

# 旧上瀬谷通信施設 土地利用基本計画（素案）



# 旧上瀬谷通信施設の概要

## 概要 (1/6)

- 昭和26年3月に米軍に接收され、平成27年6月に返還された米軍施設の跡地
- 約242haの首都圏でも貴重な広大な土地



■ 航空写真

# 旧上瀬谷通信施設の概要



## ● 概要 (2/6)

- ほぼ全域が市街化調整区域
- 大部分が農業振興地域や農用地区域、農業専用地区に指定されており、横浜市内でも有数のまとまった農地が広がる

畑地の広がり



道路沿いの果樹畑



# 旧上瀬谷通信施設の概要



## 概要 (3/6)

- 農道や排水施設などの最低限の基盤が整備されていない
- トウモロコシ・サツマイモ・キャベツなどの露地野菜が中心

小区目の畑地



無舗装の農道



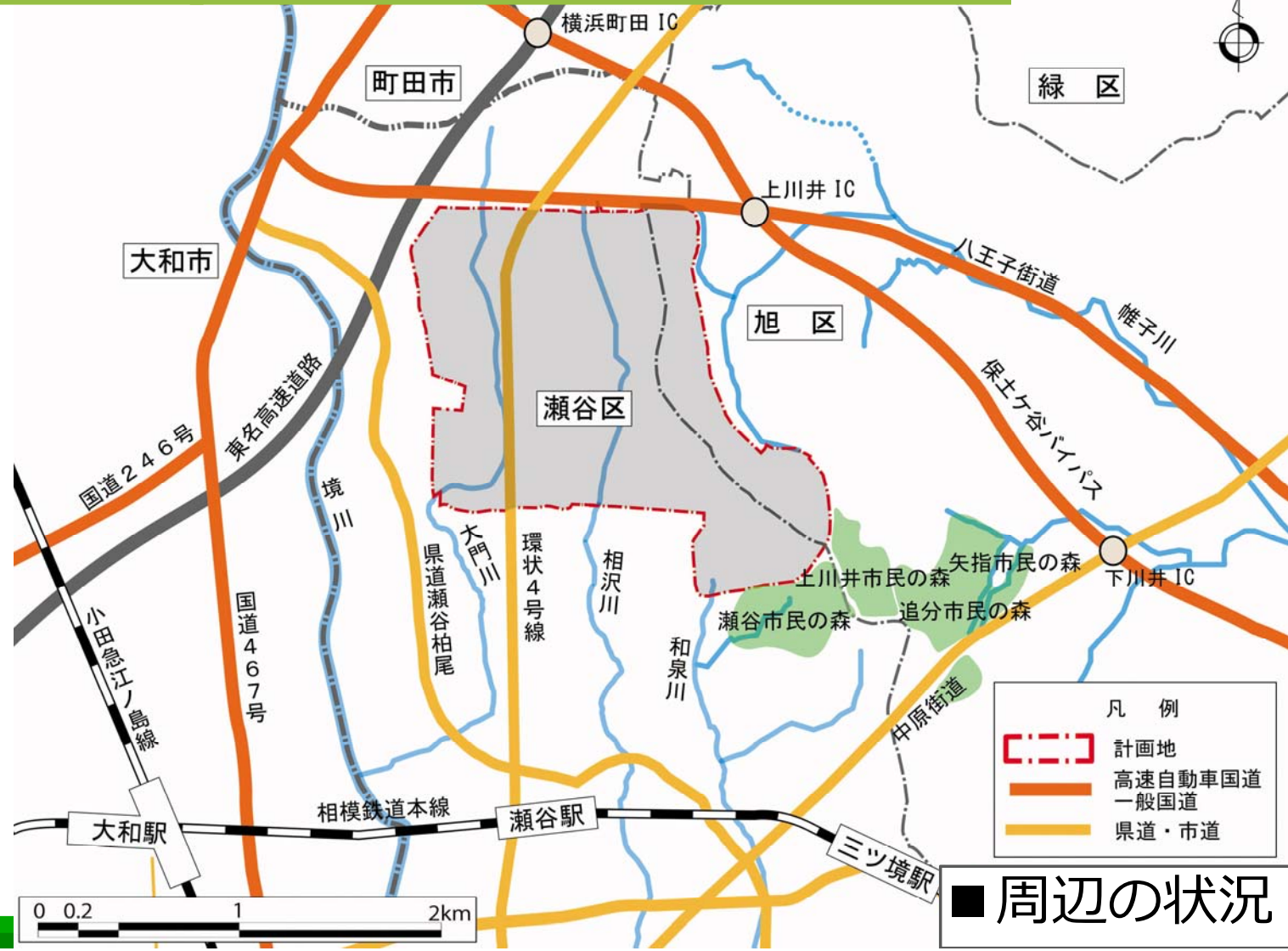
斜面の畑地



# 旧上瀬谷通信施設の概要

## 概要 (4/6)

- 広域での交通利便性が高い
- 周辺には豊かな緑が広がる

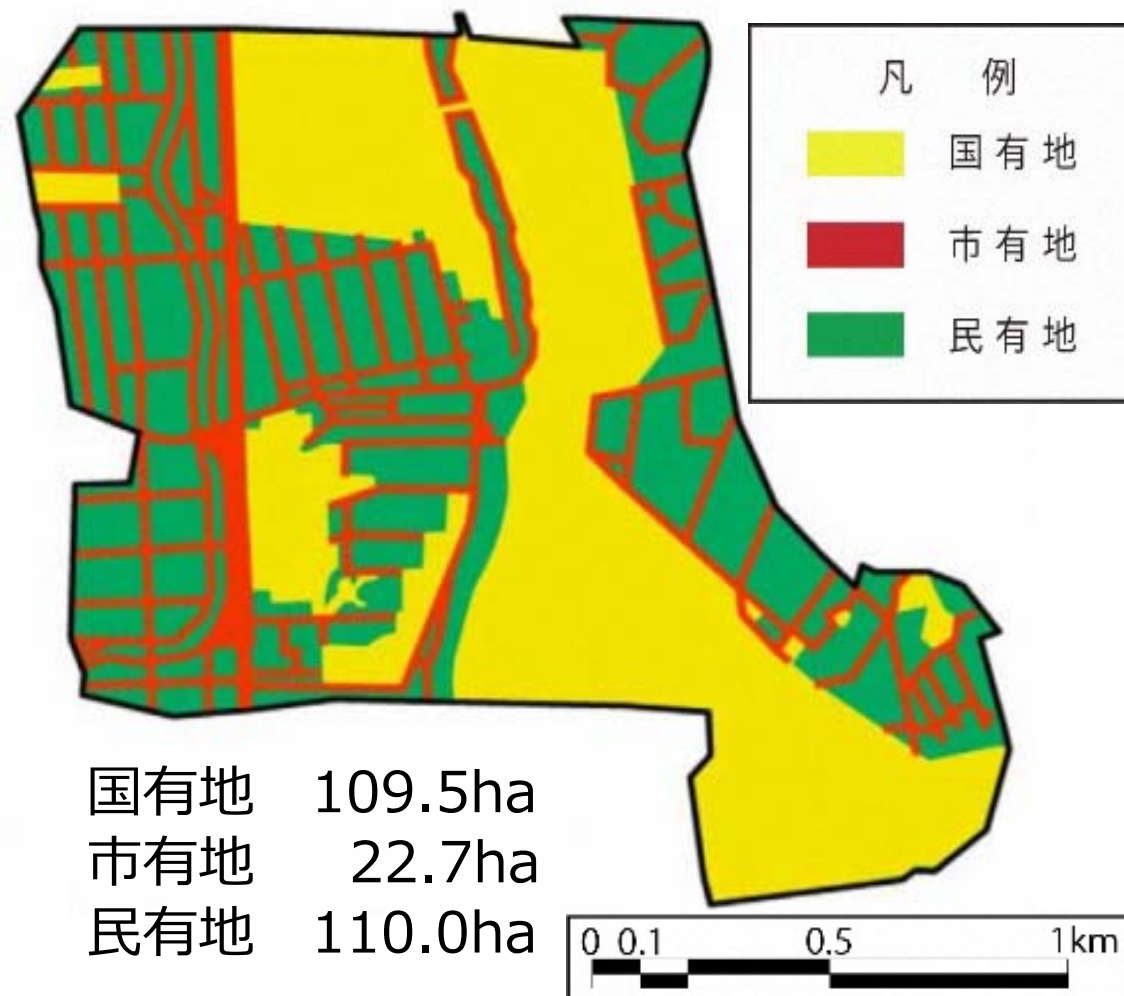


■ 周辺の状況

# 旧上瀬谷通信施設の概要

## 概要 (5/6)

- 国有地：約45%  
民有地：約45%  
市有地：約10%
- 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必要



■ 土地所有状況図

# 旧上瀬谷通信施設の概要

## 概要 (6/6)

### <国有地の暫定的な市民利用の状況>

- 海軍広場は8 haの広大な敷地。区のイベント等により一時利用している
- 3か所の球場は、市が国の承認を得て暫定利用している



- 旧上瀬谷通信施設の土地利用については、**横浜市を取り巻く状況や上位・関連計画、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、検討してきた
- 地区の約45%を民有地が占め、**地権者の皆様とも将来の土地利用について意見交換**を行ってきた



地区の土地利用を具体化するため、  
「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



# 旧上瀬谷通信施設の経緯



## ● これまでの経緯 (1/2) (概要版 : P 2)

### ■ 上瀬谷通信施設返還後の経緯 (表)

年月	内容
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

# 旧上瀬谷通信施設の経緯



## ● これまでの経緯 (2/2) (概要版 : P 2)

### ■ 上瀬谷通信施設返還後の経緯 (表)

年月	内容
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

## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (1/6)

人口減少社会の到来、超高齢社会の進展、都市間競争の加速

郊外部の活力低下、  
戦略的・計画的な土地利用

花と緑にあふれるまちづくり

地球温暖化対策など  
環境分野の取組の加速

あらゆる災害への対応の強化

グリーンインフラの活用

交通ネットワークの変化

■ 横浜市を取り巻く状況

## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (2/6)

横浜の魅力を発信し、国内外からの**交流人口の増加に結び付け、また、企業や魅力的な集客施設の集積をさらに促すことにより、横浜経済を活性化させ、財政基盤を確保し、都市の持続的な成長・発展を実現**

