

(様式4)

公共事業再評価調書(案)

番 号	都整-3	事業担当局課	都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課															
事業名	東高島駅北地区埋立事業		採択年度	平成29年度														
施工場所	神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目及び星野町の一部		経過年数	5年														
目的及び 事業概要	<p>目的</p> <p>本事業は横浜都心臨海部における新たな拠点整備を行うため、組合が施行する土地区画整理事業と同時一体的に遊休化した水域の埋立事業(※)を行うことで、都心にふさわしい機能と横浜駅周辺地区を含む防災機能の向上が見込まれ、安心・安全のまちづくりに寄与することを目的とします。</p> <p style="text-align: right;">(※)土地区画整理法第2条2項に基づく事業として実施</p> <p>埋立事業概要</p> <p>埋立面積 約15,000m²</p> <p>埋立総量 約86,000m³</p> <p>換地後の宅地面積 約6,800m²(下水道施設用地、健康福祉施設用地)</p> <p>換地後の公共用地面積(道路・公園等) 約5,200m²</p> <p>換地後の保留地 約3,000m²</p> <p>(参考)</p> <p>全体事業概要(東高島駅北地区土地区画整理事業)</p> <p>全体面積 約75,000m²</p> <p>公共用地面積(道路・公園等) 約21,000m²</p> <p>宅地 約44,000m²</p> <p>保留地 約10,000m²</p> <p style="text-align: right;">(令和4年3月現在)</p>																	
			当初(事業採択時)	変更(令和3年度)														
	事業期間		平成29年度～平成35年度	平成29年度～令和7年度														
	事業費	合 計	1826百万円	2707百万円														
		国 費	-	-														
		市 費	1826百万円	2707百万円														
	<p>事業費が変更した主な理由は以下のとおり。 (単位:百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>事業費変更の主な理由</th> <th>増額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">変更内容</td> <td>処分費</td> <td>当初、残土で処分を想定していた底質土に大量のごみが混在していたことが判明し、産業廃棄物として処分しなければならなくなったことによる増額</td> <td>614</td> </tr> <tr> <td>浚渫費</td> <td>浚渫する必要がある土量が当初想定した土量より多くなったことによる増額</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>安全費</td> <td>関係機関協議により、警戒船の設置や、交通誘導員の増員による増額</td> <td>79</td> </tr> </tbody> </table>						事業費変更の主な理由	増額	変更内容	処分費	当初、残土で処分を想定していた底質土に大量のごみが混在していたことが判明し、産業廃棄物として処分しなければならなくなったことによる増額	614	浚渫費	浚渫する必要がある土量が当初想定した土量より多くなったことによる増額	188	安全費	関係機関協議により、警戒船の設置や、交通誘導員の増員による増額	79
		事業費変更の主な理由	増額															
	変更内容	処分費	当初、残土で処分を想定していた底質土に大量のごみが混在していたことが判明し、産業廃棄物として処分しなければならなくなったことによる増額	614														
		浚渫費	浚渫する必要がある土量が当初想定した土量より多くなったことによる増額	188														
安全費		関係機関協議により、警戒船の設置や、交通誘導員の増員による増額	79															

		事業期間については、土地区画整理事業の移転補償の遅延に伴い事業に遅れが生じたため、延伸しています。
	上位計画等	<p>①横浜市都心臨海部再生マスタープラン(H27 策定) 東高島駅北地区が位置している東神奈川臨海部周辺地区の機能配置イメージとして、研究・教育、医療、健康、居住を掲げています。</p> <p>②都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(H30 改定) 横浜都心は、「世界が注目し、ヨコハマが目的地となる新しい都心」を目指し、世界にアピールする横浜の顔づくりを進めることを都市計画の目標としています。</p> <p>③都市再開発の方針(H30 改定) 「東高島駅北地区」を2号再開発促進地区として、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に位置付けられています。</p> <p>④都市計画マスタープラン・神奈川区プラン(H31 改定) 新たな都心の拠点形成に向けて、水域の一部埋立て及び土地区画整理事業等の都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進します。</p>
	関連事業	<p>①東高島駅北地区土地区画整理事業【組合施行】 本埋立事業を含む東高島駅北地区の全体開発を実施しています。費用便益について、埋立を含めて算出しています。</p> <p>②(仮称)神奈川処理区横浜駅周辺雨水幹線及び東高島ポンプ場整備事業【平成 29 年度 事前評価】 埋立後の土地を土地区画整理事業によって面的整備することにより、ポンプ場用地を生み出します。</p>
事業の必要性	事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により、埋立てた土地は既に道路や宅地として一部使用収益が開始されています。 ・土地区画整理事業における建物移転対象が 39 棟ありましたが、移転に着手していない建物は1棟を残すのみです。 ・埋立てを前提として、敷地に大規模開発が計画され平成 30 年に環境影響評価が完了し、開発の準備が進行しています。 ・地元からは、地盤の嵩上やオープンスペースの確保による高潮、防災対策の早期完成が望まれています。

