

旧上瀬谷通信施設地区  
土地区画整理事業の  
都市計画決定に関する市素案説明会

令和3年2月25日

横浜市

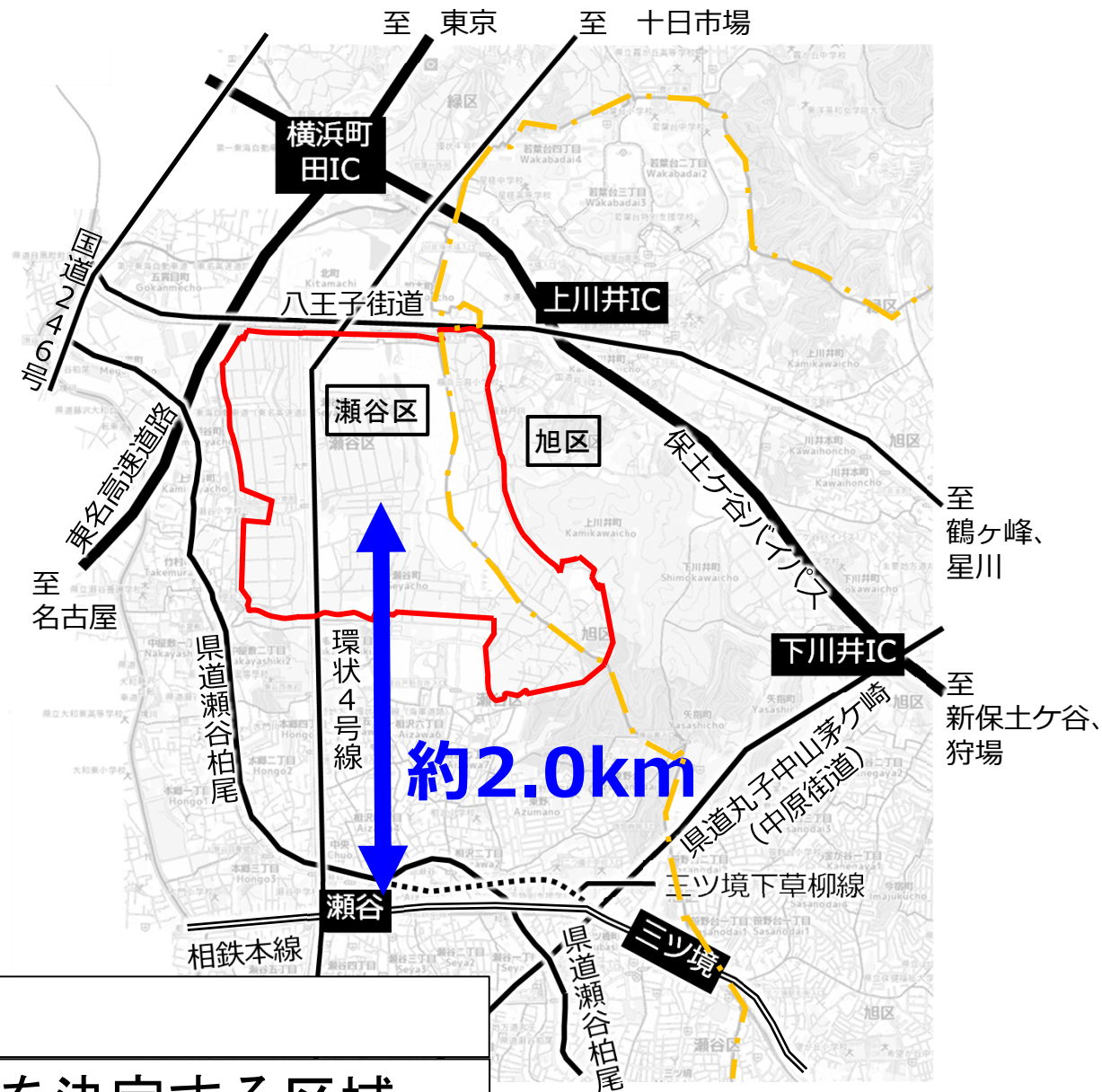
## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

