

## 業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、本プロポーザルのみの設定条件とし、将来の業務（設計）実施の条件となるものではありません。

- 1 件 名 平成 29 年度旧上瀬谷通信施設返還跡地利用調査業務委託（その 2）
- 2 履行期限 契約締結日から平成 30 年 3 月 23 日まで
- 3 履行場所 旧上瀬谷通信施設（瀬谷区北町、瀬谷町、旭区上川井町ほか）

#### 4 業務目的

本業務は、平成 27 年 6 月 30 日に返還された旧上瀬谷通信施設について、米軍施設返還跡地利用指針（平成 18 年 6 月）及び横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画（平成 23 年 3 月改訂）、平成 18 年度国土施策創発調査等を踏まえ、民間土地所有者、庁内関係区局及び国等の関係機関と協議を行いながら、跡地利用基本計画（素案）の策定を行うことを目的とします。

#### 5 業務推進上の留意事項

##### (1) 旧上瀬谷通信施設の現況

平成 27 年 6 月 30 日に米側から日本側へ返還された旧上瀬谷通信施設は、面積が 242ha と大規模であり、民有地、国有地及び市有地が混在しています。国有地と民有地はほぼ同じ面積でそれぞれ約 110ha あり、旧上瀬谷通信施設内の面積のほとんどを占めており、混在している状況です。

民有地の多くは農振農用地であり、畑地を中心とする農地として利用されています。また、旧上瀬谷通信施設の大部分は市街化調整区域となっており、豊かな自然環境、広々とした農地景観が保たれています。当該地内には相沢川、大門川の 2 本の小河川が谷を形成していますが、全体的にはほぼ平坦な地形となっています。

周辺状況について、旧国道 16 号線や環状 4 号線、保土ヶ谷バイパスや東名高速道路といった広域幹線道路及び IC が至近であり、交通の利便性が高いことも旧上瀬谷通信施設の主な特色です。

##### (2) 跡地利用検討状況

###### ア 跡地利用検討の方向性と現在の検討状況

現在、横浜市では平成 27 年 6 月 30 日に返還された旧上瀬谷通信施設の跡地利用について、平成 18 年度に策定した「米軍施設返還跡地利用指針」に示した方向性に

沿って検討を進めています。具体的には「農・緑・防災の大規模な野外活動空間」の形成を目指し、次の4点を跡地利用の方向性として検討を進めています。

- ①広域の防災活動拠点・広域機能の立地
- ②「緑」を享受する首都圏郊外の自然レクリエーション空間
- ③持続的で魅力ある都市型農業の振興
- ④交通利便性の向上に資する基盤整備

これらの方向性を踏まえ、防災拠点、公園、農業振興などの視点から跡地利用の検討を進めるとともに、当該地区の持つポテンシャルを踏まえ、横浜市郊外部の新たな活性化の拠点を目指し、横浜市の上位計画、全市的課題、地域の課題、土地所有者や地元の意向から旧上瀬谷通信施設の跡地利用検討を進めています。

#### イ 民間土地所有者への対応

旧上瀬谷通信施設の約45%は民有地であり、上瀬谷農業専用地区協議会（瀬谷区）及び上川井農業専用地区協議会（旭区）の会員である約250名の方々が民間土地所有者となっています。跡地利用検討にあたり、まず民間土地所有者の皆様の意向を踏まえることが重要であると考えています。

上瀬谷農業専用地区協議会では平成27年2月から、上川井農業専用地区協議会では平成27年9月から跡地利用検討会が開催され、各農業専用地区協議会役員と横浜市職員が参加し、農業振興策や土地活用など、旧上瀬谷通信施設の跡地利用について検討を行っています。また、28年4月には、民間土地所有者の皆様に「跡地利用ゾーン（案）」を提示し、その後個別面談や第2回意向調査を実施するとともに、当該ゾーン案を踏まえた跡地利用検討を進めてきました。

さらに、平成28年10月から全ての民間土地所有者の皆様を対象にした勉強会を開催し、農業振興及び土地活用に関する知識や情報の提供を行っています。

### (3) 旧上瀬谷通信施設の跡地利用に向けての課題

民間土地所有者である両農業専用地区協議会会員の皆様からは、「農家の高齢化が進み農業の後継者が不足していること」、「米軍施設であったため、農道などの整備に制約があり、農業基盤が不十分であること」などの課題があがっており、農業継続が難しいとの意見が出されています。このため、土地利用の転換を望む意見も出されています。

また、国有地、民有地は混在しているため、土地の交換や整序、集約化、基盤整備を行い、農業や土地活用で効果的な跡地利用となるよう、一体的・総合的に検討する必要があります。民有地は基本的に農振農用地であり、旧上瀬谷通信施設の大部分は市街化調整区域となっており、市街化区域への一部編入も視野に入れながら、全体的な計画を策定することが必要になります。