	事業の投資効果・事業効果等 (費用便益分析等)	<p>【定性的事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高潮対策(地盤の嵩上)による周辺地域の防災性の向上が図られます。 ・土地区画整理区域内に雨水排水ポンプ場が整備され横浜駅周辺地区の浸水対策が図られます。 ・遊休化された運河により地区が分断され、道路が狭あいであるなど都市基盤が脆弱なエリアが埋立て及び土地区画整理事業を行うことにより、都心にふさわしい高度利用が可能となるエリアに再編します。 ・都心部の機能補完に必要な健康福祉施設のための用地が生み出されます。 ・土地区画整理事業と埋立事業を一体的に施行することにより、施行期間の短縮、費用の抑制が図られます。 <p>【定量的事項】(参考)</p> <p>埋立事業が土地区画整理事業と一体的に行われる事業のため、一体的に費用便益分析を行います。</p> <p>「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)(国土交通省都市・地域整備局:平成 21 年7月)」による「ヘドニックアプローチ」に基づき算定し、現在価値に換算して計上しました。</p> <p>事業開始時の費用便益分析は、B/C=1.30 となっております。(うち埋立事業費 1826 百万円)</p> <p>埋立工事費を 2707 百万円に変更させた場合の B/C は以下のとおりです。</p>												
		<table border="1"> <tr> <td>基準年</td> <td>平成 28 年度</td> </tr> <tr> <td>換地処分</td> <td>令和 8 年度</td> </tr> <tr> <td>評価期間</td> <td>換地処分後 50 年間 (令和 58 年度まで)</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>総便益(B)</td> <td>108.89 億円</td> </tr> <tr> <td>総費用(C)</td> <td>94.76 億円</td> </tr> <tr> <td>費用便益比(B/C)</td> <td>1.15</td> </tr> </table>	基準年	平成 28 年度	換地処分	令和 8 年度	評価期間	換地処分後 50 年間 (令和 58 年度まで)	割引率	4%	総便益(B)	108.89 億円	総費用(C)	94.76 億円
基準年	平成 28 年度													
換地処分	令和 8 年度													
評価期間	換地処分後 50 年間 (令和 58 年度まで)													
割引率	4%													
総便益(B)	108.89 億円													
総費用(C)	94.76 億円													
費用便益比(B/C)	1.15													

事業の進捗状況	事業進ちょく率%	<ul style="list-style-type: none"> ・総事業費約 27 億円のうち、令和3年度までの執行済事業費は約 11 億円(事業進ちょく率は 41%)です。 ・埋立事業のため、用地取得はないので、埋立量を参照しています。総埋立量約 86,000m³のうち令和3年度までの埋立量は約 26,000m³(30%)です。 ・道路、宅地としての一部使用収益の開始をしています。
	41%	
	埋立率%	
	30%	
	供用等の状況	
道路、宅地として一部使用収益開始		

事業の課題 及び 進捗見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・埋立工事が約 41%完了し、道路、宅地として一部使用収益の開始がされています。 ・土地区画整理事業における移転補償等もほぼ完了しており、埋立事業及び土地区画整理事業共に令和 7 年度に完成する見込みです。 	
その他 (コスト削減項目等)	<p>【工事費等のコスト削減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業と一体で工事発注することによって、経費が削減されています。(経費率[単独発注時]:約 41%、経費率[区画整理工事との一括発注時]:約 33% 約 8%に相当する額である約 1.7 億円が削減できています。) ・一体発注をすることによって交通誘導員や鋼矢板等の仮設費の削減を図っています。 	
その他	本事業の計画時の総事業費は 20 億円未満であったため、事前評価は行っておりません。	
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1 位置図 ・別紙2 案内図 ・別紙3 事業開始当初の航空写真 ・別紙4 現在の航空写真 ・別紙5 埋立断面図 ・別紙6 事業進捗の推移 ・別紙7 上位計画(抜粋) 	
対応方針 (案)	継続	計画通り(上記計画を実施)※ 1
		一部見直し(上記計画を変更)※ 2
		【見直し内容】
中 止		

対応方針 (案) とした理由	<ul style="list-style-type: none"> ・埋立事業を中止した場合、一体で行われている組合施行の土地区画整理事業を中止することになり、地権者に多大な影響を及ぼすことにもなります。国際都市横浜の都市機能を支える新たな拠点づくりを進める重要な地区であるため「計画通り(上記計画を実施)」が妥当と考えます。
-------------------	---

※ 1 : 既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

※ 2 : 今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。

○用語の説明

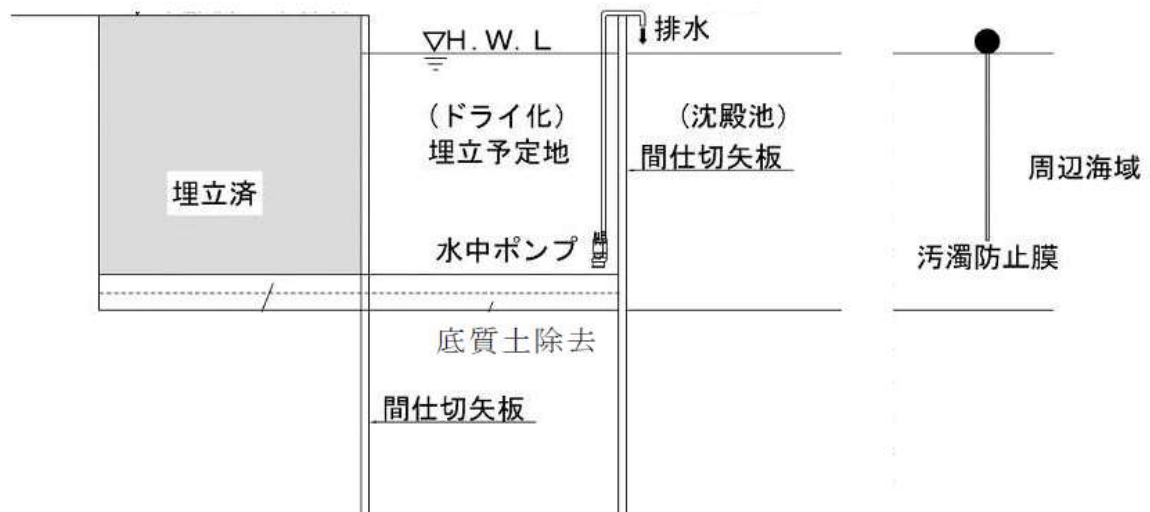
保留地: 土地区画整理事業において整備された宅地のうち、施行者が換地として定めない宅地を「保留地」という。施行者は保留地を売却処分し、事業費の一部に充当します。

