

第2章 対象事業の計画内容

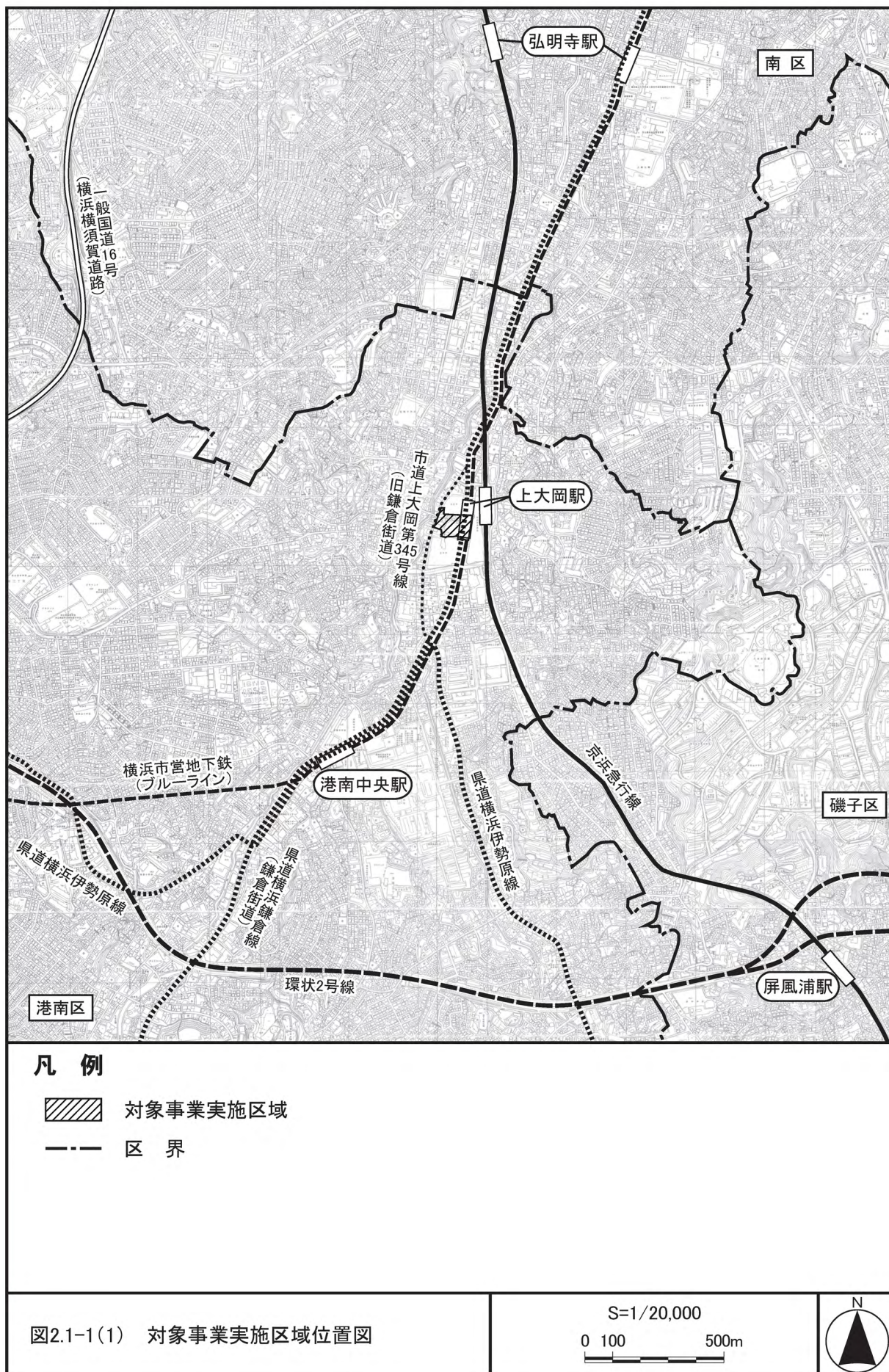
2.1 対象事業の計画概要

事業計画の概要は表 2.1-1 に、対象事業実施区域は図 2.1-1(1)～(2)に示すとおりです。

表 2.1-1 事業計画の概要

事業者の氏名及び住所	上大岡C北地区市街地再開発準備組合 理事長 渡辺 聡 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目 16 番 13 号
対象事業の名称	(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業
対象事業の種類、規模	高層建築物の建設（第1分類事業）※ 建築物の高さ：約 170m 延べ面積：約 79,230 m ²
対象事業実施区域	横浜市港南区上大岡西一丁目の一部
対象事業に係る許可等の内容	【建築物の確認】 建築基準法第6条第1項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第58条の2第1項 【特定建築物の建築主の基準適合義務】 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第10条
環境影響評価の受託者	株式会社オオバ東京支店 支店長 湯浅 敦司 東京都千代田区神田錦町3丁目7番1号

※：横浜市環境影響評価条例施行規則において、高層建築物の建設における第1分類事業の要件は、「建築物の建設の事業であって、建築物の高さが100m以上で、かつ、延べ面積が5万m²以上であるもの」とされています。





凡 例

対象事業実施区域

資料：「国土地理院撮影の空中写真」（令和3年撮影）

図2.1-1(2) 対象事業実施区域位置図

S=1/5,000
0 50 100 200m



2.2 対象事業の目的

横浜市では、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として、「都市再開発の方針」が令和 7 年 5 月に改正されています。その中で基本方針として、持続可能な市街地の形成を図るために、『都心部及び鉄道駅周辺を中心に重点的な再開発を進める』、既成市街地の再開発の整備方針として、『公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進める』ことが定められています。具体的には、土地の高度利用に関する方針において、『鉄道駅周辺では、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じ、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業務・商業施設や生活利便施設、福祉施設等の都市機能や、多様な住まいを供給する居住機能の立地、誘導を促進する』とされています。

