



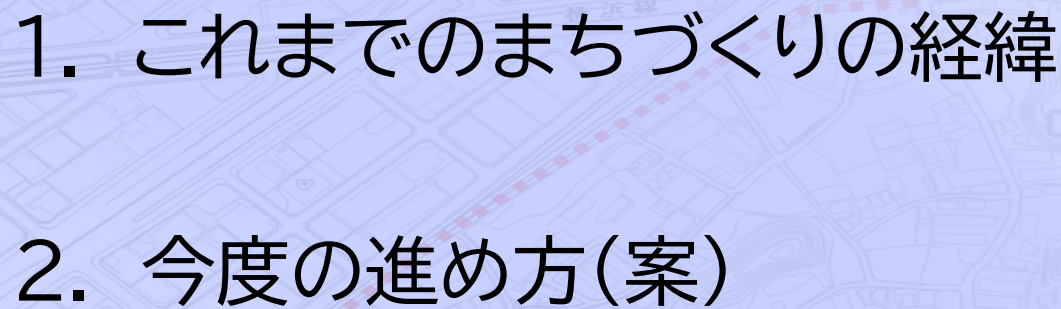
新横浜駅南部地区のまちづくりについて

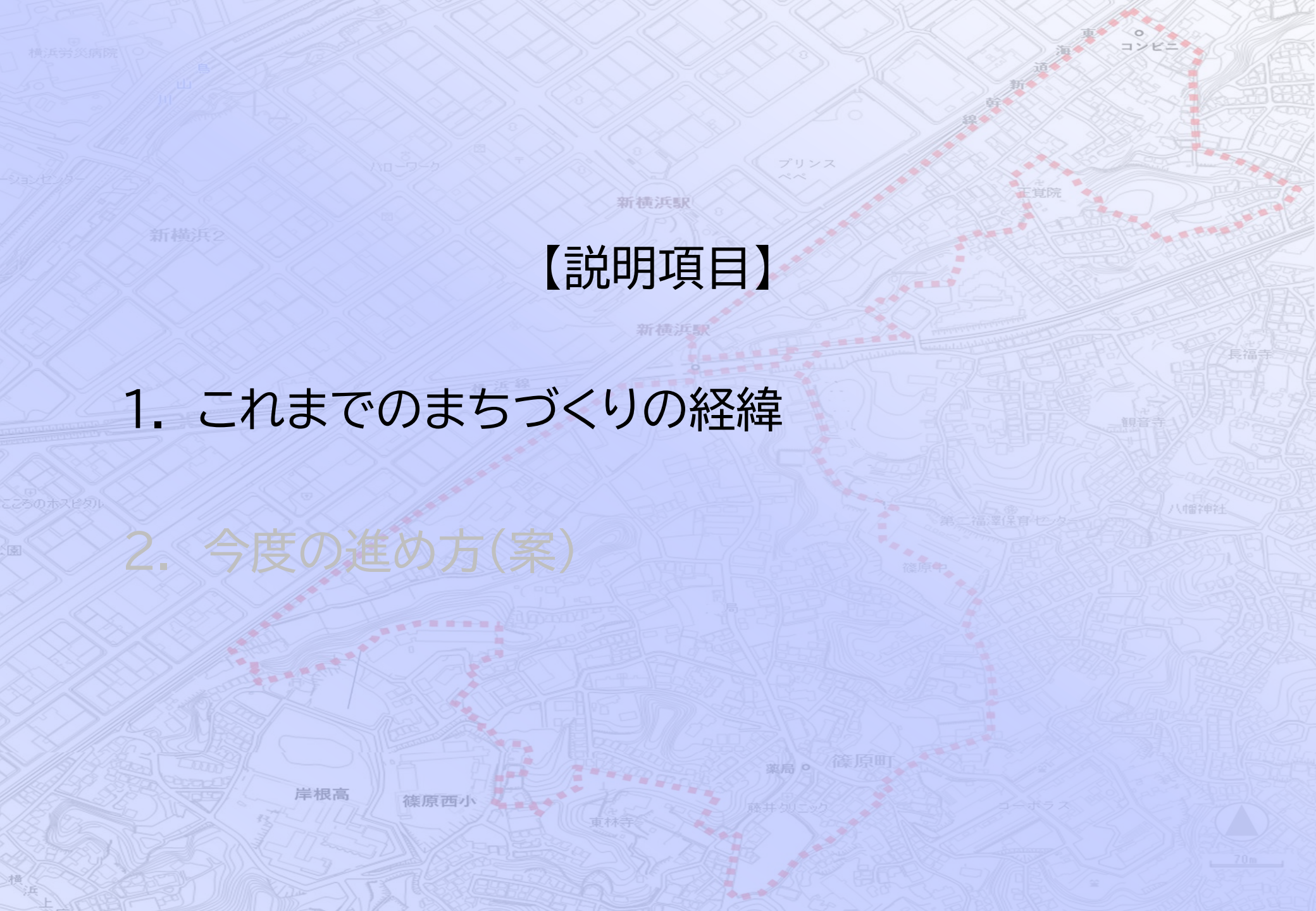
～約37haの旧土地区画整理事業の都市計画区域内～

令和8年6月18日
横浜市都市整備局
新横浜都心等事業推進課



【説明項目】

- 
1. これまでのまちづくりの経緯
 2. 今度の進め方(案)



【説明項目】

1. これまでのまちづくりの経緯

2. 今度の進め方(案)

① 新横浜駅南部地区土地区画整理事業【平成6年～平成15年】

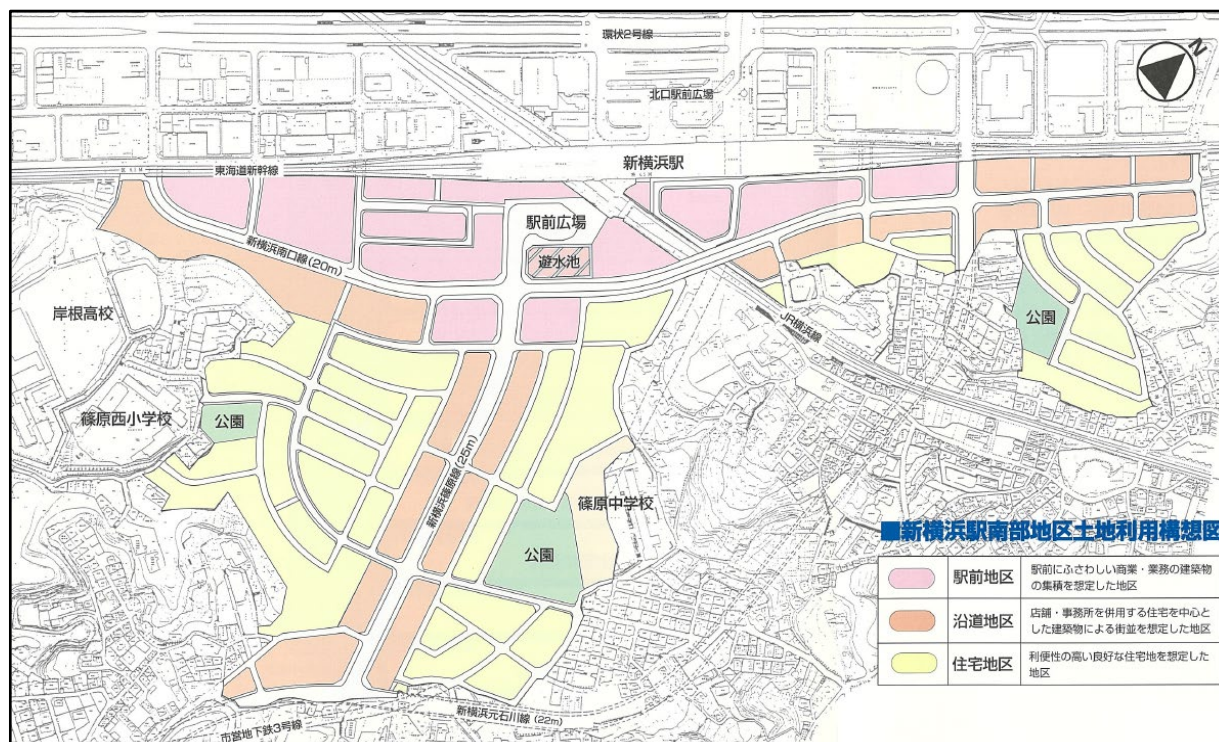
平成6年 新横浜駅南部地区土地区画整理事業の都市計画決定

→都心の交通結節点としての都市基盤の整備及び宅地の利用増進を図り、良好な市街地の形成を目的

平成9年 新横浜駅南部地区土地区画整理事業の事業計画決定

平成15年 新横浜駅南部地区土地区画整理事業の事業計画廃止

→地権者の皆様の理解を得ることができず、事業計画の廃止を決定（都市計画は残った状態）



土地区画整理事業の事業概要

【地区面積】

約37.1ha

【施行者】

横浜市

【主な公共施設の整備】

① 幹線道路

- ・新横浜南口線 幅員20m 延長約970m
- ・新横浜篠原線 幅員25m 延長約550m
- ・新横浜元石川線 幅員22m 延長約280m

② 区画道路 幅員6.5m～12m

③ 特殊街路 幅員4.5m

④ 公園 3箇所(約16,700m²)

⑤ 遊水池 1箇所

【公共減歩】

約22.57%

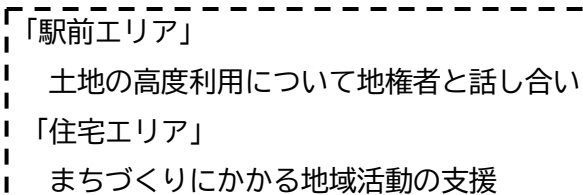
平成15年以降、都市計画が残った約37haの都市計画区域内のまちづくりを検討していくこととなった

