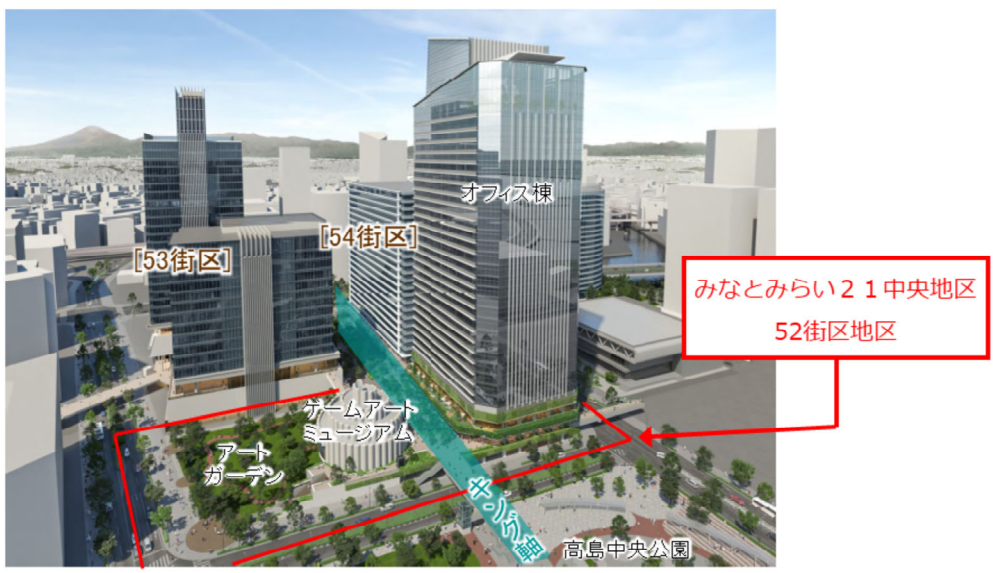
屋上ラウンジのイメージ

都市再生への貢献内容の4つめ、「エリアマネジメントでの取組」についてご説明します。

みなとみらい21地区のエリアマネジメント団体であるYMMと連携しながら、地域における賑わいの創出など、まちの価値を維持・向上させることを目的に、マルシェをはじめとするイベントの開催や、街区内の清掃・美化活動を行います。

