

市第 43 号議案 令和 5 年度 横浜市市街地開発事業費会計補正予算（第 1 号）

建築・都市整備・道路委員会
令和 5 年 9 月 14 日
都 市 整 備 局

1 補正予算の概要

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業に伴う基盤整備について、年度を越えた工事契約を締結するため、市街地開発事業費会計において、新たに予算外義務負担を設定します。

事 項	期 間	限度額
旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業基盤整備 工事請負契約の締結に係る予算外義務負担	令和 6 年度から 令和 8 年度まで	25,000 百万円

2 今回債務負担を設定する理由

基盤整備工事の設計がまとまったこと、また、仮換地指定の手続きが秋頃に完了する目途がつくなど、着実な事業推進が見込める状態になったことから、速やかに工事着手できるよう、債務負担設定を行うものです。

3 今回債務負担を設定する基盤整備工事の概要【図 1 参照】

土地区画整理事業区域内の基盤整備のうち、GREEN×EXPO 2027 の開催に不可欠となる会場へのアクセス道路の整備、これらの道路の下に敷設する上下水道の整備等を行うとともに、公園・防災地区を中心とした GREEN×EXPO 2027 の会場エリアの整地等を行います。

主な工事	<ul style="list-style-type: none"> 環状 4 号線の拡幅、地区内道路（区画 1～3 号線）の整備 ※一部暫定整備を含む 道路の下に敷設する水道、雨水排水・汚水排水といった供給処理施設、調整池の整備 GREEN×EXPO 2027 会場エリア等の整地
工期	約 30 か月（約 2 年半）を予定
進め方	工事範囲は非常に広大であるため、エリアを分割した上で、各エリアの道路や供給処理施設の工事等を一体的に行うことにより、効率的かつ着実に工事を進めていきます。

4 GREEN×EXPO 2027 に向けた工事の進め方【図 2 参照】

GREEN×EXPO 2027 の開催に向けては、都市整備局による土地区画整理事業、環境創造局による公園整備事業、博覧会協会による会場整備の 3 層構造で工事を実施します。

1 層目の工事が完成した箇所から、2 層目（公園整備事業）、3 層目（会場整備）の工事に順次引渡し、GREEN×EXPO 2027 開催に向けて工事が完了するよう 3 者で連携し進めます。

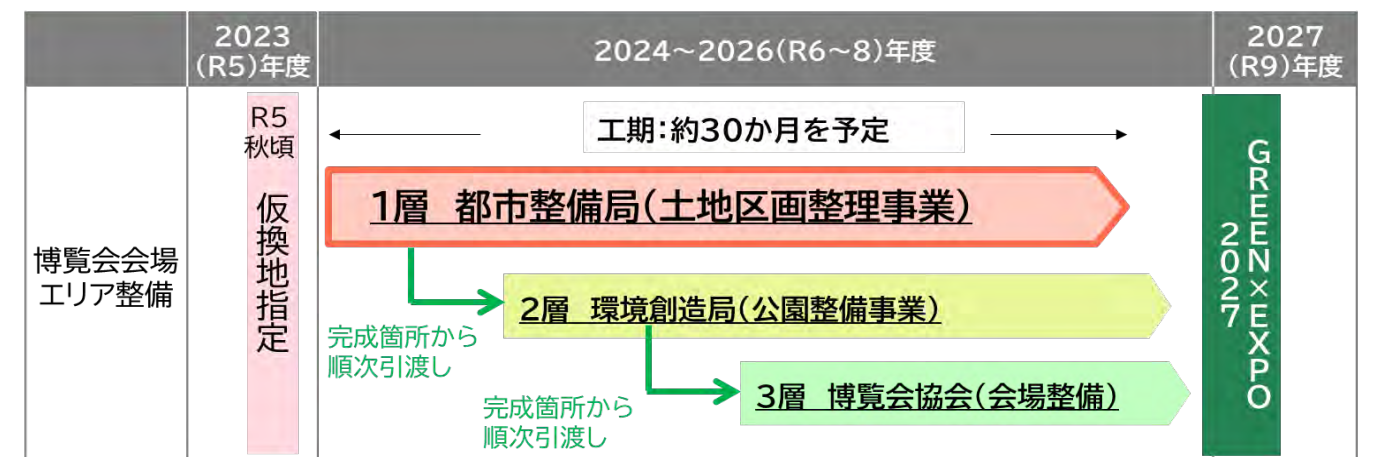
5 今後のスケジュール

今回、基盤整備工事の債務負担設定の議決が得られた後、債務負担設定済みの調整池の工事と併せて、令和 5 年度中に、工事契約の議案を付議し、令和 6 年度早々の工事着手を目指してまいります。

