

旧上瀬谷通信施設の土地利用検討状況

(1) 土地所有者のまちづくりに向けた取組

27年6月末の返還を捉え、本市による説明会や農業及び土地活用に関する勉強会などを重ね、土地所有者の皆様と、現状課題の整理や将来の土地利用のあり方について、話し合いを進めてきました。

その結果、土地所有者の皆様によって、まちづくりの主体として土地利用検討及び意思決定を行い、農業の振興と次世代に繋げる魅力あるまちづくりを推進するための組織づくりが行われ、11月27日に「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会」が設立されました。

<参考> 旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会の設立経緯

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| 28年 3月 | 農業振興及び土地活用ゾーンからなる、跡地利用ゾーン（案）を提示 |
| 〔 28年 10月～ 29年 8月 〕 | 勉強会（農業振興・土地活用）を延べ31回開催 |
| 29年 7月 31日 | 防衛省から土地所有者へ土地の引渡し（特別管理費の終了） |
| 8月中旬～ | 発起人会設立に向けた打合せ（上瀬谷・上川井農専協役員：計3回） |
| 8月 31日 | 発起人会準備会（第1回） |
| 9月 15日 | 発起人会準備会（第2回）⇒発起人会設立 |
| 10月 5日 | 協議会参加申込書を全土地所有者へ送付 |
| 11月 1日 | 発起人会合（設立全体会準備会（第1回）） |
| 11月 9日 | 発起人会合（設立全体会準備会（第2回）） |
| 11月 27日 | <u>旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会設立</u> |

(2) 今後の土地利用の検討について

これまでの土地所有者の皆様との検討の中で、「市から具体的な土地利用の考え方を示して欲しい」という意見をいただいていた。

そのため、11月27日の「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会」設立後、土地所有者の皆様へ土地利用基本計画（素案）の骨子のたたき台をお示ししました。

今後は、同協議会と検討を進め、今年度内の土地利用基本計画（素案）のとりまとめを目指します。

資料 「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）骨子 <たたき台>」（参照）

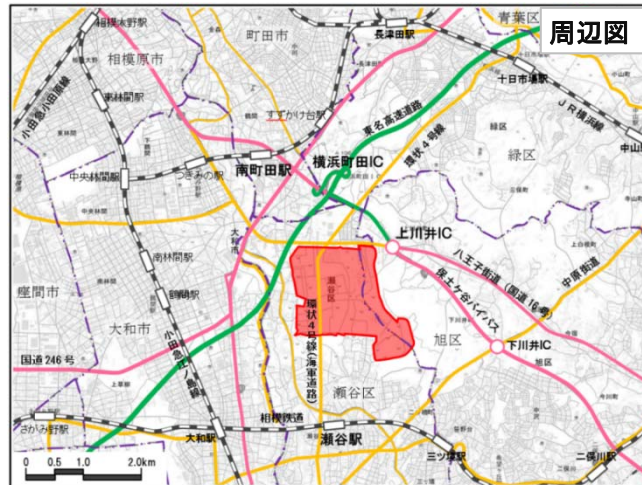
旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）の骨子 <たたき台>

1 まちづくりを検討する背景

本地区は、平成 27 年 6 月に返還された米軍施設の跡地であり、瀬谷区と旭区にまたがる約 242ha の広大な敷地は、首都圏では大変貴重な空間です。

市内でもまとまった農地のある緑豊かな地区であることや、東名高速道路に近接していること等の特性を踏まえながら、米軍施設返還跡地利用指針（平成 18 年策定）の方向性に加え、本市を含む広域的な課題の解決や、多様な市民ニーズに対応できる市街地を形成する観点から、郊外部の再生に資する新たな活性化拠点を目指した返還後の土地利用を考える必要があります。

このような背景を捉えながら、民有地の地権者の方々と勉強会等を通じて当地区のまちづくりを検討してきました。



【土地所有状況】
 国有 約 109ha、民有 約 110ha（約 250 名）、市有 約 23ha

2 本市および当地区をとりまく状況と対応

本市では、生産年齢人口の減少や少子高齢化の進展のほか、産業構造の変化、大地震などの自然災害への備え、都市に必要なエネルギー確保や環境に配慮したエネルギー対策など、変化する都市環境への対応が求められています。

