

報告事項 1

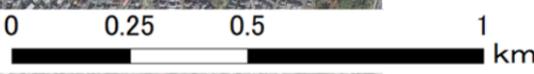
旧上瀬谷通信施設地区 土地区画整理事業について





旧上瀬谷通信施設地区

令和2年1月撮影





国道16号線
(八王子街道)

2



2

国道16号線(八王子街道)

1

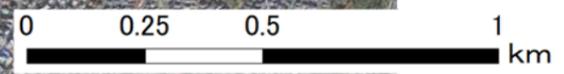


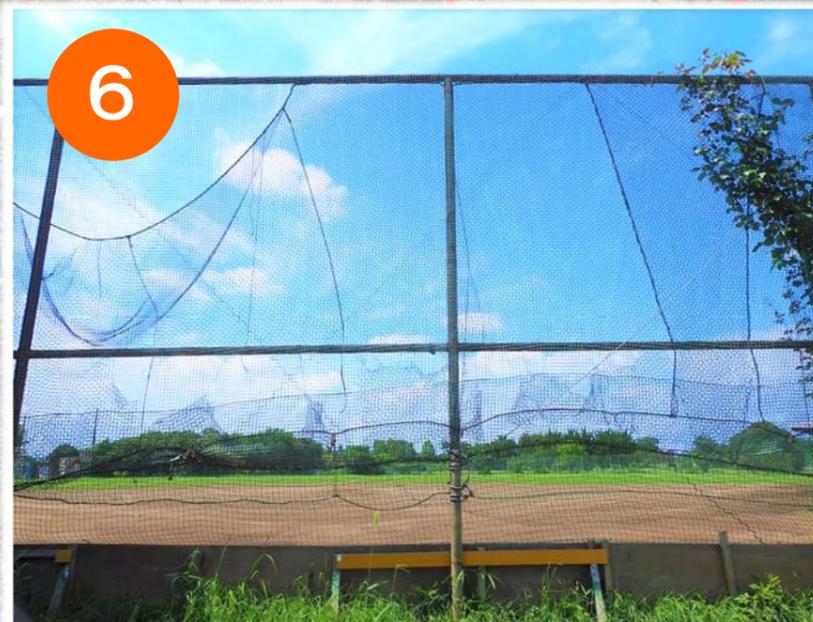
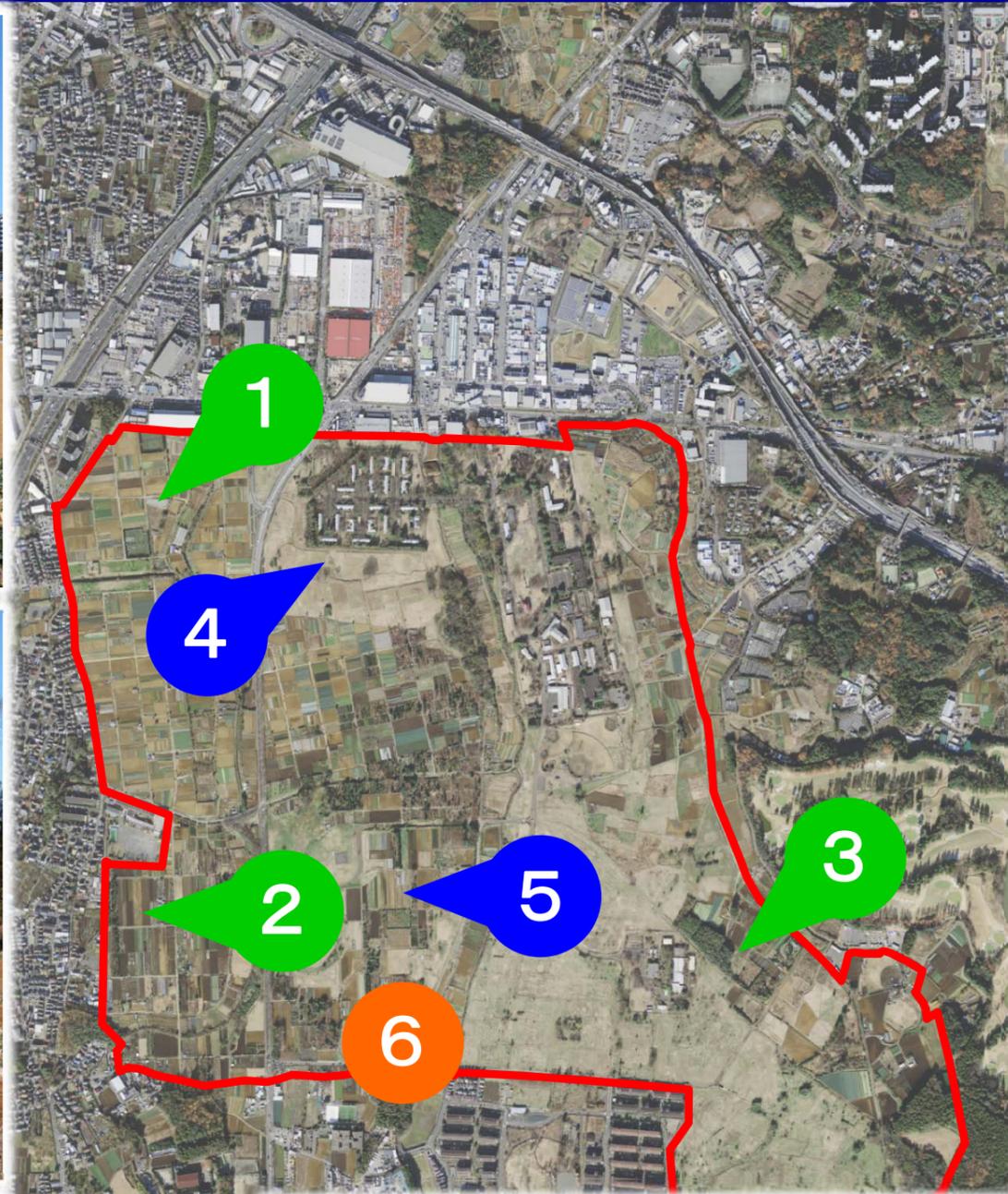
1

