

山下町本町通り地区地区計画 ～都市計画市素案説明会資料～

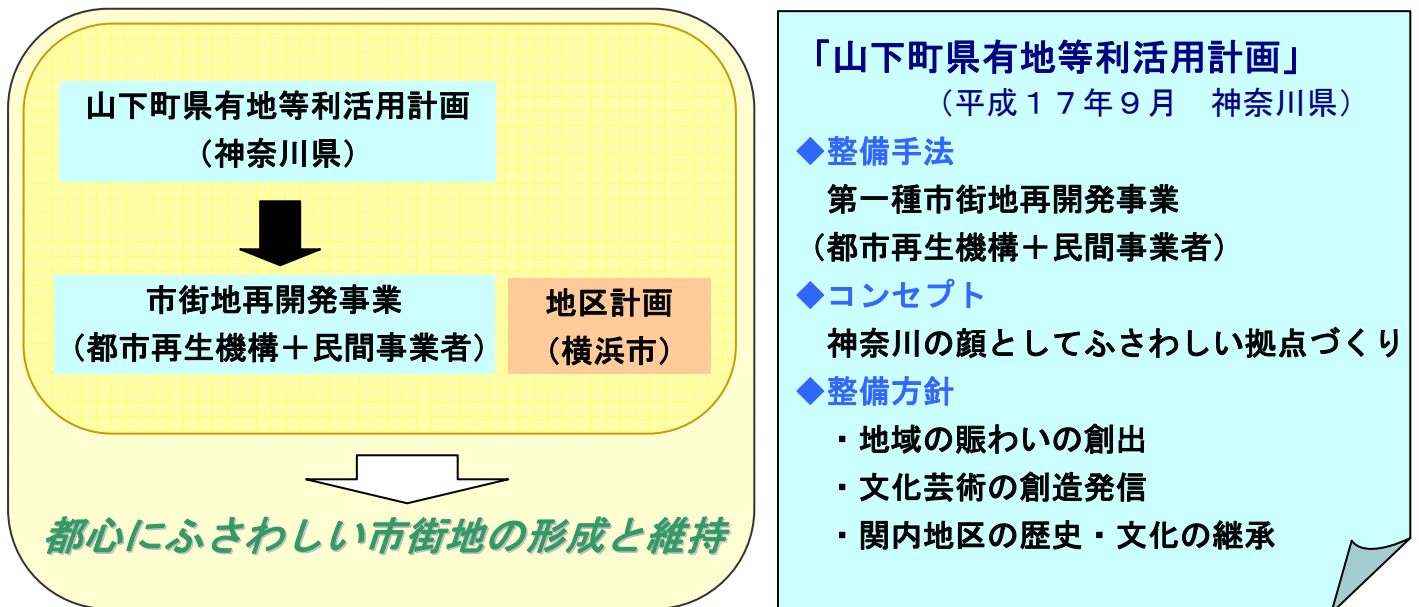
平成18年11月 横浜市

1 趣旨

山下町本町通り地区は、横浜市の都心に位置する、かながわドームシアター跡地等の県有地を含む区域であり、業務・商業、文化、観光などの都心機能の集積が求められている地区です。

平成17年9月に神奈川県は、「山下町県有地等利活用計画」を策定し、県有地等の利活用の基本的な考え方や整備の方向等を定めました。この利活用計画に基づき、独立行政法人都市再生機構等を施行予定者とする第一種市街地再開発事業が計画されています。

