

第2章 都市計画対象事業の目的及び内容

2.1 都市計画対象事業の名称及び種類

名称：旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業

種類：土地区画整理事業

2.2 都市計画対象事業の目的

旧上瀬谷通信施設地区は、神奈川県横浜市旭区と瀬谷区にまたがり、東名高速道路や一般国道16号（保土ヶ谷バイパス）等に近接している、首都圏でも貴重な広大な土地です。

対象事業実施区域は面積約248.5haで、全体的にほぼ平坦な地形で、豊かな自然環境や広々とした農地景観が保たれている環境特性、道路ネットワークによる広域的なアクセスの優位性を生かし、都市農業の振興と都市的土地利用を両立させた土地利用を進めることで、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ます。また、公共施設の整備改善と宅地の利用促進を図るため、土地区画整理の手法を用いて土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行います。

2.3 都市計画対象事業の概要

2.3.1 対象事業実施区域の位置及び規模

対象事業実施区域は、図2.3-1～図2.3-3に示すとおりであり、神奈川県横浜市旭区上川井町、並びに同瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目にまたがる場所に位置しています。

また、相模鉄道本線（以下、「相鉄本線」といいます。）瀬谷駅の北約1.5km、東急電鉄田園都市線（以下、「東急田園都市線」といいます。）南町田グランベリーパーク駅の南南東約1.5km、小田急電鉄江ノ島線（以下、「小田急江ノ島線」といいます。）鶴間駅の東約2.2kmに位置し、東名高速道路の横浜町田インターチェンジからは約0.7km、一般国道16号（保土ヶ谷バイパス）上川井インターチェンジから約0.3km（いずれも、対象事業実施区域の近接端までの距離）のところにあります。

規模は、図2.3-4に示す範囲であり、面積は約248.5haです。なお、環境影響評価方法書では、面積は約242haとしておりましたが、隣接する道路の一部を対象事業実施区域に加えたこと、詳細測量を実施し面積が確定したことから増加となっています。

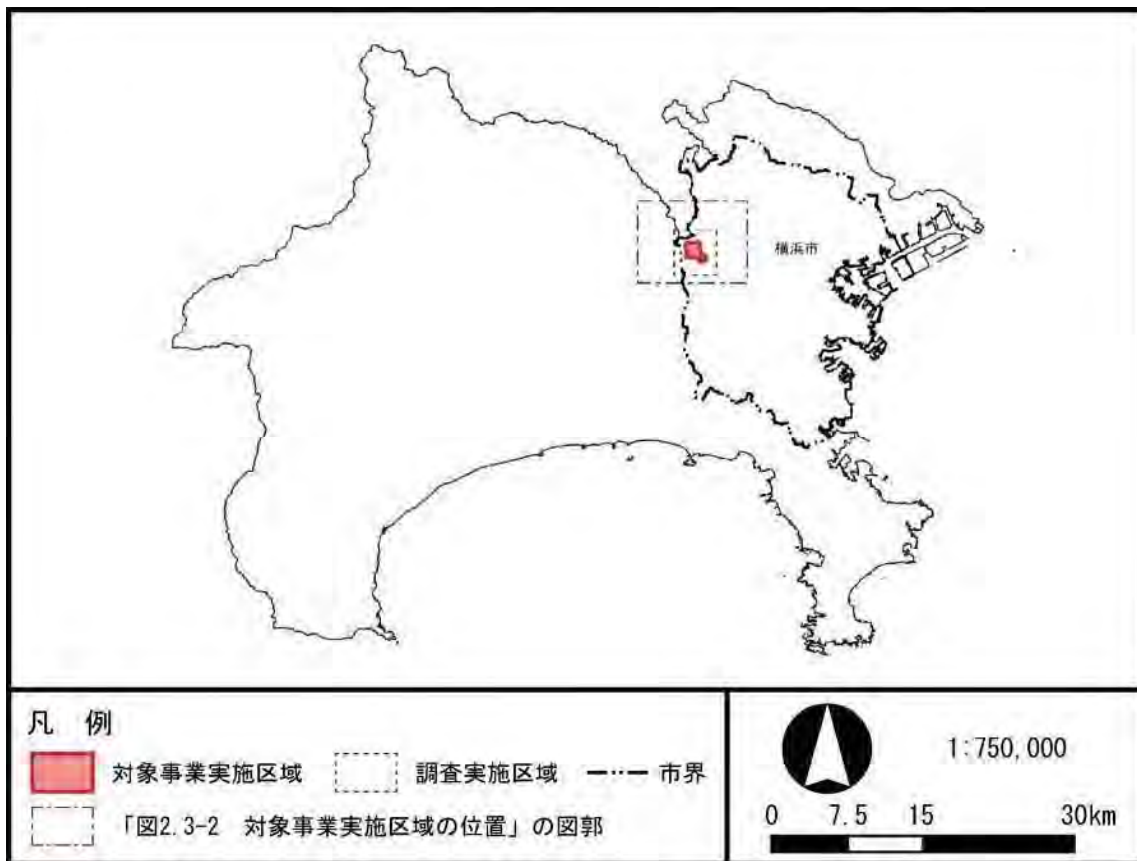


図 2.3-1 神奈川県における対象事業実施区域の位置図

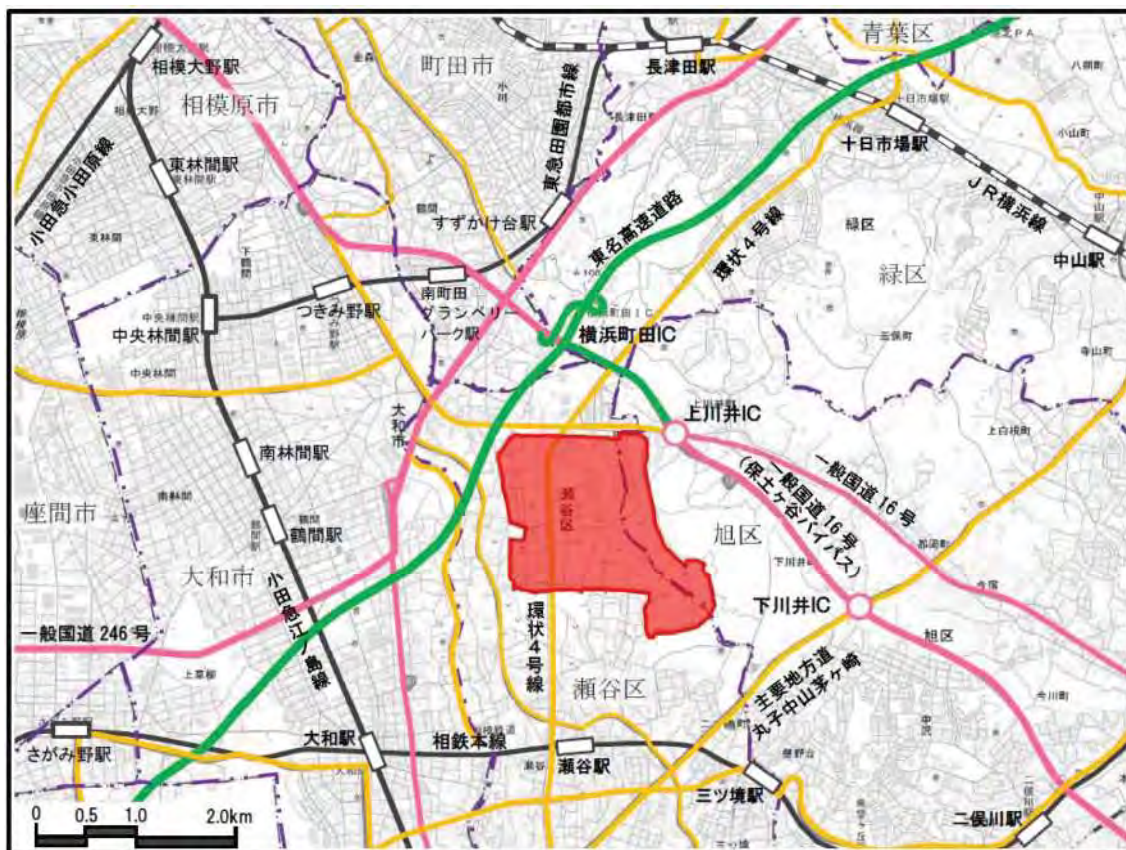


図 2.3-2 対象事業実施区域の位置

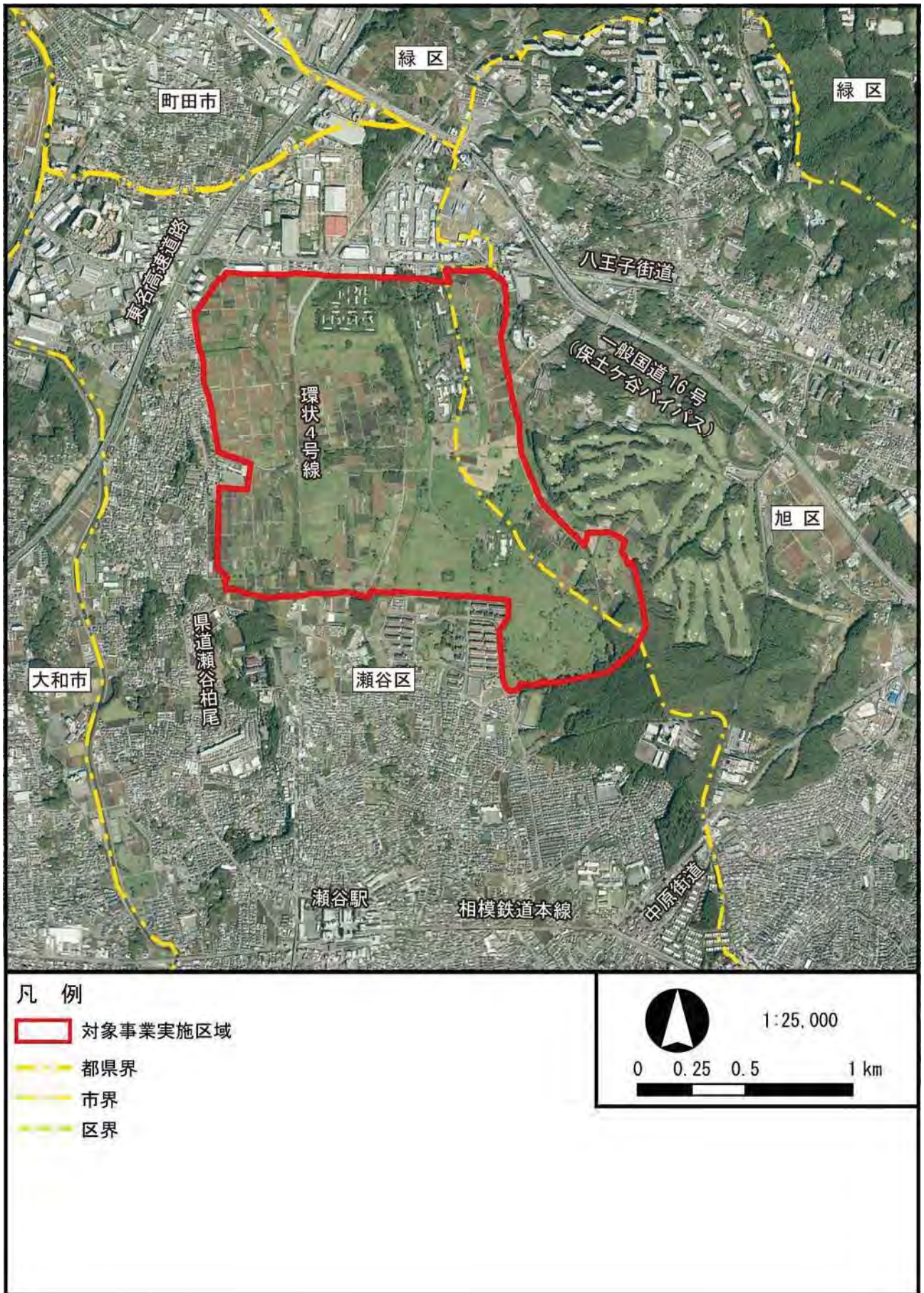


図 2.3-3 航空写真

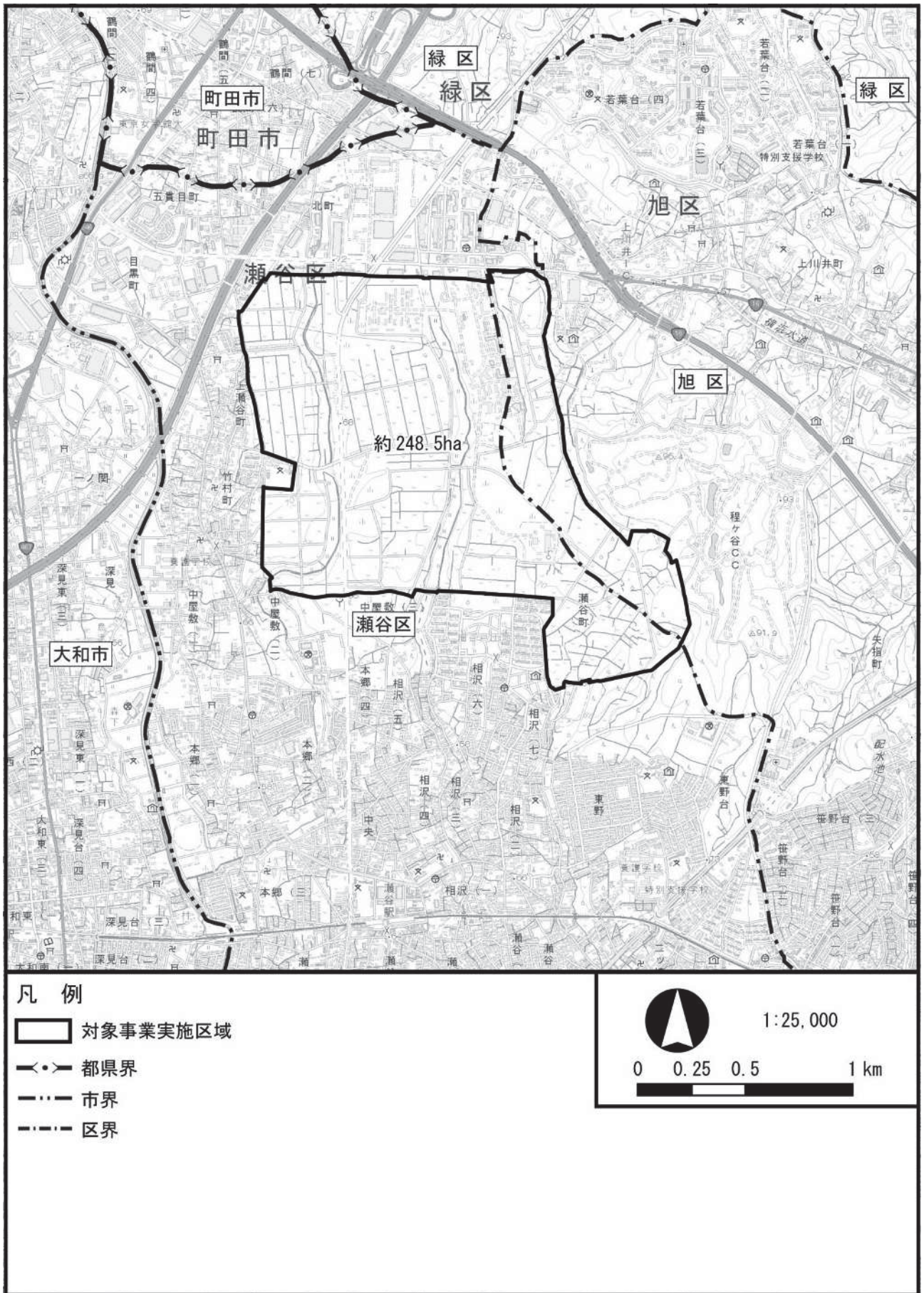


図 2.3-4 都市計画対象事業の規模

2.3.2 都市計画対象事業の内容

(1) 土地利用計画の基本方針

土地利用計画の基本方針は、P. 2-50 に示す「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」に基づき、表 2. 3-1 に示すとおりです。

表 2. 3-1 (1) 土地利用計画の基本方針（基本方針）

基本方針	<p>郊外部の新たな活性化拠点の形成に向け、次の 4 つのゾーンを配置します。</p> <p>①農業振興ゾーン 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</p> <p>②公園・防災ゾーン 国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア</p> <p>③観光・賑わいゾーン 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</p> <p>④物流ゾーン 交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア</p> <p>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 1,500 万人が訪れ、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目指します。</p>
------	--

表 2. 3-1 (2) 土地利用計画の基本方針（土地利用ゾーンの配置の考え方）

土地利用ゾーンの配置の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・現在のまとまりのある農地をいかし、旭区、瀬谷区それぞれに「農業振興ゾーン」を配置します。 ・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、「公園・防災ゾーン」を対象事業実施区域の南東側に配置します。 ・周辺環境への影響が比較的大きいことが想定される「観光・賑わいゾーン」は、可能な限り住宅地と離隔をもって配置します。 ・「物流ゾーン」は既存の物流施設集積エリア周辺である北側へ配置し、交通負荷の低減や通学路の安全性を考慮し、環状 4 号線東側へ配置します。
----------------	---

この土地利用計画の基本方針を踏まえ検討を深度化し、図 2.3-5 に示すとおり土地利用計画図としてまとめました。また、土地利用面積は表 2.3-2 に、代表的な模式断面は図 2.3-6 に示すとおりです。

土地利用計画図の地区、用地の考え方は次のとおりです。

旭区と瀬谷区それぞれに「農業振興地区」を配置することで、新たな都市農業モデルとなる拠点の形成を図ります。なお、農業振興地区には農道等を整備しますが、周辺の緑地との連続性に配慮し、農耕地周辺に生息する種にとって生息環境の代償となり得るような整備が行えるよう、今後、地権者と調整を図っていきます。

「観光・賑わい地区」では、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拠点の形成を図ります。

「物流地区」では、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の形成を図ります。

「公益的施設用地」を配置し、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の形成を図ります。

また、対象事業実施区域の大規模な土地利用転換に伴う交通需要へ対応するため、相鉄本線瀬谷駅周辺を起点とした新交通システム（AGT）の検討を進めている「(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業」の関連用地として「交通施設用地」を配置します。

都市計画対象事業に係る環境影響評価は、この土地利用計画図に基づいて実施していきます。

なお、この土地利用計画図は現在検討中のものであり、関係機関との協議及び詳細設計により変更する可能性があります。

表 2.3-2 土地利用面積

土地利用地区	面積	割合
農業振興地区※ ¹	約 53.4 ha	約 21.5 %
観光・賑わい地区	約 89.8 ha	約 36.1 %
物流地区	約 23.1 ha	約 9.3 %
公益的施設用地（公園・防災等用地）※ ²	約 47.2 ha	約 19.0 %
交通施設用地	約 7.7 ha	約 3.1 %
調整池	約 3.5 ha	約 1.4 %
道路等	約 23.8 ha	約 9.6 %
合計	約 248.5 ha	100.0 %

