

令 和 7 年 9 月 1 6 日
建 築 ・ 都 市 整 備 ・ 道 路 委 員 会 資 料
都 市 整 備 局

市街地開発等の状況について

令和 7 年 9 月 16 日
都 市 整 備 局

市街地開発等の状況について 目次

1	市街地開発事業	1
(1)	土地区画整理事業・市街地再開発事業の進捗状況	2
(2)	事業化の流れ	5
(3)	事業化検討地区の進捗状況	7
①	事業手法を含めて幅広く検討している主な地区	7
②	都市計画決定に向けて取組を進めている主な地区	9
③	事業計画決定に向けて具体的な取組が進んでいる主な地区	13
(4)	事業中地区の進捗状況	15
2	参考資料	16
(1)	主な地区の進捗状況	16
	都心整備	18
	拠点整備	26
	みなとみらい21地区	34
	開発状況図	別紙（巻末）
(2)	市街地開発事業の整備効果（完了地区）	36

1 市街地開発事業（土地区画整理事業・市街地再開発事業）

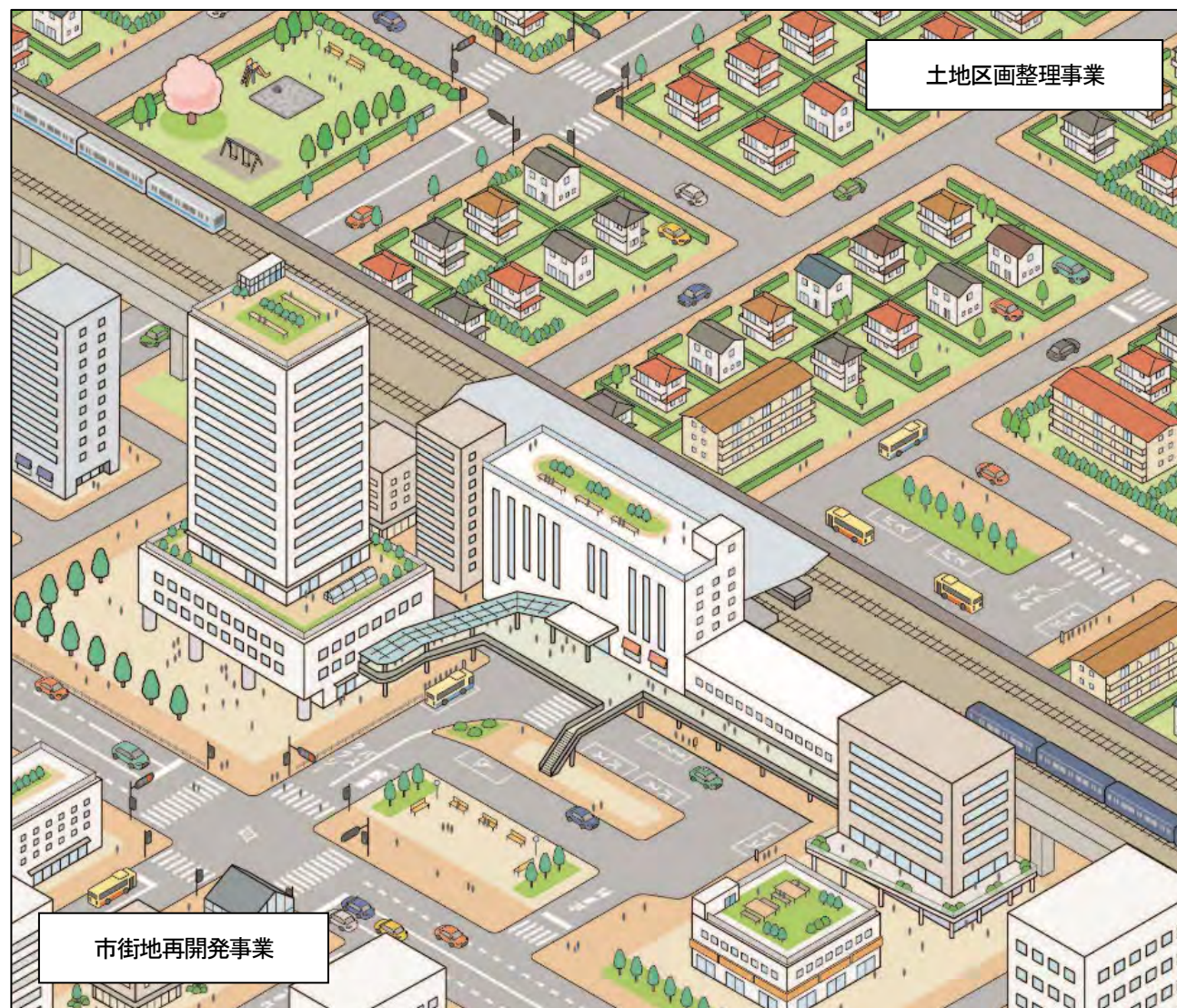
〔市街地開発事業のイメージ〕

近年、我が国のまちづくりにおいては、社会・経済情勢の変化や価値観・ライフスタイルの多様化により、「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」が求められています。

それに伴い、市街地の開発においても、トータルな視点から対応し、エリア全体を複合的に更新することで価値を高め、その価値を持続させていくことが重要になっています。

本市においては、人口減少・超高齢社会の一層の進展、自然災害の激甚化・頻発化、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、未来をひらく 次世代に誇れる都市」の実現を目指し、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。

本資料では、本市において実施している様々なまちづくり手法のうち、土地区画整理事業と市街地再開発事業について、現在の状況を報告します。



(1) 土地区画整理事業・市街地再開発事業の進捗状況

① 土地区画整理事業の進捗状況

土地区画整理事業は、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きており、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7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	<u>142 地区</u>	6,967.7ha	<u>4 地区</u>	262.8ha	<u>146 地区</u>	7,230.5ha

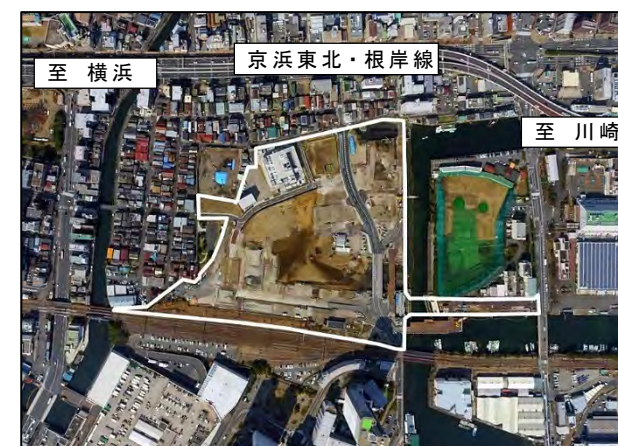
表－2 土地区画整理事業事業中地区一覧

(令和7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期地区、新綱島駅周辺地区、旧上瀬谷通信施設地区
組合	1 地区	東高島駅北地区
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 市街地再開発事業の進捗状況

市街地再開発事業は、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、関内駅前港町地区及び関内駅前北口地区との合計は 32 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 7 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	3 地区	3.9ha	22 地区	28.1ha
合 計	29 地区	44.6ha	3 地区	3.9ha	32 地区	48.5ha

表－4 市街地再開発事業事業中地区一覧

(令和 7 年 9 月 1 日現在)

施行者別	地 区	地 区 名
組合・個人	3 地区	横浜山下町地区、関内駅前港町地区、関内駅前北口地区
合 計	3 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 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、ウェルビーイングな暮らしが実感でき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、本市が目指す「住みたい、住み続けたい」まちづくりにも寄与しています。

表－5 公共施設整備実績表

(令和7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 7,012 ha	45 か所	約 135 km	約 351 ha
市域全体(B)	約 43,823 ha	70 か所	約 473 km	約 1,880 ha
割合(A/B)	約 16%	約 64%	約 29%	約 19%

※1 区画整理事業完了地区(142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



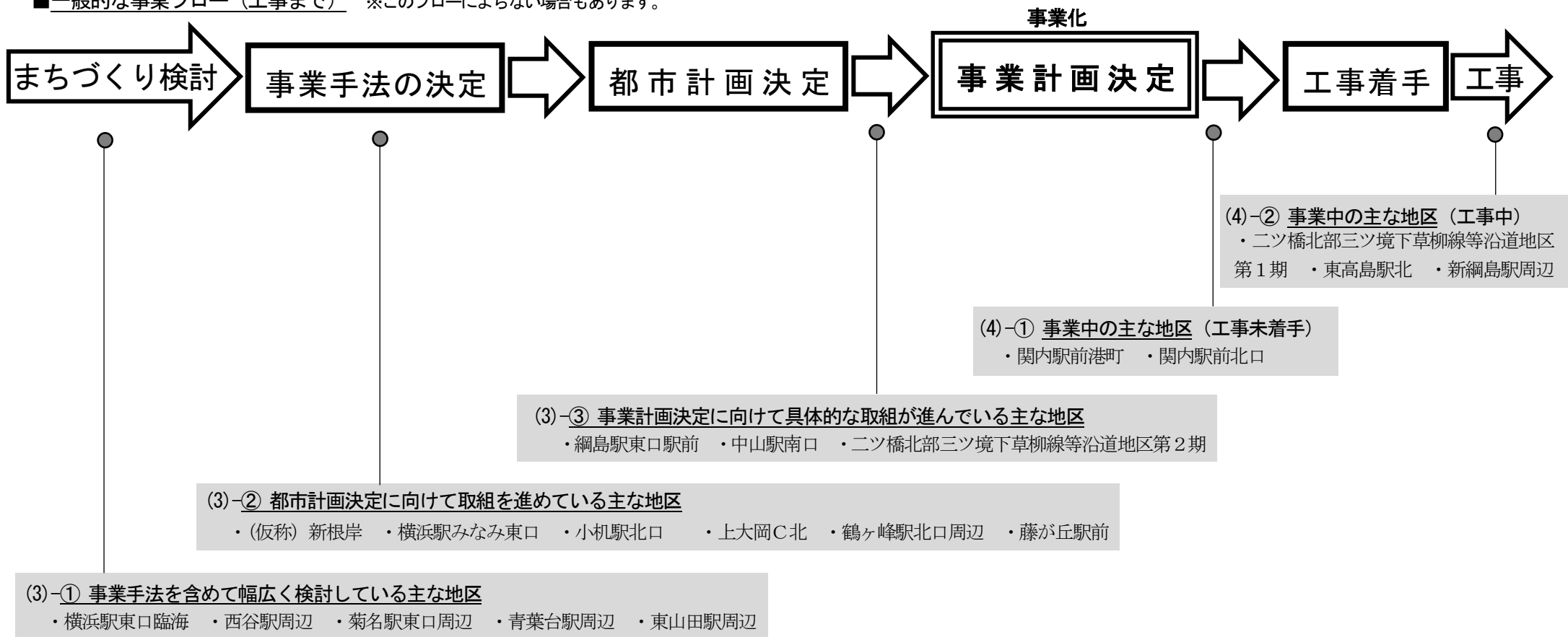
二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区
都市計画道路 三ツ境下草柳線(瀬谷区)



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) 事業化の流れ

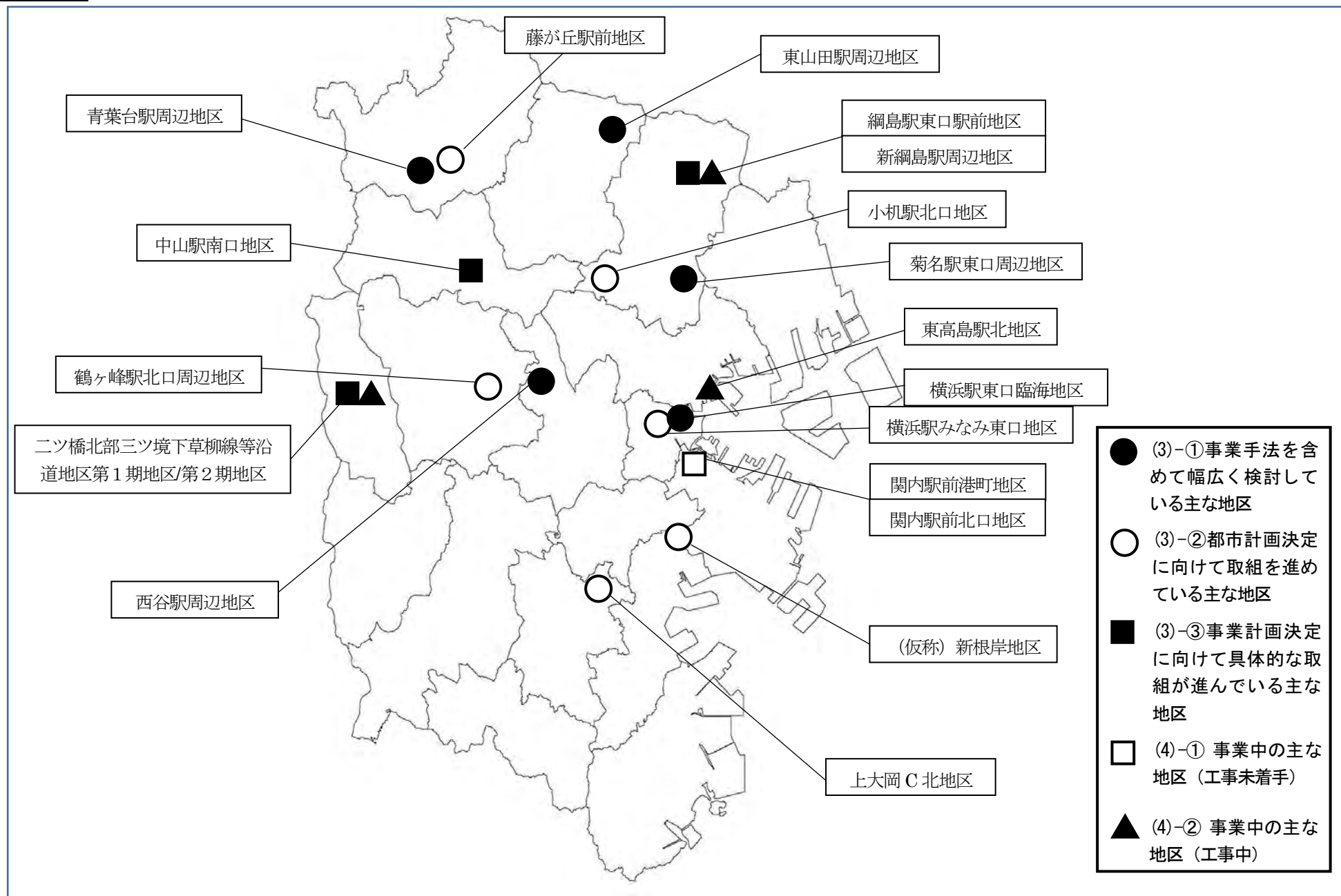
■一般的な事業フロー（工事まで） ※このフローによらない場合もあります。



市街地開発事業を実施する際は、地域の特性や課題、既存の都市計画との関係等を整理しながら、地域の皆様と市で、まちづくりの方向性について協議し、最適な事業手法を選定します。