【図 1】今回債務負担を設定する基盤整備工事のエリア



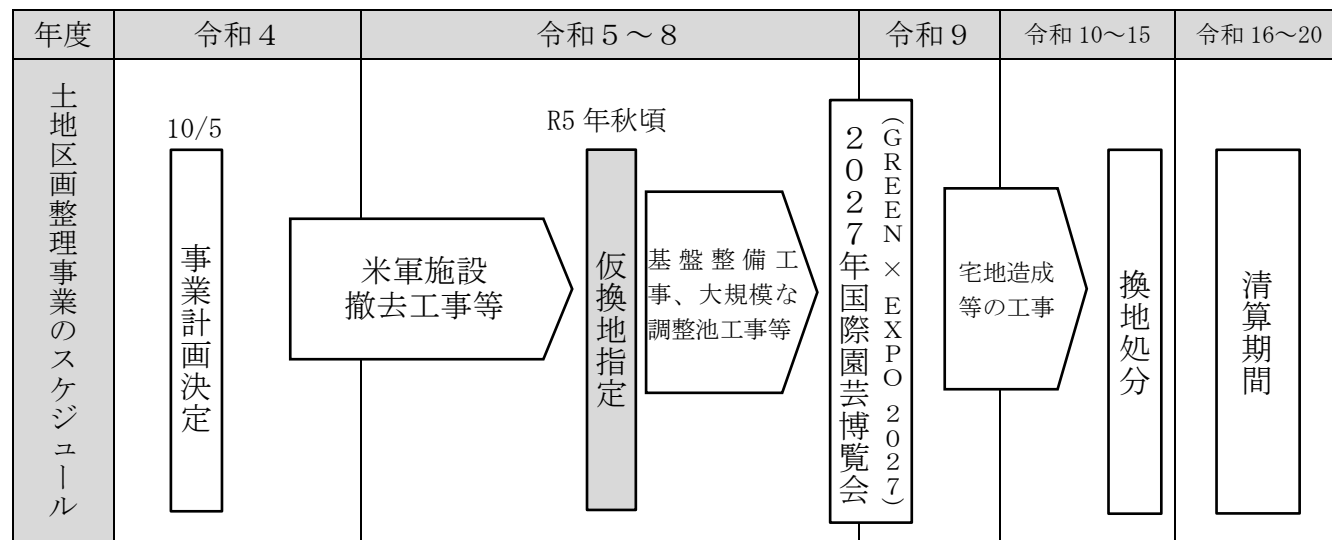
【図 2】GREEN×EXPO 2027 に向けて 3 層構造で行う工事のイメージ



【参考1】仮換地指定の見通しについて

- ・令和5年7月には約250名の地権者に個々の土地の換地先を換地案としてお示しし、概ねの了解が得られました。
- ・現在、地権者から換地先についての最終的な回答である本申出をいただく個別面談を実施しており、予定どおり令和5年秋頃に仮換地指定が行える見通しです。

【参考2】土地区画整理事業のスケジュール



【参考3】観光・賑わい地区の事業者の公募について

(1) 実施状況及び事業予定者の決定

- ・観光・賑わい地区には、保留地と民有地が配置されますが、地権者で構成されるまちづくり協議会から、一体的な土地利用を実現できるよう昨年8月に要望がありました。
- ・これを受け、テーマパークを核とした複合的な集客施設の立地を目指し、令和5年2月から事業者の公募を開始しました。
- ・7月31日まで提案書を受け付け、1者から提案がありました。
- ・8月31日及び9月1日に「横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会」において、提案内容の審査及び事業予定者の選定が行われ、9月4日に審査委員会から答申を受領しました。
- ・その後まちづくり協議会へ説明し、土地利用の実現に向けた要望書が本市に提出されました。本市による決定手続きを経て、本日（9月14日）、三菱地所株式会社を事業予定者として決定したことを公表しました。

(2) 提案について

『世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用したワールドクラスの次世代型テーマパーク』

ジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパークを観光・賑わい地区の中心に導入し、ワールドクラスのテーマパークに相応しい規模（約51ha）で計画します。ジャパンコンテンツとのリアルな場でのタッチポイントとなるテーマパークが、いつ来ても新しい感動・興奮体験を来場者に提供し、恒常的な賑わいを創出します。

