

No. 1 中山駅南口地区関連の案件概要

議第1248号 横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定

名称	中山駅南口地区第一種市街地再開発事業						
面積	約 2.8ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	都市計画道路 3・3・3号山下長津田線	11.0m	約 105m	施行区域外を含む全幅員は 22.0m	
		幹線街路	都市計画道路 3・4・56号中山駅南口線	17.0m	約 150m	駅前広場約 5,200 m ² を整備	
		区画道路	市道北八朔南部 491号線	13.0～ 17.0m	約 95m	一部県道中山停車場 3013号線 を含む	
		区画道路	市道北八朔南部 507号線・ 区画道路 2号線	4.5m	約 60m		
		区画道路	市道北八朔南部 508号線	5.5m	約 25m	施行区域外を含む全幅員は 11.0m	
		区画道路	区画道路 1号線	4.5～ 6.0m	約 185m		
建築物の整備に関する計画	建築物			敷地面積に対する			
	建築面積	延べ面積		建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約 10,600 m ²	約 72,200 m ² (容積対象面積約 55,500 m ²)		約 7/10	約 38/10		
	備考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度		40/10	45/10	30/10
			容積率の最低限度		15/10	15/10	15/10
			建蔽率の最高限度		8/10	7/10	8/10
			建築物の建築面積の最低限度		200 m ²		
壁面の位置の制限			有	無	有		
地区計画の制限の内容	高さの最高限度		地区計画に示すA地区、B地区、C地区は31m。ただし、計画図に示す区域アは100m。				
整備計画	建築敷地面積	整備計画					
	約 14,800 m ²	道路及び駅前広場に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。さらに、敷地内に広場を確保する。					
住宅建設の目標	戸数			備考			
	約 420 戸			1戸あたりの平均規模 約 65 m ²			

議第1249号 横浜国際港都建設計画高度利用地区の変更

種 類	面 積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (中山駅南口地区)	約 0.5ha	40/10	15/10	8/10	200 m ²	
	約 2.0ha	45/10	15/10	7/10	200 m ²	
	約 0.2ha	40/10	10/10	8/10	200 m ²	
	約 0.1ha	30/10	15/10	8/10	200 m ²	
合 計	約 43.35ha					

議第 1250 号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	面 積		面積増減
						新	旧	
近隣商業地域	300%	80%	—	—	20m	約848ha	約849ha	約1.2ha 減
商業地域	400%	80%	—	—	31m	約1,222ha	約1,221ha	約1.2ha 増

議第1251号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	建築物の高さの最高限度	面 積		面積増減
		新	旧	
最高限第6種	20m	約1,068ha	約1,069ha	約1.2ha 減
最高限第7種	31m	約2,746ha	約2,745ha	約1.2ha 増

議第 1252 号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更

	新	旧	面積増減
防火地域	約 1,561ha	約 1,558ha	約 2.5ha 増
準防火地域	約 18,774ha	約 18,747ha	約 2.5ha 減

議第 1253 号 横浜国際港都建設計画道路の変更

種 別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番号	路線名	起点	終点	主 な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区 間における 鉄道等との 交差の構造	
幹 線 街 路	3・4・ 56	中山駅 南口線	緑区 台村町	緑区 台村町	—	約 150 m	地表 式	2車 線	17m	幹線街路と 平面交差1箇 所	
	その他		なお、緑区台村町地内に駅前広場を設ける。								面積 約 5,200 m ²