②「新横浜駅南部地区の新たなまちづくりの考え方（案）」の公表【平成22年】



基本的な考え方

- ・地域の合意形成を大切に段階的にまちづくりを進める
- ・土地利用について「駅前エリア」と「住宅エリア」に分けて検討を行う



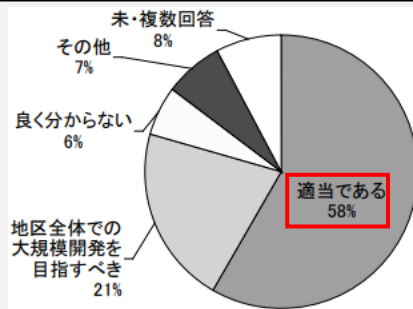
- ・旧土地区画整理事業を前提とした都市計画道路は新たなまちづくり計画に合わせて線形や幅員を見直す
- ・地区内の生活排水の水洗化に向けて、雨水に先行して污水管を整備していく

<アンケート結果について>

配布範囲：旧土地区画整理事業エリア内を中心に篠原町・大豆戸町にお住まいの方々へ配布
配布枚数：1,543部（回収枚数：332部）

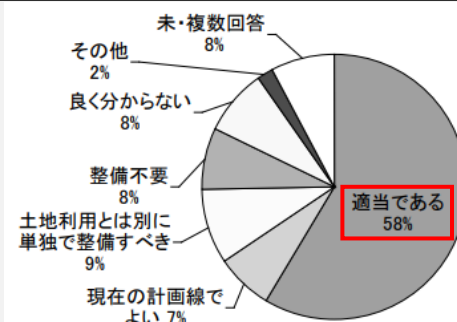
<まちづくりの進め方>

当初計画した、土地区画整理事業のように一気に開発するのではなく、地域の合意形成を大切に、合意がとれた所から段階的に進めたい。



<都市計画道路>

都市計画道路の計画線を、現在の地形、宅地の高低、現況道路の位置等を考慮して見直し、駅前エリアの土地の有効活用と併せて整備を目指す。



③ 駅前エリアA・B地区のまちづくりの意向の確認【平成24年～平成25年】

駅前エリアA

地権者組織の「新横浜駅（南口）まちづくり会」と横浜市により、
まちづくり事業手法の検討や、開発に対する意向調査を実施

土地区画整理事業等の開発の検討を実施したが、減歩率が大きいため
から合意を得られず、5haでの土地区画整理事業等の検討を中止

地権者
+
横浜市

駅前エリアB

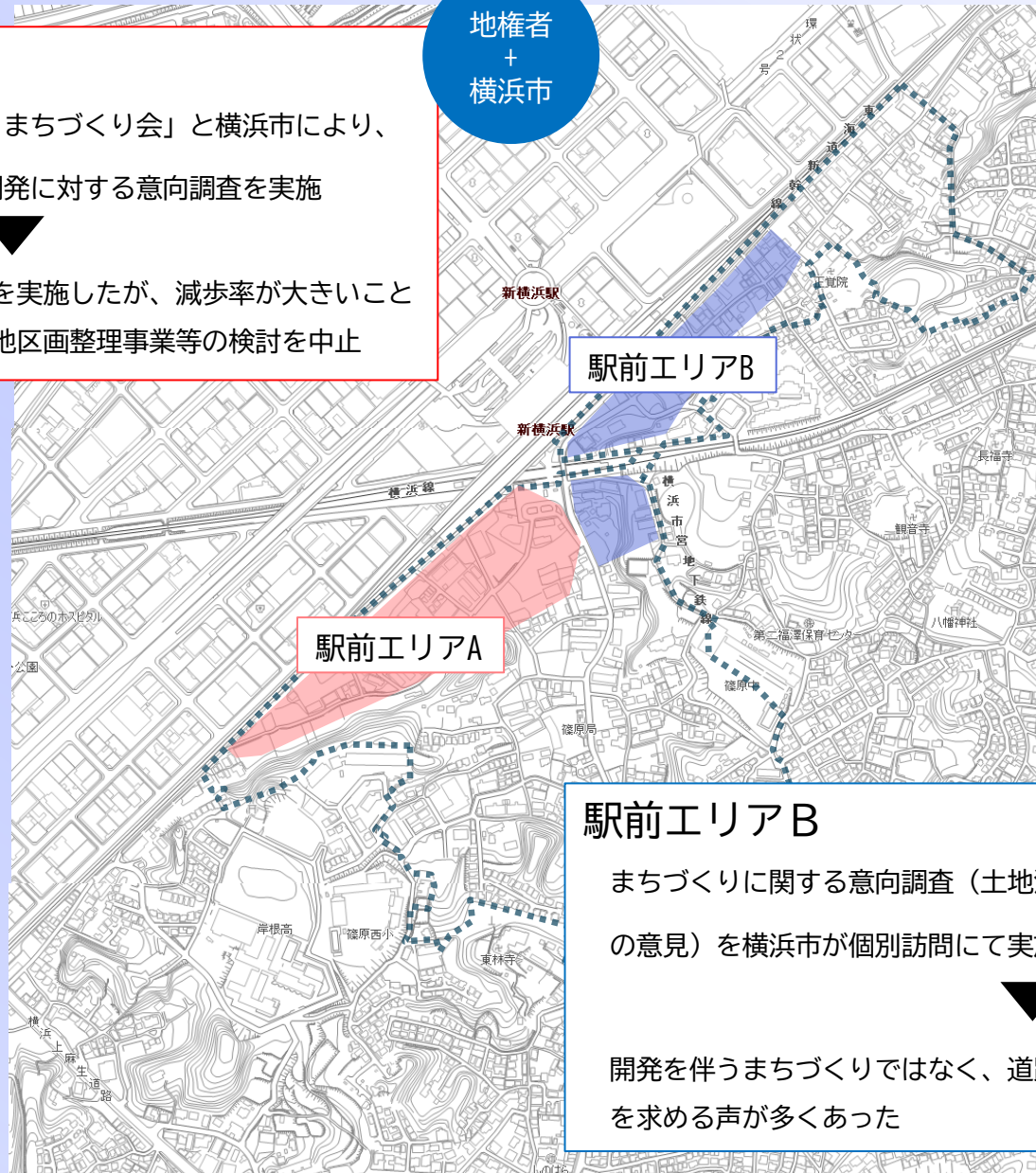
駅前エリアA

駅前エリアB

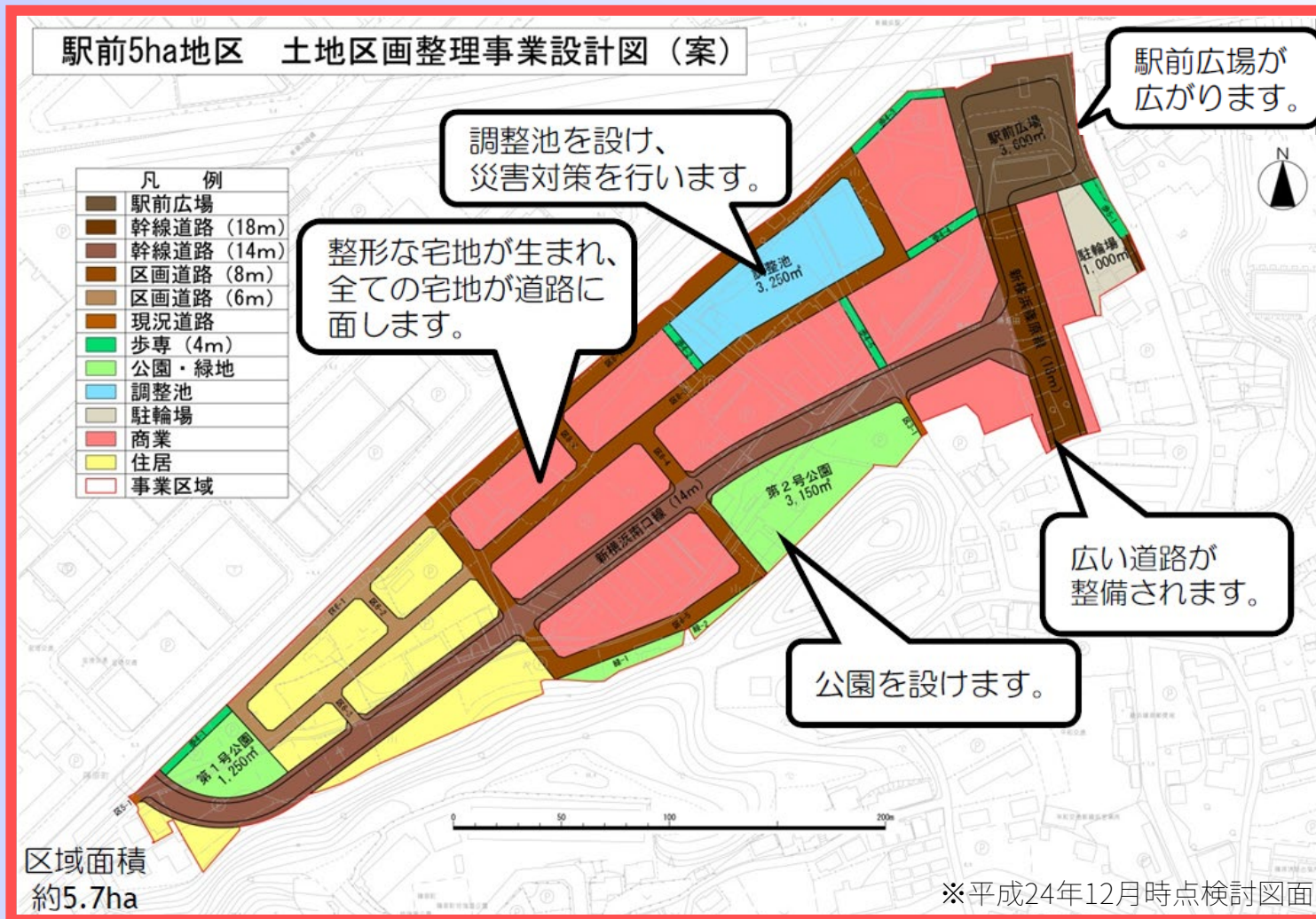
まちづくりに関する意向調査（土地活用や今後のまちづくりの考え方への
意見）を横浜市が個別訪問にて実施

