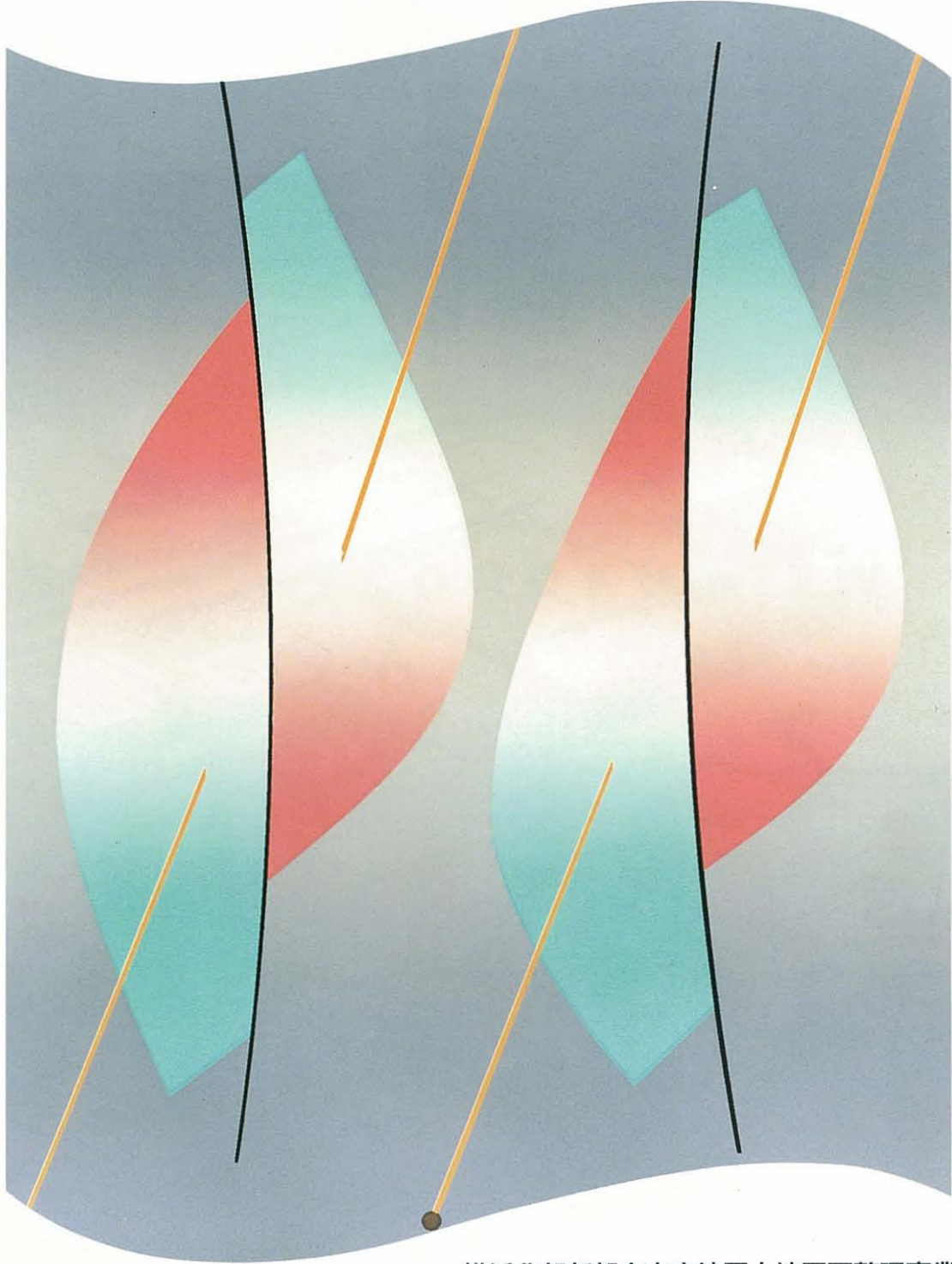


K O H O K U

港北ニュータウン
中央地区



横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業(仮称)の概要

NEW TOWN



現況航空写真(平成5年12月撮影)

