

横浜市市街地開発事業費会計
会計運営計画

令和2年度－5年度

令和2年5月

横浜市都市整備局

目次

第1章 会計運営計画とは

1	会計運営計画策定の背景と位置づけ	1
2	横浜市中期4か年での取組	1
3	横浜市市街地開発事業費会計	3
4	会計運営計画の目的	4
5	計画の期間	4
6	計画のPDCA	4
7	事業完了後の効果検証	5

第2章 市街地開発事業の現状と見通し

1	市街地開発事業とは	6
2	横浜市における市街地開発事業の現状と見通し	8

第3章 会計運営の取組

1	市街地開発事業費会計への計上	11
2	健全運営の取組	11
3	検討中地区の事業化	15
4	計画期間中の収支計画	16

第4章 地区別の事業計画

1	二ツ橋北部第1期地区	20
2	新綱島駅周辺地区	22
3	旧上瀬谷通信施設地区	26
4	東高島駅北地区	28
5	横浜駅きた西口鶴屋地区	32
6	大船駅北第二地区	34
7	泉ゆめが丘地区	36
8	瀬谷駅南口第1地区	38
9	中山駅南口地区	40
10	綱島駅東口駅前地区	42

第1章 会計運営計画とは

1 会計運営計画策定の背景と位置づけ

企業会計（水道事業・下水道事業・病院事業等）においては、今後の急速な人口減少等に伴うサービス需要の減少や保有する施設の老朽化に伴う更新需要の増大など厳しさを増しており、不断の経営健全化の取組が求められています。

このような中、企業会計が将来にわたって住民生活に重要なサービスの提供を安定的に継続することが可能となるよう、総務省は各地方公共団体に対し、令和2年度までの「経営戦略」策定を要請しているところです。

横浜市では、総務省からの要請を受け、「横浜市中期4か年計画 2018～2021」において、企業会計（水道事業・下水道事業・病院事業等）で策定している中期経営計画に加え、特別会計※についても、各会計が計画的・効率的かつ安定的に事業に取り組むとともに、本市財政の健全化の推進や透明性の向上にも寄与するよう、「会計運営計画」を策定し、事業運営に取り組むこととしています。

なお、本計画は、総務省が公営企業に策定を求めている『経営戦略』として位置づけます。

※計画を策定する特別会計

港湾整備事業費、中央卸売市場費、中央と畜場費、市街地開発事業費、自動車駐車場事業費、新墓園事業費、風力発電事業費

2 横浜市中期4か年計画での取組

「横浜市中期4か年計画 2018～2021」では、人口減少社会の到来や超高齢社会の進展や老朽化する公共施設、都市間競争の加速などの課題や対応にしっかり取り組み、安全・安心な市民生活を守り、住みたいまち・住み続けたいまちを実現するとしています。

『人が、企業が集い躍動するまちづくり』への取組として、魅力と活力あふれる都心部の機能強化、コンパクトで活力ある郊外部のまちづくりを進めることを目標としており、各地区における市街地開発事業の取組が一層重要となっています。

また、財政運営としては、事業の推進にあたり、計画的に市債が活用され、将来世代に過度な負担が先送りされないよう、一般会計が対応する借入金残高を適切に管理していくことや、一般会計が対応する借入金残高の管理や一般会計負担額の平準化という視点から、計画的に実施することとしています。

【 横浜市中期4か年計画 2018～2021 】 （関連部分抜粋）

施策 19 魅力と活力あふれる都心部の機能強化

1	横浜駅周辺・東神奈川臨海部周辺のまちづくりの推進	所管	都市整備局
横浜駅周辺では、「エキサイトよこはま22」に基づき、鶴屋地区国家戦略住宅等の再開発や、西口駅前広場等の基盤整備、東口開発の検討等を推進します。東神奈川臨海部周辺では、東高島駅北地区等の開発を推進します。			
想定事業量	①横浜駅周辺 基盤整備事業完了3か所 国家戦略住宅整備事業完了1か所 ②東神奈川臨海部周辺 完了1地区、事業中1地区 【直近の現状値】29年度：①事業中2か所 ②事業中1地区	計画上の見込額	126億円

6	新横浜都心とその周辺のまちづくりの推進	所管	都市整備局、 温暖化対策統括本部
神奈川東部方面線の整備等による交通利便性の向上をいかに、新横浜都心での商業・業務機能のさらなる集積や市街地開発による都心機能の強化、日吉・綱島地区における新綱島駅周辺の市街地開発を進めるほか、先進的な企業と連携した環境の取組など、沿線の魅力を高めるまちづくりを進めます。			
想定事業量	①新横浜駅南部地区のまちづくり 推進 ②羽沢駅(仮称)周辺土地区画整理 事業中 ③新綱島駅周辺地区市街地開発 事業中3地区* 【直近の現状値】29年度：①推進 ②・③事業中(検討中含む)	計画上の見込額	55億円

施策 21 コンパクトで活力ある郊外部のまちづくり

1	鉄道駅周辺のまちづくりの推進	所管	都市整備局
主要な駅周辺において、土地区画整理事業・市街地再開発事業等により、駅前広場や歩行者空間等の整備、商業・業務施設や都市型住宅、生活利便施設の集積など、拠点整備を推進します。また、規制誘導手法を活用し、地域のニーズに応じた機能集積や賑わいの創出など民間等による事業化促進を図ります。			
想定事業量	①鉄道駅周辺の拠点整備：完了4地区(4か年)、事業中7地区(4か年) ②規制誘導手法を活用したまちづくりの誘導・支援地区数 4地区(累計) 【直近の現状値】29年度：①事業中7地区 ②2地区	計画上の見込額	235億円

5	米軍施設の跡地利用の推進	所管	政策局、健康福祉局、 環境創造局、都市整備局、道路局等
旧深谷通信所、旧上瀬谷通信施設など市内米軍施設跡地について、地権者等と連携しながら、アクセス道路など周辺の都市基盤整備等も含め跡地利用を推進します。			
想定事業量	①旧深谷通信所：事業化検討(都市計画決定) ②旧上瀬谷通信施設：土地利用(基本計画策定等)・周辺まちづくりの推進 ③根岸住宅地区：土地利用検討(跡地利用基本計画素案策定) 【直近の現状値】29年度：①跡地利用基本計画策定 ②・③土地利用検討	計画上の見込額	66億円

財政運営 1 計画的な市債活用による一般会計が対応する借入金残高の管理

◆主な取組

3	特別会計・企業会計のさらなる健全化の推進	所管	財政局、経済局、健康福祉局、医療局病院経営本部、環境創造局、都市整備局、道路局、港湾局、水道局、交通局
<p>■企業会計については、引き続き自主的・自立的な経営を推進するため、中期的な経営の基本計画である「経営戦略^{※1}」(中期経営計画)に基づき、経営基盤の強化と財政マネジメントの向上に取り組めます。</p> <p>※1 経営戦略：26年8月の総務省通知により策定が求められている、公営企業が将来にわたって安定的に事業を継続していくための中長期的な経営の基本計画</p> <p>■これまで経営計画を策定してきた企業会計に加え、特別会計^{※2}についても、会計ごとに財政目標や目標達成に向けた取組等を明記した会計運営計画を策定し、計画的かつ効率的な事業運営に取り組めます。</p> <p>※2 港湾整備事業費、中央卸売市場費、中央と畜場費、市街地開発事業費、自動車駐車場事業費、新蓋園事業費、風力発電事業費</p> <p>■一般会計から特別会計・企業会計への繰出金は、繰出基準等を踏まえた範囲を原則とし、毎年度の負担額は、各会計の経営計画や一般会計の財政見通しを踏まえながら、一般会計が対応する借入金残高の管理と一般会計負担額の平準化という視点から、計画的に実施します。</p>			
直近の現状値	<p>○企業会計の現行の経営計画 「横浜水道中期経営計画(平成28年度～31年度)」(水道事業・工業用水道事業) 「市営交通 中期経営計画(平成27～30年度)」(自動車事業・高速鉄道事業) 「横浜市立病院中期経営プラン2015～2018」(病院事業) 「横浜市下水道事業中期経営計画2014」(下水道事業)</p> <p>○一般会計から特別会計・企業会計への繰出金 788億円(特別会計99億円、企業会計689億円：30年度当初予算)</p>		

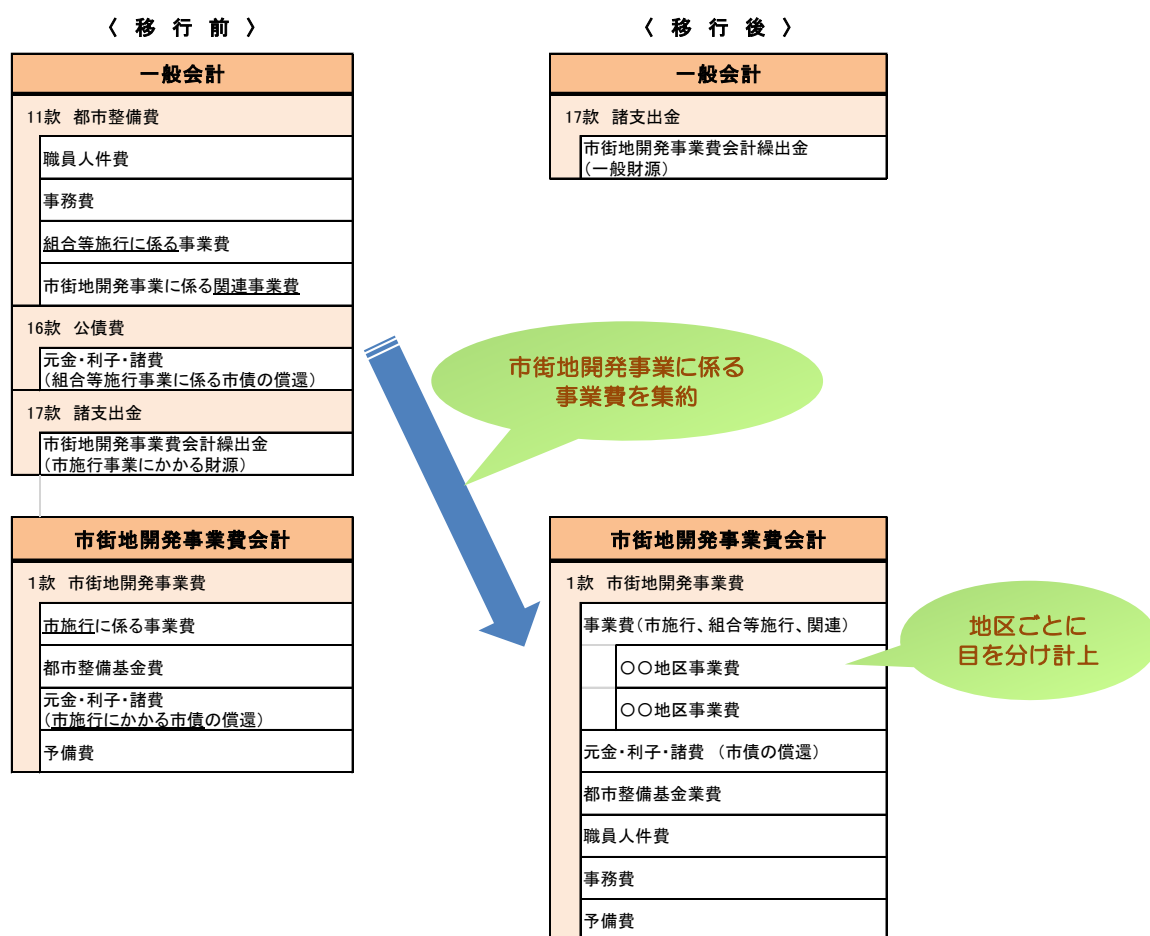
3 横浜市市街地開発事業費会計

土地区画整理事業や市街地再開発事業は、保留地（保留床）の処分金などを財源として実施する事業であるため、事業収支や市債発行区分をより明確化することが望まれています。

平成6年度予算で、事業進捗や施行地区の増加により、市街地開発事業費が一般会計の規模に大きく影響を与えることから、本市が施行する市街地開発事業（土地区画整理事業・市街地再開発事業）を対象として、「横浜市市街地開発事業費会計」（特別会計）を設置しました。

令和元年度予算からは、一般会計に計上していた組合等施行にかかる事業や関連する事業も含めて、本市が施行する事業と合わせて、特別会計に計上することで、本市における市街地開発事業全体の状況を把握できるようにしました。

また、地区ごとに目を分け予算計上することで、地区別の市費負担額や整備効果を確認できるようになり、**特別会計における市街地開発事業の「見える化」**を図りました。