その後、市街地開発事業の区域や公共施設概要といった、事業の基本的な枠組について都市計画決定し、事業期間や資金計画等を定めた事業計画を決定したうえで工事に着手する、という流れが一般的となっています。

各地区位置図



(3) 事業化検討地区の進捗状況

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による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、市街地開発事業等によるまちづくりを検討しています。

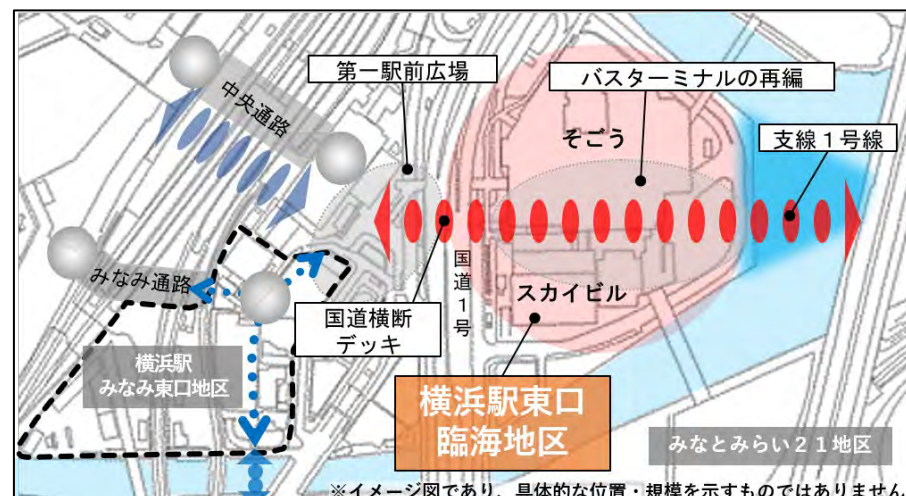
【① 事業手法を含めて幅広く検討している主な地区】



■横浜駅東口臨海地区（西区）

概成を迎えたみなとみらい21地区と横浜駅周辺地区の結節点である本地区の重要性は高まっており、両地区をつなぐ歩行者ネットワークの充実や、広域バスターミナル機能の強化を図る必要があります。

横浜駅東口臨海地区協議会において、水辺に近接した立地や交通結節点といった高いポテンシャルを活かした目指すべき地区の将来像、支線1号線等の計画と連動したバスターミナルの再編、都心部に相応しい土地利用等の検討を進め、計画の具体化に取り組んでいきます。



■西谷駅周辺地区（保土ヶ谷区）

相鉄新横浜線の開業によって、駅周辺のポテンシャルが高まっており、東京都心に直結する拠点駅にふさわしいまちづくりを進めていくことが求められています。

このような状況を踏まえ、駅周辺への賑わいの誘導や、バスやタクシーとの乗換え機能の改善、安全で快適な歩行者空間の確保などに向けて取り組んでいます。



■菊名駅東口地区（港北区）

本地区は、綱島街道と二つの鉄道路線が集中しており、歩行者空間の不足や、狭小な道路におけるバスやタクシーの往来など、交通環境に関する課題が多い地区です。

地元まちづくり協議会とともに、まちの将来像を検討しながら、地域の課題解決や魅力の向上に向けて取り組んでいます。



■青葉台駅周辺地区（青葉区）

本地区は、連節バスも発着する大型の駅前広場や大規模な商業施設が立地する市北西部の拠点ですが、建物の高経年化が進み、バスターミナルの歩行者滞留空間等も不足している状況です。

地区の課題整理や目指すべき将来像などについて、地域の皆様との対話を通して検討しながら、駅周辺の再整備に向けて取り組んでいます。



■東山田駅周辺地区（都筑区）

平成20年3月に市営地下鉄グリーンラインが開業したものの、市街化調整区域であるため、有効な土地利用が進んでいない状況です。

地域の皆様とまちの将来像について話し合いながら、駅前にふさわしい土地利用となるように取り組んでいます。



【② 都市計画決定に向けて取組を進めている主な地区】



■（仮称）新根岸地区【土地区画整理事業】（中区・南区・磯子区）

本地区は昭和22年に米軍施設として接收され、平成16年に返還方針が合意されました。

令和3年以降、防衛省により、米軍住宅や構造物を撤去する原状回復作業が行われ、返還も間近に迫っている状況です。

土地の状況は、個々の境界が不明で、国有地と民有地とが不規則に混在しているため、土地区画整理事業を実施していく必要があります。この事業を通じて、土地に係る課題の解決や、地域の活性化につながる魅力的なまちづくりを進めます。

現在は、市施行による土地区画整理事業の実施を前提として、一日も早く有効な土地利用を図るために、返還前から現況測量を行うとともに、環境調査や地質調査などを進めています。

また、エリア全体の土地利用については、良好な住宅地の形成を図るとともに、横浜市立大学医学部を核にした土地利用の在り方について、サウンディング型市場調査を実施するなど、令和9年度の都市計画決定を目指し検討を進めています。

図1 土地所有状況図

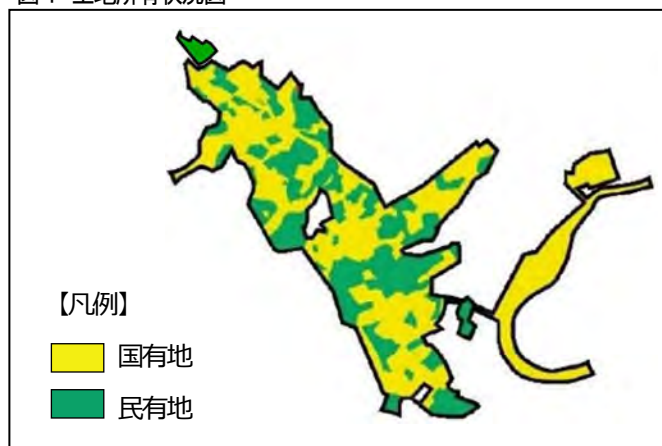


図2 根岸住宅地区跡地利用基本計画におけるゾーニング図

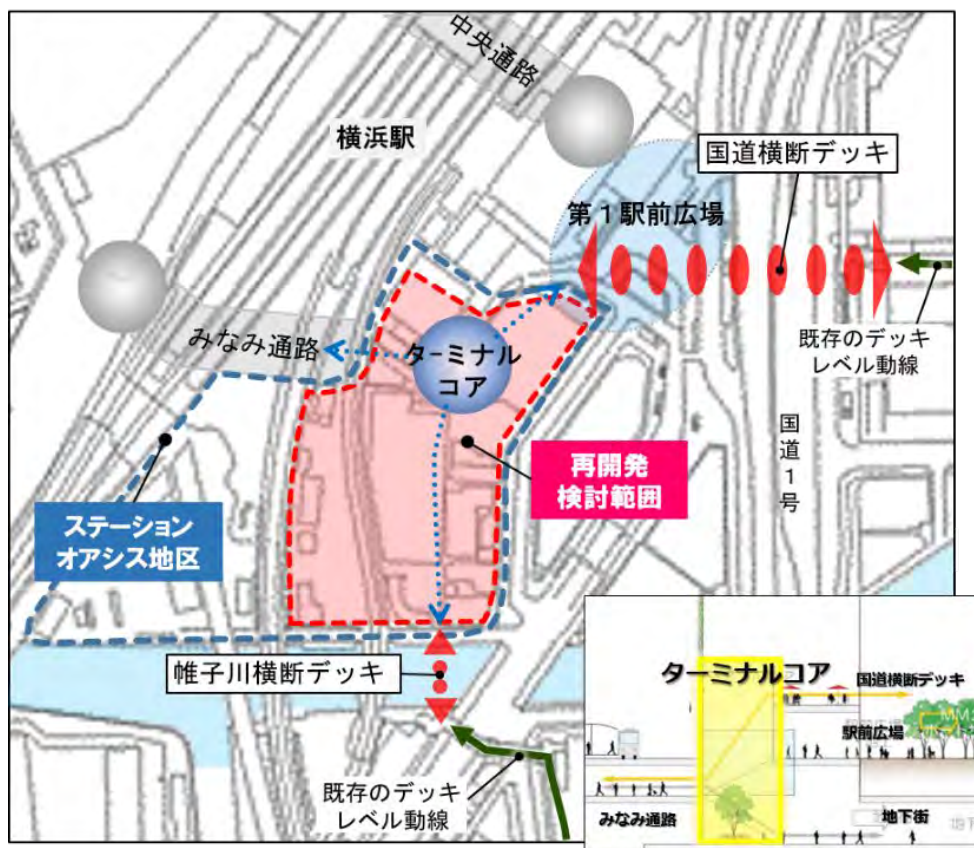


■横浜駅みなみ東口地区【市街地再開発事業】（西区）

「エキサイトよこはま22」に基づくまちづくりを推進するため、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を進めており、令和7年4月より環境アセスメントの手続きを進めています。

横浜の玄関口に相応しい都市機能を導入しつつ、横浜駅みなみ通路（地下通路）から地上・デッキレベルをつなぐターミナルコアを整備することで歩行者ネットワークの強化を図ります。

また、開発に合わせて、駅前広場、デッキ等の基盤整備の検討を進めています。



ターミナルコア断面イメージ（まちづくりガイドライン）

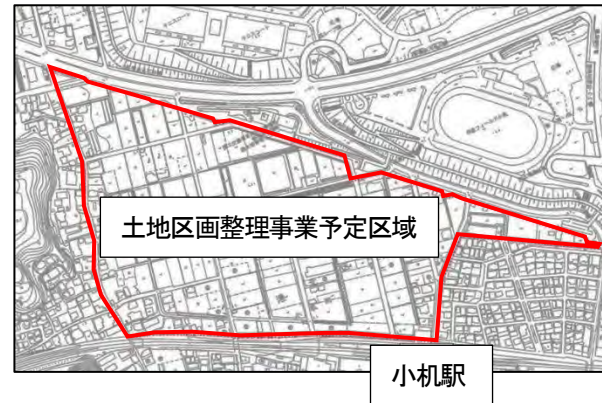


※現時点での計画であり、今後変更になることがあります。

■小机駅北口地区【土地区画整理事業】（港北区）

本地区は、新横浜都心（城郷地区）の駅前でありながら、市街化調整区域であり、農地の宅地化等により土地利用の混在化が進んでいる状況です。

そのため、土地区画整理事業の活用により、駅周辺の基盤整備と合わせて、新横浜都心にふさわしい業務・商業機能の集積や、横浜国際総合競技場や新横浜公園等と連携したまちづくりを進めます。



■上大岡C北地区【市街地再開発事業】（港南区）

上大岡周辺地区は、これまで老朽化した建物の更新や、鎌倉街道を横断する歩行者の滞留空間、バス待ち空間の確保等のために、段階的に再開発を推進してきました。

本事業により、既に事業実施済みであるA・B・C南地区との一体的な歩行者ネットワークや、バス停留所の再編整備とともに、低層部に商業・文化・交流機能を導入することで、市郊外部唯一の都市再生緊急整備地域にふさわしい回遊性や賑わいを創出するまちづくりを進めます。