# 位置図



--- 区界線

▭ 都市計画を決定する区域



# 航空写真



都市計画を決定する区域



# ■ 旧上瀬谷通信施設地区の周辺の状況

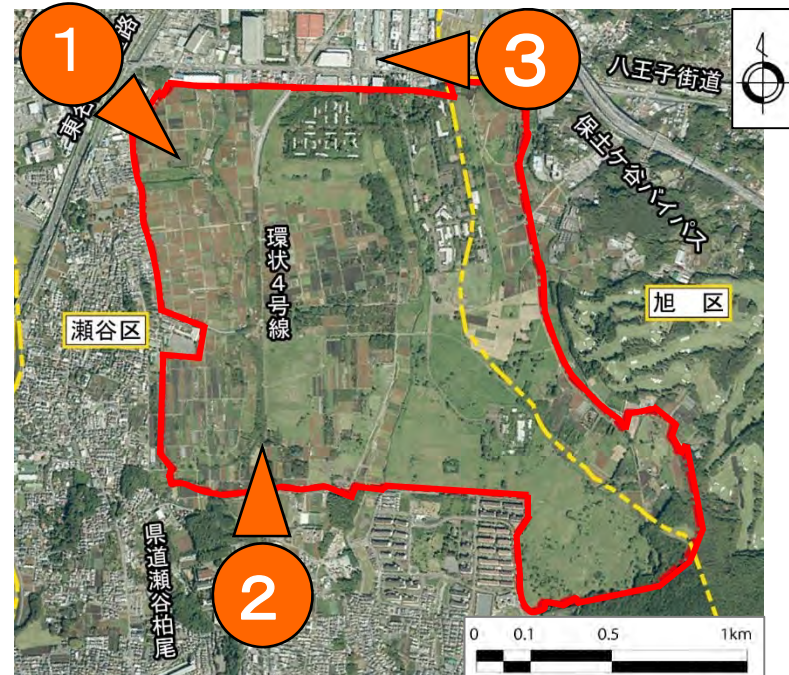
1 地区内農地



3 八王子街道



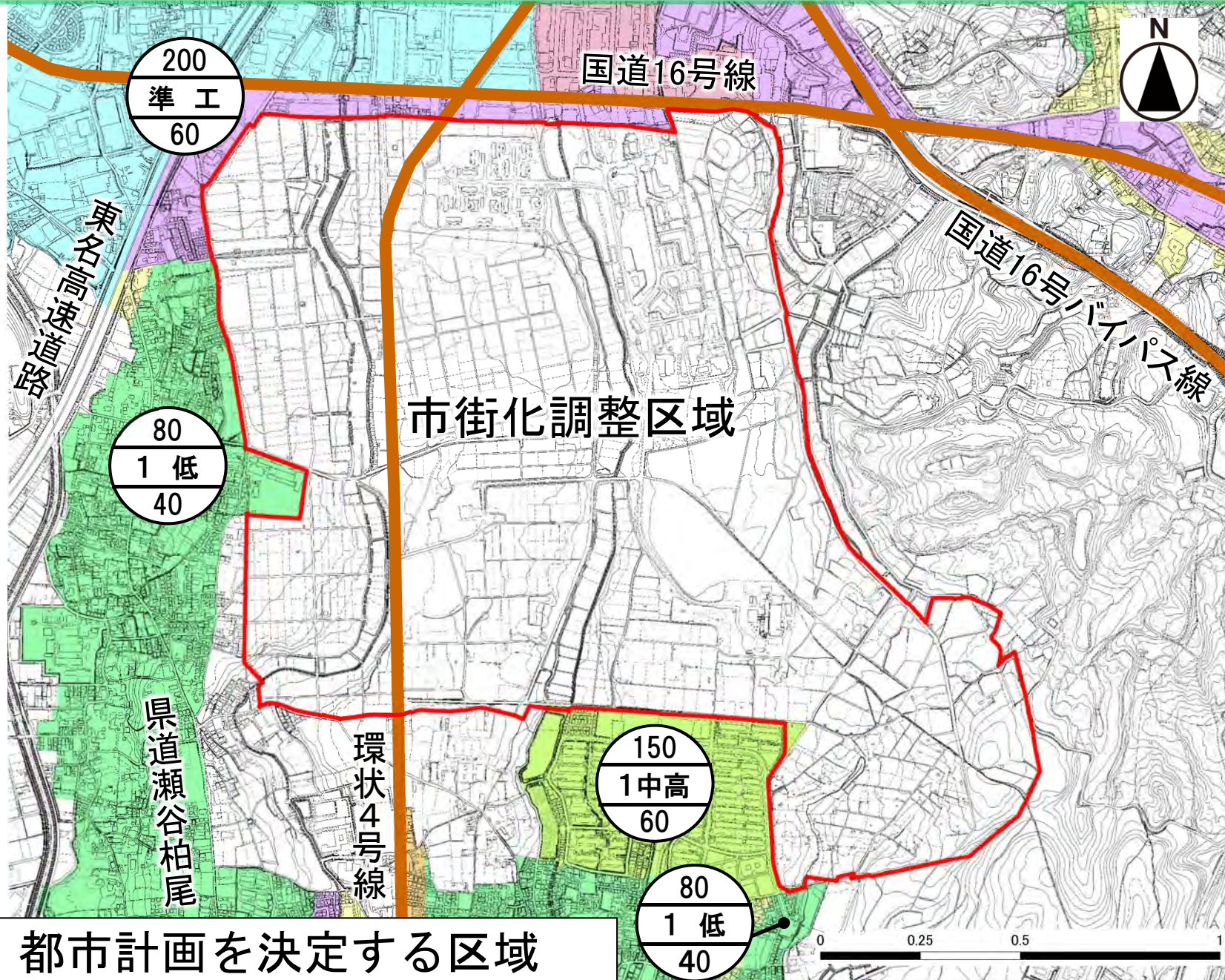
2 環状4号線



都市計画を決定する区域



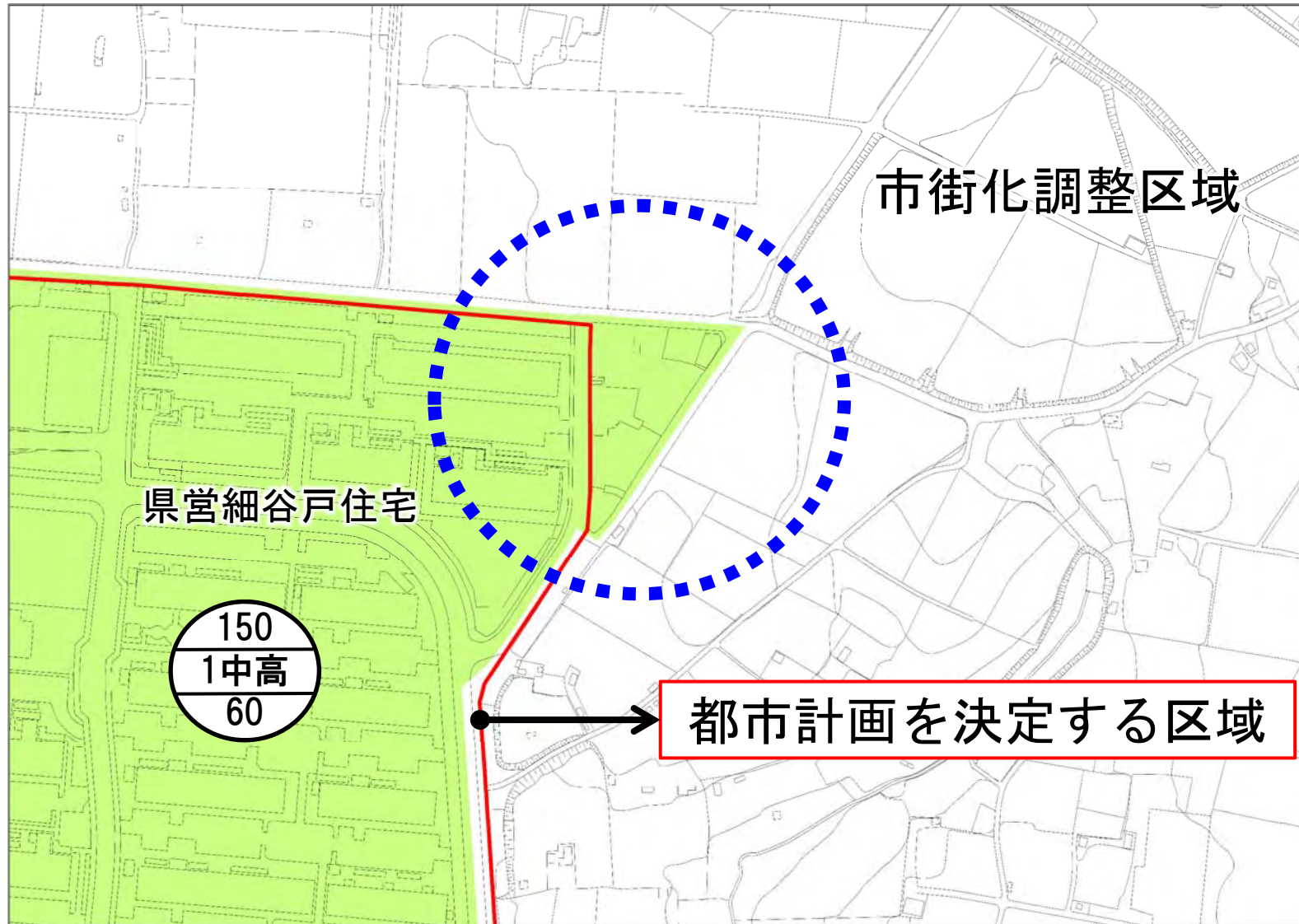
# 現在の都市計画（用途地域等）



都市計画を決定する区域

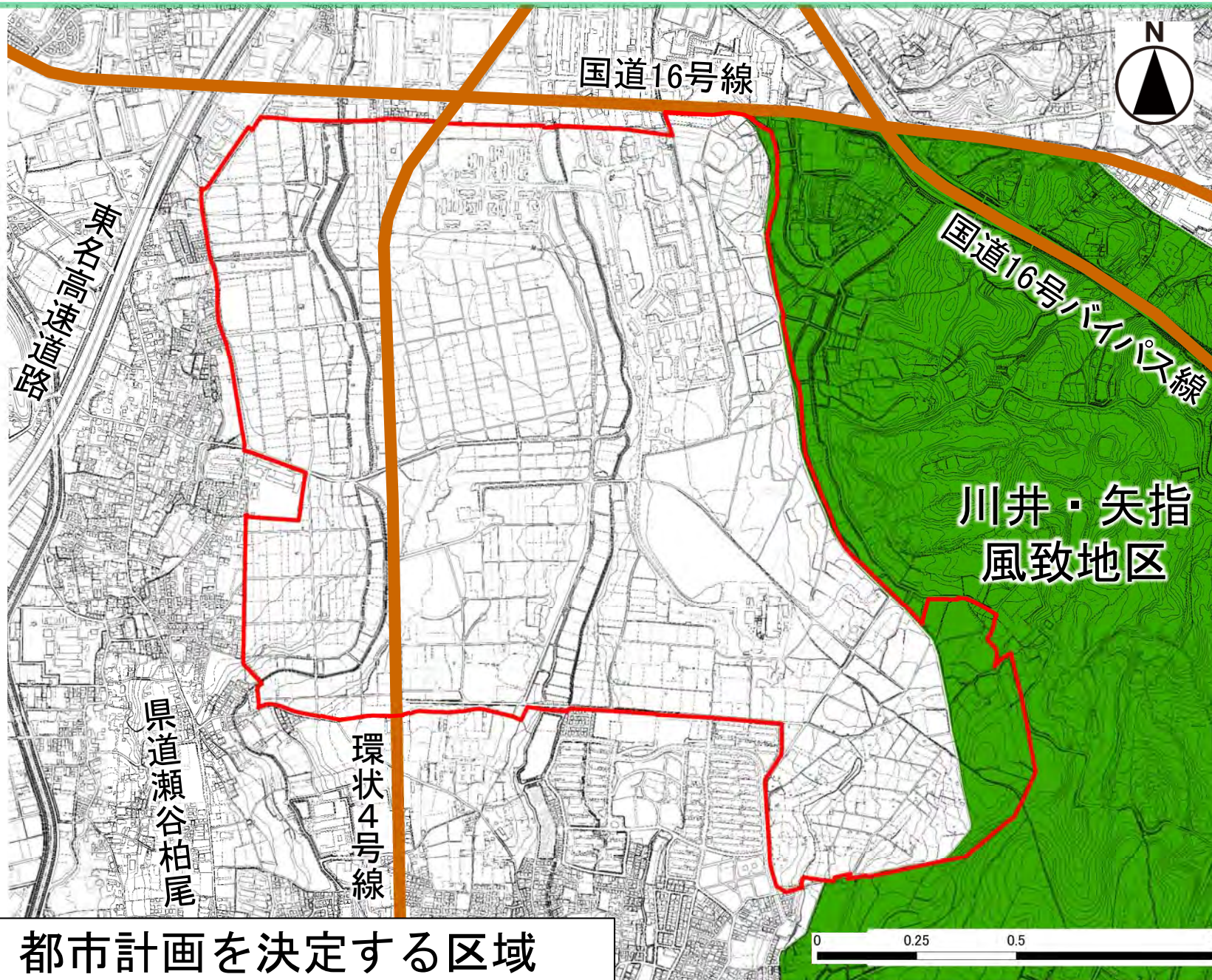


