

小机駅北口地区 第2回意見交換会資料

内容

1. 小机駅北口地区の将来像について（まちづくりコンセプト案）… P1
2. 用途制限の方向性（案）…………… P2
3. 本地区の現状と課題（戸別訪問でいただいた皆様のご意見）…… P3
4. 本地区の現状と課題（第1回意見交換会における皆様のご意見） P4
5. 本地区におけるゾーニングの考え方…………… P5
6. まちづくりの方向性に関するご意見…………… P6

令和6年9月29日
小机駅北口地区まちづくり検討会

※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。

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。

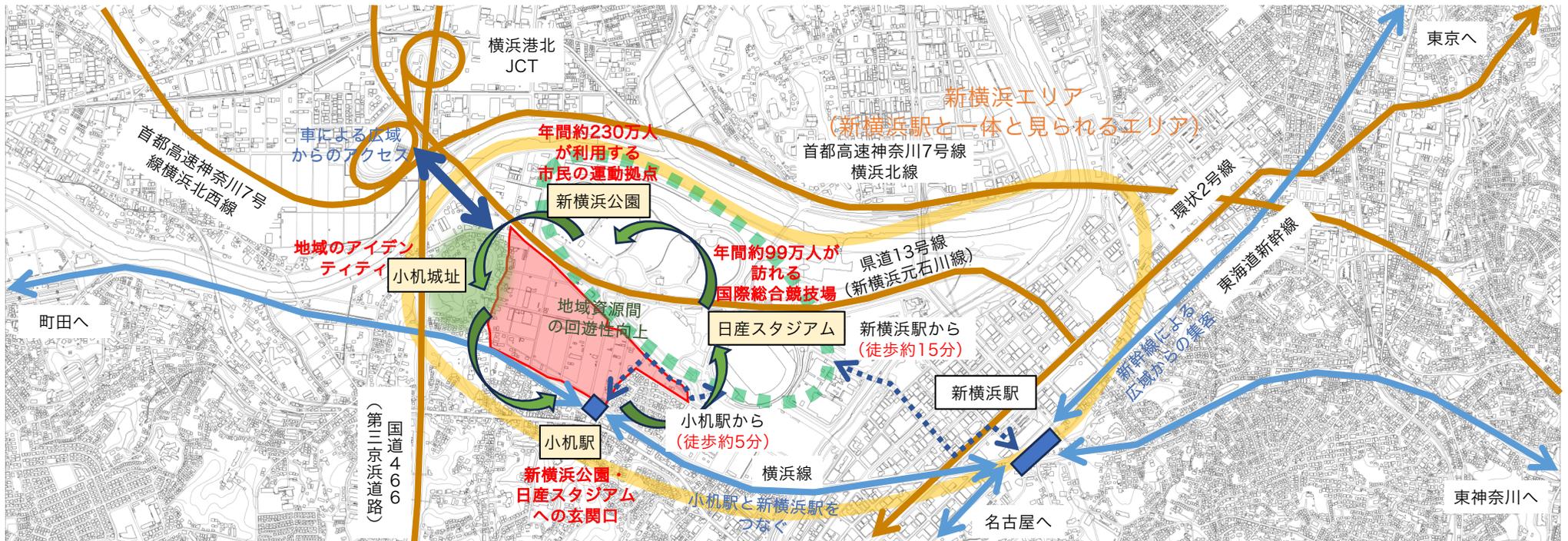
②地域の生活利便性や災害安全性が向上し、安心して暮らせる

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



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在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することが望ましい

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

動線や施設について地域の希望を事業者に伝え提案を求める

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。

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

業種業態の選択肢を広げ、事業者提案を求める

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

環境演出できるように地区計画で規制をしつつ、事業者からも提案を求める



(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。この静かな環境を好んで住んでいる人もいる。
- ・ 昔から住んでいるので移転したくないし、移転したとしてどんな計画になるのかも分からない。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。

(土地活用への期待)

- ・ 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。

(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。これ等を活かしたまちづくりを進めて欲しい。
- ・ 上記の集客が街にお金を落とす仕組みを考えて欲しい。
- ・ 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。
- ・ 小机駅の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。
- ・ 小机城址まつりを地区内の公園や広場で行えると良い。



- 今の場所に住み続けたい。
- 今の事業を継続したい。
→詳細にわたりご意向を把握した上で、対応策を検討します。また、土地評価基準を検討し、減歩の緩和を図ってまいります。
- 営農を継続したい。
→生産緑地や農地の集約を検討します。

- 踏切が狭く交通面で不便している。城山踏切の道路などは変える予定はないということか。
→横浜市としては、現段階では、道路拡幅等の計画はありませんが、今後まちづくりを進めていく中で、周辺道路との接続性について検討していく必要があると考えております。
→踏切を拡幅する場合は、接続道路も拡幅する必要が生じます。

