

中山駅南口地区
第一種市街地再開発事業等
都市計画市素案説明会

平成30年 6月15日

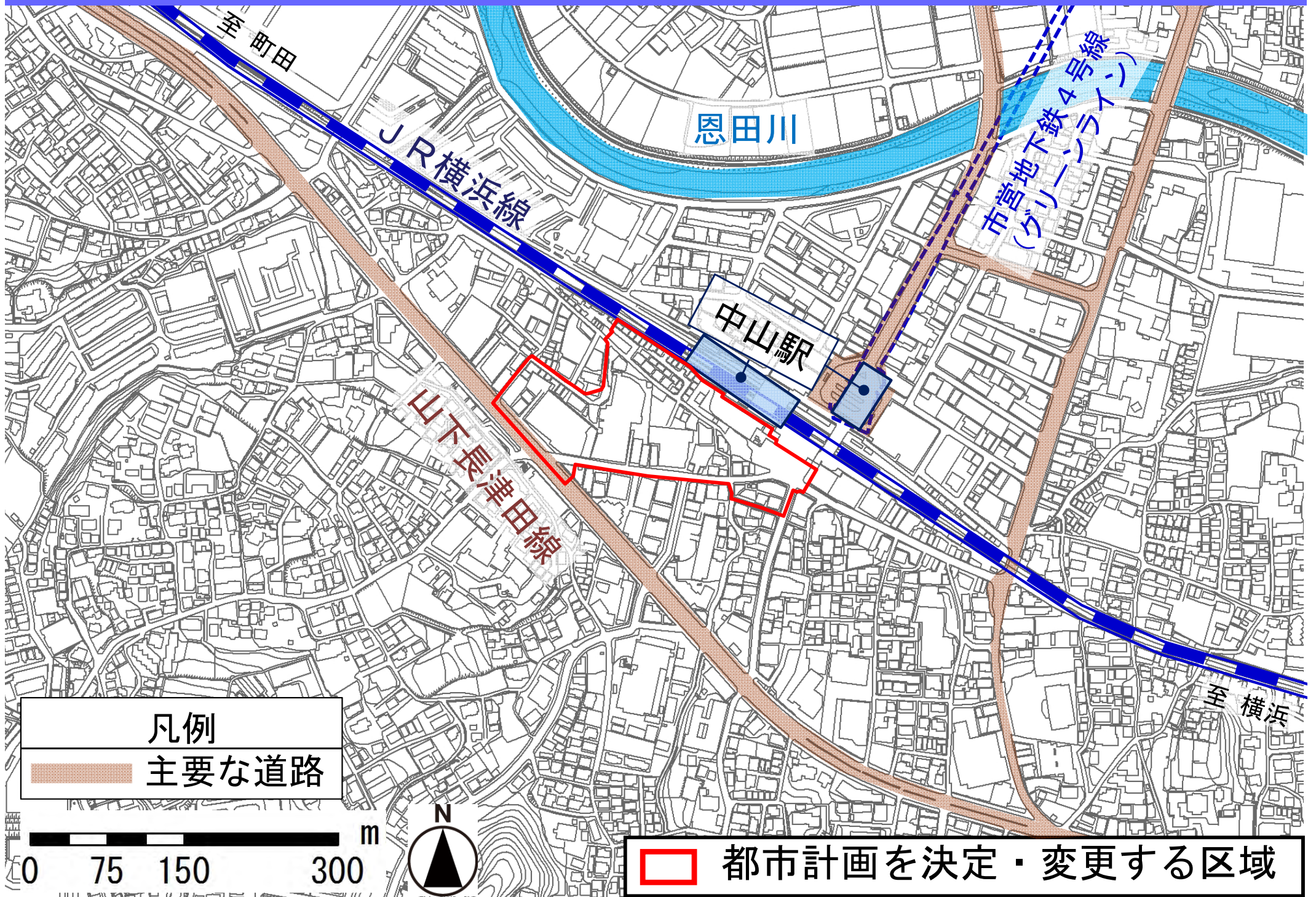
横浜市

ご説明する内容

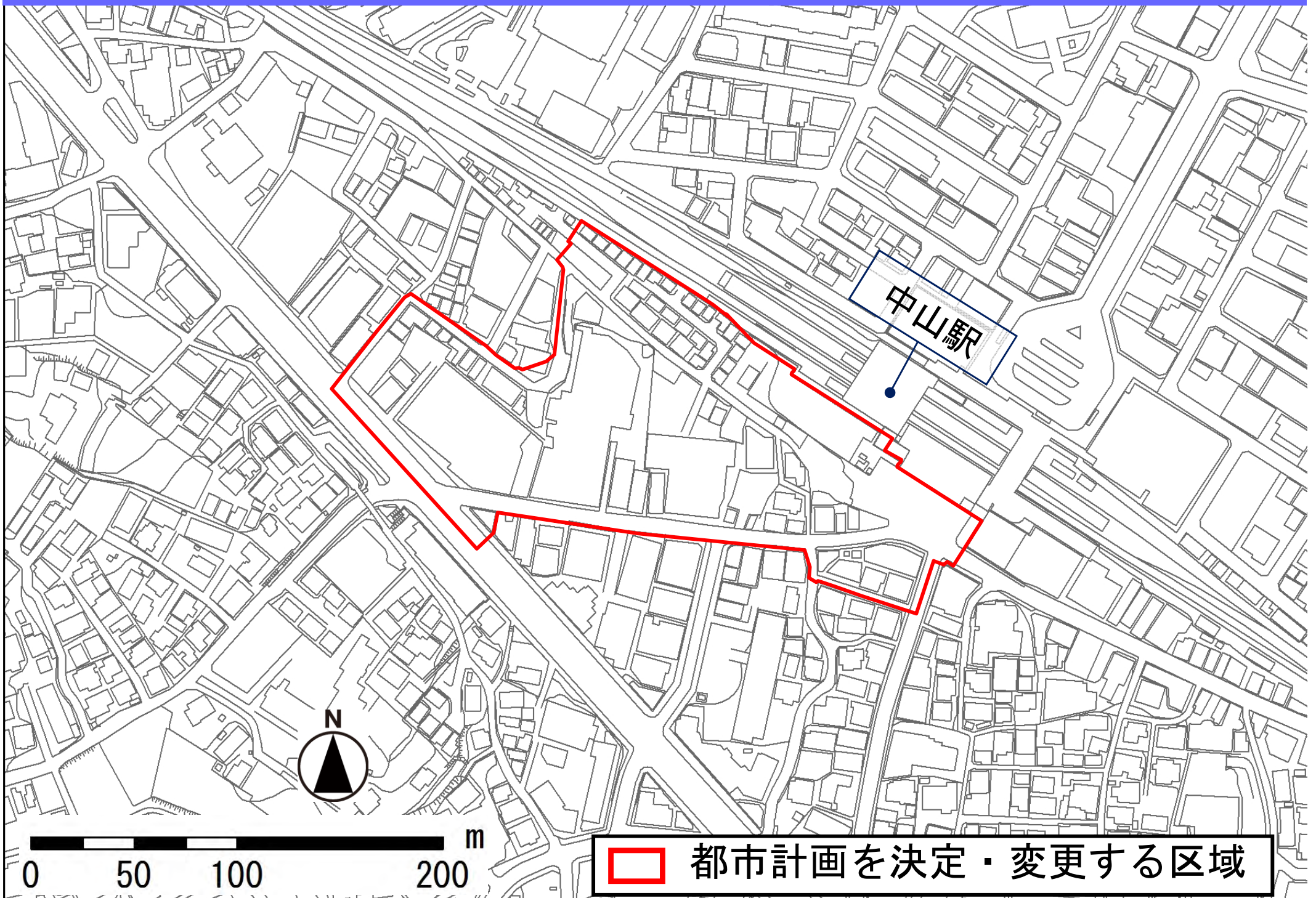
1. 地区の現状と位置付け
2. まちづくりの経緯
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画市素案の概要
5. 今後の都市計画手続

