

公共事業事前評価調書

事業名	【公園－1】(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業
場所 (所在地)	旭区上川井町の一部、瀬谷区瀬谷町の一部
事業目的	<p>(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業は、旧上瀬谷通信施設に、広域公園を整備するもので、郊外部の新たな活性化拠点として、豊かな自然をいかしたレクリエーション空間などの人が集い、交流する場を創出するとともに、園芸博のレガシーを継承する拠点を形成し、大規模災害発生時における広域的な応援活動の拠点等を形成することを目的として実施するものです。</p>
事業概要	<p>【公園面積】約 65 ヘクタール          【公園種別】広域公園          【主な施設】運動広場、野球場、多目的広場、サクラ広場(草地広場)、遊具広場、体験農園、森の散策路、パークセンター等を予定</p>
	 <p>図 1 公園区域図</p>

事業概要	公園基本計画図									
	 <p>※土地区画整理事業や国際園芸博覧会事業の検討、環境影響評価の手続き、公民連携による事業者の提案などにより、施設内容などの変更になる可能性があります。          ※本図面に記載のないベンチ、水飲み、トイレ、休憩所などの具体的な施設は、今後、配置を検討していきます。          ※建築や庭園、ガーデン、広場などは概ねの位置を示すもので、詳細については、引き続き検討していきます。          ※施設の詳細は、設計を進める中で継続して検討していきます。</p>									
	<b>図 2 基本計画図</b> 資料：(仮称) 旧上瀬谷通信施設公園基本計画(案)									
事業スケジュール	令和 2 年度～ 4 年度 着工準備期間（環境影響評価等の手続き、関係機関等との協議など） 令和 5 年度～ 8 年度 一次整備 令和 9 年 3 月～ 9 月 園芸博開催 令和 10 年度～ 24 年度 二次整備（段階的整備完了後、順次供用開始） ※用地の取得時期については調整中です。									
総事業費	約 555 億円（※今後の精査により変更になる可能性があります） <b>表 1 事業費内訳</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">項目</th> <th style="width: 15%;">金額（税込）</th> <th style="width: 75%;">内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用地費</td> <td>約 200 億円</td> <td>市費（買収分の 2/3）：約 133 億円 国費（買収分の 1/3）：約 67 億円</td> </tr> <tr> <td>整備費</td> <td>約 355 億円</td> <td>市費：約 250 億円 国費：約 105 億円（補助対象見込みの 1/2）</td> </tr> </tbody> </table> <p>※用地については「返還財産の処分条件について（昭和 54 年 12 月 24 日蔵理第 4824 号）」に基づき、2/3 が無償貸付け、1/3 が時価売払いとなります。用地費の約 200 億円は時価売払い分の金額のみを記載しています。          ※整備費の内訳については、現時点の想定です。</p>	項目	金額（税込）	内訳	用地費	約 200 億円	市費（買収分の 2/3）：約 133 億円 国費（買収分の 1/3）：約 67 億円	整備費	約 355 億円	市費：約 250 億円 国費：約 105 億円（補助対象見込みの 1/2）
項目	金額（税込）	内訳								
用地費	約 200 億円	市費（買収分の 2/3）：約 133 億円 国費（買収分の 1/3）：約 67 億円								
整備費	約 355 億円	市費：約 250 億円 国費：約 105 億円（補助対象見込みの 1/2）								
事業の必要性	<b>① 必要性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>郊外部の新たな活性化拠点として、豊かな自然をいかしたレクリエーション空間などの人が集い、交流する場の創出、園芸博のレガシーを継承する拠点の形成、大規模災害発生時における広域的な応援活動の拠点等の形成のため、広域公園を整備することが必要です。</li> </ul>									

- ・ 市内の「緑の10大拠点」として本件対象地である上瀬谷地区が指定されており、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・活用することが求められています。

## ② 上位計画における位置づけ

### (1) 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（令和2年3月） 資料1

まちづくりの方針として、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すること、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すること、災害時における広域的な防災拠点などを形成することが示されています。

