

# 議第1389号 横浜国際港都建設計画 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

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案 受理  
(令和5(2023)年3月1日)

横浜市都市再生評価委員会(令和5(2023)年3月6日)

評価結果

都市計画の変更を行う必要があると判断

第167回横浜市都市計画審議会(令和5(2023)年6月23日)

報告 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ついて

【報告内容】・都市計画提案の概要について  
・横浜市都市再生評価委員会の評価結果について

## 位置図

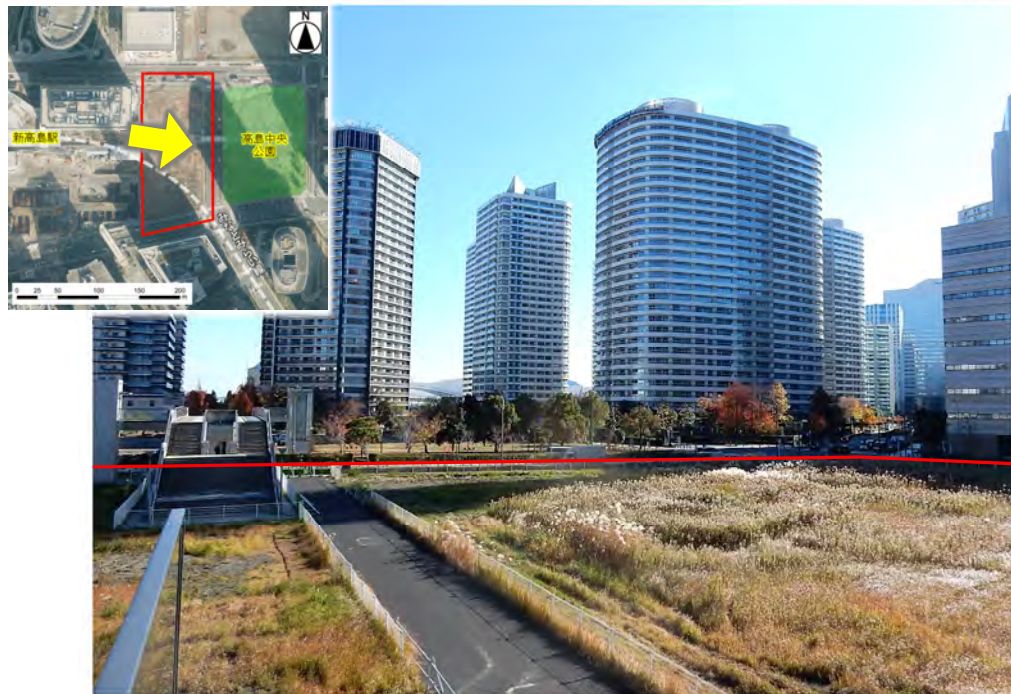


## 航空写真



## ■ 現況写真

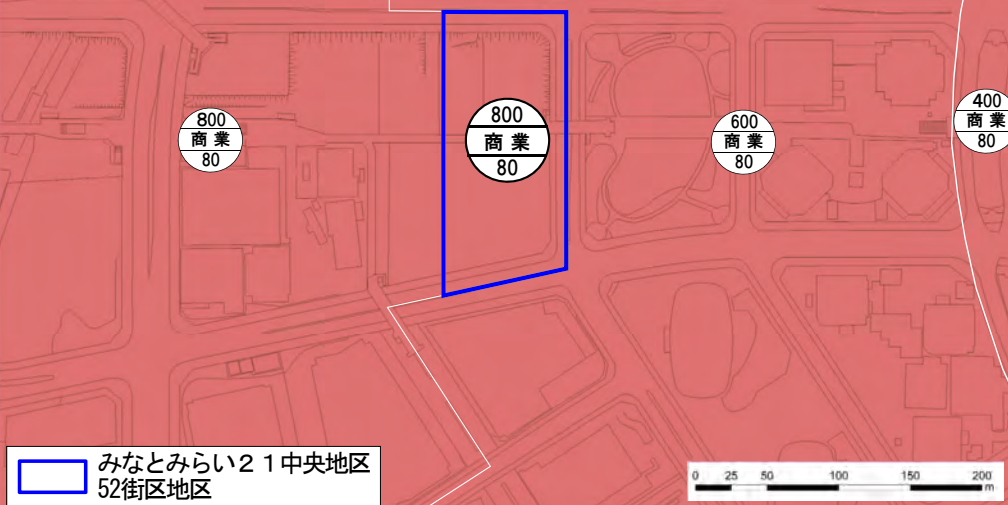
5



## ■ 現在の都市計画（用途地域等）

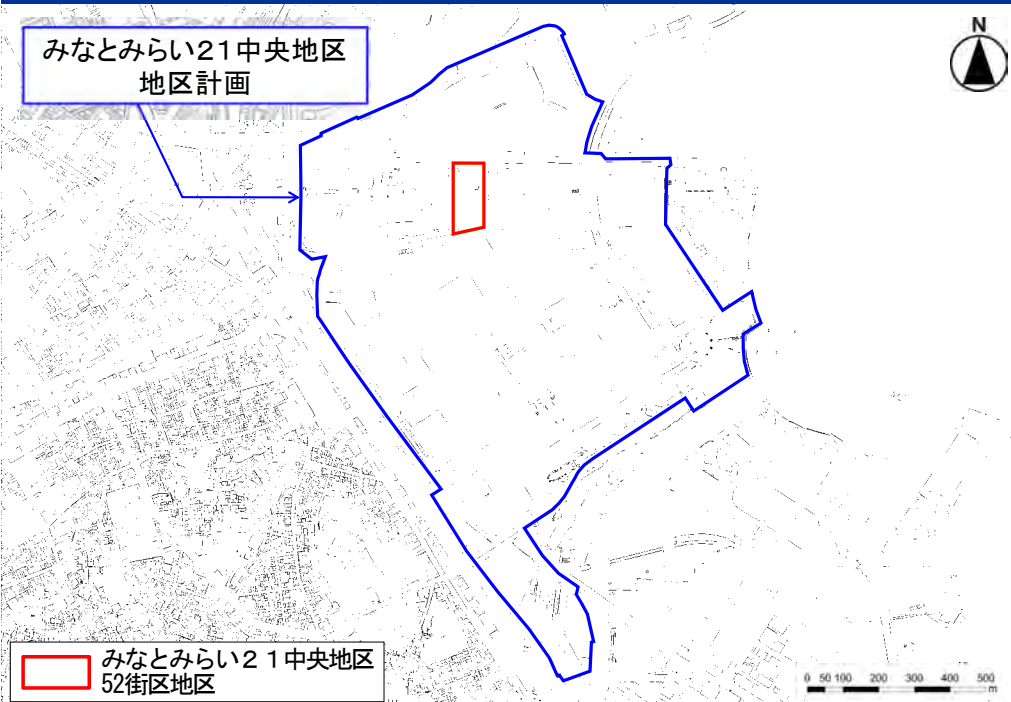
6

- 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