4 会計運営計画の目的

人口減少や超高齢社会の一層の進展や都市間競争の激化など、横浜を取り巻く社会経済情勢が急速に変化し、本市の財政運営においても一層の厳しさが増えています。

その中、次世代につなぐまちづくりに向け、契機を逃すことなく、土地利用の増進や人口増等による税収の増、建設投資による経済活動、地域経済の活性化の効果をもたらす市街地開発事業を着実に進められるよう、会計運営計画を策定し、市街地開発事業費会計の健全運営に取り組むことを目的としています。

5 計画の期間

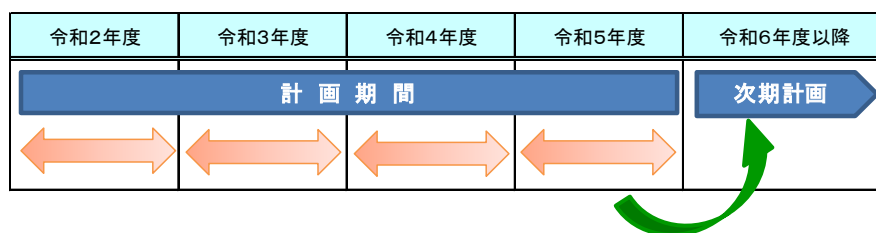
令和2年度から令和5年度までの4年間

本会計運営計画については、本市全体の基本計画である「横浜市中期4か年計画」と同様に4か年を計画期間とします。

6 計画のPDCA

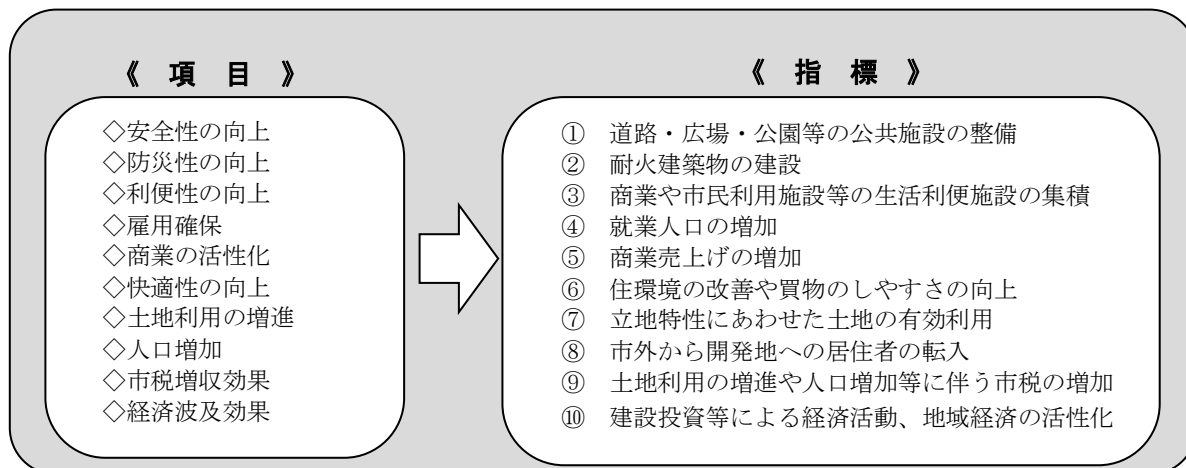
将来にわたり事業が安定的に継続するために、毎年度の予算編成や運営方針を策定する中で、「適切な事業費となっているか」、「各事業が予定どおり進捗しているか」などを毎年度、進捗状況を確認していきます。

また、本計画期間（4年間）における取組の効果や事業進捗、課題等について、振り返りを行い、必要な見直しを行い、次期の会計運営計画へ反映していきます。



7 事業完了後の効果検証

会計運営計画の策定により、計画的かつ効率的な事業推進に取り組む中、各地区における事業が完了した後は、アンケート調査や統計資料等の分析などにより整備効果を検証し、今後の市街地開発事業の取組に活かしていきます。



《参考》市街地開発事業の市税推計〔事業完了後 30 年間の年平均額（増収分）〕※

【単位：億円】

	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税	個 人 市 民 税	法 人 市 民 税	事 業 所 税	合 計
再 開 発 上大岡 B、戸塚駅西口、 二俣川南口等 24 地区 〔上大岡駅西口・上大岡駅前 は 1 地区として計上〕	13	3	1	2	2	21
区 画 整 理 港北NT、みなとみらい、 金沢八景東口等 8 地区	308	47	16	58	22	451
合 計	321	50	17	60	24	472

※事業計画等から想定した、一定の条件に基づく推計税額

※主に都市計画事業として施行し、補助金等の市費を導入した事業完了地区及び事業実施中地区が対象

《市税の増収項目》

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

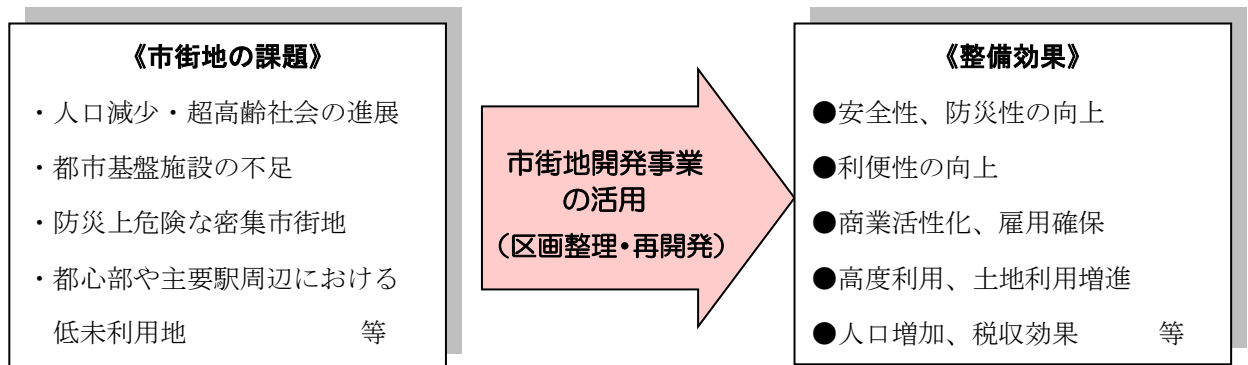
第2章 市街地開発事業の現状と見通し

1 市街地開発事業とは

現在、既成市街地の一部においては、駅前広場や道路などの都市基盤施設が貧弱で土地利用が十分でない街区や、防災上危険な建築物等が密集する街区など、課題を抱えた地区が存在しています。

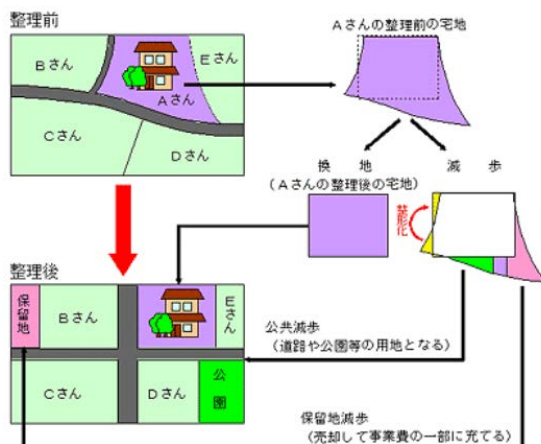
また、新設されたインターチェンジや、鉄道新駅の周辺など、都市基盤施設を整備することにより、それぞれの地域特性に合わせた土地利用を図ることができる地区が存在しています。

都市基盤施設を整備には、様々な手法がありますが、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの市街地開発事業は、都市基盤施設の整備と同時に敷地の整形化や街区の再編などを行うことで、事業実施地区内の土地利用の増進、安全性・防災性の向上のほか、都市機能の集積による利便性の向上、商業活性化及び人口増加等の効果が期待できます。



(1) 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市基盤施設が不足している駅前等の既成市街地のほか、新たに土地利用を図る必要がある地区において、道路、公園等の公共施設を整備・改善するとともに、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

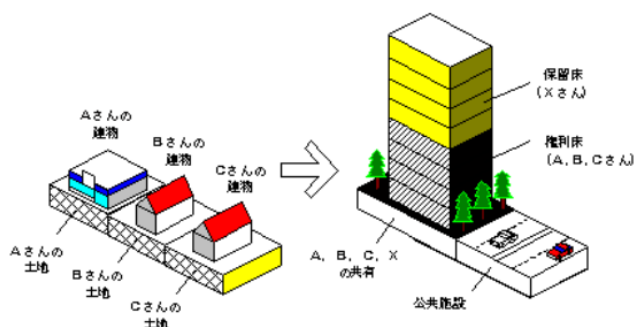


【事業のしくみ】

- 地権者から少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、新たな宅地（保留地）及び公共施設用地を生み出す。
- 地権者の土地は、従前の土地に照応する新たな土地に置き換えられる（換地）。
- 保留地を処分することで事業費に充てる。
- 事業後の公共施設用地率が高く、事業前後で宅地（公共施設用地以外の土地）の総価額が減少する地区で、減少相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てる（減価補償地区）。

(2) 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、都市基盤施設の不足や、防災性・商業活力の低下が生じている駅前地区等において、交通広場や道路等の公共施設を整備するとともに、防災性の高い共同化した建物の建設により高齢者・子育て支援施設、生活利便施設等の集積を図る事業です。第一種事業と、より公共性の高い地区で行うことができる第二種事業があります。



—国土交通省都市局市街地整備課ホームページ—

【事業のしくみ】

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる。

第一種（権利変換方式）

権利変換手続により、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

第二種（管理処分方式）

公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を取得できる。

(3) 事業の施行者

市街地開発事業の施行者となることができるのは、都市再開発法及び土地区画整理法により、個人、組合、土地区画整理（再開発）会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社とされています。

なお、減価補償地区での土地区画整理事業や第二種市街地再開発事業は、さらに施行者が限られます。

2 横浜市における市街地開発事業の現状と見通し

(1) これまでの実施状況

本市において、令和元年12月末までに事業が完了した地区数及び施行面積は、土地区画整理事業が137地区・6,915.2ヘクタール、市街地再開発事業が24地区・37.5ヘクタールです。

これらの事業により、駅前広場を43か所（市全体の約65%）、都市計画道路を約134キロメートル（市全体の約29%）、公園を約350ヘクタール（市全体の約19%）整備したほか、自転車駐車場や歩行者デッキ等も整備しています。

本市における市街地開発事業は、民間活力・資金の積極的な活用や、権利者自らが参加するまちづくりの推進、迅速な事業推進等の観点から組合による施行が多くなっていますが、減価補償地区での土地区画整理事業や第二種市街地再開発事業については、組合による施行ができないため、本市や都市再生機構が施行しています。



東神奈川一丁目地区市街地再開発事業（完了）



金沢八景駅東口地区土地区画整理事業（完了）

(2) 現在の実施状況

① 都心部

都心臨海部及び新横浜都心では、都市としての国際競争力や魅力・活力を高めるために、国家戦略住宅の整備のほか、新駅周辺や臨海部において新たな拠点の整備を行うなど、国内外から多くの来街者を惹きつける都市空間の形成を進めています。

都心部では現在、土地区画整理事業2地区、市街地再開発事業3地区で事業を行っています。

② 郊外部

主要な駅周辺等では、拠点機能の向上などを目的に、駅前広場や歩行者空間等の整備、商業・業務施設や都市型住宅、生活利便施設の集積等を進めています。

郊外部では現在、土地区画整理事業6地区、市街地再開発事業3地区で事業を行っています。

【事業実施中の地区】（令和2年3月31日現在）

土地区画整理事業

	施行者	地区名	
1	横浜市	二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区	郊外部
2	横浜市	新綱島駅周辺地区	郊外部
3	組合	泉ゆめが丘地区	郊外部
4	組合	川和町駅周辺西地区	郊外部
5	組合	川向町南耕地地区	郊外部
6	組合	東高島駅北地区	都心部
7	組合	大場第四地区	郊外部
8	個人	神奈川羽沢南二丁目地区	都心部

市街地再開発事業

	施行者	地区名	
1	都市再生機構	北仲通南地区	都心部
2	組合	大船駅北第二地区	郊外部
3	組合	瀬谷駅南口第1地区	郊外部
4	組合	横浜駅きた西口鶴屋地区	都心部
5	組合	新綱島駅前地区	郊外部
6	個人	横浜山下町地区	都心部

