

高架下等の有効活用事業について

横浜市 道路局 建設課

事業実施の背景

高架道路の路面下（以下、高架下）や道路建設予定地などは、通常、直接通行に供しない土地ですが、横浜市では、つい5年ほど前まで、道路管理上の観点から、道路法上の占用許可については、真にやむを得ない場合に限り認めるという抑制の方針を取っていました。

しかし、平成21年1月に国土交通省より、高架道路の路面下等の直接通行に供しない道路空間については、まちづくりや賑わい創出の観点等から、その暫定利用も含め一層の有効活用を推進すべき、との通知が出され、その中に、道路管理者は必要に応じ利用計画を策定することや、策定に当たっては学識経験者等で構成される検討会を開催することなど、具体的な手法が示されました。

この頃、横浜市でも未活用となっている行政財産を、財源確保のため、支障のない範囲でなるべく有効活用していこうという動きが全庁的にあり、国土交通省の通知と相まって、平成21年に入ってから、道路局内で有効活用を実施するための環境整備を進め、平成22年9月に要綱を定め、検討会を設置し、これまでに計18箇所の有効活用を図ってきました。

実施方法

国土交通省の通知では、高架下等の道路空間を有効活用するにあたっては、公平性、中立性に配慮するよう要請しており、これを受けて、本市においては、4名の学識経験者等を委員として構成する横浜市道路高架下利用計画検討会を設置しました。

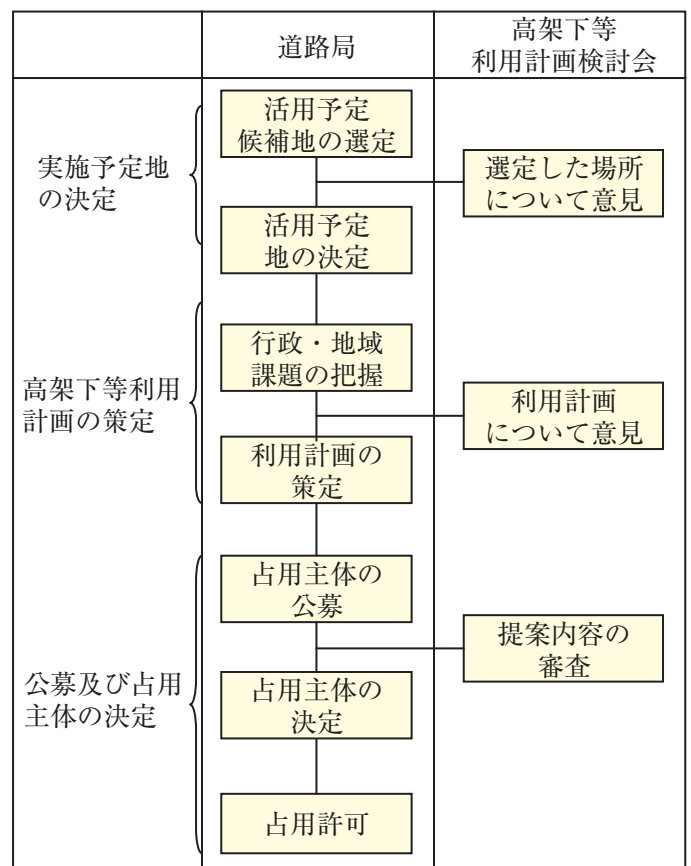
検討会では、具体的に

- ① 有効活用地の選定
- ② 利用計画の策定
- ③ 占用者の選定

について審議・審査を行い、その結果を踏まえて、最終的には、道路管理者（市）が占用者を決定しています。（フロー図参照）

また、本市の手法の特徴的なこととしては、原則、企画提案型の公募方式を採用しており、提出された提案書に基づいて、検討会で審査され、最終的な選定は、委員の採点方式により、占用者を選定しています。

実施手順（フロー図）



この手法を採用したのは、民間のアイデアと活力を積極的に取り入れることと、選定の過程において公平性・透明性を高める狙いがあります。

では、実際にこれまで有効活用を図ってきた事例をもとに、取組み内容を説明します。

有効活用事例（その1）・・・環状2号線 川島高架下（横浜市保土ヶ谷区川島町）

本件活用地は、横浜市が整備した環状2号線の高架下部分で、面積は約358㎡、用途地域は準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）となります。また、相模鉄道「上星川駅」から徒歩10分程度と利便性に優れており、周辺は住宅が立ち並ぶ住宅密集地域となっています。（図面参照）