そのほか、現在、防衛省が行っている土壌汚染調査や埋設物調査等の進捗や結果につ

いても、跡地利用検討を進めていくうえで注視する必要があります。

#### (4) 国際園芸博覧会

本市では、昨年6月に日本に返還された旧上瀬谷通信施設の跡地利用に対して、国の積極的な支援を得るため、2026年を想定した国際園芸博覧会の招致検討を進めています。地権者に対しては、今年6月中旬から実施した個別面談において、横浜市の国際園芸博覧会の招致検討についても説明し、検討を進めることに概ねご理解をいただきました。9月には、国際園芸博覧会に対する本市の基本的な考え方を地権者の皆様に説明しました。さらに10月に「国の制度及び予算に関する提案・要望書」をとりまとめ、旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会の開催検討について、支援と協力を国に要望しました。

平成28年12月12日 政策・総務・財政委員会 3 報告事項(2)

旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会の招致検討について(政策局政策課)

<http://www.city.yokohama.lg.jp/shikai/pdf/siryo/j1-20161212-ss-32.pdf>

#### (5) 平成28年度の業務概要

平成28年度は、跡地利用の方向性を検討するために、民間事業者の需要を把握するためのアンケートやヒアリングの実施、上瀬谷地区内での機能・導入施設の内容及び規模についての検討、交通基盤計画・土地整序を含めた事業手法検討を実施しました。また、庁内関係区局や国等の関係機関との協議を行いながら、返還後の跡地利用の具体化に向けた跡地利用基本計画(案)の策定に向けた検討を行いました。

なお、アンケートやヒアリングにおいてはディベロッパー、ゼネコン、研究機関、大学等を対象に当該地域への立地需要の把握を行いました。

#### (6) 平成29年度の業務概要

これまで実施した調査等において検討された内容を踏まえ、都市的土地利用、農的土地利用ともに、実現可能な土地の整理手法の検討や、今後の社会の動きを想定しながら、新たな視点による可能性も含めて跡地利用について幅広く検討し、旧上瀬谷通信施設跡地利用基本計画(案)の決定に向けた基礎資料を作成します。

また、これらの業務遂行に際し、平成29年度の他の業務(平成29年度旧上瀬谷通信施設跡地利用調査業務(その1)、旧上瀬谷通信施設の跡地利用推進調査委託(その2))のほか、農業振興計画検討(所管 環境創造局)や関連道路計画検討(所管 道路局)等と連携しながら、次項「6 業務内容」に記載の業務を行います。

※ 平成29年度旧上瀬谷通信施設跡地利用調査業務(その1)

・・・政策局基地対策課発注のまちづくり検討地元対応業務

※ 旧上瀬谷通信施設の跡地利用推進調査委託（その2）

・・・政策局政策課発注の国際園芸博覧会招致検討業務

上記2つの業務に関する公募型プロポーザルの入札・契約状況（横浜市政策局HP）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/soumu/keiyaku/keiyaku.html>

## (7) その他

米軍施設の跡地利用推進事業では、米軍施設返還跡地利用指針（平成18年6月）及び横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画（平成23年3月改定）等を踏まえ、民間土地所有者、庁内関係区局及び国等の関係機関と協議を行いながら、跡地利用検討を進めていきます。

また、旧上瀬谷通信施設については、政策局政策課、環境創造局、道路局、瀬谷区等において跡地利用の具体化に向けた取組を併行して進めており、業務実施にあたっては、密接に連携して取り組むことが必要です。

### 参考

1 跡地利用の取組（政策局基地対策課）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kichitaisaku/atochiriyou/atochi-torikumi.html>

2 旧上瀬谷通信施設の跡地利用（政策局基地対策課）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kichitaisaku/atochiriyou/atochi-kamiseya.html>

3 同時に公表している平成29年度の公募型プロポーザル方式の委託 政策局の入札・契約状況

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/soumu/keiyaku/keiyaku.html>

## 6 業務内容

### (1) 条件整理

これまで実施した調査等において検討された内容を確認し、本業務の検討に必要な条件を整理する

### (2) まちづくりの計画検討及び事業化検討

過去の委託成果及び本委託において検討した機能及び導入施設への当該地域への導入を図るために、国有地と民有地の集約等を行うための土地区画整理事業などの面的な整備手法による土地集約や基盤整備を実現する方法について以下の項目を検討する。また、農的土地利用を継続するために行う土地改良事業などの事業との整合も図ることとする。

また、検討内容については第三者が理解できるような根拠と説明を添えた内容にすること。

#### ア 土地利用計画の検討

過年度の検討成果や、地権者の意向等を踏まえ、事業対象区域を設定するとともに、民間のノウハウや将来における市場性などを捉えながら当該地のポテンシャルを最大限に発揮できるよう道路、公園、調整池等の公共施設や各施設の概略規模、配置等を定め、土地利用計画図（案）を複数案作成する。また、土地利用計画に付随する発生集中交通量などの計画諸元を整理する。

#### イ 事業計画（案）の作成

土地利用計画図（案）をもとに、概算事業費を算出し、補助金等を含めた収入計画に基づく、年度別事業収支など事業フレームを複数案検討する。また、検討においては市単独で行う事業についても整理する。

