

横浜国際港都建設事業 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

神奈川県横浜市／令和5年竣工^{※1}・事業中^{※2}
 （※1 市街地再開発事業、※2 土地区画整理事業）



新綱島駅周辺地区は、かつて温泉地で栄えたが廃業旅館など低未利用地の増加と、周辺から集中するバス・自転車等の交通に対して道路等の基盤がぜい弱という課題を抱えた市街地で、長らく再開発を検討しながら事業化に至っていませんでした。

そこに東急新横浜線及び新綱島駅（新駅）の整備が決定したことにより、鉄道整備と連携した土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行が実施され、併せて商業施設、市民交流施設、バス乗降場、機械式駐輪場等の駅前の立地に相応しい各種施設整備がなされ、既存の綱島駅と合わせて2駅利用可能なポテンシャルの高い交通結節点となり、地域の拠点が生み出されたプロジェクトです。

鉄道整備主体と区画整理施行者が協調して用地の確保と敷地の整理を行い、駅と街を結ぶ地上地下の施設整備も協力して実現したことで、地下鉄駅との結節性が高まり利便性が向上しています。

今後についても、地区西側に隣接する都市計画決定済みの市街地再開発事業や地区東側に隣接して存在する認定歴史的建造物の利活用とも連携するまちづくりについて関係者と検討・協議を進めており、西側隣接地区と連絡する歩行者デッキの整備や、地区計画の方針に基づく「和モダン」の景観形成などにより、今後のさらなる発展が期待されているものです。

事業概要

所在地	神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目及び二丁目の各一部
土地面積	約 27,400 m ²
事業主体	横浜市、新綱島駅前地区市街地再開発組合
管理運営主体	横浜市、綱島東口街づくり検討会
主要施設	公共施設（綱島東線、バス乗降場、地下機械式駐輪場、新綱島駅西口（綱島方駅出入口）、雨水調整池） 再開発ビル（商業・業務、住宅、市民交流施設）
事業スキーム	土地区画整理事業（市施行）、市街地再開発事業（組合施行）

取組のポイント

- 鉄道整備主体（鉄道・運輸機構）と土地区画整理事業者（横浜市）との間で、土地区画整理事業の認可以前から相互協力を行う方針を約定。
- 両者が協調して用地の確保と敷地の整理を行い、円滑な事業実施を実現。
- また、地下の駅施設に接続する新綱島駅西口（綱島方駅出入口）を横浜市が新設するなど、まちづくりに必要な施設整備も両者が協力して実施。

講評

委員長 岸井 隆幸 一般財団法人計量計画研究所代表理事
 委員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授

土地区画整理事業により様々な土地の入れ替え等を行う事業で、土地区画整理事業の施行者が、先行して事業を進めていた鉄道事業者と事業計画前から連携を図り、用地確保等についても相談しながら進めたプロジェクトである。

地下鉄の新駅が開業しているが、区画整理によって地下通路や駅前広場が地下鉄駅と一体となって整備されている。また、綱島駅のバスの混雑緩和が進むとともに、換地の街区に共同ビルが整備され、前面の歩行者を中心とした道路空間と一体的に利用されるようセットバックによる公開空地が確保されている。区画整理の手法を効果的に用い、複数の土地を動かしながら、新駅の上空を整備したという点を評価するものである。

古民家については、すでに一般公開している個人所有の民家であり、所有者がまちづくりに活用したいという意向を有するため、今後協議を進め、保全をしながら具体的な活用を図ろうとするものである。綱島の歴史（古民家等）に着眼し、再開発と歴史が連携するというまちづくりのコンセプトは非常に興味深いものであり、今後の取組に期待したい。（岸井委員長）

横浜市認定歴史的建造物の古民家はこの地域の大地主の方の個人資産であり、今後については、まちづくりのステークホルダーの一人ということで、再開発事業と協調したまちづくりが検討されている。（井出委員）

審査委員の主な所見

- ・周辺地域への整備効果がどのように評価されているのか不明（浅見委員）
- ・土地区画整理事業は継続中であり今後注目（姥浦委員）
- ・街区全体のマネジメント、運営の仕組み、仕掛けが不足（福岡委員）
- ・横浜市認定歴史的建造物とまちとの関係、今後活かすための仕組みが課題か（福岡委員）

