

平成 23 年 7 月 27 日
建築・都市整備・道路委員会資料
都市整備局

市街地開発事業の整備効果について

平成 23 年 7 月 27 日

都市整備局

1 市街地開発事業の推進

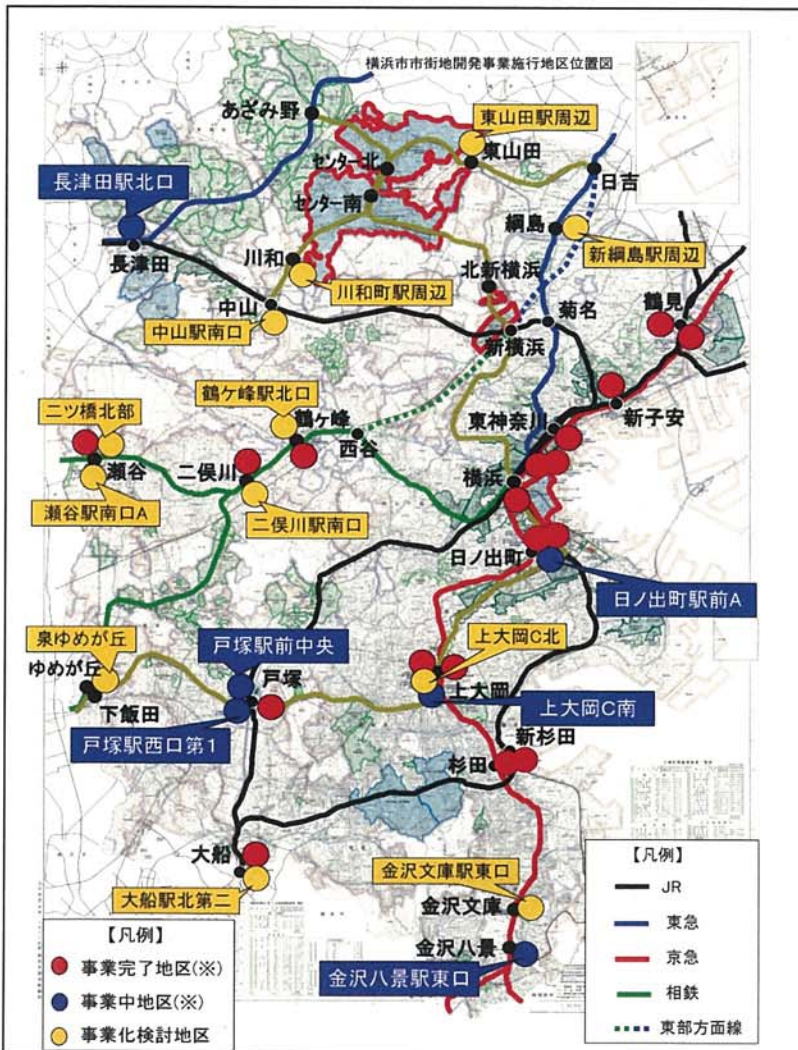
都心部や郊外部など、地域特性に応じて様々な地区で市街地開発事業を実施しています。

特に、JR、京急、相鉄本線などの駅前における既成市街地の木造密集地域などでは主に「市街地再開発事業」、東海道新幹線や市営地下鉄、相鉄いずみ野線などの鉄道の新線建設とあわせた駅周辺では主に「土地地区画整理事業」により整備を進めています。

《基本目標》

- (1) 横浜の成長を支える都心部では、市内外の多くの来街者を迎える賑わいの創出や経済の活性化に向けた「商業・業務施設の集積」や、都市防災の機能強化等に向けた「都市基盤の整備」
- (2) 市民の暮らしの充実を支える郊外部の駅周辺では、防災性や利便性などの向上を図りつつ、駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進めるため、
 - 誰もが移動しやすく、ゆとりある公共空間の確保を目的とした「駅前広場や道路等の整備」
 - 子育て世代や高齢者など、多くの市民の暮らしやすい環境の形成に向け、商業施設や駅前保育所・高齢者支援施設などの「生活利便施設の整備・集積」
 - 地元商店街等の「地域活力の向上」や、都市型住宅の供給など、駅前の立地条件を生かした「有効な土地利用の促進」

