区連会９月説明資料
令和７年９月１９日
脱炭素・GREEN×EXPO推進局上瀬谷整備推進課

区連会 資料３－３

旧上瀬谷通信施設地区に関する都市計画の手続きについて

旧上瀬谷通信施設地区では、市民意見募集を実施して令和５年２月に策定した「旧上瀬谷通信施設地区土地利用基本計画デザインノート」を踏まえ、「農業振興地区」「観光・賑わい地区」「物流地区」「防災・公園地区」の４つの地区にゾーン分けをし、土地利用の検討を行っています。

このうち物流地区については、これまで地権者が選定した民間事業予定者と市との間で協議を行い、この度、事業予定者の事業計画の検討が進んだため、以下のとおり都市計画決定・変更に向けた手続きを行いますので、自治会町内会長への情報提供をお願いいたします。

■土地利用計画図

観光・賑わい地区
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。

農業振興地区
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。

物流地区
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。

防災・公園地区
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。

今後予定している都市計画手続き

(1) 都市計画市素案説明会日時（どちらも同じ内容の説明を行います）
９月26日（金）　19時00分（旭公会堂）
９月27日（土）　14時00分（瀬谷公会堂）
※横浜市ホームページでも説明動画を公開します（９月25日から10月９日まで）

(2) 都市計画市素案の縦覧期間
９月25日（木）から10月９日（木）
建築局都市計画課窓口（土日除く８時45分から17時15分まで）か、横浜市ホームページでご覧いただけます。

(3) 公述申出の受付期間
９月25日（木）から10月９日（木）
横浜市電子申請システムから提出、または建築局都市計画課窓口に持参・郵送（10月９日必着）

(4) 公聴会（公述申出があった場合に開催）
11月12日（水）
開催の有無は10月15日（水）以降に横浜市ホームページでご確認いただくか、建築局都市計画課に電話でお問い合わせください。

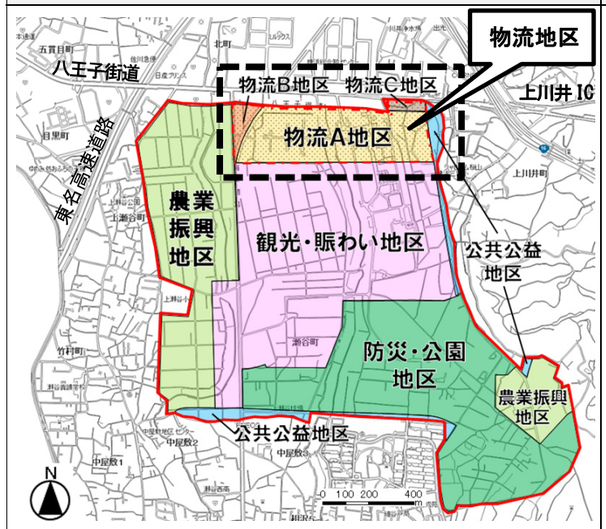
問合せ先：脱炭素・GREEN×EXPO推進局上瀬谷整備推進課　TEL：900-0703

