

都市計画 市素案説明会

旧上瀬谷通信施設地区における
都市計画決定・変更について

令和7年9月26日、27日
(動画配信期間：令和7年9月25日～10月9日)
横浜市

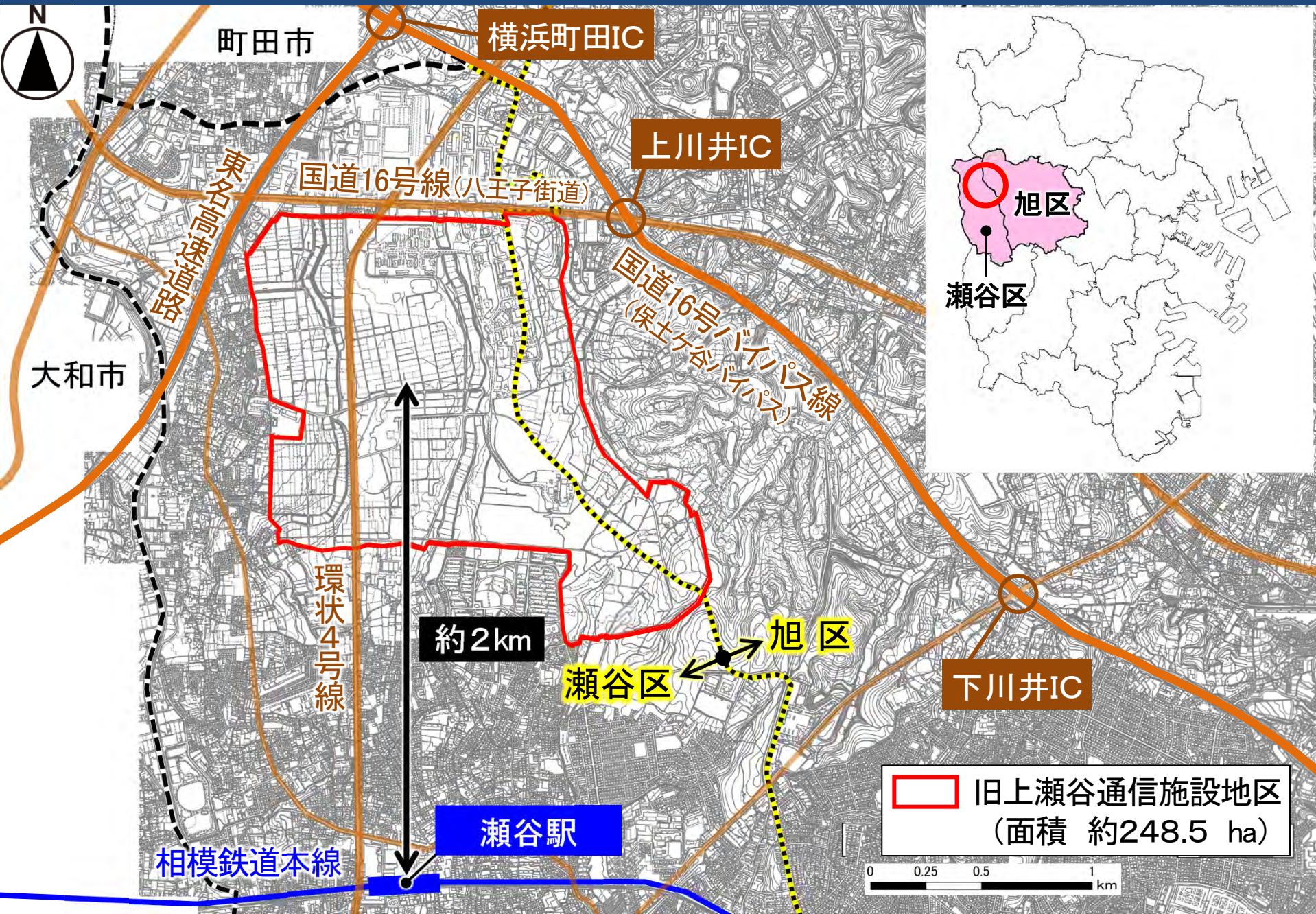
1 地区の現状と位置付け

2 都市計画市素案の概要

3 今後の都市計画手続

1 地区の現状と位置付け

■ 広域図



■ 航空写真



■ 旧上瀬谷通信施設地区

0 100 200 400
m

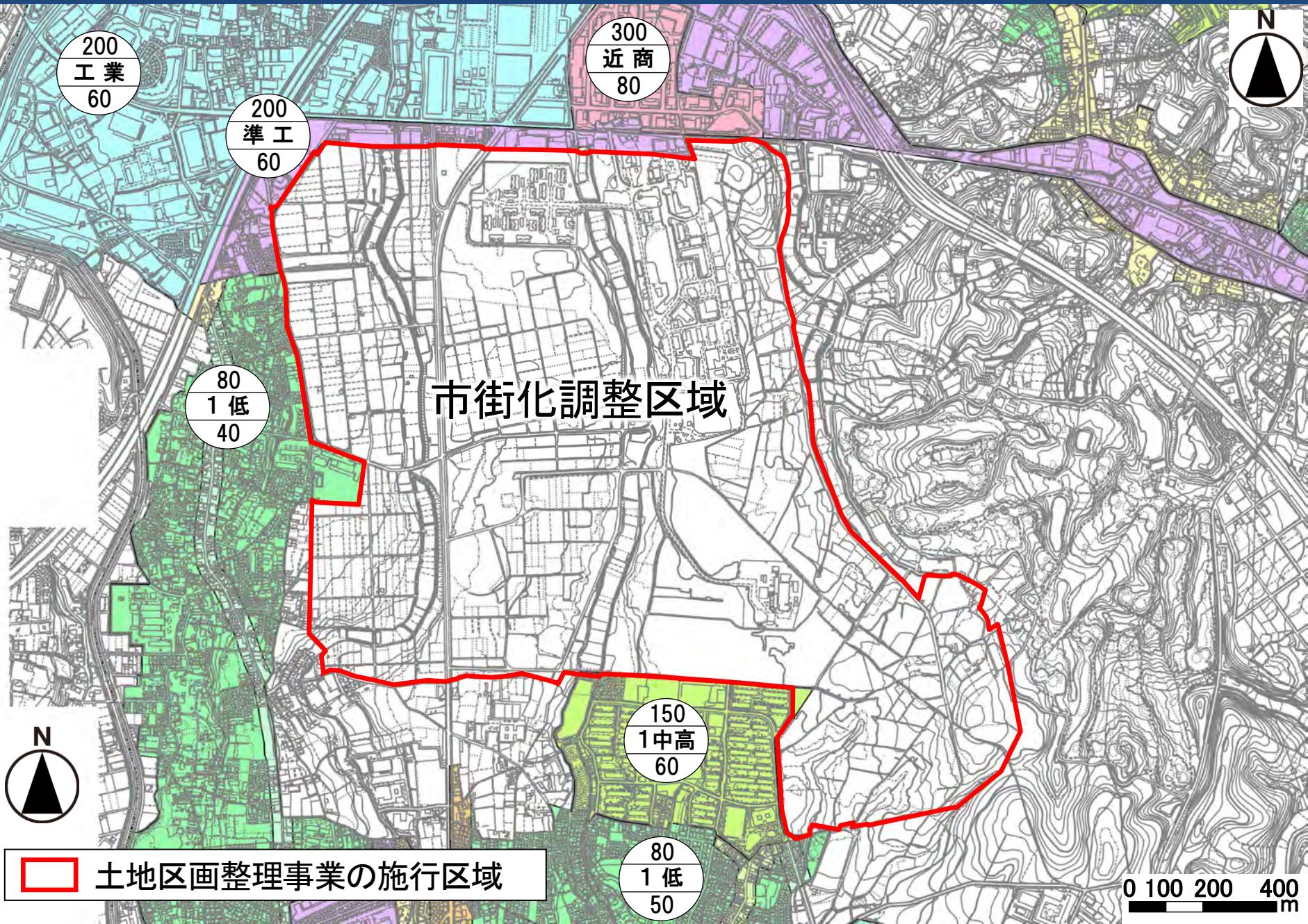
■ 現地写真



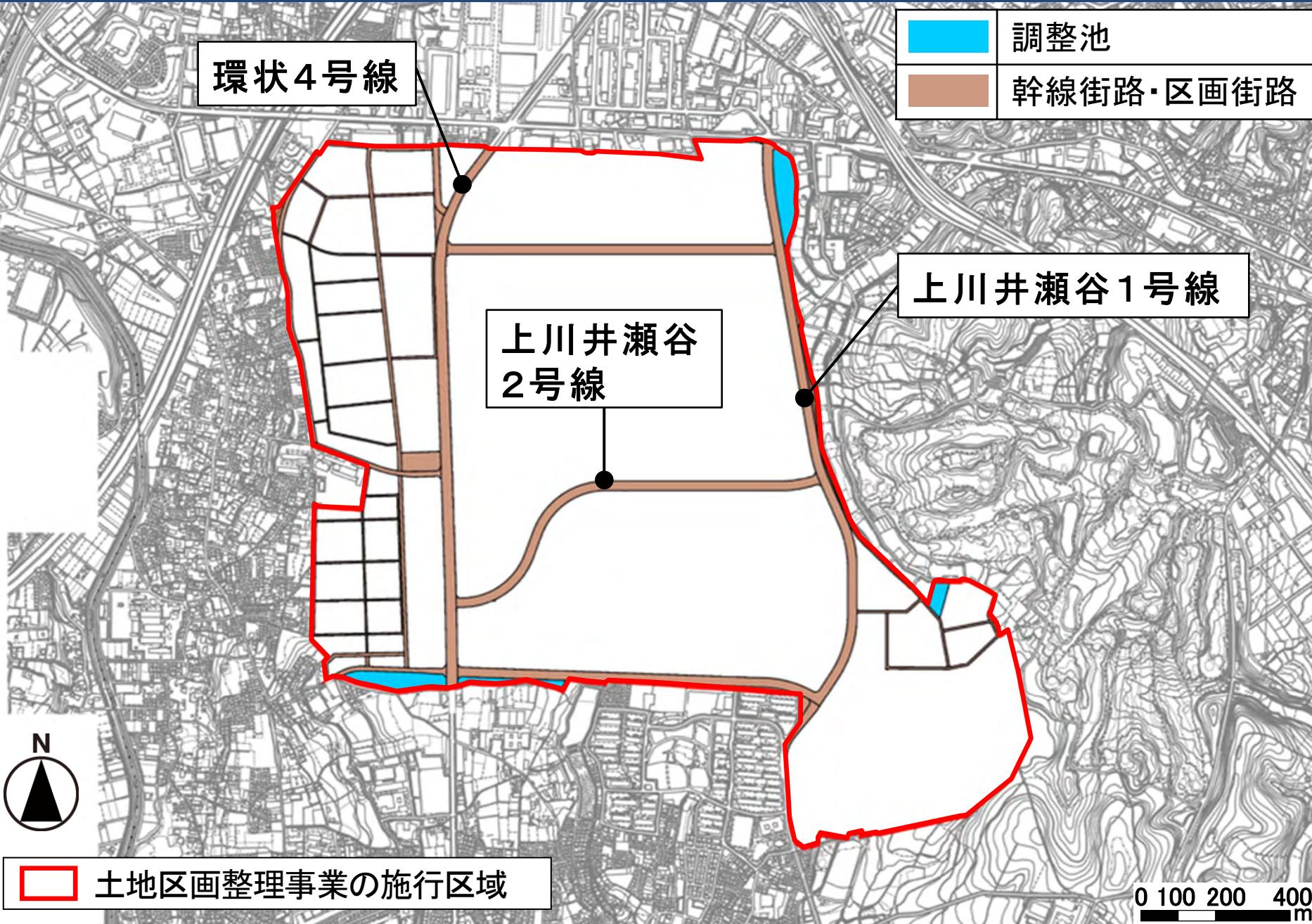
■ 現地写真



■ 現在の都市計画（用途地域等）



■ 土地区画整理事業による基盤整備



■上位計画等における位置付け

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(令和7年5月)

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。

■上位計画等における位置付け

○横浜市都市計画マスタープラン(全市プラン)

(令和7年5月)

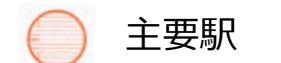
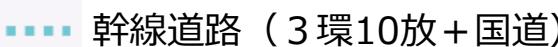
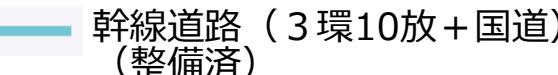
第2章 都市づくりのテーマと方針

①経済

③ネットワークの強化と戦略的な土地利用

- 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・エンジ周辺・幹線道路沿道や駅前・駅歩行圏域における土地利用の転換など）

凡例



■上位計画等における位置付け

○横浜市都市計画マスタープラン(全市プラン)

第2章 都市づくりのテーマと方針

③にぎわい

①国内外の来街者を惹きつける、
にぎわい拠点の形成

- 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）

凡例
拠点



にぎわいの核



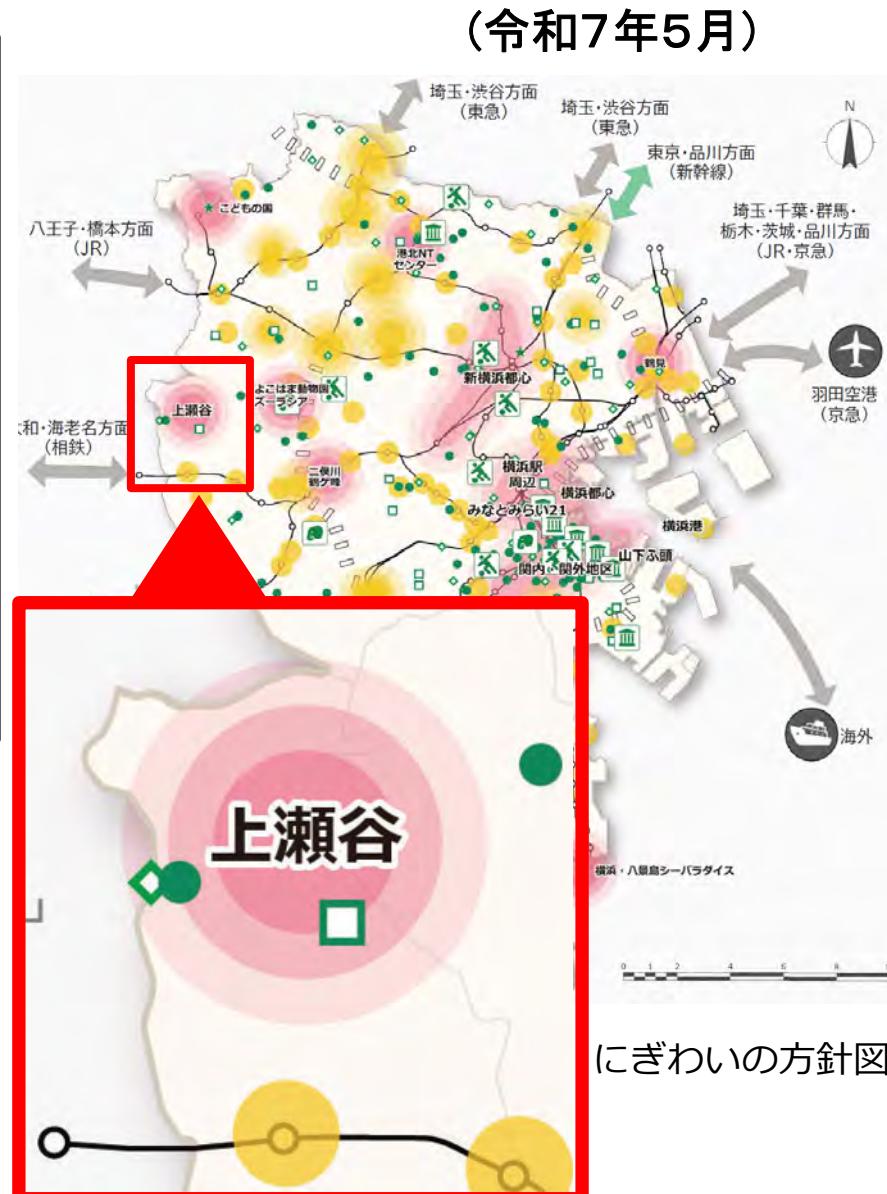
歴史的な建造物等



地域固有のにぎわい



代表的な公園

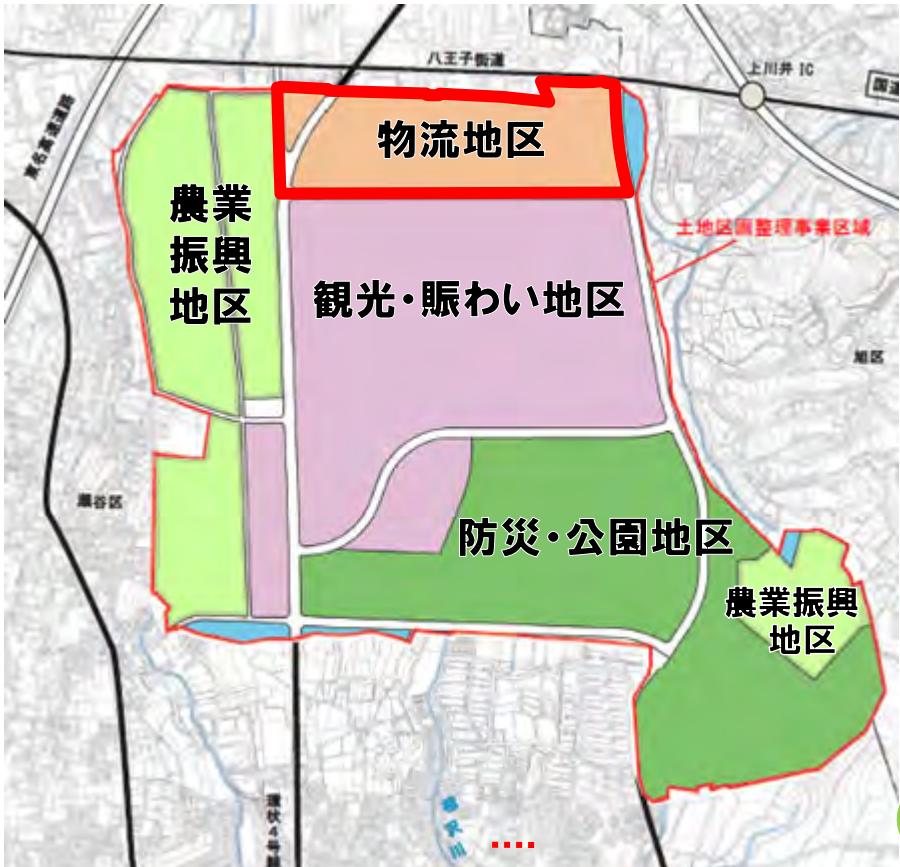


■まちづくりの経緯

平成27年6月	旧上瀬谷通信施設の全域が返還
令和2年3月	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」の策定
令和4年4月	「旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業」の 都市計画決定
令和5年2月	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザイン ノート」の策定
令和5年11月	仮換地指定（土地区画整理事業）

