

第 1 章 事業計画関連

第1章 事業計画関連

1.1 上位計画関連

1 都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）

地域名称：横浜都心・臨海地域

<p>〔都市再生緊急整備地域〕 横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区において、各地区の個性的で魅力ある地域資源を生かし、一体的に都市機能の強化を図り、魅力と賑わいのある都市空間を形成</p>
<p>〔特定都市再生緊急整備地域〕 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、横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区の3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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際化した羽田空港からの玄関口であり、首都圏有数のターミナル機能や大規模商業機能を有する横浜駅周辺地区 ・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機能、国際コンベンション参加者数日本一を誇る MICE 機能を有する横浜みなとみらい地区 ・ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進める北仲通地区

※都市再生緊急整備地域：都市の再生の拠点として、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。
 ※特定都市再生緊急整備地域：都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域。

■地域整備方針

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
横浜都心・臨海地域（北仲通地区）	横浜みなとみらい地区と関内地区の結節点である立地特性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進に向け、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能や居住機能の導入による多機能な国際交流拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地の整序と道路整備等による、市街地の防災機能の強化 ○文化、商業、業務機能、高規格な居住機能等の導入による複合市街地の形成 併せて、職住近接を実現することにより、地震等の災害発生時の出勤、帰宅困難等のリスクを最小化し、地震等の災害発生時の事業継続性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○水際線プロムナードや人工地盤等の整備による快適な歩行者ネットワークの形成 ○歩行者ネットワークと連携した広場、緑地等の公開性の高い空地の整備 ○地区内から幹線道路へのアクセスを強化するための道路の整備 ○各施設の相互連携による、弾力的かつ効率的な駐車場の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震性が高く、防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体で防災性を拡充・強化 ○都心部にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、水際空間や地区内の歴史的建造物等を保全活用し、魅力的な都市景観を創出 ○地球温暖化対策に資する先導的なエネルギーマネジメントシステム等の導入 ○地元まちづくり組織を中心としたタウンマネジメントの推進により、魅力的な都市景観や地域価値の向上

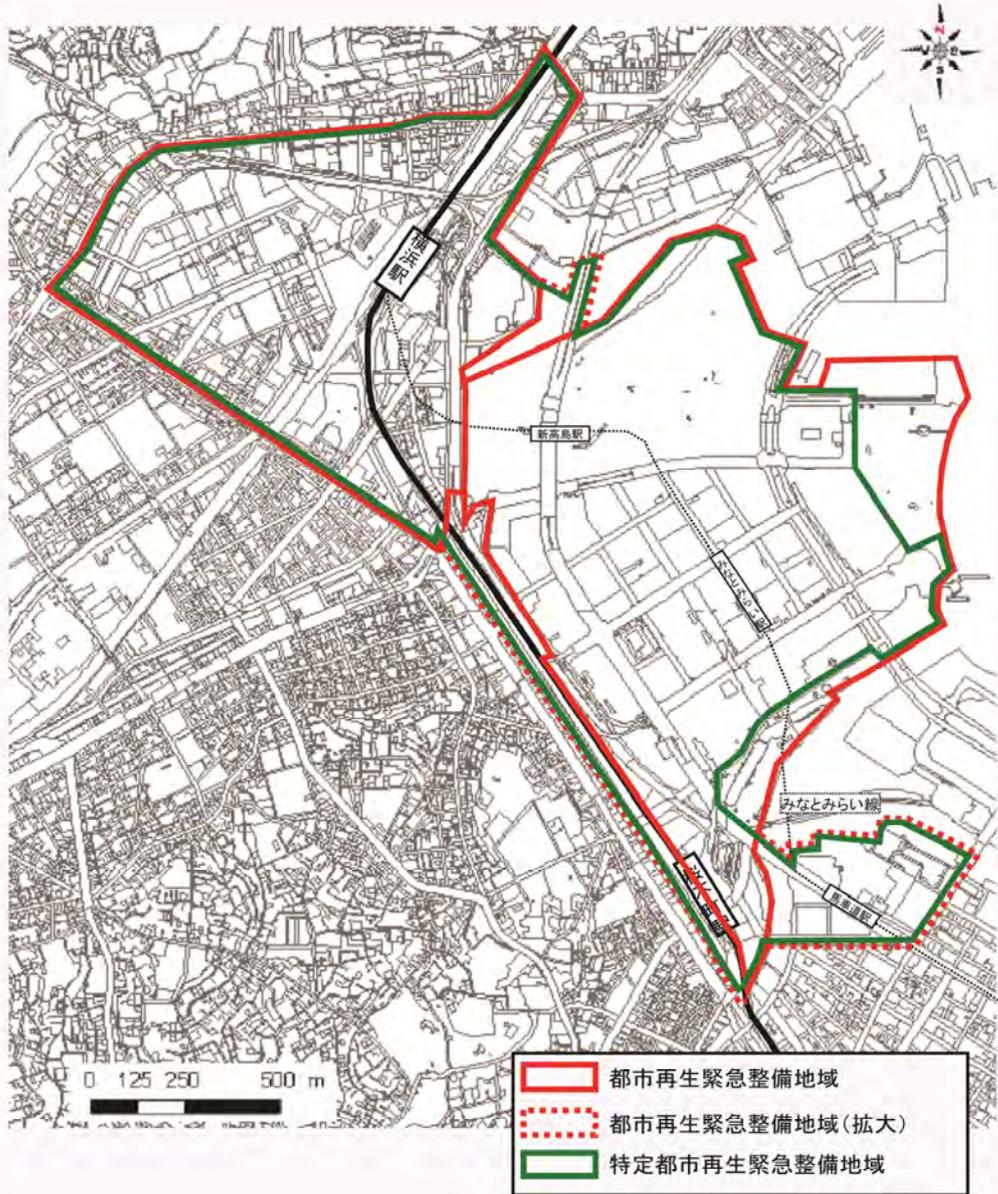
※「横浜都心・臨海地域」は、H24.1.25に範囲拡大及び地域統合がされています。（旧名は横浜駅周辺地域（H14.10.25指定）と横浜みなとみらい地域（H14.7.24指定）です。）