横浜市では、この市街地再開発事業による市街地の形成と維持のために、山下町本町通り地区地区計画の都市計画決定を目指し、都市計画市素案を作成しました。



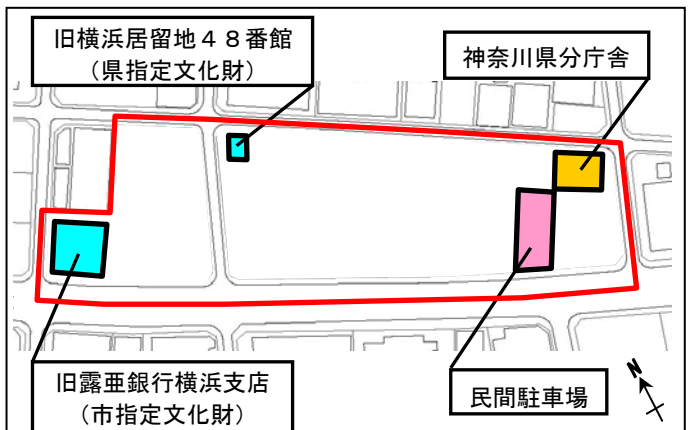
2 地区の現況とまちづくりの方針

(1) 地区の現況

位置図 (中区山下町47番1他
(かながわドームシアター跡地等))



現況図



(2) まちづくりの方針

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」(平成17年7月)

まちづくりの基本的な考え方(関内・関外地区)

みなとまちの歴史・文化を活かしながら、新たな文化とにぎわいを生み出し、国際性豊かな多文化交流のあるまちづくりを進める。 など

「街づくり協議指針」(山下公園及び日本大通り周辺地区)

横浜の都心にふさわしい観光・文化、商業・業務施設の集積を図るため、これらの用途の導入を推進する。

「横浜都心機能誘導地区建築条例」(平成18年4月)

