

# 資料 1

## 旧富岡倉庫地区の跡地利用検討におけるサウンディング型市場調査(2回目)について

令和6年3月7日  
令和5年度第1回 金沢区米軍施設・  
区域返還跡地利用対策協議会資料  
政策局基地対策課

### 1 趣旨

旧富岡倉庫地区野積場の跡地利用に向け、昨年度からサウンディング調査を実施しています\*。  
今年度は更に実現可能性の観点から、2回目のサウンディング調査を実施しましたので、調査の概要や今後の進め方について、報告いたします。

※ 昨年度のサウンディング調査で提案された用途：「物流施設」、「産業研究施設」、「住宅」、「データセンター」等

### 2 対話期間と対象エリア

令和5年7月31日～8月31日に対話を実施後、要望を受け10月16日に現地視察し、更に11月30日まで追加の対話を実施

野積場とともに、国との協議の上隣接する旧国家公務員宿舎跡地も対話の対象【図1参照】



【図1】野積場航空写真

### 3 参加団体数

7団体：開発・不動産事業者4団体、総合建設事業者1団体、地元事業者1団体、研究機関1団体  
(サウンディング調査(1回目)からの参加団体は4団体)

### 4 提案の概要 (一事業者から複数用途での提案有り)

#### (1) 野積場の跡地利用に関する主な提案内容

分野	整備手法	事業者	
研究	研究施設	敷地所得後区画割りし分譲、他事業者が施設建設	A社
	研究施設	敷地取得・建設後、施設を売却又はテナント貸	B社
	労働災害・健康増進や疾病に関する研究施設	敷地取得又は定期借地・建設	C社
産業	物流施設	敷地取得・建設後、施設を売却又はテナント貸	B社
	工場	敷地取得・他事業者が施設建設	B社
	工場・データセンター	敷地所得後区画割りし分譲、他事業者が施設建設	A社
住宅	IT・IoT活用の実証実験機能 <sup>(※1)</sup> が付加され環境性能に優れた戸建住宅	敷地定期借地・建設	D社
	シニア向けの高層マンションを中心とした多世代が共生する住宅	敷地取得・建設	E社
	中高層マンションによる環境配慮型住宅、敷地の一部に商業施設		F社
	分譲マンション、敷地の一部に商業施設		B社
商業	多機能型商業施設 <sup>(※2)</sup>	敷地定期借地・建設	G社
	分譲マンション、敷地の一部に商業施設	敷地取得・建設	B・F社

※1 企業や自治体、研究機関が連携し、住民から得られたデータをもとに、次世代のサービスや技術について検証に取り組む機能を付加した住宅

※2 ホームセンターを軸に商業施設・イベントスペース、カルチャー&スポーツパーク、子育て世代サポート機能などを備えた施設

### (2) 旧国家公務員宿舎の一体利用に関する提案内容

分野	整備手法	事業者	
研究	事務所・研究所、敷地の一部に物販等の利便施設	敷地取得・既存施設解体・建設後、テナント貸	A社
住宅	環境性能の高いマンション	定期借地・既存施設再整備	D社
	省エネ性能の導入や子育て世代に向けた戸建住宅	敷地取得・既存施設解体・建設	G社

### (3) 地域貢献策として提案された事項

- ・公開空地等の共用スペース開放による、地域住民の交流の場の形成や、災害時避難場所としての活用
- ・研究施設・産業施設等による、雇用創出
- ・住宅による、定住人口の増加
- ・商業施設、イベントスペースを活用した、地域商業の活性化等

### 5 提案分野ごとの課題

事業者からの提案分野を踏まえた、跡地利用に向けての課題と対応策としては、現時点においては以下のように考えています。

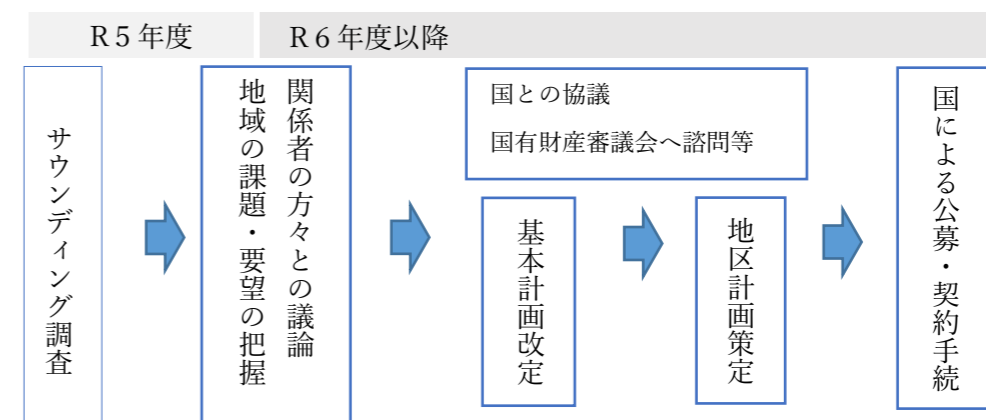
分野	課題	対応策
研究	用途規制の緩和、高さ規制の緩和	地区計画の策定
産業	用途規制の緩和、高さ規制の緩和 当該地前面道路への大型車進入規制解除	地区計画の策定 交通管理者との協議及び地域の了解 ※
住宅	高さ規制の緩和 跡地利用基本計画との整合性	地区計画の策定 基本計画の改定
商業	用途規制の緩和 跡地利用基本計画との整合性 商業施設の規模によっては、周辺交通への影響緩和	地区計画の策定 基本計画の改定 交通管理者との協議及び地域の了解