※「横浜都心・臨海地域」は、H24.1.25に特定都市再生緊急整備地域の指定がされています。

資料：「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一覧」

（横浜市都市整備局企画部企画課ホームページ、平成28年5月調べ）

横浜都心・臨海地域



資料：「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一覧」
(横浜市都市整備局企画部企画課ホームページ、平成 28 年 5 月調べ)

資料図 1-1 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域図(横浜都心・臨海地域)

2 北仲通北再開発等促進地区地区計画（抜粋）

資料：「地区計画地区一覧」

（横浜市都市整備局まちづくり部地域まちづくり課ホームページ、平成28年5月調べ）

■名称等、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針

（北仲通北再開発等促進地区地区計画全域）

（1 / 2）

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画	
位置	横浜市中区海岸通及び北仲通地内	
面積	約7.8ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市都心部の機能強化を図るため、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、一体的に整備を図る地区として位置づけられている。</p> <p>また、みなとみらい線馬車道駅に隣接しており、地区の利便性が高く、今後さらなる来街者の増加が期待されている。</p> <p>さらに、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指定を受け、国際競争力強化の実現に向け、当地区はウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進め、多機能な国際交流拠点を形成する地区に位置づけられている。</p> <p>そのため、本地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の整備を行うことを目的として、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項に定める再開発等促進区に定め、適切な地区整備計画を規定し、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の3に定める特定行政庁の認定及び許可を活用することとして、以下の方針に従って民間の自主的な開発を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する新たな拠点として、土地の高度利用を図る。 2 都心地区にふさわしい複合的な都市機能の集積を図り、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくりなど都心部の活性化に寄与する。 3 安全で快適な歩行者空間を整備し、ウォーターフロントの再生による魅力づくりとともに都心地区における歩行者ネットワークを強化する。 4 地区内の歴史的建造物等を保全活用するなど、都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。 5 耐震性が高く、防災性に優れた建築物の誘導を図る等、地区全体で防災性を強化する。 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>都心部の活性化及び街のにぎわいの形成を図るため、就業人口と居住人口のバランスに配慮しつつ、業務、商業、文化芸術、観光施設及び都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導する。</p> <p>特に、国際競争力の強化に向け、ウォーターフロントの空間に魅力的な文化・商業機能や高規格な居住機能の導入を進める。</p> <p>さらに、災害に強い安全な都市空間の形成に向け、地区全体で防災性の強化を図るとともに、先端的な環境都市の形成に向け、地球温暖化対策に資する先導的なエネルギーマネジメントシステム等の導入などにより、地区全体で環境性能の向上を図る。</p> <p>また、地区を8区分し、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A-1地区・A-2地区・A-3地区・A-4地区・B-1地区・B-2地区 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区の土地利用転換等に併せて、国際交流拠点の形成に向けて、業務、商業及び都心型住宅等の計画的な土地利用を誘導する。また、創造的活動の先導的地区として、まちの魅力を高める文化芸術・産業創造の場を地区内に誘導する。 (2) 地区施設に定める水際線プロムナード沿いに市民の憩える空間形成、施設整備を図るとともに、街のにぎわいを創出する。 2 B-3地区 <p>地区内の共同住宅の建て替えを図るとともに、市道万国橋通第7006号線（以下「万国橋通」という。）沿いにおいて業務・商業軸の形成を図る。</p> 3 C地区 <p>既存の官公庁機能の維持、強化を図る。</p> 4 A-1地区・A-2地区・A-3地区・A-4地区・B-1地区・B-2地区・B-3地区・C地区 <p>横浜都心機能誘導地区建築条例（横浜市条例第116号）別表第2第1項に規定する住宅等（以下「住宅等」という。）の容積率（以下「住宅等容積率」という。）は、住宅等を導入する場合には地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で300%を「基本の住宅等容積率」とし、横浜都心機能誘導地区建築条例別表第2第2項に規定する誘導用途（以下「誘導用途」という。）の導入量と同量の容積率相当分を「基本の住宅等容積率」に加算できるものとする。