テナントに勤務するオフィスワーカーの休憩スペースである「屋上ラウンジ」を、特定の日に学生等の社会教育の場として開放することも予定されています。

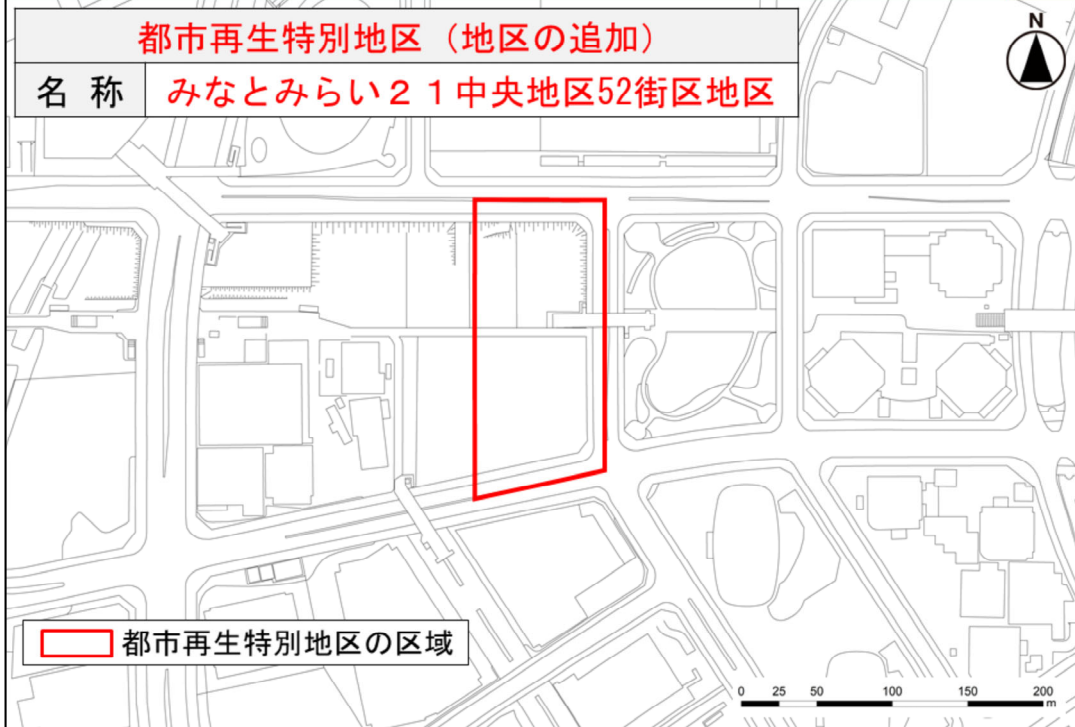
全体イメージ



ここまでご説明した都市貢献の内容を実現するため、これからご説明する、都市再生特別地区を変更する都市計画提案が提出されました。

■ (4) 都市計画提案の内容

41



続いて、提案された都市計画提案の内容について、ご説明します。
都市計画の種類としては、「みなとみらい21中央地区52街区地区」を「都市再生特別地区」に追加するものです。

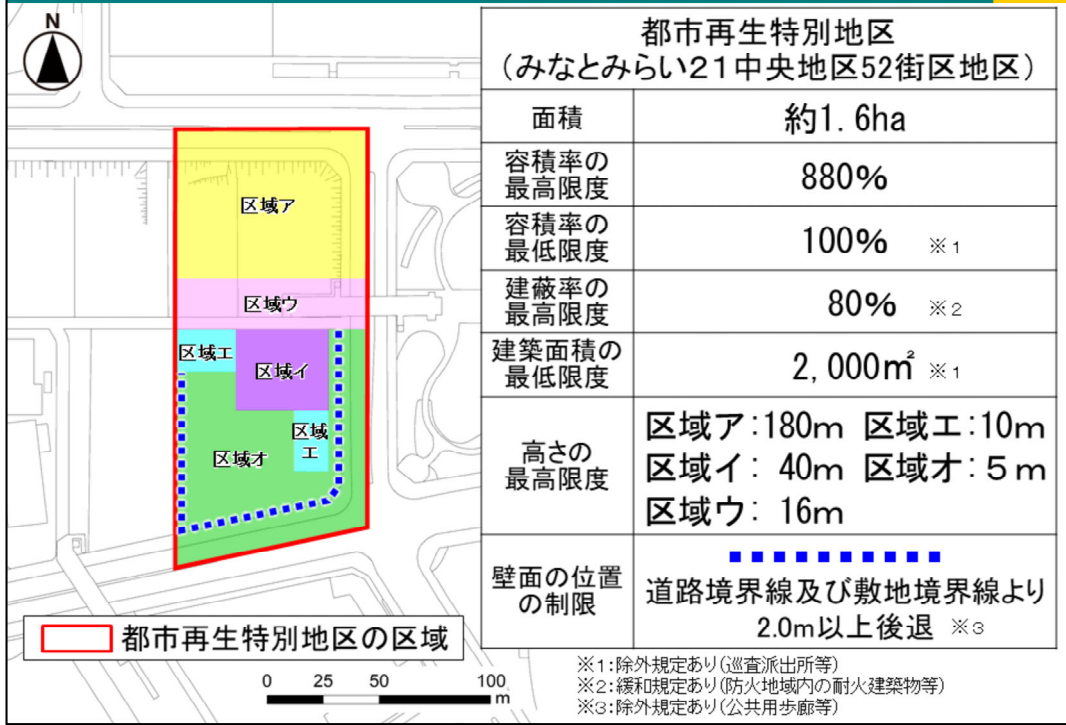
都市再生特別地区とは

都市再生緊急整備地域のうち、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ついては、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができる。

(都市再生特別措置法第36条第1項)

