

マリンタワー再生事業

1 事業経緯・目的

横浜市では、開港 100 周年を記念して建設され、永く市民に親しまれている「横浜マリンタワー」を取得し、開港 150 周年に向けて保存・活用を行います。

再生にあたっては、市民に親しまれ、魅力ある事業を実施する事業者を公募する予定です。

また、現行法令の基準による診断を行い、必要に応じて、耐震補強工事等を行います。

2 現施設概要

- 建設年次 昭和 36 年 1 月
(開港 100 周年記念事業)
- 構造・規模
- ・低層部：鉄骨鉄筋コンクリート造、4 階建
 - ・展望台、タワー部：鉄骨造
 - ・敷地面積：約 3,600 m²
 - ・延床面積：約 3,000 m²
 - ・建築面積：約 1,000 m²
 - ・高さ : 106 m



3 事業概要

耐震補強工事

現行の建築基準法による地震力、風圧力に対応した構造設計を行い、耐震補強工事等を行います。

事業者公募

施設を活用する事業者を公募する予定です。

4 事業スケジュール

平成 18 年度					平成 19 年度					平成 20 年度					平成 21 年度	
4	6	9	12	3	4	6	9	12	3	4	6	9	12	3	4	6
◎ 市民 1 万人 アンケート																
← 耐震補強設計										耐震補強工事、改修工事 →						
															◎ リニューアル オープン	

北仲通北地区開発における都市景観形成にあたって

提案概要

北仲通北地区については、別紙のとおり「北仲通北地区地区計画」を定めていますが、今後、地権者による具体的な開発計画に合わせて、地区計画の見直しを行います。

その際に、本地区は、横浜都心部の貴重な内水域に面し、歴史的資産が数多く存在するなど、歴史的景観を有する「みなと横浜」を象徴する地区であることから、開発計画内容の評価にあたり、本市の景観施策の総合的な諮問機関である、都市美対策審議会での審議を位置づけるものです。

審議会の関わりについて（案）

（１）基本的な考え

当該地区の都市景観的視点からの開発誘導を行うにあたり、都市計画変更手続きや、建築行為に先立つ地区計画手続きの際に、審議会からの意見をいただきながら、行政手続きを進めていくこととします。

（２）具体的な対応

第一段階（都市計画変更手続き段階）

本年秋に都市計画提案を事業者が予定しており、提案後の都市計画手続きに併行して、景観的視点からの審議を行っていただきます。（19年春頃）

第二段階（個別の建築行為段階）

個別建築確認申請に先だって行われる地区計画の届出手続きの中で、景観的視点からの意見をいただきます。（未定）

北仲通北地区の概要

（１）区域面積（現地区計画）

約 7.8 ha

（２）地権者

森ビル、都市再生機構、
日新、大和地所、ほか

（３）歴史的資産

帝蚕倉庫、帝蚕倉庫事務所、
帝蚕ビルディング、
万国橋ビル、歴史的護岸等

（４）事業手法ほか

土地区画整理事業による
基盤整備後、個別街区毎の
建築行為を想定



名称		北仲通北地区地区計画
位置		横浜市中区海岸通及び北仲通
面積		約 7.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	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、都市高速鉄道第4号みなとみらい21線（以下「みなとみらい線」という。）馬車道駅に隣接しており、みなとみらい線の開通により、さらなる来街者の増加が見込まれている。</p> <p>そのため、本地区計画は、以下の方針に従って再開発等を適切に誘導し、計画的、一体的な市街地形成を図ることを目標とする。今後、計画の具体化にあわせて、段階的に、地区整備計画の詳細化を図っていくものとする。</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、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、都心地区における歩行者ネットワークを強化する。 4. 都心地区の魅力ある都市景観・環境の形成に貢献する。
	土地利用の方針	<p>都心部の活性化及び街のにぎわいを形成するため、商業、業務、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。また、地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 地区内共同住宅の建て替えを図るとともに、万国橋通り沿いにおいて業務・商業軸の形成を図る。 2. B地区 既存の官公庁機能の維持、強化を図る。 3. C地区 (1)倉庫等施設の土地利用転換等に併せて、商業、業務、文化芸術、観光施設及び都心型住宅等の計画的な土地利用を誘導する。 (2)都市計画道路栄本町線や万国橋通り沿いにおいて業務軸、商業軸の形成を図り、街のにぎわいを創出する。 なお、整備計画の具体化が図られるまでの間は、既存の用途及び暫定的な土地利用のみを行うものとする。