地区周辺の現況

昭和40年代に始まった港北ニュータウンも、基盤整備の最終段階となり既に6万人(平成6年5月)の新しい暮らしが始まっています。この地区をはさむ南北のタウンセンターには、地下鉄が開通し、センター北駅、センター南駅を中心として様々な施設の立地が進められています。

- 都筑区総合庁舎(建築中、平成7年開業予定)
- 歴史博物館(建築中、平成7年開業予定)
- プラザビル(計画中)
- 総合病院(計画中) 等

地区を南北に貫く幹線道路中山北山田線(幅員28M)はすでに整備され、また、隣接する総合公園(面積18.9ha)の整備も着手されました。現在、この地区を市街化区域に編入するため都市計画の手続きが進められています。

都筑区総合庁舎
完成イメージ



開発目標

この地区は、港北ニュータウンの南北のタウンセンターを連結する重要な位置にあることから、

- ①タウンセンターの機能を補完し、これと一体となって横浜北部副都心の形成を図ります。
- ②このため必要となる幹線道路、鉄道等の整備を促進し、あわせて住宅、工場が混在した既存の土地利用を整理しすぐれた環境を有する市街地を実現します。



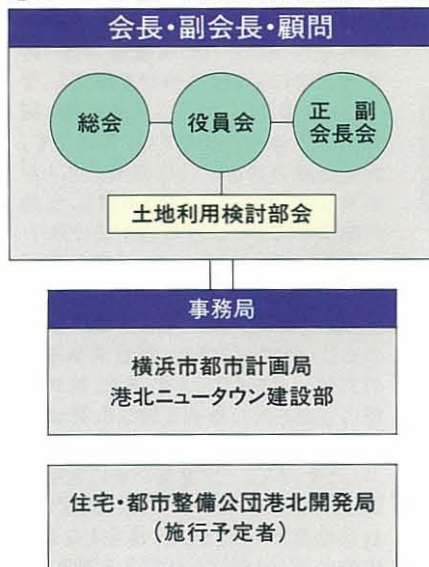
横浜市営地下鉄



地権者の参加による街づくり

港北ニュータウンの基本理念のひとつ「市民参加のまちづくり」を受け継ぎ、関係する地権者によって、港北ニュータウン中央地区整備促進協議会を設け、開発計画、土地利用の検討など事業の具体化に伴う諸問題について協議を行い、街づくりに反映させようとしています。

