

# 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）

2019年12月

横浜市



## 目次

序章 背景・目的	1
第1章 旧上瀬谷通信施設の概要と経緯	2
1 旧上瀬谷通信施設の概要	2
2 これまでの経緯	4
第2章 横浜市のまちづくりの考え方	5
1 横浜市を取り巻く状況	5
2 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け	8
3 横浜市による旧上瀬谷通信施設のまちづくりの考え方	11
第3章 地権者による民有地におけるまちづくりの検討内容	12
1 地権者によるまちづくりの検討内容	12
2 地権者によるまちづくりの考え方	15
第4章 まちづくりのコンセプト	16
1 まちづくりのテーマ	16
2 まちづくりの方針	17
第5章 土地利用	20
1 土地利用・基盤整備の考え方	20
2 土地利用ゾーンの配置	22
第6章 関連施設計画	24
1 新たな交通	24
2 周辺道路	24
第7章 事業概要	25
1 事業手法	25
2 スケジュール	25
参考資料 上瀬谷通信施設返還後の経緯	26



## 序章 背景・目的

旧上瀬谷通信施設（以下「計画地」という。）は、農地や山林でしたが、戦前に旧日本海軍が買収し、資材集結所などとして使用していました。戦後は、米軍に接收され、昭和 22（1947）年に一旦解除されましたが、昭和 26（1951）年に再び接收されました。平成 16（2004）年の日米合同委員会における返還方針の合意を経て、平成 18（2006）年 6 月に「米軍施設返還跡地利用指針」を策定しました。そして、平成 27（2015）年 6 月に米国から日本へ返還された後には、区民や市民などに広く意見及び要望を伺いながら、将来の土地利用を検討してきました。

計画地内は、フェンスで囲まれた約 50ha の区域（囲障区域）と囲障区域外に分けられます。

囲障区域内は、米軍の住宅及び関連施設として利用されていましたが、平成 20（2008）年に閉鎖されました。

一方、囲障区域外は国有地となっていました。そのうち道路拡幅整備用地や農道用地として、昭和 52（1977）年から昭和 53（1978）年にかけて、約 22ha が横浜市へ譲渡され、昭和 59（1984）年までに、国有農地の約 110ha が耕作者に売り渡されました。

その結果、計画地内は、民有地が計画地全体の約 45%（地権者 約 250 名（令和元（2019）年 12 月現在））を占めていますが、米軍施設として使用されてきたため、約 70 年間にわたって土地利用が制限されてきました。農業専用地区でありながら農業基盤の整備が制限され、最低限の農業基盤すら整備されていませんでした。また、米軍の電波受信基地としての役割から、昭和 35（1960）年の日米合同委員会にて、計画地周辺にも電波障害防止地域を設けることが合意され、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などに厳しい制限がかけられました。

このような経緯を踏まえ、将来の土地利用については、地権者の理解が必要であることから、地権者と意見交換を行ってきました。

そして、平成 29（2017）年 11 月には、地権者により、「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」という。）」が設立され、将来の土地利用を検討してきました。

今回、計画地の土地利用を具体化するため、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（素案）」としてとりまとめました。

凡 例	
	計 画 地
	県 境
	市 境
	区 境



図 航空写真

# 第1章 旧上瀬谷通信施設の概要と経緯

## 1 旧上瀬谷通信施設の概要

- ・ 計画地は、平成 27（2015）年 6 月に返還された米軍施設の跡地です。
- ・ 横浜市西部の瀬谷区と旭区にまたがり、相模鉄道本線瀬谷駅の北、約 2.0km に位置しています。
- ・ 計画地の面積は、約 242ha であり、みなとみらい 21 地区の約 1.3 倍の面積で、首都圏でも貴重な広大な土地です。
- ・ 東名高速道路の横浜町田インターチェンジや保土ヶ谷バイパス上川井インターチェンジに近接し、計画地内を南北に環状 4 号線、計画地北側に八王子街道が通り、広域での自動車交通の利便性の高い地区です。
- ・ 計画地内は、横浜市内でも有数のまとまった農地が広がっています。計画地の南東側には、瀬谷市民の森、上川井市民の森、追分市民の森、矢指市民の森が連続しており、豊かな緑が広がっています。



図 1-1 位置図

横浜市建築局地形図データ（地図情報レベル 2500）により作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第 9052 号】

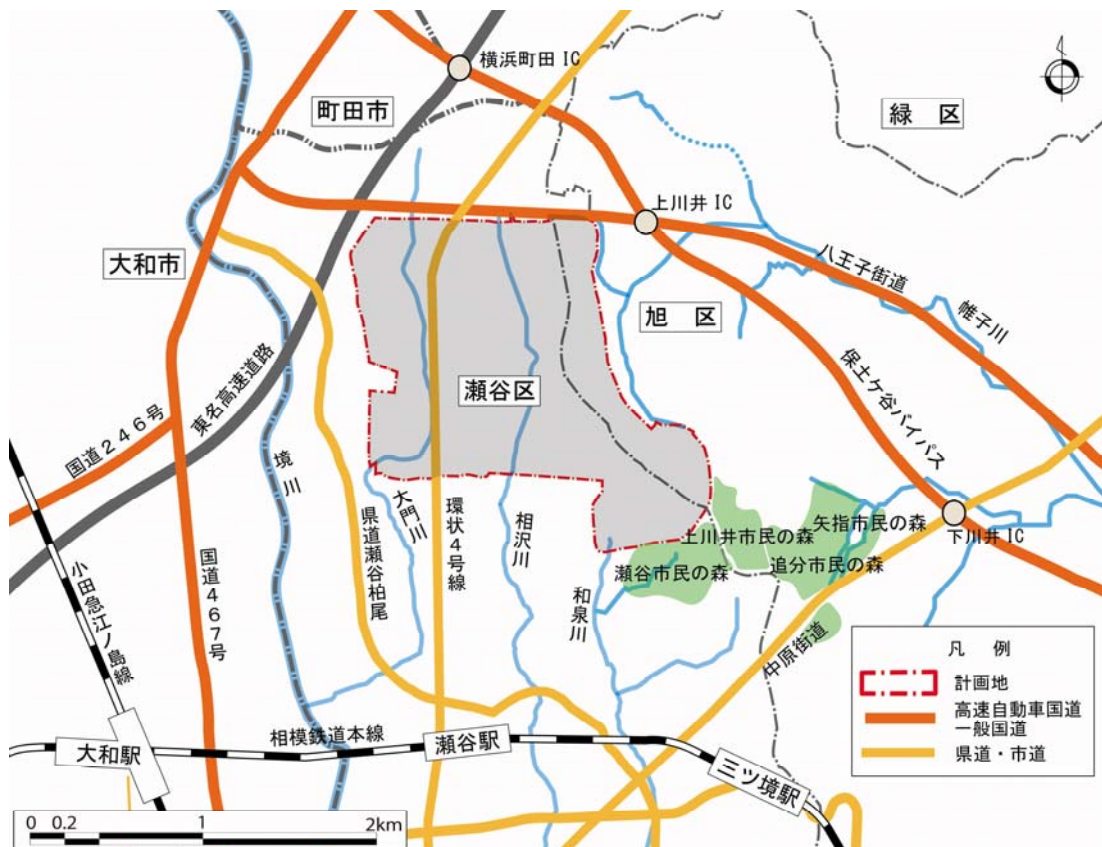


図 1-2 計画地及び周辺の現況



- 土地所有者別に見ると、国有地が約110ha、市有地が約23ha、民有地が約110haと、民有地が約45%を占めており、約250名の地権者がいます。
- 地権者は米軍に長年土地を提供し、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求められています。

