

みなとみらい21中央地区土地区画整理事業

みなとみらい21事業は、横浜市が1965年(昭和40)に発表した六大事業の一つである『都心部強化事業』の中核的プロジェクトとして、1983年(昭58)に事業着手されました。

この事業は、三菱重工(株)横浜造船所の移転計画に伴い、当時、横浜駅周辺と関内・伊勢佐木町周辺で二分されていた横浜都心部の一体化を目指した総面積約186haのウォーターフロント開発であり、このうち、約102haが土地区画整理事業により施行されました。UR都市機構(当時、住宅・都市整備公団)は、土地区画整理事業に関して豊富な経験と実績を有していたことから、1982年(昭57)、神奈川県及び横浜市の要請を受け、1983年(昭58)11月に「横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区画整理事業」の事業認可を取得しました。この事業は、当時創設された特定再開発事業(現、都市機能更新型土地区画整理事業)の第1号であり、大規模かつ先進的な都市開発プロジェクトとしてスタートしました。

当初は造船所跡地の現地盤約35haの区域において事業認可を受けましたが、市施行の埋立事業に伴い区域が拡大され、最終的に約102haの区域で事業を実施しました。この間、基盤整備の進捗と共に、民間を中心とした街区開発により市街化が進められました。みなとみらい21は、今や横浜市の顔として、約1100社を超える企業が進出することにも、年間約4700万人もの来訪者が訪れる街に成長しています。

事業着手から23年を経て、2006年(平18)6月に、土地区画整理事業の完了手続きの換地処分公告を迎えるに至り、同11月16日には、関係者参集のもと事業竣工式典が開催されました。また、同時に記念フォーラムが行われ、500名近い人々が参加しました。



大規模より

中央地区土地区画整理事業

UR都市機構の参画

既成市街地における都市構造再編を行う大規模な土地区画整理事業であるため、事業主体として、埋立事業との整合、土地利用の改廃に伴う権利関係の調整、地盤改良の実施、高次都市施設の導入など、高度な技術とノウハウを有する公的セクターの参画が求められました。

一方、UR都市機構の前身である住宅・都市整備公団は、当時、郊外の住宅地開

発を目的とする事業を推進していましたが、昭和56年「特定再開発事業」の施行権能が新たに付与されました。

大規模開発に関する実績、技術・ノウハウを有する公団が、みなとみらい21事業に参画することで事業の推進が期待され、昭和57年、神奈川県及び横浜市から、当地区の土地区画整理事業の施行に係る要請を受け、翌年11月に「横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区

みなとみらい21事業のあらまし

地区の位置

みなとみらい21は、神奈川県横浜市の東側、横浜駅と関内・伊勢佐木町にはさまれた場所に位置し、横浜港に面しています。

地区内にはみなとみらい線「みなとみらい駅」新高島駅との2駅が設置され、横浜駅、桜木町駅も徒歩圏内にあります。



位置図



1983年(昭58)事業認可当時の状況(白線は計画線)

事業の目的

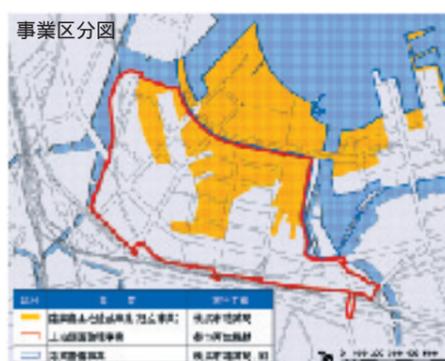
みなとみらい21事業では3つの目的に基づいた都市像を目指しています。

事業の目的

- 横浜の自立性の強化
- 港湾機能の質的転換
- 首都圏の業務機能の分担
- 事業の都市像
- 24時間活動する国際文化都市
- 21世紀の情報都市
- 水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市

事業の役割分担

みなとみらい21事業の都市基盤整備は、臨海部土地造成事業(埋立事業)、港湾整備事業、土地区画整理事業の3つの事業手法を組み合わせ実施しています。



事業区分図



マスタープラン

土地利用計画

区分	面積 (ha)	割合 (%)
宅地・業務・商業・住宅等	87	46.8
道路・鉄道用地	42	22.6
公園・緑地等	46	24.7
埠頭用地	11	5.9
合計	186	100.0

