

第15回 エキサイトよこはま22 懇談会

2025年7月

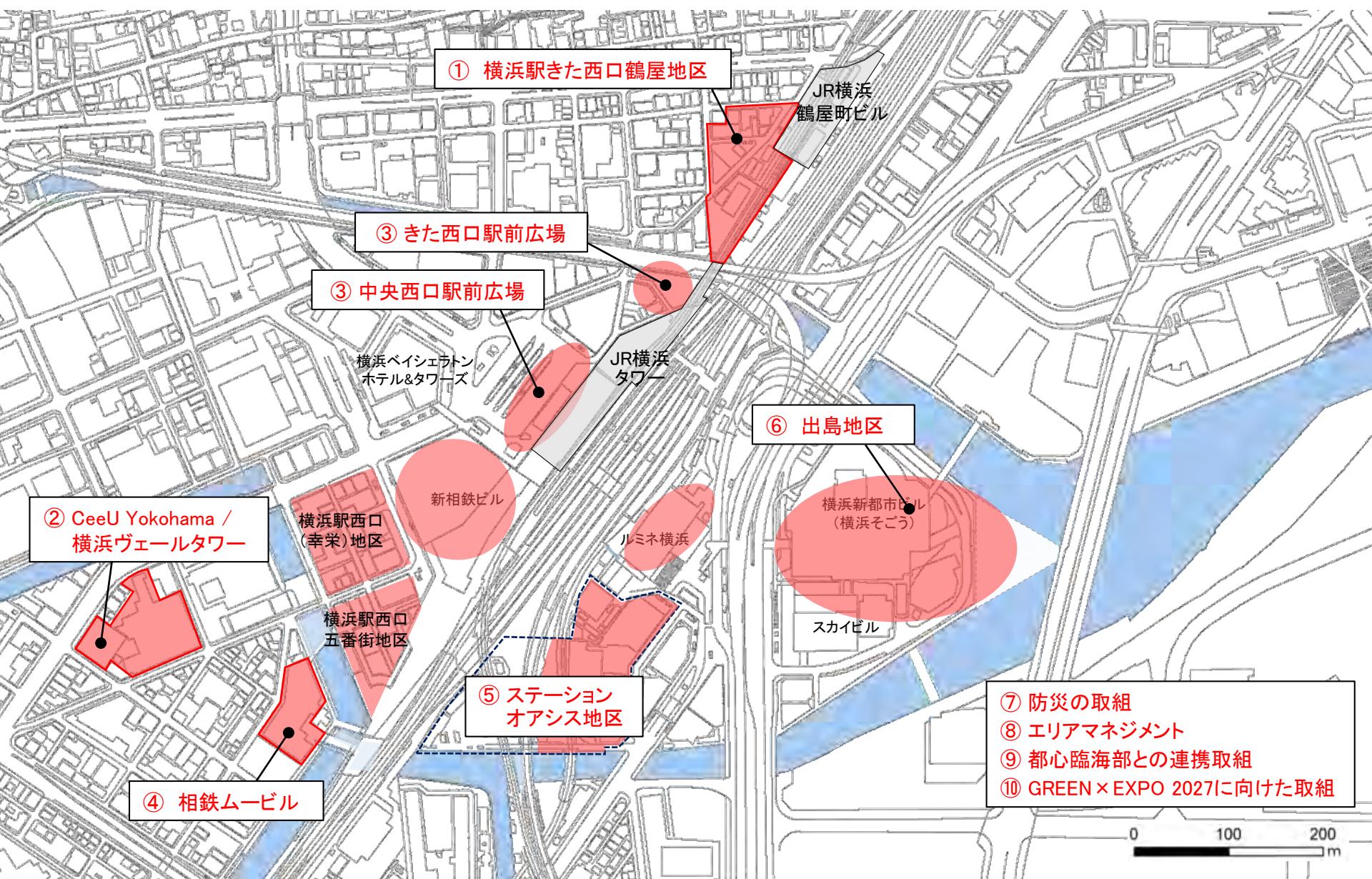
目次

1 エキサイトよこはま 2 2 各取組の進捗状況	2
2 エキサイトよこはま 2 2 の更新	18

各取組の進捗状況

- ① 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発事業
- ② ダイエー跡地 建替事業 (CeeU Yokohama / 横浜ヴェールタワー)
- ③ 駅前広場整備 (中央西口・きた西口)
- ④ ムービル建替え検討
- ⑤ ステーションオアシス地区 (横浜駅みなみ東口地区) 開発
- ⑥ 東口基盤整備と出島地区開発
- ⑦ 防災の取組
 - 治水(外水)対策
 - 治水(内水)対策
 - ソフト施策
- ⑧ エリアマネジメント
- ⑨ 都心臨海部との連携取組
- ⑩ GREEN×EXPO 2027 に向けた横浜駅周辺における取組

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況



1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発事業（令和7年度末完了予定）

令和7年3月に、交通広場（タクシー乗場）の供用を開始しました。

令和6年6月の開業以降、交流施設である「Vlag yokohama/フラグヨコハマ」での「ヨコハマ未来創造会議」のワークショップ等の開催、デッキや空地等を活用したイベント実施など、地域の活性化や地域交流の促進に寄与する積極的な取組を実施しています。



1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ ダイエー跡地 建替事業

「CeeU Yokohama / 横浜ヴェールタワー」

令和7年6月に、住宅棟（横浜ヴェールタワー）が竣工を迎え、共同建替事業が完了しました。敷地内には、路上駐輪や駐輪場不足の課題を解消するため公共的駐輪場（124台）が整備され、7月に供用開始しました。