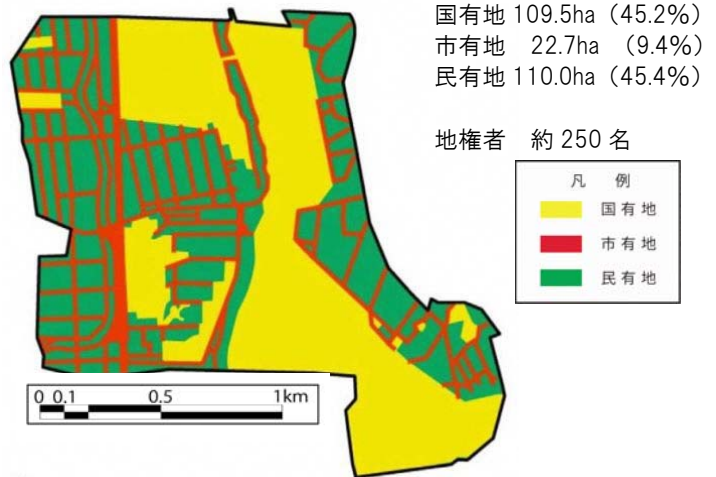


図1-3 土地所有状況

- 用途地域は、計画地北側の道路など一部を除き、大部分が市街化調整区域に指定されています。

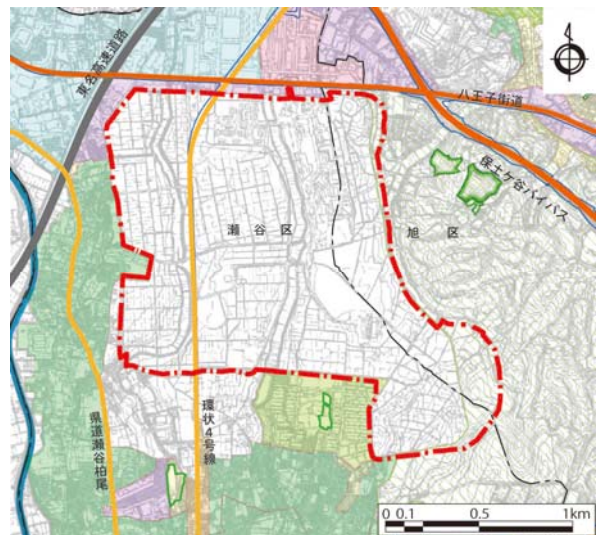
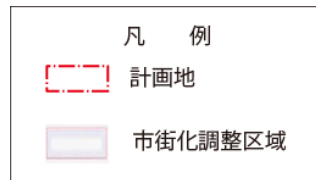


図1-4 都市計画図

横浜市建築局地都市計画データにより作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第9052号】

- 民有地の大部分は、農業振興地域で、通信設備のあった一部の地区を除き、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用地区域、横浜市の農業専用地区に指定されています。しかし、農業基盤の整備が制限されていたため、農道や排水施設などの最低限の基盤が整備されていません。作物栽培は現在、露地栽培が中心となっています。

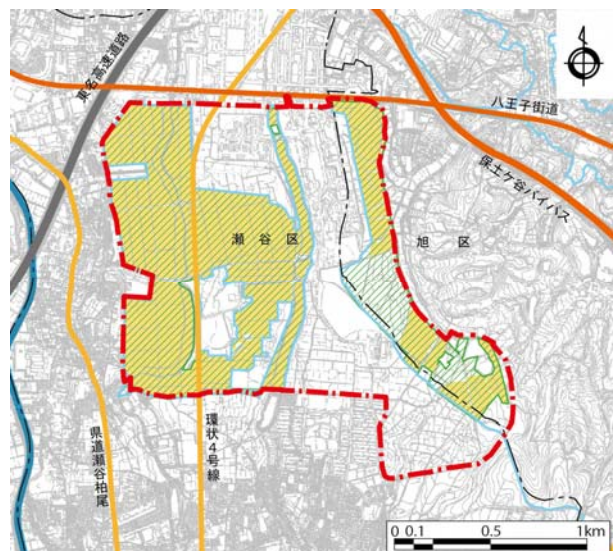


図1-5 農業振興地域等

## 2 これまでの経緯

計画地では、次のような経緯で、まちづくりの検討が進められてきました。

表 1-1 まちづくりの経緯

年月	内容
昭和 20 (1945) 年 8 月	米軍が旧日本海軍の倉庫施設を接收
昭和 26 (1951) 年 3 月	接收が一旦解除された (昭和 22 (1947) 年 10 月) が、再接収
昭和 59 (1984) 年 3 月	昭和 52 (1977) 年 3 月から、計画地内の国有農地の約 110ha が農耕者に売り渡される
平成 16 (2004) 年 10 月	日米合同委員会において、返還の方針が合意
平成 18 (2006) 年 6 月	横浜市が「米軍施設返還跡地利用指針」を策定
平成 27 (2015) 年 2 月	農業専用地区協議会にて将来の土地利用の検討を開始
平成 27 (2015) 年 6 月	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成 28 (2016) 年 4 月	横浜市が「農業振興ゾーン」と「土地活用ゾーン」からなる跡地利用ゾーン (案) を公表
平成 28 (2016) 年 10 月	農業専用地区協議会が、農業振興及び土地活用勉強会を上瀬谷地区と上川井地区で開始
	横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催検討への支援協力を国に要望
平成 29 (2017) 年 11 月	まちづくり協議会が設立
平成 29 (2017) 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 (2018) 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
平成 30 (2018) 年 11 月	まちづくり協議会から提出された横浜市への要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」を、横浜市が受理
平成 30 (2018) 年 12 月	横浜市議会にて、計画地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る旨を報告
令和元 (2019) 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 (2019) 年 9 月	国際園芸博覧会の承認団体である国際園芸家協会 (AIPH) の年次総会で、横浜市として令和 9 (2027) 年の国際園芸博覧会開催を申請し、同日に承認を受ける
令和元 (2019) 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



## 第2章 横浜市のまちづくりの考え方

### 1 横浜市を取り巻く状況

#### 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

既に進行している生産年齢人口の減少や、令和元（2019）年をピークとする人口減少（平成27（2015）年国勢調査ベースの将来人口推計）に加え、平成28（2016）年には、死亡数が出生数を上回り、戦後初めて自然減に転じました。65歳以上人口が100万人に、75歳以上人口が60万人に、それぞれ迫ると見込まれる令和7（2025）年が間近となっており、超高齢社会が進展する中で、一人ひとりの健康維持や、その後の備えの支援が必要になっています。

また、市内総生産や法人市民税額などを東京と比較した場合、経済規模で大きな差がありません。横浜の活力をより一層向上させるためには、人や企業を惹きつける魅力あるまちづくりなどのこれまでの取組を加速させ、交流人口を拡大することが欠かせません。