換地: 従前の宅地の区画を変更し、その地権者に対し、新たに交付される宅地のこと

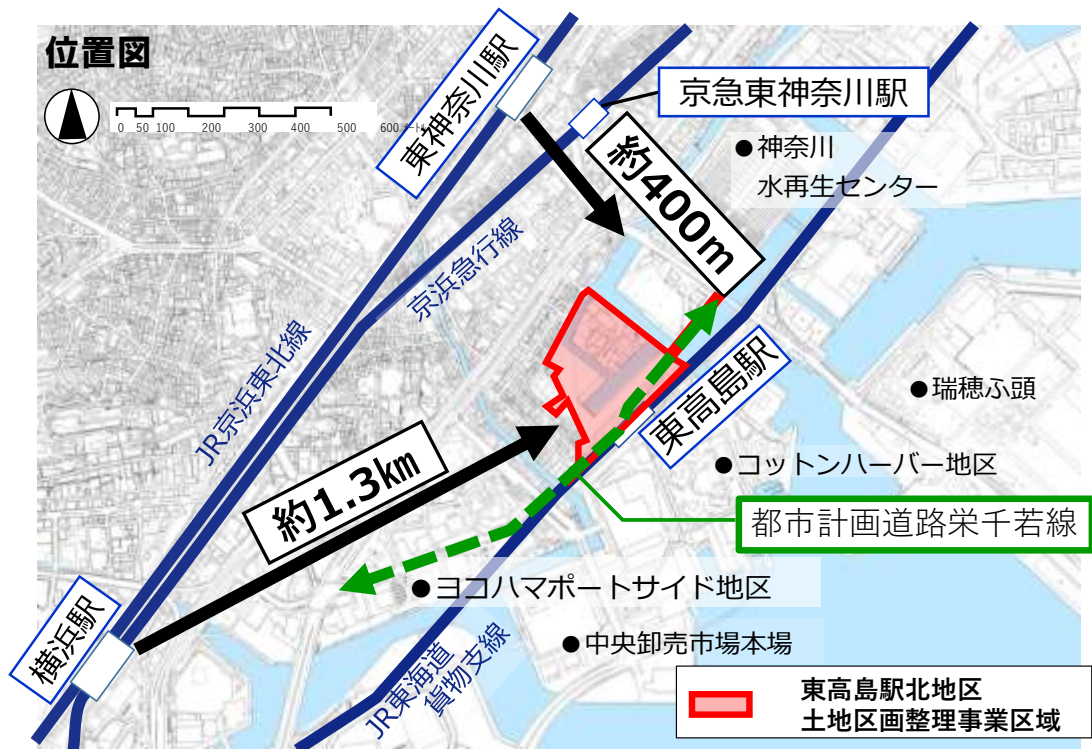
使用収益の開始: 仮換地が指定されると、仮換地指定の効力発生日から仮換地を使用することが可能となり、逆に従前地をしようすることはできなくなる。このことを仮換地の使用収益の開始という。

