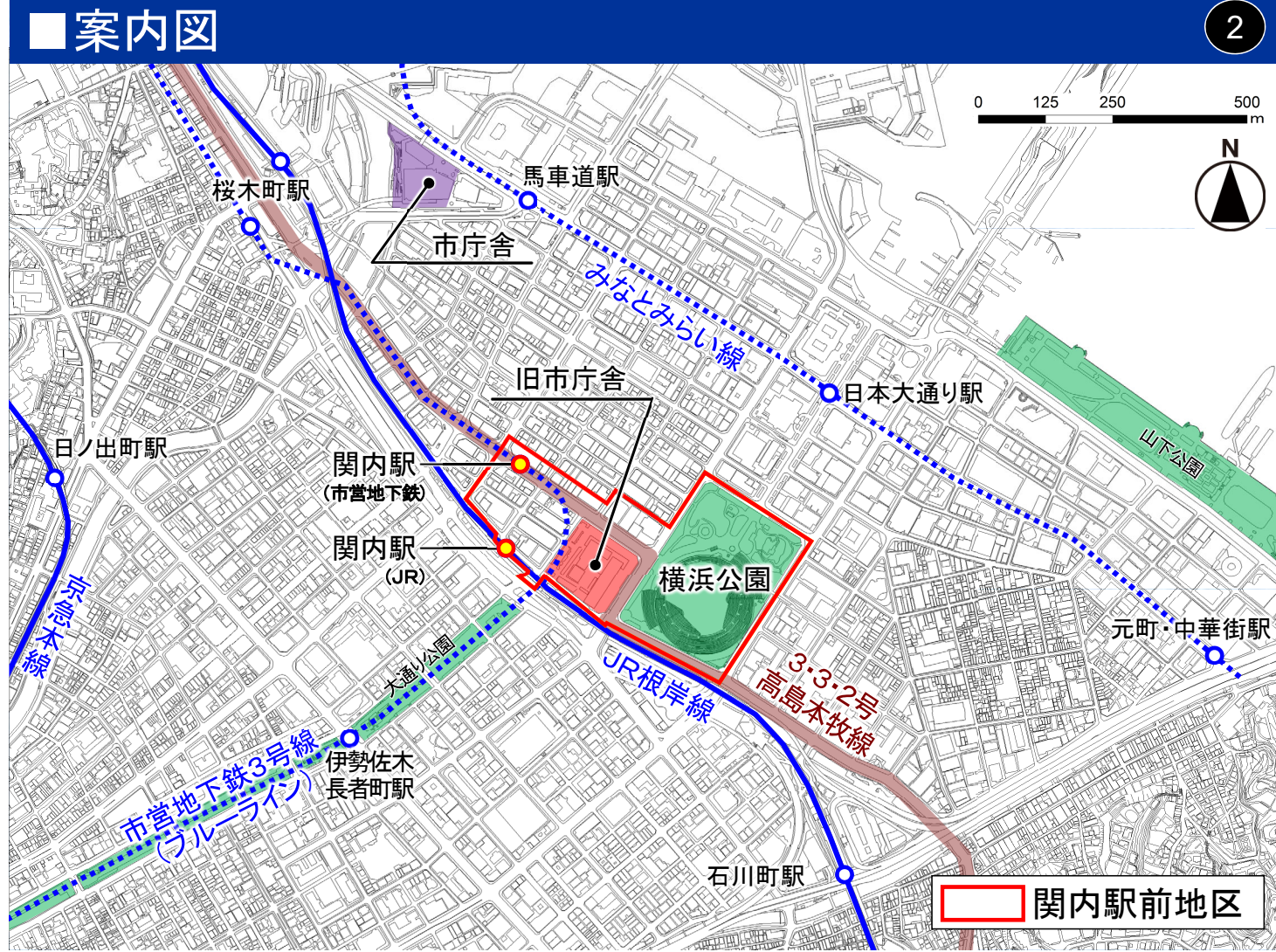
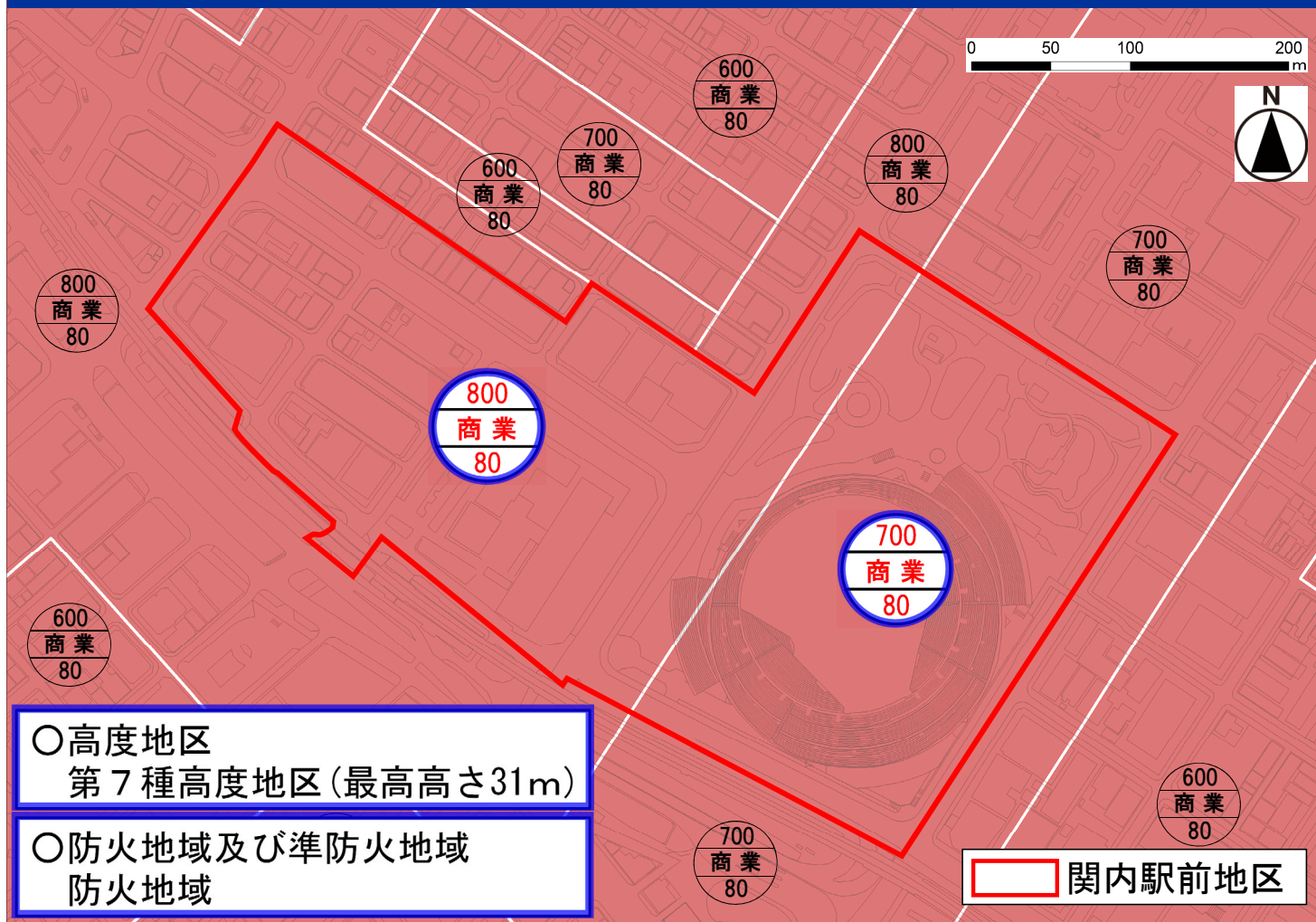


- 議第1404号 横浜国際港都建設計画
第一種市街地再開発事業の決定
関内駅前地区第一種市街地再開発事業
- 議第1405号 横浜国際港都建設計画
道路の変更
3・3・2号高島本牧線
- 議第1406号 横浜国際港都建設計画
都市再生特別地区の変更
- 議第1407号 横浜国際港都建設計画
地区計画の変更
関内駅前地区地区計画
- 議第1403号 横浜国際港都建設計画
特別用途地区の変更



■現在の都市計画（用途地域）

5

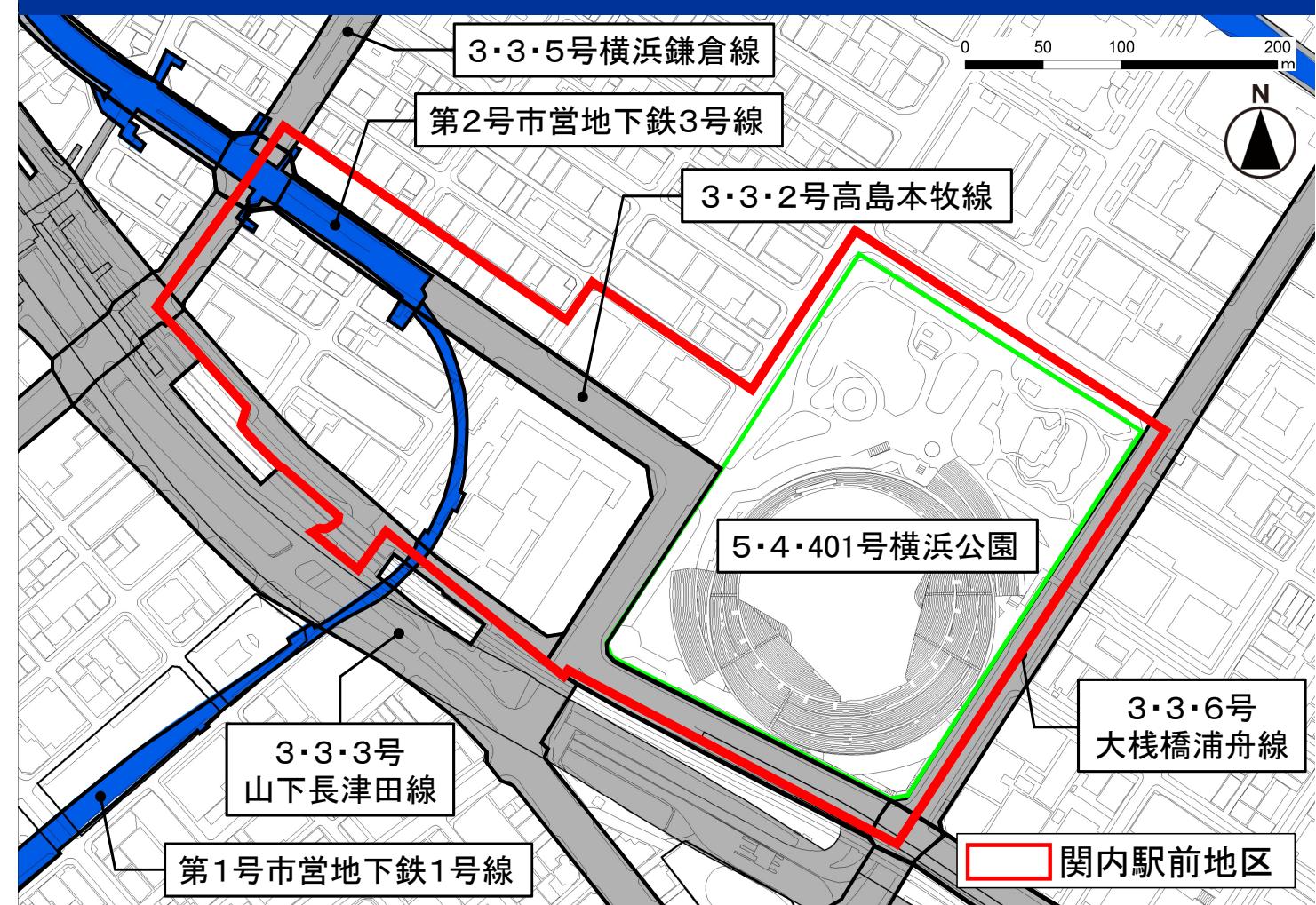


- 高度地区
第7種高度地区(最高高さ31m)
- 防火地域及び準防火地域
防火地域

関内駅前地区

■現在の都市計画（都市施設）

6



関内駅前地区

■現在の都市計画（地区計画）

7



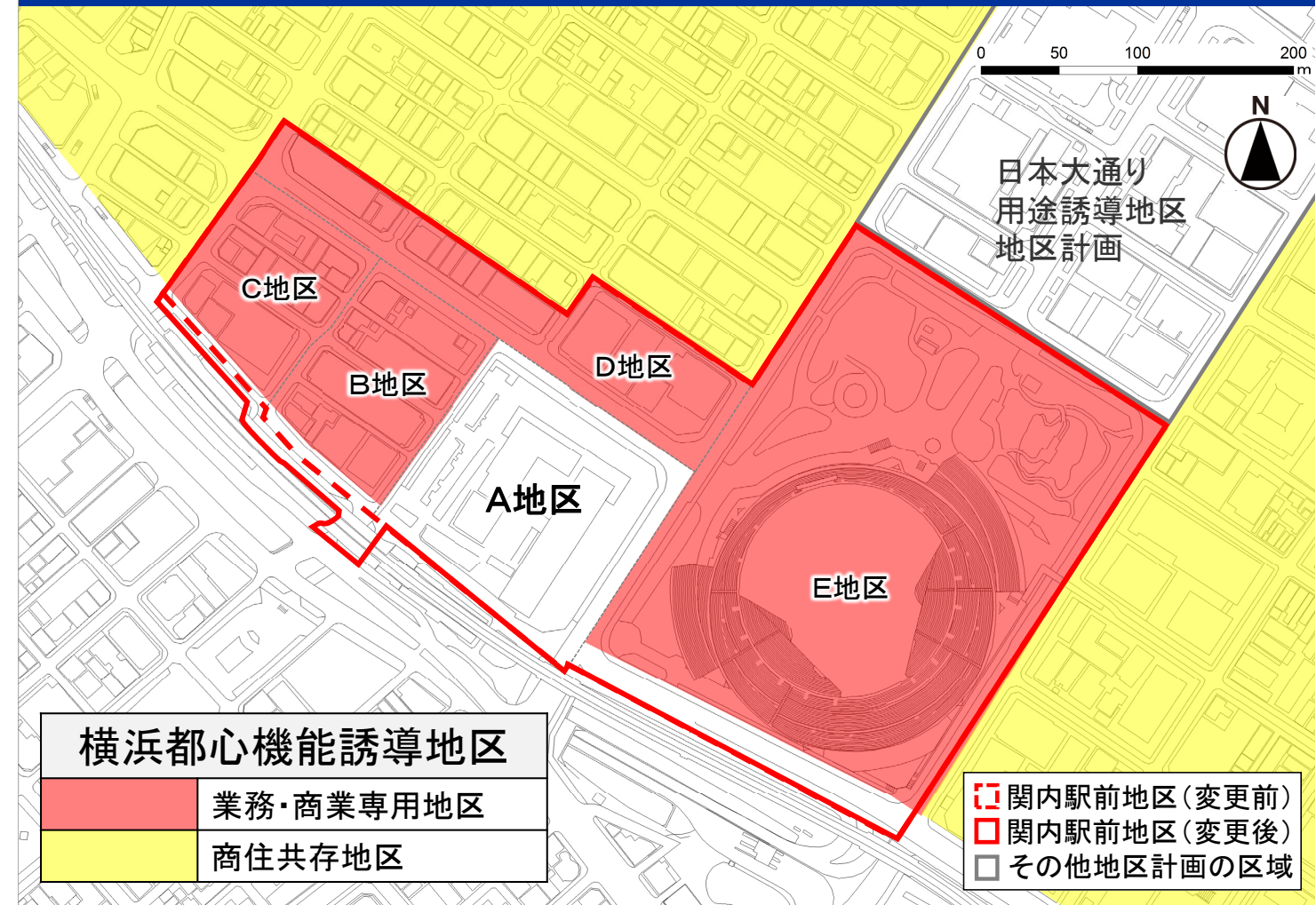
A地区における
地区整備計画の概要(一部抜粋)

