

(2) 横浜・新本牧再開発地区

1. 概要

- 横浜市中区の東南部に位置しており、中心部や横浜港に近い。
- 周辺は埋め立て地となっているが、地区内には丘陵地も見られる。
- もともとは、第二次大戦後に米軍へ接收され、駐在する米軍やその家族が暮らす「横浜海浜住宅地区」として利用されていたが、新本牧地区の返還に伴った土地区画整理事業が行われ、現在では約3,000世帯が住む街に発展している。
- 住宅地としての環境を保全するとともに、商店街としての利便性を高度に維持増進することを目的として、全住民で建築協定やまちづくり指針などのまちづくりルールを策定し、調和のとれた美しい街並みを保持している。



2. 事業概要

- ◆事業名称：新本牧地区土地区画整理事業
- ◆施行者：横浜市長
- ◆計画面積：88.2ha
- ◆施工期間：昭和56年度～昭和63年度
- ◆都市計画決定告示：昭和53年5月30日
- ◆事業費：総額約135億円
(国庫負担金、市負担金、保留地処分金、市単独費)
- ◆関連事業：環境施設整備事業、公共下水道事業
- ◆権利者数：957人(換地処分時)
- ◆主な経緯
 - 昭和20年 9月 5日 米軍受託施設用地として接收
 - 昭和38年 3月 本牧接收地解除返還同盟結成
 - 昭和41年 6月 本牧接收解除地区復興同盟結成
 - 昭和49年 3月14日 国有地の処分方針答申(国有財産中央審議会)
 - 昭和49年 9月 1日 新本牧地区開発促進協議会発足
 - 昭和49年 9月28日 新本牧地区開発構想発表
(新本牧地区土地利用計画検討委員会)
 - 昭和50年10月11日 土地利用計画の合意(協議会総会)
 - 昭和51年10月11日 土地区画整理事業の合意(協議会総会)
 - 昭和53年 5月30日 **都市計画決定(土地区画整理事業施行区域)**
 - 昭和55年 4月 まちづくり検討会開始
 - 昭和56年 7月 土地利用の選択申出
 - 昭和56年10月30日 国有地の利用方針答申
(国有財産関東地方審議会)
 - 昭和57年 1月25日 事業計画決定(土地区画整理事業)
 - 昭和57年 5月30日 **横浜海浜住宅地区が日本政府に返還**
 - 昭和57年 8月 5日 建築協定認可公告
 - 昭和57年11月 土地区画整理事業工事着手
 - 昭和58年10月12日 接收不動産解除に関する公告
 - 昭和58年11月 土地利用の選択届
 - 昭和59年 2月 新本牧まちづくり委員会発足
 - 昭和59年 3月 換地設計供覧
 - 昭和63年 まちびらき