地区施設の整備の方針

1. 歴史的土木遺構の保全とともに、水際線沿いの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。
2. 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空間 を整備する。
3. 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 に処理する交通動線を整備する。

建築物等の整備の方針

A地区、C地区

商業、業務施設等並びに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、壁面の位置の制限（A地区のみ）、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。また、誘導すべき建築物等は以下のとおりとする。

1. 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、魅力ある建築物等を整備する。
2. 水際線沿いの公共空地に面して建築物等の壁面を後退し、プロムナードと一体となった 開放性のある空間を創出する。
3. 歴史的建築物を極力保全し、周辺の街並みとの連続性に配慮した建築物等とすることにより、横浜らしいまとまりある都市景観を誘導する。

なお、C地区については整備計画の具体化を図られるまでの間は、既存の用途や高さ制限など暫定的な制限を定めるものとする。

B地区

地区内の歴史的資産を極力保全活用し、関内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、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。

緑化の方針

魅力ある都市景観の形成と市街地環境の向上に向け、敷地内の積極的な緑化を図る。

C-065 地区整備計画

<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>公共空地（プロムナード）</p>	<p>幅員 6 m、延長約 6 0 0 m</p>		
<p>地区の区分</p>	<p>A 地区</p>	<p>B 地区</p>	<p>C 地区</p>	
<p>面積</p>	<p>約 1 . 2 ha</p>	<p>約 1 . 7 ha</p>	<p>約 4 . 9 ha</p>	
<p>建築物等に関する事項</p> <p>建築物の用途の制限</p>	<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（昭和25年政令第338号第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、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第3号に掲げる工場 4. 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。） 	<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. 住居の用に供するもの（管理人住宅を除く。） 2. 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（昭和25年政令第338号）第130条の9の2で定めるもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。） 	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務所 2. 倉庫 3. 展示場 4. 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。） 5. 前各号の建築物に附属するもの 	

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <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. 公共用歩廊その他これに類する安全上、防火上及び衛生上支障がないもの 		<p>-</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、31mを超えてはならない。 ただし、次に掲げる条件に該当する場合は、45m以下とすることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地内に、次のいずれかに該当する日常一般に開放された空地（当該空地の直上に建築物又は建築物の部分（ひさしその他これに類するものみの部分を除く。）がないものに限る。以下同じ。）を有し、当該空地の水平投影面積を合計した面積（自動車の通行の用に供する部分又は自動車若しくは自転車の駐車のための施設の部分を有する場合にあっては、当該部分の面積を除く。）の敷地面積に対する割合が、10分の1以上であること。 (1) 道路に接し、かつ、当該道路に沿って連続して設けられる幅員1.5m以 	<p>建築物の高さは、100mを超えてはならない。</p>	<p>建築物の高さは、20mを超えてはならない。</p>

上4m以下の歩行者の通行の用に供する空地で、当該道路の歩道の部分との段差がないもの
 (2) 道路又は(1)に掲げる空地に全周長の4分の1以上接して設けられる空地（当該道路の歩道の部分との高差が1.5m以内のものに限る。）で、一箇所50m²以上の水平投影面積を有するもの

