

小机駅北口地区のまちづくりについて

業務代行予定者応募企業向け地区状況説明資料 (案)

1.まちづくりの背景、これまでの検討経過	P 1
2.現状と課題、第一回意向調査（小机ニュータウン対策協議会 検討結果）	P 3
3.まちづくりの方向性（小机駅北口地区まちづくり検討会 検討結果）	P 3
① 現況写真	P 4
② 主な行政計画における本地区の位置付け	P 5
③ 市場環境	P 6
④ まちづくりの方向性（案）	P 7
⑤ 第二回意向調査の結果	P10
4.土地利用の方向性（小机駅北口地区土地区画準備組合 検討結果）	
① 第1回意見交換会等におけるご意見	P13
② 第2回意見交換会等におけるご意見	P14
③ 土地利用の方針	P15
④ 土地利用計画（案）	P16

令和6年11月

小机駅北口地区土地区画整理準備組合

まちづくりの背景

小机駅北口地区は、近年農地の宅地化が進み、土地利用の混在化が生じており、このまま何も手を打たないと更に虫食いの宅地化が進行し、農地の荒廃や景観・治安が悪化してしまうことが懸念されます。

このような課題を解決し、持続可能な魅力あるまちづくりを推進するため、有志の地権者により「小机駅北口地区まちづくり検討会」を組織し、横浜市とともに、まちづくりコンセプト案や事業手法等の検討を行ってきました。

検討会では、関係地権者の合意形成を図りながら、地区全体を市街化区域に編入して、駅前にふさわしい魅力あるまちづくりを土地区画整理事業により促進することを地権者に提案し、「区画整理準備組合」を立ち上げることに同意を求めました。

結果、多くの地権者から、区画整理準備組合を立ち上げ、まちづくりの検討を進めることに同意書の提出がありましたので、本準備組合を設立することとしました。

これから地権者の皆さまと共に、小机地区のまちづくりを進めてまいりますので、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

年月	項目	内容	備考
令和3年8月～ 令和4年2月	小机ニュータウン対策協議会による 第一回意向調査実施 (個別訪問)	<ul style="list-style-type: none"> 今後、更に虫食的に宅地化が進行し、農地の荒廃や景観・治安の悪化に対する懸念があったため、小机駅北口地区の将来のあり方（営農環境の保全/土地利用転換）について、区域内の地権者を個別に訪問し意向確認を行った。 人数比70%以上の地権者が市街化区域編入に対して前向きに考えていることを把握。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者114名を対象に実施
令和4年7月	小机駅北口地区 まちづくり検討会発足	<ul style="list-style-type: none"> 第一回意向調査の結果を受けて、有志の地権者により「小机駅北口地区まちづくり検討会」を発足。 横浜市地域まちづくりグループに登録。 小机駅北口地区のまちづくりの方向性(案)について取りまとめを行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 設立当初7名、後に3名増員 会議13回開催、横浜市同席 まちづくりの方向性（案）とりまとめ（4～9頁参照）
令和5年9月～ 令和6年2月	第二回意向調査 (個別訪問) 実施	<ul style="list-style-type: none"> 全地権者を対象とした個別訪問を実施し、上記まちづくりの方向性(案)を説明するとともに、区画整理の準備組織（土地区画整理準備組合）を設立することの同意を求めた。 人数比75%以上の地権者が仮同意書を提出。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者116名を対象に実施 ※ 令和3年時点からの権利変動あり 個別意向の集計（10～12頁参照）
令和6年4月	小机駅北口地区土地 区画整理準備組合設立	<ul style="list-style-type: none"> 上記仮同意書の提出を受けて、「小机駅北口地区土地区画整理準備組合」を設立 設立総会を開催し、準備組規約及び役員について議決を求め、賛成多数で可決。 これまでの経緯を踏まえ、準備組合事務局を(株)サポートに依頼することとした。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者89名/116名が出席
令和6年6月	第1回意見交換会開催	<ul style="list-style-type: none"> 小机駅北口地区のまちづくりに期待することや魅力的なまちとするために検討して欲しいこと等について、地権者やそのご家族、ご近所にお住まいの方の意見を聞く場として、意見交換会を開催。 	<ul style="list-style-type: none"> 20名出席、13名が事前に意見書提出 第1回意見交換会のまとめ（13頁参照）
令和6年8月	土地区画整理事業に 関する勉強会開催	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の仕組みの説明や類似地区の事例紹介を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 16名出席
令和6年9月	第2回意見交換会開催	<ul style="list-style-type: none"> どんなまちになって欲しいか、将来土地利用（ゾーンや動線）の考え方、まちづくりに期待すること等について、地権者やそのご家族、ご近所にお住まいの方の意見を聞く場として、意見交換会を開催。 	<ul style="list-style-type: none"> 12名出席、9名が事前に意見書を提出 第2回意見交換会のまとめ（15頁参照）
令和6年12月	意見交換会等結果報告 (HPに公開)	<ul style="list-style-type: none"> 準備組合設立後に実施した意見交換会や勉強会の結果や地権者のご意見をもとに作成した土地利用計画（準備組合案）について共有。 	<ul style="list-style-type: none"> 全地権者に郵送 HP地権者ページに公開