開発を伴うまちづくりではなく、道路や下水道のインフラ施設の整備
を求める声が多くあった

横浜市
主体



④ 駅前エリアAにおける事業性の検討（詳細版）



十分な公共施設の整備や、敷地の整形化を行うことができる（土地利用の活用の幅が広がる）が、“減歩”という形で地権者の用地の提供が必要になる。

現状の都市基盤が脆弱なため、駅前にふさわしい都市基盤整備により減歩率が大きくなる。

※）本検討案を実施する際には約50%の減歩（用地提供）が必要

⑤ 篠原口のまちの課題

※現地状況や市民の声より



浸水被害の可能性



狭小な道路



歩道の無い道路



変則交通の道路



利用者が錯綜する道路



見通しの悪い道路



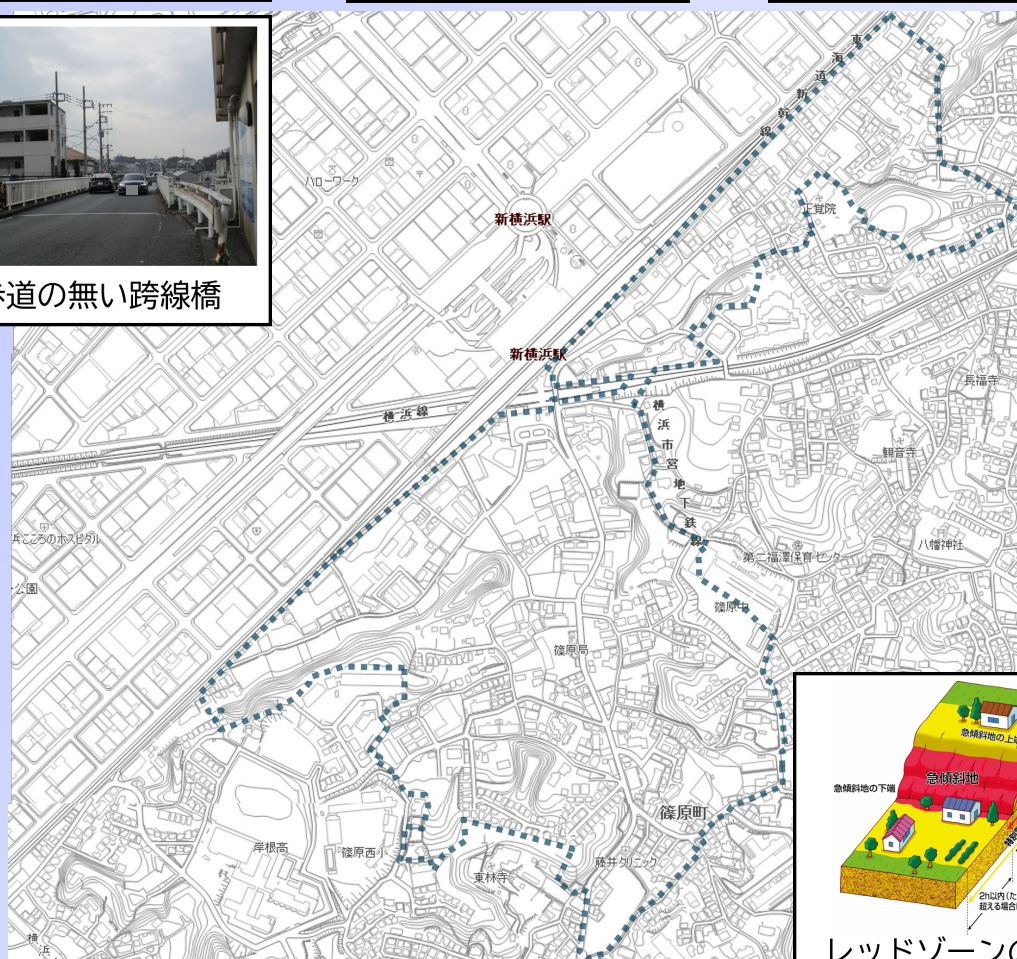
歩道の無い跨線橋



課題のある通学路



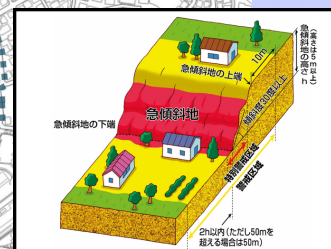
住宅街の入り組んだ道路



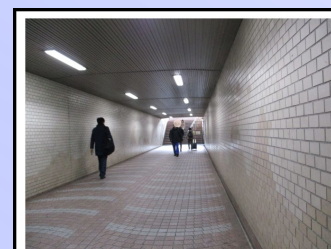
駅前の利便性の不足



駅前の空き地



レッドゾーンの崖地



脆弱な南北横断通路

⑥ 優先して解決すべき大きなまちの課題 ※現地状況や市民の声より



浸水被害の可能性



駅前の利便性の不足



変則交通の道路



見通しの悪い道路



