

北仲通南地区再開発地区計画区域内における 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項に基づく認定基準

北仲通南地区再開発地区計画区域内において、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項に基づく認定基準を以下のとおり定める。

認定にあたっては、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる計画とし、北仲通南地区再開発地区計画の地区整備計画で定めた容積率の最高限度の規定に合致する計画であることを要する。

1 一般的要件

次に掲げる項目について支障がないと認められる計画とすること。

①交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車交通については、乗用車及び物品搬入車の各々について、円滑な交通動線の確保、必要な駐車場設置台数の確保等が図られていること。 ・ 歩行者交通については、円滑な歩行者動線の確保、ピーク時における十分な幅員等の確保が図られていること。 ・ 都市施設、公共施設の整備の確実性があること。
②安全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の避難が円滑に行われる計画であること。 ・ 地震、津波、液状化の影響と対策などについて、十分な検討が行われていること。
③防火	<ul style="list-style-type: none"> ・ 十分な防火・耐火性能のある構造であること。
④衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上下水道、電力、ガス等の供給処理の整備状況が十分であること。 ・ 空地进行を適切に確保していること。
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の区域の整備及び開発に関する方針と再開発地区整備計画の内容に適合していること。

2 容積率の算定方法

認定することにより計画可能となる容積率の数值は、次の R 1、R 2 の合計とする。

$$\Sigma R = R 1 \text{ (基礎容積率)} + R 2 \text{ (加算容積率)} (\%)$$

(1) R 1 (基礎容積率)

北仲通南地区は、横浜の都心部強化学業として整備されてきたみなとみらい 21 地区に隣接するとともに、既存都心部である関内地区の一角をなす重要な地点に位置する業務等の都心機能の集積地区としてポテンシャルが非常に高い地区である。また、都市計画道路 3・3・1 号本町線（以下「本町線」という。）及び都市計画道路 3・1・7 号栄本町線（以下「栄本町線」という。）の結節点に位置しており、みなとみらい線馬車道駅に直結し、JR 桜木町駅から至近である等、交通についても好条件を備えている。

以上をふまえ、北仲通南地区については、地区内の本町線から 35m の範囲並びに隣接するみなとみらい 21 中央地区地区計画のビジネスゾーン及び商業ゾーンの指定容積率が 800%であることを考慮し、R 1 (基礎容積率) を 800%とする。

なお、下記に示す都市施設・公共施設を整備することを前提とする。

都市施設	都市計画道路栄本町線（幅員 40m）
公共施設	公共空地 A（水辺のいこい空間 面積約 1,000 m ² ） 公共空地 B（広場 面積約 900 m ² ）

(2) R 2 (加算容積率)

R 2 (加算容積率) は、横浜市特定街区運用基準を準用し、各施設の整備を評価して以下の式によ

り算定する。なお、都市計画で定める 1080%を容積率の限度とする。

R 2 = V 1 + V 2 + V 5

V1 : 有効空地による割増容積率 (%)

V2 : 歴史的資産の保存・修復による付加容積率 (%)

V5 : 計画的市街地整備による付加容積率 (%)

ア 有効空地による割増容積率 (V 1)

有効空地による割増容積率は、地区の環境整備に有効な空地で、一般公衆に供用できるものについて、次表に定めるところにより算定した数値以下とし、割増容積率の上限の数値を超えることはできない。

割増容積率 (V1) (%)	割増容積率の上限
$V1 = 3a \times 100 - 10$ (a=有効空地面積/敷地面積)	160%

有効空地面積は、有効空地の対象となる面積に次表に定めるところによる有効係数を乗じたものの合計面積とする。

形 態		有効係数
屋外の有効空地	・ 青空有効空地	1.0
	・ 非青空有効空地で天井高 5.0m 以上のもの	0.8
	・ 非青空有効空地で天井高 2.5m 以上 5.0m 未満のもの	
屋内の有効空地	・ 広場状の有効空地で天井高 12.0m 以上かつ面積 500 m ² 以上のもの	1.0
	・ 通路状の有効空地で天井高 3.0m 以上かつ幅員 6.0m 以上のもの	0.8

イ 歴史的資産の保存・修復による付加容積率 (V 2)

歴史的資産の保存・修復によって V 1 に付加する容積率 V 2 は、地区のシンボリックな歴史的建築物である旧第一銀行横浜支店の移築保存及び修復による地区の魅力向上等の、地域環境への貢献度を考慮して評価する。

具体的には、旧第一銀行横浜支店が存在しない場合にはその土地を青空有効空地とすることにより容積率の割増が得られること及び旧第一銀行横浜支店が存在することによりその延べ面積が容積率に参入されていることを勘案し、次表に定めるところにより算定した数値以下とする。なお、付加容積率の上限の数値を超えることはできない。

付加容積率 (V2) (%)	付加容積率の上限
$V2 = (3b+c) \times 100$ (b=歴史的資産の建築面積/敷地面積) (c=歴史的資産の延べ面積/敷地面積)	20%