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定めることができます。

■ (4) 都市計画提案の内容 43



今回の都市計画提案では、都市再生特別地区の区域の面積は、約1.6ha、容積率の最高限度や高さの最高限度、壁面の位置の制限など、ご覧の内容が提案されました。

具体的な内容は、この後、都市計画市素案の概要で詳しくご説明します。

以上が都市計画提案の概要になります。

都市計画提案の経緯

都市再生特別措置法に基づく
都市計画提案 受理

令和5年（2023年）3月1日



横浜市都市再生評価委員会

令和5年（2023年）3月6日


次に、都市計画提案に対する評価についてご説明します。

横浜市は、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案を令和5年3月1日に、受理したのち、横浜市都市再生評価委員会を3月6日に開催し、評価を行いました。

都市再生評価委員会における評価項目

- 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 周辺住民との調整が整い、概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

都市再生特別措置法に基づく計画提案に対する評価は、ご覧の5つの評価基準に沿って、総合的に評価されるものです。

このうち、5つ目、「誘導する建築物が都市の再生に貢献すること」という評価基準に対する、今回の提案の評価について、ご説明します

。

「誘導する建築物の都市の再生への貢献」に関する評価

高規格オフィスやオープンノベーション施設、美術館や大規模な緑化空間等の複合的な機能が集積し、都心機能の強化に貢献

魅力ある都市景観の形成や来街者の快適な滞在環境の向上等により、みなとみらい21地区の更なるにぎわいの創出や企業誘致等の促進

隣接街区との一体的な歩行者デッキの整備により、安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性向上に寄与

都市の再生に貢献すると評価

今回の提案により誘導する建築物は、複合的な機能の集積により都心機能の強化に貢献することに加えて、みなとみらい21地区の更なるにぎわいの創出や企業誘致等の促進に繋がるものです。

さらに、隣接街区と一体的な歩行者デッキの整備により、安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性向上に寄与する内容となっていることから、提案により誘導する建築物は、都市の再生に貢献すると評価しました。

総合評価

都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」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

都市計画市素案の作成

※評価結果の詳細は横浜市ホームページをご覧ください。

(で検索してください。)

総合評価としては、本提案は、都市再生特別措置法に基づく、『特定都市再生緊急整備地域』の趣旨を踏まえ、「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でき、都市再生特別地区の変更を行う必要がある、と判断しました。

この結果を受け、都市計画手続を進めるため、都市計画市素案を作成しました。

評価結果の詳細は、横浜市ホームページをご覧ください。

3 都市計画市素案の概要

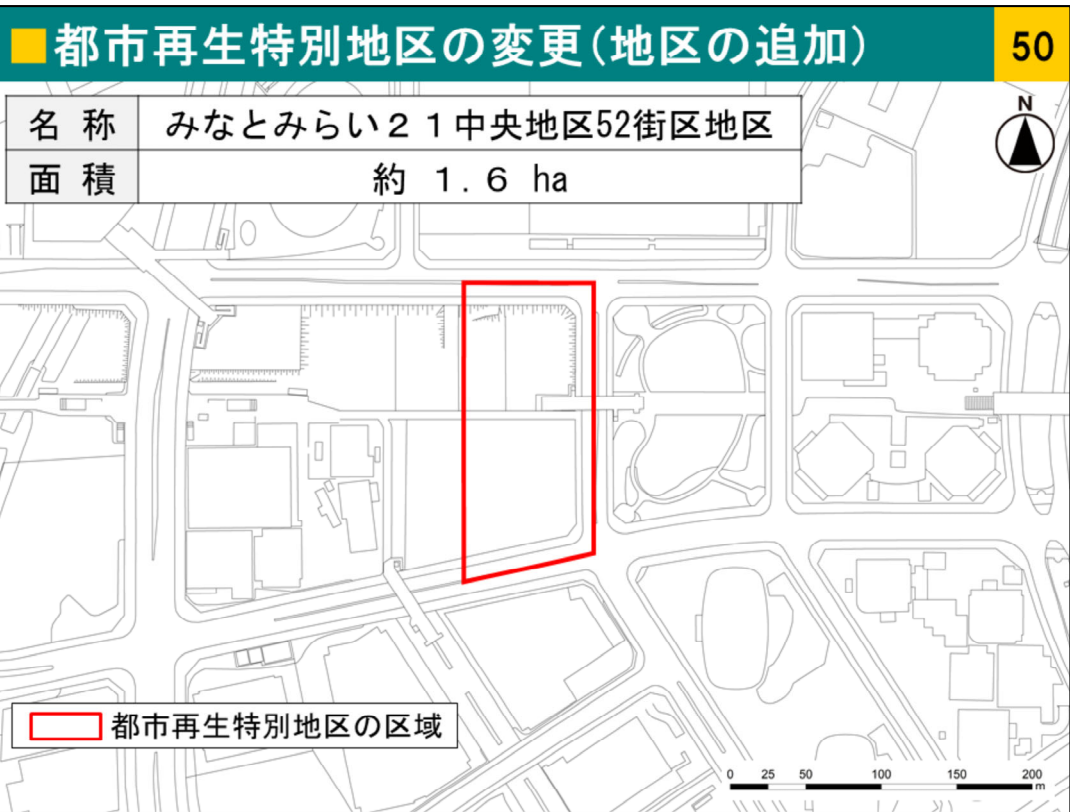
都市再生特別地区の変更
(みなとみらい21中央地区52街区地区の追加)

