

2 都市計画対象事業の計画内容

(1) 概要

都市計画対象事業（以下、「対象事業」といいます。）の概要は、表2-1に示すとおりです。

また、対象事業が実施されるべき区域（以下、「実施区域」といいます。）は、配慮書時点では提供地を計画区域としていましたが、図2-1、図2-2、図2-3及び図2-4（下段）に示す区域へ変更しています。

なお、変更した理由は(2)対象事業の目的で示します。

表2-1 対象事業の概要

都市計画決定権者の名称並びに対象事業を実施しようとする者及び住所	【都市計画決定権者】 名称：横浜市 【対象事業を実施しようとする者】 名称：横浜市 代表者の氏名：横浜市長 山中 竹春 住所：横浜市中区本町6丁目50番地の10
対象事業の名称	新根岸地区土地区画整理事業
対象事業の種類、規模	土地区画整理事業（第1分類事業） 実施区域の面積：約43ha ※土地区画整理事業による基盤整備が対象となっています。
対象事業が実施されるべき区域	横浜市中区（大平町、塚越、寺久保、根岸旭台、根岸台、簗沢）、南区（山谷、中村町、平楽）及び磯子区（上町、坂下町、下町、馬場町） ※それぞれ各一部
対象事業に係る許可等の内容	【都市計画事業認可】 都市計画法第59条第1項 【設計の概要の認可】 土地区画整理法第52条第1項 【道路使用の許可】 道路交通法第77条第1項 【道路占有の許可】 道路法第32条第1項
環境影響評価の受託者	株式会社千代田コンサルタント 代表取締役社長 濱田 忠 東京都千代田区神田須田町2-6

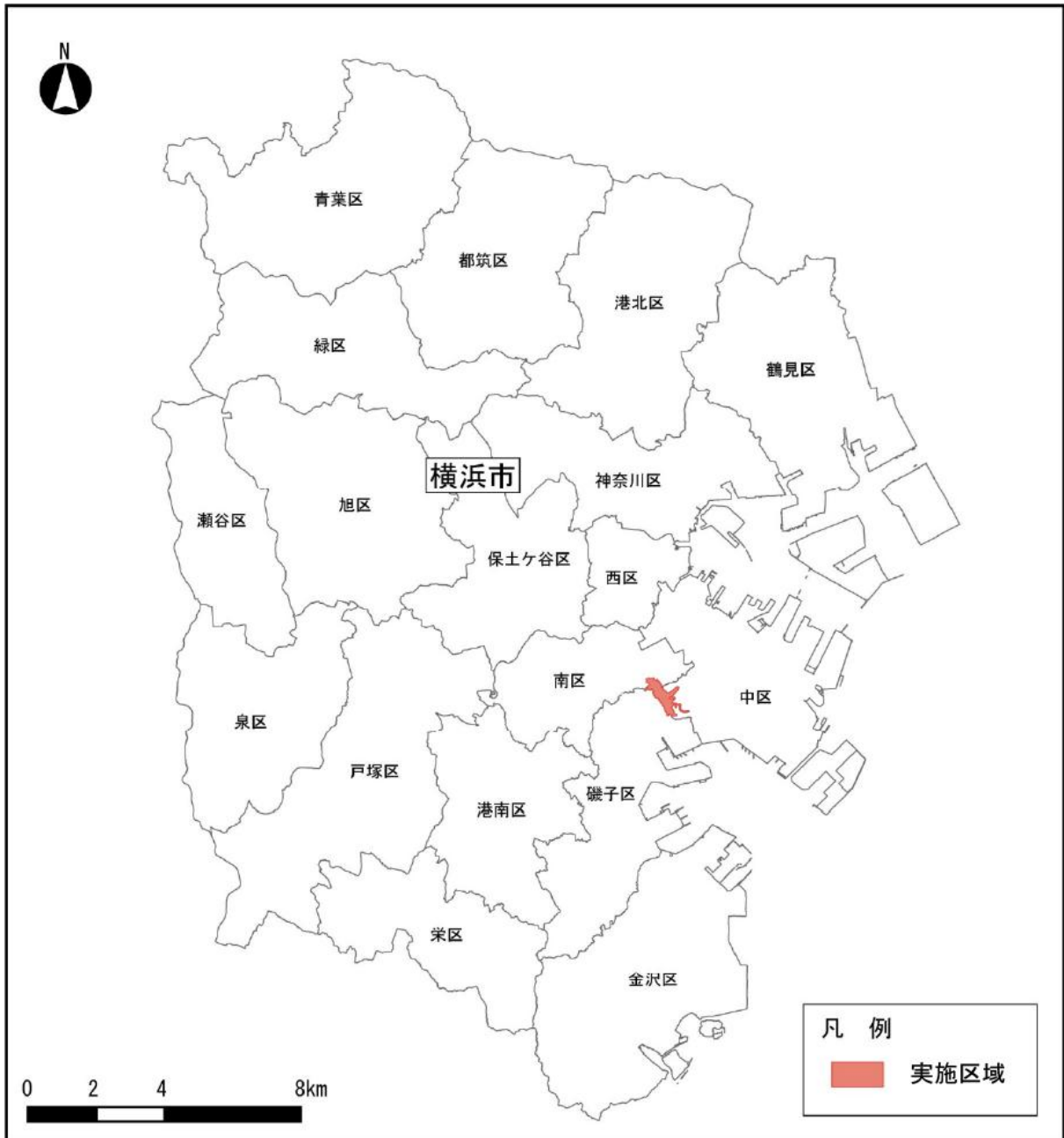


图 2-1 区域位置图 (広域)

