

建築・都市整備・道路委員会資料
令和6年3月18日
都市整備局

横浜市市街地開発事業費会計の会計運営計画（素案）について

市街地開発事業費会計において、会計運営の取組や収支計画、地区別の事業計画を明記した「会計運営計画（素案）」を策定したので報告します。

第1章 会計運営計画とは

1 計画策定の趣旨 [1頁]

総務省から会計運営計画の策定が求められていることを踏まえ、本市では「横浜市中期計画 2022～2025」において、会計運営計画に基づいて中長期を見据えた経営基盤の強化や財政マネジメントの向上、計画的かつ効率的な事業運営に取り組むこととしています。

本市を取り巻く社会経済情勢が変化し、本市の財政運営においても一層の厳しさが増す中で、次世代につながるまちづくりに向け、市街地開発事業を着実に進めるとともに、会計の健全運営に取り組めます。

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』として位置づけています。

2 計画の期間 [1頁]

令和6年度から9年度までの4年間とします。

本市全体の基本計画である「横浜市中期計画」と同様に4か年を計画期間とし、債務ガバナンスをさらに強化する観点から、4年間の計画を含む10年間の収支見通しを盛り込みます。

3 計画のPDCA [1頁]

予算編成や運営方針を策定する中で、毎年度、取組状況を確認するとともに、計画期間（4年間）における取組の効果や事業進捗、課題等を振り返り、次期の会計運営計画へ反映していきます。

また、各地区の事業完了後は、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生かしていきます。

第2章 市街地開発事業の現状と見通し

1 これまでの実施状況 [2頁]

市街地再開発事業の完了地区は27地区（43.2ha）、土地区画整理事業の完了地区は141地区（6,943.8ha）です。（令和6年3月1日時点）

また、整備した公共施設は、駅前広場が45か所（市域全体の約64%）、都市計画道路が約135km（同約29%）、公園が約351ha（同約19%）となっています。（令和5年3月31日時点）

2 前計画期間（令和2年度～5年度）の実施状況 [2頁]

大船駅北第二地区及び瀬谷駅南口第1地区の市街地再開発事業の施設建築物と公共施設が完成し、令和5年度に事業が完了しました。新綱島駅前地区及び泉ゆめが丘地区は令和6年度の事業完了、横浜駅きた西口鶴屋地区は令和7年度の事業完了を見据えて事業を進めています。旧上瀬谷通信施設地区は令和4年10月に事業計画決定し、事業に着手しています。

また、綱島駅東口駅前地区は事業計画認可、中山駅南口地区は組合設立認可に向けた調整を進めました。

国庫補助金の積極的な確保、市債の計画的な活用、組合等施行事業における参加組合員負担金の活用、一般会計繰入金（一般財源）の平準化に取り組むことで本市財政負担の軽減に努め、着実に事業を進めました。

◆投資・財政計画（収支計画）【決算ベース】◆ [4～5頁]

区分	年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
		決算	決算	決算	2月補正後 現計予算
歳入(A)		11,733	12,524	10,828	20,413
国庫補助金		4,278	2,444	2,635	2,592
市債		3,447	4,308	3,943	12,777
その他		308	469	605	1,115
一般会計繰入金		3,700	5,303	3,645	3,929
事業費充当分		1,501	1,096	1,018	987
公債費充当分		1,615	1,896	1,958	2,163
職人件費充当分		577	627	665	765
事務費等充当分		7	1,684	4	14
歳出(B)		12,845	12,590	12,102	21,777
事業費		10,558	8,351	9,426	18,595
二ツ橋北部第1期地区		1,457	1,544	1,198	1,749
新綱島駅周辺地区		1,595	1,864	3,212	4,149
旧上瀬谷通信施設地区		752	719	1,559	9,755
東高島駅北地区		1,038	903	893	2,280
横浜駅きた西口鶴屋地区		325	633	1,580	654
大船駅北第二地区		3,311	1,132	3	-
泉ゆめが丘地区		1,037	417	893	1
瀬谷駅南口第1地区		860	1,139	15	-
中山駅南口地区		0	0	0	1
綱島駅東口駅前地区		-	-	73	6
(金沢八景駅東口地区)		183	-	-	-
公債費		1,615	1,896	1,973	2,174
人件費		577	627	665	765
事務費等		95	1,716	38	243
前年度からの繰越金(C)		3,859	2,747	2,681	1,407
前年度繰上充用金(D)		-	-	-	-
形式収支(A-B+C-D=E)		2,747	2,681	1,407	43
翌年度へ繰り越すべき財源(F)		2,747	2,666	1,364	-
実費収支(E-F)		-	15	43	43

※各年度の歳出決算額には、前年度からの繰越事業の決算額を含んだ数値を記載。（令和5年度は前年度からの繰越予算を含んだ数値を記載）

※予算計上がない項目については「-」で表記

※金沢八景駅東口地区は、令和元年度からの繰越事業の決算額（本計画の対象外）

◆前計画期間中の実績◆ [6～8頁]

<事業完了地区>

※全ての工事が完了し、組合が解散した地区



大船駅北第二地区



瀬谷駅南口第1地区

<工事概成地区>

※区画整理：公共施設工事が完了した地区
再開発：建築工事が完了した地区



新綱島駅前地区



泉ゆめが丘地区



横浜駅きた西口鶴屋地区

3 現在の実施状況 [9頁]

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
2	横浜市	新綱島駅周辺地区
3	横浜市	旧上瀬谷通信施設地区
4	組合	東高島駅北地区
5	組合	泉ゆめが丘地区

市街地再開発事業

	施行者	地区名
1	組合	新綱島駅前地区
2	組合	横浜駅きた西口鶴屋地区
3	個人	横浜山下町地区

※令和6年3月1日現在

4 事業化を検討している地区 [9頁]

市街地開発事業によるまちづくりについて、12地区で検討をしています。

※うち4地区は、事業化に向けた手続を進めており、市街地開発事業費会計で予算を計上。

第3章 会計運営の取組

1 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) 計画的な事業の推進 [11頁]

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、計画的な事業進捗に取り組みます。また、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、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。

(2) 検附中地区の事業化判断 [12頁]

各地区の検討状況や地元の合意状況、事業効果のほか、本市予算などを踏まえ、総合的に事業化の判断をしていきます。

(3) 事業手法の検討、財政支援の適正化 [12頁]

本市が施行する事業では、事業収支や市として事業を施行する理由を明確にし、慎重に事業実施の判断を行います。また、地権者や地域の皆様の意向を踏まえながら、効率的な施行による事業費の縮減などに努めます。

組合等が施行する事業では、資金計画の策定段階から、保留地・保留床の処分金や参加組合員負担金の活用、事業費の縮減が図られているか等を十分に精査し、事業性を踏まえながら、本市として負担金・補助金の必要性を適正に判断していきます。

また、事業着手後においても、組合等の事業の状況を適切に把握し、負担金・補助金の交付を行っていきます。

(4) 国庫補助金の積極的な確保 [12頁]

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。

(5) 市債の戦略的・計画的な活用 [12頁]

本市中期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」の管理を進めるために、戦略

的・計画的な市債活用を図っていきます。また、市施行の土地区画整理事業における保留地処分金事業には、公営企業債を計画的に活用していきます。

(6) 一般会計からの繰入金管理 [13頁]

国庫補助金や市債が活用できないことから繰入金が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事業を実施します。

(7) 都市整備基金の活用 [13頁]

市債発行額や一般会計繰入金平準化のため、事業用地の取得等に都市整備基金を活用します。

2 収支見通し(令和6年度～15年度) [14～15頁]

令和6年度は当初予算額(案)を計上、7年度以降は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)

