

## 2 事業の概要

(1)これまでの経緯

(2)事業の概要

# ■これまでの経緯

H21.12 エキサイトよこはま22の策定

H22.5 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合が設立

H25.12 国家戦略特別区域法施行

H26.5 横浜市を含む東京圏が国家戦略特別区域に指定、区域方針決定

H26.10 東京圏国家戦略特別区域 区域計画(素案)が公表

事業の概要(横浜駅きた西口鶴屋地区)

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メント等を併設した、防災・環境性能に優れた住宅の整備

H27.10.31、11.4 準備組合が地元説明会を開催

H27.11.26 国家戦略特別区域会議にて、横浜駅きた西口鶴屋地区で実施する「国家戦略住宅整備事業」と「国家戦略都市計画建築物等整備事業」の素案の承認

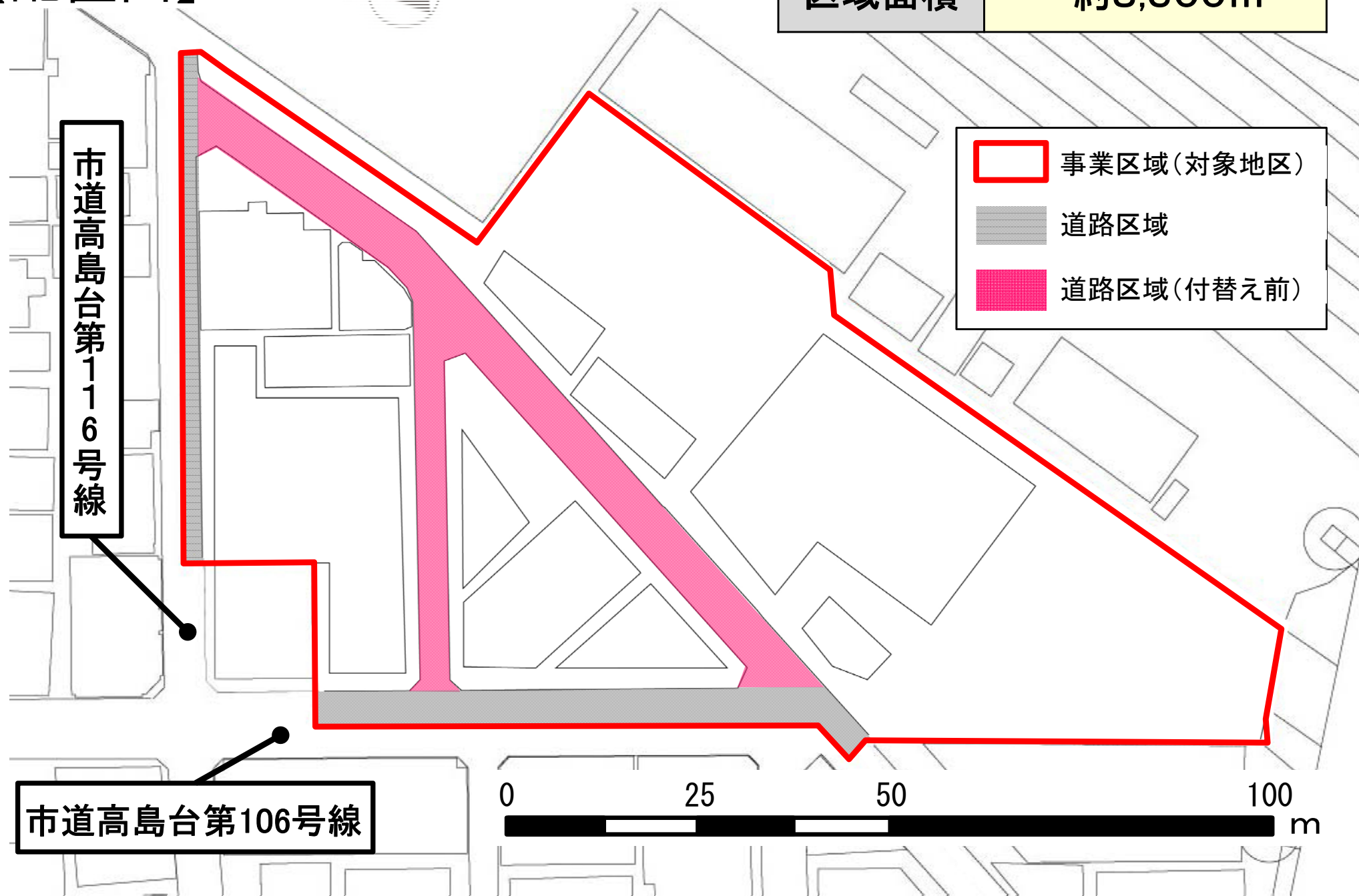
H28.1.15 都市計画素案等説明会 (本日)

# ■ 事業の概要

## 【配置図】

区域面積

約8,300m<sup>2</sup>



# ■ 事業の概要

## 【配置図】

区域面積 約8,300m<sup>2</sup>

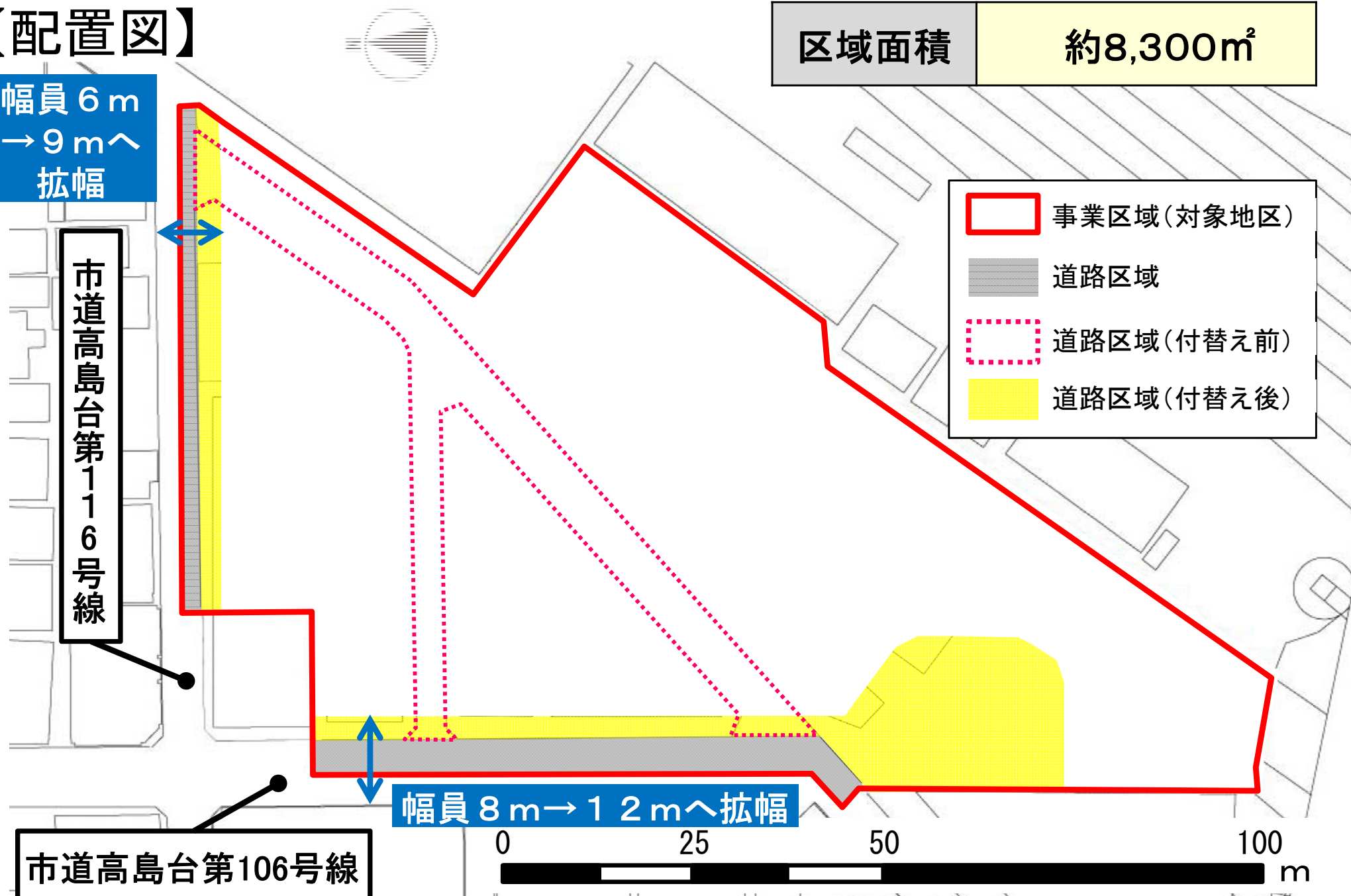
幅員 6 m  
→ 9 m へ  
拡幅

市道高島台第116号線

- 事業区域(対象地区)
- 道路区域
- 道路区域(付替え前)
- 道路区域(付替え後)