1. 地区の現状と位置付け

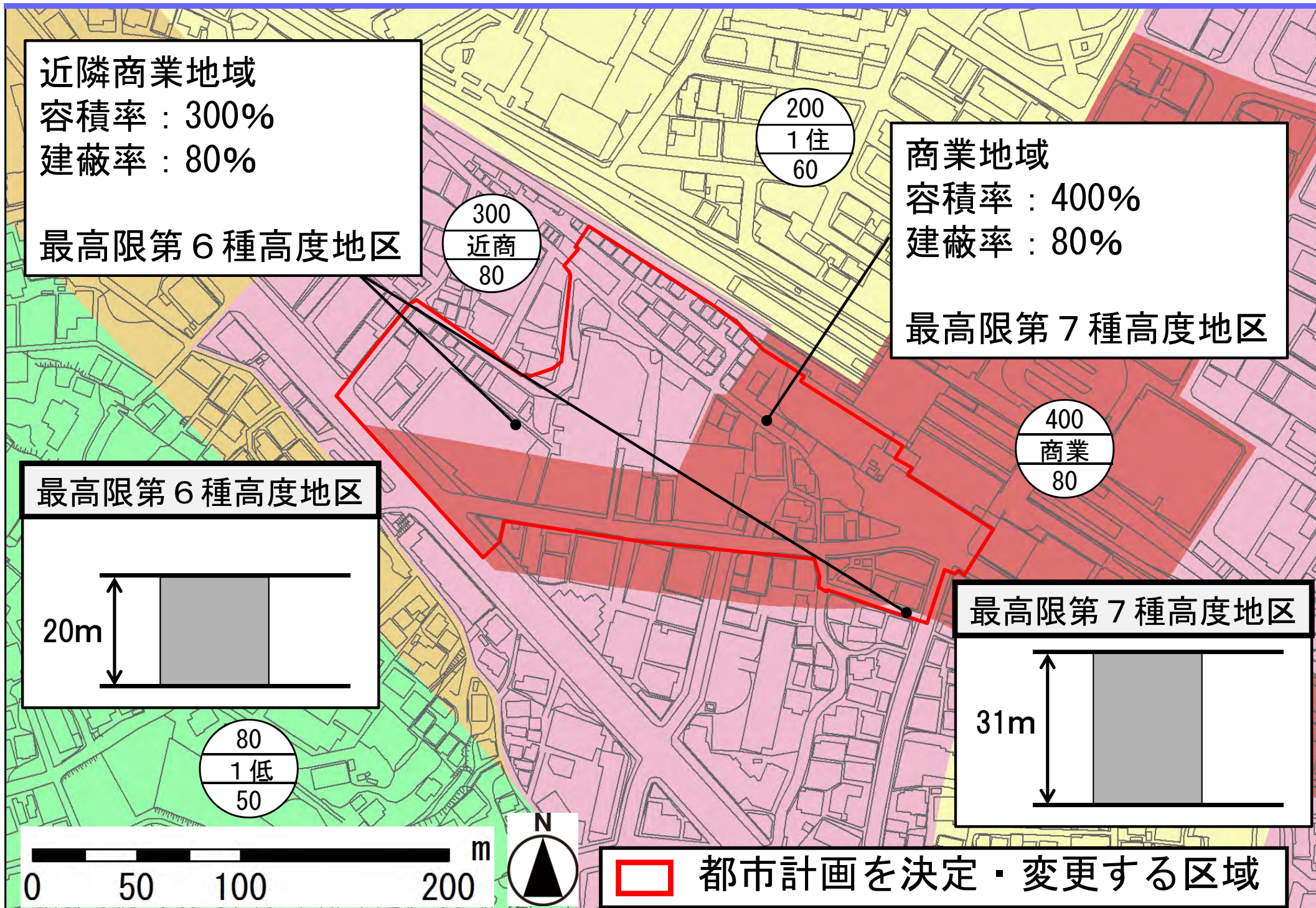
■ 広域図



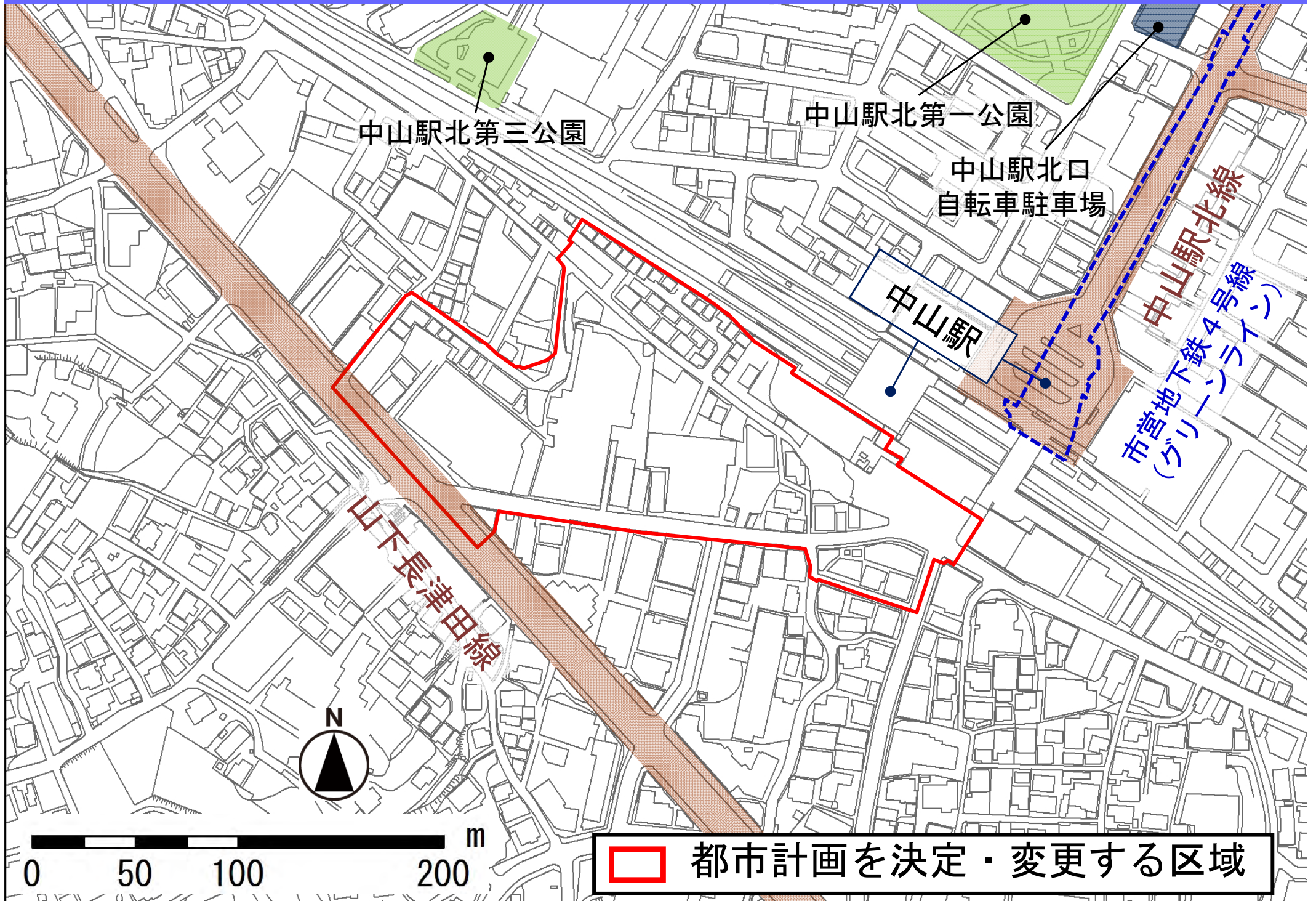
■ 区域図



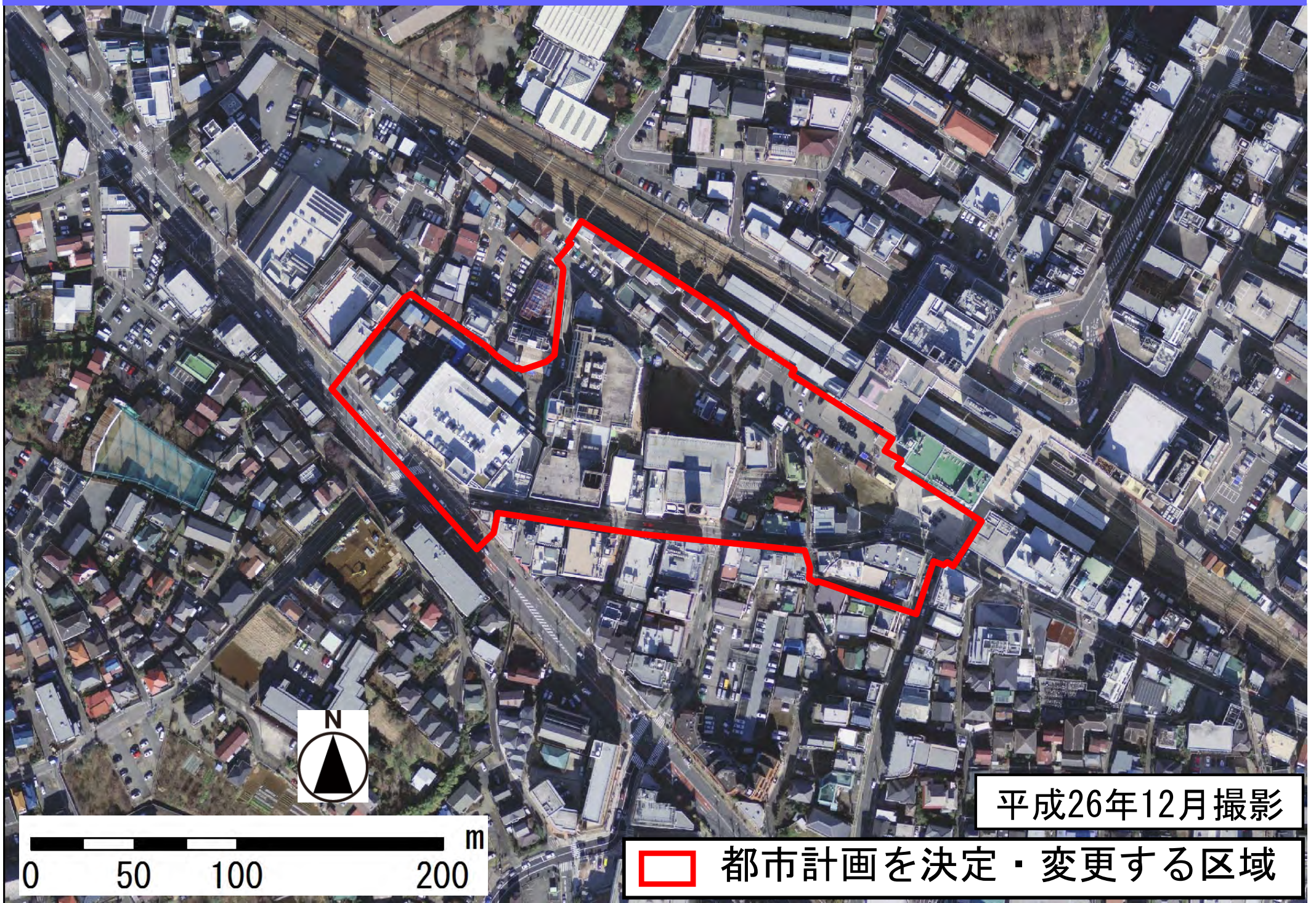
■現在の都市計画（用途地域等）



■現在の都市計画（都市計画施設）



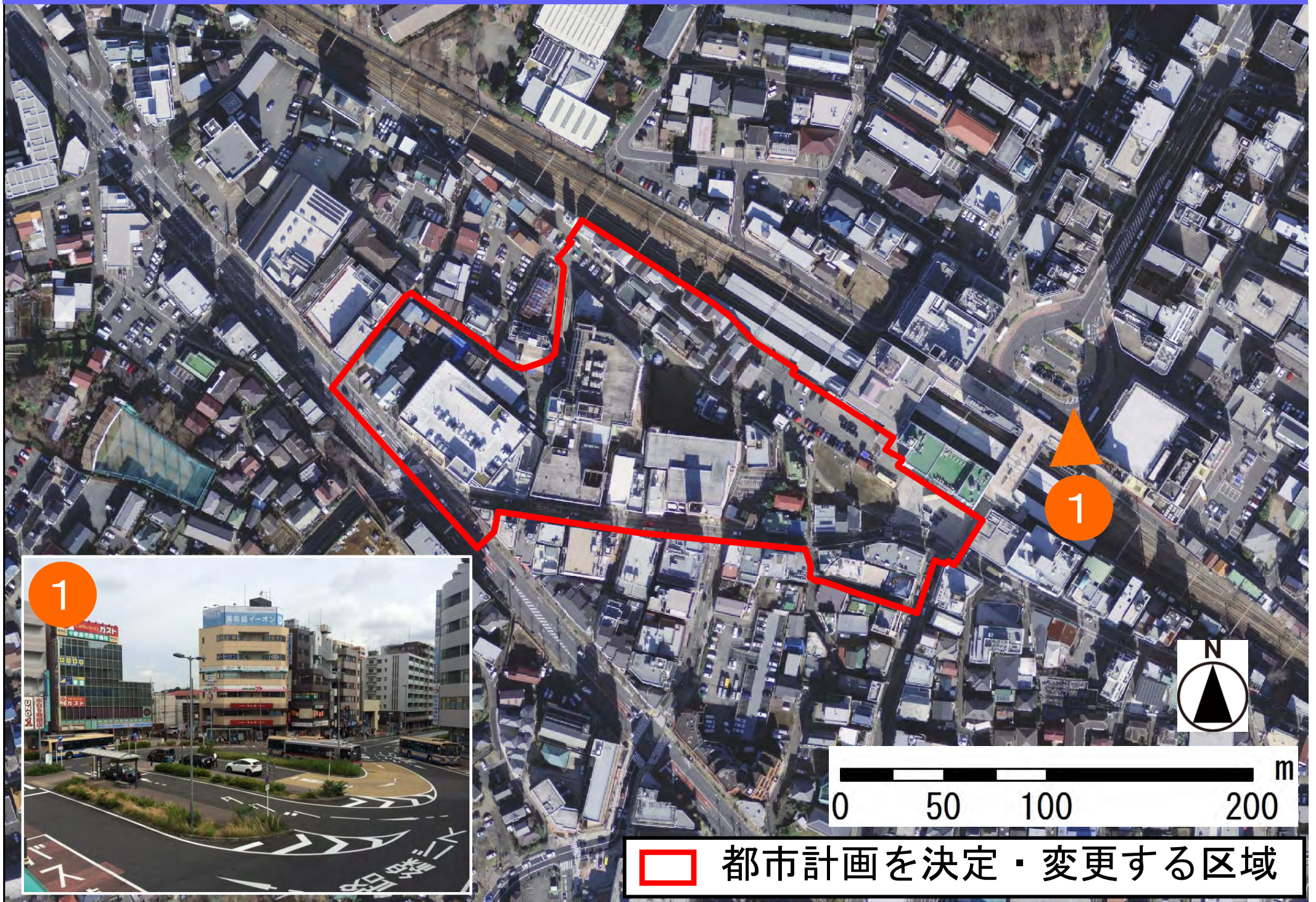
航空写真



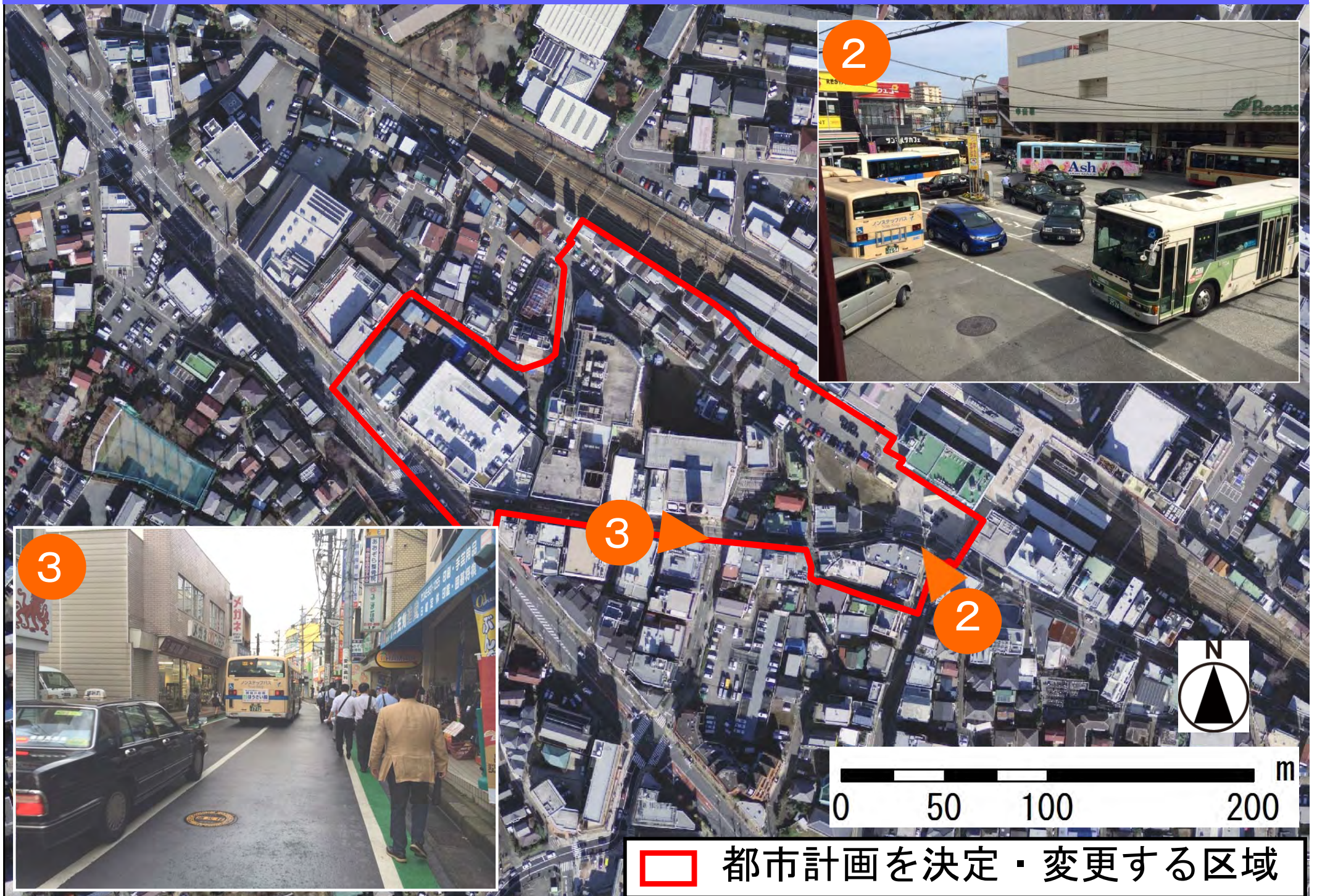
平成26年12月撮影

都市計画を決定・変更する区域

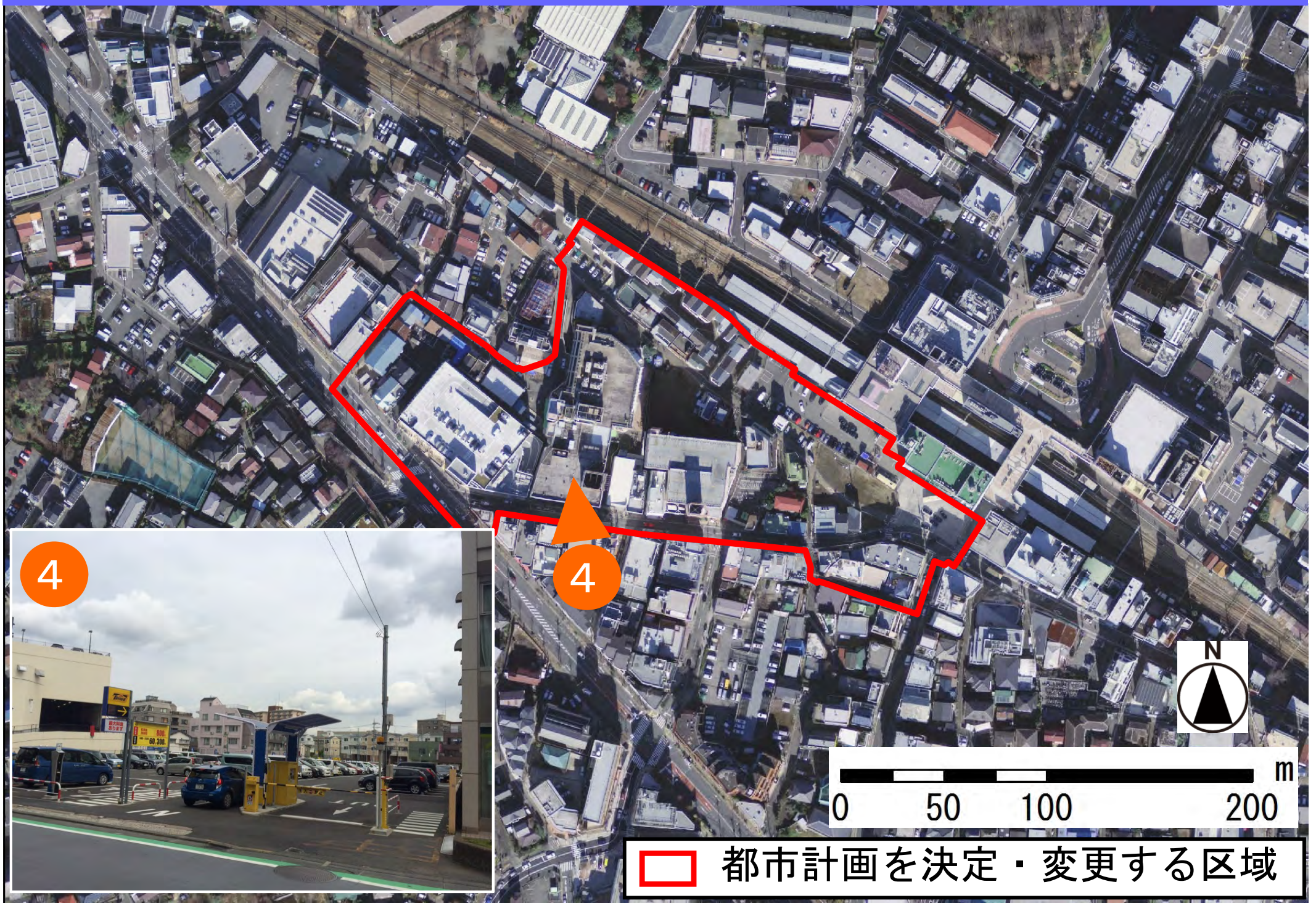
中山駅周辺地区の現況



中山駅周辺地区の現況



■ 中山駅周辺地区の現況

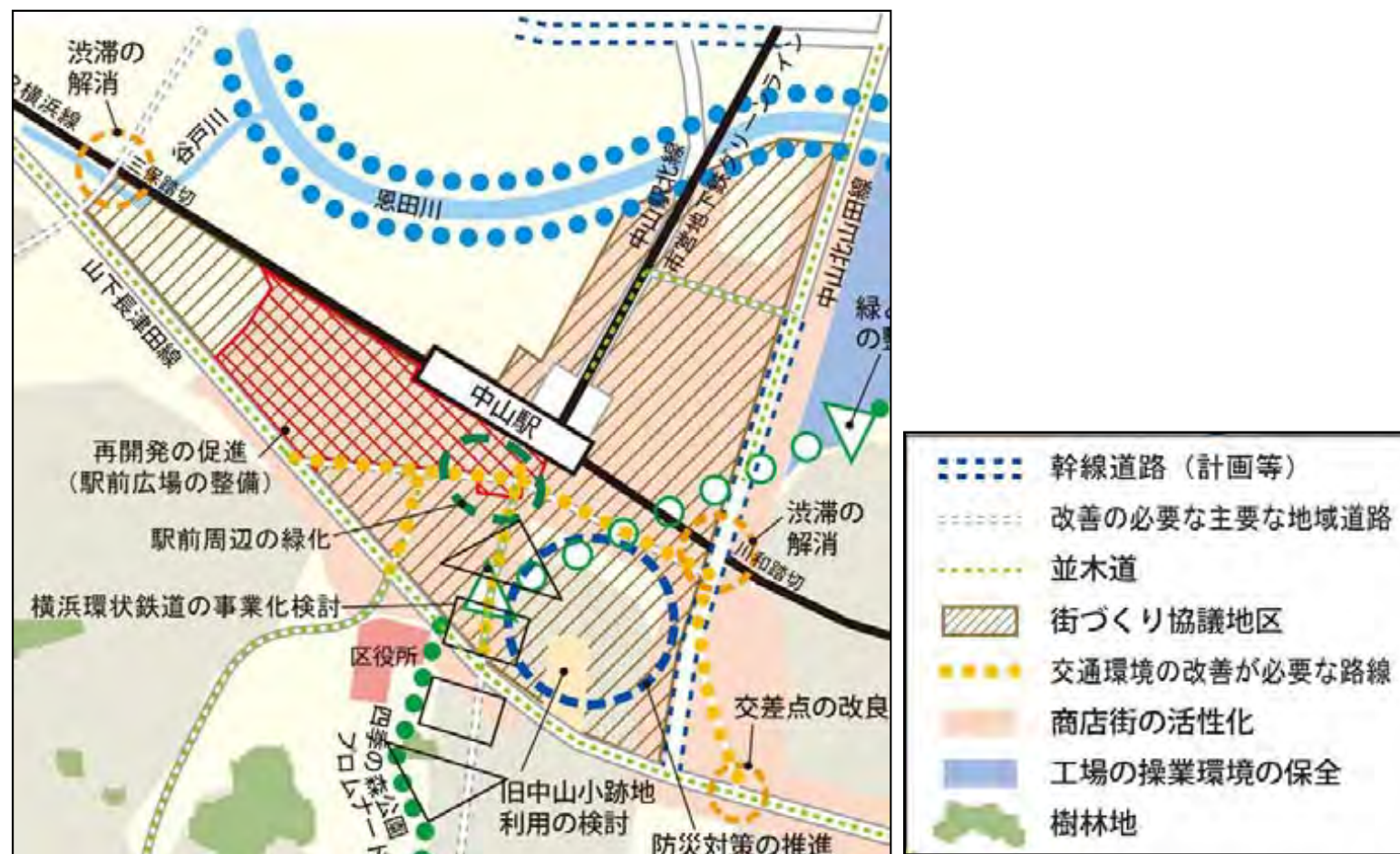


横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン

【中山駅周辺のまちづくり方針】

(1) 周辺交通施設の整備

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ます。



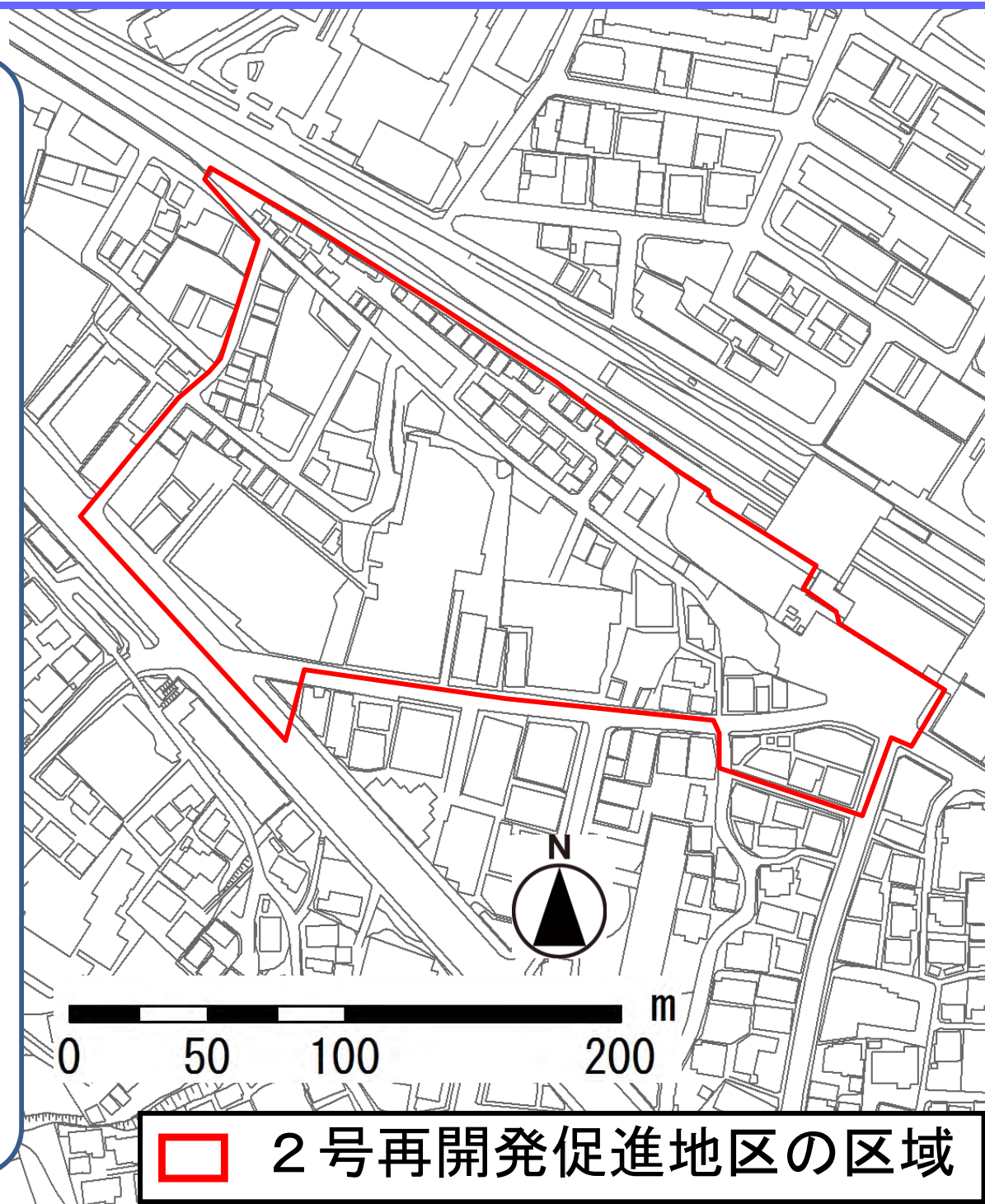
都市再開発の方針

特に一体的かつ総合的に
市街地の再開発を促進す
べき相当規模の地区

2号再開発促進地区

地区の再開発、
整備の主たる目標

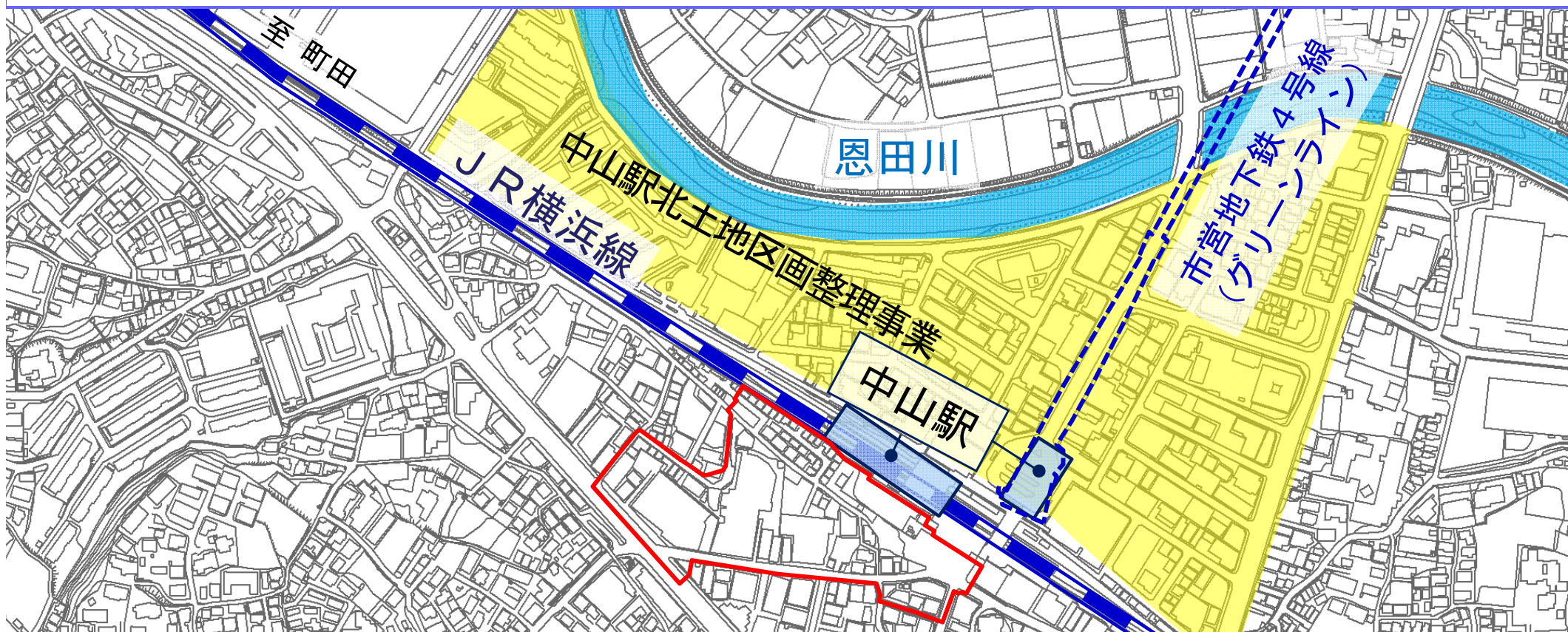
拠点にふさわしいター
ミナル機能の強化を図
るとともに、商業施設、
都市型住宅等の整備を
図る。