事業完了を契機とし、隣接する公開空地と連携したイベントの実施等により、周辺の更なるにぎわいの創出を進めます。



▲ 商業棟外観



▲ 公共的駐輪場



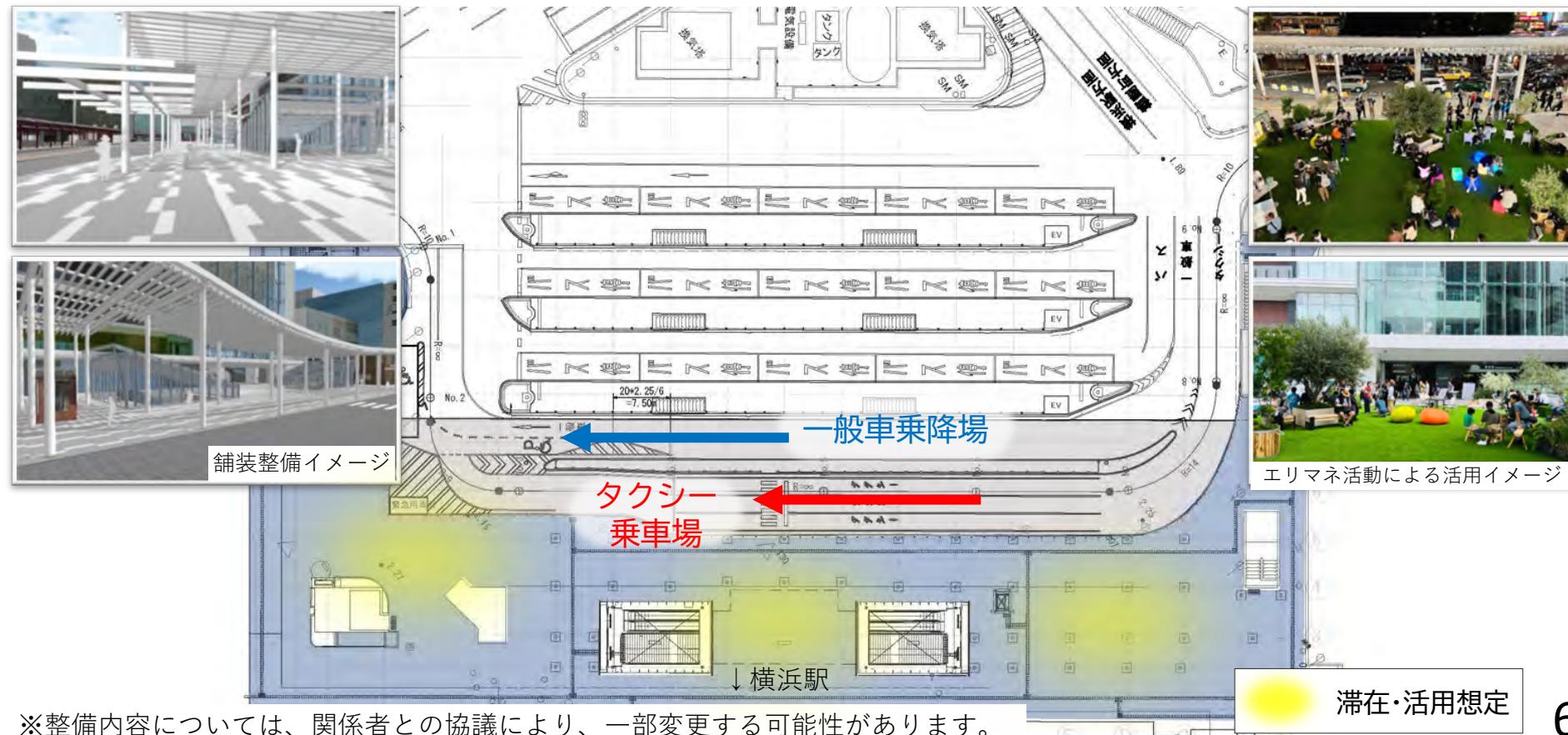
▲ 隣接地と連続した公開空地

▲ 住宅棟外観

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 駅前広場整備（中央西口）

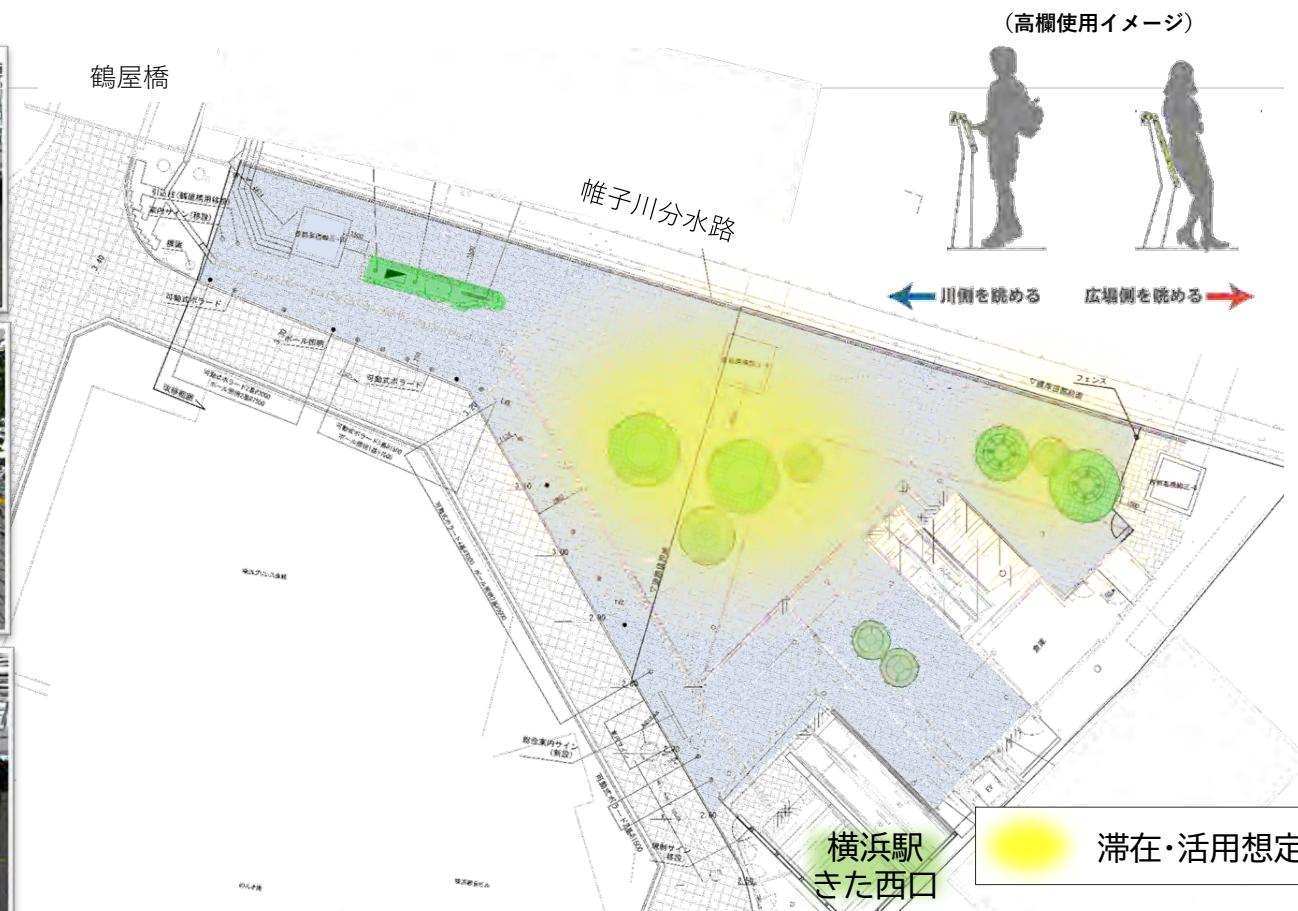
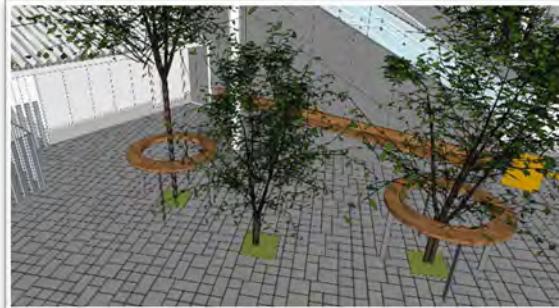
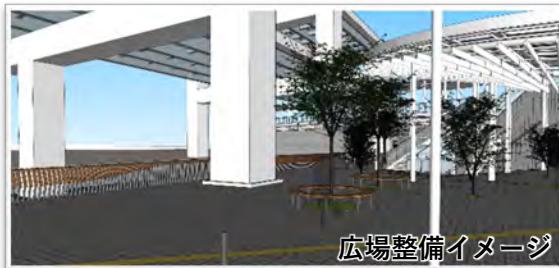
令和8年度中の完成を目指し、令和7年6月から歩きやすい歩行者空間の確保やタクシーと一般車動線の交錯を解消する工事に着手しました。歩行者の円滑な通行動線を確保のうえ、待合せなどの滞在空間や、イベント活用などによる賑わいのある駅前空間の創出を目指します。



