

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

中山駅南口地区第一種市街地再開発事業

議 第1249号

横浜国際港都建設計画 高度利用地区の変更

議 第1250号

横浜国際港都建設計画 用途地域の変更

議 第1251号

横浜国際港都建設計画 高度地区の変更

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

議 第1253号

横浜国際港都建設計画 道路の変更

3・4・56号中山駅南口線

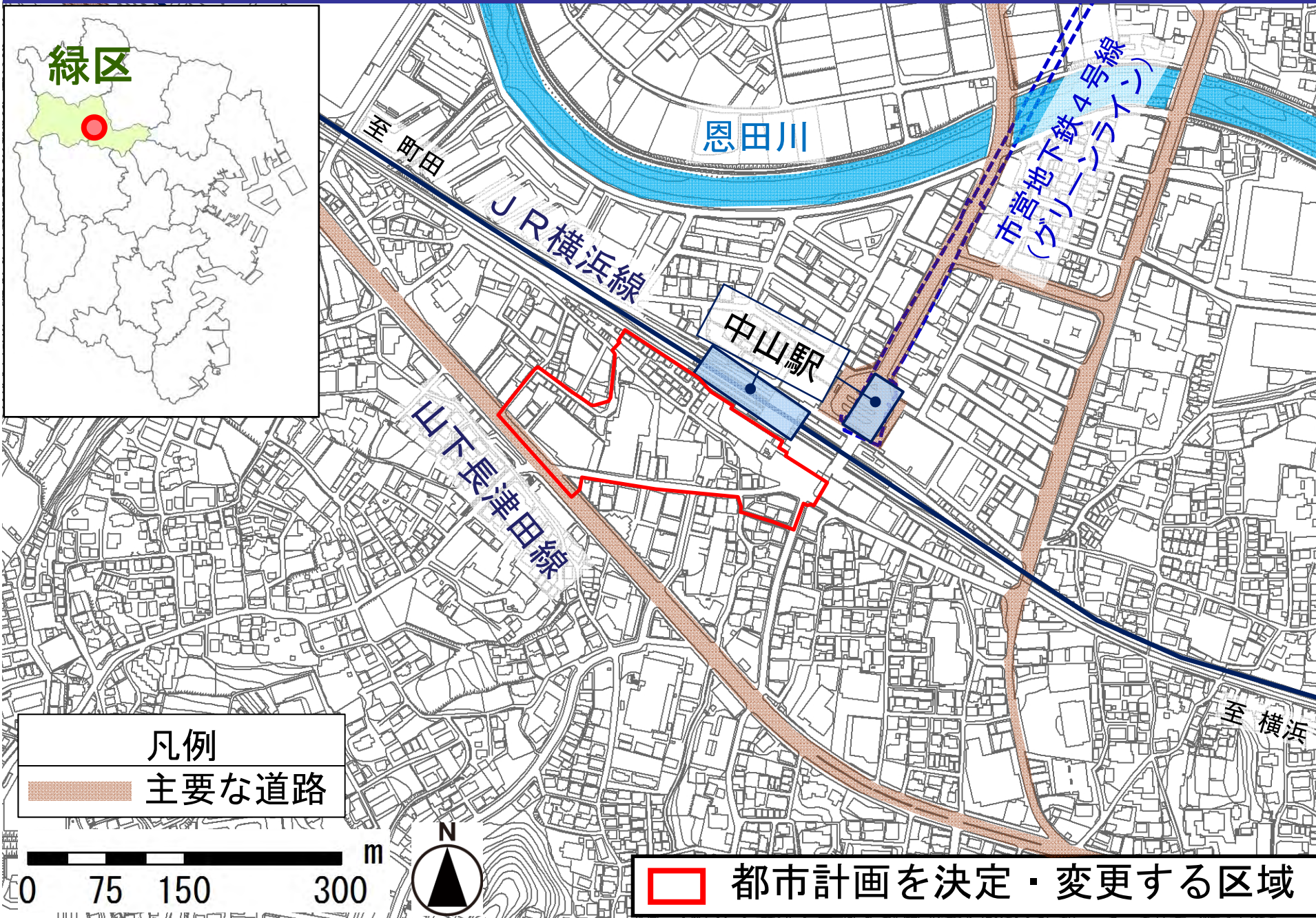
議 第1254号

横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

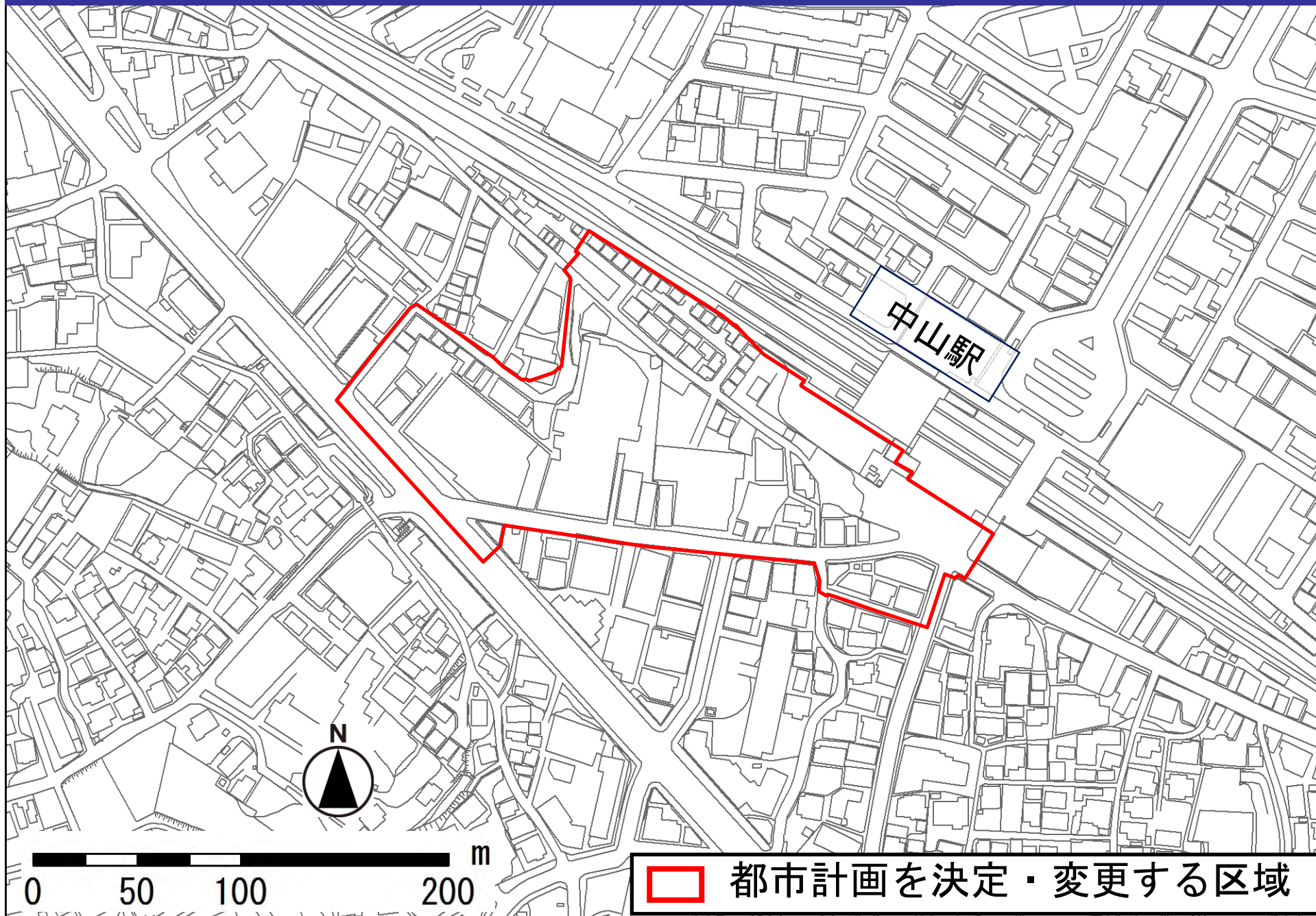
中山駅南口地区地区計画



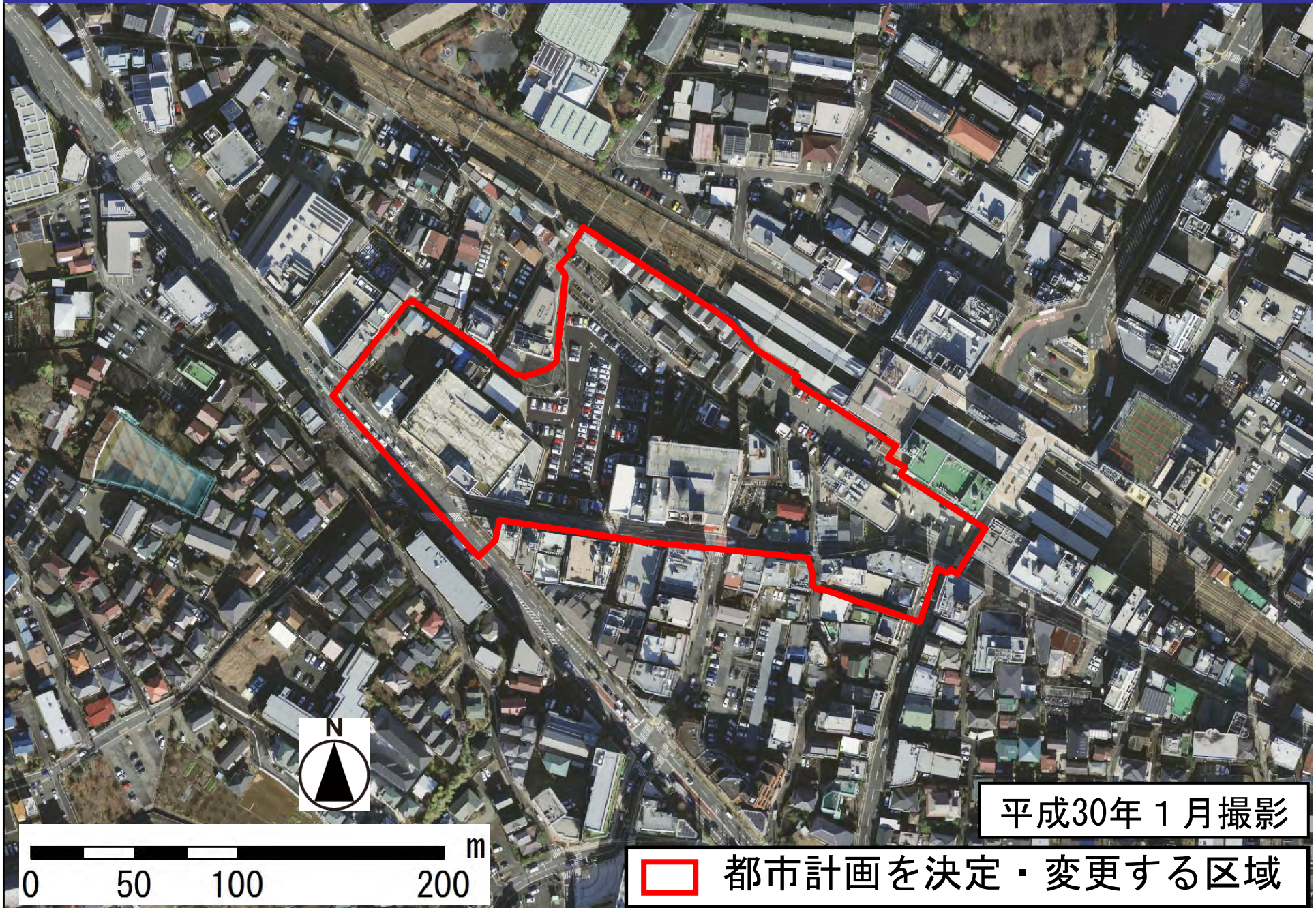
■ 広域図



■ 区域図



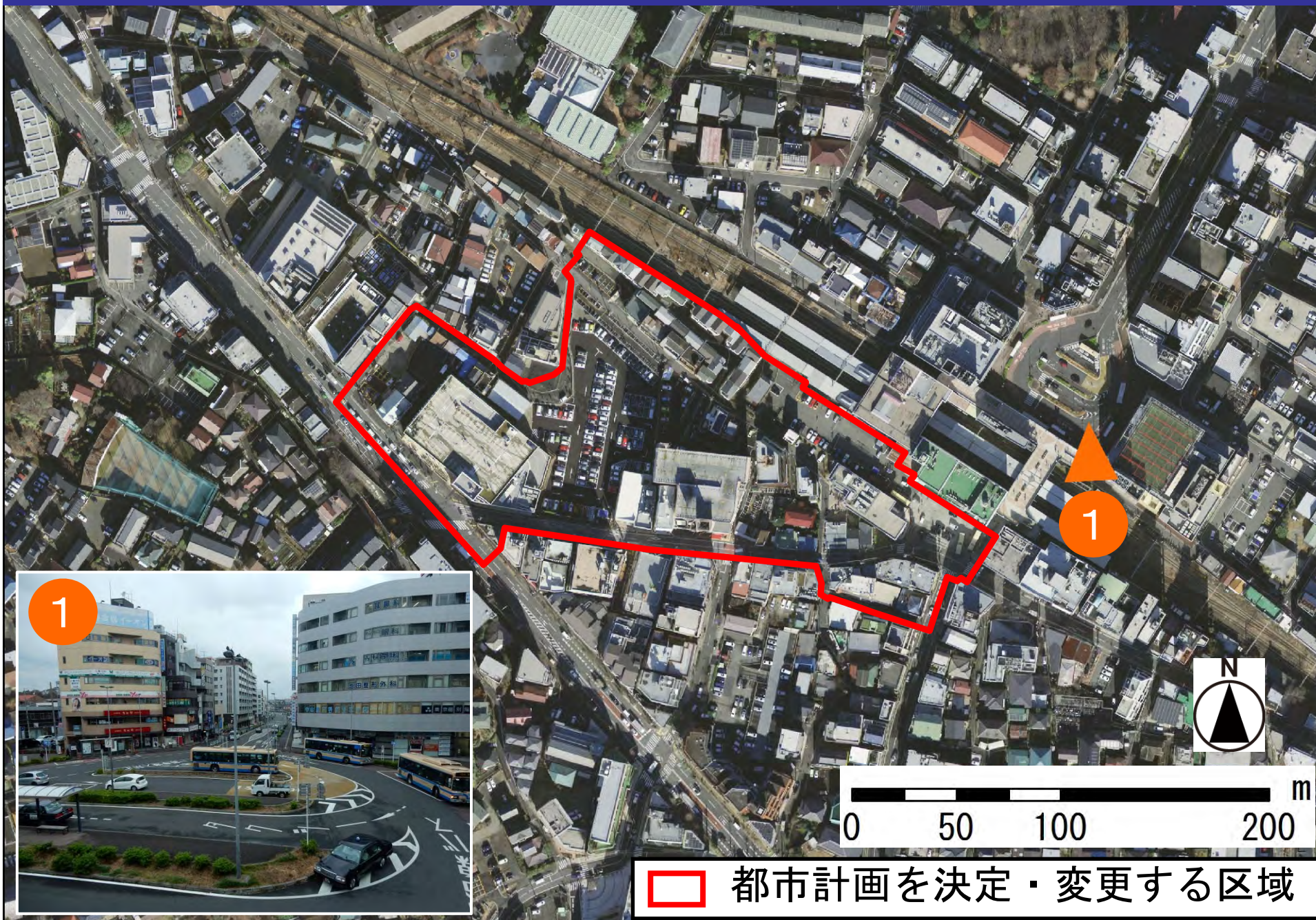
■ 航空写真



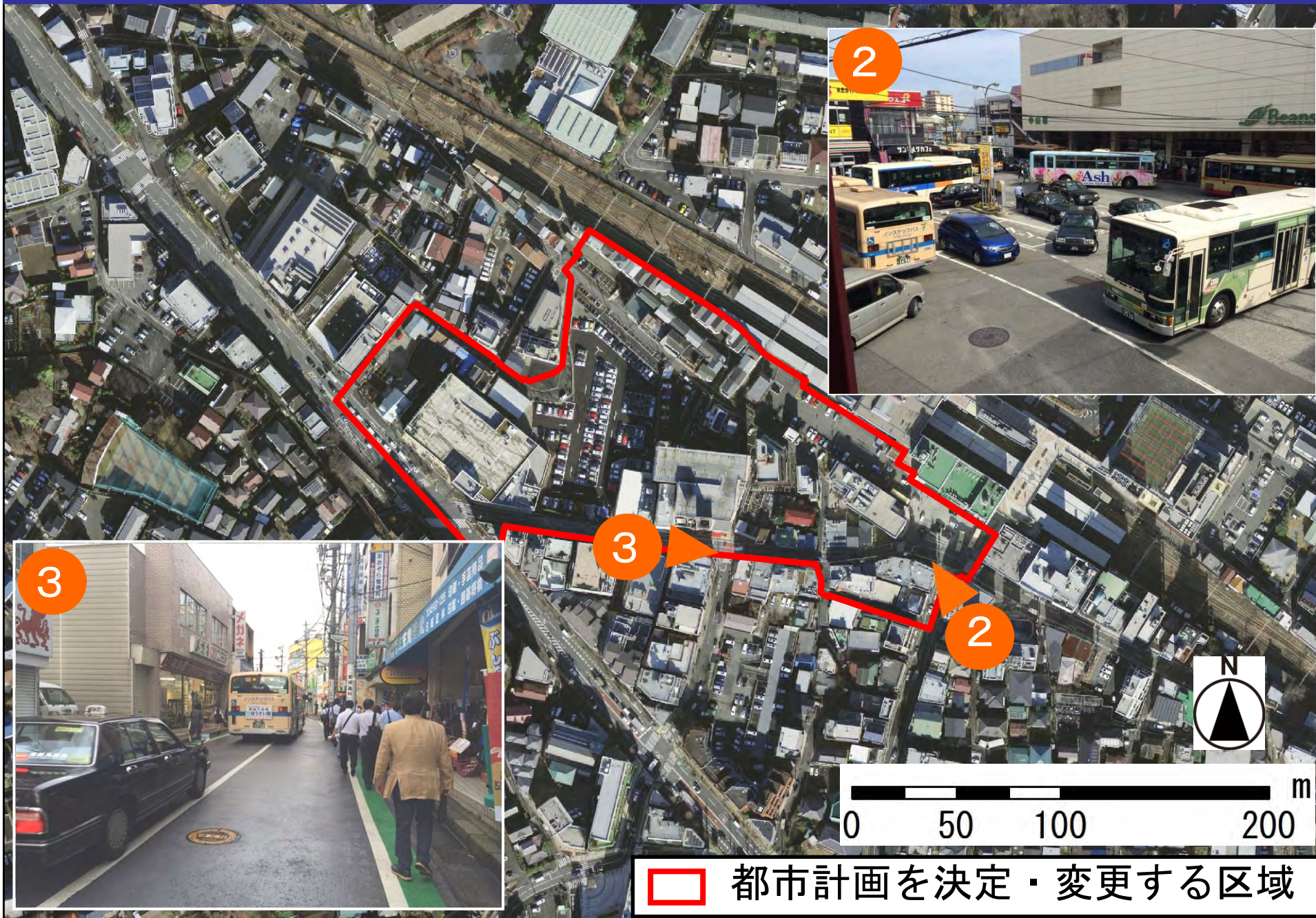
平成30年 1月撮影

都市計画を決定・変更する区域