◇ 《市街地開発事業の実施地区、検討地区》



(※) 市街地再開発事業：主に都市計画事業で実施した地区
 土地地区画整理事業：都市計画事業で実施した「都心部（震災・戦災復興事業の地区を除く）」、及び「郊外部（平成元年度以降に完了した駅周辺）」の地区

2 市街地開発事業の整備効果

(1) 基本的事項

市街地再開発事業や土地区画整理事業の実施により、様々な整備効果が得られます。

《整備効果の項目》

- ◇安全性の向上
- ◇防災性の向上
- ◇利便性の向上
- ◇快適性の向上
- ◇土地利用の増進
- ◇人口増加
- ◇職住近接、雇用確保
- ◇商業の活性化
- ◇市税増収効果
- ◇経済波及効果

《整備効果の指標》

- (1) 道路・広場・公園・空地等の公共施設の整備
- (2) 耐火建築物の建設
- (3) 商業や市民利用施設等の生活利便施設の集積
- (4) 住環境の改善や買物のしやすさの向上
- (5) 立地特性にあわせた土地の有効利用
- (6) 市外から開発地への居住者の転入
- (7) 就業人口の増加
- (8) 商業の売り上げの増加
- (9) 土地利用の増進や人口増加等に伴う市税の増加
- (10) 地域経済の活性化、建設投資等による経済活動

◇《上大岡駅周辺地区における整備状況 (平成元～23年度)》



(2) 公共施設

市街地再開発事業や土地区画整理事業によって、都市計画道路や駅前広場、公園等の公共施設の整備、改善が図られています。主な公共施設の整備状況は以下のとおりですが、この他にも自転車駐車場や歩行者デッキなども整備しています。

(平成 23 年 3 月現在)

	面積 (※1)	都市計画道路	駅前広場等 (※2)	公園等 (※3)
事業区域(A)	約 6,924 h a	約 132 k m	38 箇所	約 350 h a
市域全体(B)	約 33,100 h a	約 451 k m	71 箇所	約 1,752 h a
割合(A/B)	約 21%	約 29%	約 54%	約 20%

(※1) 事業区域：再開発事業完了地区及び区画整理事業完了地区(震災復興を除く 133 地区)の合計
市域全体：市街化区域面積

(※2) 鉄道駅前の 1,000 m²以上の駅前広場や交通広場、バスターミナル

(※3) 県立公園、広域公園、特殊公園(歴史公園等)、基幹公園(総合公園等)、都市緑地他

(3) 市民利用施設

市街地再開発事業では、建物の共同化に伴って様々な市民利用施設を整備しており、高齢者等を支援する地域ケアプラザや、市民の余暇活動を支援する区民文化センターなどを整備し、多くの市民に利用されています。特に平成 13 年度以降では、子育てニーズに対応して駅前保育所を整備しています。

(平成 23 年 3 月現在 再開発事業完了の 17 地区)

施設名	駅前保育所	区民文化センター 公会堂等	地域ケアプラザ 福祉保健施設等	地区センター 国際交流ラウンジ等	合計
施設数	6 箇所	5 箇所	4 箇所	6 箇所	21 箇所