幅員 8 m → 12 m へ  
拡幅

市道高島台第106号線



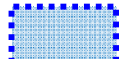





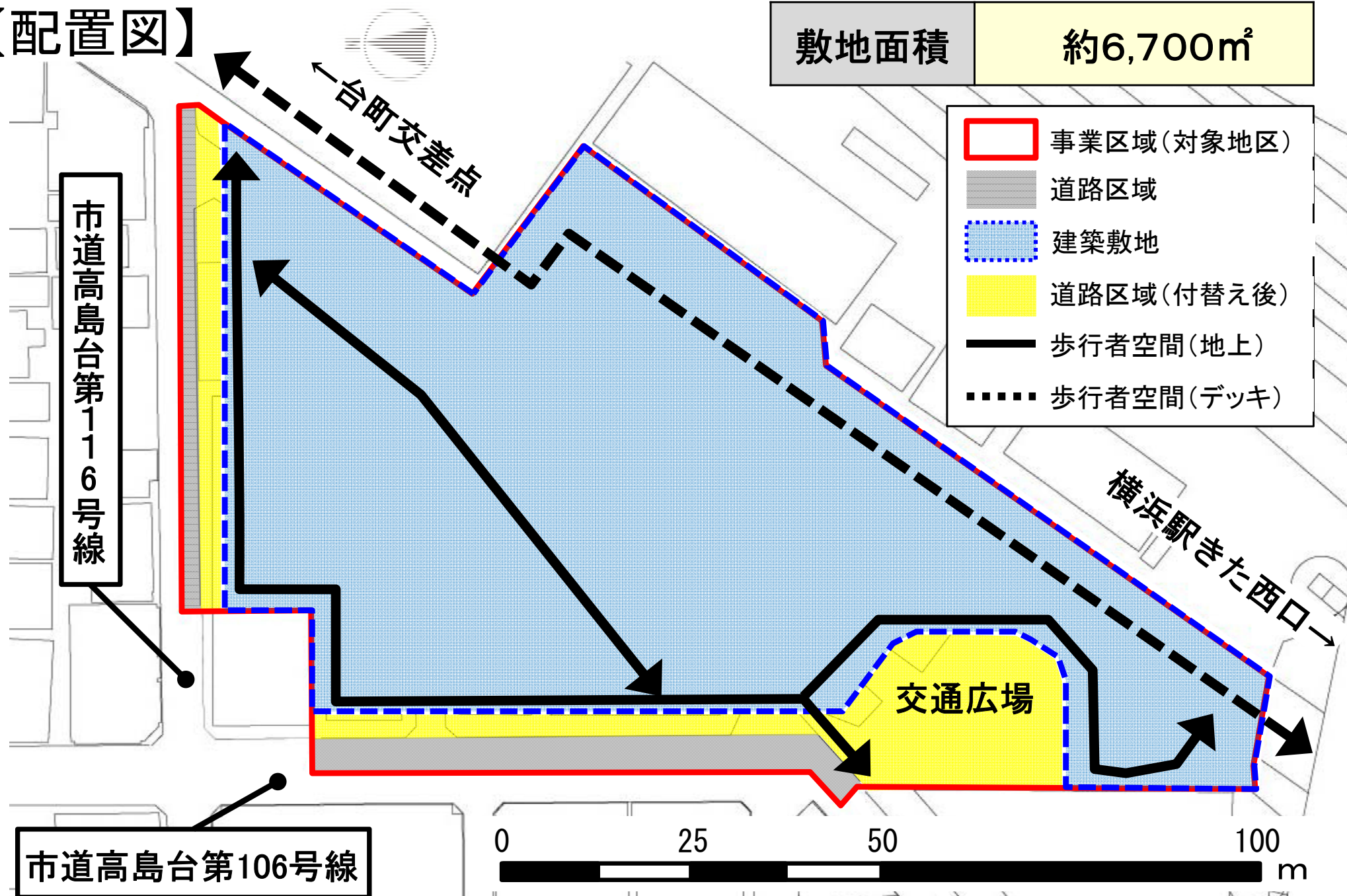
# 事業の概要

## 【配置図】

敷地面積

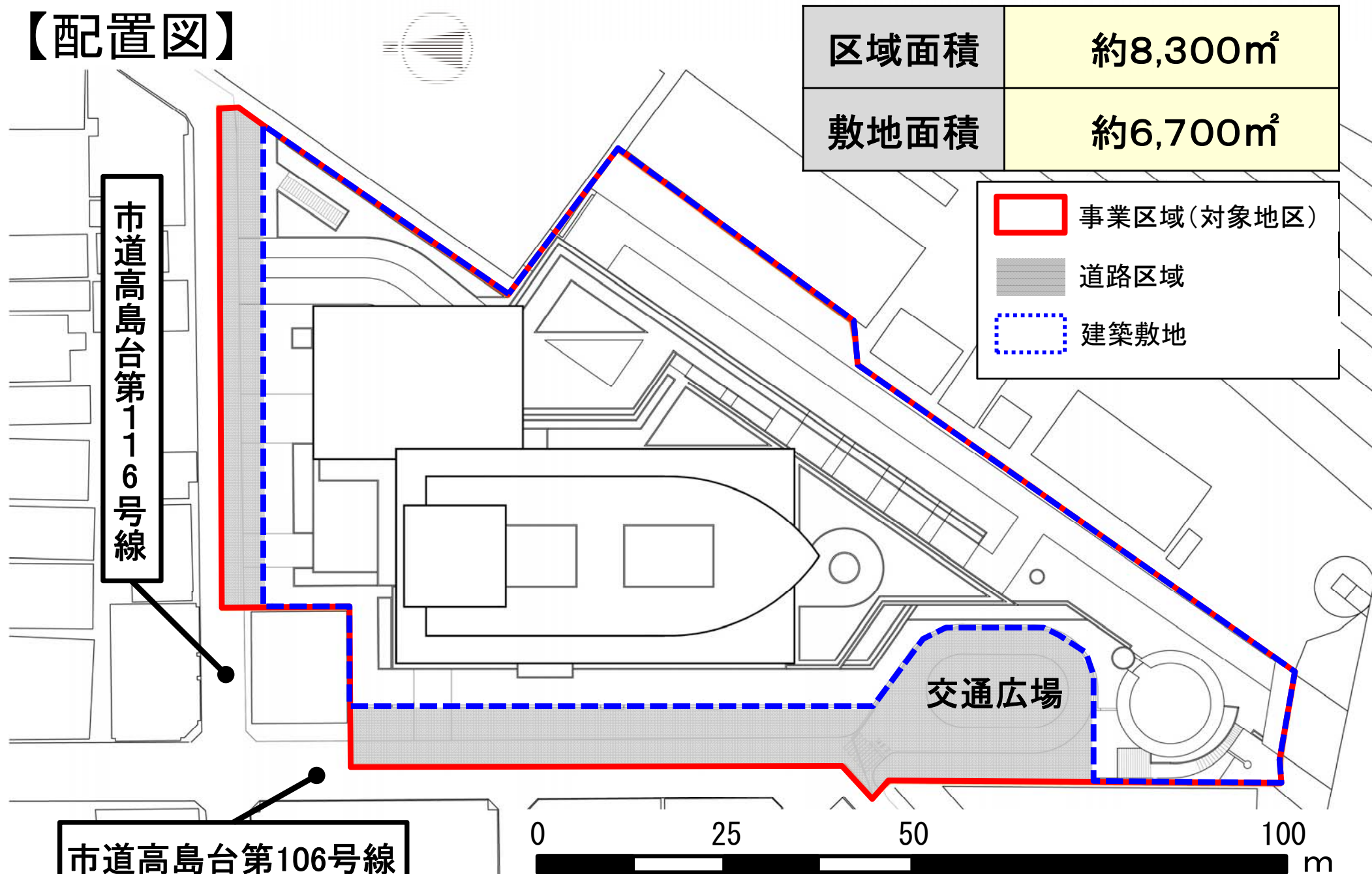
約6,700m<sup>2</sup>

-  事業区域(対象地区)
-  道路区域
-  建築敷地
-  道路区域(付替え後)
-  歩行者空間(地上)
-  歩行者空間(デッキ)