</p> <p>なお、誘導用途の容積率と住宅等容積率は各地区の特性に応じて配分することとし、誘導用途の容積率は地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で150%以上とし、住宅等容積率は地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で450%を上限とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>1 ウォーターフロントを生かした都市公園を整備し、歴史的土木遺構の保全とともに、水際線プロムナードや広場等、市民に開かれた魅力的な水辺空間を整備する。また、水際線プロムナードにおいては、魅力的な空間を形成するために適切な幅員を確保した上でその一部分について水際のにぎわいを演出する施設を設けることは妨げない。</p> <p>なお、水際線プロムナード1及び水際線プロムナード2は、市民が憩える空間として隣接する公園との一体的利用を図るため、それぞれ隣接する公園1又は公園3と連続した一体の青空の広場となるよう整備する。</p> <p>2 地区内に区画道路を整備し、周辺の幹線道路とのネットワークに配慮しながら、再開発等に伴い発生する交通を円滑に処理するための施設を整備する。また、開発計画に合わせて、みなとみらい線馬車道駅付近に、周辺の放置自転車対策に寄与する自転車駐車を整備する。</p> <p>3 みなとみらい線馬車道駅や周辺地区との結びつきに配慮した、安全で快適な歩行者通行施設を整備する。</p> <p>4 都心型住宅の誘導にあわせて、居住者の生活の利便に供する広場・空地を整備する。</p> <p>5 区画道路を安全に横断する歩行者デッキを整備するとともに、みなとみらい線馬車道駅や水際線プロムナードを結ぶ地上・地下・デッキレベルにおける多様な歩行者動線を地区内に確保することで、来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークの形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区全体</p> <p>1 歴史的建造物を極力保全し、建築物の低層部については、都市計画道路3・1・7号栄本町線（以下「栄本町線」という。）、万国橋通沿いで、横浜第二合同庁舎（旧生糸検査所）（以下「旧生糸検査所」という。）の低層部の街並みを継承しつつ、旧蚕蚕倉庫群の景観を保全し、地区周辺の街並みや歴史的建造物と調和のとれたものとする。また、にぎわいのある商業施設などを配置し、周辺市街地や近接駅からのにぎわいの連続性を確保する。</p> <p>2 建築物の高さについては、北仲通南地区と共に関内地区の玄関口（シティゲート）としての都市景観を形成するため超高層建築物を誘導し、特にA-4地区を他地区より高層の建築物とすることにより、計画図に示す横浜ランドマークタワーから既成市街地へなだらかなスカイラインを形成する。また、水際線及び幹線道路沿いでは、周囲への圧迫感の低減や既成市街地からの街並みの連続性の確保などのため低層の建築物を誘導する。</p> <p>3 水際線沿いでは、水際線プロムナードと一体となった水際の街並み空間を創出し、みなと横浜にふさわしい街並みの連続性や景観の形成を図る。</p> <p>4 関内地区とみなとみらい21地区との結節点にふさわしい建築物等を整備するため、建築物等の形態・意匠については魅力的なものとする。高層部については、業務集積地区にふさわしいデザインとし、特に地区内で最も高層となるA-4地区は、地区のランドマークとしての象徴性、超高層部分の調和など当地区にふさわしいデザインにするとともに、広く市民が港や内陸部の景観を楽しめるなど、地区の魅力を高める効果がある施設を高層階に2層以上確保する。低層部については、周辺の歴史的景観と連続した街並みを形成するデザインとする。</p> <p>5 地区内の建築物の配置及び形態については、周辺市街地から港を感じることができるよう、地区内及び周辺市街地からの通景、港からの眺望に配慮する。</p> <p>6 駐車施設については、地区内建築物相互の協力などにより、地区内及び地区周辺の交通負荷軽減のための動線を計画する。</p> <p>7 災害に強い安全な都市空間の形成のため、耐震性が高く、帰宅困難者滞留スペースや、防災備蓄庫、非常用発電設備等を備えた建築物の誘導を図る。</p> <p>8 先端的な環境都市の形成のため、建築物等の環境性能の向上を行う。さらに、中水利用、電気自動車の導入、カーシェアリングの実施などを行い、環境への負荷を低減する。</p> <p>9 国際競争力の強化に向け、国際的な高度人材の集積及び国際的なビジネス環境や生活環境に対応する都心居住のまちづくりを実現するため、居住者及び来街者の多言語コミュニケーションを支援するためのエリアマネジメントの実施、多言語による生活関連情報を提供する生活支援施設・案内板の整備、さらに、住宅等容積率が地区全体（横浜第二合同庁舎及び道路の部分を除く。）で400%を超える部分については、十分な階高（3.5m以上）を有し、国際的な高度人材の多様なニーズや業務形態の使用にも応えられる住宅の整備を行うなど、地区全体で高規格な居住機能の誘導を図る。</p> <p>A-1地区・A-2地区・A-3地区・A-4地区・B-1地区・B-2地区・B-3地区</p> <p>商業、業務施設等及び都心型住宅の立地を図り、周辺環境との調和を保つため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>C地区</p> <p>地区内の歴史的資産を極力保全活用し、関内地区の個性的で魅力ある街並みを継承するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p>
	緑化の方針	<p>地区の環境の向上、ヒートアイランド現象の抑制、魅力ある都市景観の形成等に向け、敷地内の積極的な緑化を図る。</p> <p>なお、緑化にあたっては、周辺の緑の現状や今後の計画を踏まえた、生物多様性保全への寄与、緑の視認性・公開性の確保及び水と緑のネットワークの形成など、効果的かつ適正な計画とする。</p>
	再開発等促進区面積	約7.8ha
	主要な公共施設の配置及び規模	区画道路 幅員14.0m（一部15.0m） 延長約340m