- ・都心機能と居住機能の配置の適正化を図る。
- ・業務、商業、文化及び観光に係る機能を集積し、にぎわいを創出する。

横浜市では都心機能の強化に向け、

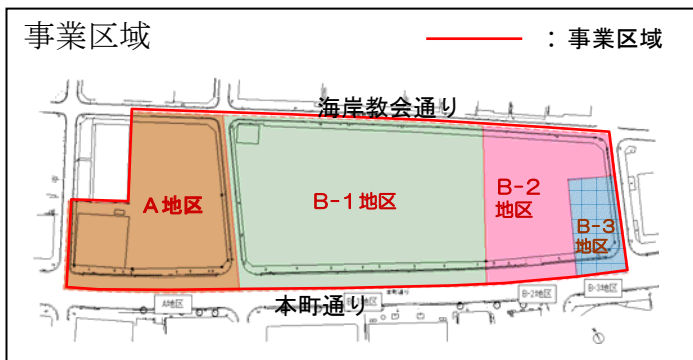
業務・商業、文化、観光などの都心機能の集積

をめざし、都心部のまちづくりを進めています。

3 市街地再開発事業の概要

(1) 概要

- ・事業手法：第一種市街地再開発事業
- ・施行予定者：独立行政法人都市再生機構、(株)ゼファー、(株)大和地所(共同施行)
- ・面積：約1.7ha