区分	年度	計画期間					推計期間				
		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
歳入(A)	入(A)	33,075	40,718	30,730	16,213	16,234	15,070	7,371	5,676	5,274	68,510
	国庫補助金	2,130	4,580	7,081	4,904	5,496	4,774	885	146	-	-
	市債	24,897	27,912	14,034	6,401	6,131	5,267	1,436	612	461	-
	その他	2,142	4,476	4,746	788	234	234	234	234	234	64,089
	一般会計繰入金	3,906	3,750	4,869	4,120	4,373	4,796	4,816	4,684	4,580	4,421
	事業費充当分	650	297	1,076	55	51	222	33	30	30	15
	公債費充当分	2,331	2,527	2,868	3,140	3,397	3,650	3,858	3,730	3,625	3,481
	職員人件費充当分	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911
事務費充当分	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
歳出(B)	出(B)	33,075	40,718	30,730	16,213	16,234	15,070	7,371	5,676	5,274	68,510
	事業費	29,510	36,926	26,479	11,600	11,339	9,916	2,003	431	129	15
	二ツ橋北部第1期地区	977	1,030	290	-	-	-	-	-	-	-
	新綱島駅周辺地区	1,794	173	872	-	-	-	-	-	-	-
	綱島駅東口駅前地区	37	365	3,721	2,377	2,741	2,170	1,304	-	-	-
	旧上瀬谷通信施設地区	25,046	29,020	14,020	2,669	346	199	180	139	129	15
	東高島駅北地区	1,140	1,648	1,745	-	-	-	-	-	-	-
	中山駅南口地区	1	260	2,266	4,269	2,435	3,229	496	292	-	-
	関内駅前地区	507	4,430	3,560	2,285	5,817	4,318	23	-	-	-
	横浜駅きた西口鶴屋地区	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	泉ゆめが丘地区	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-
	公債費	2,406	2,633	3,093	3,454	3,737	3,996	4,209	4,087	3,987	67,337
	人件費	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911
事務費等	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	

※事業費は、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5年度時点で見込まれる各年度の事業費を計上。綱島駅東口駅前地区、中山駅南口地区、関内駅前地区の事業費については、事業計画決定前のため、想定される概算事業費を基に計上。

第4章 地区別の事業計画 [17～36頁]

地区の課題、事業の目的、事業概要、資金計画、計画期間中における本市の事業費

《今後の策定スケジュール》

令和6年4月末：原案策定 5月：計画確定・公表

横浜市市街地開発事業費会計 会計運営計画（素案）

令和6年度－9年度

令和6年3月

横浜市都市整備局

目次

第1章 会計運営計画とは

1	計画策定の趣旨	1
2	計画の期間	1
3	計画のPDCA	1

第2章 市街地開発事業の現状と見通し

1	これまでの実施状況	2
2	前計画期間（令和2年度～5年度）の実施状況	2
3	現在の実施状況	9
4	事業化を検討している地区	9

第3章 会計運営の取組

1	健全運営の取組	11
2	収支見通し（令和6年度～15年度）	14

第4章 地区別の事業計画

1	二ツ橋北部第1期地区	18
2	新綱島駅周辺地区	20
	綱島駅東口駅前地区	24
3	旧上瀬谷通信施設地区	26
4	東高島駅北地区	28
5	中山駅南口地区	32
6	関内駅前地区	34

第1章 会計運営計画とは

1 計画策定の趣旨

総務省から、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を策定するよう求められていることを踏まえ、本市では、特別会計（※）及び企業会計において経営戦略（経営期計画・会計運営計画）を策定しました。

「横浜市中期計画 2022～2025」では、各特別会計及び企業会計において、経営戦略に基づき、中長期を見据えた経営基盤の強化や財政マネジメントの向上、計画的かつ効率的な事業運営に取り組むこととしています。

人口減少や超高齢社会の一層の進展、都市間競争の激化など、本市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。次世代につなぐまちづくりに向け、契機を逃すことなく、土地利用の効率化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るとともに、市街地開発事業費会計の健全運営に取り組みます。

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』として位置づけています。

※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

横浜市市街地開発事業費会計について

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。

本市では、平成6年度予算から「横浜市市街地開発事業費会計」（特別会計）を設置しました。本市が施行する事業、組合等施行に係る事業、関連する事業を特別会計に計上し、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ています。

2 計画の期間

令和6年度から9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「横浜市中期計画」と同様に4か年を計画期間とします。

なお、債務ガバナンスをさらに強化する観点から、4年間の計画を含む10年間の収支見通しを盛り込みます。

3 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の策定にあたり、「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」等、取組状況を確認するとともに、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、振り返りと必要な見直しを行い、次期会計運営計画へ反映していきます。

また、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生かしていきます。

第2章 市街地開発事業の現状と見通し

1 これまでの実施状況

市街地再開発事業の完了地区は27地区（43.2ha）、事業中地区は3地区（3.1ha）となっています。土地区画整理事業の完了地区は141地区（6,943.8ha）、事業中地区は5地区（286.7ha）となっています。（令和6年3月1日時点）

これらの事業により整備した公共施設は、駅前広場が45か所（市域全体の約64%）、都市計画道路が約135km（同約29%）、公園が約351ha（同約19%）となっています。（令和5年3月31日時点）

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、第二種市街地再開発事業や減価補償地区での土地区画整理事業については組合による施行ができないため、本市又は都市再生機構が施行しています。

◆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、新たな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。

◆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、防災性の高い再開発ビルを建設し、商業、業務、都市型住宅等の都市機能の集積を図る事業です。

2 前計画期間（令和2年度～5年度）の実施状況

大船駅北第二地区及び瀬谷駅南口第1地区の市街地再開発事業の施設建築物と公共施設が完成し、令和5年度に事業が完了しました。新綱島駅前地区及び泉ゆめが丘地区は令和6年度の事業完了、横浜駅きた西口鶴屋地区は令和7年度の事業完了を見据えて事業を進めています。

旧上瀬谷通信施設地区は令和4年10月に事業計画決定し、事業に着手しています。

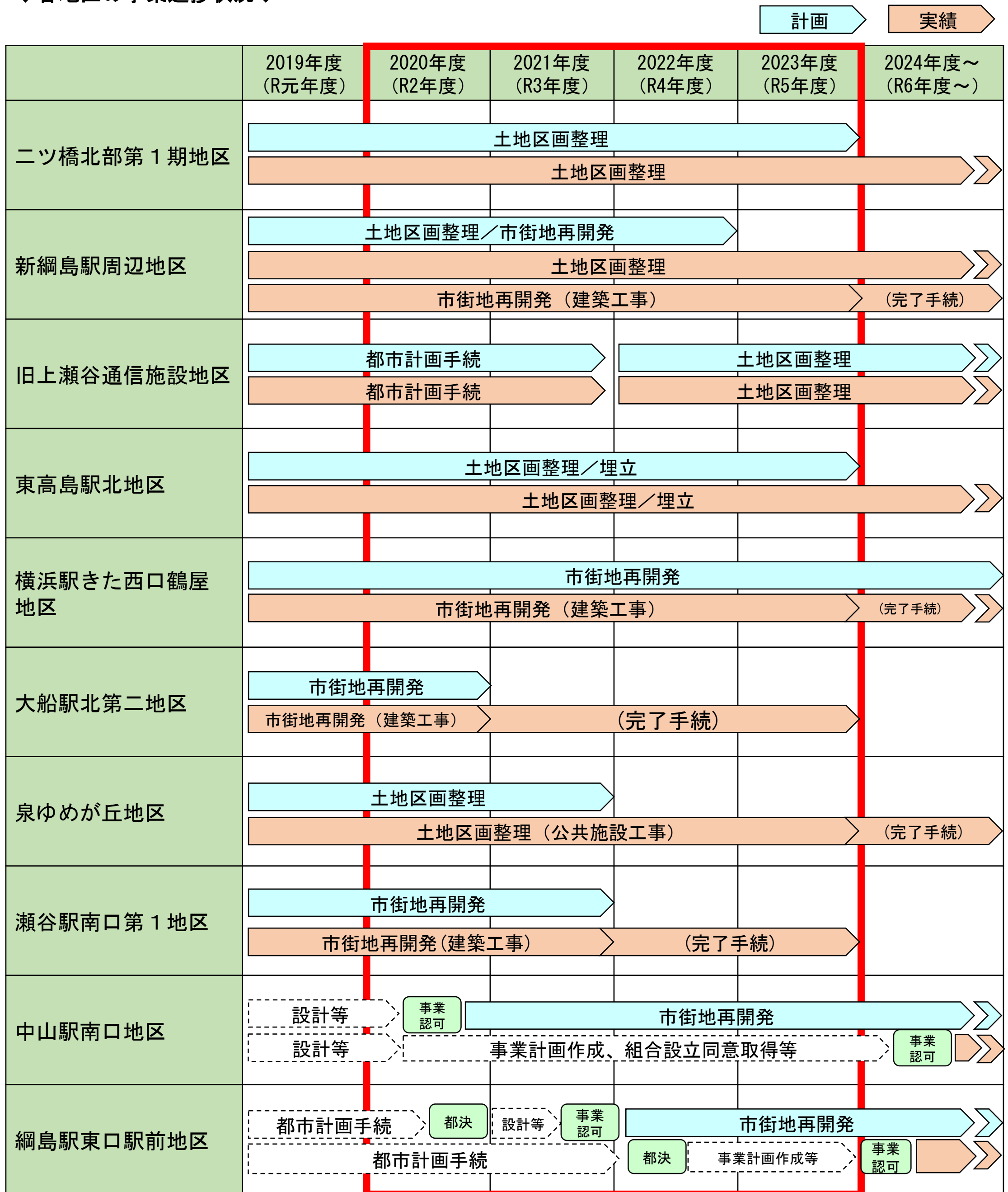
綱島駅東口駅前地区は事業計画認可、中山駅南口地区は組合設立認可に向けた調整を進めました。