事業収支の試算においては現地の土地の特徴（高低差、周辺の土地利用等）を踏まえ、下記の事業に必要な工事の概算額を含めて算出するものとする。

- ・ 造成工事費
- ・ 護岸工事費
- ・ 幹線道路整備費
- ・ 上下水道等基盤整備費
- ・ 委託者が定めた事業に必要な施設整備費

上記ア、イの資料作成については、関係課や地元と協議のうえ適宜修正を行い、作成するものとする。

### （３）基本計画素案作成

今後の土地利用の基礎資料となる跡地利用基本計画素案を作成する。

素案を作成するに当たっては上記の（１）、（２）の内容を踏まえ、本地区でのまちづくりの考え方や導入機能及び施設の事例等を含め、第三者が見て分かりやすい記載及び表現とすること。また、記載内容には周辺地域も含めた整備効果や経済効果、メリット、デメリット及び課題等を記述するとともに図表などを用いて表現し、社会性、経済性、環境性、交通利便性等の視点を踏まえた内容とする。

整備手法については、都市的土地利用に伴う市街化区域への編入や、その際の農業振興地域の除外及び農用地区域の解除なども視野に入れた資料を関係課と協議のうえ作成する。

素案作成にあたっては地元との協議を重ね、意見を踏まえたうえで作成するものとする。

### （４）関係機関（国省庁、県等）資料作成

上記（１）から（３）の検討と合わせて関係機関と協議を行うための資料を作成

する。また、協議を行う中で、追加で必要になった資料に関しても随時作成するものとする。

#### (5) 打合せ及び資料作成、会議等への出席等

本業務着手時及び成果品納入時のほか、適宜打合せを行う。本委託内容に関して庁内関係区局及び関係者・関係機関と協議を行う場合は、協議資料の作成を行うこと、また、会議や地元説明会への出席、資料説明及び記録作成を求める場合がある。

#### (6) 報告書作成

A 4 版で 10 部及び調査に関して作成した原稿やデータ一式（関係資料等含む）を格納した電子媒体 2 部（データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする。）

成果品の一覧については「8 成果品」を確認すること。

### 7 業務に関する特記事項

- (1) 受託者は、業務の実施に際して、委託者と十分協議すること。
- (2) 受託者は、業務の進捗状況について、委託者に適宜報告すること。
- (3) 受託者は、業務遂行の為、履行場所の現地調査等を行う場合は、委託者の許可を得ること。

### 8 成果品

- (1) 報告書（A4 版） 10 部
- (2) 報告書概要版（A 3 版 1 枚、両面刷り） 10 部
- (3) 基本計画素案
- (4) 基本計画素案（概要版）
- (5) 図面等
  - ・位置図（S=1/2500）
  - ・施行地区区域図（S=1/2500）
  - ・土地利用計画図（S=1/2500）
  - ・道路計画図（S=1/1000～1/2500）
  - ・道路横断図（S=1/100～1/1000）
  - ・幹線道路の平面交差設計図（S=1/100～1/1000）
  - ・排水の基本方針図（S=1/1000～1/2500）
  - ・排水流域系統図（S=1/1000～1/2500）
  - ・排水計画図（S=1/1000～1/2500）
  - ・造成計画図（S=1/1000～1/2500）

- ・イメージパース 3枚
- (6) 調査・検討過程の資料で委託者が必要と認めるもの
- (7) 上記提出文書等のデータを格納した電子媒体 2部

## 9 個人情報の保護に関する特記事項

- (1) 受託者がこの契約に基づき個人情報を取り扱う事務を行う場合には、その取り扱いについて横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。
- (2) 受託者は、この契約に基づき個人情報を取り扱う事務を行う場合には、すみやかに「個人情報取扱特記事項」第 11 条による研修を実施し、個人情報保護に関する誓約書及び研修実施報告書を提出すること。

## 10 電子計算機処理等の契約に関する特記事項

受託者は、この契約に基づき電子計算機処理等の事務を行う場合には、その遂行にあたって、「電子計算機処理等の契約に関する情報取扱特記事項」を遵守すること。

## 11 その他

- (1) 本業務は契約締結後速やかに着手し、所定の履行期間又は履行期限までに全ての業務を完了させること。
- (2) 本業務の実施にあたっては、委託者の指示に基づき、十分協議を行うこと。  
なお、必要事項については委託者に適宜報告すること。
- (3) 詳細事項及び内容に疑義を生じた場合、委託者と打ち合わせを行い、その指示又は承認を受けること。
- (4) この仕様書に特に定めのない事項については、委託者と受託者で協議のうえ決定する。
- (5) 当委託業務における計算の根拠、法令、資料の出典などはすべて明確にしておくこと。
- (6) 本業務に関して、委託者が提供する資料等業務上知り得た情報については他の目的に使用してはならない。また、これらに関して委託者の了解なしにこれを公開してはならない。
- (7) 受託者が委託者の所有する書籍や報告書類を借り受け、これを紛失又は破損した場合、受託者の責任においてこれを修繕、若しくは補償しなければならない。
- (8) 本業務で得られた成果については、作業過程のデータ等を含めすべて委託者に帰属するものとする。
- (9) 成果品の納入先は横浜市政策局基地対策課とする。