

# 北仲通北再開発等促進地区地区計画 都市計画市素案説明会

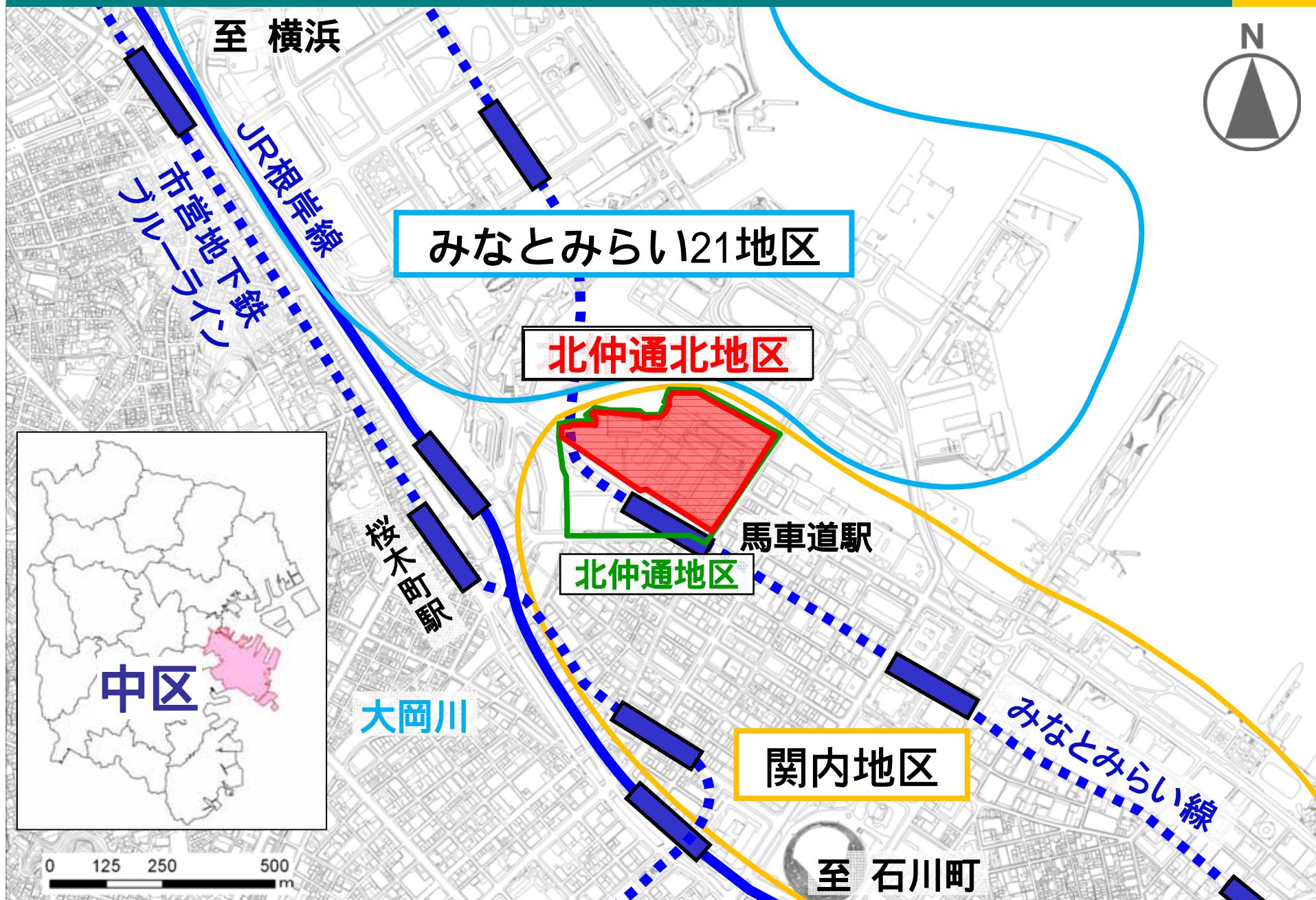
平成25年11月12日

横浜市

# 本日のご説明の流れ

- 1 まちづくりの経緯と本日の説明会の趣旨
- 2 地区の概況
- 3 現在の都市計画の概要
- 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

# 対象地区の位置



# 1 まちづくりの経緯と本日の説明会の趣旨

# まちづくりの経緯と本日の説明会の趣旨

H16.5 臨港地区の変更（解除）  
北仲通北地区地区計画の決定

H17.4 北仲通地区まちづくりガイドラインの策定

H19.10 北仲通北再開発等促進地区地区計画の変更

東日本大震災  
(H23.3)

環境未来都市  
に選定  
(H23.12)

特定都市再生緊急  
整備地域に指定  
(H24.1)

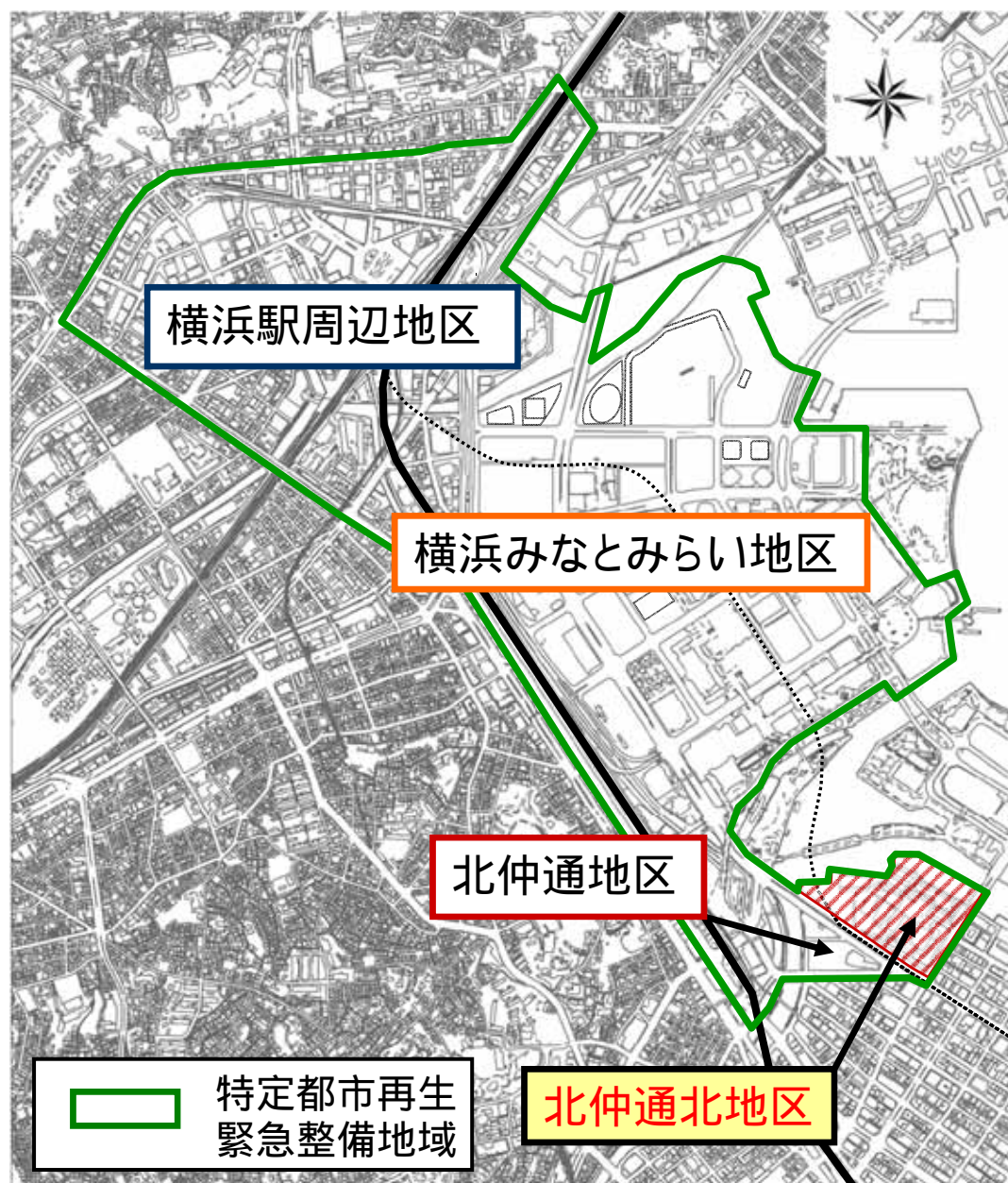
H25.3 北仲通地区まちづくりガイドラインの変更

H25.10 森ビル株式会社、丸紅株式会社による  
都市計画変更の提案

# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨

## 特定都市再生 緊急整備地域とは

- 都市再生特別措置法に基づき国が指定
- 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



# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨

今回の都市計画の変更は、**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。

5月24、27日 事業者説明会

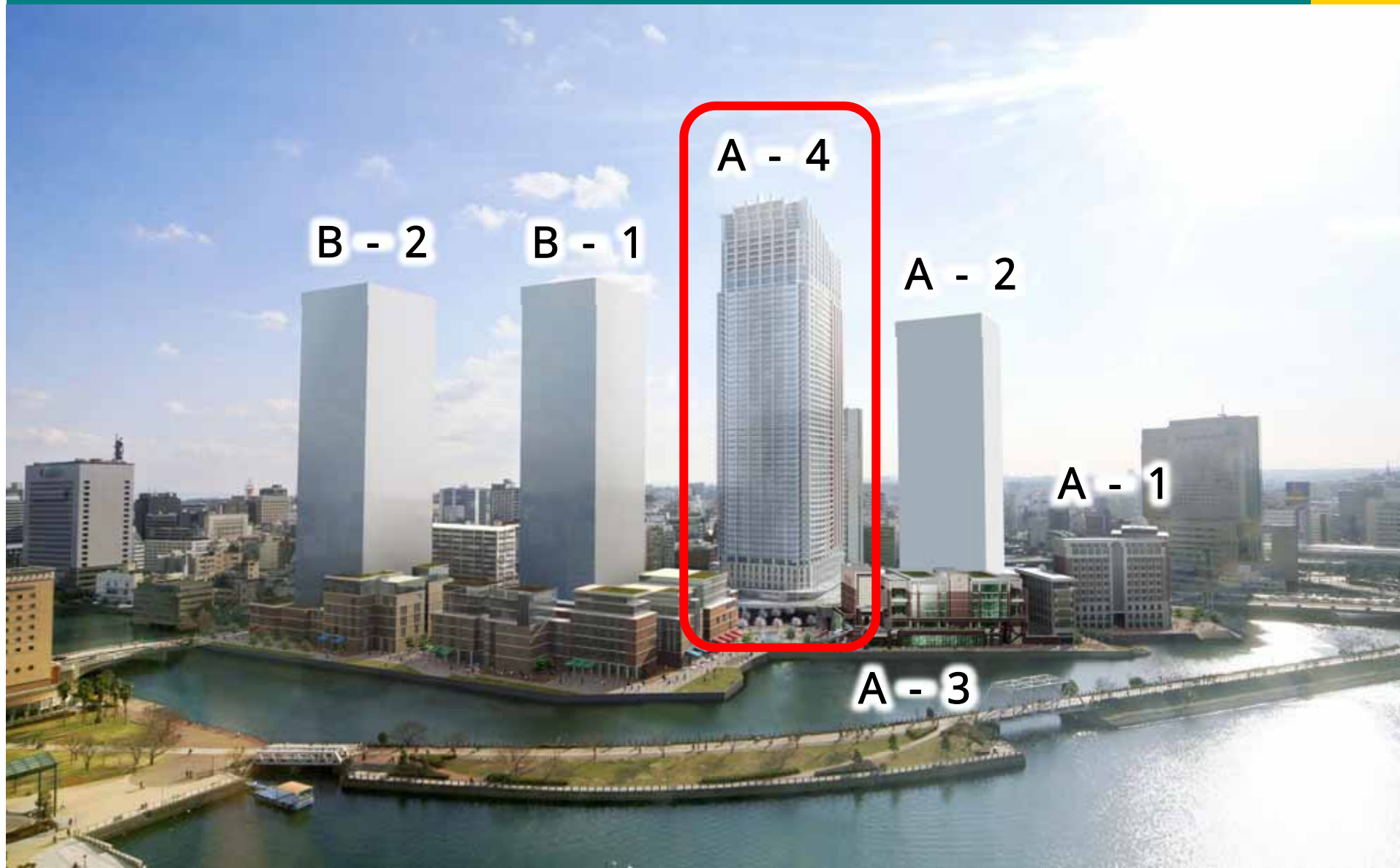
10月21日

都市計画提案書の受理

提案者：森ビル株式会社、丸紅株式会社

今回の提案内容は、**地区計画の変更**です。

# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨



現時点で提案者が想定している地区全体のイメージであり、今後変更することがあります。



# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨

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

5月24、27日 事業者説明会

10月21日

都市計画提案書の受理

提案者：森ビル株式会社、丸紅株式会社



10月24日

10月28日

都市再生評価委員会

# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨

## 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、方針プラン等に即していること
- 5 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること

# まちづくりの経緯 と 本日の説明会の趣旨

## 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、「横浜都心・臨海地域」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るものです。