- 小机駅北側のみ開発を進めることで、現状の市街地（駅南側）が旧市街地のような形になってしまう。
→利便性があり、憩い、集える場所となることで、周辺地域にとっても利益のある地域となることが望ましいと考えます。

- 緑があるところなど、地域環境が良いところは残していきたい。
→横浜市の計画にあるように、本地区は水と緑の拠点にも位置付けられているので、新横浜公園や小机城址と連動した緑のあるまちになると良いと考えています。

- 大型トラック置き場や残土置き場が増えており、四六時中10トンダンプが通るので、道路が痛むのが早い。イベントの際に、駐禁を切られないように畑の入り口に車を停めて日産スタジアムに向かう人も多い。
→日産スタジアム利用者の駐車場需要について、地域の課題として対応策を検討する必要があります。

- 現状地区には緑もあり、それを無秩序に開発するのは良くないと考えている。
- 虫食いの開発が進んでいることに困っている。
→本地区の良いところである緑のある景観を大事にした区画整理事業を目指したいと考えています。

- 地価を上げるために高層マンションの容積率を上げるのか。減歩率はいくらからいなのか。
→具体的な数字については、現段階ではご用意できません。今後、業務代行予定者に様々な提案をしていただく段階で、減歩率についてもお話しできるようになります。



JR小机駅

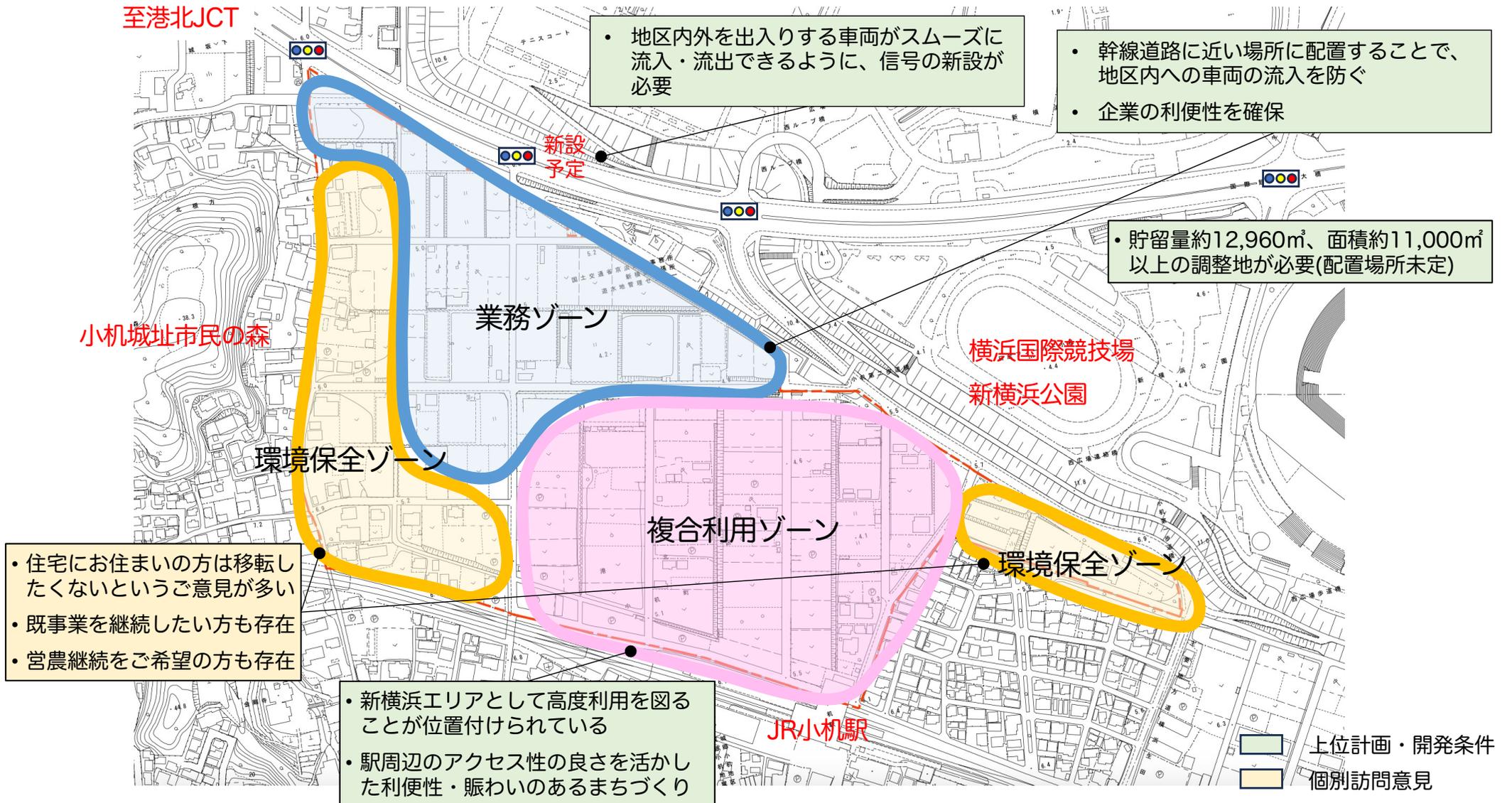
※下記はあくまでもたたき台です。今後皆様と協議の上検討します。

土地利用ゾーニング（案）：これまでに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】 港北インター至近の幹線道路沿いのエリアは、交通利便性を活かした土地活用が可能な「業務ゾーン」として設定します。