※1：面積には、農業振興地区に整備する農道等を含みます。

※2：面積には、公園内に整備する調整池を含みます。

注：関係機関との協議及び詳細設計により数値は変更となる可能性があります。

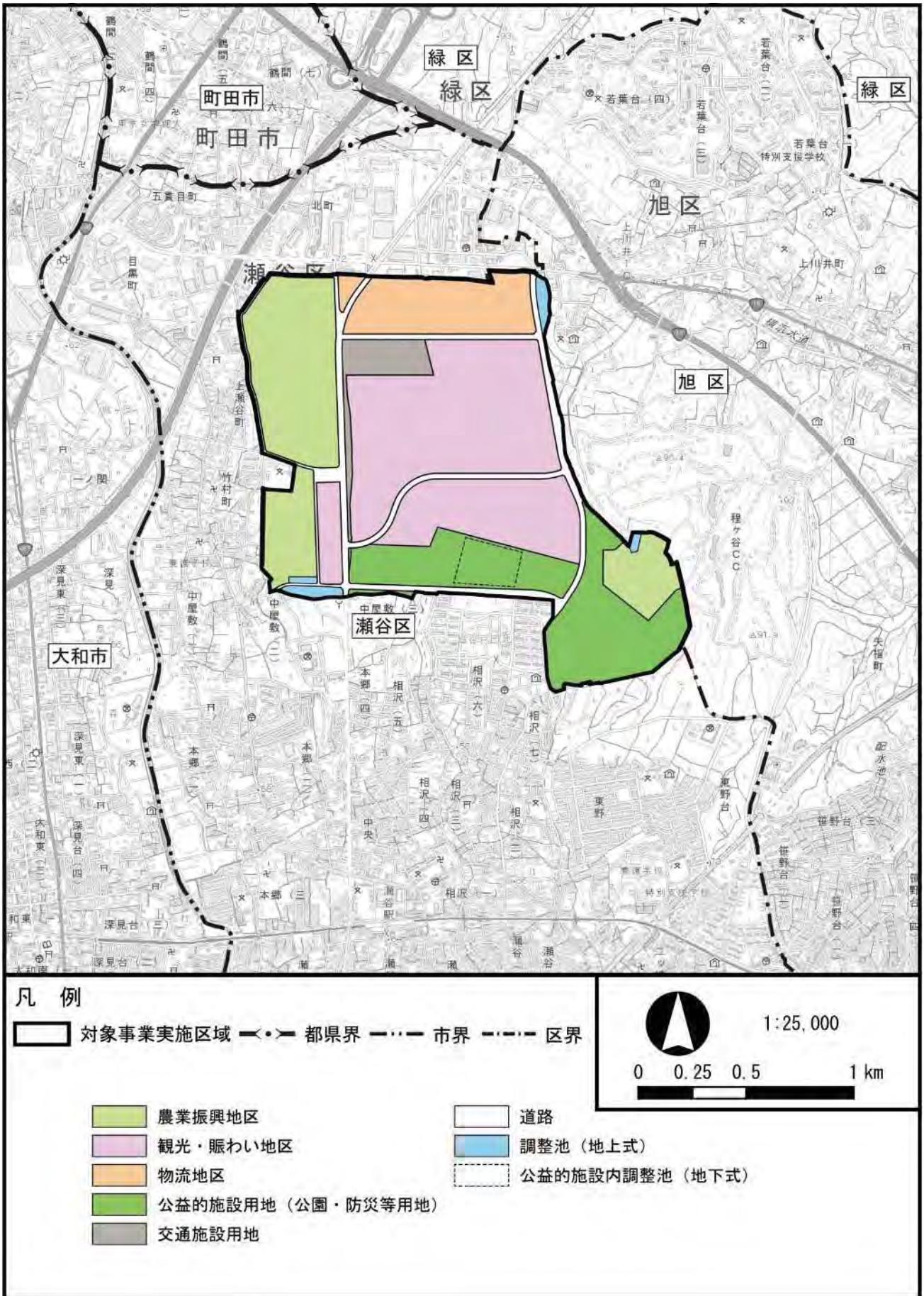
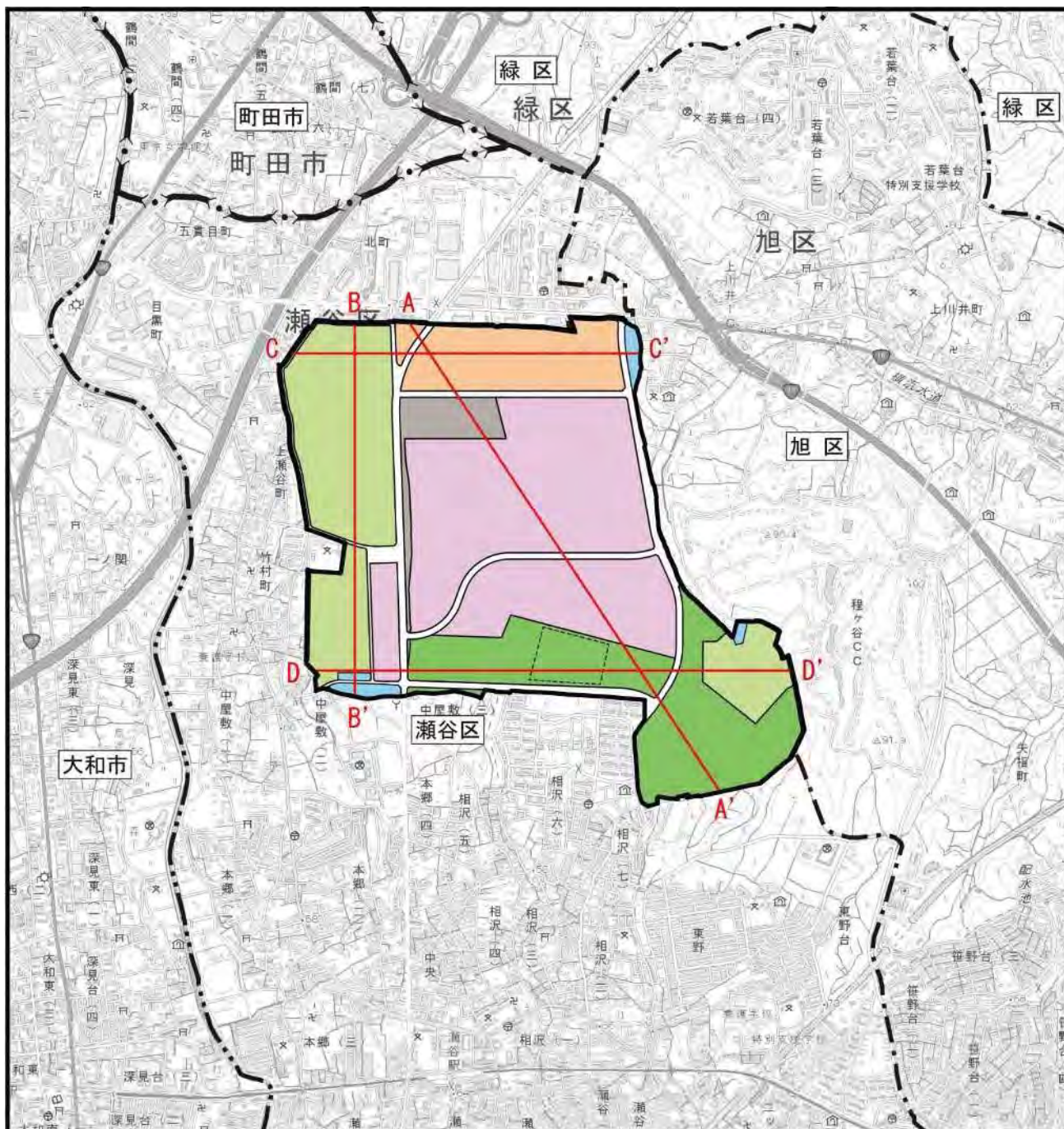


図 2.3-5 土地利用計画図

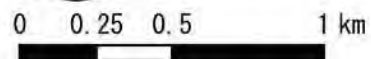


凡例

対象事業実施区域
 都県界
 市界
 区界



1:25,000



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 道路 調整池（地上式） 公益的施設内調整池（地下式） 断面線位置 |
|--|--|

図 2.3-6(1) 断面の位置

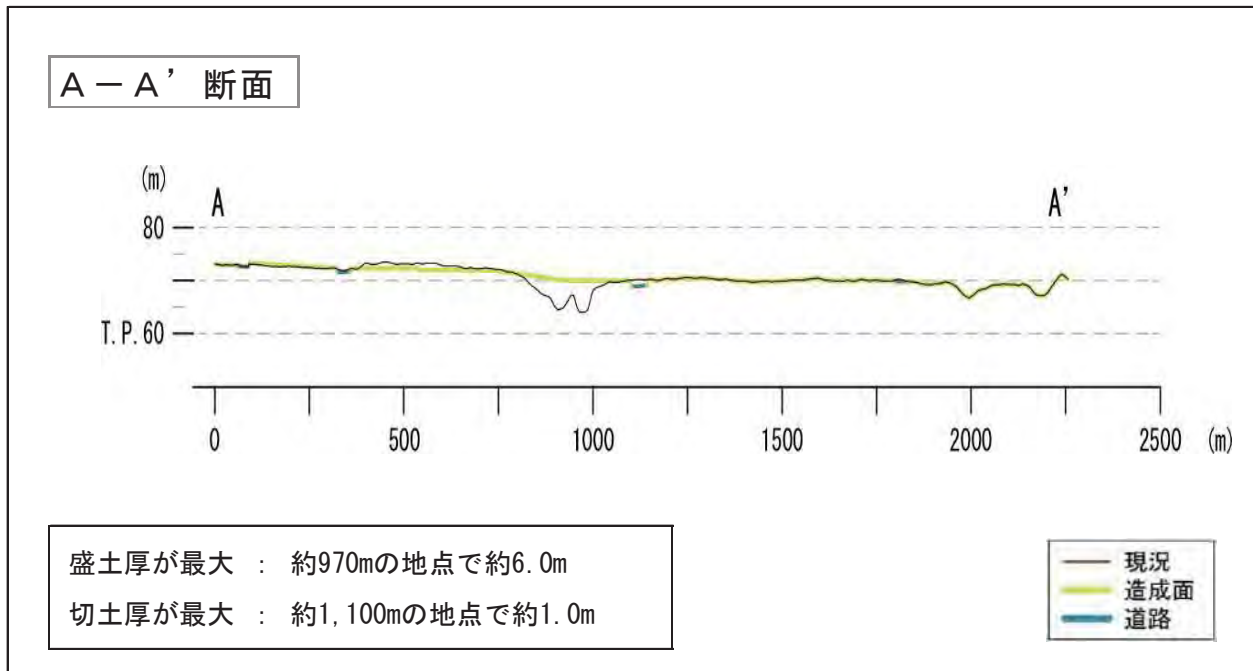


図 2.3-6 (2) 模式断面図 (A - A')

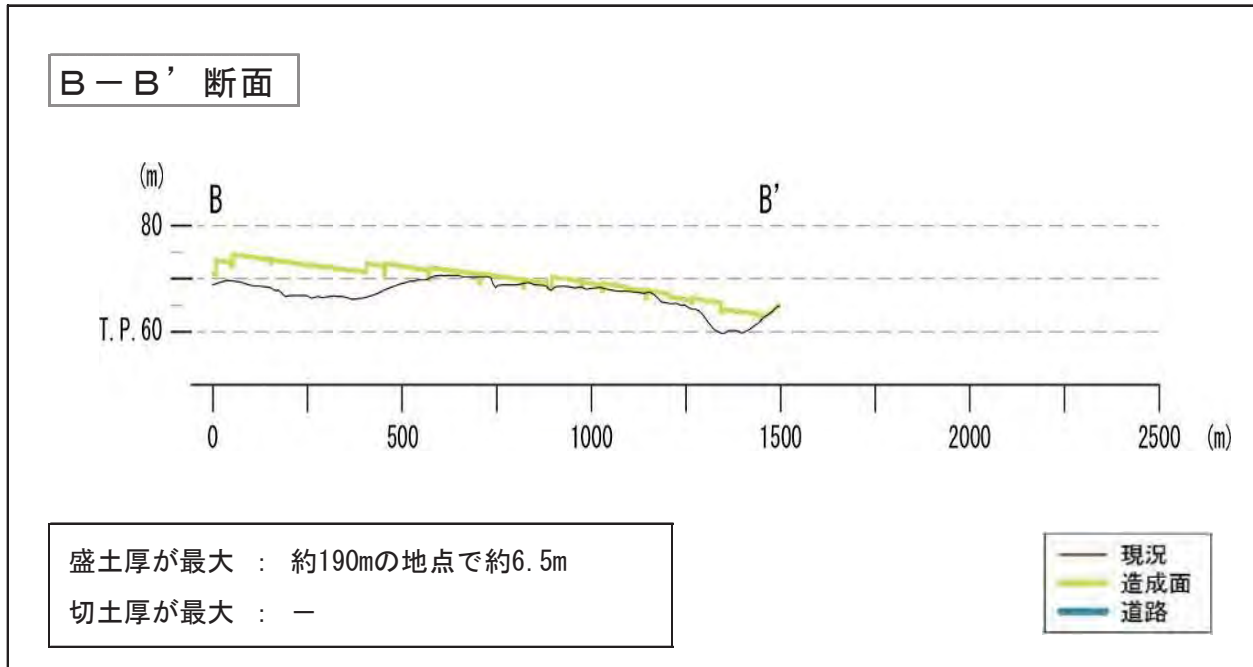


図 2.3-6 (3) 模式断面図 (B - B')

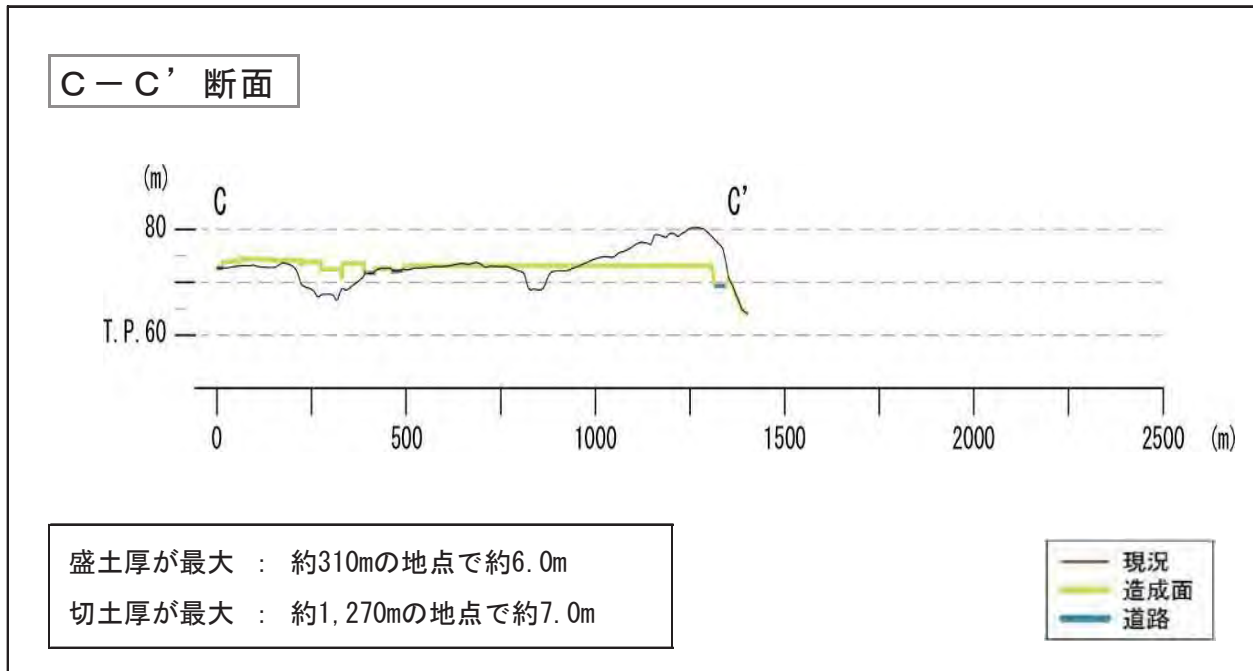


図 2.3-6(4) 模式断面図 (C - C')

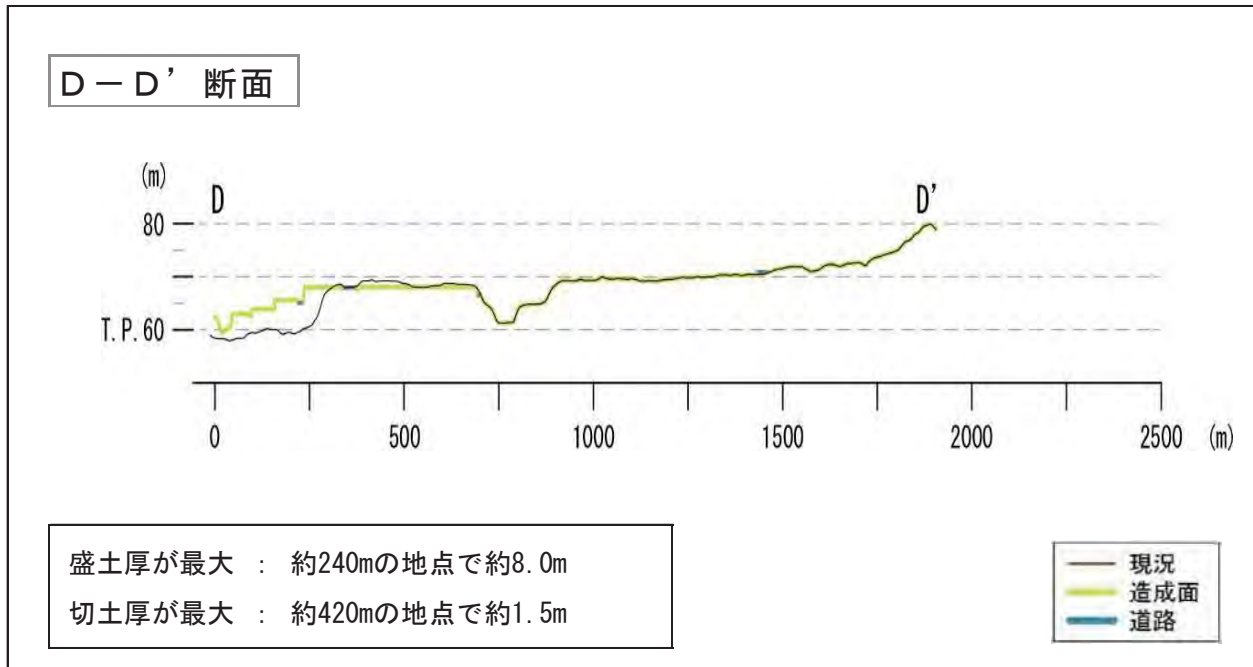


図 2.3-6(5) 模式断面図 (D - D')

(2) 都市計画対象事業に係る公共施設の配置

① 道路計画

対象事業実施区域を南北に縦断する環状4号線の一部(環状4号線(南区間))については、現状の2車線から4車線に拡幅整備を行う計画です。

物流地区及び観光・賑わい地区の東端、公益的施設用地を南北に縦断、地区南端を東西に横断し、環状4号線に接続する区域内道路1号を整備する計画です。また、環状4号線と区域内道路1号を起終点とし、物流地区と観光・賑わい地区の境界に配置する区域内道路2号、観光・賑わい地区内を横断する区域内道路3号を整備する計画です。

対象事業実施区域内の道路の名称、幅員等は表2.3-3に、標準的な道路断面図は図2.3-7に、道路の位置は図2.3-8に示すとおりです。

表 2.3-3 対象事業実施区域内の道路の概要

No.	名 称	車線数	幅 員 (m)	全 長 (m)
1	区域内道路1号	2	26	約 2,650
2	区域内道路2号	2	26	約 930
3	区域内道路3号	2	26	約 1,180
4	環状4号線(南区間)	4	31	約 1,160
5	環状4号線(北区間)	4	25	約 320