都市計画市素案の概要（１/２）

※本資料は都市計画の概要を示したものです。正確な内容、区域等については、縦覧期間中に縦覧場所でご確認ください。

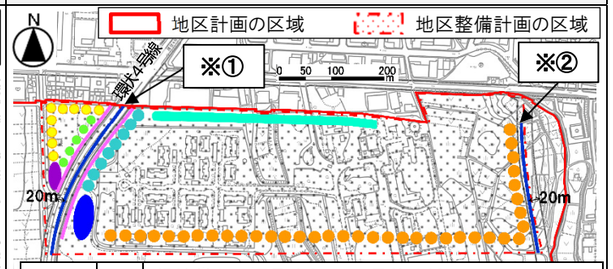
1 地区計画の決定

＜図１＞地区の区分に関する図



地区計画の区域（土地区画整理事業の施行区域）
地区整備計画の区域

＜図２＞地区施設の配置及び規模等に関する図（物流地区を拡大）



地区施設	緑地帯1	：幅員 6.0m、延長約 140m
	緑地帯2	：幅員 2.0m、延長約 110m
	緑地帯3	：幅員 5.0m、延長約 950m
	緑地帯4	：幅員 3.0m、延長約 210m
	緑地	：約 4,000 ㎡
	広場1	：約 1,800 ㎡
	広場2	：約 1,000 ㎡
	歩道状空地	：幅員 1.0m、延長約 430m
建築物の高さの最高限度に関する基準線	※① 都市計画道路 3･4･3 号環状4号線の物流 A 地区の反対側の道路境界線からの水平距離 20mの線 ※② 都市計画道路 3･3･53 号上川井瀬谷1号線の物流 A 地区の反対側の道路境界線からの水平距離 20mの線	

名　称	旧上瀬谷通信施設地区地区計画	位　置	旭区上川井町並びに 瀬谷区上瀬谷町、北町、瀬谷町及び中屋敷三丁目地内	面　積	約 248. 5ha

地区計画の目標		本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、自然環境や風景の継承に配慮しつつ、区域内に設定する各地区の特性に合わせて土地利用を誘導・制御し、各地区が相互に連携することを通じて、交流人口の増加、横浜経済の更なる活性化や、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、災害対応力を備えた、郊外部の新たな活性化拠点を形成することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1　観光・賑わい地区 広大な土地のポテンシャルを最大限に生かし、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成するため、周辺と調和したまちづくりの中心となる、テーマパークを核とした複合的な集客施設を立地する。 2　農業振興地区 まとまりのある農地の保全を図り、これまでの歴史ある農業を継承しつつ、地域の農業生産力を高めていくため、畑地かんがい施設等を始めとする農業生産基盤を整備する。等 3　物流地区 東名高速道路、保土ケ谷バイパス等の広域的な幹線道路や新たなインターチェンジとの近接性を生かし、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するとともに、防災・公園地区との連携による災害対応力強化や脱炭素等の環境負荷低減に資する土地利用を図る。地区をＡ、Ｂ、Ｃの３地区に区分し、物流Ａ地区では、基幹物流施設※１を立地する。等 4　防災・公園地区 広大な土地と広域的な交通利便性を生かし、大規模災害時において自衛隊・警察・消防・医療従事者等の応援部隊の現地活動調整を行う拠点機能やベースキャンプ機能及び物資の流通拠点機能を担う広域防災拠点を形成するため、広域公園や消防機能を備えた現地司令施設、大規模備蓄庫、外部からの支援物資受け入れ拠点等を整備する。等 5　公共公益地区 公共公益に資する調整池等を整備する。
	地区施設の整備の方針	1　環状４号線の街路樹を補完し、連続的な桜並木の軸を形成するため、緑地帯１及び緑地帯２を整備する。等 2　周辺環境に配慮するため、基幹物流施設の敷地において隣地境界線に沿って３ｍ以上の幅の緑地を整備する。 3　来街者や周辺住民が憩える緑豊かで快適かつ開放的な空間を形成するため、広場１及び広場２を整備する。 4　安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	建築物の省エネ化や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等による 2050 年脱炭素社会の実現を目指すとともに、雨水貯留・浸透により流出抑制に配慮した設えとする。物流地区では、基幹物流施設等の整備にあたり、長大感や圧迫感に配慮した建物形状とする等、周辺環境と調和を図る。等
	緑化の方針	道路及びその沿道において、中高木を中心とした植栽等視認性や質の高い緑化の効果的な配置を行うとともに、広場等における街路樹とつながる一体的な緑化により、来街者のみならず周辺住民にとっても快適で豊かな緑空間を創出する。等

