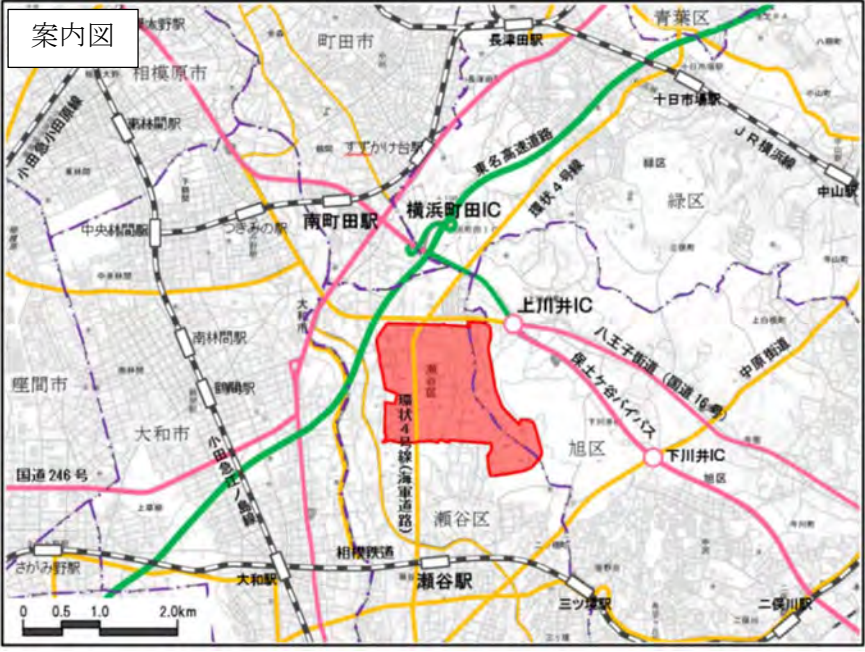


(様式2)

公共事業事前評価調書

事業概要	事業名	【都整－1】横浜国際港都建設事業 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
	場所(所在地)	旭区上川井町の一部、瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目の各一部
	事業目的	<p>本地区は、平成27年6月に返還された米軍施設の跡地で約248.5haの広大な地区です。首都圏でも大変貴重な大規模な空間であること、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスに近接していることなど交通利便性に優れていることで、計画的な土地利用誘導の推進が望まれています。</p> <p>本事業においては、国有地・民有地の混在を解消すること、周辺の緑豊かな自然環境と調和のとれた優良な都市農業の振興と、新たな都市的土地利用が共存可能なまちづくりの推進を図るために土地を集約すること、将来必要となる道路等都市基盤の一体的な整備による利便性の向上を図ること等を目指し、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とします。</p>
	事業内容	<p>【施行面積】約248.5ヘクタール 【権利者数】約250人(国、横浜市含む) 【土地の現況】国有地約45%、市有地約10%、民有地約45% 【地区内人口】居住人口は計画しません。 【公共施設整備】都市計画道路、区画道路、公共下水道(協議中)、調整池等</p> 

**【土地区画整理事業の概要】**

本地区は、令和 2 年 3 月に策定をした「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」に基づき、「郊外部の新たな活性化拠点の形成～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」をまちづくりのテーマにして、今ある緑や農地を保全しつつ都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを進める計画としています。そのために、「多様な交流による、賑わいと活気のあるまち」、「活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち」、「将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち」の3つのまちづくり方針を定め、魅力ある安全安心で利便性の高いまちを目指します。

地区内に農業振興地区、公園・防災地区(公益的施設用地)、観光・賑わい地区、物流地区を配置します。農業振興地区は営農を希望する地権者を中心に新たな都市農業を行うために質の高い農業基盤を整備します。公園・防災地区は、令和 9 年 3 月から開催を予定している国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点を形成するとともに、地域や広域レベルでの災害対応力の強化を図ります。観光・賑わい地区は、広大な土地を最大限にいかし、集客力のある施設を誘致することで賑わいの創出を図ります。物流地区は、地区北側の物流施設集積エリアに隣接させ、物流施設を配置し経済活性化を図ります。

また、幹線道路を東西、南北に整備するなど、事業により周辺交通需要の増加に伴う渋滞解消を図り、円滑な交通環境の整備を図ります。

事業名称	横浜国際港都建設事業 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
事業手法	土地区画整理事業
施行者	横浜市
施行面積	約 248.5 ヘクタール
公共施設の整備概要	<p>&lt;道路計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路環状 4 号線〔幅員 18～25m、延長約 1.53 km〕</li> <li>区画 1 号線〔幅員 26m、延長約 2.61 km〕</li> <li>区画 2 号線〔幅員 26m、延長約 1.16 km〕</li> <li>区画 3 号線〔幅員 26m、延長約 0.91 km〕</li> <li>区画道路〔幅員 4.5～18m〕</li> <li>交通広場〔面積約 5,800 m<sup>2</sup>〕</li> </ul> <p>&lt;排水施設計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大門川、相沢川、和泉川、堀谷戸川の流域ごとに必要な調整池の設置(1～6号調整池)</li> <li>雨水管渠、側溝の布設</li> <li>污水管渠の布設</li> </ul>

	<p style="text-align: center;"><b>土地利用計画図</b></p>																		
<p style="text-align: center;">事業 スケジュール</p>	<p>令和 4 年度 都市計画決定(土地区画整理事業)、事業計画決定、先行工事          令和5年度～ 仮換地指定、工事          (令和9年3～9月 国際園芸博覧会の開催)          令和 15 年度 換地処分          令和 16～20 年度 清算期間</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">年度</th> <th style="width: 15%;">令和 4</th> <th style="width: 35%;">令和 5～ 8</th> <th style="width: 10%;">令和 9</th> <th style="width: 15%;">令和 10～15</th> <th style="width: 20%;">令和 16～20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事業 予定</td> <td style="text-align: center;">事業 計画 決定</td> <td style="text-align: center;">先行 工事  仮換地 指定</td> <td style="text-align: center;">国際園芸博覧会</td> <td style="text-align: center;">工事</td> <td style="text-align: center;">換地 処分</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">都市計画手続 (市街化編入、地区計画等)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">清算 期間</td> </tr> </tbody> </table>	年度	令和 4	令和 5～ 8	令和 9	令和 10～15	令和 16～20	事業 予定	事業 計画 決定	先行 工事  仮換地 指定	国際園芸博覧会	工事	換地 処分		都市計画手続 (市街化編入、地区計画等)				清算 期間
年度	令和 4	令和 5～ 8	令和 9	令和 10～15	令和 16～20														
事業 予定	事業 計画 決定	先行 工事  仮換地 指定	国際園芸博覧会	工事	換地 処分														
	都市計画手続 (市街化編入、地区計画等)				清算 期間														
<p>総事業費 (見込み)</p>	<p>約 766 億円          (保留地処分金 638 億円、区画整理補助対象予定額 106 億円(国 1/2、市 1/2)、市単独費 22 億円)</p>																		

<p>事業の 必要性</p>	<p>&lt;必要性・優先度&gt;</p> <p>●地域の現状</p> <p>本地区は、米軍施設の跡地であり約 70 年間にわたって土地利用が制限されてきました。</p> <p>民有地が約 45%を占めておりほとんどが農業振興地域となっていますが、米軍施設用地として土地利用が抑制されてきたことから、農道や排水施設などの最低限の農業基盤も整備されていません。</p> <p>地権者は、米軍に長年土地を提供し自由な土地利用が制限されてきたことに加え、米軍の電波受信基地としての役割から、計画地周辺に電波障害防止地域を設けられるなど、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などにも厳しい制限がかけられてきたことから、地権者の早期の生活再建が求められています。</p> <p>また、計画地内は、市内でも有数のまとまった農地が広がっており、計画地の南東側には、瀬谷市民の森、上川井市民の森、追分市民の森、矢指市民の森が連続しており、豊かな緑が広がっています。</p> <p>●事業の必要性</p> <p>本事業においては、国有地・民有地の混在を解消すること、周辺の緑豊かな自然環境と調和のとれた優良な都市農業の振興と、新たな都市的土地利用が共存可能なまちづくりの推進を図るために土地を集約すること、将来必要となる道路等都市基盤の一体的な整備による利便性の向上を図ることが必要です。</p> <p>●事業の優先度</p> <p>米軍施設の跡地であり、約 70 年間にわたって土地利用が制限されてきたことから、地権者の早期の生活再建が求められています。</p> <p>そのため、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」に基づき、まちづくりを進めていく必要があります。</p> <p>&lt;上位計画における位置づけ等&gt;</p> <p>旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業は、「横浜市中期4か年計画 2018～2021」に掲げられた6つの戦略の中で、戦略4の「『人が、企業が集い躍動するまちづくり』～誰もが『住みたい』『住み続けたい』と思える郊外部～」に位置付けられており、政策 21「コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり」～米軍施設跡地等の都市的土地利用が見込まれる地域では、緑や農地の保全とのバランスや周辺環境との調和を図りながら、戦略的な土地利用を推進するものとしています。また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成 30 年 3 月)」にも位置づけられています。</p> <p>&lt;適地性&gt;</p> <p>本地区は、面積が約 250 ヘクタールに及ぶ首都圏でも大変貴重な大規模な空間であるとともに、東名高速道路や保土ケ谷バイパスに近接す</p>
--------------------	--

	<p>る交通利便性に優れた地区です。こうした特徴を踏まえ、将来のまちづくりを推進する必要があります。</p> <p>&lt;公的関与の必要性&gt;</p> <p>基地として 70 年使用されてきた経緯も踏まえ、行政が主体となってまちづくりに取り組み、かつ、市として郊外部の活性化拠点形成を目指し、政策的に農業振興と土地活用を一体的に進めるまちづくりを行っていく必要があります。</p> <p>また、広大な区域を対象に、多くの地権者の合意形成を図りながら事業を進める必要があり、地権者の早期の生活再建や、博覧会開催を想定したインフラ整備を進めるため、速やかに事業を進める必要があります。</p>																
<p>事業の効果 (費用便益分析等)</p>	<p>&lt;費用便益分析&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の便益については、「土地区画整理事業による費用便益マニュアル(案)：平成 21 年 7 月」に基づき、「ヘドニック・アプローチ」により算定し、現在価値に換算して、計上しました。</li> <li>・「ヘドニック・アプローチ」は、「投資の便益がすべて地価に帰着する」というキャピタリゼーション仮説に基づき地価関数を設定し、地区内及び地区周辺(地区界から 500m 内)について、事業によって宅地整備、公共施設整備が行われた場合(事業有)と、行われなかった場合(事業無)の地価の差を便益として算出する手法です。なお、地価関数の設定等は、上記マニュアルによって行いました。</li> <li>・費用は、土地区画整理事業の年度別事業費及び、公共施設整備後の維持管理費を現在価値に換算して計上しました。</li> <li>・具体的な設定条件は次の通りです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="539 1512 1398 1803"> <tr> <td>基準年</td> <td>令和 4 年(2022 年)</td> </tr> <tr> <td>換地処分年</td> <td>令和 15 年(2033 年)</td> </tr> <tr> <td>評価期間</td> <td>令和 65 年(2083 年)まで(換地処分後 50 年間)</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>感度分析</td> <td>①地価 :10%減少 ②事業費:10%増加</td> </tr> </table> <p>(1) 便益</p> <table border="1" data-bbox="507 1892 1034 2027"> <tr> <td>現在価値基準年</td> <td>令和 4 年</td> </tr> <tr> <td>換地処分年</td> <td>令和 15 年</td> </tr> <tr> <td>基準年における現在価値(B)</td> <td>133, 411</td> </tr> </table>	基準年	令和 4 年(2022 年)	換地処分年	令和 15 年(2033 年)	評価期間	令和 65 年(2083 年)まで(換地処分後 50 年間)	割引率	4%	感度分析	①地価 :10%減少 ②事業費:10%増加	現在価値基準年	令和 4 年	換地処分年	令和 15 年	基準年における現在価値(B)	133, 411
基準年	令和 4 年(2022 年)																
換地処分年	令和 15 年(2033 年)																
評価期間	令和 65 年(2083 年)まで(換地処分後 50 年間)																
割引率	4%																
感度分析	①地価 :10%減少 ②事業費:10%増加																
現在価値基準年	令和 4 年																
換地処分年	令和 15 年																
基準年における現在価値(B)	133, 411																