| | |
|---------|----------|
| 用途の制限 | 住宅、共同住宅等 |
| 高さの最高限度 | 170m |

- 関内駅前地区(変更前)
- 関内駅前地区(変更後)
- 其他地区計画の区域

■現在の都市計画（特別用途地区）

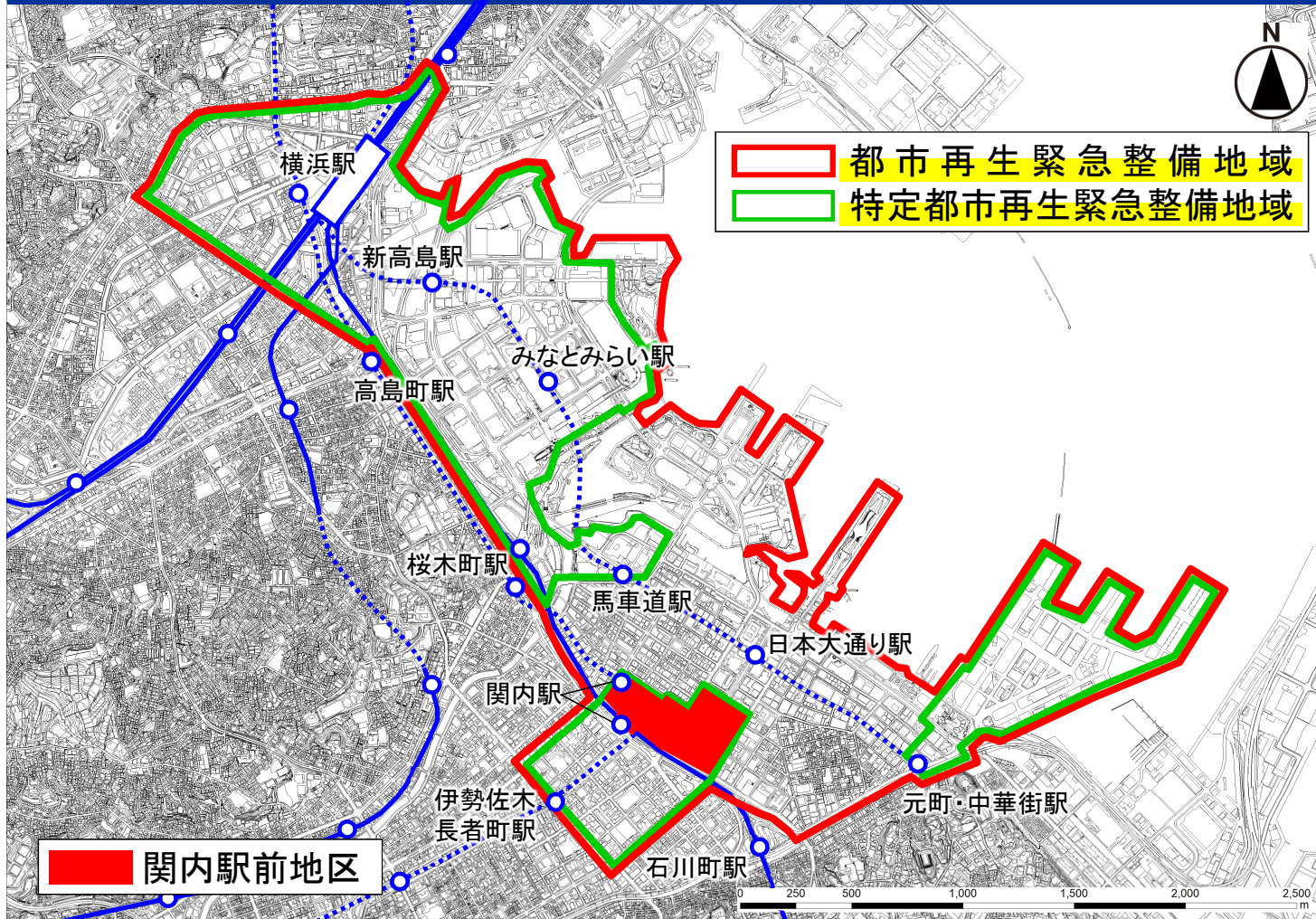
8



横浜都心機能誘導地区

| |
|-----------|
| 業務・商業専用地区 |
| 商住共存地区 |

- 関内駅前地区(変更前)
- 関内駅前地区(変更後)
- 其他地区計画の区域



■都市再生緊急整備地域の地域整備方針

（横浜都心・臨海地域）

平成30（2018）年10月

【関内駅周辺地区】

≪特定都市再生緊急整備地域の整備の目標≫

「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**

都市計画マスタープラン 中区プラン

（令和2年3月改定）

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けん引する「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**を行います。

大規模スポーツ施設の拡張による来街者の増加を見据え、**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**図ります。

関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン

（令和2年1月策定）

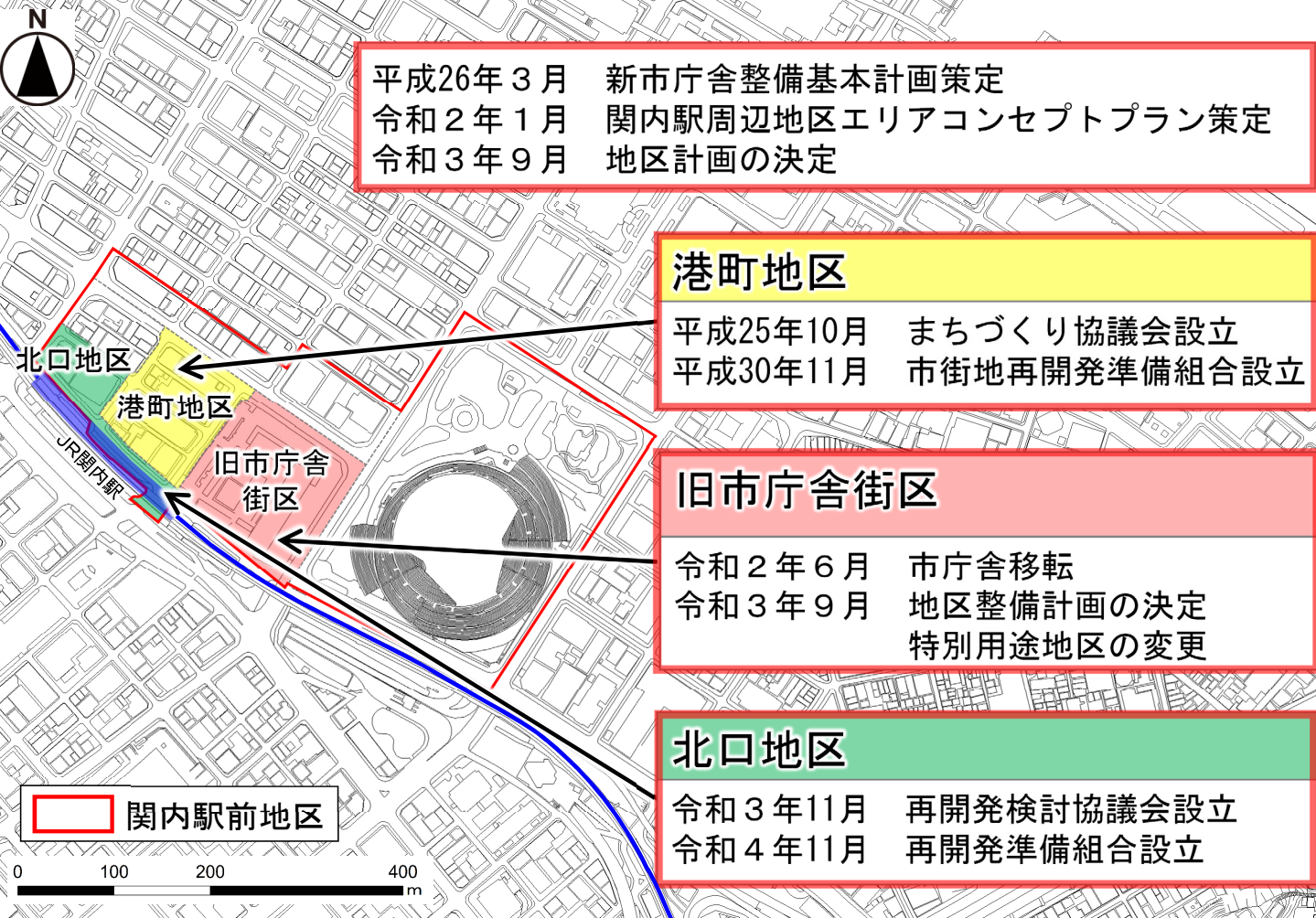
関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化につなげていくため、「**国際的な産学連携」「観光・集客**」をテーマとし、**業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進**します。

旧市庁舎街区や港町民間街区等、連鎖的に大規模な土地利用転換が見込まれる**関内側エリア**においては、**現行の基準の見直しも視野に入れ、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**を行います。

旧市庁舎街区・教育文化センター跡地活用や、横浜文化体育館・横浜スタジアムといった大規模スポーツ施設の再整備等による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・駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備**などを行います。

まちづくりの経緯（関内駅前地区）

平成26年3月 新市庁舎整備基本計画策定
 令和2年1月 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン策定
 令和3年9月 地区計画の決定



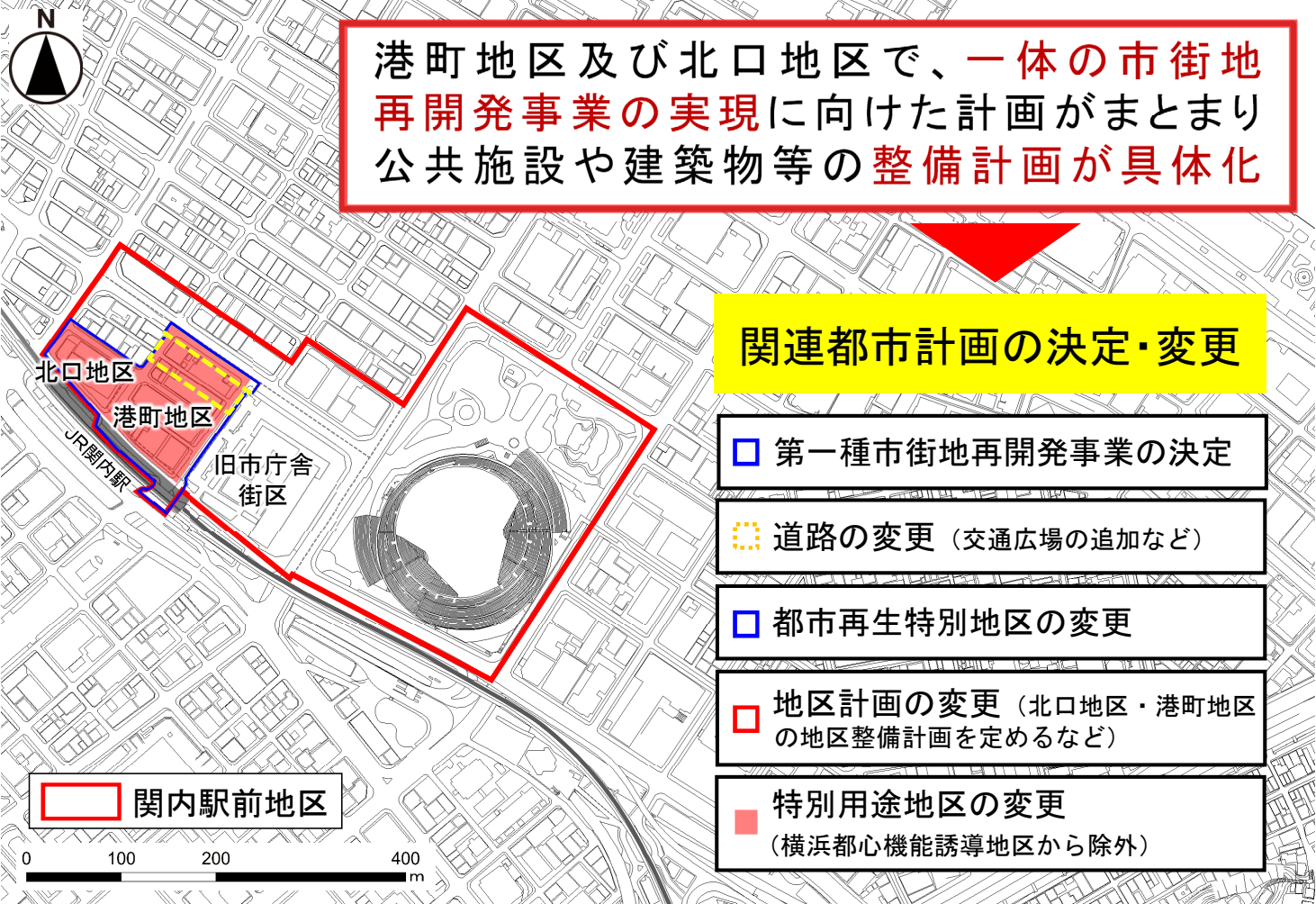
港町地区
 平成25年10月 まちづくり協議会設立
 平成30年11月 市街地再開発準備組合設立

旧市庁舎街区
 令和2年6月 市庁舎移転
 令和3年9月 地区整備計画の決定
 特別用途地区の変更

北口地区
 令和3年11月 再開発検討協議会設立
 令和4年11月 再開発準備組合設立

市街地再開発事業の概要

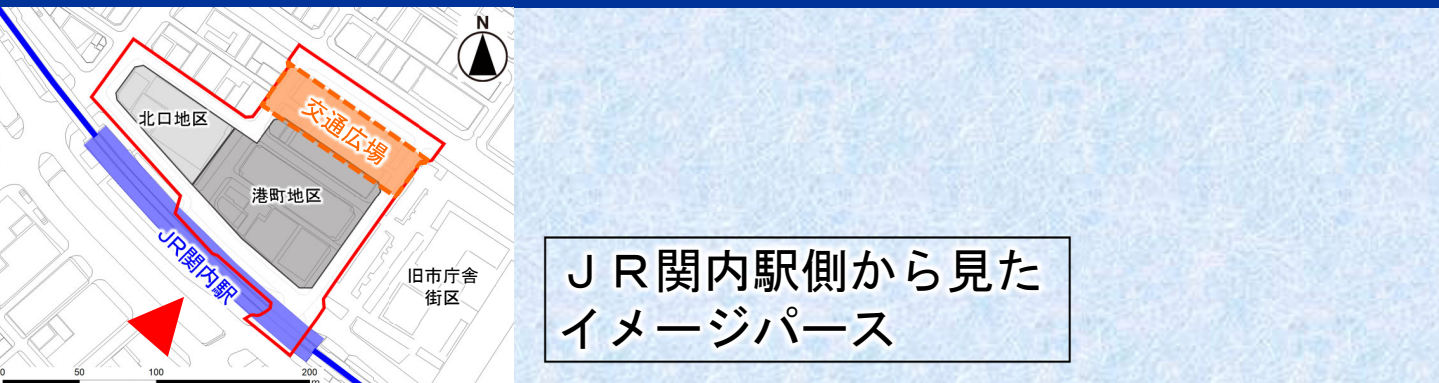
港町地区及び北口地区で、一体の市街地再開発事業の実現に向けた計画がまとまり公共施設や建築物等の整備計画が具体化



関連都市計画の決定・変更

- 第一種市街地再開発事業の決定
- ⦿ 道路の変更（交通広場の追加など）
- 都市再生特別地区の変更
- 地区計画の変更（北口地区・港町地区の地区整備計画を定めるなど）
- 特別用途地区の変更（横浜都心機能誘導地区から除外）

