

北仲通北地区の都市計画フレーム（案）について（報告資料）

- 1 都心部全体の都市計画フレームの状況
 - (1) 高さ制限の状況
 - (2) 容積率指定の状況

- 2 北仲通地区の都市計画上の位置づけ
 - (1) 都市再開発方針
 - (2) 都市計画マスタープラン 中区プラン

- 3 北仲通北地区地区計画（現地区計画）の位置づけ
 - (1) 北仲通北地区地区計画（16年5月決定）
 - (2) 具体的な内容

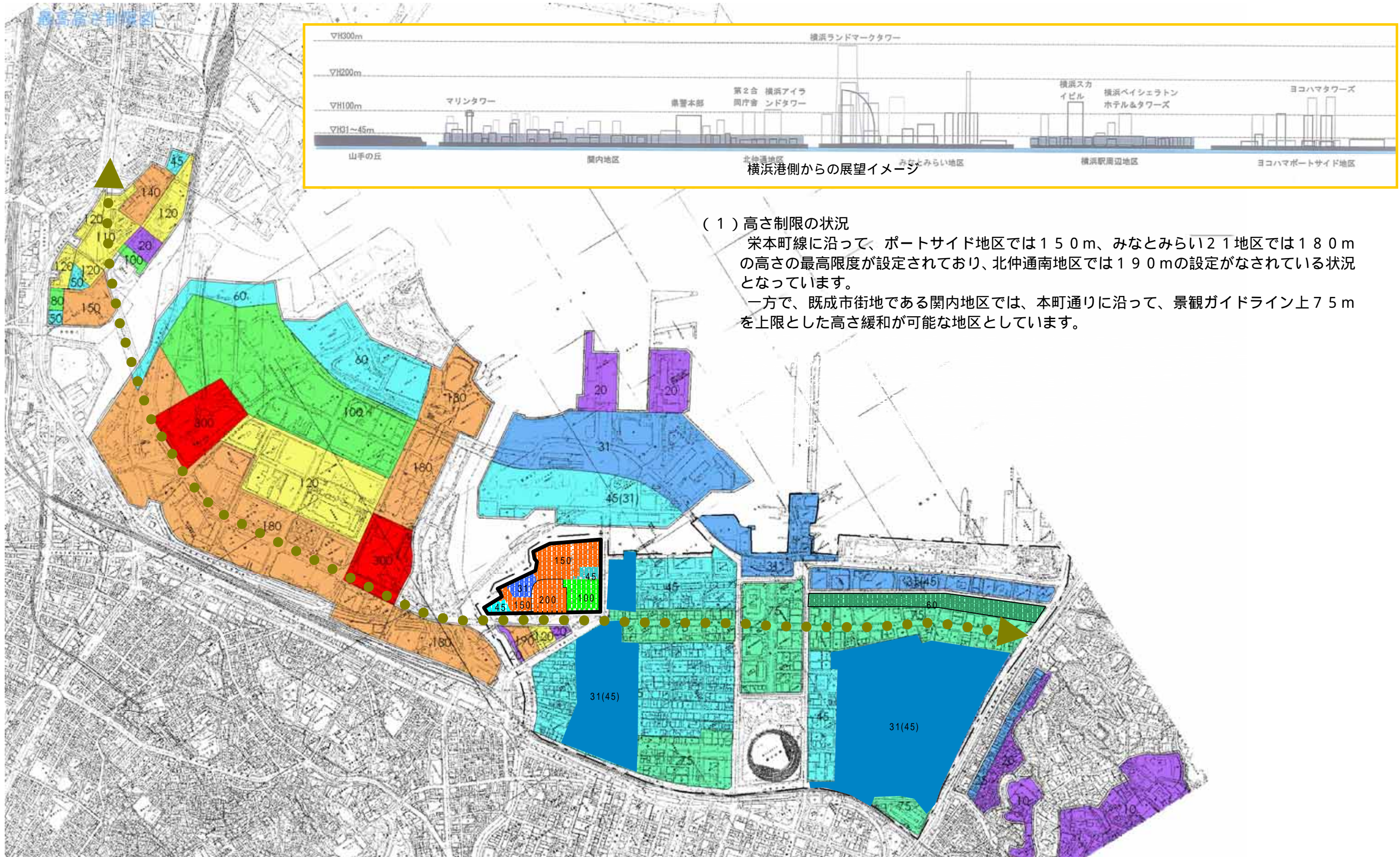
- 4 北仲通北地区の地域特性
 - (1) 地区の位置
 - (2) 土地利用の現況
 - (3) 歴史的資産の現況

