

返還施設の跡地利用に関する提言

「横浜から始める首都圏の環境再生」に向けて

平成17年12月

横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会

はじめに

平成16年10月の日米合同委員会で、横浜市に所在する米軍施設のうち、合計376haの返還方針が合意された。さらに平成17年10月には、一部返還とされていた小柴貯油施設の陸地部分全域の返還が合意され、市内米軍施設総面積528haの約8割にあたる419haの返還が決まった。横浜市内の接收地の面積は、一時は最大で1,200haに及び、特に港湾施設や中心的な商業・業務地が接收されたことにより、横浜市の戦後の復興、再建が著しく遅れることとなった。その後、徐々に返還は進んできたが、今回の返還は、過去に例を見ない大規模なものであり、その意義は極めて大きい。

戦後60年にわたり、米軍による接收は、横浜市のまちづくりや市民生活に多大な影響を及ぼしてきた。しかし結果として、貴重な空間資源が今日まで残ってきたことも事実であり、それらを将来に活かしていくことこそが、接收による負の遺産を新たな財産として蘇らせることになると考える。

本検討委員会は、横浜市長の委嘱により、返還方針が合意された上瀬谷通信施設、深谷通信所、富岡倉庫地区、根岸住宅地区、小柴貯油施設の跡地利用構想を検討するために平成17年6月に設置されたものであり、現地視察を含め、5回にわたり議論を重ねてきた。

この提言は、これらの議論をとりまとめたものであり、これを参考に、今後、横浜市が中心となり、市民や地権者の意見を聴取し、国や関係機関の協力により跡地利用計画の策定や具体化に向けた検討に取り組まれることを期待する。

返還施設の跡地利用については、首都圏においても立川飛行場をはじめ数多く取り組まれてきており、それぞれの時代の要請に応じて、新しいまちづくりをリードする役割を果たしている。また、施設の多くが国有地であったため、国や地域の将来につながる国有地利用のあり方が問われ、その結果、大規模公園や広域防災基地等、国有地を有効に活用して貴重な社会資本ストックを形成してきている。

横浜市内の返還施設についても、横浜はもちろん首都圏全体の発展や国民の福祉の増進に寄与するものとなるよう願っている。

平成17年12月

横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会
委員長 伊藤 滋

目 次

横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会 委員名簿	2
横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会 検討経過	3
返還施設跡地利用の全体構想	4
1 英知を集め、接收跡地を未来に活かす（跡地利用の基本姿勢）	4
（1）接收にかかる歴史的経緯を認識する	
（2）跡地の空間資源を評価する	
（3）21世紀を先導する国家的なプロジェクトとして打ち出す	
2 新しい都市づくりを先導する（跡地利用の基本方向）	10
（1）新たな時代要請を先取りする	
（2）広域的な要請に応える	
（3）地域のまちづくりに活用する	
3 跡地利用の理念・イメージを共有する（跡地利用のテーマ）	13
（1）全体テーマ	
（2）全体テーマの考え方	
4 関係者の協働により推進する（跡地利用の実現に向けて）	15
（1）全体テーマの下で各施設の事業を推進する	
（2）関係者の協働により事業を推進する	
（3）段階的な取り組みを継続する	
（4）持続可能な管理運営に取り組む	
施設別利用構想	18
1 施設別テーマ	18
2 上瀬谷通信施設	19
3 深谷通信所	22
4 富岡倉庫地区	25
5 根岸住宅地区	28
6 小柴貯油施設	31

横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会 委員名簿

(敬称略)

委員長	早稲田大学特命教授	いとう しげる 伊藤 滋
副委員長	横浜国立大学大学院教授	こばやし しげのり 小林 重敬
委員	日本大学教授	きしい たかゆき 岸井 隆幸
	横浜商工会議所副会頭	さいとう かずみ 斎藤 寿臣
	特定非営利活動法人横浜シティガイド協会会長	しまだ まさこ 嶋田 昌子
	首都大学東京大学院教授	なかばやし いづき 中林 一樹
	特定非営利活動法人日本都市計画家協会理事・広報委員長	みうら ゆり 三浦 由理
	東京農業大学副学長	みの もとしたるう 蓑茂寿太郎
	高崎経済大学教授	むらやま もとのぶ 村山 元展
	作家	やまざき ようこ 山崎 洋子
	横浜市まちづくりコーディネーター	よしだ ようこ 吉田 洋子
委員(行政)	内閣府政策統括官付参事官	かずさ しゅうへい 上総 周平
	防衛施設庁施設部施設企画課長	たかはし けんいち 高橋 憲一 なかじま あきひこ (中島 明彦)
	財務省理財局国有財産業務課長	こうの くにあき 河野 邦明 とよおか としひこ (豊岡 俊彦)
	国土交通省都市・地域整備局大都市圏整備課長	ふくもと としあき 福本 俊明
	神奈川県企画部長	いちすぎ ゆうじ 一杉 雄二

〔()は前任〕

横浜市返還施設跡地利用構想検討委員会 検討経過

【第1回会議】 平成17年6月23日(木)

- 議題 (1) 委員会の進め方
(2) 各施設の現況
(3) 返還施設跡地の利用に関する課題、着目点

【第2回会議】 平成17年7月8日(金)

- 現地視察
(上瀬谷通信施設、深谷通信所、富岡倉庫地区、根岸住宅地区、小柴貯油施設)

【第3回会議】 平成17年7月27日(水)

- 議題 (1) 検討条件の整理 / 跡地利用検討の視点
(2) 施設別跡地利用の可能性

【第4回会議】 平成17年9月13日(火)

- 議題 (1) 跡地利用構想の検討

【第5回会議】 平成17年11月25日(金)

- 議題 (1) 跡地利用構想の検討

返還施設跡地利用の全体構想

1 英知を集め、接收跡地を未来に活かす（跡地利用の基本姿勢）

返還施設の跡地利用を構想するにあたっては、接收という厳しい歴史的経緯を経て現在に至っていることを認識しつつ、これからの時代に広くその価値が認められるような大規模空間の利用のあり方を、市民をはじめ関係者の総力を挙げてかたちづくっていくべきである。

（１）接收にかかる歴史的経緯を認識する

横浜市においては、戦後すぐに港湾施設や中心市街地の商業・業務地が接收されたことにより、企業の本社機能が流出し、経済的基盤を失って戦後の復興・再建は著しく遅れた。また、広大な土地の接收により、道路等の都市基盤施設の整備や計画的な土地利用が阻害されるなど、まちづくりに大きな影響が及んだ。これらは、今なお横浜経済に色濃く影を落としている。

