

# 第1章 事業計画関連

## 1.1 上位計画関連

### 1.1.1 「東神奈川臨海部周辺地区 再編整備計画」(平成16年3月、横浜市)

横浜市では、平成14年3月に、関内・みなとみらい21地区などの横浜都心臨海部と京浜臨海部地域とを結節する「東神奈川臨海部周辺地区」(約170ha)を京浜臨海部地域の再生を先導する地区として指定し、当地区の土地利用や基盤整備等について検討を進め、平成16年3月に「東神奈川臨海部周辺地区 再編整備計画」を策定しています。

本計画では、再編整備に向けた分野別基本方針として、①土地利用の基本方針、②都市基盤等の基本方針、③水・緑・地域資源の基本方針を掲げるとともに、ゾーン別整備の基本方針を示しています。対象事業実施区域は「環境再生型都市整備ゾーン」に含まれ、下記の基本方針が掲げられています。

#### ゾーン別整備の基本方針

##### 【環境再生型都市整備ゾーン】

運河に囲まれた個性ある環境資源や鉄道駅へのアクセス利便性などを活かし、基盤整備とあわせた新たな拠点地区の形成を促進する。

就業空間や居住空間が融和した魅力的な複合都市空間への再編整備を誘導する。

また、地区の歴史的資源を生かした魅力ある都市空間を創出する。



また、環境再生型都市整備ゾーンにおける具体的な整備事業として「東高島駅北地区面整備事業」を挙げ、新たな都市拠点形成に向けて、地区全体が協力連携しながら、

- ・地区内の東西道路の新設検討を行うとともに、竜宮橋線の機能強化などの交通基盤整備
- ・敷地の整形化や共同化を進め、段階的な土地利用転換による都市機能更新
- ・運河活用によるプロムナード等整備や一部埋立 など

まちづくりに資する環境整備などに向けた、適切な事業手法を用いた面整備事業に取り組むこととしています。

資料：「東神奈川臨海部周辺地区 再編整備計画」(横浜市、平成16年3月)

### 1.1.2 「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)

本マスタープランでは、2050年に向けたまちづくりにおいて「人々に選ばれる都心となる」ことが、横浜の活力を高めていくうえで重要となるとしています。そのため、対象事業実施区域が位置する東高島駅北地区を含む東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区の都心臨海部5地区を対象に、2050年に向け、これまでのまちづくりではぐくまれてきたポテンシャルを生かし、横浜独自の魅力を更に伸ばすとともに、人々に選ばれるためのまちづくりを戦略的に展開し、活力ある都心の形成を目指すこととしています。また、それに向けた「2050年の将来像」を「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」とするとともに、実現に向けた「3つの基本戦略」と「5つの施策」に取り組むこととしています。

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
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
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市づくり

施策①	<u>世界中の人々を惹き付ける拠点・空間の形成</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■横浜経済を支えるビジネス・生活環境の整備</li> <li>■都市デザインによる創造性豊かな空間づくり</li> <li>■人々を惹き付ける新たな拠点づくり</li> </ul>
施策②	<u>まちを楽しむ多彩な交通の充実</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■回遊性を高めるネットワークの強化： 主要な交通インフラ、歩行者・パーソナルモビリティ</li> </ul>
施策③	<u>世界を先導するスマートな環境の創出</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■海を意識した水・緑・風の環境づくり</li> <li>■最先端技術等の導入による環境負荷低減</li> </ul>
施策④	<u>災害に強い都心臨海都の実現</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■防災・減災の多重化による安全・安心づくり</li> </ul>
施策⑤	<u>都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■多様な担い手の参画による新しい都心づくり</li> </ul>

本マスタープランでは、都心臨海部5地区を繋ぐ「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することとしており、本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区は、研究・教育、医療、健康、居住の機能を担うこととされています。

また、人々を惹き付ける新たな拠点づくりに向け、2025年までを目標とした主なプロジェクトのひとつとして、東高島駅北地区の面的整備を挙げています。

資料：「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」(横浜市都市整備局企画課、平成27年3月)

### 1.1.3 東高島駅北地区のまちづくり

東高島駅北地区（神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目、千若町、星野町の各一部）は、現在、小規模な工場や、遊休化した水域などの土地利用となっています。平成27年2月に策定された「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、当地区を含む東神奈川臨海部周辺地区が横浜の新たな都心の1つのエリアとして位置づけられました。これを踏まえ、東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合では、当地区について、横浜の新たな都心を担う地区として、水域の一部埋立てを含めた都市基盤整備や、都心にふさわしい土地の合理的な高度利用など、総合的な地域の再編整備による土地利用の転換を図ることについて検討を進めてきました。

