

## No. 1 旧上瀬谷通信施設地区に関する案件概要

### 議第1469号 横浜国際港都建設計画区域区分の変更

#### I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

種類	面積		面積増△減
	新	旧	
市街化区域	約33,939 ha	約33,913 ha	約26ha
市街化調整区域	約9,713 ha	約9,739 ha	△約26ha
都市計画区域	約43,653 ha	約43,653 ha	—

※単位未満で四捨五入しているため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

#### II 人口フレーム

区分	年次	平成27年	令和22年
	都市計画区域内人口		3,725千人
市街化区域内人口		3,597千人	おおむね3,404千人

※市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとします。

議第1470号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	面 積	
						新	旧
第一種低層 住居専用地域	60%	30%	敷地境界 から1m	165㎡	10m	約180ha	約180ha
	60%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約133ha	約133ha
	80%	40%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約4,572ha	約4,572ha
	80%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約719ha	約719ha
	80%	50%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約837ha	約837ha
	80%	50%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約36ha	約36ha
	80%	50%	—	125㎡	10m	約3,124ha	約3,124ha
	100%	50%	—	100㎡	10m	約3,146ha	約3,146ha
	100%	60%	—	100㎡	10m	約677ha	約677ha
第二種低層 住居専用地域	60%	30%	敷地境界 から1m	165㎡	10m	約2ha	約2ha
	60%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約5ha	約5ha
	80%	40%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約210ha	約210ha
	80%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約18ha	約18ha
	80%	50%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約64ha	約64ha
	80%	50%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約1ha	約1ha
	80%	50%	—	125㎡	10m	約81ha	約81ha
	100%	50%	—	100㎡	10m	約87ha	約87ha
	100%	60%	—	100㎡	10m	約19ha	約19ha
	150%	60%	—	—	12m	約29ha	約29ha
第一種中高層 住居専用地域	150%	60%	—	—	—	約2,705ha	約2,705ha
第二種中高層 住居専用地域	150%	60%	—	—	—	約1,766ha	約1,766ha
第一種住居地域	200%	60%	—	—	—	約4,646ha	約4,646ha
第二種住居地域	200%	60%	—	—	—	約533ha	約533ha
準住居地域	200%	60%	—	—	—	約1,505ha	約1,505ha

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	面 積	
						新	旧
近隣商業地域	200%	80%	—	—	—	約375ha	約375ha
	300%	80%	—	—	—	約852ha	約852ha
	400%	80%	—	—	—	約201ha	約201ha
商業地域	400%	80%	—	—	—	約1,220ha	約1,220ha
	500%	80%	—	—	—	約201ha	約201ha
	600%	80%	—	—	—	約313ha	約313ha
	700%	80%	—	—	—	約35ha	約35ha
	800%	80%	—	—	—	約159ha	約159ha
準工業地域	200%	60%	—	—	—	約1,753ha	約1,750ha
	300%	60%	—	—	—	約23ha	—
	400%	60%	—	—	—	約97ha	約97ha
工業地域	200%	60%	—	—	—	約1,717ha	約1,717ha
工業専用地域	200%	40%	—	—	—	約278ha	約278ha
	200%	60%	—	—	—	約1,553ha	約1,553ha
合計（市域全域）						約33,872ha	約33,846ha

**議第1471号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更**

種 類	建築物の高さの最高限度	面 積	
		新	旧
最高限第1種	10m 北側斜線制限 5.0+0.6L m	約13,907ha	約13,907ha
最高限第2種	12m 北側斜線制限 5.0+0.6L m	約29ha	約29ha
最高限第3種	15m 北側斜線制限 7.0+0.6L m	約4,472ha	約4,472ha
最高限第4種	20m 北側斜線制限 7.5+0.6L m	約6,692ha	約6,692ha
最高限第5種	20m 北側斜線制限 10.0+0.6L m	約3,121ha	約3,095ha
最高限第6種	20m	約1,072ha	約1,072ha
最高限第7種	31m	約2,746ha	約2,746ha
合計（市域全域）		約32,039ha	約32,013ha

