

報告事項 2

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

■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(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

都市計画市素案説明会

…令和5(2023)年3月22日
～4月19日

都市計画市素案縦覧

…令和5(2023)年4月5日
～4月19日

公聴会(公述申出がなかったため中止)

都市計画審議会【本日報告】
・都市計画提案の概要について

■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

5

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 |

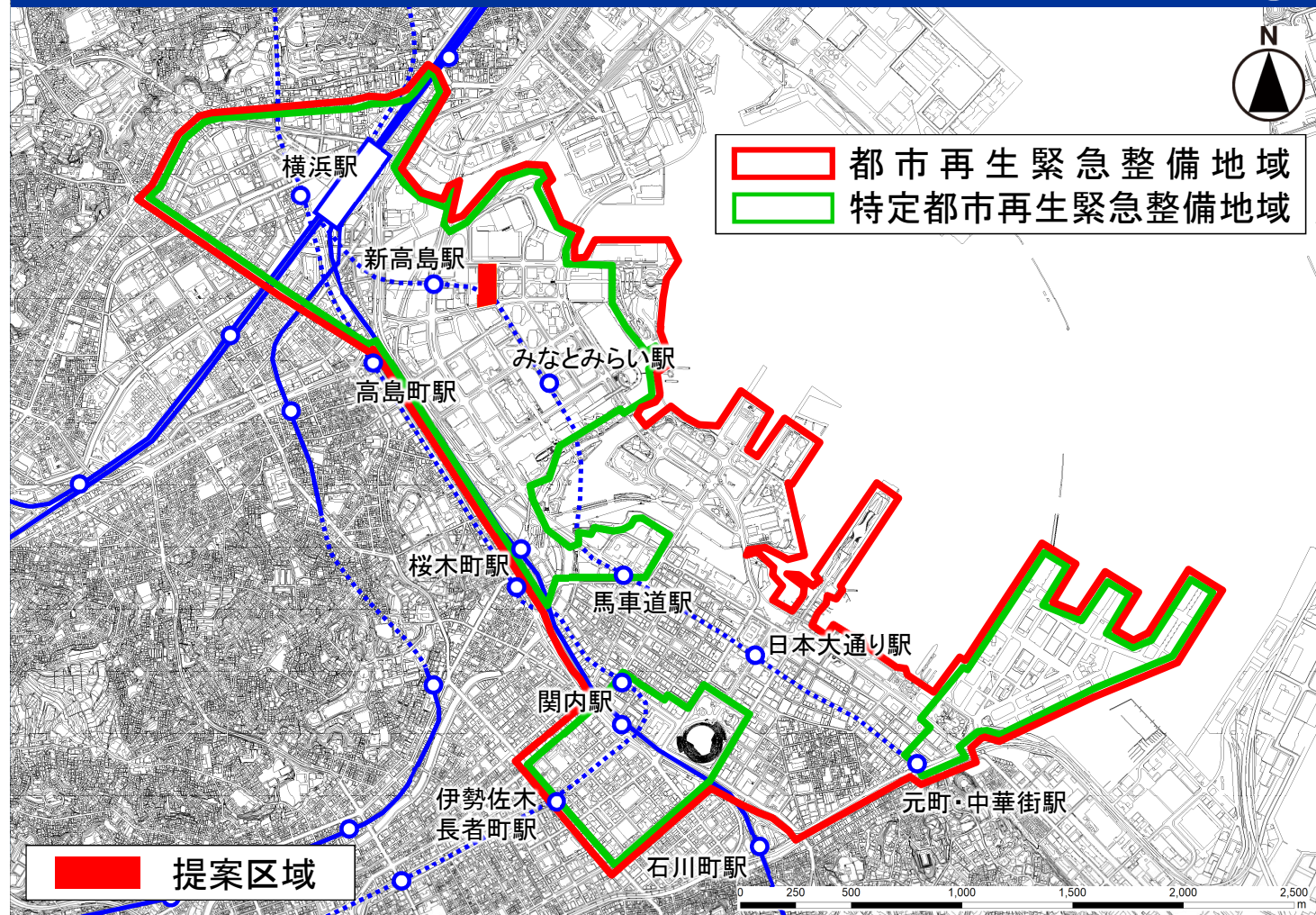
案内図

6



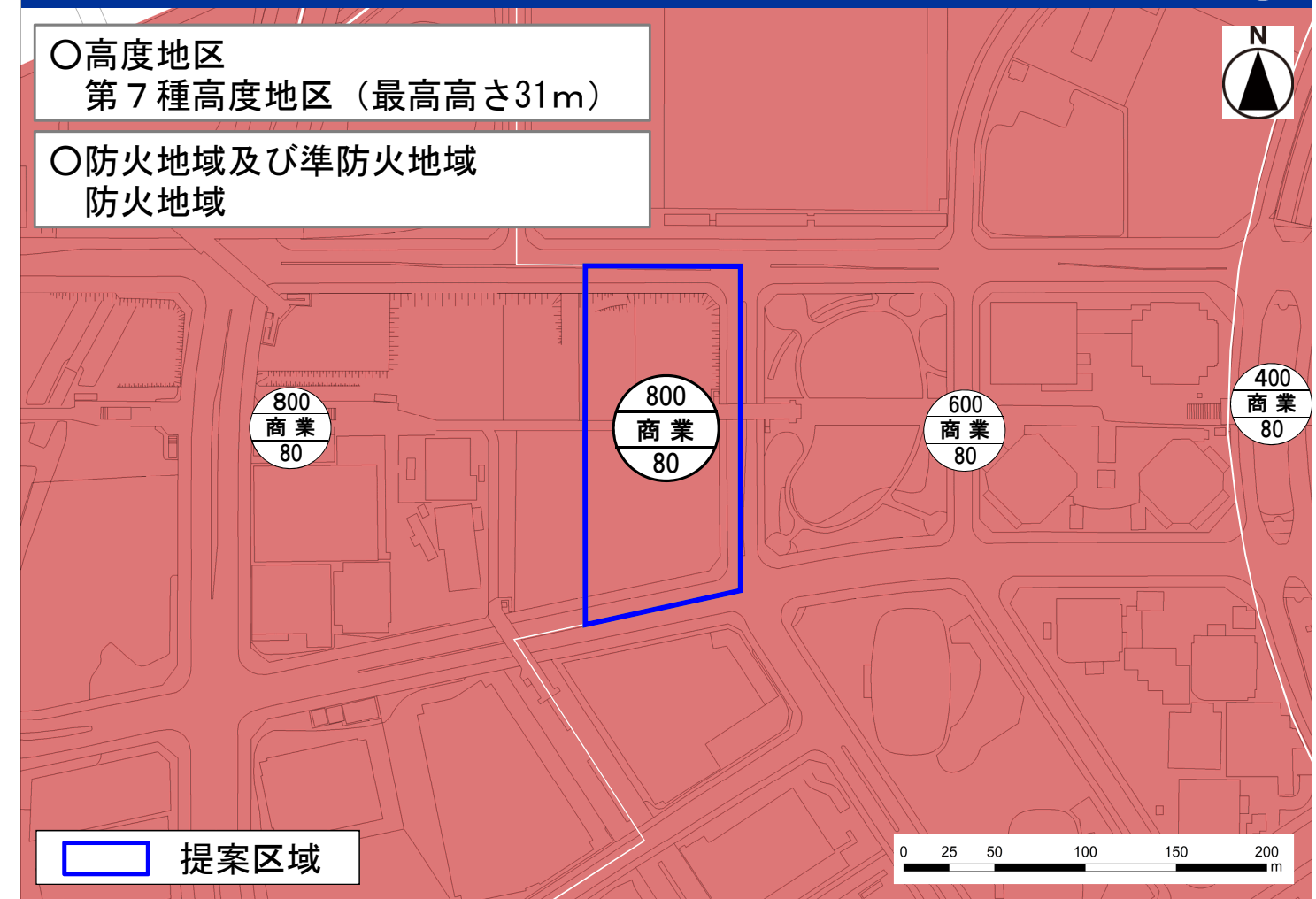