市街地再開発事業の概要

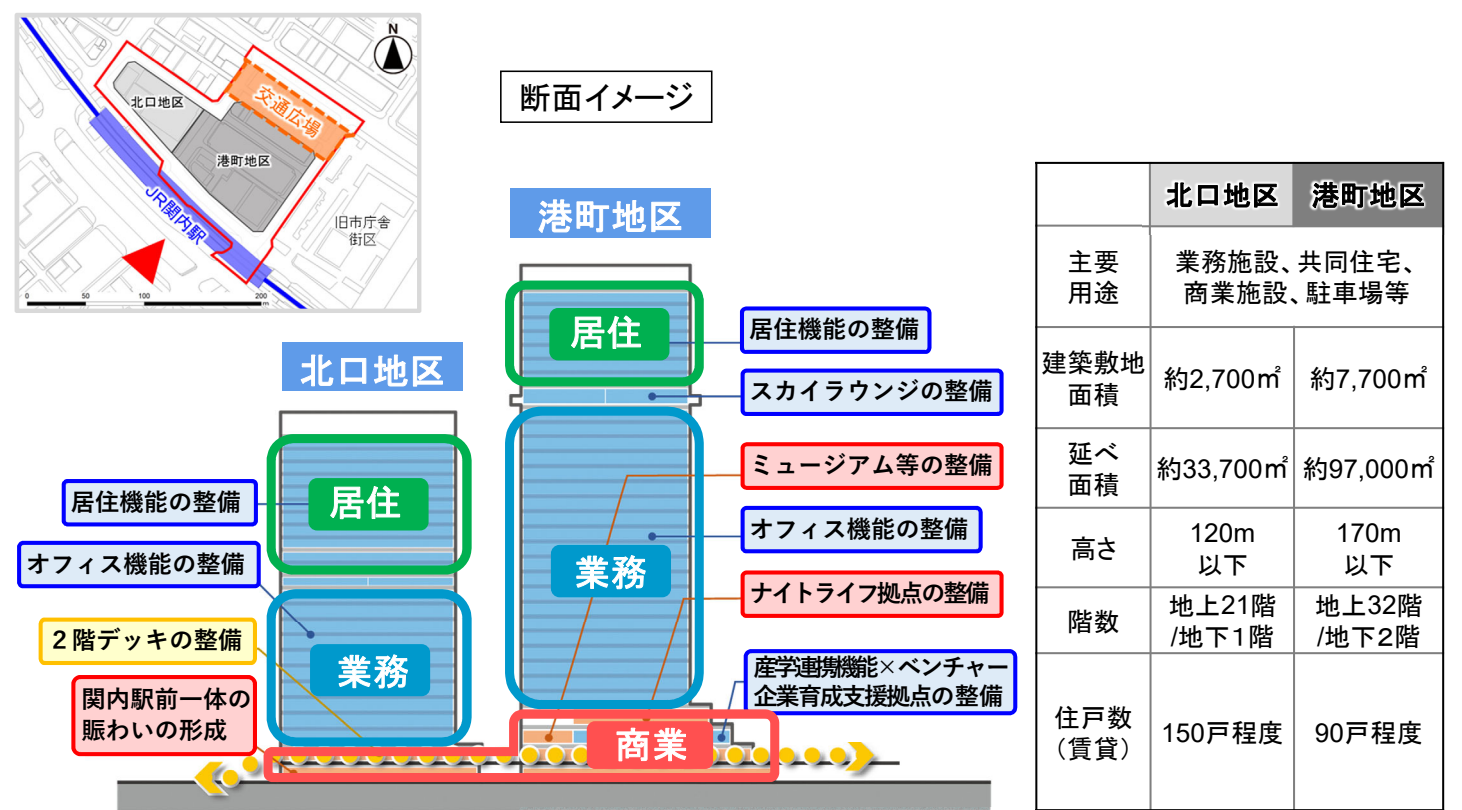


JR関内駅側から見たイメージパース



※現時点での予定であり、今後変更される場合があります。

市街地再開発事業で整備する建築物

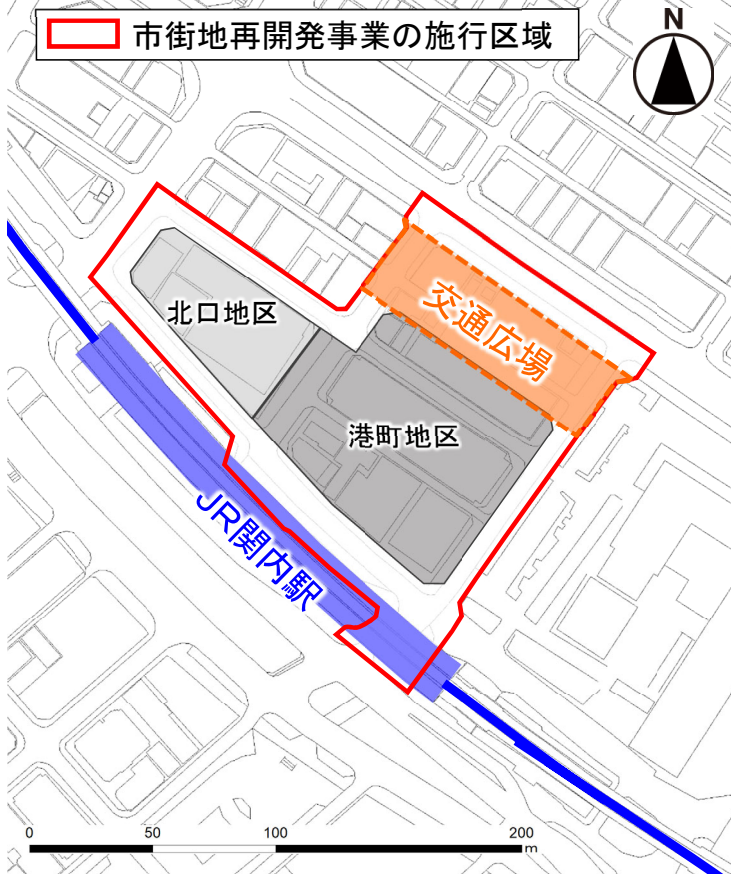


| | 北口地区 | 港町地区 |
|---------|---------------------|------------|
| 主要用途 | 業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等 | |
| 建築敷地面積 | 約2,700㎡ | 約7,700㎡ |
| 延べ面積 | 約33,700㎡ | 約97,000㎡ |
| 高さ | 120m以下 | 170m以下 |
| 階数 | 地上21階/地下1階 | 地上32階/地下2階 |
| 住戸数(賃貸) | 150戸程度 | 90戸程度 |

※関係者協議により変更となる場合があります。

- : 国際的な産学連携拠点の形成に資する機能
- : 回遊性向上に資する機能
- : 観光拠点の形成に資する機能

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

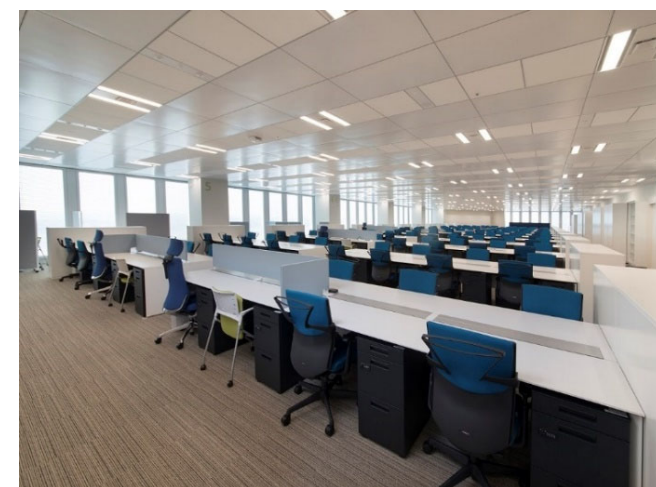
④ 地域の魅力をつなぐエリアマネジメント

⑤ 環境配慮、防災性向上に資する取組

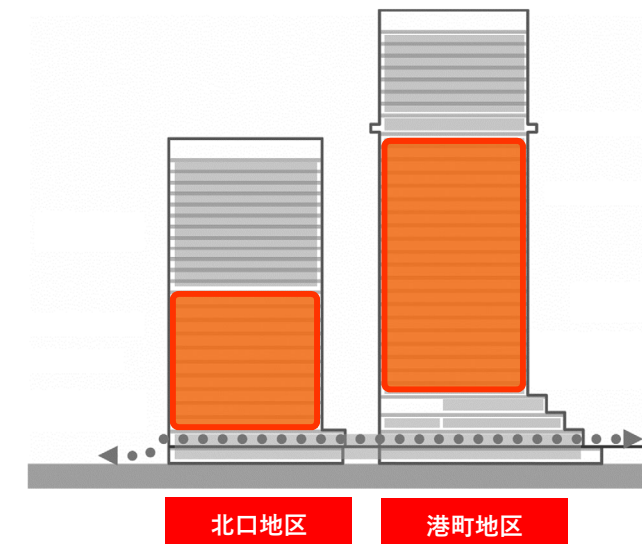
① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

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

関内エリアの業務機能の再生



オフィス機能のイメージ



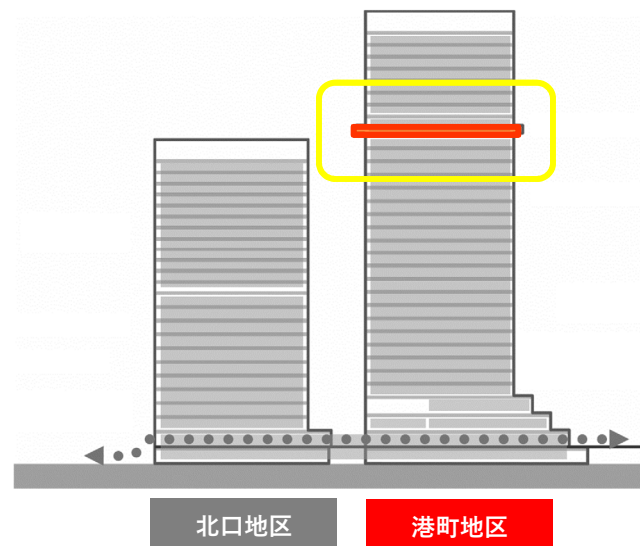
① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

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が交流し、新しいアイデアを生み出す場所の創出



スカイラウンジのイメージ
(画像提供：三菱地所株式会社)



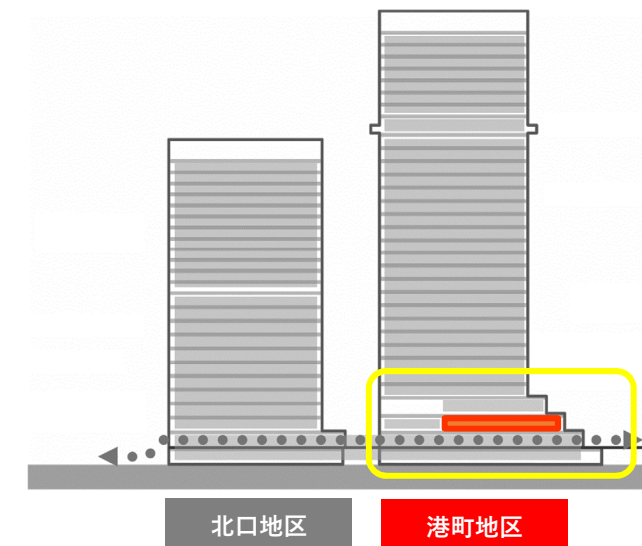
① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

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

横浜で企業が生まれ、地域とともに発展し続ける持続可能なシステムの形成



グローバルシェアキャンパス×ベンチャー企業育成支援拠点のイメージ



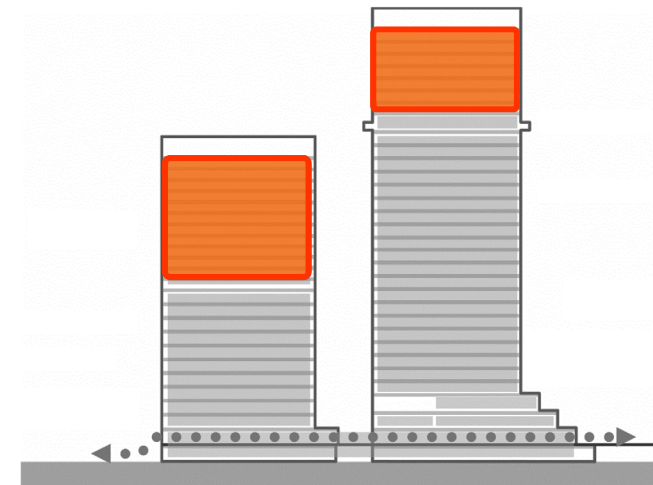
① グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成

グローバル企業がし好する職住近接型の居住機能の整備

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の創出



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)



北口地区 港町地区

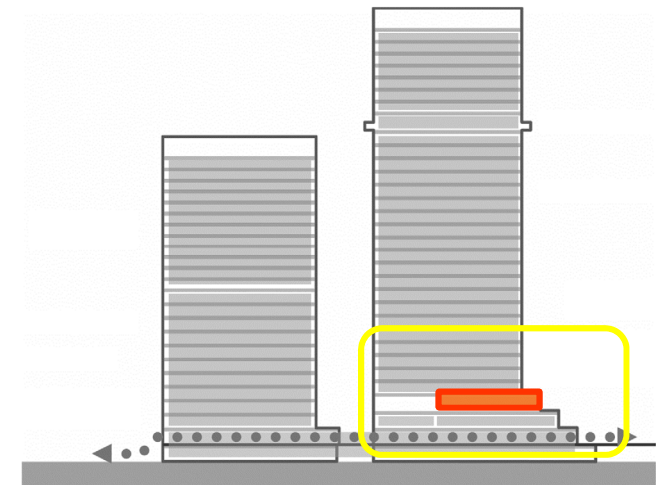
② 人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成

集客機能・ナイトライフ拠点の整備

関内・関外地区の回遊性向上・商業需要の増加



集客機能・ナイトライフ拠点のイメージ



北口地区 港町地区

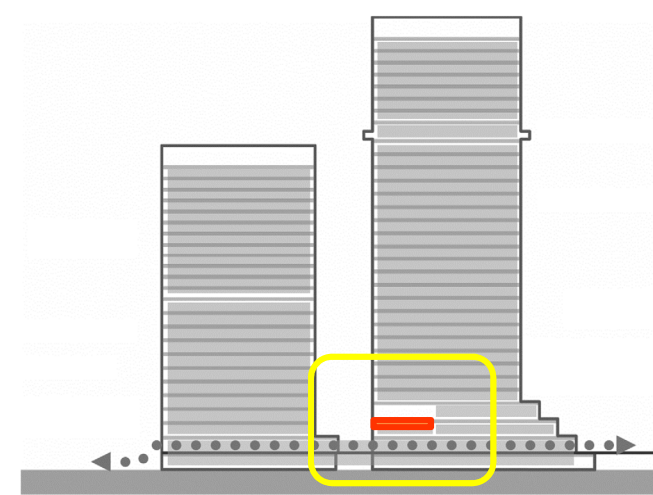
② 人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成