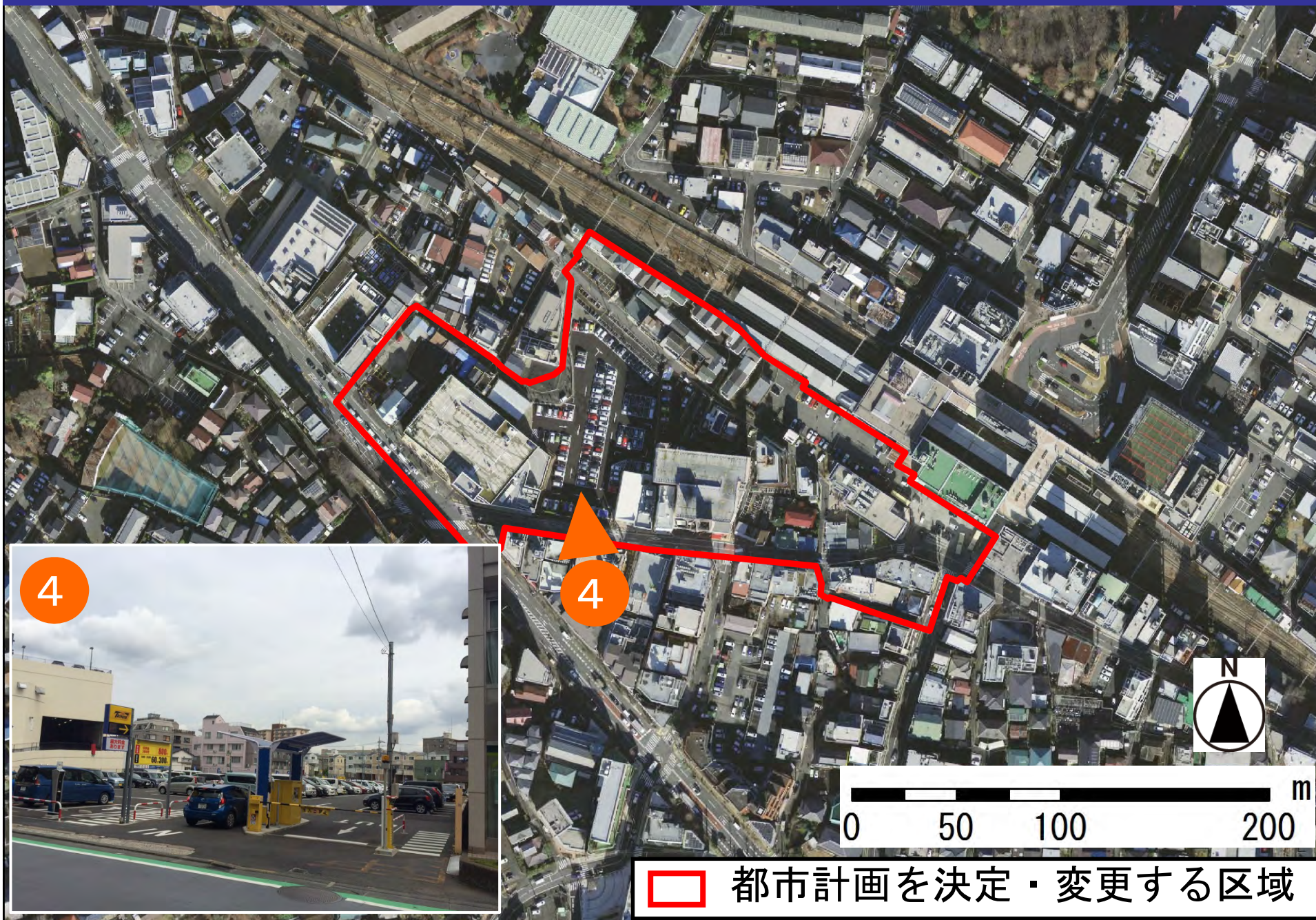
■ 地区の現況



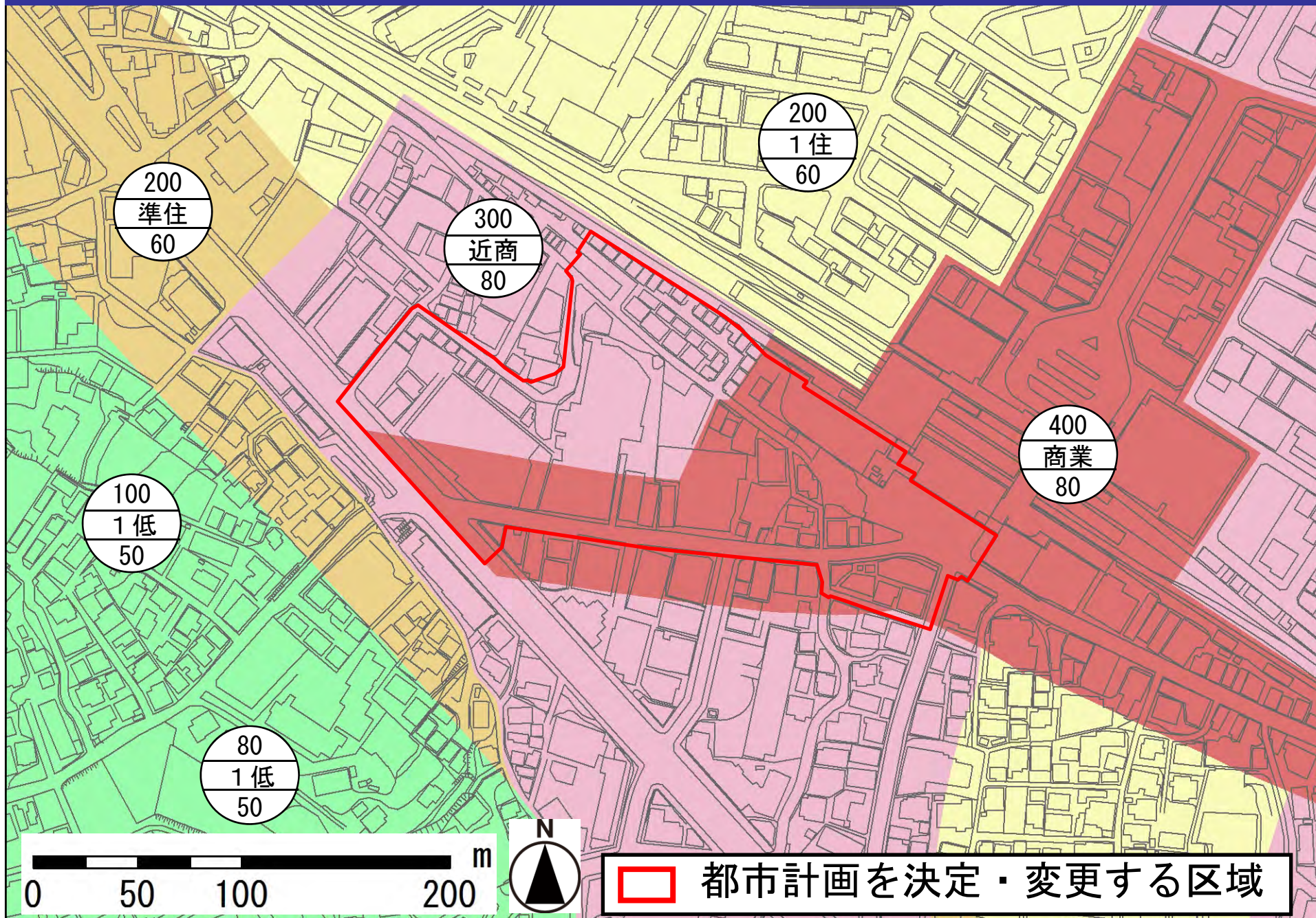
■ 地区の現況



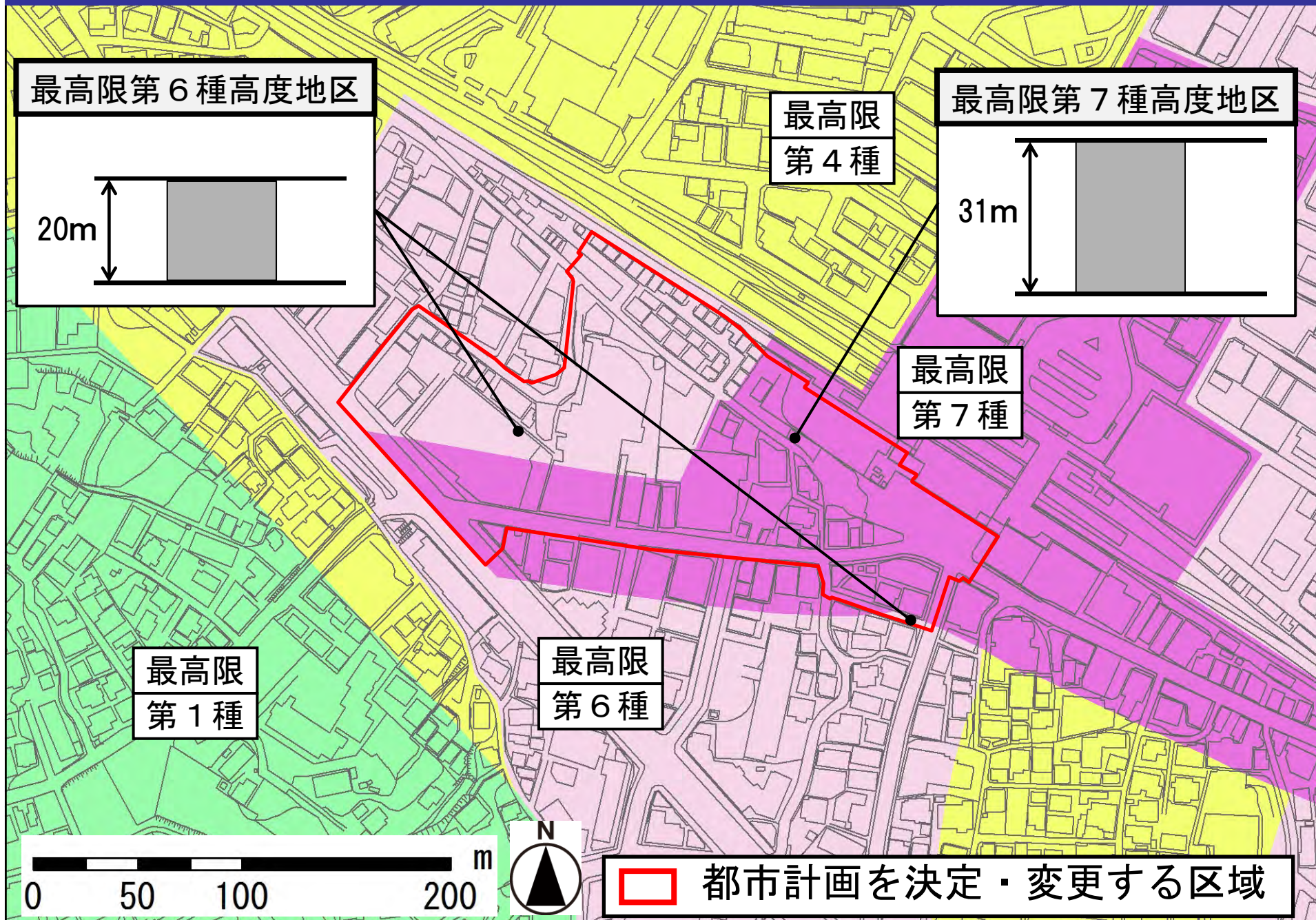
■ 地区の現況




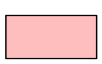
■現在の都市計画（用途地域）

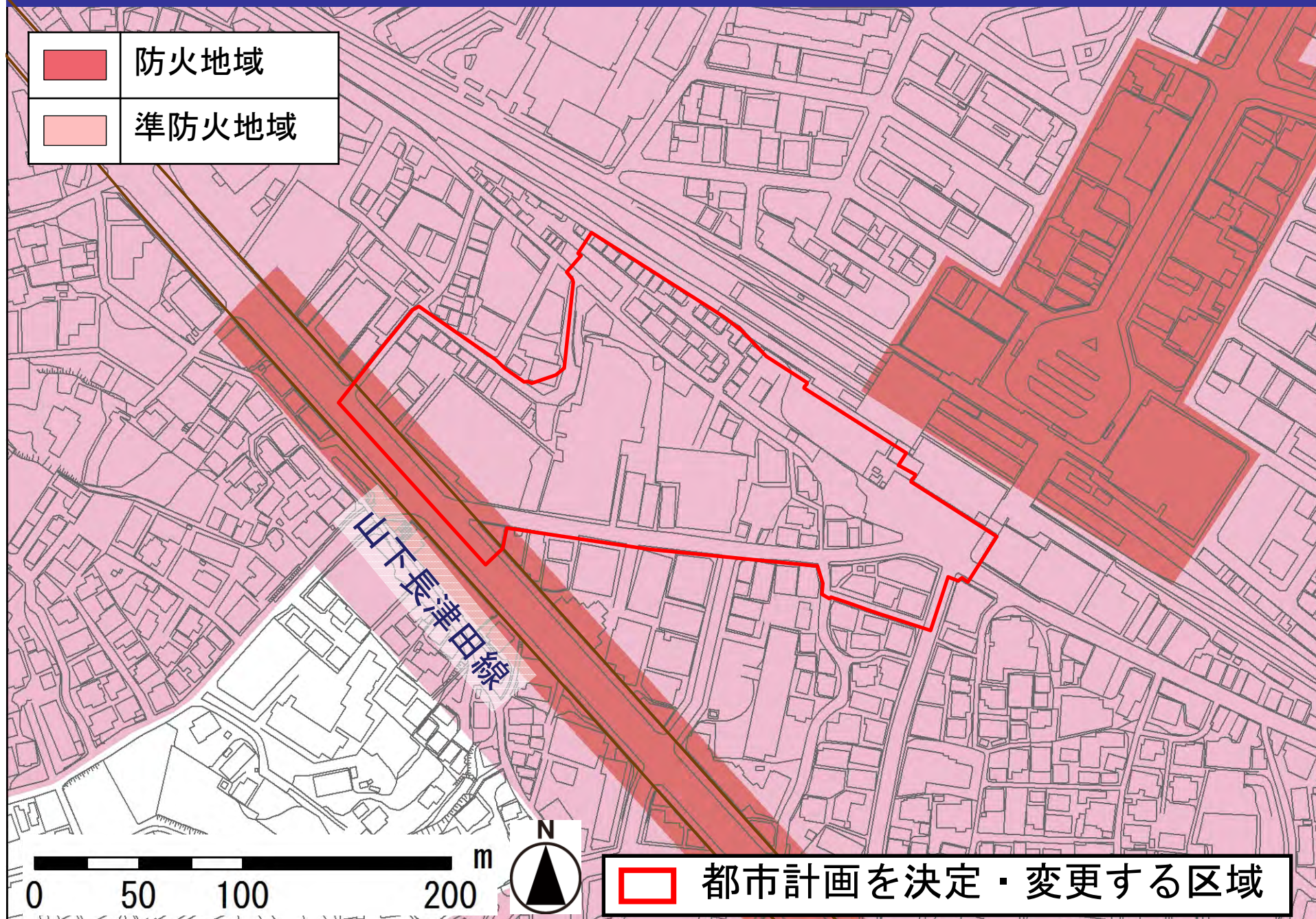


■現在の都市計画（高度地区）



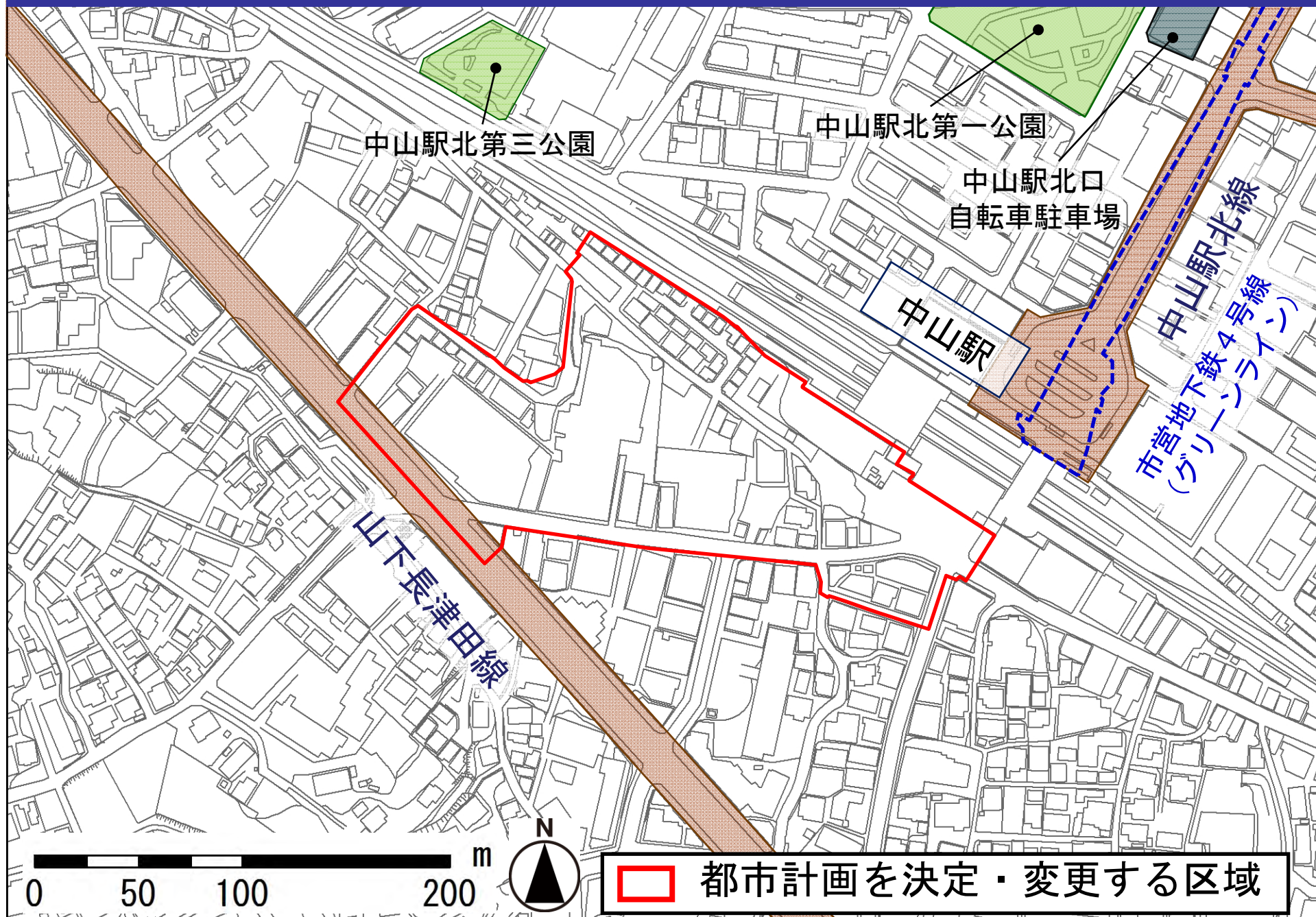
■現在の都市計画（防火地域及び準防火地域）

	防火地域
	準防火地域



 都市計画を決定・変更する区域

■現在の都市計画（都市計画施設）



■横浜市都市計画マスタープラン緑区プラン

3-2 中山駅周辺のまちづくり方針

<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。



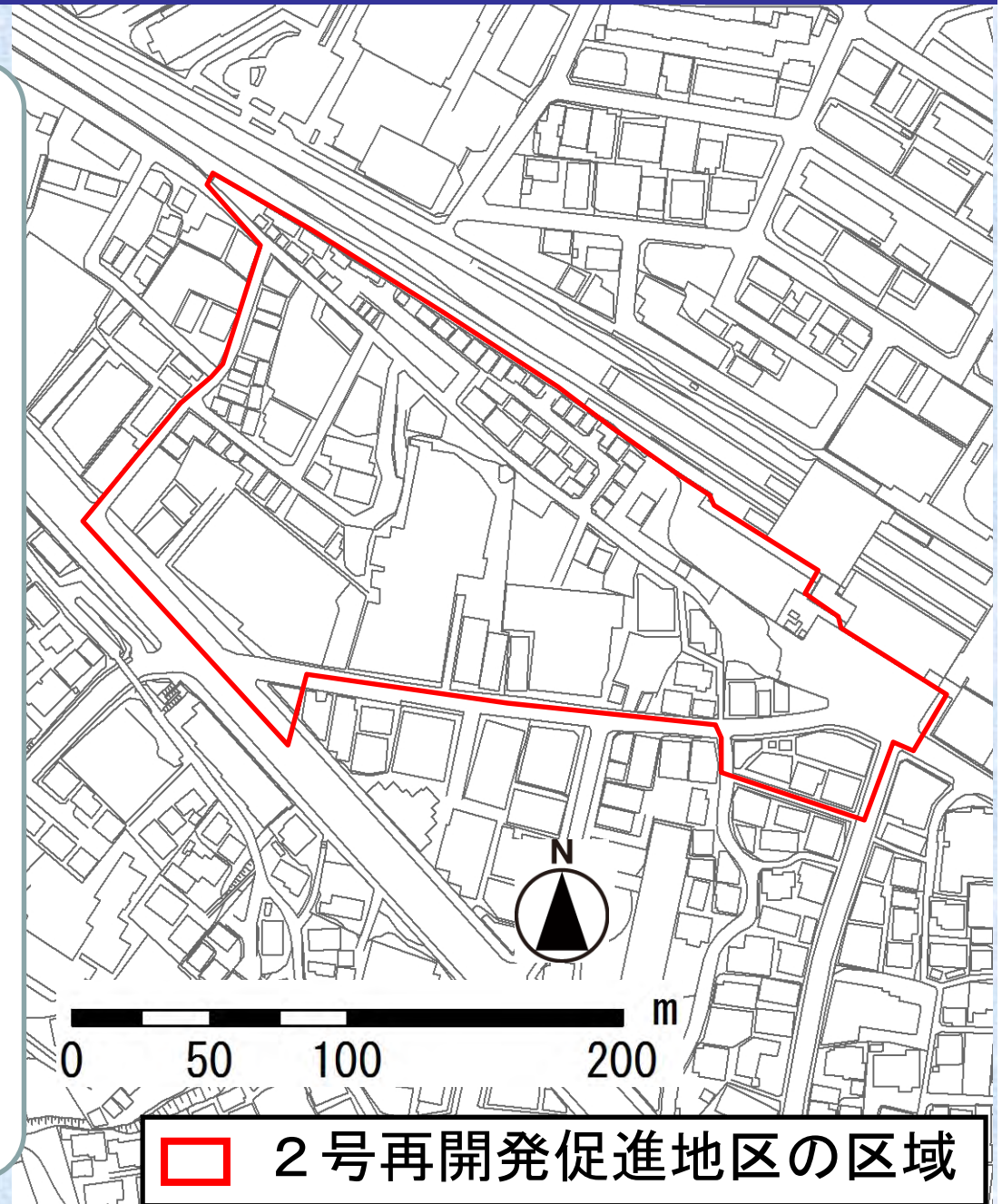
■都市再開発の方針

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

