

横浜市 都市再生関連資料

P1 横浜市都市再生について

P2 都市再生の取組

P4 住宅整備事業(素案)

P6 都市計画(素案)

- ・横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区(横浜駅きた西口鶴屋地区)
- ・横浜国際港都建設計画地区計画 エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画
- ・横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業(横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業)

横浜市都市再生について（横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発）

1 事業概要

外国人居住者等の生活支援に必要な保育所やサービスアパート等を併設した、防災・環境性能に優れた住宅の整備

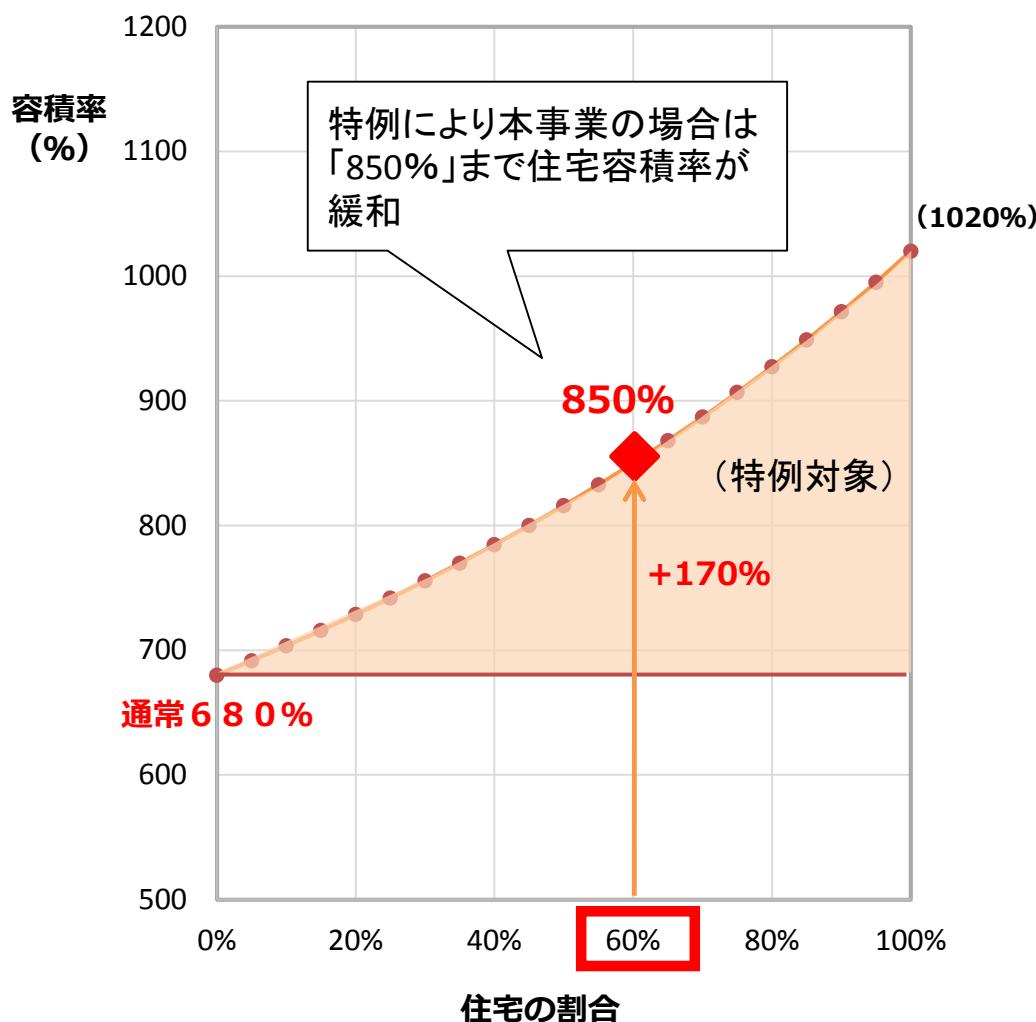
2 計画概要

- ・事業主体：横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合
- ・敷地面積：約6,700㎡
- ・延床面積：約80,000㎡
- ・建物高さ・階数：約190m・地上44階（地下2階）
- ・竣工予定時期：平成33年度（予定）

3 国家戦略特別区域法における特例の活用

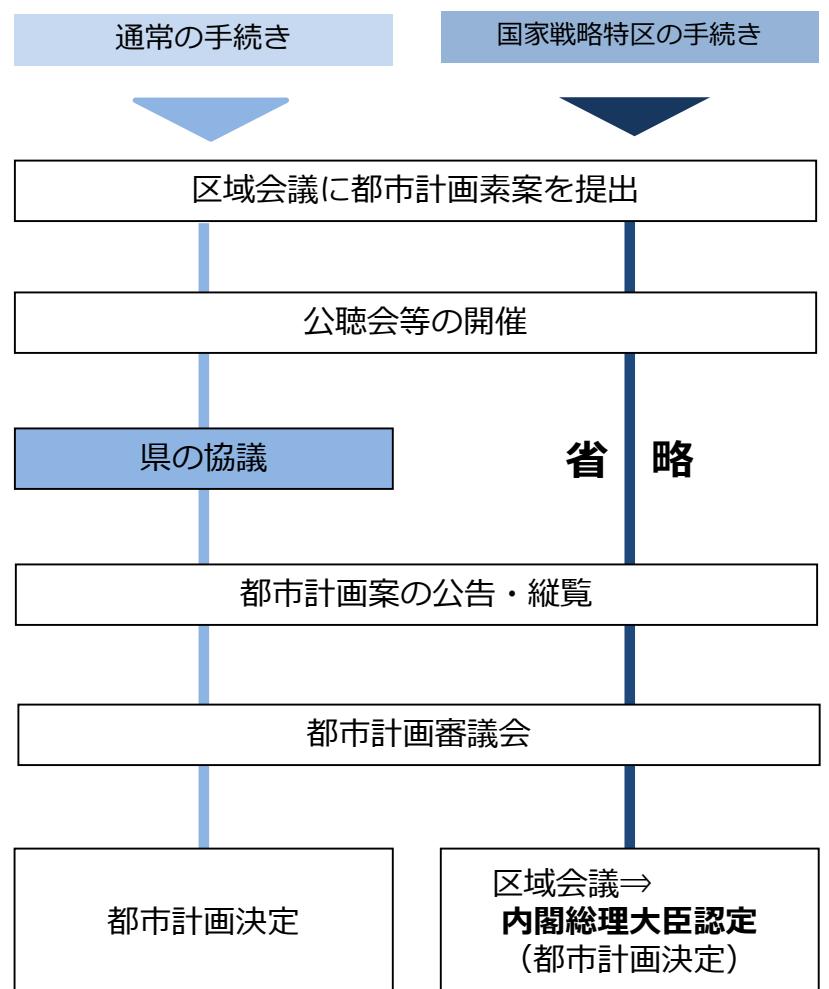
- ・住宅容積率の特例：国家戦略住宅整備事業（第16条）
- ・都市計画法の特例：国家戦略都市計画建築物等整備事業（第21条）

<住宅整備事業による住宅の割合と容積率>



<都市計画建築物等整備事業（横浜市）>

（地区計画・市街地再開発事業の場合）



4 今後の手続き

- | | |
|-----------|------------------------------|
| 平成27年11月 | 東京圏区域会議に住宅容積率及び都市計画の素案を提出 |
| 平成28年1～4月 | 公聴会等の開催 |
| 平成28年5月 | 都市計画案の公告縦覧（法第21条関係） |
| 平成28年6月 | 計画案を都市計画審議会に付議（法第16条、第21条関係） |
| 平成28年中 | 区域計画変更案を作成し、東京圏区域会議で審議 |

都市再生の取組

□ 地区のポテンシャル

- 新たな研究・開発拠点やMICE・IR等のグローバルな活動拠点への近接による「**職住近接**」が可能な立地
- 時差を超えたビジネスを支える交通利便性の高い立地
- 日本の中枢機能が集積する首都圏の中で、エンターテイメントを楽しめる都心と豊かな自然や歴史に触れられる郊外のどちらにも近接した位置にある横浜
- 横浜駅周辺には既存の外国人向けの施設（教育・娯楽施設等）も多く立地