3. 返還前における事業進行の経緯

■背景

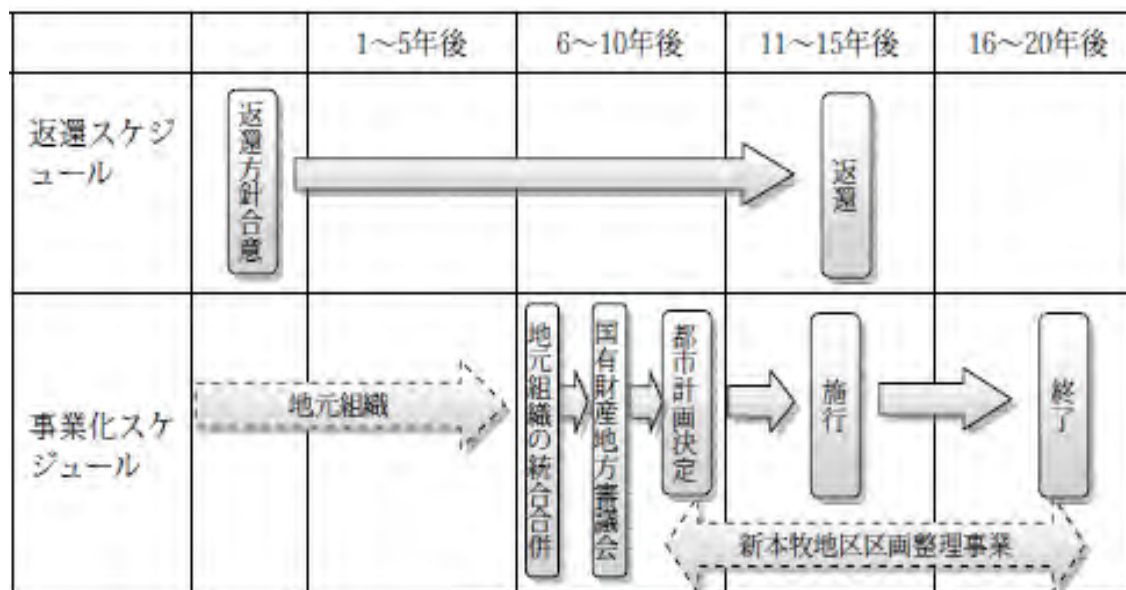
- 長期間の接收、米軍による造成により、従前同様の権利復元は事実上不可能であった。
- 米軍住宅の移転及び横浜海岸住宅地区の返還の方向は決定していたが、実際に返還が行われ、接收が解除されると、国（防衛施設庁）からの地代収入がなくなる。（※現在の沖縄における給付金制度のようなものはなかった）。
- このことから、申出換地による土地区画整理事業を返還後早期に行うこととし、返還前に可能な事項を返還前に着手する事業手法が取られた。

■返還前における都市計画決定

- 返還前には国有地、民有地が混在し、その位置も一体性がなく、返還後の土地利用は土地区画整理事業（集約換地）を行う必要があるとして、市が昭和40年代以来、働きかけを行ってきた。
- 最終的には、昭和53年3月の地権者としての国（大蔵省）の区画整理事業への同意があり、都市計画決定（昭和53年5月告示）がなされた。
- ※もともと市街化区域であった。

■返還前における測量等各種調査

- 接收境界の確認依頼（防衛施設庁宛、昭和44年8月）等を返還前に実施している。最終的に、接收境界にほぼ同じ範囲を事業区域とすることにより、この成果を基に事業計画が策定された。
- 不発弾調査や環境アセスメント、土壌汚染調査等を行った記録は発見できていない。