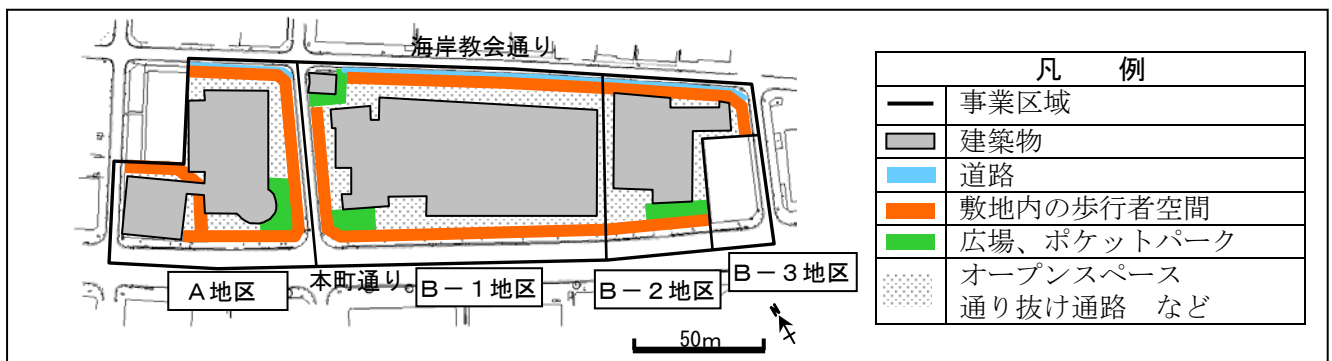


市街地再開発事業とは・・・

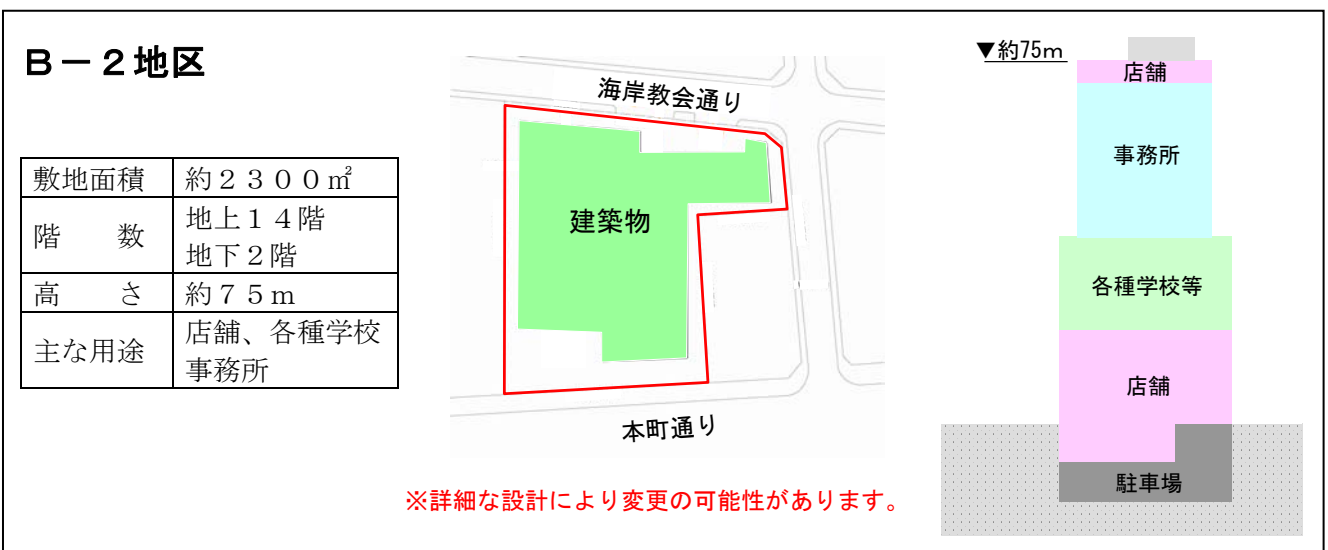
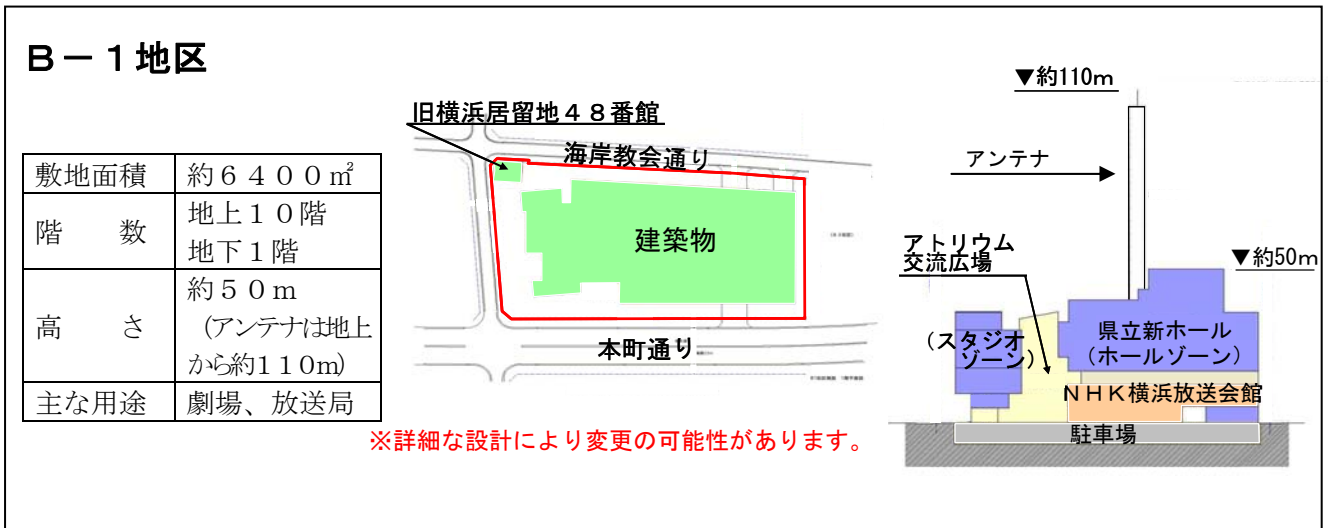
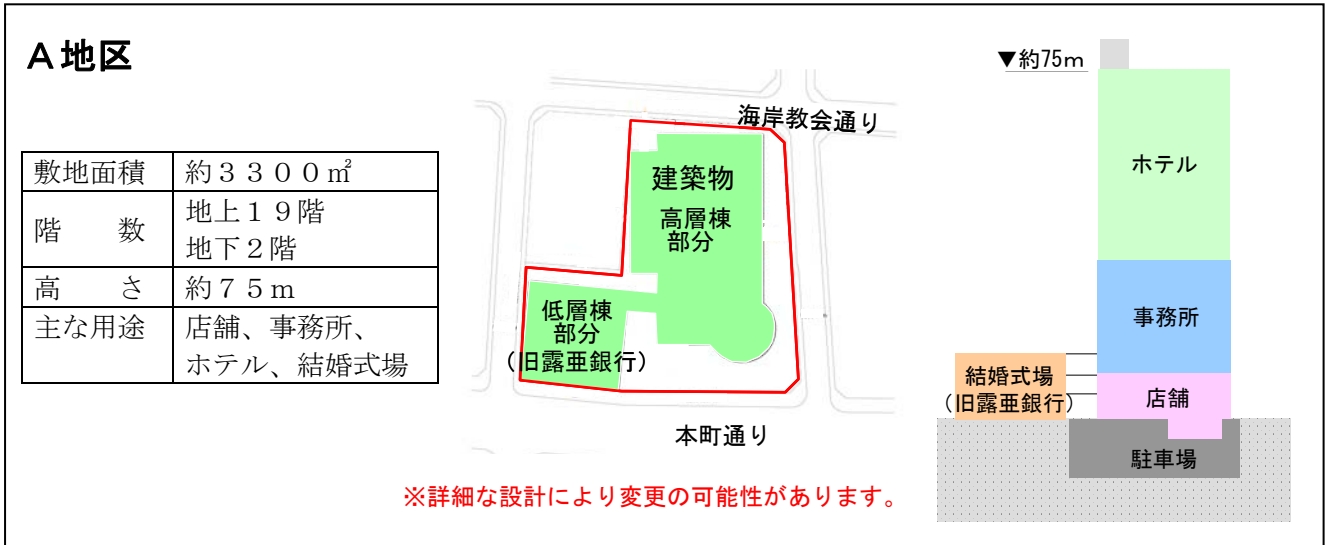
都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする、都市再開発法に基づく事業です。

