

## 1 地区の概要

事業名	新杉田駅前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	新杉田駅前地区市街地再開発組合	地区面積	約1.9ha
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

杉田・新杉田駅周辺地区は、横浜市総合計画で地域拠点に位置付けられており、JR根岸線、京浜急行、金沢シーサイドライン、幹線道路が結節する駅前を核とした一体的な整備を図った。

### 従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	37	1,836 (34.5)	3,510 (31.2)
	店舗併用住宅	20	1,562 (29.4)	2,483 (22.1)
	店舗	2	452 (8.5)	1,746 (15.6)
	業務	4	1,257 (23.6)	3,439 (30.6)
	その他	1	215 (4.0)	60 (0.5)
計	64	5,322 (100.0)	11,238 (100.0)	
構造別	耐火造	28	1,549 (29.1)	4,310 (38.4)
	非耐火造	36	4,096 (77.0)	6,928 (61.6)

### 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	35人	12人	23人
土地建物所有者	53	40	13
借地権者	12	7	5
借家権者	52	13	39
計	152人	72人	80人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

土地の高度利用や地区防災性の向上を図ると共に、商業、業務、住宅等の集積や市民利用施設の整備を行った。

また、都市計画道路をはじめ、周辺道路の拡幅など、公共施設を整備した。

### 地域地区

用途地域	指定年月日	平成11年3月5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11年3月5日
	地区名称	新杉田駅前地区
	面積	約1.9ha
	容積率	450%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	2m後退	
その他		

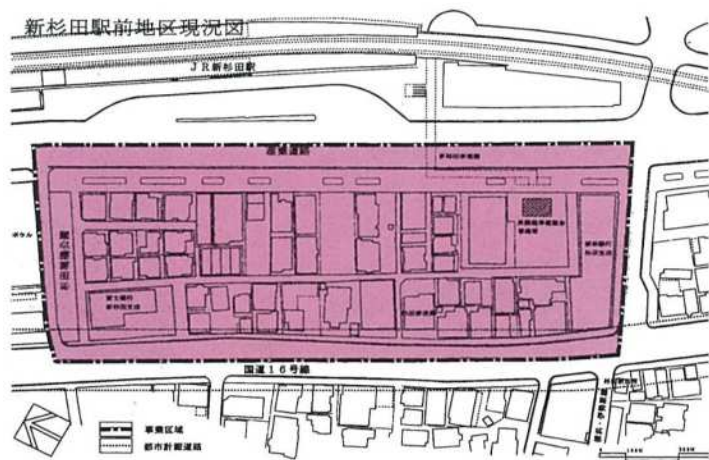
### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考		
地区面積	19,203m <sup>2</sup>	100.0%	19,203m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道路	6,599m <sup>2</sup>	34.4%	8,070m <sup>2</sup>	42.0%	駐車台数 429台
	公園	510m <sup>2</sup>	2.6%	510m <sup>2</sup>	2.7%	
	広場					
	水路					
	その他					
計	7,109m <sup>2</sup>	37.0%	8,580m <sup>2</sup>	44.7%	1.21	
宅地	公有地	1,284m <sup>2</sup>	6.7%			うち付置義務 151台
	建築敷地	10,810m <sup>2</sup>	56.3%	10,623m <sup>2</sup>	55.3%	
	その他					
計	12,094m <sup>2</sup>	63.0%	10,623m <sup>2</sup>	55.3%	0.88	
計	19,203m <sup>2</sup>	99.9%				
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	5,604m <sup>2</sup> (46%)		9,235m <sup>2</sup> (87%)		1.65
	延べ面積	11,256m <sup>2</sup>		60,936m <sup>2</sup>		5.41
	(容積率)	(93%)		(418%)		71%

居住世帯・人口	57戸	308戸	(うち保留床258戸)
---------	-----	------	-------------



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
11.	3.	5	都市計画決定告示
11.	11.	12	組合設立認可公告
(	12.	5. 23)	
(	14.	3. 26)	
(	15.	3. 14)	
(	16.	9. 21)	
12.	9.	29	権利変換計画認可
(	14.	3. 28)	
12.	10.	14	権利変換期日
14.	1.	24	工事着工
16.	9.	13	建築工事完了公告
17.	3.	25	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)

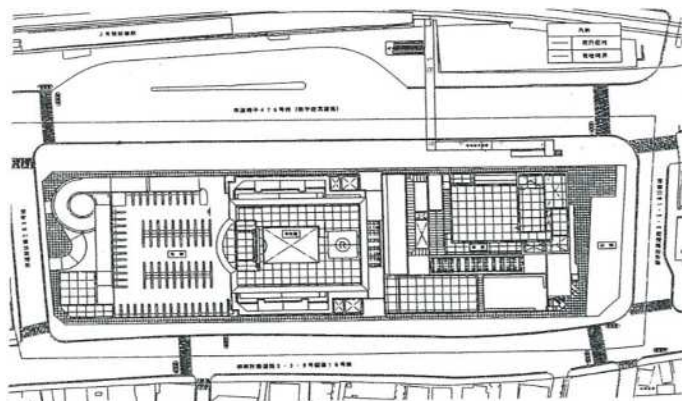
収 入		支 出	
一般会計補助金	5,283,600	調査設計計画費	853,556
国	2,767,800	土地整備費	208,027
県	1,257,900	補償費	4,969,334
市	1,257,900	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		工事費	13,621,424
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	6,195,299	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	372,050
市単独負担金	633,254	事務費等	1,130,349
参加組合員負担金	9,142,988	借入金利子	138,540
その他	38,139	借入金利息	21,293,280
合 計	21,293,280	合 計	21,293,280
借入金		借入金償還金	
総 計	21,293,280	総 計	21,293,280

**施設建築物の計画**

棟 名	らびすた新杉田
敷地面積	10,623㎡
建築面積	9,235㎡
延面積	60,936㎡
建ぺい率	87%
容積率	418%
構造	SRC造、RC造、S造
規模	地上30階
高さ	約100m
用途	床面積
住宅	40,472㎡ (308戸)
商業・業務	10,703㎡
公益施設	5,214㎡
駐車場	4,546㎡
合 計	60,935㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	新杉田駅前地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約1.9ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	3・3・9号国道16号線	12.5m(25.0)	約210m	都市計画道路の一部(片側)拡幅
		幹線道路	3・5・18号杉田線	9.0m(18.0)	約 70m	都市計画道路の拡幅
		幹線道路	市道磯子476号線	17.5m(35.0)	約220m	既設市道の一部整備(歩道)
広 場	区画街路	種 別	名 称	面 積	備 考	
		区画街路	市道新杉田252号線	14.0m(14.0)	約 60m	既設市道の拡幅
建築物の概要	広 場	種 別	名 称	面 積	備 考	
		広 場	-	約500㎡	地区南側に整備	
		建 築 物			敷地面積に対する	
		建築面積	延べ面積	高さ	建築面積の割合	延べ面積の割合
約9,000㎡	約60,500㎡ (容積対象面積 約44,400㎡)	約100m	約8.5/10	約42/10	商業・業務・住宅・公益	
(1) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 45/10、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つては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つては、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 有り						
(2) 地区計画の制限内容 建築物の高さの最高限度 100m						
(3) 駐車台数 約400台						
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約10,600㎡	道路及び広場に沿って2mの壁面後退を行い、良好な空気を確保する。(敷地内空地約1,000㎡)				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約300戸	標準住戸規模 平均75㎡/戸				
備 考	道路( )内は全幅員を表す。					



配置図



## 1 地区の概要

事業名	東神奈川駅東口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区東神奈川1丁目
施行者	東神奈川駅東口地区市街地再開発組合	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東海道線・京浜東北線に挟まれており、JR東神奈川駅東口駅前広場を含む、老朽化した木造住宅等が建ち並ぶ地区であった。

東口駅前広場対面に京浜急行仲木戸駅がある。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	9	1,385 (100.0)
	店舗		
	業務		
	その他		
計	9	1,385 (100.0)	3,735 (100.0)
構造別	耐火造	1	405 (29.2)
	非耐火造	8	980 (70.8)

### 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	3人	2人	1人
土地建物所有者			
借地権者	56	37	19
借家権者	41		41
計	100人	39人	61人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

商業・住宅・公益施設等による土地の高度利用及び防災性の向上を図るとともに、駅前広場の再整備や歩行者ネットワークを確保するなど公共施設整備を図った。

### 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11年8月20日
	地区名称	東神奈川駅東口地区
	面積	約0.7ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
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	7,423m <sup>2</sup>	100.0%	7,423m <sup>2</sup>	100.0%
道路	5,002m <sup>2</sup>	67.4%	5,002m <sup>2</sup>	67.4%
公園				
広場				
水路				
その他				
計	5,002m <sup>2</sup>	67.4%	5,002m <sup>2</sup>	67.4%
公有地	2,381m <sup>2</sup>	32.1%		
民有地	40m <sup>2</sup>	0.5%	2,421m <sup>2</sup>	32.6%
その他				
計	2,421m <sup>2</sup>	32.6%	2,421m <sup>2</sup>	32.6%

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,385m <sup>2</sup> (69%)	1,774m <sup>2</sup> (73%)	1.28	有効空地率 30%
	延べ面積(容積率)	3,735m <sup>2</sup> (154%)	17,115m <sup>2</sup> (498%)	4.58	

居住世帯・人口	83戸	144戸	(うち保留床88戸)
---------	-----	------	------------



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
11.	8.	20	都市計画決定告示
11.	12.	14	組合設立認可公告
(	12.	4.	21)
(	14.	12.	20)
12.	5.	29	権利変換計画認可
12.	6.	2	権利変換期日
12.	8.	15	工事着工
14.	3.	29	建築工事完了公告
14.	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)

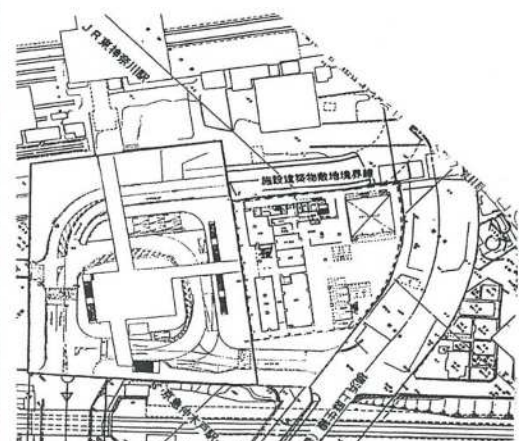
収入		支出	
一般会計補助金	1,588,900	調査設計計画費	456,414
国	838,400	土地整備費	53,452
県	375,250	補償費	1,039,369
市	375,250	用地補償費	392,317
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	647,052
国		工事費	4,983,930
県		建築施設本工事費	3,904,656
市		公共施設本工事費	993,548
保留床処分金	1,047,194	その他付帯工事費	85,726
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金	956,679	事務費等	226,372
参加組員負担金	2,881,501	借入金利子	7,547
その他	292,810	借入金利息	6,767,084
合計	6,767,084	借入金償還金	
借入金		借入金償還金	6,767,084
総計	6,767,084	総計	6,767,084

**施設建築物の計画**

棟名	リーデンスフォート横浜
敷地面積	2,421㎡
建築面積	1,774㎡
延面積	17,115㎡
(容積対象)	(12,067㎡)
建ぺい率	73%
容積率	498%
構造	RC造
規模	地上19階/地下1階
高さ	70m
用途	床面積
住宅	12,208㎡ (144戸)
商業・業務	1,160㎡
公益施設	852㎡
その他	2,895㎡
合計	17,115㎡

**都市計画決定の内容**

名称	東神奈川駅東口地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.7ha				
公の施設及び道路の配置規模	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線道路	都市計画道路3・3・33号東神奈川線	-	-	駅前広場 約5,100㎡の一部、約4,700㎡
	区画道路	市道白幡第415号線	15m	約20m	
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	建築面積の割合	
	約1,600㎡	約16,100㎡ (容積対象面積約11,900㎡)	70m	約7/10	約50/10
	(備考) 1 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度50/10、容積率の最低限度20/10、建ぺい率の最高限度6/10(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つては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つては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				
建築物敷地面積の整備計画	整備計画				
	約2,400㎡	道路及び隣地に面する部分について、良好な歩行者空間の形成を図るため、敷地境界線から壁面後退を行う。			
住宅建設の目標	備考				
	約160戸	一戸当たりの標準規模 約65㎡			
備考					



配置図

## 1 地区の概要

事業名	鶴ヶ峰駅南口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市旭区鶴ヶ峰1丁目、2丁目
施行者	鶴ヶ峰駅南口地区市街地再開発組合	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	住宅局、都市局

### 地区の特徴

鶴ヶ峰駅周辺は、旭区役所、消防署、保健所など行政機能が集中しており、区を中心として発展してきた。  
しかし、道路等の都市基盤施設の整備は立ち遅れており、建物の老朽化や未利用の土地があるなど、副都心の駅前にふさわしい街づくりが求められていた。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	9	673 (28.3)	1,029 (25.9)
	店舗併用住宅	8	508 (21.4)	1,038 (26.2)
	店舗	10	798 (33.5)	1,199 (30.2)
	業務	7	151 (6.3)	580 (14.6)
	その他	7	250 (10.5)	124 (3.1)
計	41	2,380 (100.0)	3,970 (100.0)	
構造別	耐火造			
	非耐火造	41	2,380 (100.0)	3,970 (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	5人	2人	3人
土地建物所有者	16	11	5
借地権者	13	9	4
借家権者	23	8	15
計	57人	30人	27人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

駅前立地を生かし、道路等の整備と併せて、副都心にふさわしい商業施設、都市型住宅、公益的施設等による機能集積を図った。  
また、バリアフリーにも配慮し、駅と2階レベルで結ぶデッキも整備した。

### 地域地区

用途地域	指定年月日	種別
防火・準防火地域	平成14年2月15日	商業地域・近隣商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 300%・400%
高度利用地区	平成14年2月15日	防火地域・準防火地域
		指定年月日
		地区名称
		面積
		容積率
		建ぺい率最高
その他		建築面積最低
		壁面位置の制限

### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考		
地区面積	15,054m <sup>2</sup>	100.0%	15,054m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
道路	2,980m <sup>2</sup>	19.8%	6,833m <sup>2</sup>	45.4%	駐車台数 346台	
公園						
広場						
水路						
その他						
計	2,980m <sup>2</sup>	19.8%	6,833m <sup>2</sup>	45.4%	2.29	
宅地	公有地				うち付置義務 142台	
	建築敷地	12,074m <sup>2</sup>	80.2%	7,710m <sup>2</sup>		51.2%
	その他	0m <sup>2</sup>	0.0%	511m <sup>2</sup>		3.4%
計	12,074m <sup>2</sup>	80.2%	8,221m <sup>2</sup>	54.6%	0.68	

建築物概要	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
建築面積(建ぺい率)	2,380m <sup>2</sup>	(43%)	6,160m <sup>2</sup>	(80%)	2.59
延べ面積(容積率)	3,970m <sup>2</sup>	(71%)	48,100m <sup>2</sup> (33,700m <sup>2</sup> )	(437%)	12.12
					58%

居住世帯・人口	従前(A)	従後(B)	備考
	16戸	252戸	(うち保留床234戸)



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
14.	2.	15	都市計画決定告示
16.	1.	16	組合設立認可公告
(	16.	11.	26)
(	18.	4.	24)
(	19.	12.	28)
17.	4.	22	権利変換計画認可
17.	4.	27	権利変換期日
17.	7.	26	工事着工
19.	8.	9	工事完了公告
20.	2.	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)

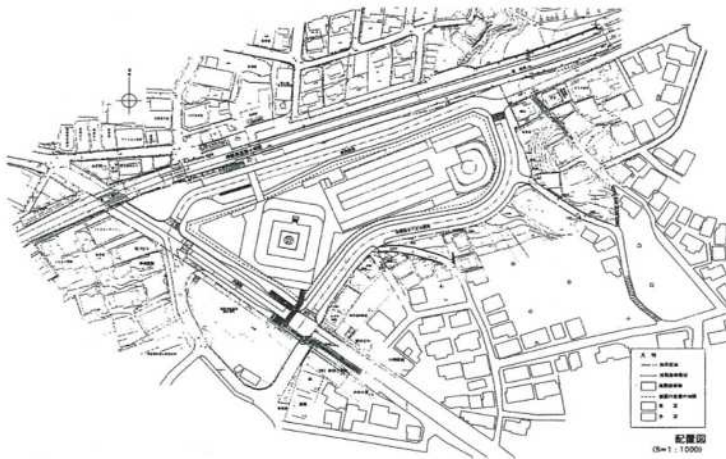
収 入		支 出	
一般会計補助金	2,811,200	調査設計計画費	602,170
国	1,372,290	土地整備費	48,957
県	654,050	補償費	2,465,475
市	784,860	用地補償費	809,853
道路整備特別会計補助金	182,600	建物等補償費	1,655,622
国	91,300		
県		工 事 費	9,726,510
市	91,300	建築施設本工事費	8,400,000
保留床処分金	2,484,642	公共施設本工事費	748,602
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	577,908
市単独負担金	1,531,158	営 繕 費	79,734
参加組合員負担金	6,451,835	事 務 費 等	723,589
そ の 他	260,000	借入金利子	75,000
合 計	13,721,435	合 計	13,721,435
借 入 金	1,800,000	借入金償還金	1,800,000
総 計	15,521,435	総 計	15,521,435

**施設建築物の計画**

棟 名	ココロット鶴ヶ峰
敷地面積	7,700㎡
建築面積	6,100㎡
延面積	48,100㎡
(容積対象)	(33,700㎡)
建ぺい率	80%
容積率	440%
構造	RC造(一部S造)
規模	地上29階/地下1階
高さ	99.2m
用途	床面積
住宅	25,400㎡ (252戸)
商業	7,600㎡
駐車場	9,900㎡
公益施設	1,400㎡
その他	3,800㎡
合 計	48,100㎡

**都市計画決定の内容**

名 称		鶴ヶ峰駅南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
		区画道路	(仮称)市道鶴ヶ峰駅前線	12m	約190m	新 設
		区画道路	市道鶴ヶ峰・天王町第7147号線	8.5~23m	約160m	
		区画道路	市道川島町第130号線	15~17m	約130m	
建築物の整備に関する計画	街区番号	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	
	1	約6,000㎡	約47,400㎡ (容積対象面積約33,800㎡)	約8/10	約44/10	商業、住宅、 その他
	2					鉄道施設
備 考	高度利用地区の制限内容		容積率の最高限度 45/10	ただし、近隣商業地域 30/10		
	地区計画の制限内容		容積率の最低限度 15/10			
		建ぺい率の最高限度 6/10		ただし、近隣商業地域 8/10		
		建築面積の最低限度 200㎡				
		壁面の位置の指定 有				
		概ねの駐車台数		約380台		
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	1	約7,700㎡	敷地周囲に壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			
	2	約510㎡				
合計		約8,200㎡				
住宅建設の目標		戸 数	備 考			
		約230戸	1戸当たりの標準規模 約75㎡			



配置図



## 1 地区の概要

事業名	高島二丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市西区高島二丁目
施行者	高島二丁目地区市街地再開発組合	地区面積	約1.0ha
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、横浜駅東口の至近にあるにもかかわらず、老朽化した木造建築物等が密集しており、防災上の危険を抱えていた。

また、横浜駅周辺地区の街づくりの指針として、横浜市が策定した「横浜駅周辺地区整備構想」の中では、横浜駅とみなとみらい21地区を結ぶ重要な歩行者動線上に位置しており、横浜駅の整備とともに、早期に進めていく地区として位置付けていた。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

当地区は、商業・業務・住宅等による施設建築物を整備することにより、都市機能の更新と土地の合理的利用を図る。

併せて地区内に歩行者空間を整備し、横浜駅とみなとみらい21地区とを結び結節点としてふさわしい街づくりを進めた。

### 従前建築物状況

区分	棟数	面積(㎡)		延べ面積(㎡)	
		建築面積	(%)	延べ面積	(%)
用途別内訳	住宅	9	352 (10.3)	740 (9.4)	
	店舗併用住宅	5	268 (7.8)	788 (6.2)	
	店舗	7	814 (23.8)	1,334 (16.9)	
	業務	10	1,404 (41.1)	4,252 (53.8)	
	その他	6	579 (16.9)	787 (10.0)	
計	37	3,417 (100.0)	7,901 (96.2)		
構造別	耐火造	11	1,675 (49.0)	4,616 (58.4)	
	非耐火造	26	1,742 (51.0)	3,285 (41.6)	

### 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	2人	2人	0人
土地建物所有者	2	1	1
借地権者	27	21	6
借家権者	32	4	28
計	63人	28人	35人

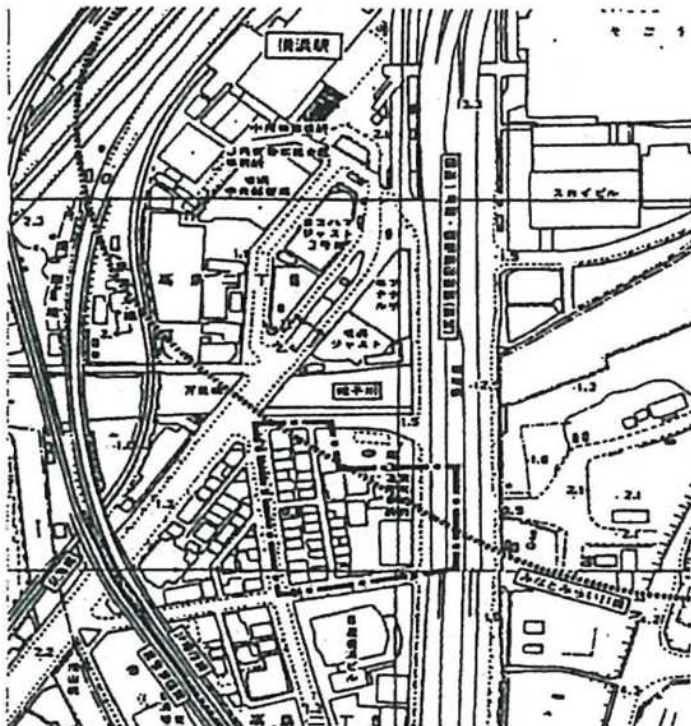
### 地域地区

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14年9月5日
高度利用地区	地区名称	高島二丁目地区
	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	
	面積(㎡)	(%)	面積(㎡)	(%)			
地区面積	10,015	100.0%	10,015	100.0%	1.00		
公共施設用地	道路	3,498	34.9%	3,498	34.9%		駐車場数 312台
	公園						
	広場						
	水路						
	その他						
計	3,498	34.9%	3,498	34.9%	1.00		
宅地	公有地						うち付置義務 163台
	民有地						
	建築敷地	5,494	54.9%	6,517	65.1%		
その他	1,023	10.2%					
計	6,517	65.1%	6,517	65.1%	1.00		
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	3,417 (52%)	4,485 (69%)	1.31	有効空地率 55%		
	延べ面積(容積率)	7,901 (122%)	58,169 (694%)	7.36			

居住世帯・人口	11戸	385戸	(うち保留床317戸)
---------	-----	------	-------------



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
14.	9.	5	都市計画決定告示
15.	12.	9	組合設立認可公告
(	19.	2. 23)	
(	20.	3. 28)	
16.	10.	29	権利変換計画認可
16.	11.	12	権利変換期日
17.	3.	3	工事着工
19.	10.	31	工事完了公告
21.	3.	27	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	5,648,300	調査設計計画費	820,164
国	3,024,300	土地整備費	400,150
県	1,312,000	補償費	3,296,052
市	1,312,000	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	14,801,645
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	14,665,175	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	752,494
参加組合員負担金		借入金利子	408,965
その他	165,995	借入金償還金	
合計	20,479,470	合計	20,479,470
借入金		借入金償還金	
総計	20,479,470	総計	20,479,470

**施設建築物の計画**

棟名	ファーストプレイス横浜
敷地面積	6,517㎡
建築面積	4,485㎡
延面積 (容積対象)	58,169㎡ (45,235㎡)
建ぺい率	69%
容積率	694%
構造	RC造、一部S造
規模	地上36階/地下2階
高さ	140m
用途	床面積
住宅	44,303㎡ (385戸)
商業	3,147㎡
公益施設	2,232㎡
その他	8,487㎡
合計	58,169㎡

**都市計画決定の内容**

名称	高島二丁目地区第一種市街地再開発事業				
面積	約1.0ha				
公共施設の 配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・3・27号国道1号線	25m(50m)	約70m	都市計画道路
	区画街路	市道西戸部第78号線	6.5m(12m)	約70m	既設市道の拡幅
	区画街路	市道高島台第404号線	5.5m(9m)	約40m	既設市道の拡幅
建に 関する 整備 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	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約4,900㎡	約56,000㎡ (容積対象面積 約45,500㎡)	約8/10	約70/10	住宅、商業、 業務、公益施設
備考	高度利用地区内にあり。 駐車場台数 約420台				
建の 整備 計画	建築敷地面積	整備計画			
	約6,500㎡	2階部分に横浜駅及びみなとみらい21地区を連絡する歩行者デッキを整備する。 外周道路沿いに壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			
住宅建設 の目標	戸数	備考			
	約350戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡			

道路の( )は全幅員を表す。



配置図





## 1 地区の概要

事業名	鶴見駅東口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目
施行者	独立行政法人 都市再生機構	地区面積	約1.2ha
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鶴見駅と京浜急行鶴見駅に挟まれた地区で、駅前広場を囲むように商業施設が立地している。

また、地区内には旧鉄道・運輸機構用地があり、総合的な市街地整備のため、用地の有効利用が求められていた。

### 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	6	730 (33.5)	3,570 (53.5)
	業 務	4	1,260 (57.8)	2,870 (43.0)
	そ の 他	2	190 (8.7)	230 (3.5)
計	12	2,180 (100.0)	6,670 (100.0)	
構造別	耐火造	2,090 (95.9)	6,530 (97.9)	
	非耐火造	12 (0.5)	140 (2.1)	

### 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	4人	2人	2人
土地建物所有者	4	4	
借地権者	9	3	6
借家権者	38	21	17
計	55人	30人	25人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

再編整備の進む京浜臨海部の玄関口として、ターミナル性強化を図るために駅前広場等公共施設の再整備を行うと共に、商業・業務施設、ホテル、文化施設(区民文化センター・国際交流ラウンジ・コミュニティハウス)及び都市型住宅の整備を行った。

### 地域地区

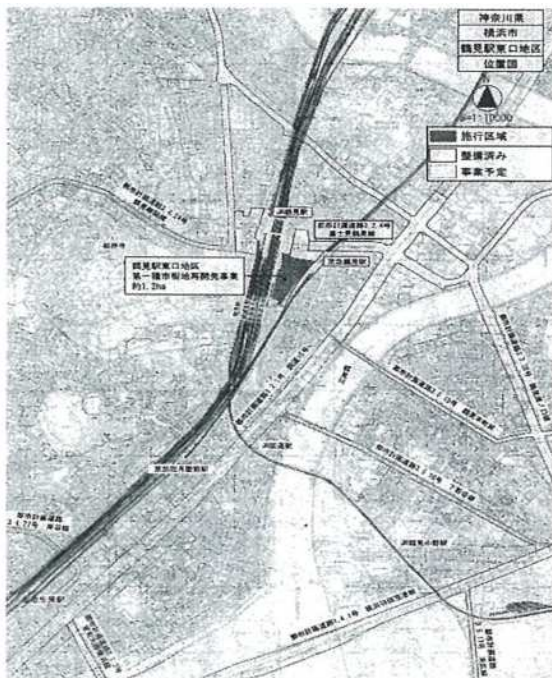
用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種 別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年3月25日
	種 別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成16年5月14日
	地区名称	鶴見駅東口地区
	面 積	約1.2ha
	容 積 率	200%~500%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200㎡
壁面位置の制限	2m	
その他		