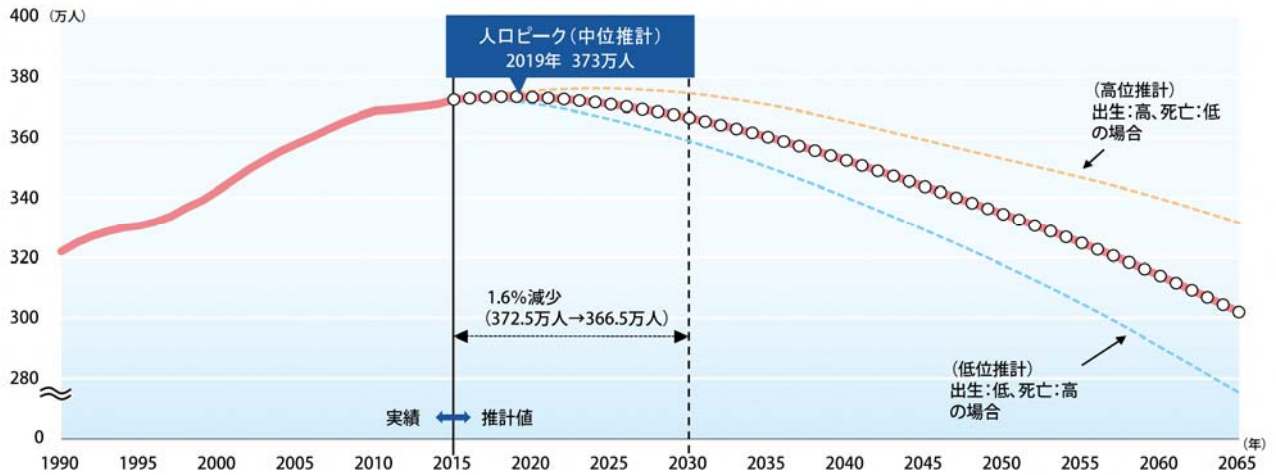
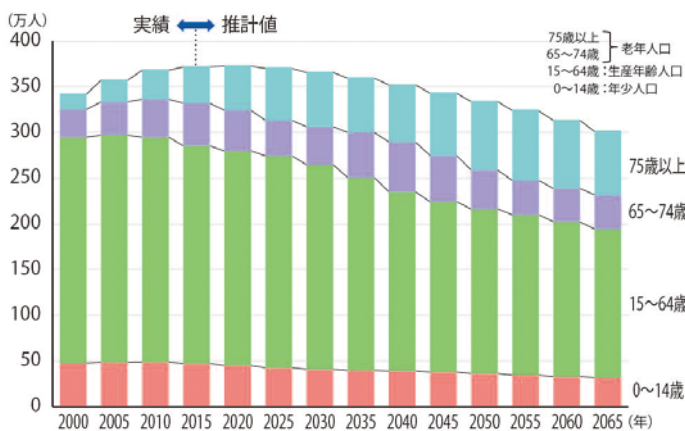
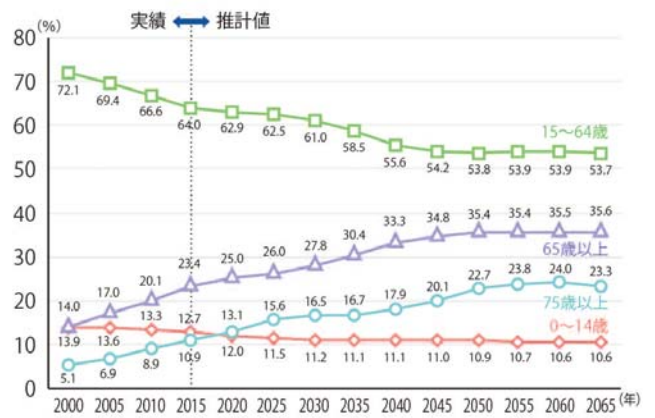


図2-1 横浜市の将来人口の推計値



\*実績値については、総務省統計局「国勢調査」より作成。

図2-2 横浜市の年齢3区分別人口



\*実績値については、総務省統計局「国勢調査」より作成。

\*65歳以上人口割合には75歳以上人口割合を含む。

図2-3 横浜市の年齢3区分人口の割合

出典：横浜市中期4か年計画 2018～2021

## 郊外部の活力低下、戦略的・計画的な土地利用

横浜市の平成 26（2014）年 9 月から令和元（2019）年 9 月の区別の人口動向を見ると、18 区のうち 6 区で人口が減少しています。高齢者（65 歳以上）の割合（令和元（2019）年 9 月）は、瀬谷区は 27.6%、旭区は 29.1%と、横浜市全体の 24.4%に対して、高い割合となっています。

横浜市の資源・ポテンシャルを最大限発揮させ、都市課題の解決や、地域の活性化を着実に進めていくため、戦略的・計画的な土地利用誘導を推進していきます。

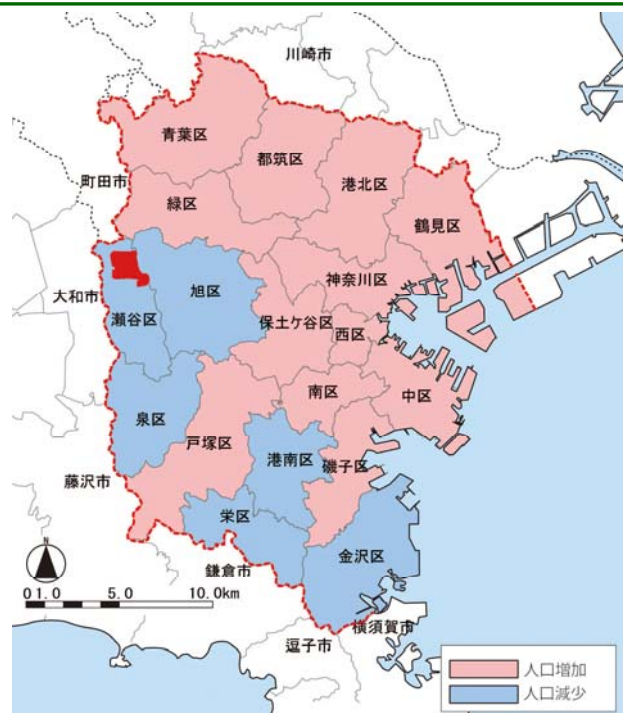


図 2-4 区別の人口動向（平成 26 年 9 月-令和元年 9 月）

横浜市建築局地形図データ（地図情報レベル 2500）により作成  
【横浜市地形図複製承認番号 令元建都計第 9052 号】

## 花と緑にあふれるまちづくり

全国都市緑化よこはまフェアの成果などにより、市民の花や緑に親しむ機運が一層高まっています。

また、都市農業振興基本法の制定により、市街地における都市と農地のあり方が変化し、都市と農の共生が求められるなど、未来に花と緑を引き継ぐ、豊かな環境づくりを進める時期を迎えています。



ガーデンネックレス横浜 2019  
里山ガーデン

## 地球温暖化対策など環境分野の取組の加速

横浜市の平均気温は長期的に上昇傾向にあります。平成 27（2015）年には国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議（COP21）においてパリ協定が採択されたことで、世界的に地球温暖化対策が加速しています。横浜市としても、地球温暖化対策を積極的に推進していくことが期待されています。

## あらゆる災害への対応の強化

市民生活や経済活動を将来にわたり支えるため、政府が進める国土強靱化を踏まえ、これまでの防災・減災の考え方を一歩進め、様々な自然災害に対し、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる「強さ」と「しなやかさ」を持った都市づくりを進めることが期待されています。

## グリーンインフラの活用

横浜市では、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、さらには人々が交流し活動する場など、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある都市づくりを進めるための社会資本としてグリーンインフラの活用の検討を進めています。

## 交通ネットワークの変化

広域的には、新東名高速道路の開通、中央新幹線（リニア）の開業、横浜市では、横浜環状北西線・南線などの開通、神奈川東部方面線（相鉄・東急直通線）の開業が予定されており、人やモノの流れの大きな変化が見込まれます。

