

【都整一 2】再評価

鶴見一丁目地区住宅市街地総合整備事業

(都市整備局)

(様式3)

公共事業再評価調査

番号	都整-2	事業担当局課	都市整備局・地域まちづくり課	
事業名	鶴見一丁目地区住宅市街地総合整備事業		採択年度	平成26年度
施工場所	鶴見一丁目地区		経過年数	4年
目的及び事業概要	<p><目的・背景></p> <p>本地区は、JR鶴見駅の南方約1km、京急本線花月園前駅の北西側に位置し、花月園競輪場跡地及び民間企業社宅跡地を中心とする地区です。</p> <p>本地区南東側には、バス通りである市道東寺尾第431号線に隣接しており、当該道路と並行して、鉄道4路線（JR東海道本線、横須賀線、京浜東北線及び京急本線）が運行しています。本地区の周辺一帯は住宅地となっており、北側には「横浜市防災計画」における「広域避難場所」として指定されている総持寺及び鶴見大学等の教育施設が位置しています。【資料1】</p> <p>本地区の大部分は、第二種中高層住居専用地域に指定されており、バス通り及び鉄道沿線については、第一種住居地域に指定されています。【資料2】</p> <p>本地区は、大正から昭和初期にかけて、国内有数の規模を誇る「花月園遊園地」でしたが、昭和21年に遊園地が閉園し、跡地は神奈川県が取得して、「花月園競輪場」となりました。昭和40年代には、本地区の南側の一部に民間企業の社宅が立地しましたが、民間企業の社宅は平成21年に、「花月園競輪場」は平成22年に、相次いで廃止となったため（社宅は平成24年に解体）、区域全体が遊休地となりました。また、本地区は横浜市防災計画において近接する総持寺とともに、「広域避難場所」に指定されていましたが、花月園競輪場等の廃止に伴って、本地区の「広域避難場所」の指定は解除となりました。</p> <p>その後、本地区の利活用については、神奈川県主催により「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」が設置され、本市の参画のもと平成22年に本地区の利活用の方針が決定しました。</p> <p>この利活用の方針を踏まえ、本地区においては、防災機能を有する都市公園（地区公園）（以後、「防災公園」と言う。）及び、周辺市街地と一体となった市街地整備を実施することとし、平成26年度には本地区全体について、自然環境や景観等に配慮した快適な居住環境を有する良好な市街地の形成を図るため、「鶴見一丁目地区地区計画」として都市計画決定するとともに、防災公園については、都市施設の公園に位置付けました。【資料3】</p> <p>本地区の整備にあたっては、住宅市街地総合整備事業（以下「住市総事業」と言う。）を活用し、「住市総事業」の整備計画については、全体のまちづくりの観点から横浜市が策定するとともに、全ての事業については、事業の効率性を重視し独立行政法人都市再生機構（以下「UR」と言う。）が事業主体として整備を実施することとしました。</p> <p>整備完了後においては、本地区全体を横浜市防災計画における「広域避難場所」として、再度指定することとしました。</p> <p>なお、防災公園の整備については、「住市総事業」の関連事業として、別途、都市計画公園事業を活用し、広域避難場所として必要な機能を備えつつ、市民が季節を感じな</p>			

がら自然に親しむことができ、良好なコミュニティの形成に寄与する、地域の核となる魅力ある防災公園を整備します。

横浜市は、「横浜市鶴見一丁目地区防災公園街区整備事業に関する基本協定」を平成26年にURと締結して、関連事業である防災公園の事業費については、全額を市が負担することとし、市街地部分については、幅員12mの道路等に係る整備費の一部を市が負担することとしました。

本地区における市街地部分の整備については、開発事業として宅地を整備し、駅前という立地を生かして都市型住宅等の整備・誘導を行うことで、多様な世代が安心して暮らすことができる快適な居住環境の創出を図り、利便性が高く活気のあるコンパクトな市街地の形成を推進します。

