

新根岸地区土地区画整理事業の 都市計画（施行区域等の決定）に向けた説明会

令和8年10月23日、11月3日

横浜市

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

I 背景 1 地区の現状と位置づけ (1) 位置図

凡例

都市計画を決定する区域

区界



旧根岸住宅地区

主要道路

高速自動車道

一般国道

主要地方道

一般県道

市道

鉄道



JR京浜東北・根岸線



京浜急行



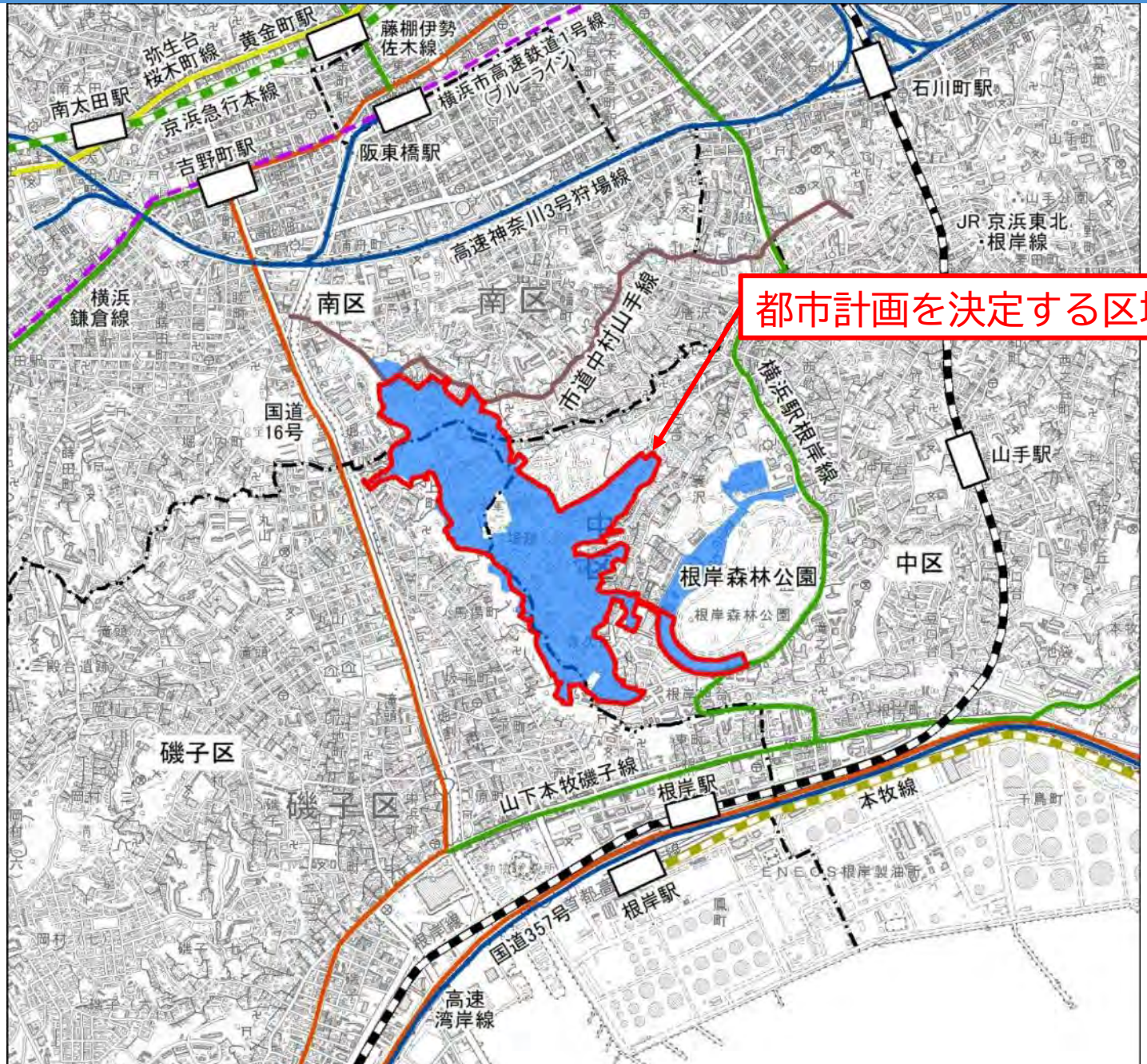
市営地下鉄1号線
(ブルーライン)