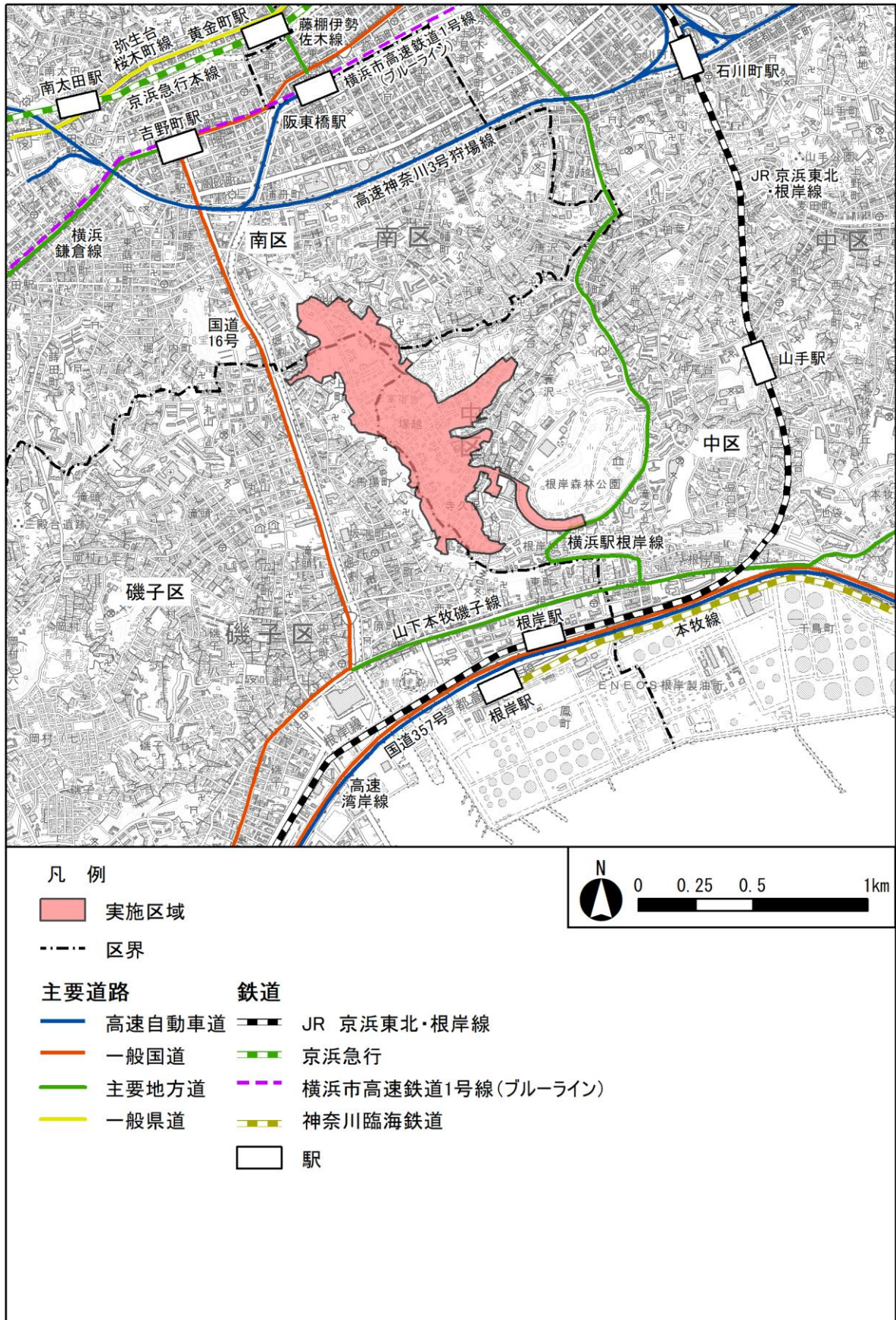


図2-2 実施区域位置図



凡 例

 実施区域

 区界



出典：「©横浜市財政局 地図情報システムデータ」、2025年撮影

図2-3 実施区域位置図（航空写真）

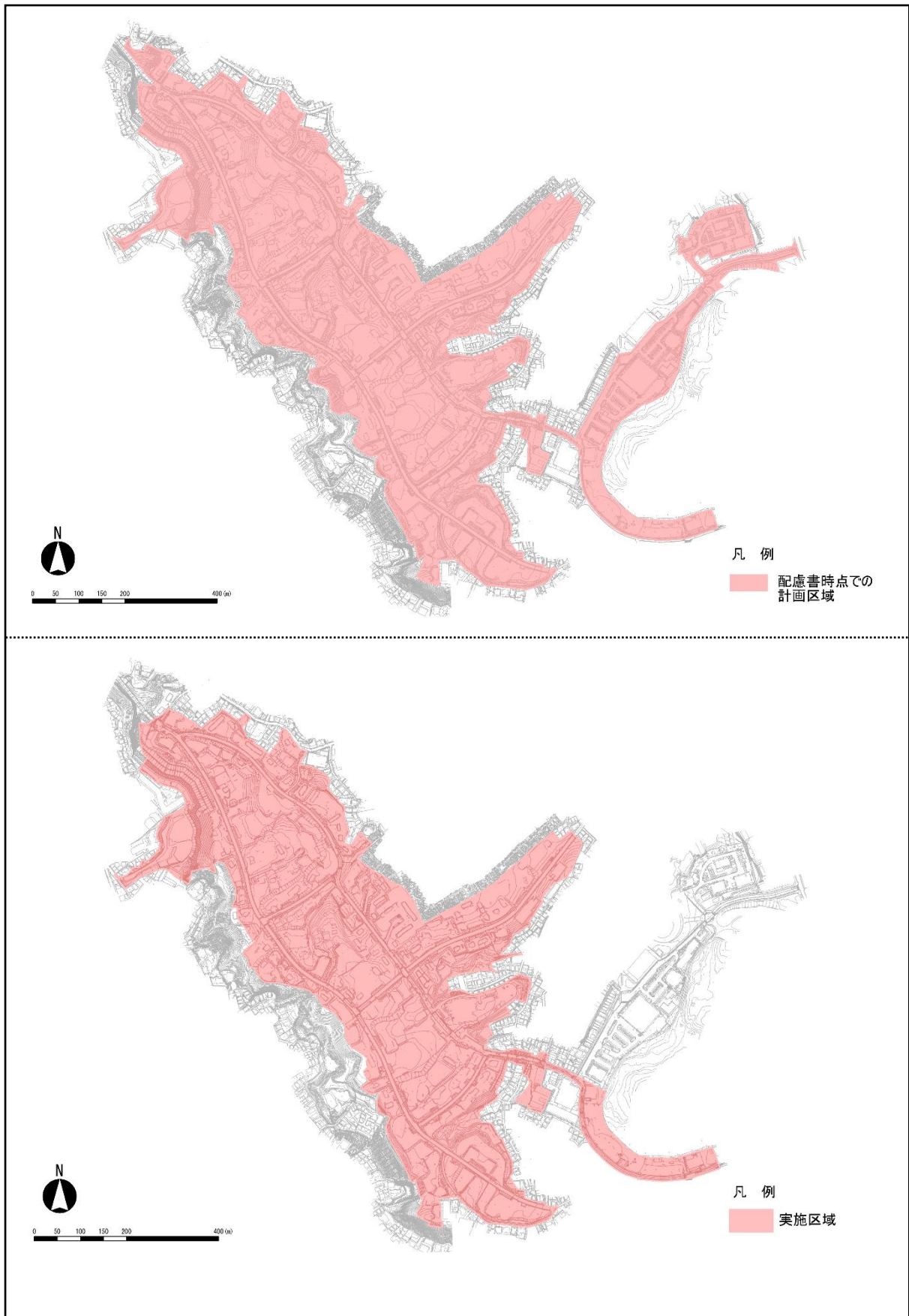


図2-4 計画区域と実施区域

(2) 対象事業の目的

ア 対象事業の目的

実施区域は、図2-1～図2-4に示すように、根岸住宅地区として米軍による土地利用がなされていた範囲と周囲を提供地に囲まれた非提供地1及び非提供地2（図2-5の中央左及び中央下の空白地）で構成され、特に、対象事業の大部分の範囲は、国有地と民有地とが細分化されてモザイク状に混在していたり（図2-5の黄色と緑色とで記載）、道路、公園及び下水道などの都市基盤が未整備であったりしている状況があります。