また、各地区の事業においては、国庫補助金の積極的な確保や、市債の計画的な活用、一般会計繰入金（一般財源）の平準化に取り組み、本市財政負担の軽減に努めました。

旧上瀬谷通信施設地区の事業費の精査が進んだことや、一部地区において地権者や関係者との調整に不測の日時を要したこと等により、計画策定時と比較して収支計画や事業進捗に変動が生じていますが、着実に事業を進めました。

今後も、計画的に事業を執行するとともに、事業費の縮減を図り、本市財政負担の平準化や軽減に努めます。

◆各地区の事業進捗状況◆



※計画は前計画（令和2～5年度）策定時点、実績は今回計画（素案）（令和6～9年度）策定時点の事業進捗状況です。
 ※2024年度（令和6年度）以降は、本計画策定時点での想定するスケジュール（清算期間含まない）であり、計画の具体化や関係機関との協議などにより、変更となる場合があります。
 ※都決：都市計画決定 事業認可：事業計画認可

◆投資・財政計画（収支計画）【決算ベース】◆

(単位:百万円)

区 分		年 度	令和2年度 決算	令和3年度 決算	令和4年度 決算	令和5年度 2月補正後 現計予算
歳	入 (A)		11,733	12,524	10,828	20,413
	国 庫 補 助 金		4,278	2,444	2,635	2,592
	市 債		3,447	4,308	3,943	12,777
	そ の 他		308	469	605	1,115
	一 般 会 計 繰 入 金		3,700	5,303	3,645	3,929
	事 業 費 充 当 分		1,501	1,096	1,018	987
	公 債 費 充 当 分		1,615	1,896	1,958	2,163
	職 員 人 件 費 充 当 分		577	627	665	765
	事 務 費 等 充 当 分		7	1,684	4	14
	歳	出 (B)		12,845	12,590	12,102
事 業 費			10,558	8,351	9,426	18,595
二ツ橋北部第1期地区			1,457	1,544	1,198	1,749
新綱島駅周辺地区			1,595	1,864	3,212	4,149
旧上瀬谷通信施設地区			752	719	1,559	9,755
東高島駅北地区			1,038	903	893	2,280
横浜駅きた西口鶴屋地区			325	633	1,580	654
大船駅北第二地区			3,311	1,132	3	-
泉ゆめが丘地区			1,037	417	893	1
瀬谷駅南口第1地区			860	1,139	15	-
中山駅南口地区			0	0	0	1
綱島駅東口駅前地区			-	-	73	6
(金沢八景駅東口地区)			183	-	-	-
公 債 費			1,615	1,896	1,973	2,174
人 件 費			577	627	665	765
事 務 費 等		95	1,716	38	243	
前年度からの繰越金 (C)		3,859	2,747	2,681	1,407	
前年度繰上充用金 (D)		-	-	-	-	
形 式 収 支 (A-B+C-D = E)		2,747	2,681	1,407	43	
翌年度へ繰り越すべき財源 (F)		2,747	2,666	1,364	-	
実 質 収 支 (E - F)		-	15	43	43	

※各年度の歳出決算額には、前年度からの繰越事業の決算額を含んだ数値を記載。（令和5年度は前年度からの繰越予算を含んだ数値を記載）

※予算計上がない項目については「-」で表記

※金沢八景駅東口地区は、令和元年度からの繰越事業の決算額（本計画の対象外）

《歳入について》

○国庫補助金

駅前拠点などにおける防災性の強化や都市基盤施設の整備、都市機能の集積・再編等を目的とし、国庫補助金を最大限活用した計画の策定と執行に努めました。

○市債

市債を充当することができる事業には、最大限市債を活用しました。市債の活用にあたっては、「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するよう、活用の平準化を図りました。

○その他（都市整備基金、土地売払収入の活用）

事業用地の取得等に、積極的に都市整備基金を活用しました。
また、東高島駅北地区埋立事業の財源に土地売払収入を活用しました。

○一般会計繰入金

支出額から、国庫補助金、市債等の収入額を差し引いた一般財源を必要額として、事業に充当しました。

厳しい財政状況を踏まえ、事業費が単年度に集中しないよう、事業進捗管理や国庫補助金の認証状況等を踏まえ繰入金を計画的に執行するよう努めました。

《歳出について》

○事業費

市施行事業においては、宅地造成や道路等の工事の進捗管理を行い、事業費の平準化に努めました。【二ツ橋北部第1期地区、新綱島駅周辺地区 等】

組合等施行事業については、資金計画策定時や事業着手後においても、保留地・保留床処分金の活用、事業費の縮減を図っているか等を十分精査し、事業性を踏まえながら本市からの負担金・補助金の必要性を適正に判断し、執行管理を行いました。

市街地再開発事業については、都心部としての国際競争力や魅力・活力の向上、郊外部の主要な駅周辺等における拠点機能の向上など、各地区のまちづくりの方向性を踏まえたうえで、容積率の緩和などによる保留床処分金や参加組合員負担金の最大化により民間活力の活用を図り、本市からの補助金の負担軽減につなげています。【横浜駅きた西口鶴屋地区、大船駅北第二地区、瀬谷駅南口第1地区 等】

土地区画整理事業については、地権者の負担となる減歩率を適正に定め、保留地処分金を充当するとともに、施行地区内の道路や公共施設整備に要する費用については、国や本市から補助金を充当しています。【東高島駅北地区、泉ゆめが丘地区】

◆前計画期間中の実績◆

<事業完了地区>

※全ての工事が完了し、組合が解散した地区

大船駅北第二地区

本市有数のターミナル駅である大船駅の拠点性向上のため、笠間口に接する北側区域について駅前広場などの基盤整備や業務・商業の集積、都市型住宅の整備を行いました。

事業手法	市街地再開発事業
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
事業期間	平成26年度～令和5年度
地権者	従前：22名 権利変換後：17名
総事業費	約358億円
公共施設	都市計画道路（下永谷大船線） 駅前広場（約5,900㎡） 自転車駐車場 2か所 公園 1か所
建築概要	商業施設、住宅、 公益施設（認可保育所）等



瀬谷駅南口第1地区

商業施設や都市型住宅の集積、駅前広場等の公共施設や公益施設として区民文化センターの整備により、本市の西の玄関口としてふさわしいまちづくりを進めました。

事業手法	市街地再開発事業
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
事業期間	平成28年度～令和5年度
地権者	従前：54名 権利変換後：27名
総事業費	約152億円
公共施設	駅前広場（約3,000㎡） 都市計画道路（瀬谷駅南口線）
建築概要	商業、住宅、公益施設（区民文化センター）、駐車場等



<工事概成地区>

※区画整理：公共施設工事が完了した地区、再開発：建築工事が完了した地区

新綱島駅前地区

土地区画整理事業と一体的に施行した市街地再開発事業により、商業・業務施設、都市型住宅及び区民文化センター等の都市機能の集積を進め、令和5年10月に再開発ビルが竣工しました。