■地区整備計画（北仲通北再開発等促進地区地区計画全域）

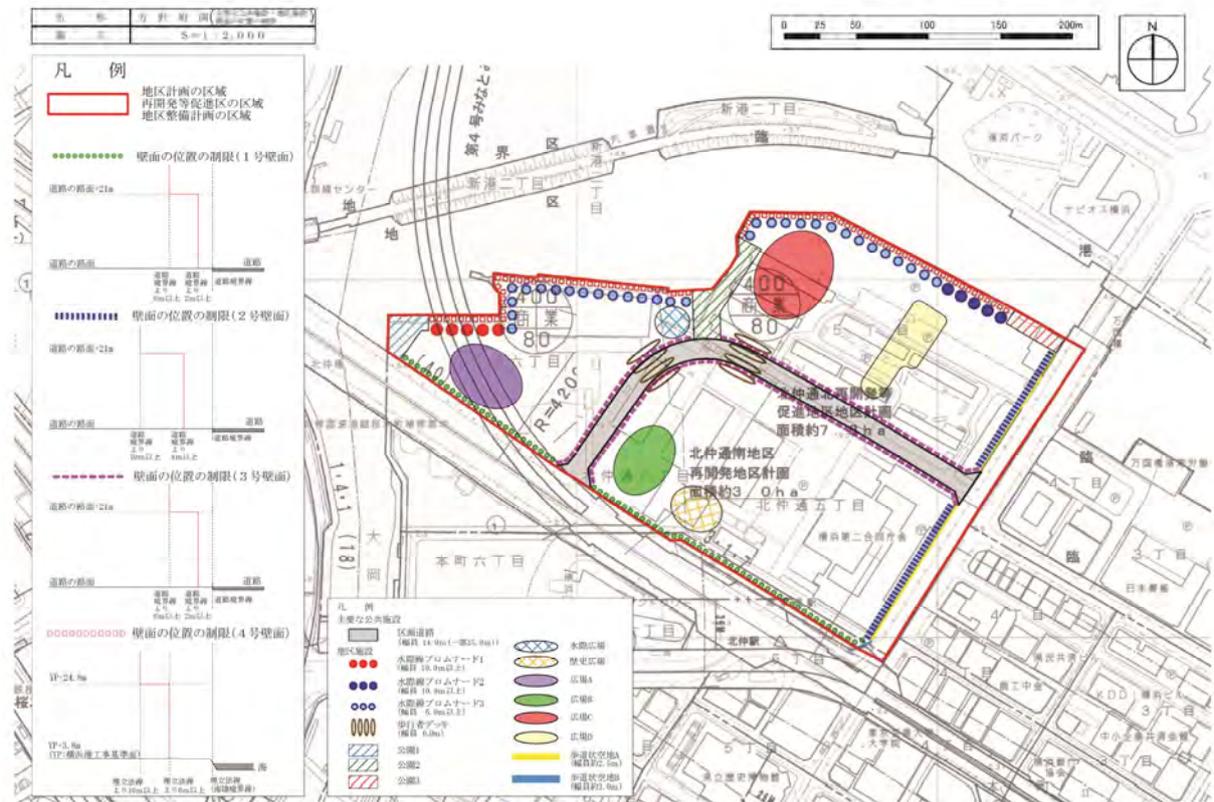
s-006	
地区施設の配置及び規模	<p>水際線プロムナード1 幅員 10.0m以上 延長約 50m</p> <p>水際線プロムナード2 幅員 10.0m以上 延長約 50m</p> <p>水際線プロムナード3 幅員 6.0m以上 延長約 320m（一部非青空） （このうち非青空部分は水際線プロムナード3全体で 200㎡以下とする。）</p> <p>公園1 面積約 500㎡ 広場A 面積約 2,200㎡</p> <p>公園2 面積約 1,200㎡ 広場B 面積約 3,900㎡</p> <p>公園3 面積約 500㎡ 広場C 面積約 3,200㎡</p> <p>歩行者デッキ 幅員 6.0m 延長約 30m 広場D 面積約 3,050㎡</p> <p>水際広場 面積約 500㎡ 歩道状空地A 幅員約 2.5m 延長約 200m</p> <p>歴史広場 面積約 1,200㎡（非青空） 歩道状空地B 幅員約 3.0m 延長約 10m</p>

■地区整備計画（B-2地区のみを抜粋）

(1/2)