### (2) 横浜市水と緑の基本計画（平成28年6月） 資料2

市内にある河川や公園などの水や緑における水・緑環境施策の方向性・考え方を示した計画で、市内の「緑の10大拠点」として本件対象地である上瀬谷地区が指定されており、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することが示されています。

### (3) 横浜市中期4か年計画2018～2021（平成30年10月） 資料3

2030年を展望した中長期的な計画の中で、計画期間の4年間に重点的に推進すべき政策・施策がとりまとめられており、計画地に位置する旧上瀬谷通信施設は、園芸博の招致と連携して公園整備の検討を進めることとなっています。

### (4) 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年3月）

#### 資料4

園芸博会場の跡地を含む旧上瀬谷通信施設は、郊外部の活性化拠点の形成に向け、「農業振興」「活力創造」「公共・公益」の3つの要素で土地利用を進めていくものとしています。

公園については、「公共・公益」施設として、郊外部のグリーンインフラの拠点的基盤として水・緑の骨格を形成し、PPP/PFI等の公民連携を取り入れて地域活力を創出するとともに、園芸博のレガシーを継承発展するような計画とすることとなっています。

## ③ 適地性

旧上瀬谷通信施設は、広大で豊かな自然環境を有しているとともに、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスに近接しており、広域での交通利便性が高く、広く首都圏の人々が訪れ、農と緑を楽しむことができる立地です。

また、災害時には広域的な応援活動の拠点として使用することができます。

<p>事業の効果 (費用便益 分析等)</p>	<p><b>①定性的事項</b></p> <p><b>1. 上瀬谷の「緑」と「水」を基調とした公園</b> 上瀬谷の原風景である農景観や、米軍施設の跡地という独自の歴史性により残された自然をいかした緑豊かな場となります。</p> <p><b>2. グリーンインフラの展開と緑の多面的機能の発信</b> グリーンインフラの導入によって自然が持つ様々な機能を発信し、気候変動に適応した新たなモデルとなります。</p> <p><b>3. 防災・減災に資する公園</b> できる限りまとまったオープンスペースを確保することで、災害時には「広域応援活動拠点」や、地域の避難場所として防災機能を発揮するとともに、グリーンインフラの効果による防災・減災機能も発揮できます。</p> <p><b>4. 「農」と持続可能なライフスタイルの融合</b> 農体験ができる場の創出など、上瀬谷の農と持続可能なライフスタイルが融合し実践する場となります。</p> <p><b>5. 多様な主体が参画し、様々な楽しみ方を引き出せる公園</b> 市民や企業、周辺まちづくりなどと連携し、地域の祭りや広域的なイベント、スポーツやレクリエーション、公園の維持管理など、様々な場面で多様な主体が参加・運営することができます。</p> <p><b>6. 四季を通じて楽しみながら自然と触れ合う心地よさや喜びを感じられる公園</b> 豊かな自然環境の中で、自然とともにある心地よさや喜びを感じながら、自然体験や環境学習などが行えます。</p> <p><b>7. 国際園芸博覧会のレガシーの継承・発信拠点</b> 園芸博の跡地にできる記念公園として、花き園芸・農に関する取組、SDGsの実現や Society5.0、カーボンニュートラルの推進等の園芸博の理念や取組などを継承していきます。</p> <p><b>8. 公民連携による質の高いサービスの提供</b> 民間活力の導入により、公園の利便性の向上と賑わいを創出する機能を配置します。</p> <p><b>②コスト削減の取組</b> 大規模な土地の改変を行わず、現況地形を活かした整備計画とするほか、園路やインフラ設備、植栽等の整備にあたっては、土地区画整理事業や国際園芸博覧会の会場計画と連携し、効率的な整備に努めます。</p>
---------------------------------	---