事業手法	市街地再開発事業
施行者	新綱島駅前地区市街地再開発組合
施行面積	約0.6ha
事業期間	平成30年度～令和6年度（予定）
地権者	従前：12名 権利変換後：53名
総事業費	約221億円
公共施設	土地区画整理事業で整備
建築概要	商業施設、業務施設、住宅、 公益施設（区民文化センター）等



泉ゆめが丘地区

相模鉄道いずみ野線ゆめが丘駅と市営地下鉄ブルーライン下飯田駅、環状4号線に隣接した立地特性を生かした土地利用を図るため、駅前広場や駅へのアクセス道路などの基盤整備を進めました。

今後は事業完了に向けて、組合を支援します。

事業手法	土地区画整理事業
施行者	泉ゆめが丘土地区画整理組合
施行面積	約23.9ha
事業期間	平成26年度～令和6年度（予定）
地権者	180名
総事業費	約123億円
公共施設	都市計画道路（環状4号線） 都市計画道路（下飯田線） 駅前広場（約3,900㎡） 区画道路 公園 4か所 雨水調整池 3か所



横浜駅きた西口鶴屋地区

全国初の国家戦略住宅整備事業として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などを市街地再開発事業により整備します。

再開発ビルは令和6年3月に竣工予定です。

事業手法	市街地再開発事業
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
事業期間	平成28年度～令和7年度（予定）
地権者	従前：11名 権利変換後：11名
総事業費	約457億円
公共施設	区画道路 交通広場（約580㎡）
建築概要	商業施設、業務施設、住宅、公益施設（認可保育所）、ホテル、サービスアパートメント等



3 現在の実施状況

① 土地区画整理事業

公共施設の整備・改善や宅地の利用増進、地域拠点の形成などに向けて、5地区で事業を進めています。

② 市街地再開発事業

公共施設の整備、土地の高度利用、都市機能の集積による駅前のポテンシャルの発揮や、まちの活性化・賑わい創出などに向けて、3地区で事業を進めています。

【事業実施中の地区】（令和6年3月1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
2	横浜市	新綱島駅周辺地区
3	横浜市	旧上瀬谷通信施設地区
4	組合	東高島駅北地区
5	組合	泉ゆめが丘地区

市街地再開発事業

	施行者	地区名
1	組合	新綱島駅前地区
2	組合	横浜駅きた西口鶴屋地区
3	個人	横浜山下町地区

4 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しています。

【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6年3月1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（幸栄）地区
- ・新横浜駅南部地区
- ・綱島駅東口駅前地区
- ・二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期以降地区
- ・横濱駅西口五番街地区
- ・関内駅前港町地区
- ・関内駅前北口地区
- ・上大岡C北地区
- ・鶴ヶ峰駅北口周辺地区
- ・中山駅南口地区
- ・藤が丘駅前地区

※関内駅前港町地区、関内駅前北口地区、綱島駅東口駅前地区、中山駅南口地区は、事業化に向けた手続を進めていることから、市街地開発事業費会計で予算を計上しています。

<参考> 市街地開発事業の実施・検討地区位置図

(令和6年3月1日現在)



第3章 会計運営の取組

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市街地開発事業費会計に計上しています。

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、市街地開発事業費会計に計上しています。

また、同時期かつ一体的に行う関連事業も合わせて計上します。

1 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) 計画的な事業の推進

厳しさを増す財政状況の中、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、計画的な事業進捗に取り組みます。

また、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い、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◆

	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度～ (R10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 (建築工事) (完了手続)					
綱島駅東口駅前地区	事業計画作成等	事業認可	市街地再開発			
旧上瀬谷通信施設地区	土地区画整理					
東高島北地区	土地区画整理					
	埋立					
中山駅南口地区	事業認可に向けた調整	事業認可	市街地再開発			
関内駅前地区	都市計画 手続	都決	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（清算期間含まない）であり、計画の具体化や関係機関との協議などにより、変更となる場合があります。

※都決：都市計画決定 事業認可：事業計画認可

(2) 検討中地区の事業化判断

現在、関内駅前港町地区、関内駅前北口地区の都市計画決定に向けて手続を進めているほか、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、地権者や関係機関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、期待される整備効果や事業性のほか、計画の深度化の状況や地元の合意形成の状況等を踏まえて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6年3月1日現在）（再掲p.9）

- ・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
- ・関内駅前港町地区
- ・関内駅前北口地区
- ・新横浜駅南部地区
- ・上大岡C北地区
- ・鶴ヶ峰駅北口周辺地区
- ・綱島駅東口駅前地区
- ・中山駅南口地区
- ・藤が丘駅前地区
- ・二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期以降地区

(3) 事業手法の検討、財政支援の適正化

① 市施行による事業の実施

本市が施行する事業では、事業収支や、市として事業を施行する理由を明確にし、慎重に事業実施の判断を行います。

現在、土地区画整理事業においては、減価補償地区である「二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区」や「新綱島駅周辺地区」、また、基地として約70年接收されてきた経緯から、行政が主体となってまちづくりに取り組む必要がある「旧上瀬谷通信施設地区」において、市施行により事業を進めています。

事業実施にあたっては、地権者や地域の皆様の意向を踏まえながら、効率的な施行による事業費の縮減などに努めます。

② 組合等施行事業への適切な負担金・補助金交付

組合等が施行する事業では、資金計画の策定段階から、保留地・保留床の処分金や参加組合員負担金の活用、事業費の縮減が図られているか等を十分に精査し、事業性を踏まえながら、本市として負担金・補助金の必要性を適正に判断していきます。

また、事業着手後においても、組合等の事業の状況を適切に把握し、負担金・補助金の交付を行っていきます。

(4) 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ことが、市街地開発事業の目的に含まれている場合には、国からの補助金（交付金制度）を活用することができます。

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。

(5) 市債の戦略的・計画的な活用

横浜市中期計画（2022-2025）に取組として掲げる「一般会計が対応する借入金残高」の管理を進めるために、戦略的・計画的な市債活用を図ります。

また、市施行事業において、保留地・保留床の処分金収入が見込まれる事業には、公営企業債（※）を計画的に活用します。

※公営企業債

市施行の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。

(6) 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、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市単独事業や、国庫補助金や市債が活用できないことから繰入金が必要な事業などは、その必要性と妥当性、適切な水準を見極め、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

横浜市中期計画（2022-2025）に取組として掲げる「一般会計が対応する借入金残高」の管理を進めるために、計画的な市債活用を図ります。

(7) 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。

市街地開発事業を推進する際、市債発行額や一般会計繰入金の平準化のため、事業用地の取得などの条例上基金の活用が可能な事業の実施に当たっては、都市整備基金を積極的に活用します。

3 収支見通し（令和6年度～15年度）

令和6年度は当初予算額（案）を計上、令和7年度以降は次頁の考え方のもとに試算しています。
本表は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）

区 分	年 度	計 画 期 間				推 計 期 間					
		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
歳	入（A）	33,075	40,718	30,730	16,213	16,234	15,070	7,371	5,676	5,274	68,510
	国 庫 補 助 金	2,130	4,580	7,081	4,904	5,496	4,774	885	146	-	-
	市 債	24,897	27,912	14,034	6,401	6,131	5,267	1,436	612	461	-
	そ の 他	2,142	4,476	4,746	788	234	234	234	234	234	64,089
	一 般 会 計 繰 入 金	3,906	3,750	4,869	4,120	4,373	4,796	4,816	4,684	4,580	4,421
	事 業 費 充 当 分	650	297	1,076	55	51	222	33	30	30	15
	公 債 費 充 当 分	2,331	2,527	2,868	3,140	3,397	3,650	3,858	3,730	3,625	3,481
	職 員 人 件 費 充 当 分	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911
	事 務 費 充 当 分	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
歳	出（B）	33,075	40,718	30,730	16,213	16,234	15,070	7,371	5,676	5,274	68,510
	事 業 費	29,510	36,926	26,479	11,600	11,339	9,916	2,003	431	129	15
	二ツ橋北部第1期地区	977	1,030	290	-	-	-	-	-	-	-
	新綱島駅周辺地区	1,794	173	872	-	-	-	-	-	-	-
	綱島駅東口駅前地区	37	365	3,721	2,377	2,741	2,170	1,304	-	-	-
	旧上瀬谷通信施設地区	25,046	29,020	14,020	2,669	346	199	180	139	129	15
	東高島駅北地区	1,140	1,648	1,745	-	-	-	-	-	-	-
	中山駅南口地区	1	260	2,266	4,269	2,435	3,229	496	292	-	-
	関内駅前地区	507	4,430	3,560	2,285	5,817	4,318	23	-	-	-
	横浜駅きた西口鶴屋地区	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	泉ゆめが丘地区	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-
	公 債 費	2,406	2,633	3,093	3,454	3,737	3,996	4,209	4,087	3,987	67,337
	人 件 費	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911
	事 務 費 等	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248

