

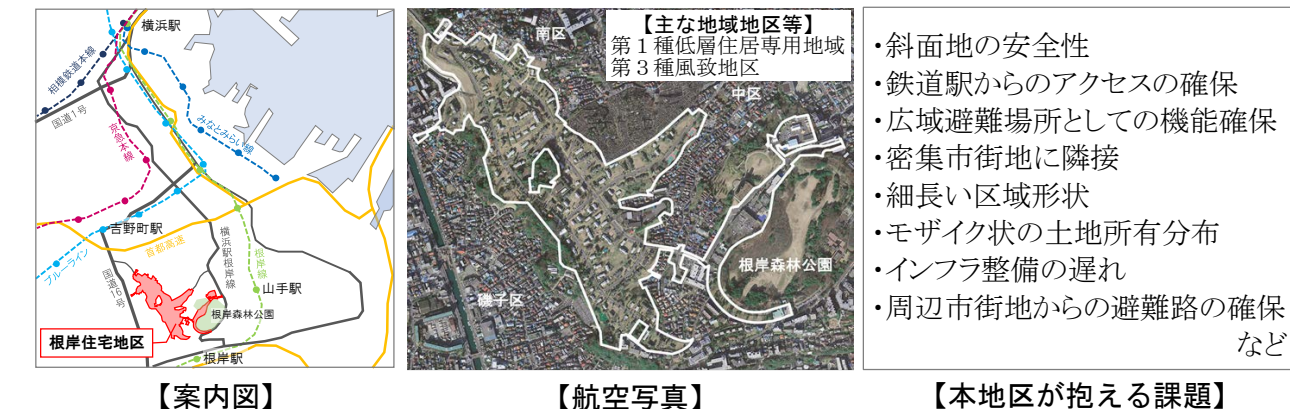
根岸住宅地区跡地利用基本計画 基本的考え方

1 基本的考え方を検討する背景

根岸住宅地区(以下「本地区」という。)は、平成16年に返還方針が合意されている米軍施設です。平成30年11月には、平成16年の返還方針合意の見直しがなされたこともあり、跡地利用基本計画に向けた第一段階として、「まちづくりの方向性」を本年6月に公表しています。

現時点においても具体的な返還時期は未定ですが、返還後に速やかに事業を開始できるよう、跡地利用基本計画に向けた第二段階として、本地区が抱える課題に対する方向性を「基本的考え方」としてまとめました。

なお、本地区が抱える課題は、中・南・磯子区(以下「関係3区」という。)と連携して地域の課題を多角的に抽出し、「まちづくりの方向性」において下表のように整理しています。



2本地区が抱える課題と方向性

(1) 道路整備による交通利便性の向上

本地区周辺には国道16号や横浜駅根岸線などの幹線道路が整備されていますが、本地区は長い間米軍施設であったため、これらの幹線道路をつなぐネットワークが乏しい状態にあります。また、返還後の跡地利用を契機とした鉄道駅からのアクセス性の確保も求められます。さらに、周辺市街地には、狭い道路の沿道に建物が密集する地区が存在するため、防災性の向上も必要です。これらのことから、次の方向性により道路の整備を検討していきます。

ア 道路ネットワークの形成

本地区内の骨格となる主要道路の整備を行い、本地区へのアクセス性の向上と周辺地域を含めたネットワーク化を目指します。

イ 公共交通によるアクセス性向上

本地区周辺における主要交差点等の必要な改良を行った上でバス路線等の公共交通を導入するなど、鉄道駅からのアクセス性向上を目指します。

ウ 広域避難場所への避難

周辺市街地からの避難に使用できるよう地区外の既存道路と地区内の道路等をつなげ、大規模災害時に広域避難場所としての機能が継続できるよう土地利用を図っていきます。



(2) まちづくりの手法とルール

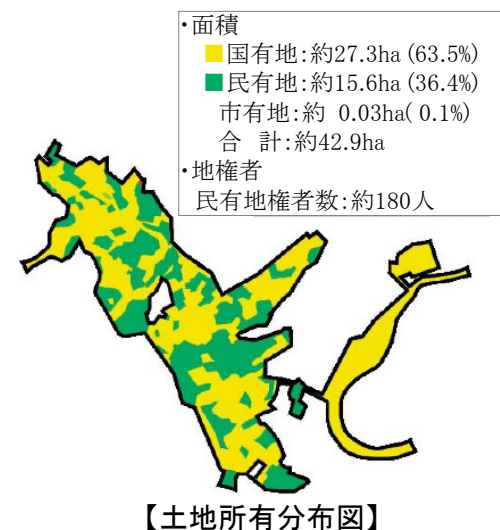
本地区は、民有地と国有地がモザイク状に分布し、返還後は更地で引き渡されることが想定されるため、個々に土地活用ができない状況となり、まちづくりを実現するためのルールづくりも必要となります。このため、次の方向性によりまちづくりの手法とルールを検討していきます。

ア まちづくりの手法

道路、公園、上下水道等の都市基盤を整備するとともに、民有地と国有地がモザイク状に分布した土地について、住宅や公共・公益施設、文教施設等のゾーンに再配置しながら宅地造成するといった地区レベルでのまちづくりを進めていきます。