港北ニュータウン中央地区整備促進協議会

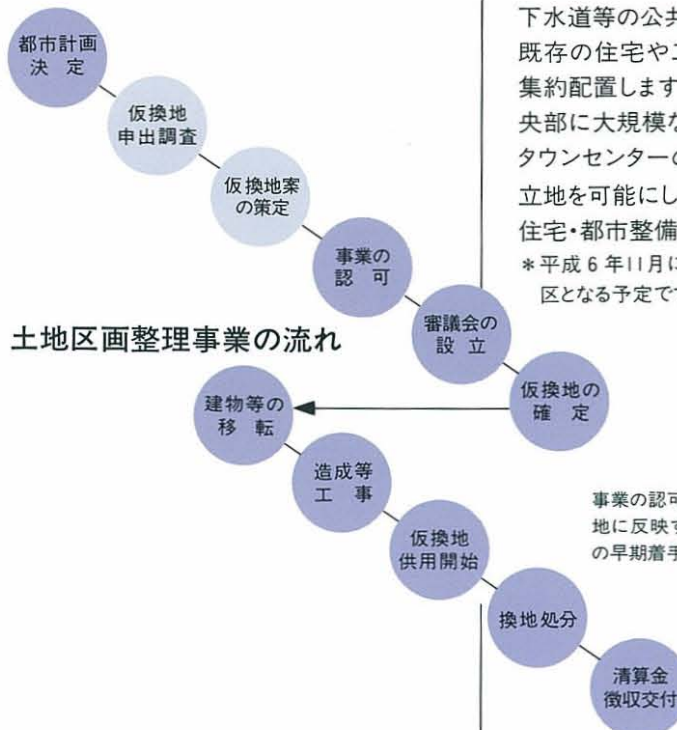


土地地区画整理事業による基盤整備

港北区*茅ヶ崎町、中川町及び大圃町の23.7haの区域(早瀬川を除く)について、土地地区画整理事業により道路、公園、下水道等の公共施設の整備改善を行い、既存の住宅や工場、事務所等に移転し、集約配置します。幹線道路沿いや地区中央部に大規模な更地の街区を生み出し、タウンセンターの機能を補完する施設の立地を可能にします。事業の施行者として住宅・都市整備公団を予定しています。

*平成6年11月に行政区再編成が行われ都筑区となる予定です。

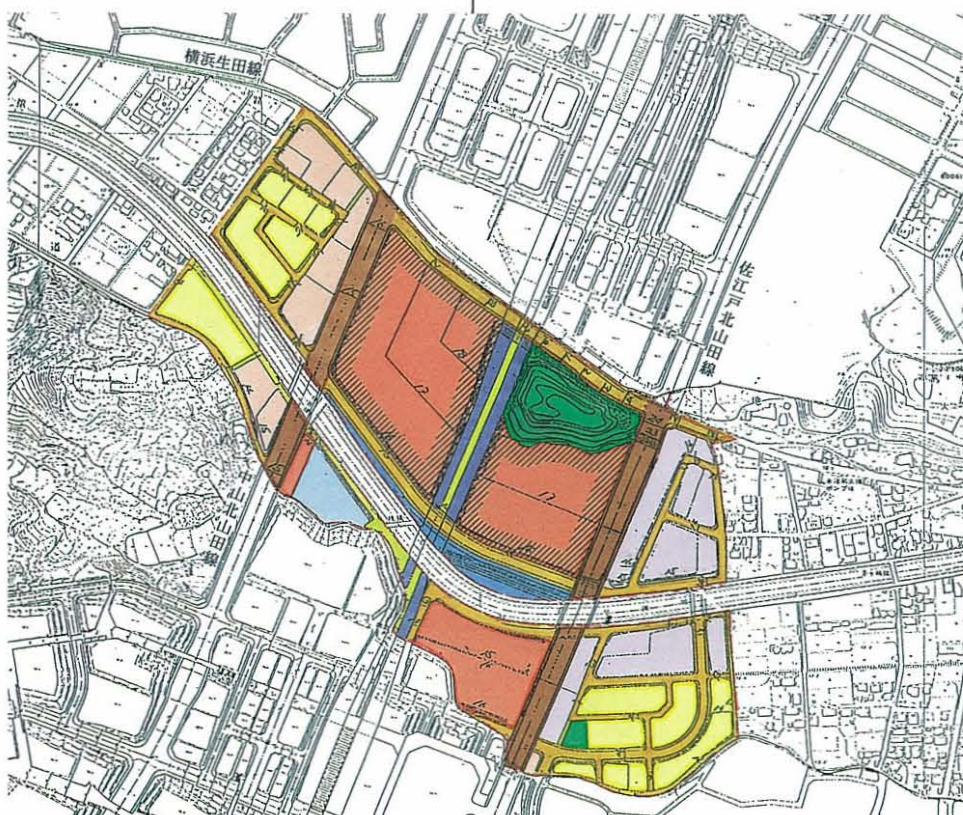
土地地区画整理事業の流れ



事業の認可までに地権者の方の意向を仮換地に反映するため申出調査を実施し、工事の早期着手を図ります。

土地利用計画の考え方

既存の工場、住宅等を集約する用地を幹線道路の外側に配置し、幹線道路の内側には大規模な用地を設け共同事業展開用地として、タウンセンターの機能を補完する複合的な施設の立地誘導を図ります。また、各土地利用を担保し、よりすぐれた環境を形成するため用途地域に加えて地区計画が導入されます。



※この土地利用計画は平均減歩率30%を想定して作成されています。

凡 例	
宅 地	住宅地区
	工場地区
	沿道施設地区
	商業地区
	鉄道用地
公 共 用 地	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園
	河 川
	防災調整池
	共同事業展開用地

