

北仲通北再開発等促進地区地区計画 都市計画市素案の説明

令和2年4月

横浜市

■ 今回の説明の流れ

2

1 地区の概況

2 現在の都市計画の概要

3 都市計画提案の概要

4 地区計画の変更の概要

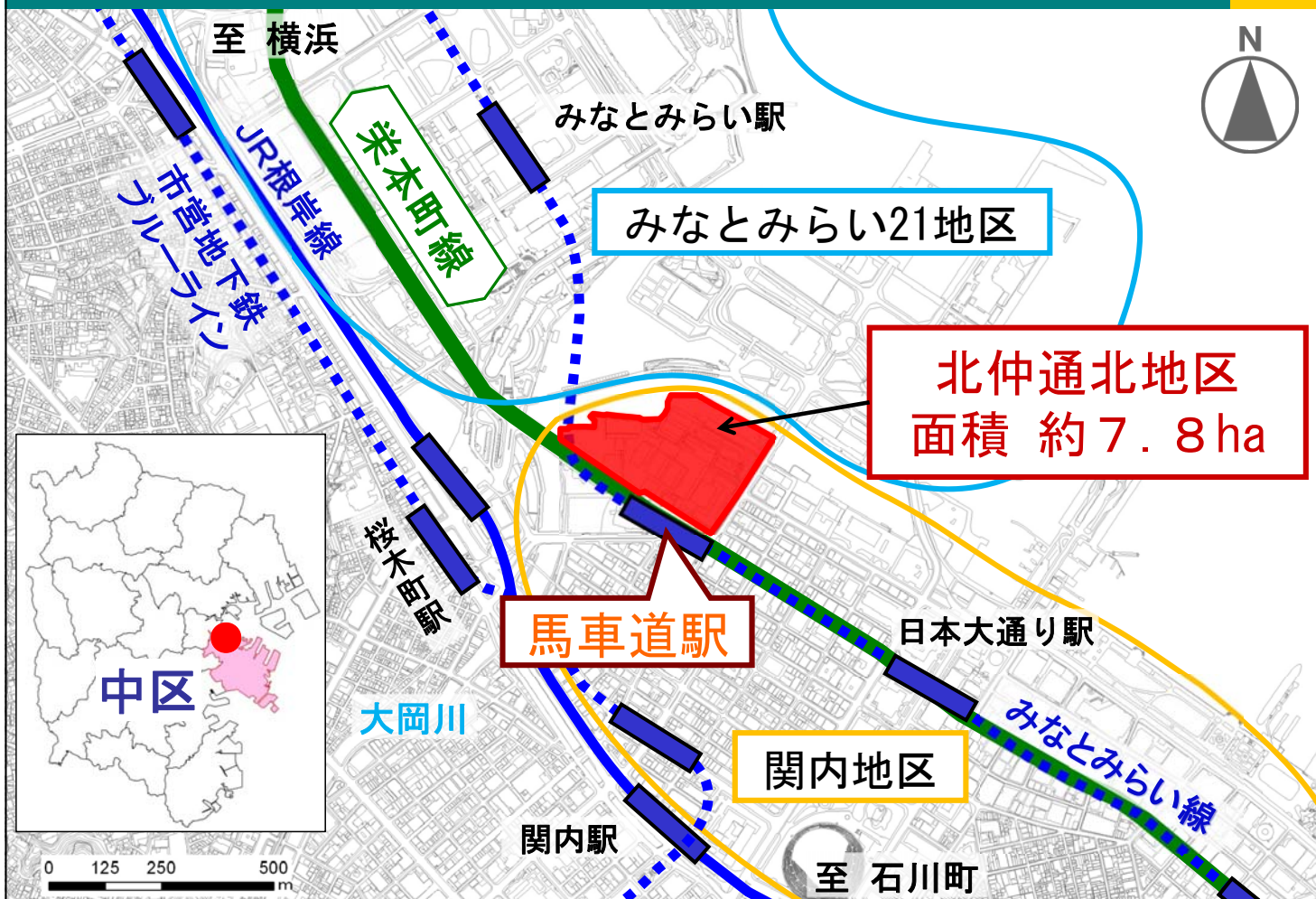
5 今後の都市計画手続について

1 地区の概況

- (1) 対象地区の位置
- (2) 対象地区の周辺の状況
- (3) 土地利用の状況
- (4) 上位計画等

■ 対象地区の位置

4





都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(H30改定)

都市計画の目標

地域毎の市街地像(横浜都心)

「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」を目指し、業務、商業、文化、観光や、優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能等の更なる集積を図り、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることにより、各地区の魅力が重層的に発揮され、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める。

都市再開発の方針

(H30改定)

2号再開発促進地区

特に一体的かつ総合的に
市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

北仲通り周辺地区の整備又は開発の計画の概要

- ・ 横浜都心にふさわしい機能の集積
- ・ 業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備
- ・ 魅力的な水辺空間、広場等の整備
- ・ 歴史的資産の保存・活用 など

横浜市都市計画マスタープラン・全体構想

(H25改定)

都市活力の方針

北仲通地区については、みなとみらい21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機能強化に向け、業務機能、商業機能、居住機能等の導入やまちの魅力を高める文化芸術・産業創造の場づくりによる多機能な国際交流拠点を形成する。

中区プラン「中区まちづくり方針」 (R2改定)

北仲通地区では、民間開発を推進し、多機能な国際交流拠点を形成する。みなとみらい21地区や関内地区等の周辺地区との結節点として、水際線プロムナード、広場、公園を活用したにぎわいと憩いの場を創出する。

特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針

横浜都心・臨海地域

(H24策定・H30改定)

(横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区、山下ふ頭周辺地区、関内駅周辺地区)

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

【北仲通地区】

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

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

(H27策定)

都心臨海部

(横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区)

横浜独自の都心機能をも高める三つの視点

- ①国際ビジネス ②**ホスピタリティ** ③クリエイティビティ

【ホスピタリティ】

ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受け入れ環境の向上や利便性の高いアクセスの提供

北仲通地区まちづくりガイドライン

(H17策定・R2変更)

まちづくりの目標

I 都心機能の強化による都心部の再生
(国際競争力強化・雇用創出・経済活性化)

- ・ 多機能な国際交流拠点の形成に向け、業務機能、魅力的な文化、商業、**高水準なホテル等の機能の導入を図る**
- ・ **桜木町駅から北仲通地区まで連続したネットワークの形成を図る**

2 現在の都市計画の概要

- (1)現在の都市計画(用途地域など)
- (2)地区計画制度について
- (3)当地区の地区計画の構成
- (4)現在の地区計画の概要

用途地域：商業地域

容積率400%(一部600%、800%)