ミュージアム(文化体験施設)等の整備

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

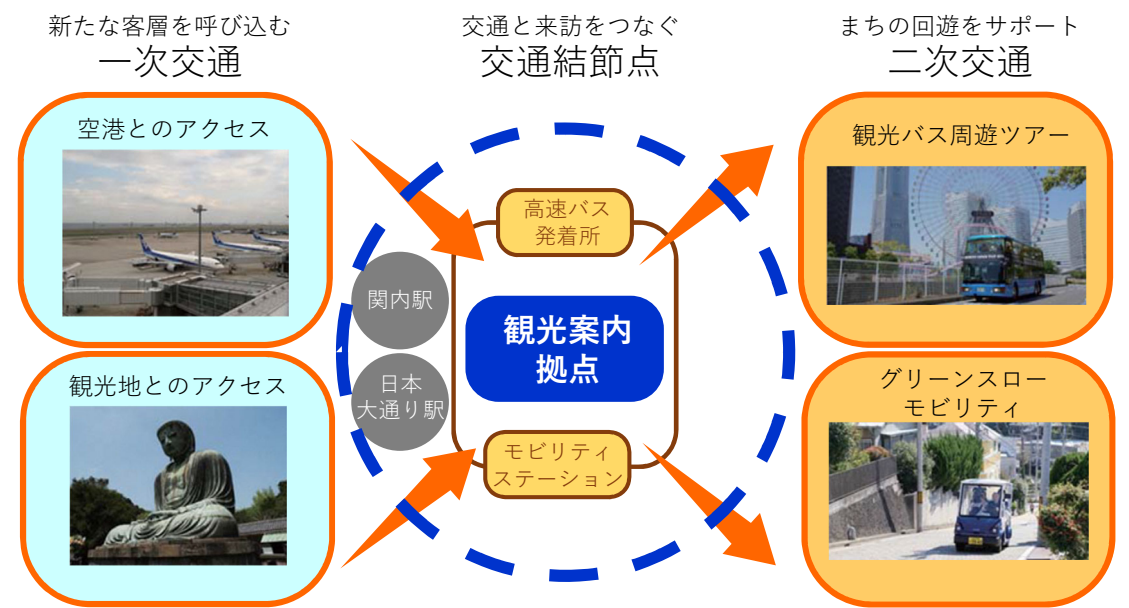


北口地区 港町地区

③ 回遊性向上に資する都市基盤の強化

交通広場の整備

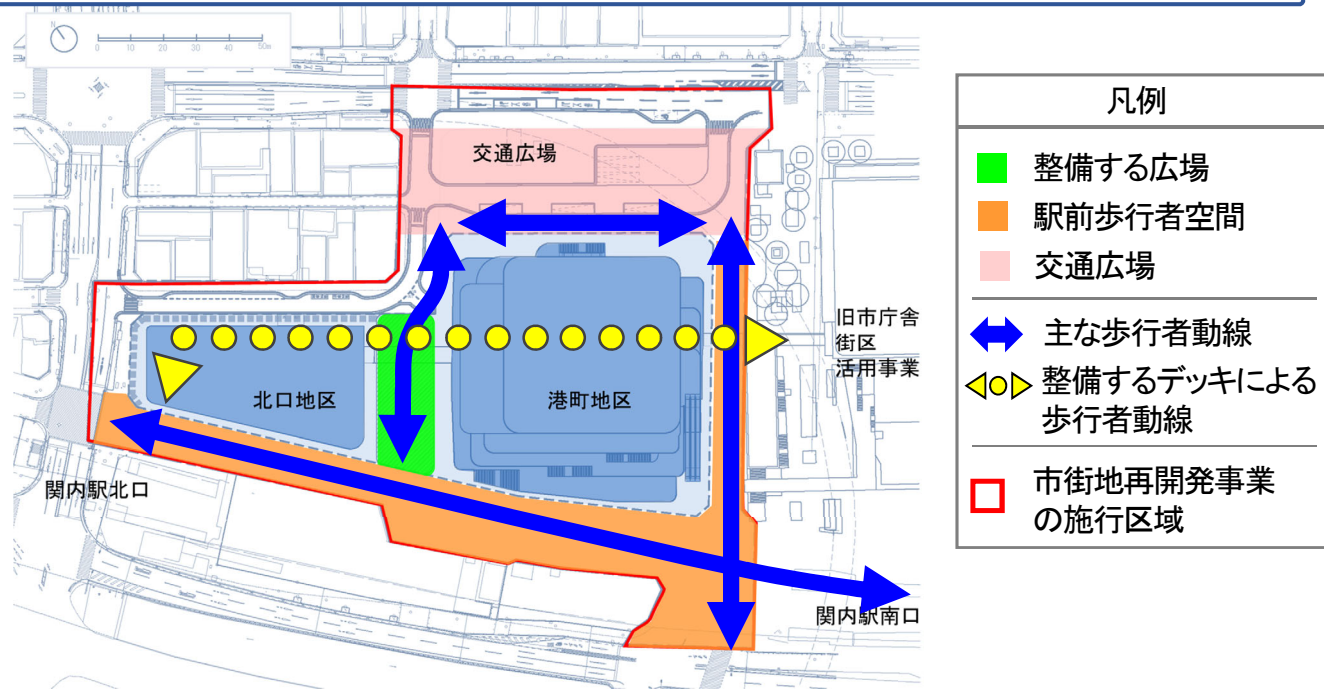
空港とのアクセス性及び観光エリアとの回遊性の強化



③ 回遊性向上に資する都市基盤の強化

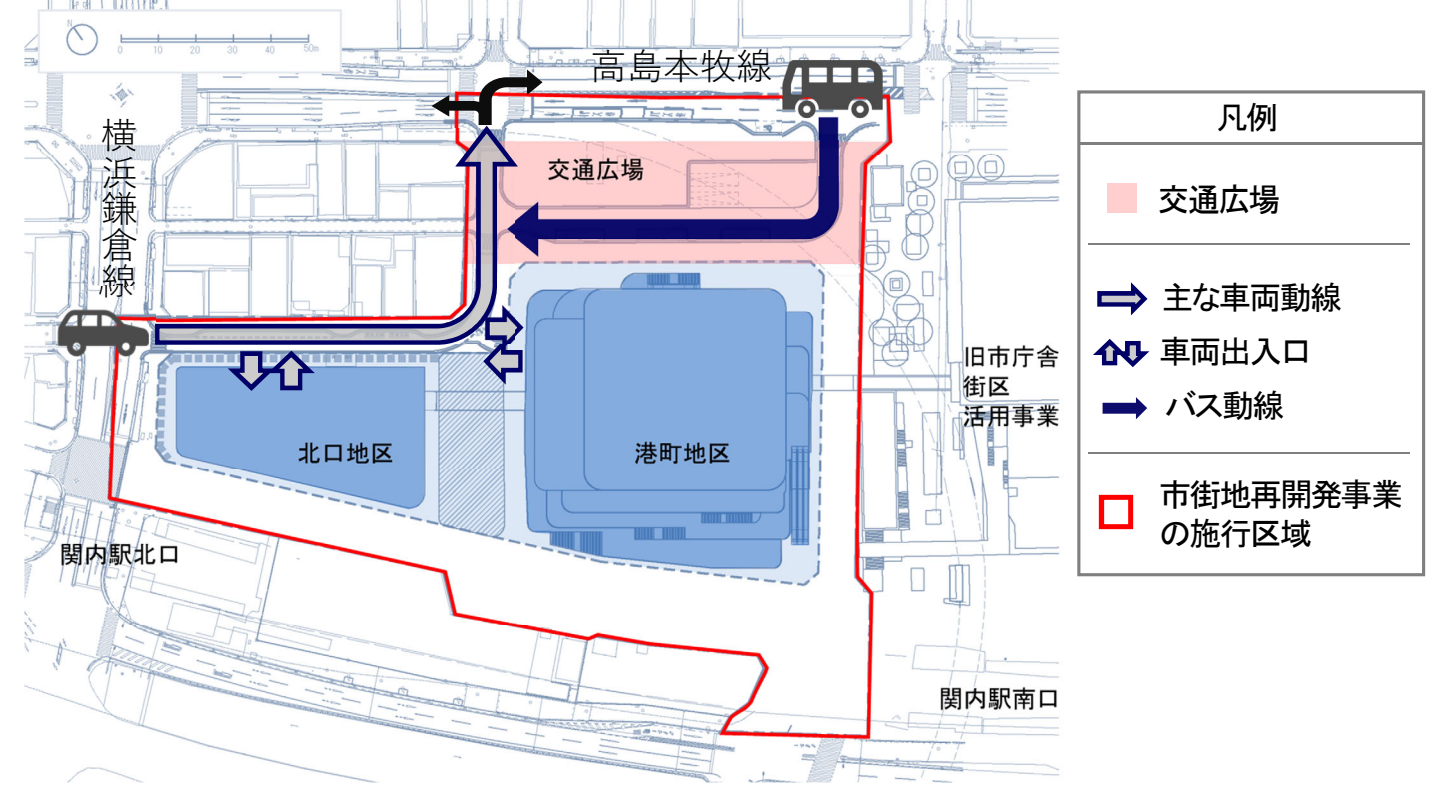
駅前における一体的な歩行者空間の整備

来街者の利便性及び回遊性の向上



③ 回遊性向上に資する都市基盤の強化

市街地再開発事業の区域内における車両動線



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

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

これらの都市再生の貢献から、本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物の建築を誘導する必要があると認められるため、**都市再生特別地区**を定めます。

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)

1 第一種市街地再開発事業の決定

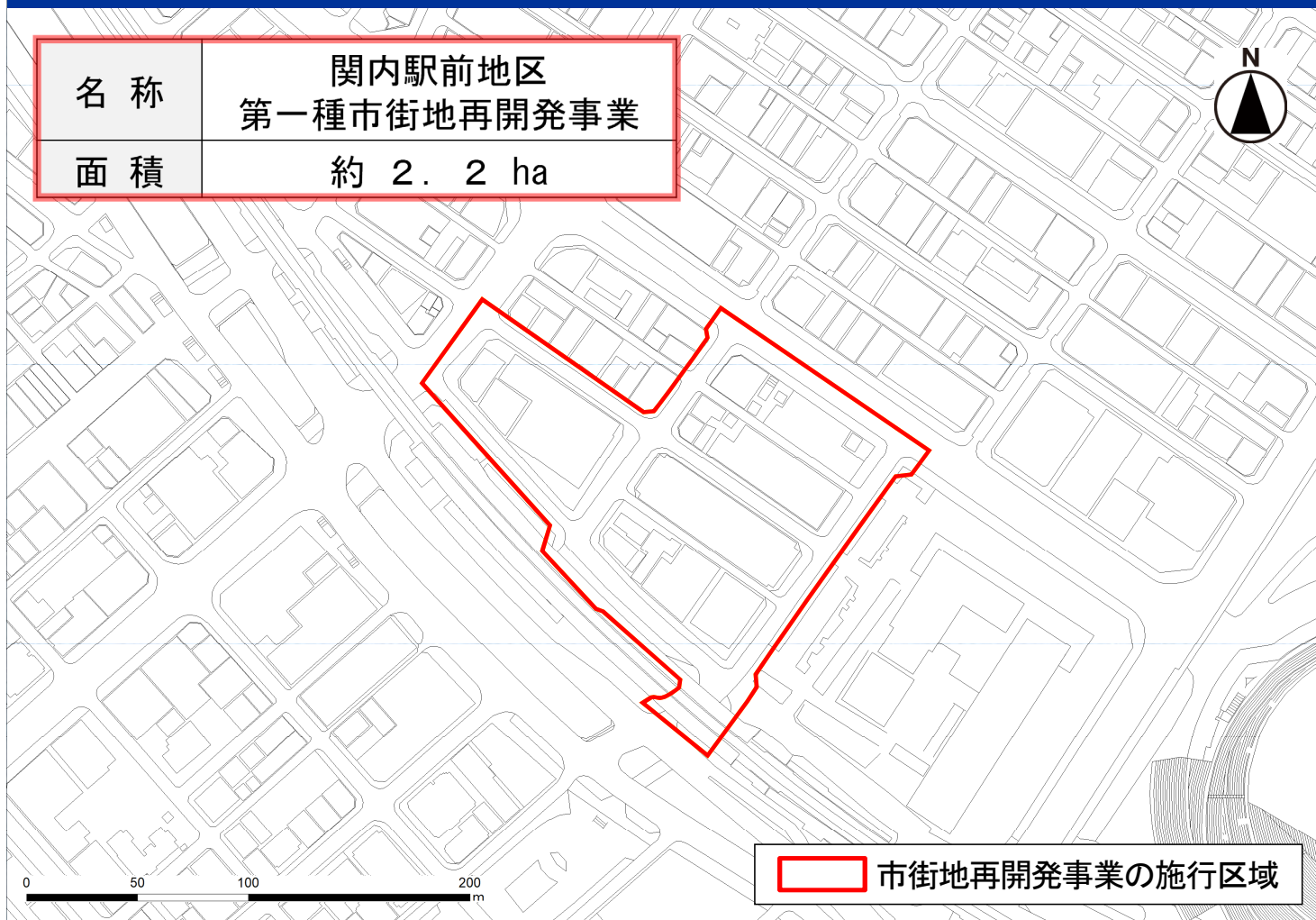
2 道路の変更

3 都市再生特別地区の変更

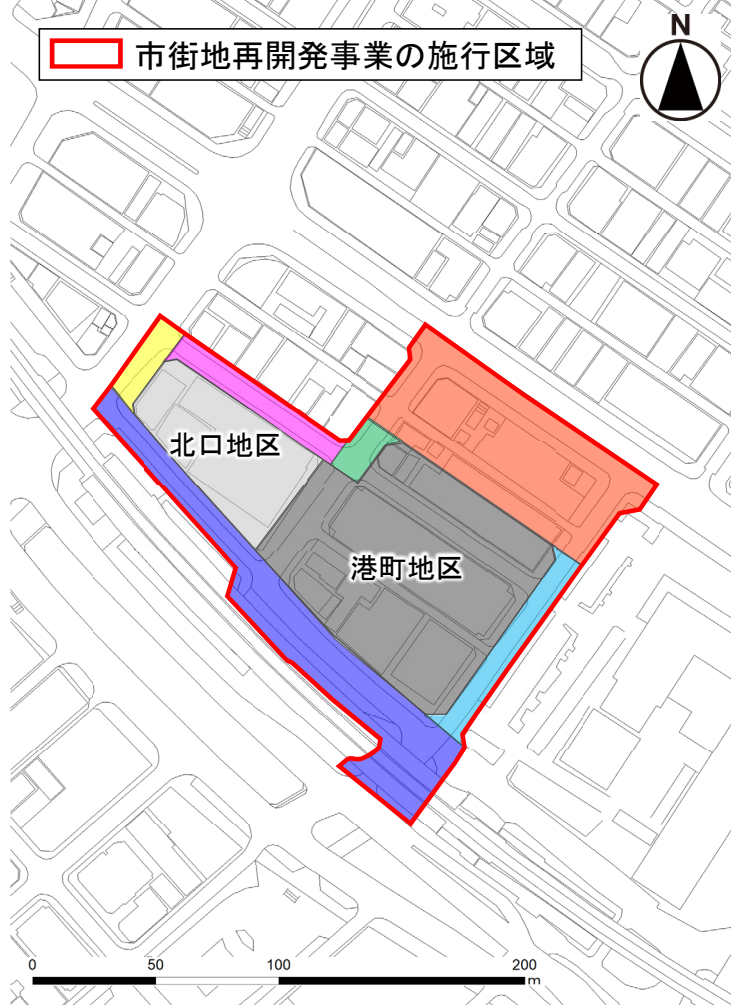
4 地区計画の変更

5 特別用途地区の変更

| | |
|----|-----------------------|
| 名称 | 関内駅前地区 第一種市街地再開発事業 |
| 面積 | 約 2.2 ha |



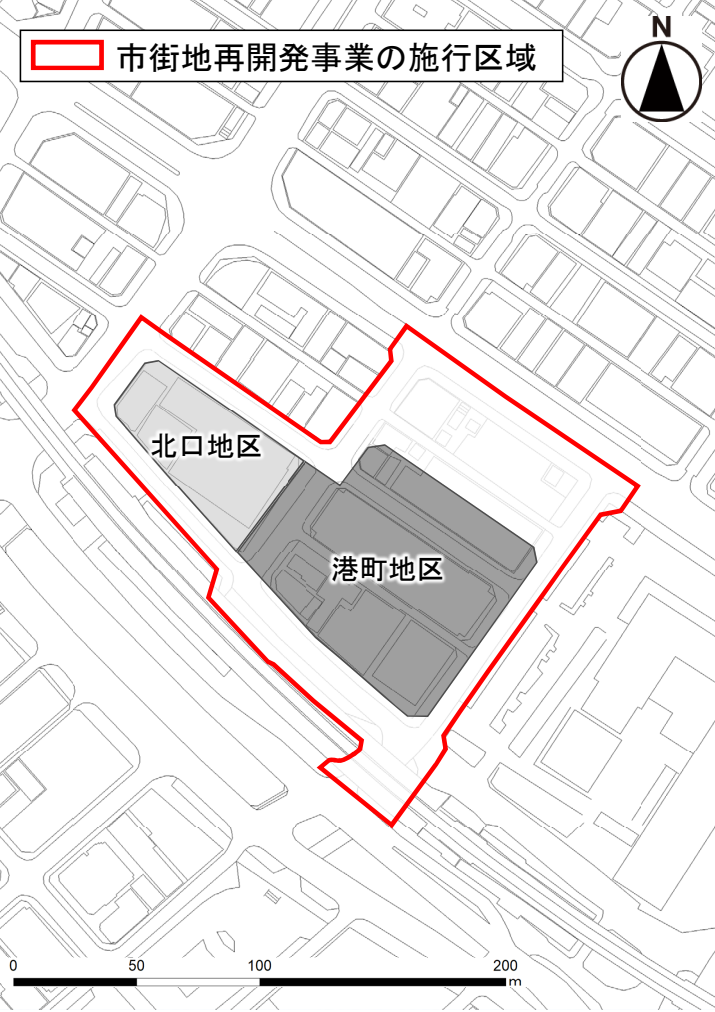
市街地再開発事業の施行区域



市街地再開発事業の施行区域

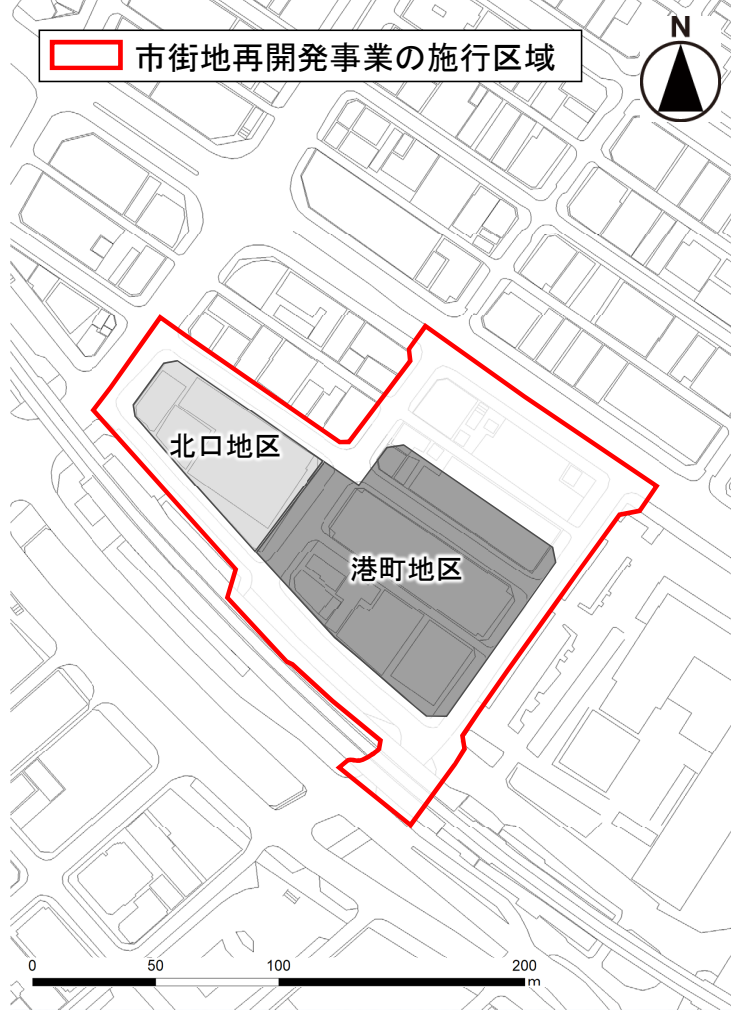
| 凡例 | |
|----|--|
| | 建築敷地(港町地区) |
| | 建築敷地(北口地区) |
| 道路 | |
| | 幹線街路：都市計画道路 3・3・2号高島本牧線 (交通広場面積 約3,500㎡) |
| | 幹線街路：都市計画道路 3・3・5号横浜鎌倉線 |
| | 幹線街路：都市計画道路 3・3・3号山下長津田線 |
| | 区画道路： 市道山下町第2号線 |
| | 区画道路： 市道山下町第3号線 |
| | 区画道路： 市道山下町第7号線 |

第一種市街地再開発事業の決定



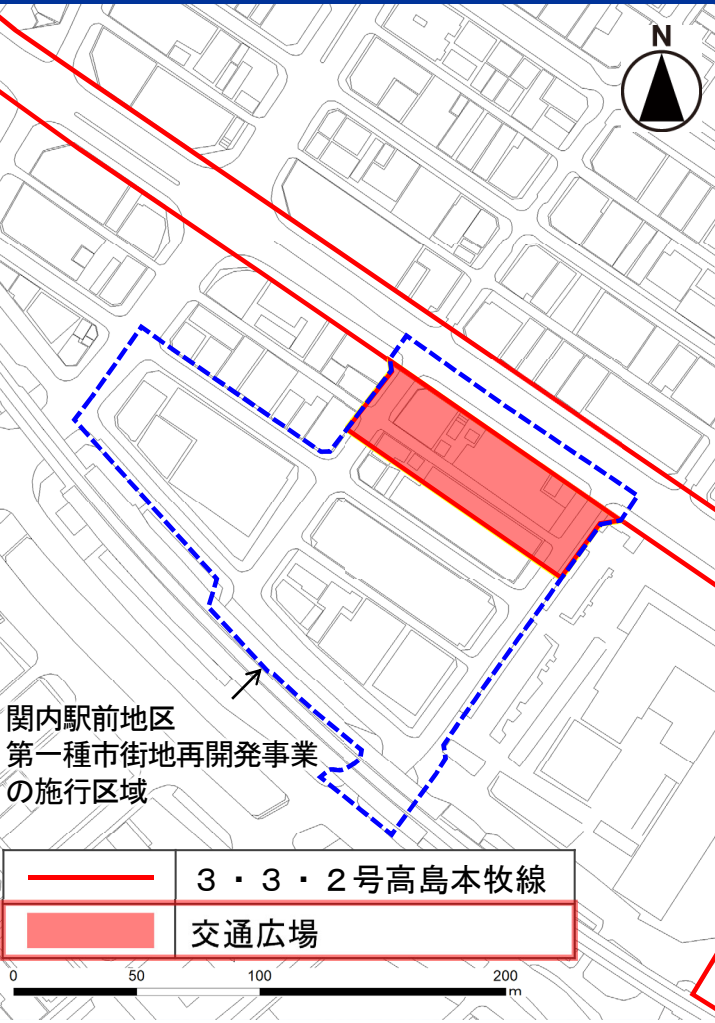
| 地区 | 港町地区 | 北口地区 |
|------------------|------------------------|------------------------|
| 建築面積 | 約5,600㎡ | 約2,100㎡ |
| 延べ面積 (容積対象面積) | 約97,000㎡ (約83,400㎡) | 約33,700㎡ (約26,900㎡) |
| 建蔽率 | 約73% | 約75% |
| 容積率 | 約1,080% | 約980% |
| 主要用途 | 業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等 | |