- 5 地域特性を活かした「まちづくりの目標」の設定
「北仲通地区まちづくりガイドライン」概要

- 6 まちづくりの目標を達成するための仕組み
 - (1) 景観形成上の仕組み
 - (2) 地域貢献に見合った容積率加算の仕組み
 - (3) エリアマネジメントの実現

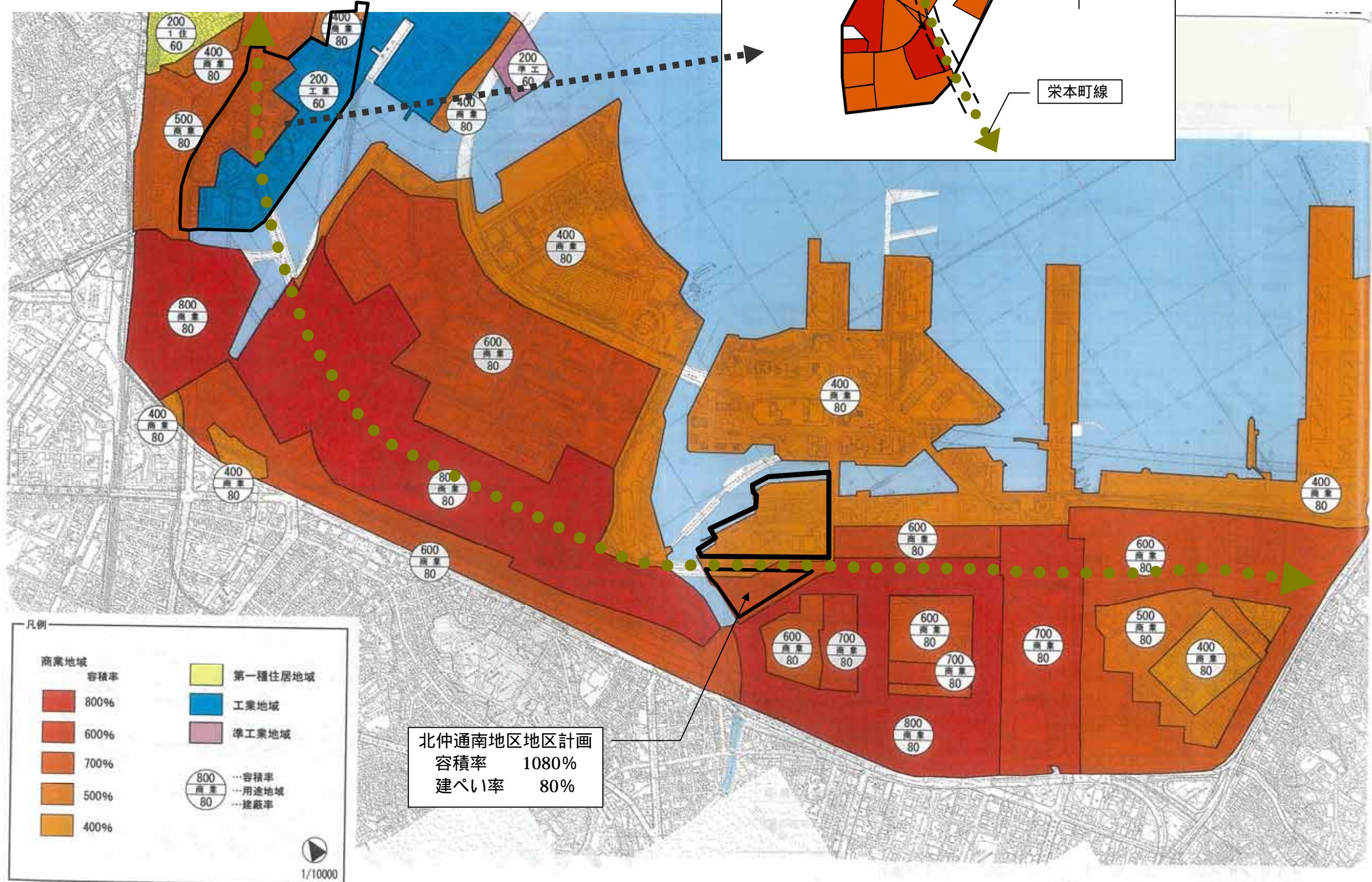
1 都心部全体の都市計画フレームの状況

都心部の高さ制限図（横浜駅周辺、MM地区、関内地区）



(2) 容積率指定の状況

関内地区内では、400～800%までの指定がなされています。
 その中でも、本町通りに面した沿道では、800%の指定容積率となっています。