### 土地利用の変化

区 分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備 考		
地区面積	12,370㎡	100.0%	12,370㎡	100.0%	駐 車 台 数 230台	
道 路	1,630㎡	13.2%	2,210㎡	17.9%		
公 園						
広 場			2,060㎡	16.6%		
水 路						
その他						
計	1,630㎡	13.2%	4,270㎡	34.5%	2.62	
宅 地	公有地	220㎡	1.8%		うち付 置義務 159台	
	建築敷地	750㎡	6.0%	8,100㎡		65.5%
	その他	9,770㎡	79.0%			
計	10,740㎡	86.8%	8,100㎡	65.5%	0.75	

建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,180㎡ (20%)	7,200㎡ (89%)	3.3	有 効 空地率 12%
	延べ面積 (容積率)	6,670㎡ (62%)	57,400㎡ (499%)	8.61	

居住世帯・人口	1戸	300戸	
---------	----	------	--



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
16.	5.	14	都市計画決定告示
18.	6.	2	事業計画認可告示
(	18.	10.	30)
(	19.	12.	25)
(	20.	9.	30)
19.	2.	21	権利変換計画認可
19.	4.	9	権利変換期日
20.	8.	19	工事着工
22.	9.	30	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)

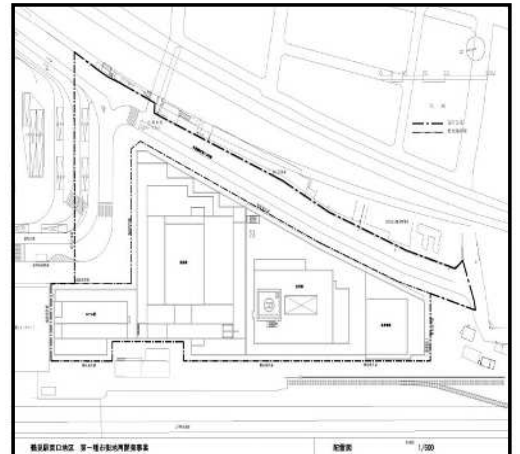
収入		支出	
一般会計補助金	3,307,000	調査設計計画費	2,240,000
国	1,653,000	土地整備費	71,000
県	827,000	補償費	3,932,000
市	827,000	用地補償費	1,937,000
道路整備特別会計補助金	3,410,000	建物等補償費	1,995,000
国	1,658,200		
県		工事費	17,357,000
市	1,751,800	建築施設本工事費	
保留床処分金	19,373,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営繕費	
参加組員負担金		事務費等	2,124,000
その他		借入金利子	366,000
合計	26,090,000	合計	26,090,000
借入金		借入金償還金	
総計	26,090,000	総計	26,090,000

**施設建築物の計画**

棟名	シークレイン
敷地面積	8,100㎡
建築面積	7,200㎡
延面積	57,400㎡
(容積対象)	(40,300㎡)
建ぺい率	90%
容積率	500%
構造	SRC造及びRC造(一部S造)
規模	地上31階/地下1階
高さ	110m
用途	床面積
住宅	32,100㎡ (300戸)
商業	8,300㎡
公益施設	7,700㎡
駐車場	9,300㎡
合計	57,400㎡

**都市計画決定の内容**

名称	鶴見駅東口地区第一種市街地再開発事業				
商業・業	約1.2ha				
公の 共 施 施 設 規 模	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	都市計画道路3・2・4号 富士見鶴見駅線	-	-	駅前広場 約11,400㎡のうち約2,100㎡を拡張整備
	区画街路	市道鶴見第113号線	12m	約170m	拡幅
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	建築面積の割合	
備 考	約6,900㎡	約56,900㎡ (容積対象面積 約40,500㎡)	約110m	約9/10	約50/10
建 築 整 備 に 関 す る 計 画	高度利用地区の制限の内容 容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 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(2m) 概ねの駐車台数 : 約280台				
建 築 整 備 に 関 す る 計 画	建築敷地面積	整備計画			
住 宅 建 設 の 目 標	約8,100㎡	道路境界に壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			
	戸数	備考			
	約310戸	一戸当たりの標準規模 約70㎡			



配置図

道路の( )は全幅員を表す。



## 1 地区の概要

事業名	上大岡C南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C南地区市街地再開発組合	地区面積	約1.6ha
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	都市局

### 地区の特徴

当地区は、都市再生緊急整備地域「横浜上大岡駅西地域」として二次指定を受けている。

この地域は、京浜急行と市営地下鉄等の交通結節点でありながら、低利用地が残り、十分な歩行者空間の確保がされておらず、駅前拠点としての機能停滞を招いている面がある。

そのため、竣工済の市街地再開発事業との整合を図りながら、必要な交通基盤整備・快適な歩行者空間の確保、土地の有効利用、建物の不燃化を促進し、地区の活性化を促進する。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	234 (5.0)	363 (2.2)
	店舗併用住宅	505 (10.7)	1,151 (7.2)
	店舗	2,111 (44.9)	4,314 (26.8)
	業務		
	その他	1,850 (39.4)	10,261 (63.8)
計	15	4,700 (100.0)	16,089 (99.9)
構造別	耐火造	3,678 (78.3)	14,310 (88.9)
	非耐火造	1,022 (21.7)	1,779 (11.1)

### 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	9人		
土地建物所有者	6		
借地権者	10		
借家権者	11		
計	36人		

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

平成9年度竣工の上大岡駅前地区・西口地区、平成15年度竣工の上大岡B地区に引き続き、駅前拠点としてふさわしい街づくりを進めている。

都市計画道路をはじめ、周辺道路の拡幅整備による交通環境の改善により、地域内外との歩行者回遊性を高めるとともに、商業・住宅施設等の導入による複合機能の集積を図った。

### 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17年3月4日
	地区名称	上大岡C南地区
	面積	約1.9ha
	容積率	300~700%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	2m~4m	
その他	再開発等促進区	

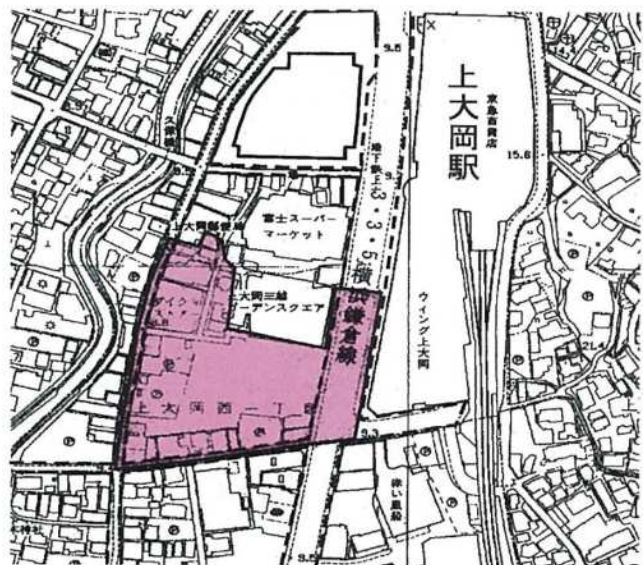
### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	16,230m <sup>2</sup> 100.0%	16,230m <sup>2</sup> 100.0%	1.00	駐車台数 730台	
道路	4,130m <sup>2</sup> 25.4%	5,930m <sup>2</sup> 36.5%			
公園					
広場					
水路					
公共施設用地				うち付置義務 658台	
その他					
計	4,130m <sup>2</sup> 25.4%	5,930m <sup>2</sup> 36.5%	1.44		
宅地	公有地	1,040m <sup>2</sup> 6.4%		うち付置義務 658台	
	建築敷地	11,060m <sup>2</sup> 68.2%	10,300m <sup>2</sup> 63.5%		
	その他				
計	12,100m <sup>2</sup> 74.6%	10,300m <sup>2</sup> 63.5%	0.85		
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	4,700m <sup>2</sup> (29%)	8,200m <sup>2</sup> (89%)	1.74	有効空地率 49.5%
	延べ面積(容積率)	16,089m <sup>2</sup> (99%)	96,700m <sup>2</sup> (51) (596%)	6.01	
			含む駐車場		

居住世帯・人口	8戸	346戸
---------	----	------



位置図



区域図

**事業経過**

平成				
17.	3.	4	都市計画決定告示	
18.	2.	14	組合設立認可公告	
(	19.	5. 30)		
(	21.	9. 29)		
(	22.	12. 24)		
(	23.	4. 26)		
18.	11.	2	権利変換計画認可	
18.	11.	22	権利変換期日	
19.	3.	15	工事着工	
22.	2.	26	工事完了公告	
24.	8.	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	5,762,200	調査設計計画費	1,050,040
国	2,881,100	土地整備費	460,420
県	1,440,550	補償費	2,190,880
市	1,440,550	用地補償費	642,000
道路整備特別会計補助金	2,458,130	建物等補償費	1,548,880
国	1,017,410		
県		工事費	21,979,480
市	1,440,720	建築施設本工事費	19,929,000
保留床処分金	1,028,540	公共施設本工事費	2,050,480
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	80,280
参加組合員負担金	15,806,000	事務費等	1,433,440
その他	2,937,110	借入金利子	797,440
合計	27,991,980	合計	27,991,980
借入金		借入金償還金	
総計	27,991,980	総計	27,991,980

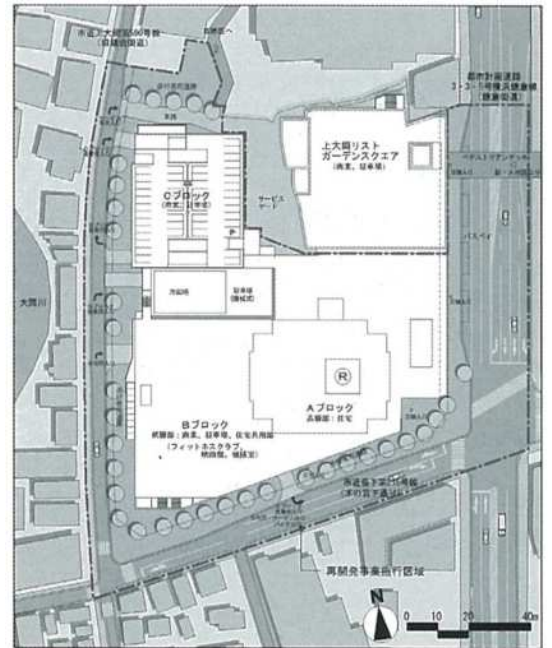
**施設建築物の計画**

棟名	ミオカ
敷地面積	10,300㎡
建築面積	8,200㎡
延面積	96,700㎡
(容積対象)	(71,000㎡)
建ぺい率	80%
容積率	690%
構造	RC造、S造
規模	地上33階/地下2階
高さ	約120m
用途	床面積
商業	31,700㎡
住宅	65,000㎡ (346戸)
合計	96,700㎡

**都市計画決定の内容**

名称	上大岡C南地区第一種市街地再開発事業				
面積	約1.6ha				
公共施設及び道路の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線道路	3・3・5号横浜鎌倉線	26m(30m)	約110m	都市計画道路の一部拡幅
	区画道路	市道上大岡第590号線	9m(9m)	約160m	区画道路の拡幅
拡幅整備による交通環境の改善に備	区画道路	市道笹下第215号線	15m(15m)	約110m	区画道路の拡幅
	建築物		敷地面積に対する		
	建築面積	高さ	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合
	約8,200㎡	約120m	約97,000㎡ (容積対象面積は)	約8/10	約70/10
備考	地区計画及び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 8/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限 あり 建築物の高さの最高限度 ・Aゾーン 120m ・Bゾーン 31m ・Cゾーン 37m			
	概ねの駐車台数	約780台			
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約10,300㎡	都市計画道路3・3・5号横浜鎌倉線、市道上大岡第590号線、及び市道笹下第215号線に面する部分は、上大岡C南再開発促進地区計画の内容に基づく壁面後退を行う。これにより歩道と一体となった歩行者空間を確保する。敷地内に広場及び歩行者用通路を整備する。			
住宅建設の目標	戸数	備考			
	約320戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡			
備考	3・3・5号横浜鎌倉線拡幅部分にバスベ이를整備				

道路の( )は全幅員を表す。



配置計画図



# 長津田駅北口地区 (完了)

# 横浜市

## 1 地区の概要

事業名	長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市緑区長津田二丁目及び四丁目
施行者	横浜市住宅供給公社	地区面積	約2.2ha
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横浜線、東急田園都市線及びこどもの国線が乗り入れる長津田駅北口駅前に位置しており、北口には駅前広場は無く、道路等も狭いことから、都市基盤施設の整備が必要であった。

また、地区の約7割が市有地で遊休地化していたことや、他の土地も高度利用が図られていなかったことから、有効活用が望まれていた。

そのため、市街地再開発事業により必要な公共施設を整備するとともに、土地の高度利用により多様な都市機能の集積を図り、地区の活性化を促進した。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

市北部地域の玄関口としてターミナル性の強化を図るため、駅前広場等の公共施設を整備するとともに、文化活動の拠点となる緑区民文化センターや消防出張所、商業施設、都市型住宅の整備を行った。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )		延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	8	637 (35.8)	1,523 (40.7)	
	店舗併用住宅	9	758 (42.6)	1,404 (37.5)	
	店舗	4	227 (12.7)	554 (14.8)	
	業務	2	159 (8.9)	261 (7.0)	
	その他				
計	23	1,781 (100.0)	3,742 (100.0)		
構造別	耐火造	5	580 (32.5)	1,752 (46.8)	
	非耐火造	18	1,201 (67.4)	1,990 (53.2)	

### 権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	10人	4人	6人
土地建物所有者	27	10	17
建物所有者	4	4	
借地権者	1	1	
借家権者	26	2	24
計	68人	21人	47人