2号再開発促進地区の区域

2. まちづくりの経緯

■ まちづくりの経緯



昭和62年度 中山駅北土地区画整理事業完了

平成7年度 中山駅南口地区街づくり協議会設立

平成19年度 市営地下鉄4号線 開業

平成26年度 中山駅南口地区市街地再開発準備組合設立

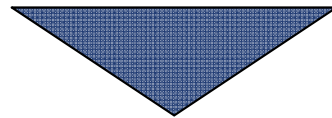


□ 都市計画を決定・変更する区域

3. 市街地再開発事業の概要

目的

- ・ 細分化した敷地の統合
- ・ 土地の合理的かつ健全な高度利用
- ・ 都市機能の更新



建築物の整備とともに、道路等の公共施設整備をあわせて行う事業

■ 市街地再開発事業の種類と施行者

【種類】

第一種市街地再開発事業

【施行者】

中山駅南口地区市街地再開発組合（予定）

市街地再開発事業の施行区域

市街地再開発事業の施行区域

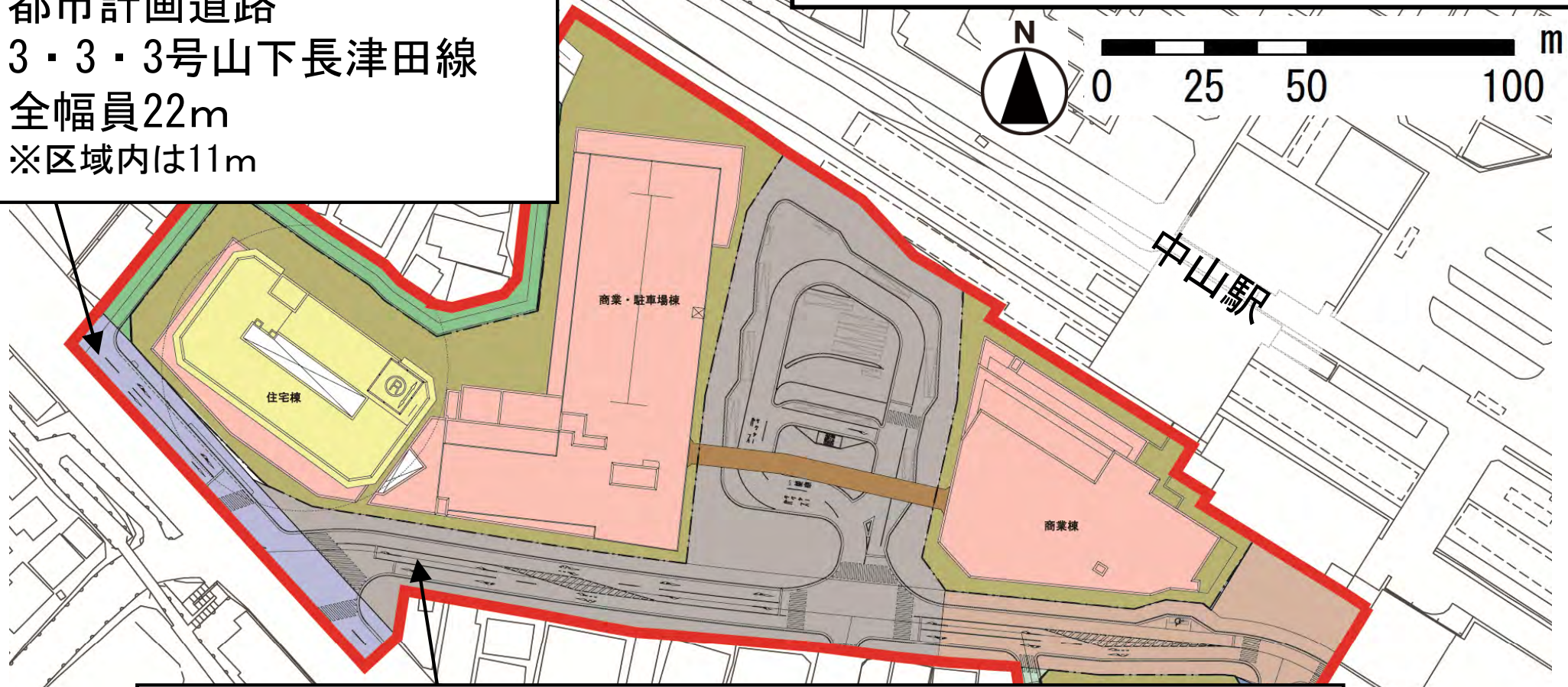
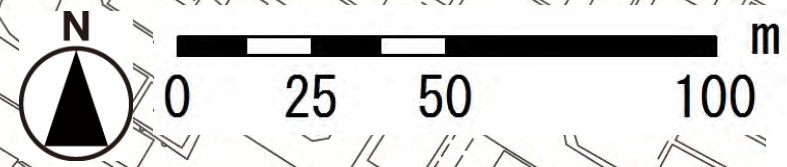
施行区域
面積 約2.8ha



