

# 報告事項 1

中区北仲通北地区における  
都市再生特別措置法に基づく  
都市計画提案について

# ■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2年3月9日

横浜市都市再生評価委員会

{ (第1回) 3月11日  
(第2回) 3月18日

都市計画市素案説明会  
※ホームページでの動画配信

4月9日～4月30日

都市計画市素案縦覧

4月1日～4月30日

公聴会

5月21日

※ホームページでの書面による意見の公開

条例縦覧

6月15日～6月29日

都市計画審議会  
(本日報告)

# ■都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度とは

## (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)

# ■都市計画の提案に必要な要件

## (提案の要件)

- 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)


## ■都市計画提案の概要

### 中区北仲通北地区における 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案

提案日	令和2年3月9日
提案者	株式会社大和地所 住友不動産株式会社
提案する 都市計画	北仲通北再開発等促進地区地区計画
位置	中区海岸通及び北仲通地内
面積	約7.8ha

# 案内図



 提案区域

# ■提案区域の現地写真



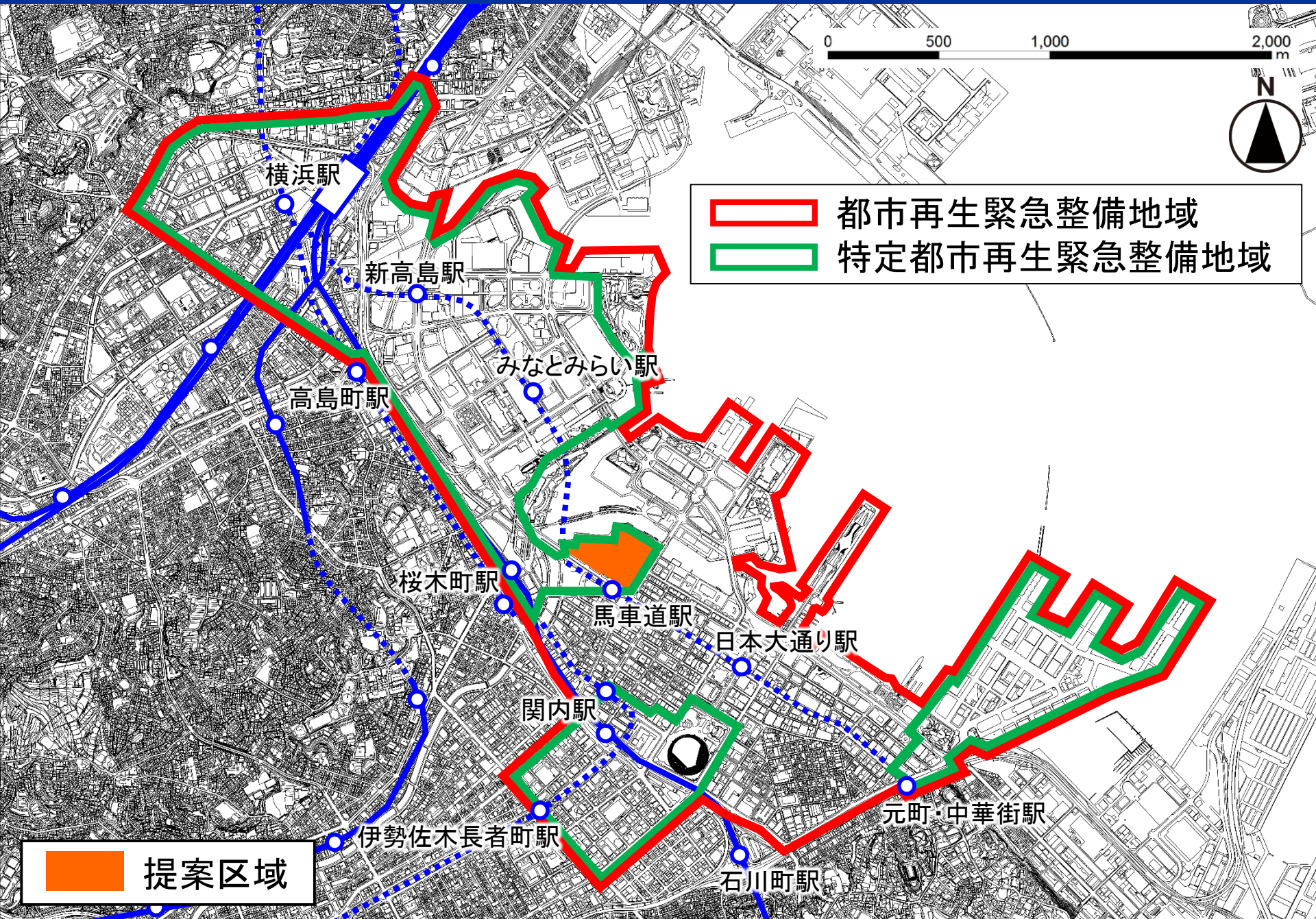
横浜市  
新市庁舎

深井田線

令和2年1月 撮影

提案区域

# ■都市再生緊急整備地域等(横浜都心・臨海地域)

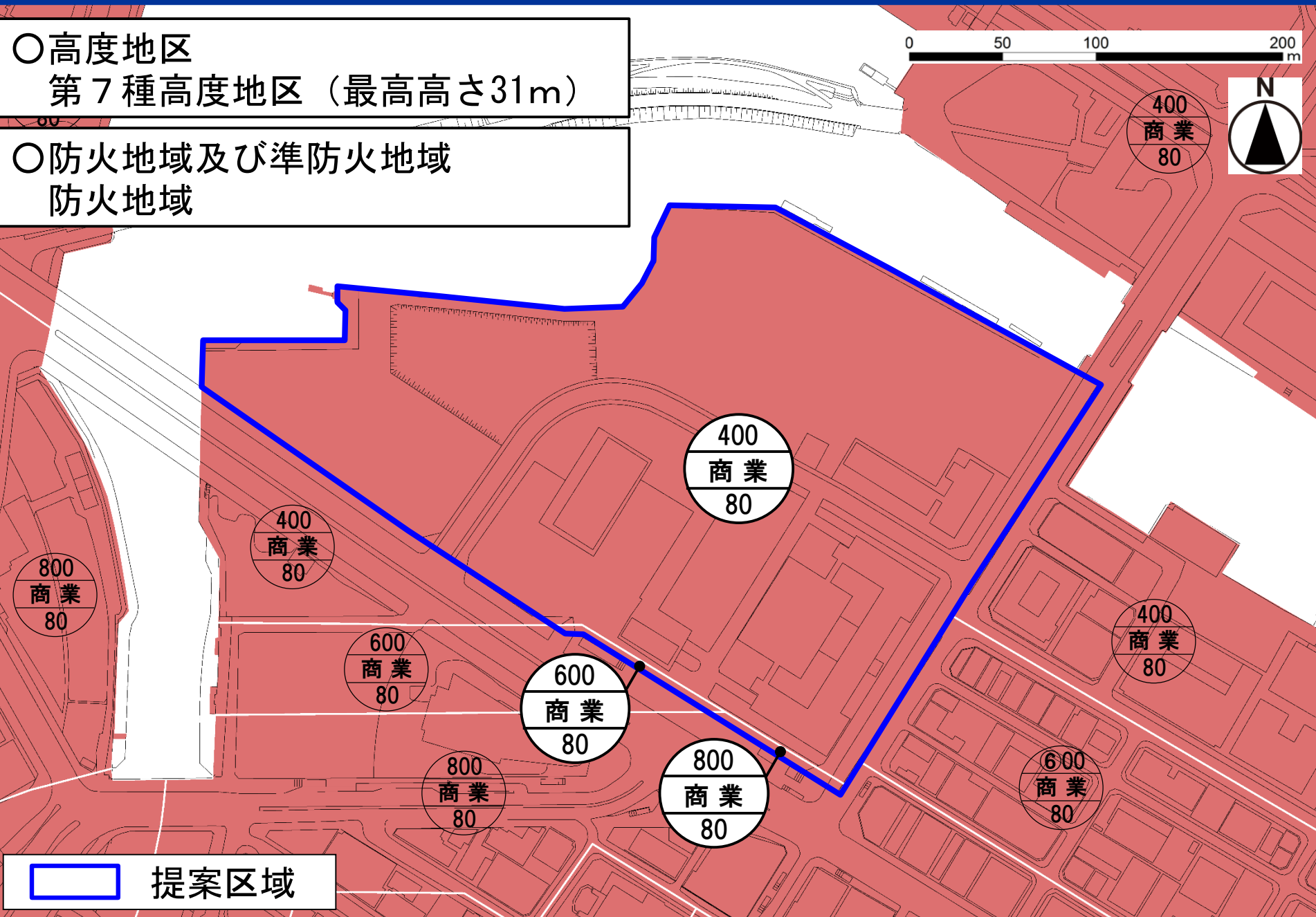




# ■現在の都市計画（用途地域）

○高度地区  
第7種高度地区（最高高さ31m）

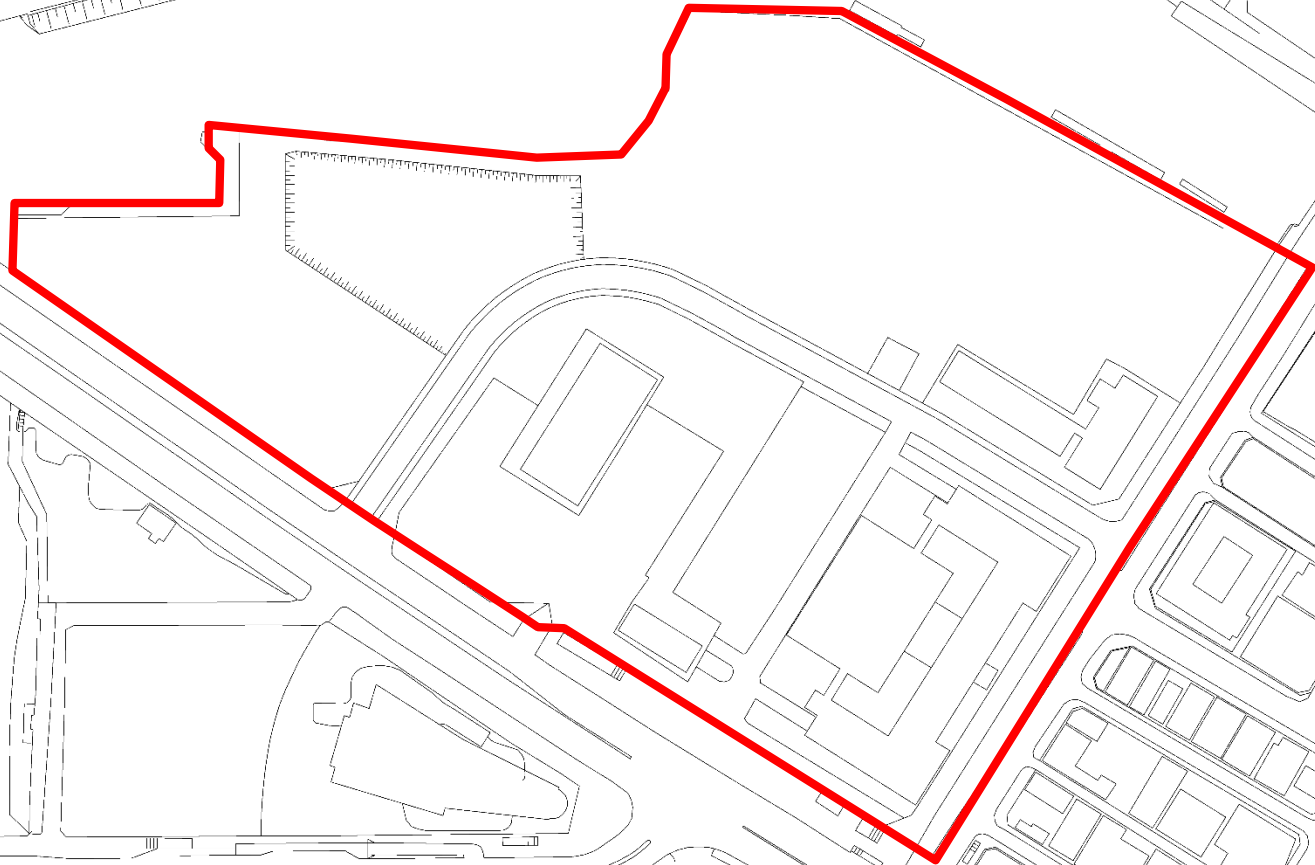
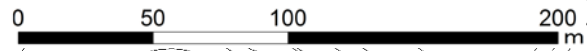
○防火地域及び準防火地域  
防火地域





