

4 個別地区の概要

(1) 市街地再開発事業

1 地区の概要

事業名	横浜駅西口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市西区南幸1丁目
施行者	組合予定	地区面積	約1.1ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、横浜駅より近距離に位置し、昭和27年横浜市で戦災復興土地地区画整理事業により駅前広場等の造成や河川埋立等を実施したのを契機に大規模開発を計画し、商業的に急激に活気を呈した。昭和30年代後半横浜ステーションビル、ダイヤモンド地下街が建設され、これらに呼応して周辺の民間建設投資が相次ぎ、この地区は関内関外地区とともに横浜市における一大商業地区を形成するに至った。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	19	10,862 (58.3)
	業務	8	7,764 (41.7)
	その他		
計	27	18,626 (100.0)	
構造別	耐火造		15,562 (83.6)
	非耐火造		3,064 (16.4)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	19人		
土地建物所有者			
借地権者	4		
借家権者	40		
計	63人		

2 事業の概要

計画の特徴

当地区は、昭和52年12月の都市計画決定以来、都市計画決定の無効・取消訴訟が提起されたこと等により未だ事業の進展をみていない。

その間地区周辺の状況も変化してきており、みなとみらい線の開業や、みなみ通路開通による環境の変化など、新たな課題を抱えている。

また、地区内の建物は都市計画決定による建築制限から再建築がままならない状況の中で老朽化し一部に地盤沈下によって危険な建物も生じてきている。

早期事業化に向けて準備組合において、これらの諸問題について検討を進めている。

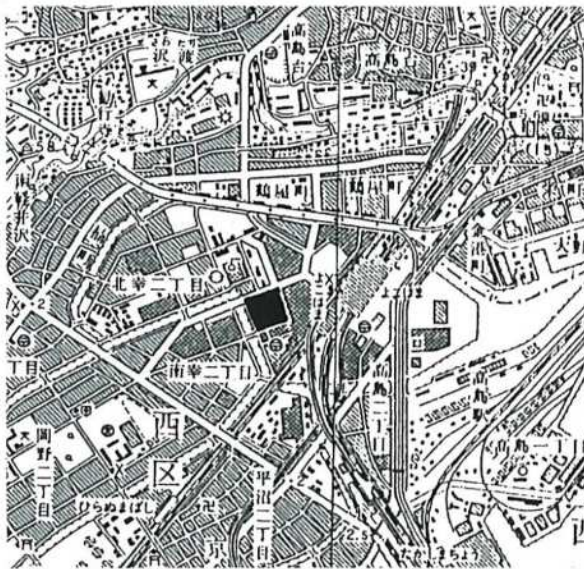
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和48年2月25日
	種別	防火地域
	容積率	800%
高度利用地区	指定年月日	昭和52年12月5日
	地区名称	横浜駅西口地区
	面積	約1.1ha
	容積率	300~800%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	300㎡
	壁面位置の制限	無
その他		

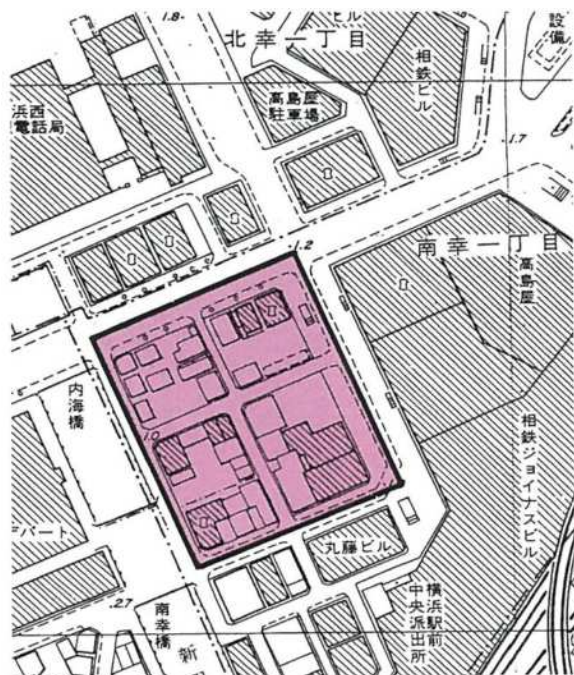
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	11,000㎡	11,000㎡	100.0%	1.00	
道路	4,116㎡	3,800㎡	37.4%	駐車台数 220台	
公園					
広場					
水路					
その他				うち付置義務 220台	
計	4,116㎡	3,800㎡	34.6%		0.92
公有地				有効空地率 50%	
住宅	建築敷地 6,884㎡	7,200㎡	62.6%		65.4%
計	6,884㎡	7,200㎡	62.6%		65.4%	1.05
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	-	5,500㎡ (76%)	-	
	延べ面積 (容積率)	18,626㎡ (192%)	71,000㎡ (67,600) (939%)	3.81	

居住世帯・人口			
---------	--	--	--



位置図



区域図

事業経過

昭和	52. 12. 2	都市計画決定告示
----	-----------	----------

施設建築物の計画

棟名	未定
敷地面積	約7,200㎡
建築面積	約5,500㎡
延面積 (容積対象)	約71,000㎡ (約67,600㎡)
建ぺい率	76%
容積率	940%
構造	SRC造
規模	地上10階/地下3階
高さ	45m
用途	床面積
商業	65,500㎡
その他	5,500㎡
合計	71,000㎡

都市計画決定の内容

名称	横浜駅西口地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約1.1ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路	3・3・36 南幸線	25m	約105m		都市計画決定 S32.12.17 告示建第1653号事業完了済
		区画街路	市道高島方面201号線	22m	約100m		
		区画街路	市道高島方面201号線	15m	約95m		
		区画街路	市道高島方面183号線	11m	約85m		
現状の地区内の一部区画街路を廃止し、幸川沿いの幅員8m道路を幅員15mに拡幅し、補助幹線街路として整備する。東側市道高島方面201号線(幅員22m)及び南側市道高島方面183号線(幅員11m、公開空地と合わせて実質は22mとなる。)は、歩行者を主体とする道路として整備する。また、地区内道路について現状の道路を総合的に調整整備する。							
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考			
			約 ㎡				
	下水道						
その他の公共施設							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
		約 5,500㎡	約 71,000㎡	約8/10	約94/10	店舗	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
		約7,200㎡		現在の四街区を統合して一街区とし、敷地南側に約800㎡の青空空地を確保するのを始め、全体で約2,800㎡もの公開空地を生み出し、歩行者空間の充実をはかるとともに、環境整備を行う。付置義務駐車施設約220台のうち、約40台については、建築物内にて整備し、残り約130台は、西区北幸二丁目七番地2～5号の敷地に整備する。			
住宅建設の目標	戸数	面積	備考				
	約 戸	約 ㎡					
決定年月日	昭和52年12月2日						

野毛町3丁目地区 (完了)

横浜市

1 地区の概要

事業名	野毛町3丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市中区野毛町3丁目
施行者	都市基盤整備公団(現:都市再生機構)	地区面積	約0.7ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、JR桜木町駅と京浜急行日ノ出町駅からそれぞれ徒歩5分の所に位置し、横浜市の都心部の一画にある。
当地区は、戦後、伊勢佐木町の接収に伴う代替地として繁栄したが、伊勢佐木町の接収解除やJR桜木町発などの外部環境の変化に伴い、商業は沈滞し中小小売店、飲食店及び住宅などの老朽木造家屋が混在していた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	2	208 (5.9)	
	店舗併用住宅	20	2,438 (69.7)	
	店舗	2	394 (11.3)	
	業務			
	その他	3	458 (13.1)	
計	27	2,151 (100.0)	3,498 (100.0)	
構造別	耐火造	4	430 (20.0)	722 (20.6)
	非耐火造	23	1,721 (80.0)	2,776 (79.4)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	24人	19人	5人
土地建物所有者			
借地権者	11	6	5
借家権者	22	12	10
計	57人	37人	20人

2 事業の概要

計画の特徴

横浜市の都心部強化事業の一環であり、居住環境の改善、商業、業務施設の整備、都市部住宅の供給、広場等公共公益施設の整備、更に地域の防災性の向上を図ることを目的に、総合的な都市環境の整備を行った。

地域地区

用途地域	指定年月日	種別
商業地域	昭和48年12月25日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 400%・600%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和31年4月13日
	種別	防火(一部準防火)地域
高度利用地区	指定年月日	昭和53年11月4日
	地区名称	野毛町3丁目地区
	面積	約0.7ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	6,510m ²	100.0%	6,510m ²	100.0%	1.00	駐車台数 48台
道路	2,272m ²	34.9%	2,331m ²	35.8%		
公園			355m ²	5.5%		
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 43台
その他						
計	2,272m ²	34.9%	2,686m ²	41.3%	1.18	
公有地						うち付置義務 43台
民有地						
計	4,238m ²	65.1%	3,824m ²	58.7%	0.90	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	延べ面積(容積率)	係数	有効空地率
建築物概要	2,151m ² (51%)	3,498m ² (83%)	1.52	50%
			5.18	

居住世帯・人口	22戸	72戸	(うち保留床46戸)
---------	-----	-----	------------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
53. 11. 7	都市計画決定告示		
54. 3. 20	事業計画認可公告		
(57. 3. 4)			
55. 2. 20	権利変換計画認可		
(58. 11. 10)			
55. 2. 29	権利変換期日		
55. 10.	工事着工		
58. 12. 7	建築工事完了公告		

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

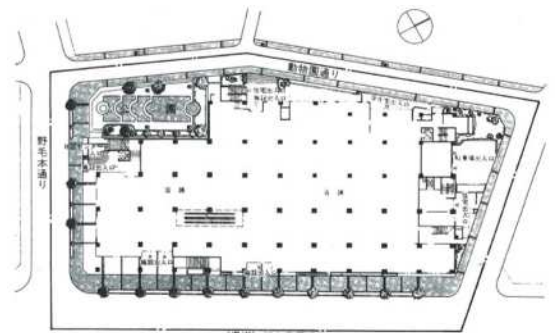
収入		支出	
一般会計補助金	957,000	調査設計計画費	338,000
国	478,500	土地整備費	186,000
県	239,250	補償費	1,421,000
市	239,250	用地補償費	569,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	852,000
国		工事費	4,216,000
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	4,216,000
保留床処分金	6,367,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	46,000
市単独負担金		事務費等	395,000
参加組員負担金		借入金利息	722,000
その他		合 計	7,324,000
合 計	7,324,000	借入金償還金	
借 入 金		借入金償還金	7,324,000
総 計	7,324,000	総 計	7,324,000

施設建築物の計画

棟 名	ちえるる野毛
敷地面積	3,824㎡
建築面積	3,259㎡
延面積	18,106㎡
(容積対象)	(15,296㎡)
建ぺい率	85%
容積率	453%
構造	SRC造
規模	地上9階/地下1階
高さ	31m
用途	床面積
住宅	6,812㎡ (75戸)
商業	9,661㎡
公益施設	757㎡
駐車場	876㎡
合 計	18,106㎡

都市計画決定の内容

名 称	野毛町3丁目第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約0.7ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線街路	3・4・1 桜木東戸塚線	25m	約96m		都市計画決定 昭和27年7月16日 現道幅員22m
		区画街路	市道関内方面4号線	8m	約57m		
		区画街路	市道関内方面9号線	8m	約117m		現道幅員 6m
		区画街路	市道関内方面38号線	15m	約60m		
地区中央の市道(関内方面37号線の一部)を私有地と交換し幹線街路桜木東戸塚線と市道(関内方面9号線)の拡幅整備にあてる。							
公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考			
	広 場	野毛町3丁目広場	約0.04ha				
建築物の整備	街区番号	建 築 物	敷地面積に対する	主要用途	備 考		
		建築面積	延べ面積				建築物の延面積の割合
		約3,200㎡	約16,300㎡	約8/10	約42/10	店舗・事務所 約9,700㎡ 住宅 約6,600㎡	3階屋上に約40台 駐車施設を設ける
建築敷地の整備	街区番号	建 築 敷 地 面 積	整 備 計 画				
		約3,900㎡	現在の二街区を統合して、一街区とし、敷地北東側に約200㎡の緑地を確保し、環境整備を行う。				
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考				
	約80戸	約6,600㎡	日本住宅公団住宅				
決定年月日	昭和53年11月7日						



配置及び1階平面図



1 地区の概要

事業名	戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市戸塚区戸塚町
施行者	横浜市	地区面積	約1.8ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、JR戸塚駅の東側に位置し、古くから東海道宿場町から発展してきた商業地で、戸塚区の中核である。
市営地下鉄の乗り入れが計画され、横浜市の副都心として整備するために駅前広場等の公共施設及び施設建物等の整備を行い、都市環境の改善を図る必要があった。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	30	2,174 (17.5)	
	店舗併用住宅	25	3,130 (25.1)	
	店舗	32	4,781 (38.4)	
	業務	6	1,443 (11.6)	
	その他	14	917 (7.4)	
計	107	8,032 (100.0)	12,445 (100.0)	
構造別	耐火造	4	535 (6.7)	1,141 (9.2)
	非耐火造	103	7,497 (93.3)	11,304 (90.8)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	9人	3人	6人
土地建物所有者	27	24	3
借地権者	51	29	22
借家権者	89	58	31
計	176人	114人	62人

2 事業の概要

計画の特徴

- 横浜21世紀プランに基づく副都心形成の一環として、駅前広場をはじめ公共施設の整備と併せて施設建築物を整備した。
- 市営地下鉄1号線延伸事業と市街地再開発事業を同時施行した。
- 第2街区ビルと地下鉄施設を一体構造とした。
- 副都心としての商業集積を図った。

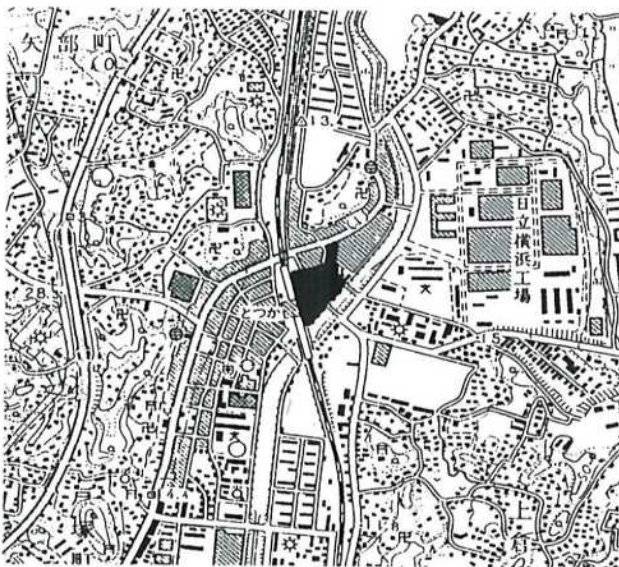
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業・近隣商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	600%
	指定年月日	昭和48年12月25日
高度利用地区	種別	準防火地域
	指定年月日	昭和54年6月25日
	地区名称	戸塚駅東口
	面積	約1.8ha
	容積率	200~600%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