このことから、対象事業は、戦後約80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、この状況を改善することを目的としています。

その改善については、実施区域を含む周辺の土地利用の方向性として、「根岸住宅地区跡地利用基本計画（以下、「跡地利用基本計画」といいます。）」で示した土地利用の方向性を深度化させたものを用いて市民意見募集を行い、その後、土地利用計画の検討を進め、土地区画整理事業による基盤整備を行います。

これにより、横浜市中期計画2022-2025にも記載がある「コミュニティの維持」など関係する地域力の低下などの本市の都市課題を解決する契機と捉え、横浜市中期計画2022-2025の政策26「人を惹きつける郊外部のまちづくり」の主な施策4「戦略的な土地利用の誘導・推進」を実現し、様々な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流できる」まちとして活用されるよう実施していきます。

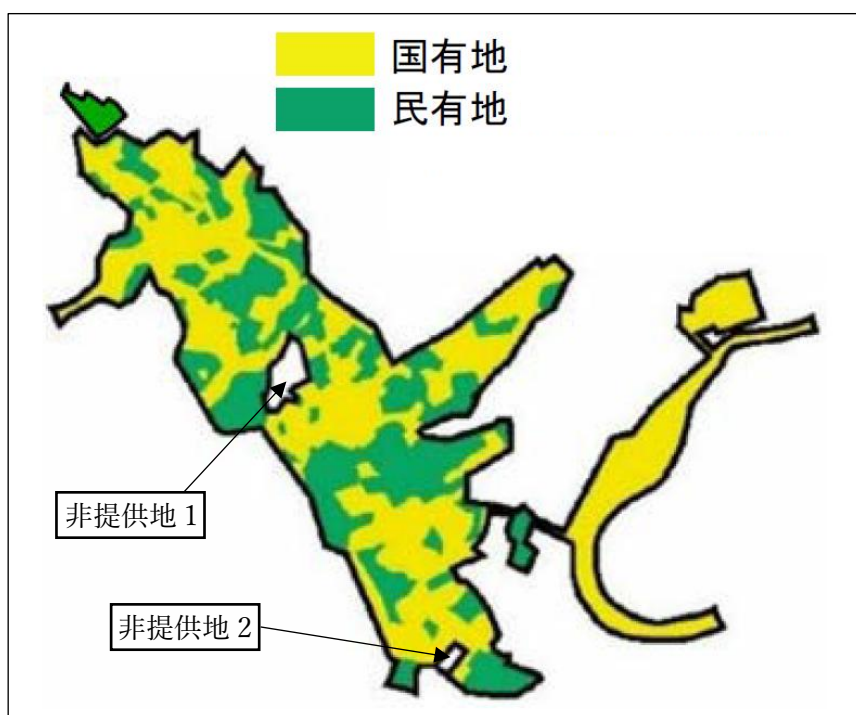


図2-5 土地所有分布図

資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和3年3月）を修正

イ 対象事業の実施区域の設定

配慮書時点では計画区域を提供地全域としていましたが、その後、対象事業の実施区域についての検討を進め、これに伴い環境影響評価の対象事業となる区域の範囲を見直しました。

対象事業では前述したように国有地と民有地が入り混じる状況の解消や提供地内の未整備な都市基盤整備を目的としています。

そのため、土地の改変や国有地と民有地との混在等の影響が少なく、土地区画整理事業によらず土地利用が行える区域（根岸森林公園に隣接する範囲及び北側の範囲）については、実施区域の範囲から外しています。

その結果、対象事業の実施区域は、配慮書同様に提供地を基本とするものの、配慮書時点の計画区域から変更が生じています。（図2-4）

なお、アセス条例第2条第1号では、事業について「特定の目的のために行われる一連の土地の形状の変更並びに工作物の新設及び増改築をいう。」と定義しています。しかし、根岸森林公園における実施区域外（土地区画整理事業の対象外）の取り扱いについては、土地取得の方法、整備着手時期、整備内容が未確定であることにより、上記「一連の土地の形状の変更」に該当しないと判断したため、事業に含めていません。

(3) 対象事業の内容

対象事業においては、実施区域がまちとして活用されるように都市基盤を整備するもので、具体的な手法は、地物の撤去等、土地の切土や盛土（一次造成）、道路や公園等の公共施設の整備（二次造成）となっています。

対象事業の大まかな流れは、図2-6を想定していますが、実際の施工にあたっては、地物の撤去等、土地の切土や盛土（一次造成）、道路や公園等の公共施設の整備（二次造成）が、同時に実施されるものと想定しています。