 北仲通南地区では、業務商業施設の積極的誘導を図るため、指定容積率400～800%のエリア全体を、地区計画により、容積率上限を1080%としています。
 ポートサイド地区では、指定用容積率200%のエリアを含めて、地区計画により、容積率の上限を栄本町線沿いでは、600～700%としています。



2 北仲通地区の都市計画上の位置づけ

(1) 都市再開発方針

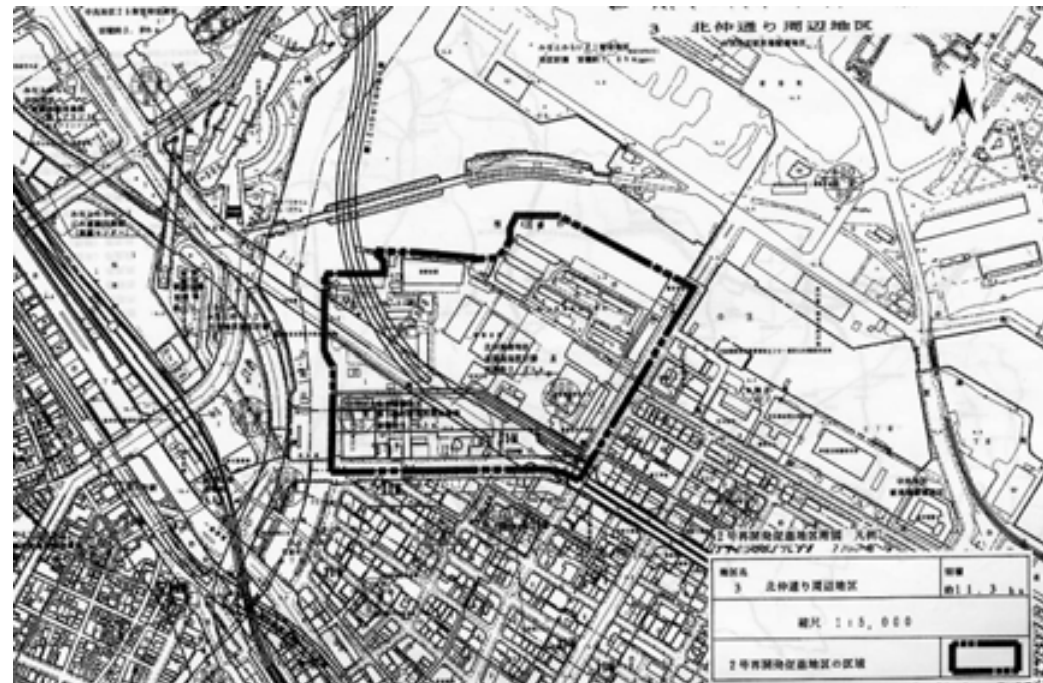
横浜国際港湾都市建設計画「都市再開発の方針」では、北仲通北地区を含む都心地区(約1,180ha)は、首都圏における業務核都市形成のための中核的な拠点として、国際業務をはじめとした一体的な業務集積地区を形成することとして、1号市街地として位置づけられています。