本地区が位置する瀬谷区と旭区では、前回の国勢調査結果より平成 27 年時点の人口がそれぞれ約 1.85%、1.56% 減少し、高齢化率が高まっており、地域の活性化が求められています。また、地区内では長年の米軍施設の存在により、道路などの都市基盤や農業の基盤が十分に整備できず、近隣にある東名高速道路や保土ヶ谷バイパスといった当地区のもつ優位性を活かしきれなかったことに加え、国有地・民有地・市有地の混在により一体的・効率的な土地利用が困難な状況にあります。このような状況を踏まえた上で、当地区での課題について本地区及び周辺の可能性を考慮しながら対応していく必要があります。

旧上瀬谷通信施設の土地利用検討に関する説明会（旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会）平成 29 年 11 月

| 本地区の可能性を踏まえた前述の課題への対応 | |
|--|---|
| 農・産業・観光 | 健康・福祉・防災 |
| 農業の生産性向上、農によるまちの魅力づくり 広域的なアクセス条件の良さを活かした産業、新たな成長・発展分野の企業の誘致促進 若い世代をはじめとした多様な人を呼び込む魅力的な大規模空間の創出 | スポーツや健康づくりに取り組めるまちづくり 急速な高齢化に対応した医療・福祉施設等の充実 本市を含む広域的な防災機能の向上 |

今後まちづくりを進めていくためには、本地区の可能性を踏まえた課題への対応を考慮しながら、地権者の皆様と将来のまちのイメージを共有していく必要があります。以下に、将来のまちのイメージの一例を示します。

課題に対応する将来のまちのイメージ 例

【ヒト】ヒトが集まる・つながる・行き交う

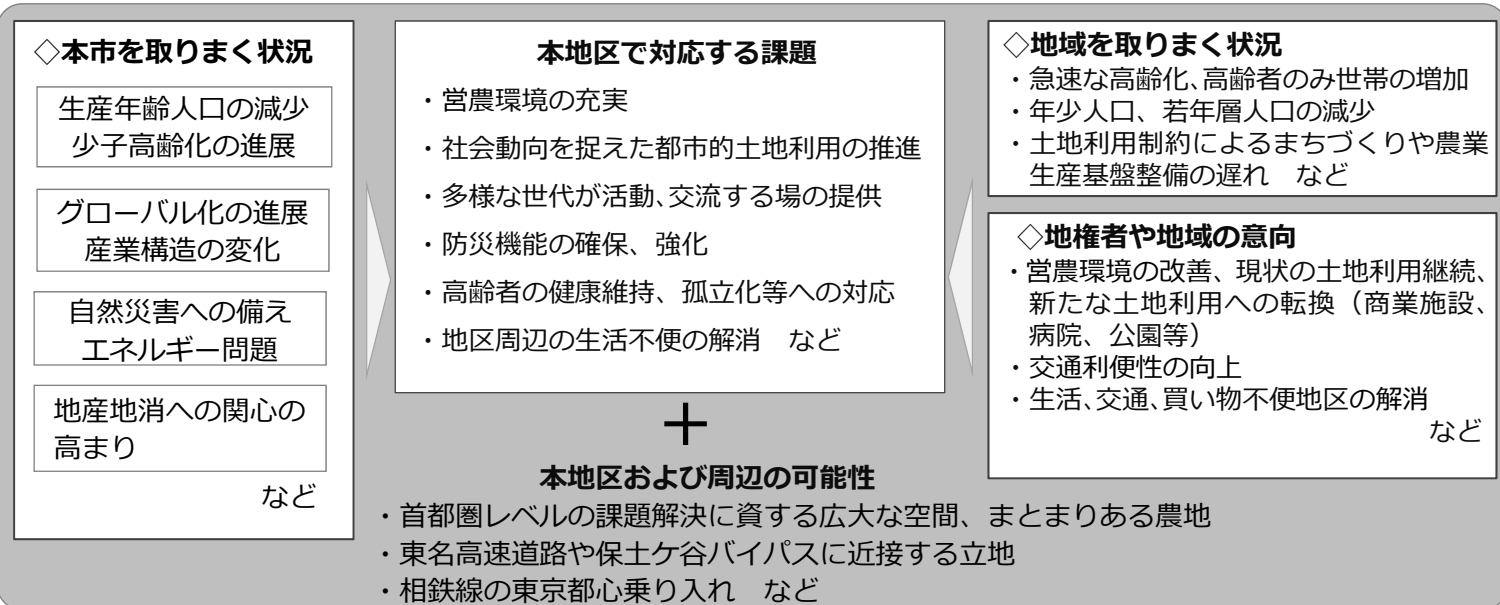
- 広域なオープンスペースを有効活用することで人が集まるまち
- 緑の 10 大拠点にふさわしい緑の環境が人を潤すまち
- 健康づくりを進め、スポーツを楽しむライフスタイルを提案するまち
- 緑豊かな広々とした学び場のあるまち
- 静かな環境の中で心穏やかになれるまち
- 広がりある農空間の中で、農と人との交流がうまれるまち