①小机駅北口地区の現状と課題

〈現状〉

- 地区面積：18.6ha
- 地権者数：116人
- 土地利用：大部分が農地であるが、近年、住宅・駐車場・資材置場等、土地利用の混在が生じている。
- 交通：駅前かつ広域交通結節点（港北JCT）に近接
- 周辺施設：小机駅、国際競技場、新横浜公園、小机城市民の森

〈課題〉

- 本地区は農地の宅地化が進み土地利用の混在が生じており、このまま何も手を打たないと更に虫食いの宅地化が進行し、農地の荒廃や景観の悪化等が生じてしまうことが懸念される。
- 小机駅は、国内最大の競技場（日産スタジアム）や市内最大の運動公園（新横浜公園）の最寄駅であるにも関わらず、来街者が立ち寄り滞りする場所がないため、地域ににぎわいが生まれない。

②第一回意向調査の結果

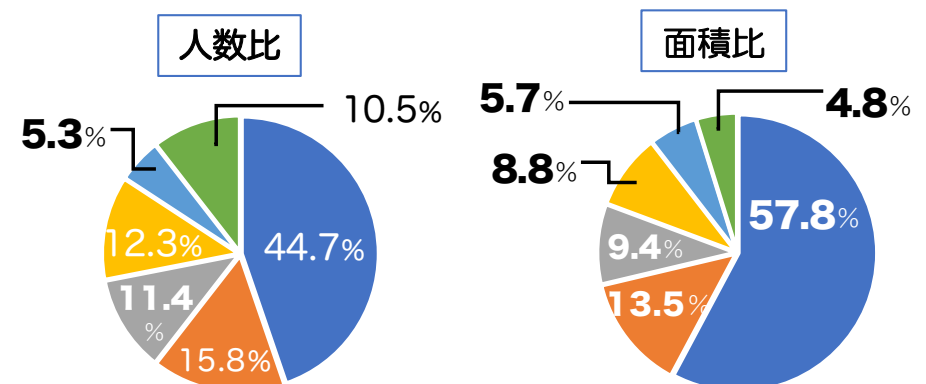
上記の課題解決に向けた将来の方向性（営農環境の保全or土地利用転換）を検討するため、地区内の土地所有者（114名：令和3年当時）を対象に個別訪問による意向調査を実施しました。

【実施状況】 令和3年8月から令和4年2月まで（対応者：102名 / 114名）

＜将来の方向性に関する意向（人数集計）＞

将来の意向	人数	人数割合	面積	面積割合
市街化区域に編入して計画的なまちづくりを行なった方が良い	51人	44.7%	8.44ha	57.8%
大勢の意向に沿う・時代の流れである等	18人	15.8%	1.97ha	13.5%
メリットがあるなら市街化したい	13人	11.4%	1.37ha	9.4%
現状維持を希望する	14人	12.3%	1.29ha	8.8%
よく考えてから判断したい	6人	5.3%	0.83ha	5.7%
未実施	12人	10.5%	0.70ha	4.8%
全体計	114人	100.0%	14.60ha	100.0%