議第1254号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名 称	中山駅南口地区地区計画	
位 置	緑区台村町及び寺山町地内	
面 積	約 2.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、J R横浜線及び市営地下鉄4号線の交通結節点である中山駅の南口駅前位置し、バス、タクシー及び一般車等が集中している。地区内には古くから商店街が形成され、商店街の外周部に公共施設や行政機関等が立地し、歩行者も多い。しかし、現状の駅前広場と駅前道路が狭く、歩行者、バス、タクシー及び一般車等の動線が錯綜している。</p> <p>横浜市都市計画マスタープラン緑区プランでは、「再開発事業等の促進により駅前広場の整備や駅前道路の拡幅を進めます。」「誰もが容易に駅周辺を移動できるように、バリアフリーの歩行環境を整備します。」としている。</p> <p>本地区計画では、土地の高度利用を図り、駅前道路の拡幅、駅前広場及び歩行者空間等の整備を行い、鉄道駅の周辺地区における拠点（以下「地域の拠点」という。）にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した、良好な複合市街地の形成とその維持を目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>市街地再開発事業により、都市計画道路3・4・56号中山駅南口線（駅前広場を含む。）を整備し、中山駅の交通結節点としての機能を強化するとともに、地区計画の目標を実現するため、本地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>A地区</p> <ol style="list-style-type: none"> 地域の交流や憩いの場として広場を整備する。 駅前立地を生かした利便性の高い商業施設等を整備する。 <p>B地区</p> <p>土地の高度利用を図り、商業施設及び都市型住宅等を整備する。</p> <p>C地区</p> <p>商店街とにぎわいを連続させる商業施設等を整備する。</p>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> にぎわいのある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流・たまりの場となり、災害時における一時的な避難場所となる広場を整備する。 駅と周辺を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地1、歩道状空地2、歩道状空地3及び歩道状空地4を整備する。 鉄道及びバス利用者や駅周辺施設利用者の利便性向上のため、駅と駅前広場をつなぐ歩行者用通路1を整備する。周辺の住宅地等へつながる歩行者空間を確保するため、駅前広場と地区西側区画道路をつなぐ歩行者用通路2を整備する。駅を利用する歩行者の利便性と安全性の向上のため、駅と台村町交差点を2階レベルでつなぐ歩行者用通路3を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により整備される建築物の形態等を計画的に誘導することにより、交通結節点である駅を中心とした地域の拠点としてふさわしい良好な複合市街地環境を形成し、その環境を維持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 駅前のにぎわいづくりのため、建築物の低層部には商業施設を配置する。 B地区については、周辺環境に配慮した高度利用を図り、鉄道駅の周辺地区における拠点にふさわしい商業施設、都市型住宅等を整備する。
	緑化の方針	<ol style="list-style-type: none"> 緑豊かで潤いと魅力ある市街地景観を形成し、緑が持つ機能を十分発揮させるため、積極的な緑化を推進する。 緑と歩行者空間のネットワークを形成するため、地上部を中心に連続性のある多様な緑化を行う。 建築物の緑化は幹線道路沿い及び駅前広場に面する場所を中心に緑化し、広場など地上部の視線が集まる場所や周辺からの視認性が高い場所は景観木となる樹木や壁面緑化を配置する。 建物上部に設ける緑化は、街並み景観に寄与するため、量感と視認性の高い緑化とする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広場	面積約 450 m ²		
			歩道状空地 1	幅員 2 m、延長約 150m、一部非青空		
			歩道状空地 2	幅員 2 m、延長約 250m、一部非青空		
			歩道状空地 3	幅員 2 m、延長約 170m		
			歩道状空地 4	幅員 1.5m、延長約 60m		
			歩行者用通路 1	幅員 3.5m、延長約 100m、一部非青空		
			歩行者用通路 2	幅員 3.5m、延長約 50m		
			歩行者用通路 3	幅員 3.0m、延長約 220m、一部非青空		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
		面積	約 0.5ha	約 2.1ha	約 0.2ha	
建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 1階又は2階を住居の用に供するもの※ 2 自動車教習所 3 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 4 倉庫業を営む倉庫 5 工場※ 6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの ※除外規定あり				
壁面の位置の制限		道路の境界線より 2 m又は 4 m後退※ ※除外規定あり				
建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、31 mを超えてはならない。	建築物の高さは、31mを超えてはならない。ただし、計画図に示す区域アにおいては 100m以下とすることができる。	建築物の高さは、31mを超えてはならない。		
建築物等の形態意匠の制限		1 建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するものとする。※ 2 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮するものとする。※ 3 屋外に設ける建築設備等は、周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど周囲に配慮した形態意匠とする。※ 4 駐車場又は駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないものとする。 ※除外規定あり				
建築物の緑化率の最低限度	100 分の 10			100 分の 6.5		

(内容)

中山駅南側には区役所、公会堂、警察署などの行政機関や住宅地が立地していますが、十分な広さの駅前広場や満足な歩行者空間がなく、歩行者、一般車、バス・タクシーが錯綜するなど交通基盤に大きな課題があります。さらに、駅南口周辺は老朽化した建物や低未利用地が多く、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況です。

横浜市都市計画マスタープラン緑区プランにおいて、中山駅周辺のまちづくり方針として「中山駅南口では、再開発事業等の促進により駅前広場の整備や駅前道路の拡幅を進める」としています。

こうした地区の状況やまちづくりの方針等を踏まえ、中山駅南口地区市街地再開発準備組合が発足し、横浜市とともにまちづくりの検討を進めてきた結果、市街地再開発事業による施設計画や公共施設の整備計画が具体化しました。

そこで、中山駅南口の交通結節機能の強化を図るため「3・4・56号中山駅南口線」を追加し、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ため、「中山駅南口地区第一種市街地再開発事業」を決定します。あわせて、「用途地域」、「高度地区」、「高度利用地区」、「防火地域及び準防火地域」を変更します。

さらに、鉄道駅周辺にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した、良好な複合市街地の形成とその維持を目標とし、「中山駅南口地区地区計画」を決定します。