

根岸住宅地区 跡地利用基本計画



根岸住宅地区(以下「本地区」という。)は、昭和22年に接收された中区、南区、磯子区にまたがる約43haの米軍施設であり、平成16年の返還方針の日米合意を経て、平成18年6月に「米軍施設返還跡地利用指針」を策定しました。その後、平成30年11月に「早期の引き渡しに向け、原状回復作業を速やかに実施するため、共同使用について日米間で協議を開始すること」が日米合意されたため、本地区の返還が現実的になってきました。

本市としては、戦後70数年に渡り、貴重な土地を使用する制限を受けてきた地権者の方々はもちろんのこと、米軍施設があることで不便を強いられてきた周辺にお住まいの方々の想いも汲み、地域の活性化を図るための魅力的なまちづくりを実現させるとともに、返還後の跡地利用が本市の様々な都市課題を解決する契機と捉えています。

このような状況を踏まえ、本地区の土地利用の基本方針を「根岸住宅地区跡地利用基本計画」として取りまとめました。



計画策定の背景

根岸住宅地区の特性

- JR根岸駅の北側約1km、市営地下鉄吉野町駅の南側約1kmに位置し、南側には国道357号、地区西側には国道16号、北側には鎌倉街道と国道16号、東側には横浜駅根岸線といった幹線道路が存在します。
- 横浜らしい景観を作り出している歴史的な建造物や多くの教育施設等が立地する山手地区に近接するとともに、緑豊かで多くの人々が集う根岸森林公園に隣接しています。
- 本市のターミナル駅である横浜駅や、多彩な機能が集積する、みなとみらい21地区などの都心臨海部に近く、緑に囲まれた高台を有する約43haの広大な地区であり、その立地や周辺環境の状況から、ポテンシャルの高い地区と捉えることができます。



【根岸住宅地区の周辺図】

根岸住宅地区の課題

交通

- 地区周辺の鉄道駅から1km程度あり、高低差が約50mあるため、公共交通の導入など、駅からのアクセスの確保が課題です。
- 本地区周辺に存在する国道16号や横浜駅根岸線などの幹線道路をつなぐ骨格となる道路の整備や、幹線道路との接続に係る交差点改良等をどのように計画していくかが課題です。

防災

- 返還後においても広域避難場所としての機能や地区周辺からの避難路を確保することが課題です。

都市基盤

- 国有地と民有地がモザイク状に分布しており、国による原状回復作業では、将来のまちづくりに不可欠な道路、公園、上下水道等のインフラ整備が実施されないため、返還後において個々に土地活用ができないことが課題です。

斜面地

- 標高約50mの高台に位置し、地区西側に堀割川と並行して約1.2kmの斜面が続き、最も急な傾斜が60度程度となっているため、斜面地への対応を踏まえて、どのように土地利用を図っていくかが課題です。