1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 駅前広場整備（きた西口）

令和8年度中の完成を目指し、令和7年6月から高欄工事に着手しました。今後は、舗装や植栽の整備を予定しています。河川と隣接した立地を生かした憩いの空間や、イベント活用などによる賑わいのある駅前空間の創出を目指します。



※整備内容については、関係者との協議により、一部変更する可能性があります。

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ ムービル建替え検討

2040年代の実現を目指した、相鉄グループによる「横浜駅西口大改造構想」の起点となる相鉄ムービルの建替えについて、2026年度（令和8年度）から解体着手を予定しています。

演劇場・ライブハウス・映画館など“社交の場”として街をけん引してきた役割を継承しつつ、エリアの課題改善や周辺開発を誘導するような計画の検討を進めます。



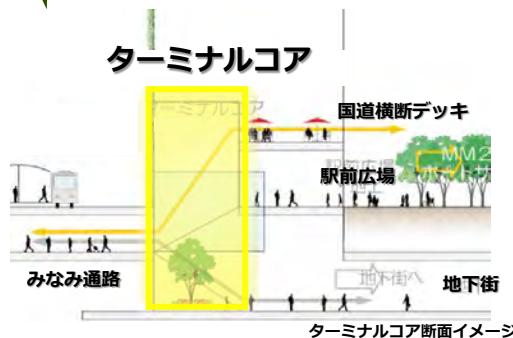
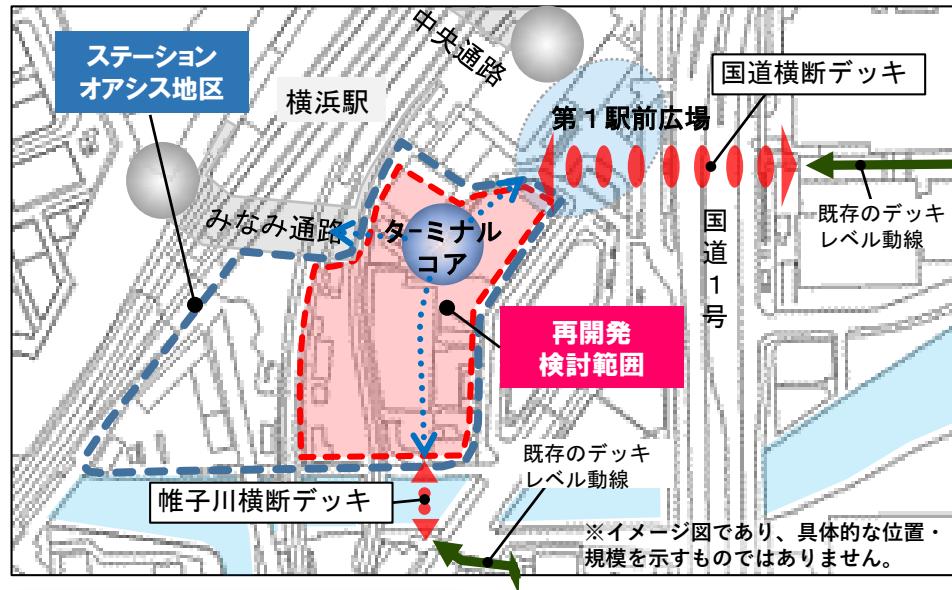
「横浜駅西口大改造構想」より抜粋
将来の横浜駅西口で生まれる活動・シーン



1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ステーションオアシス地区（横浜駅みなみ東口地区）開発

事業計画の検討を進め、令和7年4月より環境アセスメントの手続きを開始しました。地下のみなみ通路から地上・デッキレベルをつなぐターミナルコアを整備することで、歩行者ネットワークの強化などを図ります。



※現時点での計画であり、今後変更になることがあります

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

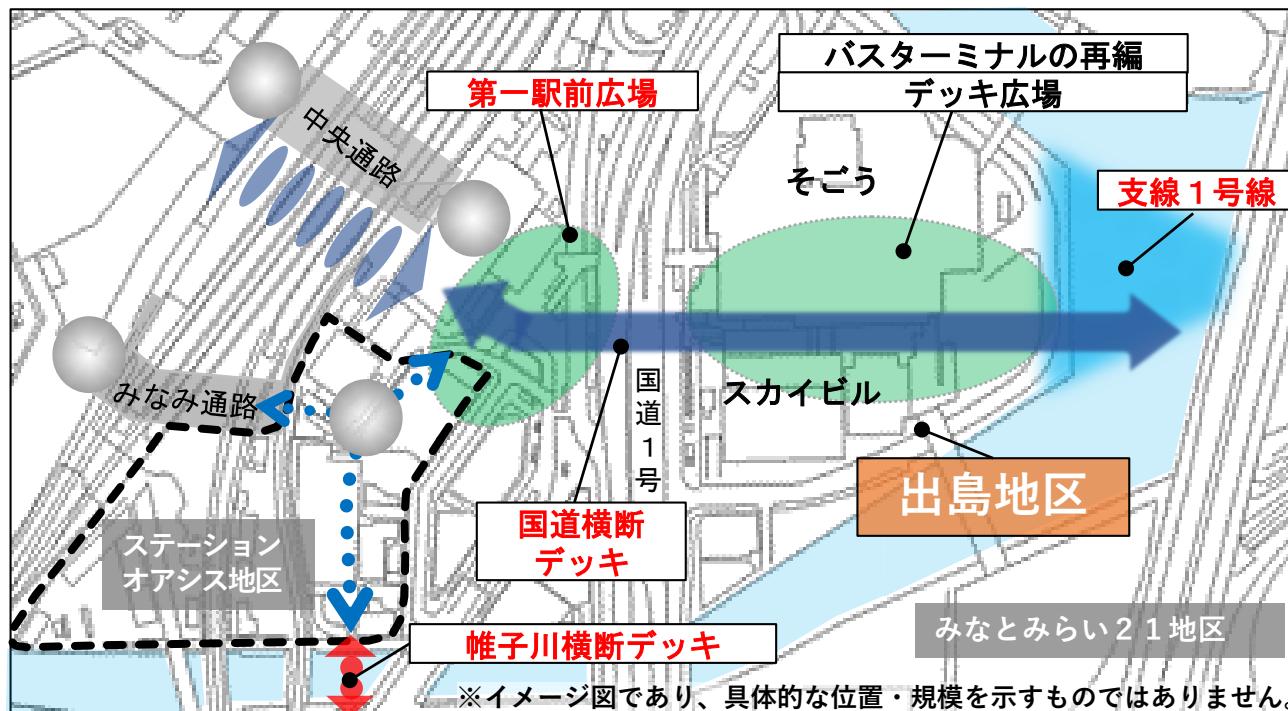
○ 東口基盤整備と出島地区開発

«東口基盤整備»

オアシス地区の開発にあわせ、第一駅前広場や国道・帷子川横断デッキ、支線1号線の基盤整備の検討を進め、東口全体の回遊性の向上等を図ります。

«出島地区開発»

東口臨海部連絡協議会（通称：出島協議会）にて、建物更新にあわせた将来像の検討を開始しました。今年度は、バスターミナルの再編や支線1号線等の計画と連動し、目指すべき地区の将来イメージを作成します。



1 工事サイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 防災の取組<治水(外水)対策>

帷子川河口部の拡幅に伴うJR山の内橋梁の架替えに向けて、関係者との協議を行うとともに、鉄道事業者に令和8年度までの予定で橋梁設計業務を委託し検討を進めています。工事着手から架替えまでの期間は、概ね10年程度を見込んでいます。