□ 目指す姿

「世界で一番ビジネスしやすい環境づくり」の一翼を担う「**国家戦略住宅**」を核としたビジネス生活支援拠点づくり

グローバル企業誘致に不可欠な都市居住促進のための国家戦略住宅を供給

横浜（日本）での快適なビジネス・生活をサポートする機能の提供

短・中期滞在外国人に対して様々なスタイルでサービスを提供（宿泊特化型ホテル・SA等）

ゆとりある生活水準を支える高水準の生活利便施設の整備

□ デッキ周りの考え方

- ・ **横浜駅から横浜駅きた西口鶴屋地区へ直結**するデッキ上を積極的に緑化することで、横浜駅から当地区を経由し、フラワー緑道へと繋がる緑のネットワークを創出

□ 計画概要

事業主体	横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合
敷地面積	約6,700㎡
延床面積	約80,000㎡
建物の高さ	約180m
建物の最高高さ	約190m
階数	地上44階、地下2階
竣工予定時期	平成33年度（予定）

※パースはイメージであり、今後の関係機関との協議や検討の深度化により変わる可能性があります。

1. グローバル企業誘致に貢献する充実した居住機能

- 180mの眺望を活かした「グローバルスカイコモンズ」
- グローバルレジデントに定める各施設デザイン
- 優れた環境配慮デザイン
- 住宅内共用施設の充実



グローバルスカイコモンズのイメージ



180mからの横浜駅周辺の眺望イメージ

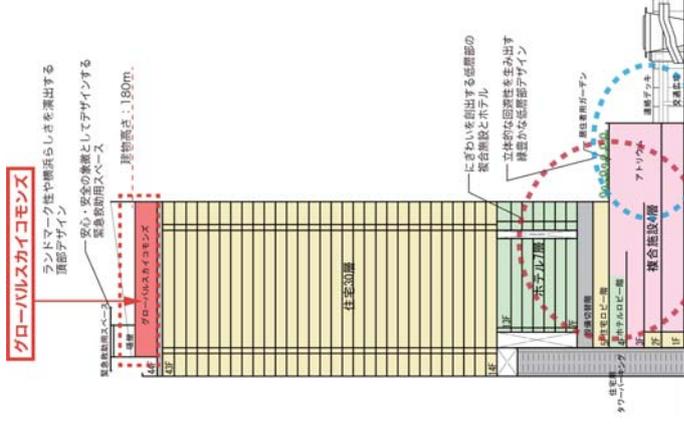
2. グローバルレジデントの多彩なニーズに定める各種付帯サービスの誘致

- 24時間常駐の多言語コンシェルジュサービス
- 多言語対応可能なメディカルモール
- 外国人受け入れ可能保育施設、子育て支援施設

※各種付帯サービスの項目は検討中です。

3. グローバルレジデントの不安を払拭する優れた防災・防犯性能

- 地震国日本においても不安を感じさせない優れた防災・減災性能
- グローバルレジデントの安全を確保するハイクラスの防犯性能



※共用施設の位置は変更となる場合があります。

ゆとりとにぎわいを兼ね備えた鶴屋町の新たな拠点の創出

ゆとりとにぎわいある歩行者空間の創出

- ・道路拡幅や適切な壁面後退を行い、**低層部**に**にぎわい施設**を導入し、ゆとりとにぎわいある歩行者空間を演出

接道部への積極的な緑化

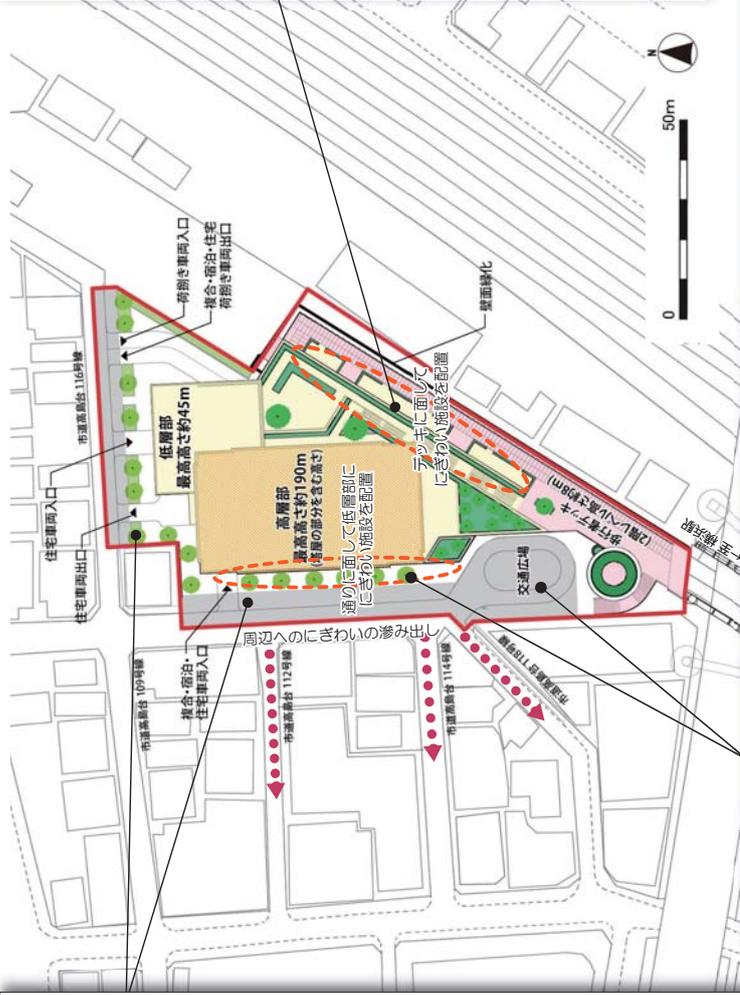
- ・適切な壁面後退を行い、街路樹等を配し、**街並みに潤い**を与えるゆとりある歩行者空間を創出



□ 現在の当地区付近



□ 西側の歩行者空間整備イメージ



歩行者デッキの整備

- ・周辺施設と連携して来街者や住民の**利便性**
- ・**回遊性のほか、防災性向上**のために歩行者デッキを設置
- ・**積極的な緑化と太陽光パネルの設置**等を行い、これまでの鶴屋町にはない潤いある心地よい空間を創出



□ 歩行者デッキのイメージ

歩行者空間と一体となったにぎわい施設の配置

- ・デッキや歩道に沿ってにぎわい施設を配置し相乗効果によって駅周辺から鶴屋町へ新たなにぎわいを引き込む

タクシー乗場の分散配置に貢献

- ・横浜駅周辺全体の交通環境の課題解消と機能強化のため、タクシー乗場を整備



□ 歩行者空間沿いの整備イメージ

※パースはイメージであり、今後の関係機関との協議や検討の深度化により変わる可能性があります。

横浜駅きた西口鶴屋地区 住宅整備事業(案)

<p>国家戦略住宅整備事業を実施する区域</p>	<p>横浜駅きた西口鶴屋地区</p>
<p>その全部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値</p>	<p>102/10</p>
<p>その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値の算出方法</p>	<p> $Vr = 3 (Vc) \div (3 - R)$ Vr : その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度 Vc : 都市再生特別地区に定める建築物の容積率の最高限度 (68/10) R : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合 (※今回の横浜駅きた西口鶴屋地区はR=60%で、Vr=85/10となる) </p>
<p>建築物の敷地内に設けられる空地の要件</p>	<p>敷地面積の2.5/10以上</p>
<p>建築物の敷地面積の規模</p>	<p>0.5ha以上</p>

横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更（横浜市決定）【案】

国際港都建設計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積		建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	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	備考
都市再生特別地区（山内ふ頭周辺地区）	約 7.1ha	A街区 約0.6ha	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル又は旅館 ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・学校 ・病院 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ・物品販売業を営む店舗又は飲食店 ・図書館、博物館、その他これらに類するもの ・ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の6の2における施設 	40/10	1/10	6/10	100㎡	31m	計画図表示のとおり ただし、次のいずれかについて該当するものについては適用しない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの	
		B街区 約1.8ha	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル又は旅館 ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・学校 ・病院 			4/10 建築物高さ31m以下	130m			
		C街区 約2.6ha	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 			4/10	120m			
		D街区 約2.1ha	<ul style="list-style-type: none"> ・物品販売業を営む店舗又は飲食店 ・図書館、博物館、その他これらに類するもの ・ボーリング場、スケート場、水泳場及び令第130条の6の2における施設 			6/10	31m			
都市再生特別地区（横浜駅西口駅前地区）	約 0.9ha		—	124/10	40/10	8/10	500㎡	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては135m、区域イの区域内においては60mを超えてはならない。	計画図表示のとおり ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ	