## ■現在の都市計画（用途地域（一部拡大））





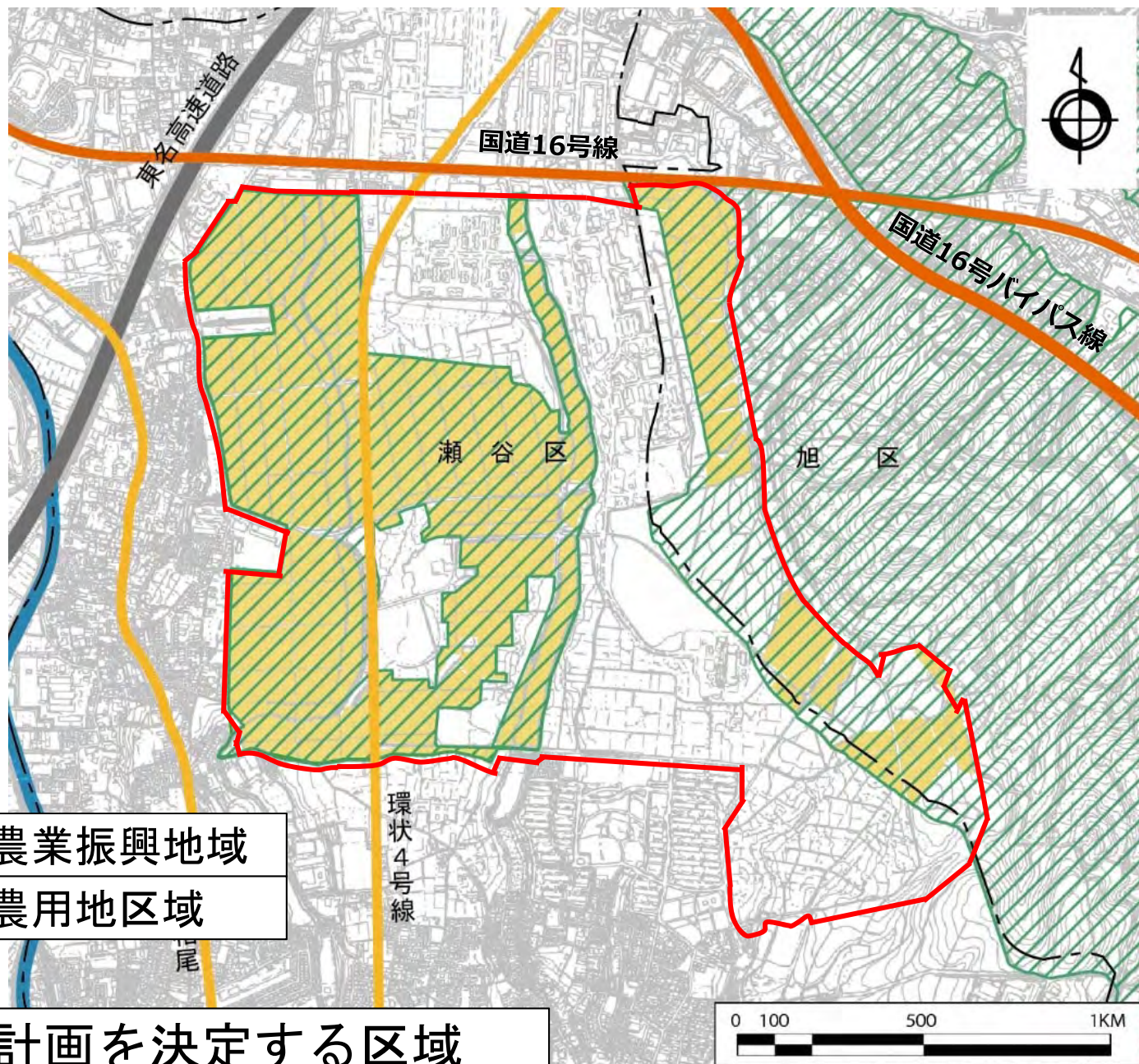
# ■ 風致地区



□ 都市計画を決定する区域



# 農業振興地域・農用地区域



 農業振興地域  
 農用地区域

 都市計画を決定する区域



## ○ 横浜市中期 4 か年計画 2018～2021 (平成30年10月策定)

### 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・まちづくりの方針

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） 5「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)