(2) 整備計画概要

ア 公共施設等の整備イメージ



イ 建築物の整備イメージ



※B-3 地区は市街地再開発事業では建築物の整備は実施しません。

4 地区計画（都市計画市素案）の主な内容

地区計画とは・・・

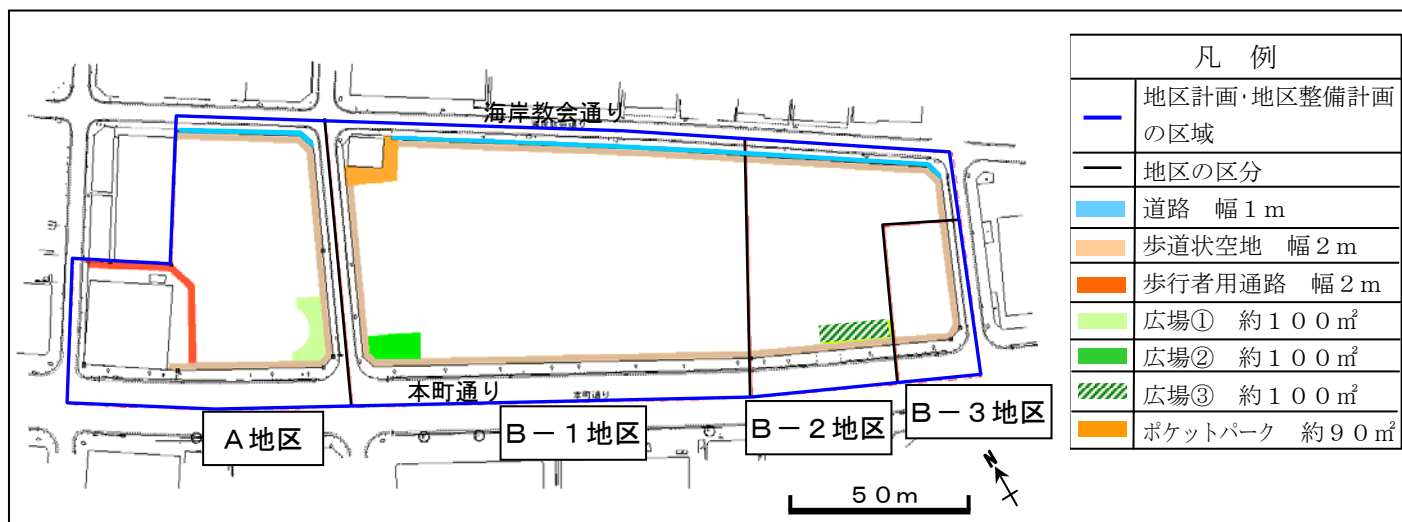
地区計画とは、地区の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの制限をきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。ここで定めたルールはその地区計画の区域内のみにおいて適用されます。