第一種市街地再開発事業の決定



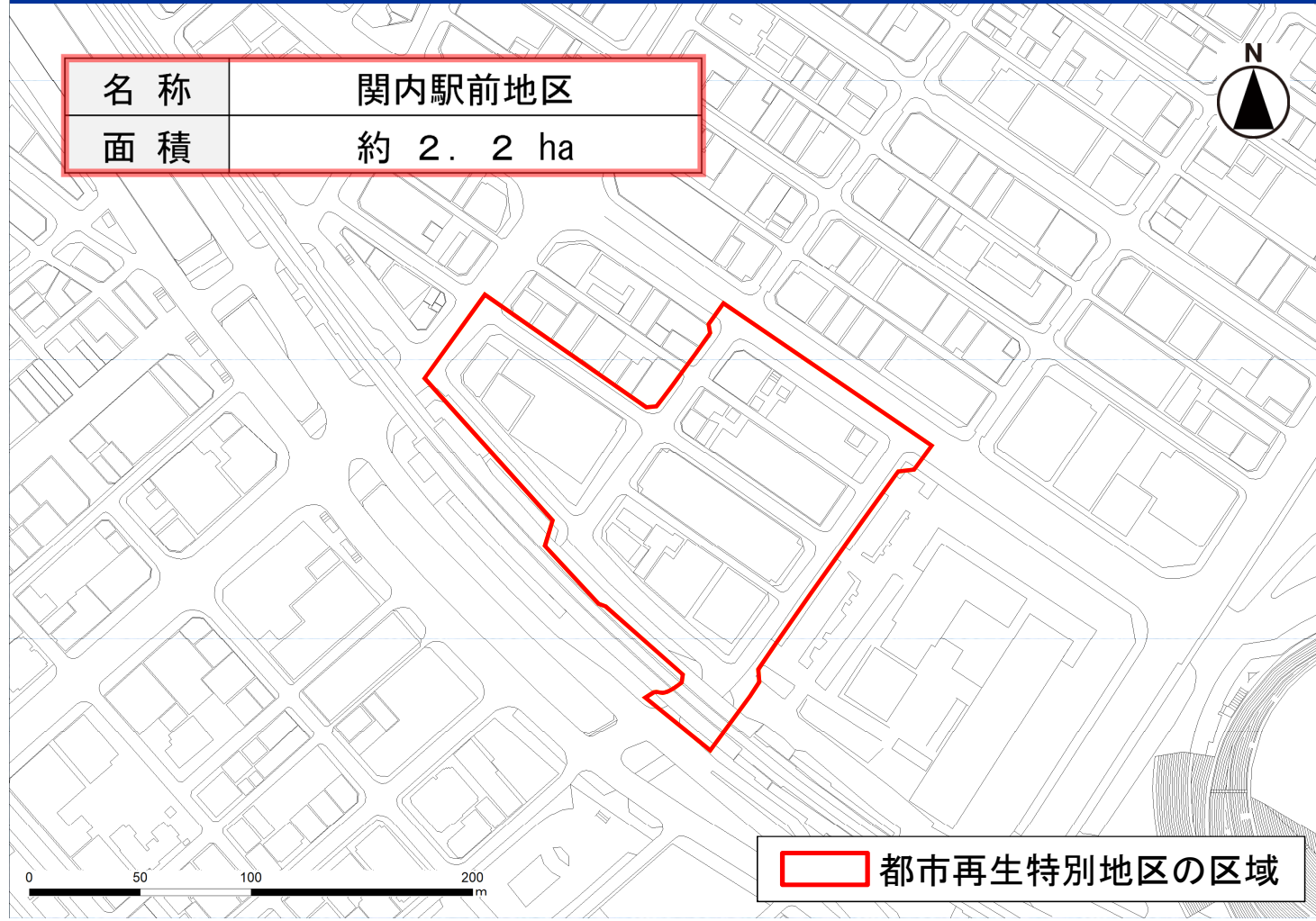
| 地区 | 港町地区 | 北口地区 |
|--------|---|---------------------------|
| 建築敷地面積 | 約7,700㎡ | 約2,700㎡ |
| 整備計画 | 道路及び交通広場に沿って壁面後退を行い、良好な空間を確保する。さらに、敷地内に広場を確保する。 | 道路に沿って壁面後退を行い、良好な空間を確保する。 |

道路の変更



| | |
|------|-------------------------|
| 名称 | 3・3・2号高島本牧線 |
| 起点 | 西区桜木町 |
| 終点 | 中区本牧宮原 |
| 延長 | 約5,450m |
| 構造形式 | 地表式 |
| 車線の数 | 4車線 |
| 幅員 | 25m (13~27m) |
| その他 | 交通広場を設ける (面積約3,500㎡) |

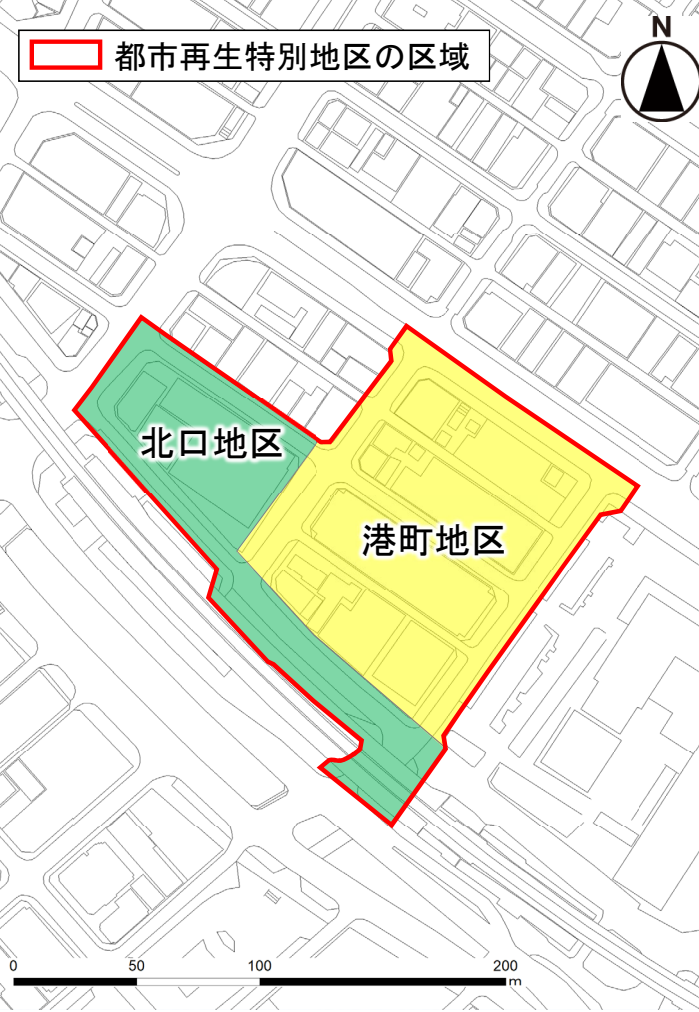
都市再生特別地区の変更 (地区の追加)



| | |
|----|----------|
| 名称 | 関内駅前地区 |
| 面積 | 約 2.2 ha |

都市再生特別地区の区域

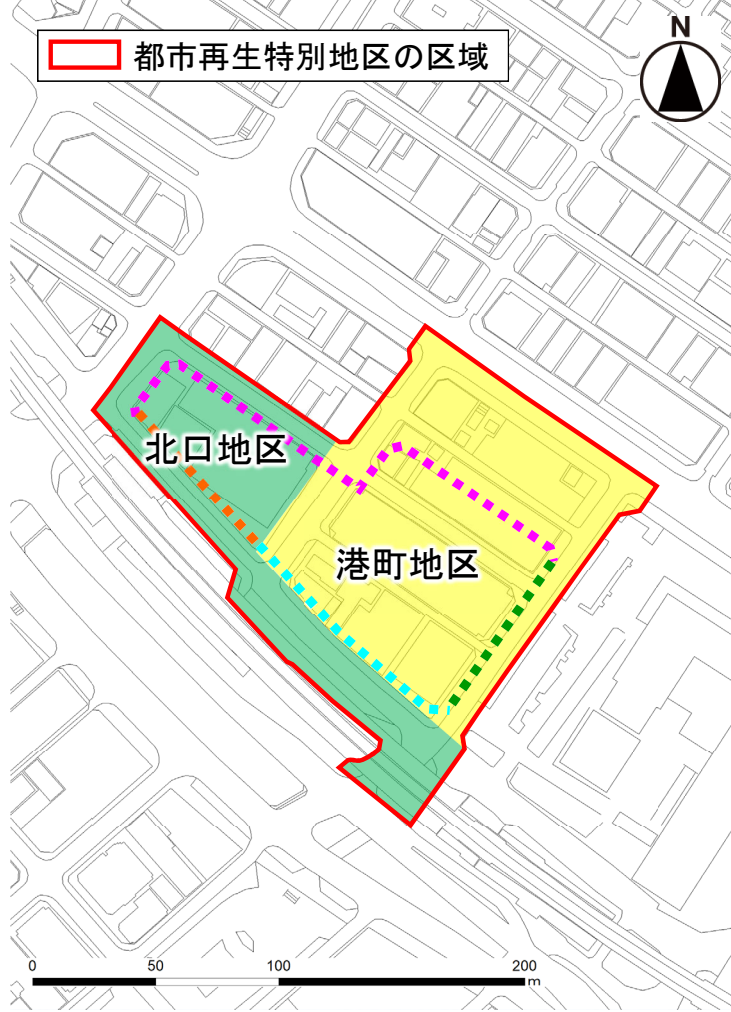
都市再生特別地区の変更（地区の追加）



| | 港町地区 | 北口地区 |
|------------------|--------|--------|
| 面積 | 約1.4ha | 約0.8ha |
| 建築物の容積率の最高限度 | 1,080% | 980% |
| このうち住宅等の容積率の最高限度 | 250% | 440% |
| 建築物の容積率の最低限度 | 400% ※ | |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 75% | |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 100㎡ ※ | |
| 建築物の高さの最高限度 | 170m | 120m |

※ 除外規定あり

都市再生特別地区の変更（地区の追加）



- 壁面の位置の制限 ※
- 道路境界線から1.0m以上後退
 - 道路境界線から2.0m以上後退
 - 道路境界線から2.5m以上後退
 - (地盤面から高さ31m未満の部分) 道路境界線から1.0m以上後退
 - (地盤面から高さ31m以上の部分) 道路境界線から7.0m以上後退