イ まちづくりのルール

まちづくりの実現に向け、建物の用途や規模、形態意匠等を誘導するとともに、整備後においても、将来に渡って、良好な景観形成等が維持できるよう、事業に併せて、ゾーンや街区レベルでの新たなまちづくりのルールを策定していきます。



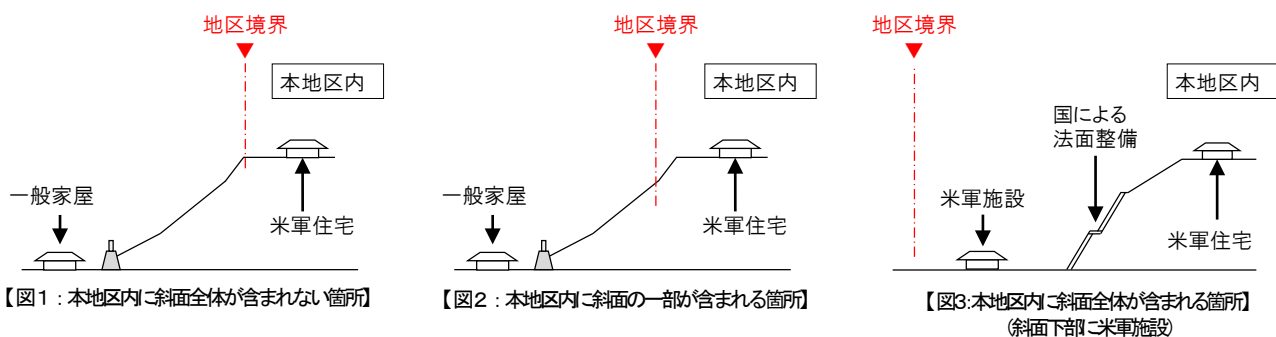
(3) 斜面への対応

本地区は大半が高台に位置し、川岸からの高低差は約40mから50mです。西側には堀割川と並行して約1.2kmの斜面が続き、その傾斜は多くが30度前後ですが、最も急な箇所では60度程度、緩い箇所では20度程度となっています。平成11年に一部の崖が崩れたこともあり、今後の計画策定にあたって改めて状況を調査し、今後の方向性について整理しました。



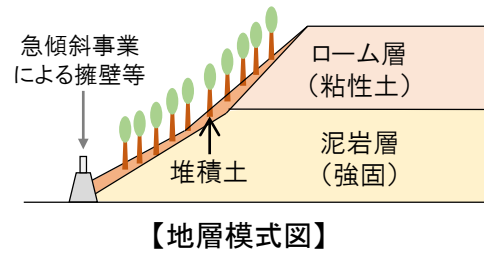
■ 地区境界の位置

斜面と本地区の位置関係は、図1のように斜面全体が地区外である箇所、図2のように斜面の一部が本地区内に含まれている箇所、図3のように本地区内に斜面全体を含んでいる箇所の大きく3つに区分されます。本地区は概ね図1のようになっており、図1・図2の斜面は概ね民有地となっています。



■地形地質と斜面の整備状況

本年度実施した地質調査の結果から、右図に示すように、上部には火山灰質の粘性土であるローム層があり、その以深に強固で基盤となる泥岩層が概ね水平に堆積し、さらに自然斜面の表面には過去に流れたと推測される土砂が斜面に沿って堆積していることが分かりました。この地層構成は市内でも多く見られるものです。



傾斜が急なところでは表面の土が流れることや、泥岩層では表面が露出している場合に長期的には風化により一部が崩れることが懸念されますが、県が急傾斜地崩壊危険区域の指定を行ったところについては、斜面下側へ擁壁等の設置を行うなど、一定の対策が実施されてきました。

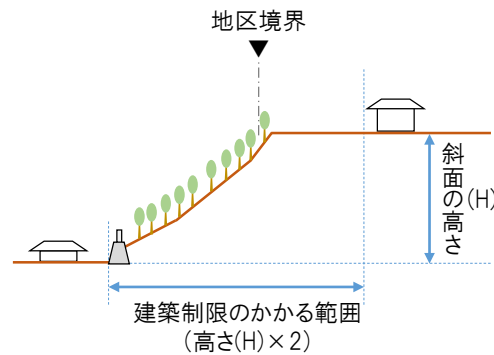
■対応の方向性

今後は、約1.2kmの長い区間に渡る斜面について、その土質、傾斜、地区境界の位置、擁壁等の設置状況などの特性を類型化したうえで、以下の考え方に従い、具体的な対応策を検討していきます。

ア 本地区内の土地利用

斜面地の安定に影響のある大規模な盛土は避け、必要に応じた対策の実施を検討するとともに、雨水の排水を適切に行い、土砂災害の防止に努めます。

また、斜面下端から斜面の高さ(H)の2倍の範囲(2×H)内は建築行為を避けるなど、土質に応じて横浜市建築基準条例を遵守し、土地利用を行います。



イ 本地区外の斜面

引き続き、土地所有者による管理を基本とし、斜面の多くが急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害(特別)警戒区域に指定されていることから、急傾斜地法や土砂災害防止法による対応を継続していきます。