各段階の概要を以降に示します。

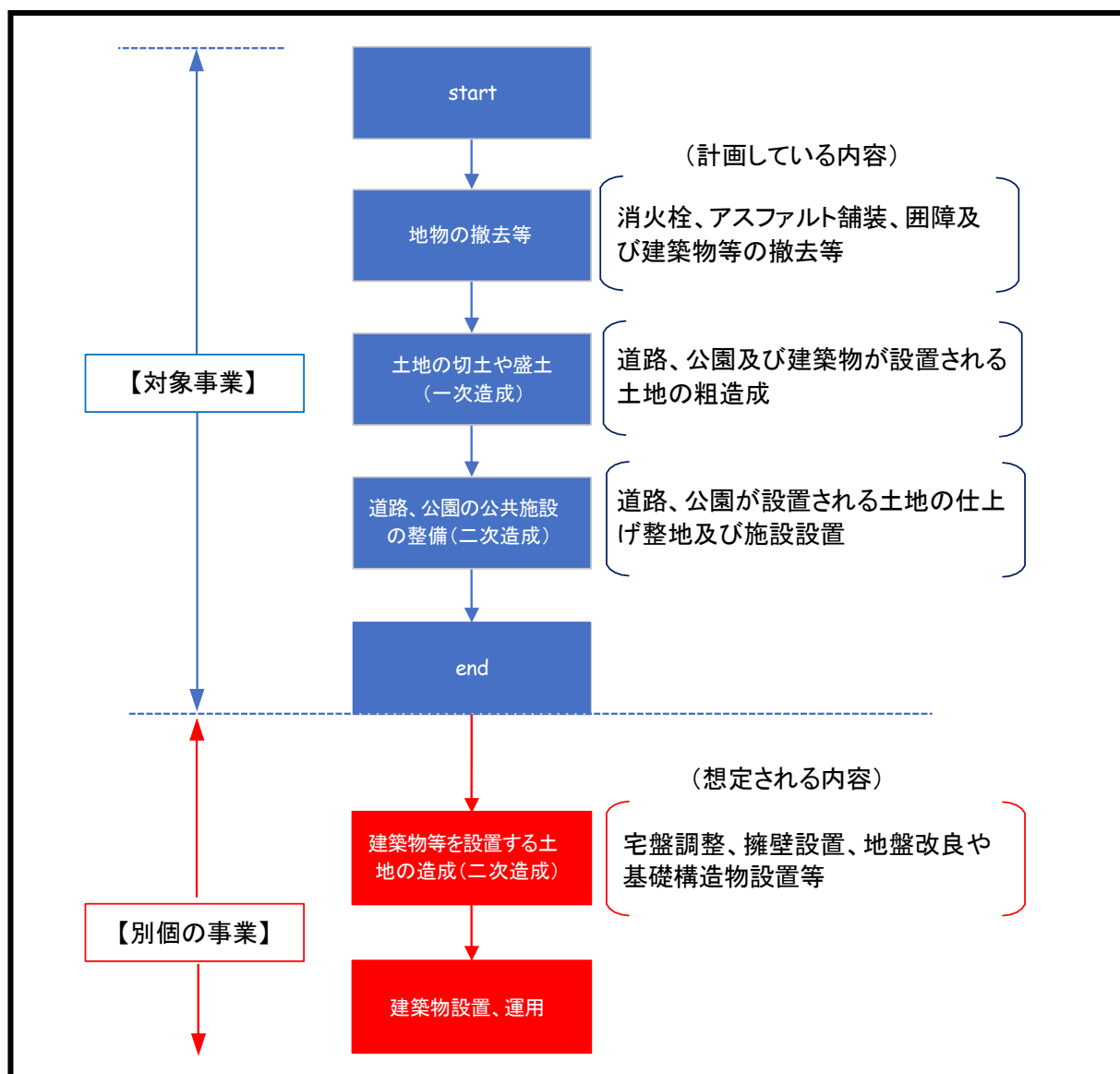


図2-6 対象事業と別個の事業の流れ

ア 地物の撤去等

当該項目については、主に国が存置した消火栓、アスファルト舗装・道路施設、旧根岸住宅地区を囲むフェンスの撤去等と対象事業による土木工事の用に供する仮囲いの設置となっています。

実施区域が広域避難場所に指定されていることを踏まえ、仮囲いの設置場所については、防災に係る機能の維持等を考慮して決定していきます。

また、対象事業に伴い発生する廃棄物は、主として造成工事や解体工事等の建設系廃棄物であり、工事期間中に限定して発生するものです。これらの廃棄物については、建設リサイクル法等に基づき、発生量の把握、分別及び再資源化が義務付けられており、周辺環境への影響が低減・回避されるよう、適切な処分が実施されます。市施行で行う対象事業においては、規定のとおり法令に基づいて対応し、廃棄物の適切な処分を実施します。

イ 土地の切土や盛土（一次造成）

当該項目については、地盤を所定の高さとするために、掘削（切土）したり盛土したりすることです。

切土量及び盛土量については、建設発生土を低減していくよう配慮した造成計画を検討し、建設発生土は横浜市の「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」に基づいて場内再利用を原則としています。

「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」では、工事の円滑な推進と資源の循環的な利用の促進に資することを目的に、建設発生土は発生抑制、現場内利用、工事間流用、指定処分、確認処分の順序で処理をすることになっています。

市施行で行う対象事業において、やむを得ず場外区域の外へ搬出することとなった場合にあっても、規定のとおり「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」に基づいて対応し、環境負荷低減を図ります。

なお、切土や盛土で構成される造成については、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」といいます。）の技術的基準の適合に係る協議で、盛土、切土、擁壁及び排水施設計画の規模・安全性について、切土法面や盛土法面の崩壊等による周辺環境への影響がないよう、専門的・技術的な確認が行われます。市施行で行う対象事業においては、規定のとおり法令に基づいて対応し、切土法面や盛土法面の崩壊等による周辺環境への影響がないよう安全を確保します。

(ア) 造成計画

造成計画について、現状の地盤高さを生かし、切土量及び盛土量を極力低減した計画となるよう検討しています。その中で周辺地域との高低差がある場所における造成については、周辺道路高さに合わせた斜め造成やひな壇のように段々状の平坦な宅地を造成し、対象事業実施後に新設される住宅地等が、実施区域に隣接している既存の周辺環境との連続性が生み出せるよう計画を検討しています。（図2-7）

また、高低差が大きく自然勾配で処理のできない切土法面や盛土法面の造成端部では、擁壁やのり面保護工により、崩壊防止や安全性を確保していきます。

なお、切土や盛土で構成される造成については、盛土規制法の技術的基準の適合に係

る協議で、盛土、切土、擁壁及び排水施設計画の規模・安全性について、切土法面や盛土法面の崩壊や基礎地盤の沈下等による周辺環境への影響がないよう、専門的・技術的な確認が行われます。市施行で行う対象事業においては、規定のとおり法令に基づいて対応することから、切土法面や盛土法面の崩壊や基礎地盤の沈下等による周辺環境への影響がないよう安全を確保します。

