

根岸住宅地区の跡地利用に向けた
サウンディング型市場調査(対話)の実施結果について

1 趣旨

「根岸住宅地区」の跡地利用については、令和3年3月に「根岸住宅地区跡地利用基本計画」を策定し、令和6年度より、横浜市施行による土地区画整理事業を進めることを前提に、検討を進めています。

このたび、土地利用を検討するにあたり、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、幅広くアイデアを伺い、将来の土地利用の検討の参考とするため、サウンディング型市場調査(以下「対話」という。)を実施しましたので結果を公表します。

2 実施概要

項目	内 容
期間	令和7年4月7日(月)～令和7年5月 16 日(金)
場所	横浜市役所内会議室
方法	直接対話(個別対話)
対話項目	(1) 根岸住宅地区の立地条件を踏まえた土地利用の可能性について (2) 「根岸住宅地区跡地利用基本計画」における土地利用のゾーン割等について (3) 土地区画整理事業に関すること (4) その他、提案・意見について

3 参加事業者

事業区分	事業者数
開発・不動産事業者	6事業者
総合建設業	2事業者
サービス業、その他	3事業者
計	11事業者

4 対話概要(主なアイデア)

(1) 根岸住宅地区の立地条件を踏まえた土地利用の可能性について
【主なご意見等】 ・市大医学部と親和性のある施設である、教育施設(学校、インターナショナルスクール、図書館等)、研究施設、医療関連施設、大学のラボ、学生寮について、誘致の可能性はある。 ・学校等については、都心からの近接性や土地面積の観点から需要は見込めるが、交通アクセスの改善やスケジュールが重要である。 ・住宅地については、都心臨海部や山手地区に近接しており、また高台に位置し、眺望などに特徴があるため優位性がある。(戸建住宅、中高層住宅、サービス付き高齢者住宅、別荘など) ・地区内の住宅地や周辺地域の利便性を高めるための商業施設は必要であり、需要も見込める。(施設規模は、道路交通環境の今後の改善見通しにより異なる。) ・子育て支援施設(保育園等)、医療施設(クリニックモール、ドラッグストア)、スポーツ施設、教育関連施設など、生活の利便性を高める施設についても需要がある。 ・これまでに挙げられていない用途として、宿泊施設、レジャー施設、近年大規模な敷地ニーズがあるデータセンターなどの可能性も考えられる。

- ・街中でのグランピングやキャンプ、フィールドアスレチックなどを気軽に楽しめる施設の需要もある。
- ・交通アクセス（道路、公共交通、鉄道駅との高低差緩和、新たな交通導入等）が課題であり、大幅な改善ができる場合は、大規模な施設の立地も可能となる。
- ・交通アクセスの改善の程度によって立地できる施設は異なる。
- ・用途地域などの変更の検討が必要である。

(2)「根岸住宅地区跡地利用基本計画」における土地利用のゾーン割等について

【主なご意見等】

- ・住宅ゾーンについては、駅からの距離や、眺望を生かす場所への配置を検討すると価値が高まる。
- ・住宅地の形成は、テーマや景観等の統一を図ったほうが、まちの価値が向上する。
- ・新附属病院との関係を踏まえ、医学部を北側に配置するとよい。
- ・医学部を中心として、研究施設（企業、貸しラボ）などの整備の可能性が考えられる。
- ・医学部があることを生かし、医療・健康やスポーツをテーマとしたまちづくり（ハード、ソフト両面）の可能性が考えられる。
- ・周辺を含めた交流を生むために、生活利便施設の配置が充実したエリアの設定や、それと一体で活用可能な公園の配置を検討することが考えられる。
- ・遊歩道の整備などにより、緑や景観、眺望を楽しめる環境をつくるとよい。
- ・根岸森林公園と一体となって、憩いの場を整備し、賑わいを生むことが可能だと思われる。

(3) 土地区画整理事業に関すること

【主なご意見等】

- ・地権者の合意形成が、事業進捗スケジュールに与える影響が大きいと感じる。
- ・周辺との高低差に配慮した造成計画、斜面地の対応の整理（区域の設定）が必要。
- ・斜面地（崖）についての安全対策や所有、維持管理の主体について整理が必要である。
- ・大規模な施設誘導や魅力づくりを進めていく際には、まとまって土地活用できるように敷地規模、インフラ整備、土地の処分方法を戦略的に考えていくことが必要。

(4) その他、意見・提案について

【主なご意見等】

- ・公園を生かした防災機能の強化
- ・一等馬見所の利活用と連携した公園拡張計画の検討
- ・米国風住宅地の景観を継承したまちづくり
- ・区域内の移動を円滑にするためのモビリティの検討
- ・まちの価値維持・向上を図るためのエリアマネジメントや管理組合組成など

5 今後の進め方

今回のサウンディング調査を踏まえ、土地区画整理事業の実施に向けて、土地利用の計画の検討を進めていきます。また、引き続き、環境影響評価や都市計画の手続きに必要な調査・検討を進めます。

＜今後のスケジュール（予定）＞

- 令和7年度 環境影響評価手続き開始（配慮書）
- 令和8年度 環境影響評価、都市計画手続き
- 令和9年度 都市計画決定