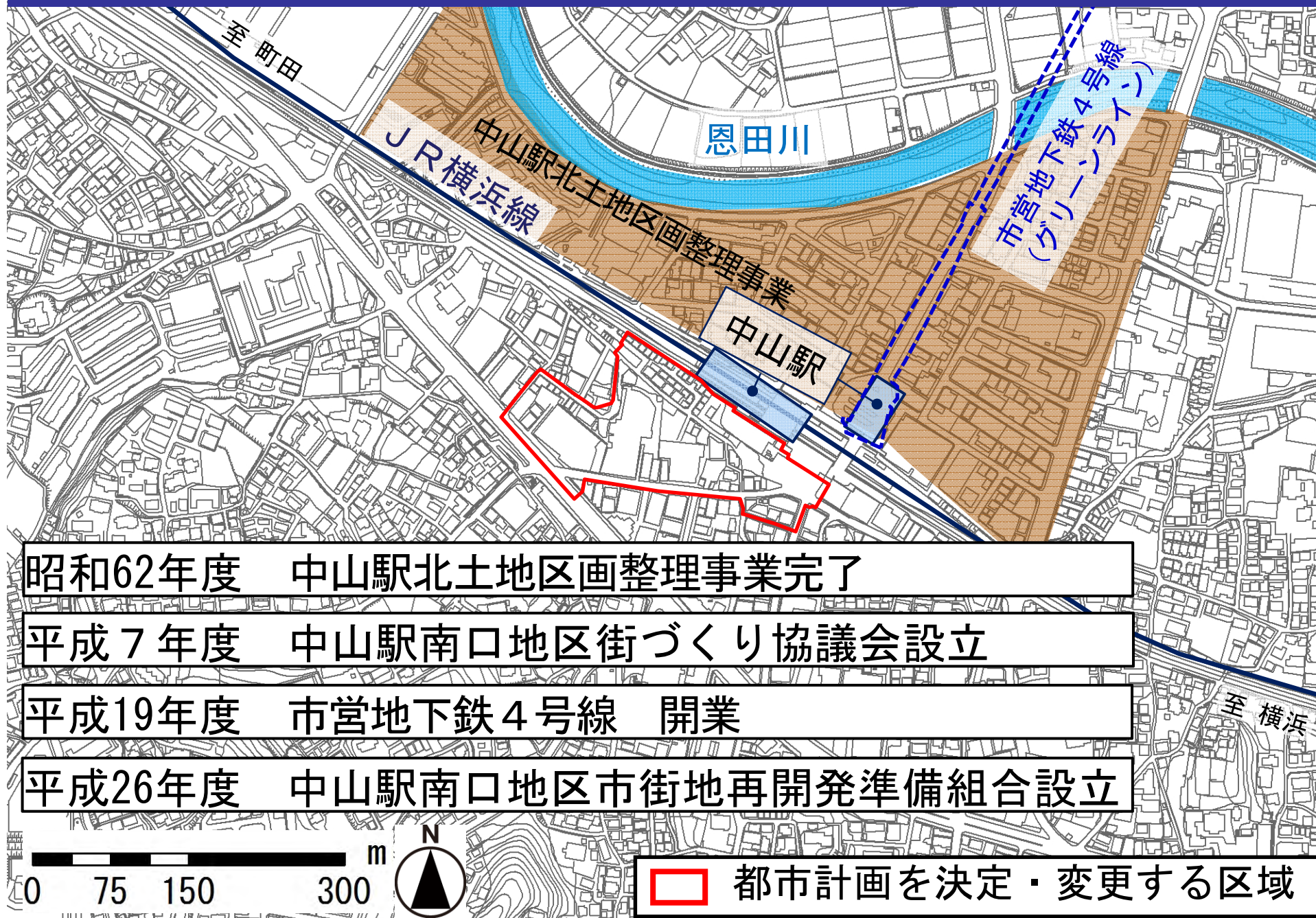
2号再開発促進地区

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。



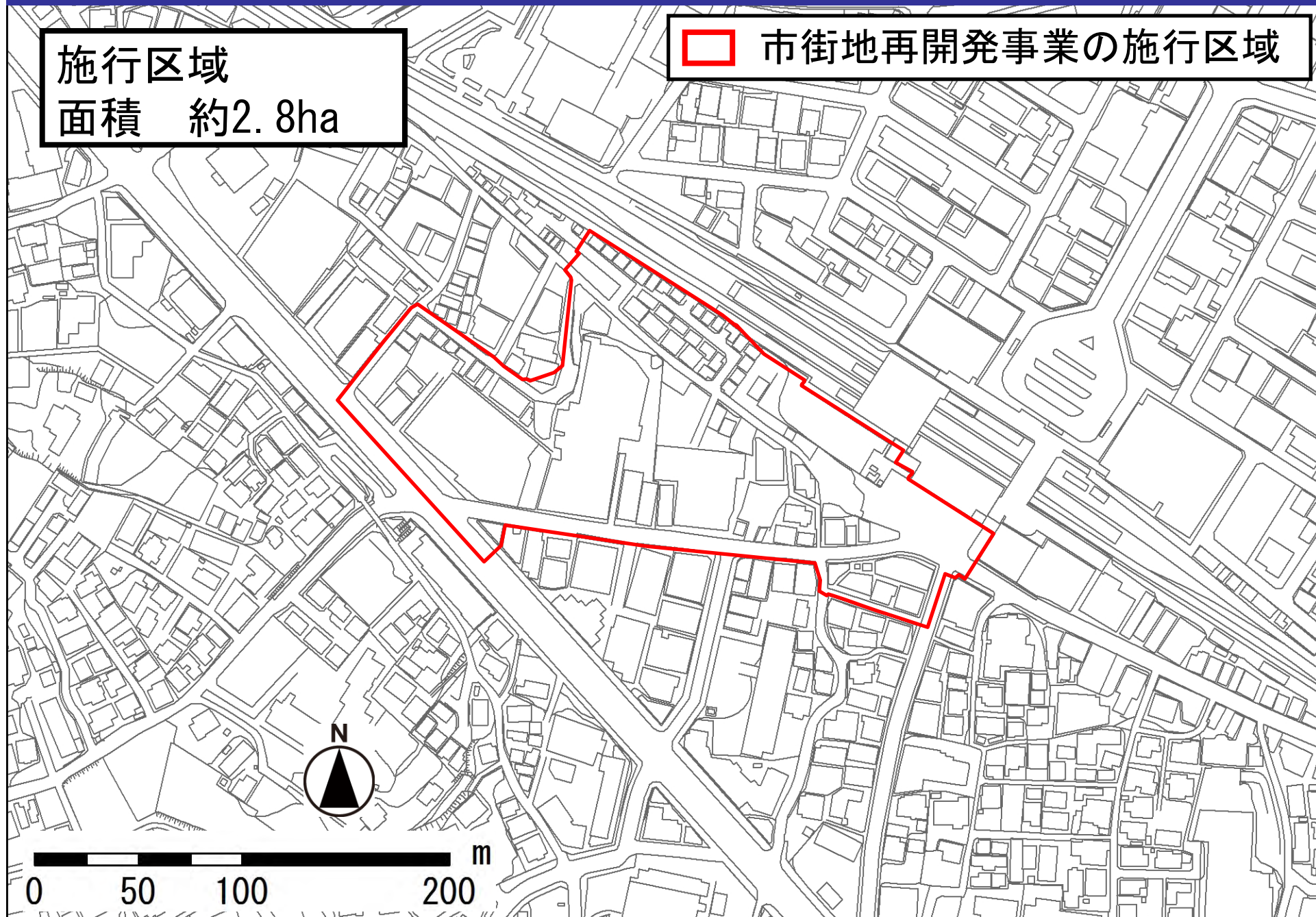
まちづくりの経緯



市街地再開発事業の施行区域

施行区域
面積 約2.8ha

市街地再開発事業の施行区域

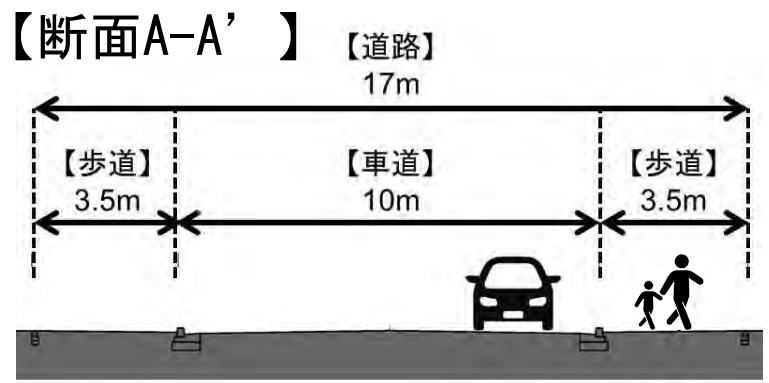


■ 整備する公共施設

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

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

駅前広場
面積約5,200㎡

中山駅

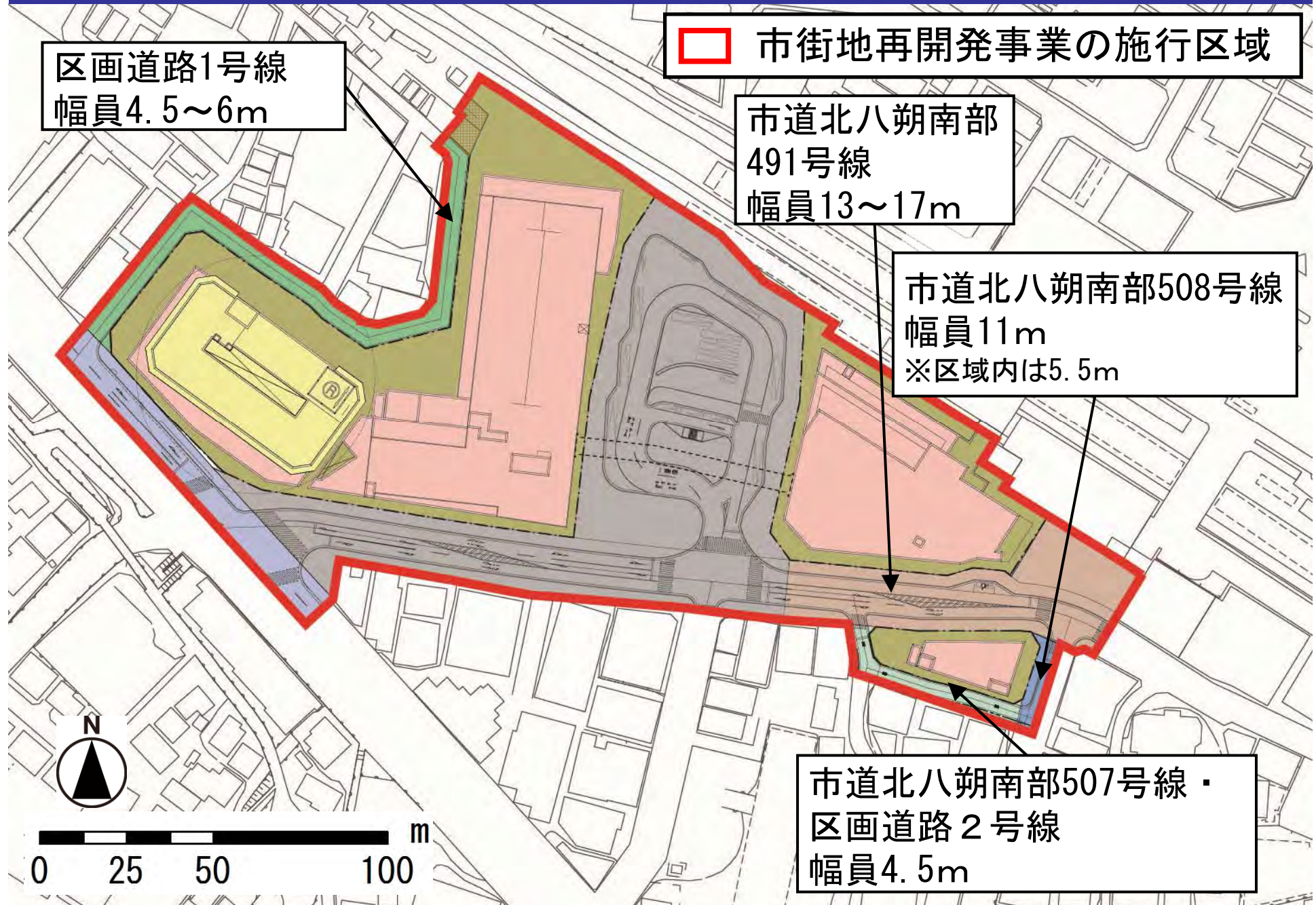
障害者用駐車施設：1台



0 25 50 100 m

バス
タクシー
一般車

■ 整備する公共施設



■ 整備する公共施設（計画建築物の配置等）

市街地再開発事業の施行区域

都市型住宅

B地区

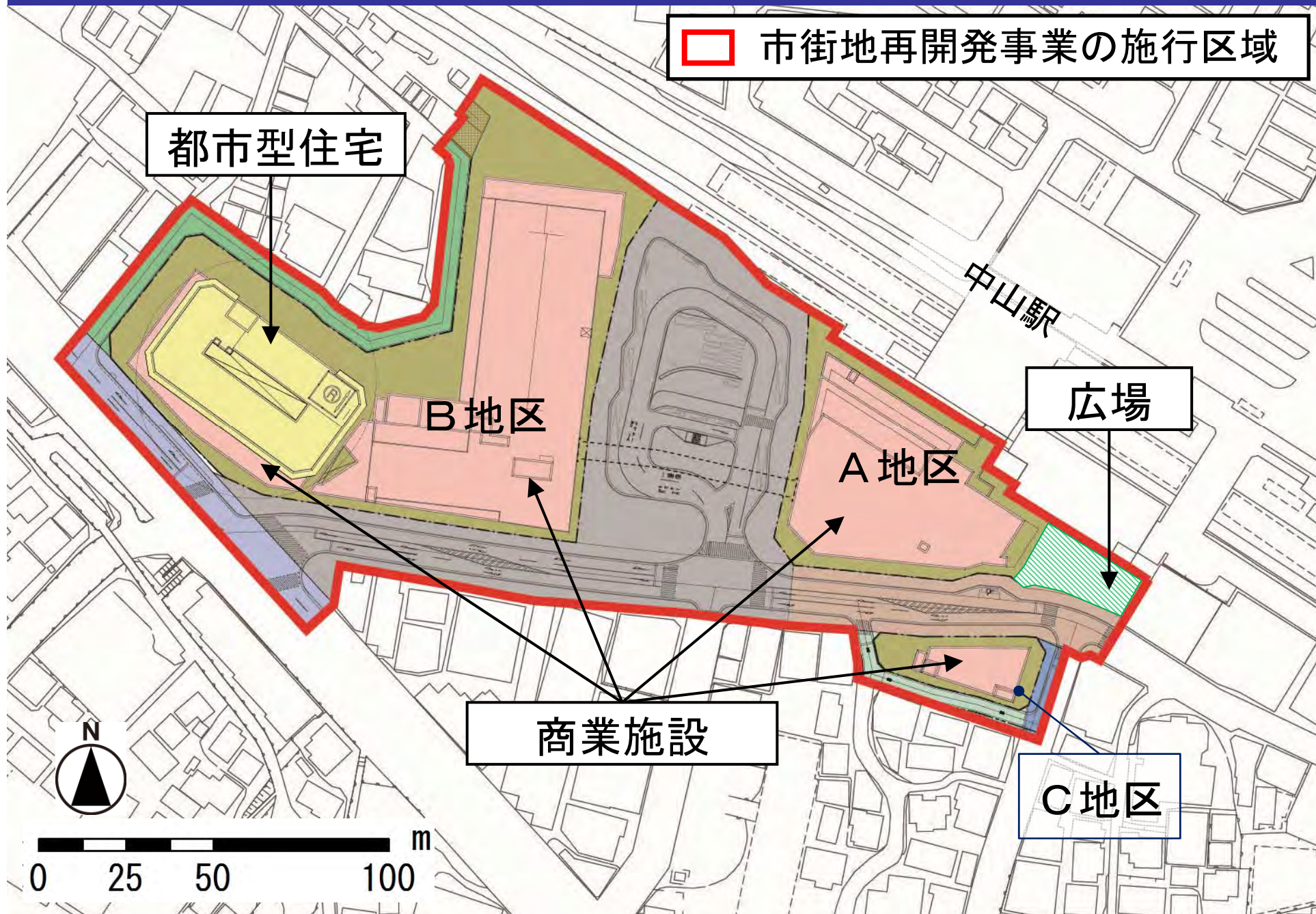
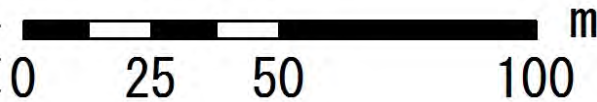
A地区