共同事業展開用地の将来土地利用イメージ

共同事業展開用地(約5.4ha)が目指すべき将来の姿について、土地利用検討部会で数社の民間企業の方の意見を参考にまとめた2タイプのイメージを紹介します。今後引き続き、地権者の方々によってより具体的な検討が進められ、その時代の要請にあった魅力ある施設が展開していくことを期待しています。

芸術と科学の融合都市の形成

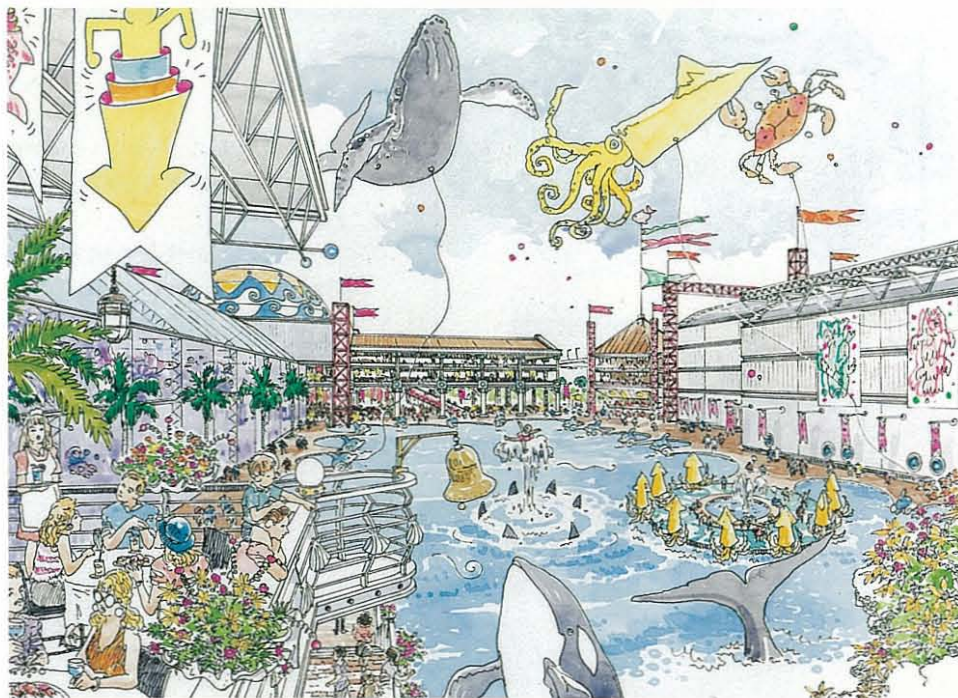
今後、大きな成長が期待される芸術と科学の融合による映像情報に関連した民間オフィス機能、様々な芸術家の工房、映像技術を活用した科学館、ホテル、レストラン等の複合的な導入による遊園地のような楽しい活気ある都市の形成を提案します。



K O H O K U N E W T O W N

新たな健康生活創造都市の形成

今後、さらに重要視される健康な生活の創造を大きなテーマとして、健康な生活に必要な「食」や「スポーツ」に関連する民間オフィス、様々な魚を集めたマーケット、映像技術の活用による映像水族館、大型プール、ホテル、レストラン等の複合的導入による明るく活動的な都市の形成を提案します。