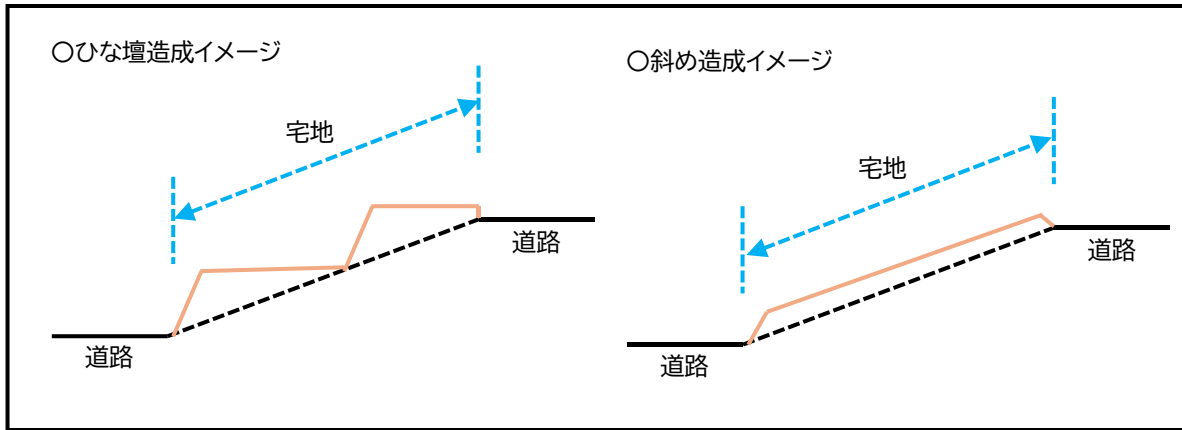


図2-7 切土工・盛土工による造成イメージ

ウ 道路、公園の公共施設の整備（二次造成）

当該項目については、道路（含む、道路法面・付帯地。以下、「道路」といいます。）、公園を整備するために、施設を設置することとなっています。

最終的な形態などについては、各管理者との調整、施設設計の協議などにより決定していきます。

道路、公園の概要について、以降に示します。

(ア) 道路

道路については、主要なネットワーク、緑の回廊ネットワーク及び、区画道路となっています。

また、周辺の密集市街地の防災力向上につながるように、フェンス等で行き止まりになっている既存の道路を整備する道路と結び、アクセスの向上を図ります。

なお、道路の整備にあたっては、実施区域周辺の地域特性や交通状況を熟知している道路管理者及び交通管理者との協議において、将来（「存在・供用時」）の道路交通が安定かつ安全になるよう道路幅員、線形、交差点処理、縦横断構造等を確認します。

道路計画ごとの概要は次のとおりです。

a 主要なネットワーク

主要なネットワークについては、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ものです。

b 緑の回廊ネットワーク（歩道、歩行者専用道路）

緑の回廊ネットワークは、実施区域の西側斜面地に沿う形態で、緑や景観を楽しむ

ながら、実施区域を回遊できる歩道とします。

c 区画道路

区画道路については、主に住宅地等ゾーンに設置され、当該ゾーンの生活道路としての利用を想定しています。

(イ) 公園

新たに整備する公園については、「市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針（以下、「公共施設等の技術指針」といいます。）」【平成 17 年 3 月 30 日都事第 361 号】（最近改正 令和 7 年 4 月 1 日）における、第 8 条第 17 号に基づく、開発面積である約 43ha の 3 %以上の面積となる、約 1.3ha 程度の公園（以下、「3 %公園」といいます。）を実施区域に整備することを検討しています。

3 %公園の配置については、センターゾーン及び、平面的な配置バランスを考慮して検討をしています。

対象事業で新たに整備する公園の最終的な形態などについては、土地区画整理事業の事業計画決定前に実施する公共施設管理者協議によって決定します。

(ウ) その他

- ・調整池については、実施区域は汚水も雨水も水再生センターを流末とする合流又は部分分流地域であって、水再生センターにおいて実施区域で生じる雨水を処理できることから、設置しないこととしています。

なお、掘割川と標高が近い区域の雨水に関しては、河川への放流としています。

- ・実施区域に含まれる西側斜面林では、最小限の伐採を実施し、現有地物（既設斜面对策工、階段）の補完を行うこととしています。

(4) 施工計画

対象事業で実施する土地の形状の変更については、2 (3)対象事業の内容で示す具体的な手法のとおりとなります。

工事着手想定スケジュールとしては、令和 9 年度に都市計画決定を目指し、その後、令和 11 年度以降からを目指しています。

施工の方法としては、土地の掘削、埋め戻し、削剥、均し、盛土及び施設の設置を想定しています。

具体的な手法の実施時期については、令和 11 年度以降から並行的に進めていくことを想定し、着手から 10 年程度での工事完了を目指しています。

なお、各施工内容を行う建設機械や施工時間については、表 2 - 2 に示すとおりです。

表2-2 施工内容等一覧

具体的な手法	施工内容	建設機械名称	施工時間
地物の撤去等	土地の掘削、埋め戻し	ユニッククレーン バックホウ ハンドブレーカ	9:00~17:00 (平日のみ)
土地の切土や盛土（一次造成）	土地の掘削、削剥、均し及び盛土（一次造成）	バックホウ ブルドーザー ラフタークレーン コンクリートポンプ車	
道路や公園等の公共施設の整備（二次造成）	土地の掘削及び施設の設置（二次造成）	ユニッククレーン バックホウ モーターグレーダ 転圧機械 アスファルトフィニッシャー タンクローリー	

道路基盤の整備施工にあつては、整備区間における安全の確保を目的として、道路管理者、交通管理者へ許可申請を行います。

道路管理者へは、道路の効用や交通の安全を確保するため、工事用仮設の安全な形態や安全な構造、通行機能を確保する計画を策定し、道路占用許可申請を行います。

交通管理者へは、交通の安全と円滑を確保するため、歩行者通路の確保や幅員の確保、工事区間との区画、交通整理員の適切な人員配置に関する計画を策定し、道路使用許可申請を行います。

工事用車両については、図2-8に示すルートを想定しています。

また、工事では、横浜市グリーン購入の推進に関する特記仕様書において、建設機械は「排出ガス対策建設機械」及び「低騒音型建設機械」を採用し、周辺環境への影響を低減させます。

なお、実施区域内では、周知の埋蔵文化財包蔵地が存在しますが、工事においては文化財保護法に基づき、工事着手前に所管する教育委員会との協議を行うとともに、必要に応じて試掘・確認調査を実施し、その結果に応じた保存又は記録保存等の措置を講じます。