都市再生緊急整備地域等（横浜都心・臨海地域）

7



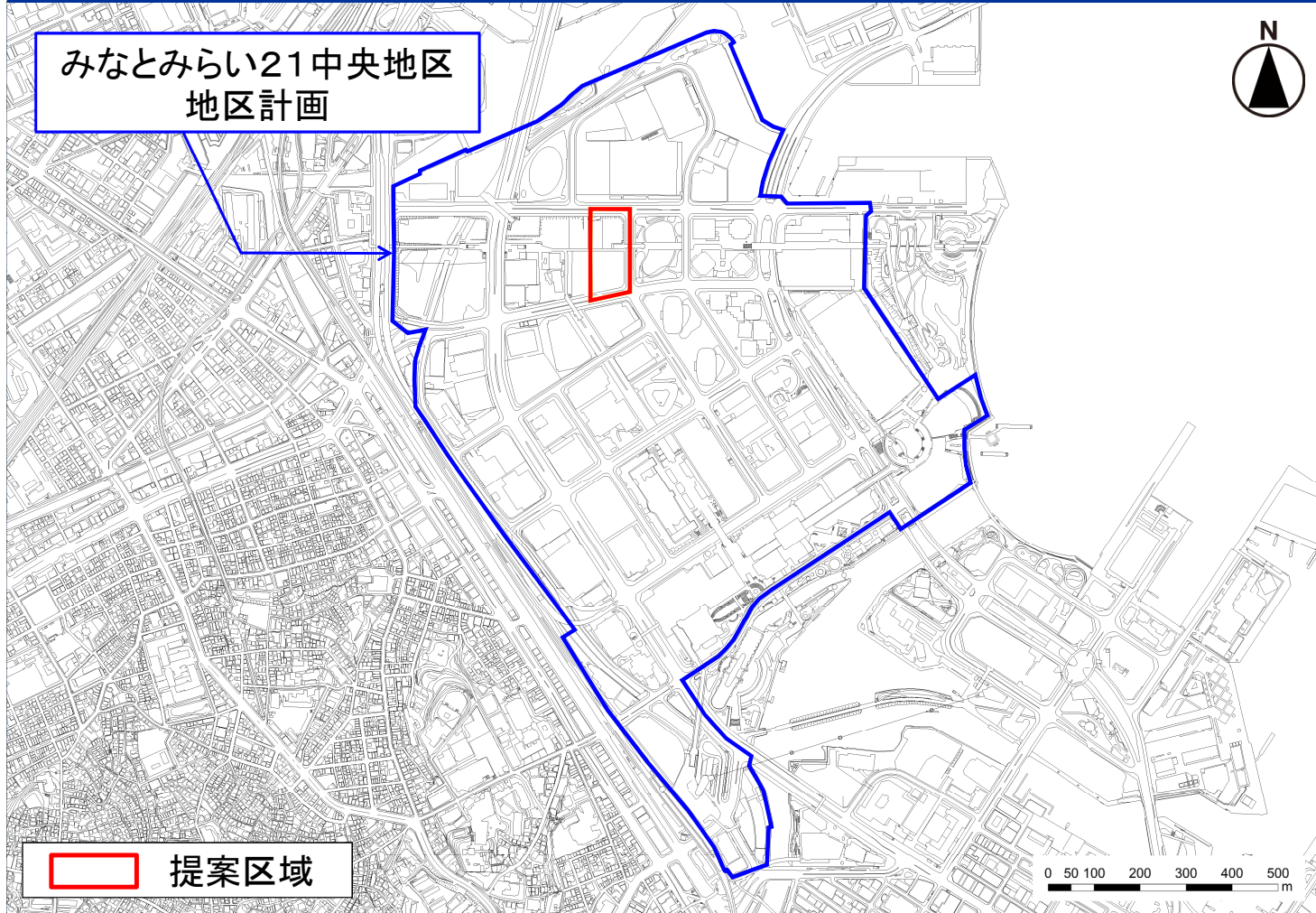
現在の都市計画（用途地域等）

8



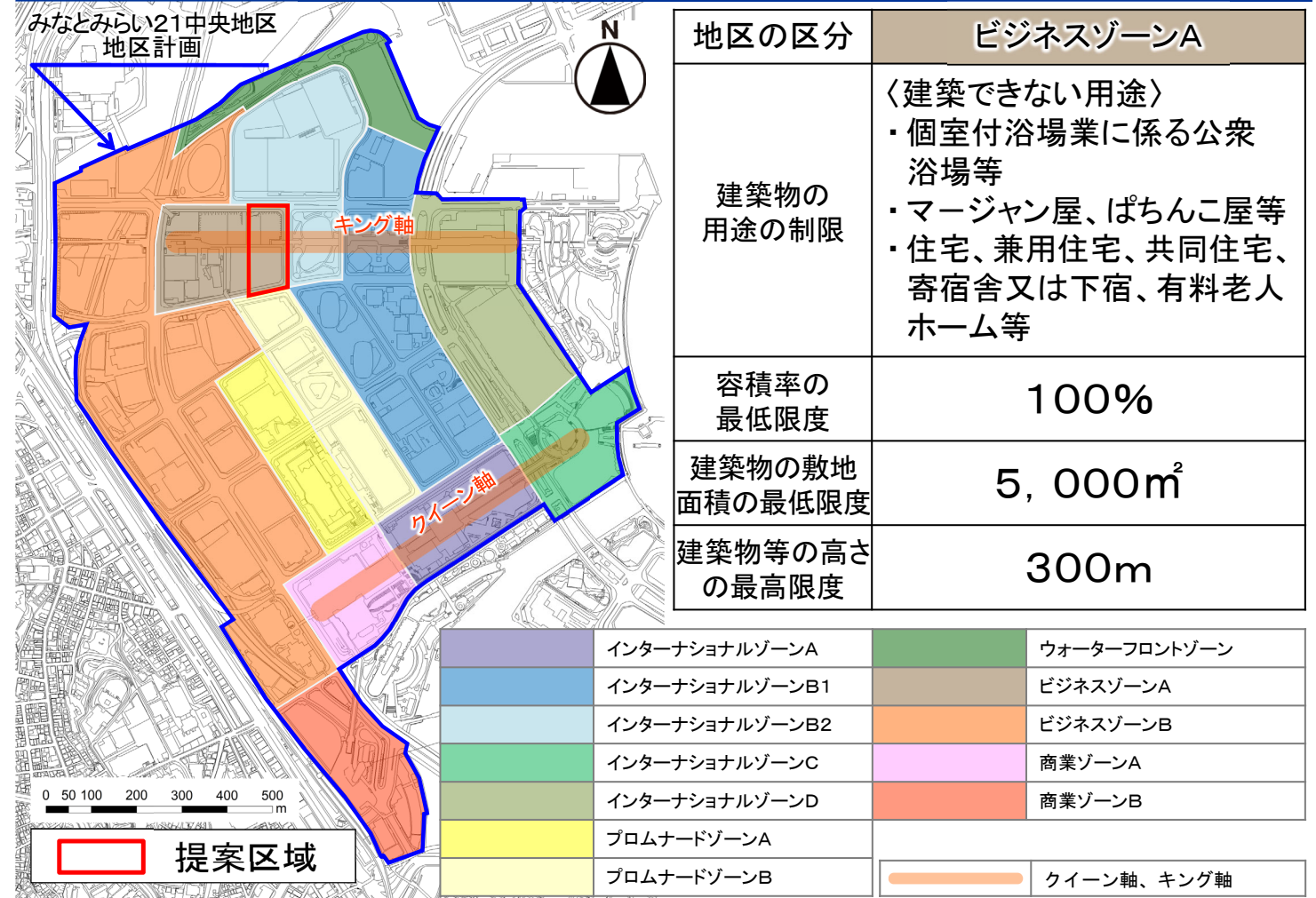
■現在の都市計画（地区計画）

9



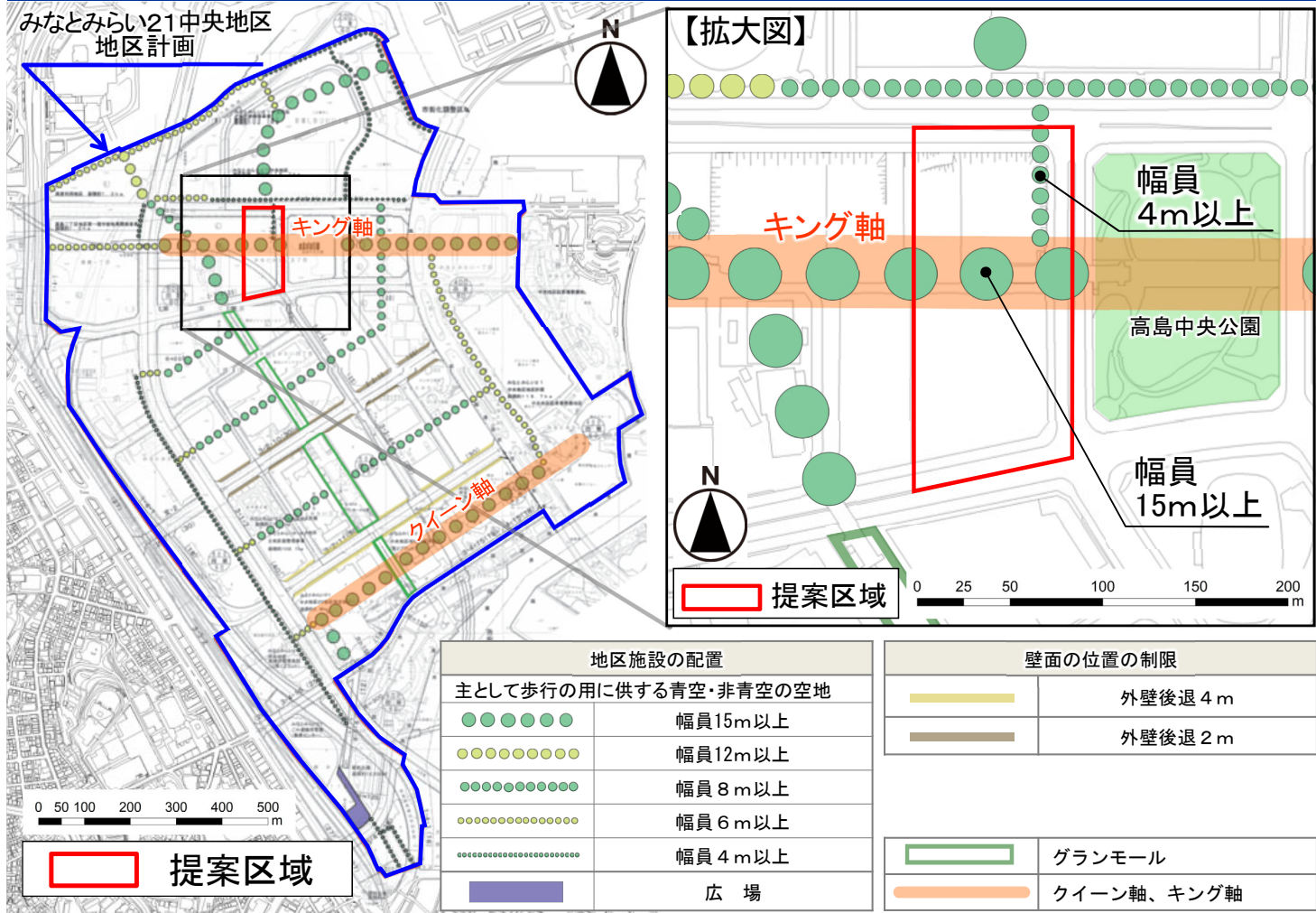
■現在の都市計画（みなとみらい21中央地区地区計画）

10



■現在の都市計画（みなとみらい21中央地区地区計画）

