

事業名称

横浜国際港都建設事業 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業

事業の目的と効果

戸塚駅周辺は東海道（現在の国道1号線：旧道区間）の宿場として古くから栄えていましたが、明治20（1887）年に鉄道が新橋一國府津（小田原市）間に整備されたことにより、「戸塚大踏切」が設置されました。同時に戸塚駅が設けられたことで道路と鉄道が結節する交通の要衝となりましたが、既に大正時代から戸塚大踏切は「開かずの踏切」として交通の難所となっていました。

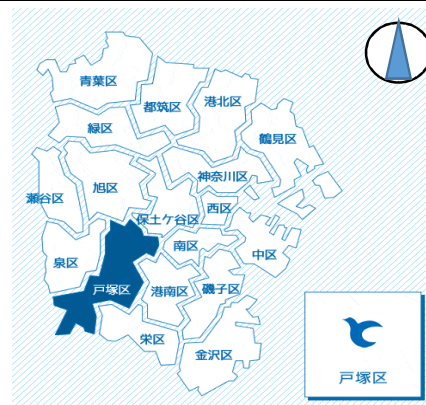
国道1号線旧道区間の迂回路の役割を果たす、「戸塚道路：昭和29年完成」、「横浜新道：同34年」が整備されましたが、市民生活の向上の観点から、開かずの踏切の解消は急務であり、本市は昭和37年に「戸塚駅前地区土地区画整理事業」を都市計画決定し、戸塚大踏切をオーバーパスする都市計画道路柏尾戸塚線を整備することとしました。

その後、市営地下鉄ブルーラインの整備や戸塚駅東西駅前広場の整備などを目的とする市街地再開発事業の進捗に合わせて、平成14年に区域変更と柏尾戸塚線をアンダーパスの計画に変更して、「戸塚駅前地区中央土地区画整理事業」を事業計画決定しました。

事業の施行により、1時間当たり最長で57分の遮断時間となっていた戸塚大踏切を廃止した跡地には歩行者や自転車用の「戸塚大踏切デッキ」を整備し、自動車等は「戸塚アンダーパス」の愛称で親しまれている柏尾戸塚線を利用するようになったことで、戸塚駅周辺の慢性的な交通渋滞は大幅に解消されました。

アンダーパスの上部は公園として整備したことで、市民の皆様の憩いの場にもなっています。

新たに区画街路が整備されたことで生活道路のネットワークが向上し、宅地においても利用増進が図られています。



【案内図】



【事業計画図】

事業計画内容※

施行者	横浜市				面積	約6.8ha	
所在地	戸塚区 戸塚町、矢部町及び吉田町の各一部						
施行期間	平成14年12月27日		～	平成30年3月5日		(15年2か月)	
都市計画決定	昭和37年3月13日	事業計画決定	平成14年12月27日	換地処分公告	平成27年12月6日		
地区内人口	従前	400人	計画	820人			
人口密度	従前	60人/ha	計画	120人/ha			
権利者	土地所有者	128人	借地権者	43人		筆数	429筆
	公共	31.6%	保留地	-		合算	31.6%
減歩率	減歩緩和前	31.6%	減歩緩和後	7.5%			
	事業進捗率	事業費執行率	100%	仮換地指定率	100%	使用収益開始率	100%
地区の概要	項目	整理前			整理後		
	区域区分	市街化区域			市街化区域		
	用途地域	商業地域			商業地域		
		近隣商業地域			近隣商業地域		
		第一種住居地域			第一種住居地域		
	高度地区	第7種高度地区			第7種高度地区		
		第6種高度地区			第6種高度地区		
		第4種高度地区			第4種高度地区		
	建ぺい率	80%			80%		
		80%			80%		
60%			60%				
600%			600%				
容積率	400%			400%			
	400%			400%			
	200%			200%			

事業名称							
横浜国際港都建設事業 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業							
事業収支※							
収入	保留地処分金		-	支出	調査設計費	1,632,291千円	
	国補助金		15,145,211千円		工事費	18,353,089千円	
	市負担金		14,087,864千円		補償費	11,353,765千円	
	市単独費		6,922,956千円		減価補償金	4,423,182千円	
	公共施設管理者負担金		-		事務費等	400,466千円	
	その他負担金		6,762千円				
	合計		36,162,793千円		合計		36,162,793千円
	土地利用※						
項目		整理前		整理後		備考	
公共用地	道路	11,431.86㎡	16.80%	30,285.68㎡	44.50%		
	水路	1,418.88㎡	2.10%	-	-		
	広場	-	-	(2,565.81㎡)	-	柏尾戸塚線上部	
	計	12,850.74㎡	18.90%	30,285.68㎡	44.50%		
宅地	畑	2,802.88㎡	4.10%	37,738.97㎡	55.50%		
	宅地	41,166.41㎡	60.50%				
	山林	2,525.33㎡	3.70%				
	原野	258.15㎡	0.40%				
	境内地	37.00㎡	0.10%				
	墳墓地	877.00㎡	1.30%				
	鉄道用地	2,913.56㎡	4.30%				
	国有地	630.38㎡	0.90%				
	市有地	2,056.61㎡	3.00%				
	計	53,267.32㎡	78.30%				
	保留地	-	-				-
測量増減	1,906.59㎡	2.80%	-	-			
合計	68,024.65㎡	100.00%	68,024.65㎡	100.00%			
事業の経過							
年月	内容				備考		
昭和37年3月	都市計画決定				戸塚駅前地区土地区画整理事業 昭和37年3月13日		
昭和54年6月～ 平成14年3月	都市計画変更(第1～3回)				区域変更等		
平成14年12月	事業計画決定				平成14年12月27日		
平成18年2月	都市計画変更(第4回)				区域変更等		
平成18年9月	事業計画変更(第1回)				区域変更等		
平成18年9月	仮換地指定、使用収益開始(順次)				～平成27年3月17日まで22回に分けて実施		
平成19年3月～21年3月	事業計画変更(第2～4回)				設計概要変更、資金計画変更等		
平成21年3月	都市計画変更(第5回)				区域変更等		
平成22年12月～27年3月	事業計画変更(第5～7回)				区域変更等		
平成27年6月	事業計画変更(最終)				設計概要変更		
平成27年12月	換地処分公告				平成27年12月6日		
参考	横浜市で換地確定図(換地図)を保有している地区は【くかっぴー】で閲覧できます。 事業完了地区アンケート調査結果はこちらから確認できます。					換地図あり	

※事業計画書(事業実績版(平成29年12月変更))による