

【主旨】 北仲通北地区のA-1・A-2地区の開発に伴う地区計画変更の概要、それに伴う景観形成の考え方を報告します。

1、これまでの地区計画の変遷

- 平成16年5月14日 地区計画を策定
みなとみらい21地区と関内地区の結節点として、機能集積を図り、土地の高度利用を図るために地区計画を策定。地区計画の決定に併せて、計画的な土地利用誘導のために臨港地区を外しました。
- 平成19年10月15日 地区計画の変更
A-4地区の計画の具体化にあわせて、高度利用と都市機能の増進を図るため地区計画を変更。
(現在のA~C地区の区分、高さ、容積率の最高限度等となりました)
- 平成26年4月15日 地区計画の変更
社会情勢の変化に伴い事業計画の見直し、地区計画を変更。住宅容積上限を緩和。(550→730%)

2、今回の地区計画の変更概要

都市計画提案制度を用いて、下記内容の変更を予定しています。

- ① 地区の区分の統合
A-1地区とA-2地区を統合(A-1・2地区)
- ② 容積率の最高限度の変更
(変更前)
A-1地区：10分の60
A-2地区：10分の60(このうち住宅等の部分は10分の54.5)
(変更後)
A-1・2地区：10分の75(このうち住宅等の部分は10分の44.5※) ※住宅等の総量の変更なし
- ③ 高さ制限の一部を変更
栄本町線沿いの一部分で、高さ制限を31m以下から45m以下に変更

3、地区計画等で定める公共貢献的要素

現行の地区計画等で定めている公共貢献的要素は変更せず、施設計画に反映させる予定です。(一部拡充)

- ① にぎわいの連続性の確保
地区施設の「広場」及び「水際線プロムナード」に面して、1階にレストラン・ラウンジ等を配置し、栄本町線等からの周辺市街地や駅からのにぎわいの連続性を確保し、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ります。
- ② 歩行者ネットワークの拡充
北仲通地区は、これまで地上、地下及びデッキレベルにおいて、多様な歩行者動線を確保し、周辺地区を含む一体的な歩行者ネットワークの強化を図ってきました。今回、新市庁舎整備に伴い、市が整備する大岡川人道橋(さくらみらい橋)と新市庁舎から北仲通北地区へ延ばす栄本町線南北デッキ整備に合わせ、A-1・2地区内にデッキレベルでバリアフリー対応の歩行者動線を新設し、地区施設として新たに位置づけます。これにより、桜木町駅からのデッキレベルでの歩行者動線が新たに確保され、既存の地区施設の「歩行者デッキ」や「水際線プロムナード」、馬車道駅等の周辺を含めた、安全で利便性の高い歩行者ネットワークが形成されます。

4、地区計画変更の理由

- ① A-1・2地区における事業の具体化
A-1・2地区においては、本市として都心臨海部に誘致を目指している高水準なホテルの導入が予定されています。ホテル導入にあたり、客室だけでなく、複数のレストラン、フィットネス、バンケットルームなどのサービス水準の確保が求められています。

※市として都心臨海部に誘致を目指している高水準なホテル

以下の全てを満たすこと。客室の最低面積が45㎡以上。客室数が100室以上。スイートルームの設置。
複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置。ホテル専用の車寄せの設置。
バレーパーキング、コンシェルジュのサービス。 参考「横浜市企業立地促進条例 観光・MICE施設の建設編」

- ② 都心臨海部における都市機能集積の方向性

平成26年の地区計画変更後に策定された『横浜市都心臨海部再生マスタープラン(平成27年2月)』において、都心機能を高める三つの視点「国際ビジネス」・「ホスピタリティ」・「クリエイティビティ」のうち、「ホスピタリティ」では、ホテル誘致等の観光・エンターテインメント・MICE強化が謳われています。

また、本市では平成28年11月に、国交省の「宿泊施設の容積率緩和に関する通知」を受けて、良質な宿泊施設の立地による来街者の滞在環境の向上を図っていくため、「宿泊施設の容積率緩和方針」を定めています。

こうした背景に加え、都心臨海部では、ラグビー・オリパラを契機とした高水準なホテル需要の伸長及び経済効果の継続、新港客船ターミナル、大黒埠頭バース、山下ふ頭開発等の需要の持続的伸長が見込まれ、高水準なホテルは集積すべき都市機能として最も重要なものの一つです。その立地として考えられる数少ない適地であり、かつ、都心臨海部の一体的発展の要である北仲通地区への高水準なホテルの誘致は大変重要です。

以上の理由により、また、従来の地区計画等で定めている公共貢献的要素も確保することから、地区計画を変更したいと考えております。地区計画変更に伴い、『北仲通地区まちづくりガイドライン』の改定も予定しています。

5、景観形成の考え方

容積率及び高さの一部を緩和する方向で地区計画を変更しますが、**北仲通北地区として、A-4地区をランドマークとするまとまりある群景観を創出するためのこれまでの景観形成の考え方は変更しないため、地区計画における形態意匠制限並びに景観法に基づく行為指針及び景観形成基準の内容は変更しません。**

具体的な建築計画の形態意匠の認定にあたっては、都市計画決定以降、設計の深度化に伴い、今後改めて景観審査部に諮った上で計画を進めることとしますが、特に下記3点について、精力的に検討を進めます。

- ① 栄本町線沿いの高さを一部変更することにより、向かいの新市庁舎議会棟(高さ約50m)と同程度の高さになるため、新市庁舎デザインコンセプトブックを踏まえ、大岡川を渡る際の本物件と新市庁舎でつくりだすゲート性をより意識した建物デザインとします。
- ② 栄本町線沿いでは、都市景観協議地区に示す行為指針を踏まえ、低層部で一部壁面後退をすることにより、同じ通り沿いにある歴史的建造物(A4地区の旧帝蚕倉庫、合同庁舎低層部の旧生糸検査所)と高さを揃える(高さ約15m)等、周辺の街並みとの調和を図ることを意識します。
- ③ 2階歩行者用通路について、歩いて楽しめる空間づくりを検討します。

北仲通北地区 A-1・2 地区 景観デザイン計画検討資料

横浜市都市美対策審議会景観審査部会

2020.02.21

目次

- 1 位置図
- 2 まちづくりの経緯
- 3 全体配置図
- 4 (A-1・2 地区) 計画概要
- 5 ゾーニングのイメージ
- 6 地区計画の変更概要
- 7 水際線プロムナード沿いのにぎわい性と歩行者デッキ
- 8 歩行者ネットワーク
- 9 歩行者ネットワークと地区施設のつながり
- 10 景観・外観デザイン基本方針
- 11 景観の影響
- 12 今後のスケジュール