□ 提案区域

# ■現在の都市計画（区域・名称・面積）

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画
面積	約7.8ha



	地区計画の区域
	地区整備計画の区域

# ■現在の決定内容（地区計画の構成）

## ◆地区計画の目標

## ◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・緑化の方針

## ◆再開発等促進区

## ◆主要な公共施設の配置及び規模

## ◆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

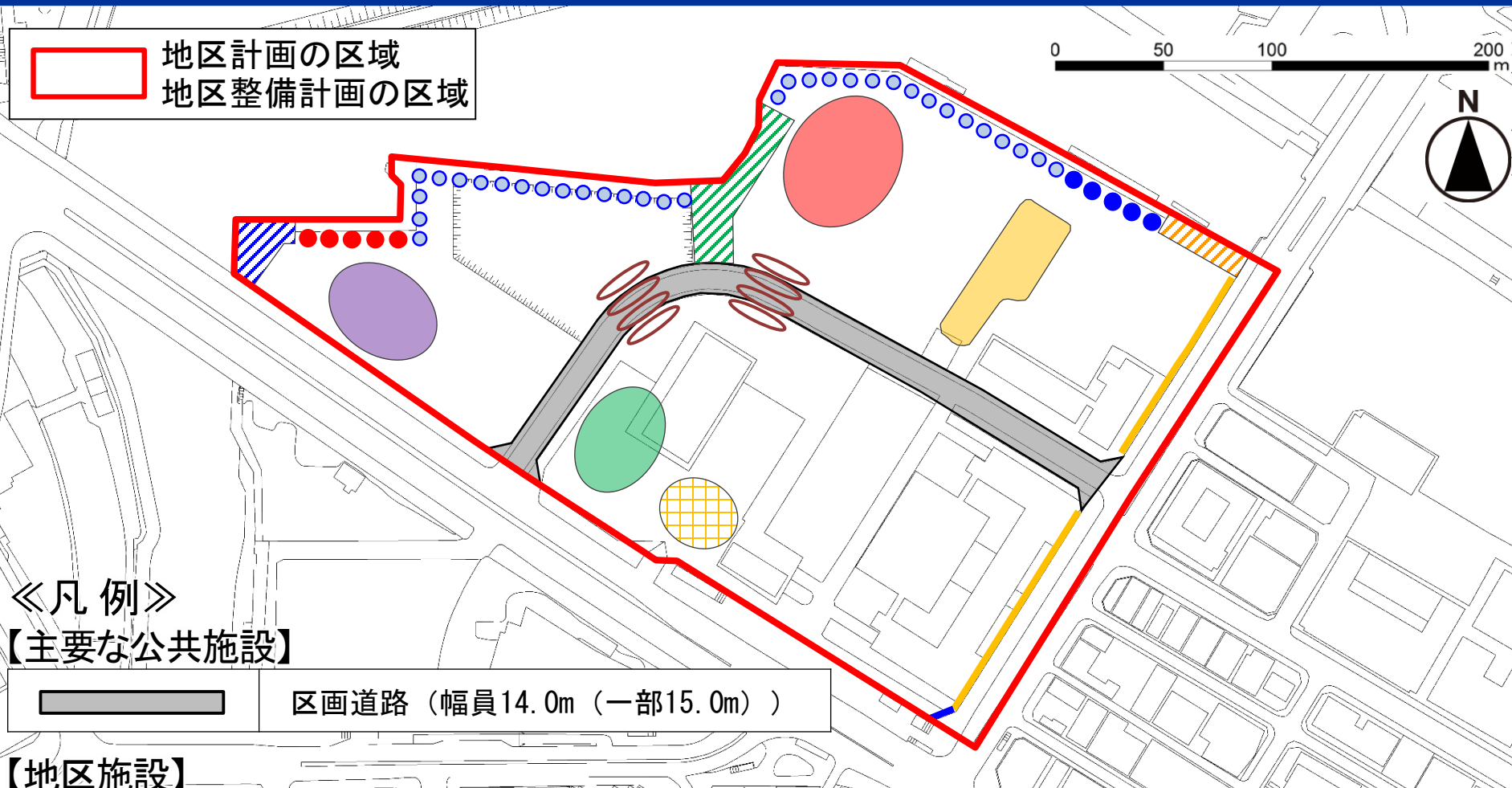
- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・容積率の最低限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・緑化率の最低限度
- ・垣又はさくの構造の制限

## ■現在の主な決定内容（地区計画の目標）


- 1 関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する、新たな拠点としての土地の高度利用
- 2 複合的な都市機能の集積及び文化芸術を中心とした、新たな創造都市づくり
- 3 ウォーターフロントの再生による、魅力づくり及び歩行者ネットワークの強化
- 4 歴史的建造物等の保全活用などによる、魅力ある都市景観・環境の形成
- 5 防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体の防災性の強化

一体的かつ総合的な市街地の整備を図る
















# ■現在の主な決定内容（主要な公共施設、地区施設）



《凡例》  
【主要な公共施設】



 区画道路（幅員14.0m（一部15.0m））

【地区施設】

	水際線プロムナード1（幅員10.0m以上）		公園2		広場B
	水際線プロムナード2（幅員10.0m以上）		公園3		広場C
	水際線プロムナード3（幅員6.0m以上）		水際広場		広場D
	歩行者デッキ（幅員6.0m）		歴史広場		歩道状空地A（幅員2.5m）
	公園1		広場A		歩道状空地B（幅員3.0m）

# ■現在の主な決定内容（地区の区分）



 地区計画の区域  
 地区整備計画の区域

## ■現在の決定事項（建築物等に関する事項）

- 建築物の用途の制限
- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の容積率の最低限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 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
- 垣又はさくの構造の制限

