

区連会 資料 3 - 3

旧上瀬谷通信施設の事業化検討に関する体制及び令和3年度予算について

1 令和3年度からの検討体制

令和3年度は、旧上瀬谷通信施設地区の基盤整備及び、国際園芸博覧会の開催に向けた取組をより一層推進するため、「上瀬谷整備・国際園芸博覧会推進室」の体制を強化し、検討を進めていきます。

また、旧上瀬谷通信施設地区における新たな都市農業の展開、国際園芸博覧会開催後の公園整備についても環境創造局の体制を強化し、引き続き検討を進めていきます。

表 1

	名称	担当業務
都市整備局 上瀬谷整備・国際園芸 博覧会推進室	国際園芸博覧会推進課	博覧会の開催等に関すること
	上瀬谷整備推進課	土地区画整理事業などの 基盤整備に関すること
	上瀬谷交通整備課	周辺の交通に関すること
環境創造局	農政部農政推進課 北部農政事務所 南部農政事務所	農業振興に関すること
	公園緑地整備課	公園整備に関すること

2 国際園芸博覧会の開催に向けた取組の推進（国際園芸博覧会推進課）

平成27年6月に米軍から返還された旧上瀬谷通信施設において、都市基盤整備の促進、地域の知名度やイメージの向上、さらには国内外の先導的なまちづくりに寄与するため、2027年の国際園芸博覧会の開催に向けた検討を進めます。

表 2

項目	予算額	主な取組内容
国際園芸博覧会推進 事業	677,845 千円	<ul style="list-style-type: none">国際園芸博覧会に関する調査検討広報 PR・機運醸成の取組博覧会協会（仮称）の設立準備国際園芸家協会（AIPH）等の関係機関との調整

3 旧上瀬谷通信施設の事業化等の検討

(1) 土地区画整理事業などの基盤整備に関すること（上瀬谷整備推進課）

土地利用基本計画に基づき、まちづくり協議会とともに土地利用の具体化に向け必要な検討を行うとともに、市施行による土地区画整理事業に向けた事業計画案作成や、都市計画法及び環境影響評価法に基づいた手続き等を進めます。

表 3

項目	予算額	主な取組内容
土地区画整理検討事業	1,788,944 千円	<ul style="list-style-type: none">・事業計画案の作成・土地区画整理事業の実施に向けた設計・都市計画及び環境影響評価の手続き

(2) 周辺の交通に関すること（上瀬谷交通整備課）

令和3年度は、瀬谷駅を起点とした新たな交通の導入に向けて、設計等を進めます。また、八王子街道の拡幅や瀬谷地内線の整備による周辺道路ネットワークの強化に向けて、設計、用地取得等を行います。

表 4

項目	予算額	主な取組内容
新たな交通検討事業・周辺道路整備	1,106,000 千円	<ul style="list-style-type: none">・新たな交通の整備に必要な設計 等・周辺道路の整備に必要な設計・用地取得 等

(3) 農業振興に関すること（農政推進課、北部農政事務所、南部農政事務所）

上瀬谷通信施設の返還を契機とした跡地利用に伴い、上瀬谷・上川井地区における農業振興の取組を進めます。令和3年度は、特産品であるウドをはじめとした、当地区での農産物の生産振興を支援します。

また、全体の土地利用検討に合わせ、昨年度に引き続き、農業の高収益化や新技術の活用などについて企業や大学等とも連携し、農業の効率化などによる新たな都市農業のモデルを目指した取組を進めます。

表 5

項目	予算額	主な取組内容
旧上瀬谷通信施設農業関連事業	89,320 千円	<ul style="list-style-type: none">・農業振興策の検討・上瀬谷地区の生産振興・既存ウド軟化栽培施設撤去事業 等

(4) 公園整備に関すること（公園緑地整備課）

昨年度に実施した公園基本計画（素案）の市民意見募集結果も踏まえ、公園の基本計画（原案）の策定を進めます。また、環境影響評価の手続きを進めるとともに公園の実施設計などを行います。