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)

旧上瀬谷通信施設については、緑や農の保全とのバランスを図りながら、全市的・広域的な課題への対応を考慮した土地利用の具体化を図ります。



## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

## ■ まちづくりの経緯

年月	内容
平成27年6月	旧上瀬谷通信施設の全域が返還
平成29年11月	地権者で構成するまちづくり協議会の設立
平成30年11月	まちづくり協議会からの要望書を横浜市が受理
令和元年11月	土地利用ゾーンについて、まちづくり協議会と横浜市で合意
令和2年3月	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」の策定



## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

## 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

#### 【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

## 【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

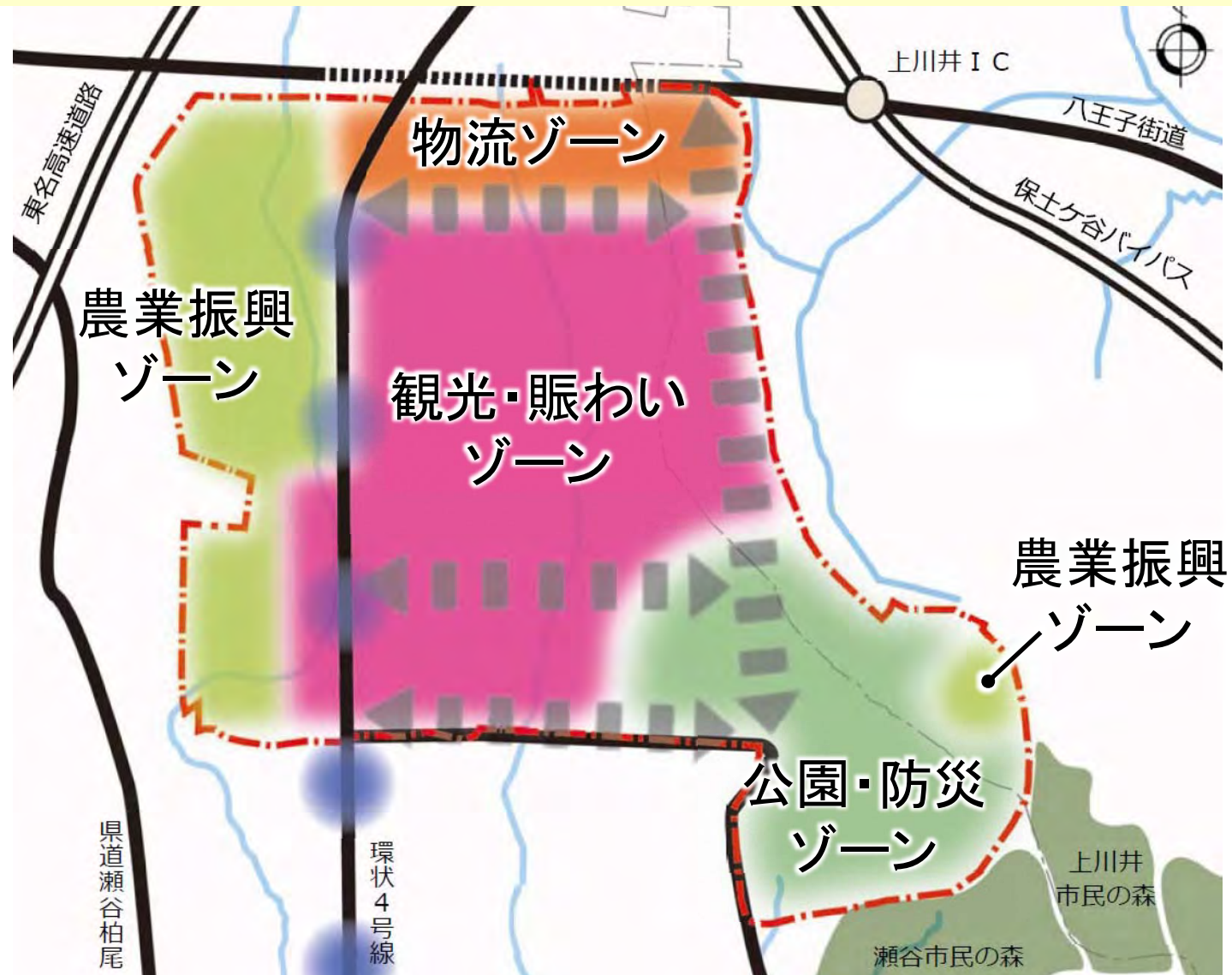
## 【方針3】

### 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  
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)

## ■ 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画の概要

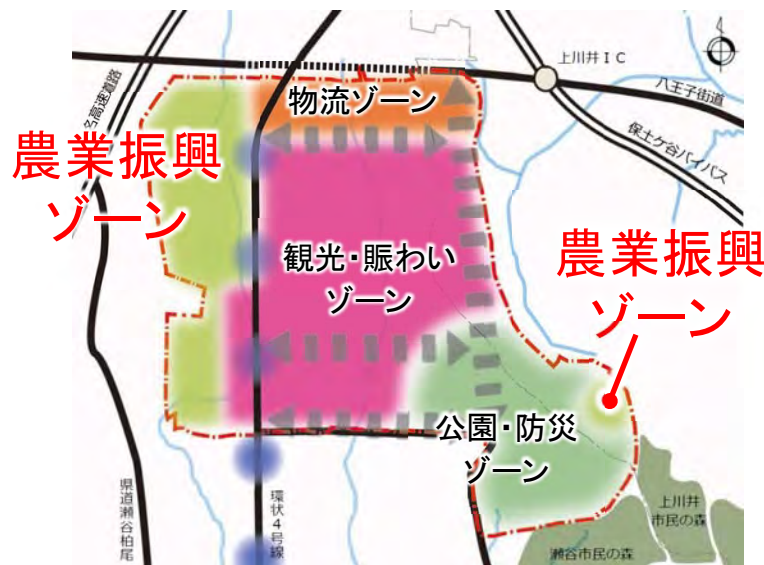
郊外部の新たな活性化拠点の形成に向け  
次の4つの土地利用ゾーンを配置





# 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画の概要

## 農業振興ゾーン



### <基本方針>

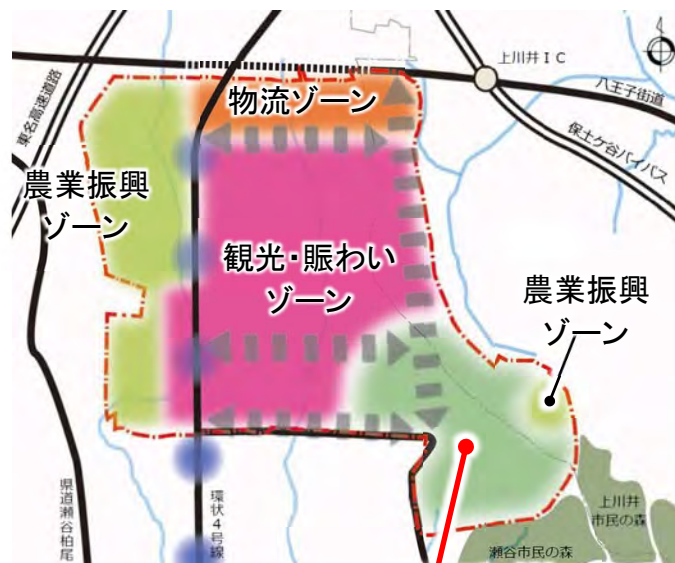
営農を希望する地権者を中心に  
新たな都市農業を行うエリア