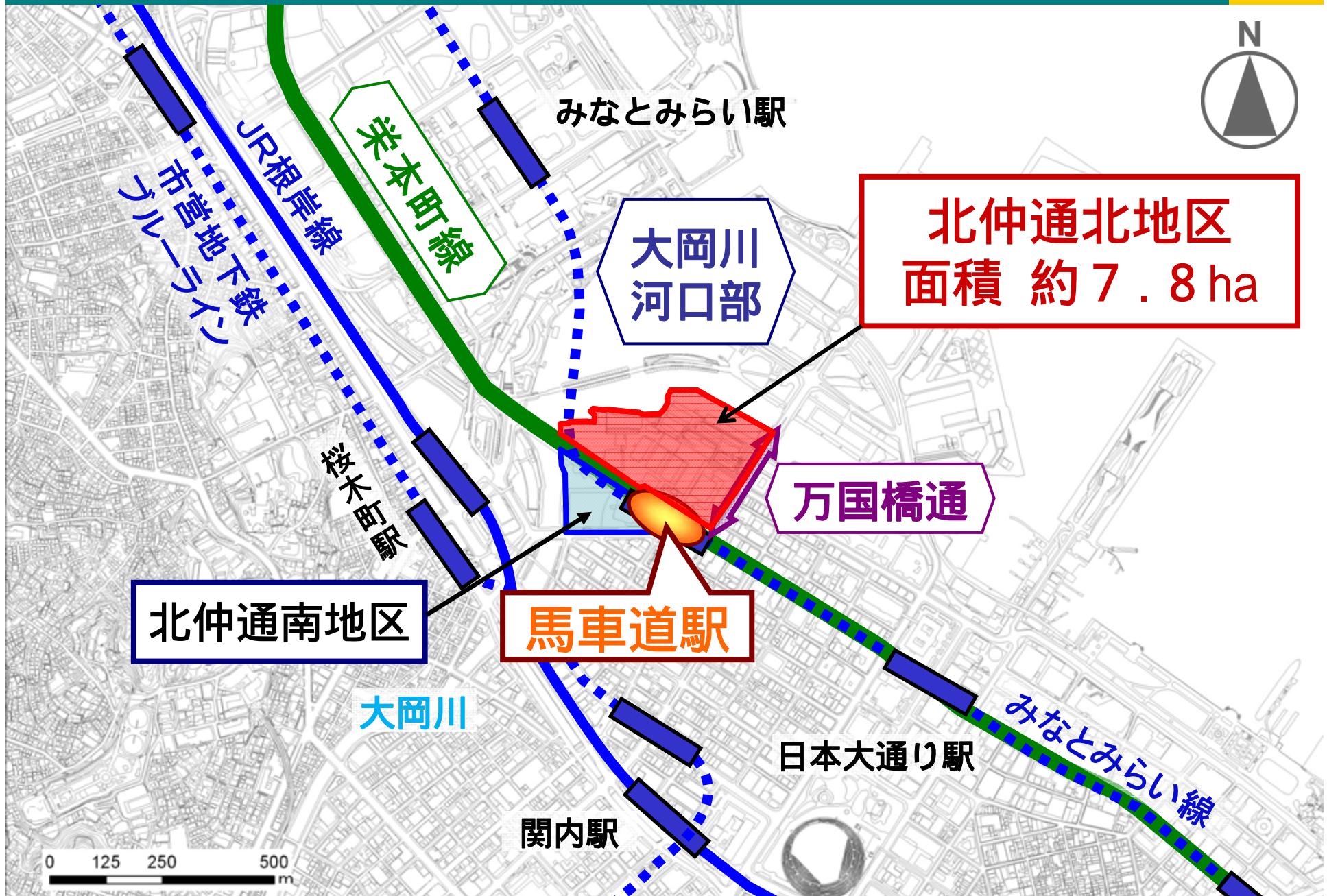
「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進するためにも、当地区の土地利用に関する基本方針を明確にした上で、地区計画の変更を行う必要があると判断します。

都市計画市素案の説明会(本日)

## 2 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) 歴史的建造物等の状況
- (5) 上位計画
- (6) 北仲通地区まちづくりガイドライン

# 対象地区の位置



# 対象地区の周辺の状況



横浜ベイブリッジ

大さん橋

山下公園

横浜スタジアム

馬車道駅

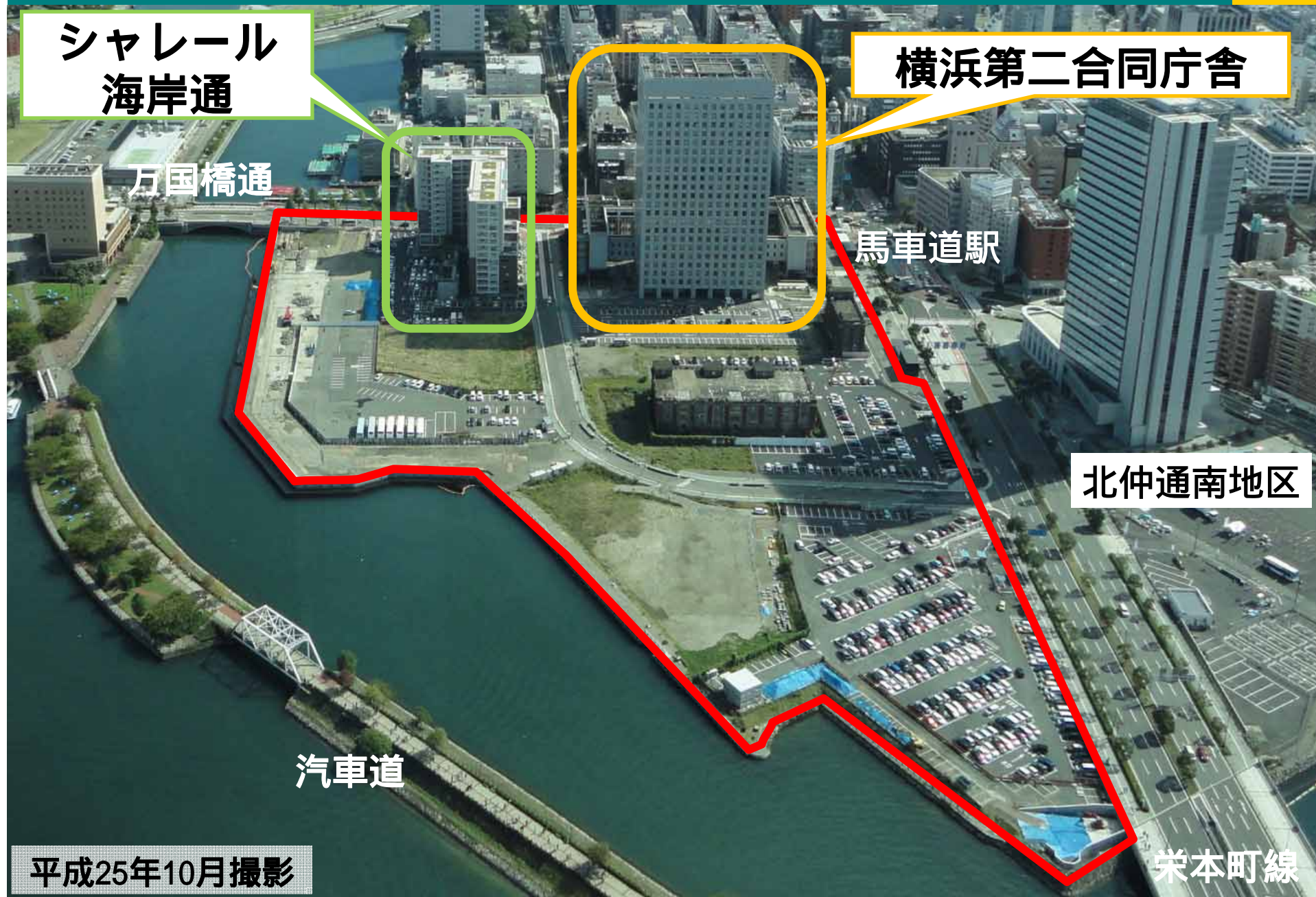
北仲通南地区

北仲通北地区

栄本町線

平成25年10月撮影

# 土地利用の状況



# 歴史的建造物等の状況



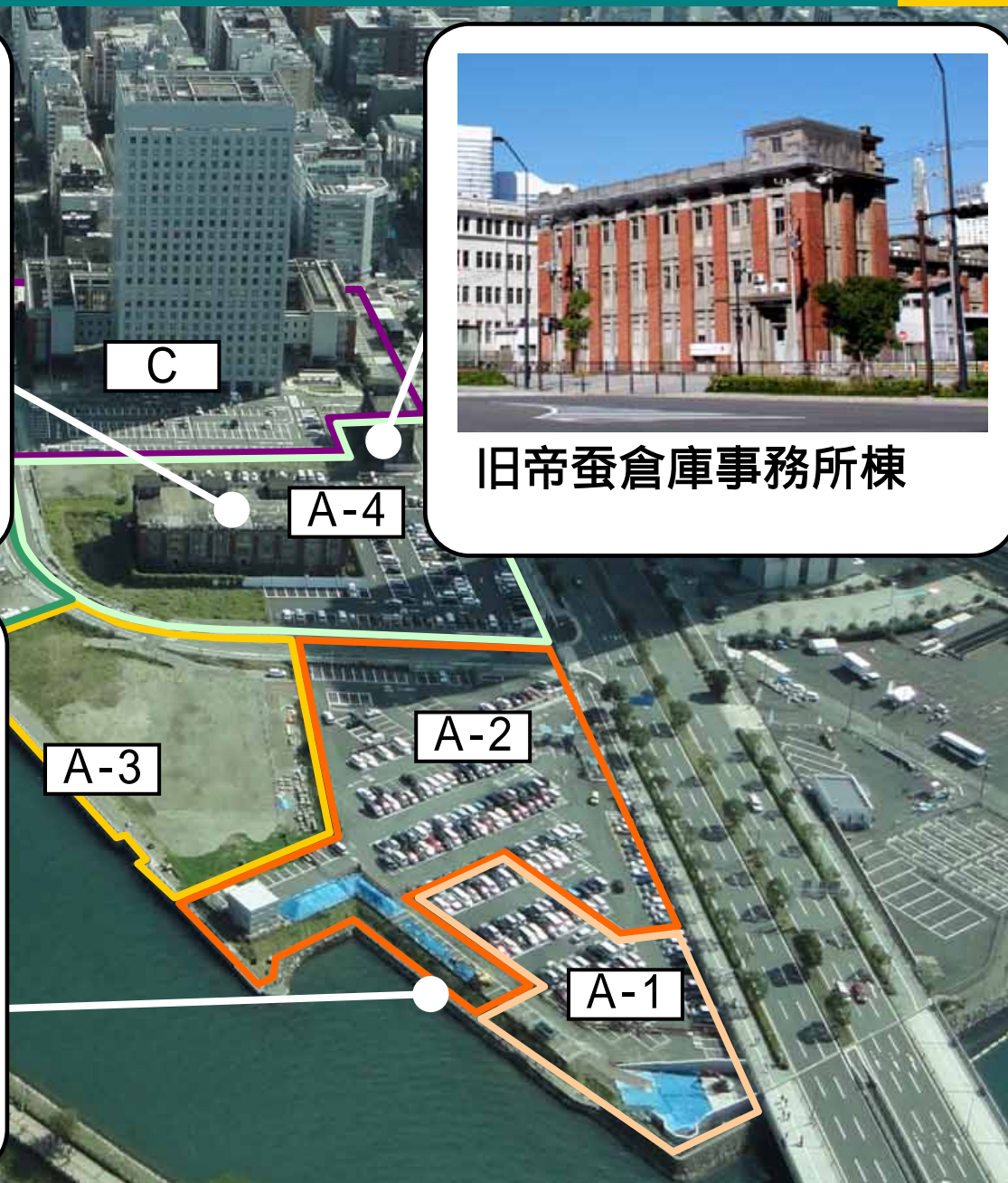
旧帝蚕倉庫倉庫棟



旧帝蚕倉庫事務所棟



旧灯台寮護岸





# 上位計画

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 都市計画の目標

#### 地域毎の市街地像(横浜都心)

横浜駅周辺、みなとみらい21、関内・関外等でプロジェクトを進め、3地区の一体化を図りながら、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

### 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
  - ・ 水際線の整備
  - ・ 歴史的資産の保存・活用
- など

# 上位計画

## 横浜市都市計画マスタープラン・全体構想

### 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

### 都市防災の方針

東日本大震災を教訓として市民の生命を守ることを最優先とし、併せて経済的・物的な被害を最小化する減災に向けた都市づくりを目指す

## 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

(横浜駅周辺地区、横浜みなとみらい地区、北仲通地区)

3地区の相乗効果による更なる国際競争力の強化を図る

#### 【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

# 北仲通地区まちづくりガイドライン(H17策定・H25変更)

## まちづくりの目標

都心機能の強化による都心部の再生

文化芸術創造都市の実現に向けた取組の推進

開港の歴史を継承した魅力づくり

ウォーターフロントの再生による魅力づくり

追加

防災・環境・エリアマネジメント

### 3 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) 再開発等促進区について
- (5) 現在の地区計画の概要

## 現在の都市計画(用途地域など)

用途地域：商業地域

容積率400%(一部600%、800%)

建ぺい率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

# 地区計画制度について

## 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

定めたルールは、その地区の区域内のみ適用



# 当地区の地区計画の構成

## 地区計画

### 地区計画の目標

### 区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用に関する基本方針、公共施設等の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針

### 再開発等促進区

### 主要な公共施設の配置及び規模

### 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
  - 用途の制限、容積率の最高限度
  - 高さの最高限度、形態意匠の制限 など

# 再開発等促進区について

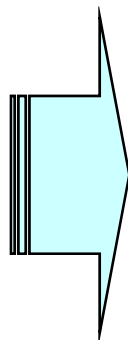
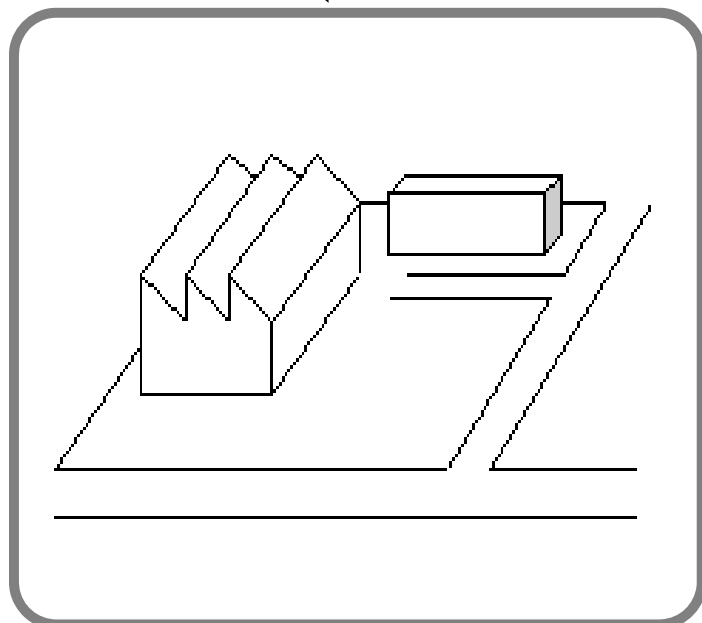
## 再開発等促進区とは・・・

