

## 業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、本プロポーザルのみの設定条件とし、将来の業務（設計）実施の条件となるものではありません。

- 1 件 名 平成 31 年度根岸住宅地区返還跡地利用調査業務委託
- 2 履行期限 契約締結日から西暦 2020 年 3 月 19 日まで
- 3 履行場所 根岸住宅地区が存する横浜市中区簗沢、寺久保、塚越、大平町、山元町、大芝台、根岸台、南区山谷、平楽、磯子区上町、下町、馬場町、及び坂下町並びにその周辺地区

#### 4 業務目的

本業務は、日米政府間で返還方針が合意されている根岸住宅地区（約 43ha）及びその周辺地区について、「米軍施設返還跡地利用指針（平成 18 年 6 月）」及び「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画（平成 23 年 3 月改訂）」等を踏まえ、また、米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会が策定した「まちづくり基本計画（協議会案）（平成 29 年 5 月）」を尊重し、民間土地所有者、庁内関係区局及び国等の関係機関と協議を行いながら、跡地利用基本計画（案）の作成を行うことを目的とします。

#### 5 業務推進上の留意事項

##### (1) 根岸住宅地区の現況

本地区は、横浜都心部に近接する約 43ha の米軍住宅地であり、地区の東側は豊かな環境を有する根岸森林公園に隣接しており、西側は標高が 50m 近くある高台から海を望むことができ、斜面地には緑が多く残されています。土地所有状況は、国有地が約 6 割、民有地が約 4 割となっていますが、細分化されており、モザイク状に混在しています。

本地区には、かつて米軍人、軍属及びその家族が居住し、管理事務所、教会、宿舎、中央公共施設（図書館、銀行、郵便局等）、診療所等が所在していましたが、平成 27 年 12 月にすべての居住者が退去しました。

また、平成 30 年 11 月に日米合同委員会合意の見直しがあり、本地区の返還については、土地所有者の方々に当該土地を早期に引き渡し、跡地が利用できるようにするための原状回復作業を速やかに実施するため、本地区の共同使用について、日米間で協議を開始し、具体的な返還時期は、上記作業の進捗に応じ、日米間で協議することとなりました。

## (2) 跡地利用検討状況

### ア 米軍施設返還跡地利用指針

米軍施設の跡地利用推進事業では、米軍施設返還跡地利用指針（平成 18 年 6 月）及び横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画（平成 23 年 3 月改定）等を踏まえ、民間土地所有者、庁内関係区局及び国等の関係機関と協議を行いながら、跡地利用検討を進めています。

本地区の跡地利用については、米軍施設返還跡地利用指針において、「ヨコハマの歴史・文化を伝える庭園散策空間」の形成を目指し、次の 3 点を跡地利用の方向として整理しています。

- (ア) 特色ある現環境の活用
- (イ) 根岸森林公園との一体利用
- (ウ) 周辺市街地の都市機能改善への寄与

○参考：跡地利用の取組（政策局基地対策課）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kichitaisaku/atochiriyou/atochi-torikumi.html>

### イ 民間土地所有者の取組

民間土地所有者による「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」が平成 24 年 3 月に設立され、同協議会にて返還後のまちづくりについて、議論や検討が重ねられ、29 年 5 月に「まちづくり基本計画（協議会案）」を策定し、まちづくりのテーマを「多世代が息づき、緑と文化の風かおるまち」とし、次の 5 点をまちづくりの方向性としています。

- (ア) 自然や緑が身近に感じられる、環境と共生するまち
- (イ) 開放的で空間にゆとりの感じられる、質の高いまち
- (ウ) 高齢者をはじめ、いろいろな世代の人が住めるまち
- (エ) 安全・安心なまち
- (オ) コミュニティのつながりが感じられるまち

今後、この案を基に国等関係機関との協議をより具体的に進めていくとともに、更に魅力あるものにするよう様々な可能性を検討していくとされています。

## (3) 根岸住宅地区の跡地利用に向けての課題

本地区の跡地利用については、上記(2)を尊重しながら検討を進めていくこととなりますが、都心部周辺の広大な土地や立地等を活かして、地域や市内の活性化、広域的な課題解決のための土地利用について、幅広く検討していくことが重要です。

他方、本地区は高台にあり、特に、地区西側には急勾配な斜面地を有しているため、

適切な対応が求められています。また、アクセス路の整備や交通機関の導入などを行い、本地区への交通利便性を向上させるとともに、隣接する密集市街地等からの避難路を確保し、広域避難場所としての防災機能を確保していくことが求められています。