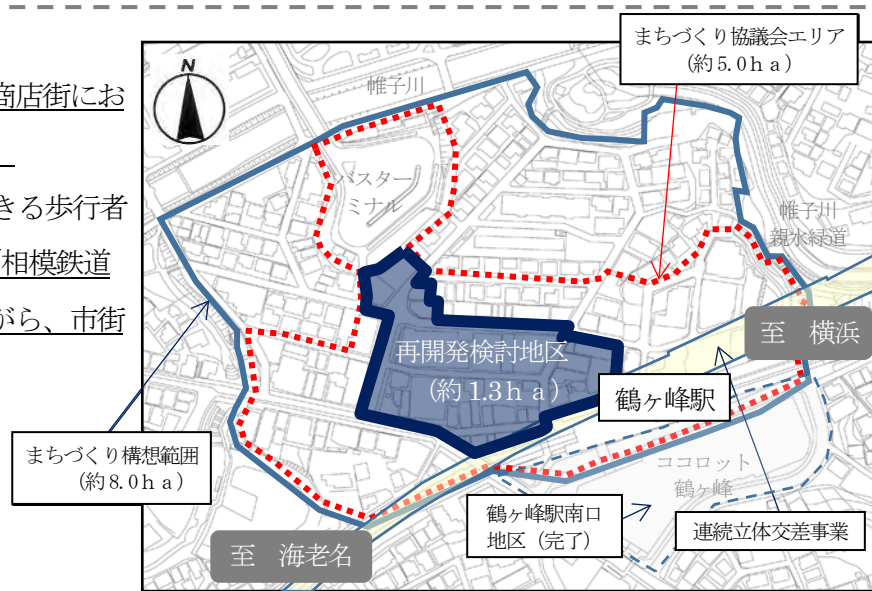


鎌倉街道の歩行者滞留状況

■鶴ヶ峰駅北口周辺地区【市街地再開発事業】（旭区）

本地区は、鉄道による街の分断や交通渋滞の発生、駅前商店街における歩行者・自転車・自動車の錯綜が生じている状況です。

駅前に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空間の確保、鉄道による地域分断の解消などを図るため、「相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）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手法を活用したまちづくりを進めます。

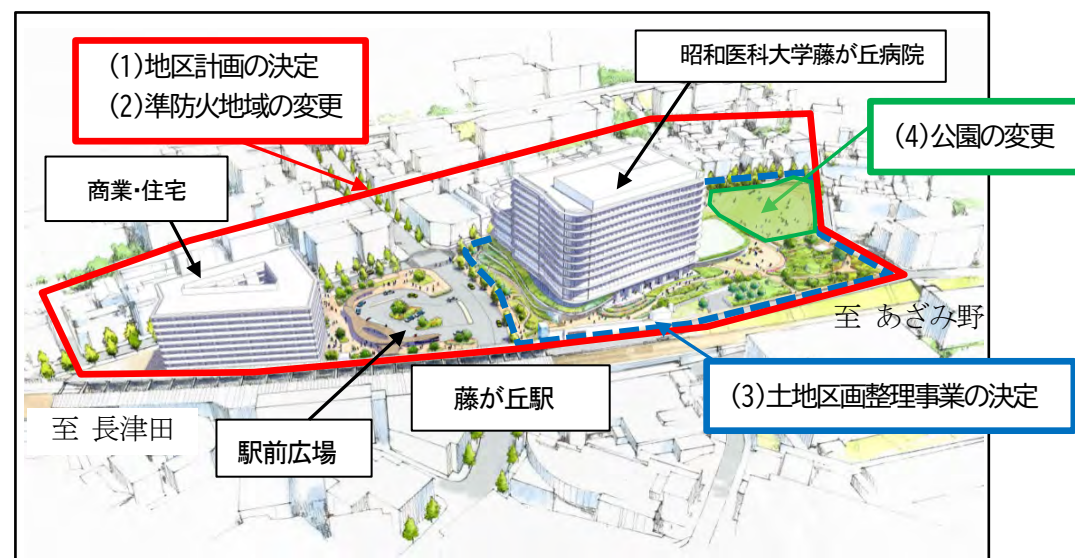


現地の状況

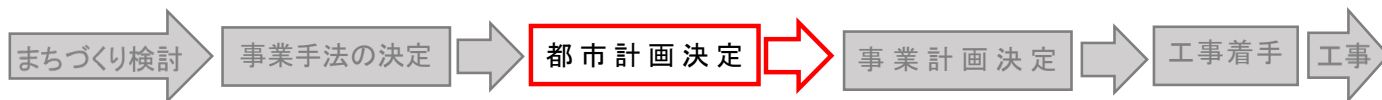
■藤が丘駅前地区【土地区画整理事業】（青葉区）

東急田園都市線藤が丘駅前では、昭和医科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、令和6年3月に藤が丘駅前再整備基本計画を策定し、現在は計画の具体化に向けて取り組んでいます。

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、自転車駐車場を再整備する計画となっており、令和7年度は、地域の皆様や事業者と連携し、都市計画の手続きを進めます。



【③ 事業計画決定に向けて具体的な取組が進んでいる主な地区】



■ 綱島駅東口駅前地区【市街地再開発事業】（港北区）

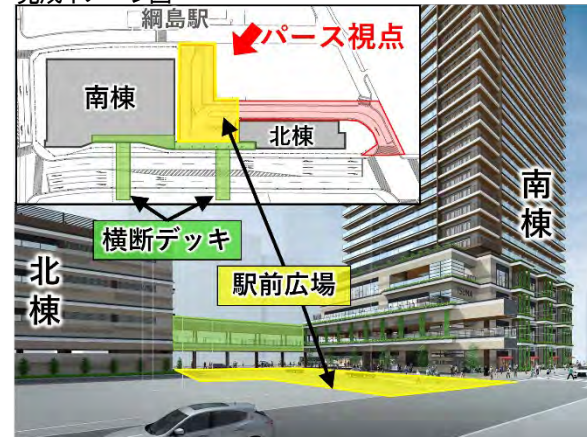
本地区は、安全な歩行者空間や駅前広場がなく、歩行者がバス・タクシー等と混在する状況となっています。

そこで、市街地再開発事業による歩行者空間及び駅前広場の整備や、商業・業務・都市型住宅の集積により、拠点機能と利便性を向上させるとともに、新綱島駅周辺とのアクセス性、回遊性の向上を目的として、綱島街道横断デッキの整備を行います。

東口駅前の状況



完成イメージ図



■ 中山駅南口地区【市街地再開発事業】（緑区）

中山駅南口では、駅前広場に進入する車両の往来と狭小な道路により、歩行者と車両の動線が入り組んでおり、歩行者の安全性確保と渋滞の緩和が長年の課題となっています。

ゆとりある駅前広場の整備および歩行者空間の充実で、安全性を高めると共に、駅前への賑わい誘導にもつなげ、快適な生活環境を創出します。



完成イメージ図



■ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期地区【土地区画整理事業】（瀬谷区）

瀬谷区の相鉄線北側では、東西を連絡する幹線道路が不足しており、周辺道路（生活道路）において慢性的な渋滞が生じています。また、狭い生活道路も多く、歩行者や自転車が安全に通行し難い状況も見受けられます。

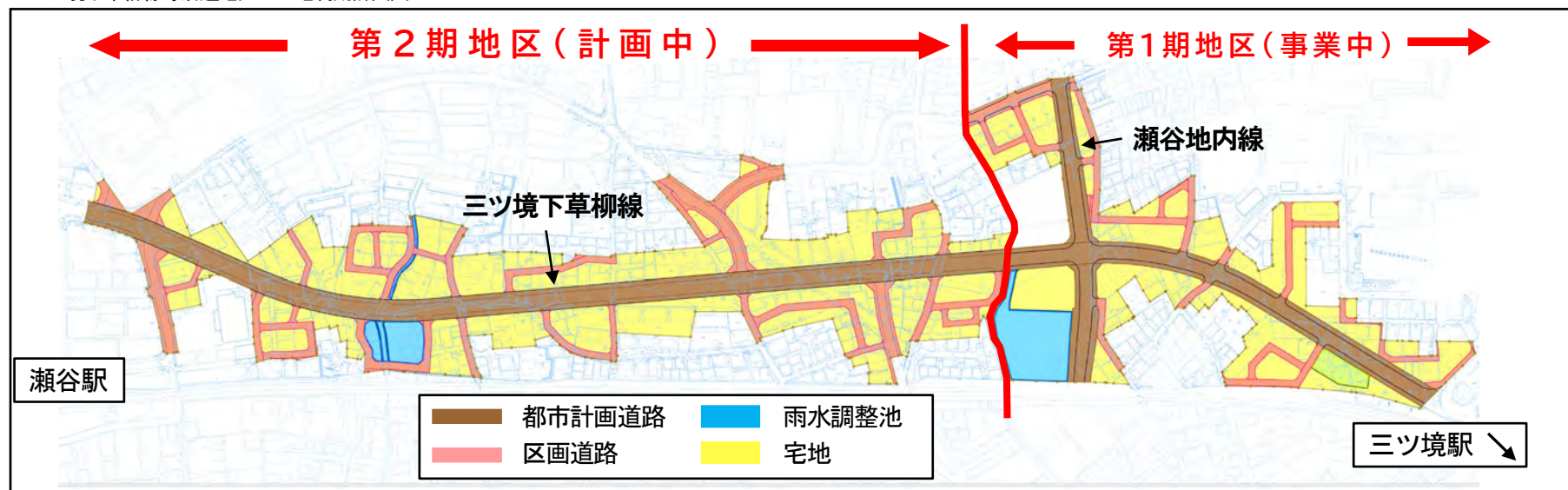
これらの課題を解決するため、都市計画道路三ツ境下草柳線の沿道を中心に、土地区画整理事業に取り組んでおり、沿道地区のうち三ツ境駅側においては平成27年度から「ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業」として事業を実施中です。

さらに、瀬谷駅側についても「第2期地区」として令和8年度の事業計画決定に向けて、現在、公共施設の設計や土地利用計画等の検討を行うとともに、事業説明会や個別ヒアリングを実施するなど、事業実施に向けた取組を進めています。



広域図

三ツ境下草柳線等沿道地区 土地利用計画図



(4) 事業中地区の進捗状況

【① 事業中の主な地区（工事未着手）】



■ 関内駅前港町地区・関内駅前北口地区【市街地再開発事業】（中区）

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の開発による一体的なまちづくりを推進しています。両地区を含むまちづくりの方向性としては、「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るとともに、横浜らしい街並み景観を誘導していきます。

関内駅前港町地区では、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めます。

また、関内駅前北口地区では、駅前の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めます。

施行者：【港町】関内駅前港町地区市街地再開発組合

【北口】関内駅前北口地区市街地再開発組合

事業期間：令和7年度～令和14年度

事業費：【港町】約933億円（内、補助金209億円（国費：105億円、市費：105億円））

【北口】約403億円（内、補助金85億円（国費：43億円、市費：43億円））



【② 事業中の主な地区（工事中）】



土地区画整理事業を実施している二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期、東高島駅北地区、新綱島駅周辺地区は、換地処分に向けて事業を進めています。

2 参考資料

(1) 主な地区の進捗状況

(令和7年8月1日現在)

