

# 構造改革特別区域計画

1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称  
横浜市

2 構造改革特別区域の名称  
農地と宅地を一体的に活性化する区画整理特区

3 構造改革特別区域の範囲  
横浜市の一部（旧上瀬谷通信施設地区）

4 構造改革特別区域の特性

## （1）旧上瀬谷通信施設地区の概要

旧上瀬谷通信施設地区（以下「当地区」という。）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。当地区の面積は、約242haであり、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、当地区内を南北に環状4号線、当地区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。

北側道路等の一部を除き、大部分が市街化調整区域に指定されています。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。農地として利用されている民有地は、国有地等と入り組んでおり、農地と遊休地が混在する状況となっています。

## （2）土地利用の経過

農地や山林だった当地区は、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、米軍に接収され、昭和22（1947）年に一旦解除されましたが、昭和26（1951）年に再び接収されました。再接収以降、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。

土地利用制限の下で、当地区は一部を除き、大部分が市街化調整区域に指定されてきました。米軍への提供後も農業等の利用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地区域とされてきました。農業振興地域は、横浜市独自の農業振興策である「農業専用地区」にも指定し、農業振興に努めながらも、農業基盤の整

備も制限され、最低限の農業基盤すら整備できませんでした。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、当地区周辺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、一時は旧上瀬谷通信施設地区周辺を含む約945haに電波障害防止の建築制限等が設定され、建物の高さや構造物の建築、栽培する作物などの厳しい制限がかけられ、当地区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。

その後、平成7（1995）年に当地区周辺に設定されていた電波障害防止地域が廃止され、旧上瀬谷通信施設に所在していた米軍司令部が、平成15（2003）年に青森県三沢飛行場に移転しました。これらを踏まえて行われた日米協議の結果、平成16（2004）年の日米合同委員会において返還方針の合意を経て、平成27（2015）年6月に米国から日本へ返還されました。

### （3）将来の土地利用の検討状況

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、横浜市は、平成18（2006）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。

将来の土地利用については、当地区の約45%を占める民有地の地権者の理解が必要であることから、約250名の地権者と意見交換を行ってきました。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、横浜市とまちづくり協議会で意見交換を行い、検討を続けてきました。平成30（2018）年11月には、まちづくり協議会から横浜市に対して、各地権者が望む土地利用をするために、横浜市が施行者となって地区全体を対象とする土地区画整理事業を実施することの要望書が提出されました。

これまでの意見交換及び検討で、地権者のまちづくりの考え方としては、土地利用制限のもとで取り組んでいた農業を展開し、「賑わいと食・農業の連携による新たな都市農業」を行いたい農業振興と、土地利用制限がなくなったことを踏まえ、「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」を行いたい都市的土地活用の、大きく2つの方向性が示されています。

これを踏まえて、横浜市は令和元（2019）年12月、当地区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。まちづくりのテーマは、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～」としています。そして、「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」、「将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち」の3つの方針を掲げ、土地利用を進めることとしています。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活用を行

う土地をそれぞれ集約し、農業基盤と都市基盤の整備を一体的に進めるため、当地区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ることを示しました。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

当地区は、米軍施設として長年にわたり、周辺地域も含め自由な土地利用が制限され、広域での自動車交通の利便性が高いにも関わらず、市街地の形成やインフラ整備ができなかった地域です。また、民有地と国有地等が混在し、計画的な土地利用が行いにくい地域となっています。

返還により米軍施設としての土地利用制限がなくなったことを踏まえ、都市的土地活用を希望する地権者、営農継続を希望する地権者の双方がおり、農業振興と都市的土地活用をバランスよく両立させた地域づくりが必要となっています。横浜市では、農業振興ゾーン、観光・賑わいゾーン、物流ゾーン、公園・防災ゾーンの土地利用を進め、各々の土地利用が連携することにより、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点の形成をしていくこととしています。

この特区計画は、市街化調整区域において地方自治体である横浜市が土地区画整理事業の施行者となって計画的な土地利用を進めていくものです。周辺の市街化が進み、広域の自動車交通の利便性が高く、開発需要が強い当地区において、市街化調整区域のまま事業に取り組むことで、無秩序な開発を抑止することができます。その結果、農地と宅地を一体的に活性化するまちづくりを実現するという点で、重要な役割を果たすと考えられます。

## 6 構造改革特別区域計画の目標

当地区では、「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例を活用して、横浜市が施行者となって当地区全体を対象とした土地区画整理事業を行います。これにより、農業振興と都市的土地活用を両立した地域活性化を図る土地利用を迅速かつ計画的に実現していきます。

