

(仮称) 旧上瀬谷通信施設地区 土地区画整理事業


補足説明資料

令和2年2月10日

横浜市

1

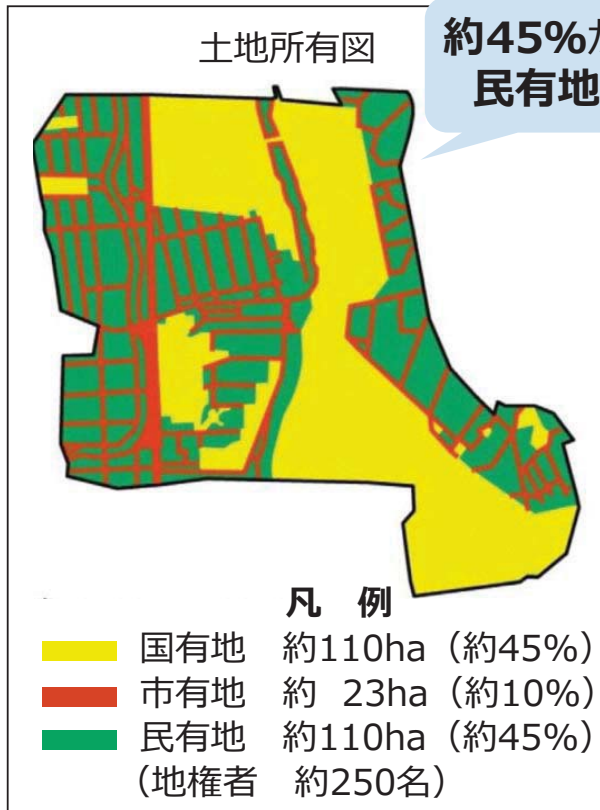
土地利用の経緯



年月	内容
昭和16年	旧日本海軍が買収
昭和20年8月	米軍が旧日本海軍の施設を接收
昭和26年3月	昭和22年に接收が一旦解除されたが、再接収
昭和35年3月	日米合同委員会にて、地区周辺に 電波障害防止地域を設定 することが合意
平成7年	電波障害防止地域が廃止
平成16年10月	日米合同委員会において、返還の方針が合意
平成27年6月	上瀬谷通信施設の全域が返還

2

土地利用の経緯



長年にわたって 自由な土地利用が制限

- 大部分が市街化調整区域
- 私有地の大部分は、農業振興地域や農用地区域
- 農業基盤整備も制限され、最低限の農業基盤の整備できず
- 電波障害防止の建築制限等の設定により、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などの厳しい制限

3

私有地地権者との検討状況

将来の土地利用については、**当地区の約45%を占める私有地地権者の理解が必要**なため、約250名の地権者と意見交換しながら検討

<主な取組>

- 返還の日米合意後、返還日が決まる前から地権者（農家）が所属する上瀬谷農業専用地区協議会、上川井農業専用地区協議会と市で、話し合いや**農業振興や土地活用に関する勉強会を開催**
- 返還後は、**地権者が「旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会」を設立し、市とともに検討**
- 市による、約250名の地権者全員を対象とした**個別面談を数回実施し、土地利用の意向を確認**




4

民有地地権者との検討状況

年月	内容
(平成16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年6月	市が「米軍施設返還跡地利用指針」を策定
平成20年～	農業専用地区協議会との話し合い
平成25年～ 平成26年	市が、土地利用を検討するにあたり アンケート調査を実施
平成27年2月～	農業専用地区協議会と市で 将来の土地利用について検討

