

北仲通北地区の開発状況について

平成 19 年 9 月 21 日  
まちづくり調整・都市整備委員会資料  
都市整備局

報告主旨

北仲通北地区では、業務・商業・文化施設等の積極的誘導による都心機能の強化や、歴史的建造物等の保全・活用、水際空間のにぎわいづくり、新たな観光資源の創出などについて、地権者と協議を行ってまいりました。

先般の都市計画審議会（平成 19 年 9 月 6 日開催）において、開発計画の枠組みとなる地区計画の変更が審議され了承されましたので、平成 20 年の工事着手に向け、現時点での状況をご報告します。

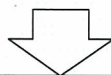
1 現在までの経緯

◇平成 12 年	1 月	北仲通北地区再開発協議会発足（地権者による検討が始まる）
◇平成 16 年	5 月	北仲通北地区地区計画の決定（市） ・既存団地建替え促進／・計画的な一体的な市街地形成への誘導
◇平成 17 年	4 月	北仲通地区まちづくりガイドライン策定（市）、協議会に提示
◇平成 18 年	3 月	再開発協議会による具体的な整備計画の策定（協議会→市）
	6 月	環境アセスメント、土地区画整理事業の手続き開始
	12 月	地区計画を変更する要望書（協議会→本市）
◇平成 19 年	3 月	都市計画手続き開始（地区計画の変更手続き）
	9 月	都市計画審議会

2 まちづくりガイドライン（開発誘導指針）

地区特性

- ◇ みなとみらい 21 地区と関内地区の結節点にあり、両地区の融合を図るべき地区
- ◇ 業務機能の誘導や、文化・芸術、観光振興による新たな産業集積を図るべき地区
- ◇ 歴史的建造物や土木遺構のある、横浜を代表する歴史的景観を有する地区
- ◇ 将来に渡って良好な都市のストックとなる、都心型住宅を誘導すべき地区



I. 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・商業等誘導用途の積極的な導入や、都心部におけるにぎわいの創出、横浜らしい都心居住の誘導
II. 文化芸術を中心とした創造都市づくり 【馬車道創造界隈の形成】	文化芸術創造都市の実現に寄与する拠点形成、創造界隈形成の中核となる文化施設等の誘導
III. 開港の歴史を継承した魅力づくり 【歴史的景観形成】	帝蚕倉庫などの保存活用等による歴史的景観の群としての保存、歴史的護岸の保全ほか
IV. ウォーターフロントの再生 【水際の魅力づくり】	水際線プロムナードや水際公園の整備、水際線側の開放性の確保、港への通景空間の確保

### 3 現在の開発計画案

#### (1) 全体計画概要

土地の高度利用により都心機能の強化を図り、みなとみらい21地区と呼応した超高層建築物を整備しながら、既成市街地である関内からの街並みの連続性にも配慮し、新旧横浜の結節点としての街並み形成を図ります。

また、地区内にある歴史的建造物等の保全・活用を図り、連続した水際のプロムナードを整備するなど、横浜の新たな観光スポットとして、魅力ある水辺空間の創出や歴史的な景観形成の実現を図ります。