○埋立工事のフロー

- 1) 間仕切ブロック鋼矢板の設置
- 2) 水替え（ドライ化）
- 3) 底質土の除去
- 4) 埋立土砂の搬入
- 5) 埋立工事



別紙1 位置図



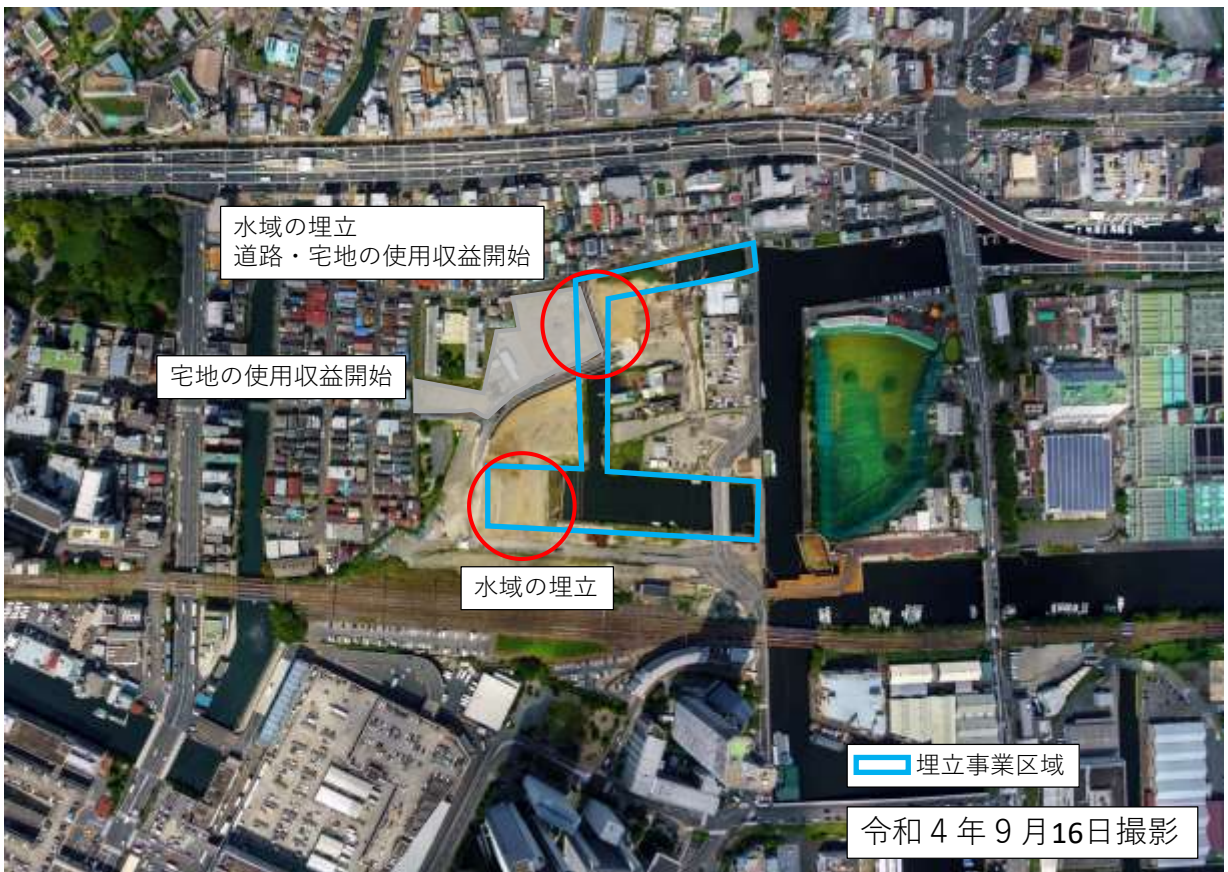
別紙2 案内図



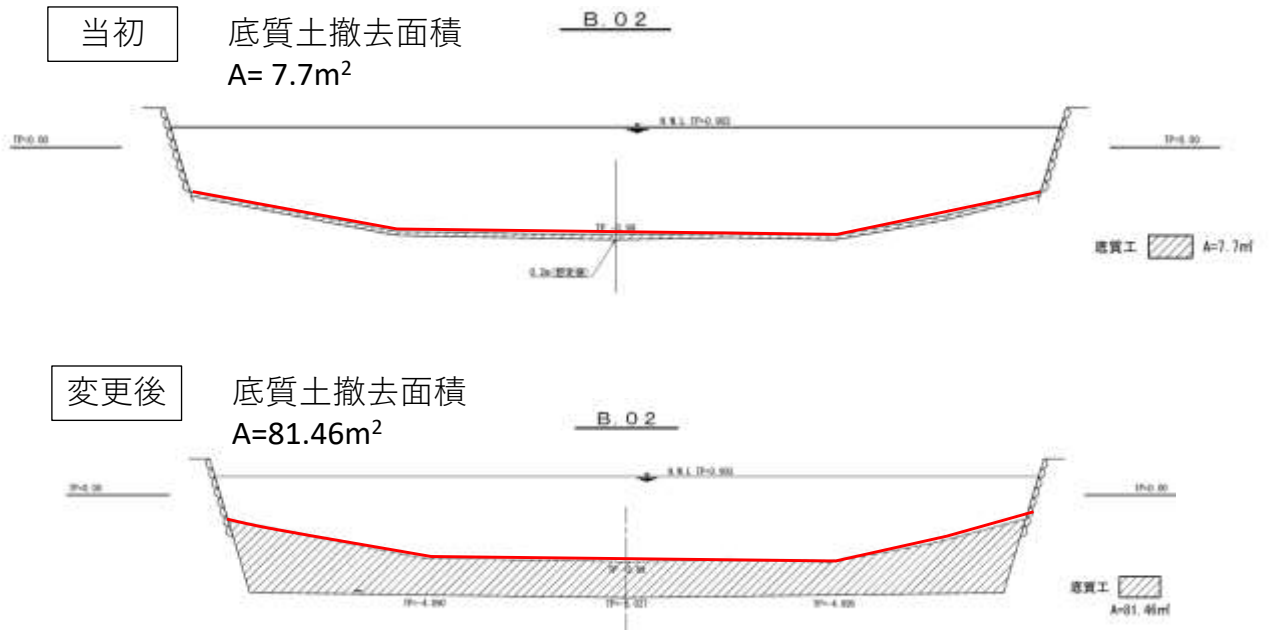
別紙3 事業開始当初の航空写真



別紙4 現在の航空写真

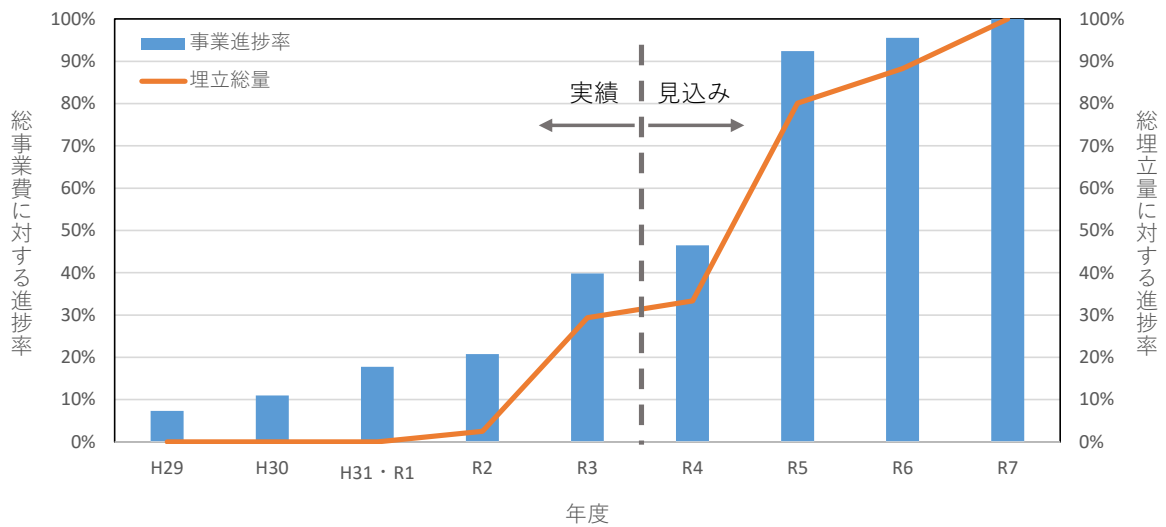


別紙5 埋立断面図



別紙6 事業進捗の推移

進捗状況（実績及び今後の見込み）



輝き続ける世界都市横浜の実現に向けて
横浜市都心臨海部再生マスタープラン

平成 27 年 2 月
横浜市





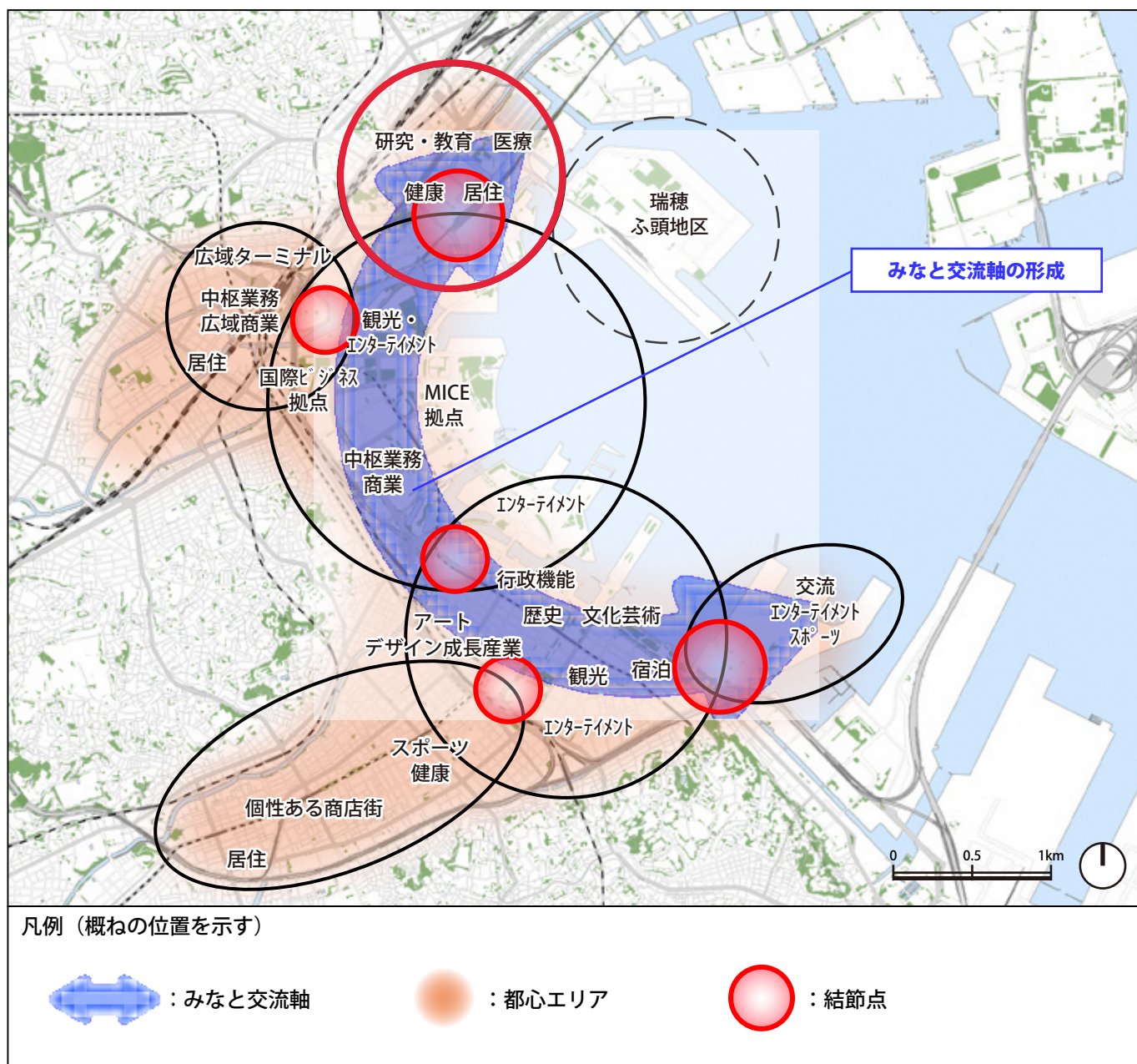
【 目 次 】

0. はじめに	1
1. 都心臨海部再生マスタープランの策定の趣旨	3
2. 都心臨海部再生マスタープランの位置付け	5
3. 都心臨海部の重要性	7
4. 都心臨海部の特性	9
5. 都心臨海部強化に向けた考え方	17
■ 2050年に向けたまちづくりの視点	17
■ 都心臨海部の将来像	19
■ 将来像の実現に向けた基本戦略・施策の展開	21
■ 3つの基本戦略	
・基本戦略1 次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり	23
・基本戦略2 豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり	25
・基本戦略3 個性豊かなまちの魅力をつなぎ港と共に発展する都心づくり	27
■ 5つの施策	
・施策① 世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成	29
・施策② まちを楽しむ多彩な交通の充実	35
・施策③ 世界を先導するスマートな環境の創出	41
・施策④ 災害に強い都心臨海部の実現	45
・施策⑤ 都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実	47
6. 参考資料	49

