

## 旧上瀬谷通信施設における基盤整備及び国際園芸博覧会の開催に向けた取組状況について（報告）

## 1 市施行による土地区画整理事業の実施について

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都市基盤の整備を一体的に推進することを目的に、地権者で構成する「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。）との調整を進めてきましたが、このたび、土地利用計画をはじめとする事業計画案がまとまりましたので、地区全体（約248.5ha）で「市施行による土地区画整理事業」を実施します。

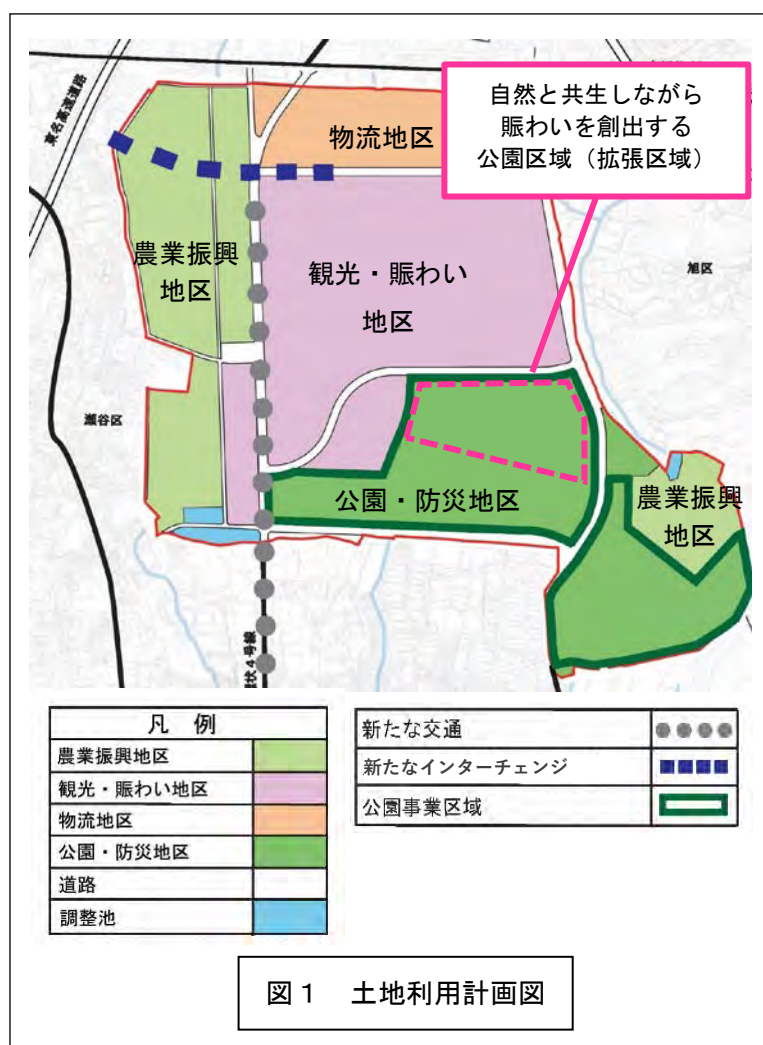
## (1) 事業概要

面積	約248.5ha
施行者（予定）	横浜市
公共施設整備	道 環状4号線等幹線街路
	路 区画街路
	雨水調整池
宅地整備	「農業振興地区」「観光・賑わい地区」「物流地区」「公園・防災地区」の整備
事業期間（予定）	令和4年度～令和20年度（清算期間5年を含む）

## (2) 土地利用計画図（案）

「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」（令和2年3月策定）の土地利用ゾーンを具体化し、「農業振興地区」「観光・賑わい地区」「物流地区」及び「公園・防災地区」を配置し、土壤汚染対策をしっかりと行うとともに、緩やかな起伏を有した現在の地形を生かし、まちづくりを進めます。

また、自然環境の一層の保全・創出と、レクリエーション等のニーズに対応した施設の充実を推進し、国際園芸博覧会のレガシーを継承するため、土地区画整理事業により集約される国有地を活用し、公園区域を拡張します。