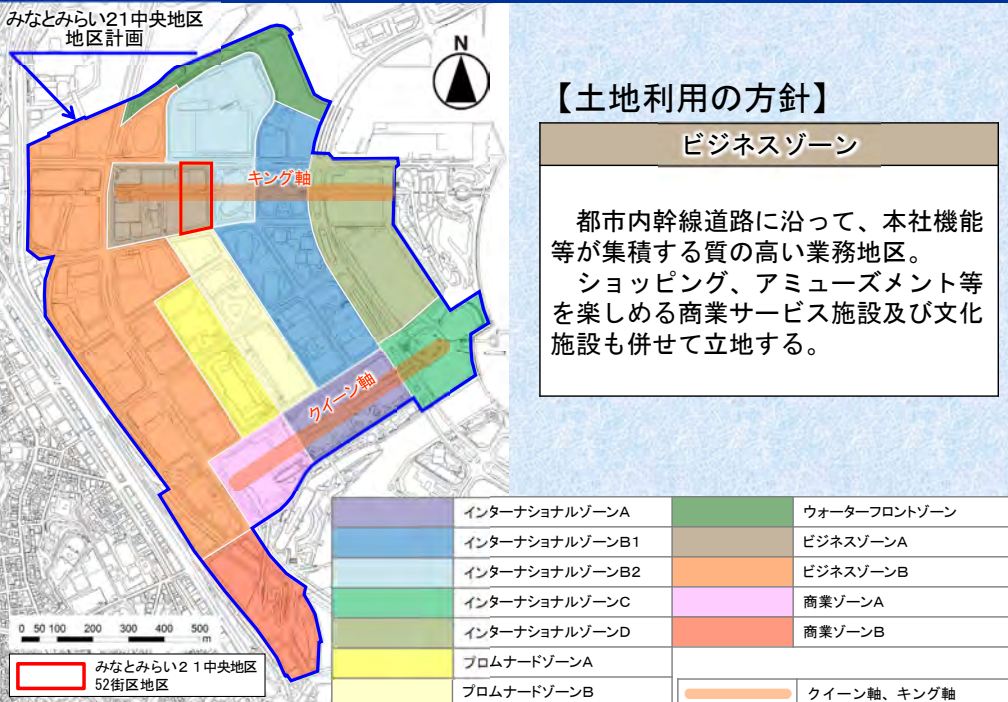
## ■ 現在の都市計画（地区計画）

7



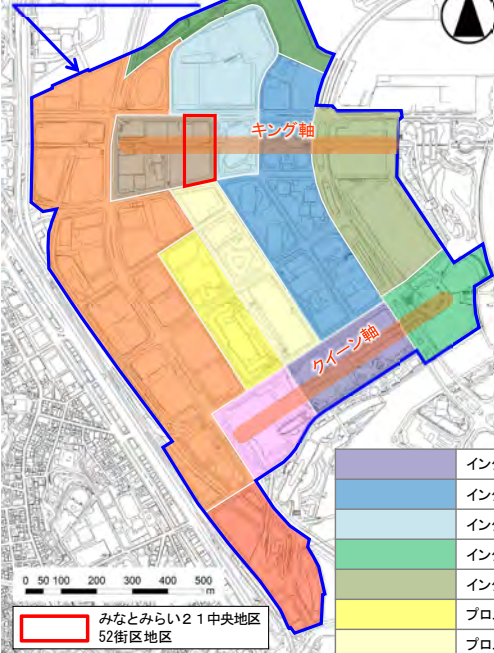
## ■ 現在の都市計画（みなとみらい21中央地区地区計画）

8



# 現在の都市計画(みなとみらい21中央地区地区計画)

みなとみらい21中央地区地区計画

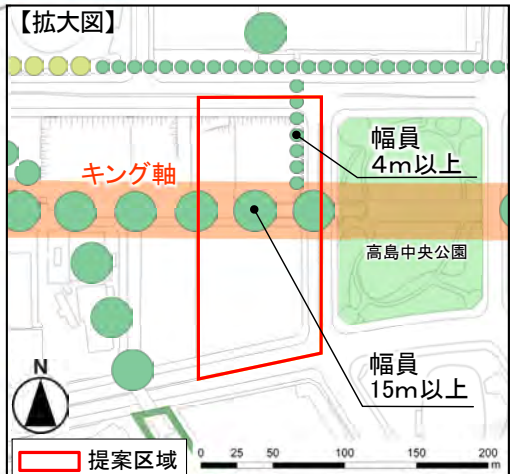
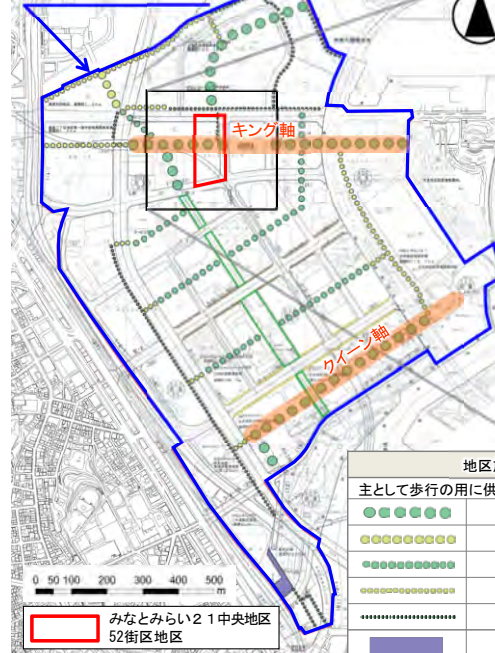


