

(3) 市街地改造事業

1 地区の概要

| | | | |
|-----|--------------|------|--------------|
| 事業名 | 鶴見駅西口市街地改造事業 | 所在地 | 横浜市鶴見区鶴見町の一部 |
| 施行者 | 横浜市 | 地区面積 | 約1.24ha |

地区の特徴

当該地区は、JR鶴見駅の西口に位置する。

東口は区画整理により基盤整備が完了したのに対し、西口は戦前からの状態が続き、交通、商業等の都市機能が低下していた。

また、鶴見区は近年の社会構造の変化に伴い人口も停滞または減少傾向にあった。

特に当地区は東京、川崎と横浜駅西口の巨大商勢力の谷間に位置するため戦後に有力住居地域を有するものの、地元の商業基盤も弱く、市内においては鶴見区の購買力が流出している状況であった。

2 事業の概要

計画の特徴

- 1 駅舎・バス広場・商業ビル・ショッピングモールをペDESTリアンデッキで連結し、市民の利便性、快適性を確保し、商業集積効果を高めた。
- 2 商業ビルに核店舗を誘致し、周辺商店街と一体となった商業の活性化を図った。
- 3 商業ビル上層階に公会堂を設け市民の文化性を高め街のさまざまな要素を有機的に結んだ。

従前建築物状況

():面積割合

| 区分 | 棟数 | 建築面積(m ²) | 延べ面積(m ²) | |
|-------|--------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 用途別内訳 | 住宅 | 18 | 1,423 (17.3) | |
| | 店舗併用住宅 | 43 | 4,201 (51.0) | |
| | 店舗 | 35 | 1,830 (22.2) | |
| | 業務 | 2 | 178 (2.2) | |
| | その他 | 14 | 599 (7.3) | |
| 計 | 112 | 5,045 (100.0) | 8,231 (100.0) | |
| 構造別 | 耐火造 | 4 | 179 (3.6) | 241 (2.9) |
| | 非耐火造 | 108 | 4,866 (96.4) | 7,990 (97.1) |

権利者数(事業認可時)

| 区分 | 人数 | うち残留 | うち転出 |
|---------|------|------|------|
| 土地所有者 | 6人 | 2人 | 4人 |
| 土地建物所有者 | 9 | 2 | 7 |
| 建物所有者 | | | |
| 借地権者 | 48 | 23 | 25 |
| 借家権者 | 55 | 23 | 32 |
| 計 | 118人 | 50人 | 68人 |

地域地区

| | | |
|----------|---------|-------------|
| 用途地域 | 指定年月日 | 昭和48年12月25日 |
| | 種別 | 商業地域 |
| | 建ぺい率 | 80% |
| 防火・準防火地域 | 指定年月日 | 昭和48年12月25日 |
| | 種別 | 防火地域 |
| | 容積率 | 600% |
| 高度利用地区 | 指定年月日 | |
| | 地区名称 | |
| | 面積 | |
| | 容積率 | |
| | 建ぺい率最高 | |
| その他 | 建築面積最低 | |
| | 壁面位置の制限 | |
| その他 | 第5種高度地区 | |