	<p>(2)費用(金額の単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>事業費</th> <th>維持管理費</th> <th>用地費</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現在価値基準年</td> <td colspan="4">令和4年</td> </tr> <tr> <td>基準年における現在価値(C)</td> <td>63,483</td> <td>698</td> <td>1,443</td> <td>65,623</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)評価指標の算定結果</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>費用便益比(B/C)</td> <td>2.03</td> </tr> <tr> <td>純現在価値(NPV)</td> <td>67,788</td> </tr> <tr> <td>経済的内部収益率(EIRR)</td> <td>0.091</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)感度分析</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B/C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地価10%減少</td> <td>1.83</td> </tr> <tr> <td>事業費10%増加</td> <td>1.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;定性的事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●農業振興と土地活用の連携により、人やものが行き交い、計画地全体の価値が向上します。</li> <li>●都市基盤施設を整備することで、戦後70年間にわたり土地利用に多大な制約を受けてきた地権者の生活再建に寄与することができます。</li> </ul> <p>&lt;コスト縮減の取組&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●工事発注にあたり、工種別の発注ではなく、エリアごとに複数工種を一括して発注することで、効率的な施工を行い、経費の削減を図る検討をします。</li> <li>●道路舗装、構造物の構造等について、維持修繕が容易な構造とし、維持管理コストの削減を図ります。また、建設発生土の工事間流用による運搬費・残土処分費の削減や、再生材の使用等により、コストの削減を図ります。</li> </ul>		事業費	維持管理費	用地費	合計	現在価値基準年	令和4年				基準年における現在価値(C)	63,483	698	1,443	65,623	費用便益比(B/C)	2.03	純現在価値(NPV)	67,788	経済的内部収益率(EIRR)	0.091		B/C	地価10%減少	1.83	事業費10%増加	1.85
	事業費	維持管理費	用地費	合計																								
現在価値基準年	令和4年																											
基準年における現在価値(C)	63,483	698	1,443	65,623																								
費用便益比(B/C)	2.03																											
純現在価値(NPV)	67,788																											
経済的内部収益率(EIRR)	0.091																											
	B/C																											
地価10%減少	1.83																											
事業費10%増加	1.85																											
環境への配慮	<p>環境への配慮については、透水性舗装の導入を含め、4地区においてグリーンインフラの視点を取り入れるとともに、カーボンニュートラルの達成を目指した移動手段の導入や、再生可能エネルギーの導入などの実現可能性について検討を進めていきます。</p> <p>また、公園区域を中心に相沢川の本風景を感じられる水辺空間となるよう再生の検討を進めていきます。こうした水辺空間の保全や再生と合わせて、新たな公園整備において、緩やかな起伏を有した地形や貴重な水辺空間である和泉川、既存樹木などを生かした計画とするなど自然と調和した土地利用を進めていきます。</p>																											
地域の状況等	<p>平成29年に、地権者による「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会」が設立され、より具体的な土地利用計画がまとめられ、令和元年に横浜市との間で、将来土地利用についての合意がなされ、令和2年3月に「旧</p>																											

	<p>上瀬谷通信施設地区土地利用基本計画」が策定されました。その後、月1回ほどのペースでまちづくり協議会が開催され、市との間で、土地区画整理事業に関する意見交換を行ってきました。</p> <p>また、地権者それぞれの土地利用意向を把握するために、地権者との個別面談を進めて、換地計画等事業の深度化を図っています。</p>
事業手法	横浜市施行による土地区画整理事業
その他	令和9年3～9月に国際園芸博覧会の開催が本地区内で予定されています。
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1:旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画(2020年3月)</li> <li>・資料2:横浜市中期4か年計画2018～2021(平成30年10月)の抜粋</li> <li>・資料3: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(平成30年3月)の抜粋</li> </ul>
担当部署	都市整備局上瀬谷整備・国際園芸博覧会推進室上瀬谷整備推進課 (TEL 671-2061)

# 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画

2020年3月

横浜市





## 目次

序章 背景・目的	1
第1章 旧上瀬谷通信施設の概要と経緯	2
1 旧上瀬谷通信施設の概要	2
2 これまでの経緯	4
第2章 横浜市のまちづくりの考え方	5
1 横浜市を取り巻く状況	5
2 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け	8
3 横浜市による旧上瀬谷通信施設のまちづくりの考え方	11
第3章 地権者による民有地におけるまちづくりの検討内容	12
1 地権者によるまちづくりの検討内容	12
2 地権者によるまちづくりの考え方	15
第4章 まちづくりのコンセプト	16
1 まちづくりのテーマ	16
2 まちづくりの方針	17
第5章 土地利用	20
1 土地利用・基盤整備の考え方	20
2 土地利用ゾーンの配置	22
第6章 関連施設計画	24
1 新たな交通	24
2 周辺道路	24
第7章 事業概要	25
1 事業手法	25
2 スケジュール	25
参考資料 上瀬谷通信施設返還後の経緯	26



## 序章 背景・目的

旧上瀬谷通信施設（以下「計画地」という。）は、農地や山林でしたが、戦前に旧日本海軍が買収し、資材集結所などとして使用していました。戦後は、米軍に接收され、昭和 22（1947）年に一旦解除されましたが、昭和 26（1951）年に再び接收されました。平成 16（2004）年の日米合同委員会における返還方針の合意を経て、平成 18（2006）年 6 月に「米軍施設返還跡地利用指針」を策定しました。そして、平成 27（2015）年 6 月に米国から日本へ返還された後には、区民や市民などに広く意見及び要望を伺いながら、将来の土地利用を検討してきました。

計画地内は、フェンスで囲まれた約 50ha の区域（囲障区域）と囲障区域外に分けられます。

囲障区域内は、米軍の住宅及び関連施設として利用されていましたが、平成 20（2008）年に閉鎖されました。

一方、囲障区域外は国有地となっていました。そのうち道路拡幅整備用地や農道用地として、昭和 52（1977）年から昭和 53（1978）年にかけて、約 22ha が横浜市へ譲渡され、昭和 59（1984）年までに、国有農地の約 110ha が耕作者に売り渡されました。

その結果、計画地内は、民有地が計画地全体の約 45%（地権者 約 250 名（令和元（2019）年 12 月現在））を占めていますが、米軍施設として使用されてきたため、約 70 年間にわたって土地利用が制限されてきました。農業専用地区でありながら農業基盤の整備が制限され、最低限の農業基盤すら整備されていませんでした。また、米軍の電波受信基地としての役割から、昭和 35（1960）年の日米合同委員会にて、計画地周辺にも電波障害防止地域を設けることが合意され、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などに厳しい制限がかけられました。

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。

そして、平成 29（2017）年 11 月には、地権者により、「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）」が設立され、将来の土地利用を検討してきました。

今回、計画地の土地利用を具体化するため、まちづくりの方針や土地利用の考え方を「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」としてとりまとめました。

今後も、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。

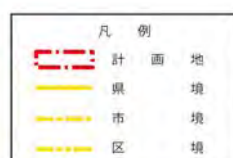


図 航空写真

# 第1章 旧上瀬谷通信施設の概要と経緯

## 1 旧上瀬谷通信施設の概要

- ・ 計画地は、平成 27（2015）年 6 月に返還された米軍施設の跡地です。
- ・ 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 2.0km に位置しています。
- ・ 計画地の面積は、約 242ha であり、みなとみらい 21 地区の約 1.3 倍の面積で、首都圏でも貴重な広大な土地です。
- ・ 東名高速道路の横浜町田インターチェンジや保土ヶ谷バイパス上川井インターチェンジに近接し、計画地内を南北に環状 4 号線、計画地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。
- ・ 計画地内は、横浜市内でも有数のまとまった農地が広がっています。計画地の南東側には、瀬谷市民の森、上川井市民の森、追分市民の森、矢指市民の森が連続しており、豊かな緑が広がっています。



図 1-1 位置図

横浜市建築局地形図データ（地図情報レベル 2500）により作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第 9052 号】

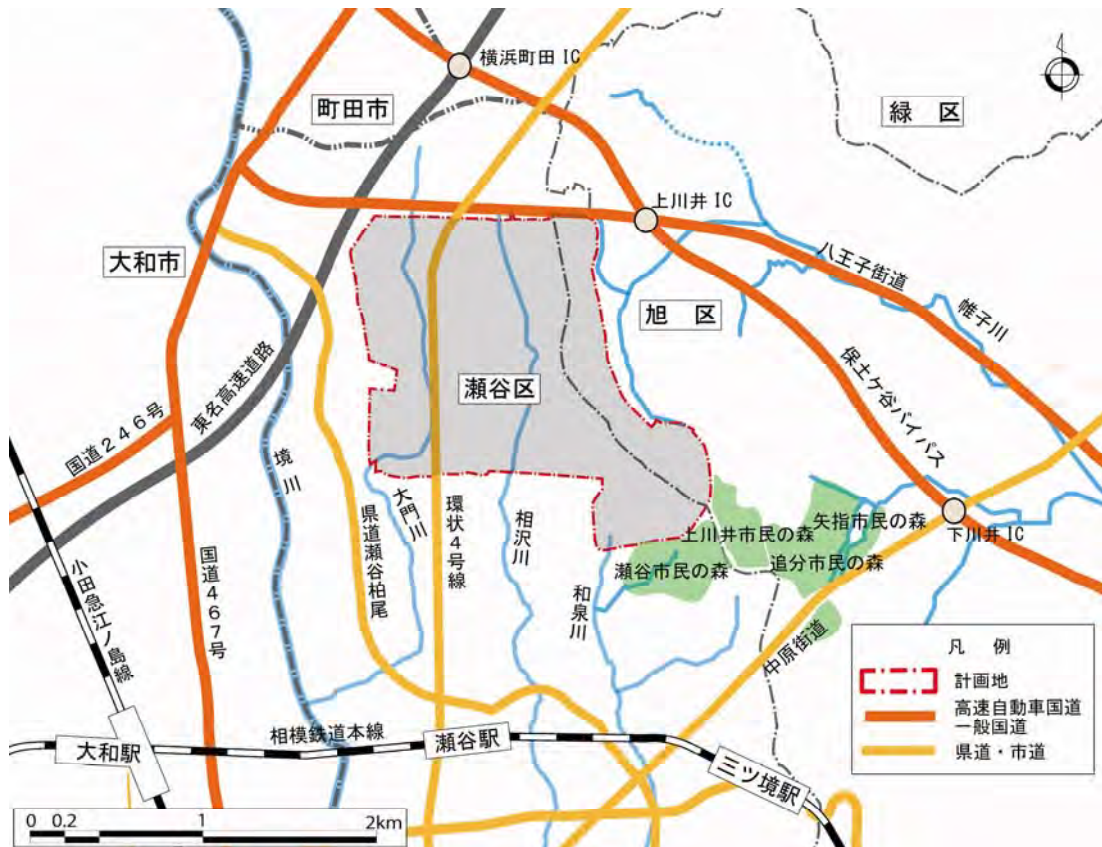


図 1-2 計画地及び周辺の現況

- 土地所有者別に見ると、国有地が約110ha、市有地が約23ha、民有地が約110haと、民有地が約45%を占めており、約250名の地権者がいます。
- 地権者は米軍に長年土地を提供し、土地利用が制限されていたことから、地権者の早期の生活再建が求められています。

