

上段：変更前

下段：変更後

横浜国際港都建設事業

新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

事業計画書

(第6回変更)

令和7年1月

横 浜 市

事業計画変更理由書

横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画を下記の理由により変更する。

記

1. 過年度実績及び残事業執行計画を踏まえた資金計画の変更。
2. 資金計画の変更を踏まえた設計の概要の変更。

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	1
	(1) 土地区画整理事業の名称	1
	(2) 施行者の名称	1
第 2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	1
	(2) 施行地区位置図	1
	(3) 施行地区の区域	1
	(4) 施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	2
1.	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(3) 設計の方針	3
	(4) 整理施行前後の地積	5
	(5) 保留地の予定地積	8
	(6) 公共施設整備改善の方針	9
	(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	13
2.	設計図	13
第 4	市街地再開発事業区	13
1.	市街地再開発事業区の面積	13
2.	設計図	13
第 5	事業施行期間	13
第 6	資金計画書	14
1.	収 入	14
2.	支 出	15
3.	年度別歳入歳出資金計画表	16
第 7	参考図書	17
1.	現況図	17
2.	市街化予想図	17

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

横浜国際港都建設事業 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

横浜市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、横浜市港北区の北東部、東京急行電鉄東横線の綱島駅の東方約 100m に位置する面積約 2.7ha の区域である。

地区西側には、都市計画道路東京丸子横浜線を含み、南側には、都市計画道路綱島日吉線を含んでいる。

また、地区内には都市高速鉄道第7号相鉄・東急直通線の新駅の設置が予定されている。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

本地区に含まれる区域は次のとおりである。

横浜市港北区綱島東一丁目及び綱島東二丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地地区画整理事業の目的

本地区は、地区内に都市高速鉄道第7号相鉄・東急直通線及び新駅が設置される予定であり、新駅開業に合わせた土地の有効利用や駅前の良好な市街地形成が望まれている。

このため、本地区周辺の重要な幹線道路である都市計画道路東京丸子横浜線及び都市計画道路綱島日吉線の整備を行うとともに、地区内を南北に通る都市計画道路綱島東線を新たに整備することで、公共施設の整備・改善を図るとともに、土地の整序を行うことにより、新たな駅前としてふさわしい、健全かつ良好な市街地を形成し、地域の発展に寄与することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

1) 地区の性格及び発展状況

本地区を含む綱島駅周辺は、都市高速鉄道7号相鉄・東急直通線の新駅開業により、流入人口の増加が見込まれることから、近年、宅地開発が行われるとともに、民間企業の研究開発拠点の立地が進んでいる。

その一方で、重要な幹線道路である都市計画道路東京丸子横浜線及び都市計画道路綱島日吉線が未整備の状況であり、道路等の都市基盤の整備が求められている。

2) 地区内人口及びその密度

本地区内の人口は約70人であり、人口密度は約26人/haとなっている。

3) 土地利用状況

本地区内の土地利用構成は、次のとおりである。

公共用地	0.64ha	23.2%
宅地	2.10ha	76.8%
計	2.74ha	100.0%

4) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、地区西側に主要地方道東京丸子横浜線(幅員約12m)が南北に、地区北側、南側及び東側に幅員約6.8~7.9mの市道が通っており、その他は幅員4m未満となっている。

宅地については、地区西側はマンション、立体駐車場等として、地区東側は主に駐車場として利用されている。

5) 建物の高度化の傾向

地区内には9階建てのマンションが1棟ある以外は、2階建てまでとなっており建物の高度化の傾向はないが、地区周辺では、マンションや商業施設などの立地が

見られ、本地区においても新駅開業後には高度化が図られるものと考えられる。

ハ) 供給処理施設の現況

上水道は、横浜市水道局により各戸に供給されている。

下水道は、合流式で整備されている。

ガス、電気、電話は地区全体に供給・整備されている。

ト) 地 価

368,100 円／㎡

本地区の平均単価は 484,240 円／㎡となっている。

(3) 設計の方針

イ) 施行地区内の土地利用計画

都市計画道路の整備にあわせて、区画道路を整備するとともに、駅前にふさわしい土地利用を促進し、健全かつ良好な市街地の形成を目指し、施行地区内で一体的に施行する市街地再開発事業を推進するため、市街地再開発事業区を設ける。

