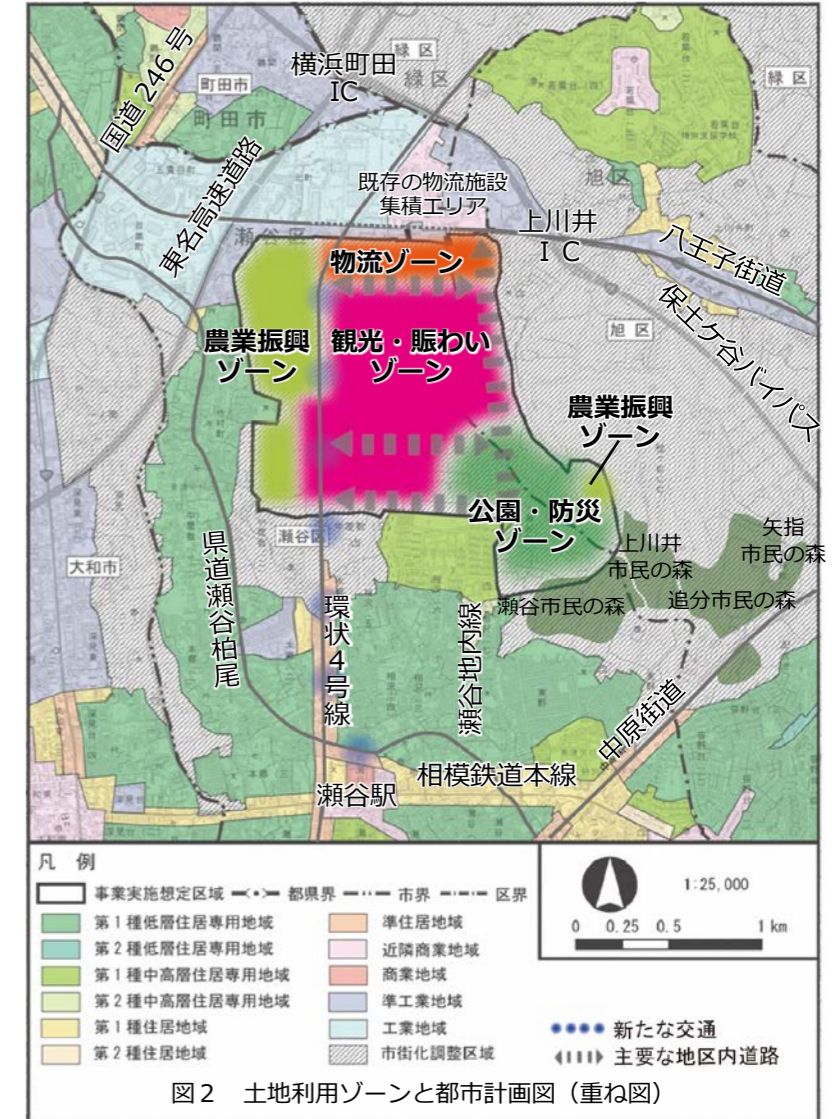


## 4 都市計画の概略の案の評価

土地利用ゾーンをもとに、都市計画上の見地として社会経済面と環境面から評価し、その結果を下の表に示します。今後、事業の進捗にあわせて、土地利用及び都市施設の計画の方向性を具体化していきます。