### ○ 戦略4 人が、企業が集い躍動するまちづくり

#### ● 政策21 コンパクトで活力ある郊外部のまちづくり

米軍施設跡地等の都市的土地利用が見込まれる地域では、**緑や農地の保全とのバランスや周辺環境との調和**を図りながら、**戦略的な土地利用を推進**

## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (3/6)

### ■ 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け

米軍施設返還  
跡地利用指針

#### ○ テーマ

～農・緑・防災の大規模な野外活動空間～

#### ○ 跡地利用の方向

ア 広域の防災活動拠点・広域機能の立地

イ 「緑」を享受する首都圏郊外の  
自然レクリエーション空間

ウ 持続的で魅力ある都市型農業の振興

エ 交通利便性の向上に資する基盤整備

## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (4/6)

### ■ 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け

横浜市水と緑  
の基本計画

**拠点となる水と緑、特徴ある水と緑をまもり・  
つくり・育てます**

横浜都市農業  
推進プラン  
2019-2023

○計画の柱 1 **持続できる都市農業を推進する**  
○計画の柱 2 **市民が身近に農を感じる場をつくる**

## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (5/6)

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、2027年3月～9月の国際園芸博覧会の招致を推進

旧上瀬谷  
通信施設  
における  
国際園芸  
博覧会  
基本構想  
案

### ○ テーマ



### ○ 地域整備の方向性

**「グリーンインフラの概念」をまち全体に取り入れ、未来にわたり新たに人や企業を呼び込むような上瀬谷の土地利用をイメージし「みらいまで広げるヒト・コト・モノの行き交うまち」を軸として検討を進める**



## ● 横浜市によるまちづくりの考え方 (6/6)

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



## ● 地権者によるまちづくりの考え方

農業  
振興

賑わいと食・農業の連携による新たな都市農業

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



今ある緑や農地を保全  
ここでしかできない新たなコトやモノを創出



- 世界中のヒトやモノを惹きつける魅力ある空間を実現
- 地区を含む郊外部の活性化を目指していく
- 国際園芸博覧会の理念を未来に継承・発展していく



まちづくりのテーマ

**郊外部の新たな活性化拠点**  
**～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



収穫体験農園のイメージ

## 【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



新技術を活用した  
トマト栽培のイメージ

## 【方針3】

### 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

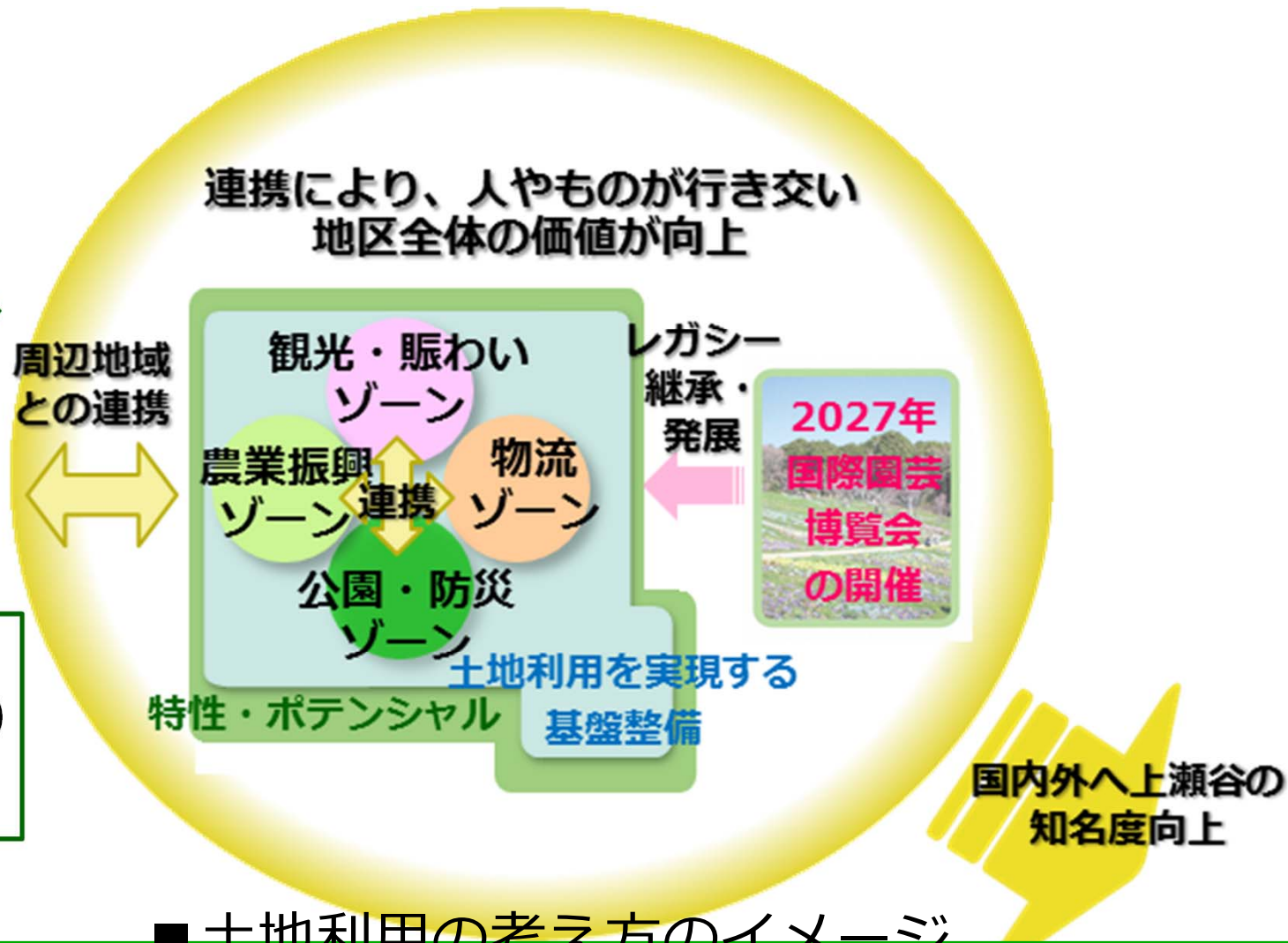
- ① 地域や広域レベルでの災害対応力の強化
- ② グリーンインフラも活用した防災・減災対策の推進
- ③ 道路アクセスの強化と地区内の道路ネットワークの形成
- ④ 新たな交通の導入
- ⑤ 将来想定される課題への対応  
（医療、福祉、公園型墓園等を検討）