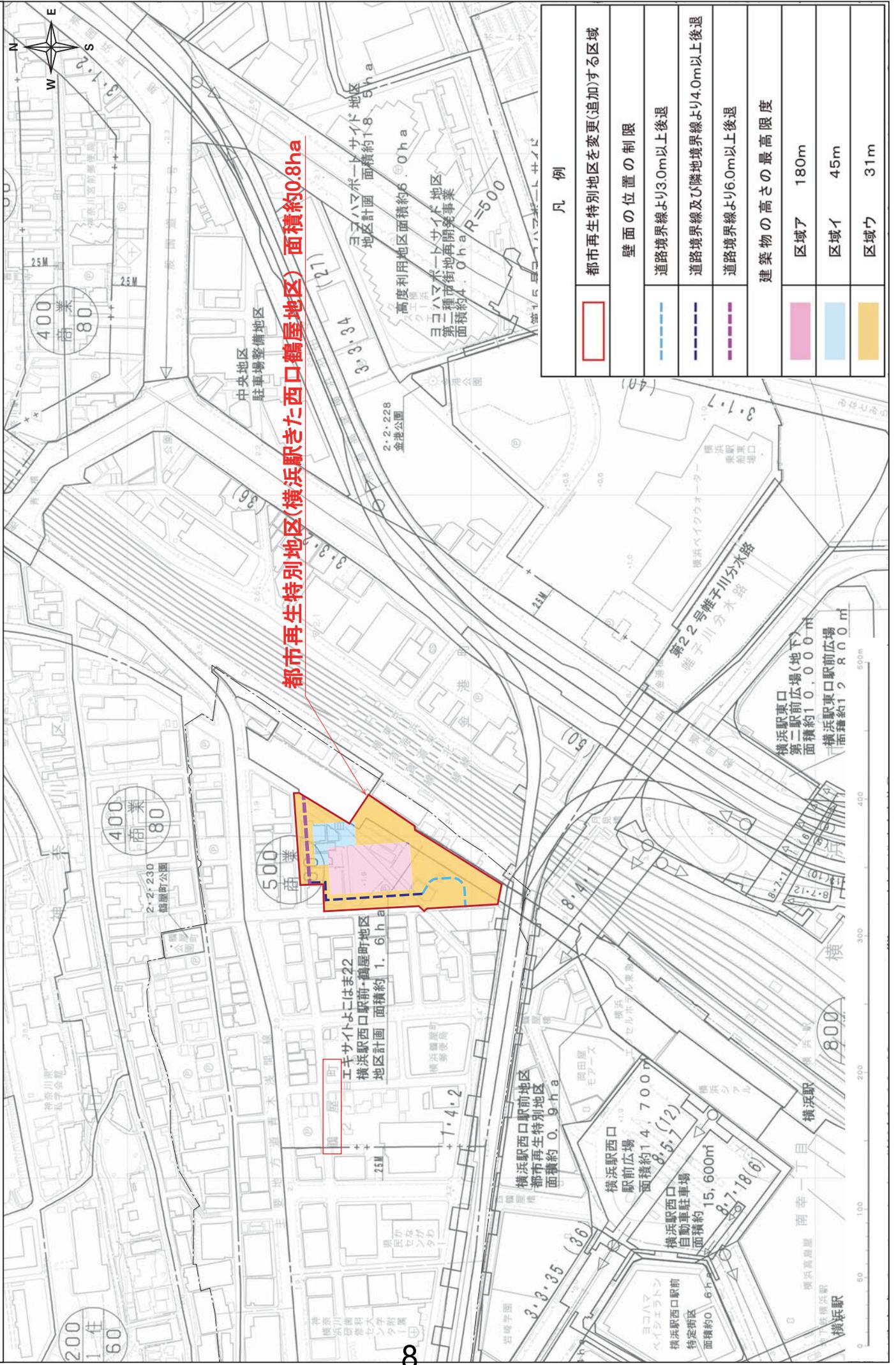
種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区(横浜駅きた西口鶴屋地区)	約 0.8ha	二	68/10 ただし、国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数値とする。	40/10	7.5/10	500㎡	建築物の高さは、計画図に示す区域アの区域内においては180m、区域イの区域内においては45m、区域ウの区域内においては31mを超えてはならない。	計画図表示のとおり	
合計	約 8.8ha								

「区域、地区の区分、建築物の高さの最高限度に関する区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図るため、都市再生特別地区を変更します。

横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更
 (横滨駅きた西口鶴屋地区) 計画図



都市再生特別地区(横滨駅きた西口鶴屋地区) 面積約0.8ha

凡例	
	都市再生特別地区を変更(追加)する区域
壁面の位置の制限	
	道路境界線より3.0m以上後退
	道路境界線及び隣地境界線より4.0m以上後退
	道路境界線より6.0m以上後退
建築物の高さの最高限度	
	区域ア 180m
	区域イ 45m
	区域ウ 31m

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種別・名称

横浜国際港都建設計画都市再生特別地区（横浜駅きた西口鶴屋地区）

2 理由

横浜駅きた西口鶴屋地区を含む横浜駅周辺地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としている。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図る」としている。

また、横浜駅周辺を対象として、平成 21 年に民間と行政が協働し、エキサイトよこはま 2 2 が策定され、横浜中心戦略・環境創生戦略・安全安心戦略・感動空間戦略・悠々回遊戦略・交通転換戦略・協働共創戦略の 7 つのまちづくりの戦略のもと、国際競争力の強化や防災性の向上などに向けた整備等が進められている。

さらに、横浜駅周辺を含む横浜都心・臨海地域は、平成 24 年に国から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に指定され、国際競争力の更なる強化が求められている。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜都心部の多様な都市機能を一体的に強化し、公共施設等の更なる整備により一体化を図ることで、3 地区（横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区）の相乗効果による更なる国際競争力の強化を図り、日本全体の成長を牽引し、新たなビジネスチャンスを生み出す『アジア拠点』を形成」が特定都市再生緊急整備地域としての整備の目標に掲げられている。また、「首都圏有数のターミナルである横浜駅周辺地区において、老朽化した建築物の建替えや都市の基盤整備等の更新など既成市街地の再構築により、都心の一体化や交通結節機能の強化を行いつつ、国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能の集積を通じ、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成。併せて、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成」が横浜駅周辺地区の整備の目標に掲げられている。

横浜駅きた西口鶴屋地区は、日本でも有数の乗降客数を誇るターミナル駅である横浜駅の直近に位置するが、地区内の大半が駐車場として暫定利用されており高度利用がなされていない状況である。

関係権利者により、平成 22 年 5 月に市街地再開発準備組合が設立され、共同化に

よる土地の高度利用、基盤施設の改善等を図ることを目的として、市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められてきた。その結果、施設計画や公共施設の整備計画がまとめられ、関係権利者間の合意形成が図られてきた。

そこで、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するとともに、都市再生特別地区を都市計画変更することとし、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