また、平成 30 年 11 月に日米合同委員会合意の見直しがあり、返還を見据えた共同使用に関する協議開始が合意され、民間土地所有者等の生活再建に向け、返還後の円滑な跡地利用に向けた取組を進めていくため、早期に跡地利用基本計画を策定することが急務となっています。

#### (4) 平成 30 年度の業務概要

平成 30 年度は、29 年 5 月に「米軍根岸住宅地区返還・まちづくり協議会」がまとめた「まちづくり基本計画（協議会案）」を受け、今後おとずれる人口減少・少子高齢化などの社会の動きを想定しながら、新たな視点による可能性も含めた幅広い検討を行った上で、根岸住宅地区の跡地利用基本計画素案を策定することが必要であるため、その基礎調査として、企業ヒアリング等による将来における市場性を踏まえた導入施設・機能の検討や、地区内の主要道路及び準主要道路の検討、土地区画整理事業の場合の事業採算性の検証などを行いました。

#### (5) 平成 31 年度の業務概要

これまで実施した調査等において検討された内容を踏まえ、都心部周辺の広大な土地や立地等を活かした地域や市内の活性化、広域的な課題解決のための土地利用について幅広く検討し、本地区における跡地利用基本計画（案）の策定に向け、次項「6 業務内容」に記載の業務を行います。

## 6 業務内容

### (1) 条件整理

これまで実施した調査等において検討された内容を確認し、本業務の検討に必要な条件を整理する

### (2) まちづくりの計画検討及び事業化検討

過去の委託成果及び本業務において検討した機能及び導入施設への当該地域への導入を図るために、国有地と民有地の集約等を行うための土地区画整理事業等の面的な整備手法による土地集約や基盤整備を実現する方法、建築物の形態規制に係る規制誘導などに関して、以下の項目を検討する。

また、検討内容については第三者が理解できるような根拠と説明を添えた内容にすること。

#### ア 土地利用計画の検討

過年度の検討成果、広域避難場所など本市における本地区の位置付け、米軍基地があった歴史や経過、地権者の意向等を踏まえ、適切に事業対象区域を設定するとともに、民間のノウハウや将来における市場性などを捉えながら当該地のポテンシャルを最大限に発揮できるよう道路、公園、調整池等の公共施設や各施設の概略規模、配置等を定めるとともに、建築物の形態規制に係る規制誘導の考え方を整理した上で、土地利用計画図（案）を複数案作成する。また、土地利用計画に付随する発生集中交通量などの計画諸元を整理し、地区外の既存交通網の改良を含め、広域的な視点から交通利便性向上のための方策を検討する。

#### イ 斜面地の安全性の検証

根岸住宅地区西側の斜面地について、急傾斜地崩壊危険区域などの法令による区域指定状況を考慮しつつ、現地調査を実施し、今後、実施予定である地質調査の結果を基に、既存の構造物の有効性および斜面地の安全性を検証する。

#### ウ 事業計画（案）の作成

事業については土地区画整理事業等を想定し、土地利用計画図（案）をもとに、概算事業費を算出し、補助金等を含めた収入計画に基づく、年度別事業収支など事業フレームを複数案検討する。

事業収支の試算においては現地の土地の特徴（高低差、周辺の土地利用等）を踏まえ、下記の事業に必要な工事の概算額を含めて算出するものとする。

- (ア) 造成工事費
- (イ) 幹線道路整備費
- (ウ) 上下水道等基盤整備費
- (エ) 委託者が定めた事業に必要な施設整備費等

上記ア、イ、ウの資料作成については、関係課や地元と協議のうえ適宜修正を行い、作成するものとする。

#### (3) 跡地利用基本計画（案）作成

今後の土地利用の基礎資料となる跡地利用基本計画（案）を作成する。

跡地利用基本計画（案）を作成するに当たっては上記の(1)、(2)の内容を踏まえ、本地区でのまちづくりの考え方や導入機能及び施設の事例等を含め、第三者が見て分かりやすい記載及び表現とすること。また、記載内容には周辺地域も含めた整備効果や経済効果、メリット、デメリット及び課題等を記述するとともに図表などを用いて表現し、社会性、経済性、環境性、交通利便性等の視点を踏まえた内容とする。

