

旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画 デザインノート

2023年 2月



目次

はじめに ～旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノートとは～

| | |
|------------|---|
| ○デザインノートとは | 2 |
|------------|---|

1 旧上瀬谷通信施設地区の新たなまちづくり

| | |
|-------------------|---|
| ○上位計画における本地区の位置づけ | 3 |
|-------------------|---|

2 現在の旧上瀬谷通信施設地区のポテンシャル

| | |
|----------------|---|
| ○旧上瀬谷通信施設地区の現況 | 5 |
|----------------|---|

3 旧上瀬谷通信施設地区のデザインの考え方

| | |
|---------------------------|---|
| ○旧上瀬谷通信施設地区の価値を最大化するデザイン | 6 |
| ○旧上瀬谷通信施設地区のまちづくりに期待される効果 | 7 |

4 地区全体で取り組むデザインテーマ

| | |
|--|----|
| 1 旧上瀬谷通信施設地区のポテンシャルを活用した グリーンインフラ・脱炭素への取組 | 8 |
| 2 居心地がよく歩きたくなる環境と様々な交通のネットワーク | 9 |
| 3 公民連携による境界のデザイン | 10 |
| 4 市域・周辺地域での災害対応力の強化 | 11 |
| 5 様々な機能・事業者等により相乗効果を発揮するエリアマネジメント | 11 |

5 各地区に求めるデザインのイメージ

| | |
|------------|----|
| 1 観光・賑わい地区 | 13 |
| 2 農業振興地区 | 15 |
| 3 物流地区 | 16 |
| 4 公園・防災地区 | 17 |

※本デザインノート中、薄い青地の背景の項目は既存計画等の紹介になっております。

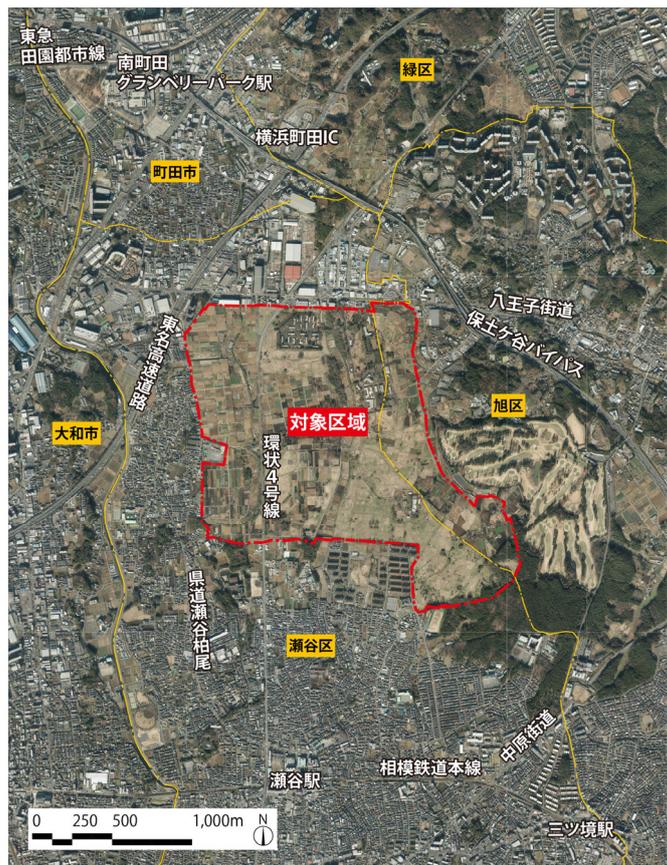
はじめに ～旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノートとは～

■ デザインノートとは

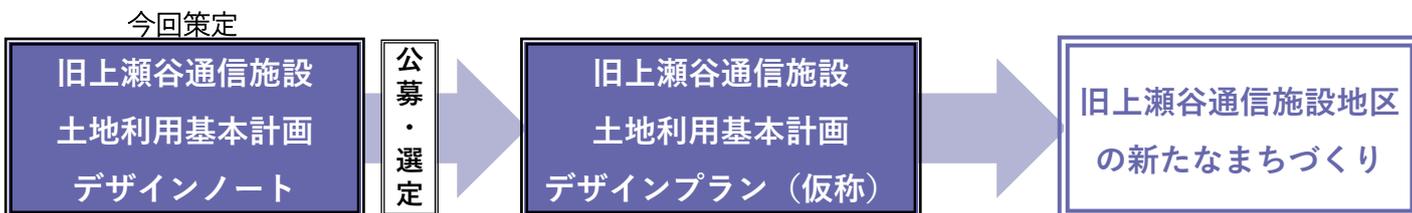
旧上瀬谷通信施設は、2015（平成27）年6月に返還された米軍施設跡地であり、民有地、国有地、市有地をあわせ、約242ヘクタールに及ぶ首都圏においても大変貴重な広大な土地です。

旧上瀬谷通信施設地区(以下「本地区」)において、国際園芸博覧会の開催を契機として、豊かな環境と共生した新たな活性化拠点を形成するなど、郊外部の新たな価値を創造し、横浜の未来につながるまちづくりを進めます。

そこで、2020（令和2）年3月に策定した「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」をより具体化し、「観光・賑わい地区」の事業者公募において、**「地区全体で目指す姿」を提案者にメッセージとして示すことで、質の高い提案を引き出し、より良い土地利用を誘導することを目的**として、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」（以下「デザインノート」）を策定します。



【対象区域】

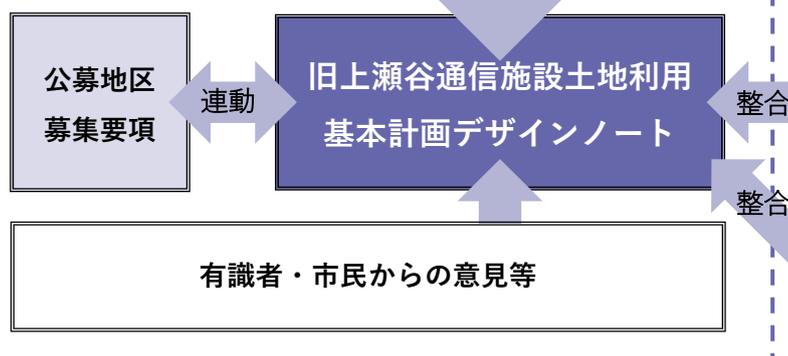


【今後の流れ】

【上位計画】

- 「横浜市中期計画」
- 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- 「横浜市都市計画マスタープラン・区プラン（瀬谷区、旭区）」
- 「米軍施設返還跡地利用指針」
- 「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」