建蔽率80%

高度地区(最高限)：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

地区計画：北仲通北再開発等促進地区地区計画

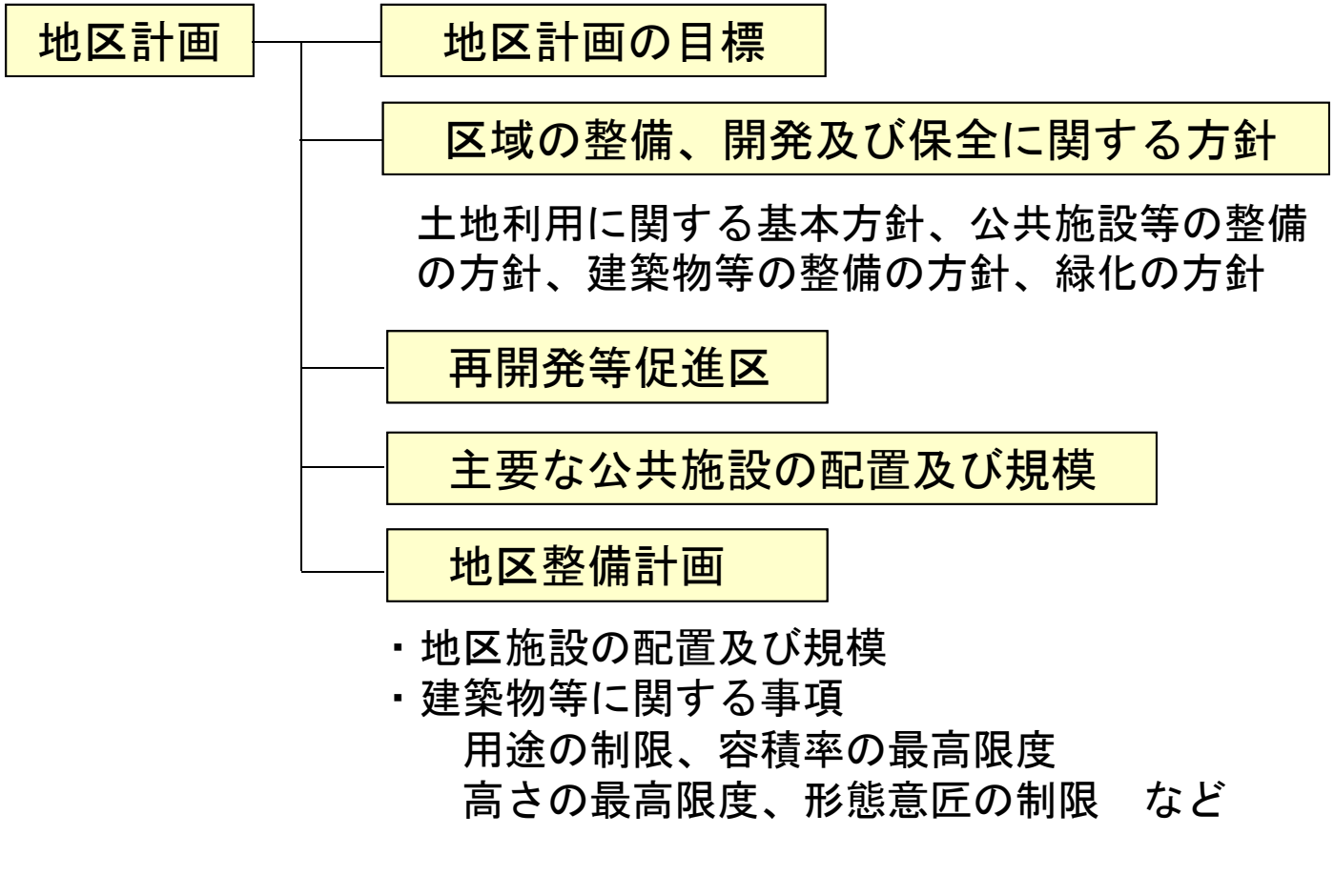
など

地区計画とは・・・

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率、
容積率、高さなどの制限をきめ細かく定める

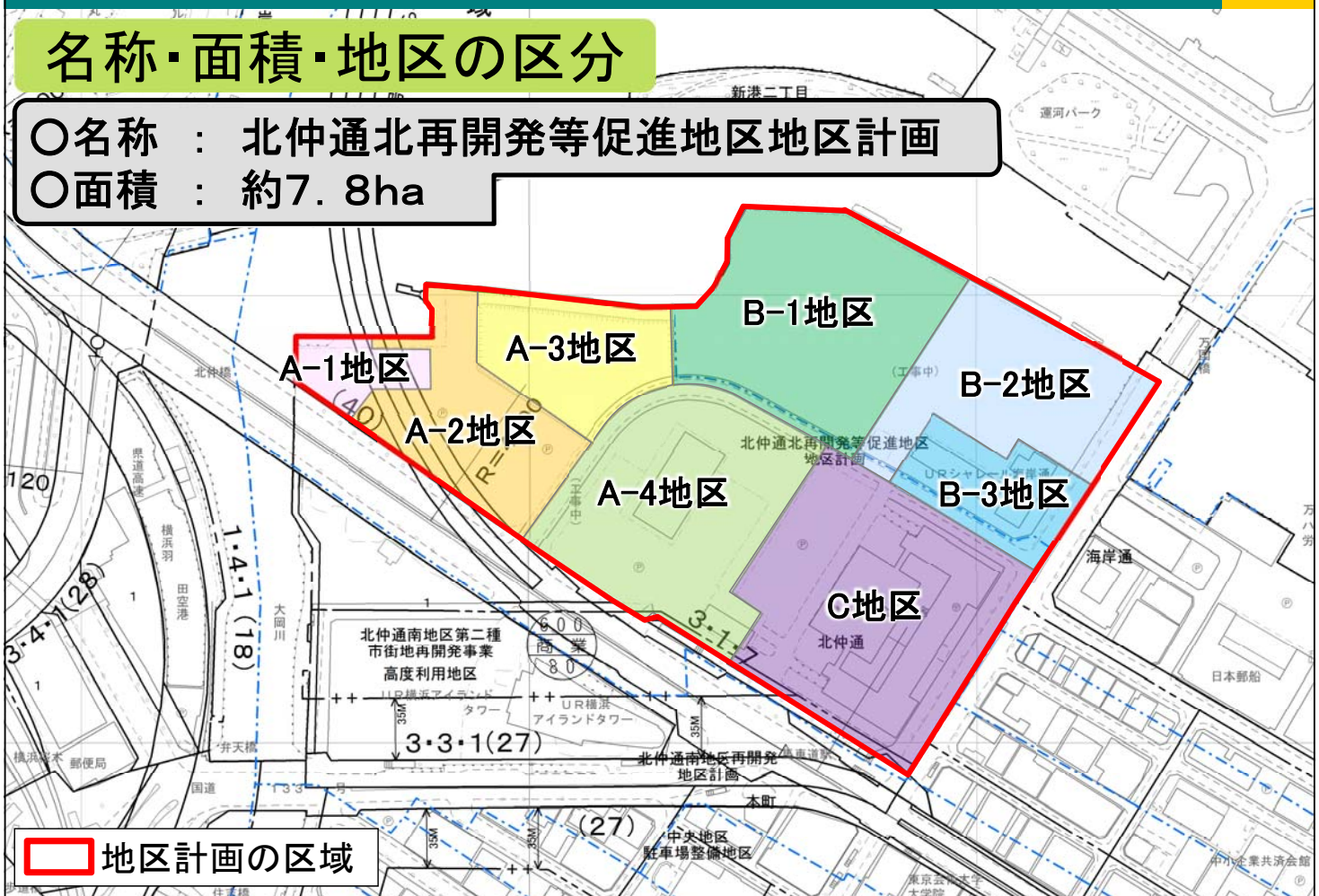
「地区レベルの都市計画」です

※定めたルールは、その地区の区域内のみ適用



名称・面積・地区の区分

- 名称 : 北仲通北再開発等促進地区地区計画
- 面積 : 約7.8ha



地区計画の目標

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、

- ・土地の高度利用
- ・複合的な都市機能の集積や、文化芸術創造都市づくり
- ・ウォーターフロントの再生
- ・歴史的建造物の保全活用

などにより、民間の自主的な開発を誘導する。

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

- ・都心部の活性化及び街のにぎわいを形成するため、業務、商業、文化芸術、観光施設、都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導する。
- ・計画的な土地利用を誘導し、文化芸術・産業創造の場を地区内に誘導する。
- ・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、街のにぎわいを創出する。
- ・住宅等の容積率は、就業人口と居住人口のバランスに配慮した割合とする。

など

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

誘導用途

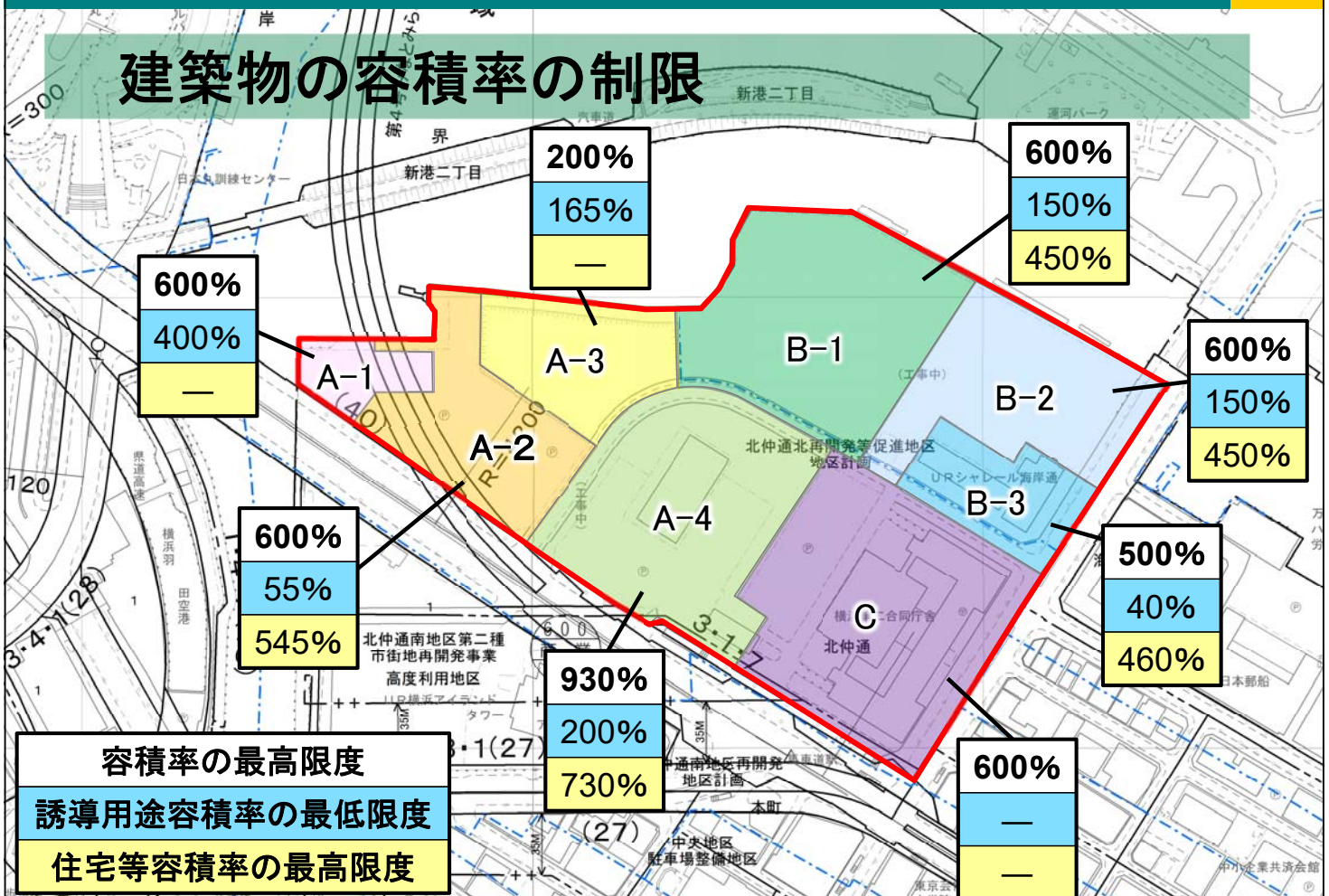
業務、商業、文化、観光施設等都心機能強化や賑わいの創出に貢献する用途

住宅等

- ・住宅、共同住宅
- ・兼用住宅
- ・有料老人ホーム など

※ 横浜都心機能誘導地区建築条例で規定

建築物の容積率の制限



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

- ・ 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
- ・ ウォーターフロントを生かした都市公園の整備、歴史的土木遺構の保全、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の整備
- ・ 区画道路の整備、自転車駐車場の整備
- ・ 安全で快適な歩行者通行施設の整備
- ・ 居住者の利便に供する広場・空地の整備

など

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

- ・ 低層部は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。
- ・ 超高層建築物を誘導し、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。
- ・ 水際線沿いでは、プロムナードと一体となった、みなと横浜にふさわしい景観を形成する。
- ・ 建築物等の形態・意匠は魅力的なものとし、低層部は周辺の歴史的景観と連続した街並みを形成する。
- ・ 建築物の配置及び形態は、地区内及び周辺からの通景、港からの眺望に配慮する。