受援の核となる広域応援活動拠点のイメージ

- 旧上瀬谷通信施設の特性・ポテンシャル
- まちづくりのテーマと方針

地権者のまちづくりの考え方



■ 土地利用の考え方のイメージ

## ● 土地利用の内容 (1/4)

### 農業振興ゾーン

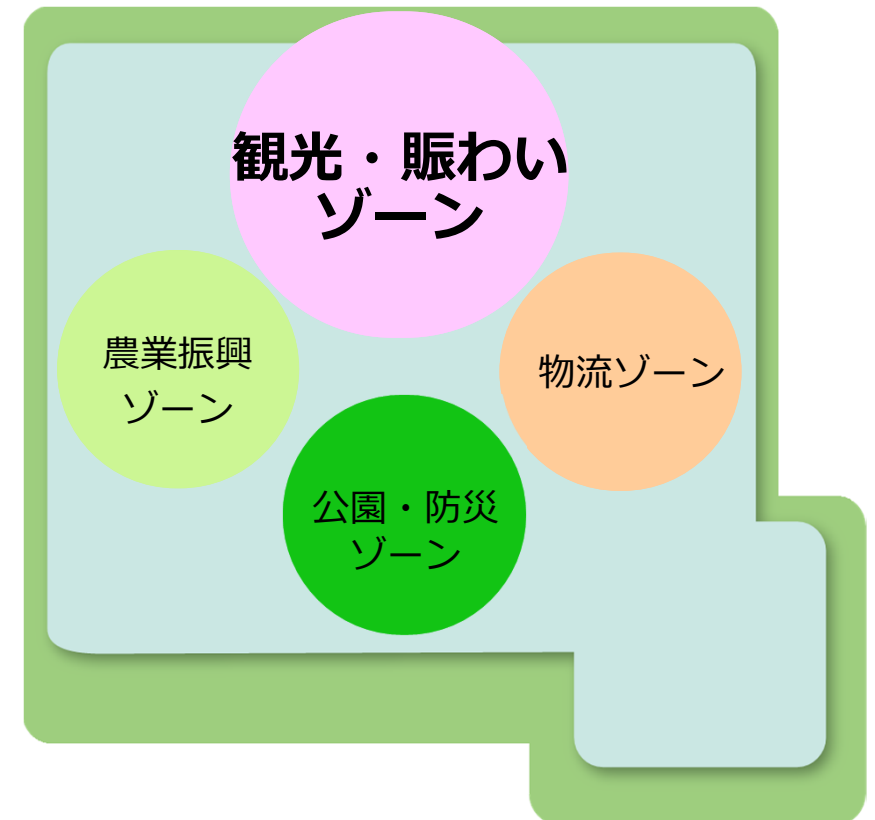
農産物の収穫体験や農体験、  
「収益性の高い農業」の展開、  
農業技術の研究など、  
他の地域へも波及する新たな  
都市農業モデルとなる拠点を  
形成



