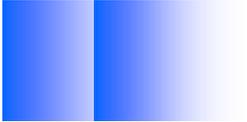


# 日ノ出町駅前A地区 都市計画市素案説明会

1. 地区の現状と位置づけ
2. 駅前再開発検討の経緯
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画市素案の概要
5. 今後のスケジュール

平成20年3月

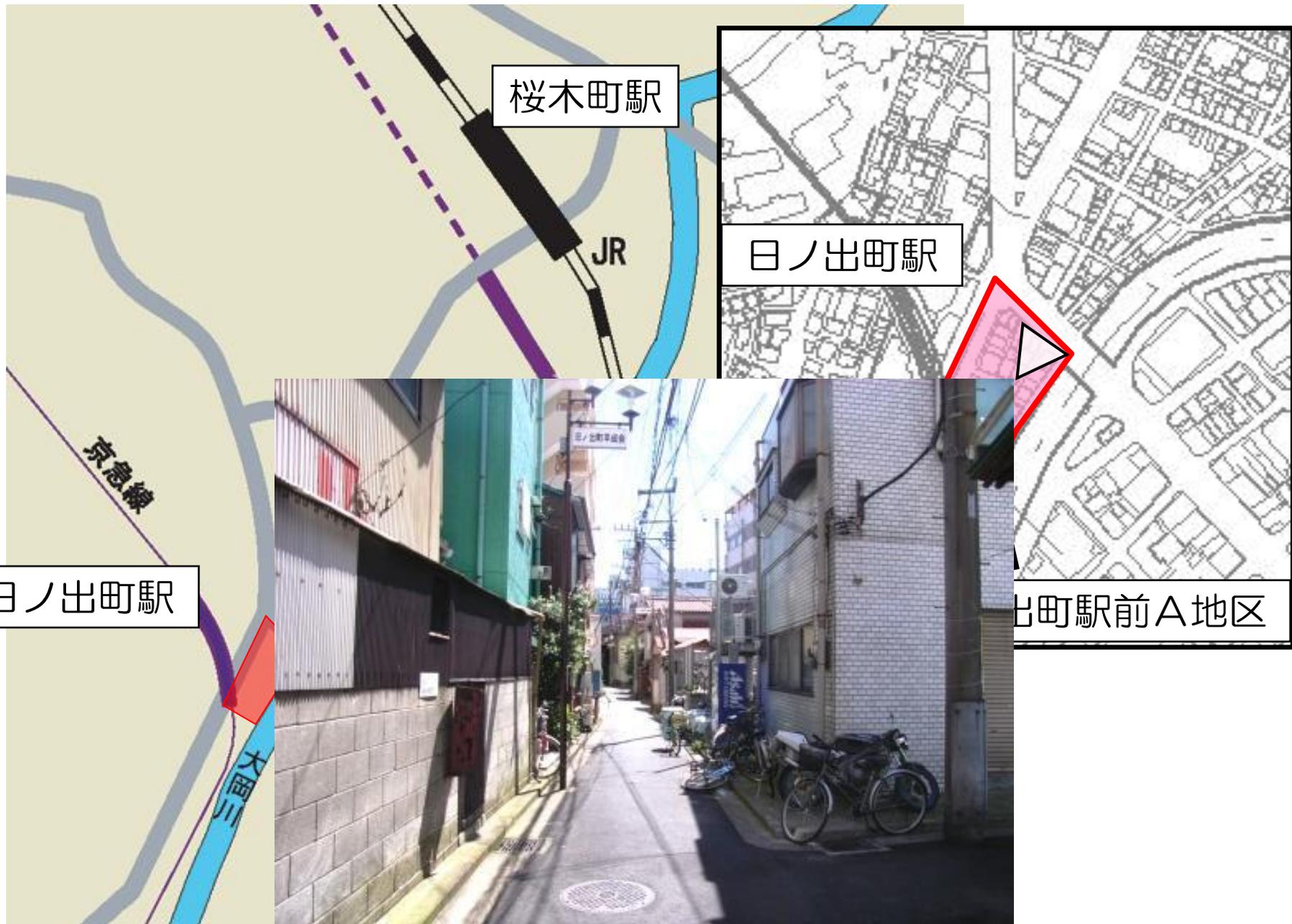
横浜市



# 1. 地区の現状と位置付け

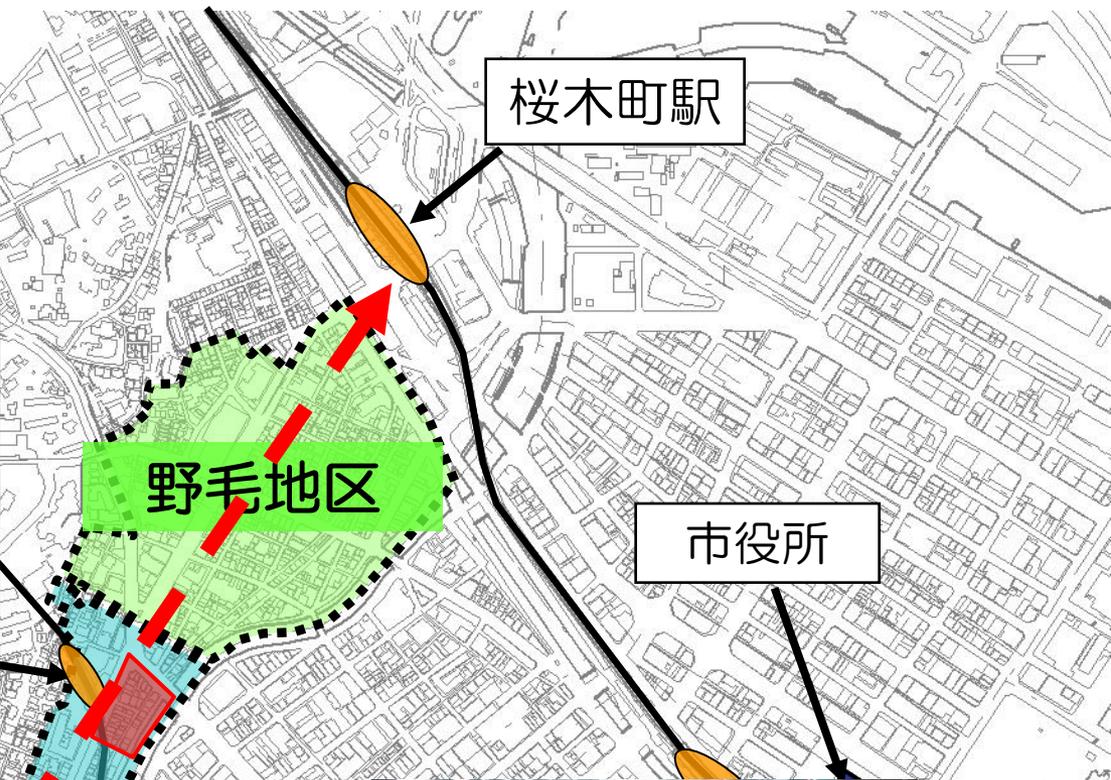
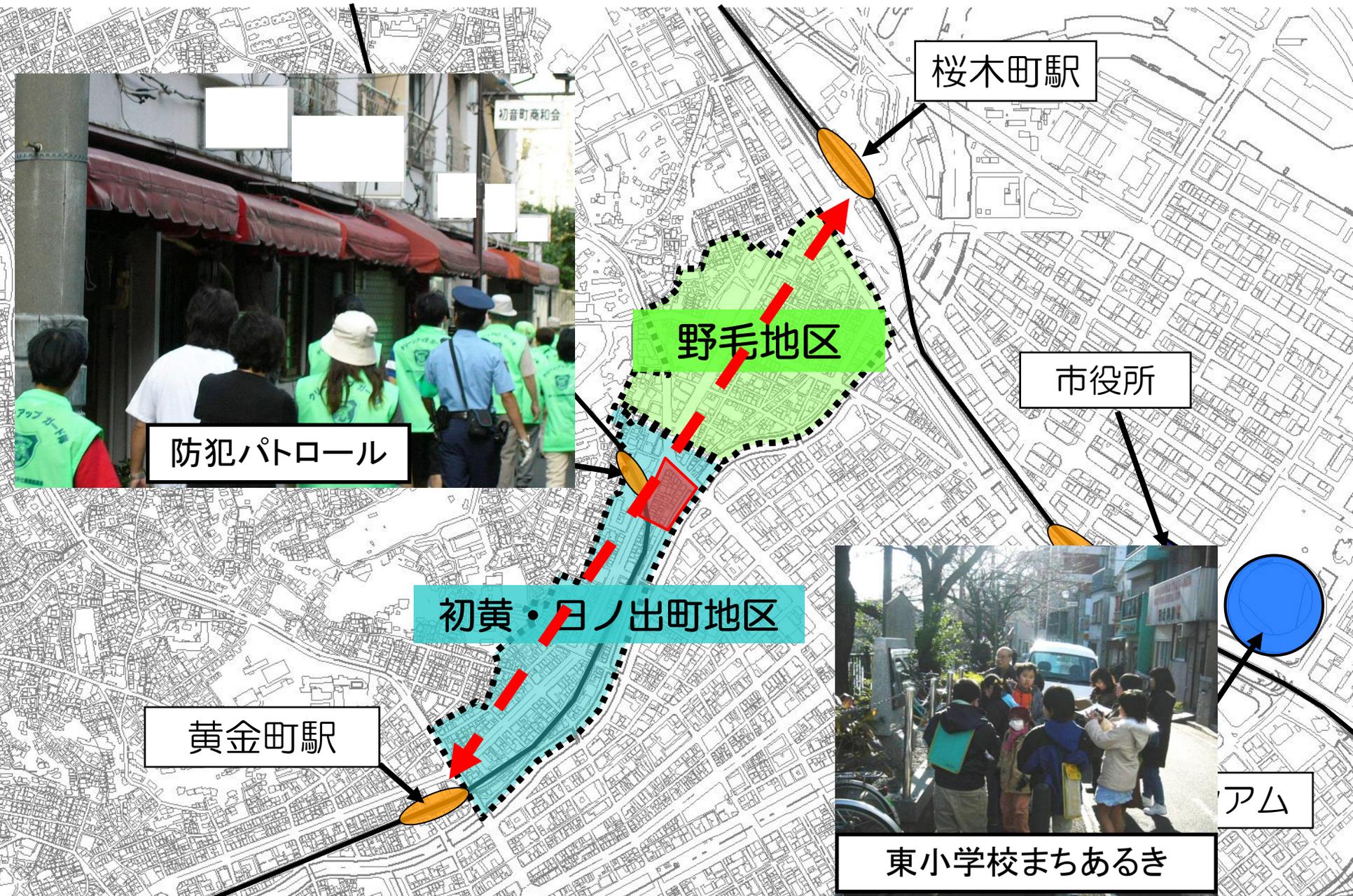


