

都市計画市素案説明会

~関内駅前地区の都市計画決定・変更について~

令和2年10月19日

横浜市

1 地区の概況

2 「現市庁舎街区活用事業※」の概要

※旧市庁舎街区の市役所跡地開発事業

3 都市計画市素案の概要

4 今後の都市計画手続

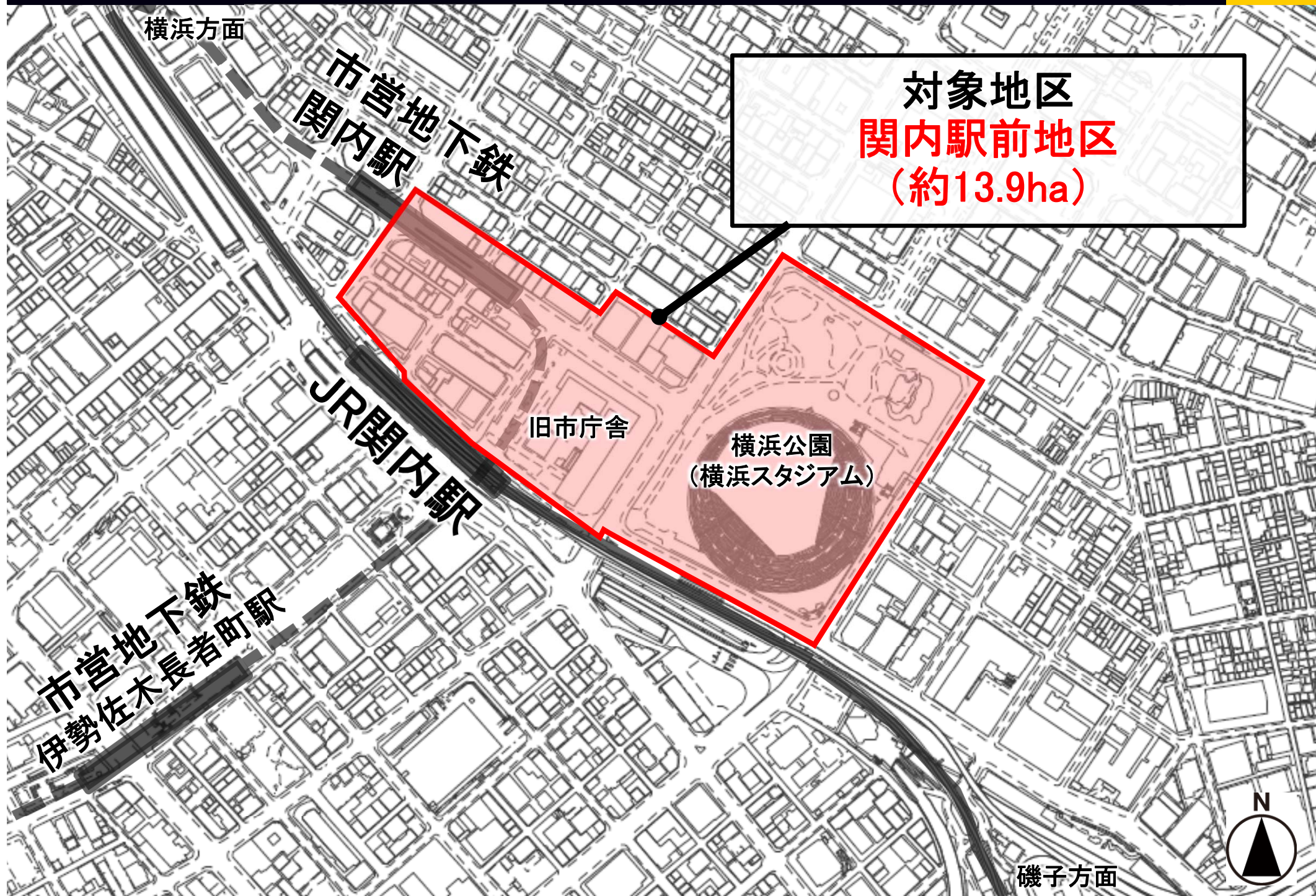
1 地区の概況

(1) 対象地区の位置と周辺の状況

(2) 現在の都市計画

(3) 関内駅前地区のまちづくりについて

■ 対象地区の位置と周辺の状況



● 港町民間街区
(関内駅前港町地区)
再開発事業に向けて検討中

● 旧教育文化
センター跡地
関東学院大学
新キャンパス
(令和4年度開
校予定)

JR関内駅

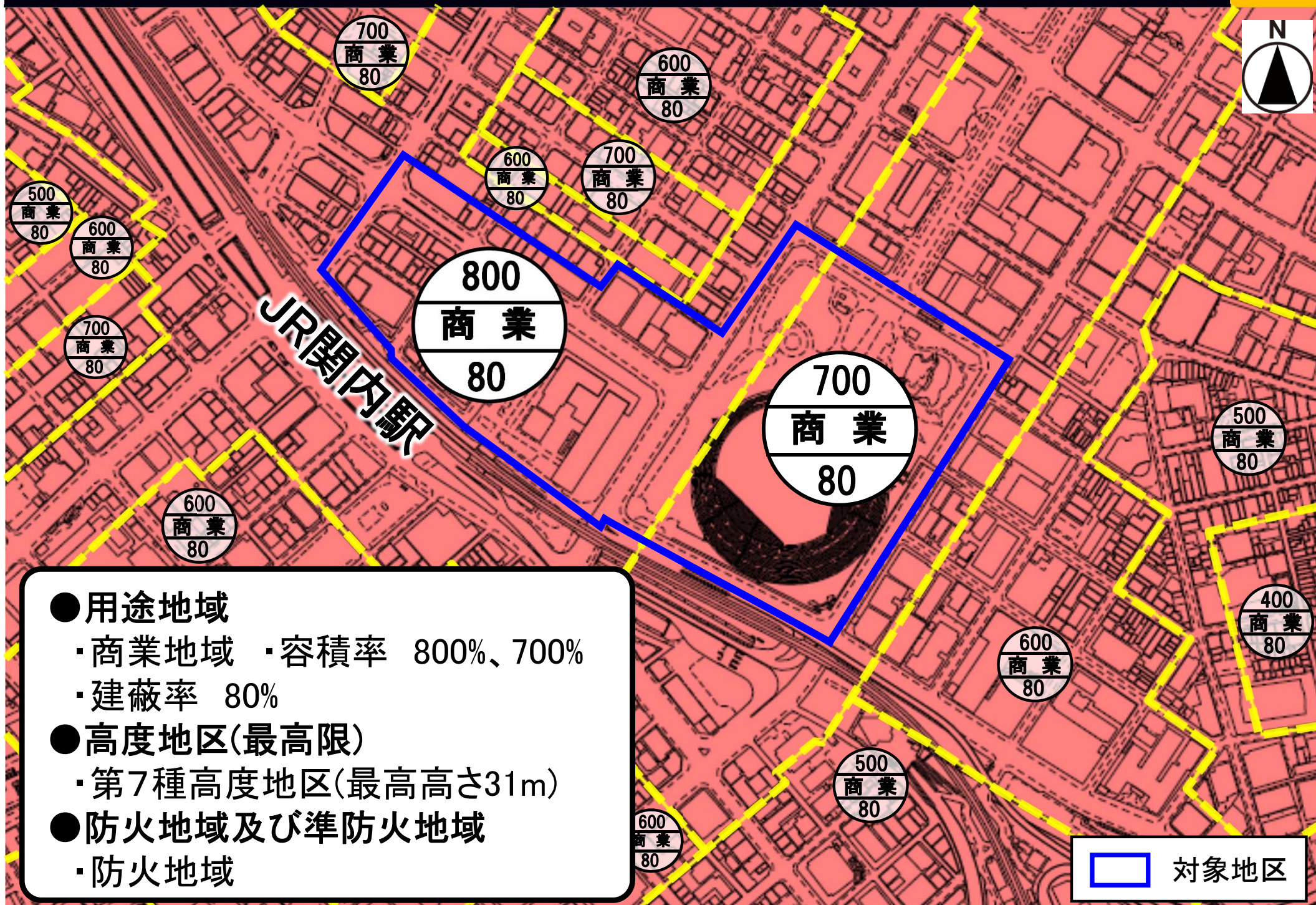
横浜公園
(横浜スタジアム)