本件土地は、平成23年2月の検討会において活用予定地に選定され、その後約1カ月間、公募で利用者を募集し、同年4月の検討会で審査の結果、主にレンタル物置を利用用途とする、株式会社稲葉製作所を利用者（占有者）として決定しました。

折しも公募期間中の3月11日に東日本大震災が発生し、個人の財産を守る手段として、個人向けのレンタル物置の需要が非常に高まっており、さらに周辺が比較的敷地の狭い住宅が多かったこともあり、大手物置メーカーの株式会社稲葉製作所からぜひとも活用したいとの提案がありました。

検討会での審査でも、住環境の改善に繋がるものであり、さらに、設置する物置の一部は、地元町内会へ防災備蓄倉庫として提供することが提案書に盛り込まれていることが地域貢献の観点から高く評価され、全部で4件あった応募者の中から、株式会社稲葉製作所が利用者として選定されました。

平成23年9月に占有を開始し、現在、レンタル物置23棟、町内会無償提供物置2棟が建っており、レンタル物置は常時8割を超える利用率を確保しています。また地元からは、地縁活動の向上に繋がったとの声をいただいております。

環状2号線川島高架下（保土ヶ谷区東川島町）
（占有者：株式会社稲葉製作所、用途：レンタル物置）



有効活用事例（その2）・・・都市計画道路鴨居上飯田線 道路予定地（横浜市旭区二俣川2丁目）

本件活用地は、現在事業中の都市計画道路鴨居上飯田線において、既に横浜市が取得した事業用地で、面積は約950㎡、用途地域は準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）となります。また、立地条件が

良く、相模鉄道二俣川駅に非常に近接した土地（駅から南東へ約200m）になります。（図面参照）

本件土地は、将来は道路部分となる道路建設予定地であるものの、工事工程上、実際の工事開始まであと数年はかかる見通しであったため、約2年間という短期の占有期間とした上で、平成22年9月の検討会に候補地として議案にかけ、活用予定地として選定されました。その後約1カ月、公募で利用者を募集し、同年11月の検討会で審査の結果、時間貸し駐車場を利用用途とする、タイムズ24株式会社を利用者（占有者）として決定しました。

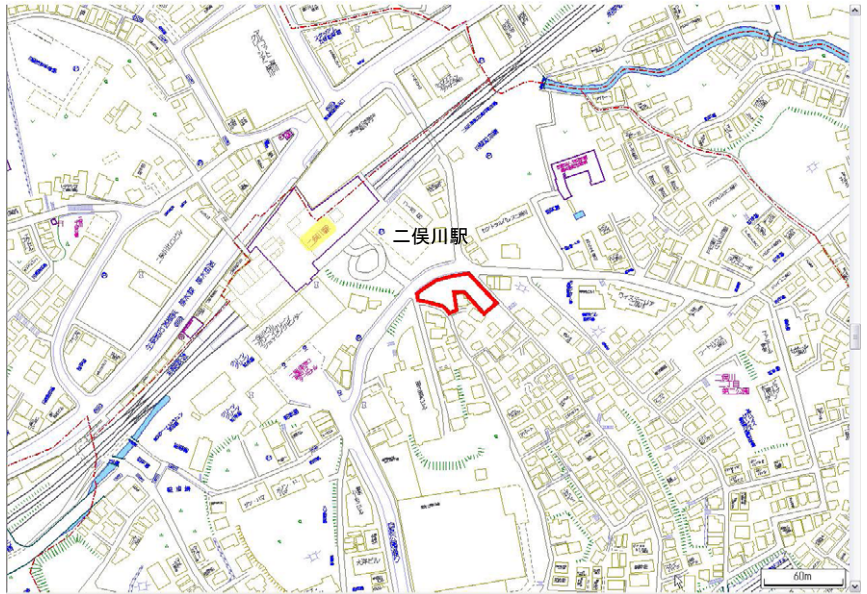
本件土地は事業予定地であるため、占有期間を短期とする制約を設けました。そのため、建設・撤去が容易であり、駅前の好立地条件を最大限生かせるものとして、時間貸し駐車場として活用したいという提案内容の応募が集中しました。利用用途が同一であったため、検討会の審査において、提案内容の優劣がつけづらい面がありましたが、環境対策として、電気自動車の充電スタンドを設置することや、公共交通機関の利用を促すパーク

アンドライド割引システムを採用するなどの独自の提案内容が高い評価を受け、全部で3件あった応募者の中から、タイムズ24株が利用者として選定されました。

現在、27台ある駐車スペースの稼働率は、月平均約50%前後で推移していますが、これは時間貸し駐車場の稼働率としては平均よりかなり高い数値だと業者から聞いております。