広場

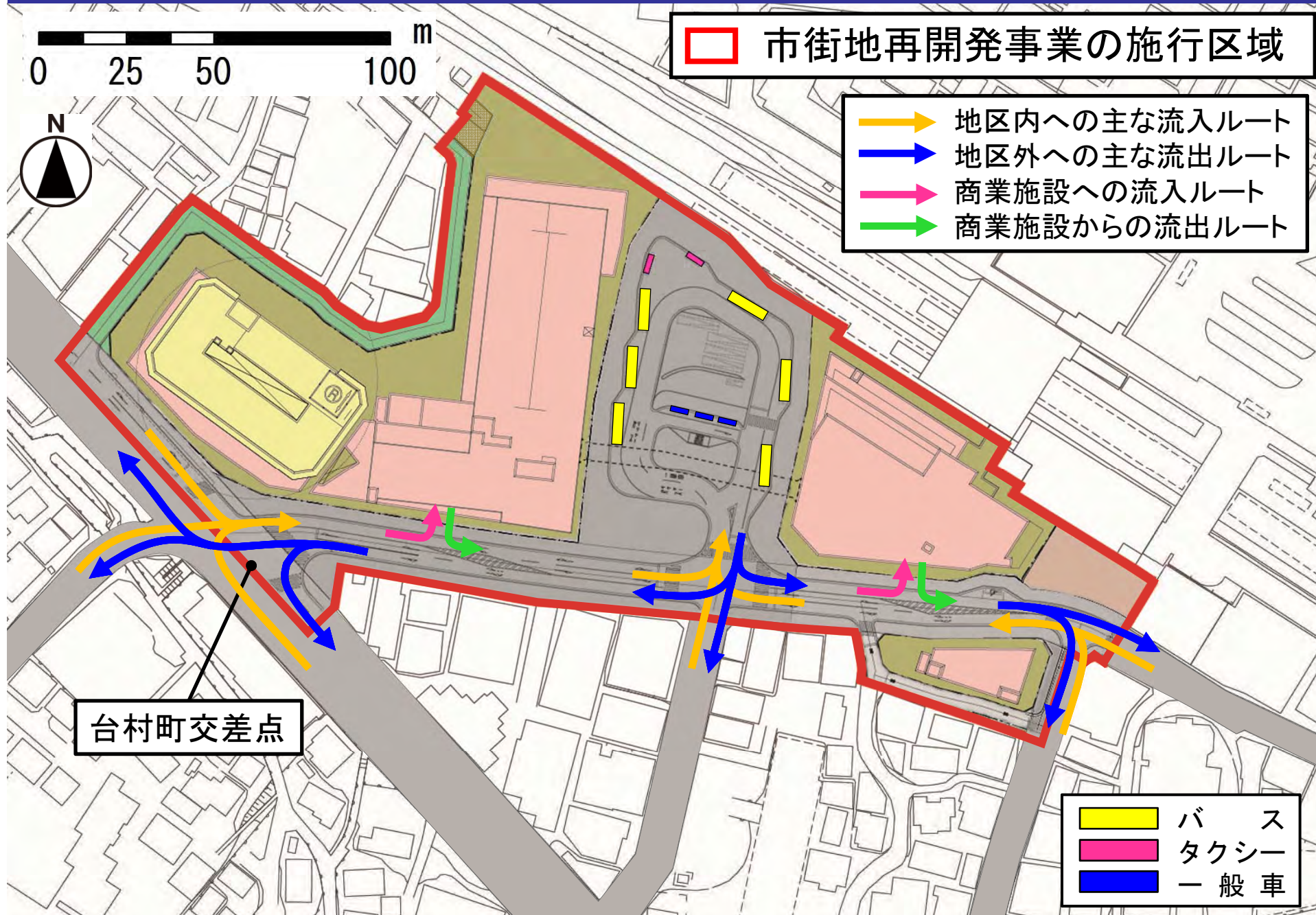
商業施設

C地区

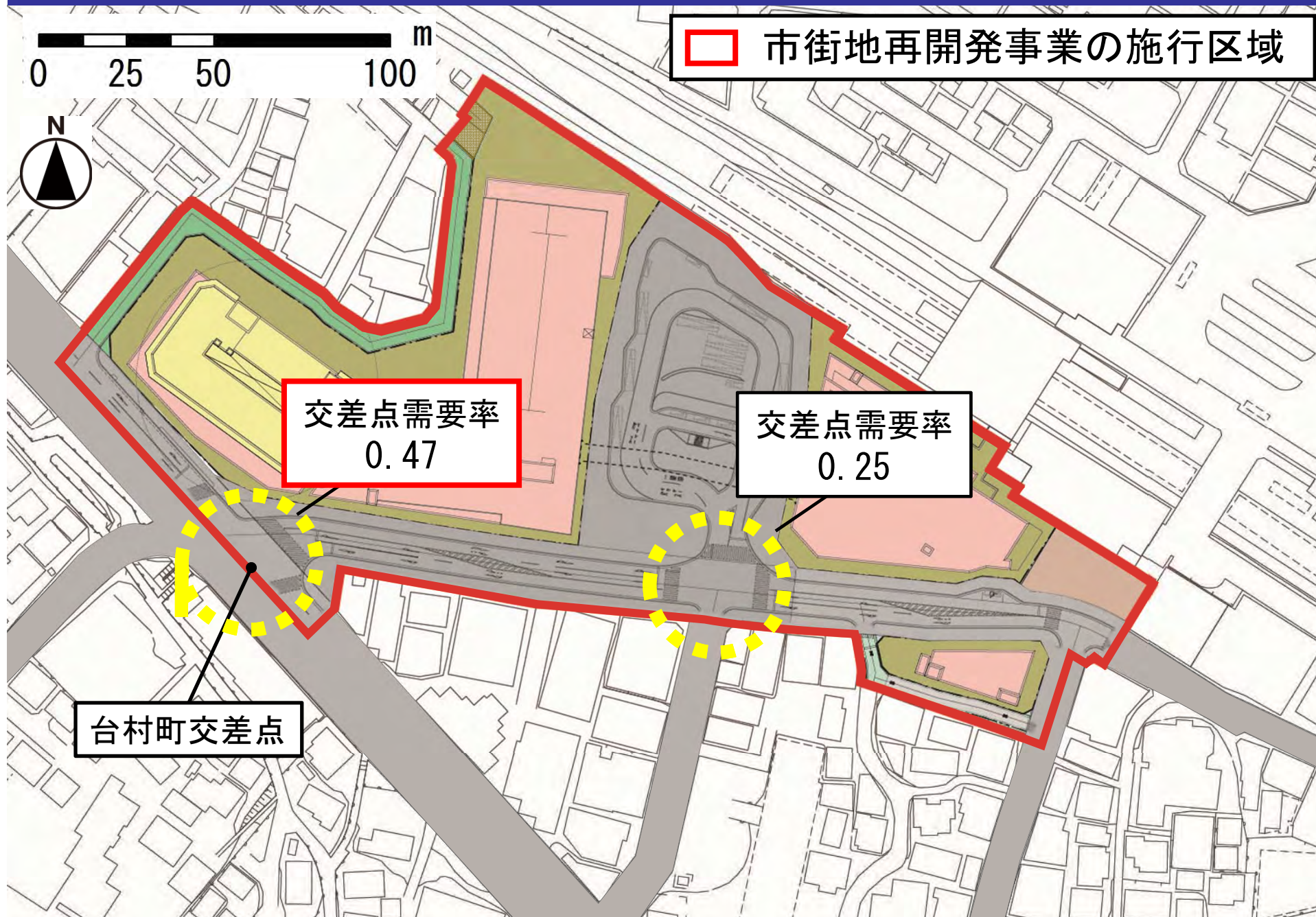
中山駅



整備する公共施設（道路計画）

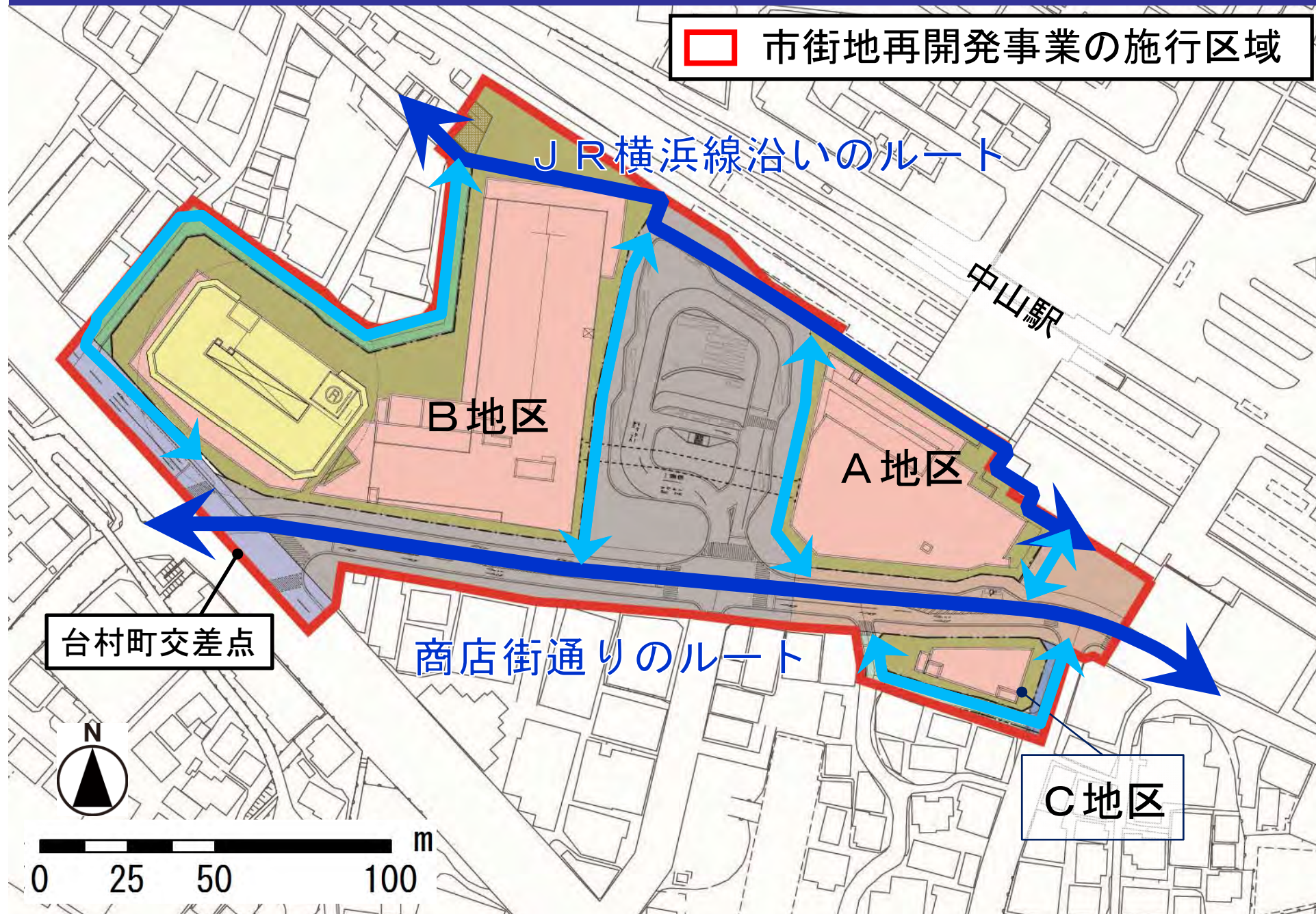


■ 整備する公共施設 (道路計画)