本地区内には、地区内及び周辺地域から防災公園までをつなぐ、車両や歩行者が快適に通行できる良好な動線として、幅員12mの道路及びこれに接続する幅員6mの道路を整備します。これにより、平常時の安全で安心な通行だけでなく、災害時に安全に避難できる経路を確保します。さらに、地区内に歩行者用通路や歩道状空地等を整備し、多方面から通り抜けができる歩行者動線を確保することにより、駅や近隣施設へのアクセス性が向上し、周辺住民の利便性向上に寄与します。

また、斜面緑地等の貴重な緑(約3,000㎡)を可能な限り確保しつつ、広場の整備(約2,000㎡)や緑化(約10,050㎡)の推進に努めることにより地区の魅力向上や美しい市街地景観の形成につなげます。

市道東寺尾第431号線沿道においては、自転車駐車場やバスの乗降スペース等の駅前空間を整備するとともに、良好な歩行者空間の整備などにより、駅前としてふさわしい環境の形成を図ります。【資料4】

公益的施設用地については、地域ニーズ等を踏まえ、地域住民の利便性向上等に資する施設を導入します。

<事業概要>

①解体工事

- ・解体工事(国費・開発事業者(U R))
花月園競輪場スタンド・その他施設解体 13棟、既存杭引抜
国費：220,522千円 開発事業者：967,142千円

②宅地整備工事

- ・宅地造成・宅地擁壁工事(国費・開発事業者)
切土：約 92,008m³、盛土：約 72,366m³
L型擁壁、ブロック積み擁壁 H=1.0~5.0m L=約 1,400m
国費：115,517千円 開発事業者：1,920,396千円
- ・下水工事(国費・開発事業者)
φ200~1200 L=約 1,500m
国費：37,500千円 開発事業者：172,281千円(うち市の負担※：24,504千円)

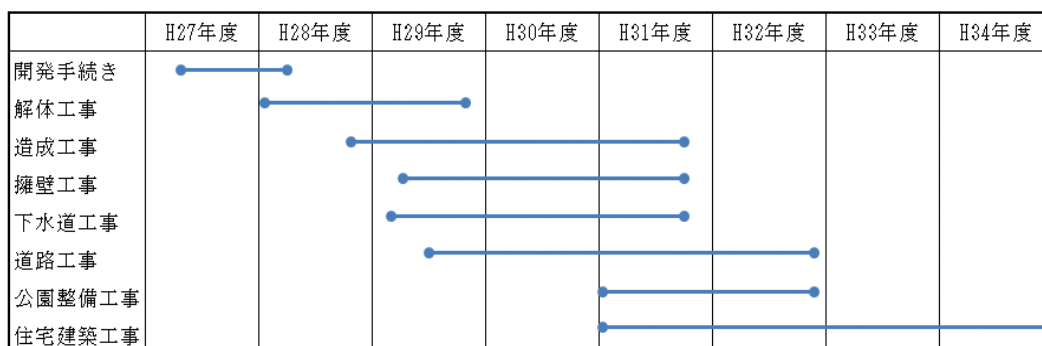
- ・道路工事（国費・開発事業者）
市道・歩行者用通路 W=2.5~12.0m L=約 1,940m
国費：83,334 千円 開発事業者：953,941 千円（うち市の負担※：148,748 千円）
- ・提供公園（公園 1、2）・広場 S=約 7,000 m²、緑地
国費：21,000 千円 開発事業者：1,930,200 千円

③関連工事

- ・公園整備工事（国費・開発事業者）
公園造成工事
切土：約 85,992m³、盛土：約 67,634m³
国費：281,867 千円 開発事業者：860,010 千円（市が全額負担※）
防災公園（仮称）鶴見花月園公園 S=約 4.3ha
平成 33 年 3 月防災公園工事完了（UR から横浜市へ引渡し）
平成 33 年 4 月防災公園供用開始
- ・住宅建物工事（開発事業者）
民間事業者施工による住宅建設事業 約 700 戸

