

第 1 章 事業計画の概要

第1章 事業計画の概要

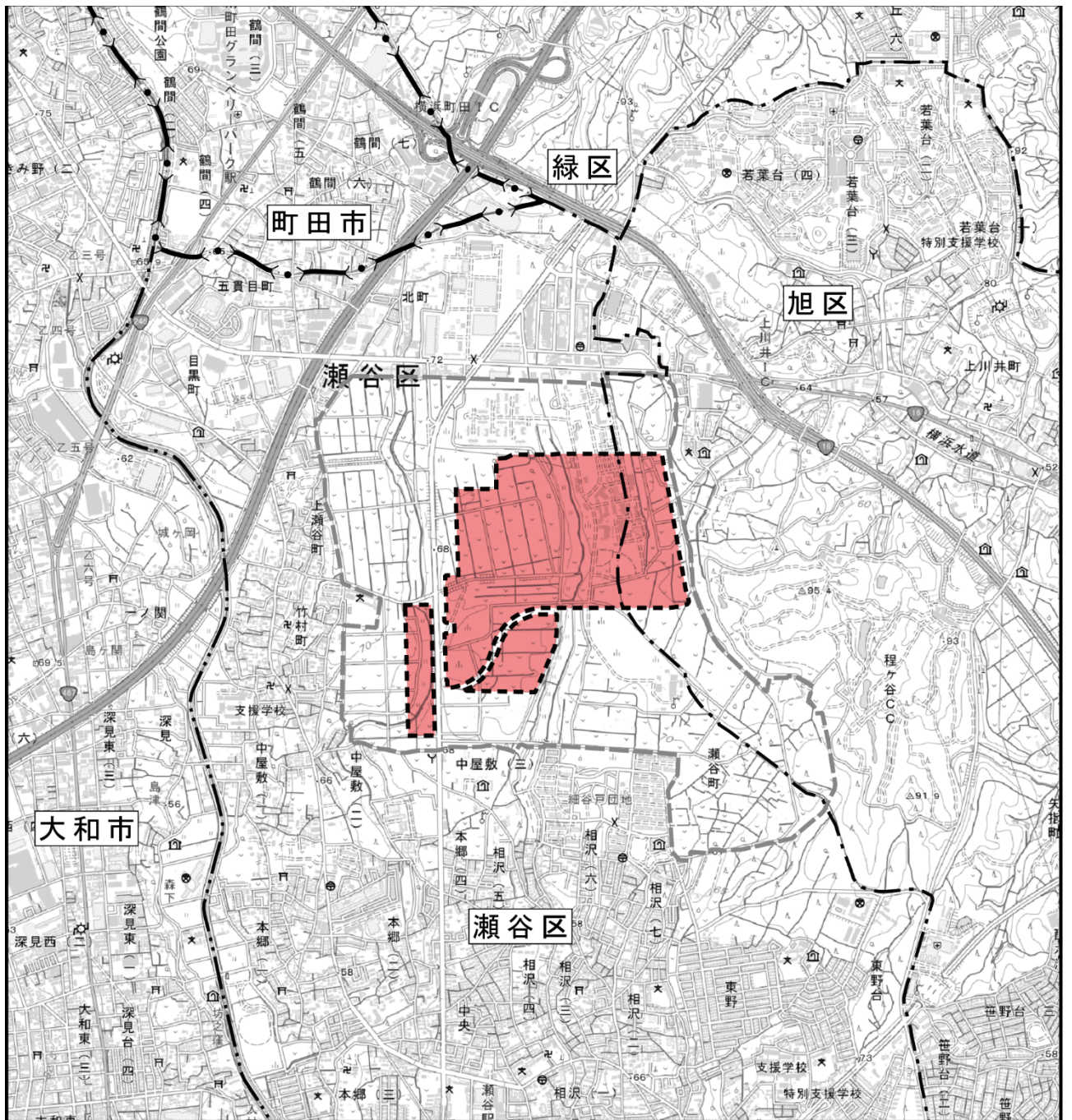
1.1 事業計画の概要

事業計画の概要は表 1-1 に示すとおりです。また、本事業を実施しようとする区域（以下、「計画区域」とします。）は、図 1-1(1)、(2)に示すとおりです。

表 1-1 事業計画の概要

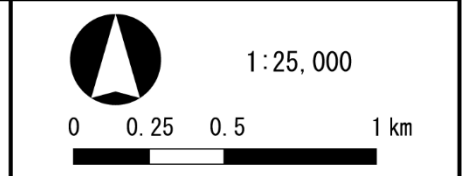
計画段階事業者の氏名 及び住所	三菱地所株式会社 代表執行役 中島 篤 東京都千代田区大手町1-1-1
事業の名称	(仮称) 旧上瀬谷通信施設観光・賑わい地区開発事業
事業の種類、規模	運動施設、レクリエーション施設等の建設：第2種特定工作物の新設 (遊園地) (第1分類事業) 第2種特定工作物に係る事業の用に供する区域の面積：約70.65ha 計画区域の面積：約70.65ha
計画区域	横浜市旭区上川井町、瀬谷区瀬谷町
事業計画に係る許可等の 内容	【建築物の確認】 建築基準法第6条第1項 ----- 【開発許可】 ----- 都市計画法第29条
図書作成の受託者	株式会社 三菱地所設計 代表取締役社長 谷澤 淳一 東京都千代田区丸の内2-5-1

注) 計画段階事業者は、三菱地所株式会社(代表事業者)、相鉄ホールディングス株式会社、東急不動産株式会社、東急株式会社、住友商事株式会社、高砂熱学工業株式会社、九州電力株式会社、株式会社クラブティア、大日本印刷株式会社、三菱倉庫株式会社、芙蓉総合リース株式会社の11社であり、代表事業者である三菱地所株式会社は、横浜市環境影響評価条例に基づく手続について他10社から委任を受けています。