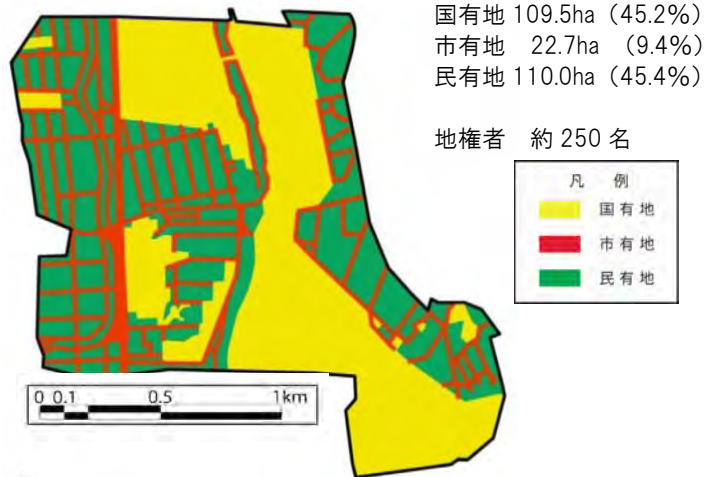


図1-3 土地所有状況

- 用途地域は、計画地北側の道路など一部を除き、大部分が市街化調整区域に指定されています。

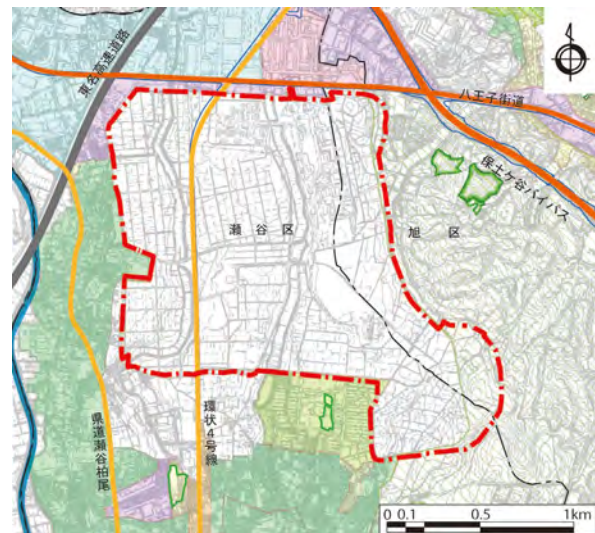
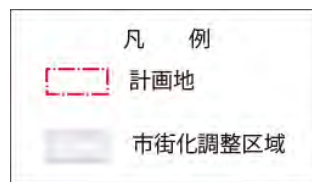


図1-4 都市計画図

横浜市建築局都市計画データにより作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9052号】

- 民有地の大部分は、農業振興地域で、通信設備のあった一部の地区を除き、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用地区域、横浜市の農業専用地区に指定されています。しかし、農業基盤の整備が制限されていたため、農道や排水施設などの最低限の基盤が整備されていません。作物栽培は現在、露地栽培が中心となっています。

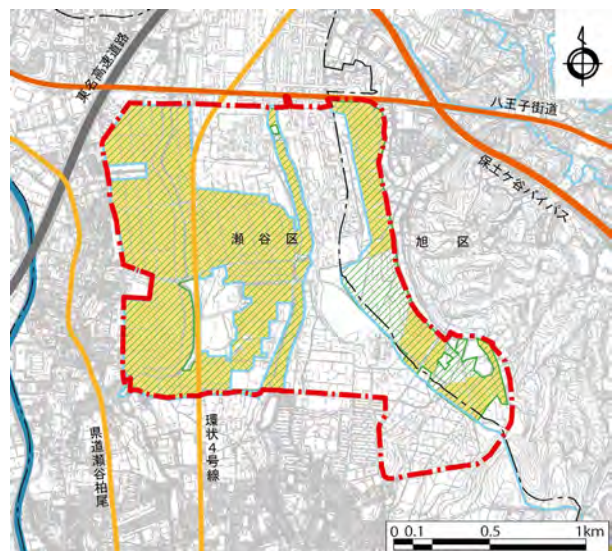
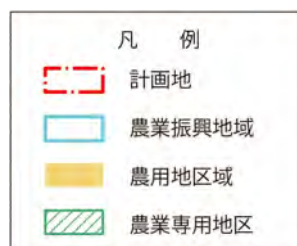


図1-5 農業振興地域等

## 2 これまでの経緯

計画地では、次のような経緯で、まちづくりの検討が進められてきました。

表 1-1 まちづくりの経緯

年月	内容
昭和 20 (1945) 年 8 月	米軍が旧日本海軍の倉庫施設を接收
昭和 26 (1951) 年 3 月	接收が一旦解除された (昭和 22 (1947) 年 10 月) が、再接収
昭和 59 (1984) 年 3 月	昭和 52 (1977) 年 3 月から、計画地内の国有農地の約 110ha が農耕者に売り渡される
平成 16 (2004) 年 10 月	日米合同委員会において、返還の方針が合意
平成 18 (2006) 年 6 月	横浜市が「米軍施設返還跡地利用指針」を策定
平成 27 (2015) 年 2 月	農業専用地区協議会にて将来の土地利用の検討を開始
平成 27 (2015) 年 6 月	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成 28 (2016) 年 4 月	横浜市が「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) を公表
平成 28 (2016) 年 10 月	農業専用地区協議会が、農業振興及び土地活用勉強会を上瀬谷地区と上川井地区で開始
	横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催検討への支援協力を国に要望
平成 29 (2017) 年 11 月	まちづくり協議会が設立
平成 29 (2017) 年 12 月～	まちづくり協議会による農業振興部会・土地活用部会にて、将来の土地利用を検討
平成 30 (2018) 年 5 月	まちづくり協議会と横浜市で今後の検討の方向性をとりまとめ、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画 (協議会・横浜市 素案)」を公表
平成 30 (2018) 年 11 月	まちづくり協議会から提出された横浜市への要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」を、横浜市が受理
平成 30 (2018) 年 12 月	横浜市議会にて、計画地全域で市施行による土地区画整理事業を実施することを前提に検討を進める旨を報告
令和元 (2019) 年 6 月～	横浜市が公表した土地利用ゾーン案をもとに、まちづくり協議会にて、検討を開始
令和元 (2019) 年 9 月	国際園芸博覧会の承認団体である国際園芸家協会 (AIPH) の年次総会で、横浜市として令和 9 (2027) 年の国際園芸博覧会開催を申請し、同日に承認を受ける
令和元 (2019) 年 11 月	土地利用ゾーンについて横浜市とまちづくり協議会で合意

## 第2章 横浜市のまちづくりの考え方

### 1 横浜市を取り巻く状況

#### 人口減少社会の到来、超高齢社会の進展、都市間競争の加速

既に進行している生産年齢人口の減少や、令和元（2019）年をピークとする人口減少（平成27（2015）年国勢調査ベースの将来人口推計）に加え、平成28（2016）年には、死亡数が出生数を上回り、戦後初めて自然減に転じました。65歳以上人口が100万人に、75歳以上人口が60万人に、それぞれ迫ると見込まれる令和7（2025）年が間近となっており、超高齢社会が進展する中で、一人ひとりの健康維持や、その後の備えの支援が必要になっています。

また、市内総生産や法人市民税額などを東京と比較した場合、経済規模で大きな差がありません。横浜の活力をより一層向上させるためには、人や企業を惹きつける魅力あるまちづくりなどのこれまでの取組を加速させ、交流人口を拡大することが欠かせません。

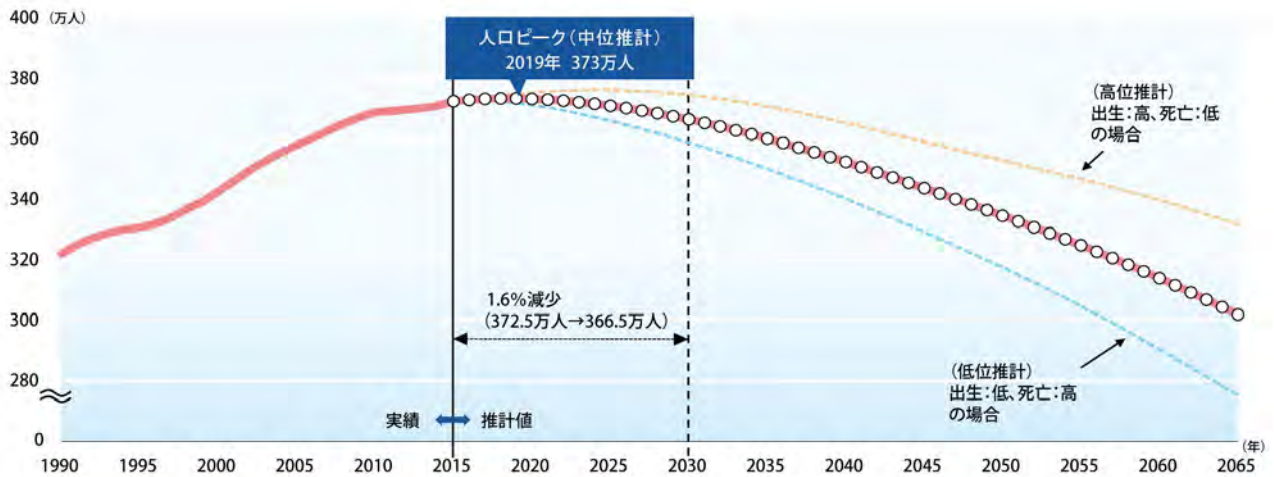
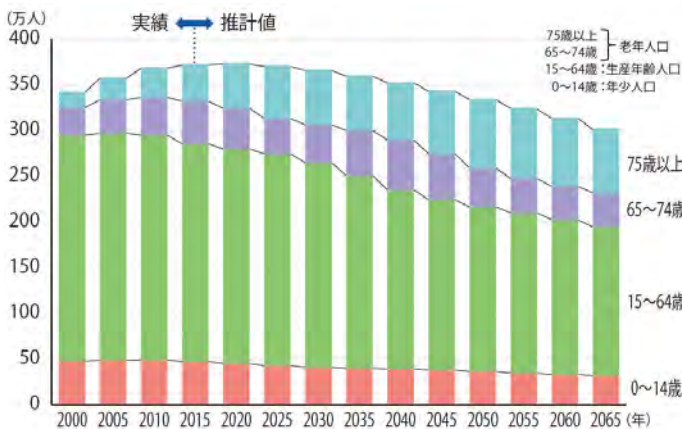
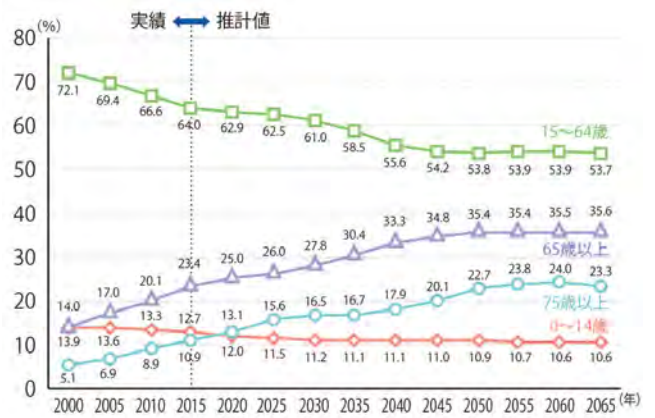