地区の区分	ビジネスゾーンA
建築物等の用途の制限	〈建築できない用途〉 ・個室付浴場業に係る公衆浴場等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、有料老人ホーム等
容積率の最低限度	100%
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡
建築物等の高さの最高限度	300m

インターナショナルゾーンA	ウォーターフロントゾーン
インターナショナルゾーンB1	ビジネスゾーンA
インターナショナルゾーンB2	ビジネスゾーンB
インターナショナルゾーンC	商業ゾーンA
インターナショナルゾーンD	商業ゾーンB
プロムナードゾーンA	
プロムナードゾーンB	
	クイーン軸、キング軸

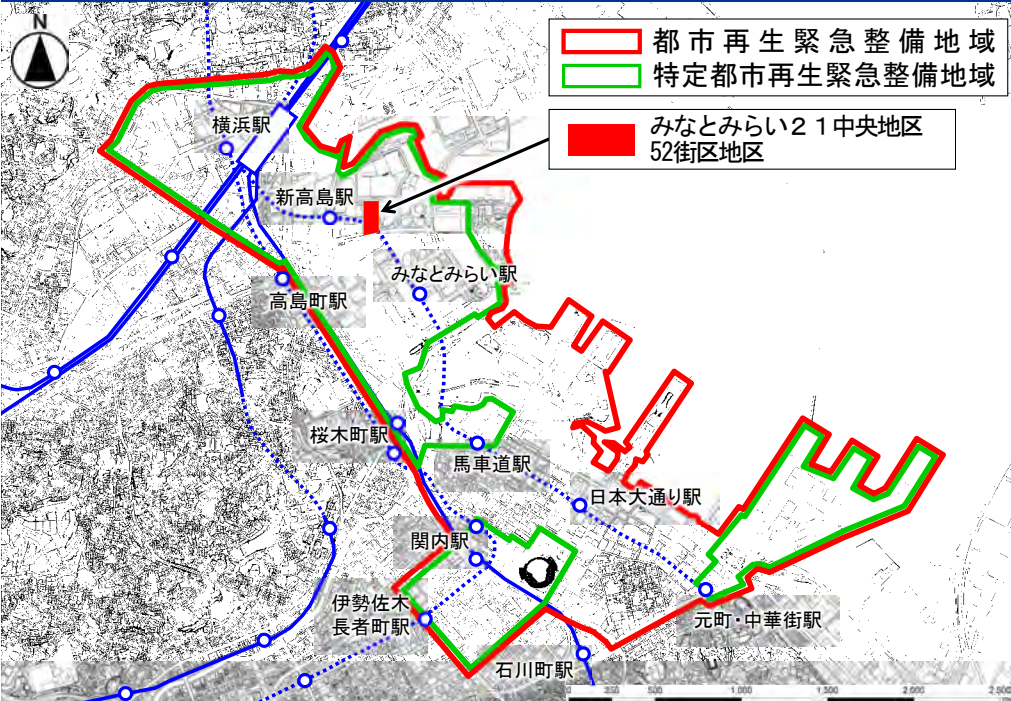
# 現在の都市計画(みなとみらい21中央地区地区計画)