横浜国際港都建設計画地区計画の変更（横浜市決定）【案】

国際港都建設計画エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画
位 置	神奈川区金港町及び鶴屋町並びに西区高島二丁目及び南幸一丁目地内
面 積	約2.3h a
地区計画の目標	<p>横浜駅周辺は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としている。横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図る」としている。</p> <p>また、横浜駅周辺を対象として、平成21年に民間と行政が協働し、エキサイトよこはま22が策定され、横浜中心戦略・環境創生戦略・安全安心戦略・感動空間戦略・悠々回遊戦略・交通転換戦略・協働共創戦略の7つのまちづくりの戦略のもと、国際競争力の強化や防災性の向上などに向けた整備等が進められている。</p> <p>さらに、横浜駅周辺を含む横浜都心・臨海地域は、平成24年に国から特定都市再生緊急整備地域に指定され、国際競争力の更なる強化が求められている。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「首都圏有数のターミナルである横浜駅周辺地区において、老朽化した建築物の建替えや都市の基盤整備等の更新など既成市街地の再構築により、都心の一体化や交通結節機能の強化を行いつつ、国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能の集積を通じ、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成。併せて、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成」が横浜駅周辺地区の整備の目標に掲げられている。</p> <p>また、<u>将来の社会状況の変化に対応し、将来にわたり輝きを続け、魅力にあふれた“世界都市”の顔としての都心臨海部を形成するため、中・長期を見据えた横浜市都心臨海部再生マスタープランが平成27年に策定された。その施策の一つとして「世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成」が掲げられ、横浜経済を支えるビジネス・生活環境の整備として、業務・商業機能の強化と併せて、「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み、都心臨海部ならではのビジネス環境の充実を図ることや、これらの産業を支える企業の育成や挑戦する市内企業のイノベーションの促進を図るとともに、豊かなワークスタイル・ライフスタイルを実現できる都心臨海部ならではの生活環境整備を進め、都心臨海部で働く就業者をはじめ、様々な都市活動の担い手に選ばれる新しい都心づくりを展開することとしている。</u></p> <p><u>平成26年には、国から横浜市を含む東京圏が国家戦略特別区域に指定され、区域方針において「世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、</u></p>

		<p><u>創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する</u>」を目標に掲げ、「<u>外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備</u>」等を政策課題に挙げている。</p> <p>エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区は、これらの上位計画に基づき、首都機能をはじめとする高次の商業・業務機能等の集積により、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するとともに <u>生活環境整備を進め、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成することが必要である。</u></p> <p>このため、本地区計画は、土地の高度利用により国際的、広域的な <u>業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能を集積し、あわせて国際競争力の更なる強化に資する生活環境整備を進め、交通結節機能の強化、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持することを目標とする。</u></p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区計画の区域を <u>4区分</u> し、土地利用の方針をそれぞれ次のように定める。</p> <p>A地区</p> <p>国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能や国際的に展開する企業の活動拠点となる業務機能等を集積する。また、西口駅前広場やきた西口駅前空間とのつながりに配慮し、ゆとりやにぎわいのある歩行者空間を整備する。</p> <p>B地区</p> <p>横浜駅西口での自動車集中の緩和や歩行者を優先したまちづくりを進めるため、エキサイトよこはま22に基づくフリンジ駐車場等を整備する。また、商業・生活支援機能などの充実・強化をするため、主に近隣地域の住民や就業者を対象とした生活利便に資する施設を整備する。</p> <p>C地区</p> <p>A地区とD地区をつなぐ歩行者用通路を2階以上のデッキレベルで整備する。</p> <p>D地区</p> <p><u>魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能や国際的に展開する企業の就業者等の滞在期間や目的に合わせた居住・宿泊機能等を適正なバランスで整備する。また、交通結節機能を強化するため、タクシーの乗車場やゆとりやにぎわいのある歩行者空間を整備する。</u></p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p><u>横浜駅西口周辺</u> の歩行者の交通混雑を緩和し、交通結節機能を強化するため、歩きやすく分かりやすい利便性の高い歩行者ネットワーク等を構築する。</p> <p>A地区</p> <ol style="list-style-type: none"> 中央通路と西口駅前広場をつなぐ位置に、連続する空間へとつながる縦動線を含み、連続する空間を視認しやすいよう工夫した来街者等のガイドとして機能するターミナルコアを整備する。 ターミナルコアには、吹き抜け（高さ18m以上、約250m²以上）を設け、それを囲むにぎわい創出のための空間を各層にわたって整備する。

		<p>3 きた西口周辺に、縦動線を含み、建築物の地下・地上・デッキレベルの複数の歩行者用通路をつなぐサブターミナルコアを整備する。</p> <p>4 建築物の3階に、エキサイトよこはま22の悠々回遊リンクの一翼を担い、駅や海に向けた眺望が楽しめ、憩いの場となる空間として、外気に面する幅約6mの回遊広場（歩行者用通路Fとターミナルコアをつなぐ幅員4.0m以上の歩行者用通路を含む。）を整備する。</p> <p>5 建築物の地下・地上・デッキレベルに、それぞれ南北を縦断する歩行者用通路等を整備する。さらに、ターミナルコアやサブターミナルコアによって地下・地上・デッキレベルの歩行者空間を立体的につなぐことにより歩行者ネットワークを構築する。</p> <p>6 建築物の地下1階に、中央通路と西口地下街をつなぐ歩行者用通路Aを整備する。</p> <p>7 西口駅前広場ときた西口駅前空間をつなぐ歩道状空地Aを整備する。</p> <p>B地区</p> <p>1 回遊広場と台町方面をつなぐ歩行者用通路Fの一部をデッキレベルで整備する。この歩行者用通路Fは、災害時に来街者等を安全に避難させるための避難経路としても活用する。</p> <p>2 主要地方道青木浅間線沿いに、東横フラワー緑道と歩行者用通路Fとの結節点となる広場を整備する。</p> <p>3 <u>台町方面と歩行者用通路Hをつなぐ歩道状空地Bを整備する。</u></p> <p>C地区</p> <p>回遊広場と台町方面をつなぐ歩行者用通路Fの一部をデッキレベルで整備する。この歩行者用通路Fは、災害時に来街者等を安全に避難させるための避難経路としても活用する。</p> <p>D地区</p> <p>1 <u>回遊広場と台町方面をつなぐ歩行者用通路Fの一部をデッキレベルで整備する。この歩行者用通路Fは、災害時に来街者等を安全に避難させるための避難経路としても活用する。</u></p> <p>2 <u>利用者の利便性向上のため駅に近接した位置に、タクシー乗車場となる交通広場を整備する。</u></p> <p>3 <u>市道高島台第106号線及び市道高島台第116号線の道路に沿って、歩行者用通路Fと交通広場、歩道状空地Bをつなぐ歩行者用通路Hを整備する。</u></p> <p>4 <u>建築物の1階に、台町方面と交通広場方面をつなぐ歩行者用通路Iを整備する。</u></p>
建築物等の整備の方針		<p>各地区の特性に応じて、国際都市横浜の玄関口としてふさわしく、災害に強い都市として必要となる防災機能と先端的な環境対策機能を導入した建築物等を整備するよう次のように方針を定める。また、それを実現するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、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。</p> <p>A地区</p> <p>1 建築物等の形態意匠は、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを演出し、個性を尊重しつつも、周囲との景観的調和に配慮したデザインとする。</p>

		<p>2 魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、低層部にはまちに開かれた商業・交流空間を整備し、高層部には国際的に展開する企業の活動拠点としてふさわしい充実した支援機能を備えた業務空間を整備する。</p> <p>3 ターミナルコアは、透過性がある素材を用いる等、建築物内外の視覚的連続性を確保し、明るく開放感がある空間とする。また、来街者等に有益な情報を提供するデジタルサイネージ等情報発信システムを整備する。</p> <p>4 駅や海等に向けた眺望が楽しめ、憩いの場となる空間として、外気に面する3階に回遊広場を整備するほか複数の異なる階に屋上広場を整備する。</p> <p>5 横浜駅周辺のみではなく、市域全域を対象としたまちや観光に関する情報や相談窓口のサービスが提供されるなど、コンシェルジュ機能を備えた総合的な観光案内所を来街者等が利用しやすい位置に整備する。</p> <p>6 海外からの来街者等の利便性を高めるために、インフォメーションデスクや案内板等は多言語対応とする。</p> <p>7 来街者等が円滑に移動できるように、周辺施設とのつながりやユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備する。</p> <p>8 地震や津波発生等の災害時に、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し、滞留者・避難者・帰宅困難者の対応を積極的に行う。</p> <p>9 近隣施設等と連携する地域総合防災対策拠点を整備する。</p> <p>10 防災備蓄庫や耐震トイレ、浸水被害対策としての雨水流出抑制施設等を整備する。</p> <p>11 建築物の省エネルギー化や省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギー等の利用、CO2排出削減等に努め、先端的な技術を取り入れた環境に配慮した建築物とする。</p> <p>12 ヒートアイランド対策を推進するため、建築物に遮熱性塗装を行うことや、屋上や壁面の緑化等を積極的に行う。</p> <p>B地区</p> <p>1 建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和に配慮したデザインとする。また、特に東横フラワー緑道からの景観について圧迫感の低減にも配慮する。</p> <p>2 A地区の建築計画において必要となる台数とB地区周辺の建築物との駐車場連携に対応した自走式立体駐車場等を整備する。</p> <p>3 主に近隣地域の住民や就業者を対象とした生活利便に資する施設(保育所等)を整備する。</p> <p><u>4 海外からの来街者等の利便性を高めるために、案内板等は多言語対応とする。</u></p> <p><u>5 来街者等が円滑に移動できるように、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備する。</u></p> <p>6 地震や津波発生等の災害時に、来街者等の滞留や避難が可能となるスペースを確保し、滞留者・避難者の対応を積極的に行う。</p> <p>7 建築物の省エネルギー化や省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギー等の利用、CO2排出削減等に努め、環境に配慮した建築物とする。</p> <p>8 ヒートアイランド対策を推進するため、建築物に遮熱性塗装を行うこと</p>
--	--	--