利用者が錯綜する道路



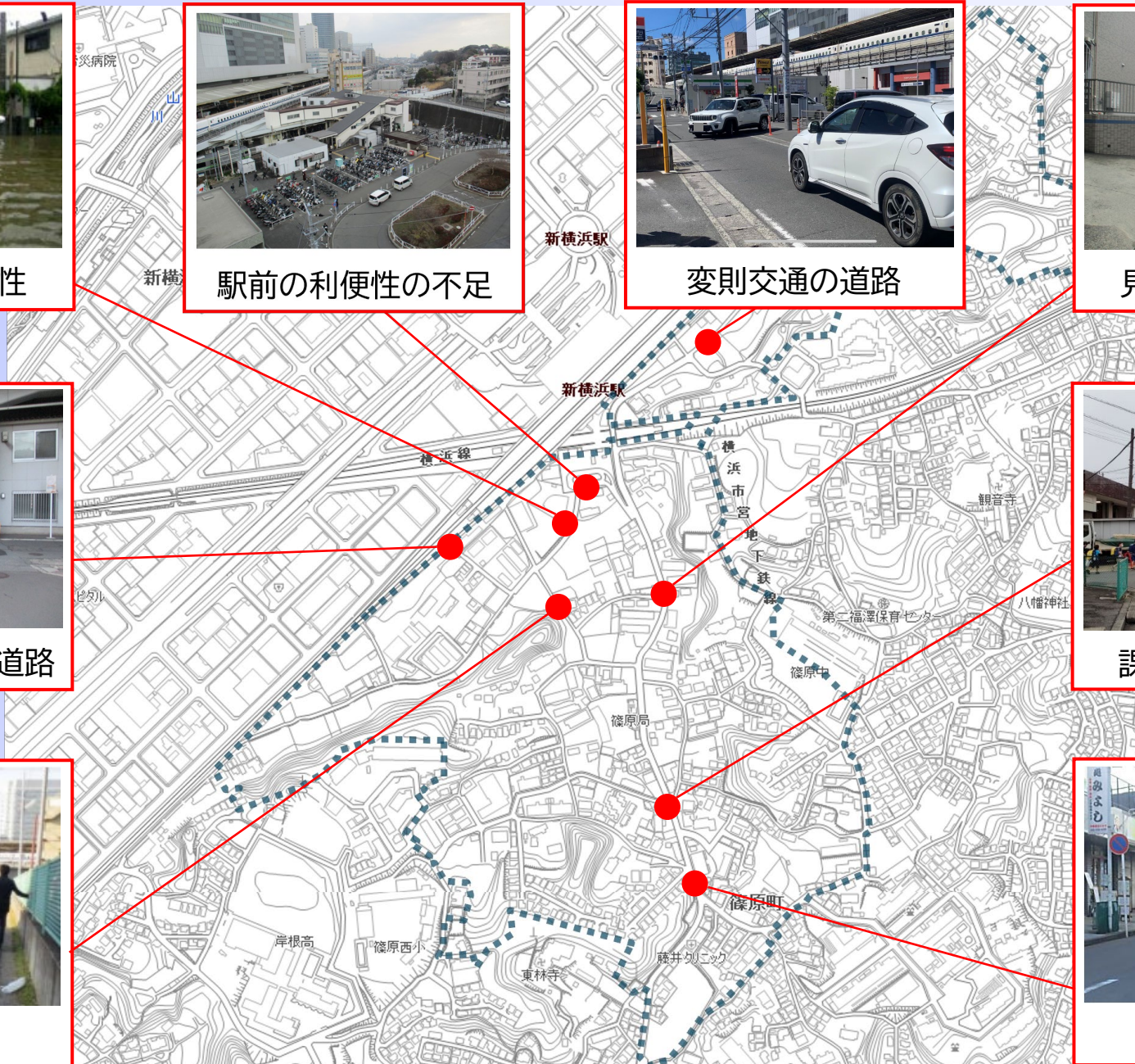
狭小な道路



課題のある通学路



歩道の無い道路



⑦ 南部全体のまちづくり検討範囲と手法の検討<横浜市検討>

駅前開発と主要道路の拡幅によるまちづくりを検討



駅前の利便性の不足



狭小な道路



浸水被害の可能性



見通しの悪い道路



利用者が錯綜する道路



変則交通の道路



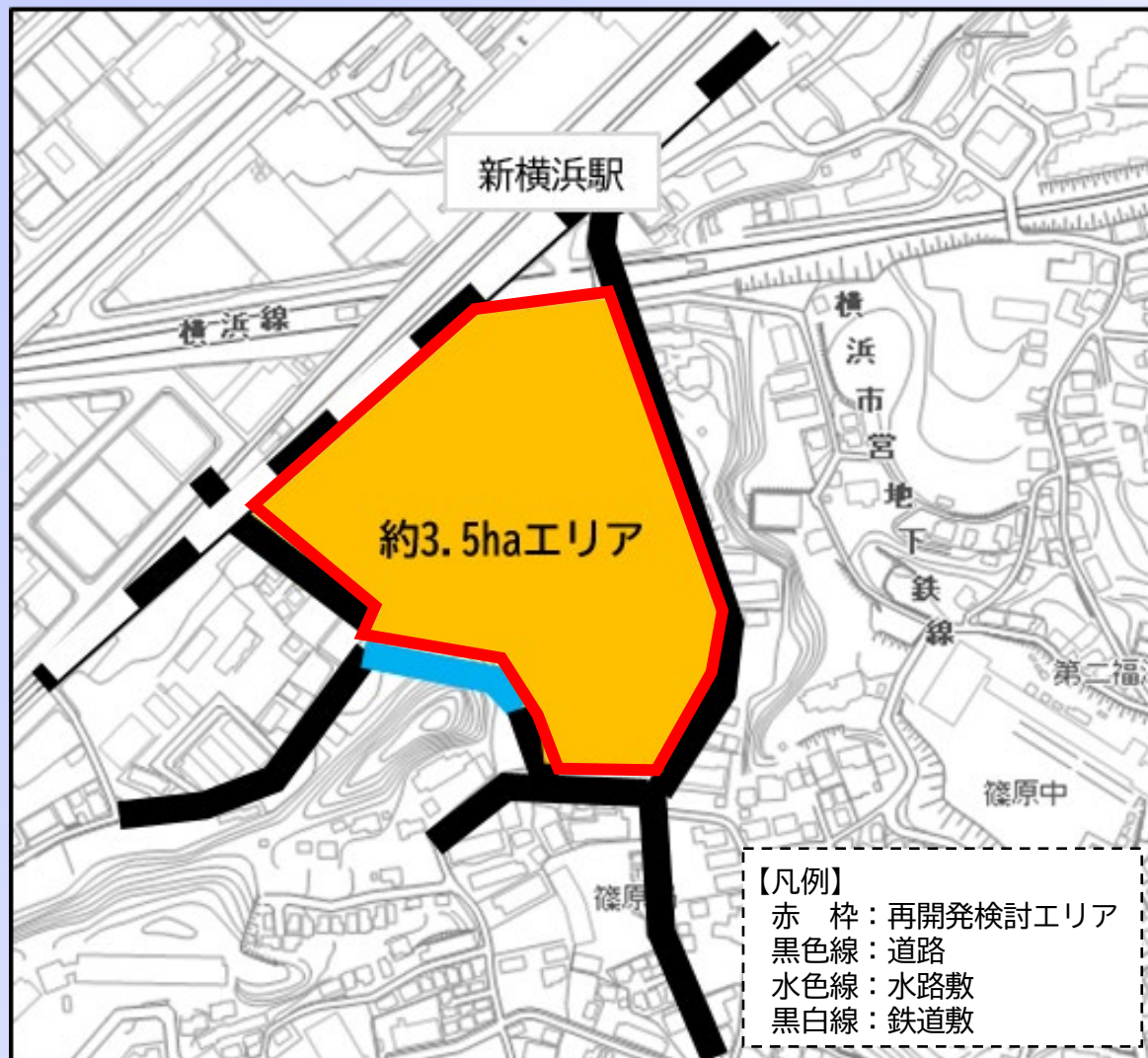
歩道の無い道路



課題のある通学路



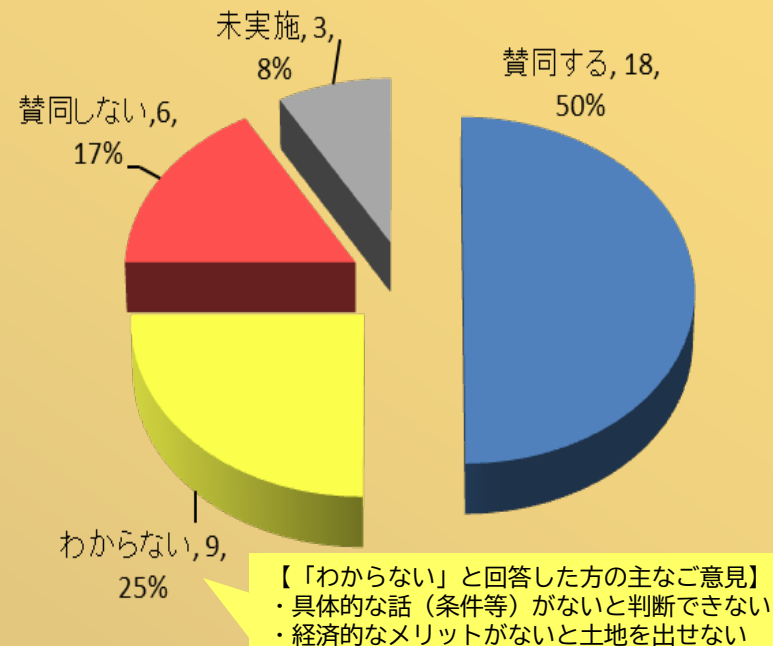
⑧ 新横浜駅直近の約3.5haのエリアでの開発の意向確認【平成26年】



【参考】エリアの設定について

まちの課題を総合的に解決することを目的に、道路・鉄道等の地形地物により左図の赤枠を事業検討エリアのたたき台として横浜市が設定

＜開発に関する意向調査結果（平成26年実施）＞

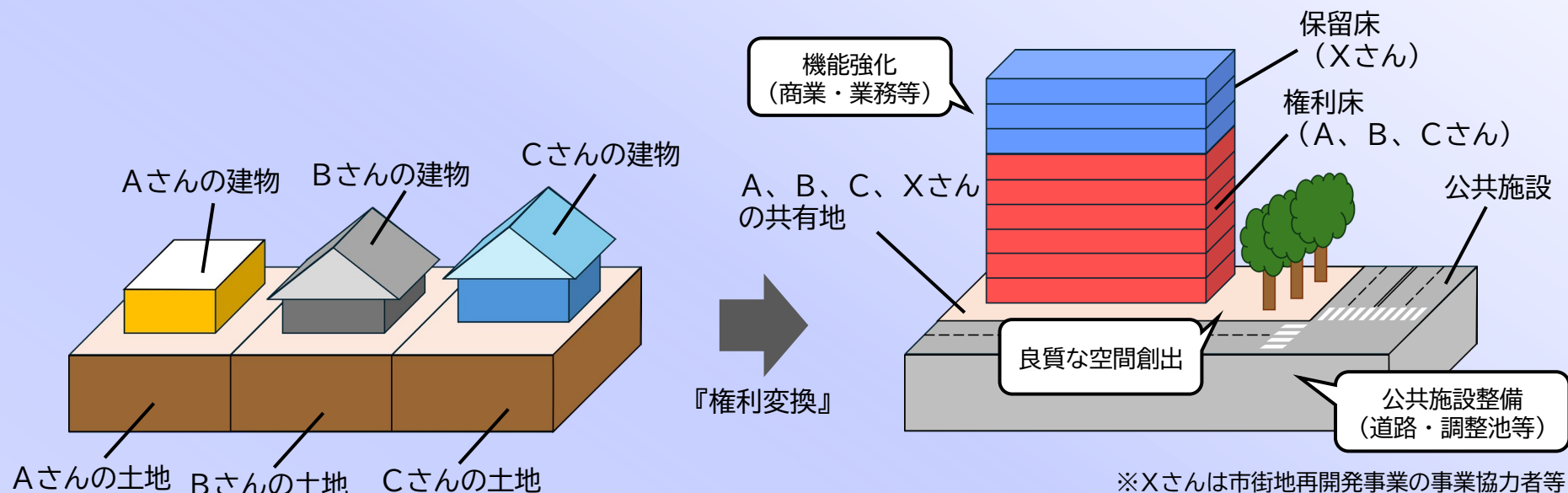


これまでの検討や上記意向調査結果、本地区のまちづくりにおいて駅前付近が重要な位置づけであること等を踏まえ、限られた範囲でまちの課題を解決するためのまちづくり計画の検討を関係地権者で行っていくことになった。