その中でも、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、北仲通北地区を含む「北仲通り周辺地区」は、2号再開発促進地区として位置づけられています。

また、「住宅市街地整備の方針」においても、都心部等の面的な開発事業の中で、都市機能と調和し共存する都心型住宅の整備を図る地区として、ヨコハマポートサイド地区や戸塚駅周辺地区などとともに、位置づけられています。

「北仲通り周辺地区」2号再開発促進地区

地区の再開発、整備の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> みなとみらい21地区及び関内地区と一体的整備を図る地区として、都市計画道路の整備とあわせて都心地区にふさわしい機能の集積を図る。
用途・密度に関する基本的方針、その他土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> 都心地区にふさわしい土地の高度利用をめざし、業務・商業・文化施設、都心型住宅等の整備を図る。
建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅地の環境改善の方針)	<ul style="list-style-type: none"> 既存の業務・商業施設及び住宅を再開発するとともに、工場、倉庫、住宅団地及び公共施設用地を転換して業務・商業施設、文化施設、都心型住宅の整備を図る。
都市施設・地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> 2 都市計画道路の整備とともに、街区の再編成を図る。 3 駐車場の整備を図る。 4 みなとみらい線の整備を図る。
その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 水際線の整備 歴史的資産の保全・活用



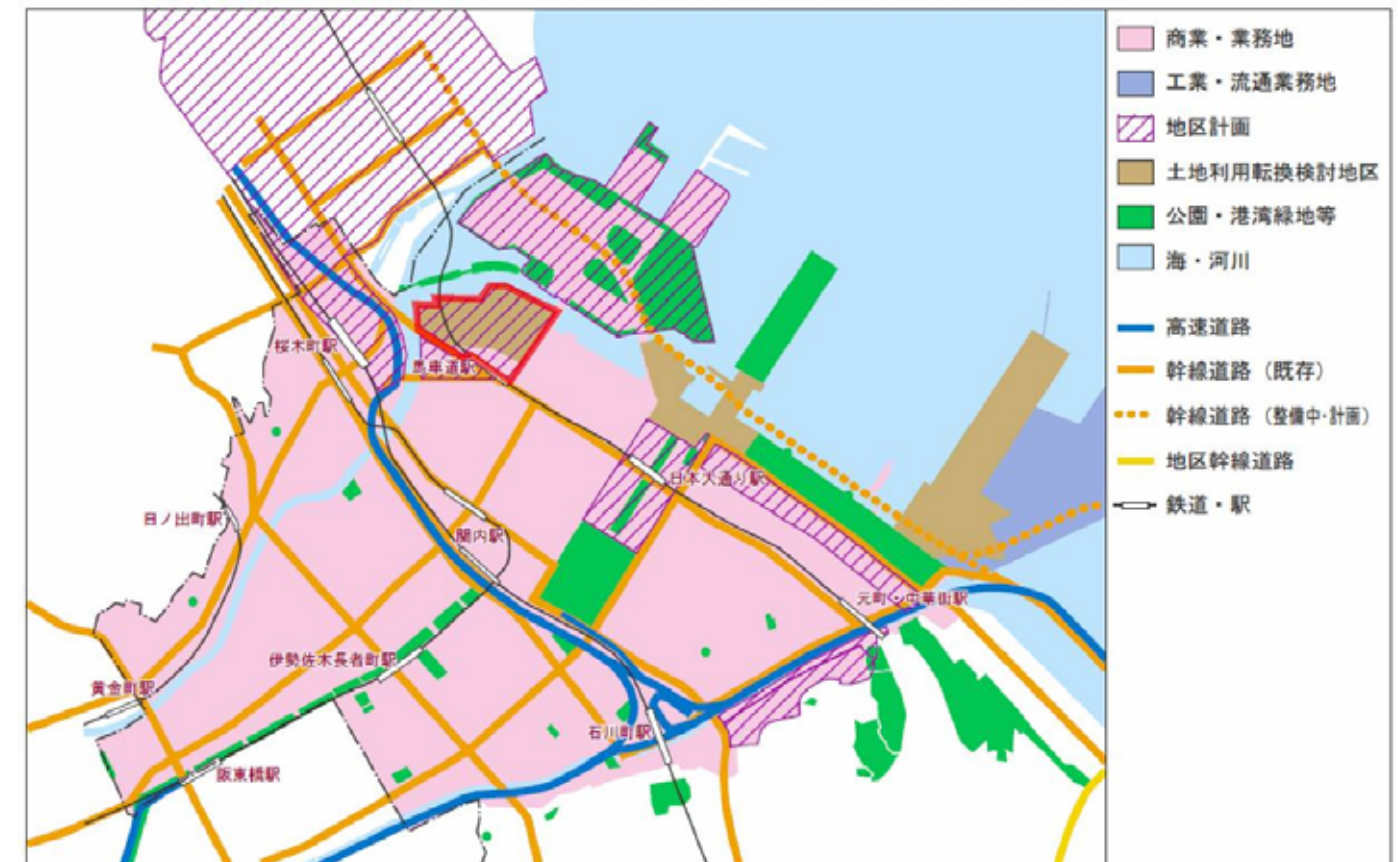
(2) 都市計画マスタープラン-中区プラン(平成17年7月)