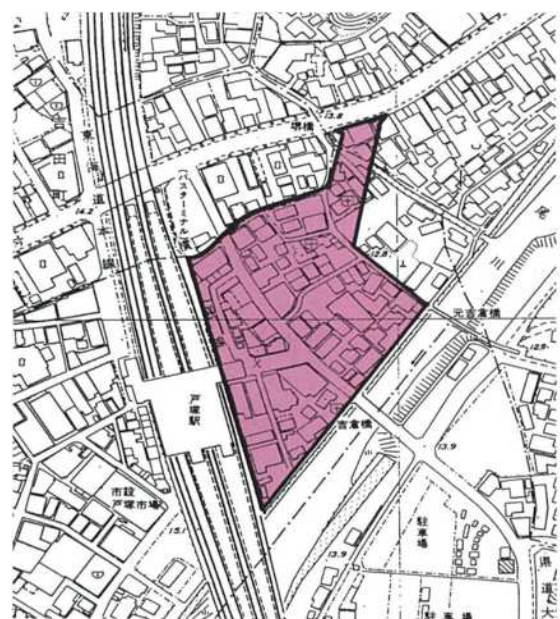
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考		
地区面積	17,890m ²	100.0%	17,890m ²	100.0%	駐車台数 160台	
道路	410m ²	2.3%	5,025m ²	28.1%		
公園						
広場	360m ²	2.0%	4,800m ²	26.8%		
水路	184m ²	1.0%				
公共施設用地	その他	432m ²	2.4%	390m ²	2.2%	うち付置義務 138台
計	1,386m ²	7.7%	10,215m ²	57.1%	7.37	
宅用地	公有地	195m ²	1.1%			
	建築敷地	14,305m ²	80.0%	7,675m ²	42.9%	
	その他	2,004m ²	11.2%			
計	16,504m ²	92.3%	7,675m ²	42.9%	0.47	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	8,032m ² (55%)	6,462m ² (84%)	0.80	有効空地率 64%	
延べ面積(容積率)	12,445m ² (86%)	46,212m ² (594%)	3.71			

居住世帯・人口	63戸220人
---------	---------



位置図



区域図

事業経過

昭和		
54. 6. 26	都市計画決定告示	
(56. 12. 25)		
57. 4. 24	事業計画決定公告	
(61. 3. 25)		
(元. 3. 15)		
59. 10. 5	権利変換計画認可	
59. 10. 15	権利変換期日	
60. 1.	工事着工	
61. 10. 23	建築工事完了公告	
平成		
2. 3.	公共施設整備完了	

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	ラピス戸塚1	ラピス戸塚2	ラピス戸塚3
敷地面積	4,775㎡	1,941㎡	963㎡
建築面積	4,156㎡	1,537㎡	769㎡
延面積 (容積対象)	29,081㎡ (28,650㎡)	11,550㎡ ()	5,582㎡ ()
建ぺい率	87%	79%	80%
容積率	599%	587%	585%
構造	RC造・SRC造	RC造・SRC造	RC造・SRC造
規模	地上7階/地下2階	地上7階/地下2階	地上7階/地下1階
高さ	31m	31m	31m
用途	床面積	床面積	床面積
住宅		4,250㎡	3,750㎡
商業	28,586㎡	7,065㎡	1,430㎡
その他	495㎡	235㎡	402㎡
合計	29,081㎡	11,550㎡	5,582㎡

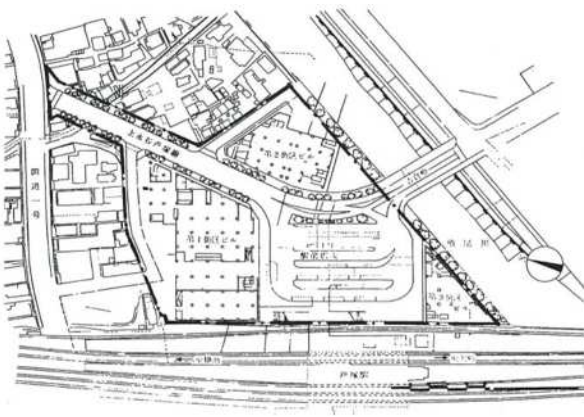
資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	1,513,590	調査設計計画費	583,983
国	504,530	土地整備費	60,634
県		補償費	5,122,918
市	1,009,060	用地補償費	2,686,078
道路整備特別会計補助金	4,781,305	建物等補償費	2,436,840
国	3,092,695	工事費	12,702,163
県		建築施設本工事費	10,200,690
市	1,688,610	公共施設本工事費	1,715,937
保留床処分金	10,582,357	その他付帯工事費	785,536
鉄道事業者負担金	875,331	営繕費	901,964
市単独負担金	2,332,156	事務費等	205,323
参加組合員負担金		借入金利息	507,754
その他		合計	20,084,739
合計	20,084,739	借入金償還金	4,304,000
借入金	4,304,000	総計	24,388,739
総計	24,388,739		

都市計画決定の内容

名称		戸塚駅東口第一種市街地再開発事業										
施行区域面積		約1.8ha										
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考					
		幹線街路	3・3・15 上永谷戸塚線	18~19m	約200m	駅前広場約4,800㎡	都市計画道路					
		区画街路	区画街路1号線	8m	約75m							
		区画街路	区画街路2号線	8.5m	約55m							
駅前広場(4,800㎡)を整備し、併せて広場に連結する幅員18~19mの都市計画道路を整備する。また、現況の6街区を統合して3街区とし、宅地への利用に供する区画街路を適宜配置する。なお、歩行者安全施設としての立体横断施設を整備するとともに、その他の公共施設として自転車駐車場約380㎡(地上2層、約500台収容)を整備する。												
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主用途	(参考)高度利用地区の制限内容	備考				
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合							
		1	約3,870㎡ うち駐車場面積約1,350㎡	約29,700㎡	約8/10				約60/10	店舗事務所	容積率の最高限度60/10 最低限度20/10 建ぺい率の最高限度8/10 (ただし建築基準法第53条第3項2号によるものは9/10) 建築物の建築面積の最低限度は200㎡	第3街区建築物の付置義務駐車施設は第2街区の建築物に統合し共同駐車場として整備する。
		2	約1,550㎡ うち駐車場面積約900㎡	約12,370㎡	約8/10				約60/10	店舗事務所		
3	約770㎡	約5,760㎡	約8/10	約60/10	店舗事務所							
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画								
		1	約4,750㎡	都市計画道路上永谷戸塚線沿いに面積100㎡の公開空地を、また、駅前広場と区画街路1号とを結ぶ通路として建物内(地表階)に有効幅員約8m、有効高約3m、延長約55m、面積約440㎡をそれぞれ確保する。								
		2	約1,920㎡									
		3	約960㎡									
計	約7,630㎡											



配置図



1 地区の概要

事業名	ヨコハマポートサイド地区第二種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区大野町、金港町、栄町
施行者	横浜市	地区面積	約4.0ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、横浜駅東口から至近の距離にあり国道15号線、1号線、首都高速道路及び帷子川によって囲まれた一帯のほぼ中央に位置する。

一方、地区内には低層の作業所・倉庫や密集した住宅及び作業所等の併用住宅が多い状況であった。

このような中、「みなとみらい21地区」の都市活動を支える都市内幹線道路「栄本町線」が地区を斜めに貫通するのを契機に、道路整備と合わせて一体的なまちづくりを行った。

2 事業の概要

計画の特徴

1 ポートサイド地区全体(25.1ha)を住宅市街地総合整備事業により、都心にふさわしい住宅市街地の形成を図った。

また、基盤整備については都市計画道路「栄本町線」や水際公園等の整備を図ることにより水と緑に囲まれた街並みを創出した。

2 当地区の核をなす中央ゾーンは、市街地再開発事業により、都市型住宅を中心に商業・業務施設等との複合化を図った。

従前建築物状況

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	():面積割合
用途別内訳	住宅	36	2,681	(11.4)
	店舗併用住宅	17	2,742	(11.6)
	店舗			
	業務	9	6,838	(29.0)
	その他	22	11,305	(48.0)
計	84	23,566	(100.0)	
構造別	耐火造	26	18,125	(76.9)
	非耐火造	58	5,441	(23.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	46人	29人	17人
土地建物所有者			
借地権者	33	18	15
借家権者	25	3	22
計	104人	50人	54人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和61年12月23日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和61年12月23日
	種別	防火地域
	指定年月日	昭和61年12月23日
高度利用地区	地区名称	ヨコハマポートサイド地区
	面積	約4.0ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有
その他	再開発地区計画区域(容積率の最高限度600%)	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	39,645m ² 100.0%	39,645m ² 100.0%	1.00	駐車場 591台
道路	12,729m ² 32.1%	20,813m ² 52.5%		
公園				
広場				
水路				
その他				
計	12,729m ² 32.1%	20,813m ² 52.5%	1.64	うち付置義務 335台
公有地				
民有地				
建築敷地	26,916m ² 67.9%	18,832m ² 47.5%	0.70	
その他				
計	26,916m ² 67.9%	18,832m ² 47.5%	0.70	

建築物概要	建築面積	-	12,000m ²	-	有効空地率 70%
	(建ぺい率)	-	(64%)		
	延べ面積	23,566m ²	91,600m ² (82,500)	3.89	
	(容積率)	(87%)	(438%)		

居住世帯・人口	587戸
---------	------



位置図



区域図

事業経過

昭和		
61. 12. 23	都市計画決定告示	
(4. 7. 24)		
63. 7. 15	事業計画決定公告	
(2. 5. 25)		
(3. 3. 30)		
(4. 11. 5)		
(6. 3. 25)		
(9. 3. 25)		
(11. 3. 25)		
(13. 3. 25)		
平成		
2. 7. 5	管理処分計画認可公告	
(4. 6. 15)		
(5. 3. 25)		
(6. 3. 15)		
2. 3.	工事着工	
6. 3. 25	建築工事完了公告	
14. 5. 15	公共施設整備完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	第1街区ビル	第2街区ビル	第3街区ビル
敷地面積	5,200㎡	9,300㎡	4,300㎡
建築面積	3,900㎡	6,000㎡	2,100㎡
延面積 (容積対象)	28,800㎡ (26,500㎡)	43,000㎡ (40,000㎡)	19,800㎡ (15,800㎡)
建ぺい率	80%	70%	53%
容積率	510%	430%	370%
構造	S造・SRC造	RC造・SRC造	S造・SRC造
規模	地上20階/地下1階	地上33階/地下1階	地上13階/地下1階
高さ	85m	110m	50m
用途	床面積	床面積	床面積
住宅	5,400㎡ (99戸)	38,000㎡ (415戸)	5,200㎡ (73戸)
商業	19,900㎡	1,600㎡	9,000㎡
業務	1,200㎡		100㎡
公益施設	1,600㎡	3,000㎡	5,400㎡
その他	700㎡	400㎡	100㎡
合計	28,800㎡	43,000㎡	19,800㎡

都市計画決定の内容

名 称		ヨコハマポートサイド地区第二種市街地再開発事業				
面 積		約4.0ha				
規 模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延長	
		跡線街路	3・1・7号栄木町線	40m	約310m	
		跡線街路	3・1・34号栄木町線			
		区画街路	市道高島台第306号線	22m	約170m	
		区画街路	市道高島台第301号線	8m	約140m	
		区画街路	市道高島台第285号線	8m	約130m	
		区画街路	市道高島台第303号線	8m	約90m	
	区画街路	市道高島台第287号線	8m	約120m		
	建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する	建築面積の延べ面積の割合	建築物の延べ面積の割合
			1	約3,900㎡	約28,800㎡ (うち延べ面積約1,600㎡)	約8/10	約55/10
2			約8,000㎡	約43,000㎡ (うち延べ面積約3,000㎡)	約7/10	約46/10
<p><備考></p> <p>(1) 高度利用地区の制限内容 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 50/10 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 20/10 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 建築物の建築面積の敷地面積の最低限度 200㎡ (注1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物については1/10を加え、同項各号いずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えたものとする。 (注2) 建築基準法第68条の5第1項の規定により特定行政庁が認定した建築物においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、当該許可が範囲内において、これを認することができ。 (2) 再開発地区計画の制限内容 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 60/10</p>						
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
		1	約5,200㎡	建築物に人工地盤を整備する。		
		2	約9,300㎡	区画街路 市道高島台第287号線沿いに歩行の用に供するため敷地境界線から4mの壁面の位置の取度を設ける。 区画街路 市道高島台第306号線沿いに歩行の用に供するため敷地境界線から1.5mの壁面の位置の取度を設ける。 また、建築物に人工地盤を整備する。		
		3	約4,300㎡	区画街路 市道高島台第287号線沿いに歩行の用に供するため敷地境界線から4mの壁面の位置の取度を設ける。		
計		約18,800㎡				
住宅総数の目標		戸数	備 考			
		約600戸	1戸当たりの標準規模 70㎡			
備 考						
歩行者安全施設として、栄本町線に立体横断施設を整備する。 地域冷暖房施設を整備する。						

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	12,919,746	調査設計計画費	3,603,328
国	4,306,582	土地整備費	59,652
県		補償費	30,592,295
市	8,613,164	用地補償費	23,497,513
道路整備特別会計補助金	18,723,812	建物等補償費	7,094,782
国	9,976,021		
県		工事費	49,458,316
市	8,747,791	建築施設本工事費	46,247,895
保留床処分金	54,288,501	公共施設本工事費	2,680,646
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	529,775
市単独負担金	2,359,721	営繕費	243,858
参加組合員負担金		事務費等	558,674
その他		借入金利息	3,775,657
合計	88,291,780	合計	88,291,780
借入金	24,966,471	借入金償還金	24,966,471
総計	113,258,251	総計	113,258,251



配置図



1 地区の概要

事業名	杉田駅東口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市磯子区杉田1丁目
施行者	杉田駅東口地区市街地再開発組合	地区面積	約0.8ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、磯子区の南部に位置し、JR根岸線新杉田駅と約500mの距離で結ばれ、区を中心商業地として区民生活に重要な地域拠点地区である。しかし、当地区の建物は老朽化し、その上、密集立地して防災上の問題が生じ、地区内幹線である県道横浜・伊勢原線及び区画街路の幅員が狭隘なため、歩行者と車両が常に輻輳した道路交通上非常に危険な状態になっていた。

このような状況の中で、道路整備を行いつつ、商業の活性化を図ったまちづくりを進めた。

2 事業の概要

計画の特徴

横浜市の地域拠点に位置付けられている京浜急行杉田駅の駅前に計画された当事業は、その特性を十分に生かし、駅に接続した一体的な複合機能ビルとした。

低層部は、利便性、快適性を求め、広場や通路を巧みに配置した商業施設とし、高層部には、居住性を高めるべくL字型に配置した都市型住宅を配置した。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	10	954 (17.3)	
	店舗併用住宅	19	2,462 (44.6)	
	店舗	34	2,052 (37.2)	
	業務			
	その他	4	47 (0.9)	
計	67	2,588 (100.0)	5,515 (100.0)	
構造別	耐火造	2	443 (17.1)	1,118 (20.3)
	非耐火造	65	2,145 (82.9)	4,397 (79.7)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	16人	15人	1人
土地建物所有者			
借地権者	40	37	3
借家権者	49	27	22
計	105人	79人	26人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和62年9月25日
	種別	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年9月25日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	昭和62年9月25日
	地区名称	杉田駅東口地区
	面積	約0.8ha
	容積率	200~400%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

