

第1章 事業計画の概要

1.1 事業計画の概要

事業計画の概要は、表 1.1-1 に示すとおりです。

また、本事業を実施しようとする区域（以下、「計画区域」といいます。）は、図 1.1-1、図 1.1-2 及び図 1.1-3 に示すとおりです。

計画区域については、JR 京浜東北・根岸線の根岸駅の北側約 1km、横浜市高速鉄道 1 号線（ブルーライン）吉野町駅の南側約 1km の大半が標高約 50m の高台に位置し、南側には国道 357 号、西側には国道 16 号、北側には国道 16 号及び横浜鎌倉線、東側には横浜駅根岸線といった幹線道路が存在します。

表 1.1-1 事業計画の概要

都市計画決定権者の名称並びに当該第 1 分類事業を実施しようとする者の氏名及び住所	【都市計画決定権者】 横浜市 【第 1 分類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 主たる事務所の所在地：横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
事業の名称	（仮称）新根岸地区土地区画整理事業（米軍返還前）
事業の種類、規模	土地区画整理事業（第 1 分類事業） 計画区域の面積：約 50ha ※土地区画整理事業による基盤整備を対象とし、解体以外の建設行為は別事業で行うため対象外としています。
計画区域	横浜市中区（箕沢、寺久保、塚越、大平町、山元町、大芝台、根岸台、根岸旭台）、南区（山谷、平楽、中村町）及び磯子区（上町、下町、馬場町、坂下町） ※それぞれ各一部
事業計画に係る許可等の内容	【施行区域の決定】 都市計画法第 19 条 【都市計画事業認可】 都市計画法第 59 条 【事業計画の決定】 土地区画整理法第 52 条 【土地造成許可】 宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条 【埋蔵文化財包蔵地の発掘通知】 文化財保護法第 94 条 【一定の規模以上の土地の形質の変更届出】 土壤汚染対策法第 4 条第 1 項 【木竹の伐採協議、宅地の造成等協議】 横浜市風致地区条例第 2 条 【建築物の除却の届出】※ 建築基準法第 15 条第 1 項 【アスベスト調査】※ 大気汚染防止法第 18 条の 15 ※根岸森林公園に接する一部（管理棟エリア）に立地する未解体の米軍施設の撤去のため。位置は図 1.1-3 参照。
図書作成の受託者	株式会社プレック研究所 代表取締役社長 杉尾 大地 東京都千代田区麹町 3 丁目 7 番地 6