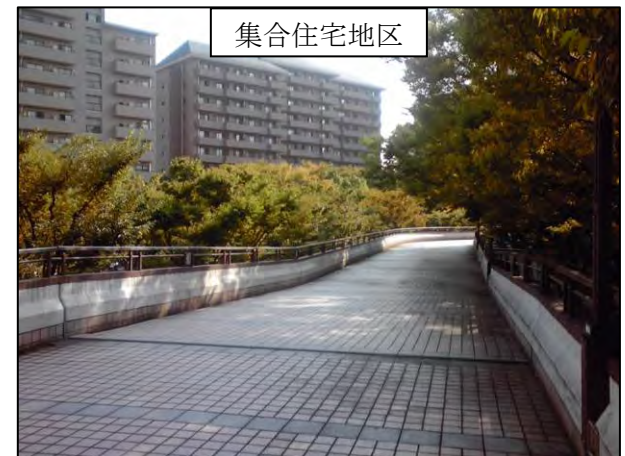
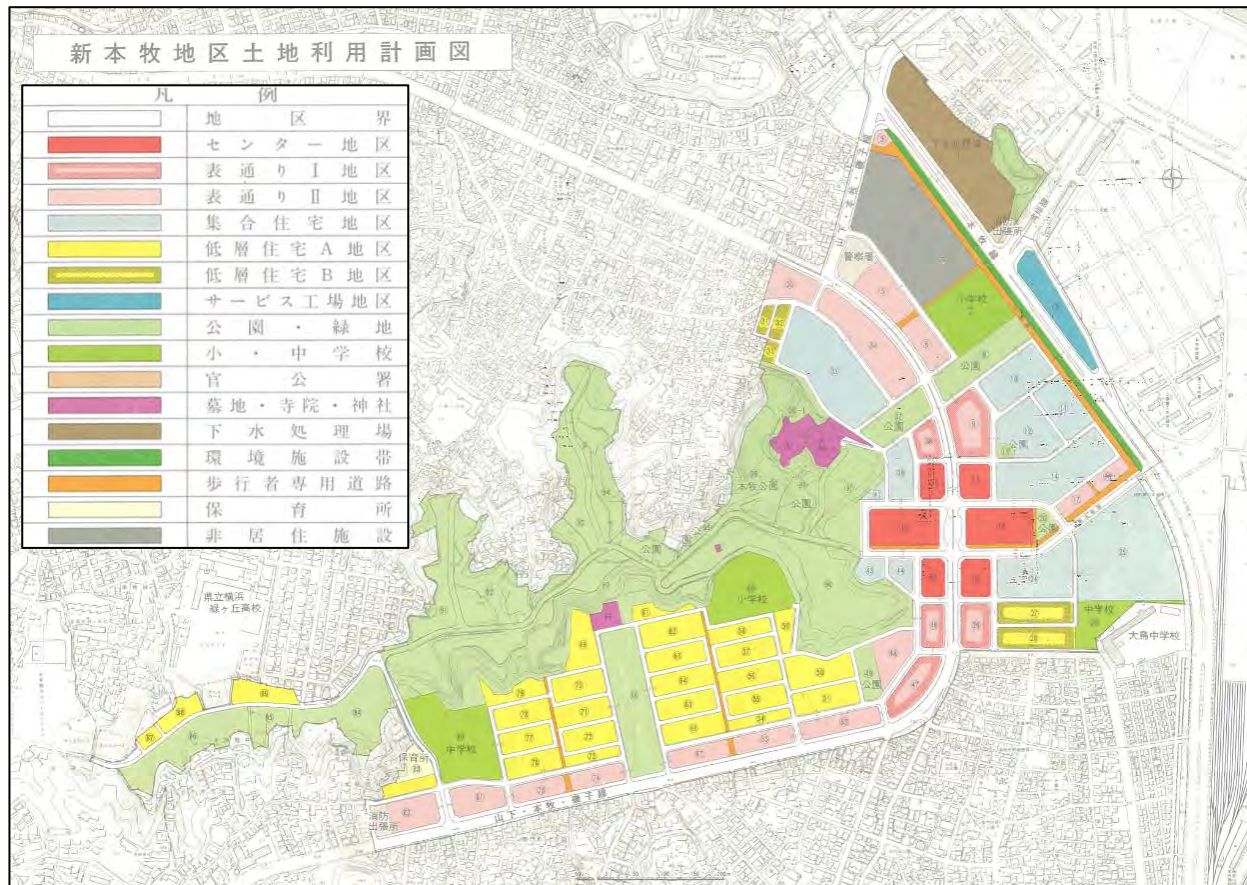
4. 事業の特徴

■土地利用・手法の検討経過

- 本地区の土地の所有区分は、国有地（一般財産）、民有地が混在し、その他、県、私有地、道路、公園、水道等があり、これらが、その境界の不明確なまま不規則に混在していた。
- 昭和 49 年 3 月 14 日の「国有地の処分方針答申」（国有財産中央審議会）において、土地区画整理事業によりまちづくりを進める方針が示された時点では、具体的な返還の時期は定まっていなかったが、いずれ返還されるという中で、事前に跡地利用を考えておくことは意味のあることだということにより、市主導でまちづくりの検討をスタートした。市は学識経験者、行政機関担当者を交えた「新本牧地区土地利用計画検討委員会」（高山英華委員長）を設置し、以下の結論を出した。
 - ①土地利用について（中央部：広域対象の商業開発、丘陵部：山頂公園として整備、平坦部：住居地区）
 - ②事業手法について（申出換地方式による土地区画整理事業、建築協定等新しい開発手法によるまちづくり）
- 当時、権利者は既に別の場所に住んでいたこともあり、返還後のまちづくりの必要性を理解している人は必ずしも多くなかったが、市としてはまちづくり上重要な場所であったこともあり、何十回と説明会を重ね具体化していった。

