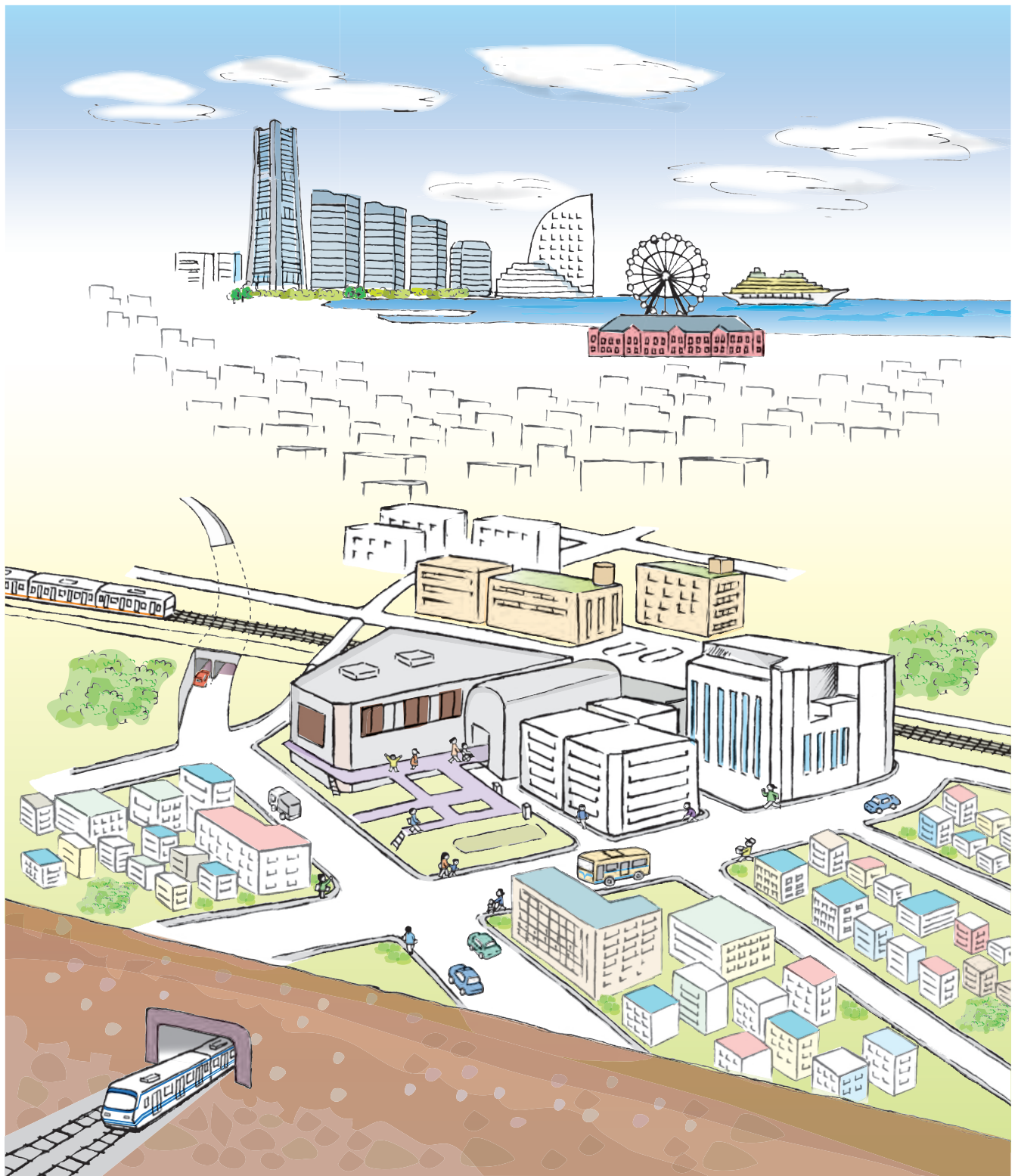


令和6年9月17日  
建築・都市整備・道路委員会資料  
都市整備局

# 都市整備及び市街地開発の状況について

令和6年9月17日  
都市整備局



## 土地区画整理事業や市街地再開発事業を活用した横浜のまちづくり

### ○みなとみらい21地区：イラスト上部

都心部の機能強化（参考 ）を図るため、「土地区画整理事業」による開発を行いました。

### ○戸塚駅周辺地区：イラスト下部

都市高速鉄道（ブルーライン）の建設（参考 ）による広域の発展を図り、「開かずの踏切」を解消するため、「市街地再開発事業（2地区）」と「土地区画整理事業（1地区）」を一体的に行い、地域の拠点を整備しました。

参考：横浜市6大事業（都市としての骨格形成に資する事業）

都心部強化事業

金沢地先埋立事業

港北ニュータウン建設事業

高速鉄道（地下鉄）建設事業

高速道路網建設事業

横浜港ベイブリッジ建設事業

# 都市整備及び市街地開発の状況について 目次

1	都市整備及び市街地開発の考え方	1
2	市街地開発事業	2
(1)	土地区画整理事業・市街地再開発事業の進捗状況	3
(2)	市街地開発事業の整備効果	7
(3)	各地区の進捗状況	23
	都心整備	25
	拠点整備	35
	みなとみらい21地区	47
	開発状況図	別紙
3	まちづくりの誘導・調整	49
4	市民発意によるまちづくり	53
5	まちの不燃化推進事業	57

# 1 都市整備及び市街地開発の考え方

人口減少・超高齢社会の一層の進展、都市間競争の激化など、厳しい社会状況のなか、横浜の都市としての強みを生かした「人や企業が集い、豊かさを生みだす都市」の実現を目指し、郊外部と都心臨海部との魅力・活力を高める取組が、次世代に向けたまちづくりのために必要となっており、「身近な住環境や密集市街地の整備・改善」、「拠点機能向上」及び「災害に強いまちづくり」と、総合的・計画的なまちづくりに取り組んでいます。

具体的には「市民との協働」、「民間活力の導入」、「効率的・効果的な公費の投入」などを基本とし、

- ① 駅前拠点などにおける防災性の強化や生活利便施設の集積・再編、都市基盤施設の整備等を目的とした「土地区画整理事業」や「市街地再開発事業」
- ② 地区計画等を活用した「まちづくりの誘導・調整」や組織づくり、プラン・ルールづくりなどを支援する身近な地域における「市民発意によるまちづくり」
- ③ 延焼の危険性が高い地域において、建築物の不燃化などにより、「燃えにくく、住みやすいまち」の実現を図る「まちの不燃化推進事業」

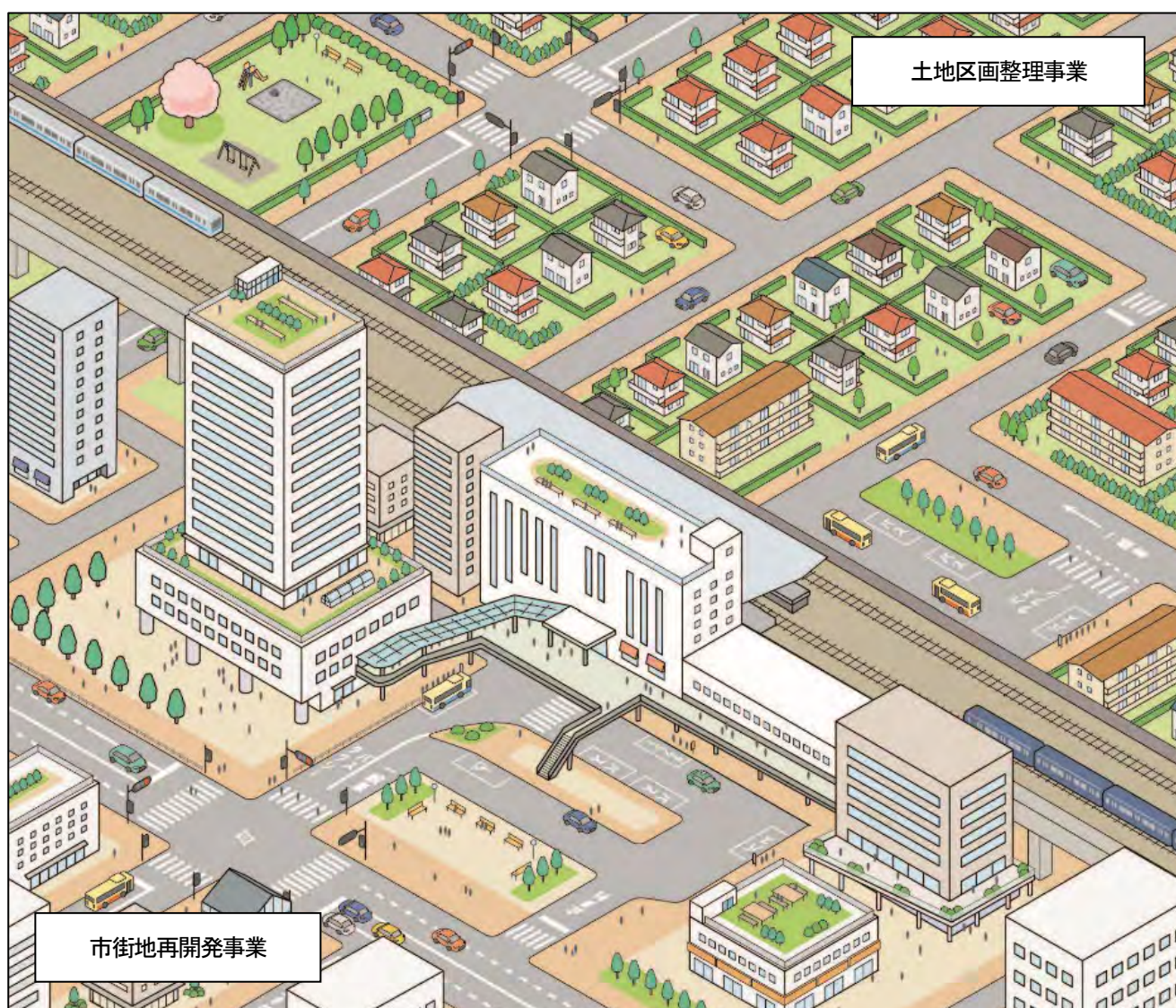
を中心に、まちづくりに関する様々な制度を活用し、子育て世代や高齢者をはじめとした、あらゆる世代・多様な市民の皆様、一人ひとりが自分らしく活躍でき、いきいきと安心して暮らすことのできる環境を整えるなど、地域ニーズに対応したきめ細かなまちづくりを推進しています。

## 2 市街地開発事業（土地区画整理事業・市街地再開発事業）

近年、わが国における市街地に対するニーズは、「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと変化しており、市街地整備の進め方については、「空間・機能確保のための開発」から、多様な手法・取組により多岐にわたる課題にトータルな視点から対応する「価値・持続性を高める複合的更新」へと転換しています。

本市においては、「新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり」や「成長と活力を生み出す都心・臨海部のまちづくり」を実現するため、土地区画整理事業や市街地再開発事業を中心に様々なまちづくり手法を活用して地区の特性やニーズに応じた機能導入を図り、エリア全体の価値の最大化や持続性の向上に取り組んでいます。

### 〔市街地開発事業のイメージ〕



# (1) 土地区画整理事業・市街地再開発事業の進捗状況

## ① 土地区画整理事業

本事業は、道路、公園等の公共施設を整備・改善するとともに、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

本市では、都心部における戦災復興事業や、昭和30年代の高度経済成長期以降の急速な人口増加等に対応するための良好な環境の住宅地を供給することを主な目的として事業を実施しており、現在では駅前拠点の形成や郊外部の新たな拠点形成などに向けて事業を進めています。

これまでに事業が完了した地区は、泉ゆめが丘地区や川和町駅周辺西地区など142地区であり、事業中の新綱島駅周辺地区など4地区との合計は146地区となっています。

なお、事業完了地区の面積約6,967.7haは、市域の市街化区域面積の約21%にあたります。

※事業完了日は「換地処分公告の日」としています。

表-1 土地区画整理事業実績表

(令和6年9月1日現在)

施行者別	事業完了		事業中		合計	
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
横浜市	30地区	1,159.8ha	3地区	255.3ha	33地区	1,415.1ha
都市再生機構等	10地区	2,298.5ha	0地区	0.0ha	10地区	2,298.5ha
組合・個人	102地区	3,509.4ha	1地区	7.5ha	103地区	3,516.9ha
合計	<b>142地区</b>	6,967.7ha	<b>4地区</b>	262.8ha	<b>146地区</b>	7,230.5ha

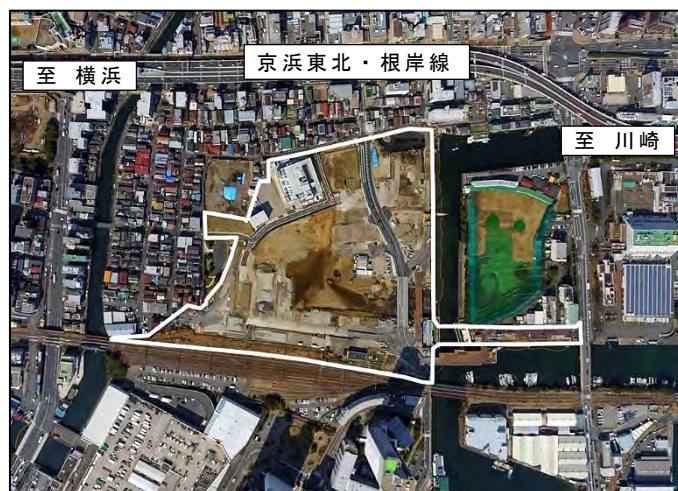
表-2 土地区画整理事業事業中地区一覧

(令和6年9月1日現在)

施行者別	地区数	地区名
横浜市	3地区	二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期、新綱島駅周辺、旧上瀬谷通信施設
組合	1地区	東高島駅北
合計	4地区	



泉ゆめが丘地区（泉区）【令和6年度完了】



東高島駅北地区（神奈川区）【事業中】

## ② 市街地再開発事業

本事業は、都市基盤施設の不足や、防災性・商業活力の低下が生じている駅前地区等において、駅前のポテンシャルを発揮するため、道路や駅前広場等の公共施設を整備するとともに、再開発ビルの建設による防災性の向上や、土地の高度利用による商業・業務や都市型住宅等の機能集積により、まちの活性化や賑わいの創出を図る事業です。

これまでに事業が完了した地区は、新綱島駅前地区や横浜駅きた西口鶴屋地区など 29 地区であり、事業中の横浜山下町地区との合計は 30 地区となっています。

※事業完了日は「建築工事の完了公告の日」としています。

表－3 市街地再開発事業実績表

(令和6年9月1日現在)

施行者別	事業完了		事業中		合計	
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
横浜市	5 地区	12.9ha	0 地区	0ha	5 地区	12.9ha
都市再生機構等	5 地区	7.5ha	0 地区	0ha	5 地区	7.5ha
組合・個人	19 地区	24.2ha	1 地区	1.7ha	20 地区	25.9ha
合計	<u>29 地区</u>	44.6ha	<u>1 地区</u>	1.7ha	<u>30 地区</u>	46.3ha

表－4 市街地再開発事業事業中地区一覧

(令和6年9月1日現在)

施行者別	地区	地区名
個人	1 地区	横浜山下町
合計	1 地区	



新綱島駅前地区（港北区）  
【令和5年度完了】



横浜駅きた西口鶴屋地区（神奈川区）  
【令和5年度完了】

### ③ 事業化を検討している地区

鉄道駅周辺における土地利用・活力の向上や、都市基盤施設の整備・密集市街地の機能更新などの既成市街地の再生等を目的に、地元組織や鉄道事業者等と連携して市街地開発事業をはじめとする様々なまちづくりの手法について検討しています。

関内駅前港町地区、関内駅前北口地区、綱島駅東口駅前地区及び中山駅南口地区では、都市計画を決定したことを踏まえ、事業化に向けた検討や合意形成を進めています。

また、上大岡C北地区、鶴ヶ峰駅北口周辺地区、藤が丘駅前地区、小机駅北口地区及び根岸住宅地区（米軍施設返還予定地）においては、都市計画決定に向けた手続きや検討を進めています。



関内駅前港町地区・関内駅前北口地区（中区）



藤が丘駅前地区（青葉区）

#### ④ 市街地開発事業による公共施設の整備

市街地開発事業により、都市計画道路や駅前広場、公園等の公共施設の整備・改善を実施しています。

駅前広場は、市内の6割以上が市街地開発事業によって整備されており、交通結節点となる駅周辺のまちづくりに大きく寄与しているほか、自転車駐車場や歩行者デッキ等の整備も行っており、安全・安心なまちづくりの実現につながっています。

これらの公共施設は、安全性や快適性、利便性を向上させるため、今後の人口減少社会等に対応するコンパクトで活力のあるまちづくりにおいて重要な役割を担っています。また、整備を進めることで、本市の目標である「住みたい、住み続けたい」まちづくりにも寄与しています。

また、都市計画道路の整備によって交通渋滞が緩和され、通行する自動車の走行速度が向上することにより、自動車から排出される二酸化炭素（CO2）が削減され、脱炭素社会の推進に寄与しています。

表－5 公共施設整備実績表

(令和6年3月31日現在)

	面積	駅前広場 (※2)	都市計画道路	公園等 (※3)
事業地区(A) (※1)	約 6,987 ha	45 か所	約 135 km	約 351 ha
市域全体(B)	約 43,801 ha	70 か所	約 472 km	約 1,866 ha
割合(A/B)	約 16%	約 64%	約 29%	約 19%

※1 区画整理事業完了地区(141地区)及び再開発事業完了地区(29地区)の合計

※2 交通広場やバスターミナルとして都市計画決定された施設、又は2,000㎡以上の駅前広場

※3 県立公園、広域公園、特殊公園(歴史公園等)、基幹公園(総合公園等)、都市緑地等



二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区  
都市計画道路 三ツ境下草柳線(瀬谷区)



泉ゆめが丘地区  
都市計画道路 環状4号線 及び 下飯田線(泉区)