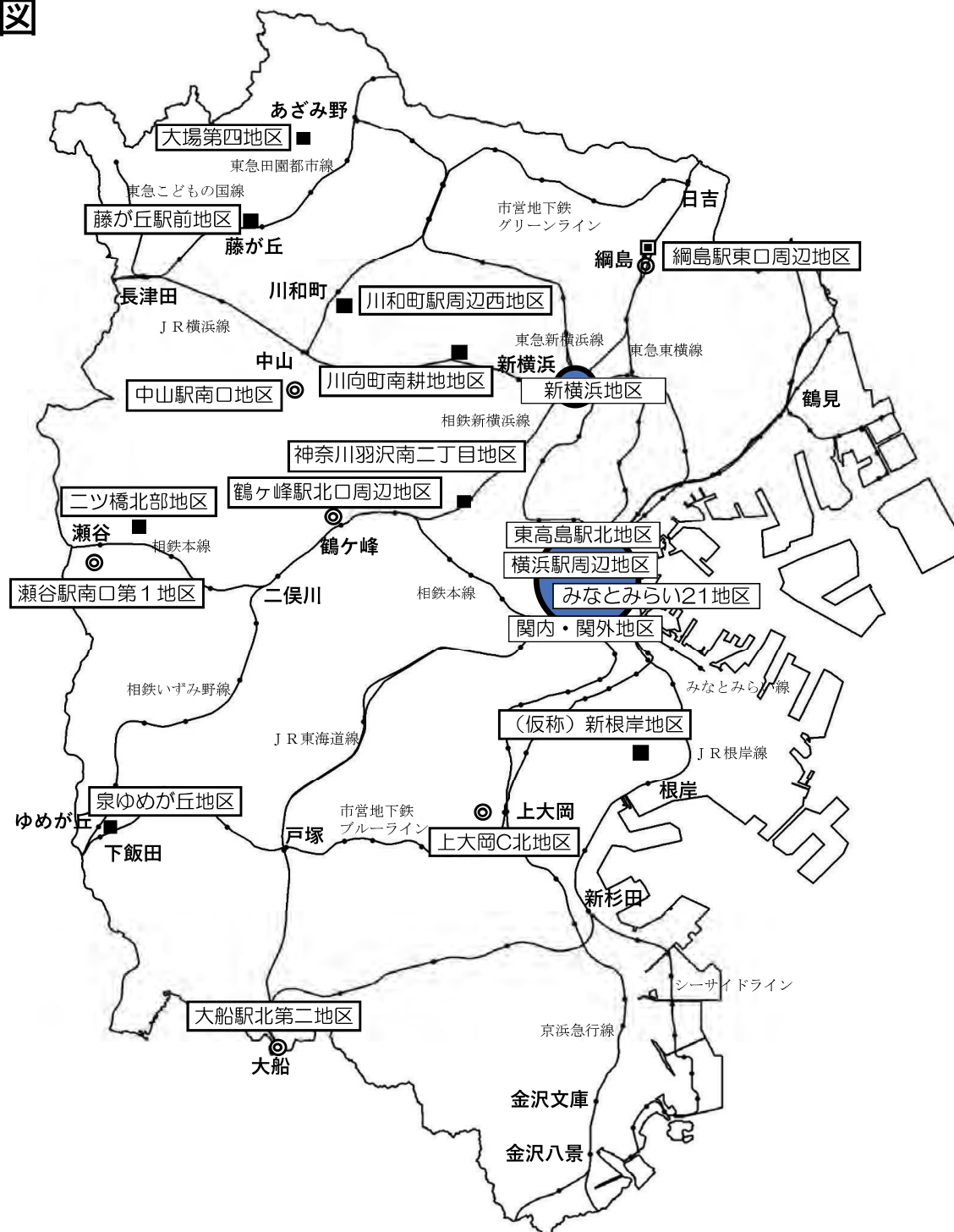
		地区名等		進捗状況	事業手法	参照ページ
都 心 整 備	横浜駅周辺地区	①-1	横浜駅みなみ東口地区(ステーションオアシス)	○	再開発	18
		①-2	横浜駅東口臨海地区	○	未定	18
		①-3	横浜駅西口五番街地区	○	再開発	18
		①-4	横浜駅西口(幸栄)地区	○	再開発	19
	東高島駅北地区	②	東高島駅北地区	◎	区画整理	20
	関内・関外地区	③-1	関内駅前港町地区	◎	再開発	21
		③-2	関内駅前北口地区	◎	再開発	22
		③-3	横浜山下町地区	◎	再開発	23
	新横浜地区	④	新横浜駅南部地区	○	未定	24
		⑤	小机駅北口地区	○	区画整理	25
拠 点 整 備	拠	⑥	上大岡C北地区	○	再開発	26
		⑦	鶴ヶ峰駅北口周辺地区	○	再開発	27
	点	⑧-1	新綱島駅周辺地区	◎	区画整理	28
		⑧-2	新綱島駅前地区	—	再開発	28
		⑧-3	綱島駅東口駅前地区	○	再開発	28
	整	⑨	中山駅南口地区	○	再開発	30
		⑩	藤が丘駅前地区	○	区画整理	31
	備	⑪	二ツ橋北部地区	◎	区画整理	32
		⑫	(仮称)新根岸地区	○	区画整理	33

※凡例(進捗状況)
◎…事業中
○…事業化推進中
—…その他

注)⑧-2は、⑧-1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	34
	街区開発	35

拠点整備位置図



- 都心
 - ◎ 市街地再開発事業
 - 土地地区画整理事業
 - ▣ 土地地区画整理事業
及び関連事業

①-1～3 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。					
①-1 横浜駅みなみ東口地区（ステーションオアシス）		①-2 横浜駅東口臨海地区		①-3 横浜駅西口五番街地区	
事業目的		事業目的		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。		「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、横浜新都市ビルやスカイビル周辺エリアのまちづくりを検討しています。		「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		事業概要		事業概要	
・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1.3ha ・地権者数 9人 ・施行期間 令和10年から19年度(予定) ・総事業費 未定 ・公共施設 未定 ・建築概要 未定		・事業手法 未定 ・施行者 未定 ・施行面積 未定 ・地権者数 未定 ・施行期間 未定 ・総事業費 未定 ・公共施設 未定 ・建築概要 未定 【横浜駅東口臨海地区連絡協議会メンバー】 ・(株)横浜スカイビル ・横浜新都市センター(株) ・三菱地所(株) ・横浜市		・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0.8ha ・地権者数 18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	
経過・進捗状況		経過・進捗状況		経過・進捗状況	
環境アセスメント評価	手続き中	環境アセスメント評価	未定	環境アセスメント評価	未定
都市計画決定	未定	都市計画決定	未定	都市計画決定	未定
組合設立/事業計画認可	未定	組合設立/事業計画認可	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) 令和7年度 まちづくり検討継続中	その他 まちづくりの方向性等	令和7年度 まちづくり検討継続中	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7年度 まちづくり検討継続中

①-4 横浜駅周辺地区

①-4 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。

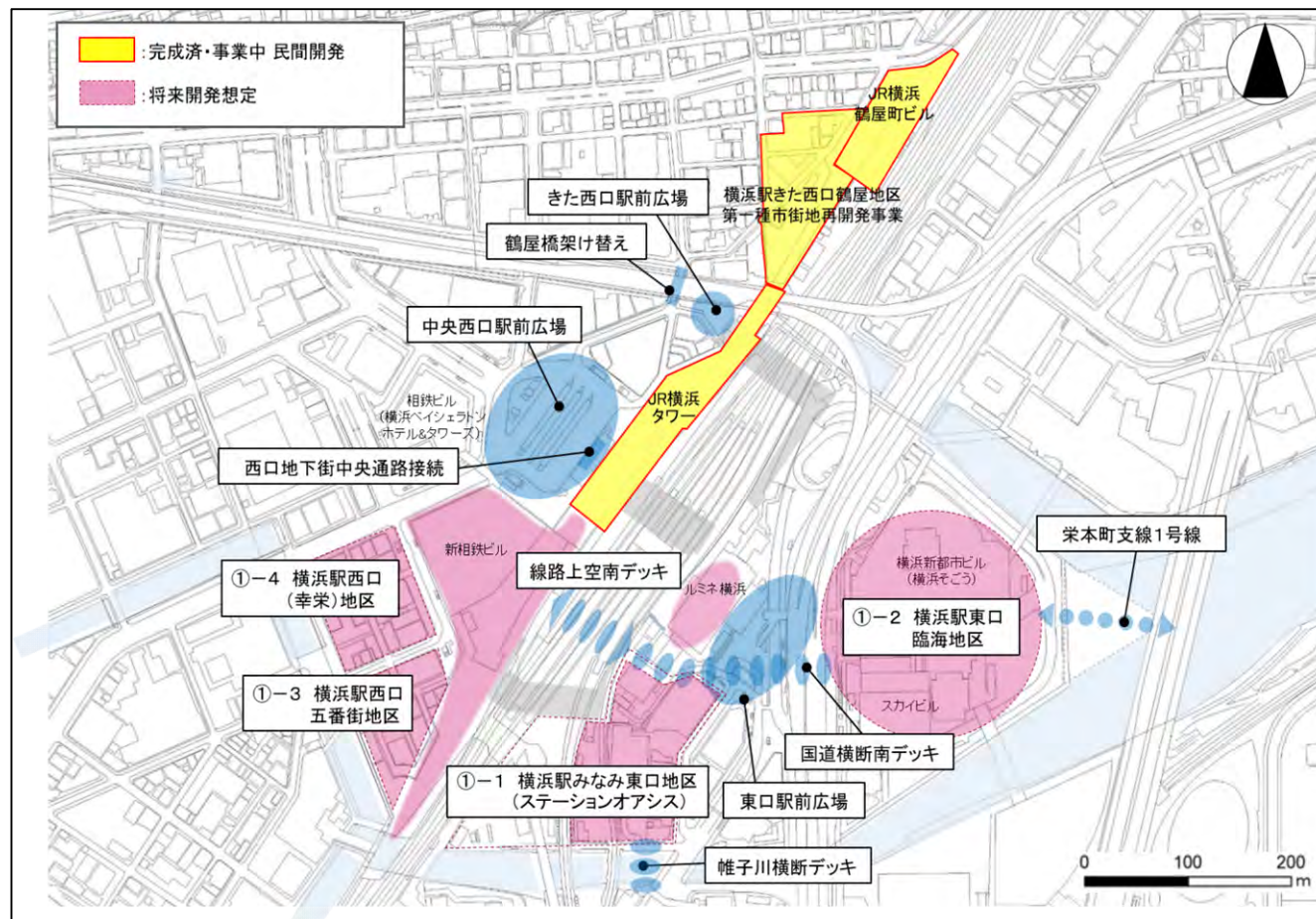
事業概要

・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	16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

経過・進捗状況

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7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	
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。	
事業概要	
・事業手法	土地区画整理事業(埋立事業)
・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)
・施行面積	約7.5ha (うち埋立面積1.5ha)
・地権者数	13人
・施行期間	平成30年度～令和9年度
・総事業費	約163億円
・公共施設	都市計画道路(栄千若線) 区画道路 公園
経過・進捗状況	
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7年2月25日
換地計画認可	未定
公共施設の工事完了	令和10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5～9年度 基盤整備工事(予定)

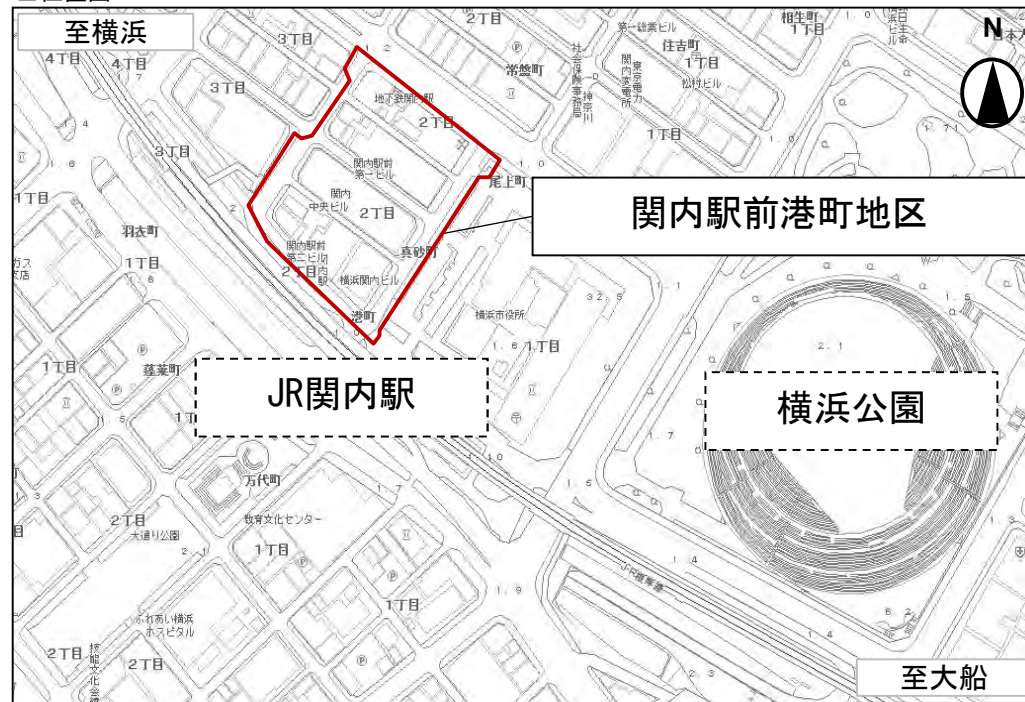
■位置図



③-1 関内駅前港町地区

事業目的	
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。 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めます。	
事業概要	
・事業手法 ・施行者 ・施行面積 ・地権者数 ・施行期間 ・総事業費 ・公共施設 ・建築概要	市街地再開発事業 関内駅前港町地区市街地再開発組合 約1.4ha 28人 令和6年度～令和14年度(予定) 約933億円 交通広場 主な用途:業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等 高さ:約170m 床面積:約99,290㎡
経過・進捗状況	
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7年4月25日
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