横浜開港の地である関内地区や、都心部強化事業により形成されたみなとみらい21地区など、時代の変遷の中で港と共に発展を遂げてきた都心臨海部では、**それぞれの時代の要請に応え、現在でも輝き続ける横浜ならではの資源が重層**しており、人々を惹き付ける横浜ブランドとなっています。また、都心臨海部には、地区特性の異なる5地区の中に、**都心機能がコンパクトに集積**されており、多様な魅力を兼ね備えた都心が形成されています。

一方、横浜港は、引き続き、国際コンテナ戦略港湾として、コンテナふ頭の再編強化や先進的な施設整備を進めるとともに、本牧ふ頭や南本牧ふ頭などにロジスティクス機能の集積を図り、臨海部の物流拠点の形成を進めます。都心臨海部が面する内港地区においては、**物流機能の沖合展開などにより土地利用を転換し、新たな賑わい拠点づくりを進めます。**

《都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ》





その中で、2050年の将来像の実現に向けた基本戦略1「次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり」や、基本戦略2「豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり」に基づく、**都心臨海部強化をより戦略的に展開**することが重要となります。

そのため、歴史・文化をはじめ、各地区の個性を生かしたまちづくりを更に展開するとともに、都心臨海部5地区（横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区）や、それぞれの地区の魅力をつなぎ合わせる「**みなと交流軸**」の形成と、「**地区の結節点**」における**連携強化**を重点的に進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成します。

《みなと交流軸の形成による狙い》

- ① 従来の都心を拡大し、**魅力的な水辺空間の創出により、港町としてのプレゼンスを高める。**
- ② **横浜の活力をけん引するビジネス・産業や、横浜スタイルの暮らしをはぐくむ舞台**となる。
- ③ 個性豊かなまち・界限・魅力・歴史が集積する**ウォーターフロントエリアの魅力増幅や連携強化により、横浜に多くの来街者を迎え入れ、地域全体の活性化を図る。**
- ④ まちが一体となることで更なる魅力を発揮し、**国内外に横浜ブランドを強力に発信する。**

《みなと交流軸に集積する横浜を象徴するまちの資源・機能》



横浜港大さん橋国際客船ターミナル



国内随一の MICE 施設であるパシフィコ横浜



歴史的建造物を活用した創造活動の拠点



感動体験につながる港を活用したイベント



都市デザインによる快適で居心地よい空間



様々な市民活動・交流の場

横浜国際港都建設計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成30年3月

横浜市

目次

1	はじめに	1
(1)	見直しの経緯、目的	1
(2)	都市計画区域の範囲	1
2	都市計画の目標	2
(1)	目標年次	2
(2)	都市づくりの基本理念	2
(3)	都市構造及び地域毎の市街地像	2
3	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
(1)	区域区分の決定の有無	4
(2)	区域区分の方針	4
①	基本的な考え方	4
②	市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模	5
③	市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
4	主要な都市計画の決定の方針	6
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①	主要用途の配置の方針	6
②	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
③	特に配慮が必要な市街地の土地利用の方針	7
④	市街化調整区域の土地利用の方針	8
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
(2-1)	交通施設の都市計画の決定の方針	9
(2-2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
(2-3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	14
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	14
(5)	都市景観の形成に関する都市計画の決定の方針	17
(6)	エネルギー循環都市づくりに関する都市計画の決定の方針	17
(7)	都市防災に関する都市計画の決定の方針	17

2 都市計画の目標

(1) 目標年次

基準年次を平成 22 年（2010 年）、目標年次を平成 37 年（2025 年）とする。

(2) 都市づくりの基本理念

～新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり～

- ・超高齢社会や将来の人口減少社会の到来を見据え、環境に配慮した持続可能な都市の構築
- ・港、水・緑、歴史、文化など、横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくり
- ・市民生活の利便と安全安心を支えるとともに、国際競争力の強化を図るための基盤づくり

(3) 都市構造及び地域毎の市街地像（附図 1、附図 2）

ア 横浜型のコンパクトな市街地形成

現在においても効率的な都市であるが、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成する。

イ 魅力的な市街地の形成

緑豊かな環境の保全・創造を行うとともに、国内外からの人々の交流の活性化や、地域コミュニティの醸成などに資する魅力ある都市空間を創出するため、都市機能の集積や、港の景観、豊かな水・緑、歴史的資産、都市の中に存在する農地など、横浜らしい地域資源の社会的価値を評価し、資源を保全・活用・創出することにより、市街地と一体となった地区の魅力形成する。

(7) 横浜都心、新横浜都心

横浜都心と新横浜都心においては、横浜市の中核としての都市基盤を整備するとともに、地域特性に応じた更なる都市機能の集積や、適正な居住機能の誘導等を図り、二つの都心で互いに機能を補完しながら地区特性に応じた都心部を形成する。

横浜都心は、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」を目指し、業務、商業、文化、観光や、優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能等の更なる集積を図り、魅力と活気あふれる拠点地区として整備を進めることにより、各地区（横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区）の魅力が重層的に発揮され、世界にアピールする横浜の顔づくりを進める。