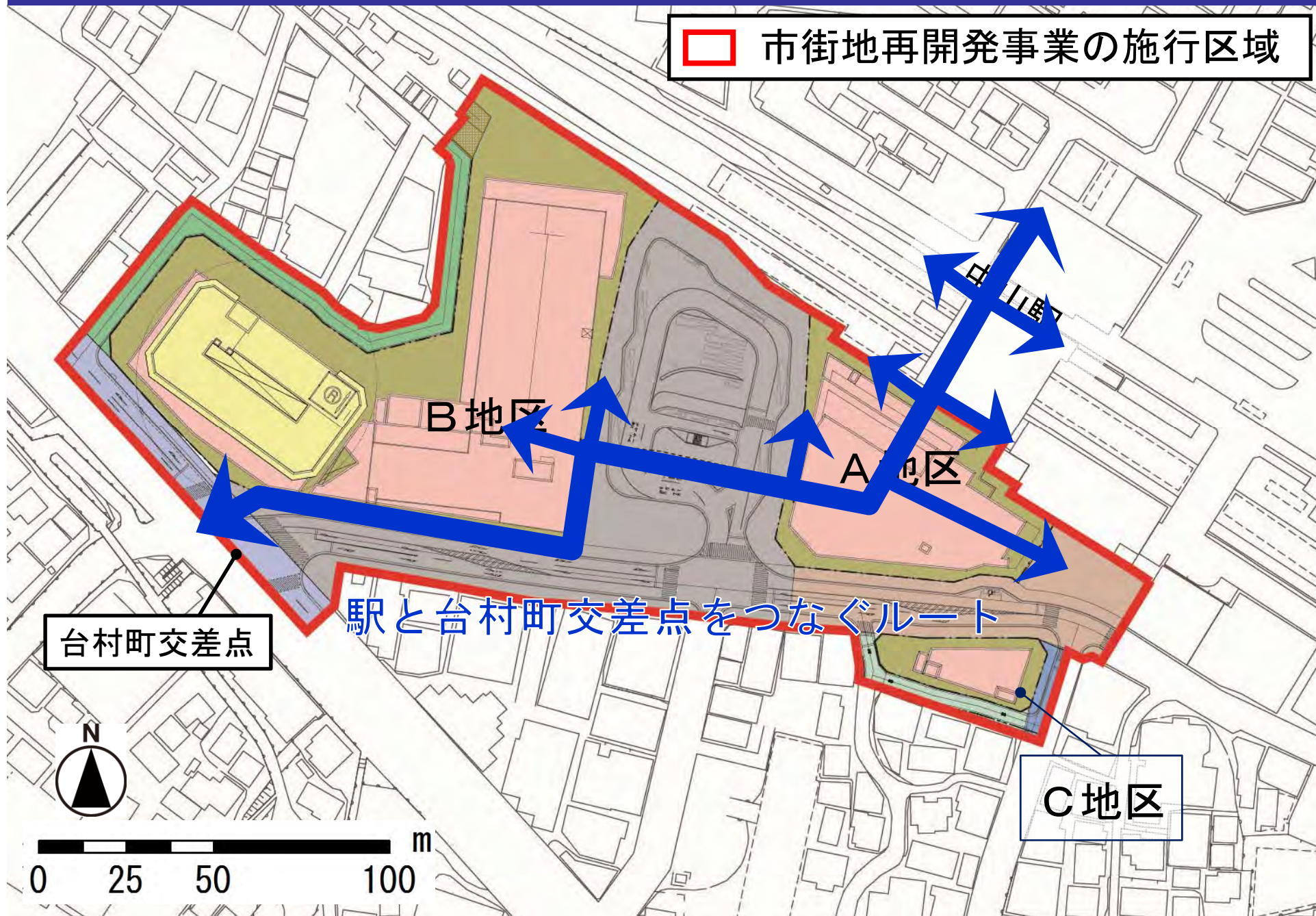
■整備する公共施設（歩行者動線1階）

市街地再開発事業の施行区域

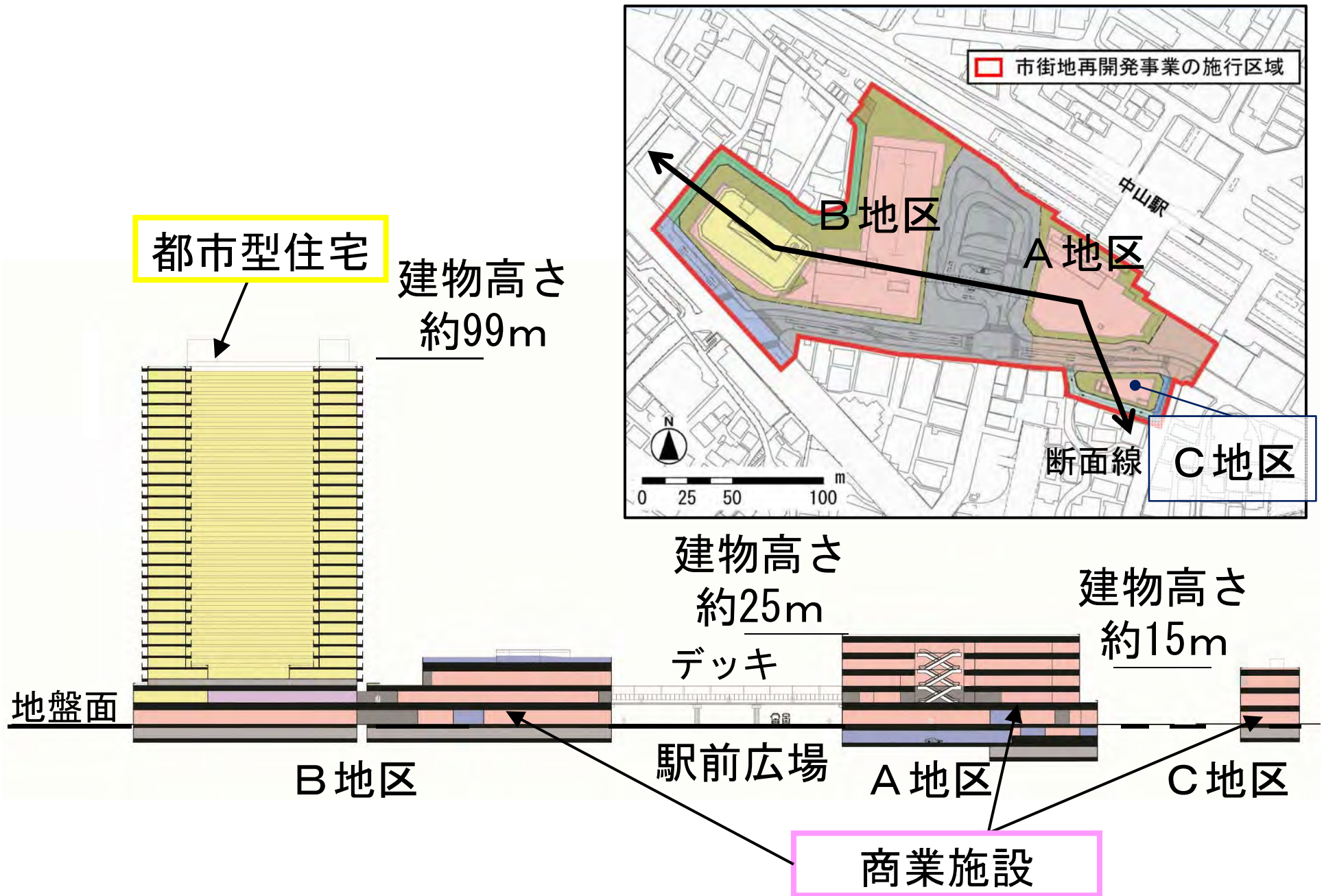


■整備する公共施設（歩行者動線2階）

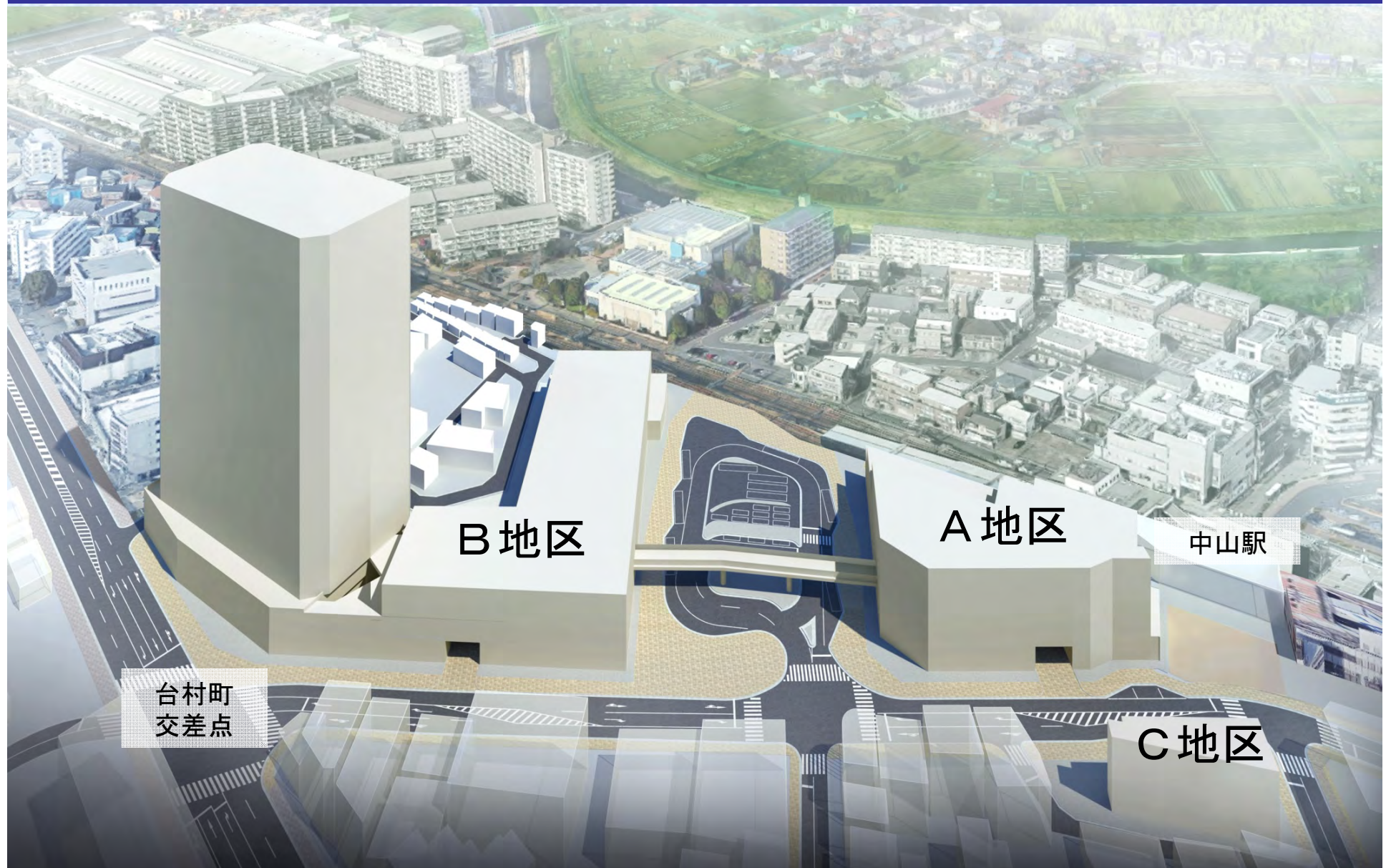
市街地再開発事業の施行区域



■ 断面図



■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。

■決定又は変更する都市計画

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（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

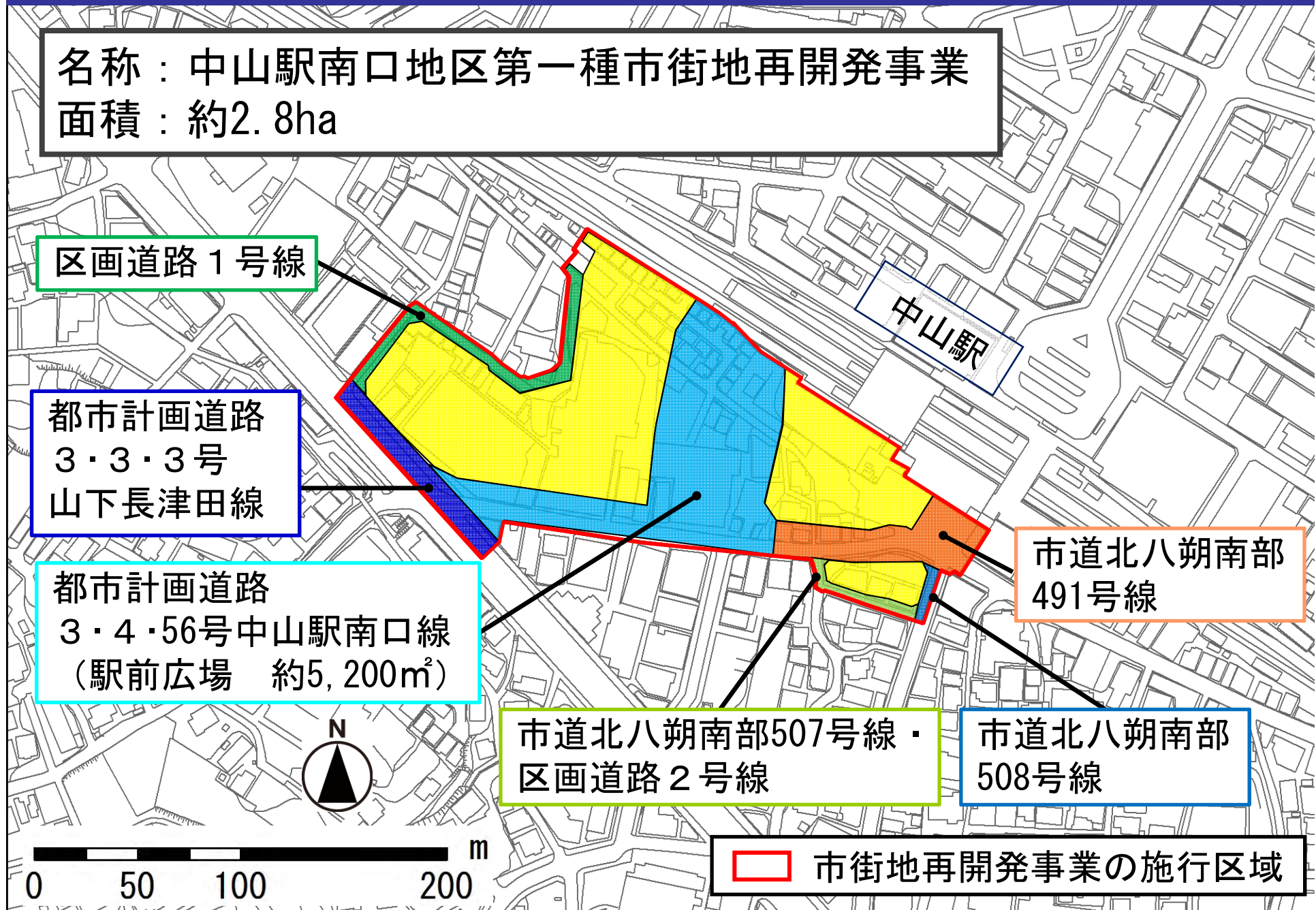
名称：中山駅南口地区第一種市街地再開発事業
面積：約2.8ha



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

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



■ 第一種市街地再開発事業の決定

建築
敷地

敷地面積 約14,800m²

建築敷地

容積率 約380% 建蔽率 約70%

建築物 延べ面積 約72,200m² (容積対象面積 約55,500m²)

主要用途 住宅 (約420戸)、商業施設、駐車場

0 50 100 200 m

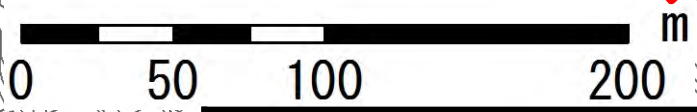


市街地再開発事業の施行区域

■高度利用地区の変更（追加）

□ 高度利用地区を追加する区域

中山駅



面積	約2.0ha	約0.5ha	約0.2ha	約0.1ha
建築物の容積率の最高限度	450%	400%	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	70%	80%	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）

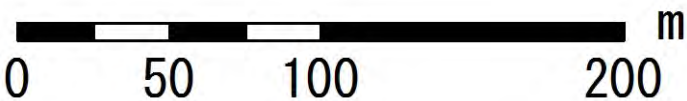
高度利用地区を追加する区域

中山駅

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

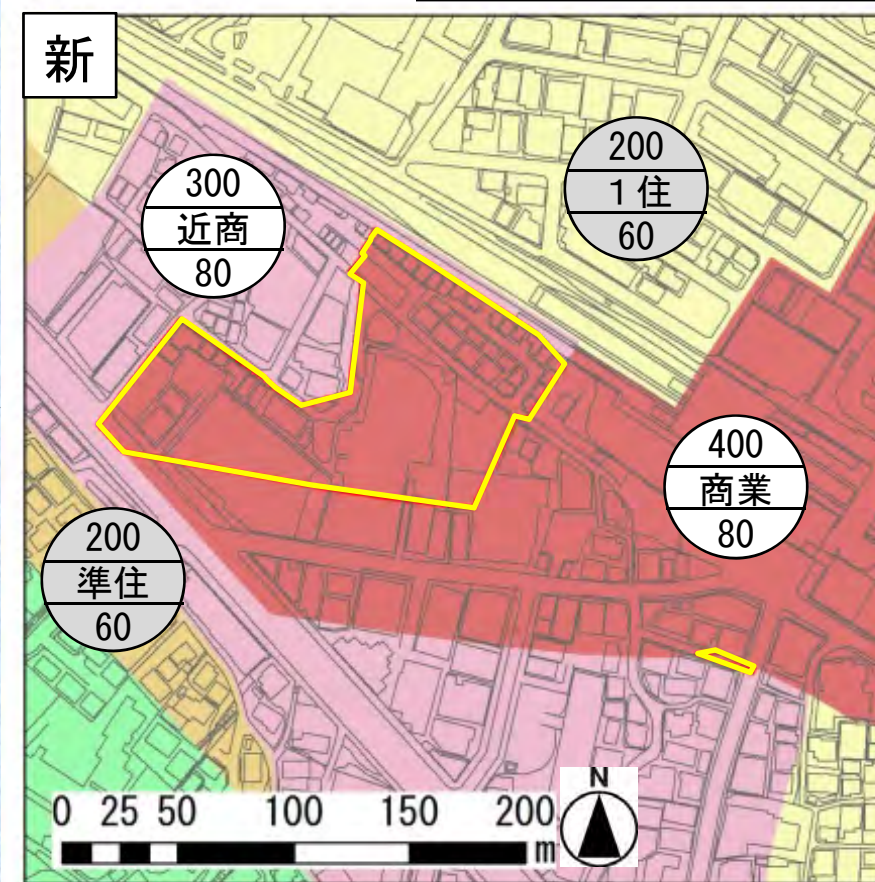
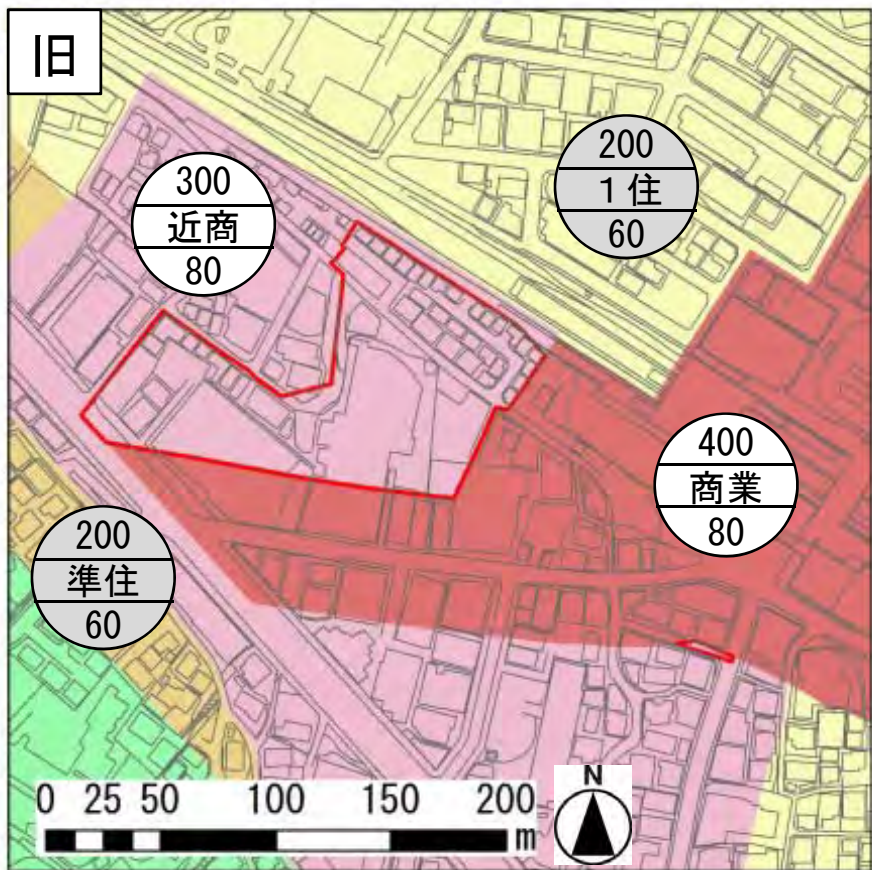