また、市民や地域の方々が日常利用可能な商業施設を設けることにより、更なる賑わいをもたらすとともに、自然・人・社会が調和する新しいライフスタイルを提案する、自然をコンセプトとした商業施設を導入します。



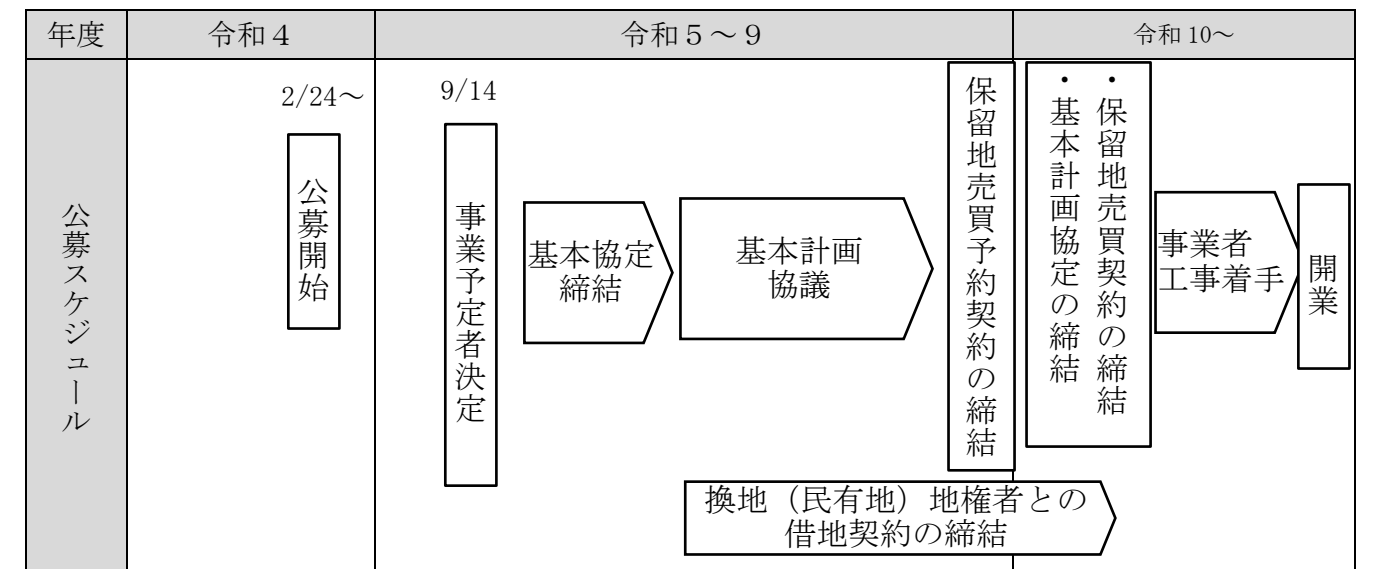
全体イメージパース



市民や地域の方々が日常利用可能な商業施設エリアのイメージ

(3) 今後のスケジュール

年内を目途に、事業予定者と基本協定を締結し、事業者から提出される基本計画を基に事業の詳細を詰めていきます。



【参考4】周辺の交通基盤整備

(1) 旧上瀬谷通信施設地区周辺の交通基盤の現状について【図3参照】

- ・当地区周辺は、東名高速道路及び保土ヶ谷バイパスなどの広域的な幹線道路と近接し、広域的な自動車交通の利便性が高い一方で、交通の集中による渋滞の発生や、幹線道路の交差点には主要渋滞箇所特定されている箇所があります。
- ・GREEN×EXPO 2027 会場へのアクセスは、瀬谷駅をはじめとする周辺4駅からのシャトルバス、空港や主要ターミナル駅からの直行バス、貸切バス、自家用車の利用が見込まれますが、そのアクセスルート上には渋滞が発生する箇所があります。
- ・そのため、日常的な渋滞の解消を図るとともに、GREEN×EXPO 2027 開催時における来場者の円滑な交通アクセスの確保や、その後の新たなまちづくりに向け、道路の拡幅整備や改良等を進めています。