また、施行地区内で施工される鉄道事業の状況を踏まえ、新たに工区を設け、地区南西部の区域を第 1 工区とし、その他を第 2 工区とする。

ロ) 人口計画

本地区の将来人口は、共同住宅を約 4 戸とし、人口約 1,200 人と計画する。

ハ) 公共施設計画

①道路計画

都市計画道路 3・4・21 号東京丸子横浜線（幅員 20m）と都市計画道路 3・5・12 号綱島日吉線（幅員 15m）を幹線道路として位置づけて拡幅整備するとともに、地区中央部に新たに都市計画道路 3・4・55 号綱島東線（幅員 16.75m）を整備し、バス乗降場を配置する。

なお、広場 3 の地下部については、第 23 号新綱島駅自転車駐車場が整備される。

②公園計画

本地区に公園は設置しないが、都市計画道路 3・4・55 号綱島東線沿いに主要な広場を設け、歩行者空間の確保を図る。

③排水計画

地区内の排水は、調整池に導き、流量調整後、既設の下水道管に接続する。

ニ) 供給処理施設計画

上水道、下水道、ガスについては、公共施設計画に合わせて既設管の移設及び新規布設を行う。

電気・電話については、公共施設計画に合わせて移設整備を行う。なお、駅前地区として、防災性の向上及び景観形成の観点から、電線類の地中化を図る。

(4) 整理施行前後の地積

1) 土地の種目別施行前後対照表

新綱島駅周辺地区全体

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	6,302.13	22.98		14,286.73	52.10	広場含む
		公 園						
		水 路	50.32	0.18				
		緑 地						
		計	6,352.45	23.16		14,286.73	52.10	
合 計		6,352.45	23.16		14,286.73	52.10		
宅 地	民 有 地	田	909.00	3.31	3			
		畑	4,293.06	15.66	15			
		宅 地	10,810.34	39.42	55	13,136.07	47.90	
		山 林						
		原 野	2,007.52	7.32	2			
		雑 種 地	37.62	0.14	1			
		計	18,057.54	65.85	76	13,136.07	47.90	
	公 有 地	国 有 地						
		市 有 地	164.52	0.60	3			
		そ の 他	1,969.25	7.18	12			(独)鉄道・運輸 機構所有地
		計	2,133.77	7.78	15			
合 計		20,191.31	73.63	91	13,136.07	47.90		
保 留 地								
測 量 増 減		879.04	3.21					
総 計		27,422.80	100.00		27,422.80	100.00		

第1工区

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	366.36	5.89		277.47	4.46	
		公 園						
		水 路	50.32	0.80				
		緑 地						
計	416.68	6.69		277.47	4.46			
合 計	416.68	6.69		277.47	4.46			
宅 地	民 有 地	田	289.00	4.65	1			
		畑						
		宅 地	5,494.10	88.31	23	5,944.07	95.54	
		山 林						
		原 野						
		雑 種 地						
		計	5,783.10	92.96	24	5,944.07	95.54	
	公 有 地	国 有 地						
		市 有 地	20.56	0.33	1			
		そ の 他						
計		20.56	0.33					
合 計	5,803.66	93.29	25	5,944.07	95.54			
保 留 地								
測 量 増 減	1.20	0.02						
総 計	6,221.54	100.00		6,221.54	100.00			

第2工区

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	5,935.77	28.00		14,009.26	66.08	広場含む
		公 園						
		水 路						
		緑 地						
		計	5,935.77	28.00		14,009.26	66.08	
合 計		5,935.77	28.00		14,009.26	66.08		
宅 地	民 有 地	田	620.00	2.92	2			
		畑	4,293.06	20.25	14			
		宅 地	5,316.24	25.07	47	7,192.00	33.92	
		山 林						
		原 野	2,007.52	9.47	2			
		雑 種 地	37.62	0.18	1			
		計	12,274.44	57.89	66	7,192.00	33.92	
	公 有 地	国 有 地						
		市 有 地	143.96	0.68	3			
		そ の 他	1,969.25	9.29	12			(独)鉄道・運輸 機構所有地
		計	2,113.21	9.97	15			
	合 計		14,387.65	67.86	81	7,192.00	33.92	
	保 留 地							
測 量 増 減		877.84	4.14					
総 計		21,201.26	100.00		21,201.26	100.00		

ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 A-P	保留地を 除いた 宅地地積 A-D	公共減歩 地積 P	公共保留地 を合算した 減歩地積 D	公共減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
13,570.29	14,449.33			1,313.26	1,313.26	9.09	9.09
20,191.31	21,070.35	13,136.07	13,136.07	7,934.28	7,934.28	37.66	37.66