■用途地域の変更

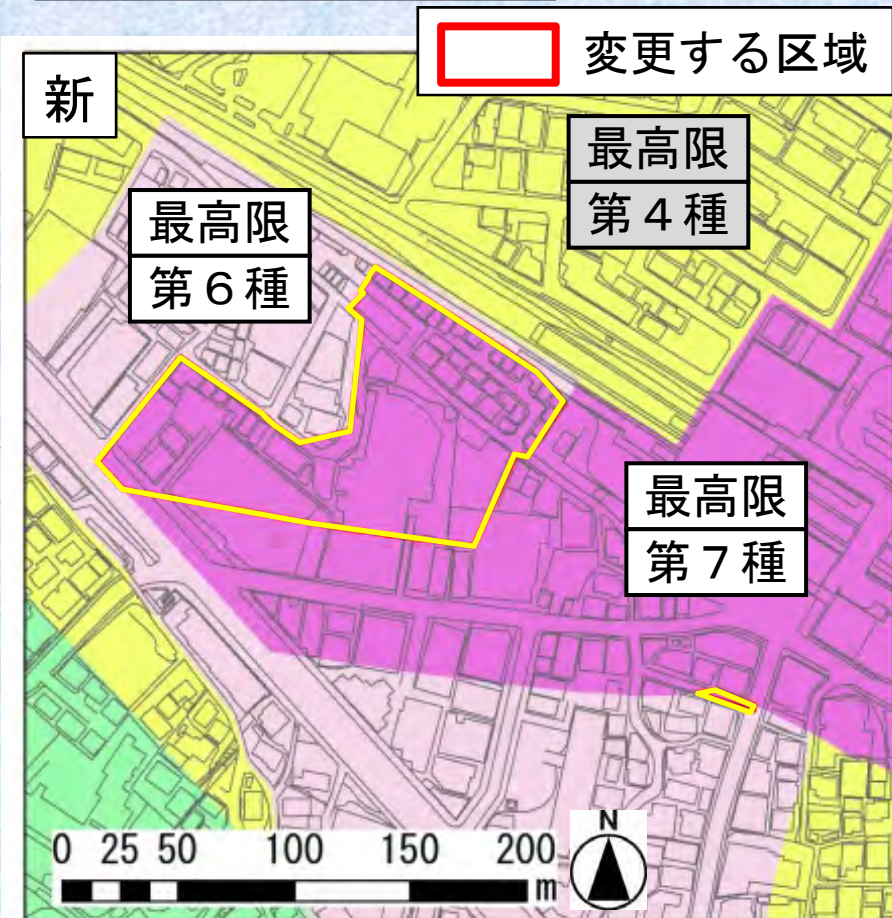
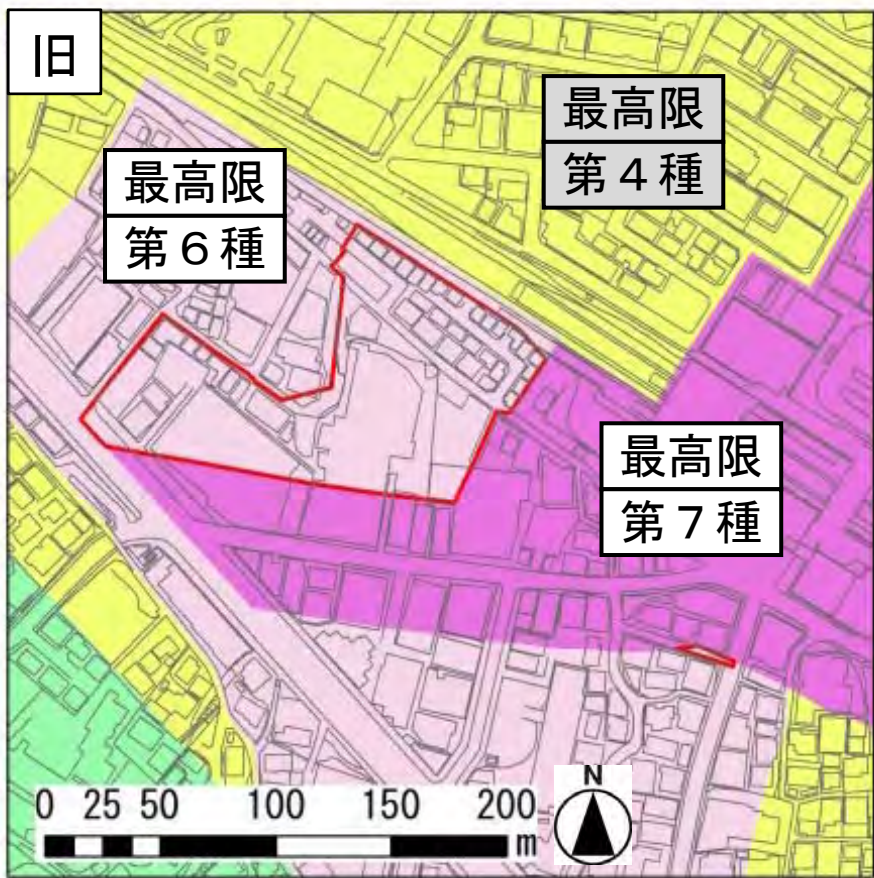
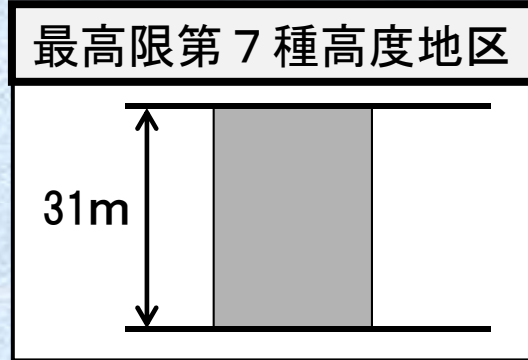
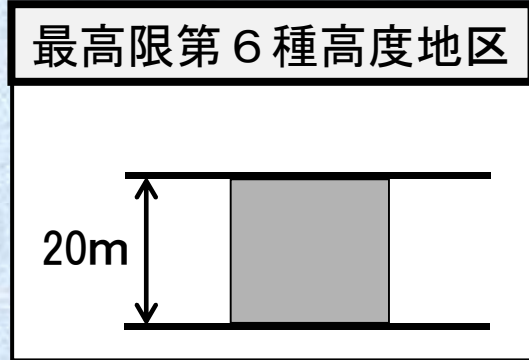
近隣商業地域
(容積率300% 建蔽率80%)

商業地域
(容積率400% 建蔽率80%)

 変更する区域





■ 高度地区（最高限）の変更




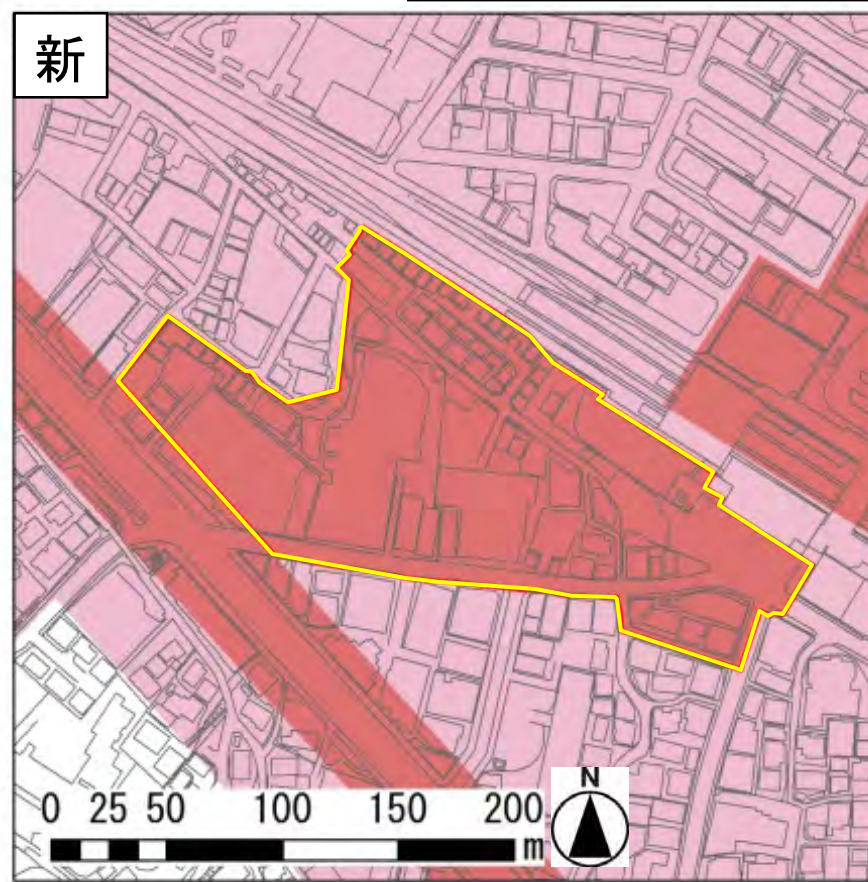
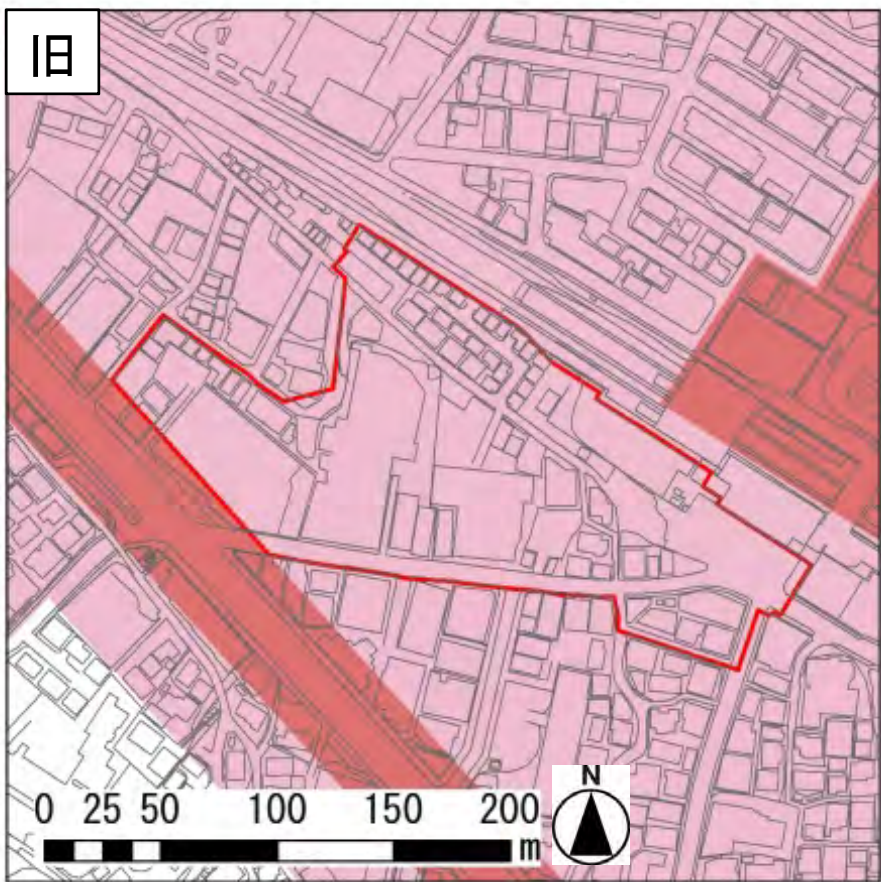
■ 防火地域及び準防火地域の変更

準防火地域

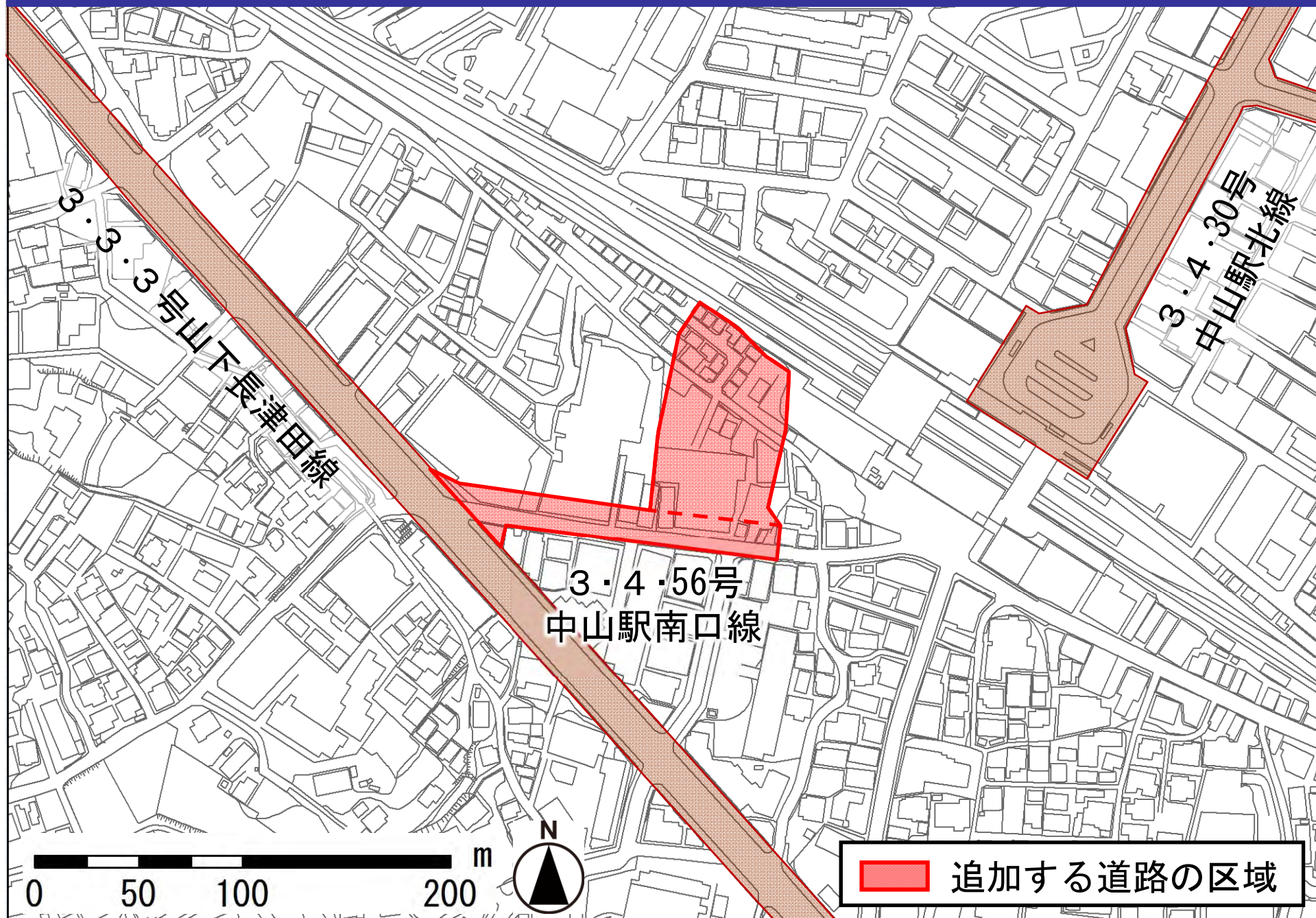
防火地域

	防火地域
	準防火地域

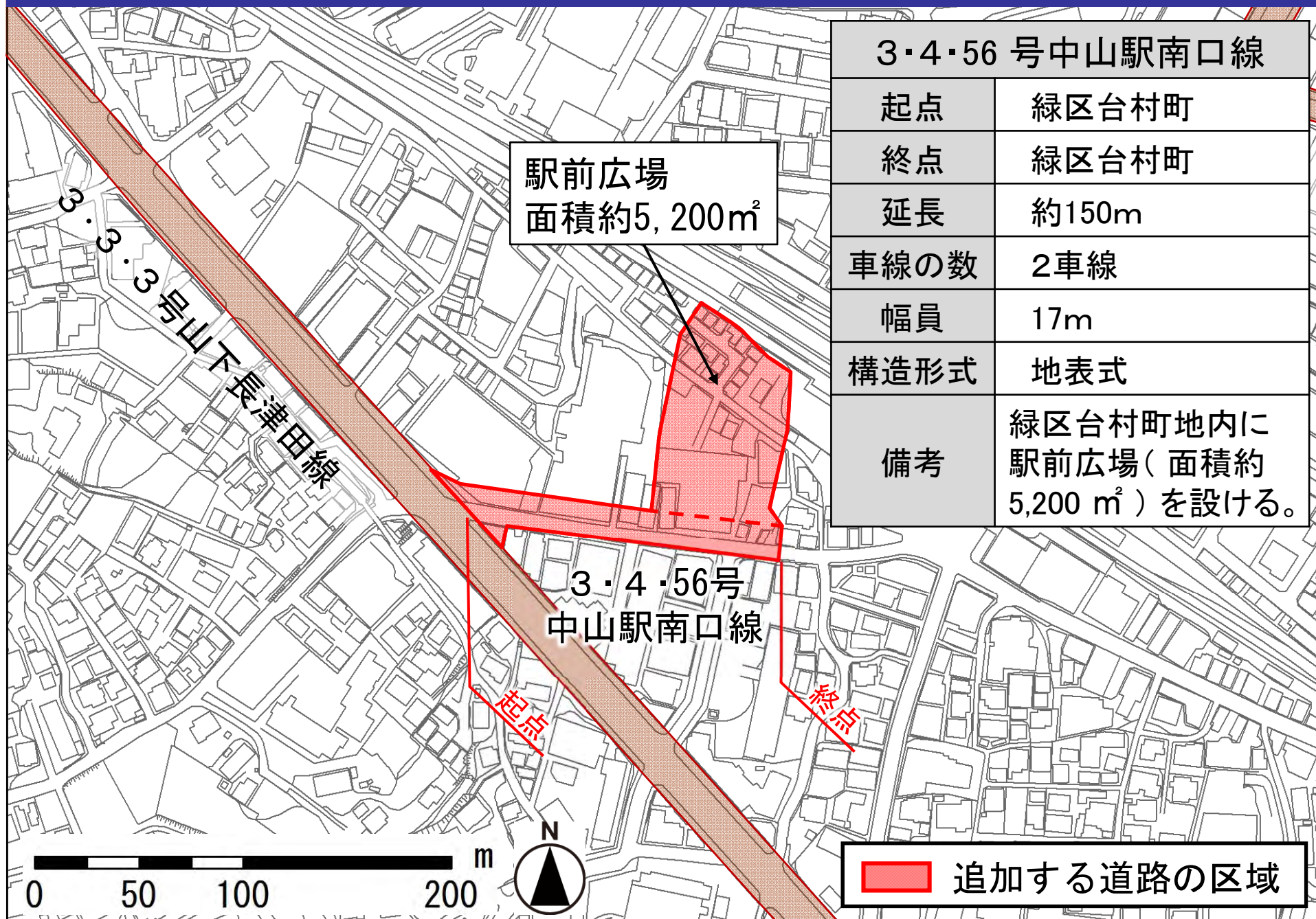
 変更する区域



■道路の変更（追加）



■道路の変更（追加）



3・4・56号中山駅南口線	
起点	緑区台村町
終点	緑区台村町
延長	約150m
車線の数	2車線
幅員	17m
構造形式	地表式
備考	緑区台村町地内に駅前広場（面積約5,200 m ² ）を設ける。

■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

中山駅



0 50 100 200 m

□ 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

■ 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

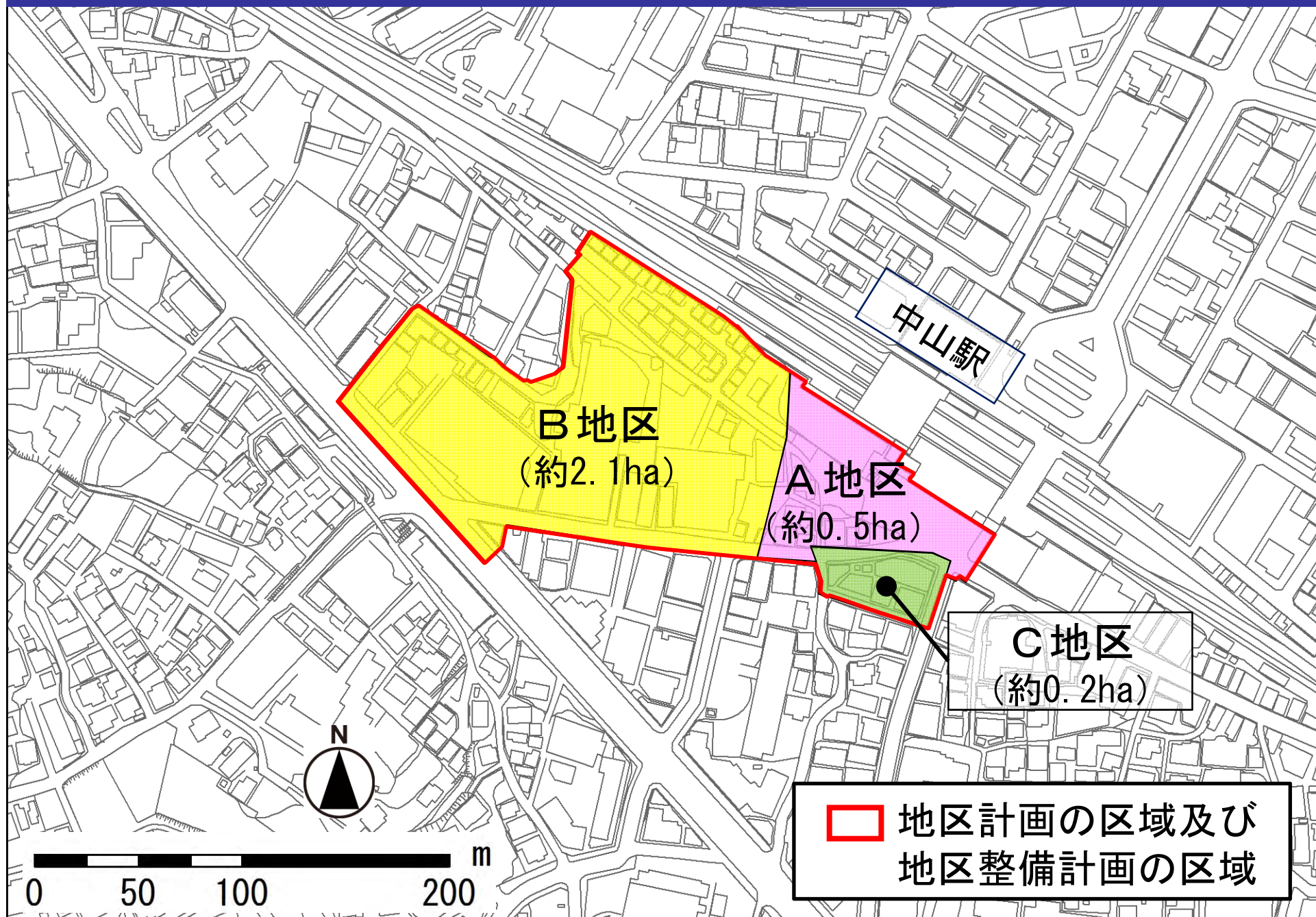
○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 用途の制限
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限
 - ・ 緑化率の最低限度