## (2) 市街地開発事業の整備効果

### ① 社会資本整備の効果

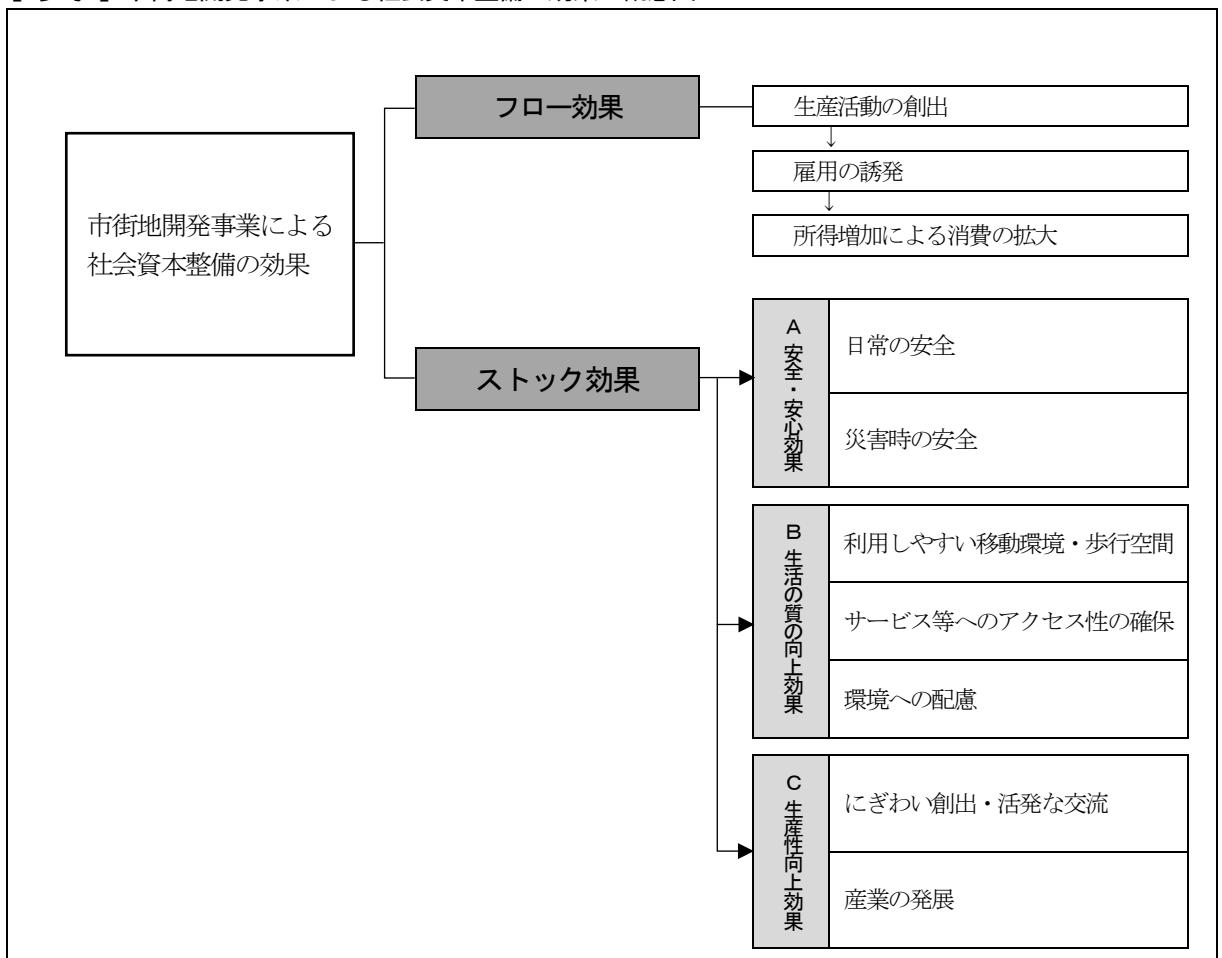
市街地開発事業の実施による「社会資本整備の効果」は、事業自体により短期的に経済活動が拡大する「フロー効果」と、整備された社会資本が機能することにより、整備直後から継続的かつ中長期にわたって得られる「ストック効果」に分けることができます。

特に「ストック効果」の発現は市街地開発事業の本来の目的であり、令和3年に閣議決定された第5次社会資本整備重点計画(※)では、社会資本のストック効果の最大化を図ることが基本理念とされています。

本市も「ストック効果」の各項目に基づいて、整備効果の検証を行っています。

※社会資本整備重点計画に基づき、社会資本整備事業を重点的、効果的かつ効率的に推進するために策定する計画

#### 【参考】市街地開発事業による社会資本整備の効果の概念図



### ② 効果検証の対象地区

直近5か年(令和元年度～5年度)に市街地開発事業が完了した8地区を選定しています。

表-6 対象地区(※)

事業種別	地区名(完了年度・所在区)
土地区画整理事業	神奈川羽沢南二丁目(R2・神奈川区)、大場第四地区(R4・青葉区)、川向町南耕地地区(R4・都筑区)、川和町駅周辺西地区(R4・都筑区)
市街地再開発事業	大船駅北第二(R2・栄区)、瀬谷駅南口第1(R3・瀬谷区)、新綱島駅前地区(R5・港北区)、横浜駅きた西口鶴屋地区(R5・神奈川区)

※「泉ゆめが丘地区」(令和6年9月1日換地処分公告)は、事業完了日が令和6年度であるため、効果検証対象地区に含めていません。

### ③ フロー効果

市街地開発事業の実施によって、建設資材等の生産活動が活発化するとともに、建設工事に係る雇用創出により所得の拡大が起ること、建設部門だけでなく幅広い産業分野の生産を誘発し、市内に大きな経済波及効果が生み出されます。

対象地区をモデルに試算したところ、建設費から推計される経済波及効果は、いずれの地区でも建設費を上回り、市内経済の活性化に大きく寄与する結果となりました。

表－7 市内への経済波及効果

地区名（地区面積、完了年度）		施行者	建設工事による経済波及効果	
			建設費	建設費から推計される経済波及効果
区画整理	神奈川羽沢南二丁目 (1.5ha、R2)	個人	22.4億円	30.9億円
	大場第四 (1.6ha、R4)	組合	21.9億円	22.9億円
	川向町南耕地 (18.2ha、R4)	組合	505.7億円	697.1億円
	川和町駅周辺西 (7.3ha、R4)	組合	157.9億円	217.8億円
再開発	大船駅北第二 (1.7ha、R2)	組合	286.1億円	398.8億円
	瀬谷駅南口第1 (1.0ha、R3)	組合	111.5億円	156.2億円
	新綱島駅前 (0.6ha、R5)	組合	199.4億円	273.8億円
	横浜駅きた西口鶴屋 (0.8ha、R5)	組合	409.1億円	560.9億円

「平成27年横浜市産業連関表 経済波及効果分析ツール」（横浜市経済局）により算出

#### ④ ストック効果

市街地開発事業によるストック効果は、「A 安全・安心効果」「B 生活の質の向上効果」「C 生産性向上効果」に分類されます。

市街地開発事業の実施によって、公共施設や宅地を整備・改善するだけでなく、市民生活の安全・安心を確保し、生活の質や経済活動の生産性を向上させるなどの効果を発揮させていくことが求められています。

「効果が出る」から「効果を出す」へ発想を転換し、これまで以上にストック効果を高める取組が重要となっています。

図 ストック効果の分類

**A 安全・安心効果**

日常の安全



狭隘道路の解消



バリアの解消

災害時の安全



耐火建築物の増加



浸水リスクの低減



無電柱化率の向上



避難所・避難場所の増加

**B 生活の質の向上効果**

利用しやすい移動環境・歩行空間



公共交通機関における利便性の向上



歩きやすさの向上



道路混雑・渋滞の緩和

サービス等へのアクセス性の確保

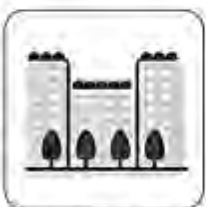


公共公益施設数の増加

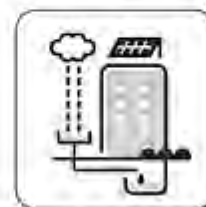


生活利便施設の集積

環境への配慮



緑化率の向上



環境配慮建築物の増加

**C 生産性向上効果**

にぎわい創出・活発な交流



定住人口/交流人口の増加



交流・休憩場所や歩道の面積増加



イベント数の増加



最寄り駅の乗降客数の増加

産業の発展



企業数/就業人口の増加



市税の増加



小売業者/小売消費額の増加

## A 安全・安心効果

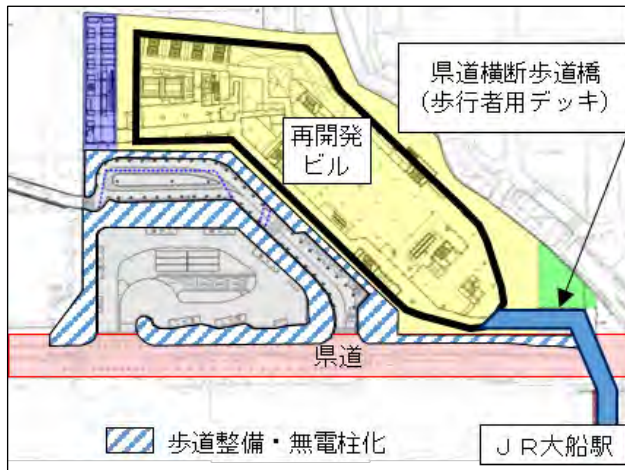


### バリアの解消

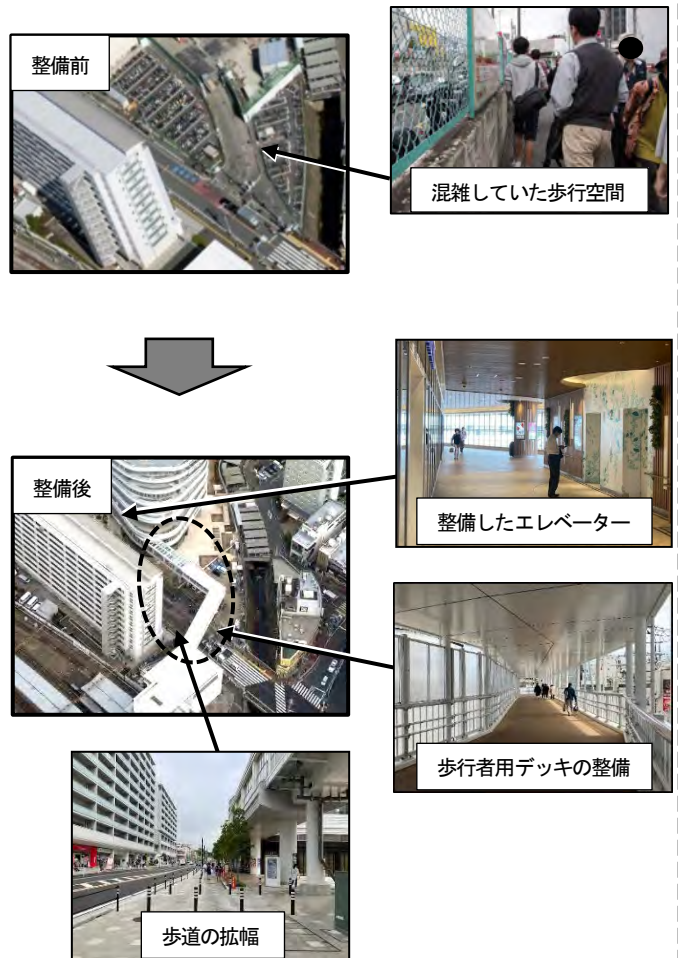
歩道の幅や段差の解消、エレベーター設置によるバリアフリー化、歩行者用デッキの整備による歩行者の安全確保、無電柱化などによって、歩行や移動に係る快適性の向上が図られています。

#### 【事例1】大船駅北第二地区（栄区）

##### ア 歩行空間の整備



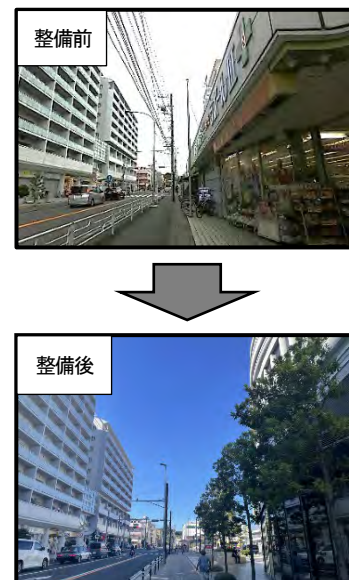
J R 大船駅と直結する県道横断歩道橋（歩行者用デッキ）の整備や施設内エレベーターの設置によるバリアの解消及び施行地区内の歩道幅により、安全で快適に通行できるようになりました。



##### イ 歩行空間の無電柱化

###### ◆無電柱化のメリット

- ①安全で快適な歩行空間の確保：歩道の有効幅員が広がります。
- ②災害対策の強化：大規模災害（地震、台風等）が起きた際に、電柱等の倒壊による道路寸断を防止します。
- ③景観の向上・観光の促進：景観の阻害要因となる電柱・電線をなくし、良好な景観が形成できます。





### 耐火建築物の増加

施行地区内は、多くの建築物が耐火建築物へ更新され、防災性・安全性の向上が図られています。

表－8 事業前後の構造別建物状況（非耐火造・耐火造）

地区名			棟数（棟）		延床面積（㎡）	
			非耐火造	耐火造	非耐火造	耐火造
区画整理	神奈川羽沢南二丁目	従前	0（0%）	0（0%）	0（0%）	0（0%）
		従後	0（0%）	4（100%）	0（0%）	33,480（100%）
	大場第四（※）	従前	2（100%）	0（0%）	303（100%）	0（0%）
		従後	72（100%）	0（0%）	7,129（100%）	0（0%）
	川向町南耕地	従前	0（0%）	0（0%）	0（0%）	0（0%）
		従後	10（45%）	12（55%）	3,300（1%）	248,545（99%）
	川和町駅周辺西	従前	4（40%）	6（60%）	538（40%）	823（60%）
		従後	5（50%）	5（50%）	972（4%）	22,195（96%）
再開発	大船駅北第二	従前	5（38%）	8（62%）	505（2%）	24,232（98%）
		従後	0（0%）	1（100%）	0（0%）	65,860（100%）
	瀬谷駅南口第1	従前	27（69%）	12（31%）	3,725（49%）	3,868（51%）
		従後	0（0%）	1（100%）	0（0%）	24,574（100%）
	新綱島駅前	従前	13（93%）	1（7%）	965（35%）	1,760（65%）
		従後	0（0%）	1（100%）	0（0%）	37,562（100%）
	横浜駅きた西口鶴屋	従前	0（0%）	5（100%）	0（0%）	3,032（100%）
		従後	0（0%）	1（100%）	0（0%）	79,082（100%）

※ 大場第四地区は、低層住宅を主として建築する第1種低層住居専用地域内にあるため、従後建物は全て一般的な構造の戸建て住宅（非耐火造）となっています。



### 避難所・避難場所の増加

災害時の避難場所となる駅前広場や、帰宅困難者一時滞在施設となる建築物等が整備され、防災性・安全性の向上が図られています。

表－9 避難所・避難場所の整備状況

地区名		避難所・避難場所
区画整理	神奈川羽沢南二丁目	オープンスペース（3,840㎡）
	大場第四	公園（250㎡）（※）
	川向町南耕地	公園（5,465㎡）（※）
	川和町駅周辺西	公園（4,800㎡）（※）
再開発	大船駅北第二	駅前広場（5,900㎡）、帰宅困難者一時滞在施設、公園（280㎡）（※）
	瀬谷駅南口第1	駅前広場（3,000㎡）、帰宅困難者一時滞在施設
	新綱島駅前	帰宅困難者一時滞在施設
	横浜駅きた西口鶴屋	帰宅困難者一時滞在施設

※ 公園は、地域防災拠点等へ避難する前に「いっつき避難場所」として使用することが可能です。

## B 生活の質の向上効果

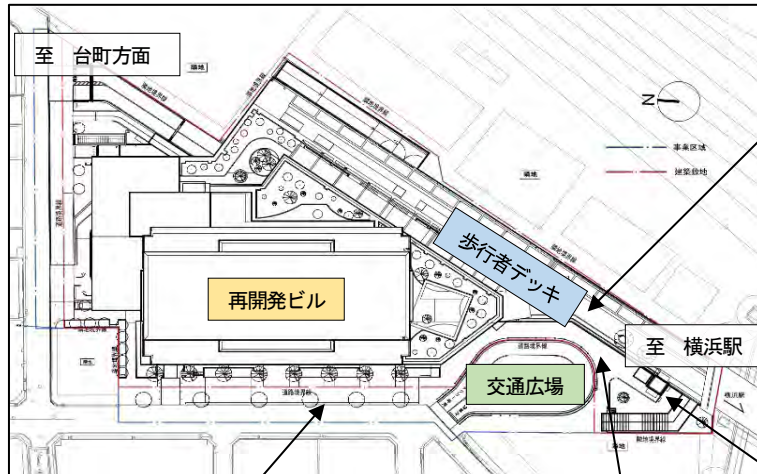


### 歩きやすさの向上

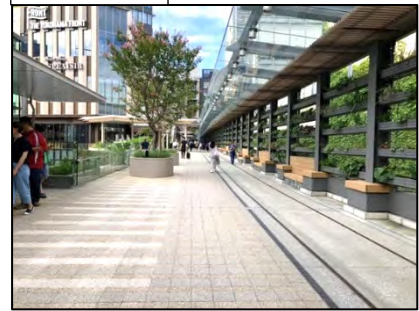
鉄道駅、交通広場や周辺地域をつなぐ歩行者デッキの整備や歩道の拡幅等により、歩行空間の快適性の向上が図られています。

### 【事例2】横浜駅きた西口鶴屋地区（神奈川区）

#### 歩行者デッキ及び交通広場（タクシー乗車場）周辺の整備



歩行者デッキ



歩行者空間の拡幅



タクシー乗車場周辺の歩行者空間整備



整備したエレベーター



横浜駅と台町方面を結ぶ歩行者デッキの整備により、駅から交通広場（タクシー乗車場）へデッキレベルでのアクセスが可能になり、バリアフリー施設としてエレベーターを整備したことで、車いすやベビーカーの利用者等の利便性や歩きやすさが大幅に向上しました。

また、地上レベルでは、歩道と民有地内の歩道状空地が一体的に整備され、歩車分離された安全で快適な歩行者空間が形成されました。



## 公共公益施設数の増加

建物の共同化に伴って、地域のニーズに応じた市民利用施設を整備しています。  
認可保育所、区民文化センター、地域ケアプラザなど、多くの市民に利用されています。

表-10 市民利用施設整備実績（市街地再開発事業を実施した29地区）

施設名	認可保育所等	区民文化センター 公会堂等	地域ケアプラザ 福祉保健施設等	地区センター 国際交流ラウンジ等	合計
施設数	10 か所	9 か所	6 か所	7 か所	32 か所
効果検証対象地区（※1）	2 か所	2 か所	0 か所	0 か所	4 か所
利用者数（年度）	738 人 (R6)	732,056 人 (R5)	253,916 人 (R4)（※2）	267,308 人 (R4)	
効果検証対象地区（※1）	38 人 (R6)	110,153 人 (R5)	—	—	

※1 再開発事業実施地区29地区のうち、今回効果検証の対象となっている再開発事業4地区

※2 地域ケアプラザにおける地域活動交流事業利用人員等及び福祉保健施設における全部屋の延べ利用人数等の合計



小規模保育事業実施施設「Yokohama Front Mutsumi Nursery」（神奈川区）



区民文化センター「ミズキーホール」（港北区）



### 生活利便施設の集積

事業の施行により整備された拠点地区では、商業施設等が集積されることで、日常生活の利便性が向上しています。

#### ■ 川和町駅周辺西地区（都筑区）



【事業前】地区内の土地利用状況

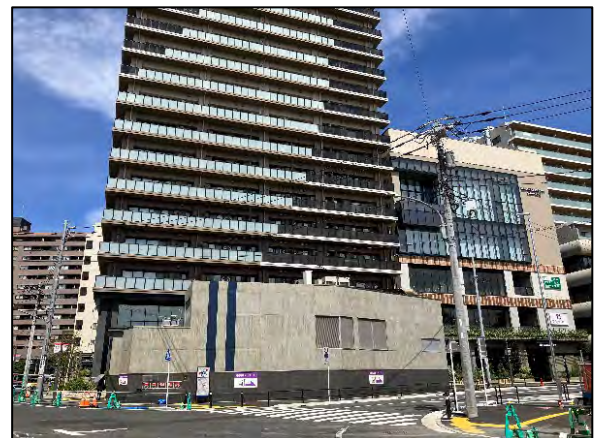


【事業後】駅前の商業施設

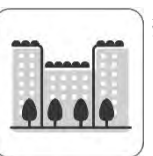
#### ■ 新綱島駅前地区（港北区）



【事業前】地区内の土地利用状況



【事業後】駅直結の商業施設と共同住宅



### 緑化率の向上

事業により整備された緑地が二酸化炭素を吸収することにより、脱炭素社会の実現に貢献するとともに、地域の憩いの空間が創出されています。

表-11 事業で整備した緑地面積によるCO2削減量

地区名		事業で整備した緑地面積 (㎡)	整備した緑地から推計されるCO2削減量 (kg/年)
区画整理	神奈川羽沢南二丁目	375	473
	大場第四 (※)	0	0
	川向町南耕地	9,043	11,394
	川和町駅周辺西	3,940	4,964
再開発	大船駅北第二	884	1,114
	瀬谷駅南口第1	555	700
	新綱島駅前	669	843
	横浜駅きた西口鶴屋	389	490