図2-1 横浜市の将来人口の推計値



\*実績値については、総務省統計局「国勢調査」より作成。

図2-2 横浜市の年齢3区分別人口



\*実績値については、総務省統計局「国勢調査」より作成。  
\*65歳以上人口割合には75歳以上人口割合を含む。

図2-3 横浜市の年齢3区分人口の割合

出典：横浜市中期4か年計画 2018～2021



## 郊外部の活力低下、戦略的・計画的な土地利用

横浜市の平成 26（2014）年 9 月から令和元（2019）年 9 月の区別の人口動向を見ると、18 区のうち 6 区で人口が減少しています。高齢者（65 歳以上）の割合（令和元（2019）年 9 月）は、瀬谷区は 27.6%、旭区は 29.1%と、横浜市全体の 24.4%に対して、高い割合となっています。

横浜市の資源・ポテンシャルを最大限発揮させ、都市課題の解決や、地域の活性化を着実に進めていくため、戦略的・計画的な土地利用誘導を推進していきます。

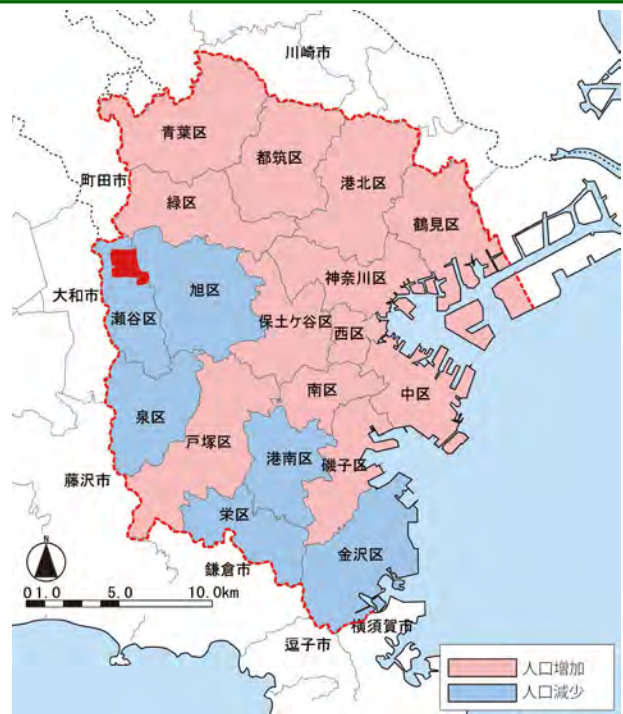


図 2-4 区別の人口動向（平成 26 年 9 月-令和元年 9 月）

横浜市建築局地形図データ（地図情報レベル 2500）により作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第 9052 号】

## 花と緑にあふれるまちづくり

全国都市緑化よこはまフェアの成果などにより、市民の花や緑に親しむ機運が一層高まっています。

また、都市農業振興基本法の制定により、市街地における都市と農地のあり方が変化し、都市と農の共生が求められるなど、未来に花と緑を引き継ぐ、豊かな環境づくりを進める時期を迎えています。



ガーデンネックレス横浜 2019  
里山ガーデン

## 地球温暖化対策など環境分野の取組の加速

横浜市の平均気温は長期的に上昇傾向にあります。平成 27（2015）年には国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議（COP21）においてパリ協定が採択されたことで、世界的に地球温暖化対策が加速しています。横浜市としても、地球温暖化対策を積極的に推進していくことが期待されています。

## あらゆる災害への対応の強化

市民生活や経済活動を将来にわたり支えるため、政府が進める国土強靱化を踏まえ、これまでの防災・減災の考え方を一歩進め、様々な自然災害に対し、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる「強さ」と「しなやかさ」を持った都市づくりを進めることが期待されています。

## グリーンインフラの活用

横浜市では、気候変動への適応策としての雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和や良好な景観形成、さらには人々が交流し活動する場など、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある都市づくりを進めるための社会資本としてグリーンインフラの活用の検討を進めています。

## 交通ネットワークの変化

広域的には、新東名高速道路の開通、中央新幹線（リニア）の開業、横浜市では、横浜環状北西線・南線などの開通、神奈川東部方面線（相鉄・東急直通線）の開業が予定されており、人やモノの流れの大きな変化が見込まれます。

これらの利便性の向上の機会を最大限に活用し、都市の活性化につなげる必要があります。

### ◇横浜環状道路

北線 2017年開通/北西線 2020年3月開通（予定）/南線・横浜湘南道路 2020年度開通※（予定）

※土地収用法に基づく手続による用地取得等が速やかに完了する場合

### ◇神奈川東部方面線

相鉄・JR直通線（西谷～羽沢横浜国大）2019年11月30日開業

相鉄・東急直通線（羽沢横浜国大～日吉）2022年度下期開業（予定）



図2-5 交通ネットワークの変化

出典：横浜市中期4か年計画  
2018～2021

## 2 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け

計画地は、「米軍施設返還跡地利用指針」や「横浜市中期4か年計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「横浜市都市計画マスタープラン・区プラン（瀬谷区・旭区）」といった上位・関連計画において次のように位置付けられており、この位置付けと整合した土地利用を図ります。

表2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け（1/3）

計画	方針など
<p>①米軍施設返還跡地利用指針 平成18(2006)年6月</p>	<p>Ⅱ 施設別利用方針 2 上瀬谷通信施設 ～農・緑・防災の大規模な野外活動空間～ (2) 跡地利用の方向 ア 広域の防災活動拠点・広域機能の立地 イ 「緑」を享受する首都圏郊外の自然レクリエーション空間 ウ 持続的で魅力ある都市型農業の振興 エ 交通利便性の向上に資する基盤整備</p>
<p>②横浜市中期4か年計画 2018-2021 平成30(2018)年10月</p>	<p>○ねらい 「横浜の魅力を発信し、国内外からの交流人口の増加に結び付け、また、企業や魅力的な集客施設の集積をさらに促すことにより、横浜経済を活性化させ、財政基盤を確保し、都市の持続的な成長・発展を実現します。」 ○戦略4 人が、企業が集い躍動するまちづくり ～誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部～ 戦略的な土地利用誘導・まちづくりの推進 市内に残された貴重な資産である米軍施設跡地では、広大な土地や立地特性等をいかし、地域や市域の活性化、広域的課題の解決に向けた土地利用を進めます。旧上瀬谷通信施設では、国際園芸博覧会の招致と連携し、農業振興や新たな都市的土地利用を図るとともに、新たな交通の整備など、総合的なまちづくりを進めます。 ○政策21 コンパクトで活力ある郊外部のまちづくり 米軍施設跡地等の都市的土地利用が見込まれる地域では、緑や農地の保全とのバランスや周辺環境との調和を図りながら、戦略的な土地利用を推進します。 <u>主な施策(事業)5 米軍施設の跡地利用の推進</u> 旧深谷通信所、旧上瀬谷通信施設など市内米軍施設跡地について、地権者等と連携しながら、アクセス道路など周辺の都市基盤整備等も含め跡地利用を推進します。</p>

表2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け(2/3)

計画	方針など
<p>③都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 平成30(2018)年3月</p>	<p>4 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>④市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要がある。</p> <p>(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針</p> <p>②主要な施設の配置の方針</p> <p>イ 都市高速鉄道等</p> <p>旧上瀬谷通信施設の跡地利用などの大規模な開発等に対応するため、それらに伴う土地利用の展開と輸送需要の動向を踏まえつつ、中量軌道等の新たな交通の導入について検討を進める。</p>
<p>④横浜市都市計画マスタープラン・瀬谷区プラン 平成29(2017)年3月改定</p>	<p>3. 瀬谷区の目標とする都市像</p> <p>3. 将来都市構造</p> <p>区北部の都市構造については、旧上瀬谷通信施設の跡地利用により、大きく変化することも考えられます。</p> <p>4. 部門別まちづくりの方針</p> <p>1. 土地利用の方針</p> <p>③ 緑農地域</p> <p>・旧上瀬谷通信施設については、その広大さから横浜市に残された貴重な財産であるため、緑や農の保全とのバランス等を図りながら、全市的・広域的な課題への対応を考慮した跡地利用の具体化を図ります。また、あわせて周辺区域においても、都市的土地利用も含めた、土地利用を誘導します。</p> <p>2. 都市の活力・魅力の方針 ①-b. 瀬谷駅周辺</p> <p>・旧上瀬谷通信施設的最寄駅として、旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携したまちづくりを進めます。</p> <p>3. 都市環境の方針 ②-a. 北の拠点</p> <p>・上瀬谷農業専用地区については、旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携し、緑地や農地の保全、新しい営農環境の創出や充実を図りつつ、全市的・広域的な課題への対応等を検討します。</p> <p>4. 都市交通の方針 【基本的な考え方】</p> <p>・旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携し、必要な道路、公共交通等の基盤整備を検討します。</p>

表 2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け (3/3)

計画	方針など
<p>⑤横浜市都市計画 マスタープラン・ 旭区プラン 平成 30 (2018) 年 11 月改定</p>	<p>Ⅲ まちづくりの方針</p> <p>1 土地利用の方針 ～いつまでも住み続けられるまちづくり～</p> <p>(4) 大規模な土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧上瀬谷通信施設の土地利用は、道路ネットワークによる広域的なアクセス条件の良さを生かし、持続的な都市農業を展開するとともに、全市的・広域的な課題への対応を図りながら、旭区をはじめとした周辺地域の活力に結びつくよう誘導していきます。</li> </ul> <p>3 環境の方針 ～豊かな自然と身近にふれあえるまちづくり～</p> <p>(2) 農的空間の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上川井農業専用地区については、旧上瀬谷通信施設の土地利用の具体化にあわせて、農地の保全、営農環境の充実を図りつつ、全市的・広域的な課題への対応等を検討します。</li> </ul>
<p>⑥横浜市水と緑の 基本計画 平成 28 (2016) 年 6 月改定</p>	<p>第 4 章 水・緑環境の保全と創造の推進計画</p> <p>2. 拠点となる水と緑、特徴ある水と緑をまもり・つくり・育てます</p> <p>(1) 緑の 10 大拠点の水と緑をまもり・育てます</p> <p>③ 川井・矢指・上瀬谷地区 (約 700ha)</p> <p>市内でも貴重な広がりのある緑の空間や、河川沿いの緑地からなる緑の拠点を保全・活用し、自然体験や農体験などの場として活用します。</p>
<p>⑦横浜市都市農業 推進プラン 2019- 2023 平成 30 (2018) 年 11 月</p>	<p>4 章 施策の内容</p> <p>計画の柱 1 持続できる都市農業を推進する</p> <p>将来にわたり持続可能な都市農業を目指し、農業経営の安定化・効率化に向けた農業の振興や、横浜の農業を支える多様な担い手に対する支援、農業生産の基盤となる農地の利用促進を図ります。</p> <p>施策 1 農業経営の安定化・効率化に向けた農業振興 事業② 地域特性に応じた都市農業の拠点づくり支援</p> <p>(2) 旧上瀬谷通信施設の農業振興策の策定</p> <p>今後は、地区全体の土地利用計画と連動し、積極的に農業振興を図る区域については、生産基盤整備や先進的な栽培技術の導入による営農環境の充実や、ここでとれた良質な農畜産物を味わい、農の魅力を感じられる場とするなど、将来的な農地の利用方法など地域特性に応じた農業振興策を、地元農業者とともに検討を進め、策定します。</p> <p>計画の柱 2 市民が身近に農を感じる場をつくる</p> <p>良好な景観形成や生物多様性の保全など、農地が持つ環境面での機能や役割に着目した取組と、地産地消や農体験の場の創出など、市民と農の関わりを深める取組を展開します。</p>
<p>⑧旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会 基本構想案 平成 30 (2018) 年 3 月</p>	<p>○テーマ 幸せを創る明日の風景 Scenery of The Future for Happiness</p> <p>○基本理念 横浜・上瀬谷で花と緑等をシンボルに、地球環境の持続、経済成長、成熟社会等を展望した未来志向の国際園芸博覧会を開催</p> <p>○地域整備の方向性 「グリーンインフラの概念」をまち全体に取り入れ、未来にわたり新たに人や企業を呼び込むような上瀬谷の土地利用をイメージし「みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち」を軸として検討を進める。</p>