都市構造の方針において、「商業・業務・観光機能などを主体とした複合市街地ゾーン」の中の「土地利用転換検討地区」として、「周辺の状況を踏まえ、整合した土地利用を検討するとともに、区民(市民)が交流できる空間形成を図りつつ、横浜港と街が連携したまちづくりをめざす」地区として位置づけられています。

【関内地区：まちづくりの方針】

- ・ 商業・業務、観光などにより多くの人々が訪れ、交流するまちづくり
- ・ 横浜都心を支える商業・業務の活性化
- ・ みなとまちの歴史・文化を活かし、新たな文化やにぎわいの創出
- ・ 様々な交流が可能となる回遊性の向上
- ・ 親しみやすい水辺と街を彩る緑によるうるおいの創出
- ・ 居心地の良い都心部の形成
- ・ 民の力を活用した、様々な主体の協働によるまちづくりの推進

中区プラン土地利用方針図



※幹線道路：都市間や市内の各地域間を結ぶ道路
地区幹線道路：幹線道路間を結ぶ道路

3 北仲通北地区地区計画（現在の地区計画）の位置づけ

(1) 決定：北仲通北地区地区計画（H16.5）

現在の地区計画は、既存団地の建替事業を円滑に進め、港湾関連施設としての役割から都市的土地利用への転換を一体的・計画的に図る目的で、既に土地利用転換が図られている横浜第2合同庁舎及び既存団地部分以外は、開発計画が具体化されるまでの当面の措置として、乱開発が行われないような地区整備計画としています。