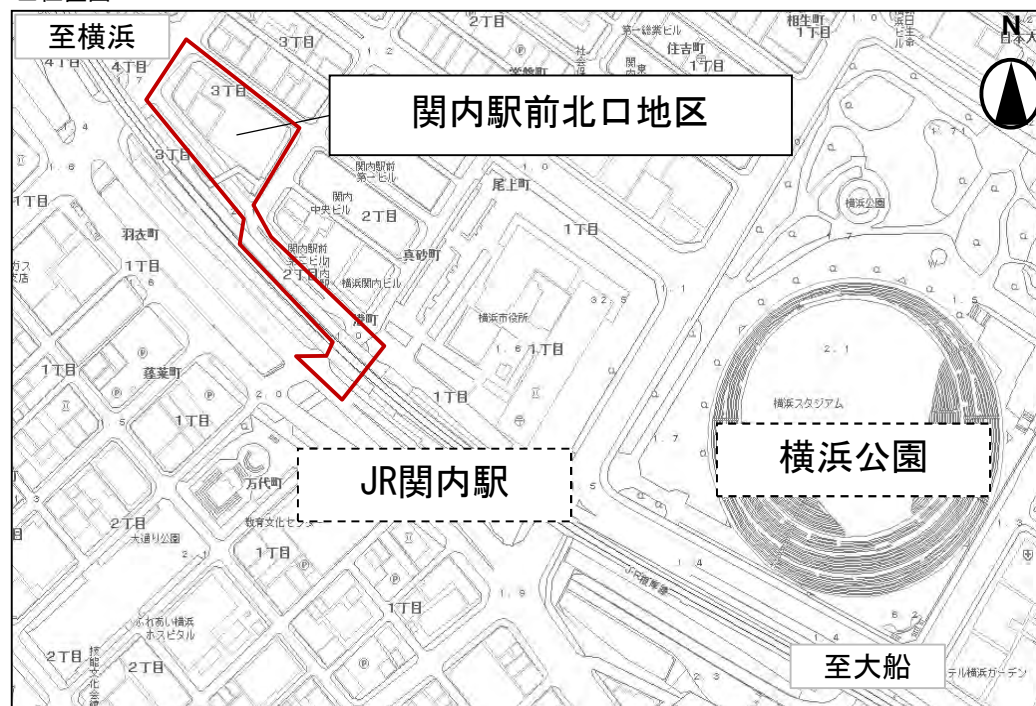
■イメージパース



③-2 関内駅前北口地区

事業目的	
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。 本地区では、駅前の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。	
事業概要	
・事業手法 ・施行者 ・施行面積 ・地権者数 ・施行期間 ・総事業費 ・公共施設 ・建築概要	市街地再開発事業 関内駅前北口地区市街地再開発組合 約0.8ha 13人 令和6年度～令和14年度(予定) 約403億円 区画道路 主な用途:業務施設、共同住宅、商業施設、駐車場等 高さ:約106m 床面積:約33,810㎡
経過・進捗状況	
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7年6月25日
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	非該当
その他 まちづくりの方向性等	

■位置図



■イメージパース



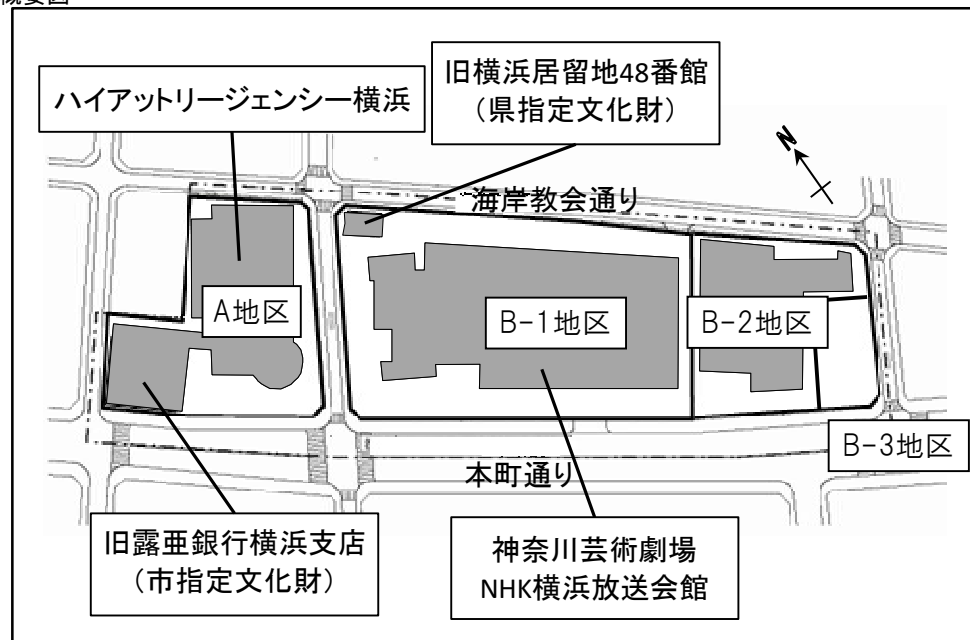
③-3 横浜山下町地区

事業目的	
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。	
事業概要	
・事業手法 ・施行者 ・施行面積 ・地権者数 ・施行期間 ・総事業費 ・公共施設 ・建築概要	市街地再開発事業 個人 約1.7ha 2人 平成19年度～令和11年度(予定) 約311億円 道路 神奈川芸術劇場、NHK横浜放送会館、商業・業務施設、ホテル
経過・進捗状況	
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7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	
新横浜駅は、東海道新幹線や横浜線、市営地下鉄に加え令和5年に相鉄・東急直通線が開通するなど、利便性の高い広域交通ターミナルとして、新横浜都心の重要な拠点駅です。駅南側は、道路や下水道などの基盤整備の課題を解決するため、平成6年に土地区画整理事業の都市計画決定をしたものの、地元合意が得られず、事業計画を廃止しました。 現在、令和5年に作成したまちづくり計画(案)をもとに、地域の皆様とまちづくりの検討を進めています。	
事業概要	
・事業手法	未定
・施 行 者	組合(予定)
・施行面積	約3.7ha(予定)
・地権者数	約40人
・施行期間	未定
・総事業費	未定
・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
・建築概要	未定
経過・進捗状況	
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7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

本地区は、新横浜都心(城郷地区)の駅前でありながら、市街化調整区域であり、農地の宅地化等により土地利用の混在化が進んでいる状況です。そのため、土地区画整理事業の活用により、駅周辺の基盤整備と合わせて、新横浜都心にふさわしい業務・商業機能の集積や、横浜国際総合競技場や新横浜公園等と連携したまちづくりを進めます。

事業概要

- ・事業手法 土地区画整理事業(予定)
- ・施 行 者 組合(予定)
- ・施行面積 約18.6ha
- ・地権者数 116人
- ・施行期間 未定
- ・総事業費 未定
- ・公共施設 未定

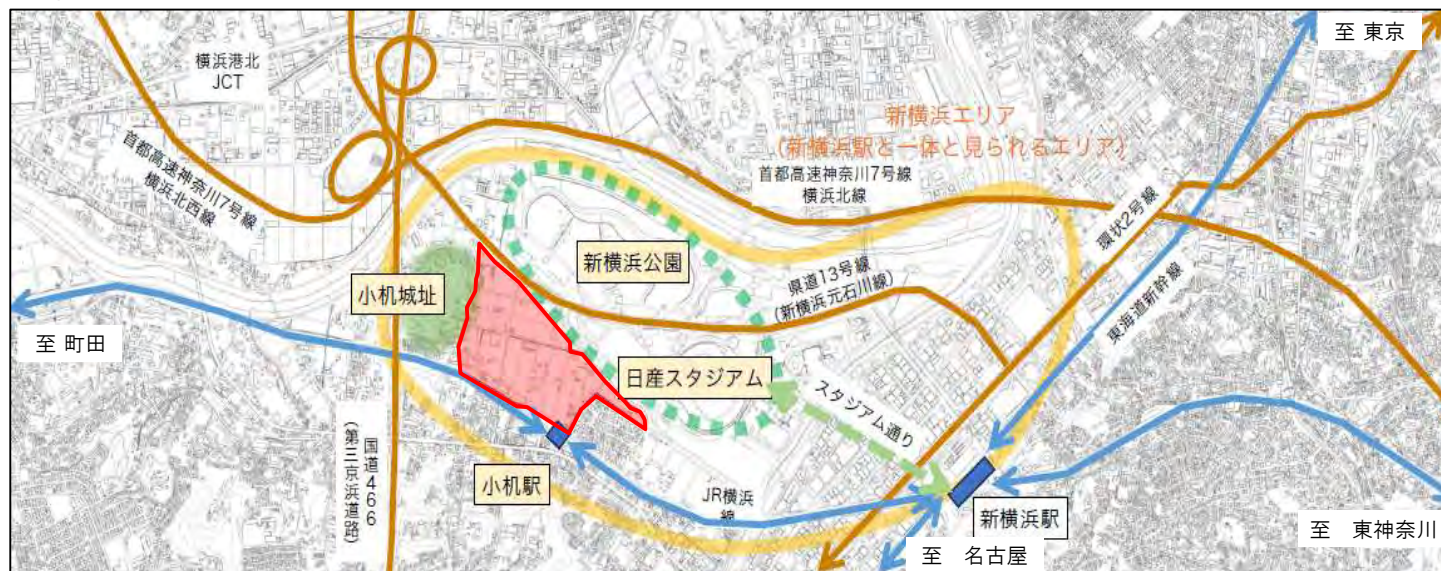
経過・進捗状況

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 令和7年4月 事業協力者決定

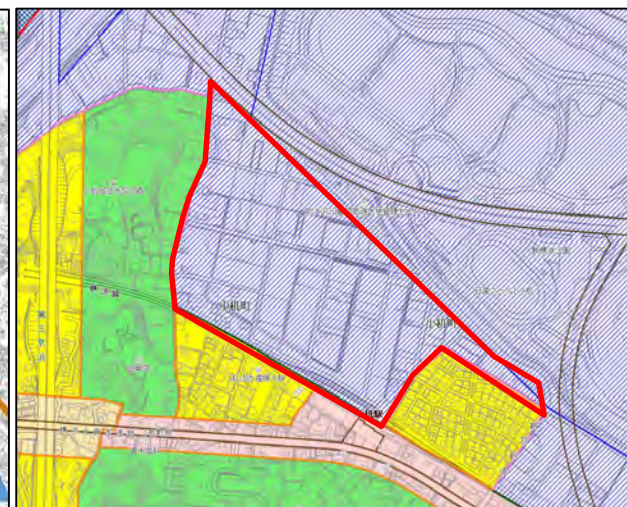
■現地写真



■位置図



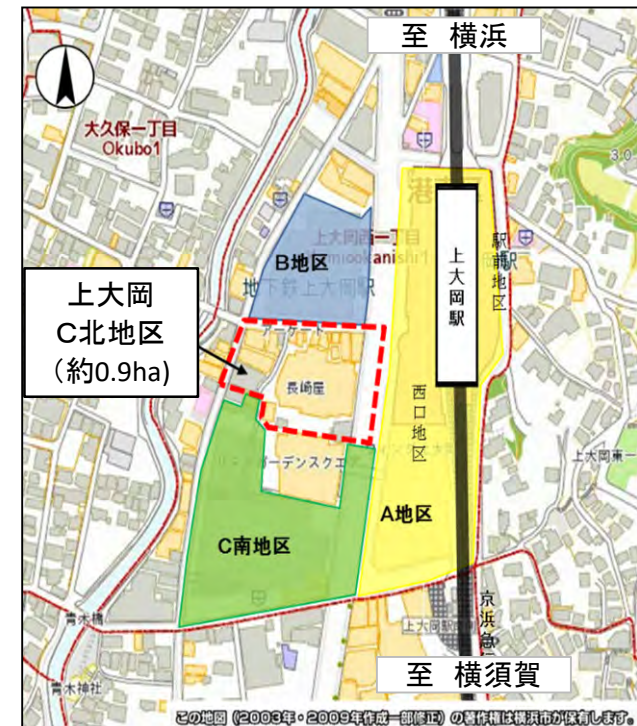
■用途地域と施行区域図



⑥ 上大岡C北地区

事業目的	
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。 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。	
事業概要	
・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0.9ha(予定)
・地権者数	18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
経過・進捗状況	
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



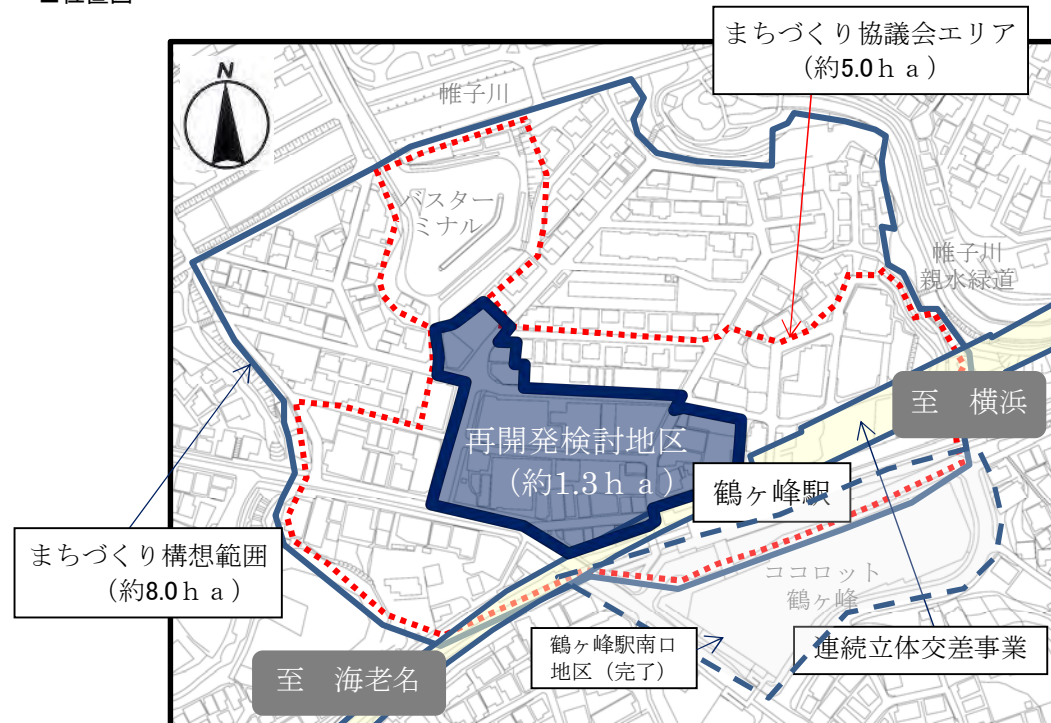
■上大岡駅周辺



⑦ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区

事業目的	
駅前に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。 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。	
事業概要	
・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	再開発事業検討地区 約1.3ha(予定)
・地権者数	約30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
経過・進捗状況	
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 再開発準備組合設立 令和6年度～ 事業計画等の検討