（3）事業化を検討している地区

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

【計画期間中に事業化が予定されている地区】（令和2年3月31日現在）

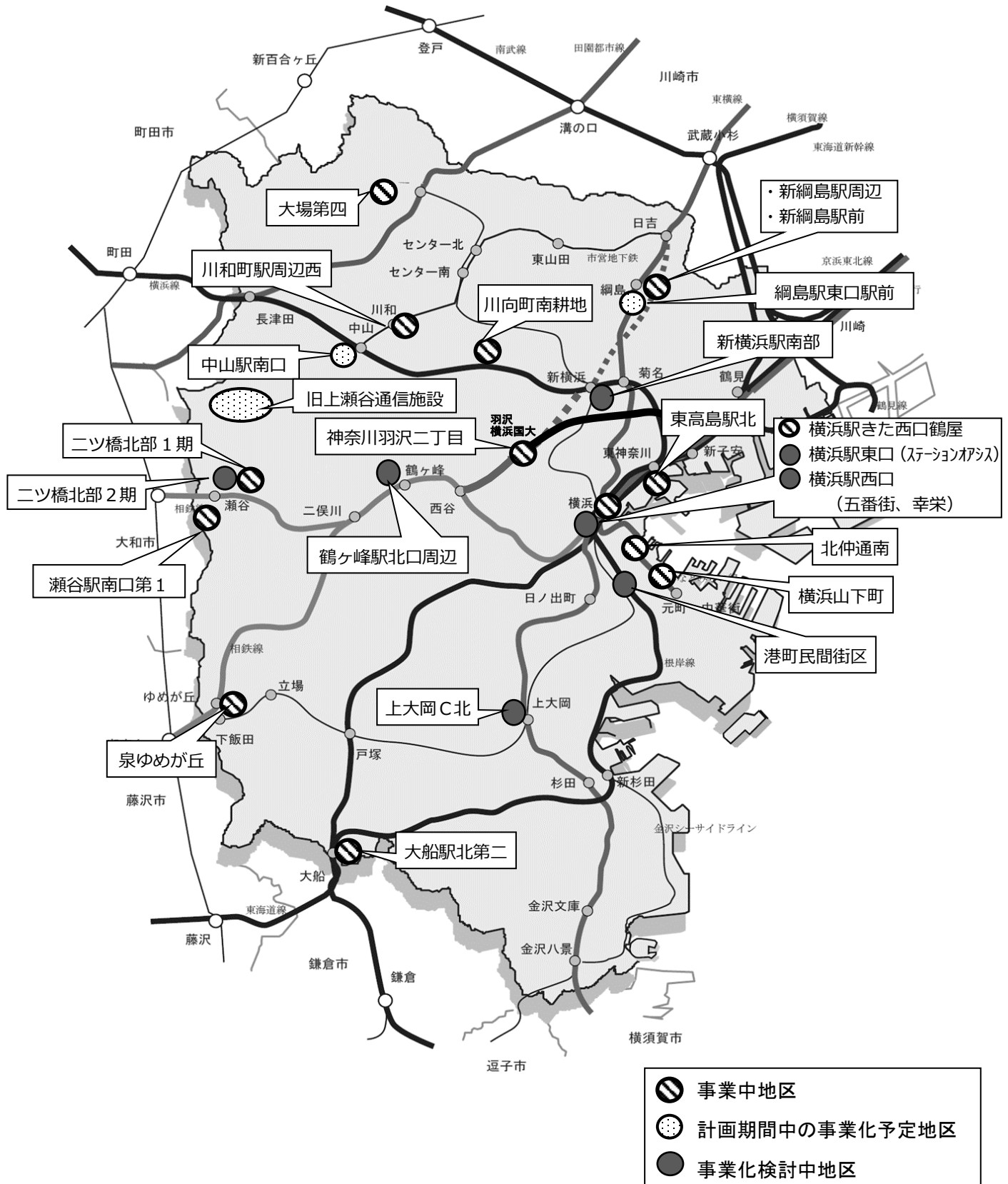
- ・ 綱島駅東口駅前地区（市街地再開発事業）
- ・ 中山駅南口地区（市街地再開発事業）
- ・ 旧上瀬谷通信施設地区（土地区画整理事業）

【市街地開発事業によるまちづくりを検討している地区】（令和2年3月31日現在）

- ・ 横浜駅東口地区（ステーションオアシス）
- ・ 横浜駅西口五番街地区
- ・ 横浜駅西口（幸栄）地区
- ・ 港町民間街区
- ・ 上大岡C北地区
- ・ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区
- ・ 新横浜駅南部地区
- ・ 二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期地区

〈参考〉 市街地開発事業の実施・検討地区位置図

(令和2年3月31日現在)



第3章 会計運営の取組

1 市街地開発事業費会計への計上

本市が施行する事業は、施策上の重要度や公共性が高いことから、都市計画に位置付け、本市が責任をもって実施するため、事業方針決定のタイミングから特別会計に計上することとします。

一方、組合等が施行する事業は、事業化前に後年度の事業費が明確になっていない等、変動要素が多いことから、事業計画を認可する年度から、特別会計に計上することとします。

また、同時期かつ一体的に行う関連事業も合わせ計上します。

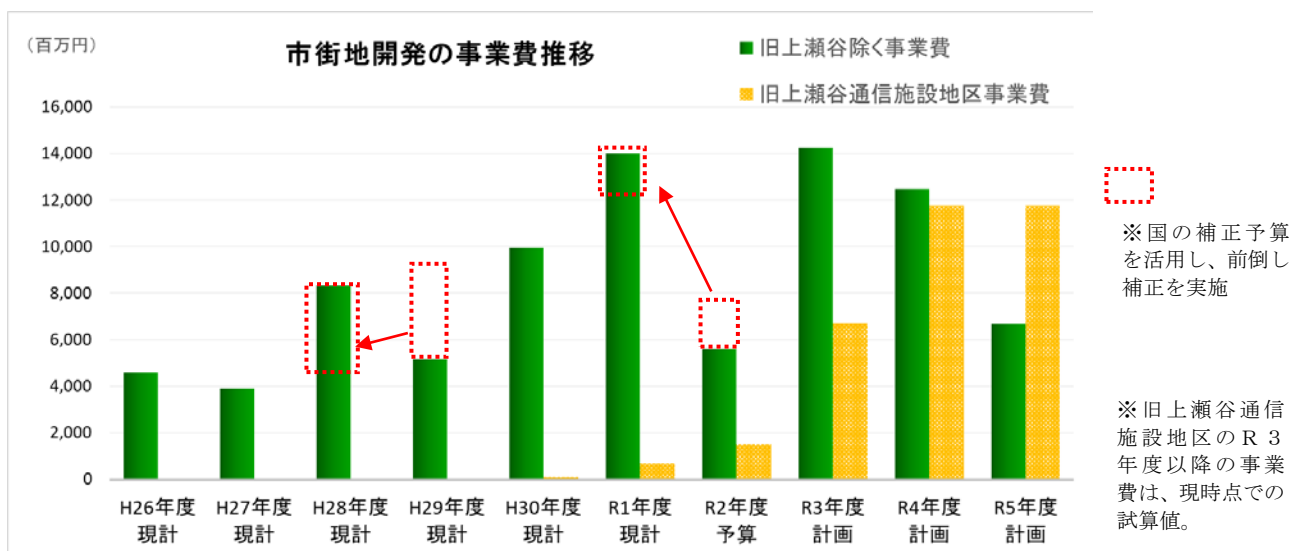
2 健全運営の取組

市街地開発事業を着実に進められるよう、次の取組を進め、市街地開発事業費会計の健全運営を図っていきます。

(1) 事業費の計画的な執行

今後、厳しさを増す財政状況の中、各事業費が単年度に集中しないように、各地区の事業進捗や国庫補助金の認証状況、一般会計の財政見通しを踏まえながら、令和2年度予算をもとに、計画的に執行します。

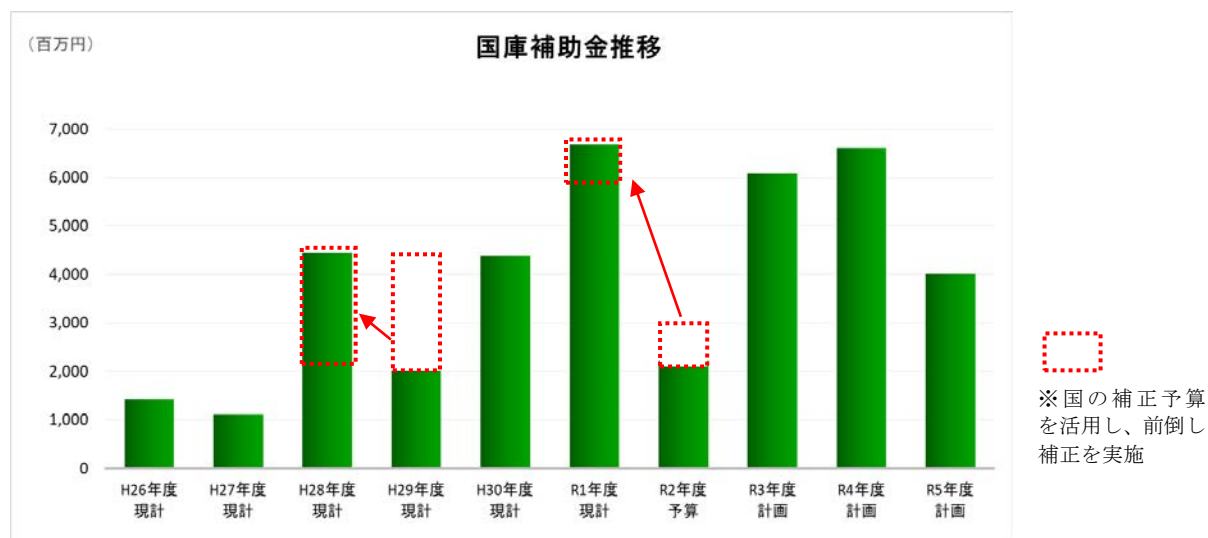
また、旧上瀬谷通信施設地区においては、令和4年度の都市計画決定を目途に、事業費の精査や事業手法の検討を進めます。



(2) 国庫補助金の積極的な確保

交通安全確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善、国土の保全と開発、住生活の安定の確保及び向上を図る目的として、国からの補助金（交付金制度）が活用できます。

市街地開発事業の推進のためには、国による財政支援が欠かせないことから、積極的に国庫補助金の確保に努めます。



(3) 市債の計画的な活用

本市中期4か年計画に掲げている財政目標「一般会計が対応する借入金残高について、令和3年度末に平成29年度末残高以下」になるように取り組むとともに、令和4年度以降も一般会計負担に考慮し、計画的な市債活用を図っていきます。

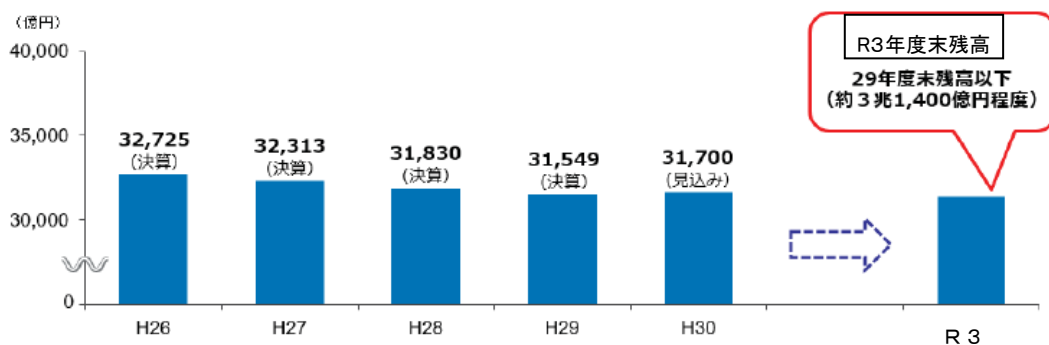
また、保留地（床）処分金事業には、公営企業債※を計画的に活用していきます。

※公営企業債

土地区画整理事業における保留地処分金や、市街地再開発事業における保留床処分金など、当該事業により生じる収入をもって償還することのできる地方債。

【横浜市中期4か年計画】中期的な視点からの計画的な市債活用と残高管理

■一般会計が対応する借入金残高は、計画的な市債発行を通じて、令和3年度末に平成29年度末残高以下にするよう適切に管理します。



(4) 都市整備基金の活用

横浜市の健全な発展と秩序ある整備を図る市街地開発事業及びこれに関連する事業の促進並びに市街地開発事業に係る公営企業債の市債償還財源の確保に資するため、昭和60年度から横浜市都市整備基金を設置しています。