【事業効果】

河口部の拡幅により、横浜駅周辺においても水位低下が見込まれ、浸水リスクが軽減されます。

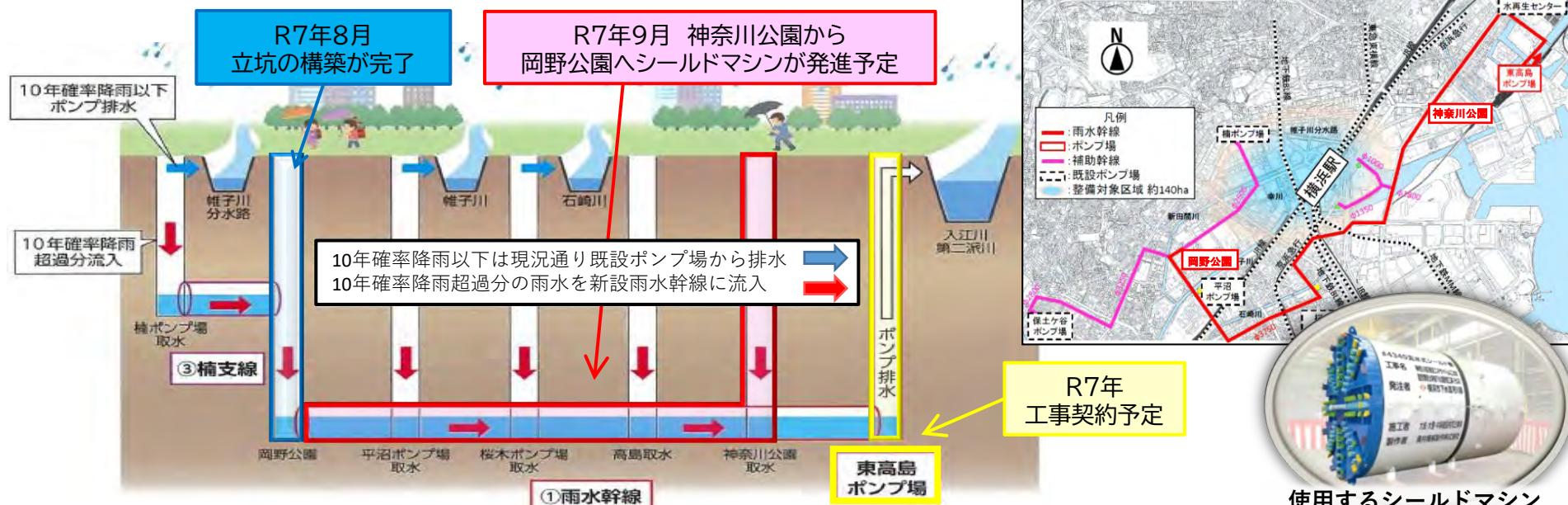


1 工事サイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 防災の取組<治水(内水)対策>

横浜駅周辺の治水安全度向上のため、30年に1度の降雨に対応する雨水幹線等の整備を進めており、令和7年度は引き続き立坑工事を進めるとともに、9月からはシールドマシンを発進します。

また、新たに南幸・鶴屋町地区等において、雨を雨水幹線に取り込むための雨水排水施設（面整備管）の整備、東高島地区においてポンプ場の整備に着手します。



事業スケジュール	雨水幹線の諸元	補助幹線の諸元	雨水ポンプ場の諸元
令和2年度 立坑工事着手 令和12年度 幹線供用開始予定	内径：Φ3750mm 延長：約4.9km	内径：Φ700～3250mm 延長：約3.2km	規模：幅30m×長50m×深70m 能力：約5.5m ³ /s

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 防災の取組<ソフト施策>

«震災想定訓練の深度化»

地下街や鉄道事業者、警察、市などによる震災想定訓練において、新たにSNSを用いた情報受伝達を試行するなど、災害対応の実効性を高めるための取組を継続して実施しています。

«防災啓発»

防災啓発動画（地震編）に新たに津波編を加え、駅周辺のデジタルサイネージで放映するなど、平時から意識啓発に取り組んでいます。

災害時における情報発信：13事業者154箇所（令和7年6月現在）

震災想定訓練の様子
(令和7年6月)



震災想定訓練の様子
(令和7年6月)



震災想定訓練
SNSによる
情報受伝達



平時の防災啓発動画放映状況

(上：CeeU Yokohama, 下：東急東横線横浜駅) 13

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ エリアマネジメント

横浜駅周辺全体で、清掃・防犯活動などの環境改善に継続的に取り組んでいます。

西口では、中央駅前広場にて、人にやさしく賑わいのある駅前空間を創出するため、令和7年5月に横浜西口エリアマネジメントにより、滞在空間の創出やマルシェなどのイベントを実施しました。

東口では、はまテラスや駅前などで、クラフトビールフェスやジャズライブ等のイベントを実施しました。

今後は、都市再生支援制度を活用しながら、東西のエリアマネジメント団体と連携し、エリア全体の更なる活性化・魅力向上を図ります。



▲環境改善活動（清掃活動）



▲中央西口駅前
「ヨコハマニシグ OPEN PARK」



▲はまテラス
「クラフトビールフェス」

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ 都心臨海部との連携取組

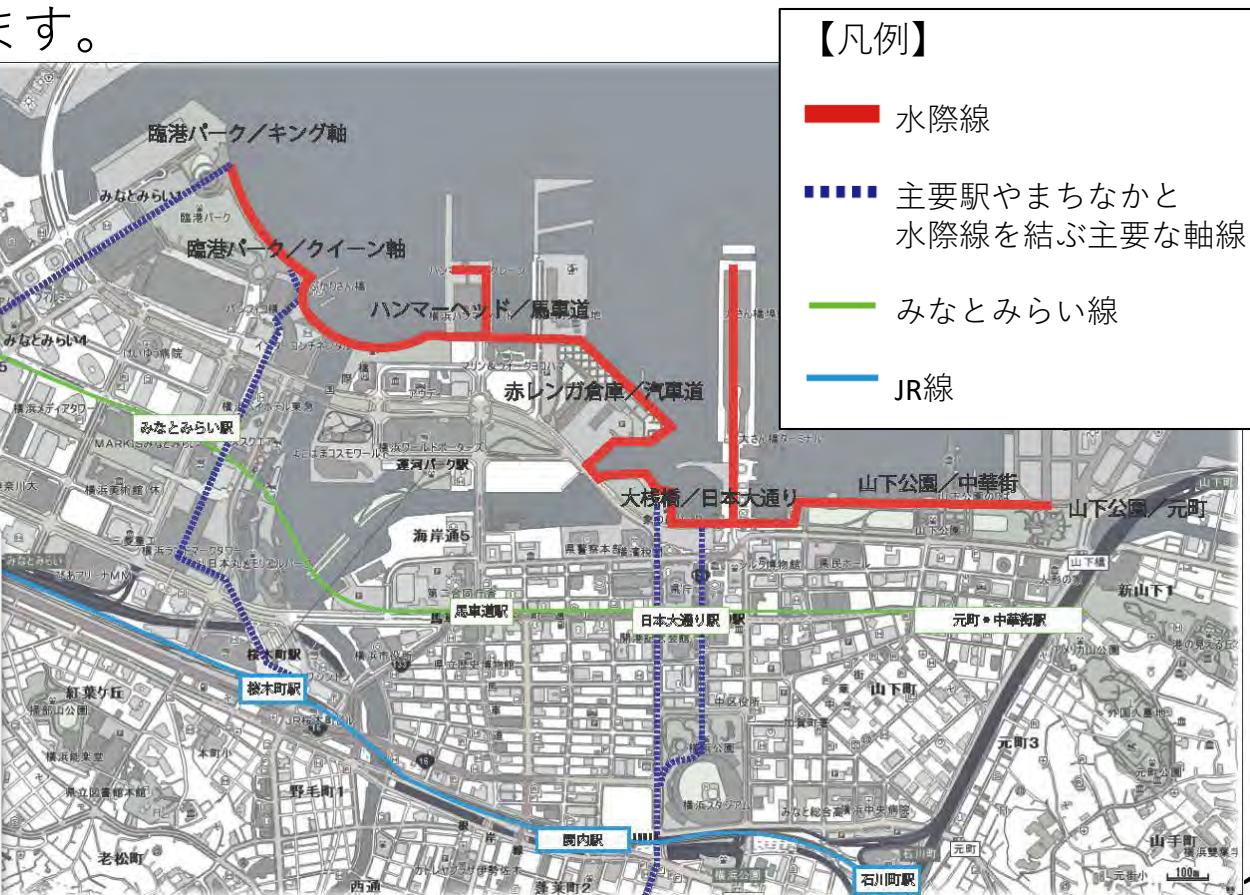
横浜の玄関口である横浜駅の東口を起点に、臨港パークから山下公園までの水際線の魅力を磨き、にぎわい創出に向けた取組を進めていきます。