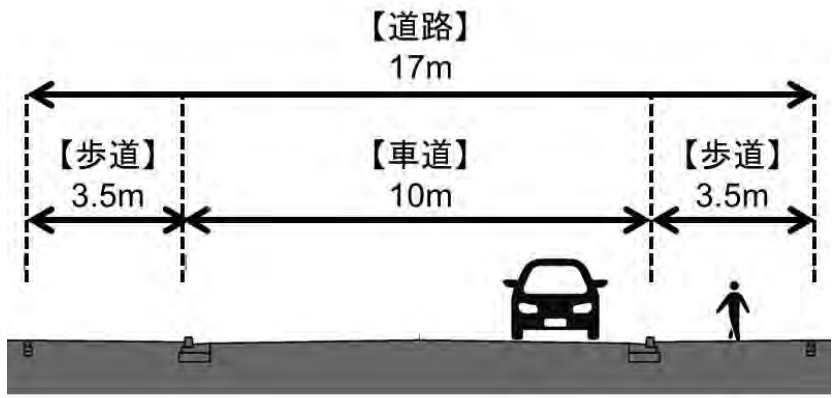
整備する公共施設

市街地再開発事業の施行区域

都市計画道路
3・3・3号山下長津田線
全幅員22m
※区域内は11m



都市計画道路
3・4・56号中山駅南口線
幅員17m



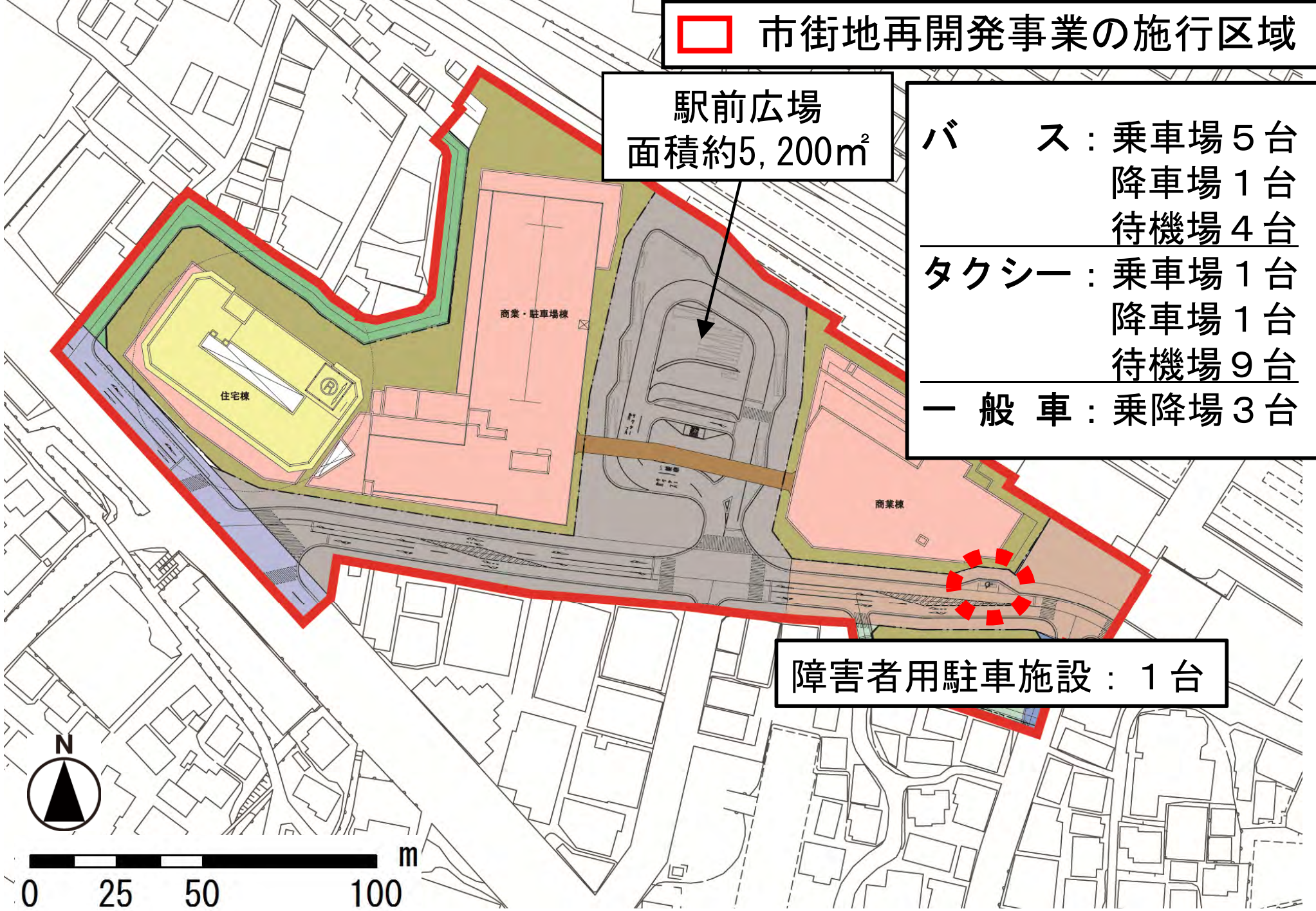
整備する公共施設

市街地再開発事業の施行区域

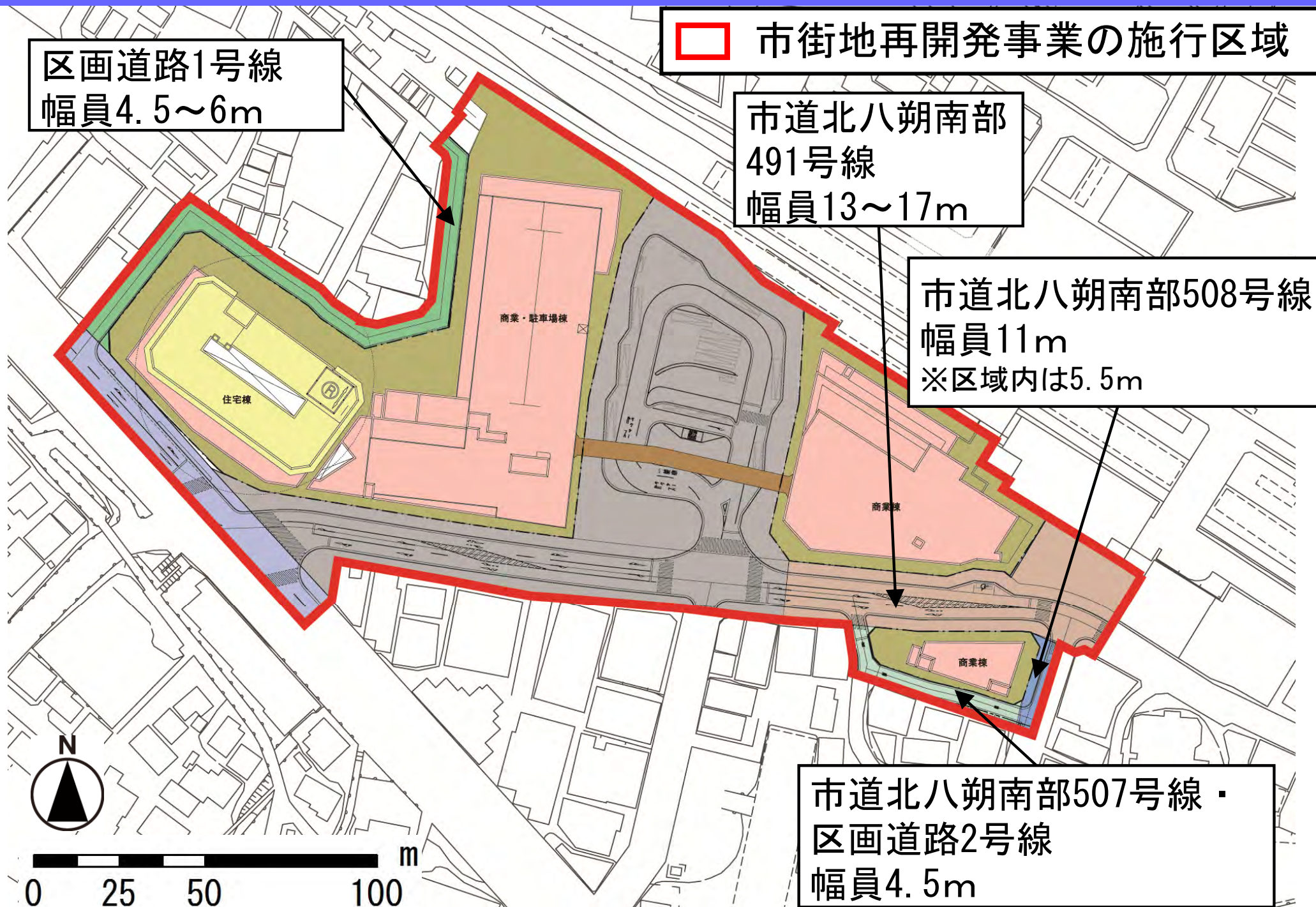
駅前広場
面積約5,200m²

- バス：乗車場 5 台
降車場 1 台
待機場 4 台
- タクシー：乗車場 1 台
降車場 1 台
待機場 9 台
- 一般車：乗降場 3 台

障害者用駐車施設：1台



整備する公共施設



計画建物の配置

市街地再開発事業の施行区域

都市型住宅

住宅棟

商業・駐車場棟

B地区

A地区

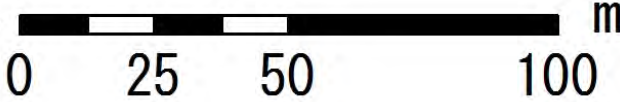
商業棟

中山駅

商業棟

商業施設

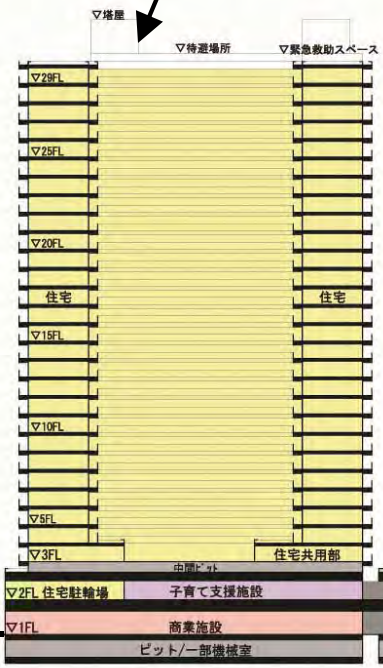
C地区



断面図

都市型住宅

建物高さ
約99m



地盤面

B地区

建物高さ
約25m

デッキ

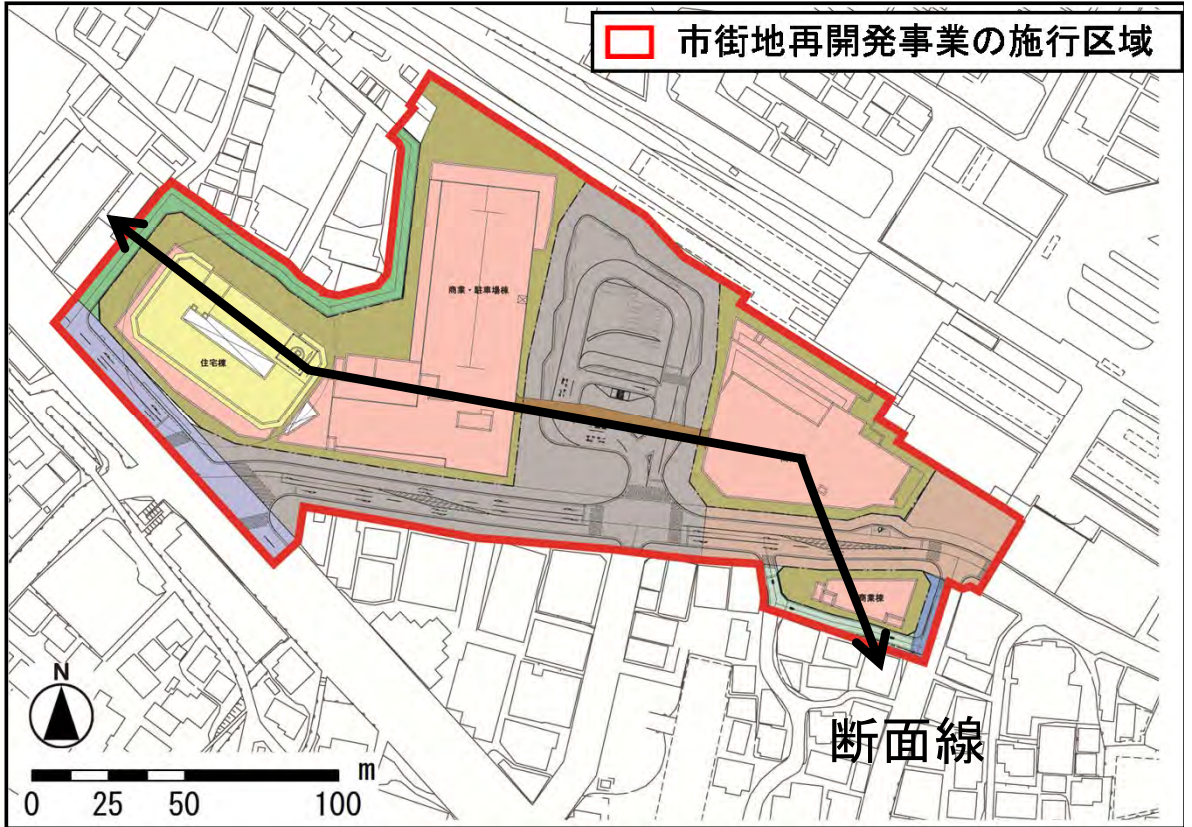
駅前広場

A地区

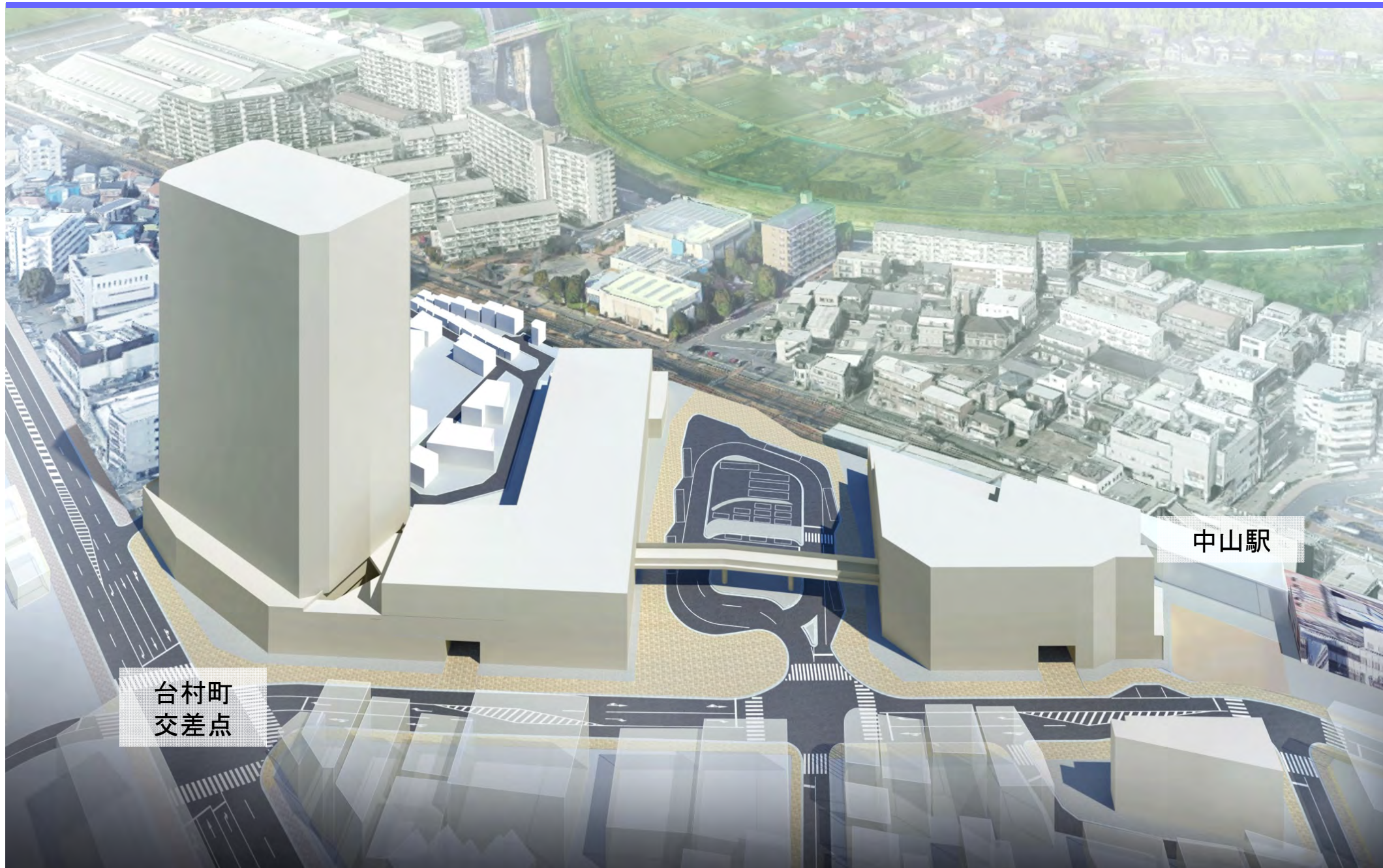
建物高さ
約15m

C地区

商業施設



■ イメージパース



ご注意) このパースは、中山駅南口地区市街地再開発準備組合
が作成した、現時点での計画イメージです。

4. 都市計画市素案の概要

■ 決定又は変更する都市計画の内容

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（追加）

3 用途地域の変更

4 高度地区の変更

5 防火地域及び準防火地域の変更

6 道路の変更（追加）

7 地区計画の決定

■ 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

区画道路1号線

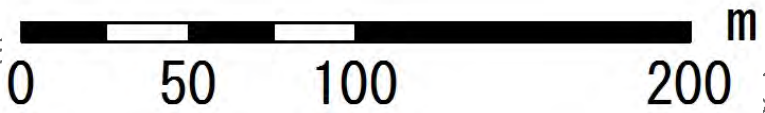
都市計画道路
3・3・3号
山下長津田線


都市計画道路
3・4・56号中山駅南口線
(駅前広場 約5,200m²)

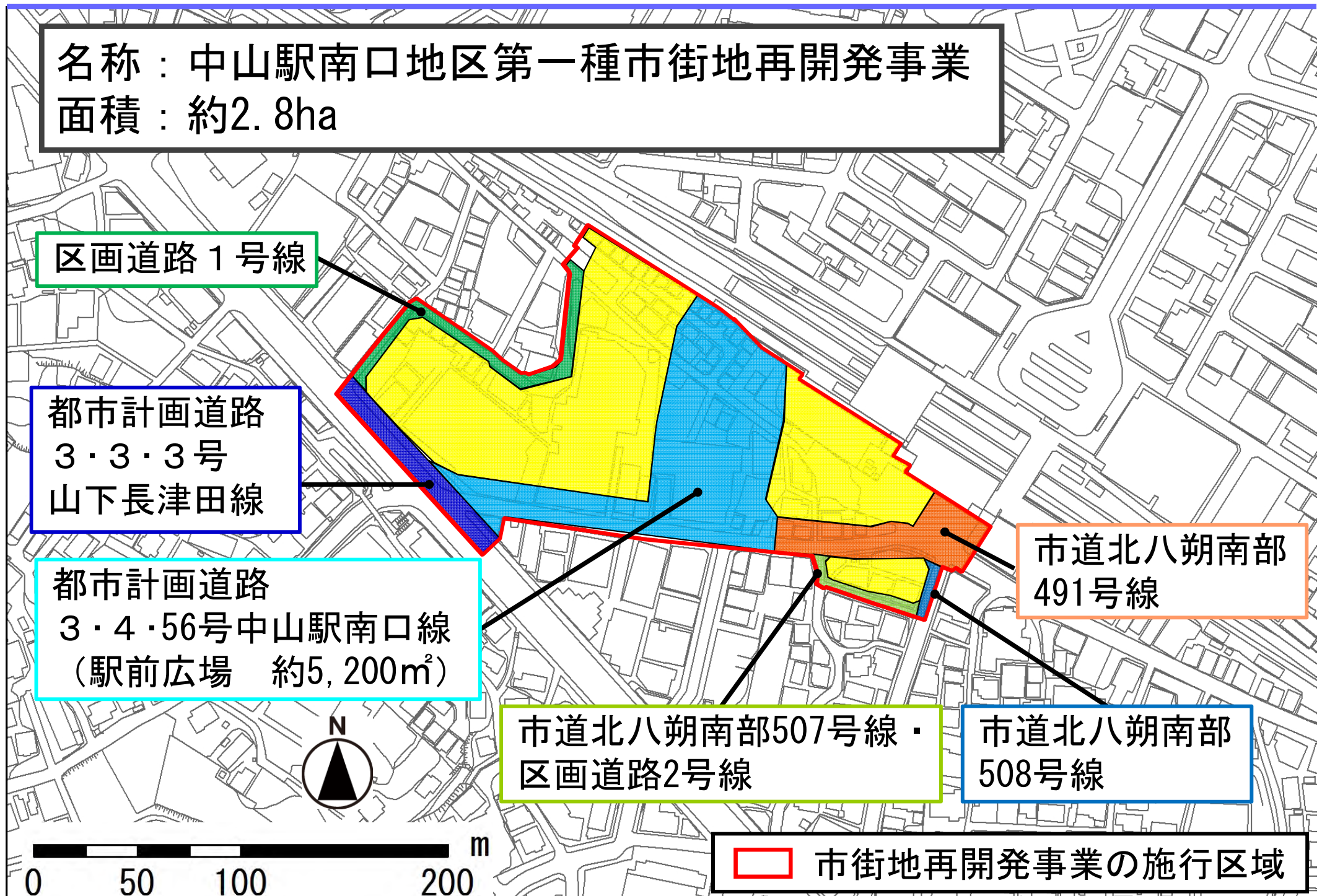
市道北八朔南部
491号線

市道北八朔南部507号線・
区画道路2号線

市道北八朔南部
508号線

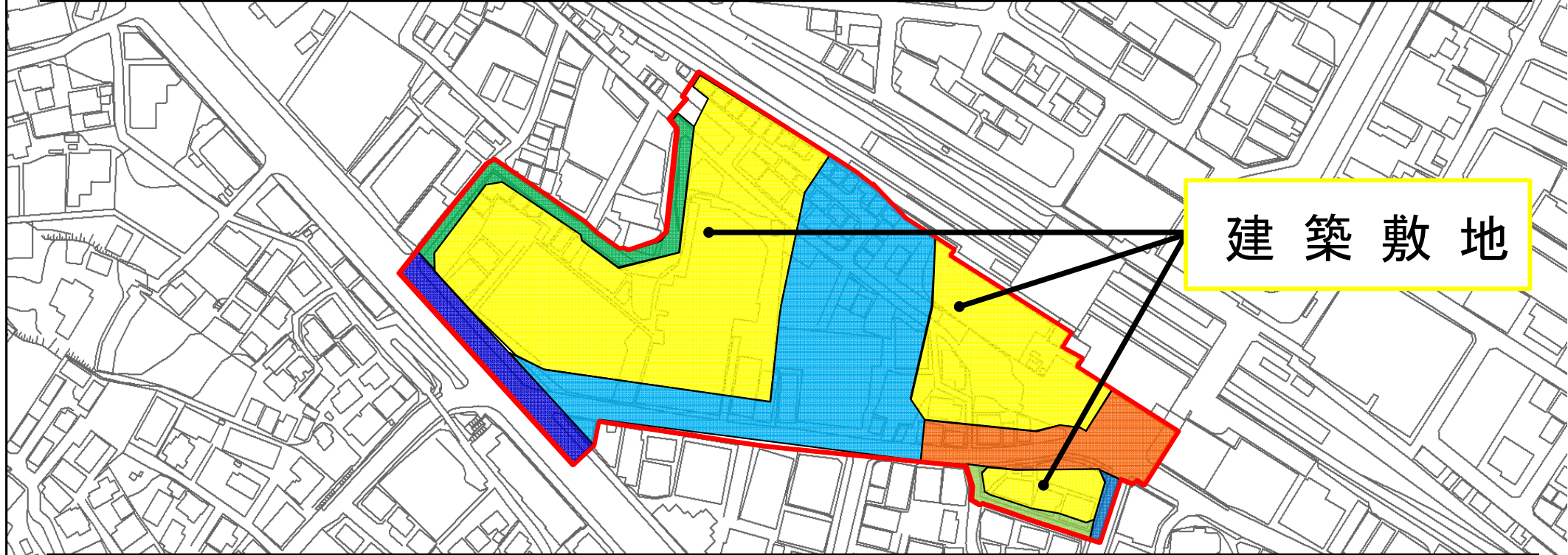


 市街地再開発事業の施行区域



■ 第一種市街地再開発事業の決定

建築敷地	敷地面積 約14,800m ²
------	----------------------------



建築物	容積率 約380%	建蔽率 約70%
	延べ面積 約72,200m ² (容積対象面積 約55,500m ²)	
	主要用途 住宅 (約420戸)、商業施設、駐車場	



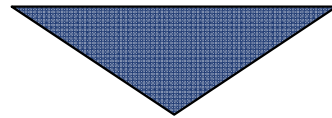
市街地再開発事業の施行区域

■ 高度利用地区の変更（追加）

高度利用地区とは…

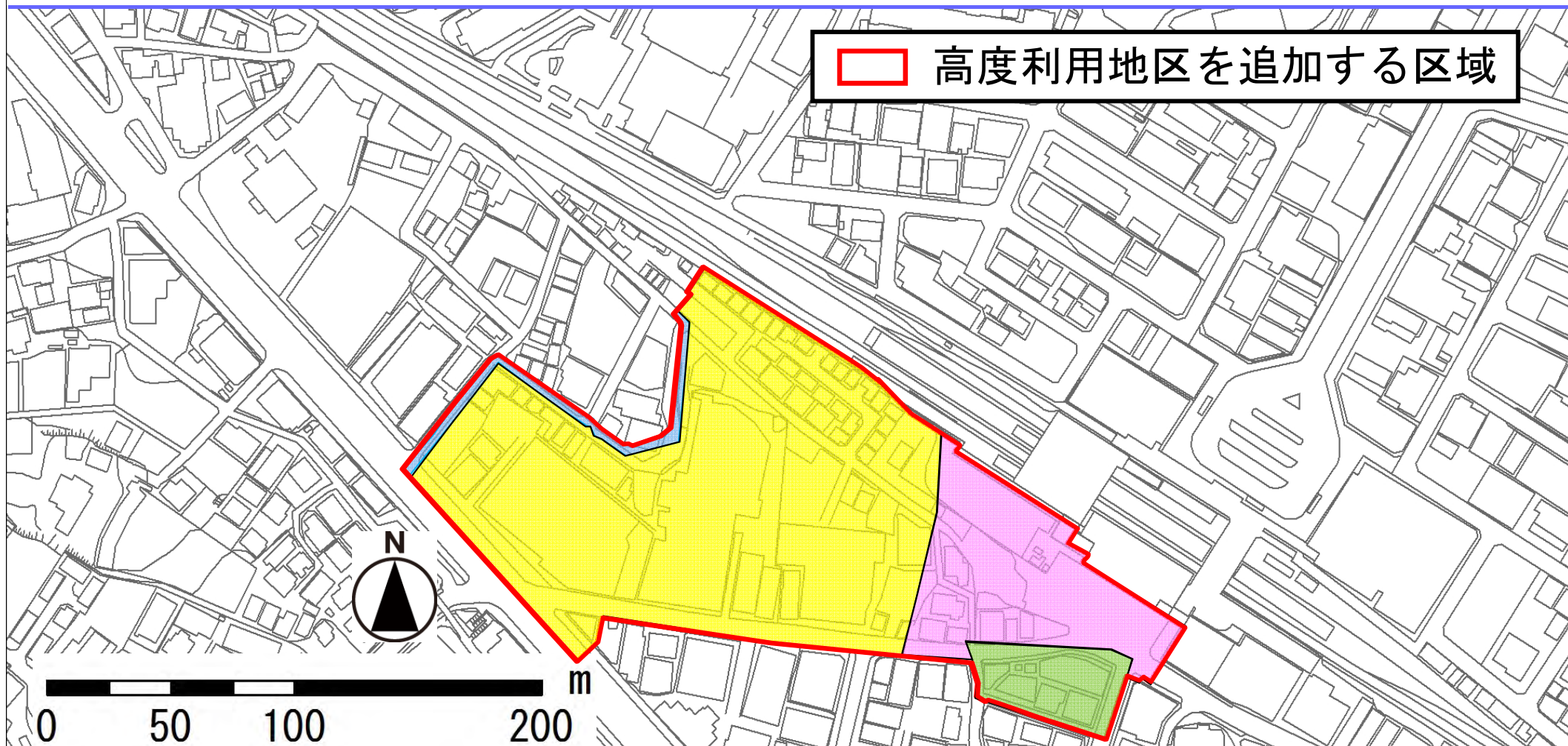
目的

市街地における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。



建築物の容積率の最高限度及び最低限度、
建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、
壁面の位置の制限を定めます。

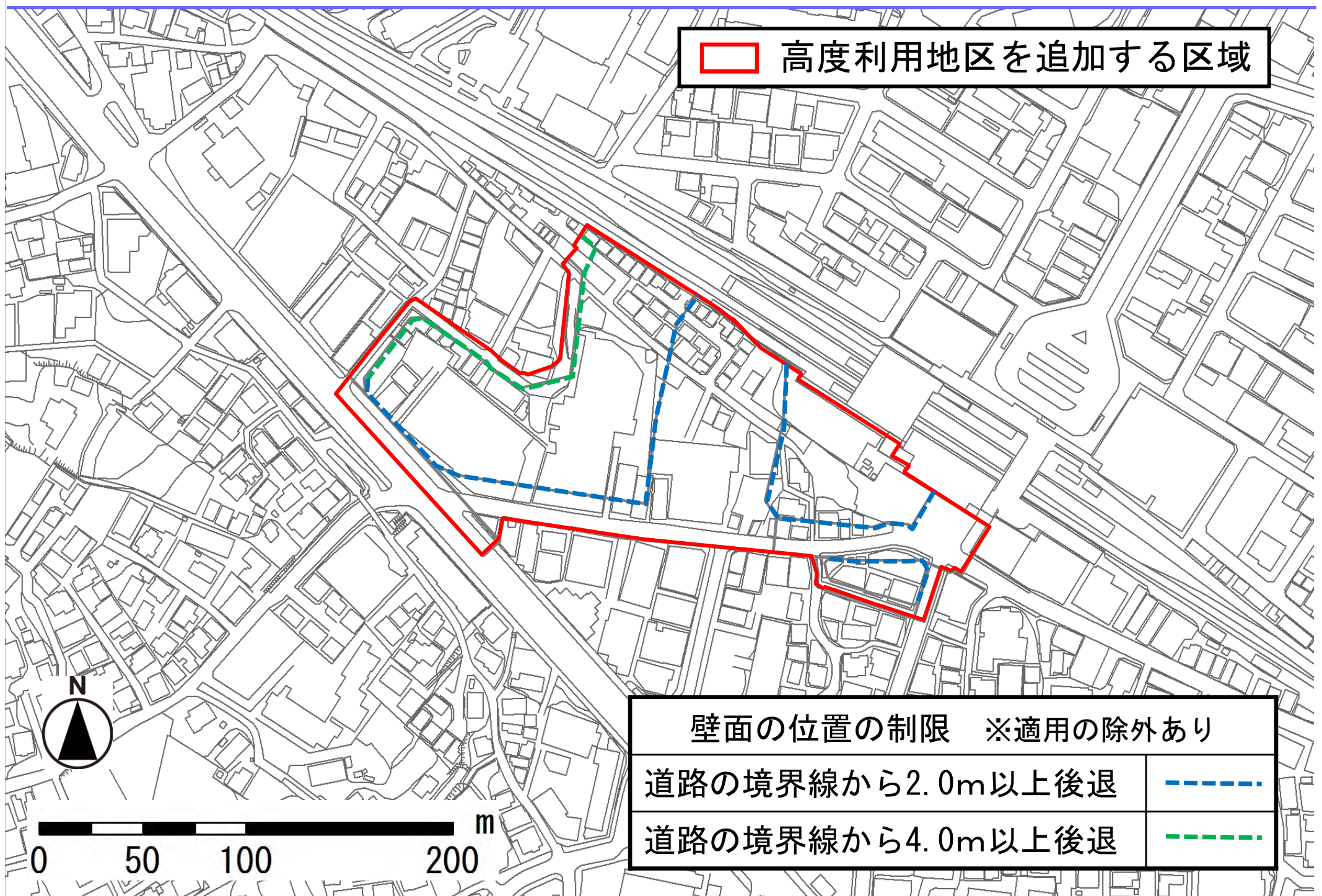
■ 高度利用地区の変更（追加）



面積	約0.5ha	約2.0ha	約0.2ha	約0.1ha
建築物の容積率の最高限度	400%	450%	400%	300%
建築物の容積率の最低限度	150%	150%	100%	150%
建築物の建蔽率の最高限度	80%	70%	80%	80%
建築物の建築面積の最低限度	200m ²	200m ²	200m ²	200m ²