最近では、平成30年度で公営企業債の償還が完了し、今後の市街地開発事業の効果的な推進のため、都市整備基金を活用していきます。

◆都市整備基金運用状況（平成30年度）◆

区 分	平成29年度末現在高		平成30年度						平成30年度末現在高	
	(A)		増		減		計(B)		(A) + (B)	
	数 量	金 額	数 量	金 額	数 量	金 額	数 量	金 額	数 量	金 額
土 地	㎡	円	㎡	円	㎡	円	㎡	円	㎡	円
	25,417.30	8,602,622,982	1,283.98	157,266,977	12.87	11,615,175	1,271.11	145,651,802	26,688.41	8,748,274,784
建 物										
	508.00	144,380,000	0.00	0	0.00	0	0.00	0	508.00	144,380,000
預 金										
	-	3,520,829,152	-	6,931,848,853	-	8,547,181,280	-	△ 1,615,332,427	-	1,905,496,725
貸 付 金										
	-	0	-	4,900,000,000	-	4,900,000,000	-	0	-	0
合 計	25,925.30	12,267,832,134	1,283.98	11,989,115,830	12.87	13,458,796,455	1,271.11	△ 1,469,680,625	27,196.41	10,798,151,509

(5) 市施行による事業の実施

横浜市が施行者として実施する事業では、事業収支や、市として事業を施行する理由を明確にし、より慎重に事業実施の判断を行っていきます。

現在、土地区画整理事業においては、減価補償地区である「二ツ橋北部第1期地区」や「新綱島駅周辺地区」で市施行により事業を進めています。また、早急にまちづくりを進める必要がある「旧上瀬谷通信施設地区」では、市施行での土地区画整理事業の実施に向け、検討を進めています。

本市が施行する市街地開発事業では、地権者や地元関係団体の意向を踏まえながら、効率的な施行による事業費の削減などに努めます。

(6) 組合等施行事業への適切な負担金・補助金交付

組合等施行による市街地開発事業においては、市長が予算の範囲内で、施行者に対し、事業に要する費用の一部を負担・補助することができるとしています。

組合等の施行者による資金計画の策定段階から、保留地（床）処分金の活用、事業費の縮減を図っているか等を十分に精査し、事業性などを踏まえながら、本市からの補助金の必要性等を適正に判断していきます。

また、事業着手後も、事業費が安易に増加することがないように、資金計画に基づく、事業の進捗を管理し、適切な負担金・補助金の交付を行っていきます。

◆本市による組合等施行者への補助金・負担金◆

	《土地区画整理事業》		《市街地再開事業》	
名称	組合等区画整理事業補助金	都市再生区画整理事業補助金	市街地再開事業補助金	公共施設管理者負担金
対象	・施行地区内の都市計画道路の整備に要する費用 (調査設計費、補償費、道路築造費等)	・公共施設及び宅地の整備に要する費用 (調査設計費、移転移設費、公共施設工事費、宅地整備費等)	・再開ビル及びその敷地の整備に要する費用 (調査設計計画費、補償費、土地整備費、共同施設整備費)	・施行地区内の都市計画道路の整備に要する費用 (調査設計費、補償費、道路築造費等)

(7) 一般会計からの繰入金の管理

国庫補助金や市債が活用できない職員人件費や、本市が事業を実施する単独事業（以下「市単独事業」）、事務費、市債償還にかかる公債費の財源として、一般会計から繰入金を歳入しています。

① 市単独事業の適切な実施

市街地開発事業と関連して行われる本市単独事業や、国庫補助の対象とはならないが、事業推進にあたって不可欠な事業などは、その必要性、妥当性を判断し、適切な水準を見極めるとともに、一般会計からの繰入金の平準化を図りながら、計画的に実施します。

② 市債借入金残高の管理（再掲）

本市中期4か年計画に掲げている財政目標「一般会計が対応する借入金残高について、令和3年度末に平成29年度末残高以下」になるよう、市街地開発事業費会計においても、計画的な市債活用を図りながら、残高を適切に管理していきます。

(8) 事業スケジュールの管理

事業着手後に、資金計画や事業スケジュールの大幅な変更が生じることがないように、事業化を検討する段階から、資金計画の精査や関係者等との調整を十分行うようにし、適切な事業スケジュールの管理に努めます。

◆各地区の事業スケジュール◆

	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度～ (令和6年度～)
二ツ橋北部第1期地区	土地区画整理					
新綱島駅周辺地区	土地区画整理					
	市街地再開発					
旧上瀬谷通信施設地区	都市計画手続き			土地区画整理		
東高島駅北地区	土地区画整理					
	埋立					
横浜駅きた西口鶴屋地区	市街地再開発					
大船駅北第二地区	市街地再開発					
泉ゆめが丘地区	土地区画整理					
瀬谷駅南口第1地区	市街地再開発					
中山駅南口地区	設計等	事業認可	市街地再開発			
綱島駅東口駅前地区	都決手続き	都決	設計等	事業認可	市街地再開発	

※本計画策定時点での想定するスケジュール(精算期間含まない)であり、計画の具体化や関係機関との協議等により、変更となる場合もあります。

※都決:都市計画決定 事業認可:事業計画認可

3 検討中地区の事業化

現在、綱島駅東口駅前地区での都市計画決定に向け、手続きを進めているほか、検討中の地区では、各地区の課題に応じた整備手法やその実現性について、地権者や関係団体等との協議を進めています。

これらの地区の事業化に際しては、地区の検討状況や地元の合意状況、事業効果のほか、本市予算等を踏まえ、総合的に判断していきます。

【市街地開発事業によるまちづくりを検討している地区】(令和2年3月31日現在)

- ・ 横浜駅東口地区 (ステーションオアシス) ・ 横浜駅西口五番街地区
- ・ 横浜駅西口 (幸栄) 地区 ・ 港町民間街区 ・ 上大岡C北地区
- ・ 鶴ヶ峰駅北口周辺地区 ・ 新横浜駅南部地区
- ・ 二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期地区

4 計画期間中の収支計画

令和2年度は当初予算額を計上、3年度以降は次頁の考え方のもとに試算しています。
現時点で見込まれる概算額であり、各年度の財政状況等を踏まえ、毎年度の予算編成において、事業費を決定していきます。

(単位:百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
《 歳入 》	9,456	23,758	27,475	22,334
国庫補助金	2,213	6,109	6,606	4,009
市債	3,152	13,257	16,414	13,782
その他	467	145	227	2,036
一般会計繰入金	3,625	4,248	4,228	2,508
事業費充当分	1,383	1,637	1,192	▲1,113
公債費充当分	1,651	2,020	2,445	3,030
職員人件費充当分	580	580	580	580
事務費等充当分	12	12	12	12

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
《 歳出 》	9,456	23,758	27,475	22,334
事業費	7,111	21,002	24,211	18,422
二ツ橋北部第1期地区	1,196	1,347	1,212	731
新綱島駅周辺地区	1,418	2,888	2,915	45
旧上瀬谷通信施設地区	1,021	6,700	11,750	11,750
東高島駅北地区	349	1,819	2,093	648
横浜駅きた西口鶴屋地区	471	1,133	615	648
大船駅北第二地区	1,280	-	-	-
泉ゆめが丘地区	626	2,283	12	-
瀬谷駅南口第1地区	626	362	-	-
中山駅南口地区	124	4,269	4,285	2,572
綱島駅東口駅前地区 ※	-	201	1,330	2,029
公債費	1,651	2,020	2,445	3,030
職員人件費	580	580	580	580
事務費等	114	157	239	302

※綱島駅東口駅前地区は、事業計画認可を予定している令和3年度から市街地開発事業費会計へ計上予定

《歳入額の考え方》

令和2年度については予算額、3年度以降については、以下の考え方により計上しました。

◆国庫補助金

令和元年度時点の現行制度を基本に反映。

◆市債

適債事業には、市債を活用することを基本に反映。「一般会計が対応する借入金残高について、令和3年度末に平成29年度末残高以下」になる範囲で計画的に発行。

◆その他

財産収入は、令和元年度時点で見込まれる額、その他の収入は、令和2年度予算ベースに同額を計上。

◆一般会計繰入金

歳出額から、国庫補助金、市債等の歳入額を差し引いた一般財源必要額を計上。

《歳出額の考え方》

令和2年度については予算額、3年度以降については、以下の考え方により計上しました。

◆職員人件費

令和2年度予算ベースに同額を計上（給与改定分等は見込まない）。

◆事業費

計画策定時において、事業実施中地区及び事業化判断をした地区の事業費を計上。

各地区における事業計画（資金計画）に基づく本市の事業費であり、令和元年度時点で見込まれる各年度の事業費を計上。

なお、旧上瀬谷通信施設地区及び中山駅南口地区、綱島駅東口駅前地区の事業費については、事業計画決定前のため、令和2年度予算時点の概算事業費により計上。

◆公債費

過年度の市債発行による償還額、計画に基づく発行額、今後の経済動向を見込んだ金利に基づき計算。

◆事務費等

都市整備基金費、事務費、予備費を計上。

事務費、予備費は、令和2年度予算額と同額を計上。都市整備基金費は、令和元年度時点で見込まれる各年度の事業費を計上。

第4章 地区別の事業計画

◆ 地区別の事業一覧

	地区名	事業名	施行者	頁
1	二ツ橋北部第1期地区	二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地 区画整理事業	横浜市	20
2	新綱島駅周辺地区	新綱島駅周辺地区土地区画整理事業	横浜市	22
		新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業	組合	
		新綱島駅周辺地区関連事業	横浜市	
3	旧上瀬谷通信施設地区	旧上瀬谷通信施設地区事業化検討費	横浜市	26
4	東高島駅北地区	東高島駅北地区土地区画整理事業	組合	28
		東高島駅北地区埋立事業	横浜市	
5	横浜駅きた西口鶴屋地区	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業	組合	32
6	大船駅北第二地区	大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業	組合	34
7	泉ゆめが丘地区	泉ゆめが丘地区土地区画整理事業	組合	36
8	瀬谷駅南口第1地区	瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業	組合	38
9	中山駅南口地区	中山駅南口地区第一種市街地再開発事業	組合	40
10	綱島駅東口駅前地区	綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業（予定）	未定	42

◆ 各ページの見方について

- 1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）
 - ・当該地区の課題、まちづくりの検討や市街地開発事業を実施するに至った経緯を記載。
- 2 事業の目的（事業の効果）
 - ・市街地開発事業を実施する目的、整備することの効果に記載。
- 3 事業概要
 - ・事業の施行者、施行面積、事業期間、権利者数（事業認可時点、認可前の場合は計画策定時点）、整備する施設建築物、道路等を記載
- 4 資金計画
 - ・施行者による事業全体における資金計画。事業計画認可された直近の計画を掲載。
- 5 計画期間中における本市における事業費
 - ・「4 資金計画」のうち、令和2年度から5年度の計画期間における本市の事業費及びその財源、事業スケジュールを記載。
 - ・組合等施行の場合は、本市からの補助金・負担金及び、当該地区における市単独事業の経費を記載。

※資金計画、本市における事業費は、百万単位で掲載。1百万円未満の金額がある場合は「0」、0円の場合は「-」で表示。

1 ニッ橋北部第1期地区

◆ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業 《市施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）




ニッ橋北部地区は、昭和33年にニッ橋北部地区土地区画整理事業を都市計画決定しました。

このうち、瀬谷駅北地区の約8.7haは、事業が実施され、交通広場の整備や商業集積を図るとともに都市計画道路三ツ境下草柳線の一部が整備されました。

地区内では部分的に宅地化が進んでおり、地区全体での事業実施は困難なことから、地域の重要な幹線道路である都市計画道路三ツ境下草柳線と瀬谷地内線及びその沿道の区域において、まちづくりが求められています。

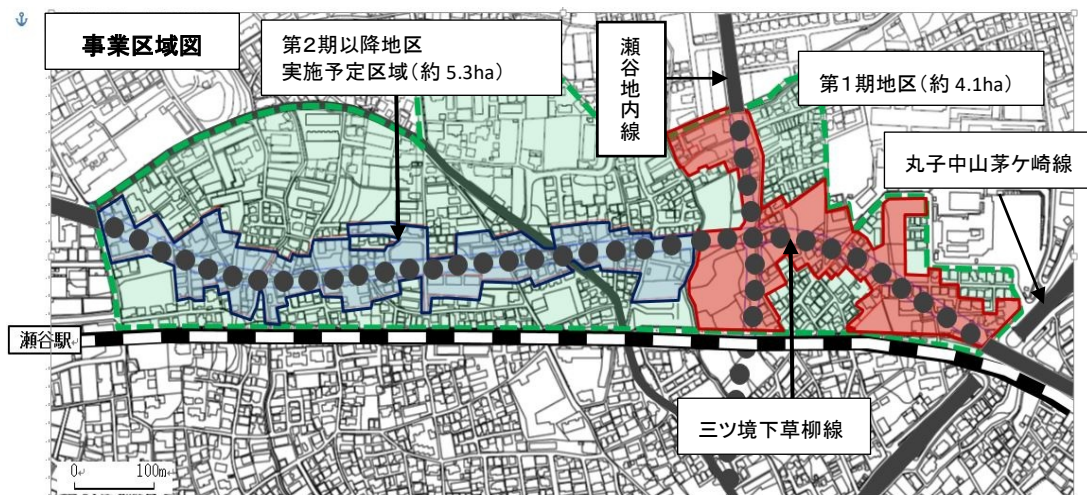


都市計画道路
三ツ境下草柳線の整備イメージ

凡例	
	第1期地区
	第2期以降地区
	瀬谷駅北地区(実施済)