さらに、米軍による事件や事故、米軍施設に起因する通信障害、建築物の規制など、市民生活に様々な影響が及んだ。

このような深刻な状況の中、横浜市では、市民・市会・行政が一体となって接收解除に向けた取組を強力に進めた結果、例えば、昭和36年に田奈弾薬庫が返還され「こどもの国」に、昭和57年に横浜海浜住宅地区が返還され、土地区画整理事業により新しい街「新本牧」に生まれ変わるなど、徐々に返還が実現してきたものの、昭和57年以降は大規模な返還がなかった。

市内米軍施設は、平成12年の神奈川ミルクプラント（約1ha）の返還以降、8箇所、528haとなっているが、大都市の中でこれだけの規模の米軍施設があるのは横浜だけである。このような中、長年にわたる横浜市の全面返還要請も踏まえ、日米政府間の協議により、平成16年10月、376haについて、返還の方針が合意されるという大きな節目を迎えた。さらに平成17年10月には一部返還とされていた小柴貯油施設の陸地部分全域の返還が合意され、市内米軍施設総面積の約8割にあたる419haの返還が決まった。

今回返還方針が合意された施設の中には、戦後米軍に提供するために国が用地を取得したり借り上げた施設のほか、旧日本軍の施設をそのまま米軍施

設として使用しているものもあり、基地利用による影響は旧日本軍の時代に始まり、戦後60年を経た今日まで世代を超えて続いている。

返還施設の跡地利用にあたっては、これら接收時の状況やその後の経緯を踏まえ、市民の苦難や思いを跡地利用構想に反映させるとともに、その後の具体的な取り組みに活かしていくことが重要である。また、市民の体験を記憶に留める記念碑ともなるまちづくりを通じて、接收の歴史を振り返ることも意義深いと考える。

(2) 跡地の空間資源を評価する

長期にわたって基地として使用され、大幅な土地利用の改変がなされなかった結果、返還施設には、今日において得難い貴重な空間資源が残されており、これからの時代に活用していくことが可能となっている。

また、返還施設は、横浜都心部はもとより、東京にも近接する位置にあり、首都圏においても貴重な空間資源であることから、直下地震の切迫性が高まり、また地球温暖化対策が求められている今日、その活用可能性が高く評価されて然るべきである。

郊外部の上瀬谷通信施設、深谷通信所、小柴貯油施設には、広大なオープンスペースや豊かな自然環境が残されており、これらの空間資源は、これからのまちづくりを実現する上で、大いに役立つものと期待できる。

なお、上瀬谷通信施設、深谷通信所については、その施設の一部が特定の市民に暫定的に利用されており、その経過を考慮する必要があるが、基本的には新たな視点に立って利用を考えていくべきである。

富岡倉庫地区及び根岸住宅地区は既成市街地内に位置しており、特に富岡倉庫地区は、交通利便性も高く敷地も整形で、都市的な土地利用のしやすい空間である。また、根岸住宅地区の開放的な米国風住宅地の景観は、接收の事実を後世に伝える空間としても貴重である。

このような跡地の空間資源の特性を活かすためには、用地を細分化せずに活用することを基本とし、大規模用地ならでの効果を発揮させることが必要である。

(3) 2 1 世紀を先導する国家的なプロジェクトとして打ち出す

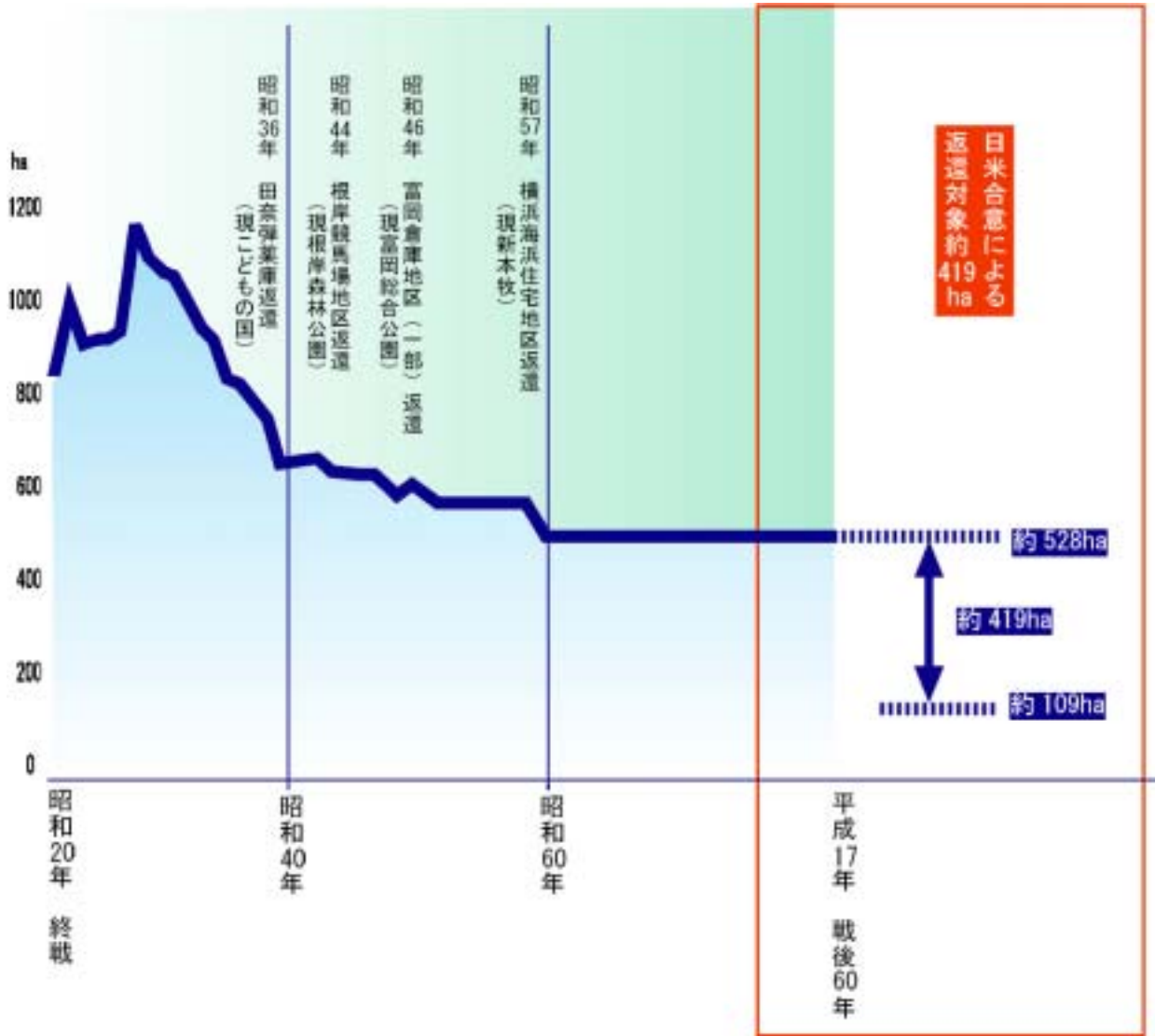
2 1 世紀を迎えた現在、わが国においては、人口減少・高齢化の進展、地球規模での環境問題の深刻化、地震をはじめとする自然災害の増加等、様々な課題への対応が求められている。大規模な返還施設の跡地利用の中でこのような課題を解決しようとする試みは大変意義があり、その課題の重さや戦後 6 0 年にわたる接收とその影響に鑑み、先導的、国家的プロジェクトとして取り組むことが望ましい。