■ 高度利用地区の変更（追加）

□ 高度利用地区を追加する区域



壁面の位置の制限 ※適用の除外あり	
道路の境界線から2.0m以上後退	-----
道路の境界線から4.0m以上後退	-----

用途地域とは…

都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建蔽率等を定めている地域のことです。

■ 用途地域の変更

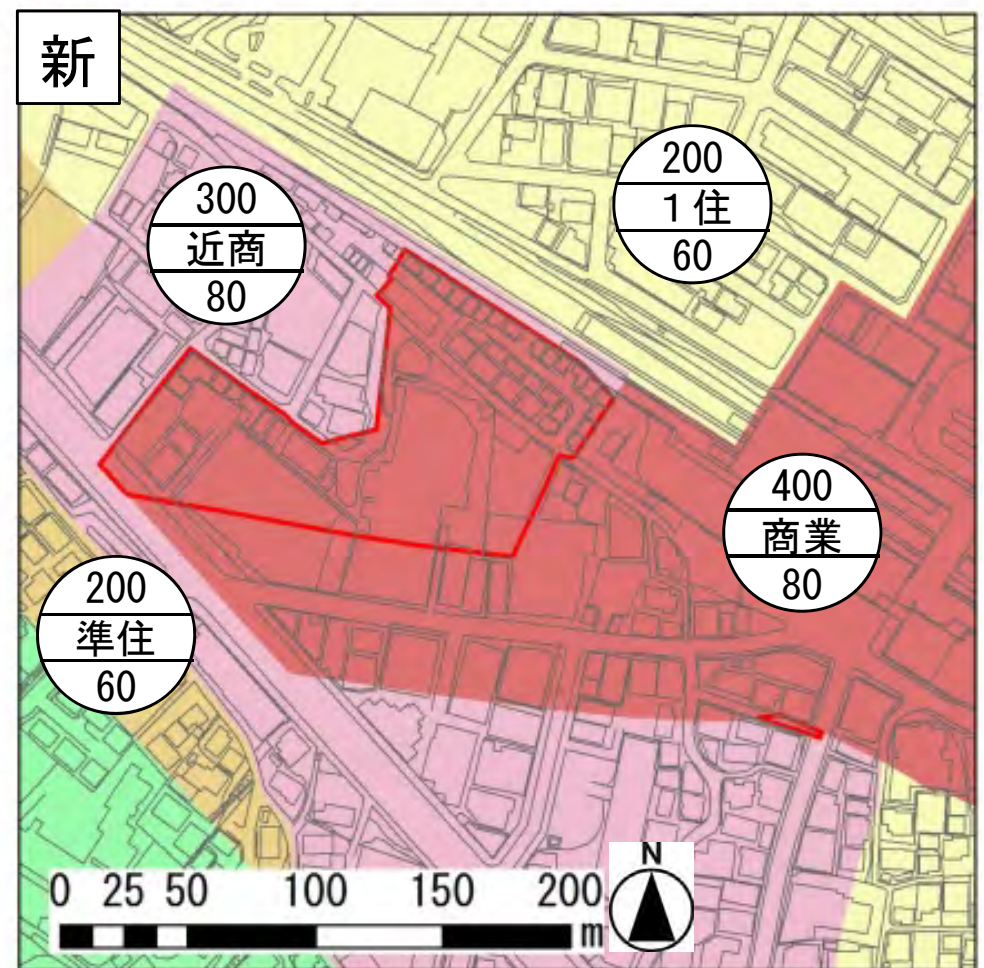
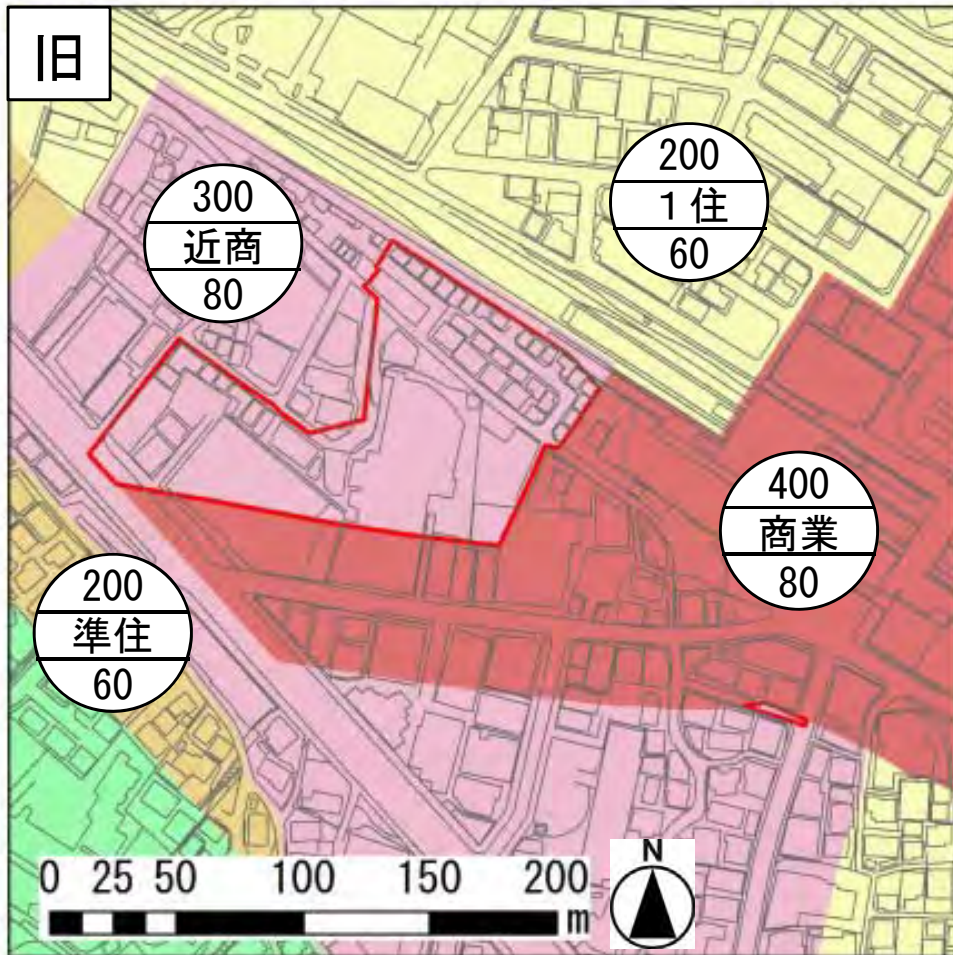
近隣商業地域

(容積率300% 建蔽率80%)

商業地域

(容積率400% 建蔽率80%)

変更する区域

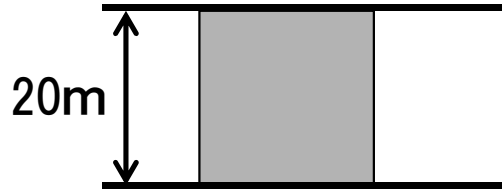


高度地区とは…

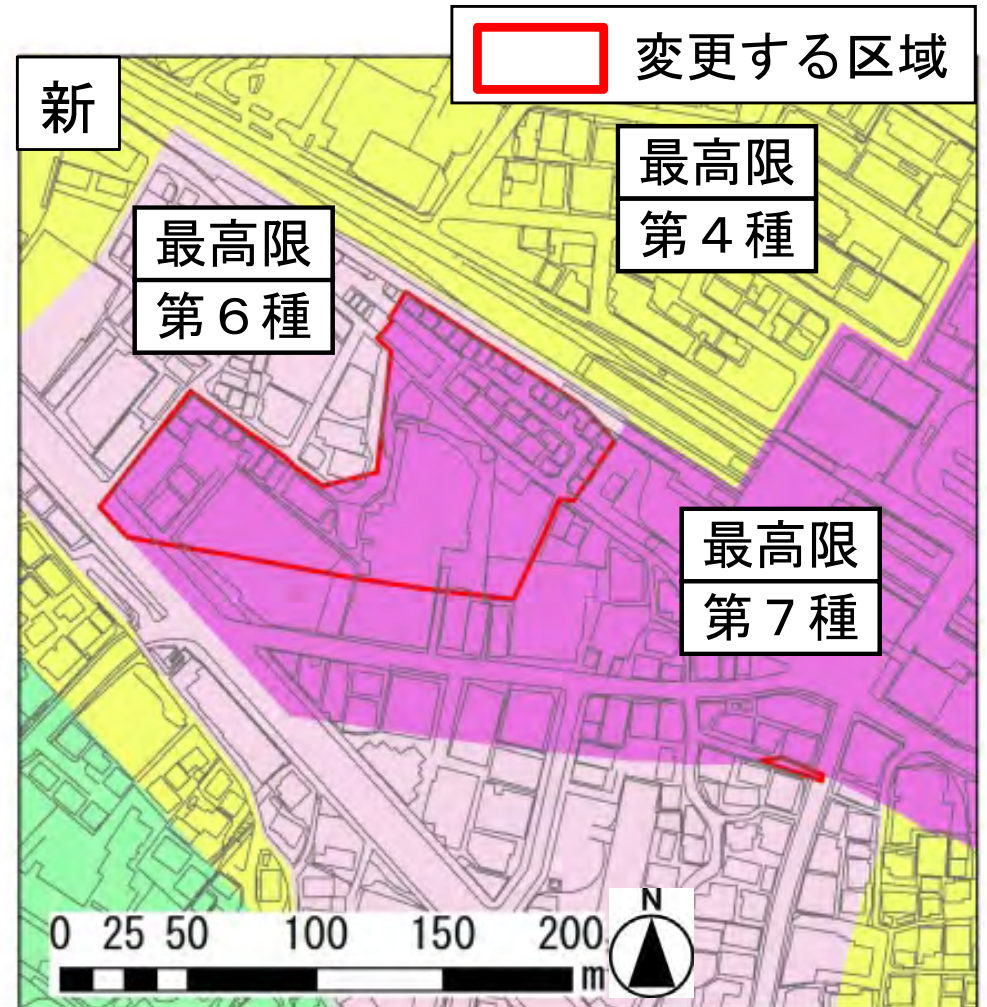
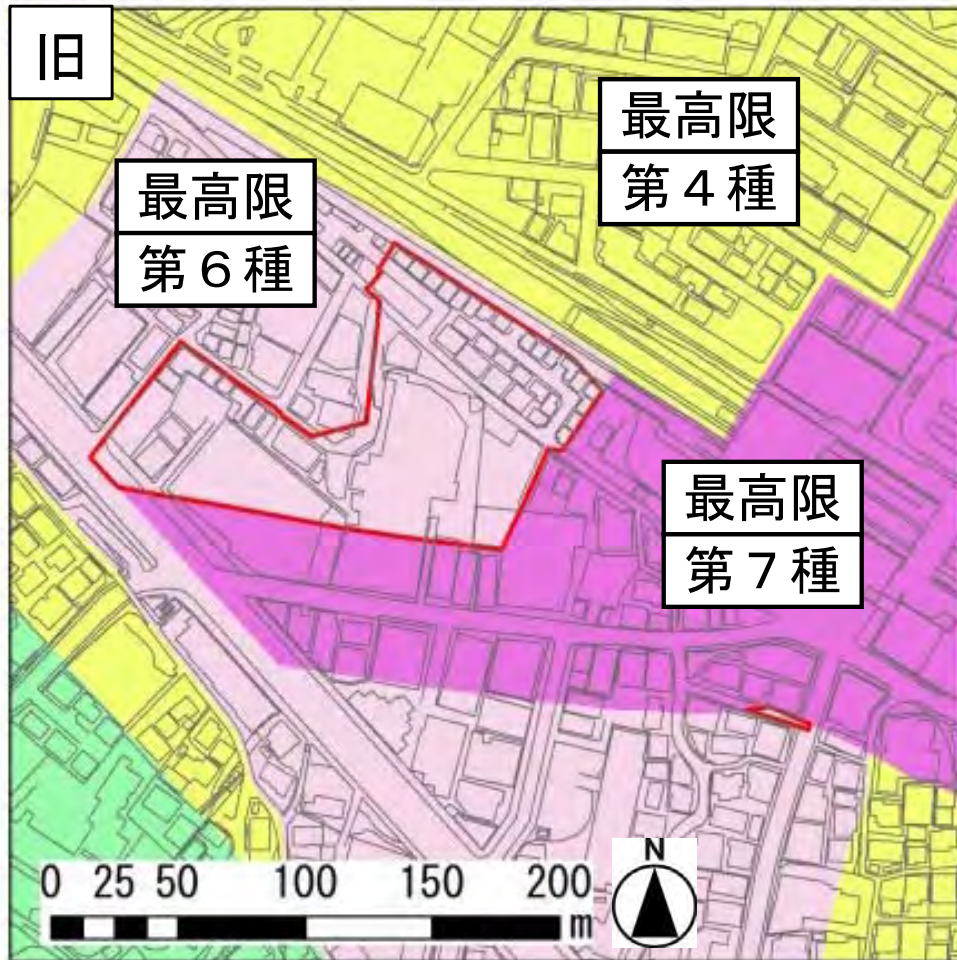
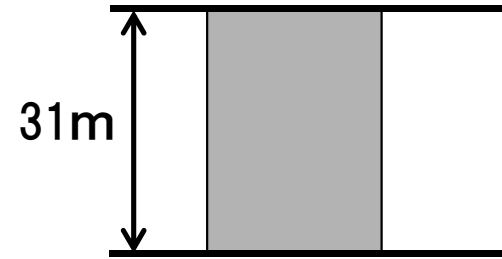
市街地の環境を維持するために、建築物の高さの最高限度等を定める地区のことです。