注：1. 表中のNo.は図2.3-8に示す番号と対応しています。

2. 関係機関との協議により、数値は変更になる可能性があります。

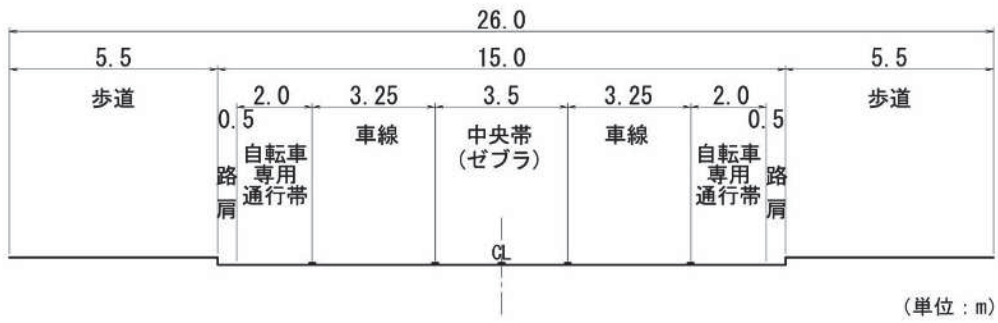


図 2.3-7(1) 区域内道路 1号～3号の標準断面図

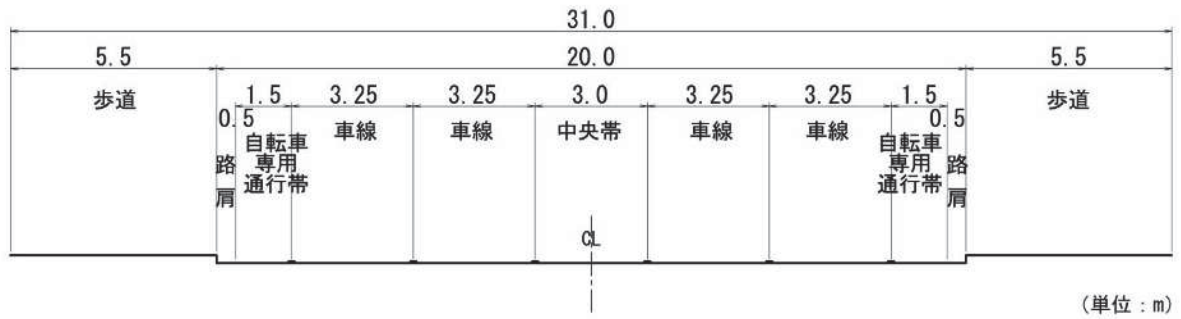


図 2.3-7(2) 環状4号線 (南区間) の標準断面図

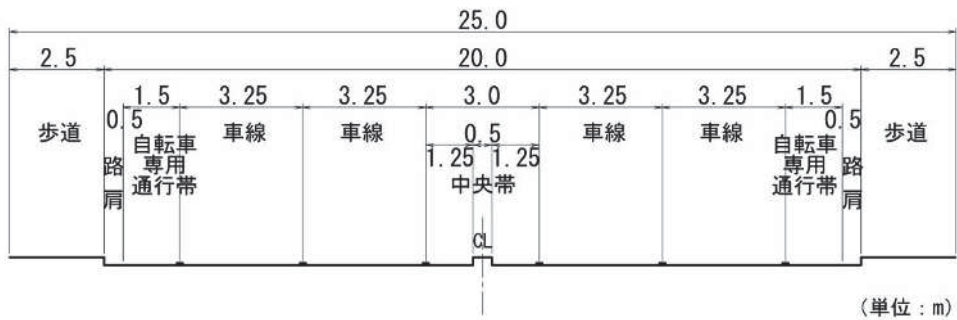
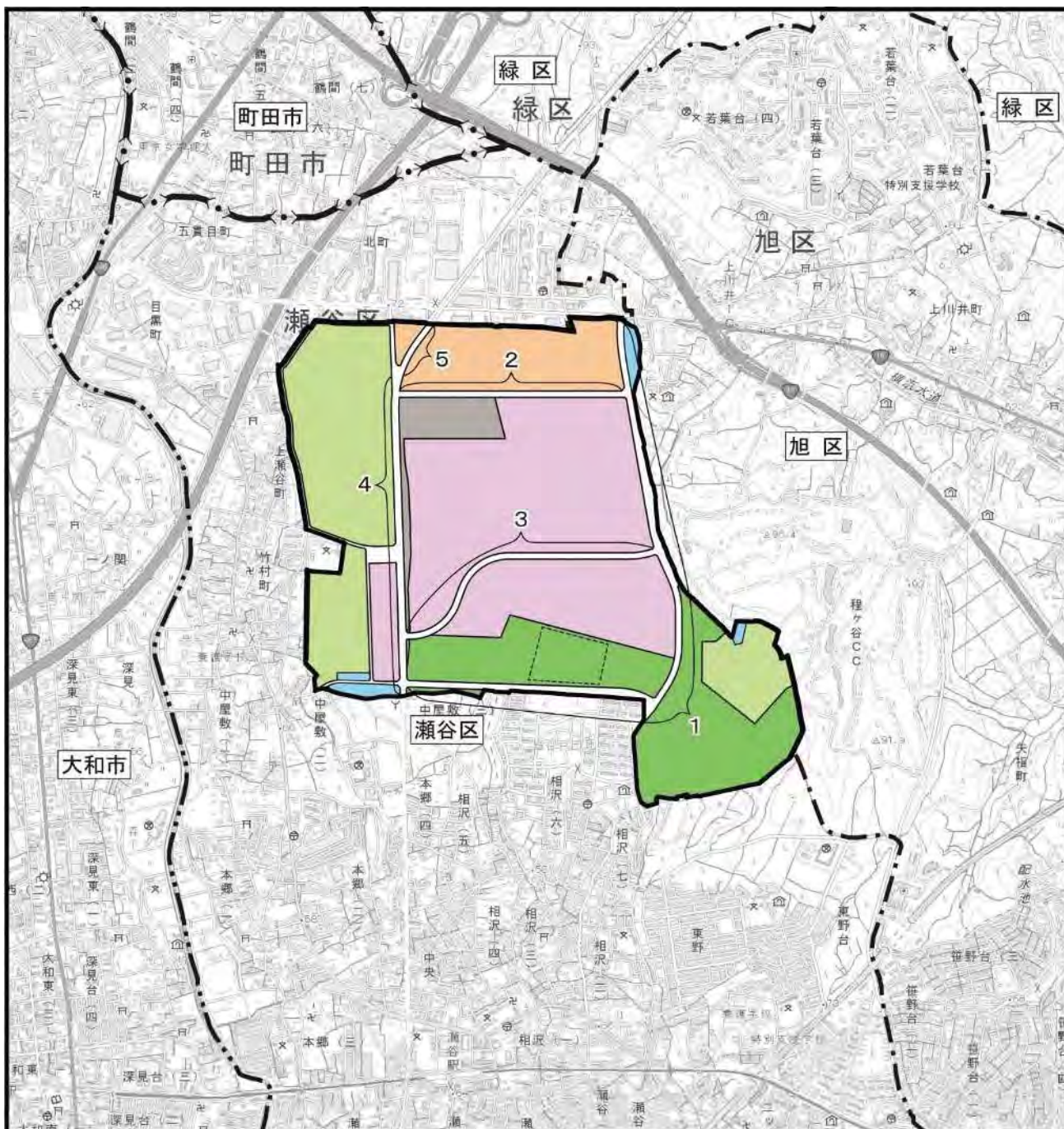


図 2.3-7(3) 環状4号線 (北区間) の標準断面図



凡例

対象事業実施区域
 都県界
 市界
 区界



1:25,000

0 0.25 0.5 1 km

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 道路 調整池（地上式） 公益的施設内調整池（地下式） 1~5 対象事業実施区域内の道路 |
|--|--|

図 2.3-8 道路等の配置計画

② 排水施設計画と河川切り回し（又は河川改修）計画

対象事業実施区域は図 2.3-9 に示すとおり、大門川流域、相沢川流域、和泉川流域、堀谷戸川流域の4つの流域が主な流域であり、流域の浸水防止のために必要となる調整池を各流域に1箇所以上配置する計画です。各調整池の位置及び容量は図 2.3-10 及び表 2.3-4 に示すとおりです。調整池4については、公園整備事業等と調整を図りながら、地形や自然豊かな環境をいかし、動植物の生息環境の創出に寄与するような調整池を検討する中で、位置についても検討していきます。なお、污水排水は公共下水道に接続する計画です。

また、対象事業実施区域の南東側に一部矢指川流域が含まれています。（矢指川は対象事業実施区域から南東に離れた位置に流れています。）矢指川流域については、直接放流とします。

工事中においては、造成工事等の進捗に応じて順次調整池を整備するとともに、必要に応じて、仮設調整池等を設置し、工事中に発生する濁水の適切な処理に努めます。

また、対象事業実施区域を流れる大門川については、農業振興地区の勾配をできる限り少なくし、効率的に農地を利用できるよう暗渠化し切り回しを行い、同じく、対象事業実施区域を流れる相沢川については、観光・賑わい地区と物流地区の一体的な宅地としての利用を促進するために、暗渠化し切り回しを行う計画です。

対象事業実施区域内の降雨の流し方については、対象事業実施区域内に降った雨を、暗渠化した相沢川に流入させることを想定しています。また、途中で分水することで、生息・生育環境の創出場所へ平常時と同様に取水するとともに、地区降雨相当分は調整池を経由して下流に接続することとします。大門川についても、暗渠化して切り回し、地区内降雨分は調整池を経由して下流に接続することとします。和泉川及び堀谷戸川については、地区内降雨分が調整池を経由し、下流に接続することとします。

表 2.3-4 調整池の容量及び集水区域面積（計画）

名称	流域	集水区域面積 (ha)	調整池容量 (m ³)
調整池 1	堀谷戸川	約 36.6	約 26,400
調整池 2	堀谷戸川	約 7.9	約 5,700
調整池 3	相沢川	約 81.8	約 58,900
調整池 4	和泉川	約 21.2	約 15,200
調整池 5	大門川	約 57.0	約 41,000
調整池 6	大門川	約 33.7	約 24,300

注：関係機関との協議により、数値は変更になる可能性があります。

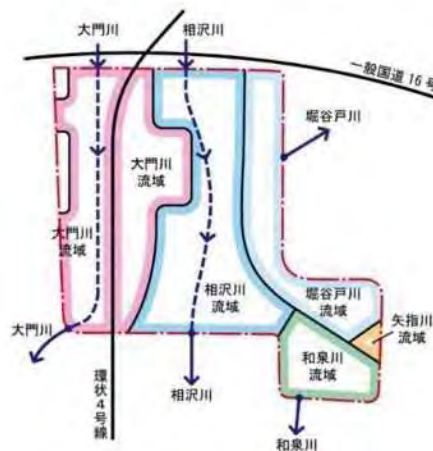
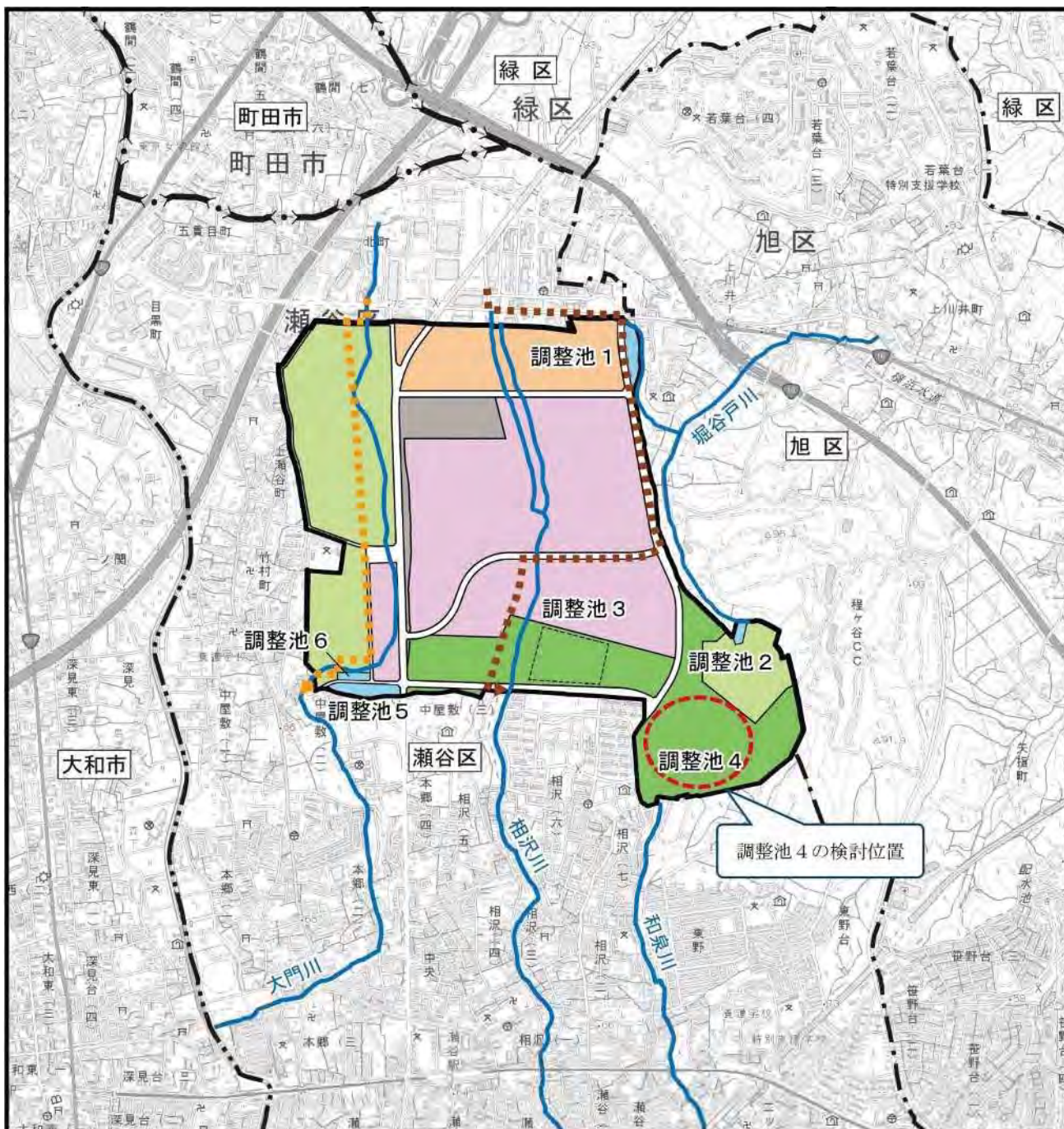


図 2.3-9 流域の状況

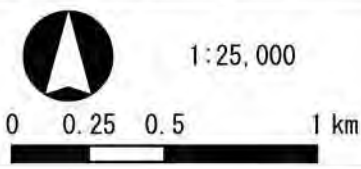


凡 例

対象事業実施区域
 都県界
 市界
 区界

- 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
- 道路

- 調整池 (地上式)
—調整池 1、2、5、6
- 公益的施設内調整池 (地下式)
—調整池 3



- 相沢川切り回し
- 大門川切り回し

※調整池4は動植物の生息・生育環境の創出に寄与する調整池(地上式)について、詳細な位置等を含め、公園整備事業等と調整を図りながら検討

図 2.3-10 調整池の位置及び河川切り回しルート

2.3.3 都市計画対象事業の工事計画

(1) 工事概要

都市計画対象事業の工事計画の概要は、以下に示すとおりです。

① 工事期間等

対象事業実施区域において、米軍施設の既設建築物、既設工作物の撤去工事を行いながら、農業振興地区、観光・賑わい地区、物流地区、公益的施設用地等の造成、道路、調整池等を整備する計画です。

概略工事工程は表 2.3-5 に示すとおりです。工事期間は概ね 54 ヶ月を予定しています。

② 工事時間帯

工事時間は、月曜日から土曜日までの午前 8 時から午後 5 時までとし、日曜日の作業は原則として行いません。ただし、対象事業実施区域内において、夜間に建設機械を稼働させる場合には、可能な限り夜間作業が少ない施工計画となるよう努めます。

③ 工種と主な施工機械

都市計画対象事業における工種と主な施工機械は、表 2.3-6 に示すとおりです。

表 2.3-6 工種と主な施工機械

工 種	主 な 施 工 機 械	主 な 施 工 内 容
米軍施設撤去工事	油圧ショベル、ダンプトラック	既設建築物、既設工作物の撤去
準備工事	なし	仮設事務所等の設置
土工事	油圧ショベル、ダンプトラック ブルドーザー	地盤の盛土、切土による造成
調整池工事	油圧ショベル、ダンプトラック ブルドーザー	調整池、排水路の整備
擁壁工事	油圧ショベル	擁壁の設置
下水道工事	油圧ショベル	下水設備の整備
道路工事	油圧ショベル、ダンプトラック ブルドーザー	対象事業実施区域内の道路の 整備、舗装
河川切り回し工事	油圧ショベル	切り回し河川の整備

注：土工事には、土壌汚染対策工事を含まず。

④ 造成工事計画

対象事業実施区域全域において、造成工事を行い、切土・盛土の状況は、図 2.3-11 に示すとおりです。切土・盛土を行わない箇所についても、整地を行います。

また、切土・盛土工事においては、造成地盤高を調整することにより、可能な限り対象事業実施区域外への建設発生土の搬出量の低減に努めます。

農業振興地区における造成については、地権者の意向を踏まえ、平坦な農地環境の創出に向けて調整を進めているところですが、引き続き、農業振興地区の設えについて協議を進めていく中で、周辺の緑地との連続性に配慮していきます。

対象事業実施区域内全体では、切土量約 2,816,000m³、盛土量 2,104,000m³を計画しています。

(2) 工事用車両の運行ルート

都市計画対象事業の工事に伴い、資機材の運搬、発生土等の搬出を行う車両等（以下、「工事用車両」といいます。）が対象事業実施区域周辺を走行します。

工事用車両の主要運行ルートは、図 2.3-12 に示すとおり、環状 4 号線や市道五貫目第 33 号線とします。

(3) 土壌汚染対策

対象事業実施区域内において、鉛等で土壌汚染対策法に基づく指定基準を超過する汚染土壌が確認されていますが、これらについては、国による適切な対策の後、事業者が土地を造成する際に、改めて事業者により土壌汚染対策法に基づき必要な手続きを行い、適切な対応を実施します。

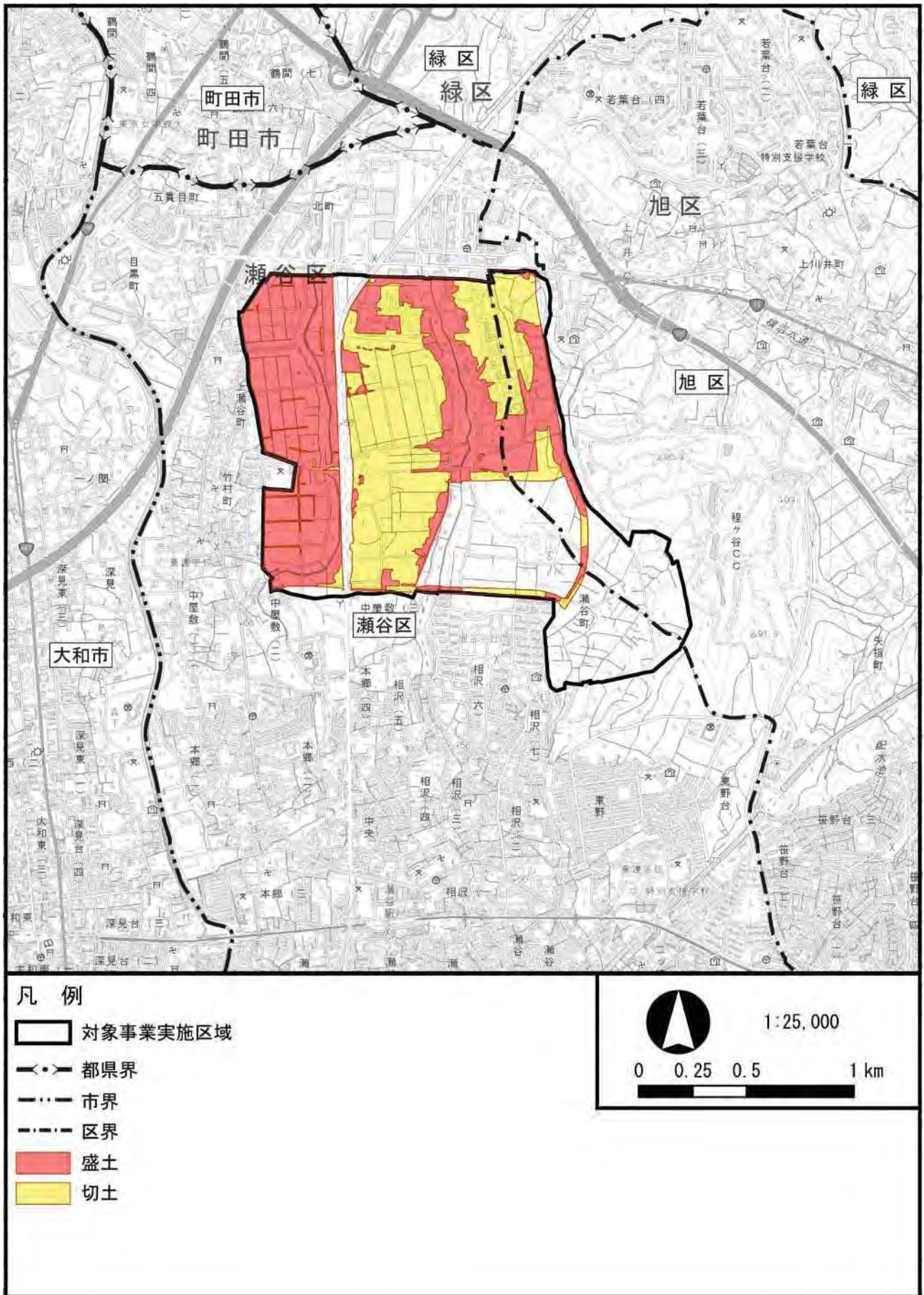


図 2.3-11 切土・盛土の状況

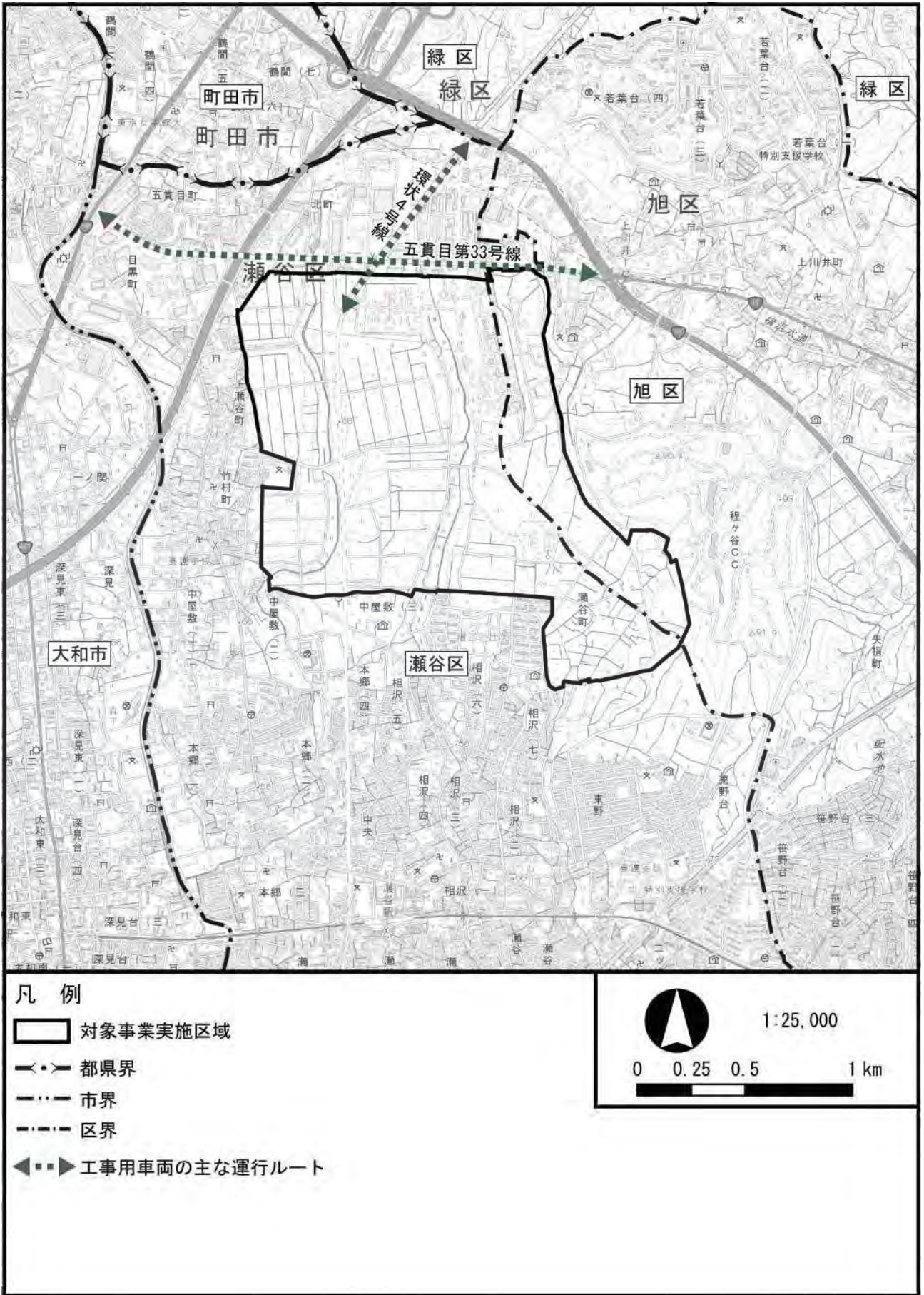


図 2.3-12 工事用車両の主な運行ルート

2.3.4 関係車両の主な走行ルート

対象事業実施区域には、将来、「農業振興地区」、「観光・賑わい地区」、「物流地区」、「公益的施設用地」の各地区、用地に整備された施設へ、従業員や来客者等の車両（以下、「関係車両」といいます。）が出入りすることになります。