	<p><b>【費用対効果分析】</b></p> <table border="1" data-bbox="411 215 1007 454"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">割引率 4%</th> </tr> <tr> <th>基本ケース</th> <th>感度分析</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総便益 (B) (百万円)</td> <td>491,436</td> <td>442,292</td> </tr> <tr> <td>総費用 (C) (百万円)</td> <td>68,547</td> <td>68,547</td> </tr> <tr> <td>費用便益比 (B/C)</td> <td>7.17</td> <td>6.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>「改訂第4版 大規模公園費用対効果分析手法マニュアル」(平成29年4月;国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 (平成30年8月一部改訂))に基づき算定</p> <p>※公園整備及び維持管理に要する総費用と、公園整備によってもたらされる総便益(直接利用価値・間接利用価値)を、社会的割引率4%を用いて現在価値化した値により算出しました。</p> <p>※感度分析は、便益の-10%で算出しました。</p> <p>※便益は、運動施設など公園を利用することによって得られる直接利用価値と、植栽や庭園など公園があることによって生じる間接利用価値の2つを合わせて算出したものです。</p> <p>※費用は、施設整備費と用地費、維持管理費の合計です。</p>		割引率 4%		基本ケース	感度分析	総便益 (B) (百万円)	491,436	442,292	総費用 (C) (百万円)	68,547	68,547	費用便益比 (B/C)	7.17	6.45
	割引率 4%														
	基本ケース	感度分析													
総便益 (B) (百万円)	491,436	442,292													
総費用 (C) (百万円)	68,547	68,547													
費用便益比 (B/C)	7.17	6.45													
<p>環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の樹木や地形、表土の活用などに考慮した施設整備に取り組みます。</li> <li>・相沢川の谷戸地形や和泉川の源頭部の環境をいかした生物の生息生育環境の保全・創出に取り組みます。</li> <li>・雨水浸透貯留・水源涵養など流域を踏まえた水循環を推進します。</li> <li>・緑陰や水系、風をいかした快適空間の創出に取り組みます。</li> <li>・桜並木や多様な品種による桜の名所づくり、瀬谷区の花あじさいなど、四季を通じて花を楽しめる植栽計画とします。</li> </ul>														
<p>地域の状況等</p>	<p>本地区は、瀬谷区と旭区にまたがる約242haの広大な土地であり、首都圏でも大変貴重な空間です。</p> <p>本地区の西側には二級河川の境川が位置し、本地区内にはその支川である相沢川と和泉川が流れ、隣接して市民の森が広がるなど豊かな自然環境が残されています。その他小規模公園等も含めると、瀬谷区に100公園、旭区に230の公園が点在しています。</p> <p>さらに、地区内では、民有地と国有地、市有地が混在しており、長年にわたる米軍施設の存在により土地利用に制約があったことから、道路や下水道などのインフラが未整備であり、農業基盤や都市基盤を整える必要があります。</p> <p>こうした状況を踏まえ、(仮称)旧上瀬谷通信施設公園の整備にあたっては、旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会や、瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会、瀬谷区連合町内会連絡会、旭区連合町内会連絡会と定期的に事業進捗報告や意見交換を行い、検討を進めています(資料10)。</p>														
<p>事業手法</p>	<p>公共発注形式 (一部区域・施設等については、公民連携手法の導入を検討します。)</p>														

その他	施設整備にあたっては、Park-PFI 制度等の公民連携手法を積極的に取り入れ、民間活力の導入により、公園の整備費及び運営費の縮減に取り組みます（資料11）。
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（令和2年3月） 抜粋</li> <li>・資料2：横浜市水と緑の基本計画（平成28年6月） 抜粋</li> <li>・資料3：横浜市中期4か年計画2018～2021（平成30年10月） 抜粋</li> <li>・資料4：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年3月）</li> <li>・資料5：（仮称）旧上瀬谷通信施設公園の基本計画（素案）に関する市民意見募集時のリーフレット</li> <li>・資料6：（仮称）旧上瀬谷通信施設公園基本計画（案）</li> <li>・資料7：事業計画と事業費</li> <li>・資料8：費用便益分析結果</li> <li>・資料9：現地案内写真</li> <li>・資料10：地域の状況等</li> <li>・資料11：公募設置管理制度（Park-PFI）の概要</li> </ul>
担当部署	環境創造局・公園緑地整備課(TEL：045-671-4615)