※横浜市とURとの協定に基づき、URの事業費については市が一部または全額負担

<事業全体工程表>



<事業費内訳表>

（単位：千円）

区分	金額		
		うち、住市総補助	うち、関連事業補助 (都市公園補助)
①施設整備費	7,563,710	477,873	281,867
②用地費	11,781,108	1,217,148	1,196,400
合計①+②	19,344,818	1,695,021	1,478,267

※施設の維持・管理費は、22,851 千円/年

		当 初(事業採択時)	変 更(平成 30 年度)
事業期間		平成 26 年度～平成 34 年度	平成 26 年度～平成 34 年度
事業費	合 計	31,264 百万円	19,345 百万円
	国 費	5,338 百万円	1,695 百万円 (関連事業との合算額は 3,173 百万円)
	市 費	5,351 百万円	
変更内容		—	
上位計画等		<ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市中期 4 か年計画 (2018-2021) 」 (平成30年10月決定) においては、「大規模な土地利用転換の機会を活用した公園の整備」として、(仮称) 鶴見花月園公園の整備を進めることとしています。 ・本地区は、「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」(平成25年3月改定) において「都心・臨海周辺部」に位置しており、その土地利用の方針として、道路や広場などの都市基盤施設や、地域の実状に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現することとしています。また大規模な土地利用転換が見込まれる場合には、地域における公共インフラ等の状況も踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導することとしています。 ・「横浜市都市計画マスタープラン鶴見区プラン」(平成14年5月決定) において、花月園競輪場跡地部分を「大規模施設地」に位置付け、緑の多い環境を形成することとし、その他の部分は「一般中層住宅地」として、宅地内の緑の保全、狭あい道路の拡幅などにより、環境が良く災害に強いまちづくりを進めることとしています。 	
関連事業		都市計画公園事業 (防災公園街区整備事業 (UR 事業))	
事業の 必要性	事業を巡る 社会経済情 勢等の変化	<p>本地区は長年に渡って「広域避難場所」に指定されていましたが、花月園競輪場等の廃止に伴い、本地区の「広域避難場所」の指定は解除となりました。「広域避難場所」の機能を確保するため、防災公園の早期整備が必要です。</p> <p>地区の大部分が高台に立地しており、津波対策の視点からも、一次避難地としての機能確保などが期待されますが、低地からの当地区内へのアクセスは市道東寺尾第431号線からの道路しかないため、事業地区内に道路を整備し、市道東寺尾第431号線から市道東寺尾第412号線へ接続させることによるアクセスの改善が必要です。【資料 5】</p> <p>また、高低差が大きい地域であり、地区の周辺には、急勾配かつ十分な歩道が 確保されていない道路が多く、既に住宅等が建ち並んでいるため既存道路の拡幅等が困難であることから、市道東寺尾第431号線から防災公園までを歩道のある道路で結ぶとともに、歩行者用通路及び歩道状空地</p>	

		<p>等を確保し、良好な歩行者ネットワークを形成することが必要です。</p> <p>当地区は、斜面緑地等の貴重な緑(約3,000㎡)があることから、緑を確保するとともに、延焼遮断帯としての機能確保やヒートアイランド現象抑制のため、公園、広場及び緑地の確保が必要です。</p> <p>京急花月園前駅周辺は、自転車等の駐輪施設が不足しており、放置自転車数(平成29年現在、134台)が多いことから、自転車駐車場が必要です。また、地区の前面にあるバス停には停車スペースが確保されていないため、バスの停車により後続車が滞留し、渋滞が発生することから、前面道路を改善し、停車スペースの確保が必要です。【資料6】</p>												
	<p>事業の投資効果</p> <p>・</p> <p>事業効果等 (費用便益分析等)</p>	<p>区域内道路、防災公園、公益的施設の整備により、周辺市街地を含めた快適で利便性の高い市街地形成に寄与します。また、駅に近接している大規模な遊休地が防災公園として再整備されるとともに、区域内の道路及び歩行者用通路が新たに整備されることにより、駅や近隣施設へのアクセシビリティが格段に向上します。また、事業完了後は「広域避難場所」に指定されることにより、防災上の安全性が確保されます。</p> <p>○費用便益分析結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>※全体事業費</th> <th>※残事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総便益 (B)</td> <td>29,972 百万円</td> <td>29,972 百万円</td> </tr> <tr> <td>総費用 (C)</td> <td>21,743 百万円</td> <td>5,827 百万円</td> </tr> <tr> <td>費用便益比 (B/C)</td> <td>1.38</td> <td>5.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>※維持管理費を含めた事業費合計額を平成30年度価格に換算(割引率4.0%)</p>		※全体事業費	※残事業	総便益 (B)	29,972 百万円	29,972 百万円	総費用 (C)	21,743 百万円	5,827 百万円	費用便益比 (B/C)	1.38	5.14
	※全体事業費	※残事業												
総便益 (B)	29,972 百万円	29,972 百万円												
総費用 (C)	21,743 百万円	5,827 百万円												
費用便益比 (B/C)	1.38	5.14												