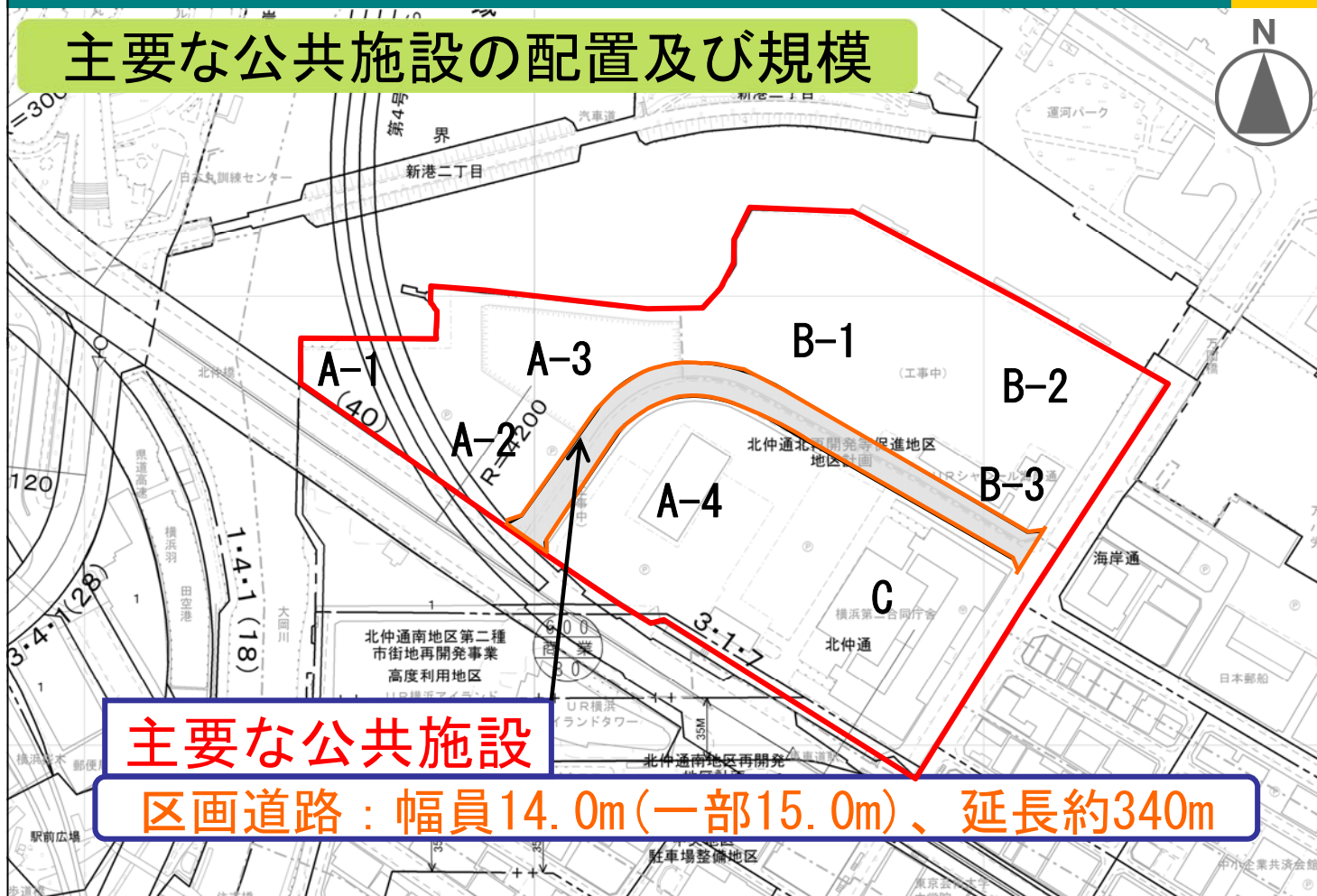
など

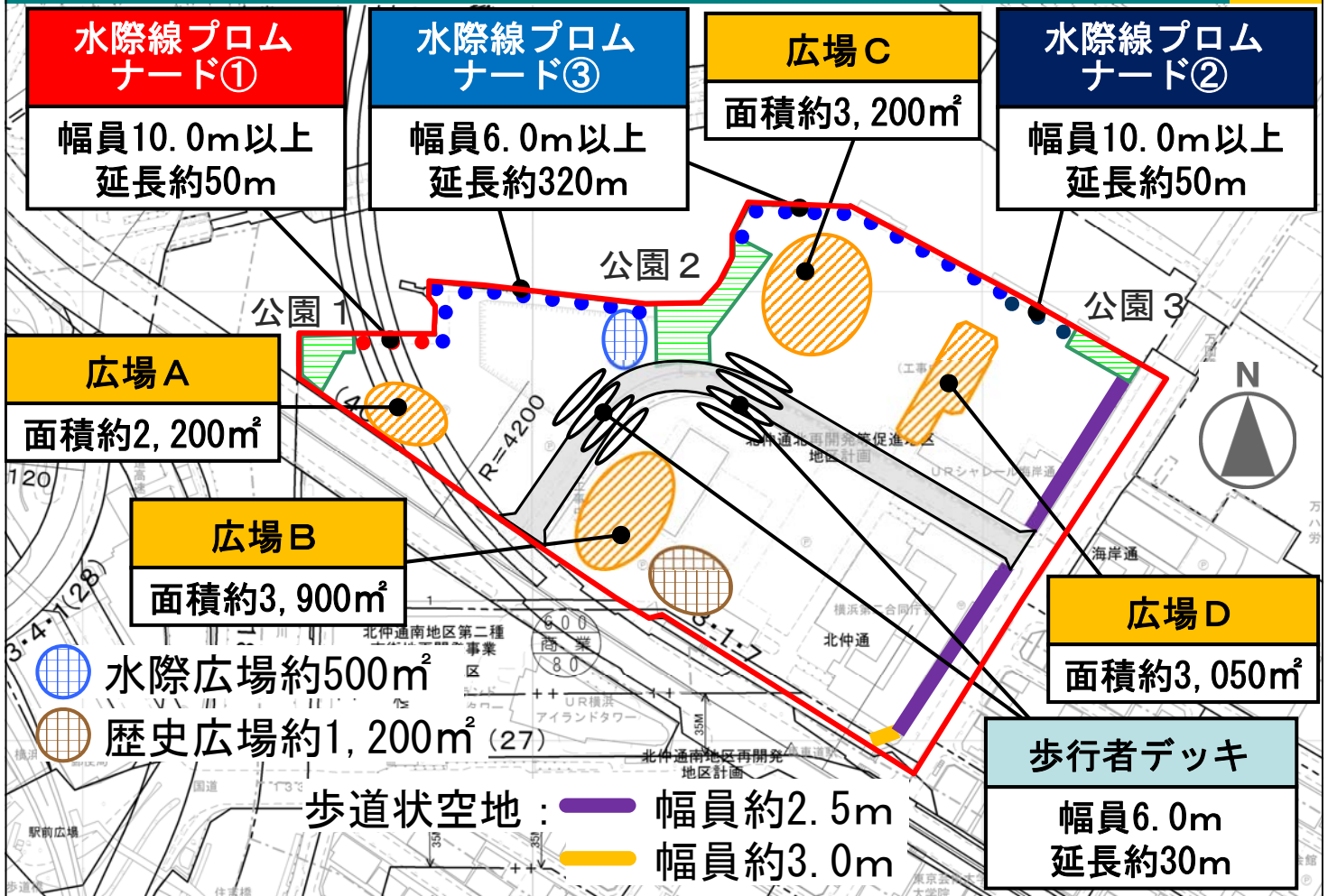
区域の整備、開発及び保全に関する方針

緑化の方針

- ・ 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。

主要な公共施設の配置及び規模



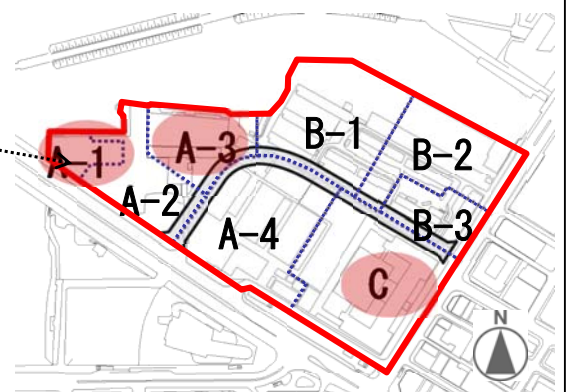


地区整備計画

建築物の用途の制限(禁止する用途)

- ・ 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、場外舟券売場
- ・ 1階及び2階を住居の用に供するもの(B-3地区を除く)
- ・ 住宅等(A-1地区、A-3地区及びC地区)

など



地区整備計画

建築物の敷地面積の最低限度

1,000m²

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。

地区整備計画

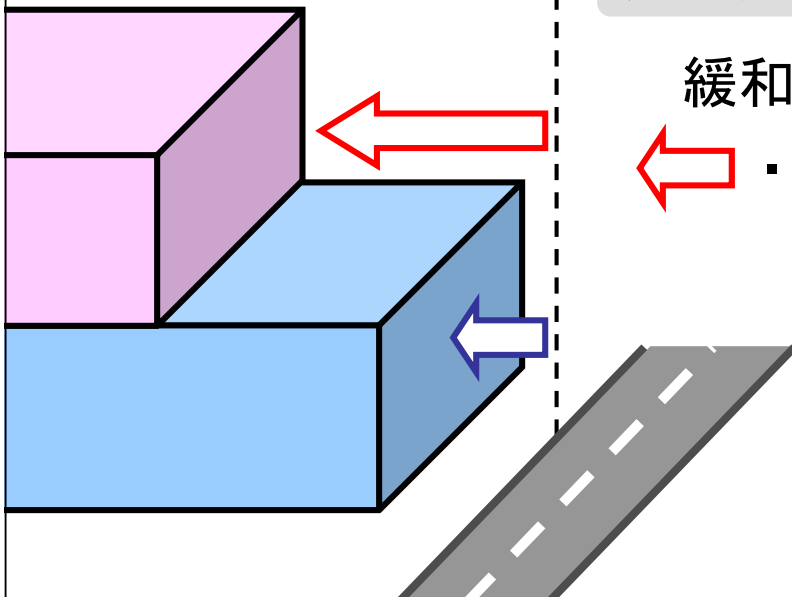
壁面の位置の制限

- ← ・地上部における開放性
- ← ・周辺街並み景観との調和

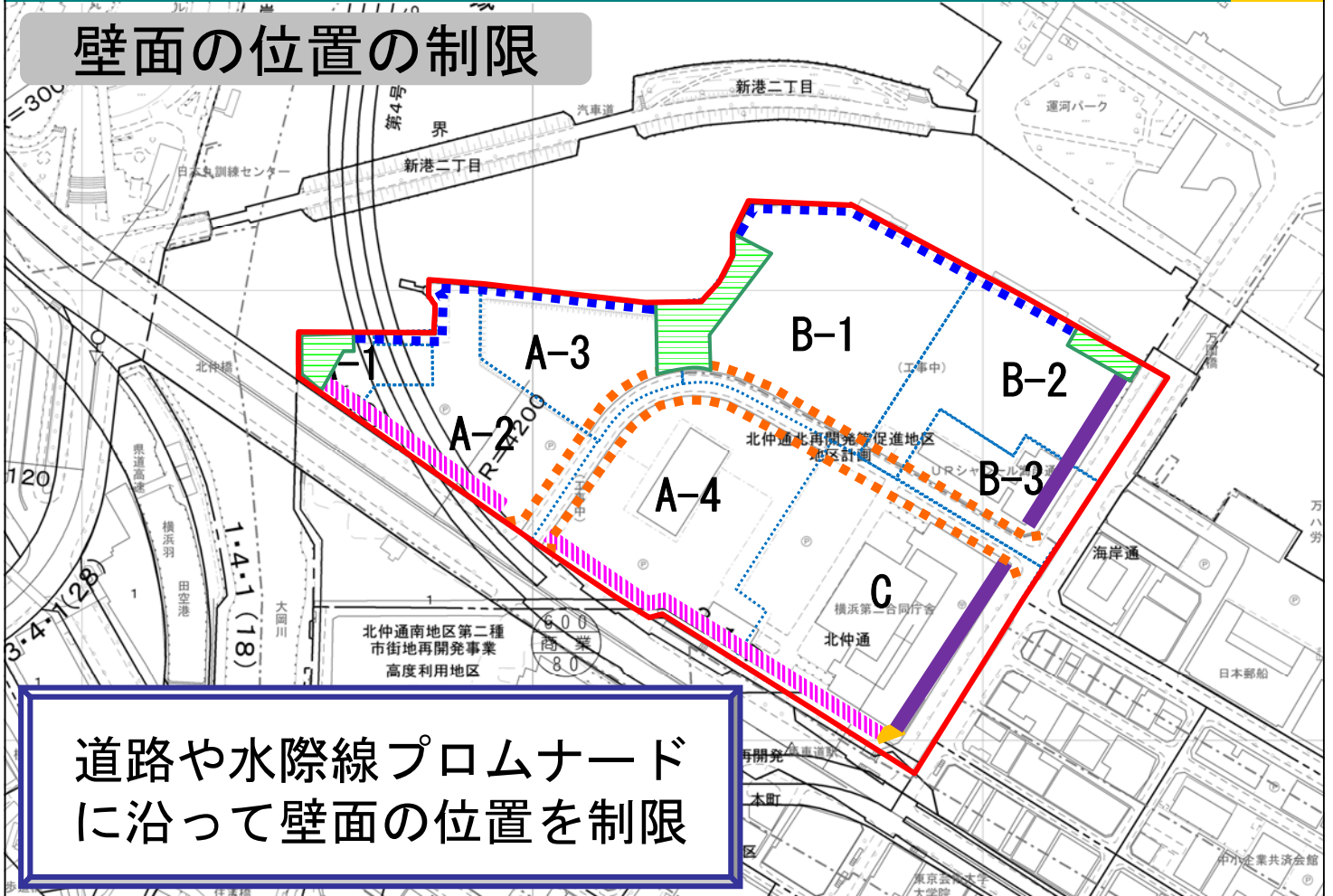
建築物の高さの最高限度

緩和条件：**更なる壁面後退**

- ← ・上部空間の広がりの確保



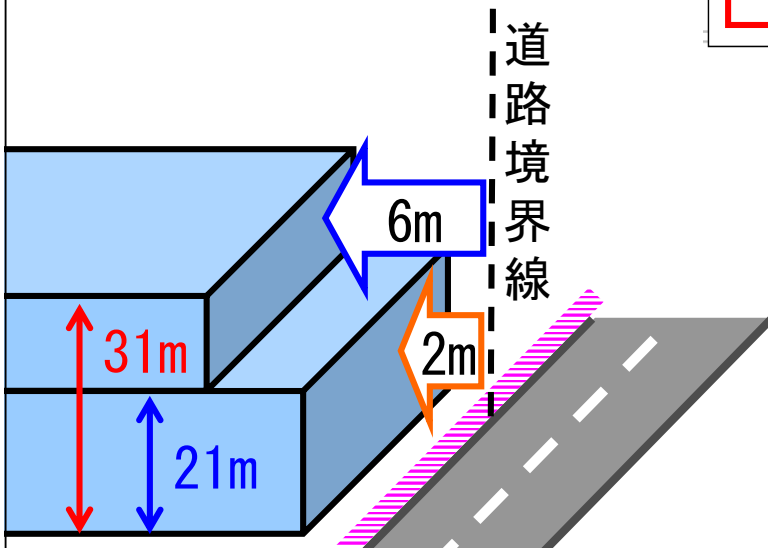
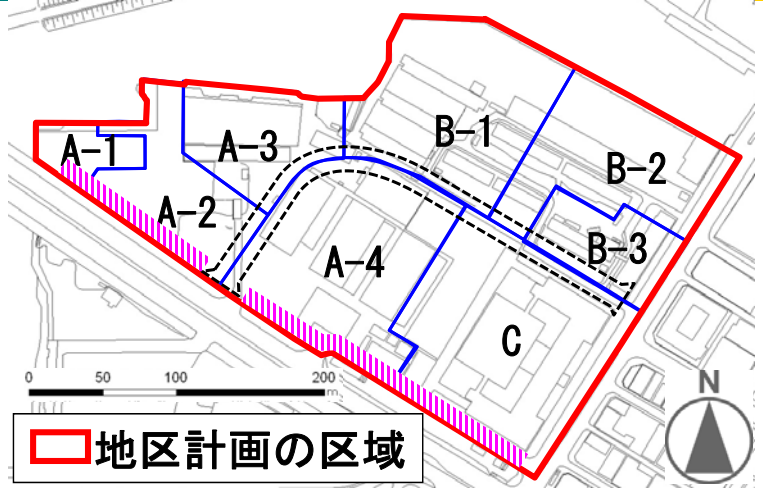
壁面の位置の制限