※ 大場第四地区は都市計画事業ではないため、緑地整備に係る地区計画を定めていません。

## C 生産性向上効果



### 定住人口・交流人口の増加

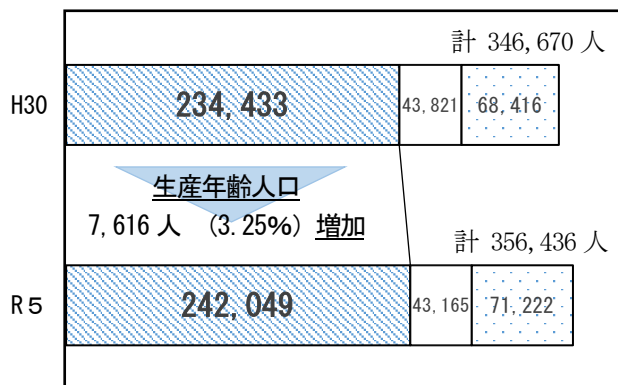
住宅等が整備され、事業実施地区を中心とした地区に居住者が転入した結果、生産年齢人口の割合が増加し、地域の活性化が図られています。

また、市外からの居住者が転入することで、市税の増収にも貢献しています。

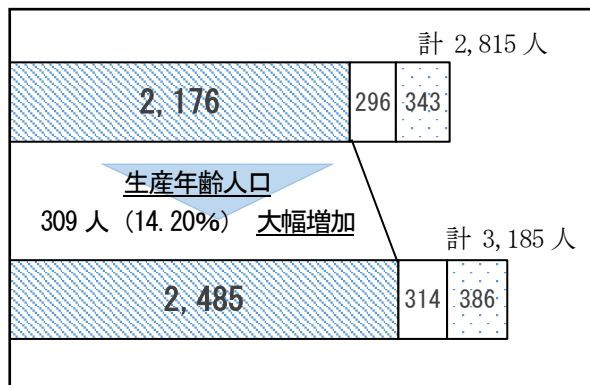
### 【事例3】新綱島駅前地区（港北区）

#### ア 事業前後の年齢3区分別人口

##### ・港北区全体



##### ・新綱島駅前地区周辺（綱島東一丁目）



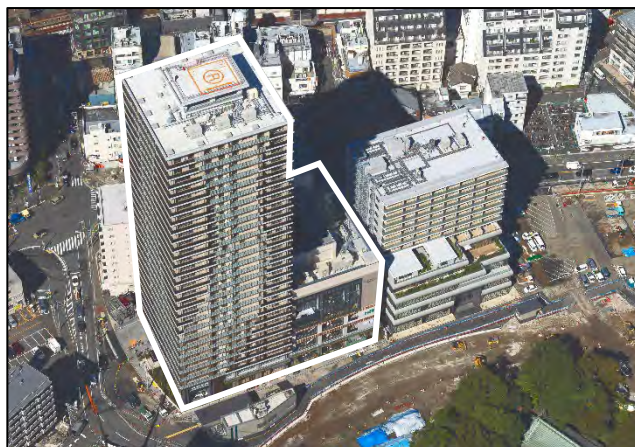
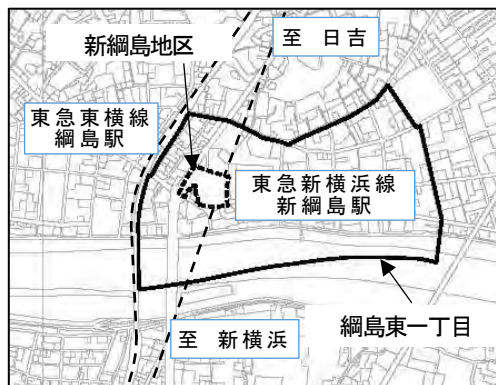
凡例： 15～64歳 ～14歳 65歳～

#### イ 再開発ビルへの転入者の状況

表-12 転入者数と転入前の居住区分  
(再開発ビル竣工後～令和5年度末時点)

	人口
竣工後の転入者数	376 人
区内からの転居者	152 人
区外（市内）からの転入者	66 人
市外からの転入者 （転入者に占める割合）	158 人 (42.0%)

#### 位置図

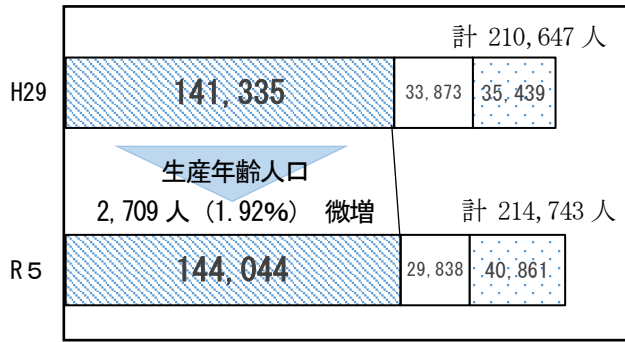


市街地再開発事業で整備した再開発ビル

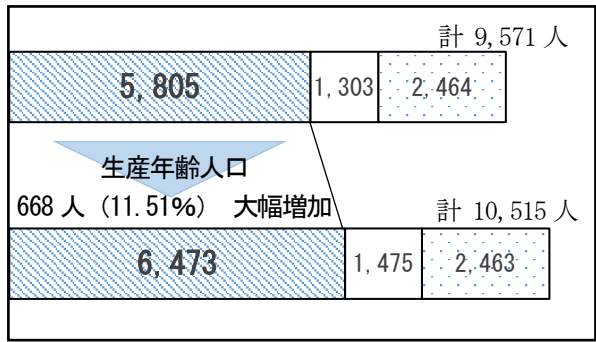
【事例4】川和町駅周辺西地区（都筑区）

ア 事業前後の年齢3区分別人口

・都筑区全体



・川和町駅周辺西地区周辺（川和町）



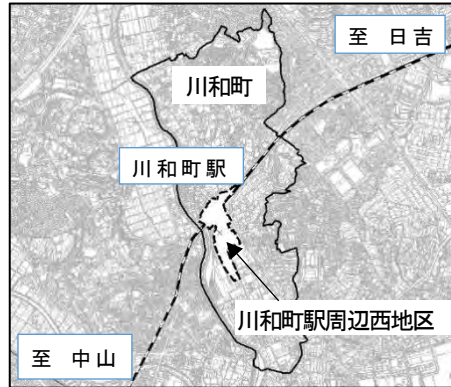
凡例： 15～64歳 ～14歳 65歳～

イ 施行地区内への転入者の状況

表-13 転入者数と転入前の居住地区区分  
(地番変更日～令和5年度末時点)

	人口
使用収益開始日以降の転入者数	751 人
区内からの転居者	237 人
区外（市内）からの転入者	240 人
市外からの転入者 （転入者に占める割合）	274 人 (36.5%)

位置図



土地区画整理事業の施行地区



## 企業数・就業人口の増加

商業・業務用途の床面積が伸びており、就業人口や商業売上げの増加に寄与しています。

表-14 事業前後における就業人口の増加による経済波及効果（推計）

地区名（地区面積、完了年度）	施行者	商業・業務床面積		(A)から推計される 就業人口 (事業前後の増加分) (B)	(B)から推計される 経済波及効果 (事業前後の増加分)	
		事業前 【㎡】	事業後 【㎡】 (A)			
区画 整理	神奈川羽沢南二丁目 (1.5ha、R2)	個人	0	7,975	約614人 (約614人)	101億円/年 (101億円/年)
	大場第四(※) (1.6ha、R4)	組合	0	0	0人 (0人)	0 (0)
	川向町南耕地 (18.2ha、R4)	組合	0	271,017	約3,914人 (約3,914人)	612億円/年 (612億円/年)
	川和町駅周辺西 (7.3ha、R4)	組合	270	20,895	約580人 (約569人)	91億円/年 (89億円/年)
再開発	大船駅北第二 (1.7ha、R2)	組合	14,281	32,820	約920人 (約430人)	146億円/年 (68億円/年)
	瀬谷駅南口第1 (1.0ha、R3)	組合	3,750	5,225	約150人 (約32人)	25億円/年 (5億円/年)
	新綱島駅前 (0.6ha、R5)	組合	799	3,533	約100人 (約80人)	16億円/年 (12億円/年)
	横浜駅きた西口鶴屋 (0.8ha、R5)	組合	2,743	24,609	約685人 (約575人)	106億円/年 (89億円/年)

「平成27年横浜市産業連関表 経済波及効果分析ツール」(横浜市経済局)により算出

※ 大場第四地区は、戸建住宅を主とした住宅地の形成等を目的として事業を行っているため、施行地区内における事業後の就業人口は見込んでいません。



### 市税収入の増加

地価の上昇、事業所の増加、市外からの居住者の転入等により、税収増加につながっています。

表-15 事業完了後の1年あたりの市税増収額（30年間の推計平均税額）

【単位：百万円】

地区名		固定資産税	都市計画税	個人市民税	法人市民税	事業所税	合計
区画整理	神奈川羽沢南二丁目	41	9	13	4	5	72
	大場第四	10	3	2	0	0	15
	川向町南耕地	550	108	0	36	160	853
	川和町駅周辺西	72	33	7	13	12	137
再開発	大船駅北第二	57	13	10	3	4	87
	瀬谷駅南口第1	25	6	8	2	3	44
	新綱島駅前	41	10	10	2	2	64
	横浜駅きた西口鶴屋	326	64	0	13	13	416

#### □ 市税の項目と増収の要因 □

- 固定資産税：土地利用の増進及び建物規模の増加
- 都市計画税：土地利用の増進及び建物規模の増加（市街化区域への編入に伴う新規課税）
- 個人市民税：市外からの転入者に伴う人口増加
- 法人市民税：商業や業務等の床面積の増加及び従業員数の増加
- 事業所税：商業や業務等の床面積の増加

【コラム】過年度に実施した市街地開発事業実施地区における整備効果検証アンケートの結果

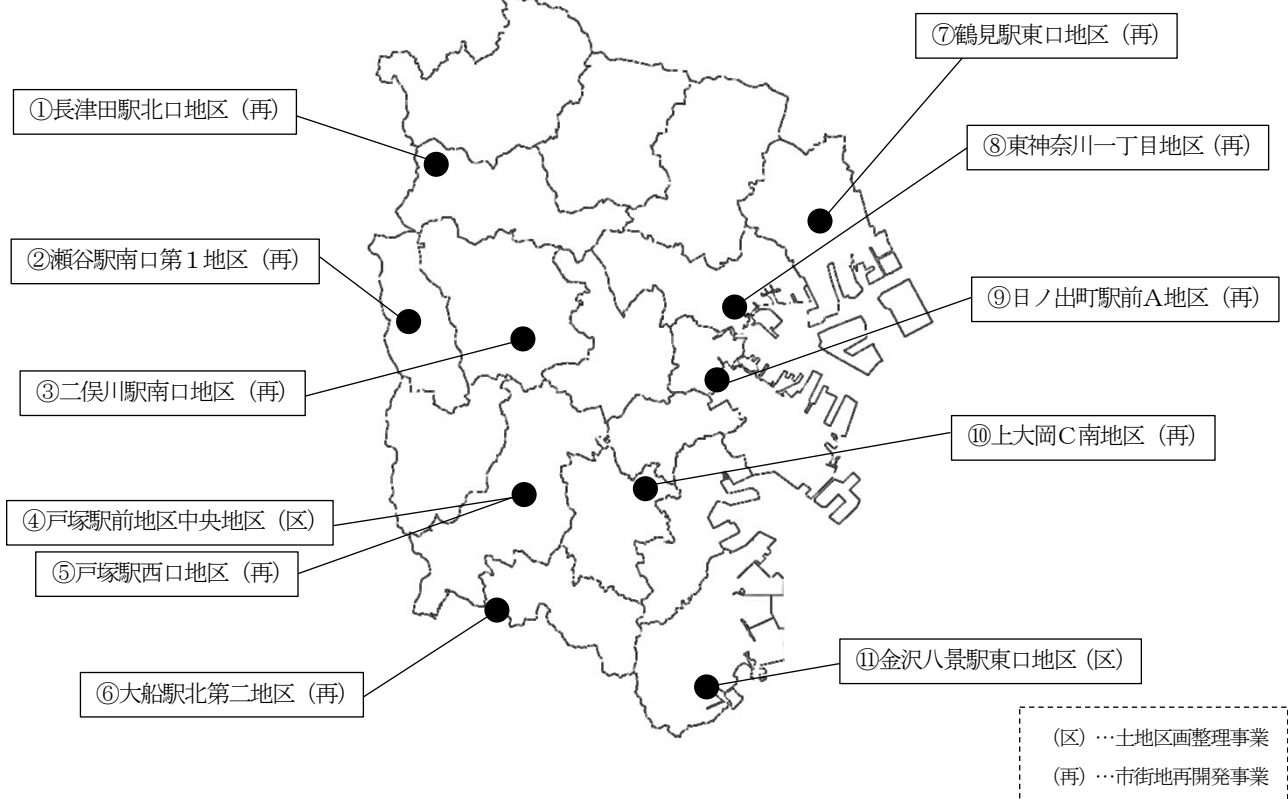
本資料では、市街地開発事業によるフロー効果とストック効果を定量的に評価していますが、市民の皆様が事業効果についてどのような実感を持っているかを把握するため、平成 23 年度からアンケート調査を行っています。(計 11 地区)

調査結果については、今後の市街地開発事業に生かすことで市民の皆様の一層の満足度向上に取り組んでいきます。

ア アンケート実施地区と時期

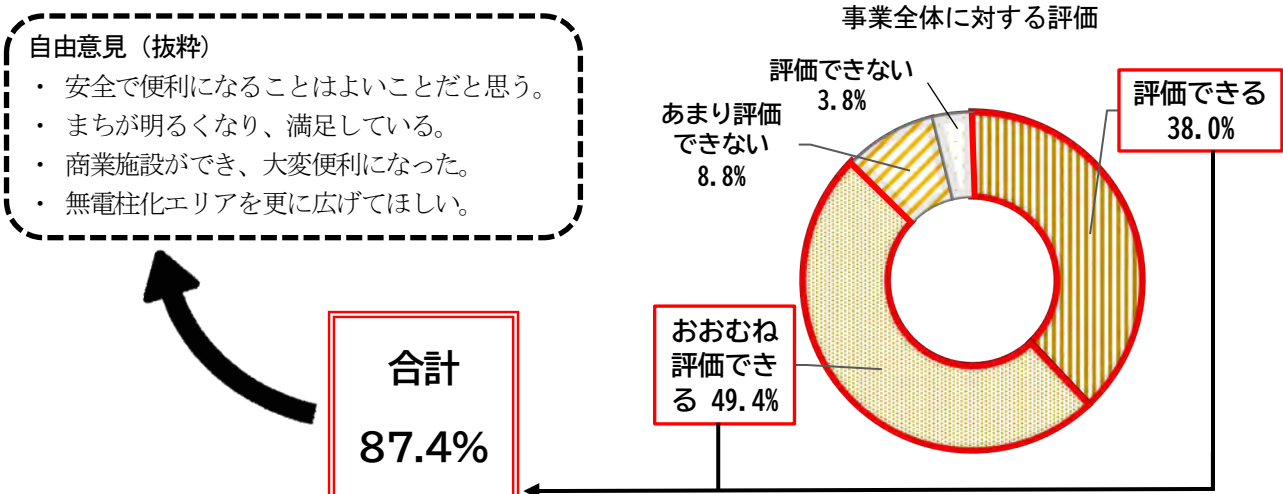
区画整理 2 地区及び再開発 9 地区において、事業完了後半年程度経過した時期に実施しています。

アンケート実施地区位置図



イ 事業に対する評価

市街地開発事業に対する評価については、いずれの地区も 7 割以上の方から「評価できる」もしくは「おおむね評価できる」との回答をいただいております、11 地区全体では 87%の方から評価をいただきました。



## ウ 事業において評価された点

「公共施設整備による安全性・利便性の向上」や、「商業施設の集積による買い物利便性の向上」という回答を多くの地区でいただきました。

表-16 事業において評価された点

順位	評価された項目
1	歩行者デッキや駅前広場の整備による安全性や利便性の向上
2	商業施設の集積による買い物等の利便性向上
3	バスターミナル整備等による公共交通の利便性向上

### 【その他】

- ・道路や歩道が整備されたことによる安心感の向上
- ・区役所等の公益施設が整備されたことによる利便性の向上
- ・まち全体の景観向上 等

## エ 事業において更に期待していた点

11地区全ての地区において「商業施設の業種や業態の充実」という回答をいただいております、利便性や環境の向上に対する期待が高くなっています。

表-17 事業において更に期待していた点

順位	更に期待していた項目
1	商業施設の業種や業態の充実
2	駐車場や駐輪場の増設や一般自動車乗降場の整備
3	緑やゆとりある空間の充実

### 【その他】

- ・歩行者動線の改善
- ・狭あい道路の改善や再開発を含むまちづくりの更なる推進
- ・活気や賑わいを感じるまちづくりの推進 等



### (3) 各地区の進捗状況

※凡例

1 進捗状況 ◎…事業中

○…事業化推進中

—…その他

2 事業手法 再開発 ……市街地再開発事業

区画整理……土地区画整理事業

		地区名等	進捗状況	事業手法	参照ページ
都 心 整 備	横浜駅周辺地区	①-1 横浜駅基盤整備	◎	その他	25
		①-2 横浜駅みなみ東口地区(ステーションオアシス)	○	再開発	26
		①-3 横浜駅東口臨海地区	○	未定	26
		①-4 横浜駅西口五番街地区	○	再開発	26
		①-5 横浜駅西口(幸栄)地区	○	再開発	27
	東高島駅北地区	② 東高島駅北地区	◎	区画整理	28
	関内・関外地区	③-1 関内駅前港町地区	○	再開発	29
		③-2 関内駅前北口地区	○	再開発	30
		③-3 旧市庁舎街区	◎	その他	31
		③-4 横浜山下町地区	◎	再開発	32
	新横浜地区	④ 新横浜駅南部地区	○	再開発	33
		⑤ 小机駅北口地区	○	区画整理	34
	拠 点 整 備	拠 点 整 備	⑥ 上大岡C北地区	○	再開発
⑦ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区			○	再開発	36
⑧ 金沢文庫駅東口地区			○	未定	37
⑨-1 新綱島駅周辺地区			◎	区画整理	38
⑨-2 新綱島駅前地区			—	再開発	38
⑨-3 綱島駅東口駅前地区			○	再開発	38
⑩ 中山駅南口地区			○	再開発	39
⑪ 藤が丘駅前地区			○	区画整理	40
⑫ 戸塚駅西口第3地区		◎	その他	41	
⑬ 泉ゆめが丘地区		◎	区画整理	42	
⑭ 二ツ橋北部地区		◎	区画整理	43	
⑮ 根岸住宅地区		○	区画整理	44	
⑯ 旧上瀬谷通信施設地区		◎	区画整理	45	