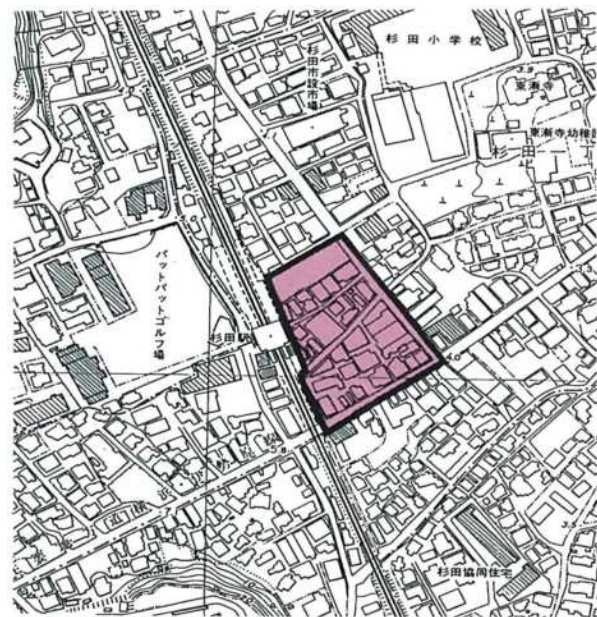
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	7,577m ² 100.0%	7,577m ² 100.0%	1.00	駐車台数 71台
道路	1,597m ² 21.1%	2,054m ² 27.1%		
公園				
広場				
水路	83m ² 1.1%			
その他				うち付置義務 70台
計	1,680m ² 22.2%	2,054m ² 27.1%	1.22	
公有地	962m ² 12.7%			
	建築敷地	4,935m ² 65.1%	5,523m ² 72.9%	
	その他			
計	5,897m ² 77.8%	5,523m ² 72.9%	0.94	
建築面積(建ぺい率)	2,588m ² (52%)	4,085m ² (74%)	1.58	有効空地率 46%
延べ面積(容積率)	5,515m ² (112%)	26,573m ² (23,663) (428%)	4.82	

居住世帯・人口	35戸	74戸	(うち保留床45戸)
---------	-----	-----	------------



位置図



区域図

事業経過

昭和		
62. 9. 25		都市計画決定告示
63. 1. 14		組合設立認可公告
(元. 3. 7)		
(元. 12. 26)		
(3. 4. 9)		
(3. 7. 23)		
平成		
元. 8. 17		権利変換計画認可
(3. 8. 21)		
元. 9. 7		権利変換期日
2. 9. 17		工事着工
5. 4. 20		建築工事完了公告
6. 4. 5		組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

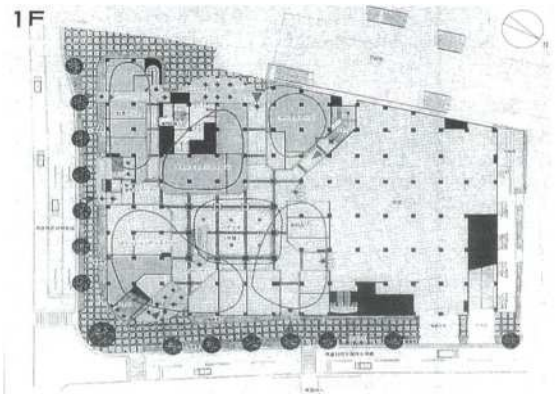
収 入		支 出	
一般会計補助金	2,114,080	調査設計計画費	686,982
国	1,057,040	土地整備費	44,644
県	528,520	補償費	2,552,394
市	528,520	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国			
県		工 事 費	7,045,053
市		建築施設本工事費	7,045,053
保留床処分金	5,200,491	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営 繕 費	173,194
参加組合員負担金	3,363,256	事 務 費 等	379,640
その他	623,875	借入金利子	419,795
合 計	11,301,702	合 計	11,301,702
借 入 金		借入金償還金	
総 計	11,301,702	総 計	11,301,702

施設建築物の計画

棟 名	プララSUGITA
敷地面積	5,523㎡
建築面積	4,085㎡
延面積	26,573㎡
(容積対象)	(23,663㎡)
建ぺい率	74%
容 積 率	428%
構 造	SRC造
規 模	地上12階/地下1階
高 さ	41m
用 途	床面積
住 宅	7,226㎡ (74戸)
商 業	13,672㎡
公益施設	1,235㎡
その他	4,440㎡
合 計	26,573㎡

都市計画決定の内容

名 称	杉田駅東口地区第一種市街地再開発事業				
面 積	約0.8ha				
配公 庫夫 及施 及び 設路 の 標	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
	区画街路	県道横浜伊勢原線	12m	約80m	既設県道の拡幅
	区画街路	市道杉田方面 符6号線	9m	約100m	既設市道の拡幅
区画街路	市道杉田方面 甲384号線	4.5m	約30m	既設市道の拡幅	
建 築 物 の 整 備	建 築 物	敷地面積	に対する		備 考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
約3,700㎡	約25,200㎡ (駐車場約3,700㎡を含む。)	8/10	40/10	店舗・住宅等	高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 40/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 8/10 (ただし、建築基準法第53条第3項各項のいずれかに該当する建築物にあっては9/10、同項いずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては10/10とする。) 建築物の建築面積の最低限度 200㎡
の建築 敷地	建築敷地面積	整 備 計 画			
約5,500㎡	県道横浜伊勢原線及び市道杉田方面符6号線沿いについて計画図表示のとおり壁面後退を行うとともに、駅前から敷地を東西に貫通する自由通路を設け、歩行者の利便に供する。				
住宅建設の 目標	戸 数	備 考			
約90戸	約90戸	一戸当たりの標準規模(ネット)		約77㎡	



配置図



1 地区の概要

事業名	金沢文庫駅東口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市金沢区谷津町
施行者	組合予定	地区面積	約0.6ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	-

地区の特徴

当地区は、横浜市南部の拠点地区として京浜急行金沢文庫駅前に位置する。

古くから区を中心商店街として発展してきたが、現在は、木造で密集した店舗の建替時期が近づいていることに加え、他地区の近代的商業地に侵食されて商業が停滞する傾向にある。

また、地区に隣接する都市計画道路「泥亀・釜利谷線」の拡幅・立体化工事に伴い、バスターミナルが西口へ移転・集約されたことなどにより当地区のポテンシャルの低下が危惧されている中で、地区の整備が急務となっている。

2 事業の概要

計画の特徴

再開発ビル3階部分と橋上駅舎のコンコースを直結し、地域の玄関口として、駅前施設の整備を進める。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	12	1,220 (33.1)
	店舗	11	1,402 (38.1)
	業務	1	121 (3.3)
	その他		940 (25.5)
計	24	1,644 (10.0)	3,683 (100.0)
構造別	耐火造	1	230 (14.0)
	非耐火造	23	1,414 (86.0)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	8人		
土地建物所有者			
借地権者	13		
借家権者	7		
計	28人		

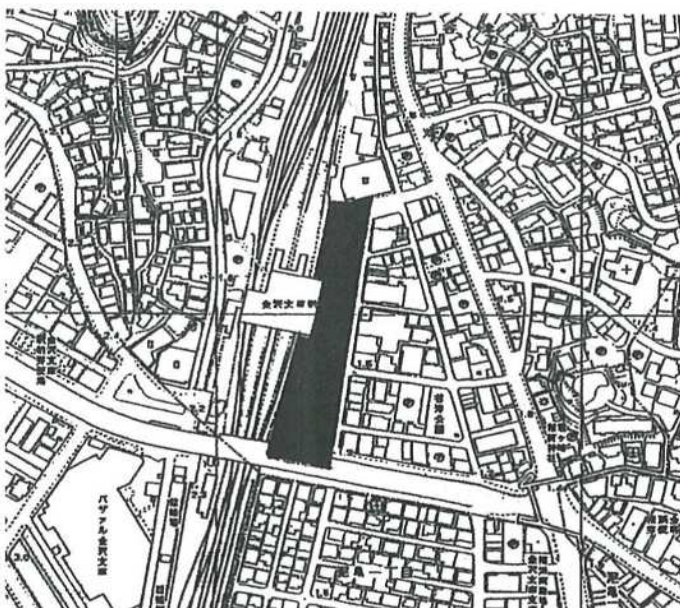
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和63年12月20日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年12月20日
	種別	防火地域
	容積率	500%
高度利用地区	指定年月日	昭和63年12月20日
	地区名称	金沢文庫駅東口地区
	面積	約0.6ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有
その他		

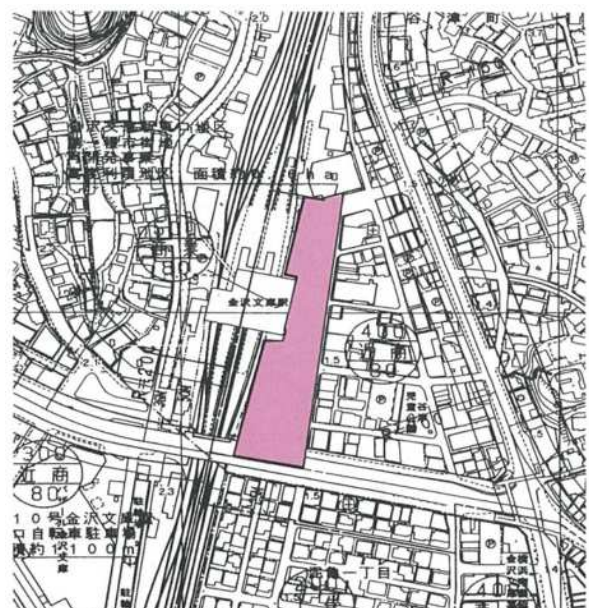
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	5,780m ² 100.0%	5,780m ² 100.0%	1.00	駐 車 台 数 90台
道路	442m ² 7.6%	442m ² 7.6%		
公園				
広場				
水路				う ち 付 置 義 務 70台
その他	149m ² 2.6%	1,044m ² 18.1%	2.51	
計	591m ² 10.2%	1,486m ² 25.7%	2.51	
公有地				有 効 空 地 率 48%
	建築敷地	5,189m ² 89.8%	4,294m ² 74.3%	
	その他			
計	5,189m ² 89.8%	4,294m ² 74.3%	0.83	
建築物概要	建築面積	1,644m ²	3,600m ²	2.19
	(建ぺい率)	(32%)	(84%)	
	延べ面積	3,683m ²	24,680m ² (23,600)	6.7
(容積率)	(71%)	含む駐車場 (549%)		

居住世帯・人口	12戸	120戸
---------	-----	------



位置図



区域図

事業経過

昭和	
63. 12. 20	都市計画決定告示

施設建築物の計画

棟名	未定
敷地面積	4,295㎡
建築面積	3,600㎡
延面積 (容積対象)	24,700㎡ (23,600㎡)
建ぺい率	84%
容積率	549%
構造	SRC造、一部S造
規模	地上14階/地下1階
高さ	45m
用途	床面積
住宅	9,396㎡
商業	13,217㎡
その他	2,087㎡
合計	24,700㎡

都市計画決定の内容

名称	金沢文庫駅東口地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.6ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	市道金沢方面5号線	15m(30m)	約30m	都市計画道路3.5.3号 泥亀釜利谷線
		区画街路	市道金沢方面5-1号線	3m(6m)	約150m	
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約3,600㎡	約24,700㎡(駐車場 約1,100㎡を含む)	約9/10	約55/10	店舗・ 住宅等	駐車場 約90台
(備考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度55/10, 容積率の最低限度20/10, 建ぺい率の最高限度7/10(ただし、建築物の建築面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項いずれにも該当する建築物又は同条第4項第1条に該当する建築物にあっては2/10を加えたものとする。) 建築物の建築面積の最低限度200㎡						
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画				
	約4,300㎡	市道金沢方面5-1号線及び広場に面する部分について計画図表示のとおり壁面後退を行うとともに、駅東側出入口(面積約400㎡)の確保により、良好な歩行者空間の形成を図る。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約120戸	一戸当たりの標準規模(ネット) 約70㎡				
備考	再開発事業区域内北側に、約1,000㎡の広場(鉄道所有地)を設ける。					

1 地区の概要

事業名	二俣川駅北口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市旭区二俣川1丁目
施行者	二俣川駅北口地区市街地再開発組合	地区面積	約0.9ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区を含む二俣川駅周辺は、相模鉄道本線といずみ野線の結節点にあり、交通の要衝となっている。
また、横浜市の副都心として市西部及び旭区の中心拠点としての役割をも担っている。
当地区においては、建物の老朽化、土地利用の細分化、商業地盤の低下が進み、再整備が急務となっていたので、駅周辺における総合的なまちづくりにより、南北の一体化を図ることとした。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	1	109 (2.9)	
	店舗併用住宅	4	1,058 (28.1)	
	店舗	9	1,465 (39.0)	
	業務	3	989 (26.3)	
	その他	2	139 (3.7)	
計	19	2,156 (100.0)	3,760 (100.0)	
構造別	耐火造	4	681 (31.6)	1,296 (34.5)
	非耐火造	15	1,475 (68.4)	2,464 (65.5)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	8人	6人	2人
土地建物所有者	16	14	2
借地権者	1	1	
借家権者	27		27
計	52人	21人	31人

2 事業の概要

計画の特徴

道路、歩行者デッキ等公共施設の整備と併せて、空地等を確保することにより、安全で快適な都市環境を創出した。
木造密集地区の敷地を統合し、共同化することによって、土地の健全な高度利用を図り、地域商業の活性化、都市型住宅の供給を行った。

地域地区

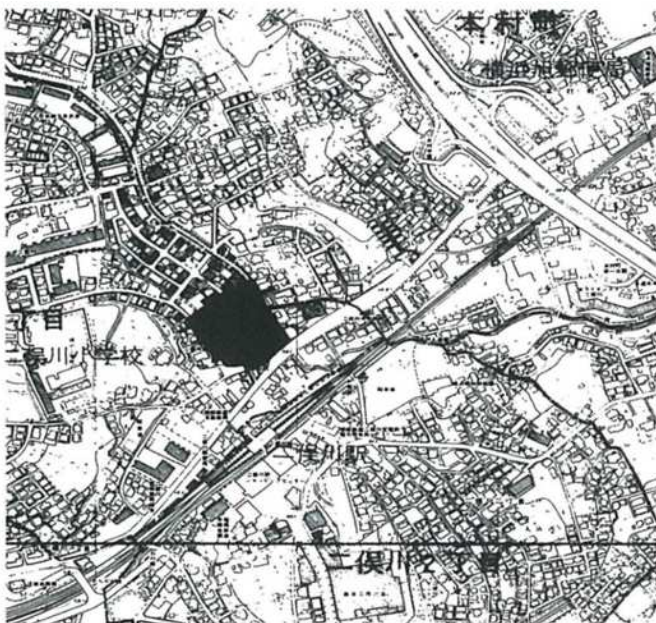
用途地域	指定年月日	昭和63年12月20日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年12月20日
	種別	防火地域
	指定年月日	昭和63年12月20日
高度利用地区	地区名称	二俣川駅北口地区
	面積	約0.9ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有
その他		

