

平成 27 年度第 2 回
横浜市公共事業評価委員会
平成 27 年 12 月 21 日(月)
横 浜 市

【都整－2】事前評価

(仮称)新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

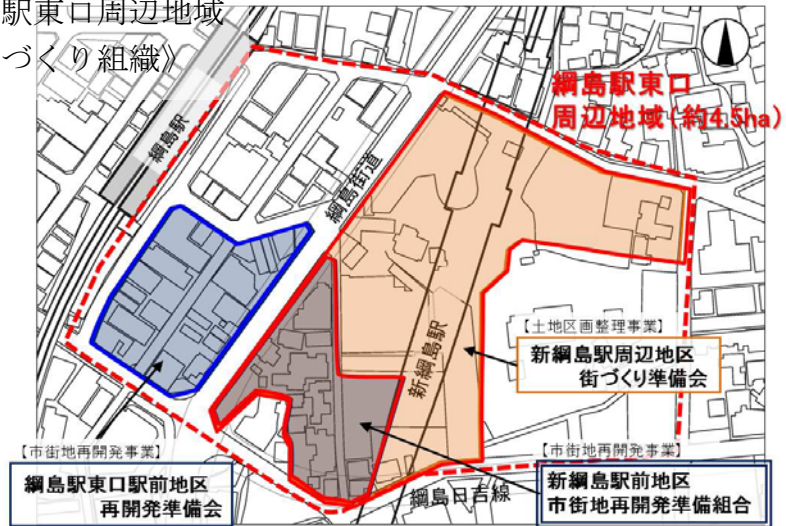
(都市整備局)

(様式2)

公共事業事前評価調書 (案)

事業概要	事業名	【都整-2】(仮称)新綱島駅周辺地区土地区画整理事業
	場所 (所在地)	港北区綱島東一丁目の一部
	事業目的	東急東横線綱島駅東口周辺地域の交通混雑の解消や歩行者空間の確保を図るとともに、相鉄東急直通線の新駅整備に伴い、駅前にふさわしい土地利用を促進するため、横浜市施行の土地区画整理事業を実施します。
	事業内容	<p>【施行面積】約2.7ヘクタール 【公共施設整備】都市計画道路、区画道路、自転車駐車場等 【権利者数】25名</p> <p>案内図</p>  <p>【東急東横線綱島駅東口周辺地域について】 東急東横線綱島駅東口周辺地域(約4.5ha)については、昭和58年に地元のまちづくり検討組織が発足し、まちづくりの検討を行ってまいりましたが、相鉄・東急直通線の新駅整備を契機に、エリア毎の特性を踏まえたまちづくりを推進するため、新たなまちづくり検討組織が発足し、事業の具体化に向けた検討を進めてまいりました。 このうち、(仮称)新綱島駅周辺地区(約2.7ha)については、新駅整備にあわせ、都市基盤施設の整備や新たな駅前となるポテンシャルを生かした土地利用を促進するため、横浜市施行の土地区画整理事業を施行するとともに、その一部の区域において、組合施行の市街地再開発事業を一体的に施行するものです。</p>

《綱島駅東口周辺地域
まちづくり組織》



【土地区画整理事業の概要】

綱島駅東口に集中しているバス乗降場を再編し、(仮称)新綱島駅の上部に新たに整備する道路にバス乗降場の一部を移転し、綱島駅東口の混雑緩和を図ります。さらに、地下駅舎となる新駅と地上部までの空間を活用し、地下自転車駐車を整備し、放置自転車の解消と自転車利用者の利便性の向上を図ります。

事業区域内で未整備区間となっている都市計画道路東京丸子横浜線(綱島街道)及び綱島日吉線や新駅周辺の狭あいな道路を整備・拡幅し、安全で快適な歩行者空間を形成します。

また、民有地については、敷地を整序し、区域の一部において建物の共同化を図るなど、土地活用しやすい環境を整えるとともに、綱島のポテンシャルを生かした土地利用を図ります。