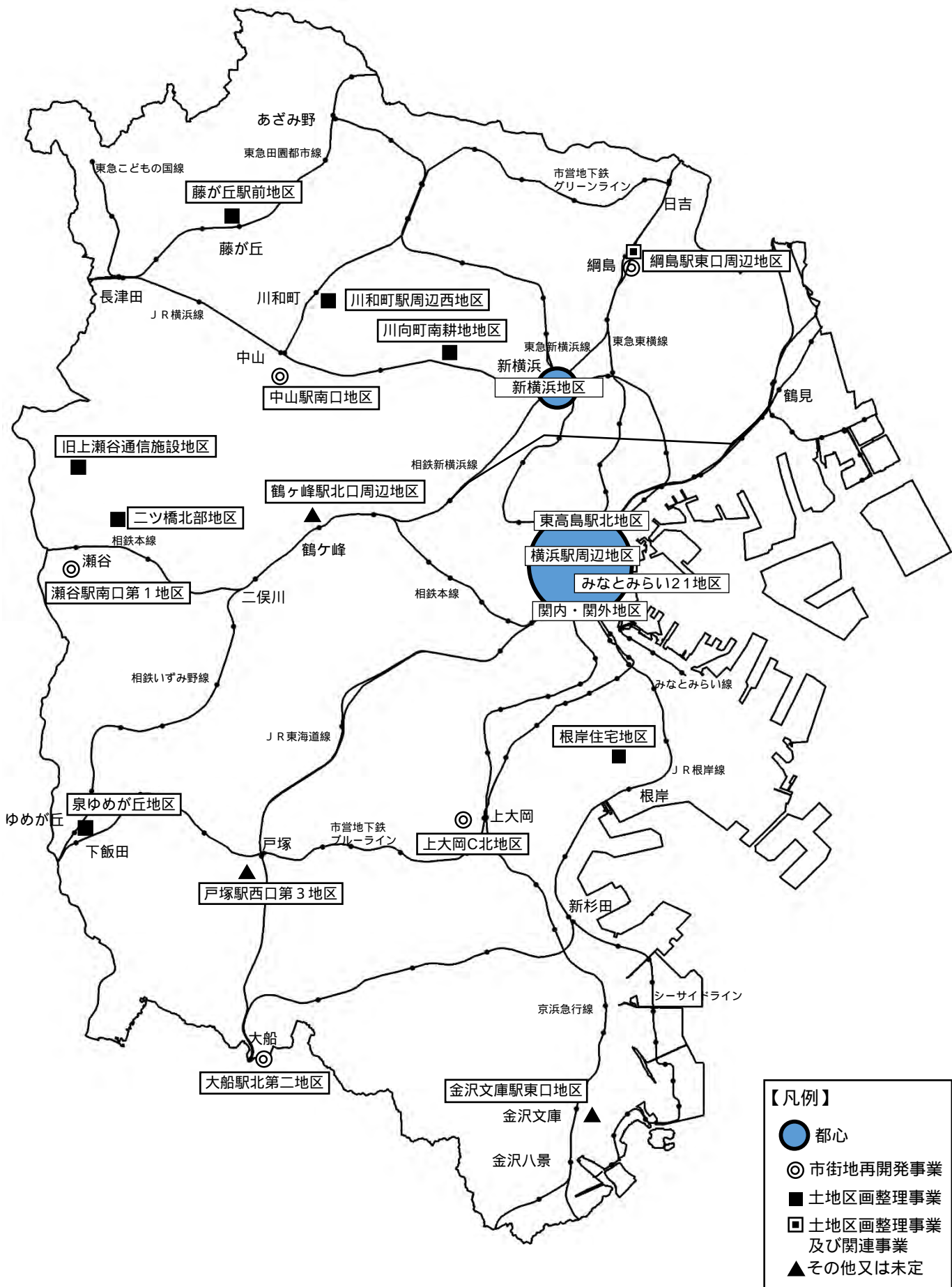
注)⑨-2は、⑨-1との一体的施行地区として、事業完了後も引き続き掲載しています。

みなとみらい21地区	全体概要・基盤整備関連事業	47
	街区開発	48

(令和6年9月1日現在)

次ページ以降、表中の「施行期間」は、事業計画に定められている施行期間です。

# 都心整備・拠点整備位置図



## ①-1 横浜駅基盤整備

事業目的		
令和9年度に開催される「GREEN×EXPO2027」には、国内外から多くの来場者が予想されるため、横浜の玄関口にふさわしい駅前広場整備を進める必要があります。「GREEN×EXPO2027」の開催までに、横浜駅西口バスターミナル内の舗装補修工事が完了するよう6年度から3か年で整備を実施します。JR区域内の舗装整備については、地権者であるJRへ整備実施を求めています。		
事業概要	経過・進捗状況	
<b>【中央西口駅前広場整備】</b> ・事業主体 横浜市、JR東日本 ・事業期間 平成30年度～令和8年度(予定) ・総事業費 約36億円 ・整備概要 屋根(令和5年1月完成) 舗装  <b>【きた西口駅前広場整備】</b> ・事業主体 横浜市、JR東日本 ・事業期間 平成30年度～令和8年度(予定) ・総事業費 約14億円 ・整備概要 階段・エスカレーター(令和2年6月完了) エレベーター(令和3年3月完了) 屋根 護岸高欄 舗装、植栽	環境アセスメント評価	非該当
	都市計画決定	予定なし
	組合設立/事業計画認可	予定なし
	その他 まちづくりの方向性等	<b>【中央西口駅前広場】</b> 令和6～8年度 車道舗装 排水施設更新  <b>【きた西口駅前広場】</b> 令和6年度 きた西口駅前広場屋根完成 (予定)  令和7年度 きた西口駅前広場護岸高欄 完成(予定)  令和8年度 きた西口駅前広場完成 (予定)

■横浜駅中央西口駅前広場：屋根



■横浜駅きた西口駅前広場：屋根(イメージパース)



## ①-2~4 横浜駅周辺地区

事業目的		
「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進しています。開発や基盤整備を進めるにあたって利便性、防災性の向上に取り組みます。		
①-2 横浜駅みなみ東口地区（ステーションオアシス）		
事業目的		
「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進し、利便性、防災性などの向上を図るため、地元地権者により組織された再開発準備組合において、横浜中央郵便局周辺の開発について検討しています。 また、開発に合わせた駅前広場、デッキ、支線1号線等の基盤整備の検討を進めます。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約1.3ha</li> <li>・地権者数 9人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	環境アセスメント評価	未定
	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成29年7月 地区計画の都市計画決定 (歩行者用通路等)  令和6年度 再開発準備組合設立(6月) まちづくり検討継続中
①-3 横浜駅東口臨海地区		
事業目的		
「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進し、利便性、防災性などの向上を図るため、横浜駅東口臨海地区連絡協議会で、横浜新都市ビル東側のエリアのまちづくりを検討しています。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 未定</li> <li>・施行者 未定</li> <li>・施行面積 未定</li> <li>・地権者数 未定</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	環境アセスメント評価	未定
	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	その他 まちづくりの方向性等	令和6年度 まちづくり検討継続中
<b>【横浜駅東口臨海地区連絡協議会メンバー】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">・(株)横浜スカイビル</li> <li style="width: 50%;">・横浜新都市センター(株)</li> <li style="width: 50%;">・三菱地所(株)</li> <li style="width: 50%;">・横浜市</li> </ul>		
①-4 横浜駅西口五番街地区		
事業目的		
「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進し、利便性、防災性などの向上を図るため、地元地権者により組織された再開発準備組合において再開発事業検討を進めています。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約0.8ha</li> <li>・地権者数 18人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	環境アセスメント評価	未定
	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	その他 まちづくりの方向性等	昭和62年4月 再開発準備組合設立  令和6年度 まちづくり検討継続中

# ①-5 横浜駅周辺地区

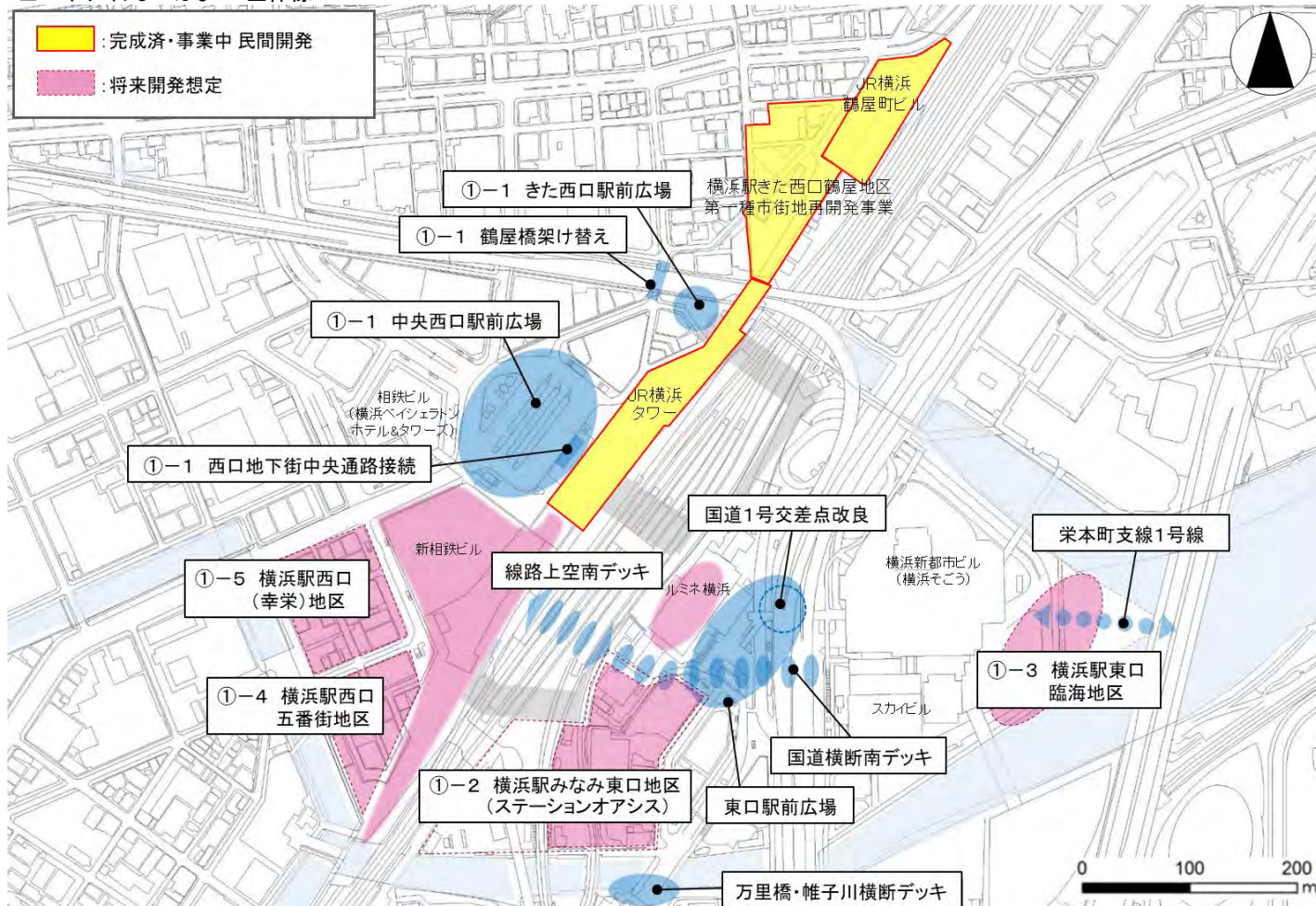
## ①-5 横浜駅西口（幸栄）地区

### 事業目的

「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進し、利便性、防災性などの向上を図るため、地元地権者により組織された再開発準備組合において再開発事業の検討を進めています。

事業概要	経過・進捗状況	
・事業手法 市街地再開発事業(予定) ・施行者 組合(予定) ・施行面積 約1.1ha ・地権者数 17人 ・施行期間 未定 ・総事業費 未定 ・公共施設 未定 ・建築概要 未定	環境アセスメント評価	未定
	都市計画決定	昭和52年12月2日
	組合設立/事業計画認可	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成4年12月 再開発準備組合設立 令和6年度 まちづくり検討継続中

### ■エキサイトよこはま22全体像



## ② 東高島駅北地区

事業目的		
<p>水域の埋立事業を民間施行の土地区画整理事業に含め一体的に施行し、都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約及び基盤整備を推進します。誰もが健康的に活動できる生活環境の実現、地域資源の利活用やにぎわい空間整備による交流機会の創出をするため、民間開発等を適切に誘導しながら土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。また、周辺地域を含む高潮及び津波による浸水対策の強化のために、地区の地盤嵩上げや護岸の整備、津波避難施設などの整備を行うことで防災性の向上を図り、良好な複合市街地を形成します。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業(埋立事業)</li> <li>・施行者 東高島駅北地区土地区画整理組合 (埋立事業は横浜市)</li> <li>・施行面積 約7.5ha (うち埋立面積1.5ha)</li> <li>・地権者数 13人</li> <li>・施行期間 平成30年度～令和7年度(予定)</li> <li>・総事業費 約140億円</li> <li>・公共施設 都市計画道路(栄千若線) 区画道路 公園</li> </ul>	都市計画決定	当初：平成29年3月3日 最新：令和4年4月5日
	組合設立/事業計画認可	当初：平成30年6月15日 最新：令和5年5月25日
	換地計画認可	未定
	公共施設の工事完了	令和8年3月(予定)
	換地処分(公告日)	未定
	その他 まちづくりの方向性等	令和5～7年度 基盤整備工事(予定)

### ■位置図



### ③-1 関内駅前港町地区

事業目的		
<p>令和2年6月の市庁舎移転を契機に、関内駅前港町地区及び関内駅前北口地区の市街地再開発事業や旧市庁舎街区による一体的なまちづくりを推進します。まちづくりの方向としては、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行うとともに、関内駅前交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。また、横浜らしい街並み景観を誘導していきます。</p> <p>本地区では、高速バスや観光バスが乗り入れる交通広場や、歩行者専用道路等の基盤整備を行うとともに、グローバル企業本社・研究開発拠点等の業務機能や、職住近接型の高規格な賃貸住宅、商業施設等を整備することで、国内外から人々を呼び込む拠点形成に取り組みます。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約1.4ha</li> <li>・地権者数 26人</li> <li>・施行期間 令和6年度～令和12年度(予定)</li> <li>・総事業費 約686億円</li> <li>・公共施設 交通広場</li> <li>・建築概要 主な用途:業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等</li> <li>高さ:約170m</li> <li>床面積:約97,000㎡</li> </ul>	都市計画決定	令和6年5月24日
	組合設立/事業計画認可	令和6年度(予定)
	権利変換計画認可	令和7年度(予定)
	施設建築物の工事完了	令和11年度(予定)
	公共施設の工事完了	令和11年度(予定)
	環境アセスメント評価	手続中
	その他 まちづくりの方向性等	

#### ■位置図



#### ■イメージパース

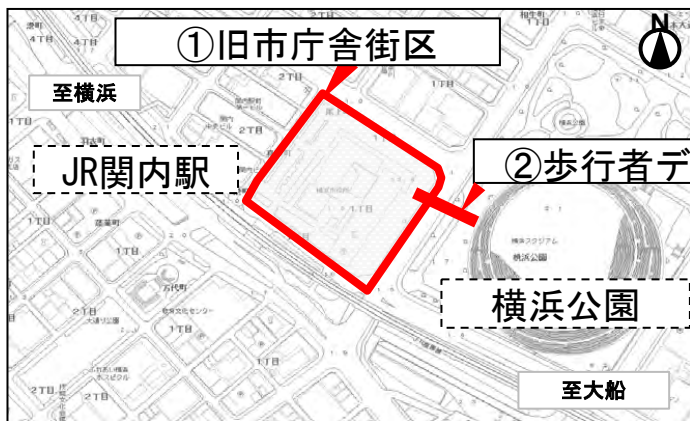




### ③-3 旧市庁舎街区

事業目的		
<p>令和2年6月の市庁舎移転を契機に、関内駅前港町地区及び北口地区市街地再開発事業や市庁舎街区における一体的なまちづくりを推進します。まちづくりの方向としては、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行うとともに、関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。また、横浜らしい街並み景観を誘導していきます。</p> <p>本地区では、旧市庁舎行政棟を保存活用したホテルや常設型のライブビューイングアリーナなどの整備により新しい賑わいを形成すると共に、新産業創造拠点やオフィスなどの整備によりイノベーション創出の場をつくり出します。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
①旧市庁舎街区		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地は横浜市が保有したまま民間事業者のノウハウを活用</li> <li>・施行者 三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社、京浜急行電鉄株式会社、第一生命保険株式会社、株式会社竹中工務店、東急株式会社、株式会社ディー・エヌ・エー</li> <li>・施行面積 約1.7ha</li> <li>・建築概要 主な用途：オフィス・大学、新産業創造拠点、エデュテインメント施設、商業、ホテル、ライブビューイング施設、観光案内所等(予定)</li> </ul> <p>高さ:約170m 床面積:約128,500㎡</p>	環境アセスメント評価	手続中
	都市計画決定	令和3年9月15日
	その他 まちづくりの方向性等	<p>令和元年9月 事業予定者決定</p> <p>令和2年1月 関内駅周辺地区エリアコンセプトプランの策定</p> <p>令和3年9月 土地定期借地建物売買契約締結</p> <p>令和4年7月 新築工事着工</p> <p>令和7年12月 工事完了(予定)</p> <p>令和8年春 グランドオープン(予定)</p>
②歩行者デッキ		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行者 横浜市</li> <li>・公共施設 歩行者デッキ</li> </ul>	都市計画決定	令和3年9月15日
	その他 まちづくりの方向性等	<p>令和2年1月 関内駅周辺地区エリアコンセプトプランの策定</p> <p>令和5年5月 歩行者デッキ工事着工</p>

#### ■位置図



#### ■イメージパース(①旧市庁舎街区)



#### ■イメージパース

(②旧市庁舎街区と横浜公園を接続する歩行者デッキ)



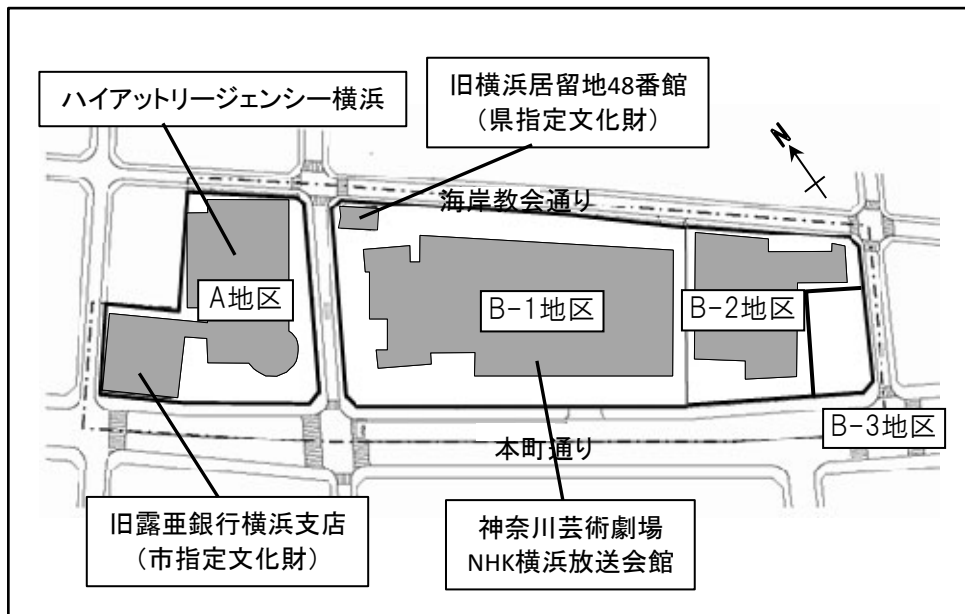
### ③-4 横浜山下町地区

事業目的		
<p>本地区は、山下公園、横浜中華街及び日本大通りを結ぶ横浜市内の中心部に位置していますが、低未利用な活用状況となっており、将来的な利活用のあり方が課題となっていました。そのため、県有地と民地を一体的に有効活用し、歴史的建造物を保存・活用するとともに、神奈川芸術劇場やホテルなどを整備し、文化や商業業務等の複合的機能の集積を図ります。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業</li> <li>・施行者 個人</li> <li>・施行面積 約1.7ha</li> <li>・地権者数 2人</li> <li>・施行期間 平成19年度～令和6年度(予定)</li> <li>・総事業費 約311億円</li> <li>・公共施設 道路</li> <li>・建築概要 神奈川芸術劇場 NHK横浜放送会館 商業・業務施設 ホテル</li> </ul>	都市計画決定	平成19年4月5日（地区計画のみ）
	組合設立/事業計画認可	当初：平成19年7月17日 最新：令和2年3月25日
	権利変換計画認可	平成19年10月6日
	施設建築物の工事完了	A地区：令和2年5月完了 B-1地区：平成22年7月完了 (B-2地区：未了)
	公共施設の工事完了	一部未了
	その他 まちづくりの方向性等	まちづくり検討継続中