《歳入額の考え方》

令和6年度については予算額、令和7年度以降については、次の考え方により計上しました。

◆国庫補助金

令和5年度時点の現行制度により算出しています。

◆市債

市債を充当することができる事業は、市債を活用することを基本としています。横浜市中期計画の取組に掲げる「一般会計が対応する借入金残高」の管理のために、計画的な市債発行を進めています。

◆その他

県補助金や財産収入、都市整備基金繰入金等を、令和5年度時点で見込まれる額で計上しています。

◆一般会計繰入金

支出額から、国庫補助金、市債等の収入額を差し引いた一般財源必要額を算出しています。

《歳出額の考え方》

令和6年度については予算額、令和7年度以降については、次の考え方により計上しました。

◆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しています。

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5年度時点で見込まれる各年度の事業費を計上しています。

なお、綱島駅東口駅前地区、中山駅南口地区、関内駅前地区の事業費については、事業計画決定前のため、想定される概算事業費を基に計上しています。

◆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算出しています。

◆職員人件費

令和6年度予算と同額を計上しています（給与改定分等は見込んでいません）。

◆事務費等

都市整備基金費、事務費、予備費を計上しています。

都市整備基金費は、令和5年度時点で見込まれる各年度の事業費を計上しています。

事務費、予備費は、令和6年度予算額と同額を計上しています。

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	18
2-1	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	20
		新綱島駅周辺地区関連事業	横浜市	
2-2	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	公社 (予定)	24
3	旧上瀬谷通信施設地区	旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業	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	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 (予定)	32
6	関内駅前地区	関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業	組合 (予定)	34
		関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業	組合 (予定)	

◆ 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しています。
- 2 事業の目的（事業の効果）
 - ・市街地開発事業の実施目的や整備効果を記載しています。
- 3 事業概要
 - ・事業の施行者、施行面積、事業期間、地権者数、公共施設、建築概要等を記載しています。
- 4 資金計画
 - ・事業計画で定められた資金計画を記載しています。
- 5 計画期間中における本市の事業費
 - ・「4 資金計画」のうち、令和6年度から9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しています。
 - ・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しています。

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

※各数値は、項目ごとに表示単位未満を四捨五入しているものがあるため、合計が一致しない場合があります。

1 ニツ橋北部第1期地区

◆ニ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 《市施行》

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

ニツ橋北部地区は、昭和33年にニツ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。

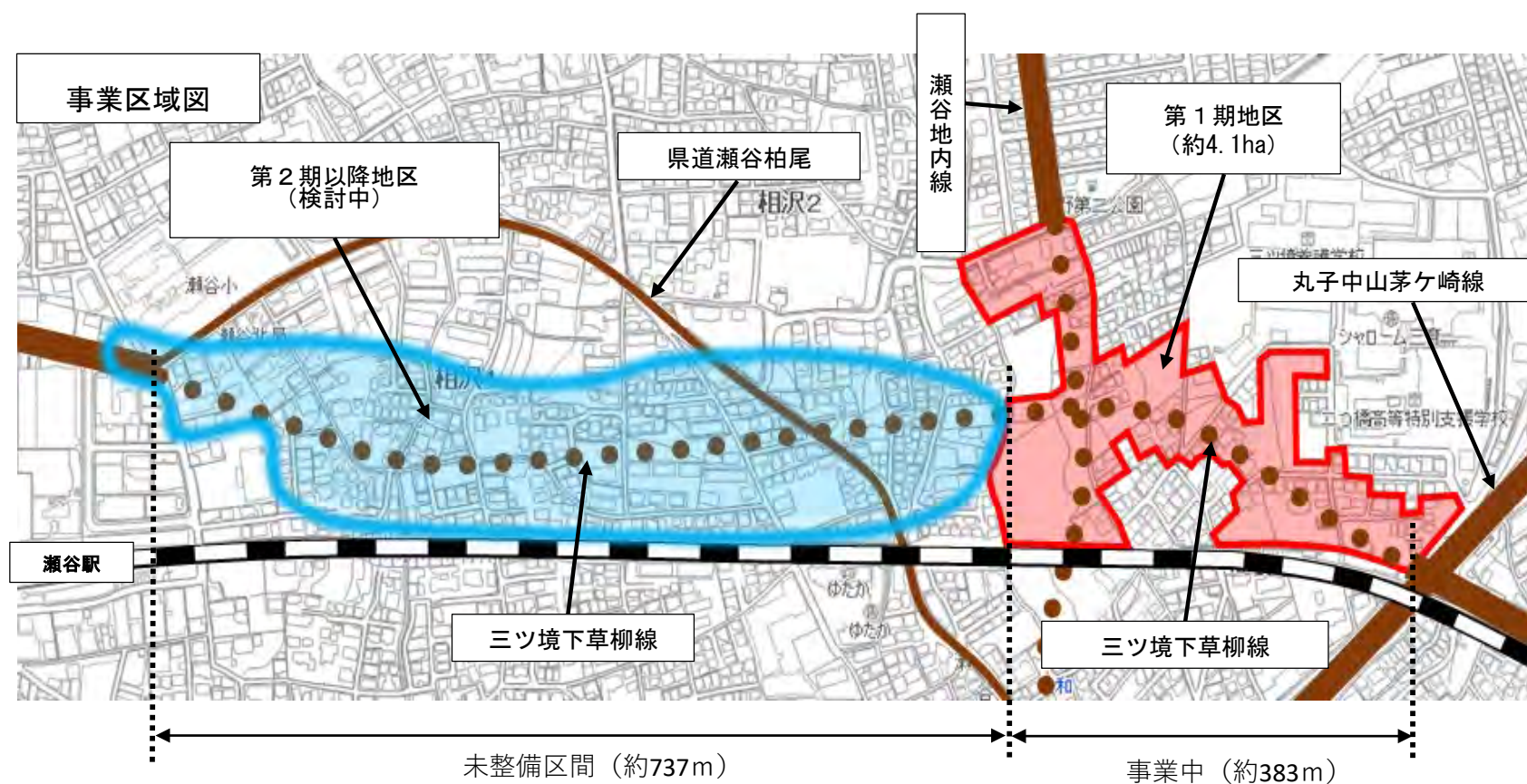


都市計画道路
三ツ境下草柳線の整備状況

凡 例	
	都市計画道路の整備を中心に土地区画整理事業を検討する地区
	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
事業期間	平成27年度～令和8年度
地権者	約90名
公共施設	都市計画道路 三ツ境下草柳線 都市計画道路 瀬谷地内線 区画道路 公園 1か所 雨水調整池 1か所



【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の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です。

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ました。

4 資金計画

第5回変更決定：令和5年10月5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	5,237	公共施設整備費	1,675
国庫補助金	2,659	移転移設補償費	4,974
市費	2,577	その他工事費・事務費	2,787
市単独事業	4,199		
計	9,436	計	9,436

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

	令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画	
補助事業	40	40	40	-	
単独事業	937	990	250	-	
計	977	1,030	290	-	
財源	国庫補助金	20	20	20	-
	その他	3	-	-	-
	市債	869	910	120	-
	一般会計繰入金	85	100	150	-

事業スケジュール	基盤整備工事	基盤整備工事 換地計画作成	換地処分	
----------	--------	------------------	------	--

2-1 新綱島駅周辺地区

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

綱島駅東口周辺は、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した。綱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するなど、都市基盤施設を充実させていく必要がありました。

また、東急新横浜線の新駅（新綱島駅）が整備される周辺の地域では、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）