横浜駅周辺では、公共空間におけるイベントや駅前広場の再編等を進めるとともに、案内サインの設置等により、分かりやすく歩いて楽しい空間づくりを進めています。



【凡例】

- 水際線
- 主要駅やまちなかと水際線を結ぶ主要な軸線
- みなとみらい線
- JR線



1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ GREEN×EXPO 2027に向けた横浜駅周辺における取組

«賑わい創出や回遊促進»

国内外から多くの来街者をお迎えするため、駅前広場や公開空地を活用したイベント等により、日常的な賑わいを創出します。

また、機運醸成に向けて、節目を捉えた広報PRなど積極的に取り組んでいきます。

«街のイメージ向上»

安全安心なまちを目指し、エリアマネジメント団体や地元商店会などと連携した防犯パトロールや美化活動、新たな喫煙所設置に向けた検討を進めています。



▲機運醸成の取組（ローズフェスタ）



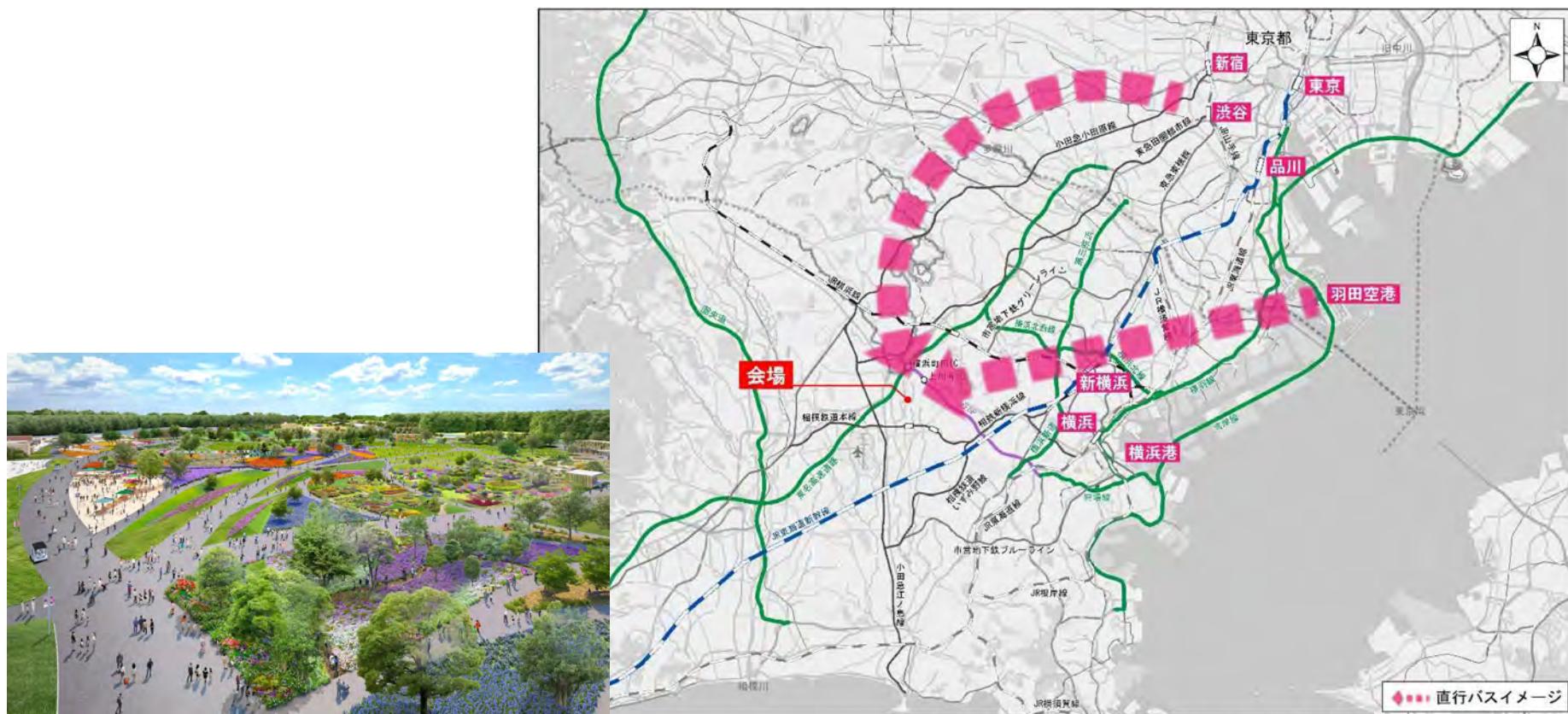
▲美化活動

1 エキサイトよこはま22 各取組の進捗状況

○ GREEN×EXPO 2027に向けた横浜駅周辺における取組

《会場への交通ネットワークの検討》

会場近傍の鉄道駅から発着するシャトルバスを補完するための輸送手段として、横浜駅を含む主要ターミナル駅等から会場まで、大型バス等の直通アクセス手段の導入を検討しています。



▲会場イメージCG

：メインガーデン（公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会）

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

▲主要ターミナル等からの直行バスイメージ

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の必要性

平成21年（2009年）の計画策定後、約15年が経過

1 社会環境の変化

公共空間活用・まちなかウォーカブル

新たな生活様式

脱炭素

災害

新たな交通サービス

DX

2 周辺環境の変化

神奈川東部方面線

GREEN×EXPO 2027

MM21地区の概成

周辺地区の開発進捗

都心臨海部全体の連携強化

建物の老朽化

社会環境や周辺環境の変化等への対応をするとともに、
次の目指すべき目標を設定

3 約20年先を見据えたまちの姿 ～新たな目標年次の設定～

2050年を目標年次とし、中期（2040年）の将来像を描く

（関連する上位計画）

- ・横浜市中期計画：2040年頃の横浜のありたい姿
- ・横浜市都市計画マスタープラン（2025年5月）：2040年の横浜の姿
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープラン（2015年2月）：目標年次2050年