※上段は減価補償金相当額にて先行買収した場合

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V	整理後宅地 価格総額 (予想) V'	宅地価格総 額の増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後 1 ㎡ 当たり 予定価格 a'	保留地とし て取り得る 最大限地積 $R_{max} = \Delta V / a'$	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要 整理前単価
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	円/㎡
7,755,996	5,318,795	-2,437,201	404,900				368,100
10,203,106	6,996,941	-3,206,165	532,651	—	—	—	484,240

(6) 公共施設整備改善の方針

1) 都市計画との関係

項 目		決 定 年 月 日	備 考
市 街 化 区 域		昭和45年6月10日	
用 途 地 域	第 一 種 住 居 地 域	令和2年2月5日	
	商 業 地 域	令和2年2月5日	
都 市 施 設	3・4・21号東京丸子横浜線	昭和21年8月26日	W=20m L=217m
	3・5・12号綱島日吉線	昭和32年12月17日	W=15m L=218m
	3・4・55号綱島東線	令和2年2月5日	W=16.75m L=214m
	第7号相鉄・東急直通線	平成24年10月5日	
	第23号新綱島駅自転車駐車場	平成28年9月5日	約130㎡
新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業		平成28年9月5日	約0.6ha
高度利用地区（新綱島駅前地区）		平成28年9月5日	約0.6ha
綱島東一丁目地区地区計画		令和2年2月5日	約4.4ha

ロ) 公共施設別調書

新綱島駅周辺地区全体

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹 線 道 路	3・4・21 東京丸子横浜線	◎	20.0	217	4,082.38	2.0m-16.0m-2.0m アスファルト舗装、L型側溝
		3・5・12 綱島日吉線	◇	15.0	218	3,308.72	4.0m-7.0m-4.0m アスファルト舗装、L型側溝、植樹帯
		3・4・55 綱島東線	◇	16.75	214	3,703.06	4.0m-3.25m-7.0m-2.5m アスファルト舗装、L型側溝、バスベイク
		小 計			649	11,094.16	
	区 画 道 路	幅員13m		13.0	64	893.10	2.5m-7.0m-3.5m アスファルト舗装、L型側溝
		幅員12m		12.0	5	145.64	
		幅員6.8m		6.8	1	9.84	
		小 計			70	1,048.58	
	広 場	広場 1				277.47	
		広場 2				823.22	
		広場 3				915.79	
		広場 4				99.60	
		広場 5				27.91	
		小 計				2,143.99	
	道 路 計					14,286.73	
合 計					14,286.73		

第1工区

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道路	幹線道路	3・4・21 東京丸子横浜線	◎			2.0m-16.0m-2.0m アスファルト舗装、L型側溝	
		3・5・12 綱島日吉線	◇			4.0m-7.0m-4.0m アスファルト舗装、L型側溝、植樹帯	
		3・4・55 綱島東線	◇			4.0m-3.25m-7.0m-2.5m アスファルト舗装、L型側溝、ハスベイ	
		小計					
	区画道路	幅員13m				2.5m-7.0m-3.5m アスファルト舗装、L型側溝	
		幅員12m					
		幅員6.8m					
		小計					
	広場	広場1			277.47		
		広場2					
		広場3					
		広場4					
		広場5					
		小計			277.47		
	道路計				277.47		
合計				277.47			

第2工区

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
道 路	幹 線 道 路	3・4・21 東京丸子横浜線	◎	20.0	217	4,082.38	2.0m-16.0m-2.0m アスファルト舗装、L型側溝	
		3・5・12 綱島日吉線	◇	15.0	218	3,308.72	4.0m-7.0m-4.0m アスファルト舗装、L型側溝、植樹帯	
		3・4・55 綱島東線	◇	16.75	214	3,703.06	4.0m-3.25m-7.0m-2.5m アスファルト舗装、L型側溝、バスベイス	
		小 計			649	11,094.16		
	区 画 道 路	幅員13m		13.0	64	893.10	2.5m-7.0m-3.5m アスファルト舗装、L型側溝	
		幅員12m		12.0	5	145.64		
		幅員6.8m		6.8	1	9.84		
		小 計			70	1,048.58		
	広 場	広場 1						
		広場 2				823.22		
		広場 3				915.79		
		広場 4				99.60		
		広場 5				27.91		
		小 計				1,866.52		
	道 路 計						14,009.26	
	合 計						14,009.26	