検討対象となっている返還施設の面積の 6 割強は国有地、残りは民有地や市有地である。このため、跡地利用にあたっては、国有地を中心とした各用地の有効活用が図れるよう、国、横浜市、民間地権者の連携が必要不可欠である。同時に、大規模な国有地が利用できるまたとない機会であることにも着目し、地球環境や首都防災といった国や首都圏レベルの広域的な要請に応える必要性を十分に認識した上で、跡地利用を行うことが重要である。

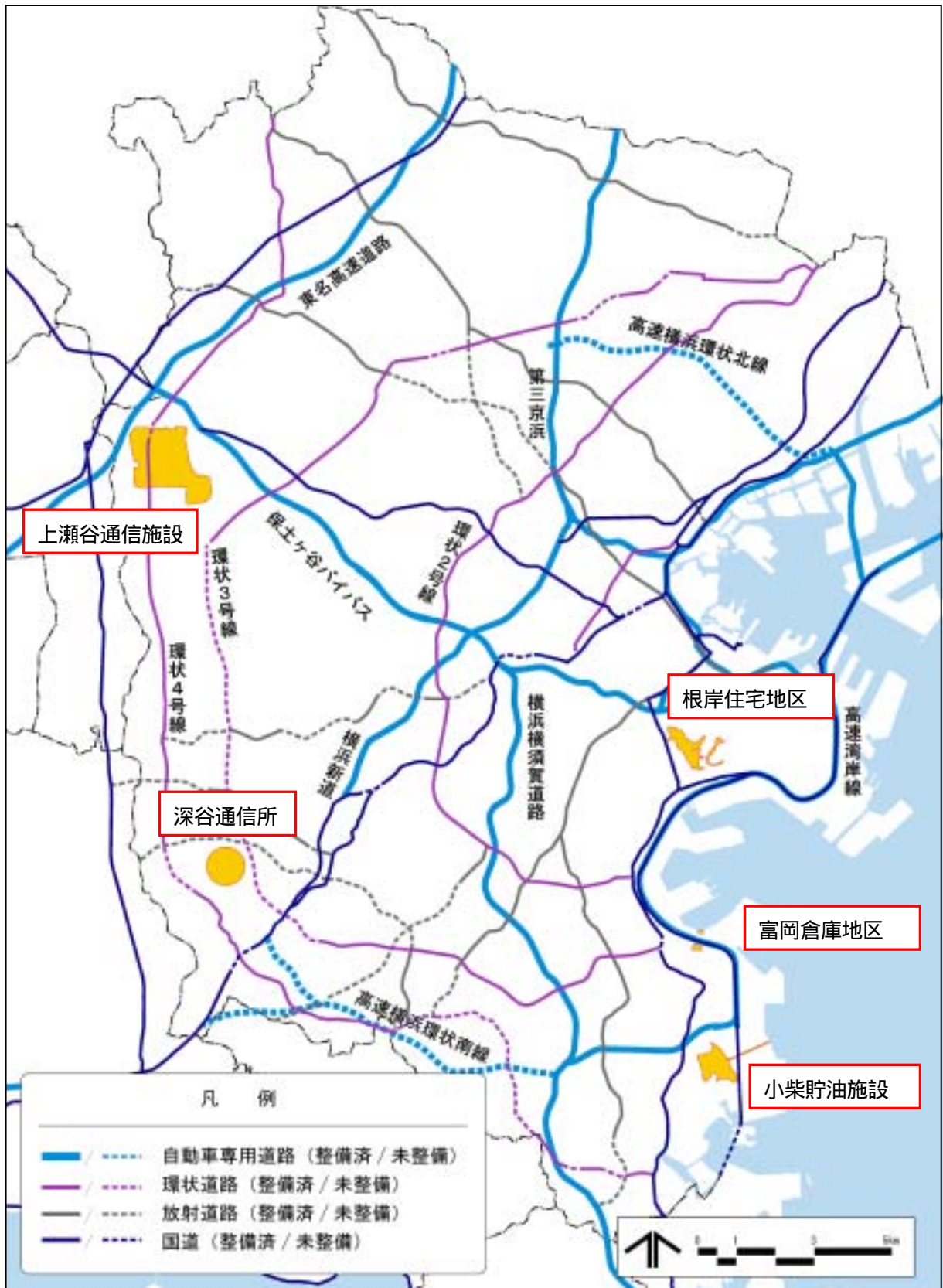
横浜では、都心臨海部においてみなとみらい 2 1 事業が進められ、横浜のみならず首都圏の経済発展と魅力づくりに大きく貢献している。返還施設の跡地利用は、これの対ともなる大プロジェクトとして、相まって 2 1 世紀を先導していくことが求められる。

平成 2 1 (2 0 0 9) 年には、横浜は開港 1 5 0 周年を迎える。安政 6 (1 8 5 9) 年の横浜の開港は日本の開国でもあり、我が国の海外との交易拠点であった横浜の歴史を振りかえり、将来の発展を期する節目にあたる。そのため、首都圏を構成する日本第二の都市として、今後広域都市圏の国際競争力を高めていくことも視野に入れつつ、開港 1 5 0 周年を契機として、返還施設の一連の跡地利用を促進することが望ましい。

