

## 市第29号議案 横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会条例の制定について

建築・都市整備・道路委員会  
令和4年9月13日  
都市整備局

## 1 趣旨

市施行の土地区画整理事業の実施に向けた手続きを進めている旧上瀬谷通信施設地区において、保留地等の事業提案を公募し、郊外部の新たな活性化拠点の形成を推進する事業の適正な実施を図るため、市長の附属機関として、審査委員会を設置します。

なお、保留地は、「観光・賑わい地区」及び「農業振興地区」への配置を予定しています。

## 2 審査委員会の概要

## (1) 所掌事務

- ・提案の募集に関すること
- ・提案の審査に関すること
- ・その他市長が必要と認める事項

## (2) 委員構成

- ・学識経験者 7人以内  
(都市計画、景観、緑、環境、観光、金融・経済、法務分野)
- ・必要があるときは臨時委員を置くことができる。

## (3) 施行予定日

規則で定める日から施行する。  
(土地区画整理事業施行条例と同日施行)



## 3 「観光・賑わい地区」の土地利用について

観光・賑わい地区の土地利用については、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「地元協議会」)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令和4年5月にありました。

さらに、観光・賑わい地区については保留地が含まれることから、一体的な土地利用について、地元協議会で議論がなされた結果、本市に対して、保留地と民有地の一体的な土地利用を実現できるよう、事業予定者の候補者を選定する公募を行ってほしいとの要望が8月にありました。

本市としても、観光・賑わい地区の事業実現性についてサウンディング調査を8月に実施した結果、複数の企業から様々な提案をいただき、高い関心が示され、観光・賑わい地区を一体的に活用することでポテンシャルが高まるといったご意見を多くいただきました。

そこで、今後、観光・賑わい地区の一体的な活用について、横浜市が民間事業者から事業提案を募集し、審査委員会によって事業予定者の候補者を選定していくこととします。

## 4 「農業振興地区」の土地利用について

農業振興地区の土地利用については、新たな都市農業のモデルとなるよう地権者と調整を進めているところですが、民有地と保留地が配置されることが予定されるため、必要に応じて横浜市が民間事業者から事業提案を募集し、審査委員会によって事業予定者の候補者を選定していくことなどを考えています。

## 5 今後の予定

- 4年度 10月以降 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 事業計画決定  
審査委員会の設置、募集要項の審査・策定
- 12月以降 募集要項の公表  
事業提案の募集(観光・賑わい地区)
- 5年度以降 事業予定者の候補者の選定

## 【参考：サウンディング調査結果の概要】

対話実施期間	令和4年8月1日(月)～8月5日(金)
対話参加数	15団体
主な意見	
<p>◆<b>観光・賑わい地区としての土地利用の可能性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏に残された希少かつ広大な敷地を有すること、大規模な商圏人口を有していること、今後の交通基盤整備により広域な集客も期待できることから、観光・賑わい地区を一体的に活用することで当地区のポテンシャルを高めることが期待できる。</li> <li>・多くの商圏人口を抱えている都市近郊にこれだけの土地があり、緑地の割合が高いことに魅力を感じており、超大型リゾートに最適な立地である。</li> </ul>	
<p>◆<b>テーマパークのコンセプトについての提案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次世代ならではの体験作りや次世代のテクノロジーを活用した最新型のテーマパーク</li> <li>・日本で誕生した人気のコンテンツを取り入れたテーマパーク</li> <li>・日本が世界に誇るジャパンコンテンツと最先端テクノロジーを駆使したテーマパーク</li> <li>・横浜の歴史・文化の継承を目指すテーマパーク</li> <li>・自然との調和という視点で、日本独自の文化体験「NINJA」を新しい切り口から展開するテーマパーク</li> <li>・日本のアニメーション作品や映画の世界観を疑似体験するテーマパーク</li> </ul>	
<p>◆<b>上瀬谷地区の魅力向上につながる提案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上瀬谷の環境に馴染み、地区全体として統一感のある<b>景観形成</b>を図る。</li> <li>・テーマパーク全体を広域防災拠点として機能させるとともに、自然体験できるよう既存の環境をいかした開発計画とする。</li> <li>・公園防災地区と連携し、大規模災害時におけるオープンスペースの提供等が検討できる。</li> <li>・横浜市内でのイノベーションの取組により生まれた<b>アイデアの実証実験フィールド</b>として活用する。</li> <li>・農業振興地区で収穫された農作物等を活用するなど、上瀬谷で生まれる<b>経済効果を地域内で循環</b>させることができる。</li> </ul>	