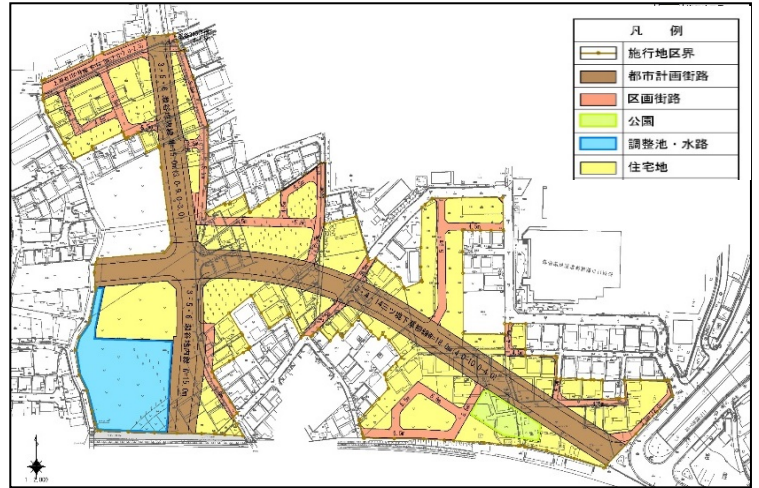
2 事業の目的（事業の効果）

都市計画道路三ツ境下草柳線・瀬谷地内線の整備により、周辺幹線道路との道路ネットワークを形成し、交通利便性を高めるとともに、安全な歩行者動線を整備します。また、都市計画道路の整備と合わせた沿道のまちづくりを進め、健全かつ良好な市街地を形成します。



3 事業概要

施行者	横浜市
施行面積	約 4.1ha (第1期地区)
事業予定 期 間	平成 27 年 8 月 25 日 ～令和 6 年 3 月 31 日
権利者数	約 90 名 (所有者・借地権者) ※令和元年 8 月事業計画変更時点
主 な 整備内容	道路 ・都市計画道路 三ツ境下草柳線 延長 382m (幅員 18m) 瀬谷地内線 延長 237m (幅員 15m) ・区画道路 (幅員 4.5m～12m)
	公園・調整池



【市施行の理由】

本市北部エリアにおける重要な幹線道路となる都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線の整備と、地域における区画道路等の公共施設を整備することで沿道まちづくりを計画的に進め、健全かつ良好な市街地の形成を図る公共性が高い事業であるため。

また、当地区は減価補償地区であり事業を施行できる者が限られており、市施行による整備が必要と判断したため。

4 資金計画

第2回変更決定：令和元年 8 月 23 日 (当初事業計画決定：平成 27 年 8 月 25 日)

(単位: 百万円)

収 入		支 出	
補助事業	5,044	公共施設整備費	1,394
国庫補助金	2,563	移転移設補償費	4,904
市費	2,481	その他工事費・事務費	2,174
市単独事業	3,427		
計	8,471	計	8,471

5 計画期間中における本市事業費

(単位: 百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	560	352	335	13	
市単独事業	637	995	877	718	
計	1,196	1,347	1,212	731	
財 源	国庫補助金	280	176	168	7
	その他	0	-	-	-
	市債	766	864	768	489
	一般会計繰入金	151	308	277	235
事業スケジュール	・仮換地指定(第3回) ・工事(宅地造成、道路) ・用地買収	・仮換地指定(第4回) ・工事(宅地造成、道路) ・用地買収	・仮換地指定(第5回) ・工事(宅地造成、道路) ・用地買収	換地処分 事業完了	

2 新網島駅周辺地区

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

網島駅東口周辺は、歩道が十分整備されていない道路が多く、駅前では歩行者の動線がバスやタクシーなどと錯綜し大変危険な状況にあります。網島街道をはじめとする周辺道路は、交通混雑が激しく、自転車利用の需要に見合った駐輪場が不足しているなど、都市基盤施設を充実させていく必要があります。

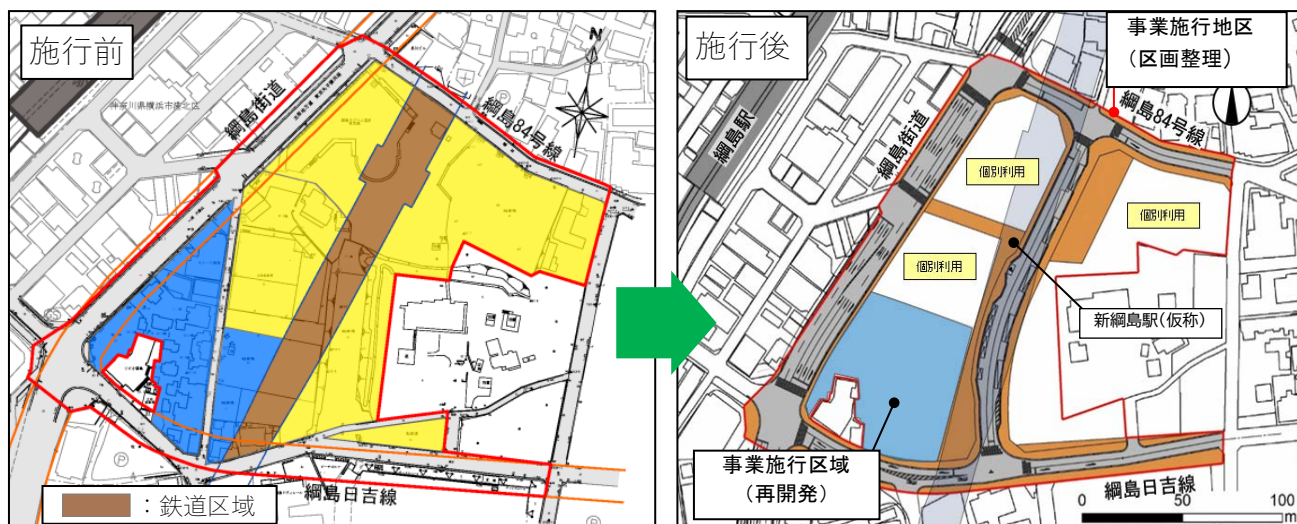
また、神奈川東部方面線（相鉄・東急直通線）の新駅（新網島駅（仮称））が整備される周辺の地域では、青空駐車場などの低未利用地や老朽化した建物が多く建ち並び、十分な土地活用がなされていない状況でした。

2 事業の目的（事業の効果）

土地区画整理事業と市街地再開発事業とを一体的に施行することにより脆弱であった都市基盤を整備し、多様な権利形態等にも応じた土地利用も可能とすることで、地区の課題を解決するとともに新駅周辺にふさわしいまちづくりを進めています。

土地区画整理事業により、網島街道の拡幅や新駅上部への都市計画道路の整備を行い、地区周辺の円滑な交通処理を実現するとともに、網島駅東口に集中しているバス乗降場の一部を新駅上部の新設道路に移転し、網島駅東口の混雑緩和、歩行者の安全性向上を実現します。また、新駅周辺に地下自転車駐輪場を整備し、自転車利用者の利便性向上を図るとともに、放置自転車の解消を実現します。

さらに、市街地再開発事業により、新駅周辺の老朽化した建物を更新し、土地利用の高度化を図り、新たに商業施設と都市型住宅、区民文化センターを導入することで、新駅周辺にふさわしい賑わいを創出します。



① 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業 《市施行》

(1) 事業概要

施行者	横浜市
施行面積	約 2.7ha
事業予定 期 間	平成 29 年 2 月 15 日 ～ 令和 6 年 3 月 31 日
権利者数	約 30 名 (所有者・借地権者) ※平成 29 年 2 月 事業計画決定時点
主 な 整備内容	道路 ・都市計画道路 東京丸子横浜線〔綱島街道〕 延長 約 217m (幅員 20m) 綱島日吉線 延長 約 218m (幅員 15m) 綱島東線 延長 約 214m (幅員 16.75m) ・区画道路 (幅員 6.8m～13m)
	広場 (5か所、約 2,300 m ²)



新綱島駅周辺地区

【市施行の理由】

相鉄・東急直通線の新駅(新綱島駅(仮称))開業に合わせて、道路等の都市基盤施設の整備や駅前にあふさわしいまちづくりを着実に進める公共性が高い事業であるため。

また、当地区は減価補償地区であり事業を施行できる者が限られており、市施行による整備が必要と判断したため。

(2) 資金計画

第1回変更決定：平成30年1月5日 (当初事業計画決定：平成29年2月15日)

(単位:百万円)

収入		支出	
補助事業	4,935	公共施設築造費	675
国庫補助金	2,643	移転・移設補償費	4,276
市費	2,292	その他工事費・事務費	914
市単独事業	930		
計	5,865	計	5,865

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位:百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	291	324	636	-	
市単独事業	117	231	238	28	
計	408	555	874	28	
財 源	国庫補助金	154	214	331	-
	その他	1	-	-	-
	市債	161	110	305	-
	一般会計繰入金	92	231	238	28
事業スケジュール	・仮換地指定(第2工区) ・工事(宅地造成、道路) ・用地買収	・工事(宅地造成、道路)	・工事(宅地造成、道路) ・相鉄・東急直通線開業(下期)	事業完了(清算)	

② 新網島駅前地区第一種市街地再開発事業《組合施行》

(1) 事業概要

施行者	新網島駅前地区市街地再開発組合
施行面積	約 0.6ha
事業予定 期 間	平成 30 年 11 月 15 日 ～ 令和 6 年 3 月 31 日
権利者数	約 10 名（所有権者・借地権者） ※平成 30 年 11 月事業計画認可時点
主 な 整備内容	施設建築物 ・商業施設 ・区民文化センター、 ・都市型住宅等(243 戸) 等 〔 延べ床面積：約 37,250 m ² 規模 : 地上 28 階/地下 1 階、 建物高さ : 約 100m 〕



(2) 資金計画

当初事業計画認可：平成 30 年 11 月 15 日

(単位:百万円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	3,132	調査設計計画費	593
国庫補助金	1,566	補償費	313
県費	783	工事費	17,635
市費	783	事務費・借入金利子	664
防災・省エネまちづくり緊急促進補助金	267		
参加組合員負担金	12,973		
保留床処分金	2,832		
その他	1		
計	19,205	計	19,205

(3) 計画期間中における本市事業費

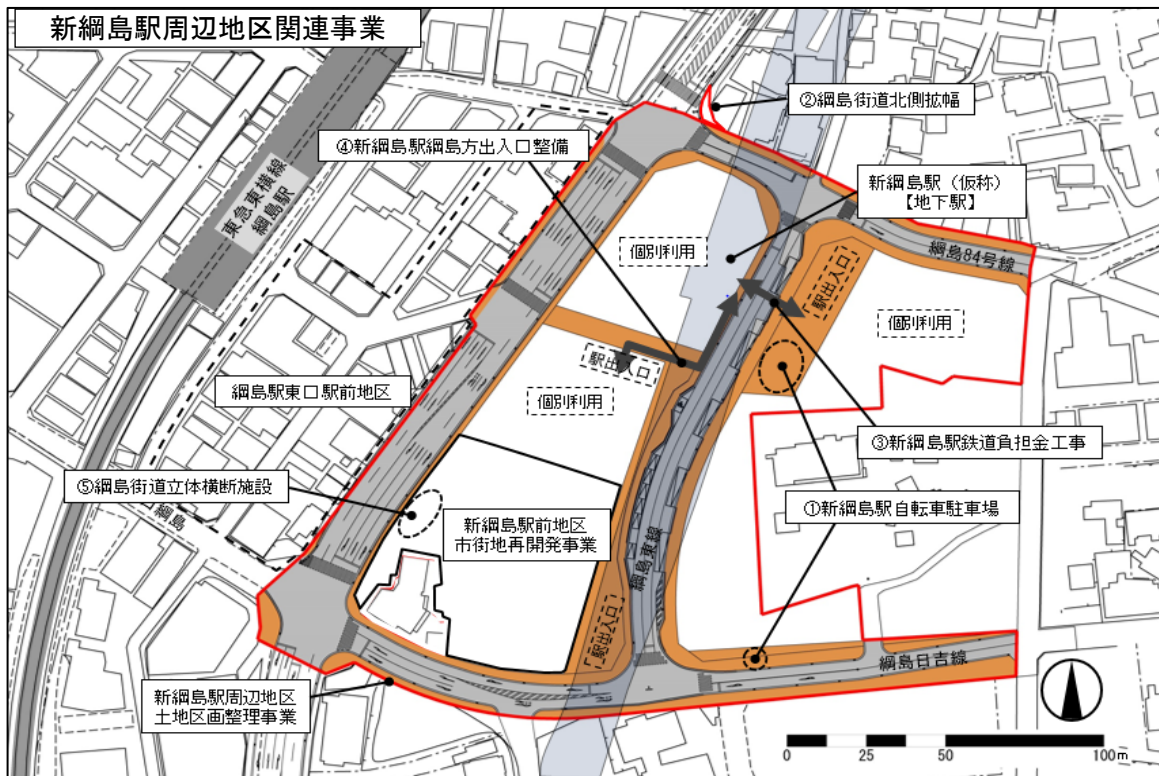
(単位:百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	342	500	599	17	
市単独事業	-	-	-	-	
計	342	500	599	17	
財 源	国庫補助金	171	250	299	8
	その他	-	-	-	-
	市債	171	250	299	8
	一般会計繰入金	0	0	0	0
事業スケジュール	・施設建築物工事 ・補償 ・権利変換計画認可	・施設建築物工事	・施設建築物工事完了	・組合解散 ・清算	