## ● 土地利用の内容 (2/4)

### 観光・賑わいゾーン

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賑わいの拠点を形成

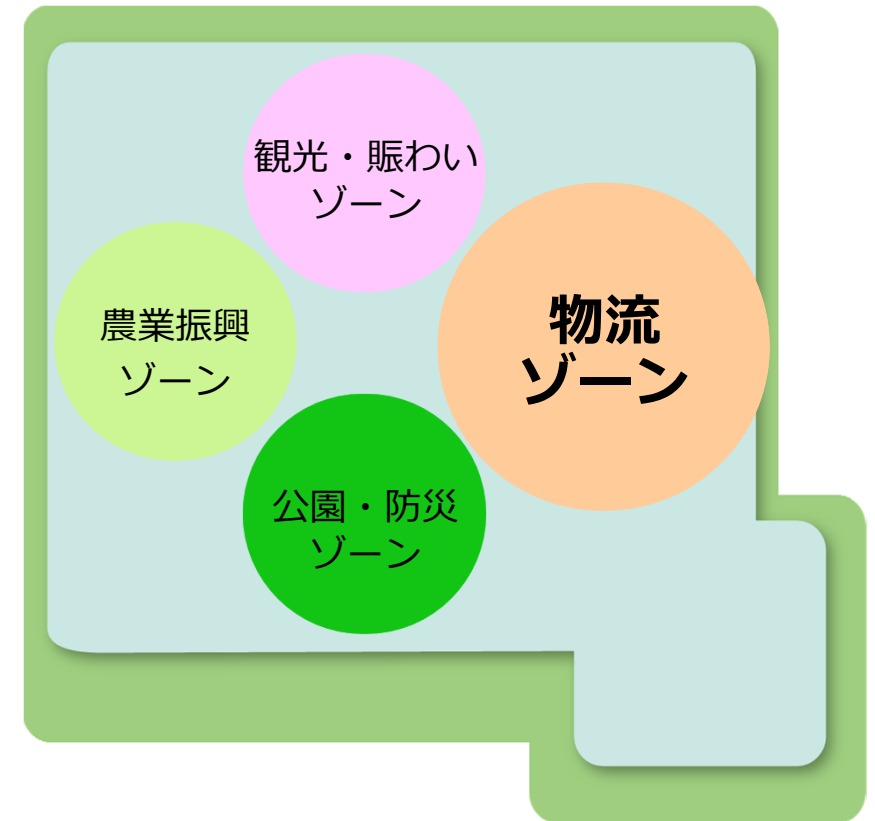




## ● 土地利用の内容 (3/4)

### 物流ゾーン

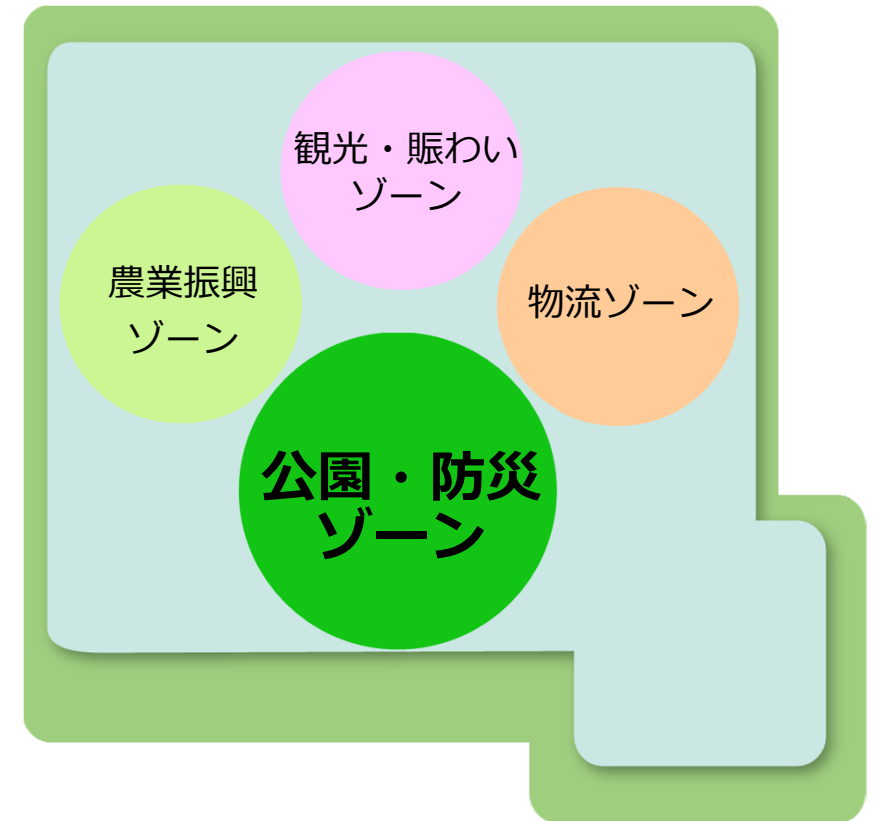
広域的な幹線道路との  
近接性をいかし、  
新技術を活用した効率的な  
国内物流を展開する  
新たな拠点を形成