神奈川臨海鉄道



鉄道駅



都市計画を決定する区域

I 背景 1 地区の現状と位置づけ（2）航空写真

2025年12月28日撮影



出典「©横浜市財政局 地図情報システムデータ」

I 背景 1 地区の現状と位置づけ (3) 現地写真



① 地区の様子（北側から）



② 地区の様子（南側から）



出典「©横浜市財政局 地図情報システムデータ」

I 背景 1 地区の現状と位置づけ (3) 現地写真



③ 地区の様子（北西側から）



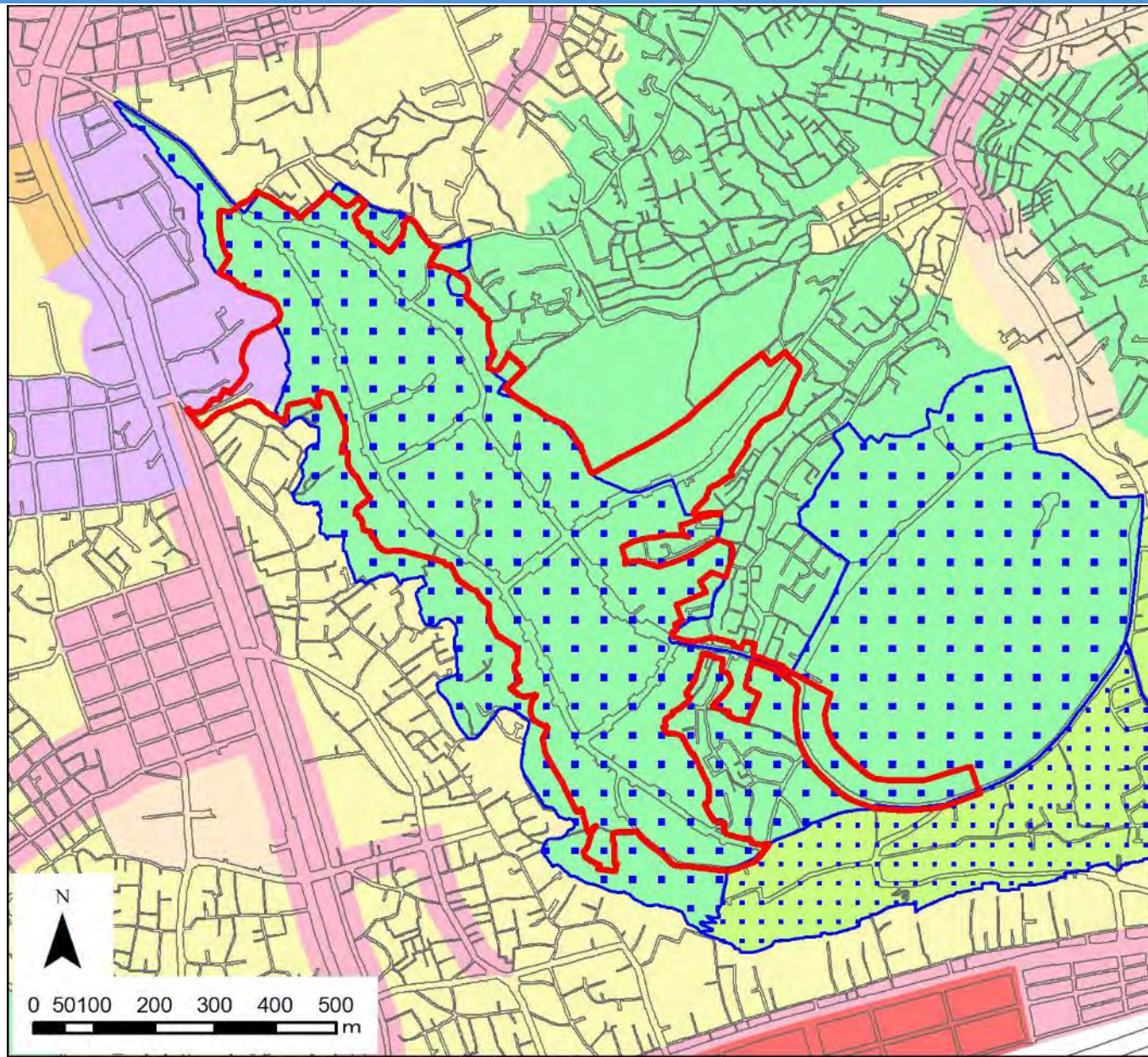
④ 地区の様子（東側から）



出典「©横浜市財政局 地図情報システムデータ」

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(4) 現在の用途地域等



凡例

- 新根岸地区
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 第3種風致地区
- 第4種風致地区

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(5) 上位計画等における位置づけ

○横浜市中期計画2026～2029

(令和8年6月)

施策群26

都心部・臨海部のまちづくり

【方向性】

優れた立地と広大な開発空間を生かし、新しい時代
の象徴となる山下ふ頭の再開発や、返還を契機とした
新根岸地区におけるまちづくりを進めます。

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(5) 上位計画等における位置づけ

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(令和7年5月)

米軍施設跡地等で土地利用転換を行う場合は、必要に応じて道路など周辺の都市基盤整備を進める。

米軍施設跡地等で土地利用転換を行う場合は、それらに伴う土地利用の展開と交通需要の動向等を踏まえた、路線等の検討・整備を進める。

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(5) 上位計画等における位置づけ

○都市再開発の方針

(令和7年5月)



別表3 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

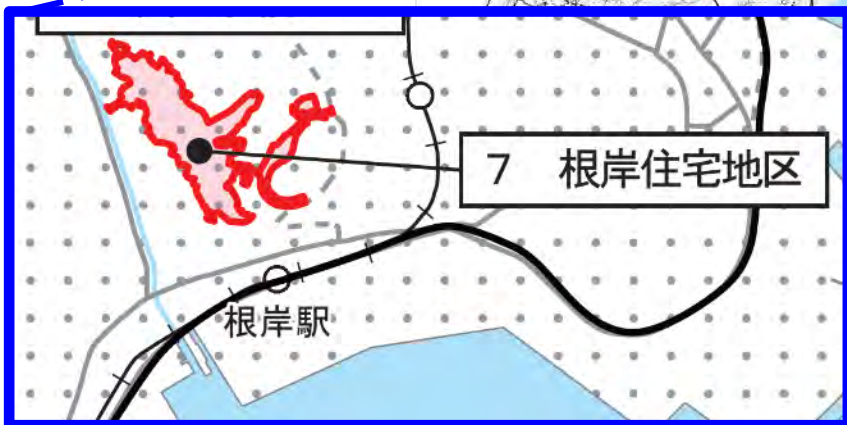
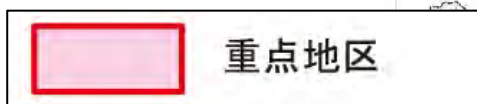
地区名	10 根岸住宅地区
面積	約50.0ha
イ 地区の再開発、整備の主たる目標	・ <u>土地利用転換に併せて新たな都市基盤整備を推進するとともに、教育・研究施設や住宅等の整備を図り、横浜都心部との近接性を生かした魅力ある街の形成を目指す。</u>
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 大学施設、研究施設、住宅、公共公益施設の整備を図る。
ハ 建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅用地の環境改善の方針)	・ 敷地を整序し、土地利用転換に併せてゆとりある質の高い住宅地の整備を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備方針	・ 道路、歩行者空間等、公園、下水道等の整備を図る。
ホ その他の特記すべき事項	

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(5) 上位計画等における位置づけ

○住宅市街地の開発整備の方針

(令和7年5月)



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	7 根岸住宅地区
面積	約50.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	・ <u>土地利用転換に併せて新たな都市基盤整備を推進するとともに、教育・研究施設や住宅等の整備を図り、横浜都心部との近接性を生かした魅力ある街の形成を目指す。</u>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	・ 敷地を整序し、大学施設、研究施設、住宅、公共公益施設の整備を図る。住宅地については、ゆとりある質の高い住宅地の整備を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	・ 道路、歩行者空間等、公園、下水道等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	

（５）上位計画等における位置づけ

○横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）

(令和7年5月)



ビジネス・観光の中心地
である都心部、都心に近
く、古くからのにぎわい
ある商店街などを持つ都
心・臨海周辺部や、緑豊
かでゆとりある郊外部で
の地域の個性を生かした
まちづくりの推進

I 背景 1 地区の現状と位置づけ

(5) 上位計画等における位置づけ

○横浜市都市計画マスタープラン（中区プラン）

（令和2年3月）

米軍根岸住宅地区は、「米軍施設返還跡地利用指針」及び「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」等を踏まえ、土地所有者等と必要な機能の導入を含め、跡地利用の検討を進めます。

○横浜市都市計画マスタープラン（南区プラン）

（平成31年2月）

米軍根岸住宅地区は、「米軍施設返還跡地利用指針」及び「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」等を踏まえ、土地所有者等と必要な機能の導入を含め、跡地利用の検討を進めていきます。

○横浜市都市計画マスタープラン（磯子区プラン）

（平成30年3月）

米軍根岸住宅地区は、平成18（2006）年にまとめられた「米軍施設返還跡地利用指針」を踏まえ、土地所有者等と米軍根岸住宅地区の周辺環境に配慮した跡地利用を検討します。

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

I 背景 2 まちづくりの検討経緯

年月	内容
平成16年10月	日米合同委員会において、返還の方針を合意
平成22年3月	地権者組織である「米軍根岸住宅地区返還とまちづくりの会」の設立 (平成24年3月に「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会(以下、ねぎまち協議会)」へ移行)
(	横浜市とねぎまち協議会が跡地利用について検討
令和3年3月	横浜市が「根岸住宅地区跡地利用基本計画」を策定
令和6年2月	横浜市立大学附属2病院・医学部等の再整備についての新プラン公表 (新病院は浦舟地区、医学部等は根岸住宅地区に整備される方針)
令和8年6月	根岸住宅地区が返還
令和8年9月	市施行による「新根岸地区土地区画整理事業」の推進について 土地利用計画の策定(跡地利用基本計画におけるゾーニングの更新)

