

## 根岸住宅地区における跡地利用の推進について（報告）

## 1 趣旨

令和 6 年度から根岸住宅地区の跡地利用について、以下の取組を推進します。

- ・返還後、一日も早い土地利用と地権者の生活再建を図るために、**市施行による土地区画整理事業の実施を前提に、本格的な検討と調査を実施していきます。**
- ・「**根岸住宅地区跡地利用基本計画**」の内容を踏まえた土地利用計画（素案）を策定していきます。

## 2 地区の概要

地区面積：約 43ha

所有区分：国有地 27ha (63.5%)、民有地 16ha (36.4%)

地区状況：国有地と民有地がモザイク状に分布

公共インフラが未整備

民有地の地権者数：186 名（令和 6 年 1 月現在）



図 1 土地所有状況図



図 2 根岸住宅地区跡地利用基本計画におけるゾーニング図

## 3 これまでの経緯

## (1) 過去の経緯

- ・平成 16 年 10 月  
日米合同委員会により返還方針が合意
- ・平成 22 年 3 月  
民間土地所有者等の組織「米軍根岸住宅地区返還・まちづくりの会（通称 ねぎまち協議会）」が設立
- ・平成 30 年 11 月  
日米合同委員会において、早期の引き渡しに向け、返還前に原状回復作業（米軍施設の撤去）を実施するため、区域の共同使用について、日米間で協議を開始することが合意
- ・令和 3 年 3 月  
「根岸住宅地区跡地利用基本計画（以下、「基本計画」という。）」を市が策定
- ・令和 3 年 7 月  
国が原状回復作業の工事に着手

## (2) 原状回復作業の進捗状況

返還前ですが早期引渡しに向け、日米による共同使用として米軍が使用していた住宅等の撤去を行う原状回復作業が進められています。国からは、**現在、全 179 棟の住宅は全て撤去済み**であり、埋設管等の撤去作業等、次年度においても作業は継続するとの報告を受けております。

## (3) 返還の見通し

平成 30 年度の日米合同委員会の合意では、「具体的な返還時期は、原状回復作業の進捗に応じ日米間で協議する」とされています。国からは、原状回復作業が進んでいることや、「日米間で返還に向けた作業や協議を進めている」との報告を受けています。

これらの状況から、返還はそう遠くない時期に見込まれるものと考えています。

#### 4 土地区画整理事業の実施について

根岸住宅地区は土地を引き渡されても個々に土地活用ができないため、**基本計画では整備手法は土地区画整理事業を基本としています。**

一方、地権者は、返還後一日でも早く土地利用が可能となること(使用収益の開始)を求めています。

土地区画整理事業の施行においては、様々な手続きを進めていく必要があり、使用収益の開始まで相当の時間を要することから、**早期の事業着手が必要です。**

そのため、市施行による土地区画整理事業の実施を前提に、令和6年度から本格的な検討と調査を実施していきます。

##### 【市施行による土地区画整理事業の実施を前提とする理由】

###### ア 接收地という特殊性

- ・ **基地として70年以上使用されてきた経緯を踏まえ、行政が主体となってまちづくりに取り組む必要**があります。
- ・ **地権者は返還・引渡し後は地代収入も途絶えてしまうことから、生活再建を図るための土地利用を早期に進める必要**があります。
- ・ ねぎまち協議会で行った土地区画整理事業の施行者検討の結論で、「市が主体となって事業を検討してもらいたい」旨の報告を受けています。

- ・ 返還・引き渡しの時期、原状回復作業に関連する土壌汚染、残置物件等の撤去など、国との調整を円滑に進めながら事業化に必要な手続きを行うことは本市以外では困難です。

###### イ 事業の困難性

- ・ 公共インフラもなく、国有地と民有地がモザイク状に混在した広大な区域を対象に、数多くの地権者の合意形成を図りながら事業を進める必要があります。

###### ウ 市としてのメリット

- ・ 基本計画に基づき国有地を含む土地活用を市が政策的に進めていくことで、都市課題の解決や、地域の活性化を図るための魅力的なまちづくりの実現に寄与することが可能となります。

#### 5 土地利用計画(素案)の策定

基本計画において図2のとおり大まかなゾーニングを示していますが、**今後は、道路・公園等の公共施設の配置、文教ゾーン・住宅地等ゾーンの規模等の具体的な土地利用を示した、土地利用計画(素案)を策定していきます。**その中で地区の6割以上を占める国有地の活用方針も定めていきます。

※文教ゾーンにおいては、横浜市立大学医学部・附属2病院等の再整備の最有力候補地としておりましたが、集約した病院は浦舟地区、医学部の教育・研究施設は根岸住宅地区で整備することを基本として検討を進めていきます。

#### 6 令和6年度の取組内容

- ・ **土地利用計画(素案)の策定、事業計画案の検討**
- ・ 土地区画整理事業で整備する道路、公園等の公共インフラや宅地造成等の設計に必要な**測量等の調査**
- ・ ねぎまち協議会の活動支援など、**地権者の合意形成支援**

#### 7 想定スケジュール

**今後、土地利用計画(素案)の策定とともに、事業性の確認を行い、地権者の合意形成を図りながら、土地区画整理事業に必要な手続きを進めます。**



※現時点での想定スケジュールです。  
※返還時期によっては、今後変更する可能性があります。