今回



【関連計画等】

- 「横浜都市農業推進プラン2019-2023」
- 「横浜市水と緑の基本計画」
- 「横浜市地球温暖化対策実行計画」
- 「横浜市環境管理計画」
- 「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園基本計画(案)」
- 「旧上瀬谷通信施設地区新たな桜の名所づくりに向けた基本計画」

- 「旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会基本構想案」
- 「2027年国際園芸博覧会基本計画」

【旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノートの位置付け】

1 旧上瀬谷通信施設地区の新たなまちづくり

■ 上位計画における本地区の位置付け

本地区は、「横浜市中期計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「横浜市都市計画マスタープラン・区プラン（瀬谷区・旭区）」、「米軍施設返還跡地利用指針」といった上位計画において位置付けられています。

また、地権者との意見交換や、市民意見募集等を踏まえて、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（2020年3月策定）」として取りまとめ、これに基づいて新たなまちづくりの検討を進めています。

【横浜市webサイト「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/plandesign/kihonkeikaku.html>

旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（2020年3月策定）

● 横浜市の旧上瀬谷通信施設地区におけるまちづくりの考え方

- ・ 人や企業が集うことによる横浜経済の更なる活性化
- ・ 自然をいかした魅力あふれるまちの実現
- ・ 活力ある都市農業の展開
- ・ グリーンインフラの活用
- ・ 市民生活や経済活動を支える都市基盤施設の整備
- ・ 災害に強い都市づくり

● まちづくりテーマ

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
 - 2 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち
 - 3 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち



【土地利用計画図（2022年5月時点）】

農業振興地区

賑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を楽しむ農体験、ICTなどを活用した質の高い農産物の安定生産と直売等による「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・賑わい地区

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形成します。

物流地区

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・防災地区

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。

※ゾーン表記を地区表記に時点修正しています

関連計画 本地区のまちづくりに合わせた主な基盤整備（2023年2月時点）

将来の交通需要に対応するため、道路の機能強化や新たな交通の導入により、交通ネットワーク全体で交通量を適切に分担することにより、利便性の向上や道路混雑の抑制を図ります。

● 主な道路整備

土地区画整理事業区域内では、環状4号線の拡幅整備や環状4号線を補完する地区内幹線街路（区画1号線～3号線）を整備します。

また、周辺道路について、国道16号線（八王子街道）の拡幅整備及び瀬谷地内線、三ツ境下草柳線の整備を進めています。

● 新たなインターチェンジ

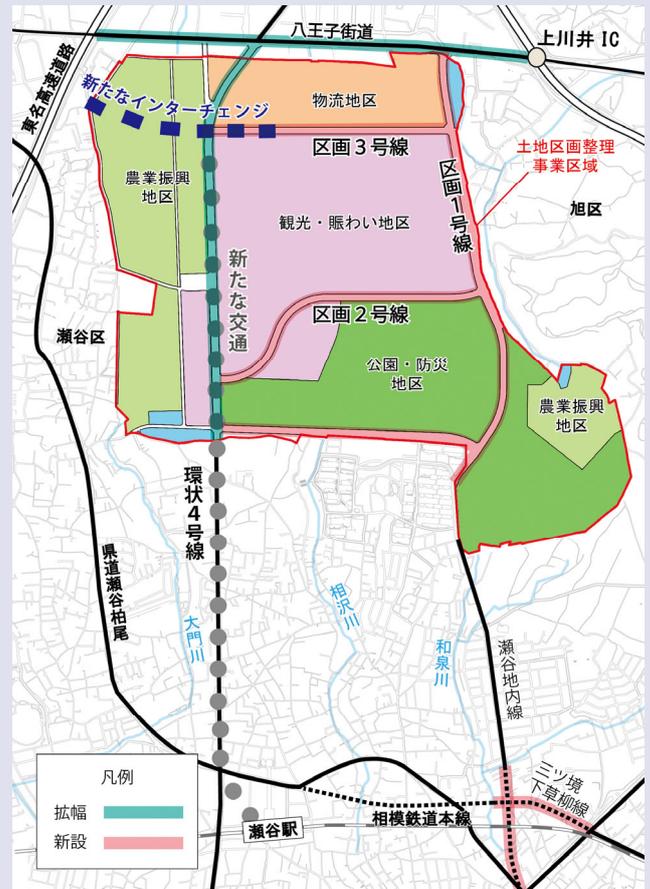
東名高速道路と直結する新たなインターチェンジについて、具体的な検討を進めています。

● 新たな交通

瀬谷駅を起点とした定時性、安定性が確保できる新たな交通の導入に向けた検討を進めています。

【旧上瀬谷通信施設 webページ】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/>



コラム 2027年国際園芸博覧会

- 名称 2027年国際園芸博覧会
- テーマ 幸せを創る明日の風景 ～Scenery of the Future for Happiness～
- サブテーマ 自然との調和 Co-adaptation / 緑や農による共存 Co-existence
新産業の創出 Co-creation / 連携による解決 Co-operation
- 会場 旧上瀬谷通信施設
- 開催期間 2027年3月19日(金)～9月26日(日)
- 参加者数 1,500万人
・地域連携 や ICT（情報通信技術活用などの多様な参加形態を含む）
・有料来場者数：1,000万人以上
- 博覧会区域 約100ha
- 開催者 公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会



▲博覧会会場イメージ
（（公社）2027年国際園芸博覧会協会提供）

2027年国際園芸博覧会は、国際的な園芸文化の普及や花と緑のあふれる暮らし、地域・経済の創造や社会的な課題解決への貢献を目的に、横浜の旧上瀬谷通信施設で開催されます。

この国際園芸博覧会は、国際園芸家協会（AIPH）の承認を受けており、2022年6月には博覧会国際事務局（BIE）へ認定博の申請を行いました。11月にBIEからの認定を受け、最高位のA1クラスとして開催される国際的な博覧会です。

※国際園芸博覧会のレガシー等の計画については、『2027年国際園芸博覧会基本計画』をご覧ください。

【公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 webサイト】

<https://expo2027yokohama.or.jp/>

2 現在の旧上瀬谷通信施設地区のポテンシャル

旧上瀬谷通信施設地区の現況

立地

広大な土地と広域的なアクセスの優位性

- 首都圏でも貴重な広大な土地。
- 相模鉄道本線の瀬谷駅から約2 km、東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅から約4 km、JR横浜線十日市場、長津田駅から約5 kmに位置し、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の高い地区。
- 多くの商圏人口を抱えている。