11



■都市計画提案の概要

12

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。

■都市再生の貢献

13

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

■主な都市再生の貢献

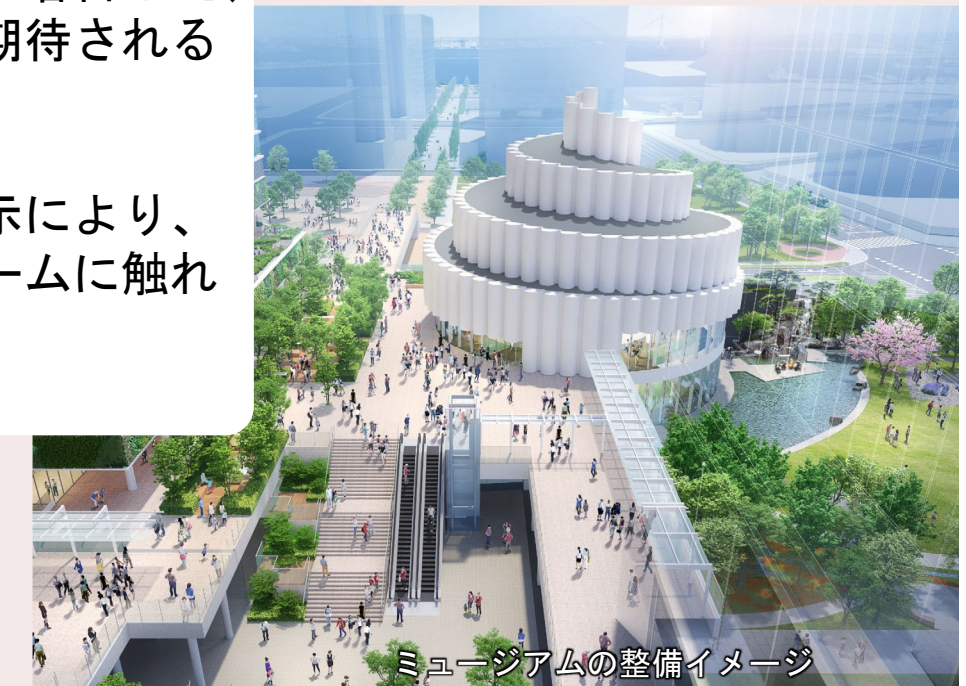
14

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