事業名称	新綱島駅周辺地区土地区画整理事業
事業手法	土地区画整理事業
施行者	横浜市
施行面積	約 2.7 ヘクタール
公共施設の整備概要	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路東京丸子横浜線〈幅員 20m〉 ・都市計画道路綱島日吉線〈幅員 15m〉 ・都市計画道路(仮称)綱島東線〈幅員 17m〉 ・区画道路〈幅員 7 m~13m〉 ・自転車駐車場〈地下式・収容台数 約 1,000 台〉



【参考：組合施行による市街地再開発事業の概要】

- ① 狭小で権利関係が複雑となっている土地を集約的に換地し、共同化を図ることにより、駅前のポテンシャルを生かした土地利用を図ります。
- ② 商業、サービス機能や区民文化センターなど、新たな駅前の核となる施設整備を図るとともに、都市型住宅を供給します。

事業名称	新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業
事業手法	第一種市街地再開発事業
施行者(予定)	新綱島駅前地区市街地再開発組合
施行面積	約 0.6 ヘクタール
施設建築物の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約 3,800 m² ・延床面積：約 36,000m² ・用途：商業、業務、公益施設（区民文化センター） 都市型住宅（約 240 戸）、駐車場等

	<p>平成 28 年度:都市計画決定、事業計画決定 平成 29 年度:仮換地指定、工事着手 平成 30～31 年度:工事 平成 32 年度:換地処分</p>															
<p>事業 スケジュール</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 28 年度</th> <th>平成 29 年度</th> <th>平成 30・31 年度</th> <th>平成 32 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地区画整理事業</td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">事業計画決定</div> </div> </td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">仮換地指定</div> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div> </td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">換地処分</div> </div> </td> </tr> <tr> <td>市街地再開発事業</td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> </div> </td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合設立認可</div> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">権利変換認可</div> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div> </td> <td> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合解散</div> </div> </td> </tr> </tbody> </table>		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30・31 年度	平成 32 年度	土地区画整理事業	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">事業計画決定</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">仮換地指定</div> </div>	<div style="background-color: #ffe0b2; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">換地処分</div> </div>	市街地再開発事業	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合設立認可</div> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">権利変換認可</div> </div>	<div style="background-color: #bbdefb; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合解散</div> </div>
	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30・31 年度	平成 32 年度												
土地区画整理事業	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">事業計画決定</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">仮換地指定</div> </div>	<div style="background-color: #ffe0b2; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px;">換地処分</div> </div>												
市街地再開発事業	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">都市計画決定</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合設立認可</div> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">権利変換認可</div> </div>	<div style="background-color: #bbdefb; padding: 10px; display: inline-block;">工事</div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">組合解散</div> </div>												
	<p>総事業費 約56.7億円</p>															
<p>事業の 必要性</p>	<p>【地区周辺の現状】</p> <p>○慢性的な交通渋滞</p> <p>東急東横線綱島駅は、約 10 万人/日の乗降客があるとともに、東口を発着するバスが約 860 台/日運行していますが、十分なバス乗降場が確保されてなく、歩行者とともに、駅前にバスやタクシーの乗降場が集中し、交通混雑が日常的に発生しています。</p> <p>また、周辺には東京丸子横浜線（綱島街道）などのすでに都市計画決定されている道路がありますが、未整備区間となっているため、周辺道路についても慢性的に渋滞しています。</p> <p>○不十分な歩行者空間や自転車駐車場の不足</p> <p>自転車利用者の需要に対する十分な自転車駐車が確保されていないため、放置自転車も多く発生していることや歩道が狭い道路が多く、十分な歩行者空間が確保されていません。</p> <p>○新駅整備に伴う土地利用の促進</p> <p>本地区においては、相鉄・東急直通線の新駅整備が行われることから、新たな駅前としてふさわしい、都市基盤施設整備と駅前のポテンシャルを生かした土地利用の促進が必要とされています。</p>															