次に、都市計画市素案の概要ですが、今回、変更を行う都市計画は、「みなとみらい21中央地区52街区地区」を都市再生特別地区に追加する変更です。

都市再生特別地区で定める制限内容

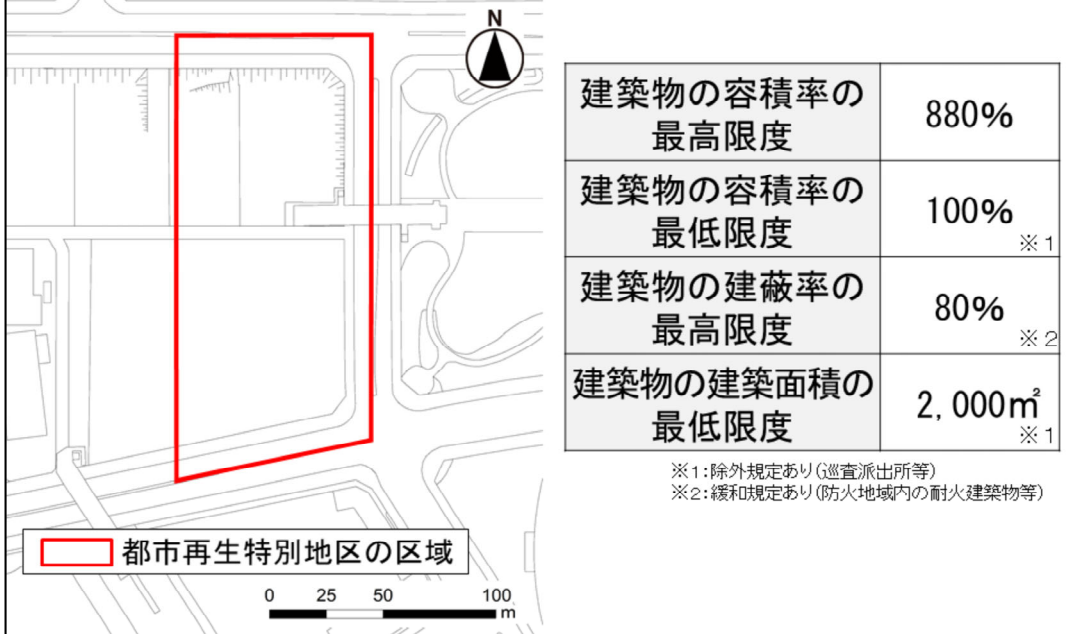
- ・ 建築物の容積率の最高限度、最低限度
- ・ 建築物の建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の建築面積の最低限度
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限