「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」（令和元年 8 月改定、横浜市）（以下、「マスタープラン」といいます）では、港南区の将来像として、区内の 5 つの鉄道駅周辺を主要な生活拠点とし、拠点相互の連携や住宅市街地の特性を踏まえた生活圏を形成し、生活圏ごとに商業や公共サービス機能など、区民の日常生活に必要な機能を備えたまちを目指すとされています。この実現に向け、特に上大岡駅及び港南中央駅周辺は、「拠点機能の強化、拠点間の連携の強化」の観点で、区の中心部にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、区民の日常生活に必要な商業・公共サービス機能などの充実や、各拠点と都市機能を補い合いながら拠点間との連携・強化を図ることを進めていく必要があるとされています。

また、横浜市営地下鉄と京浜急行線等の交通結節点である上大岡駅の周辺地域は、横浜市内の主要な生活拠点と位置付けられており、平成 14 年 10 月に都市再生特別措置法に基づき、図 2.2-1 に示す都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」の指定を受けました。この「横浜上大岡駅西地域」は、A、B、C 北、C 南の 4 地区で市街地再開発事業が段階的に進められており、現在、C 北地区を除く 3 地区の事業が完了しています。

残る C 北地区は、「都市再開発の方針」において、「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」（2 号再開発促進地区）として指定されており、横浜上大岡駅西地域における市街地再開発事業の総仕上げの「最後のピース」となっています。

対象事業実施区域の現況図は図 2.2-2 に、現況写真は写真 2.2-1(1)～(2)に示すとおりです。

現在、C 北地区内の既存建築物は、建物の老朽化が進み、一部木造建築物が密集している箇所があります。また、狭い通路が存在する等、防災上の課題があります。

上記を踏まえ、商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図るとともに、横浜上大岡駅西地域全体の一体性と歩行者空間の利便性・快適性の向上を図った横浜市が掲げるコンパクトな市街地の形成に寄与していきます。

また、市民が安心して暮らせるよう、人に優しいまちづくりを進めるとともに、「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」を踏まえて、周辺地区との調和を図った建築物としていく計画です。

B 地区で実施された再開発事業
上大岡 B 地区第一種市街地再開発事業
 (完了公告：平成 15 年 12 月 3 日)