土地利用の変化

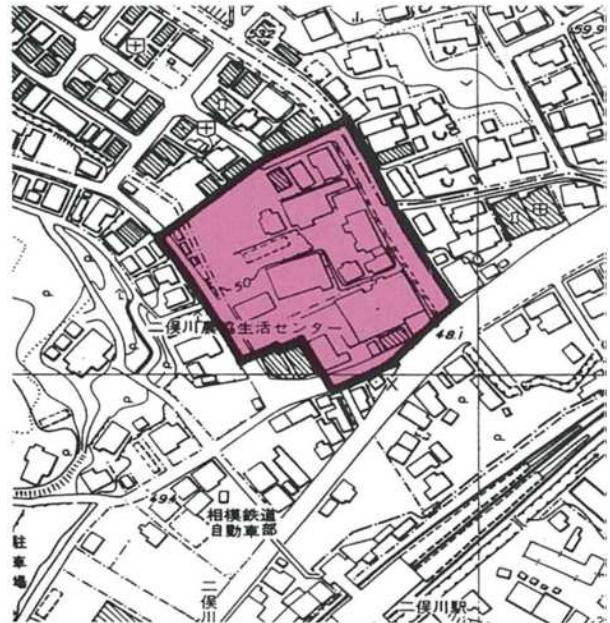
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	9,276m ² 100.0%	9,276m ² 100.0%	1.00	駐車 台数 269台
道路	2,328m ² 25.1%	3,243m ² 35.0%		
公園				
広場				
水路	368m ² 4.0%			
その他				
計	2,696m ² 29.1%	3,243m ² 35.0%	1.20	うち付 置義務 148台
公有地				
宅地	建築敷地	6,580m ² 70.9%	6,033m ² 65.0%	0.92
	その他			
計	6,580m ² 70.9%	6,033m ² 65.0%		

建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,156m ² (33%)	5,101m ² (84%)	2.37	有効 空地率 45%
	延べ面積 (容積率)	3,760m ² (57%)	41,459m ² (549%)	11.03	
			含む駐車場		

居住世帯・人口	120戸	
---------	------	--



位置図



区域図

事業経過

昭和	63. 12. 20	都市計画決定告示
平成	4. 2. 7	組合設立認可公告
	(5. 9. 21)	
	(6. 9. 20)	
	(8. 10. 15)	
	5. 11. 9	権利変換計画認可
	5. 12. 3	権利変換期日
	5. 12. 15	工事着工
	8. 4. 2	建築工事完了公告
	8. 12. 10	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

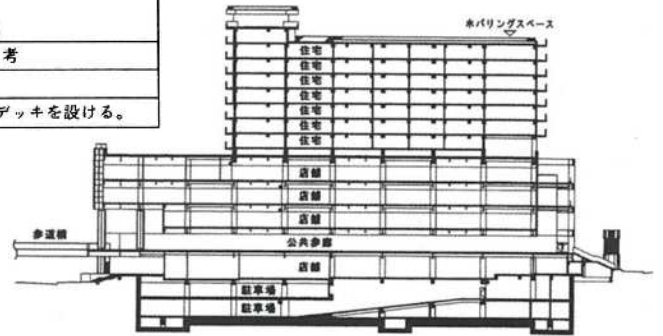
収 入		支 出	
一般会計補助金	3,032,000	調査設計計画費	701,000
国	1,516,000	土地整備費	260,000
県	758,000	補償費	2,699,000
市	758,000	用地補償費	333,000
道路整備特別会計補助金	1,115,000	建物等補償費	2,366,000
国			
管理者	1,115,000	工事費	12,630,000
		建築施設本工事費	11,449,000
保留床処分金	725,000	公共施設本工事費	766,000
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	415,000
市単独負担金		営繕費	521,000
参加組合員負担金	12,577,000	事務費等	689,000
その他	51,000	借入金利子	
合 計	17,500,000	合 計	17,500,000
借入金		借入金償還金	
総 計	17,500,000	総 計	17,500,000

施設建築物の計画

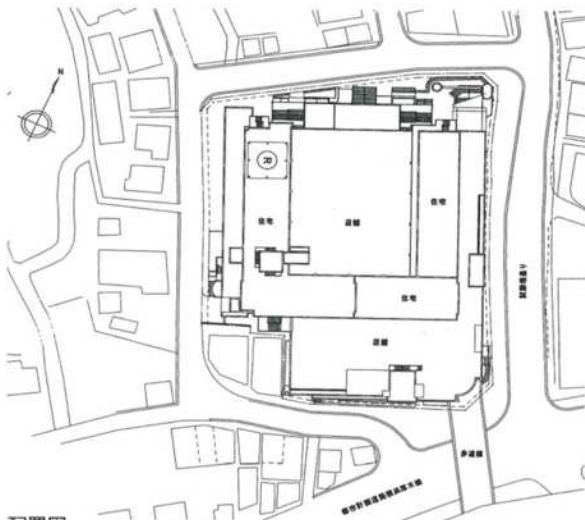
棟 名	アルコット二俣川
敷地面積	6,033㎡
建築面積	5,101㎡
延面積	41,459㎡
(容積対象)	(33,167㎡)
建ぺい率	84%
容積率	549%
構造	SRC造
規模	地上14階/地下2階
高さ	約50m
用途	床面積
住宅	9,991㎡ (120戸)
商業	21,894㎡
駐車場等	9,574㎡
合 計	41,459㎡

都市計画決定の内容

名称	二俣川駅北口地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.9ha				
公配模 共置 施及 設の 規	種別	名称	幅員	延長	備考
	区画街路	市道二俣川方面780号線	12.0m~15.5m	約100m	
	区画街路	市道二俣川方面2号線	6.5m~9.0m	約110m	
	区画街路	市道二俣川方面934号線	10.0m	約30m	
建 築 物 の 概 要	建築物		敷地面積に対する		主要用途 備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約5,100㎡	約41,400㎡ (駐車場約9,300㎡を含む)	約9/10	約55/10	店舗 住宅等 駐車場 約220台
	(備考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度55/10、容積率の最低限度20/10、建ぺい率の最高限度7/10(ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項いずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えたものとする。) 建築物の建築面積の最低限度 200㎡				
建 築 整 備 地	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約6,000㎡	・道路に面する部分は、計画図表示のとおり壁面後退し歩行者空間として整備する。 ・2階部分に歩行者デッキと直結する自由通路を設ける。			
住 宅 建 設 の 目 標	戸数	備 考			
	約110戸	一戸当たりの標準規模(ネット) 約70㎡			
備考	県道横浜厚木線を横断し、地区南側の街区と施設建築物を連絡する歩行者デッキを設ける。				



断面図 1:1,000



配置図



1 地区の概要

事業名	上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市港南区上大岡西1丁目
施行者	横浜市	地区面積	約1.5ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、「よこはま21世紀プラン」により横浜市南部地域の副都心として位置付けられており、市内でも有数の駅乗降客数を数える、京浜急行上大岡駅隣接地に所在する。
 しかしながら、従前、幹線道路と鉄道に挟まれた地区の奥行きが浅く、また、木造老朽家屋の密集、道路、駅前広場等の公共施設の不足等、土地の合理的かつ健全な高度利用がなされていなかった。

このため、当地区においては、横浜市施行の再開発事業と京浜急行電鉄株式会社施行の事業とを同時に実施することにより、都市機能の更新と土地の高度利用を図り、都市計画道路「横浜鎌倉線」他の拡幅整備や地区周回道路の整備等と併せて施設建築物の一体的整備を行った。

2 事業の概要

計画の特徴

- 都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業として実施し、公共施設として鎌倉街道はじめ周辺道路の拡幅整備、バスターミナルの拡充整備を行った。
- 建築物として、延床面積約108,600㎡の中に、商業、業務、市民利用施設、駐車場(約390台)等を導入した。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
用途別内訳	住宅	3	198 (3.3)
	店舗併用住宅	11	689 (11.5)
	店舗	39	3,671 (61.3)
	業務	5	1,406 (23.5)
	その他	1	22 (0.4)
計	59	5,986 (100.0)	
構造別	耐火造	8	2,983 (49.8)
	非耐火造	51	3,003 (50.2)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	36人	25人	11人
土地建物所有者			
借地権者	25	15	10
借家権者	59	32	27
計	120人	72人	48人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和25年6月17日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年3月25日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成元年3月17日
高度利用地区	地区名称	上大岡駅周辺地区
	面積	約1.5ha
	容積率	300~700%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200㎡
壁面位置の制限	有	
その他		

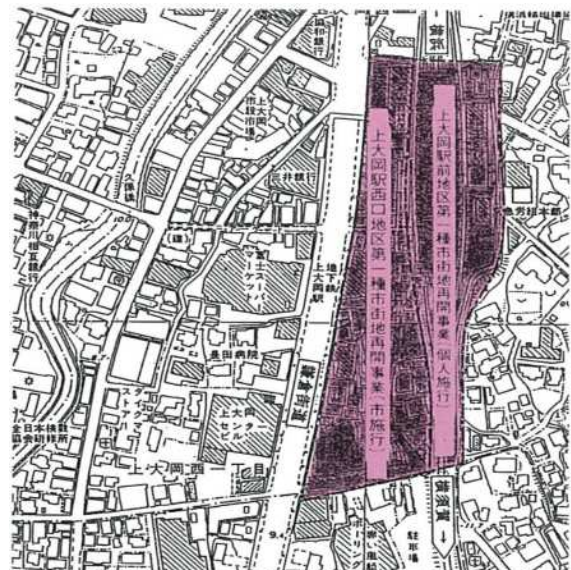
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考		
地区面積	14,711㎡	100.0%	14,711㎡	100.0%	1.00	
道路	2,130㎡	14.5%	2,701㎡	18.4%	駐車台数 390台	
公園						
広場						
水路	306㎡	2.1%				
その他						
計	2,436㎡	16.6%	2,701㎡	18.4%	1.11	
宅地	公有地	2,000㎡	13.6%		うち付置義務 411台	
	建築敷地	9,000㎡	61.2%	12,010㎡		81.6%
	その他	1,275㎡	8.6%			
	計	12,275㎡	83.4%	12,010㎡		81.6%	0.98
建築物概要	建築面積	5,986㎡		9,900㎡	1.65	
	(建ぺい率)	(67%)		(82%)	有効空地率	
延べ面積	延べ面積	18,449㎡		108,600㎡	5.89	
	(容積率)	(205%)		含む駐車場(785%)	33%	

居住世帯・人口	14戸30人
---------	--------



位置図



区域図

事業経過

平成	元.	3.	17	都市計画決定告示
	(	3.	2.	22)
	3.	5.	25	事業計画決定公告
	(	3.	3.	25)
	4.	6.	25	権利変換計画認可
	(	6.	2.	15)
	4.	8.	4	権利変換期日
	4.	11.	2	工事着工
	9.	3.	14	建築工事完了公告

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	ゆめおおおかオフィスタワー
敷地面積	12,010㎡
建築面積	9,900㎡
延面積 (容積対象)	108,600㎡ (72,060㎡)
建ぺい率	82%
容積率	785%
構造	SRC造、S造
規模	地上26階/地下3階
高さ	114m
用途	床面積
商業	27,869㎡
業務	30,717㎡
公益施設	7,773㎡
その他	42,241㎡
合計	108,600㎡

都市計画決定の内容

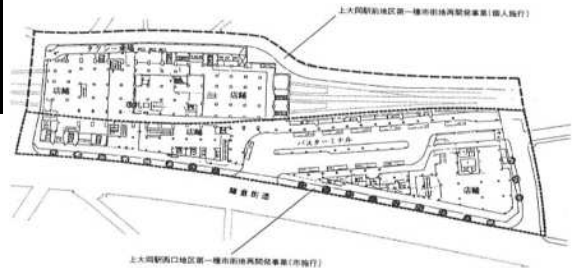
名称	上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業						
面積	約1.5ha						
配置及び規模の 公共施設の	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考	
			幹線道路	3・3・5号横浜鎌倉線	4.0m(26.0m)	約320m	都市計画道路
			幹線道路	3・5・19号上大岡線	15.0m	約80m	都市計画道路
		区画街路	市道上大岡方面1号線	8.0m	約30m		
	その他の 公共施設	バスターミナル(約0.5ha・都市計画施設)の整備					
建 築 物 の 概 要	建 築 物	敷地面積に対する	主要用途			《備考》高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度* 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、当該許可の範囲内において、これを超えることができる。 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 7/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限* あり 駐車台数 約390台	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合			
	約8,500㎡	約113,000㎡ (約92,000㎡)	約9/10	約77/10			
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画					
	約12,000㎡	道路に面する部分は、計画図表示のとおり壁面後退し、歩行者空間として整備する。					
住宅建設の目標	戸数	備 考					
	一戸						
備 考	歩行者安全施設として、横浜鎌倉線に立体横断施設を整備するとともに、京浜急行電鉄と市営地下鉄、バスターミナルを結ぶ歩行者動線の整備						



資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	19,158,000	調査設計計画費	
国	6,386,000	土地整備費	
県		補償費	
市	12,772,000	用地補償費	
道路整備特別会計補助金	7,141,000	建物等補償費	
国	2,294,000		
県		工事費	96,998,000
市	4,847,000	建築施設工事費	66,834,000
街なみ・まちづくり補助金	498,000	公共施設工事費	1,094,000
国	166,000	付帯工事費	9,000
市	332,000	測量及び試験費	155,000
地方特定道路整備臨交金	2,008,000	補償費	23,613,000
国	1,066,000	営繕費	3,660,000
市	942,000	権利変換諸費	1,633,000
保留床処分金	67,712,000		
鉄道事業者負担金			
市単独負担金	7,513,000	営繕費	
参加組合員負担金		事務費等	793,000
その他	232,000	借入金利子	6,471,000
合計	104,262,000	合計	104,262,000



配置及び1階平面図

1 地区の概要

事業名	上大岡駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市港南区上大岡西1丁目
施行者	京浜急行電鉄株式会社	地区面積	約1.3ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	—

地区の特徴

当地区は、「よこはま21世紀プラン」により横浜市南部地域の副都心として位置付けられており、市内でも有数の駅乗降客数を数える、京浜急行上大岡駅隣接地に所在する。

しかしながら、従前、幹線道路と鉄道に挟まれた地区の奥行きが浅く、また、木造老朽家屋の密集、道路、駅前広場等の公共施設の不足等、土地の合理的かつ健全な高度利用がなされていなかった。

このため、当地区においては、京浜急行電鉄株式会社施行の再開発事業と横浜市施行の事業とを同時に実施することにより、都市機能の更新と土地の高度利用を図り、都市計画道路「横浜鎌倉線」他の拡幅整備や地区周回道路の整備等と併せて施設建築物の一体的整備を行った。

2 事業の概要

計画の特徴

1 都市再開発法に基づく個人施行の第一種市街地再開発事業として実施地区周回道路の拡幅整備、タクシーターミナルの整備等を行い、関連事業として駅舎の大規模改良を実施した。

2 建築物として、延床面積約72,700㎡の中に、商業施設、駅施設、駐車場(500台)等を整備した。

なお、建築物は、横浜市施行の再開発ビルと合築し、土地利用の一体化を図った。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	2	6,108 (79.7)
	業務	2	736 (9.6)
	その他	1	816 (10.7)
計	5	2,962 (100.0)	7,660 (100.0)
構造別	耐火造	5	2,962 (100.0)
	非耐火造		