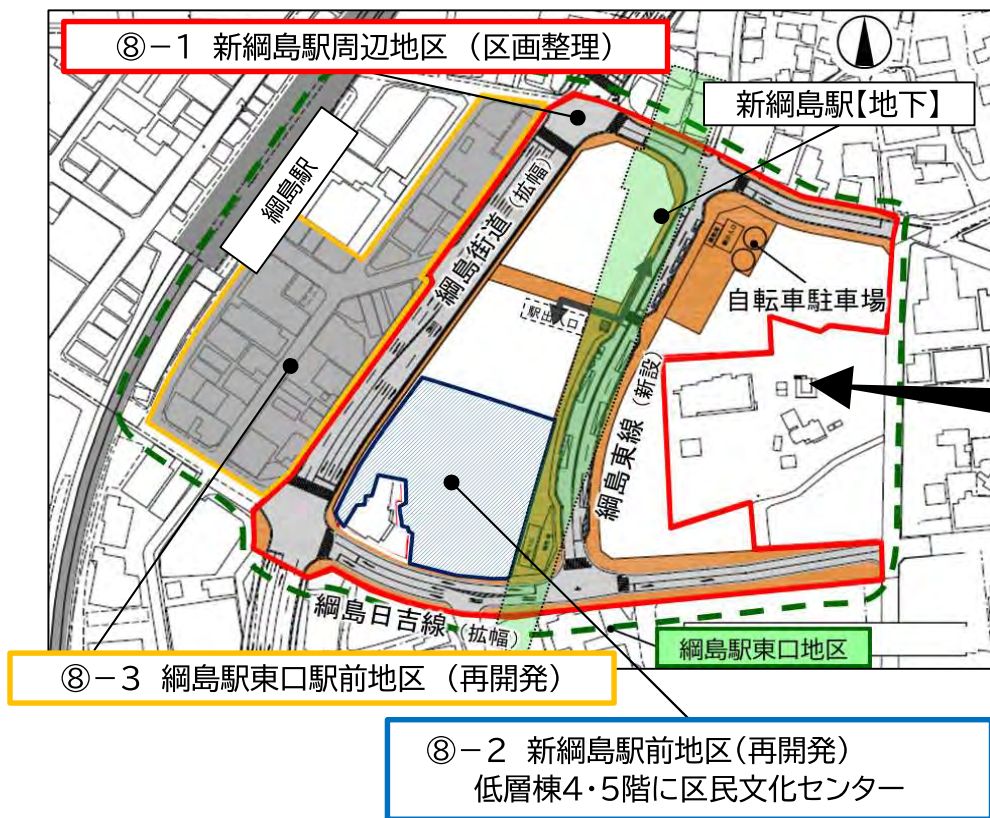
■位置図



⑧-1～3 綱島駅東口周辺地区

事業目的					
東急新横浜線新綱島駅の整備を契機として、先行して、新綱島駅周辺地区で、土地区画整理事業(⑧-1)と市街地再開発事業(⑧-2)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。 さらに、東急東横線綱島駅東口の駅前地区(⑧-3)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。 両地区の整備により、綱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。					
新綱島駅周辺地区 ・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					
⑧-1 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業		⑧-2 新綱島駅前地区市街地再開発事業		⑧-3 綱島駅東口駅前地区	
事業概要		事業概要		事業概要	
・施 行 者 横浜市 ・施行面積 約2.7ha ・地権者数 9人 ・施行期間 平成28年度～令和10年度(予定) ・総事業費 約115億円 ・公共施設 都市計画道路(綱島東線、東京丸子横浜線(綱島街道)及び綱島日吉線) ・公共施設 区画道路 ・関連事業 地下機械式自転車駐車場の整備 ・関連事業 新綱島駅西口の整備		・施 行 者 新綱島駅前地区市街地再開発組合 ・施行面積 約0.6ha ・地権者数 60人 ・施行期間 平成30年度～令和8年度(予定) ・総事業費 約228億円 ・公共施設 区画整理事業で整備 ・建築概要 主な用途:商業施設、都市型住宅、 ・建築概要 主な用途:市民利用施設(区民文化センター) ・建築概要 高さ:高層部 約100m、低層部 約40m ・建築概要 床面積:約37,560㎡ ・建築概要 階数:地下2階～地上29階		・事業手法 市街地再開発事業 ・施行者 横浜市住宅供給公社(予定) ・施行面積 約0.9ha ・地権者数 35人 ・施行期間 未定 ・総事業費 未定 ・公共施設 都市計画道路、駅前広場 ・建築概要 主な用途:商業施設、都市型住宅	
経過・進捗状況		経過・進捗状況		経過・進捗状況	
都市計画決定	平成28年9月5日	都市計画決定	平成28年9月5日	都市計画決定	令和4年7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7年8月	組合設立/事業計画認可	当初:平成30年11月15日 最新:令和7年8月	組合設立/事業計画認可	未定
換地計画認可	—	換地計画認可	令和2年8月6日	換地計画認可	未定
公共施設の工事完了	令和9年度(予定)	公共施設の工事完了	令和5年10月20日	公共施設の工事完了	未定
換地処分(公告日)	令和9年度(予定)	換地処分(公告日)	—	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年度 道路等都市基盤施設整備工事 令和7年度 道路等都市基盤施設整備工事、 出来形確認測量 令和8～10年度 道路等都市基盤施設整備、 換地処分、清算等	その他 まちづくりの方向性等	令和6年度 アンケート調査 令和7年度 組合解散(予定) 令和8年度 清算(予定)	その他 まちづくりの方向性等	令和6年度 事業計画検討 建設業務代行候補者選定 令和7～8年度 事業計画検討

■位置図



■航空写真



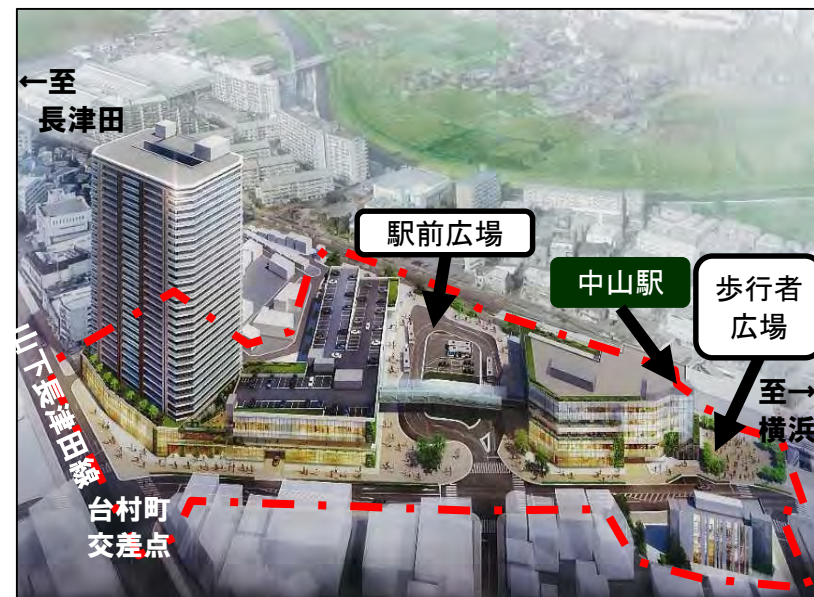
⑨ 中山駅南口地区

事業目的	
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。 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。	
事業概要	
・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2.8ha
・地権者数	88人
・施行期間	未定
・総事業費	約450億円(予定)
・公共施設	都市計画道路(中山駅南口線) 駅前広場 区画道路
・建築概要	主な用途:商業施設、都市型住宅、駐車場
経過・進捗状況	
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



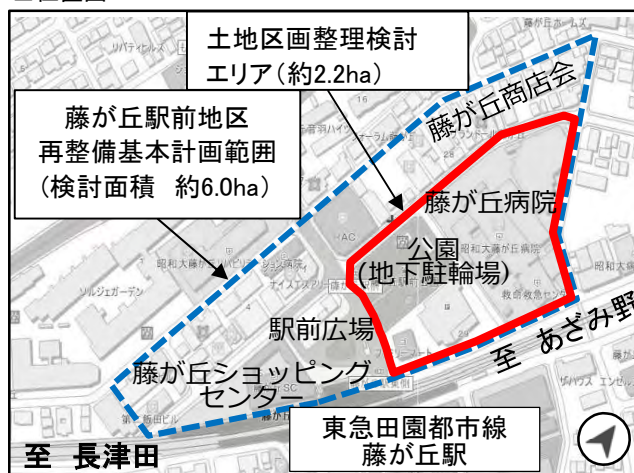
■イメージパース



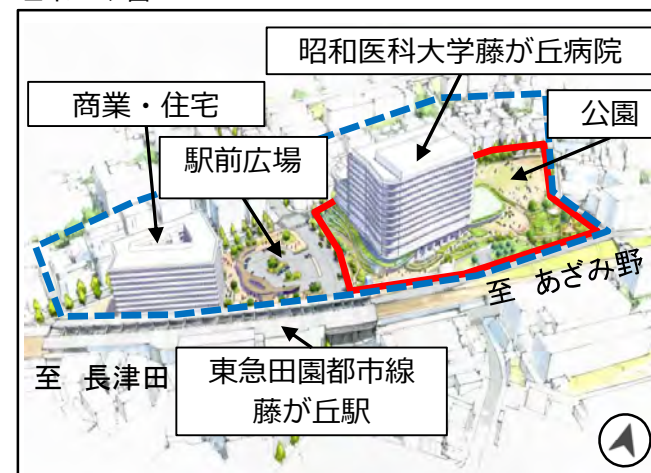
⑩ 藤が丘駅前地区

事業目的	
東急田園都市線藤が丘駅前では、昭和医科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、自転車駐車場を再整備します。	
事業概要	
・事業手法	土地区画整理事業(予定)
・施行者	未定
・施行面積	約2.2ha
・地権者数	1人
・施行期間	未定
・総事業費	未定
・公共施設	未定
経過・進捗状況	
都市計画決定	令和7年度(予定)
組合設立/事業計画認可	令和7年度(予定)
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



■昭和医科大学藤が丘病院(公園側から見たイメージパース)



⑪ ニッ橋北部地区

事業目的

昭和33年に都市計画決定されたニッ橋北部地区土地区画整理事業については、一部を除き事業未着手となっていました。平成18年に公表した「ニッ橋北部地区のまちづくりの考え方」に基づき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、都市計画道路三ツ境下草柳線等の沿道地区で横浜市施行による土地区画整理事業を進めています。

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期地区についても事業化に向けた取組を推進します。

※第2期地区については12ページのコラムも参照

事業概要	経過・進捗状況	
【第1期地区】 ・事業手法 土地区画整理事業 ・施行者 横浜市 ・施行面積 約4.1ha ・地権者数 約90人 ・施行期間 平成27年度～令和8年度(予定) ・総事業費 約103億円 ・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 【第2期地区】 ・事業手法 土地区画整理事業 ・施行者 横浜市 ・施行面積 約6.7ha ・地権者数 約240人 ・施行期間 概ね18年程度 ・総事業費 約220億円 ・公共施設 都市計画道路(三ツ境下草柳線)、区画道路、雨水調整池	都市計画決定	昭和33年3月13日
	組合設立/事業計画決定	【第1期地区】平成27年8月25日
	換地計画決定	【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 事業の進捗状況等	【第1期地区】 ～令和8年度 基盤整備工事、補償 令和8年度 換地計画作成、換地処分 【第2期地区】 令和5年度 公共施設設計 等 令和6年度 公共施設設計、事業説明会の開催、個別ヒアリングの実施 等 令和7年度 公共施設設計、事業計画案作成、事業説明会の開催 等

■ニッ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

..... ニッ橋北部地区都市計画決定区域(約172ha)