農業

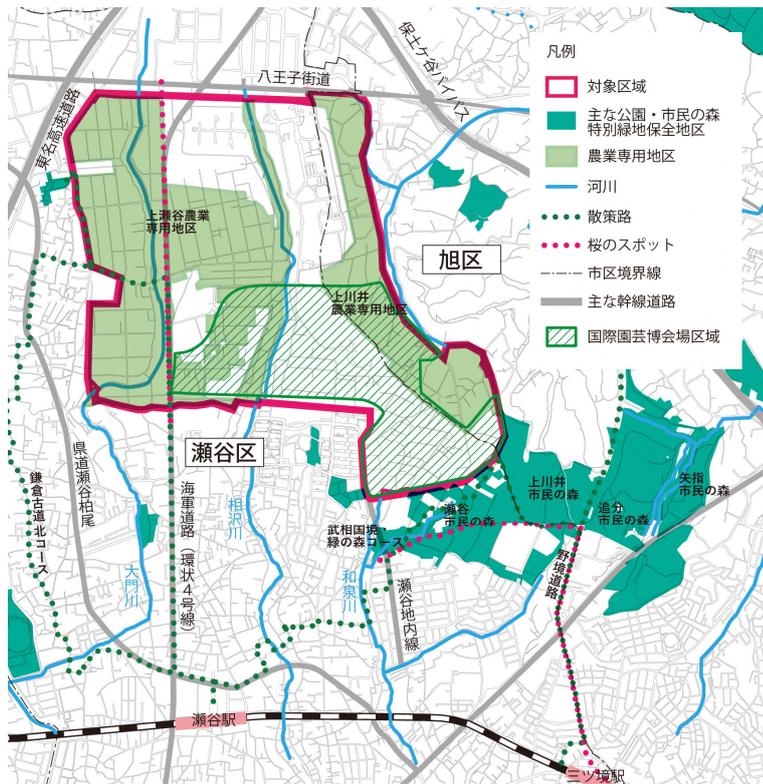
広々とした農地景観

- 農業専用地区としては本市でも有数の規模、広大な農景観を有している。
- 露地野菜、植木、果樹や本地区ならではの特産品の栽培など、多様な農業が営まれている。

自然

豊かな自然環境

- 豊かな水や緑が融合する自然環境を有した地形。
- 本地区の南東側には、瀬谷市民の森、上川井市民の森等が連続しており、豊かな緑が広がっている。



【本地区周辺のポテンシャル等】

コラム 新たな桜の名所づくりに向けた基本計画について（2022年10月策定）

海軍道路（環状4号線）の桜は、毎年の樹木医診断の結果を踏まえ、直近10年で平均して毎年20本程度を撤去せざるを得ないなど、年々老木化が進んでいる状況にあります。

このため、2027年国際園芸博覧会や、旧上瀬谷通信施設地区の新たなまちづくりをきっかけとして、自然との調和を次の世代に繋げていくという考えから、桜をしっかりと再生していく必要があると考えています。

これまで検討を進めてきた、「海軍道路の桜並木に関する懇談会」の検討結果や「（仮称）旧上瀬谷通信施設公園基本計画（案）」、「市民意見募集の結果」等も踏まえて、『新たな桜の名所づくりに向けた基本計画』を策定しました。

【旧上瀬谷通信施設地区の新たな桜の名所づくりについて webページ】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/sakura/default20210315.html>



【webページ掲載の基本計画】

3 旧上瀬谷通信施設地区のデザインの考え方

旧上瀬谷通信施設地区の価値を最大化するデザイン

まちづくりによって「ポテンシャル」を高め、
旧上瀬谷通信施設地区の価値を最大化することで

豊かな環境を活かした郊外部の新たな活性化拠点を形成する

本地区の持つ、首都圏に近い広大な土地、交通利便性の高さといったポテンシャルを活かし新しい機能を誘導するとともに、農や緑といった自然環境を次世代へつないでいき、形を変えながらも価値を継承し、本地区のポテンシャルを最大限に活かすことで、これらをもとに新たな「持続可能な都市モデル」を創出していきます。

旧上瀬谷通信施設地区の価値を最大化する 郊外部の新たな活性化拠点

継承する価値

本地区の持つ自然環境を受け継ぎ、
必要な機能を付加し再構築して価値を高める

- ・ 緑の10大拠点としての緑を活かした、
グリーンインフラ※
- ・ 既存木の活用などを踏まえた緑量の確保
- ・ 現在の地形を活かした景観形成
- ・ 農業を受け継ぐ、営農空間（農業のある風景）
- ・ 国際園芸博覧会のレガシーを活かした、
花と緑を通じた賑わいの創出

新たにつくる価値

ポテンシャルを活かした新しい価値を生み出す

- ・ 地域資源と融合した次世代に向けた観光賑わい施設
- ・ まちと支えあう高付加価値な物流拠点
- ・ 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公園
- ・ まとまりのある農業専用地区の特性を活かした
新たな都市農業
- ・ 各地区に新しい機能を誘導し
地区間相互の相乗効果をもたらす
- ・ 国際園芸博覧会の取組を通じた先端技術等による、
SDGsの達成やグリーン社会の実現

旧上瀬谷通信施設地区のポテンシャル

自然

農業

立地

※グリーンインフラ：自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方

【新たな活性化拠点について】

● 都心臨海部との相乗効果を図り、横浜市全体の活性化を促す郊外部の新たな活性化拠点

これまで、市内各地でまちづくりが進められてきましたが、特に交通・経済・物流・観光の中心としての発信が強かったのが都心臨海部です。

本地区でのまちづくりでは、身近な自然や良好な環境、個性を活かしたまちづくりを進めるとともに、豊かな環境を活かした新たな郊外部の活性化拠点として市内に留まらず全国へ横浜の持つ魅力の幅広さを発信することが期待されます。

それにより、都心臨海部での経済活動やまちづくりとの相乗効果を生みつつ、多くの人の「横浜に行きたい」、「働きたい」、「住みたい」という行動を促進するとともに、横浜市全体のプレゼンス向上を図ることが期待されます。