B 地区周辺の道路及びペDESTリアンデッキ等が整備されました。また、商業・業務・住宅・保育園等を配置した再開発ビルが完成しました。

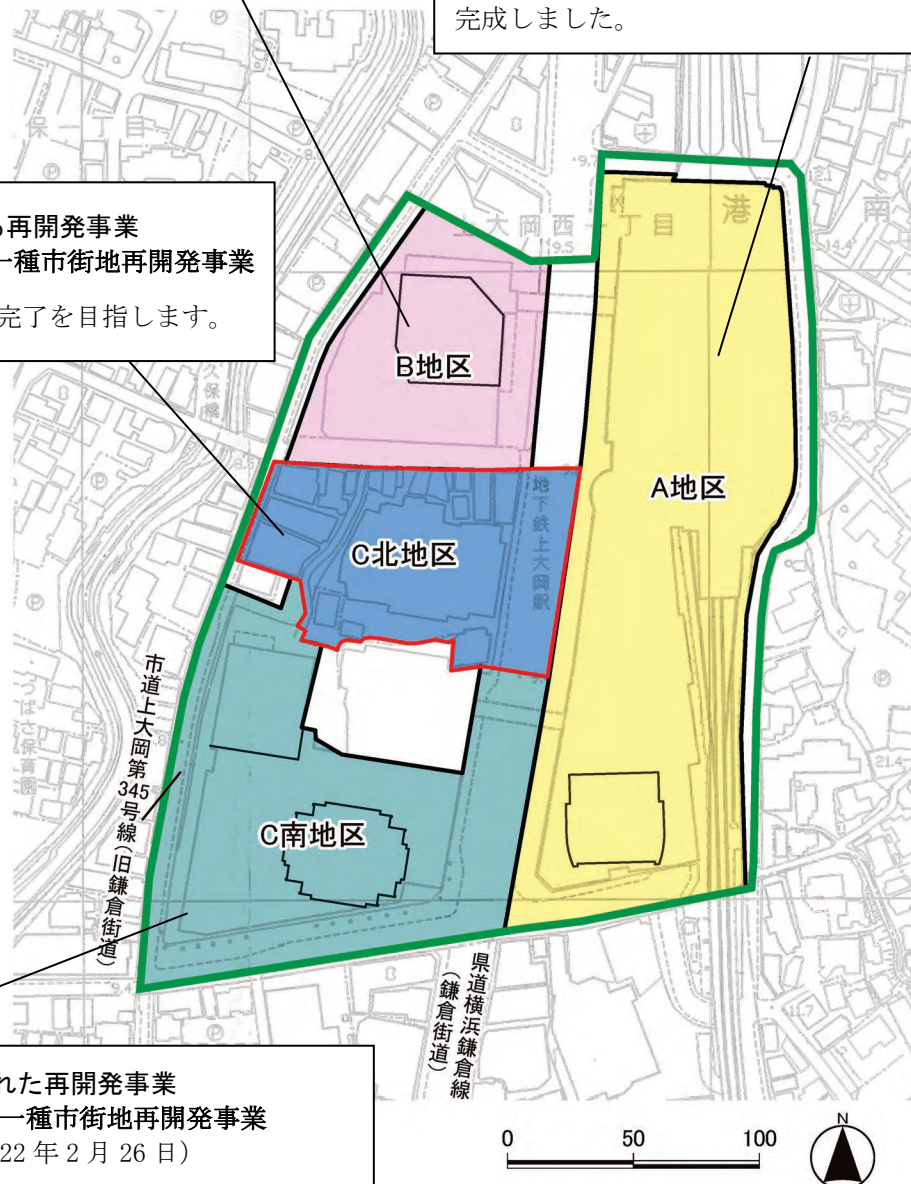
A 地区で実施された再開発事業
上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業
 (完了公告：平成 9 年 3 月 14 日)
上大岡駅前地区第一種市街地再開発事業
 (完了公告：平成 9 年 3 月 14 日)

駅舎の改良や周辺道路及びバスターミナル等が再整備されました。また、オフィスタワーや京急百貨店・専門店等を配置した複合ビルが完成しました。

C 北地区で実施する再開発事業
上大岡 C 北地区第一種市街地再開発事業
 令和 17 年の工事完了を目指します。

C 南地区で実施された再開発事業
上大岡 C 南地区第一種市街地再開発事業
 (完了公告：平成 22 年 2 月 26 日)