※「旧上瀬谷通信施設「観光・賑わい地区」における土地利用に向けたサウンディング調査＜対話実施概要＞」(別添「参考資料1」参照)は、本日、ホームページに掲載します。

旧上瀬谷通信施設「観光・賑わい地区」  
における土地利用に向けたサウンディング調査  
＜対話実施概要＞

■対話参加数 15 団体

■対話概要

(1) 旧上瀬谷通信施設「観光・賑わい地区」の可能性について

【主なご意見】

- ・首都圏に残された希少かつ広大な敷地を有すること、大規模な商圏人口を有していること、今後の交通基盤整備により広域な集客も期待できることから、一体的に活用することで当地区のポテンシャルを高めることが期待できる。
- ・羽田空港から近く、東京へのアクセスも良好であり、多くの商圏人口を抱えている都市近郊にこれだけの土地があり、また、緑地の割合が高いということに魅力を感じており、超大型リゾートに最適な立地。
- ・十分な商圏人口を伴い、約 70ha というテーマパークを実現するだけの高いポテンシャルを持った土地であり、深い消費者理解にもとづくコンセプトの開発、その土地・パークならではの強みを活かすこと等のポイントを押さえれば、持続可能で強力な事業を展開でき、来場者 1500 万人の達成も可能。
- ・2023 年 3 月には、相鉄新横浜線も開業することから更にアクセスが向上し、地方からの集客にも絶好の場所。
- ・これだけの場所が残っていたことに驚きを感じている。少子高齢化が進む中、若い世代が夢を描けるような施設があった方が良い。また、世代をつなぐという意味でもテーマパークのような場所は必要。

(2) 旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画を踏まえた、「観光・賑わい地区」としてふさわしいテーマパーク等施設の事業計画（コンセプト等）について

【主なご意見、アイデア】

- ・次世代ならではの体験作りや次世代のテクノロジーを活用した最新型のテーマパークとしていく予定。
- ・本プロジェクトで利用できるコンテンツは膨大で、世界中どこにもないアトラクションを提供できる。また、日本で誕生した人気のコンテンツを入れるなど、日本ならではの体験を来訪者に提供するために日本のブランドを取り入れる方法も考案中である。
- ・「日本が世界に誇るジャパンコンテンツと最先端テクノロジーを駆使したテーマパーク」や、「自然の壮大なエネルギーを活かした没入体験を提供するパーク」に加え、商業施設や、地区内・市内観光の拠点となる宿泊施設の提案が可能。

- ・コンセプトは「温新知故」。日本・西洋・明治・大正期の横浜のハードとウエディング文化のソフトを融合したテーマパークにより、日本・横浜の文化・歴史の継承とブライダル産業の振興を目指す。
- ・「期待を超える魅力を感じられること」が重要。上瀬谷の農業と緑の視点から、イタリアの食のテーマパーク「FICO EATALY WORLD」が参考となる。また、自然との調和という視点で、日本独自の文化体験「NINJA」を新しい切り口から展開することを提案する。
- ・環境に配慮した運営を前提とし、未来（平和・環境）をテーマに置き、その中で日本のアニメーション作品や映画の世界観を疑似体験し、来場者が平和や環境のあり方を考えられるような施設とすることで、来場者が面白かった、楽しかったという感想にとどまらない新しい遊戯施設のあり方を提案する。

### (3) 大規模テーマパーク等施設の事業に関連する技術・ノウハウについて

#### 【主なご意見、アイデア】

- ・リアルとバーチャル（事前の体験や来訪できない方向け等）を組み合わせた取組が提案できる。
- ・日本が世界に誇るコンテンツの活用や、最先端技術（バーチャル技術等）の導入について提案が可能。
- ・コンテンツ戦略、集客・マーケティング戦略、リピーター対策に密接に関わる運営ホスピタリティの分野を中心に、実務経験から提案が可能。
- ・複数の利害関係者が関与する状況において、いかに「一気通貫でのプロジェクト遂行」を実行できるかがカギ。今までの事例を含めたノウハウを存分に発揮できる。またテーマパークにおける様々な基準等を理解し、安全安定的な設計や開発支援を行うことが可能。
- ・暑熱対策、夜間景観形成、賑わい創出としてミストを活用する。
- ・テーマやターゲットとなる客層に合わせたテーマパーク向け機器（アトラクション用の乗り物等）や装飾に関する提案が可能。機器はアトラクション以外に、横浜市の観光案内等としての活用も可能。
- ・テーマパークの計画や運営にあたって、来場者数や属性を予測する技術により、最適なスタッフ配置や在庫管理、フードロス削減等に取り組める。また、来場者に対し、混雑回避、交通手段の最適化や、テーマパーク内の楽しみ方に関する提案を行うことができる。
- ・テーマパーク内の飲食の提供に関して特色のある提案が可能。
- ・来場者の満足度向上に向けたDX施策につき提案が可能。
- ・テーマパークの施工事例があり、効率的な施工の提案が可能。上瀬谷の規模では、複数の事業者の連携が必要となるが、役割分担や事業者間の調整を行うことについても経験やノウハウを有している。
- ・自社の有するネットワーク及びノウハウを展開し、広大な敷地の回遊性を高める環境にやさしい都市型交通システムとしての自動運転モビリティや、上瀬谷の自然生態系を活用したグリーンインフラ技術などの提案ができる。

