

# 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）

— 市民の皆様からのご意見を募集します —

募集期間：令和2年1月15日(水)から2月14日(金)まで

旧上瀬谷通信施設は、平成27年6月に返還された米軍施設の跡地であり、面積は約242haと首都圏でも貴重な広大な土地です。

返還後の土地利用については、横浜市が策定した「米軍施設返還跡地利用指針」や横浜市を取り巻く状況、区民や市民の皆様などからの意見や要望を踏まえながら、将来の土地利用を検討してきました。

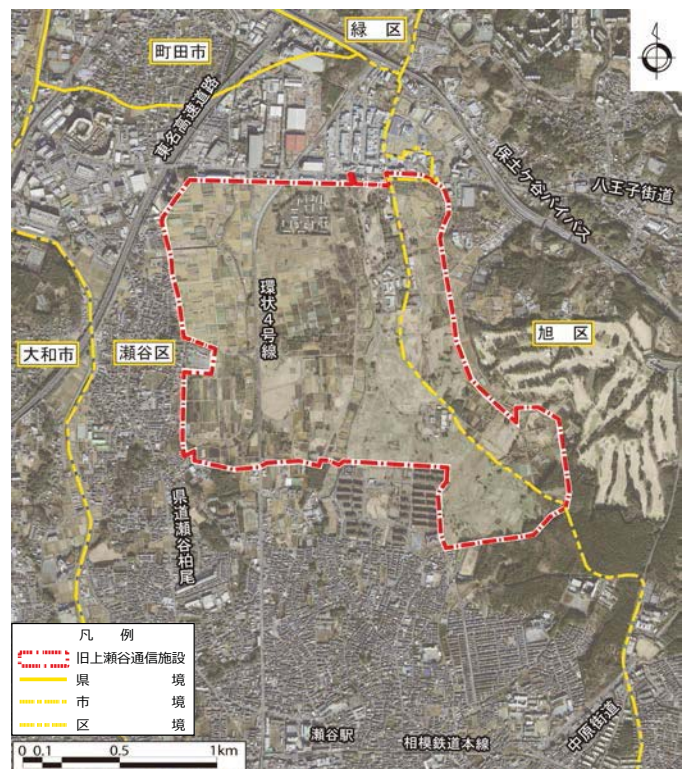
また、地区の約45%は民有地ですが、米軍施設として使用されてきたため、約70年間にわたって土地利用が制限されてきました。そのため、地権者の皆様とも将来の土地利用について意見交換を行ってきました。

この度、地区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（素案）」としてとりまとめました。

■ 配置図



■ 航空写真



# 旧上瀬谷通信施設の概要と経緯

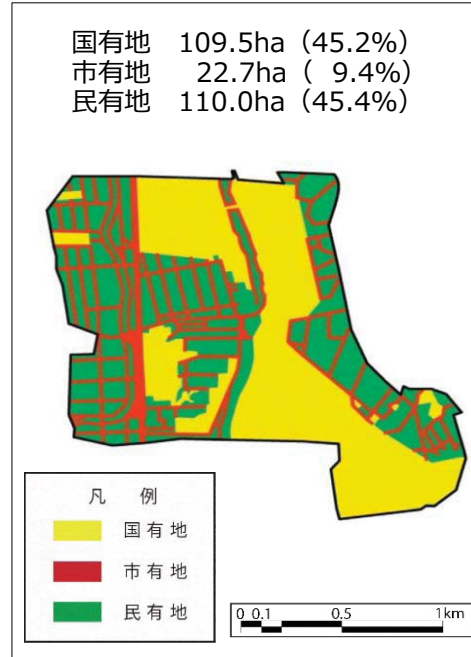
## 概要

- 面積は約242haであり、首都圏でも貴重な広大な土地です。
- 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い地区です。
- 地区内は横浜市内でも有数のまとまった農地があり、周辺には市民の森があるなど豊かな緑が広がっています。
- 土地の所有状況は、国有地と民有地がそれぞれ約45%ずつ、市有地が約10%を占めています。
- 民有地の地権者は、約70年間、米軍に土地を提供し、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。