■まちづくりの経緯

旧上瀬谷通信施設 土地利用基本計画デザインノート（令和5年2月策定）



■土地利用計画図

観光・賑わい地区

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を形成します。

農業振興地区

賑わい施設などと連携した農産物の収穫体験や、滞在しながら農の魅力を味わう農体験、ICTなどを活用した質の高い農産物の安定生産と直売等による「収益性の高い農業」の展開、大学と連携した農業技術の研究など、他の地域へも波及する新たな都市農業モデルとなる拠点を形成します。

物流地区

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの広域的な幹線道路との近接性をいかし、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します。

防災・公園地区

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（消防・警察・自衛隊などの受入に必要な広域応援活動拠点としての施設・機能や広域避難場所としての機能）などを形成します。

■物流地区における土地利用のイメージ

○基幹物流施設とは

⇒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、次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設



	西棟	東棟
敷地面積	約10万m ²	約10万m ²
建築面積	約6万m ²	約6万m ²
着工時期（予定）	令和10年頃	令和9年秋以降

- ・事業者のプレスリリース資料（令和7年8月19日）より抜粋し注釈を補記
- ・現時点での事業者の想定するイメージであり、今後変更になることがあります。

■まちづくりの経緯

- 土地区画整理事業による仮換地指定や基盤整備の進捗
- 物流地区における具体的な土地利用検討の進捗



- 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
土地利用のルールを定めるため
区域区分の都市計画変更 等
- 各地区的特性に合わせた土地利用を誘導・制御するため
地区計画の都市計画決定 等

2 都市計画市素案の概要

2 都市計画市素案の概要

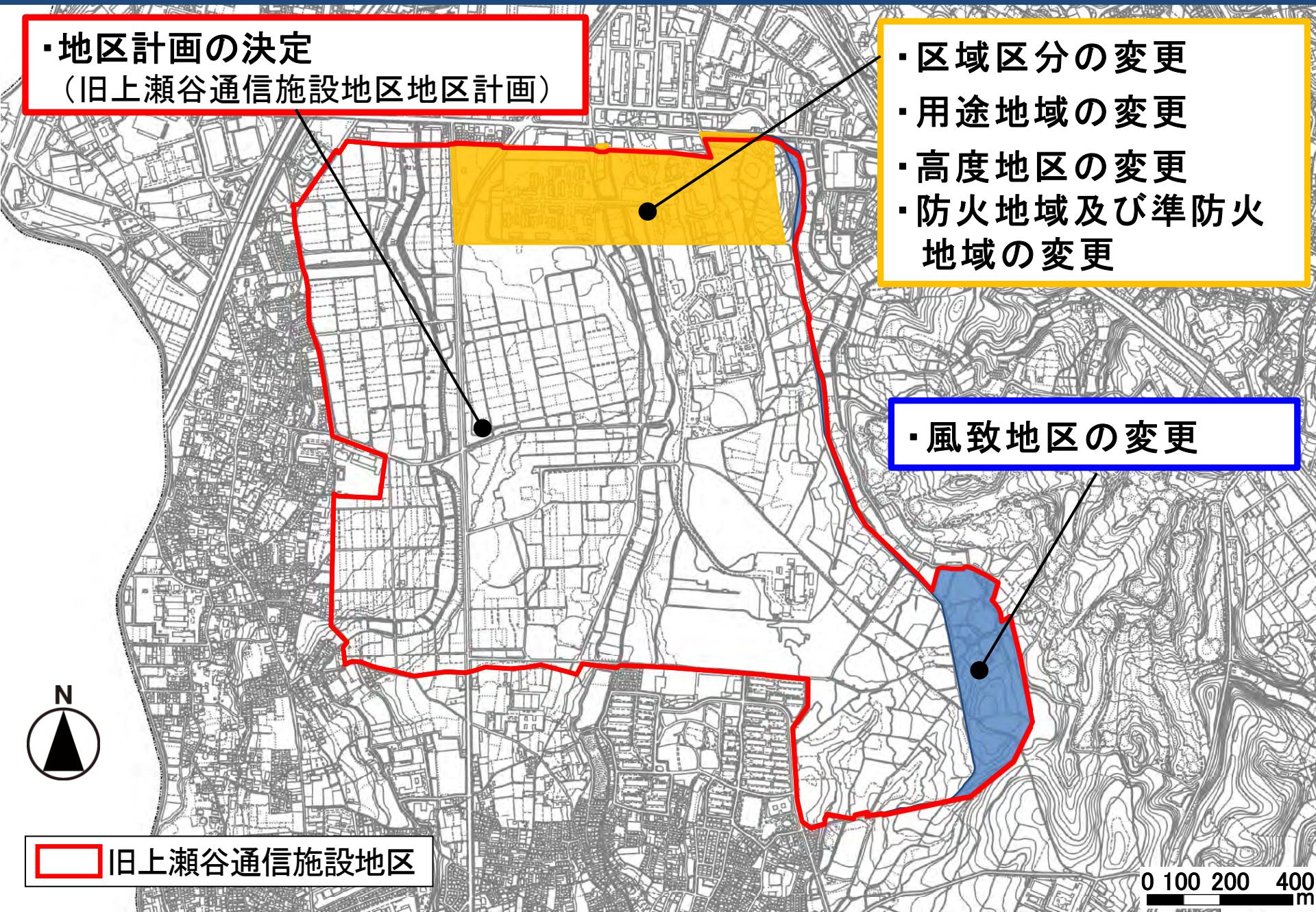
■決定・変更する都市計画

・地区計画の決定

(旧上瀬谷通信施設地区地区計画)

- ・区域区分の変更
- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・防火地域及び準防火地域の変更

- ・風致地区の変更



地区計画の決定

○地区計画とは

⇒地区の特性に応じて、建築物の用途、高さなどの制限や、広場などの公共空間を設定することができる
「地区レベルの都市計画」です。

○地区計画の構成

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全 に関する方針

- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針

地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
建築物等に関する事項

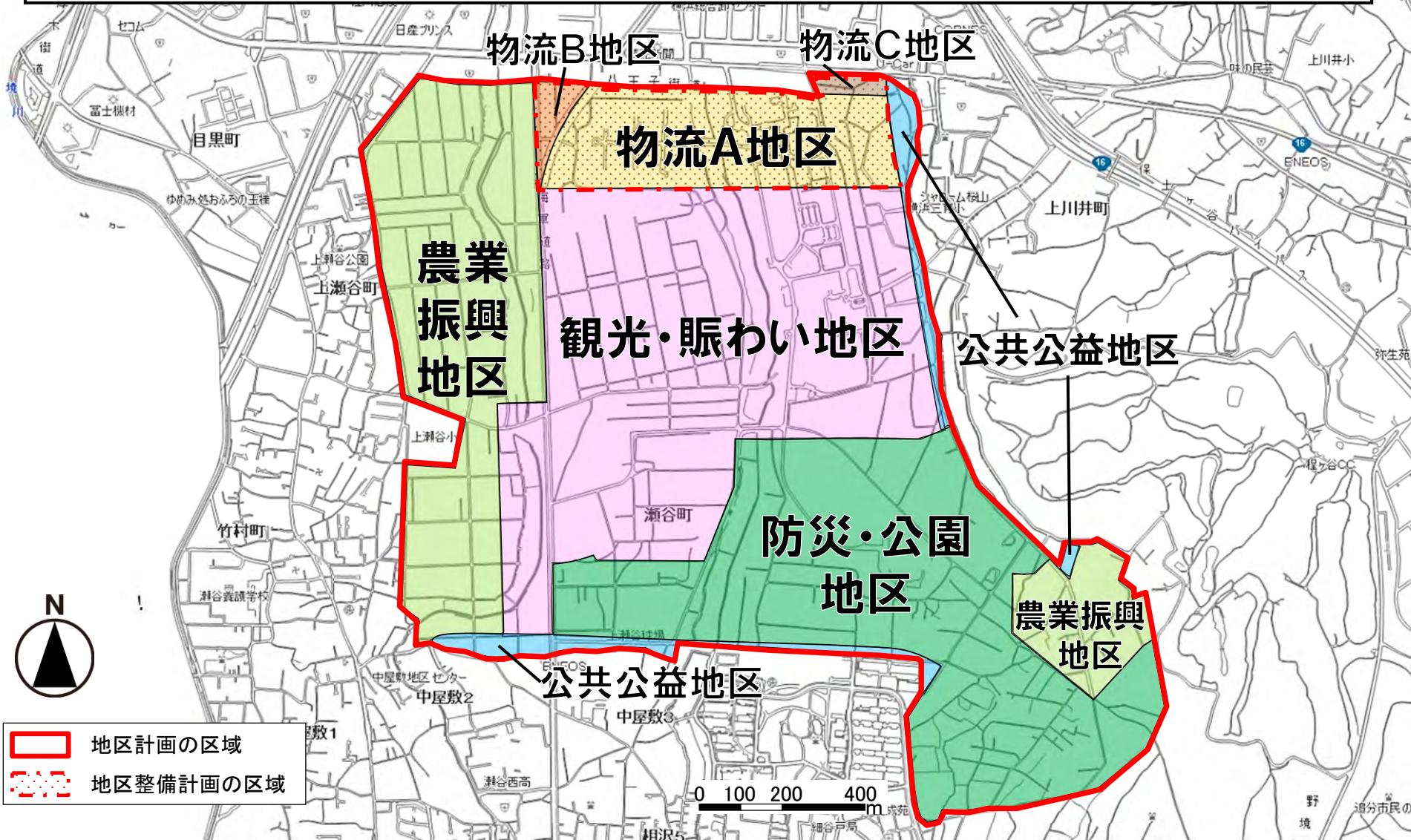
- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- 形態意匠の制限
- 緑化率の最低限度

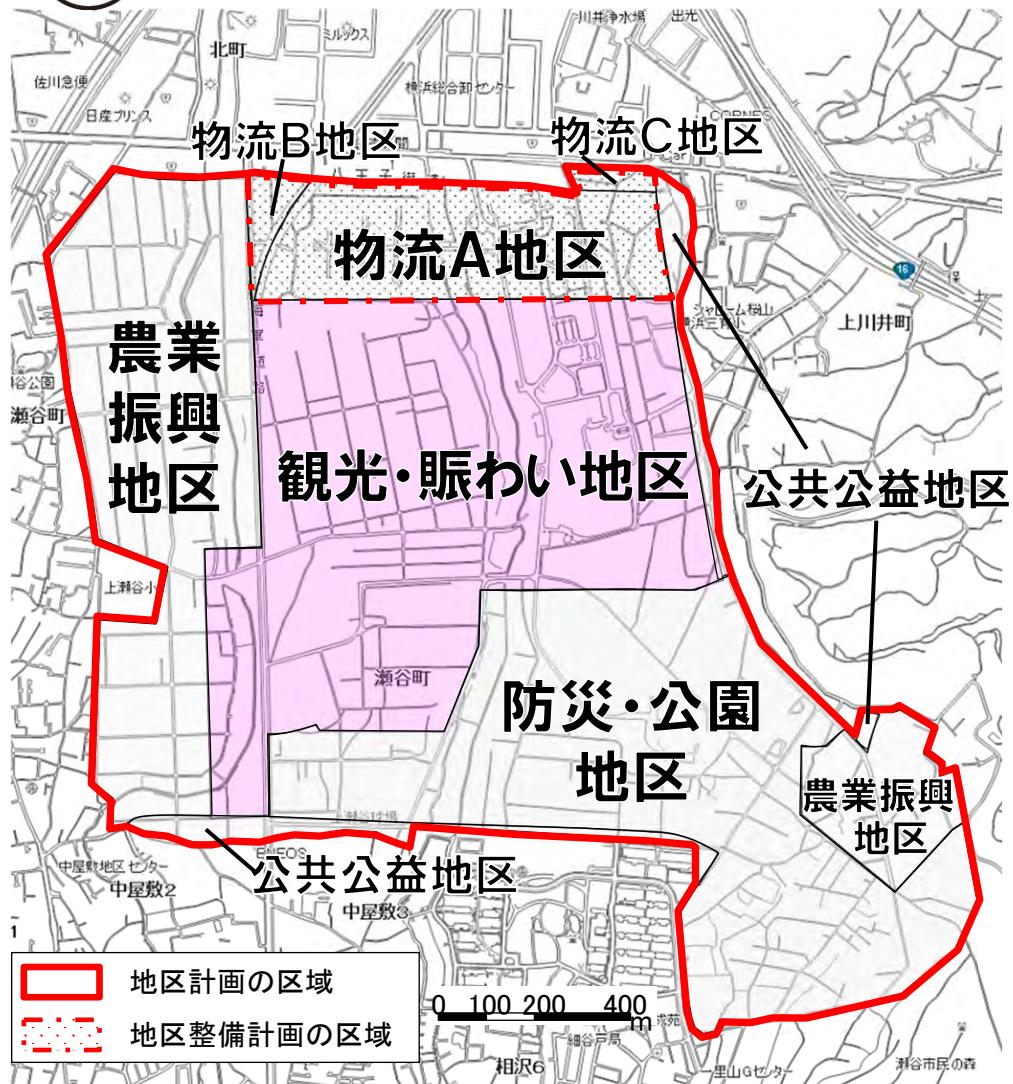
地区計画の目標

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。

地区計画の決定（土地利用の方針）

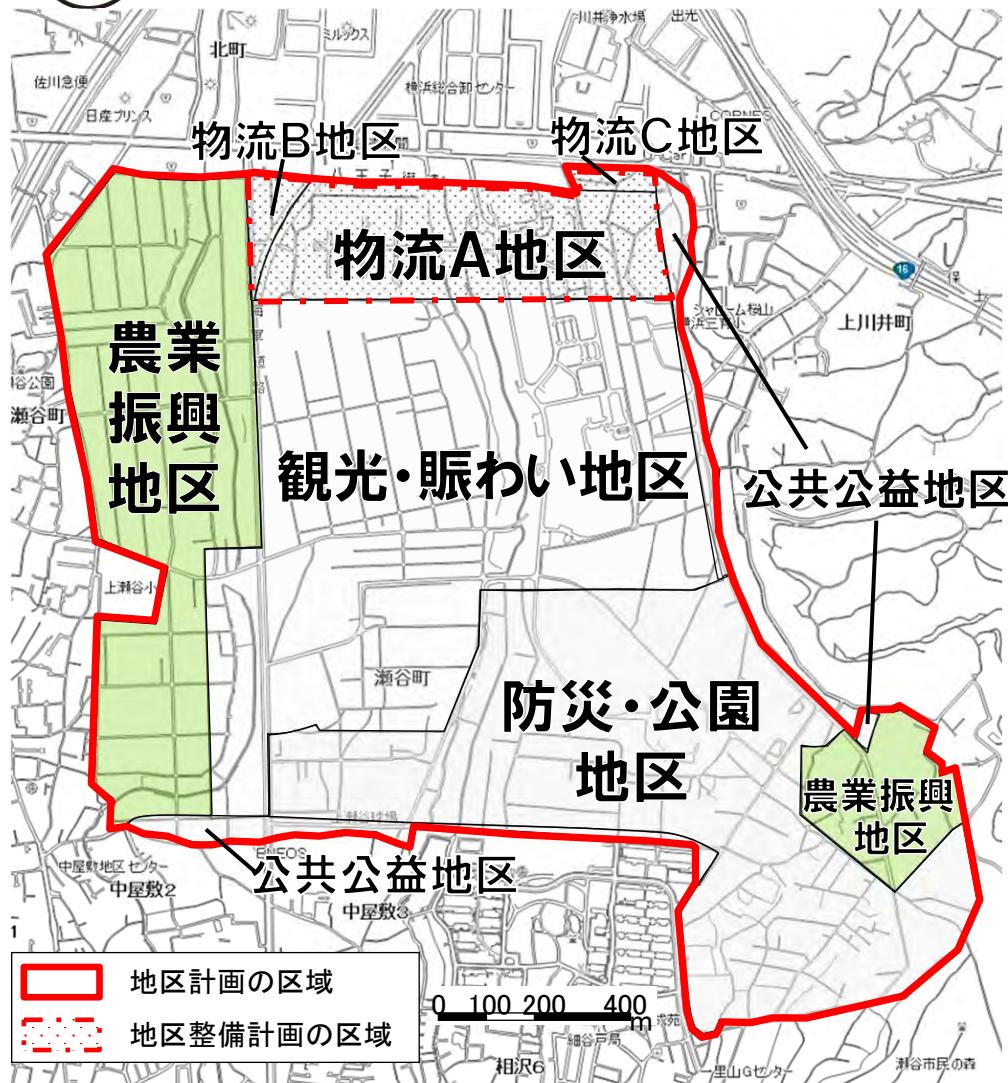
郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を区分し、土地利用の方針を定めます。





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。

地区計画の決定（土地利用の方針 農業振興地区）



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、畠地かん
がい施設等を始めとする農業生
産基盤を整備する。