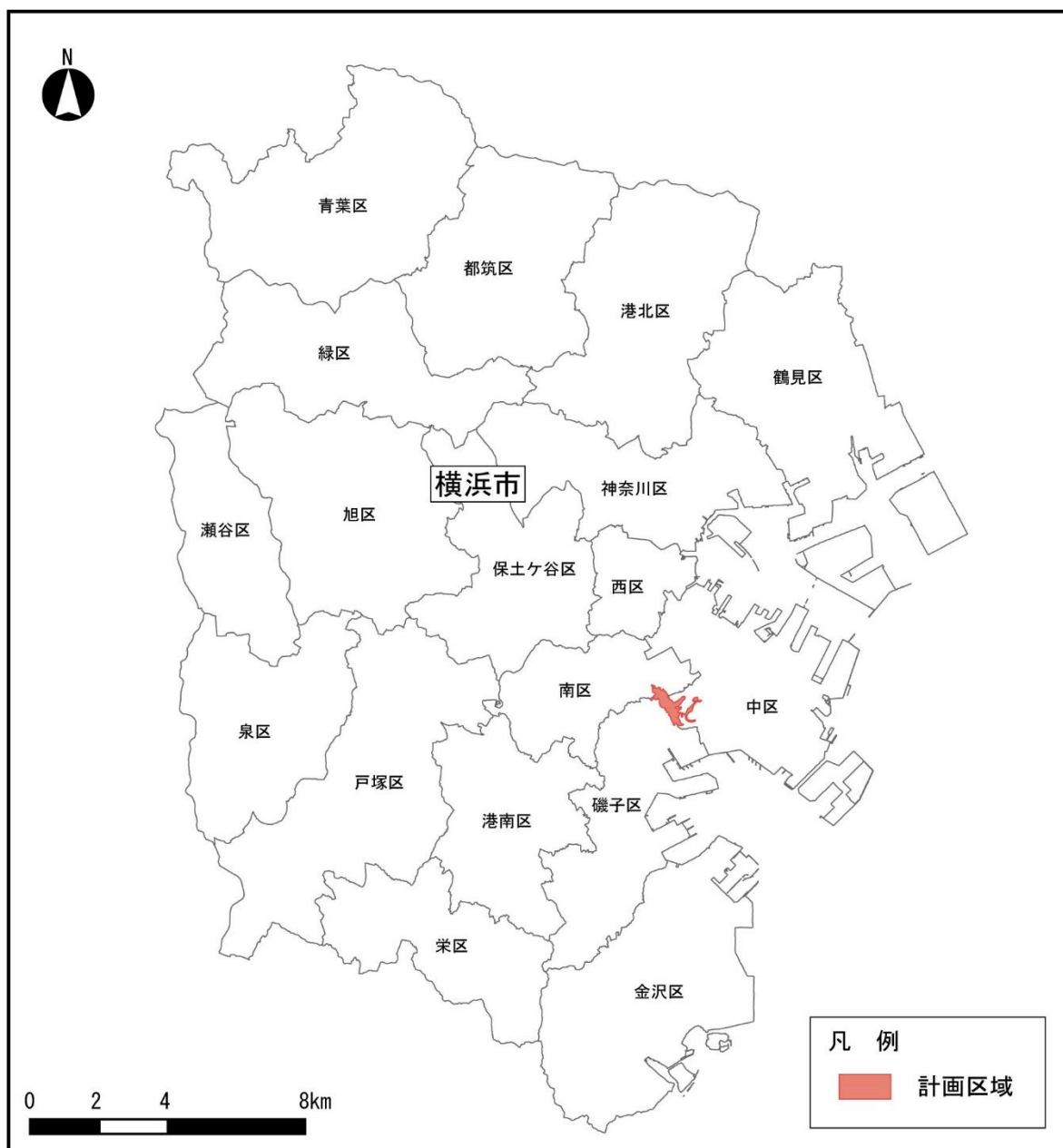


図 1.1-1 計画区域位置図（広域）

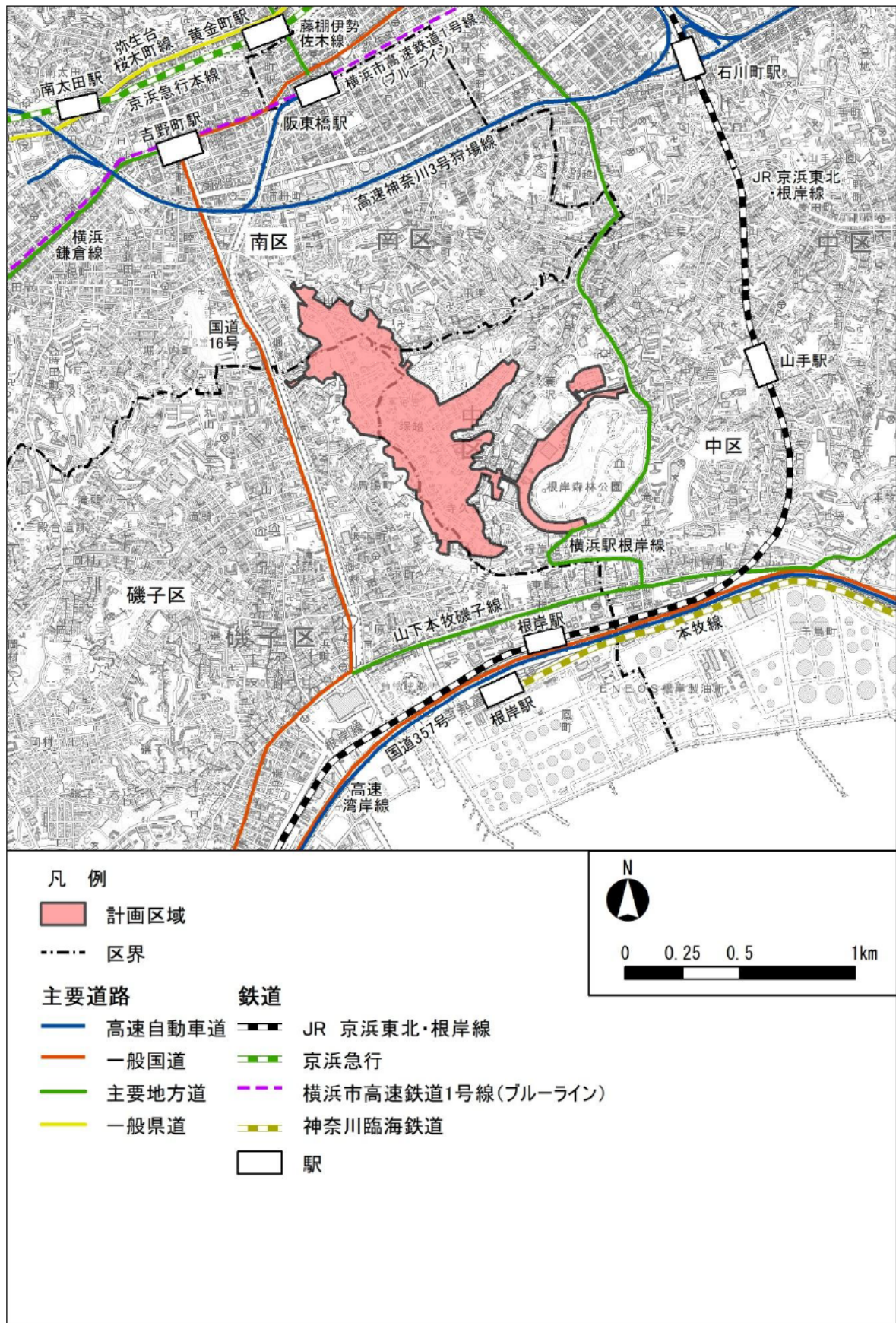


図 1.1-2 計画区域位置図

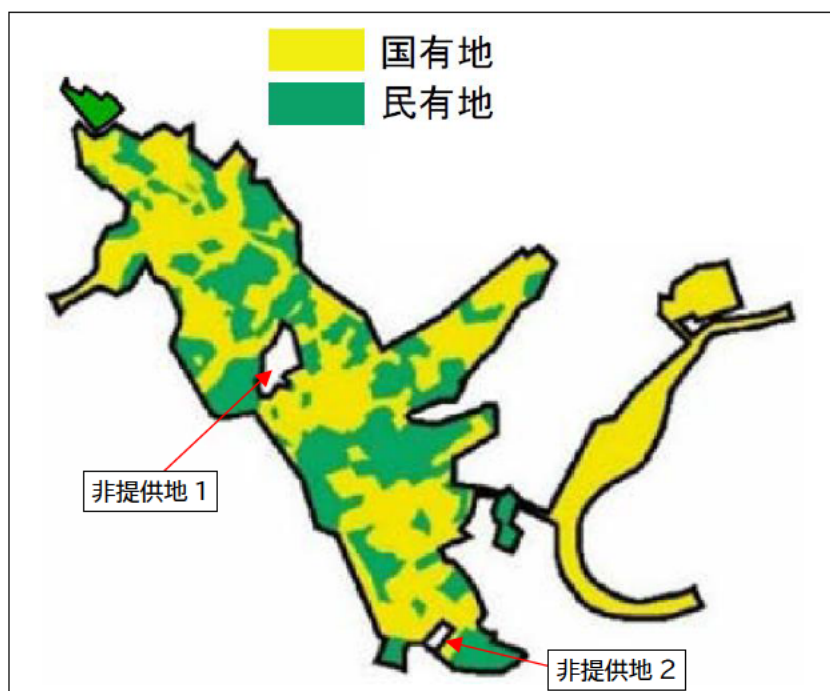


図 1.1-3 計画区域位置図（航空写真）

1.2 事業の目的及び必要性

計画区域内には、昭和 22 年の接收後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（図 1.2-1 の中央左及び中央下の空白地）があり、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 1.2-1 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。本事業は、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。

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」などに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に基盤整備を行います。