新横浜都心は、神奈川東部方面線の整備等により、広域交通ターミナルとしての拠点性を一層高め、その利便性を生かして、多様で広域的な機能集積を図り、横浜都心とともに、ツインコア（二つの核）を形成する。

また、二つの都心につながる放射状の鉄道を軸に交通ネットワークを形成し、その軸上の鉄道駅周辺地区に拠点を配置することにより、将来の人口減少や高齢社会に対応した合理的で利便性のよい都市構造とすると共に、鉄道軸上の駅周辺を拠点とし、公共交通で移動しやすい都市に転換することにより、環境にやさしい低炭素型の都市を形成する。

(イ) 郊外部の鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地

郊外部の鉄道駅を中心として、郊外住宅地の都市基盤や地域交通、地形の状況など、地域特性に応じた圏域を形成する。

横浜国際港都建設計画
都市再開発の方針

平成30年3月
横浜市

目次

1	はじめに	1
(1)	策定の目的	1
(2)	再開発の定義	1
2	都市再開発の方針	1
(1)	基本方針	1
①	横浜型のコンパクトな市街地の形成	1
②	再開発の推進に係る配慮事項	2
(2)	市街化進行地域及び新市街地の整備方針	2
①	市街化進行地域	2
②	新市街地	2
ア	一般的配慮事項	3
イ	鉄道駅周辺の市街地整備に係る配慮事項	3
ウ	交通ネットワークの形成に係る配慮事項	3
(3)	既成市街地の再開発の整備方針	3
①	土地の高度利用に関する方針	3
②	用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針	3
③	居住環境の改善又は維持に関する方針	4
3	計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）	4
4	規制誘導地区	4
5	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）	4

備を図る。

イ 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び操業環境の改善を図るとともに、機能の更新を進めていく。

ウ 住工混在地区においては、地域特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。住宅系市街地へと転換される地区では、公園等のオープンスペースを適切に確保する。

エ 港湾・流通機能の機能転換を図るべき地区については、都心に相応しい多様な機能の集積と高度な機能への転換を図る。

オ 幹線道路の整備等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定、景観協定などを活用しつつ、市内のそれぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等の誘導により、居住環境の向上を図る。

3 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）

既成市街地を中心に、横浜型のコンパクトな市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、整備・改善を図ることを目的に指定する。

1号市街地の概要は別表1及び附図のとおりである。

4 規制誘導地区

1号市街地のうち、規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に指定する。

規制誘導地区の概要は別表2及び附図のとおりである。

5 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）

1号市街地のうち、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（以下「2号再開発促進地区」という。）として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。なお、実施中の事業にあつてはその推進を図る。

2号再開発促進地区の概要は別表3及び附図のとおりである。

横浜国際港都建設計画
都市再開発の方針（別表）

別表3 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 ヨコハマポートサイド地区
面積	約25.1ha
イ 地区の再開発、整備の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらい21地区及び横浜駅周辺地区と一体的整備を図る地区として、都市計画道路の整備とあわせて横浜都心にふさわしい機能の集積を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図る。
ハ 建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅用地の環境改善の方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた立地条件を生かした業務・商業施設、文化施設の整備と、良好な居住環境を有する都市型住宅の供給を目指す。
ニ 都市施設及び地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、公園、歩行者デッキ等の整備を図る。
ホ その他の特記すべき事項	

2 東高島駅北地区	3 東神奈川駅東口地区
約12.3ha	約2.3ha
<ul style="list-style-type: none"> 都心にふさわしい都市機能の再編・集約と基盤の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 拠点にふさわしい都市機能の集積と都市基盤施設の改善を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 医療、健康、居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設・都市型住宅・公共公益施設等による土地の高度利用を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 既存の工場及び事務所等を集約、再配置するとともに、医療・福祉施設、生活利便施設及び都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地、未利用地等を含む地域を再開発し、商業施設、都市型住宅、公共公益施設等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 下水道（雨水対策施設）、都市計画道路、遊歩道、防災デッキ及び広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、ペDESTリアンデッキ、自転車駐車場の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 公有水面の埋立 歴史的資産の保存・活用 	



横浜市都市計画マスタープラン・
神奈川区プラン

神奈川区 まちづくりプラン



平成31年3月
神奈川区役所・都市整備局

目 次

序章 はじめに	1
1 神奈川区まちづくりプランの改定について	・・・1
1-1 「神奈川区まちづくりプラン」の策定	
1-2 改定の背景	
2 神奈川区プランの位置付けについて	・・・2
2-1 都市計画マスタープランとは	
2-2 上位計画との関係	
2-3 区プランの役割と記載内容等	
2-4 目標年次	
3 神奈川区まちづくりプランの成果	・・・4
第1章 まちづくりの目標	5
1 区の成り立ちと特色	・・・5
1-1 区の成り立ち	
1-2 区の特色	
2 改定にあたっての基本的な視点	・・・31
3 区の将来像	・・・32
3-1 まちづくりの目標	
3-2 将来都市像	
第2章 分野別整備方針	36
1 土地利用の方針	・・・36
1-1 土地利用方針	
1-2 土地利用転換への対応について	
2 都市交通の方針	・・・41
2-1 誰もが利用しやすい交通基盤の整備	
3 都市環境の方針	・・・44
3-1 温暖化対策と脱炭素化に向けた都市づくり	
3-2 水・緑環境を生かしたまちづくり	
4 都市の魅力の方針	・・・48
4-1 地域に愛着を持てるまちづくり	
5 都市活力の方針	・・・52
5-1 国際競争力・産業基盤の強化	
5-2 誰もが安心して生活できるまちづくり	
6 都市防災の方針	・・・55
6-1 災害に強い安全・安心のまちづくり	