### ■ 周辺の現況図



### ■ 土地所有状況図



## これまでの経緯

年月	内容
昭和20年 8月	米軍が旧日本海軍の倉庫施設を接收
昭和26年 3月	接收が一旦解除された（昭和22年10月）が、再接収
昭和59年 3月	昭和52年3月から、地区内の国有農地の約110haが農耕者に売り渡される
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	横浜市が「米軍施設返還跡地利用指針」を策定
平成27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年 6月	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成28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
平成29年11月	地権者による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～	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	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
令和元年 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
令和元年 9月	AIPH総会で、横浜市として令和9年の国際園芸博覧会開催を申請し、承認を受ける
令和元年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



# まちづくりの考え方

## 横浜市による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、旧上瀬谷通信施設のまちづくりの考え方をまとめました。

### 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、地区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。

※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

### 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。

## 地権者によるまちづくりの考え方

横浜市のみ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、考え方をまとめました。

### 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。



地権者によるまちづくりの検討の様子



# まちづくりのコンセプト

旧上瀬谷通信施設は、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、地区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、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、方針を次のように位置付けました。

## まちづくりのテーマ

### 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～

#### 【方針1】 多様な交流による、 賑わいと活気のあるまち

- ① 集客機能の導入による、交流人口の増加
- 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
- ③ 周辺施設と連携した、農業の展開による地域活性化
- ④ レクリエーションの場の創出

#### 【方針2】 活力ある都市農業と緑を いかした魅力あるまち

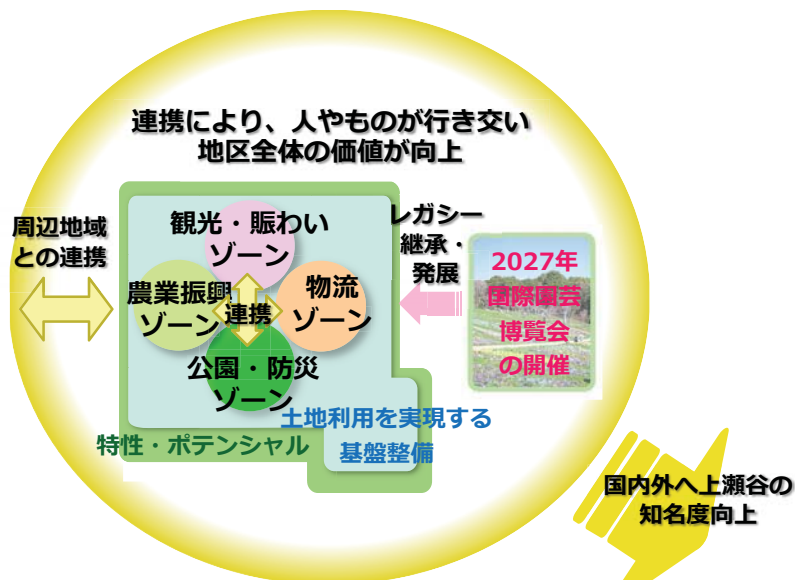
- ① 賑わいと食・農業の連携による新たな都市農業の展開
- ② 都市農業を支える生産基盤の整備
- ③ 緑の空間の保全と創出
- ④ グリーンインフラの活用
- ⑤ 国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成

#### 【方針3】 将来にわたり、安全安心で、 利便性の高いまち

- ① 地域や広域レベルでの災害対応力の強化
- ② グリーンインフラも活用した防災・減災対策の推進
- ③ 道路アクセスの強化と地区内の道路ネットワークの形成
- ④ 新たな交通の導入
- ⑤ 将来想定される課題への対応  
(医療、福祉、公園型墓園等を検討)

## 土地利用

旧上瀬谷通信施設の特性・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。



土地利用の考え方のイメージ

## 土地利用の内容

### 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ケ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。

## <ゾーンの連携>

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、地区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。

## 土地利用を実現する基盤整備の考え方

- ・ 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ケ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。
- ・ 地区周辺の道路ネットワークとのつながりや、地区内の土地利用を考慮して、地区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。
- ・ 多様な機能を持つグリーンインフラを活用します。