■ 高度地区（最高限）の変更

最高限第6種高度地区



最高限第7種高度地区



■ 防火地域及び準防火地域の変更



防火地域及び準防火地域とは…


市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて耐火建築物等にする必要がある地域のことです。

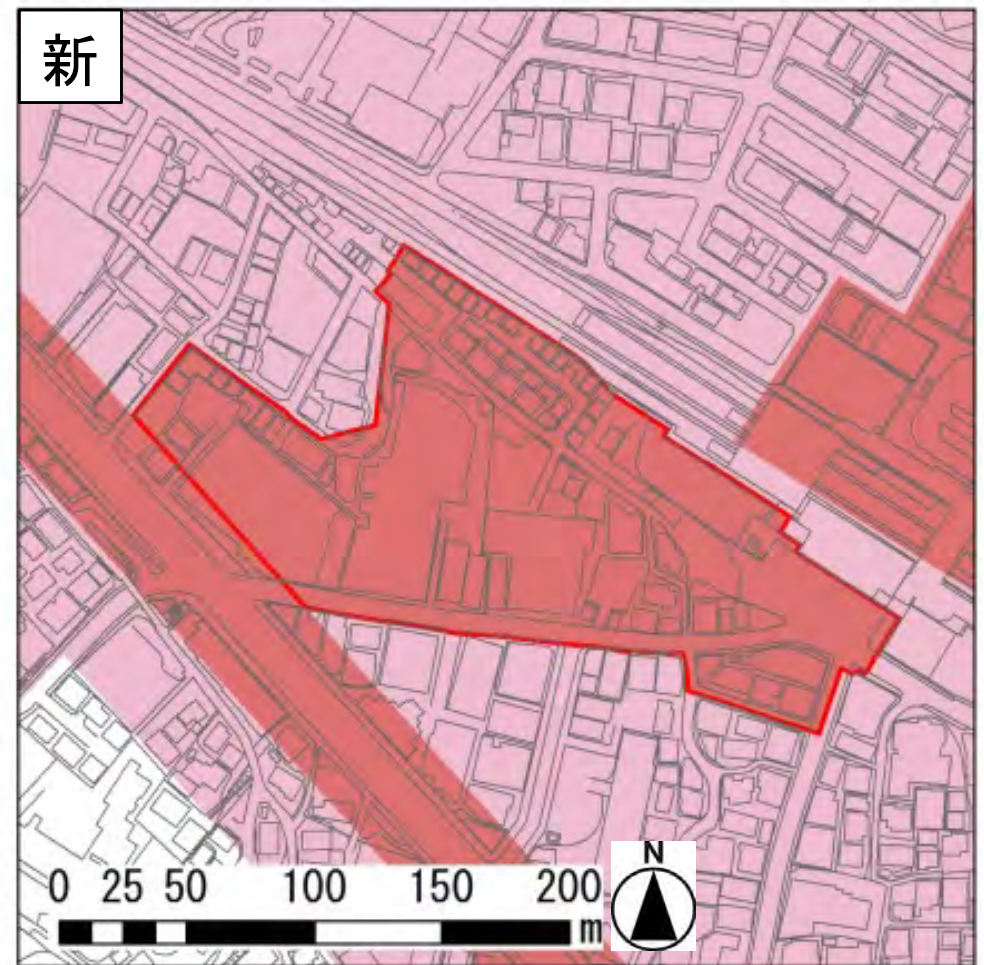
■ 防火地域及び準防火地域の変更

準防火地域

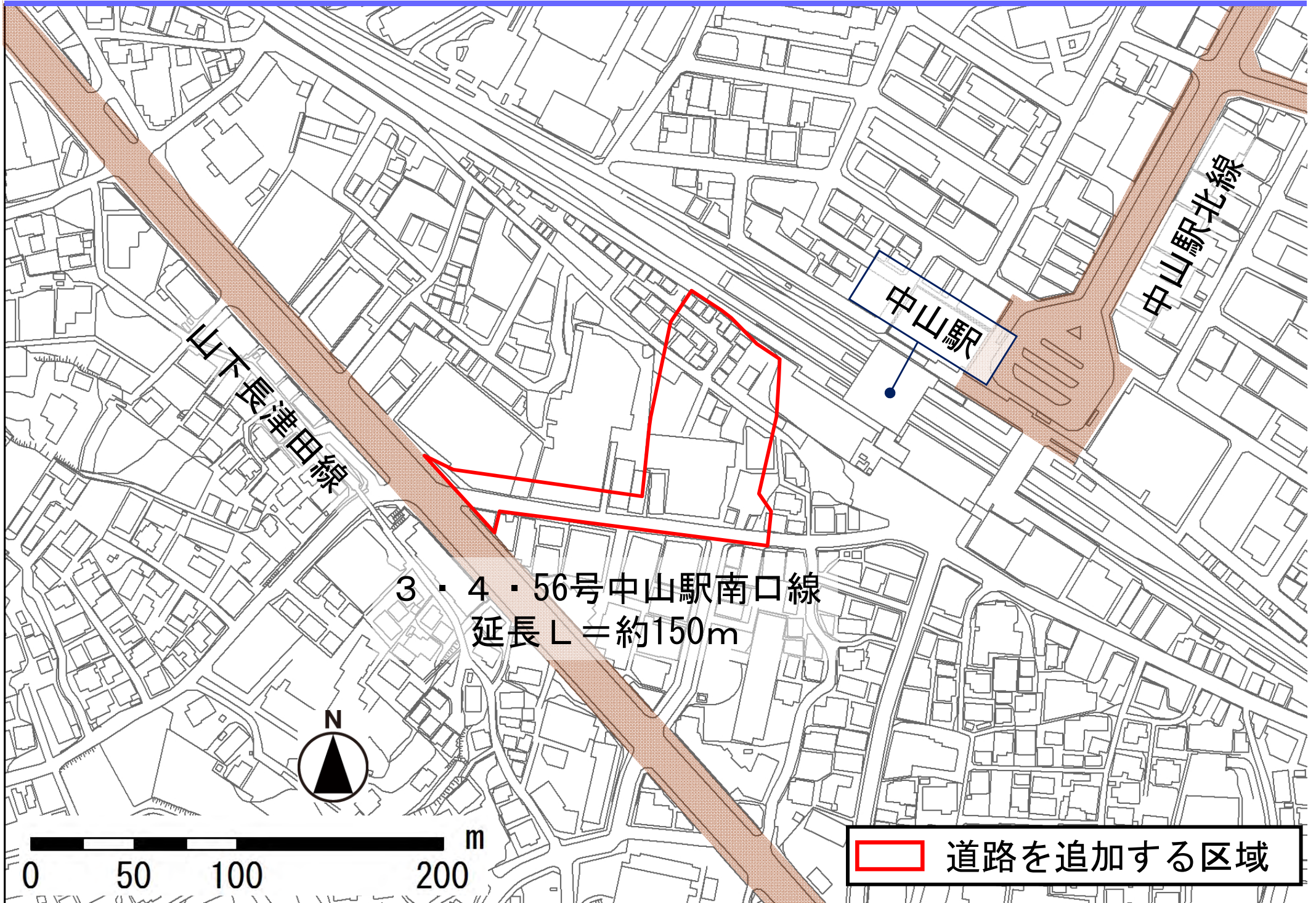
防火地域

	防火地域
	準防火地域

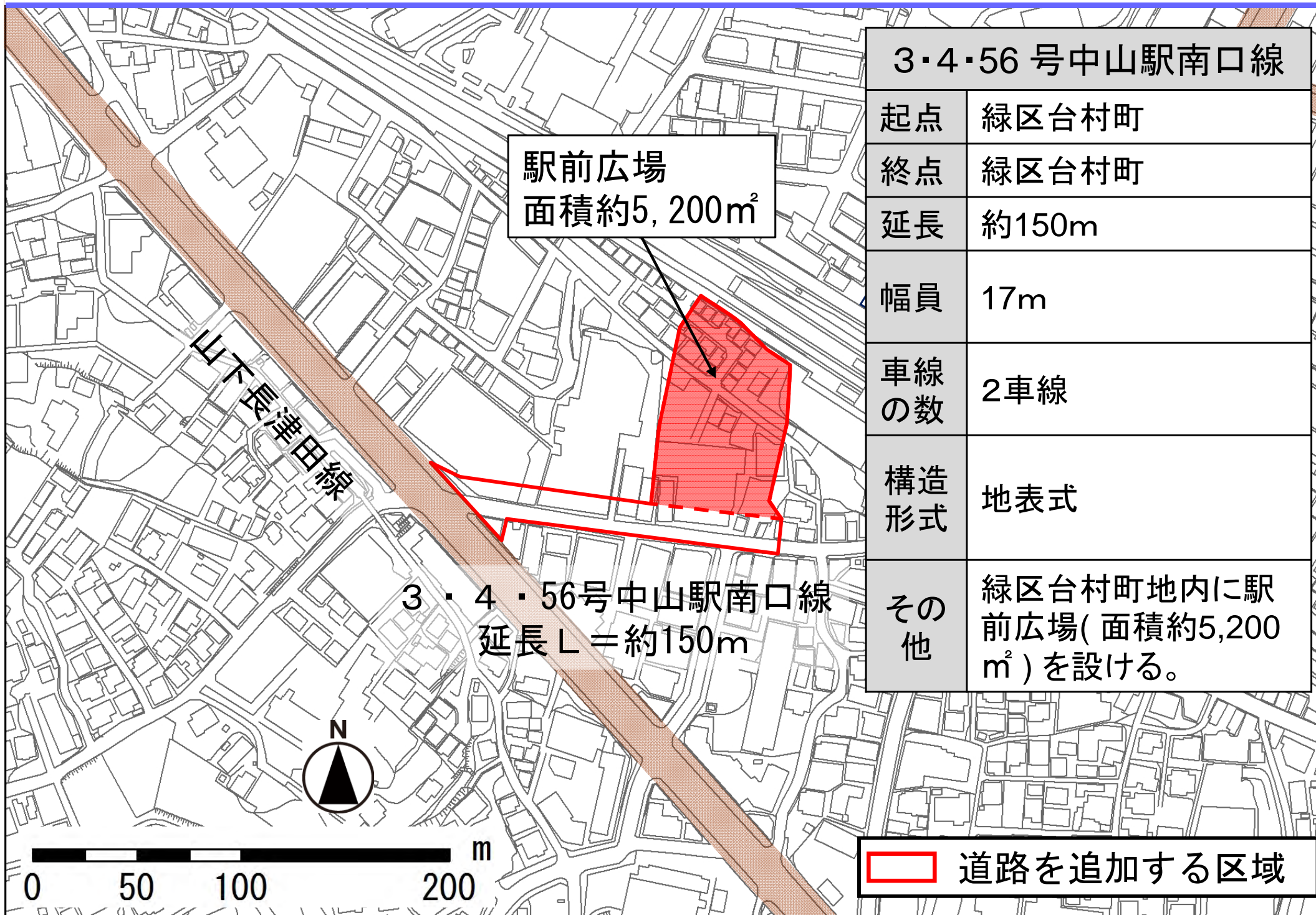
 変更する区域



■ 道路の変更（追加）



■ 道路の変更（追加）



■ 地区計画の決定

地区計画とは…

地区の特性に応じて、建築物の用途、建蔽率・容積率、高さなどの制限や、生活道路などについて、きめ細かく定めます。

「地区レベルの都市計画」

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、新しいルールを追加して定めます。

定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用されます。

■ 地区計画の決定（地区計画の構成）

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

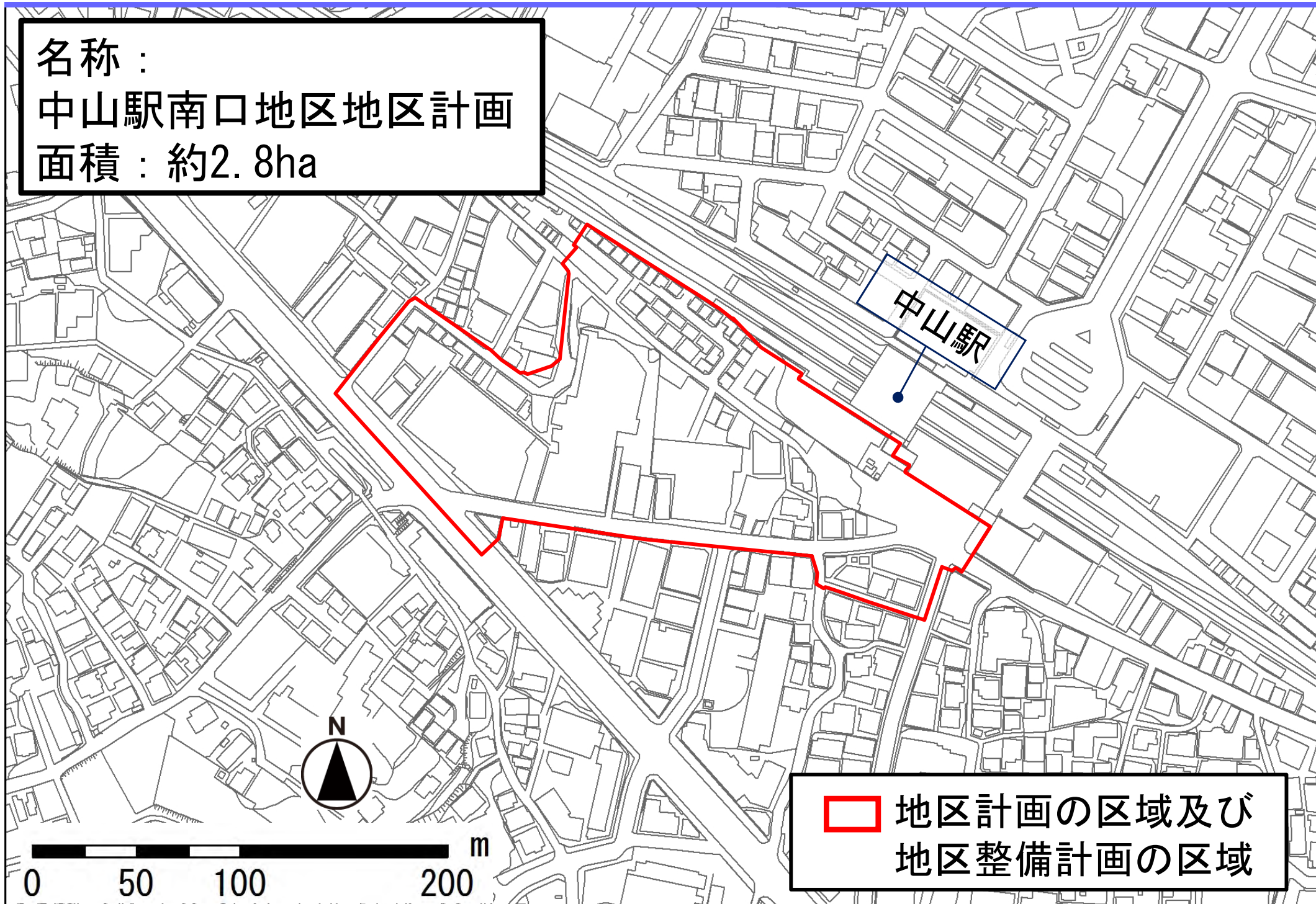
- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針 など

○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
 - ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 土地の利用に関する事項
- ・ 用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 建蔽率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限 など

■ 地区計画の決定（区域・名称・面積）

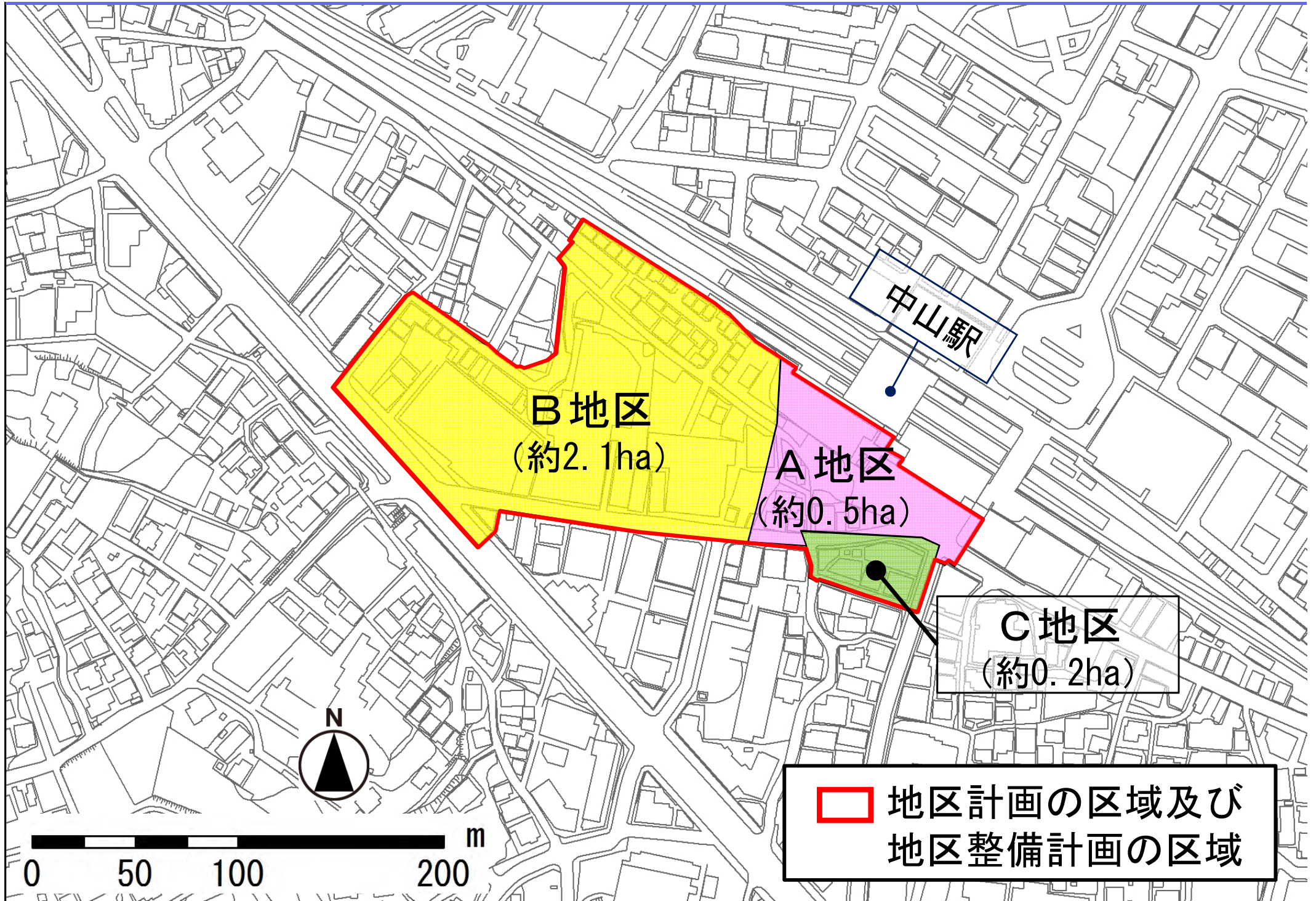
名称：
中山駅南口地区地区計画
面積：約2.8ha



■ 地区計画の決定（目標）

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。

■ 地区計画の決定（地区の区分）

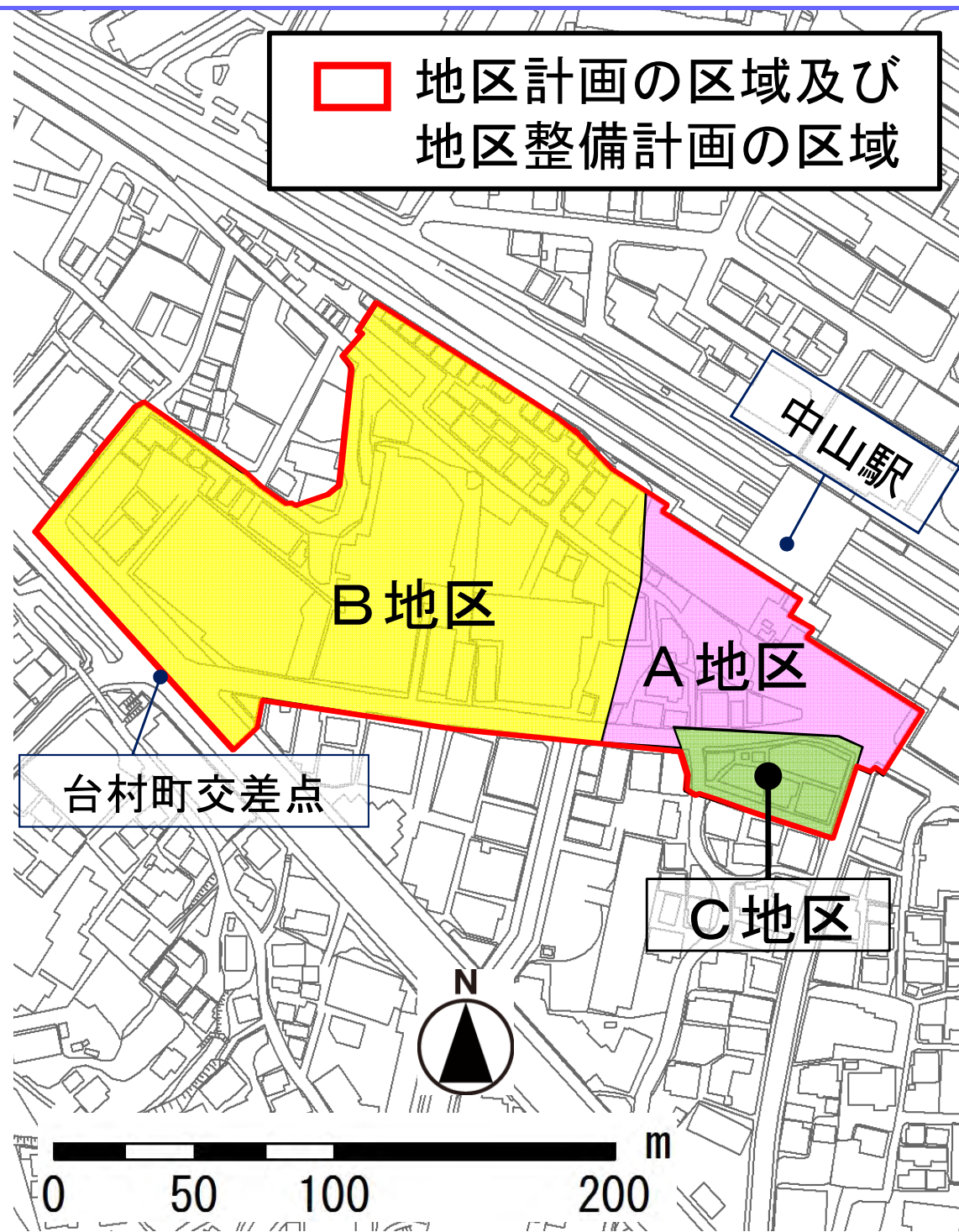


■ 地区計画の決定（土地利用の方針）

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。

【A地区】

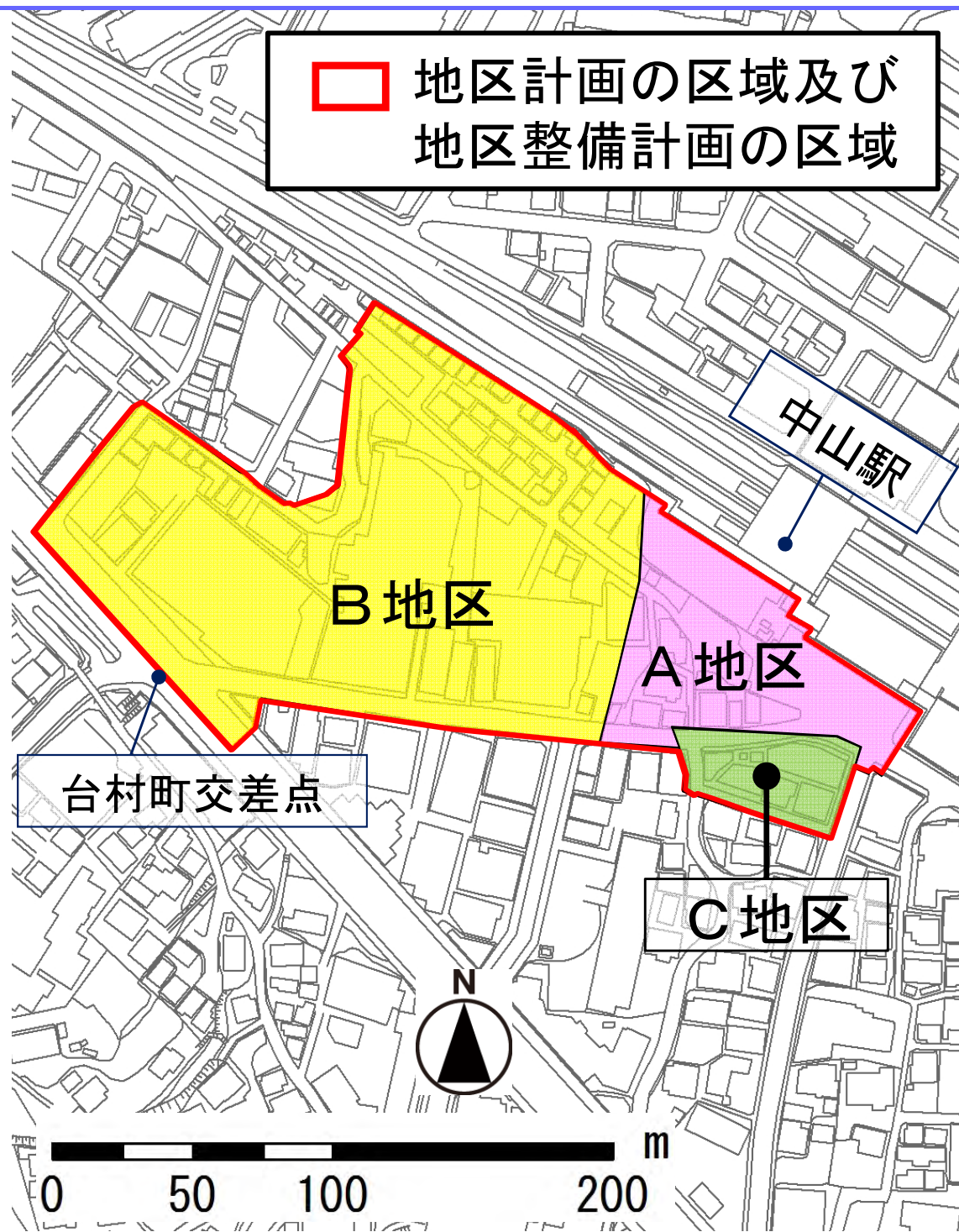
- 1 地域の交流や憩いの場として広場を整備する。
- 2 駅前立地を生かした利便性の高い商業施設等を整備する。