### 地域地区

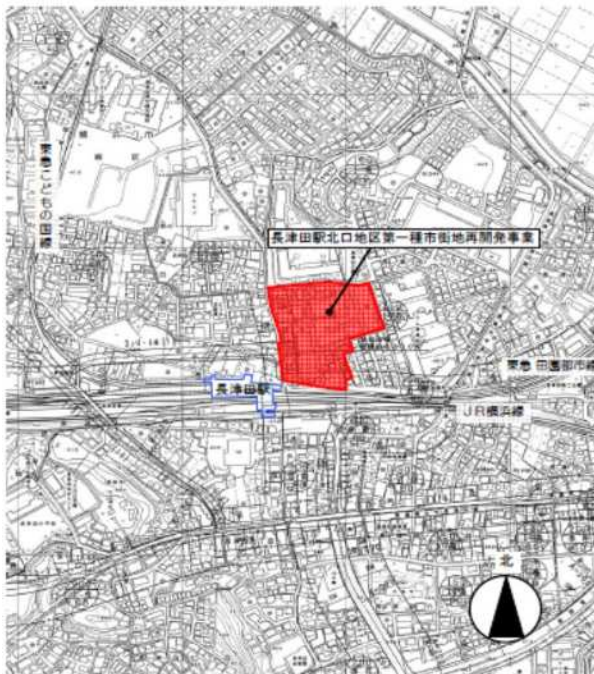
用途地域	指定年月日	平成19年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成19年12月25日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成19年12月25日
	地区名称	長津田駅北口地区
	面積	約2.2ha
	容積率	40%~400%
	建ぺい率最高	60%・80%
	建築面積最低	30m <sup>2</sup> ・200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	2m、4m	
その他	長津田駅北口地区計画	

### 土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	21,500m <sup>2</sup>	100.0%	21,500m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	駐車台数 262台
道路	4,200m <sup>2</sup>	19.5%	9,900m <sup>2</sup>	46.0%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 100台
その他						
計	4,200m <sup>2</sup>	19.5%	9,900m <sup>2</sup>	46.0%	2.36	
宅地	公有地	13,200m <sup>2</sup>	61.4%			
	建築敷地	3,700m <sup>2</sup>	17.2%	11,600m <sup>2</sup>	54.0%	
	その他	400m <sup>2</sup>	1.9%			
計	17,300m <sup>2</sup>	80.5%	11,600m <sup>2</sup>	54.0%	0.67	

建築物概要	建築面積	1,781m <sup>2</sup>	8,422m <sup>2</sup>	4.73	有効空地率 61%
	(建ぺい率)	(10%)	(73%)		
	延べ面積	3,742m <sup>2</sup>	45,866m <sup>2</sup>	12.26	
	(容積率)	(22%)	(272%)		

居住世帯・人口	30戸	209戸	
---------	-----	------	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
19.	12.	25	都市計画決定告示
21.	1.	30	事業計画認可公告
(	21.	6. 26 )	
(	22.	7. 13 )	
(	24.	4. 27 )	
(	25.	9. 13 )	
(	27.	3. 20 )	
21.	10.	16	権利変換計画認可
(	22.	10. 15 )	
(	24.	9. 11 )	
21.	10.	31	権利変換期日
22.	12.	1	工事着工
24.	3.	26	工事完了公告 (消防出張所)
25.	2.	18	工事完了公告 (住宅、商業施設、 区民文化センター)

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	2,016,288	調査設計計画費	836,618
国	1,055,644	土地整備費	209,610
県	480,322	補償費	2,012,806
市	480,322	用地補償費	873,958
道路整備特別会計補助金	2,455,037	建物等補償費	438,094
国	1,343,970	その他補償費	700,754
県		工 事 費	13,788,318
市	1,111,067	建築施設本工事費	10,400,184
保留床処分金	12,636,218	公共施設本工事費	2,343,404
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	1,044,730
旧まちづくり交付金	1,162,000	営 繕 費	117,432
市単独負担金		事務費等	1,324,444
参加組合員負担金		借入金利子	85,015
そ の 他	104,700		
合 計	18,374,243	合 計	18,374,243
借 入 金		借入金償還金	
総 計	18,374,243	総 計	18,374,243

施設建築物の計画

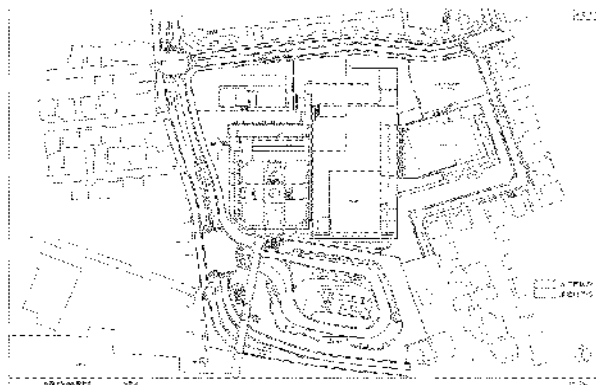
棟 名	長津田マークタウン (住宅棟)マークワンタワー長津田
敷地面積	11,600㎡
建築面積	8,422㎡
延面積	45,866㎡
(容積対象)	(31,499㎡)
建ぺい率	72.6%
容積率	271.5%
構 造	RC造(一部S造・SRC造)
規 模	地上28階/地下1階、地上2階
高 さ	約100m 他
用 途	床面積
住 宅	24,764㎡ (209戸)
商 業	5,541㎡
公共公益	3,909㎡
駐車場等	9,358㎡
そ の 他	2,294㎡
合 計	45,866㎡

※( )内は変更告示等の年月日

※面積は約

都市計画決定の内容

名 称	長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業						
面 積	約2.2ha						
配置及び規模の公共施設	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線道路	都市計画道路 3・4・44号長津田駅北口線	-	-	駅前広場約6,500㎡のうち、約6,400㎡を整備	
		幹線道路	市道長津田第129号線	12.5m	約90m	施行区域外を含む全幅員は16m	
		区画街路	市道長津田第164号線	6.25~6.5m	約140m	施行区域外を含む全幅員は10.5m	
	区画街路	区画街路1号線	3.0~4.0m	約150m	施行区域外を含む全幅員は6.0~7.5m		
その他の公共施設	都市計画駐車場第19号長津田駅北口自転車駐車場 面積約800㎡						
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	建築面積の割合	延べ面積の割合			
	約8,400㎡	約50,400㎡ (容積対象面積約34,000㎡)	約7/10	約29/10	住宅、商業施設 区民文化センター 消防出張所		
	備考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度	40/10	15/10	25/10	10/10
			容積率の最低限度	20/10	4/10	10/10	4/10
			建ぺい率の最高限度	6/10			8/10
			建築物の建築面積の最低限度	200㎡			30㎡
壁面の位置の制限	有						
地区計画の制限の内容	高さの最高限度	地区計画に示す区域Aは100m、区域イは31m 建築物の各部分の高さの制限有					
概ねの駐車台数	約250台						
建築敷地面積	整 備 計 画						
	約11,600㎡	道路及び駅前広場に沿って、壁面後退を行い、良好な空地を確保する。 さらに、敷地内にポケットパークを確保する。					
住宅建設の目標	戸数	備 考					
	約190戸	1戸当りの平均規模 約80㎡					



配置図



## 1 地区の概要

事業名	日ノ出町駅前A地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市中区日ノ出町1丁目
施行者	日ノ出町駅前A地区市街地再開発組合	地区面積	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

当地区周辺は、かつて港湾都市横浜市における主要玄関口の一つとして、賑わいを見せた地区である。

しかし、近年の経済状況や生活スタイルの変化によりかつての賑わいを失っている。

また、外周部の道路を除き幅員3m程度の道路に面して老朽化した建築物が建ち並び、駅前でありながら十分に土地の高度利用が図られていない状況である。

一部の店舗による違法営業に伴う環境悪化も顕在化したため、初黄・日ノ出町地区として平成15年から地元・警察・横浜市等の連携により様々な環境整備に向けた取り組みがなされている。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

日ノ出町駅前A地区市街地再開発事業の実施により、商業・業務・住宅施設等の複合建築物の整備、都市計画道路の拡幅による公共施設整備・拡充等を行う。

地域住民の生活拠点整備を実現し、初黄・日ノ出町地区と野毛地区の結節点となることで、JR及び市営地下鉄桜木町駅から京浜急行黄金町駅にかけての歩行者の回遊性の向上と、連続した賑わいの創出を目的とするものである。

### 従前建築物状況

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )		延べ面積(m <sup>2</sup> )	
			(%)		(%)
用途別内訳	住宅	11	632 (25.6)	1,302	(18.4)
	店舗併用住宅	5	378 (15.3)	1,550	(22.0)
	店舗	9	686 (27.8)	1,724	(24.4)
	業務	6	600 (24.3)	2,232	(31.6)
	その他	2	173 (7.0)	254	(3.6)
計	33	2,469 (100.0)	7,062	(100.0)	
構造別	耐火造	10	1,048 (42.4)	4,433	(62.8)
	非耐火造	23	1,421 (57.6)	2,629	(37.2)

### 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	4人	3人	1人
土地建物所有者	25	20	5
借地権者	8	5	3
借家権者	35	0	35
計	72人	28人	44人

### 地域地区

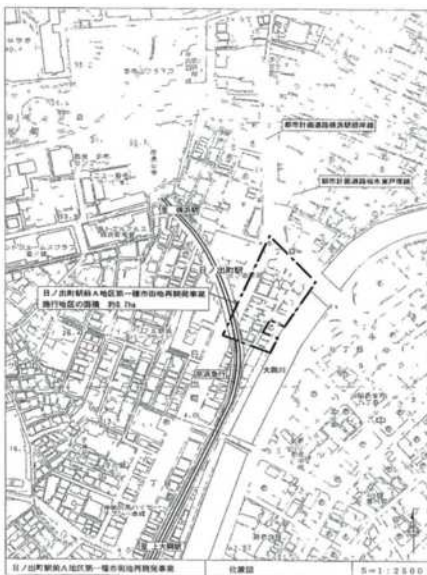
用途地域	指定年月日	昭和60年10月29日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年3月25日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成20年10月3日
	地区名称	日ノ出町駅前A地区
	面積	約0.7ha
	容積率	740%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	100m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

### 土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
	面積	割合	面積	割合		
地区面積	6,540m <sup>2</sup>	100.0%	6,540m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	公共施設用地 駐車台数 109台
道路	3,060m <sup>2</sup>	46.8%	3,160m <sup>2</sup>	48.3%		
公園						
広場						
水路						
その他			140m <sup>2</sup>	2.2%		
計	3,060m <sup>2</sup>	46.8%	3,300m <sup>2</sup>	50.5%	1.08	
公有地						宅 民有地 うち付 置義務 87台
建築敷地	3,480m <sup>2</sup>	53.2%	3,240m <sup>2</sup>	49.5%		
その他						
計	3,480m <sup>2</sup>	53.2%	3,240m <sup>2</sup>	49.5%	0.93	

建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,469m <sup>2</sup> (71%)	2,107m <sup>2</sup> (65%)	0.85	有効 空地率 68%
	延べ面積 (容積率)	7,062m <sup>2</sup> (203%)	28,503m <sup>2</sup> (23,496m <sup>2</sup> ) (725%)	4.04	

居住世帯・人口	47戸62人	187戸	(うち保留床145戸)
---------	--------	------	-------------



位置図



区域図

**事業経過**

平成				
20.	10.	3	都市計画決定告示 組合設立認可公告	
23.	1.	7		
( 23.	12.	2 )		
( 24.	8.	7 )		
( 25.	3.	8 )		
( 26.	9.	5 )		
( 26.	12.	25 )		
24.	2.	3		権利変換計画認可
24.	2.	8		権利変換期日
25.	1.	29		施設建築物工事着手
27.	1.	31	施設建築物工事完了公告	
28.	5.	25	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)

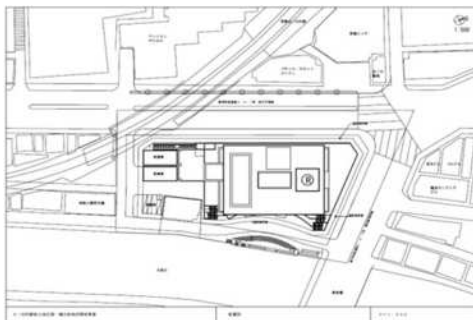
収 入		支 出	
一般会計補助金	3,627,600	調査設計計画費	1,021,569
国	1,813,800	土地整備費	284,712
県	906,900	補償費	2,153,325
市	906,900	用地補償費	642,780
道路整備特別会計補助金	198,870	建物等補償費	318,098
国	99,435	その他補償費	1,192,447
県		工 事 費	7,484,946
市	99,435	建築施設本工事費	7,400,381
保留床処分金	2,988,005	公共施設本工事費	84,565
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営 繕 費	
参加組合員負担金	4,354,803	事務費等	311,632
その他	86,906	借入金利息	
合 計	11,256,184	合 計	11,256,184
借入金		借入金償還金	
総 計	11,256,184	総 計	11,256,184

**施設建築物の計画**

棟 名	日ノ出サクス (住宅棟)ザ・スカイクルーズタワー
敷地面積	3,240㎡
建築面積	2,107㎡
延面積 (容積対象)	28,505㎡ (23,496㎡)
建ぺい率	65.0%
容積率	725.3%
構 造	RC造(一部S造)
規 模	地上22階/地下1階
高 さ	約75m
用 途	床面積
住 宅	15,777㎡ (187戸)
商 業	5,138㎡
公益施設	4,344㎡
駐 車 場	1,590㎡
そ の 他	1,656㎡
合 計	28,505㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	日ノ出駅前A地区第一種市街地再開発事業				
面 積	約0.7ha				
公共施設及び規模の配置	種 別	名 称	幅員	延長	備 考
	幹線道路	都市計画道路 3・3・4号横浜駅根岸線	12.5m	約70m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は25m
	幹線道路	都市計画道路 3・4・1号桜木東戸塚線	12.5m	約120m	施行区域外を含む都市計画道路の全幅員は25m
	区画道路	区画街路1号線	6.5~7.6m	約85m	
	区画道路	区画街路2号線	9m	約35m	
	その他の公共施設 河川 面積約150㎡				
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	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約2,000㎡	約30,600㎡ (容積対象面積約23,900㎡)	約6/10	約73/10	商業、業務、共同住宅等
	備 考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度	74/10	
			容積率の最低限度	20/10	
			建ぺい率の最高限度	5/10	
			建築物の建築面積の最低限度	100㎡	
			壁面の位置の制限	有	
	地区計画の制限の内容	高さの最高限度	有(75m)		
	概ねの駐車台数	約120台			
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約3,300㎡	建築物の壁面の後退により道路に沿った空地を確保するとともに、広場を確保し、良好な空地を整備する。			
住宅建設の目標	戸 数	備 考			
	約170戸	1戸当たりの標準規模 約80㎡			