＜将来の方向性に関する意向（面積集計）＞



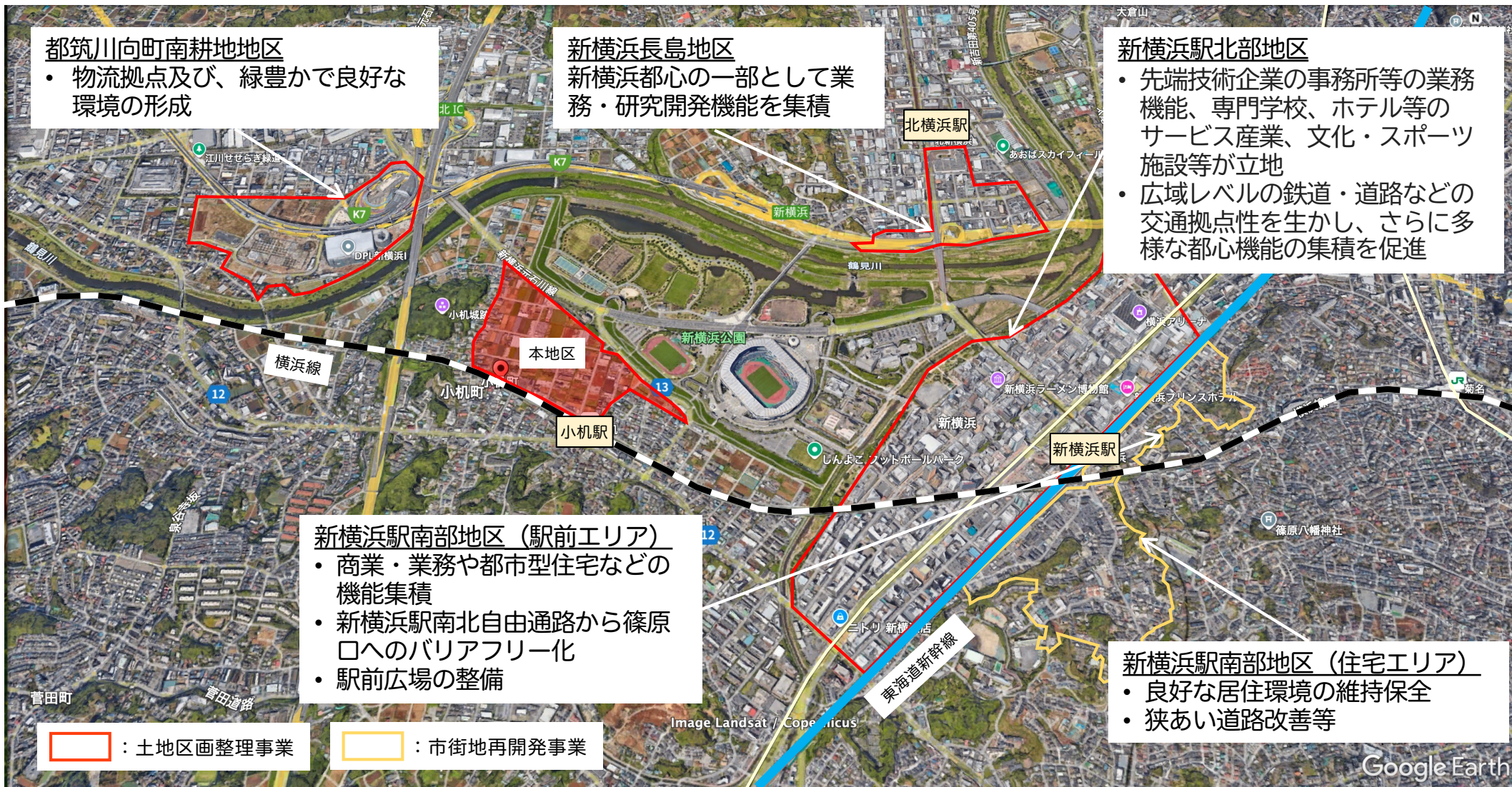
- 人数比約72%、面積比約81%の地権者が市街化区域に編入して土地利用転換を図ることに対して前向きに考えていることを把握。
- これを受けて、有志の地権者により「小机駅北口地区まちづくり検討会」を発足し、駅前にふさわしい市街地形成に向けた検討をすることとしました。

①現況写真



③ 市場環境

- ・ 商業施設については新横浜駅北部に集積しています。
- ・ 鉄道駅に近い地区は業務・事務所に利用されています。ICに近い地区には物流機能が誘致されています。
- ・ 本地区はICに近いだけでなく小机駅前に立地しており、業務・事務所にも適した立地にあります。
- ・ また、公園や小机城址など豊かな緑に囲まれた立地にあることから住宅にも適していますが、日常生活利便施設に乏しい状況です。



※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

④まちづくりの方向性 【駅から徒歩5分圏の内側エリア】

□ 日産スタジアム等の大型集客施設への動線を活かした賑わいづくり

→ 小机駅北口改札から大型集客施設等への歩行動線を確保するとともに沿道の土地利用を拡充し、賑わい空間を創出します。

□ 若い世代が住みたくなるまちづくり

→ 小机駅から徒歩5分圏内は、良好な居住環境を整え、利便性を享受できる高層住宅や駅前利便施設としての商業、医療、保育施設等を誘致し、まちの資産価値向上を目指します。

□ カーボンニュートラルへの取組

→ 誘致企業の協力を得て、集合住宅や商業施設においてゼブやバイオスウェル、グリーンビルなどにより、まちのグリーン化を実現します。

□ 現状維持を希望する方への配慮

→ 既存の住宅は、これまで通りの場所に住み続けられるよう配慮するとともに道路環境の改善や緑化率の向上に配慮します。

(イメージ)



※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

④ まちづくりの方向性 【駅から徒歩5分圏の外側エリア】

□ 産業施設や集客施設等の地区外からの交通需要が発生する用途は、幹線道路に近い場所に配置

- ➡ 本地区の特色である日産スタジアムや新横浜公園のスポーツ施設を活かしたアスリートのためのスポーツ施設やスポーツアカデミー等の教育施設の誘致が考えられます。
- ➡ 新横浜元石川線沿いの道路アクセスに優れた場所は、立地優位性を活かした産業・業務系施設の誘致が考えられます。
- ➡ 日産スタジアムに観戦やイベントで訪れる方や、スポーツ施設での長期合宿向けの宿泊施設のニーズが考えられます。
- ➡ 周辺には病院や障害者スポーツ施設、リハビリ施設が立地していることから、健康維持・増進施設の立地が考えられます。

(イメージ)