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B-2地区
		面積	約 1.0ha
建築物の用途の制限			<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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第130条の9の2で定めるもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所 3 場外車券売場、場外舟券売場 4 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる工場 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用に供するものを除く。） 6 B-3地区を除き、1階及び2階を住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分の全部又は一部が住戸又は住室の部分であるものに限る。）
建築物の容積率の最高限度			<p>10分の60</p> <p>このうち住宅等の用に供する建築物又は住宅等の用に供する部分を含む建築物の当該住宅等の用に供する部分（当該部分に附属するエレベーター等の施設を含む。）の容積率の最高限度は、10分の45とする。</p>
建築物の容積率の最低限度			<p>誘導用途に供する部分の容積率の最低限度は、10分の15とする。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものの敷地は除く。</p>
建築物の敷地面積の最低限度			<p>1,000㎡。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものの敷地は除く。</p>
壁面の位置の制限			<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す1号壁面から3号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はない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの。 (2) 公共用歩廊、公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープ。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す4号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はない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの。 (2) 都市公園法施行令第5条第5項第1号又は第2号に定める教養施設その他これらに類するものとして市長が認めたもの。 (3) 建築物に附属する屋根を有しないバルコニーにおける開放性のある手すり及び当該バルコニーを支持するための柱の面のうち、水際線プロムナード3に設けるもので、当該バルコニーの形態及び構造が次のすべてに該当するもの。 <ul style="list-style-type: none"> ア 計画図に示す水際線プロムナード3を覆う部分は一敷地につき一箇所、かつ、その面積が100㎡以下であること。 イ 水際線プロムナード3地表面からバルコニーの梁下までの高さは有効で4.7m以上であること。 ウ バルコニーの高さ（手すりを含む）が、水際線プロムナード3地表面から8.0m未満であること。 エ バルコニーを支持するための柱の幅を除き、水際線プロムナード3の有効幅員が6.0m以上確保されていること。 (4)水際線プロムナード3に設けられる建築物（水際線プロムナード1又は水際線プロムナード2にわたって設けられるものを除く。）で次のすべてに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ア 階数を1以下とし、軒の高さが5.0m以下で、かつ、床面積の合計が25㎡以内であること。 イ 当該建築物以外の建築物が当該建築物に面する部分において、当該建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から埋立法線（海陸境界線）までの距離が、水際線プロムナード3の幅員6.0mに当該建築物の設置に必要な幅員を加算した距離以上確保されていること。
建築物の高さの最高限度			<ol style="list-style-type: none"> 1 次号に該当しない建築物の高さは31mを超えてはならない。 2 次に掲げる条件すべてに該当する場合にあつては、150m以下とすることができる。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物の建ぺい率が10分の8以下であること。 (2) 建築物の高さが31mを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面から万国橋通の道路境界線までの水平距離が15m以上であること。 (3) 建築物の高さが31mを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面から埋立法線（海陸境界線）までの水平距離が20m以上であること。 (4) 開港以来の歴史の継承を図るため、歴史的な景観の保全を行うものであること。