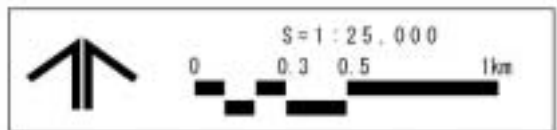
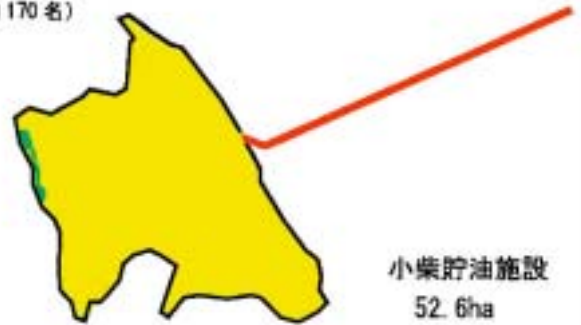
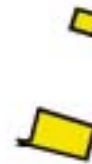
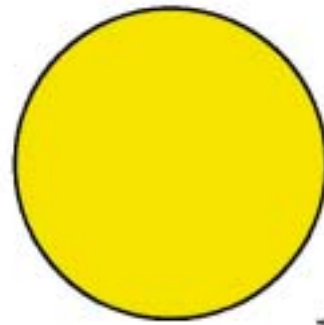
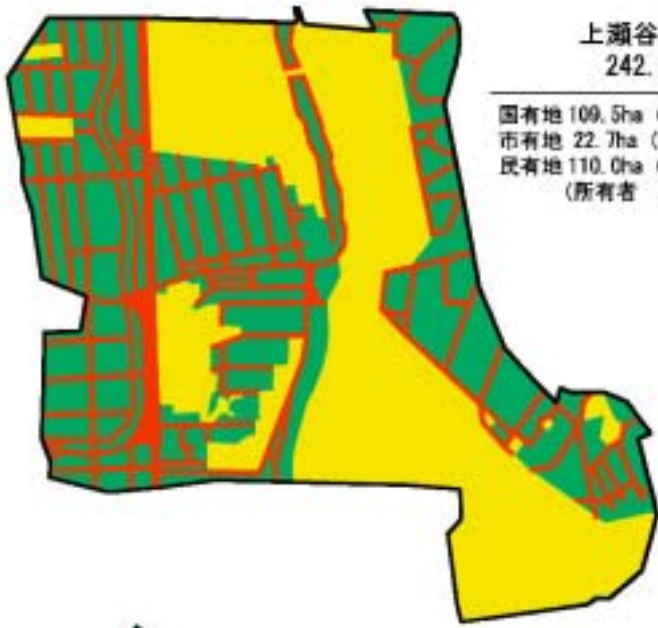
市内米軍施設総面積の推移



検討対象の返還施設の位置



返還施設の規模



2 新しい都市づくりを先導する（跡地利用の基本方向）

跡地の空間資源を新しい都市づくりに活かすことを目標として、「新たな時代要請の先取り」を前提としつつ、国・首都圏レベルの「広域的な要請への対応」及び市・区・地元レベルの「地域のまちづくりへの活用」の2点を、返還施設全体に共通する跡地利用の基本方向として位置づける。

（1）新たな時代要請を先取りする

都市づくりにおいては、人口減少や高齢社会への対応、震災対策をはじめとした防災、地球温暖化対策、良好な景観形成などを重視すべき時代に移行しつつある。跡地利用にあたっては、こうした時代の要請を先取りして取り組む必要がある。

戦後の都市化の進展により形成された首都圏郊外部の住宅市街地においては、人口減少や高齢化の進行による居住環境の質の低下を防止し、良好なストックとして後世に引き継いでいく必要がある。跡地利用にあたっては、跡地のみを活用にとどまらず、周辺地域との一体的なまちづくりととらえ、住宅市街地の魅力を高め、持続的な発展を下支えしていくことが望ましい。

個人の生き甲斐を重視するライフスタイルの進展や余暇時間の増大にともない、市民のオープンスペースに対する需要はますます増え、多様化していく。跡地利用にあたっては、これらの市民ニーズを的確に把握し、ニーズに対応した柔軟な土地利用を進めることで、長期にわたって市民に利用される空間を提供していくことが必要である。

都市の魅力がますます重視される時代を迎え、独特な都市文化の振興や個性的かつ先進的な都市空間づくりに取り組み、新たな発展力を生み出していく必要がある。跡地利用にあたっては、跡地の空間資源を活かした特色ある都市景観の形成、地域再編の核となる空間の整備等に努め、国際競争力の高い横浜の魅力づくりにつなげていくことが重要である。

（2）広域的な要請に応える

返還施設の跡地は、横浜市のみならず、隣接市や首都圏においても、得難い空間資源であり、これらを活用して、広域における共通課題の解決に努めることが望ましい。

特に切迫性を高めている首都直下地震などの災害への備えは、首都圏における喫緊の課題であり、横浜市の範囲を超えて、首都圏あるいは南関東などのより広域を対象とした取り組みが必要である。特に海上からの救護や物資の支援が受けにくい内陸部においては、横浜市の防災拠点としての利用に留まらず、跡地の広大なオープンスペースの活用による広域的かつ基幹的な防災活動拠点として、災害対応のための諸機能を整備することが望ましい。

また、跡地のみならず跡地周辺と連携した緑地空間の整備を図ることにより、地球規模の環境問題である温暖化防止に貢献するとともに、ヒートアイランド現象の抑制等、快適な都市活動の促進に大きく寄与することが期待できる。

跡地を活用した緑地空間の整備は、国土交通省の首都圏白書に示されている、多摩丘陵から三浦半島に至る首都圏レベルの水と緑のネットワーク形成に寄与する点でも重要である。

(3) 地域のまちづくりに活用する

横浜市においては、市民に最も身近な行政組織である区レベルで、まちづくりの基本方針を定めた都市計画のマスタープランを作成し、市民自らがまちづくりの担い手となって活動している。跡地利用を地域のまちづくりの核とし、その効果を跡地周辺から地域全体に広げていくことが望ましい。