□ 現状維持を希望する方への配慮

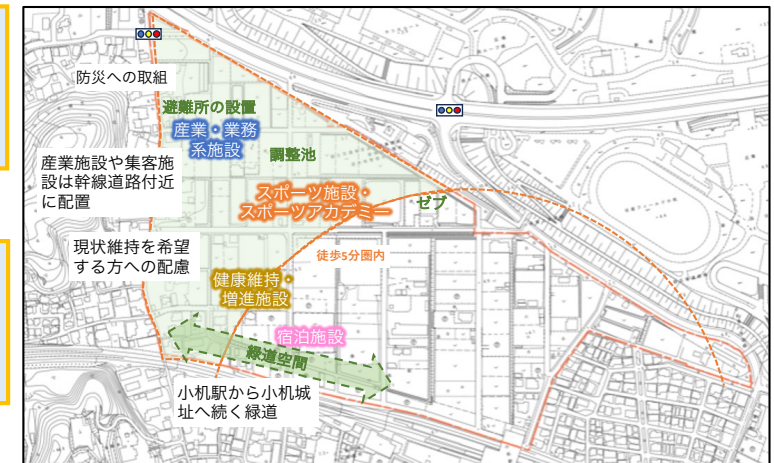
- ➡ 既存の住宅は、これまで通りの場所に住み続けられるよう配慮するとともに道路環境の改善や緑化率の向上に配慮します。また、営農継続を希望される方のための農地ゾーンを配置します。

□ 防災への取組

- ➡ 産業・業務系施設においては、発災時に避難所として地域に開放したり、地下に調整池を設けるなど、地域の防災力を誘致企業の協力を得て向上させます。

□ 小机駅から小机城址の深緑へと続く緑道を演出

- ➡ 小机駅から小机城址へと散策できる緑道等により、歩きたくなる環境を演出します。



※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

④ まちづくりの方向性（案）

スポーツと健康が楽しめる新横浜エリアの新たな玄関口「小机」

①新横浜エリアの回遊性が活性化し、交流が生まれ、まちが賑わう

本地区のまちづくりを行うことにより、地域固有の資源を繋ぎ、回遊性を高めるとともに、誰もが健康・福祉・スポーツを通して日常的に交流できる仕掛けをつくり、地域内外が賑わう空間を形成します。

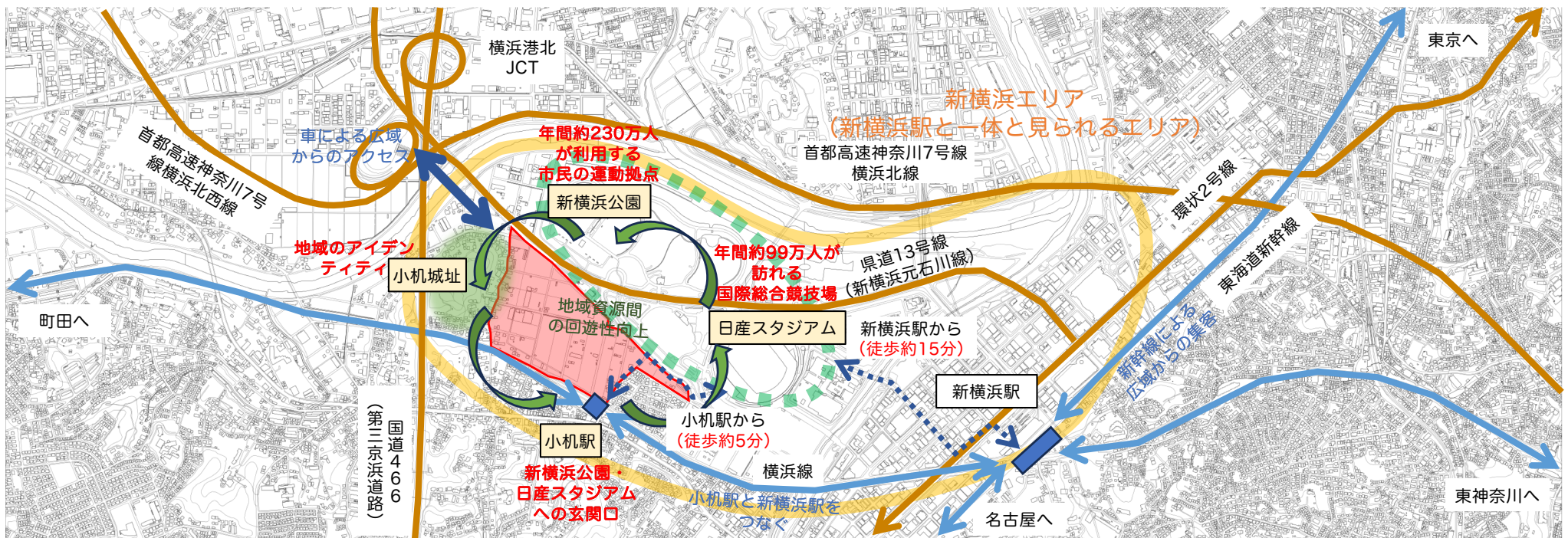
②地域の生活利便性や災害安全性が向上し、安心して暮らせる

地区内及び周辺に暮らす方の日常的な買い物へのニーズを満たし、生活サービス水準を向上します。また、地域の災害を低減するまちづくりを進めるとともに、発災時に住民と誘致企業とが協力し合える地域づくりを目指します。

③地域の生物多様性を維持し、自然との共生を感じられるライフスタイルを実現する

地区に隣接する小机城址や新横浜公園、鶴見川などの水や緑との連続性がある潤い豊かな街を目指し、民地や建物、公共空間を積極的に緑化することで、横浜市の脱炭素化に寄与するまちづくりを推進します。