1 位置図

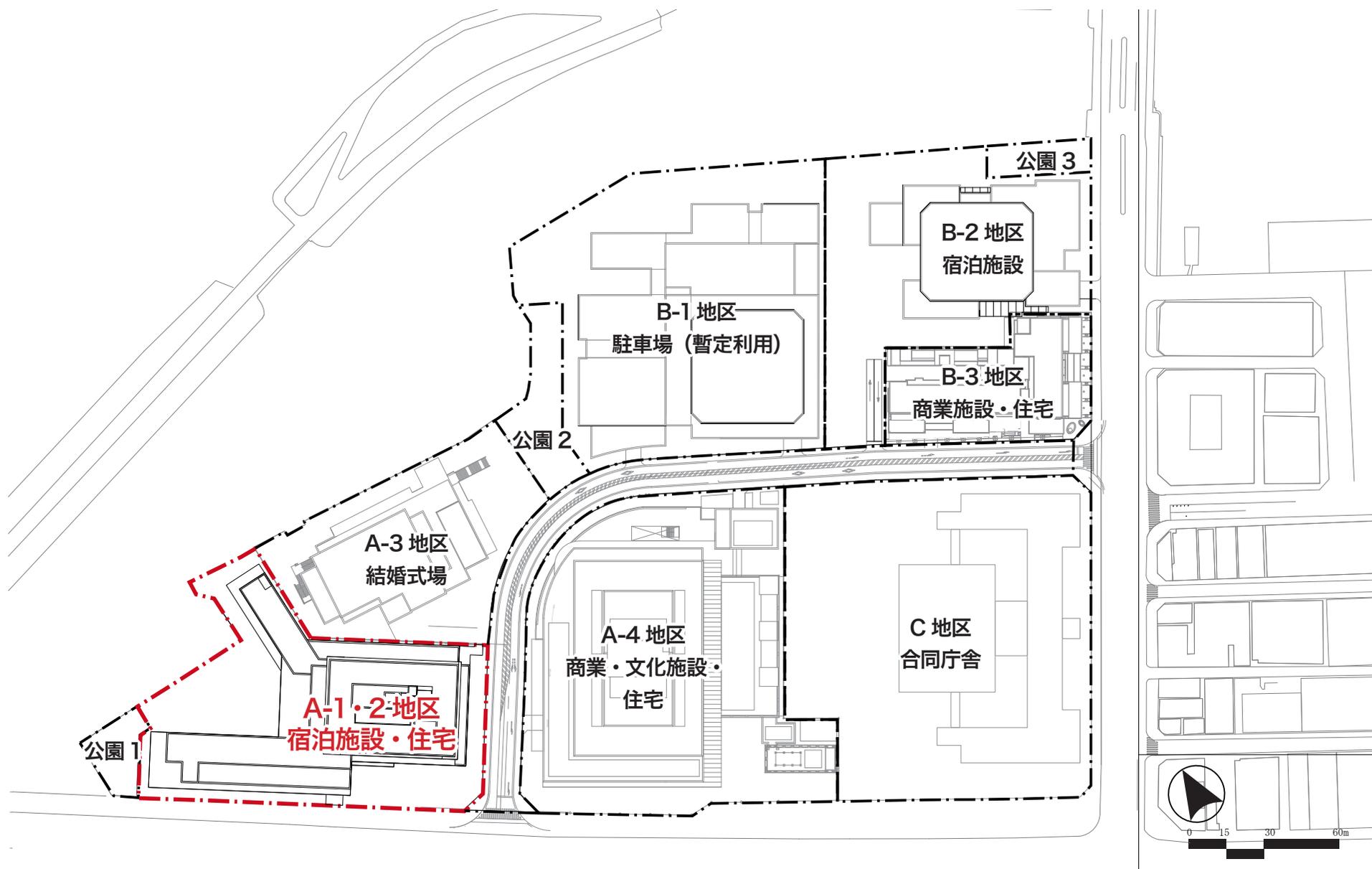


北仲通北地区は、これまで横浜の歴史を形作ってきた関内地区と、超高層を中心とした新しい市街地を形成しているみなとみらい21地区との間に位置しており、まちと海をつなぐ商業・観光の軸線（新港～馬車道）と両地区をつなぐ主軸（本町通り・栄本町線）の結節点にあたります。

こうした都市構造上の立地から、計画地は新たな人の流れを創出し、周辺市街地も含めたエリア全体のポテンシャルの向上、魅力の増進を図れる立地特性を有しています。

- | | | |
|--------|----|-----------------------------|
| ◆ H12. | 1 | 北仲通北地区再開発協議会発足 |
| ◆ H16. | 5 | 臨港地区解除、北仲通北地区地区計画決定 |
| ◆ H17. | 4 | 北仲通地区まちづくりガイドライン策定 |
| ◆ H19. | 10 | 北仲通北再開発等促進地区地区計画変更 |
| ◆ H19. | 12 | 北仲通北土地区画整理組合設立認可 |
| ◆ H24. | 1 | 特定都市再生緊急整備地域指定 |
| ◆ H25. | 3 | 北仲通地区まちづくりガイドライン変更 |
| ◆ H26. | 4 | 北仲通北再開発等促進地区地区計画変更【現在の地区計画】 |
| ◆ H27. | 4 | 北仲通北土地区画整理組合解散、事業完了 |
| ◆ H30. | 4 | 一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント発足 |