当地区の取組が成功事例となることで、土地の利用状況の著しい変化により建築需要が急激に増加する地域において、市街化調整区域としての農地や緑地を宅地化から分離しつつ、計画的な宅地化が図れます。また、多様な役割の重要性が増している都市農業を、計画的に振興することに寄与すると考えます。当地区のまちづくりに基づき、農業振興と都市的土地活用を両立した地域活性化について全国的な構造改革へと波及させることは、国全体の経済の活性化に大きく寄与するものと考えます。

## 7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

当地区は、平成27（2015）年6月に返還された米軍施設の跡地であり、約242haの

首都圏でも貴重な広大な土地です。

本特区申請の認定が受けられない場合、当地区で計画的な土地利用を進めるには、約250名の地権者が自ら土地利用意向をまとめつつ、国の了解も得ながら土地区画整理事業施行者の組合を設立し、事業を進めていくこととなるため、事業着手時期を見通せなくなります。

本特区申請の認定が受けられた場合、全域で市街化調整区域のままで市施行の土地区画整理事業を実施することで、都市農業の振興と市街化の進展等を一体的かつ計画的に誘導する地域づくりを、横浜市の主体のもと迅速に実現できます。

主な経済的社会的効果は、次のとおりです。

- ① 約250名の地権者の私有地について、横浜市が主体となって地権者意向をまとめ、農業振興または都市的土地活用の土地利用意向に合わせて土地を集約し、農業基盤と都市基盤の整備を一体的かつ計画的に実施することができる。
- ② 人口減少社会において、交流人口を増やす土地利用が実現することで、「観光先進国・日本」への飛躍を目指す我が国において、世界の観光需要を取り込む新たな観光拠点の形成が図られる。
- ③ 農地と宅地の活性化の取組を一体的に取り組むことで、地域循環型の都市農業の推進、賑わいと食・農業の連携による新たな都市農業の発信など、農と連携した新たなライフスタイルの具体化が図られる。
- ④ 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の展開などが図られる。
- ⑤ 約110haの遊休国有地について、私有地との混在を解消するとともに、利活用を具体化できる。
- ⑥ 地区内に分散する国有地を集約することで、横浜市が招致を進めている国際園芸博覧会の会場として活用できる。

**【国際園芸博覧会の申請概要】**

名 称：2027年国際園芸博覧会 日本国 横浜市

ク ラ ス：A 1

開 催 場 所：横浜市 旭区・瀬谷区 旧上瀬谷通信施設地区

開 催 期 間：2027年3月～2027年9月

入場者数(見込み)：来場者数1,500万人以上、有料入場者数1,000万人以上

メインテーマ：幸せを創る明日の風景

Scenery of The Future for Happiness

## 8 特定事業の名称

- 1 2 3 1 地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業

## 別紙

- 1 特定事業の名称
  - 1 2 3 1 地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業
- 2 当該規制の特例措置の適用を受けようとする者  
横浜市
- 3 当該規制の特例措置の適用の開始の日  
本構造改革特別区域計画の認定を受けた日
- 4 特定事業の内容
  - (1) 事業主体  
横浜市
  - (2) 事業区域  
旧上瀬谷通信施設地区
  - (3) 事業実施期間  
横浜市が都市計画等の手続きを経て、旧上瀬谷通信施設地区における土地区画整理事業の施行者と認められた日以降
  - (4) 事業により実現される行為や整備される施設等の詳細  
市街化調整区域を含む旧上瀬谷通信施設地区全域における、市施行による土地区画整理事業の実施。

まちづくりの方針や土地利用の考え方の概要は、次のとおりです。

### 【旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画（素案）抜粋】

まちづくりのコンセプト

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
  - 2 活力ある都市農業と緑をいかした魅力あるまち
  - 3 将来にわたり、安全安心で、利便性の高いまち

## 土地利用の内容

### 農業振興ゾーン（概ね50ha）

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。

### 観光・賑わいゾーン（概ね125ha）

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（概ね15ha）

東名高速道路や保土ケ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（概ね50ha）

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実現していきます。

## 5 当該規制の特例措置の内容

### （1）特例措置の必要性

旧上瀬谷通信施設地区は、長年にわたって米軍施設として土地利用が制限されてきた地区であり、返還後の土地利用の早期具体化が求められています。

土地利用の実現にあたっては、民有地が国有地等と混在している状態を解消するとともに、約250名の地権者がそれぞれ希望する農業振興や都市的土地活用を実現する区域を、関係地権者全員が公平な条件のもとで計画的に集約していくことが必要です。その手法としては、農地と宅地を一体的に区画整理する土地区画整理事業の実施が有効と考えています。