# ■現在の主な決定内容(建築物の容積率の最高限度等)



就業人口と居住人口の  
バランスに配慮するため

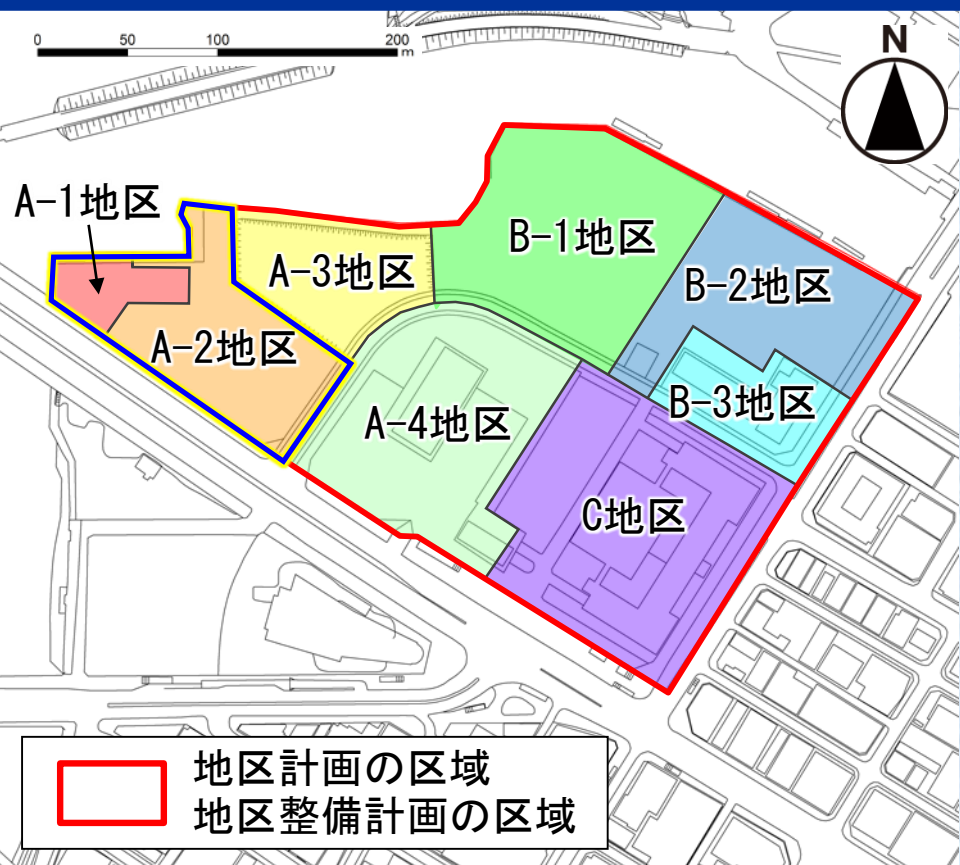
	地区全体※
住宅等容積率	上限450%
誘導用途容積率	150%以上

- ・ 住宅等容積率
  - ・ 誘導用途容積率
- 各地区の特性に応じて配分  
※C地区及び道路を除く。

	変更提案地区							
	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C
建築物の容積率 の最高限度	600%	600%	200%	930%	600%	600%	500%	600%
住宅等容積率の 最高限度	-	545%	-	730%	450%	450%	460%	-
誘導用途容積率 の最低限度	400%	55%	165%	200%	150%	150%	40%	-



# ■現在の主な決定内容（建築物の高さの最高限度）



- ### 緩和条件※
- 建蔽率80%以下
  - 歴史的な景観の保全
  - 公開空地の整備
  - 高さ31mを超える部分の壁面後退 など

上記条件を  
満たさない場合

31m

※C地区を除く。

横浜ランドマークタワーから既成市街地へ  
なだらかなスカイラインを形成

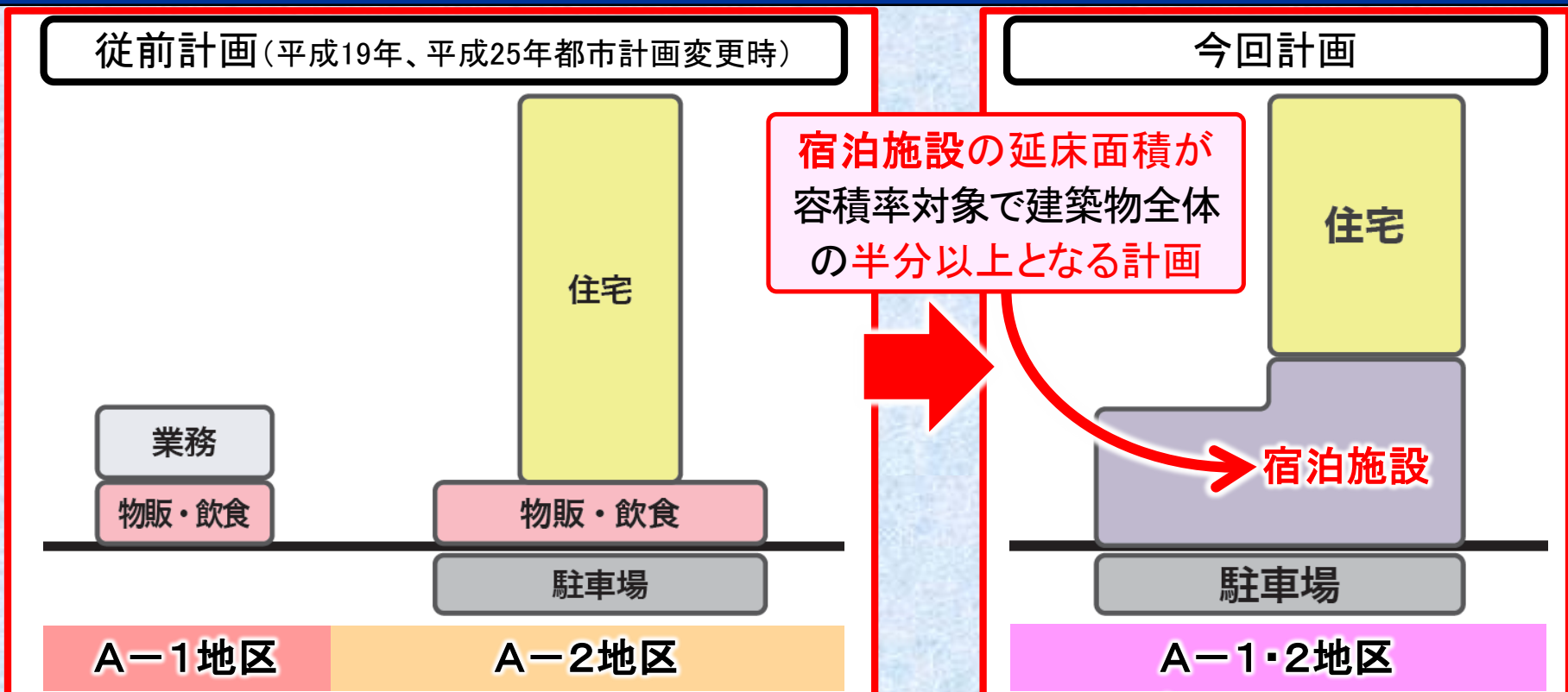
	変更提案地区							
	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C
建築物の高さの最高限度	45m	150m	31m	200m	150m	150m	45m	100m