## (3) 想定事業費（見込み）

（億円）

収入		支出	
区画整理補助対象予定額 (国1/2、市1/2)	106	宅地整備費	195
市単独費	22	道路、調整池、農業基盤等整備費	250
保留地処分金	638	調査設計費、事務費等	105
		移転補償費等	185
		利子等	31
合 計	766	合 計	766

## ※保留地について

保留地の配置は、現時点では決まっていますが、「観光・賑わい地区」及び「農業振興地区」に配置することを予定しています。

保留地は施行者となる横浜市が事業の費用に充てるために売り払うものであり、まちづくり協議会と調整しながら、売り払い方法を検討していきます。

## (4) 事業スケジュール（予定）

年度	令和4	令和5～8	令和9	令和10～15	令和16～20
事業予定	事業計画決定	先行工事 仮換地指定	工事	国際園芸博覧会 工事	換地処分 清算期間
	都市計画手続 (市街化編入、地区計画等)				

## 2 土地利用の検討状況について

まちづくり協議会の検討パートナーから、「テーマパークを核とした複合的な集客施設」について十分な事業実現性があることを確認したとの報告がありました。（「別紙1」参照）

本市としても、「テーマパークを核とした複合的な集客施設」の実現可能性を確認していくため、今後、サウンディングなどを実施していきます。

### 3 新たな桜の名所づくりについて（「別紙2」参照）

海軍道路の桜については、老木化が進んでいるため、国際園芸博覧会や旧上瀬谷通信施設のまちづくりをきっかけに、新たな桜の名所づくりに取り組んでいきます。これまで検討を進めてきた、地域の方々や公募区民の方々による「海軍道路の桜並木に関する懇談会」での検討結果等を踏まえて、桜の再生に向け、近隣の方々に説明するとともに、市民意見募集を行った上で計画として取りまとめていきます。

### 4 新たなインターチェンジについて

旧上瀬谷通信施設の土地利用計画の促進にあわせて、横浜町田 IC の混雑緩和等に向け、東名高速道路と直結する新たなインターチェンジについて、具体的な検討に着手します。

この新たなインターチェンジは、旧上瀬谷通信施設地区をはじめ周辺地区における、交通利便性の向上や交通環境の改善などの効果を見込んで検討するものです。あわせて、当地区で将来的に物流施設等を運営する民間事業者に、整備費の負担を求めていく方向で、国や NEXCO 中日本と調整していきます。



図2 旧上瀬谷通信施設地区周辺の高速道路ネットワーク図

### 5 国際園芸博覧会の開催に向けた取組状況について

#### (1) 2027年国際園芸博覧会の概要

2027年国際園芸博覧会は、国際的な園芸・造園産業の振興や花と緑にあふれる暮らしの創造等を目的に、公民が連携し、国際園芸博覧会としては最上位のA1クラスでの開催を予定しています。

開催期間	2027年（令和9年）3月から9月まで		
開催場所	旧上瀬谷通信施設	博覧会区域	約100ha
テーマ	幸せを創る明日の風景 ～Scenery of The Future for Happiness～		
サブテーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Co-adaptation 自然との調和</li> <li>・Co-creation 新たな価値の創造</li> <li>・Co-existence 緑や農による共存</li> <li>・Co-operation 連携による解決</li> </ul>		
必要手続き	国際園芸家協会（AIPH）の承認（令和元年9月） 博覧会国際事務局（BIE）への認定申請（本年6月頃予定）		

#### (2) 博覧会開催に向けた最近の動き

令和4年3月31日	『令和九年に開催される国際園芸博覧会の準備及び運営のために必要な特別措置に関する法律』施行
令和4年4月8日	同法に基づき2027年国際園芸博覧会協会（以下「博覧会協会」という。）を、博覧会の開催者として指定
令和4年5月19日	博覧会協会が社員総会等を開催し、事務総長を含む7名の理事が新たに就任



令和4年5月19日・博覧会協会 役員・来賓 集合写真

#### (3) 今後のスケジュール（予定）

令和4年6月20・21日	BIE 総会において、国が「認定博覧会」の申請を説明
令和4年6月下旬以降	BIE への申請書類を国が公表
	基本計画案を博覧会協会が公表
令和4年9月上旬	オランダで開催中のアルメーレ国際園芸博覧会にて、市・博覧会協会による2027年国際園芸博覧会のPR
令和4年11月頃	BIE による認定博覧会としての認定
令和4年11月以降	基本計画を博覧会協会が策定、公表