ウ 計画的市街地整備による付加容積率 (V 5)

計画的市街地整備によって V 1 に付加する容積率 V 5 は、本地区が都心部において重要な交通拠点である馬車道駅 (みなとみらい線) と直結し、みなとみらい 21 新港地区、桜木町駅及び野毛方面並びに関内駅方面 (JR 根岸線、横浜市営地下鉄) へ連絡する中継点となっていることから、歩行者動線としての重要性や地域への貢献度を考慮して、アトリウム、地下鉄連絡通路及び本町線沿い・栄本町線

への通り抜け等を評価する。

算定にあたっては、次表に定めるところにより算出した数値以下とし、付加容積率の上限の数値を超えることはできない。

付加容積率 (V5) (%)	付加容積率の上限
$V5=3d \times 100$ (d=有効空地面積/敷地面積)	100%

有効空地面積は、有効空地の対象となる面積に有効係数を乗じたものの合計面積とし、有効係数は2.0とする。既にV1の算出において有効空地として評価している部分は、算出した付加容積率とV1との差を加算する。

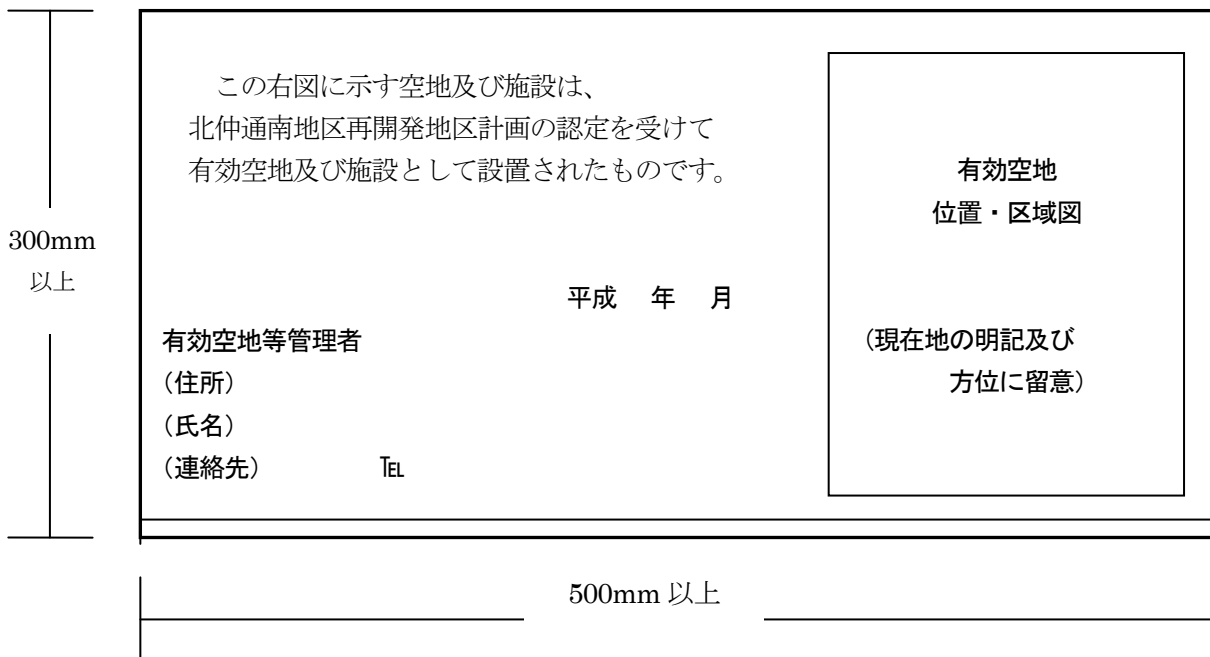
3 有効空地の表示板について

建築主は、有効空地等の中の適正な場所及び建築物の見やすい箇所に、当該有効空地等が北仲通南地区再開発地区計画における容積率の認定基準に基づいて設置されたものである旨を、一般の通行の人からよく見え、街並み景観に配慮した位置に下記により表示するものとする。

<表示板の留意点>

- ①材質は、ステンレス、鋼板等の耐候・耐久性に優れたものとし、堅固に固定すること。
- ②必要事項・寸法を満足すれば、形式・形状は問わない。
 また、複数の緩和基準（空地、歴史的建造物、緑地等）を適用した場合の表示板の表示方法・寸法等については、市の担当者と協議の上決定すること。
- ③有効空地等位置図については、現在地を正面に配置すること。