⑨ 再開発事業によるまちづくりを検討した理由<横浜市検討事項>

限られた区域内で土地を最大限活用し、駅周辺の複数のまちの課題を総合的に解決できる方法として、**市街地再開発事業**を検討

<市街地再開発事業のイメージ図>



○都市基盤の強化が可能

⇒都市基盤の強化のために必要な用地を創出し、道路や調整池等を整備する

○土地の高度利用が可能

⇒現在の用途地域では確保が難しい商業・業務・医療機能等の多様な機能を確保できる

○敷地整形による土地利用の最大化が可能

⇒敷地の形状や接道状況を強化することで、土地活用の幅を広げることができる。

○良質な空間形成が可能

⇒土地の集約化を行うことによって、良質な滞留空間や災害時の一時的な避難空間の確保ができる。

⑩ 再開発検討区域での意見交換会・勉強会（6回）【平成27年～平成29年】

約3.5haの再開発事業検討範囲の関係地権者の皆様を対象に、以下に示す意見交換会・勉強会を開催

H27.8.8 意見交換会

出席) 関係地権者5名

内容) ①新横浜駅南部のまちづくりの経過
②意向調査（H26）の結果報告
③まちづくりの今後の予定

H27.11.28 勉強会

出席) 関係地権者10名

内容) ①再開発事業の仕組み等
②再開発事業の進め方

H28.2.28 意見交換会

出席) 関係地権者8名

内容) ①新横浜駅南部のまちづくりの経過
②まちづくりの構想とは
③まちの課題の共有
④まちの課題の解決策

H28.6.19 意見交換会

出席) 関係地権者5名

内容) ①再開発事業の進め方
②駅前エリアでの現状整理
③駅前エリアでの再開発事業
の土地利用計画（案）
④駅前再開発事業を進める際の
今後の検討事項の共有

H29.1.29 勉強会

出席) 関係地権者6名

内容) ①新横浜駅南部地区での
駅前再開発事業の必要性
②駅前再開発事業のプラン（案）
③駅前再開発事業の進め方

H29.6.25 意見交換会

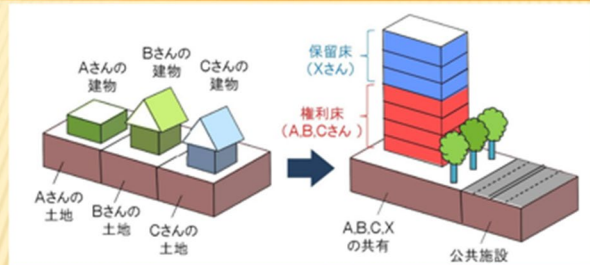
出席) 関係地権者6名

内容) ①駅前再開発事業の進め方
②駅前再開発事業のプラン（案）
③準備組合設立にむけて

⑪ 意見交換会・勉強会の主な内容や発言等

■意見交換会・勉強会での主要内容（当時の説明資料を抜粋）

◆なぜ再開発か？（再開発の仕組み）



- ・敷地を共同化し、高度利用することで、公共施設用地を生み出す。
- ・従前の権利は、等価で再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる。

- 課題解決には、どうしても道路・公園などの公共施設用地が必要です。再開発事業であれば、地権者の権利を公平に扱うことができます！

（例えば、道路だけの整備では道路計画地の地権者だけが転出等を余儀なくされるが、再開発事業であれば、地区内に留まることができる。）

◆再開発事業プラン（案）〔⑤施設建築物〕

Ⅰ街区	
用途	商業・事務所・住宅・駐車場
規模	地下1階、地上20階
高さ	約70m
延床面積	約53,800㎡
商業・事務所	約20,200㎡
住宅	約24,200㎡
駐車場等	約9,400㎡

Ⅱ街区	
用途	駐車場・防災倉庫
規模	平屋建て
延床面積	約700㎡
駐車場	約600㎡
防災倉庫	約100㎡

Ⅲ街区	
用途	商業・事務所・住宅・駐車場
規模	地上5階
高さ	約22m
延床面積	約20,300㎡
商業・事務所	約4,300㎡
住宅	約4,200㎡
駐車場等	約80戸

- 再開発事業の計画案
（施設建築物・施設イメージ・公共施設）

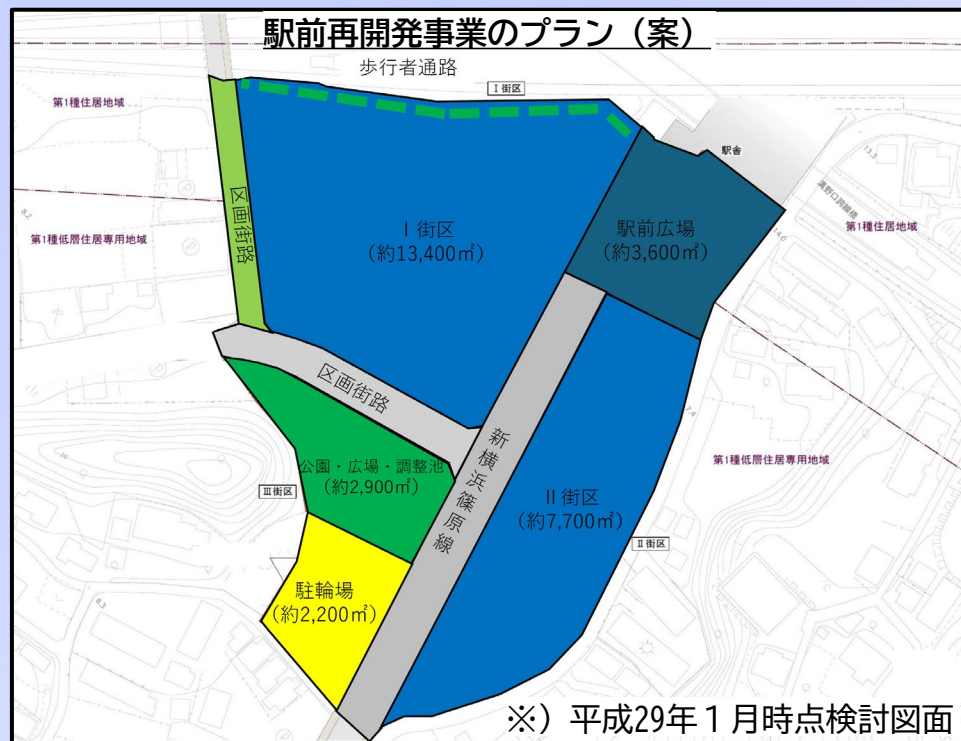
■意見交換会・勉強会での主な発言

- ・ある程度計画を示してもらわないと組合に入るかどうかの判断もできない。
- ・準備組合を設立し、権利変換モデルなど様々な案を地権者に示す必要があるのではないか。
- ・建設にはどのくらい費用を要するのか？ライフワークへの影響が心配である。
- ・当該地区の整備構想を示すのはどうか。権利変換のシミュレーションはしているのか？

⑫ 再開発準備組合の設立【平成29年～平成30年】

再開発準備組合設立のきっかけ

「再開発事業による効果・影響を具体的に提示されないと再開発事業への参加の可否を判断できないのではないか」という意見があったため、準備組合を設立し事業協力者の協力を仰ぐこととした。



●上記より左図の検討を深度化する必要がある

<検討の深度化内容>

モデル権利変換の算出

⇒地権者の資産が権利変換でどのように変化するか検討

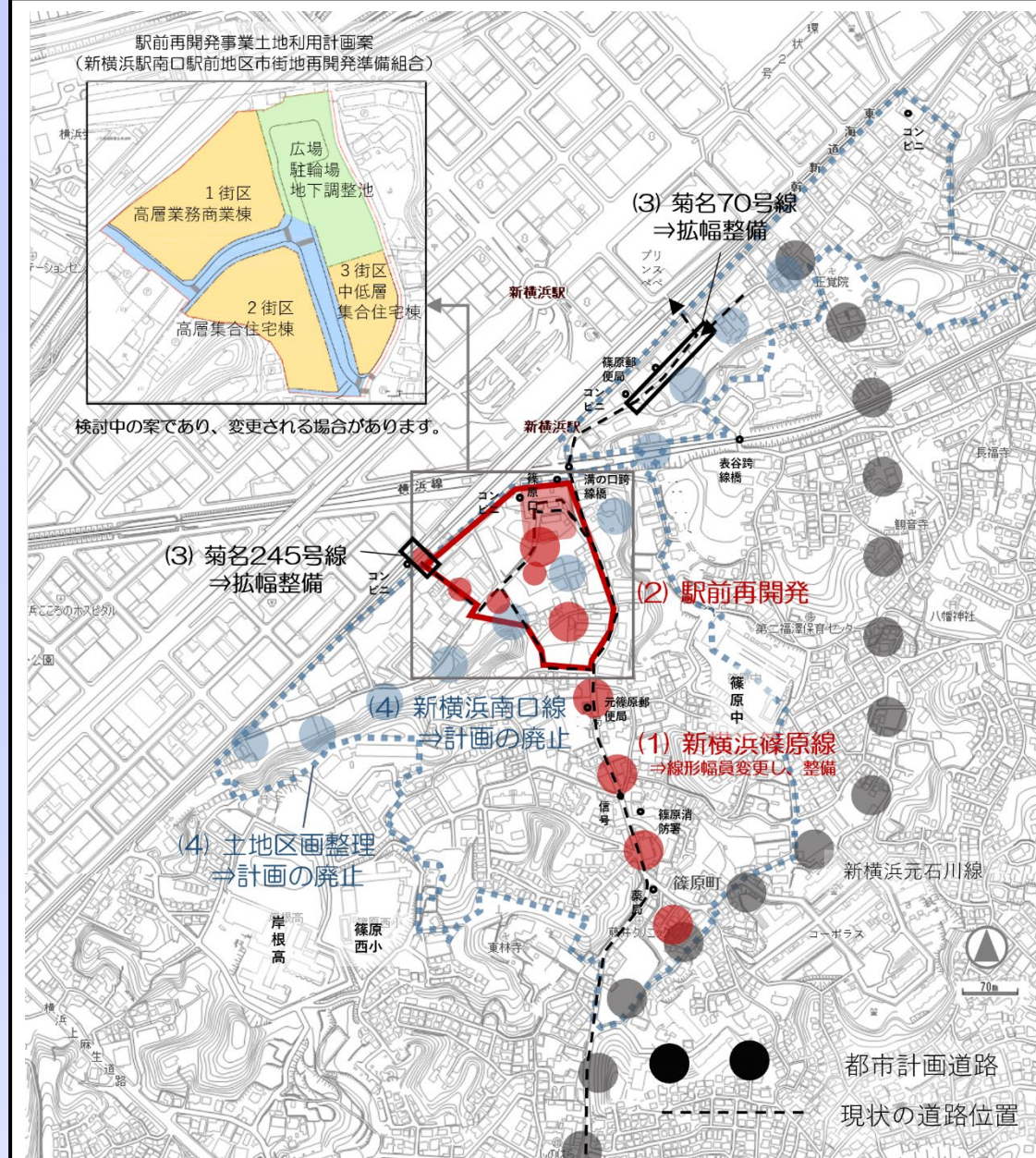
<モデル権利変換算出のための必要事項>

- ・ 公共施設に関する関係機関協議
⇒必要な公共施設（道路・下水道等）の規模や配置を協議
- ・ 再開発ビルの用途や規模
⇒本地域に求められる機能を検討
- ・ 事業に伴う補償・税金などの整理
⇒権利変換による補償や税金の試算