### 3 横浜市による旧上瀬谷通信施設のまちづくりの考え方

横浜市を取り巻く状況や上位・関連計画を踏まえて、計画地のまちづくりの考え方を次のように定めます。

#### ○横浜市による計画地のまちづくりの考え方

##### 人や企業が集うことによる横浜経済の更なる活性化

横浜の活力をより一層向上させるため、人や企業を惹きつける魅力あるまちづくりを加速させ、交流人口の増加に結び付けるとともに、横浜経済の更なる活性化を目指します。

##### 自然をいかした魅力あふれるまちの実現

横浜市内でも有数なまとまった農地が広がっていることや、計画地周辺には市民の森など、連続して豊かな緑が広がっていることを踏まえ、都市と緑や農のバランスがとれたまちづくりを進めます。

##### 活力ある都市農業の展開

持続できる都市農業を推進するとともに、市民が身近に農を感じる場をつくります。

##### グリーンインフラの活用

持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの活用を進めます。

##### 市民生活や経済活動を支える都市基盤施設の整備

郊外部の活力低下、超高齢社会といった状況への対応や、新たな土地利用に合わせ、必要となる基盤施設の整備を進めます。

##### 災害に強い都市づくり

市民生活や経済活動を将来にわたり支えるため、これまでの防災・減災の考え方を一歩進め、様々な自然災害に対し、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できるまちづくりを進めます。

### 第3章 地権者による民有地におけるまちづくりの検討内容

これまで、横浜市を取り巻く状況、計画地のまちづくりの考え方を踏まえて、横浜市と地権者で意見交換を行い、民有地の土地利用について検討してきました。

#### 1 地権者によるまちづくりの検討内容

地権者によるまちづくりは、次のような経緯で検討が進められました。

表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯（1/3）

年月	概要								
平成 27（2015）年 2月～ 平成 29（2017）年 10月	<p>上瀬谷、上川井農業専用地区協議会の農業振興勉強会、土地活用勉強会などにて検討。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>平成 28（2016）年 4月に、横浜市から、農業振興ゾーンや土地活用ゾーンからなる跡地利用ゾーン（案）を検討の資料として提示。</p> </div> <p>○各会でのまとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興勉強会           <ul style="list-style-type: none"> <li>上瀬谷農業専用地区協議会：交流型農業の展開</li> <li>上川井農業専用地区協議会：良好な農環境の保全</li> </ul> </li> <li>・ 土地活用勉強会           <ul style="list-style-type: none"> <li>「多様な人を呼び込む活気や賑わいのあるまち」</li> <li>「地域全体にプラスとなるまち」</li> <li>「農業の活性化につながるまち」</li> <li>「安心安全で利便性の高い基盤整備」</li> </ul> </li> </ul>								
平成 29（2017）年 11月	まちづくり協議会の設置、農業振興部会と土地活用部会の設置。								
平成 29（2017）年 12月～	<p>農業振興部会と土地活用部会で、将来の土地利用を検討し、平成 30（2018）年 5月に今後の検討の方向性を「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案）」としてとりまとめ、公表。</p> <p>旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案）では、土地利用の内容を「農業振興」「活力創造」「公共・公益」の3要素で整理。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">要素</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業振興</td> <td>活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）</td> </tr> <tr> <td>活力創造</td> <td>産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）</td> </tr> <tr> <td>公共・公益</td> <td>横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）</td> </tr> </tbody> </table>	要素	内容	農業振興	活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）	活力創造	産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）	公共・公益	横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）
要素	内容								
農業振興	活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）								
活力創造	産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）								
公共・公益	横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）								

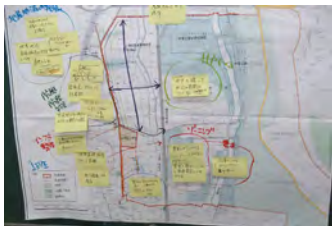
表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯 (2/3)

年月	概要
平成30(2018)年 11月	<p>まちづくり協議会から横浜市へ要望書が提出された。</p> <p>○要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一日でも早い地権者の生活再建のため、農業振興と土地活用の両立を目指し、計画地全体を対象とした土地区画整理事業の実施が不可欠。</li> <li>・ 土地区画整理事業は横浜市が事業主体となって、地権者や地域の意向を汲みながら推進していくこと。</li> <li>・ 計画地のまちづくりに連動して必要と考えられる新たな交通などの都市基盤整備も合わせて検討すること。</li> </ul>
平成31(2019)年 1月～ 令和元(2019)年 8月	<p>将来の農業振興と新たな都市的土地利用の実現に向けて、大学や民間企業からの提案も参考にしながら、どのような土地利用の可能性があるのかを検討。</p> <p>【横浜市からの説明】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用の方向性：「計画地に来る人を増やす」「計画地の広さ・大きさのメリットを最大限いかす」</li> <li>・ 土地活用ゾーンでの、個別利用と共同利用のメリット、デメリット</li> <li>・ 「国有地と民有地の混在解消」、「ゾーン案と地権者の意向の相違の解消」と「機能や用途の集約化」を実現するために「申出換地方式」を想定</li> <li>・ 農業利用を希望されている方への営農に関するアンケートの結果報告 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 農業基盤整備後の農業経営については「現状維持」が約半数</li> <li>- 直売所やレストランの設置希望が多い</li> <li>- 企業・大学などとの連携を希望する意見が多い、借地で耕作している土地も多い など</li> </ul> </li> </ul> <p>【大学・民間企業からの提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地活用を検討する上での重要なポイント：「短期間で一気に土地利用を開始すること」「長期間・安定的な収入と地権者間の公平感」（民間企業）</li> <li>・ 土地活用の検討として、商業系施設や観光系施設、研究施設、物流施設などでの活用の可能性を提案（民間企業）</li> <li>・ 農業振興の検討として、大学のほ場設置や最先端研究、地域連携の提案、収穫体験付バーベキューなどの郊外型事業や公園内の飲食施設と連携した収穫体験の可能性を提案（大学・民間企業）</li> </ul>



表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯 (3/3)

年月	概要
前ページからの 続き	まちづくり協議会と横浜市でのとりまとめ内容
	<p>○土地活用部会（4月）</p> <p>「広さを最大限にいかした、賑わいや集客力のある土地活用を行いたい」</p> <p>▶土地利用の方向性（キーワード）</p> <p>『賑わい、集客力、活気、人を呼び込む （テーマパークなどの大規模集客施設）』</p> <p>『新たな交通の充実にふさわしいもの』</p> <p>『大区画による共同利用を中心とした土地利用』</p>
	<p>○農業振興部会（8月）</p> <p>「周辺施設と連携した集客型農業を展開したい」</p> <p>国際園芸博覧会開催を契機とした農業の連携、周辺賑わい施設との連携による集客</p> <p>「高収益作目や新技術を活用したい」</p> <p>高収益作目への転換、施設栽培の展開、ブランド化の展開による高収益化、直売所、レストランの設置による高単価販売</p> <p>「地域循環型の都市農業を推進したい」</p> <p>大学連携による農業の新たな担い手の育成、地産地消や食育の推進、地域消費者との連携による地域経済の活性化</p>
令和元（2019）年 7月～	<p>土地利用の具体化にあたり、今後検討を深度化していく内容や、必要に応じて、企業にまちづくり協議会への参加を求めていくことを目的に、複数の民間企業から提案を受けた。</p> <p>その結果、まちづくり協議会として、テーマパークを中心とした土地利用を、今後検討を深度化すべき提案として決定した。また、土地活用の他の事例として、物流施設についても民間企業から提案を受けた。</p>
令和元（2019）年 11月	6月からまちづくり協議会と横浜市で検討を進めてきた、土地利用ゾーンについて合意。



農業振興勉強会



農業振興部会



土地活用勉強会



土地活用部会

## 2 地権者によるまちづくりの考え方

これまでの検討内容を踏まえて、地権者によるまちづくりの考え方を次のようにまとめます。

### ○地権者によるまちづくりの考え方

#### 農業振興

#### 賑わいと食・農業の連携による新たな都市農業

- ・ 周辺施設と連携した集客型農業の展開を図る。
- ・ 高収益作物や新技術を活用する。
- ・ 地域循環型の都市農業を推進する。

#### 土地活用

#### 広さを最大限にいかした、賑わいや集客力のある土地活用

- ・ 「賑わい、集客力、活気、人を呼び込む」、「新たな交通の充実にふさわしいもの」と「大区画による共同利用を中心とした土地利用」をキーワードに検討を進める。
- ・ 複数の民間企業から提案を受け、テーマパークを中心とした土地利用を、今後検討を深度化すべき案として決定。

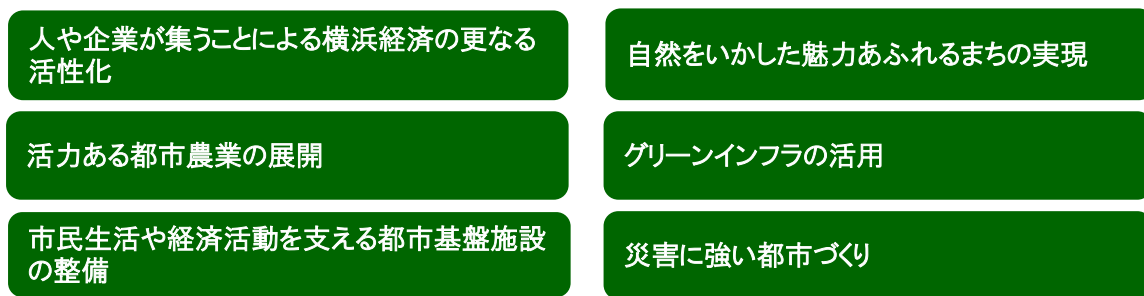
## 第4章 まちづくりのコンセプト

### 1 まちづくりのテーマ

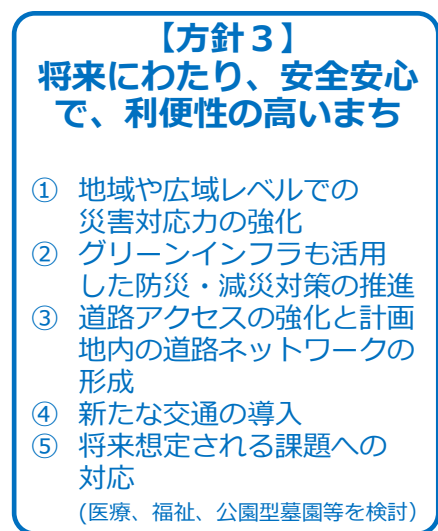
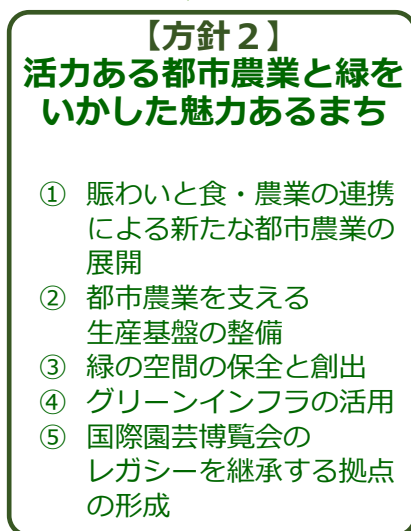
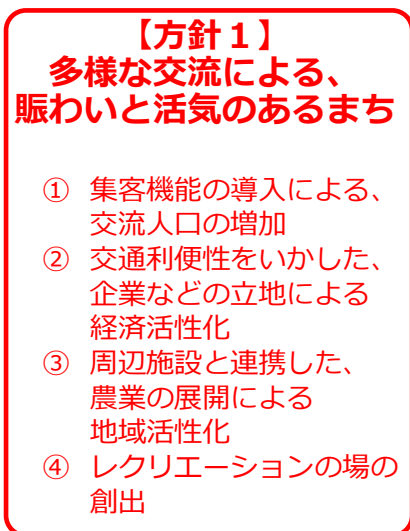
計画地は、米軍施設として利用されてきたため、約70年間にわたり土地利用の制限を受けながら、地権者を中心に農業が営まれてきました。そのなかで、横浜市のまちづくりの考え方を踏まえると、今ある緑や農地を保全しつつ、ここでしかできない新たなコトやモノを創出することで、世界中のヒトやモノを惹きつける魅力ある空間を実現し、計画地を含む郊外部の活性化を目指していく必要があります。また、国際園芸博覧会の理念をみらいに継承・発展していくことも重要です。