■主な都市再生の貢献

15

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



■主な都市再生の貢献

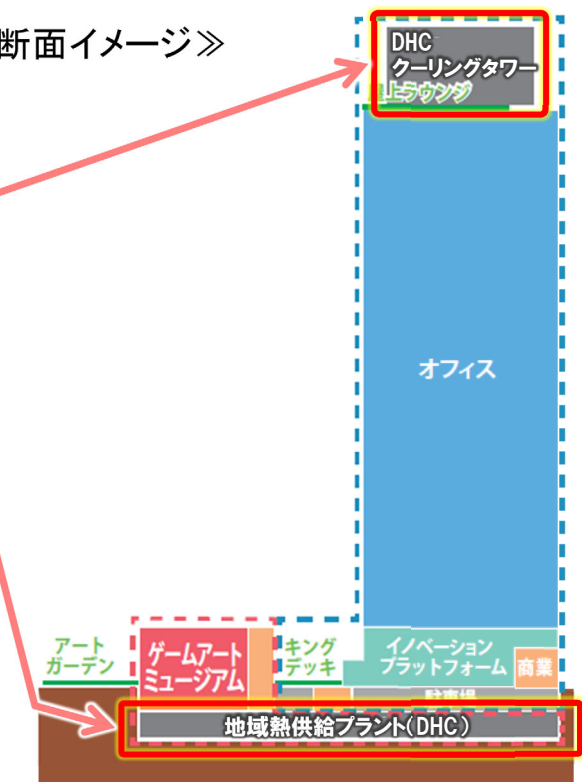
16

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を整備

《断面イメージ》

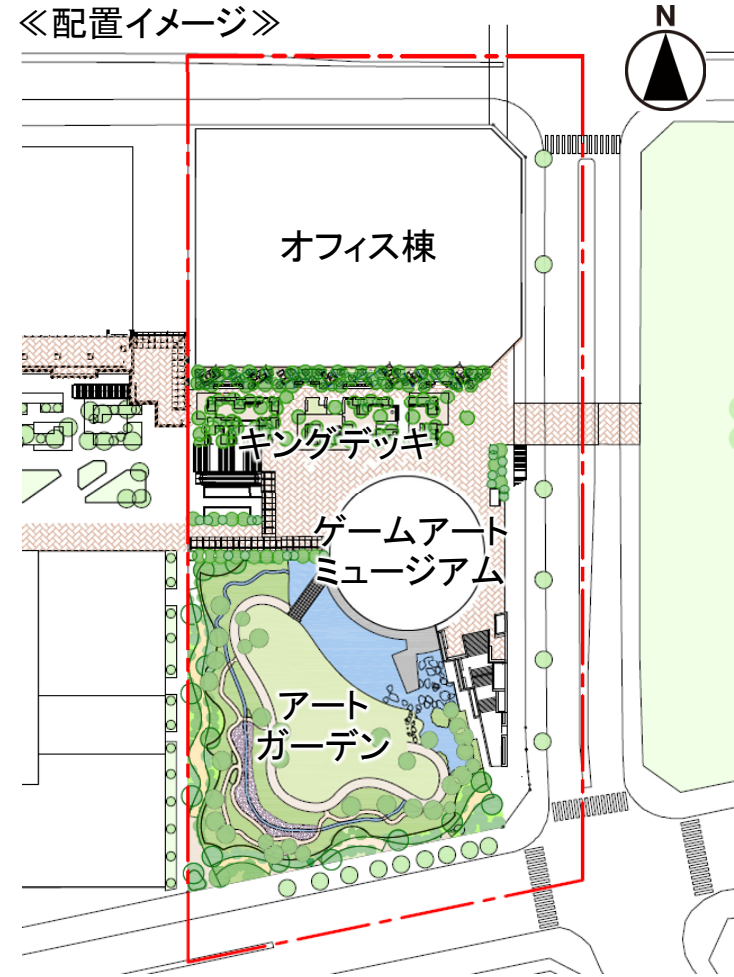