表 6

項目	予算額	主な取組内容
（仮称）旧上瀬谷通信 施設公園整備事業	410,000 千円	・公園実施設計、環境影響評価 等

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業に関する 都市計画決定手続について（報告）

旧上瀬谷通信施設地区については、土地区画整理事業区域の都市計画決定手続を進めております。以下、2つの手続が完了したので報告します。

1 土地区画整理事業区域の都市計画決定に向けたオンライン説明会

(1) 動画配信期間

・令和3年2月5日（金）から2月22日（月）

(2) 質問書受付期間

・令和3年2月5日（金）から2月15日（月）

(3) 質問書回答公表日

・令和3年2月22日（月）

(4) 実施結果

質問書 16 通（質問数 16）

1	相沢川、大門川の源流を保全する計画について。
2	コロナを考慮した計画について。
3	計画について。
4	農用地区域の建築規制について。
5	感染症に対応した病院作りについて。
6	土壌汚染の除去。物流ゾーンの経済効果。などについて。
7	花博とテーマパークの誘致について。
8	125haを観光・賑わいゾーンとすることについて。
9	先進的なまちづくりについて。
10	土壌汚染の改善について。
11	桜並木を残した都市計画について。
12	周辺道路の整備について。
13	瀬谷柏尾線の拡幅と歩道の整備について。
14	公共交通機関のアクセス及び整備の計画について。
15	道路計画や道路交通環境の説明について。
16	花博・テーマパークの誘致について。鉄道建設について。

※詳しい内容につきましては市ホームページにてご確認下さい。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/sonota/kamiseya/kamiseysa.html>

2 都市計画市素案説明会（オンライン説明会）

（1）動画配信期間

- ・令和3年2月25日（木）から3月11日（木）

（2）質問書受付期間

【第1次】

- ・令和3年2月25日（木）から3月2日（火）

【第2次】

- ・令和3年3月3日（水）から3月8日（月）

（3）回答公表日

【第1次】

- ・令和3年3月4日（木）

【第2次】

- ・令和3年3月10日（水）

（4）実施結果

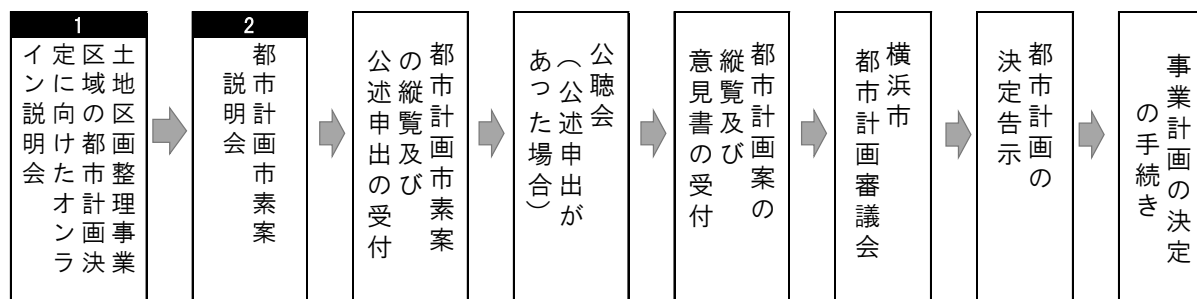
質問書4（質問数14） ※全て第2次受付時収受・回答

1	都市計画の素案について。
2	土地区画整理事業について。
3	新交通システム（仮称）について。
4	地権者の生活再建について。
5	生活再建のために具体的に実行した内容について。
6	生活再建の必要性について。
7	生活再建の達成理由と根拠について。
8	生活再建となる根拠について。
9	土地利用計画図（参考）と土地利用計画図との差異について。
10	土地利用計画図（参考）で公園が二種の緑の理由について。
11	都市計画の内容について。
12	公共施設について。
13	各事業の説明方法について。
14	テーマパークの具体的な施設、循環型スマートパークについて。

※詳しい内容につきましては市ホームページにてご確認下さい。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/setumei/soan/setumeikai2021.html>