## 国際園芸博覧会との連携

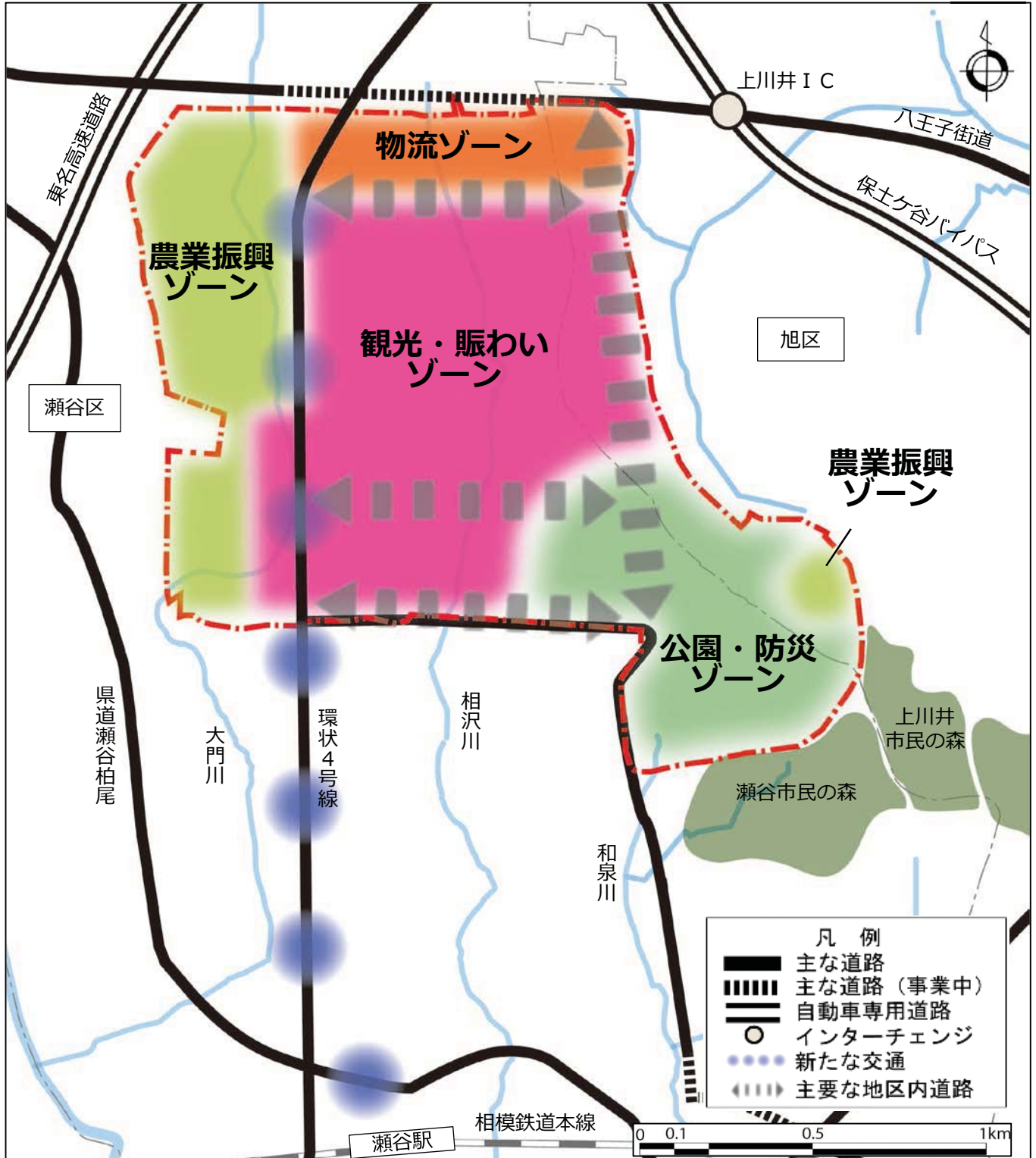
旧上瀬谷通信施設において、基盤整備の促進、国内外への地域の知名度やイメージの向上、さらには国内外の先導的なまちづくりに寄与するため、国際園芸博覧会の招致を推進していきます。開催後の土地利用にあたっては、地区全体でそのレガシーを継承・発展していきます。



# 土地利用ゾーン

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。

## 土地利用ゾーン



- 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。

## 各ゾーンの配置と規模

### 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、地区の中央、環状4号線の東側に配置します。
- 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

- 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、地区の北側、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、地区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。