種 類	建築物の高さの最低限度	面 積	
		新	旧
最低限第1種	14m	約78ha	約78ha
最低限第2種	12m	0ha	0a
最低限第3種	7 m	約5ha	約5ha
合計（市域全域）		約83ha	約83ha

**議第1472号 横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更**

種 類	面 積	
	新	旧
防火地域	約 1,593ha	約 1,570ha
準防火地域	約 18,975ha	約 18,972ha

議第1473号 横浜国際港都建設計画風致地区の変更

種 類	面 積	
	新	旧
山 手 風 致 地 区	約104ha	約104ha
本 牧 風 致 地 区	約66ha	約66ha
根 岸 風 致 地 区	約111ha	約111ha
磯 子 風 致 地 区	約199ha	約199ha
峰 沢 ・ 常 盤 台 風 致 地 区	約79ha	約79ha
三 ツ 沢 風 致 地 区	約35ha	約35ha
三 ツ 池 風 致 地 区	約159ha	約159ha
日 吉 風 致 地 区	約57ha	約57ha
富 岡 ・ 長 浜 風 致 地 区	約153ha	約153ha
円 海 山 風 致 地 区	約794ha	約794ha
大 池 ・ 今 井 ・ 名 瀬 風 致 地 区	約396ha	約396ha
仏 向 ・ 花 見 台 風 致 地 区	約107ha	約107ha
川 井 ・ 矢 指 風 致 地 区	<u>約491ha</u>	<u>約503ha</u>
新 治 ・ 三 保 風 致 地 区	約590ha	約590ha
八 朔 風 致 地 区	約134ha	約134ha
奈 良 風 致 地 区	約223ha	約223ha
1 6 地 区 合 計	<u>約3,698ha</u>	<u>約3,710ha</u>