■都市計画提案による建築物の計画概要

17

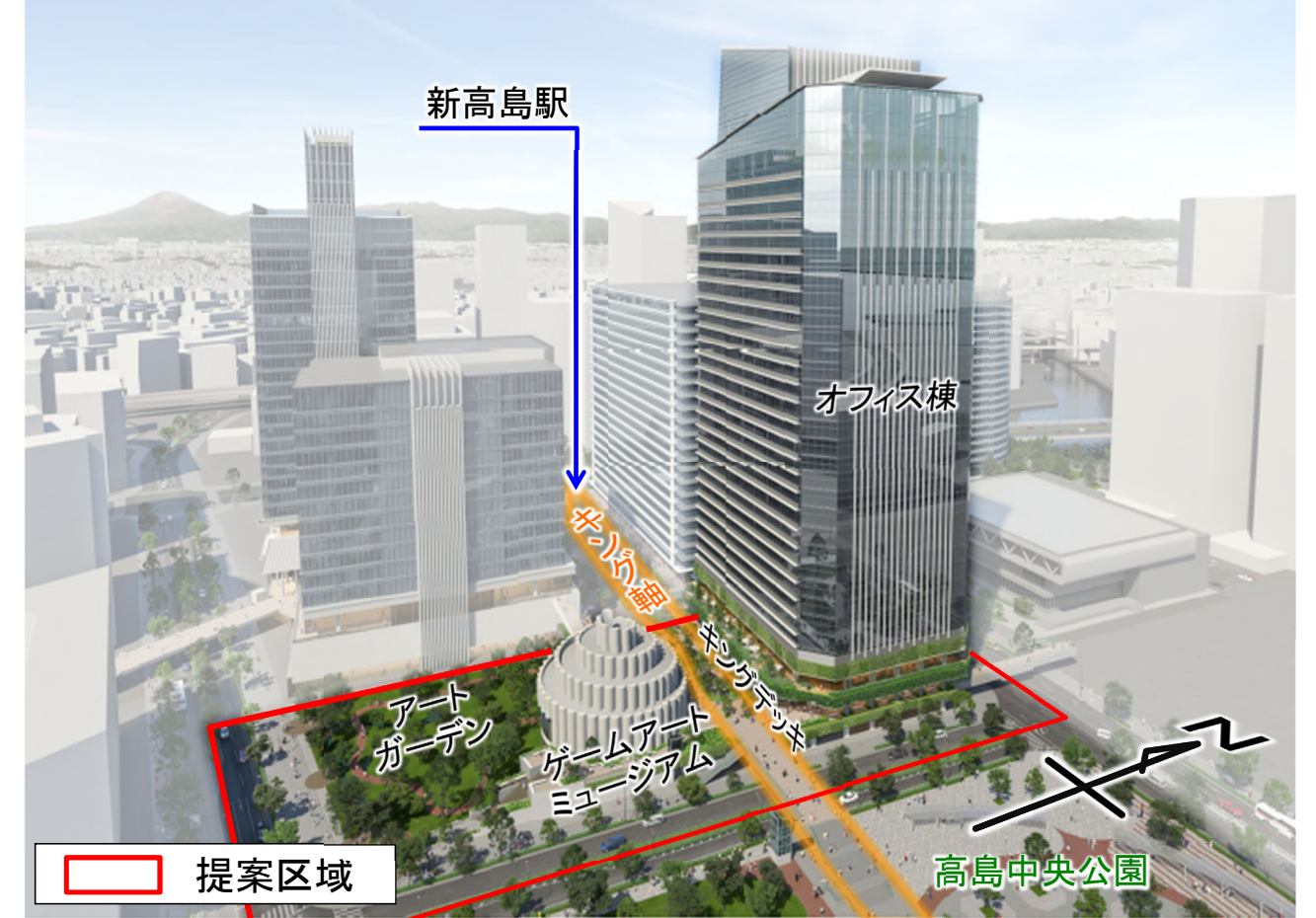
| | |
|-------------------|---|
| 敷地面積 | 約11,820m ² |
| 延床面積 (容積対象床面積) | 約113,400m ² (約103,400m ²) |
| 計画容積率 | 880% |
| 建築物の高さ | 約180m |
| 階数 | 地上29階 地下2階 |
| 主要用途 | 事務所、店舗、 美術館、 地域冷暖房施設 |