【斜面下側の擁壁例】

【参考】急傾斜地法による急傾斜地崩壊対策工事について(神奈川県HP抜粋)

本来、がけ地の防災工事は、土地の所有者等が行うべきですが、工事には多大な費用と高度な技術を必要とすることから、「急傾斜地崩壊危険区域」に指定された区域の中で、一定の要件を満たす場合に、土地の所有者の皆様が代わりに県が工事を実施することができます。

【参考】土砂災害防止法による土砂災害(特別)警戒区域について

「土砂災害警戒区域」や「土砂災害特別警戒区域」は、土砂災害防止法に基づく基礎調査の後、法に定める「警戒避難体制の整備」「特定開発行為に対する許可制」「建築物の構造規制」などの措置を行う区域を県が指定するものです。

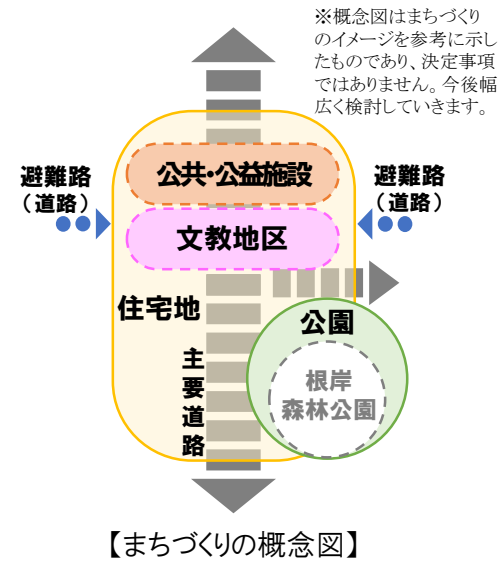
本市においても、情報伝達や警戒避難体制の整備及び建築物の構造規制等を行っています。

3 まちづくりのイメージ

「まちづくりの方向性」や「本地区が抱える課題と方向性」を踏まえ、将来のまちのイメージについて、右図に示すとおり、「まちづくりの概念図」としてまとめました。

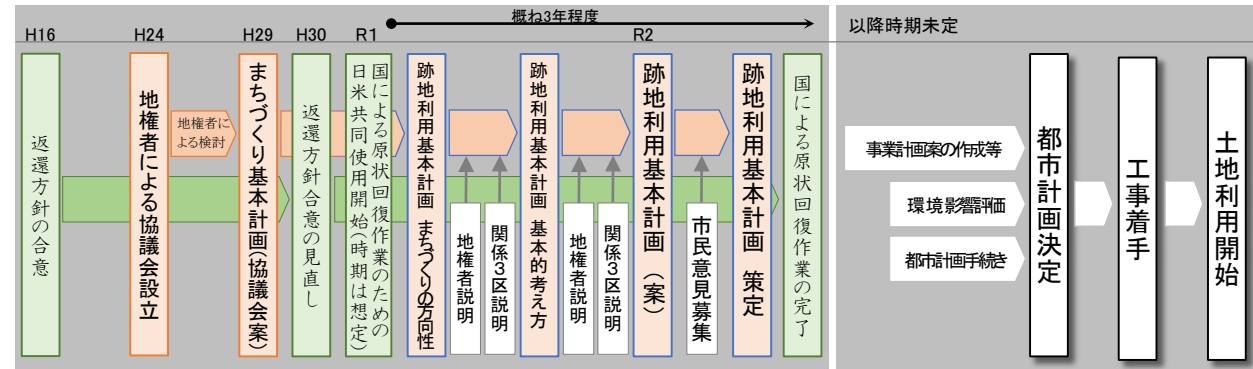
具体的には、良好な居住環境の形成を図りながら、文教地区としての土地利用や、公共・公益施設の誘致検討のほか、アクセス性の向上や、根岸森林公園との一体利用による公園の魅力向上、広域避難場所の機能継続を示しています。

なお、接収の歴史や文化を伝えるため、米国風住宅地の景観や雰囲気を継承する具体的な方法を検討します。



4 経過と今後の流れ

今後は「基本的考え方」を地権者や関係3区等の皆様に説明し、いただいた意見を踏まえ跡地利用基本計画(案)を作成します。なお、国による原状回復作業の完了前の計画策定を目指します。



※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】まちづくり基本計画(協議会案)と付加する3つのまちづくりの方向性(R1/06)

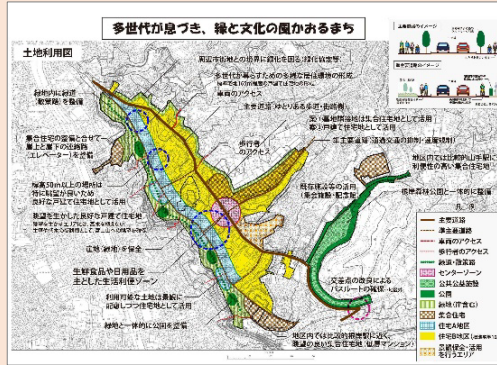
まちづくり基本計画(協議会案)

【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

【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。