第 3 章 地域別整備方針	59
1 地域別	・・・59
1-1 臨海部 ～市民に親しまれる臨海部のまちづくり～	
1-2 内陸部 ～安心して住み続けられる内陸部のまちづくり～	
1-3 丘陵部 ～農のある丘陵部のまちづくり～	
2 都心部（横浜都心、新横浜都心）	・・・68
2-1 横浜都心 ～国際競争力を持ったアジアの交流センター～	
2-2 新横浜都心 ～職住近接の複合的な拠点都市～	
3 鉄道駅周辺のまちづくり	・・・73
第 4 章 神奈川区まちづくりプランの実現に向けて	78
用語集	80

神奈川県まちづくりプラン

④ 横浜都心のまちづくり方針

■横浜駅周辺地区

・エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）では、「国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくり」を進めるため、以下の戦略に基づいてまちづくりを展開します。

- ①横濱中心戦略～アジアの交流センターに向け、新たな開港～
- ②環境創生戦略～横浜発・環境で世界をリード～
- ③安全安心戦略～誰もが安心して集える場へ～
- ④感動空間戦略～忘れられないシーンを演出～
- ⑤悠々回遊戦略～ハマ時間を満喫できる界隈の創造～
- ⑥交通転換戦略～公共交通の利用促進～
- ⑦協働共創戦略～みんなでづくり、はぐくむ～

・エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）に基づき駅周辺の利便性や快適性を高めるとともに、区民だけでなく多くの人が集う、横浜の玄関口にふさわしい防災や防犯面での安全性の向上や、環境に配慮した開発などを推進します。

・建築計画や再開発計画等を適正に誘導することで商業施設、業務施設、都市型住宅等の集積を促進し、ビジネスや生活のための機能の充実を図ることに加え、広域ターミナル、中枢業務、広域商業、観光・エンターテインメント及び国際ビジネス拠点機能を配置します。

横浜駅きた西口鶴屋地区	国際的なビジネス拠点の形成に向け、グローバル企業の誘致に不可欠な都心居住を促進します。これにより、横浜駅周辺のビジネス環境と居住空間が一体となった都市のリノベーションを推進し、都心臨海部全体の再生・機能強化と、横浜駅周辺地区の国際競争力強化を図ります。
-------------	--

■東神奈川臨海部周辺地区

・都市機能と港湾機能が融和した新たな都市空間・港湾空間の実現に向け、「大都市リノベーションの推進」、「生活利便性と防災性の向上」及び「水や緑と親しめるまちづくりの推進」の3つの基本目標に基づき、再編整備を図ります。

・水際線は、市民の憩いの場となる緑地としての整備を図り、緑のネットワークの形成を促進します。

・未利用地では、市場機能や港湾機能等に調和した土地利用を推進します。

・中央卸売市場周辺地区の高度利活用を図ります。

・将来的な回遊性を高めるネットワークの強化・拡充のため、海沿いの歩行者軸や区内を回遊する歩行者軸の強化・拡充を図ります。

・利便性や防災性等地域課題の解決に向け、幹線道路の整備を推進するとともに、地域と行政による連携が整理できた場合には、完成までの間、補完する一時的な通路整備を検討します。

・高次の業務、商業、文化、観光、交流などに加え、研究、教育、医療、健康、居住等の

神奈川県まちづくりプラン

機能を配置し、地区の個性を生かしたまちづくりを更に展開させます。また、横浜都心のそれぞれの地区の魅力をつなぎ合わせることで、他地区との連携を強化します。

<p>東高島駅北地区</p>	<p>新たな都心の拠点形成に向けて、水域の一部埋立て及び土地区画整理事業等の都市基盤整備と共に、医療、健康、商業及び居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図り、総合的な地域の再編整備を推進します。また、横浜駅周辺での大雨に備え、ポンプ場の整備を行います。</p> <p>整備にあたっては、周辺地域の環境・景観に配慮した計画を推進します。神奈川台場跡については、歴史的資産として保全・活用します。</p>
<p>ヨコハマポートサイド地区</p>	<p>「アート&デザインの街」として臨海部における複合市街地の形成を目指し、都市型住宅を中心に業務・商業・サービス及び文化機能等の導入を図るとともに、貴重な水際線を活用して親水空間を確保します。</p>
<p>中央卸売市場本場</p>	<p>流通の変化や高まる消費者等の安全・安心への関心に対してより柔軟に対応するため、本場の機能強化を図ります。</p>

地域別計画（横浜都心）



凡例

- | | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| ○ 鉄道(駅) | 東神奈川臨海部周辺地区 | — 高速道路(既存) | 臨港幹線道路の整備 |
| 業務・商業を中心的な土地利用とする地域 | エキサイトよこはま22地区 | — 幹線道路(既存) | 東海道貨物支線の貨客併用化(京浜臨海線) |
| 低層住宅を中心的な土地利用とする地域 | 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発事業 | - - - 幹線道路(整備予定) | 公園・緑地等 |
| 中層住宅を中心的な土地利用とする地域 | 東高島駅北地区土地区画整理事業 | ●●● 幹線道路(計画等) | 海・河川 |
| 工場・倉庫等を中心とした土地利用とする地域 | 東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業 | — 主要な地域道路(既存) | - - - 区界 |
| 工場と、戸建て住宅・集合住宅が混在する地域 | 地区計画 | — 神奈川宿歴史の道 | ●●● プロムナードの整備 |
| 大規模施設地 | | — プロムナード | |