関係車両の主な走行ルートは、図 2.3-13 に示すとおりで、「2.3.2 都市計画対象事業の内容 (2) ①道路計画 (P. 2-11～13)」に記載した環状 4 号線と区域内道路 1 号～3 号が想定されます。

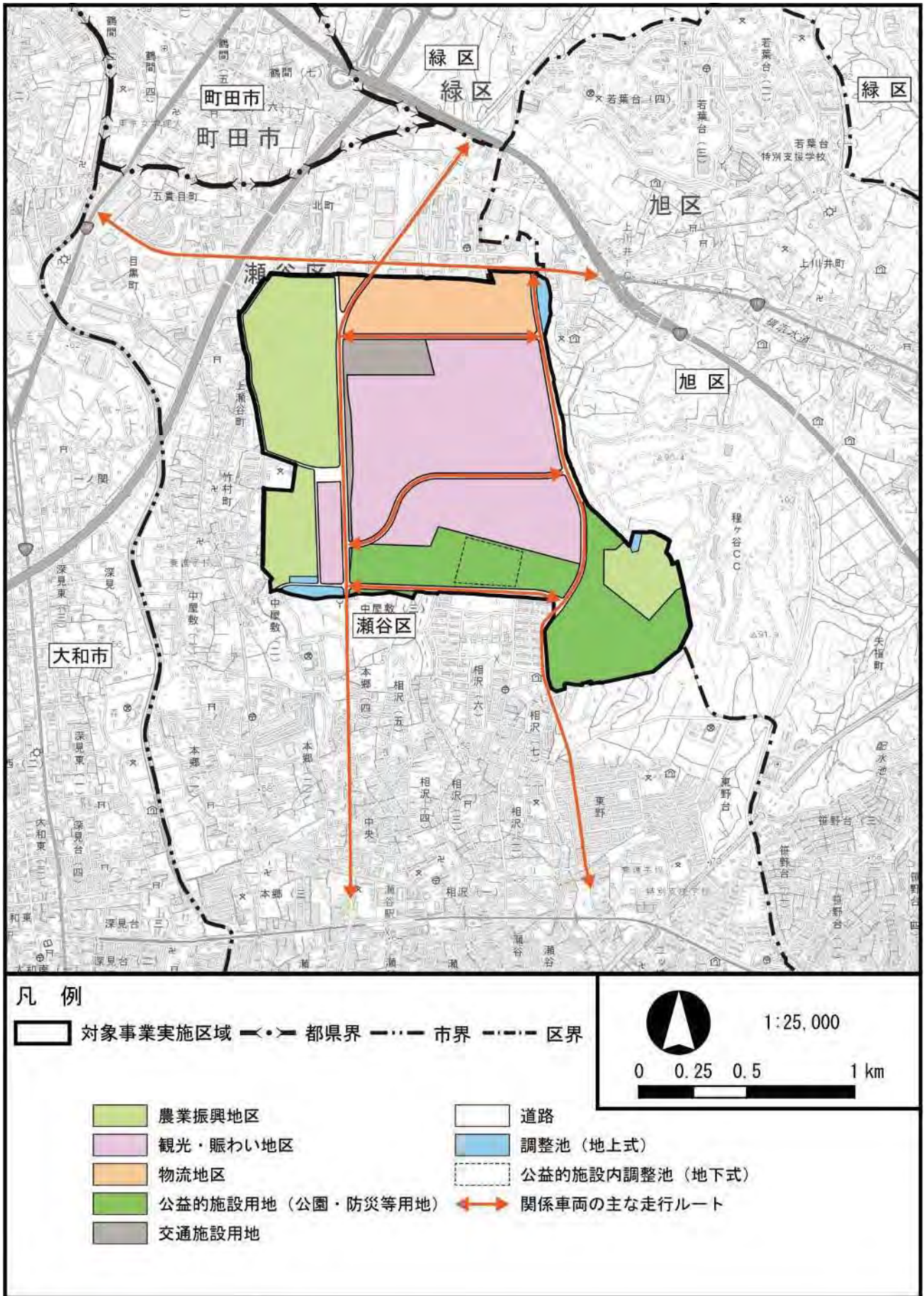


図 2.3-13 関係車両の主な走行ルート

2.3.5 今後のスケジュール

都市計画対象事業は、令和4年度まで都市計画や環境影響評価の手续等を行い、令和4年度から工事に着手する予定です。

関連事業の今後のスケジュールは、各事業の環境影響評価図書をもとに次のとおり整理されます。

「公益的施設用地」の一部において、広域公園を整備する公園整備事業は、「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業 環境影響評価方法書(令和3年6月)」によると、着工準備期間(環境影響評価等の手続、国との協議など)ののち、令和5年度からの整備が想定されています。

また、対象事業実施区域及び公園整備事業実施区域の一部を活用し、国際園芸博覧会の開催に向けた取組が進められています。「(仮称)横浜国際園芸博覧会 計画段階配慮書(令和3年3月)」では、令和9年3月から9月までの開催が想定されており、国際園芸博覧会の工事の実施にあたっては、都市計画対象事業及び公園整備事業による整備が先行することを踏まえ、令和6年度頃の着手が想定されています。

なお、公園整備事業については、国際園芸博覧会時には整備を一時中断し、閉会後の整備再開が想定されています。

対象事業実施区域の大規模な土地利用転換に伴う交通需要への対応を目的とした交通整備事業については、「(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業 環境影響評価方法書(令和2年7月)」によると、令和4年度からの整備が想定されています。

都市計画対象事業及び関連事業における今後のスケジュールは、図2.3-14に示すとおりです。

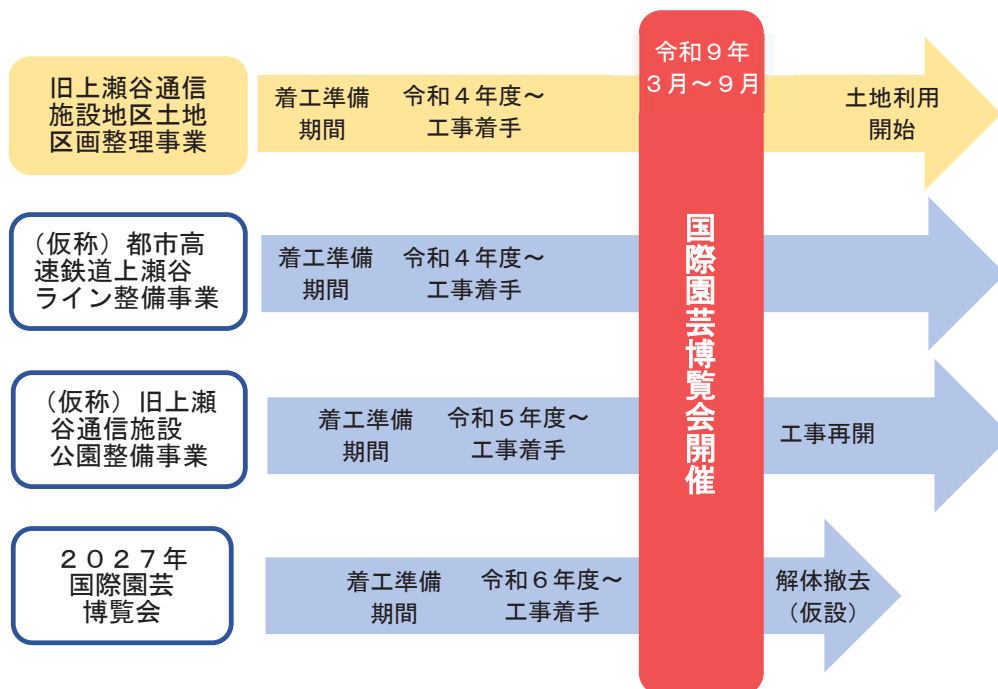


図 2.3-14 都市計画対象事業及び関連事業の今後のスケジュール

2.3.6 都市計画対象事業以外の事業により整備される公共施設等について

(1) 交通整備

対象事業実施区域の大規模な土地利用転換に伴う交通需要への対応や、横浜市郊外部の新たな活性化拠点の形成に資する新たな交通として、相鉄本線瀬谷駅周辺を起点とした新交通システム（AGT）※を整備する「(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業」について、「横浜市環境影響評価条例」（平成22年12月横浜市条例第46号）に基づく手続を進めており、令和2年1月24日から2月7日まで計画段階配慮書の公告及び縦覧を、令和2年7月21日から9月3日まで方法書の公告及び縦覧を行いました。

(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業の概要は、「(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業環境影響評価方法書（令和2年7月）」によると、表2.3-7、図2.3-15に示すとおりです。

表 2.3-7 (仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業の概要

項 目		内 容
対象事業実施区域		起点：横浜市瀬谷区中央、本郷三丁目、瀬谷四丁目 終点：横浜市瀬谷区瀬谷町
延長		約 2.6km
輸送システム		新交通システム（AGT）
構造形式		北区間：地表式 南区間：地下式
駅施設		(仮称)瀬谷駅、(仮称)上瀬谷駅
車両基地		(仮称)上瀬谷車両基地（約 5.1ha）
単線・複線の別		複線
運行計画	編成車両数	最大 8 両編成（先頭車 8.55m/両、中間車 8.50m/両）
	運転方法	上り線 1 線、下り線 1 線
	運行本数	朝方ラッシュ時最大（上下線）：36 本/時
		終日（上下線）：414 本/日
列車速度	設計最高速度 60km/h	
事業予定期間		令和 4 年度～令和 8 年度（予定）
供用開始予定時期		令和 8 年度（予定）

※1：「新交通システム（AGT:Automated Guideway Transit）」

桁上等に設置された走行路（床版）の上を、車両が案内レールに従って走行するシステム

※2：表 2.3-7 は、「(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業環境影響評価方法書（令和2年7月）」をもとに整理しています。

(2) 公園整備

対象事業実施区域の南東部に広がる瀬谷市民の森などの既存緑地との一体性を考慮して、広域公園を整備する計画です。

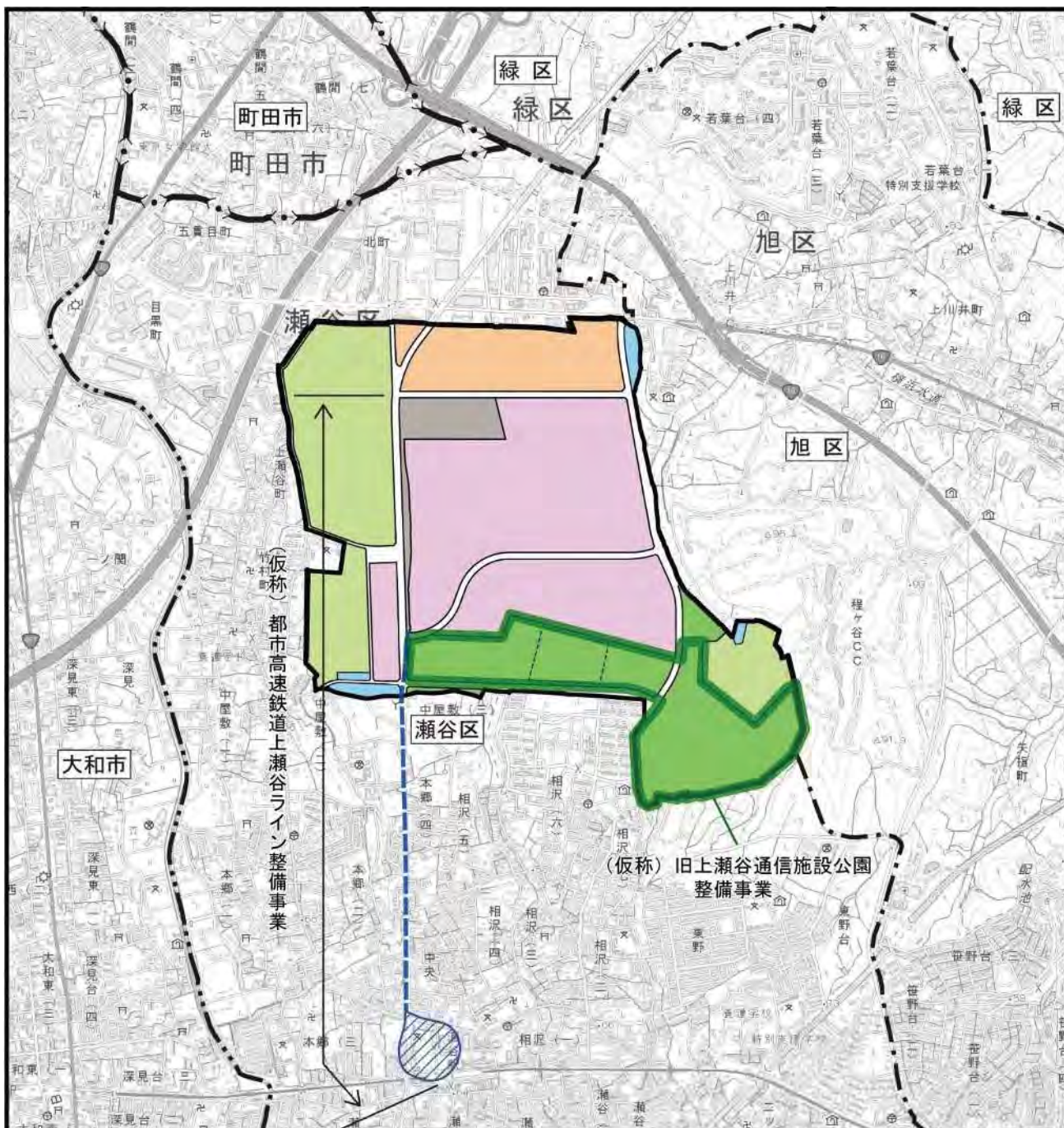
「公益的施設用地」の一部において、豊かな自然をいかしたレクリエーション空間などの人が集い、交流する場の創出、国際園芸博覧会のレガシーを継承する拠点の形成、大規模災害発生時における広域的な応援活動の拠点等の形成を目的として実施する「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業」について、「横浜市環境影響評価条例」(平成22年12月横浜市条例第46号)に基づく手続を進めており、令和2年1月24日から2月7日まで計画段階配慮書の公告及び縦覧を、令和3年6月25日から8月10日まで方法書の公告及び縦覧を行いました。

(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業の概要は、「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業環境影響評価方法書(令和3年6月)」によると、表2.3-8、図2.3-15に示すとおりです。

表 2.3-8 (仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業の概要

項 目	内 容
対象事業実施区域	横浜市瀬谷区瀬谷町、旭区上川井町
事業の種類	運動施設、レクリエーション施設等の建設：都市公園の新設
敷地面積	約 45.2ha
形質変更区域面積	約 45.2ha

※：表 2.3-8 は、「(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業 環境影響評価方法書(令和3年6月)」をもとに整理しています。



凡例

対象事業実施区域
 - · - · - 都県界
 - - - - - 市界
 - · - · - 区界

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 農業振興地区 観光・賑わい地区 物流地区 公益の施設用地（公園・防災等用地） 交通施設用地 | <ul style="list-style-type: none"> 道路 調整池（地上式） 公益の施設内調整池（地下式） |
|--|--|

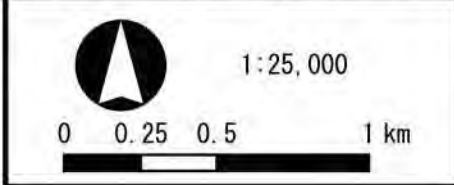


図 2.3-15 関連事業により整備される公共施設

(3) 国際園芸博覧会

国際的な園芸文化の普及や花と緑のあふれる暮らし、地域・経済の創造や社会的な課題解決等への貢献を目的として、対象事業実施区域及び公園整備実施区域の一部を活用し、国際園芸博覧会の開催に向けた取組を進めています。

現在、「横浜市環境影響評価条例」（平成 22 年 12 月横浜市条例第 46 号）に基づく手続を行っており、令和 3 年 4 月 5 日から 4 月 19 日まで「(仮称) 横浜国際園芸博覧会計画段階配慮書」の公告及び縦覧を行いました。

令和 3 年 6 月には、国際園芸博覧会を令和 9 年に神奈川県横浜市において開催することについて、国際博覧会条約上の手続きを進めることが閣議了解され、11 月には国際園芸博覧会の開催運営等を行う「一般社団法人 2027 年国際園芸博覧会協会」が設立されました。

表 2.3-9 2027 年国際園芸博覧会の概要

開催期間	2027 年（令和 9 年）3 月～9 月（6 か月間）
博覧会区域	約 100ha
参加者数	1,500 万人 （ICT 活用や地域連携などの多様な参加形態を含む） （有料来場者数：1,000 万人以上）
開催組織	一般社団法人 2027 年国際園芸博覧会協会
テーマ	幸せを創る明日の風景 ～Scenery of The Future for Happiness～

2.3.7 都市計画対象事業の背景及び経緯

(1) 横浜市や対象事業実施区域を取り巻く状況

横浜市においても、既に進行している生産年齢人口の減少や、令和元年をピークとする人口減少（平成 27 年国勢調査ベースの将来人口推計）に加え、平成 28 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。また、令和 7 年には、65 歳以上の高齢者が 100 万人に迫ると見込まれています。さらに、65 歳以上の高齢者の割合（令和元年 9 月）は、横浜市全体の 24.4% に対し、対象事業実施区域が位置する旭区と瀬谷区では、それぞれ 29.1%、27.6% と横浜市の平均と比較して高齢化率が高まっています。活力の維持・向上とともに、将来の本格的な人口減少社会を見据えたまちづくりを進めていくことが重要です。

旧上瀬谷通信施設地区は、東名高速道路の横浜町田インターチェンジや一般国道 16 号（保土ヶ谷バイパス）の上川井インターチェンジに近接し、地区内を南北に環状 4 号線、地区北側に市道五貫目第 33 号線が通っており、広域での自動車交通の利便性が高い地区です。また、横浜市内でも有数のまとまりのある農地と緑が広がっている広大な土地です。

戦前は農地や山林でしたが、旧日本海軍が買収し、資材集結所等として使用していました。戦後は、米軍に接収され、昭和 22 年に一旦解除されましたが、昭和 26 年に再び接収され、米軍の通信施設として使用されてきました。