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

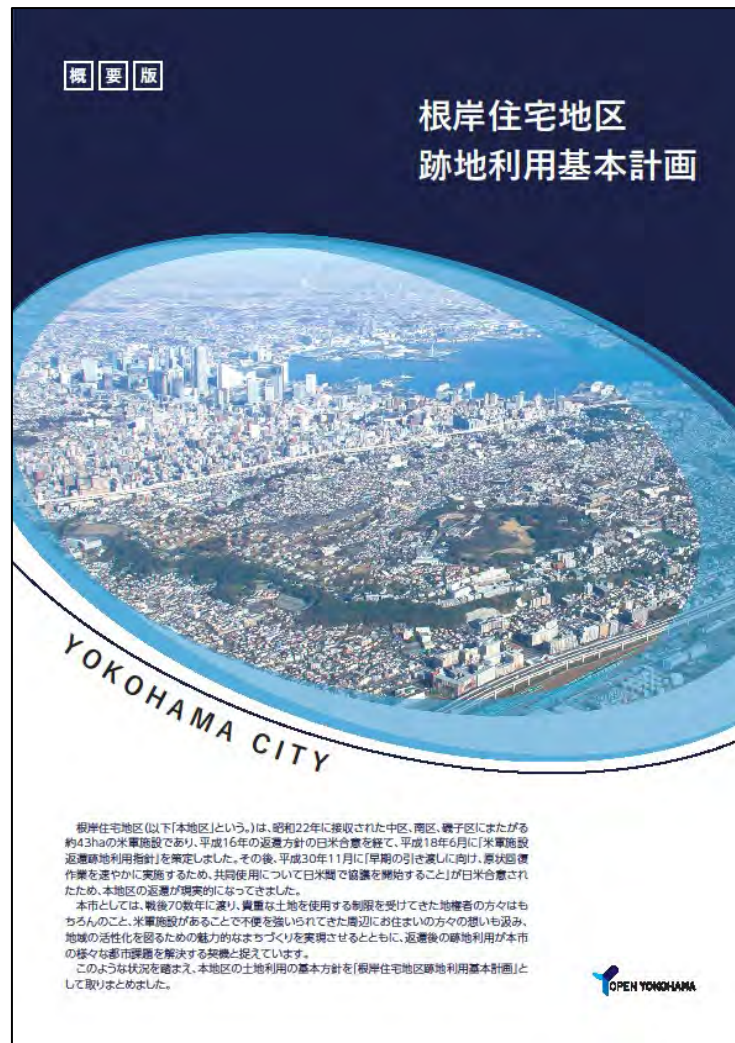
I 背景 3 土地利用計画

(1) 根岸住宅地区跡地利用基本計画

令和3年3月に「根岸住宅地区跡地利用基本計画」を策定

根岸住宅地区 跡地利用基本計画

令和3（2021）年3月
横浜市



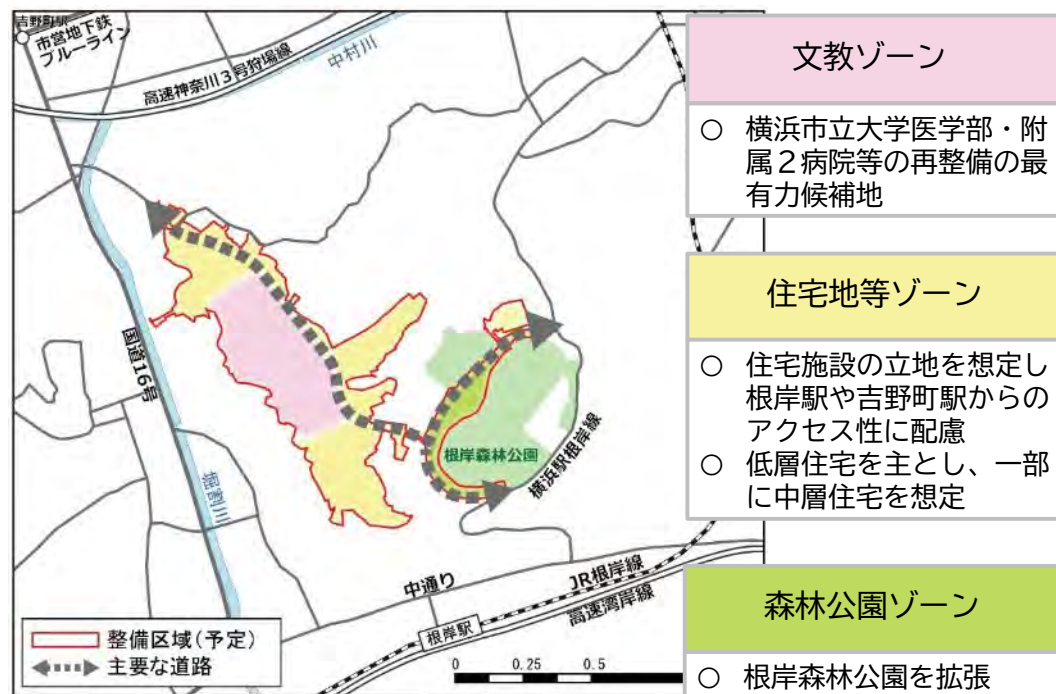
I 背景 3 土地利用計画

(1) 根岸住宅地区跡地利用基本計画

○返還が現実的になってきたことから、返還後の土地利用の基本方針として令和3年3月に策定。

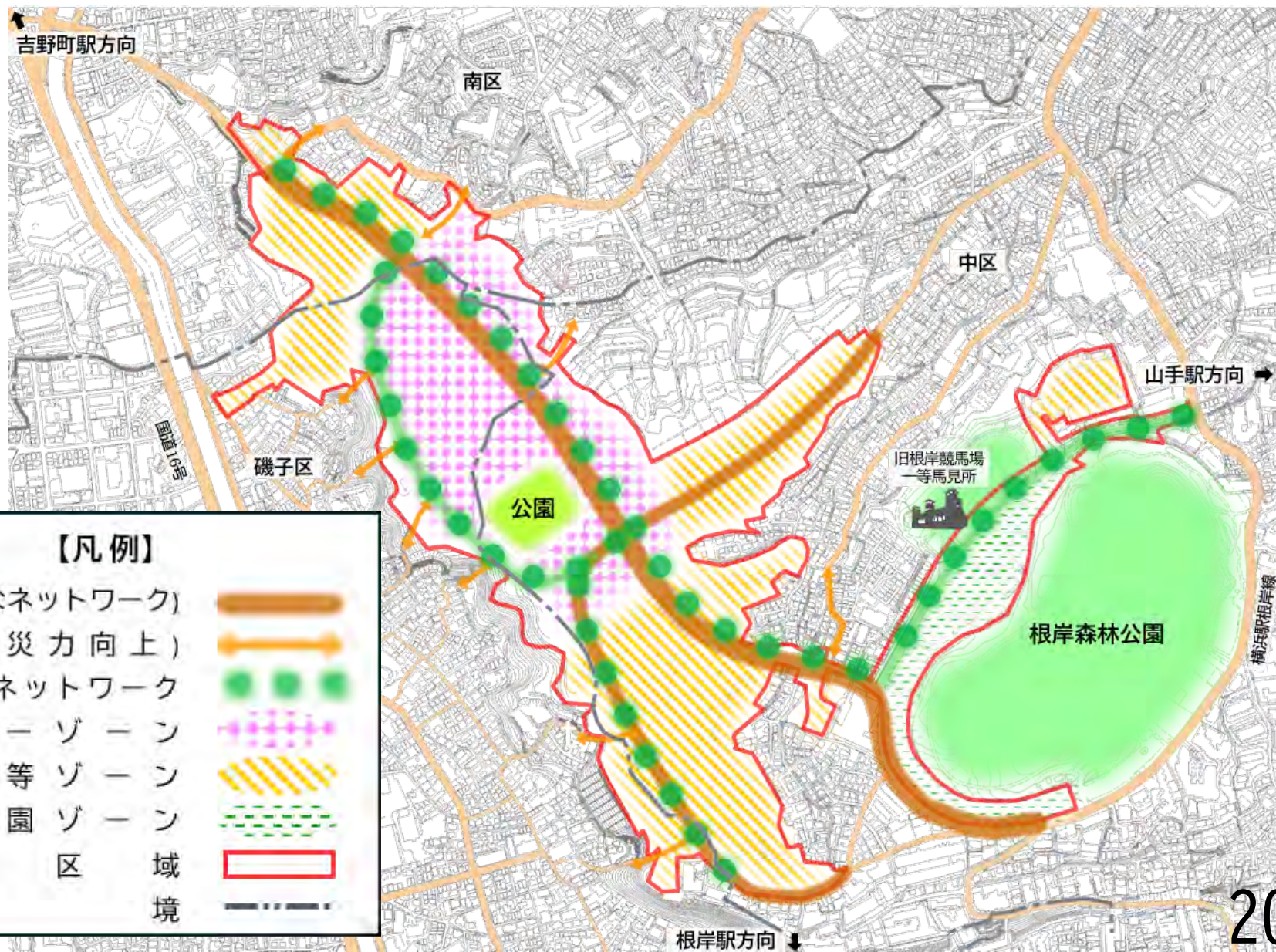
○まちづくりの全体像やテーマ、土地利用計画（ゾーニング）等を記載。

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



I 背景 3 土地利用計画 (2) 土地利用計画