■位置図



■概要図



## ④ 新横浜駅南部地区

事業目的		
<p>本地区は、新横浜都心に位置するものの、駅前には低未利用地が広がり、道路などの都市施設が未整備のままです。そのため、関係地権者で構成される再開発準備組合とともに、地域の合意形成を図りながら、地域課題を解消する駅前再開発による都市基盤整備と、横浜市による周辺道路の整備などにより、事業計画が廃止となった土地区画整理事業に代わる新たなまちづくりを進めます。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約3.7ha(予定)</li> <li>・地権者数 約40人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 都市計画道路(新横浜篠原線)、区画道路駅前広場、地下雨水調整池</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	権利変換計画認可	未定
	施設建築物の工事完了	未定
	公共施設の工事完了	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成30年3月 再開発準備組合設立 令和6年度 まちづくり検討継続中

### ■位置図



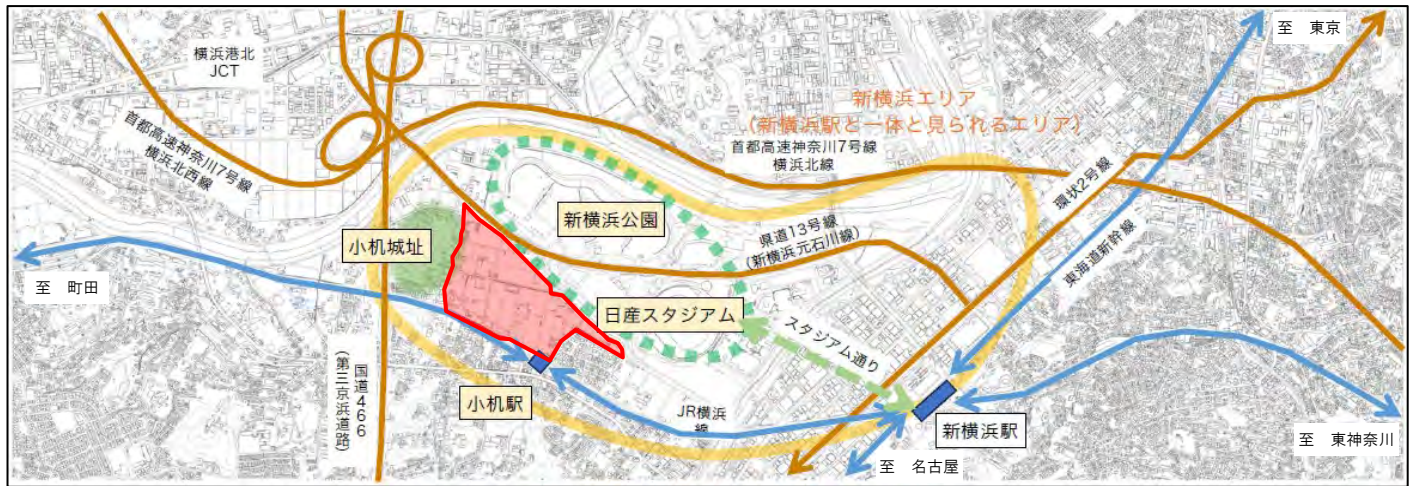
### ■現地写真



## ⑤ 小机駅北口地区

事業目的			
小机駅北口は、農地の宅地化により土地利用の混在化が進んでおり、農地の荒廃や景観の悪化等が懸念されています。そのため、土地区画整理事業の活用により駅前整備と合わせて、新横浜都心城郷地区にふさわしい業務・商業機能の集積のほか地域資源と連携した多機能集積を図ります。			
事業概要	経過・進捗状況		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約18.6ha</li> <li>・地権者数 116人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定	
	組合設立/事業計画認可	未定	
	換地計画認可	未定	
	公共施設の工事完了	未定	
	換地処分(公告日)	未定	
	その他 まちづくりの方向性等	令和6年4月	土地区画整理準備組合 設立

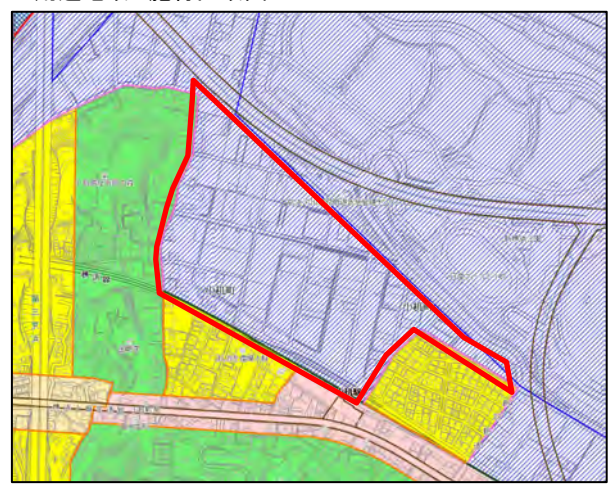
### ■位置図



### ■現地写真



### ■用途地域と施行区域図



## ⑥ 上大岡C北地区

事業目的			
<p>上大岡駅周辺では、京急線と市営地下鉄ブルーラインが乗り入れる交通結節点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成するため、A地区・B地区・C南地区と段階的に市街地再開発事業を進めてきました。</p> <p>地区内で唯一未着手となっている本地区は、老朽化した建物を更新し防災性の向上を図るとともに、鎌倉街道などの都市基盤の整備や、商業・住宅等の都市機能の集積、完了地区と連続した歩行者の回遊動線の確保など、賑わいのあるまちづくりを目指します。</p>			
事業概要	経過・進捗状況		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約0.9ha(予定)</li> <li>・地権者数 18人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定	
	組合設立/事業計画認可	未定	
	権利変換計画認可	未定	
	施設建築物の工事完了	未定	
	公共施設の工事完了	未定	
	その他 まちづくりの方向性等	平成24年6月	再開発準備組合設立
		令和4年10月	環境影響評価配慮市長意見書公告

■位置図



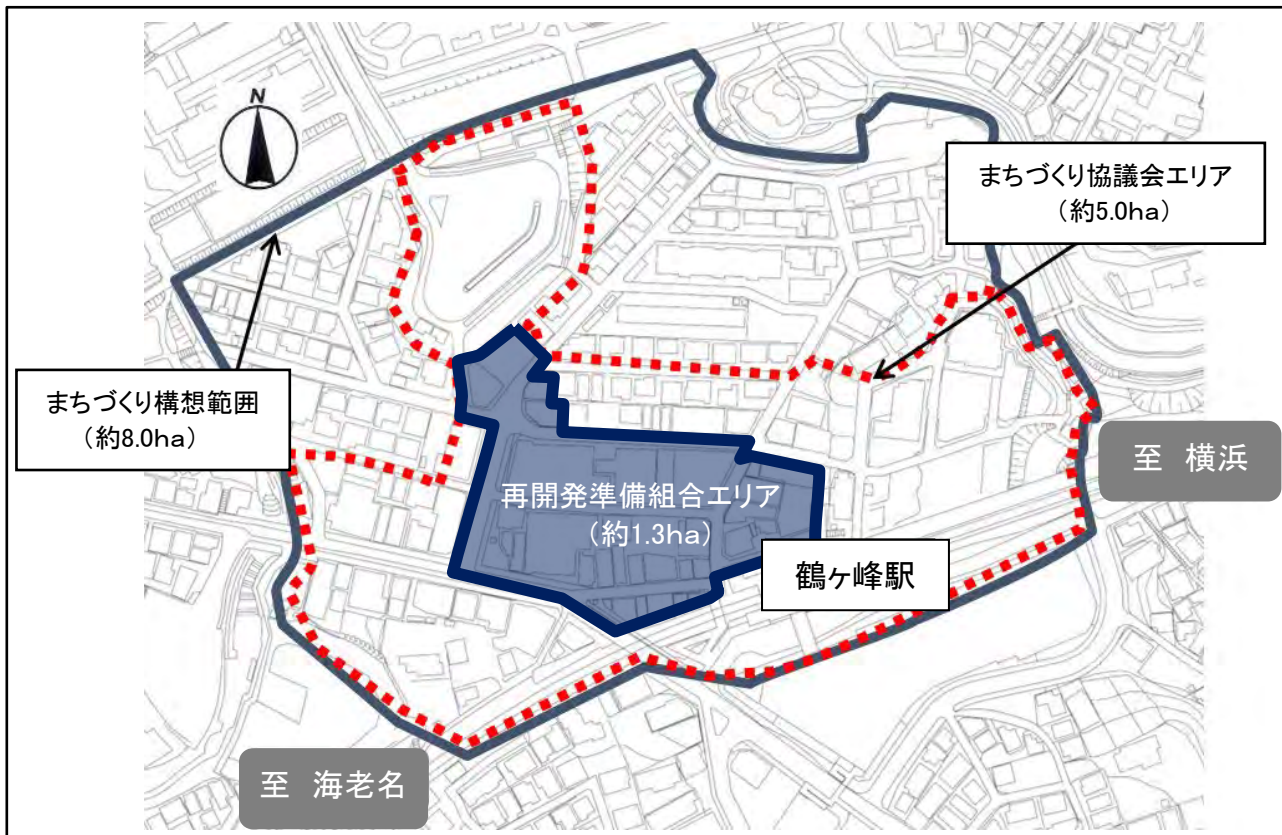
■上大岡駅周辺



## ⑦ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区

事業目的		
<p>駅前にあふさわしい土地の高度利用や安全で快適に回遊できる歩行者環境の確保、鉄道による地域分断の解消などを図るため、市街地再開発事業等の手法を活用したまちづくりの検討などを「相模鉄道本線(鶴ヶ峰駅付近)連続立体交差事業」の進捗に合わせて推進していく必要があります。</p> <p>本地区のまちづくりの実現に向けて、鉄道の連続立体交差事業と連携を図りながら、市街地再開発事業等の事業化に向けた地元組織への支援を行います。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 再開発事業検討地区 約1.3ha(予定)</li> <li>・地権者数 約30人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	権利変換計画認可	未定
	施設建築物の工事完了	未定
	公共施設の工事完了	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成31年3月 まちづくり構想策定
		令和元年5月 まちづくり協議会設立
	令和6年3月 <u>再開発準備組合設立</u>	
	令和6年度～ <u>事業計画等の検討</u>	

### ■位置図



## ⑧ 金沢文庫駅東口地区

事業目的	
再開発事業の計画見直しも含めた新たなまちづくりを進めるために、駅前の交通基盤の充実と、地域の防災性向上・活性化を図るまちづくりを目指します。	
事業概要	経過・進捗状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 未定</li> <li>・施行者 未定</li> <li>・施行面積 約0.6ha</li> <li>・地権者数 未定</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	環境アセスメント評価 未定
	都市計画決定 昭和63年12月20日
	組合設立/事業計画認可 未定
	その他 まちづくりの方向性等

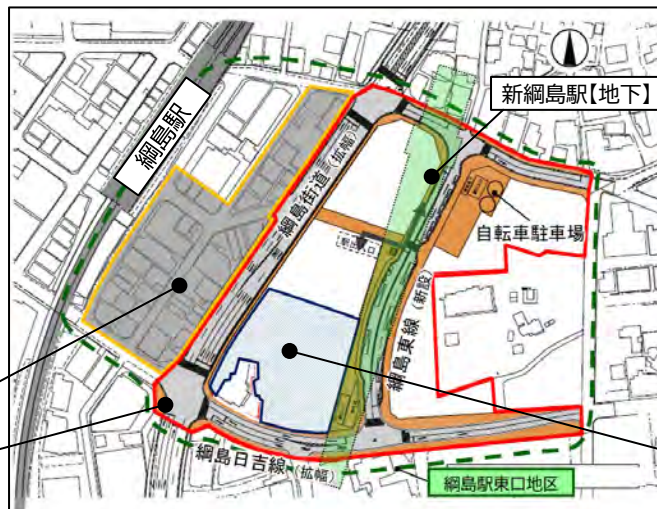
### ■位置図



## ⑨-1～3 網島駅東口周辺地区

事業目的		
<p>東急新横浜線新網島駅の整備を契機として、先行して、新網島駅周辺地区で、土地区画整理事業(⑨-1)と市街地再開発事業(⑨-2)との一体的施行を進め、都市基盤施設の整備と土地利用の高度化を図ります。</p> <p>さらに、東急東横線網島駅東口の駅前地区(⑨-3)においても市街地再開発事業により、商業・業務施設や生活利便施設を集積させ、拠点機能と利便性を高めます。</p> <p>両地区の整備により、網島駅東口地区全体のポテンシャルを生かした活力あるまちづくりを進めています。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>新網島駅周辺地区</p> <p>・事業手法 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行</p>		
<p>⑨-1 新網島駅周辺地区土地区画整理事業</p> <p>・施行者 横浜市</p> <p>・施行面積 約2.7ha</p> <p>・地権者数 9人</p> <p>・施行期間 平成28年度～令和8年度(予定)</p> <p>・総事業費 約89億円</p> <p>・公共施設 都市計画道路(網島東線、東京丸子横浜線(網島街道)及び網島日吉線)区画道路</p> <p>・関連事業 地下機械式自転車駐車場の整備 新網島駅西口の整備</p>	都市計画決定	平成28年9月5日
	組合設立/事業計画認可	当初：平成29年2月15日 最新：令和5年9月
	換地計画認可	—
	公共施設の工事完了	令和8年度(予定)
	換地処分(公告日)	令和8年度(予定)
	その他 まちづくりの方向性等	令和5年度 道路等築造工事 令和6～7年度 道路等築造工事
	<p>⑨-2 新網島駅前地区市街地再開発事業</p> <p>・施行者 新網島駅前地区市街地再開発組合</p> <p>・施行面積 約0.6ha</p> <p>・地権者数 61人</p> <p>・施行期間 平成30年度～令和6年度(予定)</p> <p>・総事業費 約221億円</p> <p>・公共施設 区画整理事業で整備</p> <p>・建築概要 主な用途：商業施設、都市型住宅、市民利用施設(区民文化センター) 高さ：高層部 約100m、低層部 約40m 床面積：約37,560㎡ 階数：地下2階～地上29階</p>	都市計画決定
組合設立/事業計画認可		当初：平成30年11月15日 最新：令和4年3月4日
権利変換計画認可		令和2年8月6日
施設建築物の工事完了		令和5年10月
公共施設の工事完了		—
その他 まちづくりの方向性等		令和5年度 施設建築物竣工 商業施設オープン アンケート調査 組合解散・清算(予定)
<p>⑨-3 網島駅東口駅前地区</p> <p>・事業手法 市街地再開発事業</p> <p>・施行者 横浜市住宅供給公社(予定)</p> <p>・施行面積 約0.9ha</p> <p>・地権者数 35人</p> <p>・施行期間 未定</p> <p>・総事業費 未定</p> <p>・公共施設 都市計画道路、駅前広場</p> <p>・建築概要 主な用途：商業施設、都市型住宅</p>		都市計画決定
	事業計画認可	未定(令和7年度以降)
	権利変換計画認可	未定
	施設建築物の工事完了	未定
	公共施設の工事完了	未定
	その他 まちづくりの方向性等	令和5年度 事業計画検討 建設業務代行候補者選定 令和6年度 事業計画検討 令和7～8年度 事業計画認可(予定)

### ■位置図



⑨-3 網島駅東口駅前地区 (再開発)

⑨-1 新網島駅周辺地区 (区画整理)

⑨-2 新網島駅前地区 (再開発)  
低層棟4・5階に  
区民文化センター

## ⑩ 中山駅南口地区

事業目的		
<p>緑区中央部のJR横浜線中山駅南口の駅前に位置する本地区は、木造の低層店舗併用住宅等が密集し、防災上の課題があります。また、駅前広場とそこにつながる商店街通りには十分な歩行者空間がなく、歩行者、一般車、バス・タクシーが錯綜する等交通基盤に課題があります。</p> <p>JR横浜線、市営地下鉄グリーンラインの交通結節点の駅前商業地にふさわしい駅前広場整備や土地の高度利用を進めます。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 市街地再開発事業(予定)</li> <li>・施行者 組合(予定)</li> <li>・施行面積 約2.8ha</li> <li>・地権者数 88人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 約450億円(予定)</li> <li>・公共施設 都市計画道路(中山駅南口線) 駅前広場 区画道路</li> <li>・建築概要 主な用途: 商業施設 都市型住宅 駐車場</li> </ul>	都市計画決定	平成31年2月5日
	組合設立/事業計画認可	未定
	権利変換計画認可	未定
	施設建築物の工事完了	未定
	公共施設の工事完了	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成20年6月 再開発準備組合設立 令和6年度 まちづくり検討継続中

### ■位置図



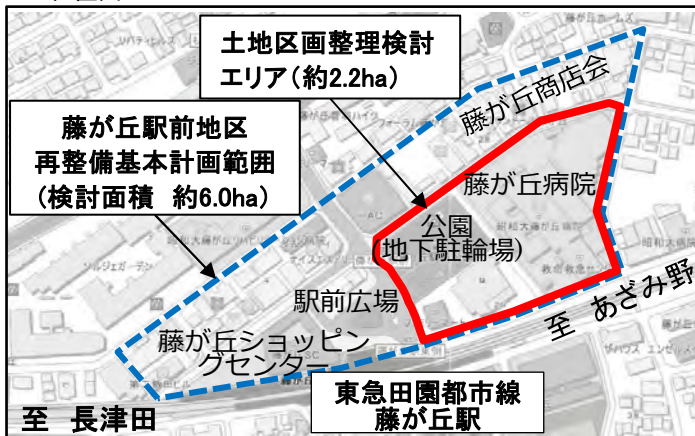
### ■イメージパース



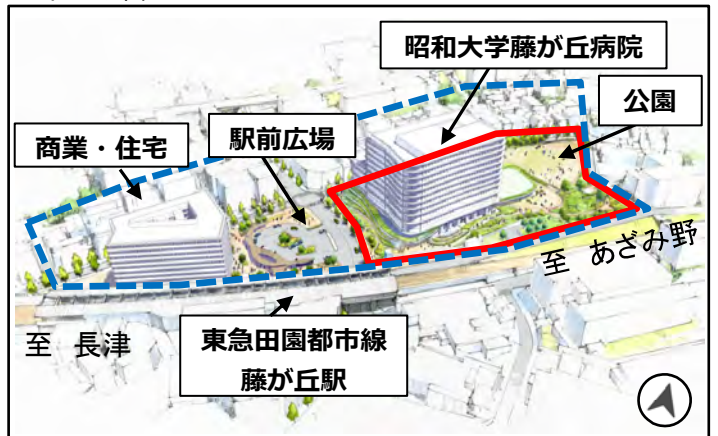
## ⑪ 藤が丘駅前地区

事業目的		
東急田園都市線藤が丘駅前では、昭和大学藤が丘病院や藤が丘ショッピングセンターなどの老朽化した駅前施設の建替えや機能更新が求められています。再整備にあたり、「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりに取り組むための方針として、藤が丘駅前再整備基本計画を策定し、計画の具体化に向けて検討を進めています。病院・公園街区については、土地区画整理事業の活用により、病院、公園、自転車駐車を再整備します。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業(予定)</li> <li>・施行者 未定</li> <li>・施行面積 約2.2ha</li> <li>・地権者数 1人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	換地計画認可	未定
	公共施設の工事完了	未定
	換地処分(公告日)	未定
	その他 まちづくりの方向性等	令和6年3月 藤が丘駅前地区再整備基本計画策定

