令和6年度全建賞　推　薦　調　書

インフラ整備の事業又は施策の部（インフラの部）

ふ　り　が　な	よこはましつるみいっちょうめちくにおけるぼうさいこうえんがいくせいびじぎょうおよびじゅうたくしがいちそうごうせいびじぎょう
1. 事業（施策）の名称	横浜市鶴見一丁目地区における防災公園街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業
2. 事業(施策)実施期間(和暦)	平成 27 年度　～　令和6年度
3. 事業費（工事費）	約 19,500 百万円
4. キーワード	公民連携、大規模開発、防災機能を有した地区公園、歴史の継承

5. 事業概要

当地区は、横浜市の防災計画において広域避難場所に指定されていたことから、緑の保全・創造にも寄与することができる防災機能を備えたオープンスペースの確保が求められていた。また、駅前という立地から、駅前にふさわしい土地利用の誘導が求められていた。

UR都市機構は、旧花月園競輪場跡地を含む当地区における防災機能を有した地区公園の整備及び良好な住宅市街地の形成に向け、大規模な老朽化施設の解体や大規模な造成工事の推進、公民連携の一体開発や地域住民の意向を踏まえた歴史の継承など、地域の課題解決に資する取組を推進した。

6. **アピールする事業又は施策の「手段」と「秀でた成果」**

ハード or ソフトの分類 :該当する方に〇印	① **ハード面** に秀でた事業	② **ソフト面** に秀でた取組
アピールする **1)「手段」**	(b)UR のノウハウを生かした既成市街地内での大規模老朽化施設の解体及び造成工事の実施 (d)防災公園街区整備事業と住宅市街地総合整備事業の一体的な実施	(a)公園整備の整備内容に係る意見交換会を実施 (b)隣接民間企業との共同による住宅市街地総合整備事業の活用
アピールする **2)「秀でた成果」**	(a)一次避難機能を有する防災公園と良好な住宅市街地への土地利用転換 (e)高台立地を生かした眺望に優れた空間の形成 (f)地域住民の憩いの場を形成	(e)地区の歴史を尊重した公園整備

7. 特にアピールしたい点

【大規模遊休地を一次避難地機能を有する公園と安心・安全で良好な住宅市街地に土地利用展開】

- 〇 旧花月園競輪場施設に隣接する民間所有の大規模な遊休地について、隣接民間企業と共同し、良好で安心安全な住宅市街地を形成
- 〇 団地建替や大規模開発等のノウハウを生かした既成市街地における大規模な老朽化施設の解体及び造成工事の推進
- 〇 地域住民の意見を踏まえながら、花月園遊園地の面影や桜の名所であった地域の記憶を継承する等、地区の歴史を尊重した公園整備の推進

8. 事業を代表する写真及びキャプション

西武造園㈱提供

【写真・左】 上空から見た鶴見一丁目地区
【写真・中】 鶴見花月園公園（上空より撮影）
【写真・右】 公園からの眺望

9. 事業内容・添付資料〔特徴を示す写真、諸元（位置図、標準断面図、施策のﾌﾛｰﾁｬｰﾄ、ＰＩの方法 等）〕

【O】鶴見一丁目地区

本地区は、京急本線川崎駅と横浜駅のほぼ中間にあたる「花月総持寺駅」から徒歩1分のところにある花月園競輪場跡地を中心とした地区である。事業区域面積は約 10.5ha（うち都市公園 4.3ha、市街地 6.2ha）で、地区を横断する地区内幹線道路（幅員：12m）の整備、高台となる北西側に地区公園、南側に市街地整備として主に3つの宅盤で構成される住宅用地を整備する計画となっている。