## ● 土地利用の内容 (4/4)

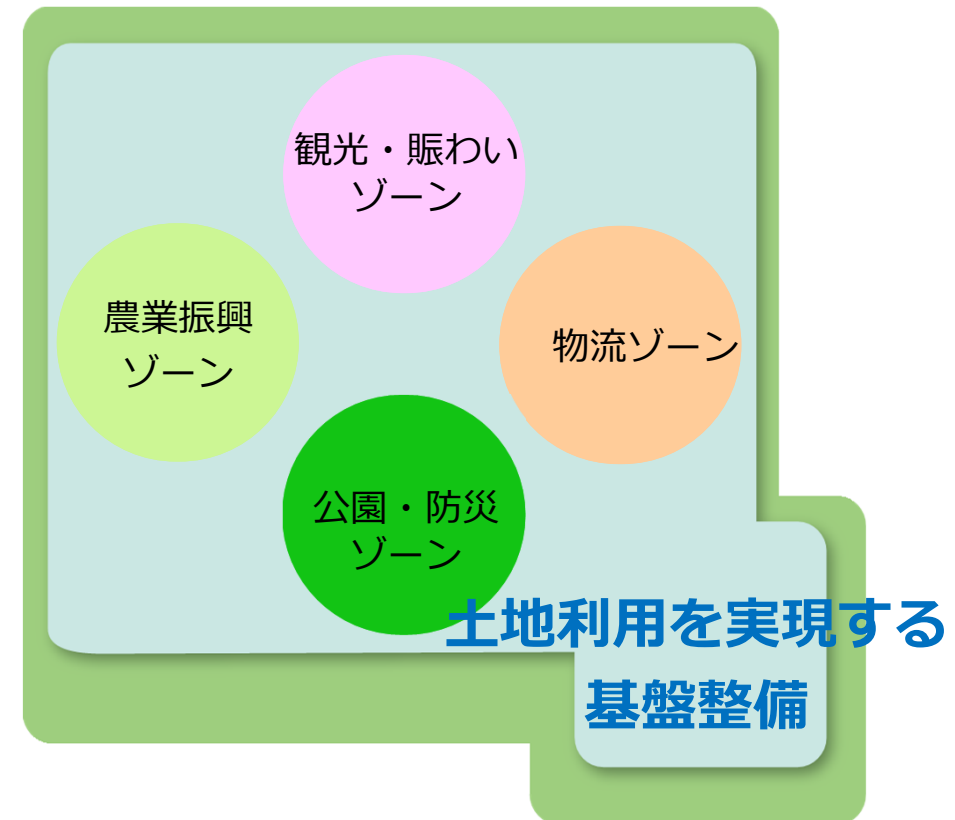
### 公園・防災ゾーン

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などを形成



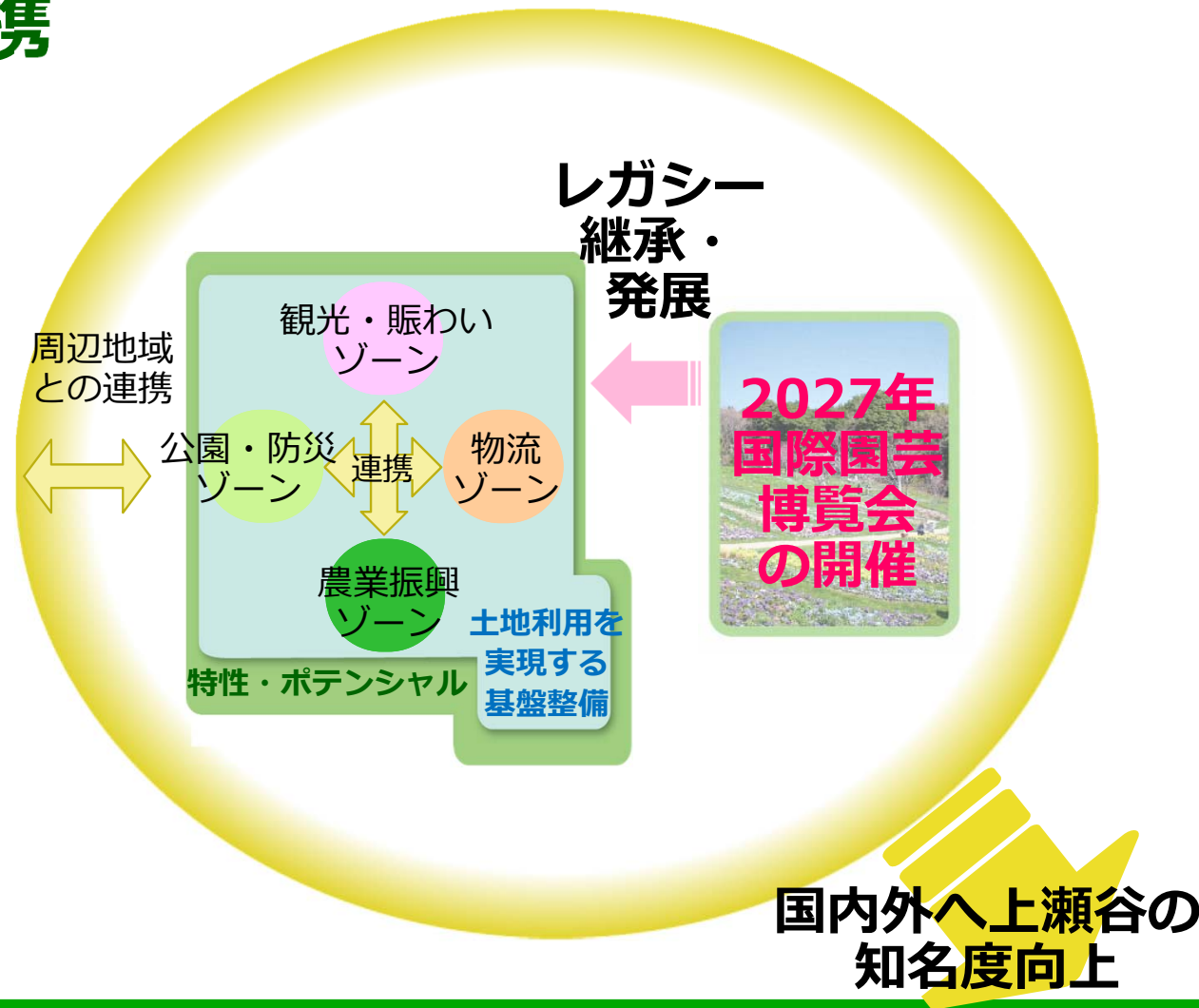
## ● 土地利用を実現する基盤整備の考え方

- 農業生産基盤の整備を図る
- 新たな交通の導入を図る
- 道路アクセスの強化
- 地区内の道路ネットワークを形成する
- 防災・減災機能の強化
- グリーンインフラを活用する