(2) 周辺の道路整備について【図4参照】

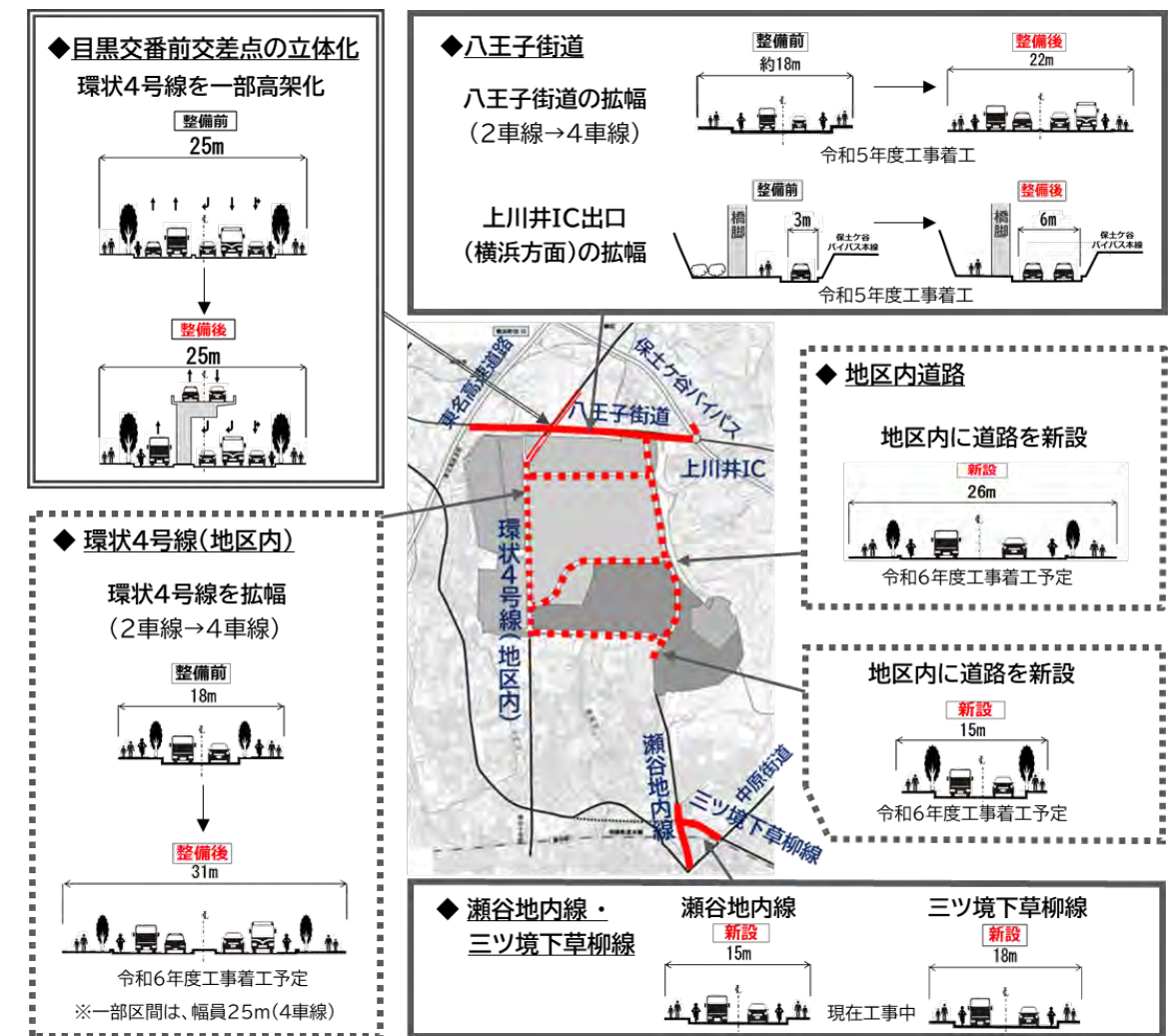
- ・**周辺道路** 保土ヶ谷バイパス等からのアクセスに対応する八王子街道の拡幅や、三ツ境駅や中原街道からのアクセスに対応する瀬谷地内線・三ツ境下草柳線の整備を進めています。
- ・**区域内道路** 区画整理事業区域内の環状4号線の拡幅や新設する地区内道路について、今回債務負担を設定する基盤整備工事の中で整備を進めます。
- ・**交差点改良** 環状4号線と八王子街道が交差する目黒交番前交差点は、主要渋滞箇所特定されており、将来も交通集中が想定されることから、立体交差化の検討を行い、交通円滑化の効果が確認できましたので、GREEN×EXPO 2027 までの供用が可能となる来年度の工事着手に向け、関係機関との調整や設計に着手しました。