③ 新網島駅周辺地区関連事業 《市施行》

(1) 事業概要

施行者	横浜市
施行面積	約2.7haの一部
事業予定期間	平成31年4月1日～令和5年3月31日
主な整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・新網島駅自転車駐車場(約1,000台) 図中の① ・網島街道北側拡幅 図中の② ・新網島駅鉄道負担金工事 図中の③ ・新網島駅網島方出入口整備 図中の④ ・網島街道立体横断施設 図中の⑤



(2) 計画期間中における本市事業費

(単位:百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	475	1,263	1,102	-	
市単独事業	193	570	340	-	
計	668	1,833	1,442	-	
財源	国庫補助金	252	581	517	-
	その他	-	-	-	-
	市債	259	682	584	-
	一般会計繰入金	157	570	341	-
事業スケジュール	(詳細設計)・自転車駐車場・網島方出入口(補償、用地取得)・網島街道北側拡幅 (工事)・鉄道負担金工事・網島街道立体横断施設		(工事)・自転車駐車場・網島街道北側拡幅・鉄道負担金工事・網島方出入口・網島街道立体横断施設		
			事業完了		

3 事業概要（予定）

市施行による土地区画整理事業の実施を前提に検討を進めていきます。

施行面積：約 242ha

権利者数：約 250 名（所有権者・借地権者）※令和 2 年 3 月現在

事業スケジュール：令和 4 年度都市計画決定

【市施行の理由】

- ①基地として約 70 年接収されてきた経緯も踏まえ、行政が主体となってまちづくりに取り組む必要があります。
- ②市として郊外部の活性化拠点形成を目指し、政策的に農業振興と土地活用を一体的に進めるまちづくりを行っていく必要があります。
- ③広大な区域を対象に、多くの地権者の合意形成を図りながら事業を進める必要があります。
- ④地権者の早期の生活再建や、博覧会開催を想定したインフラ整備を進めるため、速やかな事業進捗が必要です。

4 資金計画（※事業計画決定前のため、試算による概算金額）

都市計画決定に向けて、検討中です。都市計画決定後、事業計画認可に向け、資金計画の精査を進めていきます。

（単位：百万円）

収入		支出	
保留地処分金	21,400	宅地整備費	10,000
補助事業	11,000	道路、調整池、農業基盤等整備費	21,000
国庫補助金	5,500	調査設計費、事務費等	8,000
市費	5,500	移転補償費等	20,000
市単独事業	26,600		
計	59,000	計	59,000

5 計画期間中における本市事業費

令和 3 年度以降は、現時点での試算額です。各施設の詳細な設計を進める中で変更する可能性があるため、市費負担の削減等に努め、引き続き、事業費の精査を行います。

（単位：百万円）

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
保留地処分金事業	-	-	4,687	4,688
補助事業	75	-	2,750	2,750
市単独事業	946	6,700	4,313	4,312
計	1,021	6,700	11,750	11,750
財源	国庫補助金	25	-	1,375
	その他	-	-	-
	市債	-	6,700	10,375
	一般会計繰入金	996	-	-
事業スケジュール	事業計画案・換地設計 実施設計等・方法書 環境調査(動植物、大気、騒音等) 街区確定測量	事業計画案・換地設計、実施設計等 準備書・評価書	都市計画決定 事業計画決定 工事 (宅地造成・道路等)	工事 (宅地造成・道路等)

4 東高島駅北地区

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

当地区は、平成16年に策定された「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」の中で、就業・居住など複合都市空間の形成を目指すこととされています。また、平成27年2月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」の中では、都心の一部に位置付けられています。

現状、地区内の多くの部分では、駐車場となっており、道路が狭あいでも公共下水道が未整備となっています。また、地区の中心部は、かつて貨物の揚げ降ろしのための航路として利用された運河があり、現在ではその機能を終えて遊休化しています。

2 事業の目的（事業の効果）

横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、本地区を含む東神奈川臨海部周辺地区が都心臨海部の一つに位置付けられ、機能配置のイメージとして、研究・教育、医療、健康及び居住を掲げており、人々を惹き付ける新たな拠点づくりのための主なプロジェクトの一つに本地区の面的整備が位置付けられています。また、それぞれの地区の魅力をつなぎ合わせる「みなと交流軸」を形成することとし、「地区の結節点」における連携強化を重点的に進め、都心臨海部5地区の一体的なまちづくりにより、港と共に発展する横浜ならではの都心を形成するとしています。

これらの上位計画等を踏まえ、本地区では水域の一部埋立てとともに土地区画整理事業を行うことにより、総合的な地域の再編整備による土地利用の転換を行います。あわせて、防災性の向上のため、地区全体の地盤高さの嵩上げを行います。



神奈川台場の石垣



狭あい道路

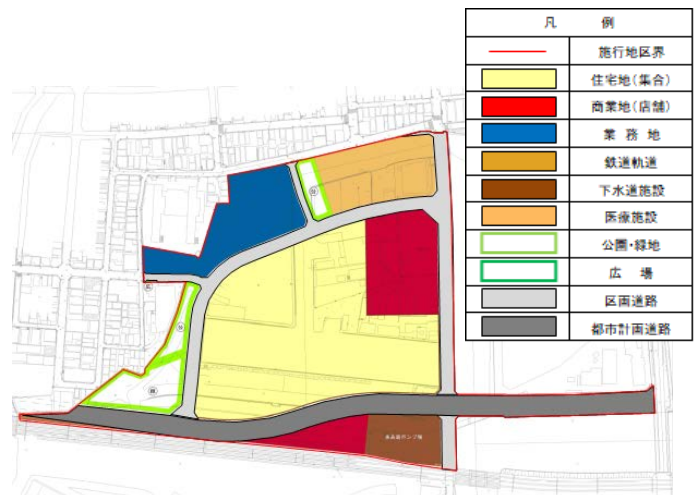


遊休化した水域

① 東高島駅北地区土地区画整理事業 《組合施行》

(1) 事業概要

施行者	東高島駅北地区土地区画整理組合
施行面積	約 7.5ha
事業予定 期 間	平成 30 年 6 月 15 日 ～令和 6 年 3 月 31 日
権利者数	約 10 名（所有者・借地権者） ※平成 30 年 6 月事業計画認可時点
主 な 整備内容	道路 ・都市計画道路 ・区画道路
	公園



(2) 資金計画

当初事業計画認可：平成 30 年 6 月 15 日

(単位：百万円)

収入		支出	
一般会計補助金	5,325	公共施設整備費	5,967
国庫補助金	2,851	埋立工事費	1,800
市費	2,474	法第2条第2項該当事業費	490
保留地処分金	3,717	整地費・工事雑費	1,221
埋立工事負担金	1,800	調査設計費	1,130
旧鉄橋撤去工事負担金	135	借入金金利	261
雑収入	102	事務費	210
計	11,079	計	11,079

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	190	1,302	1,772	296	
市単独事業	-	-	-	-	
計	190	1,302	1,772	296	
財 源	国庫補助金	95	651	886	148
	その他	-	-	-	-
	市債	95	650	886	148
	一般会計繰入金	0	1	0	0
事業スケジュール	・工事 (宅地造成、道路等) ・物件移転補償	・工事 (宅地造成、道路等) ・物件移転補償	・工事 (宅地造成、道路等)	・工事 (宅地造成等) ・事業完了	

② 東高島駅北地区埋立事業 《市施行》

(1) 事業概要

施行者	横浜市
埋立面積	約 1.5ha
事業予定期間	平成 29 年度～ 令和 5 年度

〈市有地の活用〉

埋め立て後の土地（市有地）については、換地により、広域下水道幹線施設用地、健康福祉複合拠点用地の一部として活用します。



(2) 概算事業費

(単位: 百万円)

収入		支出	
土地売払収入	2,108	埋立工事費	1,800
計	2,108	計	1,800

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位: 百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業	-	-	-	-
市単独事業	159	517	321	352
計	159	517	321	352
財源	国庫補助金	-	-	-
	その他	363	-	-
	市債	-	-	-
	一般会計繰入金	▲204	517	321
事業スケジュール	・既設橋梁撤去 ・先行埋立工事	・仮設道路設置 ・仮設橋設置 ・埋立工事	・既設橋梁撤去 ・埋立工事	・締切護岸整備 ・事業完了

5 横浜駅きた西口鶴屋地区

◆横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業 《組合施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

横浜駅きた西口鶴屋地区については、横浜駅直近に位置していますが、一部老朽化した建物があるほか、地区内の大半が青空駐車場として暫定利用され、有効な土地利用が図れていませんでした。そのため、国内有数のターミナル駅前にふさわしい高度利用と防災機能の向上を図る必要があります。

また、国家戦略特別区域計画において、グローバル企業誘致に不可欠な都心居住を促進するための住宅を供給することが位置付けられ、平成28年9月に「国家戦略住宅整備事業」として内閣総理大臣の認定を受けています。

2 事業の目的（事業の効果）

グローバル企業の就業者等の生活支援に必要な機能を併設した住宅や国内外の多様なニーズに対応した商業施設や宿泊機能等を適正なバランスで整備します。また、交通広場等の基盤整備により交通機能を強化するとともに、災害時の避難経路としての機能を備えたゆとりある歩行者デッキ等を整備し、防災性向上を図り、拠点機能を強化します。



【国家戦略住宅事業とは】

容積率を緩和することにより、国家戦略特別区域内において産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な住宅の整備を促進する事業（当地区では、グローバル企業の誘致に不可欠な都心居住の促進に向け、グローバル企業の就業者等の生活支援に必要な機能を併設した、防災・環境性能に優れた住宅を整備）。

歩行者デッキイメージ



3 事業概要

施行者	横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合
施行面積	約 0.8ha
事業予定 期 間	平成 29 年 10 月 25 日 ～ 令和 7 年 3 月 31 日
権利者数	約 10 名（所有権者・借地権者） ※平成 29 年 10 月事業計画認可時点
主 な 整備内容	施設建築物（約 79,261 m ² ） ・都市型住宅（約 460 戸） ・ホテル ・商業施設 等
	その他 ・歩行者デッキ ・歩道状空地 ・交通広場 ・帰宅困難者一時滞在施設等



4 資金計画

第 1 回変更認可：平成 30 年 11 月 22 日 （当初事業計画認可：平成 29 年 10 月 25 日）

（単位：百万円）

収 入		支 出	
一般会計補助金	4,000	調査設計計画費	1,714
国庫補助金	2,000	土地整備費	297
市費	2,000	補償費	1,325
防災・省エネまちづくり緊急促進補助金	500	工事費	34,802
保留床処分金	7,119	借入金金利	372
参加組員負担金	27,171	事務費	280
計	38,790	計	38,790

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画	
補助事業	471	1,133	615	648	
市単独事業	-	-	-	-	
計	471	1,133	615	648	
財 源	国庫補助金	235	567	307	324
	その他	-	-	-	-
	市債	235	566	307	323
	一般会計繰入金	0	1	0	1
事業スケジュール	建築工事	建築工事	建築工事	建築工事	

6 大船駅北第二地区

◆大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業 《組合施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