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の要点（令和8年度の計画更新に向けて）

新たな目標年次に向けた計画の着実な実現を図るため、計画更新の骨子として、

- ・まちの再編方針に基づき(1)「将来像の可視化」をし、関係者と共有するとともに、
- ・社会環境等の変化を踏まえた新たな視点を加え、(2)重点的な取組を具体化します。

また、計画の実現方策として

- ・(3)開発促進策（規制緩和等）の検討を行います。

令和8年度
計画更新を予定

計画更新の骨子

エキサイト計画

駅を中心としたまちの再編方針に基づく
(1) 「将来像の可視化」

社会環境等の変化を踏まえた
新たな視点を加え、
(2) 重点的な取組を具体化

- ① 人を中心のまちづくりの推進
- ② 交通再編・結節機能強化
- ③ 脱炭素化の推進・快適な環境形成
- ④ 強靭なまちを目指した防災の取組推進

まちづくりビジョン
まちの将来像
まちづくりの戦略
まちづくりの進め方

基盤整備の基本方針
まちづくりガイドライン

計画実現方策

エキサイト計画の実現に向けた
(3) 開発促進策（規制緩和等）

市による
開発誘導方針の策定

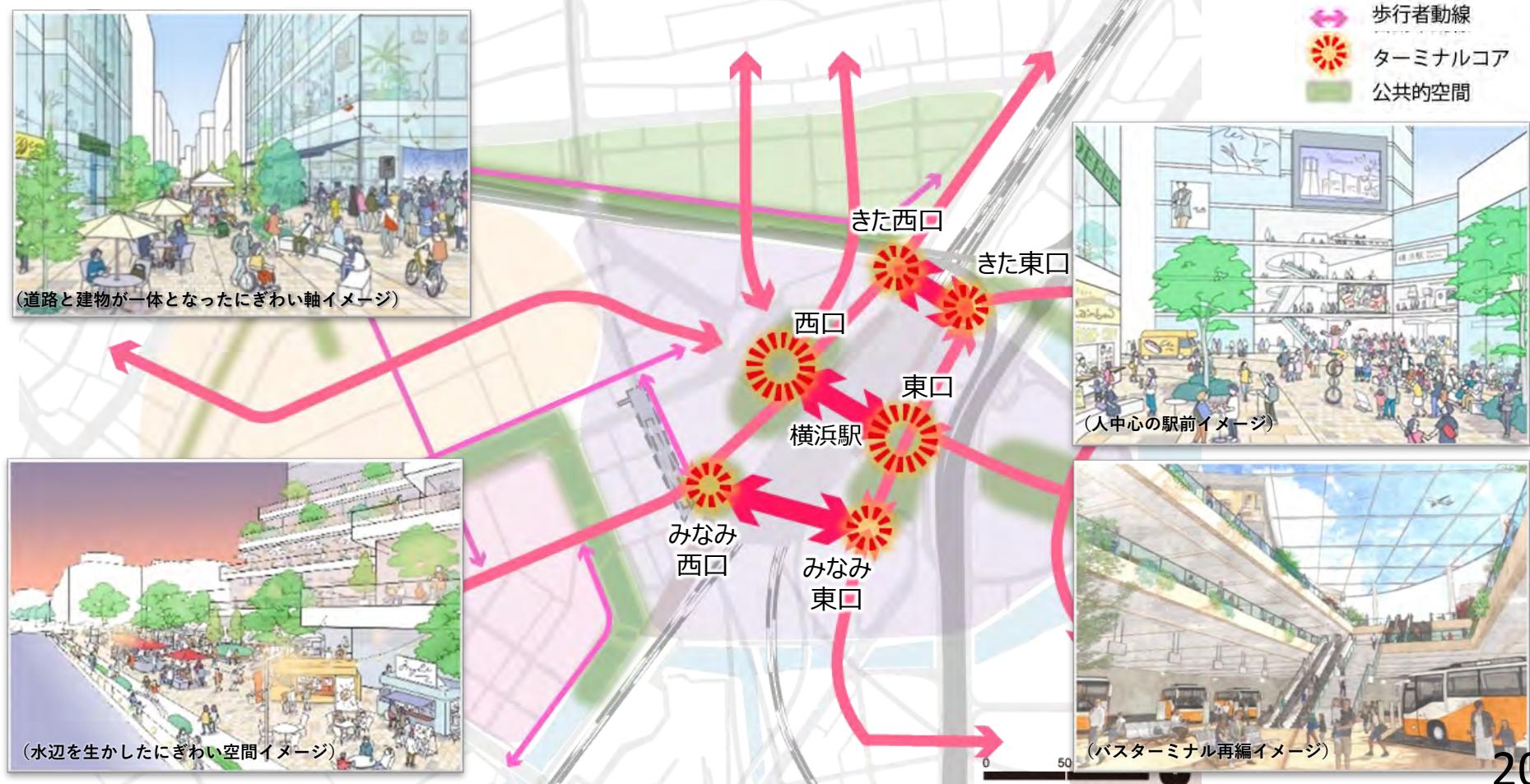
連動

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の骨子 【将来像の可視化】

- 歩行者軸や広場などの将来像や施策のイメージを可視化することで、開発等における各々の取組を関係者と共有し、計画の実現を図ります。

[可視化イメージ (案)]



2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の骨子【重点的な取組】

新規

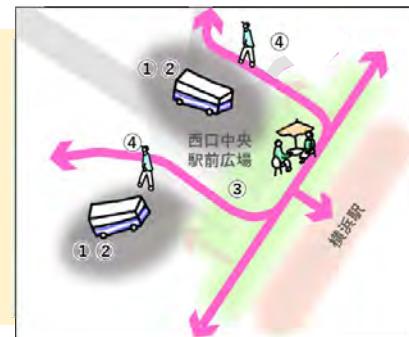
強化・促進

① 居心地がよく回遊が生まれる、ウォーカブルで「人を中心のまち」づくりの推進

- 駅前広場、地下街、デッキや周辺建物が連動した多層的で居心地がよく、にぎわいあふれる駅前空間を創出するとともに、非常時には一時的に滞留できる、安全安心な駅前空間を目指します。
- 水辺を生かした親水空間、建物と道路が一体となったにぎわい空間などを整備するとともに、エリアマネジメント活動によるにぎわい創出を推進し、まちへ歩きたくなる歩行者空間の形成を推進します。
- 地区同士、駅東西のにぎわいを連続させた歩行者ネットワークを形成し、都心臨海部全体の回遊性の向上を図ります。

〔駅前広場の再編の考え方〕

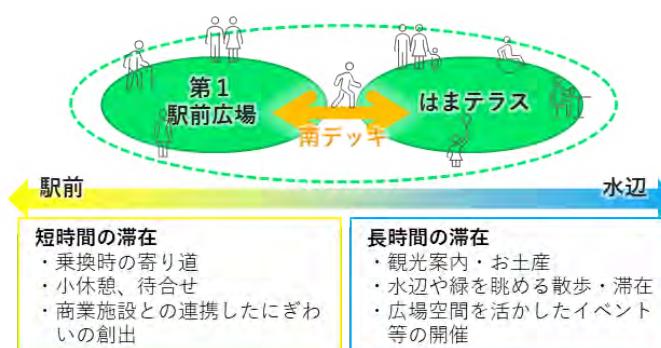
〈西口〉



《視点》

- 駅前の通過交通の抑制
- バス・タクシー乗り場への快適なアクセス
- にぎわいと安全安心な広場空間の創出
- 隣接地区への歩きやすい歩行者軸の形成
- 民間街区との連携
- 印象に残る駅前空間の創出

