

日ノ出町駅前A地区に関する都市計画市素案について

平成 20 年 3 月 横浜市

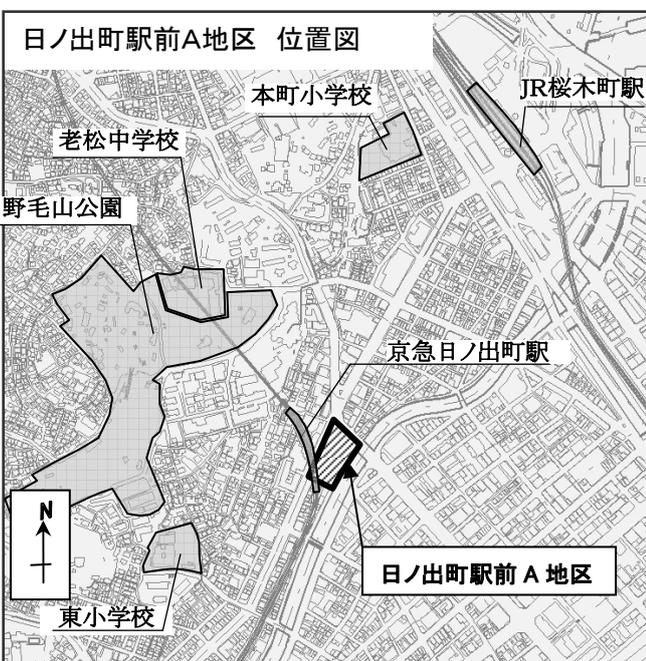
1 趣旨

日ノ出町駅前 A 地区は、関内・関外地区の京浜急行線日ノ出町駅前に位置し、横浜都心の一角をなす地区であり、初黄・日ノ出町地区と野毛地区の結節点であるため、桜木町駅から黄金町駅にかけての歩行者の回遊性の向上や、連続したにぎわいの創出が求められている地区です。

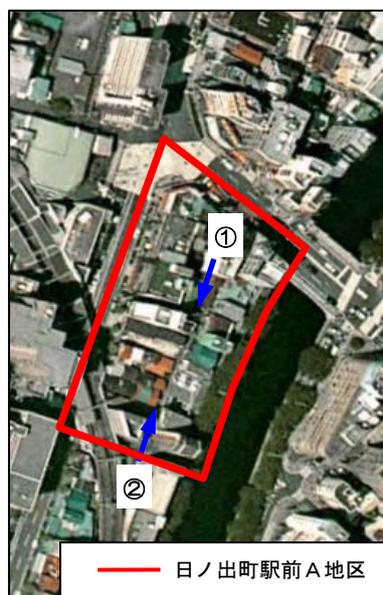
当地区では、平成 9 年 8 月に再開発準備組合が設立され、権利者の方々を中心に、第一種市街地再開発事業の事業化に向けた検討がされてきましたが、関係権利者の合意形成が進み、平成 19 年 7 月に本市あての都市計画決定の要望書が提出されました。

今回、横浜市では、この施行予定区域の周辺と併せて、良好な複合市街地の形成と維持のために、第一種市街地再開発事業及び地区計画などの「都市計画市素案」を作成いたしました。

2 地区の現況とまちづくりの方針



現況写真



◆都市再開発の方針 (平成15年3月) 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき 2号再開発促進地区(関内・関外地区)

- 土地利用の高度化を適正に誘導
- 業務・商業、文化、住宅等、都心地区にふさわしい機能を備えた市街地へ
- 市街地再開発事業等の活用による、敷地の共同化、歩行者空間整備
- 河川環境の整備 など

◆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) (地区別まちづくりの方針; 関内・関外地区)

- 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
- 親しみやすい水辺と街を彩る緑によるうらおいの創出 など

まちづくりの方針

◆横浜市中期計画 (平成18年12月) (中長期的な都市づくりの方向性; 横浜都心)

- 業務・商業・文化・観光などの機能を強化し、魅力と活気あふれる拠点地区として整備 など

◆大岡川河川再生計画 (平成11年3月)