### 社会経済面

項目		評価結果
都市計画の一体性・総合性の確保に関する評価	施行区域周辺の土地利用との総合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業振興ゾーンについて、旭区側は民間ゴルフ場や市民の森の近くに配置し、瀬谷区側は環状4号線西側、既存の住宅地近くに配置することで、営農環境を確保することが可能と評価します。</li> <li>公園・防災ゾーンは、対象事業区域の南東側に配置することで、既存緑地である市民の森とまとまりのある緑地が形成でき、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）としての機能が確保されると評価します。</li> <li>物流ゾーンは、対象事業区域の北側に配置することで、既存の物流施設集積エリアと一体となり、操業環境を形成、保全することが可能と評価します。</li> <li>観光・賑わいゾーンは、対象事業区域の中央に配置することで、市街地の連続性が確保され公共施設を効率的に整備できると評価します。ただし、観光・賑わいゾーンの東側には、第3種風致地区が指定されていることから、緑との離隔となる、道路やゾーン外周の緑の配置等を今後検討していく必要があると考えます。</li> </ul>
	区域外との道路ネットワークと、区域内の都市施設計画と土地利用計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域外との道路ネットワークは、主要な地区内道路を、地区外の八王子街道、環状4号線、瀬谷地内線につなげ、交通需要に対応した計画とすることから整合していると評価します。</li> <li>主要な地区内道路と土地利用の関係は、主要な地区内道路を「各土地利用ゾーンへのアクセス」や「観光・賑わいゾーン外周での円滑な交通処理」を考慮して配置していることから整合していると評価します。</li> <li>新たな交通は、「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するよう導入を図る」としており、土地利用と都市施設の計画は連携していると評価します。</li> </ul>
	歩行者自転車の移動性・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、対象事業区域周辺は自転車通行空間、歩行者空間及び車道は明確に分かれておらず、本事業で、主要な地区内道路に自転車通行空間と歩行者空間を確保することで、移動性・安全性は確保されると評価します。</li> </ul>
施行区域の一体的な開発、整備の必要性に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、対象事業区域周辺の産業は、農業や一部物流倉庫などがあるものの大きな産業はありません。このため、テーマパークを核とする集客施設を立地させることで、周辺住民の雇用の場の創出が期待できます。また、現在インバウンド（訪日外国人旅行者）による消費の取り込みが行えていない状況ではありますが、当該施設ができることで、インバウンドによる消費を取り込むことが可能となります。</li> <li>観光・賑わいゾーンに、テーマパークを核とする集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光拠点を形成することで、交流人口の増加が期待できます。また、対象事業区域での一体的な開発、整備を進め、各ゾーンの連携を促進できる事業手法や区域を検討することで、人やものが行き交い、将来的には年間1,500万人が訪れ、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成することが期待できます。</li> <li>そのため、施行区域の一体的な開発、整備の必要性があると評価します。</li> </ul>	