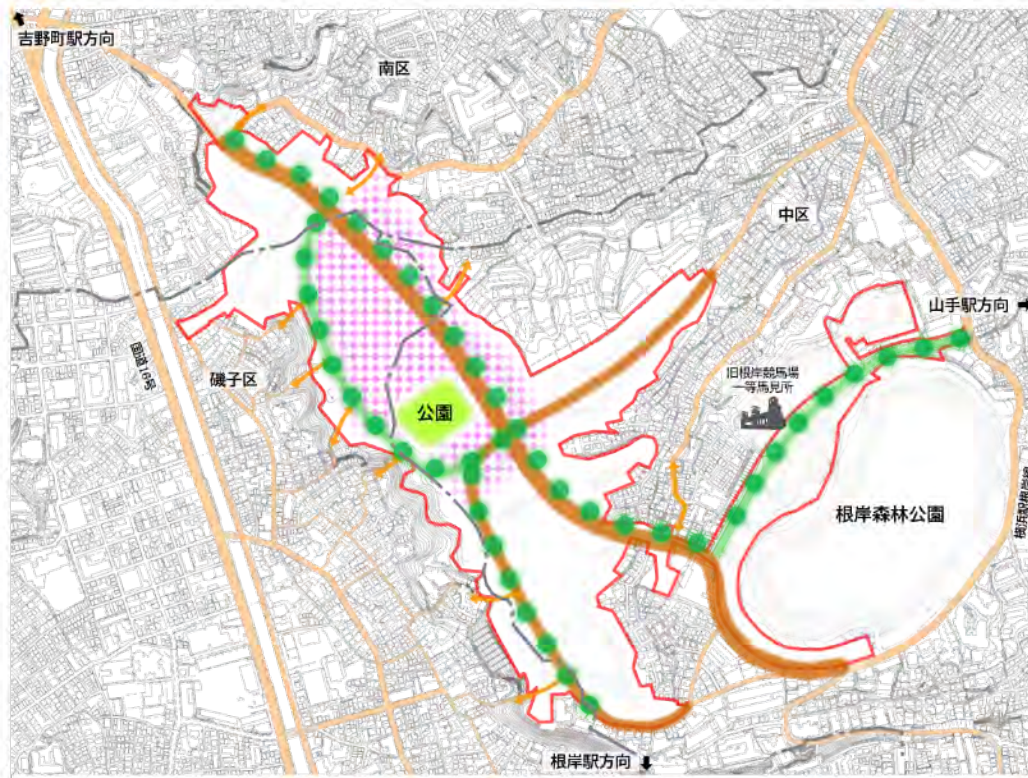
○土地利用計画 (令和8年9月策定)



I 背景 3 土地利用計画（2）土地利用計画

○センターゾーン

- ・商業、子育て施設などの生活利便施設や公園などの公共施設を配置することで、地区内や周辺の利便性を高めるとともに、このゾーンの魅力を高める多様な機能の誘導により、様々な人が集い、憩える交流の場づくりを進める。
- ・横浜市立大学医学部の立地計画や、教育、研究施設などの集積により、まち全体でウェルビーイングなまちづくりを目指す。

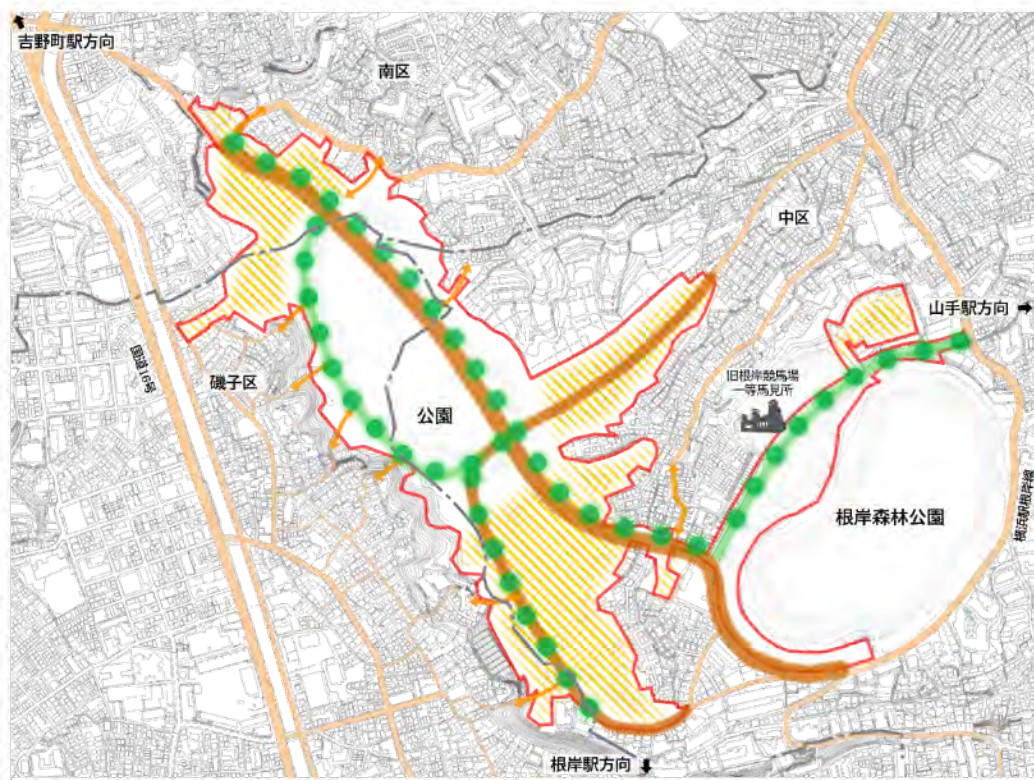


【凡例】	
道路(主要なネットワーク)	
道路(防災力向上)	
緑の回廊ネットワーク	
センターゾーン	
計画区域	
区境	

I 背景 3 土地利用計画（2）土地利用計画

○住宅地等ゾーン

- ・高台からの眺望を生かし、良好な住環境の形成を目指す。
- ・景観に配慮した特徴的な街並みを有し、ゆとりある質の高い住宅を誘導する。合わせて、居住者の生活利便の向上に資する施設を適宜配置する。