# ■ 広域図



# 地区の状況

## 【野毛地区、初黄日ノ出町地区】



東小学校まちあるき

# 位置付け

## — 日ノ出町駅前A地区の位置づけについて —

①横浜市中期計画  
「横浜都心地区」

②「都市再開発の方針」

③都市計画マスタープラン・  
中区プラン  
「中区まちづくり方針」

④大岡川河川再生計画



横浜市中区マスタープラン・中区プラン  
中区まちづくり方針

平成17年7月  
横浜市中区・都市整備局

## ■位置付け

# 都市再開発の方針

…2号再開発  
促進地区

### 関内・関外地区

- 土地利用の高度化を適正に誘導
- 業務・商業、文化、住宅等、都心地区にふさわしい機能を備えた市街地へ
- 市街地再開発事業等の活用による、敷地の共同化、歩行者空間整備
- 河川環境の整備

## ■ 位置付け

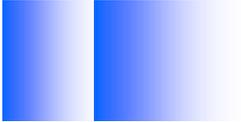
都市計画マスタープラン・中区プラン  
**中区まちづくり方針**

…区民参加のもとに  
策定した、中区の  
まちづくりの方針

## ■ 地区別まちづくりの方針(抜粋)

### 関内・関外地区のまちづくり方針

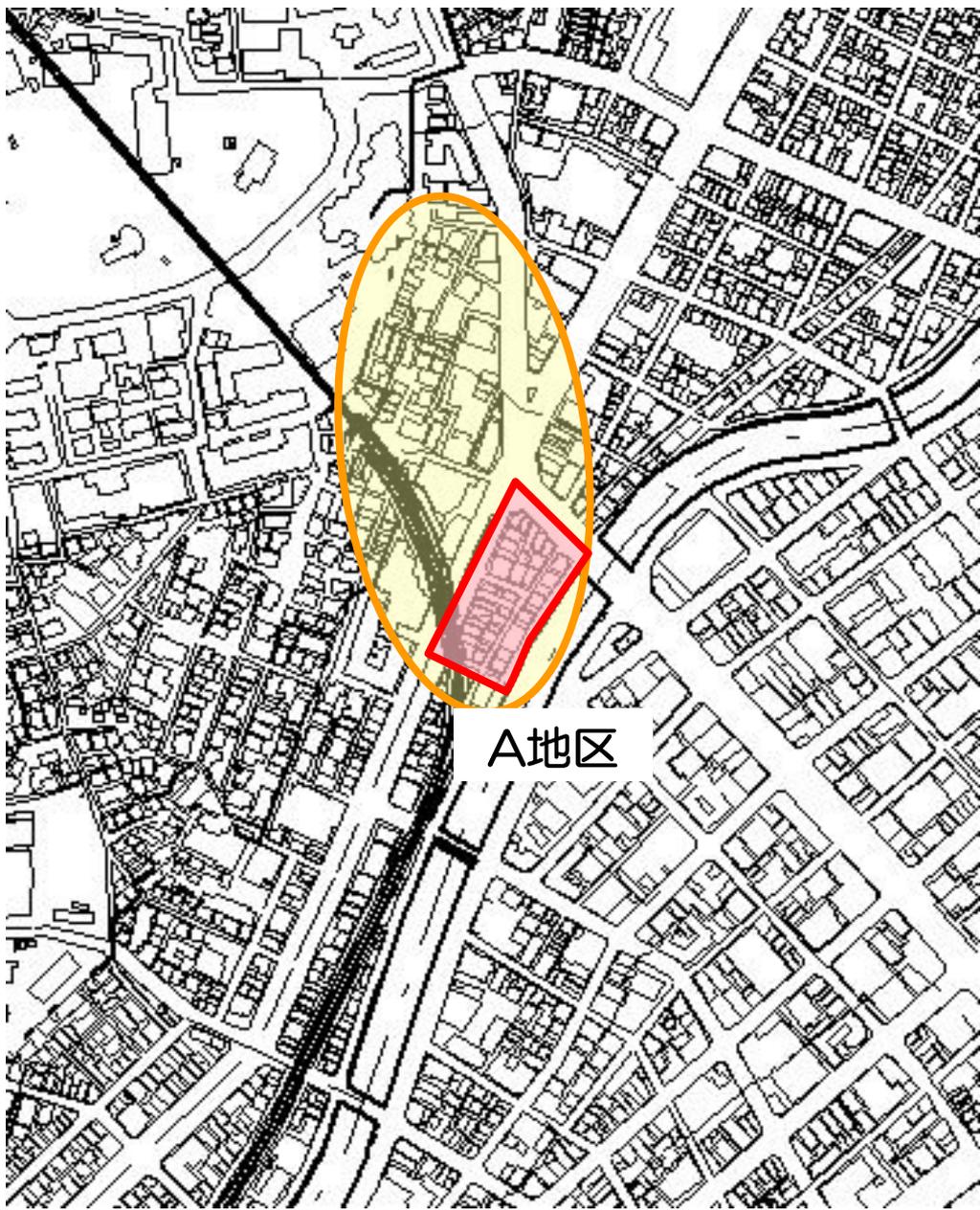
- 商業・業務・観光などにより多くの人  
が訪れ、交流するまちづくり
- 親しみやすい水辺と街を彩る緑による  
うるおいの創出 等