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	3人	1人	2人
土地建物所有者	1		1
借地権者	6		6
借家権者	8		8
計	18人	1人	17人

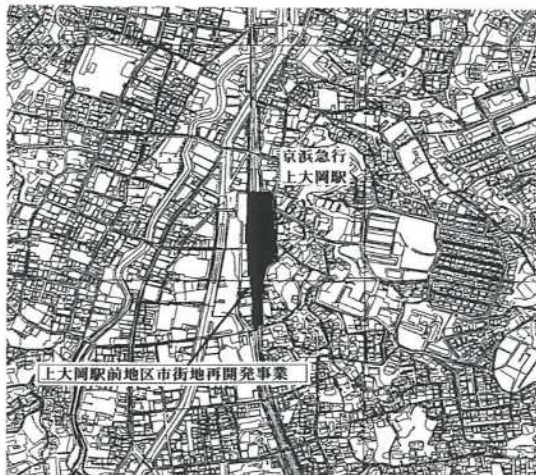
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和25年6月17日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年3月25日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成元年3月17日
	地区名称	上大岡駅周辺地区
	面積	約1.3ha
	容積率	700%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200㎡
壁面位置の制限	有	
その他		

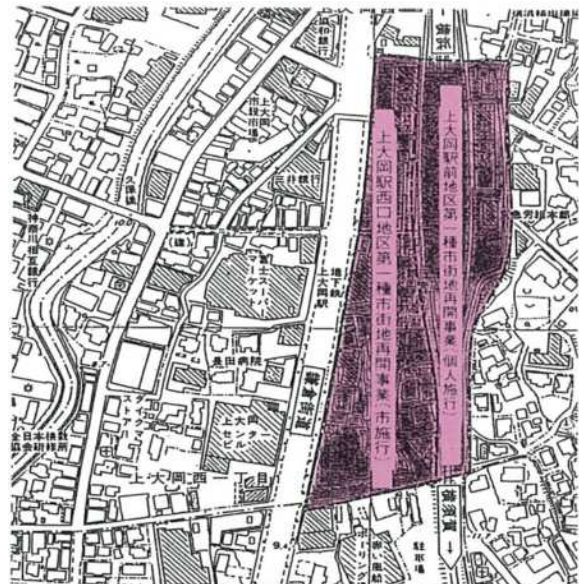
土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	12,596㎡	100.0%	12,596㎡	100.0%	1.00	駐車台数 500台
道路	1,588㎡	12.6%	2,918㎡	23.2%		
公園						
広場						
水路	26㎡	0.2%				
公共施設用地						うち付置義務 314台
その他						
計	1,614㎡	12.8%	2,918㎡	23.2%	1.81	
公有地						うち付置義務 314台
住宅						
民有地						
計	10,982㎡	87.2%	9,678㎡	76.8%	0.88	
100.0%						
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,962㎡ (27%)	7,100㎡ (73%)		2.4	有効空地率 44%
	延べ面積 (容積率)	7,660㎡ (70%)	72,700㎡ (642%)	9.49		

居住世帯・人口		
---------	--	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
元	7. 25	都市計画決定告示 (高度利用地区)	
		事業計画認可公告	
(	3. 5. 24		
(	4. 5. 19)		
(	8. 3. 19)		
(	8. 12. 10)		
	4. 8. 10	権利変換計画認可	
	4. 8. 13	権利変換期日	
	4. 11. 2	工事着工	
	9. 3. 14	建築工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

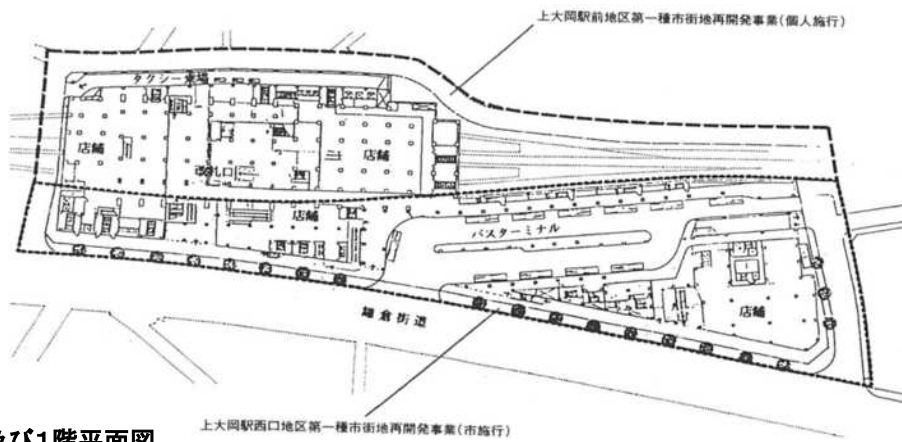
資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金		調査設計計画費	1,600,000
国		土地整備費	18,550,000
県		補償費	
市		用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国			
県		工事費	8,000,000
市		建築施設本工事費	
保留床処分金		公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		用地費	1,000,000
権利者負担金	33,100,000	事務費等	1,000,000
その他		借入金利子	2,950,000
合 計	33,100,000	合 計	33,100,000
借 入 金		借入金償還金	
総 計	33,100,000	総 計	33,100,000

施設建築物の計画

棟 名	ゆめおおおか
敷地面積	9,678㎡
建築面積	7,100㎡
延面積 (容積対象)	72,700㎡ (58,068㎡)
建ぺい率	73%
容積率	642%
構 造	S R C 造
規 模	地上11階/地下2階
高 さ	60m
用 途	床面積
商 業	45,000㎡
業 務	7,470㎡
公益施設	1,450㎡
その他	18,780㎡
合 計	72,700㎡



配置及び1階平面図



1 地区の概要

事業名	北仲通南地区第二種市街地再開発事業	所在地	横浜市中区北仲通、本町地内
施行者	独立行政法人都市再生機構	地区面積	約3.0ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

北仲通地区(約11ha)は、既存都心部の関内地区と、新たな業務・商業地区が形成されるみなとみらい21地区との結節部にあたる重要な位置にあり、都市計画道路「栄本町線」の整備と併せて、都心部にふさわしい土地利用に転換していく必要がある。

従前は、国道133号線沿いに業務・商業施設が、その背後には国の施設や港湾関連の倉庫・業務施設が立地していた。

当地区は、都市計画道路「栄本町線」により、南地区(約3.0ha)と北地区(約8.0ha)に分けられるが、南地区では平成2年11月に都市計画決定が行われ、平成9年11月には都市計画変更決定、平成10年3月には事業計画認可を取得した。

第1工区建築物は、平成15年2月に、第2工区建築物は令和2年1月に工事完了している。

2 事業の概要

計画の特徴

- 都市計画道路「栄本町線」の整備と併せて、北仲通南地区(約3.0ha)の市街地再開発事業を行う。
- 街区を統合してスーパーブロックとし、土地の高度利用により、都心部にふさわしい業務・商業機能の集積を図る。
- 歴史的建造物の復元保存、大岡川に沿ったプロムナードや本町線沿いに空地及び広場を設ける等、歴史や環境資源を活用しながら安全で快適な歩行者空間を整備することにより、魅力あるまちづくりを行う。
- 建物計画は、みなとみらい21地区と既存都心部との接点であることを象徴する超高層建物とし、低層部にはまちの賑わいを生み出す上でふさわしい施設を配置する。



区域図

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
用途別内訳	住宅	3	約4,240 (6.9)
	店舗併用住宅		
	店舗		
	業務	18	約48,500 (79.0)
	その他	5	約8,630 (14.1)
計	26	約61,370 (100.0)	
構造別	耐火造	26	約61,370 (100.0)
	非耐火造		

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	9人	人	人
土地建物所有者			
借地権者			
借家権者	11		
計	20人	人	人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成2年11月30日
高度利用地区	地区名称	北仲通南地区
	面積	合計約3.0ha
	容積率	400%・600%・800%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200㎡
	壁面位置の制限	有
その他	再開発地区計画区域	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	約29,800㎡ 100.0%	約29,800㎡ 100.0%	1.00	駐車台数 530台
道路	約8,500㎡ 28.5%	約11,600㎡ 38.9%		
公園				
広場		約900㎡ 3.0%		
水路				
公共施設用地				
その他				
計	約8,500㎡ 28.5%	約12,500㎡ 41.9%	1.47	
公有地				
住宅				
建築敷地		約17,300㎡ 58.1%		
その他				
計	約21,300㎡ 71.5%	約17,300㎡ 58.1%	0.81	

建築面積	約13,400㎡	約10,200㎡	0.76	有効空地率
(建ぺい率)	(63%)	(59%)		
延べ面積	約61,370㎡	約186,700㎡ (164,300)	3.04	
(容積率)	(288%)	(949%)		

居住世帯・人口			
---------	--	--	--



位置図

事業経過

平成		
2. 11. 30	都市計画決定告示	事業計画認可告示
(9. 11. 28)		
10. 3. 2		
(14. 1. 16)		
(19. 2. 28)		
(24. 9. 26)		
(27. 12. 15)		
(29. 6. 14)		
(30. 3. 7)		
12. 3. 25			第1工区工事着手
14. 3. 15	第1工区管理処分計画認可	
15. 2. 28	第1工区建築工事完了公告	
28. 3. 25	第2工区管理処分計画認可	
29. 8.	第2工区工事着手	
令和		
2. 1. 31	第2工区建築工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	横浜アイランドタワー	横浜市庁舎
敷地面積	3,800㎡	13,500㎡
建築面積	2,300㎡	7,900㎡
延面積 (容積対象)	44,100㎡ (40,200㎡)	142,600㎡ (124,100㎡)
建ぺい率	59.5%	59.0%
容積率	949%	
構造	S造(一部SRC造)	S造(一部SRC造)
規模	地上27階/地下3階	地上32階/地下2階
高さ	120m	160m
用途	床面積	床面積
店舗	800㎡	4,500㎡
事務所	38,200㎡	75,000㎡
公益施設	2,200㎡	3,400㎡
駐車場	2,900㎡	13,600㎡
その他		46,100㎡
合計	44,100㎡	142,600㎡

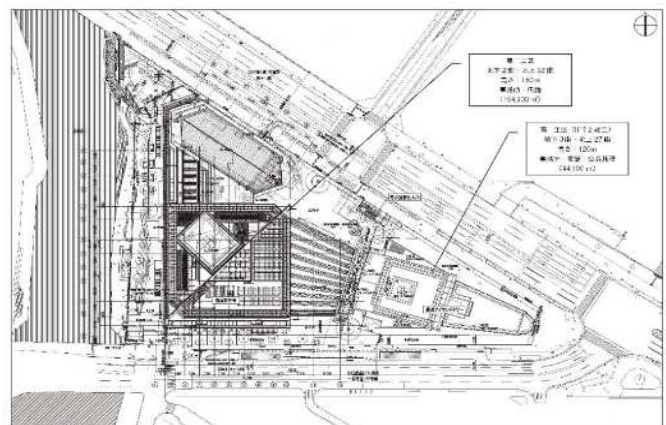
資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	6,693,000	調査設計計画費	7,169,000
国	3,346,000	土地整備費	25,780,000
県		補償費	98,908,000
市	3,347,000	用地補償費	
道路整備特別会計補助金	30,392,000	建物等補償費	
国	15,468,000		
県		工事費	87,550,000
市	14,924,000	建築施設本工事費	
保留床処分金	275,069,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営繕費	
参加組合員負担金		事務費等	3,922,000
その他		借入金利子	88,825,000
合計	312,154,000	合計	312,154,000
借入金		借入金償還金	
総計	312,154,000	総計	312,154,000

都市計画決定の内容

名称	北仲通南地区第二種市街地再開発事業															
面積	約3.0ha															
公共施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考											
	道路	幹線街路	3・1・7号栄本町線	40.0m	約160m 都市計画道路											
		幹線街路	3・3・1号本町線	13.5m (27.0m)	約330m 都市計画道路											
建築物の設備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主 要 用途											
	建築面積	延べ面積	高さの最高限度	建築面積の割合		延べ面積の割合										
	約9,300㎡	約209,000㎡ (容積対象面積 約187,000㎡)	<table border="1"> <tr><th>区域</th><th>数値</th></tr> <tr><td>A</td><td>20m</td></tr> <tr><td>B</td><td>190m</td></tr> <tr><td>C</td><td>120m</td></tr> <tr><td>D</td><td>20m</td></tr> </table>	区域	数値	A	20m	B	190m	C	120m	D	20m	約5/10	約108/10	事務所等 店舗等
区域	数値															
A	20m															
B	190m															
C	120m															
D	20m															
備 考	<p>(備考)</p> <p>(1)高度利用地区の制限内容 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 80/10,60/10,40/10 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 30/10 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 建築物の建築面積の最低限度 200㎡ (注1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3号各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を加え、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては2/10を加えたものとする。 (注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により特定行政庁が認定した建築物においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関する制限を適用しない。</p> <p>(2)再開発地区計画の制限内容 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 108/10 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 建築物の高さの最高限度 区域A 20m 区域B 190m 区域C 120m 区域D 20m (3)駐車台数 約580台</p>															
	建築敷地の整備に関する計画	約17,300㎡	<p>整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 大岡川に面する部分は6m以上の壁面後退を行うとともに、公共空地(約1,000㎡)を整備する。 道路に接する外周部は5m及び2m以上の壁面後退を行うとともに、本町線沿いは歩道状空地とする。 本町線から駅に向けて歩道状空地及び歩行者用通路を整備するとともに、これに沿って、広場(約1,200㎡)を整備する。 													
			<p>都市高速鉄道みなとみらい21線の駅出入口周辺に公共空地(約900㎡)を整備する。</p>													



配置図・1階平面図

1 地区の概要

事業名	戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業	所在地	横浜市戸塚区戸塚町、吉田町、上倉田町の一部
施行者	横浜市	地区面積	約4.3ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、JR戸塚駅の西側に位置し、古くから東海道の宿場町として発展してきた商業地で、戸塚区を中心である。

横浜市では、総合計画に基づき、戸塚駅西口第1地区において、交通広場等の公共施設や公益施設の整備を行うとともに、商業機能の強化を図るため、再開発事業を推進している。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	35	1,617 (7.1)	2,489 (6.1)
	店舗併用住宅	129	6,831 (30.0)	11,644 (28.6)
	店舗	69	13,292 (58.3)	24,209 (59.5)
	業務	5	629 (2.8)	1,159 (2.9)
	その他	7	431 (1.9)	1,199 (3.0)
計	245	22,800 (100.0)	40,700 (100.0)	
構造別	耐火造	68	9,800 (43.0)	19,500 (47.9)
	非耐火造	177	13,000 (57.0)	21,200 (52.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	40人	10人	30人
土地建物所有者	76	30	46
借地権者	94	21	73
借家権者	252	70	182
計	462人	131人	331人