再開発準備組合を設立し、事業協力者の協力を得ることが必要

平成30年4月に駅前再開発事業の準備組合設立

⑬「新横浜篠原口のまちづくり計画（案）」の公表【令和5年】



地域課題の解決等を目的に、駅前再開発（組合施行）と、まちの骨格となる道路等の整備（横浜市施行）を重点的に進める以下の内容のまちづくり計画（案）を公表

<まちづくり計画（案）の内容>

- (1) 新横浜篠原線の線形・幅員を変更して整備し、
快適な駅アクセスを目指す
- (2) 市街地再開発事業により、
まちの顔となる駅前空間を形成
- (3) 菊名70号線、菊名245号線の拡幅整備により、
地域の交通課題を改善
- (4) 新横浜駅南部地区土地区画整理事業と
新横浜南口線の都市計画を廃止

<意見募集結果について>

配布範囲：旧土地区画整理事業エリア内の篠原町・
大豆戸町にお住まいの方々へ配布
配布枚数：1,890部＋本市HPで意見募集（意見総数 301件）

まちづくりの推進を望む声や、地域課題である篠原口の道路の改善を望む声、駅周辺的生活利便性の向上を望む声など、意見を頂いた方からは本計画を推進する声が寄せられました。

⑭ 今後のまちづくりについて

これまで新横浜駅南部地区のまちづくりの考え方（案）や

まちづくり計画（案）を公表（※）しましたが、

これまでのまちづくりに関する検討経緯や

再開発事業の合意形成状況（現計画の白紙撤回等）を踏まえて、

改めて新横浜駅南部地区（約37ha）のまちの将来像について

地域の皆さまと対話していく必要があります。

※）「新横浜駅南部地区の新たなまちづくりの考え方（案）」と「新横浜駅篠原口のまちづくり計画（案）」は内容を見直します。

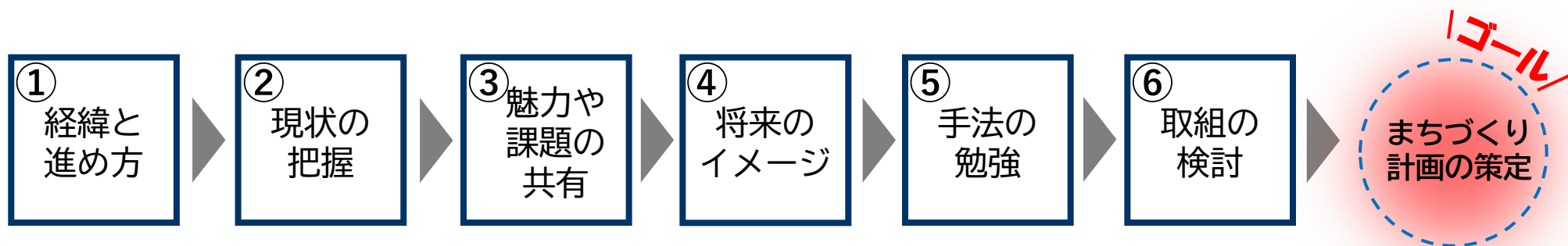
【説明項目】

2. 今度の進め方(案)

⑮ まちづくりの進め方（案）

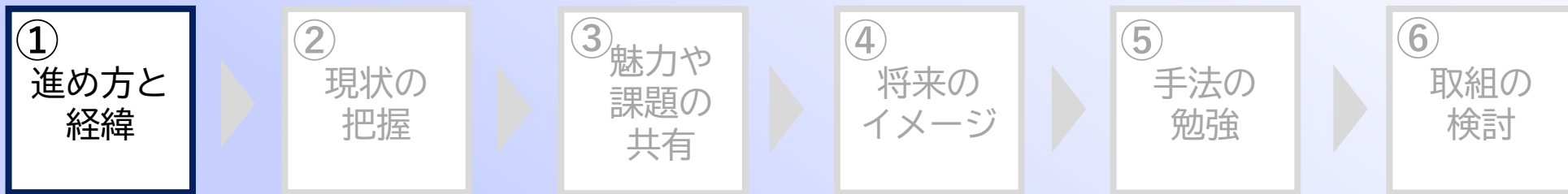
本地区のまちづくりにおいて、地域の皆さま（地権者・住民等）のご意見を丁寧に伺いながら、まちの“将来像”を考えていく際の想定ステップを以下に示します。

【想定ステップ】



上記ステップについては、説明会、意見交換のためのワークショップ、アンケート、まちづくり通信などを通して地域の皆さまと進めていくことを考えています。

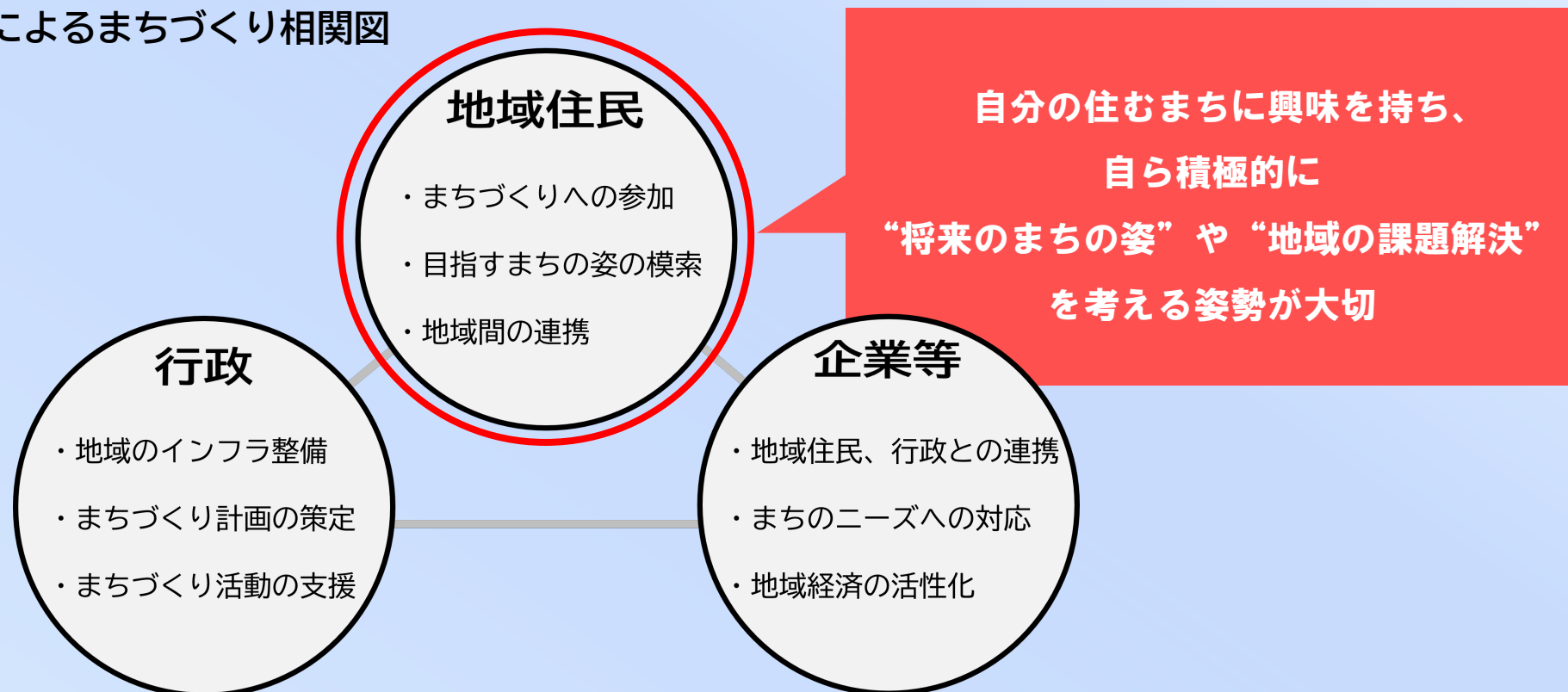
⑯ まちづくりを考えていく上での重要なこと



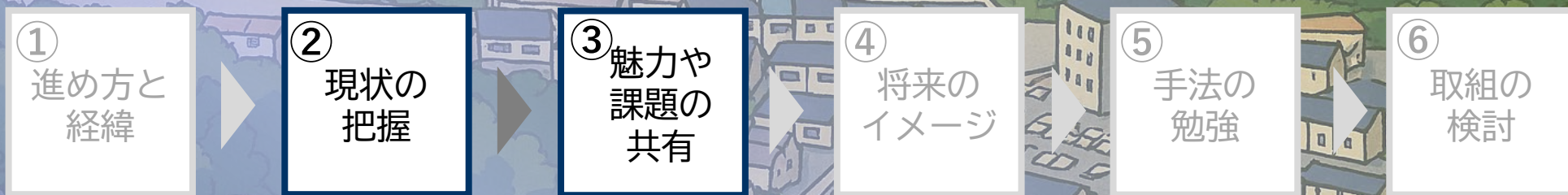
まちづくりは行政だけでは考えることはできないため、地域の皆さま（地権者・住民等）と行政、民