<地区計画の主な内容>

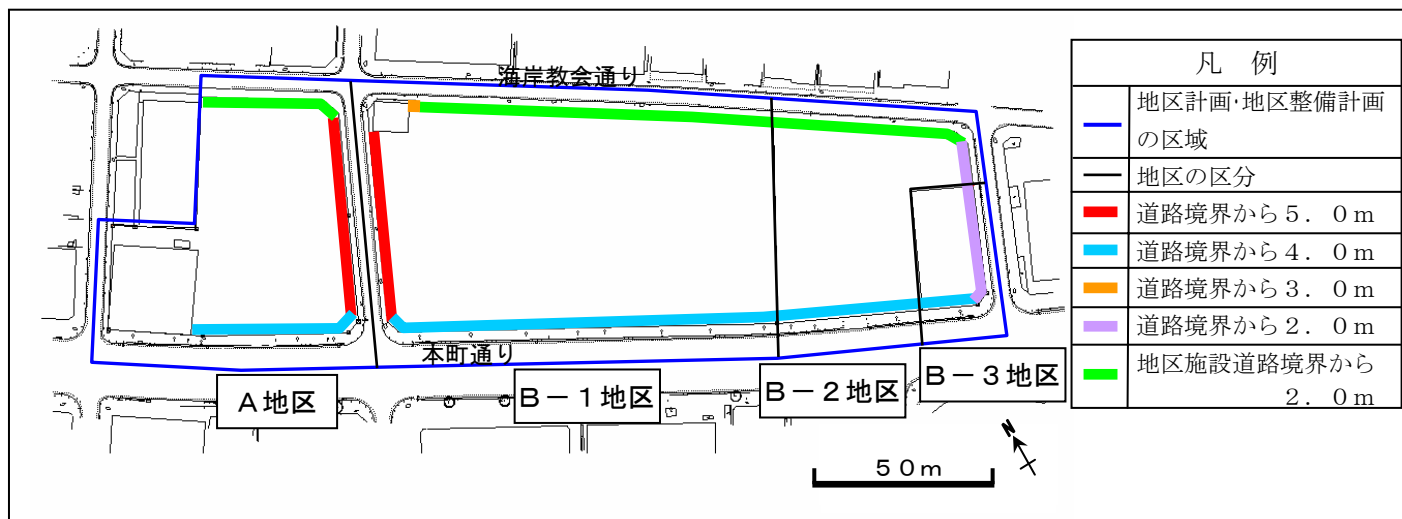
名 称	山下町本町通り地区地区計画			
位 置	中区山下町			
面 積	約1.7ha			
区域の整備・開発及び保全の方針				
地区計画の目標	本地区計画は、道路の拡幅整備、空地等の確保や、文化拠点施設及び業務・商業施設の整備により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること及び歴史的資産を保存・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ることを目標とする。			
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わいを生み出し、文化・芸術・情報を創造・発信するため、A地区では業務・商業施設を、B-1地区では文化拠点施設を、B-2地区では業務・商業・文化施設を整備する。 ・歴史的建造物である旧露亜銀行横浜支店及び旧横浜居留地48番館の保存・活用を図る。 ・旧横浜居留地48番館に接して、歩行者動線を確保するとともに歴史を感じる憩いの空間とするためのポケットパークを整備する。 ・ゆとりと賑わいのある歩行者空間の創出と港への見通し景観の形成のため、道路、歩道状空地、歩行者用通路や広場を整備する。 ・歩道状空地などに沿い一体となって機能する敷地内のオープンスペースを設ける。 ・B-1地区とB-2地区の間の敷地内に回遊性の向上と賑わいの形成に資する通り抜け通路を整備する。 			
地区施設の整備の方針	ゆとりと賑わいのある歩行者空間のネットワークの形成、港への見通し景観及び歴史を感じる憩いの空間を確保するため、道路、歩道状空地、歩行者用通路、広場とポケットパークを整備する。			
建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・文化・芸術・情報機能と業務・商業機能の集積を図る。 ・壁面の位置の制限により、歩道状空地、歩行者用通路、広場等を確保する。 ・歴史的資産である旧露亜銀行横浜支店と旧横浜居留地48番館を保存・活用する。 			
緑化の方針	うるおいと魅力ある市街地環境の形成のため、建築物の敷地内の積極的な緑化を図る。			
地区整備計画				
地区施設の配置及び規模	図<地区施設の配置及び規模>のとおり、道路、歩道状空地、歩行者用通路、広場、ポケットパークを定める。			
建築物等に関する事項				
地区の区分	A地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区
	約0.5ha	約0.8ha	約0.3ha	約0.1ha
用途の制限	次に掲げる用途の用に供する建築物は建築してはならない。			
	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅、共同住宅、有料老人ホーム等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ・キャバレー、ナイトクラブ等 ・神社、寺院、教会等 	<ul style="list-style-type: none"> ・マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等 ・キャバレー、ナイトクラブ等 ・神社、寺院、教会等 		

地区整備計画（つづき）						
建築物等に関する事項（つづき）	地区の区分	A地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	
	容積率の最高限度	800%	350%	800%	600%	
	容積率の最低限度	200%				
	建ぺい率の最高限度	50%	60%	50%	50%	
		ただし、建築基準法の規定に基づく一定の緩和規定あり。				
	敷地面積の最低限度	500㎡				
	建築面積の最低限度	200㎡				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、図<壁面の位置の制限>に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。				
	高さの最高限度	7.5m	5.5m ただし放送法による放送事業の用に供する工作物を除く。	7.5m	—	
	形態又は意匠の制限	周辺の街並みや歴史的建造物との調和、港への見通し景観の確保、建築物の壁面の向き、屋上の設備や塔屋などのデザイン、屋外広告物の取り扱い など				