◇ 《再開発事業における施設概要》

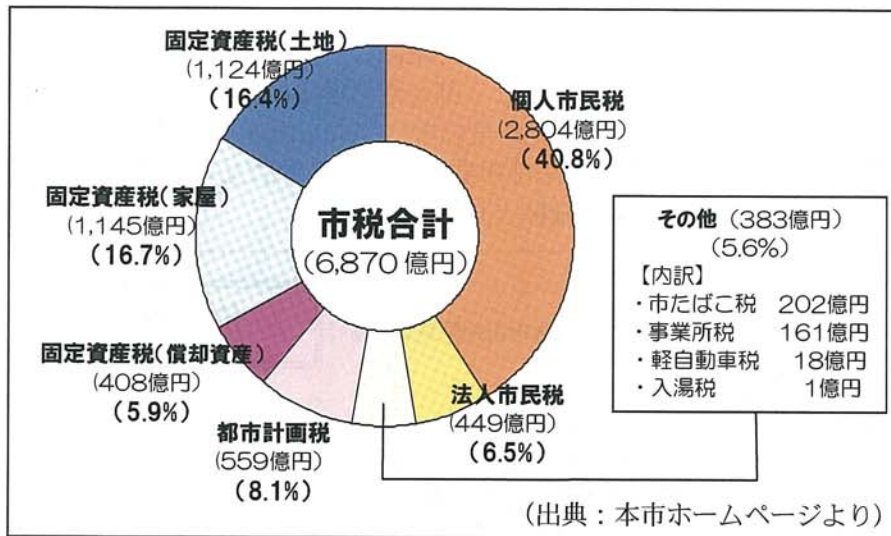
(※) 利用状況：施設の利用者や保育所の入所者など

地区名	施行者	完了時期 (): 予定	市民利用施設 (施設名称)	利用状況(※) 【 】: 実績年度
鶴見駅西口	市	S 61. 3	鶴見公会堂	利用者：約 10 万人/年 【H22】
杉田駅東口	組合	H 5. 4	杉田地区センター	利用者：約 10 万人/年 【H22】
上大岡駅西口	市	H 9. 3	区民文化センター(ひまわりの郷)	利用者：約 11 万人/年 【H22】
			福祉保健研修交流 C(ウイリング横浜)	利用者：約 8.3 万人/年 【H22】
			港南国際交流ラウンジ	利用者：約 1.4 万人/年 【H22】
			横浜市消費生活総合センター	消費者相談：約 2.3 万件/年【H22】
新子安駅西	組合	H12. 12	新子安地域ケアプラザ	利用者：約 3.0 万人/年 【H22】
大船北第一	組合	H13. 7	笠間地域ケアプラザ	利用者：約 3.4 万人/年 【H22】
野毛町 3 丁目北	公社	H14. 1	芸能センター(横浜にぎわい座)	利用者：約 9.2 万人/年 【H22】
東神奈川東口	組合	H14. 2	横浜市かながわ保育園	入所者：113 名 【H23】
上大岡 B	組合	H15. 12	上大岡ゆう保育園	入所者：138 名 【H23】
新杉田駅前	組合	H16. 9	区民文化センター(杉田劇場)	利用者：約 9.0 万人/年 【H22】
			新杉田のびのび保育園	入所者：132 名 【H23】
鶴ヶ峰駅南口	組合	H19. 8	旭区市民活動支援センター	利用者：約 2.3 万人/年 【H22】
			あつぷる保育園鶴ヶ峰	入所者：132 名 【H23】
高島二丁目	組合	H19. 10	西区福祉活動拠点	施設利用数：2286 件/年 【H22】
			横浜みなとみらい保育園	入所者：134 名 【H23】
鶴見駅東口	UR	H23. 3	区民文化センター(サルビアホール)	H23 年 3 月開設
			J キッズプラネット鶴見保育園	入所者：76 名 【H23】
			鶴見国際交流ラウンジ	H22 年 12 月開設
			鶴見中央コミュニティハウス	H22 年 12 月開設
戸塚駅西口第 1	市	(H25)	区民文化センター、〔区役所〕	—
長津田駅北口	公社	(H25)	区民文化センター、〔消防出張所〕	—
日ノ出町駅前 A	組合	(H26)	有料老人ホーム	—