資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和 3 年 3 月）（巻末添付 p5 参照）

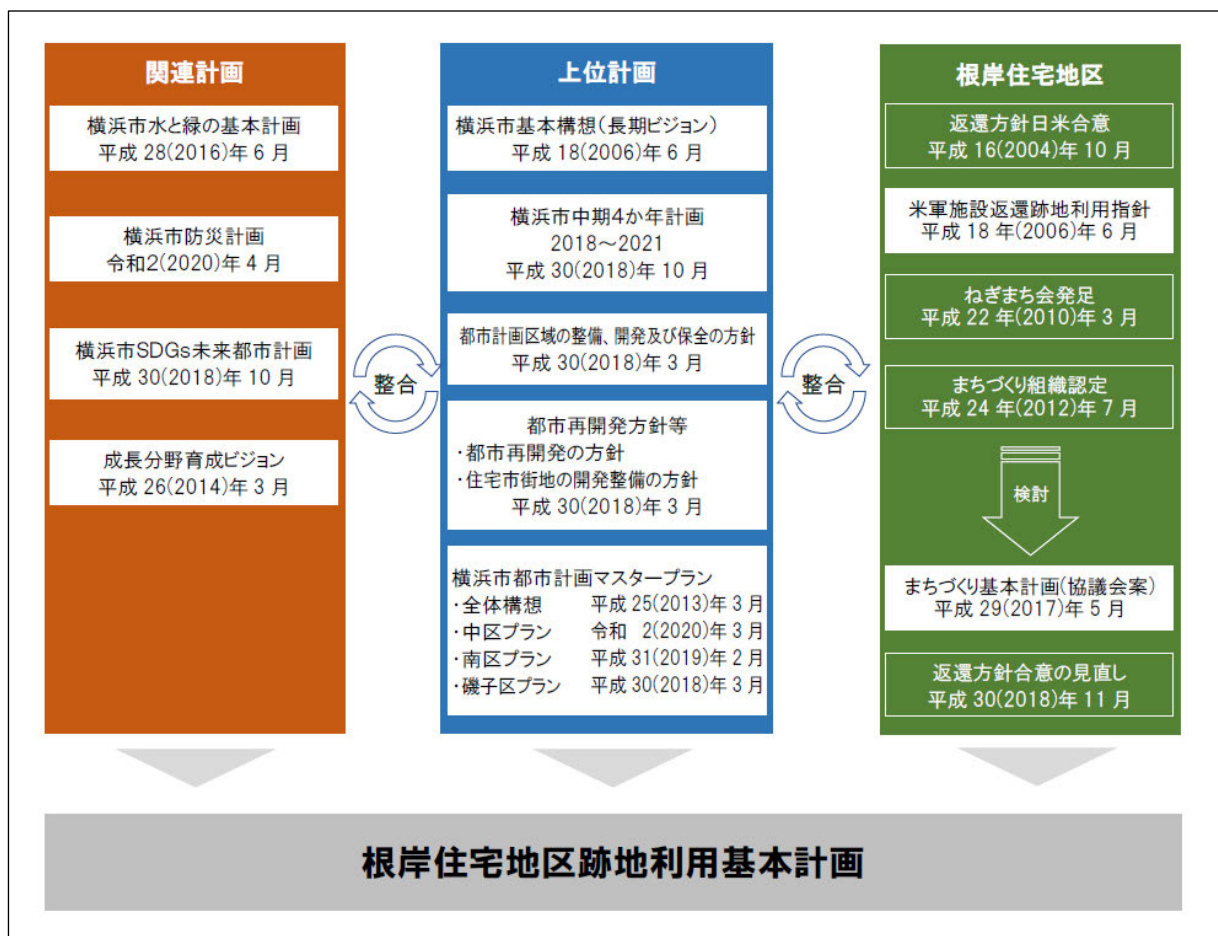
図 1.2-1 土地所有分布図

1.3 事業計画の内容

1.3.1 事業計画の方針

本事業の内容については、計画区域の約4割を占める民有地の地権者組織の「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」といいます。）が平成29年5月に策定した「まちづくり基本計画（協議会案）」（以下、「協議会計画」といいます。）を受けて、ねぎまち協議会との対話や本市の上位計画や関連計画との整合（図1.3-1）、及び市民意見募集を経て、令和3年3月に横浜市が策定した「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。）を基本方針としています。

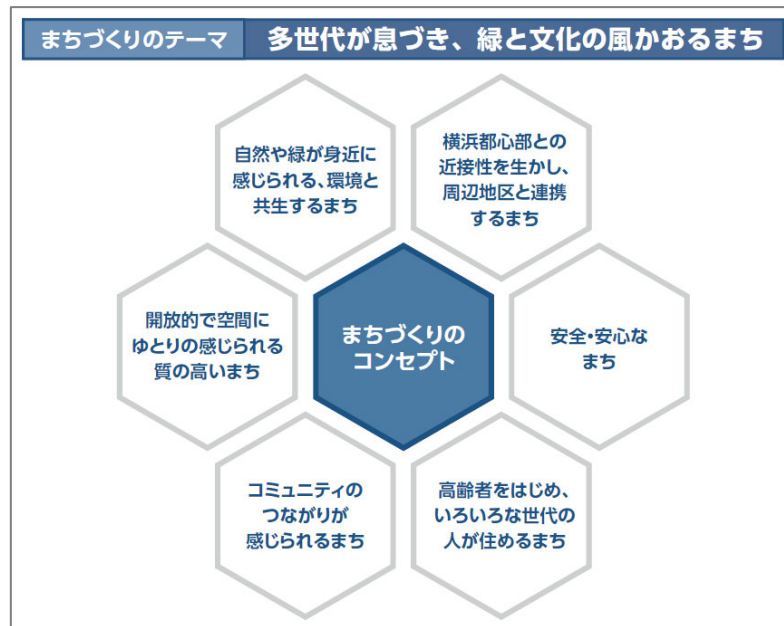
※図1.3-1中の「ねぎまち会」は平成24年3月に「ねぎまち協議会」へ移行しています。



資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和3年3月）（巻末添付資料 p8 参照）

図 1.3-1 各計画との関係図

跡地利用基本計画では、協議会計画のテーマ及び方向性を尊重しつつ、横浜都心部との近接性を生かした地域活性化や周辺地区との連携の観点を新たなまちづくりの方向性として付加し、まちづくりのテーマ及びコンセプト（図1.3-2）と、後述する「1.3.3 計画区域の土地利用計画及び配置計画」で示す計画区域の土地利用計画（図1.3-5）としてまとめています。