# ■ 事業の概要

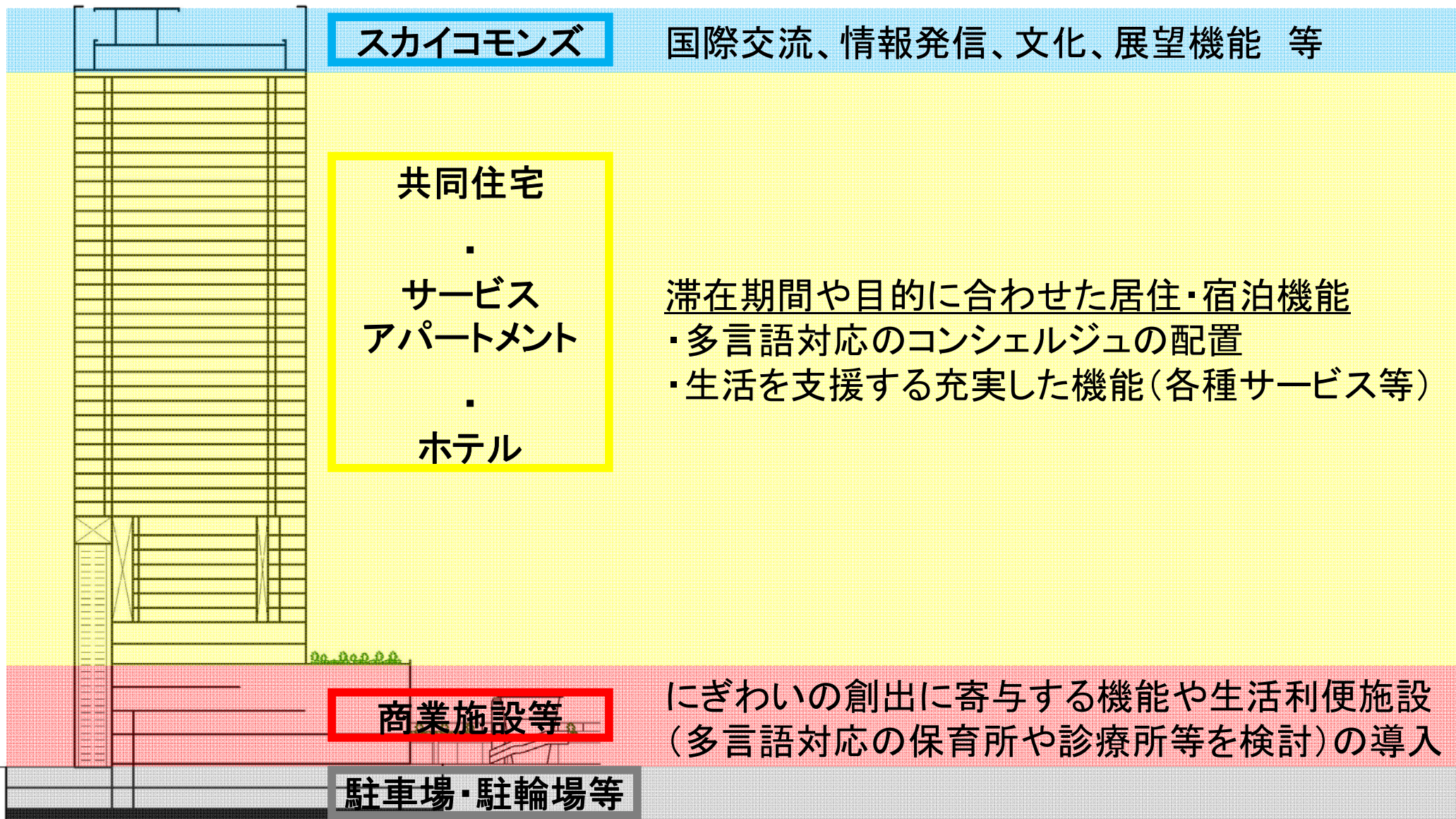
## 【配置図】



※図は、現時点で想定しているイメージであり、今後変更する場合があります。

# ■ 事業の概要

※図は、現時点で想定しているイメージであり、  
今後変更する場合があります。



# ■ 事業の概要

【線路側から見た  
イメージパース】



※図は、現時点で想定しているイメージであり、今後変更する場合があります。



# ■ 事業の概要



建物の低層部に緑豊かな、  
憩いの場となる屋上広場を設置



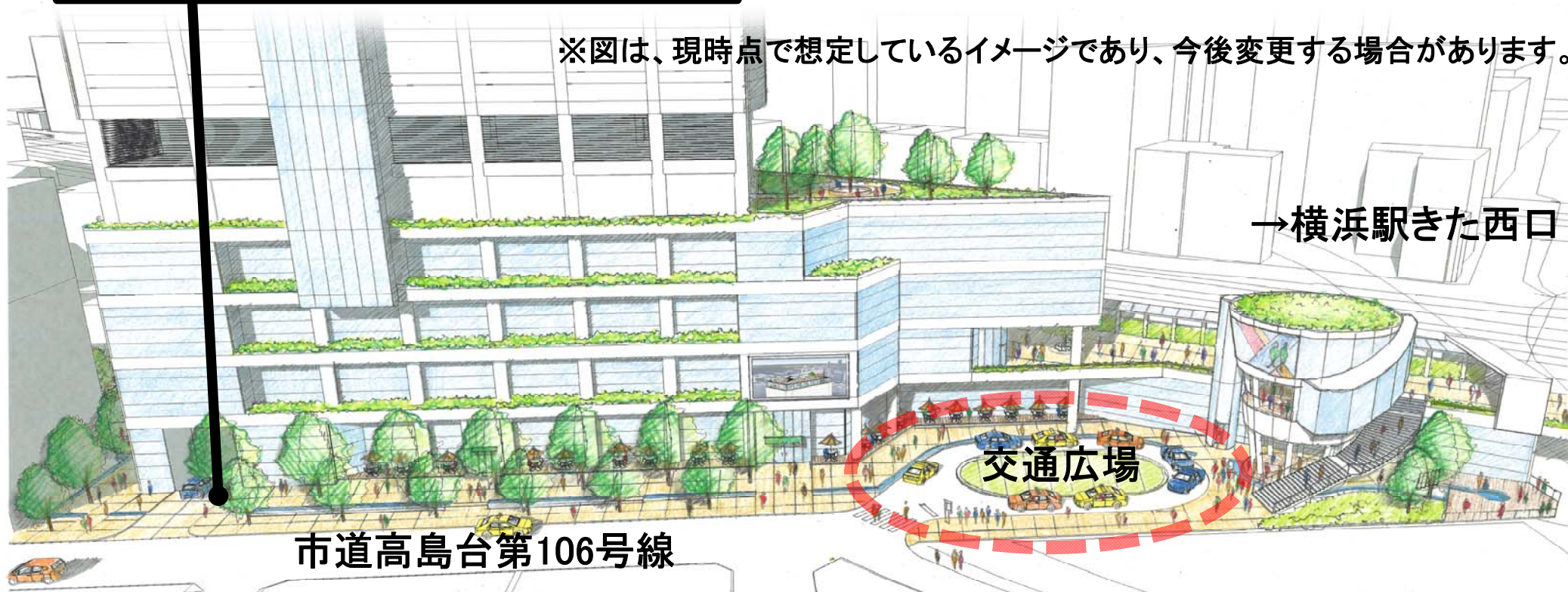
※図は、現時点で想定しているイメージであり、今後変更する場合があります。

# ■ 事業の概要



横浜駅きた西口方面からの  
利便性の高い位置に  
駅前広場機能の一部を担う  
タクシー乗車場を含む交通広場を  
整備

※図は、現時点で想定しているイメージであり、今後変更する場合があります。



→横浜駅きた西口

交通広場

市道高島台第106号線

# ■ 事業の概要

## 災害に強い防災・減災まちづくり

- ・滞留者・帰宅困難者の対応  
(受入れスペース・備蓄スペースの確保、耐震トイレ整備等)
- ・緊急時のヘリコプターのホバリングスペース
- ・建物の耐震化・長周期地震動対策、落下物防止対策
- ・地盤嵩上げ、建物内への浸水防止対策
- ・雨水貯留施設の設置 等