建築物等に関する事項	建築物等の形態意匠の制限	<p>1 建築物等の地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠は、みなと横浜の歴史的、地域的特徴を考慮し、地区全体として区域内及び周辺の歴史的建造物や街並みと調和のとれたものとするために、次に掲げる事項に適合するものとする。ただし、より魅力ある景観を形成するものとして必要であると市長が認めた場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の屋根、外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビルのレンガ調の外観を持つ歴史的建造物やその他の建築物と一体となって形成される歴史的景観と調和した街並みを形成するため、基調となる素材を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>(2) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁の面で道路境界線より 15m以内に存する部分は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物やそれらが形成する歴史的景観と連続した低層の街並みを形成するため、栄本町線に面するものは栄本町線、万国橋通に面するものは万国橋通に対して、おおむね平行又は直角とすること。</p> <p>(3) 建築物の栄本町線又は万国橋通に面する部分の外壁及び柱は、計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物が創り出す景観と調和した低層の街並みを形成するため、歴史的建造物の軒の高さに配慮して外観を分節することや、地区全体として圧迫感を軽減するためにこれらの軒の高さより上の部分の色調を工夫するなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>(4) 建築物の水際線プロムナードに面する部分は、にぎわいが連続する個性的で魅力ある街並みを形成するため、外壁の素材や意匠、色彩等を揃えるなどとした形態及び意匠とすること。</p> <p>また、栄本町線又は万国橋通に面する部分により形成される歴史的景観と調和し、かつ、地区全体として圧迫感を軽減し開放性を高めるため、外観を分節するなどとした変化に富んだ形態及び意匠とすること。</p> <p>(5) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>ア マンセル表色系で色相を赤 (R) 系、黄赤 (YR) 系若しくは黄 (Y) 系で、彩度 4 以下又は無彩色を基調とするもの</p> <p>イ レンガ等の地区又は周辺地区の個性にあった材料を使用した場合でその色彩が周辺の景観と調和していると市長が認めたもの</p> <p>(6) 計画図に示す視点場から港への見通し景観又は横浜ランドマークタワーへの見通し景観を確保するよう、建築物等の配置を工夫し、透過性が高く、港又は横浜ランドマークタワーへの見通しを阻害しない形態及び意匠とすること。</p> <p>(7) 計画図に示す視点場から港への見通し景観を魅力的なものとするため、当該見通し景観を構成することとなる建築物等の外壁の形状や仕上げを工夫するなど、歩行者の視線を港へ誘導する形態及び意匠とすること。</p> <p>2 地上からの高さが 31mを超える建築物等の形態及び意匠は、次に掲げる事項について地区内の景観が一体的に計画され魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると市長が横浜市都市美対策審議会に意見を聴いた上で認めたものとする。</p> <p>(1) 地上から高さ 31m以下の部分の形態及び意匠が、前項の規定に適合すること。</p> <p>(2) 地上から高さ 31mを超える部分の形態及び意匠が、次に掲げる事項に適合すること。</p> <p>ア 地区内の高層建築物については、計画図に示す視点場からの眺望が魅力的なものとなるよう、みなとみらい21 中央地区地区計画の区域内及び北仲通南地区再開発地区計画の区域内の超高層建築物並びに地区内における他の高層建築物と一体となったスカイラインを形成し、かつ、地区全体と周辺の既成市街地の街並みが融合する景観を形成するため、色調及びしつらえなどに調和を持たせた形態及び意匠とすること。</p> <p>イ 高層建築物については、計画図に示す視点場からの景観に配慮し、適切な隣棟間隔を確保すること。</p> <p>ウ 計画図に示す旧生糸検査所、旧帝蚕倉庫及び旧帝蚕倉庫事務所ビル等の歴史的建造物を中心に形成する低層の歴史的景観と街並み全体として調和し、かつ、地区内や周辺地区の低層の街並みの連続性を高めるために、前項第 1 号の規定に基づく形態及び意匠の部分の色彩よりも明度が高い色彩を基調とすること。</p> <p>3 屋外広告物は、地区の景観及び周辺地区からの景観を阻害しないよう、次に掲げる事項について適合するものとする。</p> <p>(1) 地上から高さ 15m以下の部分に設置するものは、栄本町線、万国橋通又は計画図に示す自動車道からの景観を阻害しない位置、大きさ、設置方法、色彩等とすること。</p> <p>(2) 地上から高さ 15mを超える部分に設置するものは、形態及び意匠に十分配慮し、その大きさは必要最小限のものとする。</p> <p>(3) 栄本町線、万国橋通又は水際線プロムナードに面する部分に設置するものは、映像装置を使用したものでないこと。ただし、地区全体と周辺の既成市街地の街並みに配慮され、魅力ある景観の形成に支障ないと市長が認めた場合はこの限りでない。</p> <p>4 水際線プロムナード 3 上空に整備することができるバルコニーの形態及び意匠は、次のすべてに適合するものとして市長が認めたものでなければならない。</p> <p>(1) 屋根を有しない構造で、手すり等は開放性のあるものとし、主として市民の港への眺望や水辺の広がりを感じることができるもの</p> <p>(2) バルコニーを支持する柱及び梁は、必要最小限とし、水際線プロムナードにおける歩行者の通行及び港への眺望を阻害しないよう配慮されたもの</p>
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 5
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの設置は管理上必要最小限の範囲とし、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。



資料：「地区計画地区一覧」

(横浜市都市整備局まちづくり部地域まちづくり課ホームページ、平成 28 年 5 月調べ)