都市再生特別地区で定める制限内容ですが、建築物の容積率の最高限度や最低限度などご覧の項目を定めます。



赤線で囲まれた範囲が、今回、都市再生特別地区に追加する区域であり、名称は、「みなとみらい21中央地区52街区地区」、面積は、約1.6haです。

建築物の容積率の最高限度等



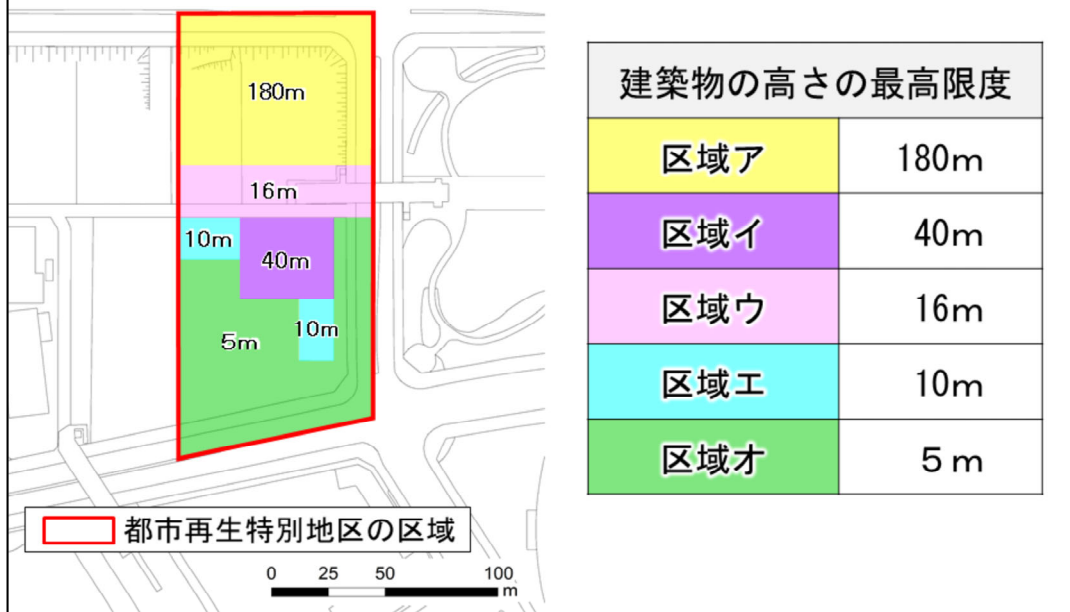
建築物の容積率の最高限度は、880%

建築物の容積率の最低限度は、100%

建築物の建蔽率の最高限度は、80%

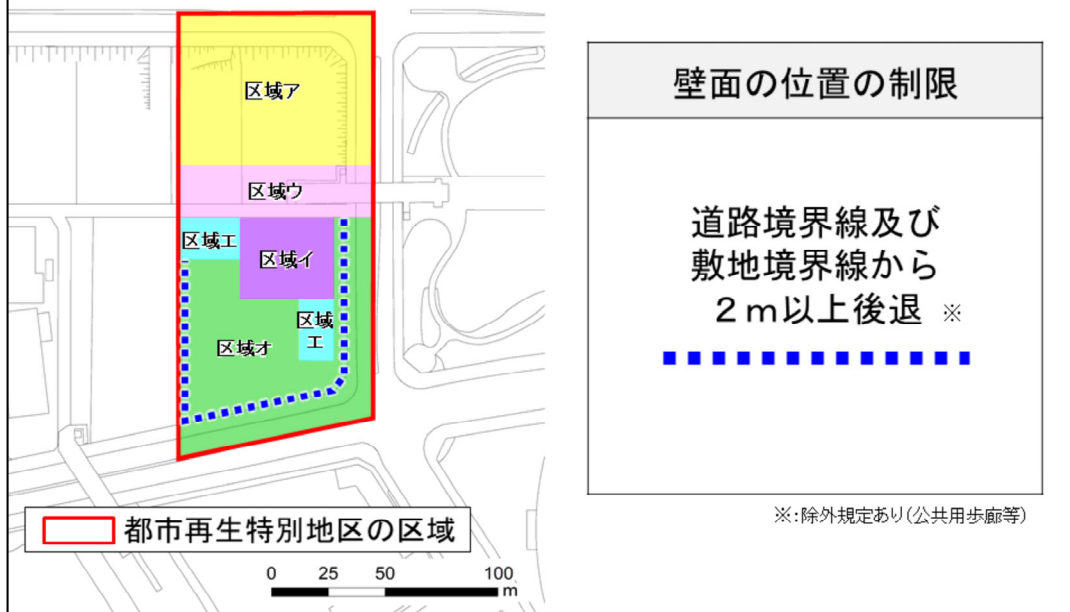
建築物の建築面積の最低限度は、2,000㎡と定めます。

建築物の高さの最高限度



建築物の高さの最高限度は、黄色く着色した、高層のオフィス棟を整備予定の区域アが180m、美術館を整備予定の紫色に着色した区域イが40mなど、事業計画に合わせて、ご覧のとおり区域毎に高さを定めます。