【モノ】モノが生まれる・行き交う

- 営農環境の充実や先進的な栽培技術の導入により営農環境が充実したまち
- 農業の 6 次産業化により農畜産物に新たな付加価値がうまれるまち
- 自然や農ある環境を活かした研究施設が立地するまち
- 成長・発展分野の企業が進出し新たなモノが生まれるまち
- 経済を豊かにする情報・モノ、災害への備えが集積するまち

【コト】コトがはじまる・行き交う

- 圧倒的なスケール感を活かした広場・空間で賑わいが生まれるまち
- オープンスペースや施設と連携できる道があるまち
- あらたな発見や体験ができるまち
- ここで採れた良質な農畜産物を味わい、農の魅力を感じるまち
- 米軍施設の歴史や国際園芸博覧会の特徴が継承されるまち



4 土地利用図の一例

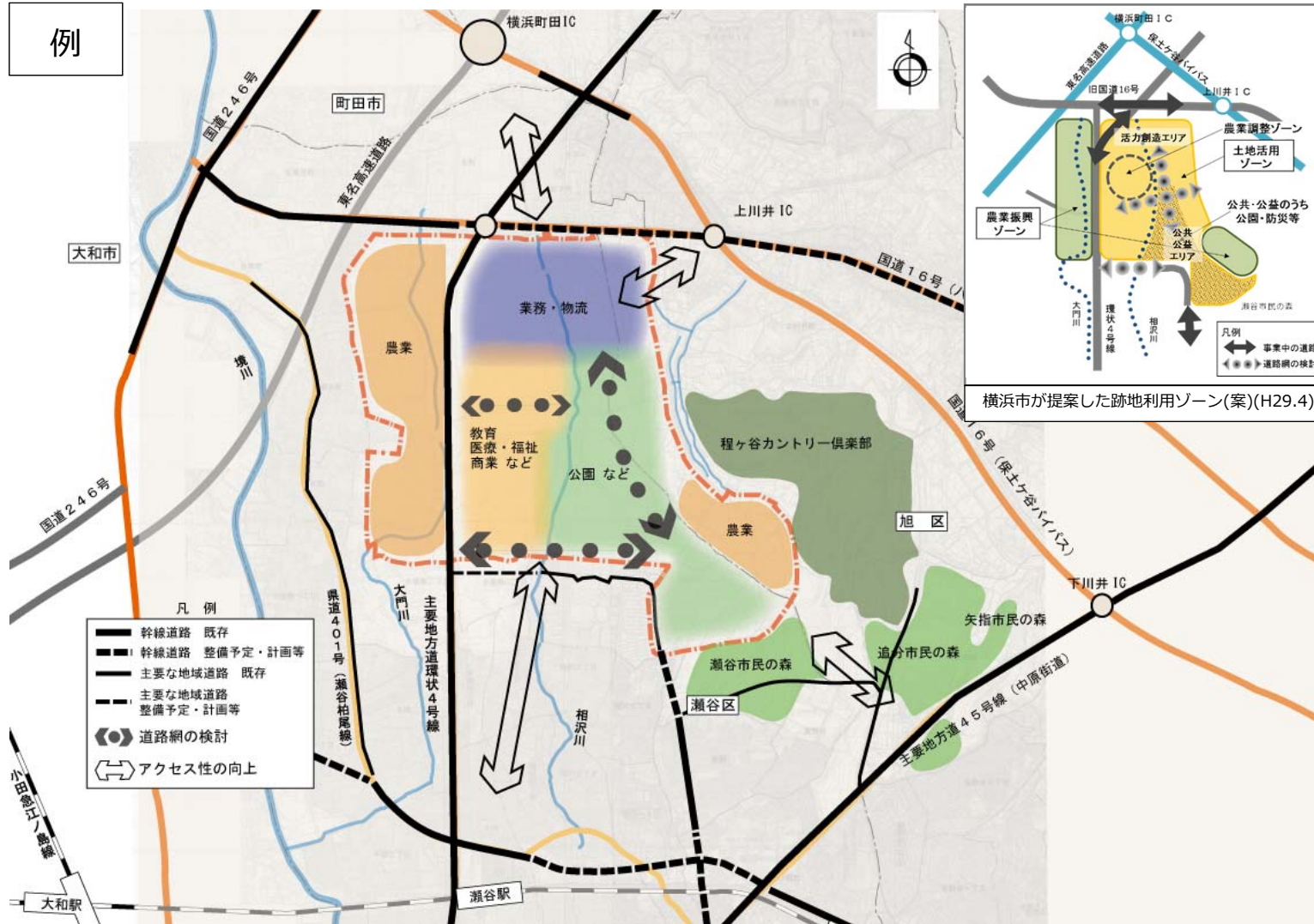
前述のまちのイメージを当地区で具体的に検討した場合、一例として下図のような配置が考えられます。