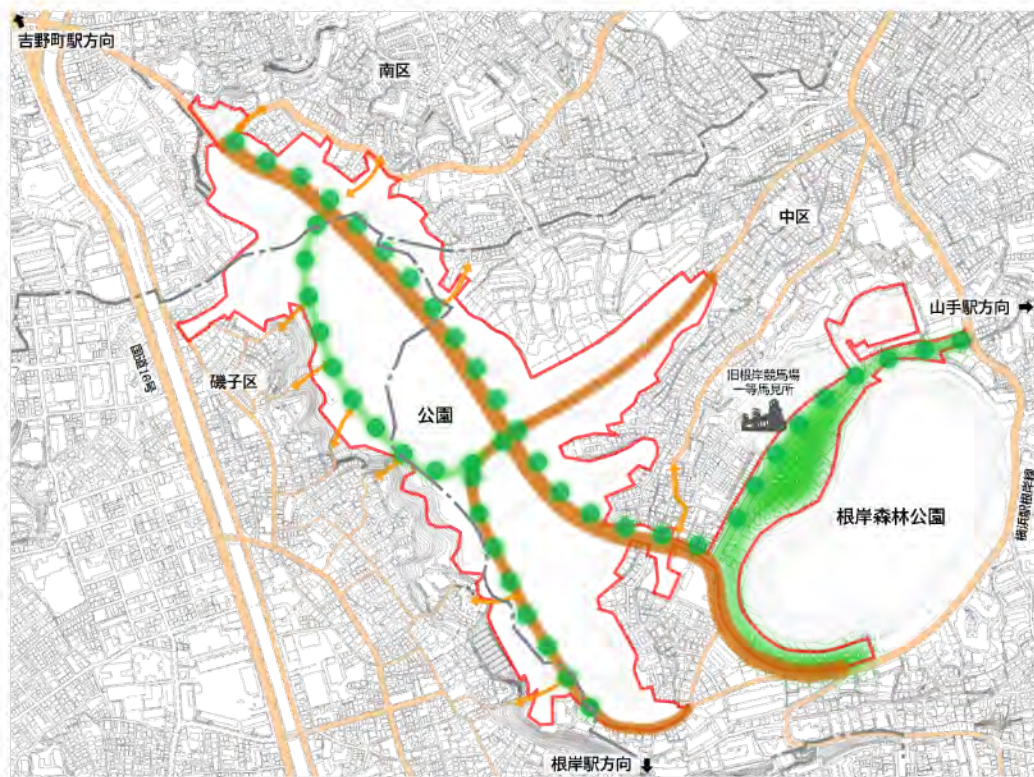


【凡例】	
道路(主要なネットワーク)	
道路(防災力向上)	
緑の回廊ネットワーク	
住宅地等ゾーン	
計画区域	
区境	

I 背景 3 土地利用計画（2）土地利用計画

○森林公園ゾーン

- ・根岸森林公園の拡張などを行い、保全・活用する一等馬見所と一体として、観光スポットとしても魅力ある憩いの場づくりを進める。

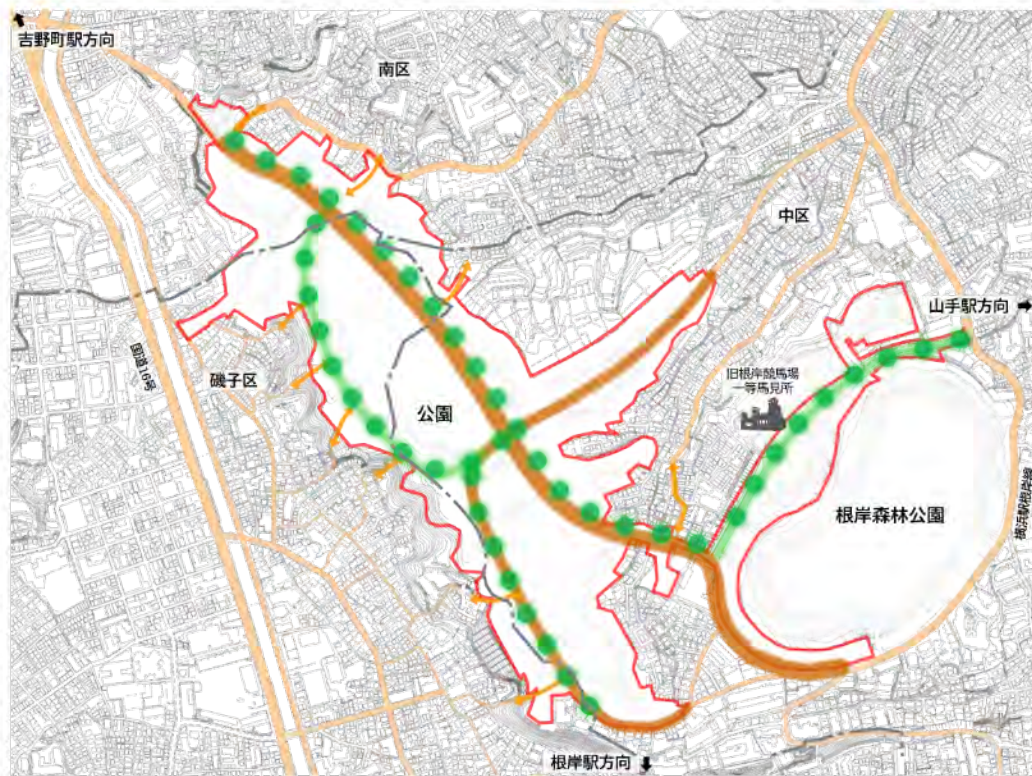


【凡例】	
道路(主要なネットワーク)	
道路(防災力向上)	
緑の回廊ネットワーク	
森林公園ゾーン	
計画区域	
区境	

I 背景 3 土地利用計画（2）土地利用計画

○道路と緑のネットワーク

- ・周辺の骨格道路と接続する道路ネットワークを形成する。
- ・周辺の密集市街地の防災力向上につながるアクセスを確保する。
- ・緑や景観を楽しみながら回遊できる、緑の回廊ネットワークを形成する。



【凡例】	
道路(主要なネットワーク)	
道路(防災力向上)	
緑の回廊ネットワーク	
計画区域	
境界	

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

Ⅱ 土地区画整理事業

(1) 旧根岸住宅地区の現状・課題

- ・道路等の都市基盤が未整備で、民有地と国有地がモザイク状に混在しており、良好な市街地形成が困難

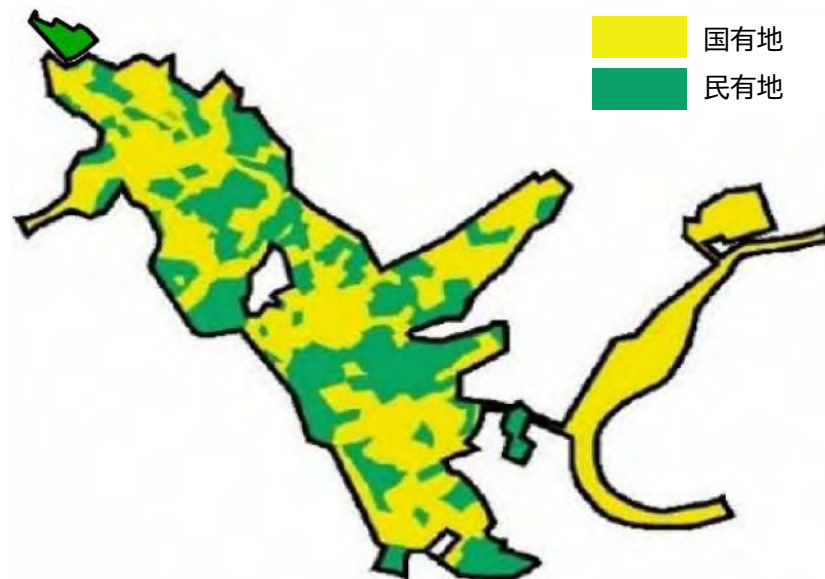


図 土地所有分布図

- ・米軍による土地改変で土地境界が不明となり、地権者の個別の土地利用が不可能
- ・周辺においても、米軍施設があったことによる地域分断で、日常の通行や災害時の避難に支障