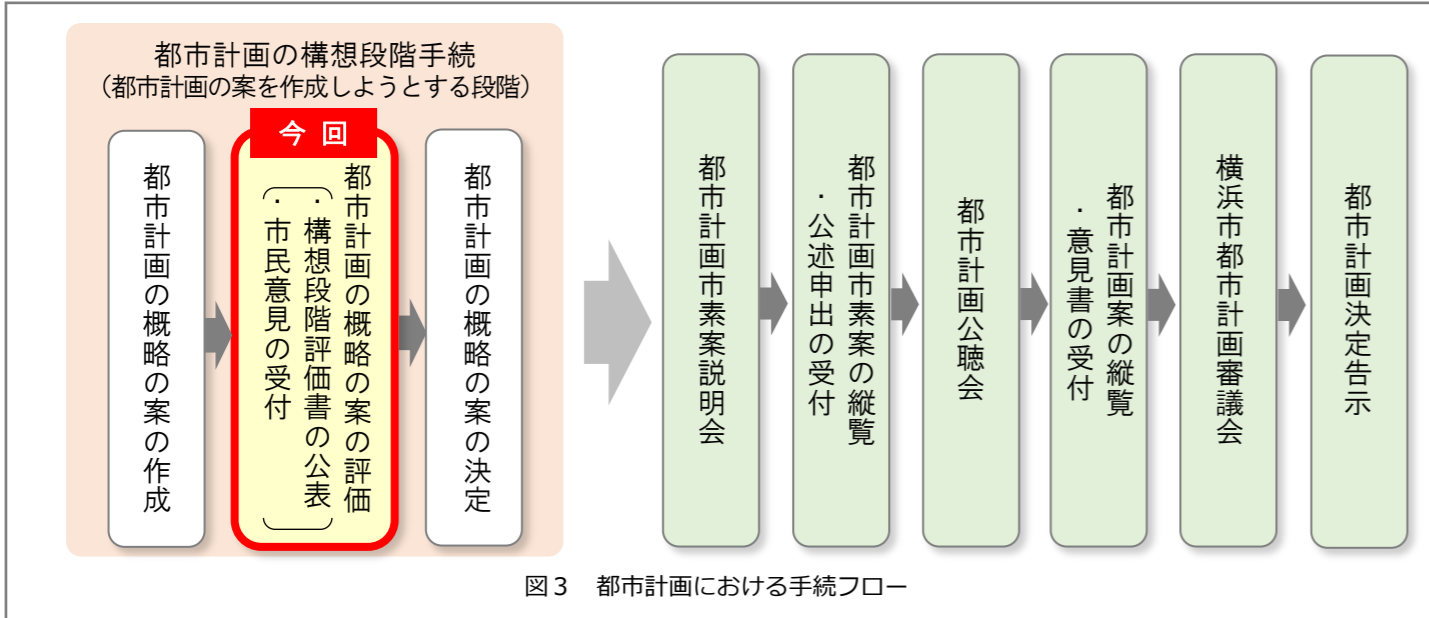


### 環境面

項目		評価結果
自然的環境の整備又は保全に関する評価	地盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象事業区域に土砂災害警戒区域が存在しますが、改変にかかる範囲がわずかであるため、地盤の安定性への影響は軽微だと想定されます。</li> <li>また、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、地盤の安定性に係る影響が実行可能な範囲内で回避、又は低減されると評価します。</li> </ul>
	土壌	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧日本海軍または米軍通信施設として利用されていた範囲を改変する場合は、土壌汚染の拡散が懸念される地域への立地が回避できない可能性があり、一定の影響が想定されます。</li> <li>実施段階の環境影響評価並びに「土壌汚染対策法」等に基づく手続において、環境保全措置を具体化することで土壌汚染に係る影響を実行可能な範囲内で回避、又は低減されると評価します。</li> </ul>
	動物	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹林、水田等の水辺及び河川などの水域の一部並びにホタル生息確認地域の一部が消失するため、これらの環境に生息する動物の重要な種及びホタル生息確認地域には一定の影響があると考えます。また、草草が大幅に減少するため、草地に生息する動物の重要な種には重大な影響があると考えます。</li> <li>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることで、動物の重要な種及び注目すべき生息地に係る影響が、実行可能な範囲内で低減できるものと評価します。</li> </ul>
	植物	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹林、草地、水田等の水辺及び河川等の水域の一部が消失するため、これらの環境に生育する植物の重要な種には一定の影響があると考えます。また、草草が大幅に減少するため、草地に生育する植物の重要な種には重大な影響があると考えます。</li> <li>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることとします。また、移植可能なものは、移植による代償措置を図るなど植物の生育環境に配慮します。これらの取り組みにより、植物の重要な種に係る影響が、実行可能な範囲内で低減できるものと評価します。</li> </ul>
	生態系	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象事業区域の全域が生物多様性の保全上重要な里地里山であり、ホタル生息確認地域は、直接的改変により減少します。湧水は、一部が直接的改変により消失する可能性があります。事業実施想定区域の全域が緑の10大拠点である川井・矢指・上瀬谷地区に位置付けられており、直接的改変により、その約3割強が減少します。これらを勘案すると、重要な自然環境のまとまりの場に重大な影響があると考えます。</li> <li>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることで、生態系に係る影響が、実行可能な範囲内で低減できるものと評価します。</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観資源である「旧上瀬谷通信施設地区の緑農地域」の一部と「海軍道路沿いの桜並木」の約5割が消失するため、重大な影響があると考えます。</li> <li>これらの影響に対しては、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、景観資源に係る影響が実行可能な範囲内で低減されるものと評価します。</li> </ul>
人と自然との触れ合いの活動の場	<ul style="list-style-type: none"> <li>人と自然との触れ合いの活動の場である「海軍道路の桜並木」及び「鎌倉古道 北コース」上の桜並木の一部が消失するため、重大な影響があると考えます。</li> <li>これらの影響に対して、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、人と自然との触れ合いの活動の場に係る影響が実行可能な範囲内で低減されるものと評価します。</li> </ul>	

## 5 都市計画の構想段階手続とは

都市計画において、より早期の段階から検討内容等を開示し、市民参画を進めていくことが必要となる都市施設等（大規模な土地区画整理事業など）の都市計画の案を作成しようとする段階において、都市施設等のおおむねの位置や規模などの都市計画の概略の案を、都市計画上の見地から環境面、社会面及び経済面などを含めて総合的に評価し、その結果を基に住民意見を聴取、反映しつつ、計画の熟度を高めていくプロセスとして講じる手続をいいます。



## 6 市民意見の受付について

構想段階評価書(都市計画の概略の案の評価)についてご意見のある方は、意見書を提出することができます。

### 意見提出方法等

意見提出期間	令和2年1月15日(水)から令和2年2月14日(金)まで(土日祝日を除く)
意見提出先	横浜市建築局都市計画課 〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地の1 KDX横浜関内ビル14階 (受付時間:午前8時45分から午後5時15分まで)
意見提出方法	上記意見提出先へ郵送(持参)又はホームページから電子申請してください。 意見書は閲覧場所で配布するほか、ホームページからダウンロードできます。
構想段階評価書 閲覧場所	横浜市建築局都市計画課、都市整備局市街地整備推進課 (受付時間:午前8時45分から午後5時15分まで) 旭区区政推進課、瀬谷区区政推進課 (受付時間:午前8時45分から午後5時まで)

### 問合せ先

構想段階評価書の 内容に関すること	横浜市都市整備局市街地整備推進課 TEL 045-671-2061 〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地 市庁舎6階 ホームページ <a href="#">旧上瀬谷通信施設 都市整備局</a> で検索
都市計画手続に 関すること	横浜市建築局都市計画課 TEL 045-671-2657 〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地の1 KDX横浜関内ビル14階 ホームページ <a href="#">横浜市都市計画手続</a> で検索