## 省エネルギー化推進等による低炭素まちづくり

- ・CO2排出量の抑制
- ・再生可能エネルギーの導入 (太陽光の活用など)
- ・ヒートアイランド対策(緑化等)
- ・CASBEE横浜認証Aランク以上 等

### 3 都市計画素案等の概要

#### (1) 国家戦略都市計画建築物等整備事業

- ・ 第一種市街地再開発事業の決定
- ・ 都市再生特別地区の変更
- ・ 地区計画の変更

#### (2) 国家戦略住宅整備事業

# 第一種市街地再開発事業の決定

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

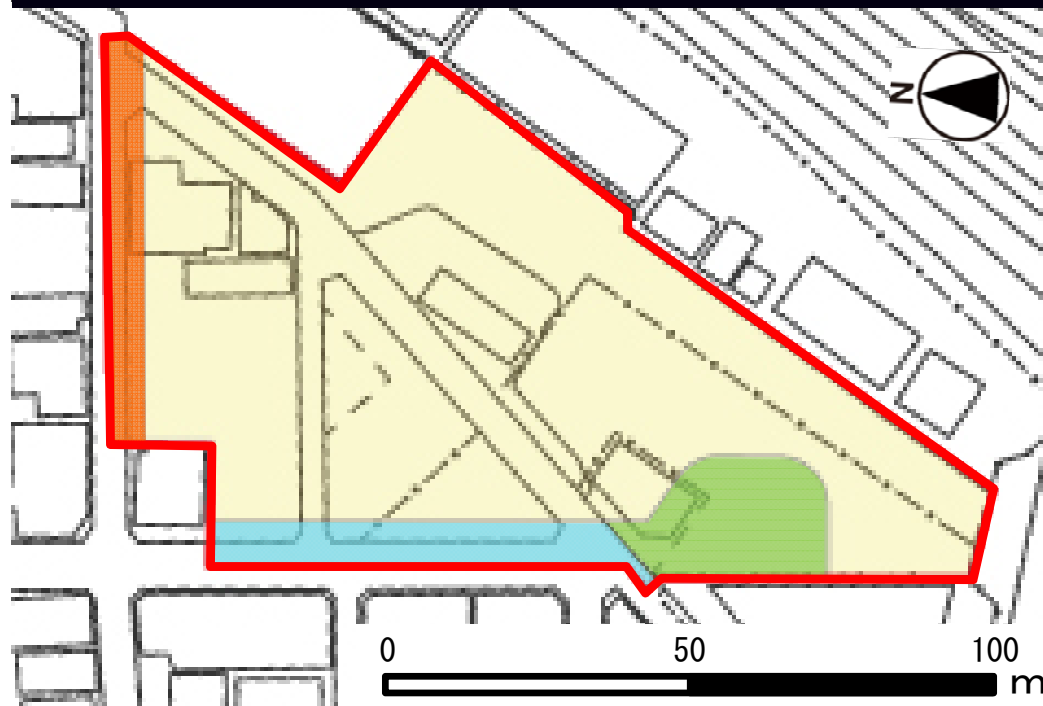
## 市街地再開発事業の施行者

今回の事業では、事業の区域内の土地所有者や建物所有者が、共同で組合を設立し、市街地再開発事業を進める「組合施行」を予定



第一種市街地再開発事業の都市計画決定後、横浜市の認可を受け、「市街地再開発組合」を設立し、事業を進める。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業



- 第一種市街地再開発事業の施行区域
- 建築敷地

## 公共施設の配置及び規模

- 市道高島台第106号線  
(施行区域外を含む全幅員は12.0m)
- 市道高島台第116号線  
(施行区域外を含む全幅員は9.0m)
- 交通広場 (面積約580m<sup>2</sup>)

## 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
建築敷地面積	約6,700m <sup>2</sup>
建築面積	約5,000m <sup>2</sup>
延べ面積 (容積対象面積)	約80,000m <sup>2</sup> (約55,000m <sup>2</sup> )
建ぺい率	約75%
容積率	約850%
主要用途	共同住宅、ホテル、 商業施設、駐車場等



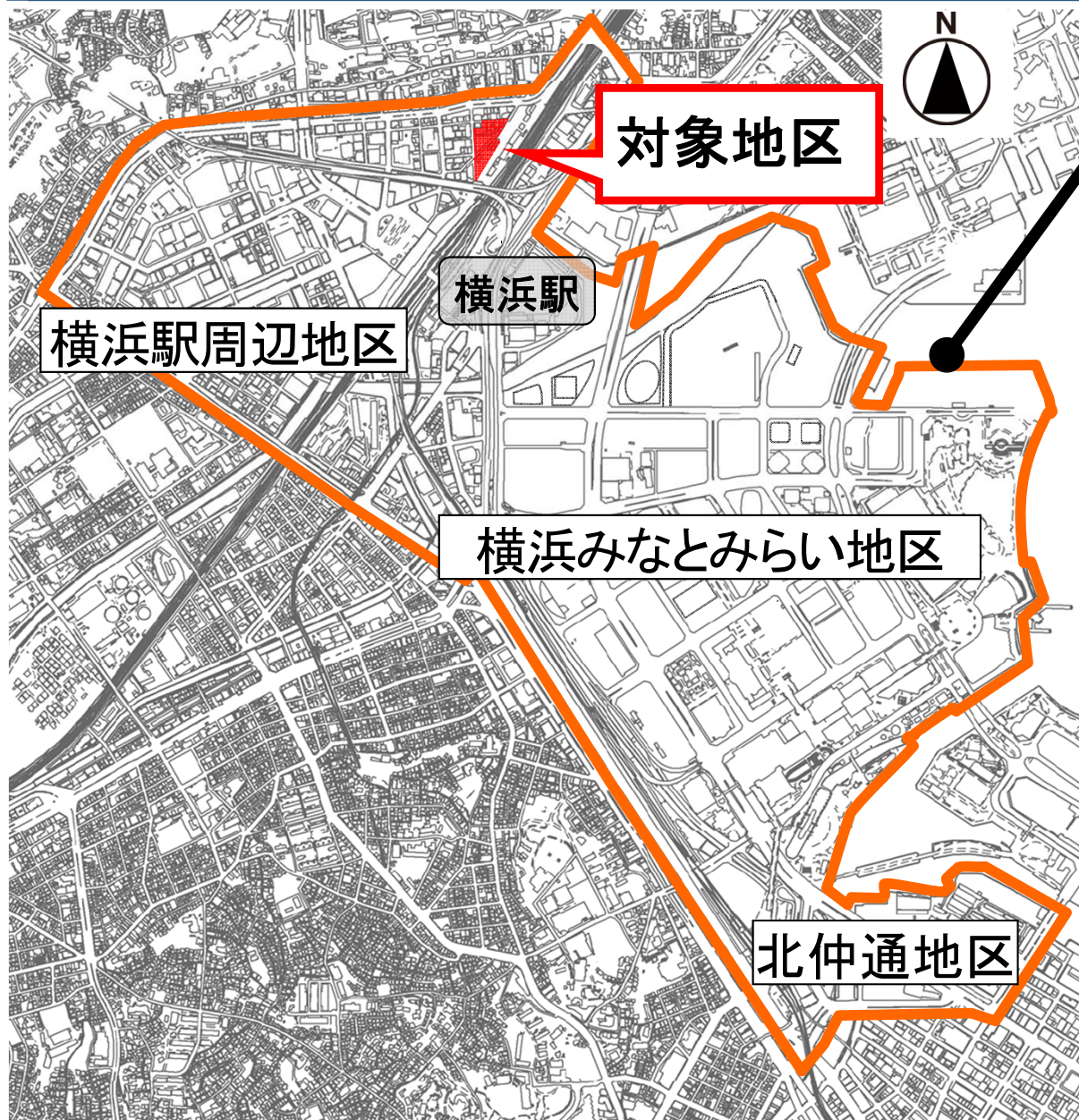
# 都市再生特別地区の変更

## 都市再生特別地区とは

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

(都市再生特別措置法第36条第1項)

## 都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）



平成14年10月

都市再生緊急整備地域に指定  
(平成24年11月、一部区域変更あり)

### 都市再生緊急整備地域

都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域

### 整備の目標

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。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業



  都市再生特別地区を変更(追加)する区域

## 都市再生特別地区 (横浜駅きた西口鶴屋地区)

面積	約0.8ha
容積率の最高限度	680% (※)
容積率の最低限度	400%
建ぺい率の最高限度	75%
建築面積の最低限度	500m <sup>2</sup>

※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。

### 建築物の高さの最高限度

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #ff69b4; border: 1px solid black;"></span> 区域ア	180m
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #4682b4; border: 1px solid black;"></span> 区域イ	45m
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: #ffd700; border: 1px solid black;"></span> 区域ウ	31m

### 壁面の位置の制限

<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid cyan;"></span>	道路境界線より3.0m以上後退
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid blue;"></span>	道路境界線及び隣地境界線より4.0m以上後退
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid purple;"></span>	道路境界線より6.0m以上後退