環状4号線

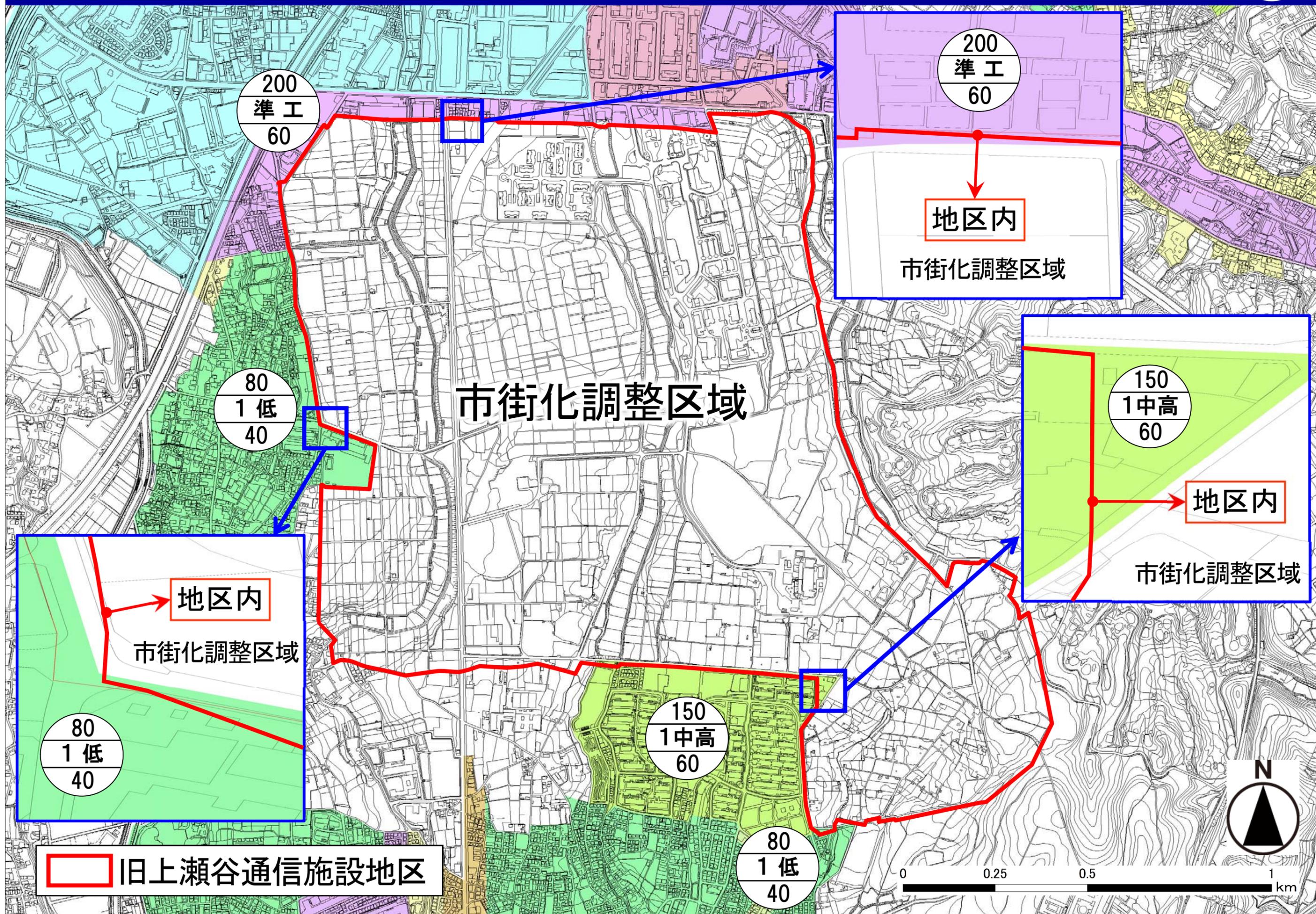
環状4号線

旧上瀬谷通信施設地区





■現在の都市計画（用途地域等）



横浜市中期4か年計画 2018-2021

(平成30年10月策定)

【戦略4(2)】 人が、企業が集い躍動するまちづくり

○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】 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり

[主な施策(事業)]

○米軍施設の跡地利用の推進

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。

都市計画マスタープラン 瀬谷区プラン

(平成29年3月改定)

○土地利用の方針

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。

都市計画マスタープラン 旭区プラン

(平成30年11月改定)