旧上瀬谷通信施設地区のまちづくりに期待される効果

【旧上瀬谷通信施設地区及び周辺への効果】

● 自然環境への効果

本地区のまちづくりを通して、グリーンインフラを活用することにより、地区の内外に広がる緑の10大拠点としての環境が継承されていくことが期待されます。

また、調整池の整備により治水機能を確保したうえで、グリーンインフラの導入により水源機能の継承を図ります。

● 地域経済への効果

観光・賑わい地区のテーマパークを核とした複合的な集客施設の整備、物流地区における物流施設の整備、また農業振興地区における先端的な技術の導入、国際園芸博覧会のレガシーを継承した公園の整備等、次世代に向けた土地利用を行うことにより、交流人口の増加や、新たな雇用の創出、さらには、周辺での将来的な定住人口の増加を図ることで、地域経済への波及・発展が期待されます。

● 地域社会・コミュニティへの効果

土地利用の異なる4つの地区が相互に連携してまちづくりを進めることで、地区内の活性化だけでなく、地区周辺も含めた利便性・防災性の向上や、身近な自然や賑わいの創出など、暮らしのウェルビーイング（※）を高め、好影響を及ぼすことが期待されます。

※ ウェルビーイング：身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを意味する概念

● まちへの誇りや愛着の醸成

持続可能な活性化拠点となるよう、エリアマネジメント等により、地区内だけでなく、周辺住民をはじめとする市民の関心を、新しいライフスタイルの発信などで高め、積極的に関与する機会をつくることで、まちへの誇りや愛着の醸成につながることが期待されます。

【広域的な効果】

● 全国からの物資・来街者・情報が行き交う大規模な物流・賑わい拠点

本地区において、物流施設の整備やテーマパークを核とした複合的な集客施設の整備が計画されています。これらは首都圏でも大規模かつ先進的施設となることが想定されるため、横浜市内にとどまらず、全国からのヒト・モノ・コトが行き交う一大拠点となることが期待されます。

● 先進的な取組を誘導し新たな持続可能な都市モデルとしての発信拠点

国際園芸博覧会を契機とし、本地区で新たな郊外部の活性化拠点が形成されることで、ここに集結した情報・エネルギー・脱炭素・環境負荷低減等の各分野における最先端技術を活用した新たな取組の創出が期待されます。

このような取組を通じて新しい技術を創出し、その情報が発信されることにより、横浜・本地区への注目を国内外から集めることが期待されます。



コラム 旧上瀬谷通信施設地区と国際園芸博覧会を契機として実現する「グリーンシティ」

— 「グリーンシティ」とは、AIPHが提唱する、緑地を都市に融合させ、

自然と人工環境を統合することにより、よりよい生活と経済活動を可能とする都市像です—

本市では、全国に先駆けた公園愛護会・市民の森等の制度の導入による横浜の市民力を発揮した官民協働の取組を進めるとともに、横浜みどりアップ計画、全国都市緑化よこはまフェアの開催などを契機に、目指す都市の姿として「ガーデンシティ横浜」を掲げ、リーディングプロジェクトである「ガーデンネックレス横浜」など、市民・企業・行政が一丸となった取組を展開している。さらには2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向け、市民や事業者等と連携した取組を進め、脱炭素を通じてさらなる都市の成長につなげていくとしている。

このように多くの先進的な取組を行ってきた横浜において、国際園芸博覧会（2027年予定）の開催を機に、都市生活が自然とともにある未来を市民・企業・行政が共に考え、行動を起こし、アイデアを形にする取組を展開することにより、先導的な「グリーンシティ」を提示し、日本・横浜から世界へ発信する機会とする。

出典：2027年国際園芸博覧会基本計画（一部抜粋）

4 地区全体で取り組むデザインテーマ

国際園芸博覧会の開催を契機とし、本地区全体のまちづくりのテーマ「郊外部の新たな活性化拠点の形成」を目指し、郊外部の新たな価値を創造し、横浜の未来につながるまちづくりを行うために、方針を理解したうえで、共通のデザインテーマに取り組むことが重要です。

ここでは、本市が考える、事業者等にも取り組んでいただきたいデザインテーマを5つ挙げるとともに、地域として、継続的に活動するための取組について示します。

まちづくりテーマ 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
 - 2 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち
 - 3 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（2020年3月策定）

1 旧上瀬谷通信施設地区のポテンシャルを活用した グリーンインフラ・脱炭素への取組

本市では、気候変動への適応策としての雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和や良好な景観形成、生物多様性保全、さらには人々が交流し活動する場など、**自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用**する、**持続可能で魅力あるグリーンインフラの視点でのまちづくり**を推進しています。また、**2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて**、市民や事業者等と連携した「環境と経済の好循環の創出」につながる取組を意欲的に進め、**脱炭素を通じて更なる都市の成長**につなげていきます。

民間事業者の計画においては、公共がつくるインフラ像を超えて、新たに緑や農等を介して公共空間と、民有地や生活空間がつながる、**国際園芸博覧会で培った、人々の営みに根ざした身近なインフラとしてのデザインやネットワークづくり、脱炭素の先進的な取組みを進める**ことが期待されます。

グリーン インフラ

- 瀬谷市民の森等との連続性に配慮した公園・防災地区、農業振興地区に、本地区の自然環境を継承するなど、ポテンシャルを最大限活用したまとまりのあるグリーンインフラを形成する
- 街路樹とつながり、一体となった緑空間を創出する
- 公園区域を中心に、まとまりのある樹林や、谷戸地形、水系、生息する生物といった環境要素をできる限り活用し、自然との共生の場、自然を通じたコミュニティ形成の場の基盤として活用する
- 緩やかな起伏を有した現在の地形を活かしたまちづくり
- 継承する自然環境のポテンシャルを活用しながら、来街者のみならず周辺住民にとっても快適で安全・安心な、魅力ある施設づくりを行う
- 観光・賑わい地区、物流地区においても、雨水浸透機能などの防災・減災につながる流域対策やウェルビーイングな空間づくりなど、自然環境が持つ多様な機能を生かす取組を推進する

脱炭素

- 太陽光などの再生可能エネルギーの導入やエネルギーマネジメント等により2050年脱炭素社会の実現を目指す
- 再生可能エネルギーを活用した電動車等の採用により、地区内の回遊や施設への輸送等における温室効果ガス削減を図る
- 建築物の省エネ化、エネルギー使用量や環境負荷の低減に努める
- 廃棄物の発生抑制も含め、ライフサイクルエネルギー（製品の製造から廃棄過程までに消費するエネルギー）の削減を図る
- 脱炭素社会、循環型社会、自然共生社会の統合モデルとなる取組の推進を図る

