

根岸住宅地区跡地利用基本計画 まちづくりの方向性

1 まちづくりを検討する背景

根岸住宅地区(以下「本地区」という。)は、平成16年に返還の方針が合意されている米軍施設であり、中・南・磯子区(以下「関係3区」という。)にまたがる広大な空間です。

戦後70数年に渡り、貴重な土地を使用する自由を奪われてきた地権者の方々や、米軍施設があることで不便を強いられてきた周辺住民の皆様の想いを受け止め、魅力的なまちづくりとなるよう検討を重ねていくことが必要です。

平成30年11月には、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ました。返還時期は未定ですが、「概ね3年程度で作業を完了したい」という政府見解もあり、返還後に速やかに事業を開始できるよう、跡地利用基本計画の早期策定に向け、そのまちづくりの方向性をまとめました。



- ・面積
 - 国有地：約27.3ha (63.5%)
 - 民有地：約15.6ha (36.4%)
 - 市有地：約0.03ha (0.1%)
 - 合計：約42.9ha
- ・地権者
 - 民有地権者数：約180人
- ・主な地域地区等
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第1種高度地区
 - 第3種風致地区

【案内図】

【航空写真】

【地区概要】

2 本市及び本地区が抱える課題や可能性

まちづくりの方向性を検討するため、関係3区と連携して地域の課題を多角的に抽出し、根岸住宅地区が抱える課題等について、次のとおりに整理しました。

- ### 本市を取り巻く状況
- ・人口減少社会の到来
 - ・超高齢社会の進展
 - ・都市間競争の加速
 - ・グローバル化の進展
 - ・産業構造の変化
 - ・環境分野の取組の加速
 - ・地域コミュニティの活力向上
 - ・文化芸術への関心の高まり
 - ・防災・減災意識の向上
 - ・公共施設の老朽化
 - ・戦略的・計画的な土地利用など

- ### 根岸住宅地区が抱える課題
- ・斜面地の安全性
 - ・鉄道駅からのアクセスの確保
 - ・広域避難場所としての機能確保
 - ・密集市街地に隣接
 - ・細長い区域形状
 - ・モザイク状の土地所有分布
 - ・インフラ整備の遅れ
 - ・周辺市街地からの避難路の確保など

- ### 米軍施設返還跡地利用指針
- ・特色ある現環境の活用
 - ※米国風住宅地の景観等の継承検討
 - ・根岸森林公園との一体利用
 - ・周辺市街地の都市機能改善への寄与



- ### 都心部周辺地区が持つ高いポテンシャル
- ・都心部に近く、希少性の高い大規模な空地であり、高いポテンシャルを保有
 - ・山手の文教地区に近接
 - ・多くの人が集う根岸森林公園に隣接
 - など

3 まちづくりの方向性

本計画の検討にあたり、今後も民有地権者の方々の検討結果を尊重してまいります、「本市を取り巻く状況」や「根岸住宅地区が抱える課題」等に鑑みて、土地利用のほとんどを住宅とするだけでなく、都心部周辺地区が持つ高いポテンシャルも加味し、民間の意見やノウハウを取り入れながら「まちづくり基本計画(協議会案)」に付加していく必要があります。



まちづくり基本計画(協議会案)・・・詳細は裏面参照

【まちづくりのテーマ】
多世代が息つき、緑と文化の風かおるまち

【まちづくりの方向性】

- ・自然や緑が身近に感じられる、環境と共生するまち
- ・開放的で空間にゆとりの感じられる、質の高いまち
- ・高齢者をはじめ、いろいろな世代の人が住めるまち
- ・安全・安心なまち
- ・コミュニティのつながりが感じられるまち