(4) 市税収入

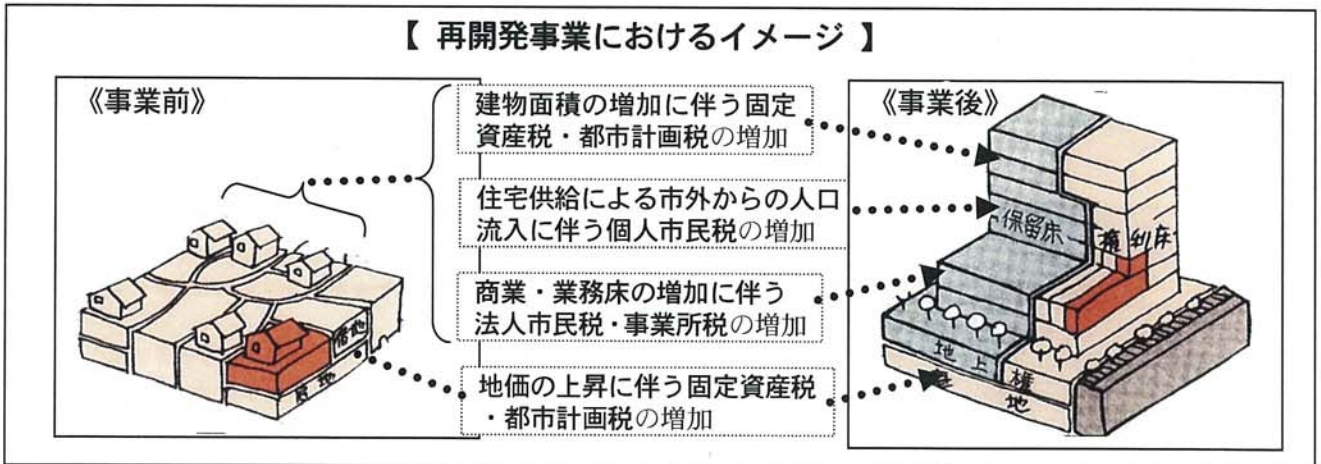
市街地開発事業の整備効果の評価にあたっては、一般的に費用対便益（B/C）を指標として行われていますが、今回、投資に対する直接的な効果で、かつ現実として現れる「市税の増収」について試算しました。

◇ 《横浜市（平成 22 年度見込み）》



◇ 《増収の基本的な考え方》

市税が増加する要因は、「建物面積」や「商業・業務床」の増加、「住宅供給」、「地価の上昇」などによるものです。



◇ 《市税の増収項目》

- 固定資産税：土地利用の増進、建物規模の増加
- 都市計画税：土地利用の増進、建物規模の増加、(市街化区域への編入に伴う新規課税)
- 個人市民税：市外からの転入者に伴う人口増加
- 法人市民税：商業や業務等の床面積が増加、及び従業員数の増加
- 事業所税：商業や業務等の床面積が増加 ()：新市街地の区画整理事業のみ