2 居心地がよく歩きたくなる環境と様々な交通のネットワーク

● 区域内の地区間をつなぐ道路空間

道路空間は多くの人々が利用し、本地区のイメージ形成にも寄与する景観の軸でもあります。公共と沿道の民間が協力し、快適で魅力的な歩行者空間が形成されることが期待されます。

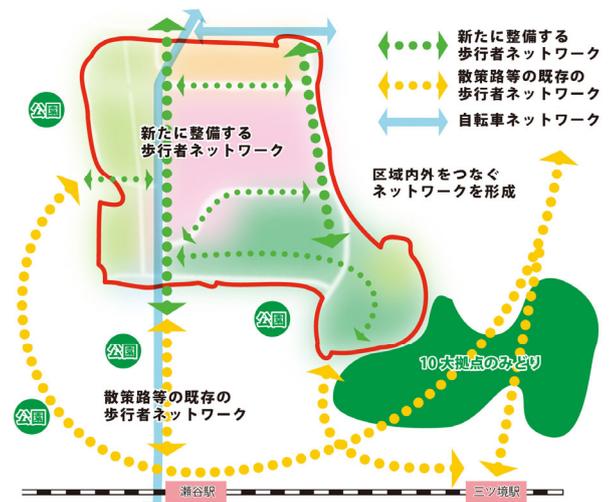
● 区域外の地域の施設や緑豊かな市民の森等をつなぐ歩行者・自転車ネットワーク

本地区は区域外の様々な地域資源をつなぐネットワークの一部として重要な役割を担います。

歩きたくなる景観・環境や、自転車の利用しやすい環境づくり、周辺の住民をふくめた本地区を訪れる人々が、その緑の空間や楽しさを享受できる仕組みの形成が期待されます。

● 来街者が利用できる様々な移動手段

瀬谷駅を起点として本市が検討している新たな交通を中心に、地区内外の事業者等が連携・協力し、様々な移動手段を導入することで地区内外に交通のネットワークをつくり、来街者の流動性を高め、機能の連携や新たな価値を創出することが期待されます。



【歩行者・自転車ネットワークの概念図】



自動運転車両 提供：東急(株)



シェアサイクル



新たな移動ツール

【移動手段イメージ】

事例 地域と生徒が取り組む道路空間等での緑の活動

瀬谷西高校フラワーロードプロジェクト2022ほか

瀬谷西高校の生徒が、総合的な探究の時間（SEYANISHI SDGs Project）の一環として、2027年に国際園芸博覧会が予定される瀬谷を花で盛り上げることを目指し、海軍道路をはじめとした瀬谷の各所に花を咲かせる「フラワーロードプロジェクト」が実施されました。

瀬谷駅から園芸博覧会の会場となる本地区をつなぐ海軍道路には、西側の植栽樹に横浜市内産の花を植栽し道行く人の目を楽しませました。

また、旧上瀬谷通信施設のはらっぱでは、瀬谷区役所と瀬谷西高校の生徒、上瀬谷小学校の児童と一緒に種まきを行った花畑もつくられ訪れる人の目を楽しませました。



3 公民連携による境界のデザイン

土地利用の異なる4つの地区が連携してまちづくりを進めていく中では、地区間のつながりを創出する境界のデザインを丁寧に進めることが重要です。

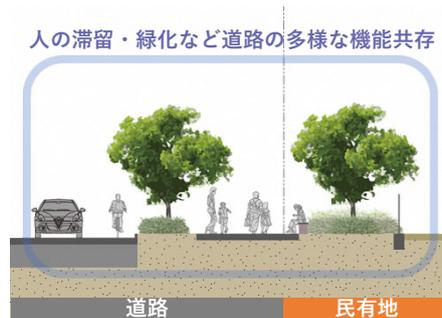
ポイント

● 道路空間と一体となった景観及び歩行者空間を形成

道路空間と沿道の敷地境界部の緑地等のデザイン、沿道の施設の機能・設えなどと合わせて、各地区はもとより地区全体として一貫性のある魅力的な景観を創る。



公共空間と民有地の
一体的なマネジメントによる魅力創出



道路と沿道の民有地境界部で
一体的な歩行者空間を形成

【キーワード】

公共空間と接する民有地のオープンスペース化による賑わいの創出／ベンチ、イベントスペース、街路樹・植栽の整備／民有地と道路の一体的な利用

ポイント

● 相対する地区から見た時の境界部のデザイン

観光・賑わい地区、農業振興地区、物流地区と公園・防災地区など、相対する地区の景観に影響を与える外縁部のデザインを、お互いに工夫する。



建物のボリュームの工夫による
営農環境への配慮



建物のデザインの工夫による
圧迫感の軽減や環境との調和

【キーワード】

景観に配慮した統一感のあるサイン等／敷地境界部のまとまりのある緑地デザインによる他地区からの視点への配慮／駐車場や建物裏側での植栽帯や壁面緑化による沿道からの視線への配慮／建物デザインの工夫(色彩、分節、緑化等)による大規模施設の圧迫感軽減

ポイント

● グリーンインフラのネットワークとして多面的な機能を創出

道路およびその沿道のまとまりのある緑地等を、雨水浸透や生物の生息などグリーンインフラのネットワークとしてとらえて、様々な機能を持たせることを検討する。



のり面を活かして
立体的に緑のボリュームを演出



視線を遮る緑の緩衝帯により、
民有地側のコンセプトを守りつつ、
歩行者空間の魅力向上

【キーワード】

のり面等を活かした立体的に緑視率が高まる工夫／風の道、クールスポット／緑を活用した敷地・建物の外構デザイン／雨水浸透・レインガーデン／自然との共生の場、自然を通じたコミュニティ形成の場の基盤となる commons※

※commons: コミュニティに属する共通の場所などの意味。『2027年国際園芸博覧会基本計画』の中では、環境性能の高い空間で、「修景」「休息」「滞留・交流」の機能を持つ場と定義し使用されている。