道路や水際線プロムナードに沿って壁面の位置を制限

壁面の位置の制限

栄本町線沿い



【高さ21m以上の部分】

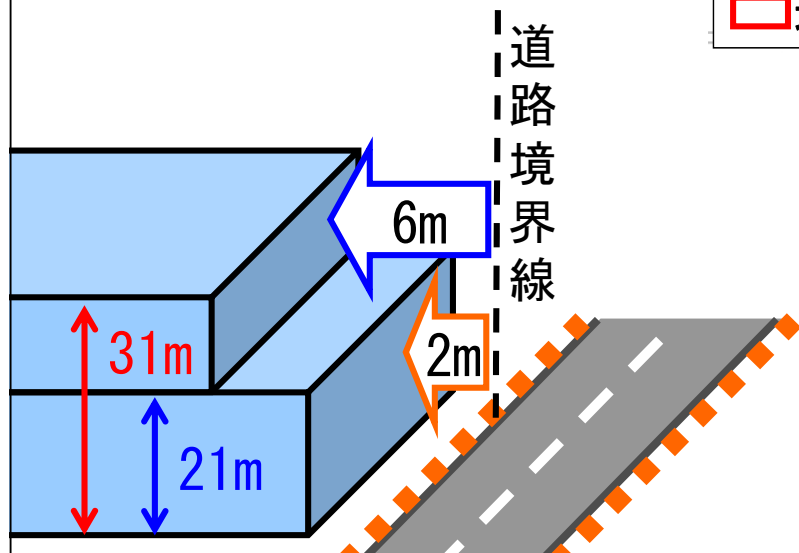
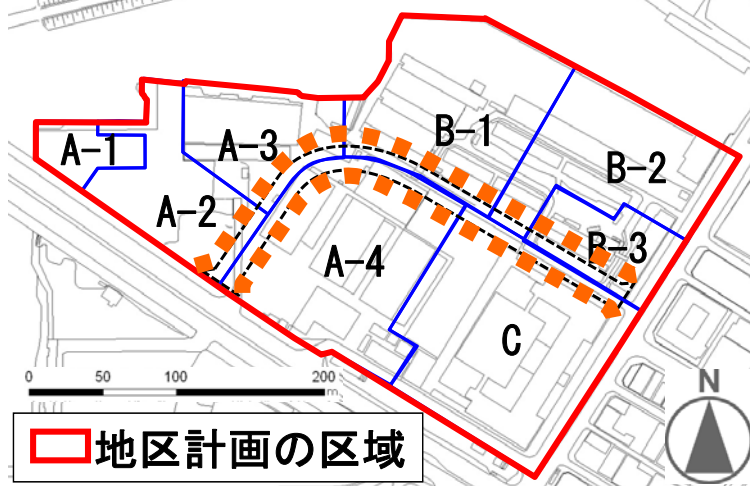
◇壁面後退6m以上

【高さ21m未満の部分】

◇壁面後退2m以上

壁面の位置の制限

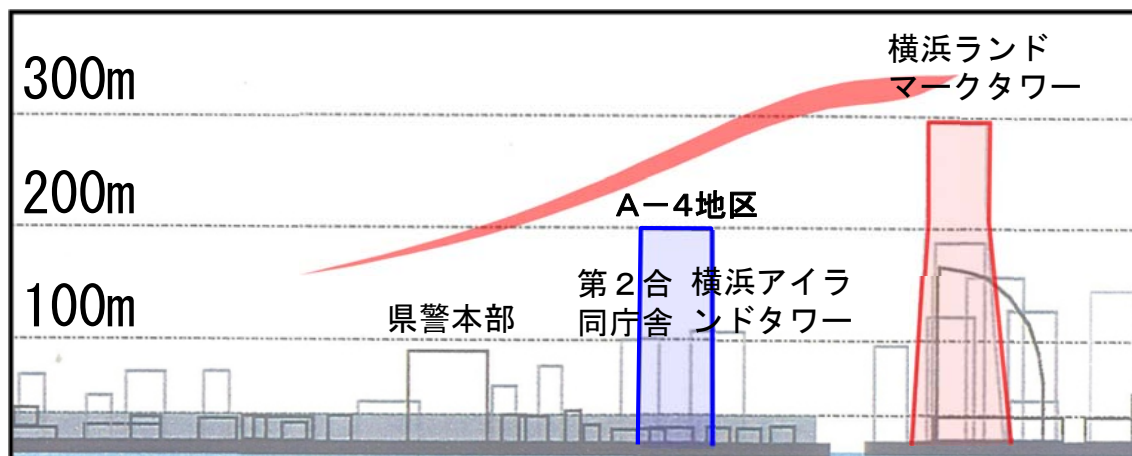
区画道路沿い



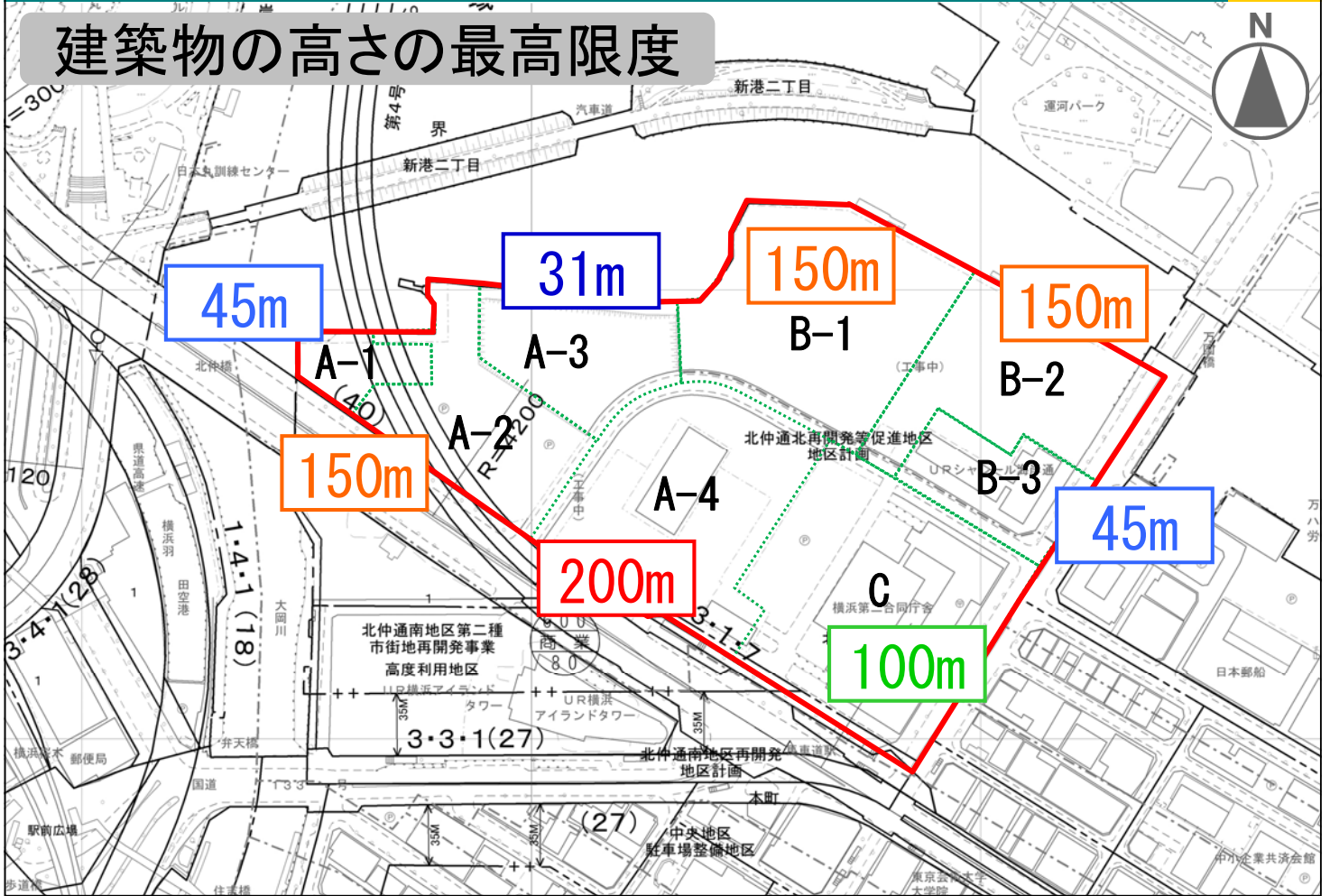
- 【高さ21m以上の部分】
◇壁面後退 6 m以上
- 【高さ21m未満の部分】
◇壁面後退 2 m以上

建築物の高さの最高限度

・なだらかなスカイラインの形成



建築物の高さの最高限度



3 都市計画提案の概要

今回の都市計画の変更提案は、都市再生事業の実施にあたり、都市再生特別措置法第37条（都市再生事業を行おうとする者による都市計画の決定等の提案）に基づき都市計画提案されたものです。