5

民有地地権者との検討状況

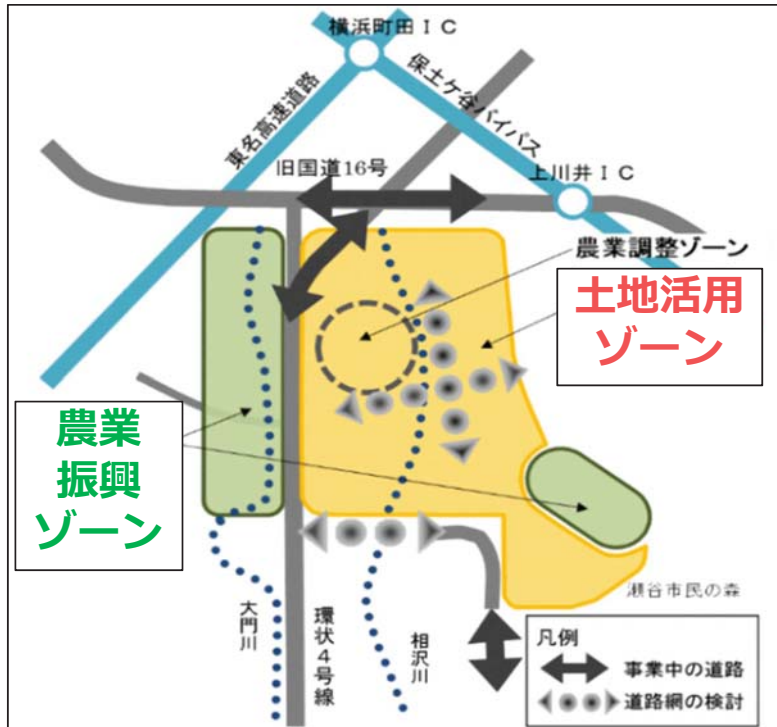
年月	内容
(平成27年6月)	上瀬谷通信施設の全域が返還)
平成27年8月	所有地の利用について、市が 意向調査を実施
平成28年4月	市が「 農業振興ゾーン 」と「 土地活用ゾーン 」からなる跡地利用ゾーン(案)を公表 
平成28年10月～ 平成29年11月	上瀬谷・上川井農業専用地区協議会と市で 農業振興勉強会 及び 土地活用勉強会 
平成29年11月	民有地地権者により、 旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会 (以下、まちづくり協議会)が設立
平成29年12月～ 平成30年5月	まちづくり協議会による 農業振興部会 ・ 土地活用部会 にて、将来の土地利用を検討
平成30年5月	検討の方向性を示す「 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 

6

民有地地権者との検討状況

1

平成28年4月 跡地利用ゾーン（案）を公表



- **農業振興ゾーン**
都市農業推進のため、農業基盤整備等を積極的に進める
- **土地活用ゾーン**
防災、公園、道路、その他の機能・施設を主に導入していく

7

民有地地権者との検討状況

2

平成28年10月～平成29年11月 上瀬谷・上川井農業専用地区協議会と市で農業振興勉強会及び土地活用勉強会

- **農業振興勉強会**
上瀬谷農業専用地区協議会：交流型農業の展開
上川井農業専用地区協議会：良好な農環境の保全
- **土地活用勉強会**
「多様な人を呼び込む活気や賑わいのあるまち」
「地域全体にプラスとなるまち」
「農業の活性化につながるまち」
「安心安全で利便性の高い基盤整備」

8

民有地地権者との検討状況



平成30年5月 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

まちづくりのイメージを構成する土地利用の内容については**農業振興**と、土地活用による新たな都市的土地利用となる**活力創造**、**公共・公益**の三つの要素で整理。

要素		機能・施設
農業振興		活力ある都市農業の展開
土地活用	活力創造	産業振興や賑わいや交流を促進
	公共・公益	本市を含む広域的課題や地域の課題を解決

9

民有地地権者との検討状況

年月	内容
平成30年 6月～11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年 11月	協議会が地区全体を対象とした土地区画整理事業の実施が不可欠との意思決定
平成31年 1月～ 4月	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、まちづくり協議会にて検討
	【民間企業等からの協議会への提案】 <ul style="list-style-type: none"> ● 農業振興の検討として、<u>市民利用型農園や大学の地域連携の可能性</u>の提案 ● 土地活用の提案として、<u>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</u>を提案