■位置図



■イメージ図



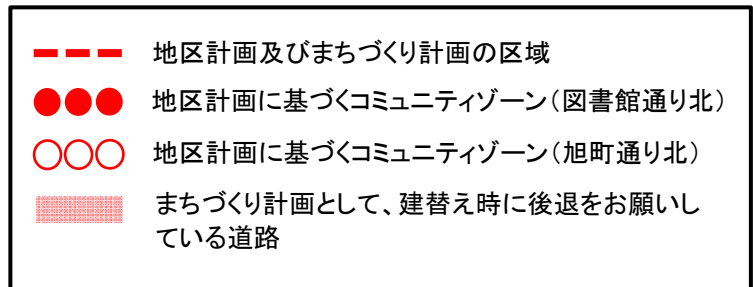
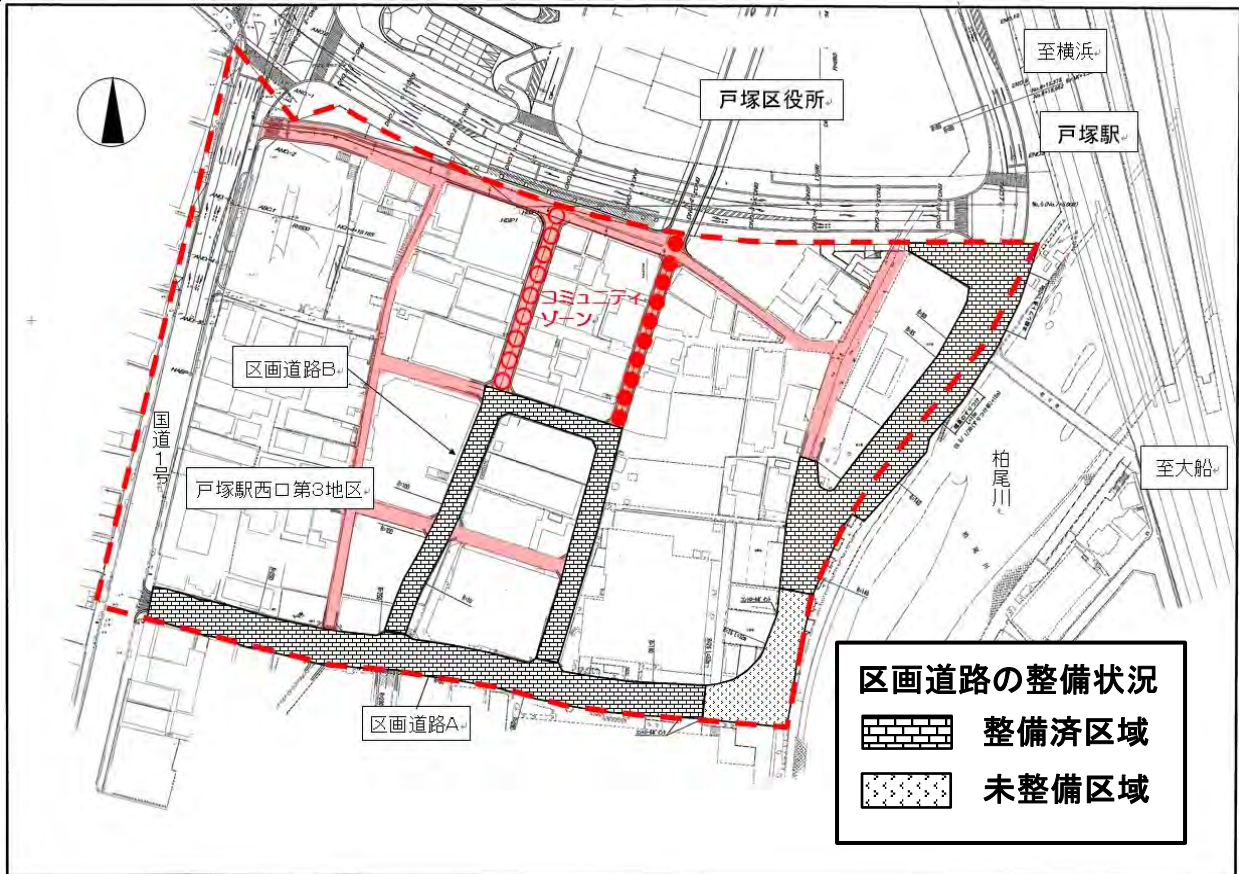
■昭和大学藤が丘病院(公園側から見たイメージパース)



## ⑫ 戸塚駅西口第3地区

事業目的		
JR東海道線戸塚駅西口南部に位置する本地区は、地域の骨格となる区画道路の整備を進めるとともに、それ以外の道路についても、地区計画やまちづくり計画に基づき、建替えに伴うセットバック等により道路を拡幅し、歩行者環境の改善を進めます。		
事業概要	経過・進捗状況	
・事業手法 まちづくり計画に基づく歩行者環境改善 ・施行者 横浜市 ・施行面積 約3.8ha ・地権者数 未定 ・施行期間 未定 ・総事業費 未定 ・公共施設 区画道路	環境アセスメント評価	非該当
	都市計画決定	平成21年3月25日（地区計画）
	組合設立/事業計画認可	非該当
	その他 まちづくりの方向性等	令和4～6年度 道路整備に伴う用地取得等  令和6年度 道路暫定整備工事（予定）

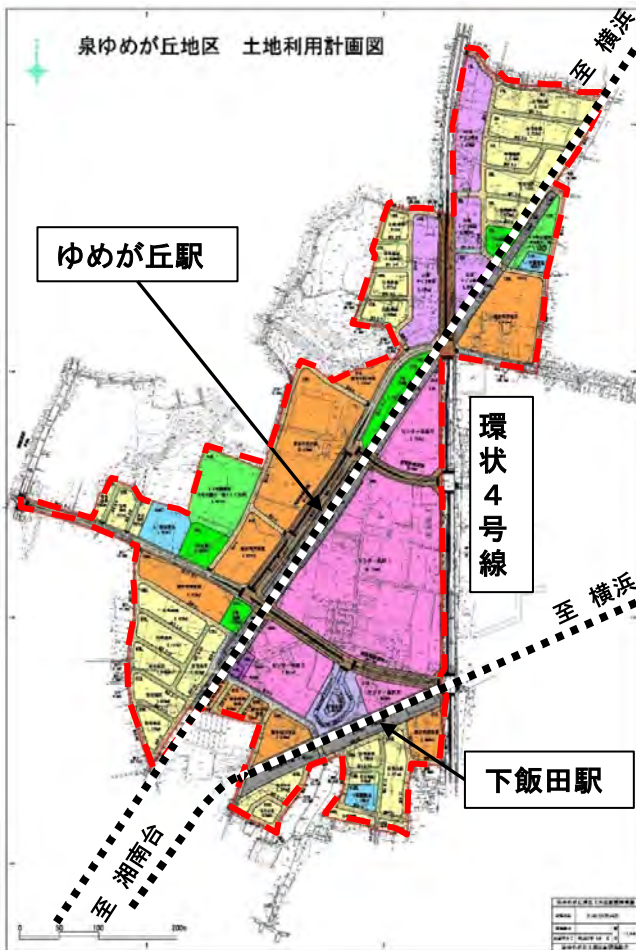
### ■位置図



### ⑬ 泉ゆめが丘地区

事業目的		
市営地下鉄ブルーライン下飯田駅及び相鉄いずみ野線ゆめが丘駅の周辺は、駅前にふさわしい土地利用が進んでいませんでした。そこで、交通結節点機能を生かした計画的なまちづくりを進めるため、土地区画整理事業を実施し、交通広場や駅へのアクセス道路等の都市基盤施設を整備するとともに、商業施設の集積や都市型住宅等の整備促進を図ります。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業</li> <li>・施行者 泉ゆめが丘土地区画整理組合</li> <li>・施行面積 約23.9ha</li> <li>・地権者数 約180人</li> <li>・施行期間 平成26年度～令和6年度(予定)</li> <li>・総事業費 約123億円</li> <li>・公共施設 都市計画道路(環状4号線) 都市計画道路(下飯田線) 駅前広場 区画道路 公園 雨水調整池</li> </ul>	都市計画決定	当初：平成26年6月13日 最新：平成30年1月15日
	組合設立/事業計画認可	当初：平成26年8月15日 最新：令和6年3月5日
	換地計画認可	令和6年6月28日
	公共施設の工事完了	令和6年3月
	換地処分(公告日)	令和6年9月1日
	その他 まちづくりの方向性等	

■ 土地利用計画図



■ ゆめが丘駅近接のゆめが丘第三公園



## ⑭ ニツ橋北部地区

事業目的																	
<p>一部を除いて事業未着手となっているニツ橋北部土地区画整理事業(昭和33年都市計画決定、172ha)について、本市西部の道路ネットワーク整備と良好な市街地整備を目的に、横浜市施行による土地区画整理事業を都市計画道路三ツ境下草柳線等の沿道地区で実施します。</p> <p>事業中の第1期地区では、「GREEN×EXPO 2027」の来場者輸送ルートとしても想定している都市計画道路等の整備を着実に進めるとともに、第2期以降地区についても事業化に向けた取組を推進します。</p>																	
事業概要	経過・進捗状況																
<p><b>【第1期地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業</li> <li>・施行者 横浜市</li> <li>・施行面積 約4.1ha</li> <li>・地権者数 約90人</li> <li>・施行期間 平成27年度～令和8年度(予定)</li> <li>・総事業費 約94億円</li> <li>・公共施設 都市計画道路 (三ツ境下草柳線、瀬谷地内線) 区画道路 街区公園 雨水調整池</li> </ul> <p><b>【第2期以降地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業</li> <li>・施行者 横浜市</li> <li>・施行面積 約6.9ha</li> <li>・地権者数 約240人</li> <li>・施行期間 検討中</li> <li>・総事業費 検討中</li> <li>・公共施設 都市計画道路 区画道路 雨水調整池</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>都市計画決定</td> <td>昭和33年3月13日</td> </tr> <tr> <td>組合設立/事業計画認可</td> <td>【第1期地区】平成27年8月25日</td> </tr> <tr> <td>換地計画認可</td> <td>【第1期地区】令和8年度(予定)</td> </tr> <tr> <td>公共施設の工事完了</td> <td>【第1期地区】令和8年度(予定)</td> </tr> <tr> <td>換地処分(公告日)</td> <td>【第1期地区】令和8年度(予定)</td> </tr> <tr> <td>その他 まちづくりの方向性等</td> <td>【第1期地区】 令和5～7年度 基盤整備工事、補償(予定)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【第2期以降地区】 令和5年度 公共施設設計 事業計画作成 ヒアリングの実施</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和6年度～ 公共施設設計 事業計画作成 事業説明会 ヒアリングの実施</td> </tr> </table>	都市計画決定	昭和33年3月13日	組合設立/事業計画認可	【第1期地区】平成27年8月25日	換地計画認可	【第1期地区】令和8年度(予定)	公共施設の工事完了	【第1期地区】令和8年度(予定)	換地処分(公告日)	【第1期地区】令和8年度(予定)	その他 まちづくりの方向性等	【第1期地区】 令和5～7年度 基盤整備工事、補償(予定)		【第2期以降地区】 令和5年度 公共施設設計 事業計画作成 ヒアリングの実施		令和6年度～ 公共施設設計 事業計画作成 事業説明会 ヒアリングの実施
都市計画決定	昭和33年3月13日																
組合設立/事業計画認可	【第1期地区】平成27年8月25日																
換地計画認可	【第1期地区】令和8年度(予定)																
公共施設の工事完了	【第1期地区】令和8年度(予定)																
換地処分(公告日)	【第1期地区】令和8年度(予定)																
その他 まちづくりの方向性等	【第1期地区】 令和5～7年度 基盤整備工事、補償(予定)																
	【第2期以降地区】 令和5年度 公共施設設計 事業計画作成 ヒアリングの実施																
	令和6年度～ 公共施設設計 事業計画作成 事業説明会 ヒアリングの実施																

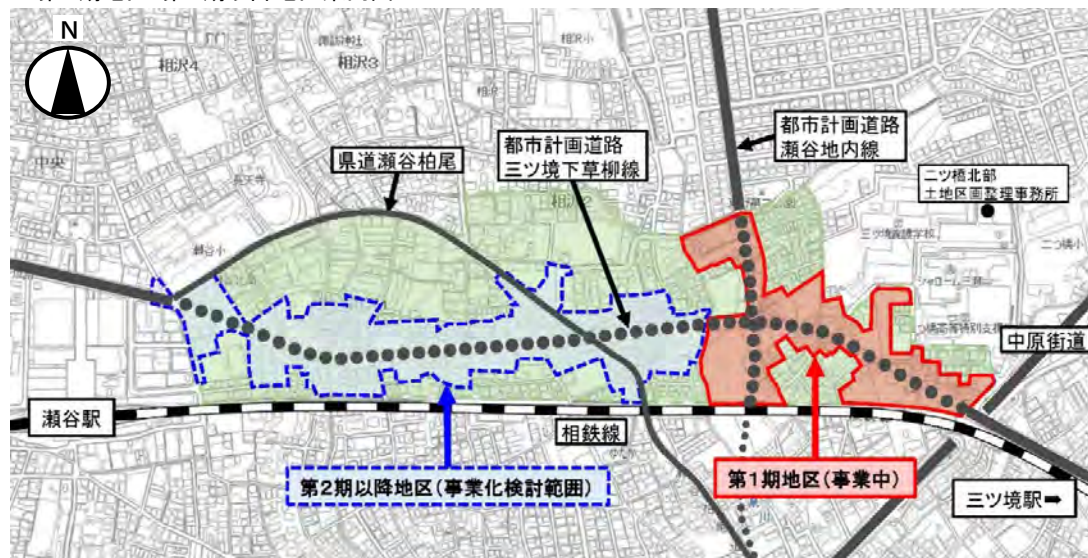
■ニツ橋北部地区のまちづくりの考え方(平成18年2月公表)



- ① 瀬谷駅北地区土地区画整理事業(実施済み)
- ② 公共公益施設地区
- ③ 良好な住宅団地を保全する地区
- ④ 緑地を保全する地区
- ⑤ 住環境整備の検討を進める地区
- ⑥ 都市計画道路の整備や土地利用等のまちづくりの検討を進めていく地区

..... ニツ橋北部地区都市計画決定区域(約172ha)

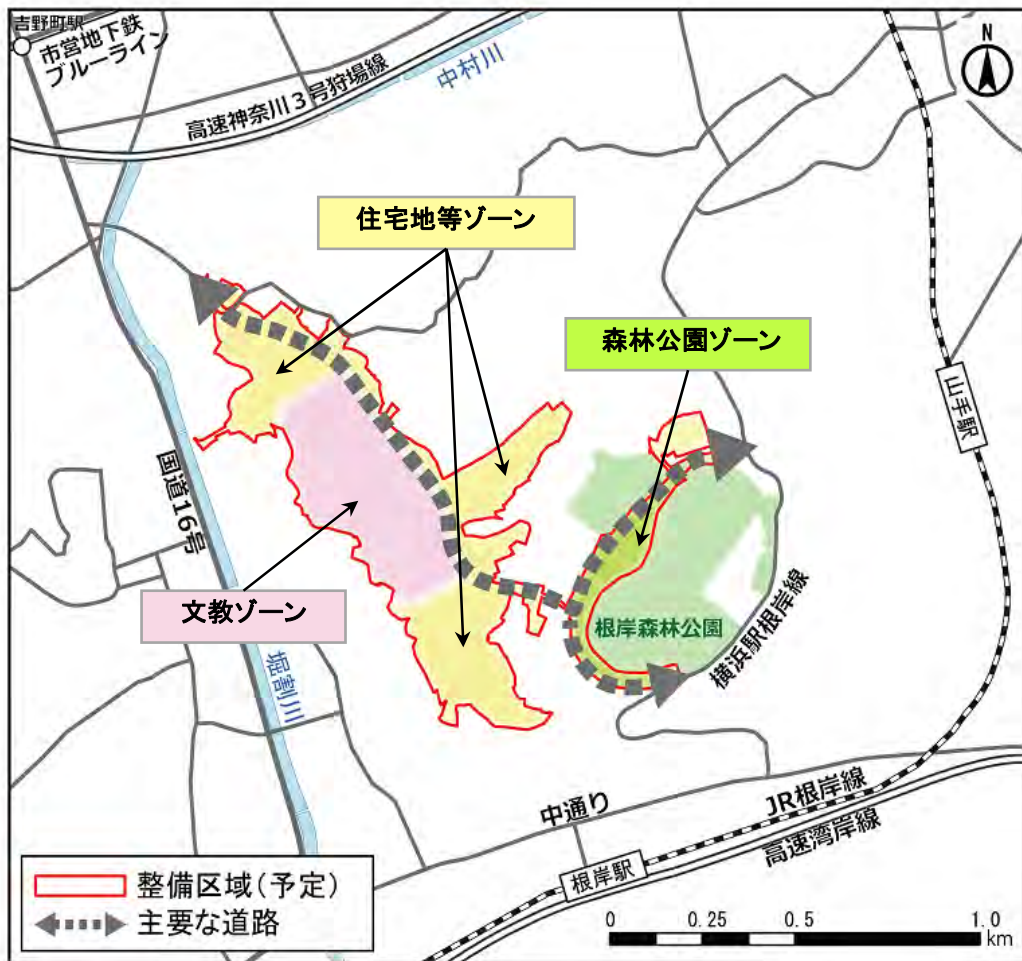
■第1期地区・第2期以降地区案内図



## ⑮ 根岸住宅地区

事業目的		
<p>本地区は、中区、南区、磯子区にまたがる約43haの米軍施設であり、昭和22年に米軍人やその家族などが居住する住宅地区として接収されました。その後、平成16年の日米合同委員会における返還方針の合意を経て、27年に米軍関係居住者が全て退去し、現在は、早期の返還・引渡しに向け、防衛省により構造物の解体撤去を行う原状回復作業が進められており、時期は未定ですが、本地区の返還が現実的になっています。</p> <p>本市として、返還後の跡地利用は本市の様々な都市課題を解決する契機と捉えており、長きにわたり、貴重な土地を使用する制限を受けてきた地権者や周辺にお住まいの方々からも、地域の活性化を図るための魅力的なまちづくりの実現が望まれています。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業(予定)</li> <li>・施行者 横浜市(予定)</li> <li>・施行面積 約43ha(予定)</li> <li>・地権者数 約180人</li> <li>・施行期間 未定</li> <li>・総事業費 未定</li> <li>・公共施設 未定</li> <li>・建築概要 未定</li> </ul>	都市計画決定	未定
	組合設立/事業計画認可	未定
	権利変換計画認可	未定
	施設建築物の工事完了	未定
	公共施設の工事完了	未定
	その他 まちづくりの方向性等	平成24年3月 米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会設立
		令和3年3月 根岸住宅地区跡地利用基本計画策定

### ■位置図



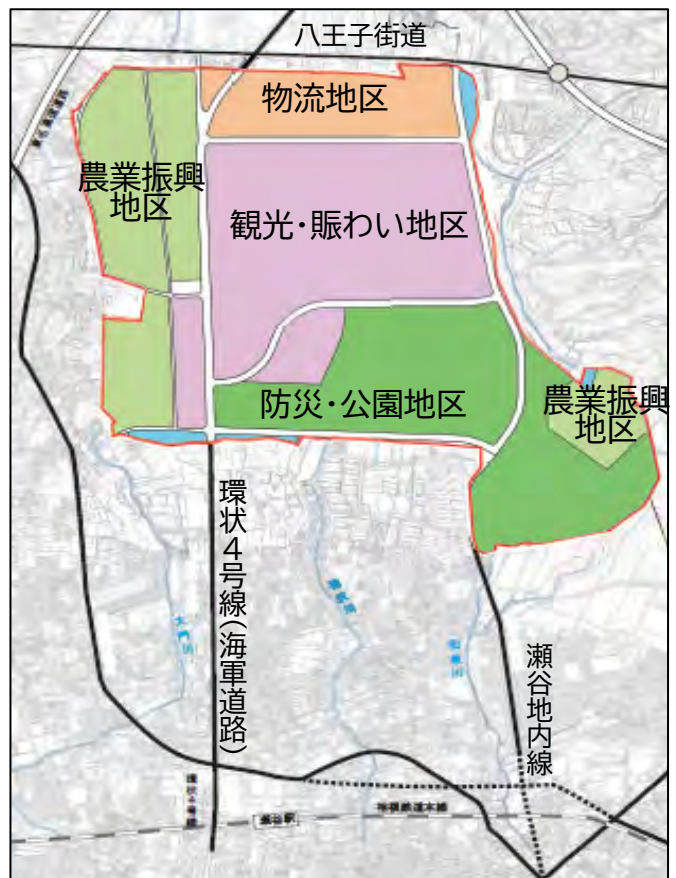
## ⑬ 旧上瀬谷通信施設地区

事業目的		
<p>本地区は、平成 27 年 6 月に返還された米軍施設の跡地で約 248.5ha の広大な地区です。首都圏でも大変貴重な大規模な空間であること、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスに近接していることなど交通利便性に優れていることで、計画的な土地利用誘導の推進が望まれています。</p> <p>本事業においては、国有地・民有地の混在を解消すること、周辺の緑豊かな自然環境と調和のとれた優良な都市農業の振興と、新たな都市的土地利用が共存可能なまちづくりの推進を図るために土地を集約すること、将来必要となる道路等都市基盤の一体的な整備による利便性の向上を図ること等を目指し、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的としています。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法 土地区画整理事業</li> <li>・施行者 横浜市</li> <li>・施行面積 約248.5ha</li> <li>・地権者数 約250人</li> <li>・施行期間 令和4年度～令和20年度(予定)</li> <li>・総事業費 約766億円</li> <li>・公共施設 都市計画道路(環状4号線、国道16号線、上川井瀬谷1号線、上川井瀬谷2号線) 雨水調整池</li> </ul>	都市計画決定	令和4年4月15日
	組合設立/事業計画認可	当初：令和4年10月5日 最新：令和5年10月5日
	換地計画認可	未定
	公共施設の工事完了	令和15年度(予定)
	換地処分(公告日)	令和15年度(予定)
	その他 まちづくりの方向性等	令和5年度 観光・賑わい地区事業予定者 ・決定(9月) ・基本協定締結(3月) 地権者との補償契約 仮換地指定(11月) 基盤整備工事  令和6年度 基盤整備工事