- 親水護岸の整備と大岡川沿いへの商業機能などの誘導
- 水上の活動を支援する多目的栈橋づくり
- 災害時の防災拠点 など

3 今回決定及び変更する都市計画

- (1) 第一種市街地再開発事業の決定
- (2) 高度利用地区の変更
- (3) 地区計画の決定

4 都市計画市素案の概要

※概要であるため、全ての内容について掲載したものではありません。

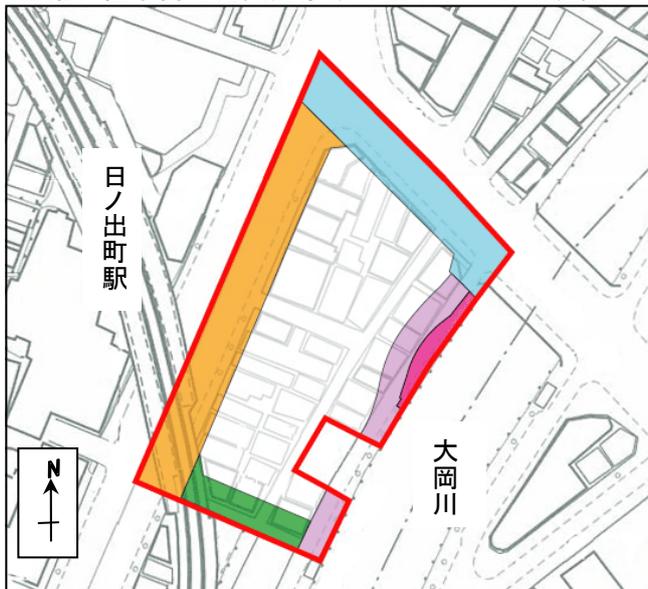
詳細は都市計画市素案の縦覧でご確認ください。

(1) 第一種市街地再開発事業

名称	日ノ出町駅前A地区第一種市街地再開発事業	
面積	約 0.7ha	
公共施設	道路	都市計画道路 3・3・4 号横浜駅根岸線 (幅員 12.5m※【25m】、延長約 70m)
		都市計画道路 3・4・1 号桜木東戸塚線 (幅員 12.5m※【25m】、延長約 120m)
		区画街路 1 号線 (幅員 6.5~7.6m、延長約 85m)
		区画街路 2 号線 (幅員 9m、延長約 35m)
	河川	面積約 150 m ²
施設建築物		
	敷地面積	約 3,300 m ²
	延べ面積	約 30,600 m ² (容積率対象面積: 約 23,900 m ²)
	主要用途	商業、業務、共同住宅等

※【】は施行区域外を含む都市計画道路の全幅員

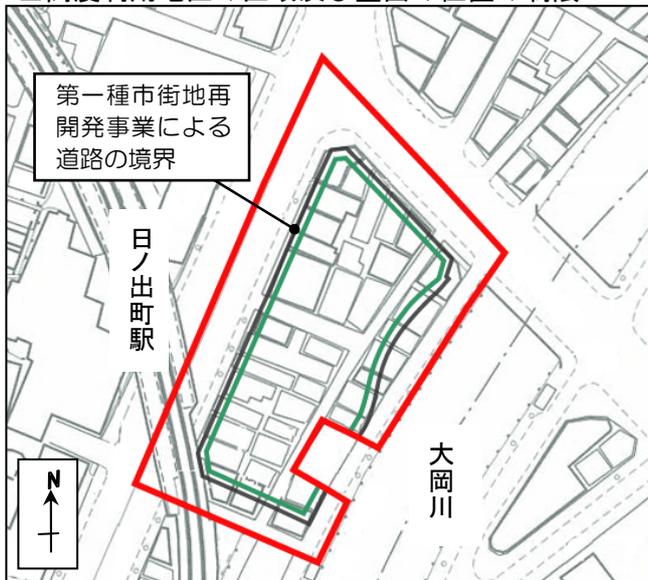
■第一種市街地再開発事業の区域及び公共施設



凡例	
施行区域	
公共施設	都市計画道路 3・3・4 号横浜駅根岸線
	都市計画道路 3・4・1 号桜木東戸塚線
	区画街路 1 号線
	区画街路 2 号線
	河川