■ 地区計画の決定（土地利用の方針）

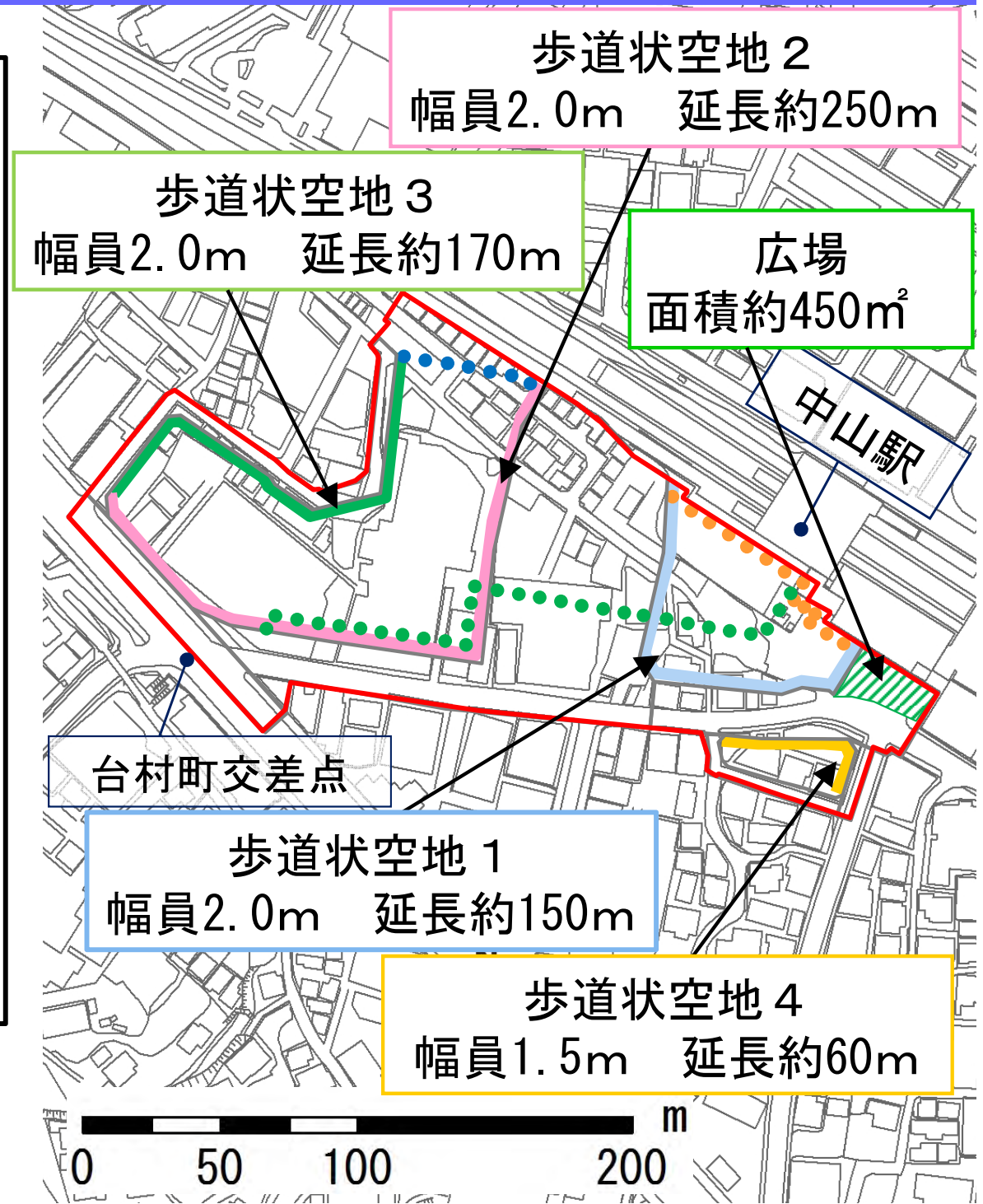
【B地区】
土地の高度利用を図り、
商業施設及び都市型住宅等を
整備する。

【C地区】
商店街とにぎわいを連続さ
せる商業施設等を整備する。



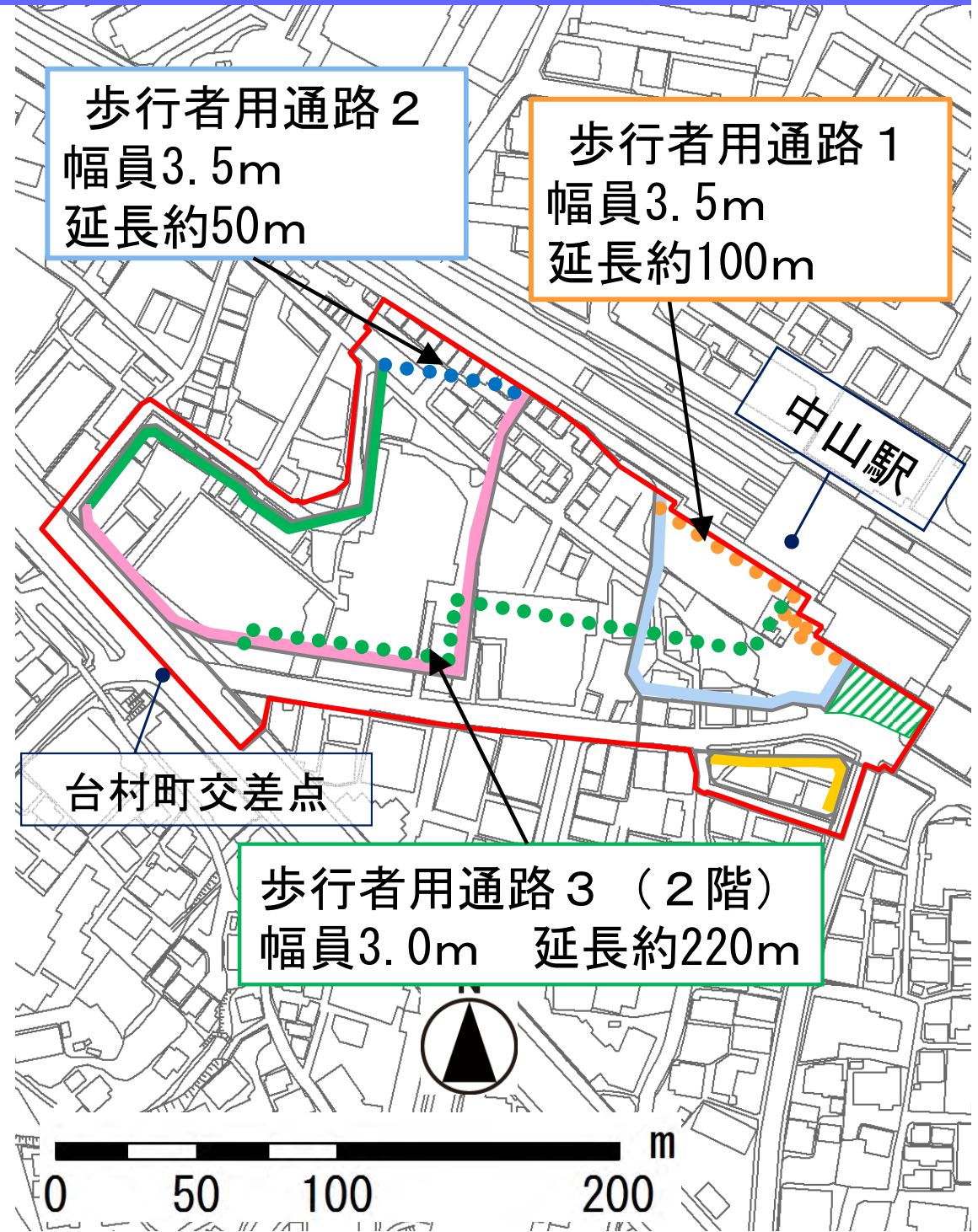
地区計画の決定(地区施設の整備の方針、配置及び規模)

- 1 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。
- 2 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。



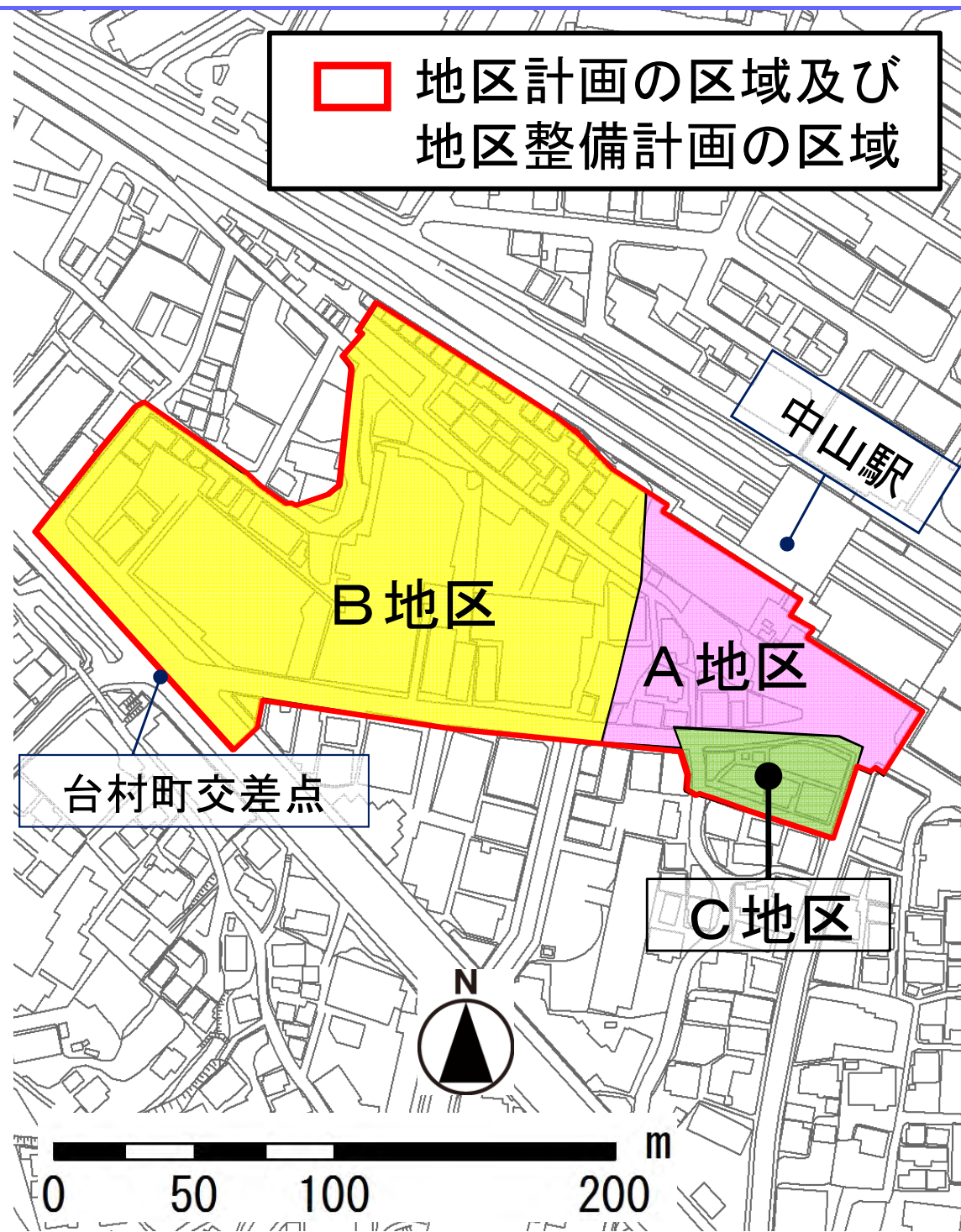
地区計画の決定（地区施設の整備の方針、配置及び規模）

3 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。



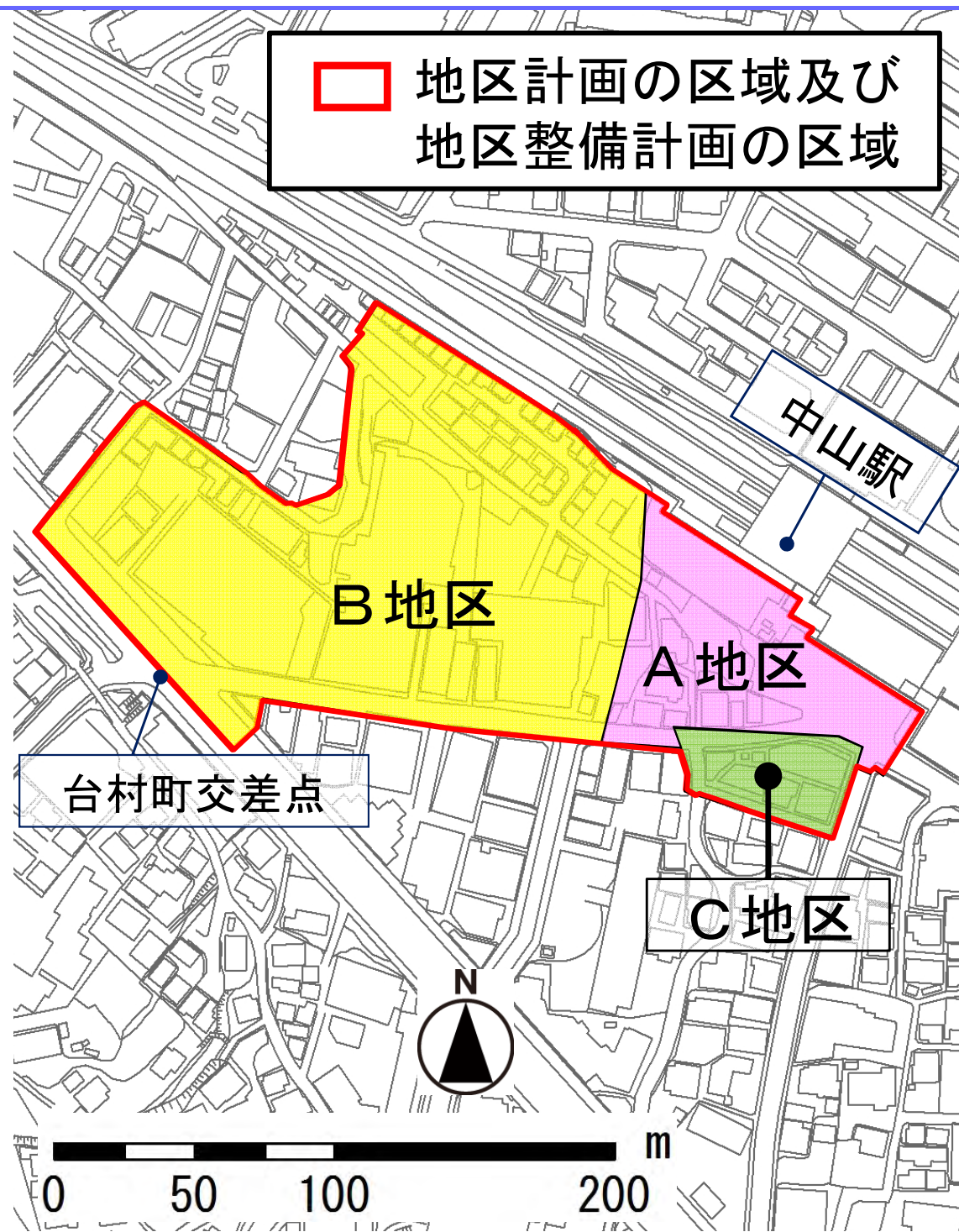
■ 地区計画の決定（建築物等の整備の方針）

- 1 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。



■ 地区計画の決定（建築物等の整備の方針）

- 2 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。
- 3 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。

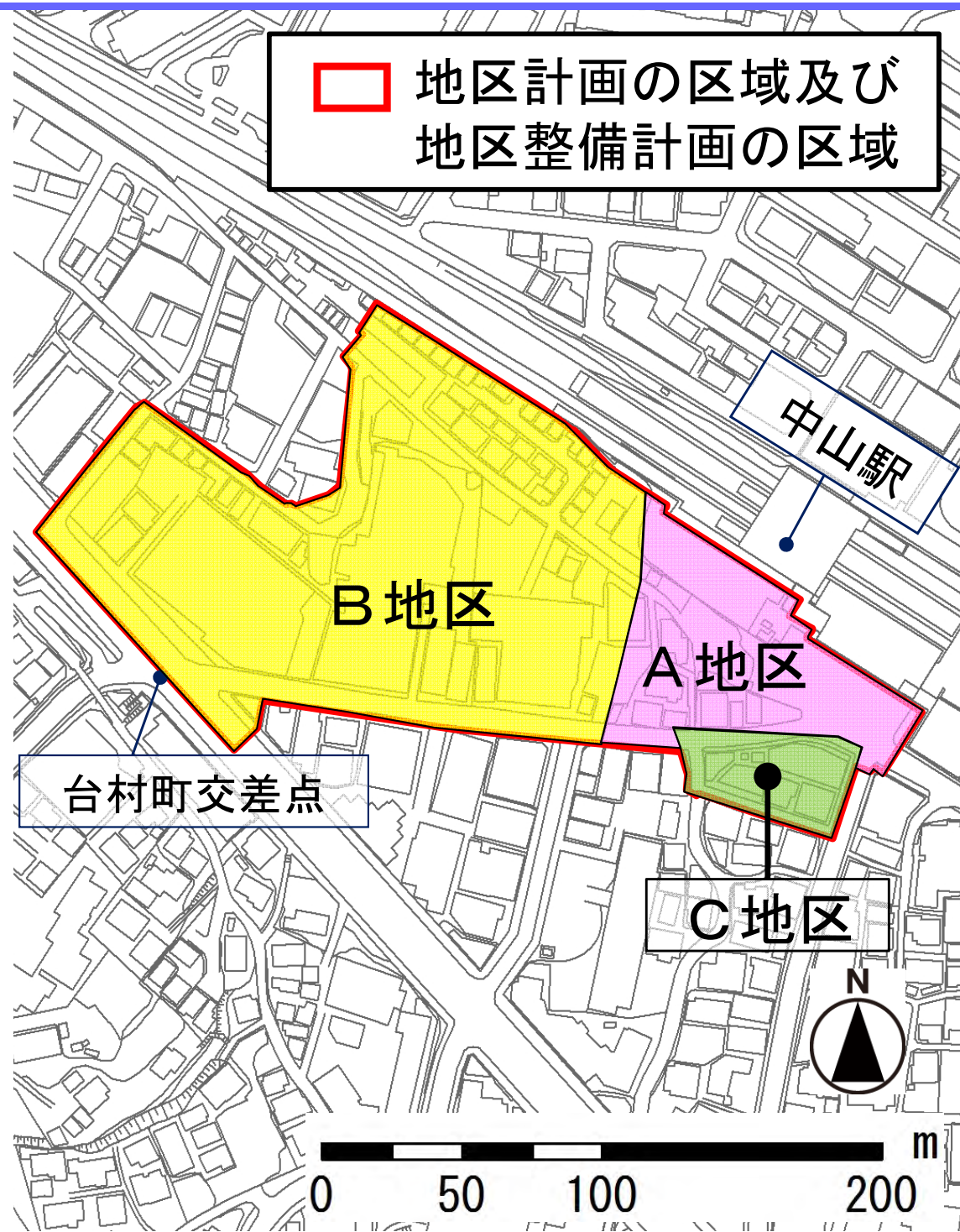


■ 地区計画の決定（緑化の方針）

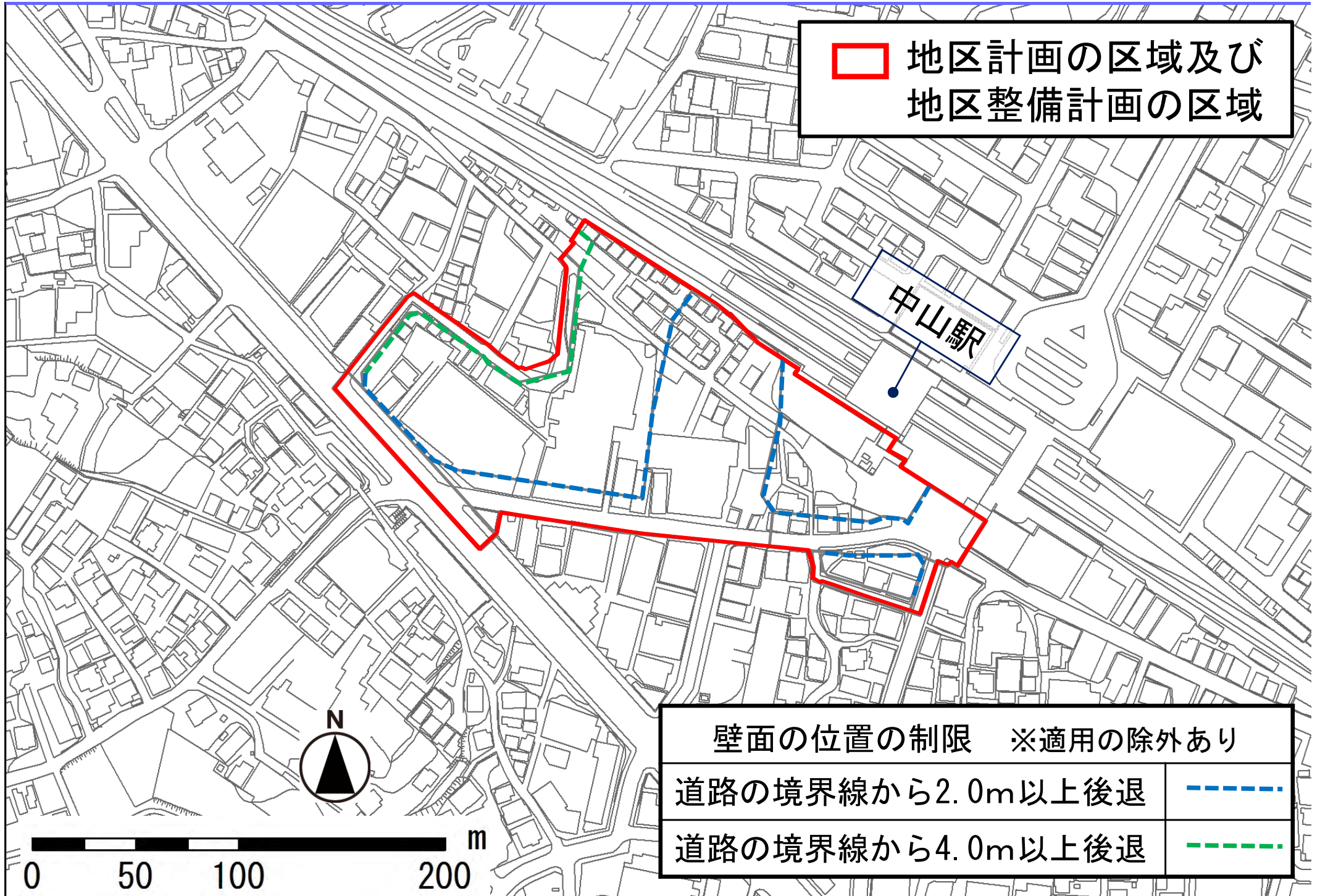
- 1 緑豊かで潤いと魅力ある市街地景観を形成し、緑が持つ機能を十分発揮させるため、積極的な緑化を推進する。
- 2 緑と歩行者空間のネットワークを形成するため、地上部を中心に連続性のある多様な緑化を行う。
- 3 建築物の緑化は幹線道路沿い及び駅前広場に面する場所を中心に緑化し、広場など地上部の視線が集まる場所や周辺からの視認性が高い場所は景観木となる樹木や壁面緑化を配置する。
- 4 建物上部に設ける緑化は、街並み景観に寄与するため、量感と視認性の高い緑化とする。