### 都市計画法第12条の5第3項

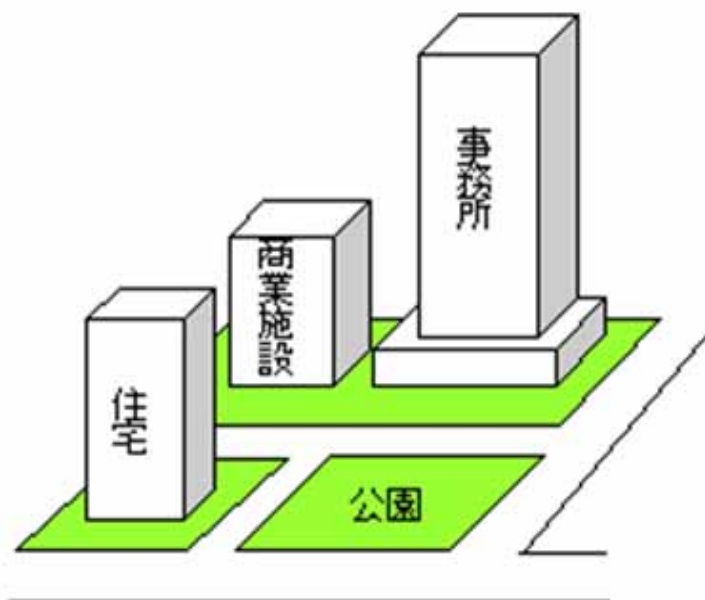
土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域

# 再開発等促進区について

まとまった規模の  
低・未利用地  
(工場、倉庫、鉄道操  
車場又は港湾施設の  
跡地等)



- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な開発整備
- 高さ、容積率等の緩和



道路など  
公共施設の整備

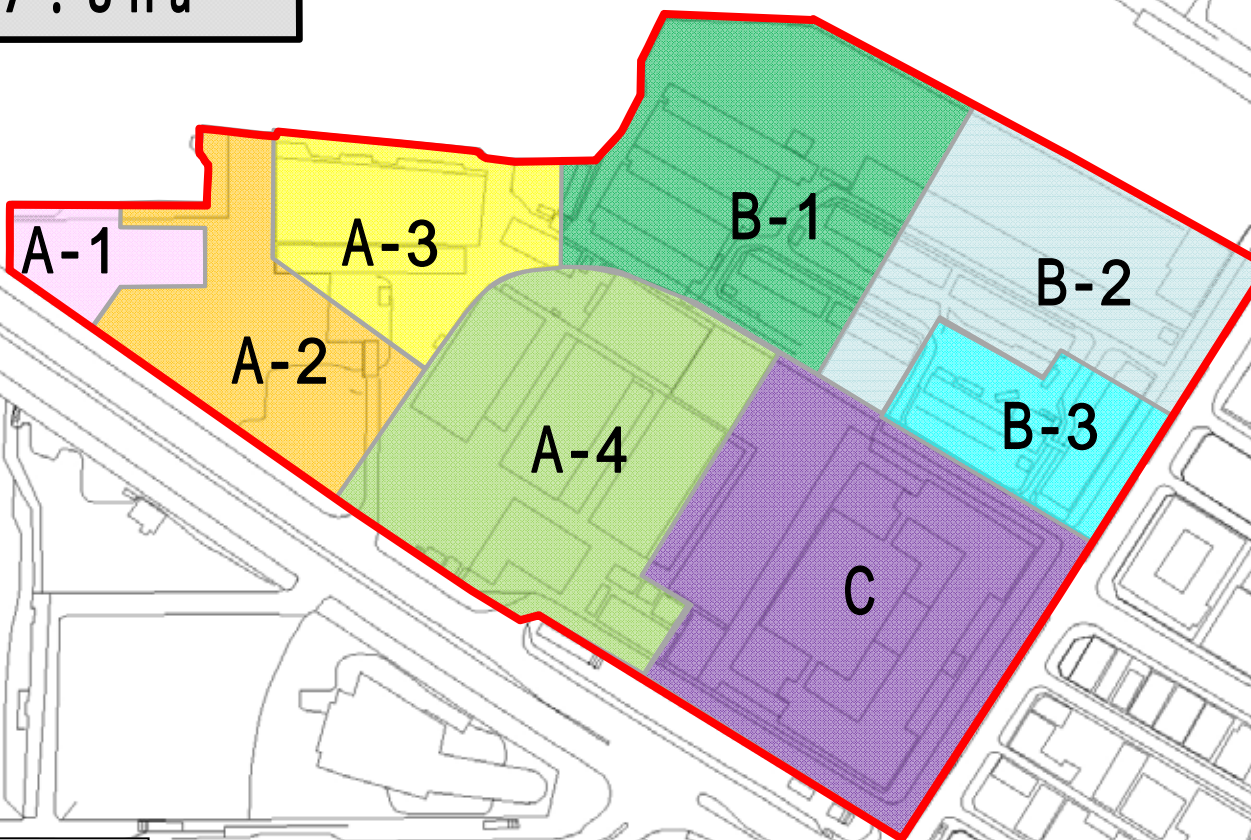
空地の確保

# 現在の地区計画の概要

## 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



 地区計画の区域

0 50 100 200 m

# 現在の地区計画の概要

## 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。

# 現在の地区計画の概要

## 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

- ・ 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

# 現在の地区計画の概要

## 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

#### 【 B - 3 地区 】

共同住宅の建て替えを図るとともに、市道万国橋通沿いにおいて業務・商業軸の形成を図る。

#### 【 C 地区 】

既存の官公庁機能の維持、強化を図る。

# 現在の地区計画の概要

## 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

誘導用途



業務、商業、文化、観光施設等都心機能強化やにぎ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



# 現在の地区計画の概要

## 区域の整備、開発及び保全に関する方針

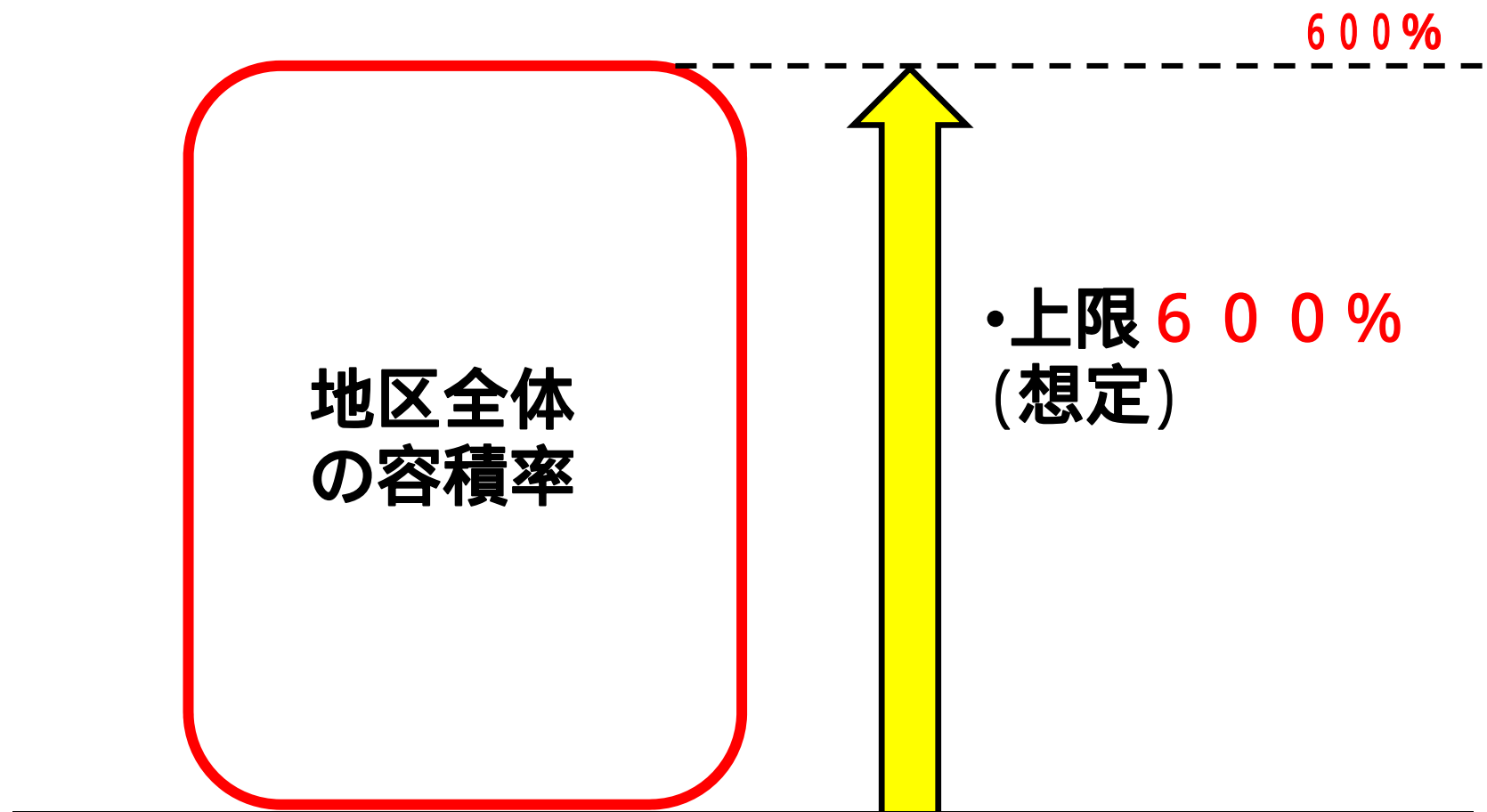
### 土地利用に関する基本方針

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。

- **住宅等**の容積率は、地区全体で200%を**基本の住宅等**容積率とする。
- **誘導用途**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。
- **住宅等容積率**は、地区全体で400%を**上限**とする。