平成 16 年の日米合同委員会において、横浜市内の米軍施設 6 施設を対象とした返還方針が合意されたことを受け、横浜市では、同年 10 月に「横浜市返還施設跡地利用プロジェクト」を設置し、跡地利用の検討を始めました。平成 17 年 6 月には学識経験者等を委員とする「横浜市返還跡地利用構想検討委員会」を設置し、同年 12 月に「返還施設の跡地利用に関する提言」をいただきました。この提言や市民意見を踏まえ、平成 18 年 6 月に「米軍施設返還跡地利用指針」を策定しました。その後、指針の具体化に向けた取組方針を、平成 19 年 3 月に「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」としてとりまとめ、これらに基づき、米軍施設の早期返還と跡地利用の検討を進めてきました。その結果、旧上瀬谷通信施設地区は、平成 27 年 6 月に米国から日本へ返還されました。

旧上瀬谷通信施設地区のうち、フェンスで囲まれた約 50ha の区域（囲障区域）は米軍の住宅及び関連施設として利用していましたが、平成 20 年に閉鎖されました。一方、囲障区域の外側は、国有地でしたが、そのうちの約 22ha が道路拡幅整備用地や農道用地として横浜市へ譲渡され、約 110ha が耕作者に売り渡されました。

その結果、民有地が旧上瀬谷通信施設地区の約 45% を占めていますが、戦後約 70 年間米軍施設として使用されてきたため、長年にわたって、自由な土地利用が制限されてきました。土地利用制限の下で、大部分が市街化調整区域に指定されています。耕作

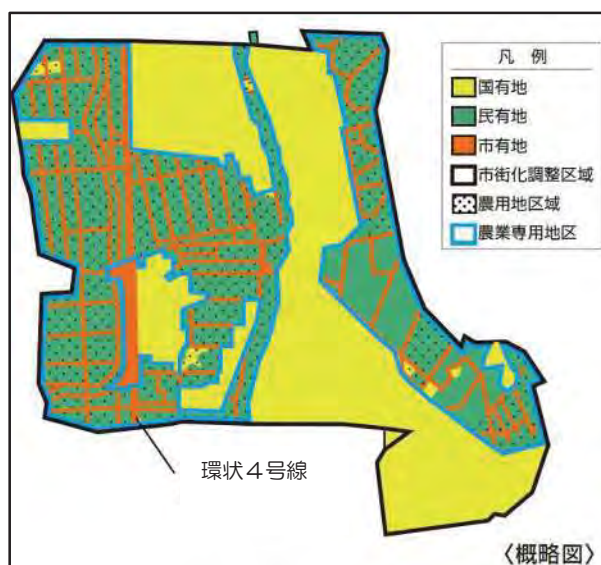


図 2.3-16 土地所有状況

が認められていた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、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用区域や横浜市独自の農業振興策である農業専用地区に指定されています。しかし、農業基盤の整備も制限されていたため、農道や排水施設などの最低限の農業基盤が整備されていません。また、米軍の電波受信基地としての役割から、昭和 35 年の日米合同委員会にて、旧上瀬谷通信施設地区にも電波障害防止地域を設けることが合意されました。その結果、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などへ厳しい制限がかけられ、対象事業実施区域を含む周辺地域のまちづくりに大きな制約を与えてきました。

そのため、地権者の生活再建のためにも、将来の土地利用に必要な道路等の都市基盤や農業基盤等の整備を行い、迅速かつ計画的にまちづくりを進める必要があります。

なお、平成 27 年 6 月の返還後は、国からの立入りの承認を得て、国有地の一部を野球場や通路として暫定利用しています。また、同様に立入りの承認を得て行っていた国有地での耕作については、露地での耕作は平成 28 年 6 月末、ウド栽培は平成 29 年 6 月末まで使用が認められていましたが、現在は、国有地での耕作は認められていません。

土地利用の検討にあたっては、令和 2 年 3 月に策定した、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」に基づき、郊外部の新たな活性化拠点を目指したまちづくりを考える必要があります。

また、地権者の土地利用に関する意向（営農継続、都市的土地利用）が混在していることや、旧上瀬谷通信施設地区は、民有地・国有地・市有地が混在し、ほぼ全域が市街化調整区域であることから、計画的な土地利用を実現するためには、旧上瀬谷通信施設地区全域において一体的な土地の整序を行う必要があります。

そこで、構造改革特区計画「農地と宅地を一体的に活性化する区画整理特区」を申請し、国から認定され、市街化調整区域内であっても、旧上瀬谷通信施設地区で市施行による土地区画整理事業が実施できることとなりました。現在、市街化調整区域内で、横浜市施行による土地区画整理事業の実施を前提として、次世代に向けた「都市農業の振興」と、道路ネットワークによる広域的なアクセスの優位性を生かした「都市的土地利用」を両立させた土地利用を推進することを政策的に位置付け、地権者の意向を踏まえながら検討を進めています。

また、旧上瀬谷通信施設地区において、都市基盤の促進、地域の知名度やイメージの向上、さらには国内外のまちづくりに寄与するため、令和 9 年の国際園芸博覧会の開催に向けた検討を進めています。

令和元年 9 月の国際園芸家協会（AIPH）年次総会で、横浜市として令和 9 年の国際園芸博覧会開催を申請し、承認を受けました。令和 2 年度には、国が設置した「横浜国際園芸博覧会具体化検討会」を通じて、横浜市が基本計画案の作成を進めるとともに、開催組織の設立準備や全国的な機運醸成等を目的とした「2027 国際園芸博覧会推進委員会」を設立しました。

令和 3 年 6 月には、国際園芸博覧会を令和 9 年に神奈川県横浜市において開催することについて、国際博覧会条約上の手続を進めることが閣議了解され、11 月には国際園芸博覧会の開催運営等を行う「一般社団法人 2027 年国際園芸博覧会協会」が設立されました。

(2) 土地利用の検討状況について

昭和 26 年からの都市計画対象事業に係る主な経緯は、表 2.3-10 に示すとおりです。

土地利用については、旧上瀬谷通信施設地区の約 45% を占めている民有地地権者の理解が必要であるため、約 250 名の地権者と意見交換しながら検討を進めています。

平成 16 年の日米合同委員会における返還方針の合意後、まだ返還日が決まる前から地権者（農家）が所属する上川井農業専用地区協議会、上瀬谷農業専用地区協議会と横浜市で、農業振興や土地活用に関する勉強会を開催し、返還後は地権者が設立した「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」といいます。）と横浜市で検討を進めています。

また、横浜市は地権者全員を対象とした個別面談を数回実施し、土地利用の意向を確認しています。

① 検討の経緯

ア. 日米合同委員会における返還方針合意から返還まで（平成 16 年～平成 27 年 6 月）

平成 16 年の日米合同委員会における返還方針の合意後、横浜市は平成 18 年に「米軍施設返還跡地利用指針」を策定し、返還後の土地利用の具体化に向けた検討を進めてきました。

一方、地権者とは、まだ返還の見通しが立たないなか、平成 20 年から土地利用について意見交換を行ってきました。平成 26 年 3 月の返還時期の公表を契機に、土地利用に関する意向調査を行うとともに、将来の土地利用の検討を開始するための調整を行い、平成 27 年 2 月に上川井・上瀬谷農業専用地区協議会と横浜市で検討を開始することになりました。

イ. 跡地利用ゾーン（案）の公表（平成 28 年 4 月）

平成 27 年 8 月に、土地利用に関する意向調査を行いました。これを受け、平成 28 年 4 月に、都市農業推進のため、農業基盤整備等を積極的に進める「農業振興ゾーン」と、防災、公園、道路、その他の機能・施設を主に導入していく「土地活用ゾーン」を配置した、図 2.3-17 に示す、跡地利用ゾーン（案）を検討のたたき台として横浜市から地権者へ提示しました。

ゾーン設定の考え方は、民有地の農地を基本に旭区と瀬谷区それぞれに農業振興ゾーンを配置し、まとまりある土地を創出するため旧上瀬谷通信施設地区の東側に土地活用ゾーンを配置する案としています。なお、土地活用ゾーンのうち、現況でまとまりのある農地については、農業振興についても検討していくことから、農業調整ゾーンとして配置しました。

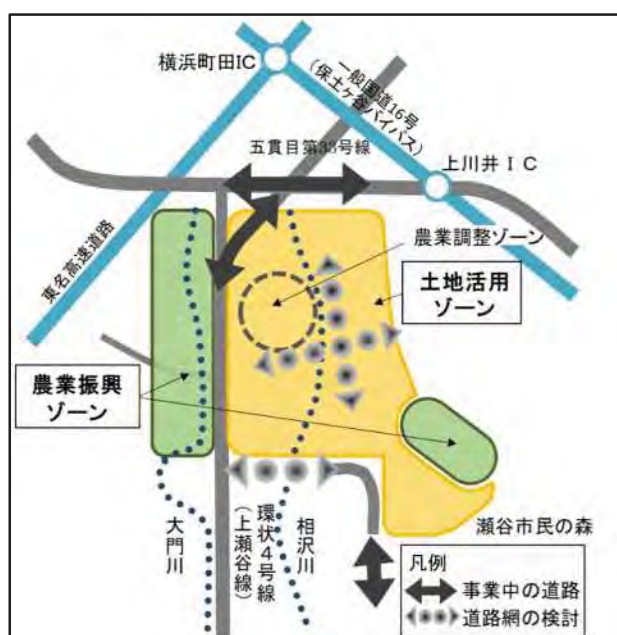


図 2.3-17 跡地利用ゾーン（案）【平成 28 年 4 月】

ウ. 地権者によるまちづくり協議会の設立（平成 29 年 11 月）

平成 28 年 10 月から平成 29 年 11 月には、上川井・上瀬谷農業専用地区協議会と横浜市で農業振興勉強会及び土地活用勉強会を開催しました。平成 29 年 11 月には、旧上瀬谷通信施設地区の「良好な生産基盤と活力ある農業振興」と「安全で快適な魅力あるまちづくり」を推進するため、地権者による「まちづくり協議会」が設立されました。

エ. 「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（まちづくり協議会・横浜市 素案）」の公表（平成 30 年 5 月）

まちづくり協議会と横浜市で、農業振興と新たな都市的土地利用についての検討を進め、今後の検討の方向性をとりまとめ、平成 30 年 5 月に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（まちづくり協議会・横浜市 素案）」として公表しました。（以下、「素案」といいます。）

素案では、農業振興については、持続的・安定的な農業経営と時代が求める新たな都市農業を創り出していくこと、土地活用については、人口減少や少子高齢化といった対象事業実施区域や横浜市を含む広域的な課題解決のほか、新たな賑わいや産業の場を生み出すことをまちづくりの視点としました。

土地利用の内容は、安定的・効率的な農業生産のための農業基盤整備や農業振興策、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た検討を進める「農業振興」、交通利便性をいかした業種や、地域資源である農や緑と関わりの深い業種、広がりのある空間をいかした大規模施設等の進出などを念頭に検討を進める「活力創造」、安全・安心で人口減少・高齢化等に対応した持続可能な地域社会の形成を念頭におき、地域全体でグリーンインフラの概念を取り入れた公共・公益的施設の検討を進める「公共・公益」の3つの要素で整理しました。

オ. まちづくり協議会としての将来の土地利用の方向性をとりまとめ（平成 31 年 4 月）

その後も、まちづくり協議会で農業振興部会・土地活用部会を開催し、将来の土地利用を検討し、平成 30 年 11 月には、旧上瀬谷通信施設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とまちづくり協議会が意思決定しました。

その後、平成 31 年 1 月からは、将来の農業振興と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た検討を行いました。なお、大学や民間企業からは、農業振興として、市民利用型農園や大学の地域連携の可能性の提案、土地活用として、商業系施設や観光系施設、研究施設、物流施設などの活用の可能性などが提案されました。

これらの提案も踏まえ、平成 31 年 4 月にまちづくり協議会は大区画化を目指して検討を進めることをまとめており、土地活用の方向性を「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）としました。あわせて、農業振興については、市の支援を受けながら収益性の高い農業経営等を検討していくこととしました。

カ. 横浜市からまちづくり協議会へ「土地利用ゾーン案」を提示（令和元年6月）

令和元年からは、今後の土地利用の検討をより深度化させるため、土地利用ゾーンの検討を開始し、素案とまちづくり協議会での検討状況等を踏まえ、郊外部の再生に資する新たな活性化拠点に向け、「農業振興ゾーン」「公園・防災ゾーン」「観光・賑わいゾーン」「物流ゾーン」の4つのゾーンを選定し、土地利用ゾーン案として、令和元年6月に横浜市からまちづくり協議会に提示しました。

土地利用ゾーン案は、図 2.3-18 に示すとおりです。



図 2.3-18 土地利用ゾーン案【令和元年6月】

キ. 「土地利用ゾーン」について合意（令和元年11月）

土地利用ゾーン案をたたき台として、まちづくり協議会と意見交換を行いながら、検討を進めました。「農業に適している位置に物流ゾーンを配置するのは適当ではない」「風や日照の影響も考慮してほしい」などの意見を踏まえ、横浜市とまちづくり協議会で土地利用ゾーンを合意しました。

土地利用ゾーンは、図 2.3-19 に示すとおりです。



ク. 「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」の策定（令和2年3月）

横浜市とまちづくり協議会で合意した土地利用ゾーンを基に、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、令和元年12月に公表し、令和2年1月から2月にかけて市民意見募集を実施しました。

市民意見を踏まえ、素案を一部修正し、令和2年3月に「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」を策定しました。

② 土地利用ゾーンの考え方

ア. 土地利用ゾーンの選定及び規模

平成 28 年 4 月の跡地利用ゾーン案では農業振興ゾーンと土地活用ゾーンに分けており、平成 30 年 5 月の協議会・横浜市素案では、土地活用ゾーンをさらに公共・公益と活力創造の 2 つの要素に分けました。

そして、平成 31 年 4 月のまちづくり協議会としての将来の土地利用の方向性を踏まえ、図 2.3-20 に示す 4 ゾーンを選定しました。

農業振興ゾーン	民有地を中心に、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です。規模は、現時点での農業継続意向や、市の農業施策を踏まえて、概ね 50ha と設定しました。
公園・防災ゾーン	国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリアです。国際園芸博覧会の跡地として、広域的に利用される公園と位置づけられることを想定し、概ね 50ha と設定しました。
観光・賑わいゾーン	民有地を中心に、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です。規模は、大街区化による土地利用を前提に、集客力の高いテーマパークを核とした複合的な集客施設の立地を想定し、概ね 125ha と設定しました。
物流ゾーン	民有地を中心に、交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリアです。規模は、近年の物流施設の大型化、高機能化を踏まえ、約 15ha と設定しました。

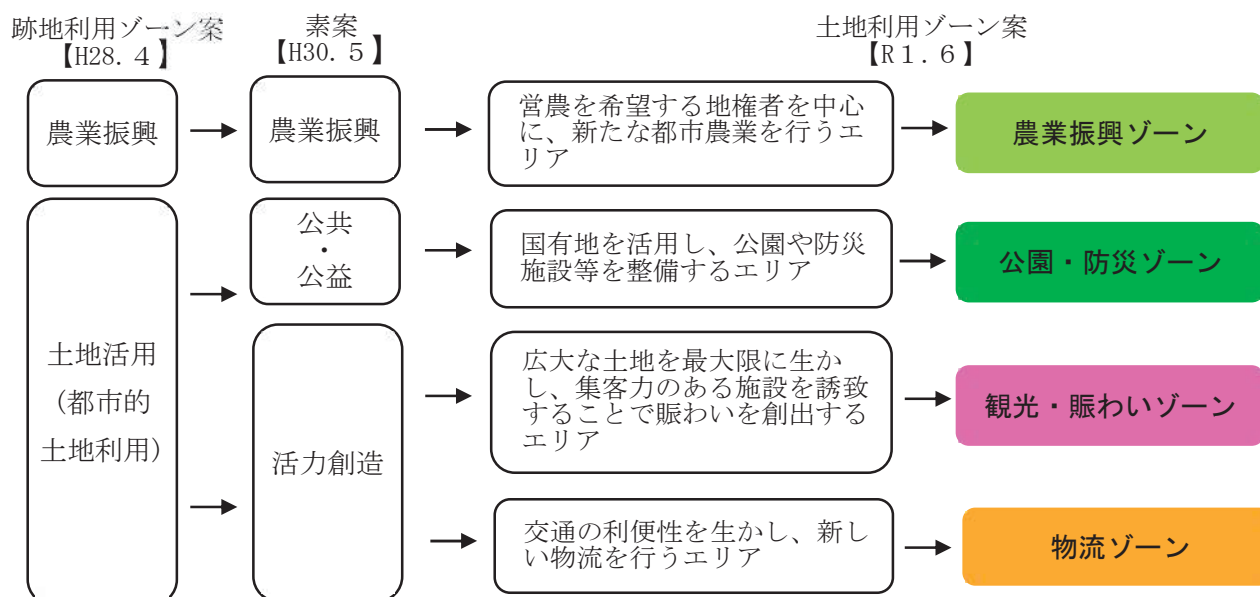


図 2.3-20 土地利用ゾーン選定の経緯

イ. 土地利用ゾーンの配置

配置については、上位計画や旧上瀬谷通信施設地区の土地利用状況を踏まえ、環境にも配慮し、前提条件として設定しました。なお、土地利用現況図は図 2. 3-21 に示すとおりです。

a. 現況の環境に配慮した計画

対象事業実施区域及びその周辺は、貴重な自然環境や農地が残されています。対象事業実施区域の南東部には、瀬谷市民の森と連続した樹林環境を形成している樹林や和泉川源流域が手つかずのまま存在し、様々な生物の生息・生育地となっていることが考えられます。従って、「公園・防災ゾーン」を南東部に配置することで既存緑地である市民の森と連携させた配置とするとともに、環境の変化を最小限に抑え、現況の環境に配慮した計画とします。

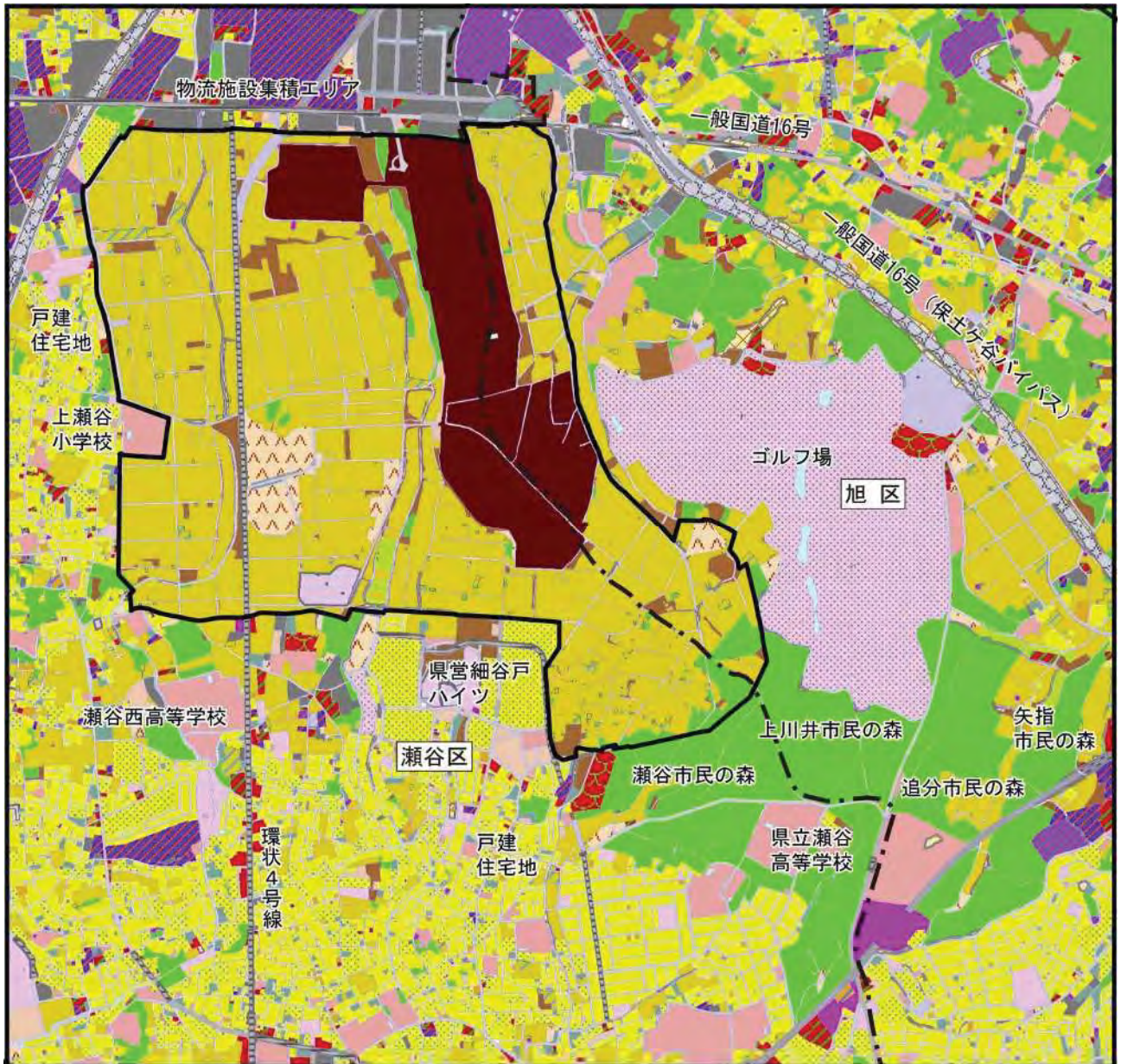
b. 営農意向を踏まえた計画

営農意向を踏まえ、現在のまとまりのある農地を基本とし、旭区・瀬谷区にそれぞれ「農業振興ゾーン」を配置します。

c. 周辺の土地利用に配慮した計画

旧上瀬谷通信施設地区の南東側は、民間ゴルフ場や瀬谷市民の森などが広がり、西側から南側には、集合住宅や戸建住宅、北側は道路交通の利便性の良さから物流施設等が集積されています。また、上瀬谷小学校が旧上瀬谷通信施設地区の西側に立地しています。