## 地区計画の変更

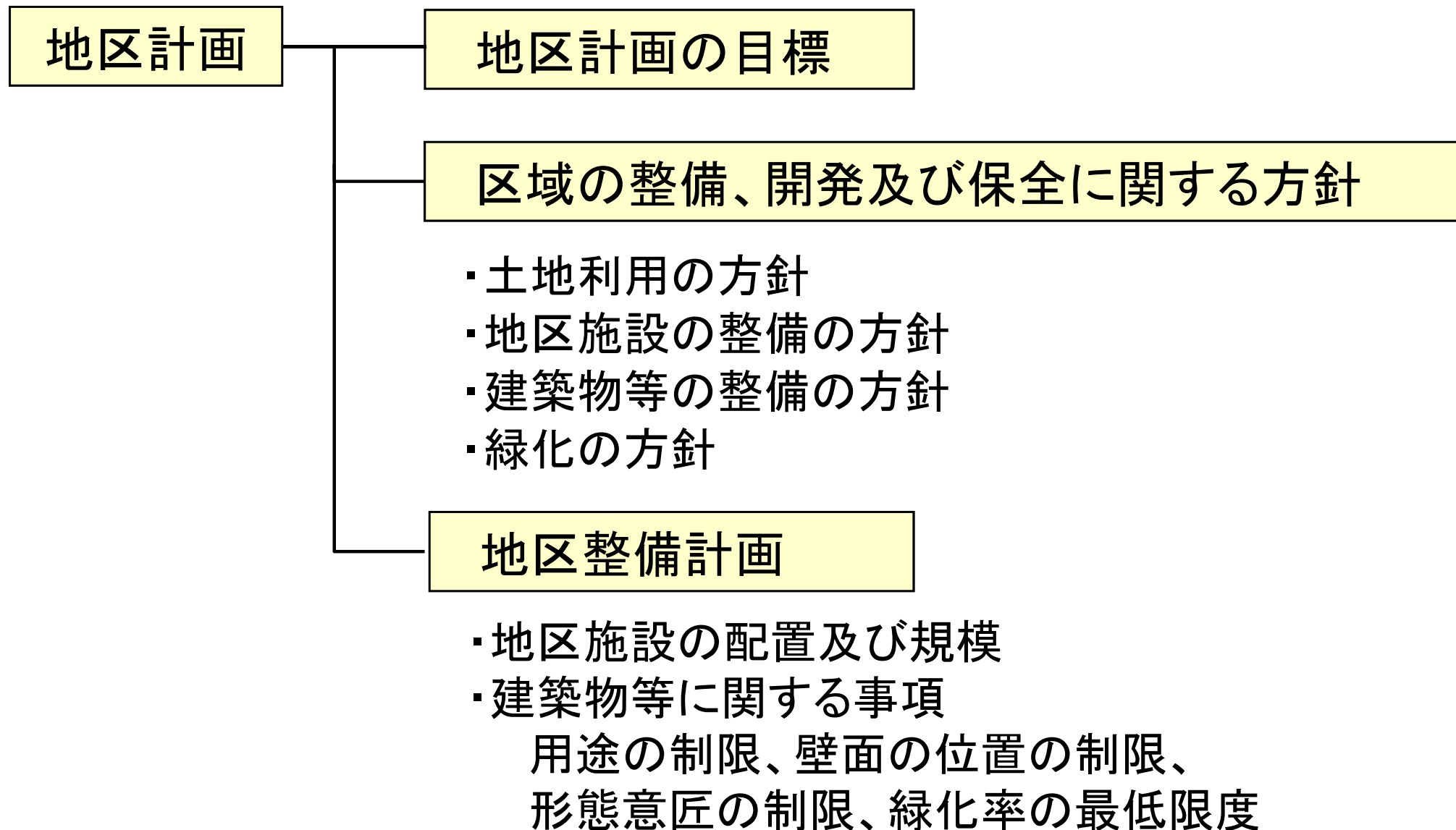
## 地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率、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



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

名称・面積・地区の区分

C地区  
約0.2ha

変更前

B地区  
約0.4ha

A地区  
約0.9ha

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

地区計画の区域及び地区整備計画の区域

0 50 100m





# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 名称・面積・地区の区分

C地区  
約0.1ha

変更後

B地区  
約0.5ha

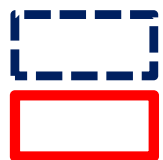
D地区  
約0.8ha

A地区  
約0.9ha

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



地区計画の区域及び地区整備計画の区域（変更前）

地区計画の区域及び地区整備計画の区域（変更後）

0 50 100m



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

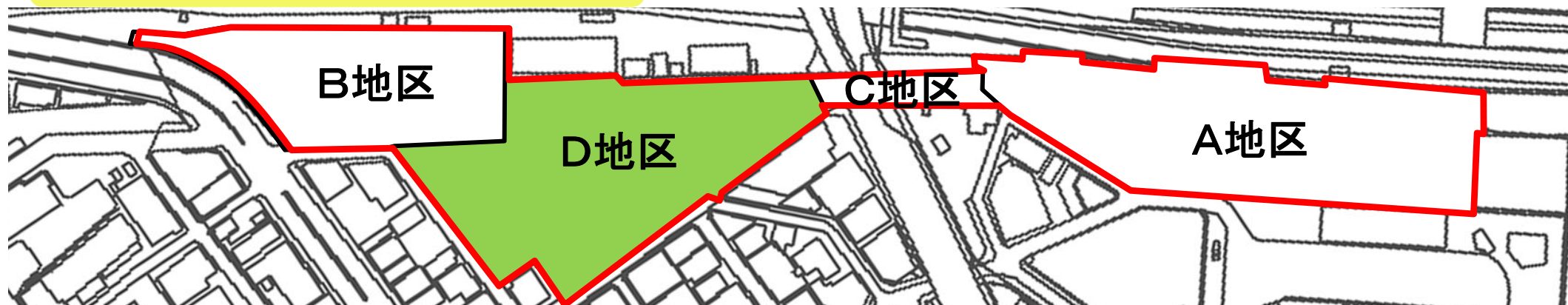
## 地区計画の目標

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。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 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】

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。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

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

横浜駅西口周辺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。

地区施設とは

都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

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

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。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 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



#### 【D地区】

- ・ 周囲との景観的調和に配慮したデザイン
- ・ まちに開かれた商業空間を整備
- ・ 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
- ・ 生活利便に資する施設を整備
- ・ 各住戸は、国際的な多様なニーズに対応
- ・ 最上部に、国際交流・情報発信・文化機能等を備えた来街者等が利用できる空間を整備し、眺望を楽しめる展望機能も備える。

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 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



#### 【D地区】

- ・憩いの場となる複数の異なる階に屋上広場を整備
- ・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
- ・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、建築物のエネルギーマネジメントシステムの導入等

など

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 区域の整備、開発及び保全に関する方針

### 緑化の方針

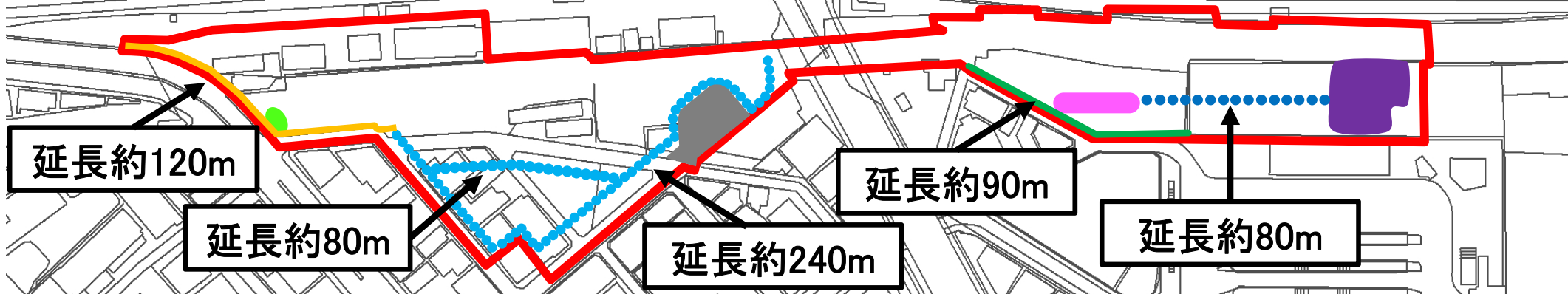
ヒートアイランド対策を推進するなど環境への負荷軽減とともに、潤いや憩い、安らぎのある魅力的な都市空間を創出するため、来街者等の目に触れやすい歩行者空間を中心に、建築物の緑化を積極的に行う。



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

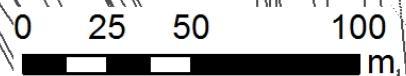
## 地区整備計画

### 地区施設の配置及び規模 (1階)



- |                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| ターミナルコア (約750m <sup>2</sup> )   | 歩道状空地 (幅員2m)               |
| サブターミナルコア (約240m <sup>2</sup> ) | 歩道状空地 (幅員1.5m)             |
| 歩行者用通路 (幅員4m)                   | 広場 (約100m <sup>2</sup> )   |
| 歩行者用通路 (幅員2m)                   | 交通広場 (約580m <sup>2</sup> ) |