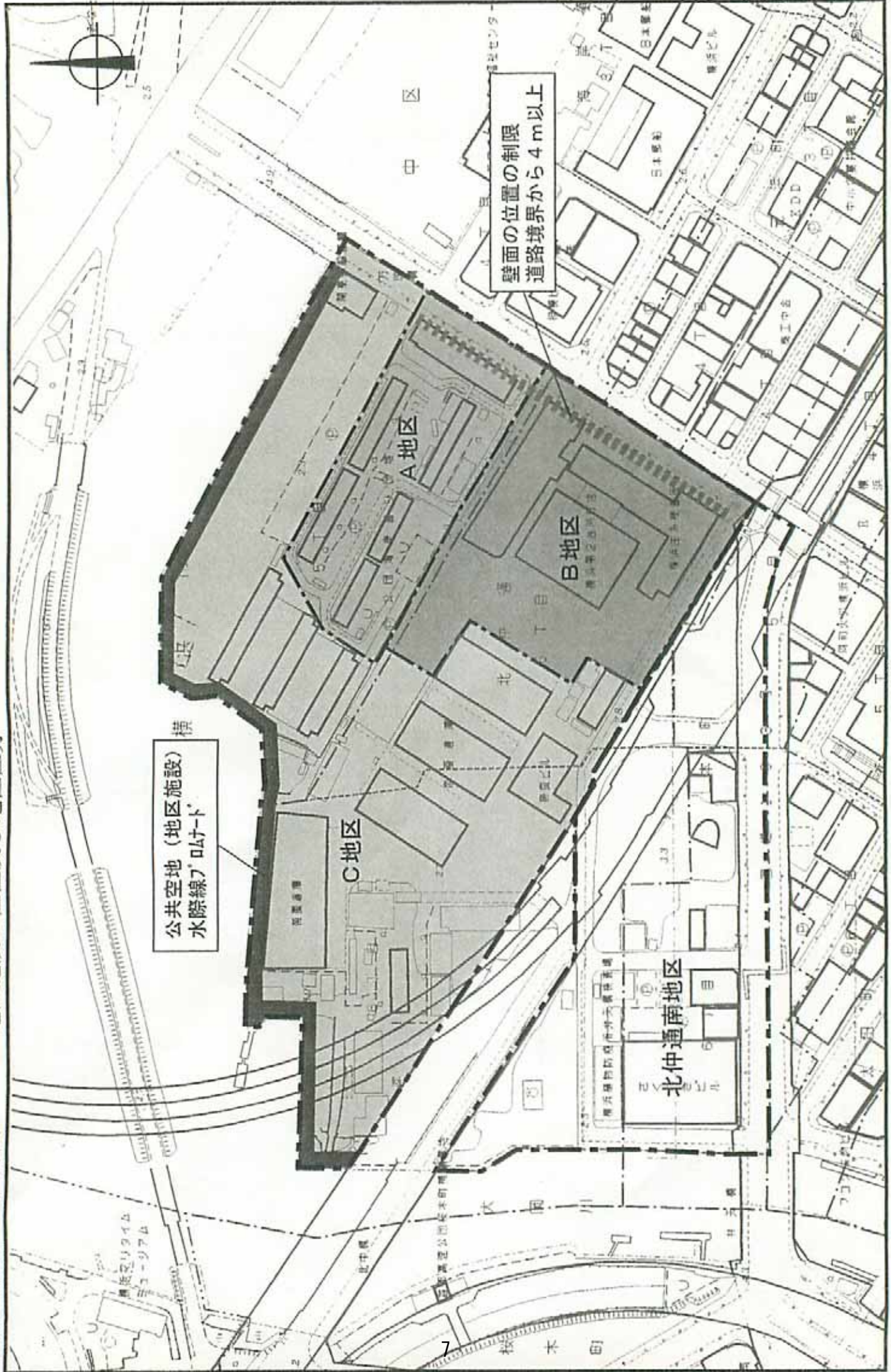
建築物等の形態又は意匠の制限

1. 建築物等の形態及び意匠は、横浜の歴史的、地域の特徴を考慮し、地区全体として周辺の街並みと調和のとれたものとしなければならない。
2. 駐車場、屋外広告物、高架水槽、クーリングタワー等の設置位置、設置方法及び色彩は、周辺と調和のとれたものとしなければならない。

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。

「区域、地域の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」



12,500