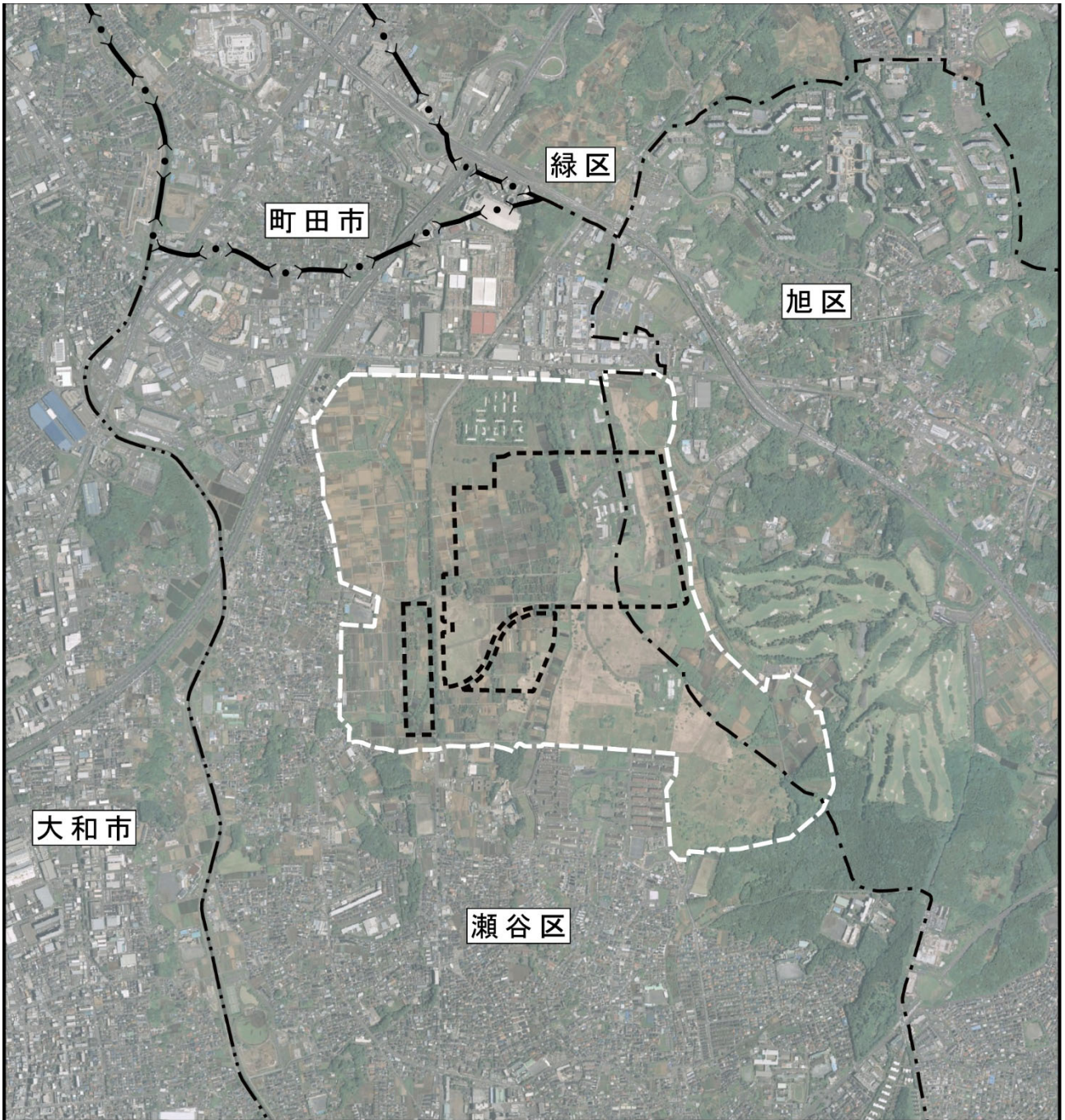
凡例

- 計画区域
- 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業実施区域
- 第2種特定工作物に係る事業の用に供する区域
- 都県界 市界 区界








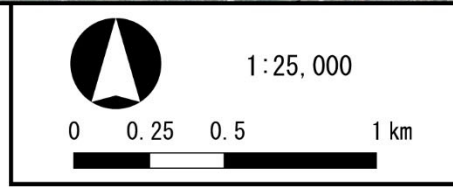
注1：本事業の計画区域は横浜市等と協議中のため、今後変更の可能性があります。

図 1-1(1) 計画区域



凡 例

-  計画区域
-  旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業実施区域
(白線)
-  都県界
-  市界
-  区界



注1：本事業の計画区域は横浜市等と協議中のため、今後変更の可能性があります。
 出典：「全国最新写真（シームレス）」（国土地理院 令和8年1月時点）

図 1-1 (2) 計画区域（航空写真）

1.1.1 事業の目的及び必要性

(1) 目的

本事業は、上瀬谷地区において、世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用したワールドクラスの次世代型テーマパークを核としたまちづくりを推進し、新たな価値の提供に加えて、GREEN×EXPO 2027 のレガシー継承を大切にしながら、「横浜の新たな活性化拠点」を創造する目的で実施するものです。

(2) 事業の必要性

上瀬谷地区は、昭和 20 年に米軍により接収され、平成 27 年 6 月 30 日に全域が返還された約 242 ヘクタールの米軍施設の跡地です。返還までの約 70 年間は米軍施設による土地利用制限を受けながら、地権者の方々を中心に農業が営まれてきました。返還後は、横浜市や地権者の方々により将来の土地利用の検討が進められ、平成 29 年 11 月には旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会が設立されました。そして、令和 2 年 3 月に横浜市によって「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」が策定されました。この中では、「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～」をテーマとしたまちづくりの方針とともに、「農業振興地区」、「観光・賑わい地区」、「物流地区」、「公園・防災地区（現在は「防災・公園地区」に改称）」の 4 つの地区からなる土地利用の方針が定められ、「観光・賑わい地区」については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目指すことが示されました。