10

民有地地権者との検討状況

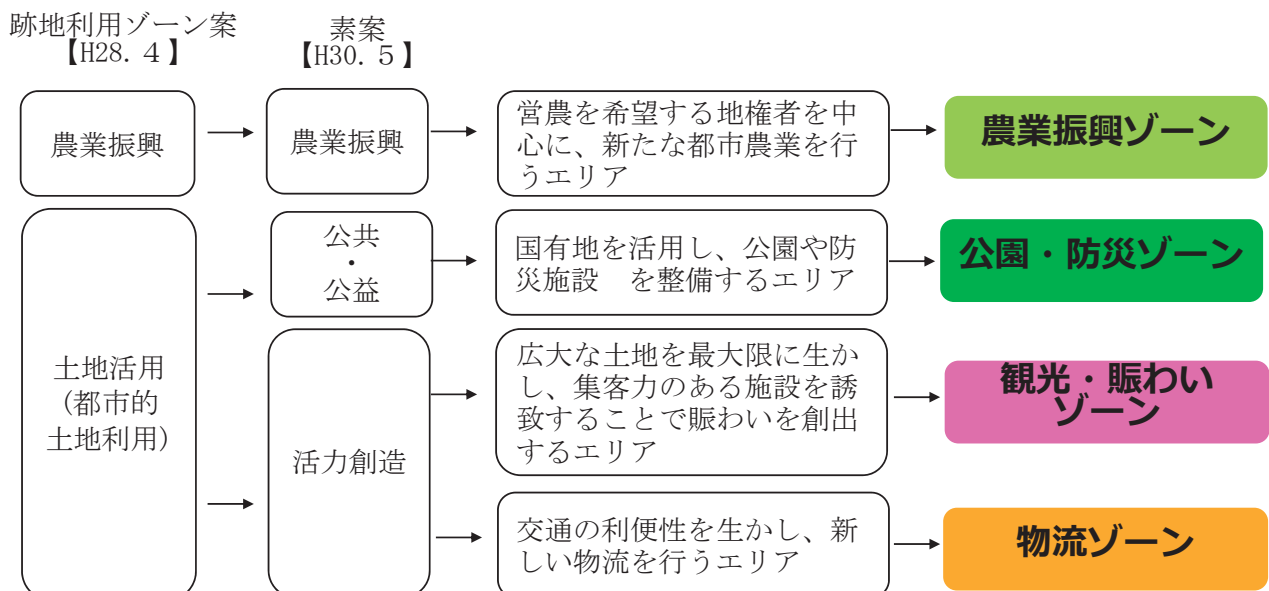
年月	内容
平成31年 4月	まちづくり協議会と方向性のとりまとめ
	①土地活用 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>賑わい、集客力、人を呼び込む</u>（テーマパークなどの大規模集客施設） ・<u>新たな交通の充実にふさわしいもの</u> ・<u>大区画による共同利用を中心</u>とした土地利用 ②農業振興 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設と連携した集客型農業を展開したい ・<u>高収益作目や新技術を活用</u>したい ・<u>地域循環型の都市農業</u>を推進したい
令和元年 5月～	市が民有地地権者を対象とした 個別面談を実施
令和元年 6月	市がまちづくり協議会に たたき台となる「土地利用ゾーン案」 を提示し、ゾーンについて検討開始

11

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの選定

平成28年の跡地利用ゾーン（案）、平成30年の協議会・横浜市素案、そして地権者の検討経緯を踏まえ、**4つのゾーン**を選定



12

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの規模

農業振興ゾーン
(概ね50ha)

市の政策や現時点での土地所有者の意向を踏まえ想定

公園・防災ゾーン
(概ね50ha)

国際園芸博覧会会場の跡地として、広域的に利用される公園と位置づけられることを想定

観光・賑わいゾーン
(概ね125ha)