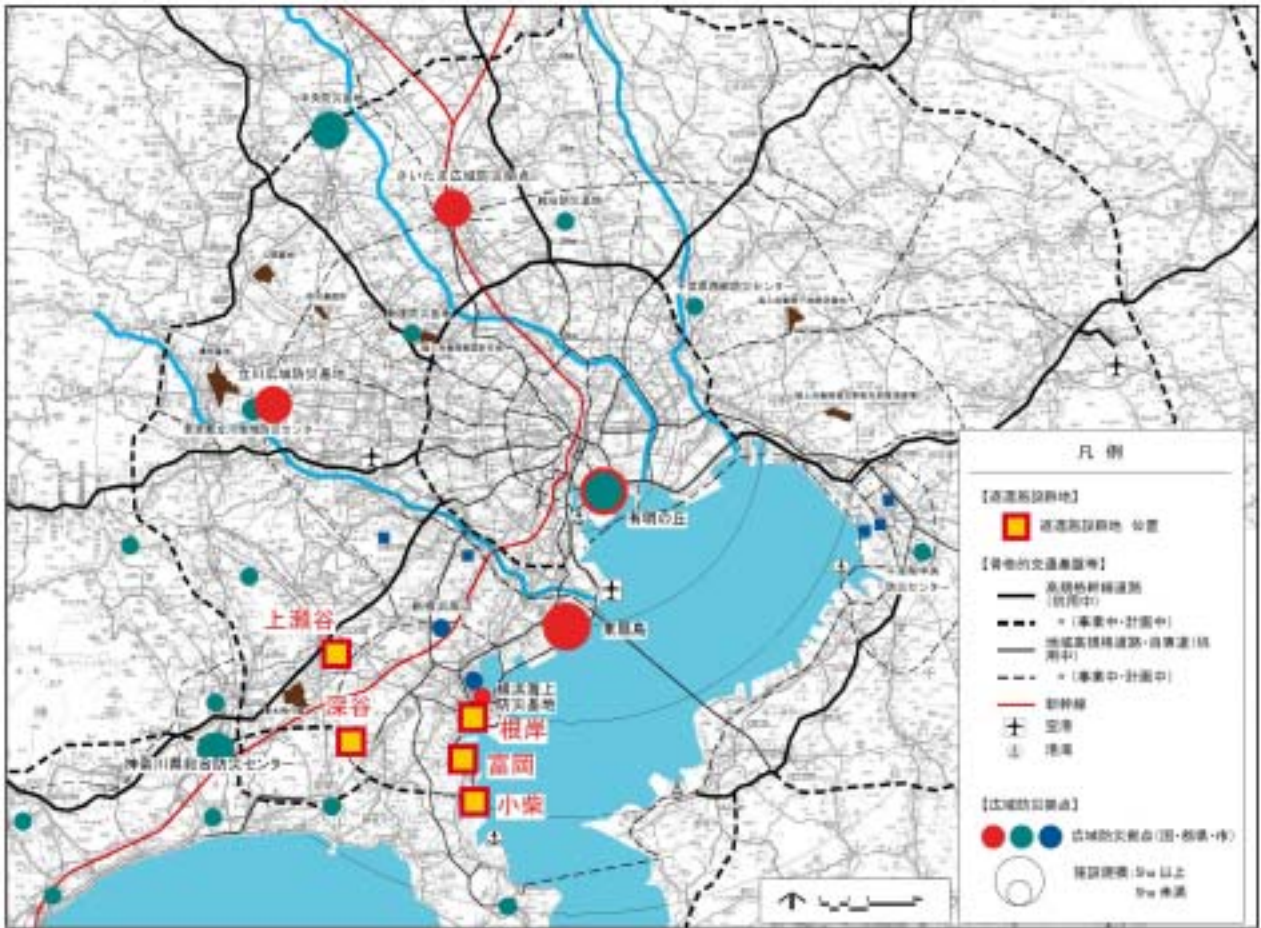
跡地利用にあたっては、跡地周辺の交通・土地利用等の特性に配慮した上で、都市基盤、経済、市民活動などにおける、多様な地域ニーズに応える計画づくりを進めることが必要である。

都市基盤の面では、地域の環境改善や防災機能の拡充、道路等の交通基盤の整備、公園・緑地等のオープンスペースの整備、保水・遊水機能の確保等を図ることが求められる。

経済面においては、跡地を核として、跡地やその周辺の地域特性を活かしながら、研究開発、産学連携、創業支援など、産業基盤の強化等に努めることにより、地域経済を活性化することが求められる。

市民活動の面においては、跡地の空間を活用して、市民の余暇活動や環境学習、防災活動等の場を整備することにより、地域住民の交流や地域コミュニティ活動の活性化など、地域力向上への貢献が期待できる。

首都圏の防災基地・拠点と検討対象の返還施設の位置



(都・県・市の「地域防災計画」より作成)

首都圏の都市環境インフラの将来像と検討対象の返還施設の位置



資料：首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン（平成16年版首都圏白書）

3 跡地利用の理念・イメージを共有する（跡地利用のテーマ）

跡地利用の実現に向けて、関係者の合意と幅広い参加を促進するためには、跡地利用の理念やイメージをわかりやすく表したテーマを掲げることが効果的であり、基本方向にもとづき、一連の跡地利用に共通する全体テーマを設定する。

（１）全体テーマ

横浜から首都圏に至る都市環境を、返還施設跡地を活用して幅広く再生していくことを全体テーマとして設定する。

「横浜から始める首都圏の環境再生」

（２）全体テーマの考え方

日本の首都東京への占領軍進駐を極力阻止しようとする、当時の政府の方針もあって、横浜に広範囲な接收が集中することとなった。しかし、そのために横浜自体の再建・復興は著しく遅れ、企業の本社機能の流出など、今に至るまで横浜経済に深く大きな傷跡を残している。米軍施設の返還跡地の利活用は、そうした横浜の戦後の清算として、また、新たな再生＝「横浜のリバイバル」への重要な礎として位置づけられるべきものである。

一方、都市がその境界を越えて連担し、人々の活動も広域化する中においては、今日における様々な都市問題の解決に向けて、「首都圏」といったレベルでの広域的連携が必要不可欠になってきている。

とりわけ、近年、膨張を重ねた都市の再構築、すなわちコンパクト化の必要性が指摘されている。ことに首都圏郊外部の住宅市街地は、高度経済成長期の急激な人口集中により拡大したが、人口減少の時代を迎え、将来の環境悪化が懸念されている。こうした地域の居住環境としての再生を図ることが、横浜市として、首都圏としての大きな課題である。

広く日本の都市づくりを「環境」という広義の概念でとらえると、地球環境の一部としての環境、水や緑の自然環境、魅力ある景観の環境、人々が居住し安全に生活できる環境、経済活動の環境、レクリエーションやスポーツの環境等々、国民が共通に希求する課題が浮かび上がってくる。

今日、広範囲に利用されつくした日本の都市空間において、こうした広い

意味での「環境」を、変化している状況、新たな時代要請に適切に対応し、魅力ある地域として「再生」していくことが期待される。

返還される市内米軍施設の跡地は、首都圏にあって大規模な面積を有する貴重な空間資源である。これら跡地の土地利用は、横浜の地域的な課題、首都圏の広域的な課題に応え、「環境再生」に活用することを基本としていくべきであろう。広大なスペースを活用した都市林など豊かな緑地空間の創出、広範な都市機能の向上などによって、横浜・首都圏の再生＝リバイバルに貢献していくことを目指し、返還施設の跡地を利活用していくべきである。

都市林

都市公園の種別の一つ。市街地及びその周辺部においてまとまった面積を有する樹林地等で、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置するもの。

4 関係者の協働により推進する（跡地利用の実現に向けて）

一連の返還施設の跡地利用については、全体テーマの下で、関係者の協働による、持続的・段階的な取り組みを推進する必要がある。また、各関係者の役割を明らかにすることにより、それぞれの責任ある取り組みを期待する。

（１）全体テーマの下で各施設の事業を推進する

前節で設定した全体テーマ「横浜から始める首都圏の環境再生」の下で、求心力を高め、返還施設全体の一体性、方向性を保ちつつ、条件の異なる個別事業ごとに調整を進め、最適な事業推進体制を選択していく必要がある。

個別事業の計画を具体化する際には、国、市、民間地権者等の関係者のみならず、広く市民（国民）、NPO、民間事業者などから、全体テーマと整合する事業のアイデアを募集し、社会的関心を高めて参加を促すことが望ましい。