【根岸旭台交差点】

国有地 約27ha (63.5%)
 民有地 約16ha (36.4%)
 民有地の権利者数 約180名



【土地所有分布図】

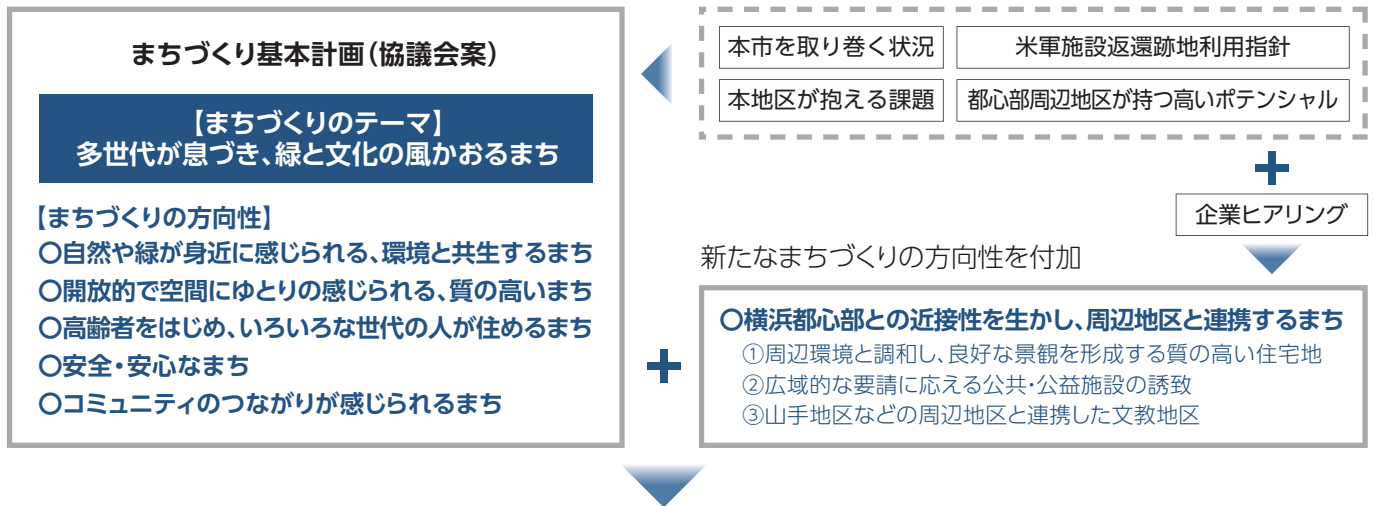


【地区西側の斜面地】

跡地利用の考え方

まちづくりの全体像

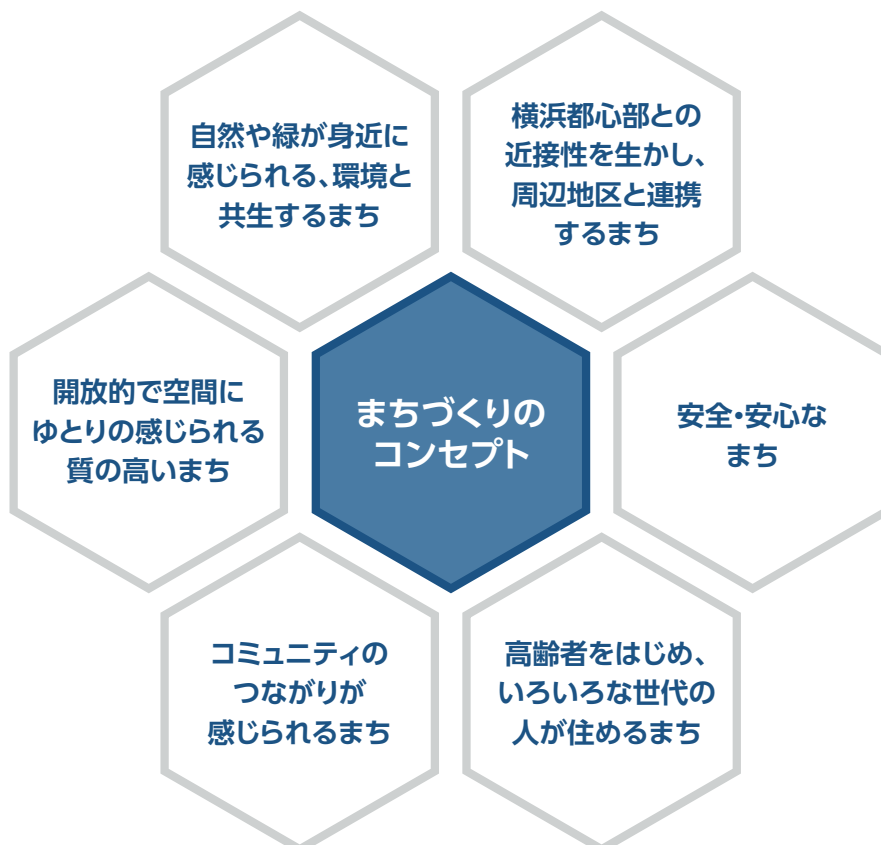
本地区の跡地利用については、平成29年5月に地権者組織である「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」が「まちづくり基本計画(協議会案)」をとりまとめたことを受け、「本市及び本地区が抱える課題や可能性」を整理し、協議会案を尊重しつつ、新たにまちづくりの方向性を付加することとしました。