SDGsへの取組



⑤ 第二回意向調査の結果

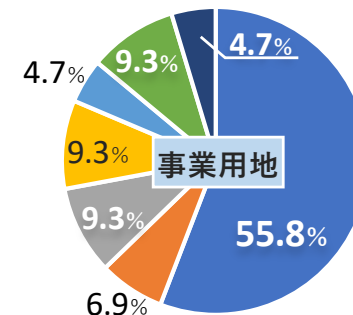
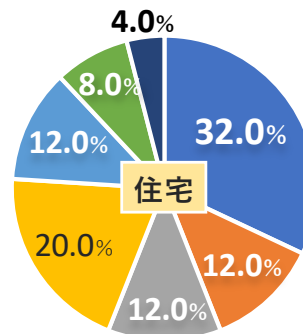
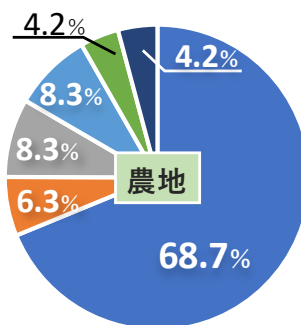
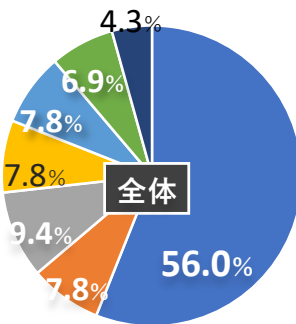
前頁までの「まちづくりの方向性（検討会にてとりまとめ）」を説明するとともに、土地区画整理準備組合を設立することの同意を求めるため、第二回個別面談を実施しました。

【実施状況】 令和5年9月から令和6年2月まで（対応者：111名 / 116名）

【将来の方向性に関する意向（現況土地利用毎に集計）】

<人数集計：令和6年2月時点の集計値>

分類	全体		農地利用		住宅利用		事業用地利用		
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	
市街化賛成	65人	56.0%	33人	68.7%	8人	32.0%	24人	55.8%	
大勢の意向に沿う	9人	7.8%	3人	6.3%	3人	12.0%	3人	6.9%	
条件によっては市街化賛成	11人	9.4%	4人	8.3%	3人	12.0%	4人	9.3%	
現状維持希望	仮同意書提出	9人	7.8%	0人	0.0%	5人	20.0%	4人	9.3%
	仮同意書見合せ	9人	7.8%	4人	8.3%	3人	12.0%	2人	4.7%
熟考したい	8人	6.9%	2人	4.2%	2人	8.0%	4人	9.3%	
未実施	5人	4.3%	2人	4.2%	1人	4.0%	2人	4.7%	
合計	116人	100.0%	48人	100.0%	25人	100.0%	43人	100.0%	