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

上水道、ガスについては、地区全戸に供給できるように整備を行う。

下水道については、地区全域について整備を行う。

電気・電話については、駅前地区として、防災性の向上及び景観形成の観点から、電線類の地中化を図る。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 市街地再開発事業区

1. 市街地再開発事業区の面積

地区南西部に約 3,800 m²の市街地再開発事業区を計画する。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

第5 事業施行期間

自 平成 29 年 2 月 15 日

至 令和 9 年 3 月 31 日

第6 資金計画書

1. 収 入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
国 費	3,695,981 4,050,981	旧地域活力基盤創造交付金 H28～R4 : $3,589,629 \times 5.5/10 = 1,974,296$ $29,371 \times 5.0/10 = 14,685$ R5～ : $378,371 \times 5.0/10 = 189,185$ 都市再生 $3,414,000 \times 5.0/10 = 1,707,000$ $3,775,000 \times 5.0/10 = 1,887,500$
市 費	3,337,019 3,692,019	旧地域活力基盤創造交付金 H28～R4 : $3,589,629 \times 4.5/10 = 1,615,334$ $29,371 \times 5.0/10 = 14,685$ R5～ : $378,371 \times 5.0/10 = 189,185$ 都市再生 $3,414,000 \times 5.0/10 = 1,707,000$ $3,775,000 \times 5.0/10 = 1,887,500$
市 単 独 費	1,906,000 3,765,000	
そ の 他		
合 計	8,939,000 11,508,000	

2. 支 出

金額：千円

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	649	1,561,000 1,711,600	C. C. BOX、広場含む
			区 画 道 路	m	70	36,000 29,300	
	計					1,597,000 1,740,900	
	移 転	建 物 移 転 費	戸	18	2,556,799 2,784,200		
			計			2,556,799 2,784,200	
	移 設	電 柱 移 設 費	本	50	96,000 64,200		
			ガ ス 移 設 費	m	127	17,000 45,700	
			上 水 道 移 設 費	m	191	98,000 23,200	
			下 水 道 移 設 費	m	122	124,000 -	
			計			335,000 133,100	
	法 2 条 2 項 該 当 事 業 費	ガ	ス	m		-	
		上	水 道	m	401	95,000 214,500	
		下 水 道 (雨 水)	m	463	83,000 99,000		
		下 水 道 (汚 水)	m	309	36,000 69,100		
C . C . B O X		m	121	71,000 131,200	区 1 3		
整 地 費		式	1	68,000 276,800			
工 事 雑 費	式	1	1,022,000 2,132,535	調 整 池 含 む			
調 査 設 計 費	式	1	635,000 678,700				
工 事 費 計			6,498,799 8,260,035				
減 価 補 償 金	式	1	2,437,201 3,206,165				
計			8,936,000 11,466,200				
事 務 費	式	1	3,000 41,800				
合 計			8,939,000 11,508,000				

3. 年度別歳入歳出資金計画表

金額：千円

区 分		H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
歳 出	公 共 施 設 築 造 費	0	0	0	0	0	42,632
	移 転 ・ 移 設 補 償 費	26,144	642,138	924,265	1,918,505	911,738	199,392
	そ の 他 工 事 費 事 務 費 等	36,472	93,002	68,566	105,459 105,209	89,309	125,543
	計	62,616	735,140	992,831	2,023,964 2,023,714	1,001,047	367,567
歳 入	国 費	146,025	301,345	925,021	890,308	162,720	237,842
	市 費	119,475	246,555	799,472	787,307	144,135	211,962
	市 単 独 費	36,472	100,884	5,602	373,410 373,161	44,061 73,082	341,994 382,131
	そ の 他						
	計	301,972	648,784	1,730,095	2,051,025 2,050,776	350,916 379,937	791,798 831,935
差 引 過 不 足		239,356	△ 86,356	737,264	27,061 27,062	△ 650,131 △ 621,110	424,231 464,368
借 入 金							