そして、基本計画の具体化を目指して令和 5 年に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」が策定されたことに併せて、「観光・賑わい地区」において、郊外部におけるまちづくりの発展と、国内外から人を呼び込む新たな観光と賑わいの拠点形成を図るための事業者の公募が実施されました。

当公募では、郊外部の新たな活性化拠点として、ジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパークを中心としたまちづくりの事業提案を行った三菱地所株式会社が事業予定者に選定されました。

1.1.2 事業計画の内容

(1) 事業コンセプト

事業コンセプトの全体像は、図 1-2 に示すとおりです。

首都圏立地でありながら、豊かな自然環境と広大な空の見える風景が広がる上瀬谷において、世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用したワールドクラスの次世代型テーマパークを核としたまちづくりを推進します。

訪れるたびに新しい感動や興奮を提供する「常に新しい未来を創り・発信し続ける場所」として、世界中の人々が熱中し、共鳴し、成長し続ける「横浜の新たな活性化拠点」を創造します。そして、かつて横浜から日本が拓かれていったように、私たちはこの上瀬谷から、日本の未来を拓いていきます。

① 継承する価値 ～GREEN×EXPO 2027 の理念を継承し自然と持続的に調和するグリーンシティ～

- ・ GREEN×EXPO 2027 の理念を継承し、快適性や機能の高度化のみ追求する消費型のまちづくりではなく、環境と経済が両立した持続可能なグリーン社会を目指します。
- ・ 農業振興地区と連携し、観光・賑わい地区での農作物の活用等、地域産業である農業の発展に貢献します。

② 新たにつくる価値 ～ジャパンコンテンツ×ジャパンテクノロジーの次世代型テーマパークを中心としたまちづくり～

- ・ ジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した、次世代型テーマパークを実現します。
- ・ 映像等の入替による可変型アトラクションが、常に新しい感動・興奮を提供します。
- ・ テーマパークと一体となった商業施設がまち全体に賑わいと活気をもたらします。

③ 持続的なまちづくりを支える仕組 ～未来の最適解を創る最先端 GX・DX 技術の実装とさらなる発展を目指すスマートシティ～

- ・ テーマパーク来街者の体験価値向上に資する先進的な取組の実証・実装を目指します。
- ・ グリーン社会のショーケースである GREEN×EXPO 2027 の理念を継承し、GX（グリーントランスフォーメーション）・DX（デジタルトランスフォーメーション）技術の実装による環境負荷・交通負荷の最適化、新技術・新産業創出等、最先端のスマートシティ実現を目指します。

～世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用した
ワールドクラスの次世代型テーマパーク～



図 1-2 事業コンセプト

(2) 施設概要等

計画区域は図 1-3に示すとおり、①テーマパークゾーン、②(仮称)上瀬谷ターミナルの駅前ゾーン、③公園隣接ゾーン、④環 4 西ゾーンで構成されます。ゾーンの全体像は図1-3に示すとおりです。(仮称)上瀬谷ターミナルから相鉄本線瀬谷駅までは、「次世代技術(自動運転・隊列走行)を活用したバス」による新たな交通で結ばれる計画です。