2月13、15日 事業者説明会

都市計画提案書の受理

3月9日

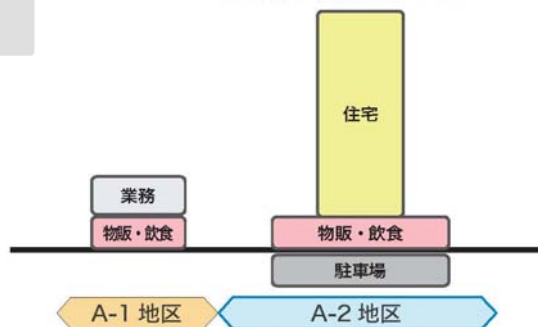
提案者：株式会社大和地所、住友不動産株式会社

今回の提案内容は、地区計画の変更です。

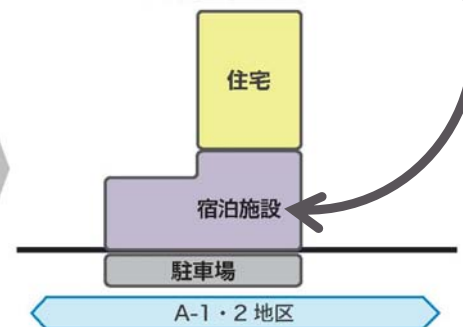
提案の概要

計画概要

□ H19・H25 都市計画変更時 概要



□ 今回計画 概要



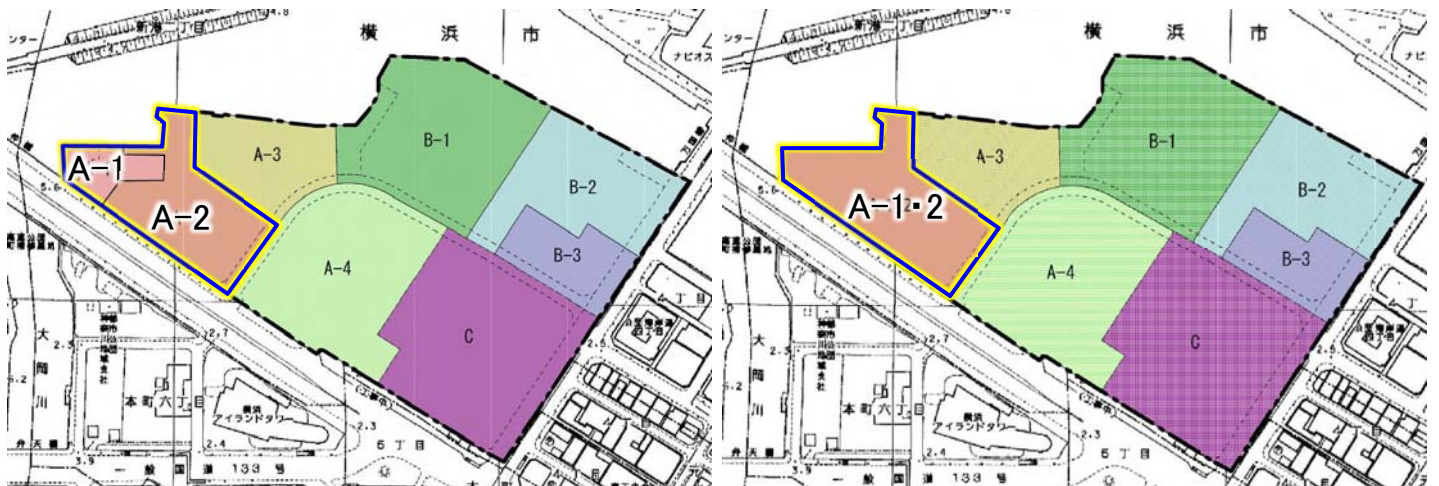
計画地	神奈川県横浜市中区北仲通6丁目	
	A-1	A-2
敷地面積	約 1,670㎡	約 7,630㎡
容積率	約 600%	約 600%
延床面積	約 11,000㎡ (非住宅) 業務 約 8,400㎡ 物販・飲食 約 1,700㎡ (その他) 駐車場 約 900㎡	約 68,500㎡ (非住宅)物販・飲食 約 4,200㎡ (その他) 駐車場 約 11,800㎡
規模	地下1階 地上11階	地下2階 地上42階
高さ	約 45m	約 150m
構造	S造	HRC造・RC造・S造
用途	業務 (3～11F) 物販・飲食 (1～2F) 駐車場 (約 50台) 駐輪場 (約 20台)	住宅 (4～42F) 物販・飲食 (1～3F) 駐車場 (約 370台) 駐輪場 (約 920台)

計画地	神奈川県横浜市中区北仲通6丁目	
	A-1・2	
敷地面積	約 9,300㎡	
容積率	約 750%	
延床面積	約 99,000㎡ 住宅 約 42,800㎡ 宿泊施設 約 43,300㎡ 駐車場 約 12,900㎡	
規模	地下3階 地上41階	
高さ	約 150m	
構造	RC造・S造	
用途	住宅 (16～41F) 宿泊施設 (1～14F) 駐車場 (約 390台) 駐輪場 (約 600台)	

提案の概要

○地区の区分の変更

- ・A-1、A-2地区を統合し、A-1・2地区に変更



変更前

変更後

提案の概要

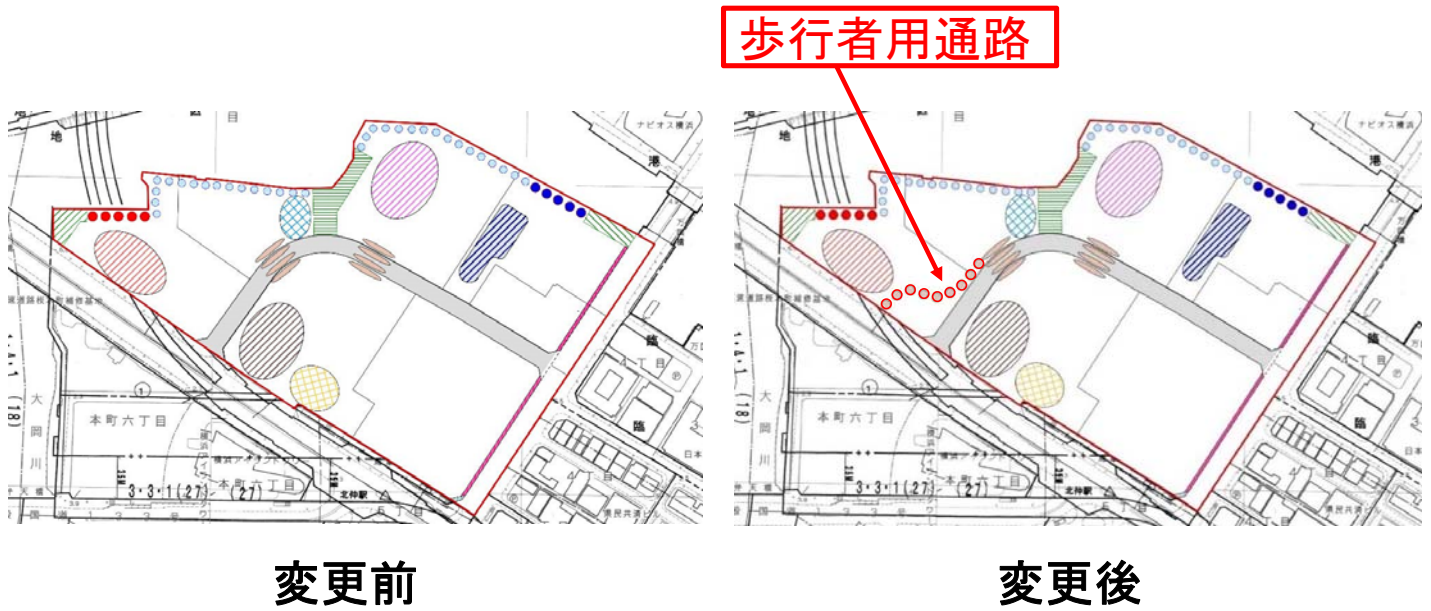
○建築物の容積率の最高限度の変更

- ・建築物の容積率の最高限度を600%から750%に変更

	変更前		変更後
	A-1地区	A-2地区	A-1・2地区
建築物の容積率の最高限度	600%	600%	750%
誘導用途容積率の最低限度	400%	55%	300%
住宅等容積率の最高限度	—	545%	445%

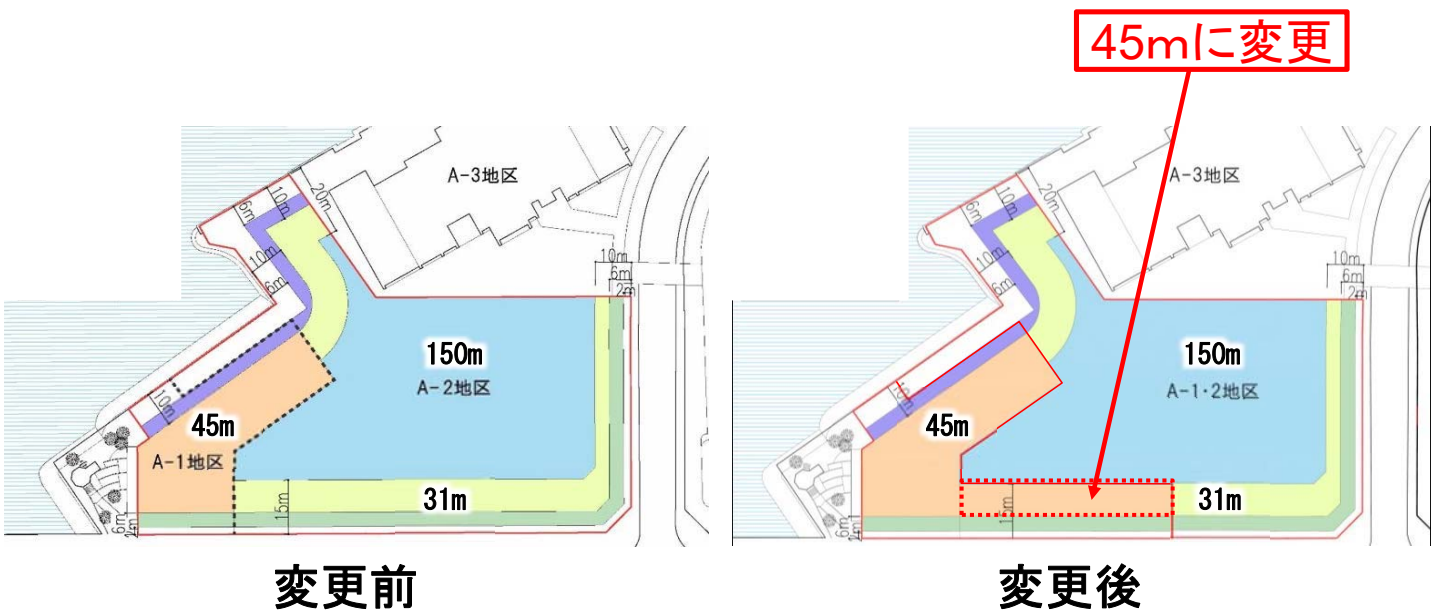
提案の概要

- 地区施設に
 - ・歩行者用通路を追加



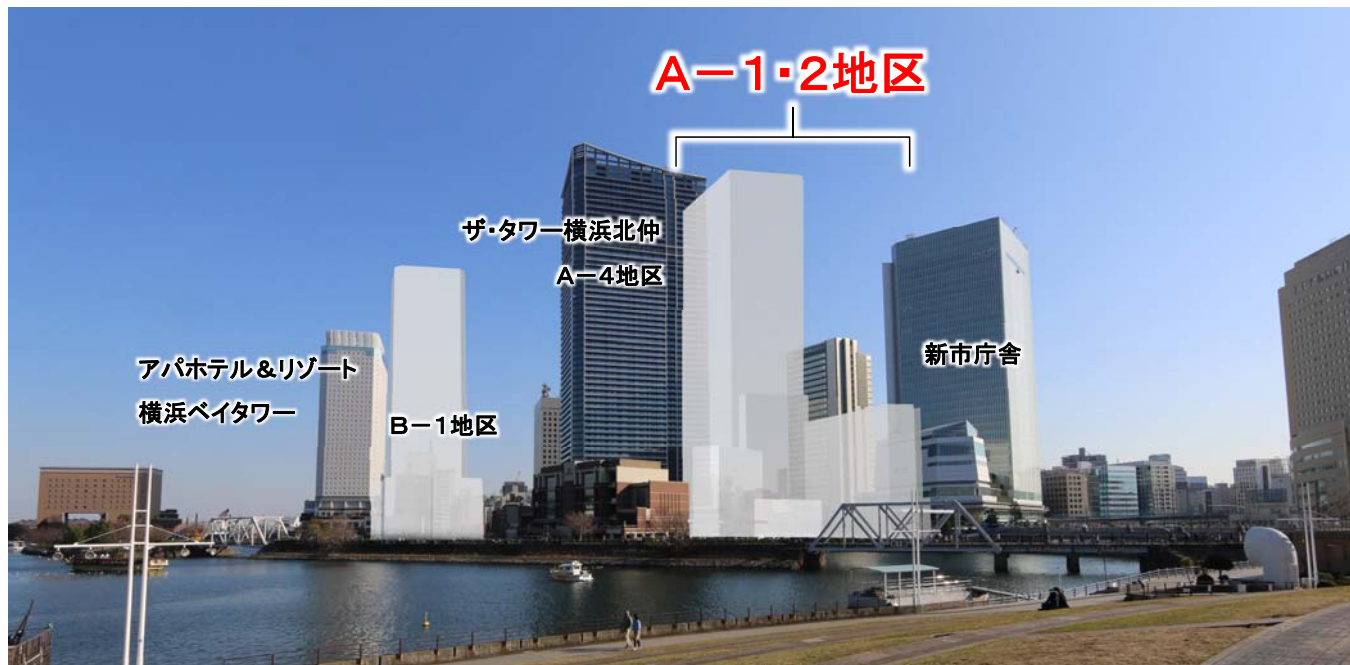
提案の概要

- 建築物の高さの最高限度
 - ・一部31mから45mに変更



提案の概要

○全体イメージ



※現時点でのイメージであり、今後変更することがあります。

事業者の都市計画提案を受理し、
横浜市は都市再生評価委員会を開催

2月13、15日 事業者説明会

3月9日

都市計画提案書の受理

提案者：株式会社大和地所、住友不動産株式会社



3月11日
3月18日

都市再生評価委員会

都市再生評価委員会における評価項目

- 1 横浜市のみ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 周辺住民との調整が整い、概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)