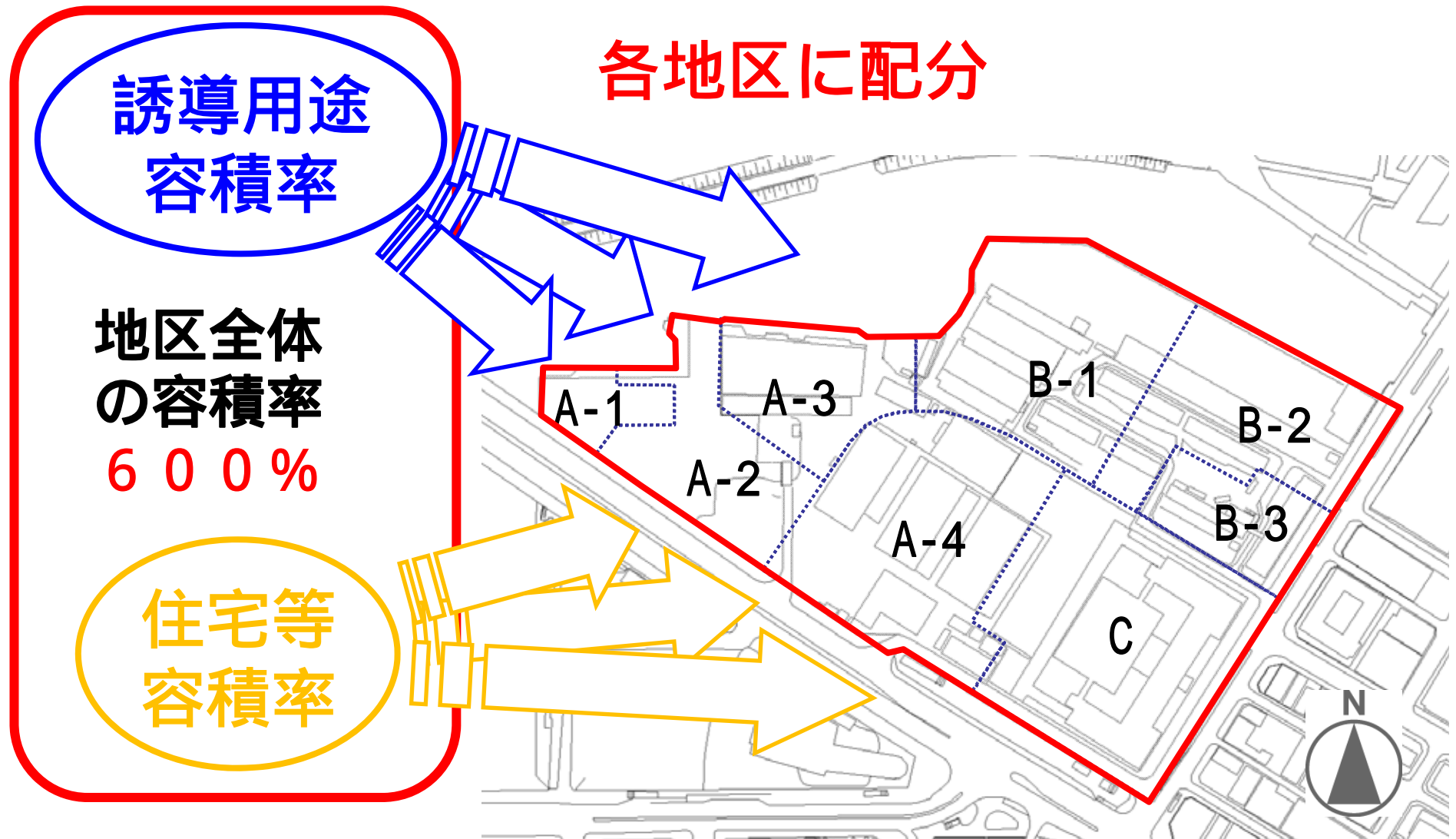
# 現在の地区計画の概要

## 地区全体の容積率設定の基本的な考え方



# 現在の地区計画の概要

## 地区全体の容積率設定の基本的な考え方

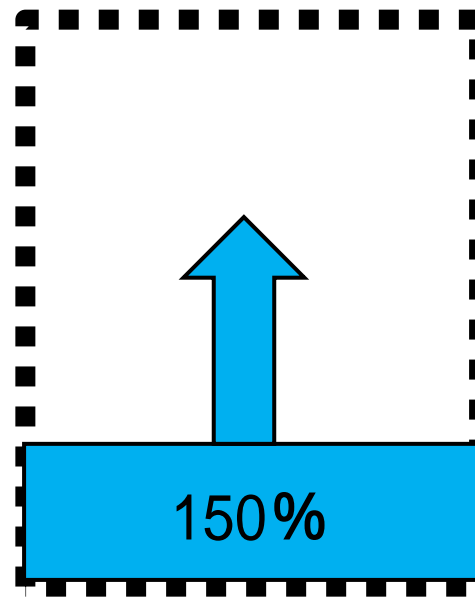


# 現在の地区計画の概要

誘導用途容積率

地区全体で **150%以上** を確保

地区全体の容積率上限: 600%



地区全体

 誘導用途容積率

 誘導用途と同量の住宅等容積率

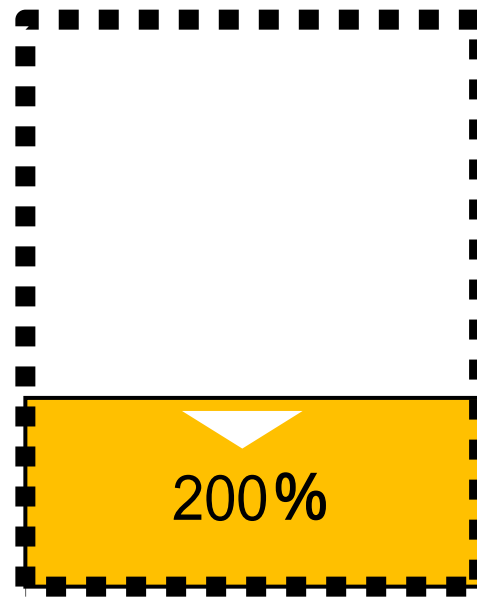
 基本の住宅等容積率

# 現在の地区計画の概要

## 住宅等の容積率

地区全体で **200%以下** を基本とする。

地区全体の容積率上限: 600%



地区全体

 誘導用途容積率

 誘導用途と同量の住宅等容積率

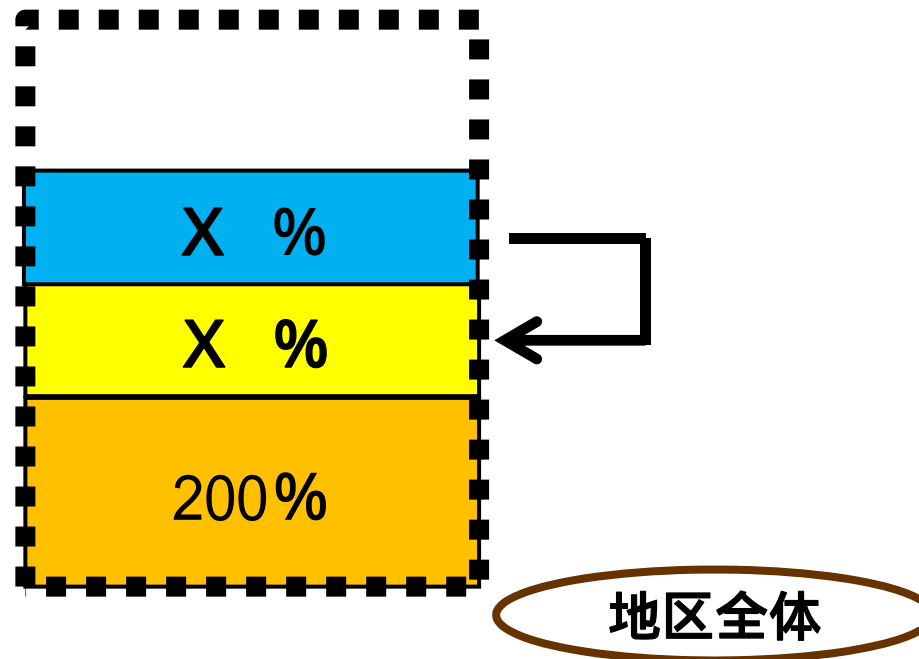
 基本の住宅等容積率

# 現在の地区計画の概要

## 住宅等の容積率

誘導用途の導入量と同量の住宅等容積を加算できる。

地区全体の容積率上限：600%



誘導用途容積率



誘導用途と同量の住宅等容積率



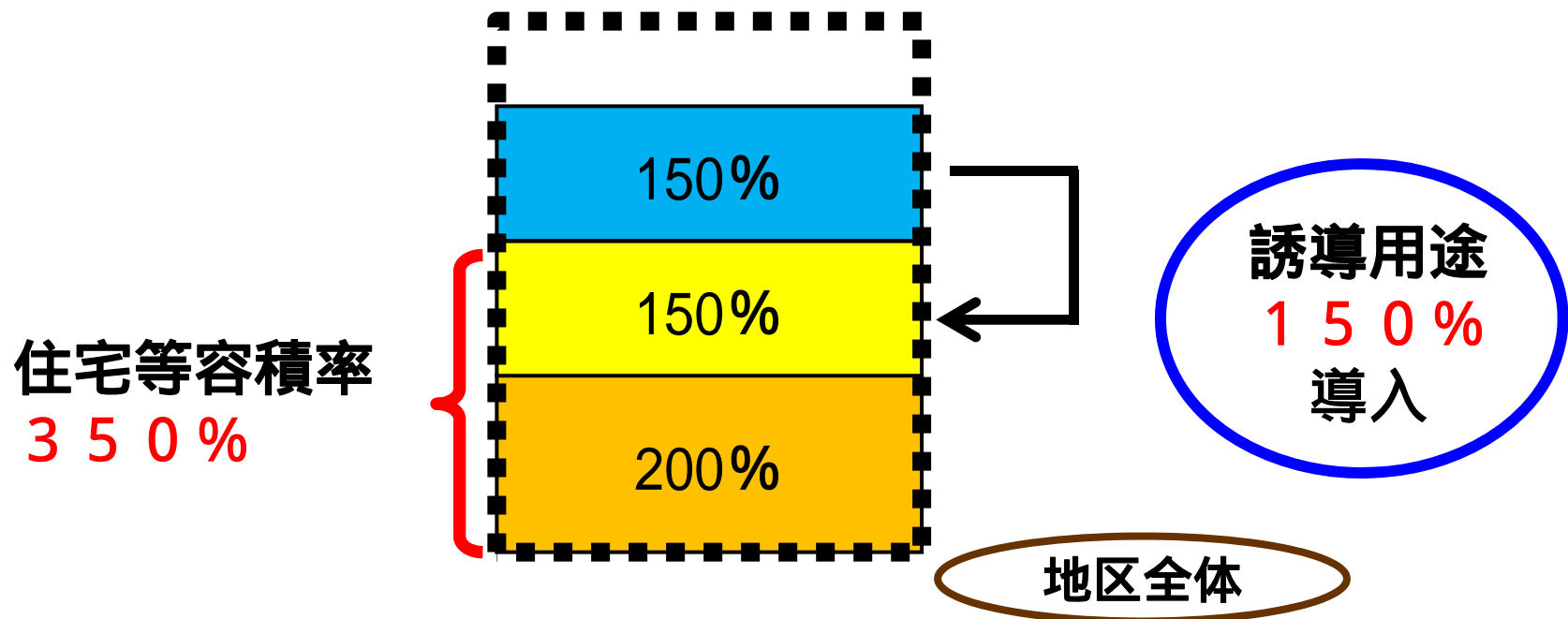
基本の住宅等容積率

# 現在の地区計画の概要

## 住宅等の容積率の考え方

住宅等を、**200%**を超えて導入

地区全体の容積率上限: **600%**



誘導用途容積率



誘導用途と同量の  
住宅等容積率



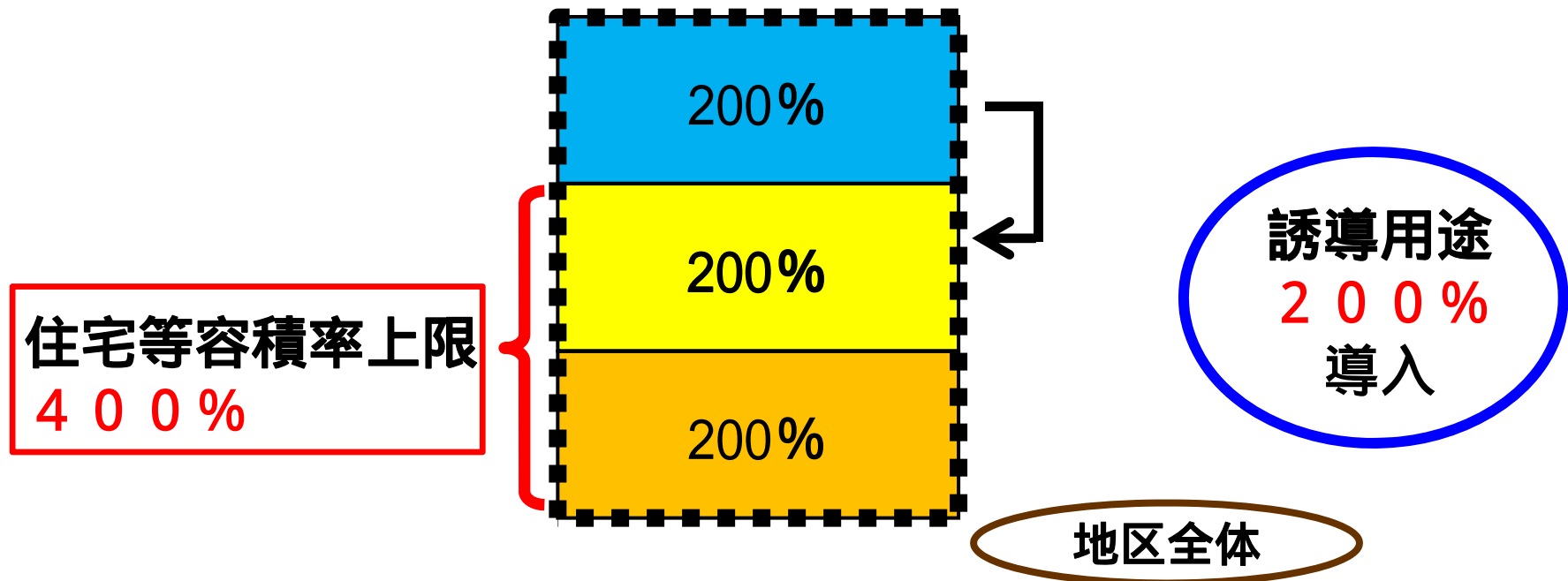
基本の住宅等容積率

# 現在の地区計画の概要

## 住宅等の容積率の考え方

住宅等を、**200%**を超えて導入

地区全体の容積率上限: **600%**



■ 誘導用途容積率

■ 誘導用途と同量の住宅等容積率

■ 基本の住宅等容積率



# 現在の地区計画の概要

## 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

- ・ 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
- ・ 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 など