### <配置の考え方>

「農業振興ゾーン」は現在のま  
まりのある農地をいかし旭区、瀬  
谷区それぞれに配置

# ■ 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画の概要

## 公園・防災ゾーン



公園・防災  
ゾーン

### <基本方針>

国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア

### <配置の考え方>

瀬谷市民の森などの現況の環境に配慮し、南東側に配置

# 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画の概要

## 観光・賑わいゾーン



### <基本方針>

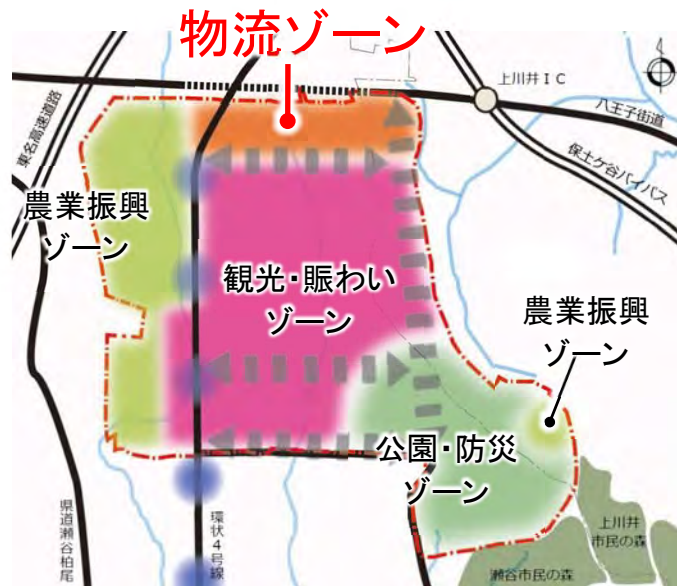
広大な土地を最大限に生かし、  
集客力のある施設を誘致すること  
で賑わいを創出するエリア

### <配置の考え方>

可能な限り住宅地と離隔をもっ  
て配置



## 物流ゾーン



### <基本方針>

交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア

### <配置の考え方>

物流施設集積エリア周辺である北側へ配置し、通学路の安全性等を考慮し、環状4号線東側へ配置

## ご説明する内容

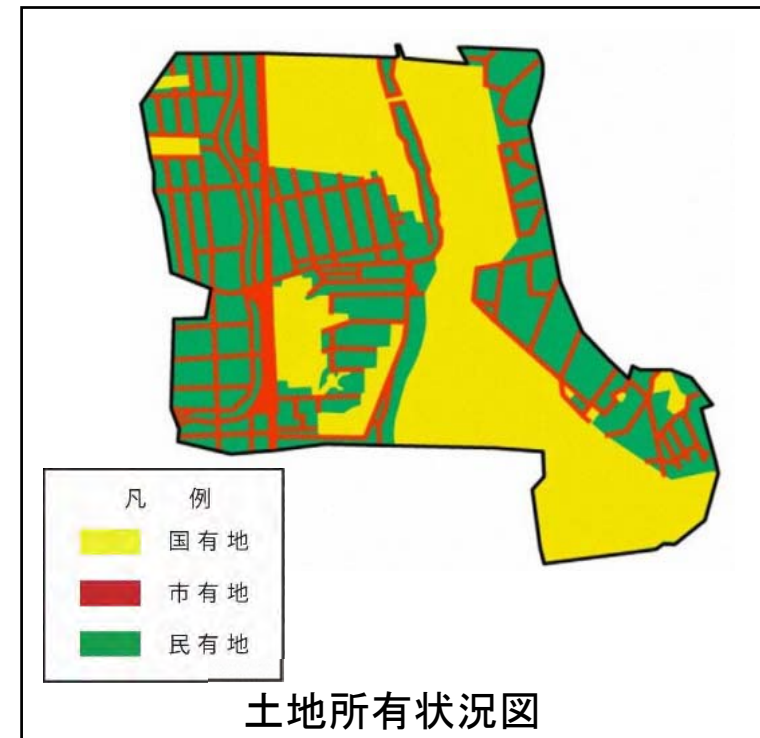
- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

## ■ 旧上瀬谷通信施設地区の現状と課題

- 1 戦後70年間にわたり米軍施設として使用されてきたことから自由な土地利用が制限されており、地権者の早期の生活再建が必要であること。
- 2 米軍施設用地として市街化が抑制されてきたことから、道路などのインフラが十分に整備されていないこと。
- 3 国有地,市有地,民有地が混在しており、まちづくりを進める上では、土地の整序が必要であること。



土地区画整理事業を実施

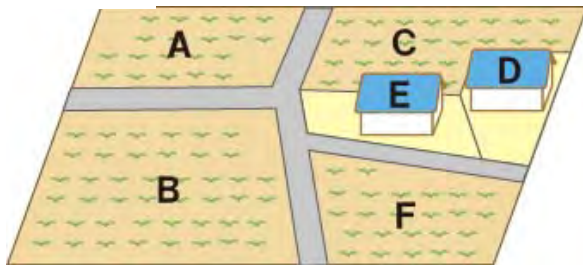




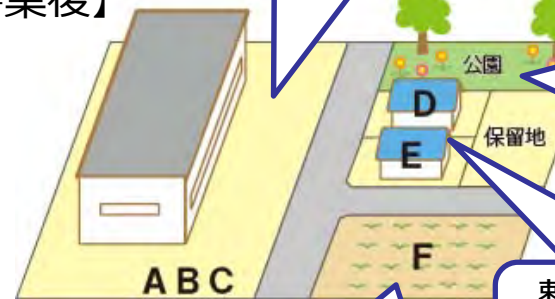
## ■ 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。