区 分		R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	計
歳 出	公 共 施 設 築 造 費	778,935	406,669	368,764	0	0	1,597,000
	移 転 ・ 移 設 補 償 費	486,161	512,968	490,299	97,240	111,600	1,740,900
	そ の 他 工 事 費 事 務 費 等	353,796	155,673	35,329	0	162,020	5,329,000
	計	180,229	198,630	216,173	20,267	885,984	6,123,465
歳 入	国 費	946,655	289,306	38,061	140,474	80,153	2,013,000
	市 費	268,591	1,206,459	1,195,370	429,790	25,324	3,643,635
	市 単 独 費	2,079,386	851,648	442,154	140,474	966,137	8,939,000
	そ の 他	934,981	1,918,057	1,901,842	547,297	1,022,908	11,508,000
	計	1,443,758	851,648	386,357	140,474	242,173	8,939,000
差 引 過 不 足		1,392,933	1,074,521	1,526,842	547,297	1,022,908	11,508,000
借 入 金		△ 635,628	0	△ 55,797	0	0	0
借 入 金		457,952	△ 843,536	△ 375,000	0	0	0

第7 参考図書

1. 現況図
2. 市街化予想図

都 市 計 画

平成 28 年 9 月 5 日 (決定)

事 業 計 画

平成 29 年 2 月 15 日 (決定)

平成 30 年 1 月 5 日 (第 1 回変更)

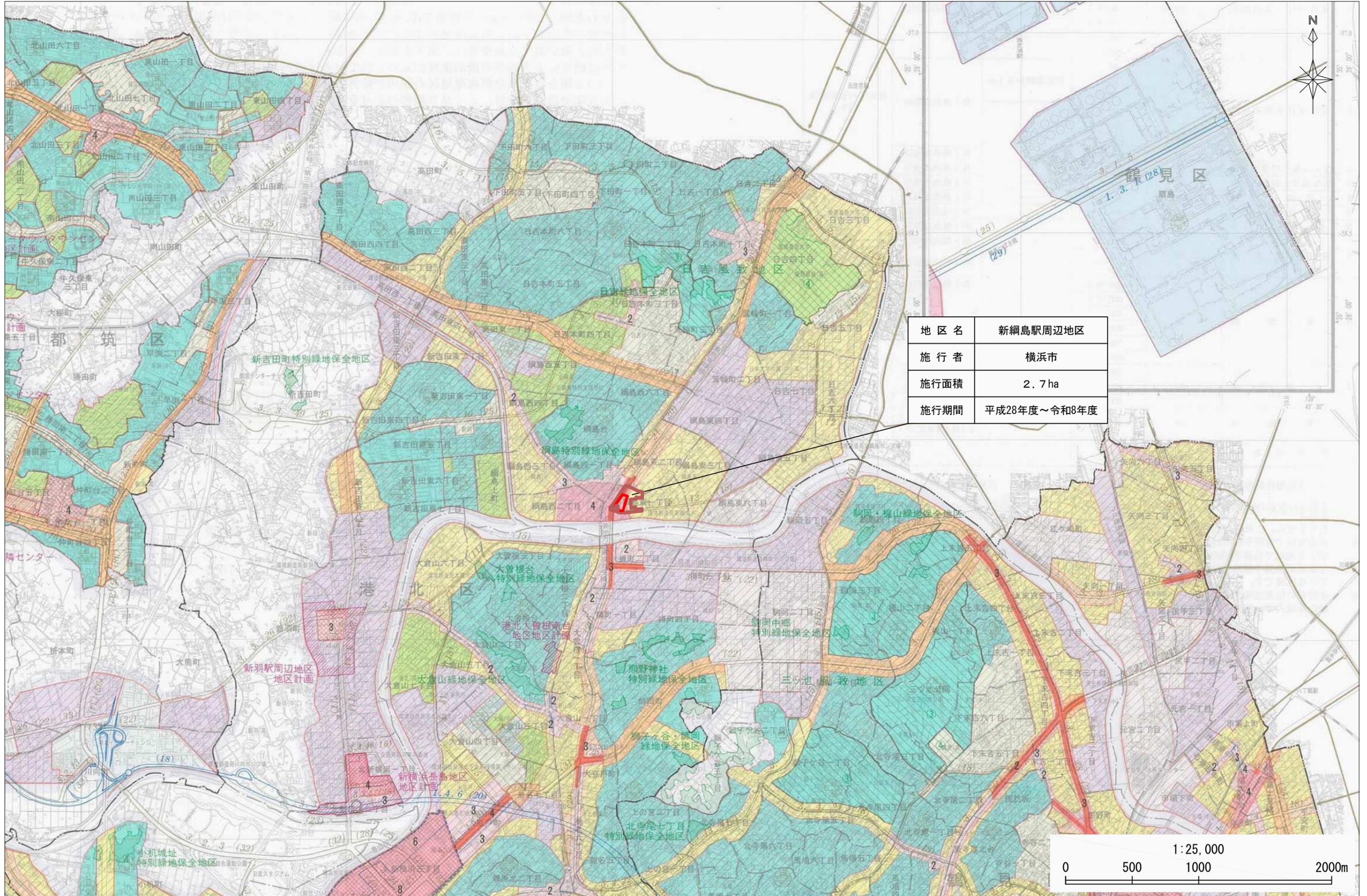
令和 3 年 3 月 5 日 (第 2 回変更)