【当該事業の上位計画及び関連計画】

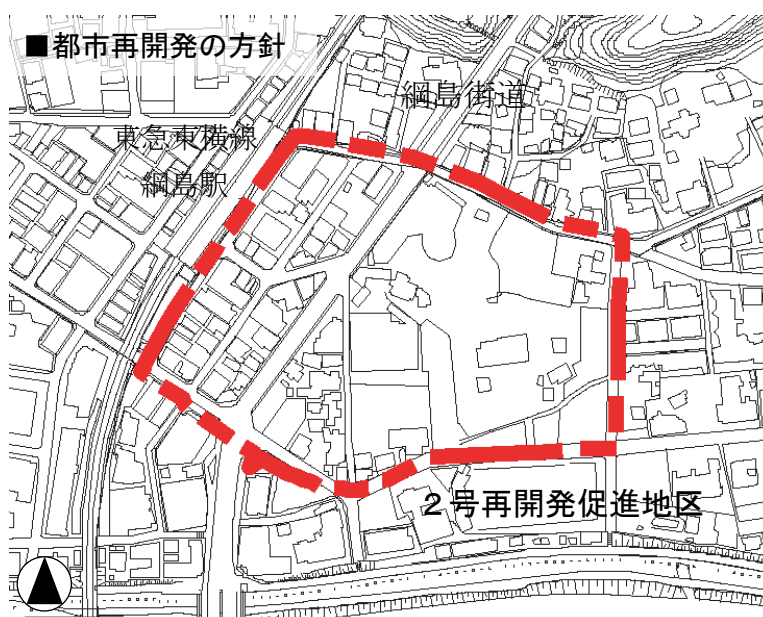
○横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン(平成 27 年3月改訂)

- ・本地区は、生活拠点として位置付けられており、駅を中心として圏域の人口規模や構成に応じた、商業、生活サービス、福祉等の機能集積や基盤整備、地域交通の維持・充実を図り、効率的で利便性の高い市街地を形成することとしています。
- ・綱島駅東口周辺については、新駅の整備を契機として、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導するとともに、バスやタクシーの乗降場を再編し、自動車が円滑に通行できる環境を形成するとともに、自転車利用者の需要に見合った駐輪場の整備を進めることとしています。



○都市再開発の方針(平成 22 年3月改訂)

2号再開発促進地区に位置付けられ、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区となっています。



事業の効果 (費用便益分析等)	■費用便益分析 ①ヘッドニック・アプローチ			
	基準年	平成 27 年		
	換地処分	平成 32 年		
	評価期間	換地処分後 50 年間(平成 82 年)		
	割引率	4%		
	総便益(B)	13,361 百万円		
	総費用(C)	5,228 百万円		
	費用便益比(B/C)	2.56		
	感度分析 〔施行期間 3 年延長、地価 10%下落、事業費 10%増加〕	1.88		
		②バス乗降場転換による効果 バスを新駅上部へ転換することで、ピーク時の渋滞による損失時間が発生しなくなり、定時走行となることから、バス走行時間の短縮が可能となる。		
	総便益(4%割引)	127 百万円		
	③自転車駐車場整備による効果 新たに自転車駐車場を整備することで、現在、綱島駅周辺にある自転車駐車場からのアクセスが向上し、走行時間の短縮が可能となる。			
	総便益(4%割引)	173 百万円		
	④すべての便益を加味した費用便益分析結果			
		総便益	費用	B/C
	①ヘッドニック・アプローチ	13,361 百万円	5,228 百万円	2.56
	②バス乗降場移転便益	127 百万円		0.02
	③自転車駐車場整備便益	173 百万円		0.03
	合計	13,720 百万円		2.61
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・温泉等の地域資源を活用した土地利用を誘導します。 ・積極的な緑化により、都市部の貴重な緑を形成します。 			
地域の状況等	土地区画整理事業の検討に向け、平成 26 年 5 月に地権者による街づくり準備会を設立し、また、区域の一部において、平成 26 年 12 月に市街地再開発事業を検討する準備組合が設立され、事業の具体化を図ってきました。 また、周辺住民へは平成 27 年 8 月に事業概要説明会を実施しました。			

事業手法	横浜市施行による土地区画整理事業
その他	本区域の一部において、組合施行による市街地再開発事業を一体的に実施し、商業・業務機能や公益施設(区民文化センター)、都市型住宅を整備します。
添付資料	<input checked="" type="radio"/> 有 ・ <input type="radio"/> 無
担当部署	都市整備局市街地整備部市街地整備推進課 (TEL671-2720)