## 2. 駅前再開発検討の経緯

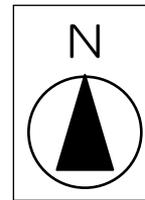


# 駅前再開発検討の経緯



### 3. 市街地再開発事業の概要について

# 市街地再開発事業の区域



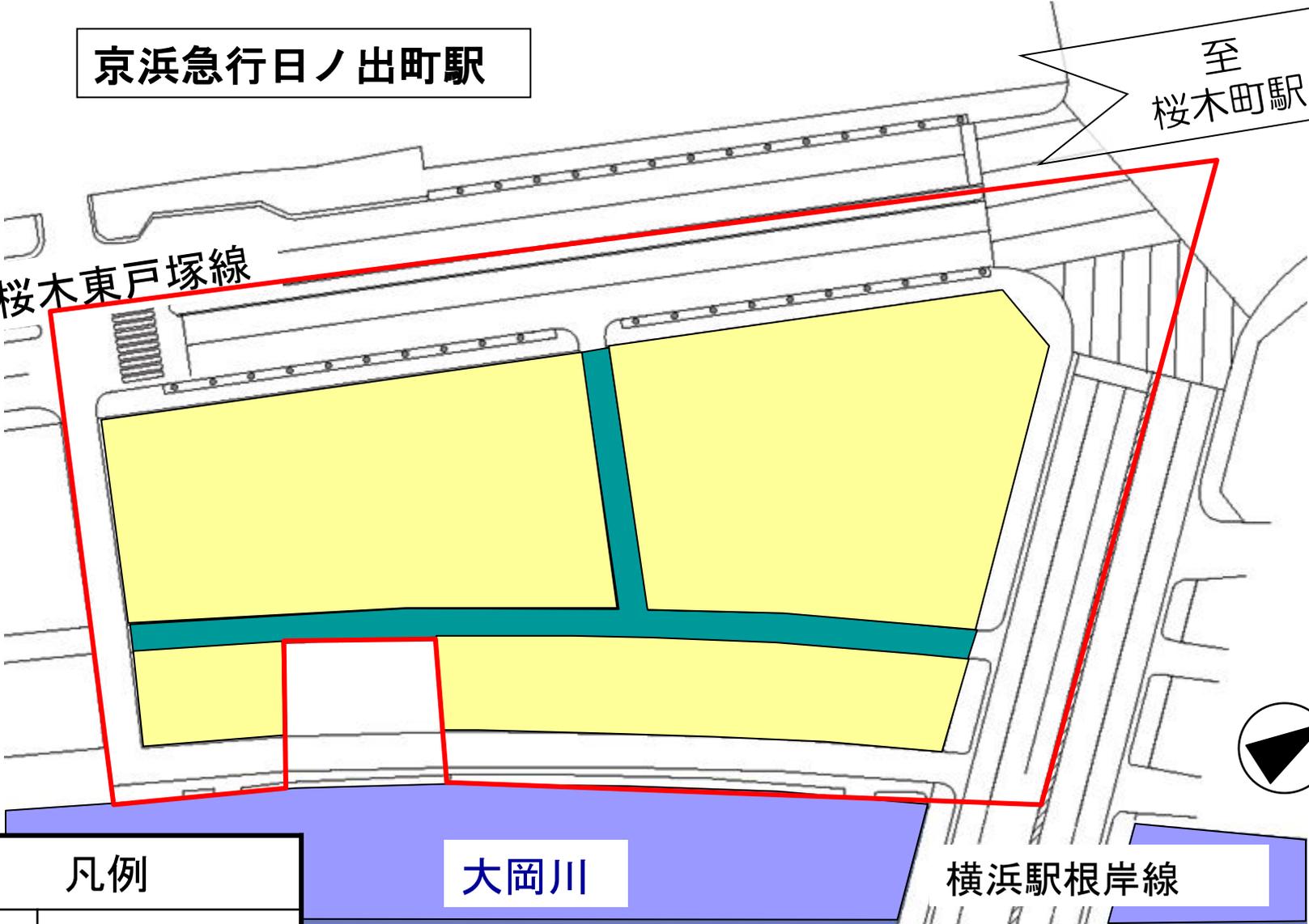
凡例	
	施行区域

# ■ 従前

京浜急行日ノ出町駅

至  
桜木町駅

桜木東戸塚線



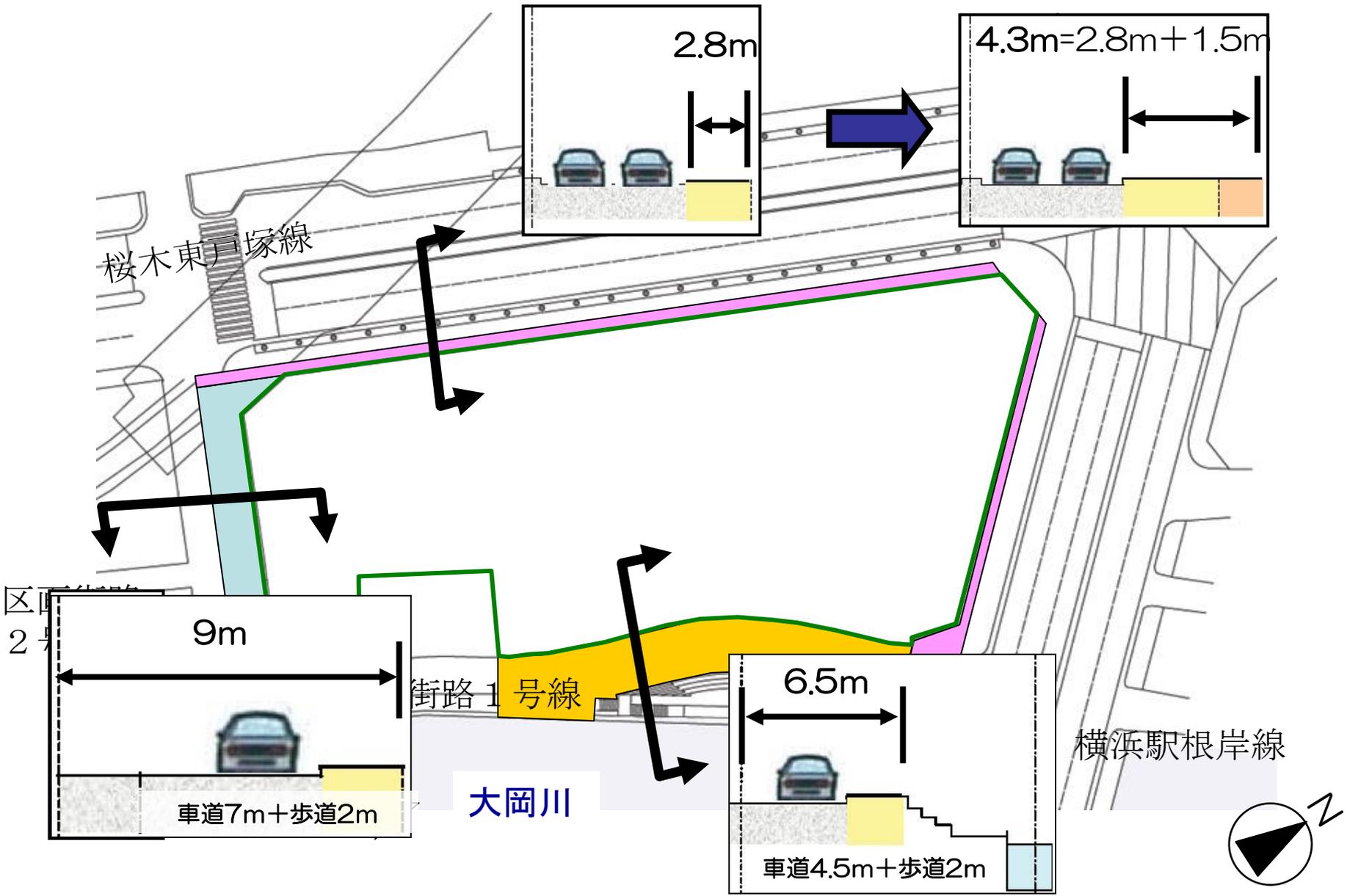
凡例

大岡川

横浜駅根岸線

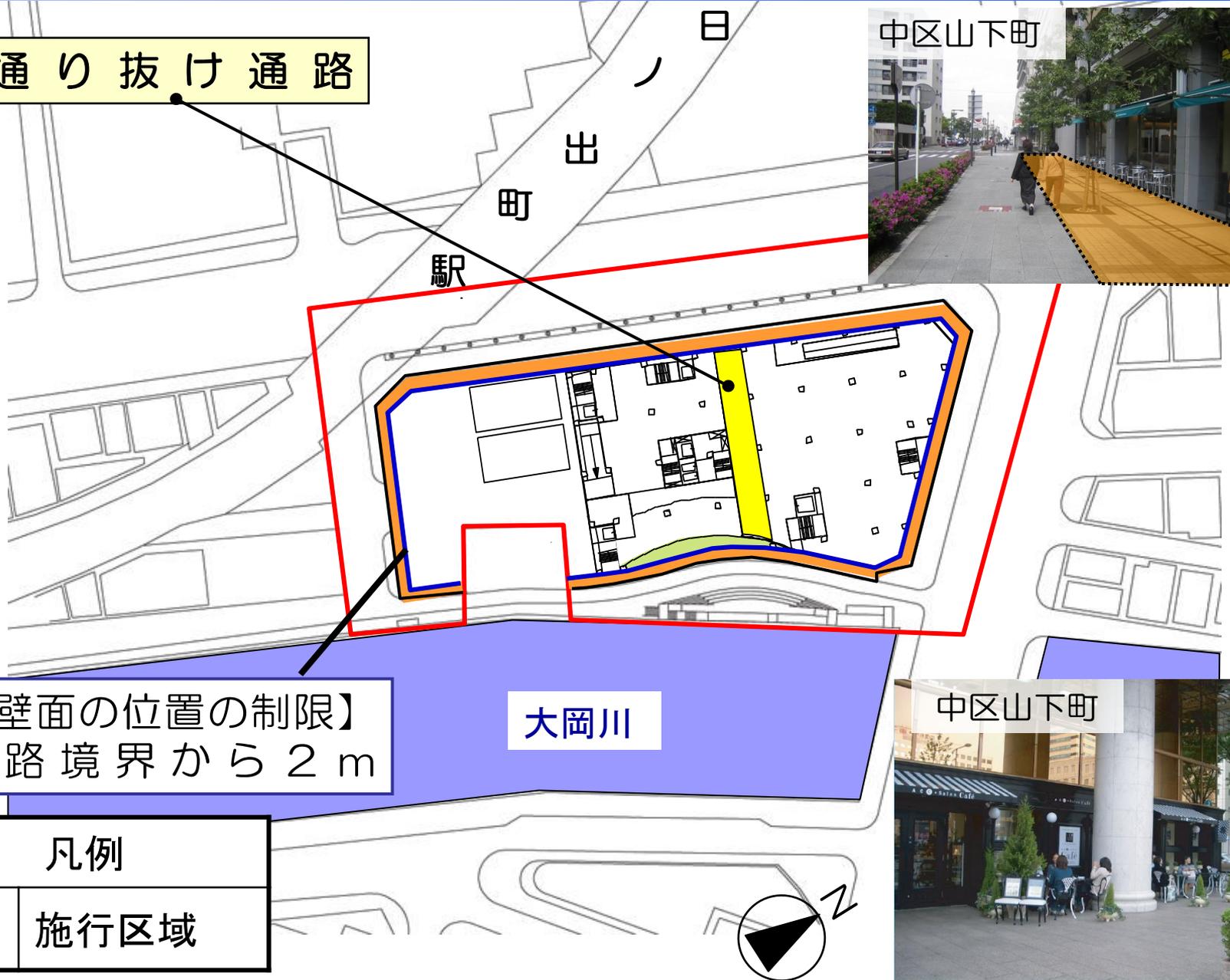
— 施行区域

# ■ 従後



# 歩行者環境の向上

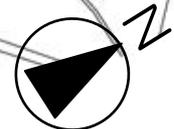
通り抜け通路



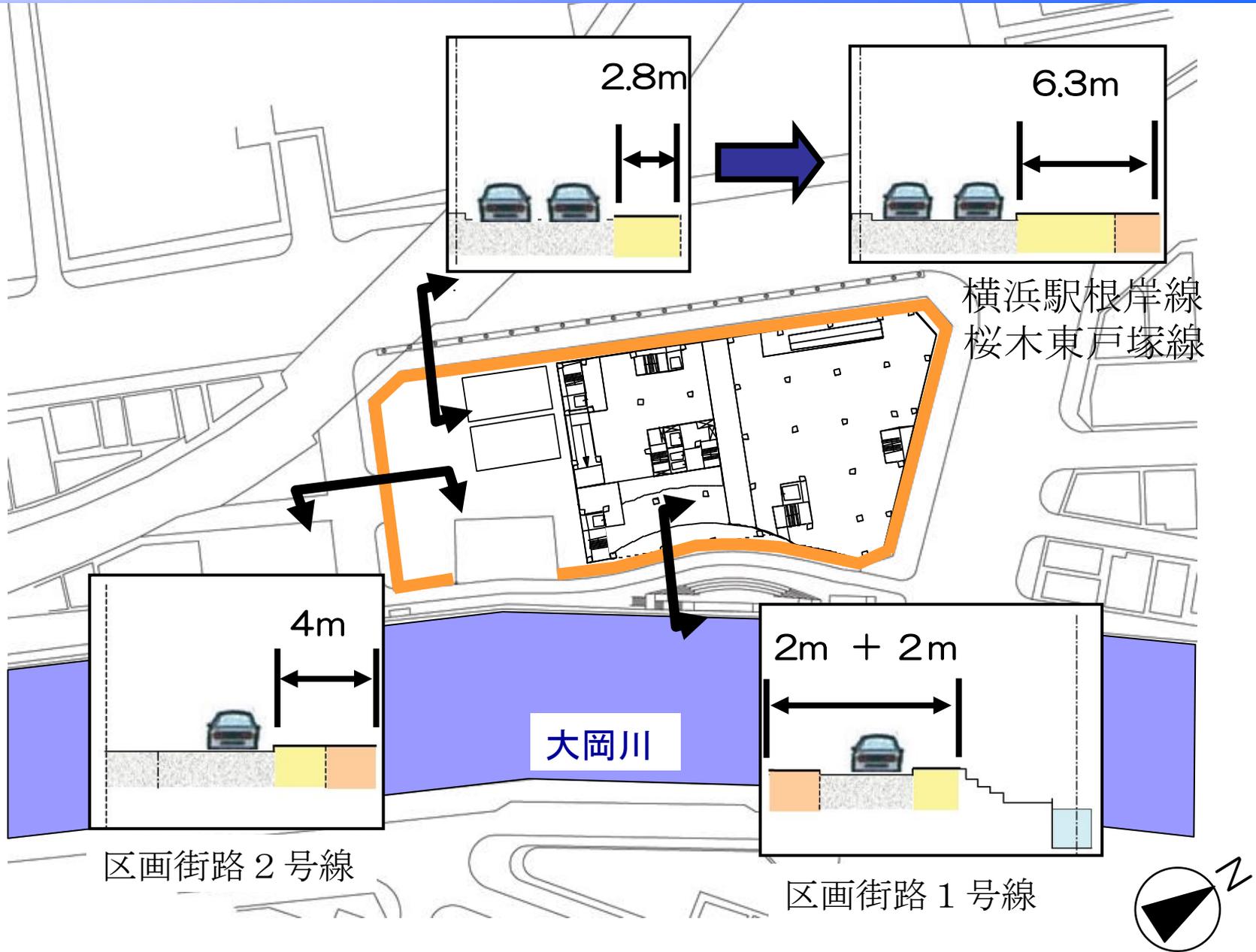
【壁面の位置の制限】  
道路境界から2m



凡例	
	施行区域



# ■ 従後歩行者環境の向上



# ■河川施設

○大岡川河川再生計画（平成11年3月）に位置づけられている河川施設を

再開発事業をきっかけに



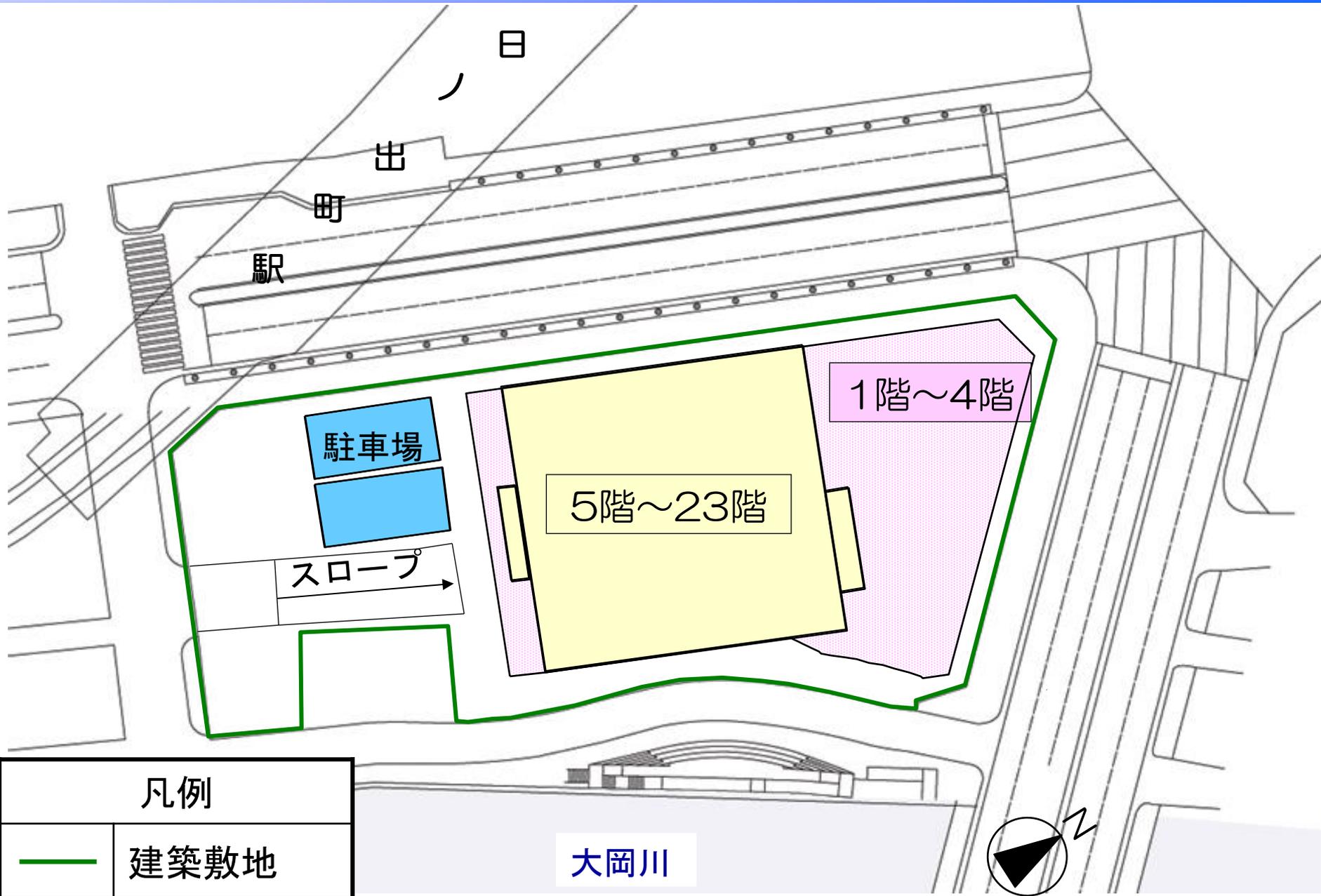
- 都心部の憩いの空間、潤いのある河川施設