また、施設概要等は表 1-2 に示すとおりです。開業時の総来街者数は、年間で1,200万人を見込み、段階的に年間1,500万人超を目指します。

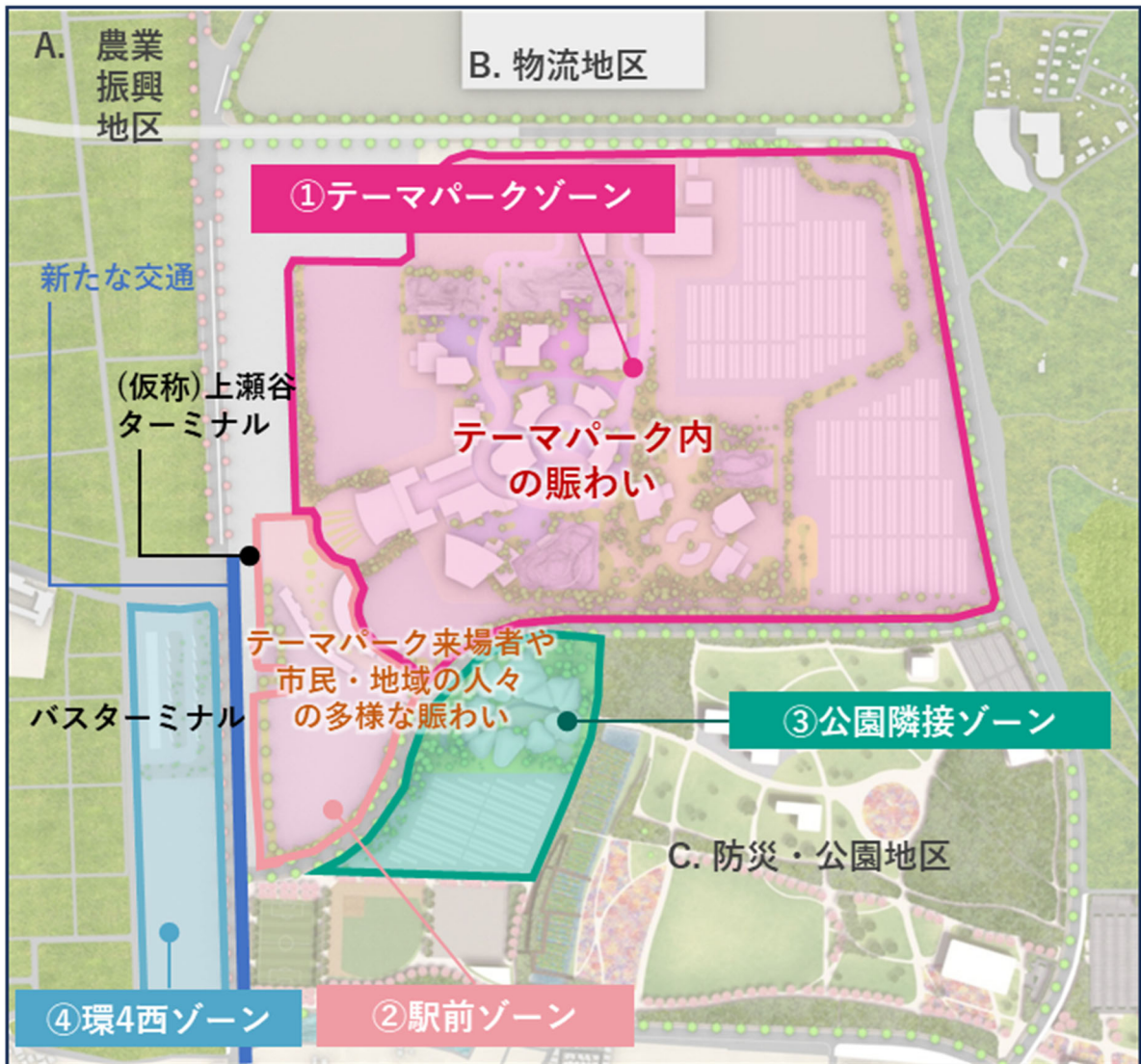


図 1-3 ゾーンのイメージ

表 1-2 施設概要等

	約 706,500 m ²
	【内訳】
敷地面積	テーマパークゾーン 514,000 m ²
	駅前ゾーン 70,000 m ²
	公園隣接ゾーン 65,500 m ²
	環4西ゾーン 57,000 m ²
駐車場台数	4,500 台程度
駐輪台数	450 台程度
開業時期	2030 年代前半
事業期間	50 年以上

(3) 各ゾーンの整備の考え方

ゾーンごとの計画は以下の通りです。

① テーマパークゾーン

ジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパークを観光・賑わい地区の中心に導入し、ワールドクラスのテーマパークに相応しい規模（敷地面積約 51ha）で計画します。

ジャパンコンテンツとのリアルな場でのタッチポイントとなるテーマパークが、いつ来ても新しい感動・興奮体験を来街者に提供し、恒常的なにぎわいを創出します。

② 駅前ゾーン

テーマパークのグッズショップやコンビニ、ドラッグストア等、テーマパーク来街者の利便性向上に寄与するテナントを誘致するとともに、カフェ、レストラン等、市民や地域の方々が日常的に利用できるバラエティ豊かな店舗を集積させた商業施設を設け、更なる賑わいづくりを行います。

③ 公園隣接ゾーン

都市公園との結節点であることや、GREEN×EXPO 2027 会場跡地であることに鑑み、「農と食」や「Well-being」等、自然・人・社会が調和する新しいライフスタイルを提案する、自然をコンセプトとした商業施設を導入します。

④ 環4西ゾーン

空港や主要ターミナル駅等からのバス路線を受け止める、来街者や周辺住民が利用できるバスターミナル等を整備し、広域からのアクセスを強化します。将来開発用地を確保し、テーマパーク開業時は地域の賑わい創出に資する暫定利用を検討します。

なお、各ゾーンについては、運営状況や社会・地域情勢に鑑み、テーマパークのエリアの拡張やホテル等新たな機能の導入等、段階的な開発により、集客の維持・向上を図りながらまちづくりを進めます。

(4) 地区全体の計画

① 来街者をスムーズに受け入れる交通アクセスの構築

計画区域にアクセスする公共交通や自家用車は、環状4号線、市道五貫目第33号線を主な走行ルートとし、土地区画整理事業で整備される区域内道路も走行します（「はじめに」の「図 本事業及び関連事業の位置」参照）。このほか、横浜市による新たな交通の整備や、新たなICの整備に向けた検討が進められています。

こうした交通網を活用した、複数の交通手段が連携した効率的な交通体系を検討し、周辺道路の混雑緩和やスムーズな移動手段の確保といった課題に対して、国内外の来街者の多様なニーズに対応します。

ア. 公共交通による交通アクセス施策

- ・ 近隣鉄道駅や主要ターミナル駅、空港からのシャトルバス等を受け入れるバスターミナルや広場の整備を検討します。

イ. 自家用車による交通アクセス施策

- ・ 適切な規模の駐車場確保と駐車場出入口の分散配置とともに周辺交通への影響を最小化するため、駐車場にスムーズにアクセスできる立体接続路の整備を検討します。

② テーマパーク来街者以外の来街者も憩い楽しめるオープンスペースの計画

テーマパーク来街者以外も楽しめるまちとして一体的な賑わいを創出するため、観光・賑わい地区と防災・公園地区の間で異なる性質を持つオープンスペース（無料ゾーン）を整備し、誰もが歩いて楽しめる居心地のよい歩行者空間の創出を目指します。なお、オープンスペースは「広場」、「歩行者動線」、「結節空間」、「商業広場」を指しています。

歩行者にとって安全で快適な空間づくりの実現に向け、交通拠点（(仮称)上瀬谷ターミナルや駐車場等）と各ゾーンを歩車分離された歩行者動線をつなぎ、ウォークブルな空間の創出を目指します。

