

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、本プロポーザルのみの設定条件とし、将来の業務（設計）実施の条件となるものではありません。

1 件 名

平成 28 年度旧上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託（その 2）

2 履行期限

契約締結日から平成 29 年 3 月 22 日まで

3 履行場所

旧上瀬谷通信施設が存する瀬谷区北町、瀬谷町、旭区上川井町

4 業務の概要

(1) 旧上瀬谷通信施設の現況

平成 27 年 6 月 30 日に米側から日本側へ返還された旧上瀬谷通信施設は、面積が 242ha と大規模であり、民有地、国有地及び市有地が混在しています。国有地と民有地はほぼ同じ面積でそれぞれ約 110ha あり、旧上瀬谷通信施設内の面積のほとんどを占め、混在している状況です。

民有地の多くは農振農用地であり、畑地を中心とする農地として利用されています。また、旧上瀬谷通信施設全体は市街化調整区域となっており、豊かな自然環境、広々とした農地景観が保たれています。当該地内には相沢川、大門川の 2 本の小河川が谷を形成していますが、全体的にはほぼ平坦な地形となっています。

周辺状況について、旧国道 16 号線や環状 4 号線、保土ヶ谷バイパスや東名高速道路といった広域幹線道路及び IC が至近であり、交通の利便性が高いことも旧上瀬谷通信施設の主な特色です。

(2) 跡地利用検討状況

ア 跡地利用検討の方向性

現在、本市では平成 27 年 6 月 30 日に返還された旧上瀬谷通信施設の跡地利用について、平成 18 年度に策定した「米軍施設返還跡地利用指針」に示した方向性に沿って検討を進めています。具体的には「農・緑・防災の大規模な野外活動空間」の形成を目指し、次の 4 点を跡地利用の方向性として検討を進めています。

① 広域の防災活動拠点・広域機能の立地

② 「緑」を享受する首都圏郊外の自然レクリエーション空間

③持続的で魅力ある都市型農業の振興

④交通利便性の向上に資する基盤整備

これらの方向性を踏まえ、防災拠点、公園、農業振興などの視点から跡地利用の検討を進めています。引き続き、民間土地所有者との話し合いを行うとともに、地元住民や市民の皆様からご意見を伺い、跡地利用基本計画の策定を目指します。

イ 民間土地所有者への対応

旧上瀬谷通信施設の約45%は民有地であり、上瀬谷農業専用地区協議会（瀬谷区）及び上川井農業専用地区協議会（旭区）の会員である約250名の方々が民間土地所有者となっています。跡地利用検討にあたり、まず民間土地所有者の皆様の意向を踏まえることが重要であると考えています。上瀬谷農業専用地区協議会では平成27年2月から、上川井農業専用地区協議会では平成28年9月から跡地利用検討会が開催され、各農業専用地区協議会役員と本市職員が参加し、農業振興策や土地活用など、旧上瀬谷通信施設の跡地利用について検討を行っています。なお、検討内容については、「旧上瀬谷通信施設ニュース」を通して民間土地所有者の皆様と共有しています。

(3) 旧上瀬谷通信施設の跡地利用に向けての課題

民間土地所有者である両農業専用地区協議会会員の皆様からは、「農家の高齢化が進み農業の後継者が不足していること」、「米軍施設であったため、農道などの整備に制約があり、農業基盤が不十分であること」などの課題があがっており、農業継続が難しいとの意見が出されています。このため、土地利用の転換を望む意見も出されています。

また、国有地、民有地は混在しているため、土地の整序や集約化、基盤整備を行い、農業振興及び土地活用で効果的な跡地利用となるよう、一体的・総合的に検討する必要があります。民有地は基本的に農用地であり、旧上瀬谷通信施設全体は市街化調整区域となっており、市街化区域への一部編入も視野に入れながら、全体的な計画を策定することが必要になります。

(4) 平成27年度の業務概要

平成27年度実施の「上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託（その2）」（以下、27年度調査という。）では、跡地利用の検討として導入施設や機能の検討、都市的土地利用と農的土地利用のエリア検討、地区周辺の道路ネットワーク等に関する交通基盤整備検討、また当該地区における整備手法検討を実施し、検討結果から作成したゾーン案の比較検討を行ないました。その後、立地需要の現況把握として横浜市役所の関係部署へ庁内ヒアリングを行いました。また、平成27年度から始まった関係部署を含めた跡地利用プロジェクトにかかる資料作成、説明等の運営補助業務を行っています。

5 業務内容

跡地利用基本計画（案）の検討

都市的土地利用、農的土地利用ともに、これまで実施した調査等において検討された内容を踏まえ、今後の社会の動きを想定しながら、新たな視点による可能性も含めて幅広く検討し、旧上瀬谷通信施設跡地利用基本計画（案）の決定に向けた基礎資料を作成する。