# 旧上瀬谷通信施設跡地開発 これまでの検討内容のご報告

2022年4月

旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会  
検討パートナー

## ■ 検討パートナーとしてのこれまでの検討事項

2021年6月の観光・賑わいゾーンの検討パートナー選定後、事業の実現可能性につき検討を実施

### 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

- テーマパークAにおける、次世代の最先端テーマパークとしてあるべき方向性を検討 … 4ページ
- テーマパークBにおける、自然を活かしたテーマパークとしてあるべき方向性を検討 … 5ページ
- テーマパークの集客予測と事業実現可能性の検証、開発計画の検証 … 6ページ

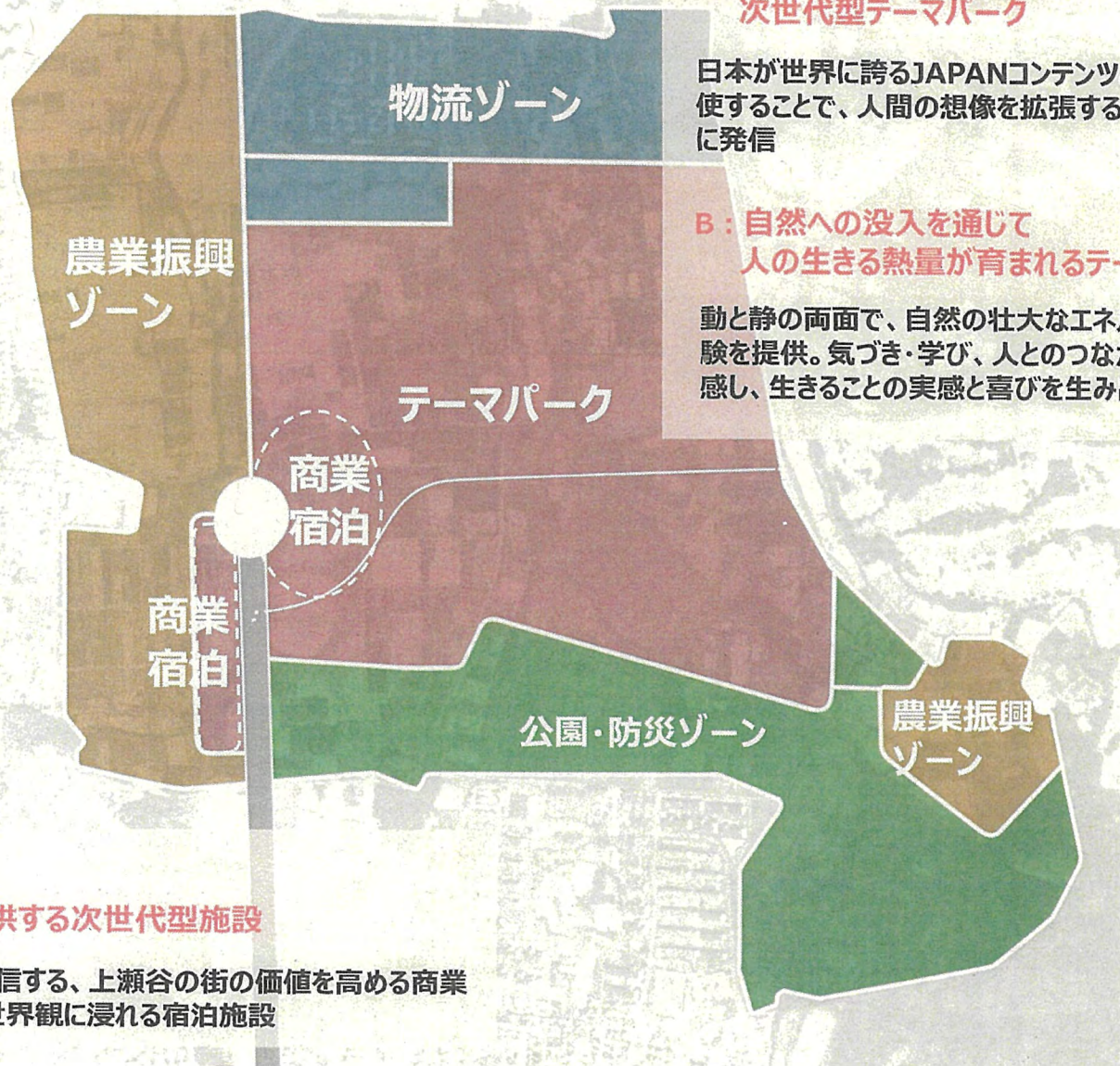
### 2. 事業実現のための参画企業候補の確認

- 事業実現のために、参画が必要となる各種企業に対し意向を確認 … 8ページ

# 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

# ■ 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

## 全体ゾーニング



### テーマパーク

**A: 圧倒的感動&興奮体験を生み出す  
次世代型テーマパーク**