有効空地の表示板の様式

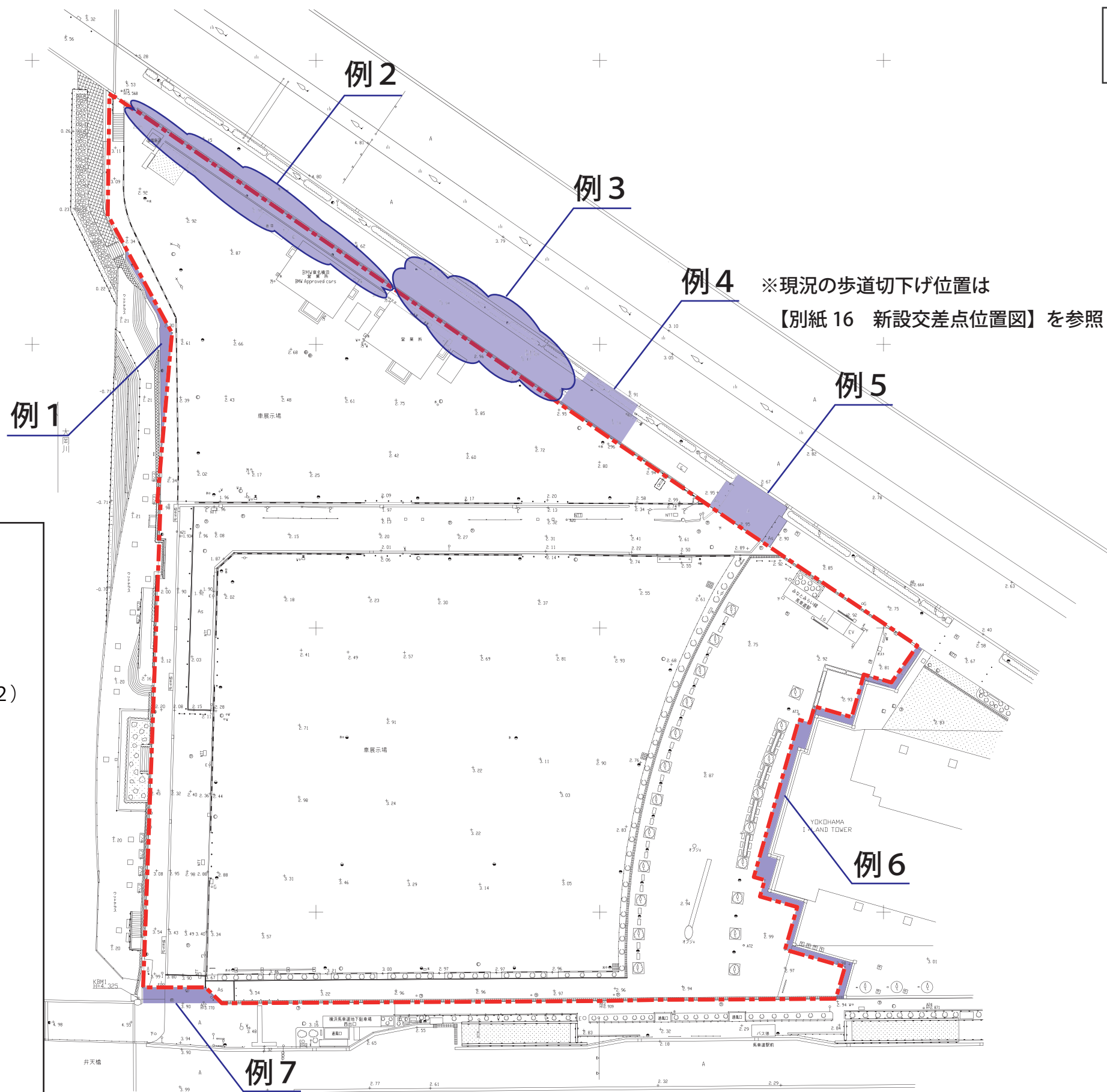


4 施行期日

この基準は、平成27年3月5日から施行する。

外構整備範囲図

凡例
- - - : 建設予定地



※現況の歩道切下げ位置は
 【別紙 16 新設交差点位置図】を参照

- 外構整備範囲は次のとおりとする
- 建設予定地内
 - 建設予定地に含まれない大岡川沿いの歩道 (例1)
 - 計画により既存手摺りを撤去した場合等の建設予定地に含まれない範囲 (例2)
 - 歩道の切下げ等を行う場合の建設予定地に含まれない範囲 (例3)
 - 現況の切下げを周辺歩道にあわせて工事する範囲 (例4)
 - 周辺歩道とあわせて舗装等に工事をする範囲 (例5)
 - 建設予定地と横浜アイランドタワーとの間の範囲 (例6)
 - 計画により歩道とのレベル調整が必要になった場合の建設予定地に含まれない範囲 (例7)
 - その他建設予定地に含まれない範囲で縁石等の補修が必要となる範囲

※建築局施設整備課新市庁舎整備担当にて貸与 ※貸与期間は終了しました。

横浜アイランドタワーとの接続イメージ図
(地下2階)、(地下1階)

別紙35

※建築局施設整備課新市庁舎整備担当にて貸与 **※貸与期間は終了しました。**

※建築局施設整備課新市庁舎整備担当にて貸与 **※貸与期間は終了しました。**

みなとみらい線馬車駅との接続イメージ図（地下2階）

別紙37

※建築局施設整備課新市庁舎整備担当にて貸与 **※貸与期間は終了しました。**