※ 除外規定あり

地区計画の変更

関内駅前地区地区計画

◆ 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

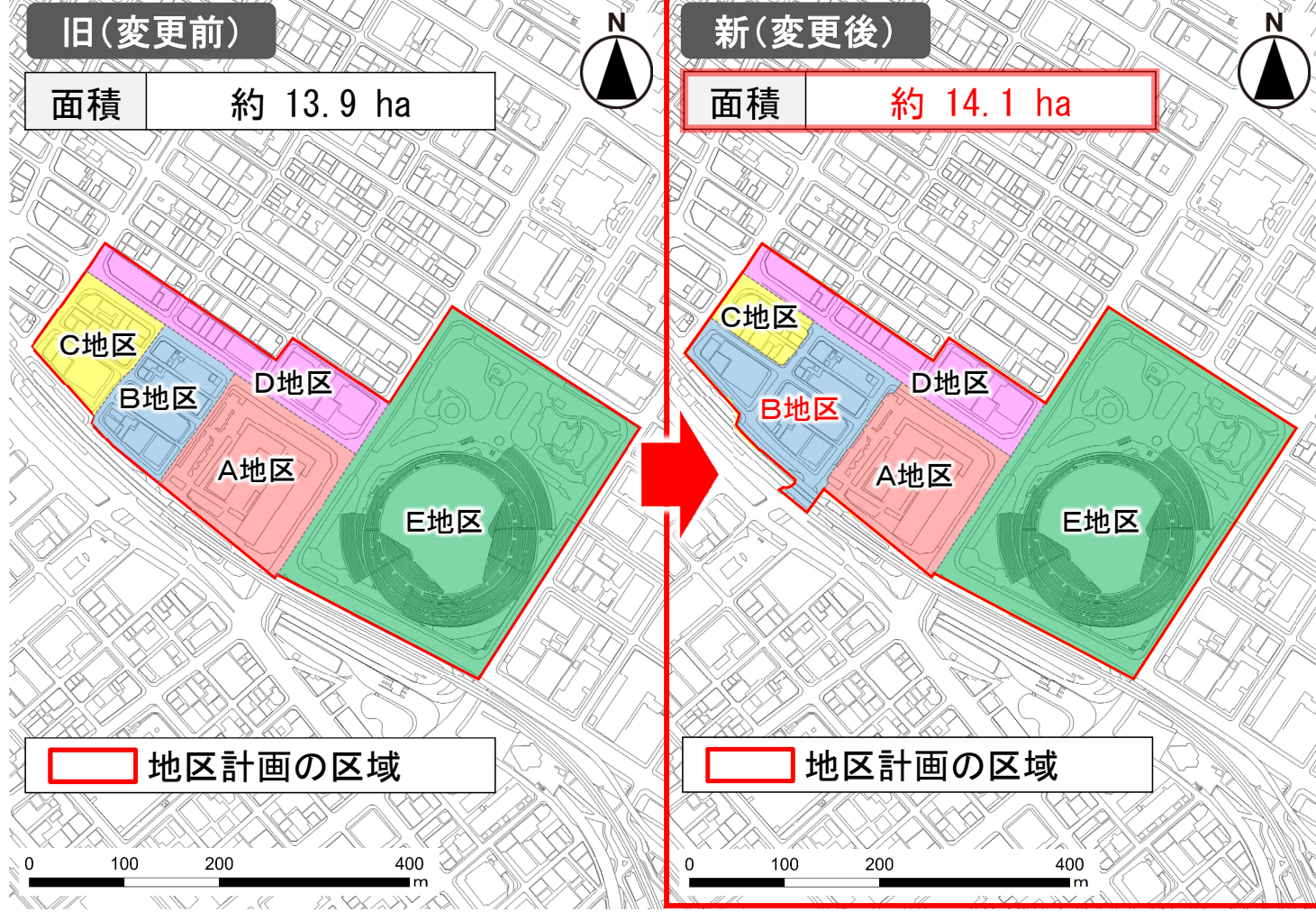
【主な変更内容】

- 赤字: 変更
- 青字: 地区制限の追加

◆ 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

地区計画の区域・地区の区分の変更



旧(変更前)
面積 約 13.9 ha

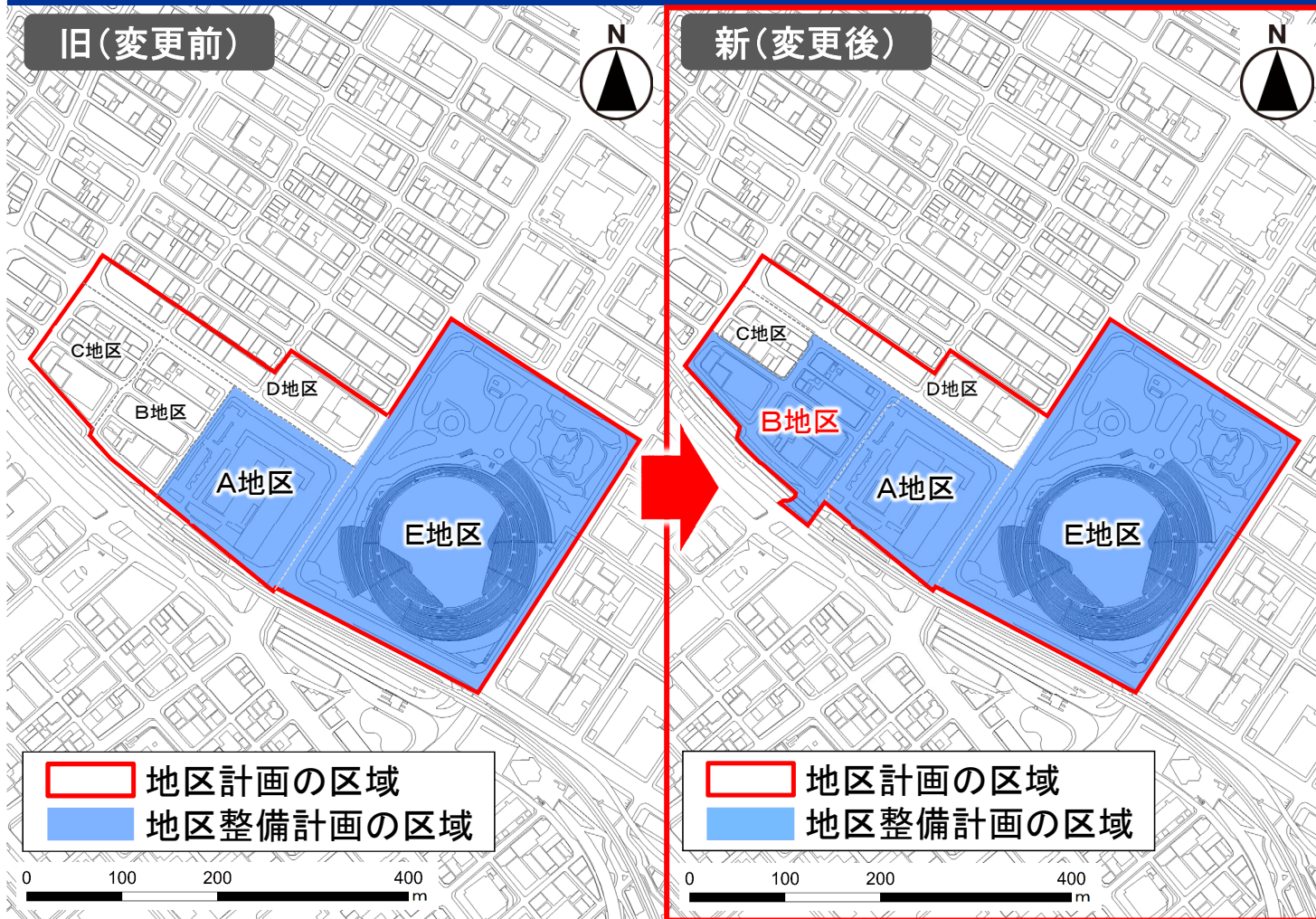
新(変更後)
面積 約 14.1 ha

地区計画の区域

地区計画の区域

■地区整備計画の区域の変更

41



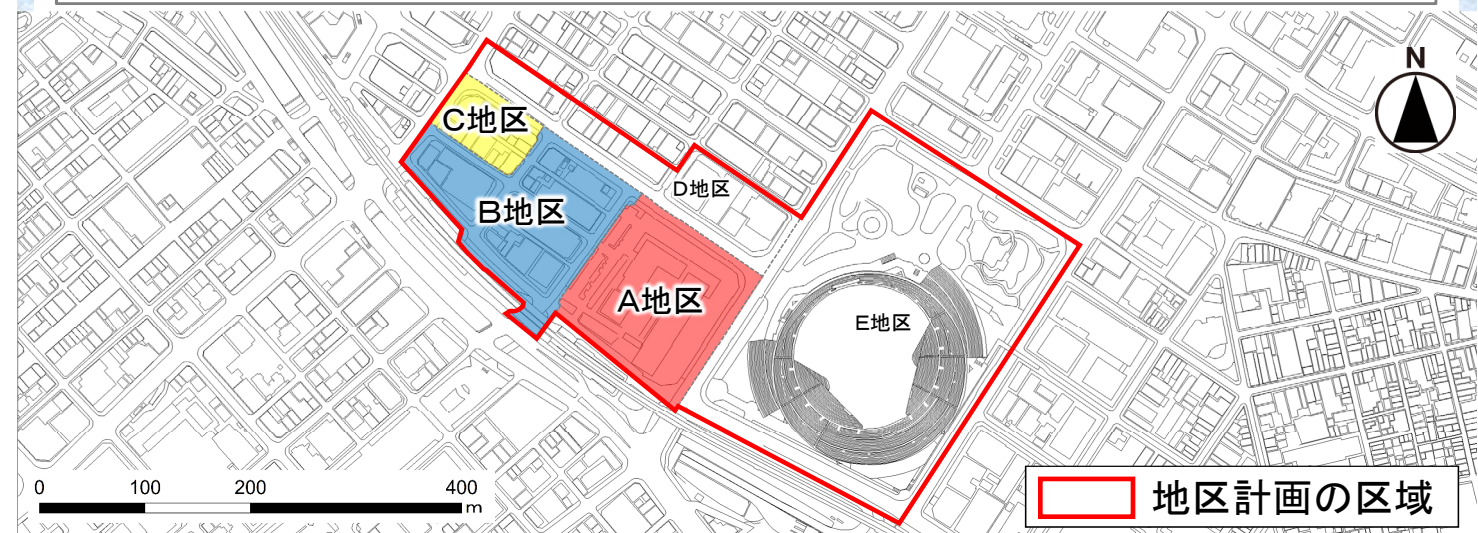
■土地利用の方針（変更）

42

〈B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。

〈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。

【変更前】〈B地区、C地区〉
市街地再開発事業等を通じて土地を集約し、A地区と一体的で相乗効果を発揮する土地利用を誘導する。



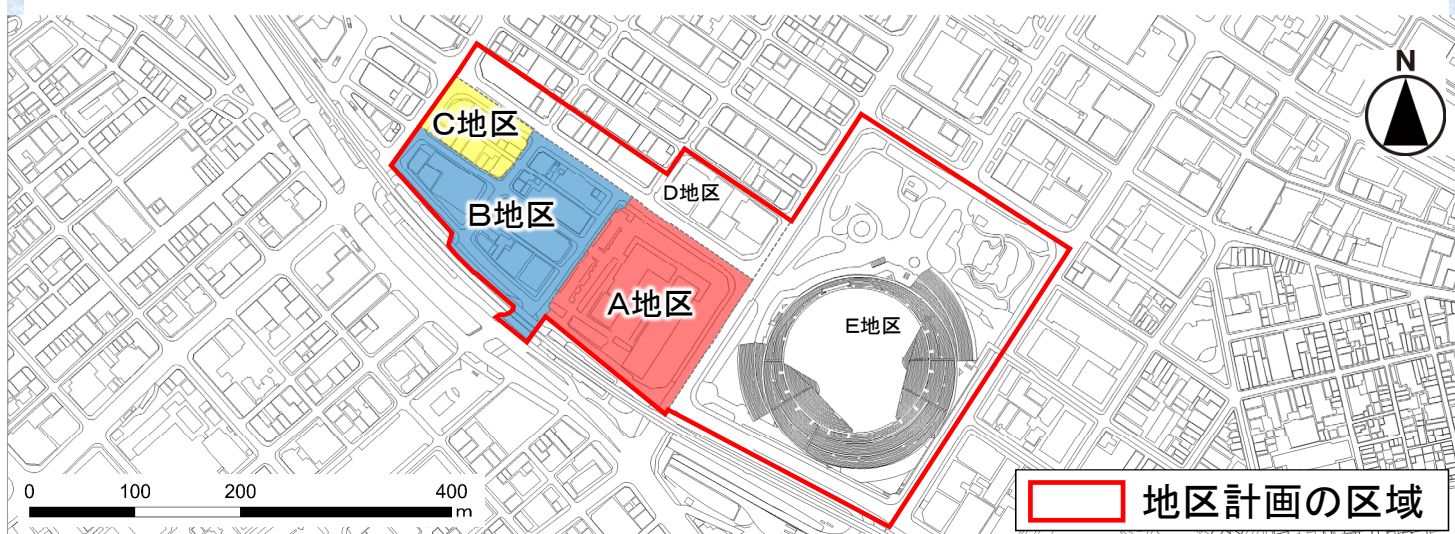
■土地利用の方針（変更）

43

〈B地区〉

「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**。

【変更前】
「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**。

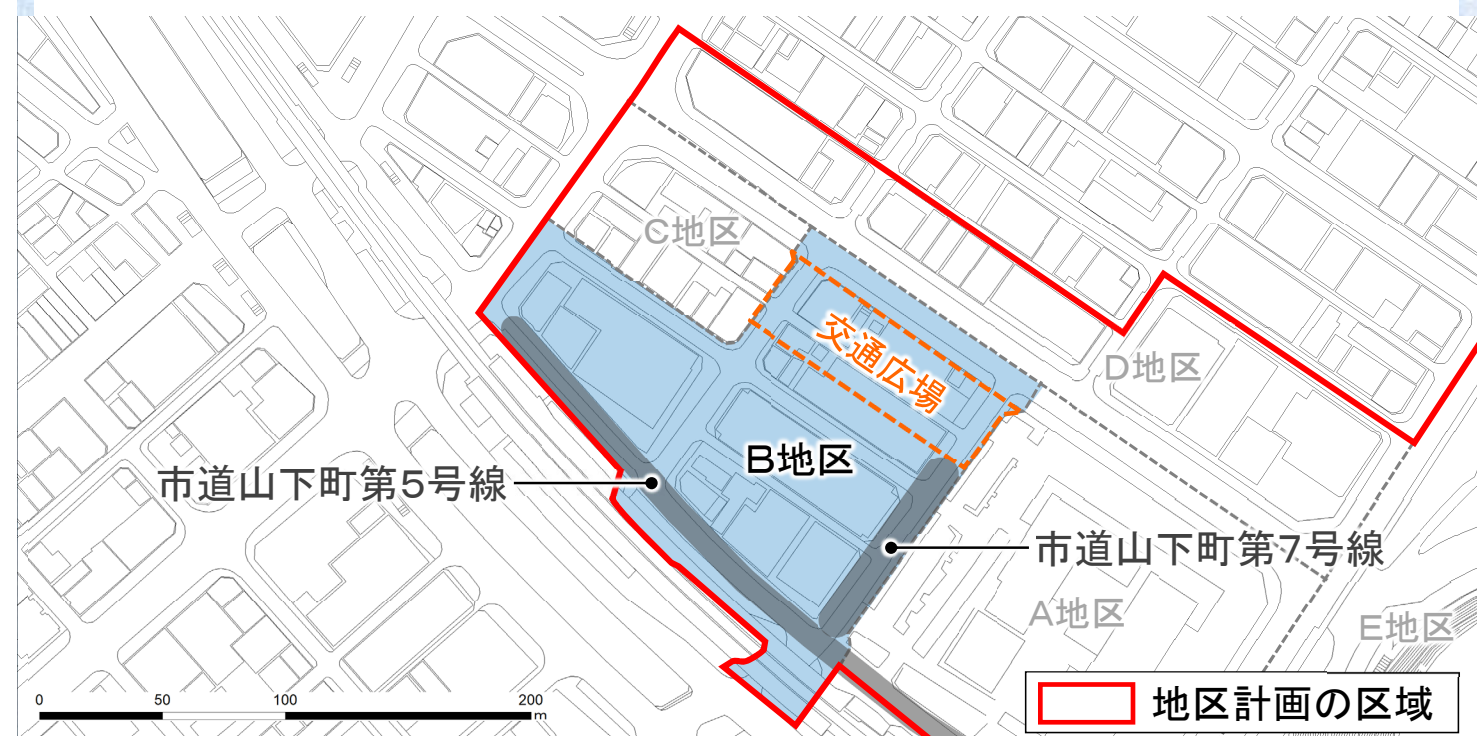


■土地利用の方針（追加）

44

〈B地区〉

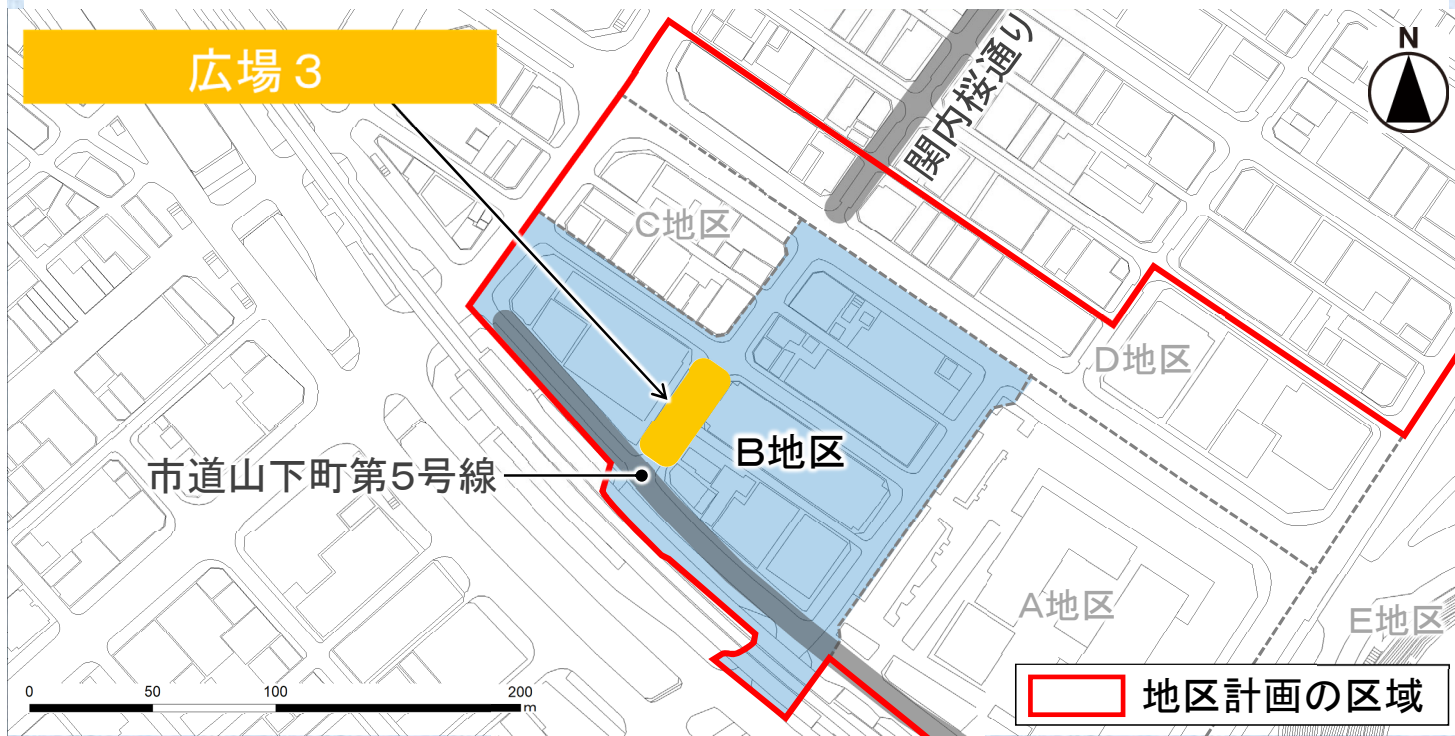
地区の回遊性を高めるため、市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線を歩行者空間として整備する。



■地区施設の整備の方針（追加）

45

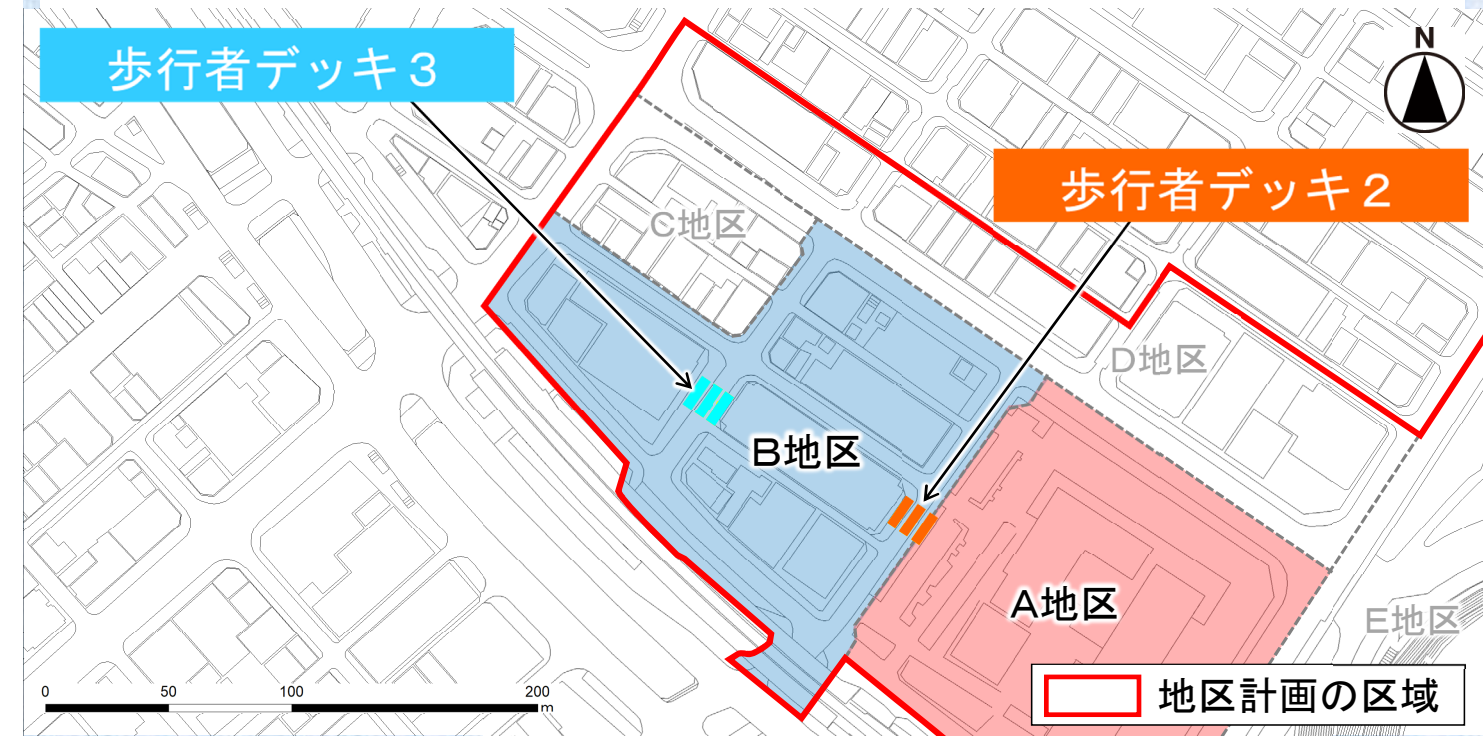
関内桜通りと連続した景観を形成しにぎわいを創出するため、市道山下町第5号線に面して**広場3**を整備する。