● 旧市庁舎敷地
(現市庁舎街区活用事業)
令和2年に市役所機能が移転

● 文化体育館再整備
令和2年横浜武道館(サブアリーナ)完成
令和6年4月供用開始予定

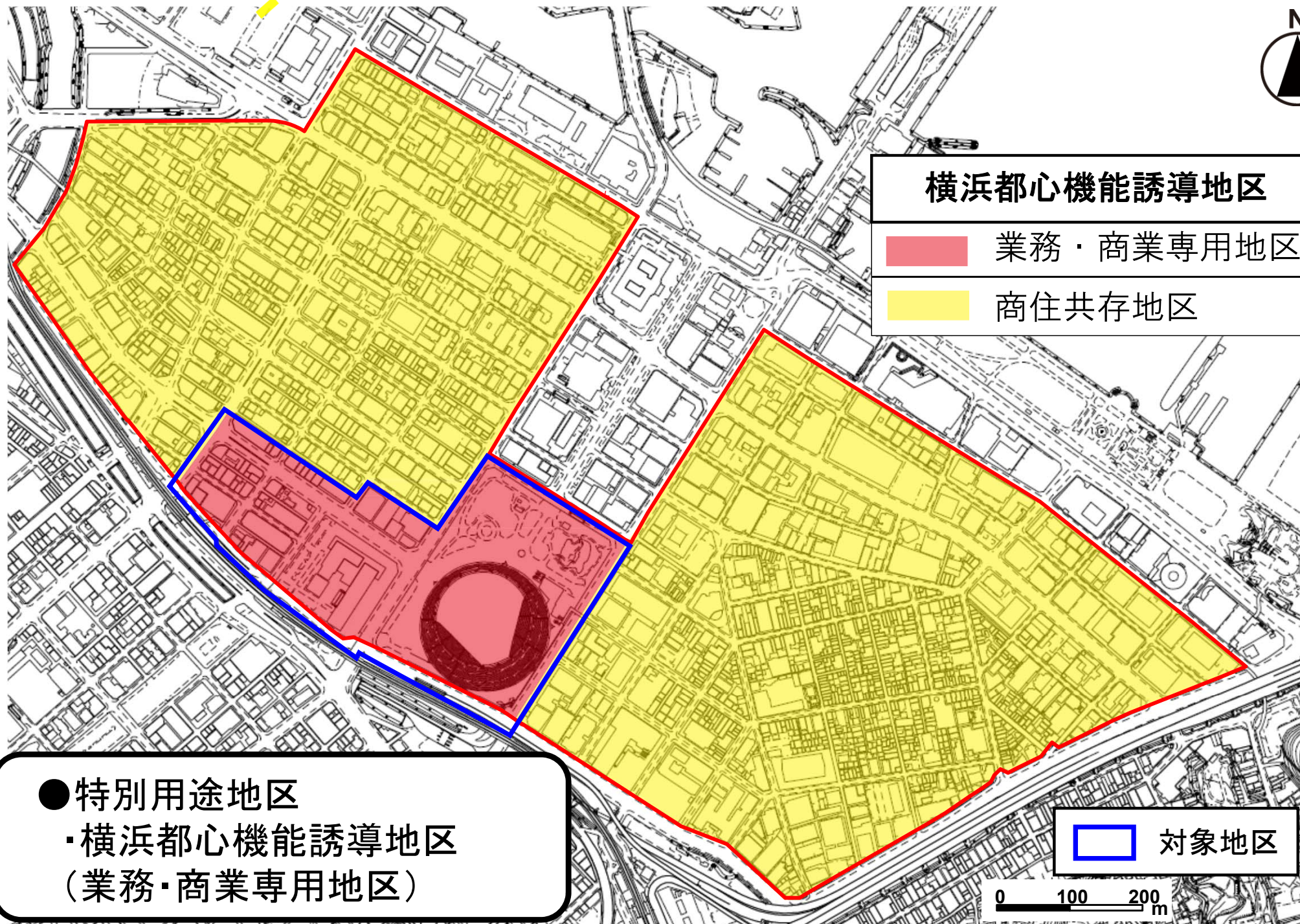
JR石川町駅

□ 対象地区



- 用途地域
 - ・商業地域 ・容積率 800%、700%
 - ・建蔽率 80%
- 高度地区(最高限)
 - ・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

□ 対象地区



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(平成30年3月)

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。

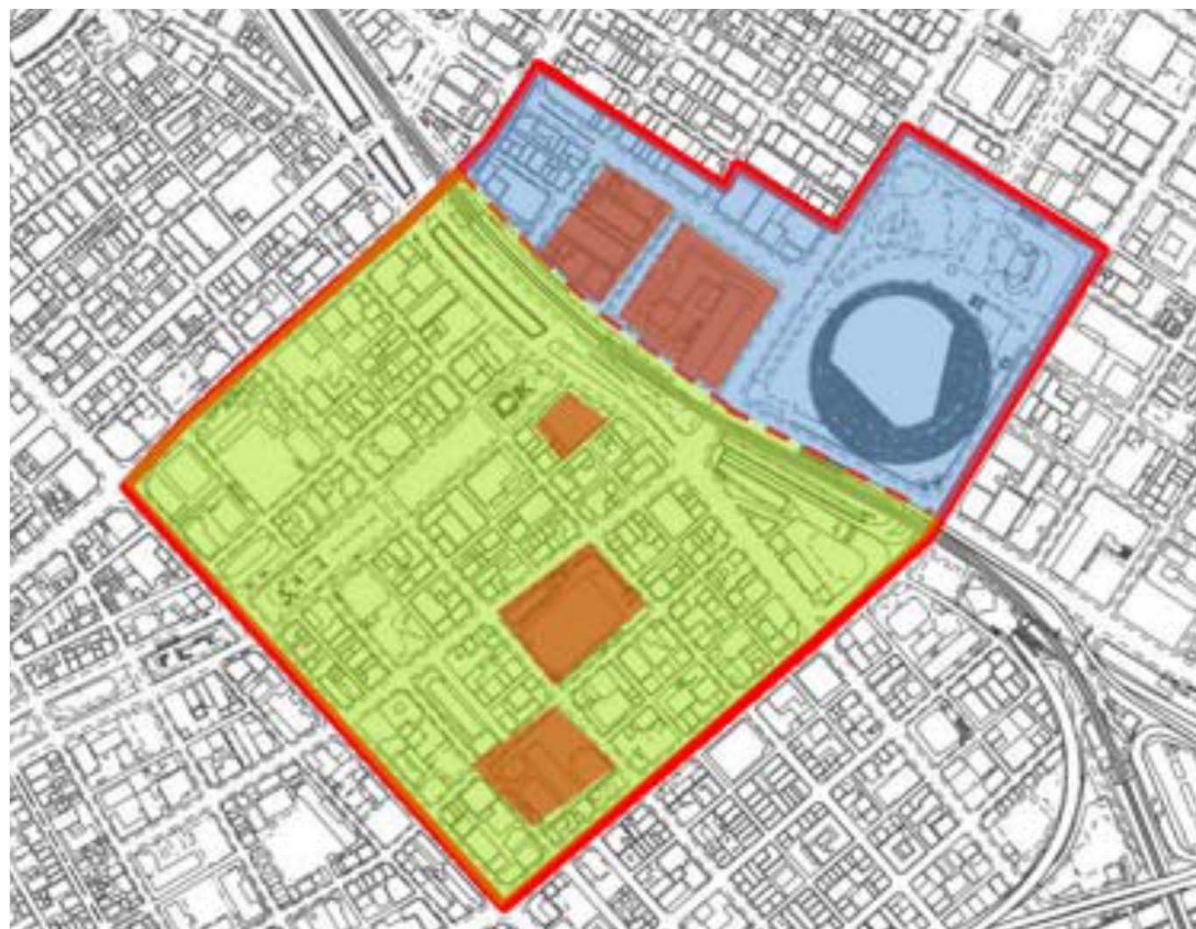
都市計画マスタープラン 中区プラン (令和2年3月)

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う。

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)

市庁舎移転を契機とした新しいまちづくりについて、関内駅周辺地区全体に「国際的な産学連携」「観光・集客」機能が集積し、にぎわいにあふれる地区となることを目指し、この地区のまちづくり方針として策定しています。



国際的な産学連携

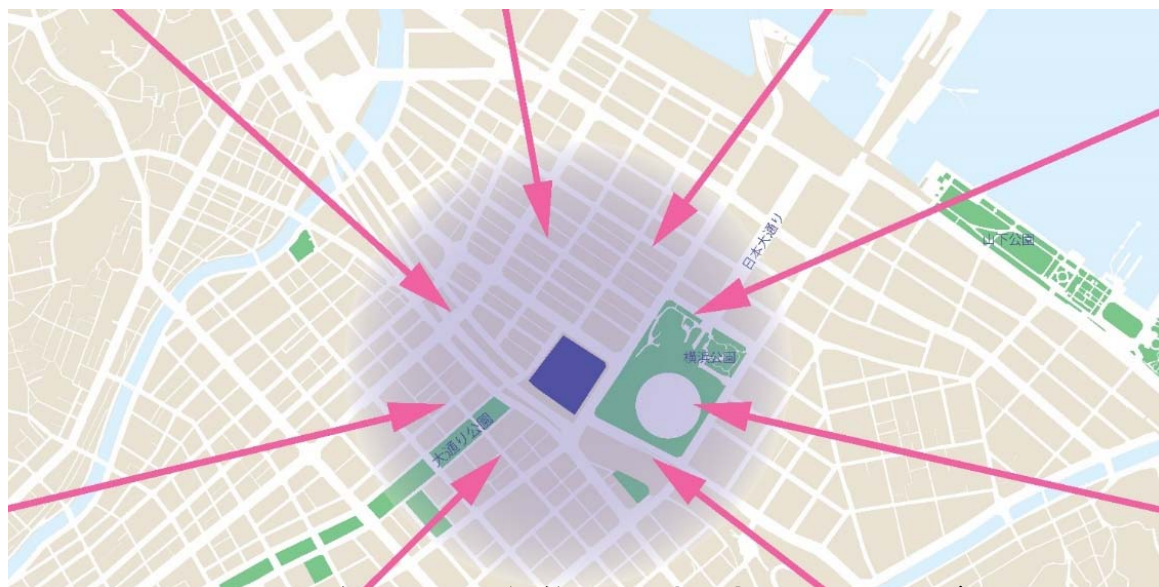
先端技術や文化芸術、スポーツ、健康医療、国際、観光など、関内・関外地区のまちづくりと関連する分野等について、**国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込むこと**で、**関連産業の集積や新たな産業・サービス・人材を創出し、関内・関外地区の業務機能再生をけん引**。