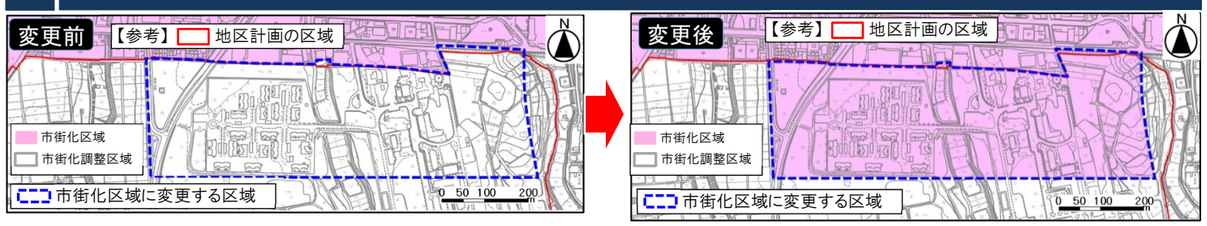
※１：国内の主要な物流拠点とのネットワークを形成し、物資輸送の効率化を図るとともに、次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設

地区整備計画

			物流Ａ地区	物流Ｂ地区	物流Ｃ地区
地区施設の配置及び規模			＜図２＞のとおり		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	物流Ａ地区	物流Ｂ地区	物流Ｃ地区
		面積	約 22. 8 ha	約 1. 9 ha	約 1. 1 ha
	建築物の用途の制限		建築することができる建築物 1　保育所等 2　診療所 3　巡査派出所、公衆電話所等 4　事務所 5　店舗、飲食店等 ※2 6　自動車車庫 7　工場 ※3 8　倉庫 9　危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※3 10　前各号の建築物に附属するもの	建築してはならない建築物 1　住宅 2　共同住宅、寄宿舎又は下宿 3　老人ホーム、福祉ホーム等 4　マージャン屋、ぱちんこ屋等 5　ナイトクラブ等 6　キャバレー、料理店等	
	建築物の敷地面積の最低限度		90, 000 ㎡ ※3	1, 000 ㎡ ※3	500 ㎡ ※3
	壁面の位置の制限		・環状４号線の道路境界線から７ｍ以上後退 ※3 ・上記以外の道路境界線から５ｍ以上後退 ※3	道路境界線から ３ｍ以上後退 ※3	道路境界線から 0. 5m以上後退 ※3
	建築物の高さの最高限度		1　45m以下 2　図２に示す基準線からの斜線制限 20m＋Ｌ1 ※4　以下 3　前面道路の中心線又は隣地境界線からの北側斜線制限 7. 5m＋0. 6Ｌ2 ※5　以下	－	
	建築物等の形態意匠の制限		1　周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限（素材・緑化等による変化をつけた壁面の形態意匠、色彩、屋上の建築設備・駐車場等の外観等） 2　地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限（設置位置、照明等）※3	1　周囲への景観的調和に配慮するための建築物等に関する制限（屋上の建築設備・駐車場等の外観等） 2　地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物に関する制限（設置位置、照明等）※3	
	建築物の緑化率の最低限度		25%	15%	

※２：規模要件あり
※３：除外規定あり
※４：L1…図２に示す基準線までの水平距離のうち最小のもの
※５：L2…前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離のうち最小のもの