- 災害時には防災拠点としても利用



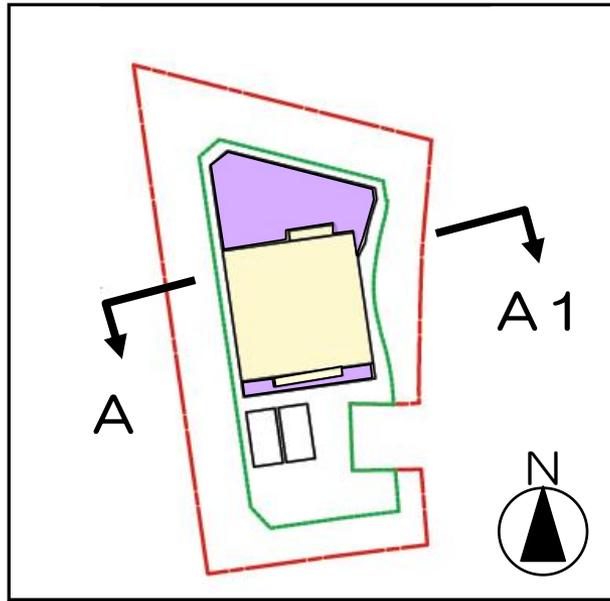
中区日ノ出町桜栈橋

神奈川県にて整備予定

# ■ 施設建築物の配置



# 建物の断面イメージ



▼約75m

共同住宅等

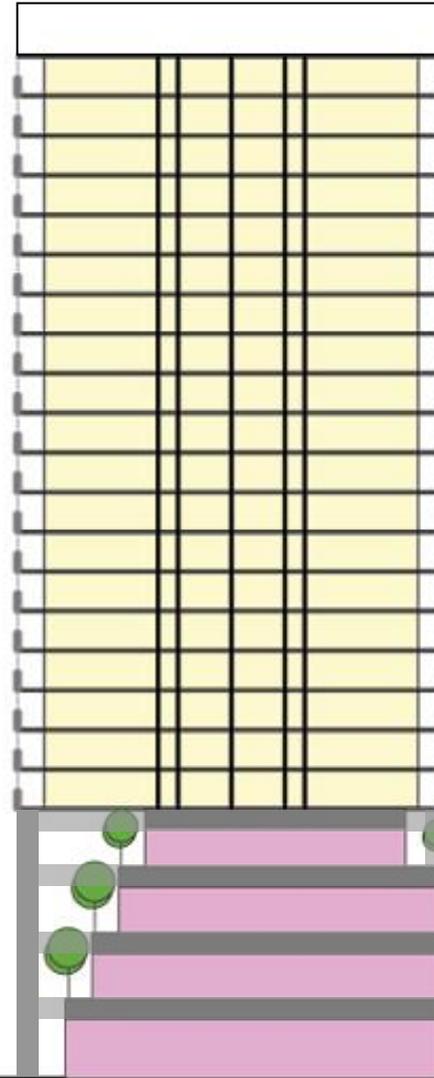
▼約20m

商業・業務等

A1

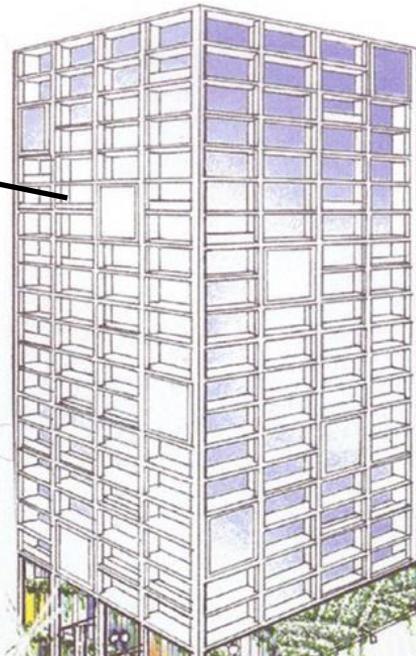
大岡川

A



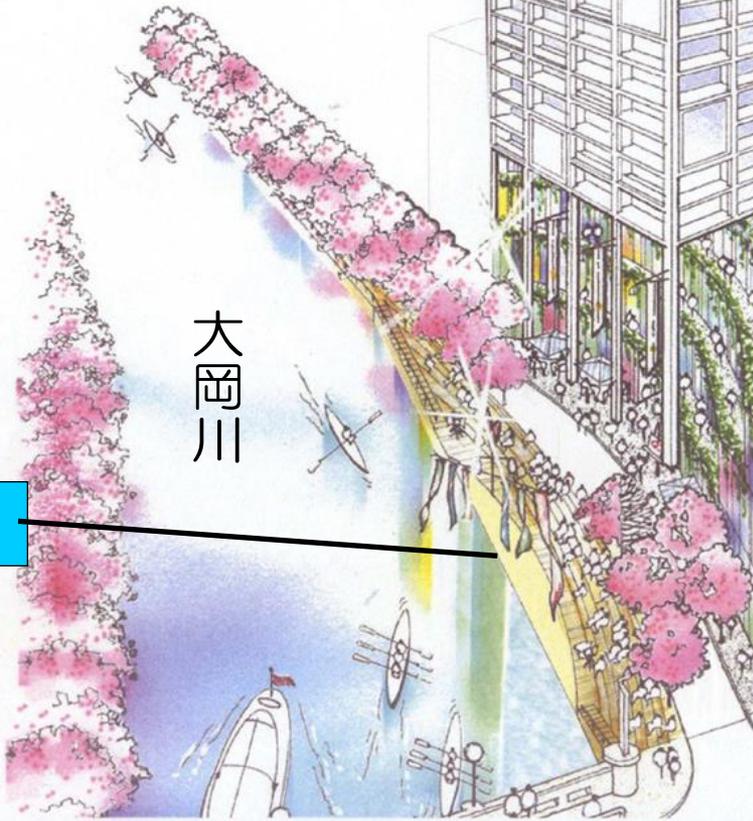
# ■ イメージパース

都市型住宅等



大岡川

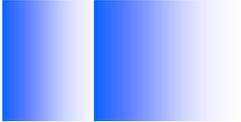
河川施設



日ノ出町駅

商業・業務等





## 4. 都市計画市素案の概要



# ■ 決定または変更する都市計画の内容

1. 第一種市街地再開発事業の決定

2. 高度利用地区の変更

3. 地区計画の決定

## 4-1. 第一種市街地再開発事業について

# 市街地再開発事業の施行区域・名称

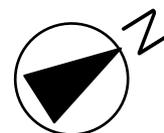
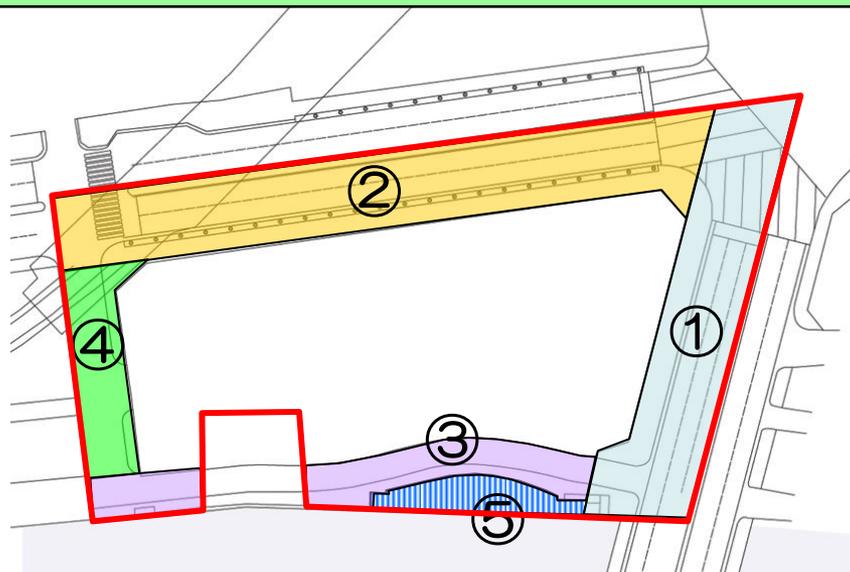


名称

「日ノ出町駅前A地区第一種市街地再開発事業」

# ■ 第一種市街地再開発事業

公共 施設	道路	幹線街路	① 都市計画道路3・3・4号横浜駅根岸線（延長約70m） ② 都市計画道路3・4・1号桜木東戸塚線（延長約120m）
			幅員12.5m（施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は25m）
	区画街路	③ 区画街路1号線 延長約85m、幅員6.5m～7.6m ④ 区画街路2号線 延長約35m、幅員9m	
	河川		⑤ 面積約150m <sup>2</sup>



凡例	
	施行区域

# ■ 第一種市街地再開発事業

公共 施設	道路	幹線街路	都市計画道路3・3・4号横浜駅根岸線（延長約70m） 都市計画道路3・4・1号桜木東戸塚線（延長約120m）
			幅員12.5m（施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は25m）
		区画街路1号線 延長約85m、幅員6.5m～7.6m 区画街路2号線 延長約35m、幅員9m	
	河川		面積約150㎡

施 建 築 設 物	敷地面積	約3,300㎡
	建築面積	約2,000㎡
	延べ面積	約30,600㎡（容積対象面積約23,900㎡）
	主要用途	商業、業務、共同住宅（約170戸） など