# 現在の地区計画の概要

## 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

# 現在の地区計画の概要

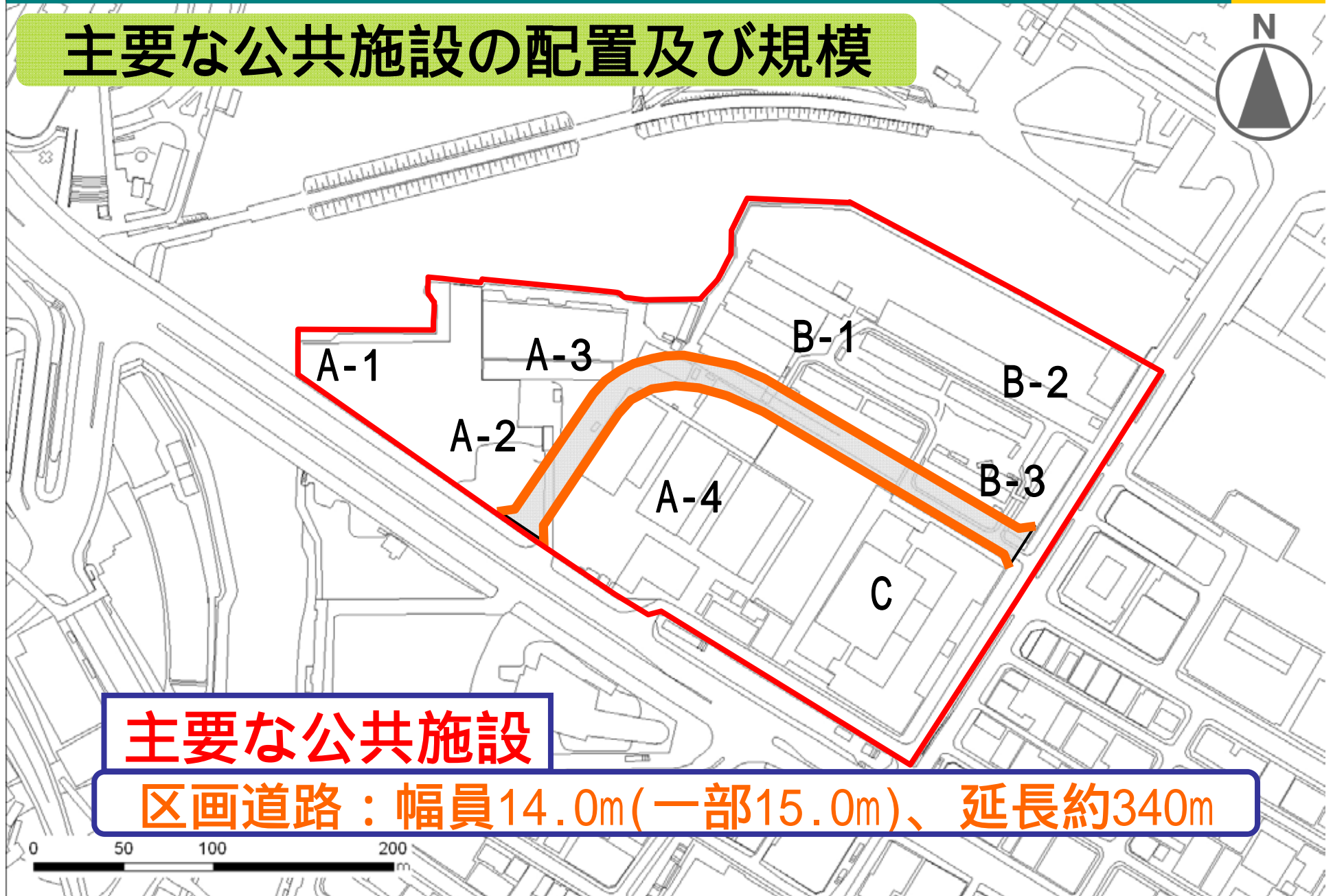
## 区域の整備、開発及び保全に関する方針

### 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。

# 現在の地区計画の概要

## 主要な公共施設の配置及び規模



**主要な公共施設**

**区画道路：幅員14.0m(一部15.0m)、延長約340m**

# 現在の地区計画の概要

## 地区整備計画

### 地区施設の配置及び規模

地区計画の区域

公園：3箇所、合計約2,200m<sup>2</sup>

水際線プロムナード：幅員6.0m以上、延長約420m

水際広場

歴史広場

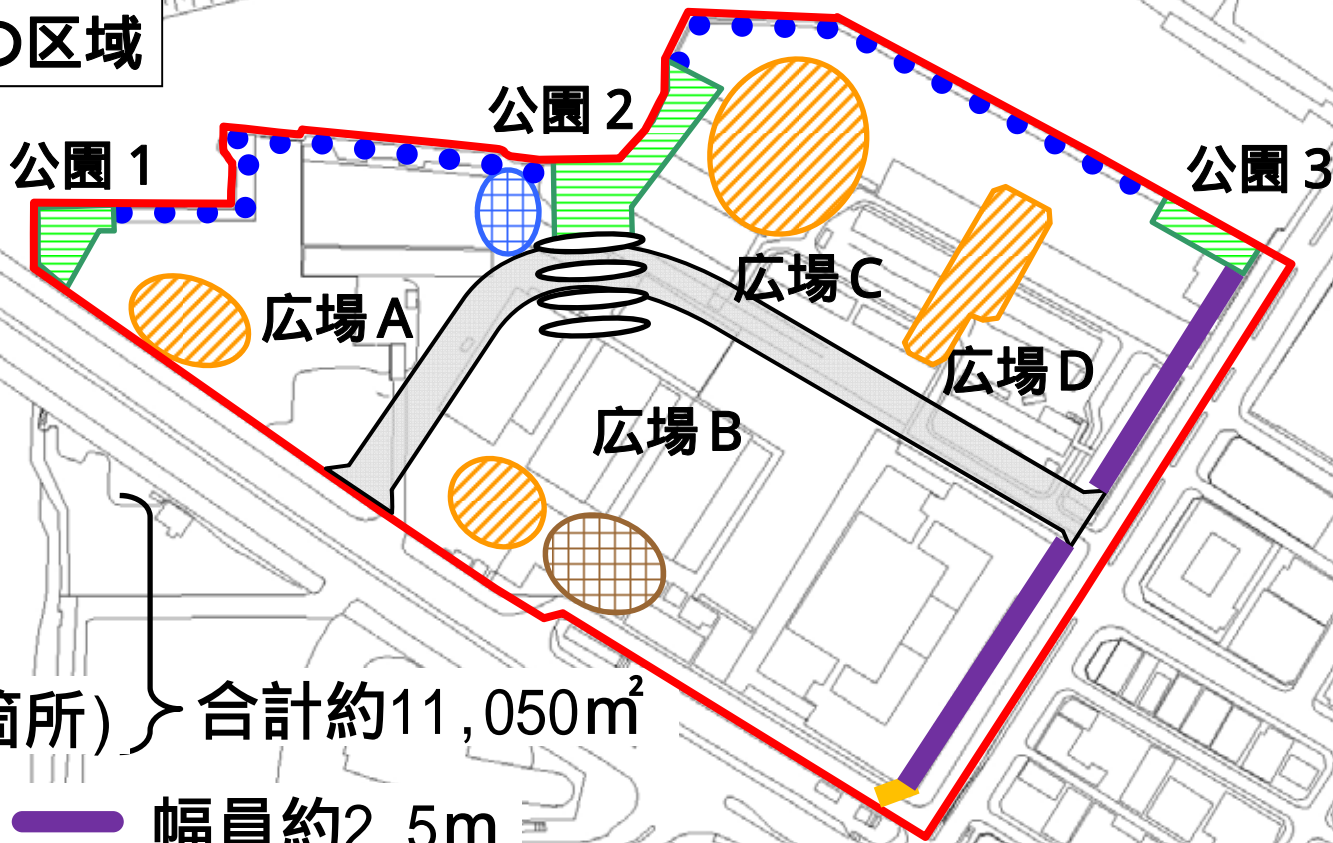
広場(4箇所) } 合計約11,050m<sup>2</sup>

歩道状空地：幅員約2.5m

幅員約3.0m

歩行者デッキ：幅員6.0m  
延長約14.0m

0 50 100 200 m



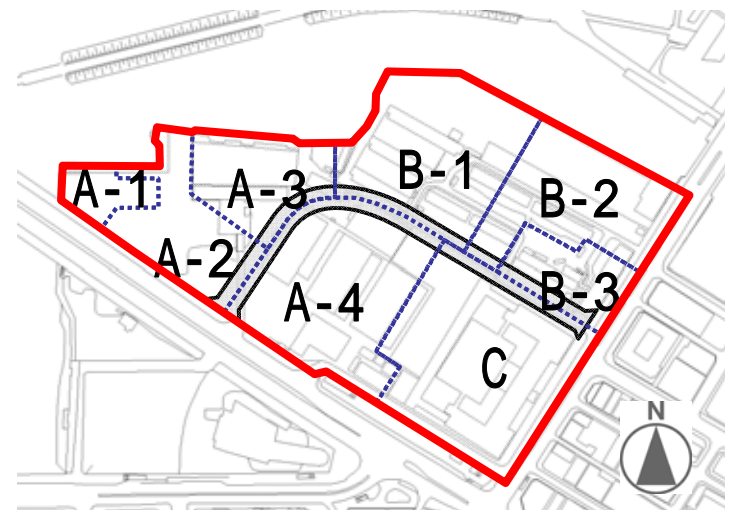
# 現在の地区計画の概要

## 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地区のみ)

など