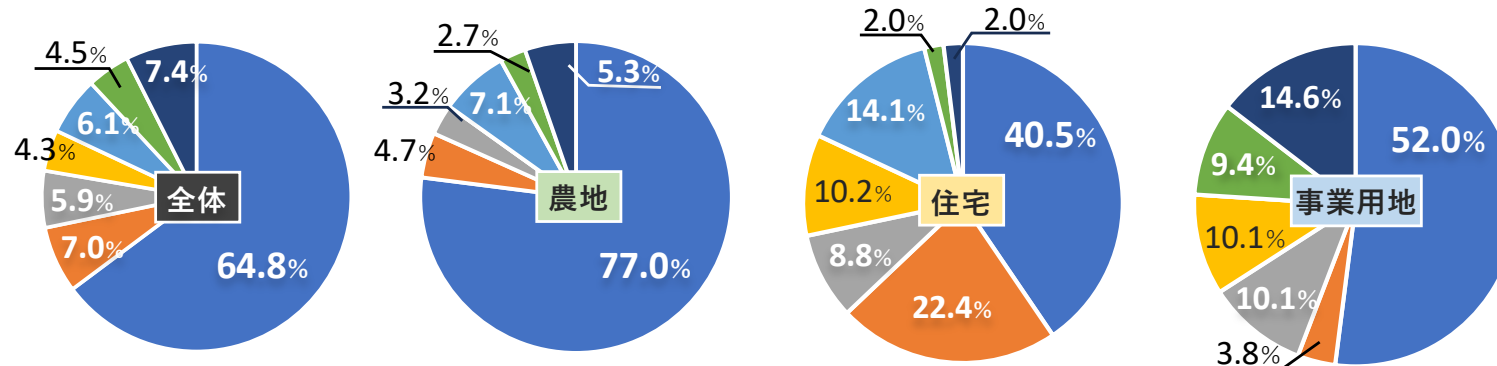


⑤ 第二回意向調査の結果

【将来の方向性に関する意向（現況土地利用毎に集計）】

<面積集計：令和6年2月時点の集計値>

分類	全体		農地利用		住宅利用		事業用地利用		
	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	
市街化賛成	9.50ha	64.8%	6.51ha	77.0%	0.83ha	40.5%	2.16ha	52.0%	
大勢の意向に沿う	1.02ha	7.0%	0.40ha	4.7%	0.46ha	22.4%	0.16ha	3.8%	
条件によっては市街化賛成	0.87ha	5.9%	0.27ha	3.2%	0.18ha	8.8%	0.42ha	10.1%	
現状維持希望	仮同意書提出	0.63ha	4.3%	0.00ha	0.0%	0.21ha	10.2%	0.42ha	10.1%
	仮同意書見合せ	0.89ha	6.1%	0.60ha	7.1%	0.29ha	14.1%	0.00ha	0.0%
熟考したい	0.66ha	4.5%	0.23ha	2.7%	0.04ha	2.0%	0.39ha	9.4%	
未実施	1.09ha	7.4%	0.45ha	5.3%	0.04ha	2.0%	0.60ha	14.6%	
合計	14.66ha	100.0%	8.46ha	100.0%	2.05ha	100.0%	4.15ha	100.0%	



<現況土地利用毎の傾向>

農地利用：営農継続を希望される方は少数であり、多くの方が市街化にして土地利用を図ることを検討されています。
 住宅利用：今後も現状維持を希望される方と市街化を伴うまちづくりに期待を寄せる方が同数程度になっています。
 事業用地：多くの方が市街化することにより魅力が高まることで資産価値が向上することを期待しています。

⑤ 第二回意向調査の結果

【主なご意見】

（市街化への期待）

- ・孫子の代のために時代に合ったまちづくりをして欲しい。
- ・土地利用が混在していることが課題である。市街化にして綺麗なまちにして欲しい。
- ・周囲には競技場やスポーツ公園がある。通り一遍のまちではなく小机ならではのまちにして欲しい。
- ・駅前にふさわしい土地利用をするべきだ。このままにしておくのはもったいない。

（現状維持を希望）

- ・地区西側の住環境は守るべきだ。通過交通や排水処理が問題になっているので解消して欲しい。
- ・本地区には農家だけでなく居住している人もいる。静かで自然豊かな環境を好んで住んでいる人もいる。市街化にする意味がない。
- ・昔から住んでいるので移転したくない。今の生活環境は変えたくないし移転するなら今以上の条件でないと納得できない。
- ・区画整理後も引き続き今の事業を継続したい。・営農を継続したいので市街化になるのであれば生産緑地指定したい。

（土地活用への期待）

- ・市街化になれば土地活用の幅が広がる。収益（賃料、売却価格等）と開発負担（減歩）、経費（固都税等）の見込みはどの程度か。
- ・地区内複数箇所に土地を所有している。区画整理後は所有地を1箇所に集約して欲しい。
- ・買収ではなく土地利用の選択（売る・貸す・残る）ができるのは良い。居住者も立ち退かなくて済む。
- ・まちづくりを進めることに異論はないが、不明な点が多いので所有地の将来の方針を判断するための具体的な材料を提供して欲しい。

（地域資源の活用）

- ・地区の背後には国内最大のスタジアムがあり横浜マリノスの本拠地でもある。新横浜公園は市内最大の運動公園であり、休日には多くの人を訪れる。これらの集客を活かしたまちづくりを検討して欲しい。
- ・駅前であるポテンシャルを活かしてまちづくりを進めてほしい。・小机城址まつりを新しい公園や広場で行えるようになると良い。

【仮同意書の集約状況：令和6年2月時点の集計であり、その後仮同意書の提出者は増えています。】

集約状況	人数集計		面積集計		備考
■ 仮同意書提出	88人	75.9%	11.28ha	76.9%	・うち、9名が現状維持を希望
■ 今回見合せ	23人	19.8%	2.98ha	20.3%	・趣旨同意 6人(5.2%)/0.73ha(5.0%) ・どちらともいえない 9人(7.7%)/1.15ha(7.8%) ・現状維持 8人(6.9%)/1.10ha(7.5%)
■ 未実施	5人	4.3%	0.40ha	2.8%	・所在不明等
合計	116人	100.0%	14.66ha	100.0%	

【準備組合の設立】
人数、面積共に75%以上の方から仮同意書の提出（令和6年2月時点）があったことを受けて、土地区画準備組合を設立しました。

① 第1回意見交換会等におけるご意見

<開催概要>

- ・実施日：令和6年6月23日（日）
- ・参加人数：20名
- ・テーマ：①本地区の現状と課題、②どんな街になって欲しいか、③自由意見

- ・目的：小机駅北口のまちづくりに期待すること、魅力的なまちとするために検討してほしいこと等、皆様のご意見をお聞きし、役員会で事業の実現可能性や法的な制約、上位計画と照らし合わせて、まちづくりの方針への反映を検討する。

- ・色々な会社が集まるハイテクパークも良いのではないかと
- ・日産スタジアムに向かう人も利用できるような駐車場が必要になるのではないかと

- ・マリノスのホームタウン的なことはできないかと
- ・日産スタジアムの最寄駅というメリットを活かしたら良いのでは

- （まちづくりの方向性）
1. 一過性のものではなく、持続的な街づくり
 2. 居住者と来街者が共存できる街づくり
 3. 街の歴史を踏まえたニューレトロな街づくり
 4. 地域の生活圏に配慮したまちづくり
 5. 従来行事とコラボレーションできる街づくり