日本が世界に誇るJAPANコンテンツと先端テクノロジーを駆使することで、人間の想像を拡張する感動・興奮体験を世界に発信

**B: 自然への没入を通じて  
人の生きる熱量が育まれるテーマパーク**

動と静の両面で、自然の壮大なエネルギーを活かした没入体験を提供。気づき・学び、人とのつながり、自然との共生を体感し、生きることの実感と喜びを生み出す

### 商業・宿泊施設

**様々な特別体験を提供する次世代型施設**

新しいライフスタイルを発信する、上瀬谷の街の価値を高める商業施設や、テーマパークの世界観に浸れる宿泊施設

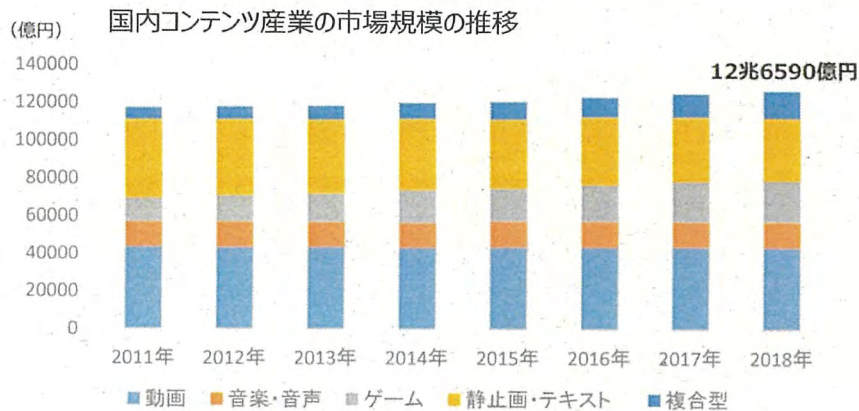
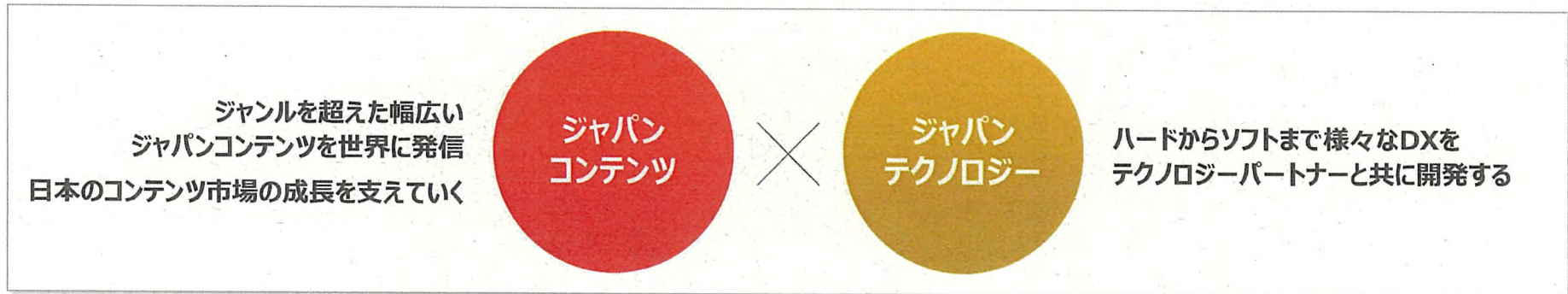
# ■ 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

横浜の新たな一大観光拠点となる、観光・賑わいゾーンの検討を深度化。専門コンサル会社とともに、テーマパークの方向性検討、集客予測と事業実現可能性の検証、および開発計画の検証を実施。