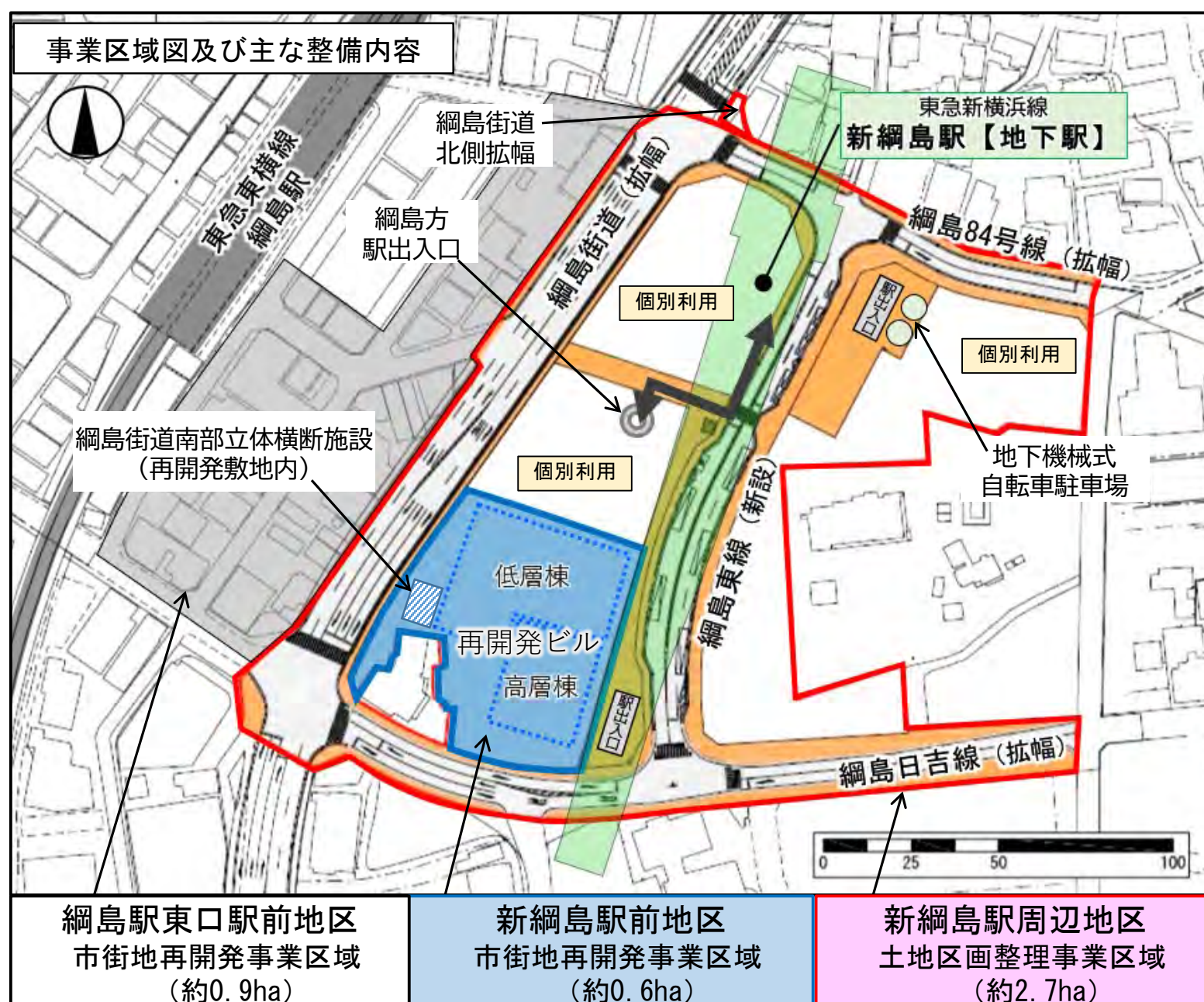
綱島駅東口周辺では、地域の状況等を踏まえ、新綱島駅周辺地区と綱島駅東口駅前地区の2地区に分け、新駅整備にあわせて新綱島駅周辺地区のまちづくりを先行して進めることとしました。

新綱島駅周辺地区では、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を可能とすることで、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、綱島街道の拡幅や新綱島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、綱島駅東口に集中しているバス乗降場の一部を新綱島駅上部の新設道路に移転し、綱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、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・業務施設と都市型住宅、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。

これらの事業とあわせて、新駅周辺に地下機械式自転車駐車を整備して、自転車利用者の利便性を図るとともに、綱島方駅出入口を整備し、綱島駅と新綱島駅の安全な歩行者動線を確保し回遊性を高めます。



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
事業期間	平成28年度～令和8年度
地権者	9名
公共施設	都市計画道路 綱島東線 都市計画道路 東京丸子横浜線（綱島街道） 都市計画道路 綱島日吉線 区画道路 雨水調整池 2か所



新綱島駅周辺地区の状況

【市施行の理由】

東急新横浜線の新綱島駅開業に合わせて、道路等の都市基盤施設の整備や駅前に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です。

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ました。

(2) 資金計画

第4回変更決定：令和5年9月15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	7,033	公共施設築造費	1,597
国庫補助金	3,696	移転・移設補償費	5,329
市費	3,337	その他工事費・事務費	2,013
市単独事業	1,906		
計	8,939	計	8,939

(3) 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

	令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業	710	24	-	-
単独事業	1,062	149	872	-
計	1,772	173	872	-
財源	国庫補助金	355	12	-
	その他	68	4	4
	市債	908	12	-
	一般会計繰入金	441	145	868

事業スケジュール	工事	工事	工事完了、換地処分、清算
----------	----	----	--------------

② 新綱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
事業期間	平成31年度～ 令和6年度
主な整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 綱島街道北側拡幅 ・ 綱島街道南部立体横断施設 (R5.12供用開始) (再開発敷地内) ・ 地下機械式自転車駐車場 (R6.1供用開始) (約500台) ・ 綱島方駅出入口 (R6.3供用開始)



(2) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		10	-	-	-
単独事業		7	-	-	-
計		17	-	-	-
財源	国庫補助金	6	-	-	-
	その他	-	-	-	-
	市債	4	-	-	-
	一般会計繰入金	8	-	-	-
事業スケジュール	事業完了				