また、占有料収入を上げること以外の成果として、本件土地の周辺は駅前ながら戸建て住宅が密集しており、以前は生活道路上に違法駐車が頻繁に見受けられましたが、この駐車場ができたことにより、違法駐車が減り、地域の生活環境や道路事情の改善にも繋がっております。

鴨居上飯田線道路予定地（旭区二俣川）
（占有者：タイムズ24株、用途：時間貸し駐車場）



有効活用事例（その3）・・・環状2号線 屏風ヶ浦高架下（横浜市磯子区森4丁目）

本件活用地は、最初に紹介した事例と同じく環状2号線の高架下部分で、面積は約494㎡、用途地域は第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）となります。また、京浜急行電鉄屏風浦駅から徒歩約3分と駅に近接し、利便性が高い土地になります。（図面参照）

本件は、平成23年7月の検討会において、活用予定地に選定されましたが、この当時、横浜市では、

保育所に入所申込みをしても入所できない、いわゆる待機児童数が市内で1500人を超え、過去最多・全国最多を記録し、深刻な施策課題となっていました。

本件土地は、鉄道駅に至近しており立地条件が良く、敷地も通常の保育所施設としては十分な広さを持っていたため、所管することも青少年局及び地元の磯子区役所から白羽の矢が立てられ、保育所建設地として、ぜひとも活用させて欲しいとの要望がありました。

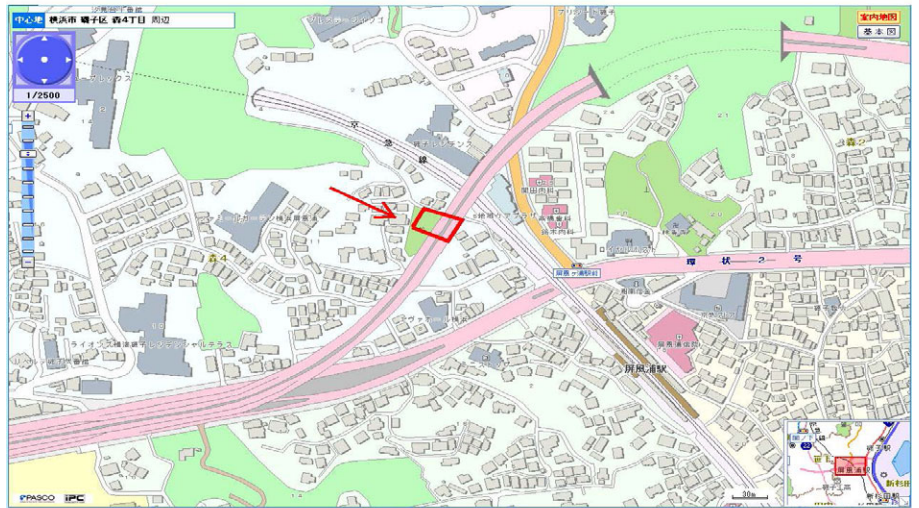
これを受けて、検討会では、用途を保育所建設地とした利用計画案を策定し、公募により、保育所運営法人を募集することとなりました。

公募自体は、ノウハウを持っていることも青少年局が行い、法人決定後、昨年10月に道路占用許可を行いました。すぐに保育所建設工事が着工され、予定どおり今年4月に開所^(※)、今年度横浜市が達成した「待機児童ゼロ」に少なからぬ貢献をすることができました。

(※) 実際には、検討会で諮った高架下

部分(494㎡)に加えて、隣接土地の道路事業残地部分(263㎡)も園敷地として貸し付けを行い、一体で整備されました。

環状2号線屏風ヶ浦高架下
(占用者：保育所運営法人、用途：保育所)



まとめ

具体的な活用事例を紹介し、この事業の成果についてお話させていただきました。

これまでの3年弱の積み上げで、すでに年間3000万円を超える占用料収入を上げるまでの事業に成長してきました。

そもそも事業をおこした契機は、国の通知や、横浜市の財源確保しようという全庁的な動きがきっかけで始まったわけですが、私は単に財源確保だけでなく、地域や市の施策にも大きく貢献する、非常に意義深い事業となっている実感があります。

もちろん、活用可能な資産価値の高い土地には限りがあり、かつ、その土地を活用するために、所管する工事担当や管理する土木事務所、地元区役所や地元住民と調整が必要だったり苦勞も多い事業ですが、今後も財源確保と地域の賑わい創出に貢献できるような事業展開を図っていきたいと考えております。