観光・集客

観光客の目的地となる新たな魅力を誘導することで、都心臨海部における新たな集客の拠点を作り出すとともに、高まる**都心臨海部の観光ニーズ**を関内駅周辺に引き込み、周辺と結ぶことで、**関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていく**。

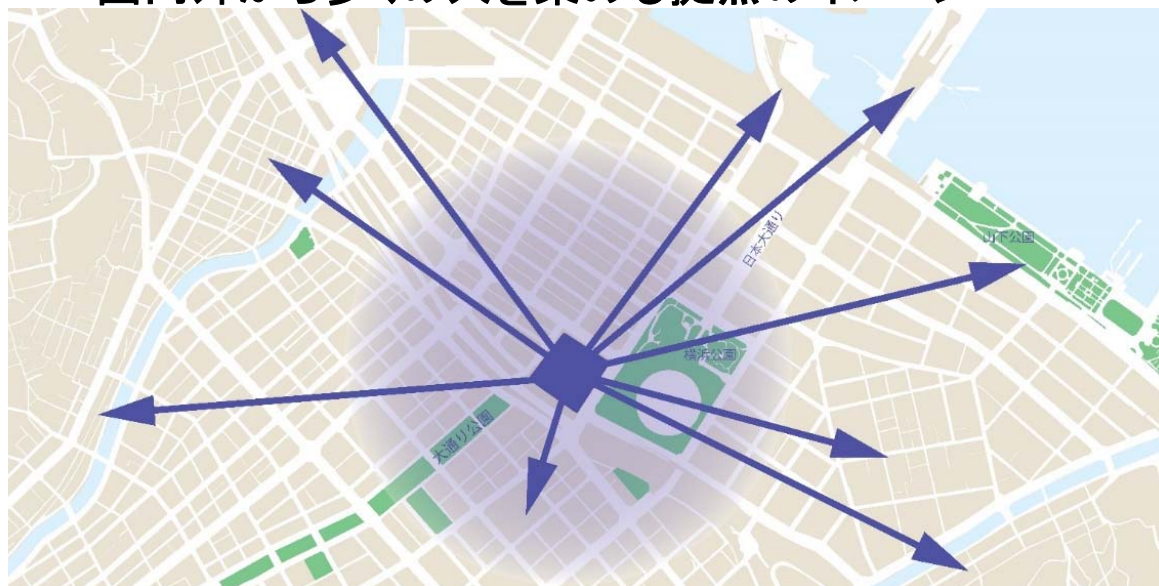
**関内駅周辺地区だけではなく、
関内・関外地区全体の活性化を目指す**

「観光・集客」のイメージ



国内外から多くの人を集める拠点のイメージ

新たな魅力を創り出し、横浜を訪れ、関内・関外地区を回遊する来街者の新たな目的地となることを期待。



周辺と結ばれ、回遊を生み出す拠点のイメージ

横浜市内外の様々な資源や文化と結び付き、面的な連携により、横浜を訪れる来街者にとって魅力のある場所となることを期待。

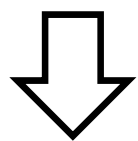
2 「現市庁舎街区活用事業※」の概要

※旧市庁舎街区の市役所跡地開発事業

(1)これまでの経緯

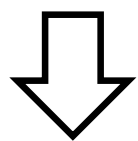
(2)事業の概要

新市庁舎整備基本計画(H26.3)



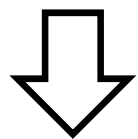
- ・市庁舎機能移転後の関内駅周辺地区のまちづくりのテーマを例示

横濱まちづくりラボの実施(H27.5~12)



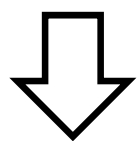
- ・市民・企業・行政等が対話をしてまちづくりのテーマを検討

現市庁舎街区等活用事業実施方針(H29.3)



- ・核となる3地区※の方針を策定
(※現市庁舎街区、教育文化センター跡地、港町民間街区)

現市庁舎街区活用事業 公募(H31.1~R1.9)



- ・民間事業者のノウハウを活用。
- ・事業予定者を選定し、土地を長期で貸付。

市庁舎移転(R2.4~6)

- ・関内駅前から北仲通南地区へ移転。

延床面積: 約131,000㎡ 高さ: 約170m(地上32階、地下1階)

- ・ オフィス
- ・ 大学

タワー棟

- ・ エデュテインメント施設
- ・ ウェルネスセンター

- ・ ライブビューイングアリーナ
- ・ 新産業創造拠点
- ・ 商業施設

行政棟(保存活用)

- ・ ホテル
- ・ 商業施設

提案内容・イメージパースは事業提案時のものであり、今後、変更する可能性があります。また、イメージパースは応募書類から転載したものであり、著作権は応募者に帰属します。

3 都市計画市素案の概要

- (1) 地区計画の決定
- (2) 特別用途地区の変更

地区計画の決定

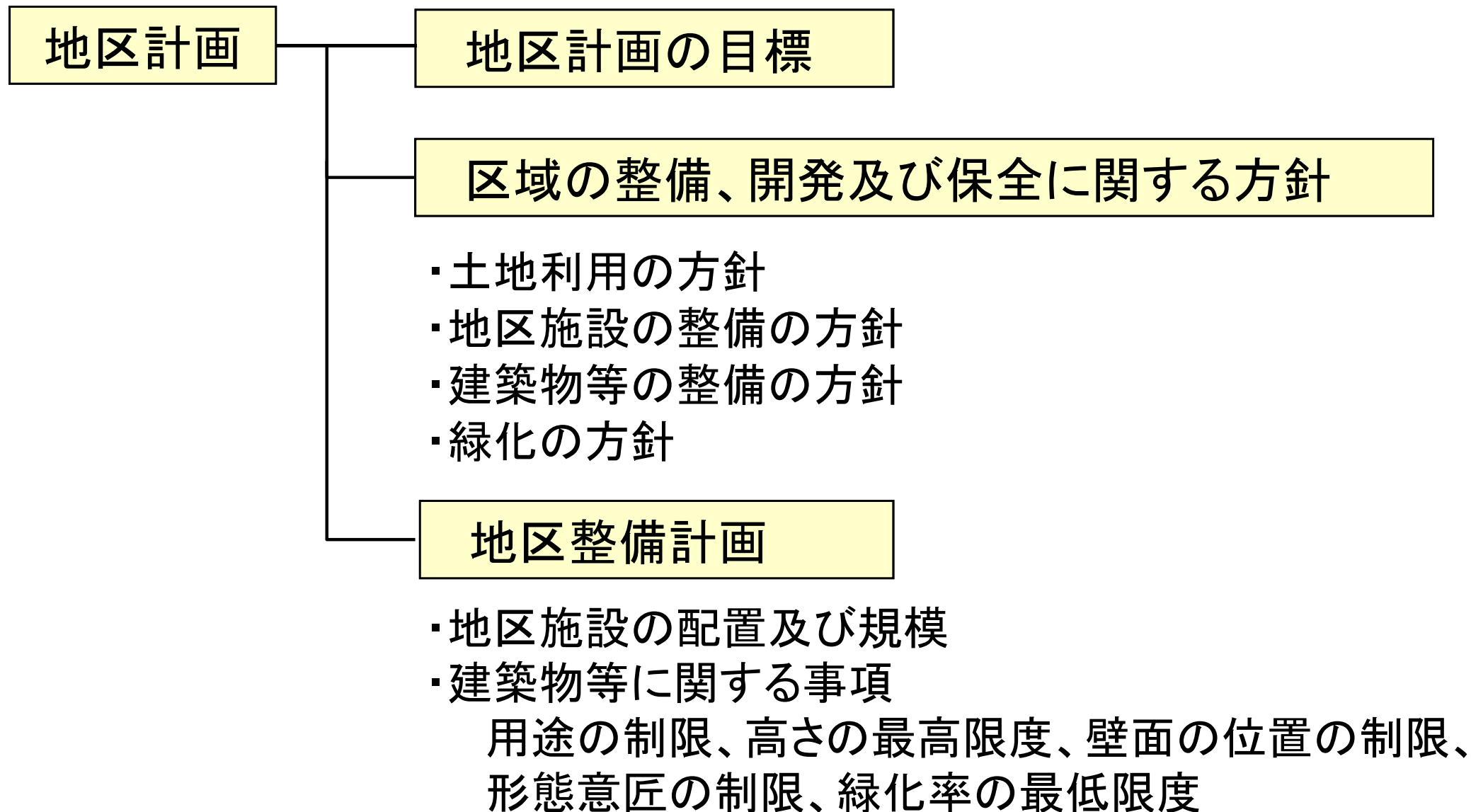
地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、容積率、高さなどの制限をきめ細かく定める