(2) 高度利用地区

■高度利用地区の区域及び壁面の位置の制限



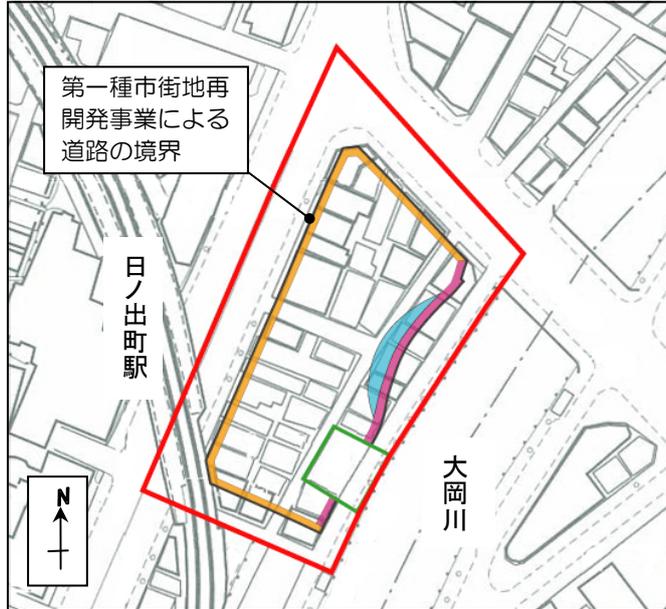
面積	約 0.7ha
建築物の容積率の最高限度	740%
建築物の容積率の最低限度	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	50%
建築物の建築面積の最低限度	100 m ²

凡例	
区域	
壁面の位置の制限	 第一種市街地再開発事業による道路の境界から 2m以上後退

(3) 地区計画

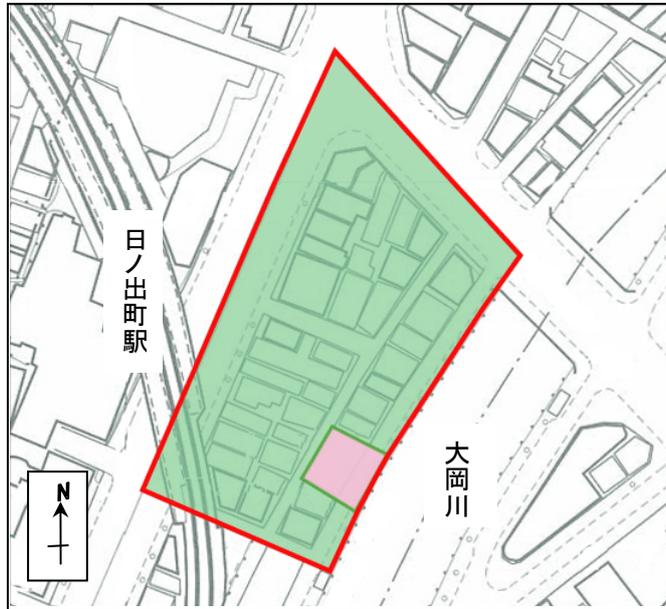
名 称		日ノ出町駅前A地区地区計画			
面 積		約 0.7 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、利便性の高い商業施設や良質な都市型住宅等を整備するとともに、その施行区域の隣接地と併せて、横浜都心にふさわしい良好な複合市街地を形成し、その市街地環境を維持することを目標とする。			
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 横浜都心にふさわしい商業・業務・サービス機能や、良質な居住機能を確保し、都心にふさわしい複合市街地を形成・維持する。 2 大岡川と調和した潤いと魅力のある市街地の整備・誘導を図る。 3 本地区内を周遊できる歩行者空間を確保する。 			
	地区施設の整備の方針	安全で快適な歩行者空間の形成等のため、歩道状空地、歩行者用通路及び歩行者通路と一体となった広場を整備する。			
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 市街地再開発事業による施設建築物については、低層部に商業・業務・サービス機能を配置し、1階部分に通り抜け通路を整備する。 2 永く住み続けるまちとするため、住宅は原則として定住を目的としたものとする。 3 施設建築物の大岡川に面する低層部は、開放的な設えとする。 			
	緑化の方針	<p>地区内の積極的な緑化を図る。</p> <p>特に、施設建築物の大岡川に面する部分については、屋上や壁面の緑化に配慮し、道路については、大岡川沿いの桜並木のプロムナードについて配慮する。</p>			
地区整備計画	地区施設 (図1参照)	歩道状空地 (幅員 2m、延長約 170m) 歩行者用通路 (幅員 2m、延長約 60m) 広場 (面積約 100 m ²)			
	建築物等に関する事項	地区の区分 (図2参照)	I 地区	II 地区	
		用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 4階以下を住居の用に供するもの(住室の部分であるものに限る) 2 共同住宅で各住戸の床面積が 30 m²以下のもの 3 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等 4 個室付浴場業に係る公衆浴場等 5 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、又は場外勝舟投票券発売所 6 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するものを除く) 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (自己の使用のための貯蔵施設等は除く) 		I 地区の 3 から 7 に掲げる もの
			壁面の位置の制限 (図3参照)	第一種市街地再開発事業による道路の境界から 2m以上後退	
			建築物等の高さの最高限	75m	
			<p>【高さが 31m を超える建築物】</p> <p>圧迫感を軽減させるため</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね 20mの高さで分節化する。 ・ 高さ 31mを超える部分は、敷地の中央部に配置し、塔状の形態とする。 <p>【にぎわいを創出するため】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階部分は大型の開口部を設けるなど、建築物内部にぎわい等が外部から望めるようにする。 ・ 大岡川に面する部分は親水性のある開放的な空間とする。 <p>【共同住宅】</p> <p>にぎわいある街並みを阻害しないよう</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バルコニーは、外部から物干施設等が見えないようにする。 ・ 居住者用の出入口は、都市計画道路に面して設けない。 <p>【屋外広告物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ 20mを超える部分には設けない。 		—
緑化率の最低限度	5%		—		