これらの利便性の向上の機会を最大限に活用し、都市の活性化につなげる必要があります。

### ◇横浜環状道路

北線 2017 年開通/北西線 2020 年 3 月開通（予定）/南線・横浜湘南道路 2020 年度開通※（予定）

※土地収用法に基づく手続による用地取得等が速やかに完了する場合

### ◇神奈川東部方面線

相鉄・JR直通線（西谷～羽沢横浜国大）2019 年 11 月 30 日開業

相鉄・東急直通線（羽沢横浜国大～日吉）2022 年度下期開業（予定）

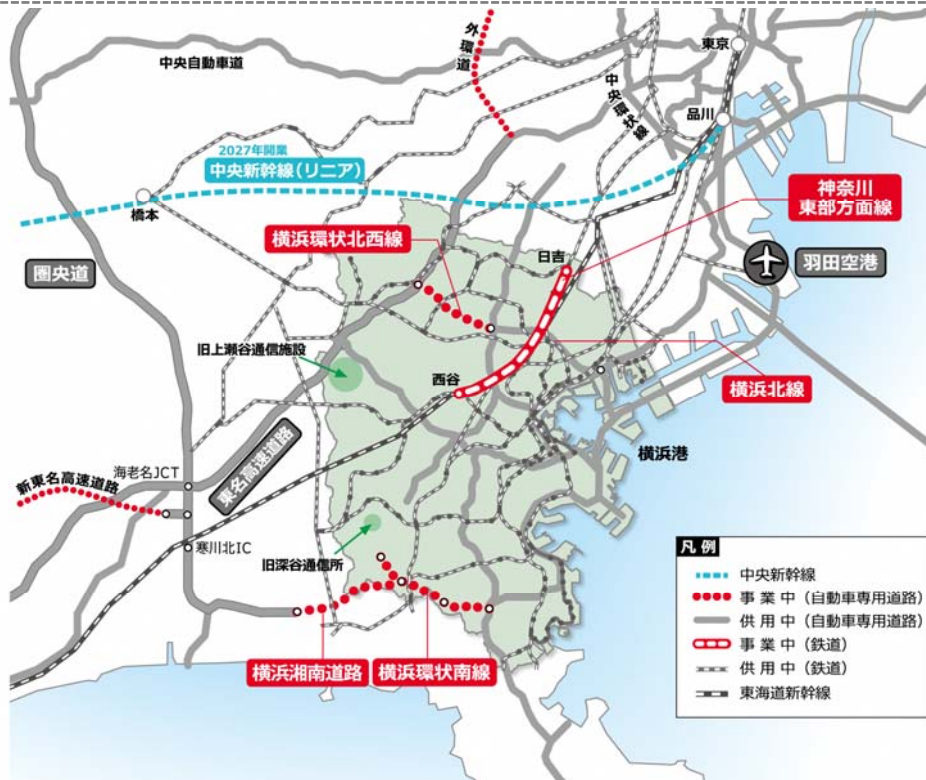


図 2-5 交通ネットワークの変化

出典：横浜市中期 4 年計画  
2018～2021

## 2 上位・関連計画における旧上瀬谷通信施設の位置付け

計画地は、「米軍施設返還跡地利用指針」や「横浜市中期4か年計画」、「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）」といった上位・関連計画において次のように位置付けられており、この位置付けと整合した土地利用を図ります。

表2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け（1/3）

計画	方針など
<p>①米軍施設返還跡地利用指針 平成18(2006)年6月</p>	<p>Ⅱ 施設別利用方針 2 上瀬谷通信施設 ～農・緑・防災の大規模な野外活動空間～ (2) 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</p>
<p>②横浜市中期4か年計画 2018-2021 平成30(2018)年10月</p>	<p>○ねらい 「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・発展を実現します。」 ○戦略4 人が、企業が集い躍動するまちづくり ～誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部～ 戦略的な土地利用誘導・まちづくりの推進 市内に残された貴重な資産である米軍施設跡地では、広大な土地や立地特性等をいかし、地域や市域の活性化、広域的課題の解決に向けた土地利用を進めます。旧上瀬谷通信施設では、国際園芸博覧会の招致と連携し、農業振興や新たな都市的土地利用を図るとともに、新たな交通の整備など、総合的なまちづくりを進めます。 ○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します。 <u>主な施策(事業)5 米軍施設の跡地利用の推進</u> 旧深谷通信所、旧上瀬谷通信施設など市内米軍施設跡地について、地権者等と連携しながら、アクセス道路など周辺の都市基盤整備等も含め跡地利用を推進します。</p>



表2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け(2/3)

計画	方針など
<p>③都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 平成30(2018)年3月</p>	<p>4 主要な都市計画の決定の方針                      (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針                          ④市街化調整区域の土地利用の方針                              エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針                                  鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要がある。                      (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針                          (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針                              ②主要な施設の配置の方針                                  イ 都市高速鉄道等                                      旧上瀬谷通信施設の跡地利用などの大規模な開発等に対応するため、それらに伴う土地利用の展開と輸送需要の動向を踏まえつつ、中量軌道等の新たな交通の導入について検討を進める。</p>
<p>④横浜市都市計画マスタープラン・瀬谷区プラン 平成29(2017)年3月改定</p>	<p>3. 瀬谷区の目標とする都市像                      3. 将来都市構造                          区北部の都市構造については、旧上瀬谷通信施設の跡地利用により、大きく変化することも考えられます。                      4. 部門別まちづくりの方針                          1. 土地利用の方針                              ③ 緑農地域                                  ・旧上瀬谷通信施設については、その広大さから横浜市に残された貴重な財産であるため、緑や農の保全とのバランス等を図りながら、全市的・広域的な課題への対応を考慮した跡地利用の具体化を図ります。また、あわせて周辺区域においても、都市的土地利用も含めた、土地利用を誘導します。                              2. 都市の活力・魅力の方針 ①-b. 瀬谷駅周辺                                  ・旧上瀬谷通信施設的最寄駅として、旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携したまちづくりを進めます。                              3. 都市環境の方針 ②-a. 北の拠点                                  ・上瀬谷農業専用地区については、旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携し、緑地や農地の保全、新しい営農環境の創出や充実を図りつつ、全市的・広域的な課題への対応等を検討します。                              4. 都市交通の方針 【基本的な考え方】                                  ・旧上瀬谷通信施設の跡地利用の具体化と連携し、必要な道路、公共交通等の基盤整備を検討します。</p>



表 2-1 上位・関連計画における計画地の位置付け (3/3)

計画	方針など
<p>⑤横浜市都市計画 マスタープラン・ 旭区プラン 平成 30 (2018) 年 11 月改定</p>	<p>Ⅲ まちづくりの方針</p> <p>1 土地利用の方針 ～いつまでも住み続けられるまちづくり～</p> <p>(4) 大規模な土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧上瀬谷通信施設の土地利用は、道路ネットワークによる広域的なアクセス条件の良さを生かし、持続的な都市農業を展開するとともに、全市的・広域的な課題への対応を図りながら、旭区をはじめとした周辺地域の活力に結びつくよう誘導していきます。</li> </ul> <p>3 環境の方針 ～豊かな自然と身近にふれあえるまちづくり～</p> <p>(2) 農的空間の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上川井農業専用地区については、旧上瀬谷通信施設の土地利用の具体化にあわせて、農地の保全、営農環境の充実を図りつつ、全市的・広域的な課題への対応等を検討します。</li> </ul>
<p>⑥横浜市水と緑の 基本計画 平成 28 (2016) 年 6 月改定</p>	<p>第 4 章 水・緑環境の保全と創造の推進計画</p> <p>2. 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</p> <p>(1) 緑の 10 大拠点の水と緑をまもり・育てます</p> <p>③ 川井・矢指・上瀬谷地区 (約 700ha)</p> <p>市内でも貴重な広がりのある緑の空間や、河川沿いの緑地からなる緑の拠点を保全・活用し、自然体験や農体験などの場として活用します。</p>
<p>⑦横浜市都市農業 推進プラン 2019- 2023 平成 30 (2018) 年 11 月</p>	<p>4 章 施策の内容</p> <p>計画の柱 1 持続できる都市農業を推進する</p> <p>将来にわたり持続可能な都市農業を目指し、農業経営の安定化・効率化に向けた農業の振興や、横浜の農業を支える多様な担い手に対する支援、農業生産の基盤となる農地の利用促進を図ります。</p> <p>施策 1 農業経営の安定化・効率化に向けた農業振興 事業② 地域特性に応じた都市農業の拠点づくり支援</p> <p>(2) 旧上瀬谷通信施設の農業振興策の策定</p> <p>今後は、地区全体の土地利用計画と連動し、積極的に農業振興を図る区域については、生産基盤整備や先進的な栽培技術の導入による営農環境の充実や、ここでとれた良質な農畜産物を味わい、農の魅力を感じられる場とするなど、将来的な農地の利用方法など地域特性に応じた農業振興策を、地元農業者とともに検討を進め、策定します。</p> <p>計画の柱 2 市民が身近に農を感じる場をつくる</p> <p>良好な景観形成や生物多様性の保全など、農地が持つ環境面での機能や役割に着目した取組と、地産地消や農体験の場の創出など、市民と農の関わりを深める取組を展開します。</p>
<p>⑧旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会 基本構想案 平成 30 (2018) 年 3 月</p>	<p>○テーマ 幸せを創る明日の風景 Scenery of The Future for Happiness</p> <p>○基本理念 横浜・上瀬谷で花と緑等をシンボルに、地球環境の持続、経済成長、成熟社会等を展望した未来志向の国際園芸博覧会を開催</p> <p>○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・モノ・コトの行き交うまち」を軸として検討を進める。</p>