港北ニュータウンの 夢をつなぐ街

整備イメージ

佐江戸北山田線の整備

タウンセンターを南北に貫くもうひとつの幹線道路
佐江戸北山田線(高架構造)を整備し、車のアクセスを
高め通過交通を排除します。



吾妻山の緑の保全

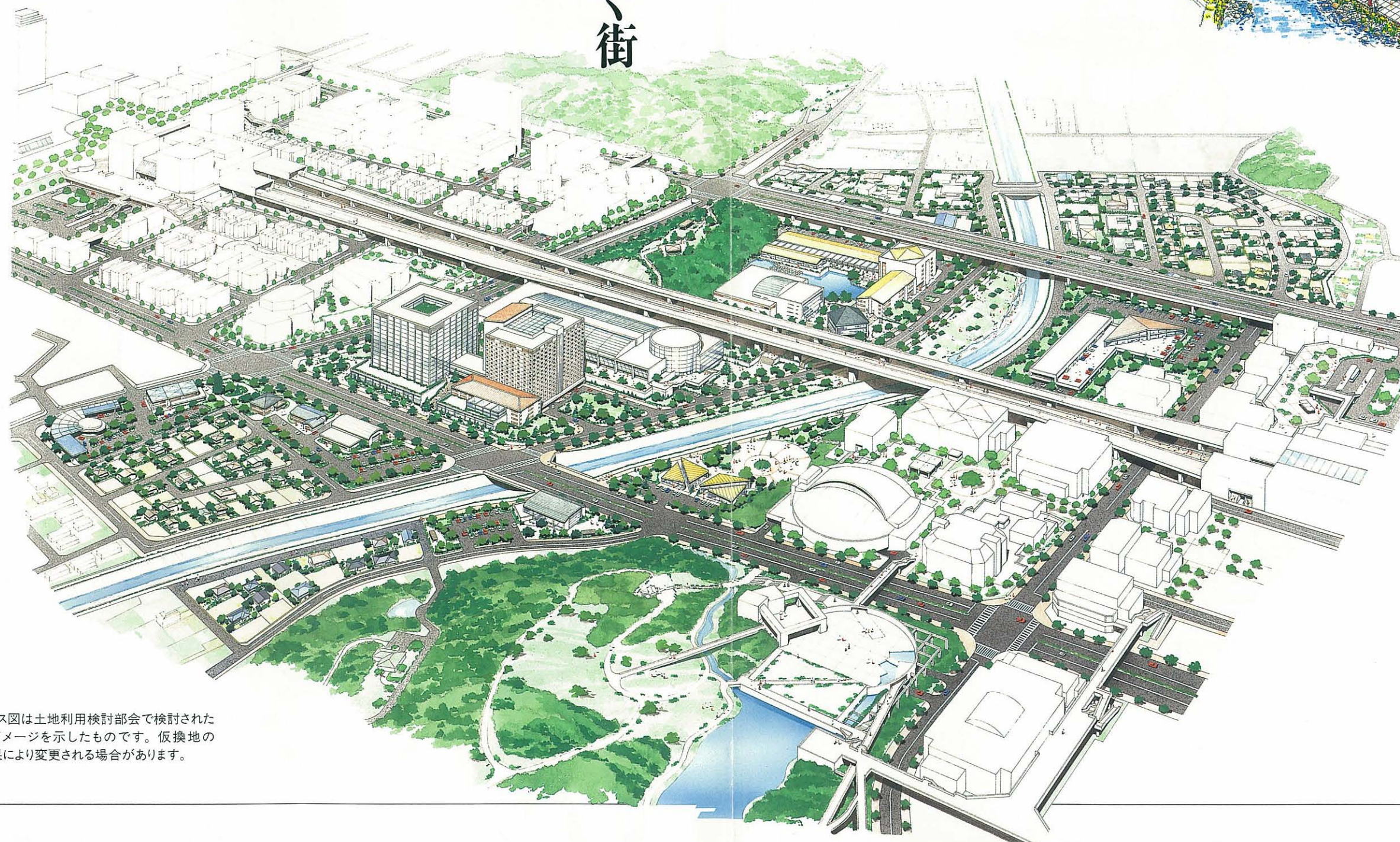
センター五山のひとつ吾妻山の貴重な緑を
保全し、近隣公園として整備します。

親水空間の創出

地区の中央を流れる早瀬川を、水と親しみ、
くつろぎ憩えるふるさとの川として整備を
進めています。



整備イメージ



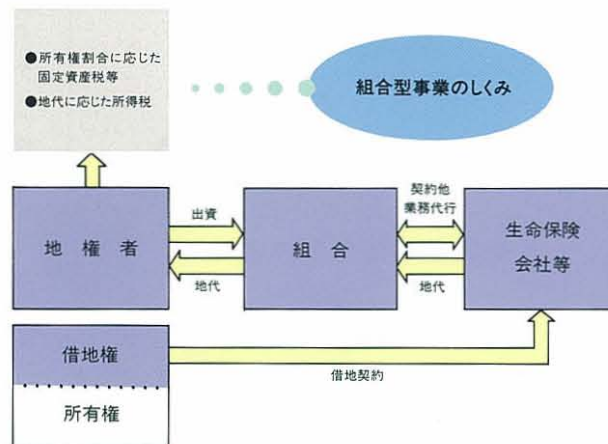
このパース図は土地利用検討部会で検討された
将来のイメージを示したものです。仮換地の
申出結果により変更される場合があります。

地権者組織の必要性

一体的な土地利用が求められる共同事業を成功させるためには、意欲ある地権者の意向をとりまとめ事業を推進していく組織が必要です。土地利用検討部会では、個々の地権者と様々なノウハウを持つ民間企業とをつなぐ組織として①地権者共同組合、または②共同出資会社を設立し、事業を展開していくことを考えています。

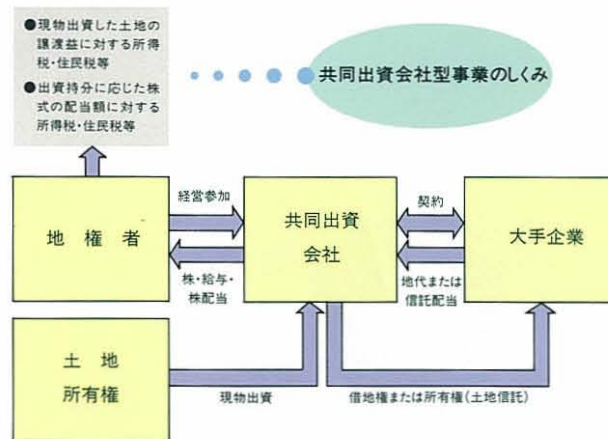
組合理型事業

組合理型事業は、共同事業展開用地に換地された地権者の方々の出資により組合を設立し、組合が全地権者に代わって生命保険会社等の大手企業と借地契約業務を行い、事業化を進めていく手法です。この場合、地権者の方々は組合を通じて、所有地の割合に相当する地代を借地期間中、安定的に得ることができます。さらに、借地期間中は所有地の借地権が借地契約を結ぶ大手企業へ移るので、所有地の評価額が低くなり、相続税の削減が可能となります。