資料図 1-2 北仲通北再開発等促進地区の主要な公共施設・地区施設・壁面の位置の制限

計画区域内に、平成 25 年まで残存していた万国橋ビルディングの外観は以下のとおりです。本事業では、B-2 地区の地区整備計画の「建築物等の形態意匠の制限」の規定を踏まえ、計画建物の低層部にファサードを新築復元していきます。



資料写真 1-1 万国橋ビルディングの外観

3 横浜市都心臨海部再生マスタープラン

本書では、2050年に向けたまちづくりにおいて「人々に選ばれる都心となる」ことが、横浜の活力を高めていくうえで重要となることから、都心臨海部では2050年に向け、これまでのまちづくりではぐくまれてきたポテンシャルを生かし、横浜独自の魅力を更に伸ばすとともに、人々に選ばれるためのまちづくりを戦略的に展開し、活力ある都心の形成を目指すとされています。

また、それに向けた「将来像」を描くとともに、実現に向けた「3つの基本戦略」と「5つの施策」に基づくまちづくりを展開していくことになっています。

基本戦略1 次時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり 都心機能の中心を担う業務・商業機能に加え、「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で、横浜発のイノベーションとなるビジネス創出や、創造的産業の振興など、次時代の横浜の活力となるビジネス・産業の活性化を図ります。また、先進的な情報通信技術を活用するとともに、産業のグローバル化に対応するため、様々な産業を支える高度な人材育成に取り組めます。あわせて、様々な社会問題などに対する先進的な取組を、アジア諸国をはじめ、世界各国にプロモーションしていきます。
基本戦略2 豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり 都心臨海部には、多くの横浜市民が暮らしており、それ自体がまちに人を惹き付ける資源となっています。また、文化芸術やスポーツなど、人と人とを結び付ける資源も集積しています。これらの特性を生かし、多様なコミュニティの育成や、活動・交流の更なる活性化を図ることで、都心臨海部ならではのライフスタイルを実現します。
基本戦略3 個性豊かなまちの魅力をつなぎ港と共に発展する都心づくり 都心臨海部5地区や、それぞれの地区の魅力をつなぎ合わせる「みなと交流軸」の形成と、「地区の結節点」における連携強化を重点的に進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成します。
施策① 世界中の人々を惹き付ける拠点・空間の形成 ビジネス・生活環境の充実と併せて、世界から様々な都市活動の担い手に選ばれるため、港や個性豊かな界限等の活用や、パブリックスペースの利活用など、既成概念にとらわれない空間活用を積極的に進め、創造性豊かな拠点・空間づくりを進めます。また、取り組みにあたって、官民パートナーシップの活用やIR(統合型リゾート)の導入などについて検討します。
施策② まちを楽しむ多彩な交通の充実 公共交通や歩行者、自転車を中心とした交通体系を強化・拡充し、移動自体が楽しく感じられるようなまちづくり、ネットワークづくりを展開し、地域全体の回遊性を高めていきます。その中で、今後の開発状況等を踏まえながら、まちの賑わいづくりに寄与する新たな交通の導入や、水上交通ネットワークの拡充により、更なる観光客の呼び込みや交流人口の増加、まちのホスピタリティの向上を図ります。
施策③ 世界を先導するスマートな環境の創出 都市と水際線がつながる都心臨海部ならではの貴重な都市環境を生かした、豊かな水と緑づくりに取り組みます。また、省エネルギー化に配慮した計画的なまちづくりや先進的な環境技術の導入等に取り組む、世界の環境都市づくりのモデルケースとなる次世代の環境づくりに取り組みます。
施策④ 災害に強い都心臨海部の実現 多くの人々、企業に選ばれるため、また、災害発生時の市全体の迅速な復興をけん引するため、地震や津波等に対する更なる防災対応力の向上に取り組めます。また、企業等の事業継続を支えるライフラインの耐震強化等や、帰宅困難者対策等の推進を図ります。
施策⑤ 都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実 あらゆる人々が都心臨海部の活動に参画しやすい仕組み・体制づくりに取り組み、活発な都市活動を展開します。また、あらゆる人々が地域とつながり、安心して楽しみながら暮らせるよう、様々なきっかけを通じた多様なコミュニティづくりを展開します。

資料：「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」

(横浜市都市整備局企画部企画課ホームページ、平成28年5月調べ)