資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和３年３月）（巻末添付資料 p 19 参照）

図 1.3-2 まちづくりのテーマとコンセプト

1.3.2 事業の手法等と現況

本事業においては、跡地利用基本計画（まちづくりのテーマや土地利用計画など）の実現に向けて実施するものですが、その名称を「（仮称）新根岸地区土地区画整理事業（米軍返還前）」としているように、目的を達成する手法は「土地区画整理事業」としており、具体的な方法は地物の撤去、土地の切土や盛土、道路や公園等の公共施設の整備、住宅等の建築物が設置される土地の造成を想定しています。工事の着手については、計画区域内の提供地が日本国へ返還後に実施することを想定しています。

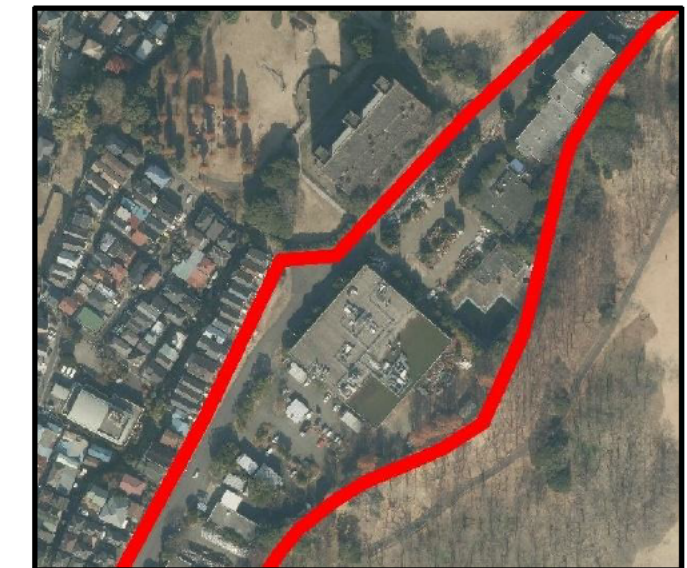
本事業の計画区域の現況については、「①提供時代※の建築物とアスファルト舗装の道路等とが存置されている箇所」、「②提供時代の住居等は原状回復の一環として撤去されているもののアスファルト舗装の道路や設置物（小擁壁等）が存置されている箇所」、及び「③提供地内であるが公園及び公園管理用通路として、米国と横浜市で共同使用している箇所」の大きく３つに大別されます。

それぞれの箇所の外観については、①は、根岸森林公園に隣接した箇所で米軍施設が存置されているので、提供時代の様相、②は、米軍施設（住居等）が撤去されているので、丘陵状の土地にアスファルト舗装の道路や設置物（小擁壁等）が残された提供時代とは異なる様相、③は、一般に利用もされており、周囲のまち並みに溶け込んだ様相をそれぞれ呈しています（①及び②は図 1.3-3 参照、③は図 1.3-4 参照）。

なお、図 1.3-3 に示す「非提供地 1」及び「非提供地 2」について、前者は、提供時代の期間から現在まで横浜市民の方が生活をしている土地であり、現在は小さい森のような様相、後者は、横浜市が取得していた土地であり、現在は林のような様相をそれぞれ呈しています。

※「提供時代」とは、米軍住宅としての機能を有して、住まわれていた時代という意味で使用しています。

(ページ見開きの調整のために白紙としている)