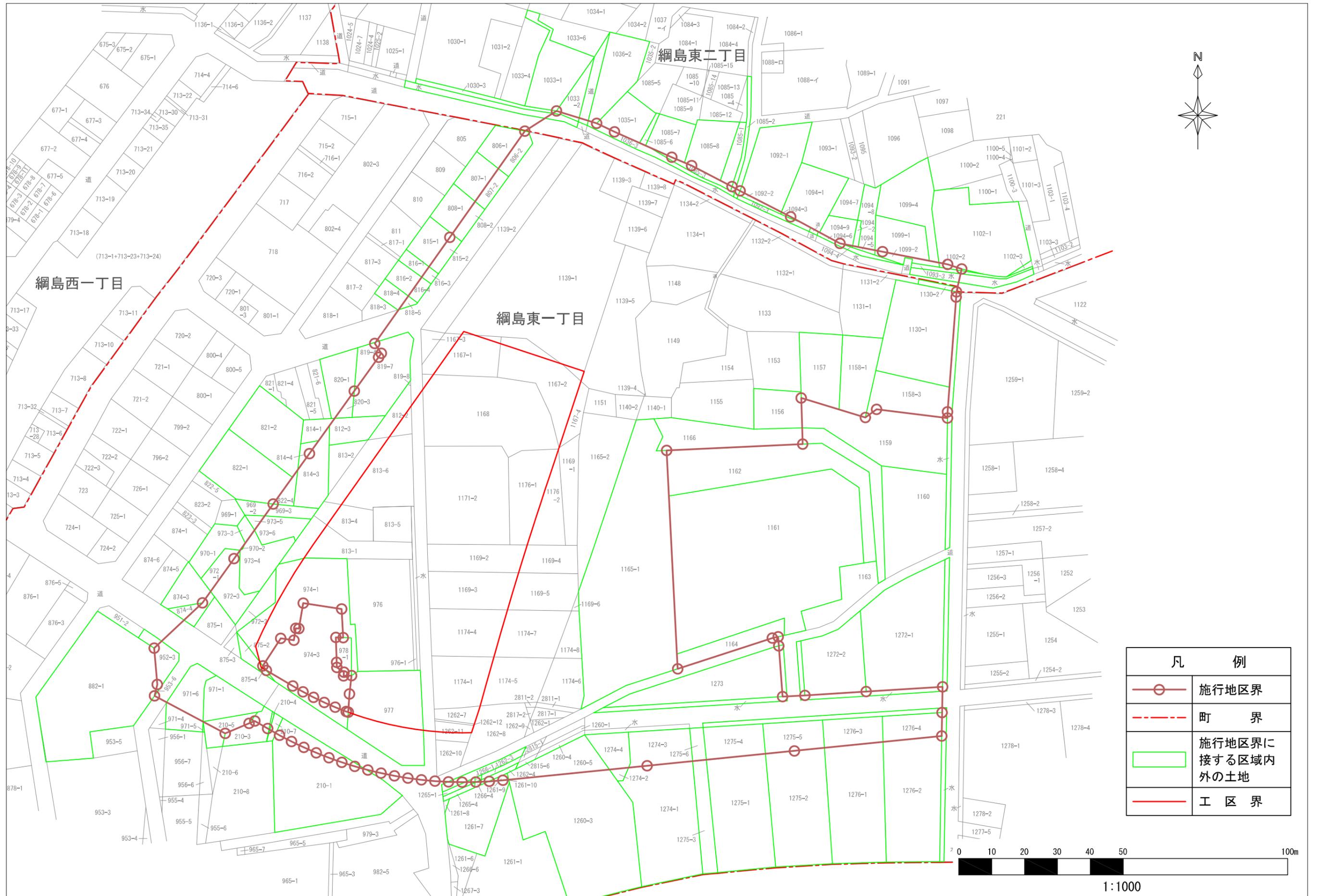
令和 4 年 1 月 14 日 (第 3 回変更)