■地区施設の整備の方針（追加）

46

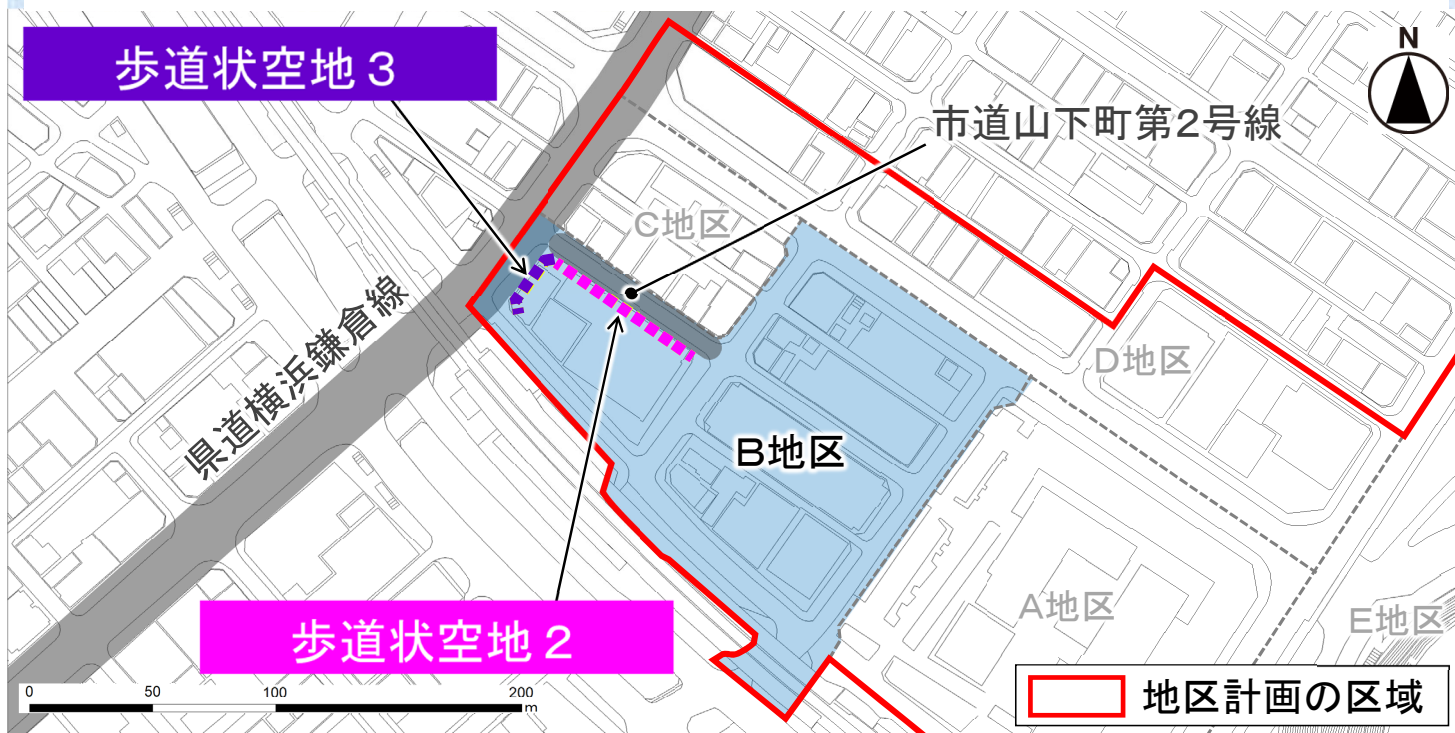
A地区とB地区の建物相互の一体感を創出するため、A地区とB地区の建築物の間に**歩行者デッキ2**を整備し、B地区内の建築物相互をつなぐ**歩行者デッキ3**を整備する。



■地区施設の整備の方針（追加）

47

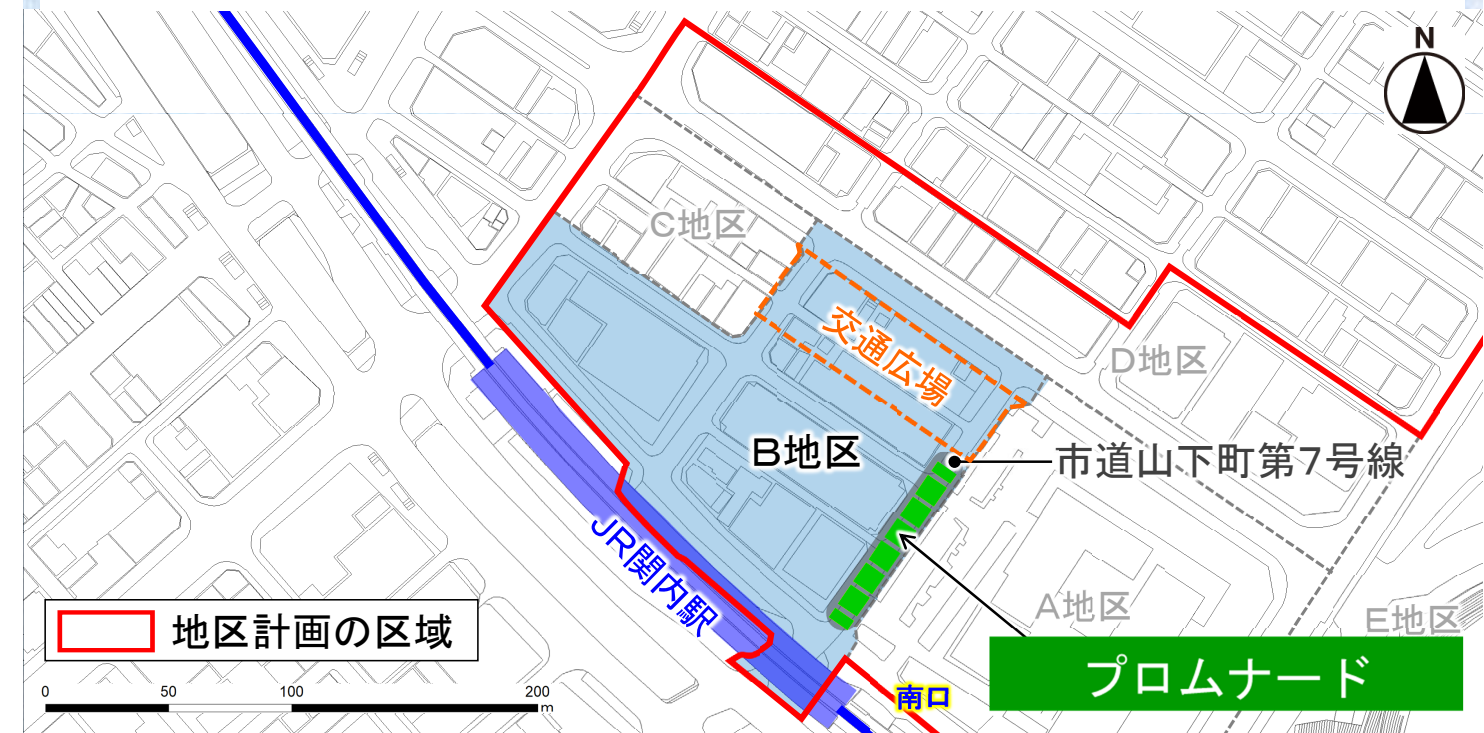
豊かな歩行者空間を形成するため市道山下町第2号線に面して道路を補完し、安全に通行できる**歩道状空地2**を整備し、県道横浜鎌倉線と一体的な**歩道状空地3**を整備する。



■地区施設の整備の方針（追加）

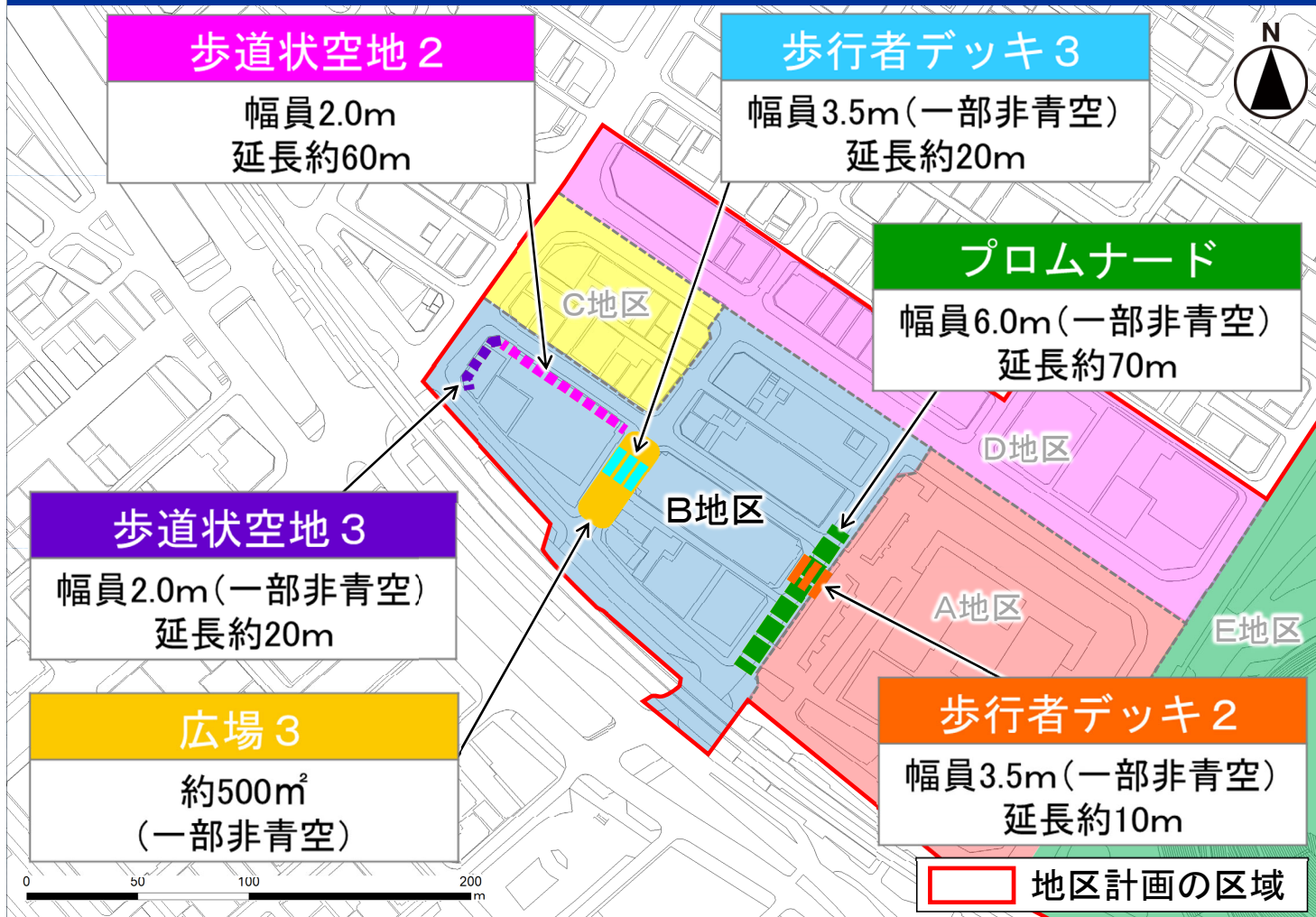
48

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。



■ 地区施設の変更（追加する地区施設）

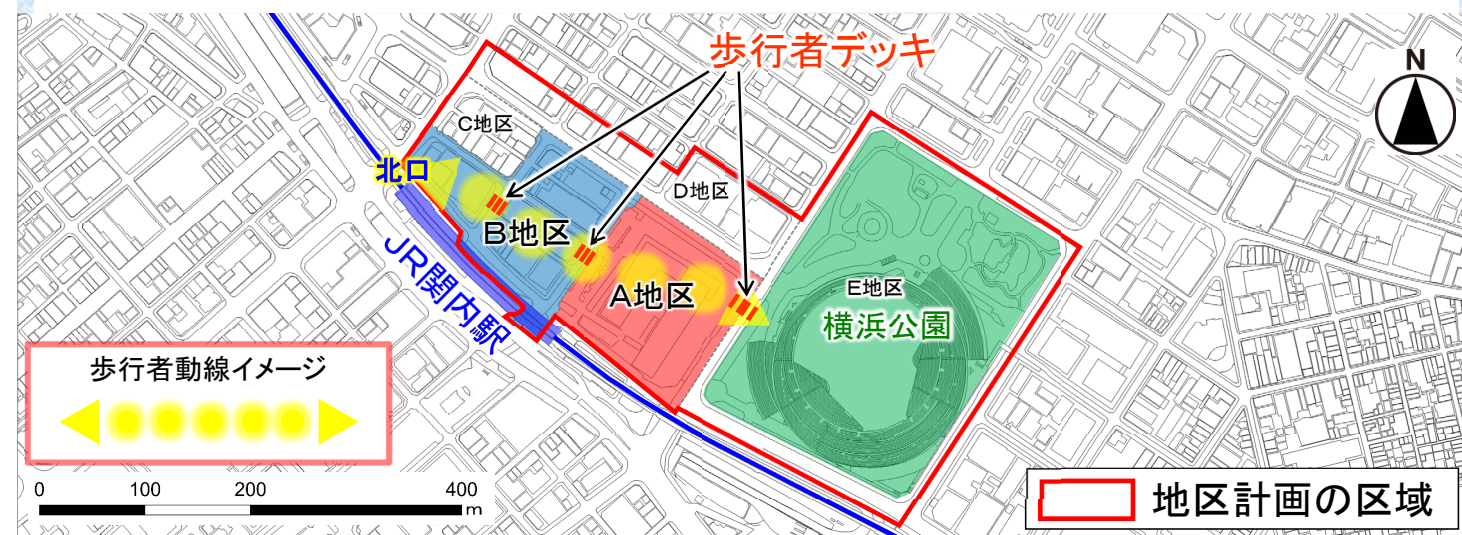
49



■ 建築物等の整備の方針（追加）

50

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。



■ 建築物等の整備の方針（追加）

51

〈B地区〉

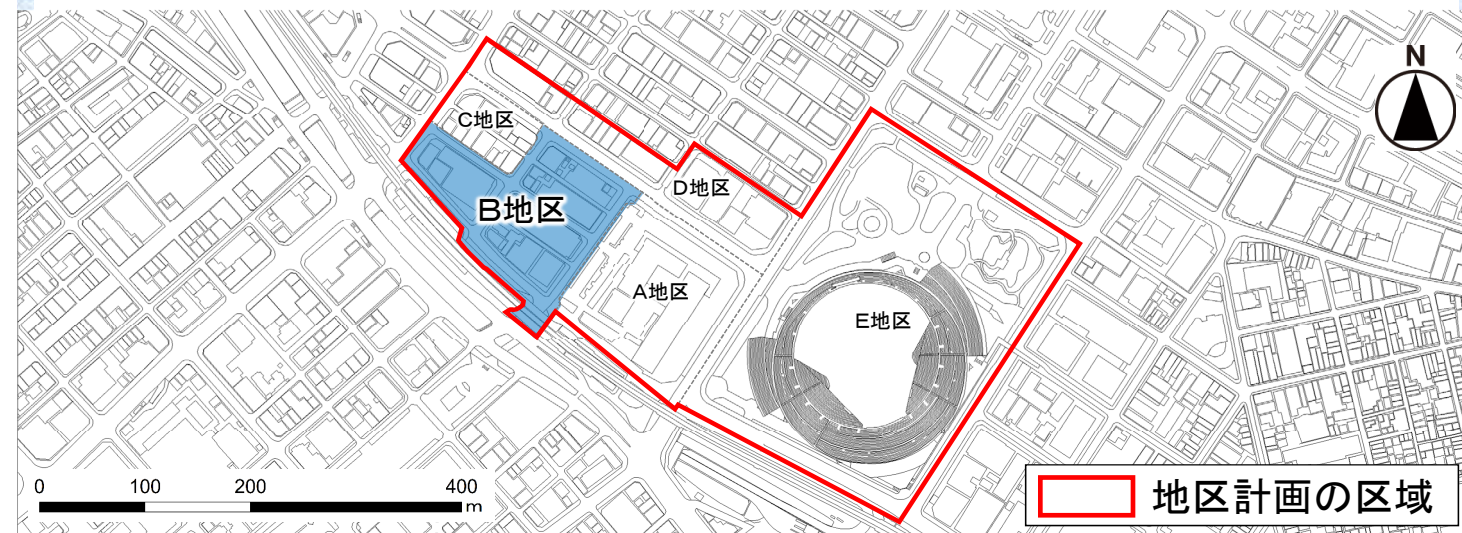
- 1 国際競争力のある企業の誘致に資する業務施設を整備する。
- 2 グローバル企業や多様な人材が交流し、スタートアップ企業の成長を支援する拠点を整備する。
- 3 グローバル企業の就業者の交流の場や様々な事業の発表の場、文化芸術を発信する場となる施設を整備する。