## 提案の趣旨

みなとみらい線馬車道駅に近接するA-1地区・A-2地区を統合することにより、**土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。**

横浜に訪れるインバウンドや国際的なビジネスユースのニーズに対応する**高水準な宿泊機能を有するホテルを誘致することにより、横浜都心臨海地域の国際競争力強化を図る。**

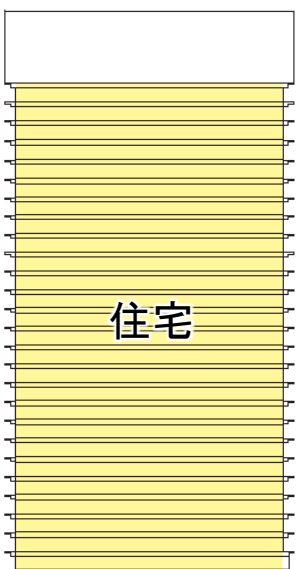
# ■都市計画提案による建築物の計画概要



	従前計画		今回計画
地区区分	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区
用途	業務、物販・飲食等	住宅、物販・飲食等	<b>宿泊施設、住宅等</b>
容積率	約600%	約600%	<b>約750%</b>
延床面積	約11,000m <sup>2</sup> うち 業務：約8,400m <sup>2</sup> 物販・飲食：約1,700m <sup>2</sup>	約68,500m <sup>2</sup> うち 住宅：約52,500m <sup>2</sup> 物販・飲食：約4,200m <sup>2</sup>	約99,000m <sup>2</sup> うち 住宅：約42,800m <sup>2</sup> 宿泊施設：約43,300m <sup>2</sup>
高さ	約45m	約150m	約150m

# ■ゾーニングのイメージ

国際競争力の強化に資する高規格な宿泊施設



断面図ゾーニングイメージ



客室 (イメージ)



レストラン (イメージ)



屋内プール (イメージ)



バンケット (イメージ)



# ■主な提案内容（地区計画の目標等）

## 地区計画の目標

横浜市都心臨海部再生マスタープランにおける、「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、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられていることなどを追加