■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）

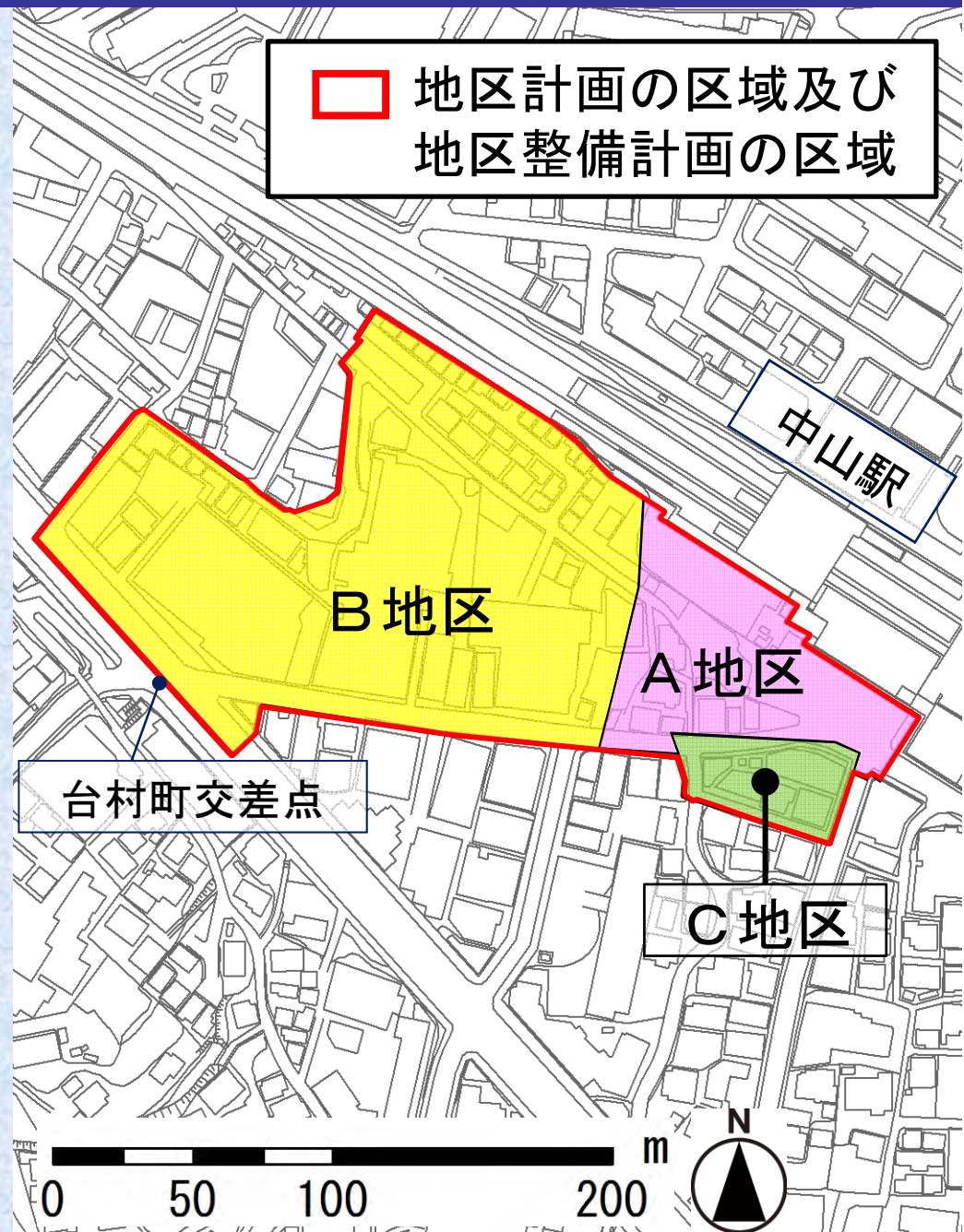


■ 地区計画の決定（土地利用の方針）

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】

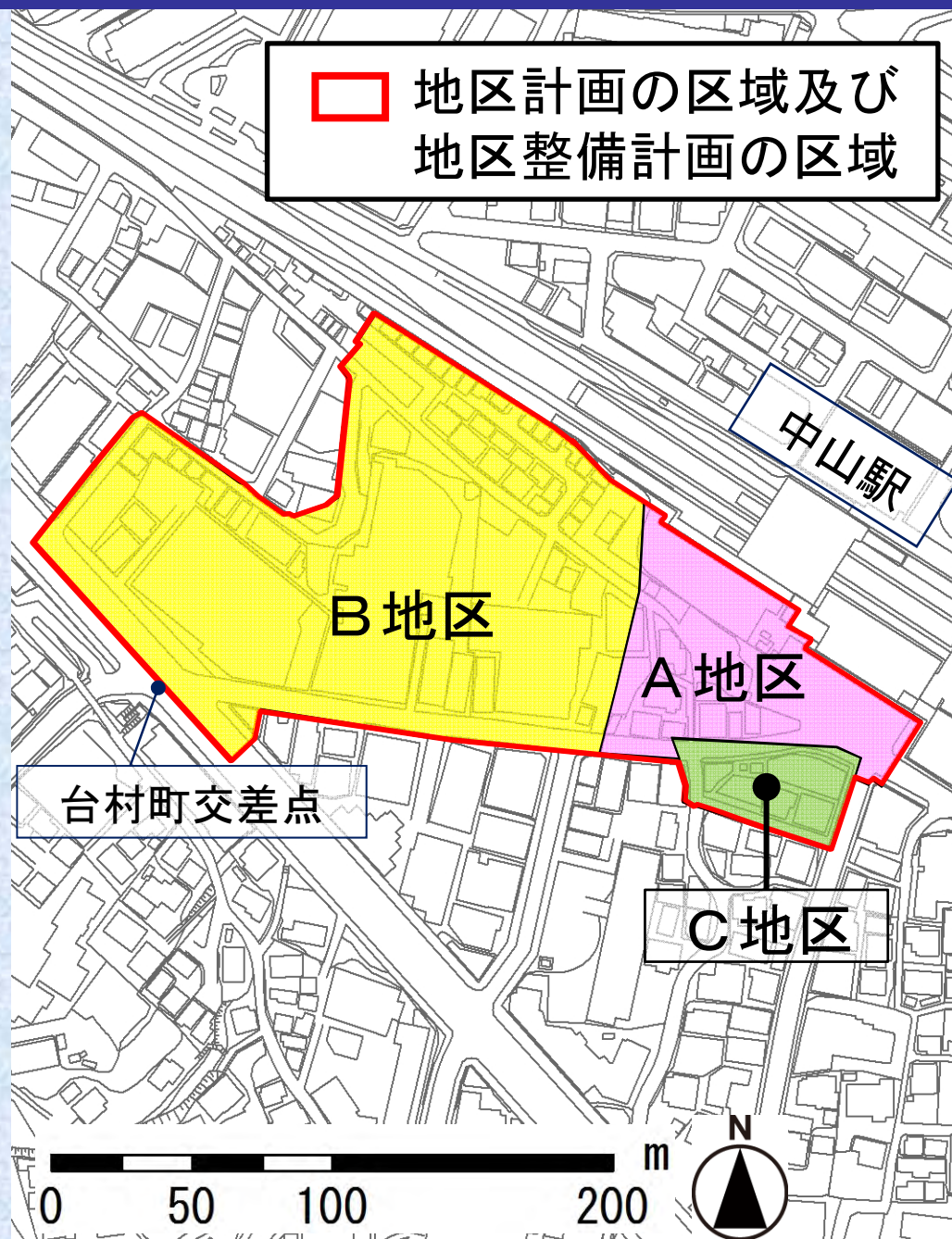
- 1 地域の交流や憩いの場として広場を整備する。
- 2 駅前立地を生かした利便性の高い商業施設等を整備する。



■ 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。



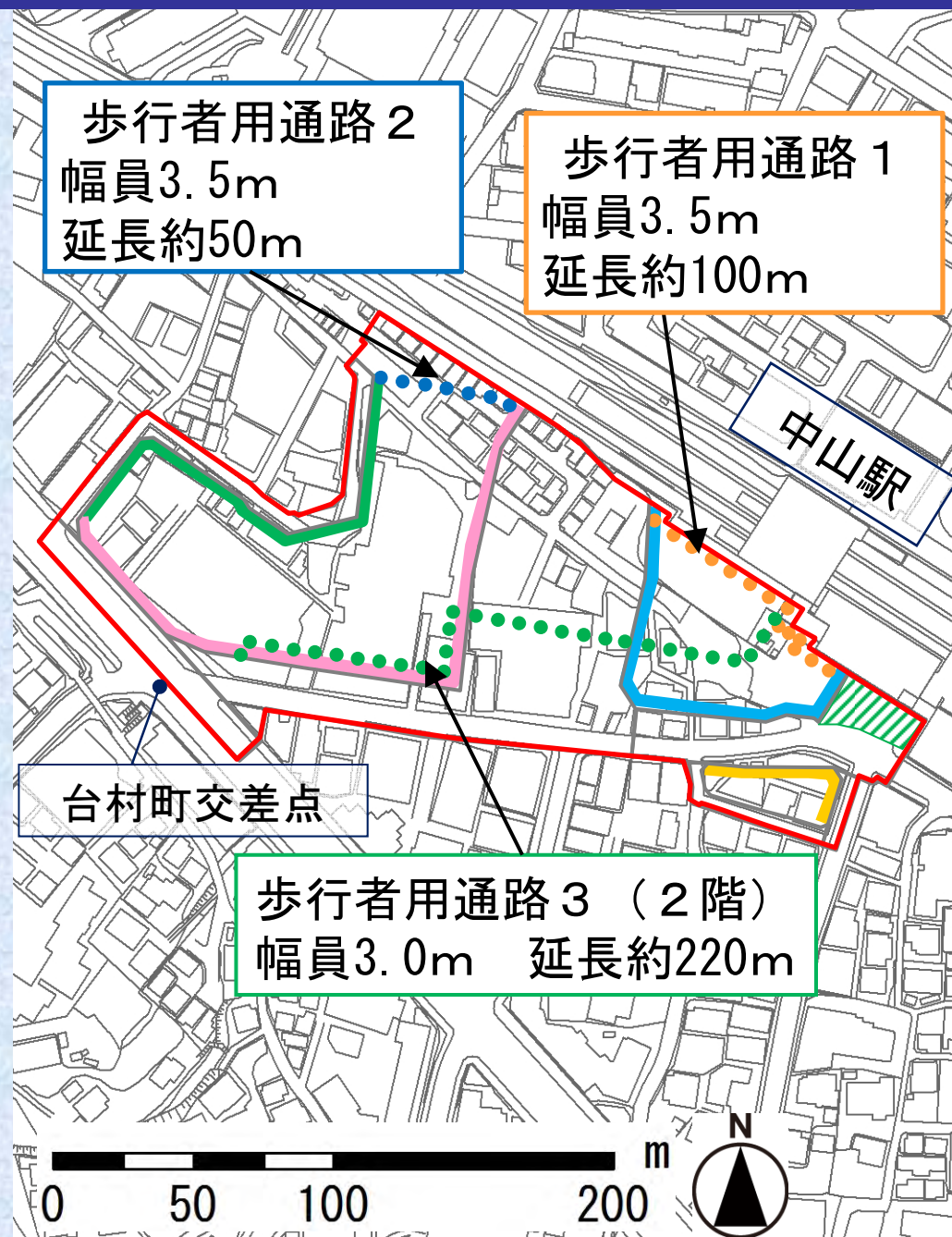
■ 地区計画の決定 (地区施設の整備の方針、配置及び規模)

- 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。



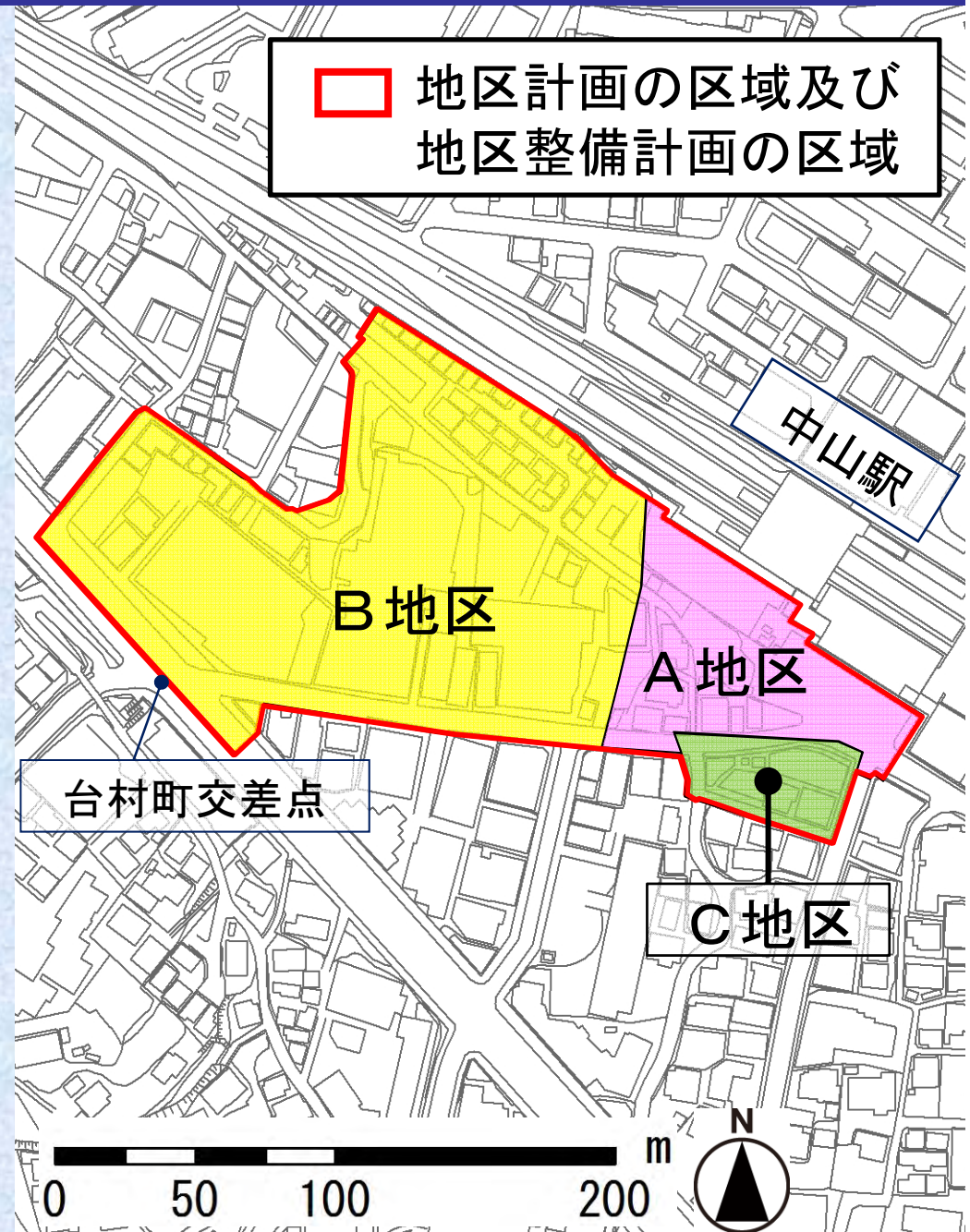
■ 地区計画の決定 (地区施設の整備の方針、配置及び規模)

- 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）

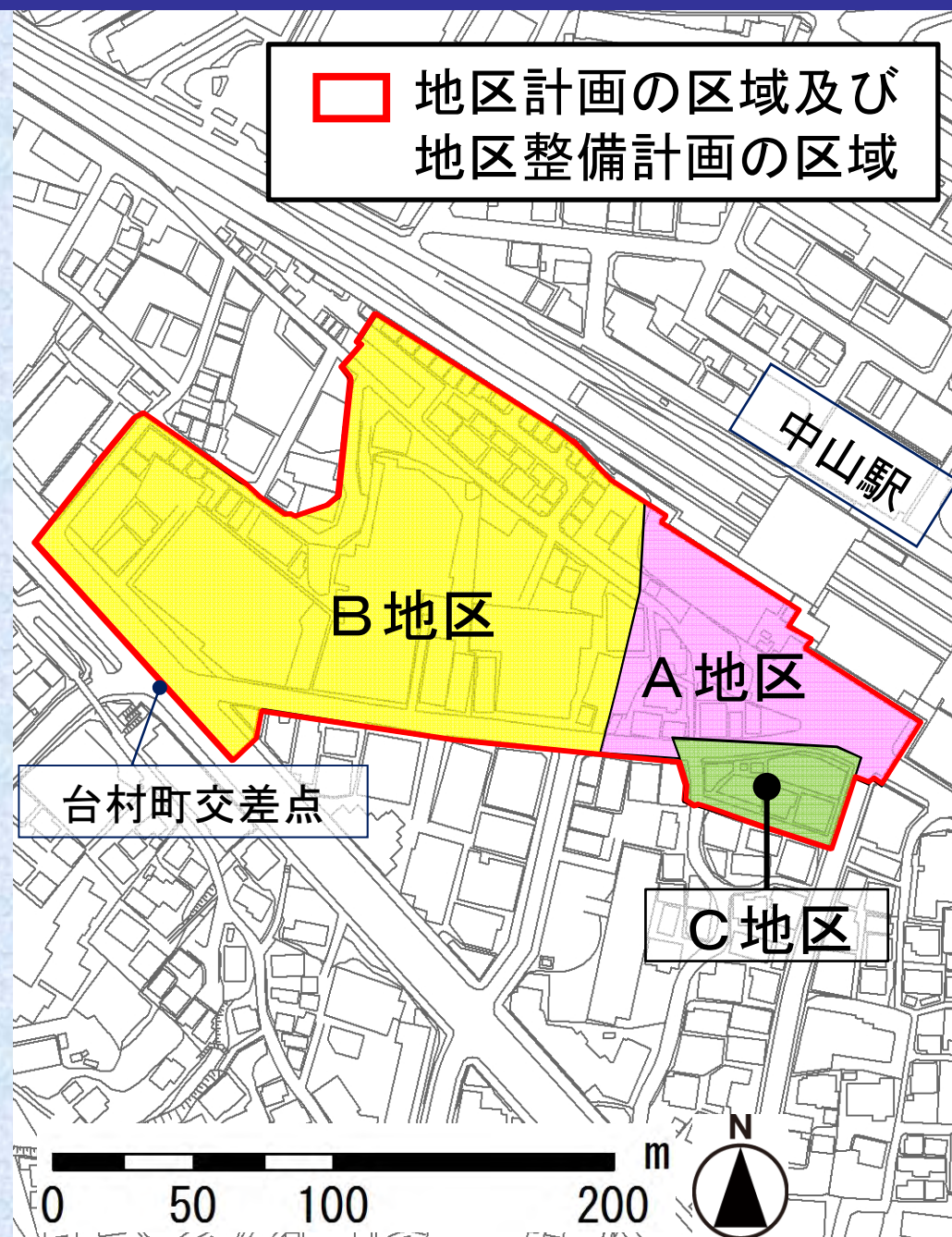
- 1 市街地再開発事業により整備される建築物の形態等を計画的に誘導することにより、交通結節点である駅を中心とした地域の拠点としてふさわしい良好な複合市街地環境を形成し、その環境を維持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。