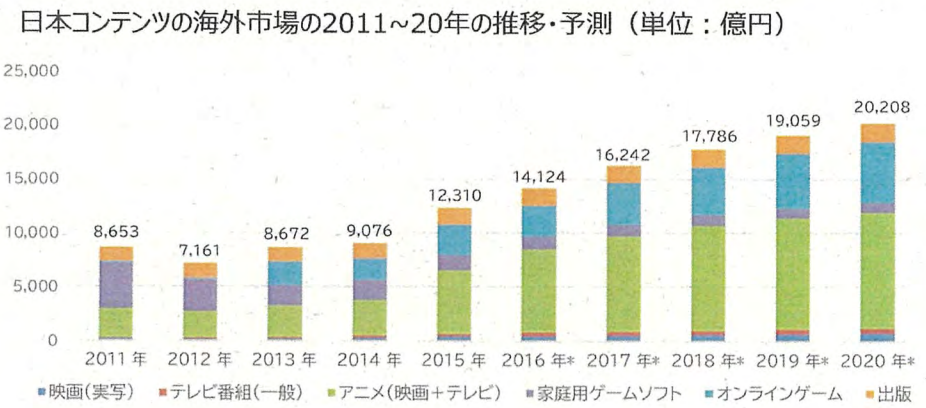
## 1. テーマパークの方向性検討

### テーマパークA ～次世代型テーマパークとしての方向性検討～

日本の持つ魅力を集結することで、新しい感動や興奮を感じられるテーマパークコンセプトを具体化。国内外で成長を続けるジャパンコンテンツ、最先端のジャパンテクノロジーを幅広く活用したアトラクションやショーを展開し、“世界に誇る次世代型テーマパーク”を検討。



出典：内閣府 知的財産戦略推進事務局



出典：各種統計よりヒューマンメディア推計

# ■ 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

## 1. テーマパークの方向性検討

### テーマパークB ～自然を活かしたテーマパークとしての方向性検討～

自然が本来持つ2つの魅力「動[力強さ・刺激・能動]と静[やさしさ・癒し・つながり]」の回遊の中で、人の生きる熱量が育まれるテーマパークを検討。



### (1) 地球の熱量を感じる体験

自然と一体となり、その熱量を全身で受け止め、没入する体験の提供。

〈計画案〉

- ・リトリート体験施設
  - ・自然体感型シアター
  - ・自然をテーマとしたエンターテインメント施設
- など

### (2) 自然を活かしたプレミアムな体験

自然を五感で感じられる特別な食、宿泊機能。

〈計画案〉

- ・新鮮素材 × 一流調理レストラン
  - ・自然をテーマにしたサステナブルマーケット
  - ・自然に没入する宿泊施設
- など



# ■ 1. 観光・賑わいゾーン開発計画検討

## 2. 集客予測と事業実現可能性の検証

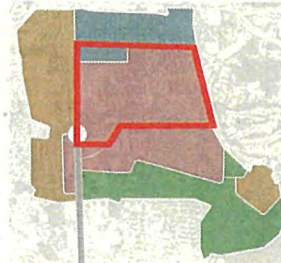
当社の大規模集客施設の開発ノウハウや、専門コンサル会社による予測モデルに基づき、テーマパークA・Bの年間来場客数を算出。市が目指す上瀬谷エリア全体への1,500万人級の集客の達成可能性を確認。

テーマパークA・Bについて投資計画、損益計画を策定し、十分な事業実現性（＝事業採算性）があることを確認。

## 3. 開発計画の検証

〈実現性確認のための主な検証内容〉

- 需要を満足するアトラクションやショー等のキャパシティプラン（供給必要数等）検証。
- テーマパーク全体の動線やバックヤード等の施設配置の検証。
- 将来拡張を含めたゾーニング検討。
- 各エリアにおけるコンセプト、提供体験等を検討。