周辺環境への影響が比較的大きいことが想定される「観光・賑わいゾーン」については、住宅地と可能な限り離隔をもって配置し、「物流ゾーン」は既存の物流施設集積エリアに隣接する北側へ配置するとともに、環状4号線への交通負荷の低減や通学路の安全性を考慮し、環状4号線東側へ配置します。

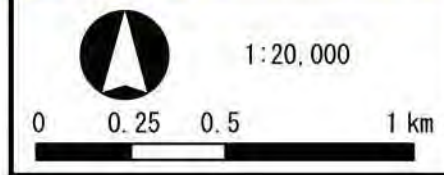


凡例

対象事業実施区域

区界

田	住宅用地	文教厚生用地	駐車場	道路：その他
畑	集合住宅用地	運輸倉庫用地	その他空地	道路：15m~22m
農業用施設用地	店舗併用住宅用地	重化学工業用地	自動車専用道路	道路：12m~15m
平地地山林	店舗併用集合住宅用地	供給処理施設用地	道路：幅員22m以上	道路：6m~12m
河川・水路	作業所併用住宅	防衛用地	道路：4m未満	道路：4m~6m
湖沼	業務用地	都市公園		
プール・貯水槽	商業用地	ゴルフ場		
荒地	宿泊娯楽施設用地	その他オープンスペース		
海浜	商業用地（複合系）	未利用地		
人工法面等	公共用地	取壊・改変工事中		



資料：横浜市建築局平成25年基礎調査データ（地図情報レベル2500）より作成

図 2.3-21 土地利用現況図

表 2.3-10(1) 都市計画対象事業に係る主な経緯

年.月.日	主な経緯
昭和 26. 3. 15	米軍が旧日本海軍の倉庫施設を接收（昭和 20. 8）し、その後一旦解除（昭和 22. 10. 16）され、農林省が開拓財産として土地を地元農民に売渡手続を進めていたところを再接収
昭和 35. 3	日米合同委員会において、周辺地域 945ha に電波障害防止地域を設定することが合意
昭和 37. 1	日米合同委員会において、電波障害防止地域及び制限基準について合意
昭和 44. 2	日米合同委員会において、ウド栽培のため、一部土地の共同使用が合意
昭和 48. 3	日米合同委員会において、水道管理設のため一部土地の共同使用について合意
昭和 48. 11	施設内海軍道路の使用については、日米合同委員会で共同使用が承認されるまでの間、現地司令官の暫定的措置として一般に開放することが 5 者間（米軍・県・県警・市・横浜防衛施設局）協議の結果、合意
昭和 51. 9	広域避難場所に指定
昭和 52. 3	施設内の国有農地が同地の 167 人の耕作者に売却（売渡面積約 107ha）。引き続き昭和 52 年 11 月には 4 人に約 0.5ha、昭和 59 年 3 月には 10 人に約 1.9ha が売却
昭和 52. 4	施設内海軍道路用地（40,599m ² ）が横浜市に譲与
昭和 52. 9	日米合同委員会において、相沢川の河川改修工事に伴う維持管理のため、通信施設の一部土地の共同使用が合意
昭和 53. 4	施設内農道用地（181,501m ² ）が横浜市に譲与
昭和 54. 12	日米合同委員会において、農地整備のための施設の共同使用（第一次）が合意 日米合同委員会において海軍道路の共同使用が合意
昭和 55. 8	日米合同委員会において水道管理設のための共同使用が合意
昭和 57. 2	相沢川の河川改修工事が完成
昭和 57. 3	海軍道路の拡幅整備工事（施設内部分、2 車線）が完成
昭和 57. 9	日米合同委員会において、大門川の河川改修工事に伴う維持管理のため、通信施設の一部土地の共同使用が合意
昭和 59. 3	第一次農地整備工事が完了（昭和 55 年 2 月 9 日着工）
昭和 63. 7	大門川河川改修工事の完成に伴い、維持管理用地（6,273.26m ² ）が横浜市へ譲与
平成 4. 3	「農耕に関する了解覚書」が上瀬谷農業専用地区協議会、上川井農業専用地区協議会、在日米海軍並びに横浜防衛施設局の 4 者間で締結
平成 7. 4	施設周辺に設定されていた電波障害防止地域が廃止
平成 16. 10	同施設に所在していた司令部が青森県三沢飛行場に移転
平成 16. 10. 18	日米合同委員会において、返還の方針が合意
平成 16. 10	市経営責任職による「横浜市返還施設跡地利用プロジェクト※ ¹ 」を設置
平成 17. 6	学識経験者等を委員とする「横浜市返還跡地利用構想検討委員会※ ² 」が設立
平成 17. 12	「横浜市返還跡地利用構想検討委員会※ ² 」から「返還施設の跡地利用に関する提言※ ³ 」をいただく
平成 18. 1～3	「返還施設の跡地利用に関する提言※ ³ 」に対して、意見募集を実施
平成 18. 6	「米軍施設返還跡地利用指針※ ⁴ 」を策定
平成 19. 3	「米軍施設返還跡地利用指針※ ⁴ 」の具体化に向けた取組方針を「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画※ ⁵ 」としてまとめる
平成 20. 8	住宅及び関連施設が閉鎖
平成 21. 4	米海軍厚木航空施設司令部と上瀬谷通信施設などを対象とした「災害対応準備及び災害救援の共同活動に関する覚書」を締結
平成 23. 1	在駐による警備が一部巡回による警備に変更
平成 23. 3	「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画※ ⁵ 」を改訂
平成 27. 6. 30	上瀬谷通信施設の全域が返還
平成 27. 7	国から国有地の立入りの承認を得て、野球場及び通路の利用を開始。また、国有地での耕作についても同様に立入りの承認を得て、露地での耕作は平成 28 年 6 月末、ウド栽培は平成 29 年 6 月末までの使用が認められた

表 2.3-10(2) 都市計画対象事業に係る主な経緯

年.月.日	主な経緯
平成 27.10.1	「旧上瀬谷通信施設公共空地利用管理運営連絡会」を設置し、野球等の利用を開始
平成 28.3.28	環状4号線（上瀬谷地区）約450mが開通
平成 28.4	「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）」を横浜市から地権者へ提示
平成 28.10	旧上瀬谷通信施設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 29.3	「今後の土地利用検討の進め方」を公表
平成 29.11.27	地権者による「まちづくり協議会」が設立
平成 30.5.14	今後の検討の方向性として「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（まちづくり協議会・横浜市 素案）」を公表
令和元.6	横浜市からまちづくり協議会へ土地利用ゾーン案を提示
令和元.6～11	6月に提示した土地利用ゾーン案をもとに、まちづくり協議会で複数案の土地利用ゾーン案について検討を行う
令和元.9	国際園芸家協会（AIPH）年次総会で、横浜市が2027年の国際園芸博覧会開催を申請し、承認
令和元.11	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
令和元.12	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）」公表
令和2.1	（仮称）旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 計画段階環境配慮書 送付
令和2.1～2	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）」に対する市民意見募集の実施
令和2.3	計画段階環境配慮書に対する市長意見書 公告
令和2.3	「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」公表
令和2.7	（仮称）旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価方法書 送付
令和2.11	環境影響評価方法書に対する県知事意見書 受領
令和2.12	環境影響評価方法書に対する市長意見書 公告
令和3.2	都市計画決定に向けたオンライン説明会の開催
令和3.2～3	都市計画決定について、市素案説明会及び縦覧の実施
令和3.6	旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価準備書 送付
令和3.6	「2027年国際園芸博覧会の開催申請について」閣議了解
令和3.11	「一般社団法人2027年国際園芸博覧会協会」を設立
令和3.12	環境影響評価準備書に対する県知事意見書 受領
令和4.1	環境影響評価準備書に対する市長意見書 公告
令和4.1	旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 環境影響評価書 送付
令和4.2	環境影響評価書に対する免許等を行う者の意見書 受領

※1：「横浜市返還施設跡地利用プロジェクト」

市内米軍施設の返還後の跡地は、長期的視点に立って、横浜市のまちづくりや都市基盤整備に活用すべき資産であるとともに、市民のための緑地として確保すべき資産であることに鑑み、これの有効活用を図る検討組織として設置した庁内組織です。

<検討事項>

- (1) 返還跡地の利用に関する市の基本的な方針に関すること
- (2) 返還跡地の利用に関する具体化方策に関すること

- (3) 返還跡地を利用するにあたっての民間、国などの関係機関との連携に関すること
- (4) その他必要と認められた事項に関すること

※2：「横浜市返還跡地利用構想検討委員会」

返還方針が合意された上瀬谷通信施設、深谷通信所、富岡倉庫地区、根岸住宅地区、小柴貯油施設の跡地利用構想を検討するために、平成17年6月に設置された学識経験者等を委員（委員長 早稲田大学特命教授 伊藤滋）とする委員会。現地視察を含め、5回の会議を開催し、検討を行いました。

※3：「返還施設の跡地利用に関する提言」

横浜市返還跡地利用構想検討委員会での議論をとりまとめたものです。跡地利用の全体テーマを「横浜から始める首都圏の環境再生」とし、これをうけて、旧上瀬谷通信施設の施設別テーマを「農・緑・防災の大規模な野外活動空間」と設定しました。

※4：「米軍施設返還跡地利用指針」

返還施設の跡地利用に関する提言や、提言に対して実施した市民意見募集の意見を受けて、横浜市としてとりまとめた米軍施設の跡地利用に関する指針です。

※5：「横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画」

米軍施設返還跡地利用指針の具体化に向け、横浜市としての今後の取組方針を明らかにし、跡地利用の具体化を図るためにまとめたものです。施設別行動計画として、旧上瀬谷通信施設は、環状4号線の八王子街道交差箇所の早期整備を目指し、共同使用の手続きを進めることを行動計画のポイントとしています。なお、本計画は、平成23年3月に改訂しており、環状4号線の八王子街道交差箇所の早期整備を目指すとともに、民間土地所有者と跡地利用の検討を進めることを行動計画の当面の目標として更新しています。

(3) 上位計画

都市計画対象事業は以下に示す上位計画との整合を図りつつ計画の検討をしています。

① 横浜市中期4か年計画 2018～2021

「横浜市中期4か年計画 2018～2021」（横浜市政策局政策課 平成30年10月）は、これまでに築いてきた実績を礎に、将来に向け、横浜をさらに飛躍させていくために、2030（平成42）年を展望した中長期的な戦略と計画期間の4年間に重点的に推進すべき政策を取りまとめたものです。併せて、政策を進めるにあたり土台となる取組の行財政運営を示しました。

ア. ねらい

本計画期間中に、横浜の人口は減少が見込まれ、これまで経験したことのない社会状況を迎えることから、人口減少・超高齢化社会が進展するにあたり生じる解決すべき課題や老朽化する公共施設への対応にしっかり取り組み、安全・安心な市民生活を守り、住みたいまち・住み続けたいまちを実現します。

一方、これまでの取組により、計画期間中に国際的なビッグイベントが相次いで開催されるとともに、企業の本社・研究開発拠点の立地、MICE 施設や音楽ホールなどの集客施設、ホテルの開業なども予定されており、さらなる飛躍に向けたチャンスが到来しています。また、長年取り組んできた道路や鉄道などの都市インフラ整備も着実に進み、交通利便性の向上が見込まれています。

このようなチャンスをいかし、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。

イ. 基本姿勢

- ・SDGs（持続可能な開発目標）の視点を踏まえた取組
- ・データ活用・オープンイノベーションの推進
- ・地域コミュニティの視点に立った課題解決

ウ. 計画の構成

計画の構成を図 2.3-22 に示します。

エ. 都市計画対象事業に係る記述

都市計画対象事業に係る旧上瀬谷通信施設地区に関する記述を抜粋して、表 2.3-11 に示します。

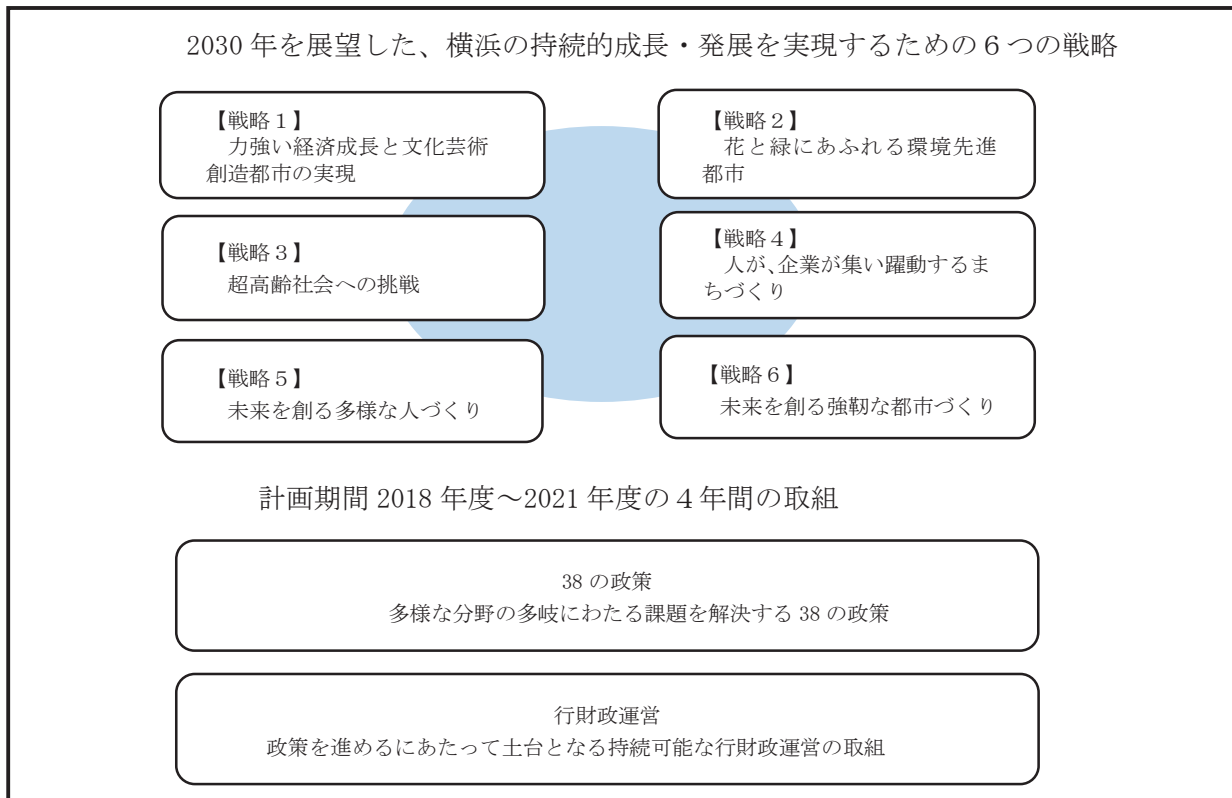


図 2.3-22 「横浜市中期 4 か年計画 2018～2021」の構成

表 2.3-11 「横浜市中期4か年計画 2018～2021」における旧上瀬谷通信施設地区関連記述

<p>戦略4 (2)</p>	<p>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～</p>		
<p>●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。また、旧深谷通信所では、緑豊かな環境をいかしながら、健康・スポーツの拠点形成を目指していくとともに、根岸住宅地区等の跡地活用の検討を進めます。</p>			
<p>政策21</p>	<p>コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり</p>		
<p>【政策の目標・方向性】 ・駅やインターチェンジの周辺、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。また、都市環境の変化を踏まえた土地利用規制の見直しの検討を進めます。 【現状と課題】 ・神奈川東部方面線・横浜環状道路等の整備や、米軍施設跡地の活用等の機会をいかし、地域や市域の活性化、広域的課題の解決など戦略性を持った土地利用誘導が必要です。 【主な事業】</p>			
<p>5</p>	<p>米軍施設の跡地利用の推進</p>	<p>所管</p>	<p>政策局、健康福祉局、環境創造局、都市整備局、道路局等</p>
<p>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>			
<p>想定事業量</p>	<p>①旧深谷通信所 事業化検討(都市計画決定) ②旧上瀬谷通信施設 土地利用(基本計画策定等)・周辺まちづくりの推進 ③根岸住宅地区 土地利用検討(跡地利用基本計画素案策定) 【直近の現状値】29年度：①跡地利用基本計画策定 ②・③土地利用検討</p>	<p>計画上の見込額</p>	<p>66億円</p>

② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「整開保」といいます。）並びに「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」（以下、「三方針」といいます。）は、個別の都市計画の上位計画に位置する都市計画です。

地域の自主性及び自立性を高めるという平成 23 年 8 月の都市計画法の改正の趣旨を踏まえれば、横浜市が整開保及び三方針（以下、「整開保等」といいます。）並びに線引きの都市計画決定権限を有することで、以前にも増して、独自性と総合的な視点をもった都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが強く求められています。

また、横浜市内の人口変動・高齢化、企業活動の変化、環境や防災に対する市民意識の高まりなどに加えて、鉄道や高速道路等の整備による広域的な都市構造の変化など、横浜市を取り巻く都市環境も大きく変化してきており、横浜市の持続的発展に向けては、人や企業の呼び込みによる地域の活性化（若年層や子育て世代の流入促進、雇用機会の創出）や、継続的な成長・発展につながる都市づくり（都市基盤の整備効果の最大限の活用、市経済の発展、港湾機能強化）を進める必要があります。

このため、横浜市の目指すべき都市の将来像を示す整開保等及び線引きの見直しにあたっては、今後の横浜市を取り巻く社会状況や都市環境の変化に柔軟に対応するとともに、従来の枠組みにとらわれず、次世代への布石として骨太な未来のまちづくり戦略を描くことが重要です。

ア. 目標年次、基本理念等

目標年次、基本理念等は表 2.3-12 に示すように定められています。

表 2.3-12 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（平成 30 年 3 月）による
都市計画の目標

事項	記事
目標年次	基準年次 2010 年 目標年次 2025 年
都市づくりの基本理念	～新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり～ ・超高齢社会や将来の人口減少社会の到来を見据え、環境に配慮した持続可能な都市の構築 ・港、水・緑、歴史、文化など、横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくり ・市民生活の利便と安全安心を支えるとともに、国際競争力の強化を図るための基盤づくり
都市構造及び地域毎の市街地像	・横浜型のコンパクトな市街地形成 ・魅力的な市街地の形成 横浜都心、新横浜都心 郊外部の鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地 産業拠点 広域的な機能連携軸 都市に潤いを与える「緑の 10 大拠点」

イ. 都市計画対象事業に係る記述

都市計画対象事業に係る旧上瀬谷通信施設地区の利用に関する記述を抜粋して、表 2.3-13 に示します。

表 2.3-13 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成 30 年 3 月)における
旧上瀬谷通信施設地区利用関連記述

方針		旧上瀬谷通信施設地区関連の記述
3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	(2) ウ. 線引きの見直し(ア)	横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。
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。 次の地区について、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。 (ア) 都市基盤の整備に合わせた土地利用転換を進める地区 ・ 鉄道駅や高速道路インターチェンジの整備が予定されている地区 ・ 米軍施設跡地
	(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 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。
	(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	② 主要な水・緑環境の配置の方針 ア 拠点となる水と緑、特徴ある水と緑をまもり・つくり・育てる (ア) 緑の 10 大拠点の水と緑をまもり・育てる 緑の 10 大拠点(こどもの国周辺、三保・新治、川井・矢指・上瀬谷、大池・今井・名瀬、舞岡・野庭、円海山周辺、小柴・富岡、都田・鴨居東本郷・菅田羽沢周辺、上飯田・和泉・中田周辺、下和泉・東俣野・深谷周辺)を水・緑環境を優先的に保全・活用する地区とし、次世代に確実に継承するため、土地所有者の理解と協力を得て、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、広域的なレクリエーション需要を充足する公園などの整備、地域にふさわしい緑化を進める。併せて各種制度を活用しながら農地を保全する。