2 事業の概要

計画の特徴

- 交通広場や道路等の公共施設及び区役所やホールなどの公益施設を整備するとともに、商業機能の強化を図る。
 - 土地の合理的利用を図り、同時にまち全体の防災性を向上させる。
 - 平成15年10月に、現在の社会経済状況や戸塚駅西口の状況を踏まえ、計画を再検討することとし、平成16年3月に再検討案を発表した。
- 平成22年4月には、第1交通広場及び商業施設がオープンし、平成25年3月には、公益施設のオープン及び公共施設工事が完了し、事業完了した。

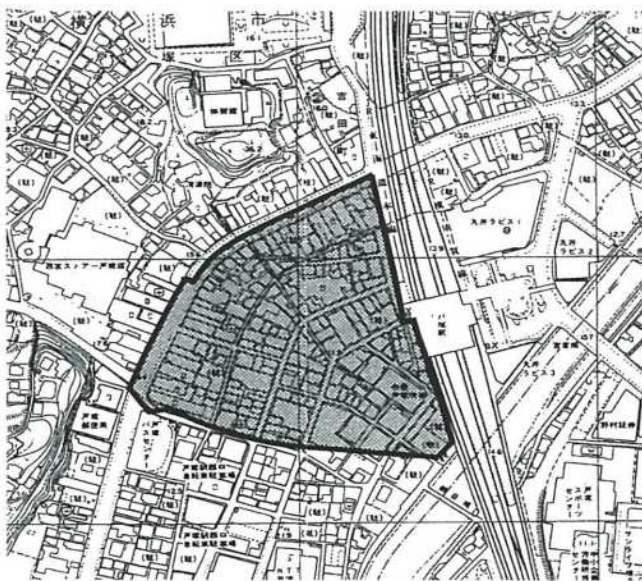
地域地区

用途地域	指定年月日	平成8年5月10日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成8年5月10日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成6年10月4日
	地区名称	戸塚駅西口第1地区
	面積	4.3ha
	容積率	600~750%
	建ぺい率最高	70~80%
	建築面積最低	150~200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

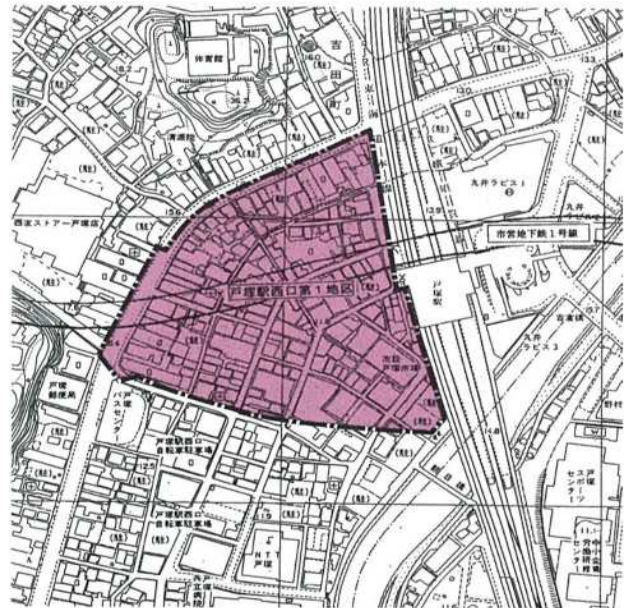
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	43,000m ² 100.0%	43,000m ² 100.0%	1.00		
道路	9,000m ² 20.9%	16,700m ² 38.8%		駐車台数 757台	
公園					
広場		8,300m ² 19.3%			
水路					
その他					
計	9,000m ² 20.9%	25,000m ² 58.1%	2.78		
公有地	1,200m ² 2.8%			うち付置義務 633台	
建築敷地	32,800m ² 76.3%	18,000m ² 41.9%			
その他					
計	34,000m ² 79.1%	18,000m ² 41.9%	0.53		
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	22,800m ² (67%)	16,100m ² (89%)	0.71	有効空地率
	延べ面積 (容積率)	40,700m ² (120%)	118,900m ² (661%)	2.92	

居住世帯・人口	35戸	74戸	(うち保留床0戸)
---------	-----	-----	-----------



位置図



区域図

事業経過

平成			
6. 10. 4		都市計画決定告示	
(8. 11. 26)			
(13. 10. 5)			
(18. 5. 15)			
(22. 2. 25)		事業計画決定公告	
9. 3. 25			
(15. 3. 25)			
(18. 7. 14)			
(20. 8. 15)			
(21. 6. 25)			
(22. 12. 3)			
(24. 11. 5)			
19. 2. 5		管理処分計画決定公告	
(20. 9. 12)			
(21. 2. 13)			
(21. 11. 5)			
(22. 2. 5)			
(23. 1. 5)			
(23. 3. 25)			
(25. 1. 15)			
19. 2. 25		管 理 処 分	
22. 2. 28		建築工事(共同ビル・個別ビル)完了公告	
25. 2. 28		建築工事(公益施設)完了公告	
25. 3. 15		公共施設工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟 名	共同ビル	個別ビル	公益ビル
敷地面積	11,200㎡	2,900㎡	3,900㎡
建築面積	10,100㎡	2,500㎡	3,500㎡
延面積 (容積対象)	70,800㎡ (56,600㎡)	13,700㎡ (13,300㎡)	34,400㎡ (27,600㎡)
建ぺい率	90%	86%	90%
容積率	500%	460%	700%
構造	CFT造、一部S造	S造	SRC造、一部S造
規模	地上7階/地下2階	地上4~10階	地上9階/地下3階
高さ	31m	17~31m	48m
用途	床面積	床面積	床面積
住宅		400㎡ (5戸)	
商業	28,400㎡	2,400㎡	200㎡
業務		2,900㎡	
宿泊施設		3,400㎡	
公益施設			20,200㎡
駐車場	19,700㎡	1,100㎡	5,800㎡
その他	22,700㎡	3,500㎡	8,200㎡
合計	70,800㎡	13,700㎡	34,400㎡

都市計画決定の内容

名称		戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 4.8 ha			
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長
		幹線道路	3・4・7号柏尾戸塚線	25m	約140m
		幹線道路	3・3・19号横浜伊勢原線	25m	約110m
		幹線道路	3・3・51号戸塚前線	20~23m	約530m
		区画道路	区画街路1号線	11m	約90m
	区画道路	区画街路2号線	6m	約40m	
		立体横断施設の整備			
その他の公共施設		戸塚駅西口第1自転車駐車場 面積約6,300㎡、戸塚駅西口第2自転車駐車場 面積約2,100㎡、戸塚駅西口第2交通広場 面積約2,000㎡、戸塚駅西口中央プロムナード 幅員11m、延長約80m、歩行者用通路 延長約100m			
建築物		建ぺい率	容積率	敷地面積	
建築面積	延べ面積				
約16,000㎡	約114,000㎡ (容積対象面積約93,000㎡)	約8.9/10	約52/10	約18,000㎡	
主な用途		商業施設・公益施設・駐車場			

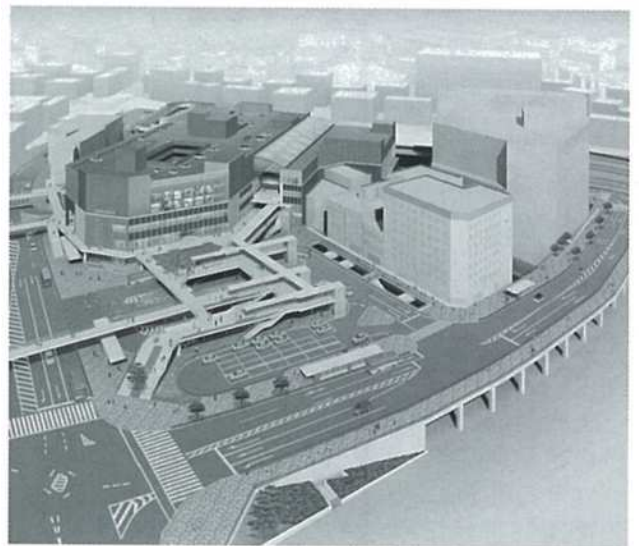
資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	20,236,000	調査設計計画費	5,357,000
国	7,147,000	土地整備費	805,000
県		補償費	52,465,000
市	13,089,000	用地補償費	26,864,000
道路整備特別会計補助金	51,394,000	建物等補償費	25,601,000
国	26,928,000		
県		工 事 費	45,237,000
市	24,466,000	建築施設本工事費	29,737,000
保留床処分金	28,982,000	公共施設本工事費	15,324,000
鉄道事業者負担金	4,033,000	その他付帯工事費	176,000
市単独負担金	7,308,000	営 繕 費	4,588,000
参加組合員負担金		事 務 費 等	4,436,000
その他	1,620,000	借入金利子	685,000
合計	113,573,000	合計	113,573,000
借入金		借入金償還金	
総計	113,573,000	総計	113,573,000



配置図



1 地区の概要

事業名	野毛町3丁目北地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市中区野毛町3丁目
施行者	横浜市住宅供給公社	地区面積	約0.4ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、横浜市の総合計画において積極的に機能強化を図っていくべき都心部に位置し、「整備開発又は保全の方針」においても「2号地区」として位置付けられている。

また、当地区が存する野毛地区では、みなとみらい21地区との一体化による共存共栄を基本理念として、桜木町駅前の地下通路整備事業や商店街における歩行者環境整備事業などの都市基盤施設整備を積極的に進めてきた。

このような背景を踏まえて、当地区においては、立地特性を生かした魅力ある街づくりを進めるため再開発事業を実施した。

2 事業の概要

計画の特徴

- 1 旧中税務署跡地を活用し、土地利用の転換による都市機能の更新と、土地の高度利用を促進することを目的として市街地再開発事業を行った。
- 2 大衆芸能の振興拠点として、芸術センター「横浜にぎわい座」を整備した。
- 3 立地特性を生かした都市型住宅を供給した。
- 4 再開発事業に併せて、道路の拡幅整備を行うとともに、都市計画道路下に計画されている公共地下駐車場の出入路用地を確保した。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住 宅	2	170 (16.7)
	店舗併用住宅	3	219 (21.5)
	店 舗	2	147 (14.4)
	業 務		
	そ の 他	3	483 (47.4)
計	10	1,019 (100.0)	
構造別	耐火造	2	355 (34.8)
	非耐火造	8	664 (65.2)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	1人		1人
土地建物所有者	13	8	5
借地権者	1	1	
借家権者	5	2	3
計	20人	11人	9人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種 別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種 別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成8年11月26日
	地区名称	野毛町3丁目北地区
	面 積	約0.4ha
	容 積 率	650%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

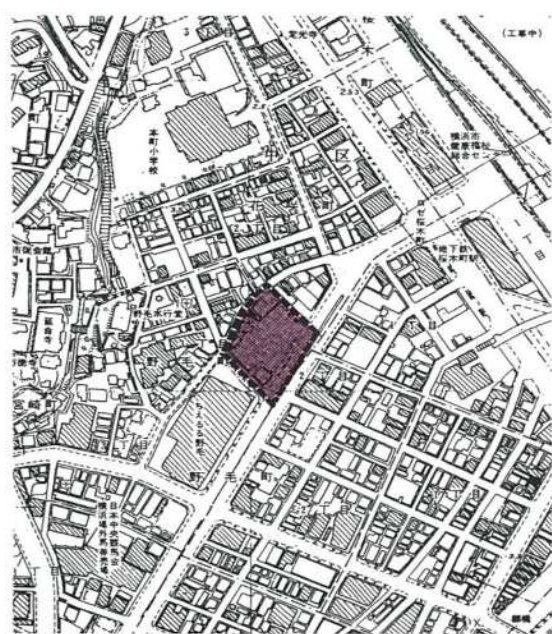
区 分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備 考
地区面積	3,536m ²	100.0%	3,536m ²	100.0%	1.00	駐 車 台 数 82台
道 路	1,159m ²	32.8%	1,475m ²	41.7%		
公 園						
広 場						
水 路						
公共施設用地						うち付 置義務 39台
その他			328m ²	9.3%		
計	1,159m ²	32.8%	1,803m ²	51.0%	1.56	
宅 地	公有地	1,736m ²	49.1%			
	建築敷地	641m ²	18.1%	1,733m ²	49.0%	
	その他					
計	2,377m ²	67.2%	1,733m ²	49.0%	0.73	

建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	-	1,354m ² (78)%		有 効 空地率 62%
	延べ面積 (容積率)	1,019m ² (43)%	14,135m ² (11,047) (637)%	13.87	

居住世帯・人口	8戸	60戸	(うち保留床54戸)
---------	----	-----	------------



位置図



区域図

事業経過

平成		
8. 11. 26	都市計画決定告示	
10. 1. 20	事業計画認可公告	
(10. 11. 25)		
(14. 1. 25)		
11. 2. 19	権利変換計画認可	
(13. 11. 30)		
11. 2. 26	権利変換期日	
11. 4. 1	工事着工	
14. 1. 28	建築工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	1,257,000	調査設計計画費	472,000
国		土地整備費	129,000
県		補償費	3,116,000
市		用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国			
県		工事費	3,233,000
市		建築施設本工事費	
保留床処分金	5,734,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営繕費	
参加組合員負担金	602,000	事務費等	762,000
その他	325,000	借入金利子	206,000
合計	7,918,000	合計	7,918,000
借入金計		借入金償還金	
総計	7,918,000	総計	7,918,000

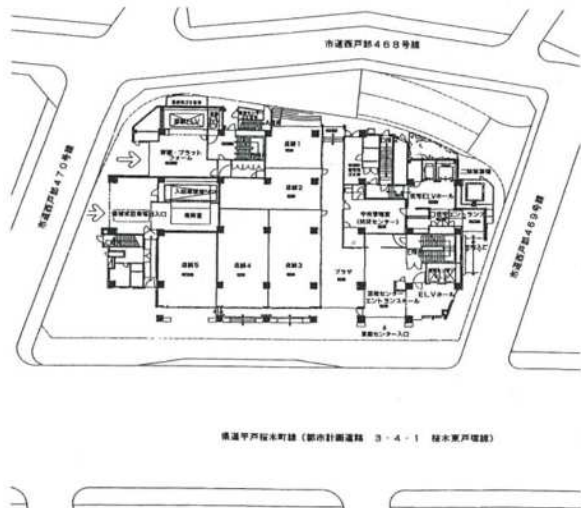
施設建築物の計画

棟名	カスティア桜木町
敷地面積	1,733㎡
建築面積	1,354㎡
延面積	14,135㎡
(容積対象)	(11,047㎡)
建ぺい率	78%
容積率	637%
構造	SRC造
規模	地上13階/地下3階
高さ	約45m
用途	床面積
住宅	4,307㎡ (60戸)
商業	402㎡
公益施設	4,359㎡
その他	5,067㎡
合計	14,135㎡