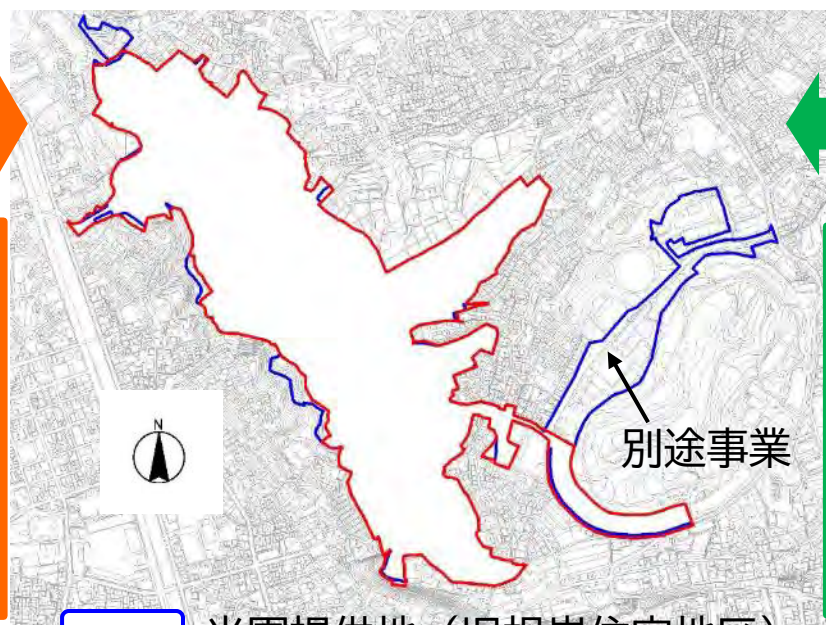
Ⅱ 土地区画整理事業

(2) 土地区画整理事業の必要性

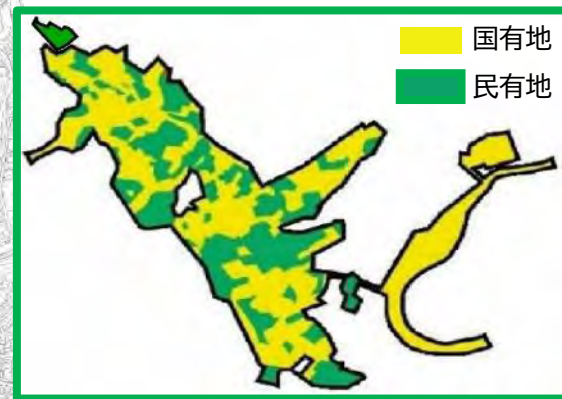
道路等の都市基盤を新たに整備することのほか、土地の混在や土地の境界が不明となっていること等を解消するために土地を再配置することが必要です。

→これらが必要な範囲において、「**土地区画整理事業**」を実施します。

公共施設の整備
(道路、身近な公園等)



土地の再配置
(混在、境界不明等の解消)

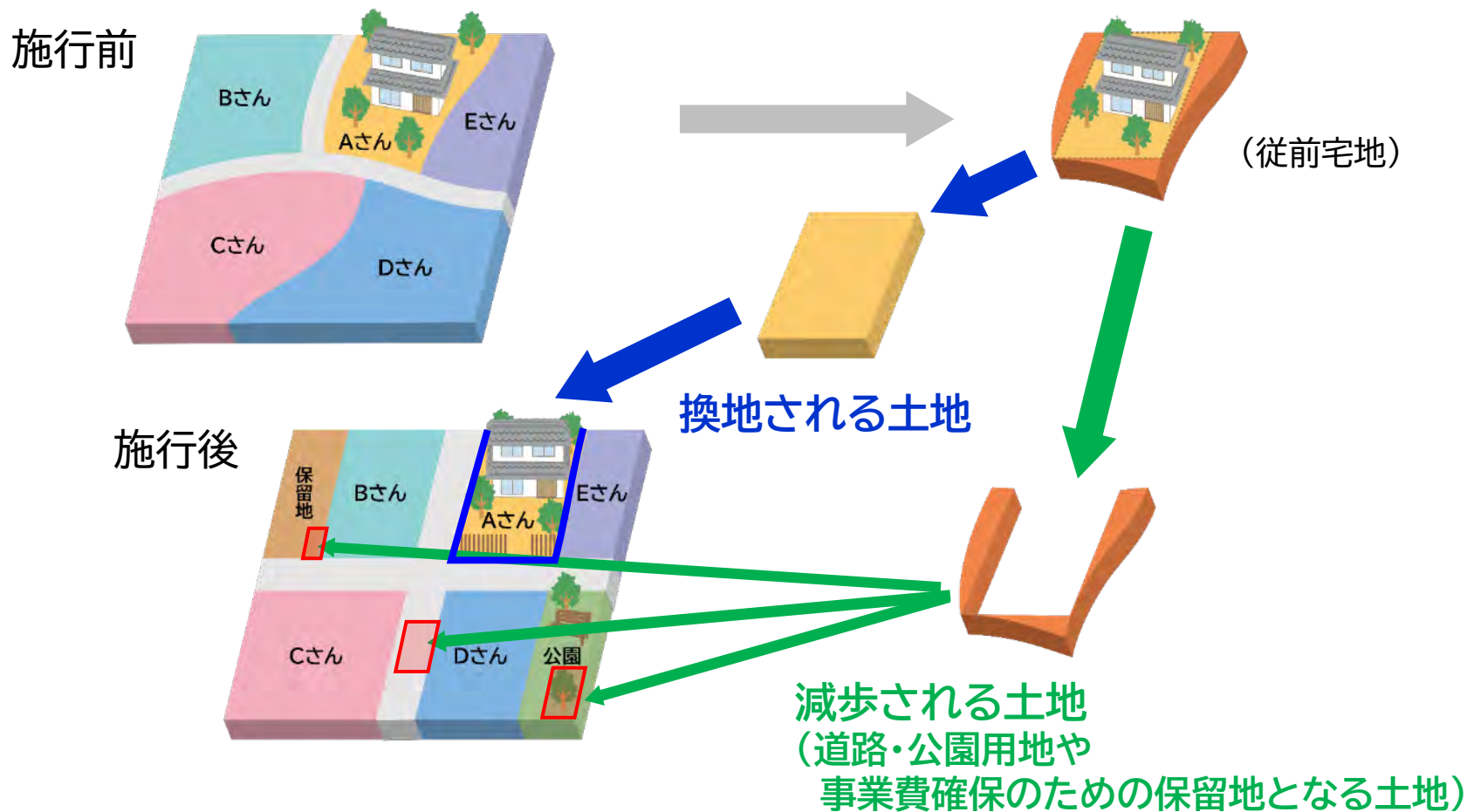


- 米軍提供地 (旧根岸住宅地区)
- 土地区画整理事業施行区域

Ⅱ 土地区画整理事業

(3) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は一定の範囲において、道路や公園などの公共施設を整備すると同時に宅地の利用増進を図り、良好な市街地を形成するための総合的な「まちづくりの手法」です。