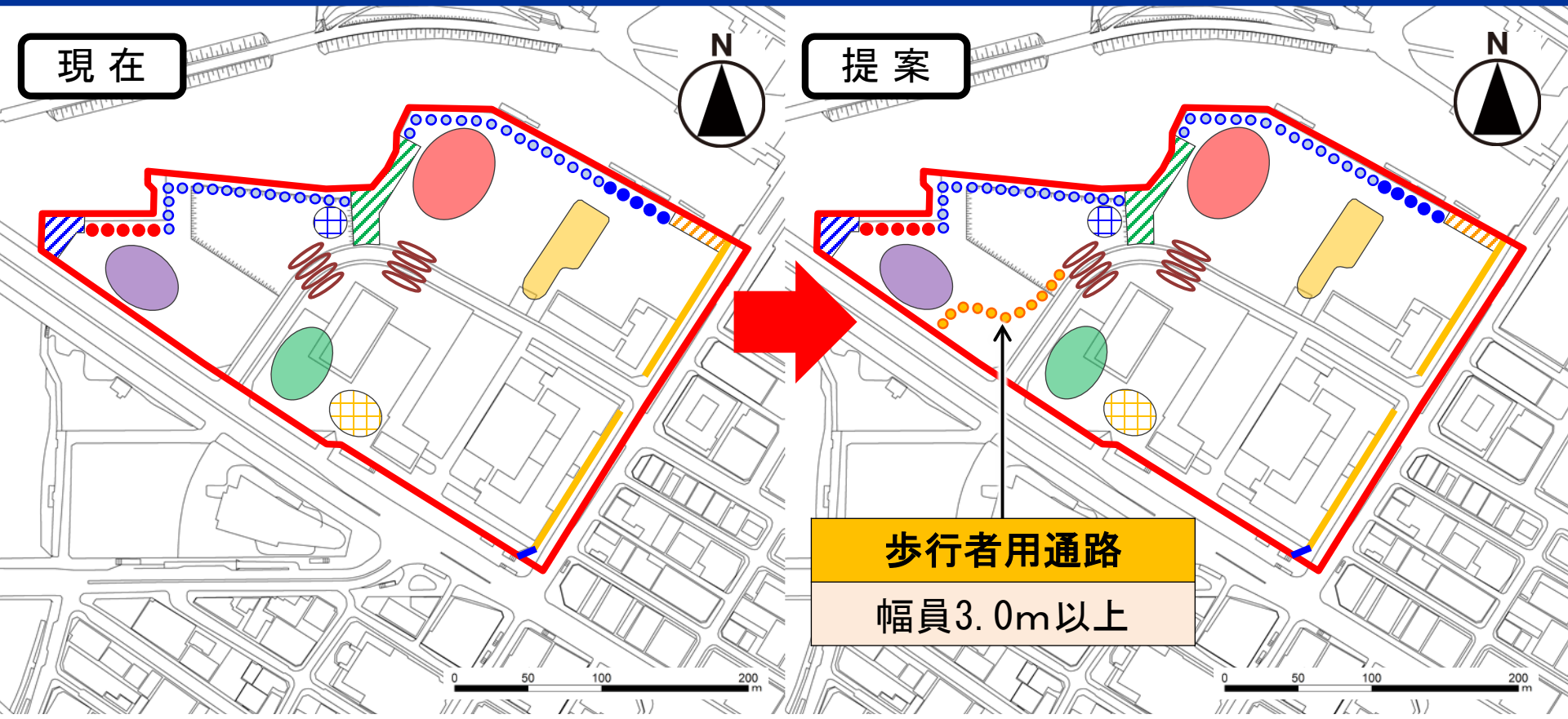
## 土地利用に関する基本方針

文化芸術、観光、高規格な宿泊施設を誘導することを追加

## 建築物等の整備の方針

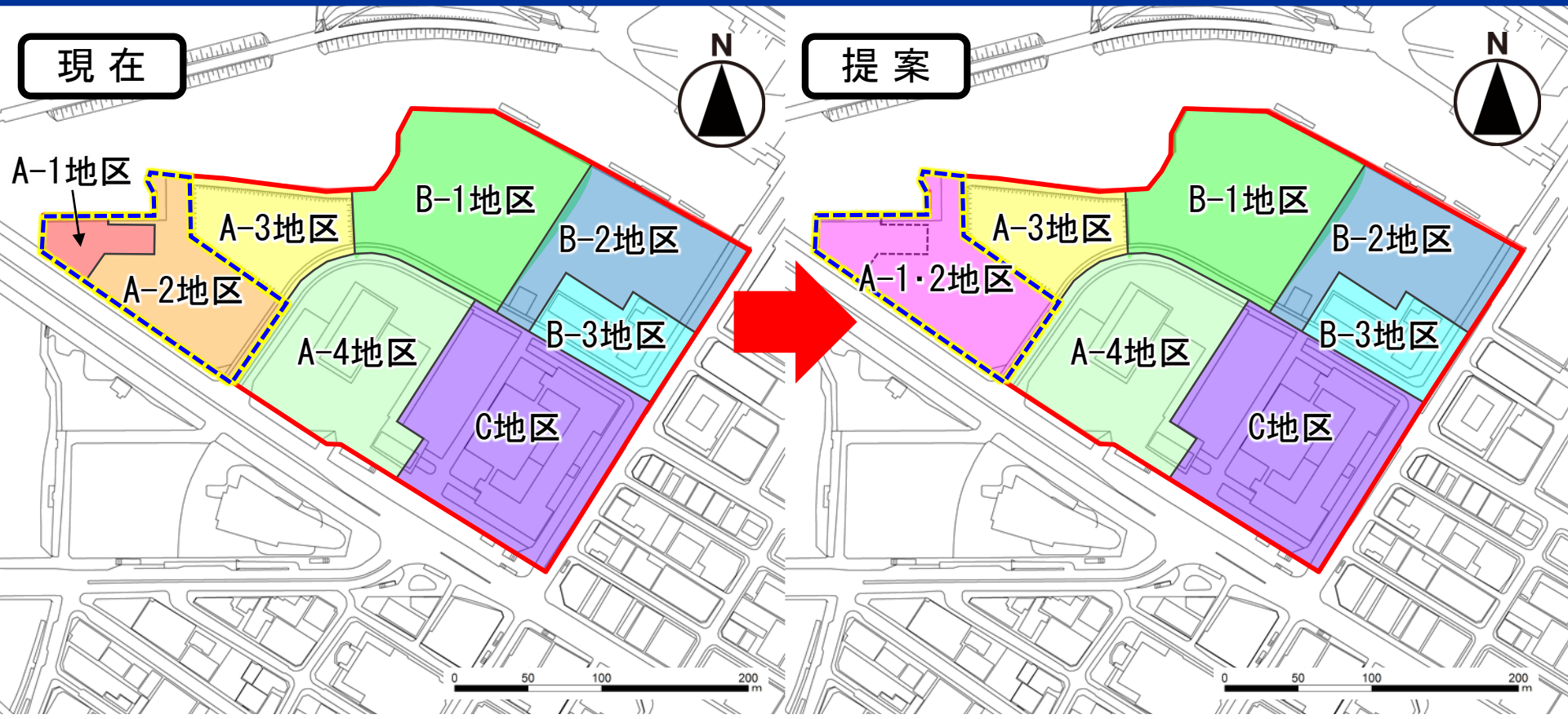
高規格な宿泊施設の立地を図ることを追加

# ■主な提案内容（地区施設）



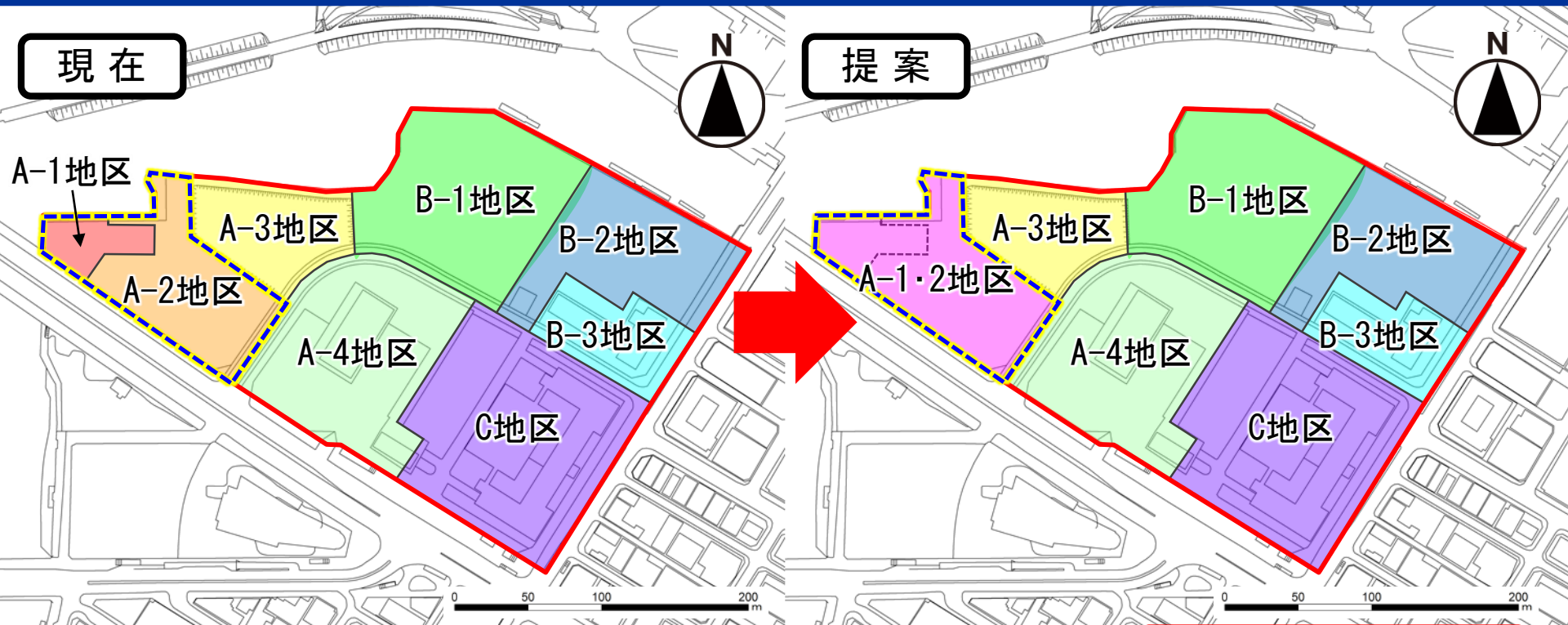
●●●●●	水際線プロムナード1 (幅員10.0m以上)	▨	公園2	●	広場B
●●●●●	水際線プロムナード2 (幅員10.0m以上)	▨	公園3	●	広場C
○●●●○	水際線プロムナード3 (幅員6.0m以上)	▨	水際広場	●	広場D
〰〰〰〰	歩行者デッキ (幅員6.0m)	▨	歴史広場	—	歩道状空地A (幅員2.5m)
▨	公園1	●	広場A	—	歩道状空地B (幅員3.0m)