■位置図



■土地利用計画図





# みなとみらい21地区(全体概要・基盤整備関連事業)

事業目的	
1 横浜の自立性の強化: 関内・伊勢佐木町地区と横浜駅周辺地区の2つの都心を一体化して市民の就業の場や賑わいの場を創出し、経済の活性化と経済基盤を確立することで横浜の自立性を強化します。 2 港湾機能の質的転換: 臨港パークや日本丸メモリアルパークなどの市民が憩い親しめるウォーターフロント空間をつくるほか、国際交流機能や港湾管理機能を集積します。 3 首都圏の業務機能の分担: 首都圏の均衡ある発展を目指し、東京に集中した首都機能を分担する最大の受け皿として、業務・商業・国際交流などの機能の集積・拡大を図ります。	
事業概要	土地の利用状況
<b>【土地区画整理事業】</b> みなとみらい21中央地区の都市基盤整備を進める基幹事業として、平成18年6月に換地処分を行い、平成23年3月に事業を完了しました。  ・施行者 独立行政法人 都市再生機構 (旧 都市基盤整備公団) ・施工面積 約101.8ha ・施工期間 昭和58年度～平成22年度 ・総事業費 約1,766億円  <b>【臨海部土地造成事業(埋立事業)】</b> 昭和58年12月から埋立を開始し、平成10年3月に新港地区の埋立が竣功したことにより、埋立は概ね完了しています。 ・埋立面積 約73.9ha(他に国埋立地約1.0haあり) 新港地区 平成10年3月 事業完了 中央地区 約99%完了  <b>【港湾整備事業】</b> 土地区画整理事業区域外の部分を対象に、道路・緑地等の基盤整備を行います。 ・進捗率 約81% 臨港パーク 平成元年3月 一部供用開始 自動車道 平成9年7月 供用開始 新港パーク 平成13年4月 供用開始 臨港幹線道路 平成25年3月 一部供用開始	<b>【土地利用】</b> <全体> 186ha ・宅地(業務・商業・住宅など) 87ha ・道路・鉄道用地 42ha ・公園・緑地など 46ha ・ふ頭用地 11ha  <街区開発状況(令和6年3月末)> 総宅地面積 約87ha ・本格開発(建設中・計画中を含む) 面積 約81.7ha 進捗率 約93.4% ・暫定利用を含む 面積 約86.3ha 進捗率 約98.6%  <b>【計画人口等】</b> <計画> 就業人口 19万人 居住人口 1万人  <現状> 就業人口 約13万4千人(令和5年12月末) 居住人口 約9,000人(令和5年6月末) 事業所数 約1,930社(令和5年12月末)

# みなとみらい21地区(街区開発)

事業目的	
みなとみらい21地区内の建設中や計画中の街区について、事業者や関係機関と協議を進め、質の高い都市環境や賑わいの形成を進めます。	
事業概要	経過・進捗状況
<b>【52街区:みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画】</b> ・事業主体 DKみなとみらい52街区特定目的会社、 (株)光優 ・整備内容 オフィス、オープンインベーションスペース、 ゲームアートミュージアム、店舗 ・敷地面積 約11,800㎡ ・延床面積 約115,000㎡ ・施設規模 地上29階/地下2階、高さ約180m	環境アセスメント評価 手続完了
	都市計画決定 令和5年8月 都市計画決定
	その他 まちづくりの方向性等 令和6年2月 着工 令和9年5月 完了(予定)
<b>【62街区:(仮称)HARBOR EDGE PROJECT】</b> ・事業主体 ベルジャヤ横浜ホスピタリティアセット 特定目的会社 ・整備内容 ホテル&ホテルコンドミニウム、 デジタル水族館、ミュージアム、商業施設等 ・敷地面積 約22,000㎡ ・延床面積 約88,500㎡ ・施設規模 地上14階/地下1階、高さ約60m	環境アセスメント評価 非該当
	都市計画決定 予定なし
	その他 まちづくりの方向性等 令和7年7月 着工(予定) 令和10年9月 完了(予定)
<b>【60・61街区:(仮称)Linkage Terrace Project】</b> ・事業主体 (株)ケン・コーポレーション、SMFLみらいパート ナーズ(株)、鹿島建設(株)、(学)岩崎学園 ・整備内容 <東棟>オフィス、ホテル、ミュージアム、 商業施設 <西棟>専門学校 ・敷地面積 約23,000㎡ ・延床面積 <東棟>約130,000㎡ <西棟>約25,000㎡ ・施設規模 <東棟>地上27階/地下1階、高さ約100m <西棟>地上13階/地下1階、高さ約64m	環境アセスメント評価 非該当
	都市計画決定 予定なし
	その他 まちづくりの方向性等 令和8年3月 着工(予定) 令和10年8月 西棟完了(予定) 令和11年2月 東棟完了(予定)

■52街区開発イメージパース  
みなとみらい21中央地区51街区開発事業計画



■62街区開発イメージパース  
(仮称)HARBOR EDGE PROJECT



■60・61街区開発イメージパース  
(仮称)Linkage Terrace Project



### 3 まちづくり誘導調整事業



地区計画制度等を活用したまちづくりの誘導や郊外住宅地の再生により、地区の特性を生かした新たな価値を創造する郊外部のまちづくりを進めるとともに、多様な主体と連携を生み出す取組を進め、若い世代を始め、様々な世代が「住み」「働き」「楽しみ」「交流できる」まちづくりに取り組んでいます。

具体的には、港北ニュータウン地区での地域のルールに基づくまちづくり調整、鶴見一丁目地区（花月園競輪場跡地を含む）での市街地形成の誘導、京急沿線南部地域のうち金沢区富岡・能見台などにおける企業と連携した取組など、郊外住宅地の活性化や課題解決を進めています。

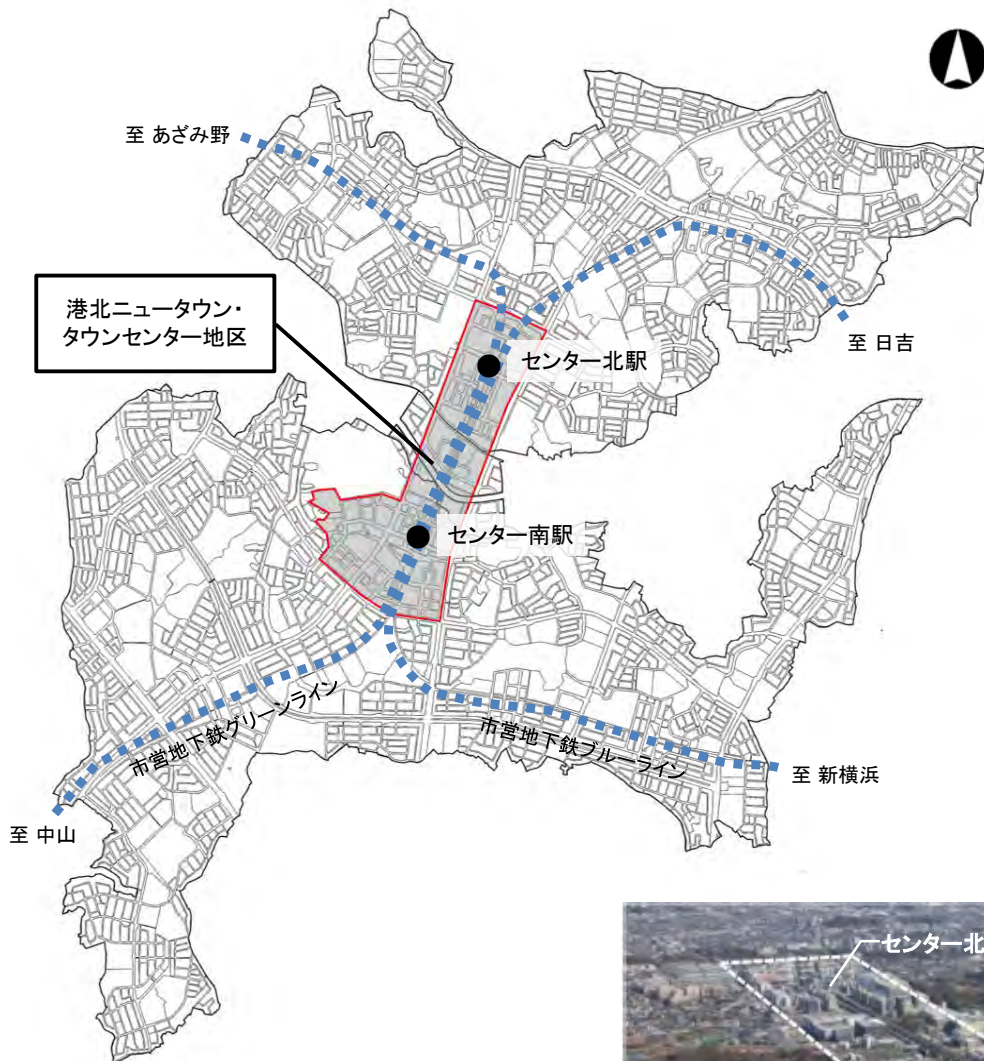
地区計画を定めている郊外部の地区や街づくり協議地区では、建築計画等の届出審査、事前協議を行い、民間開発等のまちづくりを誘導しています。

令和5年度は、地区計画については99地区で342件の届出審査を行い、街づくり協議地区については市街地開発事業地区を除く10地区で78件の協議を行い、まちづくりの誘導を行いました。

# 港北ニュータウン地区(都筑区)

事業目的		
<p>港北ニュータウン地区では、地区計画や街づくり協議など地域のルールに基づくまちづくりの調整によって、よりよいまちづくりを行うとともに、魅力あるまちづくりに向けた検討を、関係区局及び地元関係団体等と連携して行っています。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>タウンセンター地区では、多様な個性を育むまちを目指し、まちづくりの基本方針のほか詳細な建築物等に関する基準やその運用等を「タウンセンター地区街づくり協定」として定めています。</p> <p>また、まちの賑わいづくりや今後のまちの方向性等について、地権者、商業施設管理者など地域の方々と検討を進めています。</p>	<p>昭和55年 8月</p> <p>平成 5年 5月</p> <p>平成21年度</p> <p>平成30年度～令和 4年度</p> <p>令和 5年度～</p>	<p>港北ニュータウンまちびらき (荻田近隣センターオープン) タウンセンター地区街づくり協定の策定</p> <p>タウンセンター地区街づくり協定の改訂</p> <p>街づくり協議等の地域のルールのあり方検討</p> <p>タウンセンター地区建築物等現況調査</p>

■港北ニュータウン区域図



港北ニュータウン・タウンセンター地区

# 鶴見一丁目地区(鶴見区)

事業目的		
花月園競輪場及び隣接する民間企業社宅の跡地において地区計画を活用し、地区公園の整備と合わせて道路、広場、駐輪場など駅前機能等を備えた良好な市街地の形成を誘導します。		
事業概要	経過・進捗状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>事業手法 防災公園街区整備事業</li> <li>事業主体 独立行政法人都市再生機構(UR)</li> <li>地区面積 約10.7ha</li> <li>地区施設 道路、広場、緑地等</li> <li>建物用途 共同住宅等</li> </ul> <p>【地区公園の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>名称 鶴見花月園公園</li> <li>面積 約4.3ha</li> <li>公園種別 地区公園</li> <li>主な施設 散策路、広場、トイレ、防災関連施設等</li> </ul>	平成21年度 平成25年度 平成26年度 平成28年度 令和3年11月 令和5年3月  令和6年3月 令和6年度	花月園競輪事業の廃止 URへ事業要請 地区計画等の都市計画決定 工事着手、埋蔵文化財調査 鶴見花月園公園開園 スロープ架け替え工事完了・利用開始 宅地部及び12m道路の造成工事完了 開発事業の完了公告 北側道路工事、12m道路の供用開始

■鶴見一丁目地区 位置図・地区計画の概要



鶴見花月園公園

# 京急沿線南部地域(金沢区)

事業目的		
京浜急行電鉄(株)との公民連携により、地域課題に対応した総合的なまちづくりを推進します。		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>地域の魅力向上に向けて、富岡・能見台圏において、まちづくりの方向性をまとめたイメージブックに基づき、地域創発のリーディングプロジェクトを進めています。</p> <p>【主なプロジェクトと取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や空き店舗、駐車場などのスペースで多様な交流拠点づくりを行うプロジェクト（多世代交流を実現する活動・情報発信拠点としての「おかまちリビング」の運営）</li> <li>・DIYを通じてまちへの愛着や交流づくりを行うプロジェクト（保育園や地域団体と連携したDIYイベントの実施）</li> <li>・地域住民の視点で地域の情報・魅力を発掘・発信する仕組みをつくるプロジェクト（SNSを活用し地域の魅力を伝えるフォトフェスタの開催）</li> <li>・誰もが無理なく移動できる地域交通のサービス構築を目指すプロジェクト（「とみおかーと」の事業化に向けた検証）</li> </ul>	<p>平成30年7月 平成30年度～令和2年度</p> <p>令和3年4月 令和3年度～令和5年度</p> <p>令和6年4月</p>	<p>京浜急行電鉄(株)と京急沿線南部地域のまちづくりに関する連携協定を締結</p> <p>【金沢区心部】 まちづくり構想の策定</p> <p>【富岡・能見台圏】 生活利便性の向上や地域交通の事業化等の地域課題の解決に向けた取組及び検討</p> <p>連携協定の更新(～令和6年3月)</p> <p>【金沢区心部】 大規模土地連絡会の定期開催</p> <p>【富岡・能見台圏】 丘と緑のまちづくりイメージブックの発行(令和3年5月)</p> <p>地域創発リーディングプロジェクト開始及びプロジェクト間の情報交換会の定期開催</p> <p>連携協定の更新(～令和9年3月)</p>

■京急沿線南部地域 位置図



**富岡・能見台圏（中低層住宅地）**

昭和30年代以降に、順次住宅地として開発が進み、良好な住環境が形成されている一方で、若年層の流出や住民の高齢化が進んでいるエリア

**金沢区心部（金沢文庫駅周辺～金沢区総合庁舎周辺～金沢八景駅周辺）**

築年数の古い大規模な施設が複数立地し、将来の土地利用転換も見据えたまちづくりの検討が必要なエリア

## 4 市民発意によるまちづくり

### (1) 地域まちづくり活動に対する支援

身近な地域における市民発意のまちづくりを協働により推進するため、「地域まちづくり推進条例」に基づき、地域における組織づくりから、プラン・ルールづくり、事業実施の支援のほか、建築協定更新に係る支援など、まちづくりの各段階に応じてきめ細かく支援しています。

令和5年度には、市民主体の身近な施設整備事業を新規に開始し、2地区で施設整備を行いました。

#### ■建築協定



住宅地として良好な環境を維持増進することを目的に建築協定を更新  
(都筑区：港北ニュータウンつづき野)

#### ■市民主体の身近な施設整備



誰もが安心して訪れることができ、地域食堂等の取組が広がるよう階段とキッチンを改修  
(西区：第4地区会館)

### (2) ヨコハマ市民まち普請事業「子育てプラス」

「ヨコハマ市民まち普請事業」は、身近な生活環境の整備を市民自らが発意し、実施するもので、二段階の公開コンテストで選考された提案に対して上限500万円の整備助成金が交付されます。

令和5年度は、4年度に選考した3件の施設整備が完了するとともに、新たに2件の提案を選考しました。また、「子育てプラス」として、選考枠の拡充のほか、伴走支援体制や広報活動の強化を図りました。6年度については、14件の提案があり、そのうち12件が1次コンテストを通過し、現在2次コンテストに向けた取組が進められています。

#### ■令和5年度整備施設(令和4年度選考)



地域連携 HUB を目指し「町カフェ」  
「地域インフォメーションセンター」  
を整備(港北区鳥山町)



子どもから高齢者まで気軽に立ち寄れる「みんなの実家」を整備  
(神奈川区松見町)



洋光台駅前団地の一角に「食」をきっかけとしたシェア空間を整備  
(磯子区洋光台三丁目)

## 地域まちづくり活動に対する支援(ヨコハマ市民まち普請事業を除く)

事業目的	
身近な地域における市民発意のまちづくりを推進するため、地域における組織づくり、プランやルールづくりなどのまちづくり活動に対し、区役所と連携して、様々な支援を行っています。	
事業概要	経過・進捗状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>普及・啓発活動 「支援制度パンフレット」などの配布等により、地区計画や建築協定、「地域まちづくり推進条例」に基づくプラン・ルールづくり、支援制度についてのPRを行っています。 また、地域からの要望に基づき、職員による「出前塾」を実施しています。</li> <li>相談業務 地域まちづくりに関する市民からの相談を都市整備局及び区役所で受け付けています。</li> <li>専門家派遣 (コーディネーター等派遣・委託) 市民が主体的に行うプラン・ルールづくり等の検討活動を対象として、まちづくりの専門家(まちづくりコーディネーター等)を派遣するなど、積極的に支援しています。</li> <li>活動費の助成 地域におけるまちづくり活動に必要な経費(ニュースの印刷費等)の一部を助成しています。 (上限年間30万円、助成率4/5以内)</li> <li>事業費の助成 地域が「地域まちづくりプラン」等に基づき進めるまちづくりの整備費を助成しています。 (上限年間500万円、助成率9/10以内)</li> </ul>	<p>【令和5年度及び6年度新規認定実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画決定 : 0地区</li> <li>建築協定認可 : 14地区</li> <li>地域まちづくりプラン認定 : 0地区</li> <li>地域まちづくりルール認定 : 0地区</li> <li>※6年度は8月1日までの実績</li> </ul> <p>【現在の市内の地区数、件数】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画 : 127地区</li> <li>建築協定 : 166地区</li> <li>地域まちづくりプラン : 20地区</li> <li>地域まちづくりルール : 21地区</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>コーディネーター派遣地区数 : 24地区</li> <li>活動費助成地区数 : 40地区</li> <li>事業費助成地区数 : 2地区</li> </ul>

## ヨコハマ市民まち普請事業「子育てプラス」

事業目的	
地域の特性を生かした身近な生活環境での施設(ハード)整備を、市民が自ら主体となって発意し実施することで、市民主体のまちづくりを推進します。	
事業概要	経過・進捗状況
<p>市民からハード整備に関する提案を募集し、二段階の公開コンテストで選考された提案に対して上限500万円の整備助成金を交付します。</p> <p>【子育てプラスについて】 良質な提案をもれなく選考できるように、令和5年度より選考件数と支援体制を拡充し、地域まちづくりの視点に欠かせない子ども、子育てに関わる施設整備の提案を積極的に支援します。</p>	<p>【令和5年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備件数: 3件(令和4年度選考)</li> <li>応募件数: 7件</li> </ul> <p>【令和6年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備件数: 2件(令和5年度選考) ※現在整備中</li> <li>応募件数: 14件 1次コンテストは令和6年7月21日 2次コンテストは令和7年1月26日を予定</li> </ul> <p>【事業開始(平成17年度)からの合計】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備件数: 67件 ※令和6年度整備予定の2件含む</li> <li>応募件数: 234件</li> </ul>