### ●新たな交通

旧上瀬谷通信施設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

### ●周辺道路

旧上瀬谷通信施設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。

「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）」  
についてご意見をお寄せください

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

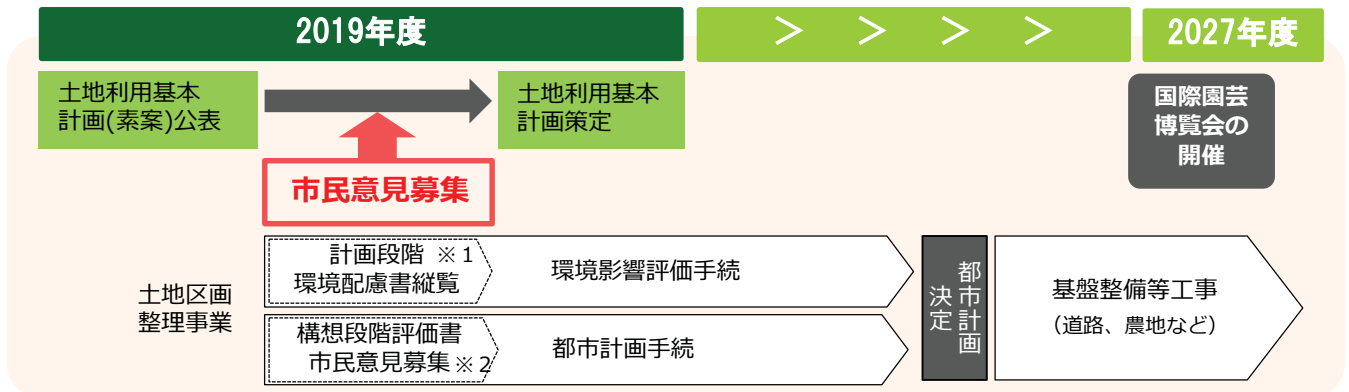


# 事業概要

## 事業手法

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、地区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。

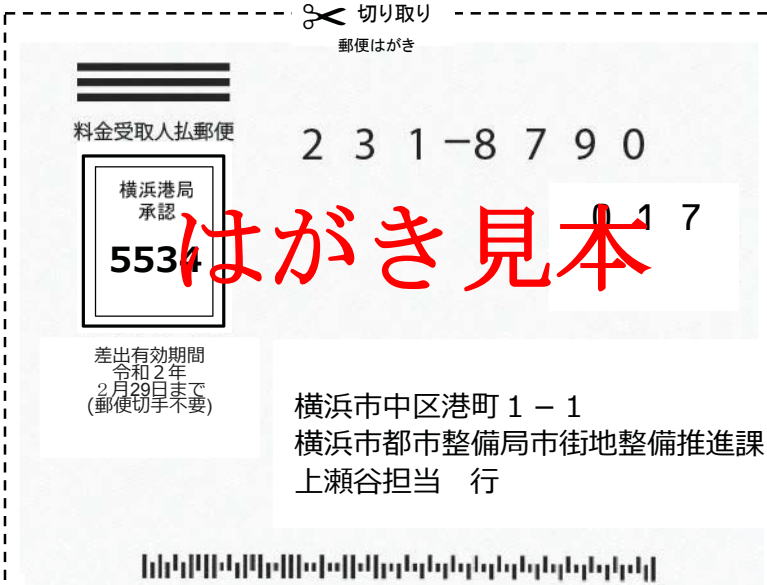
## スケジュール



※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

※スケジュールについては、引き続き精査していきます。



## 皆様のご意見をお聞かせください

期間：令和2年1月15日(水)から2月14日(金)まで

### 応募方法

いずれかの方法で市街地整備推進課までお寄せください。

- ①ハガキ** 左のハガキをご使用ください。  
(2月14日消印有効)
- ②FAX** 045-664-7694
- ③電子メール** tb-kamiseyaplan@city.yokohama.jp
- ④ホームページ投稿フォーム**  

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/sonota/kamiseya/kamiseysa.html>
- ⑤ご持参** 受付時間:午前8時45分~午後5時  
(土日祝日を除く)

### よろしければ、あなたの情報をご記入ください

#### ■お住まい

横浜市 ( ) 区 ・ 市外

#### ■年齢

20歳未満    20代    30代    40代  
50代    60代    70代    80代以上

- ・いただいたご意見は、今後の検討の参考とさせていただきます。
- ・ご意見への個別の回答は行いません。また、ご意見を正確に把握する必要があるため、電話でのご意見の受付はいたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ・ご意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報は「横浜市個人情報の保護に関する条例」に伴い適正に管理し、ご意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。

### お問い合わせ

横浜市都市整備局市街地整備推進課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話：045-671-2061 FAX：045-664-7694