ア 条件整理

これまで実施した調査等において検討された内容を踏まえ、次の事項について現状把握及び整理を行います。

(ア) 当該地区周辺のデータ整理と分析を行います

- ① 人口構成
- ② 生活利便施設
- ③ 道路、下水道等のライフラインの整備状況
- ④ 地区内外の交通アクセス、周辺交通量、道路等交通の状況
- ⑤ 農地・樹林地等の現況
- ⑥ その他、委託者が指定するデータ

(イ) 本市を含めた広域圏で抱える課題の整理を行います

(ロ) 民間事業者等における周辺地域の土地利用現況等の把握と、業態や導入施設、立地規模、需要圏域、利用者層、利用者数等の整理を行います

(ハ) 「平成28年度旧上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託」において実施する意向調査結果に基づいた、民間土地所有者の意向把握と整理を行います

イ 民間事業者等における立地需要の把握

様々な業態の民間事業者、教育・研究機関等を対象に、次の事項について確認し、当該地域への立地需要の把握を行うとともに、事業主体として参入可能性のある民間事業者等の抽出を行います

(ア) 対象となる民間事業者等の抽出（当該地区へ事業進出する可能性のある民間事業者、大規模な土地活用可能性のある民間事業者及び大規模土地開発の実績を有する民間事業者等）

(イ) 当該地区への関心度、事業参入意向、当該地区のポテンシャル評価

(ロ) 当該地区で導入可能と考え得る機能・施設と、その事業手法

(ハ) 当該地区への参入条件、市に対する要望事項等なお、手法については、ヒアリングやアンケート調査等によるものとする。

ウ 機能・導入施設の検討

次の視点から、機能・導入施設の内容及び立地規模の検討を行う。

- ① 農業振興策
- ② レクリエーション
- ③ 緑・農地の保全、緑の創出・景観形成
- ④ 物流機能
- ⑤ 広域防災拠点
- ⑥ 教育・研究機関
- ⑦ 本市を含めた広域圏における課題解決（郊外部の活性化、にぎわい作り、超高齢化対策など）
- ⑧ その他

エ 交通基盤計画の検討

上記ウで検討した機能・導入施設に対応した道路整備（街区道路や周辺道路との接続など）や鉄道アクセスなどについて、事業性及び採算性を含めた検討を行う。

オ 跡地利用の方向性の検討

上記アからエの検討内容及び庁内関係区局及び関係機関等の検討組織における意見等を踏まえ、跡地利用の方向性を検討します。方向性の設定にあたっては、当該地区が首都圏に残された広大な土地であり、どのような土地利用を図ることが広域的な利益につながるか、本市の抱える課題の解決や郊外部の活性化に資するために、どのような土地利用を図ることが望ましいかの視点から検討を行います。

カ 農業振興ゾーンと土地活用ゾーンの区域確定のための検討案の整理

上記アからオの検討に基づき、機能及び導入施設を含めた農業振興ゾーンと土地活用ゾーンからなる跡地利用ゾーン（案）を複数案作成します。その作成にあたっては、周辺地域も含めた整備効果や経済効果、メリット、デメリット及び課題等を社会性、経済性、環境性、交通利便性等の視点から整理し、農業振興ゾーン及び土地活用ゾーンの区域を確定するため、機能及び導入施設の規模や配置について検討を行いません。

キ 土地の整理及び事業手法の検討

上記ウ及びエで検討した機能及び導入施設への当該地域への導入を図るために、国有地と民有地の集約等を行うための土地区画整理事業や土地改良事業などの面的な整備手法などによる土地集約や基盤整備を実現する方策を検討します。整備手法の検討については、都市的土地利用に伴う周辺地域も含めた市街化区域への編入や、その際の農業振興地域の除外及び農用地区域の解除なども視野に入れてください。

ク 打合せ及び資料作成、会議への出席等

本業務着手時及び成果品納入時のほか、適宜打合せ（概ね10回程度を予定）を行います。本委託内容に関して庁内関係区局及び関係者・関係機関と協議を行う場合は、協議資料の作成を行うこと、また、会議への出席、資料説明及び記録作成を求める場合（概ね5回程度を予定）があります。

ケ 報告書作成

A4版で10部及び調査に関して作成した原稿やデータ一式（関係資料等含む）を格納した電子媒体2部（データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする。）を作成し、成果品として提出します。

6 その他

- (1) 本市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合は、業務を受注できない場合があります。
- (2) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容に係わらず、委託者と協議の上、計画を行うこととします。