### 3 横浜市による旧上瀬谷通信施設のまちづくりの考え方

横浜市を取り巻く状況や上位・関連計画を踏まえて、計画地のまちづくりの考え方を次のように定めます。

#### ○横浜市による計画地の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

横浜の活力をより一層向上させるため、人や企業を惹きつける魅力あるまちづくりを加速させ、交流人口の増加に結び付けるとともに、横浜経済の更なる活性化を目指します。

##### 自然をいかした魅力あふれるまちの実現

横浜市内でも有数なまとまった農地が広がっていることや、計画地周辺には市民の森など、連続して豊かな緑が広がっていることを踏まえ、都市と緑や農のバランスがとれたまちづくりを進めます。

##### 活力ある都市農業の展開

持続できる都市農業を推進するとともに、市民が身近に農を感じる場をつくります。

##### グリーンインフラの活用

持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの活用を進めます。

##### 市民生活や経済活動を支える都市基盤施設の整備

郊外部の活力低下、超高齢社会といった状況への対応や、新たな土地利用に合わせ、必要となる基盤施設の整備を進めます。

##### 災害に強い都市づくり

市民生活や経済活動を将来にわたり支えるため、これまでの防災・減災の考え方を一歩進め、様々な自然災害に対し、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できるまちづくりを進めます。

### 第3章 地権者による民有地におけるまちづくりの検討内容

これまで、横浜市を取り巻く状況、計画地のまちづくりの考え方を踏まえて、横浜市と地権者で意見交換を行い、民有地の土地利用について検討してきました。

#### 1 地権者によるまちづくりの検討内容

地権者によるまちづくりは、次のような経緯で検討が進められました。

表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯（1/3）

年月	概要								
平成 27（2015）年 2月～ 平成 29（2017）年 10月	<p>上瀬谷、上川井農業専用地区協議会の農業振興勉強会、土地活用勉強会などで検討。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>平成 28（2016）年 4月に、横浜市から、農業振興ゾーンや土地活用ゾーンからなる跡地利用ゾーン（案）を検討の資料として提示。</p> </div> <p>○各会でのまとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興勉強会 <ul style="list-style-type: none"> <li>上瀬谷農業専用地区協議会：交流型農業の展開</li> <li>上川井農業専用地区協議会：良好な農環境の保全</li> </ul> </li> <li>・ 土地活用勉強会 <ul style="list-style-type: none"> <li>「多様な人を呼び込む活気や賑わいのあるまち」</li> <li>「地域全体にプラスとなるまち」</li> <li>「農業の活性化につながるまち」</li> <li>「安心安全で利便性の高い基盤整備」</li> </ul> </li> </ul>								
平成 29（2017）年 11月	まちづくり協議会の設置、農業振興部会と土地活用部会の設置。								
平成 29（2017）年 12月～	<p>農業振興部会と土地活用部会で、将来の土地利用を検討し、平成 30（2018）年 5月に今後の検討の方向性を「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案）」としてとりまとめ、公表。</p> <p>旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（協議会・横浜市 素案）では、土地利用の内容を「農業振興」「活力創造」「公共・公益」の3要素で整理。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">要素</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業振興</td> <td>活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）</td> </tr> <tr> <td>活力創造</td> <td>産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）</td> </tr> <tr> <td>公共・公益</td> <td>横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）</td> </tr> </tbody> </table>	要素	内容	農業振興	活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）	活力創造	産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）	公共・公益	横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）
要素	内容								
農業振興	活力ある都市農業の展開（農業基盤整備、農業振興策、市民と農が触れ合える場など）								
活力創造	産業振興や賑わい、交流を促進（交通利便性をいかした業種、農や緑と関わりの深い業種、大規模施設の進出など）								
公共・公益	横浜市を含む広域的課題や地域の課題を解決（公園、防災施設、その他公共公益施設など）								

表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯 (2/3)

年月	概要
平成30(2018)年 11月	<p>まちづくり協議会から横浜市へ要望書が提出された。</p> <p>○要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、計画地全体を対象とした土地区画整理事業の実施が不可欠。</li> <li>・ 土地区画整理事業は横浜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。</li> <li>・ 計画地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。</li> </ul>
平成31(2019)年 1月～ 令和元(2019)年 8月	<p>将来の農業振興と新たな都市的土地利用の実現に向けて、大学や民間企業からの提案も参考にしながら、どのような土地利用の可能性があるのかを検討。</p> <p>【横浜市からの説明】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用の方向性：「計画地に来る人を増やす」「計画地の広さ・大きさのメリットを最大限いかす」</li> <li>・ 土地活用ゾーンでの、個別利用と共同利用のメリット、デメリット</li> <li>・ 「国有地と民有地の混在解消」、「ゾーン案と地権者の意向の相違の解消」と「機能や用途の集約化」を実現するために「申出換地方式」を想定</li> <li>・ 農業利用を希望されている方への営農に関するアンケートの結果報告             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 農業基盤整備後の農業経営については「現状維持」が約半数</li> <li>- 直売所やレストランの設置希望が多い</li> <li>- 企業・大学などとの連携を希望する意見が多い、借地で耕作している土地も多い など</li> </ul> </li> </ul> <p>【大学・民間企業からの提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地活用を検討する上での重要なポイント：「短期間で一気に土地利用を開始すること」「長期間・安定的な収入と地権者間の公平感」（民間企業）</li> <li>・ 土地活用の検討として、商業系施設や観光系施設、研究施設、物流施設などでの活用の可能性を提案（民間企業）</li> <li>・ 農業振興の検討として、大学のほ場設置や最先端研究、地域連携の提案、収穫体験付バーベキューなどの郊外型事業や公園内の飲食施設と連携した収穫体験の可能性を提案（大学・民間企業）</li> </ul>

表3-1 地権者によるまちづくりの検討経緯 (3/3)