■ 都市計画提案の概要

評価結果の概要

本提案は、都市再生特別措置法に基づく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、「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できます。

「横浜都心・臨海地域」のみちづくりを積極的に推進するためにも、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、地区計画の変更を行う必要があると判断します。

都市計画市素案の作成

※評価結果の詳細は横浜市ホームページをご覧ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/teian/teian.html>

4 地区計画の変更の概要

■ 地区計画の変更の概要

46

地区計画の目標

変更点①

「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」での
位置づけを追加

次の文章を追加

横浜市都心臨海部再生マスタープランにおいて、「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、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられている。

地区計画の目標

変更点②

集積を図る都心地区にふさわしい都市機能の例示を追加

赤字を追加

都心地区にふさわしい**業務、商業、宿泊、観光施設、都心型住宅**や**多様な文化施設等**の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。

■ 地区計画の変更の概要

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」の変更点

地区を8区分から7区分に変更

(A-1地区、A-2地区を統合→A-1・2地区)



変更前



変更後

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」の変更点

A-1・2地区等に立地を図るものとして、
「高規格な宿泊施設」を追加

A-1・2地区、A-3地区、A-4地区、B-1地区、B-2地区、B-3地区

商業、業務、高規格な宿泊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。

※赤字を追加

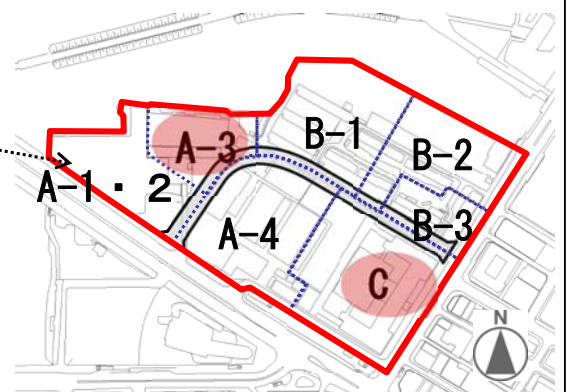
■ 地区計画の変更の概要

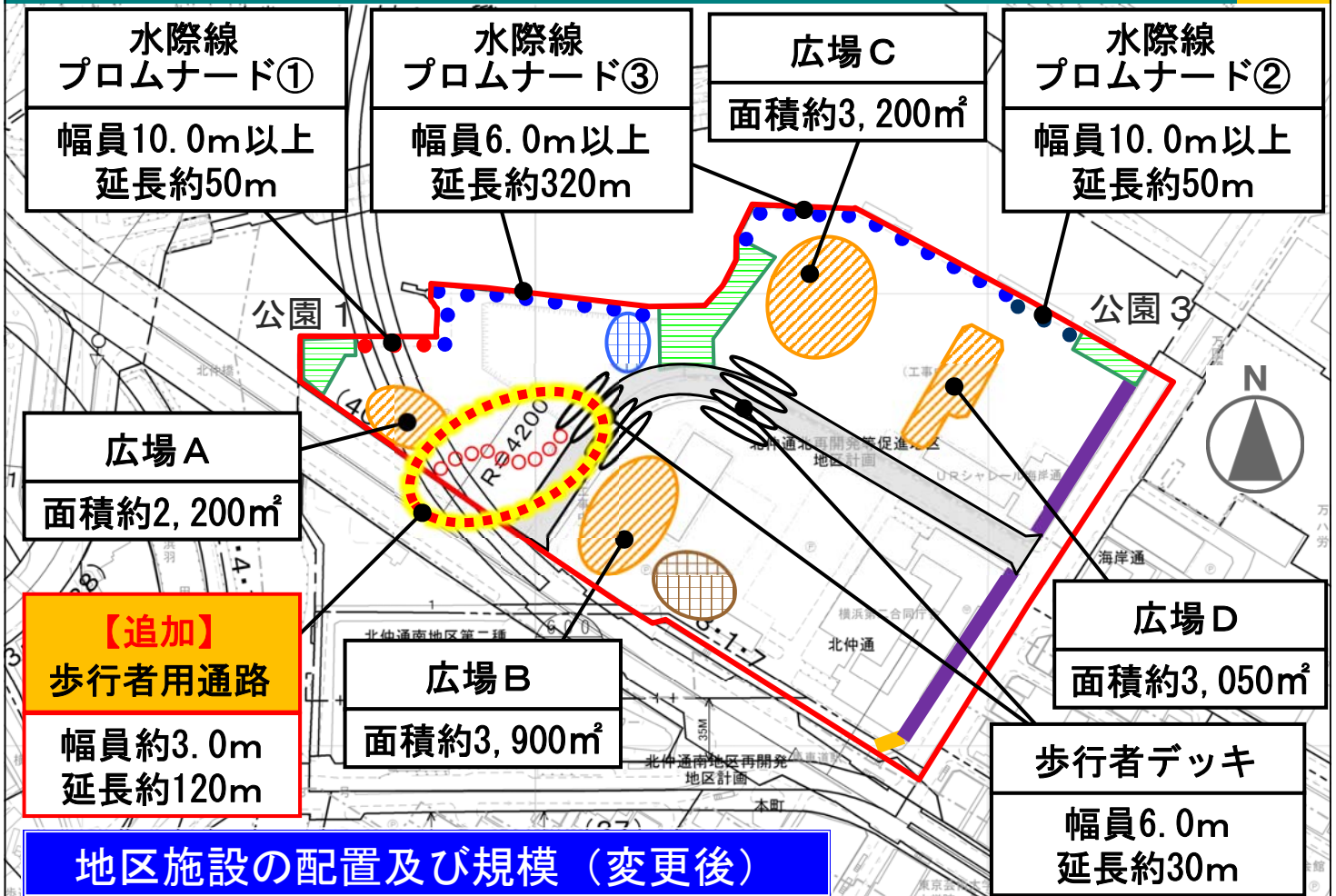
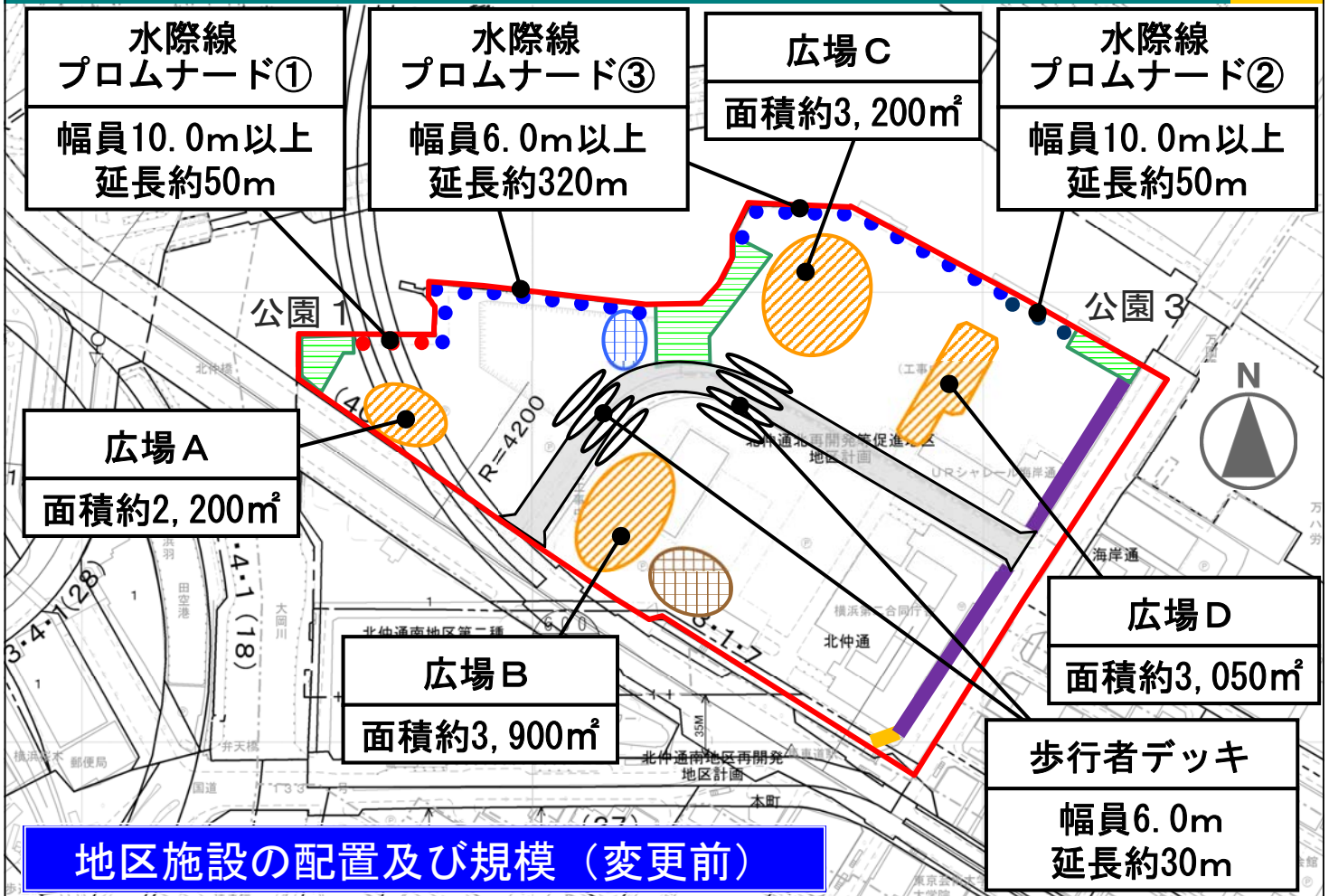
地区整備計画