都市計画決定の内容

名称	野毛町3丁目北地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.4ha					
配置及び規模 公共施設 道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
	幹線街路	3・4・1桜木東戸塚線	12.5m(23.5)	約67m	都市計画道路	
	区画街路	市道西戸部468号線	5.0m(8.0)	約65m	既設市道の拡幅	
	区画街路	市道西戸部469号線	5.0m(7.0)	約53m	既設市道の拡幅	
	区画街路	市道西戸部470号線	4.0m(8.0)	約55m		
建築物の概要	建築物	敷地面積に対する			主要用途	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約1,400㎡	約12,500㎡ (約11,000㎡)	約8.5/10	約65/10	住宅 店舗 公益施設等	駐車場 約90台
(備考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度65/10。容積率の最低限度20/10。建ぺい率の最高限度7/10 (ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えたものとする。) 建築物の建築面積の最低限度200㎡ 壁面の位置の制限 あり						
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画				
	約1,700㎡	都市計画道路3・4・1号桜木東戸塚線に面する部分は、道路に沿って2mの壁面後退を行い、歩道と一体となった歩行者空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約60戸	標準規模 約75㎡/戸				
備考	都市計画道路3・4・1号桜木東戸塚線(県道平戸桜木町線)区域内における道路附属物としての公共地下駐車場の出入路を、市道西戸部468号線区域内に位置付ける。					

道路の()内は全幅員を表す



配置図



1 地区の概要

事業名	上大岡B地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市港南区上大岡西1丁目
施行者	上大岡B地区市街地再開発組合	地区面積	約0.8ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、横浜市の総合計画において横浜市南部地域の副都心に位置づけられており、平成9年度に竣工した上大岡駅前地区及び上大岡西口地区との一体的な街づくりにより機能の強化を図ることとした。

しかしながら、一部の高度利用されている土地を除いては低利用地が多いことや、非耐火造の建物が密集しており、副都心としての機能が十分に確保されているとはいえなかった。

そこで、公共施設及び施設建築物の整備を行い都市機能の更新と土地の健全な高度利用を図るため、市街地再開発事業を実施するに至った。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	6	265 (6.3)	438 (4.3)
	店舗併用住宅	15	1,025 (24.5)	2,352 (23.2)
	店舗	33	1,824 (43.6)	2,515 (24.8)
	業務	2	910 (21.7)	4,613 (45.5)
	その他	2	164 (3.9)	220 (2.2)
計	58	4,188 (100.0)	10,138 (100.0)	
構造別	耐火造	49	2,650 (63.3)	6,531 (64.4)
	非耐火造	9	1,538 (36.7)	3,607 (35.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	11人	5人	6人
土地建物所有者	24	19	5
借地権者	47	33	14
借家権者	54		54
計	136人	57人	79人

地域地区

用途地域	指定年月日	平成8年5月10日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成8年5月10日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成9年4月4日
	地区名称	上大岡B地区
	面積	約0.8ha
	容積率	700%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	無	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	7,948m ² 100.0%	7,948m ² 100.0%	1.00	公共施設用地 駐車場数 258台
道路	1,342m ² 16.9%	1,518m ² 19.1%		
公園				
広場				
水路				
その他				
計	1,342m ² 16.9%	1,518m ² 19.1%	1.13	
宅地	公有地	713m ² 9.0%		うち付置義務 176台
	建築敷地	5,893m ² 74.1%	6,430m ² 80.9%	
	その他			
計	6,606m ² 83.1%	6,430m ² 80.9%	0.97	

2 事業の概要

計画の特徴

都市計画道路をはじめ、周辺道路の拡幅整備を行った。

商業・業務施設及び住宅を導入し、駅前商業地としての再活性化と生活機能の拡充を図った。

建築面積(建ぺい率)	4,188m ² (63%)	4,500m ² (70%)	1.07	有効空地率 44.6%
延べ面積(容積率)	10,138m ² (153%)	59,500m ² (45,000m ²) 含む駐車場 (700%)	5.87	

居住世帯・人口	21戸	307戸	(うち保留床283戸)
---------	-----	------	-------------



位置図



区域図

事業経過

平成			
9.	4.	4	都市計画決定告示
10.	4.	27	組合設立認可公告
(	11.	10.	8)
(	14.	7.	16)
(	16.	9.	28)
(	16.	12.	14)
12.	2.	18	権利変換計画認可
(	14.	10.	30)
12.	3.	7	権利変換期日
13.	5.	21	工事着工
15.	12.	3	建築工事完了公告
16.	12.	24	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	6,210,405	調査設計計画費	1,090,926
国	3,193,625	土地整備費	198,292
県	1,329,215	補償費	5,219,573
市	1,687,565	用地補償費	1,917,458
道路整備特別会計補助金	958,180	建物等補償費	3,302,115
国	428,540		
県		工事費	13,693,421
市	529,640	建築施設本工事費	11,658,409
保留床処分金	3,777,383	公共施設本工事費	381,918
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	1,653,094
市単独負担金		営繕費	288,324
参加組合員負担金	10,864,506	事務費等	991,730
その他	149,444	借入金金利子	477,652
合計	21,959,918	合計	21,959,918
借入金		借入金償還金	
総計	21,959,918	総計	21,959,918

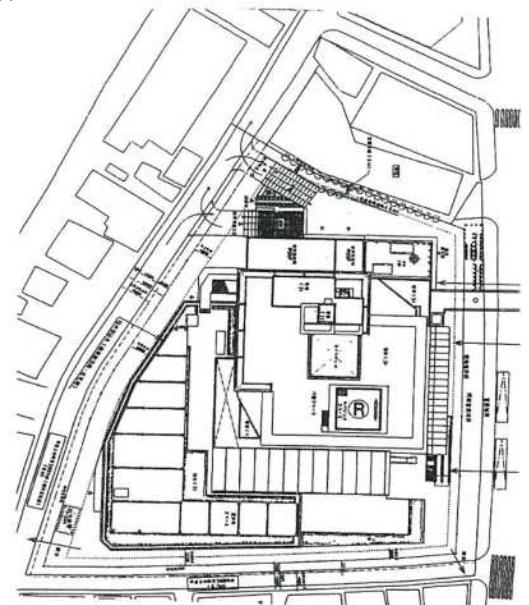
施設建築物の計画

棟名	カミオ、横浜ヘリオスター
敷地面積	6,473㎡
建築面積	4,500㎡
延面積	59,500㎡
(容積対象)	(45,000㎡)
建ぺい率	70%
容積率	700%
構造	SRC造
規模	地上30階/地下2階
高さ	約100m
用途	床面積
住宅	34,413㎡ (307戸)
商業	13,718㎡
業務	2,976㎡
公益施設	1,455㎡
駐車場	6,938㎡
合計	59,500㎡

都市計画決定の内容

名称	上大岡B地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.8ha				
配置及び規模 の 道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・3・5号横浜鎌倉線	4.0m(30.0)	約90m	都市計画道路の拡幅
	区画街路	市道上大岡第588号線	6.5m(6.5)	約92m	既設市道の拡幅
	区画街路	市道上大岡第590号線	9.0m(9.0)	約114m	既設市道の拡幅
建築物の概要	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約4,400㎡	約54,000㎡ (容積対象面積 約45,000㎡)	約7/10	約70/10	商業 住宅
	(1)高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築物の建築面積の 最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限 有り (2)駐車台数 約380台				
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約6,400㎡	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・3・5号横浜鎌倉線、区画街路(市道上大岡第588号線)及び北側隣地境界に面する部分は2mの壁面後退を行い、区画街路(市道上大岡第590号線)に面する部分は道路に沿って4mの壁面後退を行う。これにより、歩道と一体となった歩行者空間を確保する。 敷地内に広場(約300㎡)及び歩行者用道路を整備する。 			
住宅建設の目標	戸数	備考			
	約280戸	1戸当たりの標準規模約65㎡/戸、約75㎡/戸			
備考	<ul style="list-style-type: none"> 3・3・5号横浜鎌倉線の拡幅部分にバスベイ(2バス)を整備 鎌倉街道に立体横断施設を整備予定 				

道路の()内は全幅員を表す



配置図

1 地区の概要

事業名	新子安駅西地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区新子安1丁目
施行者	新子安駅西地区市街地再開発組合	地区面積	約4.2ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、横浜市の総合計画において地域拠点に位置付けられており、生活サービス関連の商業、業務機能の集積を図るとともに、都市型住宅を含む複合再開発を行うべき地区であった。

しかし、当地区はJR京浜東北線及び京浜急行の新子安駅に隣接しているにもかかわらず、企業宅宅等の土地利用が中心で、また、鉄道・道路により駅周辺の歩行者動線が分断されているなど、利便性・安全性に欠け、地域拠点としての機能の低下を招いていたため、市街地再開発事業により公共施設の整備と駅前にあふさわしい機能の集積を行い、地域拠点としての活性化を図る必要があった。

2 事業の概要

計画の特徴

周辺地域の日常生活の中心としての機能強化と再生整備が進められている京浜臨海部の玄関口としての役割を担うべく、交通広場の新設や駅周辺幹線道路の拡幅、駅周辺の歩行者動線に対応する歩行者デッキ新設等の都市基盤施設の整備とともに、公園・広場等の緑地を拡充し、地域の核となる商業・業務機能の集積と都市型住宅の供給を行った。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	14	25 (0.1)
	店舗併用住宅	10	1,200 (6.1)
	店舗	35	16,796 (84.9)
	業務	6	1,092 (5.5)
	その他	2	661 (3.4)
計	54	19,774 (100.0)	
構造別	耐火造	34	18,026 (91.2)
	非耐火造	20	1,748 (8.8)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	6人	5人	1人
土地建物所有者	46	23	23
借地権者	8	4	4
借家権者	6		6
計	66人	32人	34人

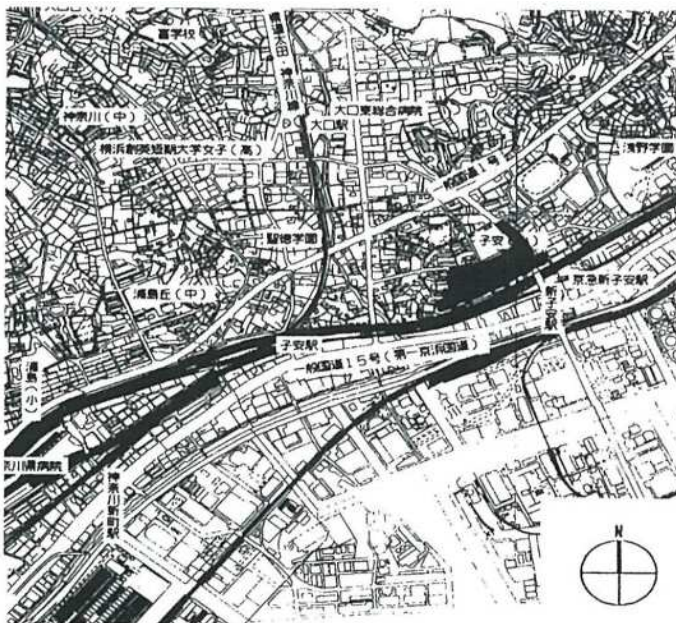
地域地区

用途地域	指定年月日	平成8年5月1日
	種別	近商・第1種住居
	建ぺい率	60%・80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成9年11月14日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成9年4月8日
	地区名称	新子安駅西地区
	面積	約4.6ha
	容積率	150%・400%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	2~4m	
その他	再開発地区計画 高さの最高限度20~120m	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	42,476m ² 100.0%	42,476m ² 100.0%	1.00	駐車台数 762台	
道路	11,286m ² 26.5%	15,147m ² 35.6%			
公園	1,170m ² 2.8%	3,148m ² 7.4%			
広場					
水路					
公共施設用地				うち付置義務 147台	
その他	330m ² 0.8%	329m ² 0.8%			
計	12,786m ² 30.1%	18,624m ² 43.8%	1.46		
宅地	公有地	780m ² 1.8%			
	民有地	28,910m ² 68.1%	23,852m ² 56.2%		
	その他				
計	29,690m ² 69.9%	23,852m ² 56.2%	0.80		
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	6,967m ² (24%)	17,078m ² (72%)	2.45	有効空地率 60%
	延べ面積 (容積率)	19,774m ² (68%)	123,383m ² (383%)	6.24	

居住世帯・人口	393戸	717戸	(うち保留床691戸)
---------	------	------	-------------



位置図



区域図

事業経過

平成		
9. 6. 27	都市計画決定告示	
9. 11. 28	組合設立認可公告	
(10. 6. 9)		
(11. 10. 12)		
(13. 7. 31)		
10. 6. 9	権利変換計画認可	
(11. 10. 13)		
10. 7. 10	工事着工	
10. 7. 31	権利変換期日	
12. 12. 1	建築工事完了公告	
13. 10. 19	組合解散認可公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

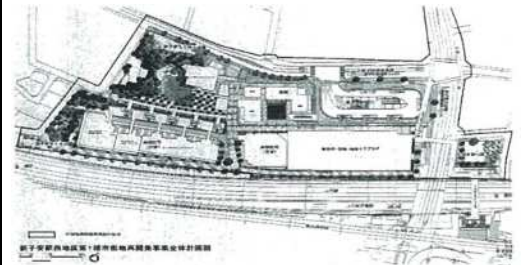
収入		支出	
一般会計補助金	7,564,900	調査設計計画費	2,584,000
国	3,782,300	土地整備費	459,400
県	1,891,300	補償費	3,942,000
市	1,891,300	用地補償費	2,299,000
道路整備特別会計補助金	3,817,800	建物等補償費	1,643,000
国	1,908,900		
県		工事費	32,596,800
市	1,908,900	建築施設本工事費	29,174,000
道路整備特別会計補助金	402,600	公共施設本工事費	2,210,000
国	201,300	その他付帯工事費	1,212,800
市	201,300	営繕費	
道路整備特別会計補助金	743,000	事務費等	967,800
国	743,000	借入金利子	167,600
保留床処分金	2,401,700		
鉄道事業者負担金			
市単独負担金	3,700		
参加組合員負担金	25,640,500		
その他	143,400		
合計	40,717,600	合計	40,717,600
借入金		借入金償還金	
総計	40,717,600	総計	40,717,600

施設建築物の計画

棟名	オルト横浜
敷地面積	23,852㎡
建築面積	17,078㎡
延面積	123,383㎡
(容積対象)	(91,299㎡)
建ぺい率	71.6%
容積率	382.8%
構造	SRC、RC、CFT、SC造
規模	地上40階/地下3階
高さ	120m
用途	床面積
住宅	65,277㎡ (717戸)
商業	5,926㎡
事務所	29,255㎡
公益施設	1,067㎡
駐車場	21,858㎡
合計	123,383㎡

都市計画決定の内容

名称	新子安駅西地区第一種市街地再開発事業						
面積	約4.2ha						
公共施設の配置及び規模	道	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・3・31号新子安大黒線	25m	約200m	都市計画道路の拡幅及び線形改良	
		幹線街路	3・4・50号新子安停車場線	20m	約100m	都市計画道路	
		なお、神奈川県新子安一丁目地内に約3,900㎡の新子安西交通広場を設ける。					
		区画街路	市道白幡第253号線	12~17m	約140m	既設市道の一部拡幅	
		区画街路	市道白幡第274号線 市道白幡第275号線	9m	約80m	既設市道の一部拡幅	
		立体横断施設を都市計画公園2・2・203号付近から都市計画道路3・3・31号及び新子安西交通広場にかけて整備する。自転車駐輪場を改良整備する。					
公園	種別	名称	面積	備考			
	街区公園	2・2・203号新子安公園	約1,200㎡	都市計画公園の再整備			
	街区公園	—	約2,000㎡	新設(2か所)			
建築物の概要	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合			
	約18,000㎡	約112,000㎡ (容積対象面積約93,000㎡)	約8/10	約40/10			
							事務所 店舗 住宅 公益的施設 駐車場
							(1)再開発地区計画の制限内容 容積率の最高限度 40/10 容積率の最低限度 15/10 建ぺい率の最高限度 6/10 建築物の建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限 有 (2)駐車台数 約720台
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画					
	約23,800㎡	外周道路沿いの壁面の位置の制限による空地部分は歩道と一体的な歩行者空間として整備する。また、地区の南側を經由して一之宮神社方面や入江川方面に至る歩行者通路を設ける。まとまった規模の公開空地を街区公園と一体的に利用できるような計画として整備する。					
住宅建設の目標	戸数	面積	備考				
	約680戸	約57,500㎡	一戸当たりの標準規模 約65㎡				