# 現在の地区計画の概要

## 地区整備計画

### 建築物の敷地面積の最低限度

**1,000 m<sup>2</sup>**

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。

# 現在の地区計画の概要

## 地区整備計画

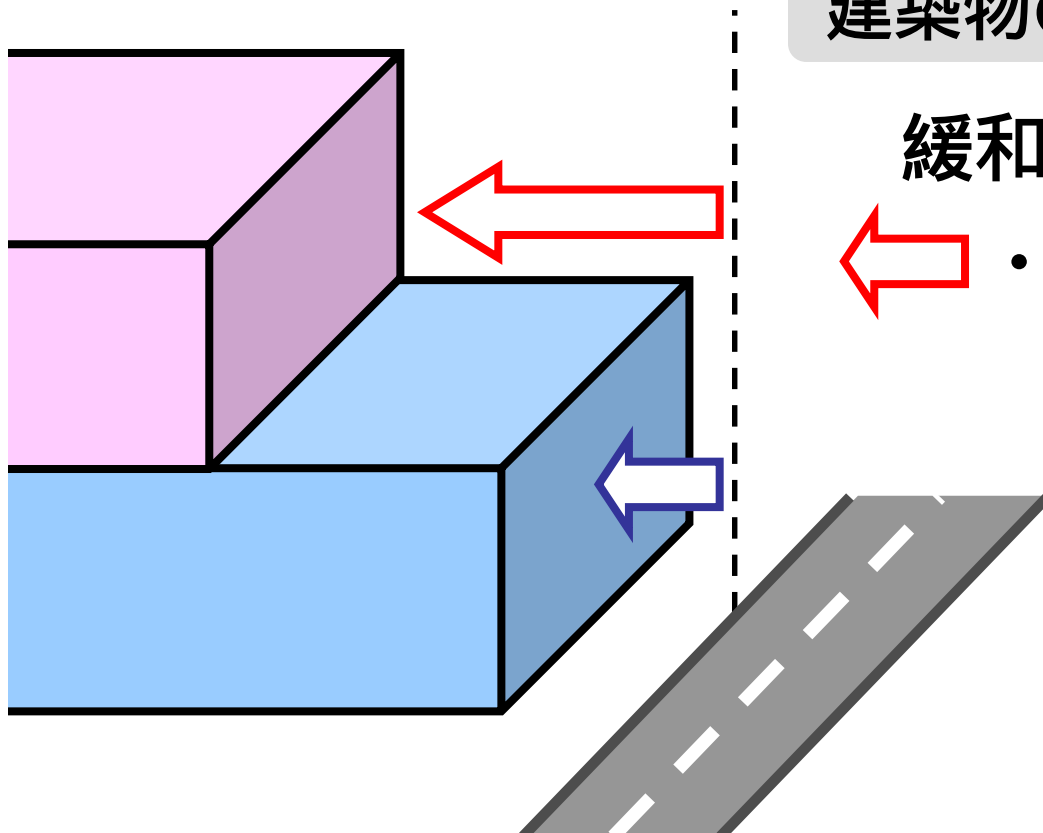
### 壁面の位置の制限

- ← 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**

- ← 上部空間の広がり確保

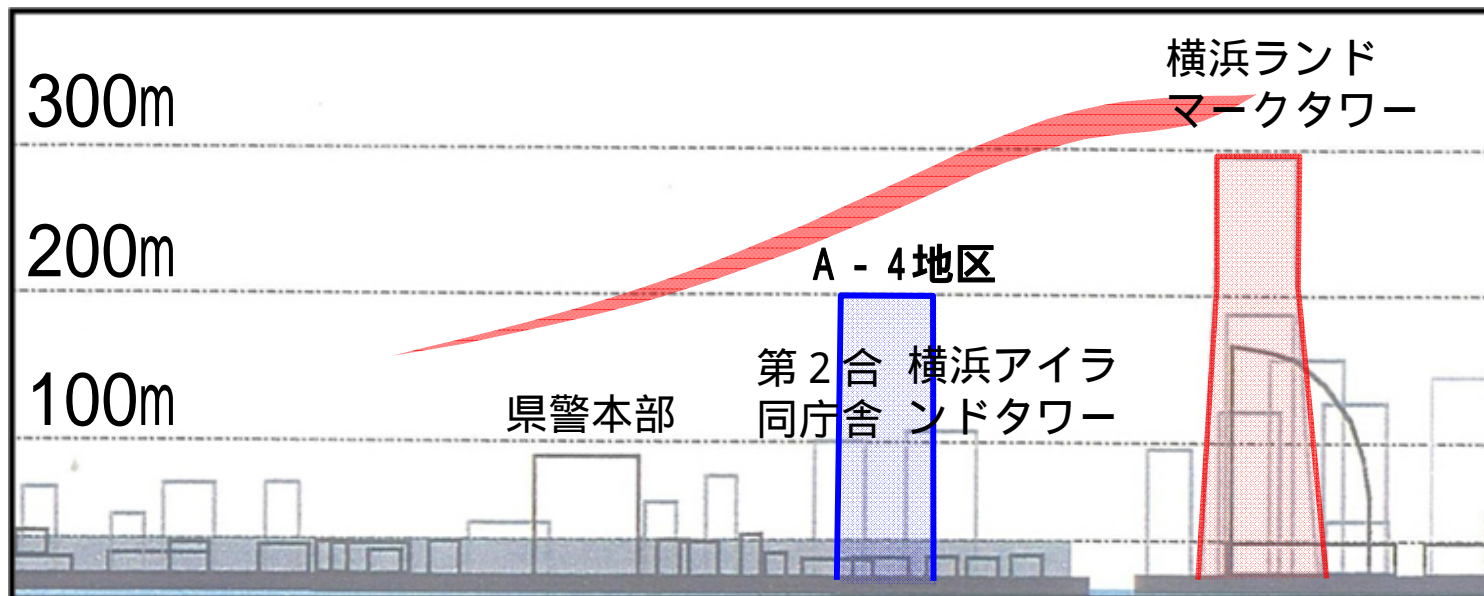




# 現在の地区計画の概要

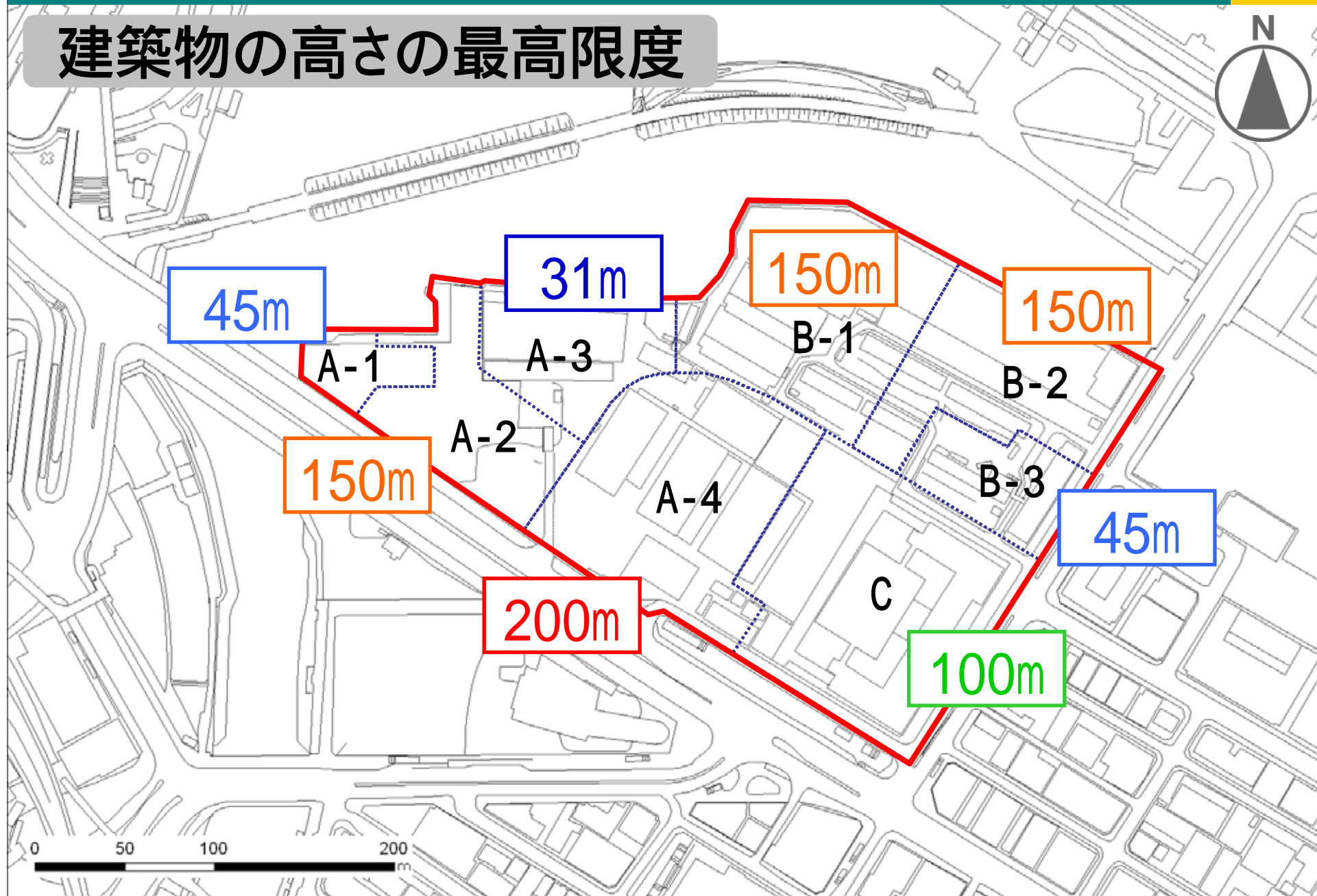
## 建築物の高さの最高限度

- ・ なららかなスカイラインの形成



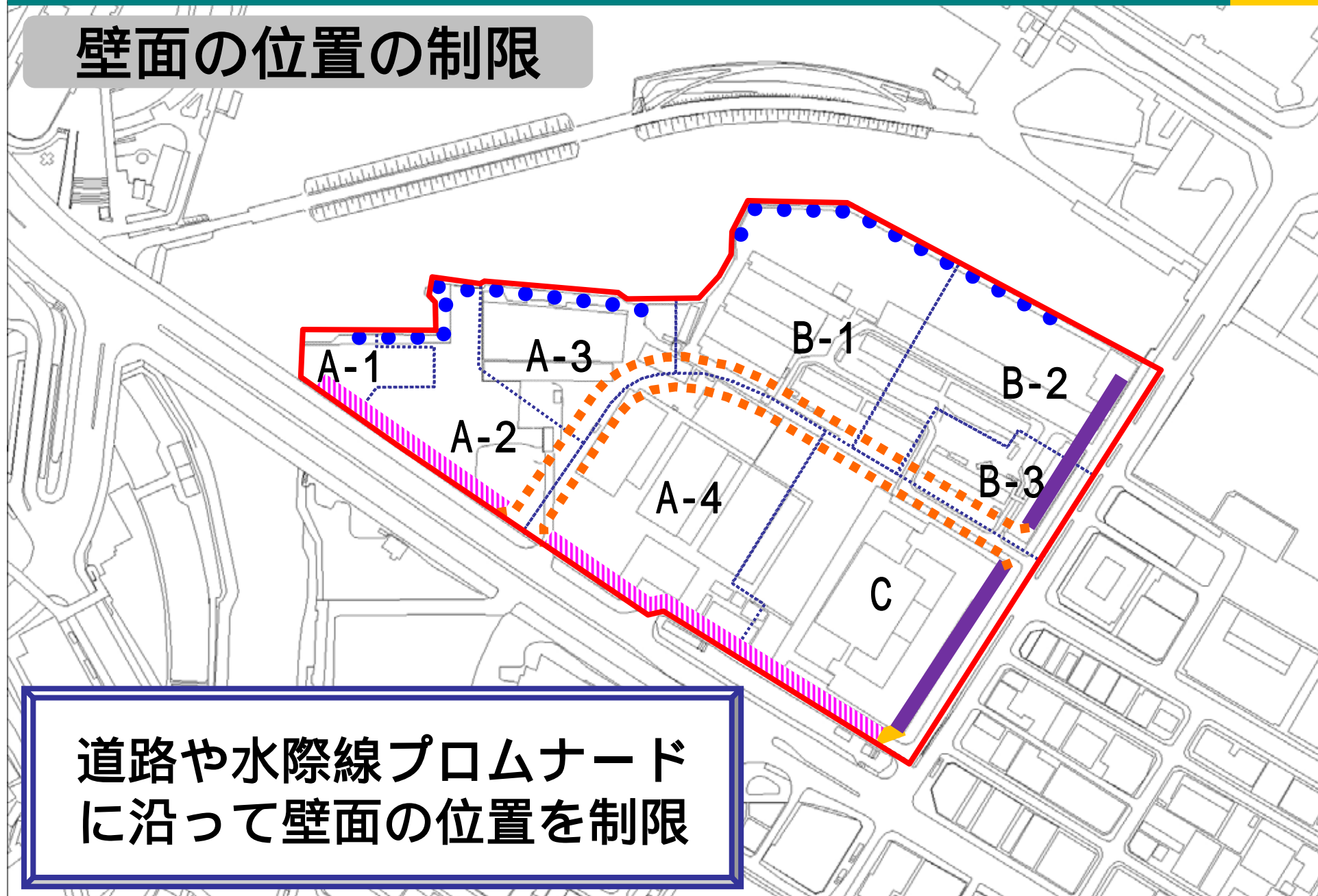
# 現在の地区計画の概要

## 建築物の高さの最高限度



# 現在の地区計画の概要

## 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

# 現在の地区計画の概要

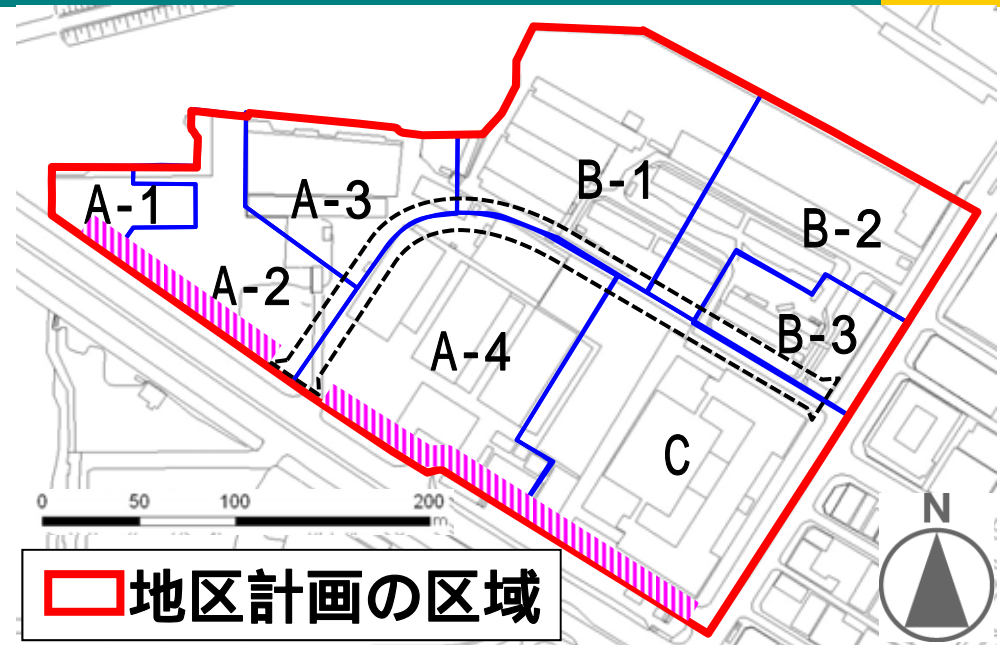
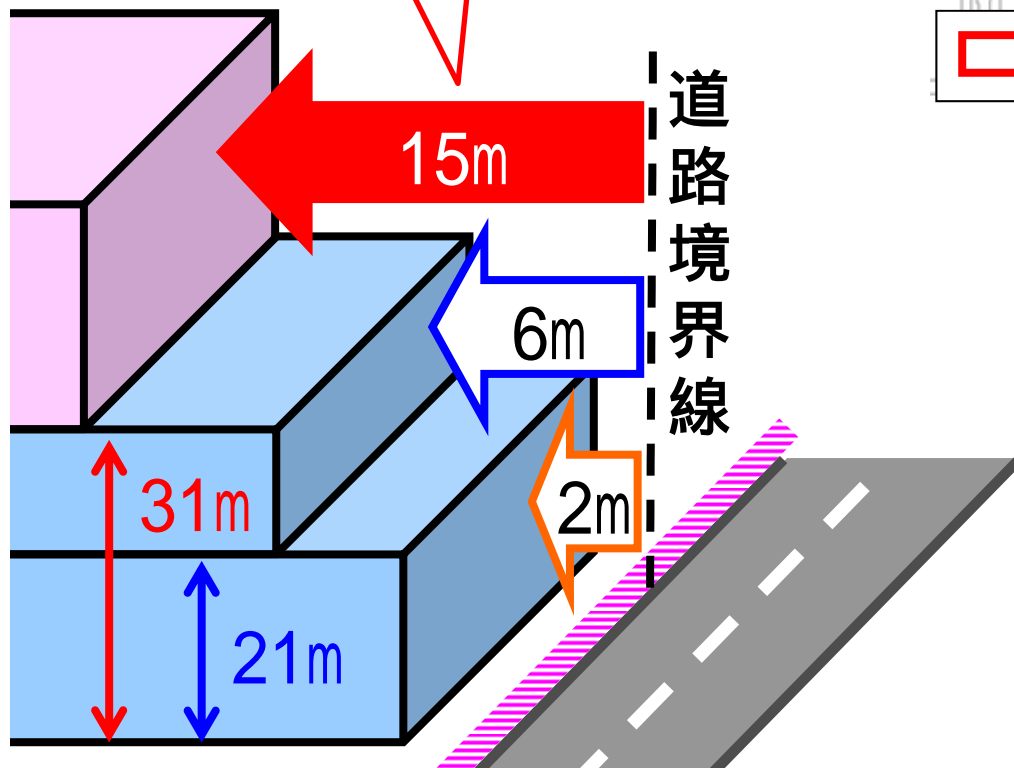
## 壁面の位置の制限