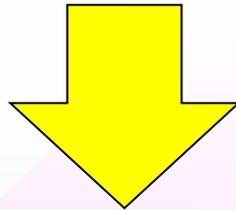
## 4-2. 高度利用地区について

# ■ 高度利用地区

高度利用地区とは・・・

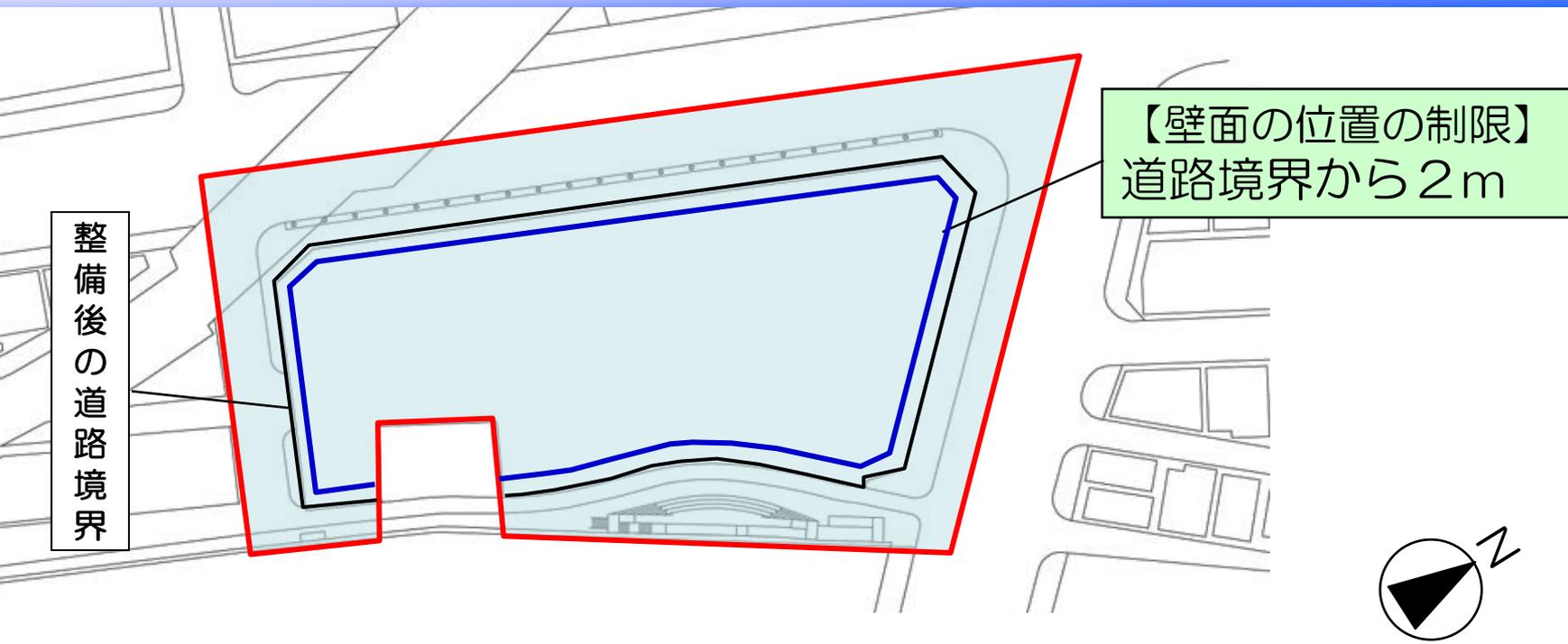
## 目的

市街地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。



建築物の容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めます。

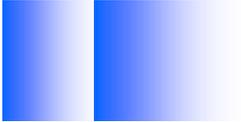
# 高度利用地区



大岡川

凡例	
—	区域

面積	約0.7ha
壁面の位置の制限	道路境界から2m
容積率の最高限度	740%
容積率の最低限度	200%
建ぺい率の最高限度	50%
建築面積の最低限度	100m <sup>2</sup>



## 4-3. 地区計画について



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」です

# ■ 地区計画

## 地区計画の構成

### ◇ 地区計画

◇ 地区計画の目標

◇ 区域の整備・  
開発及び保全の方針

○ 土地利用の方針

○ 地区施設の整備の方針

○ 建築物等の整備の方針

○ 緑化の方針

◇ 地区整備計画

○ 地区施設の配置及び規模

○ 建築物等に関する事項

・ 建築物の用途

・ 建築物の高さ

・ 形態意匠の制限

など

## 地区施設とは・・・？

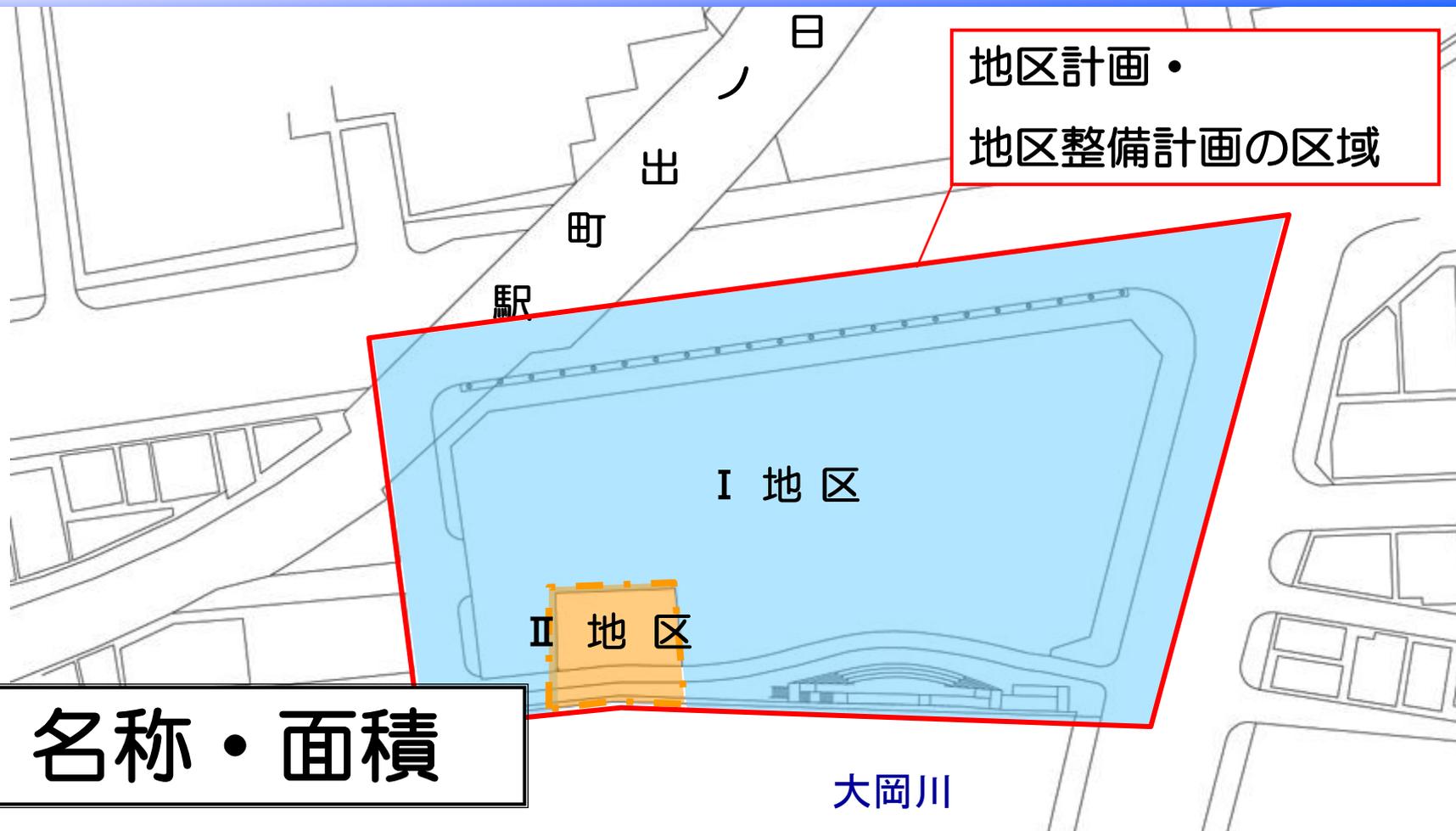
主に、地区内の利用者等のために  
定める道路、公園、緑地、広場、通路  
その他の空地

# ■ 地区計画

## 目標

- 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
- 利便性の高い商業施設や良質な都市型住宅等を整備する
- その施行区域の隣接地と併せて、良好な複合市街地の形成と維持