【事業前】



【事業後】



土地活用や売却を  
希望する人を集約化

道路や公園、  
供給処理施設の整備

整形化された区画  
で居住を継続

整形化された区画  
で農業を継続

## ■ 今回の土地区画整理事業の概要

### 1 事業名称

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業

### 2 施行面積

約248.5ha

### 3 施行者

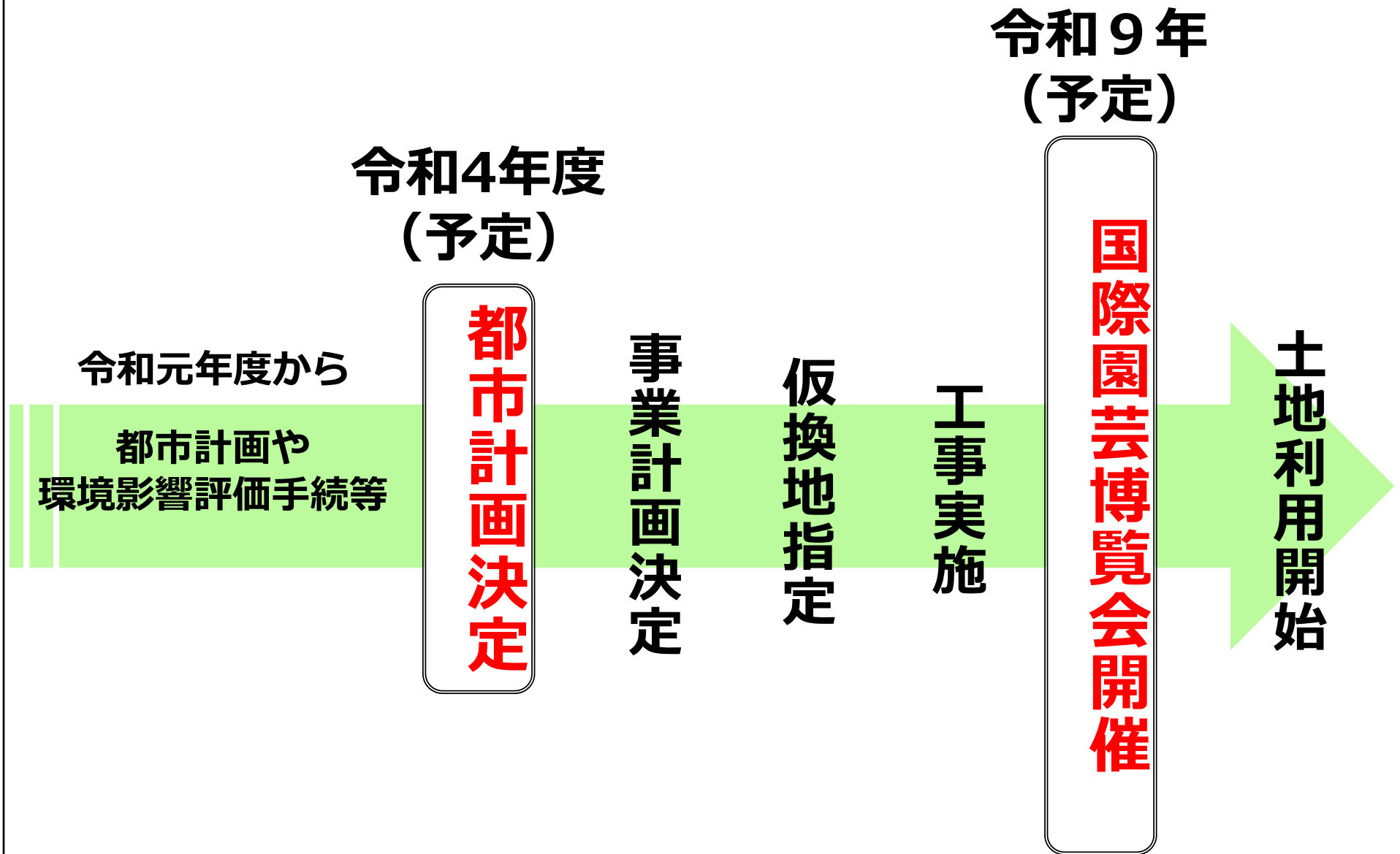
横浜市（予定）

#### 【市施行とする主な理由】

- ①約248.5haの広大な地区であり、本市が主体となって国との調整や、多くの地権者（約250名）との合意形成を図る必要があること。
- ②地権者の早期の生活再建が必要であること。
- ③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なこと。

# ■ 今回の土地区画整理事業のスケジュール

29



※現時点での予定であり、変更となる可能性があります。



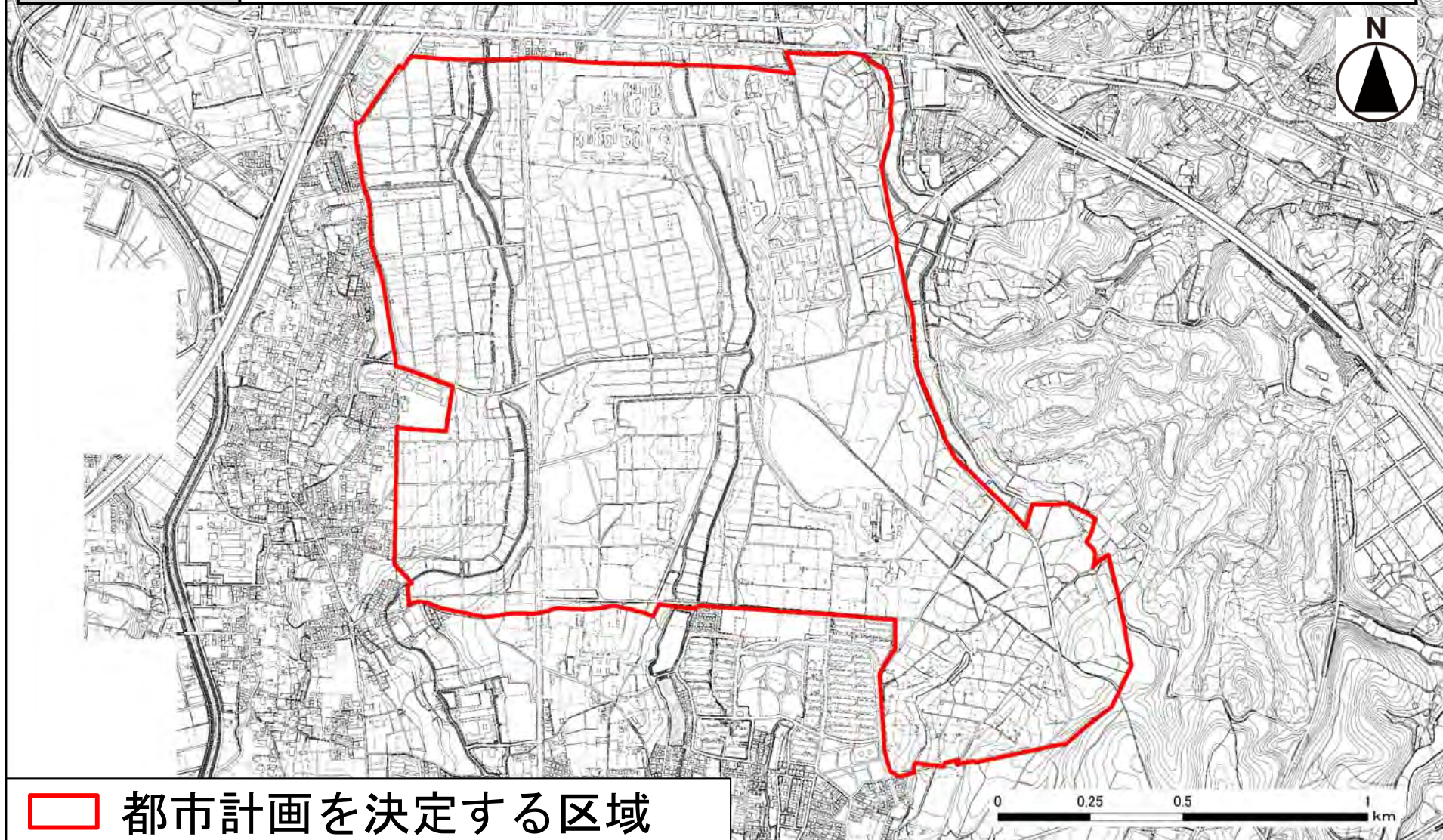
## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