■地区施設（図1）



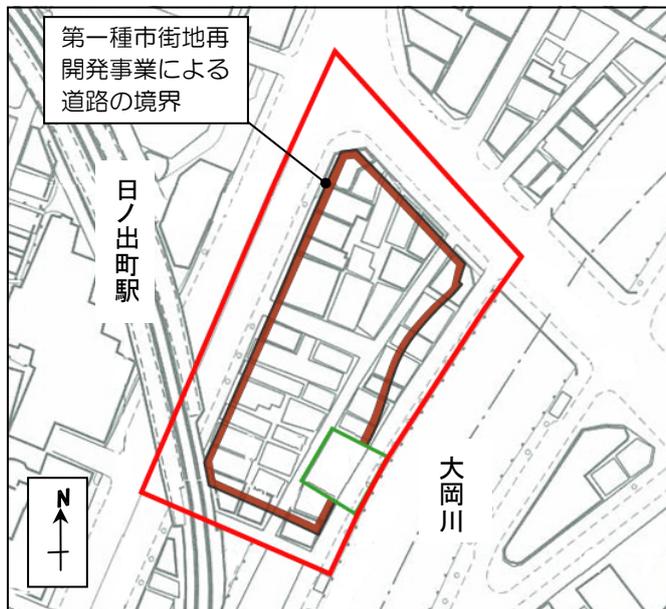
凡例	
地区計画・地区整備計画の区域	
地区の区分の界線	
広場	
歩道状空地	
歩行者用通路	