栄本町線沿い

高さの最高限度の緩和条件

A-2

A-4



【高さ31mを超える部分】

壁面後退15m以上

【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

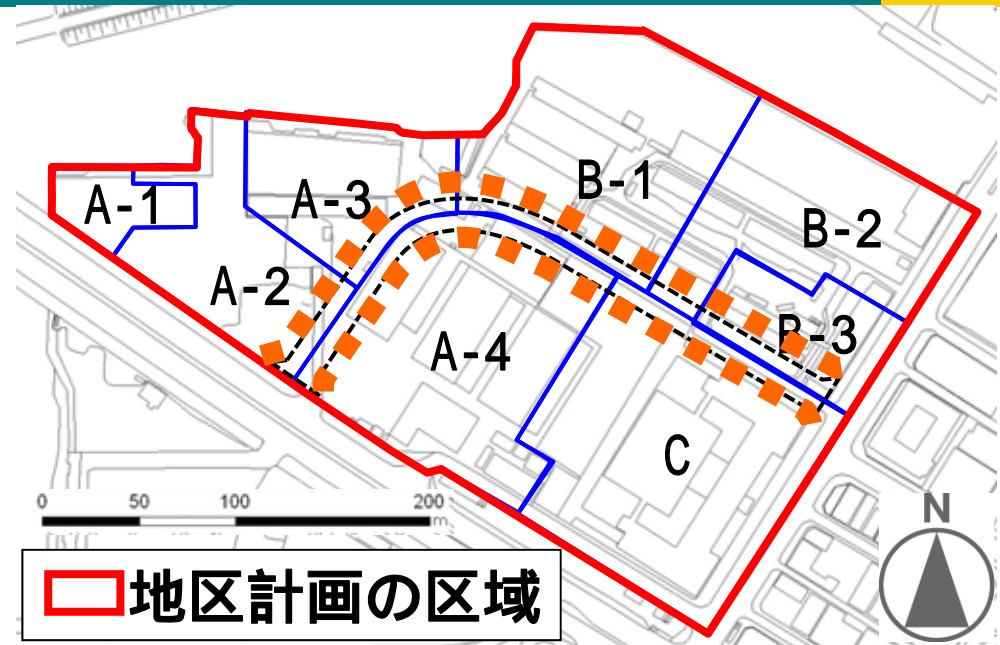
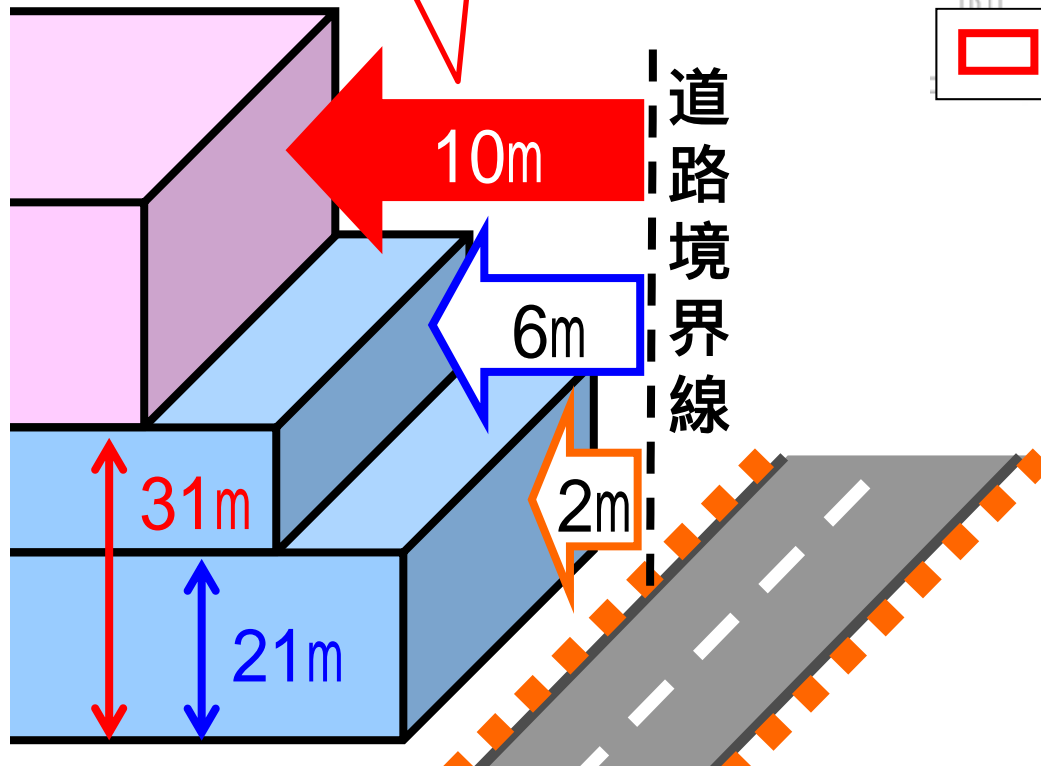
# 現在の地区計画の概要

## 壁面の位置の制限

区画道路沿い

高さの最高限度の緩和条件

A-2 A-4 B-1



【高さ31mを超える部分】

壁面後退10m以上

【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

## 4 地区計画の変更の概要

# 地区計画の変更の概要

## 地区計画の目標

## 変更点

以下を追加

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、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付けられている。

# 地区計画の変更の概要

## 地区計画の目標

## 変更点

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、

**赤字を追加**

- 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
- 歴史的建造物等の保全活用
- **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**

などにより、民間の自主的な開発を誘導する。



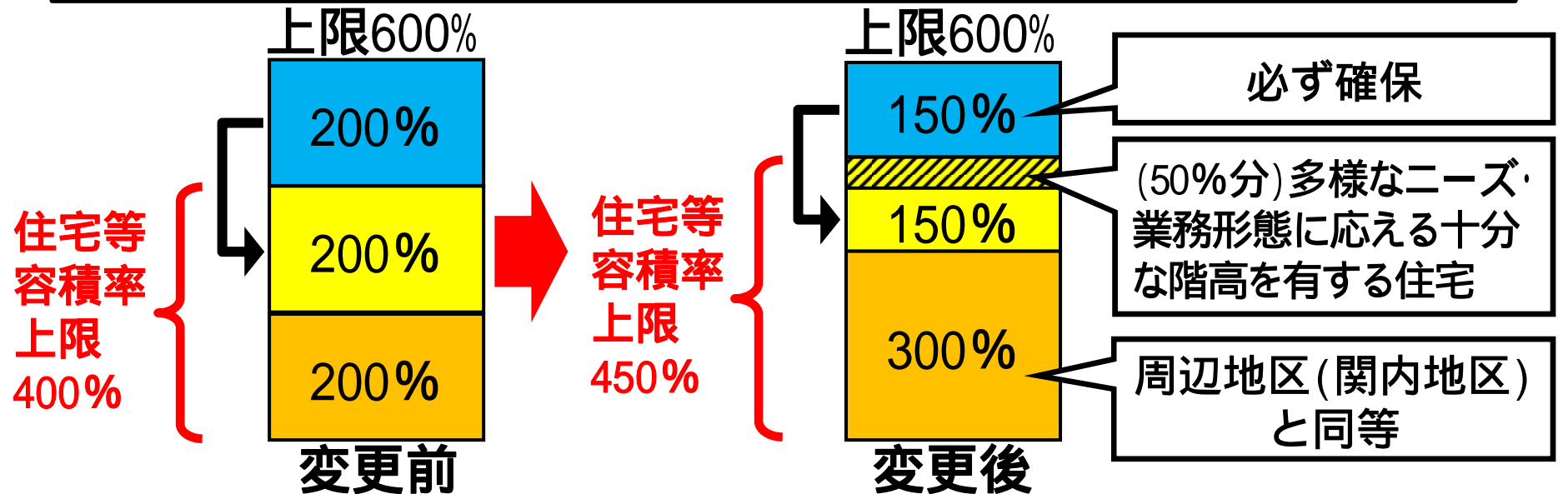
# 地区計画の変更の概要

## 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

#### 地区全体の容積率の考え方の変更

- ・誘導用途容積率の最低限度(150%以上)を追加
- ・基本の住宅等容積率を変更 200% → 300%
- ・住宅等容積率の上限を変更 400% → 450%



# 地区計画の変更の概要

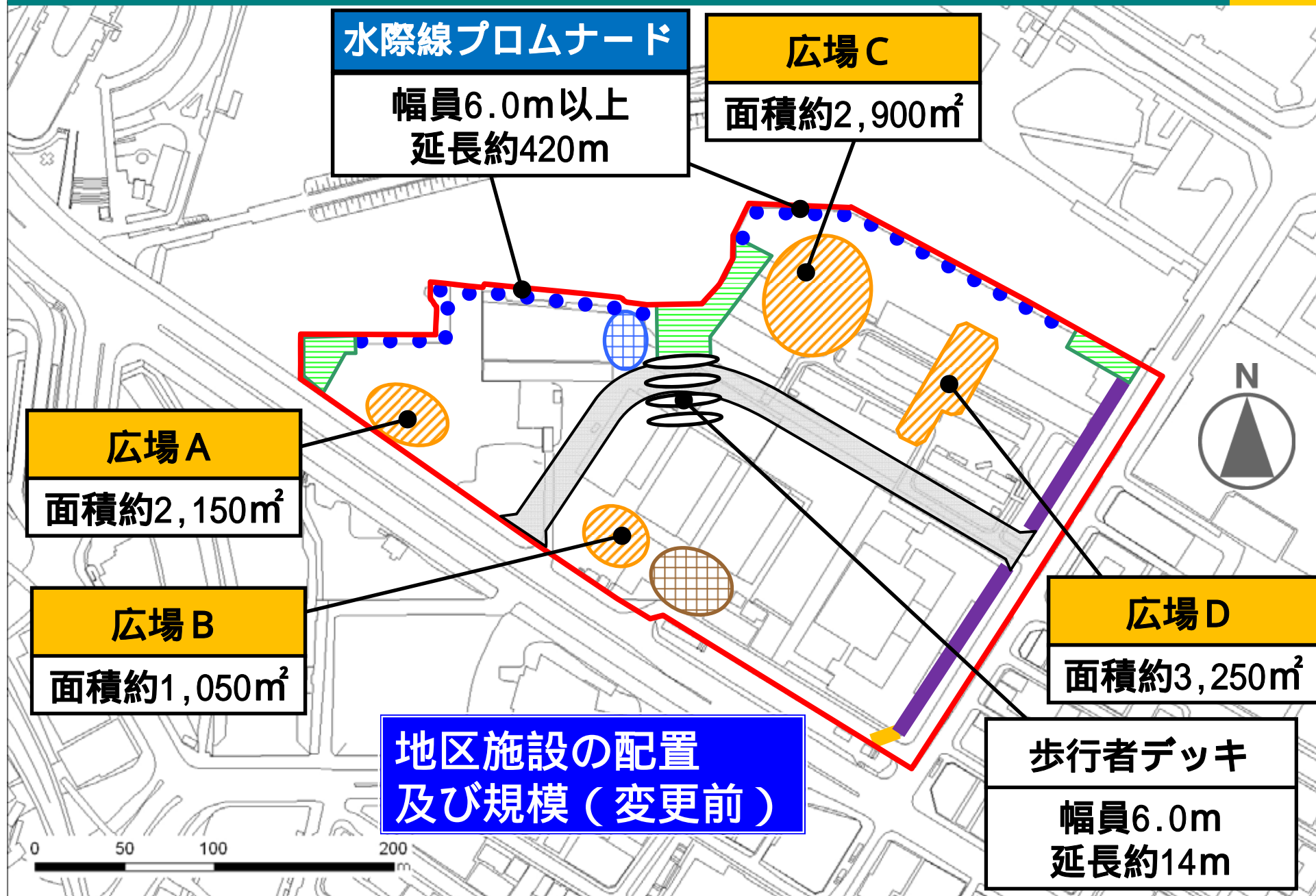
## 区域の整備、開発及び保全に関する方針

### 「建築物等の整備の方針」の変更点

以下を追加

- ・ A - 4 地区は、地区のランドマークとしてふさわしいデザインとし、市民が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。
- ・ 耐震性が高い建築物の誘導を図る。
- ・ 建築物等の環境性能の強化を行い、環境への負荷を低減する。
- ・ 国際的な高度人材の集積、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実現のため、地区全体で高規格な居住機能を誘導する。

# 地区計画の変更の概要



# 地区計画の変更の概要

水際線プロム  
ナード

幅員10.0m以上  
延長約50m

水際線プロム  
ナード

幅員6.0m以上  
延長約320m

広場C

面積約3,200㎡

水際線プロム  
ナード

幅員10.0m以上  
延長約50m

広場A

面積約2,200㎡

広場B

面積約3,900㎡

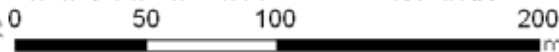
地区施設の配置  
及び規模（変更後）

広場D

面積約3,050㎡

歩行者デッキ

幅員6.0m  
延長約30m



# 地区計画の変更の概要

## 建築物の容積率 の最高限度

赤字: 変更後  
青字: 変更前  
黒字: 変更なし



200% (290%)  
駐車場以外  
— (200%)

600%  
住宅等  
450% (420%)

600%  
住宅等  
450% (420%)

600%  
誘導用途以外  
— (50%)

A-1

A-3

B-1

B-2

A-2

A-4

B-3

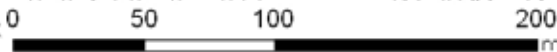
600%  
住宅等  
545% (510%)

930%  
住宅等  
730% (550%)

500%  
住宅等  
460%

地区計画の区域

600%



# 地区計画の変更の概要



建築物の容積率  
の最低限度

赤字: 変更後  
青字: 変更前  
黒字: 変更なし

誘導用途  
400% (350%)

誘導用途  
165% (150%)

誘導用途  
150%

誘導用途  
150%

誘導用途  
55% (50%)

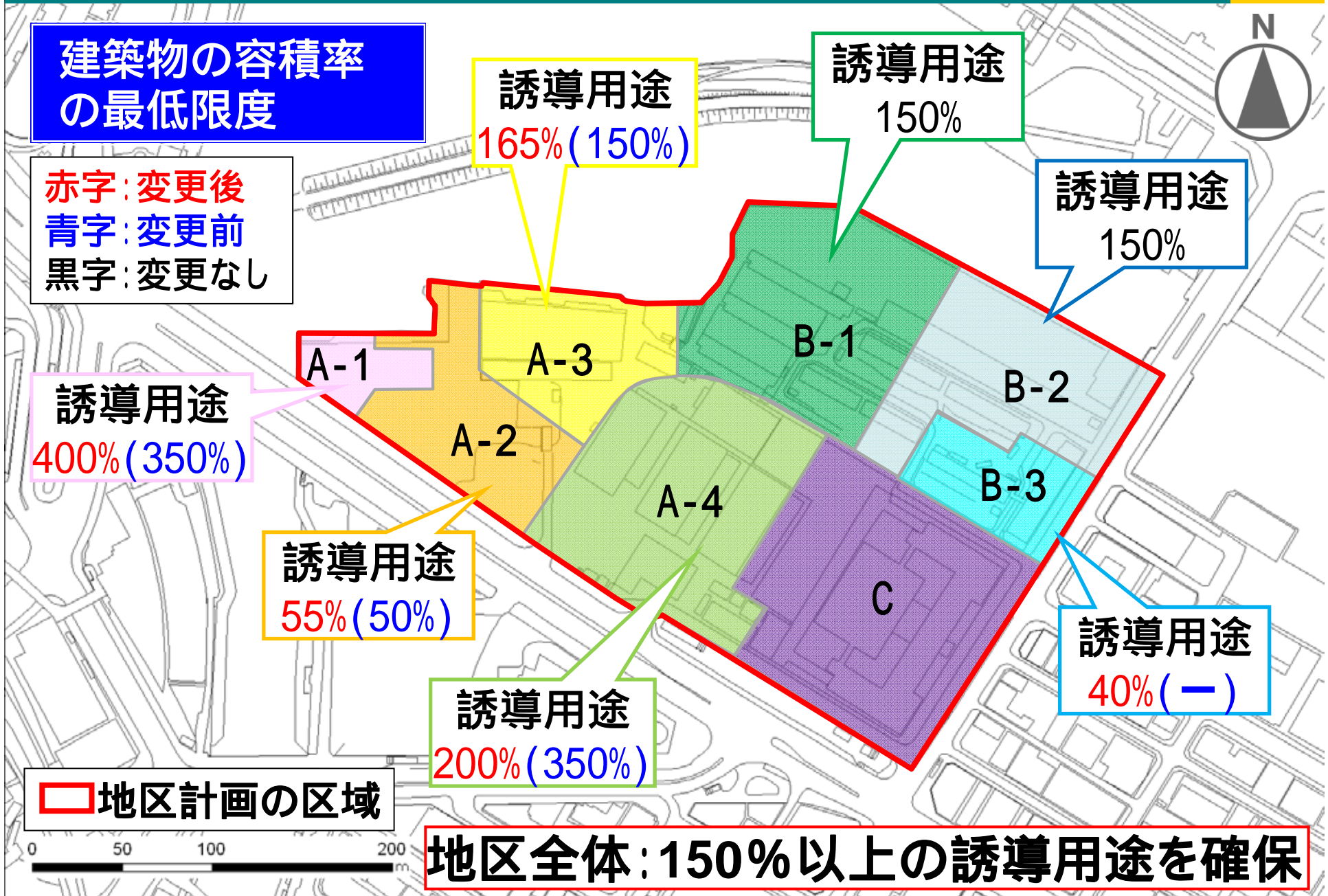
誘導用途  
200% (350%)