■ 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

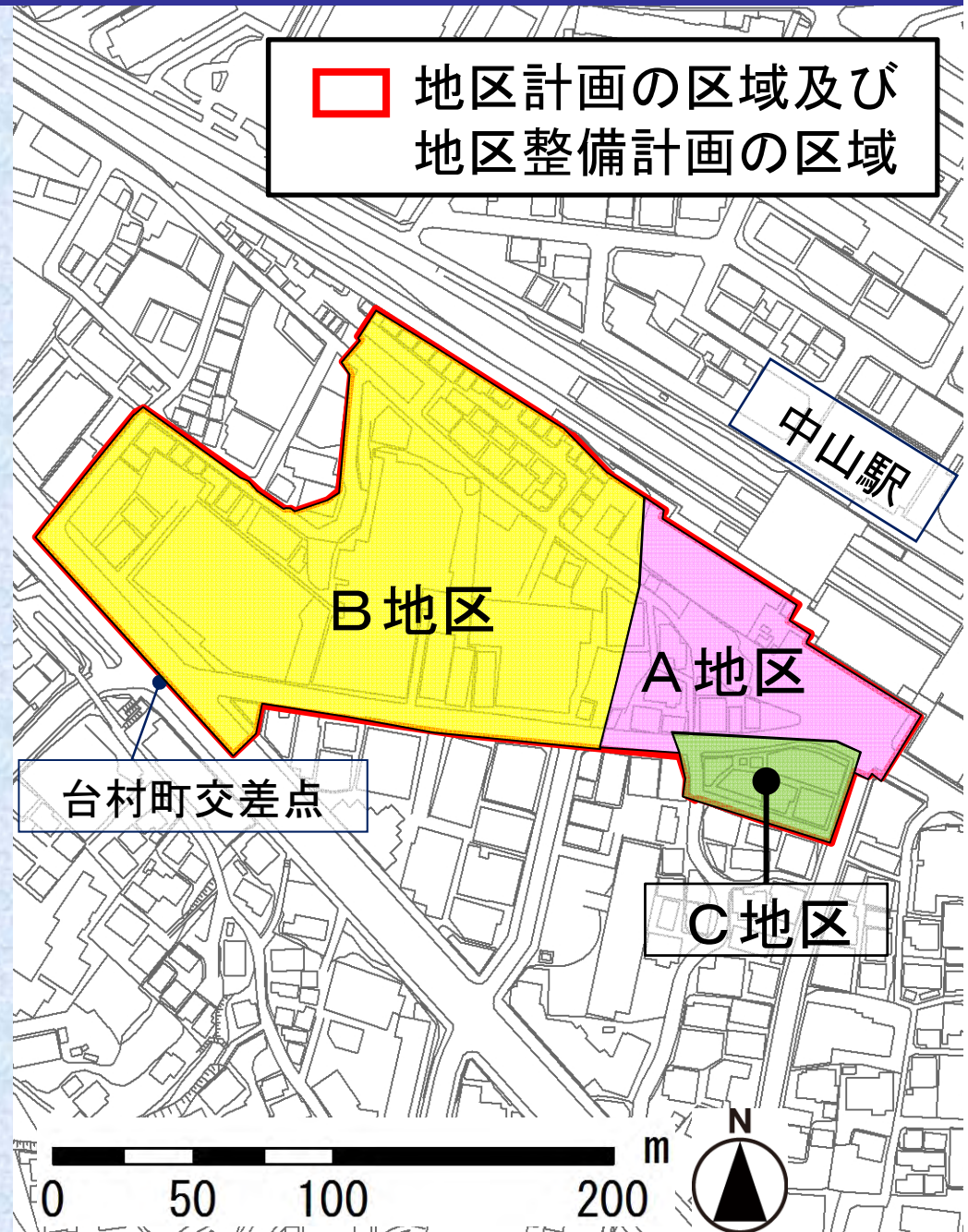
C 地区

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・ 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

※適用の除外あり

□ 地区計画の区域及び地区整備計画の区域



■ 地区計画の決定（壁面の位置の制限）

□ 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

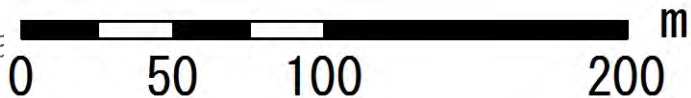
中山駅

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

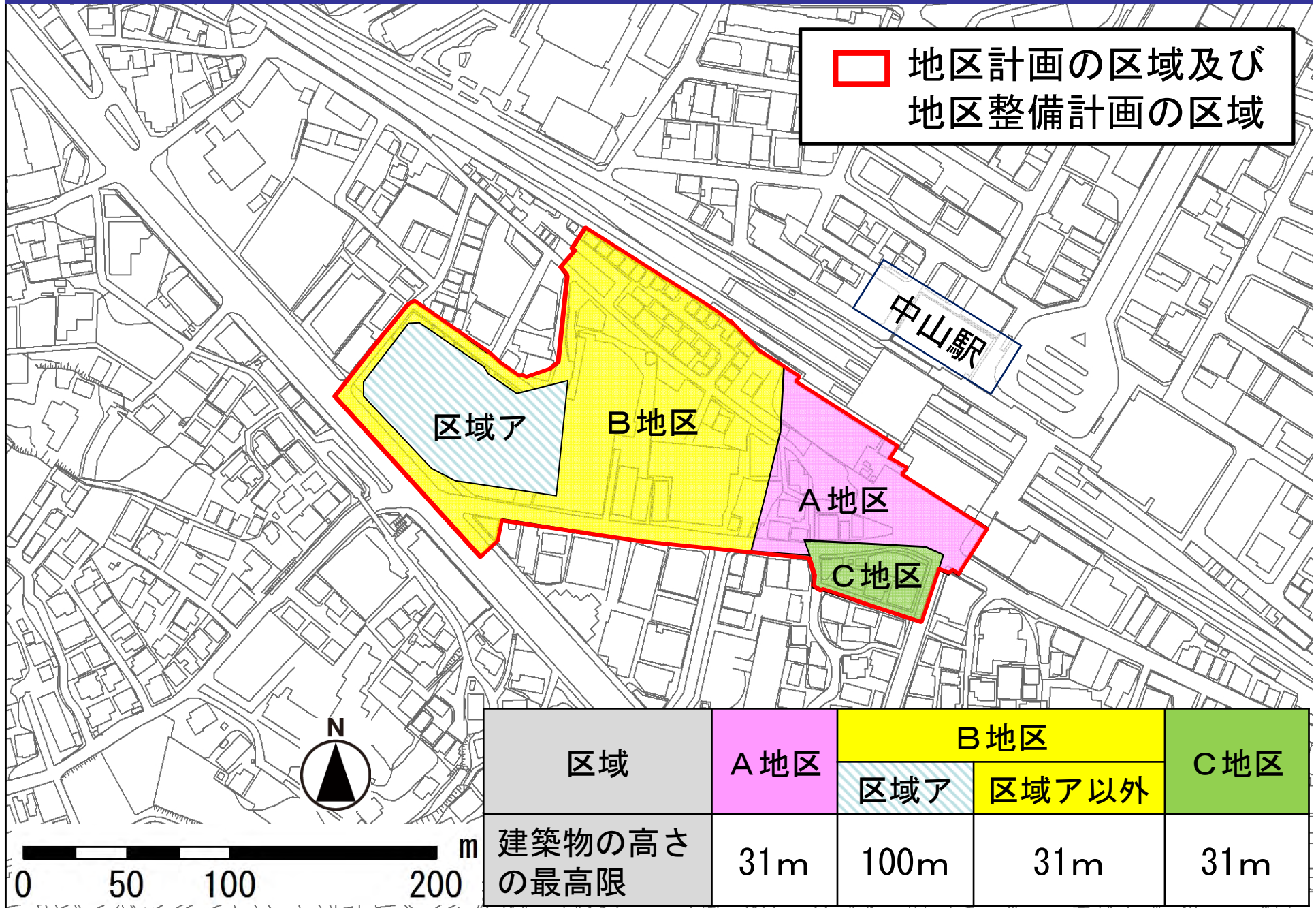


道路の境界線から4.0m以上後退



■ 地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

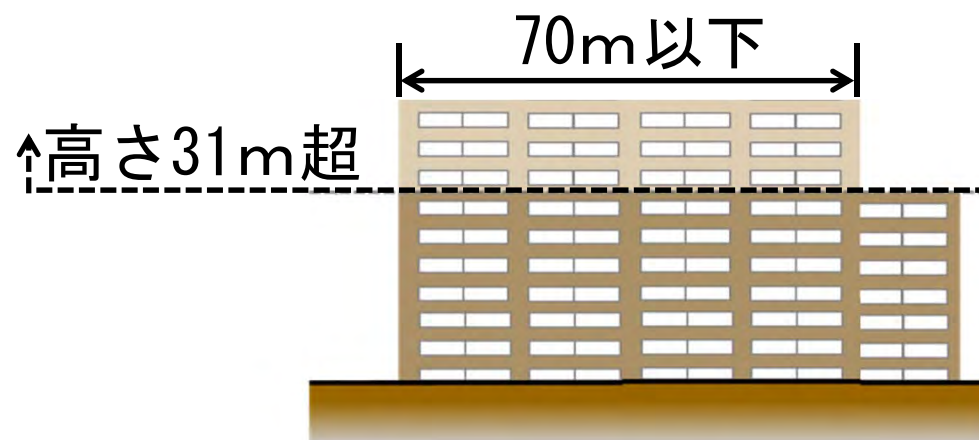
地区計画の区域及び
 地区整備計画の区域



区域	A地区	B地区		C地区
		区域ア	区域ア以外	
建築物の高さの最高限	31m	100m	31m	31m

■地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

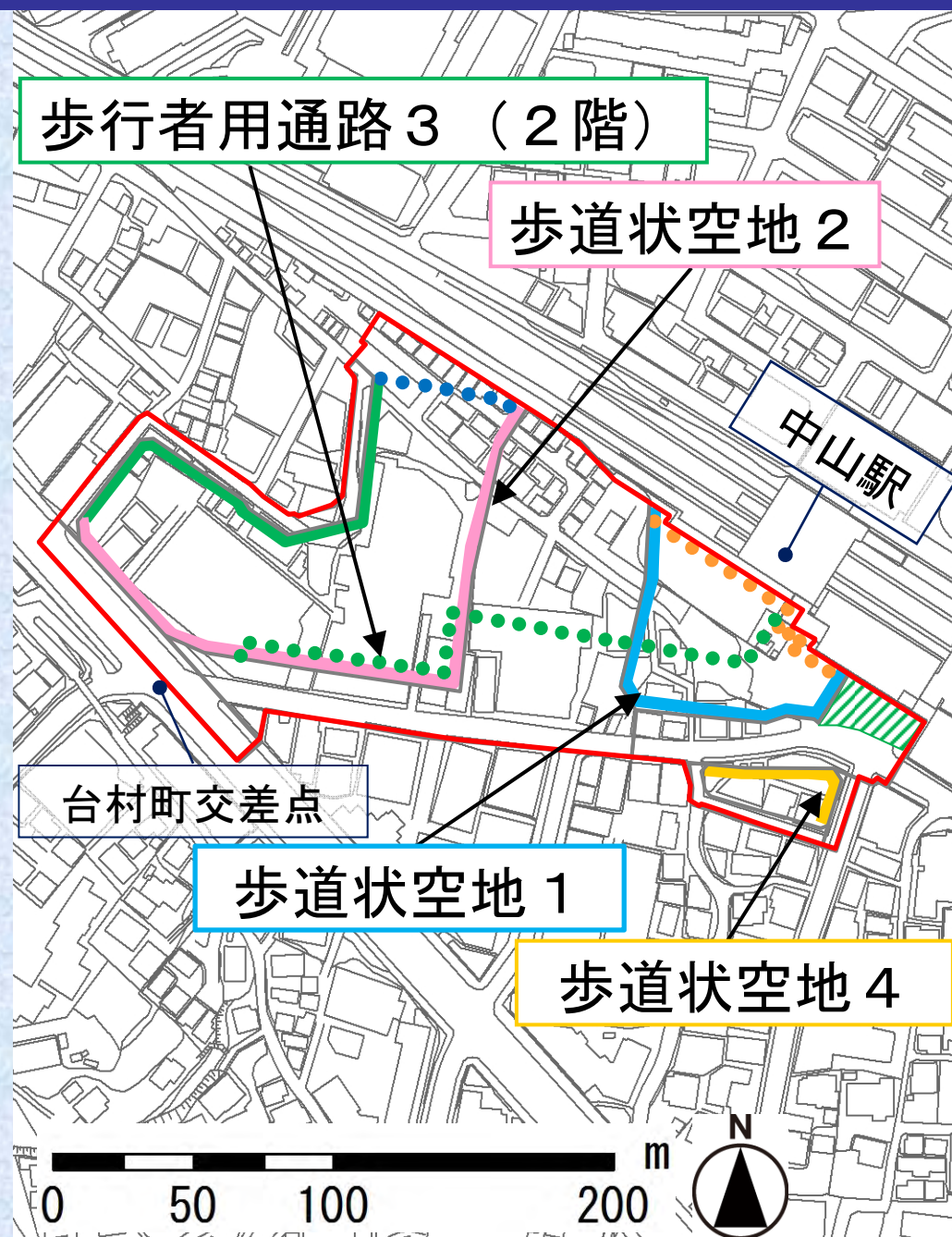
- (2) 高さ31mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。



- (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。

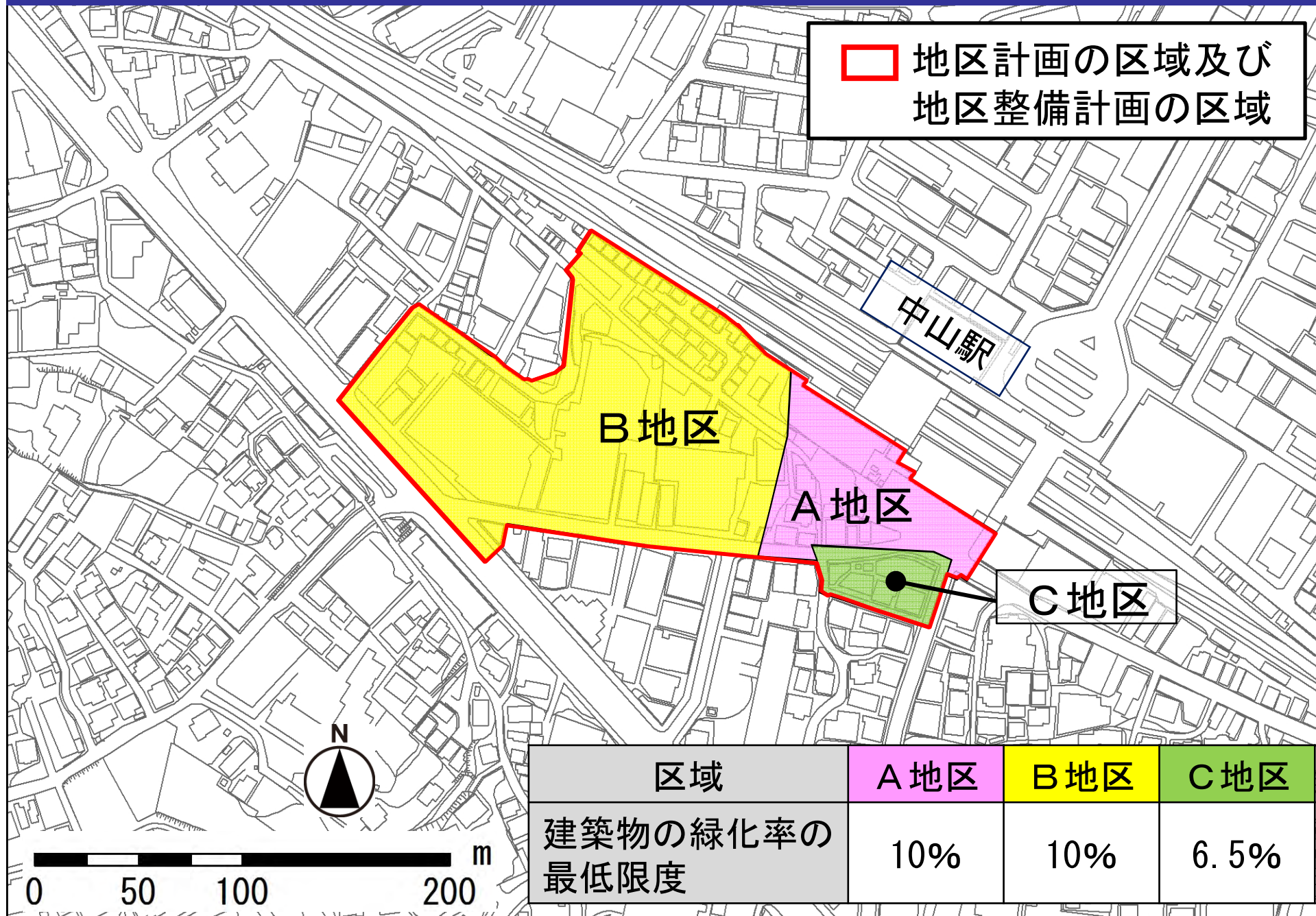
3 屋外に設ける建築設備等は、周囲から容易に 望見されないよう遮蔽するなど周囲に配慮した 形態意匠とする。※

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）

□ 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域



■公聴会

公聴会の開催	平成30年7月20日
公述の申出	2名
公述人	2名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 平成30年10月5日 至 平成30年10月19日
------	-------------------------------

意見書の提出	なし
--------	----