みなとみらい21中央地区地区計画



地区施設の配置	壁面の位置の制限
主として歩行の用に供する青空・非青空の空地	外壁後退 4m
幅員15m以上	外壁後退 2m
幅員12m以上	
幅員8m以上	
幅員6m以上	
幅員4m以上	
広場	
	グランモール
	クイーン軸、キング軸

# 都市再生緊急整備地域等(横浜都心・臨海地域)



# 上位計画等

横浜市都市計画マスタープラン 西区プラン  
西区まちづくり方針 平成28(2016)年11月改定

【みなとみらい21地区】  
《方針》世界に誇れる都市空間の創造

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。「キング軸」では象徴性や独創性が感じられる緑化を進め、緑の主軸を形成していきます。

■横浜市都心臨海部再生マスタープラン

平成27(2015)年2月策定

都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「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に取り組むこととし、世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成を基本戦略に基づく施策の一つとしています。

■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

【横浜みなとみらい地区】

《特定都市再生緊急整備地域の整備の目標》

グローバル企業の本社機能・研究開発拠点が多数集積する国際的な業務・商業機能のほか、中核的MICE拠点を有し、観光地としても人気が高い地区であり、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とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進、公民連携やエリアマネジメント等の取組により人と企業を惹きつける街を形成

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(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

高規格オフィスやゲームアートミュージアム、オープンノベーション機能、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。

## ■都市再生への貢献

17

### 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
- ②イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ
- ③世界初ゲームアートミュージアム

### 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
- ②アートガーデンを含む大規模緑化空間整備
- ③とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備