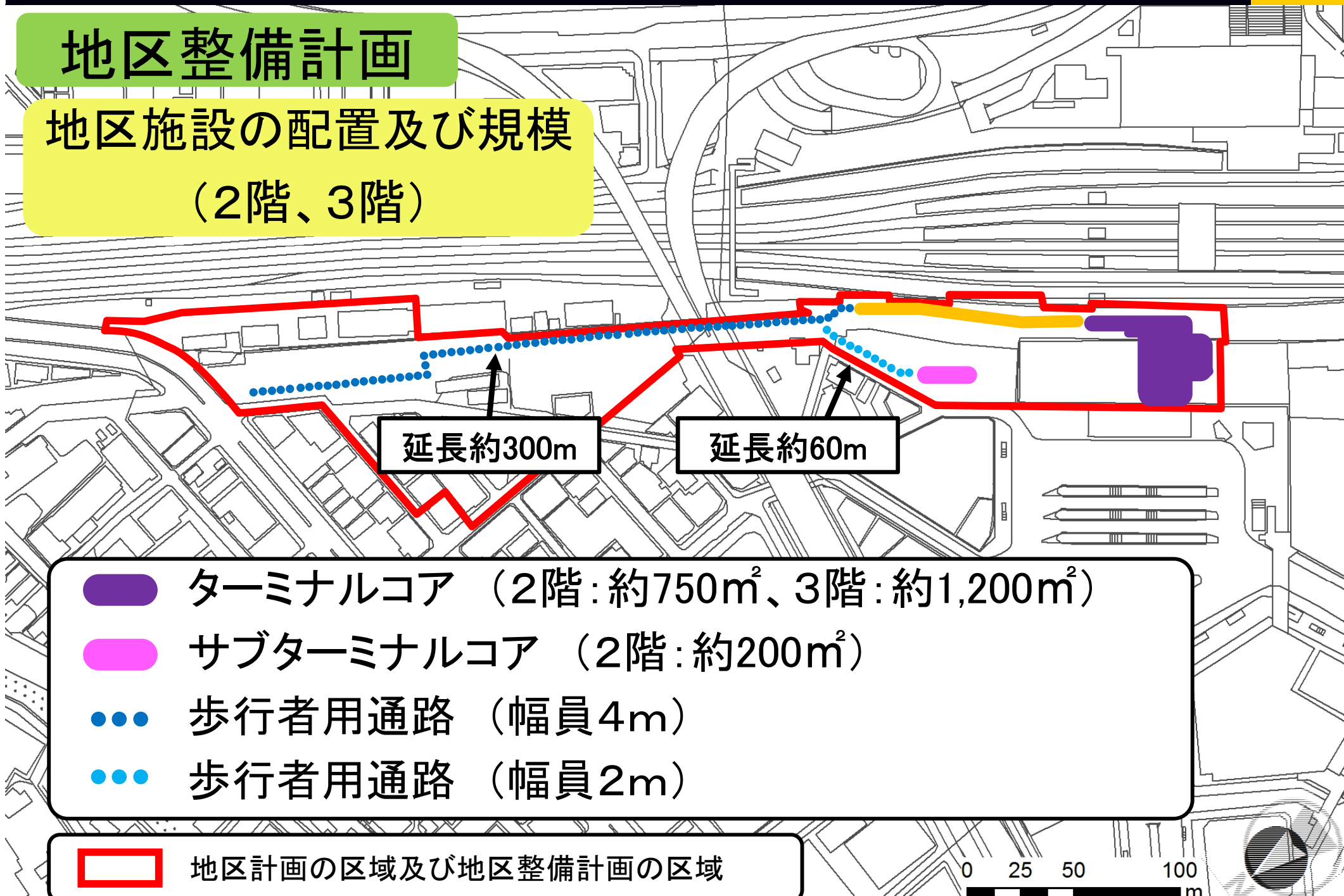
地区計画の区域及び地区整備計画の区域



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

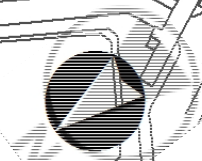
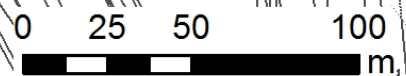
## 地区整備計画

地区施設の配置及び規模  
(2階、3階)



- ターミナルコア (2階:約750m<sup>2</sup>、3階:約1,200m<sup>2</sup>)
- サブターミナルコア (2階:約200m<sup>2</sup>)
- 歩行者用通路 (幅員4m)
- 歩行者用通路 (幅員2m)

地区計画の区域及び地区整備計画の区域



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

### 建築物の用途の制限

A地区、B地区、C地区、D地区とも、次に掲げる建築物は、建築してはならない。

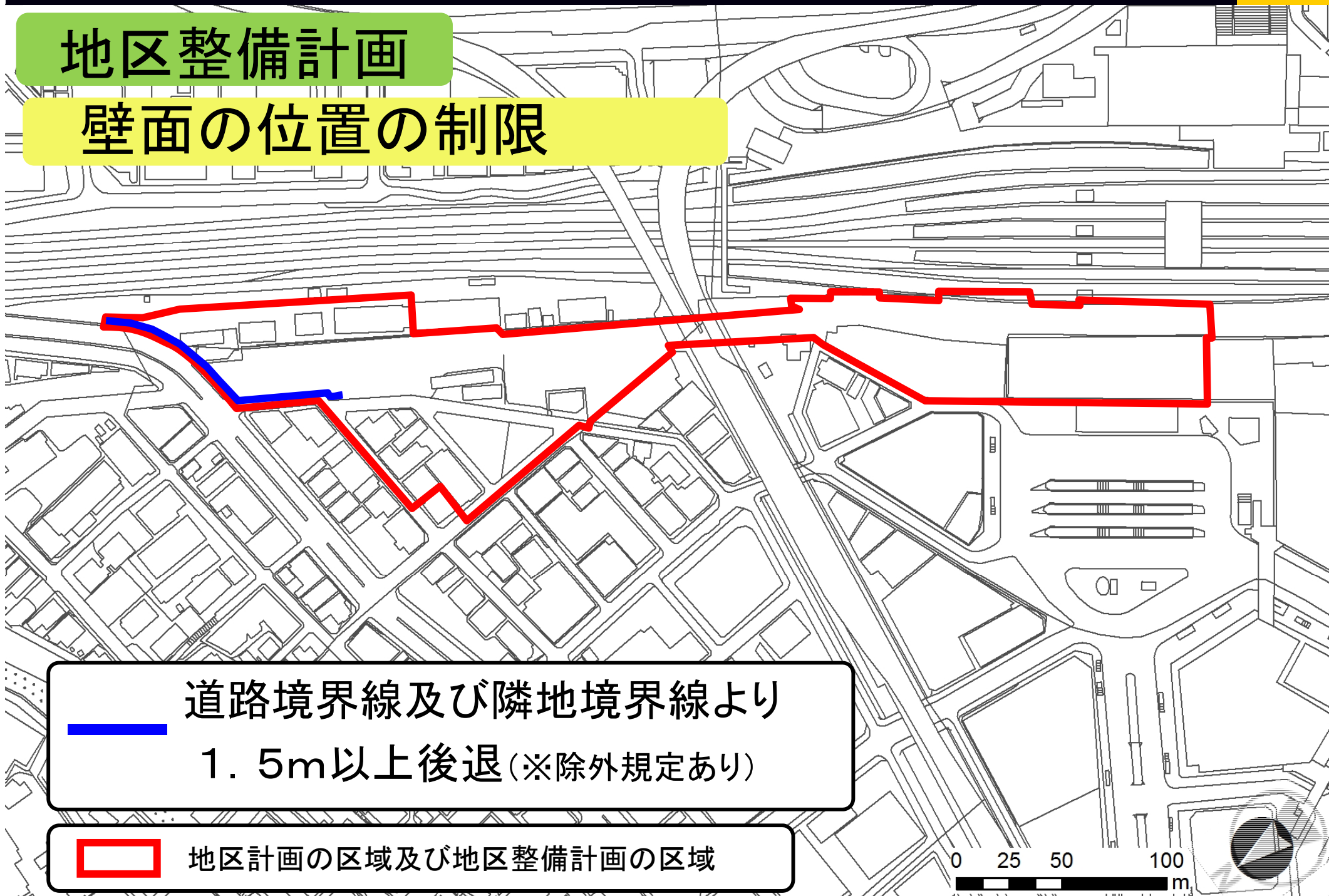
- 1 工場 ※
- 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等
- 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- 4 キャバレー、料理店等
- 5 個室付浴場業に係る公衆浴場等

