

理由書

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。

本地区は横浜市西部の瀬谷区と旭区にまたがり、相模鉄道本線瀬谷駅の北、約 2 キロメートルに位置しています。面積は約 248.5 ヘクタールであり、首都圏でも貴重かつ広大な土地です。東名高速道路横浜町田インターチェンジや保土ケ谷バイパス上川井インターチェンジに近接し、地区内を南北に環状 4 号線、地区北側に八王子街道が通り、広域での自動車交通の利便性の高い地区です。

横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、郊外部の活性化拠点として、「交通利便性や広大な土地、まとまった農地や豊かな緑といったポテンシャルを生かし、集客機能の導入による交流人口の増加や経済活性化、活力ある都市農業の展開や魅力的な水と緑の環境の整備、広域レベルでの災害対応力の強化等を実現する郊外部の新たな活性化拠点を形成する」としています。

横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）では、「都市づくりのテーマと方針」の経済のテーマにおいて「道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用（高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道、駅前や駅徒歩圏域における土地利用の転換など）」を、また、にぎわいのテーマにおいて「土地利用転換等を契機とした拠点の形成（旧上瀬谷通信施設地区における郊外部の活性化拠点の形成など）」を方針として位置づけています。

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、民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。

このたび、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。