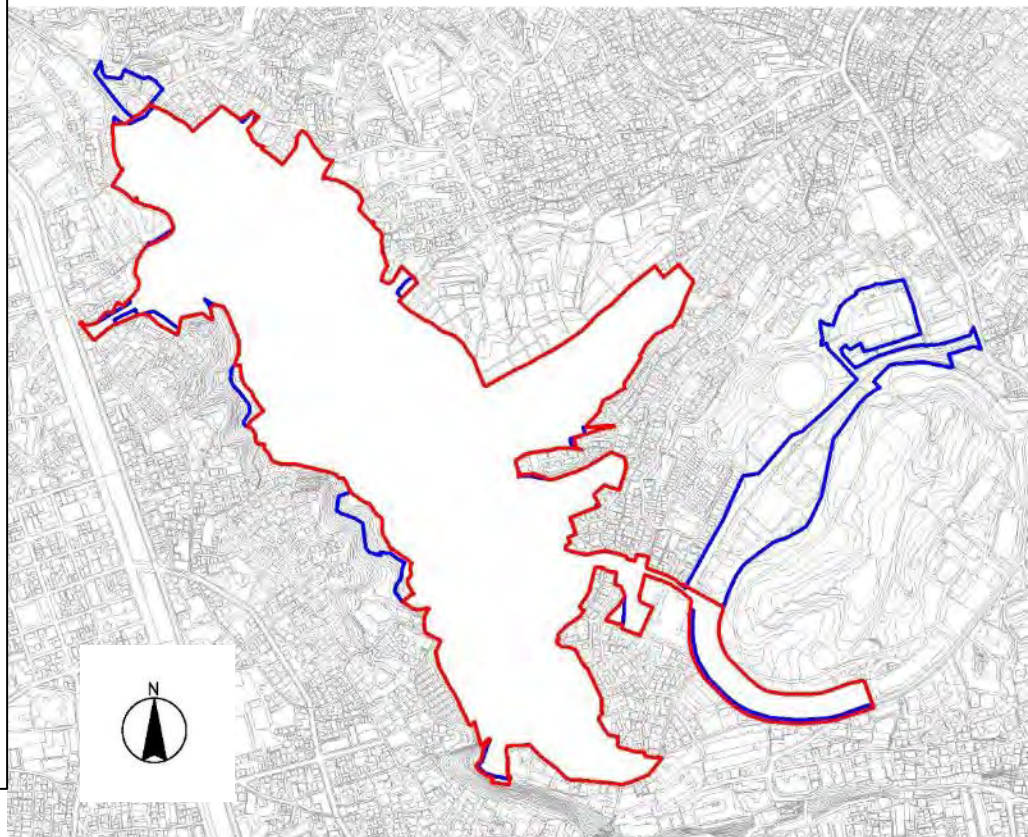


Ⅱ 土地区画整理事業

(4) 今回の土地区画整理事業の概要

事業の概要

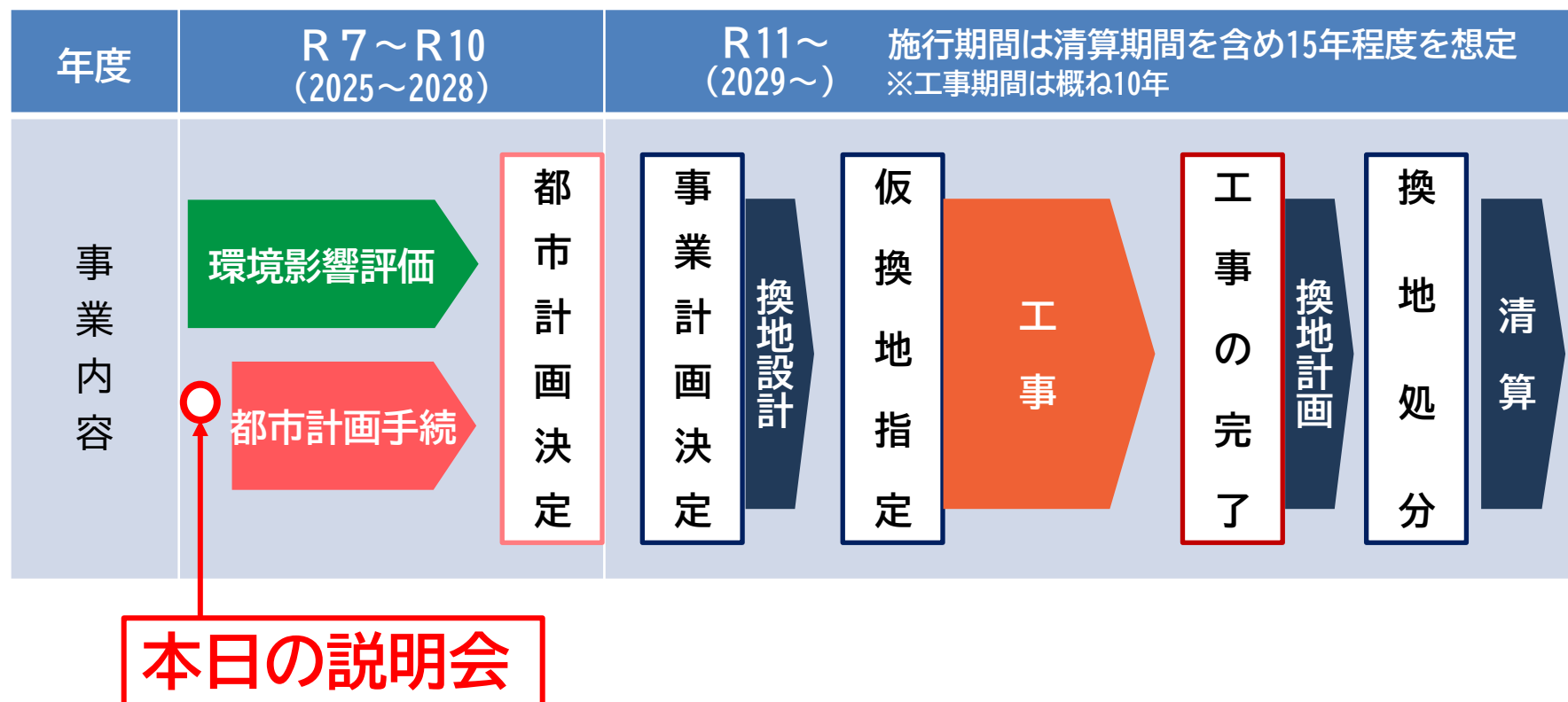
- 1 事業名称
新根岸地区土地区画整理事業
- 2 施行者
横浜市
- 3 施行面積
約43.4ha
- 4 事業費の想定
約375億円
事業収支は事業計画決定までに精査します。



-  米軍提供地（旧根岸住宅地区）
-  土地区画整理事業施行区域

Ⅱ 土地区画整理事業

(5) 事業スケジュール



※現時点での予定であり、変更となる可能性があります。

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

Ⅲ 都市計画で定める内容

○都市計画に定めるもの（法定事項）

（土地区画整理事業）

- 名称
- 施行区域
- 施行区域の面積
- 公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項

（参考）根拠条文

■都市計画法（抜粋）

第12条

2 市街地開発事業については、都市計画に、市街地開発事業の種類、名称及び施行区域を定めるものとするとともに、施行区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

3 土地区画整理事業については、前項に定めるもののほか、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を都市計画に定めるものとする。

■都市計画法施行令（抜粋）

第7条

法第12条第2項の政令で定める事項は、施行区域の面積とする。

Ⅲ 都市計画で定める内容

○土地区画整理事業の決定

名称	新根岸地区土地区画整理事業
面積	約43.4ha



都市計画を決定する区域

Ⅲ 都市計画で定める内容

公共施設の配置	道路	種 別	名 称	
		幹線街路と市道中村山手線を南北に接続し、地区の骨格となる道路を整備するとともに、各街区の土地利用を考慮して、区画道路を適宜配置する。		
		幹線街路	3・3・4号 横浜駅根岸線	別に都市計画において定めるとおりとする。
	公園 及び 緑地	公園は、計画人口1人当たり3㎡以上かつ地区面積の3%以上となるよう、街区構成を考慮して、地区内に適宜配置する。		
	その他 公共 施設	下水道法上の事業計画区域に編入し、公共下水道を整備する。		
宅地の整備		「住宅等地区」「複合利用地区（文教、業務、商業、公共公益施設等）」等を、適正な規模で適宜配置する。		