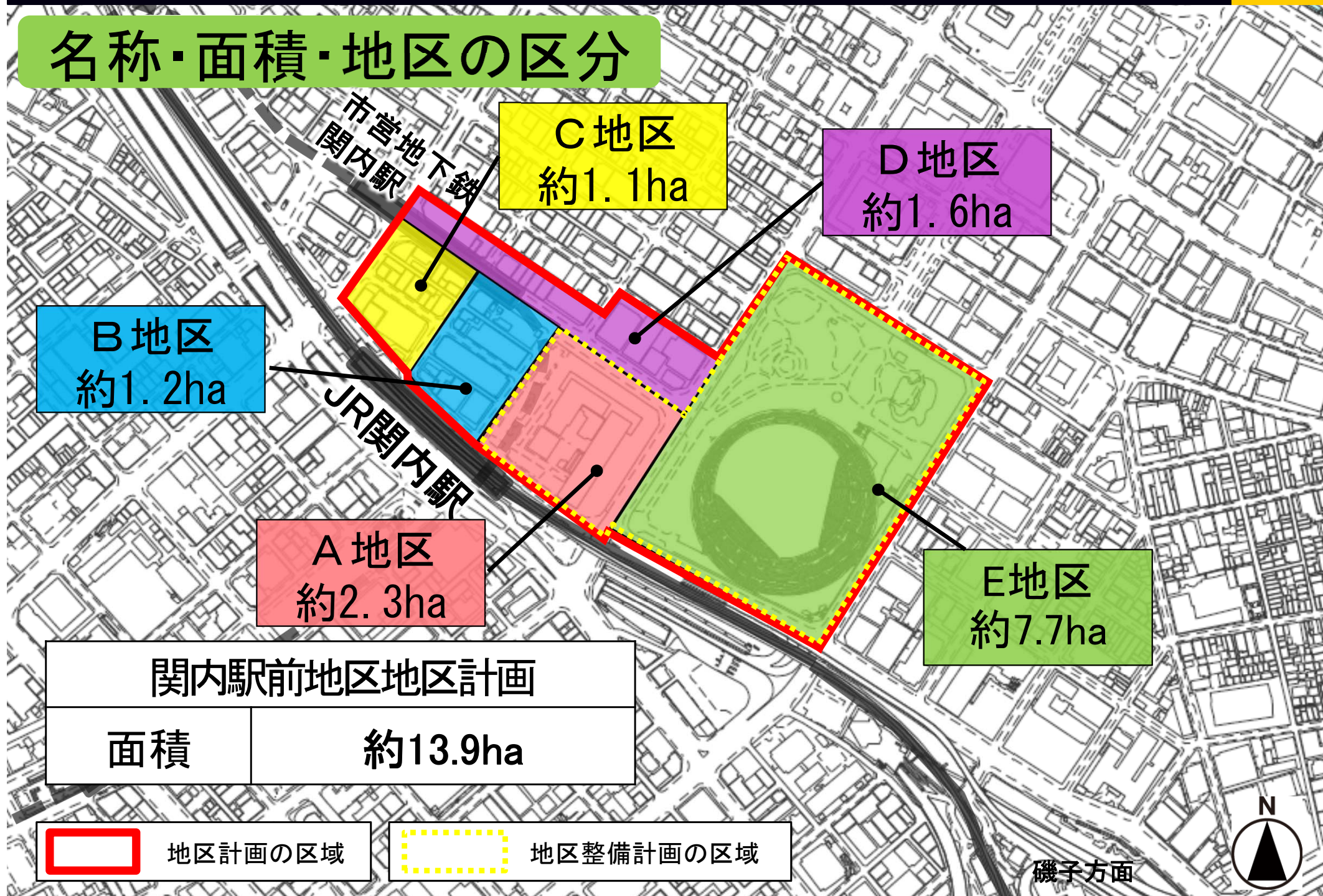
「地区レベルの都市計画」

※定めたルールは、その地区の区域内のみ適用

地区計画の構成



名称・面積・地区の区分



関内駅前地区地区計画

面積

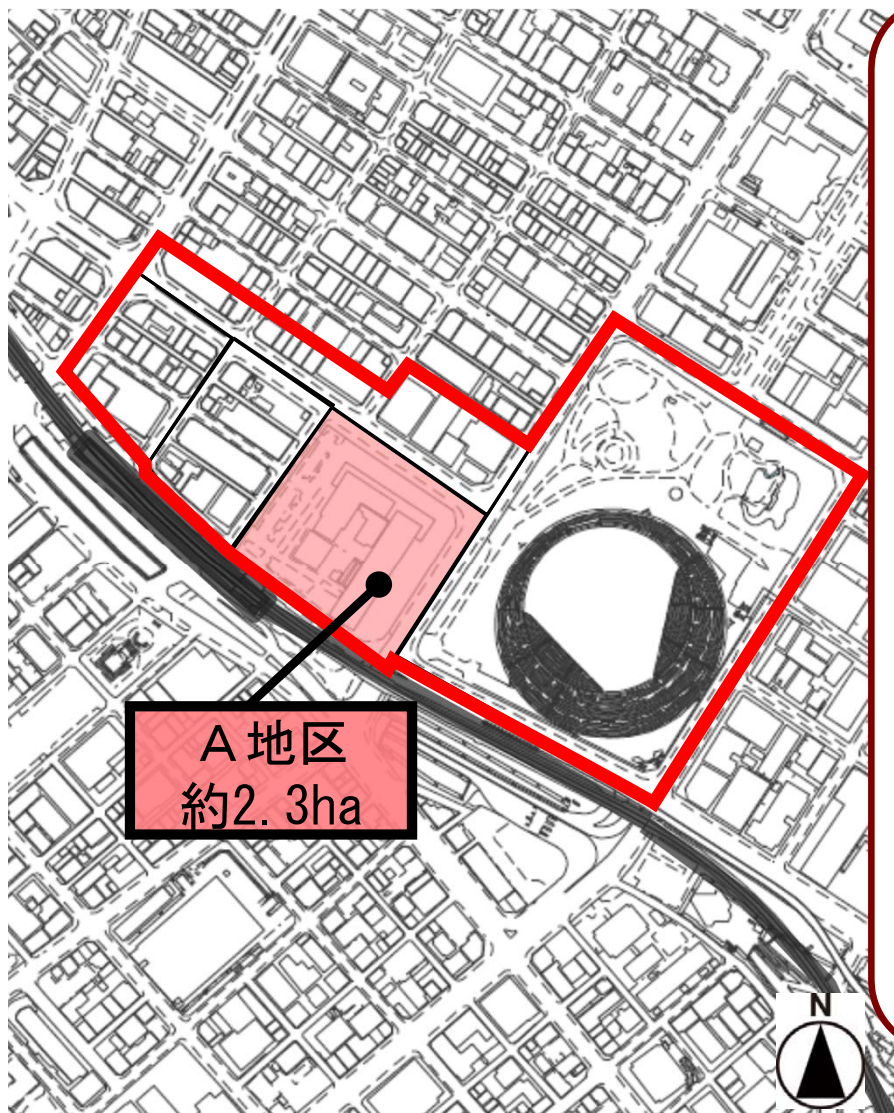
約13.9ha

地区計画の目標

「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした新たなまちづくりを推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、来街者等が安心して楽しく歩けるよう回遊性を高め、関内地区の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいを創出し、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化を図ることを目標とする。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

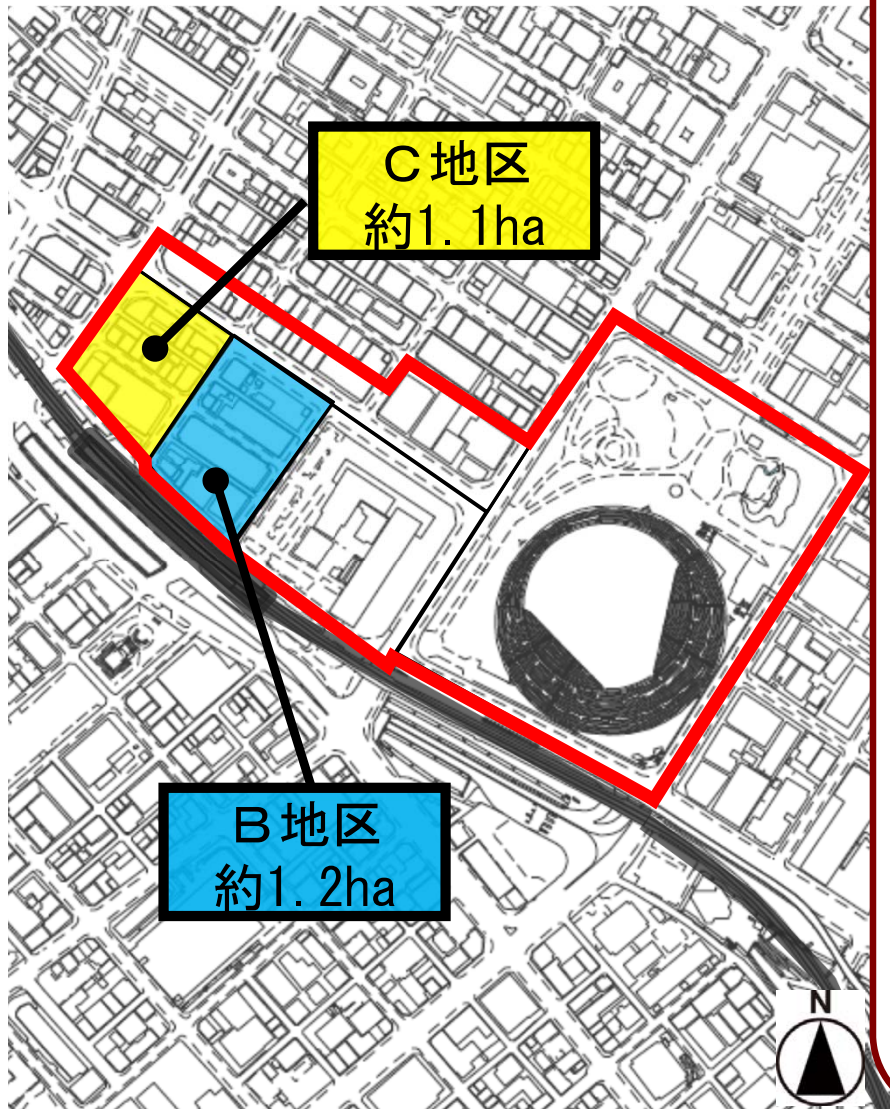


【A地区】

- 周囲に開かれたシンボル空間を整備
- 「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
- 日本大通りから横浜公園を經由して大通り公園へとつながる歩行者空間を整備