共同出資会社型事業

共同出資会社型事業は、共同事業展開用地に換地された地権者の方々の共同出資により株式会社を設立し、その会社を事業主体として大手企業と契約を結び、事業を進めていく手法です。共同出資方法として、地権者の方々が所有している土地を現物出資し、土地の総額に応じた会社の株を受け取り、土地を株というかたちにかえて財産所有していくことが考えられます。株式を受け取る際、譲渡所得税及び住民税の支払いが生じますが、固定資産税等の支払いはなくなります。また、株式市場に上場された株式と異なり、評価額が低くなることから、相続税対策にも寄与します。さらに、出資者の中に大手民間企業を参加させることでより安定した会社経営が可能となり、株主となる地権者の方々は安定した収入を得ることができます。



共同事業の進め方

共同事業の展開として、一気に先行投資を行い全面的に事業を進める場合だけでなく、周辺状況や社会経済環境の変化に対応した段階的な土地利用の可能性についても検討しています。その場合も、敷地の特性に応じて複数タイプの事業の組み合わせによる柔軟な利用が望ましいと考えています。

土地利用の検討例(テーマパーク)



土地利用の検討例(ゴルフ練習場)



＜発行＞港北ニュータウン中央地区整備促進協議会

＜事務局＞横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部

〒231 横浜市中区港町1丁目1番地

Tel: 045-671-2681

＜協力＞住宅・都市整備公団港北開発局

〒225 横浜市緑区荏田東四丁目10番2号

Tel: 045-943-7385

1994年7月発行

このパンフレットは、関係地権者の仮換地の申出のための資料として作成されたものです。