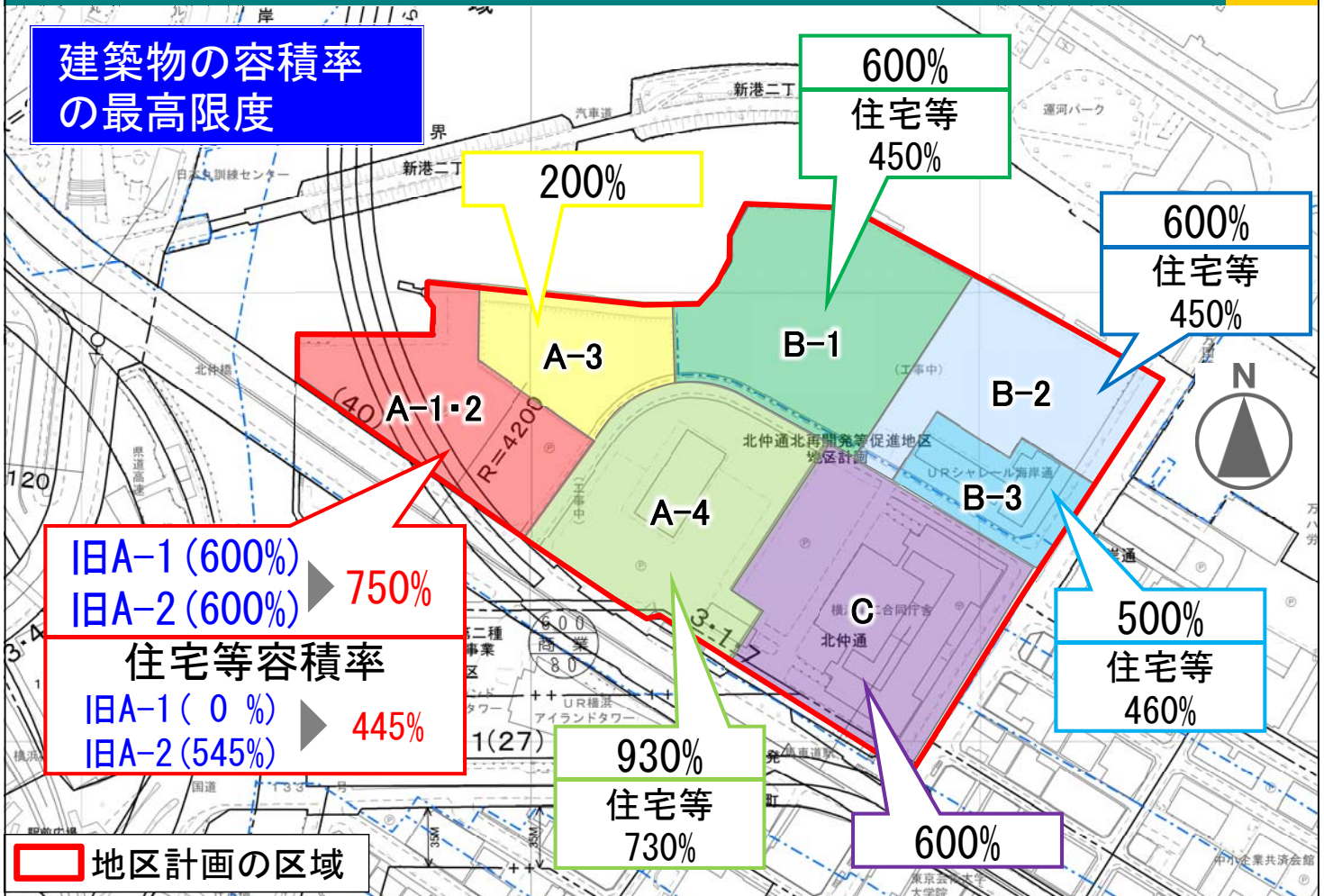
建築物の用途の制限(禁止する用途)

- ・ 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、場外舟券売場
- ・ 1階及び2階を住居の用に供するもの(B-3地区を除く)
- ・ 住宅等(~~A-1地区、A-3地区~~及びC地区) **削除**

など







宿泊施設の容積率の緩和方針

(H28策定)

観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として、国から地方公共団体へ、宿泊施設の容積率緩和に関する通知が出された。

この国の通知を受けて、本市としても、東京2020オリンピック・パラリンピックを契機として、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図るため、「**宿泊施設の容積率緩和方針**」を策定。

適用地域

都心臨海部及び新横浜駅北部地区

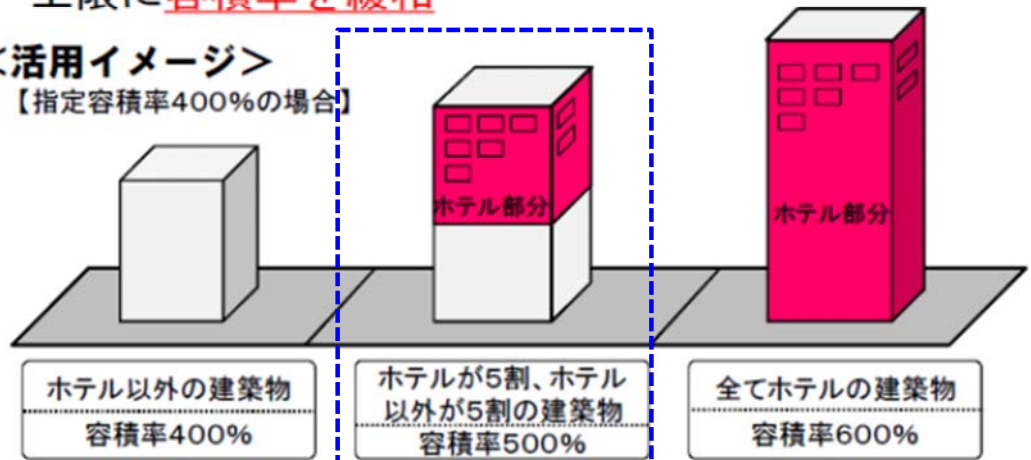
基本的な考え方（宿泊施設部分の割合に応じた緩和）

<緩和の例>

○指定容積率の 1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

<活用イメージ>

【指定容積率400%の場合】



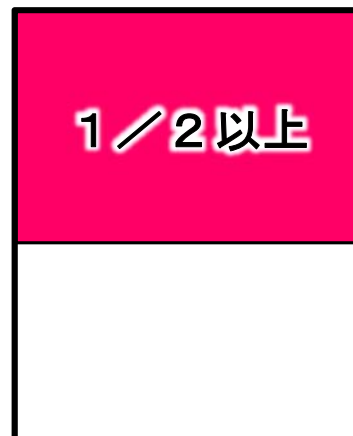
<北仲通北地区>



A-1・2地区の「建築物の容積率の最高限度」

750%（ホテルの用途に供する部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%）

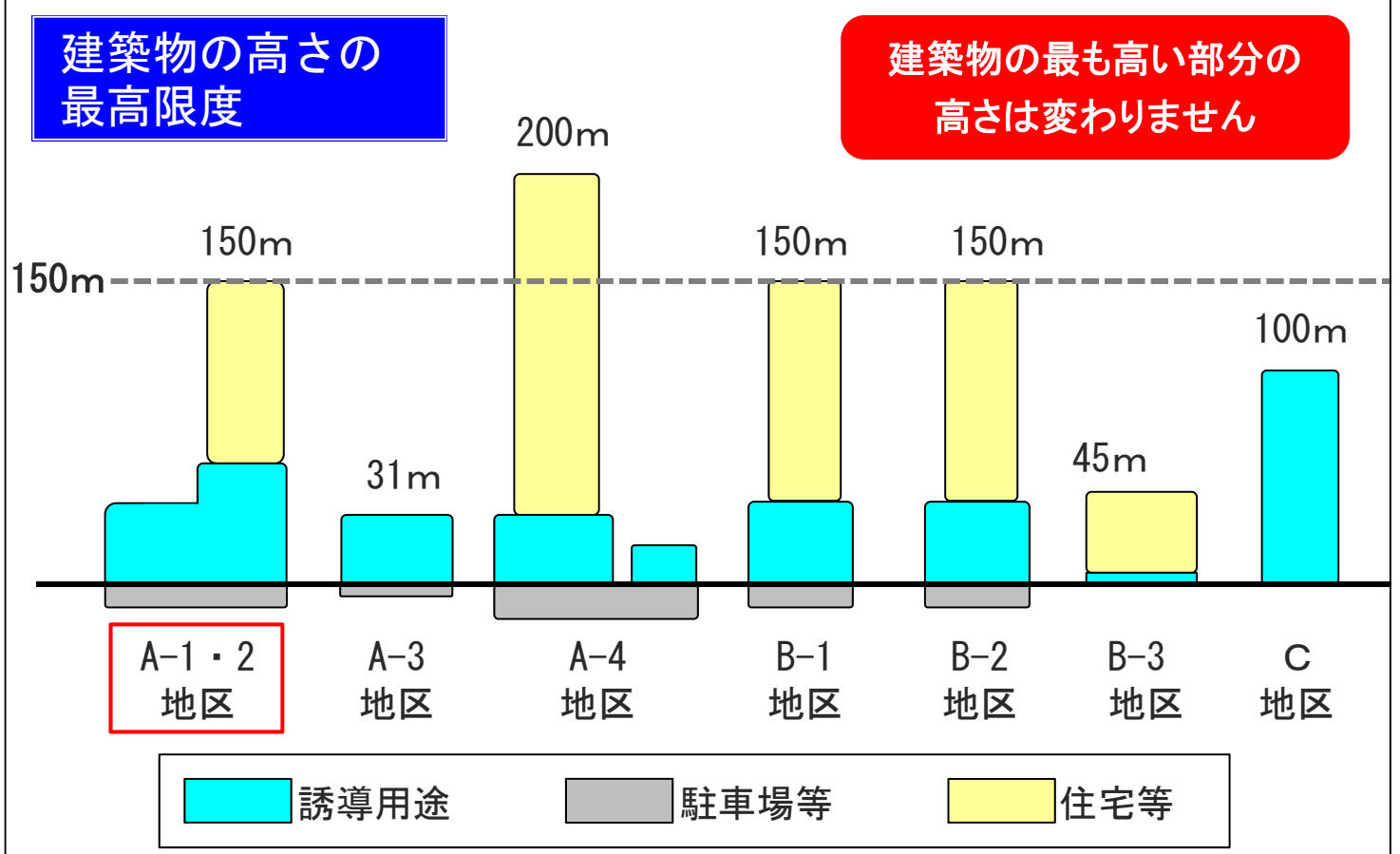
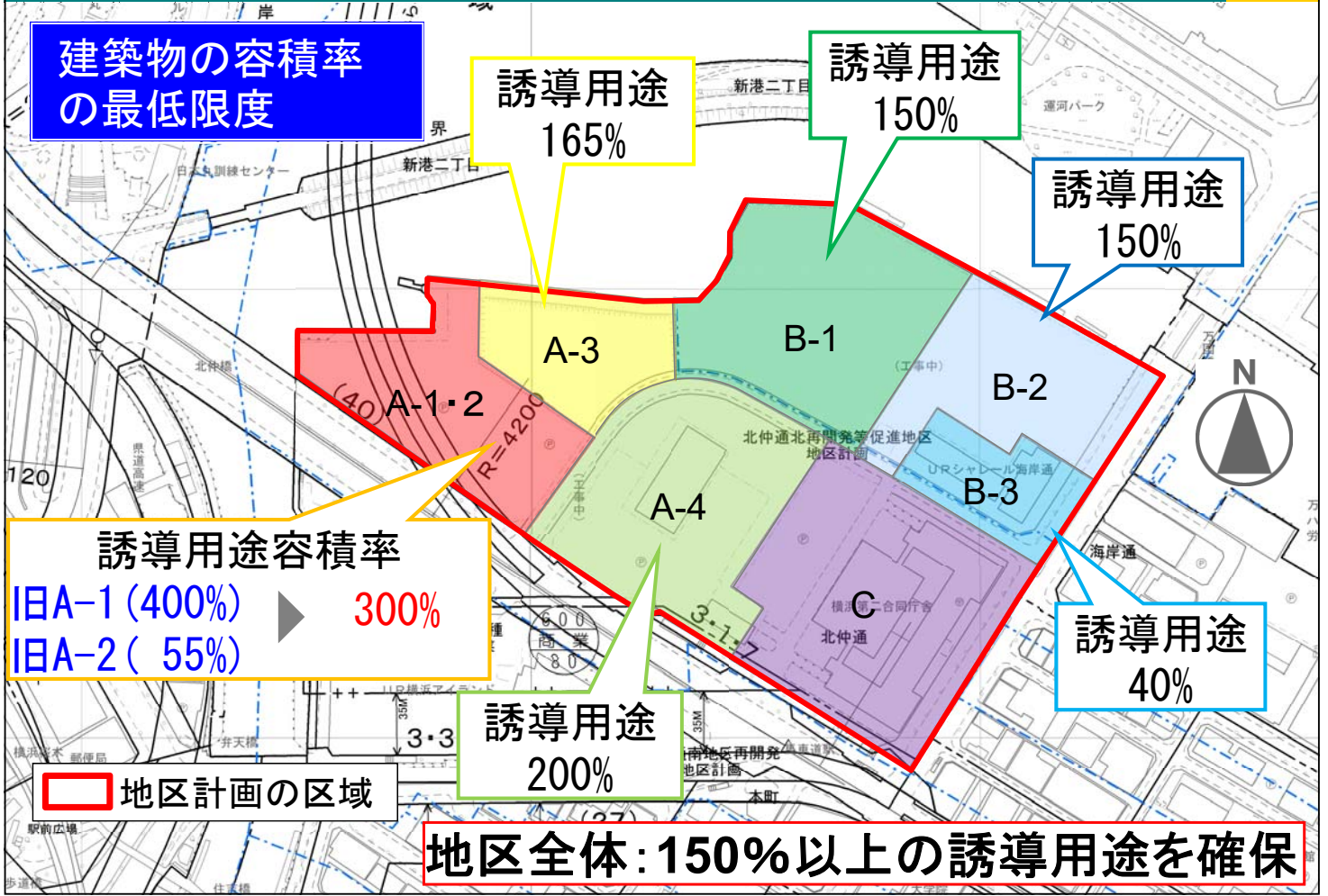
A-1・2地区の容積率上限: 750%