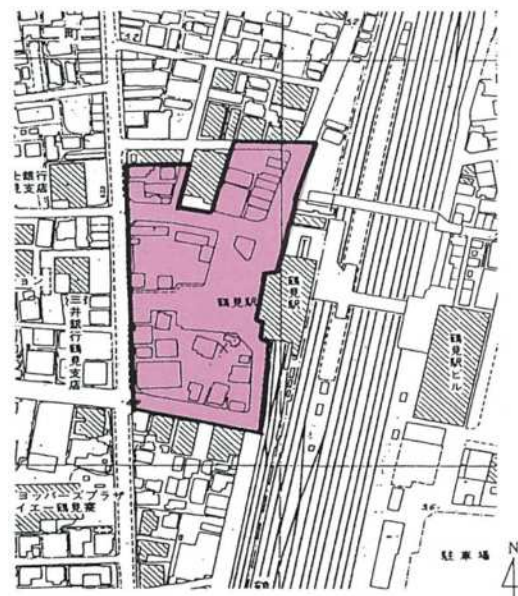
土地利用の変化

| 区分 | 従前(A) | | 従後(B) | | (B/A) | 備考 |
|-------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------|---------------|
| 地区面積 | 12,450m ² | 100.0% | 12,450m ² | 100.0% | 1.00 | 駐車台数 120台 |
| 道路 | 4,022m ² | 32.3% | 1,572m ² | 12.6% | | |
| 公園 | | | | | | |
| 広場 | 1,172m ² | 9.4% | 7,495m ² | 60.2% | | |
| 水路 | | | | | | |
| その他 | | | | | | うち付置義務 60台 |
| 計 | 5,194m ² | 41.7% | 9,067m ² | 72.8% | 1.75 | |
| 公有地 | 公有地 | 2,656m ² | 21.3% | | | うち付置義務 60台 |
| | 建築敷地 | 4,600m ² | 37.0% | 3,383m ² | 27.2% | |
| | その他 | | | | | |
| 計 | 7,256m ² | 58.3% | 3,383m ² | 27.2% | 0.47 | |
| 建築物概要 | 建築面積 | 5,045m ² | | 3,138m ² | 0.62 | 有効空地率 75% |
| | (建ぺい率) | (70%) | | (93%) | | |
| | 延べ面積 | 8,231m ² | | 22,210m ² | 2.70 | |
| (容積率) | (113%) | | (656%) | | | |

| | | | |
|---------|-----|--|--|
| 居住世帯・人口 | 63戸 | | |
|---------|-----|--|--|



位置図



区域図

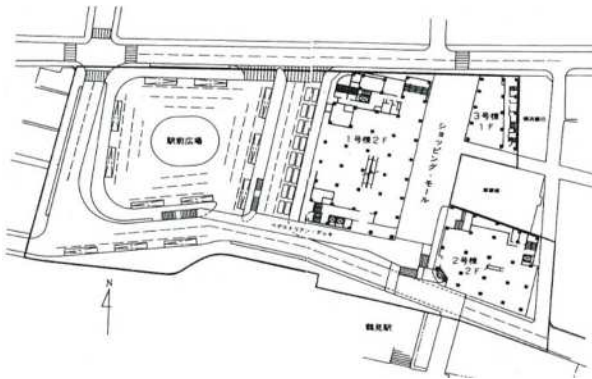
(3) 市街地改造事業

| 昭和 | | |
|-----|--------|--------------------|
| 43. | 10. 23 | 都市計画決定告示 |
| 46. | 4. 15 | 事業計画認可公告 |
| 54. | 3. 2 | 都市計画決定変更公告 |
| 54. | 3. 30 | 事業計画変更認可公告 |
| 57. | 3. 26 | 事業計画変更認可公告 |
| 58. | 2. | 1号棟ビル建設工事着工 |
| 59. | 2. | 管理処分計画の縦覧 |
| 59. | 3. 30 | 事業計画変更認可公告 |
| 59. | 6. 25 | 管理処分計画認可公告 |
| 59. | 8. | 2号棟ビル建設工事着工 |
| 59. | 9. | 3号棟ビル建設工事着工 |
| 60. | 2. | ペデストリアンデッキ 工事着工 |
| 60. | 9. 30 | ビル3棟竣工(完了公告) |
| 61. | 3. | 駅前広場竣工・事業完了 |

資金計画

(単位:千円)

| 収 入 | | 支 出 | |
|-------------|------------|----------|------------|
| 一般会計補助金 | 1,071,000 | 調査設計計画費 | 327,500 |
| 国 | 357,000 | 土地整備費 | |
| 県 | | 補償費 | 2,559,906 |
| 市 | 714,000 | 用地補償費 | 1,352,311 |
| 道路整備特別会計補助金 | 2,730,000 | 建物等補償費 | 1,207,595 |
| 国 | 1,820,000 | | |
| 県 | 43,000 | 工事費 | 6,739,450 |
| 市 | 867,000 | 建築施設本工事費 | 5,200,910 |
| 保留床処分金 | 6,821,399 | 公共施設本工事費 | 815,000 |
| 鉄道事業者負担金 | 85,237 | その他付帯工事費 | 723,540 |
| 市単独負担金 | 693,000 | 営繕費 | 863,029 |
| 参加組合員負担金 | | 事務費等 | 280,983 |
| その他 | 50,000 | 借入金利子 | 679,768 |
| 合計 | 11,450,636 | 合計 | 11,450,636 |
| 借入金 | 5,284,724 | 借入金償還金 | 5,284,724 |
| 総計 | 16,735,360 | 総計 | 16,735,360 |