年月	概要
前ページからの 続き	<p>まちづくり協議会と横浜市でのとりまとめ内容</p> <p>○土地活用部会（4月）</p> <p>「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を行いたい」</p> <p>▶土地利用の方向性（キーワード）</p> <p>『賑わい、集客力、活気、人を呼び込む （テーマパークなどの大規模集客施設）』</p> <p>『新たな交通の充実にふさわしいもの』</p> <p>『大区画による共同利用を中心とした土地利用』</p> <hr/> <p>○農業振興部会（8月）</p> <p>「周辺施設と連携した集客型農業を展開したい」</p> <p>国際園芸博覧会開催を契機とした農業の連携、周辺賑わい施設との連携による集客</p> <p>「高収益作目や新技術を活用したい」</p> <p>高収益作目への転換、施設栽培の展開、ブランド化の展開による高収益化、直売所、レストランの設置による高単価販売</p> <p>「地域循環型の都市農業を推進したい」</p> <p>大学連携による農業の新たな担い手の育成、地産地消や食育の推進、地域消費者との連携による地域経済の活性化</p>
令和元（2019）年 7月～	<p>土地利用の具体化にあたり、今後検討を深度化していく内容や、必要に応じて、企業にまちづくり協議会への参加を求めていくことを目的に、複数の民間企業から提案を受けた。</p> <p>その結果、まちづくり協議会として、テーマパークを中心とした土地利用を、今後検討を深度化すべき提案として決定した。また、土地活用の他の事例として、物流施設についても民間企業から提案を受けた。</p>
令和元（2019）年 11月	<p>6月からまちづくり協議会と横浜市で検討を進めてきた、土地利用ゾーンについて合意。</p>



農業振興勉強会



農業振興部会



土地活用勉強会



土地活用部会



## 2 地権者によるまちづくりの考え方

これまでの検討内容を踏まえて、地権者によるまちづくりの考え方を次のようにまとめます。

### ○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

- ・ 周辺施設と連携した集客型農業の展開を図る。
- ・ 高収益作物や新技術を活用する。
- ・ 地域循環型の都市農業を推進する。

#### 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

- ・ 「賑わい、集客力、活気、人を呼び込む」、「新たな交通の充実にふさわしいもの」と「大区画による共同利用を中心とした土地利用」をキーワードに検討を進める。
- ・ 複数の民間企業から提案を受け、テーマパークを中心とした土地利用を、今後検討を深度化すべき案として決定。

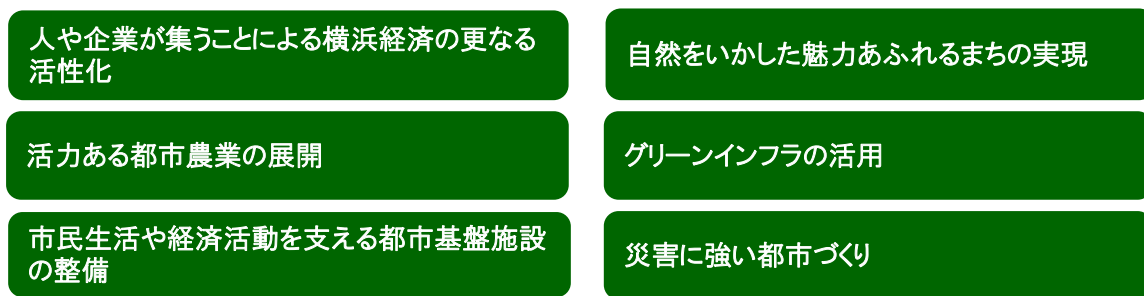
## 第4章 まちづくりのコンセプト

### 1 まちづくりのテーマ

計画地は、米軍施設として利用されてきたため、約70年間にわたり土地利用の制限を受けながら、地権者を中心に農業が営まれてきました。そのなかで、横浜市のまちづくりの考え方を踏まえると、今ある緑や農地を保全しつつ、ここでしかできない新たなコトやモノを創出することで、世界中のヒトやモノを惹きつける魅力ある空間を実現し、計画地を含む郊外部の活性化を目指していく必要があります。また、国際園芸博覧会の理念をみらいに継承・発展していくことも重要です。

このため、計画地全体のまちづくりのテーマを豊かな自然環境をいかした、「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～」とし、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを進めるため、「多様な交流による、賑わいと活気のあるまち」、「活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち」と「将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち」を方針として位置付けました。

#### 横浜市のまちづくりの考え方



#### まちづくりのテーマ



**【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

**【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

**【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計画地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)

## 2 まちづくりの方針

### 方針1

#### 多様な交流による、賑わいと活気のあるまち

計画地のポテンシャルを最大限にいかし、人や企業が集うことで、交流人口の増加や経済活性化につなげるとともに、都市的土地利用と連携した都市農業を展開し、賑わいと活気のあるまちを目指します。

##### ① 集客機能の導入による、交流人口の増加

集客機能の導入により、この地を訪れる人（交流人口）が増えることで、郊外部だけでなく、横浜市内全体の活性化、持続可能な成長・発展につながるまちを目指します。

##### 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

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスに近接する交通利便性の良さをいかし、ヒトとモノが集まり、経済が活性化するまちを目指します。

##### ③ 周辺施設と連携した、農業の展開による地域活性化

観光・賑わいなどの周辺施設と連携した集客型農業を展開し、交流が生まれ、身近に農を感じられるまちを目指します。



収穫体験のイメージ



収穫体験農園のイメージ

##### ④ レクリエーションの場の創出

豊かな自然をいかしたレクリエーション空間などを整備し、人が集い、交流する広域公園を整備します。

## 方針2

## 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち

まとまりのある農地を保全し、販わいと食・農業の連携による新たな都市農業を世界に発信するとともに、今ある自然環境をいかしながら、グリーンインフラを活用し、緑をいかした魅力あるまちを目指していきます。また、国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成を目指します。

### ① 販わいと食・農業の連携による新たな都市農業の展開

販売・集客に関する販わい施設や公園など、周辺施設との連携や、高収益作物への転換、ICTなど新技術の活用、大学などとの研究活動の推進により、持続できる都市農業を目指します。



家族で学ぶ農体験講座



新技術を活用したトマト栽培のイメージ

### ② 都市農業を支える生産基盤の整備

持続可能な都市農業を推進していくため、農業生産基盤などの整備を行います。

### ③ 緑の空間の保全と創出

横浜市でも有数のまとまった農地が広がっていることや、計画地周辺には市民の森など、連続して豊かな緑が広がっていることを踏まえ、農地の保全に努めるとともに、緑の創出を推進します。

### ④ グリーンインフラの活用

かけがえのない自然環境を次世代につなぐとともに、グリーンインフラを活用して、環境、景観、防災・減災対策などにもつながるまちを目指します。



グリーンインフラ活用の例

### ⑤ 国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成

国際園芸博覧会のレガシーを継承・発展する拠点として、グリーンインフラの骨格を形成する公園などを整備します。



### 方針3

### 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

交通利便性をさらに高めるまちづくり、広域的な課題の解決に取り組み、将来にわたり安全安心で利便性の高いまちを目指します。

#### ① 地域や広域レベルでの災害対応力の強化

広域的な交通利便性と、広大な土地をいかし、大規模災害発生時の、広域的な応援活動の拠点や大地震により延焼が拡大した場合に、市民の生命・身体を守るために一時的に避難できる機能を確保したまちを目指します。



受援の核となる広域応援活動拠点のイメージ

#### ② グリーンインフラも活用した防災・減災対策の推進

近年増加している大雨などの災害に対し、雨水調整池や下水道の整備などによる防災・減災対策を行います。また、グリーンインフラを防災・減災対策としても活用するまちを目指します。

#### ③ 道路アクセスの強化と計画地内の道路ネットワークの形成

東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路に近接する優位性を最大限発揮できるよう、道路の機能強化を目指します。計画地周辺の道路ネットワークとのつながりや、計画地内の土地利用を考慮して、計画地内道路ネットワークを形成します。

#### ④ 新たな交通の導入

計画地における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し、横浜市郊外部の新たな活性化拠点の形成に資する、瀬谷駅を起点とした新たな交通の導入を図ります。