2 区域区分の変更（拡大図）

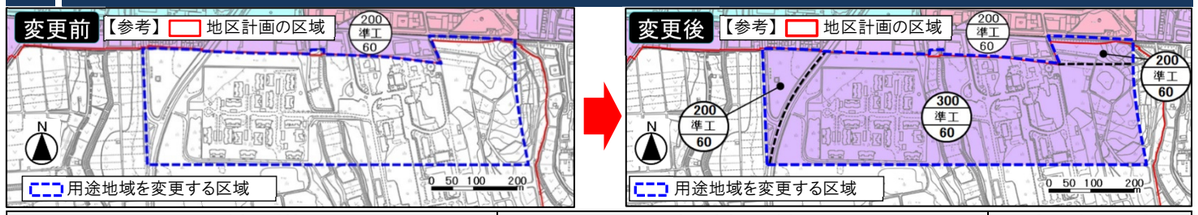


旧（変更前）	新（変更後）	変更する面積
市街化調整区域	市街化地域	約 25. 9 ha

都市計画市素案の概要（2/2）

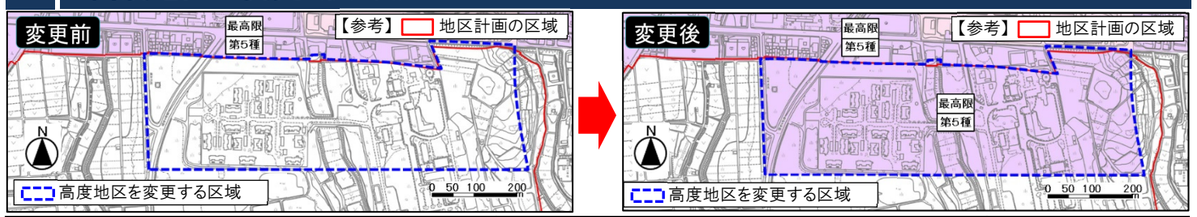
※　本資料は都市計画の概要を示したものです。正確な内容、区域等については、縦覧期間中に縦覧場所でご確認ください。

3　用途地域の変更（拡大図）



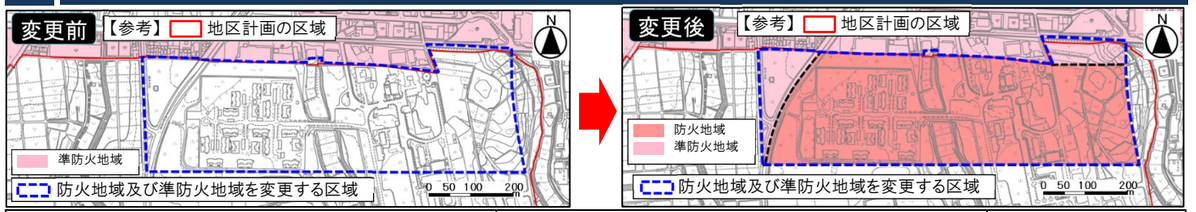
旧（変更前）	新（変更後）	変更する面積
指定なし	準工業地域（容積率300% 建蔽率60%）	約 22. 8ha
指定なし	準工業地域（容積率200% 建蔽率60%）	約　3. 1ha

4　高度地区の変更（拡大図）



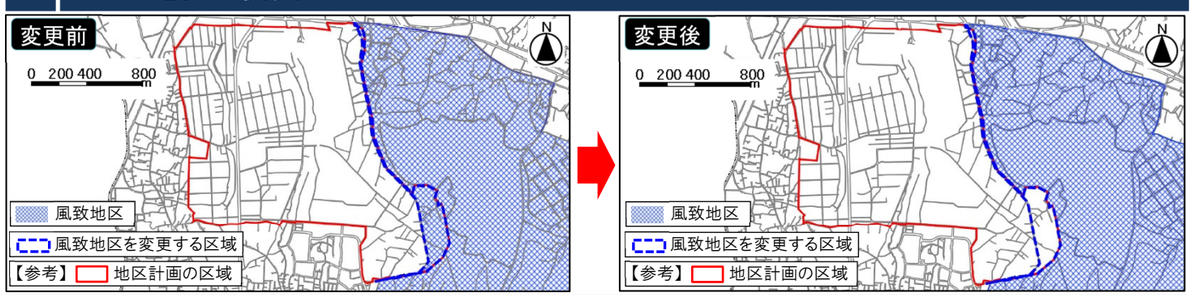
旧（変更前）	新（変更後）	変更する面積
指定なし	最高限第５種高度地区（最高高さ20m、北側斜線あり）	約　25. 9　ha

5　防火地域及び準防火地域の変更（拡大図）



旧（変更前）	新（変更後）	変更する面積
指定なし	防火地域	約 22. 8ha
指定なし	準防火地域	約　3. 1ha

6　風致地区の変更



旧（変更前）	新（変更後）	変更する面積
風致地区（川井・矢指風致地区）	指定なし	約　12. 0　ha

問合せ先

◆計画内容・事業内容に関すること	横浜市脱炭素・GREEN×EXPO 推進局上瀬谷整備推進課 TEL　045-900-0703 〒246-0003　横浜市瀬谷区瀬谷町 5810-6
◆都市計画の手続に関すること	横浜市建築局都市計画課　TEL　045-671-2657 〒231-0005　横浜市中区本町６丁目 50 番地 10　市庁舎 25 階 ※市素案説明会　横浜市市素案説明会 で検索 ※市素案縦覧・公聴会（９月 25 日から公開）　横浜市公聴会 で検索 市素案説明会　市素案縦覧・公聴会