その結果、平成29年1月の第144回横浜市都市計画審議会の議決を経て、平成29年3月3日に「東高島駅北地区土地区画整理事業」と関連する都市計画の決定及び変更が行われました。なお、建物計画が具体化した段階で、別途、建築物の高さや容積率などを定める地区計画の都市計画変更手続を進めることとしており、平成30年6月に東高島駅北地区土地区画整理組合が設立され、土地区画整理事業と水域の一部埋立ての工事に着手する予定となっています。

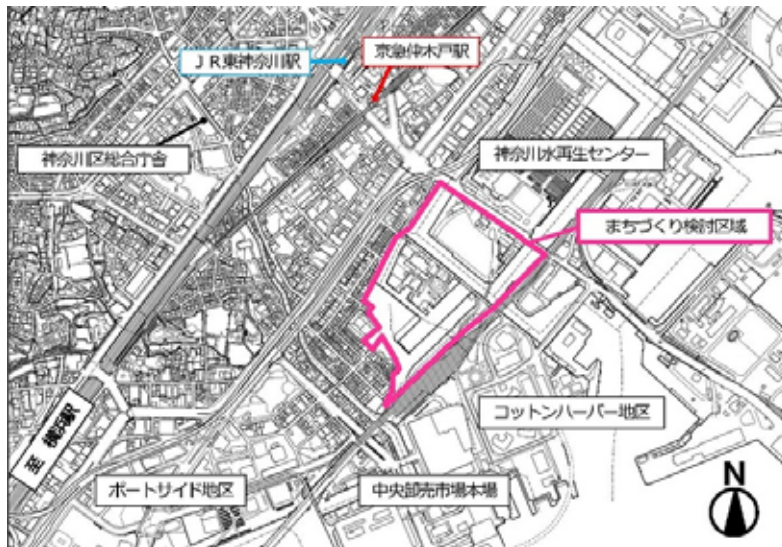


図 1.1-1 東高島駅北地区区域図

#### (1) 事業概要

<b>1 埋立事業</b>	
位置	神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目及び星野町地内
面積	約 1.5ha
施行者	横浜市
<b>2 土地区画整理事業</b>	
位置	神奈川区神奈川一丁目、神奈川二丁目、千若町及び星野町地内
面積	約 7.5ha
施行者	東高島駅北地区土地区画整理組合

## (2) 経緯

東高島駅北地区におけるまちづくりの経緯は以下のとおりです。

平成14年10月	まちづくり懇談会発足
平成16年 4月	東高島駅北地区まちづくり協議会発足
平成24年 7月	東高島駅北地区土地区画整理組合設立準備組合発足
平成28年 5月	都市計画市素案説明会開催
平成28年 6月	都市計画公聴会開催
平成29年 1月	公有水面埋立免許取得
平成29年 1月	第144回横浜市都市計画審議会
平成29年 3月	「東高島駅北地区土地区画整理事業」と関連する都市計画の決定及び変更
平成30年 6月	東高島駅北地区土地区画整理組合設立

## (3) 東高島駅北地区土地区画整理事業と関連する都市計画

平成29年3月3日決定及び変更された都市計画は以下のとおりです。

東高島駅北地区土地区画整理事業の決定 <約7.5ha>  
道路の変更（追加） <栄千若線、延長：約1,210m>  
都市再開発の方針の変更 <東高島駅北地区>  
用途地域の変更  
高度地区の変更  
防火地域及び準防火地域の変更  
臨港地区の変更  
下水道の変更 <東高島ポンプ場など>  
東高島駅北地区地区計画の決定  
ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更

関連する説明会等の開催状況は以下のとおりです。

平成 27 年 3 月 20 日、21 日	第 1 回事業者・都市整備局合同任意説明会
平成 27 年 8 月 22 日、24 日	第 2 回事業者・都市整備局合同任意説明会
平成 27 年 9 月 25 日、26 日	土地利用転換に関する都市計画の市素案説明会 (都市再開発の方針の変更、用地地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、臨港地区の変更)
平成 27 年 10 月 27 日	公聴会
平成 28 年 4 月 1 日、3 日	事業者任意説明会
平成 28 年 5 月 11 日、15 日	基盤整備に関する都市計画の市素案説明会 (都市再開発の方針の変更、用地地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、臨港地区の変更、土地区画整理事業の決定、東高島駅北地区地区計画の決定、都市計画道路の変更(追加)、ヨコハマポートサイド地区地区計画の変更、下水道の変更(追加))
平成 28 年 6 月 13 日	都市計画公聴会
平成 29 年 1 月 30 日	第 144 回都市計画審議会

資料:「東高島駅北地区のまちづくり」(横浜市都市整備局都心再生課ホームページ、平成30年10月閲覧)