2-2 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

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

綱島駅東口周辺は、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。

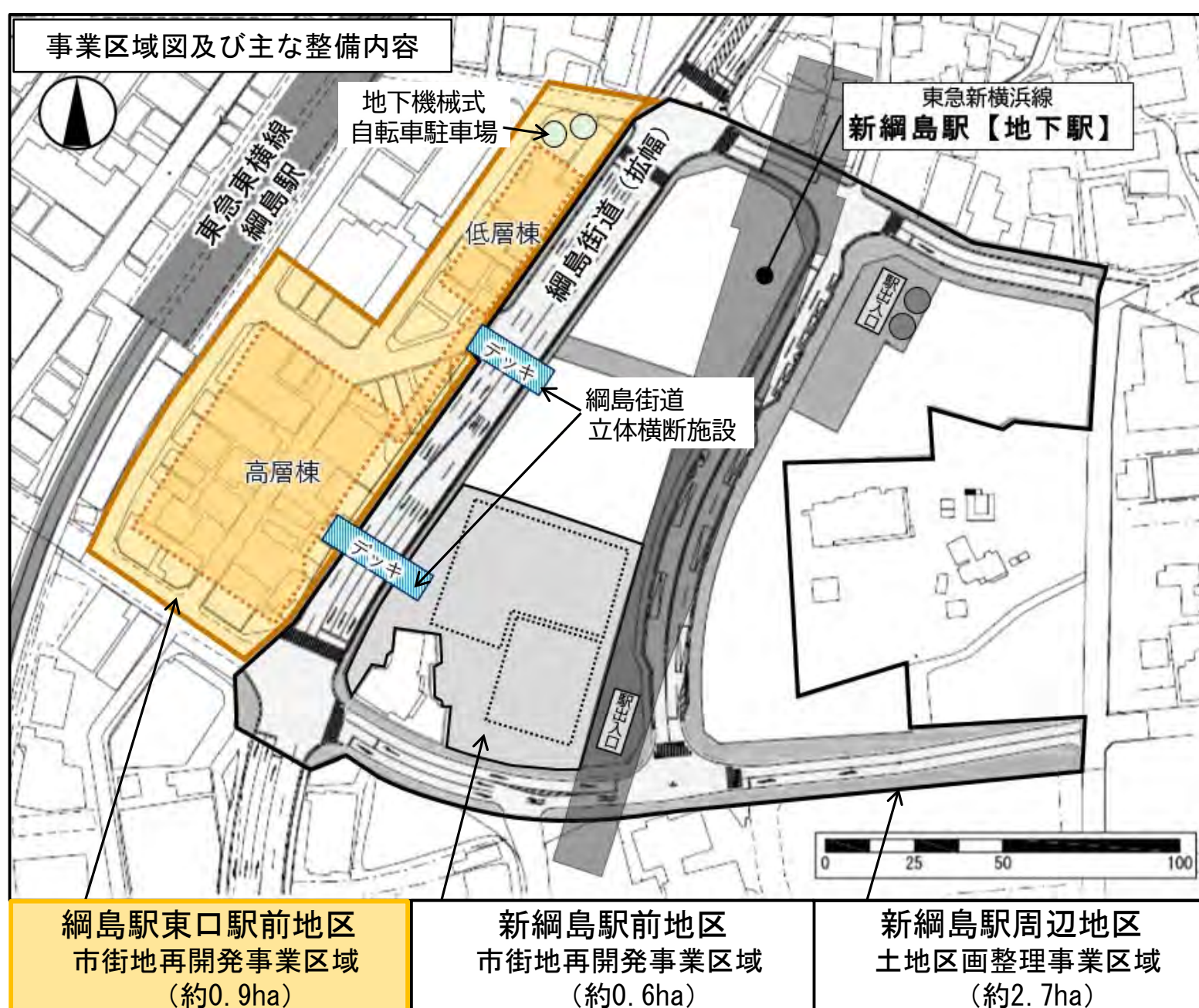
2 事業の目的（事業の効果）

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ます。

市街地再開発事業とあわせて、綱島街道立体横断施設や地下機械式自転車駐車を整備するなど、先行する新綱島駅周辺地区のまちづくりと一体的に事業に取り組み、地区のポテンシャルを生かした活力あるまちづくりを進めます。

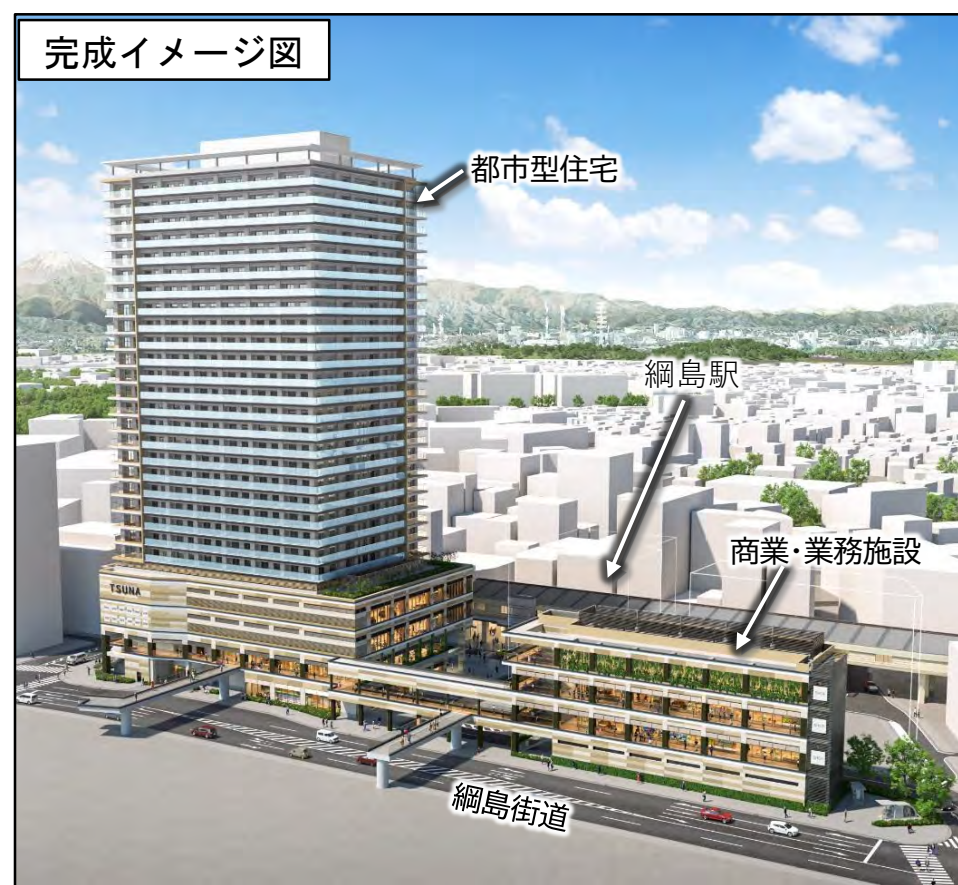


綱島駅東口駅前の道路



3 事業概要（予定）

施行者	横浜市住宅供給公社（予定）
施行面積	約0.9ha
事業期間	検討中
地権者数	35名
公共施設	都市計画道路 東京丸子横浜線 （綱島街道） 都市計画道路 綱島駅東口線 駅前広場 【関連事業】 綱島街道立体横断施設 地下機械式自転車駐車場
建築概要	商業施設、業務施設、住宅 等



※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

事業計画認可に向け資金計画等の精査を進めています。

総事業費：約400億円（事業の進捗により変更となります）

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		32	263	3,721	2,276
単独事業		5	102	-	101
計		37	365	3,721	2,377
財源	国庫補助金	16	131	1,860	1,097
	その他	-	-	-	-
	市債	15	233	1,860	1,277
	一般会計繰入金	6	0	0	3

事業スケジュール	事業計画認可	実施設計、権利変換 計画作成	権利変換計画認可、 工事	工事
----------	--------	-------------------	-----------------	----

※事業費には、横浜市が直接施行する関連事業の費用を含みます。

3 旧上瀬谷通信施設地区

◆旧上瀬谷通信施設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）

旧上瀬谷通信施設地区は、約242haもの広大な面積を有する市内最大の旧米軍施設跡地です。平成27年6月に米国より日本へ返還されるまで、米軍施設として接収され、約70年間土地利用が制限されてきました。地区内は約45%が民有地、約45%が国有地、残り10%弱が市有地となっており、一部民有地と国有地が混在しています。また、農業専用地区でありながら、農業基盤の整備が制限され、最低限の農業基盤すら整備されていませんでした。

このような経緯から、将来の土地利用については地権者の理解が不可欠であるため、地権者と意見交換を行ってきました。平成29年、地権者により「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）」が設立され、将来の土地利用について、まちづくり協議会と市とで検討を重ね、令和元年12月に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）」を公表、市民意見募集を経て令和2年3月に土地利用基本計画を策定しました。

その後、市施行の土地区画整理事業の実施に向けて手続を進め、令和4年10月に「旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業」を事業計画決定し、事業に着手しました。

2 土地利用基本計画

まちづくりのテーマ

「郊外部の新たな活性化拠点の形成 ～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」

方針1 多様な交流による、賑わいと活気のあるまち

方針2 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち

方針3 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち



農業振興地区

賑わい施設などと連携した農産物の収穫体験や、滞在しながら農の魅力を楽しむ農体験、ICTなどを活用した質の高い農産物の安定生産と直売等による「収益性の高い農業」の展開、大学と連携した農業技術の研究など、他の地域へも波及する新たな都市農業モデルとなる拠点を形成します。

観光・賑わい地区

テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成します。

物流地区

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの広域的な幹線道路との近接性をいかし、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな拠点を形成します。

公園・防災地区

「GREEN×EXPO 2027のレガシーを継承する公園」や「災害時における広域的な防災拠点（消防・警察・自衛隊などの受入に必要な広域応援活動拠点としての施設・機能や広域避難場所としての機能）」などを形成します。

3 事業概要

施行者	横浜市
施行面積	約248.5ha
事業期間	令和4年度～令和20年度
地権者	約250名
公共施設	都市計画道路 環状4号線 都市計画道路 国道16号線 都市計画道路 上川井瀬谷1号線 都市計画道路 上川井瀬谷2号線 雨水調整池 6か所