<p>事業の進捗状況</p>	<p>事業進捗率%</p>	<p>平成28年度より、花月園競輪場建物等の解体工事に着手し、平成29年度に完了しました。解体工事と並行して、平成28年度より地区内の造成工事に着手し、現在は造成工事、擁壁工事及び道路工事等を進めており、平成32年度に事業完了を予定しています。</p> <p>また、施設建築物等については、平成34年度に完成を予定しています。</p> <p>防災公園は、今年度実施設計を行い、平成31年度より公園整備工事に着手し、平成32年度に事業完了を予定しています。</p> <p>用地の取得は平成26年度より行い、100%取得済みとなっています。</p>
	<p>71.1%</p>	
	<p>用地取得率%</p>	
	<p>100%</p>	
	<p>供用等の状況</p>	
	<p>未供用</p>	
<p>事業の課題及び進捗見込み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地に隣接していることから、大型車の通行や工事による騒音・振動等に対し、特に配慮を必要とします。 ・横浜市、UR及び民間JV企業との共同による開発であり、事業主体が多岐にわたるため、事業推進にあたり、事業主体間での調整を図る必要があります。 ・都市計画公園事業と一体の整備であるため、事業の進捗や事業費等の整合を図る必要があります。 ・進捗見込みについては、施設建築物等の整備を含め当初の予定通り平成34年度に事業完了を予定しています。 	

その他 (コスト削減項目等)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業及び都市計画公園事業に係る造成工事を、UR内で同一発注することにより、地区内全体で造成土量の調整を図ることで、コストの削減を図っています。 加えて、上記の同一発注により、警備員や現地事務所設置などの共通仮設費の削減も図っています。 	
その他	なし	
添付資料	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無	
対応方針 (案)	継 続	計画通り(上記計画を実施)※1
		一部見直し(上記計画を変更)※2
		【見直し内容】
	中 止	

対応方針 (案) として した理由	多様な世代が安心して暮らすことができる快適な居住環境及び広域避難場所として必要な機能を備えつつ、地域の核となる魅力ある防災公園の整備が求められていることから、今後も早期整備に向けて、事業継続する必要があると判断しております。
-------------------------	--