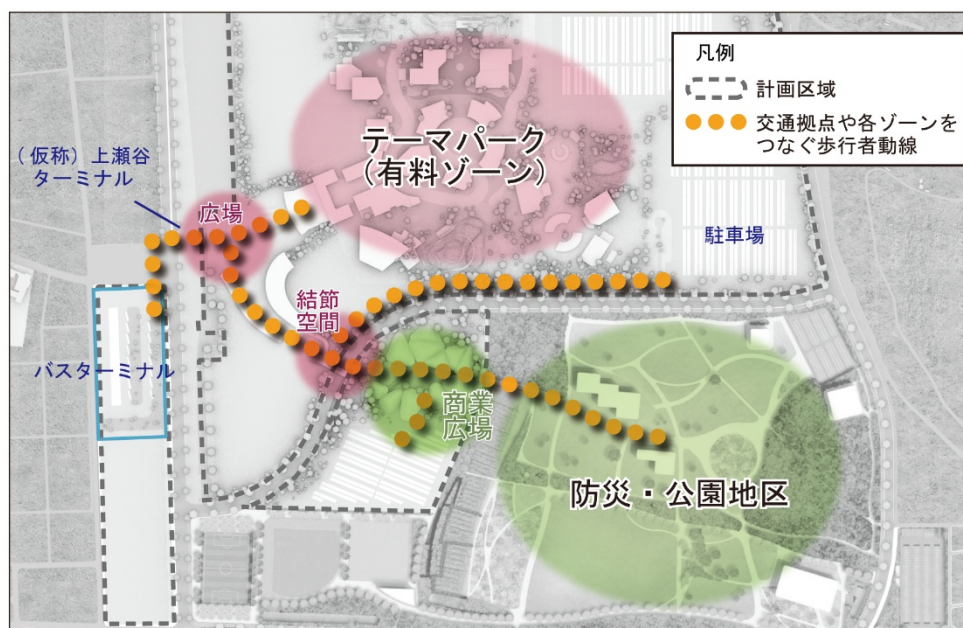


図 1-4 オープンスペースのイメージ

③ 来街者の快適な移動を支える多様なモビリティの導入

観光・賑わい地区では、輸送能力の確保とともに、移動自体の楽しさ享受や多様な移動ニーズに対応することを目指し、多様なモビリティの導入を検討します。

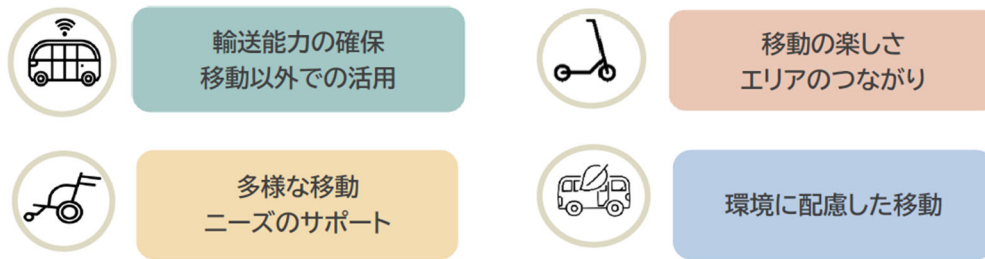


図 1-5 多様なモビリティのイメージ

④ グリーンインフラの活用による持続可能なまちづくり

横浜市緑の10大拠点の1つであり、防災・公園地区や農業振興地区、樹林地（市民の森）が存在しているという「上瀬谷の持つ多様なポテンシャル」と「自然を基盤とした解決策（Nature-based Solutions：NbS）」の掛け合わせによるグリーンイノベーションにより、環境と経済が両立した取組を進めます。

環境共生型のライフスタイルの浸透やウェルビーイングの向上等、GREEN×EXPO 2027での実証の流れを継承し、未来に向けた持続可能なグリーン社会の実現を目指します。

各ゾーンでは、市の上水設備からの上水供給及び公共下水道への排水に加えて、グリーンインフラを活用した雨水の流出抑制といった取組を検討します。また、テーマパークゾーンの外周部に整備予定の一定の幅を持つ植栽帯を始めとする敷地内での緑地整備等を通じて、連続的な生物の生息・生育の場としての機能確保、地域の生物多様性のネットワーク維持保全への配慮やグリーンインフラ機能の導入を検討します。

上瀬谷のポテンシャルを活かした持続可能なグリーン社会の実現イメージ

- 環境と経済が両立した持続可能なグリーン社会の実現
- 環境共生型の新たなライフスタイルと価値の創造

GREEN×EXPO2027の理念継承
自然・みどりの力を活かしたグリーンインフラ・最先端GXの実装

上瀬谷の持つ
多様なポテンシャル・地域資源



自然を基盤とした解決策
Nature-based Solutions (NbS)

持続可能なまちづくりに向けたグリーンインフラの取組(案)

みどりを活かした 上瀬谷ブランドの発信	環境共生・GXの積極的な実践	新技術で実現するみどりの 新しい価値の創造
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存環境やソフト、ハード両面でのGREEN×EXPO2027の理念の継承 ・ 農業振興地区と連携した収穫物活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ みどりと水と風を意識した環境創造や雨水の流出抑制と有効活用 ・ 緑被率向上、緑陰形成、環境配慮型舗装によるヒートアイランド現象緩和 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ICTを活用した環境情報の蓄積、樹木や施設の維持管理

図 1-6 グリーンインフラの活用イメージ

⑤ GXによる最先端のまちづくりの推進による持続可能な脱炭素の取組

ア. 未来をつくるGX（グリーントランスフォーメーション）の実証・実装

- ・GREEN×EXPO 2027は、気候変動や生物多様性の損失といった地球規模の課題解決に向けて、自然の力を活用した解決策の提案を目標に掲げています。その理念を継承し、その後の観光・賑わい地区のまちづくりでの実装を通して、グリーン社会の実現を世界に発信します。