#### ⑤ 将来想定される課題への対応

超高齢社会の到来により、将来不足が想定される施設が整ったまちを目指します。（医療、福祉、公園型墓園などを検討）



# 第5章 土地利用

## 1 土地利用・基盤整備の考え方

計画地の特性・ポテンシャルを最大限にいかすとともに、横浜市のまちづくりの方針に加え、地権者が検討を進めてきたまちづくりの考え方も踏まえ、土地利用・基盤整備の考え方を示します。

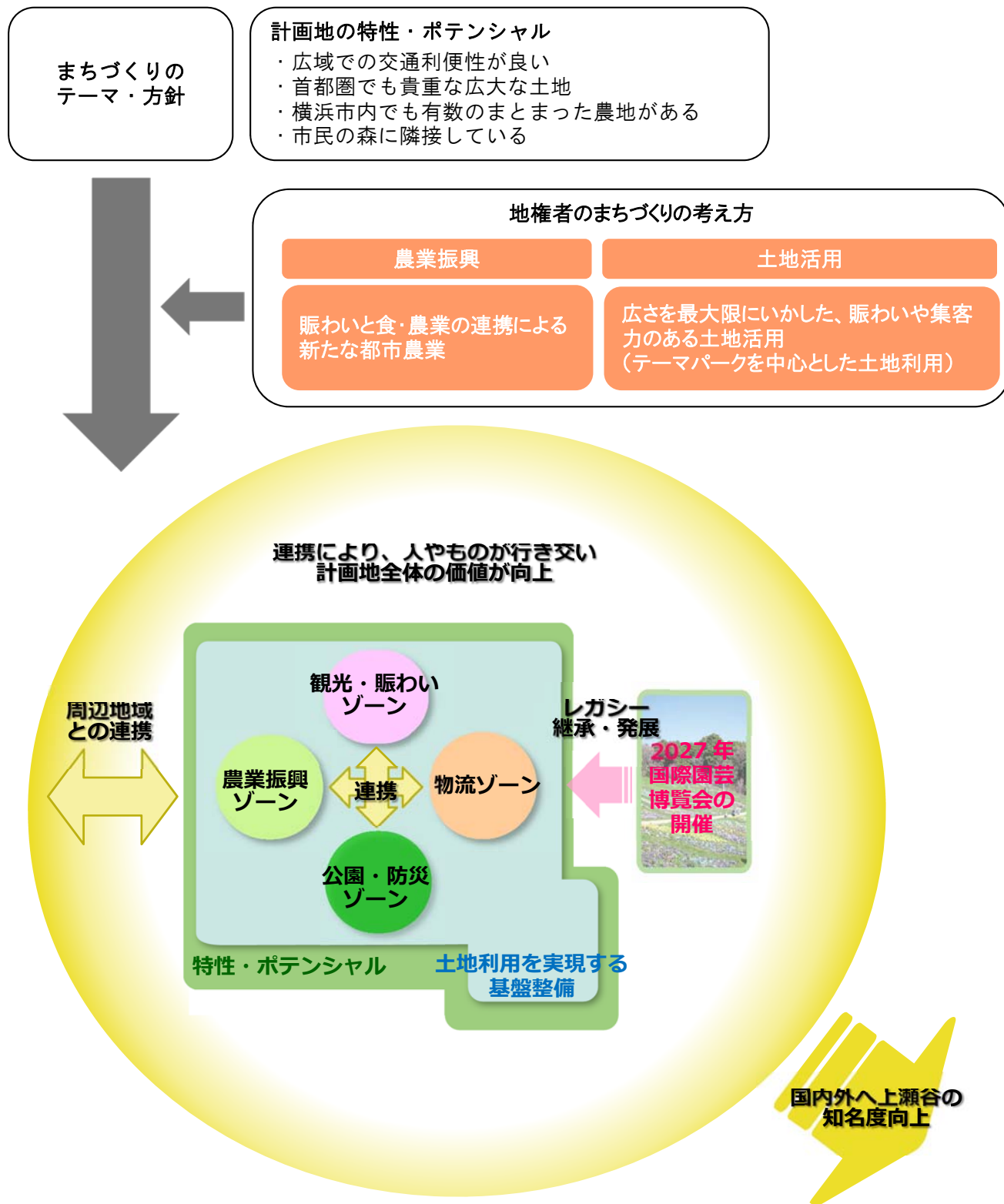


図5-1 土地利用の考え方のイメージ

### ①土地利用の内容

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を踏まえ、土地利用の内容を整理します。

<b>農業振興ゾーン</b>	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。
<b>観光・賑わいゾーン</b>	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。
<b>物流ゾーン</b>	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。
<b>公園・防災ゾーン</b>	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。

各ゾーンが連携することにより、人やものが行き交い、将来的には年間1500万人が訪れ、計画地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ことで、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きます。

また、土地利用の具体化にあたっては、これらゾーンを基本として、ゾーン間の連携を促進できる事業手法や区域を検討していきます。

### ②土地利用を実現する基盤整備の考え方

計画地のポテンシャルを最大限にいかしながら、土地利用を実現し、将来のまちの安全・安心を確保するための基盤整備の考え方を、次のように定めます。

- ・ 持続可能な都市農業を推進していくため、農業生産基盤の整備を図ります。
- ・ 大規模な土地利用の転換に伴い発生が想定される交通需要に対応する新たな交通の導入を図ります。
- ・ 東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路に近接する優位性を最大限発揮できるよう、道路アクセスの強化を推進します。
- ・ 計画地周辺の道路ネットワークとのつながりや、計画地内の土地利用を考慮して、計画地内の道路ネットワークを形成します。
- ・ 道路や公園、調整池、下水道などの基盤整備については、防災・減災機能の強化を図ります。
- ・ 多様な機能を持つグリーンインフラを活用します。

### ③国際園芸博覧会との連携

横浜市では、計画地において、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、国際園芸博覧会の招致を推進していきます。開催後の土地利用にあたっては、計画地全体でそのレガシーを継承・発展していきます。

## 2 土地利用ゾーンの配置

まちづくりのテーマと方針、土地利用・基盤整備の考え方、そして周辺環境や現在の土地利用の状況などを踏まえて、ゾーンを次のように配置します。

### 農業振興ゾーン

現在のまとまりのある農地をいかし、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。

### 観光・賑わいゾーン

集客施設の立地を想定し、計画地の中央、環状4号線の東側に配置します。また、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。

### 物流ゾーン

東名高速道路や保土ヶ谷バイパス、環状4号線、八王子街道といった幹線道路へのアクセスや、現状の土地利用や周辺環境を考慮し、計画地の北側、環状4号線の東側に配置します。  
規模は、近年の物流施設の大型化、高機能化を踏まえて、おおむね 15ha とします。

### 公園・防災ゾーン

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、計画地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。

また、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します。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、主要な地区内道路を配置します。