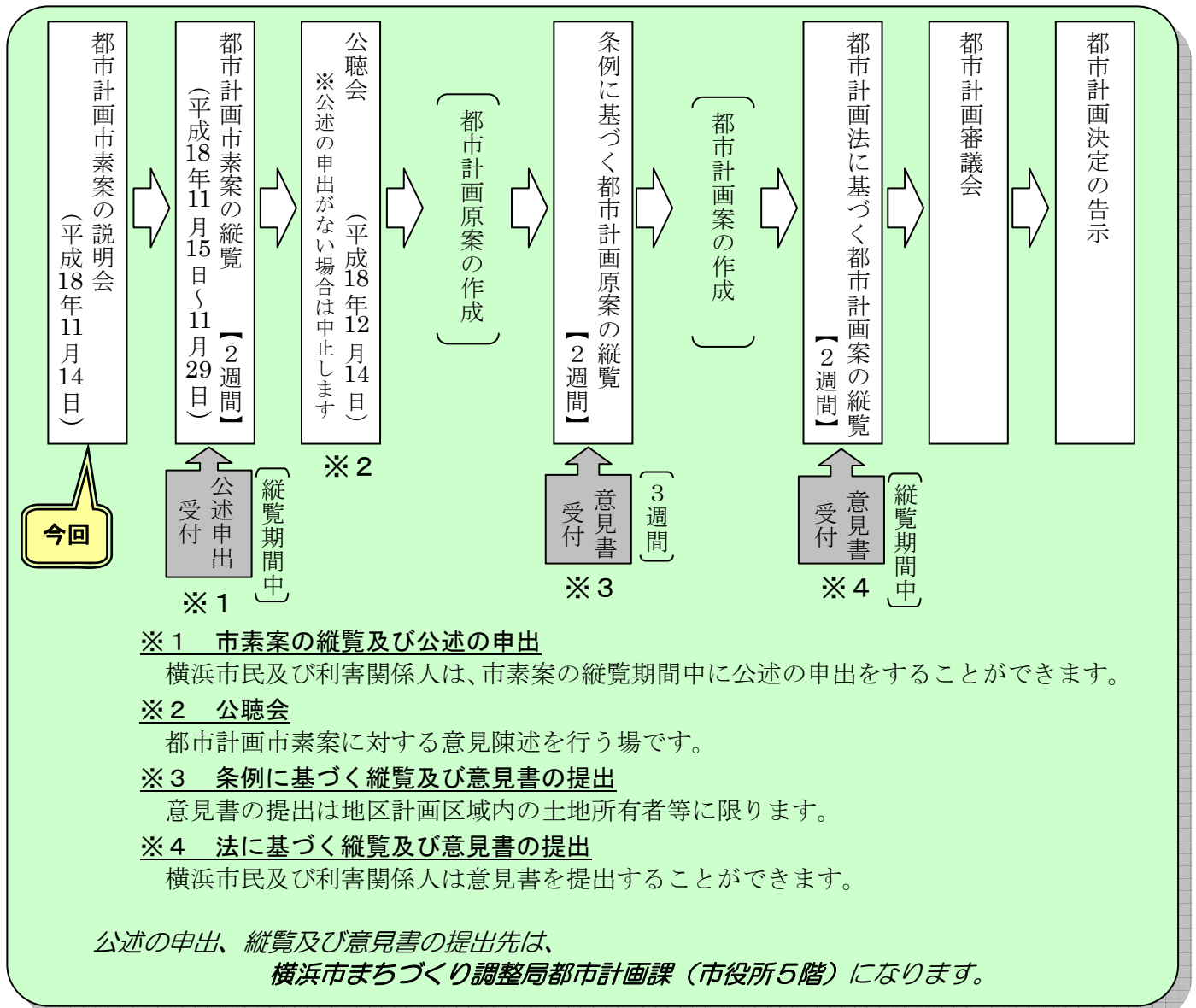
図<地区施設の配置及び規模>



図<壁面の位置の制限>



5 今後のスケジュール



お問い合わせ先

◇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）

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話 671-4051、2673

ホームページ <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/index.html>

<市街地再開発事業の内容>

独立行政法人都市再生機構神奈川地域支社市街地整備第1チーム

〒220-6110 横浜市西区みなとみらい2-3-3

電話 682-1766

◇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（市庁舎5階）

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話 671-2657

ホームページ <http://www.city.yokohama.jp/me/machi/index.html>