土地利用図は様々な組み合わせで作成可能ですが、地権者の皆さんと検討する計画を基に、今後の民間需要等を把握しながら将来の土地利用を決め、内容を固めていくことが重要です。

●配置の考え方

- ・農業は、農業振興を図るため、東西2か所のまとまりのある農地を想定し、農業調整ゾーンは土地活用ゾーンとしての利用を想定
- ・公園や公園型墓園は、瀬谷市民の森などの周辺の緑地につながる緑を形成するとともに、引き続き広域避難場所としての機能も発揮できるよう、南東に配置を想定
- ・防災（受援施設）は、発災時に他県などからの応援部隊を公園で受け入れることを考慮し、公園の隣接地への配置を想定
- ・業務、物流は、東名高速道路横浜町田インターチェンジや保土ヶ谷バイパスに近い、北側への配置を想定
- ・研究開発、教育、医療等は、業務等との相互の連携を考慮した位置への配置を想定

※この土地利用図は、イメージの一例を示したものであり、決定したものではありません



上記の土地利用図例は、下表の機能・施設の一部を想定した一例です

整備の必要性や可能性を含めて検討する機能・施設

| | | | | | |
|-------|----|----------------------------|----|-------|-------|
| 農業振興 | 農業 | 生産・加工・販売が一体となった人が集い農と交流する場 | 業務 | 教育 | 文化芸術 |
| 活力創造 | 公園 | 研究開発 | 物流 | 商業 | 観光 など |
| 公共・公益 | | 医療・福祉 | 防災 | 公園型墓園 | |