3 全体配置図

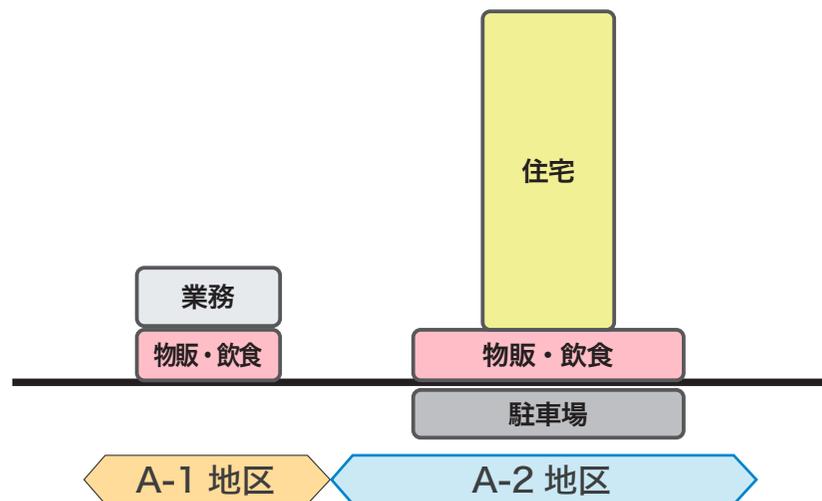


3 全体配置図

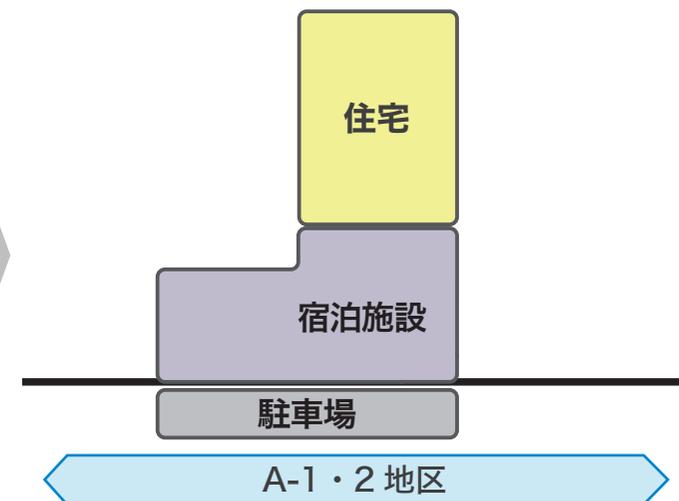


4 計画概要

□ H19・H25 都市計画変更時 概要

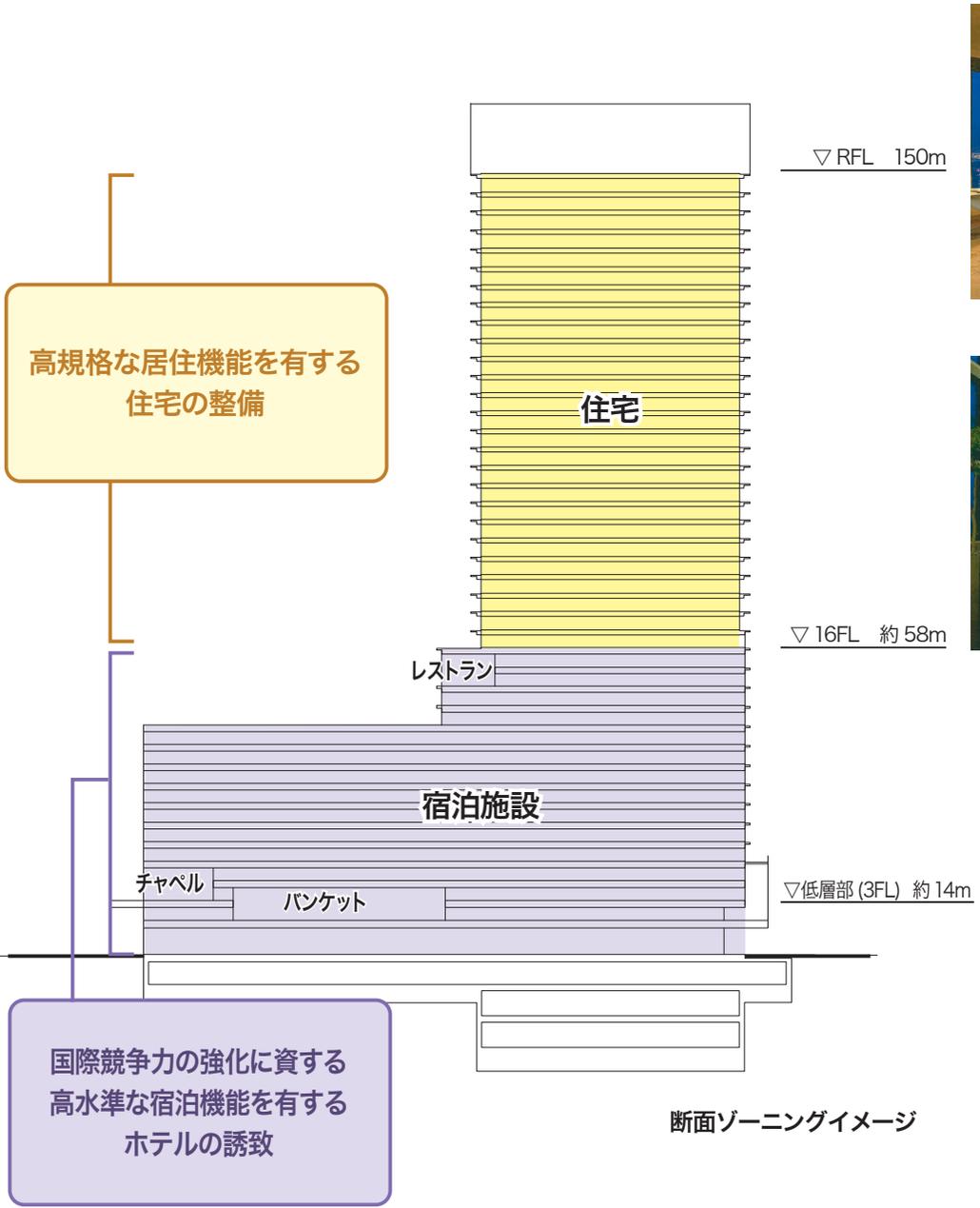


□ 今回計画 概要



計画地	神奈川県横浜市中区北仲通 6 丁目		神奈川県横浜市中区北仲通 6 丁目
敷地面積	A-1 約 1,670㎡	A-2 約 7,630㎡	A-1・2 約 9,300㎡
容積率	約 600%	約 600%	約 750%
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㎡	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1階 地上 11 階	地下 2 階 地上 42 階	地下 3 階 地上 41 階
高さ	約 45m	約 150m	約 150m
構造	S 造	HRC 造・RC 造・S 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)	住宅 (16～41F) 宿泊施設 (1～14F) 駐車場 (約 390 台) 駐輪場 (約 600 台)

5 ゾーニングのイメージ



客室 (イメージ)



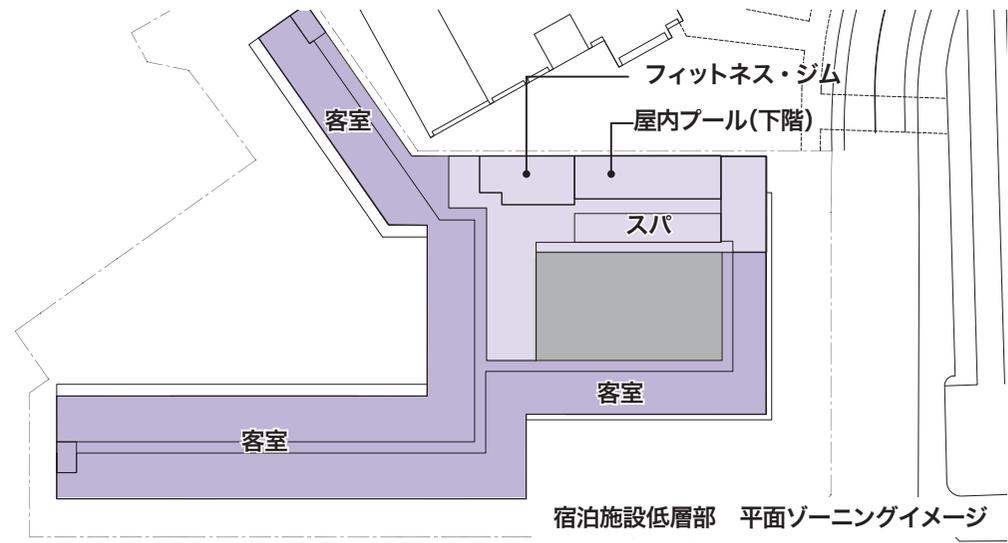
レストラン (イメージ)



屋内プール (イメージ)



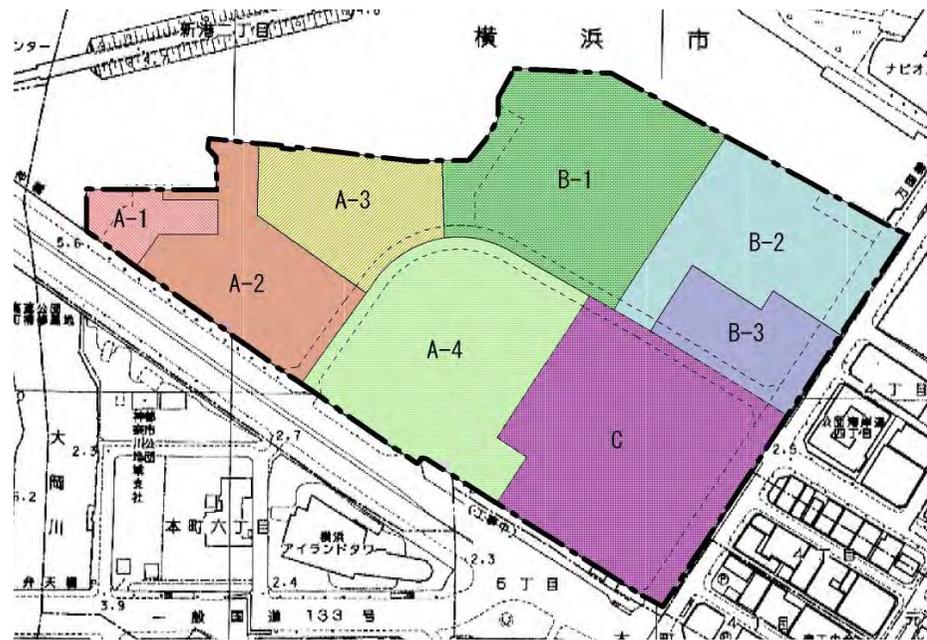
バンケット (イメージ)