まちづくりのテーマとコンセプト

「まちづくり基本計画(協議会案)」におけるまちづくりのテーマを基調としながら、新たなまちづくりの方向性を付加し、まちづくりのコンセプトとしました。

まちづくりのテーマ 多世代が息づき、緑と文化の風かおるまち



跡地利用の考え方

分野別方針

まちづくりのテーマや、まちづくりのコンセプトを踏まえて、「教育・研究」、「景観・環境」、「道路・交通」、「防災・減災」といった分野ごとに、跡地利用の考え方をまとめました。

教育・研究

■山手地区などの周辺地区と連携した文教地区

- 本地区は、本市を代表する文教地区として教育施設が多く立地する山手地区に近接しており、研究開発拠点である京浜臨海部エリアと金沢臨海部産業団地エリアの中間点にもあります。
- 近年の動向として、大学キャンパスの立地が都心回帰の傾向にあるなど、再編の動きが見られ、成長分野の研究開発に係る産学連携も進んでいます。
- 学生・研究者等と地区住民との交流のほか、山手地区との連携を通じて、地域全体の活性化やブランド力の向上などの相乗効果が期待できます。



【文教地区のイメージ】

景観・環境

■ゆとりある質の高い住宅地の整備

- 山手地区や根岸森林公園などの周辺環境と調和した魅力的なゆとりある質の高い住宅地の整備を目指し、将来にわたって良好なコミュニティが形成されるよう配慮します。



【質の高い低層住宅地のイメージ】

■地区の魅力を生かした緑の回遊空間の形成

- 周辺の緑豊かな環境などを生かしながら、主に公園、道路及び公共・公益施設等では、積極的な緑化を図るとともに、連携した緑の回遊空間の形成を図っていきます。



【米国風住宅地の景観】

■米国風住宅地の景観等の継承

- 本地区の米軍住宅は老朽化が進んでいるため、元の建物を参考にするなど米国風住宅地の景観や雰囲気継承を目指します。
- 長期に渡り愛着を持って親しんでもらえるよう、活用方法は時期を見据えて幅広く検討します。

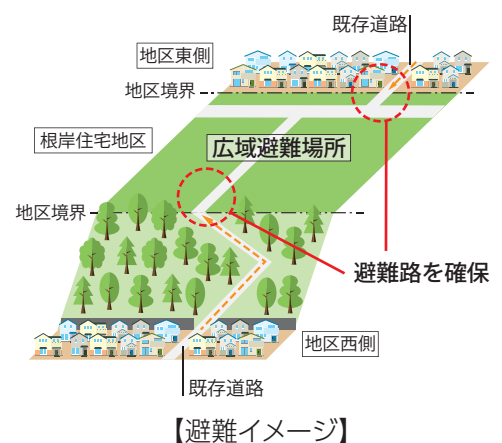
防災・減災

■広域避難場所としての機能の継続

- 広大な土地という地勢を生かして防災・減災の取組を進めていくため、大地震により発生した火災が多発し延焼拡大した場合の広域避難場所として機能が継続できるよう土地利用を図っていきます。

■避難路の確保

- 本地区周辺の東側及び西側には、狭い道路の沿道に建物が密集する地区が存在し、大規模な火災による延焼被害が懸念されるため、災害時に広域避難場所まで誰もが安全かつ迅速に避難できるよう、地区外の既存道路から地区内の道路へつなぐなど、避難路を確保します。