＜破線囲み（a）部の拡大＞
米軍施設が存置されている様子が見られる



＜破線囲み（b）部の拡大＞
米軍施設(住居)が撤去されている様子が見られる

出典：「©横浜市財政局 地図情報システムデータ」、2025 年撮影

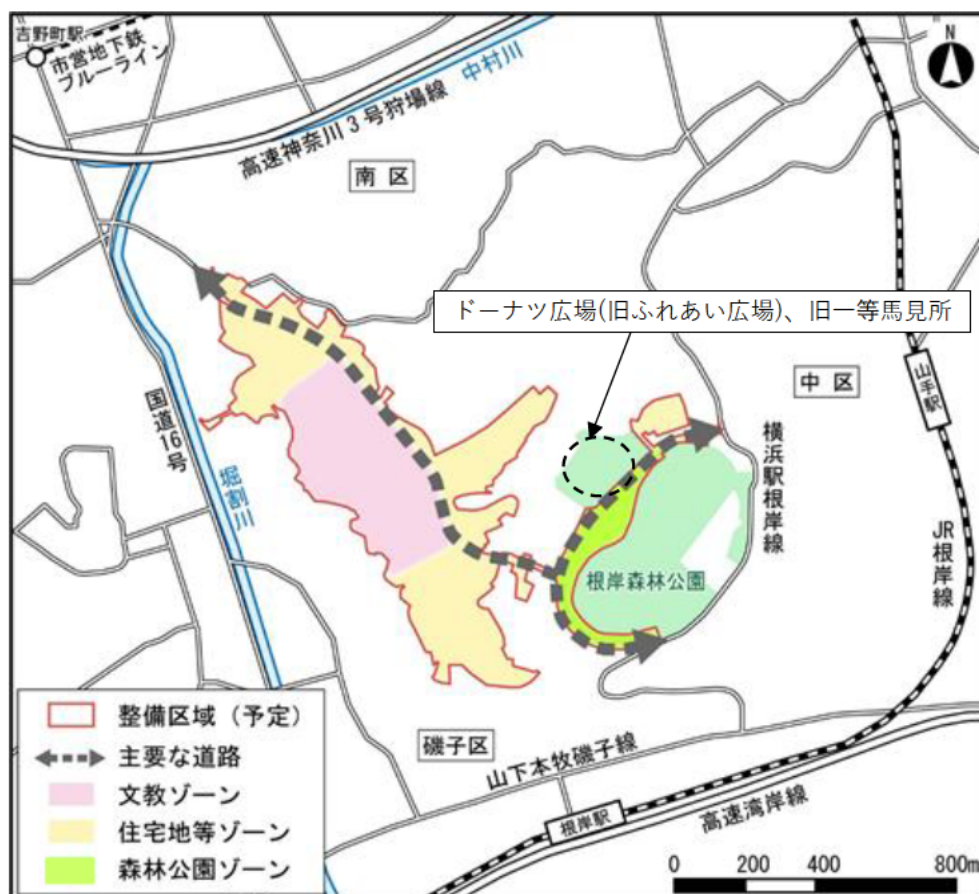
図 1.3-3 計画区域の現況

(ページ折り返し調整のために白紙としている)

1.3.3 計画区域の土地利用計画及び配置計画

跡地利用基本計画で設定された土地利用計画は、図 1.3-5 に示すとおり、「文教ゾーン」、「住宅地等ゾーン」及び「森林公園ゾーン」の3つのゾーンで構成されています。

各ゾーンの内容及び配置理由は表 1.3-1 に示すとおりです。また、表 1.3-1 の下段には、計画区域において周辺環境への影響を考慮し検討する事項を記載しています。



資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和3年3月、横浜市）のゾーニング図に一部加筆。（巻末添付資料 p41 参照）

※：凡例の「整備区域（予定）」は、本文中の計画区域と同義です。

図 1.3-5 土地利用計画

表 1.3-1 将来の土地利用計画と配置理由

ゾーン名称	内容	配置理由
文教ゾーン	教育・研究の場である大学施設等を想定 (※横浜市立大学の医学部の教育・研究施設は本事業の計画区域内で整備することを基本としています。)	・横浜市高速鉄道1号線(ブルーライン)吉野町駅、JR 京浜東北・根岸線の根岸駅、山手駅の各方面からの公共交通等によるアクセスを想定し、根岸森林公園に隣接していない計画区域の中央に配置
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。)	・JR 京浜東北・根岸線の根岸駅や根岸森林公園から比較的近く住宅需要が見込まれる根岸森林公園に隣接していない計画区域の南側と横浜市高速鉄道1号線(ブルーライン)吉野町駅からのアクセス性を考慮した根岸森林公園に隣接していない計画区域の北側に配置 ・この他、主要道路の横浜駅根岸線に近接し、ドーナツ広場(旧ふれあい広場)に隣接した場所にも緑豊かな公園に近い住環境として配置
森林公園ゾーン	根岸森林公園を拡張	・根岸森林公園に隣接する計画区域に配置
全域	【周辺環境への影響を考慮し検討する事項】 ・広域避難場所※としての機能を継続できるよう、土地利用を検討します。 ・計画区域における雨水排水の検討により、必要となる調整池の設置については、土地利用計画と調和した配置を検討します。 ・計画区域の大半は高台に位置していることから、開放的で眺望に優れていますが、隣接する住宅内部が見えないようにするなど、造成高さを周辺住環境への影響を踏まえて検討します。 ・整備する主要な道路においては、街路樹や植樹帯などの緑化を図るとともに、保水性舗装、透水性舗装、遮熱性舗装等の採用を検討します。 ・計画区域の立地条件等を踏まえ、バス交通を基本として、計画区域周辺の鉄道駅からのアクセス性の向上を図るため、計画区域の中央部付近へ交通広場の設置を検討します。 ・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、「横浜市水と緑の基本計画」を考慮しながら、適切な公園配置を検討します。 ・根岸森林公園に隣接する部分については、公園の魅力が向上するよう、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根岸森林公園を拡張し、ドーナツ広場(旧ふれあい広場)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、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を検討します。 ・生物多様性の観点から、緑化に際しては、郷土種中心の多様な植物の植栽を検討します。 ・本事業で整備する道路や公園等の緑化等により、生物の生息・生育の場、良好な景観、緑の回遊空間を確保し、自然や緑が身近に感じられるよう配慮することを通じて、グリーンインフラの保全・活用を検討します。 ・更に、別事業として、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ます。	