		<p>や、屋上や壁面の緑化等を積極的に行う。</p> <p>C地区</p> <p><u>1 海外からの来街者等の利便性を高めるために、案内板等は多言語対応とする。</u></p> <p><u>2 来街者等が円滑に移動できるために、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備する。</u></p> <p><u>3 地震や津波発生等の災害時に、来街者等の滞留や避難が可能となるスペースを確保するA地区とD地区をつなぐ歩行者用通路をデッキレベルで整備する。</u></p> <p>D地区</p> <p><u>1 建築物等の形態意匠は、魅力とにぎわいを演出し、個性を尊重しつつも、周囲との景観的調和に配慮したデザインとする。</u></p> <p><u>2 魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、4階までの部分においては周辺とのつながりに配慮し、店舗などのにぎわいの創出に寄与する機能等を備え、まちに開かれた商業空間を整備し、5階以上の部分においては多言語対応のコンシェルジュを配置するなど国際的に展開する企業の就業者等の生活を支援する充実した機能を備えた住宅や宿泊施設等を整備する。また、海外からの来街者や居住者等も利用しやすい生活利便に資する施設（保育所等の子育て支援施設や診療所など）を整備する。</u></p> <p><u>3 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、国際的な多様なニーズに対応した計画とする。住宅においては、居住者のコミュニティ形成に資する充実した共用施設を整備する。</u></p> <p><u>4 建築物の最上部に、国際交流機能や情報発信機能、文化機能等を備えた来街者等が利用できる空間を整備する。また、眺望を楽しめる展望機能も備える。</u></p> <p><u>5 憩いの場となる空間として、5階までの部分において複数の異なる階に屋上広場を整備する。</u></p> <p><u>6 多数の来街者等が視認しやすい位置に有益な情報を提供するデジタルサイネージ等情報発信システムを整備する。</u></p> <p><u>7 海外からの来街者等の利便性を高めるために、インフォメーションデスクや案内板等は多言語対応とする。</u></p> <p><u>8 来街者等が円滑に移動できるために、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備する。</u></p> <p><u>9 地震や津波発生等の災害時に、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し、滞留者・避難者・帰宅困難者の対応を積極的に行う。</u></p> <p><u>10 防災備蓄庫や耐震トイレ、浸水被害対策としての雨水流出抑制施設等を整備する。また、耐震性の高いエレベーターを設置する。</u></p> <p><u>11 建築物の省エネルギー化や省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギー等の利用、CO2排出削減等に努め、先端的な技術を取り入れた環境に配慮した建築物とする。さらに、BEMS等の建築物のエネルギーマネジメントシステムを導入する。</u></p> <p><u>12 ヒートアイランド対策を推進するため、屋上や壁面の緑化やドライミス</u></p>
--	--	---

		<u>トの設置等を積極的に行う。</u>		
	緑化の方針	<p>ヒートアイランド対策を推進するなど環境への負荷軽減とともに、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、建築物の緑化を積極的に行う。</p> <p>A地区 回遊広場や屋上広場などに来街者等に潤いや憩い、安らぎを与える多様な緑地空間を重層的に創出する。また、それらの緑地空間が周囲から来街者等の目に触れやすいように工夫する。</p> <p>B地区 屋上に緑化を行うとともに、歩行者用通路沿いや地上部には、東横フラワー緑道とのつながりを意識した緑化を積極的に行う。</p> <p>C地区 歩行者用通路沿いに、東横フラワー緑道とのつながりを意識した緑化を行う。</p> <p><u>D地区</u> <u>低層部の屋上広場などには、来街者等に潤いや憩い、安らぎを与える多様な緑地空間を重層的に創出する。屋外の歩行者用通路沿いや地上部には、東横フラワー緑道とのつながりを意識した緑地空間を創出する。また、それらの緑地空間は、量感のある樹木を配置するなど、周囲から来街者等の目に触れやすいように工夫する。</u></p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	ターミナルコア	1階 面積約 750 m ² 2階 面積約 750 m ² 3階 面積約 1,200 m ² 4階 面積約 1,200 m ²	非青空 吹き抜け部分を含む。
		サブターミナルコア	地下1階 面積約 200 m ² 1階 面積約 240 m ² 2階 面積約 200 m ²	非青空
		歩行者用通路A	幅員 12.0m 延長約 20m	地下1階 非青空
		歩行者用通路B	幅員 4.0m 延長約 60m	地下1階 非青空
		歩行者用通路C	幅員 4.0m 延長約 70m	地下1階 非青空
		歩行者用通路D	幅員 4.0m 延長約 30m	地下1階 非青空
		歩行者用通路E	幅員 4.0m 延長約 80m	1階 非青空
		歩行者用通路F	幅員 4.0m 延長約 300m	<u>2階、3階</u> 一部非青空 上下階につながる部分を含む。
歩行者用通路G	幅員 2.0m 延長約 60m	2階 一部非青空		
<u>歩行者用通路H</u>	<u>幅員 2.0m 延長約 240m</u>	<u>1階</u> 一部非青空 上下階につながる部分を含む。		
<u>歩行者用通路I</u>	<u>幅員 2.0m 延長約 80m</u>	<u>1階</u> 一部非青空		
	回遊広場	面積 約 650 m ²	一部非青空	

		歩道状空地A 歩道状空地B		幅員 2.0m 延長 約 90m 幅員 1.5m 延長 約 120m		一部非青空 青空	
		広場 交通広場		面積 約 100 m ² 面積 約 580 m ²		一部非青空 青空	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
		面積	約 0.9ha	約 0.5ha	約 0.1ha	約 0.8ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く。) 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。) 4 <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u> 5 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の2に規定するもの					
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 公共用歩廊 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段又はスロープ	—	—	—	—
建築物の形態意匠の制限	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの演出のため、次に掲げ	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 1 駐車場又は駐輪場は、植	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 <u>1 歩行者ネットワークを構</u>	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとする。 <u>1 歩行者ネット</u>	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、魅力とにぎわいの演出のため、次に掲げる事項に適合するものとする。 <u>トワークを構</u>	建築物等の形態意匠は、周囲との景観的調和を図り、魅力とにぎわいの演出のため、次に掲げる事項に適合するものとする。 <u>る。</u>	

