

(仮称) 旧上瀬谷通信施設  
観光・賑わい地区開発事業

計画段階配慮書

令和8年3月

三菱地所株式会社



## はじめに

旧上瀬谷通信施設地区（以下、「上瀬谷地区」とします。）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。

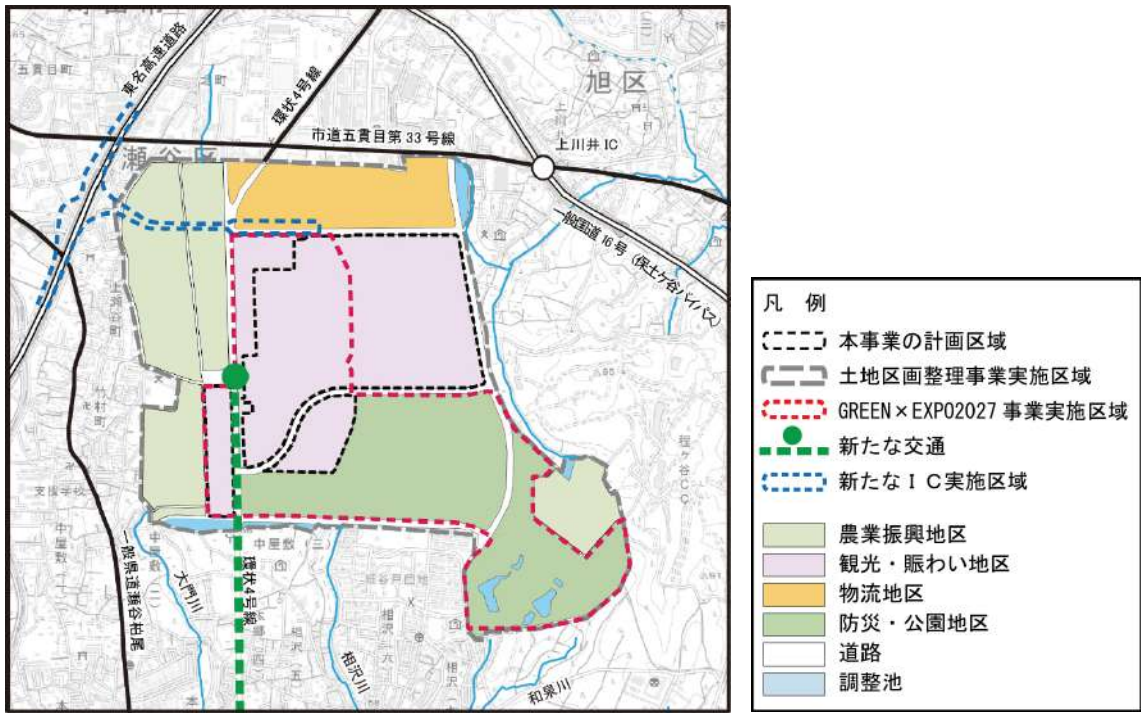
そして、基本計画の具体化を目指して令和5年に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」が策定されたことに併せて、「観光・賑わい地区」において、郊外部におけるまちづくりの発展と、国内外から人を呼び込む新たな観光と賑わいの拠点形成を図るための事業者の公募が実施されました。

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。

（仮称）旧上瀬谷通信施設観光・賑わい地区開発事業（以下、「本事業」とします。）は、「横浜市環境影響評価条例」（平成22年12月横浜市条例第46号）の第1分類事業に該当する「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）」の事業であることから、同条例に基づき計画段階配慮書を取りまとめました。

なお、上瀬谷地区では、令和4年度に横浜市による旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業（以下、「土地区画整理事業」とします。）が着工し、土地の区画形質の変更及び公共施設の整備が進められています。また、令和9年には2027年国際園芸博覧会（以下、「GREEN×EXPO 2027」とします。）が開催される予定で、次頁「図 本事業及び関連事業の位置」に示す通り、「防災・公園地区」及び「観光・賑わい地区」の一部が会場や駐車場として整備される計画です（開催終了後、令和10年度までに撤去予定）。そして、本事業の開業時には、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（以下、「新たな交通」とします。）や、上瀬谷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（IC）（以下、「新たなIC」とします。）も整備される予定です。

今後、事業計画の策定や事業の実施にあたっては、今般取りまとめた計画段階配慮事項を踏まえ、環境に配慮した計画としつつ、上瀬谷地区で整備が進められている関連事業と連携を取りながら事業を進めてまいります。

