

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

用途別内訳	区分	棟数	建築面積(㎡)		延べ面積(㎡)	
				(%)		(%)
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	昭和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	200㎡
	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
	面積	割合	面積	割合		
地区面積			6,295㎡	100.0%	-	
公共施設用地	道路		1,798㎡	28.6%		
	公園					
	広場		629㎡	10.0%		
	水路					
	その他					
計	0㎡	0.0%	2,427㎡	38.6%	-	
宅地	公有地					
	建築敷地			3,890㎡	61.8%	
	その他					
計	0㎡	0.0%	3,890㎡	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。

建築面積(建ぺい率)	1,106㎡ (28%)	2,713㎡ (70%)	2.45
延べ面積(容積率)	2,725㎡ (70%)	37,562㎡ (694%)	13.78

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

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序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。



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		
市	0	工 事 費	19,935,349
防災・省エネまちづくり契保	128,490	建築施設本工事費	17,232,000
保留床処分金	6,683,773	公共施設本工事費	0
鉄道事業者負担金	0	その他付帯工事費	2,703,349
市単独負担金	0	営 繕 費	0
参加組合員負担金	10,991,033	事 務 費 等	711,375
そ の 他	562,409	借 入 金 利 子	30,000
合 計	22,116,585	合 計	22,116,585
借 入 金		借 入 金 償 還 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	延べ面積の割合		
	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、良好な空地进行を確保する。				
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