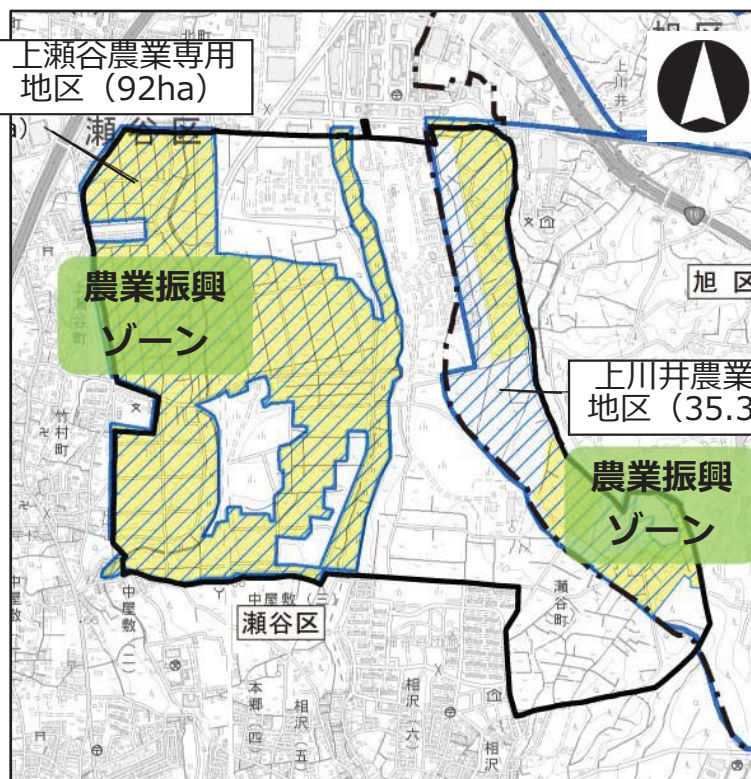
大区画化による土地利用を前提に、集客力が高い施設を誘致し、賑わい振興を踏まえ想定

物流ゾーン
(概ね15ha)