#### 【地区概要】

区域面積：約7.8ha  
 容積率：290～930%  
 最高高さ：31～200m  
 用途地域：商業地域  
 地権者数：7名

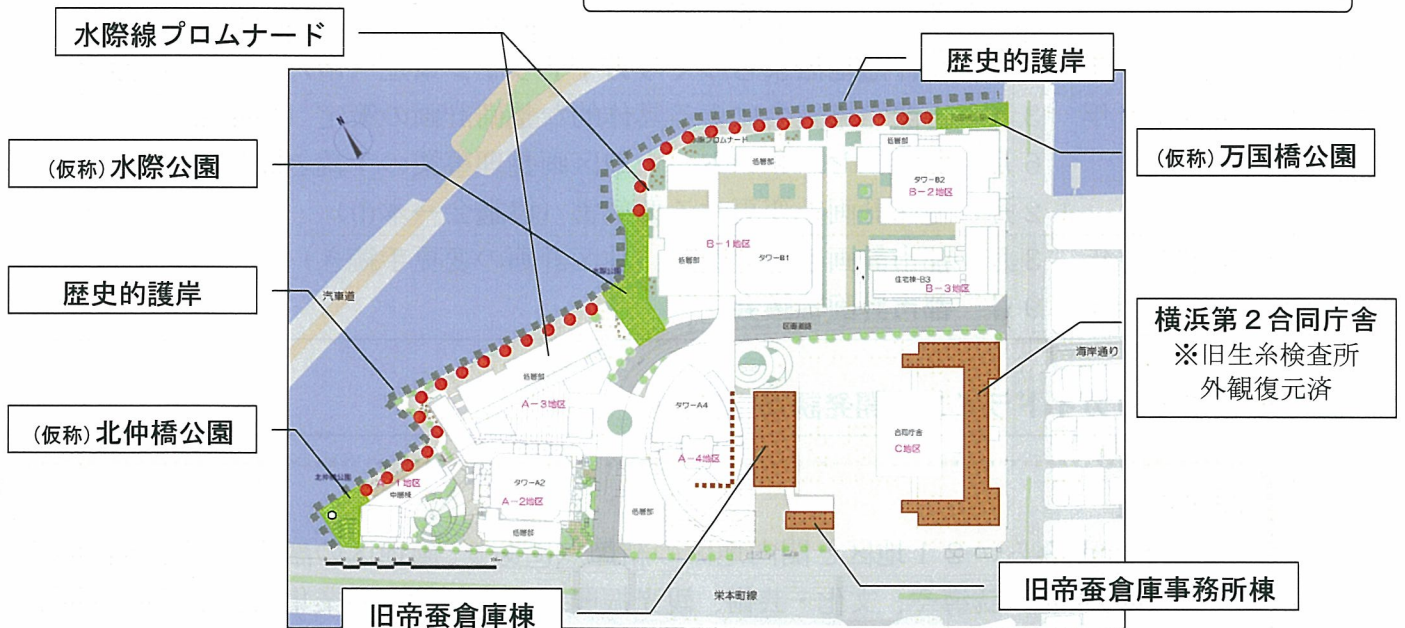
#### 【施設建築物予定】

※既存合同庁舎施設面積を除く

業務施設	約 50,000 m <sup>2</sup>
商業施設	約 39,000 m <sup>2</sup>
住宅	約 214,000 m <sup>2</sup>
ホテル	約 24,000 m <sup>2</sup>
その他	約 5,000 m <sup>2</sup>
合計	約 332,000 m <sup>2</sup>

#### 【計画人口】

◇就業人口：約6,800人  
 (既存合庁約1,500人含)  
 ◇居住人口：約5,400人  
 (既存団地約400人含)



## (2) 歴史的資産の保全・活用等への取組

地区内の歴史的建造物や土木遺構を積極的に保存活用します。

- ◇ 旧帝蚕倉庫(1棟)と事務所棟の保存活用 (文化的施設での活用を検討中です)
- ◇ 旧帝蚕倉庫壁面の復元 (解体する倉庫壁面のレンガを活用して復元します)
- ◇ 歴史的護岸の復元 (水際線プロムナードとして市民開放します)
- ◇ 万国橋ビルや旧試験灯台寮 (現存しない) は、外壁の復元や礎石の再現など、歴史性の継承を図ります。



【帝蚕倉庫】



【帝蚕倉庫事務所】



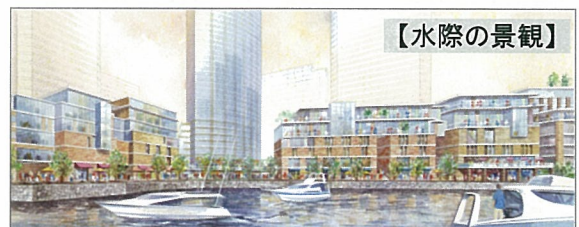
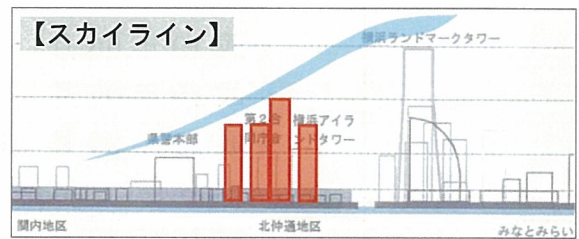
【歴史的護岸】



【万国橋ビル】

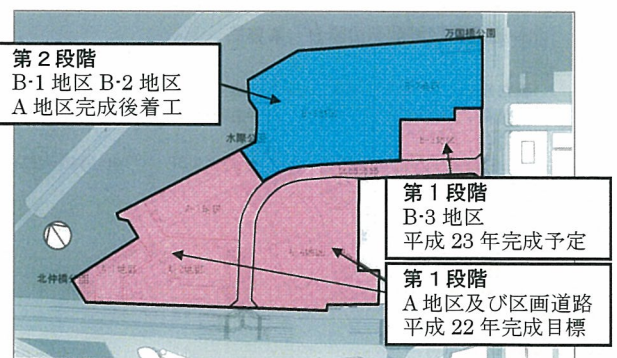
## (3) 景観形成への取組

- ① ランドマークタワーから関内地区へのなだらかなスカイラインの形成を図るとともに、港への通景空間を確保します。
- ② 栄本町線沿いの歴史的建築物の群としての景観形成を図ります。
- ③ ウォーターフロントの連続したにぎわいのある街並み形成を図ります。
- ④ 「建築物の形態意匠の制限」を地区計画に定め、建築設計の段階で都市美対策審議会の意見を聞いて、より良い景観形成を図ります。



## 4 今後の開発スケジュール (予定)

平成19年 秋	A地区既存建物解体
平成20年 春	建築工事着工 (A地区)
平成21年	B-3 既存団地建替着工
平成22年	一部竣工 (A地区)
平成23年	B-3 既存団地建替竣工
平成23年以降	B-1、B-2 建築工事着工
平成26年以降	B-1、B-2 竣工予定



## 5 都市計画（地区計画の変更）の経緯

平成16年5月に定めた地区計画は、既存団地の建替え促進を図るために定められた暫定的な地区計画です。

今回、開発計画が具体化したことから、開発計画の枠組みを決める地区計画の変更手続きを進めてきました。

なお、12月市会において、関連する条例の改正を上程（まちづくり調整局）する予定です。

平成16年05月 北仲通北地区地区計画の決定

平成19年03月 地区計画変更市素案説明会

平成19年04月 素案縦覧（4/5～4/19）

平成19年05月 公聴会（5/10）

平成19年06月 条例に基づく縦覧（6/15～6/29）

平成19年07月 都市計画法に基づく縦覧（7/25～8/8）

平成19年09月 都市計画審議会（9/6）

平成19年12月 地区計画条例改正の市会上程（予定）