◇ 《税収効果の算定》

$$\text{《税収効果》} = \text{《事業後の税収》} - \text{《事業前の税収》}$$

《事業後の税収》 土地利用の増進や新たな建物、整備後の居住人口等に基づく税収の総額

《事業前の税収》 従前の土地や建物、居住人口等に基づく税収の総額

《経済変動等の対応》

事業期間内の経済等の変動要因を除くため、事業前と事業後の地価や所得等を同じ時点で評価して算出する。

◇ 《税収の算定地区》

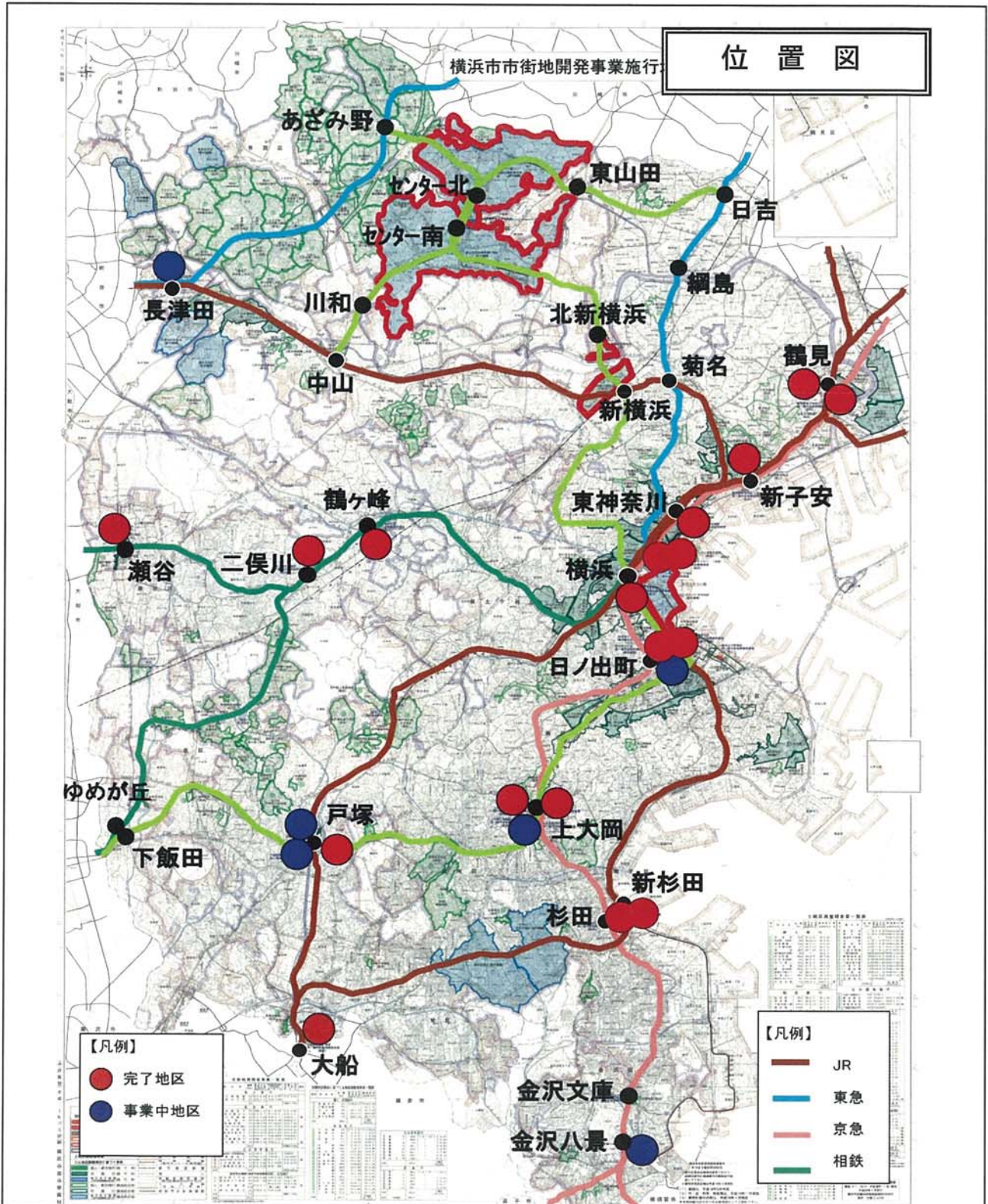
市税の税収効果の算定にあたっては、主に都市計画事業として施行し、補助金等の市費を導入した事業完了地区、及び事業実施中の地区を対象としました。