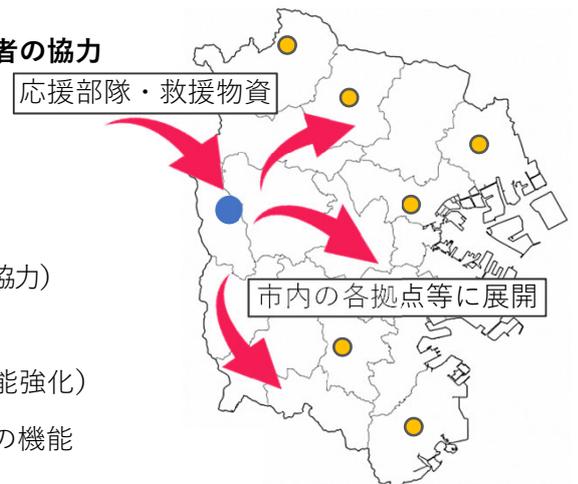
4 市域・周辺地域での災害対応力の強化

本地区では、東名高速道路及び保土ヶ谷バイパスなどの広域的な幹線道路との近接性や、広大かつ平坦な地形を活かし、大規模災害時における市内被災者の救出・救助のため、市外・県外からの広域的な人的応援や物的支援等を円滑に受け入れ、市内に展開する、新たな中核的拠点としての機能が期待されています。また、住民や来街者の避難など、周辺地域を含めたエリア全体の防災力を高めていくことが必要です。

各地区に求められる機能の連携と、地域、民間及び行政の連携により、広域的防災拠点としてのポテンシャルが一層発揮され、災害に強い安全・安心なまちづくりの推進に重要な役割を果たすことが期待されます。

● 市域・周辺地域における新たな広域的防災拠点の機能と民間事業者の協力

- ・【市域】中核的な広域応援活動拠点としての機能
(応援部隊・職員への物資・燃料、宿泊施設、活動空間の提供)
- ・【市域】中核的な物流拠点としての機能
(救援物資受入れ・配送に係る人的支援、車両等の提供、災害備蓄の協力)
- ・【周辺地域】大規模火災時の広域避難場所としての機能
(避難しやすさ及び耐火性・延焼遮断を考慮した設計による機能強化)
- ・【周辺地域】補足的避難所及び帰宅困難者一時滞在施設としての機能
(衛生的な環境、水・食料、エネルギー等の確保・提供)



【中核的な広域的防災拠点機能のイメージ図】

5 様々な機能・事業者等により相乗効果を発揮するエリアマネジメント

● 地区全体としてのデザインテーマへの取組と継続

本地区では、観光・賑わい地区、農業振興地区、物流地区、公園・防災地区それぞれの地区で複数の事業が進められることとなります。これらに関わる新たな主体がそれぞれ事業を独立して行うだけではなく、地区全体の価値向上のために相互に連携し相乗効果を発揮するためのエリアマネジメントを行うことが重要です。さらに、すでに地域で活動している団体などと連携していくことで、本地区と周辺地域の持続的な活性化を図ることが期待されます。

● 地区全体のエリアブランディング

本地区では、デザインテーマへの取組を通じて、継承する価値と新たにつくる価値の融合により、本地区全体としての価値を高め、発信することでエリアブランディングを進めます。エリアブランディングの取組を通じて、時間の経過とともに内外への本地区の持つ価値の浸透を図り、さらなる発展につなげていくことが求められます。

事例 エリアマネジメント団体

一般社団法人横浜みなとみらい21

みなとみらい21地区内の土地・建物所有者、施設管理運営者等により構成され、街づくりや環境対策、文化・プロモーション活動などを通じて、地域全体のマネジメントを行っています。

街づくりに係わる多様な主体が一体となってエリアマネジメントを実践することで、地区の魅力を高め、質の高い都市環境の維持・向上を図り活力あふれる国際文化都市・横浜の発展に寄与することを目的として設立されました。



出典：一般社団法人横浜みなとみらい21

各地区について

5 各地区に求めるデザインのイメージ

1 観光・賑わい地区

観光・賑わい地区は民有地、保留地が配置される予定です。公募により民間事業者を選定します。
デザインノートでは公募で求めるデザインの考え方を示します。

テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外より子供から大人まで、幅広い世代の人を呼び込み、周辺地域を含めたエリアブランディングの中心的存在となる観光と賑わいの拠点形成が期待されます。

本地区のポテンシャルを活かしながら、新たな価値を生み出す次世代に向けたテーマパークや地域環境の創出、ヒト・モノ・コトが行き交い、地域経済を活性化させ、その効果を横浜市全域や日本各地に広げる、新たな横浜の拠点の形成が期待されます。また、本地区においては、国際園芸博覧会の開催を契機とし、まちづくりを進めているため、そのレガシーの継承・発展も重要な要素の一つとなります。

● 日本が持つ文化や技術、地域資源が融合した次世代に向けたテーマパーク

- 日本が持つ文化や技術、地域資源が融合した発信力と競争力のあるコンテンツにより、日本国内のみならず海外からの来街者が見込める次世代に向けたテーマパーク
- 緑の活用によるパーク境界部のデザインにより、周辺と調和しながら地域とともに成長する魅力的な空間創出
- 相沢川周辺の風景を継承するランドスケープや水源の機能を継承する雨水浸透などの工夫
- 2050年脱炭素社会の実現に寄与する取組として、温室効果ガスの発生を抑えた移動手段や建築物の導入や、太陽光やバイオマスなどによる再生可能エネルギーの導入、グリーンインフラの視点も取り入れた豊かな自然環境の活用と調和