## ● 国際園芸博覧会との連携

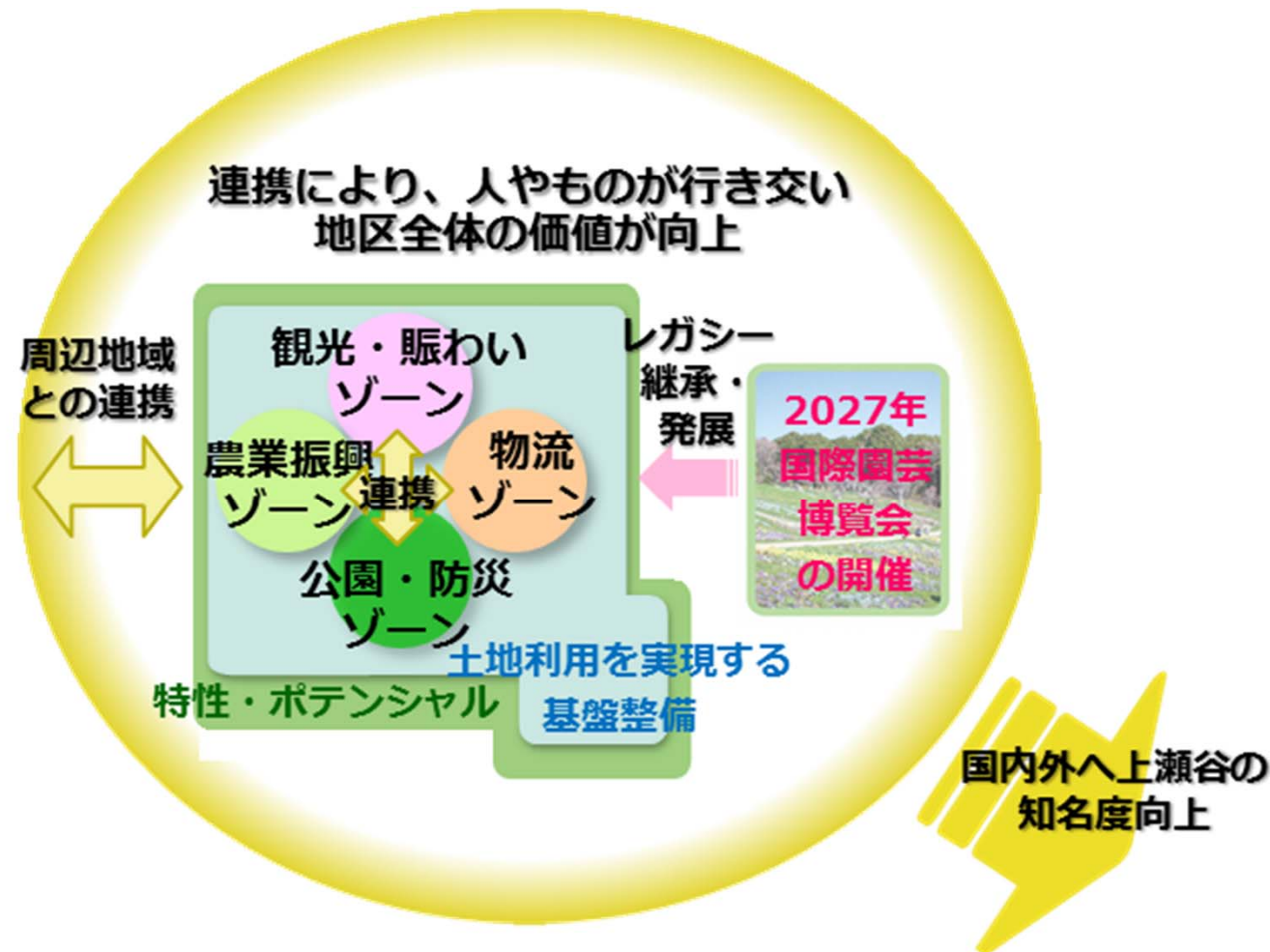
- 地区全体でレガシーを継承・発展していく



## ＜ゾーンの連携＞

人やものが行き交い、  
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

➡ 環境と共生した郊外部  
の新たな活性化拠点の  
形成を実現していく

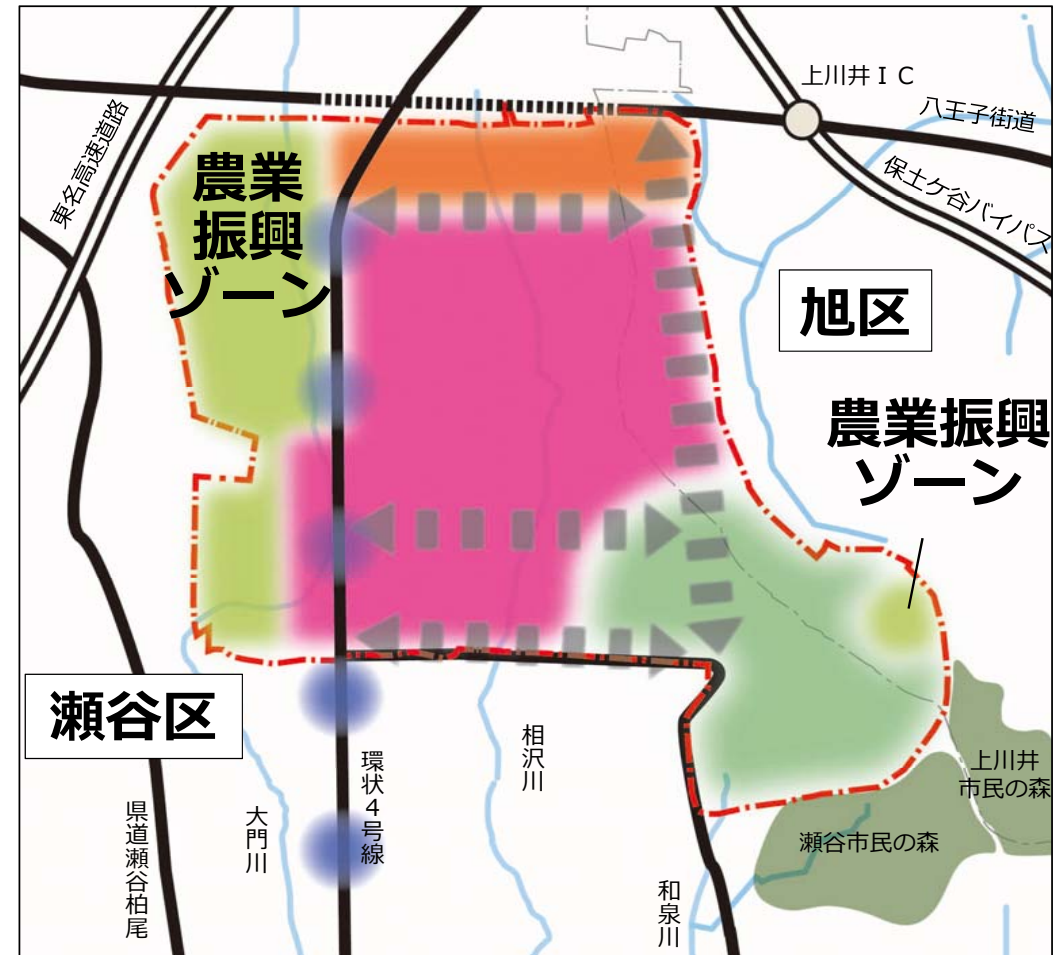




## 各ゾーンの配置と規模 (1/5)

### 農業振興ゾーン

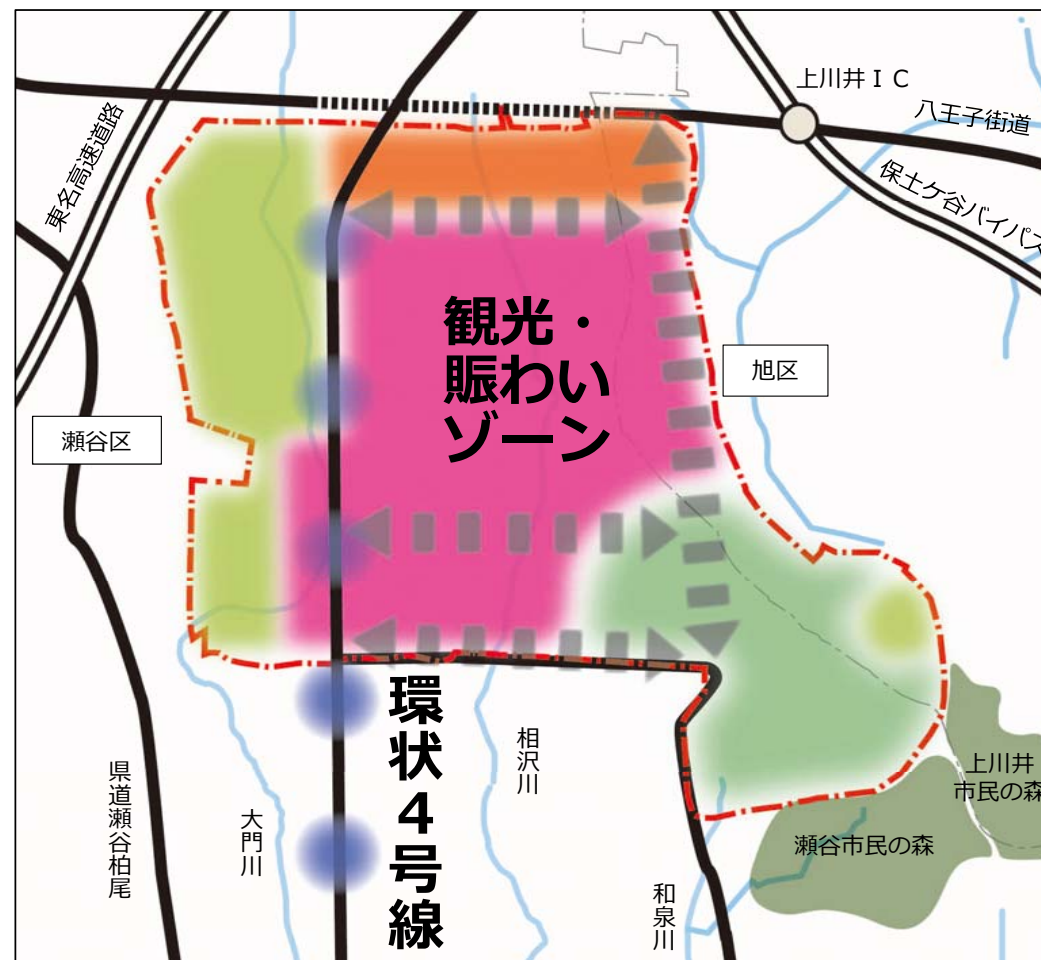
- 瀬谷区と旭区それぞれに配置
- おおむね50ha



## ●各ゾーンの配置と規模 (2/5)

### 観光・賑わいゾーン

- 地区の中央、環状4号線の東側に配置
- 一部は、環状4号線の西側の道路沿いに配置