大船駅は本市南部の玄関口であり、約20万人/日が利用するターミナル駅で重要な交通結節点です。

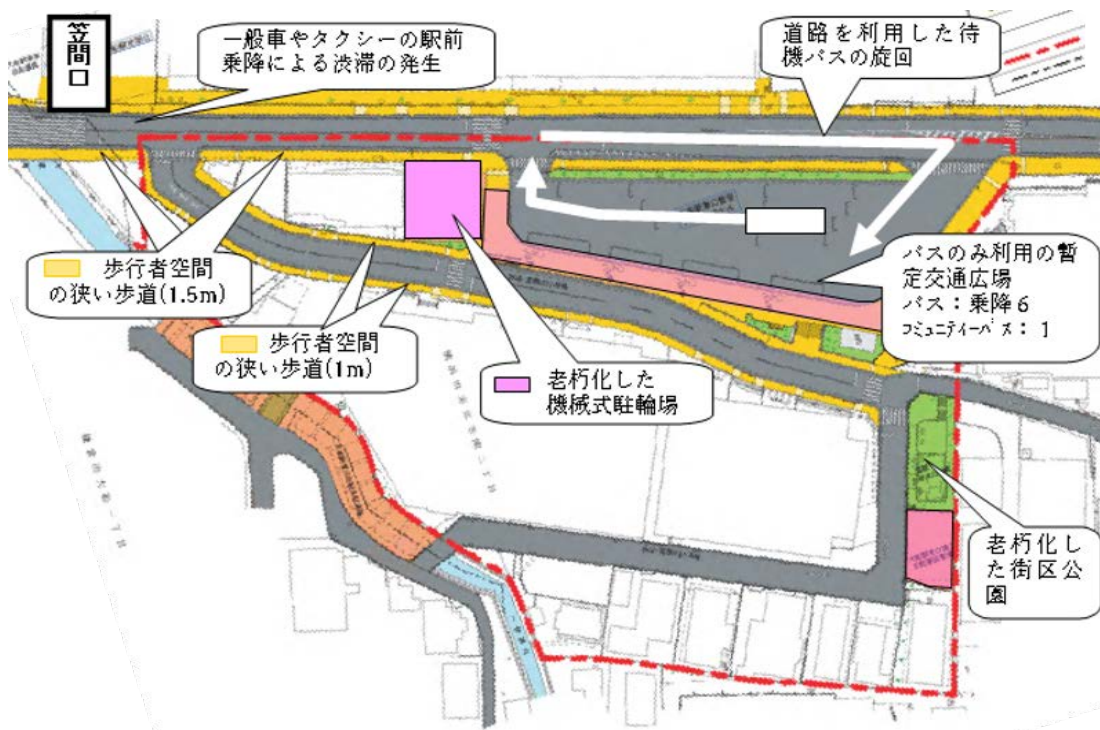
平成18年度に、大船駅北口改札の設置と自由通路東側の笠間口が開設したことを受け、本市南部地域周辺の更なる活性化につなげるため、狭小な駅前広場や老朽化した自転車駐車場等の都市基盤施設機能更新や、商業・サービス施設を中心に、駅周辺の高度利用を進める等、バランスのとれた都市機能を集積することが求められています。

2 事業の目的（事業の効果）

再開発ビルと合わせて一般車やタクシーが乗り入れることができる駅前広場が拡充され、駅と再開発ビルが屋根付きの横断歩道橋と結ばれることにより、利便性・安全性が向上します。

また、老朽化した自転車駐車場の機能更新、商業・サービス施設等の再整備による生活利便性の向上、多様な住み方に応えることができる都市型住宅の供給等により、都市機能の集積を図り、駅の玄関口にふさわしいまちづくりを進めます。

【整備前の現況図】



3 事業概要

施行者	大船駅北第二地区市街地再開発組合
施行面積	約 1.7ha
事業予定 期 間	平成 27 年 1 月 23 日 ～令和 4 年 3 月 31 日
権利者数	約 20 名（所有者・借地権者） ※平成 27 年 1 月事業計画認可時点
主 な 整備内容	施設建築物（約 65,800 m ² ）高さ約 75m ・商業 ・都市型住宅等（住戸約 250 戸）
	道路 ・都市計画道路下永谷大船線（15m） ・駅前広場整備（約 5,900 m ² ）
	市営駐輪場（自走式 約 1,600 台）
	公園（約 280 m ² ）



4 資金計画

第 2 回変更認可：令和元年 6 月 14 日 （当初事業計画認可：平成 27 年 1 月 23 日）

（単位：百万円）

収 入		支 出	
一般会計補助金	8,550	調査建築工事費	21,319
国庫補助金	4,275	公管金工事費	4,843
県費	2,137	附帯工事費	1,985
市費	2,138	測量及び試験費	833
公共施設管理者負担金	7,468	用地及び補償費	3,072
国庫補助金	2,951	権利変換諸費	1,325
市費	4,517	事務費	1,220
参加組合員負担金	13,765	借入金金利	205
増床負担金	3,292	予備費	302
その他(都市再生緊促、消費税還付金等)	2,029		
計	35,104	計	35,104

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業	612	-	-	-
市単独事業	668	-	-	-
計	1,280	-	-	-
財 源	国庫補助金	318	-	-
	その他	-	-	-
	市債	775	-	-
	一般会計繰入金	187	-	-
事業スケジュール	工事（施設建築物、公共施設（駅前広場、自転車駐車場））		事業完了（清算）	

7 泉ゆめが丘地区

◆泉ゆめが丘地区土地区画整理事業 《組合施行》

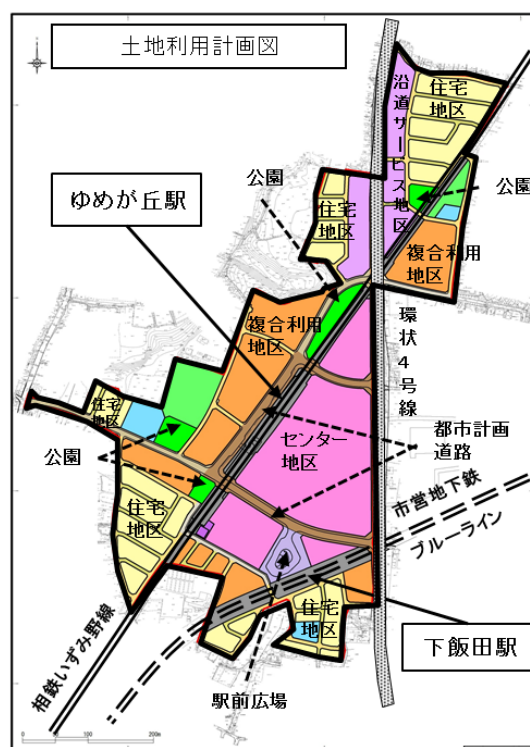
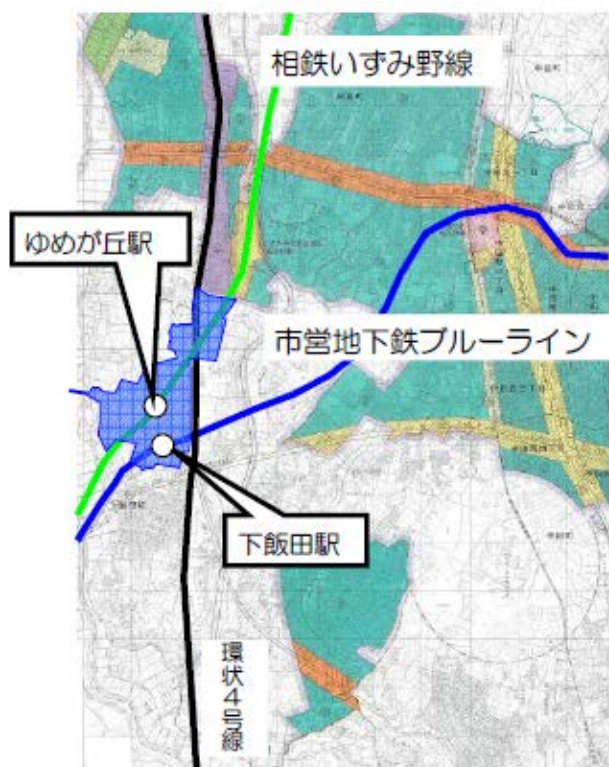
1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

平成元年度に発表した「いずみ田園文化都市構想」では、市営地下鉄と相鉄いずみ野線の延伸される泉区南西部において計画的なまちづくりを進めることを方針決定しました。その後、「下飯田」「ゆめが丘」の新駅が開業し、環状4号線も整備されましたが、未利用の土地が多く、下水道・道路等が整備されていないなどの土地利用や都市機能の課題があり、新たな駅前拠点としてふさわしいまちづくりを進める必要があります。

2 事業の目的（事業の効果）

当地区は、市外とも直結する広域道路ネットワークを担う環状4号線に接し、神奈川東部方面線の整備によって交通アクセスが向上した「ゆめが丘」と「下飯田」の2駅を地区に含むことから、交通利便性を生かした土地利用の促進を図ります。

また、駅周辺に商業施設等の生活利便施設の集積を図るとともに、良好な歩行者動線や交通広場の整備により、両駅間の回遊性や駅へのアクセス性等の向上を図ります。



3 事業概要

施行者	泉ゆめが丘土地区画整理組合
施行面積	約 23.9ha
事業予定 期 間	平成 26 年 8 月 15 日 ~ 令和 5 年 3 月 31 日
権利者数	約 140 名 (所有者・借地権者) ※平成 26 年 8 月事業計画認可時点
主 な 整備内容	駅前広場 (約 3,947 m ²)
	道路 (約 51,384 m ²)
	公園 (約 7,277 m ²)
	調整池 (約 12,908 m ²)
	宅地等 (約 134,294 m ²)
	保留地 (約 29,010 m ²)



出典
泉ゆめが丘土地区画整理組合 HP

4 資金計画

第 3 回変更認可：平成 30 年 8 月 3 日 (当初事業計画認可：平成 26 年 8 月 15 日)

(単位：百万円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	5,597	公共施設整備費	6,233
国庫補助金	3,078	法第二条第二項該当事業費	644
市費	2,519	整地費	1,226
保留地処分金	5,689	その他工事費	840
		調査設計費	1,183
		損失補償費	218
		借入金金利	271
		事務費	671
計	11,286	計	11,286

5 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業	624	2,281	-	-
市単独事業	2	2	12	-
計	626	2,283	12	-
財 源	国庫補助金	343	1,255	-
	その他	-	-	-
	市債	280	1,026	-
	一般会計繰入金	3	2	12
事業スケジュール	・工事 (宅地造成、道路) ・建物等移転補償	・工事 (宅地造成、道路) ・建物等移転補償	事業完了(清算)	

8 瀬谷駅南口第1地区

◆瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業 《組合施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