間企業が協働で考えていくことが大事になります。

協働によるまちづくり関連図



⑰ まちの現状整理



新横浜駅南部地区（約37ha）のまちの魅力や課題を意見交換会等を通して共有していく

「交通アクセスが良い」

「道が狭い」

「自然が豊か」

「遊ぶ広場がない」

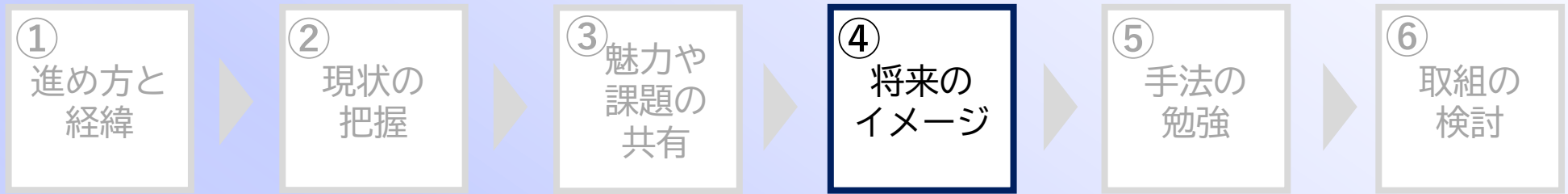
「静かで落ち着く」

「大雨に弱い」

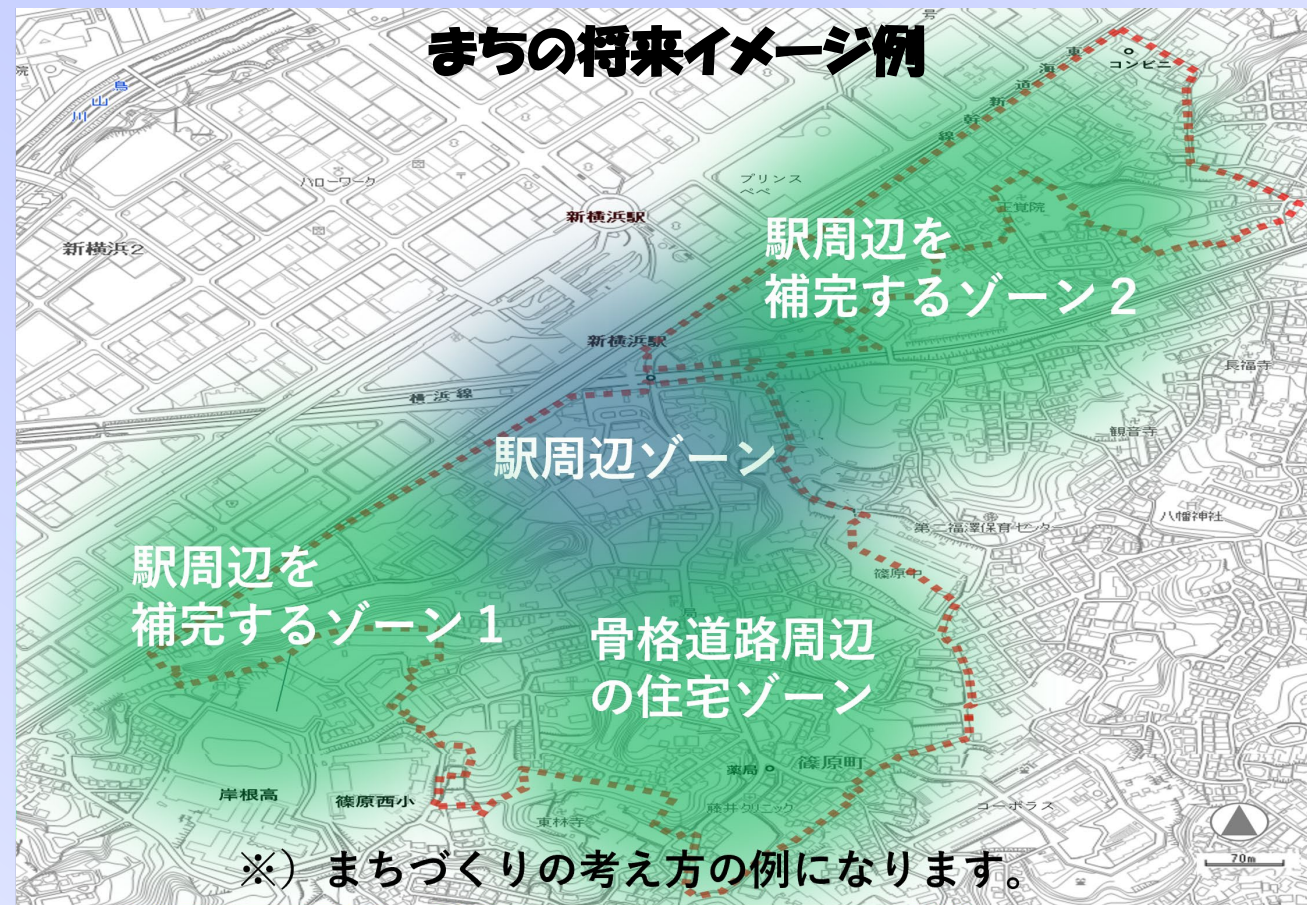
※）一般的なまちの魅力や課題の例になります。

※イラストは生成AIにて作成

⑱ まちの将来イメージの模索



“目指していききたいまちの姿”と“地域課題の解決”の観点より、まちの将来イメージを考えていく



まちの将来イメージを実現するための主要要素（例）

生活利便施設の設置

道路整備

駅周辺の活性化

敷地整形化

広場空間整備

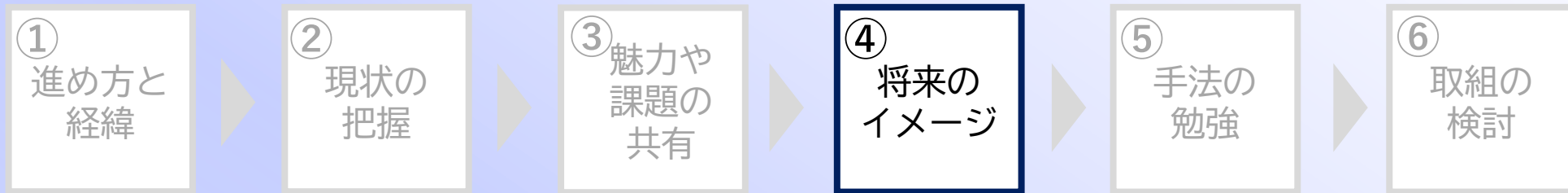
下水道整備

アクセス性強化

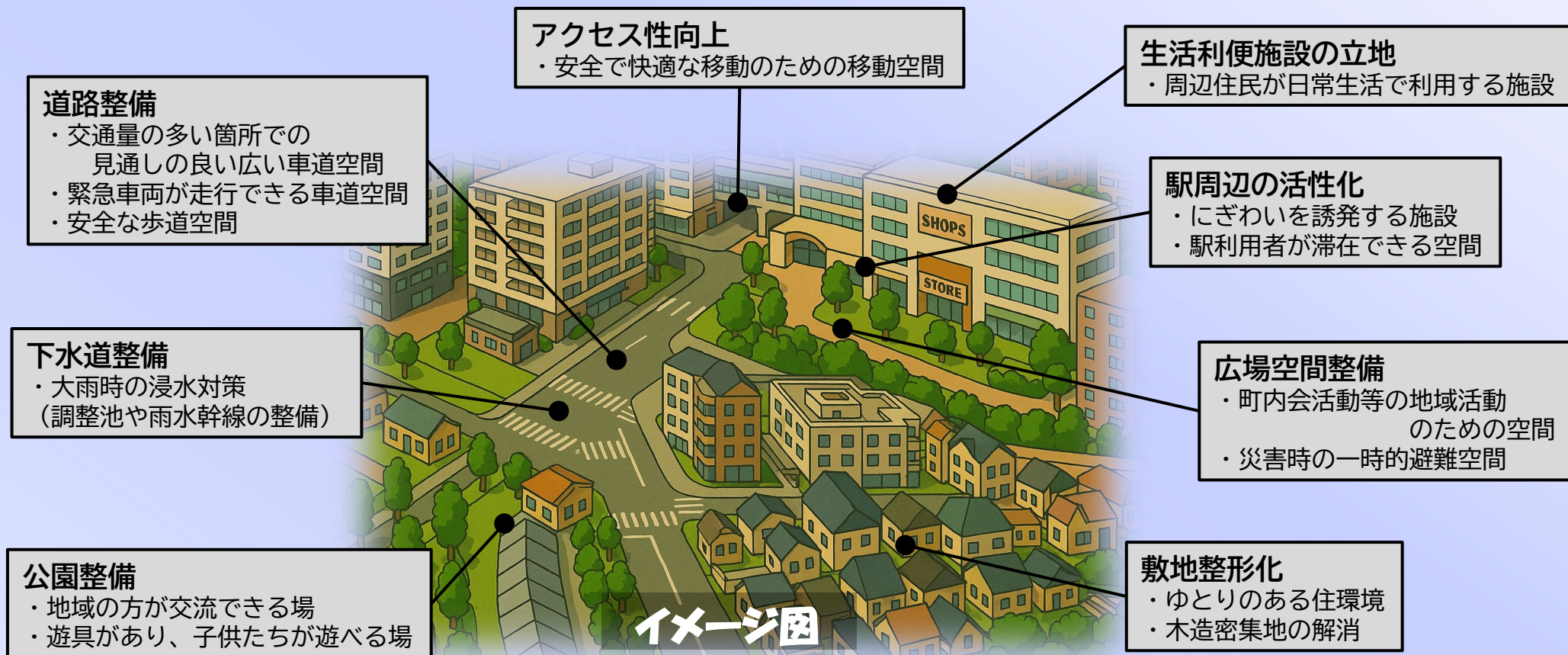
公園整備

良好な住居環境整備

⑬ まちの将来イメージの具体化



まちのイメージを実現するための主要要素の具体的な例（一般的な例）



※イラストは生成AIにて作成

② まちづくりの考え方の策定

「まちの将来イメージ」＝「まちづくりの考え方の策定」

これを更新！



平成22年新横浜駅南部地区の新たなまちづくりの考え方（案）

約37haの都市計画区域において、平成22年の「新横浜駅南部地区の新たなまちづくりの考え方（案）」を見直します。

地域の皆さまからのご意見（まちの課題や、目指すべきまちの姿等に関する）をもとに、都市計画区域を複数に分けてエリアごとにまちづくりの考え方を検討し、新横浜駅南部地区全体の「新たなまちづくりの考え方」を地域の皆さまとともに作成していきます。

② まちの将来イメージの実現に向けた手法等の模索

①
進め方と
経緯

②
現状の
把握

③
魅力や
課題の
共有

④
将来の
イメージ

⑤
手法の
勉強

⑥