■地区の区分（図2）



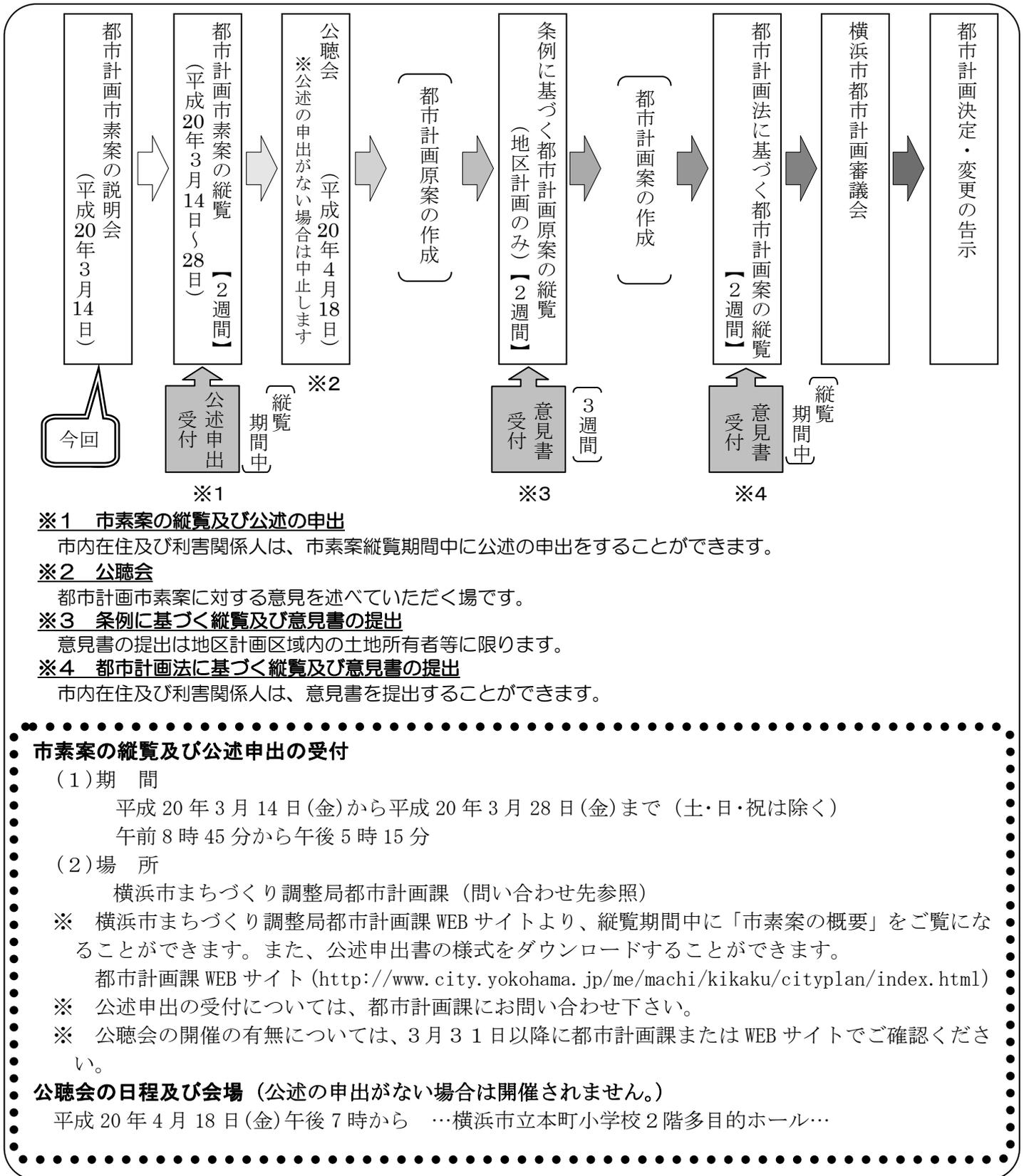
凡例	
地区計画・地区整備計画の区域	
I地区	
II地区	

■壁面の位置の制限（図3）



凡例	
地区計画・地区整備計画の区域	
地区の区分の界線	
壁面の位置の制限	

5 今後の都市計画手続き



※1 市素案の縦覧及び公述の申出

市内在住及び利害関係人は、市素案縦覧期間中に公述の申出をすることができます。

※2 公聴会

都市計画市素案に対する意見を述べていただく場です。

※3 条例に基づく縦覧及び意見書の提出

意見書の提出は地区計画区域内の土地所有者等に限りです。

※4 都市計画法に基づく縦覧及び意見書の提出

市内在住及び利害関係人は、意見書を提出することができます。

市素案の縦覧及び公述申出の受付

(1) 期 間

平成20年3月14日(金)から平成20年3月28日(金)まで(土・日・祝は除く)

午前8時45分から午後5時15分

(2) 場 所

横浜市まちづくり調整局都市計画課(問い合わせ先参照)

※ 横浜市まちづくり調整局都市計画課 WEB サイトより、縦覧期間中に「市素案の概要」をご覧になることができます。また、公述申出書の様式をダウンロードすることができます。

都市計画課 WEB サイト (<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/index.html>)

※ 公述申出の受付については、都市計画課にお問い合わせ下さい。

※ 公聴会の開催の有無については、3月31日以降に都市計画課または WEB サイトでご確認ください。

公聴会の日程及び会場(公述の申出がない場合は開催されません。)

平成20年4月18日(金)午後7時から …横浜市立本町小学校2階多目的ホール…

【 問い合わせ先 】

◆ 計画内容・事業内容について

〒231-0017 横浜市中区港町1-1(横浜市役所 6階)

横浜市 都市整備局 都市再生推進課 TEL 045-671-3858

◆ 都市計画手続きについて

〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地1号 (JNビル5階)

横浜市 まちづくり調整局 都市計画課 TEL 045-671-2657