C 南地区周辺の道路の拡幅整備等が行われました。また、商業・住宅・市営自転車駐車場等を配置した再開発ビルが完成しました。なお、横浜市環境影響評価条例に基づき、環境影響評価手続きが行われました(手続き終了)。

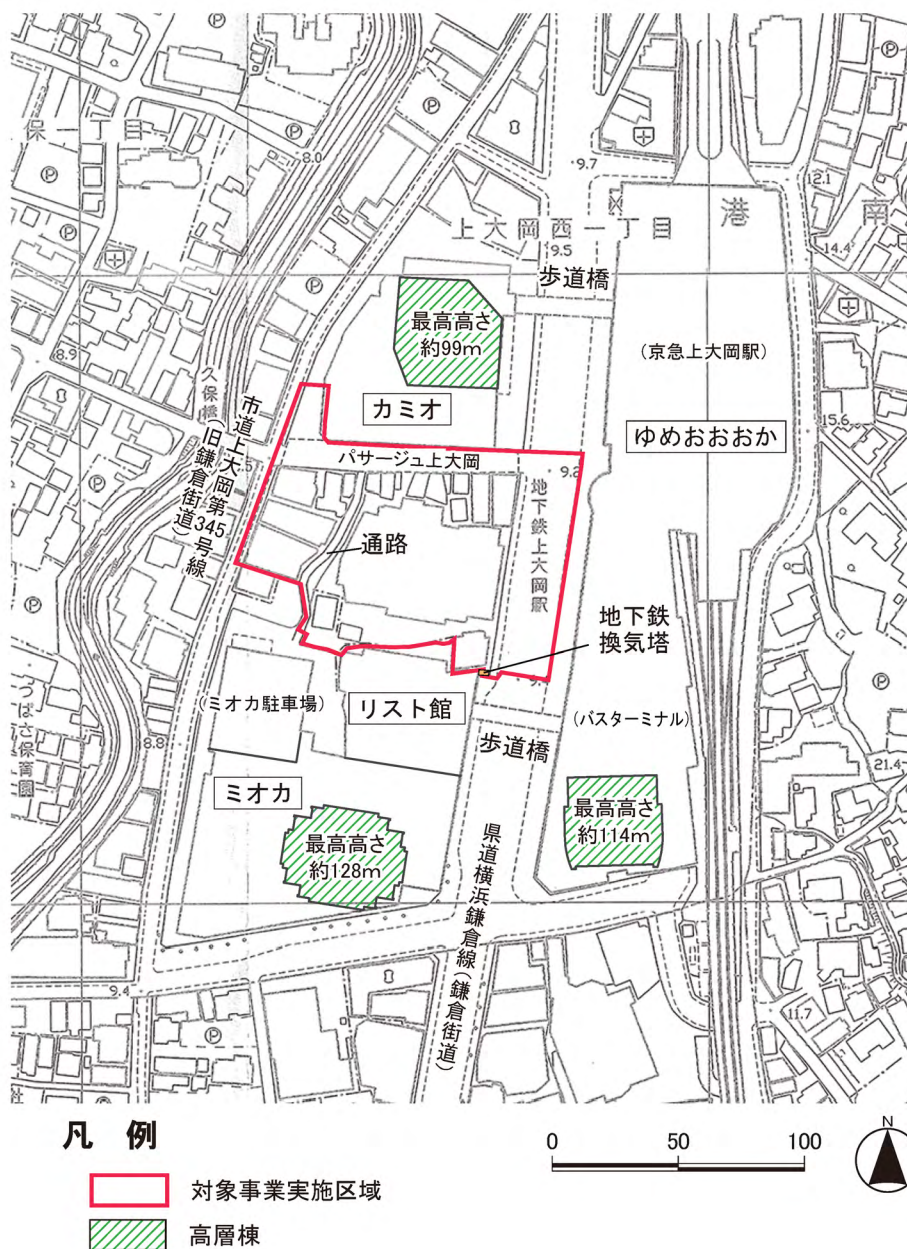


凡 例

- 横浜上大岡駅西地域
- C 北地区

注) 「上大岡駅周辺地区」(横浜市ホームページ、令和 7 年 9 月調べ)を参考に作成しました。

図 2.2-1 横浜上大岡駅西地域の整備状況



注) 本事業では地域貢献として、対象事業実施区域内の北側にある商店街（以下、「パサージュ上大岡」といいます）の路面のフラット化やリスト館との連結、カミオと繋がる連絡橋の整備、既存の地下鉄換気塔の移設により、歩行者の回遊性を向上させる計画です。そのため、C北地区に加えて、パサージュ上大岡、カミオの一部及び既存の地下鉄換気塔の範囲についても「対象事業実施区域」に含めています。