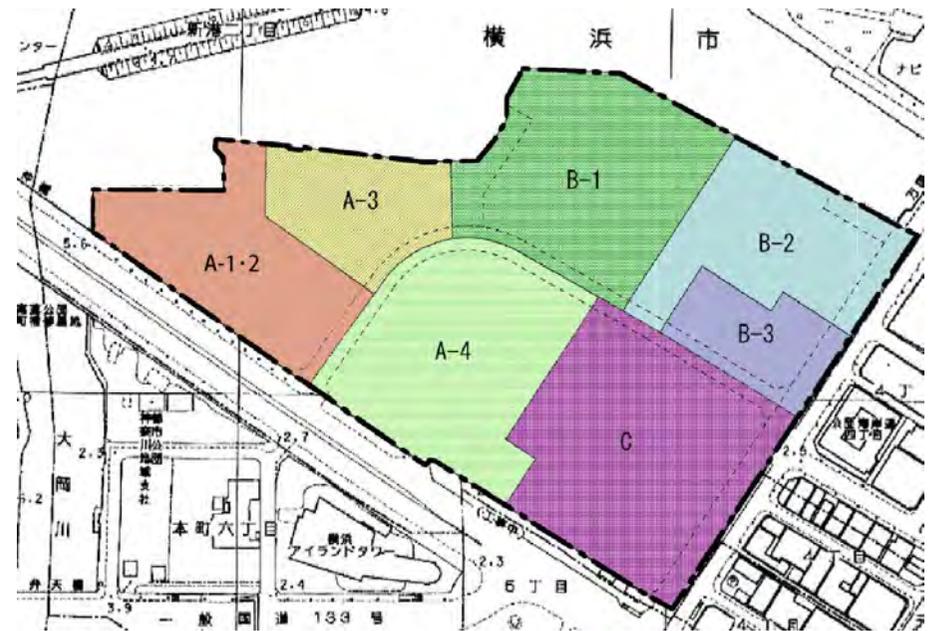
宿泊施設低層部 平面ゾーニングイメージ

6 地区計画の変更概要 ① 地区の区分を統合

□ H19・H25 都市計画変更時

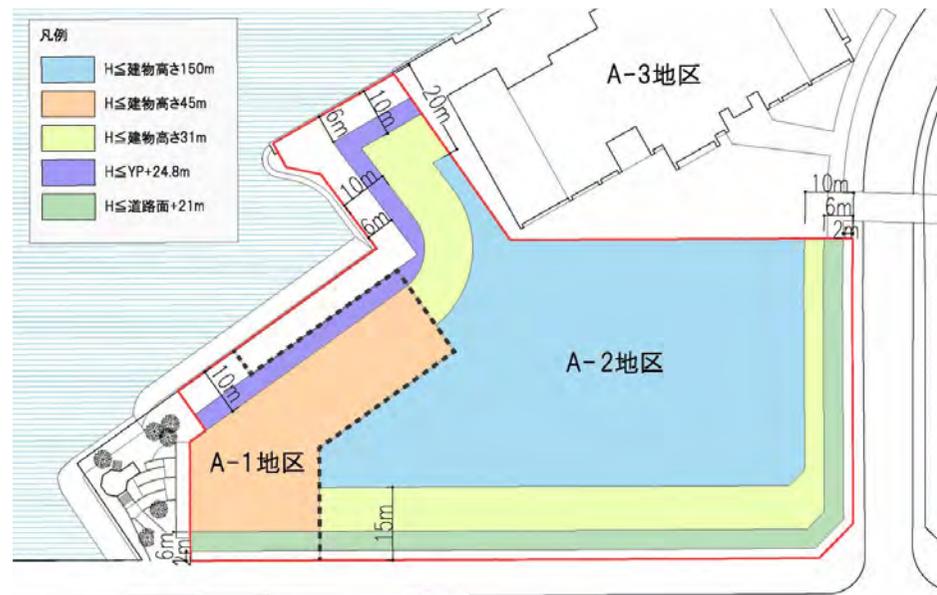


□ R2 地区計画変更後



6 地区計画の変更概要 ② 建築物の高さの最高限度を変更 (31m → 45m)

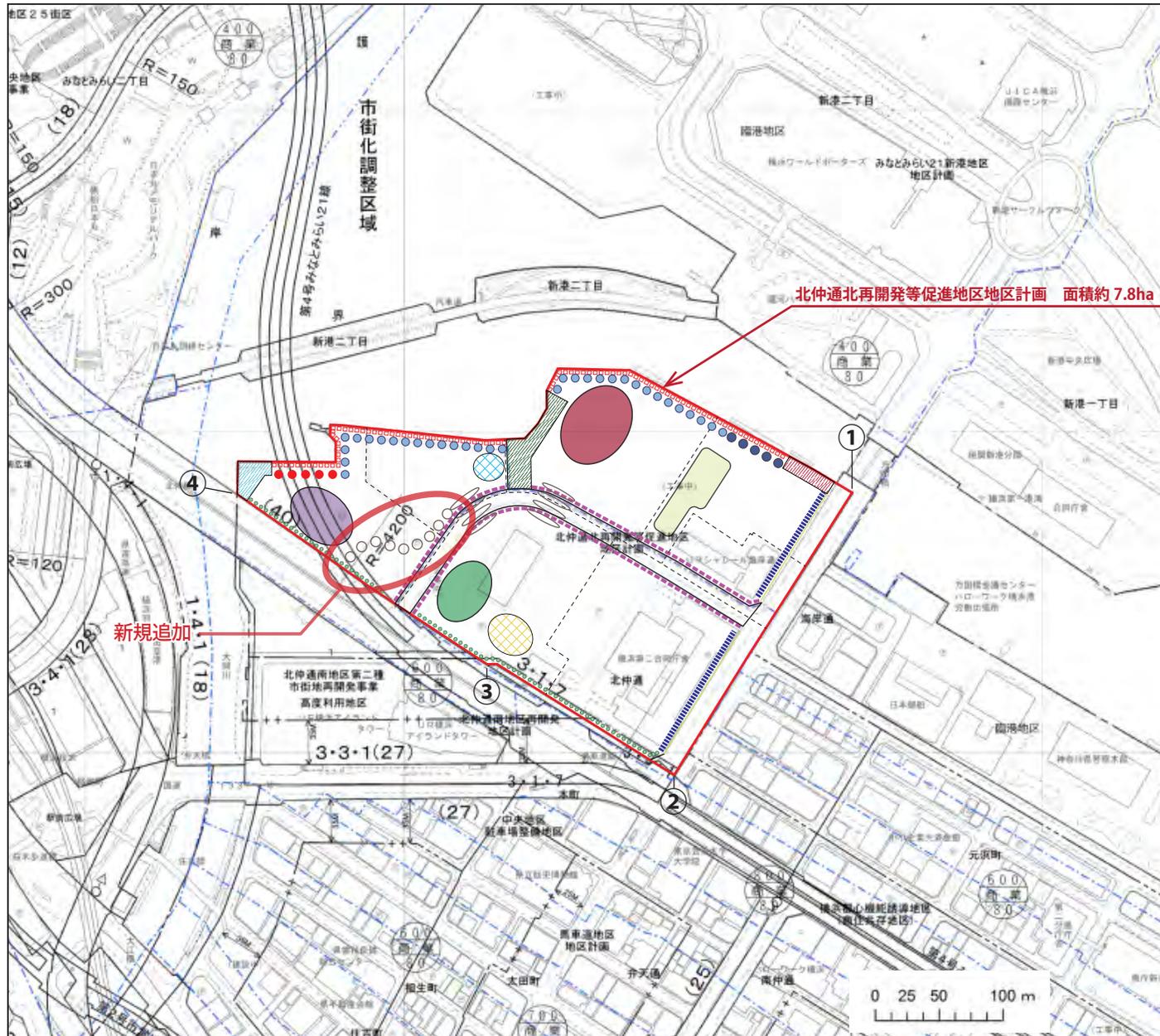
□ H19・H25 都市計画変更時



□ R2 地区計画変更後



6 地区計画の変更概要 ③ 地区施設計画図

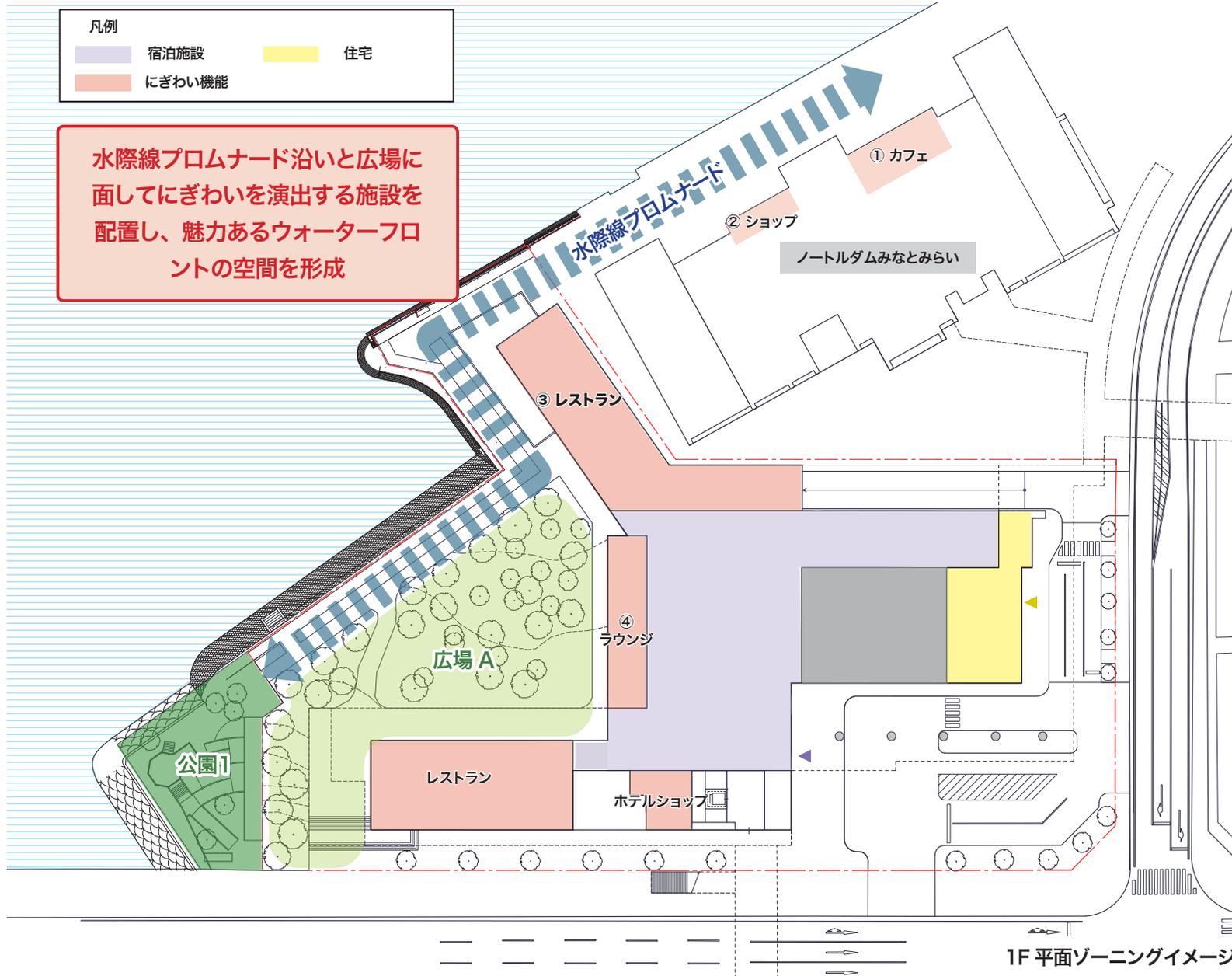


凡 例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	道路界	別紙図写しのとおり
③-④	都計道界	3・1・7号栄本町線
④-①	地番界	別紙図写しのとおり