事業別	事業完了	事業中	合計
市街地再開発事業（※1）	17地区（※3）	4地区	21地区
土地区画整理事業（※2）	5地区（※3）	2地区	7地区

（※1）市街地再開発事業：主に都市計画事業で実施した地区

（※2）土地区画整理事業：都市計画事業で実施した「都心部（震災・戦災復興事業の地区を除く）」、及び「郊外部（平成元年度以降に完成した駅周辺）」の地区

（※3）「上大岡駅西口地区」及び「駅前地区」の2事業、及び「港北ニュータウン地区」の3事業は一体的な整備であるため、それぞれ1地区としました。



◇ 《税収の算定結果》

固定資産税、都市計画税、個人市民税、法人市民税、事業所税の5項目について各地区の市税の増収金額等を算定しました。

【算定結果表の内容】

◆市税増収（年平均）：事業完了後30年間における市税増収額の年平均

◆市負担額

市街地再開発事業：設計、補償、建物除却、再開発ビルの建設等に対する市負担額

土地区画整理事業：設計、補償、建物除却、宅地造成、区画道路整備等に対する市負担額

（都市計画道路や大規模な駅前広場の整備は広域的に税収効果が得られるため、原則として除く）

◆市費の回収想定期間：事業完了時点からの市税の増収額の累積が市負担額に達した年数

◆事業地区（再）：市街地再開発事業（区）：土地区画整理事業

事業地区		施行者	区域 【ha】	完了 年度	市税増収 (年平均) 【百万円】	市負担額 【百万円】	市費の回収 想定期間 【年】
都心	● 新横浜北部(区)	市	80.5	S50	7,590	193	1年
	● 野毛町三丁目(再)	UR	0.7	S58	30	239	8年
	● 野毛町三丁目北(再)	公社	0.4	H13	8	314	39年
	● ヨコハマポートサイド(再)	市	4.0	H6	138	10,973	91年
	● みなとみらい(区)	UR	186	H18	13,849	83,700	8年
	● ヨコハマポートサイドF-1(再)	組合	2.0	H15	133	1,606	13年
	● 高島二丁目(再)	組合	1.0	H19	48	1,384	29年
	● 日ノ出町駅前A(再)	組合	0.7	(H25)	27	1,038	39年
JR	● 鶴見駅西口(再)	市	1.2	S60	38	1,407	39年
	● 戸塚駅東口(再)	市	1.8	S61	67	3,341	57年
	● 新子安駅西(再)	組合	4.3	H12	185	1,892	11年
	● 東神奈川駅東口(再)	組合	0.8	H13	21	375	18年
	● 大船駅北第一(再)	組合	0.6	H13	14	276	20年
	● 新杉田駅前(再)	組合	1.9	H16	66	1,258	19年
	● 鶴見駅東口(再)	UR	1.2	H22	31	827	27年
	● 長津田駅北口(再)	公社	2.2	(H24)	58	645	12年
	● 戸塚駅西口(再)	市	4.3	(H24)	193	16,400	94年
	● 戸塚駅前中央(区)	市	6.8	(H26)	104	8,738	95年
京急	● 杉田駅東口(再)	組合	0.8	H5	53	526	10年
	● 上大岡駅西口・駅前(再)	市・個	2.8	H8	481	20,285	45年
	● 上大岡B(再)	組合	0.8	H15	73	1,688	23年
	● 上大岡C南(再)	組合	1.6	(H23)	148	1,441	10年
	● 金沢八景駅東口(区)	市	2.4	(H28)	61	4,572	80年
相鉄	● 二俣川駅北口(再)	組合	0.9	H8	93	758	8年
	● 瀬谷駅北口(区)	市	8.9	H12	121	3,224	27年
	● 鶴ヶ峰駅南口(再)	組合	1.5	H19	65	760	12年
市営	● 港北ニュータウン(区)	UR	1340.3	H8,17	21,431	113,527	5年
	● 新横浜長島(区)	市	13.2	H17	360	1,850	5年
市税増収(年平均) 合計					45,486		