- おおむね125ha

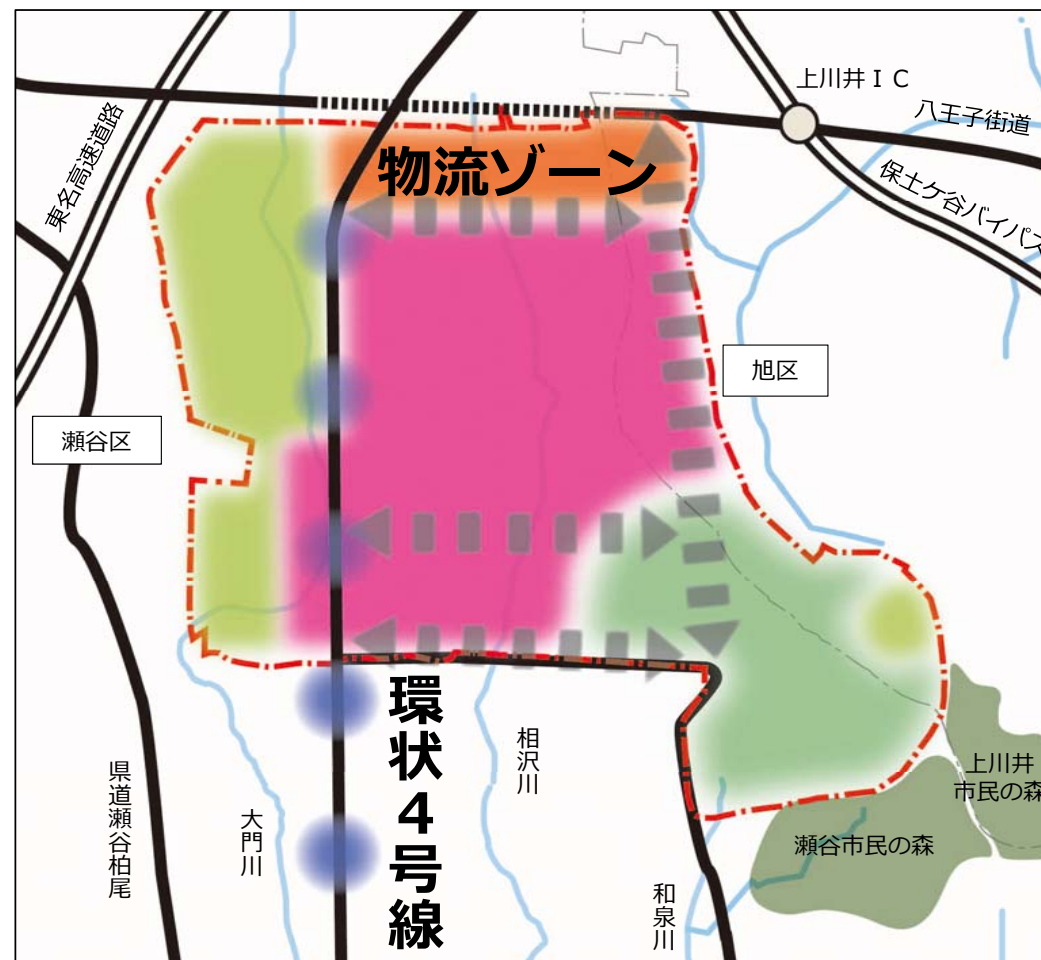




## ●各ゾーンの配置と規模 (3/5)

### 物流ゾーン

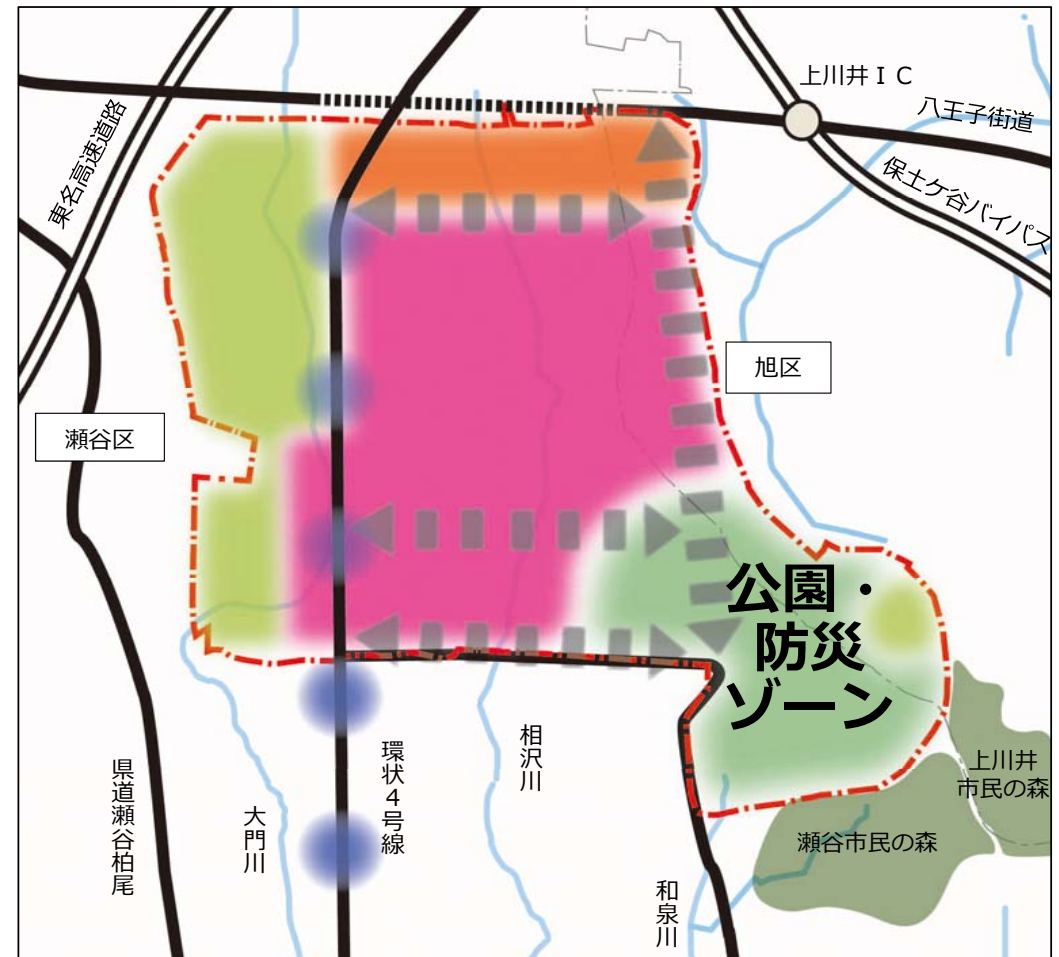
- 地区の北側、環状4号線の東側に配置
- おおむね15ha



## ● 各ゾーンの配置と規模 (4/5)

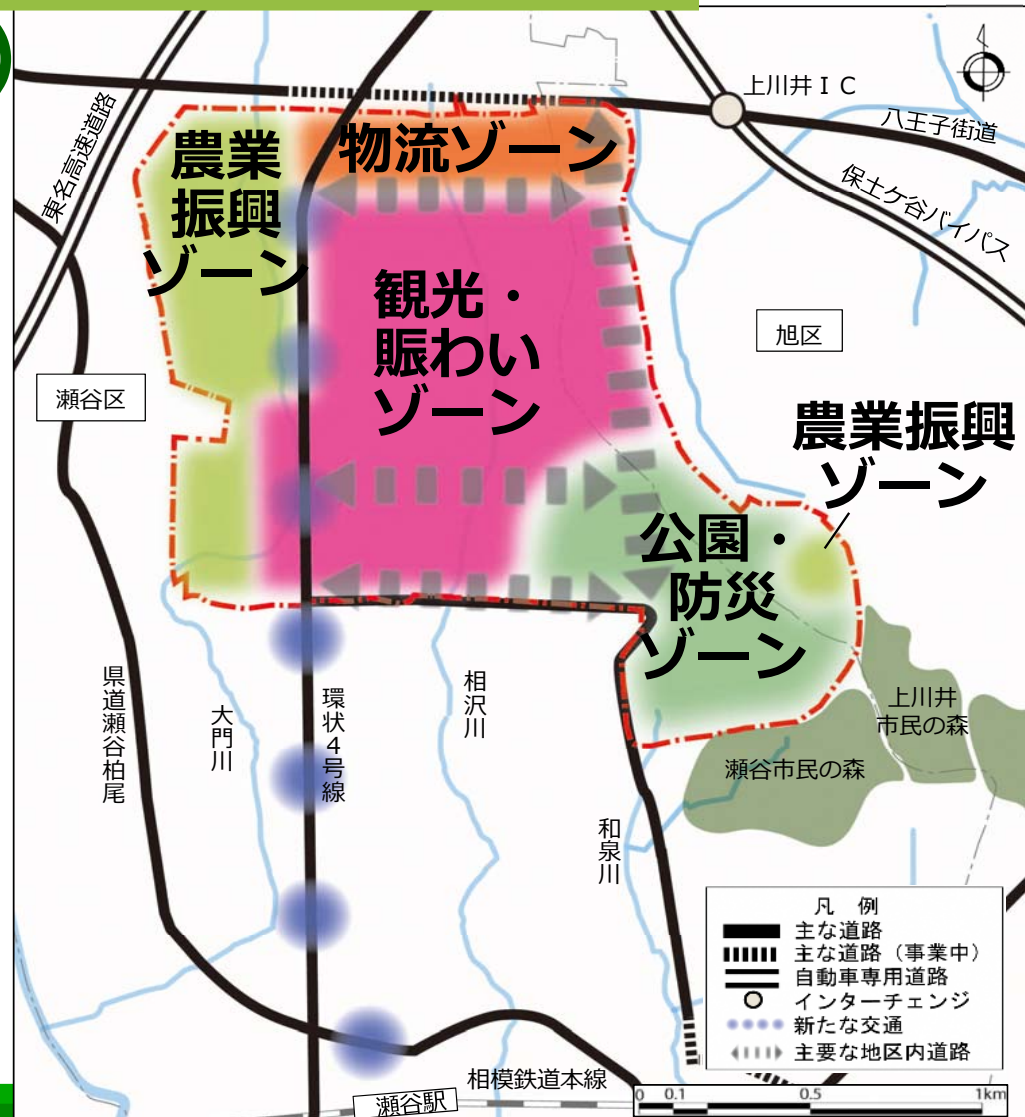
### 公園・防災ゾーン

- 地区の南東側に配置
- おおむね50ha



## 各ゾーンの配置と規模 (5/5)

- 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
- 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に、主要な地区内道路を配置