令和 5 年 9 月 15 日 (第 4 回変更)

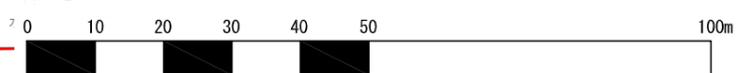
令和 6 年 3 月 5 日 (第 5 回変更)

令和 7 年 1 月 15 日 (第 6 回変更)





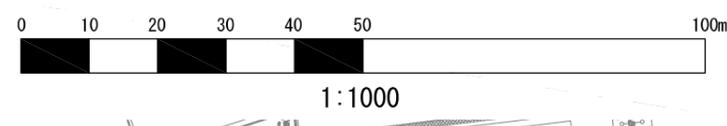
凡 例	
	施行地区界
	町 界
	施行地区界に接する区域内外の土地
	工 区 界

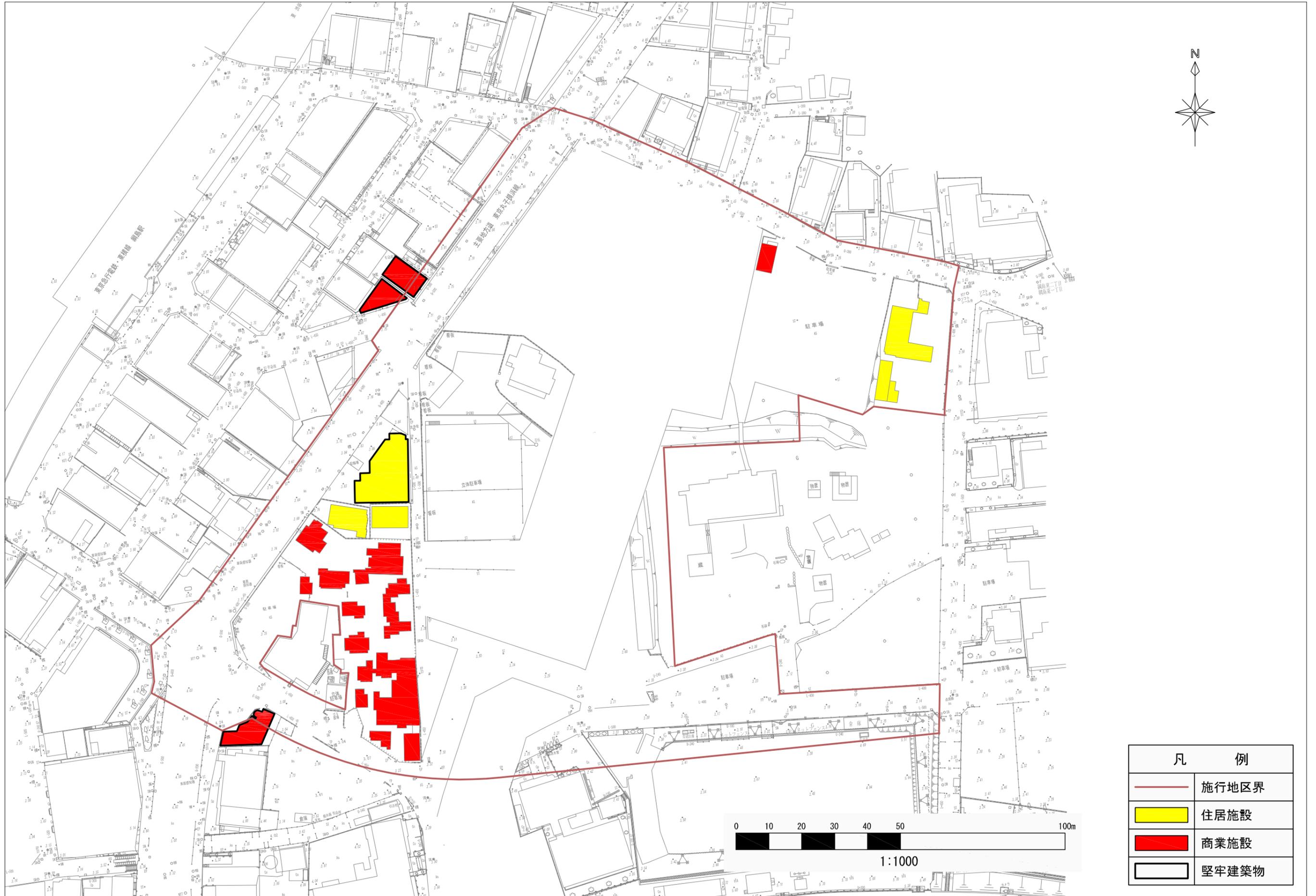