配置図



1階・中2階平面図





## 1 地区の概要

事業名	横浜山下町地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市中区山下町
施行者	独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部、株式会社大和地所、株式会社ケン・コーポレーション	地区面積	約1.7ha
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、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、行政・文化などの拠点が集積する横浜市の都心部を形成する地区でありながら、都心立地に相応しい土地の高度利用が図られておらず、地域の魅力向上・活性化につながる土地利用・機能導入が求められてきた。

当事業にて「低未利用地の高度利用による都市機能更新」、「道路の拡幅整備・公開空地の確保」、「文化・芸術・情報を創造発信する文化拠点施設の整備」及び「歴史的建造物の保存・活用」を図ることによる横浜都心に相応しい複合的市街地形成、周辺地域の賑わいの創出が期待されている。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

横浜市内の中心部に位置する低未利用な大規模公共用地と民地を一体的に有効活用し、業務・商業機能の集積による中心市街地の活性化、県立新ホールと新放送会館の整備による情報発信と文化創造の拠点形成、歴史的建造物の保存・活用による街並みの形成を図る。

横浜山下町本町通り地区地区計画において、街区別に高さ、容積率、建ぺい率、壁面の後退距離等を定め、地区施設として広場、ポケットパーク、歩道状空地、道路等を設けることとしているほか、地区内に存在する歴史的建造物を保存し、公益的施設として県立新ホール、新放送会館の整備を行う。

### 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			
	業務	1	269 (32.3)	807 (33.6)
	その他	2	564 (67.7)	1,595 (66.4)
計	3	833 (100.0)	2,402 (100.0)	
構造別	耐火造	2	564 (67.7)	1,595 (66.4)
	非耐火造	1	269 (32.3)	807 (33.6)

### 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	1人	1人	0人
土地建物所有者	1	1	0
借地権者			
借家権者			
計	2人	2人	0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
	容積率	600%
高度利用地区	指定年月日	平成19年4月5日
	地区名称	山下町本町通り
	面積	約1.7ha
	容積率	350~800%
	建ぺい率最高	50~60%
	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	17,200㎡	17,200㎡	100.0%	1.00
道路	4,433㎡	4,636㎡	25.8%	27.0%
公園				
広場				
水路				
その他				
計	4,433㎡	4,636㎡	25.8%	27.0%
公有地	12,198㎡	6,437㎡	70.9%	37.4%
公有地	569㎡	6,126㎡	3.3%	35.6%
計	12,767㎡	12,563㎡	74.2%	73.0%
建築面積	833㎡	8,700㎡	(7%)	(69%)
延べ面積	2,402㎡	73,900㎡	(19%)	(588%)
概要				

居住世帯・人口			
---------	--	--	--



区域図



位置図

**事業経過**

平成			
19. 4. 5	都市計画決定告示 (地区計画)		
19. 5. 31	地区計画条例の制定		
19. 7. 17	個人施行認可公告		
( 22. 4. 6 )			
( 24. 3. 30 )			
( 26. 3. 28 )			
19. 9. 28	権利変換計画認可		
19. 10. 6	権利変換期日		
20. 2. 5	B1 街区 着工		
20. 4. 1	A 街区 着工		
22. 7. 30	B1 街区 竣工		
令和			
2. 2. 28	A 街区 竣工		

※( )内は変更告示等の年月日

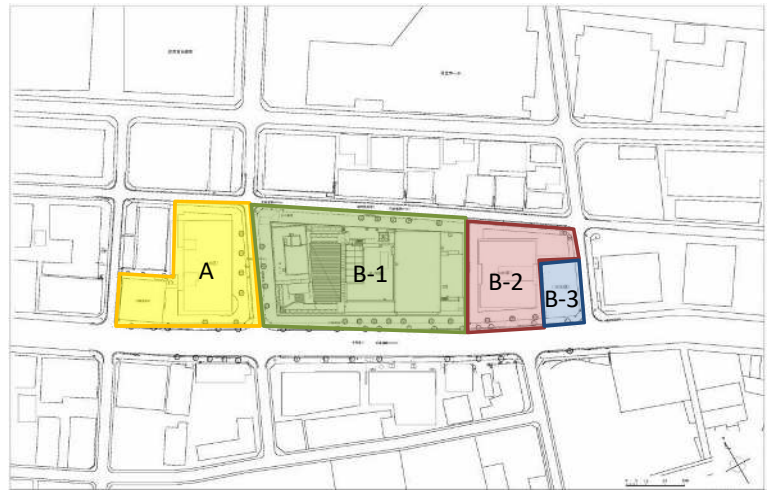
**施設建築物の計画**

棟名	ハイアットリージェンシー(A街区)	神奈川芸術劇場 NHK放送会館(B1街区)	B2街区施設建築物
敷地面積	3,300㎡	6,400㎡	2,300㎡
建築面積	2,300㎡	4,900㎡	1,500㎡
延面積 (容積対象)	29,400㎡ (25,800㎡)	24,600㎡ (20,900㎡)	19,900㎡ (17,900㎡)
建ぺい率	70%	80%	70%
容積率	800%	330%	800%
構造	S造(一部SRC、RC造)	R C、S R C、S 造	S 造(一部SRC、RC造)
規模	地上22階/地下1階	地上10階/地下1階	地上14階/地下1階
高さ	75m	50m	60m
用途	床面積	床面積	床面積
商業	0㎡		5,200㎡
業務	0㎡	4,700㎡	7,300㎡
公益施設		13,400㎡	
駐車場	3,600㎡	3,700㎡	2,000㎡
その他	25,800㎡	2,800㎡	5,400㎡
合計	29,400㎡	24,600㎡	19,900㎡

**資金計画**

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	433,000	調査設計計画費	1,268,000
国	433,000	土地整備費	873,000
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		工事費	27,653,000
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	27,653,000
保留床処分金	8,240,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	1,017,000
参加組合員負担金		借入金利子	329,000
その他	22,467,000	借入金償還金	
合計	31,140,000	合計	31,140,000
借入金		借入金償還金	
総計	31,140,000	総計	31,140,000



配置図



外観図(A街区)



外観図(B2街区)



B1街区

## 1 地区の概要

事業名	二俣川駅南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2丁目
施行者	二俣川駅南口地区市街地再開発組合	地区面積	1.9ha
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

二俣川駅は、市の西部、旭区に位置し、相鉄線本線といずみ野線が分岐する交通結節点であり、一日の乗降客は約8万人と市内における主要な駅のひとつになっている。さらに、東京都心と直結する神奈川東部方面線の開通が将来予定されている。

駅北口には県立がんセンターや運転免許試験場などの広域利用圏をもつ公益施設が立地しており、再開発や駅舎改良などにより基盤整備が進んでいる。

一方で駅南口の交通広場は十分な広さがなく、駅とは高低差があるにもかかわらずバリアフリー対応しておらず、駅利用者の利便性や安全性の面で課題が顕在化している。

そのため、市街地再開発事業により交通広場などの必要な公共施設を整備するとともに、土地の高度利用を図ることで、都市機能を集積させ、地区の活性化を促進していく必要のある地区である。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

拠点にふさわしい交通広場等の公共施設の整備を図るとともに、業務、商業施設、都市型住宅、公益施設等の機能集積を図り、魅力あるまちを形成することを目標に再開発事業を実施した。

整備する交通広場は、再開発ビルの低層部の屋上を使用するため、立体的な範囲での都市計画決定を行った。

### 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	4 約448 (7.8)	約780 (5.6)
	店舗併用住宅	1 約103 (1.8)	約617 (4.4)
	店舗	1 約22 (0.4)	約22 (0.2)
	業務	16 約5,210 (90.1)	約12,543 (89.8)
	その他	0	
計	22	約5,783 (100.0)	約13,962 (100.0)
構造別	耐火造	15 約5,214 (90.2)	約13,138 (94.1)
	非耐火造	7 約569 (9.8)	約824 (5.9)

### 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	3人	3人
土地建物所有者	11	8	3
借地権者	3	1	2
借家権者	63	2	61
計	83人	14人	69人

### 地域地区

用途地域	指定年月日	平成23年10月14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23年10月14日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成23年10月14日
高度利用地区	地区名称	二俣川駅南口地区
	面積	約1.9ha
	容積率	520%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200㎡
	壁面位置の制限	2m
その他	二俣川駅周辺地区地区計画	

### 土地利用の変化

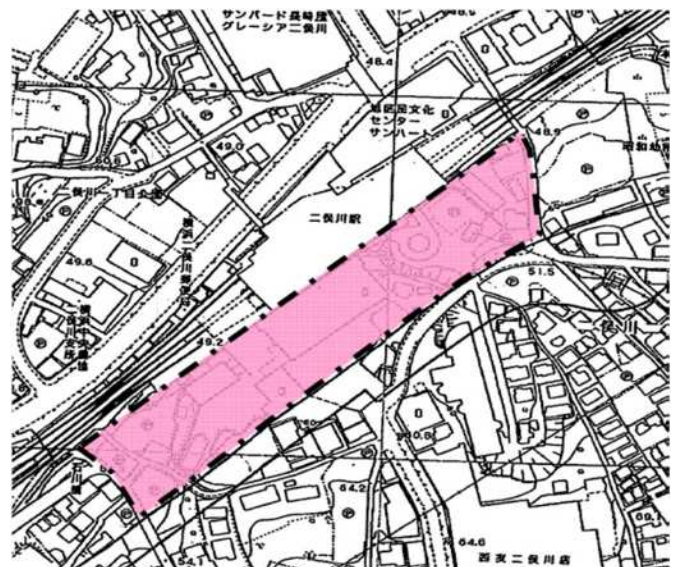
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	18,630㎡ 100.0%	18,630㎡ 100.0%	1.00	公共施設用地 駐車場数 496台
道路	1,310㎡ 7.0%	1,216㎡ 6.5%		
公園				
広場				
水路				
その他				
計	1,310㎡ 7.0%	1,216㎡ 6.5%	0.93	宅 民有地 うち付 置義務 290台
公有地	47㎡ 0.3%			
建築敷地 その他	17,274㎡ 92.7%	17,414㎡ 93.5%		
計	17,321㎡ 93.0%	17,414㎡ 93.5%	1.01	

建築面積	5,783㎡	13,488㎡	2.33	有効 空地率 約22%
(建ぺい率)	(33%)	(77%)		
延べ面積	13,962㎡	98,633㎡	7.06	
(容積率)	(81%)	(400%)		

居住世帯・人口	8戸	421戸	
---------	----	------	--



位置図



区域図

**事業経過**

平成		
23. 10. 14	都市計画決定告示	
24. 12. 28	組合設立認可	
( 25. 12. 10 )		
( 26. 3. 7 )		
( 27. 1. 15 )		
( 27. 5. 25 )		
( 28. 1. 5 )		
( 28. 3. 15 )		
( 29. 1. 13 )		
( 29. 9. 15 )		
( 30. 7. 13 )		
( 1. 8. 5 )		
( 1. 12. 13 )		
26. 3. 7	権利変換計画認可	
27. 3. 23	施設建築物着工	
30. 3. 30	建築工事完了公告	
2. 3. 25	組合解散認可	

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	7,664,000	調査設計計画費	2,326,000
国	3,832,000	土地整備費	1,362,000
県	1,916,000	補償費	3,104,000
市	1,916,000	用地補償費	380,000
道路整備特別会計補助金	0	建物等補償費	310,000
国	0	その他補償費	2,414,000
県	0	工 事 費	34,001,000
市	0	建築施設本工事費	33,453,000
防災・省エネまちづくり緊促	703,000	公共施設本工事費	0
都市・地域再生緊促	2,527,000	その他付帯工事費	548,000
保留床処分金	30,986,000	営 繕 費	636,000
参加組合員負担金	0	事 務 費 等	973,000
そ の 他	850,000	借 入 金 利 子	328,000
合 計	42,730,000	合 計	42,730,000
借 入 金	0	借 入 金 償 還 金	0
総 計	42,730,000	総 計	42,730,000

**施設建築物の計画**

棟 名	グレースシアタワー二俣川/コブレ二俣川
敷地面積	17,414㎡
建築面積	13,488㎡
延面積 (容積対象)	98,633㎡ (69,742㎡)
建ぺい率	77%
容積率	400%
構造	S造、RC造、SRC造
規模	地上29階
高さ	約99m
用途	床面積
住宅	53,438㎡ (421戸)
商業	24,036㎡
業務	8,392㎡
公益施設	786㎡
駐車場	11,981㎡
合計	98,633㎡

※( )内は変更告示等の年月日

**都市計画決定の内容**

称	二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業					
積	約1.9ha					
公共施設及び規模の配置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画街路	市道四季美台第275号線	6.0~9.0m	約80m	施行区域外を含む 全幅員は12.0m
		区画街路	区画街路1号線	8.0~9.0m	約50m	
	その他の公共施設	交通広場 面積約3,100㎡(第4号二俣川駅南口交通広場面積約4,400㎡)				
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	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約14,600㎡	約119,000㎡ (容積対象面積約89,000㎡)	約8.5/10	約51/10	住宅、業務、商業施設、公益施設等	
	備 考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度	52/10		
			容積率の最低限度	20/10		
			建ぺい率の最高限度	7/10		
建築物の建築面積の最低限度			200㎡			
	壁面の位置の制限	有				
	地区計画の制限の内容	高さの最高限度	地区計画に示す区域アは100m、 区域イは75m、区域ウは31m			
建築敷地面積に関する計画	建築敷地面積	計 画				
	約17,400㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約400戸					



## 1 地区の概要

事業名	東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区東神奈川一丁目
施行者	東神奈川一丁目地区市街地再開発組合	地区面積	約0.2ha
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

東神奈川駅周辺は、上位計画において、地域の拠点にふさわしい多様な機能の集積を進めることとされ、また、都市再開発の方針において、拠点にふさわしい都市機能の集積と基盤施設の改善を図ることを目標に、商業施設・都市型住宅・公共公益施設等により土地の高度利用を図ることとされている。

当地区に隣接する東神奈川駅は、神奈川区南東部に位置し、JR京浜東北線と横浜線が乗り入れ一日に延べ約63,000人の乗降客数があり、周辺には神奈川区総合庁舎や神奈川公会堂等の公共公益施設が立地している。