■ 地区計画の決定（建築物の用途の制限）

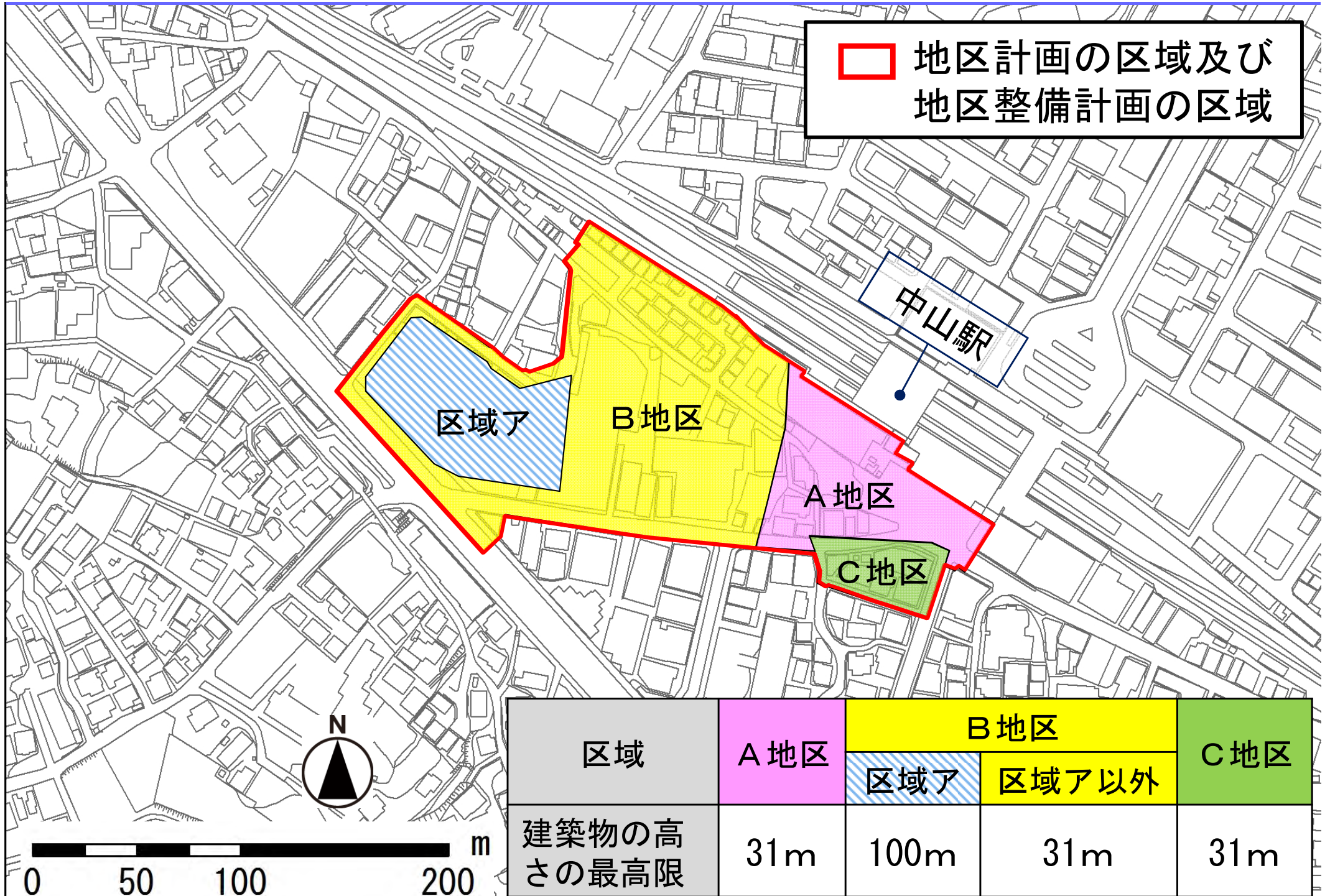
A地区	B地区	C地区
<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 1階又は2階を住居の用に供するもの ※・ 自動車教習所・ 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所・ 倉庫業を営む倉庫・ 工場 ※・ 個室付浴場業に係る公衆浴場等 <p>※適用の除外あり</p>		



■ 地区計画の決定（壁面の位置の制限）

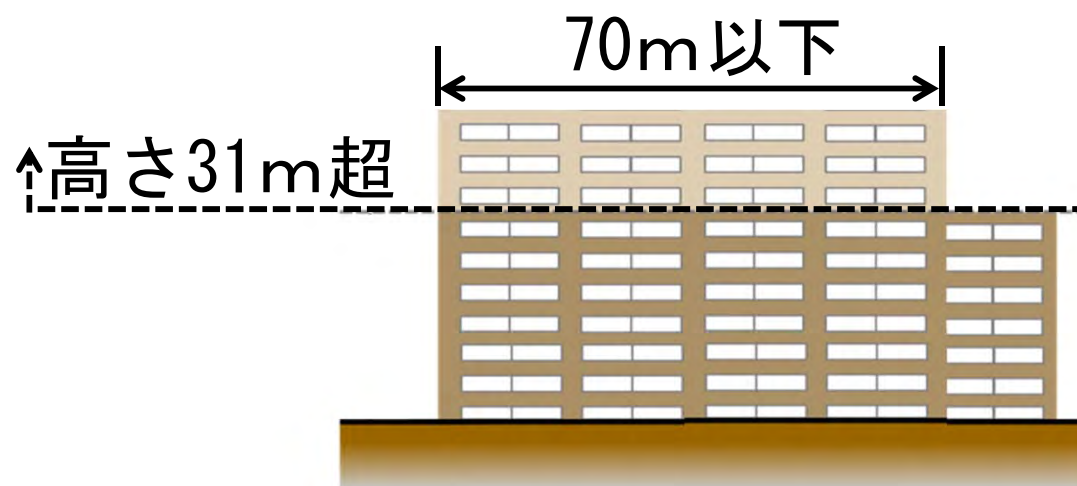


■ 地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）



■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

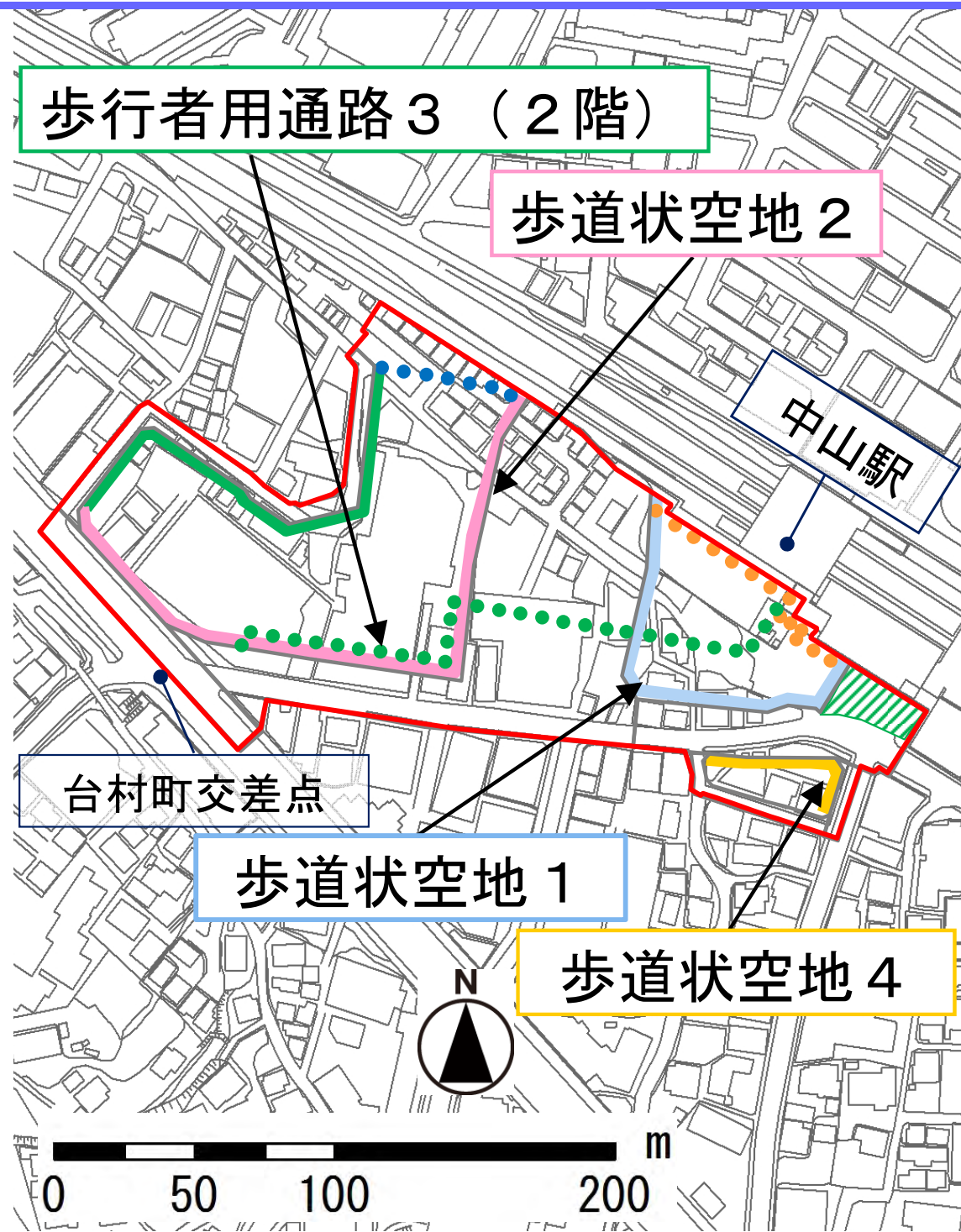
- (2) 高さ31mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。



- (3) 建築物の壁面による圧迫感を軽減するため、建築物の柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とする。

■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

(4) 店舗等の用に供する部分で、歩道状空地 1 歩道状空地 2 及び歩道状空地 4 に面する 1 階部分、並びに歩行者用通路 3 の面する部分は開口部を設けるなど建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とする。



■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

2 屋外広告物に関する制限

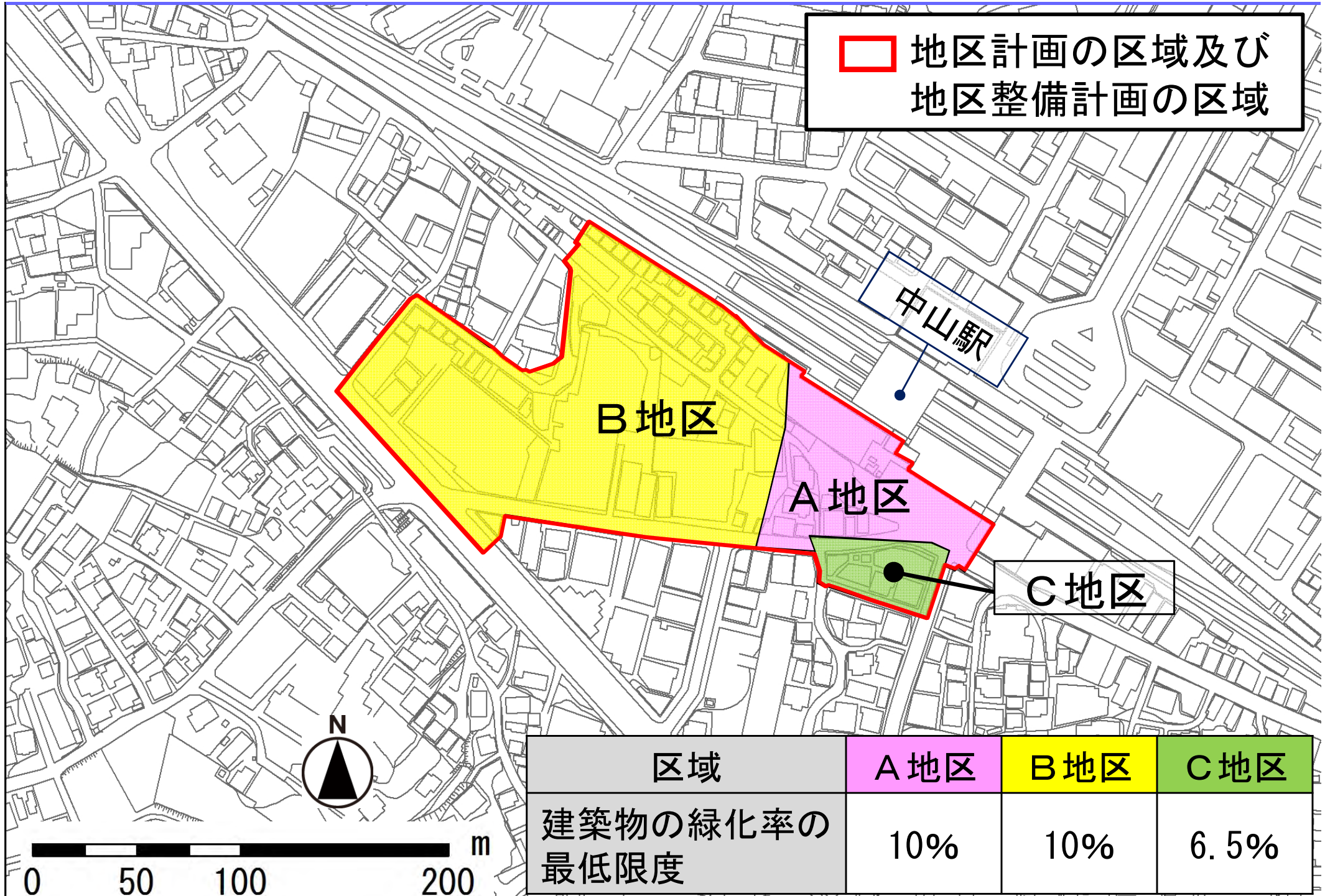
- (1) 建築物に屋外広告物を設置する場合は、建築物の高さ31mを超える部分には設けないものとする。※
- (2) 屋上（塔屋を含む。）には屋外広告物は設置しないものとする。
- (3) 屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しないものとする。

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。

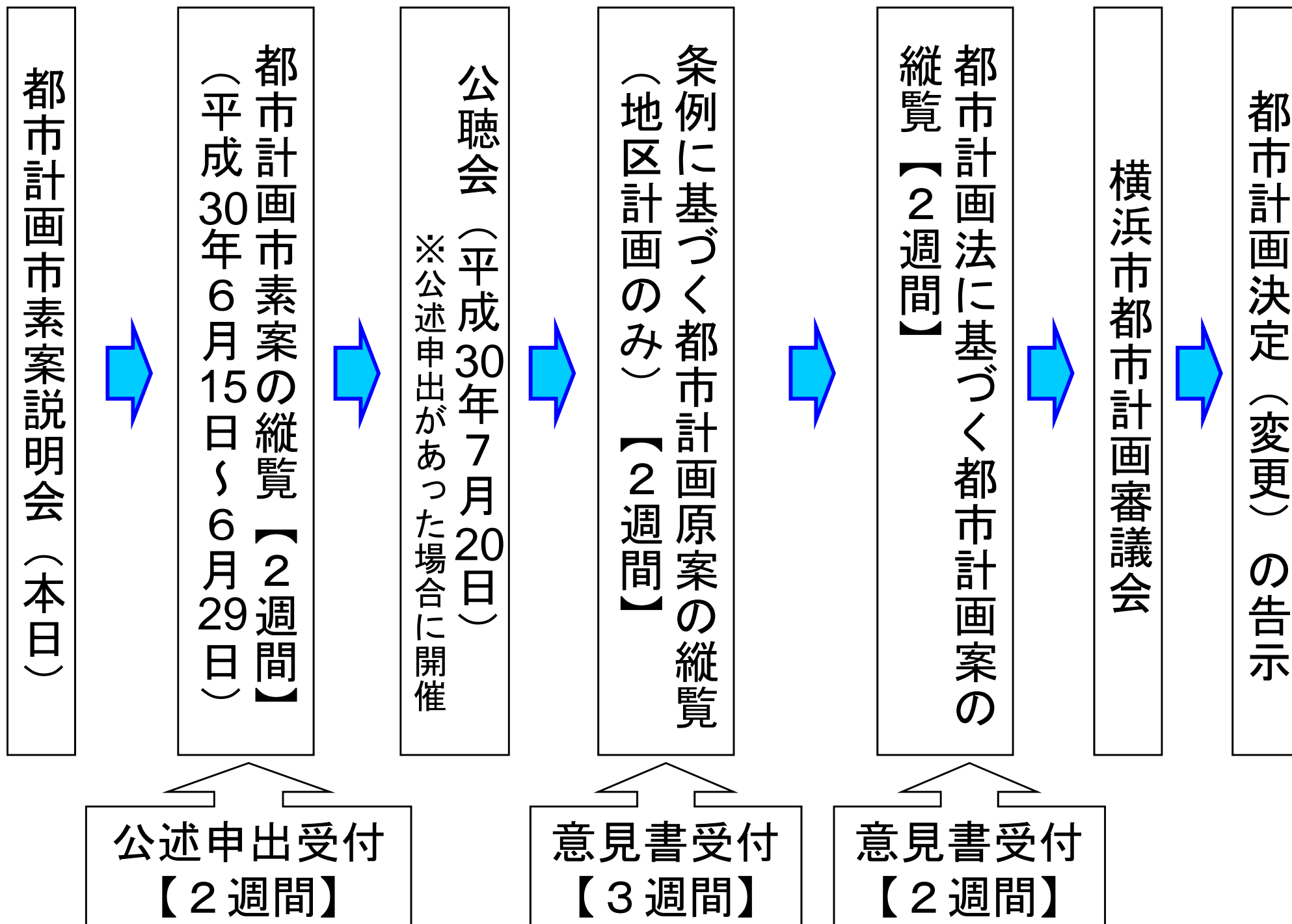
※適用の除外あり

■ 地区計画の決定（建築物の緑化率の最低限度）



5. 今後の都市計画手続

■ 今後の都市計画手続



■ 今後の都市計画手続

◆ 都市計画市素案の縦覧

期 間	平成30年 6 月15日 (金) ~ 6 月29日 (金) (土・日を除く 午前 8 時45分~午後 5 時15分)
場 所	建築局都市計画課
※緑区役所区政推進課企画調整係で「都市計画市素案の写し」をご 覧になれます。 (受付時間 午前8時45分から午後5時まで)	
※都市計画課ホームページで「都市計画市素案の概要」をご覧に なれます。	

◆ 公聴会 (※公述の申出があった場合に開催します。)

日 時	平成30年 7 月20日 (金) 午後 7 時開始
場 所	緑公会堂

■ 今後の都市計画手続

◆ 公述の申出

関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

申出期間 (※期間必着)	平成30年6月15日(金)～6月29日(金) (土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)
申出方法	<ul style="list-style-type: none">・書面 (郵送又は持参) 指定の公述申出書(都市計画課窓口やホームページ等で入手可)に記入の上、建築局都市計画課へ 【6月29日(金)必着】・電子申請 都市計画課ホームページから手続可能 【6月29日(金)午後5時15分まで】 ※メンテナンス時間中(不定期)は、利用不可
申出多数の場合	10名を超える場合、抽選を行います。

※公聴会の開催の有無については、7月3日(火)以降に
都市計画課ホームページ又は都市計画課までお電話等でご確認ください。

■ 今後の都市計画手続

◆ 問合せ先

◇ 都市計画の内容・事業内容について

横浜市 都市整備局 市街地整備推進課
(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)
TEL : 045-671-3799

◇ 都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課
(横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階)
TEL : 045-671-2657