跡地利用基本計画（案）の作成にあたっては地元との協議を重ね、意見を踏まえたうえで作成するものとする。

(4) 関係機関（国省庁、県等）資料作成

上記(1)、(2)、(3)の検討と合わせて関係機関と協議を行うための資料を作成する。  
また、協議を行う中で、追加で必要になった資料に関しても随時作成するものとする。

(5) 民間土地所有者等の合意形成支援

民間土地所有者等で組織される協議会の懇談会について、懇談会へ参加するとともに資料作成、アンケート調査、会議記録の作成及び会報の作成等を行う。（懇談会は年5回・土曜日開催を予定）

(6) 打合せ及び資料作成

本業務着手時及び成果品納入時のほか、適宜打合せを行う。業務内容に関して庁内関係区局及び関係者・関係機関と協議を行う場合は、協議資料の作成を行う。また、会議への出席、資料説明及び記録作成を求める場合がある。

(7) 報告書作成

A4版で10部及び調査に関して作成した原稿やデータ一式（関係資料等含む）を格納した電子媒体2部（データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする。）

成果品の一覧については「8 成果品」を確認すること。

## 7 業務に関する特記事項

- (1) 受託者は、業務の実施に際して、委託者と十分協議すること。
- (2) 受託者は、業務の進捗状況について、委託者に適宜報告すること。
- (3) 受託者は、業務遂行の為、履行場所の現地調査等を行う場合は、委託者の許可を得ること。

## 8 成果品

- (1) 報告書（A4版） 10部
- (2) 報告書概要版（A3版1枚、両面刷り） 10部
- (3) 跡地利用基本計画（案）

なお、跡地利用基本計画（案）について、受託者は西暦2019年8月下旬に中間とりまとめを行い、委託者へ説明し、説明資料を提出するものとする。

- (4) 跡地利用基本計画（案）（概要版）
- (5) 図面等
  - ア 位置図（S=1/2500）
  - イ 施行地区区域図（S=1/2500）

- ウ 土地利用計画図 (S=1/2500)
- エ 道路計画図 (S=1/1000~1/2500)
- オ 道路横断図 (S=1/100~1/1000)
- カ 幹線道路の平面交差設計図 (S=1/100~1/1000)
- キ 排水の基本方針図 (S=1/1000~1/2500)
- ク 排水流域系統図 (S=1/1000~1/2500)
- ケ 排水計画図 (S=1/1000~1/2500)
- コ 造成計画図 (S=1/1000~1/2500)
- サ イメージパース 3枚

- (6) 調査・検討過程の資料で委託者が必要と認めるもの
- (7) 上記提出文書等のデータを格納した電子媒体 2部

## 9 個人情報の保護に関する特記事項

- (1) 受託者がこの契約に基づき個人情報を取り扱う事務を行う場合には、その取り扱いについて横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。
- (2) 受託者は、この契約に基づき個人情報を取り扱う事務を行う場合には、すみやかに「個人情報取扱特記事項」第11条による研修を実施し、個人情報保護に関する誓約書及び研修実施報告書を提出すること。

## 10 電子計算機処理等の契約に関する特記事項

受託者は、この契約に基づき電子計算機処理等の事務を行う場合には、その遂行にあたって、「電子計算機処理等の契約に関する情報取扱特記事項」を遵守すること。

## 11 その他

- (1) 本業務は契約締結後速やかに着手し、所定の履行期間又は履行期限までに全ての業務を完了させること。
- (2) 本業務の実施にあたっては、委託者の指示に基づき、十分協議を行うこと。なお、必要事項については委託者に適宜報告すること。
- (3) 詳細事項及び内容に疑義を生じた場合、委託者と打ち合わせを行い、その指示又は承認を受けること。
- (4) この仕様書に特に定めのない事項については、委託者と受託者で協議のうえ決定する。
- (5) 当委託業務における計算の根拠、法令、資料の出典などはすべて明確にしておくこと。
- (6) 本業務に関して、委託者が提供する資料等業務上知り得た情報については他の目的

に使用してはならない。また、これらに関して委託者の了解なしにこれを公開してはならない。

- (7) 受託者が委託者の所有する書籍や報告書類を借り受け、これを紛失又は破損した場合、受託者の責任においてこれを修繕、若しくは補償しなければならない。
- (8) 本業務で得られた成果については、作業過程のデータ等を含めすべて委託者に帰属するものとする。
- (9) 成果品の納入先は横浜市政策局基地対策課とする。