○土地利用の方針

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。

昭和20年8月 米軍により接收

平成27年6月 全域が返還

平成29年11月
地権者によるまちづくり協議会が設立

平成30年11月
まちづくり協議会から要望書が提出

《要望内容》

- ・市施行での土地区画整理事業の実施 など

令和2年3月
「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」策定

《計画内容》

まちづくりのコンセプトや土地利用の方向性

まちづくりのコンセプト

まちづくりのテーマ

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～

方針1

多様な交流による、賑わいと活気のあるまち

方針2

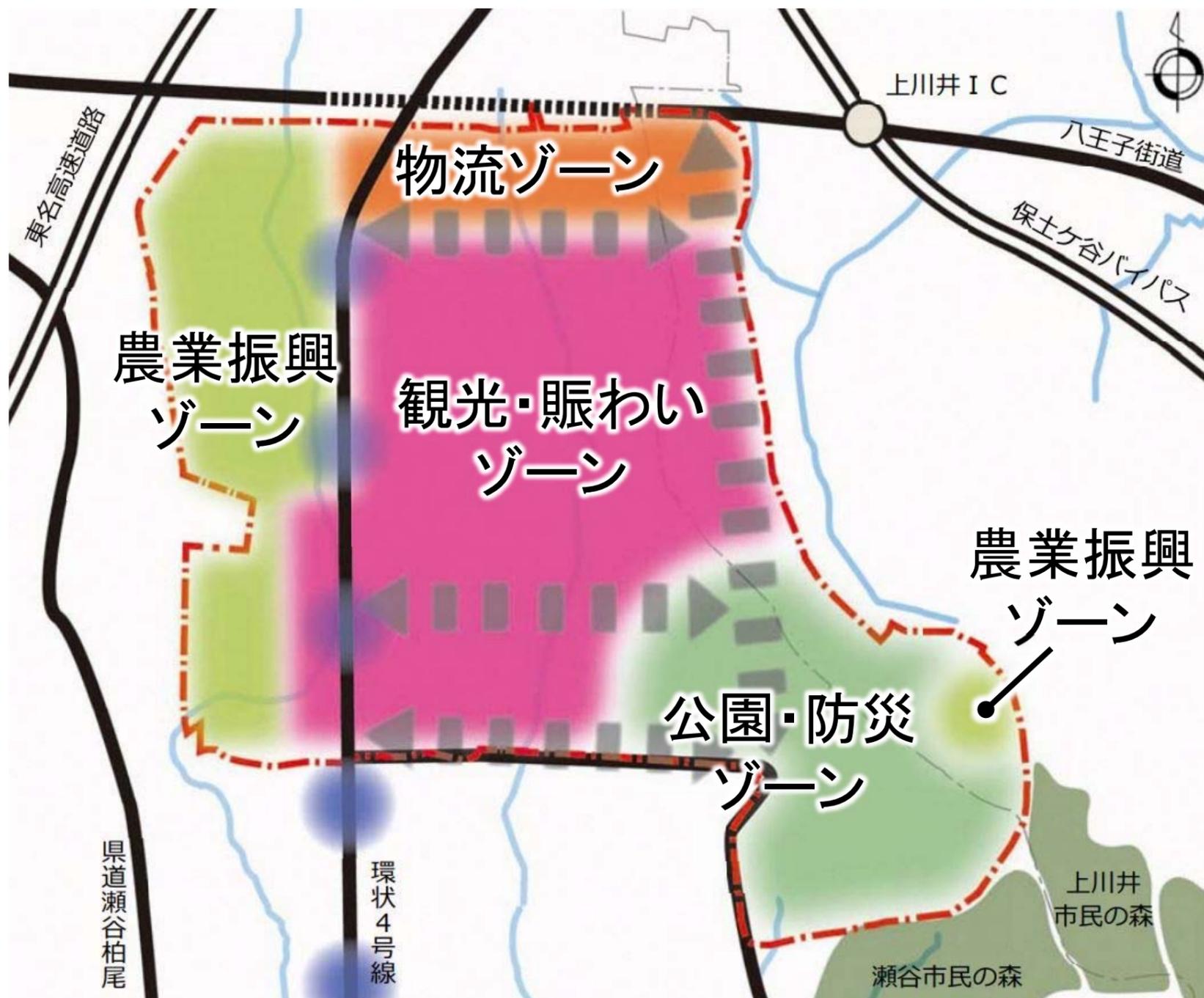
活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち

方針3

将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

土地利用ゾーン

郊外部の新たな活性化拠点の形成に向け
4つの土地利用ゾーンを配置



[凡例]	
	主な道路
	主な道路(事業中)
	自動車専用道路
	インターチェンジ
	新たな交通
	主要な地区内道路

土地利用の内容

農業振興 ゾーン



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味わう農体験、ICTなどを活用した質の高い農産物の安定生産と直売等による「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。

土地利用の内容

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します。

土地利用の内容

物流ゾーン



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。

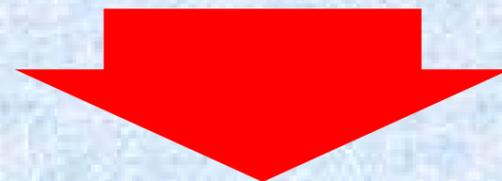
土地利用の内容

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（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。

- 1 戦後70年間にわたり米軍施設用地として使用されてきたことから、地権者の早期の生活再建が必要である
- 2 米軍施設用地として市街化が抑制されてきたため、道路などのインフラが十分に整備されていない
- 3 国有地、市有地、民有地が混在しているため、まちづくりを進める上で、土地の整序が必要である
- 4 広大な地区のため、本市が主体となり国との調整や、多くの地権者(約250名)との合意形成を図る必要がある
- 5 国際園芸博覧会開催(令和9年3月)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である