(2) 具体的な内容

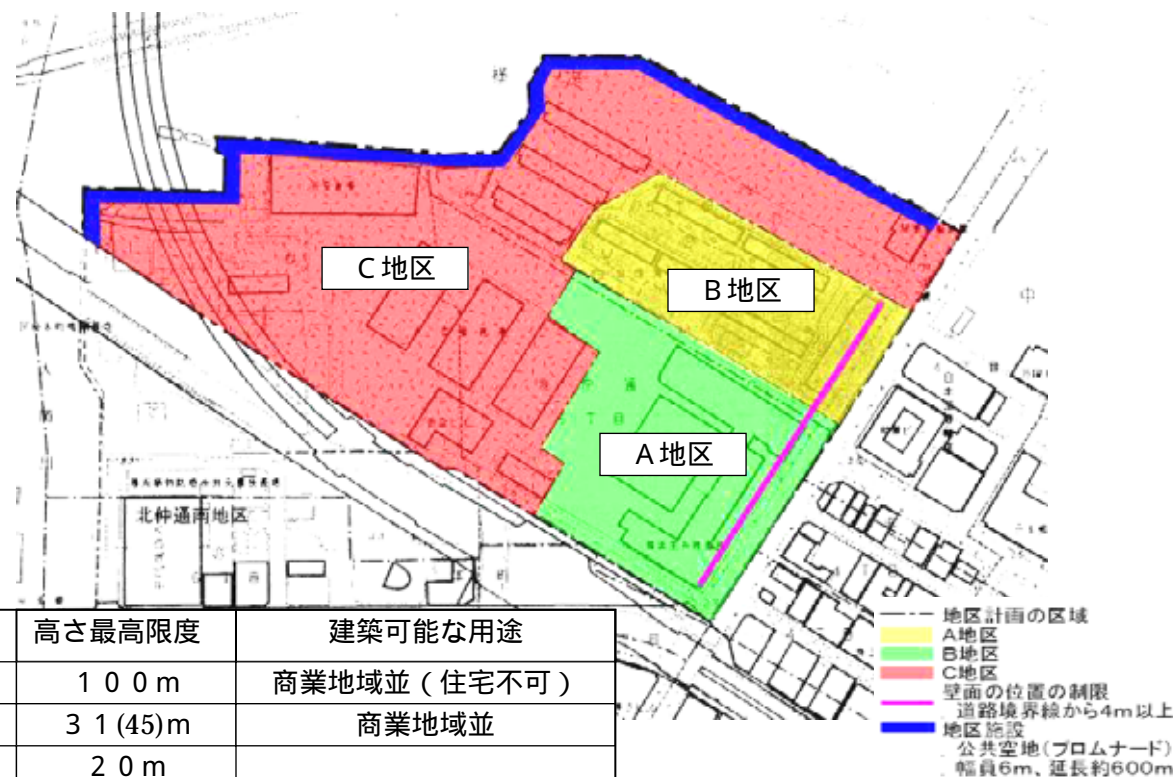
(目的)

臨港地区解除にあわせて、今後のまちづくりを進める上での基本的方針を定める。
公団海岸通り団地の建て替えを可能とする地区整備計画を定める。
一体的な市街地形成を図ることを目指し、開発計画の具体化に合わせた地区整備計画の詳細化を前提としている。

【背景・目的】(第91回横浜市都市計画審議会案件概要より)

- ・ 歴史的建造物などが多く点在する当該地区では部分的に再開発が進む一方で、計画的な再開発や歴史的建造物などの保全活用が望まれてきた。
- ・ 現段階では、当該地区のまちづくりの目標や土地利用の方向性は概ね共通認識されたものの、整備計画の具体化が図れるまでには至っていない。
- ・ 公団海岸通り住宅の迅速な建て替えを促進するとともに、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。
横浜第2合同庁舎（C地区）は既に完了している土地利用に合わせた整理を図る。

計画図



4 北仲通北地区の地域特性

(1) 地区の位置

都市機能の集積が進むみなとみらい21地区と、古くからの中心市街地である関内地区との結節点に位置しており、横浜都心部の都市構造上重要な立地条件を有しています。

地区の北側は大岡川河口部に接しており、自動車道をはさんで内港水面を形成しています。地区の南西側は、みなとみらい21地区・桜木町駅、日本大通りへとつながる都市計画道路栄本町線に接しており、南東は、新港地区、馬車道商店街・イセザキモールへとつながる万国橋通りに接しています。