都市計画で定める内容の補足説明

公共施設の配置について

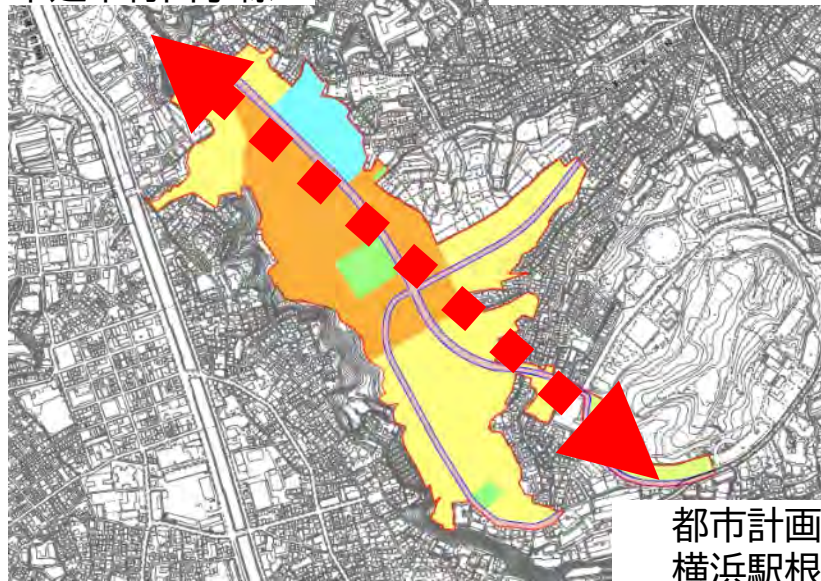
(1) 道路

- 市道中村山手線と都市計画道路横浜駅根岸線を南北に接続する地区の骨格となる道路を整備します。
- 各街区の土地利用を考慮して、区画道路を適宜配置します。
- 区域に都市計画道路横浜駅根岸線の一部（根岸旭台交差点周辺）を含みます。

【参考イメージ図】

※この図は参考であり、確定したものではありません。
また、この図は都市計画で定めるものではありません。

市道中村山手線



都市計画道路
横浜駅根岸線

凡 例	
	土地区画整理事業の施行区域
	道路
	公園
	水道施設
	住宅等地区
	複合利用地区(文教、業務、商業、公共公益施設等)
	その他の空地

都市計画で定める内容の補足説明

公共施設の配置について

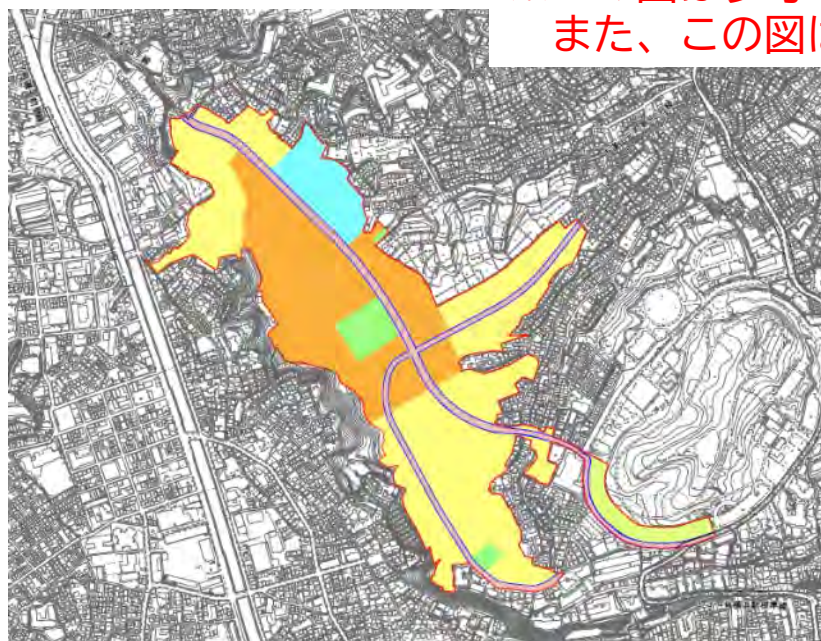
(2) 公園及び緑地

○公園は、計画人口1人当たり3㎡以上かつ地区面積の3%以上となるよう、街区構成を考慮して、地区内に適宜配置します。

(3) その他公共施設

○下水道法上の事業計画区域に編入し、公共下水道を整備します。

※この図は参考であり、確定したものではありません。
また、この図は都市計画で定めるものではありません。



凡 例	
	土地区画整理事業の施行区域
	道路
	公園
	水道施設
	住宅等地区
	複合利用地区(文教、業務、商業、公共公益施設等)
	その他の空地

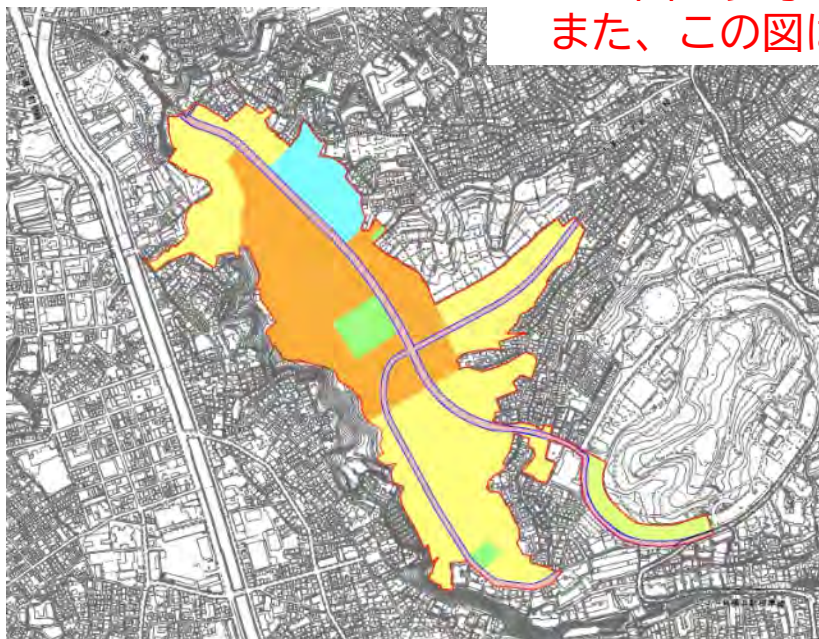
都市計画で定める内容の補足説明

宅地の整備について

- 「住宅等地區」「複合利用地區（文教、業務、商業、公共公益施設等）」等を、適正な規模で適宜配置します。

【参考イメージ図】

※この図は参考であり、確定したものではありません。
また、この図は都市計画で定めるものではありません。



凡 例	
	土地区画整理事業の施行区域
	道路
	公園
	水道施設
	住宅等地區
	複合利用地區（文教、業務、商業、公共公益施設等）
	その他の空地

I 背景

- 1 地区の現状と位置づけ
- 2 まちづくりの検討経緯
- 3 土地利用計画

II 土地区画整理事業

III 都市計画で定める内容

IV 今後の流れ

IV 今後の流れ

今回の説明会

都市計画手続の流れ

市素案説明会及び市素案公告・縦覧

公聴会

都市計画案の作成

都市計画案（公告・縦覧）
意見書受付

都市計画審議会

都市計画決定（告示・縦覧）

環境影響評価手続の流れ

配慮書（公告・縦覧）
（令和7年8月5日～令和7年8月19日）

方法書（公告・縦覧）
（令和8年7月3日～令和8年8月17日）

方法書説明会
（令和8年7月25日、29日）

準備書の作成

準備書（公告・縦覧）
意見書受付、準備書説明会

準備書意見見解書（公告・縦覧）

評価書の作成・補正

評価書（公告・縦覧）



横浜市 都市整備局 基地対策課

横浜市中区本町 6 丁目50番地の10 市庁舎22階

TEL : 045-671-2472