### 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
- ②BCP（事業継続計画）機能の強化
- ③脱炭素化への取組

### 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

## ■主な都市再生への貢献

18

### 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

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の提供



ミュージアムの整備イメージ

## ■主な都市再生への貢献

19

### 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

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

## ■主な都市再生への貢献

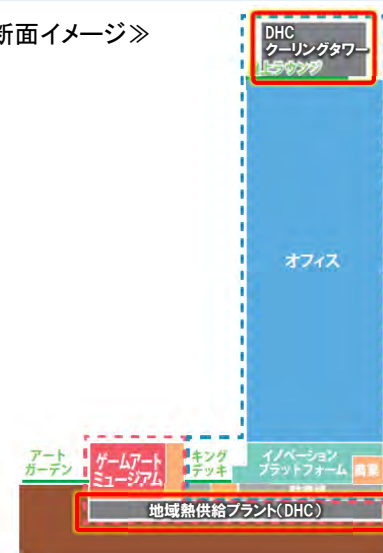
20

### 3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

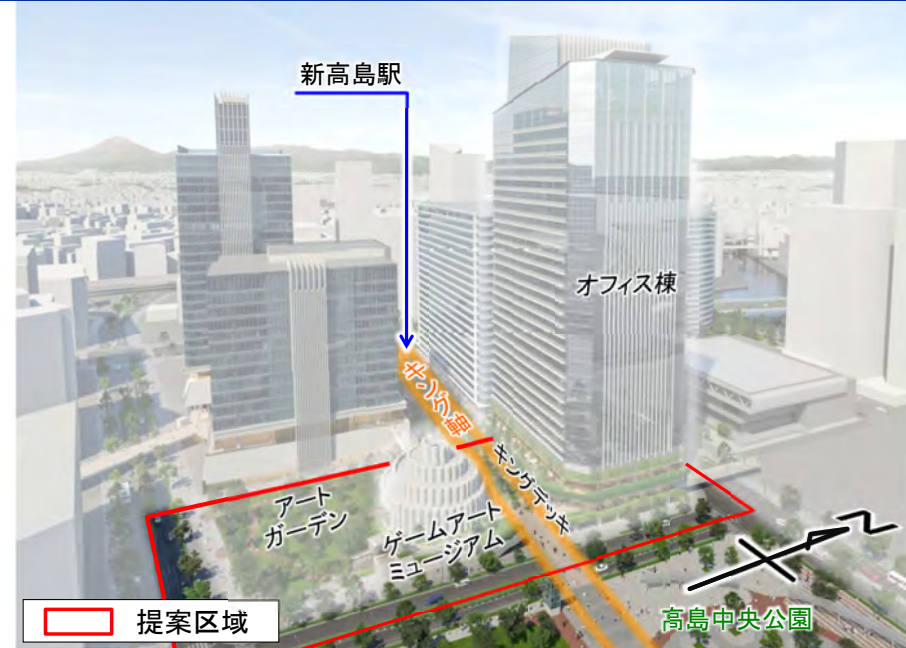
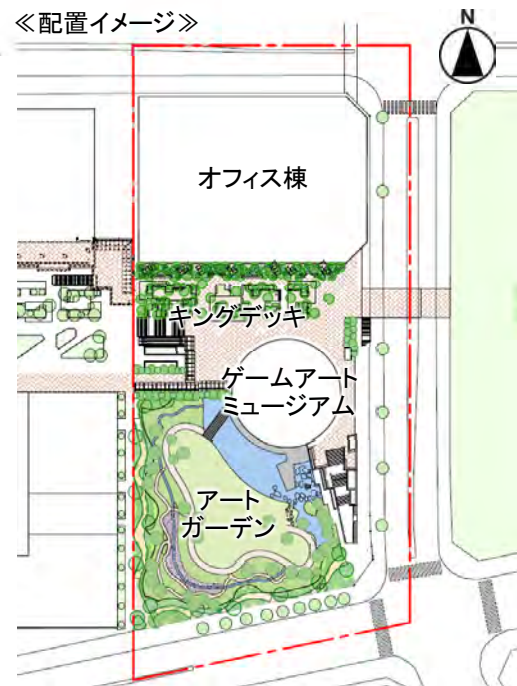
#### ①地域熱供給プラント（DHC）の整備

みなとみらい21中央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を整備

《断面イメージ》



敷地面積	約11,820㎡
延床面積 (容積対象床面積)	約113,400㎡ (約103,400㎡)
計画容積率	880%
建築物の高さ	約180m
階数	地上29階 地下2階
主要用途	事務所、店舗、 美術館、 地域冷暖房施設



※ 現時点で提案者が想定しているイメージであり、今後変更になることがあります。

(評価基準)

- 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

高規格オフィスやオープンイノベーション施設、ゲームアートミュージアム、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

省エネルギー性能の高い建築物や地域冷暖房システムのプラントを整備するなど、脱炭素型のまちづくりに貢献

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、環境性能の向上等により、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

## 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

都市再生特別地区の変更

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)

- ・ 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 等

(都市再生特別措置法第36条第2項)