【避難イメージ】

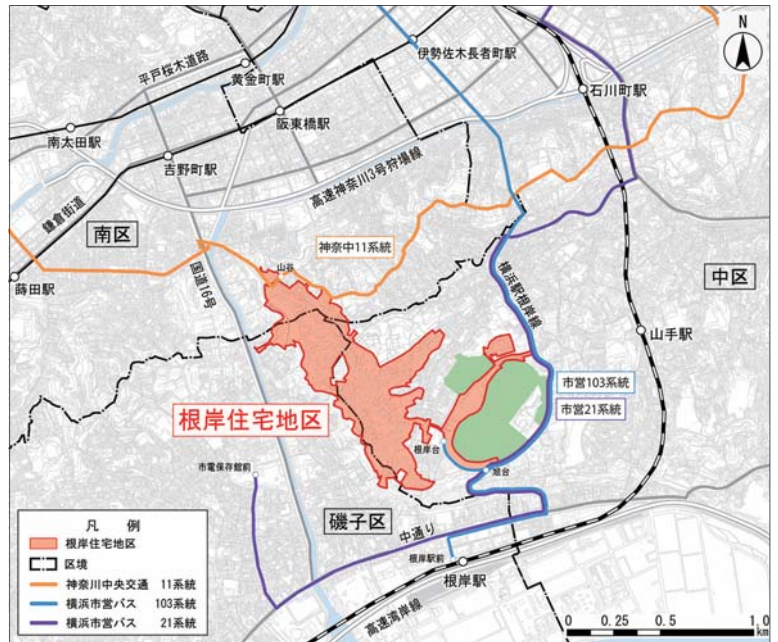
道路・交通

■様々な機能に対応する道路の整備

- 骨格を形成する主要な道路の整備にあたっては、周辺既存道路の現況も考慮しながら、周辺地域を含めた道路ネットワークを構築し、本地区へのアクセス性の向上を図ります。

■公共交通によるアクセス向上

- 本地区周辺の鉄道駅からのアクセス性の向上は、バス交通を基本に検討を進めていきます。
- 既存バス路線の延伸や新規バス路線の開設等の再編をバス事業者へ働きかけるとともに、バスの走行環境を確保できるよう検討を進めていきます。
- 地区内の交通手段として、パーソナルモビリティや自動運転といった交通環境の変革について、実施時期を見据えながら対応を検討します。



【本地区周辺に存在する既存バス路線】

防災・減災

■斜面地への対応

①斜面地近傍の土地利用

- 地区外の斜面地に負荷をかけないように雨水排水を適切に確保し、地区内の雨水を斜面地側に表流水として流出することをできる限り防止します。
- 斜面地近傍の宅地においては、関係法令等を遵守し適切な造成を行い、土砂災害の防止に努めます。

②地区に含まれる斜面地

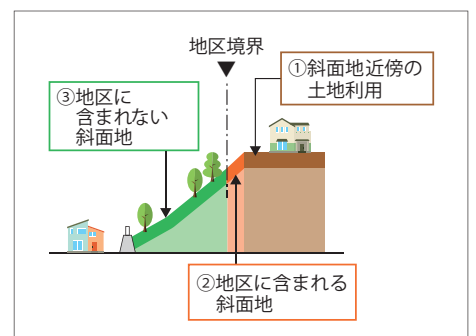
- 必要に応じて、切土工による斜面の整形や、堆積土の流出防止工などを検討し、地区内の土砂に起因する土砂災害の防止に努めます。
- 対策工事が実施されている斜面地については、その構造物が適切に管理されるよう構造物の所有者に働きかけるとともに、将来に渡り、適切な維持管理が行えるよう配慮した土地利用を行います。

③地区に含まれない斜面地

- 土地所有者による管理を基本とし、急傾斜地法による急傾斜地崩壊対策工事での対応や土砂災害防止法に基づく対応を継続していきます。また、自然斜面のままである斜面地は、必要に応じて、土地所有者に対して斜面地の管理に必要となる情報の提供を行います。