◇ 《税収効果の評価》

- 市街地開発事業を実施した地区は、全ての地区で大幅な市税の増収効果が得られています。
- 投資した市費は市税の増収によって確実に賄えるとともに、税収増加にも大きく貢献するなど、本市の安定した都市経営に寄与しています。

なお、事業別や地域特性による評価は以下のとおりです。

〈市街地再開発事業〉

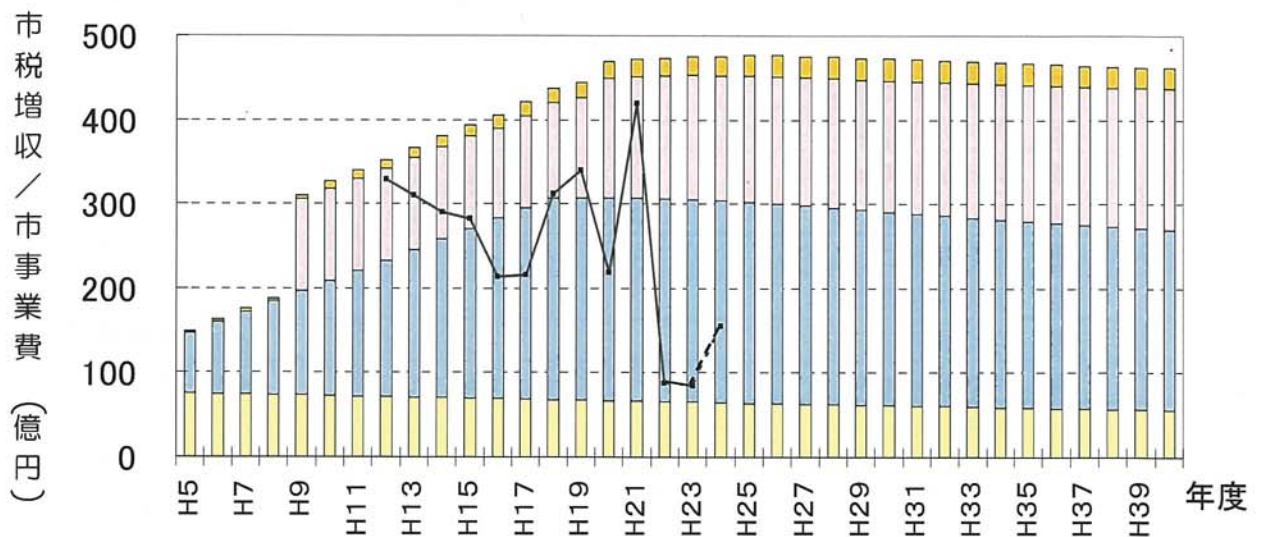
- ・ 組合施行等の事業では、年間の税収増加額は少ないが、市費負担も少額であるため、市費の回収想定年数が早い
- ・ 大規模な公共施設の整備を要する市施行の事業では、新たな公共用地の提供により、宅地面積が大幅に減少するため、市費の回収まで期間を要するが、様々な整備効果（駅利用者等の利便性や安全性の向上）を総合的に評価していくことが必要

〈土地区画整理事業〉

- ・ 従前が市街化調整区域の地区では、新たな市街地の形成によって大幅な税収増加となる
- ・ 既成市街地における大規模な公共施設の整備を要する事業では、新たな公共用地の提供により、宅地面積が大幅に減少するため、市費の回収まで期間を要するが、様々な整備効果（駅利用者等の利便性や安全性の向上）を総合的に評価していくことが必要