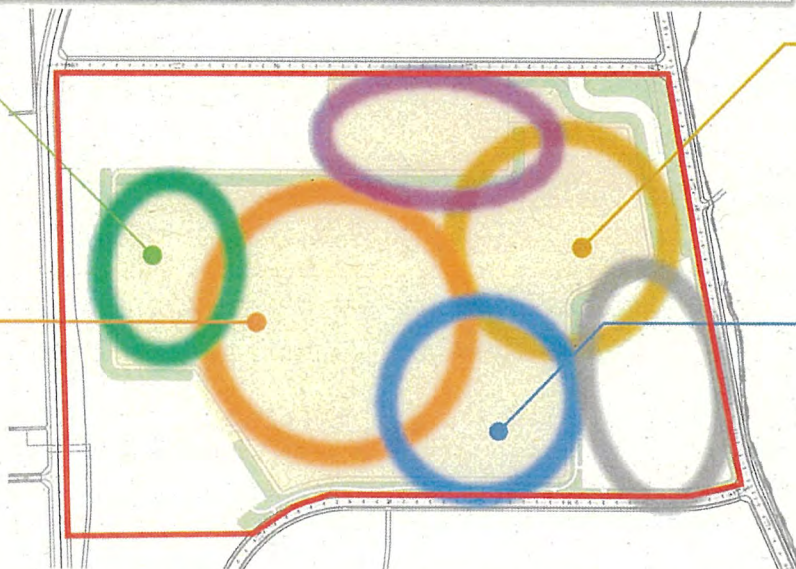


### ●●エリア

エリア面積	...
コンセプト	...
想定キャパシティ	...
アトラクション数	...
アトラクション例	...

### ●●エリア

エリア面積	...
コンセプト	...
想定キャパシティ	...
アトラクション数	...
アトラクション例	...



### ●●エリア

エリア面積	...
コンセプト	...
想定キャパシティ	...
アトラクション数	...
アトラクション例	...

### ●●エリア

エリア面積	...
コンセプト	...
想定キャパシティ	...
アトラクション数	...
アトラクション例	...

※集客予測モデル、投資計画・損益計画、エリアの数や内容、導入コンテンツ等は、知的財産権や守秘義務等の関係もあり、開示できないことをご了承ください。

## **2. 事業実現のための参画企業候補の確認**

## ■ 2. 事業実現のための参画企業候補の確認

事業実現のためには各種企業の存在が不可欠であり、各種企業に対し意向を確認。

### ○事業パートナー候補企業

- 数千億円規模の事業のため、複数企業からの出資を想定。
- 日本を代表する複数の企業に出資意向を確認し、多くの企業が本PJに高い関心を示している。

【主な企業】

A社（鉄道会社） B社（総合商社） C社（金融会社） D社（情報通信会社） 他複数

### ○テクノロジー・コンテンツパートナー候補企業

- テーマパークに導入する最先端技術を有する企業やスマートシティ関連企業、コンテンツ関連企業との協業が必要。
- 日本を代表する複数の企業に意向を確認し、多くの企業が本PJに高い関心を示している。