【市施行の理由】

平成30年11月にまちづくり協議会から市に「市施行による事業の実施について」要望書が提出され、次の理由により市施行による土地区画整理事業を実施することとしました。

- ①基地として約70年接收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ること。
- 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ること。
- 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ること。
- ④地権者の早期の生活再建や、GREEN×EXPO 2027の開催に向けてインフラ整備を進めるため、速やかな事業進捗が必要であること。

4 資金計画

第1回変更決定：令和5年10月5日（当初事業計画決定：令和4年10月5日）

（単位：百万円）

収入		支出	
保留地処分金	63,808	工事費	73,044
補助事業	10,635	損失補償費	464
国庫補助金	5,317	借入金利子	2,572
市費	5,318	事務費	500
市単独事業	2,137		
計	76,580	計	76,580

※今後、道路等について都市計画決定に向け手続を進める予定であり、これに伴う補助事業額を見込んでいます。

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

	令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画	
保留地処分金事業	21,271	21,983	6,163	576	
補助事業	1,900	3,000	4,575	1,060	
単独事業	1,875	4,037	3,282	1,033	
計	25,046	29,020	14,020	2,669	
財源	国庫補助金	950	1,500	2,288	530
	その他	1,710	3,488	2,764	554
	企業債	21,271	21,983	6,163	576
	市債	1,020	1,999	2,755	959
	一般会計繰入金	95	50	50	50

事業スケジュール	工事（道路、調整池、宅地造成等）	工事（道路、調整池、宅地造成等）	工事（道路、調整池、宅地造成等）	工事（道路、調整池、宅地造成等）
----------	------------------	------------------	------------------	------------------

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。

基盤整備着手前は、遊休化した水域や、小規模な工場、駐車場等の土地利用となっており、道路や下水等のインフラが脆弱な状況となっていました。

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、当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。



地区内道路の一部完成



埋立の状況

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
事業期間	平成30年度～令和7年度
地権者	13名
公共施設	都市計画道路 栄千若線 区画道路 公園 2か所



(2) 資金計画

第3回変更決定：令和5年5月25日 (当初事業計画決定：平成30年6月15日)

(単位：百万円)

収入		支出	
補助事業	5,895	公共施設整備費	7,235
国庫補助金	2,947	埋立工事費	2,300
市費	2,947	法第2条第2項該当事業費	1,075
保留地処分金	4,880	整地費・工事雑費	1,689
埋立工事負担金	2,300	調査設計費	1,259
旧鉄橋撤去工事負担金	549	借入金金利	30
東高島ポンプ場負担金	100	事務費	406
雑収入	269		
計	13,993	計	13,993

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

	令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業	1,060	1,143	-	-
単独事業	-	-	-	-
計	1,060	1,143	-	-
財源	国庫補助金	530	572	-
	その他	-	-	-
	市債	530	571	-
	一般会計繰入金	-	1	-

事業スケジュール	・ 基盤整備	・ 基盤整備 ・ 移転補償 ・ 基盤整備完了		
----------	--------	------------------------------	--	--

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
事業期間	平成29年度～令和7年度



〈市有地の活用〉

埋立て後の土地（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・市費	2,700	埋立工事費	2,700
計	2,700	計	2,700

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		-	-	-	-
単独事業		80	505	1,745	-
計		80	505	1,745	-
財 源	国庫補助金	-	-	-	-
	その他	58	176	1,745	-
	市債	22	329	-	-
	一般会計繰入金	-	-	-	-

事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・埋立工事 ・橋梁撤去 ・護岸築造 	<ul style="list-style-type: none"> ・埋立工事 ・埋立工事完了 		
----------	---	--	--	--

5 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

施行者	組合（予定）
施行面積	約2.8ha
事業期間	検討中
地権者	89名
公共施設	都市計画道路 中山駅南口線 駅前広場 区画道路
建築概要	商業施設、住宅、駐車場



※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

組合設立・事業計画認可に向け、資金計画等の精査を進めています。

総事業費：約450億円（事業の進捗により変更となります）

5 計画期間中における本市事業費

（単位：百万円）

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		-	260	2,266	4,269
単独事業		1	-	-	-
計		1	260	2,266	4,269
財 源	国庫補助金	-	130	1,133	2,134
	その他	-	-	-	-
	市債	-	129	1,132	2,134
	一般会計繰入金	1	1	1	0

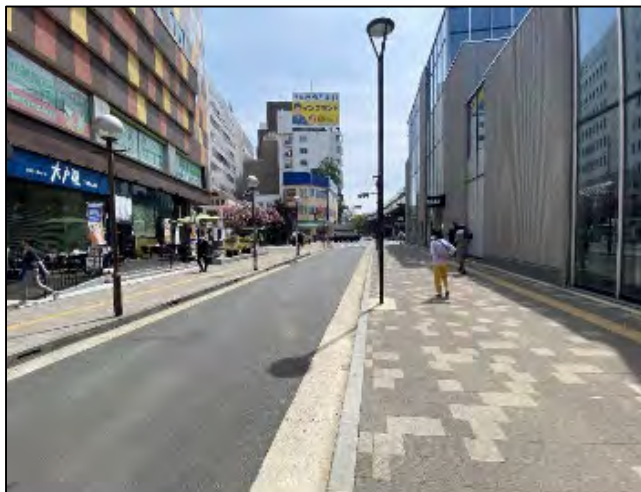
事業スケジュール	組合設立認可	実施設計、権利変換 計画作成	権利変換計画認可、 工事	工事
----------	--------	-------------------	-----------------	----

6 関内駅前地区

1 地区の課題（まちづくりの背景、経緯）

本地区は、JR関内駅前に位置し、昭和40～50年代に建設された老朽化の進んだオフィスビルが多く、建物と建物の上に狭隘道路があるなど、防災上の課題があります。また、これらのオフィスビルには、横浜市庁舎が移転する前は、市庁舎に収まりきれない市役所機能が数多く入居し、市庁舎の移転に伴って大量の空き床（約1.2万㎡）が生じています。

そのため、平成21(2009)年に地権者組織が発足し、まちづくりの検討が開始されました。



JR関内駅前



狭隘な道路



市庁舎機能が
入っていた建物

2 事業の目的（事業の効果）

「国際的な産学連携」と「観光・集客」をテーマに、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくり、市民や来街者が安心して楽しく歩ける「歩きやすい地区」を目指し、組合施行による市街地再開発事業を実施し、「国際的な産学連携」・「観光・集客」の拠点形成、「観光・集客」に資する回遊性のある歩行者空間の整備を図ります。

① 関内駅前港町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	組合（予定）
施行面積	約1.4ha
事業期間	令和6年度～令和12年度（予定）
地権者	26名
公共施設	交通広場 区画道路
建築概要	商業施設、業務施設、住宅、駐車場



※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

(2) 資金計画

組合設立・事業計画認可に向け、資金計画等の精査を進めています。

総事業費：約686億円

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		345	3,226	2,732	1,969
単独事業		-	-	-	-
計		345	3,226	2,732	1,969
財 源	国庫補助金	173	1,613	1,366	985
	その他	46	403	-	-
	市債	126	1,210	1,365	984
	一般会計繰入金	1	0	1	1

事業スケジュール	都市計画決定、 組合設立	権利変換計画認可、 工事	工事	工事
----------	-----------------	-----------------	----	----

② 関内駅前北口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	組合（予定）
施行面積	約0.8ha
事業期間	令和6年度～令和12年度（予定）
地権者	13名
公共施設	区画道路
建築概要	商業施設、業務施設、住宅、駐車場



※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

(2) 資金計画

組合設立・事業計画認可に向け、資金計画等の精査を進めています。

総事業費：約254億円

(3) 計画期間中における本市事業費

(単位：百万円)

		令和6年度 当初予算	令和7年度 計画	令和8年度 計画	令和9年度 計画
補助事業		162	1,204	828	315
単独事業		-	-	-	-
計		162	1,204	828	315
財 源	国庫補助金	81	602	414	158
	その他	23	172	-	-
	市債	57	430	414	156
	一般会計繰入金	1	0	0	1
事業スケジュール		都市計画決定、 組合設立	権利変換計画認可、 工事	工事	工事