		<p>る事項に適合するものとする。ただし、鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）による鉄道事業者が行う鉄道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設を除く。</p> <p>1 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とすること。</p> <p>2 建築物の 1 階から 7 階までの部分は、外壁面に透過性のある素材を用いる等開放感があるデザインとすること。また、建築物内外のぎわいを互いに望むことができるよう視覚的な連続性を確保する形態意匠とすること。特に西口駅前広場に面する 1 階部分は、視覚的な連続性のほか、大型の開口部を設け</p>	<p>裁で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>2 歩行者用通路、歩道状空地等の歩行者ネットワークを構成する地区施設については、利用者の回遊性を高めるため、基調となる素材を揃えるなど利用者にとって分かりやすい連続性のある形態意匠とすること。</p> <p>3 建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>4 屋外広告物は、本地区計画の区域内の施設名称等を表示するもの、又は本地区計画の区域内における営業若しくは事業に関する内</p>	<p>成する地区施設については、利用者の回遊性を高めるため、基調となる素材を揃えるなど利用者にとって分かりやすい連続性のある形態意匠とすること。</p> <p>2 建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>3 屋外広告物は、本地区計画の区域内の施設名称等を表示するもの、又は本地区計画の区域内における営業若しくは事業に関する内容を表示するものに限り設置することができる。ただし、次のいずれかに該当するものは設置することがで</p>	<p>1 建築物の壁面は圧迫感を軽減するため、壁面の形状を変化させるなど、4 階から 6 階までの間で分節する形態意匠とすること。また、庇等の設置や壁面緑化などにより、歩行者用通路 F、歩行者用通路 H や屋上広場において上部からの圧迫感を軽減するための工夫をすること。</p> <p>2 横浜駅周辺地区のまとまりある建物群像を形成するため、建築物の形態意匠は、隣接するエキサイトよこはま 2 2 のセンターゾーンの建築物と調和すること。</p> <p>3 市道高島台第 106 号線と交通広場に面する 4 階までの建築物の部分や、歩行者用通路 F に面する 2 階から 4 階までの建</p>
--	--	--	---	--	---

		<p>る等西口駅前 広場との空間 的な連続性も 確保するこ と。</p> <p>3 ターミナル コアや歩行者 用通路、歩道 状空地等の歩 行者ネットワ ークを構成す る地区施設に ついては、利 用者の回遊性 を高めるため、 基調となる 素材を揃える など利用者 にとって分か りやすい連続 性のある形態 意匠とするこ と。</p> <p>4 外部から望 める建築物内 外の照明は、 落ち着いた雰 囲気の夜間景 観を演出する ため、激しく 点滅するもの を避けるなど の工夫をする こと。ただし、 一時的なイベ ント等で演出 に使われる照 明を除く。</p> <p>5 建築物の屋 上に設置する 建築設備等 (太陽光発電 設備及び太陽</p>	<p>容を表示する ものに限り設 置することが できる。ただ し、次のいず れかに該当す るものは設置 することがで きない。</p> <p>(1) 建築物の外 面を利用する もので、3階 以上の部分に 設けるもの。 ただし、施設 名称等を表示 するもので独 立文字・マー ク等を組み合 わせたものは 除く。</p> <p>(2) 建築物から 突出するもの</p>	<p>きない。</p> <p>(1) 建築物の外 面を利用する もので、3階 以上の部分に 設けるもの。 ただし、施設 名称等を表示 するもので独 立文字・マー ク等を組み合 わせたものは 除く。</p> <p>(2) 建築物から 突出するもの</p>	<p><u>建築物の部分の 形態意匠は、 建築物内外の にぎわいを互 いに感じるこ とができるよ う開放感があ るデザインと し、また、壁 面の形状につ いても変化さ せるなどの工 夫をすること。 特に、市道高 島台第106号 線と交通広場 に面する1階 部分や歩行者 用通路Fに面 する2階部分 は、テラスな どの空間を確 保するなど店 舗等のにぎわ いが外部に及 ぶ設えとする こと。</u></p> <p><u>4 外部から望 める建築物内 外の照明は、 落ち着いた雰 囲気の夜間景 観を演出する ため、激しく 点滅するもの を避けるなど の工夫をする こと。ただし、 一時的なイベ ント等で演出 に使われる照 明を除く。</u></p> <p><u>5 建築物の屋</u></p>
--	--	--	--	--	--

			<p>熱利用設備を除く。)は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</p> <p>6 屋外広告物は、本地区計画の区域内の建築物若しくは施設の名称、それらに入居する企業・店舗名称等(いずれも略称、愛称、マークを含む。以下「施設名称等」とする。)を表示するもの、又は本地区計画の区域内における営業若しくは事業に関する内容を表示するものに限り設置することができる。ただし、次のいずれかに該当するものは設置することができない。</p> <p>(1) 建築物の外面を利用するもので、5階以上の部分(屋上広場に接する階に設</p>			<p><u>上に設置する建築設備等(太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を除く。)</u>は、<u>建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようにすること。</u></p> <p><u>6 歩行者用通路等の歩行者ネットワークを構成する地区施設については、利用者の回遊性を高めるため、基調となる素材を揃えるなど利用者にとって分かりやすい連続性のある形態意匠とすること。</u></p> <p><u>7 屋外広告物は、施設名称等を表示するもの、又は本地区計画の区域内における営業若しくは事業に関する内容を表示するものに限り設置することができる。ただし、次のいずれかに該当するものは設置することが</u></p>
--	--	--	---	--	--	---

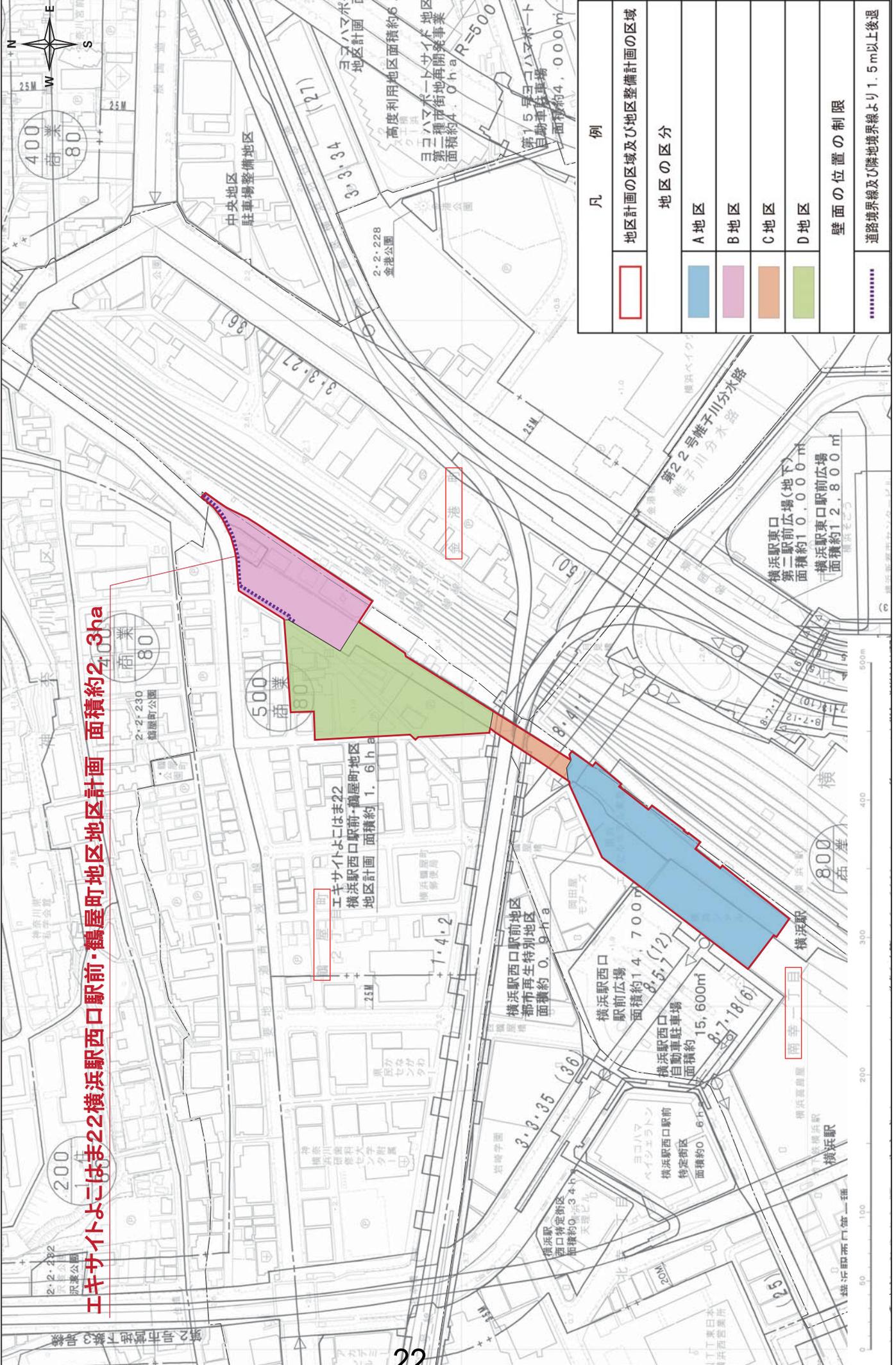
		けるもので、当該屋上広場に面して設けるものは除く。)又はターミナルコア若しくはその上部の外面に設けるもの。ただし、施設名称等を表示するもので独立文字・マーク等を組み合わせたものは除く。 (2) 建築物から突出するもの。ただし、西口駅前広場に面する1階部分の壁面から突出するもので、地盤面から下端までの高さが2.5m以上かつ壁面から先端までの水平距離が50cm以下のものは除く。			できない。 <u>(1) 建築物の外</u> <u>面を利用する</u> <u>もので、5階</u> <u>以上の部分に</u> <u>設けるもの。</u> <u>ただし、施設</u> <u>の名称を表示</u> <u>するもので独</u> <u>立文字・マー</u> <u>ク等を組み合</u> <u>わせたものは</u> <u>除く。</u> <u>(2) 建築物から</u> <u>突出するも</u> <u>の。ただし、</u> <u>歩行者用通路</u> <u>Fに面する2</u> <u>階部分の壁面</u> <u>から突出する</u> <u>もので、歩行</u> <u>者用通路Fの</u> <u>床面から下端</u> <u>までの高さが</u> <u>2.5m以上か</u> <u>つ壁面から先</u> <u>端までの水平</u> <u>距離が50cm以</u> <u>下のものは除</u> <u>く。</u>
	建築物の緑化率の最低限度	100分の7.5	100分の15	100分の15	100分の10