配置及び1階平面図

施設建築物の計画

| 棟名 | 1号棟 | 2号棟 | 3号棟 | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------|----------|------|
| 敷地面積 | 1,962㎡ | 1,004㎡ | 419㎡ | | | |
| 建築面積 | 1,811㎡ | 953㎡ | 374㎡ | | | |
| 延面積(容積対象) | 13,728㎡ | 6,022㎡ | 2,460㎡ | | | |
| 建ぺい率 | 92% | 95% | 90% | | | |
| 容積率 | 700% | 600% | 590% | | | |
| 構造 | SRC造 | SRC造 | SRC造 | | | |
| 規模 | 地下2階/地上7階 | 地下2階/地上6階 | 地下1階/地上6階 | | | |
| 高さ | 約31m | 約26m | 約24m | | | |
| 階 | 床面積 | 用途 | 床面積 | 用途 | 床面積 | 用途 |
| 地下2階 | 1,408.16 | 電気室等 | | | | |
| 地下1階 | 1,561.02 | 店舗 | 902.46 | 店舗 | 326.96 | 店舗 |
| 1 | 1,498.54 | 店舗 | 860.34 | 店舗 | 360.54 | 店舗 |
| 2 | 1,644.38 | 店舗 | 916.45 | 店舗 | 374.11 | 店舗 |
| 3 | 1,636.68 | 店舗 | 909.28 | 店舗 | 374.11 | 業務等 |
| 4 | 1,634.17 | 店舗 | 917.87 | 店舗 | 374.11 | 業務等 |
| 5 | 1,697.77 | 店舗 | 931.72 | 店舗 | 374.11 | 業務等 |
| 6 | 1,546.37 | 公会堂 | 583.85 | 電気室等 | 276.50 | 電気室等 |
| 7 | 916.23 | 公会堂 | | | | |
| 塔屋 | 184.28 | | | | | |
| 合計 | 13,727.60 | | 6,021.97 | | 2,460.44 | |

都市計画決定の内容

| 名 称 鶴見駅西口市街地改造事業 | | | | | | |
|------------------|---|-------------|---------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 施行区域面積 | 区 域 | 横浜市鶴見区鶴見町区内 | | | | |
| | 面 積 | 約1.3ha | | | | |
| 公共施設及びその配置規模 | 道 路 | 種 別 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
| | | 幹線街路 | 3・3・29 鶴見駅西口線 | | | 約7,500㎡ 鶴見駅西口駅前広場 |
| | 特殊街路 | 8・5・2 鶴見町線 | 15m | 約60m | 歩行者専用道路 | |
| | 因鉄橋上駅舎と駅前広場をつなぐ立体横断施設(幅員3-10m、延長約120m)を整備し歩行者の安全を図る。 なお、市道鶴見方面第14号線ほか2路線の区画街路の整備を図る。 | | | | | |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 敷地面積に対する | | 階 数 | 壁面の位置の限度 | 各階の主要用途 |
| | | 建築面積の割合 | 建築物の延面積の割合 | | | |
| | | 約 9/10 | 約 70/10 | | | |
| | 2 | 約 9/10 | 約 60/10 | 地下1階 地上6階 | 敷地境界線 | 地下1階-地上5階 商業 地上6階 機械室 |
| 3 | 約 9/10 | 約 60/10 | 地下1階 地上6階 | 敷地境界線 | 地下1階-地上5階 商業等 地上6階 機械室 | |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | | 整 備 計 画 | | |
| | 1 | 約1,970㎡ | | 付置義務駐車施設は、敷地外に共同駐車場を整備する。 | | |
| | 2 | 1,010 | | 付置義務台数 約60台 場 所 鶴見町718番地7他 | | |
| | 3 | 420 | | 1,2街区の建築物に立体横断施設と地表をつなぐ立体公開歩道を設ける。 | | |
| 合計 | 約3,400㎡ | | | | | |



神奈川県のリ開発事業

令和3年9月

編集・発行 神奈川県県土整備局
都市部都市整備課



神奈川県

県土整備局 都市部 都市整備課 市街地整備グループ
横浜市中区日本大通 1 丁目 231-8588 電話(045)210-6212 (直通)