# ■主な提案内容（地区の区分）



A-1地区、A-2地区を統合し、A-1・2地区に変更

# ■主な提案内容（建築物の容積率の最高限度等）

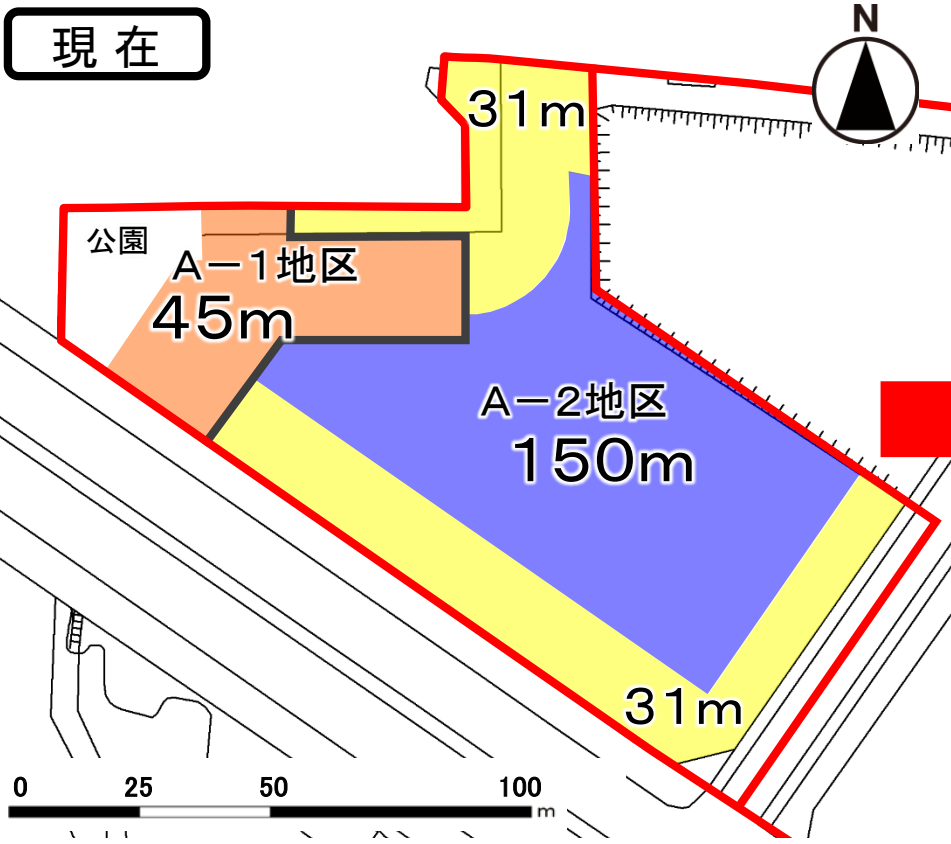


	現在		提案
地区の区分	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区
建築物の容積率の最高限度	600%	600%	750%
住宅等容積率の最高限度	-	545%	445%
誘導用途容積率の最低限度	400%	55%	300%