【斜面の位置図】



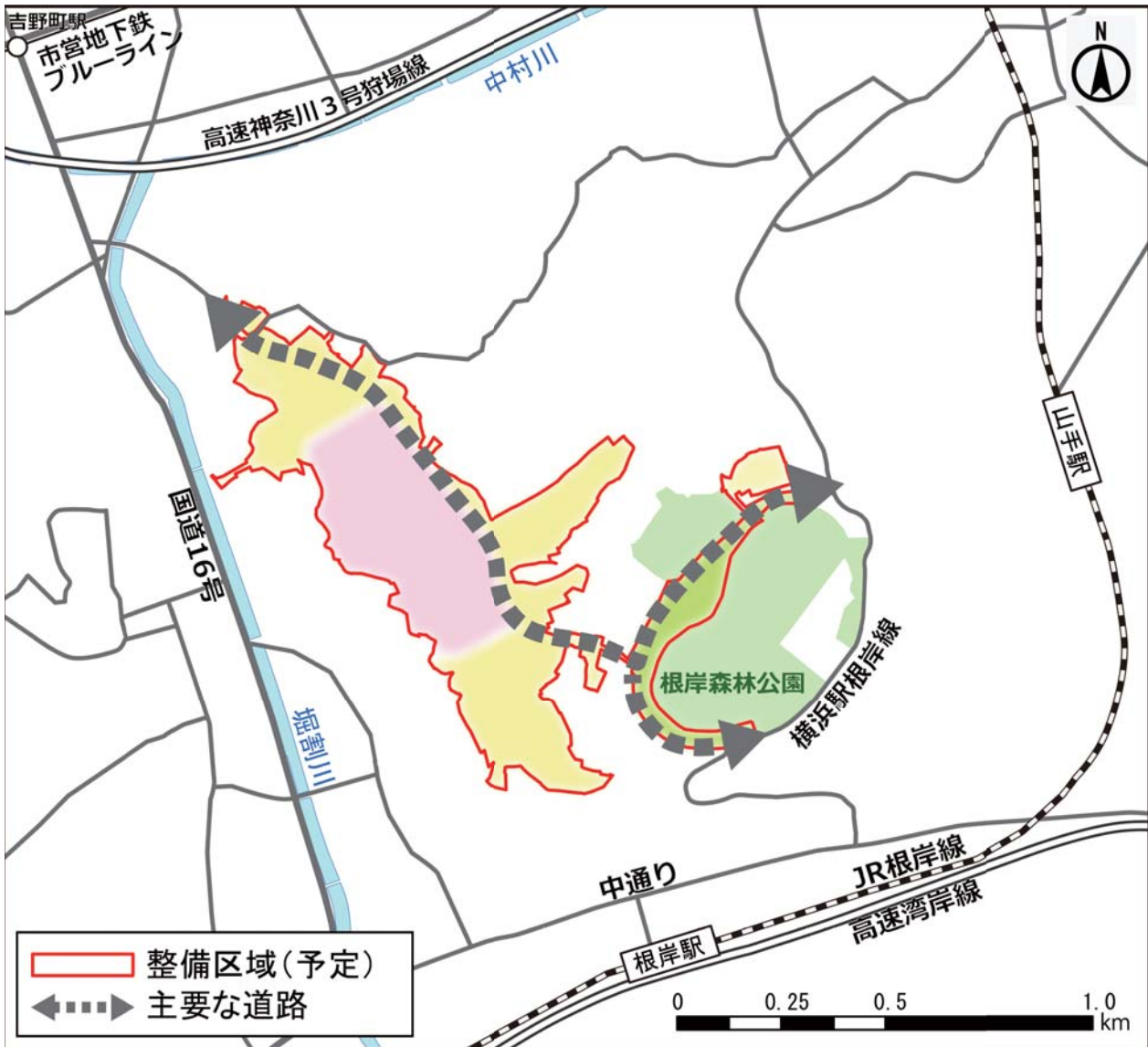
【斜面地の区分】



土地利用計画

ゾーニング

跡地利用の考え方で示した「まちづくりの全体像」、「まちづくりのテーマとコンセプト」、「分野別方針」などを踏まえ、土地利用計画(ゾーニング)にまとめました。



文教ゾーン

- 教育・研究の場である大学施設を想定し、国有地を集約します。
- 横浜市立大学医学部・附属2病院等の再整備の最有力候補地としています。

住宅地等ゾーン

- 住宅施設の立地を想定し、根岸駅や吉野町駅からのアクセス性に配慮します。
- 低層住宅を主とし、一部に中層住宅を想定しています。

森林公園ゾーン

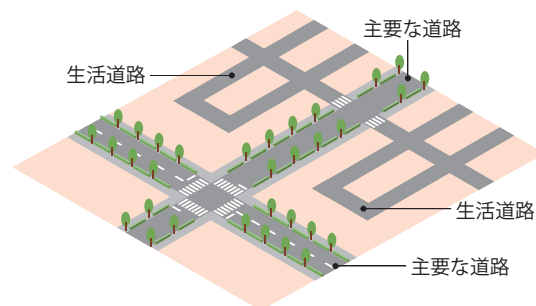
- 根岸森林公園を拡張します。

全 域

- これらのほか、身近な公園をはじめとする地域に必要な都市インフラ、福祉施設、消防施設などの公共・公益施設や生活利便施設等の配置を検討していきます。また、次の時代をけん引する成長分野の研究開発を促進するため、横浜市立大学以外の教育施設や、産学連携の充実に向けた土地利用を図っていくことなども引き続き検討していきます。
- 広域避難場所としての機能を継続できるよう土地利用を図っていきます。

道路

- 子供から高齢者までを含む様々な利用者の通行機能や、沿道施設へのアクセス機能のほか、緑化・景観形成や延焼防止・避難路の確保などの公共空間として求められる機能に応じて、主要な道路や生活道路に区分して配置します。
- 沿道の土地利用状況を踏まえて、歩車分離等に配慮した道路形状とすることにより、自動車、歩行者がそれぞれ安全で快適かつ円滑に通行できるよう計画します。



【道路配置のイメージ】

公園・緑地

- 良好な住環境などを創出し、防災性の向上にも寄与できるよう、数箇所に分けて公園を配置していきます。
- 根岸森林公園に隣接する部分については、主要な道路を通行する車両と公園利用者の動線を分離しながら、ふれあい広場や旧一等馬見所などのゾーンと一体的に利用できるようにするなど安全性の確保と回遊性の向上を図りつつ、根岸森林公園を拡張し、周辺地区からのアクセス性を高めていくことや、緑を増やしていくことで、公園の魅力を高めていきます。