【主な企業】

E社（テクノロジーメーカー） F社（情報通信会社） G社（自動車メーカー）  
H社（エネルギー会社） 他コンテンツ関連企業含め、複数

## 新たな桜の名所づくりについて

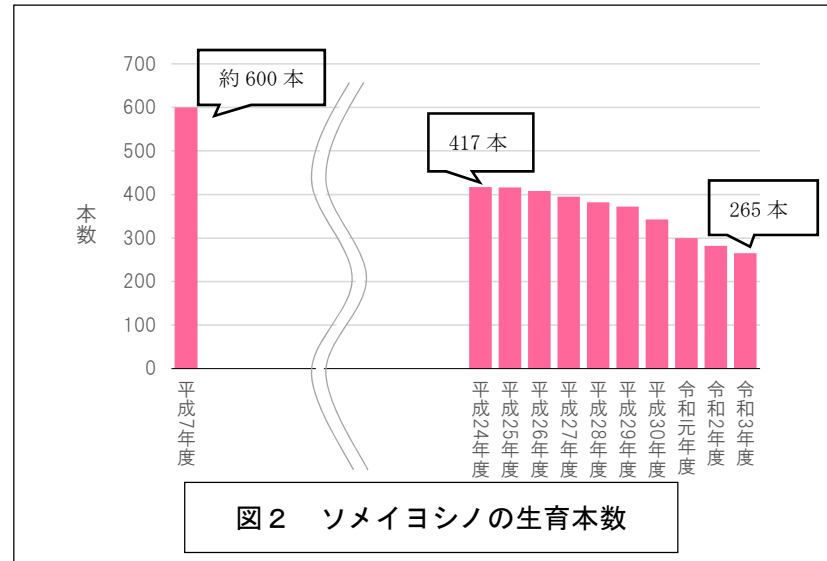
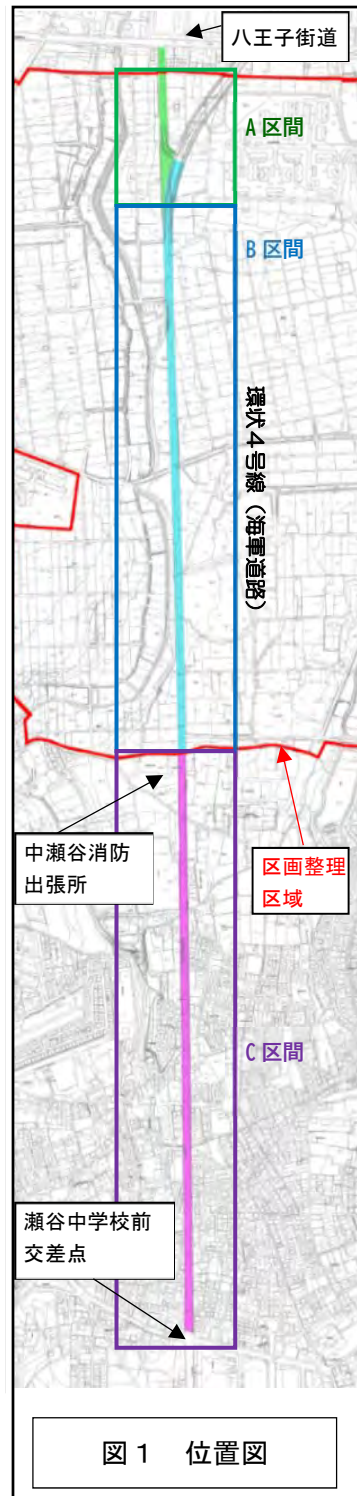
### 1 現状

#### (1) 沿革

海軍道路（瀬谷中学校前交差点から八王子街道までの区間、約3km）の桜（ソメイヨシノ）は、昭和51年頃から植樹が始まりました。

#### (2) 桜の健全度について

平成7年度時点で約600本のソメイヨシノが生育していたといわれていますが、台風等の自然災害による倒木や、樹木医の診断等により、不健全と診断された樹木を、直近10年で毎年20本程度撤去したため、令和4年4月時点では265本（令和3年4月時点282本）となっています。



年度	区画整理区域内				区画整理区域外		合計	
	総合判定				総合判定		本数	伐採
	A	B1	B2	C	A~B2	C		
ソメイヨシノ R2年度	57本	140本	47本	8本	38本	10本	282本	18本
		244本		伐採		伐採		
ソメイヨシノ R3年度	42本	126本	63本	13本※1	34本	4本※2	265本	17本
		231本		伐採		伐採		

※1 C判定9本、土木による維持管理上の伐採4本  
 ※2 C判定2本、土木による維持管理上の伐採2本  
 凡例 A：健全か健全に近い B1：注意すべき被害が見られる B2：著しい被害が見られる C：不健全

図3 ソメイヨシノの樹木医診断結果



撤去された桜跡



平成23年9月の台風で倒木した様子

### 2 海軍道路の桜並木に関する懇談会について

国際園芸博覧会や旧上瀬谷通信施設のまちづくりをきっかけに、海軍道路の桜並木のこれらについて検討を進めるため、地域の方々や公募区民による「海軍道路の桜並木に関する懇談会」（以下「懇談会」）を令和3年度に設置しました。

意見交換を行った結果、土地区画整理事業区域内（中瀬谷消防出張所～八王子街道）は桜並木を再生していく方向で意見がまとまりました。

土地区画整理事業区域外（瀬谷中学校前交差点～中瀬谷消防出張所）は、懇談会において引き続き、意見交換を行いながら検討を行う予定です。



意見交換の様子



樹木医による現地説明会



桜並木の再生事例（いずみ野駅付近）

### 3 桜再生に向けた今後の進め方

海軍道路の桜については、老木化が進んでいるため、国際園芸博覧会や旧上瀬谷通信施設のまちづくりをきっかけに、新たな桜の名所づくりに取り組んでいきます。これまで検討を進めてきた、懇談会での検討結果等を踏まえて、桜の再生に向け、近隣の方々に説明するとともに、市民意見募集を行った上で計画として取りまとめていきます。