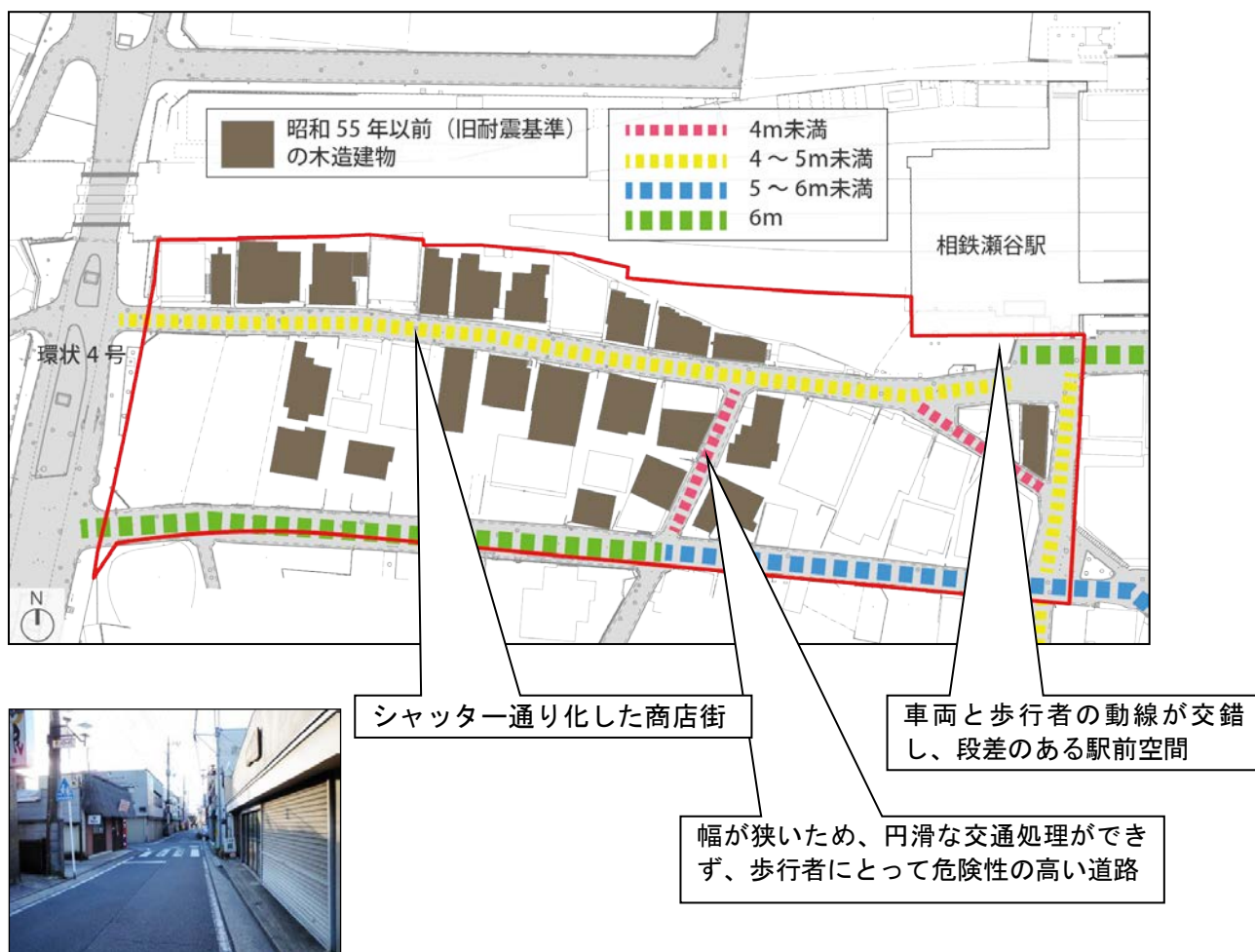
瀬谷駅南口は、倒壊の危険性が高い木造建物の老朽化が進み、商店街はシャッター通り化するなど、駅前としての拠点性が低下していました。また、道路幅が狭く、駅前広場も未整備のため、駅前では車両と歩行者の動線が交錯するなど、道路基盤に課題がありました。

併せて、区内では600以上の文化団体が活動しているにも関わらず、成果発表の場となる小ホールやギャラリー等が未整備のため、体育館や隣接区の施設を利用する状況が長年続いています。

2 事業の目的（事業の効果）

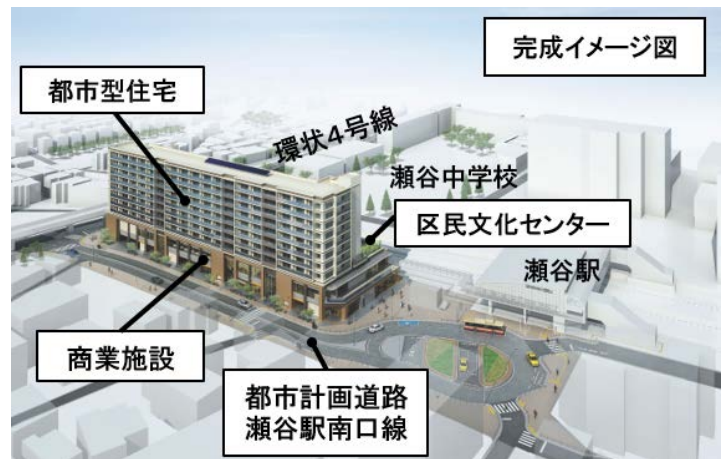
駅前広場などの都市基盤施設の整備と併せ、駅前にふさわしい商業施設及び都市型住宅を集積させるとともに地域の文化芸術活動の核となる瀬谷区民文化センターを整備することによって、防災性や生活利便性の向上を図り、瀬谷駅南北が一体となった賑わいあるまちづくりを進めます。

【整備前の現況図】



3 事業概要

施行者	瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合
施行面積	約1.0ha
事業予定 期間	平成28年12月5日～ 令和4年3月31日
権利者数	約30名(所有者、借地権者) ※平成28年12月事業計画認可時点
主な 整備内容	施設建築物(高さ約36m) ・区民文化センター(約1,600㎡) ・商業施設(約3,600㎡) ・都市型住宅(約144戸)
	道路 ・都市計画道路 瀬谷駅南口線(14m) ・駅前広場(約3,000㎡)



4 資金計画

第1回変更認可：平成30年11月5日（当初事業計画認可：平成28年12月5日）

(単位:百万円)

収入		支出	
一般会計補助金	3,035	調査設計計画費	991
国庫補助金	1,518	土地整備費	277
県費	759	補償費	2,379
市費	759	工事費	9,996
公共施設管理者負担金	2,124	借入金利子	3
国庫補助金	1,152	事務費	182
市費	972	その他	100
参加組合負担金	5,169		
保留床処分金	3,600		
計	13,928	計	13,928

5 計画期間中における本市事業費

(単位:百万円)

	令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業	554	359	-	-
市単独事業	72	3	-	-
計	626	362	-	-
財源	国庫補助金	277	188	-
	その他	-	-	-
	市債	349	170	-
	一般会計繰入金	0	4	-
事業スケジュール	建築工事 道路工事	建築工事 道路工事 事業完了(清算)		

9 中山駅南口地区

◆中山駅南口地区第一種市街地再開発事業 《組合施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

中山駅南口駅前には古くから商店街が形成され、その外周部には区役所、警察署などの行政機関や住宅地が立地していますが、地区内には老朽化した建物や青空駐車場などの低未利用地が多く、駅前にふさわしい土地の高度利用及び都市機能の集積が十分に図られていない状況です。また、駅前広場及び駅につながる商店街通りも脆弱で、歩行者、一般車、バス・タクシーが錯綜する等、交通基盤にも大きな課題があります。



老朽化した建物



錯綜している駅前広場



狭くて歩道も無い駅前道路

2 事業の目的（事業の効果）

駅前広場を整備し、安全性と交通結節点機能を強化し、歩車分離により歩行環境の向上を図ります。

また、商業施設や都市型住宅などを再開発ビルに導入し、駅の玄関口にふさわしいまちづくりを進めます。

さらに、駅前にまちのイベントなど交流の場として活用できる広場を配置し、まちの賑わいを高めます。

3 事業概要（予定）

施 行 者	(仮称)中山駅南口地区 市街地再開発組合
施行面積	約 2.8ha
事業予定 期 間	令和2年度～令和6年度 ※現時点でのスケジュールであり、計画 の具体化及び関係機関との協議等によ り変更となる可能性があります。
権利者数	約 80 名（所有者、借地権者） ※令和2年3月時点
主 な 整備内容	駅前広場、都市計画道路 商業施設、都市型住宅 等



4 資金計画

組合設立・事業計画認可に向け、資金計画の精査を進めています。

事業費：約 400 億円

5 計画期間中における本市事業費

組合設立・事業計画認可に向け、令和3年度以降の本市事業費の精査を進めています。

(単位:百万円)

		令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業		124	4,269	4,285	2,572
市単独事業		0	0	0	0
計		124	4,269	4,285	2,572
財 源	国庫補助金	62	2,135	2,143	1,286
	その他	0	0	0	0
	市債	61	2,133	2,141	1,285
	一般会計繰入金	1	2	2	1
事業スケジュール	組合設立認可・事業計画認可等	権利変換計画認可	工事着手	工事	

10 網島駅東口駅前地区

◆網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業（予定）

※都市計画決定に向け検討中

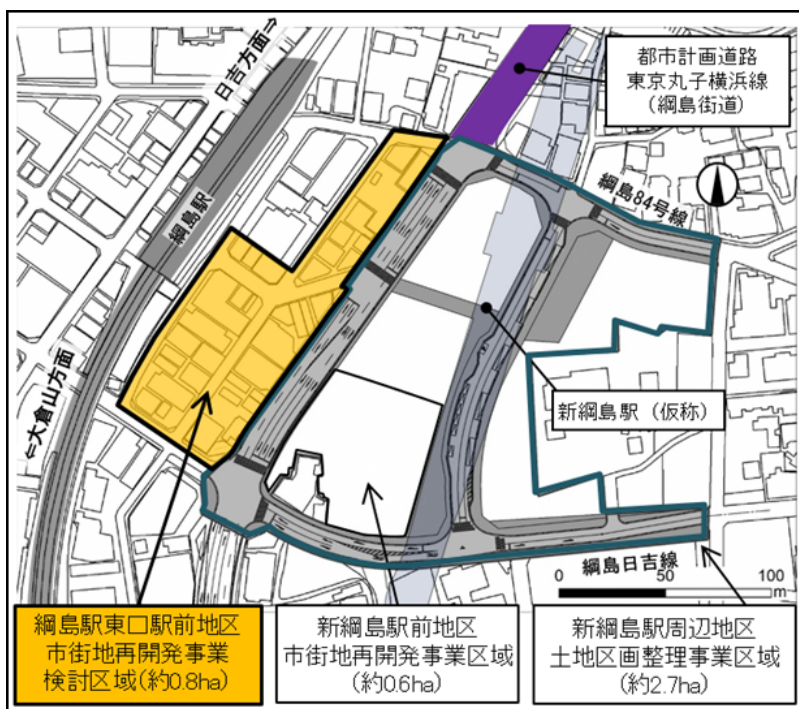
1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

網島駅東口周辺は、歩道が十分整備されていない道路が多く、駅前では歩行者の動線がバスやタクシーなどと錯綜し大変危険な状況であるとともに、土地の非高度利用や細分化により、圏域の人口規模や構成に応じた効率的で利便性の高い市街地が形成されていない状況です。

2 事業の目的（事業の効果）

交通広場や歩行者空間の整備により交通結節機能と安全性の向上を図ります。また、駅前に商業・業務施設や生活利便施設を集積させ拠点機能と利便性を高めるとともに、立体歩行者動線や地上歩行者動線による網島駅東口全体の連絡機能と回遊性の向上を図ります。

さらに、新駅整備に伴うバス再編計画の実施に合わせて当地区内にバス降車場を整備し、バス利用者の利便性及び網島駅東口の一層の価値向上を図ります。

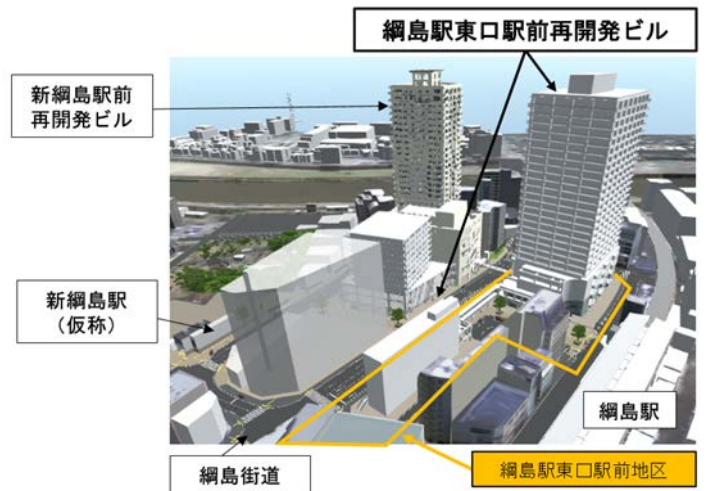


網島駅東口駅前の道路

3 事業概要（予定）

施行者	未定
施行面積	約 0.8ha
事業予定期間	令和3年度～9年度 ※現時点でのスケジュールであり、計画の具体化及び関係機関との協議等により変更となる可能性があります。
権利者数	約 40 名（所有者・借地権者） ※令和2年3月時点
主な整備内容	商業施設、都市型住宅、交通広場 等

【イメージ図（日吉方面から望む）】



※検討中のパースであり、計画は今後変更となる場合があります

4 資金計画

都市計画決定に向けて、検討中です。都市計画決定後、事業計画認可に向け、資金計画の精査を進めていきます。

事業費：約 300 億円

5 計画期間中における本市事業費

都市計画決定後、事業計画認可に向け、令和3年度以降の資金計画の精査を進めていきます。

（単位：百万円）

		令和2年度 当初予算	令和3年度 計画	令和4年度 計画	令和5年度 計画
補助事業		-	199	1,161	1,723
市単独事業		-	2	169	306
計		-	201	1,330	2,029
財源	国庫補助金	-	93	581	861
	その他	-	-	-	-
	市債	-	106	749	1,154
	一般会計繰入金	-	2	0	13
事業スケジュール		都市計画決定手続・都市計画決定 ・基本設計・事業計画認可		権利変換計画認可	工事

※R2年度予算は一般会計に計上。R3年度から市街地開発事業費会計へ計上予定