誘導用途  
40% (—)

地区計画の区域

0 50 100 200 m

地区全体: 150%以上の誘導用途を確保

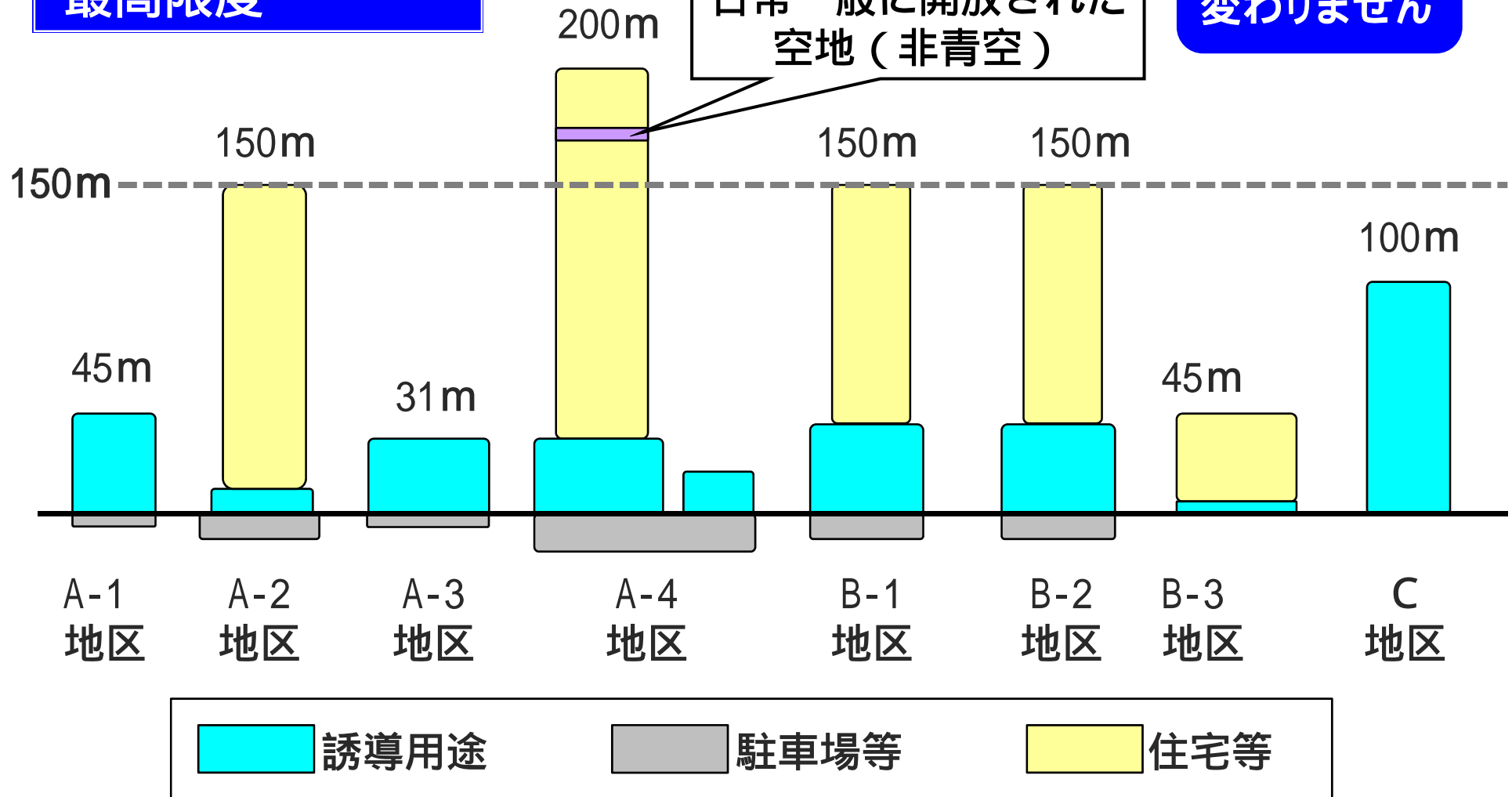


# 地区計画の変更の概要

建築物の高さの  
最高限度

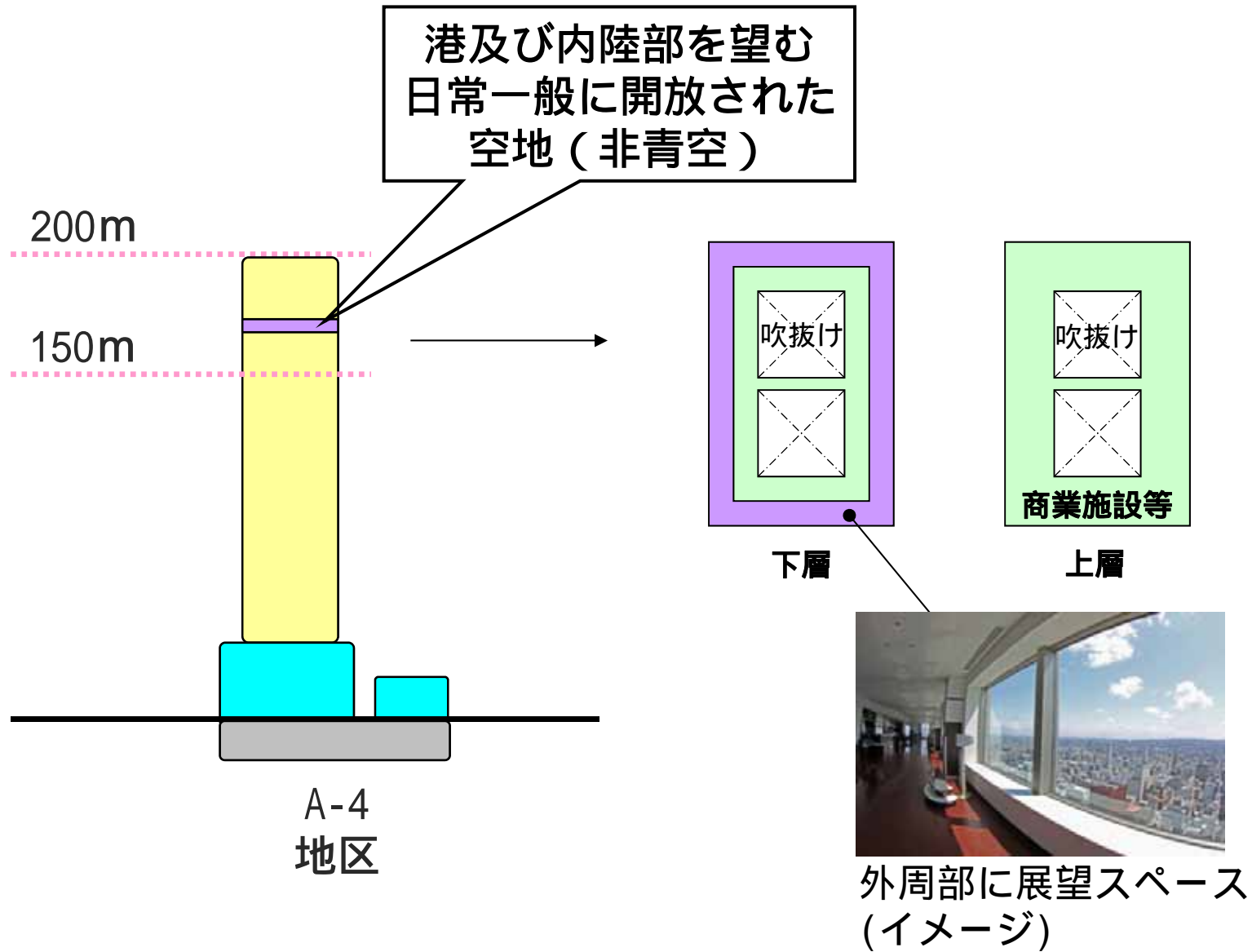
最高限度は  
変わりません

港及び内陸部を望む  
日常一般に開放された  
空地（非青空）



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。

# 地区計画の変更の概要

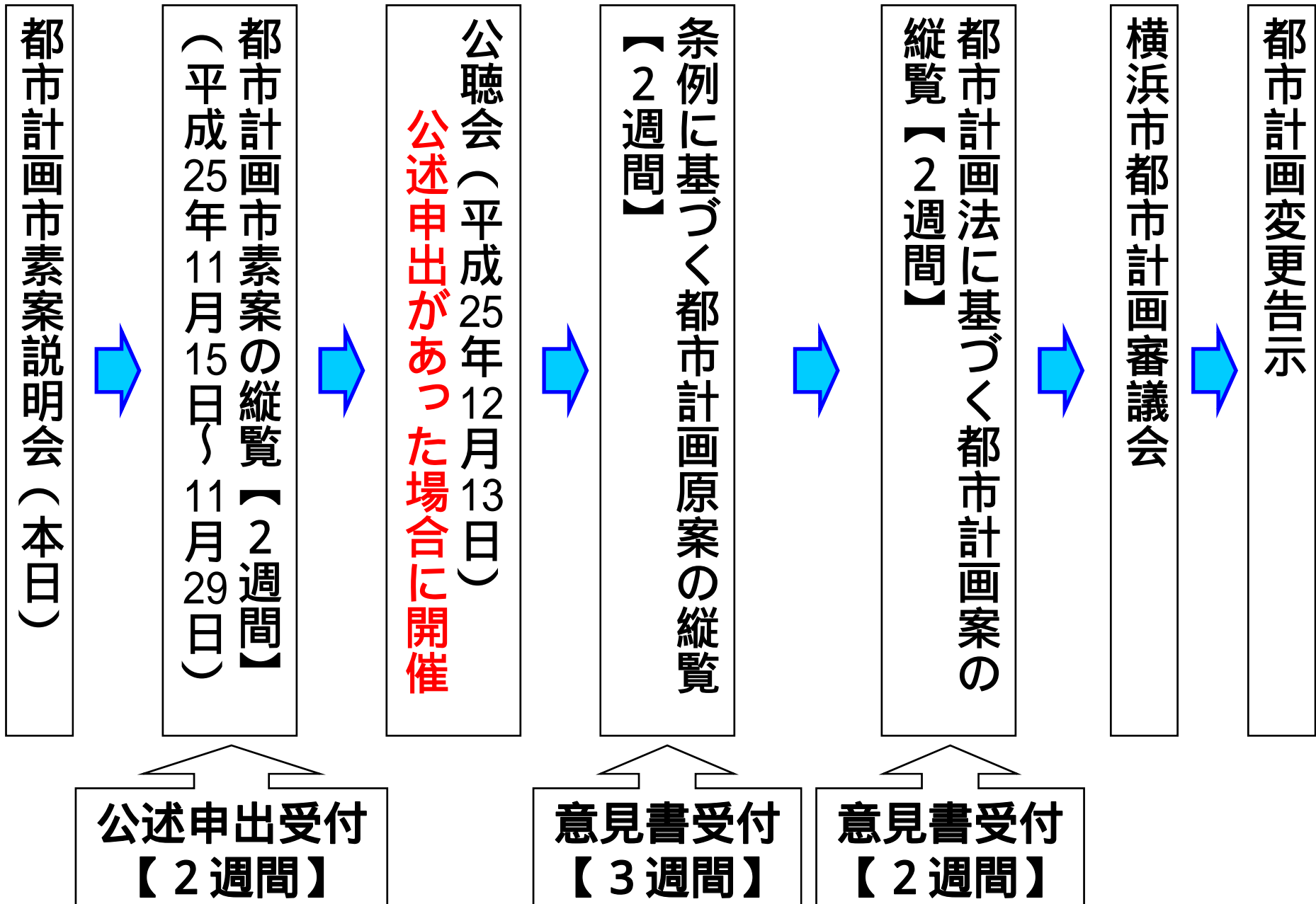


提案者が作成した構成イメージであり、今後変更することがあります。



## 5 今後の都市計画手続について

# 都市計画手続について



# 都市計画手続について

## 都市計画市素案の縦覧

期 間	平成25年11月15日(金)～11月29日(金) (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
都市計画課ホームページで、 「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	平成25年12月13日(金) 午後7時開始
場 所	横浜市開港記念会館 講堂

# 都市計画手続について

## 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25年11月15日(金)～11月29日(金) (土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	・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【11月29日(金)必着】 ・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【11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
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、12月3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でご確認ください。

# 都市計画手続について

## 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  
(中区港町1 - 1 市庁舎6階)  
TEL : 045 - 671 - 2673

### 都市計画手続について

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