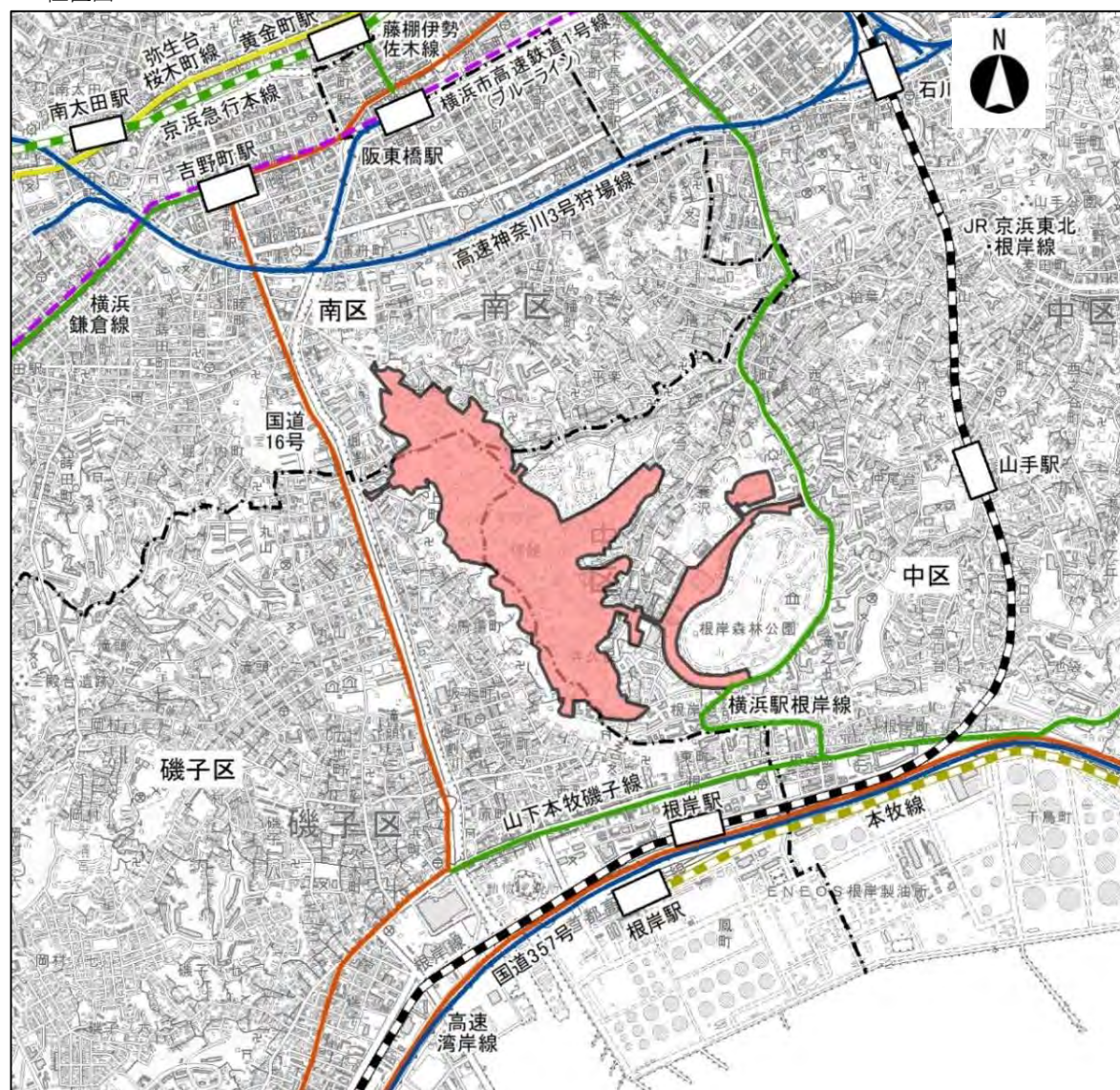
■第1期地区・第2期地区案内図



⑫ (仮称)新根岸地区(米軍根岸住宅地区)

事業目的	
本地区は昭和22年に接收された米軍施設であり、令和3年以降、防衛省により米軍接收以降に設置された構造物を解体撤去する原状回復作業が行われています。返還時期は未定ですが、原状回復作業が進んでいることなどから、本地区の返還が間近に迫っていると考えています。 長年、米軍施設として利用されている経緯から、国有地と民有地の混在を解消するとともに都市基盤を整備するため、土地区画整理事業を実施し、都市課題の解決や、地域の活性化を図るための魅力的なまちづくりの実現を目指します。	
事業概要	
・事業手法	土地区画整理事業(予定)
・施行者	横浜市(予定)
・施行面積	未定(米軍提供面積:約43ha)
・地権者数	約180人
・施行期間	未定
・総事業費	未定
・公共施設	未定
経過・進捗状況	
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	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



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
【土地区画整理事業】 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 【臨海部土地造成事業(埋立事業)】 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 【港湾整備事業】 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 汽車道 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	【土地利用】 <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7年8月)> 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% 【計画人口等】 <計画> 就業人口 19万人 居住人口 1万人 <現状> 就業人口 約14万4千人 (令和6年12月末) 居住人口 約8,900人 (令和7年3月末) 事業所数 約2,010社 (令和6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	
【52街区：みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画】 ・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、オープンイノ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)
【62街区：(仮称)HARBOR EDGE PROJECT】 ・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 準備工事着手 令和10年9月 完了(予定)
【60・61街区：MM60・61プロジェクト】 ・事業主体 MM60・61特定目的会社※、(学)岩崎学園 ※(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)で構成 ・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131,000㎡ <西棟>約25,000㎡ ・施設規模 <東棟>地上26階/地下1階、高さ約100m <西棟>地上13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)

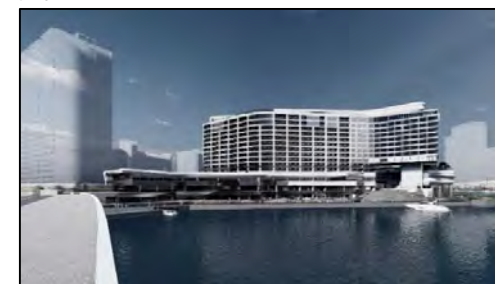
■52街区開発イメージパース

みなとみらい21中央地区52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

MM60・61プロジェクト

提供：MM60・61特定目的会社



(2) 市街地開発事業の整備効果

① 社会資本整備の効果

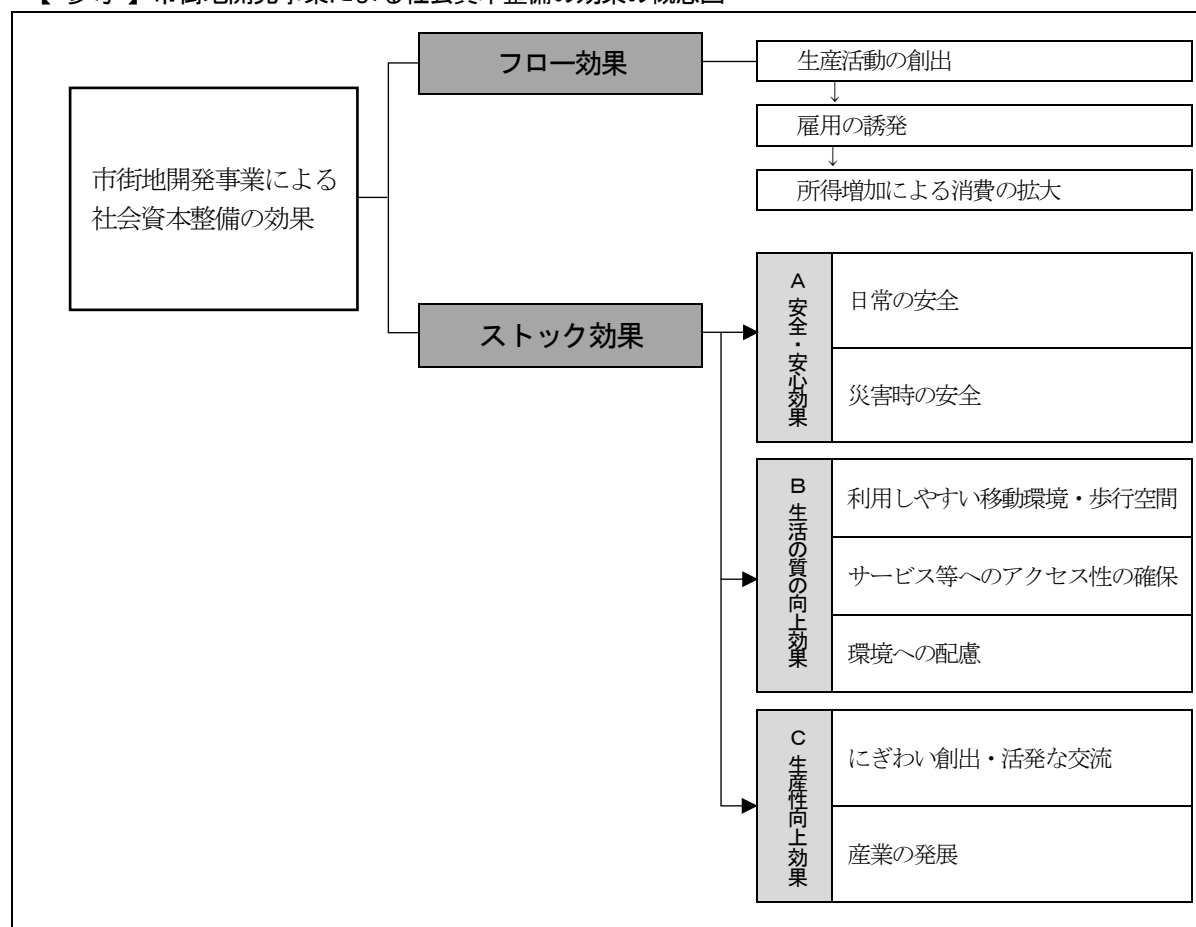
市街地開発事業の実施による「社会資本整備の効果」は、事業自体により短期的に経済活動が拡大する「フロー効果」と、整備された社会資本が機能することにより、整備直後から継続的かつ中長期にわたって得られる「ストック効果」に分けることができます。

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2年度－6年度）に市街地開発事業が完了した9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（R4・青葉区）、川向町南耕地（R4・都筑区）、川和町駅周辺西（R4・都筑区）、泉ゆめが丘（R6・泉区）
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（R5・港北区）、横浜駅きた西口鶴屋（R5・神奈川区）

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こることで、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。

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	29.9億円
	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
	泉ゆめが丘（23.9ha、R6）	組合	762.1億円	1037.5億円
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

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。

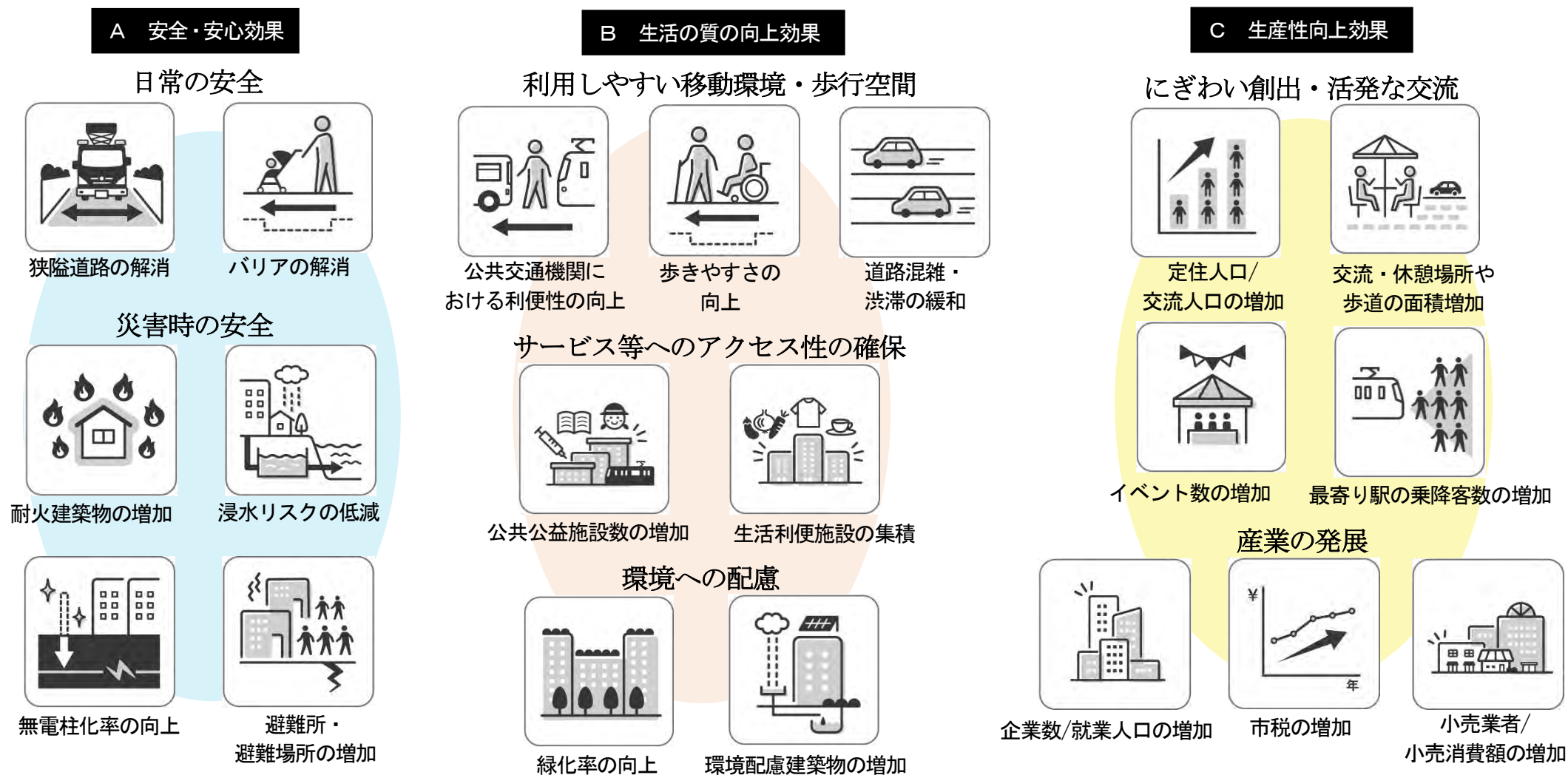
「平成27年横浜市産業連関表 経済波及効果分析ツール」（横浜市経済局）により算出