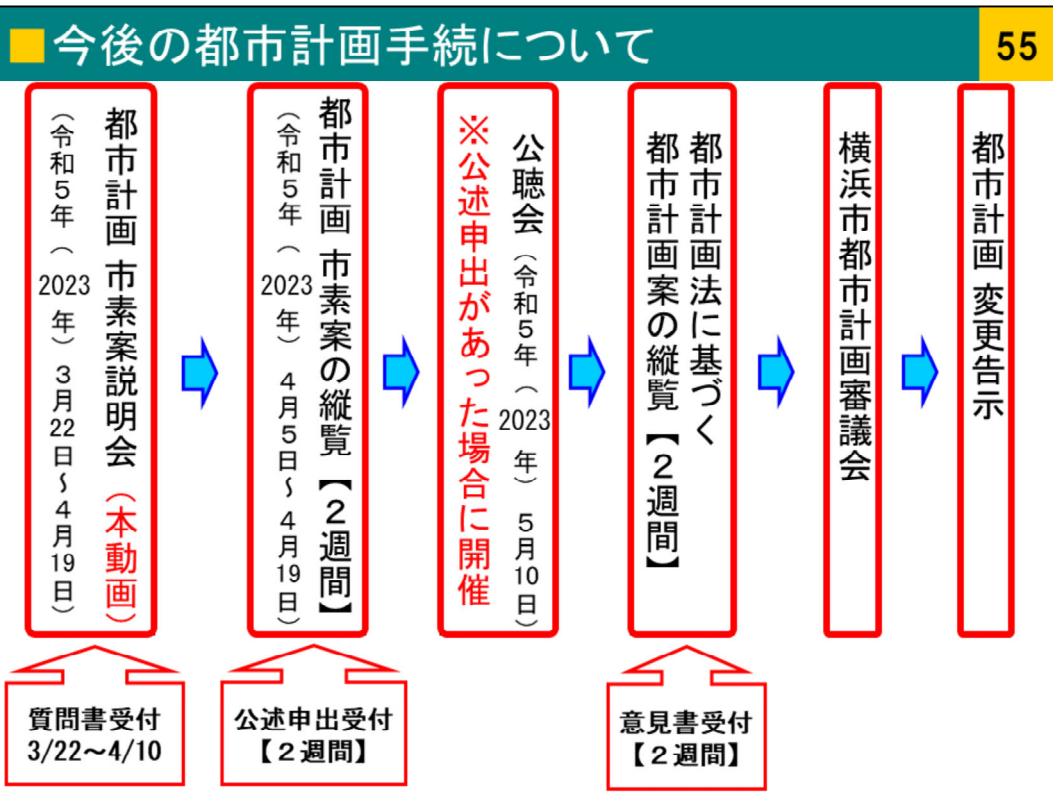
壁面の位置の制限



また、壁面の位置の制限として、敷地南側のアートガーデンの周囲など青色の点線の部分について、道路境界線及び敷地境界線から2メートル以上後退するものと定めます。

4 今後の都市計画手続について

続いて、今後の都市計画手続についてご説明します。



まず、手続の流れですが、本動画が、赤枠で示す市素案説明会です。

市素案については、質問の受付期間を設けています。★

続いて、4月5日から4月19日までの2週間で、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、5月10日に公聴会を開催します。

そして、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を2週間行います。

この縦覧期間中は、関係住民及び利害関係人であれば、どなたでも都市計画案に対する意見書を提出することができます。

ここで提出された意見書については、その意見の要旨を、都市計画審議会に参考資料として提出することになります。

その後、都市計画審議会の審議を経て、都市計画変更の告示となります。

■ 今後の都市計画手続について		56
◆ 都市計画市素案に対する質問書の受付		
	受付期間(※期間必着)	回答
第1次	令和5年(2023年)3月22日(水)~3月31日(金)	4月5日(水)
第2次	令和5年(2023年)4月1日(土)~4月10日(月)	4月14日(金)
提出方法	①電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。 ②書面(郵送又は持参) 質問書を建築局都市計画課へ提出 ※質問書の様式は、自由です。 (住所、連絡先、氏名、案件名及び質問の内容を御記載ください。) (受付時間 土・日を除く午前8時45分~午後5時15分)	