なお、複数の事業を全体テーマの下に束ねて、目標を強く打ち出している例としては、フランス革命200周年記念のグラン・プロジェやドイツのエムシャーパーク等があり、これらを参考にすべきである。

グラン・プロジェ

芸術・文化都市としてのパリ再生を図り、パリ東部の8箇所の建築物と1つの公園を一連の国家プロジェクトとして整備。

エムシャーパーク

「生活を豊かにするウォーターフロント」など設定した5つのテーマに即した事業を、公共団体・民間企業から募集し、各事業にプロジェクトの運営会社（公共団体出資）が認定を与えることで、エムシャー川流域の再整備を進めている。認定された事業には州の補助金が優先的に適用されるなどの優遇措置が受けられるほか、社会的な信用が高まるなど企業のイメージアップにもつながっている。

(2) 関係者の協働により事業を推進する

検討対象の返還施設全体の 6 割強は国有地、残りは民有地や市有地であり、国有地と民有地が混在する施設もあるため、跡地利用を実現するためには、地域のまちづくりを推進する横浜市を中心とし、国、民間地権者、市民等との協働により、関係者が力をあわせて取り組むことが重要である。

横浜市は、跡地利用全体を調整し、推進していく立場にあり、関係者との連携を図り、早期かつ効果的な跡地利用を実現するために、調整能力を最大限に発揮する必要がある。また、跡地を利用した事業の展開などにより、地域のまちづくりの課題に取り組むことが期待される。

国は、米軍施設の早期返還に努めるとともにこれまでの接收・提供による様々な問題点を解消し、跡地の活用により広域における重要課題に取り組むことが期待される。また、返還地であることを踏まえて、経済効率性のみならず立脚することなく、地元の市民、首都圏の国民の福祉増進に資する土地利用を推進することが期待される。同時に、国には、跡地を利用した事業の展開、公・民への処分のあり方について、跡地利用全体の推進・調整を担う横浜市と十分連携・調整し、多面的な支援を行うことが期待される。

市民や地域住民、NPO には、積極的に跡地利用計画に対し提案をしていくとともに、跡地整備やその後の管理・運営に参加していくことが期待される。そのため、地域ファンドやトラスト活動など、多様な手法や機会が活用されることが望まれる。

民間地権者は、長年自らの土地を提供し、自由に使用できなかった状況があり、返還後の利用にあたっては、地権者の意向が当然尊重されるべきである。一方では、国有地なども含めた土地の整序や周辺と整合した計画的な土地利用が必要なことから、調整役である市との連携や地権者同士の協力が期待される。

民間事業者には、跡地の整備・管理・運営にあたり、そのノウハウや事業力を活用して、跡地利用の効果を高めていくことが期待される。そのため、定期借地方式、不動産証券化、テーマ賛同者の公募等様々な手法の導入に取り組むことにより、民間事業者の参画の機会を積極的に設けるとともに、市が事業を行う場合においても、PFI 方式等民間事業者の活用が必要である。

(3) 段階的な取り組みを継続する

返還方針が合意された各施設は、返還時期に時間差が生じることも想定されることから、返還に先行する予備的な取り組みを含め、段階的な取り組みを継続的に進めていく必要がある。とりわけ、平成17年12月に返還される小柴貯油施設については、早期に具体化に向けて取り組む必要がある。

また、各跡地の利用方向の検討にあたっては、その跡地自体が相当な規模を有すること、また、返還時期が確定していないことから、現段階では具体の土地利用をひとつに限定せず、社会経済情勢の変化に柔軟に対応できるよう、複数の利用方向を想定しておく必要がある。

一つの返還・跡地利用が、次の返還につながる良い循環を生み出すよう、関係機関と調整を図りつつ、計画的な取り組みを進める必要がある。

(4) 持続可能な管理運営に取り組む

跡地利用については、整備段階から管理運営のしやすい計画にするとともに、整備の後も、広大な施設が陳腐化や荒廃することのないよう、管理運営を持続していく必要がある。

持続可能な管理運営のためには、市民や地域住民、NPOをはじめとする団体、民間事業者などの協働が不可欠であり、当初から管理運営段階を展望し、積極的に民の知恵・力を導入していくことが求められる。

市民が長期にわたり愛着を持って管理運営活動に参画できるよう、多様な取り組みが望まれる。また、PFI や指定管理者制度など、民間事業者の参加を積極的に図る必要がある。

施設別利用構想

1 施設別テーマ

(1) 施設別テーマ

全体テーマ「横浜から始める首都圏の環境再生」をうけて、以下のように施設別のテーマを設定した。

上瀬谷通信施設	農・緑・防災の大規模な野外活動空間
深谷通信所	自然・スポーツ・文化の円形緑陰空間
富岡倉庫地区	海と丘をむすぶ産業創造空間
根岸住宅地区	ヨコハマの歴史・文化を伝える庭園散策空間
小柴貯油施設	森と海に抱かれた自然体験空間

(2) 施設別テーマの考え方

各施設は立地・規模・周辺状況等から、上瀬谷通信施設・深谷通信所・小柴貯油施設の大規模な郊外の3施設と、比較的都心部に近い富岡倉庫地区・根岸住宅地区の2施設に大別される。

上瀬谷通信施設・深谷通信所・小柴貯油施設の3施設は、その規模を活かした豊かなオープンスペースを創出することで、市域のみならず首都圏郊外部の環境再生を、一方、富岡倉庫地区・根岸住宅地区は、隣接する公園緑地と一体となって特徴ある地域の環境再生を図る拠点と位置づけることができる。

また各施設には、例えば上瀬谷通信施設では農業や緑、深谷通信所は円形の敷地、富岡倉庫地区は周辺の産業施設立地、根岸住宅地区は歴史・文化、小柴貯油施設は森と海といった特徴があり、それぞれの地理特性や環境特性を活かし、自然、防災、レクリエーション、産業、文化など、これからの都市生活の質的向上や新たな魅力の創造、地域の連携、市民交流等に繋がるような活用を図っていくこととする。

2 上瀬谷通信施設

～農・緑・防災の大規模な野外活動空間～

返還施設の中でも最大の面積であり、広大で豊かな緑環境を有しているとともに、広域道路交通の利便性が高いことから、首都圏全体を見据えた防災と環境再生の一大拠点として位置づけ、平常時には広く首都圏の人々が訪れ農と緑を楽しみ、災害時には首都圏の広域防災活動拠点となる空間の形成を目指す。

(1) 跡地利用に関する前提

上瀬谷通信施設は、面積が 242ha と大規模であり、国有地と民有地が一部混在している。民有地の多くが畑地を中心とする農地として利用され、豊かな自然環境、広々とした農地景観が保たれているほか、隣接して瀬谷市民の森等が広がっている。施設内には相沢川、大門川の 2 本の小河川が谷を形成しているが全体的には、ほぼ平坦な地形となっている。また、広域幹線道路が周辺にあり利便性が高いことが、当施設の特徴である。