凡 例	
	地区計画の区域 再開発等促進区の区域 地区整備計画の地域

凡 例																							
主要な公共施設の配置	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>区画道路 (幅員 14.0m (一部 15.0m))</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水際線プロムナード 1 (幅員 10.0m 以上)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水際線プロムナード 2 (幅員 10.0m 以上)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水際線プロムナード 3 (幅員 6.0m 以上)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歩行者デッキ (幅員 6.0m 以上)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歩行者用通路 (幅員 3.0m 以上) (2階) 新規追加</td> </tr> </table>		区画道路 (幅員 14.0m (一部 15.0m))		水際線プロムナード 1 (幅員 10.0m 以上)		水際線プロムナード 2 (幅員 10.0m 以上)		水際線プロムナード 3 (幅員 6.0m 以上)		歩行者デッキ (幅員 6.0m 以上)		歩行者用通路 (幅員 3.0m 以上) (2階) 新規追加										
	区画道路 (幅員 14.0m (一部 15.0m))																						
	水際線プロムナード 1 (幅員 10.0m 以上)																						
	水際線プロムナード 2 (幅員 10.0m 以上)																						
	水際線プロムナード 3 (幅員 6.0m 以上)																						
	歩行者デッキ (幅員 6.0m 以上)																						
	歩行者用通路 (幅員 3.0m 以上) (2階) 新規追加																						
地区施設の配置	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>公園 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水際広場</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歴史広場</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広場 A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広場 B</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広場 C</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広場 D</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歩道状空地 A (幅員 2.5m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歩道状空地 B (幅員 2.5m)</td> </tr> </table>		公園 1		公園 2		公園 3		水際広場		歴史広場		広場 A		広場 B		広場 C		広場 D		歩道状空地 A (幅員 2.5m)		歩道状空地 B (幅員 2.5m)
	公園 1																						
	公園 2																						
	公園 3																						
	水際広場																						
	歴史広場																						
	広場 A																						
	広場 B																						
	広場 C																						
	広場 D																						
	歩道状空地 A (幅員 2.5m)																						
	歩道状空地 B (幅員 2.5m)																						

7 水際線プロムナード沿いのにぎわい性と歩行者デッキ



① ノートルダムみなとみらい カフェ



② ノートルダムみなとみらい ショップ

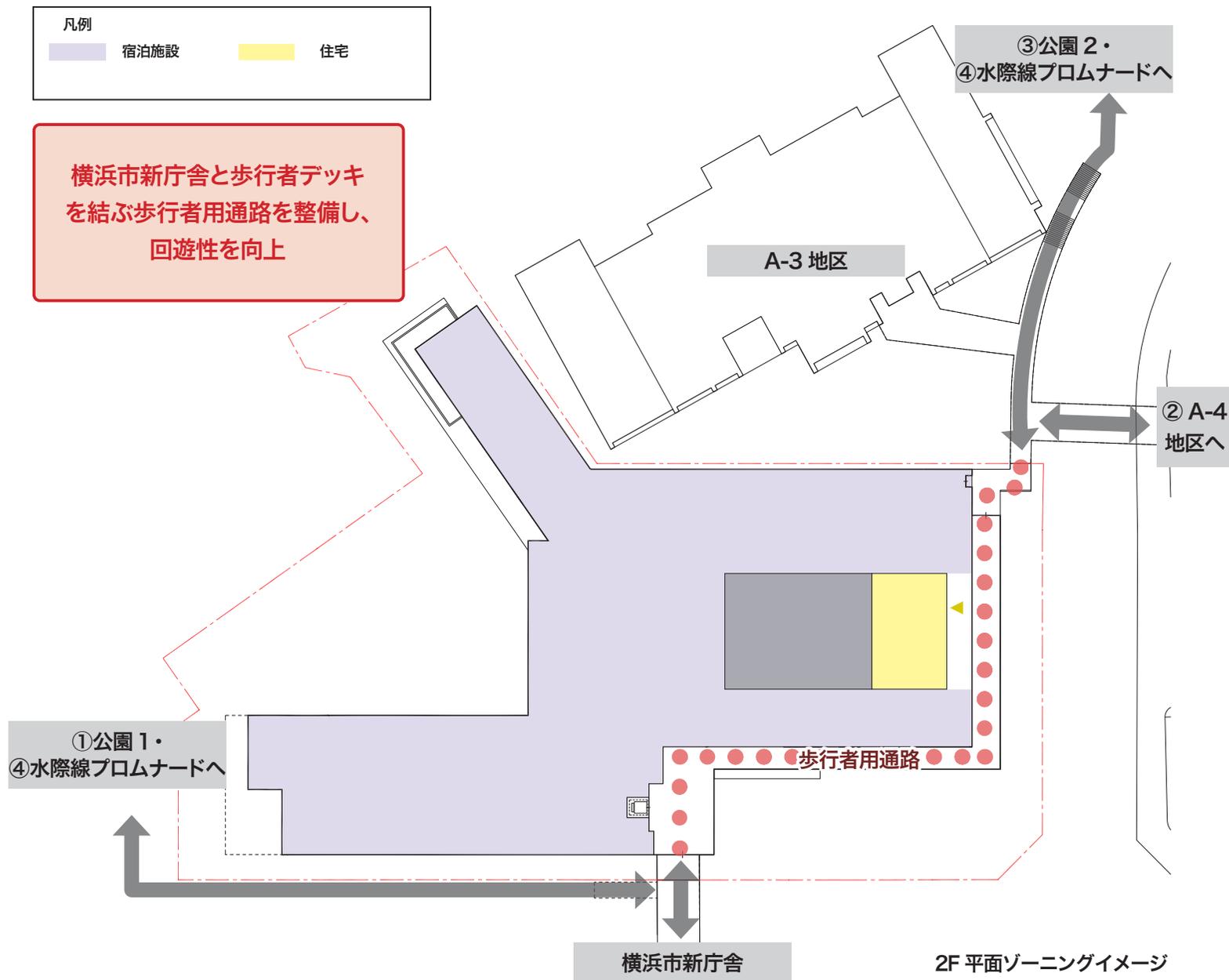


③ レストラン (イメージ)

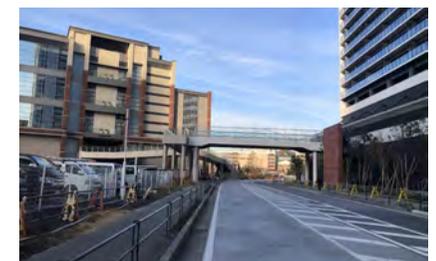


④ ラウンジ (イメージ)