都市計画市素案に対する質問書の受付について、ご説明します。
 都市計画市素案についての質問書を、どなたでもご提出いただくことができます。

質問書の受付期間は、第1次が3月22日から31日までで、その回答を4月5日に、第2次が4月1日から10日までで、その回答は4月14日に、横浜市ホームページで公表予定です。

質問書の提出方法は、横浜市ホームページからの電子申請によるご提出か書面により、建築局都市計画課宛てに、郵送又は持参してください。

◆ 都市計画市素案の縦覧（閲覧）

期 間	令和5年（2023年）4月5日（水）～4月19日（水） （土・日を除く午前8時45分～午後5時15分）
場 所	横浜市建築局都市計画課
<p>※西区役所区政推進課で都市計画市素案の写しを閲覧できます。 （土・日を除く、午前8時45分～午後5時）</p> <p>※横浜市ホームページで「都市計画市素案の概要」を御覧になれます。</p>	

続きまして、都市計画市素案の縦覧について、ご説明します。

4月5日から4月19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分の間に、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、公述の申出ができます。	
申出期間 (※期間内必着)	令和5年(2023年)4月5日(水)～4月19日(水) (土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請 ※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 ※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 style="color: red;">◆4月19日(水)午後5時15分 必着又は申請完了</p>

続きまして、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、都市計画市素案に対してご意見のある方は、公聴会での公述を申し出ることができます。

公述申出期間は、縦覧期間と同じ、4月5日から4月19日までの2週間です。

申出の方法は、横浜市ホームページからの電子申請によるご提出か、書面により、建築局都市計画課宛てに、郵送又は持参してください。

いずれの方法による場合も、4月19日 午後5時15分必着、または申請手続を完了する必要があります。

◆ 公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	令和5年(2023年)5月10日(水) 午後7時開始
場 所	一般社団法人横浜みなとみらい21 プレゼンテーションルーム (横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号 クイーンズスクエア横浜 クイーンモール3階)
<p>◆10名を超える申出があった場合は抽選を行います。 ◆公聴会の開催の有無は、4月21日(金)以降に、 横浜市ホームページ等で御確認ください。</p> <p>公聴会でいただいたご意見に対しては、 市の考え方を取りまとめ、公述人に通知するほか、 都市計画課窓口及び横浜市ホームページで公表します。</p>	

次に、公聴会について、ご説明します。

公聴会は、都市計画市素案に対する皆様のご意見をお聞きし、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、縦覧期間中に公述の申出があった場合、5月10日の午後7時から、一般社団法人横浜みなとみらい21のプレゼンテーションルームで実施します。

公述申出者が10名を超える場合は、公述人を決めるための抽選を行います。

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、公聴会の開催の有無につきましては、4月21日以降に、横浜市ホームページでご確認いただくか、お手数ですが、建築局都市計画課までお電話でご確認ください。

公聴会でいただいたご意見に対しては、市の考え方を取りまとめ、公述人に通知するほか、都市計画課窓口及び横浜市ホームページで公表します。

お問合せ先

◇ 計画内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 横浜駅・みなとみらい推進課
(令和5年(2023年)4月1日から、「みなとみらい・東神奈川臨海部推進課」)
TEL : 045-671-3516
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎29階

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
TEL : 045-671-2657
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

最後に、お問合せ先をご案内します。

計画内容・事業内容については、横浜市 都市整備局 横浜駅・みなとみらい推進課まで、都市計画手続については、横浜市 建築局 都市計画課までお問い合わせください。

なお、横浜駅・みなとみらい推進課は、令和5年4月から、課名が「みなとみらい・東神奈川臨海部推進課」に変更となりますが、連絡先や住所については変更ありません。

以上で、みなとみらい21中央地区52街区地区の、都市再生特別地区に係る都市計画市素案についての説明を終了します。

ご視聴ありがとうございました。