東神奈川一丁目地区は、東神奈川駅東口駅前広場に面する一角にありながら、老朽化した建築物が密集して建ち並び、災害に脆弱であるとともに、十分な土地の高度利用がなされていない状況であった。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

駅前にふさわしい防災性の向上、土地の高度利用を図るとともに地域に不足している駐輪場等必要な公共施設を整備した。

### 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	12 399 (38.9)	831 (25.4)
	店舗併用住宅	8 513 (50.0)	2,072 (63.4)
	店舗	2 69 (6.7)	273 (8.4)
	業務	0	0 (0.0)
	その他	1 46 (4.5)	92 (2.8)
計	23	1,027 (100.0)	3,268 (100.0)
構造別	耐火造	3 340 (33.1)	1,894 (58.0)
	非耐火造	20 687 (66.9)	1,374 (42.0)

### 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	1人	1人	0人
土地建物所有者			
借地権者	22	22	0
借家権者			
計	23人	23人	0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	容積率	400%
	指定年月日	昭和48年12月25日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成25年9月13日
	地区名称	東神奈川一丁目地区
	面積	約0.2ha
	容積率	550%
	建ぺい率最高	50%
その他	建築面積最低	200㎡
	壁面位置の制限	有

### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	2,408㎡ 100.0%	2,408㎡ 100.0%	1.00	駐車台数 33台
道路	648㎡ 26.9%	792㎡ 32.9%		
公園				
広場				
水路				
その他				
計	648㎡ 26.9%	792㎡ 32.9%	1.22	うち付置義務 33台
公有地				
宅地				
建築敷地	1,760㎡ 73.1%	1,612㎡ 67.0%	0.92	
その他				
計	1,760㎡ 73.1%	1,612㎡ 67.0%	0.92	

建築物概要	建築面積	1,027㎡	1,011㎡	0.98	有効空地率
	(建ぺい率)	(58%)	62.7%		
	延べ面積	3,268㎡	12,718㎡	3.89	
	(容積率)	(186%)	(549.9%)		

居住世帯・人口	23戸	110戸	(うち保留床82戸)
---------	-----	------	------------



位置図

配置図

**事業経過**

平成			
25.	9.	13	都市計画決定告示
27.	1.	15	組合設立認可
( 28.	7.	5 )	
( 29.	7.	25 )	
( 31.	3.	15 )	
28.	7.	22	権利変換計画認可
28.	8.	5	権利変換期日
29.	1.	19	建築工事着工
31.	3.	31	工事完了公告
令和			
2.	12.	25	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	1,073,362	調査設計画費	479,091
国	536,681	土地整備費	94,310
県	263,590	補償費	392,899
市	273,091	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		その他補償費	
市		工 事 費	5,626,232
防災・省エネまちづくり緊促	182,697	建築施設本工事費	5,164,716
都市・地域再生緊促	365,559	公共施設本工事費	459,415
保留床処分金	28,000	その他付帯工事費	2,101
市単独負担金	93,200	営 繕 費	
参加組合員負担金	4,500,739	事 務 費 等	161,038
そ の 他	521,028	借 入 金 利 子	11,015
合 計	6,764,585	合 計	6,764,585
借 入 金		借入金償還金	
総 計	6,764,585	総 計	6,764,585

**施設建築物の計画**

棟 名	Brillia Tower 横浜東神奈川
敷 地 面 積	1,610㎡
建 築 面 積	1,050㎡
延 べ 面 積	12,718㎡
(容積対象)	(8,900㎡)
建 べ い 率	65%
容 積 率	553%
構 造	RC造
規 模	地上20階/地下1階
高 さ	69.95m
用 途	床 面 積
住 宅	7,951.56㎡ (110戸)
商 業	195.18㎡
駐 車 場	930.52㎡ ※容積対象外
合 計	9,077.26㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.2ha					
公共施設及び規模配置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画街路	市道六角橋第339号線	3.0m	約60m	施行区域外を含む区画街路 全幅員は6.0m
			市道六角橋第430号線	3.0m	約60m	施行区域外を含む区画街路 全幅員は6.0m
			区画街路1号線	6.0m	約30m	区画街路全幅員は 13.0~14.0m
自転車駐車を整備する。						
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	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約1,050㎡	約12,300㎡ (容積対象面積約8,900㎡)	約6.5/10	約55/10	住宅、店舗、駐車場等	
	備 考	高度利用地区の制限の内容	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	5/10		
			建築物の建築面積の最低限度	200㎡		
地区計画の制限の内容	高さの最高限度	壁面の位置の制限 有				
		地区計画に示す区域Aは70m、区域Bは10m				
建築敷地に 関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約1,610㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約100戸					



## 1 地区の概要

事業名	大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市栄区笠間2丁目他
施行者	大船駅北第二地区市街地再開発組合	地区面積	1.7ha
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	都市局

### 地区の特徴

大船駅は、横浜小有数のターミナル駅で、乗降客数は約19万人/日にのぼっており、駅の周辺には横浜市、鎌倉市の両市にまたがる駅前市街地が形成されている。

駅前市街地は戦後自然発生的に形成されてきたため、道路など都市基盤の整備が不十分であることや、老朽化した木造建築が密集している。そのことから、市境によってそれぞれにおいて市街地再開発事業等が実施されてきた。

このため、行政界を越えて神奈川県、鎌倉市、横浜市で大船駅周辺地区整備連絡協議会を設置し、駅周辺地区の都市づくりを合同で進めている。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

駅前広場や自転車駐車場等の都市基盤施設の再整備を行うとともに、商業・業務施設、都市型住宅など都市機能を集積させることにより、駅周辺の拠点性や生活利便性を向上させる。

### 従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住 宅	4 約296 (5.7)	約447 (1.8)
	店舗併用住宅	2 約246 (4.8)	約913 (3.7)
	店 舗	5 約3,160 (61.2)	約16,887 (68.3)
	業 務	1 約128 (2.5)	約508 (2.1)
	そ の 他	1 約1,336 (25.9)	約5,983 (24.2)
計	13	約5,167 (100.0)	約24,737 (100.0)
構造別	耐火造	8 約4,841 (93.7)	約24,232 (98.0)
	非耐火造	5 約326 (6.3)	約505 (2.0)

### 権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	20人	16人	4人
土地建物所有者	1人	0人	1人
借地権者	1人	1人	0人
借家権者	22人	0人	22人
計	44人	17人	27人

### 地域地区

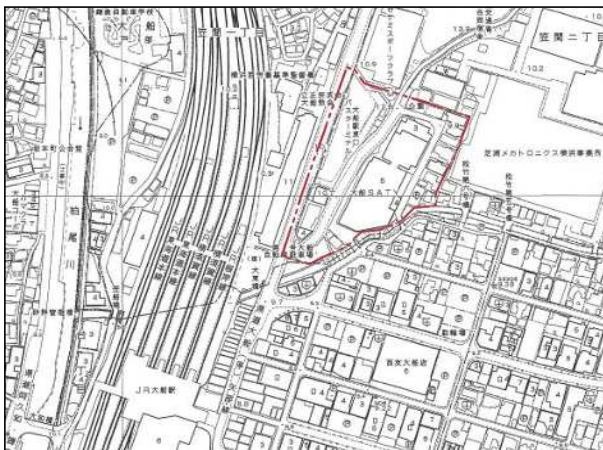
用途地域	指定年月日	平成26年2月5日
	種 別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成26年2月5日
	種 別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成26年2月5日
	地区名称	大船駅北第二地区
	面 積	約1.7ha
	容 積 率	500%・400%
	建ぺい率最高	50%・80%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	2m・4m	
その他	大船駅北第二地区地区計画	

### 土地利用の変化

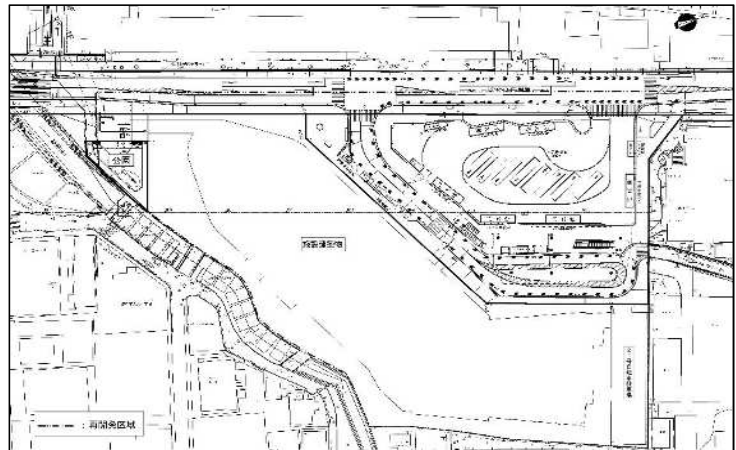
区 分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備 考
	面積	割合	面積	割合		
地区面積	17,243m <sup>2</sup>	100.0%	17,243m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道 路	7,930m <sup>2</sup>	46.0%	7,512m <sup>2</sup>	43.6%	
	公 園	279m <sup>2</sup>	1.6%	279m <sup>2</sup>	1.6%	
	広 場	0m <sup>2</sup>	0.0%	0m <sup>2</sup>	0.0%	
	水 路					
	そ の 他	183m <sup>2</sup>	1.1%	604m <sup>2</sup>	3.5%	
計	8,392m <sup>2</sup>	48.7%	8,395m <sup>2</sup>	48.7%	1.00	
宅 地	公有地					
	民有地					
	計	8,851m <sup>2</sup>	51.3%	8,848m <sup>2</sup>	51.3%	1.00

建築面積 (建ぺい率)	5,167m <sup>2</sup> (58%)	6,190m <sup>2</sup> (70%)	1.2	有効空地率 約64%
延べ面積 (容積率)	24,737m <sup>2</sup> (279%)	65,860m <sup>2</sup> (500%)	2.66	

居住世帯・人口	17戸	253戸	
---------	-----	------	--



位置図



配置図

**事業経過**

平成	26. 2. 5	都市計画決定告示
	27. 1. 23	組合設立認可
(令和)	(28. 7. 5)	
	(元. 6. 14)	
	(2. 6. 15)	
	(3. 1. 25)	
	(4. 12. 23)	
平成	28. 7. 25	権利変換計画認可
	28. 8. 15	権利変換期日
	29. 3. 1	施設建築物工事着手
令和	3. 2. 1	工事完了公告
	5. 8. 25.	組合解散認可

※( )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	8,066,000	調査設計計画費	2,344,000
国	4,033,000	土地整備費	0
県	2,016,500	補償費	3,070,000
市	2,016,500	用地補償費	317,000
道路整備特別会計補助金	4,919,000	建物等補償費	0
国	2,562,000	その他補償費	2,753,000
市	2,357,000	工 事 費	28,781,000
防災・省エネまちづくり緊促	548,000	建築施設本工事費	22,648,000
都市・地域再生緊促	1,427,000	公共施設本工事費	4,380,000
保留床処分金	0	その他付帯工事費	1,753,000
市単独負担金	2,046,000	営 繕 費	0
参加組合員負担金	14,032,000	事 務 費 等	1,570,000
そ の 他	4,796,000	借 入 金 利 子	69,000
合 計	35,834,000	合 計	35,834,000
借 入 金	0	借 入 金 償 還 金	0
総 計	35,834,000	総 計	35,834,000

**施設建築物の計画**

棟 名	プランズタワー大船・GRANDSHIP
敷地面積	8,840㎡
建築面積	6,190㎡
延面積 (容積対象)	65,860㎡ (44,190㎡)
建ぺい率	70%
容積率	500%
構 造	R C造、一部S造
規 模	地上21階/地下2階
高 さ	約75m
用 途	床面積
住 宅	24,650㎡ (253戸)
商 業	31,218㎡
行政・業務	192㎡
公益施設	
駐車場等	9,800㎡
合 計	65,860㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約1.7ha					
公共施設及び規模配置	道 路	種 別	名 称	幅員	延長	備 考
		幹線街路	都市計画道路 3・3・17号下永谷大船線	7.5m	約200m	施行区域外を含む 全幅員は15.0m
	その他の公共施設	駅前広場 面積約5,900㎡ 都市計画駐車場第21号大船駅北口第1自転車駐車場 面積約600㎡ 都市計画駐車場第22号大船駅北口第2自転車駐輪場 面積約940㎡ 立体横断施設用地 面積約160㎡ 公園 面積約280㎡				
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	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約6,200㎡	約59,900㎡ (容積対象面積約43,600㎡)	約7/10	約49/10	共同住宅、業務施設、商業施設、駐車場等	
	備 考	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度	50/10、40/10		
			容積率の最低限度	20/10		
			建ぺい率の最高限度	5/10、8/10		
建築物の建築面積の最低限度			200㎡			
	地区計画の制限の内容	壁面の位置の制限	有			
	高さの最高限度	計画図に示す区域Aにおいては31m、区域イにおいては75mを越えてはならない。				
建築敷地に	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約8,800㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約270戸					



外観図



1 地区の概要

事業名	瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市瀬谷区瀬谷四丁目
施行者	瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合	地区面積	約1.0ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

本地区は、相模鉄道本線瀬谷駅南口に位置しており、木造低層の店舗併用住宅や戸建住宅が密集する地区で、防災上課題があり土地の高度利用も図られていない。また、地区内の道路は狭あいで車と歩行者の分離がされておらず、交通安全上も問題があると共に商店街の衰退が進んでいる。

このため、再開発事業により駅前広場などの都市基盤を整備し、駅前に相応しい商業施設及び都市型住宅を集積させることでにぎわいある街づくりを行い、防災性や生活利便性の向上を図る。

従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	8 567 (16.5)	1,032 (13.6)
	店舗併用住宅	22 2,212 (64.2)	4,615 (60.8)
	店舗	4 429 (12.5)	1,578 (20.8)
	業務	3 162 (4.7)	266 (3.5)
	その他	2 75 (2.2)	102 (1.3)
計	39	3,445 (100.0)	7,593 (100.0)
構造別	耐火造	9 989 (28.7)	3,452 (45.5)
	非耐火造	30 2,456 (71.3)	4,141 (54.5)

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	24人	17人	7人
土地建物所有者	-	-	-
借地権者	30	10	20
借家権者	28	0	28
計	82人	27人	55人