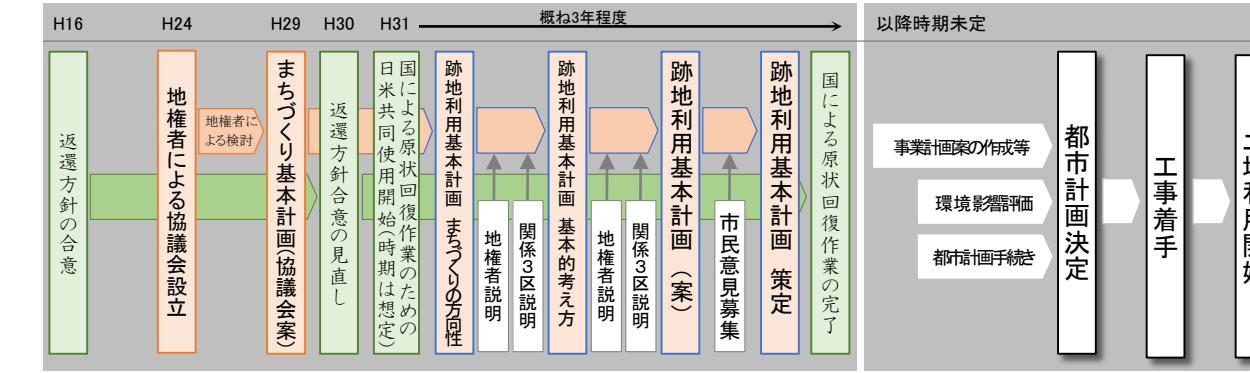
まちづくり基本計画に付加する3つのまちづくりの方向性

- 周辺環境と調和し、良好な景観を形成する質の高い住宅地
緑に囲まれた高台という特性を生かし、ゆとりある質の高い住宅地を検討していきます。
- 広域的な要請に応える公共・公益施設の誘致
本市内や国、県などにも働きかけ、都市課題の解決に資するとともに、本地区に相応しい公共・公益施設の選定に向けて、調査・検討を続けていきます。
- 山手地区などの周辺地区と連携した文教地区
山手の文教地区に近接していることや、ゆとりある教育・研究機能の立地が期待できること、都心部周辺地区の大規模土地の希少性の有効活用がはかれることなどから、今後の土地利用開始時期を見据えて可能性を探ります。

上記を中心に本地区にふさわしい土地利用を幅広く検討していきます。

4 経過と今後の流れ

国による原状回復作業の完了前を目途に、跡地利用基本計画の策定を目指します。なお、本地区が抱える課題に対する方向性は、今後の調査を踏まえて引き続き検討していきます。



※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。

参考 根岸住宅地区 まちづくり基本計画（協議会案）

本地区は、民有地権者で構成された「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」が、平成24年から本地区のまちづくりについて勉強会や議論を重ね、平成29年5月に「まちづくり基本計画（協議会案）」を取りまとめています。ここに示されたまちづくりのテーマや方向性は次の通りです。

【米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会が策定した「まちづくり基本計画(協議会案)」】

まちづくりのテーマ	<p>多世代が息づき、緑と文化の風かおるまち</p>
	<p>自然や緑が身近に感じられる、環境と共生するまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 根岸住宅地区の魅力である「眺望」や「緑」を生かした公園を設け、緑の回遊空間を確保します。 自然エネルギーを積極的に活用していきます。
	<p>開放的で空間にゆとりの感じられる、質の高いまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 景観に優れた質の高い、連続性のあるまちなみを形成します。 空間に広がりを感じるゆとりあるまちを目指します。
まちづくりの方向性	<p>高齢者をはじめ、いろいろな世代の人が住めるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の規模や建物の種類(戸建住宅・低層マンションなど)を工夫し、いろいろな世代の方が住めるまちを目指します。 ミニバスなどによる交通利便性の向上や生活利便施設の配置により、子供から高齢者まで日常生活を送りやすい環境を整えます。
	<p>安全・安心なまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路や公園等のバリアフリー化、セキュリティの向上、通過交通を減らす工夫、防災機能などにより、誰もが安心して住めるまちを目指します。
	<p>コミュニティのつながりが感じられるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> いろいろな世代がコミュニケーションを図りながら健康に暮らせるまちを目指します。 住民の安全・安心やまちなみの維持につなげるため、行政区の垣根を越えた一体的なコミュニティを形成します。