【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。



6. まちづくりの方向性に関するご意見

※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。

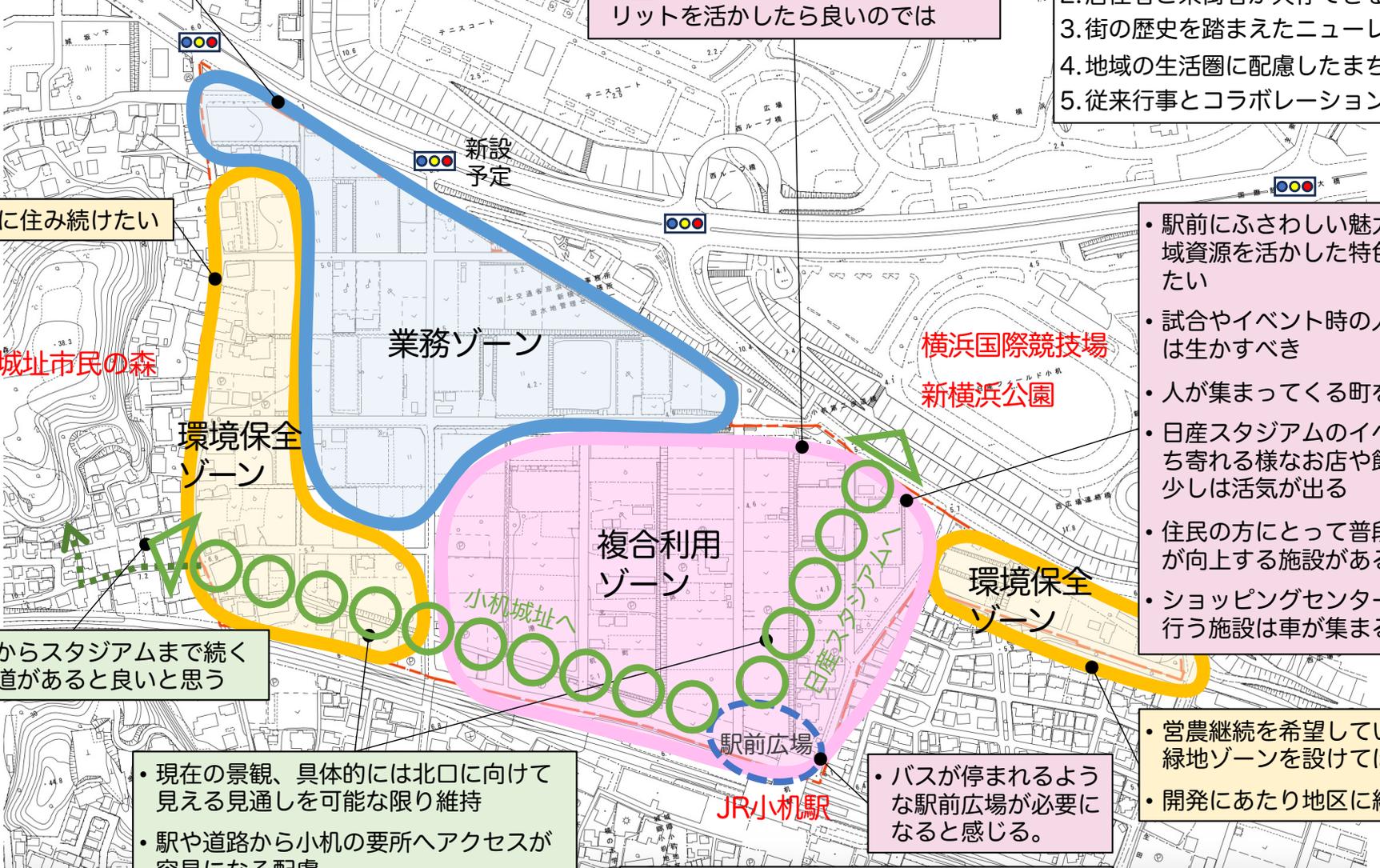
• 色々な会社が集まるハイテクパークも良いのではないかと
日産スタジアムに向かう人も利用できるような駐車場が必要になるのではないかと

• 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

- 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



• 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

• 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。

• 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
→事業化について地域と共に検討する企業を募集し、計画を具体化

• 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