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。

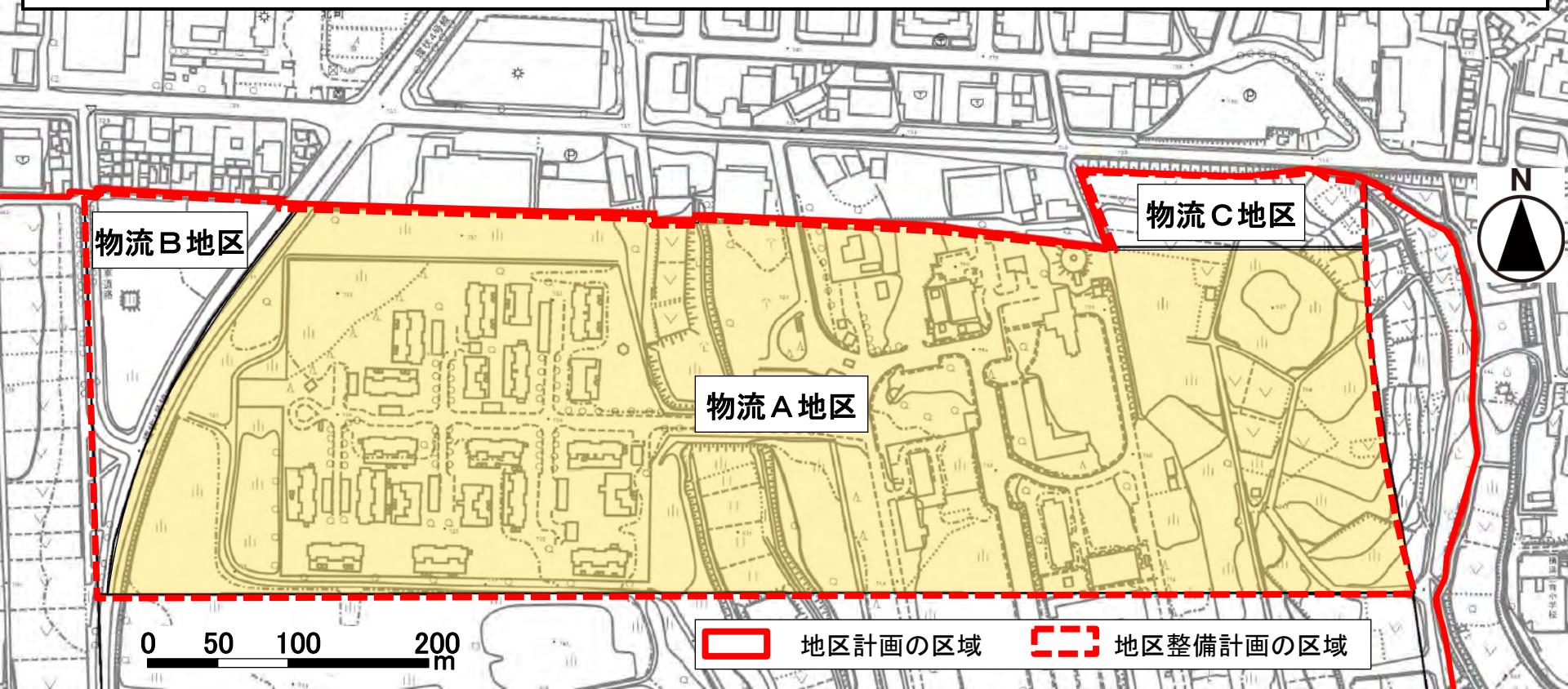
地区計画の決定（土地利用の方針 物流地区）



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。

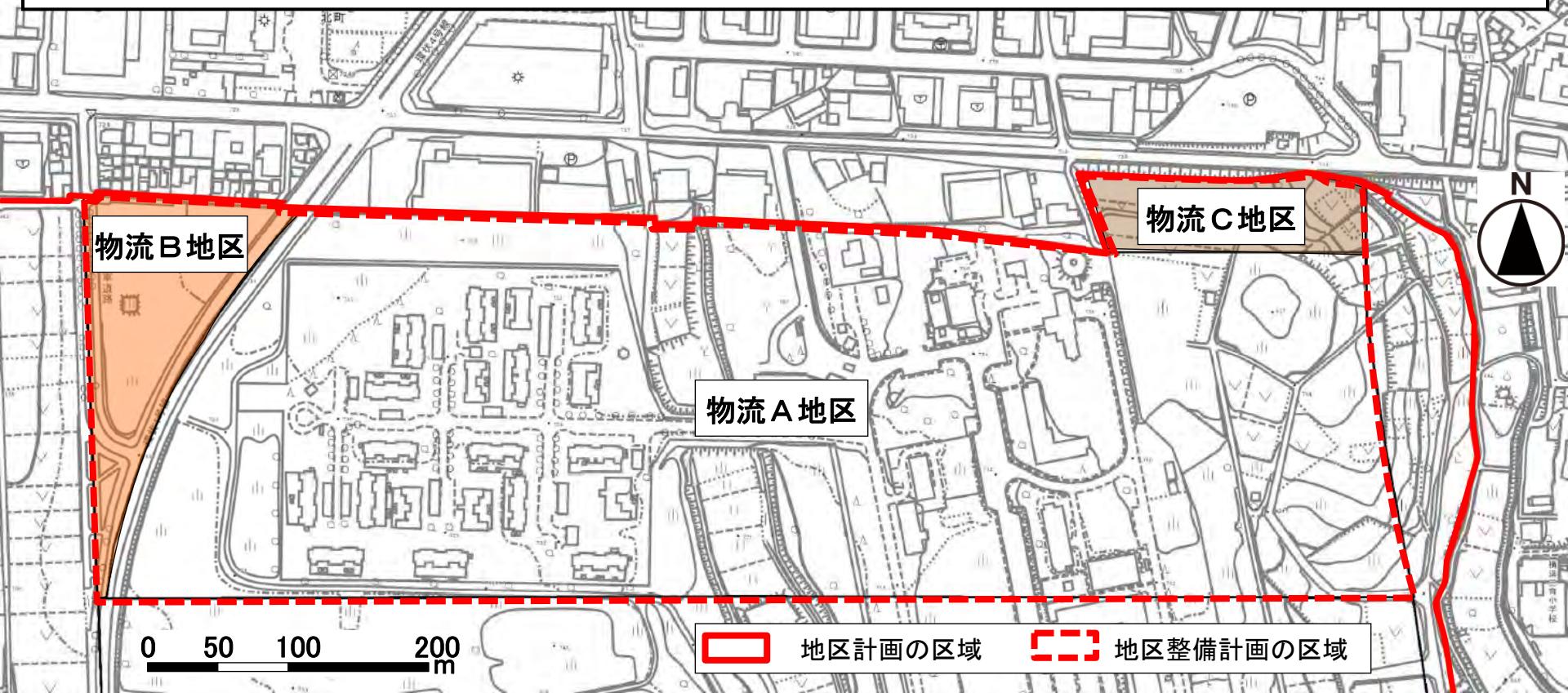
地区計画の決定（土地利用の方針 物流地区）

- 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（基幹物流施設）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。

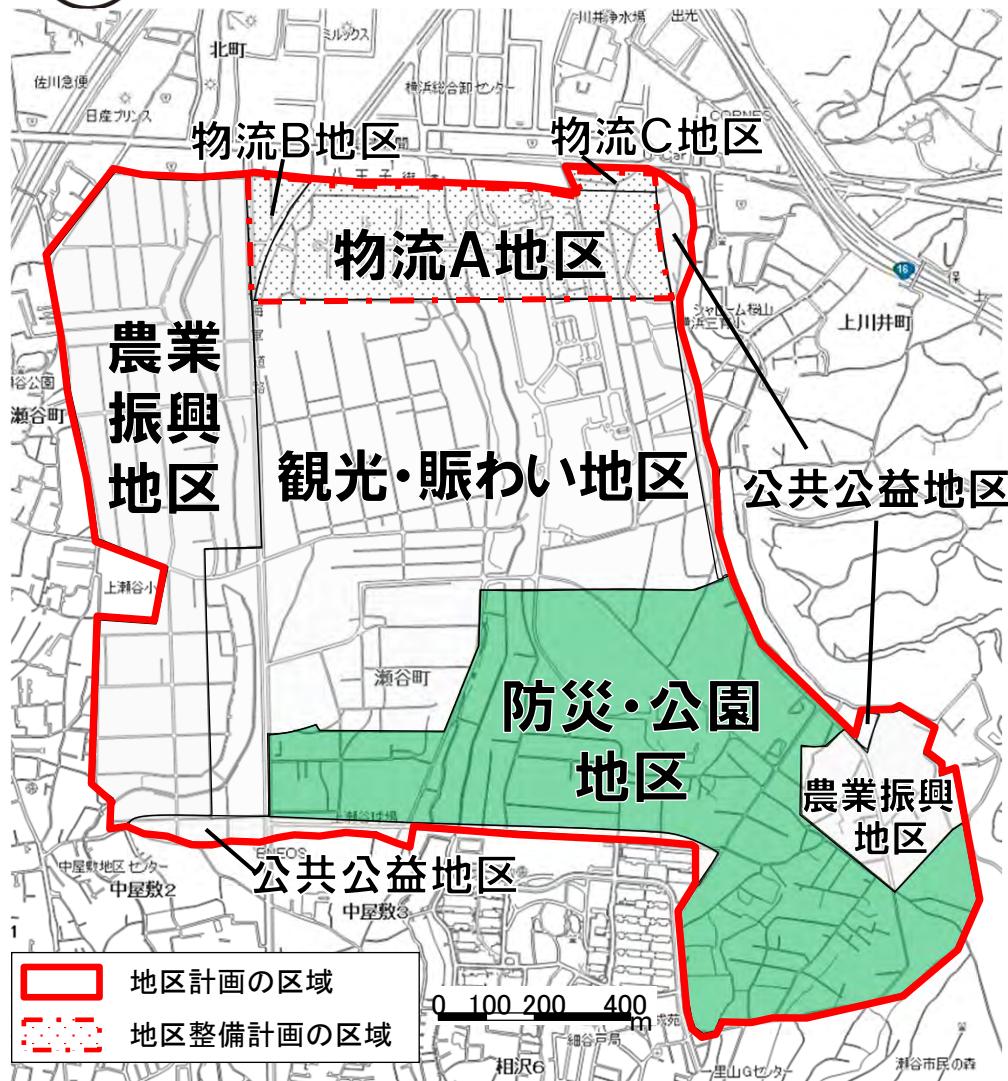


地区計画の決定（土地利用の方針 物流地区）

- ・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。



地区計画の決定（土地利用の方針 防災・公園地区）



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。

地区計画の決定（土地利用の方針 公共公益地区）

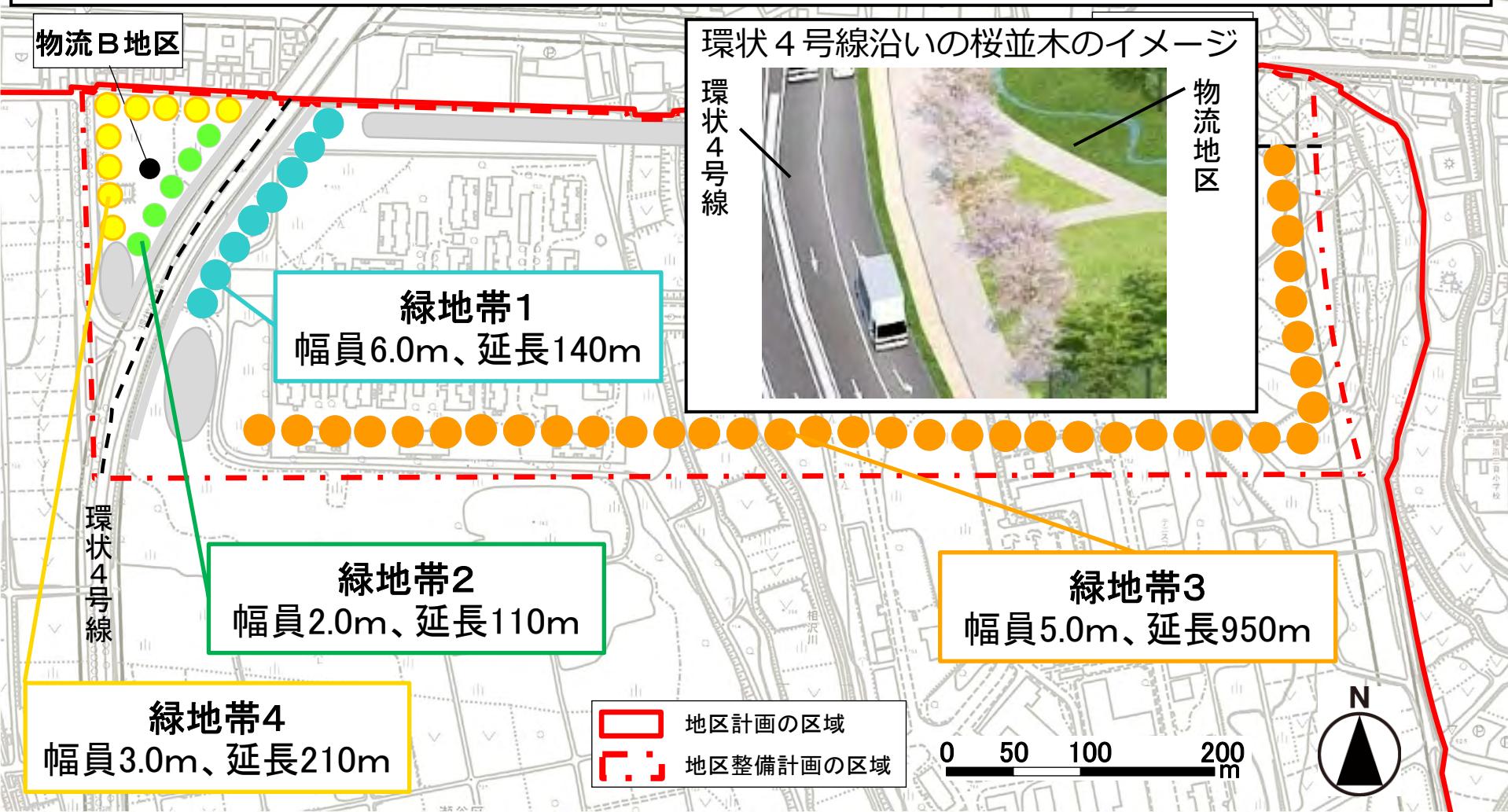


公共公益に資する調整池等を整備する。



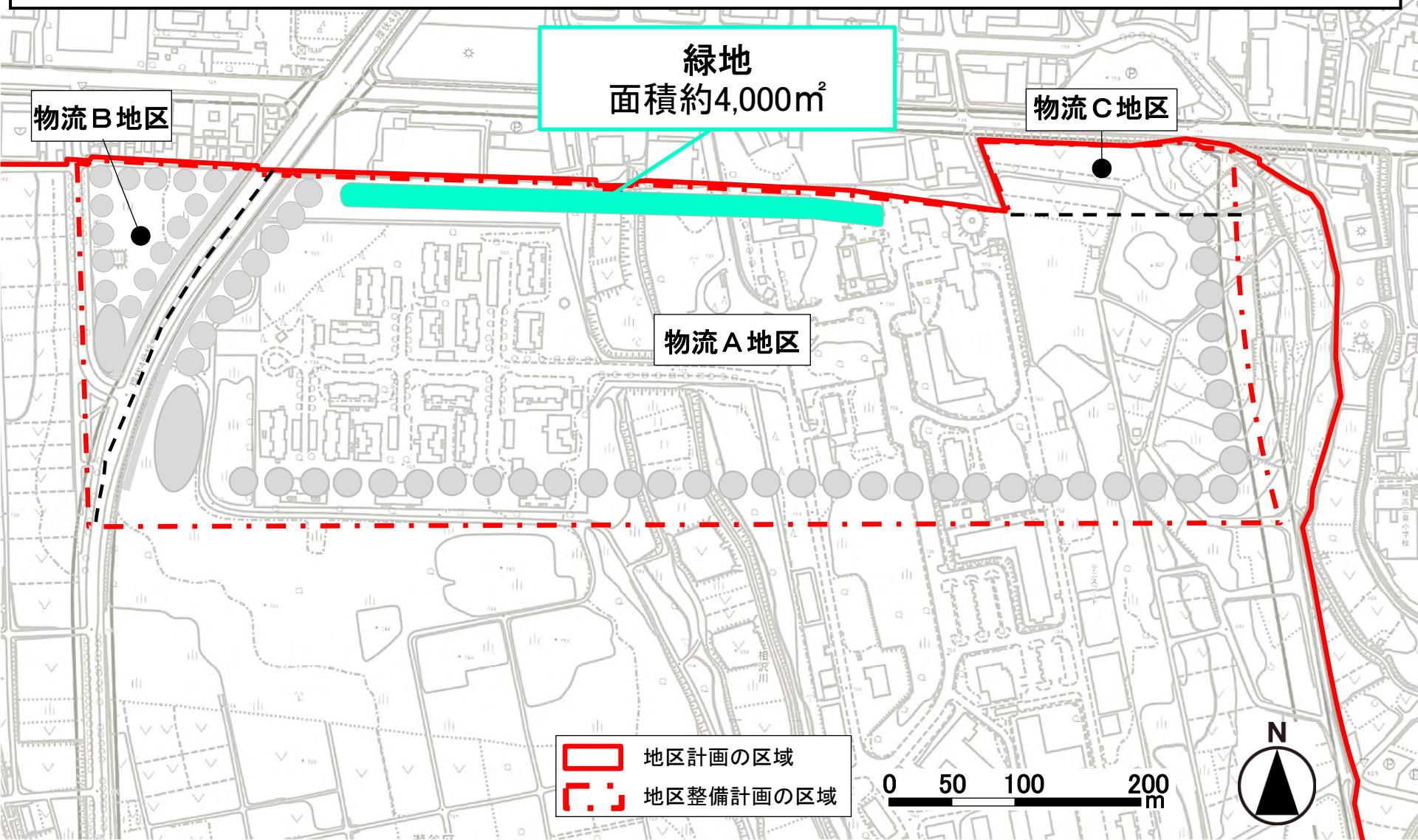
地区計画の決定（地区施設の整備の方針）

1 環状4号線の街路樹を補完し、連続的な桜並木の軸を形成するため、緑地帯1及び緑地帯2を整備する。また、街路樹と一体となつた緑空間を創出するため、緑地帯3を整備するとともに、周辺環境に配慮し、緑豊かな沿道空間を形成するため、緑地帯4を整備する。