このため、計画地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～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」とし、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを進めるため、「多様な交流による、賑わいと活気のあるまち」、「活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち」と「将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち」を方針として位置付けました。

#### 横浜市のまちづくりの考え方



#### まちづくりのテーマ



## 2 まちづくりの方針

### 方針1

#### 多様な交流による、賑わいと活気のあるまち

計画地のポテンシャルを最大限にいかし、人や企業が集うことで、交流人口の増加や経済活性化につなげるとともに、都市的土地利用と連携した都市農業を展開し、賑わいと活気のあるまちを目指します。

##### ① 集客機能の導入による、交流人口の増加

集客機能の導入により、この地を訪れる人（交流人口）が増えることで、郊外部だけでなく、横浜市内全体の活性化、持続可能な成長・発展につながるまちを目指します。

##### ② 交通利便性をいかした、企業などの立地による経済活性化

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスに近接する交通利便性の良さをいかし、ヒトとモノが集まり、経済が活性化するまちを目指します。

##### ③ 周辺施設と連携した、農業の展開による地域活性化

観光・賑わいなどの周辺施設と連携した集客型農業を展開し、交流が生まれ、身近に農を感じられるまちを目指します。



収穫体験のイメージ



収穫体験農園のイメージ

##### ④ レクリエーションの場の創出

豊かな自然をいかしたレクリエーション空間やスポーツ施設などを整備し、人が集い、交流する広域公園を整備します。

## 方針2

## 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち

まとまりのある農地を保全し、販わいと食・農業の連携による新たな都市農業を世界に発信するとともに、今ある自然環境をいかしながら、グリーンインフラを活用し、緑をいかした魅力あるまちを目指していきます。また、国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成を目指します。

### ① 販わいと食・農業の連携による新たな都市農業の展開

販売・集客に関する販わい施設や公園など、周辺施設との連携や、高収益作目への転換、ICTなど新技術の活用、大学などとの研究活動の推進により、持続できる都市農業を目指します。



家族で学ぶ農体験講座



新技術を活用したトマト栽培のイメージ

### ② 都市農業を支える生産基盤の整備

持続可能な都市農業を推進していくため、農業生産基盤などの整備を行います。

### ③ 緑の空間の保全と創出

横浜市でも有数のまとまった農地が広がっていることや、計画地周辺には市民の森など、連続して豊かな緑が広がっていることを踏まえ、農地の保全に努めるとともに、緑の創出を推進します。

### ④ グリーンインフラの活用

かけがえのない自然環境を次世代につなぐとともに、グリーンインフラを活用して、環境、景観、防災・減災対策などにもつながるまちを目指します。



グリーンインフラ活用の例

### ⑤ 国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成

国際園芸博覧会のレガシーを継承・発展する拠点として、グリーンインフラの骨格を形成する公園などを整備します。

### 方針3

### 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

交通利便性をさらに高めるまちづくり、広域的な課題の解決に取り組み、将来にわたり安全安心で利便性の高いまちを目指します。

#### ① 地域や広域レベルでの災害対応力の強化

広域的な交通利便性と、広大な土地をいかし、大規模災害発生時の、広域的な応援活動の拠点や大地震により延焼が拡大した場合に、市民の生命・身体を守るために一時的に避難できる機能を確保したまちを目指します。



受援の核となる広域応援活動拠点のイメージ

#### ② グリーンインフラも活用した防災・減災対策の推進

近年増加している大雨などの災害に対し、雨水調整池や下水道の整備などによる防災・減災対策を行います。また、グリーンインフラを防災・減災対策としても活用するまちを目指します。

#### ③ 道路アクセスの強化と計画地内の道路ネットワークの形成

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路に近接する優位性を最大限発揮できるよう、道路の機能強化を目指します。計画地周辺の道路ネットワークとのつながりや、計画地内の土地利用を考慮して、計画地内道路ネットワークを形成します。

#### ④ 新たな交通の導入

計画地における大規模な土地利用転換に伴い、発生が想定される交通需要に対応し、横浜市郊外部の新たな活性化拠点の形成に資する、瀬谷駅を起点とした新たな交通の導入を図ります。

#### ⑤ 将来想定される課題への対応

超高齢社会の到来により、将来不足が想定される施設が整ったまちを目指します。（医療、福祉、公園型墓園などを検討）

# 第5章 土地利用

## 1 土地利用・基盤整備の考え方

計画地の特性・ポテンシャルを最大限にいかすとともに、横浜市のまちづくりの方針に加え、地権者が検討を進めてきたまちづくりの考え方も踏まえ、土地利用・基盤整備の考え方を示します。

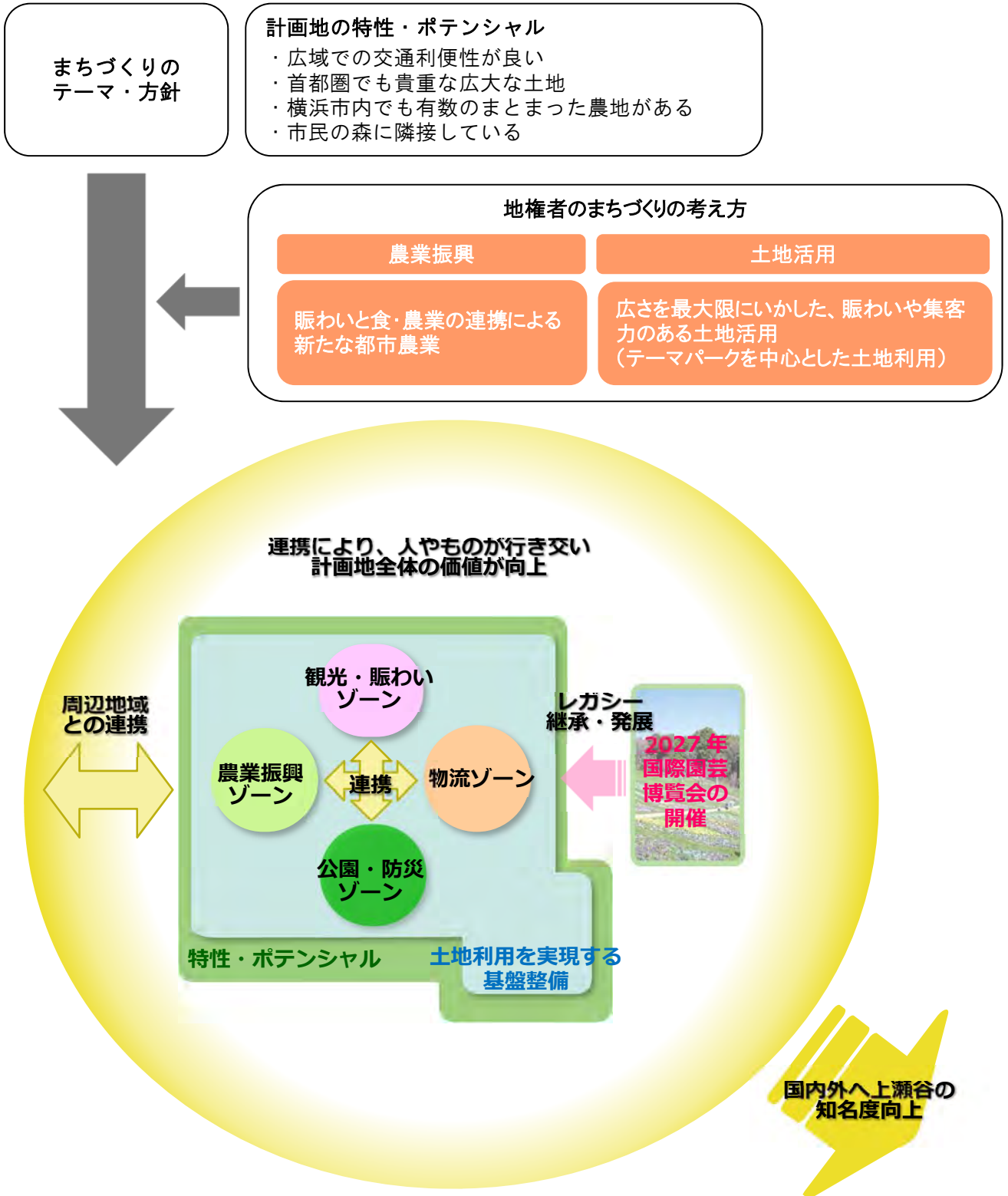


図5-1 土地利用の考え方のイメージ

## ①土地利用の内容

まちづくりのテーマと方針、地権者のまちづくりの考え方を踏まえ、土地利用の内容を整理します。

### 農業振興ゾーン

販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。

### 観光・販わいゾーン

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販わいの拠点を形成します。

### 物流ゾーン

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。

### 公園・防災ゾーン

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。

各ゾーンが連携することにより、人やものが行き交い、将来的には年間1500万人が訪れ、計画地全体の価値が向上するとともに、周辺地域へも波及していくことで、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点の形成を実現していきます。

また、土地利用の具体化にあたっては、地区全体での防災機能の強化を検討していきます。また、これらゾーンを基本として、ゾーン間の連携を促進できる事業手法や区域を検討していきます。

## ②土地利用を実現する基盤整備の考え方

計画地のポテンシャルを最大限にいかしながら、土地利用を実現し、将来のまちの安全・安心を確保するための基盤整備の考え方を、次のように定めます。

- ・豊かな自然環境をいかした土地利用の検討を進めるとともに、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラを活用します。
- ・持続可能な都市農業を推進していくため、農業生産基盤の整備を図ります。
- ・大規模な土地利用の転換に伴い発生が想定される交通需要に対応する新たな交通の導入を図ります。
- ・東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路に近接する優位性を最大限発揮できるよう、道路アクセスの強化を推進します。
- ・計画地周辺の道路ネットワークとのつながりや、計画地内の土地利用を考慮して、計画地内の道路ネットワークを形成します。
- ・道路や公園、調整池、下水道などの基盤整備については、防災・減災機能の強化を図ります。
- ・地区内道路の整備にあたっては、歩行者や自転車等の通行に配慮した優しい空間を形成します。

## ③国際園芸博覧会との連携

横浜市では、計画地において、基盤整備の促進、国内外への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、国際園芸博覧会の開催に向けた検討を進めています。開催後の土地利用にあたっては、計画地全体でそのレガシーを継承・発展していきます。



## 2 土地利用ゾーンの配置

まちづくりのテーマと方針、土地利用・基盤整備の考え方、そして周辺環境や現在の土地利用の状況などを踏まえて、ゾーンを次のように配置します。

### 農業振興ゾーン

現在のまとまりのある農地をいかし、瀬谷区と旭区それぞれに配置します。  
規模は、横浜市の施策や現時点での地権者の意向を踏まえ、おおむね 50ha とします。

### 観光・賑わいゾーン

集客施設の立地を想定し、計画地の中央、環状4号線の東側に配置します。また、ゾーンの一部は、環状4号線の西側の道路沿いに配置します。  
規模は、大街区化による土地利用を前提に、テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、賑わい振興を図ることを踏まえ、おおむね 125ha とします。