土地区画整理事業の決定

## ■ 土地区画整理事業の決定

名称	旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
面積	約248.5ha





## ■ 土地区画整理事業の決定

	種別	名称	備考
公共施設の配置	幹線道路	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。
		3・3・9号 国道16号線	
	道路	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整備する。	
緑地 公園及び	公園等は、宅地に整備する面積と合わせて、施行地区の面積の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。 公益的施設用地に広域的な公園等を整備する。		

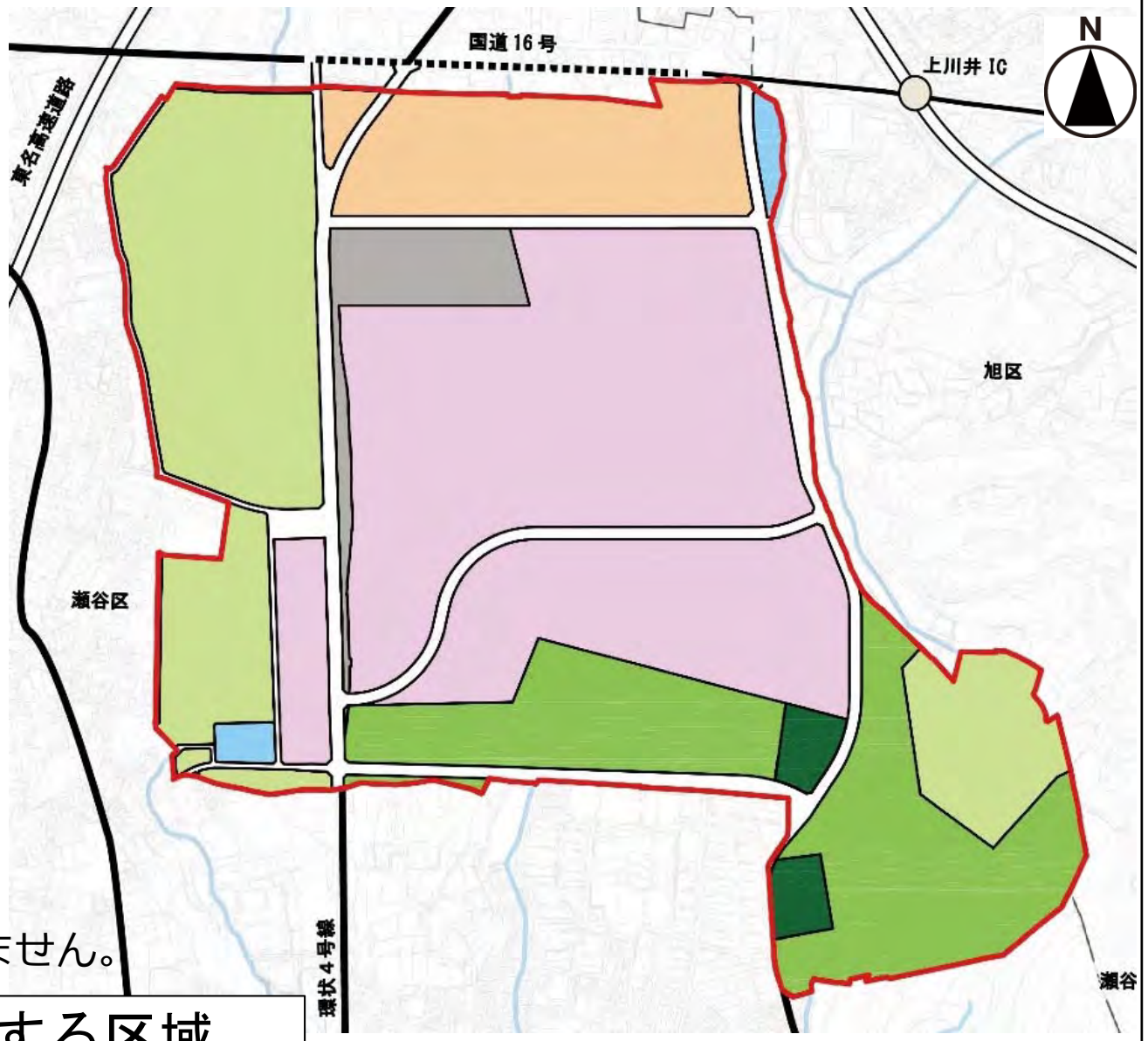
# ■ 土地利用計画図（参考）

主な宅地の概要	
■	農業振興地区
■	観光・賑わい地区
■	物流地区
■	公益的施設用地 (公園・防災等用地)
■	交通施設用地

主な公共施設の概要	
■	道路
■	調整池
■	公園等

※この図は参考であり、  
確定したものではありません。

□ 都市計画を決定する区域



## ご説明する内容

- 地区の現状と位置付け
- まちづくりの経緯
- 土地利用基本計画
- 土地区画整理事業
- 都市計画市素案
- 今後の都市計画手続

# ■ 今後の手続の流れについて

## 都市計画手続の流れ

構想段階評価書（公告・縦覧）  
【令和2年1月15日～2月14日】

事業者説明会【令和3年2月5日～2月22日】

**今回の説明会**

市素案説明会及び市素案公告・縦覧  
【令和3年2月25日～3月11日】

公聴会【令和3年3月25日】

都市計画案の作成

都市計画案（公告・縦覧）  
意見書受付

都市計画審議会

都市計画決定（告示・縦覧）

## 環境影響評価手続の流れ

配慮書（公告・縦覧）

方法書（公告・縦覧）

方法書説明会

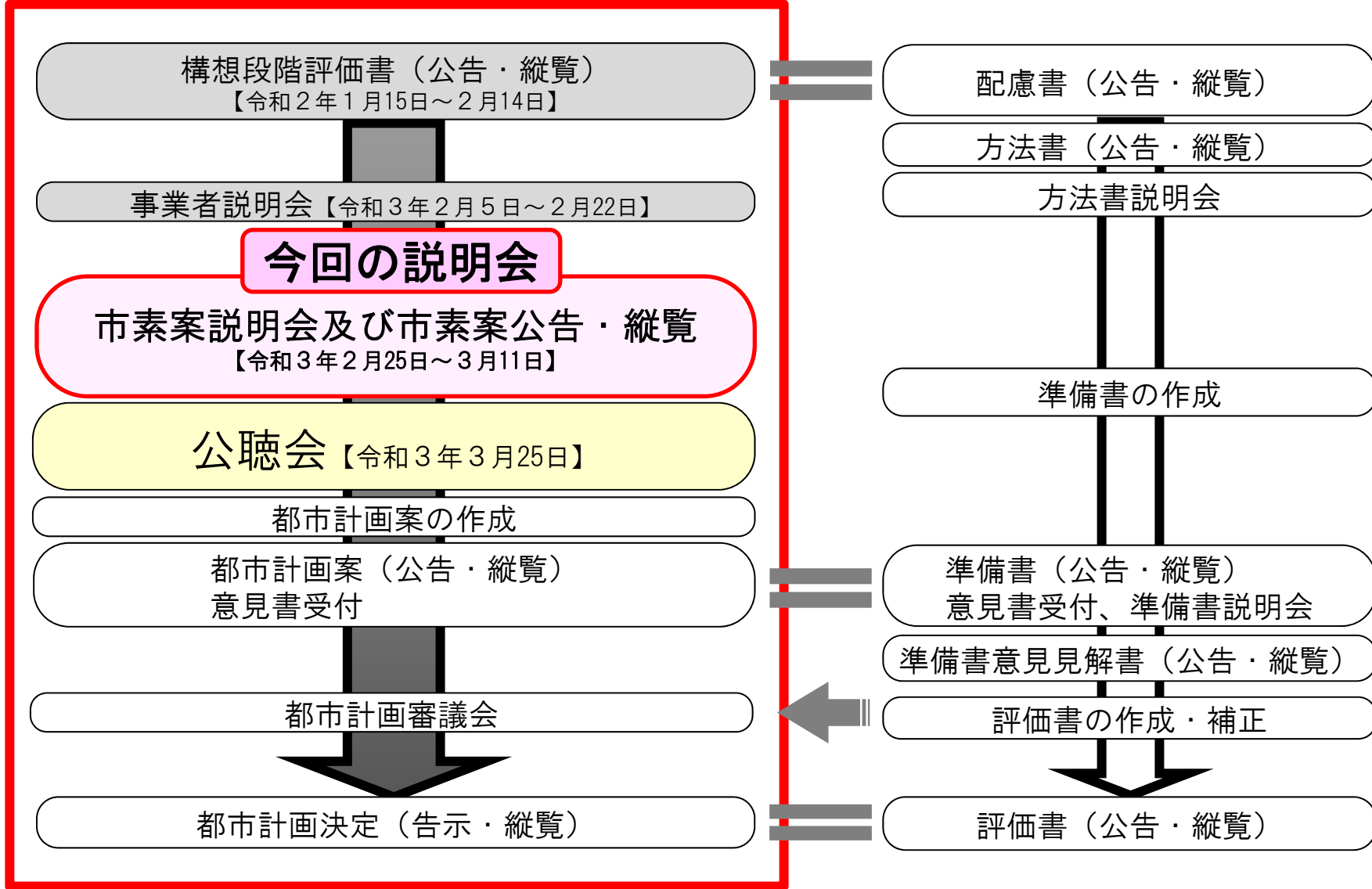
準備書の作成

準備書（公告・縦覧）  
意見書受付、準備書説明会


準備書意見見解書（公告・縦覧）

評価書の作成・補正

評価書（公告・縦覧）





<b>受付期間</b> (※期間内必着)	第1次：令和3年2月25日(木)～3月2日(火) 【回答を3月4日(木)公表予定】 第2次：令和3年3月3日(水)～3月8日(月) 【回答を3月10日(水)公表予定】 土・日を除く (受付時間 午前8時45分～午後5時15分)
<b>提出方法</b>	① 電子申請 <b>横浜市 市素案</b> で <b>検索</b>  横浜市ホームページから申請 ※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。 ② 書面(郵送又は持参) <b>質問書(任意様式)を建築局都市計画課へ提出</b>