<凡例>

- 宿泊施設の容積率
- その他の容積率

※実際に加算する容積率については、宿泊施設のうち、レストランなど一般の利用に供する部分を除いた床面積相当とし、その部分の上限は、750%と600%との差分である150%とする。



※現時点でのイメージであり、今後変更することがあります。

建築物の高さの最高限度

変更前



建築物の高さの最高限度

変更後

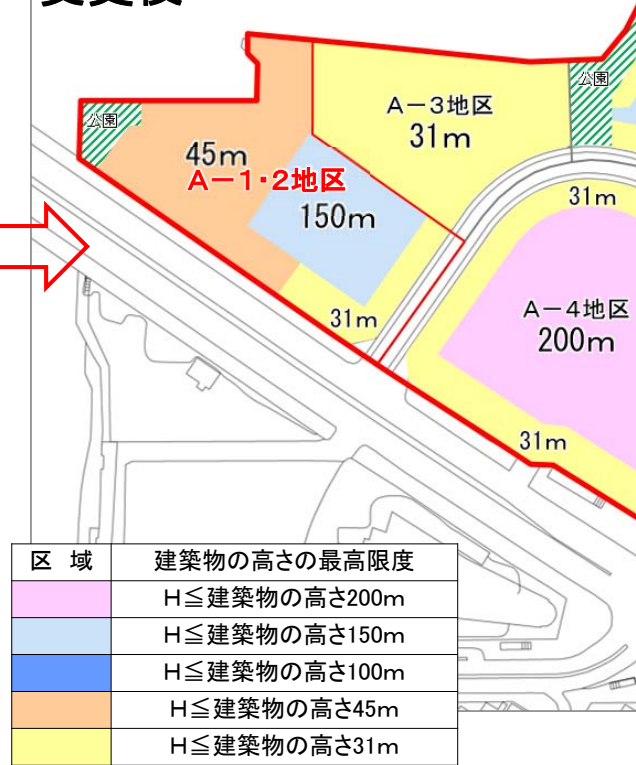


建築物の高さの最高限度

変更前



変更後

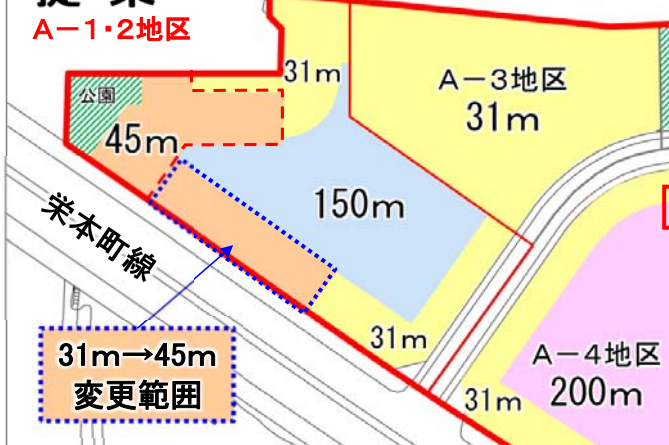


建築物の高さの最高限度

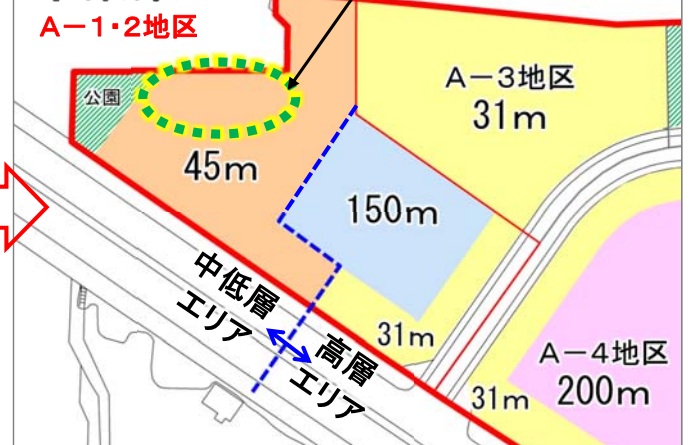
提案からの変更点

- ・ 高層エリア (高さ150m制限) を限定し、その他のエリアを中低層エリア (高さ45m制限) に区分
- ・ 高層エリアは、道路沿いを高さ31m以下とする
- ・ 中高層エリアは、魅力的な水辺空間を形成するため、水際線沿いにまとまりのある広場を整備する

提 案



市素案



その他の所要の改正 ①

関係法令(建築基準法等)の一部改正等に伴い、次の**当該部分**の改正をします。

①エレベーターの昇降路の容積率不算入

	変更前	変更後
建築物の用途の制限	...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...	...当該住宅等の用に供する部分の容積率...

②引用条項の条ずれ

	変更前	変更後
建築物の用途の制限	建築基準法施行令第130条の9の 3	建築基準法施行令第130条の9の 5

その他の所要の改正 ②

③用語の整理

	変更前	変更後
建築物の用途の制限	場外 舟券 売場	場外 勝舟投票券 発売所
建築物の高さの最高限度	建 ぺい 率	建 蔽 率

④記号、読点の整理

	変更前	変更後
土地利用に関する基本方針等	(例) 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	(例) A-1・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

5 今後の都市計画手続について

■ 都市計画手続について

66

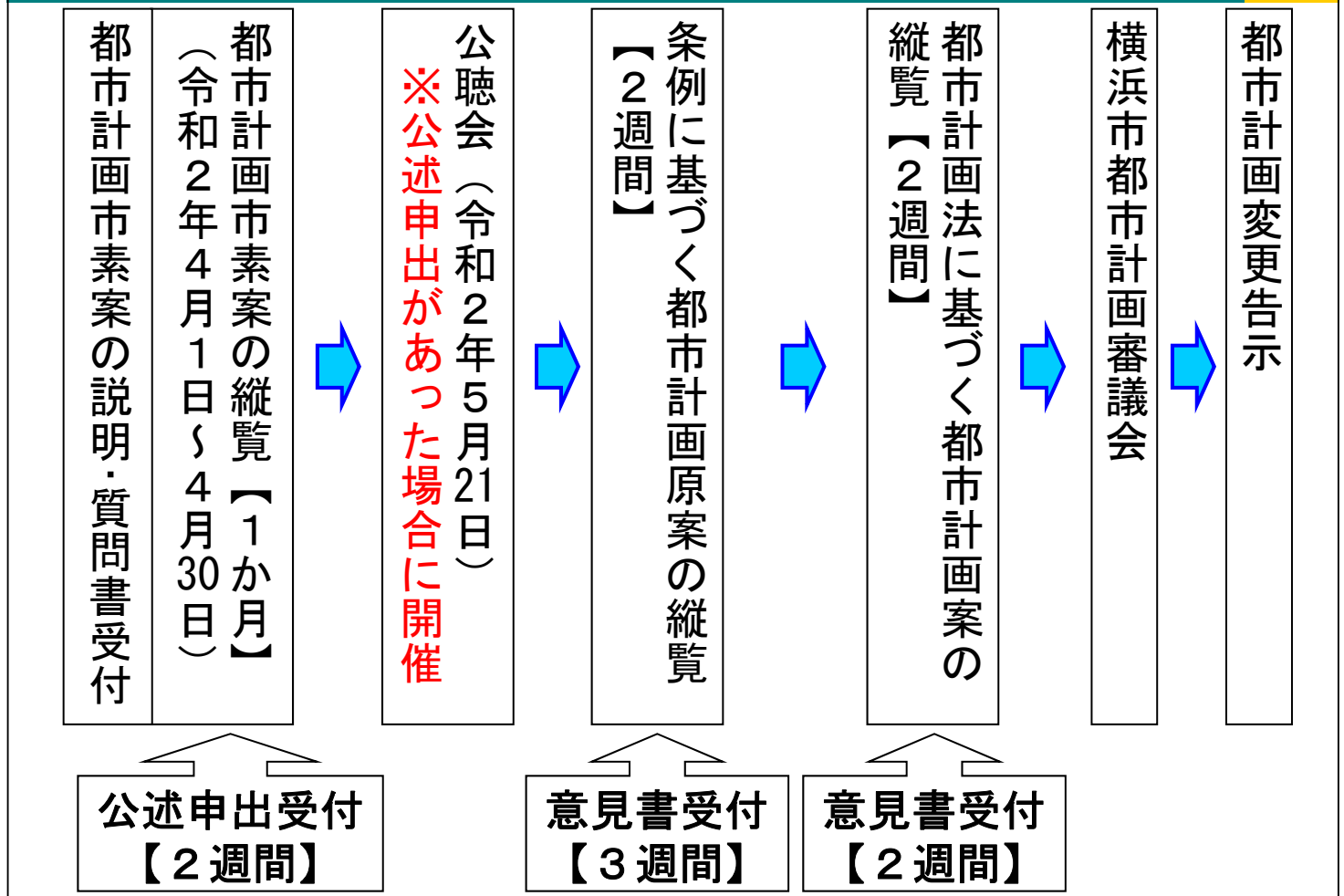
新型コロナウイルス感染症拡大防止 に係る対応について

今後の都市計画手続については、新型コロナウイルスの感染拡大の状況を踏まえ、開催方法等を一部変更し、実施します。

◆都市計画市素案に対する質問書の受付

どなたでも質問書の提出ができます。

	受付期間(※期間必着)	回答
第1次	令和2年4月1日(水)~4月6日(月)	4月10日(金)
第2次	令和2年4月7日(火)~4月13日(月)	4月17日(金)
第3次	令和2年4月14日(火)~4月20日(月)	4月24日(金)
提出方法	・書面(郵送又は持参)で建築局都市計画課へ 【(第3次)4月20日(月)必着】 ※持参の場合(土・日を除く午前8時45分~午後5時15分) ・電子申請 横浜市ホームページから手続可能 【(第3次)4月20日(月)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	
回答	横浜市ホームページで公表	



◆都市計画市素案の縦覧

期 間	令和2年4月1日(水)～4月30日(木) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	横浜市建築局都市計画課
※横浜市ホームページで、「都市計画市素案の概要」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	令和2年5月21日(木) 午後7時公表
場 所	横浜市ホームページでの書面による意見の公開
※「公聴会における公述意見の要旨と市の考え方」については、後日、横浜市ホームページで公表します。	

◆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)	令和2年4月15日(水)～4月30日(木) (土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申 出 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・書面 (郵送又は持参) 指定の公述申出書(都市計画課窓口やホームページ等で入手可)に記入の上、建築局都市計画課へ 【4月30日(木)必着】 ・電子申請 横浜市ホームページから手続可能 【4月30日(木)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
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、5月7日(木)以降に横浜市ホームページ又は都市計画課までお電話でご確認ください。

新型コロナウイルス感染症拡大防止 に係る対応について

今後の新型コロナウイルスの感染拡大及び政府要請等の状況により、**都市計画手続等の更なる変更の可能性**があります。

今後の都市計画手続については、必ず、横浜市ホームページをご確認いただくか、都市計画課まで直接お電話にて、お問合せください。

お問合せ先

◇ 計画内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 都心再生課

TEL : 045-671-2673

(令和2年4月10日(金)まで)

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地 市庁舎6階

(令和2年4月13日(月)から)

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 新市庁舎29階

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

TEL : 045-671-2657

〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地1

KDX横浜関内ビル14階