また、地区計画を定めることにより、空地や緑地等を確保するとともに、周辺環境等に配慮しながら高さ制限の緩和等を行い、良好な市街地環境の形成を図ることとしている。

従前の航空写真

工事完了時の航空写真（R5.4 撮影）

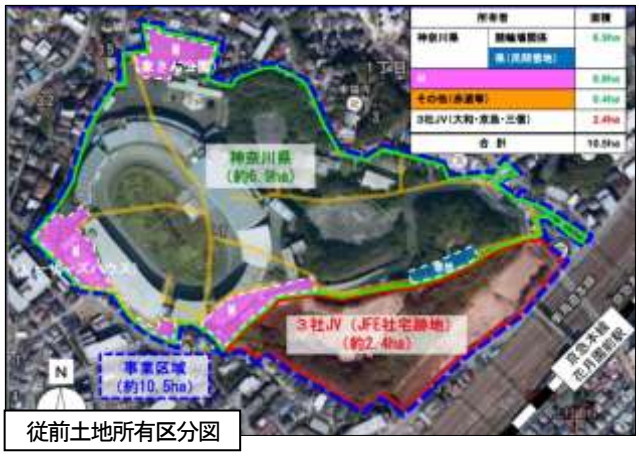
【1】隣接民間企業と共同し、良好で安心安全な住宅街地を形成

本地区には、旧花月園競輪場施設の他、隣接する民間所有の大規模な遊休地が存在しており、防災公園整備にあわせた一体開発が望まれていた。そこで、URが神奈川県所有の旧花月園競輪場跡地を取得した上で行う防災公園街区整備事業にあわせ、当該事業隣接地にて、URと隣接民間企業の共同により住宅市街地総合整備事業を実施することで、良好で安心安全な住宅市街地を一体的に形成する方針としている。

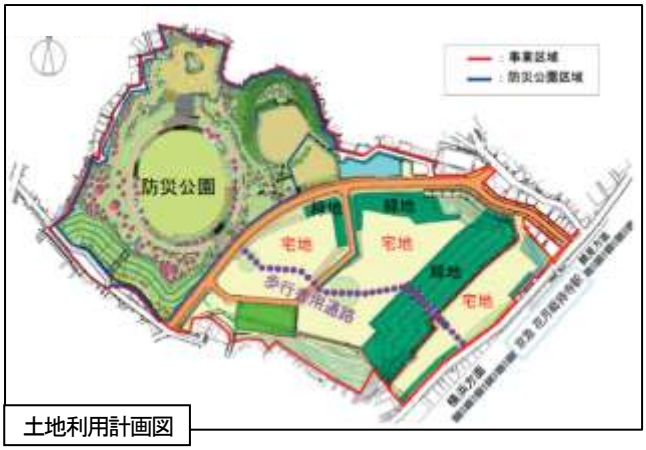
事業に先立ち、事業の円滑な推進に向けて横浜市・民間企業・URの三者で基本合意書を締結し、以後、三者による会議等を定期的に開催し、事業の進捗状況や整備に係る課題等を共有し、議論・調整を重ねながら事業を推進した。

また当地区は、横浜市の地区計画により、土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備、緑化、樹林地草地等の保全の方針が定められており、その方針に基づき市街地の整備を進めていくことになる。中でも、線路沿いの道路から地区公園までを安全かつ効率的な動線でつなぐ歩行者用通路の整備は、災害時の対応も含めた、良好な歩行者ネットワークの形成に寄与すると思われる。当該通路の整備に関しても、民間所有地とUR所有地を横断する施設となるため、民間企業と連携して、通路整備に係る仕様や規格、将来的な維持管理方針などについて議論を重ねている。

地区施設の整備については、今後、宅地の整備に合わせて順次整備を進めていく予定となっている。



従前土地所有区分図



土地利用計画図

【2】既成市街地における大規模な老朽化施設の解体及び造成工事の推進

地区内高低差

旧花月園競輪場は、1950 年（昭和 25 年）5月に竣功し、競輪開催の廃止となる 2010 年（平成 22 年）3月時点で既に築年数 60 年となり、かなりの老朽化が進んでいる施設であった。加えて、競輪場施設はスタンドタイプの特殊な構造となっており、かつ近隣家屋が近接しているため、難易度の高い工事であった。また地区内の高低差が最大約 35m の急峻かつ複雑な地形を造成する必要があった。

解体工事に当たっては、施設が特殊な構造であることを踏まえ、大規模施設の解体作業に長けた業者の選定を行っているほか、UR、施工業者、工事監督員業者で定例会議を開催し、施工方法や施工手順等に係る課題の提起や共有、調整を重ねることでより安全に配慮した工事を進めている。

また、造成工事は、多量の土砂を切り盛りする工事となっていることに加え、サーキューラーエコノミーの取組として、切土工事で発生した建設発生土は極力場内で盛土材として処理する方針であったため、正確に土量バランスを把握することが重要であったが、進捗に応じた現地測量による土量の把握や現場の状況に応じた土砂運搬計画を策定することで対応している。また、当地区の特徴として、地区内外への動線が一系統しかないことに加え、地元自治会と締結した工事協定により、一日当たりの搬出台数に制限が設けられていたため、この点においても綿密な土砂運搬計画が重要な要素となっていた。