3 今後の手続（予定）



	質問の要旨	市からの回答
1	<p>「上瀬谷通信施設跡地」の都市計画素案等に関する質問事項について</p> <p>1 都市計画の素案について</p> <p>① 跡地の利用計画(案)は何時までに決定されるか。</p> <p>② 跡地の基盤整備(道路、交通網、上下水道など)はどのように進めるのか。</p> <p>③ 住民への情報開示はどのように進めていくのか。</p> <p>④ 用途地域の指定はいつの時点でどのような方法で行われるのか。</p> <p>⑤ 都市計画で決定すべき施設、事項は「都市計画法」で決められているのか。</p> <p>2 「土地区画整理事業」について</p> <p>① 跡地は、都市計画を決定する前に実施することが出来るのか</p> <p>② 民有地の減歩や場所の変更はいつまでに行われるのか。</p> <p>③ 国有地の払い下げはいつ行われるのか。(横浜市への)</p> <p>④ 事業実施のための工程表を示して欲しい。</p> <p>3 「新交通システム」(仮称)について</p> <p>① 駅の位置、運転方法などはどのようになるのか</p> <p>② 地域住民や周辺の公共施設利用者の利便性の向上につながる要望がある場合は、(駅の位置など)十分な配慮をお願いしたい。</p>	<p>1 都市計画の素案について</p> <p>① 土地利用計画の決定時期については、現時点では未定です。 今後、関係機関や地権者で構成するまちづくり協議会との協議を進めながら、土地利用計画を固めていく予定です。</p> <p>② 基盤整備については、今後、関係機関や地権者で構成するまちづくり協議会と協議を進め、必要に応じ都市計画変更等を行いながら土地区画整理事業と合わせて整備を進めていく予定です。 なお、具体的な工事の進め方については、現時点では未定です。</p> <p>③ 住民への情報開示については、今後、具体的な基盤整備等について詳細な検討を進める中で、事業の進捗に応じて説明会を行うなど、市民の皆様へ情報提供するとともに、ご意見を伺いながらまちづくりを進めていきます。 また、土地区画整理事業の都市計画決定の今後の手続では、都市計画法の規定に基づき「都市計画の案の公告・縦覧」により情報提供を行います。 なお、本地区におけるまちづくりの方針や土地利用の考え方等については、以下のホームページに「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」を掲載していますので、あわせてご覧ください。 (旧上瀬谷通信施設地区ホームページ) https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/sonota/kamiseya/kamiseysa.html</p> <p>④ 用途地域の指定については、今後、「農業振興地区」や「観光・賑わい地区」などの各地区の規模や施設計画など詳細な検討を行い土地利用計画が高度化した段階で、都市計画変更の手続を経て用途地域を指定する予定です。</p> <p>⑤ 貴見のとおりです。都市計画法で定められています。 なお、土地区画整理事業において都市計画に定める事項は、都市計画法第12条に規定されています。</p> <p>2 土地区画整理事業について</p> <p>① 旧上瀬谷通信施設地区で土地区画整理事業を実施するためには、都市計画を決定する必要があります。 旧上瀬谷通信施設地区の工事着手については、都市計画決定後、事業計画決定などの土地区画整理事業に関する手続等を進め、工事に着手していく予定です。</p> <p>② 民有地の減歩や換地計画の決定時期については、現時点では未定です。 引き続き地権者の皆様と意見交換を行いながら、検討を進め、土地区画整理事業の事業計画の決定を行った後に換地計画等を定めます。</p> <p>③ 横浜市への払い下げの時期については、現時点では未定です。 今後、土地区画整理事業の検討を進める中で、国との協議等も踏まえ決定していくこととなります。</p> <p>④ 今回の土地区画整理事業の都市計画手続は、環境影響評価の手続と並行して進めています。都市計画決定後、事業計画決定や仮換地指定などの土地区画整理事業に関する手続等を進め、工事に着手していく予定です。 また、令和9年には地区の一部で国際園芸博覧会を開催する予定です。 なお、具体的な工程表等については、今後、事業の進捗に応じた説明会などでお示ししていきたいと考えています。</p> <p>3 「新交通システム」(仮称)について</p> <p>① 新たな交通については、交通需要などを踏まえ新交通システムを選定し、相模鉄道本線瀬谷駅周辺から旧上瀬谷通信施設にいたる区間の検討を進めています。具体的な事業の内容については、現在検討中です。</p> <p>② 今後も検討の進捗に応じて説明会を行うなど、市民の皆様へ情報提供するとともに、ご意見・ご要望を伺いながら事業を進めていきます。</p>