※除外規定あり

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

### 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(※除外規定あり)



地区計画の区域及び地区整備計画の区域

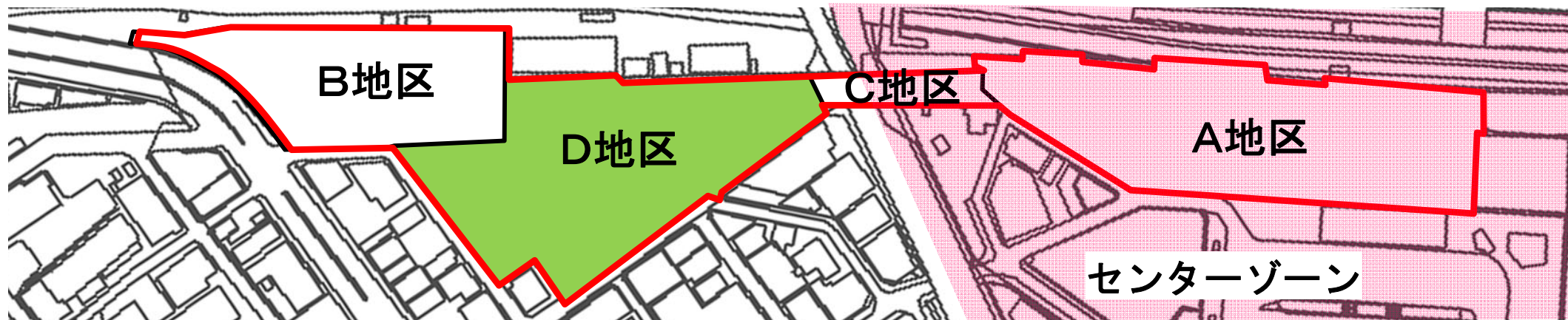
0 25 50 100 m



# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

## 建築物等の形態意匠の制限



### 【D地区】

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。

#### ◆ 圧迫感の軽減

- ・ 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
- ・ 庇等の設置や壁面緑化など

#### ◆ 横浜駅周辺地区のまとまりある建物群像

隣接するエキサイトよこはま22のセンターゾーンの建築物と調和

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

## 建築物等の形態意匠の制限



### 【D地区】

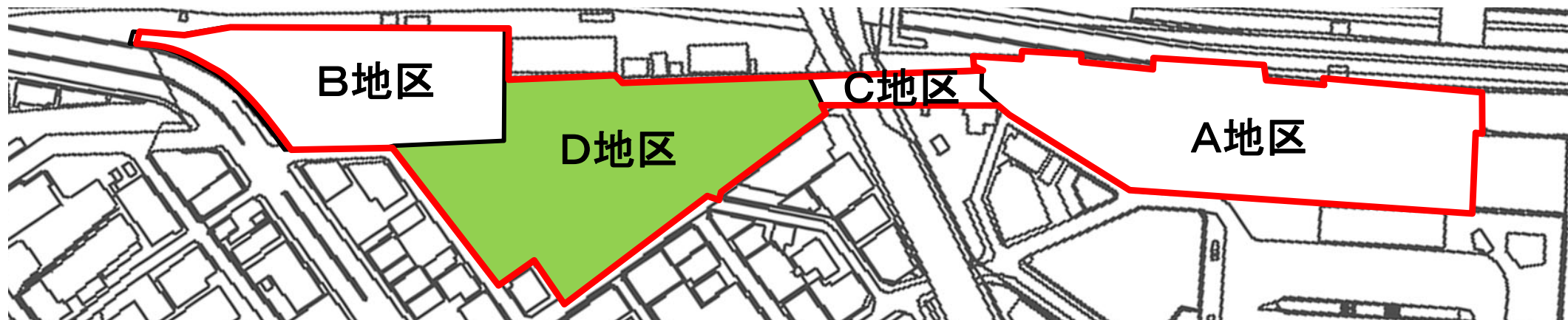
#### ◆ 建築物内外のにぎわいを互いに感じる

- ・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
- ・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

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

## 建築物等の形態意匠の制限



### 【D地区】

#### ◆ 外部から望める建築物内外の照明

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

#### ◆ 歩行者ネットワークを構成する地区施設

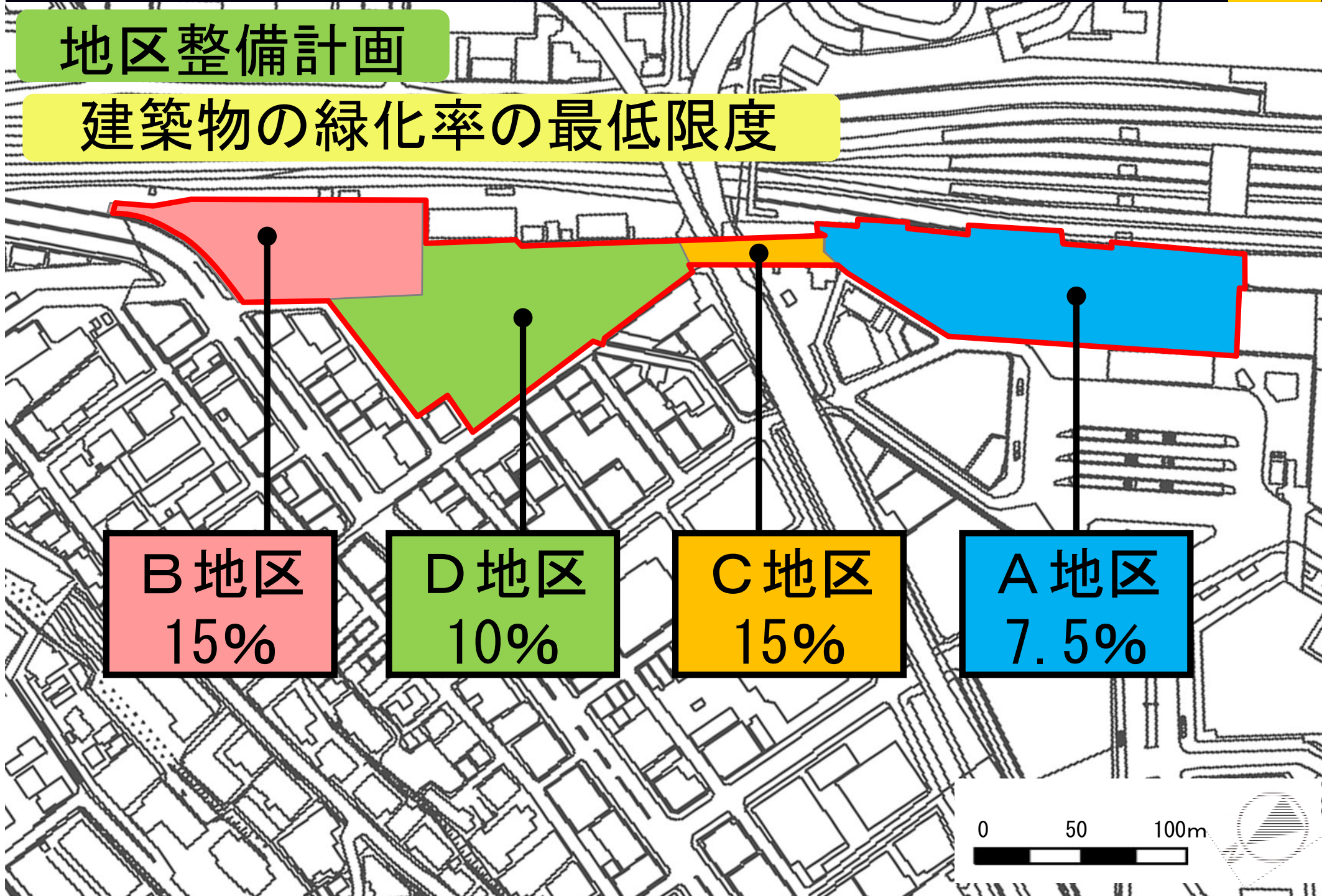
利用者の回遊性を高めるため、基調となる素材を揃えるなど利用者にとって分かりやすい連続性のある形態意匠とする