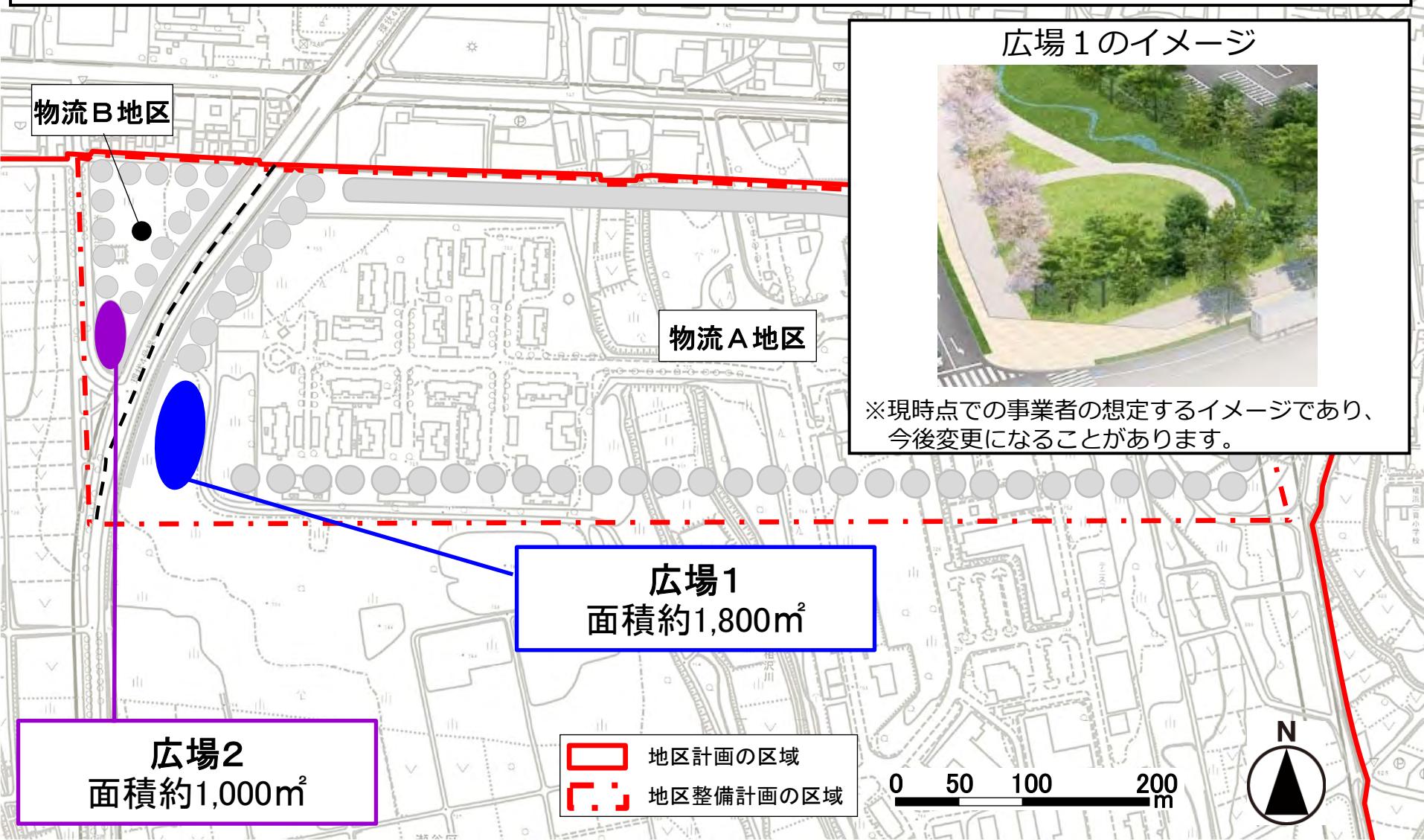
地区計画の決定（地区施設の整備の方針）

2 周辺環境に配慮するため、基幹物流施設の敷地において隣地境界線に沿って3m以上の幅の緑地を整備する。



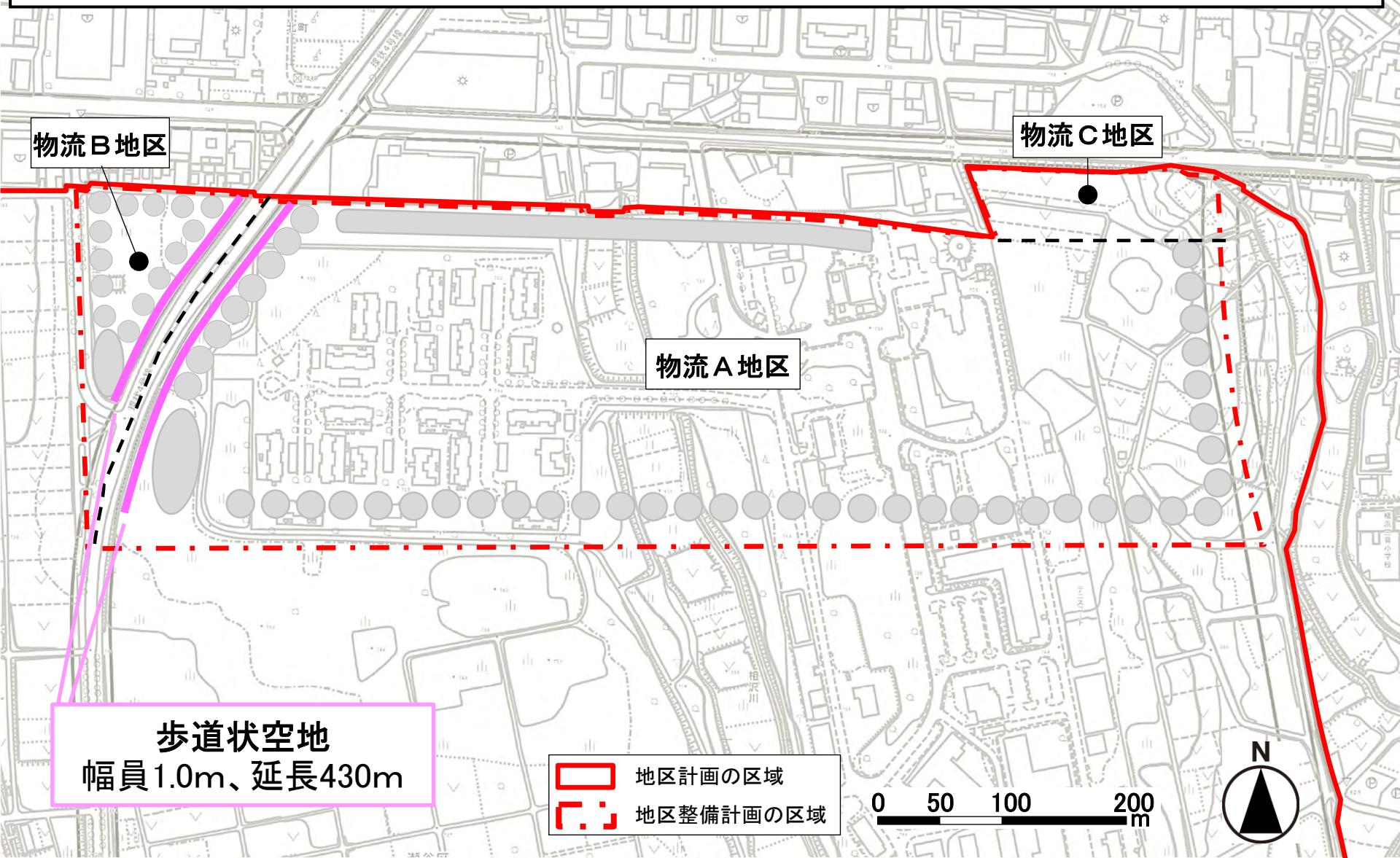
地区計画の決定（地区施設の整備の方針）

3 来街者や周辺住民が憩える緑豊かで快適かつ開放的な空間を形成するため、広場 1 及び広場 2 を整備する。

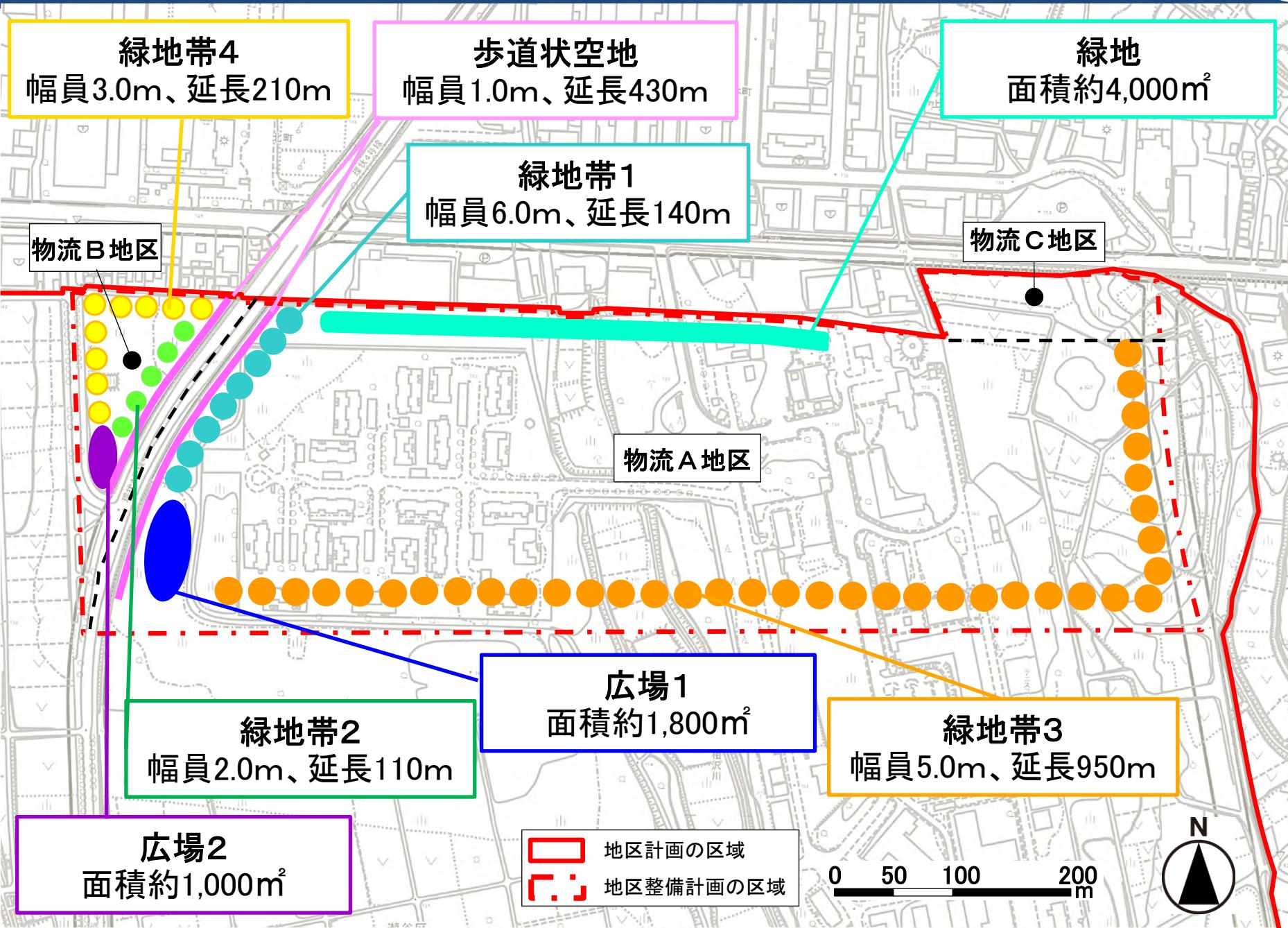


地区計画の決定（地区施設の整備の方針）

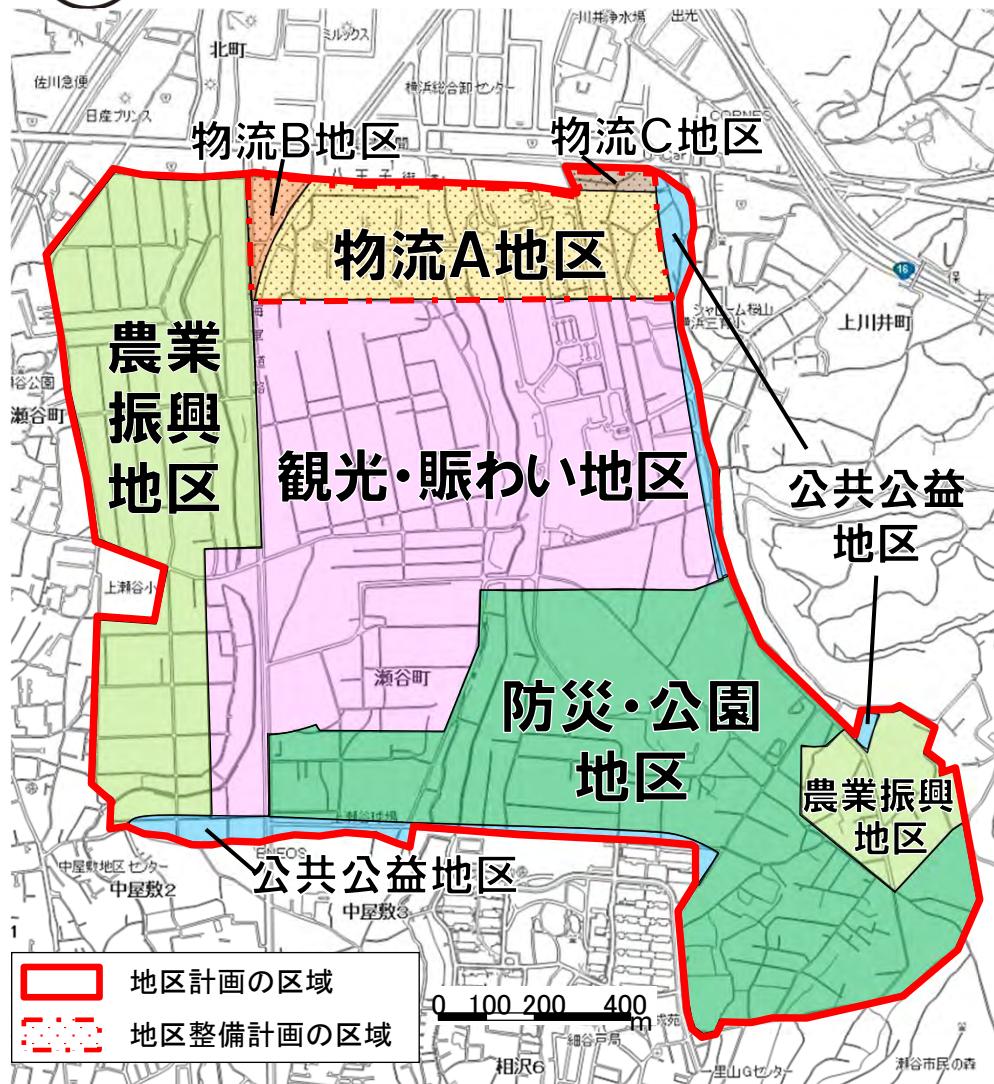
4 安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。



地区計画の決定（地区施設の配置及び規模）



地区計画の決定（建築物等の整備の方針）



建築物の省エネ化や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等による2050年脱炭素社会の実現を目指すとともに、雨水貯留・浸透により流出抑制に配慮した設えとする。

太陽光発電のイメージ



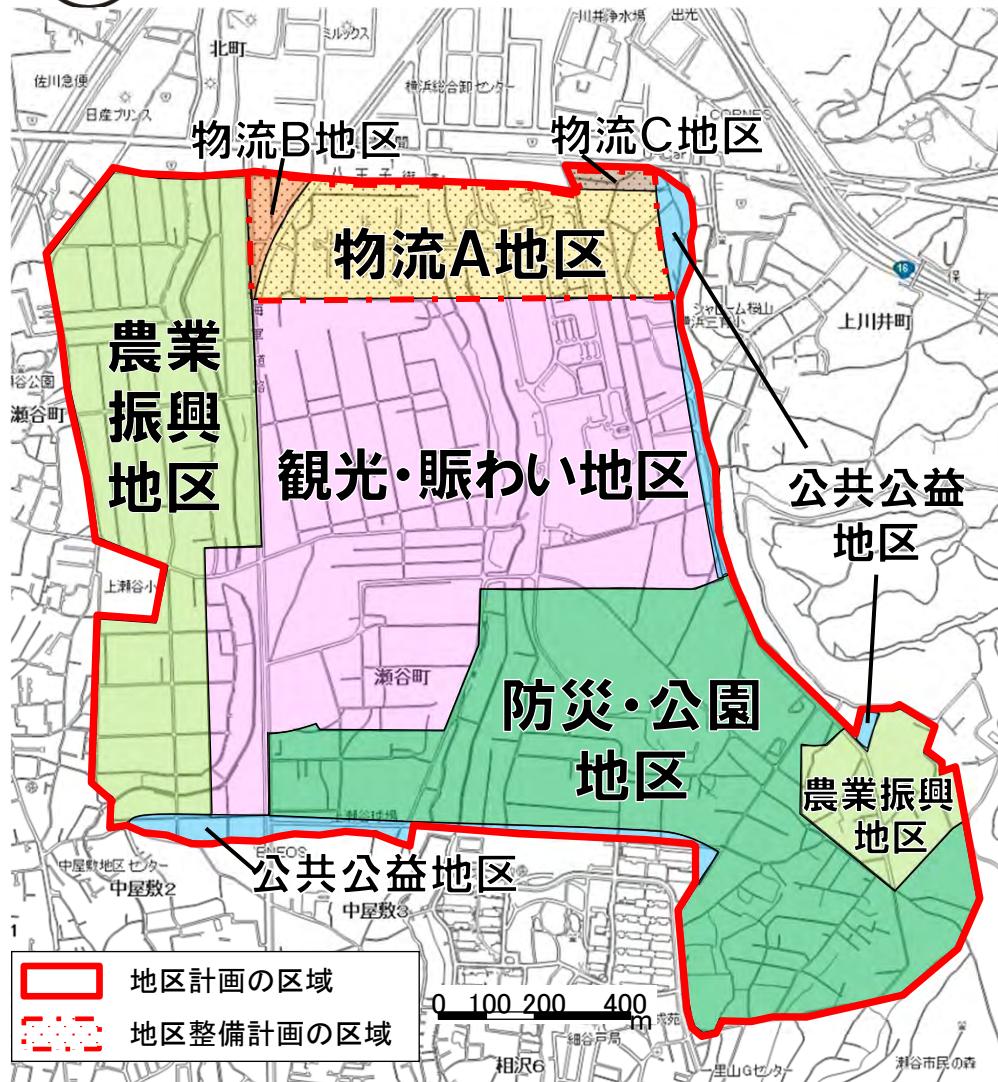
地区計画の決定（建築物等の整備の方針）



(物流地区)

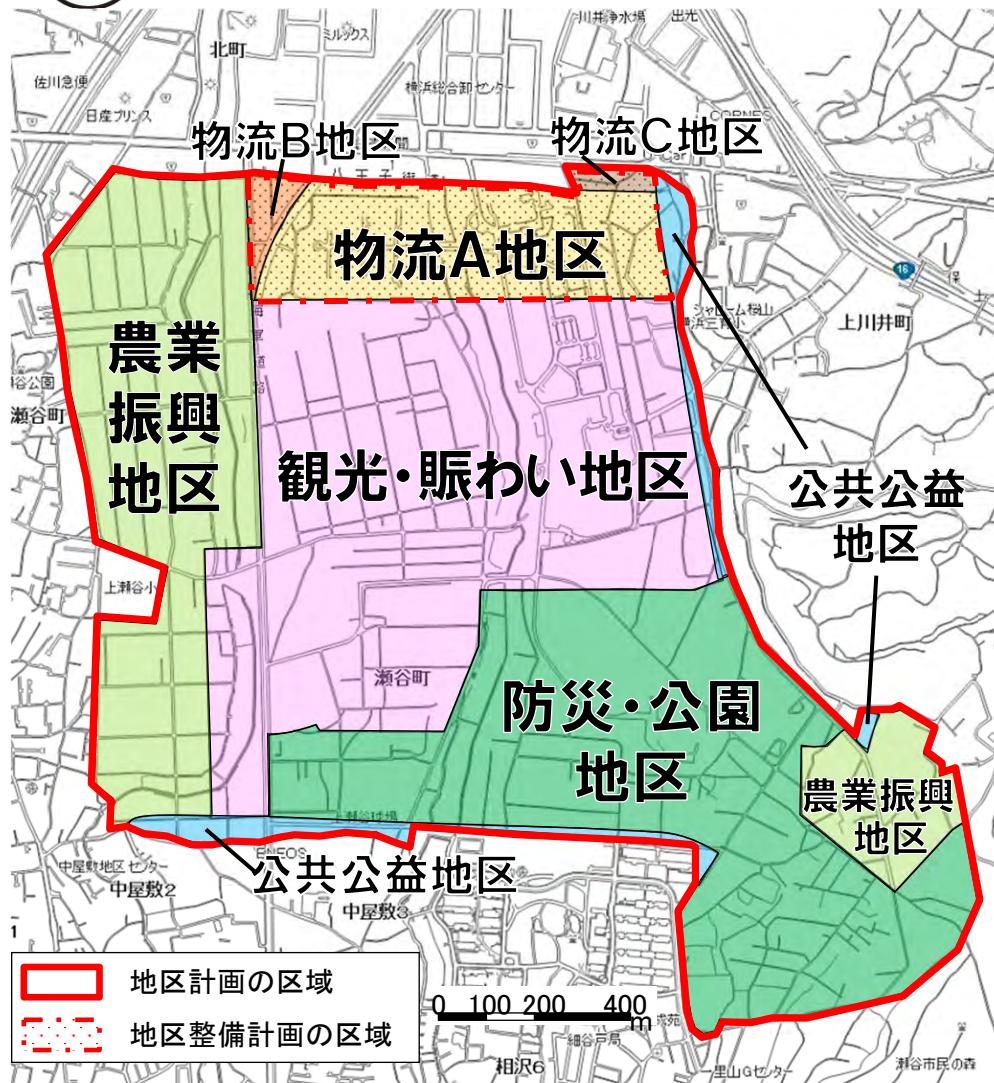
基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、長大感や圧迫感に配慮した建物形状、仕上げ等の周辺からの見え方や、周辺地区に落とす日影の影響等、隣接する農業振興地区の営農環境の確保について配慮し、周辺環境と調和を図る。