5 土地利用検討と併せて進める基盤整備などの検討事項

当地区での土地利用を実現するには、まちの将来像と合わせて、地区内の基盤整備や周辺からのアクセスについても検討することが重要です。

■農業基盤整備の実施

これまで米軍施設であったため、他地区に比べ農業基盤整備が大きく遅れていることから

- ①農道やかんがい施設などの農業基盤整備について、具体的な整備手法の検討
- ②持続できる都市農業を実現するために必要な農業振興施設等の内容について検討

■都市基盤整備の実施

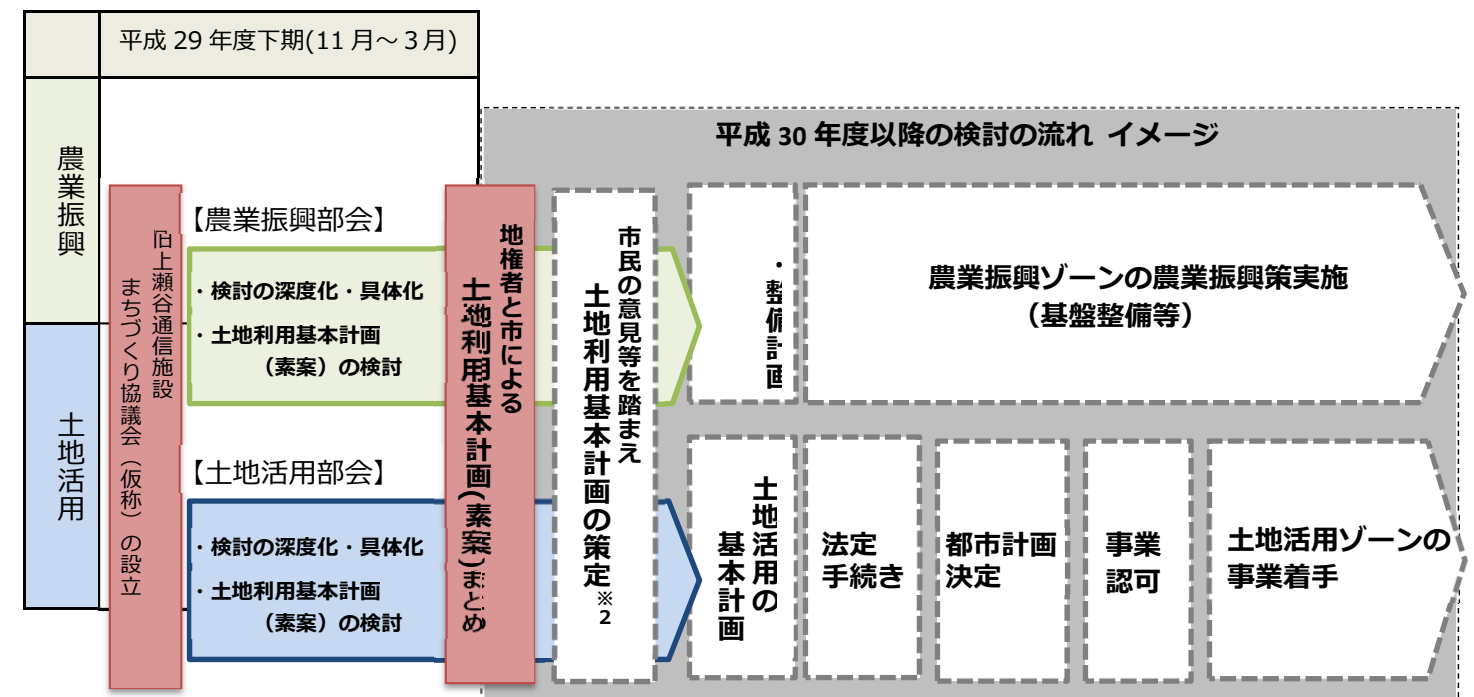
- ①土地活用に必要となる道路や上下水道の整備、敷地造成等の都市基盤整備の手法の検討
- ②グリーンインフラ^{※1}の考え方等も取り入れた都市基盤整備の検討
- ③国有地については、本地区の活性化の核となり、発災時には防災施設と連携して広域応援活動拠点としても機能を発揮する大規模な公園や、緑を形成する公園型墓園として活用すること等を想定した検討

■周辺からの交通利便性の向上

- ①高速道路IC・鉄道駅等の主要交通拠点からのアクセス性の向上
- ②様々な方向へ通じる交通インフラによる各方面からのアクセス性・柔軟性の確保
- ③土地利用の高度化・合理化を促すための、道路の機能分化・階層化
- ④瀬谷駅等を起点とした新たな交通については、将来土地利用や道路事業等と整合を図りながら検討

※1 グリーンインフラ・・・社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりや国土づくりを進めるもの。

6 今後のスケジュール



※2 旧上瀬谷通信施設全体で目指すまちづくりのテーマや、農業振興と土地活用ゾーンで目指すべき方向性、導入を考える機能・施設などをまとめた計画