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。

図 ストック効果の分類



A 安全・安心効果

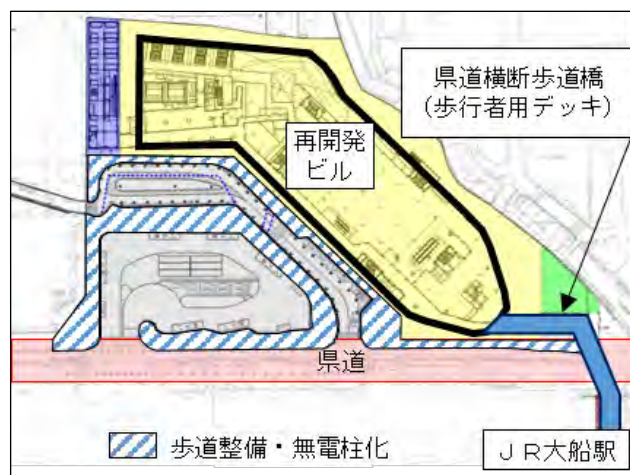


バリアの解消

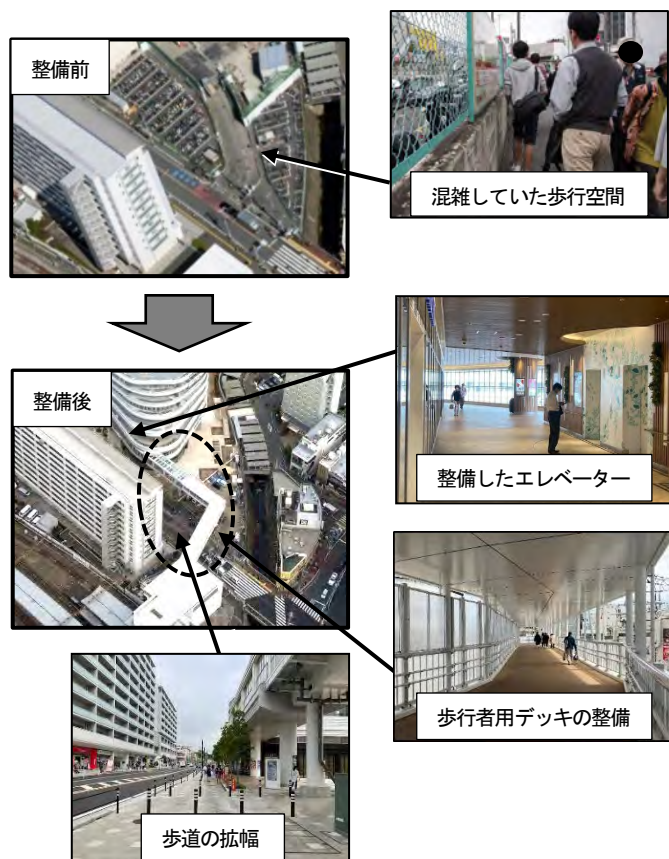
歩道の拡幅や段差の解消、エレベーター設置によるバリアフリー化、歩行者用デッキの整備による歩行者の安全確保、無電柱化などによって、歩行や移動に係る快適性の向上が図られています。

【事例1】大船駅北第二地区（栄区）

ア 歩行空間の整備



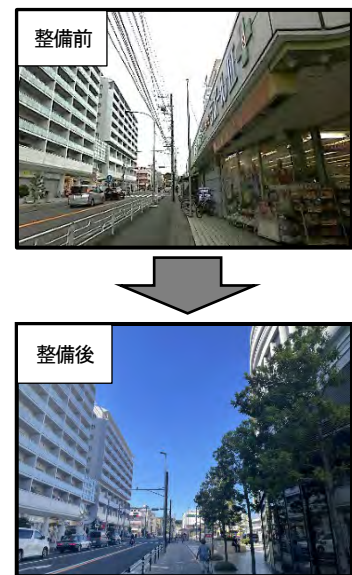
JR大船駅と直結する県道横断歩道橋（歩行者用デッキ）の整備や施設内エレベーターの設置によるバリアの解消及び施行地区内の歩道拡幅により、安全で快適に通行できるようになりました。



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%）
	泉ゆめが丘	従前	38（ 68%）	18（ 32%）	5,516（ 39%）	8,609（ 61%）
		従後	91（ 59%）	64（ 41%）	176,555（ 50%）	179,566（ 50%）
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 m ²)
	大場第四	公園 (250 m ²) (※)
	川向町南耕地	公園 (5,465 m ²) (※)
	川和町駅周辺西	公園 (4,800 m ²) (※)
	泉ゆめが丘	駅前広場 (3,947 m ²)、 公園 (7,277 m ²) (※)
再開発	大船駅北第二	駅前広場 (5,900 m ²)、帰宅困難者一時滞在施設、 公園 (280 m ²) (※)
	瀬谷駅南口第1	駅前広場 (3,000 m ²)、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「いっとき避難場所」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

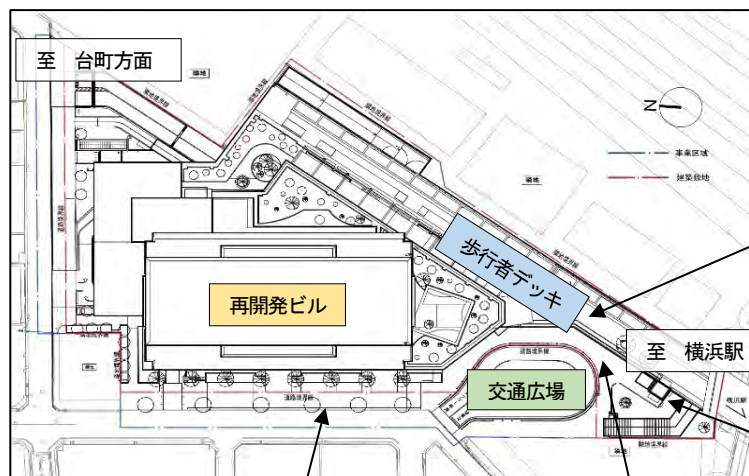
鉄道駅、交通広場や周辺地域をつなぐ歩行者デッキの整備や歩道の拡幅等により、歩行空間の快適性の向上が図られています。

【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

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）	858 人 (R7)	796,901 人 (R6)	263,543 人 (R6)（※2）	296,507 人 (R5)	
効果検証対象地区（※1）	40 人 (R7)	180,614 人 (R6)	—	—	

※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。

■ 泉ゆめが丘地区（泉区）



【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

C 生産性向上効果



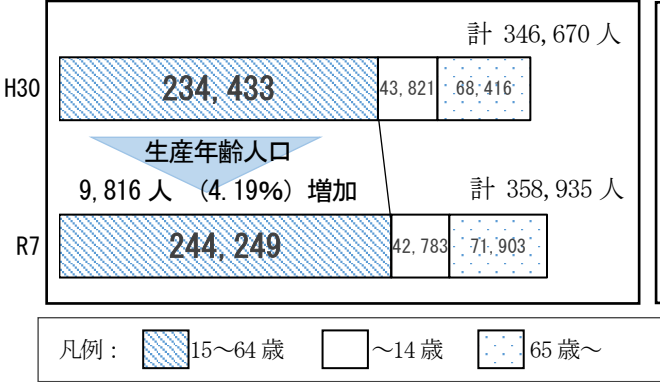
定住人口・交流人口の増加

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。

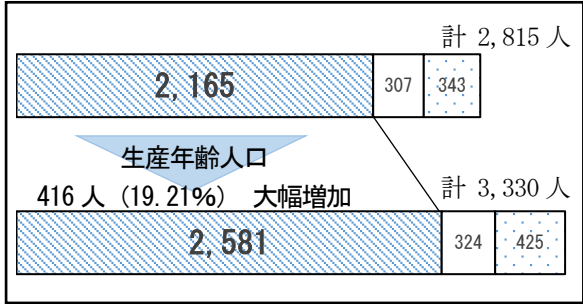
【事例3】新綱島駅前地区（港北区）

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）



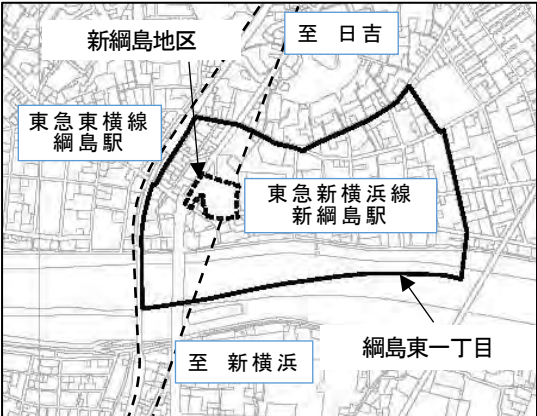
市街地再開発事業で整備した再開発ビル

イ 再開発ビルへの転入者の状況

表-11 転入者数と転入前の居住地区分
(再開発ビル竣工後~令和6年度末時点)

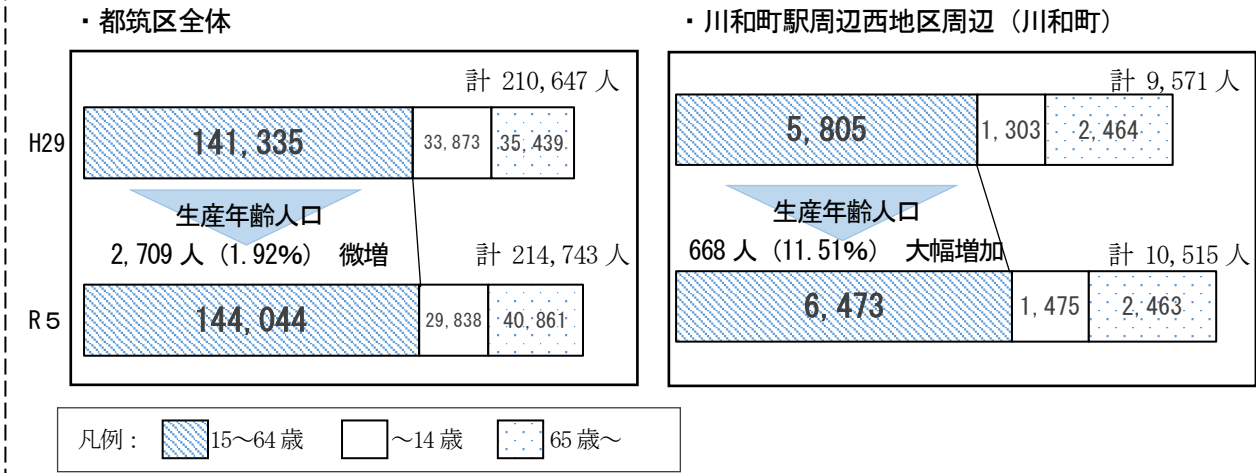
	人口
竣工後の転入者数	460人
区内からの転居者	171人
区外（市内）からの転入者	77人
市外からの転入者 （転入者に占める割合）	212人 (46.1%)

位置図



【 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



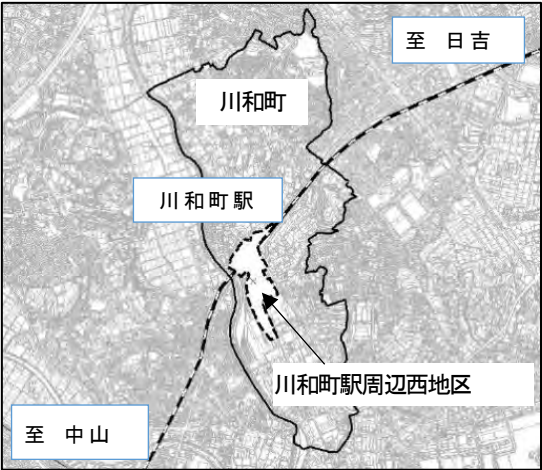
土地区画整理事業の施行地区

イ 施行地区内への転入者の状況

表－12 転入者数と転入前の居住地区分
(使用収益開始日～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





企業数・就業人口の増加

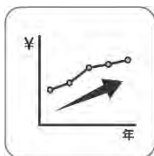
商業・業務用途の床面積が伸びており、就業人口や商業売上げの増加に寄与しています。

表－13 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)
	泉ゆめが丘 (23.9ha、R6)	組合	4,150	177,770	約 5,788 人 (約 5,620 人)	約 896 億円/年 (約 870 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－14 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	854
	川和町駅周辺西	72	33	7	13	12	137
	泉ゆめが丘	646	162	81	89	92	1,070
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	43	11	8	2	2	66
	横浜駅きた西口鶴屋	332	66	53	13	13	477

□ 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

みなとみらい21 開発状況図（令和7年4月1日現在）