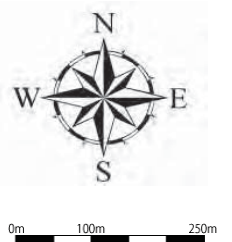
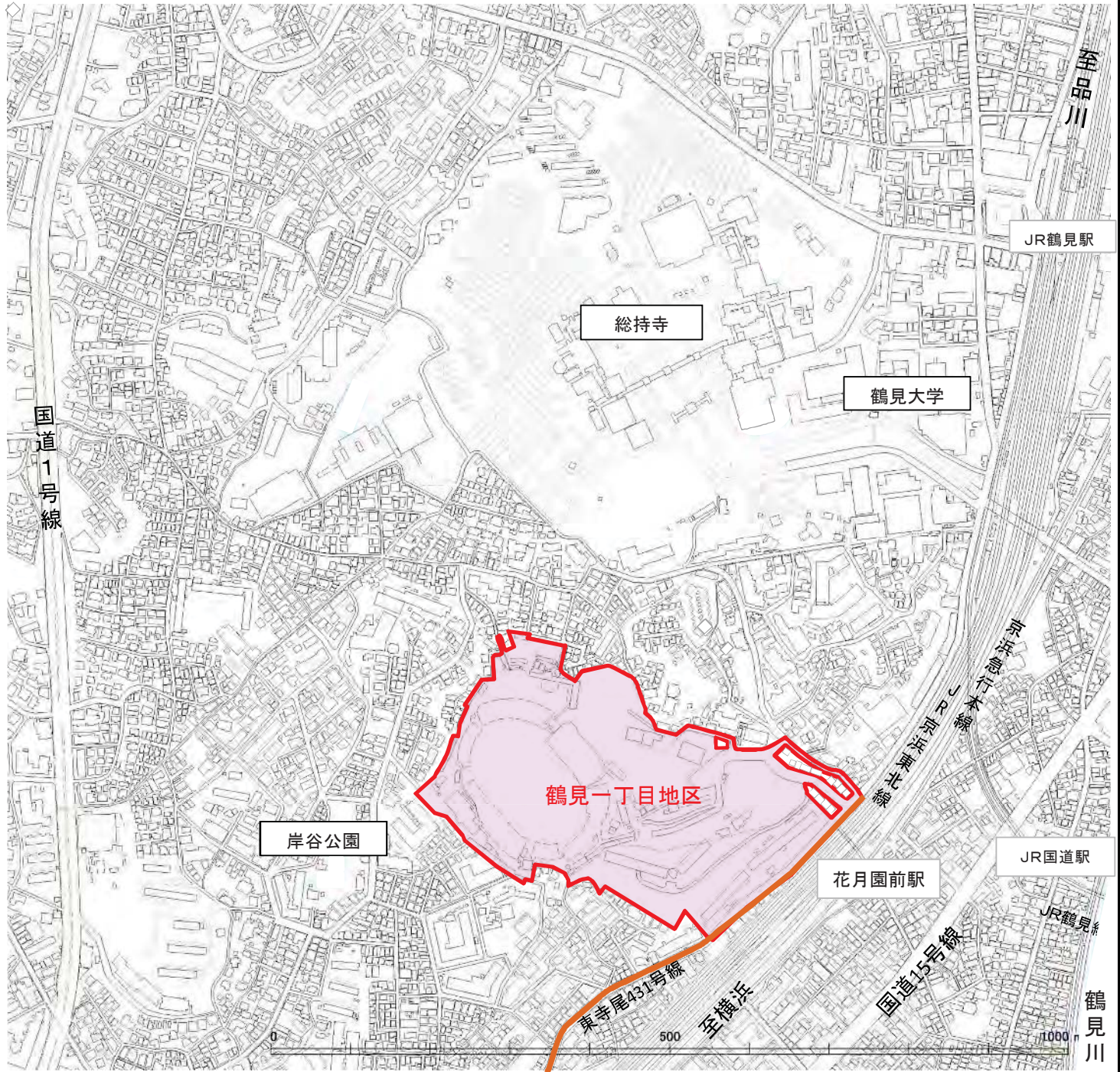
※1：既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