跡地利用の検討は市街化調整区域、農用地区域という現行の区域指定があることを前提とするとともに、豊かな自然や高い交通利便性などを活かした土地利用を進めることが重要である。

(2) 跡地利用の方向

ア 広域の防災活動拠点・広域機能の立地

東名高速道路及び国道 16 号に近接するとともに、環状 4 号線が施設内を通るなどの広域交通の利便性を活かし、横浜市のみならず首都圏の内陸部において、災害時における救援物資、救援活動要員の集積・中継の役割を果たす広域防災活動拠点としての機能を導入することが望ましい。これには、自然レクリエーション空間等の大規模なオープンスペースを活用することが考えられる。また、交通利便性を活かした物流施設や教育・研究機関等の広域機能の立地を誘導することも考えられる。

イ 「緑」を享受する首都圏郊外の自然レクリエーション空間

多摩地域から三浦半島に至る、自然が多く残っている丘陵地帯の一角に位置しており、郊外部における大規模な緑環境や小河川の水辺を残す場として、広く首都圏に住む人々の豊かな生活創造に寄与する自然レクリエーション空間を

確保することが望ましい。また、周辺にある瀬谷市民の森、追分市民の森、
矢指^{やさし}市民の森などの緑地との連携を考慮する。

ウ 持続的で魅力ある都市型農業の振興

農業生産基盤の整備、農産物の販売形態の多様化、市民利用型農園・農業体験の場づくりなど、持続的・安定的な農業経営のあり方を、農業者とともに検討していく必要がある。こうした取り組みにより、魅力的な都市型農業の新たなモデルを提示していくことが望ましい。

エ 交通利便性の向上に資する基盤整備

施設内を通る都市計画道路（環状4号線、国道16号線）の整備を進め、市の幹線道路のネットワーク形成を図るとともに、土地利用に応じた新たな道路整備についても検討する必要がある。

- 具体的な利用方向の例 -

広域機能

広域防災活動拠点、物流センター、教育・研究機関、道の駅など

市民利用・レクリエーション

都市林、多目的広場、庭園、花畑、せせらぎや池などの水辺空間、緑道・サイクリングロード、野外活動施設、野外ステージ、野球等のグラウンド、公園墓地、広域避難場所、保水・遊水機能など

農業振興

ほ場・農道・水路など農業生産基盤、市民利用型農園、農産物の販売拠点など

交通基盤

都市計画道路（環状4号線、国道16号線）など

(3) 具体化に向けた留意点

上瀬谷通信施設の242haという面積は、まとまった用地として首都圏でも稀な規模であり、自然環境の保全や農業の振興といった観点からも、この敷地を細分化することなく、まとまった規模での土地利用を進めていくことが望ましい。

また、施設の半分近くを民有地が占めているため、総合的土地利用を実現するには民間地権者との調整が不可欠である。今後、地権者の意向を十分聞き、土地の交換分合なども視野に入れつつ、現行の土地利用規制との整合を図りながら、土地利用を方向づける必要がある。

上瀬谷通信施設 跡地利用概念図



- 広域の防災活動拠点・広域機能の立地
- 「緑」を楽しむ首都圏郊外の自然レクリエーション空間
- 持続的で魅力ある都市型農業の振興
- 交通利便性の向上に資する基盤整備

3 深谷通信所

～自然・スポーツ・文化の円形緑陰空間～

施設の円形形状や全域国有地という条件を活かし、米軍施設返還の象徴とするとともに、首都圏の環境再生の拠点として、特色あるデザインや、自然・スポーツ・文化など広く利用者をひきつけるテーマを備えた大規模な緑の空間の形成を目指す。

(1) 跡地利用に関する前提

深谷通信所は、全域が国有地で、直径ほぼ1kmの円形という、極めて特徴的な敷地形状である。

周辺には戸塚西公園、まさかりが淵市民の森などがあるほか、新たに(仮称)境川遊水地公園や(仮称)俣野公園等が整備中である。

このような周辺の公園と連携を図り、円形のオープンスペースという特徴を踏まえつつ、魅力的な土地利用を図ることが重要である。

(2) 跡地利用の方向

ア 特色あるデザインを持つ大規模な公園・緑地

多摩地域から三浦半島に至る、自然が多く残っている丘陵地帯の一角に位置している。広域的に利用される大規模な公園・緑地、自然レクリエーション空間として、周辺の公園・緑地と連携しつつ、横浜市郊外並びに県央における緑の拠点を形成することが望ましい。

その特徴的な形状から、広く利用者にアピールするテーマ(自然、スポーツ、歴史・文化等)や特色あるデザインにより空間演出を図ることが望ましい。

イ 交通利便性の向上に資する基盤整備

跡地及び周辺の交通利便性の向上のため、円形形状を活用した外周道路(緑のパークウェイ)の整備や、付近に計画されている環状3号線、環状4号線との連絡道路の整備を進めることが望ましい。

ウ 防災拠点機能の形成

跡地を核として近傍のオープンスペースとの連携により、周辺地域・近郊地域の防災性向上に寄与する、防災拠点の形成を図る。

- 具体的な利用方向の例 -

市民利用・レクリエーション

都市林、多目的広場、庭園、花畑、せせらぎや池などの水辺空間、緑道・サイクリングロード、野外活動施設、野外ステージ、野球等のグラウンド、公園墓地、広域避難場所、保水・遊水機能など

交通基盤

外周道路、環状3号線・4号線との連絡道路など

防災機能

防災活動拠点など

(3) 具体化に向けた留意点

特色ある形状を有し、かつ全域が国有地であることから、国の協力を得ながら、今回の大規模返還を象徴する、記念的事業として進めることが考えられる。このため、具体化のプロセスについても、提案公募方式による景観デザインの導入、市民・NPO が主体となった森づくりなど、新たな工夫を取り入れることが望ましい。

深谷通信所 跡地利用概念図



- 特色あるデザインを持つ大規模な公園・緑地
- 交通利便性の向上に資する基盤整備
- 防災拠点機能の形成

4 富岡倉庫地区

～海と丘をむすぶ産業創造空間～

交通利便性が高い臨海部に位置しており、海辺の水際線の活用や近接する公園との連携により、海と丘をむすぶ魅力づくりを図るとともに、立地特性を活かして新たな産業振興・経済発展に寄与する空間の形成を目指す。

(1) 跡地利用に関する前提

富岡倉庫地区は海に面する「物揚場」と富岡総合公園に近接する「野積場」に分かれ、両者は国道をはさみ市有地を介してつながっている。

周辺には、首都高速湾岸線、金沢シーサイドライン南部市場駅が位置しているほか、工場・研究所等の産業系施設が立地し、中央卸売市場南部市場、横浜ベイサイドマリーナ等の施設もみられる。また、近傍には（仮称）杉田臨海緑地が計画されている。