当地区はJR・市営地下鉄桜木町駅から徒歩圏にあるだけでなく、みなとみらい線馬車道駅に隣接しており、交通利便性が非常に高い場所です。

隣接する北仲通南地区においては、市街地再開発事業として、平成15年度に第一工区（横浜アイランドタワー）が完成しており、現在、第二工区の事業化が図られています。

対象地区位置図



(2) 土地利用の現況

対象地区は海岸通五丁目、北仲通五・六丁目に位置し、区域の面積は約7.5ha。
 地区の南側には、平成5年に横浜第二合同庁舎が整備され、低層部は旧生糸検査所の壁面が復元されています。(敷地面積約1.5ha、最高高さ約100m)
 合同庁舎の北側には、都市再生機構海岸通団地(総数460戸)が立地しており、老朽化のため、建替えが計画されています。
 地区の東端には、小規模な事務所ビル(万国橋ビル)が立地しています。
 地区のほぼ中央から北西側では、平成17年3月まで倉庫・事務所として営業が行われていましたが、その一部(旧帝蚕倉庫事務所及び旧帝蚕ビル)が改装され、平成18年10月までアトリエ・スタジオ等として暫定利用されていました。
 地区西側では、現在、時間貸駐車場等として暫定利用されています。

地区の現況



(3) 歴史的資産の現況

地区内には、帝蚕倉庫関連施設をはじめとして、数多くの歴史ある建造物・土木構造物が存在しています。(下図参照)
 また、先行整備された横浜第二合同庁舎の低層部には、かつての生糸検査所の壁面が復元されています。

歴史的建造物等

名称	建築年	建築面積	延床面積	備考
帝蚕倉庫B号倉庫	大正15	1,470	5,400	
帝蚕倉庫C号倉庫	大正15	1,470	5,400	
帝蚕倉庫D号倉庫	大正15	1,470	5,400	
帝蚕倉庫事務所	大正15	320	777	
帝蚕ビルディング	大正15	840	3,386	
万国橋ビルディング	昭和2	464	1,856	
日新運輸倉庫護岸	明治6			旧国産波止場建設時築造
旧灯台寮護岸と波止場突堤	明治2(突起) 明治6(護岸)			石積護岸は旧灯台寮構内拡張時の遺構
旧第一銀行(BankART)				地区外
旧富士銀行(BankART)				地区外
日本郵船				地区外
神奈川県立歴史博物館				地区外



5 地域特性を活かした「まちづくりの目標」の設定（17年4月）

北仲通地区は、都心機能の強化を図るために、港湾関連機能としての土地利用から、都市的土地利用に転換を図り、ポートサイド地区やみなとみらい21地区と同様に、高度利用を図るべき地区として、都市計画的な位置づけがなされてきていましたが、一方で、

歴史的資産が豊富で横浜都心部に唯一残された内水域に面した開発地であるため、民間開発を誘導するための指針を策定する必要があった

都心部における小学校学級不足問題など、住宅開発における諸問題が顕在化してきており、適正な規模の住宅導入を誘導しながら、開発促進が可能な指針を策定する必要があった

文化芸術観光振興による都心部の活性化検討が進められている中で、文化芸術観光振興という政策目標の実現が可能な誘導指針を策定する必要があった

などの背景から、横浜市としての民間開発の誘導指針として「北仲通地区まちづくりガイドライン」を策定し、具体的な開発誘導の目標を以下のように定めています。

【まちづくりの目標】

- ・ 都心機能の強化による都心部の再生（雇用創出・経済活性化）
 - 国際競争力のある業務・商業等用途の積極的な誘導による雇用の場の確保
 - 周辺市街地とのにぎわいの連結による都心部の活性化
 - 周辺地区と連携したまちづくりの実践
 - 都心部の回遊性の拡大
 - 環境対策や防災対策による都市機能の強化
 - 横浜らしい都心居住の誘導（横浜型ライフスタイル）
- ・ 文化芸術を中心とした創造都市づくり
 - （仮称）ナショナルアートパーク構想など、文化芸術創造都市構想の実現に寄与する事業実施による拠点形成
 - 国際競争力のある業務・商業等の誘導用途や都心型住宅の導入など機能複合型まちづくり
 - 持続的なエリアマネジメントの実現
- ・ 開港の歴史を継承した魅力づくり
 - ミナト横浜の歴史の記憶を残すまちづくり
 - （歴史的建造物、土木産業遺構、史跡等の保全活用）
 - ミナトと都心を結ぶビューコリドールの保全・形成
 - 栄本町線、万国橋通り沿いの連続的な街並み景観形成
- ・ ウォーターフロントの再生による魅力づくり（みなと横浜の再生）
 - 横浜都心固有の都市景観の形成（水辺景観地区形成）
 - 大岡川河口部周辺水際線プロムナードの整備と魅力的な水域の活用
 - 関内やMM地区の歩行者プロムナードと、水際線プロムナードのネットワーク形成
 - MM地区と関内地区をつなぐスカイラインの形成