イ. 再生可能エネルギーの活用

- ・可能な限り再生可能エネルギーの発電設備を検討し、自家発電・自家消費の実現を目指します。不足する電気は、区域外の再生可能エネルギーで賄うことを検討します。

ウ. エネルギーマネジメントシステムの構築によるエネルギーの効率利用

- ・観光・賑わい地区のエネルギー最適制御を行う等、社会全体での再生可能エネルギーの有効利用を検討します。

エ. 災害時におけるエネルギー供給の継続

- ・非常用発電機の導入等による、大規模災害時のレジリエントなエネルギー供給システムの構築を検討します。

⑥ 他地区との連携による地区全体のブランド力の向上

ア. 農業振興地区との連携

- ・観光・賑わい地区の店舗に、農業振興地区で収穫された農産物を活用することを検討します。

イ. 物流地区との連携

- ・観光・賑わい地区で日本全国からの産地直送の飲食・物販事業を展開することを検討します。

ウ. 防災・公園地区との連携

- ・観光・賑わい地区の公園隣接ゾーンには、都市公園との結節点としての自然を楽しむ商業空間を作ります。

(5) 今後のスケジュール

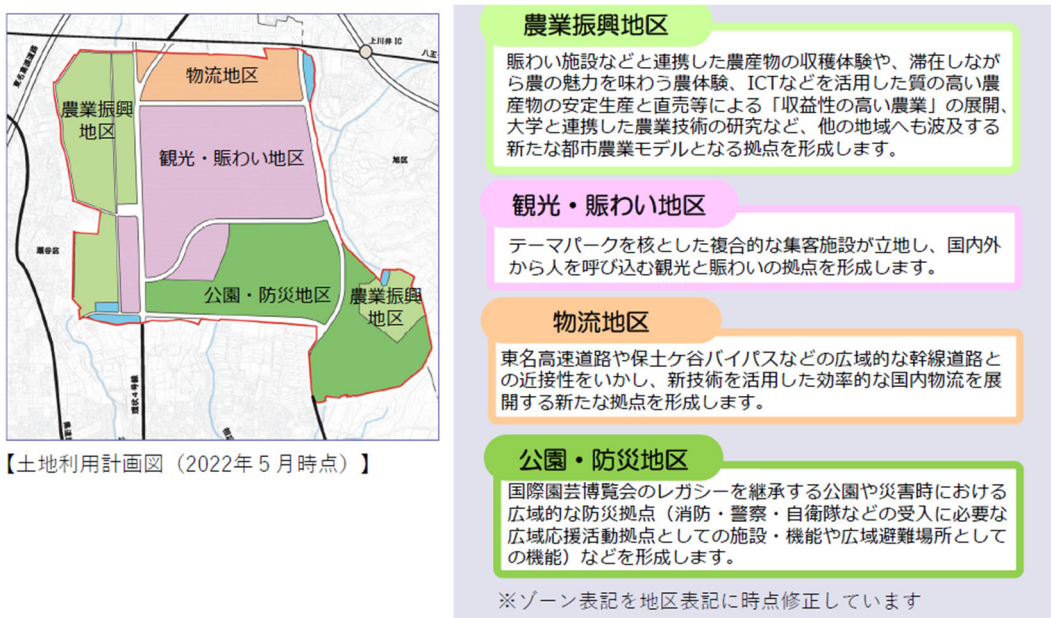
本事業は2028年（令和10年）以降の工事着手を予定しており、2030年代前半の開業を目標としています。

1.1.3 環境配慮検討の経緯

(1) 計画区域の設定

計画区域は、令和2年3月に横浜市により定められた「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」及び令和5年の「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」に示された土地利用の方針に基づいています。

これらの計画において、「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～」をテーマとしたまちづくりの方針とともに、「農業振興地区」、「観光・賑わい地区」、「物流地区」、「公園・防災地区」（現在は「防災・公園地区」に改称）の4つの地区からなる土地利用の方針が定められました。計画区域となる「観光・賑わい地区」については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目指すことが示されており、隣接する「農業振興地区」、「物流地区」、「防災・公園地区」と連携の上、新たな活性化拠点の形成に寄与するものとして計画を進めています。



【土地利用計画図（2022年5月時点）】

資料：横浜市 旧上瀬谷通信施設土地利用計画デザインノート（令和5年2月）

図 1-7 土地利用の内容

表1-3 本事業に至るまでの経緯

平成27年6月	旧上瀬谷通信施設が返還。
令和元年6～11月	6月に提示した土地利用ゾーン案をもとに、旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会で複数案の土地利用ゾーン案について検討。
令和元年12月	横浜市が、旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）を公表。
令和2年3月	横浜市が、旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画を策定。
令和4年4月	旧上瀬谷通信施設地区土地地区画整理事業が都市計画決定（施行区域）。
令和4年10月	旧上瀬谷通信施設地区土地地区画整理事業が事業計画決定。
令和5年2月	横浜市が、旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノートを策定。 横浜市が、横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業 観光・賑わい地区事業者の公募を開始。
令和5年9月	三菱地所株式会社が、観光・賑わい地区事業者に決定。

(2) 施設規模・構造の検討

施設規模・構造の検討にあたっては、土地区画整理事業による土地造成後の地形を利用することで、造成量の低減、廃棄物発生量の低減等環境負荷を最小限とする計画としました。

(3) 環境影響回避・低減の検討

環境影響回避・低減の検討にあたっては、周辺関連工事と施工スケジュールを調整して、極端なピークが生じないよう工事規模の平準化を行う等による工事規模の拡大抑制や建設廃棄物の発生抑制、仮施設におけるリース対応等により、工事の施工中における大気汚染、騒音・振動、廃棄物の発生等環境負荷を最小限とする計画とします。