● 来街者が何度も訪れたい心に残る風景とエリアブランディング

- 周辺道路等からの見え方に配慮し、テーマパークに向かう人々を迎え入れ、高揚感を高める顔づくり等、来街者が何度も訪れたい心に残る風景づくり

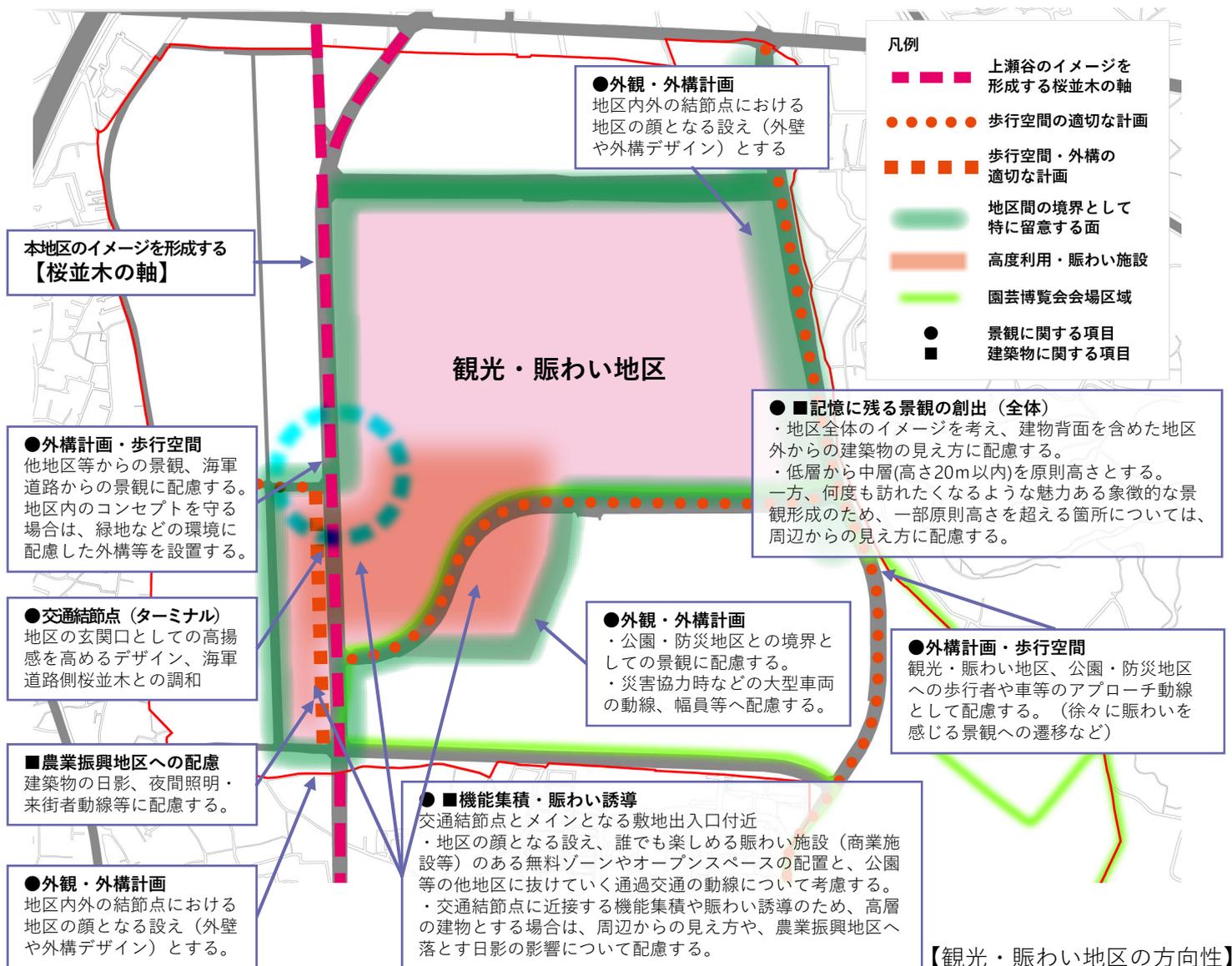
● ヒト・モノ・コトが行き交い、経済が活性化する、新たな横浜の拠点形成

- 交通結節点（ターミナル）周辺やテーマパーク外周部などにおいて、商業施設やイベントスペースを配置し、入場者でなくてもテーマパークの雰囲気味わえるオープンスペースを設ける
- 居心地がよく歩きたくなるような海軍道路・外周道路沿いの整備などにより、本地区全体の歩行者・自転車ネットワークの構築による回遊性向上
- 本地区や周辺地域の来街者の拡大、多くのスタッフの雇用や他地区との連携により地域経済循環を作るとともに、国内外からの新たな投資の喚起や民間活力を誘導した新たなイノベーションの創出などを目指した機能強化
- エリアマネジメントによる、本地区周辺も含めた利便性・防災性の向上や、身近な自然や賑わいの創出など、周辺の暮らしのウェルビーイングを高める、持続可能で魅力的なまちづくり

● 市域・周辺地域の防災力向上に資する機能強化

- 周辺住民や来街者、災害対応に当たる職員や応援部隊、協力機関等が利用できる防災機能を持ち、地区間連携をしながら、市域・周辺地域の防災力向上に資する機能強化をはかる

国内外から人を呼び込み、周辺地域を含めた エリアブランディングの中心的存在となる観光と賑わいの拠点形成



【事業者公募については「横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業」webページを参照ください】
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>

事例 周辺環境や景観への配慮

南町田グランベリーパーク

南町田グランベリーパークは、東急田園都市線「南町田グランベリーパーク駅(2019年10月改称)」周辺地区で、町田市と東急(株)が連携・共同し、都市基盤、都市公園、商業施設、都市型住宅などを、一体的に再整備・再構築し「新しい暮らしの拠点」を創り出すプロジェクトとして実施され、2019年11月にまちびらきとなった。

みどり・回遊・交流・にぎわいをコンセプトにした、駅直結の都市公園・商業施設の融合的な施設整備・運営と、両者をつなぐ位置に融合ゾーンを形成している。

また、駅、商業施設、鶴間公園、境川などをつなぐ歩行者ネットワークを構築することで、にぎわいの創出、回遊性の向上を図っている。



提供：町田市・東急(株)

2 農業振興地区

農業振興地区には、民有地、保留地が配置される予定です。
デザインノートでは現時点での農業振興地区の考え方を示します。

本地区は長年米軍に接収されていたため、道路舗装や建築制限等により都市農業に必要な農業生産基盤が整備されていません。そのため、畑地かんがい施設等の整備を進め、農業振興策を行うことにより地域の農業生産力を高めていきます。

さらに、都市と農のバランスの取れた郊外部の拠点となるまちづくりを実現させるため、これまでの歴史ある農業も継承しつつ、新たに大学や企業とも連携を図ることにより、新たな都市農業のモデルを確立させ、横浜市内外への情報や技術の発信拠点を形成します。

● 「持続可能な都市農業モデル」の確立を目指した多様な主体との連携

- ・ 地域内外の様々な企業・研究機関や意欲・ノウハウ・技術のある多様な主体と連携することで、横浜に最適化したスマート農業技術や脱炭素化に寄与する取組、小面積でも高収益化を図れる施設農業等の研究・実証・活用を進め、成果を市内外へ発信していきます。
- ・ 多様な連携の成果をもとに、地域単位で農業が自立することができる「持続可能な都市農業モデル」の確立を目指します。