- ・ここを訪れた人に対するリトリート空間の提供を目指した、景観デザインのためのアイデアが提案できる。

#### (4) テーマパーク等施設の事業における、上瀬谷地区の魅力向上となるコンセプトやアイデア

##### 【主なご意見、アイデア】

- ・現地の環境に馴染み、地区全体として統一感のある景観形成を目指す必要がある。
- ・テーマパーク全体で防災に取り組み、広域防災拠点として機能させるとともに、自然を体験したいという方向けに、既存の環境をきちんといかした開発計画としていく。
- ・横浜市内でのイノベーションの取組により生まれたアイデアの実証実験フィールドとして活用していく。
- ・上瀬谷地区の豊かな自然を活かすために、積極的なグリーンの活用が必要である。上瀬谷の景観と、テーマパークをつくることにより生まれる新しい景観との調和を図ることが大切であると考ええる。
- ・新たなビジネス創造につなげる参加型テーマパークとしての機能を設け、集客コンテンツの継続的な成長や変化、担い手や新技術の創出へとつなげていく提案ができる。

#### (5) テーマパーク等施設の事業に期待される効果と影響について

##### 【主なご意見、アイデア】

- ・公園・防災地区と連携し、地域並びに広域な防災拠点として、大規模災害時におけるオープンスペースの提供等が検討できる。
- ・農業振興地区で収穫された農作物等を観光・賑わい地区で活用するなど、上瀬谷で生まれる経済効果を地域内で循環させることが可能。また、地元の方を積極的に雇用することにより、新たな産業・雇用を創出し、地域の活性化に貢献できる。
- ・上瀬谷のリゾートが起爆剤となり、市域や周辺地域、そして日本全体にとっての経済的・文化的な影響を与え、建設工事による直接的な経済効果や雇用の創出だけでなく、交通、ホテル、食品、小売店等も含め、市全体や他の地域への波及効果は非常に大きなものとなる。
- ・上瀬谷と都心臨海部間の相互送客の実施により、都心と郊外双方の発展に寄与できると考える。
- ・雇用機会の拡大や観光の基幹産業化、周辺施設への周遊や地元調達の拡大等が期待できる。
- ・上瀬谷地区内における連携や、横浜市の様々な観光資源との連携が可能となり、横浜市の観光産業の更なる発展に寄与できると考える。

#### (6) テーマパーク等施設の事業における工夫

##### 【主なご意見、アイデア】

- ・太陽光やバイオマスによる再生可能な電力の地産地消、エネルギー需給最適マネジメント等による省エネの推進、また、ごみの堆肥化等の地域循環が検討できる。

- ・工事、建設資材調達において、できる限り市内業者を優先して選定することや、現地の間伐材等の資源を活用することが可能。
- ・物流施設においても、例えば屋上部分に太陽光発電設備を設けることにより、周辺の施設への電力供給など、地域循環的なエネルギー使用のあり方も考えられる。

(7) その他意見・提案（テーマパーク等施設の事業を進めるうえで想定される課題等について）

**【主なご意見】**

- ・交通混雑の緩和には、複数の交通アクセスが不可欠であり、周辺駅からの新しい交通システムの導入が必要。
- ・一般道の負荷軽減に資する道路網の整備として新たなインターチェンジが必要。
- ・事業規模が大きいことから、民間事業者だけではやりきれない部分があり、官民が連携しながら取り組んでいく必要がある。
- ・一般道路の負荷が高いエリアであり、いかに交通を分散させるかが重要。
- ・国際園芸博覧会で整備したインフラ設備等のレガシーを最大限活用することが重要。