このような周辺の土地利用の状況を踏まえつつ、高い交通利便性や、海・公園との関係を活かした土地利用を進めることが重要である。

(2) 跡地利用の方向

ア 産業振興に寄与する拠点

周辺の既存産業の活性化や新産業の創出を図るため、官民の先端科学技術に関わる人材育成、産学連携、情報交流、研究開発、創業支援などの機能を導入することが望ましい。

イ 地域の魅力向上

海辺の水際線を活用するとともに、海と富岡総合公園など丘の緑をむすぶ軸を形成し、魅力的な空間を確保することが望ましい。

- 具体的な利用方向の例 -

産業振興

人材育成機能、産学連携機能、情報交流機能、研究開発機能、創業支援機能など

地域の魅力向上

海と丘をむすぶ遊歩道、多目的広場、水際広場、マリーナなど

(3) 具体化に向けた留意点

産業振興機能の導入を図るために、官民の連携による取り組みが必要である。また、用地の有効利用を図るため、施設跡地に隣接する市有地を一体的に活用することが望ましい。

富岡倉庫地区 跡地利用概念図



○産業振興に寄与する拠点
○地域の魅力向上

5 根岸住宅地区

～ヨコハマの歴史・文化を伝える庭園散策空間～

横浜都心部に近接し、海の見える丘の芝生に囲まれた米国風住宅地という、独特の景観や雰囲気をもっている。こうした特色や隣接する根岸森林公園の環境を活用しながら、接收の歴史・文化を伝える憩いの空間の形成を目指す。

(1) 跡地利用に関する前提

根岸住宅地区は、日本最初の西洋式競馬場であった根岸競馬場跡（現根岸森林公園）に隣接し、現在でも歴史的建造物である一等馬見所が残されている。戦後、根岸住宅地区は米軍住宅として利用され、接收の歴史を刻んできた。

海の見える高台に整備された低密度の住宅地であり、開放的な芝生の庭が広がる特色ある景観を形成している。施設周辺の住宅市街地は、道路が狭あい建物が密集しており、交通利便性や防災性の改善が望まれる。

また、土地所有状況は国有地が 6 割、民有地が 4 割となっているが、細分化されており、モザイク状に混在している。

跡地利用にあたっては、現在の特色ある米国風住宅地の景観イメージをできる限り継承していくとともに、隣接する根岸森林公園の豊かな環境を活かしながら土地利用を図っていくことが重要である。

(2) 跡地利用の方向

ア 特色ある現環境の活用

米軍住宅地となっている西側部分は、接收の歴史・文化を伝える空間として、現在の開放的な米国風住宅地の景観や雰囲気をできる限り継承することが望ましい。

イ 根岸森林公園との一体利用

根岸森林公園や一等馬見所に隣接する東側部分は、これらと一体的に公園等として利用するとともに、公園の魅力を高めるための活用を図ることが望まれる。

ウ 周辺市街地の都市機能改善への寄与

地区周辺の住宅市街地においては、建物が密集して狭い道路や行き止まり道路が存在し、防災性も低いいため、これら周辺の都市機能の改善に寄与するよう、道路等の整備や広域避難場所の確保を図ることが望ましい。

- 具体的な利用方向の例 -

現環境の活用

居住施設、宿泊・滞在施設、交流施設、研修施設、コミュニティ施設、公園墓地など

根岸森林公園との一体利用

公園・緑地、庭園、野外ステージ、休息施設、レストランなど

周辺市街地の都市機能改善

行き止まり道路の解消、広域避難場所、配水池など

(3) 具体化に向けた留意点

現在の低密度な土地利用・環境の保全または再現のためには、特段の付加価値の創出等の可能性や、市場性、採算性を慎重に検証する必要がある。

多様な事業可能性を追求するため、事業公募などの手法により、民間事業者の事業参画を促すことが求められる。

また、土地所有区分がモザイク状に混在し、多くの土地がそのままでは宅地利用できず、土地の整序が必要である。有効な土地利用を行うには、権利関係の整理等地権者間の調整が不可欠であり、そのためのコーディネーターの導入が必要と考える。

根岸住宅地区 跡地利用概念図



6 小柴貯油施設

～ 森と海に抱かれた自然体験空間～

国道357号の軸線上に位置し、海と緑とレクリエーション施設に囲まれている。旧海岸線の変化に富んだ斜面地に樹林が分布しており、貯油タンクの適切な処理とともに、身近に自然が体験できる豊かな緑の空間、広域の住民が交流する空間の形成を目指す。

(1) 跡地利用に関する前提

小柴貯油施設の東側はかつての海岸線で崖地となっており、施設内は緑豊かで地形の変化に富んだ環境が形成され、市の緑の七大拠点の一つに位置づけられている。

周辺には住宅地が広がっているほか、柴シーサイドファーム、長浜公園、海の公園といった多様なオープンスペースが南北に連なっている。また国道357号、横浜横須賀道路金沢支線や金沢シーサイドラインが近くを走り、交通アクセスにも恵まれている。

このような施設周辺の状況を踏まえ、現在の優れた自然環境を活かした土地利用を進めていくことが重要である。

(2) 跡地利用の方向

ア 緑のオープンスペース、市民レクリエーション空間

現在の緑豊かな自然環境を活用し、また、海の公園、長浜公園、柴シーサイドファーム等の周辺のオープンスペースと連携して緑のネットワークを構築し、市民が多様な自然体験や野外活動を行うことができるレクリエーション空間を形成していく。

イ 魅力的な景観の保全

緑豊かで旧海岸線らしい地形の変化に富んでおり、海への眺望や魅力的な地域景観を構成する重要な要素となっていることから、現在の地形を基本として土地利用を図ることが望ましい。

また、貯油施設としての利用から180度転換し、豊かな緑の環境として再生するためには、市民の参加により樹林の保全・充実を図ることが望まれる。

ウ 広域機能の立地

横浜横須賀道路や金沢シーサイドラインなど交通利便性を活かし、教育・研究機関等の広域機能の立地を誘導することも考えられる。

- 具体的な利用方向の例 -

市民利用・レクリエーション

都市林、多目的広場、庭園、花畑、緑道・マウンテンバイクロード、野外活動施設、自然体験施設、野外ステージ、公園墓地、広域避難場所など

景観の保全

市民参加による樹林地の管理、植樹など

広域機能

教育・研究機関など

(3) 具体化に向けた留意点

地下に埋設されている貯油タンクは旧日本軍時代からのものであり、構造等詳細を把握し、その取扱いや処理方法等について検討する必要がある。

当施設は平成17年12月に返還されることが決定しており、土地利用の具体化に向けた取り組みを早急に進めることが必要になる。

小柴貯油施設 跡地利用概念図