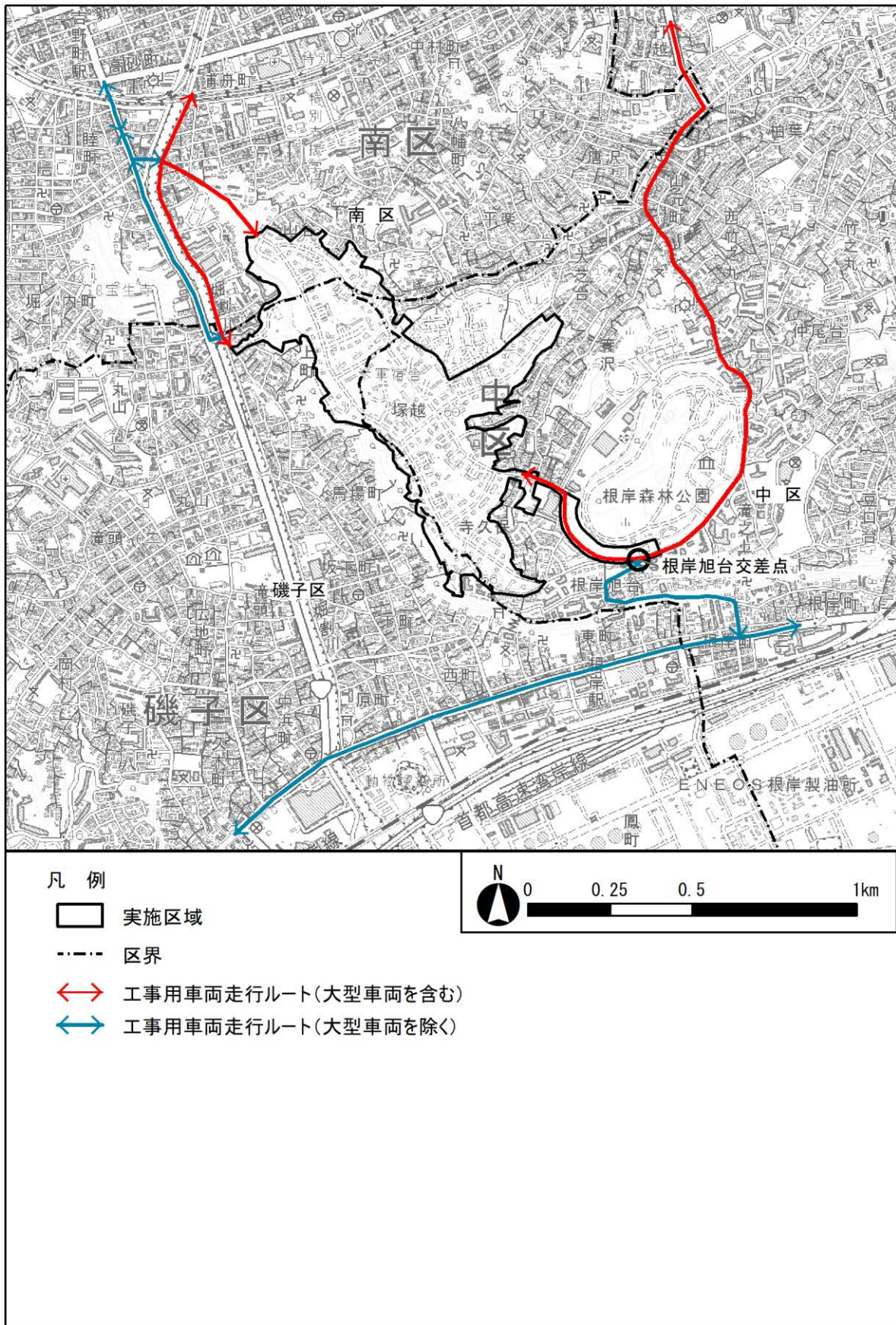


図2-8 工事用車両のルート

(5) 計画を策定した経緯

対象事業に係る主な経緯は、表2-3～表2-4に示すとおりです。実施区域は、昭和22年に米軍人やその家族などが居住する住宅地区として接収されました。

平成16年の日米合同委員会において、横浜市内の米軍施設6施設を対象とした返還方針が合意されたことを受け、同年10月に「横浜市返還施設跡地利用プロジェクト」を設置し、跡地利用の検討を始めました。平成17年6月には学識経験者等を委員とする「横浜市返還跡地利用構想検討委員会」を設置し、同年12月に「返還施設の跡地利用に関する提言」をいただき、この提言や市民意見を踏まえ、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、指針の具体化に向けた取組方針を、平成19年3月に「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」としてまとめ、指針や行動計画に基づき、米軍施設の早期返還と跡地利用検討を進めてきました。

返還については、平成30年の日米合同委員会において、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合意され、令和元年の日米合同委員会において、原状回復作業を速やかに実施するための共同使用が合意されました。令和2年6月から防衛省により原状回復作業に必要な施設現況調査等の各種調査や建物等の解体のための設計が行われ、令和3年7月から住宅等の解体撤去工事に着手されました。その後、返還日が令和8年6月30日に決定しました。

跡地利用については、民間土地所有者等の組織である「ねぎまち協議会」が平成29年5月に「まちづくり基本計画（協議会案）」を策定し、平成30年に返還方針が見直されたことを受け、令和2年9月に本市が「跡地利用基本計画（案）」を公表し、市民意見募集を経て、令和3年3月に「跡地利用基本計画」を策定しました。その後、本事業の事業化に向けた検討を進め、令和7年4月に将来的な土地利用の可能性や事業手法等についてのサウンディング調査を実施しています。令和7年10月から11月にサウンディング調査結果を踏まえた土地利用について市民意見募集（巻末資料「米軍根岸住宅地区跡地 土地利用の方向性についての市民意見募集資料」参照）を行い、その後、土地利用計画の検討を進めています。

表2-3 対象事業に係る主な経緯

年月日	主な経緯
昭和22年10月16日	農耕地域（野菜畑など民有地）が、X住宅地区として接収
昭和36年4月19日	根岸住宅地区に名称変更
昭和44年11月23日	旧根岸競馬場地区（昭和20年9月3日接収）の馬場部分（165,425m ² ）が返還、残部（土地118,573m ² 、建物37,330m ² ）が根岸住宅地区に統合
昭和47年2月16日	広域避難場所に指定
昭和47年3月31日	日米合同委員会において、市営バス根岸台折り返し場の土地の共同使用が合意
昭和52年12月15日	日米合同委員会において、旧根岸競馬場地区の一部の返還が、横浜海浜住宅地区及び新山下住宅地区等の返還とともに合意
昭和54年3月1日	根岸住宅地区の一部（中区根岸台1～2、山元町5丁目198-5外）の土地354.16m ² が道路拡幅のため返還
昭和55年8月5日	根岸住宅地区の一部（磯子区上町）土地336.60m ² が返還（子供の遊び場）
昭和55年9月25日	日米合同委員会において、根岸旭台地区の下水道整備のための根岸住宅地区内道路の共同使用が合意
昭和55年12月10日	根岸住宅地区の一部（中区山元町3丁目152-5外）米軍専用送電線敷372m ² が返還
昭和56年7月16日	根岸住宅地区の一部（磯子区上町）土地32.40m ² が返還（子供の遊び場追加）
昭和57年3月31日	旧根岸競馬場地区の一部（中区蓑沢外）土地50,342.06m ² 、建物29,018.71m ² が、横浜海浜住宅地区及び新山下住宅地区とともに返還