【図3】GREEN×EXPO 2027 開催時の主なアクセスルート及び地区周辺の渋滞箇所



※主要渋滞箇所:自動車から得られる走行データ(旅行速度 20 km/h 等の速度低下箇所等)や道路利用者アンケートなどを基に特定。

【図4】地区周辺の道路整備イメージ — 新たに着手する路線 — 事業中の路線 ■■ 基盤整備工事で整備する路線



(3) GREEN×EXPO 2027 後のまちづくりに向けた交通基盤整備

- ・将来の土地利用に伴う交通需要に対応するため、新たな交通については、観光・賑わい地区における事業予定者から提案された来街者需要等を踏まえ、導入する輸送システムを検討していくとともに、新たなインターチェンジについては、引き続き整備に向けた検討を進めていきます。

旧上瀬谷通信施設地区「観光・賑わい地区」 の事業予定者を決定しました！

旧上瀬谷通信施設地区「観光・賑わい地区」については、「テーマパークを核とした複合的な集客施設」の立地を目指し、令和5年2月24日から事業者の公募を開始したところ、1者から提案があり、「横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会」において審査が行われ、9月4日に答申を受領しました。

この答申を踏まえ、地権者で構成するまちづくり協議会と調整した上で、事業予定者を決定しましたのでお知らせします。

今後は、事業予定者と連携して、計画を具体化し、旧上瀬谷通信施設地区の活性化に取り組むとともに、周辺のインフラ整備など、着実に事業を推進していきます。

1 事業予定者

三菱地所株式会社（住所：東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

2 事業予定者の提案概要

(1) 事業コンセプト

KAMISEYA PARK (仮称)

～世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用した
ワールドクラスの次世代型テーマパーク～



継承する価値

GREEN×EXPO 2027 のレガシー
を継承・実装し自然と持続的に調和する
グリーンシティ

新たにつくる価値

ジャパンコンテンツと最先端のジャパン
テクノロジーを活用した次世代型
テーマパークを中心としたまちづくり

持続的なまちづくりを支える仕組み

未来の最適解を創る最先端 GX・DX
技術の実装とさらなる発展を目指す
スマートシティ

波及効果

日本のコンテンツ産業の成長に
貢献するジャパンコンテンツ
の創造・発信拠点

将来的に 1,500 万人超
の来街者呼び込む
横浜の新たな観光・集客の拠点

GX・DX 技術を実装した
持続可能なまちづくり、自然と調和する
新たなライフスタイルの提供・浸透

(2) 施設概要等



敷地面積	約 706,500 m ²
	【内訳】
	テーマパークゾーン 514,000 m ²
	駅前ゾーン 70,000 m ²
	公園隣接ゾーン 65,500 m ²
環4西ゾーン 57,000 m ²	
駐車場台数	4,500 台程度
駐輪台数	450 台程度
開業時期	令和 13 年(2031 年)頃の開業
事業期間	50 年以上

※開業時の総来街者数は、年間で約 1,200 万人を見込み、段階的に年間 1,500 万人超を目指します。

(3) ゾーンごとの計画

① テーマパークゾーン

ジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパークを観光・賑わい地区の中心に導入し、ワールドクラスのテーマパークに相応しい規模(敷地面積約 51ha)で計画します。

ジャパンコンテンツとのリアルな場でのタッチポイントとなるテーマパークが、いつ来ても新しい感動・興奮体験を来場者に提供し、恒常的なにぎわいを創出します。



テーマパークゾーンのイメージ

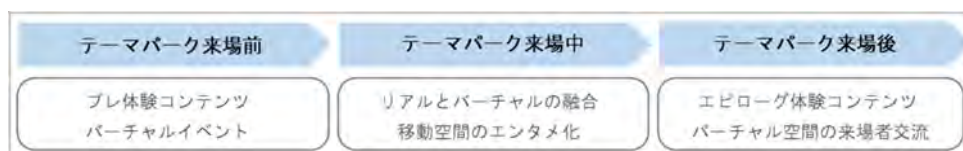
テーマパークゾーンは、「最先端のエンターテインメントが集まるエリア」、「子供から大人まで楽しめるエリア」、「スリルあふれるエリア」など、特徴のある複数のエリアにゾーニングし、世代を問わず多くの人々が世界観に没入できる空間を創ります。