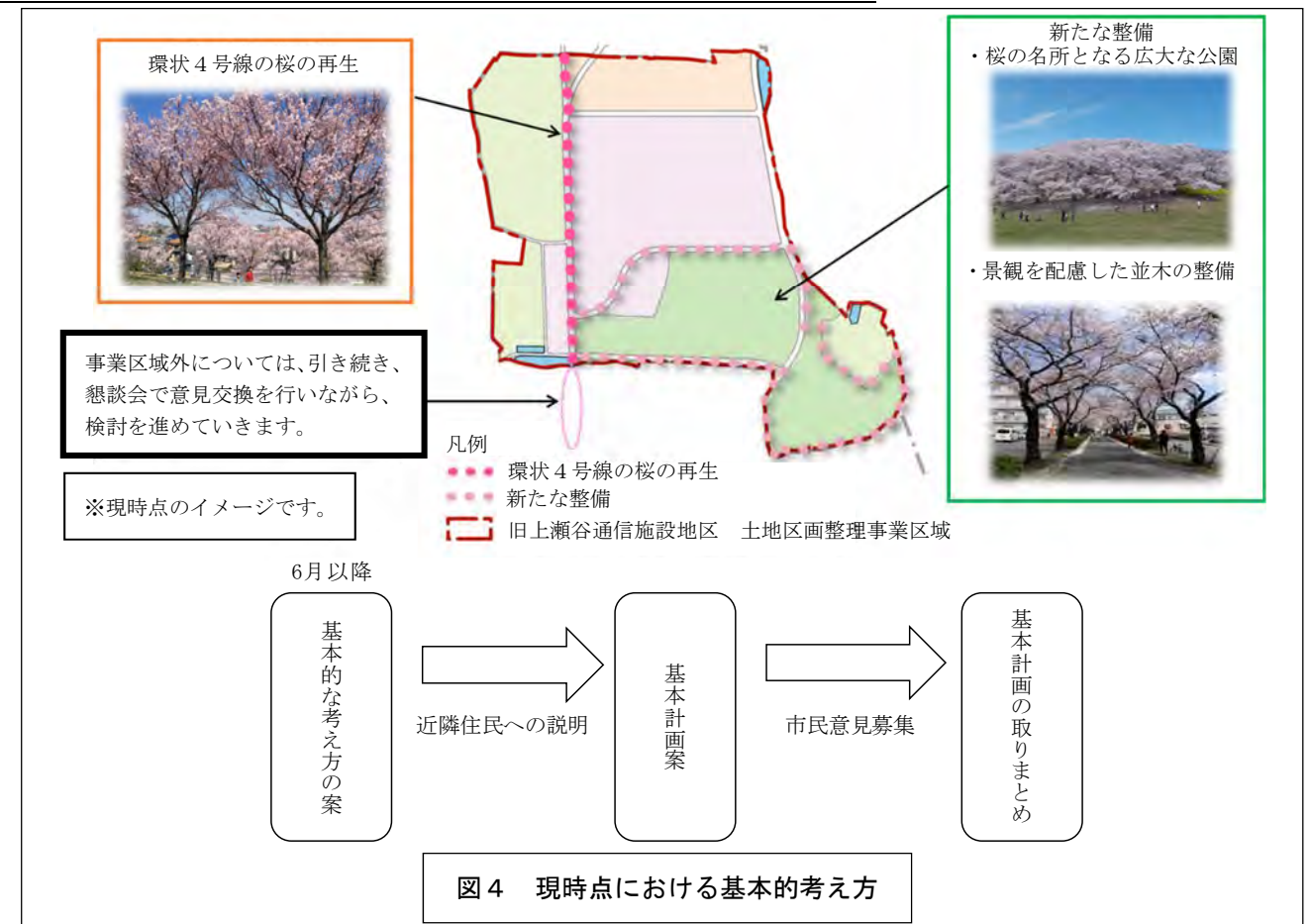


図4 現時点における基本的考え方