③ 都市計画マスタープラン・旭区プラン

「旭区プラン」は、「横浜市都市計画マスタープラン」（横浜市 平成 25 年 3 月）を前提とし、関連する「分野別計画」との整合を図るとともに、区のおおむね 20 年後を見据えた将来像を示し、区民と協働してまちづくりを進めていくうえでの基本的な方針として策定しています。

「旭区プラン」は、平成 30 年 11 月に改訂されており、その中で目指す将来像は、表 2.3-14 のように定められています。

表 2.3-14 「旭区プラン」における目指す将来像

いつまでも住み続けたいまち～安心・健やか・ふるさと 旭～		
安心	安心して安全に暮らせるまち	→防災と防犯の方針
健やか	誰もが快適に移動できるまち	→交通の方針
	生き生きと活動し、交流できるまち	→魅力と活力の方針
ふるさと	いつまでも住み続けられるまち	→土地利用の方針
	豊かな自然と身近にふれあえるまち	→環境の方針

以下に「旭区プラン」のまちづくりの方針の中で、都市計画対象事業に関連した記述を抜粋して、表 2.3-15 に示します。

表 2.3-15 「旭区プラン」における旧上瀬谷通信施設地区の土地利用について

各方針	旧上瀬谷通信施設地区関連の記述
ア 土地利用の方針	<p>a. 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>b. 背景・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年 6 月に返還された旧上瀬谷通信施設は、施設面積が（瀬谷区側と合わせて）約 242ha にもなる広大な土地であり、農地や豊かな自然が広がっています。将来の土地利用に向けて、地権者や区民等の意向も踏まえ、地区の特徴を最大限生かした土地利用基本計画の策定が必要となっています。 <p>c. 方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
イ 環境の方針	<p>a. 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多彩な緑環境を保全するとともに、市街地においては、緑化を推進しつつ、点在する緑地や河川などの環境資源を有機的に結び、水と緑のネットワークを形成することで、多くの人が緑に触れる機会を増やしていく取組を進めます。 ・旭区の魅力資源として優良な農地を保全するとともに、農にふれあう機会を提供する取組を進めます。 <p>b. 背景・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「緑の 10 大拠点」のうち 4 か所が区内にあり、緑被率が 35.0%（平成 26 年）と横浜市全体での緑被率 28.8%を上回っています。減少幅も平成 13 年以降鈍化していることから、緑の保全策による一定の効果が確認されています。しかし、住宅街や駅周辺などの市街地は緑が少なく、市街化調整区域においても開発などにより緑の減少が見られます。 <p>c. 方針</p> <p>【緑の保全と創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地の保全 区内に残るまとまりのある樹林地は、特別緑地保全地区等の緑地保全制度に指定し、旭区の重要な資源である豊かな緑地を保全します。 ・緑の拠点の魅力向上 緑の 10 大拠点である「川井・矢指・上瀬谷地区」「三保・新治地区」「大池・今井・名瀬地区」「上飯田・和泉・中田周辺地区」では、まとまりのある樹林地や農地など多様な自然的環境が残されており、ヒートアイランド現象を緩和する機能や生き物の生育・生息環境としても重要であることから、区民に親しまれるよう、地域の特性を生かしながら、特別緑地保全地区などの緑地保全制度の指定等により優先的に保全・活用します。 ・農的空間の活用 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。 ・生物多様性の保全 生物多様性を保全するため、樹林地と農地が一体となった豊かな里山環境を次世代に引き継いでいきます。 ・水環境の保全 平常時の河川水量の確保、貴重な湧水の保全のほか、市街地の雨水流入量の増大を抑制するため、樹林地や農地の保全、公園の整備を進め、健全な水環境の回復を図ります。また、雨水浸透ます、雨水貯留施設、透水性舗装などの設置を促進します。

④ 都市計画マスタープラン・瀬谷区プラン

「瀬谷区プラン」は、「横浜市都市計画マスタープラン」(横浜市 平成 25 年 3 月)を前提とし、区のおおむね 20 年後を見据え、望ましい瀬谷区の将来像を描くとともに、それを実現するためのまちづくりの基本的な方針を定めるものです。

「瀬谷区プラン」は、平成 29 年 3 月に改訂され、その中でまちづくりの基本理念は、表 2.3-16 のようになっており、「瀬谷区プラン」の策定時(平成 17 年)から継承されています。

表 2.3-16 「瀬谷区プラン」における目指す基本理念

身近に水と緑の環境がある、安全で安心できる暮らし 健康で、生き生きとした暮らし 様々な人が互いにつながり、地域で支え合う暮らし

「瀬谷区プラン」においては、都市計画対象事業に関連する記述が多数ありますが、将来都市構造の中において「旧上瀬谷通信施設の跡地利用について」としてまとめられている部分を図 2.3-23 に抜粋します。

これまで米軍の施設として使用されていた瀬谷区の北部に位置する旧上瀬谷通信施設は、平成 27 年 6 月に返還されました。

旧上瀬谷通信施設の面積は約 242ha と、みなとみらい 21 地区の約 1.3 倍にも及び、市内で過去最大の返還面積となります。まとまった農地を擁する緑豊かな空間であり、横浜町田インターチェンジにも近いことから、跡地利用について大きな可能性を有しています。

跡地利用にあたっては、地権者との話し合いや市民の意見を伺いながら検討を行い、この地区の特徴を最大限に活かしたビジョンをしっかりと描き、全市的・広域的な課題への対応、地域の活性化等が図られるよう、計画の具体化を進めていきます。

瀬谷区プランにおける旧上瀬谷通信施設の方針の記載

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

・旧上瀬谷通信施設の最寄駅として、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。

図 2.3-23 「瀬谷区プラン」における旧上瀬谷通信施設地区の土地利用について

⑤ 横浜市水と緑の基本計画

水と緑を一体的にとらえた総合的な計画として策定された計画です。計画の目標は、表 2.3-17 に示すとおりです。

表 2.3-17 「横浜市水と緑の基本計画」(平成 28 年 6 月)の目標

基本理念	横浜らしい水・緑環境の実現 ～市民・事業者・行政の連携・協働により実現します～
目標像	多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境 《都市の姿》 ・緑が市街地に引き込まれています ・健全な水循環が回復しています ・地域の中で農のある暮らしが息づいています ・都心臨海部に水と緑が増え魅力が高まっています ・多様な生き物が生育・生息できる環境が形成されています ・風が都市に引き込まれています 《市民の姿》 ・水や緑との様々な関わりが深まっています
基本指標	水緑率 35%をさらに向上

その中で、対象事業実施区域は緑の 10 大拠点の一つ(川井・矢指・上瀬谷地区)として位置付けられており、「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。」とされています。同地区の取組方針は、表 2.3-18 に示すとおりです。

表 2.3-18 「横浜市水と緑の基本計画」(平成 28 年 6 月)に基づく取組方針
(川井・矢指・上瀬谷地区)

取組方針	主な水と緑の拠点 (2014 年度末実績及び事業計画)
<ul style="list-style-type: none"> ・特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、公園整備などにより、緑地を保全・活用します。 ・上川井、上瀬谷農業専用地区の活性化を図ります。 ・下川井の農用地区域を中心として都岡地区恵みの里を展開します。 ・旧上瀬谷通信施設は、首都圏全体を見据えた防災と環境再生の一大拠点と位置付け、平常時には広く首都圏の人々が訪れ、農と緑を楽しみ、災害時には首都圏の広域防災拠点となる空間を目指します。 ・小川アメニティを周辺環境との調和に配慮した快適な水辺空間として維持・保全し、市民が水辺にふれあう場として活用します。 	<ul style="list-style-type: none"> <水路・水辺拠点等> <ul style="list-style-type: none"> ・小川アメニティ(矢指町 1.3km、瀬谷町 0.9km、東野台 0.3km) <樹林地等> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の森(矢指 5.1ha、追分 32.9ha、瀬谷 19.1ha、(仮称)上川井 10.1ha) ・特別緑地保全地区(追分 8.4ha、川井 5.3ha、上川井町中田谷 3.1ha、上川井町堀谷 1.5ha) <農地> <ul style="list-style-type: none"> ・都岡地区恵みの里 ・農業専用地区(上川井 35.3ha、上瀬谷 92.0ha) ・農用地区域(108.5ha) <公園等> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴルフ場(64.0ha)

⑥ 横浜都市農業推進プラン

「横浜市水と緑の基本計画」や「横浜市中期4か年計画2018～2021」に基づき、おおむね10年後の横浜の都市農業を展望し、5か年計画（2019～2023年）として策定されたものであり、その概要は表2.3-19に示すとおりです。

表2.3-19 「横浜都市農業推進プラン」の概要

基本理念	活力ある都市農業を未来へ	
目標とする姿	<ul style="list-style-type: none"> ●市内の各農業地域の特性を十分に生かし、新たな取組や技術も取り入れた、元気な横浜の農業が展開されています。 ●良好な農景観の形成や生物多様性の保全にも寄与する、まとまりのある優良な農地が形成されています。 ●市民が農に関わる機会が増えるとともに、地産地消が進んでいます。 	
計画の柱1	<p>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</p> <p>事業1. 市内産農畜産物の生産振興</p> <p>事業2. 地域特性に応じた都市農業の拠点づくり支援 旧上瀬谷通信施設の農業振興策の策定</p> <p>事業3. 生産基盤の整備と支援</p> <p>施策2. 横浜の農業を支える多様な担い手に対する支援</p> <p>事業4. 農業の担い手の育成・支援</p> <p>事業5. 農業経営の安定対策</p> <p>施策3. 農業生産の基盤となる農地の利用促進</p> <p>事業6. 農地の貸し借りの促進</p> <p>事業7. まとまりのある農地等の保全</p>
計画の柱2	<p>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>施策1. 農に親しむ取組の推進</p> <p>事業1. 良好な農景観の保全</p> <p>事業2. 農とふれあう場づくり</p> <p>施策2. 地産地消の推進</p> <p>事業3. 身近に農を感じる地産地消の推進</p> <p>事業4. 市民や企業と連携した地産地消の展開</p>

⑦ 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画

旧上瀬谷通信施設の敷地の約45%が民有地となっていることから、地権者との意見交換や、市民からの意見、要望などから土地利用を検討し、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）」を令和元年12月に公表し、市民意見募集を行いました。寄せられた意見を踏まえ、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」を令和2年3月に策定しました。

「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」におけるまちづくりのコンセプト及び土地利用については図2.3-24に示すとおりです。

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

旧上瀬谷通信施設は、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、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、豊かな自然環境をいかした、郊外部の活性化を目指していく必要があります。

土地利用

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と直売所等による「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。

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。

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。

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。

<ゾーンの連携>

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、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目指します。

図 2.3-24 「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」のまちづくりのコンセプト及び土地利用

(4) 事業内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る検討の経緯及びその内容

① 配慮書時点の対象事業の内容と計画段階配慮事項の検討結果

ア. 複数案等について

対象事業実施区域は、米軍施設跡地であり、その土地利用の方向性については平成 18 年に「米軍施設返還跡地利用指針」としてとりまとめています。事業の実施については、長年にわたって自由な土地利用が制限されてきた経緯や、地権者の早期の生活再建が必要になる等の特殊性を踏まえると、迅速かつ計画的に実現することが求められています。

また、国有地、市有地、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の都市基盤の整備を一体的に推進するため、旧上瀬谷通信施設地区全域において一体的な土地の整序を行う必要があります。

計画段階環境配慮書では、事業の位置および規模について複数案を設定することが基本となっていますが、このような背景から、都市計画対象事業においては、旧上瀬谷通信施設全域での事業実施が必要となるため、事業の目的が達成可能な位置又は規模に関する複数案は設定しませんでした。また、土地区画整理事業（都市計画決定を伴うもの）によらない他の事業手法を用いて、事業の目的を達成することは現実的ではないため、土地区画整理事業を都市計画に定めないとする案も設定しないこととしました。

また、対象事業実施区域は、民有地が全体の約 45%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、農業基盤の整備も制限されており、米軍施設の電波受信基地としての役割から、電波障害防止地域が設けられており、構造物の建築や栽培する作物などに厳しい制限がかけられていました。

このような経緯を踏まえ、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、土地利用の方向性については、地権者による「まちづくり協議会」とともに検討を進めてきました（前掲「2.3.7 都市計画対象事業の背景及び経緯」(P. 2-28~39)）。

なお、土地利用のゾーンの選定及び配置等については、様々な案についてまちづくり協議会と意見交換を行ってきた結果、前掲図 2.3-19 (P. 2-33) に示した「土地利用ゾーン」として、横浜市とまちづくり協議会で合意しました。

従って、計画段階配慮事項を検討するための事業計画は、「土地利用ゾーン」を基本としました。なお、土地利用ゾーンの配置については、現況の環境にも配慮しながら、対象事業実施区域の交通利便性の良さをいかした計画となっています（前掲「②土地利用ゾーンの考え方」(P. 2-34~36)）。

イ. 事業計画の概要

事業計画の考え方は表 2.3-20、事業計画の土地利用面積は表 2.3-21 に示すとおりです。

表 2.3-20 事業計画の考え方

<p>事業計画の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営農意向を踏まえ、農業振興ゾーンを配置します。 ・ 現況の環境に配慮した計画とします。 ・ 周辺の土地利用状況に配慮し、観光・賑わいゾーンや物流ゾーンは、可能な限り住宅地と離隔をもち、交通負荷の低減や通学路の安全性を考慮して配置します。 								
<p>事業計画の 配置の 考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旭区、瀬谷区それぞれに農業振興ゾーンを配置します。 ・ 民間ゴルフ場や市民の森などの既存緑地との一体性を考慮し、公園・防災ゾーンを対象事業実施区域の南側に配置します。 ・ 観光・賑わいゾーンは、可能な限り住宅地と離隔をもって配置します。 ・ 物流ゾーンは既存の物流施設集積エリア周辺である北側へ配置し、交通負荷の低減や通学路の安全性を考慮し、環状4号線東側へ配置します。 								
<p>事業計画</p>	 <table border="1" data-bbox="391 1664 1385 1960"> <tr> <td>農業振興ゾーン</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>公園・防災ゾーン</td> <td>国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア</td> </tr> <tr> <td>観光・賑わいゾーン</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>物流ゾーン</td> <td>交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア</td> </tr> </table>	農業振興ゾーン	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	公園・防災ゾーン	国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア	観光・賑わいゾーン	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	物流ゾーン	交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア
農業振興ゾーン	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								
公園・防災ゾーン	国有地を活用し、公園や防災施設等を整備するエリア								
観光・賑わいゾーン	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								
物流ゾーン	交通の利便性を生かし、新しい物流を行うエリア								

表 2.3-21 事業計画の土地利用面積

ゾーン等の区分	面積※	割合
農業振興ゾーン	約 50ha	約 21%
土地活用ゾーン	約 192ha	約 79%
公園・防災ゾーン	約 50ha	約 21%
観光・賑わいゾーン	約 127ha	約 52%
物流ゾーン	約 15ha	約 6%
合計	約 242ha	100%

※：面積には、道路、調整池等を含みます。

ウ. 計画段階配慮事項の検討結果

計画段階配慮事項として、地盤、土壌、動物、植物、生態系、景観及び人と自然との触れ合いの活動の場の7項目を選定し、周辺環境への影響への比較を行いました。

計画段階配慮事項についての評価の結果及び環境保全措置は、表 2.3-22 のとおりです。

表 2.3-22(1) 計画段階配慮事項についての評価の結果

環境要素	評価結果	環境保全措置
地盤	土砂災害警戒区域に指定されている箇所及びその周辺において造成等を行う場合にあつては、土砂災害防止の観点から留意すべき地域への立地を回避できませんが、その改変範囲はわずかであるため、地盤の安定性への影響は軽微だと想定されます。また、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、地盤の安定性に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り回避、又は低減されるものと評価します。	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域及びその周辺における土地利用の制限または地盤の安定性に配慮した適切な造成計画立案
土壌	<p>旧日本海軍または米軍通信施設として利用されていた範囲を改変する場合にあつては、土壌汚染の拡散が懸念される地域への立地が回避できない可能性があり、一定の影響が想定されます。</p> <p>これらの影響に対して、実施段階の環境影響評価並びに「土壌汚染対策法」(平成14年5月法律第53号)や「横浜市生活環境の保全等に係る条例」(平成14年12月横浜市条例第58号)に基づく手続において、環境保全措置を具体化することで、土壌汚染に係る影響を実行可能な範囲内でできる限り回避、又は低減されるものと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地の造成等により形質変更を行う範囲における、「土壌汚染対策法」(平成14年5月法律第53号)や「横浜市生活環境の保全等に係る条例」(平成14年12月横浜市条例第58号)に基づく適切な対応(土壌汚染状況の把握を含みます。)
動物	<p>樹林、水田等の水辺及び河川などの水域の一部並びにホタル生息確認地域の一部が消失するため、これらの環境に生息する動物の重要な種及びホタル生息確認地域には一定の影響があると考えます。また、草地が大幅に減少するため、草地に生息する動物の重要な種には重大な影響があると考えます。</p> <p>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることで、動物の重要な種及び注目すべき生息地に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り低減できるものと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 実施段階の環境影響評価を踏まえた適切な環境保全措置の立案及び実施 緑の連担性を確保し、動物の生息域の分断を抑える措置 造成や供用に伴う汚濁水等の流出対策による重要な種等の生息環境への影響低減 水辺を利用する多くの動物が生息可能な環境づくり

表 2. 3-22(2) 計画段階配慮事項についての評価の結果

環境要素	評価結果	環境保全措置
植物	<p>樹林、草地、水田等の水辺及び河川等の水域の一部が消失するため、これらの環境に生育する植物の重要な種には一定の影響があると考えます。また、草地が大幅に減少するため、草地に生育する植物の重要な種には重大な影響があると考えます。</p> <p>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることとします。また、移植可能なものについては、移植による代償措置を図るなど植物の生育環境に配慮します。これらの取り組みにより、植物の重要な種に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り低減できるものと評価します。</p> <p>なお、重要な植物群落及び巨樹・巨木林等については、事業実施想定区域内に存在しないことから、重大な影響は生じないと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実施段階の環境影響評価を踏まえた適切な環境保全措置の立案及び実施 ・緑の連担性を確保し、植物の生育域の分断を抑える措置 ・造成や供用に伴う汚濁水等の流出対策による重要な種等の生育環境への影響低減 ・地域の潜在自然植生に配慮した植栽の選定等 ・水辺の湿性草地や乾性草地環境の回復、復元又は創出
生態系	<p>事業実施想定区域の全域が生物多様性保全上重要な里地里山に選定されており、直接的改変により、「三保・新治、川井・矢指・上瀬谷」全体の面積の約1割が減少します。ホテル生息確認地域は、直接的改変により1か所が消失、2か所は面積が約4～5割減少します。湧水は、調査区域内にある6か所のうち3か所が直接的改変により消失する可能性があります。事業実施想定区域の全域が緑の10大拠点に位置付けられており、直接的改変により、「川井・矢指・上瀬谷地区」全体の面積の約3割強が減少します。これらを勘案すると、重要な自然環境のまとまりの場に重大な影響があると考えます。</p> <p>これらの影響に対して、農業振興ゾーンや公園等を適切に配置し、隣接する市民の森との連担性を高めることで、生態系に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り低減できるものと評価します。</p> <p>なお、植生自然度9、特別緑地保全地区、トンボ池等主なエコアップスポット（点のビオトープ）は、事業実施想定区域内に存在しないことから、重大な影響は生じないと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実施段階の環境影響評価を踏まえた適切な環境保全措置の立案及び実施 ・緑の連担性及び重要な自然環境のまとまりの場を確保し、生態系の分断を抑える措置 ・造成や供用に伴う汚濁水等の流出対策による生態系への影響低減 ・水辺を利用する多くの動植物が生息、生育可能な環境づくり

表 2.3-22(3) 計画段階配慮事項についての評価の結果

環境要素	評価結果	環境保全措置
景 観	<p>景観資源である「旧上瀬谷通信施設地区の緑農地域」の一部と「海軍道路沿いの桜並木」の約5割が消失するため、重大な影響があると考えます。これらの影響に対しては、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、景観資源に係る影響が実行可能な範囲内で低減されるものと評価します。</p> <p>主要な眺望点の直接的改変がないこと、全ての主要な眺望点から事業実施想定区域が視認できないことなどから、眺望景観への影響は軽微であると考えます。また、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、眺望景観に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り回避、又は低減されるものと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興ゾーン、公園等の適切な配置による緑農地域の景観保全 ・事業実施想定区域における新たな桜並木等の創出 ・景観資源の改変部分における周辺構成種による緑化 ・遠景である丹沢山地や富士山の眺望に配慮した将来の土地利用計画
人と自然との触れ合いの活動の場	<p>人と自然との触れ合いの活動の場である「海軍道路の桜並木」の約5割及び「鎌倉古道 北コース」上の桜並木の一部が消失するため、重大な影響があると考えます。</p> <p>これらの影響に対して、実施段階の環境影響評価において、環境保全措置を具体化することで、人と自然との触れ合いの活動の場に係る影響が実行可能な範囲内でできる限り低減されるものと評価します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉古道 北コースの可能な限りの保全 ・事業実施想定区域における新たな桜並木等の創出 ・公園、緑地、調整池における新たな人と自然との触れ合いの活動の場の創出