〈東口〉



〔水辺を生かした親水空間イメージ（案）〕



〔建物と道路が一体となったにぎわい空間イメージ（案）〕



〔歩行者ネットワークイメージ（案）〕



〔人を中心の駅前イメージ（案）〕



※現段階での計画であり、今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の骨子【重点的な取組】

新規

強化・促進

② 利便性の高い交通ターミナルとしての再編・多様な交通に対応する結節機能の強化

- ▶ 人にやさしい駅前広場への再編とともに、東口では広域バスターミナル機能を強化、西口では市内路線バスなど公共交通を優先とした乗換え機能を強化します。
- ▶ 都心臨海部全体の回遊性向上のため、民間開発と連動した多彩なモビリティの導入と乗換拠点形成を図ります。
- ▶ センターゾーンへの交通流入抑制など交通環境の維持・改善に向けて、マネジメント視点により、駐車場ルールを見直します。

[自由にアクセスでき、利用しやすい交通ターミナルイメージ（案）]



[様々な交通モードに対応した接続・乗り換え拠点（モビリティ・ハブ）イメージ（案）]



出展：「2040年、道路の景色が変わる」国土交通省

※現段階での計画であり、今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の骨子【重点的な取組】

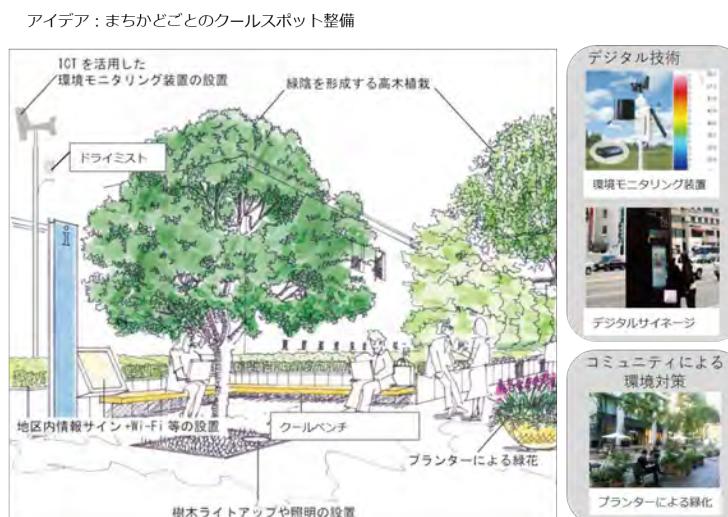
新規

強化・促進

③ 脱炭素化の実現に向けた取組の推進・地区の特徴を生かした快適な緑環境の形成

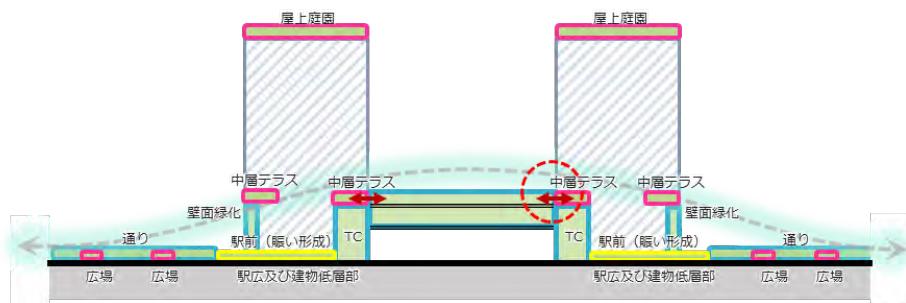
- ▶ 脱炭素社会の実現に向けて相応しい（取組の実行性を高める）環境基準の見直しを行います。
例) 建物の環境性能を高めるための、ZEB等の指標の導入 など
 - ▶ 水辺や個性ある通り等の地区ごとの特徴を生かした、ヒートアイランド対策の実施や
緑豊かな居心地の良い空間形成を推進します。
例) にぎわい軸（パルナード等）、ゆとりのある親水空間（河川沿い）、駅前広場など、
地区や通りの特徴に合わせた目指すべき緑化のイメージを可視化 など

〔ヒートアイランド対策取組（案）〕



(出典: みなとみらい2050アクションプランに一部加筆)

〔居心地のよい空間形成に資する緑化（案）〕



○外構地上緑化



グランモール公園
(出典:スタジオ・ゼンタツガイ)

○屋上・基壇部緑化



東京ポートシティ竹（出典：LANDSCAPE DESIGN）

○壁面緑化



渋谷ストリーム
(出典: photoAC)

※現段階での計画であり、今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新の骨子【重点的な取組】

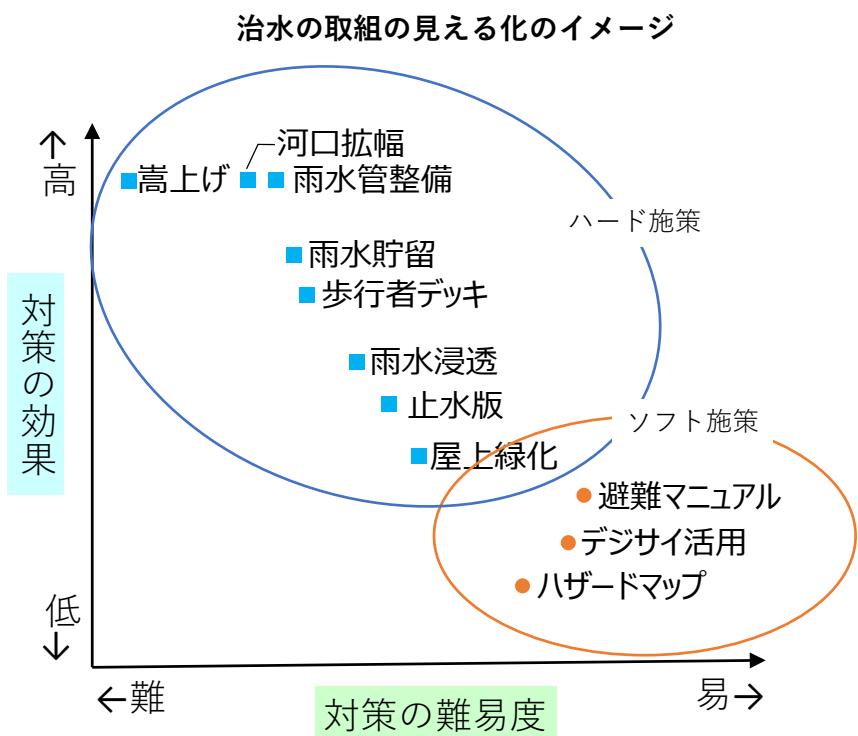
新規

強化・促進

④ 激甚化する災害へ対応した、強靭なまちを目指した取組の強化・促進

- ▶ 激甚化・頻発化する豪雨災害への対応として、各取組の効果や難易度を見る化し、共有することにより対策の実行性を高めます。
 - ▶ 啓発や訓練などソフト施策については引き続き強化・推進するとともに、開発の機を捉えながらハード施策を推進し、早期の治水安全度向上を目指します。

