

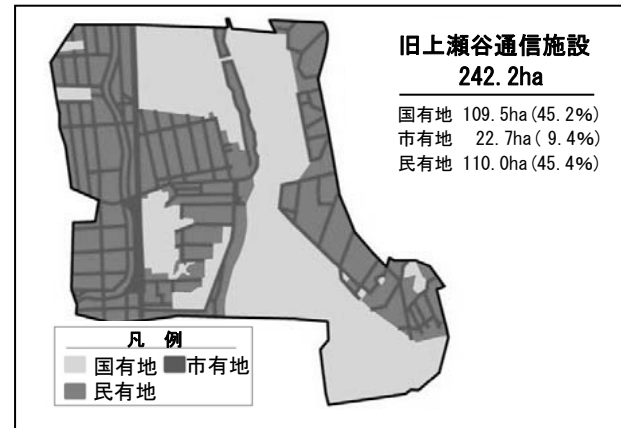
# 旧上瀬谷通信施設の土地利用の推進について（報告）

建築・都市整備・道路委員会資料  
平成30年12月13日  
都市整備局

## 1 主旨

返還後の本地区の土地利用については、面積の45%を占める民有地の地権者と農業振興と都市的土地利用に向けた検討を進めてきました。

郊外部の再生に資する新たな活性化拠点の形成を目指し、本地区全体で市施行による土地区画整理事業の実施を前提に本格的な検討を進めます。また、市街化調整区域において市施行による土地区画整理事業が可能となるよう規制緩和に向けて国と調整していきます。



## 2 経過

- 平成27年 6月 旧上瀬谷通信施設の全域が返還
- 平成28年 4月 市による跡地利用ゾーン案の公表
- 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設立（以下、協議会）
- 平成30年 5月 協議会と市で今後の検討の方向性をとりまとめて公表  
（旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案））
  - 6月 ・協議会による農業振興部会、土地活用部会の開催（11月まで、延べ23回開催）  
・市による地権者全員を対象とした個別面談の実施
  - 9月 市と協議会それぞれが地権者の意向を把握 <参考1>
  - 11月 協議会からの要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」を受理 <参考2>

<参考1> 地権者の土地利用やまちづくりの進め方についての意向

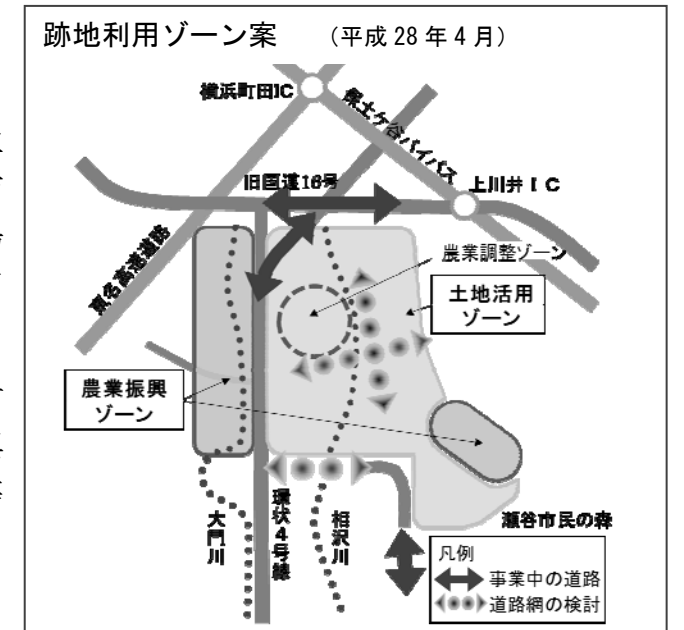
- 土地利用についての意向（市による調査）
  - ・市が提示した「跡地利用ゾーン案」と、民間土地所有者の将来の土地利用の意向が異なる土地が多く存在。（民有地約110haのうち約3割が異なる）
- まちづくりの進め方について（協議会のアンケート）
  - ・早期の生活設計のためにも全体のまちづくりをできるだけ早く具体化し、短時間で進めるべき。
  - ・地権者同士での土地の交換や売買は難しいので、旧上瀬谷通信施設全体のまちづくりの中で土地の交換が行えるようにしてほしい。

<参考2> 協議会からの要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」概要

- 一日でも早い地権者の生活再建のため、農業振興と土地活用の両立を目指し、地区全体を対象とした土地区画整理事業の実施が不可欠。
- 土地区画整理事業は市が事業主体となって、地権者や地域の意向を汲みながら推進していくこと。
- 本地区のまちづくりに連動して必要と考えられる新たな交通などの都市基盤整備も合わせて検討すること。

## 3 土地利用の方向性

- ・本地区の土地利用については「農業振興ゾーン」と「土地活用ゾーン」に区分して検討します。
- ・「農業振興ゾーン」では、安定的・効率的な農業生産のための環境整備、法人参入など新たな都市農業における振興策、市民と農が触れ合える場の創出など、活力ある都市農業の実現に向けて検討します。
- ・「土地活用ゾーン」は、都市的土地利用に転換する民有地や、国有地、市有地により、産業振興や賑わいを創出する土地利用、大規模な公園等の公共公益施設の導入を検討します。



## 4 事業手法について

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、将来必要となる農業基盤や道路等都市基盤の整備を一体的に推進するため、本地区全域で市施行によ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。

### (1) 市施行の理由

- ・米軍施設として約70年利用を制限されてきた広大な地区であり、本市が主体となって国との調整や、多くの地権者の合意形成を早急に進める必要があること。
- ・地権者の早期の生活再建や、国際園芸博覧会開催を想定したインフラ整備を進めるため、速やかな事業進捗が必要なこと。
- ・郊外部の再生に資する新たな活性化拠点形成を目指し「農業振興ゾーン」と「土地活用ゾーン」の整備を一体的に進めていく必要があること。

### (2) 規制緩和

現行制度の下では市街化調整区域において市施行の土地区画整理事業の実施はできないため、規制緩和（構造改革特区）について国と調整していきます。

## 5 今後の取組

引き続き協議会と土地利用について検討を進め、市民の皆様のご意見等を伺いながら、来年度早期の土地利用基本計画の策定を目指すとともに、土地区画整理事業の具体化に向けた調整・検討を進めます。また、将来の土地利用による交通需要の増加に備え、地区周辺の道路機能の強化を図るとともに、瀬谷駅を起点とした新たな公共交通の導入についても検討を進めます。