1.2 本事業に関連する事業

本事業は、関連する事業（以下「関連事業」とします。）と調整を行いながら整備を進めていく予定です。関連事業の今後のスケジュールは、各事業の環境影響評価図書等をもとに次のとおり整理されます。

土地区画整理事業は、「旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価事後調査計画書（工事中その2）（令和6年2月）」によると、事業者である横浜市により、令和4年度から整備が行われています。

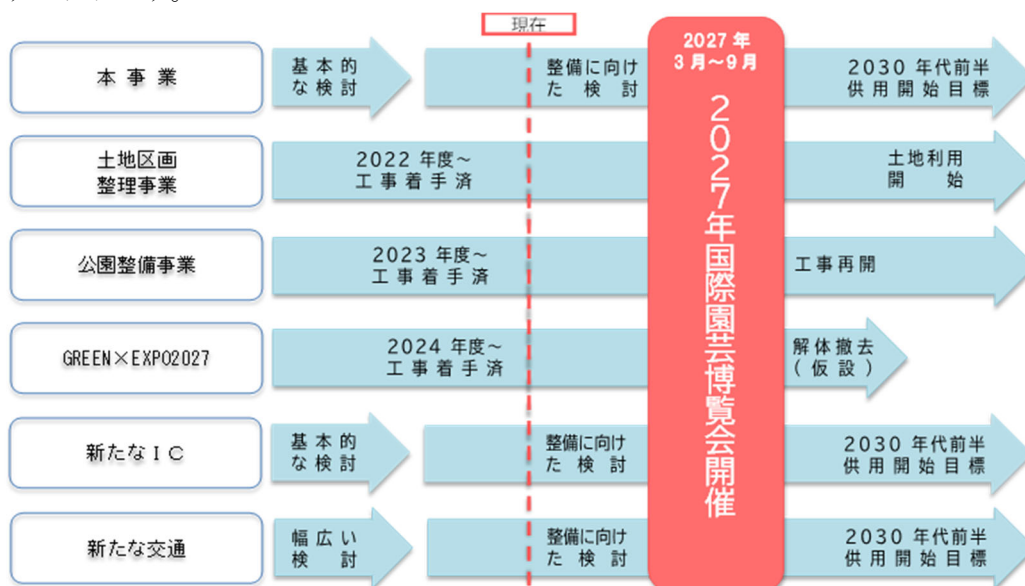
「防災・公園地区」の一部において広域公園を整備する（仮称）旧上瀬谷通信施設公園整備事業（以下、「公園整備事業」とします。）は、「（仮称）旧上瀬谷通信施設公園整備事業事後調査結果報告書（工事中その1）」によると、事業者である横浜市により、令和5年度に工事が着手され、基盤整備工、植栽工、設備工、園路広場整備工、施設整備工、建築工事等の各種工事が進められています。

土地区画整理事業の実施区域の一部において、GREEN×EXPO 2027 の開催に向けた取組が進められています。「2027年国際園芸博覧会 環境影響評価書（令和6年8月）」によると、事業者である公益社団法人2027国際園芸博覧会協会により、令和6年度に工事が着手され、令和9年3月から9月までの開催が予定されています。なお、公園整備事業については、GREEN×EXPO 2027 時には整備が一時中断され、閉会後に整備再開が予定されています。

新たなICは、「旧上瀬谷通信施設地区と東名高速道路を直結する新たなインターチェンジ整備事業 環境影響評価方法書（令和7年9月）」によると、事業者である横浜市により2027年度から2030年代前半にかけて整備がなされ、2030年代前半に供用開始が予定されています。

新たな交通は、横浜市西部地域の交通網の形成のため、相鉄本線瀬谷駅と上瀬谷地区を結ぶ「次世代技術（自動運転・隊列走行）を活用したバス」による新たな輸送システムの導入を目指すもので、インフラ整備を横浜市、バスの運行を民間が行うことが想定されています。