表2-4 対象事業に係る主な経緯

年月日	主な経緯
昭和 58 年 9 月 8 日	日米合同委員会において、道路拡幅整備のため、根岸住宅地区の一部土地（南区山谷）の返還が合意
昭和 59 年 1 月 20 日	上記土地 61.66m ² が返還（道路拡幅整備工事完了：昭和 59 年 3 月 31 日）
昭和 63 年 8 月 11 日	日米合同委員会において、根岸森林公園拡張整備区域への道路として、根岸住宅地区内山元町側進入路の共同使用が合意
平成 4 年 6 月 25 日	根岸森林公園拡張整備区域が一般公開される（面積 38,985m ² ） これにあわせ、山元町側進入路も供用開始
平成 6 年 6 月 30 日	根岸住宅地区の一部土地（南区山谷）76.03m ² が返還
平成 11 年 2 月 17 日	根岸住宅地区の隣接地（南区中村町）の崖が崩落
平成 11 年 12 月 17 日	横浜防衛施設局が、隣接地崖崩落箇所の恒久対策工事に着手
平成 13 年 8 月 31 日	横浜防衛施設局による、上記恒久対策工事が完了
平成 16 年 10 月 18 日	日米合同委員会において、返還の方針が合意
平成 16 年 10 月	市経営責任職による「横浜市返還施設跡地利用プロジェクト」を設置
平成 17 年 6 月	学識経験者等を委員とする「横浜市返還跡地利用構想検討委員会」が設立
平成 17 年 12 月	「横浜市返還跡地利用構想検討委員会」から「返還施設の跡地利用に関する提言」をいただく
平成 18 年 1～3 月	「返還施設の跡地利用に関する提言」に対して、意見募集の実施
平成 18 年 6 月	「米軍施設返還跡地利用指針」を策定
平成 19 年 3 月	「米軍施設返還跡地利用指針」の具体化に向けた取組方針を「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」としてまとめる
平成 21 年 2 月 20 日	米海軍横須賀基地司令部と根岸住宅地区などを対象とした「災害対応準備及び災害救援の共同活動に関する覚書」を締結
平成 22 年 3 月 27 日	根岸住宅地区の民間土地所有者等の組織「米軍根岸住宅地区返還とまちづくりの会」が設立
平成 24 年 3 月 24 日	「米軍根岸住宅地区返還とまちづくりの会」から民間土地所有者等の合意形成を図る「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」へ移行
平成 24 年 7 月 25 日	「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」が横浜市地域まちづくり推進条例の規定に基づく地域まちづくり組織に認定
平成 26 年 8 月 25 日	根岸住宅地区の 4 箇所のゲートのうち 2 箇所が閉鎖
平成 27 年 12 月	米軍人、軍属及びその家族等の米軍関係居住者がすべて退去
平成 28 年 7 月 4 日	住宅地区側のゲート 1 箇所を残し、管理事務所側のゲートが閉鎖
平成 29 年 5 月 13 日	「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）」をまとめる
平成 30 年 11 月 14 日	日米合同委員会において、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合意
令和元年 6 月 5 日	「根岸住宅地区跡地利用基本計画 まちづくりの方向性」を公表
令和元年 9 月 24 日	「根岸住宅地区跡地利用基本計画 基本的考え方」を公表
令和元年 11 月 15 日	日米合同委員会において、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の共同使用が合意
令和 2 年 9 月 18 日	「根岸住宅地区跡地利用基本計画（案）」を公表
令和 2 年 6 月	南関東防衛局が、施設現況調査等の原状回復作業を開始
令和 2 年 10 月 30 日～11 月 30 日	「根岸住宅地区跡地利用基本計画（案）」に対する市民意見募集を実施
令和 3 年 3 月 31 日	「根岸住宅地区跡地利用基本計画」を策定
令和 3 年 7 月	南関東防衛局が、既設建物及び工作物の解体撤去工事に着手
令和 6 年 1 月 18 日	日米合同委員会において、横浜市による跡地利用のための作業を実施するため、共同使用の内容を変更することについて合意
令和 7 年 4 月 7 日～5 月 16 日	対象地区における土地利用や、企画での参加に関心がある法人の皆様などを対象に、将来的な土地利用の可能性や事業手法等について、サウンディング型市場調査（対話）を実施
令和 7 年 10 月 20 日～11 月 19 日	前述、サウンディング型市場調査（対話）の結果などを踏まえ、土地利用の方向性をとりまとめ、市民意見募集を実施
令和 8 年 3 月 12 日	日米合同委員会において、根岸住宅地区を令和 8 年 6 月 30 日までに全部返還することを合意
令和 8 年 5 月 26 日	根岸住宅地区の返還日が令和 8 年 6 月 30 日に決定

(6) 土地利用及び地域地区等の方向性

実施区域を含む土地利用計画については、令和3年3月に横浜市が策定した「跡地利用基本計画」の詳細化を図るために、令和7年10月から11月までの期間を対象に、跡地利用基本計画で示した土地利用の方向性を深度化させたものを用いて意見募集を行い、市民の方からのご意見を伺いました。その後、土地区画整理事業後における実施区域の土地利用の検討を進めています。