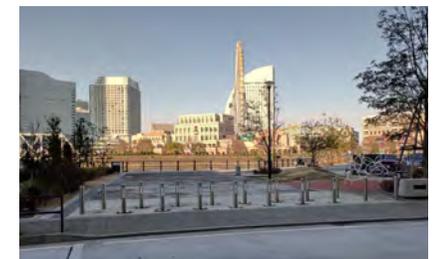
7 水際線プロムナード沿いのにぎわい性と歩行者デッキ



① 公園 1



② A-3 地区、A-4 地区デッキ

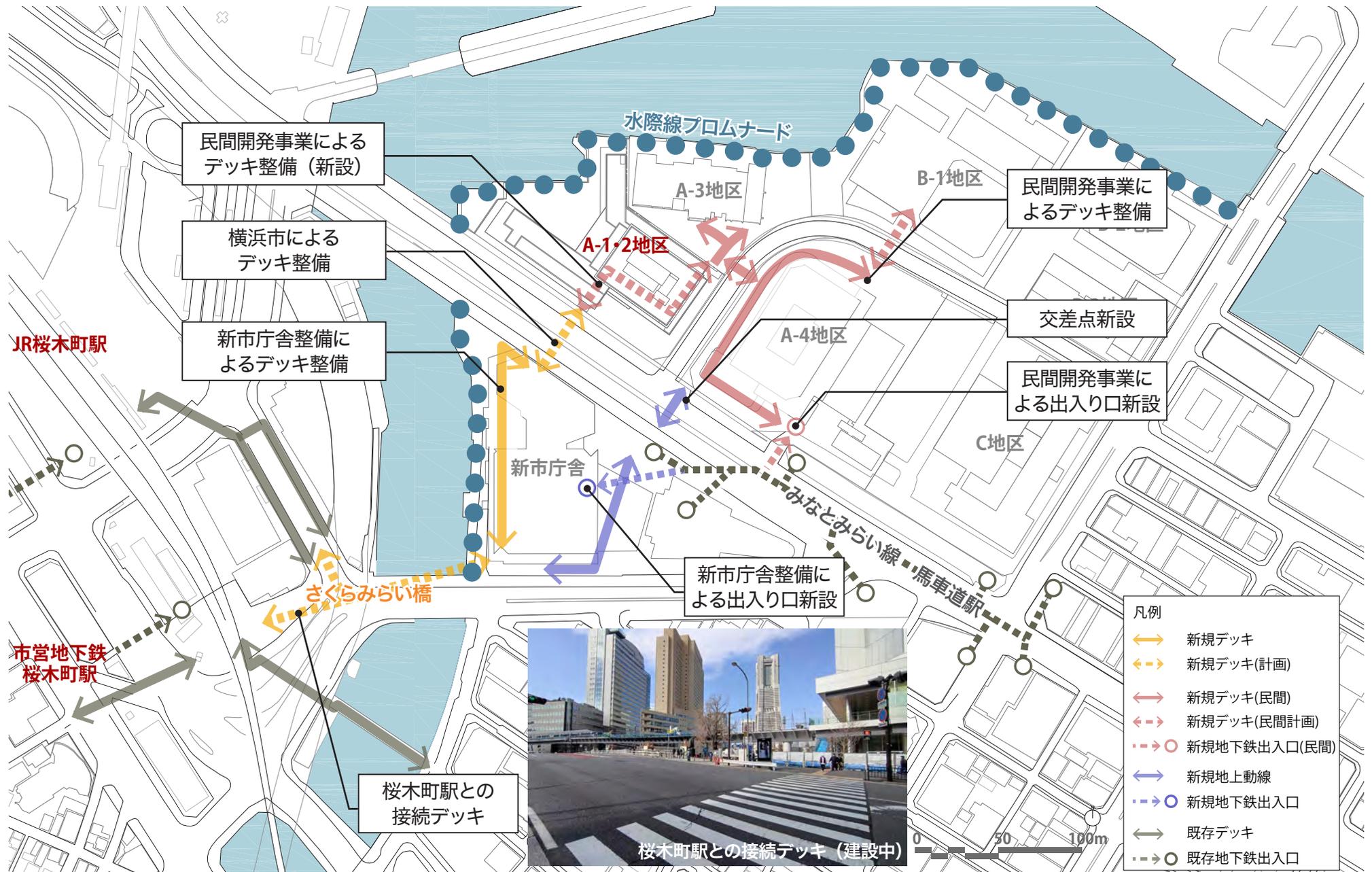


③ 公園 2

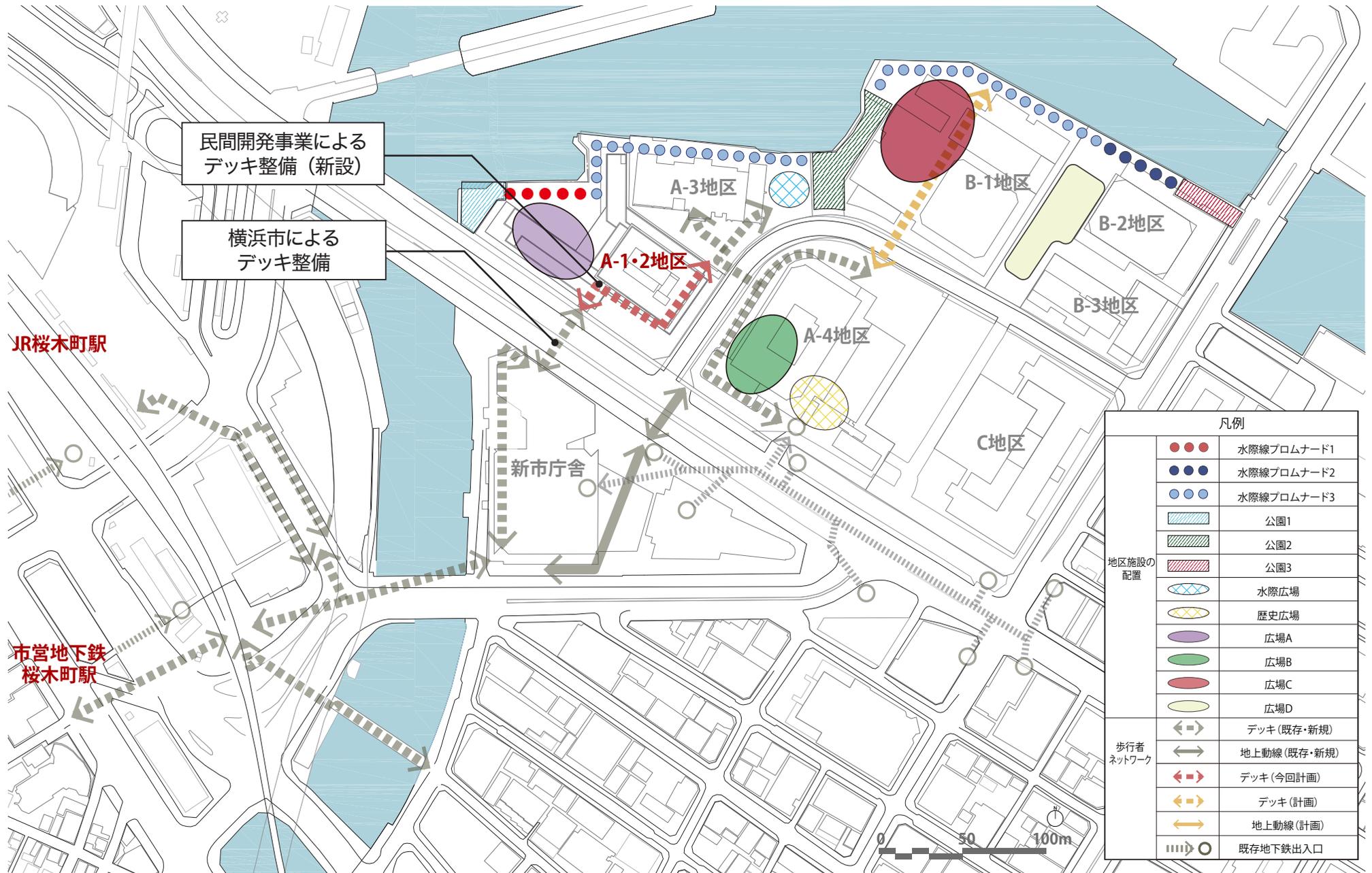


④ 水際線プロムナード

8 歩行者ネットワーク



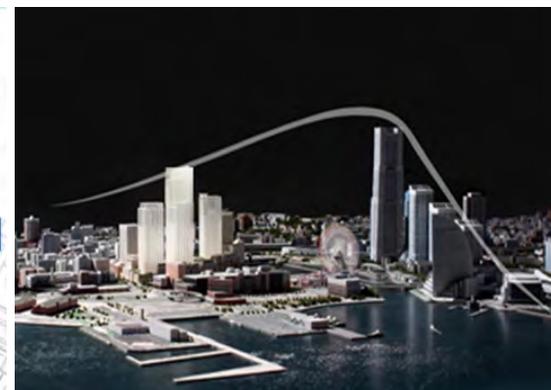
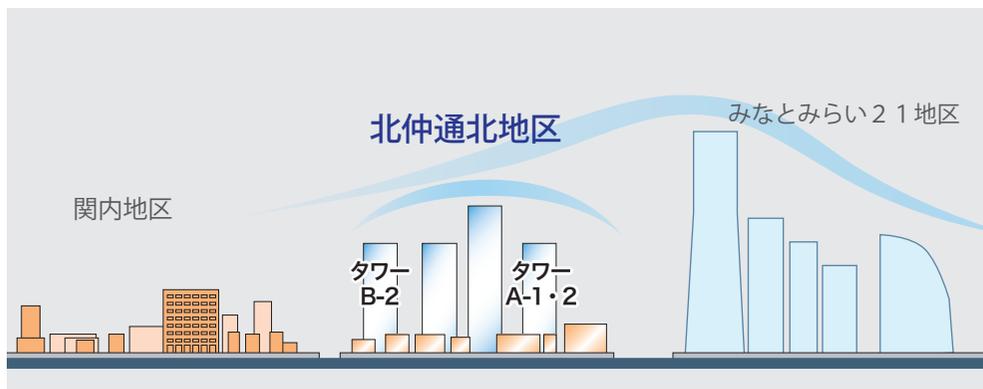