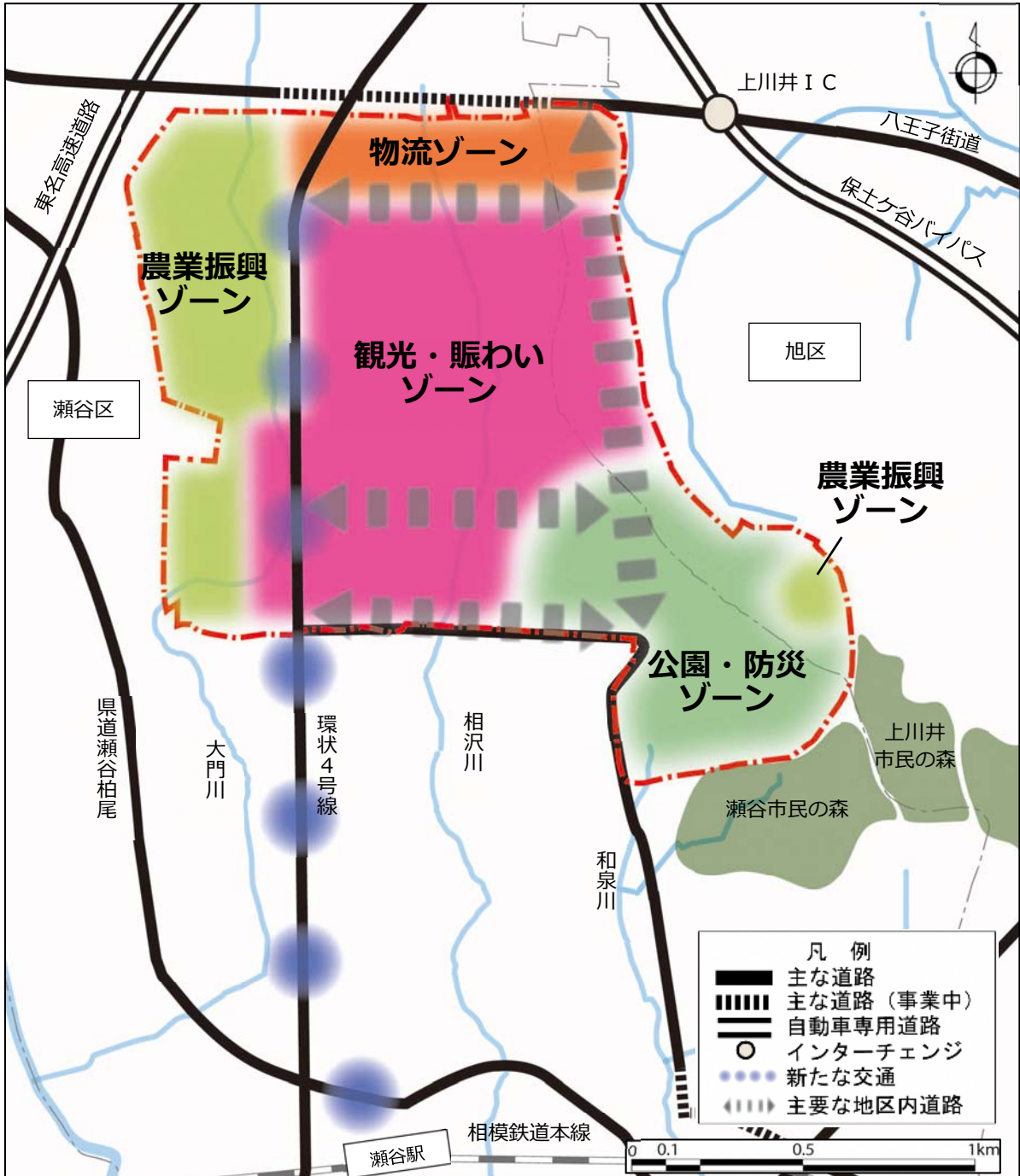


図5-2 土地利用ゾーン

---

## 第6章 関連施設計画

### 1 新たな交通

計画地における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し、横浜市郊外部の新たな活性化拠点の形成に資する、瀬谷駅を起点とした新たな交通（中量軌道など（※））の導入を図ります。

※LRT、新交通システム、モノレールなど

### 2 周辺道路

計画地における大規模な土地利用転換に伴い、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの幹線道路から流入が想定される交通量の大幅な増加に対応するため、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ります。



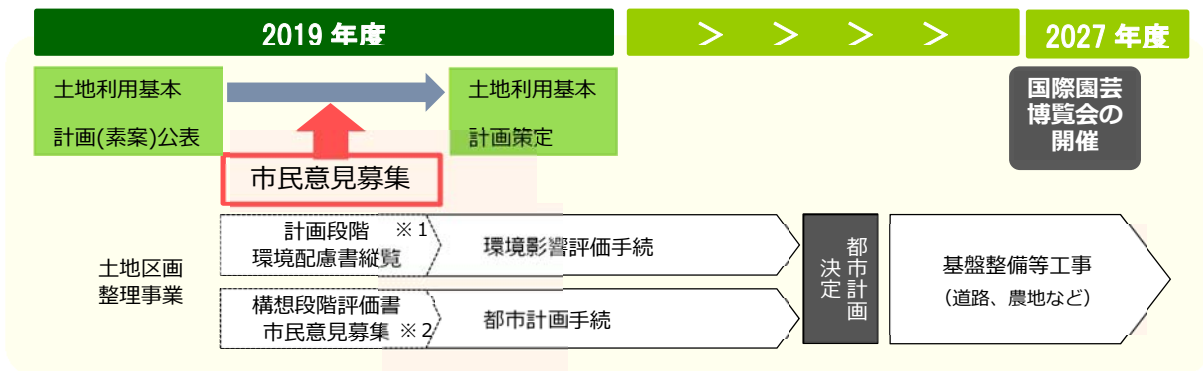
## 第7章 事業概要

### 1 事業手法

事業手法は、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、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、計画地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ます。

### 2 スケジュール

全体スケジュールは、次のとおりです。なお、スケジュールについては、引き続き精査していきます。



※1：計画の立案段階で、環境保全のために適切な配慮をしなければならない事項についてまとめた図書

※2：計画の立案段階で、市民参画が必要な都市施設等の都市計画について概略の案を総合的な見地から評価する図書

## 参考資料 上瀬谷通信施設返還後の経緯

表 上瀬谷通信施設返還後の経緯

年月	内容
平成 27 (2015) 年 6 月	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成 27 (2015) 年 7 月	返還後の跡地利用及び返還に伴う課題等について協議し、区民の意見及び要望を関係機関に伝えることを目的に瀬谷区 12 地区連合町内会長による「瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会」が設置される
平成 28 (2016) 年 4 月	横浜市が「農業振興ゾーン」と「土地活用ゾーン」からなる跡地利用ゾーン（案）を公表
平成 28 (2016) 年 10 月	農業専用地区協議会が、農業振興及び土地活用勉強会を上瀬谷地区と上川井地区で開始 横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催検討への支援協力を国に要望
平成 29 (2017) 年 11 月	まちづくり協議会が設立
平成 29 (2017) 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 (2018) 年 3 月	横浜市が「旧上瀬谷通信施設における国際園芸博覧会基本構想案」を策定
平成 30 (2018) 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
平成 30 (2018) 年 6 月	横浜市が、計画地における国際園芸博覧会の開催要請を国へ実施
平成 30 (2018) 年 11 月	まちづくり協議会から提出された横浜市への要望書「旧上瀬谷通信施設の事業の実施について」を、横浜市が受理
平成 30 (2018) 年 12 月	横浜市が、市街化調整区域における市施行の土地区画整理事業の実施に向け、規制緩和を国に提案 横浜市議会にて、計画地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る旨を報告
平成 31 (2019) 年 3 月	瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会が区民アンケートを実施
令和元 (2019) 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 (2019) 年 9 月	国際園芸博覧会の承認団体である国際園芸家協会（AIPH）の年次総会で、横浜市として令和 9（2027）年の国際園芸博覧会開催を申請し、同日に承認を受ける
令和元 (2019) 年 11 月	瀬谷区上瀬谷通信施設返還対策協議会と旭区連合自治会町内会連絡協議会より、計画地のまちづくりに対する要望書が横浜市へ提出される 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



計画地 全景



計画地の農地



横浜市 都市整備局 市街地整備推進課

〒231-0017 横浜市中区港町 1-1

電話 : 045-671-2061

FAX : 045-664-7694