「北仲通地区まちづくりガイドライン」を定めるにあたっては、まちづくり施策に関連する審議会等の委員（専門家）に意見を聞きながら策定しています。

【関連していた審議会等】

都市美対策審議会 / ナショナルアートパーク構想推進委員会 / 歴史的景観保全委員 / 横浜都心機能のあり方検討委員会 / 文化芸術活用実験事業推進委員会

6 まちづくりの目標を達成するための仕組み

(1) 景観形成上の仕組み

みなとみらい地区と関内地区の結節点として、高度利用により、低層部分は関内地区と連なる中低層の街並み景観を実現しながら、水域に面した空間の市民開放や、見通し景観の確保、歴史的建造物等の保全活用を実現するため、高層棟の高さは、100～150mを基本とし、さらに地域貢献や地区の魅力づくりに寄与する場合は、景観的に配慮しながら、概ね150～200mを上限とした最高高さが可能な地区計画を考えています。

一方、当該地区の開発事業は、先行するA地区と後発のB地区（B-3以外）では、4年程度事業着手時期が異なる見通しであり、B地区の詳細な事業計画の立案が、現時点では困難となっています。

こうした状況から、それぞれの街区毎の事業実施段階で、地区計画手続きに連動したチェック機能として、都市美対策審議会を組み合わせることで、一体的な街づくりの実現を図り、横浜の最大の魅力である開港の歴史を踏まえた景観形成の実現を図ることとしています。

【地区計画上での位置づけ】（案文）

建築物等の形態又は意匠の制限（抜粋）

地上からの高さが31mを超える建築物の形態又は意匠は、区域内の景観が一体的に計画され、魅力ある景観の創造に総合的に寄与するものであると、市長が都市美対策審議会に意見を聞いた上で認めたものとする。

（ 今後、都市計画審議会での審議を踏まえて、正式に決定されることとなります）

(2) 地域貢献に見合った容積率の加算の仕組み（容積認定基準）

当該地は、都市計画的観点からは、周辺地区の指定容積率の状況を踏まえ、容積率上限を地区全体で従前敷地の600%程度とすることとし、開発計画の地域貢献度合いを踏まえた容積率加算を行う仕組みを地区計画に連動させることとしています。

【具体的な評価項目】

- V0 . 公共施設及びそれに準じた施設の確保（区画整理の実施による加算）
- V . 公共空間等に連結した公開空地の確保（個別建築計画審査時点で加算）
- V . 歴史的資産の保存・復元活用の実現（個別建築計画審査時点で加算）
- V . 文化・創造活動拠点施設の導入（個別建築計画審査時点で加算）
- V . 環境への配慮（緑化推進）（個別建築計画審査時点で加算）

V0	V	V	V	V
水際プロムナード、公園、歴史的護岸の復原	有効公開空地	歴史的建造物等保存・復元等	文化創造活動拠点施設整備	設置義務を越える地区内緑化等

【地区計画上での位置づけ】（案文）

地区計画の目標（抜粋）

本地区区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、計画的・一体的な整備を行うことを目的として、 . . . 建築基準法68条の3に定める特定行政庁の認定を活用することとして、 . . . 。

（ 今後、都市計画審議会での審議を踏まえて、正式に決定されることとなります）

(3) エリアマネジメントの実現

デザインガイドラインの策定や、タウンマネジメントの実施など、地区全体の一体的な街づくり及び管理・運営を図るための指針やシステムを、あらかじめ横浜市と事業者間で協議調整しながら、事業者として決めていくことを前提としています。