一方で、当地区は広大（約242ha）であり、土地区画整理事業によるまちづくりの実現は、横浜市域はもとより首都圏レベルでの効果や影響が考えられます。また、地権者が非常に多い（約250名）こと、大規模な国有地（約110ha）を含むことなどから、事業実施に向けては、国をはじめとする多くの関係者との事業調整が必要になります。

特に、長年にわたって土地利用が制限されてきた経緯から、地権者の早期の生活再建を図ることは、横浜市の責務と考えています。これらのことから、当地区で実施する土地区画整理事業は市施行で実施し、土地利用の実現を迅速かつ計画的に進める必要があります。

現行の法律のもとでは、地方自治体である横浜市は、市街化区域となる地域でしか土地区画整理事業の施行者となれません。農業振興と都市的土地活用を両立する土地利用の整序と基盤整備を進め、郊外部の新たな活性化拠点の形成を図るためには、「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例措置の適用が必要です。

## (2) 要件適合性を認めた根拠

「地方公共団体による特定市街化調整区域をその施行地区に含む土地区画整理事業」の特例措置を適合すべき市街化調整区域の2つの条件について、旧上瀬谷通信施設は、次のとおり適合しています。

### ① 周辺の市街化区域における都市機能の集積程度及び当該市街化区域その他の地域との交通の利便性が特に高いと認められること

- 地区西端から約150mの場所を東名高速道路が通っており、地区北端から約1kmのところには横浜町田インターチェンジがあります。横浜町田インターチェンジから丸の内、渋谷、新宿などの東京の主要な地域まで約40分、羽田空港まで約40分の距離にあります。また、地区東端から約350mのところには保土ケ谷バイパス上川井インターチェンジがあり、横浜都心まで約25分の距離にあります。
- 鉄道では、地区南端から約1.5kmのところには相模鉄道本線瀬谷駅があり、瀬谷駅から横浜駅までは約20分、東海道新幹線新横浜駅までは約40分の距離にあります。また、相模鉄道は、令和元（2019）年11月30日に相鉄・JR直通線が開業し、新宿まで約1時間の距離にあります。令和4（2022）年度下期には、相鉄・東急直通線の開業が予定されており、東海道新幹線新横浜駅や、渋谷、目黒へ直通できるようになり、新幹線や都心へのアクセス向上が見込まれています。
- 米軍施設の電波障害防止の建築制限等が解除された周辺地域では、都市化の動向を踏まえ、地域開発が進みました。
- 地区南側には昭和30（1955）年に県営細谷戸団地が完成し、現在では約1,330戸の住宅団地を形成しています。地区西側には平成11（1999）年に市営上瀬谷住宅が完成し、現在では約330戸の住宅団地を形成しています。平成15（2003）年には、地区北西の工場跡地に、戸建て住宅と共同住宅で約700戸の住宅開発が行われています。

- ・地区北側には、昭和49（1974）年に約12haの横浜総合卸センターが完成し、現在では約60社の企業が立地する卸団地として機能しています。その後も周辺地域では、物流施設や倉庫等の立地が進んでいます。
  - ・周辺の市街化区域では、駅周辺を中心に商業施設が集積しています。相模鉄道本線瀬谷駅では、マルエツ瀬谷店、イトーヨーカドー食品館などがあります。駅南口では、令和3（2021）年しゅん工を予定して、商業、住宅、区民文化センターを整備する市街地再開発事業が進められています。その他、相鉄本線三ツ境駅周辺に相鉄ライフ三ツ境とイオンフードスタイル三ツ境店、小田急江ノ島線鶴間駅周辺に大和オークシティなど、大規模な商業施設が立地しています。直近では、令和元（2019）年11月に東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅周辺で隣接する鶴間公園と一体的な再整備により、約230店舗が出店する商業施設「グランベリーパーク」が開業し、開業13日で来場者100万人を超える集客となっています。
  - ・医療施設としては、地区南東に地域中核病院である聖マリアンナ医科大学横浜市西部病院があります。
- ②土地の利用状況の著しい変化その他の特別の事情により、建築物の建築等に対する需要が著しく増大していること
- ・米軍施設として長年にわたって土地利用が制限されてきた地区でしたが、平成27（2015）年6月の返還を機に、将来の土地利用の検討を進めています。
  - ・地区の約45%を占める民有地の地権者には、農業振興と土地活用の2つの土地利用意向があり、両立する土地利用を一体的かつ計画的に実現していくことが求められています。
  - ・土地利用が制限されていなかった地区南側の市街化調整区域では、農家の後継者不足などから、農地を駐車場や資材置き場、運動施設などへ転用する土地利用が進んでいます。当地区を、土地区画整理事業の計画がなく、市街化区域に編入した場合、計画的なまちづくりを進めることは困難となります。