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由

土地の高度利用により国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能を集積し、あわせて国際競争力の更なる強化に資する生活環境整備を進め、交通結節機能の強化、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持するため、地区計画を変更します。

横浜国際港都建設計画 地区計画の変更
 エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区計画 計画図

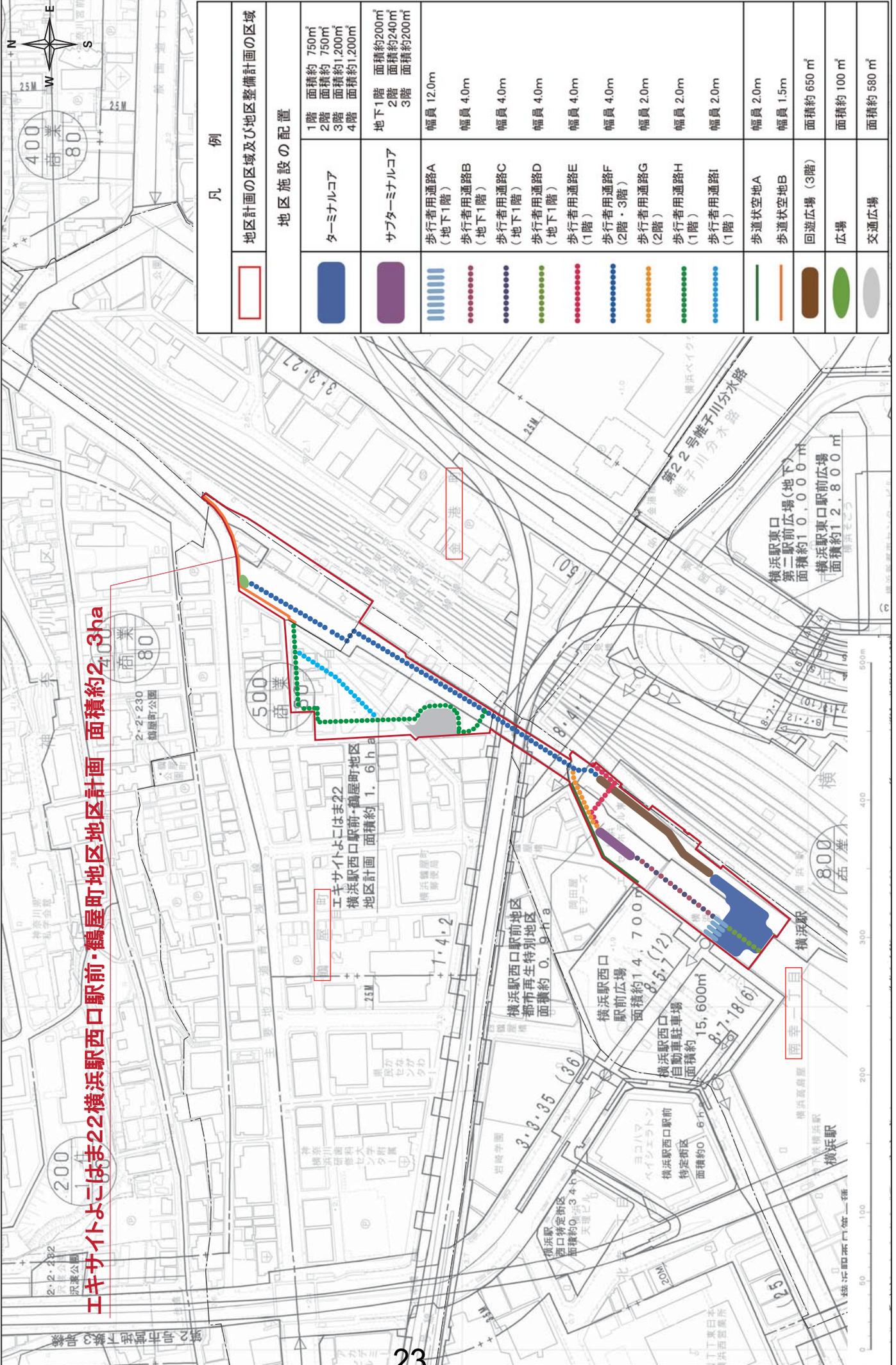


エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画 面積約2.3ha

エキサイトよこはま22
 横浜駅西口駅前・鶴屋町地区
 地区計画 面積約 1.6ha

凡 例	
	地区計画の区域及び地区整備計画の区域
地区の区分	
	A 地区
	B 地区
	C 地区
	D 地区
	壁面の位置の制限 道路境界線及び隣地境界線より1.5m以上後退

横浜国際港都建設計画 地区計画の変更
 エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区計画 計画図



エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区計画 面積約2.3ha

凡 例	
	地区計画の区域及び地区整備計画の区域
地区施設の配置	
	ターミナルコア 面積約 750㎡ 1階 面積約 750㎡ 2階 面積約 1,200㎡ 3階 面積約 1,200㎡ 4階 面積約 1,200㎡
	サブターミナルコア 地下1階 面積約 200㎡ 2階 面積約 240㎡ 3階 面積約 200㎡
	歩行者用通路A (地下1階) 幅員 12.0m
	歩行者用通路B (地下1階) 幅員 4.0m
	歩行者用通路C (地下1階) 幅員 4.0m
	歩行者用通路D (地下1階) 幅員 4.0m
	歩行者用通路E (地下1階) 幅員 4.0m
	歩行者用通路F (2階・3階) 幅員 4.0m
	歩行者用通路G (2階) 幅員 2.0m
	歩行者用通路H (1階) 幅員 2.0m
	歩行者用通路I (1階) 幅員 2.0m
	歩道状空地A 幅員 2.0m
	歩道状空地B 幅員 1.5m
	回遊広場 (3階) 面積約 650㎡
	広場 面積約 100㎡
	交通広場 面積約 580㎡

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種別・名称

横浜国際港都建設計画地区計画（エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画）

2 理由

横浜駅西口駅前・鶴屋町地区を含む横浜駅周辺地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としている。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図る」としている。

また、横浜駅周辺を対象として、平成21年に民間と行政が協働し、エキサイトよこはま22が策定され、横浜中心戦略・環境創生戦略・安全安心戦略・感動空間戦略・悠々回遊戦略・交通転換戦略・協働共創戦略の7つのまちづくりの戦略のもと、国際競争力の強化や防災性の向上などに向けた整備等が進められている。