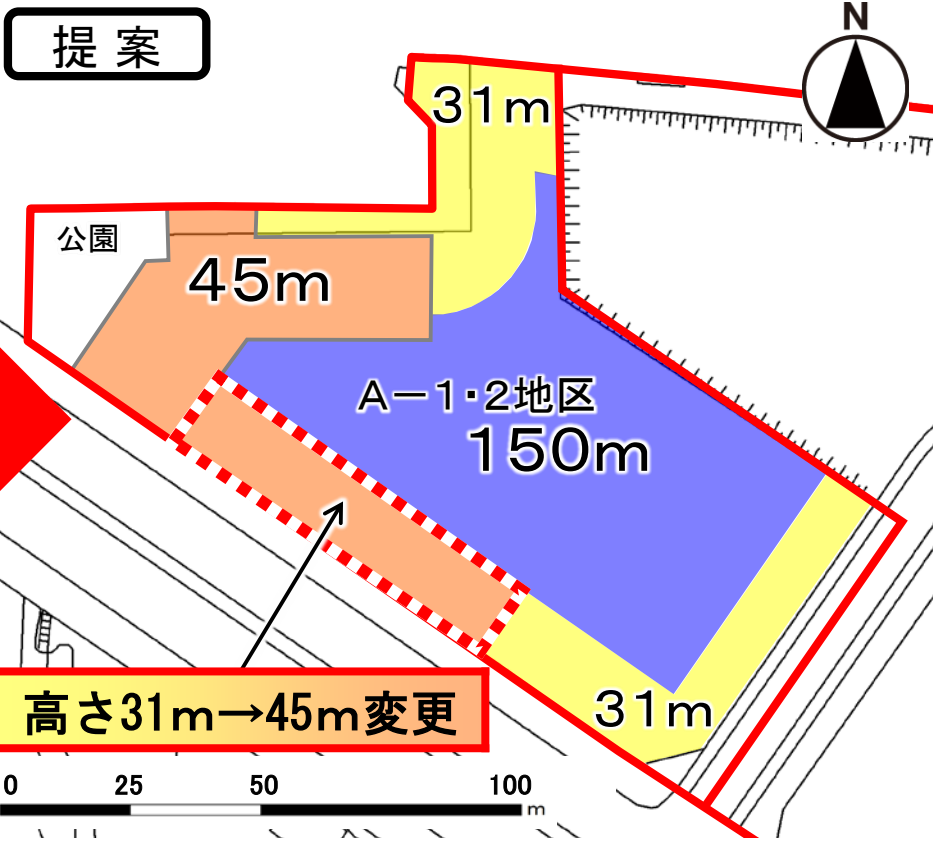


# ■主な提案内容（建築物の高さの最高限度）

現在



提案



一部高さを、31mから45mに変更

都市再生特別措置法に基づく  
都市計画提案 受理

令和2年3月9日



横浜市都市再生評価委員会

(第1回) 令和2年3月11日


(第2回) 令和2年3月18日

# ■ 都市再生特別措置法に基づく計画提案に関する評価基準

## (評価基準)

- 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)



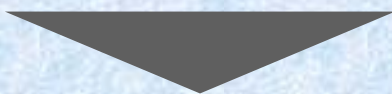
総合的に評価

## ■ 「誘導する建築物の都市の再生への貢献」に関する評価

ウォーターフロントの再生、魅力ある都市景観の形成、魅力的な商業機能等の導入、防災性の強化、環境性能の向上等

本市の都心臨海部強化に向けたポイントの一つである来街者の滞在環境の向上を図るための**高水準な宿泊機能の導入等を前提**

来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成するため地区施設で定められている**歩行者動線を拡充する内容**



都市の再生に貢献すると評価

# ■ 宿泊施設の容積率の緩和方針（平成28年11月）

観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として、国から宿泊施設の容積率緩和に関する通知が出された。

本市としても、東京2020オリンピック・パラリンピック等を契機として、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図るため、「宿泊施設の容積率緩和方針」を策定（適用地域：都心臨海部及び新横浜駅北部地区）

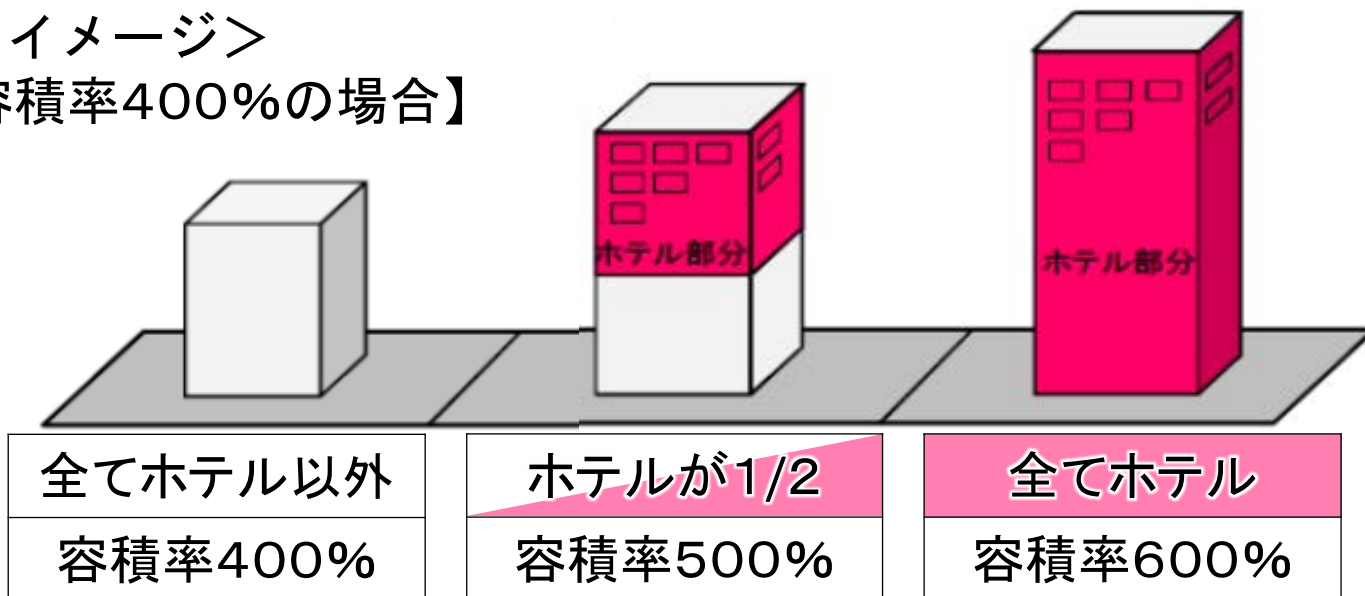
## 基本的な考え方（宿泊施設の割合に応じた緩和）

＜緩和の例＞

○ 指定容積率の 1.5倍以下、かつ、+300%を上限に 容積率を緩和

＜活用イメージ＞

【指定容積率400%の場合】



## 総合評価

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域等の趣旨を踏まえ、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、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、地区計画の変更を行う必要があると判断

都市計画市素案を作成

# ■都市計画提案受理後のフロー

都市再生特別措置法の規定により、6か月以内

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案

……令和2年3月9日

横浜市都市再生評価委員会

……(第1回)3月11日  
(第2回)3月18日

市素案説明会 ※ホームページでの動画配信

…4月9日～4月30日

市素案縦覧

…4月1日～4月30日

公聴会 ※ホームページでの書面による意見の公開

……………5月21日

条例縦覧

6月15日～6月29日

法定縦覧

横浜市都市計画審議会

都市計画審議会  
(本日報告)

都市計画変更の告示