

No. 1 地区計画の変更に関する案件概要

議第 1315 号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

名称	北仲通北再開発等促進地区地区計画
位置	中区海岸通及び北仲通地内
面積	約7.8ha

<変更内容>

地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市都心臨海部再生マスタープランの位置づけを追加 都心地区にふさわしい都市機能の例示を追加 																																						
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用に関する基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 地区を8区分から7区分に変更 (「A-1地区」、「A-2地区」を統合→「A-1・2地区」に変更) A-1・2地区等に誘導する土地利用に「宿泊施設等」を追加 ○建築物等の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> A-1・2地区等に立地を図るものとして、「高規格な宿泊施設」を追加 																																						
	<ul style="list-style-type: none"> ○地区施設の配置及び規模 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>歩行者用通路</td> <td>幅員 3.0m</td> <td>延長約 120m (一部非青空)</td> </tr> </table> を追加 ○建築物等に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途の制限 「A-1地区」「A-2地区」の統合による「A-1・2地区」への変更に伴い、住宅等の建築を禁止する地区から「A-1地区」を消去 地区の区分(名称/面積) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>新(変更後)</th> <th colspan="2">旧(変更前)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>約 1.0ha</td> <td>約 0.2ha</td> <td>約 0.8ha</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の容積率の最高限度 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%</td> <td>600%</td> <td>600% うち住宅等容積率 545%</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の容積率の最低限度 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>誘導用途容積率 300%</td> <td>誘導用途容積率 400%</td> <td>誘導用途容積率 55%</td> </tr> </tbody> </table> 建築物の高さの最高限度 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>変更後</th> <th colspan="2">変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1・2地区</td> <td>A-1地区</td> <td>A-2地区</td> </tr> <tr> <td>31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全</td> <td>1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全</td> <td>1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は150m (1) 建蔽率80%以下 (2) 高さ31mを超える部分の栄本町線から15m以上、区画道路から10m以上の壁面後退 (3) 高さ31mを超える部分の海沿い20m以上の後退 (4) 歴史的な景観の保全</td> </tr> </tbody> </table> 	歩行者用通路	幅員 3.0m	延長約 120m (一部非青空)	新(変更後)	旧(変更前)		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	約 1.0ha	約 0.2ha	約 0.8ha	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%	600%	600% うち住宅等容積率 545%	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	誘導用途容積率 300%	誘導用途容積率 400%	誘導用途容積率 55%	変更後	変更前		A-1・2地区	A-1地区	A-2地区	31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全
歩行者用通路	幅員 3.0m	延長約 120m (一部非青空)																																					
新(変更後)	旧(変更前)																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
約 1.0ha	約 0.2ha	約 0.8ha																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
750% (宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%) うち住宅等容積率 445%	600%	600% うち住宅等容積率 545%																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
誘導用途容積率 300%	誘導用途容積率 400%	誘導用途容積率 55%																																					
変更後	変更前																																						
A-1・2地区	A-1地区	A-2地区																																					
31m ただし、次の条件すべてに該当する場合は、区域アは150m、区域イは45m (1) 建蔽率80%以下 (2) 200㎡以上の公開空地の整備 (3) 地区施設の適正配置、風の通り道や通景空間の考慮、水際線プロムナードと連続したまとまりのある広場の配置 (4) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は45m (1) 200㎡以上の公開空地の整備 (2) 地区施設の適正配置と風の通り道や通景空間の考慮 (3) 歴史的な景観の保全	1 31m 2 次の条件すべてに該当する場合は150m (1) 建蔽率80%以下 (2) 高さ31mを超える部分の栄本町線から15m以上、区画道路から10m以上の壁面後退 (3) 高さ31mを超える部分の海沿い20m以上の後退 (4) 歴史的な景観の保全																																					

(その他の所要の改正)

関係法令(建築基準法等)の一部改正等に伴い、次の当該部分の改正をします。

		新(変更後)	旧(変更前)
①エレベーターの昇降路の容積率不算入	建築物の用途の制限	…当該住宅等の用に供する部分の容積率…	…当該住宅等の用に供する部分(当該部分に附属するエレベーター等の施設を含む。)の容積率…
②引用条項の条ずれ	建築物の用途の制限	建築基準法施行令 第 130 条の 9 の 5	建築基準法施行令 第 130 条の 9 の 3
③用語の整理	建築物の用途の制限	場外 勝舟投票券発売所	場外 舟券売場
	建築物の高さの最高限度	建蔽率	建ぺい率
④記号、読点の整理	土地利用に関する基本方針 等	(例) A-1・2 地区、A-3 地区、A-4 地区、B-1 地区、B-2 地区、B-3 地区、C 地区	(例) A-1 地区・A-2 地区・A-3 地区・A-4 地区・B-1 地区・B-2 地区・B-3 地区・C 地区

(内容)

本案件は、都市再生特別措置法(以下「法」という。)第 37 条に基づく都市計画提案を踏まえ、地区計画の変更を行うものです。

本地区は、みなとみらい線馬車道駅に隣接する面積約 7.8ha の地区であり、平成 16 年に当初の北仲通北地区地区計画が定められました。その後、平成 19 年には再開発等促進区を定めた北仲通北再開発等促進地区地区計画として変更を行い、平成 26 年には法第 37 条に基づく都市計画提案を受け、地区計画の変更を行いました。

本地区を含む「横浜都心・臨海地域」は、平成 24 年 1 月に、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(以下「緊急整備地域」という。)に指定されており、その地域整備方針では、整備の目標として「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」の実現に向けた施策に取り組み、将来にわたり輝き続け、魅力あふれる世界都市の顔としての都心臨海部を形成」などが掲げられています。

また、平成 27 年 2 月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の三つの視点から都心機能の強化に取り組むこととし、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。

都市計画提案については、「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「横浜市都市計画マスタープラン(全体構想)」等の本市のまちづくりの方針や緊急整備地域の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の変更を行う必要があると判断しました。

そのため、緊急整備地域の地域整備方針等の上位計画を踏まえ、本地区の国際競争力の強化を図るため、地区計画を変更します。