資料：「根岸住宅地区跡地利用基本計画」(令和3年3月、横浜市)に示される土地利用計画の考え方をもとに加筆。

※：「広域避難場所」については、「根岸住宅地区跡地利用基本計画」より。(巻末添付資料 p30 参照)

なお、土地利用計画については、今後、地権者の皆様との対話、周辺環境への影響、経済性等を総合的に勘案し、範囲や配置を決定します。

1.3.4 本事業を実施する際の配慮（施工計画）

当該事業については、地物の撤去、土地の切土や盛土、道路や公園等の公共施設の整備、宅地となる土地の造成の実施を想定しています。その施工計画の立案に当たっては、次に示す配慮を検討していきます。

【事前計画】

- ・現地調査、地質調査等により周辺状況を適切に把握した上で、状況に応じた設計や工法を検討し、適切な施工管理計画を策定・実行することで、安全な構造物の構築、工事作業上の安全確保、地下水位・地盤沈下、近接する構造物等への影響の低減を図ります。
- ・効率的な施工計画の策定や工事工程の管理により、建設機械の稼働や工事用車両の通行が集中しないよう配慮する計画とします。
- ・使用する建設機械について、環境対策型建設機械の採用に努めます。また、アイドリングストップの推進や過負荷運転の防止等を徹底し、周辺への影響を軽減する計画とします。
- ・工事用車両の走行について、規制速度の順守や歩行者・自転車の優先等、交通安全の確保を徹底するとともに、周辺の渋滞状況に配慮した運行計画の調整、予め検討した運行ルートへの順守や過積載・急発進・急加速の禁止、出入り口付近における工事用車両のタイヤ洗浄等を徹底することにより、生活道路及びその周辺への影響を軽減する計画とします。

【現場対応】

- ・適切な点検・整備により建設機械及び工事用車両の性能を維持し、不要な環境負荷を生じさせないように努めます。
- ・長時間連続して稼働する建設機械等がある場合、防音型仮囲いの設置等により周辺への影響の低減に努めます。
- ・工事区域への仮囲いの設置や交通誘導員の配置等により、周辺住民の安全及び円滑な通行の確保に配慮します。
- ・工事区域において、工事用車両のタイヤ洗浄を徹底するとともに、必要に応じて散水を実施し、粉じんの飛散防止や周辺道路の汚れの防止に努めます。
- ・工事排水が発生する場合には、必要に応じて濁水処理施設を設け、適切に処理します。
- ・工事用型枠材等は、熱帯雨林の減少を防ぐため、鋼製の使用を推奨することとし、木製を使用せざるを得ない場合においては、グリーン購入法により、調達が推奨されている特定調達品目に該当する型枠を使用する等、配慮します。
- ・コンクリート廃材や建設汚泥などの建設副産物の発生抑制、減量化及び資源の循環的な利用促進に努めます。再使用、再生利用できないものについては、適正に処理を行います。また、建設発生土は、事業内再利用や他の公共事業等での再利用を図るとともに、汚泥が発生した場合は適切に処理します。

【周知】

- ・事業全般や工事に関する問い合わせには真摯に対応し、周辺住民とのコミュニケーションを図り情報提供を行います。
- ・工事の実施に当たっては、事前に周辺住民へ工事内容の情報提供を行い、周知徹底を図ります。

1.3.5 事業スケジュール

本事業のスケジュールについては、今後、返還時期によって変動することもあります
が、現時点で想定するスケジュールは、令和9年度に都市計画決定、令和11年度に工事
着手を目指しています。

1.4 事業計画を立案した経緯

1.4.1（仮称）新根岸地区土地区画整理事業（米軍返還前）の経緯

本事業に係る主な経緯は、表 1.4-1 に示すとおりです。計画区域は、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收されました。

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。その後、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。

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。

表 1.4-1(1) 本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 住宅地区として接收
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 日接收）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（子供の遊び場追加分）

表 1.4-1(2) 本事業に係る主な経緯

年月日	主な経緯
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
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、意見募集を実施
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行う
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