### 物流ゾーン

東名高速道路や保土ヶ谷バイパス、環状4号線、八王子街道といった幹線道路へのアクセスや、現状の土地利用や周辺環境を考慮し、計画地の北側、環状4号線の東側に配置します。  
規模は、近年の物流施設の大型化、高機能化を踏まえて、おおむね 15ha とします。

### 公園・防災ゾーン

瀬谷市民の森や和泉川源流域などの現況の環境に配慮し、市民の森と連続させ、計画地の南東側に配置します。  
規模は、国際園芸博覧会の会場跡地として、広域的に利用される公園として位置付けられることを想定し、おおむね 50ha とします。

また、各土地利用ゾーンへのアクセスと防災性の向上に資するよう、主要な地区内道路を配置します。観光・賑わいゾーンの外周は、円滑な交通処理のため周回できるよう、主要な地区内道路を配置します。



図5-2 土地利用ゾーン

---

## 第6章 関連施設計画

### 1 新たな交通

計画地における大規模な土地利用転換に伴い、発生が想定される交通需要に対応し、横浜市郊外部の新たな活性化拠点の形成に資する、瀬谷駅を起点とした新たな交通（中量軌道など（※））の導入を図ります。

※LRT、新交通システム、モノレールなど

### 2 周辺道路

計画地における大規模な土地利用転換に伴い、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路から流入が想定される交通量の大幅な増加に対応するため、八王子街道など、都市計画道路の整備により道路ネットワークの強化を図ります。

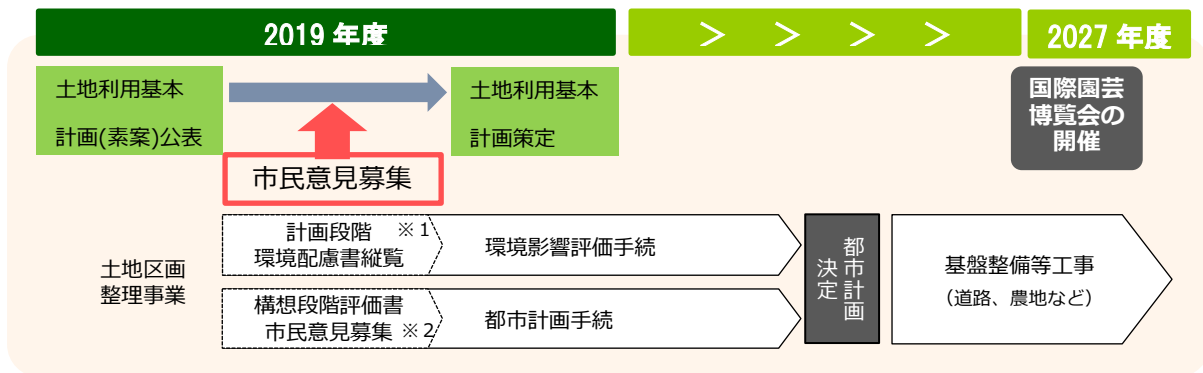
## 第7章 事業概要

### 1 事業手法

事業手法は、国有地・民有地の混在を解消するとともに、農業振興と都市的土地利用を行う土地を集約し、農業基盤や道路などの都市基盤の整備を一体的に推進するため、計画地全域で横浜市が施行者となる土地区画整理事業を実施することを前提に検討を進めます。

### 2 スケジュール

全体スケジュールは、次のとおりです。なお、スケジュールについては、引き続き精査していきます。



※ 1：計画の立案段階で、環境保全のために適切な配慮をしなければならない事項についてまとめた図書

※ 2：計画の立案段階で、市民参画が必要な都市施設等の都市計画について概略の案を総合的な見地から評価する図書

## 参考資料 上瀬谷通信施設返還後の経緯

表 上瀬谷通信施設返還後の経緯

年月	内容
平成 27 (2015) 年 6 月	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成 27 (2015) 年 7 月	返還後の跡地利用及び返還に伴う課題等について協議し、区民の意見及び要望を関係機関に伝えることを目的に瀬谷区 12 地区連合町内会長による「瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会」が設置される
平成 28 (2016) 年 4 月	横浜市が「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）を公表
平成 28 (2016) 年 10 月	農業専用地区協議会が、農業振興及び土地活用勉強会を上瀬谷地区と上川井地区で開始 横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催検討への支援協力を国に要望
平成 29 (2017) 年 11 月	まちづくり協議会が設立
平成 29 (2017) 年 12 月～	まちづくり協議会による農業振興部会・土地活用部会にて、将来の土地利用を検討
平成 30 (2018) 年 3 月	横浜市が「旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会基本構想案」を策定
平成 30 (2018) 年 5 月	まちづくり協議会と横浜市で今後の検討の方向性をとりまとめ、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案）」を公表
平成 30 (2018) 年 6 月	横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催要請を国へ実施
平成 30 (2018) 年 11 月	まちづくり協議会から提出された横浜市への要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」を、横浜市が受理
平成 30 (2018) 年 12 月	横浜市が、市街化調整区域における市施行の土地区画整理事業の実施に向け、規制緩和を国に提案 横浜市議会にて、計画地全域で市施行による土地区画整理事業を実施することを前提に検討を進める旨を報告
平成 31 (2019) 年 3 月	瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会が区民アンケートを実施
令和元 (2019) 年 6 月～	横浜市が公表した土地利用ゾーン案をもとに、まちづくり協議会にて、検討を開始
令和元 (2019) 年 9 月	国際園芸博覧会の承認団体である国際園芸家協会（AIPH）の年次総会で、横浜市として令和 9（2027）年の国際園芸博覧会開催を申請し、同日に承認を受ける
令和元 (2019) 年 11 月	瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会と旭区連合自治会町内会連絡協議会より、計画地のまちづくりに対する要望書が横浜市へ提出される 土地利用ゾーンについて横浜市とまちづくり協議会で合意



計画地 全景



計画地の農地



横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課  
〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10  
電話 : 045-671-2061  
FAX : 045-550-4098

CITY OF YOKOHAMA

# 横浜市

## 中期4か年計画

2018-2021

横浜市中期4か年計画  
2018  
〜  
2021



平成30年10月

編集・発行：横浜市 政策局 政策課

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地

TEL：045(671)2010 FAX：045(663)4613



## 戦略 4 (2)

# 『人が、企業が集い躍動するまちづくり』 ～誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部～

### 鉄道駅周辺のまちづくり

駅周辺では、各地域の特性に応じて、多様な暮らし方や働き方などの変化に対応し、地域の生活や経済を支える拠点を形成します。主要な駅を中心に市街地開発や周辺の道路・交通等の都市基盤整備を進めるとともに、地区計画等の規制誘導手法を活用し、民間事業者等と連携しながら、業務、商業、住宅等の機能集積を図り、多世代に選ばれるまちづくりを進めます。

### 住宅地の活性化・魅力向上

住宅地では、民間事業者や大学など多様な主体と連携しながら、医療・福祉、買物、子育て、教育等の日常生活を支える機能の導入や身近な就労場の確保等を図るとともに、水や緑など豊かな自然環境をいかした住環境の整備を進め、多世代が暮らしやすい住宅地を形成します。

また、住まいの公的団体と連携した「団地再生コンソーシアム」等の取組により、団地の建替え等による再生やコミュニティの活性化等に向けた支援を進めます。

### 市民に身近な交通ネットワーク等の維持・充実

駅周辺と住宅地等をつなぐバス等の公共交通の維持・充実に取り組みます。また、買物や医療・福祉、子育て等のニーズにも対応するため、地域住民や民間事業者などの多様な担い手との連携強化や、自動運転等のICTの活用を検討するなど、新たな交通サービスの導入に向けた取組を進めます。

ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、駅への可動式ホーム柵の整備促進や、駅及び駅周辺のバリアフリー化等を推進するとともに、通学路や踏切の安全対策等を進め、誰もが利用しやすく安全な交通の実現に取り組みます。

### 都市インフラ整備等の機会をいかしたまちづくり

駅やインターチェンジの周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域では、緑や農地の保全とのバランスを図りながら、医療・学術研究機関、ロジスティクス産業、商業、住宅等の誘致・集積を進め、人や企業を惹きつける戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを進めます。また、市街地における大規模な土地利用転換の機会をとらえ、周辺環境との調和を図りながら、生活利便機能など地域特性に応じた土地利用を誘導します。併せて、都市環境の変化に対応した土地利用規制の見直しの検討を進めます。

### 米軍施設の跡地利用の推進

市内に残された貴重な資産である米軍施設跡地では、広大な土地や立地特性等をいかし、地域や市域の活性化、広域的課題の解決に向けた土地利用を進めます。

旧上瀬谷通信施設では、国際園芸博覧会の招致と連携し、農業振興や新たな都市的土地利用を図るとともに、新たな交通の整備など、総合的なまちづくりを進めます。

また、旧深谷通信所では、緑豊かな環境をいかしながら、健康・スポーツの拠点形成を目指していくとともに、根岸住宅地区等の跡地活用の検討を進めます。

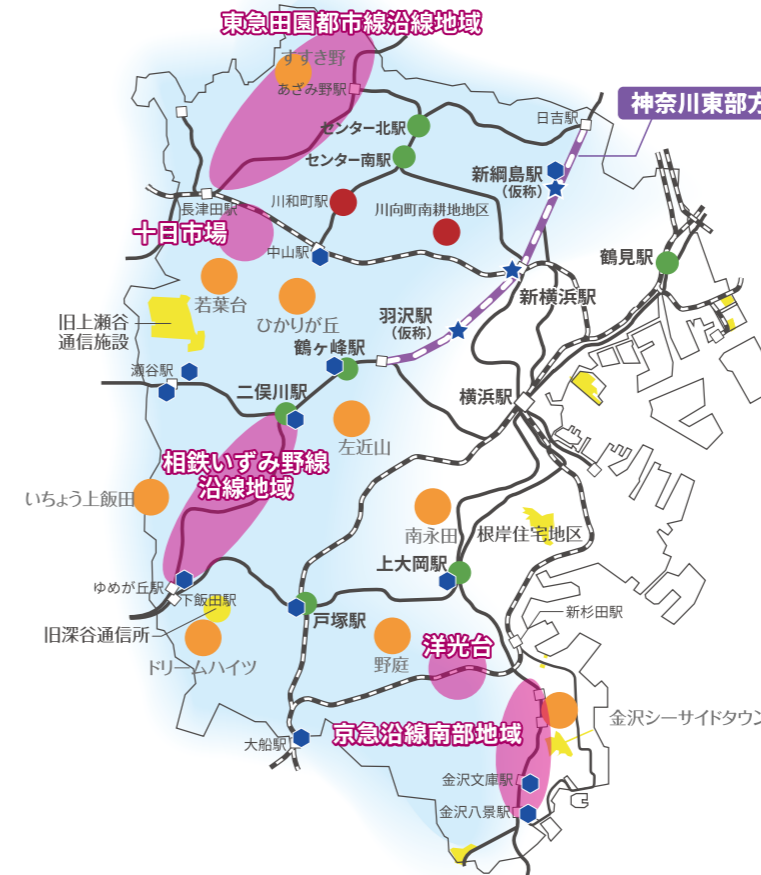


旧深谷通信所

## 方向性

駅周辺の生活拠点機能の強化や住宅地の活性化・魅力向上、それらをつなぐ身近な交通ネットワーク等の維持・充実により、若い世代をはじめ多世代に選ばれるまちづくりを推進します。また、米軍施設の跡地利用など、地域や市域の活性化、広域的課題の解決に資する戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを推進します。