以降、市民意見募集を行った土地利用の方向性、土地区画整理事業後における実施区域の土地利用計画及び地域地区等の見直しの方向性を示します。

ア 土地利用の方向性

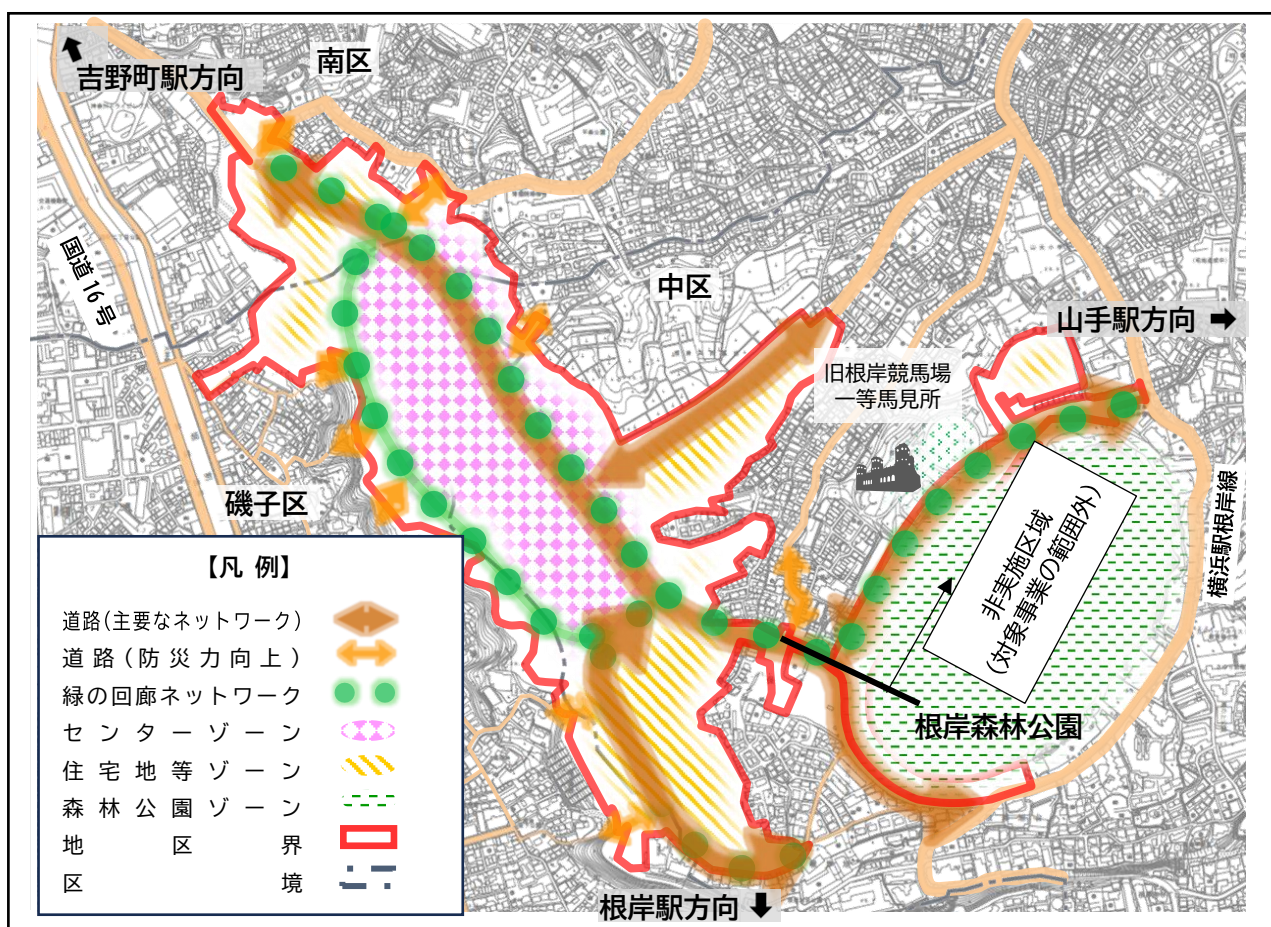
市民意見募集で用いた深度化した土地利用の方向性は、図2-9及び表2-5に示すとおり、主にセンターゾーンと森林公園ゾーンを更新しました。その内容は次のとおりです。

・センターゾーン

跡地利用基本計画では「文教ゾーン」としていたもので、従前の教育・研究場の場である大学施設等による土地利用の想定に加え、研究・開発施設や生活利便施設による土地利用も想定しています。

・森林公園ゾーン

基本計画で示した森林公園ゾーンについては、横浜市認定歴史的建造物に認定された一等馬見所の保全活用と一体となった、根岸森林公園の拡張を想定しています。



資料:「令和7年10月から11月まで実施した市民意見募集資料」から抜粋
図2-9 土地利用の方向性

表2-5 土地利用ゾーンの内容と更新事項の理由

ゾーン名称	内容	更新事項の理由
センターゾーン	横浜市立大学を核とし、産学連携や交流拠点となる施設を集積することを想定(更新箇所) 【具体的な土地利用の想定等】 ・教育・研究の場である大学施設等を想定 ・生活利便施設の立地を想定(更新箇所) (※横浜市立大学の医学部の教育・研究施設は対象事業の実施区域内で整備することを基本としています。)	・地区内外において、居住される方や周辺住民等の生活利便性の向上
住宅地等ゾーン	・住宅施設、生活利便施設の立地を想定(※低層住宅を主とし、一部に中層住宅を想定しています。)	(配慮書から更新なし)
森林公園ゾーン	・根岸森林公園を拡張 ・隣接の一等馬見所の保全・活用などと連携し、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(更新箇所)	・根岸森林公園の拡張に当たり、横浜市認定歴史的建造物に認定された一等馬見所の保全活用と一体となった計画に伴う更新 ※ただし、対象事業においては、公園の拡張整備は行いません。

イ 土地利用計画の方向性

市民意見募集を実施し、その後、検討を進めている土地区画整理事業後の土地利用計画の方向性については、表2-6に3つのゾーンに対応する土地利用計画の方向性を示します。

表2-6 3つのゾーンに対応する土地利用計画の方向性

土地利用の方向性 3つのゾーン	土地利用計画
センターゾーン	・文教施設用地 ・業務、公共公益施設用地 ・公共施設用地
住宅地等ゾーン	・住宅用地
森林公園ゾーン	・その他の空地

ウ 地域地区等の見直しの方向性

地域地区等の見直しの方向性については、実施区域が長きに渡り持続可能なまちとなるべく検討を進めています。表2-7には現状の用途地域を示します。

用途地域の変更については、土地区画整理事業の進捗を踏まえ、適切な時期に行うこととしていますが、都市計画として適切なものとなるよう、都市計画審議会において審査され決定されることとなります。

(用途地域)

実施区域の大部分は「第一種低層住居専用地域」と指定され、また、風致地区は「第3種風致地区」と指定されています。

なお、「第一種住居地域」、「準工業地域」については、用途地域は現状のままで見直しの方向を検討しています。

表2-7 現状の実施区域の用途地域等一覧

用途地域	建蔽率	容積率	最高高さ	風致地区
第一種低層住居 専用地域	40%	80%	10m	第3種風致地区 建蔽率：40% 最高高さ：10m
第一種低層住居 専用地域	60%	100%	10m	指定なし
第一種住居地域	40%	200%	20m	指定なし
準工業地域	60%	200%	20m	指定なし

実施区域に係る住宅地等ゾーン及びセンターゾーンでは、用途地域の変更は次に示す見直しの方向性にて、検討を進めていきます。

住宅地等ゾーン

- ・低層住宅を想定している地域については、「第一種低層住居専用地域のまま」と検討しています。
- ・中層住宅を想定している地域については、「第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域等」と変更で検討しています。

センターゾーン

- ・大学施設を想定している地域については、「第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域等」と変更で検討しています。
- ・研究施設、商業、子育て支援施設等を想定している地域については、「第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域等」と変更で検討しています。

(地区計画)

指定する地区計画の内容の方向性については、「建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度、地区施設（歩道上空地、緑地、交通広場等）の整備」等を検討しています。

(風致地区)

風致地区の方向性については、第3種風致地区から第4種風致地区（建蔽率：40%、最高高さ：15m）へ変更や廃止を含め検討しています。

なお、風致地区については、横浜市風致地区条例審査基準【建築物の高さ】により、建築物の高さの最高限度の緩和を受けることができるので、その内容も含めて検討しています。