地区計画の決定（緑化の方針）



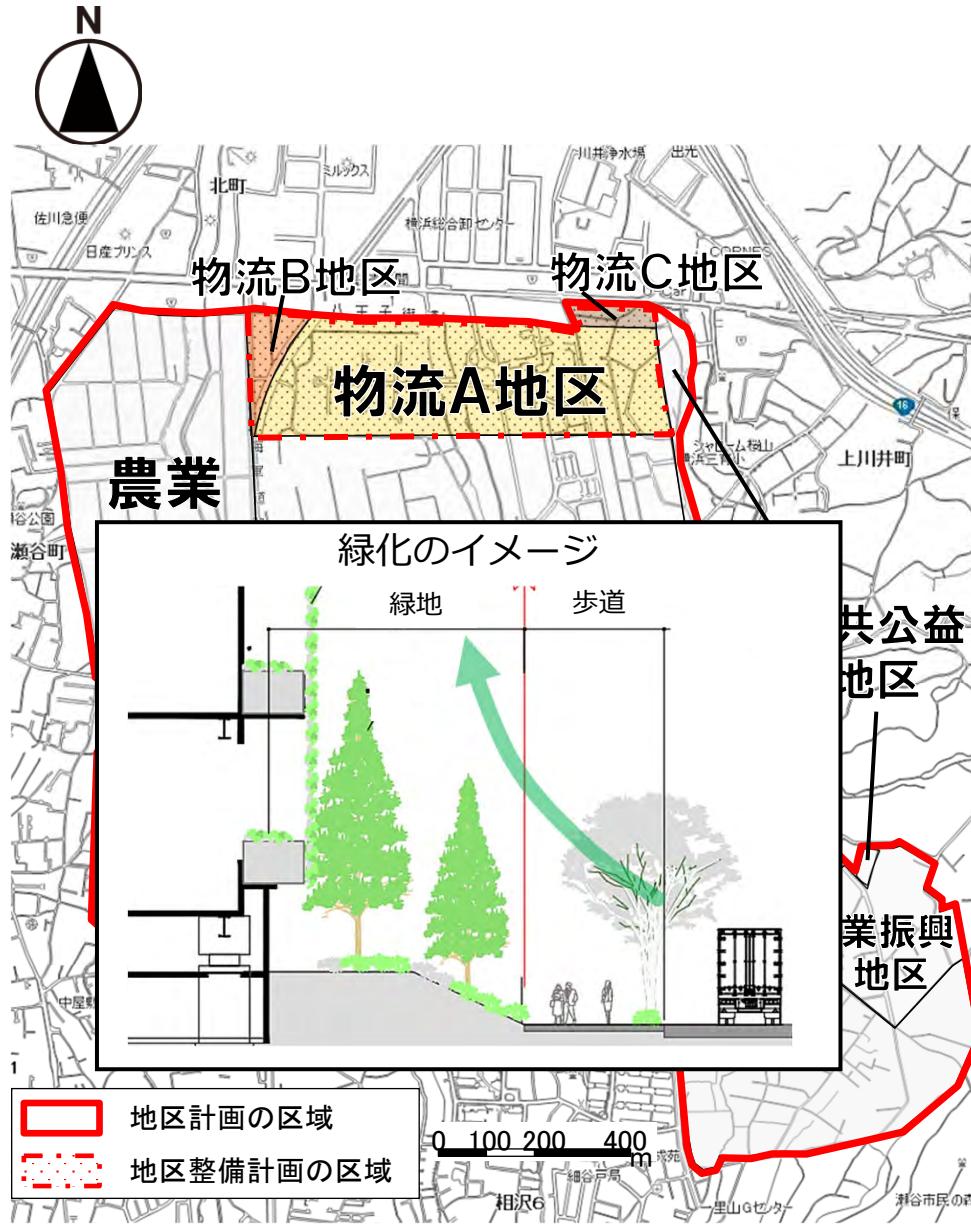
横浜市水と緑の基本計画における緑の10大拠点「川井・矢指・上瀬谷地区」の一部である現在の豊かな自然環境を継承し、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラのネットワークを形成する。また、環境に配慮した取組を各地区で行うとともに、本地区全体及び周辺も含めた価値向上や持続的な活性化のため、地区間で連携し相乗効果の発揮を図る。

地区計画の決定（緑化の方針）



まとまりのある緑豊かな風景を構築するため、本地区のかつての植生を参照しながら適切な植栽を行う。道路及びその沿道において、中高木を中心とした植栽等視認性や質の高い緑化の効果的な配置を行うとともに、広場等における街路樹とつながる一体的な緑化により、来街者のみならず周辺住民にとっても快適で豊かな緑空間を創出する。

地区計画の決定（緑化の方針）



(物流地区)

基幹物流施設や関連する隔地駐車場等の整備にあたり、緑豊かな歩行者空間や憩いの空間を創出する連続した緑の景観を形成するため、緑地帯や緑陰のある広場、建築物の壁面緑化等の立体的な緑化により、視認性・公開性が高い緑化を行うとともに、周辺環境に配慮し、地区外の隣接地に沿って緑化を行う。また、在来種を中心とした中・高木や地被類を織り交ぜ、季節を感じる量感のある多様な緑化を行い、建築物等と調和した親しみやすい緑地の形成を図るとともに、屋上緑化を設ける場合には、周辺の生物多様性に寄与する植栽計画とする。

地区計画の決定（地区整備計画）

○地区計画の構成

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全 に関する方針

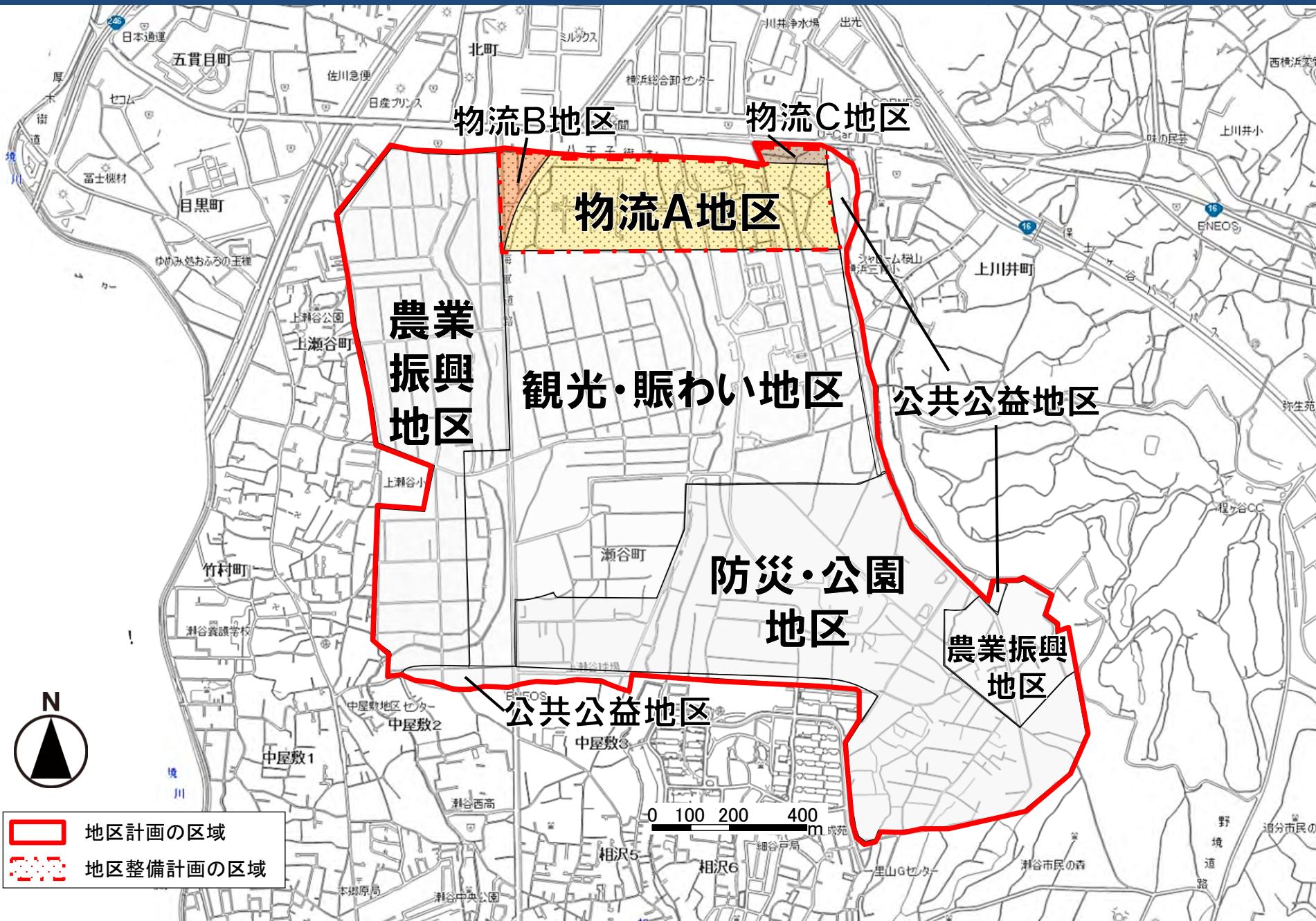
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針

地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等に関する事項

- 用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- 形態意匠の制限
- 緑化率の最低限度

地区計画の決定（地区整備計画）



地区計画の決定（建築物の用途の制限）

物流A地区

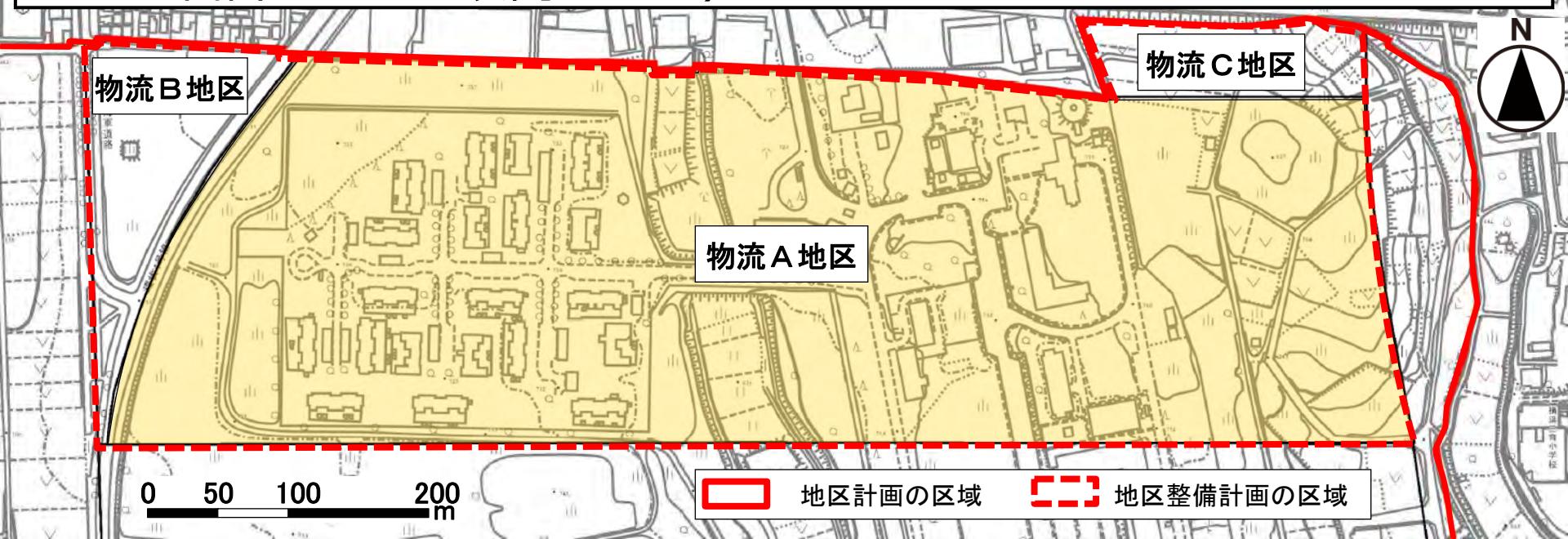
次に掲げる建築物は、建築することができる。

- ・保育所等
- ・診療所
- ・巡回派出所、公衆電話所等
- ・事務所
- ・店舗、飲食店等

(当該用途の部分の床面積
合計が500m²以内のもの)

- ・自動車車庫
- ・工場 ※
- ・倉庫
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※
- ・これらの建築物に附属するもの

※除外規定あり



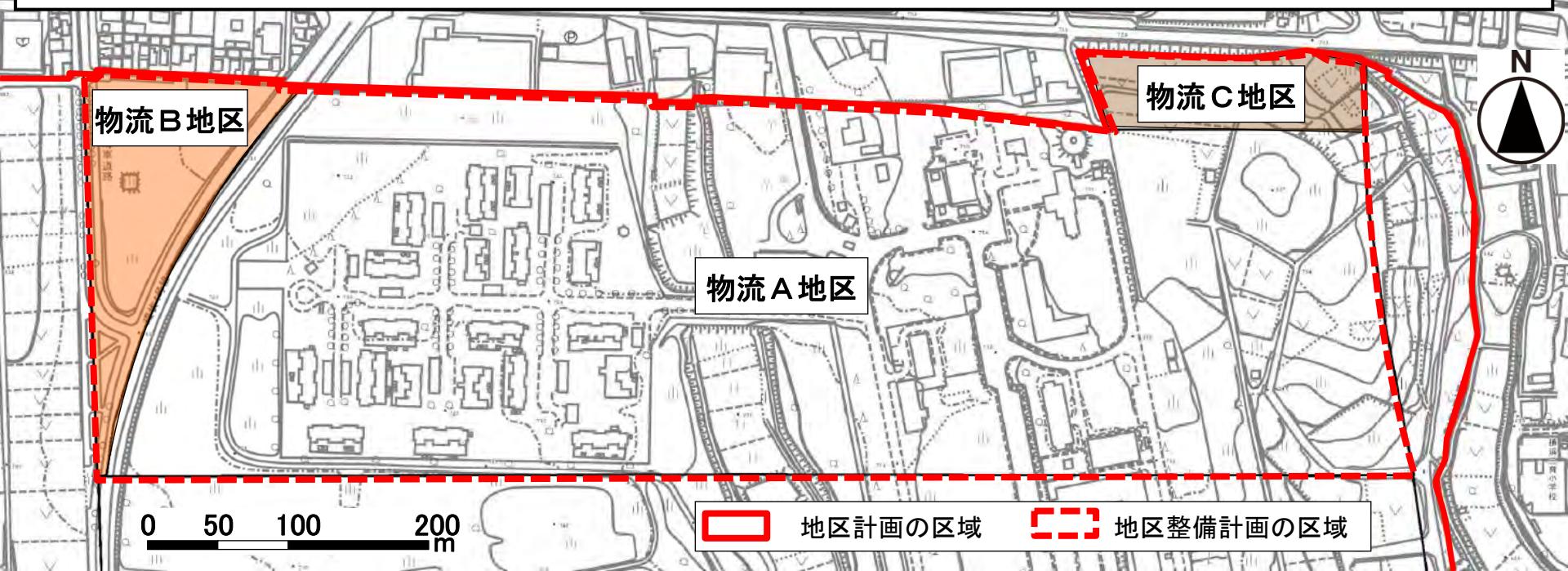
地区計画の決定（建築物の用途の制限）

物流B地区

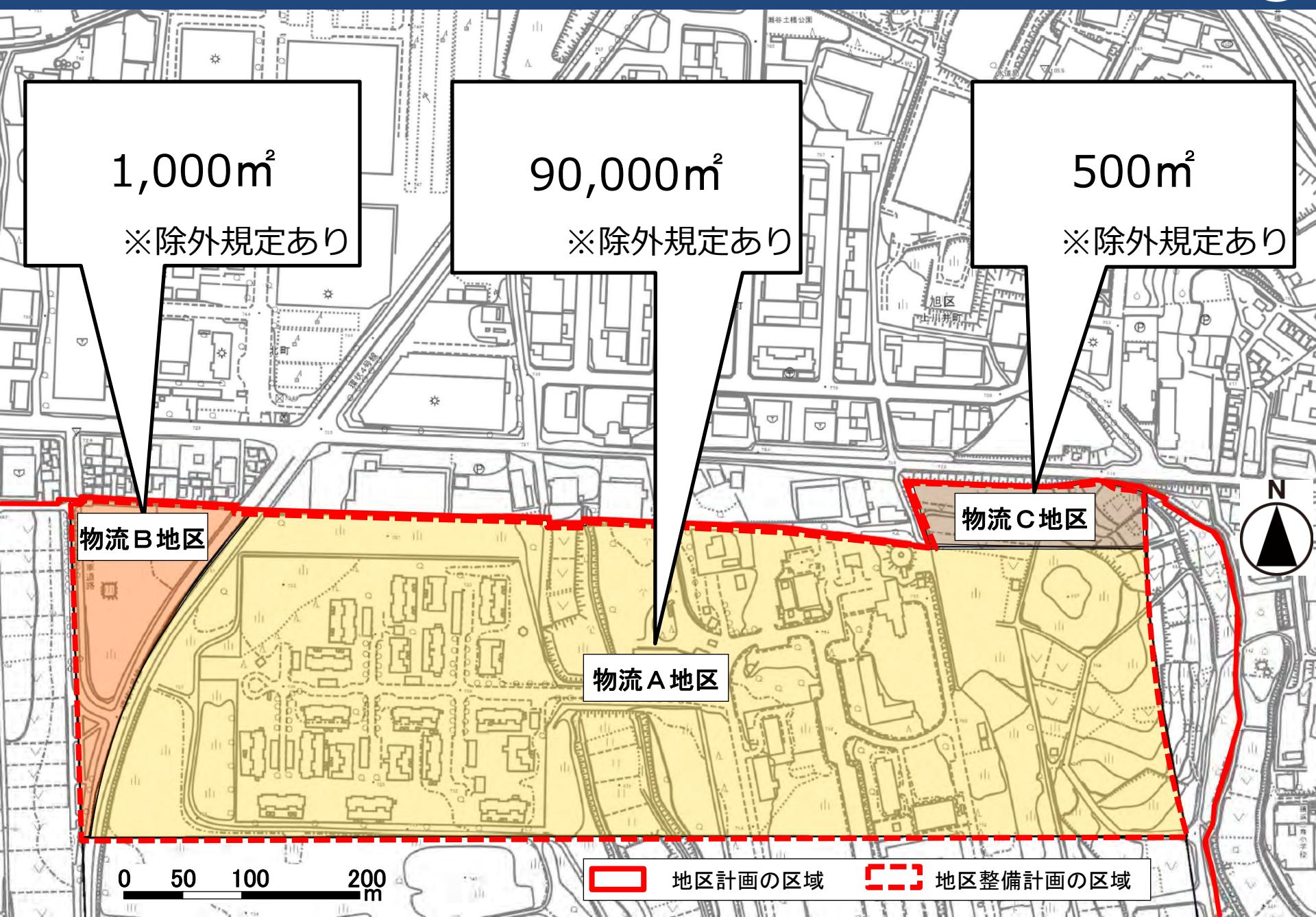
物流C地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ・住宅
- ・共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・老人ホーム、福祉ホーム等
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
- ・ナイトクラブ等
- ・キャバレー、料理店等