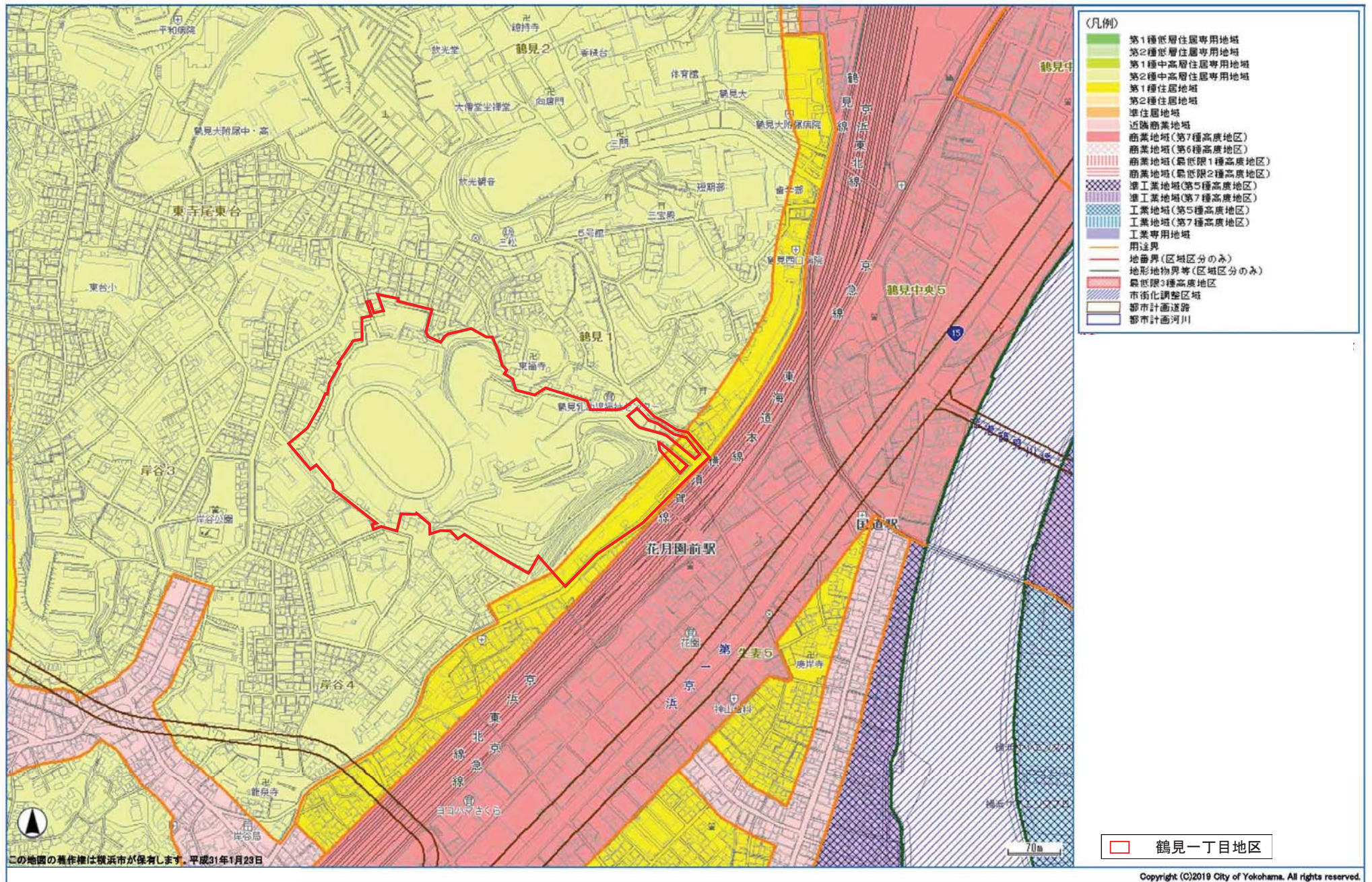
※2：今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。

位置図

地区名

鶴見一丁目地区





区域図

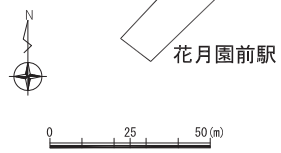
地区名

横浜市鶴見一丁目地区



凡例

再評価対象区域		
開発事業区域		
宅地	住宅用地	
	保存緑地	
	緑地	
	歩行者用通路（地区施設）	
	歩道状空地	
公共施設	広場（地区施設）	
	自転車駐車場（地区施設）	
	道路	
	公園1, 2.	
公益的施設用地	防災公園	
	スロープ	
	予定建築物	
バス停		