建築協定の認可

区	地区名	認可公告日【更新】	参考：認可公告日【当初】
神奈川	六角橋1丁目31、32	令和6年5月2日	平成16年7月5日
港南	港南富士見台	令和6年5月24日	昭和58年8月15日
	日限山自治会住宅地区	令和6年6月25日	平成16年1月23日
保土ヶ谷	常盤台みどりが丘	令和5年4月25日	平成10年3月25日
	東戸塚グリーンタウン	令和6年7月25日	昭和58年9月24日
金沢	堀口	令和5年4月14日	平成15年4月15日
	柳町	令和6年4月15日	平成16年4月5日
青葉	ジェネヒルあざみ野B地区	令和5年12月15日	平成15年12月15日
	旧もえぎ野自治会地区	令和6年3月15日	平成6年3月4日
	たちばな台地区	令和6年5月2日	昭和59年2月25日
	ジェネヒルあざみ野A地区	令和6年5月2日	平成15年9月25日
都筑	新石川二丁目C地区	令和6年7月25日	昭和59年2月25日
	港北ニュータウンせきれい台	令和5年6月15日	平成15年11月25日
	港北ニュータウンつづき野	令和6年6月5日	平成16年6月25日

市民主体の身近な施設整備事業による整備

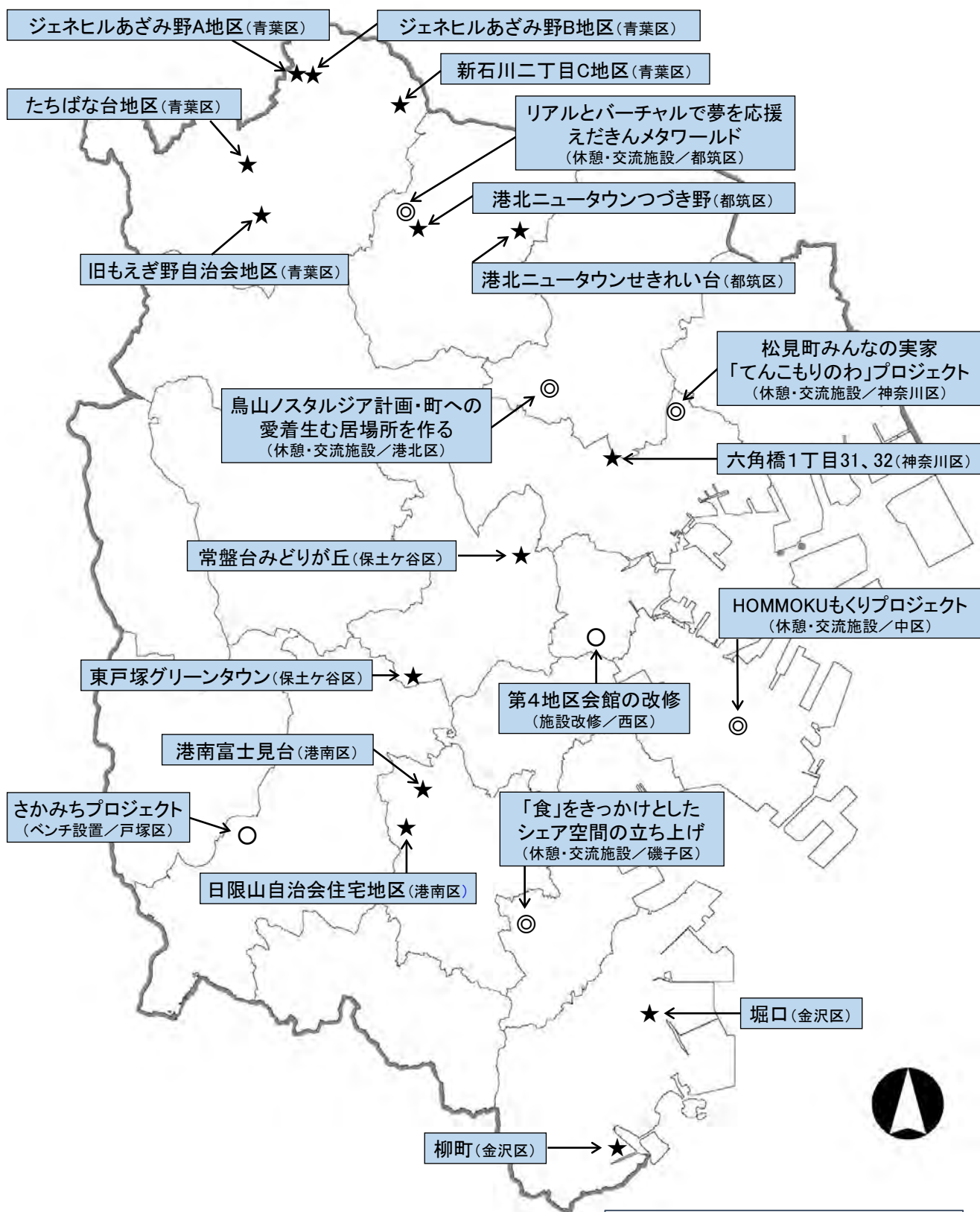
	区	名称	助成額	整備概要
5年度整備	西	第4地区会館の改修	100万円	階段とキッチンを改修することにより、誰もが安心して訪れることができ、多くの方に食事をつくれる環境を整え、地域食堂等の取組が広がるよう改修
	戸塚	さかみちプロジェクト	36万円	街の中に一休みできる場所を設置していくことで魅力あるまちづくりを行う一環として、モデル的ベンチを整備

ヨコハマ市民まち普請事業による整備

	区	提案名	助成額	整備概要
5年度整備 (4年度選考)	港北	鳥山ノスタルジア計画・町への愛着を生む居場所を作る	500万円	空き家を改修し、「町カフェ」「地域インフォメーションセンター」を整備
	磯子	「食」をきっかけとしたシェア空間の立ち上げ	500万円	洋光台中央団地の空き店舗を活用し、シェアスペースやシェアキッチンを整備
	神奈川	松見町みんなの実家「てんこもりのわ」プロジェクト	500万円	既存の多世代交流拠点を改修し、子どもから高齢者まで気軽に立ち寄れる「みんなの実家」を整備
6年度整備予定 (5年度選考)	中	HOMMOKU もくりプロジェクト	500万円 (予定)	活動中の古民家をより開放された施設とするために、案内板等の設置や外構整備などを実施
	都筑	リアルとバーチャルで夢を応援 えだきんメタワールド	500万円 (予定)	えだきん商店街の一角にテラスやステージ等を整備

# 市民発意によるまちづくりの取組 位置図 (令和5・6年度)

建築協定、市民主体の身近な施設整備事業、ヨコハマ市民まち普請事業



## 【凡例】

- ★建築協定
- 市民主体の身近な施設整備事業
- ◎ヨコハマ市民まち普請事業

## 5 まちの不燃化推進事業

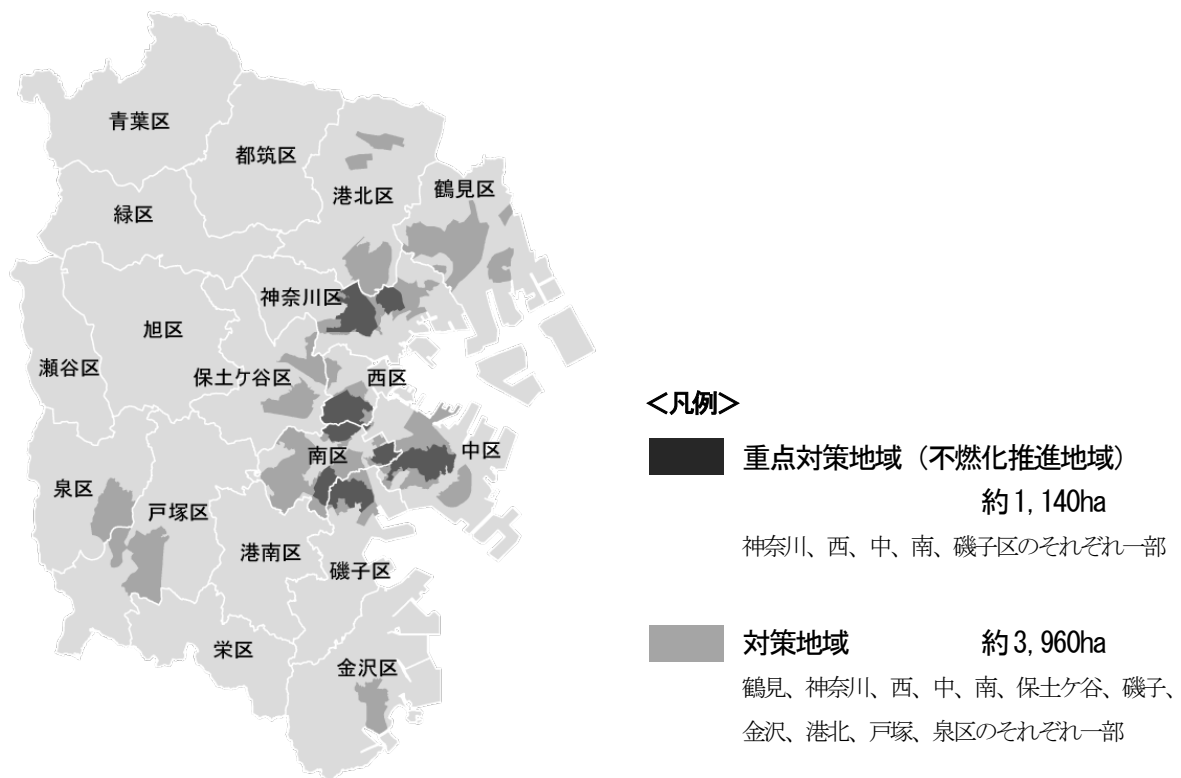
「横浜市密集市街地における地震火災対策計画」に基づき、地震火災による被害を最小限に抑える取組や、防災の観点だけでなく生活環境を向上させる取組により、「燃えにくく、住みやすいまち」の実現を目指します。

延焼の危険性が特に高い重点対策地域（不燃化推進地域）においては、「横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例」による防火規制と合わせて、老朽建築物の除却や準耐火建築物\*以上の新築に対する補助を行っています。

また、重点対策地域（不燃化推進地域）及び対策地域では、自治会町内会等が行う防災施設（避難経路、防災広場、防災設備）の整備等に対する補助を行っています。

そのほか、地域住民による防災まちづくり協議会等の活動支援や、狭あい道路拡幅、広場・公園の整備、防火水槽整備などに取り組んでいます。

※ 柱・はり・壁など建築物の重要な部分をせっこうボードなどの不燃性の材料で覆い、一定時間以上は火に耐えられる構造にしたうえで、開口部について網入りガラスなど防火設備としたもの



地震火災対策計画における「重点対策地域（不燃化推進地域）」・「対策地域」の区域図

### 【横浜市密集市街地における地震火災対策計画とは】

「燃えにくく、住みやすいまち」の実現に向けて、平成25年度に「横浜市地震防災戦略における地震火災対策方針」（計画期間：平成26年度～令和4年度）を策定し、老朽化した建物の建替えや、狭あい道路の拡幅整備などにより、密集市街地における地震火災による被害を最小限に抑える対策を進めてきました。

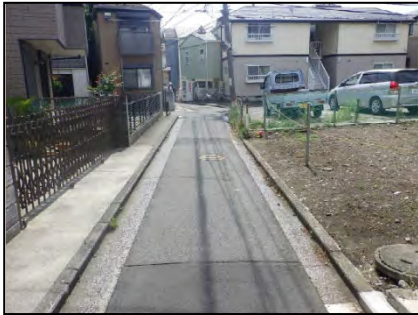
令和5年度には、「横浜市密集市街地における地震火災対策計画」を策定し、これまでの取組に加え、新たに逃げやすさの向上や地区単位での優先的・集中的な取組、被災後の復興まちづくりに向けた取組を盛り込みました。



### 狭あい道路の拡幅整備の促進

消防活動の円滑化や避難の迅速化を図るため、幅員が4m未満の狭あい道路のうち、地域と合意が得られた路線から拡幅工事を実施します。

#### ■南区井土ヶ谷上町の事例



整備前



整備後



### 老朽建築物の解体と耐火性の高い建築物への建替え

重点対策地域では、不燃化推進条例に基づき防火規制を強化することにより、準耐火建築物の建築を義務付けることで、延焼被害の軽減を図っています。この地域では、老朽建築物を解体する場合や耐火性の高い建築物を建てる際に、工事費を補助しています。

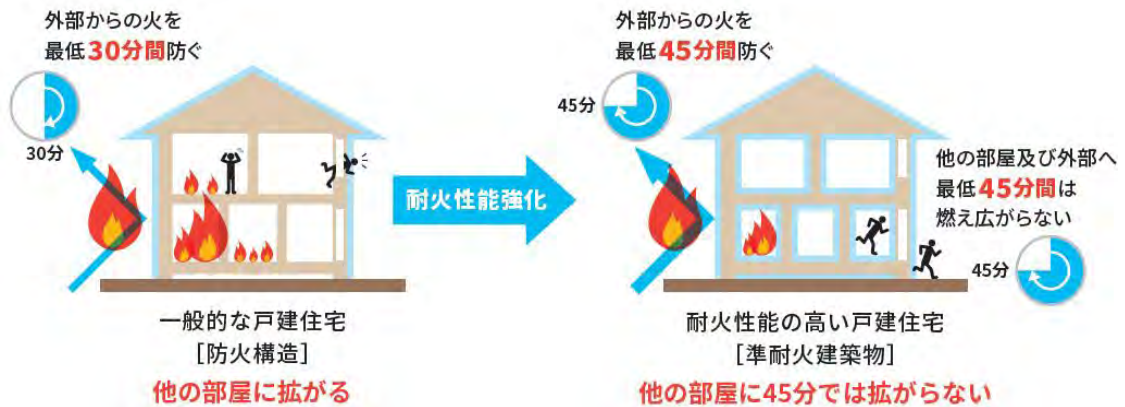


図 準耐火建築物への建替え（一般的な木造2階戸建て住宅の例）



### 延焼防止や避難場所となる公園や広場の整備

重点対策地域、対策地域において公園や広場の整備を促進しています。発災時には地域の一時的な避難場所として使われ、また、密集した建物の間に空間を設けることで延焼防止効果が期待できます。

#### ■中区本郷町の事例



整備前



整備後



## まちの不燃化推進事業

事業目的		
<p>密集市街地である「対象地域(重点対策地域・対策地域)」を中心に、地震火災による被害を最小限に抑える取組を行うことで、まちの不燃化を推進するとともに、日常的な利便性や快適性の向上など住みやすさの向上につながる取組を進め「燃えにくく、住みやすいまち」を実現します。</p>		
建築物不燃化推進事業補助【除却・新築】		
事業目的		
<p>地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、まちの不燃化を推進するため、建築物の不燃化及び建築物の延焼防止を図ります。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>重点対策地域において、「条例に基づく防火規制」と「不燃化推進補助」との連動により、建築物の不燃化を推進します。</p> <p>・重点対策地域の面積 約1,140ha</p> <p>(「不燃化推進補助」について)</p> <p>・補助内容 老朽建築物の除却費 3/4(上限150万円) 「準耐火建築物」以上の新築工事費 3/4(上限150万円)</p>	<p>平成26年12月</p> <p>平成27年2月</p>	<p>「横浜市不燃化推進地域における不燃化の推進に関する条例」の制定</p> <p>「不燃化推進地域」の指定</p> <p>【実績(除却・新築合計)】 令和4年度：375件 令和5年度：378件 令和6年度：86件(令和6年8月1日現在) 累 計：3305件</p>
木造建築物不燃化・耐震改修事業補助【改修】		
事業目的		
<p>地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、まちの不燃化を推進するため、木造建築物の不燃化及び建築物の延焼を防止を図ります。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>旧耐震基準の建築物の不燃化・耐震改修への補助を行います。</p> <p>・対象地域 重点対策地域等 ・補助内容 不燃化・耐震改修 (上限250万円) 不燃化改修 (上限125万円)</p>	<p>平成27年7月</p>	<p>事業開始</p> <p>【実績】 累 計：2件(令和6年8月1日現在)</p>
木造建築物安全相談事業		
事業目的		
<p>木造建築物の所有者等に対して、建築物の耐火・耐震性や敷地が接するがけ・道路の安全性等に関する調査及び助言等を実施することで、不燃化・耐震化等を促進します。</p>		
事業概要	経過・進捗状況	
<p>木造建築物の耐火・耐震性能や隣接するがけ、敷地が接する道路などの調査・相談を行う建築士を無料で派遣します。</p> <p>・対象地域 重点対策地域等</p>	<p>平成27年7月</p>	<p>事業開始</p> <p>【実績】 令和4年度：21件 令和5年度：26件 令和6年度：27件(令和6年8月1日現在) 累 計：305件</p>

身近なまちの防災施設整備事業補助		
事業目的		
地震火災による延焼の危険性が高い地域において、まちの不燃化を推進するため、地域の防災力の向上を図ります。		
事業概要	経過・進捗状況	
自治会町内会等に対して避難経路、防災広場、防災設備の整備費を補助します。  ・対象地域 重点対策地域及び対策地域 ・補助内容 「避難経路」行き止まり改善 9/10(上限30万円) 「避難経路」中心杭等設置 9/10(上限50万円) 「避難経路」安全対策 9/10(上限50万円) 「防災広場」整備 9/10(上限150万円) 「防災設備」設置 9/10(上限50万円)	平成27年4月  平成30年10月  令和2年4月  令和3年4月	事業開始  「避難経路」危険ブロック塀等改善制度拡充  「避難経路」危険ブロック塀等改善事業を建築局の「ブロック塀等改善事業」と統合し業務移管  「防災広場」の補助を一部改定  <b>【実績】</b> 令和4年度：4件 令和5年度：7件 令和6年度：0件（令和6年8月1日現在） 累計：144件 ※平成27年度から令和元年度まで補助対象としていた「危険ブロック塀等改善」67件を含む。
公共施設等整備事業		
事業目的		
地震火災による延焼の危険性が高い地域において、発災時の避難や消火活動の円滑化を図ります。		
事業概要	経過・進捗状況	
狭あい道路の拡幅整備(10地区、3.4km)	鶴見区  西区  中区  南区  磯子区  金沢区	市場西中町地区 （平成29年度・30年度） 西戸部町地区 （平成28年度） 東久保町地区 （平成29年度） 本郷町3丁目地区 （平成26年度・28年度・29年度・30年度・令和元年度・4年度・5年度） 三春台地区 （平成26年度） 唐沢・平楽・八幡町地区 （平成27年度・28年度・29年度・30年度） 井土ヶ谷上町地区 （令和4年度） 滝頭・磯子地区 （平成26年度・28年度・29年度） 金沢南部地区 （平成26年度・27年度・28年度・29年度・平成30年度・令和元年度・令和2年度） 金沢地区(洲崎神社前) （平成29年度・30年度・令和4年度）
公園広場・防火水槽工事(6地区)	西区  中区  磯子区  金沢区	西戸部町地区(公園) （平成30年度・令和元年度・令和4年度・令和5年度） 久保町地区(広場・防火水槽) （令和2年度） 北方町地区(広場・防火水槽) （平成26年度・27年度・28年度・29年度） 滝頭磯子地区(公園・防火水槽) （令和元年度・2年度） 金沢南部地区(公園・防火水槽) （平成24年度・25年度・26年度） 金沢地区 洲崎町(広場・防火水槽) （平成30年度）