特徴あるテーマパークのエリアイメージ

また、テーマパークのエンターテインメント体験を高めるために、最先端のジャパンテクノロジーを活用します。

あわせて、DX 技術を活用することで、リアルのテーマパーク体験とバーチャル空間での体験を融合し、更なる体験価値の向上を目指すとともに、テーマパーク来場前や来場後もバーチャル空間を活用した体験機会を創出します。



バーチャル空間活用イメージ



最先端技術イメージ

② 駅前ゾーン

テーマパークのグッズショップやコンビニ、ドラッグストアなど、テーマパーク来場者の利便性向上に寄与するテナントを誘致するとともに、カフェ、レストラン等、市民や地域の方々が、日常的に利用できるバラエティ豊かな店舗を集積させた商業施設を設けることにより、更なる賑わいづくりを行います。



(左)駅前ゾーンイメージパース、(右)商業店舗イメージ

③ 公園隣接ゾーン

都市公園との結節点であることや、GREEN×EXPO 2027 会場跡地であることに鑑み、「農と食」や「Well-being」など、自然・人・社会が調和する新しいライフスタイルを提案する、自然をコンセプトとした商業施設を導入します。



(左)公園隣接ゾーンイメージパース、(右)商業店舗イメージ

④ 環4西ゾーン

空港や主要ターミナル駅等からのバス路線を受け止めるバスターミナル等を整備し、広域からのアクセスを強化します。

将来開発用地を確保し、テーマパーク開業時は地域の賑わい創出に資する暫定利用を検討します。

⑤ 各ゾーンにおける段階的な開発の考え方

各施設の運営状況や社会・地域情勢を鑑み、テーマパークのエリアの拡張や、ホテルなど新たな機能の導入など、段階的な開発により、集客の維持・向上を図りながらまちづくりを進めます。

(4) 地区全体の計画

① 来場者をスムーズに受け入れる交通アクセスを構築します。

周辺道路の混雑緩和やスムーズな移動手段の確保といった課題に対して、国内外の来街者の多様なニーズに対応するため、複数の交通手段が連携した効率的な交通体系の構築を検討します。

■ 公共交通による交通アクセス施策

- ・ 近隣鉄道駅や主要ターミナル駅、空港からのシャトルバス等を受け入れる駅前広場やバスターミナルの整備

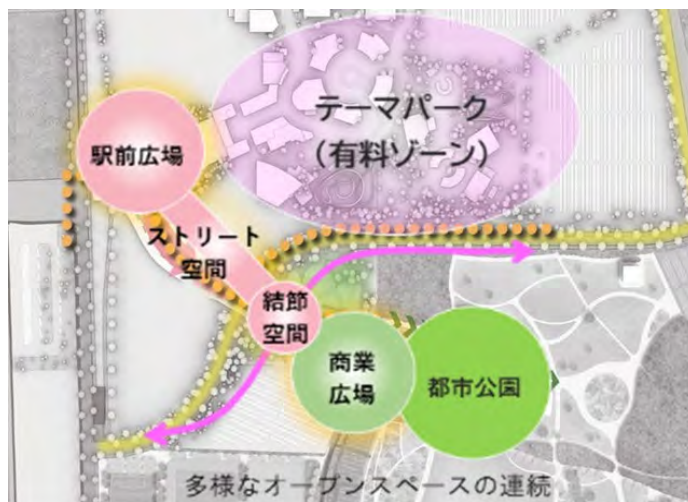
■ 自家用車による交通アクセス施策

- ・ 適切な規模の駐車場確保と駐車場入り口の分散配置

② テーマパーク来場者以外の来街者も憩い楽しめるオープンスペースを計画します。

テーマパーク来場者以外も楽しめるまちとして一体的な賑わいを創出するため、観光・賑わい地区と公園・防災地区の間で異なる性質を持つオープンスペース(無料ゾーン)を整備し、「誰もが歩いて楽しめる居心地のよい歩行者空間の創出を目指します。