## ◆ 縦覧及び閲覧の期間と場所

期 間	令和3年2月25日（木）～令和3年3月11日（木） （土・日を除く）
場 所	横浜市建築局都市計画課 中区本町6-50-10 市庁舎25階 ※受付時間：午前8時45分から午後5時15分まで

※**瀬谷区役所区政推進課**及び**旭区役所区政推進課**で、  
都市計画市素案の写しを閲覧できます。  
（受付時間：午前8時45分から午後5時まで）

※ホームページ（2月25日（木）から公開）で「都市計画市素案の概要」  
をご覧ください。

**横浜市 市素案縦覧**


で

**検索**





## ■ 公聴会及び公述申出

### ◆ 公述の申出

<b>申出期間</b> <small>(※期間内必着)</small>	令和3年2月25日(木)～3月11日(木) 土・日を除く 午前8時45分から午後5時15分まで
<b>申出方法</b>	<p>① <b>電子申請</b>          ホームページから手続可能</p> <p><b>横浜市 公聴会</b> で <b>検索</b> </p> <p>※システムメンテナンス中(不定期)は利用できません。</p> <p>② <b>書面(郵送または持参)</b>          指定の公述申出書に記入の上、都市計画課へ提出してください。</p> <p>◆ 申出期間最終日  <b>3月11日(木) 午後5時15分申請完了または必着</b></p>
<b>公述申出書 配布場所</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 横浜市ホームページからダウンロード</li> <li>◆ 縦覧場所(都市計画課) 窓口</li> <li>◆ 閲覧場所(瀬谷区役所及び旭区役所 区政推進課) 窓口</li> </ul>

## ■ 公聴会及び公述申出

### ◆ 公聴会の開催 ※公述申出があった場合のみ開催

日 時	令和3年3月25日（木） 午前9時公開開始
開 催 方 法	横浜市ホームページ上での書面による意見の公開  横浜市 公聴会 で 検索 

- ※ 公述人は10名程度、申出多数の場合は抽選となります。  
（詳細は後日、公述申出者に直接連絡）
- ※ 公聴会開催の有無は、  
横浜市ホームページで確認（3月12日（金）以降掲載）  
または、都市計画課に電話でお問合せください。



## 土地区画整理事業に関する事項

### 横浜市 都市整備局 上瀬谷整備推進課

横浜市中区本町4丁目43番地 A-PLACE 馬車道4階

TEL: 045-671-2061

## 都市計画手続に関する事項

### 横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

TEL: 045-671-2657