9 歩行者ネットワークと地区施設のつながり



10 景観・外観デザイン基本方針

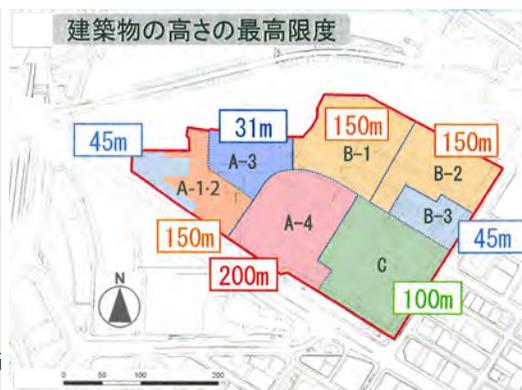
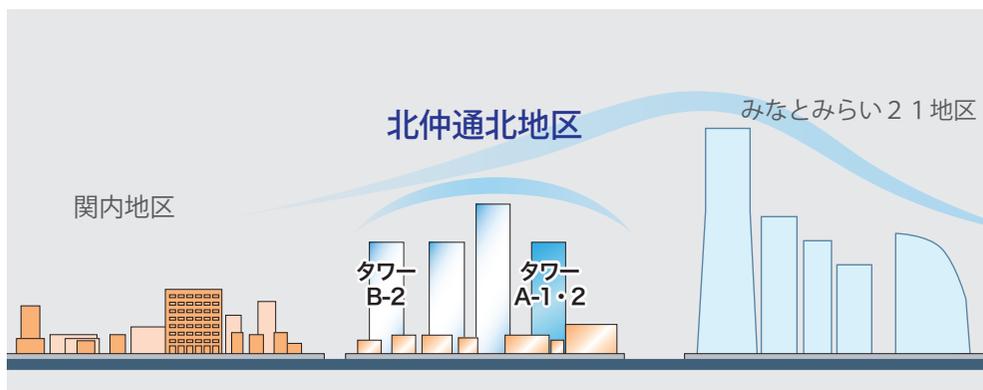
□ 変更前のスカイライン及びデザインの方針

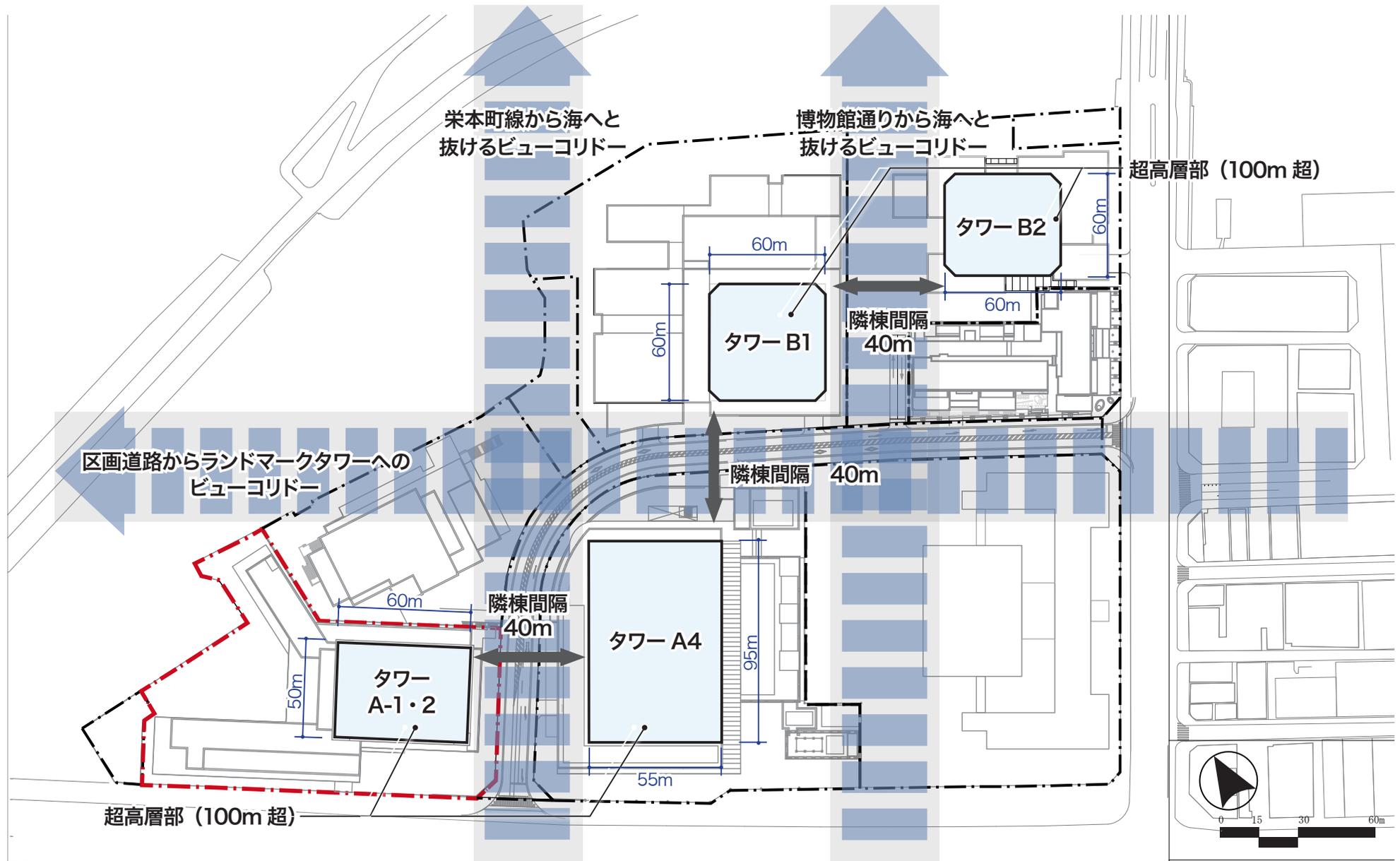
- ・緩やかなスカイラインを形成するまとまりある群の中で、A-4 地区を頂点とし調和を図りながら北仲北地区のランドマークを創出。
- ・みなとみらい21地区・関内地区それぞれの景観特性・デザイン要素を取り入れることにより、横浜の新旧が融合する、独自性ある景観デザイン。