### 郊外部活性化のまちづくり



凡例	
<span style="color: #e91e63;">●</span>	持続可能な郊外住宅地推進地域
<span style="color: #ff9800;">●</span>	主な大規模団地 (2,000 戸以上)
<span style="color: #4caf50;">●</span>	主要な生活拠点
<span style="color: #2196f3;">●</span>	市街地開発 (市街地再開発・土地区画整理 (検討中を含む))
<span style="color: #f44336;">●</span>	戦略的な土地利用誘導による拠点整備 (駅及びインターチェンジ周辺における事業中地区)
<span style="color: #ffc107;">■</span>	米軍施設 (返還施設含む)
<span style="color: #9c27b0;">—</span>	神奈川東部方面線
<span style="color: #3f51b5;">★</span>	新たな駅が設置される箇所
<span style="color: #9e9e9e;">—</span>	鉄道網

### ◆行程表

	2021	2030	
鉄道駅周辺のまちづくり	市街地開発の推進	4地区完了7地区事業中 (2021年度)	事業推進
	規制誘導手法を活用したまちづくりの誘導・支援	4地区誘導・支援 (2021年度)	事業推進
住宅地の活性化・魅力向上	持続可能な郊外住宅地推進	美しが丘1丁目地区供用 (2018年度) / 十日市場20・21街区供用 (2019年度)	事業推進 / 十日市場 22街区供用
	団地の再生支援	団地再生ビジョン 策定	事業推進
市民に身近な交通ネットワークの維持・充実	公共交通の維持・充実		
	新たな交通サービスの導入に向けたモデル事業の推進		新たな交通サービスの拡大
駅・インターチェンジ周辺の土地利用	事業推進	2地区事業完了 (2022年度)	
旧上瀬谷通信施設 土地利用検討	土地利用基本計画 策定	事業化検討・事業推進 / 園芸博覧会開催 (2026年度)	
旧深谷通信所 事業化検討	都市計画決定 (2021年度)	公園・公園型墓園・道路等 整備推進	

誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部の実現

コンパクトな郊外部のまちづくりの推進

戦略的な土地利用誘導・まちづくりの推進

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

平成30年3月

横浜市

## 目次

1	はじめに	1
(1)	見直しの経緯、目的	1
(2)	都市計画区域の範囲	1
2	都市計画の目標	2
(1)	目標年次	2
(2)	都市づくりの基本理念	2
(3)	都市構造及び地域毎の市街地像	2
3	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
(1)	区域区分の決定の有無	4
(2)	区域区分の方針	4
①	基本的な考え方	4
②	市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模	5
③	市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
4	主要な都市計画の決定の方針	6
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①	主要用途の配置の方針	6
②	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
③	特に配慮が必要な市街地の土地利用の方針	7
④	市街化調整区域の土地利用の方針	8
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
(2-1)	交通施設の都市計画の決定の方針	9
(2-2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
(2-3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	14
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	14
(5)	都市景観の形成に関する都市計画の決定の方針	17
(6)	エネルギー循環都市づくりに関する都市計画の決定の方針	17
(7)	都市防災に関する都市計画の決定の方針	17

#### 4 主要な都市計画の決定の方針

都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置されたバランスのとれた都市形成を図る。このため、都市機能の強化と市域の一体化の促進、効率的で適正な土地利用による都市機能の向上、魅力ある市街地環境の創造と自然的環境の保全、地域特性に応じた市街地環境の誘導などの視点を踏まえ、計画的な土地利用を推進する。また、社会経済状況の変化などを踏まえ、必要に応じた都市計画の見直しを検討する。

##### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

###### ① 主要用途の配置の方針

###### ア 業務・商業地

横浜経済の活力向上を図り、様々な市民が利便性や快適性を享受できる都市づくりを進めるために、業務・商業地を計画的に配置する。

###### (7) 横浜都心

羽田空港との高いアクセス性を生かし、高次の業務、商業、文化、観光、交流など更なる機能集積を図る。

また、優れたビジネス環境の構築にも資する高規格な住宅やサービスアパートメントの立地を誘導するとともに、外国人が安心して暮らすための外国語対応の生活関連施設などの整備を図る。

更に、観光客やビジネス客の更なる呼び込みのため、受入環境や回遊性の向上、さらに中大型国際会議や医学系会議など波及効果の大きいMICEの誘致に資するMICE機能の強化・拡充を図る。

また、都心機能強化とともに、水や緑によるネットワークを創出するなど、都心の街並みと海・川を生かした豊かな環境整備を進める。

###### (4) 新横浜都心

新幹線などによる広域交通ターミナルとしての利便性を生かし、広域的な業務・商業機能の集積のほか、医療・福祉機能や横浜国際総合競技場などの施設立地を生かした交流機能など、多様な機能集積を図る。また、自然的環境と共生しながら、地域の実状に応じた機能拡充と合わせた都市型住宅の整備など、居住機能の強化を図ることなどにより、職住近接を実現する。

###### (5) 鉄道駅周辺

圏域の人口変動や地域特性・ニーズに対応した、生活利便施設・福祉施設等の都市機能の集積を図り、個性ある生活拠点を形成する。

###### イ 工業地

先端技術産業など工業の高度化・再編成に対応し、雇用の場を確保するため、先進的な環境を持つ活力ある工業地の形成を計画的に進める。

既成工業地では、土地の高度利用、生産環境の改善等により、良好な操業環境の保全を図る。

###### (7) 臨海部の工業地

産業の機能更新・高度化を促進するとともに、事業所の再編整備に合わせた新たな産業

の立地誘導等を図ることにより、世界最先端の生産・研究開発拠点としての機能維持・向上を図る。

#### (イ) 内陸部の工業地

産業集積を生かした企業立地、操業環境の保全、機能の更新・高度化を図ることを基本とし、大規模な土地利用の転換があった場合には、地域特性に応じた適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能を導入する。

#### ウ 流通業務地

広域交通体系の整備に対応した物流機能の充実強化と集約再編を図るとともに、物流の効率化と体系化のための新たな流通業務地の形成を計画的に進める。

#### (7) 港湾関連流通業務地

海運動向に的確に対応し、コンテナ埠頭の再編・強化や先進的な施設の整備とともに新たな埠頭整備を進め、国際コンテナ戦略港湾に相応しい機能強化を図る。

#### (イ) 卸売流通業務地

既存の物流施設の拡充と新たな埋立地の利用促進を図るとともに、高速道路インターチェンジ周辺などの交通利便性の高い地区で、倉庫や配送センター等の卸売流通業務地の形成を図る。

#### エ 住宅地

地域の個性や特色に応じた魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、人口減少社会の到来にあっても選択されうる住宅市街地の形成を進めるとともに、既存の住宅市街地を中心にコンパクトなまちづくりを進める。

駅から離れた郊外住宅地などでは、緑豊かな自然環境を生かしつつ、土地利用の整序・転換、地域の公共交通維持・活性化、日常的な買物・サービス施設等の整備・誘導を図り、豊かな住宅市街地を形成する。

### ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

#### ア 業務・商業地

横浜都心、新横浜都心については、適正な高密度を基本とし、鉄道駅周辺については、適正な高・中密度を基本とし、それぞれの地域特性に応じた適正な密度の利用を図る。

#### イ 工業地・流通業務地

臨海部の埋立地等に形成された工業地・流通業務地については、その用途に応じた適正な密度の利用を図る。

内陸部の工業地・流通業務地については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な操業環境を保全するため、適正な密度の利用を図る。

#### ウ 住宅地

地域特性に相応しい住宅の形態・密度等を誘導し、適正な利用を図る。

### ③ 特に配慮が必要な市街地の土地利用の方針

#### ア 土地の高度利用に関する方針

横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業

務・商業施設をはじめとする都市機能の立地、誘導を促進する。

#### イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

- (7) 横浜都心、新横浜都心又は鉄道駅周辺における工業地等において、適正な土地の高度利用を図ることが必要な地区については、業務・商業・住宅を中心とする用途へ転換を図り、その他の地区については、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図る。
- (4) 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び操業環境の改善を図るとともに、機能の更新を進めていく。
- (5) 住工混在地区においては、地域特性に応じて混在の解消、用途の純化、又は適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。
- (1) 港湾・流通機能の機能転換を図るべき地区については、地区の状況に相応しい多様な機能の集積と高度な機能への転換を図る。
- (7) 幹線道路の整備等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定、景観協定などを活用しつつ、市内のそれぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等の誘導により、居住環境の向上を図る。

なお、地域特性に基づく居住環境の改善又は維持に関する事項については「住宅市街地の開発整備の方針」に定める。

#### エ 市街化区域内の緑地・農地又は風致の維持に関する方針

- (7) 緑地・農地等については、都市の貴重なオープンスペースとして保全・活用・創出することを基本とする。
  - ・緑地は、健康的で潤いと憩いのある住みよい都市づくりを進めるために不可欠であり、生物多様性の保全や防災・減災に資するなど市民の暮らしの基盤であることから、一団のまとまりのある樹林地のほか、小規模な緑地についても土地所有者等の協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定等により積極的に保全に努める。
  - ・緑地等を含んで開発が行われる場合には、計画的な緑地の保全・創出や、周辺土地利用との調和を図り、魅力ある持続可能な住環境づくりを積極的に進める。
  - ・農地については、魅力的な住環境を創出する付加価値を持った地域資源として、市街地整備と一体的にその計画的保全や利活用について検討する。
- (4) 地域の歴史、文化資産や水際線、河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれたまちづくりを積極的に展開する。

#### ④ 市街化調整区域の土地利用の方針

都市に潤いを与える貴重な緑地や農地を中心に保全し、市民が自然に親しみ、レクリエーションの場として利活用を図るなど、開発を基本的に抑制し、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を実現する。また、骨格的な都市基盤施設等の整備にあたっては、無秩序な市街化を防止しつつ、地域の活性化や地域課題の解決に資する機能などの導入に向け、周辺土地利用の計画的な保全、誘導を行う。無秩序な施設立地などによる土地利用の混在、地域の活力の低下や自然環境の喪失などの課題に対応するため、土地利用の実態など地域の実情を踏まえ、必要に応じて適正な土地利用の実現に向けた都市計画制度の導入を図る。

## ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は農業専用地区等に指定するなど、営農環境の向上やその保全に努める。

## イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水や崖崩れ等の災害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。また、災害時における避難場所や救援拠点、延焼防止等防災・減災につながる場として、公園や緑地などの保全に努める。

## ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

一団のまとまりのある緑地等は、特別緑地保全地区、市民の森、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩いの場とするほか、環境学習や自然体験等の場として活用を図る。

## エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要がある。

次の地区について、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。

### (7) 都市基盤の整備に合わせた土地利用転換を進める地区

- ・鉄道駅や高速道路インターチェンジの整備が予定されている地区
- ・米軍施設跡地

### (4) 都市的土地利用を誘導することで都市活力の向上につながる地区

- ・鉄道駅や高速道路インターチェンジの周辺において都市的土地利用の可能性が見込まれる地区

また、市街化区域の縁辺部等で、住民等の多様な主体による魅力あるまちづくりが行われる地区においても、横浜市の土地利用に関する方針と整合し、かつ、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。

さらに、農地や緑地などの保全、自然環境の調和と地域の課題解決などに資する魅力あるまちづくりが行われる地区において、骨格的な都市基盤整備状況等を勘案した上で、横浜市の土地利用に関する方針と整合し、農林漁業との調和を図るとともに、土地所有者等の合意形成や事業の実施が確実にいった際には、地域特性に応じた調整区域地区計画の適用を図る。

一方、特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入に努めるものとする。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

#### ア 交通体系の整備の方針

誰もが移動しやすく環境にやさしい交通の実現を目指し、鉄道や道路などの交通施設をま