# ■ 地区計画



名称・面積

名称：日ノ出町駅前A地区地区計画

面積：約0.7ha

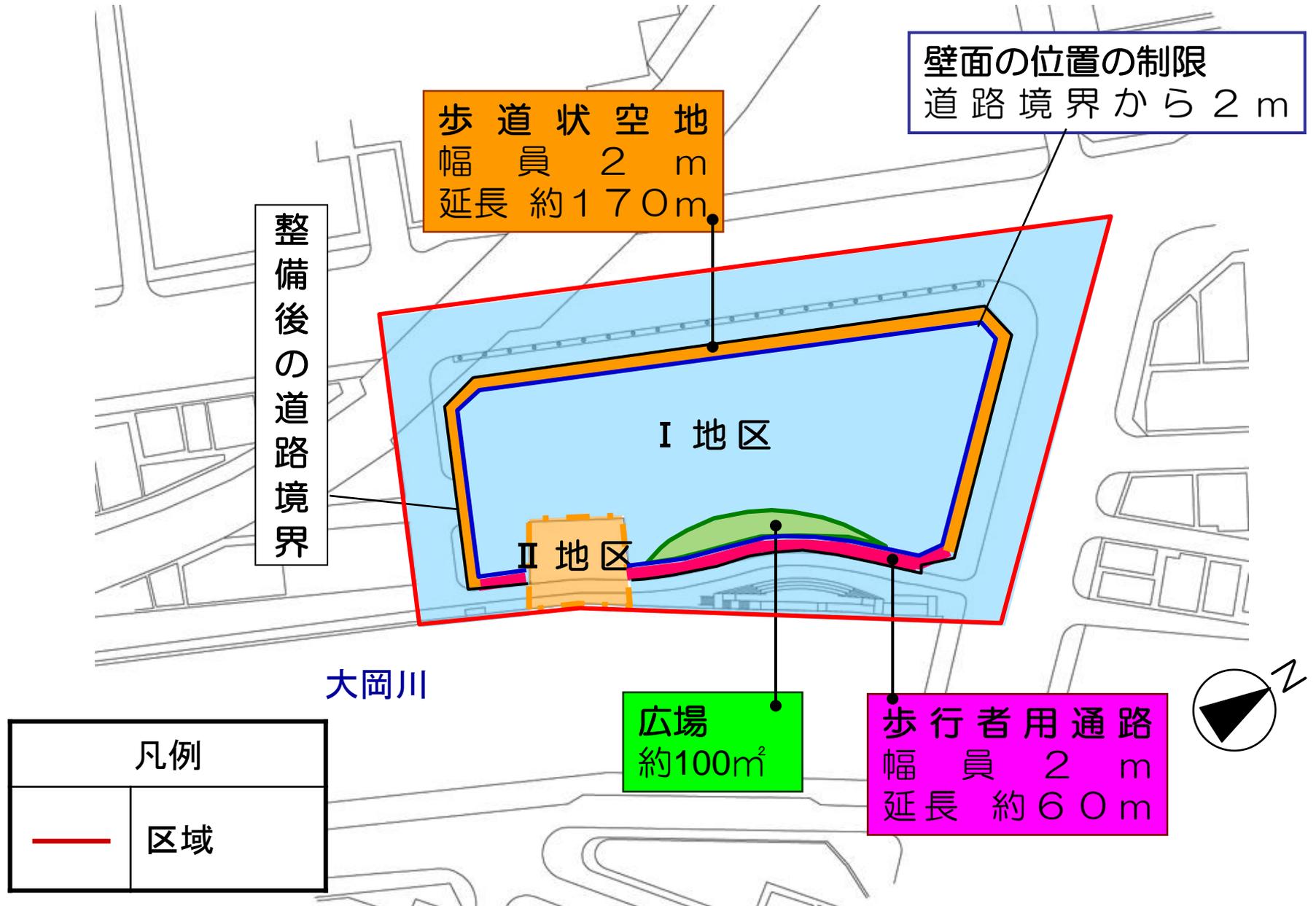
# ■ 地区計画

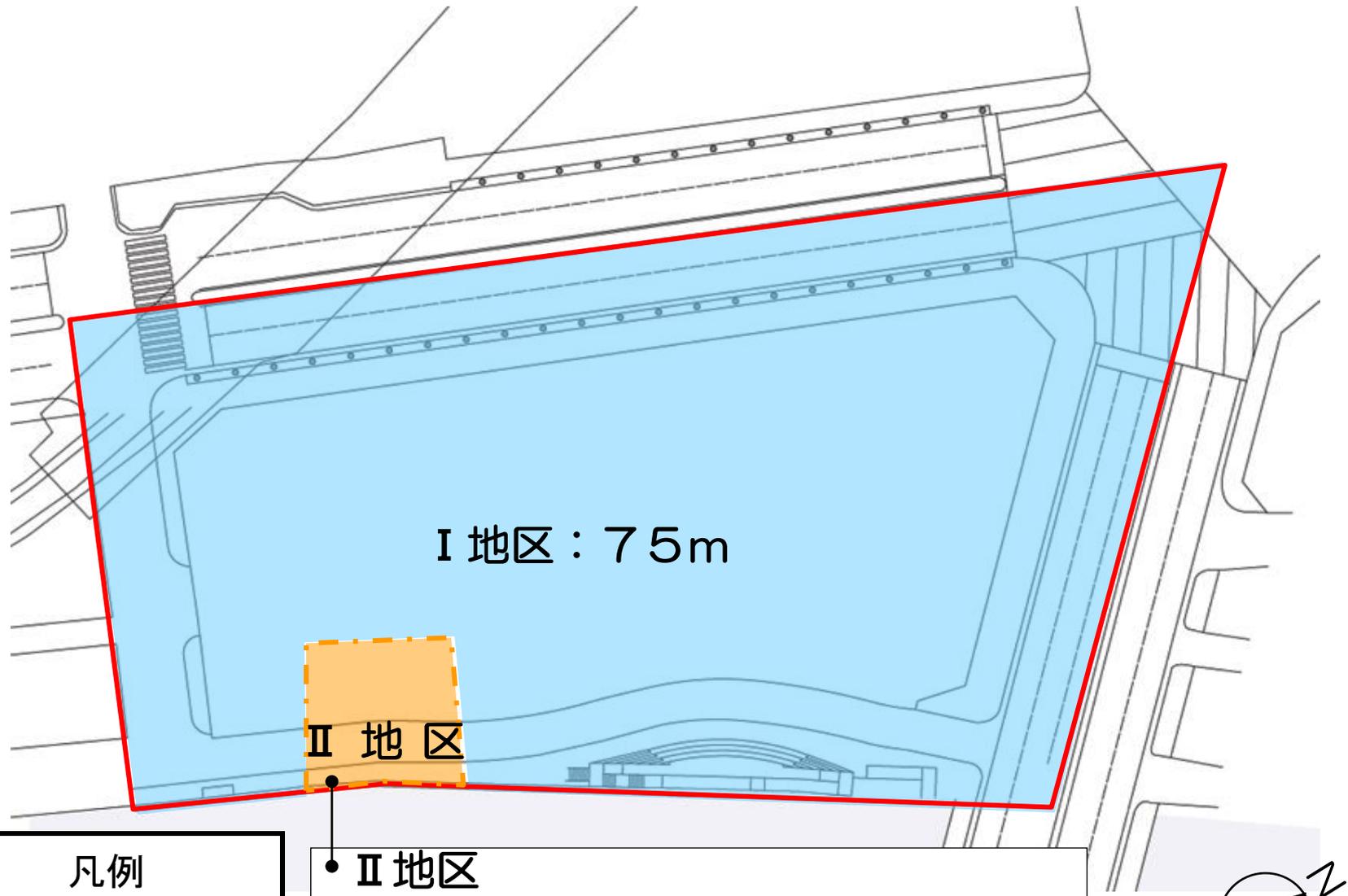
## 土地利用の方針

■ 横浜都心にふさわしい複合市街地の形成・維持

■ 潤いと魅力ある市街地の整備・誘導

■ 歩行空間の確保



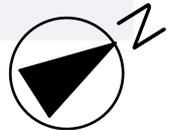


凡例



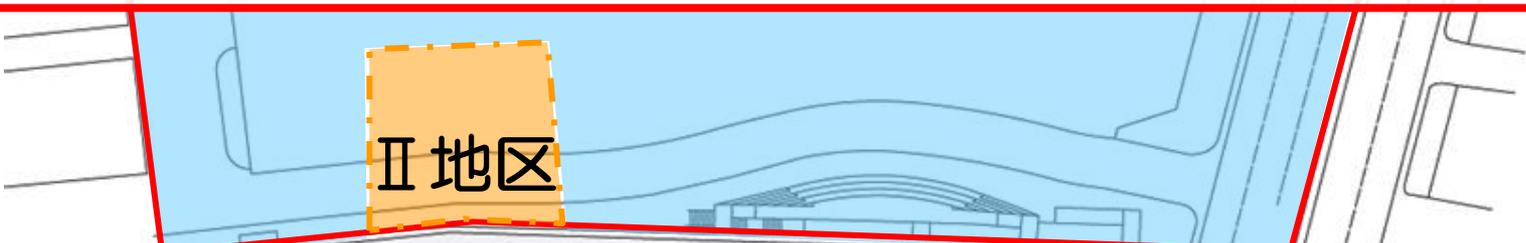
区域

● II 地区  
地区計画では定めません  
(現行のまま、最高高さ31m以下)

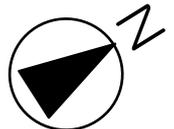


I 地区 次に掲げる建築物は禁止とする。

1. 4階以下部分の住宅
2. 共同住宅で各住戸の床面積が30㎡以下のもの
3. キャバレー、ダンスホール等
4. 個室付浴場業に係る公衆浴場等
5. マージャン屋、勝馬投票券発売所等
6. 工場（店舗等に附属しているものは除く）
7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの



II 地区



II 地区

I 地区の3～7に掲げる建築物は禁止とする。

※形態意匠の制限はI地区のみ

## 1. 高さが31mを超える建築物は、圧迫感を軽減するため

①高さが概ね20mの部分で分節化する。

②敷地の中央部に配置し、塔状の形態とする。



東京都千代田区

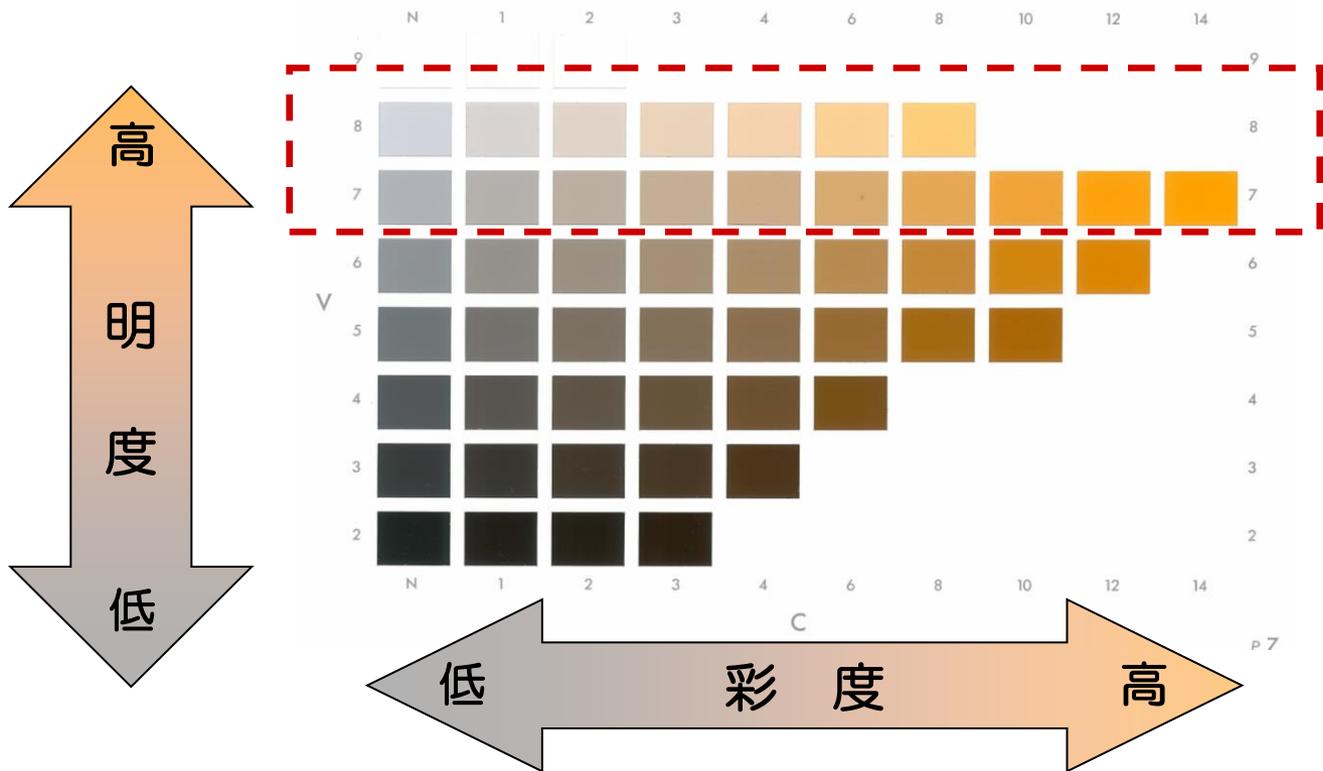


※形態意匠の制限はI地区のみ

1. 高さが31mを超える建築物は、圧迫感を軽減するため

③マンセル表色系で明度7以上かつ低層部分の明度以上とする。

7.5YR



※形態意匠の制限は I 地区のみ

## 2. 賑わいを創出するため

①大型の開口部を設けるなど建物内が望めるような形態意匠とする。



②大岡川に面して屋外通路や開放的な広場空間を設けるなど親水性のある開放的な形態意匠とする。



福岡市博多区

※形態意匠の制限はI地区のみ

## 3. 共同住宅は、 街並みを阻害しないよう

①外部から物干施設や室内  
が見えないようにする。



②居住者出入口は都市計画  
道路に面して設けない。



↑幹線道路側には店舗を配置し  
居住者出入口は設けていない例

※形態意匠の制限はI地区のみ

4. 建築物の屋上部分は、乱雑な外観とならないよう、建築物の他の部分の形態意匠と同様のものとする。

5. 駐車場又は駐輪場の出入口となる部分は道路に面する幅を小さくする。

6. 屋外広告物は、高さ20mを超える部分には設けない。



### ◆緑化の方針

潤いと魅力ある環境整備のため、地区内の積極的な緑化を図る。

特に、大岡川に面する部分については、道路や屋上、壁面について積極的な緑化を図る。

### ◆最低限度・・・5%

※緑化率の最低限度はⅠ地区のみ



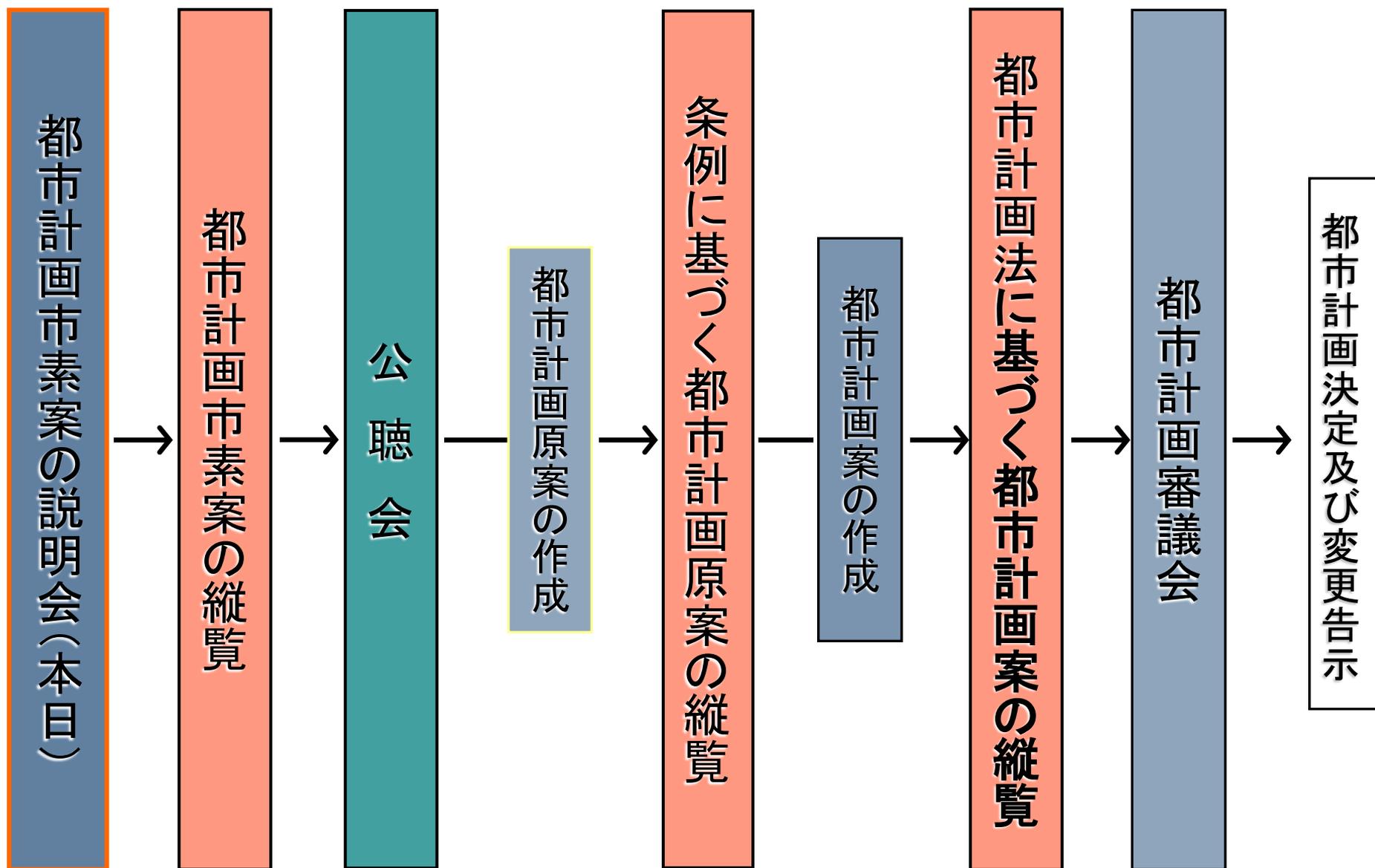
中区黄金町



福岡市博多区

## 5. 今後のスケジュールについて

# ■ 今後のスケジュールについて



# ■今後のスケジュールについて

## 都市計画市素案の縦覧

期 間	平成20年3月14日(金)～28日(金) (土・日・祝日を除く)
縦覧場所	まちづくり調整局都市計画課 (中区相生町3丁目56-1 JNビル5F)
※都市計画課WEBサイトにも掲載します。 ※期間中、公聴会における「公述申出」の受付を行います。	

## 公 聴 会

日 時	平成20年4月18日(金) 午後7時～
場 所	市立本町小学校 2階多目的ホール

# ■ 今後のスケジュールについて

**市内在住の方及び利害関係人は、公述の申出ができます。**

公述申出期間(※必着)	平成20年3月14日(金) ～28日(金)
申出先	まちづくり調整局都市計画課
申出書書式 配布場所	・まちづくり調整局都市計画課 ・都市計画課WEBサイト ・本日会場
申出が多数の場合	<b>抽選</b> を行います。
申出がない場合	<b>中止</b> します。

# ■ 今後のスケジュールについて

## 条例に基づく都市計画原案の縦覧

地区計画区域内の土地所有者等に限り、  
意見書を提出することができます。

## 都市計画法に基づく都市計画案の縦覧

横浜市民及び利害関係人は、  
意見書を提出することができます。

# 問い合わせ先

## ◇計画内容について

### <地区計画の内容>

横浜市都市整備局 都市再生推進課(市庁舎6階)

## ◇都市計画の手続きについて

横浜市まちづくり調整局 都市計画課  
(中区相生町3丁目56-1 JNビル5F)

ありがとうございました。