議第1474号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	旧上瀬谷通信施設地区地区計画
位置	旭区上川井町並びに瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目地内
面積	約 248.5ha
地区計画の目標	土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、自然環境や風景の継承に配慮しつつ、区域内に設定する各地区の特性に合わせて土地利用を誘導・制御し、各地区が相互に連携することを通じて、交流人口の増加、横浜経済の更なる活性化や、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、災害対応力を備えた、郊外部の新たな活性化拠点を形成することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を、観光・賑わい地区、農業振興地区、物流地区、防災・公園地区及び公共公益地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 観光・賑わい地区 <p>広大な土地のポテンシャルを最大限に生かし、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成するため、周辺と調和したまちづくりの中心となる、テーマパークを核とした複合的な集客施設を立地する。</p> </li> <li>2 農業振興地区 <p>まとまりのある農地の保全を図り、これまでの歴史ある農業を継承しつつ、地域の農業生産力を高めていくため、畑地かんがい施設等を始めとする農業生産基盤を整備する。</p> <p>さらに、企業等との連携を図り、持続可能な都市農業モデルの確立に資する土地利用を誘導する。</p> </li> <li>3 物流地区 <p>東名高速道路、保土ヶ谷バイパス等の広域的な幹線道路や新たなインターチェンジとの近接性を生かし、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな拠点を形成するとともに、防災・公園地区との連携による災害対応力強化や脱炭素等の環境負荷低減に資する土地利用を図る。</p> <p>物流A地区では、国内の主要な物流拠点とのネットワークを形成し、物資輸送の効率化を図るとともに、自動運転トラックやダブル連結トラック等の次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設（以下「基幹物流施設」という。）を立地する。また、生物多様性に配慮したまとまりのある緑量の確保や水辺を想起させる設え等により、豊かな自然風景を継承する。物流B地区では、基幹物流施設を補完するため、就業者等を対象とした隔地駐車場等を整備するとともに、周辺地域における利便に資する機能を誘導する。物流C地区では、物流施設の利用者を支援する機能等、沿道環境に調和した土地利用を誘導する。</p> </li> <li>4 防災・公園地区 <p>広大な土地と広域的な交通利便性を生かし、大規模災害時において自衛隊・警察・消防・医療従事者等の応援部隊の現地活動調整を行う拠点機能やベースキャンプ機能及び物資の流通拠点機能を担う広域防災拠点を形成するため、広域公園や消防機能を備えた現地司令施設、大規模備蓄庫、外部からの支援物資受け入れ拠点等を整備する。また、既存の樹木や地形等を生かした魅力的な水と緑の環境の形成を図りながら、平常時と災害時の機能を両立させた土地利用を図る。</p> </li> <li>5 公共公益地区 <p>公共公益に資する調整池等を整備する。</p> </li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地帯 1	幅員 6.0m 延長約 140m		
			緑地帯 2	幅員 2.0m 延長約 110m		
			緑地帯 3	幅員 5.0m 延長約 950m		
			緑地帯 4	幅員 3.0m 延長約 210m		
			緑地	約 4,000 m <sup>2</sup>		
			広場 1	約 1,800 m <sup>2</sup>		
			広場 2	約 1,000 m <sup>2</sup>		
			歩道状空地	幅員 1.0m 延長約 430m		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	物流A地区	物流B地区	物流C地区	
		面積	約 22.9ha	約 1.9ha	約 1.1ha	
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 保育所等</p> <p>2 診療所</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所等</p> <p>4 事務所</p> <p>5 店舗、飲食店等</p> <p>6 自動車車庫</p> <p>7 工場*</p> <p>8 倉庫</p> <p>9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの*</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>※除外規定あり</p>			<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 老人ホーム、福祉ホーム等</p> <p>4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</p> <p>5 ナイトクラブ等</p> <p>6 キャバレー、料理店等</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	90,000 m <sup>2</sup> ※除外規定あり	1,000 m <sup>2</sup> ※除外規定あり	500 m <sup>2</sup> ※除外規定あり		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から環状4号線の道路境界線までの距離は7m以上、それ以外の前面道路の境界線までの距離は5m以上とする。 ※除外規定あり	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は3m以上とする。 ※除外規定あり	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は0.5m以上とする。 ※除外規定あり		
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは45mを超えてはならない。</p> <p>2 地区周辺への影響に配慮した斜線制限 L 1 + 20m 以下</p> <p>3 地区北側への影響に配慮した斜線制限 L 2 × 0.6 + 7.5m 以下</p>			-		

	建築物等の形態意匠の制限	<p>1 周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限 (長大さや圧迫感に配慮したデザイン、色彩、建築設備・駐車場等の外観等)</p> <p>2 地区及び地区外からの景観を阻害しないようするための屋外広告物に関する制限 (設置位置、照明等)</p>	<p>1 周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限 (建築設備・駐車場等の外観等)</p> <p>2 地区及び地区外からの景観を阻害しないようするための屋外広告物に関する制限 (設置位置、照明等)</p>
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 25	100 分の 15

(内容)

旧上瀬谷通信施設地区は、平成 27 年 6 月に返還された米軍施設の跡地です。

本地区の土地利用を具体化するため、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」では、地区全体のまちづくりのテーマを豊かな自然環境をいかした、郊外部の新たな活性化拠点の形成とし、地区を「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 4 つに分け、各ゾーンの土地利用の考え方等を定めています。

令和 2 年 1 月には、私有地と国有地等の混在を解消するとともに、農業基盤と都市基盤の整備を一体的に進めることを目的とした構造改革特区計画「農地と宅地を一体的に活性化する区画整理特区」が国から認定され、本地区全域で市施行による土地区画整理事業の実施が可能となり、令和 4 年 4 月に旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業を都市計画決定しました。

これを踏まえ、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、各地区の特性に合わせた土地利用を誘導・制御することを通じて、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、豊かな環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、「旧上瀬谷通信施設地区地区計画」を決定し、あわせて、風致地区を変更します。

また、土地利用計画の具体的な検討が進んだ物流地区については、区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、用途地域、高度地区並びに防火地域及び準防火地域を変更します。