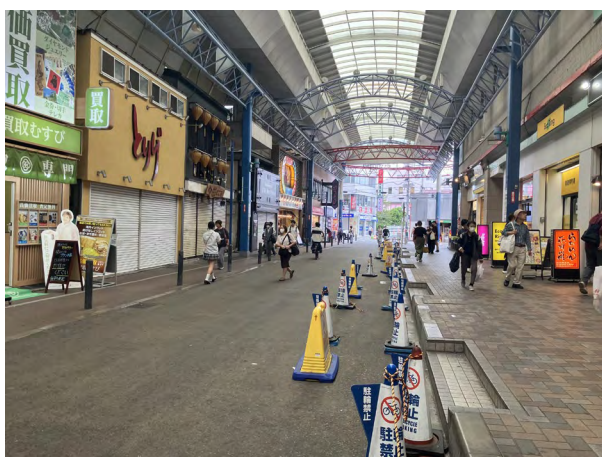
図 2.2-2 現況図



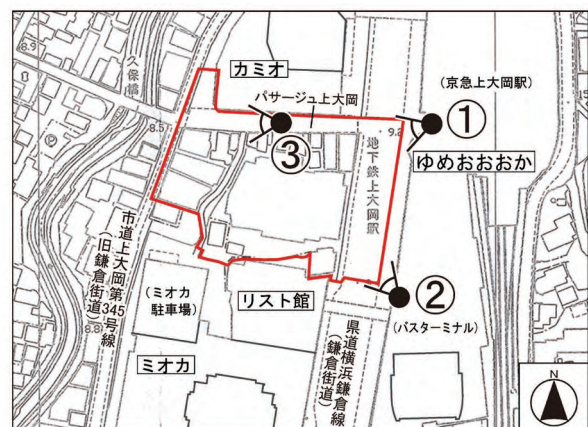
①対象事業実施区域東側より対象事業実施区域を望む（撮影日：令和7年9月29日）



②対象事業実施区域東側より対象事業実施区域を望む（撮影日：令和7年9月29日）



③パサージュ上大岡の状況
（撮影日：令和7年9月29日）



撮影位置

写真 2.2-1(1) 現況写真



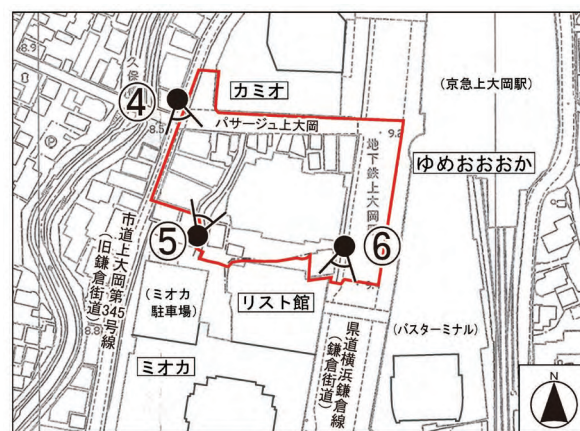
④対象事業実施区域北西側の交差点より対象事業実施区域を望む（撮影日：令和7年9月29日）



⑤対象事業実施区域内通路の状況（撮影日：令和7年9月29日）



⑥地下鉄換気塔の状況（撮影日：令和7年9月29日）



撮影位置

写真 2.2-1(2) 現況写真