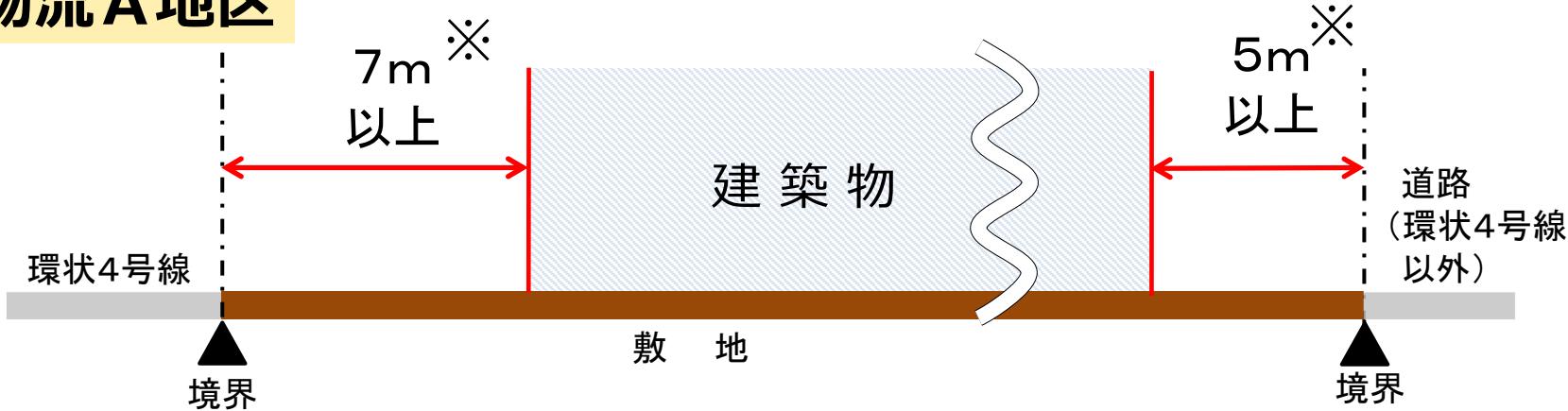


地区計画の決定（建築物の敷地面積の最低限度）

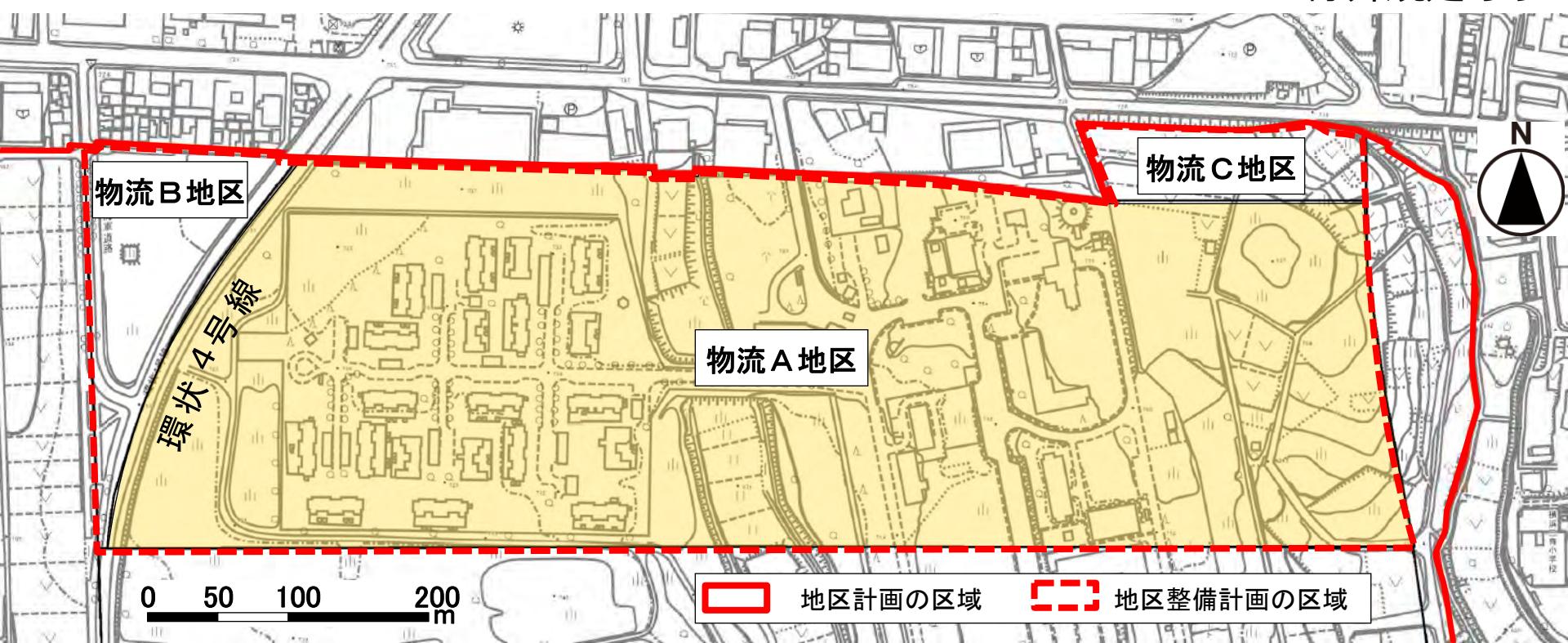


地区計画の決定（壁面の位置の制限）

物流A地区

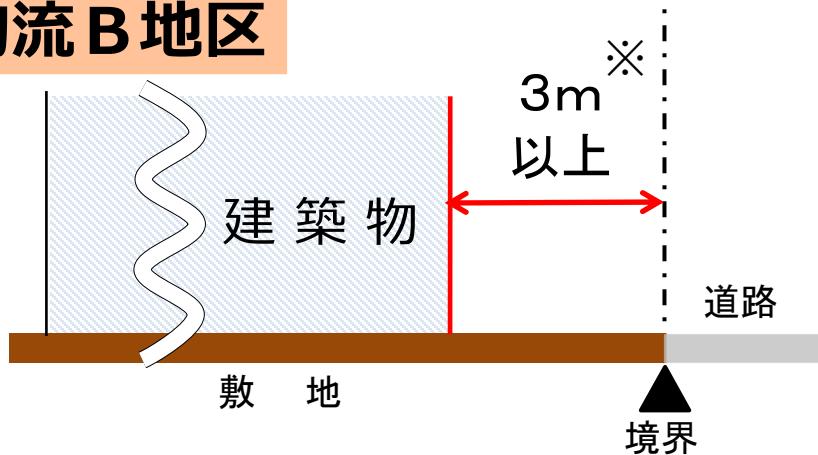


※除外規定あり

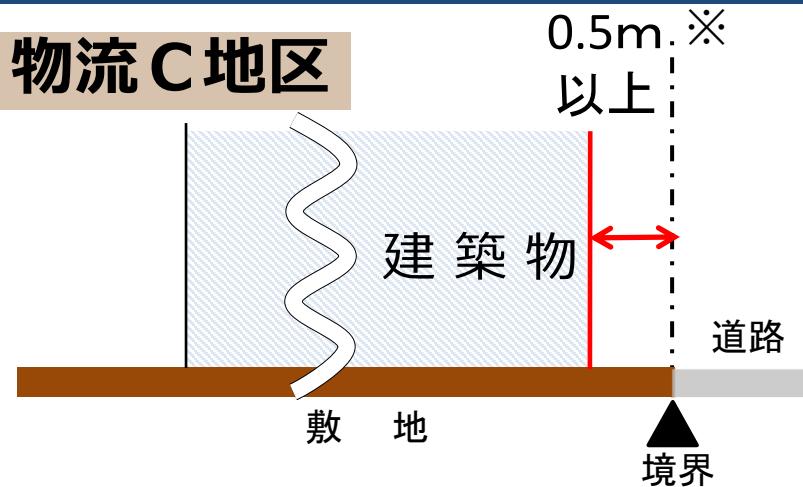


地区計画の決定（壁面の位置の制限）

物流B地区



物流C地区



0.5m 以上

3m 以上

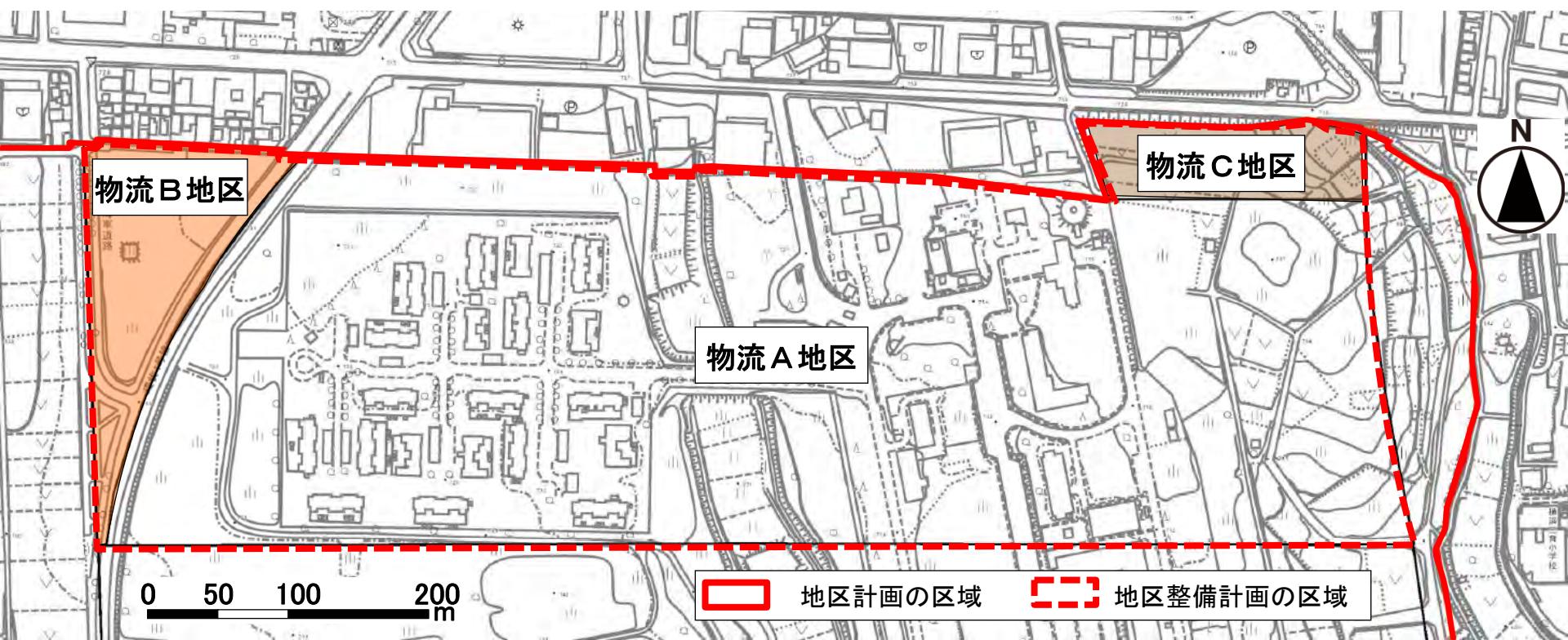
境界

道路

境界

道路

※除外規定あり



0 50 100 200 m

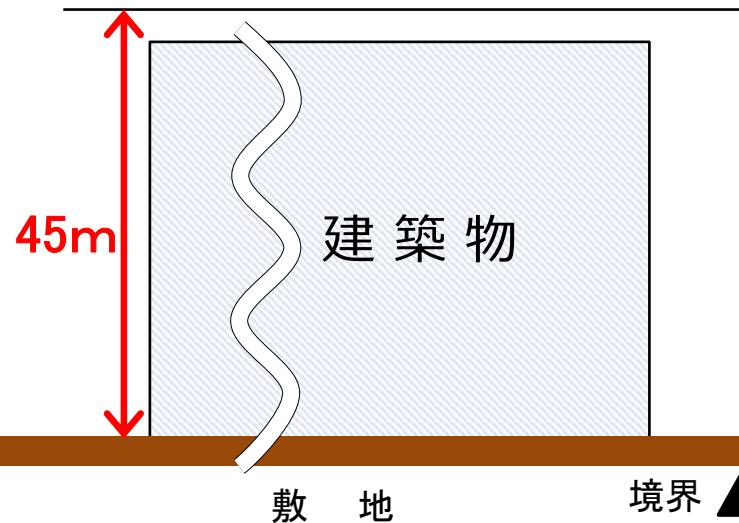
地区計画の区域 地区整備計画の区域

地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

物流A地区

<高さの最高限度>

45m 以下



物流B地区

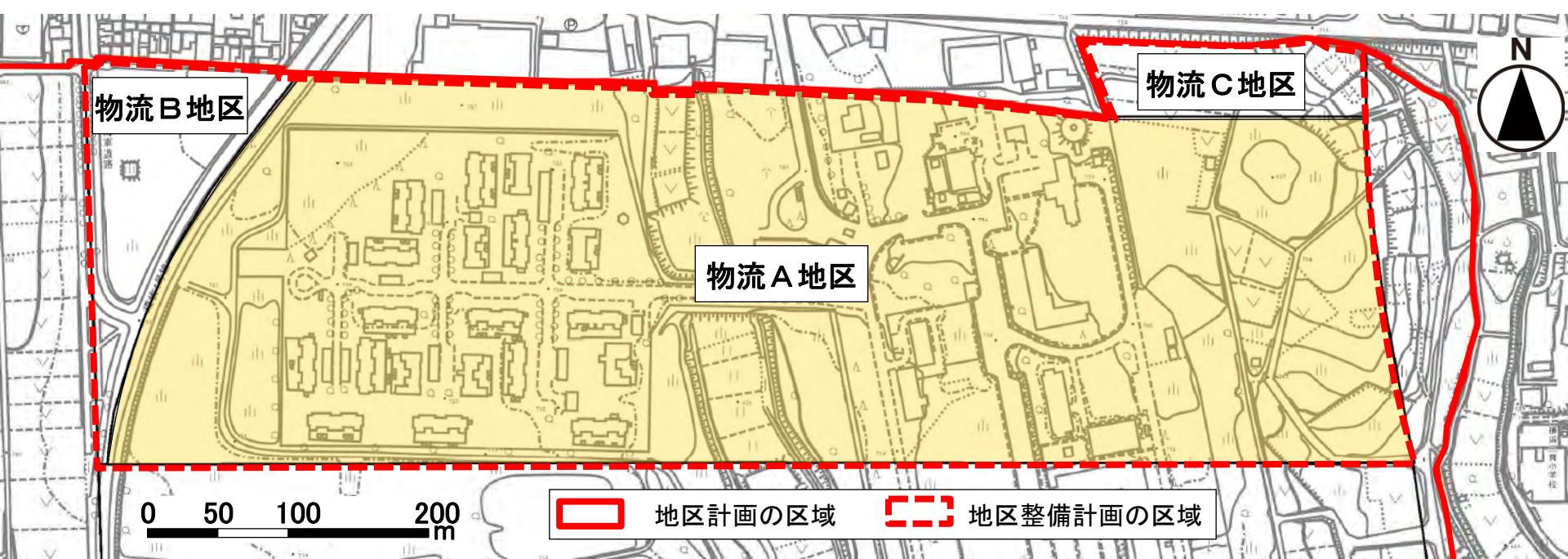
物流A地区

物流C地区



0 50 100 200 m

地区計画の区域 地区整備計画の区域



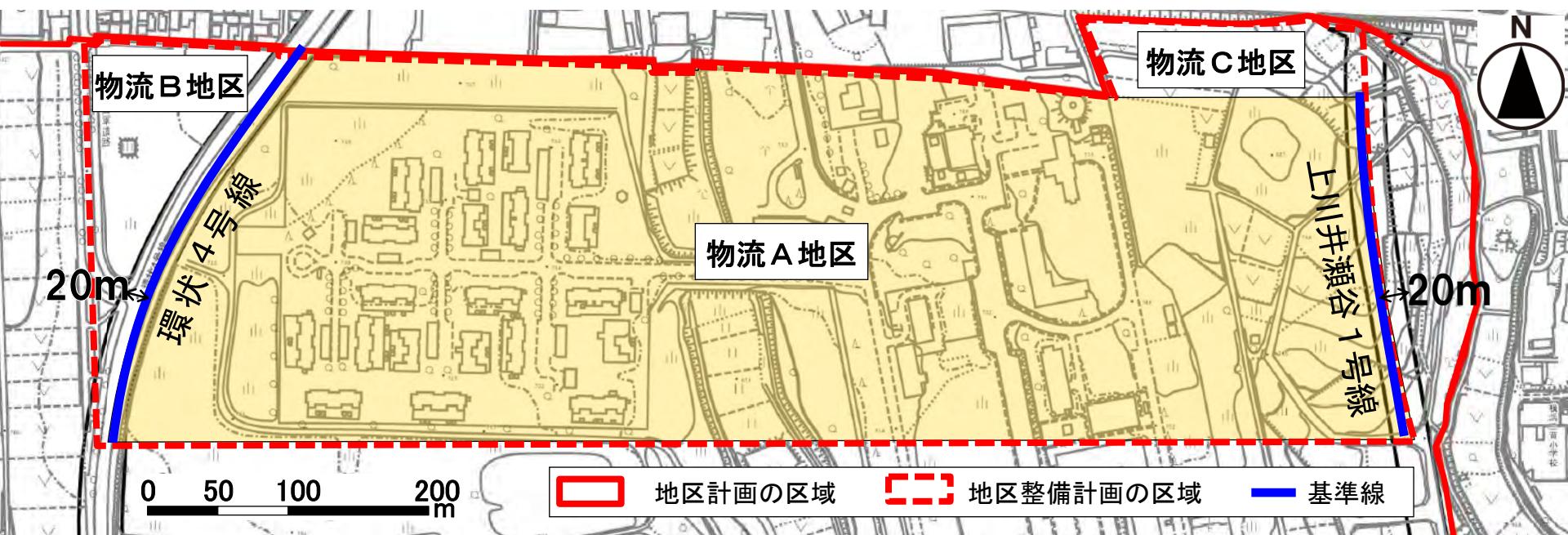
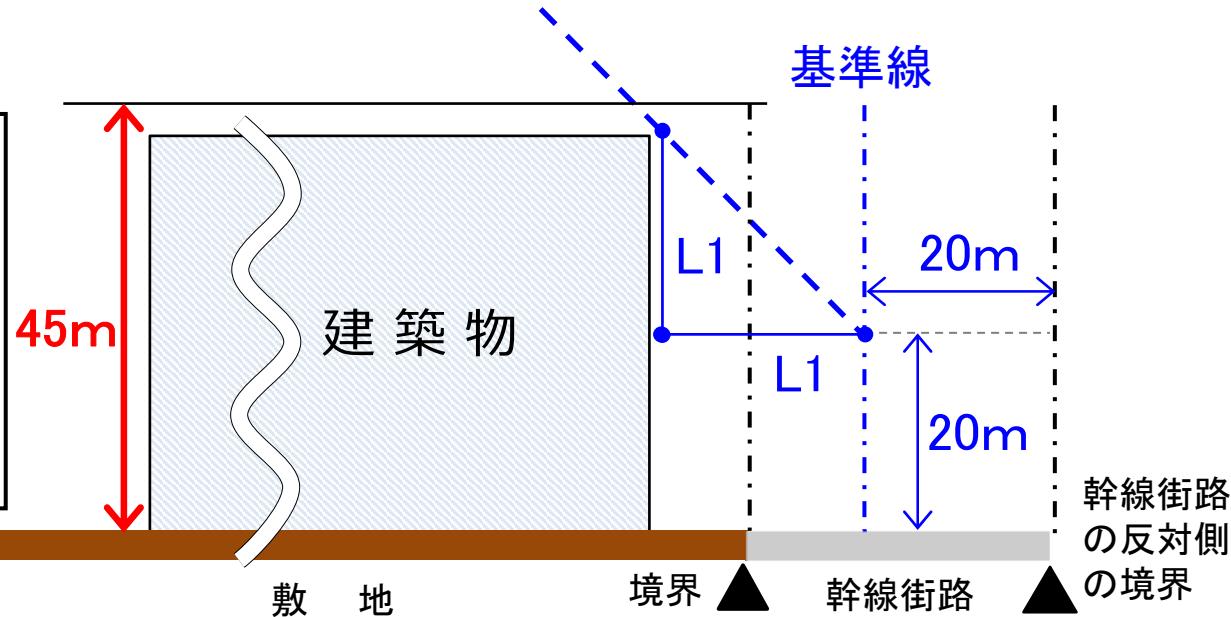
地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

物流A地区

<地区周辺への影響に配慮した斜線制限>