関連事業の概要スケジュールは図1-8に、関連事業の概要は表1-4に、実施区域は図1-9に示すとおりです。



注1：関連事業の今後スケジュールは、各事業の環境影響評価関連図書をもとに整理したものです。

注2：「新たな交通」の事業は、横浜市環境影響評価条例の対象外です。

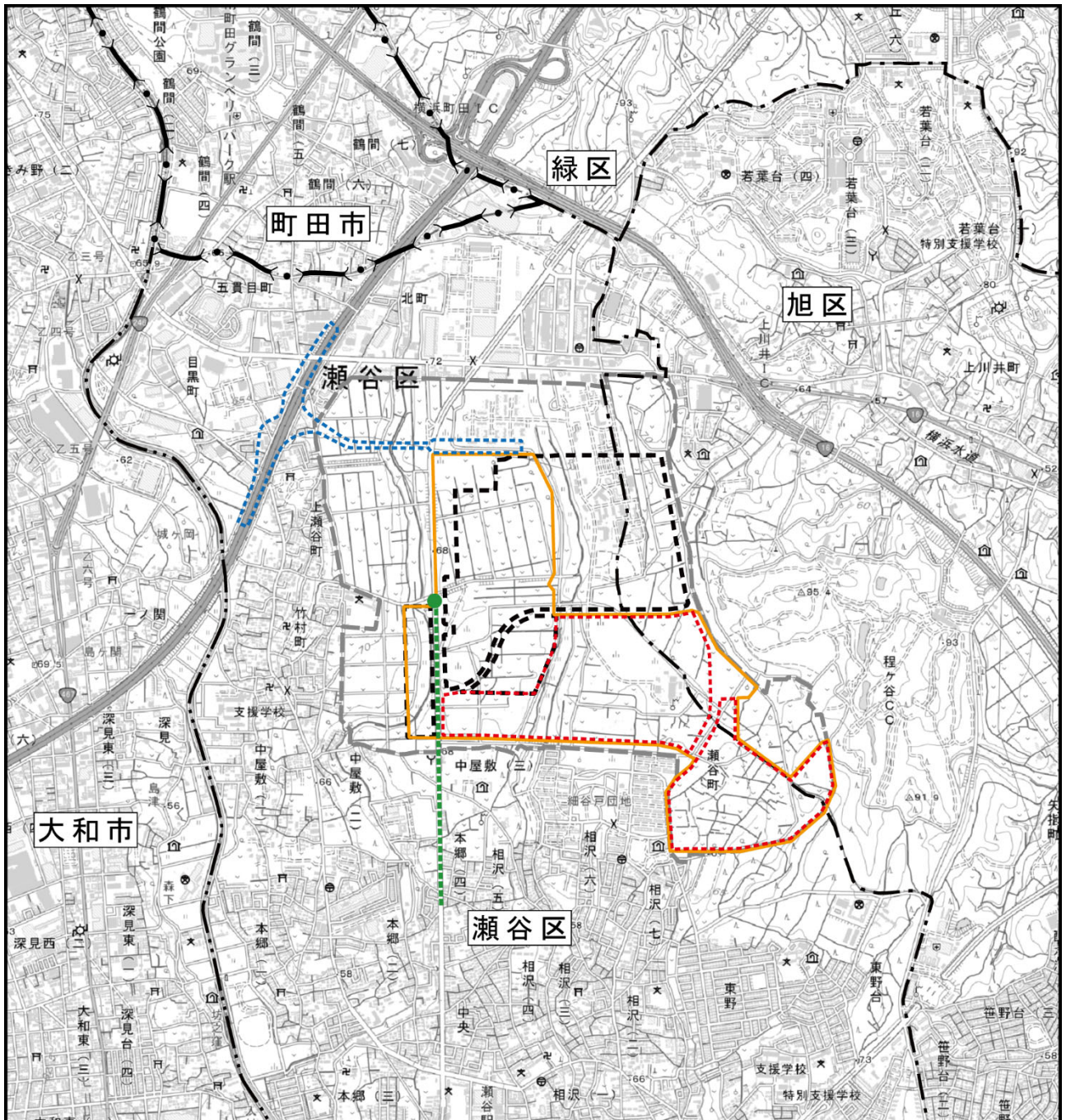
図1-8 関連事業の概要スケジュール

表 1-4 関連事業の概要

項目	内容
事業の名称	旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
事業者の氏名	横浜市
事業の種類、規模	土地区画整理事業 面積：約 248.5ha
事業実施区域	横浜市旭区上川井町、並びに同瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目にまたがる場所
事業の名称	2027年国際園芸博覧会
事業者の氏名	公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会
事業の種類、規模	開発行為に係る事業 事業実施区域の面積：約 118.1ha
事業実施区域	横浜市旭区上川井町、瀬谷区瀬谷町
事業の名称	(仮称) 旧上瀬谷通信施設公園整備事業
事業者の氏名	横浜市
事業の種類、規模	運動施設、レクリエーション施設等の建設：都市公園の新設 敷地面積：約 64.5ha 形質変更区域面積：約 64.5ha
事業実施区域	横浜市旭区上川井町、瀬谷区瀬谷町
事業の名称	旧上瀬谷通信施設地区と東名高速道路を直結する新たなインターチェンジ整備事業
事業者の氏名	横浜市
事業の種類、規模	道路の新設 延長：約 0.85km (ランプ区間含め約 3.7km)
事業実施区域	横浜市瀬谷区上瀬谷町、五貫目町、瀬谷町、目黒町の各一部
事業の名称	新たな交通
事業者の氏名	横浜市
事業の種類、規模	バス専用道 相鉄本線瀬谷駅の近傍に地下駅の(仮称)瀬谷ターミナルを建設し、シールドトンネルを築造してバス専用道とし、地上に整備する(仮称)上瀬谷ターミナルと結ぶ計画
事業実施区域	横浜市瀬谷区

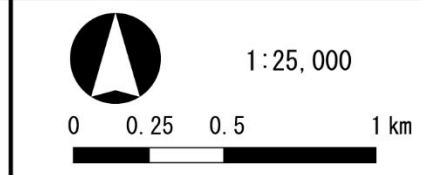
注1：以下の図書の記載内容をもとに整理しています。

- ・「旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価事後調査計画書(工事中その2)」(横浜市 令和6年2月)
- ・「2027年国際園芸博覧会 環境影響評価書」(公益財団法人2027年国際園芸博覧会協会 令和6年8月)
- ・「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業 事後調査結果報告書(工事中その1)」(横浜市 令和7年10月)
- ・「旧上瀬谷通信施設地区と東名高速道路を直結する新たなインターチェンジ整備事業 環境影響評価方法書」(横浜市 令和7年9月)
- ・「本市西部地域における交通ネットワークの構築について(報告)」(横浜市都市整備局 令和6年2月13日)



凡例

- 計画区域
- 土地区画整理事業実施区域
- GREEN×EXPO2027 事業実施区域
- 公園整備事業実施区域
- 新たなI C実施区域
- 新たな交通
- 都県界 市界 区界



注1：本事業の計画区域は横浜市等と協議中のため、今後変更の可能性があります。

注2：「新たな交通」は、相鉄本線瀬谷駅近傍から（仮称）上瀬谷ターミナルを結ぶ計画であるが、詳細ルートは未定のため表記は土地区画整理事業実施区域周辺までとします。

図 1-9 関連事業の実施区域