## ● 新たな交通

瀬谷駅を起点とした  
新たな交通（中量軌道など  
（※））の導入を図る

※LRT、新交通システム、  
モノレールなど

## ● 周辺道路

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  
強化を図る





## ● 事業手法

- 国有地・民有地の混在を解消する
- 農業振興と都市的土地利用を行う土地を集約
- 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



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る

## スケジュール

2019年度

> > > >

2027年度

土地利用  
基本計画  
(素案)  
公表



市民意見  
募集

土地利用  
基本計画  
策定

国際  
園芸  
博覧  
会の  
開催

土地区画  
整理事業

計画段階  
環境配慮書  
縦覧

環境影響評価手続

構想段階  
評価書  
市民意見  
募集

都市計画手続

都市計画決定

基盤整備等  
工事  
(道路、農地  
など)

# 今後の手続きについて

都市計画

環境影響評価  
(環境アセスメント)

# 都市計画



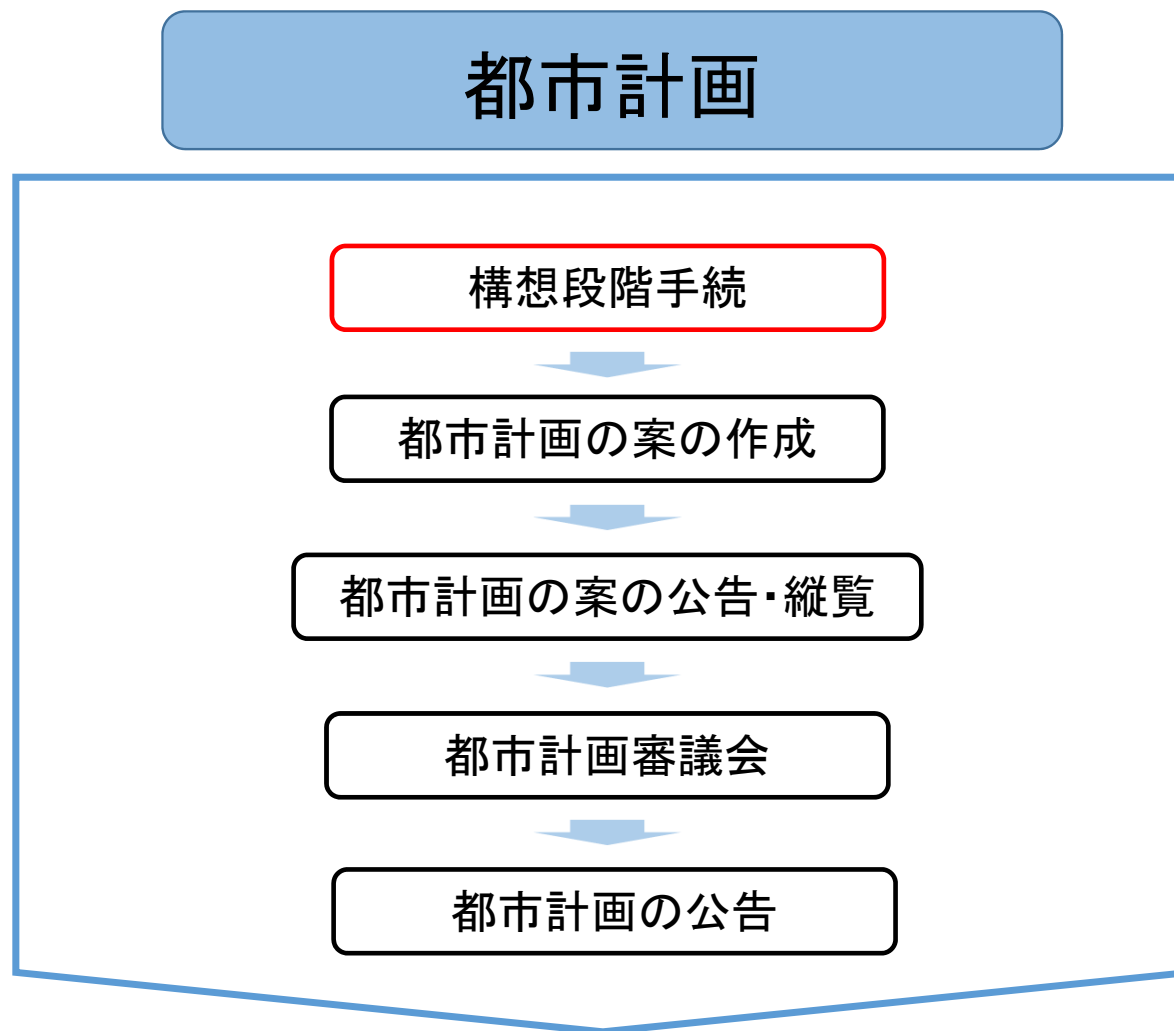
# 都市計画とは？

計画的かつ合理的な土地利用の推進と道路や公園などの都市施設など、都市の計画的な整備を図るための規制・誘導策であり、都市の将来像を示す計画について

- ・ 計画案の説明会、縦覧
- ・ 公聴会
- ・ 市民の皆様から意見を聴く

このような手続を踏まえ、都市計画の観点を事業計画に反映させる手続。

# 都市計画の流れ



# ご意見の提出について

意見提出方法	
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 (持参の場合、土日祝日は除く)
閲覧場所	建築局都市計画課、都市整備局市街地整備推進課 (閲覧時間:午前8時45分から午後5時15分まで) 旭区、瀬谷区区政推進課 (閲覧時間:午前8時45分から午後5時00分まで) 横浜市ホームページ
意見提出場所	建築局都市計画課 (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	ホームページから電子申請、郵送またはご持参して下さい。 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。

環境影響評価  
(環境アセスメント)

# 環境影響評価（環境アセスメント）とは？

事業の必要性や採算性だけでなく、環境にどのような影響を及ぼすかについて

- 事前に調査、予測、評価を行う
- 結果を公表
- 市民の皆様から意見を聴く

このような手続きを踏まえ、環境の保全の観点から事業計画に反映させる制度。

# 環境影響評価の流れ

## 環境影響評価

配慮書手続



方法書



準備書



評価書

# 縦覧・意見書提出について

縦覧及び意見書提出方法	
縦覧期間	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)
縦覧場所	建築局都市計画課、環境創造局環境影響評価課 (縦覧時間:午前8時45分から午後5時15分まで) 旭区、瀬谷区区政推進課 (縦覧時間:午前8時45分から午後5時まで)
意見書提出場所	建築局都市計画課 (受付時間:午前8時45分から午後5時15分まで)
意見書提出方法	ホームページから電子申請、郵送またはご持参して下さい。 意見書は縦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。