横浜市からのお知らせ

令和7年8月

都市計画市素案説明会のお知らせ

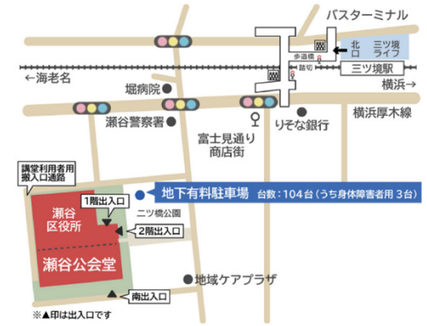
＜旧上瀬谷通信施設地区に関する都市計画決定及び変更について＞

（地区計画の決定・区域区分の変更等）

旧上瀬谷通信施設地区では、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、豊かな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を目標に、まちづくりの検討が進められてきました。

このたび、具体的なまちづくりを進めていくため、地区計画の決定、区域区分の変更等について、都市計画市素案を作成しましたので、都市計画市素案の内容や今後の手続について、説明会を開催します。

①都市計画市素案説明会の日時及び会場

現地開催	日時	令和７年９月 26 日（金）午後７時開始（開場 午後6時 30 分）	令和７年９月 27 日（土）午後２時開始（開場 午後１時 30 分）
	会場	旭公会堂　講堂（旭区鶴ケ峰 1-4-12） （相鉄本線「鶴ヶ峰駅」徒歩７分） 	瀬谷公会堂　講堂（瀬谷区二ツ橋町 190） （相鉄本線「三ツ境駅」徒歩 10 分） 
	備考	※説明する内容は動画配信と同じです。また、各回とも説明内容は同じです。 ※申込は不要です。直接会場へお越しください。 ※駐車場をご利用の際には、有料となります。	
動画配信	日時	令和７年９月 25 日（木）から令和７年 10 月９日（木）まで	
	場所	横浜市ホームページ上での動画配信（音声付説明動画）　横浜市市素案説明会 で検索	

②都市計画市素案の縦覧及び公述申出の受付

期間	令和７年９月 25 日（木）から令和７年 10 月９日（木）まで（土・日を除く）
縦覧場所	建築局都市計画課（受付時間：午前８時 45 分から午後５時 15 分まで） ※横浜市ホームページで都市計画市素案の概要を御覧になれます。
公述申出	縦覧期間中、関係住民及び利害関係者は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である「公聴会」における公述の申出ができます。（横浜市電子申請システムから提出又は都市計画課へ持参若しくは郵送（期間内必着）） ※公述申出書の様式は自由です。（住所、連絡先、氏名、案件名、意見の要旨を御記入ください。）公述申出書の参考様式は、ホームページ及び縦覧場所でも入手可能です。 ※10 名を超える申出があった場合は抽選を行います。

③公聴会の日時及び会場（公述申出があった場合に開催）

日時	令和７年 11 月 12 日（水）午後７時開始
会場	瀬谷公会堂　講堂（横浜市瀬谷区二ツ橋町 190）
公述申出	公聴会開催の有無は、10 月 15 日(水)以降に横浜市ホームページで御確認いただくか、横浜市建築局都市計画課（045-671-2657）に電話でお問合せください。 「公聴会における公述意見の要旨と市の考え方」については、後日、横浜市ホームページで公表します。

今後の都市計画手続の流れ

9/25～10/9（動画）
9/26・9/27（現地）
①都市計画市素案説明会（現地・動画）
→ 9/25～10/9 ②都市計画市素案の縦覧及び公述申出書の受付
→ 11/12 ③公聴会（公述の申出があった場合）
→ 都市計画原案の縦覧及び意見書の受付（地区計画のみ）
→ 都市計画案の縦覧及び意見書の受付
→ 横浜市都市計画審議会
→ 都市計画決定・変更告示