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

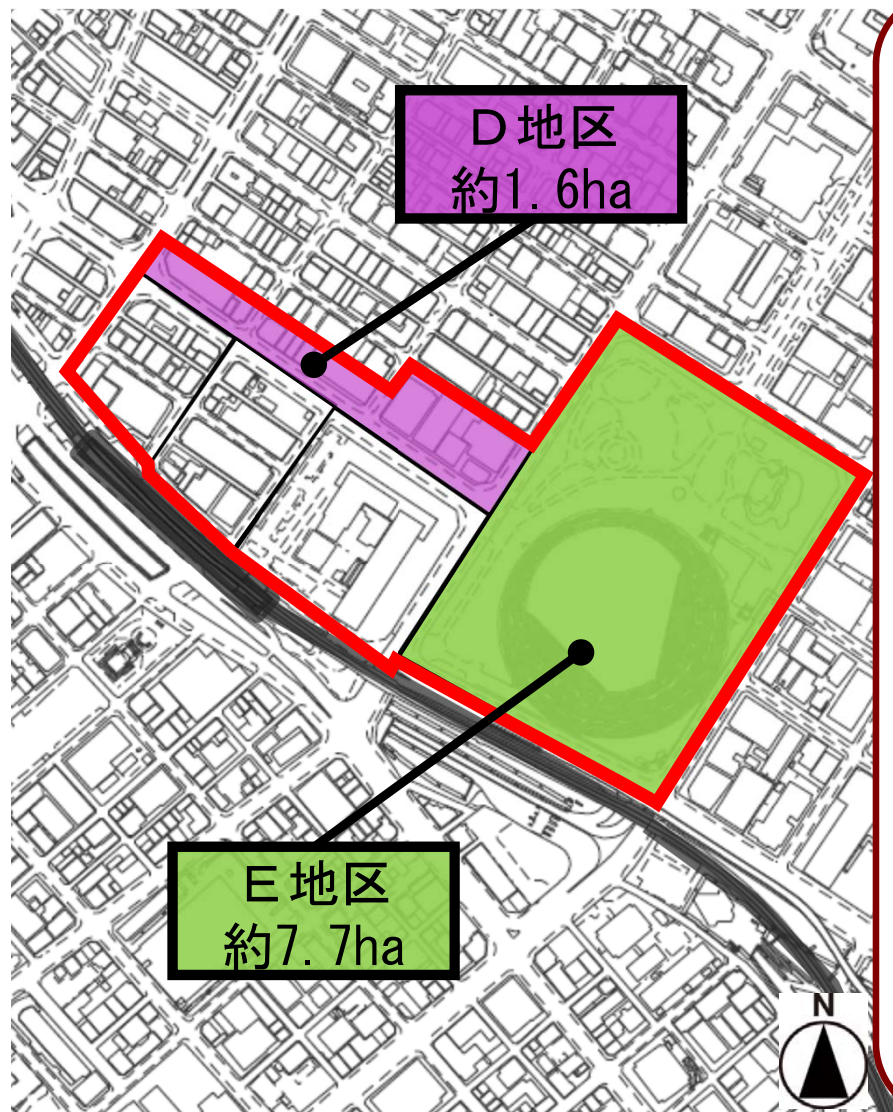


【B地区、C地区】

- 市街地再開発事業等を通じて土地を集約
- A地区と一体的で相乗効果を発揮する土地利用を誘導
- 「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
- 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
- B地区：都心臨海部の回遊や広域交通の拠点となる交通広場を整備

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針



【D地区】

- 「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の誘導
- 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

【E地区】

- 緑豊かな環境と歴史ある公園としての風格を尊重し、緑の軸線の拠点として位置づける

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

地区施設とは

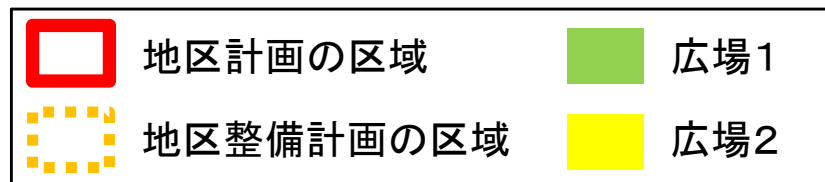
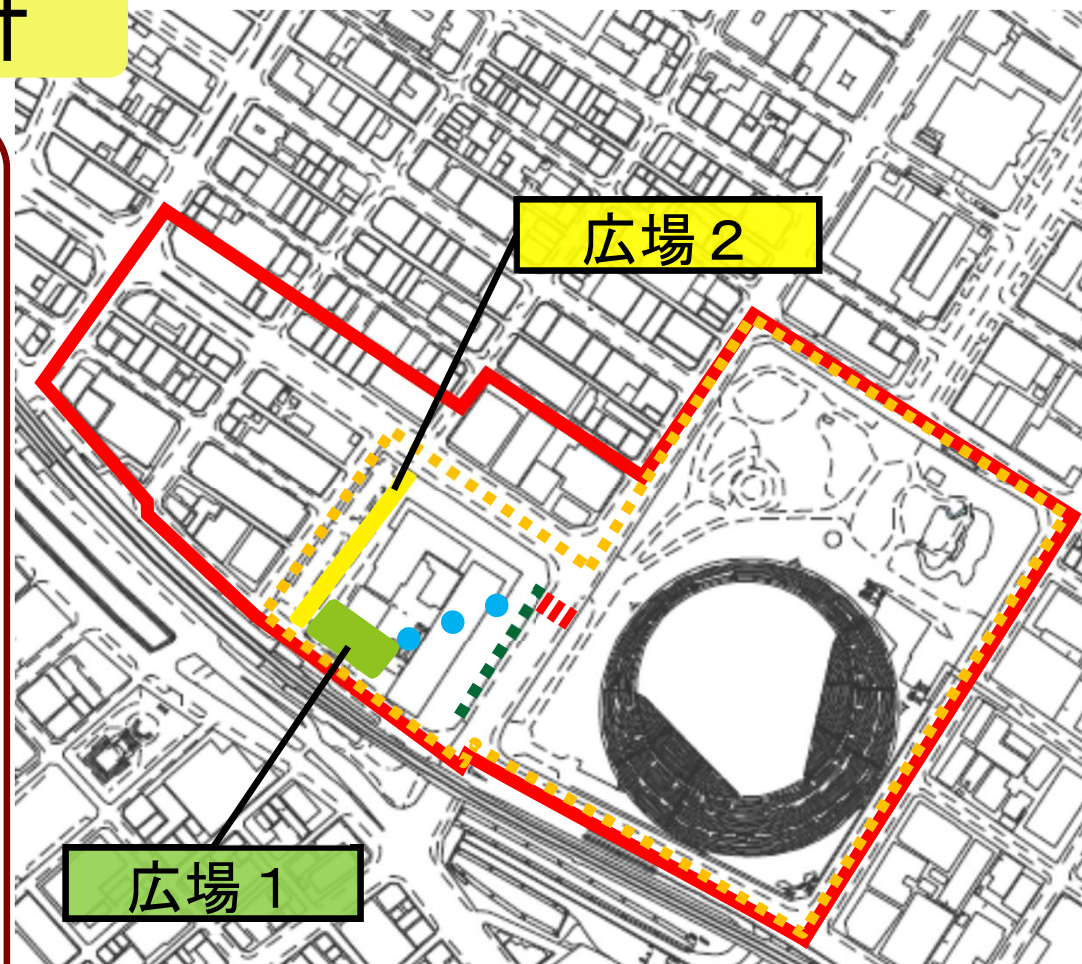
主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園・緑地・広場などの公共空地であって、地区整備計画で定めるもの