市施行による土地区画整理事業を実施予定

土地区画整理事業の決定



公共施設の配置	道路	種別	名称	備考
		幹線街路	3・4・3号 環状4号線	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		幹線街路	3・3・9号 国道16号線	
	各街区の土地利用を考慮して、幹線街路等を適宜配置する。また、交通広場を合わせて配置する。			
公園及び緑地	公園は、宅地に整備する面積と合わせて、施行区域の面積の3%以上となるように配置する。			
その他の公共施設	土地利用を考慮して、必要な調整池等を配置する。			

宅地の整備

「農業振興地区」、「観光・賑わい地区」、「物流地区」、「公益的施設用地」、「交通施設用地」を適宜配置する。

公益的施設用地内に広域的な公園等を整備する。

日時	令和3年2月25日から 令和3年3月11日まで
実施方法	横浜市ホームページ上での 動画配信

公聴会の開催	令和3年3月25日
公述の申出	3名
公述人	3名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

(テーマパーク誘致について)

公述意見の要旨	市の考え方
<p>横浜市は地権者の要望を第一に考え、テーマパークを誘致したい考えのようだが、近隣住民としてその考えにはまったく賛成できない。</p>	<p>地権者の皆様が検討を深度化してきたテーマパークを中心とした土地利用を計画していますが、これは本地区のポテンシャルを最大限に生かしているとともに、横浜市中期4か年計画等の上位計画に定めた本市のまちづくりの方向性にも合致しています。</p> <p>「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」においても「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の形成」を図っていくとしています。</p> <p>なお、具体的な施設計画については、今後、社会情勢等も踏まえながら検討していくこととなります。</p>

(道路の渋滞について)

公述意見の要旨	市の考え方
<p>周辺道路も含め、交通渋滞の悪化が懸念される。</p>	<p>今回、土地区画整理事業の施行区域に、旧上瀬谷通信施設地区に隣接する西側の道路なども取り込み、通学路等への歩道の設置など、道路改修も含め土地区画整理事業で一体的に整備していくことを検討しています。</p> <p>あわせて、混雑緩和や交通の分散を図るため、周辺道路の整備を予定しています。</p>

(その他の意見)

公述意見の要旨	市の考え方
<p>治水対策を重視し、十分な雨水調整池、雨水貯留施設を整備して欲しい。</p>	<p>区域内に必要なとなる雨水調整池等の雨水の流出を抑制する施設について、横浜市開発事業の調整等に関する条例等の基準に沿って適切な規模・配置等を検討し、土地区画整理事業の中で整備します。</p>
<p>公園内には災害時の避難場所として利用できる芝生広場を設けて欲しい。</p>	<p>主に公園を整備する公益的施設用地内において、広域避難場所としての機能等を備えた公益的な防災拠点の整備を想定しています。</p>
<p>本地区に、カジノを建設しないで欲しい。</p>	<p>カジノ施設を含むIR(統合型リゾート)は、本地区において検討していません。</p>

縦覧期間	自 令和3年6月25日 至 令和3年8月10日
意見書の提出	なし

環境影響評価の対象事業(第1種事業※)

【土地区画整理事業】

施行区域の面積＝100ヘクタール以上

※ 第1種事業：環境影響評価を必ず行う事業
環境影響評価法第2条第2項、環境影響評価法施行令第1条

対象事業が市街地開発事業として
都市計画に定められる場合

環境影響評価の手続は、
都市計画決定権者が都市計画手続と併せて行う

環境影響評価法第38条の6第1項

事業が環境に及ぼす影響について、

- 事前に調査、予測、評価
- その結果を公表
- 市民等から意見を聴くなどの手続

適切な環境保全対策等を検討し、事業計画に反映させる制度

配慮書

事業の立案にあたり、環境の保全について配慮すべき事項について検討を行い、その内容を記載したもの

方法書

環境の事前調査及び影響の予測・評価をする項目や調査・予測の手法などを記載したもの

環境影響評価の実施（調査・予測・評価）

準備書

方法書等に基づき、環境の事前調査及び影響の予測・評価をした結果などを記載したもの

評価書

市民等の意見を踏まえ、準備書の内容に検討を加え、最終的な環境影響評価の結果を記載したもの

現在

縦覧期間	自 令和3年6月25日 至 令和3年8月10日
意見書の提出	31 通