■ 建築物等の整備の方針（追加）

52

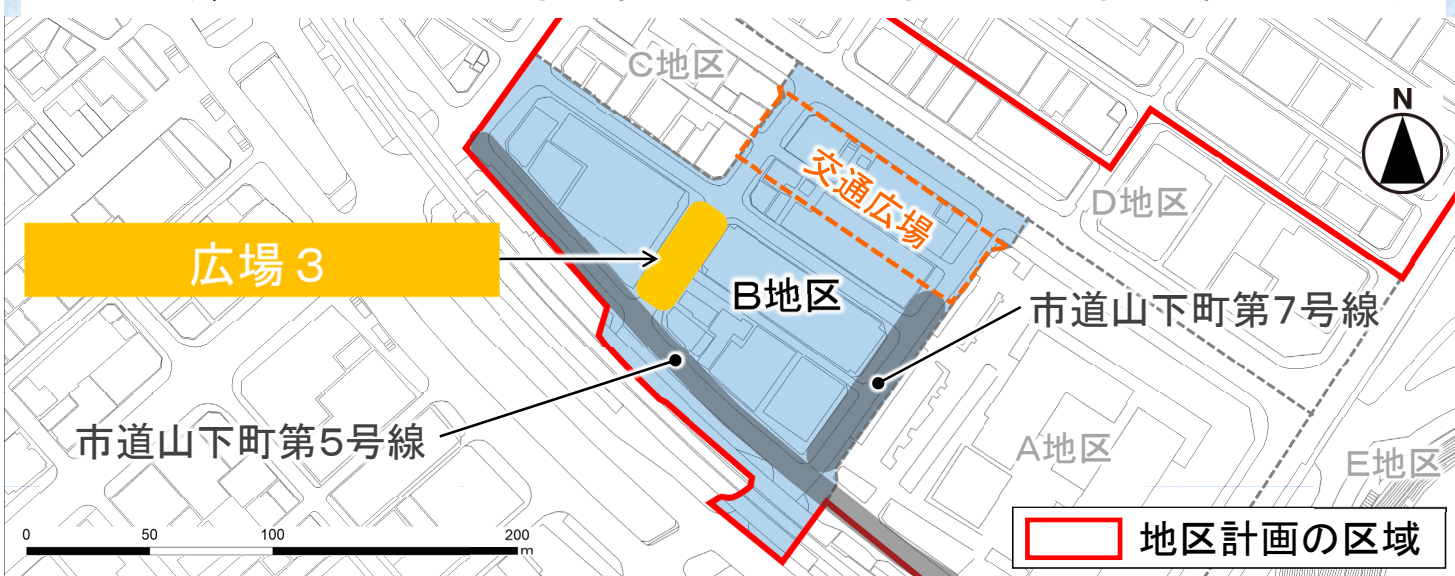
- 4 当地区に関わる事業者や居住者などが相互に交流のできる施設を整備する。
- 5 グローバル企業の就業者などがし好する職住近接のニーズに応え、滞在目的に合わせた高質な居住機能を整備する。各住戸は広さや高さなどを工夫し、居住空間の快適性を高めた計画とする。



〈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。

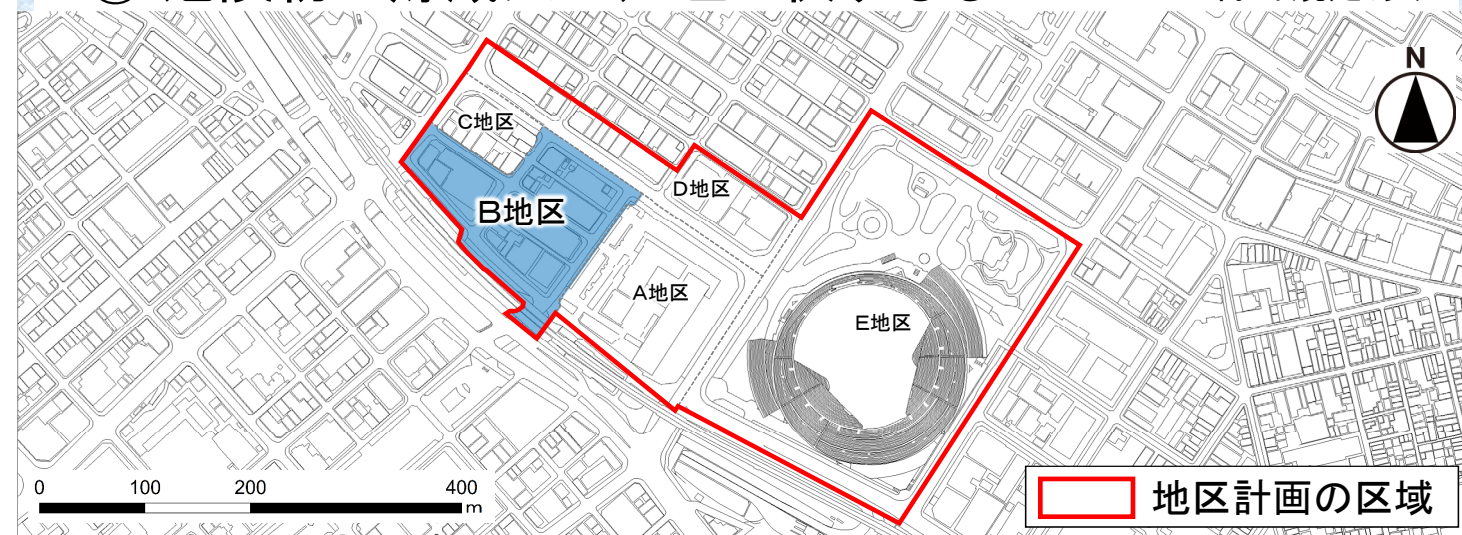


〈B地区〉

建築できない用途

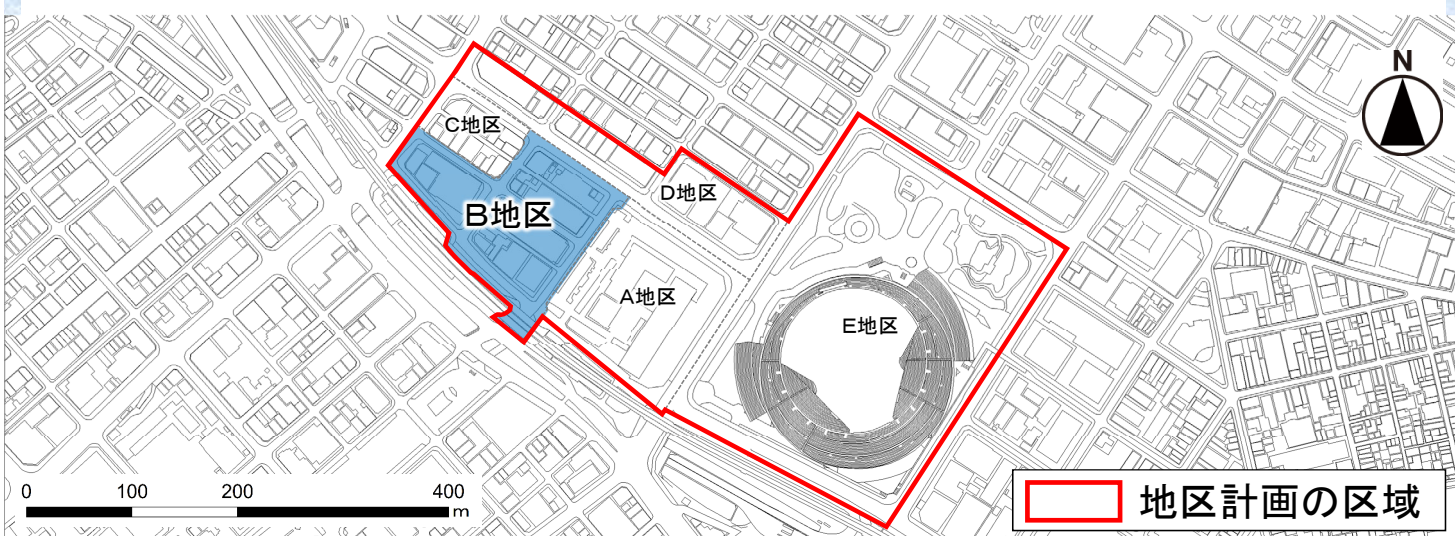
- ① 住宅
- ② 兼用住宅
- ③ 下宿
- ④ 老人ホーム、福祉ホーム等
- ⑤ 自動車教習所
- ⑥ マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等
- ⑦ 個室付浴場業に係る公衆浴場等
- ⑧ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※

※除外規定あり



〈B地区〉

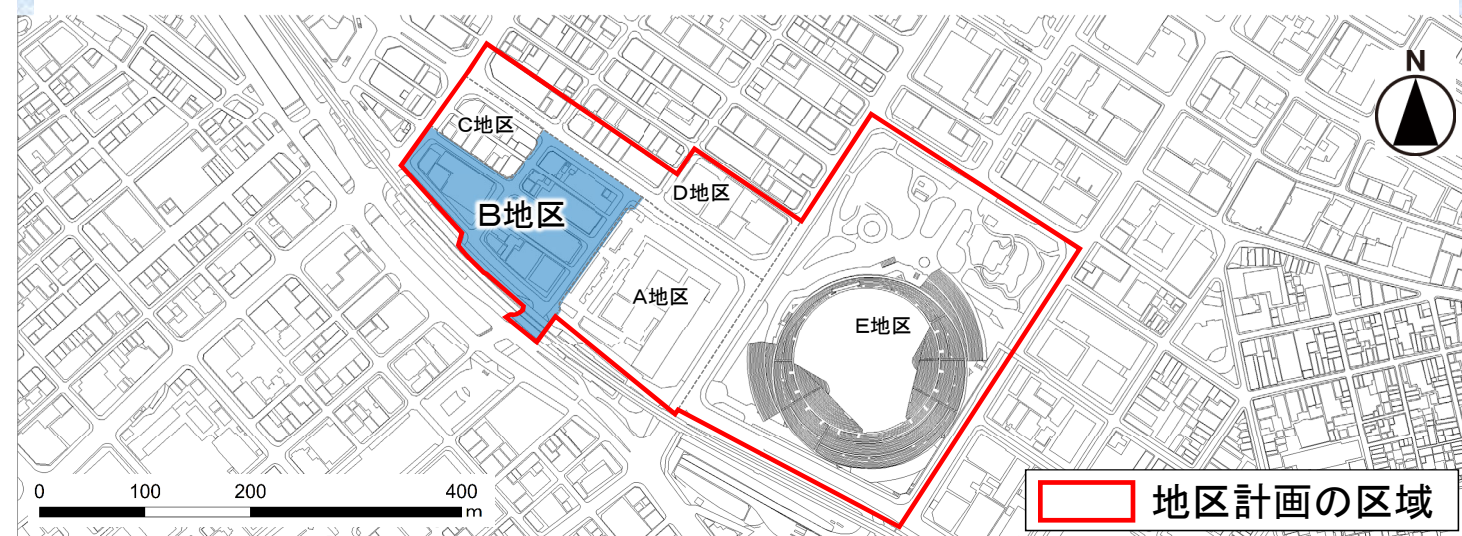
まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。



〈B地区〉

7.5 %

※建築物の敷地面積が100㎡未満のものを除く。

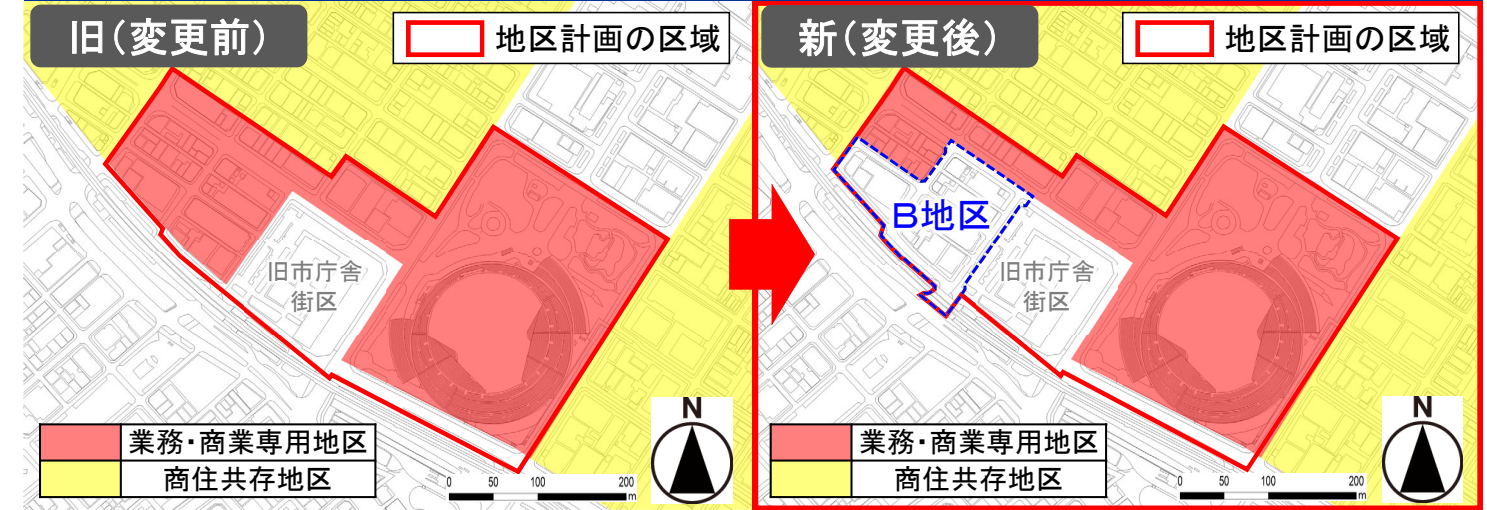


○ **建築基準法の用語に合わせる修正**

建築物の用途の制限

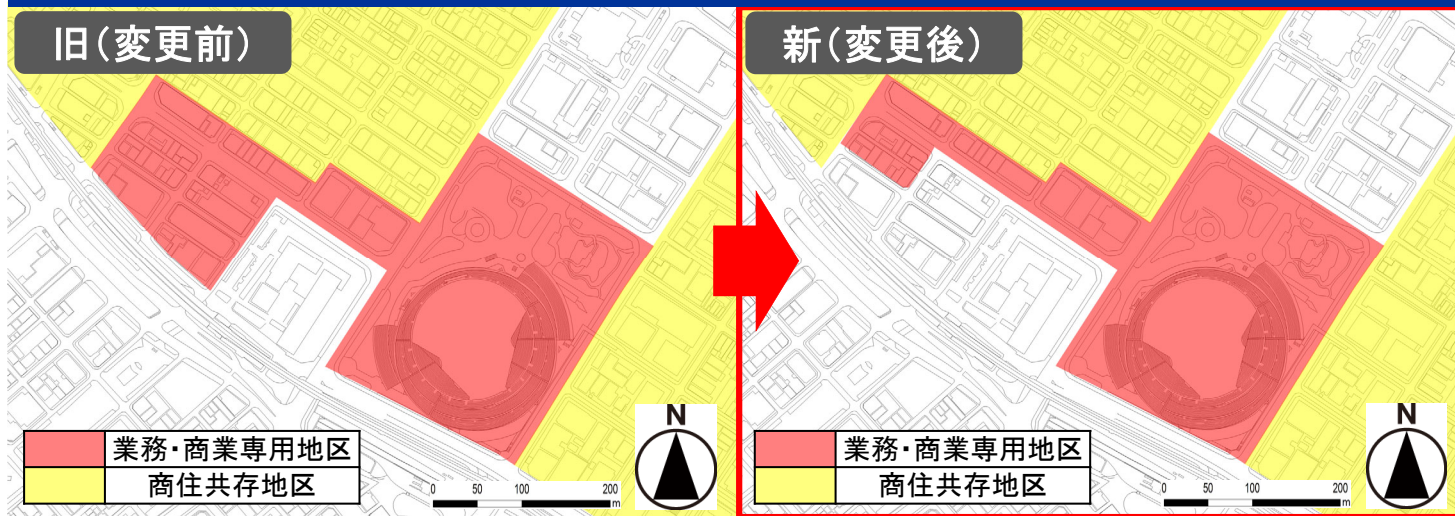
A地区(抜粋)

| | |
|------------|--|
| 旧 (変更前) | マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所 又は 場外車券売場 |
| 新 (変更後) | マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、 <u> </u> 場外車券売場 その他これらに類するもの |



関内駅前地区地区計画によるまちづくりを進めるため
今回、地区計画で**具体的な制限を定めるB地区**

横浜都心機能誘導地区から除外



| 種類 | | 面積 | |
|------------|-----------|----------|----------|
| | | 旧(変更前) | 新(変更後) |
| 横浜都心機能誘導地区 | 業務・商業専用地区 | 約 43 ha | 約 42 ha |
| | 商住共存地区 | 約 143 ha | 約 143 ha |

| | |
|--------|-----------|
| 公聴会の開催 | 令和5年7月26日 |
| 公述の申出 | 6名 |
| 公述人 | 6名 |

※ 「公述意見の要旨と市の考え方」参照

| | |
|--------|-----------------------------|
| 縦覧期間 | 自 令和5年12月5日 至 令和5年12月19日 |
| 意見書の提出 | なし |