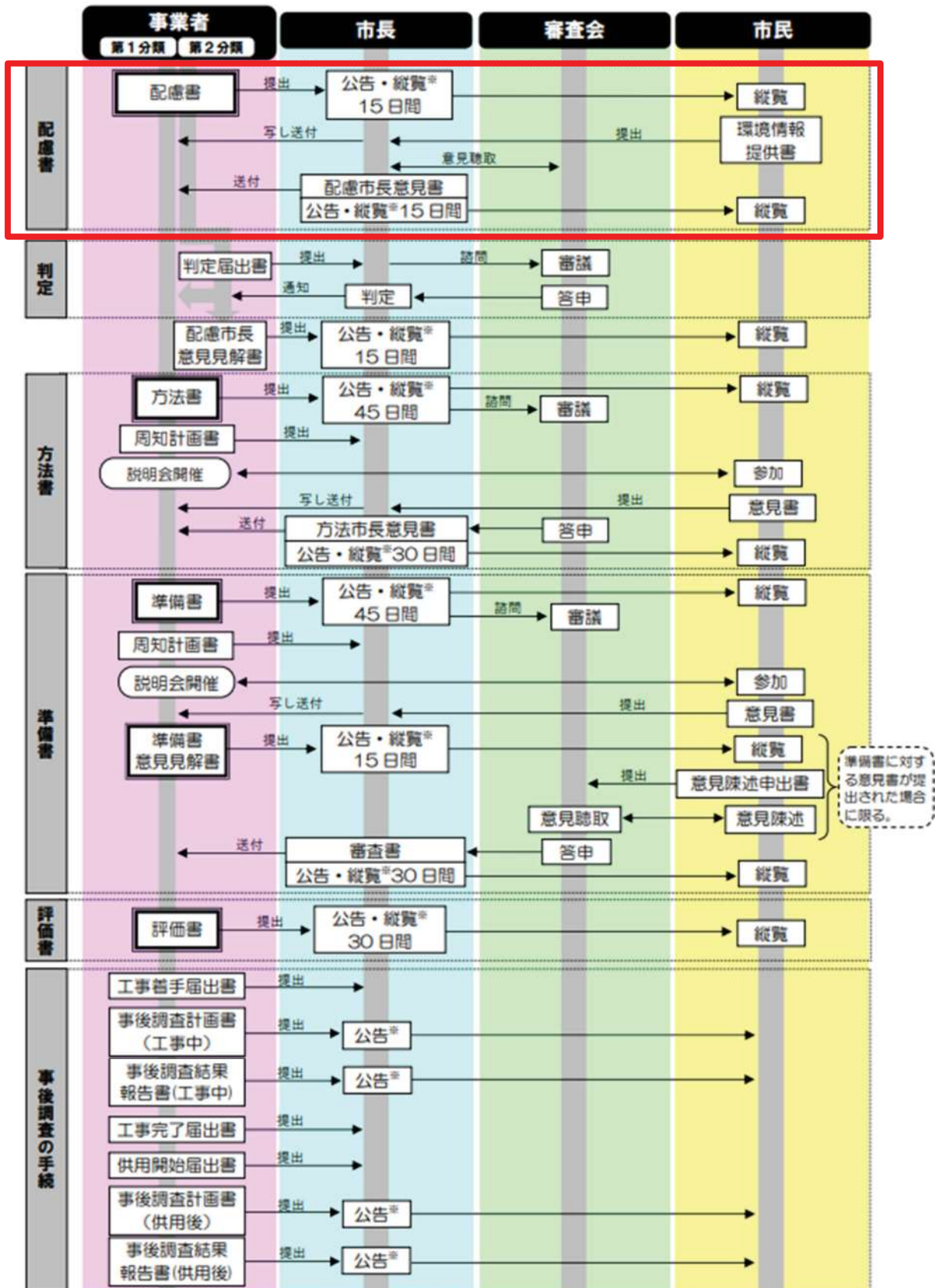


※本事業の計画区域は横浜市等と協議中のため、今後変更の可能性があります。

図 本事業及び関連事業の位置

横浜市環境影響評価条例の手続の流れと配慮書の段階

今回の手続

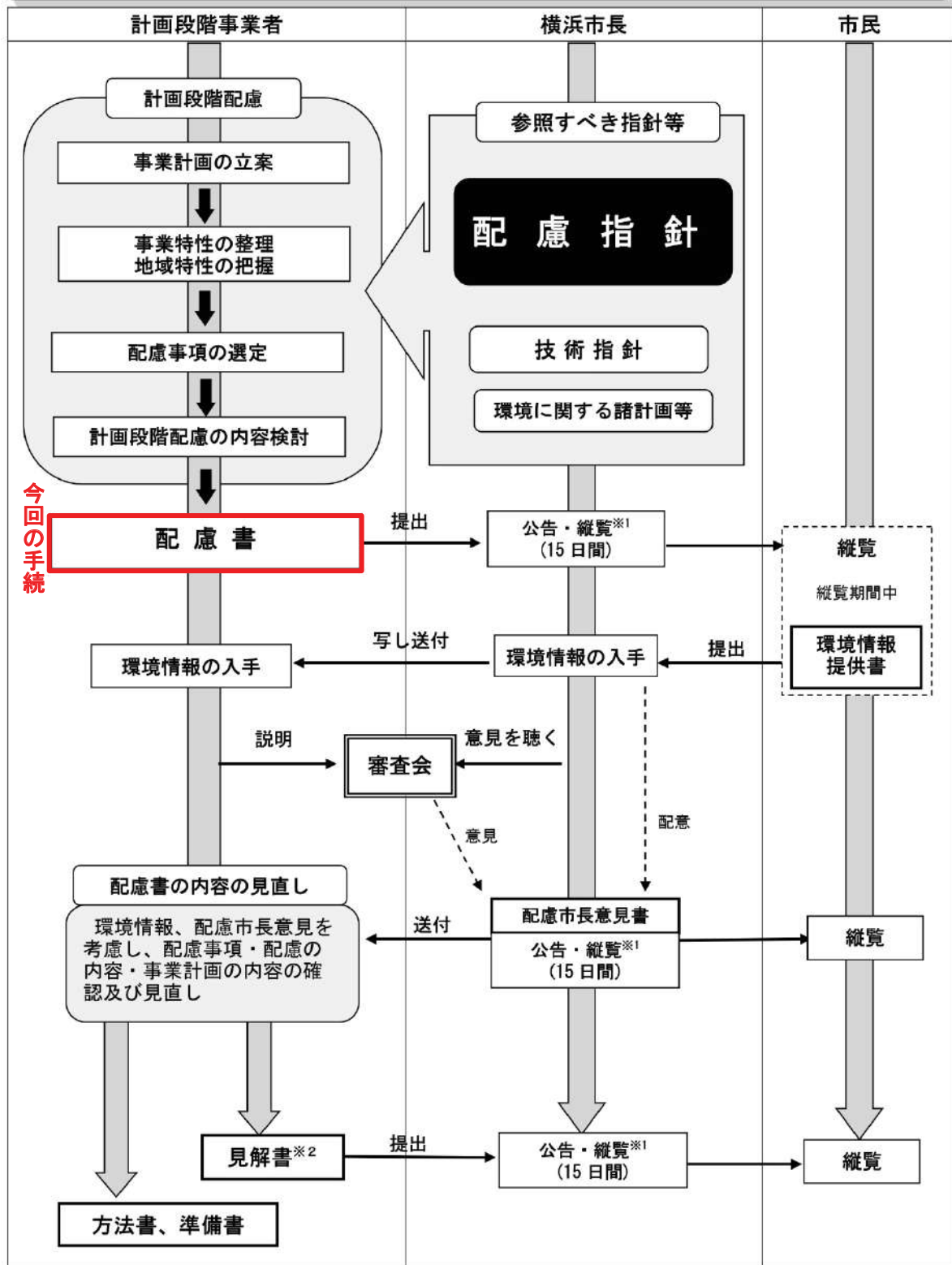


※併せて、インターネット等での公表も行います。

資料：「横浜市環境影響評価条例の手続の流れ【手続フロー図】」（横浜市ホームページ 令和8年1月閲覧）

計画段階配慮の検討手順

資料1 計画段階配慮の検討手順（概要）



※1 環境影響評価課及び計画区域が存在する区の区役所で縦覧を行うとともに、インターネットで公表します。

※2 条例第16条第1項第2号の措置をとられた第2分類事業を実施しようとする者が作成します。

資料:「横浜市環境配慮指針資料編」(横浜市 令和7年4月改定)

# 目次

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 第1章 事業計画の概要               | 1-1   |
| 1.1 事業計画の概要               | 1-1   |
| 1.1.1 事業の目的及び必要性          | 1-4   |
| 1.1.2 事業計画の内容             | 1-5   |
| 1.1.3 環境配慮検討の経緯           | 1-12  |
| 1.2 本事業に関連する事業            | 1-14  |
| 第2章 地域の概況及び地域特性           | 2-1   |
| 2.1 調査対象地域等の設定            | 2-1   |
| 2.2 地域の概況                 | 2-2   |
| 2.2.1 気象の状況               | 2-2   |
| 2.2.2 地形、地質、地盤の状況         | 2-4   |
| 2.2.3 水循環の状況              | 2-13  |
| 2.2.4 植物、動物の状況            | 2-22  |
| 2.2.5 人口、産業の状況            | 2-66  |
| 2.2.6 土地利用状況              | 2-69  |
| 2.2.7 交通、運輸の状況            | 2-80  |
| 2.2.8 公共施設等の状況            | 2-86  |
| 2.2.9 景観及び触れ合い活動の場の状況     | 2-102 |
| 2.2.10 文化財等の状況            | 2-109 |
| 2.2.11 公害等の状況             | 2-117 |
| 2.2.12 災害の状況              | 2-138 |
| 2.2.13 廃棄物の状況             | 2-153 |
| 2.2.14 法令等の状況             | 2-160 |
| 2.3 調査地域における地域特性の概要       | 2-164 |
| 第3章 配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容 | 3-1   |
| 資料編                       | 資-1   |

本書に掲載した地図の下図は、国土地理院発行の電子地形図 25000 又は電子地形図（タイトル）を加工して作成したものである。