競輪場スタンド解体状況

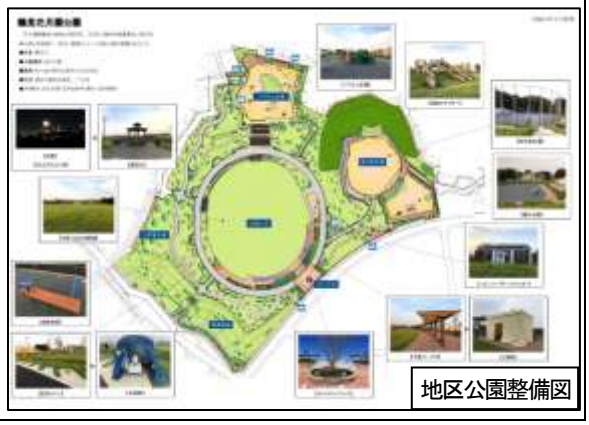
上記のほか、地域住民が工事に対して不信感を抱かぬよう、工事説明会を開催するほか、UR公式HPでの工事のお知らせ（計 85 回）の掲示や、横浜市と共同では発行するまちづくりニュース（全 29 号）を地元自治会に回付するなど、親切丁寧な対応を心掛けることで工事に対する理解を得ることができ、円滑に工事を進めることができた。

このように、ソフト両面において、UR がこれまで培ってきたハード・ソフト両面でのトータルマネジメント力を生かすことにより、難易度の高い解体・造成工事を完了させることができた。

【3】地区の歴史を尊重した公園整備

当事業で整備する地区公園は、敷地面積が約 4.3ha の防災機能を備えた地区公園となっており、有事の際は、13,900 人程度の収容が可能であり、公園に隣接する鶴見区　岸谷三丁目、岸谷四丁目、生麦四丁目、鶴見一丁目の人口を凡そ網羅できる施設となっている。

大正期に「西の宝塚、東の花月園」を評された花月園遊園地が立地していた当地区は、古くから地域住民の親しみを得ていたことや、当時の園内には一万本の吉野桜が植えられ、桜の名所としても知られていたことなどから、地元住民からは花月園遊園地の面影や桜の名所であった地域の記憶の継承といった声が多く


地区公園整備図

上がっていたため、頂いたご意見を踏まえ、地区の歴史を尊重した公園整備を行う方針とした。
　花月園遊園地時代の「大山すべり」をモチーフにしたぞうさん3連スライダーを採用したほか、かつて花月園にあった見晴山・望遠塔を模した四阿を展望スペースに設置するなど、地区公園内の至る所に地域資産を継承した遊具や施設を設置している。また、競輪場内にあったサクラやヤマモモ、藤の木を公園内に移植するなど、桜の名所だった記憶も継承している。さらに、地元住民により親しみを持って頂くため、横浜市の協力の元、地元の小学校や保育園児を対象にしたワーキングを開催し、遊びたい遊具を考えてもらう取組を実施した他、新植する樹木や健康遊具については、いくつかの候補を示した上で地元の方々からの投票で決めている。

【花月園時代の大山すべりを模した滑り台】

【かつて花月園にあった見晴山・望遠塔を模した四阿(あずまや)】

【名称(花月園)の継承】

ワーキング状況

【4】事業の効果と今後の展開
　当地区の整備については、事業構想段階から工事の施工調整に至るまで、地元住民を含めた多岐に渡る関係者の理解と協力が必要であり、関係者間の課題の共有及び調整があって事業が推進されたものと認識している。
　地区公園(鶴見花月園公園)においては、防災性の向上や良好な自然環境の形成等に資する地域の中核となる公園が整備され、令和3年 11 月に開園以降、多くの方々に利用いただいている。休日には、お子様連れのご家族や地元の子供たちが多く訪れ、大変な賑わいとなっているほか、地元自治会や市民団体が主体となり、防災をテーマにしたイベントが開かれるなど、防災について学ぶ機会も多くなっており、今後、更なる防災意識の向上が期待できる。
　また、市街地部分においては、令和6年3月の開発行為完了後、順次、民間開発等が進められることとなる。市街地部分の開発に関しては、横浜市の地区計画で定められた事項を遵守し、駅前にふさわしい機能の確保等を行いながら建築物の整備を推進することにより、自然環境や景観等に配慮した快適な居住環境を有する良好な市街地の形成が図られ、今後よりよい住環境が整備されていく。

令和3年11月の開園以降、賑わいを見せる鶴見花月園公園