■まちづくりと土地区画整理事業

- 権利者全員が換地の土地利用を選択することによって、施行後の換地を定める「選択換地」による土地の集約化を行った。
- 昭和 53 年 11 月に意向調査を実施（回収率はほぼ 100%）して以降、昭和 56 年 7 月の申出まで 3 カ年程度をかけて意向調整を行った。当初の意向調査では、商業地区に意向が殺到した。
- 土地利用計画は、センター地区、表通り（沿道）地区、集合住宅地区、低層住宅地区、サービス・工場地区の 5 種類があり、これらの中から、権利者が将来の生活設計、土地活用の方法にあわせて換地の行き先を選択して換地の位置が決定された。
- まちづくりの検討や申出換地の実施等に係る対応は、市の新本牧開発室が行った。当初は 5、6 人でスタートしたが、最終的には 15～16 人（土木工事担当は除く）の組織となった。
- 魅力ある街並み形成を図るために、市が建築協定の案をつくり、地権者と根気よく協議を行った。その結果、最終的には国も含めた中で合意形成を図ることができた。



■民間ディベロッパーの関わり

- センター地区には、スーパー業界大手の株式会社ニチイ（後の株式会社マイカル）と地権者との共同開発による大型商業施設「マイカル本牧」が1989年4月にオープンした。
- センター地区の商業施設は、出店意向調査で強い意向を示したニチイに、センター地区に換地された地権者組織が決定した。
- 10棟の施設にはスーパーやホテル、高級ブランドのブティック、映画館、スポーツクラブなどがテナントに入店しており、当初は多くの人々で賑わっていた。しかし、鉄道によるアクセスに難があること、経済環境の変化、周辺に「横浜みなとみらい21」などの新名所ができたことなどもあり、業績が悪化していった。なお、ホテルや一部の商業棟の施設は集合住宅等になっている。また、マイカルが吸収合併されたことにより現在は「イオン本牧」となっている。
- 集合住宅建設については、街づくりのルールで共同開発を推進していたため、地権者自らディベロッパーと協議を行い、三井不動産と協働事業で開発を行った。



<参考：基地返還の経緯>

■国関係		■市関係		■地元権利者関係	
20. 9. 5	米軍住宅施設として接收。 (48 時間以内の退去命令)				
27. 7. 26	行政協定第 2 条により、在日米軍に提供する「施設及び区域」が調印され、無期限使用となる。	37. 8. 14	総理・大蔵・建設・通産各大臣、防衛施設庁長官あて整理統合及び再配備に関する要望書を提出。		
		39. 12. 1	大蔵大臣・防衛施設庁長官あて接收解除促進を要請。	38. 3	本牧接收地区解除返還同盟が結成。
43. 12. 23	日米安保協議委員会において、横浜海岸住宅地区の返還方針が決定。			41. 6	本牧接收解除地区復興同盟が結成。
43. 12. 29	横須賀市長、泊浦湾への移転計画を了承。 (1 号地区分)			42. 6. 1	復興同盟会長ほか 142 名連署により公開質問書を提出。(43. 1. 31 回答)
44. 3. 27	日米合同委員会において、1 号地区の解除合意。	46. 9. 22	防衛施設庁長官あて接收解除促進を要請。	46. 7. 7	返還同盟代表他、接收解除跡地開発計画につき要望。
		46. 10. 21	大蔵大臣あて国有地の無償譲渡等につき要請。		
		46. 12. 20	建設大臣あて「横浜海岸住宅地区の接收解除に伴う要望について」の要望書を提出。	47. 1. 8	返還同盟及び復興同盟の代表者が防衛施設庁長官あて解除促進を要請。
47. 3. 10	第 18 回国有財産中央審議会において、国有地の有効利用の一般的方針を答申。	47. 8. 11	防衛施設庁長官あて早期返還を要請。	47. 9. 6	両同盟代表者が防衛施設庁に陳情。
		48. 8. 10	返還財産処理連絡協議会開催(横浜海岸住宅地区跡地利用開発構想案・国有地利用計画案を説明)	48. 8. 30	本牧接收地区復興再開発研究委員会が発足。