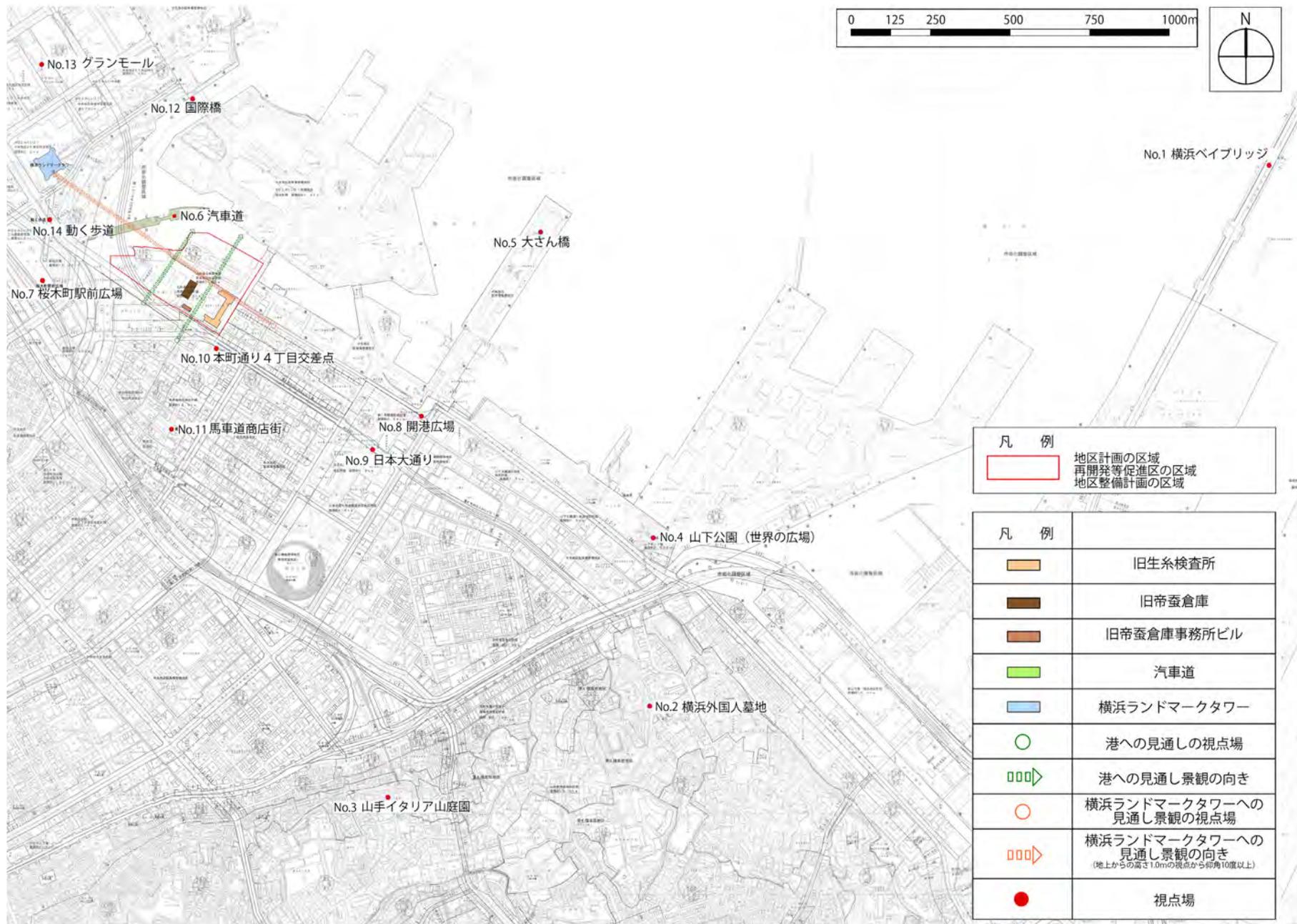
□ 今回計画によるスカイライン及びデザインの方針

- ・スカイライン及びデザインの方針については変更前（平成25年時）の考え方を踏襲しています。
- ・A-1・2地区について中層部の高さの最高限度を一部変更しています。





11 景観の影響 (主要な予測地点)



11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.1 眺望状況の変化（ベイブリッジ）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.2 眺望状況の変化（外国人墓地）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.3 眺望状況の変化（イタリア山公園）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.4 眺望状況の変化（山下公園）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.5 眺望状況の変化（大栈橋ふ頭）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.6 眺望状況の変化（自動車道）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.7 眺望状況の変化（桜木町駅前）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.8 眺望状況の変化（開港広場）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.9 眺望状況の変化（日本大通り）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.10 眺望状況の変化（本町通り4丁目交差点）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.11 眺望状況の変化（馬車道商店街）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

□ No.12 眺望状況の変化（国際橋）



H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響（主要な予測地点からの眺望状況の変化）

□ No.13 眺望状況の変化（グランモール）



H25 計画案 供用時

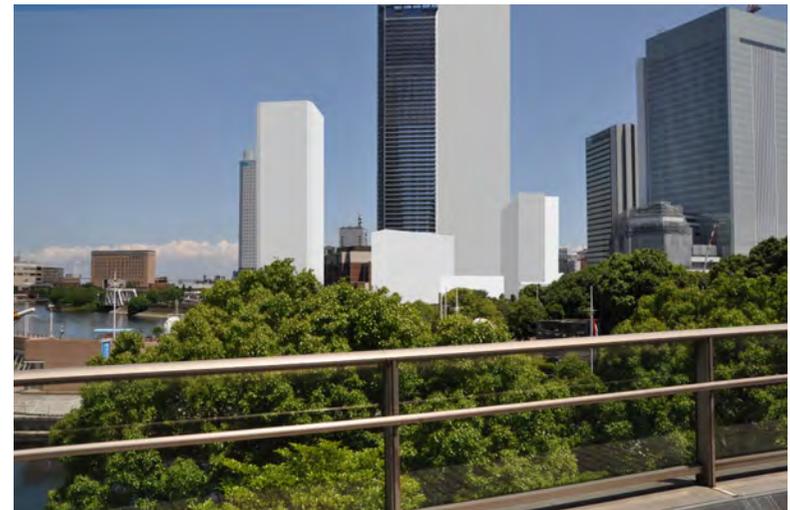


今回計画 供用時

□ No.14 眺望状況の変化（動く歩道）



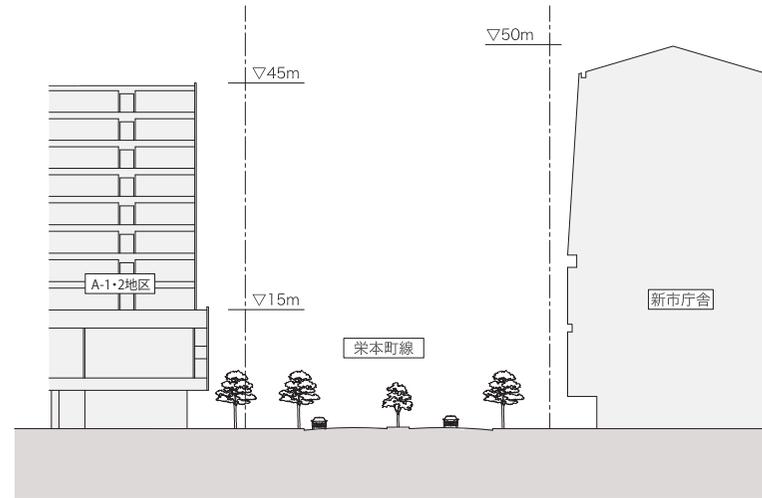
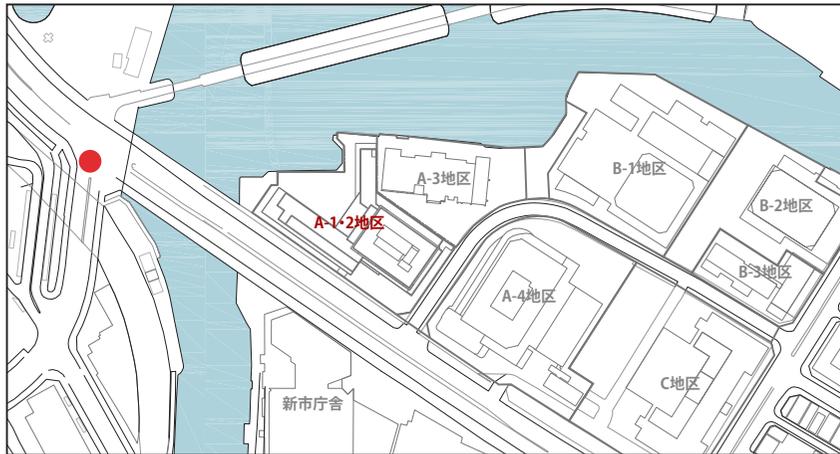
H25 計画案 供用時



今回計画 供用時

11 景観の影響 (追加した眺望状況の変化)

□ 中景の予測地点



□ 北仲橋よりゲート性の比較検討 H25 計画案 供用時



今回計画 供用時



令和2年3月	都市計画変更提案書	提出・受理
令和2年度	市素案説明会	
	公聴会	
	条例縦覧	
	法定縦覧	
	都市計画審議会	
	都市計画変更告示	
令和3年度以降	設計の深度化に伴い、形態意匠認定について 都市美対策審議会景観審査部会にて審議	