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

新たなまちを印象付ける駅前
前にふさわしいにぎわいを創
出し、かつ関内地区の玄関口
として動線の基点となる空間
を形成するため**広場1**を整備
する。

旧くすのき広場の持つ憩い
と緑豊かな潤いの空間を継承
しつつ、駅前から関内地区に
広がるにぎわいを創出するた
め**広場2**を整備する。

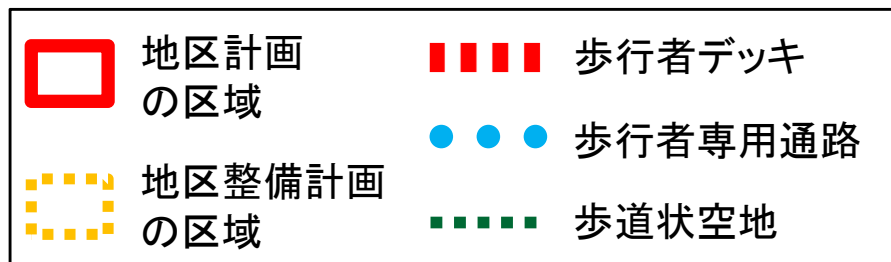
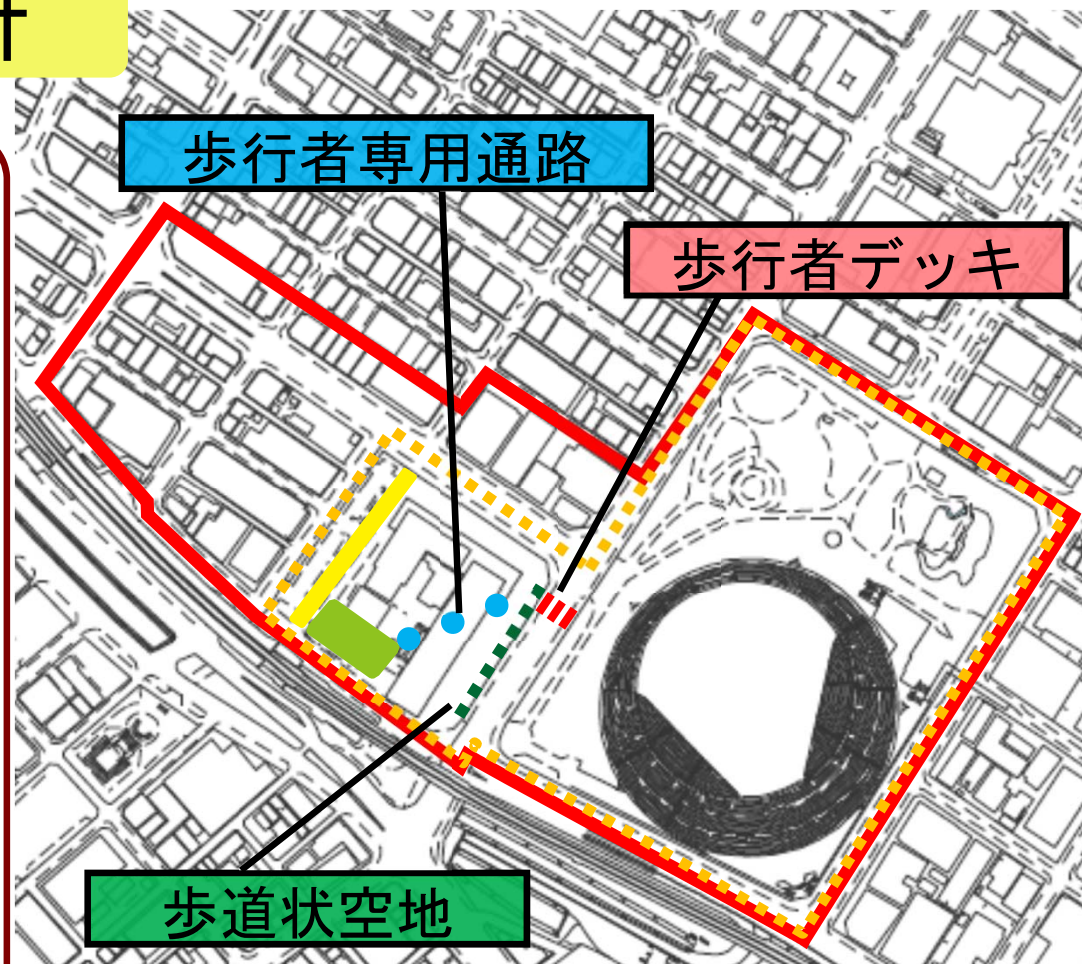


区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

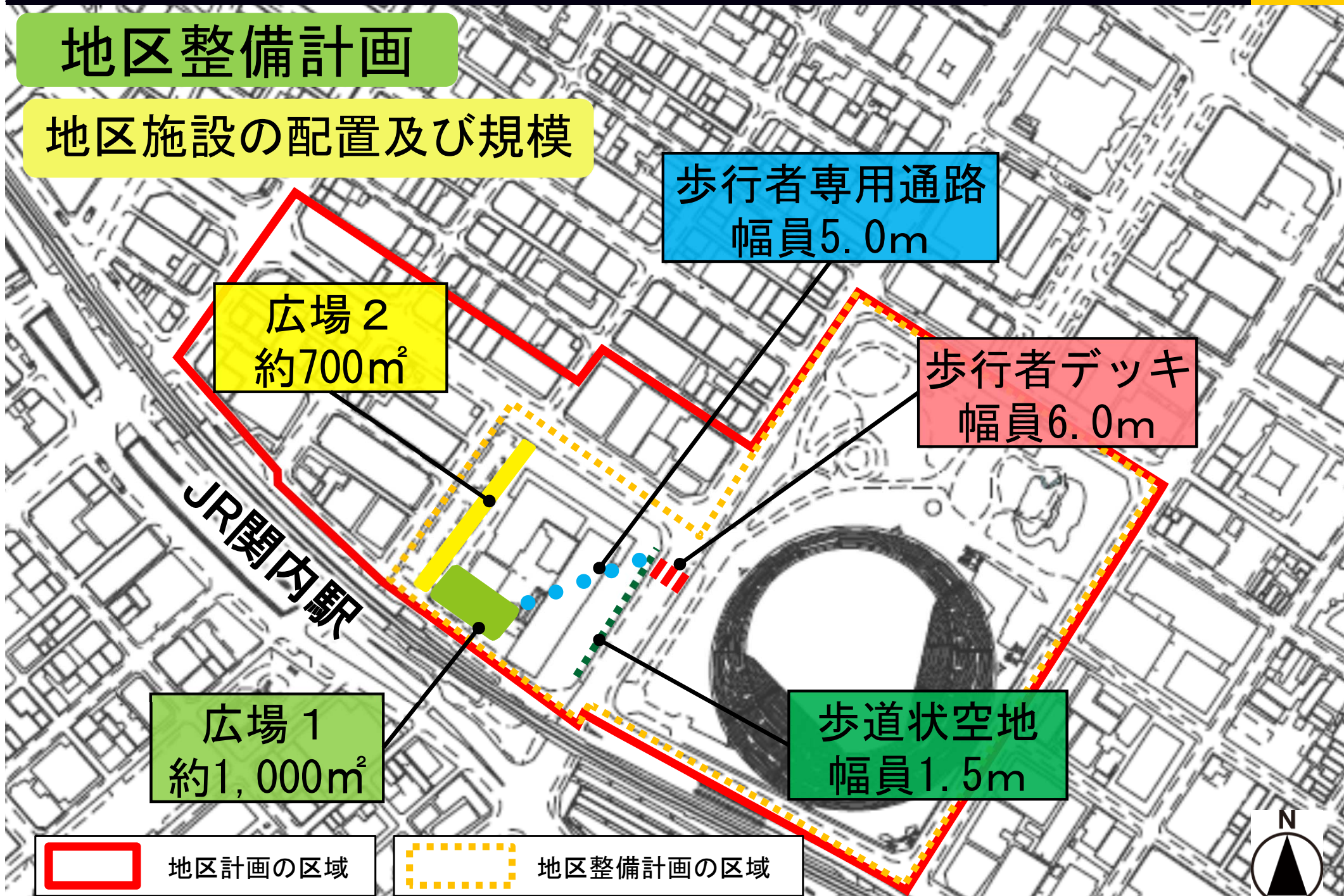
安全で快適な歩行者動線を形成するため**歩行者デッキ**及び**歩行者専用通路**を整備する。

安全で快適な歩行者空間を確保し、関内地区と関外地区の接続を強化するため、みなと大通りの歩道沿いに**歩道状空地**を整備する。



地区整備計画

地区施設の配置及び規模



広場 2
約700m²

歩行者専用通路
幅員5.0m

歩行者デッキ
幅員6.0m

広場 1
約1,000m²

歩道状空地
幅員1.5m

地区計画の区域

地区整備計画の区域



区域の整備、開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針

- 1 関内地区の玄関口としてふさわしいまちづくりを推進するため、地区の特性に応じて、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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。
- 2 低層部を中心に「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能を積極的に導入しにぎわいを創出。それらと共存する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。
- 3 街並みと調和しつつ、玄関口としてふさわしい活気とにぎわいのある景観を形成する。
- 4 A地区は、新旧が混ざり合う関内・関外地区らしい特色を持った新たなシンボルとして風格ある景観を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針

- 5 来街者等が円滑に移動するために、ユニバーサルデザインに配慮した建築物とする。
- 6 「歩きやすい地区」とするため、歩行者と車両の交錯を減らすよう敷地内に流入する車両を極力低減する等、安心・安全な歩行環境を形成する。
- 7 省エネルギー性能の高い設計とし、環境に配慮した建築物とする。
- 8 耐震性が高く、防災性に優れた建築物とし、来街者等の滞留や避難が可能となるスペースや帰宅困難者の受入れスペースを確保するなど災害に強い安全な都市空間を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