1.4.2 上位計画・関連計画

本事業は、「米軍施設返還跡地利用指針」の検討内容を踏まえ、表 1.4-2 に示す横浜市の上位計画や関連計画との整合を図り、跡地利用の基本方針を定めた「根岸住宅地区跡地利用基本計画」（令和 3 年 3 月）に基づいています。

表 1.4-2(1) 上位計画・関連計画における計画区域周辺地域の位置づけ

上位計画	計画区域及び周辺の位置づけ
横浜市中期計画 2022～2025	【V 9つの戦略及び 38 の政策 戦略 6「成長と活力を生み出す都心・臨海部のまちづくり」～人や企業が活躍できるまちづくり～】より 根岸住宅地区など大規模な土地利用転換や建物更新の機会を捉えた新たな機能集積、企業立地に取り組みます。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和7年5月)	【3 主要な都市計画の決定の方針 エ住宅地】より 地域の個性や特色に応じた魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、人口減少社会にあっても選択されうる住宅市街地の形成を進めるとともに、既存の住宅市街地を中心に持続可能なまちづくりを進める。 駅から離れた郊外住宅地などでは、緑豊かな自然環境を生かしつつ、土地利用の整序・転換、地域の公共交通維持・活性化、日常的な買物・サービス施設、身近なエリアで働くことができる場等の整備・誘導を図り、豊かな住宅市街地を形成する。
都市再開発の方針 (令和7年5月)	【都市再開発の方針 2号再開発促進地区】より 既成市街地を中心に、横浜型のコンパクトな市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として積極的に市街地の整備改善を進めるもの。本事業で想定する計画区域を 2号再開発促進地区へ位置付けた。
住宅市街地の開発整備の方針 (令和7年5月)	【住宅市街地の開発整備の方針 重点地区】より 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 4 条第 1 項第二号イに掲げる「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」として良好な住宅市街地の開発整備を図ることを目的としています。本事業で想定する計画区域を重点地区へ位置付けた。
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)	【第 2 章都市づくりのテーマと方針 3 にぎわい】より 臨海エリアでも郊外エリアでも、多くの市民や国内外の来街者を惹きつける拠点を形成し、様々な地域で、それぞれの歴史や個性を育むことでにぎわいが創り出され、快適にまちを楽しめる滞在空間や移動手段があることで、各地のにぎわいをつなぎ、新しい魅力をさらに引き出すまちづくりを進めます。 ①国内外の来街者を惹きつける、にぎわい拠点の形成 ・土地利用転換等を契機とした拠点の形成 (旧上瀬谷通信施設地区における郊外部の活性化拠点の形成 など)
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)	【3-2 エリア別方針 (4)本牧・根岸エリアのまちづくり】より 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。

表 1.4-2(2) 上位計画・関連計画における計画区域周辺地域の位置づけ

上位計画	計画区域及び周辺の位置づけ
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)	【IVまちづくりの方針 1.土地利用の方針】より 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 返還跡地利用行勅計画」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)	【第4章.地区別まちづくり方針】より 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。
横浜市水と緑の基本 計画 (平成28年6月)	【第4章水・緑環境の保全と創造の推進計画】より 旧海岸線沿いに連なる台地や丘陵地の緑の軸を「海をのぞむ丘の軸」と位置 付け、横浜独特の崖地形、眺望とともに、海側からのぞむことができる斜面 緑地を保全するほか、軸内の樹林地や農地の保全や水・緑環境の整備、民有 地の緑化を進めます。保全した斜面緑地は、景観に配慮しながら安全性の向 上を図ります。

1.4.3 環境配慮検討の経緯

(1) 計画区域の設定

本事業の計画区域については、米国に提供されていた土地（非提供地を含む）の境界（提供地界）となっています。

本事業の最終的な区域の決定に際しては、地権者等との合意を図るとともに、斜面地や周辺地域の土地利用状況を踏まえて今後詳細に検討し、道路整備等による宅地造成に伴う建設発生土の低減に配慮し計画します。

(2) 環境影響回避・低減の検討

施工計画における配慮は、「1.3.4 本事業を実施する際の配慮（施工計画）」に示したとおりですが、供用後において、次に示す事項を配慮する計画とします。

- ・文教ゾーン、住宅地等ゾーン、及び森林公園ゾーンの配置に当たっては、地盤の造成高さ等の影響を踏まえて検討します。
- ・土地利用における生物多様性への配慮として、斜面林の保全、根岸森林公園の拡張、調整池の緑化、街路樹・植樹帯の整備、公園と一体となった緑の回遊空間の形成等を検討します。
- ・整備する道路及び公園においては、「生物多様性横浜行動計画」等に基づき、関係機関と協議のうえ、生物多様性の保全に配慮し、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断を避けるような配置計画を検討します。

(ページ見開きの調整のために白紙としている)