近年の物流施設の大型化、高機能化を踏まえ想定

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの配置①



営農意向を踏まえ計画

営農意向を踏まえ、現在のまとまりのある農地を基本とする



旭区・瀬谷区にそれぞれ「農業振興ゾーン」を配置

凡例

- 事業実施想定区域
- 都県界
- 市界
- 区界
- 農業地域及び農業振興地域
- 農用地区域
- 農業専用地区

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの配置②



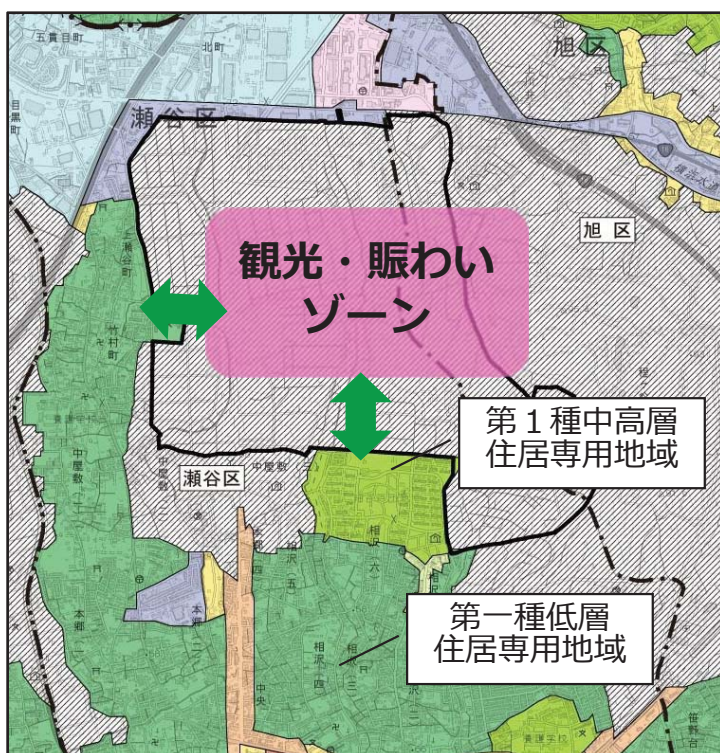
現況の環境に配慮

「公園・防災ゾーン」を南東部に配置することで、市民の森と連携させた配置とする。

- ・ 瀬谷市民の森と連続した樹林環境
- ・ 和泉川源流域

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの配置③



周辺の土地利用に配慮

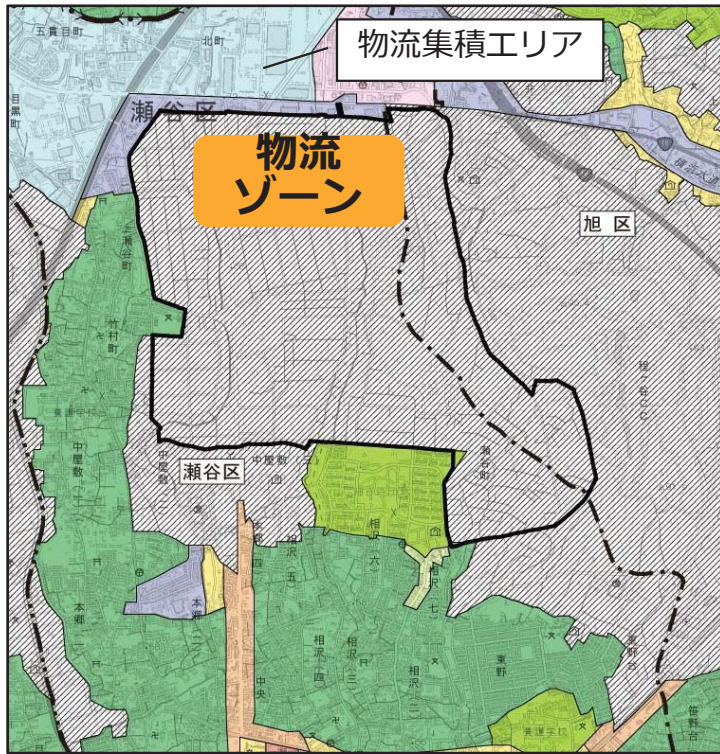
- ・ 「観光・賑わいゾーン」は住宅地と可能な限り離隔をもって配置

凡例

事業実施想定区域	都県界	市界	区界
第1種低層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	
第2種低層住居専用地域	商業地域	準工業地域	
第1種中高層住居専用地域	工業地域	市街化調整区域	
第2種中高層住居専用地域			
第1種住居地域			
第2種住居地域			

土地利用ゾーンの前提となる考え方

● ゾーンの配置③



周辺の土地利用に配慮

- 「物流ゾーン」は物流施設集積エリア周辺である北側へ配置

凡例

- | | | | |
|--------------|-------|---------|----|
| 事業実施想定区域 | 都県界 | 市界 | 区界 |
| 第1種低層住居専用地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | |
| 第2種低層住居専用地域 | 商業地域 | 準工業地域 | |
| 第1種中高層住居専用地域 | 工業地域 | 市街化調整区域 | |
| 第2種中高層住居専用地域 | | | |
| 第1種住居地域 | | | |
| 第2種住居地域 | | | |

17

検討のたたき台とした土地利用ゾーン案



凡例

- | | |
|--|-----------|
| | 主な道路 |
| | 主な道路（事業中） |
| | 自動車専用道路 |
| | インターチェンジ |
| | 新たな交通 |

18

土地利用ゾーンの検討

ゾーンの規模と配置の考え方を大前提に、まちづくり協議会で土地利用ゾーンを検討

< まちづくり協議会からの意見 >

農業に適している位置に物流ゾーンを配置することは
適当ではない。八王子街道に沿わしてみればどうか。

物流ゾーンは真四角である必要がないのではないか。

風の影響や日照の問題を考慮してほしい。

環状4号線のロードサイドを活用する案を作してほしい。

19

土地利用ゾーン



検討の結果、市とまちづくり協議会で**土地利用ゾーン**として合意
(令和元年11月)

凡例

- 主な道路
- ▨ 主な道路(事業中)
- ▬ 自動車専用道路
- インターチェンジ
- 新たな交通

20