※一部権利変換は残留へ計上

地域地区

用途地域	指定年月日	-
	種別	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	400%
	指定年月日	平成27年7月3日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成27年7月3日
	地区名称	瀬谷駅南口第1地区
	面積	約1.0ha
	容積率	400%
	建ぺい率最高	80%
その他	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	2m
その他	瀬谷駅周辺地区地区計画	

土地利用の変化

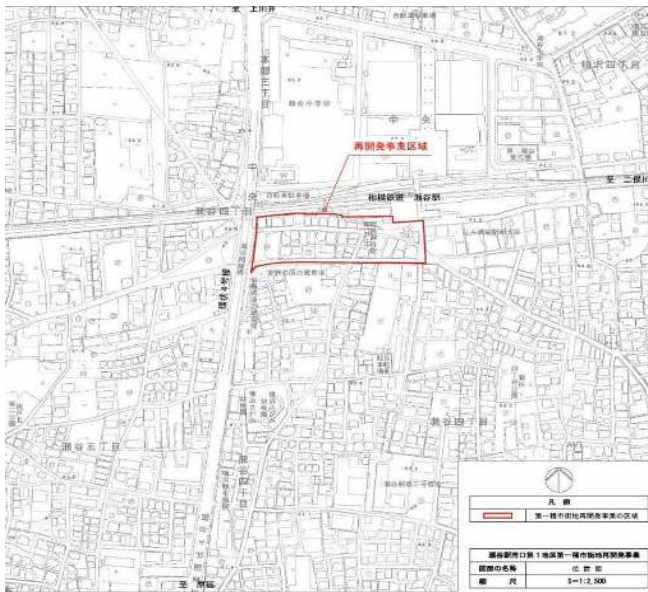
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	10,018m <sup>2</sup>	10,018m <sup>2</sup>	1.00	
公共施設用地	道路	2,353m <sup>2</sup> 23.5%	4,729m <sup>2</sup> 47.2%	
	公園	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	広場	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	水路	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	その他	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	計	2,353m <sup>2</sup> 23.5%	4,729m <sup>2</sup> 47.2%	2.01
宅地	公有地	97m <sup>2</sup> 1.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	建築敷地	7,568m <sup>2</sup> 75.5%	5,289m <sup>2</sup> 52.8%	
	その他	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	計	7,665m <sup>2</sup> 76.5%	5,289m <sup>2</sup> 52.8%	0.69
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	3,445m <sup>2</sup> (45%)	4,233m <sup>2</sup> (76%)	1.23
	延べ面積(容積率)	7,593m <sup>2</sup> (99%)	24,574m <sup>2</sup> (326%)	3.24
	居住世帯・人口	-	144戸	

2 事業の概要

計画の特徴

再開発事業にあわせて、地域住民の文化芸術活動の交流拠点として区民文化センターを整備し、必要な都市機能の集約を図る。

また、駅と再開発ビルを結ぶペDESTリアンデッキを整備することで駅南北の連携を強化し、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境の形成を図る。



位置図・区域図

**事業経過**

平成	27. 7. 3	都市計画決定告示
	28. 12. 5	組合設立認可
	( 30. 11. 5 )	
令和	( 3. 3. 25 )	
平成	30. 12. 14	権利変換計画認可
	30. 12. 20	権利変換期日
令和	元. 8. 1	施設建築物着工
令和	3. 9. 8	工事完了公告
	5. 12. 25	組合解散認可

※( )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	3,034,000	調査設計計画費	1,046,000
国	1,517,000	土地整備費	215,000
県	758,500	補償費	2,365,000
市	758,500	用地補償費	2,365,000
道路整備特別会計補助金	2,228,000	建物等補償費	
国	1,154,000	工 事 費	11,313,000
県	0	建築施設本工事費	11,313,000
市	1,074,000	公共施設本工事費	
保留床処分金	4,361,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金	0	営 繕 費	4,000
市単独負担金	0	事 務 費 等	214,000
参加組合員負担金	5,356,000	借入金利子	14,000
そ の 他	192,000	借入金計	15,171,000
合 計	15,171,000	借入金償還金	0
借 入 金	0	総 計	15,171,000
総 計	15,171,000		

※事業計画変更認可時点のものであるため事業の進捗により変更となる場合があります。

**施設建築物の計画**

棟 名	ライブゲート瀬谷
敷 地 面 積	5,554㎡
建 築 面 積	4,233㎡
延 面 積	24,575㎡
(容積対象)	(18,110㎡)
建 ぺ い 率	76%
容 積 率	326%
構 造	RC造・一部S造
規 模	地下1階/地上10階
高 さ	約36m
用 途	床面積
商業・業務	5,225㎡
住 宅	11,913㎡
そ の 他	300㎡
駐 車 場	5,041㎡
合 計	24,575㎡

※敷地面積には道路占用部分(265㎡)を含みます。

**都市計画決定の内容**

名 称	瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約1.0ha					
公共施設及び規模の配置	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	道 路	幹線街路	都市計画道路 3・5・25号瀬谷駅南口線	14m	約120m	瀬谷区瀬谷四丁目地内に、駅前広場(面積約3,000㎡)を整備する。
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	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約4,100㎡	約25,700㎡ (容積対象面積約18,800㎡)	約8/10	約36/10	共同住宅、商業施設、公益施設、駐車場等	
	備 考	高度利用地区の制限の内容	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		
			建築物の建築面積の最低限度	200㎡		
	壁面の位置の制限	有				
地区計画の制限の内容	高さの最高限度	地区計画に示すI地区は40m				
建築敷地面積	整 備 計 画					
	約5,300㎡	道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約120戸					



外観図

## 1 地区の概要

事業名	新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市港北区綱島東一丁目
施行者	新綱島駅前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	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

新綱島駅前地区は、横浜市の北東部、港北区内の東急東横線の綱島駅の東側に位置し、地区の西側には、東京丸子横浜線（通称：綱島街道）が通っている。

当地区に隣接する東急新横浜線の新綱島駅は2023（令和5）年3月に開業した。

当地区を含む綱島駅東口周辺地区は、周辺地域からの路線バスの拠点として1日約860台のバスの往来があり、交通混雑が課題となっている。

そのため、新駅立地を契機にバスやタクシーなどの交通基盤の改善や歩行者の安全性を図るとともに、土地利用を促進し、地域の更なる活性化を目指したまちづくりが期待されている。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	2	143 (12.9)	166 (6.1)
	店舗併用住宅			
	店舗			
	業務			
	その他	12	963 (87.1)	2,559 (93.9)
計	14	1,106 (100.0)	2,725 (100.0)	
構造別	耐火造	215	(19.4)	1,760 (64.6)
	非耐火造	891	(80.6)	965 (35.4)

### 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	12人	11人	2人
土地建物所有者			
借地権者	1人	1人	0人
借家権者	20人	0人	20人
計	33人	12人	22人

※共有の土地所有者のうち、1名が残留、1名が転出しているため、どちらも1名として計上。

※建物登記より記載。建築面積は各階の床面積の最大値を採用。

### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭32年12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	令和2年2月5日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成28年9月5日
高度利用地区	地区名称	綱島東一丁目地区
	面積	約0.6ha
	容積率最高	700%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	道路境界から2m
その他	綱島東一丁目地区地区計画	

### 土地利用の変化(区画整理との一体的施行のため従後のみ。)

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積		6,295m <sup>2</sup>	100.0%	-
公共施設用地	道路	1,798m <sup>2</sup>	28.6%	
	公園			
	広場	629m <sup>2</sup>	10.0%	
	水路			
宅用地	計	0m <sup>2</sup>	0.0%	-
	公有地			
民間所有地	建築敷地	3,890m <sup>2</sup>	61.8%	
	その他			
計	0m <sup>2</sup>	0.0%	3,890m <sup>2</sup>	61.8%

※地区面積及び公共施設用地は、区画整理事業中のため、現時点で未確定。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

当地区を含む新綱島駅周辺地区（約2.7ha）で横浜市が施行する土地区画整理事業による都市基盤（都市計画道路やバス乗降場）の整備及び敷地の整形化と一体的に施行される事業で、低未利用地の高度利用と老朽化した建物の更新を図り、業務・商業施設、都市型住宅等の施設を整備するほか、区の文化芸術活動の拠点となる公益施設を整備するなど、新駅の駅前立地にふさわしい、新たな賑わい核の形成や防災性の向上に資する計画となっている。

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,106m <sup>2</sup> (28%)	2,713m <sup>2</sup> (70%)	2.45
	延べ面積(容積率)	2,725m <sup>2</sup> (70%)	37,562m <sup>2</sup> (694%)	13.78

居住世帯・人口	54戸	252戸	
---------	-----	------	--



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
28. 9. 5	都市計画決定告示		
30. 11. 15	組合設立認可		
令和			
(元 9. 5)			
(2. 7. 3)			
(4. 3. 4)			
令和			
2. 8. 6	権利変換計画認可		
2. 8. 14	権利変換期日		
2. 11. 1	施設建築物着工		
5. 10. 20	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	3,750,880	調査設計計画費	642,145
国	1,875,440	土地整備費	430,700
県	937,720	補償費	367,016
市	937,720	用地補償費	0
道路整備特別会計補助金	0	建物等補償費	367,016
国	0	工 事 費	19,935,349
市	0	建築施設本工事費	17,232,000
防災・省エネまちづくり緊便	128,490	公共施設本工事費	0
保留床処分金	6,683,773	その他付帯工事費	2,703,349
鉄道事業者負担金	0	営 繕 費	0
市単独負担金	0	事 務 費 等	711,375
参加組合員負担金	10,991,033	借入金利子	30,000
そ の 他	562,409	合 計	22,116,585
合 計	22,116,585	借入金償還金	
借 入 金		総 計	22,116,585
総 計	22,116,585		

**施設建築物の計画**

棟 名	新綱島スクエア
敷地面積	3,890㎡
建築面積	2,713㎡
延面積	37,562㎡
(容積対象)	(27,001㎡)
建ぺい率	70%
容積率	694%
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上29階/地下2階
高さ	約100m
用途	床面積
商業・業務	3,533㎡
住 宅	25,605㎡
その他	4,011㎡
駐車場	4,413㎡
合 計	37,562㎡

**都市計画決定の内容**

名 称		新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約0.6ha					
配置及び規模	公共施設の	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
			幹線道路	都市計画道路東京丸子横浜線	10.0m	約70m	
				都市計画道路綱島東線	8.5m	約60m	
				都市計画道路綱島日吉線	7.5m	約80m	
区画道路	なし						
その他	港北区綱島東一丁目地区内に、自転車駐車場及び広場用地(約630㎡)を整備する。						
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				建築面積の割合
	約2,600㎡	約35,900㎡ (容積対象面積約27,000㎡)	約7/10	約70/10	共同住宅、商業施設、業務施設、公益施設、駐車場等		
	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		20/10			
		建ぺい率の最高限度		7/10			
		建築物の建築面積の最低限度		200㎡			
	地区計画の制限内容	壁面の位置の制限		有			
		高さの最高限度		地区計画に示す区域アは100m、区域イは40m、区域ウは31m			
	建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整 備 計 画			
約3,900㎡		道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。					
住宅建設の目標	戸 数		備 考				
	約240戸						

(注) 公共施設は、新綱島駅周辺地区土地区画整理事業により整備する。



外観図

## 1 地区の概要

事業名	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市神奈川区鶴屋町一丁目
施行者	横浜駅きた西口鶴屋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	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、1日に約200万人の乗降客数がある国内有数のターミナル駅である横浜駅のきた西口に近接して位置している。また、横浜市「エキサイトよこはま22（横浜駅周辺大改造計画）」において、地域の就業者や居住者の利便性を高め、賑わい機能を誘導するとともに、多世代の交流を支援する機能や安全・安心をサポートする機能の集積、さらに横浜駅西口のセンターゾーンとの連携を図る地区と位置付けられている。

このような状況にありながら、当地区内の大半は、青空駐車場として暫定利用されており高度利用がなされていないほか、地区内の道路は歩道がないため、歩行者の通行動線が自動車と混在しており、安全面や快適性に課題がある。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

再開発事業の実施により、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能や国際的に展開する企業の就業者等の居住・宿泊機能等を整備するとともに、交通結節機能を強化するためタクシー乗車場を整備するほか、JR横浜駅タワー及びJR横浜鶴屋町ビルと連結するペDESTリアンデッキを整備する等、ゆとりや賑わいのある歩行者空間を整備する。

### 従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	1	71 (10.1)
	店舗		
	業務	4	636 (89.9)
	その他		
計	5	707 (100.0)	3,032 (100.0)
構造別	耐火造	5	707 (100.0)
	非耐火造		

### 権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	2人	2人	0人
土地建物所有者	9	9	0
借地権者	0	0	0
借家権者	16	1	15
計	27人	12人	15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28年9月9日
地区計画	地区名称	エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区
	面積	約2.3ha
	容積率	—
	建ぺい率最高	—
	建築面積最低	—
	壁面位置の制限	有
その他		

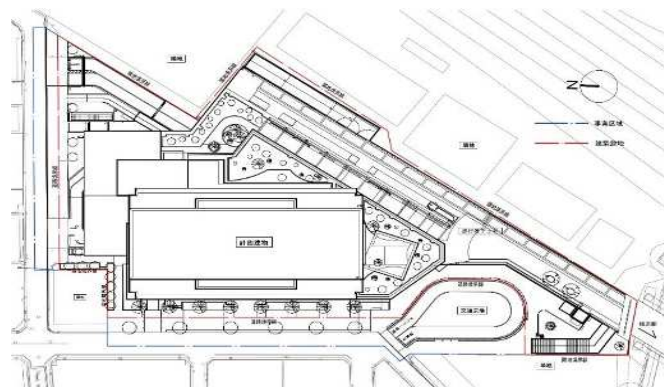
### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	8,300m <sup>2</sup>	8,300m <sup>2</sup>	1.00	
道路	1,400m <sup>2</sup> 16.9%	1,600m <sup>2</sup> 19.3%		
公園	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
広場	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
水路	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
その他	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
計	1,400m <sup>2</sup> 16.9%	1,600m <sup>2</sup> 19.3%	1.14	
公有地	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
建築敷地	6,900m <sup>2</sup> 83.1%	6,700m <sup>2</sup> 80.7%		
その他	0m <sup>2</sup> 0.0%	0m <sup>2</sup> 0.0%		
計	6,900m <sup>2</sup> 83.1%	6,700m <sup>2</sup> 80.7%	0.97	
建築面積	707m <sup>2</sup>	4,925m <sup>2</sup>	6.96	
(建ぺい率)	10%	74%		
延べ面積	3,032m <sup>2</sup>	79,082m <sup>2</sup>	26.08	
(容積率)	44%	847%		