- ・今の場所に住み続けたい

小机城址市民の森

- ・老人や体の不自由な方も利用しやすい施設、まち

横浜国際競技場
新横浜公園

- ・小机城址からスタジアムまで続くような緑道があると良いと思う

- ・駅前にふさわしい魅力あるまち、地域資源を活かした特色あるまちにしたい
- ・試合やイベント時の人の流れの多さは生かすべき
- ・人が集まってくる町を作りたい
- ・日産スタジアムのイベント前後に立ち寄れる様なお店や飲食店があれば少しは活気が出る
- ・住民の方にとって普段の生活利便性が向上する施設があると良い
- ・ショッピングセンターやイベントを行う施設は車が集まるので避けたい

- ・現在の景観、具体的には北口に向けて見える見通しを可能な限り維持
- ・駅や道路から小机の要所へアクセスが容易になる配慮
- ・従来小机町で行われてきた行事や地域資源を有効活用

- ・バスが停まれるような駅前広場が必要になると感じる。

- ・営農継続を希望しているので、生産緑地ゾーンを設けてほしい
- ・開発にあたり地区に緑があれば良い

- ・デベロッパー等企業からの案を募集し、それをたたき台として検討してはどうか



4. 土地利用の方向性案（準備組合 検討結果）

※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

② 第2回意見交換会におけるご意見

※ゾーニング案を示した上でご意見を伺いました。

<開催概要>

- ・実施日：令和6年9月29日（日）
- ・参加人数：12名
- ・テーマ：前回同様
- ・目的：第1回意見交換会において、参加者から「もっと意見を出し合うべき」との声があったため開催

・駐車場や消防署、交番、小学校の設置が必要だと思う。

↓
駐車場：来街者の違法駐車は地域課題のため要検討
消防署：小机消防出張所の管轄内であり充足
小学校：事業者提案内容によるため業務代行者決定後に検討

・夜間も不安なく、昼間は安全に歩ける環境が理想。

・みどりや自然を残したい

・農家の方々は自宅からできるだけ近い位置に生産緑地があった方がよい。
・環境保全ゾーンを業務ゾーン側にももう少し広げないと耕作が厳しい。

→業務代行者決定後、農家の方のご意見に基づき調整予定

・駅に近い場所は商業地域等とし、賑わいのある街にしてほしい。
・日産スタジアムの最寄駅ということで来街者を呼び込みたい。

・業務ゾーンが週末は寂しいゾーンにならないように、複合利用ゾーンも含め、シームレスに行き来ができるような環境づくりが必要。

・会社が立ち並ぶのではなく、もっと緑を大事にした開発計画を考えるべき。

→立地企業・施設に緑のオープンスペースを設けていただく

・新横浜や新羽、羽沢、川向などで開発が進んでいるので、それらと連携したまちづくり。
・デベロッパーには今まであったイベントとの共存を考えてほしい。

→まちづくりやイベント等について、地域資源との連携体制を検討するとともに、業務代行者にも連携を求める

・緑道は小机城址や競技場ではなく、鶴見川流域センターと繋げて環境保全を学べる場にしてはどうか。

→日産スタジアムへの動線から地区北側道路を介して鶴見川流域センターと繋げることが可能

・緑道を農地にしてはどうか。

→農家地権者からのご要望により、業務代行者と調整

・公園を作り、地下に大きな調整池を設置したらどうか。

→大規模な調整池が必要であるため、上部を利活用することが望ましい

・地区内でBBQや駄菓子屋を営んでおり、交流が生まれている。NPO法人を立ち上げ、自然や緑の中でコミュニケーションを図る仕組みを作ろうとしている。ゾーンの1つとしてコミュニケーションゾーンを考えてほしい。

・駅周辺に整然とした戸建て住宅のまちを作りたい。

→本地区は都市計画の上位計画において、高度利用を図ることが望ましい地区として位置付けられている



※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

③ 土地利用の方針（用途の制限イメージ）

スポーツと健康が楽しめる新横浜エリアの新たな玄関口「小机」

大人だけでなく、子供たちもスポーツを楽しむことを考えると、夕方でも安心して滞留できるまちであることが望ましい

風営法対象施設や、宗教関係施設を立地させることは、治安維持・イメージ上、望ましくない（役員会意見）

用途地域及び地区計画により規制します

①新横浜エリアの回遊性が活性化し、交流が生まれ、まちが賑わう

本地区のまちづくりを行うことにより、地域固有の資源を繋ぎ、回遊性を高めるとともに、誰もが健康・福祉・スポーツを通して日常的に交流できる仕掛けをつくり、地域内外が賑わう空間を形成します。

日常的に交流するための動線や施設、環境づくりが必要

事業者に提案を求めます

②地域の生活利便性や災害安全性が向上し、安心して暮らせる

地区内及び周辺に暮らす方の日常的な買い物へのニーズを満ち、生活サービス水準を向上します。また、地域の災害を低減するまちづくりを進めるとともに、発災時に住民と誘致企業とが協力し合える地域づくりを目指します。