【根岸森林公園(ふれあい広場)】

事業手法

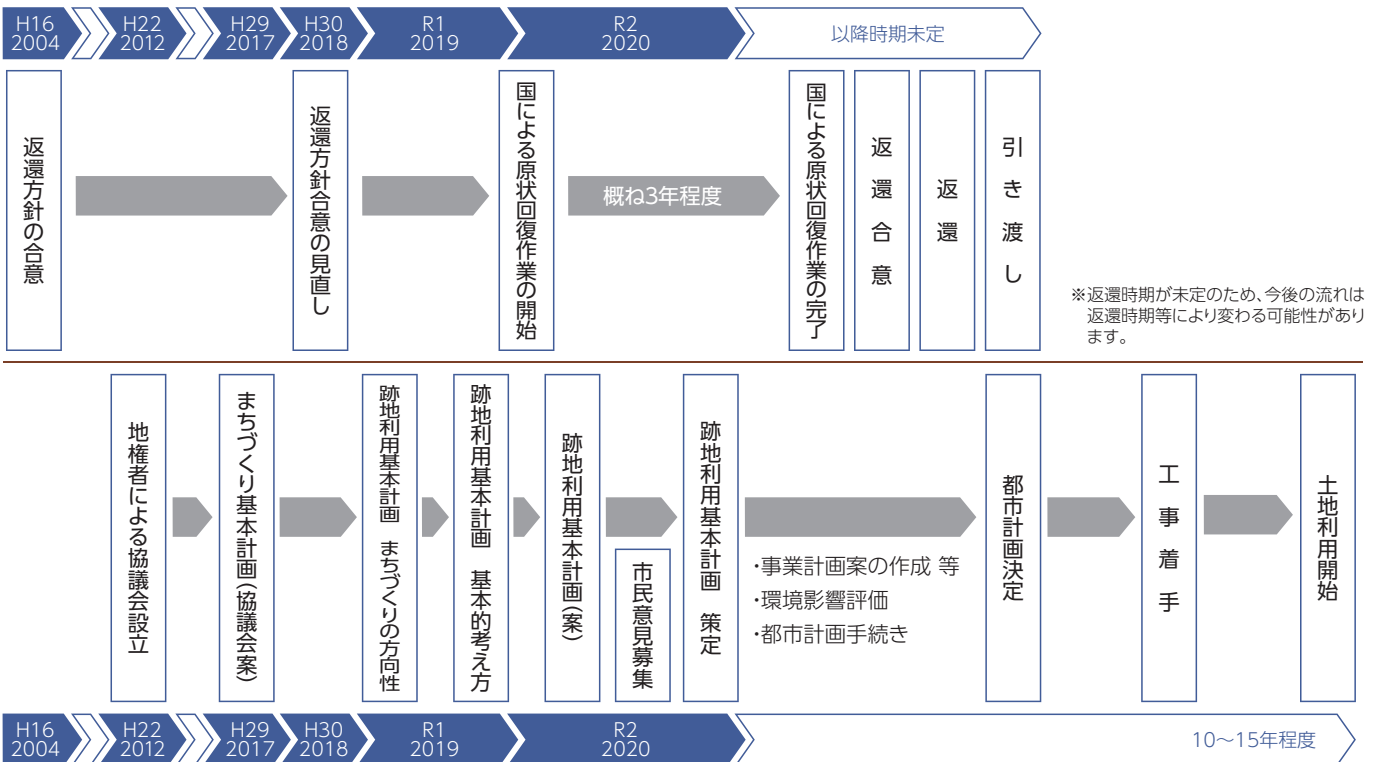
都市基盤整備

- 本地区の課題を解決し、土地利用計画を実現するためには、土地の入れ替えや集約などの土地の再配置とともに、道路や身近な公園等の公共施設の整備が必要となるため、整備手法は土地区画整理事業を基本とします。
- 土地区画整理事業では、地権者の方々の権利を地区内に残すため、換地という手法により土地の再配置を行い、道路や身近な公園等の公共施設の用地は地権者の方々から少しずつ公平に土地を提供していただくことで生み出します。
- 地権者の方々の意向や、返還国有財産の効果・効率的な活用、事業採算性等を総合的に勘案し、事業スキームの具体化の検討を進めていきます。

まちづくりのルール

- 米軍施設の返還を契機に実施する土地区画整理事業を基本とした大規模な都市基盤整備に合わせ、用途地域などの地域地区の適切な見直しを行います。
- 地区レベルのきめ細やかな規制誘導や良好な市街地環境の創出を図っていくため、地区計画などの導入について検討していきます。

スケジュール



※返還時期が未定のため、今後の流れは返還時期等により変わる可能性があります。

- 本地区の返還時期は明確になっていませんが、令和元年11月に、早期に引き渡し、跡地が利用できるよう、国による原状回復作業の実施が日米間で合意されました。
- 国による原状回復作業が完了した後、円滑に跡地のまちづくりを進め、早期に土地利用を開始できるよう、まちづくりに係る事業計画案の作成や環境影響評価、都市計画手続きの準備を進めていきます。

■発行・根岸住宅地区跡地利用基本計画に関するお問い合わせ

横浜市政策局基地対策課
〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10
電話:045-671-2472 FAX:045-663-2318
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/torikumi/kichi>



横浜市立大学医学部・附属2病院等の再整備構想



横浜市大センター病院



横浜市大医学部・市大附属病院

横浜市立大学医学部・附属2病院等は、これまで、市民の健康と命を支える最後の砦として、医療人材の育成・輩出や、高度で先進的な医療の提供など、様々な役割を果たしてきましたが、建物・施設のしゅん工から約30年が経過し、狭あい化・老朽化等に伴い、学生教育や医療提供等に支障が生じています。こうした課題の抜本的な解決、医療を取り巻く環境の変化へ適切に対応し、引き続き、市民の健康と命を支える「最後の砦」の存在としてあり続けるため、本市ではその再整備の検討を進めています。

このような状況を踏まえ、根岸住宅地区跡地を横浜市立大学医学部・附属2病院等再整備の最有力候補地として検討を進めること等を「横浜市立大学医学部・附属2病院等の再整備構想」として取りまとめました。

■横浜市立大学医学部・附属2病院等の再整備構想に関するお問い合わせ

横浜市政策局大学調整課
〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10
電話:045-671-4273 FAX:045-664-9055
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/torikumi/daigaku/>