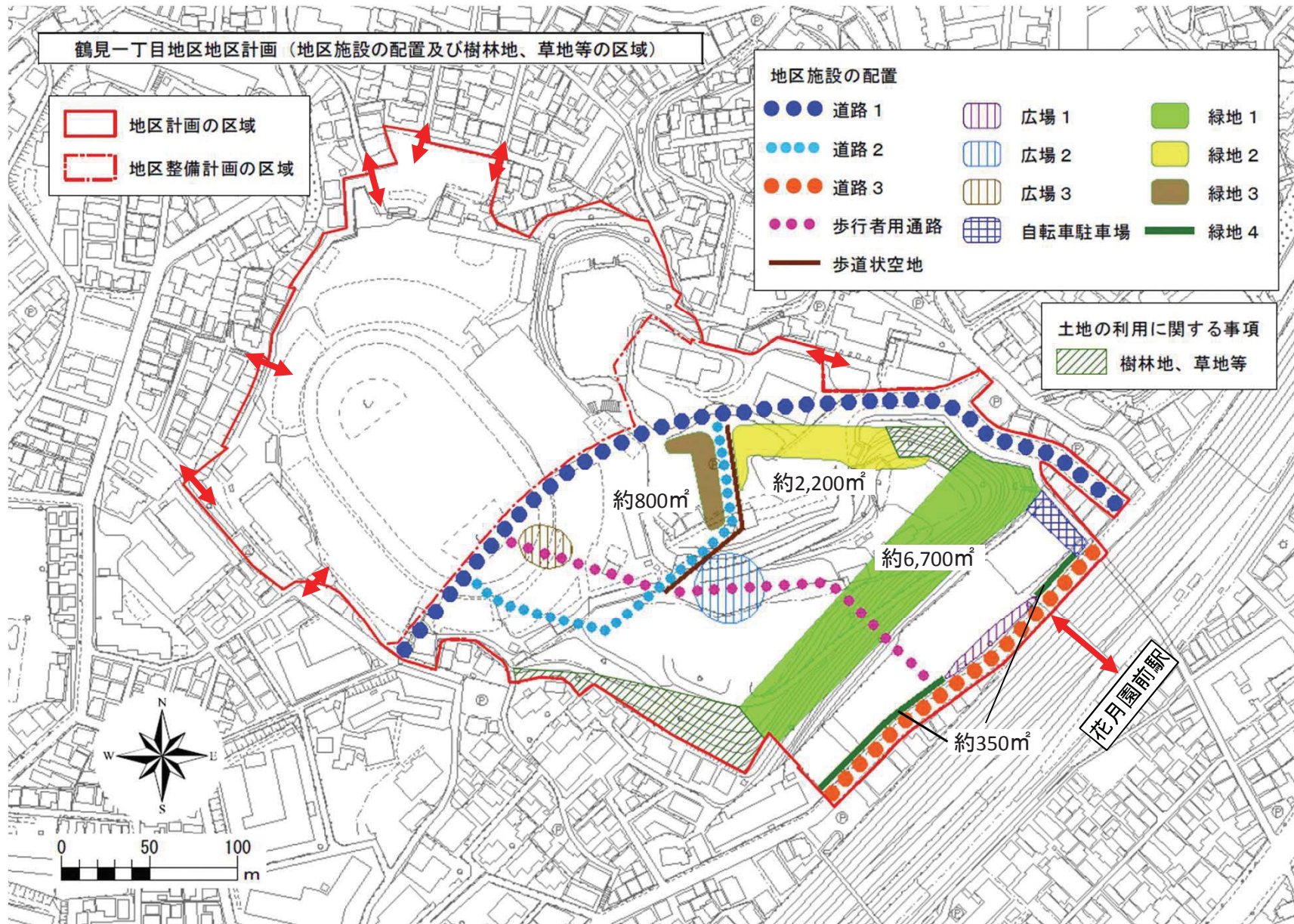






写真1 バス停周辺



写真2 老朽化したスロープ周辺