■国関係		■市関係		■地元権利者関係	
48. 12. 7	国有財産中央審議会第7回返還財産処理小委員会において、「横浜海浜住宅地区全体の区画整理を行い、国有地の集約化を図り、都市再開発の用に充てる方向で処理することが適当」との処理方針を国有財産中央審議会会長に報告。				
49. 3. 14	第 24 回国有財産中央審議会において、同上の報告内容で答申。	49. 9. 28	新本牧地区開発構想について、「新本牧地区土地利用計画検討委員会」を設置し報告書を発表。	49. 1. 17	両同盟代表者が、防衛施設庁長官及び横浜防衛施設局長あて1・2地区同時返還陳情。
50. 2. 12	第 104 回国有財産関東地区審議会において、横浜市長が施行する土地区画整理事業に同意を答申。	49. 11. 8	接收解除促進実行委員会が、早期返還につき防衛施設庁長官他に陳情。横浜海岸住宅地区返還後の国有地の利用につき大蔵省理財局長他に要望。	49. 9. 1	従来の地元組織が発展的に一本化改組し、「新本牧地区開発促進協議会」が発足し、「再開発研究報告書」を発表。
51. 6. 21	第 22 回国有財産中央審議会において、国有地利用の三分割方式を答申。	50. 11. 21		50. 3. 16	協議会総会を開催、開発構想案を説明。
		51. 7. 30	大蔵省、防衛庁に当地区の都市計画決定に伴う要望書及び協議書を提出。	50. 10. 11	土地利用計画の合意（協議会給金）
		51. 9. 21	都市計画案を県知事に申請。	51. 2. 26	協議会「再開発企画研究委員会」において
		51. 11. 17	大蔵省理財局、関東財務局と折衝。以後事務レベルで協議。	51. 8. 31	1. 土地の返還は、区画整理方式による。 2. 区域は、市案による。 との結論を得、全員に周知。
				51. 10. 16	構想案に基づく、地区平均減歩率を 25%を 発表し、説明。
				51. 10. 11	定例総会において、開発構想等を説明。 土地区画整理事業の合意（協議会総会）
				52. 2	選択換地方式を発表し、記名式アンケート 調査を実施。
				52. 6. 4	定例総会において、開発構想等を説明。（本 牧への提案第 1 集を配布）
52. 12. 15	日米合同委員会において、2号地区の解除合意。	53. 3	覚書交換を前提とした都市計画決定に同意。（方針決定）		
		53. 5. 30	都市計画決定告示。		

■国関係		■市関係		■地元権利者関係	
56. 10. 30	国有地の利用方針答申（国有財産関東地方審議会）	54. 8. 16	国有地の利用について協議を再開。	54. 8. 25	市案を骨格として、今後進めることを総会で承認された。
57. 5. 30	横浜海浜住宅地区の返還	57. 1. 25	事業計画決定（土地区画整理事業）	55. 4	まちづくり検討会開始
		57. 8. 5	建築協定認可公告	56. 7	土地利用の選択申出
58. 10. 12	接収不動産解除に関する公告	57. 11	土地区画整理事業工事着手	58. 11	土地利用の選択届
		59. 3	換地設計供覧	59. 2	新本牧まちづくり委員会発足



出典等：横浜市都市整備局「新本牧のまちづくり」（H23. 8）、
「新本牧 開発に至るまで」、横浜市中図書館「本牧
波瀾の100年」（H10）、横浜市「横浜市米軍施設返還
跡地利用行動計画」（H19. 3）、中区まちづくり方針（H
17. 7）より作成。