歩行者にとって安全で快適な空間づくりの実現に向け、交通拠点(新駅や駐車場等)と各ゾーンを歩車分離された歩行者動線をつなぎ、ウォーカブルな空間の創出を目指します。



観光・賑わい地区のオープンスペースのイメージ

③ 来街者の快適な移動を支える多様なモビリティの導入を計画します。

観光・賑わい地区では、輸送能力の確保とともに、移動自体の楽しさ享受や多様な移動ニーズに対応することを目指し、多様なモビリティの導入を検討します。



輸送能力の確保
移動以外での活用



移動の楽しさ
エリアのつながり



多様な移動
ニーズのサポート



環境に配慮した移動

導入を検討する多様なモビリティの例

④ グリーンインフラの活用により、上瀬谷の未来につながる持続可能なまちづくりを進めます。

横浜市の緑の 10 大拠点の1つであり、周辺に樹林地(市民の森)が存在しているなど、「上瀬谷の持つ多様なポテンシャル」と「自然を基盤とした解決策(Natural-based Solutions:NbS)」の掛け合わせによるグリーンイノベーションにより、環境と経済が両立した取組を進めます。

環境共生型のライフスタイルの浸透やウェルビーイングの向上等、GREEN×EXPO 2027 での実証の流れを継承し、未来に向けた持続可能なグリーン社会の実現を目指します。

上瀬谷のポテンシャルを活かした持続可能なグリーン社会の実現イメージ



持続可能なまちづくりに向けたグリーンインフラの取組(案)

みどりを活かした 上瀬谷ブランドの発信	環境共生・GX の積極的な実践	新技術で実現するみどりの 新しい価値の創造
<ul style="list-style-type: none">既存環境やソフト、ハード両面での GREEN×EXPO 2027 のレガシーの継承農業振興地区と連携した収穫物活用	<ul style="list-style-type: none">みどりと水と風を意識した環境創造や雨水の流出抑制と有効活用緑被率向上、緑陰形成、環境配慮型舗装によるヒートアイランド現象緩和	<ul style="list-style-type: none">ICT を活用した環境情報の蓄積、樹木や施設の維持管理

⑤ GX による最先端のまちづくりを推進し、持続可能な脱炭素の取組を進めます。

■ 未来をつくるグリーントランスフォーメーション(GX)の実証・実装

- グリーン社会のショーケースとして、GREEN×EXPO 2027 で実証される最先端のグリーンイノベーション(GX)技術を継承し、その後の観光・賑わい地区のまちづくりでの実装を通して、グリーン社会の実現を世界に発信します。



■ 再生可能エネルギーの活用

- 区域内に可能な限り再生可能エネルギーの発電設備を設置し、自家発電・自家消費の実現を目指す。

■ エネルギーマネジメントシステムの構築によるエネルギーの効率利用

- 観光・賑わい地区のエネルギー最適制御を行う等、社会全体での再生可能エネルギーの有効利用の検討。

■ 災害時におけるエネルギー供給の継続

- 大規模災害時のレジリエントなエネルギー供給システムの構築の検討。

⑥ 観光・賑わい地区 × 他地区との連携 ～ 地区全体のブランド力の向上 ～

農業振興地区との連携

- ・観光・賑わい地区の店舗に、農業振興地区で収穫された農産物を活用することを検討。

物流地区との連携

- ・観光・賑わい地区で日本全国からの産地直送の飲食・物販事業を展開することを検討。

公園・防災地区との連携

- ・観光・賑わい地区の公園隣接ゾーンには、都市公園との結節点としての自然を楽しめる商業空間を作る。

「2 事業予定者の提案概要」やイメージパース・写真等は、事業提案時のものであり、今後、変更する可能性があります。イメージパース等は応募書類から転載したものであり、著作権は、事業予定者に帰属します。

3 スケジュール

日程	内容
令和5年度（予定）※	基本協定の締結、基本計画協議の開始
令和9年頃（予定）※	保留地売買予約契約の締結
令和10年頃（予定）※	基本計画協定の締結
基本協定締結後～令和10年頃（予定）※	換地（民有地）地権者との借地契約の締結
令和10年頃（予定）※	保留地売買契約の締結
令和10年頃（予定）※	事業者使用開始（工事着手）

※ 土地区画整理事業による工事の状況等により、スケジュールが前後する可能性があります。具体的な時期は、別途横浜市と事業予定者で協議するものとします。

※公募の概要、審査委員会の議事、答申等は、次の横浜市都市整備局上瀬谷整備推進課の横浜市ウェブサイトに掲載しています。

<URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/kukakuseiri/kamiseya/themepark/kobo.html>



お問合せ先

都市整備局 上瀬谷整備推進課長 西岡 毅 Tel 045-671-4008