緑化の方針

潤いや憩い、安らぎのある魅力的な都市空間を創出するため、来街者等の目に触れやすい歩行者空間を中心に、敷地内の緑化を積極的に行う。

【A地区】

重要な都市軸である緑の軸線上のつながりを意識し、来街者等が立体的で奥行きを感じられる緑化を行う。また、シンボルとなる樹木を配置するとともに、JR 関内駅の駅前から関内地区に広がる緑量感やにぎわいを演出する効果的な緑化を行う。

地区整備計画

建築物の用途の制限

A地区は、
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 兼用住宅
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 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

地区整備計画

壁面の位置の制限

■ ■ ■ 道路境界線から2.5m以上後退（※除外規定あり）

□ 地区計画の区域

□ 地区整備計画の区域



地区整備計画

建築物の高さの最高限度

【A地区】

170m

建築物等の形態意匠の制限

【A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。

建築物の緑化率の最低限度

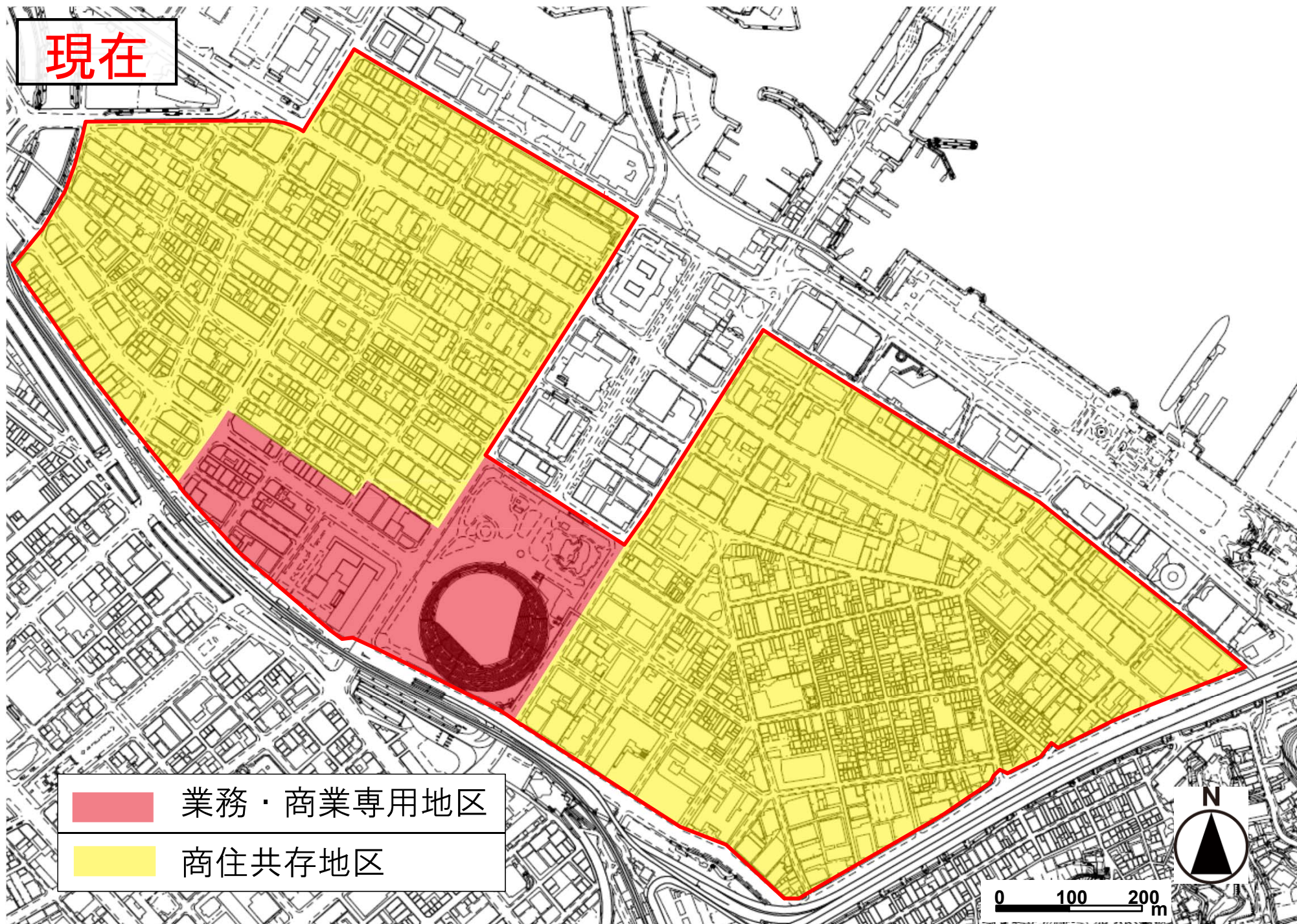
【A地区】

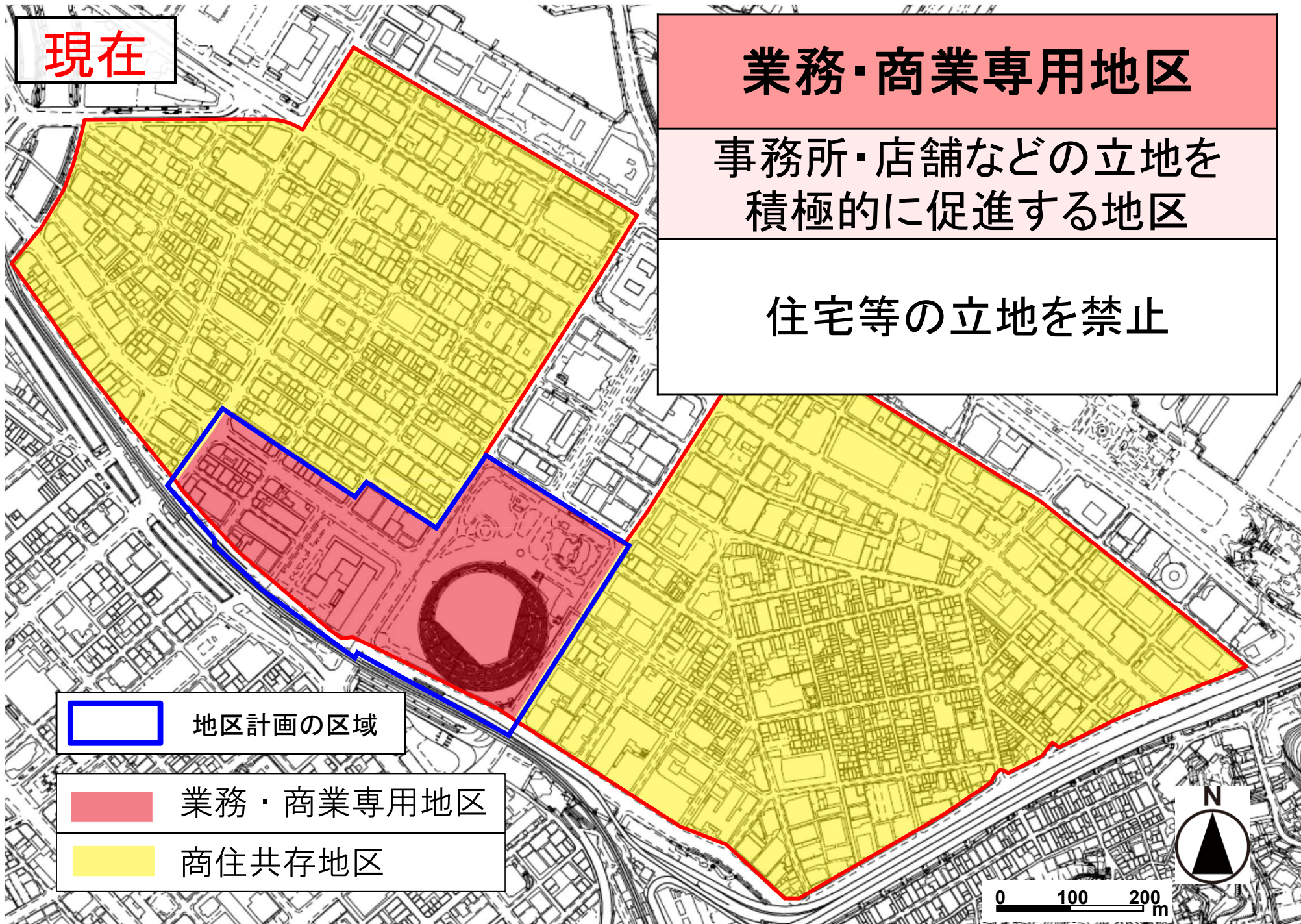
7.5%

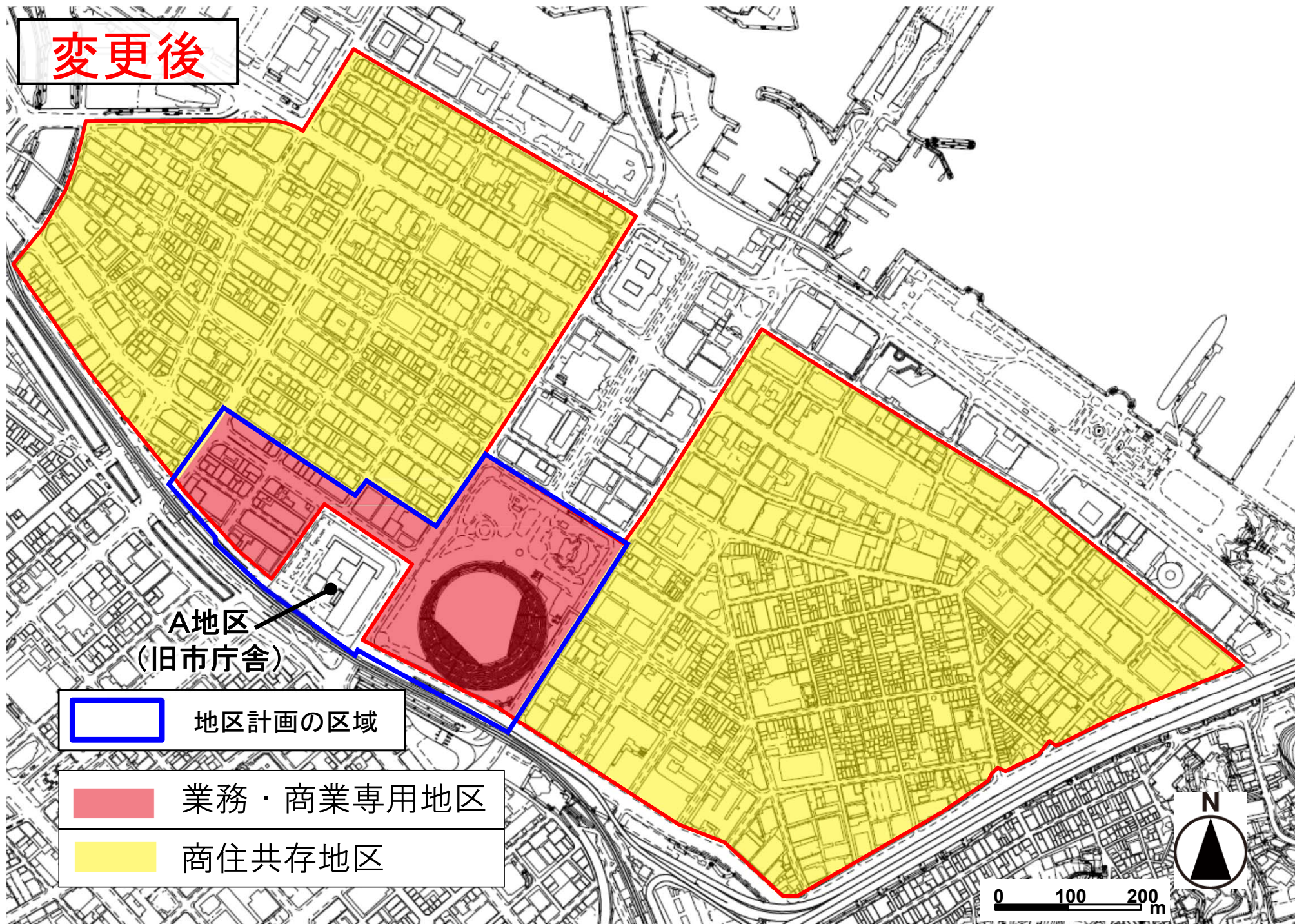
特別用途地区の変更

特別用途地区とは、用途地域を補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものです。

「横浜都心機能誘導地区」は、関内駅周辺及び横浜駅周辺において、都心にふさわしい都市機能の集積と賑わいの創出、雇用の場の確保などの実現を図るため、平成18年4月に指定した特別用途地区です。

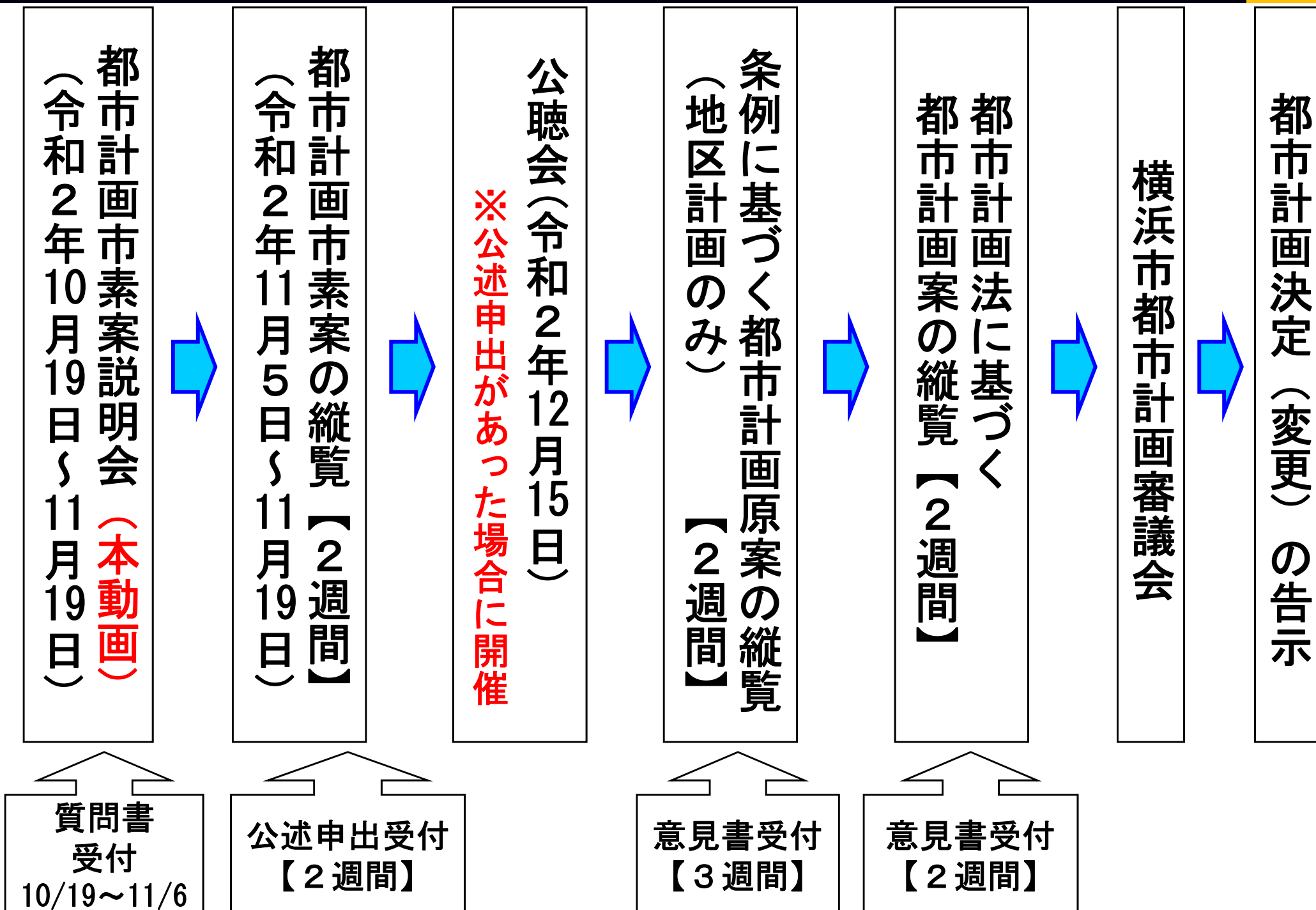






種類		面積	
		旧(変更前)	新(変更後)
横浜都心機能 誘導地区	業務・商業 専用地区	<u>約 45 ha</u>	→ <u>約 43 ha</u>
	商住共存 地区	約 143 ha	約 143 ha

4 今後の都市計画手続



◆ 市素案に対する質問書の受付