1:1000

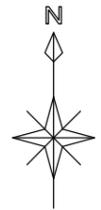
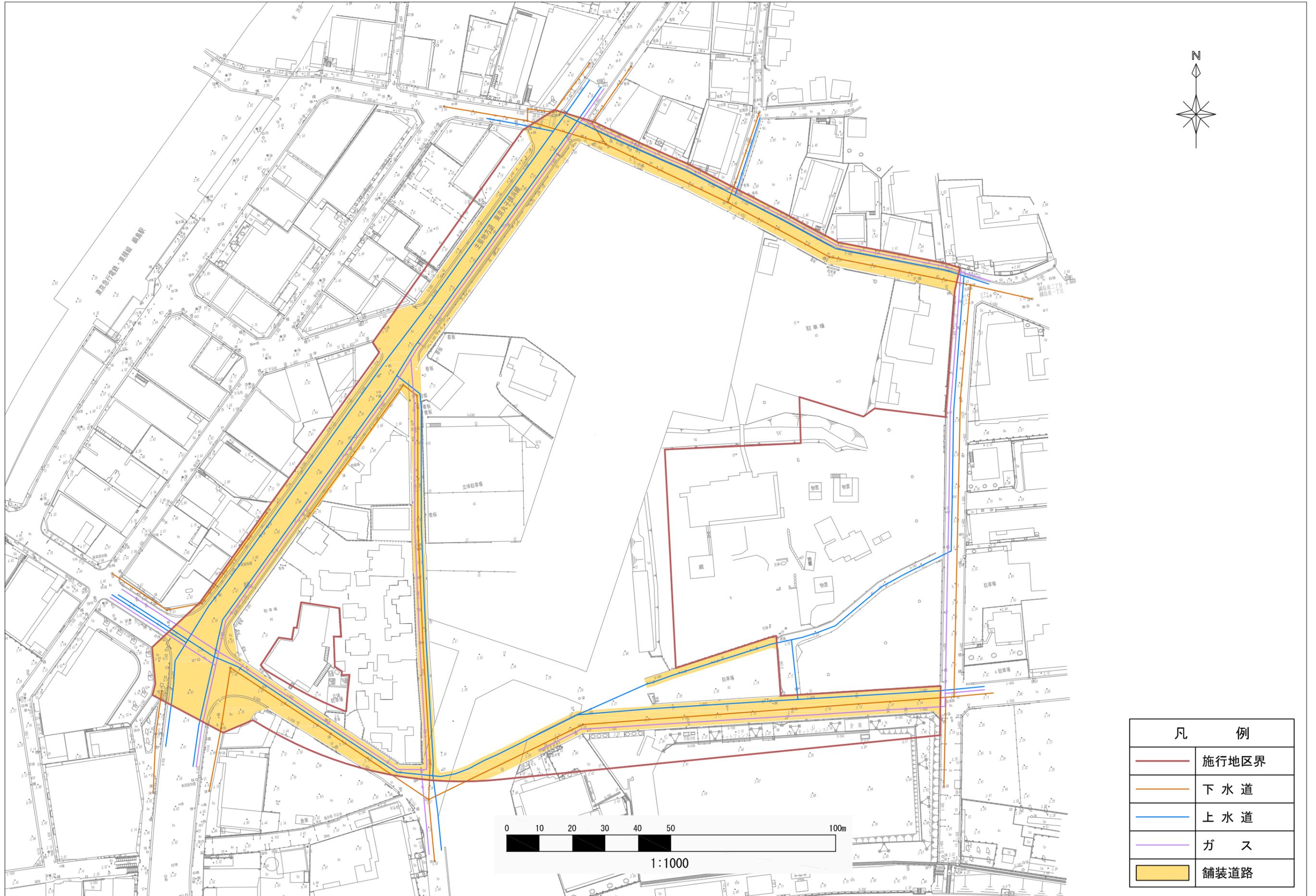


凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	広 場
	工 区 界
	市街地再開発事業区





凡 例	
	施行地区界
	住居施設
	商業施設
	堅牢建築物



凡 例	
	施行地区界
	下水道
	上水道
	ガス
	舗装道路