居住世帯・人口	1戸	459戸	
---------	----	------	--



区域図



配置図

**事業経過**

平成	28. 10. 14	都市計画決定告示
	29. 10. 25	組合設立認可
(令和)	( 30. 11. 22 )	
( 元.)	( 2. 8. 25 )	
( 元.)	( 3. 11. 25 )	
元.	6. 13	権利変換計画認可
元.	6. 20	権利変換期日
元.	9. 19	施設建築物工事着工
6.	3. 28	施設建築物工事完了

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	4,000,000	調査設計計画費	1,905,608
国	2,000,000	土地整備費	212,064
県	0	補償費	1,633,316
市	2,000,000	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	1,633,316
国		工 事 費	41,787,797
市		建築施設本工事費	41,152,860
防災・省エネまちづくり緊便	921,133	公共施設本工事費	
保留床処分金	10,042,053	その他付帯工事費	634,937
鉄道事業者負担金	—	営 繕 費	
市単独負担金	—	事 務 費 等	1,000,367
参加組合員負担金	31,797,947	借入金利子	221,981
その他	—	借入金償還金	
合 計	46,761,133	合 計	46,761,133
借 入 金	—	借入金償還金	
総 計	46,761,133	総 計	46,761,133

**施設建築物の計画**

棟 名	THE YOKOHAMA FRONT
敷地面積	6,687㎡
建築面積	4,925㎡
延面積 (容積対象)	79,082㎡ (56,643㎡)
建ぺい率	74%
容積率	847%
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
規模	地上43階/地下2階
高さ	177.51m
用途	床面積
商業・業務	9,359㎡
住宅	46,423㎡
その他	11,613㎡
駐車場	11,687㎡
合 計	79,082㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業						
面 積	約0.8ha						
配 置 及 び 規 模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		区画街路	市道高島台第106号線	8.0m	約70m	施行区域外を含む全幅員は12.0m	
		区画街路	市道高島台第116号線	6.0m	約70m	施行区域外を含む全幅員は9.0m	
		神奈川県鶴屋町地内に、交通広場(面積約580㎡)を整備する					
建 築 物 の 整 備 に 関 する 計 画	建 築 物 の 整 備 に 関 する 計 画	建築面積	延べ面積 ( )は容積 対象面積	建ぺい率	容積率	主要用途	備 考
		約5,000㎡	約80,000㎡ (約55,000㎡)	約7.5/10	約85/10	共同住宅、ホテル、商業施設、駐車場等	
	都市再生特別地区の制限内容	容積率の最高限度		68/10 ただし、国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数値とする。			
		容積率の最低限度		40/10			
		建ぺい率の最高限度		7.5/10			
		建築物の建築面積の最低限度		500㎡			
		高さの最高限度		都市再生特別地区に示す区域アは180m、区域イは45m、区域ウは31m			
壁面の位置の制限		有					
建 築 敷 地 の 整 備 に 関 する 計 画	建築敷地面積		整 備 計 画				
	約6,700㎡		道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。				



外観図

## 1 地区の概要

事業名	中山駅南口地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市緑区寺山町及び台村町
施行者	中山駅南口地区市街地再開発組合(予定)	地区面積	約2.8ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	都市局

### 地区の特徴

本地区は、緑区中央部の中山駅南口の駅前に位置している。中山駅周辺は、地域の拠点として人々が集い、豊かな暮らしを支えるにぎわいがある「まちの要」となることが望まれている。現況は、駅前広場とそこにつながる商店街通りが脆弱で満足な歩行空間がなく、歩行者、一般車、バス・タクシーが錯綜する等交通基盤に大きな課題があり、非常に危険な状況である。市街地再開発事業により、駅前広場の整備、駅前道路の拡幅による交通問題の抜本的解決が期待されている。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	28, 1,152 (14.3)	3,105 (12.3)
	店舗併用住宅	14, 1,312 (16.3)	3,411 (13.5)
	店舗	23, 5,147 (63.7)	17,895 (70.7)
	業務	2, 405 (5.0)	795 (3.1)
	その他	1, 60 (0.7)	119 (0.4)
計	68, 8,076 (100.0)	25,325 (100.0)	
構造別	耐火造	12, 4,316 (53.4)	18,485 (73.0)
	非耐火造	56, 3,760 (46.6)	6,840 (27.0)

### 権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	26人		
土地建物所有者	59		
借地権者	4		
借家権者	80		
計	169人		

### 地域地区

用途地域	指定年月日	平成31年2月5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31年2月5日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成31年2月5日
地区計画	地区名称	中山駅南口地区
	面積	約2.8ha
	容積率	300~450%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	2.4m
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	27,760m <sup>2</sup>	27,760m <sup>2</sup>	1.00	
公共施設用地	道路	6,480m <sup>2</sup> (23.3%)	7,690m <sup>2</sup> (27.7%)	
	公園			
	広場	760m <sup>2</sup> (2.7%)	5,200m <sup>2</sup> (18.7%)	
	水路			
宅地	計	7,240m <sup>2</sup> (26.1%)	12,890m <sup>2</sup> (46.4%)	1.78
	公有地			
民間所有地	建築敷地	20,520m <sup>2</sup> (73.9%)	14,870m <sup>2</sup> (53.6%)	
	計	20,520m <sup>2</sup> (73.9%)	14,870m <sup>2</sup> (53.6%)	0.72

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

本事業により、駅前広場や道路を整備し、安全で利便性の高い公共交通を実現するとともに、地域を支える商業施設、都市型住宅等を複合的に整備する。

建築物概要	建築面積	8,076m <sup>2</sup> (39%)	10,880m <sup>2</sup> (73%)	1.35
	延べ面積	25,325m <sup>2</sup> (123%)	72,546m <sup>2</sup> (374%)	2.86

居住世帯・人口	42戸	420戸	
---------	-----	------	--



位置図



区域図

事業経過

平成	31.	2.	5	都市計画決定告示
----	-----	----	---	----------

施設建築物の計画

棟名	A棟	B棟	C棟
敷地面積	3,654㎡	10,461㎡	751㎡
建築面積	2,850㎡	7,650㎡	380㎡
延面積 (容積対象)	15,095㎡ (11,786㎡)	56,455㎡ (42,795㎡)	996㎡ (960㎡)
建ぺい率	約78%	約72%	約51%
容積率	約323%	約409%	約128%
構造	RC造	RC造	RC造
規模	地上5階/地下2階	地上29階/地下1階	地上3階
高さ	約25m	約99m	約15m
用途	床面積	床面積	床面積
商業・業務	11,420㎡	10,815㎡	960㎡
住宅		30,760㎡	
その他	290㎡	8,010㎡	36㎡
駐車場	3,385㎡	6,870㎡	
合計	15,095㎡	56,455㎡	996㎡

都市計画決定の内容

名称	中山駅南口地区第一種市街地再開発事業					
面積	約2.8ha					
配設及び規模の 公共施設の 道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		都市計画道路3・3号山下長津田線	11.0m	約105m	施行区域外を含む全幅員は22.0m	
	都市計画道路3・4・56号中山駅南口線	17.0m	約150m	駅前広場約5,200㎡を整備		
	区画街路	市道北八朔南部491号線	13.0~17.0m	約95m	一部県道中山停車場3013号線を含む	
		市道北八朔南部507号線・区画道路2号線	4.5m	約60m		
		北八朔南部508号線	5.5m	約25m	施行区域外を含む全幅員は11.0m	
区画道路1号線	4.5~6.0m	約185m				
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 ( )は容積対象面積	建ぺい率	容積率		
	約10,600㎡	約72,200㎡(約55,500㎡)	約7/10	約38/10	住宅、商業施設、駐車場	
	区分		A地区	B地区	C地区	区域イ
	高度利用地区の制限の内容	容積率の最高限度	40/10	45/10	40/10	30/10
		容積率の最低限度	15/10	15/10	10/10	15/10
		建ぺい率の最高限度	8/10	7/10	8/10	8/10
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡			
	壁面の位置の制限	有		無		
	地区計画の制限の内容	高さの最高限度 地区計画に示すA地区、B地区(区域イを含む)、C地区は31m。 ただし、計画図に示す区域アは100m。				
建築敷地に 関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約14,800㎡		道路及び駅前広場に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			
住宅建設の 目標	戸数		備考			
	約420戸		1戸あたりの平均規模 約65㎡			



計画図



イメージパース



1 地区の概要

事業名	綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	横浜市港北区綱島東一丁目
施行者	横浜市住宅供給公社(予定)	地区面積	約0.9ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

本地区は、横浜市の北東部、港北区内の東急東横線の綱島駅東口駅前に位置しており、地区の東側には東京丸子横浜線（通称：綱島街道）、2023（令和5）年3月に開業した東急新横浜線の新綱島駅が位置している。また、先行事業地区である新綱島駅周辺地区土地区画整理事業及び新綱島駅前地区市街地再開発事業が隣接している。  
地区周辺は安全な歩行者空間がなく、歩行者がバス・タクシー等と混在していること等が課題となっている。

2 事業の概要

計画の特徴

不足している歩行者空間や交通広場を確保するとともに、商業・業務施設及び都市型住宅等の機能集積を図り、新綱島駅周辺のまちづくりと合わせて、安全性や利便性を向上させる。

従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	40 (1.3)	64 (0.6)
	店舗併用住宅	302 (9.8)	788 (7.3)
	店舗	2,120 (68.4)	7,443 (68.7)
	業務	392 (12.7)	1,291 (11.9)
	その他	244 (7.9)	1,251 (11.5)
計	3,098 (100.0)	10,837 (100.0)	
構造別	耐火造	421 (13.6)	10,132 (93.5)
	非耐火造	2,677 (86.4)	705 (6.5)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	0人		
土地建物所有者	34		
借地権者	2		
借家権者	89		
計	125人		

地域地区

用途地域	指定年月日	令和4年7月5日
種別	商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	500%	
防火・準防火地域	指定年月日	令和4年7月5日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	令和4年7月5日
	地区名称	綱島駅東口駅前地区
	面積	約0.9ha
	容積率	700%
	建ぺい率最高	70%
建築面積最低	200m <sup>2</sup>	
壁面位置の制限	道路境界から2m	
その他	綱島東一丁目地区地区計画	

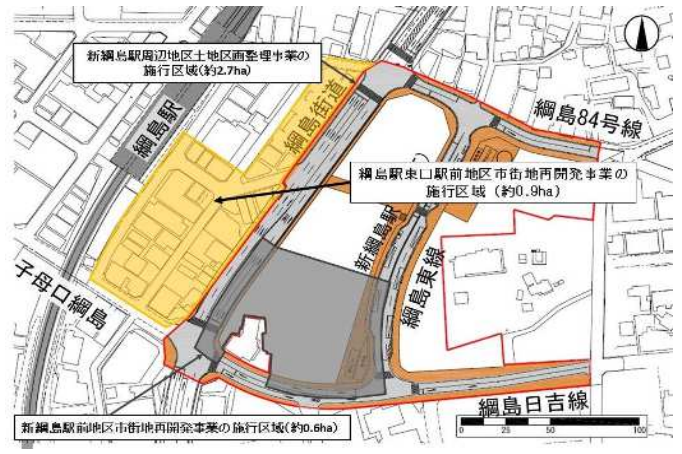
土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	8,752m <sup>2</sup>	100.0%	8,752m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
道路	3,091m <sup>2</sup>	35.3%	3,707m <sup>2</sup>	42.4%		
公園						
広場						
水路						
その他						
計	3,091m <sup>2</sup>	35.3%	3,707m <sup>2</sup>	42.4%	1.20	
公有地	建築敷地	5,661m <sup>2</sup>	64.7%	5,045m <sup>2</sup>	57.6%	0.89
	その他					
	計	5,661m <sup>2</sup>	64.7%	5,045m <sup>2</sup>	57.6%	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	3,098m <sup>2</sup> (55%)	3,530m <sup>2</sup> (70%)	1.14		
	延べ面積 (容積率)	10,837m <sup>2</sup> (191%)	49,696m <sup>2</sup> (700%)	4.59		

居住世帯・人口	7戸	約350戸
---------	----	-------



位置図



区域図

### 事業経過

令和			
4.	7.	5	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5,045㎡
建築面積	約3,530㎡
延面積 (容積対象)	約49,696㎡ 約35,000㎡
建ぺい率	約70%
容積率	約700%
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上27階/地下1階
高さ	約100m
用途	床面積
商業・業務	11,542㎡
住宅	38,154㎡
その他	
駐車場	
合計	49,696㎡

### 都市計画決定の内容

名称	網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.9ha					
配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	都市計画道路網島駅東口線	9~10m	約90m	※
			都市計画道路東京丸子横浜線	3m	約110m	
			県道東京丸子横浜	3m	約150m	
	区画街路	県道子母口網島	9m	約60m		
市道網島第81号線		9m	約90m			
その他	都市計画交通広場網島駅東口交通広場 面積約160㎡ 都市計画駐車場網島駅自転車駐車場 面積約130㎡					
建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ面積 ( )は容積対象面積	建ぺい率	容積率	主要用途	備考
	約3,500㎡	約49,900㎡ (容積対象面積約35,000㎡)	約7/10	約70/10	共同住宅、商業施設、業務施設、駐車場等	
	高度利用地区の制限内容	容積率の最高限度			700%	
		容積率の最低限度			200%	
		建ぺい率の最高限度			70%	
		建築物の建築面積の最低限度			200㎡	
	壁面の位置の制限			有		
地区計画の制限内容	高さの最高限度			地区計画に示す 区域エは100m、区域オは31m		
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約5,000㎡		道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保する。			
住宅建設の目標	戸数		備考			
	約350戸					

※駅前広場 面積約1,100㎡を整備



外観図 イメージパースは現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。