さらに、横浜駅周辺を含む横浜都心・臨海地域は、平成24年に国から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に指定され、国際競争力の更なる強化が求められている。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜都心部の多様な都市機能を一体的に強化し、公共施設等の更なる整備により一体化を図ることで、3地区（横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区）の相乗効果による更なる国際競争力の強化を図り、日本全体の成長を牽引し、新たなビジネスチャンスを生み出す『アジア拠点』を形成」が特定都市再生緊急整備地域としての整備の目標に掲げられている。また、「首都圏有数のターミナルである横浜駅周辺地区において、老朽化した建築物の建替えや都市の基盤整備等の更新など既成市街地の再構築により、都心の一体化や交通結節機能の強化を行いつつ、国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能の集積を通じ、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成。併せて、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成」が横浜駅周辺地区の整備の目標に掲げられている。

横浜駅きた西口鶴屋地区は、日本でも有数の乗降客数を誇るターミナル駅である横浜駅の直近に位置するが、地区内の大半が駐車場として暫定利用されており高度利用がなされていない状況である。

関係権利者により、平成22年5月に市街地再開発準備組合が設立され、共同化に

よる土地の高度利用、基盤施設の改善等を図ることを目的として、市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められてきた。その結果、施設計画や公共施設の整備計画がまとまり、関係権利者間の合意形成が図られてきた。

そこで、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するとともに、都市再生特別地区を都市計画変更する。

また、併せて計画的な市街地形成を図り、その環境を維持するため、エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画を都市計画変更することとし、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定（横浜市決定）【案】

国際港都建設計画横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

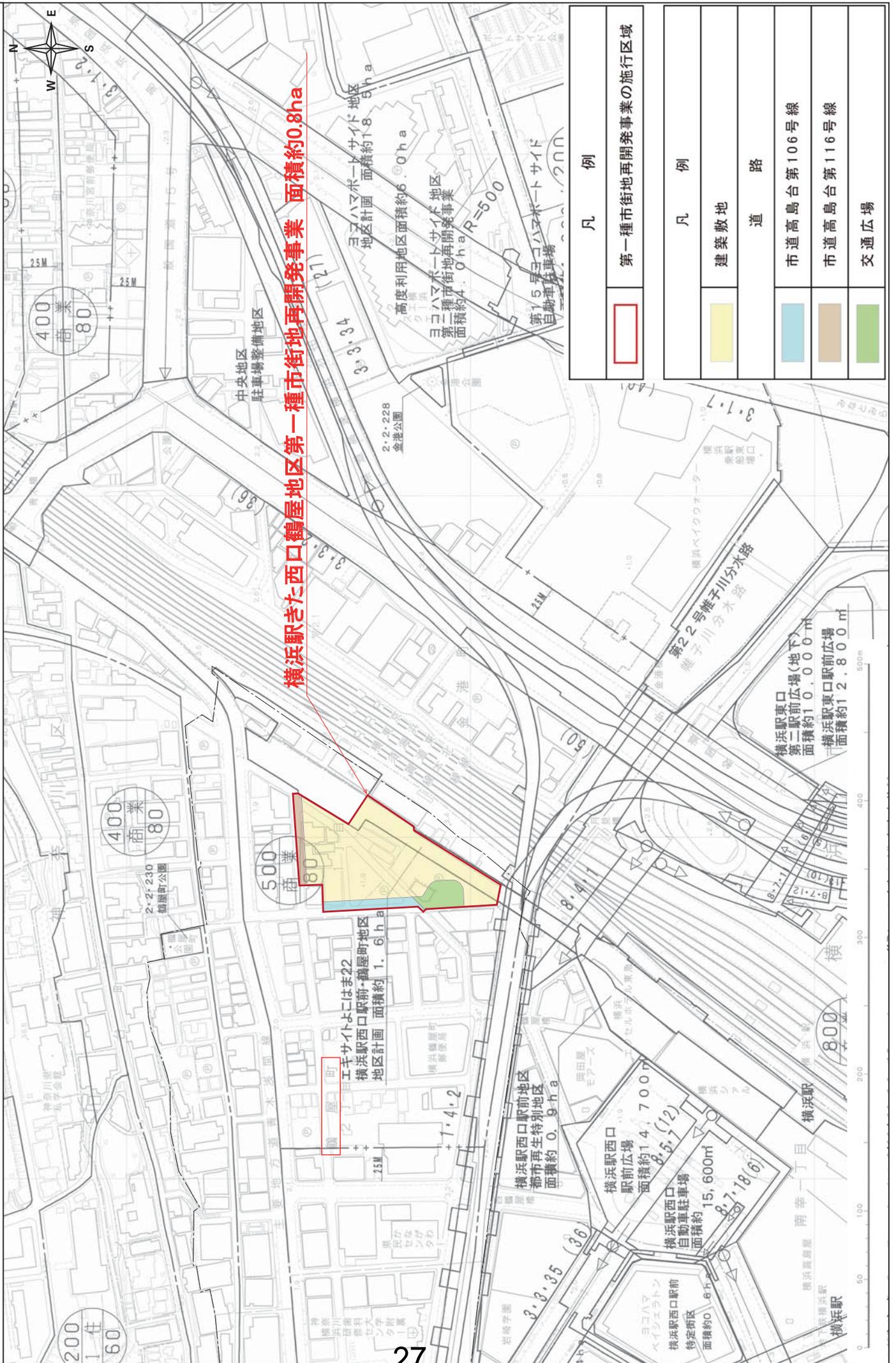
名称	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.8ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
	区画街路	市道高島台第106号線	8.0m	約70m	施行区域外を含む全幅員は12.0m
	区画街路	市道高島台第116号線	6.0m	約70m	施行区域外を含む全幅員は9.0m
	神奈川県鶴屋町地内に、交通広場（面積約580㎡）を整備する。				
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約5,000㎡	約80,000㎡ (容積対象面積約55,000㎡)	約7.5/10	約85/10	共同住宅、ホテル、商業施設、駐車場等
	備考	都市再生特別地区の制限の内容	容積率の最高限度	68/10 ただし、国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数値とする。	
			容積率の最低限度	40/10	
			建ぺい率の最高限度	7.5/10	
			建築物の建築面積の最低限度	500㎡	
			高さの最高限度	都市再生特別地区に示す区域アは180m、区域イは45m、区域ウは31m	
壁面の位置の制限			有		
画備建に築敷すの計整	建築敷地面積	整備計画			
	約6,700㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			

「施行区域及び公共施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

横浜駅きた西口鶴屋地区において、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。

横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定
 横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業 計画図



国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種別・名称

横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業（横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業）

2 理由

横浜駅きた西口鶴屋地区を含む横浜駅周辺地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としている。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても横浜都心に位置付けられ、「首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図る」としている。

また、横浜駅周辺を対象として、平成 21 年に民間と行政が協働し、エキサイトよこはま 2 2 が策定され、横浜中心戦略・環境創生戦略・安全安心戦略・感動空間戦略・悠々回遊戦略・交通転換戦略・協働共創戦略の 7 つのまちづくりの戦略のもと、国際競争力の強化や防災性の向上などに向けた整備等が進められている。

さらに、横浜駅周辺を含む横浜都心・臨海地域は、平成 24 年に国から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に指定され、国際競争力の更なる強化が求められている。横浜都心・臨海地域の地域整備方針においては、「横浜都心部の多様な都市機能を一体的に強化し、公共施設等の更なる整備により一体化を図ることで、3 地区（横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区）の相乗効果による更なる国際競争力の強化を図り、日本全体の成長を牽引し、新たなビジネスチャンスを生み出す『アジア拠点』を形成」が特定都市再生緊急整備地域としての整備の目標に掲げられている。また、「首都圏有数のターミナルである横浜駅周辺地区において、老朽化した建築物の建替えや都市の基盤整備等の更新など既成市街地の再構築により、都心の一体化や交通結節機能の強化を行いつつ、国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能の集積を通じ、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成。併せて、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成」が横浜駅周辺地区の整備の目標に掲げられている。

横浜駅きた西口鶴屋地区は、日本でも有数の乗降客数を誇るターミナル駅である横浜駅の直近に位置するが、地区内の大半が駐車場として暫定利用されており高度利用がなされていない状況である。

関係権利者により、平成 22 年 5 月に市街地再開発準備組合が設立され、共同化に

よる土地の高度利用、基盤施設の改善等を図ることを目的として、市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められてきた。その結果、施設計画や公共施設の整備計画がまとまり、関係権利者間の合意形成が図られてきた。

そこで、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定することとし、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。