## (仮称)旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 ～ 構想段階評価書(概要版)～

### 1 はじめに

旧上瀬谷通信施設地区は、平成27年6月に返還された米軍施設跡地であり、民有地、国有地及び市有地を合わせ、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。

戦後約70年間米軍施設として使用されてきたため、長年にわたって土地利用が制限されており、郊外部の活性化や地権者の生活再建のためにも、迅速かつ計画的にまちづくりを進める必要があります。

このたび、事業手法の一つとして検討を進めている『(仮称)旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業(以下「対象事業」という。)]において、都市計画の構想段階手続<sup>\*</sup>として、都市計画の概略の案の評価の結果を「構想段階評価書(概要版)」としてとりまとめましたので、公表します。  
(<sup>\*</sup>4ページ「5 都市計画の構想段階手続とは」参照)

### 2 対象事業の概要

事業手法については、国有地及び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、対象事業区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。

都市計画決定権者	横浜市
事業予定者	横浜市
対象事業の 名称及び種類	名称 (仮称)旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 種類 土地区画整理事業
対象事業の目的	豊かな自然環境や広々とした農地景観が保たれている環境特性や交通アクセスの優位性を生かし、都市農業の振興と都市的土地利用を両立させた土地利用を進めることで、郊外部の再生に資する新たな活性化拠点の形成を目指すこと等を目的としています。
対象事業の位置	横浜市旭区上川井町並びに瀬谷区北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目の各一部
対象事業の規模	約242ヘクタール

### 3 土地利用ゾーン

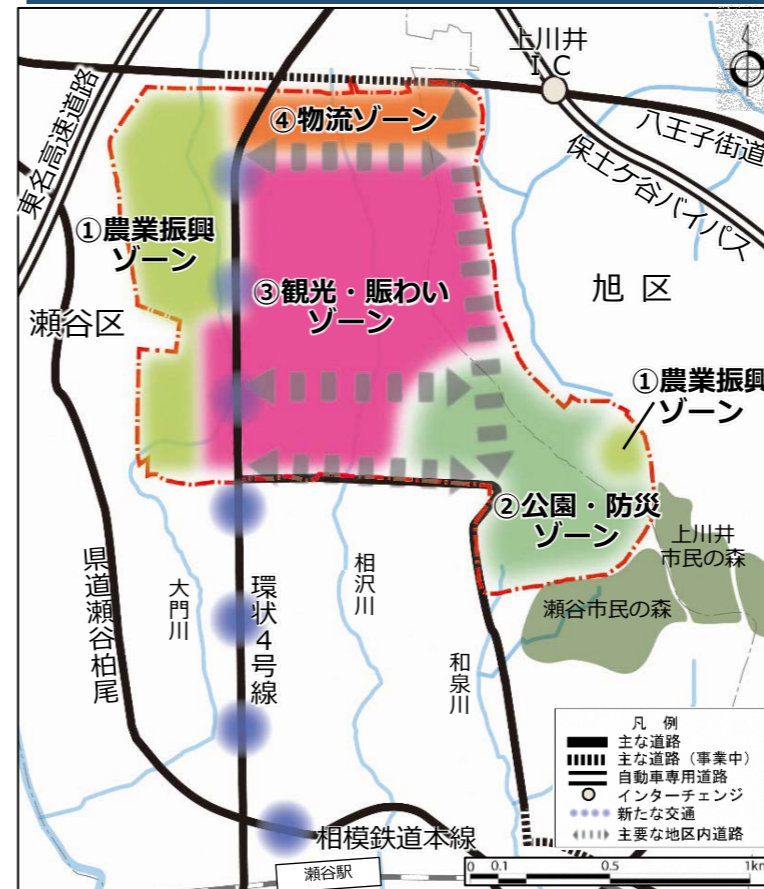


図1 事業計画配置図(土地利用ゾーン)

- ① 農業振興ゾーン**
  - 営農を希望する地権者を中心に新たな都市農業を行うエリア
  - 現在のまとまりある農地をいかし、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。
- ② 公園・防災ゾーン**
  - 国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア
  - 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。
- ③ 観光・賑わいゾーン**
  - 広大な土地を最大限に生かし、集客力のある施設を誘致することで賑わいを創出するエリア
  - 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。
- ④ 物流ゾーン**
  - 幹線交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア
  - 幹線道路へのアクセスや、現状の土地利用、周辺環境を考慮し、地区の北側、環状4号線の東側へ配置します。
  - 規模は、近年の物流施設の大型化、高機能化を踏まえ、おおむね15haとします。