例) 帰宅困難者一時滞在施設等の指定拡大、雨水貯留施設の整備促進、歩行者デッキの整備推進 など



※現段階での計画であり、今後の検討・協議等により変更となる可能性があります。

2 エキサイトよこはま22の更新

○ 開発促進策（規制緩和等）の検討

（目的）

国際都市横浜の玄関口として、国際競争力の強化を図るため、

- ・横浜都心にふさわしい都市機能の更新・更なる集積、土地の高度利用を図ります。
- ・開発の機を捉えた官民連携による、エキサイトよこはま22のより着実な実現を推進します。

（検討内容）

▶ 将来像の実現に向けた土地の高度利用方策の検討

- 例)
- ・基本的取組やよりまちの価値を高める特段の貢献（個別提案）に応じた段階的な緩和
 - ・交通基盤整備や誘導用途導入等の規制的手法と高容積率の指定等の緩和的手法の組合せ
 - ・緩和制度における緩和率や貢献項目の明確化 など

▶ ”都心機能強化を支える機能“の規制誘導の在り方の検討

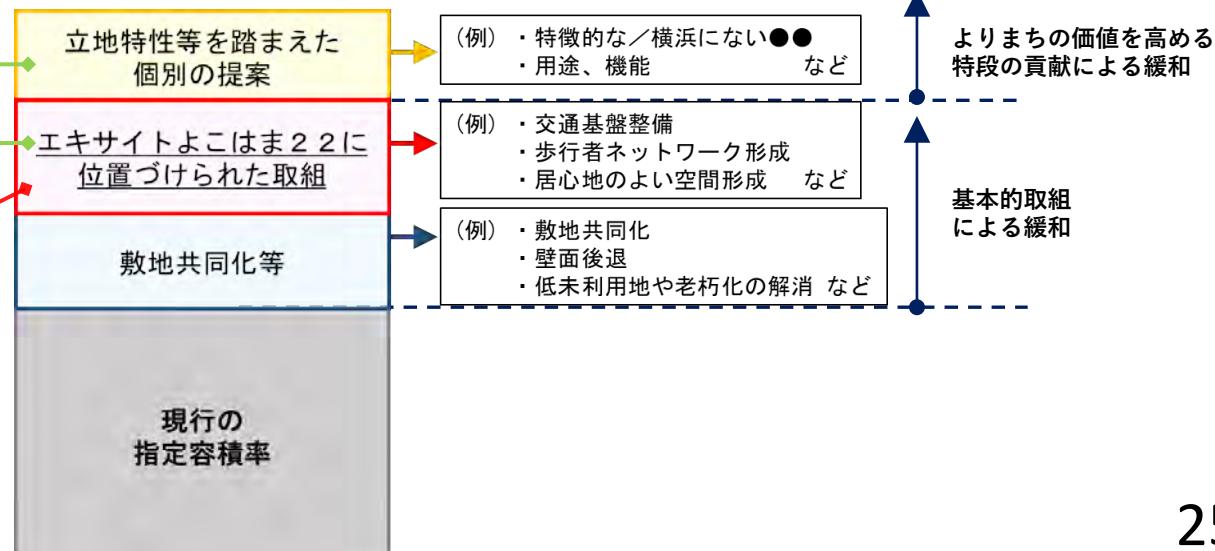
（就業環境の向上に資する機能 や 多様なニーズに応じた滞在機能 等）

（緩和の考え方）

【課題】
取組と緩和ボリュームの
関係が分かりにくい

緩和率や
貢献項目を明確化

地区（センターゾーン・南幸地区等）ごと、
分野（環境・防災・歩行者等）ごとに、
地域特性に応じた取組の評価事項を検討



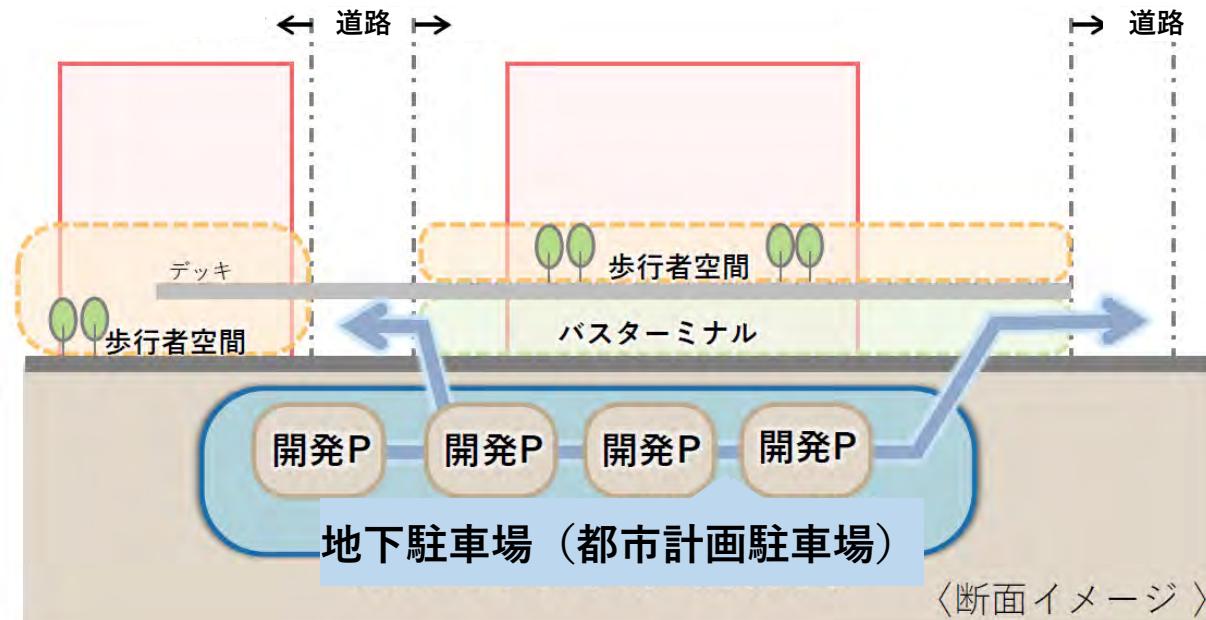
2 エキサイトよこはま22の更新

○ 開発促進策（規制緩和等）の検討（駐車場施策）

- ・駐車場附置義務制度の改正を進めており、令和8年度から新制度の運用を開始する予定です。
- ・制度改正にあわせて、エキサイト駐車場整備ルールの改定を進めます。
 - ▶ 利用実績や類似事例等を根拠とした台数への緩和と、エリア全体の交通安全・円滑化等の課題解決に繋がる取組など、マネジメント視点を加えた「地域ルールを策定」

（基盤整備の基本方針（駐車場）の見直しイメージ）

開発に伴い必要な駐車場を確保するが、センターゾーンへの交通集中を避けるため、既存大規模駐車場の有効活用として、地下連絡路の設置を進めるなど



2 エキサイトよこはま22の更新

○ 計画更新に向けた検討体制

計画更新などに向け、検討体制の見直しを行います。

(見直しの視点)

- ・計画更新を進めるにあたり、関係者が一堂に会し横断的に調整・確認する場が必要
(策定当初：横浜駅周辺大改造計画づくり委員会)
 - ・基盤整備・民間開発・エリアマネジメント・防災等の各分野、駅を含めた東西が横断して議論できるよう集約・再編
- などを目的に、新たに「まちづくり総合調整委員会※」を設置。

※委員は、学識経験者・地元振興協議会・鉄道事業者・国・県・市などを予定

(検討体制案)