<p>受付期間 (※期間内必着)</p>	<p>第1次: 令和2年10月19日(月)～10月27日(火) 【回答を11月2日(月)公表予定】</p> <p>第2次: 令和2年10月28日(水)～11月6日(金) 【回答を11月12日(木)公表予定】</p> <p>土・日・祝日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)</p>
<p>提出方法</p>	<p>① 書面 (郵送又は持参) 質問書(任意様式)を建築局都市計画課へ提出</p> <p>② 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>

◆ 都市計画市素案の縦覧

期間	令和2年11月5日(木)～11月19日(木) 土・日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)
場所	建築局都市計画課
※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2年11月5日(木)～11月19日(木) 土・日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<p>① 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、都市計画課窓口で配布するほか、 横浜市ホームページからダウンロードできます。</p> <p>② 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>◆11月19日(木)午後5時15分 必着又は申請完了</p>

◆ 公聴会（※公述の申出があった場合に開催します。）

日時	令和2年12月15日（火） 午前9時公開開始
場所	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開
<p>◆公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。 ◆公聴会の開催の有無は、 11月24日（火）以降に、横浜市ホームページ等でご確認ください。</p>	

◆お問合せ先

◇ 都市計画の内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 都心再生課
(横浜市中区本町6-50-10 市庁舎29階)
TEL : 045-671-3963

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区本町6-50-10 市庁舎25階)
TEL : 045-671-2657