《配置イメージ》



■全体イメージ

18

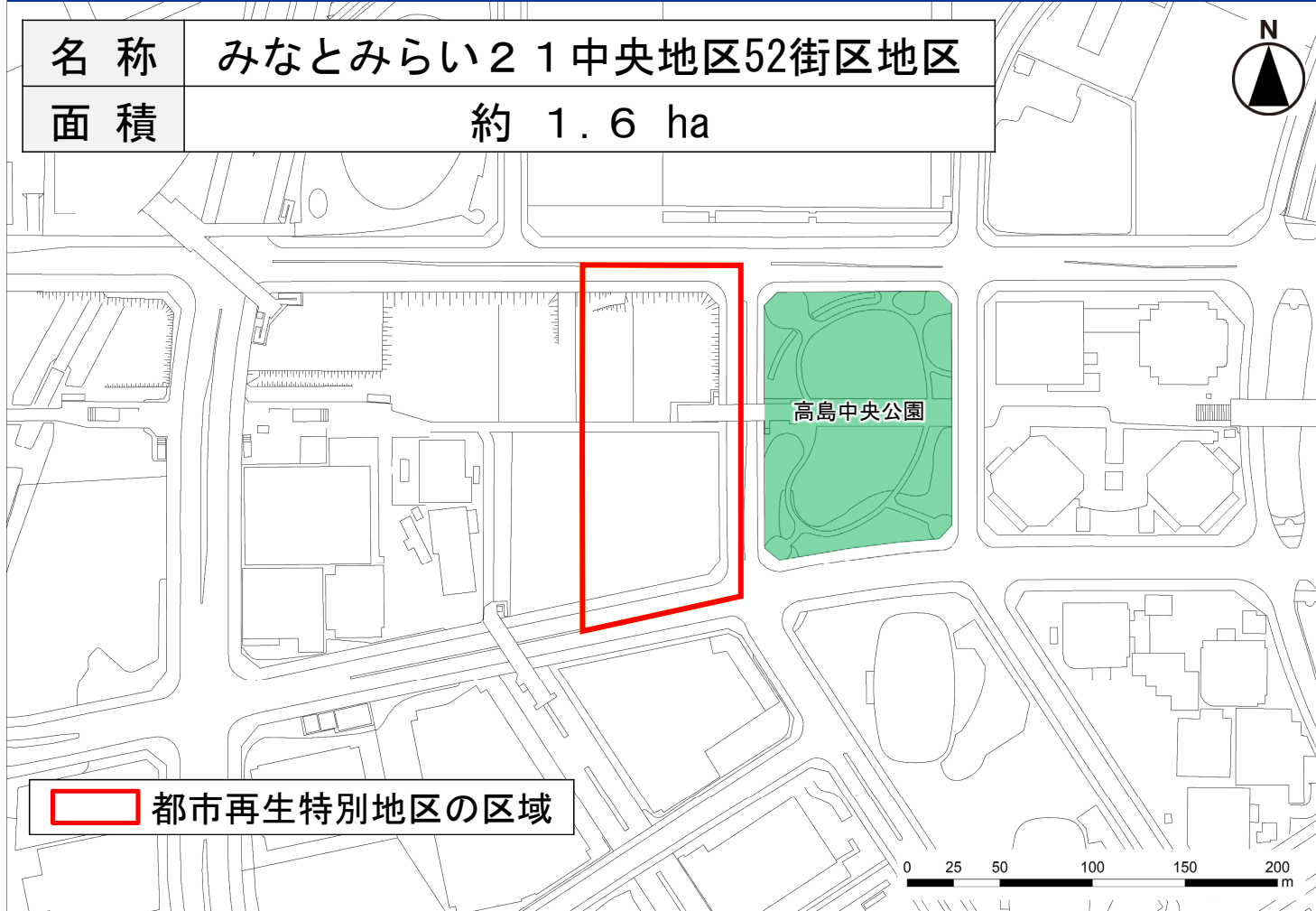


※現時点で提案者が想定しているイメージであり、今後変更になることがあります。

■都市計画提案の内容（都市再生特別地区）

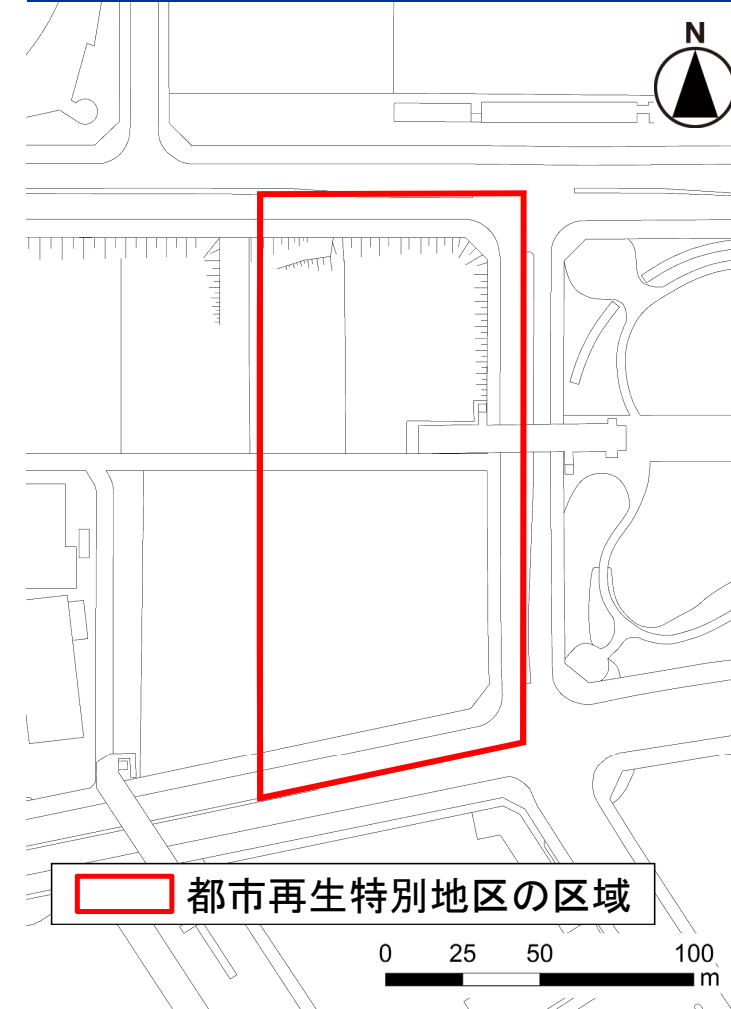
19

| | |
|----|--------------------|
| 名称 | みなとみらい21中央地区52街区地区 |
| 面積 | 約 1.6 ha |



■建築物の容積率の最高限度等

20

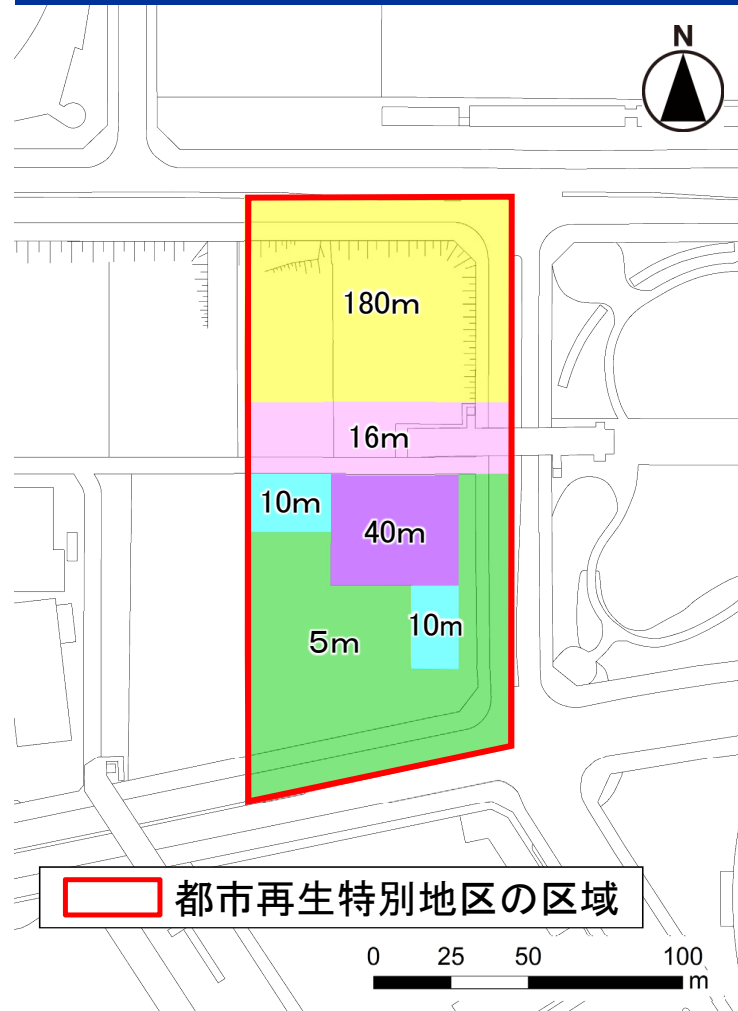


| | |
|---------------|---------------------------|
| 建築物の容積率の最高限度 | 880% |
| 建築物の容積率の最低限度 | 100% ※1 |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 80% ※2 |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 2,000m ² ※1 |