配置図・1階平面図



大船駅北第一地区 (完了)

横浜市

1 地区の概要

事業名	大船駅北第一地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市栄区笠間一丁目
施行者	大船駅北第一地区市街地再開発組合	地区面積	約0.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、鎌倉市との行政界に接し、都市計画道路3・3・17号下永谷大船線と鉄道敷に挟まれた南北に細長い形状を成しており、小規模店舗や木造賃貸住宅、青空駐車場等の利用にとどまっていた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	6 432 (26.6)	697 (23.7)
	店舗併用住宅	12 1,038 (63.9)	1,863 (63.2)
	店舗業務	7 155 (9.5)	387 (13.1)
	その他		
	計	25 1,625 (100.0)	2,947 (100.0)
構造別	耐火造	2 160 (9.9)	441 (15.0)
	非耐火造	23 1,306 (80.4)	2,479 (84.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	1人	4人
土地建物所有者			
借地権者	13	13	
借家権者	19	12	7
計	37人	26人	11人

2 事業の概要

計画の特徴

横浜市南部の地域拠点としてふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図った。また建物の共同化により安全で快適かつ良質な公的住宅の供給を図った。

地域地区

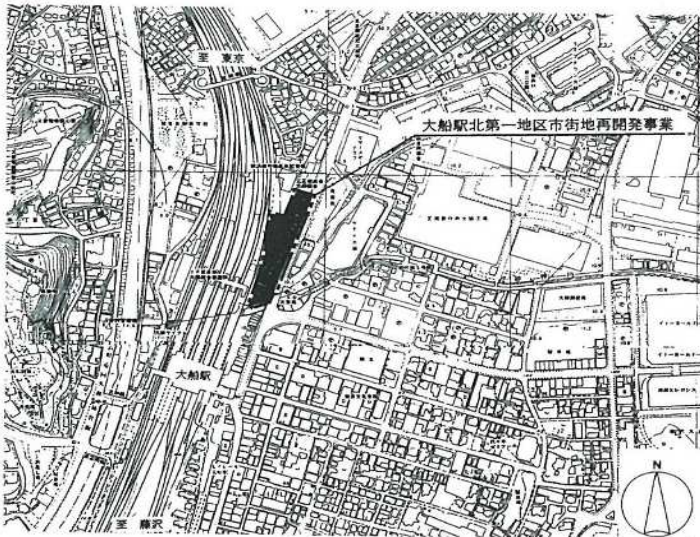
用途地域	指定年月日	平成10年6月12日
	種別	近隣商業
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成10年6月12日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成10年6月12日
高度利用地区	地区名称	大船駅北第一地区
	面積	約0.6ha
	容積率	200~350%
	建ぺい率最高	50(70)%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	3m後退	
その他		

土地利用の変化

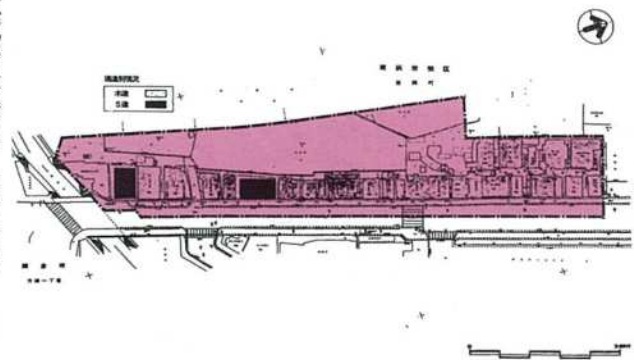
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	5,977m ²	100.0%	5,977m ²	100.0%	1.00	公共施設 用地
道路	1,231m ²	20.6%	1,231m ²	20.6%		
公園						
広場						
水路						
その他			953m ²	16.0%		計
計	1,231m ²	20.6%	2,184m ²	36.6%	1.77	
宅地	公有地					うち付置義務 50台
	建築敷地	2,533m ²	42.4%	3,791m ²	63.4%	
	その他	2,212m ²	37.0%			
計	4,745m ²	79.4%	3,791m ²	63.4%	0.80	

建築物概要	建築面積	1,470m ²	2,102m ²	1.43	有効 空地率
	(建ぺい率)	(30)%	(55)%		
	延べ面積	2,950m ²	16,775m ²	5.69	
	(容積率)	(61)%	(346)%		

居住世帯・人口	52戸	146戸	(うち保留床89戸)
---------	-----	------	------------



位置図



区域図

事業経過

平成			
10.	6.	12	都市計画決定告示
10.	12.	15	組合設立認可公告
(	11.	7.	9)
(	13.	7.	19)
(	14.	2.	15)
11.	12.	10	権利変換計画認可
11.	12.	22	権利変換期日
12.	2.	15	工事着工
13.	7.	31	建築工事完了公告
14.	3.	22	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	1,148,100	調査設計計画費	411,427
国	596,400	土地整備費	61,993
県	275,850	補償費	1,784,187
市	275,850	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		工事費	3,473,854
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	818,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	169,948
市単独負担金		事務費等	134,563
参加組員負担金	2,830,000	借入金利子	23,856
その他	1,263,728	借入金計	6,059,828
合計	6,059,828	借入金償還金	
借入金		借入金償還金	
総計	6,059,828	総計	6,059,828

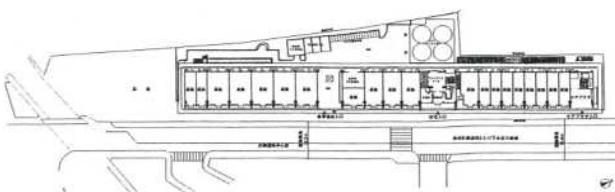
施設建築物の計画

棟名	ルリエ大船
敷地面積	3,791㎡
建築面積	2,071㎡
延面積	16,775㎡
建ぺい率	55.4%
容積率	346.4%
構造	RC造
規模	地上11階/地下1階
高さ	37m
用途	床面積
住宅	11,870㎡ (146戸)
商業	1,195㎡
公益施設	1,190㎡
駐車場	2,520㎡
合計	16,775㎡

都市計画決定の内容

名称	大船駅北第一地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.6ha				
道の公共施設及び広場	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線道路	3・3・17号下永谷大船線	7.5m(15m)	約175m	
建築物の整備に関する計画	広場 面積 約980㎡				
	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積	高さの最高限度	建築面積の割合		延べ面積の割合
	約1,860㎡	約15,300㎡ (容積対象面積 約13,300㎡)	40m	約5/10	約35/10	住宅 店舗
(備考) (1) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 35/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 壁面の位置の制限 有り 建築物の建築面積の最低限度 200㎡ (大船駅北第一地区における建築物の建築面積の最低限度は、用途上不可分の建築物については各棟の建築面積の合計を制限の対象とする。) (2) 駐車台数 約135台					
建築敷地の整備に計画	建築敷地面積	整備計画			
	約3,800㎡	・都市計画道路3・3・17号下永谷大船線に面する部分は、3mの壁面後退を行い、歩道と一体となった歩行者空間を確保する。 ・広場に面する建築敷地南側の部分は、広場との境界から2mの壁面後退を行う。			
住宅建設の目標	戸数	備考			
	約160戸	標準規模 約70㎡/戸			
備考					

道路の()内は全幅員を表す。



配置図



ヨコハマポートサイドF-1街区 (完了)

横浜市

1 地区の概要

事業名	ヨコハマポートサイドF-1街区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区栄町10番地
施行者	ヨコハマポートサイドF-1街区市街地再開発組合	地区面積	約2.0ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、横浜駅東口から至近の距離にあり、国道15号線、1号線、首都高速道路及び帷子川によって囲まれた一帯に位置する。

地区内には低層の工場・倉庫や密集した住宅及び作業所等の併用住宅が多い状況であったが、このような中、「みなとみらい21地区」の都市活動を支える都市内幹線道路「栄本町線」が整備されるのを契機に、道路整備と合わせてヨコハマポートサイド地区の一体的な街づくりを行なった。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	10	370 (8.9)	562 (8.3)
	店舗併用住宅			
	店舗	1	377 (9.0)	772 (11.3)
	業務			
	その他	2	3,427 (82.1)	5,468 (80.4)
計	13	4,174 (100.0)	6,802 (100.0)	
構造別	耐火造			
	非耐火造	13	4,174 (100.0)	6,802 (100.0)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	19人	10人	9人
土地建物所有者			
借地権者	1	1	
借家権者			
計	20人	11人	9人

2 事業の概要

計画の特徴

- 魅力ある都市型住宅の供給
- 良好な歩行者空間の創出と広場整備
- 賑わいの創出や、地区のコンセプト「アート&デザイン」に適合した店舗・業務施設の整備
- 都心部のウォーターフロントにおける良好な都市景観の創出

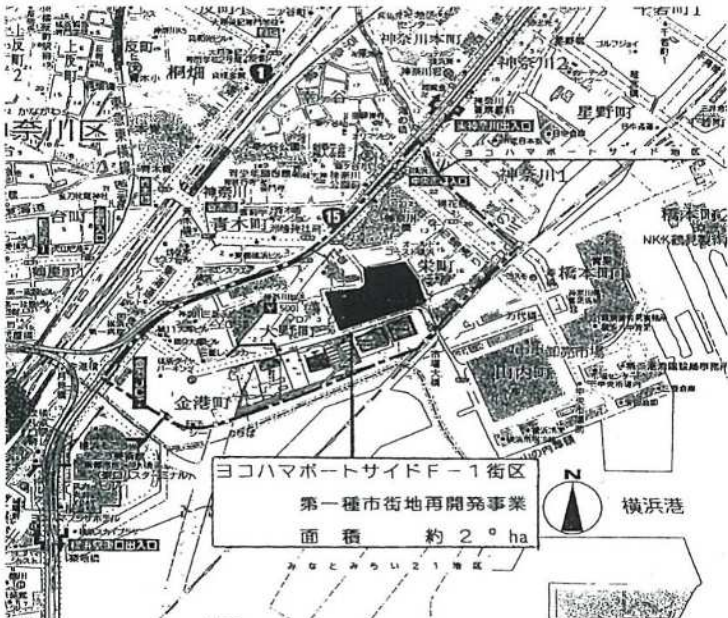
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和21年8月26日
	種別	工業地域
	建ぺい率	60%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年12月23日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成10年9月22日
高度利用地区	地区名称	ヨコハマポートサイド地区
	面積	約2.0ha
	容積率	400%
	建ぺい率最高	60・80%
	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有
その他	再開発地区計画区域(容積率の最高限度500%)	

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	20,240m ²	100.0%	20,240m ²	100.0%	1.00	駐車台数 700台
道路	3,010m ²	14.9%	3,066m ²	15.1%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 297台
その他						
計	3,010m ²	14.9%	3,066m ²	15.1%	1.02	
宅地	公有地	105m ²	0.5%			うち付置義務 297台
	建築敷地	10,520m ²	52.0%	17,174m ²	84.9%	
	その他	6,605m ²	32.6%			
計	17,230m ²	85.1%	17,174m ²	84.9%	1.00	
		100.0%	100.0%			
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	4,174m ² (24%)	12,689m ² (74%)	3.04	有効空地率	66%
	延べ面積(容積率)	6,802m ² (40%)	116,473m ² (500%)	17.12		

居住世帯・人口	5戸	816戸	(うち保留床688戸)
---------	----	------	-------------



位置図



区域図

事業経過

平成			
10.	9.	22	都市計画決定告示
10.	12.	15	組合設立認可公告
(	11.	6.	29)
(	17.	3.	15)
11.	8.	31	権利変換計画認可
(	13.	9.	5)
(	14.	1.	30)
11.	9.	12	権利変換期日
11.	8.	6	工事着工
15.	9.	30	建築工事完了公告
17.	9.	30	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	7,091,740	調査設計計画費	1,376,312
国	3,880,420	土地整備費	218,643
県	1,605,660	補償費	1,469,952
市	1,605,660	用地補償費	1,141,131
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	328,821
国		工事費	29,975,002
県		建築施設本工事費	27,633,327
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	160,527	その他付帯工事費	2,341,675
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	2,035,724
参加組員負担金	27,292,000	借入金利子	218,988
その他	750,354	借入金計	35,294,621
合計	35,294,621	借入金償還金	
借入金計		総計	35,294,621
総計	35,294,621		

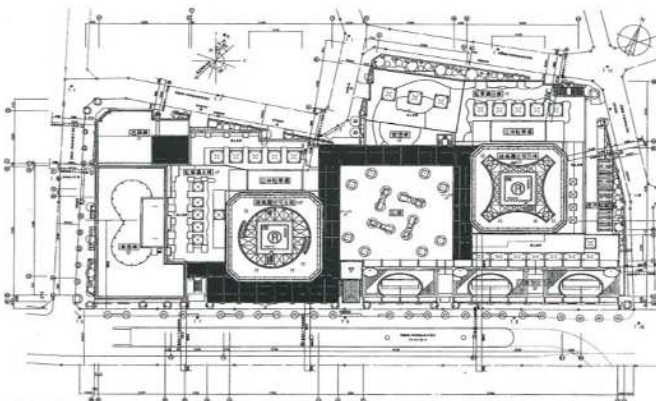
施設建築物の計画

棟名	ザ・ヨコハマタワーズ
敷地面積	17,174㎡
建築面積	12,690㎡
延面積	116,474㎡
(容積対象)	(85,234㎡)
建ぺい率	74%
容積率	496%
構造	RC造、一部S造
規模	地上42階/地下1階
高さ	137.15m
用途	床面積
住宅	93,212㎡ (816戸)
商業・業務	9,118㎡
駐車場	14,143㎡
合計	116,473㎡

都市計画決定の内容

名称	ヨコハマポートサイドF-1街区第一種市街地再開発事業					
面積	約2.0ha					
配置及び施設の規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画街路	市道高島台第306号線	11m(22m)	約210m	
			市道高島台第294号線	4m(8m)	約90m	
			市道瑞徳第44号線	4m(8m)	約100m	
			市道高島台第295号線	- (8m)		隅切の整備を行う
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積	高さの最高限度	建築面積の割合		延べ面積の割合
	約13,600㎡	約117,500㎡ (容積対象面積 約85,500㎡)	140m	約8/10		約50/10
建築敷に計画の目標備考	戸数	備考				
	約830戸	一戸当たりの標準規模(ネット) 約75㎡				

道路の()内は全幅員を表す。



配置図・1階平面図