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業に関する都市計画市素案説明会

(第2次受付) 質問の要旨及び市からの回答

	質問の要旨	市からの回答
2	<p>1 地権者の生活再建が土地区画整理事業の課題の第一に掲げられているが、その理由は何か？</p> <p>2 横浜市は地権者の生活再建のために、これまで具体的に何を実行してきたか、また今後何を実行しようと考えているか？</p> <p>3 そもそも横浜市はどのような生活再建が必要だと考えているか？</p> <p>4 早期の生活再建が必要と言うが、どういう状況になったら再建が出来たと判断するのか、その達成理由と根拠を示してほしい。</p> <p>5 テーマパークの誘致と建設が地権者の生活再建となると考えているのか？ その場合の生活再建といえる根拠は何か？</p> <p>6 土地利用計画図(参考)と当初の土地利用基本計画との差異がある理由は何か？(南側の公園設定)</p> <p>7 公園が二種の緑で色分けがされている理由は何か？</p>	<p>1～5</p> <p>本地区内は民有地が約45%を占めていますが、米軍施設として利用されてきたため、戦後70年間にわたり、インフラの整備がほとんど行われず土地利用の制限を受けてきました。このような経緯を踏まえ、将来の土地利用については、地権者の理解が必要であることから、地権者と意見交換を行ってきました。</p> <p>観光・賑わいゾーンにおいては、地権者の皆様が検討を深度化してきたテーマパークを中心とした土地利用を計画していますが、これは本地区のポテンシャルを最大限に生かしているとともに、中期4か年計画等の上位計画に定めた本市のまちづくりの方向性にも合致していると考えられ、令和2年3月に策定した旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画においても「テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点の形成」を図っていくためのゾーンとして位置付けています。</p> <p>本地区において、郊外部の新たな活性化拠点の形成に向け、インフラ整備を進め、ふさわしい土地利用を実現し、まちづくりを進めていくことが必要であり、地権者の生活再建にも繋がると考えています。</p> <p>6 令和2年3月に策定した旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画を基に、農業振興ゾーン、観光・賑わいゾーン、物流ゾーン、公園・防災ゾーンの土地利用検討とあわせて地区内道路の交差点位置や交通処理検討などの必要な調整を行った結果、今回の土地利用計画図(参考)を作成しております。</p> <p>今後は、この土地利用計画図(参考)を基に更なる検討を進めていきます。</p>
		<p>7 令和2年3月に策定した旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画において、公園・防災ゾーンは国際園芸博覧会のレガシーを継承する公園や災害時における広域的な防災拠点などを形成するとしています。</p> <p>この土地利用基本計画の検討を進めた結果、土地利用計画図(参考)の緑色で示した公益的施設用地において公園の整備を検討しています。</p> <p>また、土地区画整合法において必要な公共施設として整備する公園については、深緑色で配置しています。</p> <p>なお、土地利用計画図(参考)は確定したものではありません。今後、関係機関との協議により、位置や規模などが変更となる可能性があります。</p>