## ■都市再生特別地区の変更（地区の追加）

29

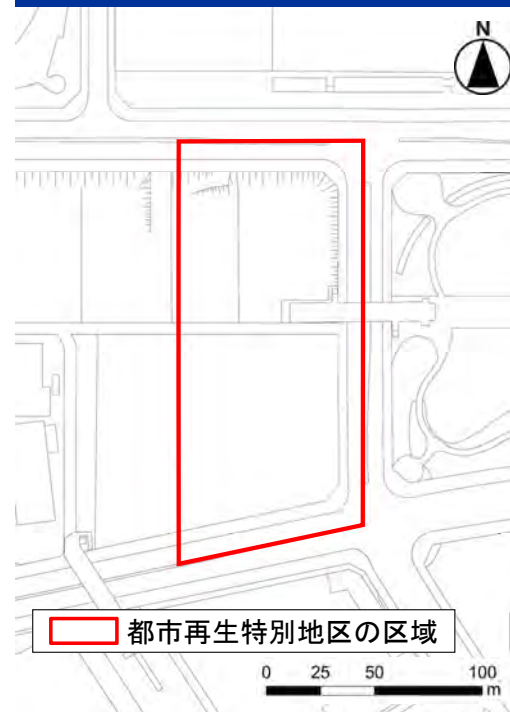
名称 みなとみらい2 1 中央地区52街区地区  
面積 約 1.6 ha



都市再生特別地区の区域

## ■建築物の容積率の最高限度等

30



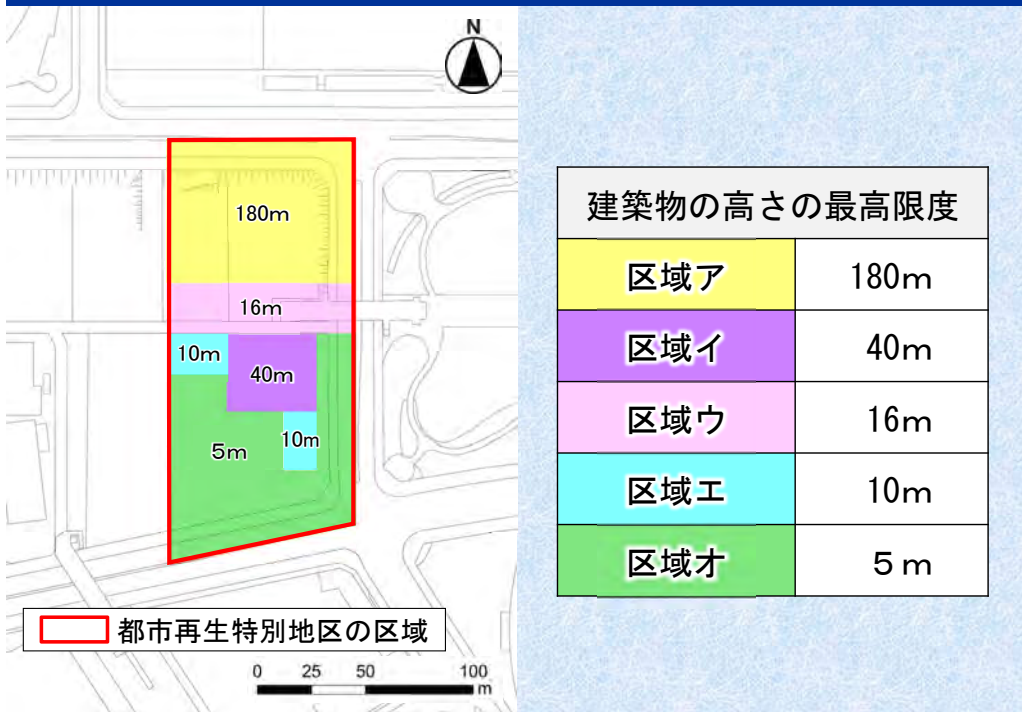
都市再生特別地区の区域

建築物の容積率の最高限度	880%
建築物の容積率の最低限度	100% ※1
建築物の建蔽率の最高限度	80% ※2
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡ ※1

※1 除外規定あり  
※2 緩和規定あり

## ■建築物の高さの最高限度

31



都市再生特別地区の区域

### 建築物の高さの最高限度

区域ア	180m
区域イ	40m
区域ウ	16m
区域エ	10m
区域オ	5m

## ■壁面の位置の制限

32



都市再生特別地区の区域

### 壁面の位置の制限

道路境界線及び敷地境界線から  
2 m以上後退 ※



※ 除外規定あり



建築基準法の一部改正による  
引用条項の項ずれに対応する改正

	都市再生特別地区(横浜駅西口駅前地区)
	建築物の建蔽率の最高限度
旧 (変更前)	(略) ただし、建築基準法第53条第5項第1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。
↓	
新 (変更後)	(略) ただし、建築基準法第53条第6項第1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。

縦覧期間	自 令和5(2023)年6月23日 至 令和5(2023)年7月7日
------	---------------------------------------

意見書の提出	なし
--------	----