など

# ■ 国家戦略都市計画建築物等整備事業

## 地区整備計画

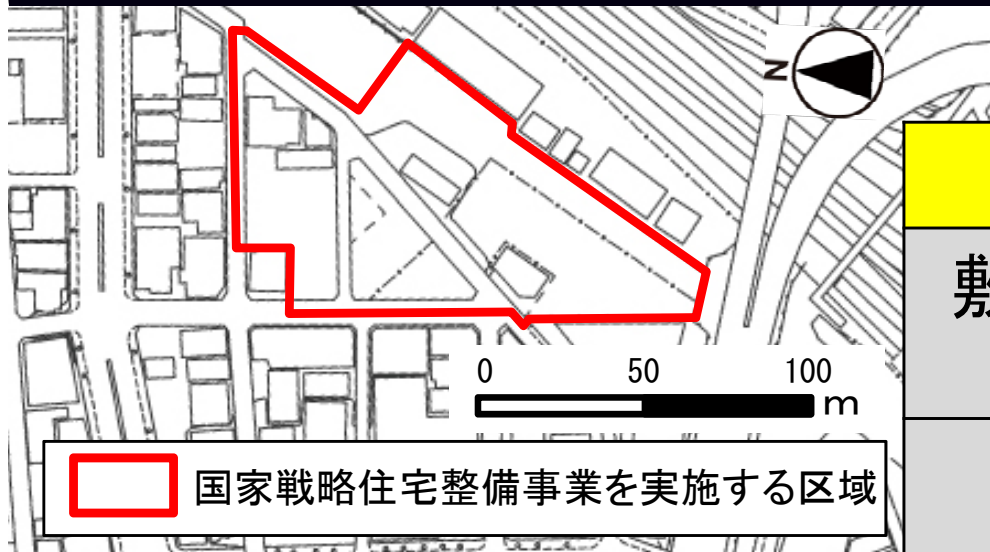
### 建築物の緑化率の最低限度





# 国家戦略住宅整備事業

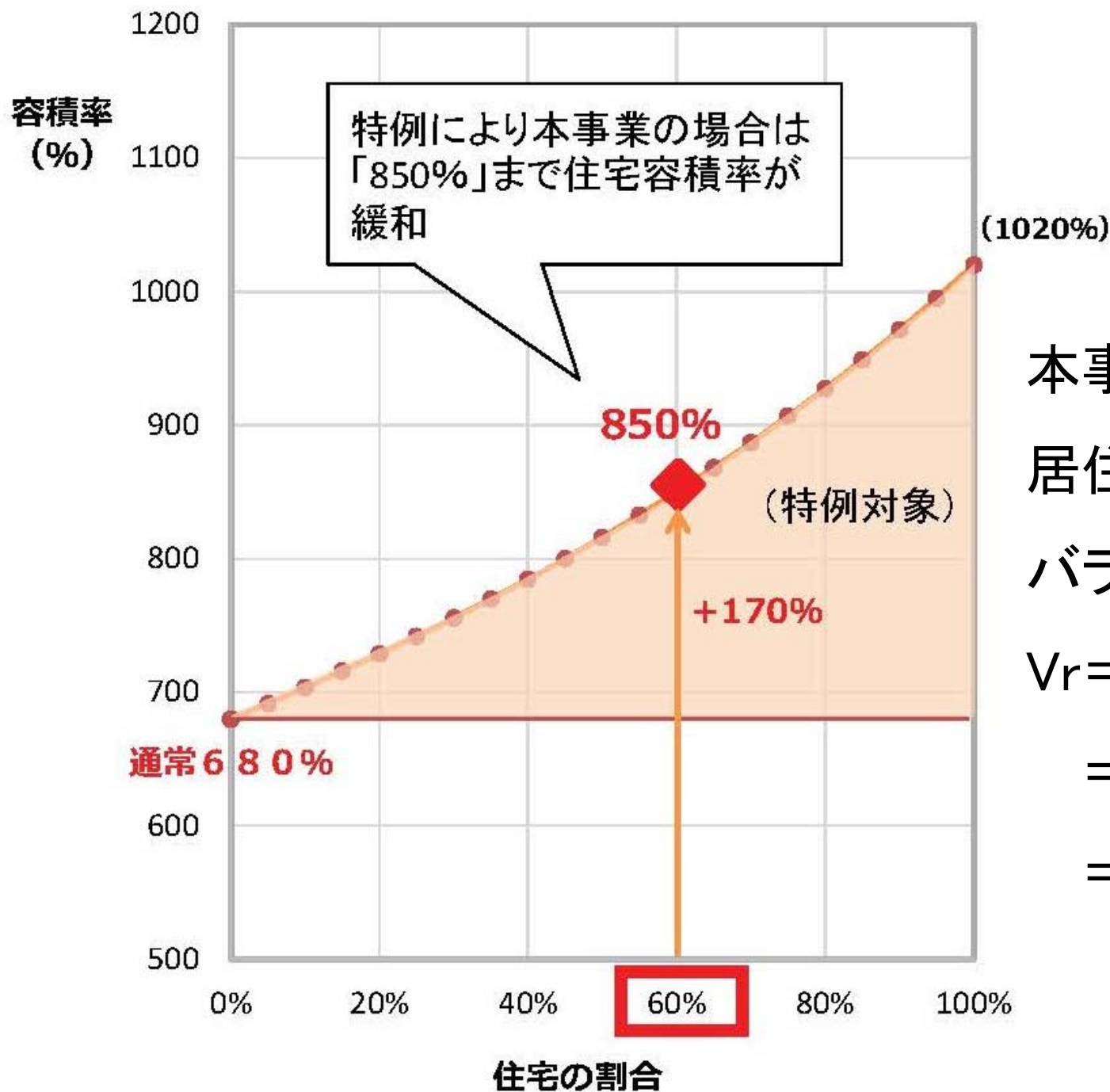
# ■ 国家戦略住宅整備事業



国家戦略住宅整備事業	
敷地内に設けられる 空地の要件	敷地面積の 25%以上
敷地面積の規模	0.5ha以上

容積率	最高限度 (全部を住宅とする場合)	1,020%
	最高限度の算定式 (一部を住宅とする場合)	$V_r = 3(V_c) \div (3 - R)$ <p>V<sub>r</sub> : 一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度</p> <p>V<sub>c</sub> : 都市再生特別地区に定める建築物の容積率の最高限度 (680%)</p> <p>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</p>

# ■ 国家戦略住宅整備事業

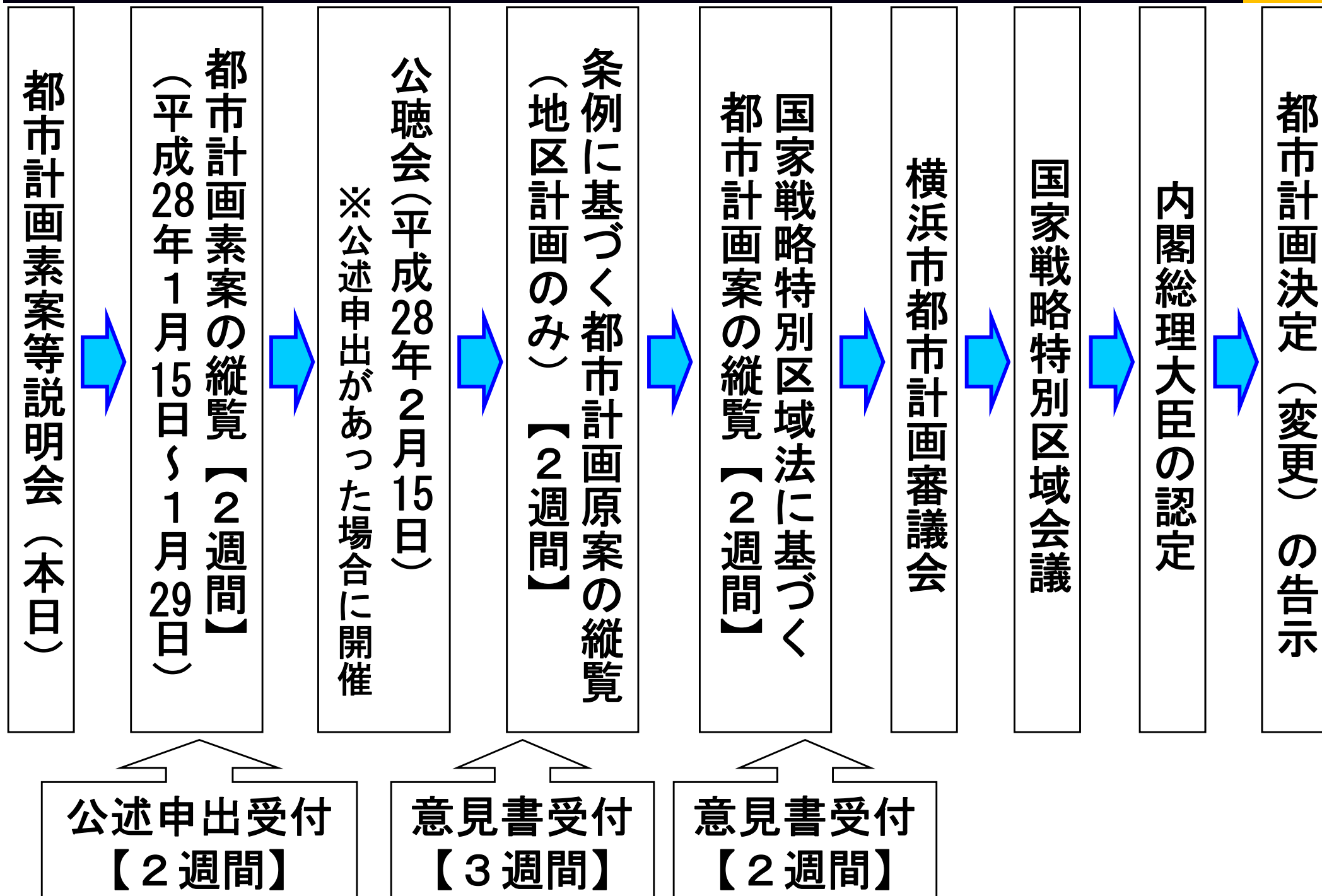


本事業では、商業機能等と  
居住機能を適正な  
バランスで整備

$$\begin{aligned} V_r &= 3(V_c) \div (3-R) \\ &= 3(680) \div (3-0.6) \\ &= \underline{\underline{850\%}} \end{aligned}$$

## 4 今後の都市計画等手続

# ■ 今後の都市計画等手続



# ■ 今後の都市計画等手続

## ◆ 都市計画素案等の縦覧

期間	平成28年1月15日(金)～1月29日(金) 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
※神奈川区役所及び西区役所区政推進課で「都市計画素案等の写し」をご覧になれます。(受付時間 午前8時45分から午後5時まで) ※都市計画課ホームページで「都市計画素案等の概要」をご覧になれます。	

## ◆ 公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日時	平成28年2月15日(月) 午後7時開始
場所	かながわ県民センター 2階ホール

# ■今後の都市計画等手続

## ◆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 (※期間必着)	平成28年1月15日(金)～1月29日(金) 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・書面 (郵送又は持参) 公述申出書(都市計画課窓口や都市計画課ホームページ等で入手可)に記入の上、 建築局都市計画課に提出 【1月29日(金)必着】</li><li>・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【1月29日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可</li></ul>
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、2月2日(火)以降に  
都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

# ■ 今後の都市計画等手続

## ◆ お問い合わせ先

### ◇ 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  
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)  
TEL: 045-671-4051

### ◇ 都市計画等手続について

横浜市 建築局 都市計画課  
(横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階)  
TEL: 045-671-2657