● 周辺地区と連携した農の魅力の発信拠点の形成

- ・ 周辺地区の賑わいを活かし、集客型農業の展開等を通じて、市民や来街者が農や食とふれあう機会を作り出すことで、横浜市の特徴ある農の魅力を広くPRしていきます。

● 新規就農者や担い手の育成・支援

- ・ 大学や企業・地区の農家等と連携し、総合的な農業技術や地域と調和できる持続可能な農業経営のノウハウを学ぶ場を作ることにより、市内各地で活躍できる新規参入者等や、地域農業の核となる人材を育成します。

事例 スマート農業技術

こまつ・アグリウェイプロジェクト（石川県小松市）

2013年にコマツ、JA小松市、小松市が、6次産業化促進や農業技術と農業人材の育成等をテーマとする連携協定を締結。その一環として、小松とまとハウス栽培のICT化事業として、トマトのハウス栽培における温度や湿度、日照量、炭酸ガス量などの環境データを収集・蓄積し、それを分析してノウハウを抽出。農家の栽培技術の底上げを図るとともに、生産のマニュアル化を推進し、収量と品質の向上を目指している。

事例 交流型農業の展開

津久井浜観光農園（神奈川県横須賀市）

津久井浜観光農園では、春のいちご狩り、秋のみかん狩りやいも掘りを楽しむことができる複数の農家の農園が集まっており、農園によって違う品種を摘むことができる。

また、農園のいちごを使った無添加の手作りジャム等も販売している。



提供：津久井浜観光農園

3 物流地区

物流地区は民有地が配置される予定です。

デザインノートでは現時点での物流地区の考え方を示します。

東名高速道路や保土ヶ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、新たな技術を活用した効率的な国内物流を展開する基幹物流拠点の形成が期待されます。

他地域の基幹物流拠点とのネットワークを形成し、本市で検討中の新たなインターチェンジにより東名高速道路と直結することで物流輸送の効率化を図るだけでなく、導入される物流機能については、自動運転トラックや後続車無人隊列走行等の次世代モビリティへの対応を行うことで、深刻な物流業界の人手不足の解決にも貢献することが期待されます。

自動車交通として、物流関係以外の来街者にとっても入口に位置する地区であるため、まとまりのある緑量を確保し、視認性の高い緑化の効果的な配置により緑豊かな風景を再構築することが望まれます。また、物流施設の敷地の一部を市民が利用できる設えにすることで、周辺の住環境と調和を図ることや、物流施設においては、長大感や圧迫感を軽減しつつ、来街者を迎え入れる位置にあることを意識した建物デザインや配置とすることが期待されます。

次に掲げる要素も備えた基幹物流拠点が立地できる建物高さや容積率について、周辺地域道路への交通量や景観も考慮しつつ、都市計画に定めていくよう検討していきます。

● まちと支え合う次世代物流拠点の形成

- ・ 郊外部の新たな活性化拠点として、「働く場所」以外にも様々な機能を地域とシェアし、まちと支え合い、地域に愛される次世代物流拠点を形成することが期待されます。

● 高付加価値な新たな物流の実現

- ・ アクセシビリティや最新のテクノロジーを導入した物流施設であることに加え、これからの横浜経済の発展に寄与する「新しいモノ・コト」を生み出すチャレンジを継続していくことが求められます。

● 周辺や環境に配慮したグリーンインフラ・脱炭素への取組

- ・ グリーンインフラの実装において、緑量確保のための、緑空間創出（建築物の敷地における緑化や壁面緑化などの計画）が期待されます。下流の浸水被害の軽減策として、透水性・保水性舗装の採用、雨水浸透柵等の活用等、雨水貯留・浸透を進めつつ、流出抑制に配慮することが望まれます。また、再生可能エネルギーの導入等、2050年脱炭素社会の実現に寄与する取組が期待されます。

● 災害時の円滑・確実な物流

- ・ 災害時にも物流機能が維持されるとともに、救援物資の受け入れや配送等、公的な物流機能、地域の一時的な避難場所や広域応援活動拠点との連携を担うことも期待されます。

4 公園・防災地区

公園・防災地区については、「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園基本計画(案)」における公園計画について、下記に示します。

瀬谷市民の森などと一体となった緑の10大拠点「川井・矢指・上瀬谷地区」の一部であるとともに、国際園芸博覧会のレガシーを継承・発信する拠点として、魅力的な水と緑の環境を整備していきます。また上瀬谷の記憶とともに次世代に引き継ぐ新たな緑を創出し、花や農をテーマに多様なライフスタイルを实践発信できる自然レクリエーション空間とします。広大・平坦な土地と広域的な交通利便性を活かし、広域応援活動拠点や広域避難場所としての機能を形成します。

公園 「「みどり」で広がる暮らしの風景」を基本テーマに、花と緑、農、水の風景が広がる上瀬谷で、「みどり」とともにある持続可能で多様なライフスタイルを实践・発信するとしています。公園整備の8つの方針として、「つくる」「つかう たのしむ」「たかめる」の3つの視点から取組を進めていくとします。

【つくる：花と緑、農、水の風景が広がる上瀬谷の環境基盤の創出】

● 上瀬谷の「緑」と「水」を基調とした公園

- 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公園とします。

● グリーンインフラの展開と緑の多面的機能の発信

- グリーンインフラの導入によって自然が持つ多様な機能を発信し、気候変動に適応した新たなモデルとなる公園とします。

● 防災・減災に資する公園

- 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る公園とします。

【つかう たのしむ：「みどり」とともにある持続可能で多様なライフスタイルの展開】

● 「農」と持続可能なライフスタイルの融合

- 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公園とします。

● 多様な主体が参画し、様々な楽しみ方を引き出せる公園

- 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る公園とします。

● 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

- 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る公園とします。

【たかめる：多様な主体と連携し緑の機能を高める取組・パークマネジメントを展開】

● 国際園芸博覧会のレガシーの継承・発信拠点

- 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く公園とします。

● 公民連携による質の高いサービスの提供

- 民間活力の導入により、公園の利便性向上と賑わいを創出する機能を配置します。

現在の地形などをいかしながら、大きく4つの地区を設定し、施設の整備を行います。



【(仮称)旧上瀬谷通信施設公園 webページ】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/midori-koen/koen/tsukuru/seibikeikaku/kamiseya.html>



発行年月
発行・編集
住所

2023年2月発行
都市整備局上瀬谷整備推進課
横浜市中区本町6丁目50番地の10

電話／FAX
webページ

045-671-2061 / 045-550-4098
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/>