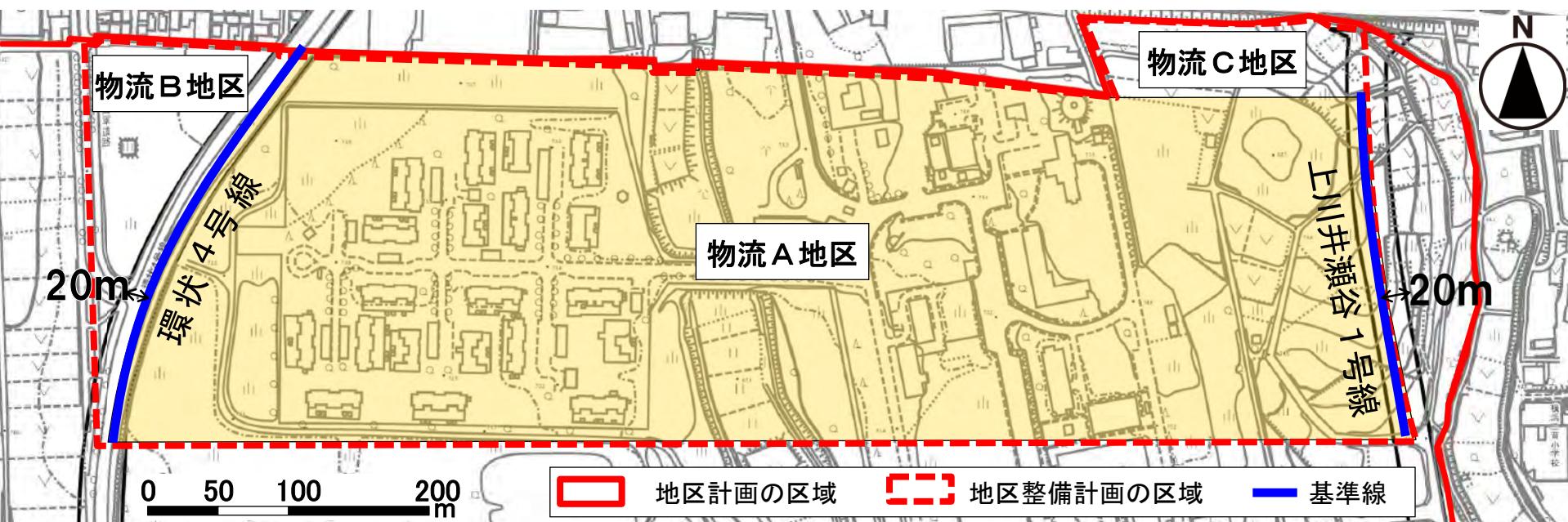
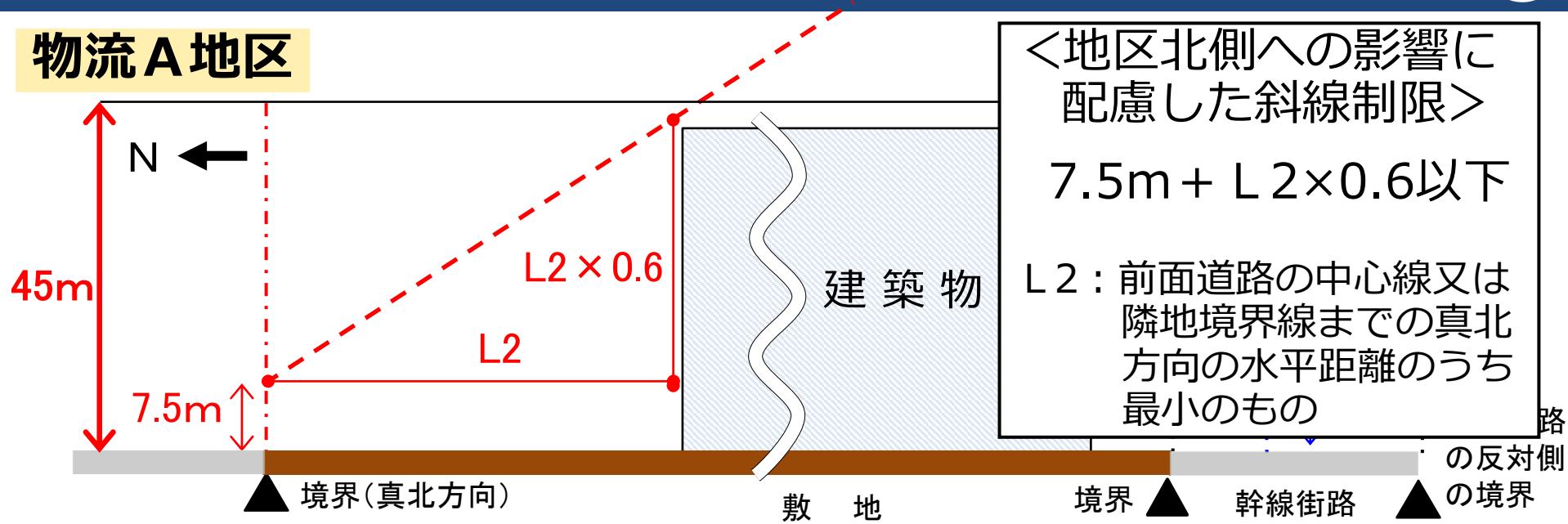
$20m + L_1$ 以下

L_1 ：基準線までの水平距離のうち最小のもの



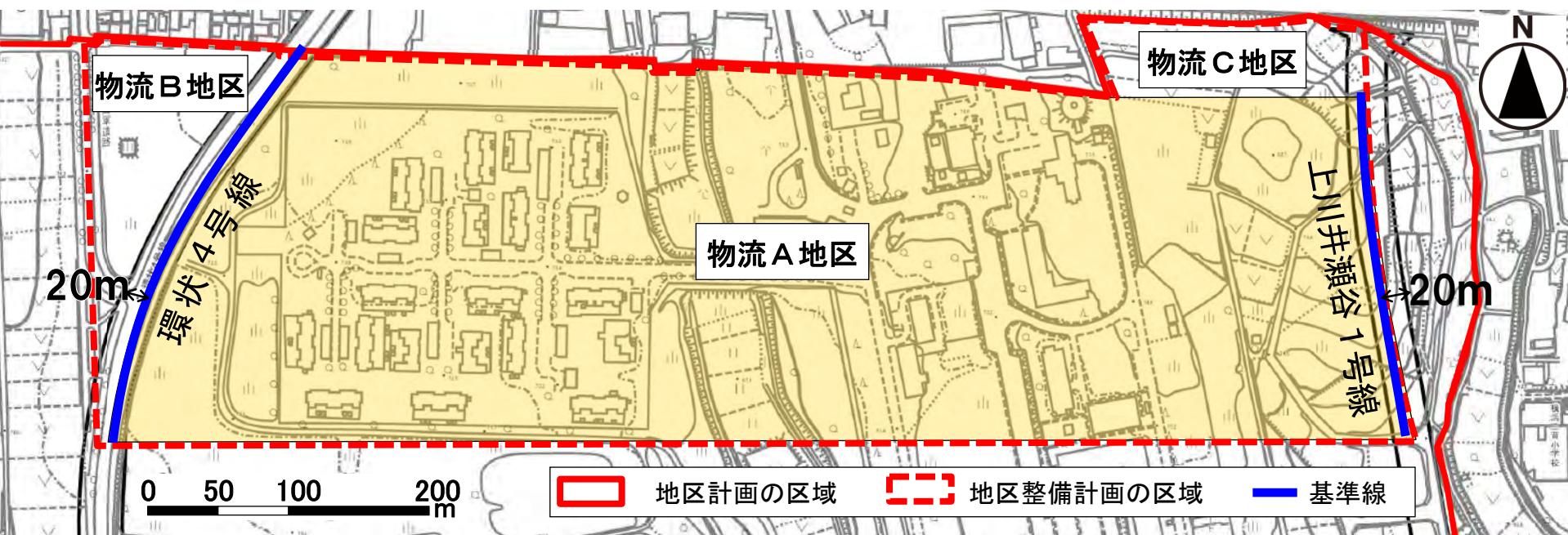
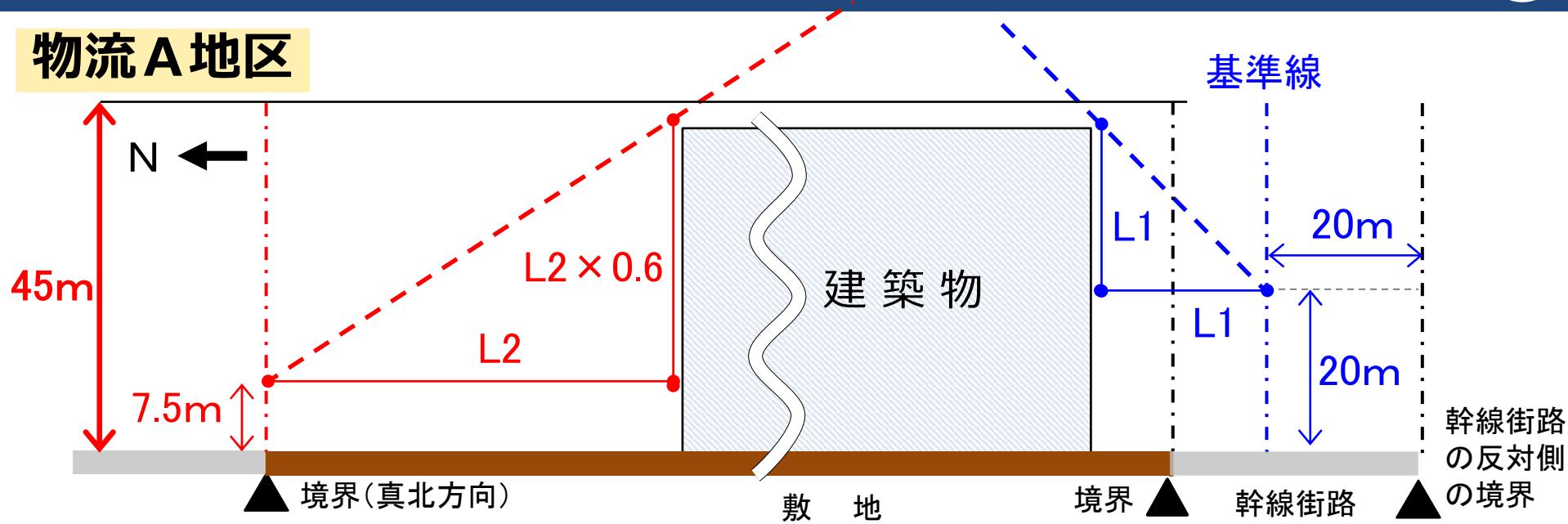
地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

物流A地区



地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）

物流A地区

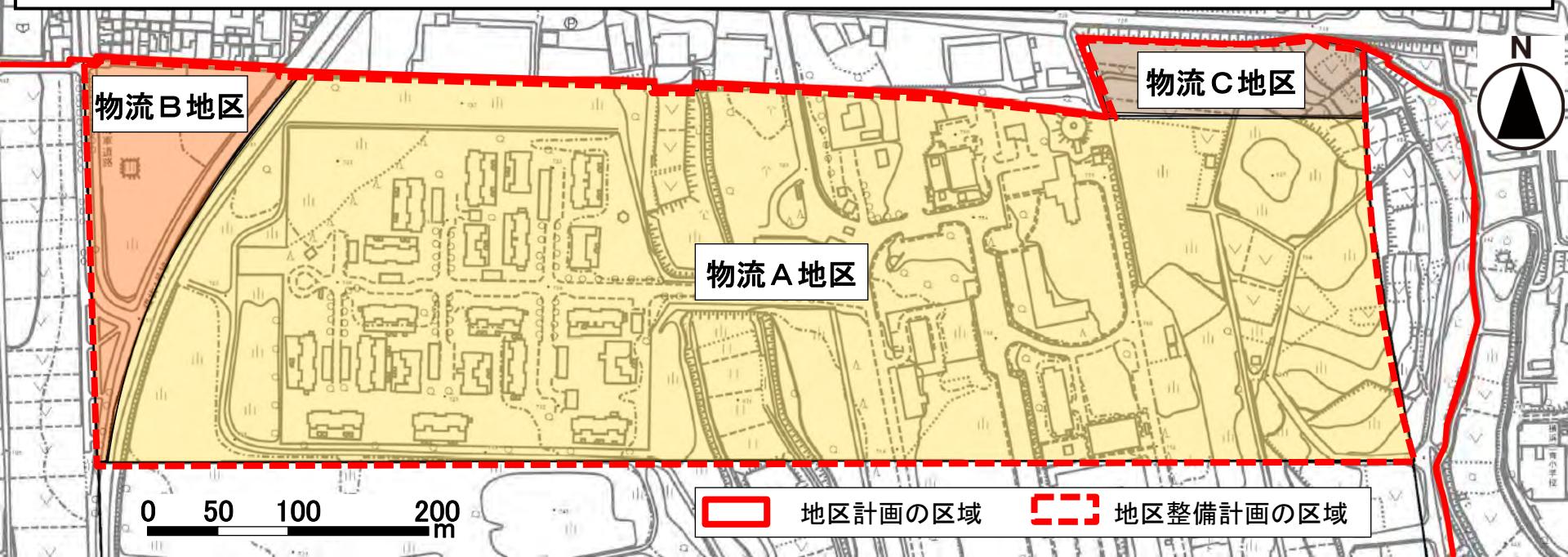


地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

物流A地区 物流B地区 物流C地区

- ・建築物の屋上に設置する建築設備等（太陽光発電設備等を除く）は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど乱雑な外観とならないようとする。※
- ・駐車場又は駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようとする。
- ・屋外広告物は屋上に設置しない。※
- ・屋外広告物の照明は、光源を点滅させるものは設置しない。※

※除外規定あり



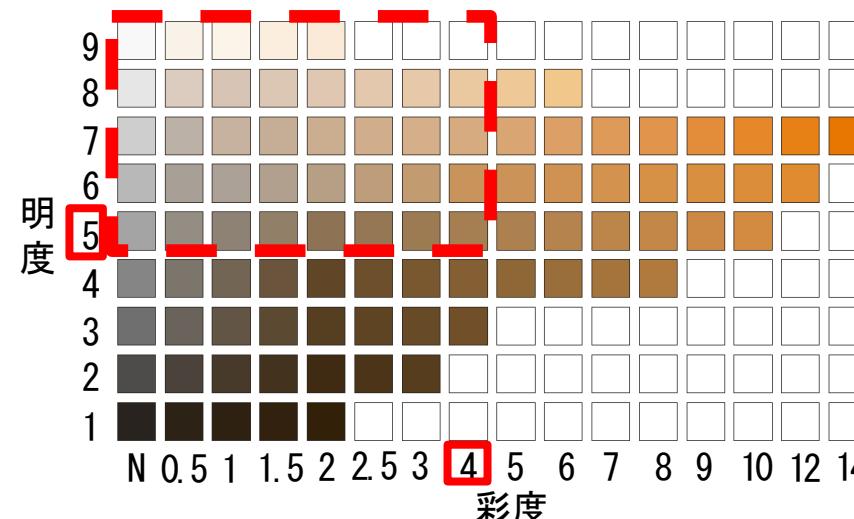
地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