② 方法書までの事業内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る検討の経緯

ア. 配慮書における検討結果

配慮書において、環境配慮事項として選定した地盤、土壌、動物、植物、生態系、景観及び人と自然との触れ合いの活動の場については、前掲表 2.3-22 に示す環境保全措置を講じることにより、都市計画対象事業に係る影響を事業者の実行可能な範囲内でできる限り回避又は低減できるものと評価しました。

イ. 構想段階評価書の状況

都市計画運用指針の改定に伴い取りまとめて公表した「(仮称) 旧上瀬谷通信施設地区土地地区画整理事業 構想段階評価書」(横浜市 令和2年1月)において、配慮書における環境面以外に、社会経済面の観点から評価を行いました。その結果、表 2.3-23 に示すとおり、施行区域周辺の土地利用との総合性、区域外との道路ネットワークと、区域内の都市施設計画と土地利用計画との整合性、歩行者自転車の移動性・安全性、郊外部の新たな活性化拠点の形成について確保等がなされていると評価しました。

表 2.3-23 社会経済面の観点からの評価結果

項目	評価結果
<p>都市計画の 一体性・総合 性の確保に 関する評価</p>	<p>施行区域周辺の 土地利用との総 合性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業振興ゾーンについて、旭区側は民間ゴルフ場や市民の森の近くに配置し、瀬谷区側は環状4号線西側、既存の住宅地近くに配置することで、営農環境を確保することが可能と評価します。 ・公園・防災ゾーンは、対象事業区域の南東側に配置することで、既存緑地である市民の森とまとまりのある緑地が形成でき、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）としての機能が確保されると評価します。 ・物流ゾーンは、対象事業区域の北側に配置することで、既存の物流施設集積エリアと一体となり、操業環境を形成、保全することが可能と評価します。 ・観光・賑わいゾーンは、対象事業区域の中央に配置することで、市街地の連続性が確保され公共施設を効率的に整備できると評価します。ただし、観光・賑わいゾーンの東側には、第3種風致地区が指定されていることから、緑との離隔となる、道路やゾーン外周の緑の配置等を今後検討していく必要があると考えます。 <p>区域外との道路 ネットワーク と、区域内の都 市施設計画と土 地利用計画との 整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域外との道路ネットワークは、主要な地区内道路を、地区外の八王子街道、環状4号線、瀬谷地内線につなげ、交通需要に対応した計画とすることから整合していると評価します。 ・主要な地区内道路と土地利用の関係は、主要な地区内道路を「各土地利用ゾーンへのアクセス」や「観光・賑わいゾーン外周での円滑な交通処理」を考慮して配置していることから整合していると評価します。 ・新たな交通は、「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するよう導入を図る」としており、土地利用と都市施設の計画は連携していると評価します。 <p>歩行者自転車 の移動性・安全 性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、対象事業区域周辺は自転車通行空間、歩行者空間及び車道は明確に分かれておらず、都市計画対象事業で、主要な地区内道路に自転車通行空間と歩行者空間を確保することで、移動性・安全性は確保されると評価します。
<p>施行区域の 一体的な開 発、整備の必 要性に関す る評価</p>	<p>郊外部の新たな 活性化拠点の形 成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、対象事業区域周辺の産業は、農業や一部物流倉庫などがあるものの大きな産業はありません。このため、テーマパークを核とする集客施設を立地させることで、周辺住民の雇用の場の創出が期待できます。また、現在インバウンド（訪日外国人旅行者）による消費の取り込みが行えていない状況ではありますが、当該施設ができることで、インバウンドによる消費を取り込むことが可能となります。 ・観光・賑わいゾーンに、テーマパークを核とする集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光拠点を形成することで、交流人口の増加が期待できます。また、対象事業区域での一体的な開発、整備を進め、各ゾーンの連携を促進できる事業手法や区域を検討することで、人やものが行き交い、将来的には年間1,500万人が訪れ、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成することが期待できます。 ・そのため、施行区域の一体的な開発、整備の必要性があると評価します。

資料：「(仮称)旧上瀬谷通信施設地区土地地区画整理事業 ～構想段階評価書(概要版)～」(横浜市 令和2年1月)より作成

上記を踏まえ、配慮書に示した事業計画を基に、詳細な計画を検討しました。

③ 準備書までの事業内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る検討の経緯

ア. 対象事業実施区域内におけるグリーンインフラの検討状況

令和2年3月に策定した「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」では、土地利用を実現する基盤整備の考え方として、豊かな自然環境をいかした土地利用の検討を進めるとともに、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラを活用することとしています。

令和2年度では、地区全体における「緑・環境・景観に関する方針」の策定に向け、グリーンインフラの考え方や取組について検討を行いました。検討内容については、以下に示すとおりです。

今ある緑や農地を保全しつつ、人や企業が集うこと、交流人口の増加による横浜経済の更なる活性化を目標としつつ、国際園芸博覧会で掲げている「自然からの視点」に加えて、「人からの視点」を示し「グリーンインフラ」と「グリーンコミュニティ」のあり方を提示するというグリーンインフラの考え方を継承することを基本に、「環境保全・改善」、「防災・減災」、「景観」、「グリーンコミュニティ」の4つの視点から、まずは農業振興地区、道路、公益的施設用地(公園・防災等用地)において、どのようなグリーンインフラが展開できるか、検討を行いました。

令和3年度では、令和2年度に行った検討内容を基に、観光・賑わい地区や物流地区も含めた地区全体でのグリーンインフラの展開について、引き続き検討を行い、「緑・環境・景観に関する方針」の策定に向けて検討を行いました。グリーンインフラを活用したまちづくりの検討内容は、図2.3-25に示すとおりです。

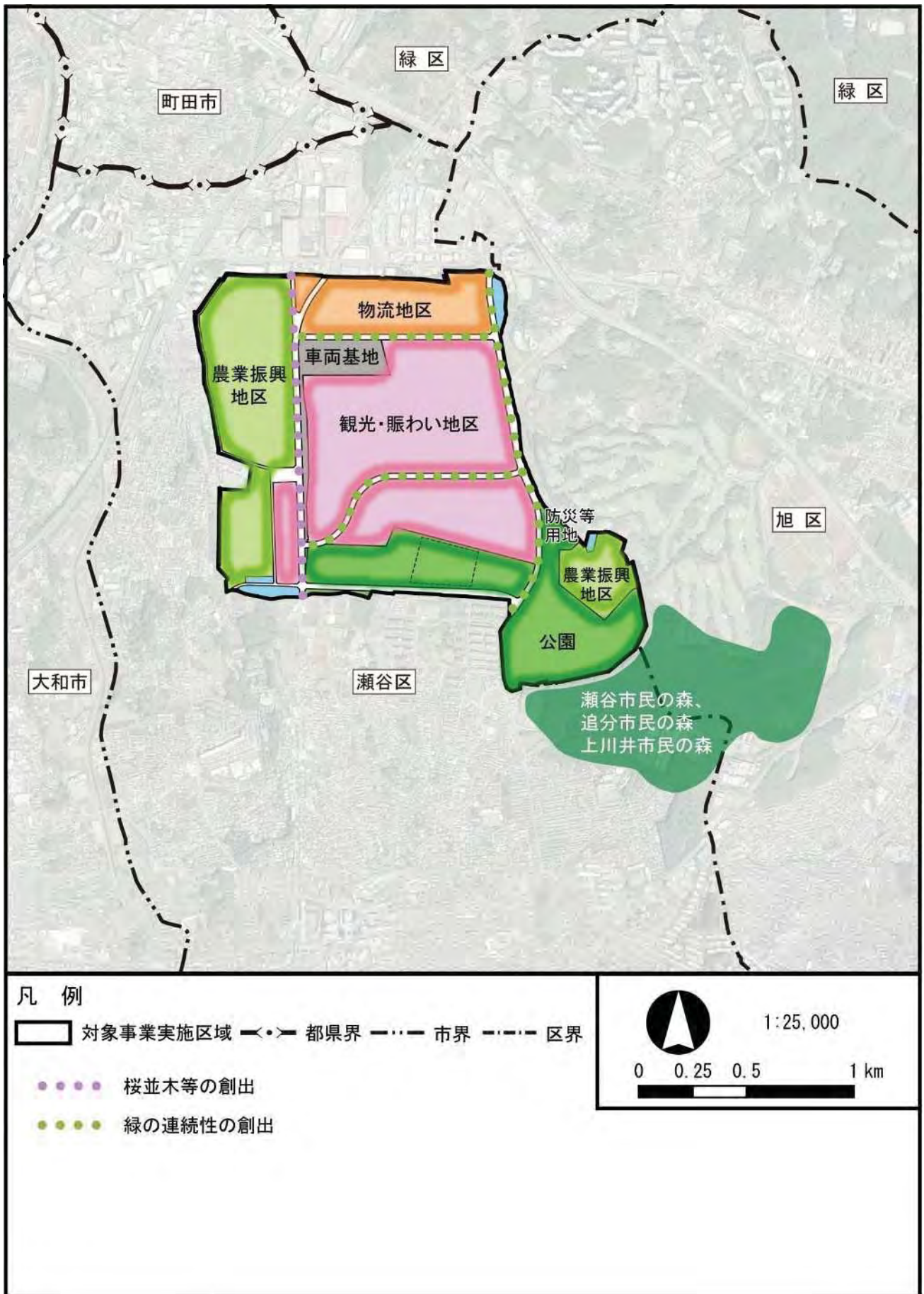


図 2.3-25 (1) グリーンインフラを活用したまちづくりの検討内容

■グリーンインフラを活用したまちづくりの検討内容



	農業振興地区	道路	民有地 (観光・賑わい、物流)	公益的施設用地
環境保全 ・改善	<ul style="list-style-type: none"> 既存の表土（黒土、赤土）の再利用 畑かんがい施設の整備による農業生産性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 既存木の残置や移植による利活用 公園の緑や農地との連続性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 街路樹と一体となった緑空間創出 壁面・屋上緑化 	<ul style="list-style-type: none"> 草地の一部保全 既存木の残置、活用
防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜改善による雨水の保水・浸透機能の向上と土砂流出の抑制 透水性・保水性舗装の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 透水性・保水性舗装の活用 雨水浸透溝等の活用 雨水貯留浸透蓋壁の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 透水性・保水性舗装の活用 雨水浸透溝等の活用 雨水貯留浸透蓋壁の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における広域的な防災拠点
景観	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜改善による農景観の保全 	<ul style="list-style-type: none"> 緑の連続性や新しい桜並木等の創出による緑景観の保全・創出 	<ul style="list-style-type: none"> 計画地隣接地や農業振興地区と調和した、新たな景観の創出 	<ul style="list-style-type: none"> 広大な草地の景観の保全・創出
グリーン コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 賑わい施設などと連携した農作物の収穫体験 	<ul style="list-style-type: none"> 道路付帯地の緑化によるコミュニティ空間の創出 	<ul style="list-style-type: none"> 計画地内の各地区と連携し、活動が生まれるコミュニティ活動の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 自然や生物と触れ合えるコミュニティ空間の創出

図 2.3-25(2) グリーンインフラを活用したまちづくりの検討内容

イ. 海軍道路の桜並木の検討状況

海軍道路の桜並木は、横浜市瀬谷区を代表する桜のスポットであり、区民から親しまれている空間です。一方で、植樹から40年近く経過しており、老木化も進んでいることにより、台風被害による倒木が発生しています。(平成30年：2本、令和元年：2本) また、対象事業実施区域内における海軍道路は、2車線から4車線に拡幅される予定であることから、現状の桜並木を残すことは困難となっています。

そこで旧上瀬谷通信施設のまちづくりや、2027年に開催を予定している国際園芸博覧会を契機とし、令和2年度より、海軍道路の桜並木を今後、どのように再生していくべきか、検討を行いました。

現状の海軍道路の桜並木に対する管理については、道路管理者が健全度調査を行っています。令和2年度の健全度調査の結果は表2.3-24に示すとおりです。

また、令和3年7月から、海軍道路の沿道関係者及び区民の方で構成する「海軍道路の桜並木に関する懇談会」を開催しています。第1回懇談会では、海軍道路の桜並木の現状や課題、今後の方向性などについて、参加者と意見交換を行い、第2回懇談会では、現地説明会を実施し、第3回懇談会では、今後の進め方等について、参加者と意見交換を行いました。第4回懇談会以降は、桜並木再生等の整備方針の策定に向けて、具体的な樹種や整備イメージなどについて、参加者と意見交換を行っていく予定です。

表 2.3-24 令和2年度 健全度調査結果

判定	本数	割合
A判定 (健全か健全に近い)	61本	約20%
B1判定 (おおむね健全)	149本	約50%
B2判定 (不健全に近い)	72本	24%
C判定 (不健全)	18本	6%
合計	300本	100%

ウ. 工事による環境影響の低減化の検討

工事計画の策定にあたり、配慮書、方法書及び準備書の記載内容及び環境保全の見地からの意見等を踏まえ、環境影響低減化に配慮した工事計画としました。

また、方法書、準備書において、他事業の影響も必要に応じて考慮し、影響を予測していた環境影響評価項目（大気質、騒音、振動、水質、景観、人と自然との触れ合いの活動の場、地域社会）につきましては、関連事業の事業者と協議を行い、少しでも環境への影響が低減できるように、協議、調整を行っていきます。

a. 大気質（建設機械の稼働、工事用車両の運行）

- ・使用する建設機械及び工事用車両は、できる限り最新の排出ガス対策型又は排出ガス規制適合型の物を使用します。
- ・ある時期に工事が集中しないように、工事工程の平準化を図ります。また、対象事業実施区域全体においても、ある時期に近く場所で工事が集中しないように、対象事業実施区域全体で工事工程の平準化を図ります。
- ・アイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底します。
- ・使用する建設機械及び工事用車両については、毎日の点検作業及び定められた期間ごとに整備点検を行うことを徹底します。
- ・粉じんの発生を抑制するために、転圧や散水等は適切な時期に逐次行います。
- ・粉じんの発生を抑制するために、対象事業実施区域内を移動する際には必要に応じて敷鉄板の上を通ることを徹底します。
- ・粉じんの発生を抑制するために、対象事業実施区域の工事用車両出入口付近には、タイヤ洗浄機を設置するとともに、作業員による散水や清掃を逐次行います。

b. 騒音（建設機械の稼働、工事用車両の運行）

- ・使用する建設機械は、できる限り最新の国土交通省で指定された低騒音型の物を使用します。
- ・ある時期に工事が集中しないように、工事工程の平準化を図ります。また、対象事業実施区域全体においても、ある時期に近く場所で工事が集中しないように、対象事業実施区域全体で工事工程の平準化を図ります。
- ・工事用車両は、効率的な運行管理を行います。
- ・アイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底します。
- ・使用する建設機械及び工事用車両については、毎日の点検作業及び定められた期間ごとに整備点検を行うことを徹底します。
- ・工区の周囲には、仮囲いを設置します。

c. 振動（建設機械の稼働、工事用車両の運行）

- ・使用する建設機械は、できる限り最新の国土交通省で指定された低振動型の物を使用します。

- ・ある時期に工事が集中しないように、工事工程の平準化を図ります。また、対象事業実施区域全体においても、ある時期に近くの間所で工事が集中しないように、対象事業実施区域全体で工事工程の平準化を図ります。
- ・工事用車両は、効率的な運行管理を行います。
- ・アイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底します。
- ・使用する建設機械及び工事用車両については、毎日の点検作業及び定められた期間ごとに整備点検を行うことを徹底します。

d. 水質（雨水の排水による水の濁り、水の汚れ）

- ・造成箇所は速やかに転圧を行います。法面には、速やかに植栽または養生シートを設置します。
- ・土砂流失防止柵等を設置します。
- ・調整池等の濁水処理施設の設置と適切な管理を行います。

e. 底質（造成工事の実施）

- ・汚染土壌の流出等による底質の汚染を未然に防止するために、土壌汚染については、「土壌汚染対策法」（平成 14 年 5 月法律第 53 号）、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」（平成 14 年 12 月横浜市条例第 58 号）に基づく適切な対応（汚染状況の把握を含みます。）を行います。

f. その他の水環境（造成工事の実施による湧水の流量）

- ・対象事業実施区域南東部の湧水の分布エリア及びその周辺における帯水層に及ぶ切土工は可能な限り回避します。
- ・草地環境や樹林環境又は農耕地をできる限り保全し又は創出します。
- ・新たに舗装を行う場合は、可能な限り透水性舗装を採用します。

g. 地盤

- ・対象事業実施区域北東部にある土砂災害特別警戒区域の指定解除のため、工事実施前に区域を管理する関係官庁と十分協議し、許可を得た上で、法面の傾斜度を 30° 未満、傾斜地の高さを 5 m 未満とします。

h. 土壌（土壌汚染）

- ・国による適切な対応後、事業者が土地を造成する際には、改めて事業者により「土壌汚染対策法」及び「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき必要な手続きを行い、適切な対応を実施します。
- ・掘削除去を行う場合、汚染土壌の運搬に当たっては、「汚染土壌の運搬に関するガイドライン（改訂第 4 版）」（環境省 水・大気環境局 土壌環境課 平成 31 年 3 月）に準じるものとします。また、処理・処分は「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関する

- ガイドライン（改訂第3版）」（環境省 水・大気環境局 土壤環境課 平成 31 年 3 月）に準じ、汚染土壌処理施設（浄化等処理施設又は管理型埋立処分場等）にて行います。
- ・造成工事において予期せぬ廃棄物等が確認された場合には、「建設工事で遭遇する廃棄物混じり土対応マニュアル」（財団法人土木研究センター 平成 21 年 10 月）により、適切な対応を行います。

i. 動物

- ・工事期間中に、保全対象種のモニタリングを実施します。
- ・保全対象種の生息環境（特に湿地環境）を創出します。
- ・逃避経路の確保と工事の分散化を行います。
- ・猛禽類を始めとする、貴重な種の繁殖時期に配慮した施工計画とし、建設機械は低騒音型を採用します。
- ・工事従事者への講習・指導により、意識付けを行います。
- ・やむを得ず夜間工事を行う場合は、LED 照明の採用並びに光漏れの防止を行います。

j. 植物

- ・保全対象種の生育環境（特に湿地環境）を創出します。
- ・工事従事者への講習・指導により、意識付けを行います。
- ・工事用車両のタイヤ洗浄や工事後の施工ヤードの在来種による緑化等により、外来種の拡大を抑制します。

k. 生態系

- ・工事期間中に、保全対象種のモニタリングを実施します。
- ・保全対象種の生息、生育環境（特に湿地環境）を創出します。
- ・逃避経路の確保と工事の分散化を行います。
- ・工事従事者への講習・指導により、意識付けを行います。
- ・やむを得ず夜間工事を行う場合は、LED 照明の採用並びに光漏れの防止を行います。
- ・工事用車両のタイヤ洗浄や工事後の施工ヤードの在来種による緑化等により、外来種の拡大を抑制します。

l. 人と自然との触れ合いの活動の場

- ・ある時期に工事が集中しないように、工事工程の平準化を図ります。また、対象事業実施区域内においても他の工区と連携を取り合い、対象事業実施区域の全体においても工事工程の平準化を図ります。
- ・工事用車両は、効率的な運行管理を行います。

m. 廃棄物等

- ・建設発生土は、対象事業実施区域内でできる限り利用するとともに、関連事業の事業者と調整を図ることで、可能な限り場外搬出量の低減を図ります。

- ・できる限り廃棄物等が発生しないように抑制を行います。
- ・排出された廃棄物は、分別を徹底するとともに、可能な限り再資源化を行い、再資源化できない廃棄物は適正に処理します。

n. 温室効果ガス（建設機械の稼働、工事用車両の運行）

- ・建設機械や工事用車両は、できる限りエネルギー効率の高い低燃費の機種（車種）を使用します。
- ・アイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底し、省エネ運転に努めます。
- ・使用する建設機械及び工事用車両については、毎日の点検作業及び定められた期間ごとに整備点検を行うことを徹底します。

o. 地域社会（工事用車両の運行）

- ・ある時期に工事が集中しないように、工事工程の平準化を図ります。また、対象事業実施区域全体においても、ある時期に近くで工事が集中しないように、対象事業実施区域全体で工事工程の平準化を図ります。
- ・工事用車両は、効率的な運行管理を行います。
- ・交通に伴う安全への配慮を促進します。

p. 文化財等

- ・造成工事の実施にあたっては、事前に関係機関と協議を行います。そのうえで文化財等（埋蔵文化財等）が確認された場合は、改めて関係機関と協議のうえ、必要な措置を行ったうえで、造成工事を行います。