◇ 《「市税増収額（28地区）」と「事業費」の推移》

市街地開発事業の実施による市税の増収は、本市の税収確保に大きく貢献するとともに、現在実施している市街地開発事業の財源確保にも繋がっています。



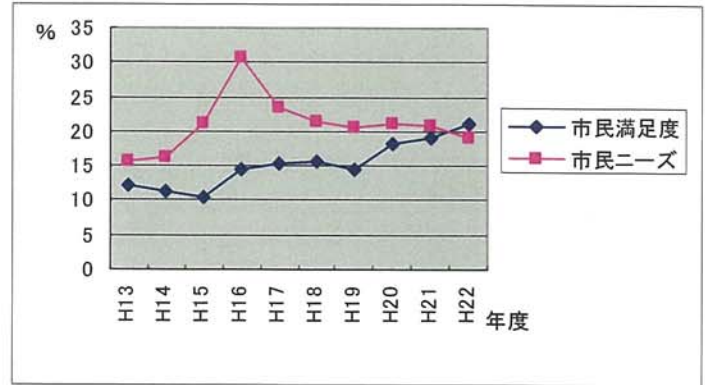
市税増収	新横浜北部地区 (80.5ha)	港北ニュータウン地区 (1340.3ha)
	みなとみらい地区 (186ha)	拠点整備等地区 (66.8ha)
市事業費	駅周辺等の市街地開発事業 (市事業費 実績)	駅周辺等の市街地開発事業 (市事業費 予定)

(5) 市民満足度

市街地開発事業により駅前の拠点整備を実施することにより、市民意識調査では市内全体の「最寄駅周辺における満足度」は高まりつつありますが、一方で「最寄駅周辺の整備に対する市民ニーズ」も依然として高い水準となっています。

市街地開発事業では、地区の特性や地域ニーズに応じた施設整備を行っているため、事業完了後の時点で「市民アンケート」を実施し、地区毎の「市民満足度」等を検証するとともに、今後の事業化地区における指標として活用していきます。

市民意識調査
《最寄駅周辺の満足度、市民ニーズの変化》



- ◇調査実施予定地区：鶴見駅東口地区（22年度事業完了）、上大岡C南地区（23年度事業完了予定）
- ◇調査実施予定時期：平成23年9月頃～12月頃（アンケート結果報告：平成24年2月頃）
- ◇調査予定概要：《対象者》最寄駅として日常的に利用している市民、来街者、施設利用者、居住者
《調査内容》公共施設や商業施設等の施設別満足度及び要望、転入者の傾向など

(6) 東日本大震災におけるまちづくりの効果

駅前拠点となっている「市街地再開発事業の完了地区」や、密集住宅市街地の改善を目的とした「いえ・みちまち改善事業の実施地区」において、この度の東日本大震災におけるアンケート調査を実施しました。調査結果は以下のとおりです。

◇《市街地再開発事業の完了地区》

駅前拠点の再開発ビルにおいて、交通結節点となっている等の特性から「帰宅困難者」への対応を行っていました。

(平成23年7月調査結果)

具体的に震災対応した地区	具体的な対応内容
6地区	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 鉄道等の運行が停止したことから、再開発ビルに帰宅困難者を受入れた。 ➢ 乗降客が比較的多い駅では「帰宅困難者約500人」を商業施設や市民利用施設を開放して対応した地区もあった。 ➢ 鉄道が運行を再開した翌日まで施設を開放した。 ➢ 飲料水の支給やトイレの開放など、必要に応じた対応を実施した。

◇《いえ・みちまち改善事業の実施地区》

事業により整備した施設や地域コミュニティの形成など、これまでの協議会活動の蓄積を生かした自主的な対応が図られました。

(平成23年6月調査結果)

調査した地区	協議会の取り組みや施設整備で役立ったこと	今後の取り組み等
8地区	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 見回りや、一人暮らし高齢者への声かけを行った。 ➢ 役員の連携が強く、情報伝達がスムーズだった。 ➢ 信号機消燈や道路冠水があり、交通整理を行った。 ➢ 整備した小広場を一時避難場所として使用した。 ➢ 雨水タンクを整備していたので安心感があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 防災に対する更なる意識啓発 ➢ 津波を考慮した避難場所、避難路の検討 ➢ 自治会、老人会等との連携強化と相互支援の仕組みづくりの検討