物流A地区

高さが20mを超える建築物の壁面は、周囲への景観的調和等に配慮し、次に掲げる事項に適合させる。

高さが20mを超える建築物は、

- ・壁面は、長大さや圧迫感に配慮し、単調なものにならないように、色彩や素材、壁面緑化等により変化をつけた形態意匠とする。
- ・壁面の色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とする。
- ・高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、マンセル表色系で、高さ20m以下の建築物の部分の基調色の明度以上のものを基調とする。



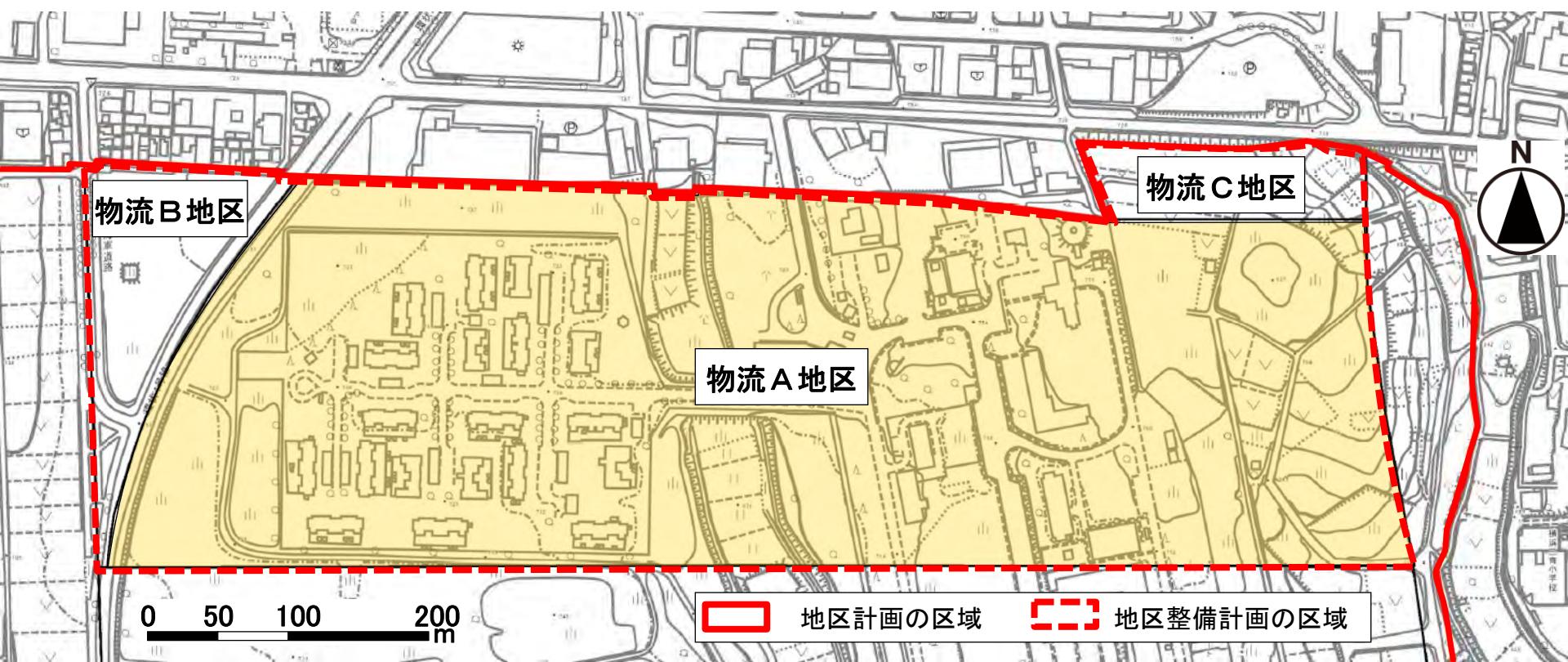
マンセル表色系の例
(色相10 Y R)

地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

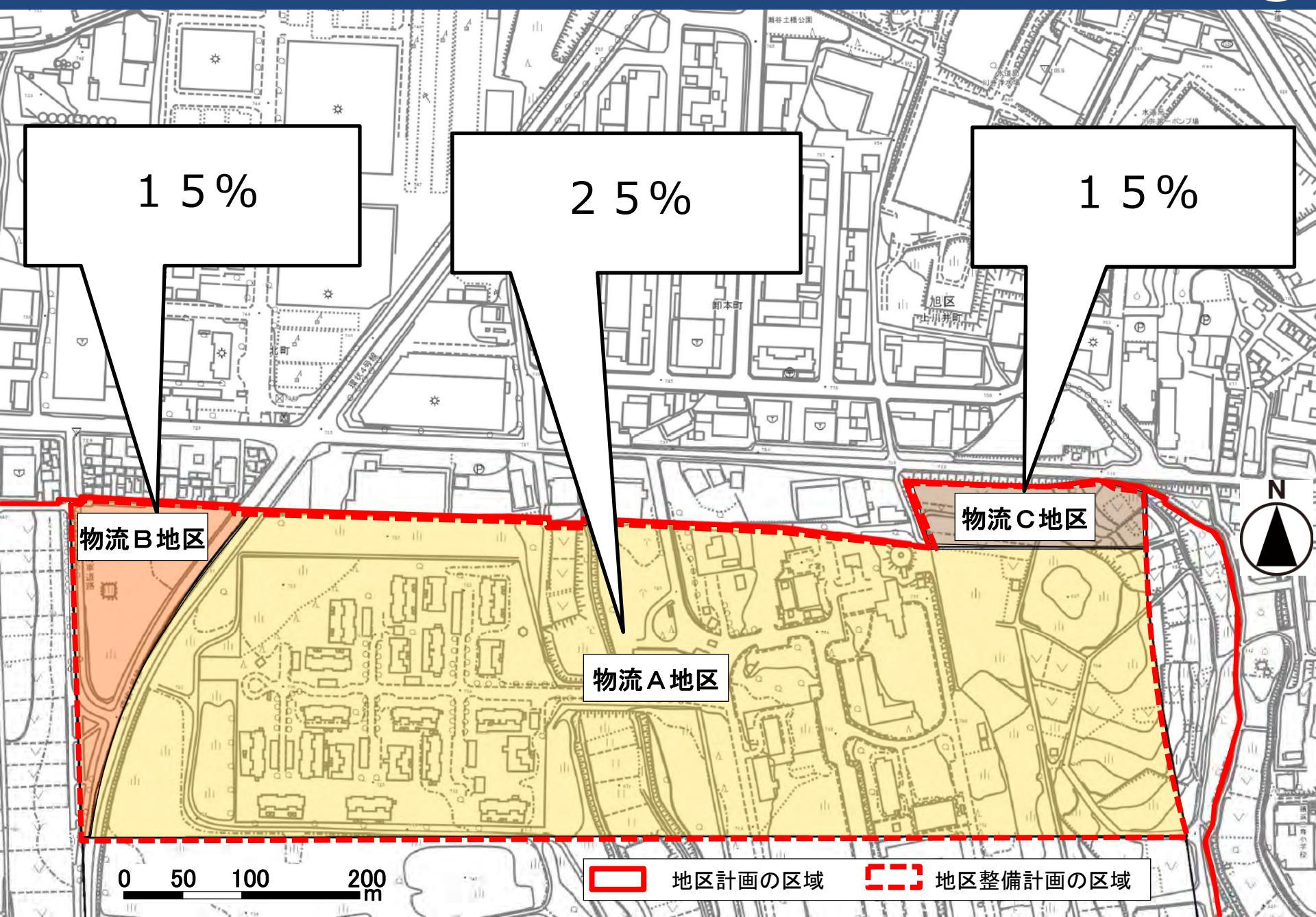
物流A地区

- ・屋外広告物（自己用、管理用は除く）は、建築物の高さが20mを超える部分に設置しない。

※除外規定あり



地区計画の決定（建築物の緑化率の最低限度）



区域区分の変更

○区域区分とは

⇒都市計画によって、都市計画区域を市街化区域と
市街化調整区域に区分すること

市街化区域

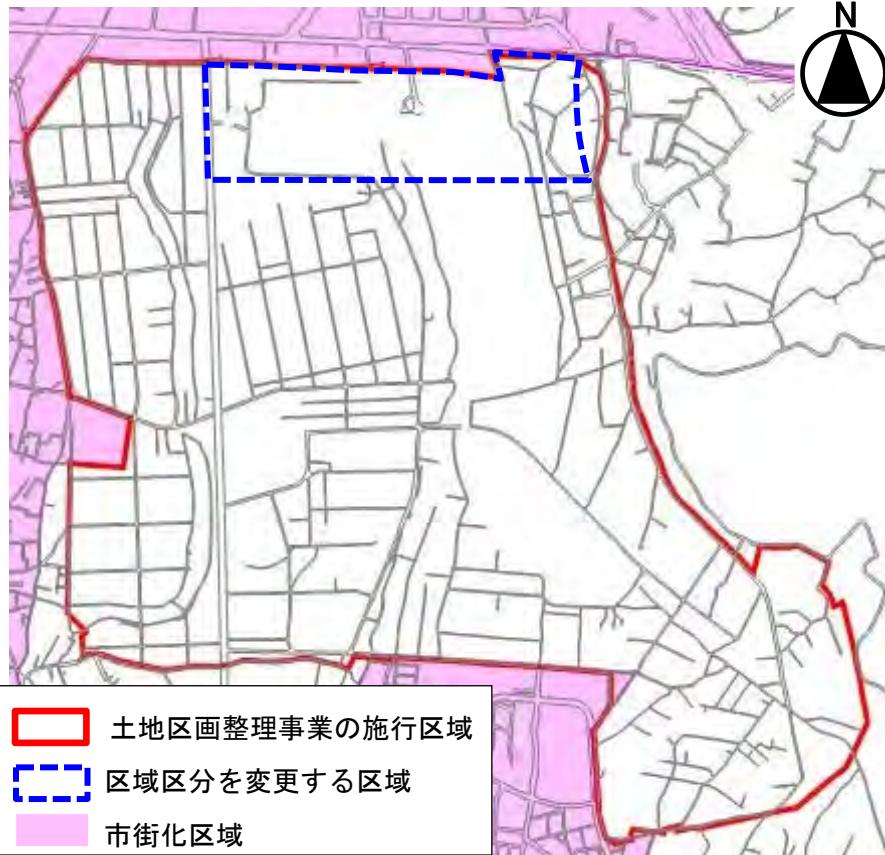
…すでに市街地を形成している区域
及びおおむね十年以内に優先的
かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

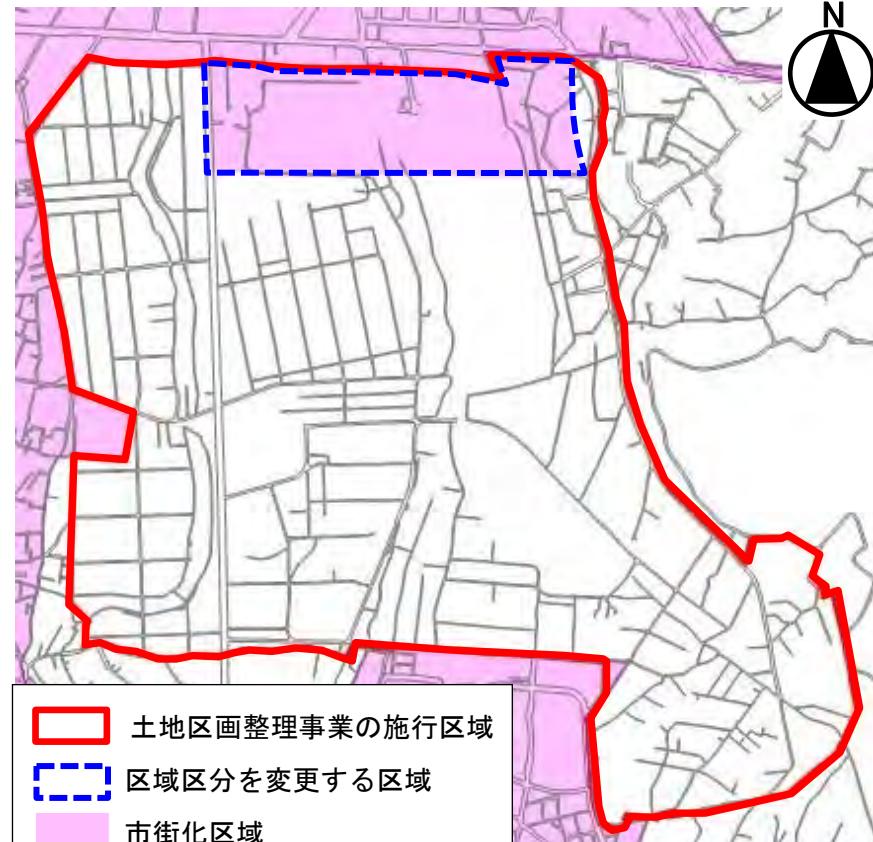
…市街化を抑制すべき区域

区域区分の変更

変更前



変更後



変更前

市街化調整区域

変更後

市街化区域

変更する面積

約25.9ha

区域区分の変更

変更前

【参考】 地区計画の区域

市街化区域
 市街化調整区域

市街化区域に変更する区域

0 50 100 200
m



変更後

【参考】 地区計画の区域

市街化区域
 市街化調整区域

市街化区域に変更する区域

0 50 100 200
m



用途地域の変更

○用途地域とは

⇒ 都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的な利用を図るため、建築物の用途や容積率、建蔽率等を定めている地域のこと

○物流地区については 「準工業地域」を指定予定

準工業地域

…主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域

用途地域の変更

変更前

【参考】 地区計画の区域

200
準工
60



用途地域を変更する区域

0 50 100 200
m

変更後

【参考】 地区計画の区域

200
準工
60



200
準工
60

300
準工
60

200
準工
60

用途地域を変更する区域

0 50 100 200
m

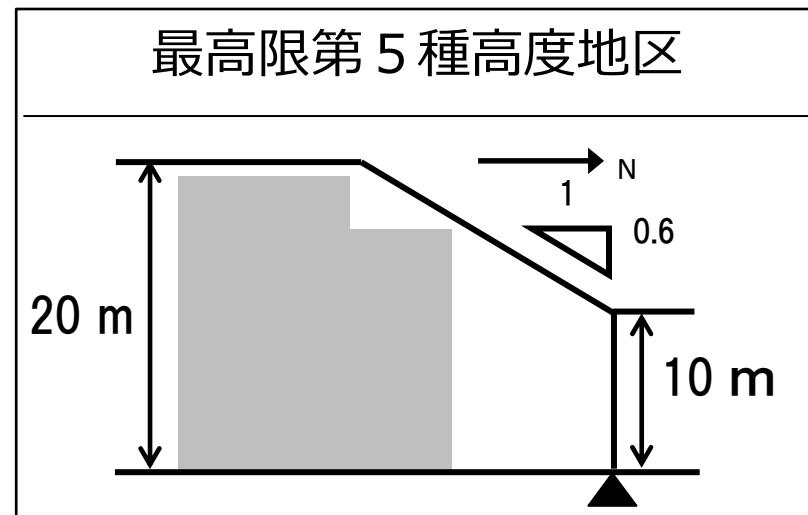
高度地区の変更

○高度地区とは

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区のこと

○物流地区については

「最高限第5種高度地区」を指定予定



高度地区の変更

変更前

【参考】 地区計画の区域

最高限
第5種



高度地区を変更する区域

0 50 100 200 m

変更後

【参考】 地区計画の区域

最高限
第5種

最高限
第5種



高度地区を変更する区域

0 50 100 200 m

防火地域及び準防火地域の変更

変更前

【参考】 地区計画の区域

準防火地域

防火地域及び準防火地域を変更する区域

0 50 100 200
m



変更後

【参考】 地区計画の区域

防火地域

準防火地域

防火地域及び準防火地域を変更する区域

0 50 100 200
m



風致地区の変更

○風致地区とは

⇒ 都市の風致を維持するため定める地区

変更前



変更後



変更前

風致地区
(川井・矢指風致地区)

変更後

指定なし

変更する面積

約12.0ha

3 今後の都市計画手続

3 今後の都市計画手続

■今後の都市計画手続

都市計画市素案説明会(9月26・27日)
(動画配信:9月25日～10月9日)

都市計画市素案の縦覧【2週間】
(9月25日～10月9日)

公聴会（11月12日）
***公述申出があつた場合に開催**

条例に基づく都市計画原案の縦覧
(地区計画のみ) 【2週間】

都市計画法第17条に基づく
都市計画案の縦覧【2週間】

横浜市都市計画審議会

都市計画決定・変更告示

公述申出受付
【2週間】

意見書受付
【3週間】

意見書受付
【2週間】

■今後の都市計画手続

都市計画市素案の縦覧

期 間	令和7年9月25日(木)～10月9日(木) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	横浜市建築局都市計画課(横浜市役所25階 南側)

横浜市ホームページでもご覧いただけます。

HP

横浜市 市素案縦覧 で検索

または右記二次元コードからアクセス



■今後の都市計画手続

公述の申出

関係住民及び利害関係人は、「公聴会」での公述を申し出ることができます。

申出期間 (※期間内必着)	令和7年9月25日(木)～10月9日(木)
申出方法	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 公述申出書を建築局都市計画課へ提出 ※公述申出書の様式は、自由です。(住所、連絡先、氏名、 　　案件名及び意見の要旨を御記載ください。) ※持参の場合は土・日を除く午前8時45分～午後5時15分の間 　　にお持ちください。</p> <p>◆10月9日(木)午後5時15分 申請完了又は必着</p>

■今後の都市計画手続

公聴会（※公述の申出があった場合に開催します。）

日 時	令和7年11月12日(水) 午後7時開始
場 所	瀬谷公会堂 講堂 (横浜市瀬谷区ニツ橋町190)

- ◆10名を超える申出があった場合は抽選を行います。
- ◆公聴会の開催の有無は、10月15日(水)以降に、
横浜市ホームページ等でご確認ください。
- ◆公聴会でいただいたご意見は、市の考え方を取りまとめ、
公述人に通知するほか、都市計画課窓口及び横浜市ホーム
ページで公表します。

HP 横浜市 公聴会 で検索
または右記二次元コードからアクセス



■今後の都市計画手続

問合せ先

◇ 計画内容・事業内容について

横浜市脱炭素・GREEN×EXPO推進局上瀬谷整備推進課

TEL:045-900-0703

〒246-0003 横浜市瀬谷区瀬谷町5810-6

◇ 都市計画手続について

横浜市建築局都市計画課

TEL:045-671-2657

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10 市庁舎25階