※交通管理者との協議で、規制解除により当該地前面道路が大型車の国道間の通り抜け道路となる可能性があること、金沢シーサイドラインの橋脚移設を含む交差点改良が必要なことから、実現は困難であるものと考えています。

### 6 今後の進め方

サウンディング調査の提案内容とともに地域の課題や要望等を踏まえ、庁内の関係部局との調整や、地元の方々、市会の皆様からご意見をいただきながら、導入する用途を定めていきます。その際の手続として、産業・研究機能の導入が位置付けられている現在の跡地利用基本計画の改定も想定しています。

併せて、検討された用途により、地区計画の策定も検討していきます。【図2参照】



【図2】今後の進め方のイメージ

# 資料 2

## 池子住宅地区及び海軍補助施設（横浜市域）の飛び地における防災訓練について

令和 6 年 3 月 7 日  
令和 5 年度第 1 回 金沢区米軍施設・  
区域返還跡地利用対策協議会資料  
政策局 基地対策課

### 1 趣旨

米軍施設である池子住宅地区及び海軍補助施設（横浜市域）の飛び地は、平成 16 年の日米合同委員会において、返還方針が合意されていますが、未だ返還に至っていません。また、この地域の広域避難場所として指定されていますが、現状はフェンスで囲われ、入口が施錠されていることから、発災時での利用には一定の手続きが必要な状況となっています。

そこで、大地震時の火災などの災害に備えるため、令和 4 年 11 月に自治会町内会長の方々や関係者の参加による手順確認訓練<sup>\*</sup>を実施しました。

今年度は、より多くの周辺住民の方々が参加し、規模を拡大して防災訓練を実施しました。

※手順確認訓練：地域からの要請を受け、現地に常駐する米軍関係者が速やかに出入口の鍵を開け実際に避難行動を行うまでの手順を確認したもの。参加者数は合計 28 名。

2 日時 令和 5 年 11 月 18 日（土） 午前 9 時 30 分から 11 時 15 分

3 主催 金沢区六浦西地区町内会連合会

### 4 参加者（合計 98 名）

・近隣の自治会町内会	85 名
・横浜市関係者（政策局、金沢区役所）	10 名
・南関東防衛局、米海軍	3 名

5 会場 池子住宅地区及び海軍補助施設（横浜市域）の飛び地



位置図

### 6 訓練内容

- ・自治会町内会長から区役所への開錠依頼、米海軍による開錠までの手順確認（図 1）
- ・近隣の住民の方々が広域避難場所に参加（図 2）
- ・住民の参加者の氏名確認
- ・防災資機材（テント、発電機等）の運搬、組み立て、使用方法の確認（図 3、図 4、図 5）



図 1 米海軍による開錠



図 2 住民の方々が避難場所に参加



図 3 防災資機材の運搬



図 4 防災資機材(テント)の組み立て



図 5 防災資機材(発電機、投光器)使用方法の確認



図 6 連合町内会長による講話

### 7 訓練後のご意見・ご要望

- ・周辺に避難できる場所が少なく、発災時において当該地は貴重な空間である。
- ・この場所に入ったことのない住民も多く、場所と広さが確認できたことが重要である。
- ・広域避難場所として速やかに利用ができるように、鍵の管理について検討してほしい。
- ・トイレ、備蓄品の確保が必要。また移動方法等手順を明確にして、誰でも円滑に利用できるようにしておいたほうが良い。
- ・開錠や参加の手順を関係者間で習熟しておく必要があり、訓練を継続して実施していきたい。

### 8 今後の取組

- ・今後も自治会町内会と議論を重ねながら訓練内容を検討し、大地震時の火災などの災害に備えていきます。また、訓練の実施内容や時期などは、その都度米海軍との協議が必要となるため、本市としましても引き続き国や米海軍と緊密に調整していきます。
- ・引き続き、返還方針合意済みである飛び地の早期返還を要望していきます。