※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

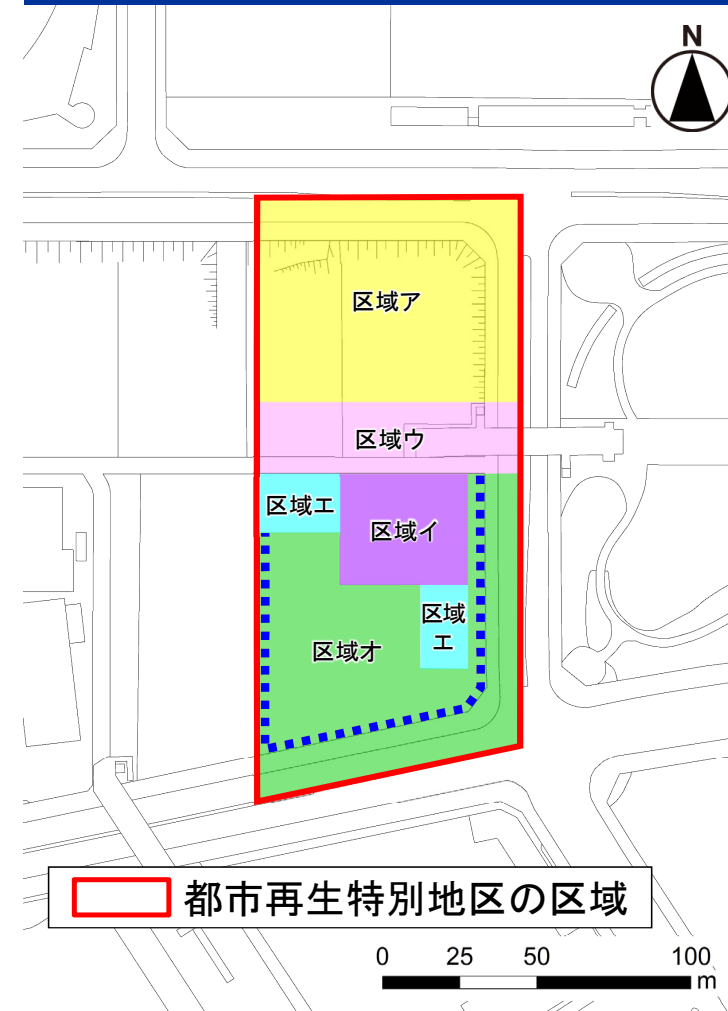
21



| 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

22



| 壁面の位置の制限 |
|------------------------|
| 道路境界線及び敷地境界線から2m以上後退 ※ |

※ 除外規定あり

■ 都市計画提案の評価

23

(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

■ 都市の再生への貢献等に関する主な評価

24

高規格オフィスやオープンバージョン施設、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

都市計画市素案を作成