	質問の要旨	市からの回答
3	<p>1 都市計画の内容について</p> <p>今回の都市計画決定の内容は土地区画整理事業のみであったが、用途地域の変更や農業振興地域・農用地区域の変更は行わないのか？土地利用基本計画の概要を見る限り、用途地域などを変更しないと実現はできないと思う。</p> <p>また、土地活用をする物流ゾーンや観光・賑わいゾーンでは、景観を守るために地区計画を都市計画決定しないのか？土地活用をするにしろ、空を広く感じられる今の素晴らしい環境を何らかの形で守るような制度を検討してほしい。</p> <p>2 公共施設について</p> <p>土地区画整理事業における公共施設の配置計画が不透明すぎる。参考に載せている土地利用計画図で大まかな位置は分かるが、道路(環状4号線と国道16号線以外)、公園及び緑地の位置や形状等をなぜ都市計画決定しないのか？</p> <p>これらを都市計画決定しない場合は、どんなプロセスで決定していくのか？決定していく際に、周辺住民に対しての説明会や意見を聞く機会は用意されているのか？</p> <p>土地区画整理事業を行うことに異論はないが、道路については、現在の環状4号線では、上瀬谷小へ至る交差点、消防瀬谷出張所前の交差点辺りで、右折レーンが無いためによく渋滞するし、環状4号線自体も夕方に恒常的に渋滞しているので、現在の環状4号線の道路幅員のままでは、園芸博覧会・その後の大規模テーマパークが実現した時に、本当に大丈夫なのかが非常に心配である。今後のアセスの説明会で詳細を明らかに説明してくれるのか？</p> <p>3 各事業の説明方法について</p> <p>上瀬谷地区は、土地区画整理事業、園芸博覧会の誘致、新都市高速鉄道上瀬谷ラインの3つの事業が動いているが、どれもバラバラに説明会がされていて、全体像が大変分かりにくい。どれも横浜市が主導しているのだから、3つの事業を常にセットにして、今後は検討状況等の説明会を周辺住民に対して適宜開いてほしい。</p> <p>横浜市は土地区画整理事業の権利者にしか目を向けていないのではないか。広大なエリアの開発なのだから、周辺住民に対しても、もっと真摯に向き合ってほしい。</p>	<p>1 都市計画の内容について</p> <p>今後、「農業振興地区」や「観光・賑わい地区」などの各地区の規模や施設計画など詳細な検討を行い、土地利用計画が深度化した段階で、都市計画の用途地域の変更及び地区計画の決定、並びに、農業振興地域・農用地区域の変更をする予定です。</p> <p>また、地区計画においては、良好な景観を形成するための制限等を定める予定です。</p> <p>2 公共施設について</p> <p>今回の都市計画決定は、都市計画法に基づき、土地区画整理事業において都市計画に定める事項として都市計画法第12条に規定されている内容(名称及び施行区域、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等)を定めるものです。</p> <p>道路については、旧上瀬谷通信施設地区内外において、新設や拡幅により道路ネットワークを形成し、混雑緩和や交通の分散を図ります。そのため、公園及び緑地等の公共施設とあわせて、位置や形状等について、今後、警察等の関係機関と協議を進め、必要に応じ都市計画手続等を行いながら土地区画整理事業と合わせて整備を進めていく予定です。</p> <p>また、都市計画決定しない場合でも、検討の進捗に応じて説明会を行うなど、市民の皆様に情報提供するとともに、ご意見を伺いながら事業を進めていきます。</p> <p>なお、交通の集中によって生じる地域社会(交通混雑、歩行者の安全)等の生活環境への影響の程度については、今後手続を実施する環境影響評価準備書において、ご説明する予定です。</p> <p>3 各事業の説明方法について</p> <p>今後、各事業の検討の進捗に応じて、可能な限り関連事業をあわせて情報提供するようにいたします。</p> <p>また、具体的な基盤整備等について詳細な検討を進める中で、事業の進捗に応じて説明会を行うなど、引き続き土地区画整理事業の権利者だけでなく、周辺住民の方も含め広く市民の皆様に情報提供するとともに、ご意見を伺いながらまちづくりを進めていきます。</p>

	質問の要旨	市からの回答
4	<p>賑わいゾーンについて、以前にアメリカのテーマパークの企業を招致する計画があると発表されたのを目にした記憶がありますが、具体的にどのような施設なのかご回答ください。私個人としては、ディズニーや USJ のような従来型のアミューズメントパークが今回のコロナでその脆弱性を露呈したように、またその結果として、人々にソロキャンプ等の自然回帰の現象があったように、古い価値観に基づいた巨額費用を要するアトラクション施設ではない、将来的にもメンテナンス費用を低く抑えられる循環型スマートパークを世界に先駆けて実現するような施設にして頂きたいと考えます。</p>	<p>観光・賑わいゾーンの具体的な施設は、現時点では未定です。</p> <p>観光・賑わいゾーンについては、地権者の皆様が検討を深度化してきたテーマパークを中心とした土地利用を計画していますが、これは本地区のポテンシャルを最大限に生かしているとともに、中期4か年計画等の上位計画に定めた本市のまちづくりの方向性にも合致していると考えられ、令和2年3月に策定した旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画においても「テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点の形成」を図っていくためのゾーンとして位置付けています。</p> <p>また、同土地利用基本計画では、都市と緑や農のバランスのとれた新しいまちづくりを進めていくことをまちづくりのコンセプトとしており、今後も自然環境をいかした土地利用について検討を進めていきます。</p> <p>いただいた施設に対するご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>