地域のためだけでなく、人が自然と集まるためにも買い物や飲食ができる施設が必要

③地域の生物多様性を維持し、自然との共生を感じられるライフスタイルを実現する

地区に隣接する小机城址や新横浜公園、鶴見川などの水や緑との連続性がある潤い豊かな街を目指し、民地や建物、公共空間を積極的に緑化することで、横浜市の脱炭素化に寄与するまちづくりを推進します。

自然環境や既存住宅に配慮した施設の立地が望ましい

地区計画で規制をしつつ、事業者からも提案を求めます

※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

④ 土地利用計画たたき台（ゾーニング案）

土地利用ゾーニング（案）：これまでいただいた皆様のご意見を踏まえ、次のようにゾーニング案を検討しました。

【複合利用ゾーン】 駅前にふさわしい高度利用を図り、地域の賑わいを創出する「複合利用ゾーン」を駅周辺に設定します。

【業務ゾーン】 駅直近かつIC至近のポテンシャルを活かし、まちの顔づくりの一役を担う大手企業の誘致を目指す「業務ゾーン」を設定します。

【環境保全ゾーン】 住宅の現状維持や営農継続を希望される方のための「環境保全ゾーン」を既存住宅地との緩衝帯として設定します。

【コミュニケーションゾーン】 地域の方々が自然や農業に触れ合い交流できる場を設けます。



4.土地利用の方向性案（準備組合 検討結果）

※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

④ 土地利用計画たたき台（ゾーニング案の考え方）

項目	これまでのご意見まとめ	業代予定者に提案を求める事項
複合利用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 駅前の利便性を享受できる高層住宅や商業、医療、保育施設等の駅前利便施設を誘致して、若い世代の定住を促進する。→まちの活性化に繋がる 地域資源である日産スタジアムやスポーツを意識した施設を立地させることで、特徴あるまちづくりができないか。 徒歩圏内後背地に商圈を抱えている場所ではないこと、近隣に大規模商業施設が林立していること等を踏まえると、本地区ならではの特色ある商業施設であることが必要ではないか。 駅前地域は地域の顔となるエリアであるため、質の高いまちづくりに繋がりたい。 スタジアムのイベント時の集客だけに頼らずに成立する商業を考えなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> どのようなコンセプトでどんな施設を入れてどんなまちにしてゆくのかわ、まちの構成や外観も含めたイメージが欲しい。 地域のイメージアップとなる商業施設や、地域のポテンシャルを活かした施設を立地できるのか。
業務ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 業務ゾーンでも、日産スタジアムのスポーツを意識した施設が考えられないか。 IC至近なので物流施設の需要が高いと思うが、物流施設では就業者が少ないため寂しい街になってしまう。新横浜や小机駅も近いので、研究開発施設やIT関連企業等、昼間人口を確保できる企業を誘致することにより駅周辺の商業活性化を図りたい。 駅直近であることから、まちの顔づくりの一役を担うような大手企業の誘致を目指したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地企業はどのような業種・業態を想定しているのか。
環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 既存市街地と新市街地を繋ぐ役割を担うとともに、地権者の様々な意向を反映する（現状維持を希望する、今の事業を継続したい、農業を続けたい、これまで通り住み続けたい等） 住環境や営農環境の保全や、現在の自然豊かな環境を好んで住んでいる方への配慮が必要だ。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者意向をどのように計画に反映してゆくのかわ。
コミュニケーションゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 周囲に貴重な緑が残っているので、地域の方々が自然や農業に触れ合える場づくりをしたい。 特に子供達やアクティブシニアの方々の居場所を作りたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の方々の居場所づくりをどのように進めてるのか。
公共施設の考え方	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場を整備するとともに、新横浜元石川線からの車のアクセス性を高めるために交差点を新設し、地区内幹線道路を整備する。地権者の土地利用意向に合わせ適宜細街路を配置する。 踏切以南の道路は当面拡幅整備されないことに留意して計画する必要がある。 多くの通過交通は発生しないと考えられる。老人や体の不自由な方にもやさしいまちを目指してほしい。 <p>【調整池】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な調整池が必要になる。まちの価値向上に資する空間形成を図るため上部利用を検討した方が良い。 <p>【公園】</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに整備する公園で小机城址まつりができると良い。また小机城址に繋がるルートを確認したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 必要な公共施設整備の考え方やまちづくりへの活用方法をどのように考えるか。 調整池は面積およそ1万㎡程度の規模が経済合理性が高いと判断している。調整池の設置は義務付けられているが、駅前空間の有効利用や景観保全のため、まちの活性化に繋がる上部利用を検討したい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 日産スタジアムまでの導線づくり（小机駅是最寄駅であり徒歩圏内） 横浜マリノスから小机のまちづくりに貢献したいとの申し出があった。横浜マリノスの拠点であることをまちのイメージアップに繋がりたい。マリノスに関連する施設が入ると良いまちになると思う。 立地企業に緑のオープンスペースの設置を求めたい。 各ゾーンの境界を超えてシームレスに行き来ができるような環境づくりが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 日産スタジアムや横浜マリノス、小机城址などの、地域資源の活用をどのように考えるか。 立地企業に対し、積極的に緑のオープンスペースの設置を求めてゆく。