計画人口
就業人口19万人 居住人口1万人

区分	事業手法	事業主体	面積 (ha)
中央地区	区画整理事業	UR都市機構	102
新港地区	港湾整備事業	横浜市港湾局、国	41
横浜駅東口地区	個別整備	横浜市 他	4
合計			186

土地区画整理事業の概要

事業名称
横浜国際港都建設事業
みなとみらい21中央地区
土地区画整理事業

施行面積
101.8ha

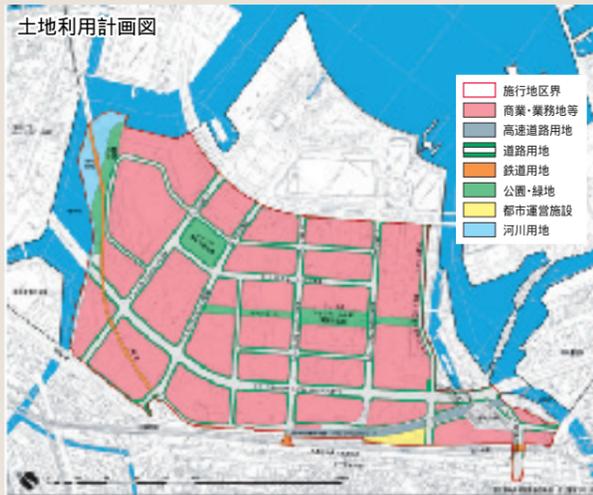
施行期間
昭和58年度～平成22年度
(清算期間5年を含む)
換地処分公告:平成18年6月18日

土地利用計画(下表)

減歩率
合算 36.5%
(公共29.2%、保留地7.3%)

事業費
1765億9700万円

計画人口
就業人口16万人



土地利用計画図



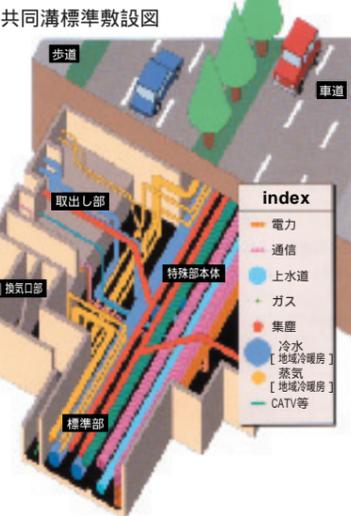
(平成16年2月撮影)



区分	面積 (ha)	割合 (%)	
公共用地	道路	24.4	24.0
	公園・緑地	5.0	4.9
	駅前広場	1.1	1.1
	河川	2.4	2.3
小計		32.9	32.3
宅地	商業・業務他	66.1	64.9
	鉄道用地	1.3	1.3
	高速道路用地	1.5	1.5
	小計	68.9	67.7
計	101.8	100.0	



計画変更図



共同溝標準敷設図

(2) 従前土地利用の機能更新
従前地は、造船所跡地、埠頭、ヤードなどの港湾機能の土地利用が大半を占めていたが、区画整理事業により、広幅員の道路、商業・業務などの都市的な機能が立地できる街区が整備され、機能更新を図りました。

(3) 区域の段階的拡大
事業当初は造船所跡地の現地盤約35haの区域において事業認可を受け、基盤整備に着手。その後、横浜市施行の埋立事業進捗、旧国鉄高島ヤードの編入などによって、5回にわたり段階的に施行区域を拡大しました。

土地区画整理事業による整備内容(別途事業を含む)

(1) 都市計画道路
地区の骨格を形成する道路は、地区と周辺を結ぶ「みなとみらい大通り」を軸に、地区内に12路線、延長6kmの都市計画道路を整備しています。



みなとみらい大通り

(2) 共同溝
地区内の主な道路の地下には、上水道管、通信線、電力線、ガス管、地域冷暖房管、CATV、ゴミ収集管路等の供給処理施設を収容する共同溝を埋設しています。この共同溝により、災害に強いインフラインを確保するとともに、電線類の地中化により美しい都市景観の創出に寄与しています。

当地区の共同溝は、収容する配管やケーブルの種類が多いため、断面の大きさが、国内最大級の規模を誇ります。