取組の
検討

手法例

※イラストは生成AIにて作成

【再開発事業】

- ・土地の高度利用
- ・公共空間整備

手法例

※イラストは生成AIにて作成

【土地区画整理事業】

- ・公共空間整備
- ・土地の整形

まちづくり計画策定に向けた検討イメージ例

駅周辺を
補完するゾーン2

手法例

※イラストは生成AIにて作成

【地区計画】

- ・良好な環境、景観の整備
- ・建築ルールの方策

手法例

※イラストは生成AIにて作成

【街路事業(公共工事)】

- ・道路工事
- ・下水道工事 など

駅周辺ゾーン

駅周辺を
補完するゾーン1

骨格道路周辺
の住宅ゾーン

※) まちづくりの考え方の例になります。

将来のまちのイメージを実現し、約37haの都市計画に代わる新たなまちづくり計画の策定を目指す

② まちづくり計画の策定

「まちの将来イメージの実現」＝「まちづくり計画の策定」



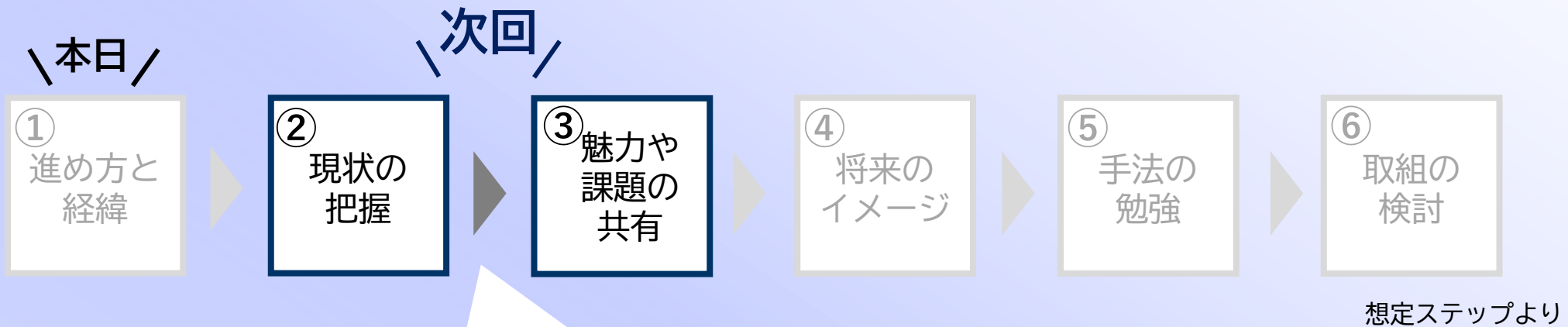
これを更新！

約37haの都市計画区域内において、令和5年の「新横浜駅篠原口のまちづくり計画（案）」を見直します。

全体の「新たなまちづくりの考え方」を基に、その内容を実現するための手法（再開発事業・土地区画整理事業・公共事業・地区計画等）について、地域の皆さまとともに具体的に検討を行い、新横浜駅南部地区全体の「新たなまちづくり計画」を作成していきます。

令和5年新横浜駅篠原口のまちづくり計画（案）

②③ 次回の意見交換会について

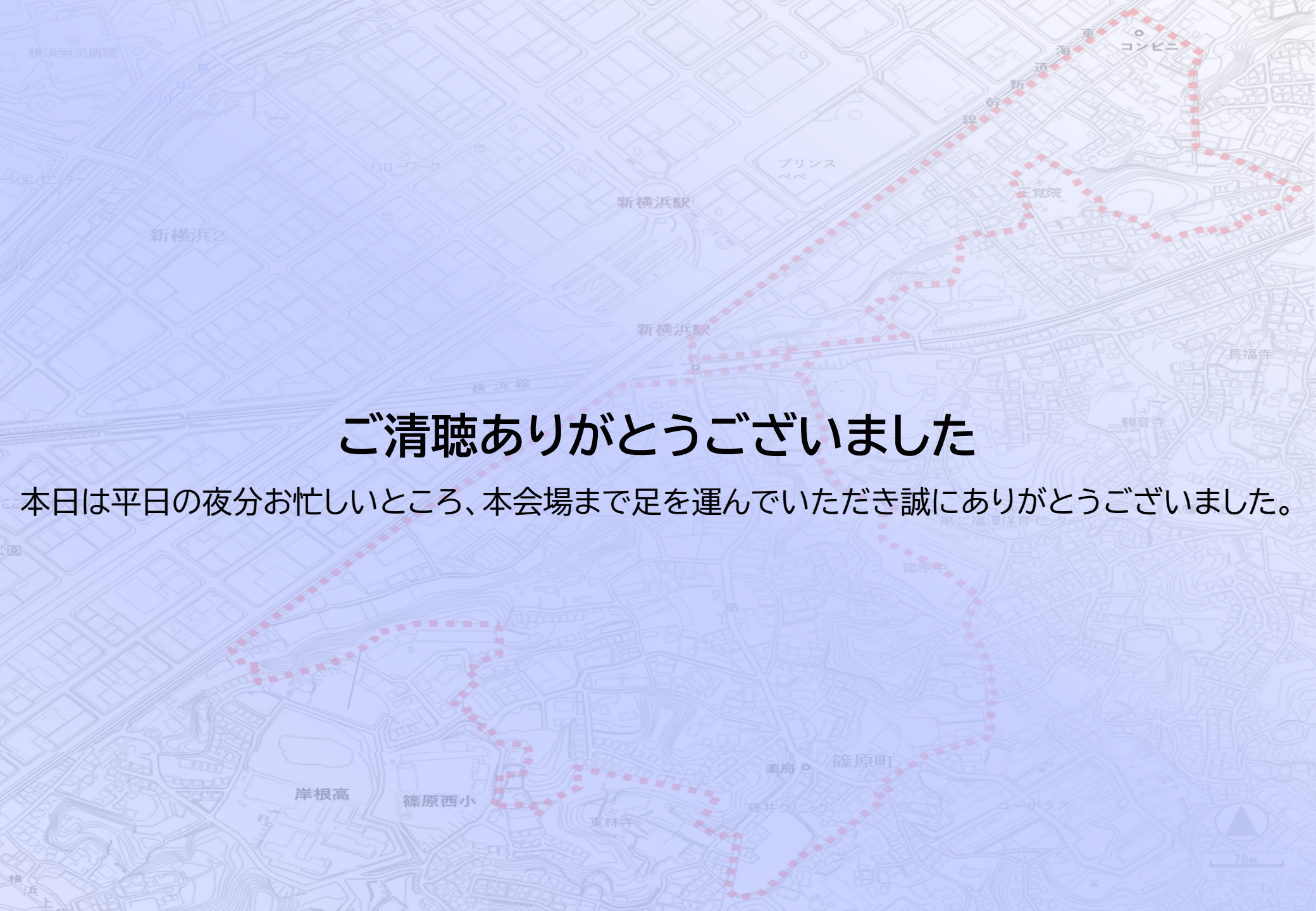


本日の説明会を踏まえ、次回は意見交換会を実施することを考えています。意見交換会のテーマは「まちの現状の把握」と「現状を踏まえた魅力や課題の共有」を想定しています。



皆さまが日々の生活の中でお気づきのまちの魅力や課題等について、共有できるような場にしていきます。

意見交換会の詳細は別途、まちづくり通信等でお知らせします。



ご清聴ありがとうございました

本日は平日の夜分お忙しいところ、本会場まで足を運んでいただき誠にありがとうございました。