

市広聴第 995 号
平成 27 年 9 月 28 日

上郷開発から緑地を守る署名の会
代表世話人 皆川 昭一 様
NPO法人ホテルのふるさと瀬上沢基金
理事長 角田 東一 様
上郷・瀬上の自然を守る会
代表世話人 井端 淑雄 様

横浜市長 林 文子



東急建設株式会社の都市計画提案に対する評価結果について（回答）

さきに陳情（平成 27 年 8 月 31 日）のありましたことについて、次のとおりお答えします。

1 緑地の維持・拡大・保全を望む市民の願いに対する配慮について

上郷地区を含め市内のまとまりのある緑は、できるだけ多く保全されることが望ましいと考えており、これまでも、緑地保全制度による樹林地の指定について、地権者の皆様に働きかけを行ってきました。

本提案は、円海山周辺地区に連なる良好な緑地が、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保される内容であると考えています。

2 開発計画地近辺は人口と世帯数の減少で過疎高齢化が進み、住宅地のニーズが激減について

本提案によって形成される市街地は、港南台駅の徒歩圏であり、駅から離れた郊外住宅地との結節点に位置しています。拡幅整備する舞岡上郷線沿道を開発し、商業施設等を設けることにより、周辺市街地との一体性の強化が図られることで、本提案地区周辺の利便性や快適性を高めつつ、地域防災を補完する計画となっています。さらに、環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくりを実現しようとする計画となっていることから、総合的にも、地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると評価できます。

また、ご指摘の国土利用計画は、国土の均衡ある発展を図ることなどを基本理念とする国土利用計画法に基づき、定められています。この計画では、都市

のコンパクト化に向けた誘導、自然環境の保全・再生・活用、国土の安全性の総合的な向上などを基本方針とし、大都市圏等では、土地の有効利用を進めるとしています。

上郷猿田地区の都市計画提案については、こうした方針に沿った内容と考えています。

3 市の法規類に明記されている、「自然災害防止の緩衝地帯の役割」をもつ緑地の破壊について

緑地には、雨水の流出抑制機能などの防災機能があります。本提案は、円海山周辺地区に連なる良好な緑地が、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保される内容であると考えています。

4 開発計画地は軟弱地盤への二重盛土造成となり、地滑り・液状化の危険性が、また開発による水害の増大も懸念されるについて

当該開発に係る申請に対しては、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」と「特定都市河川浸水被害対策法」双方の基準に基づく審査を適切に行い、雨水調整池の設置を指導します。

指導にあたっては、ご指摘の雨水調整池よりも下方になる舞上線道路部分の面積も含めて雨水調整池の設置を指導します。

また、事業者から詳細な造成計画の相談はありませんが、今後、相談を受けましたら、ご指摘の点も留意しつつ、都市計画法及び関連法令と照らし合わせ、慎重に審査、指導をしていきます。

5 環境影響評価審査会の審議過程における欠陥について

本事業の環境影響評価は、事業者から事業内容等修正届出書が提出されたのを受け、横浜市環境影響評価条例（以下「条例」という。）に基づき、横浜市環境影響評価審査会（以下「審査会」という。）に対し、当該届出に係る対象事業の修正が環境に及ぼす影響についての調査審議を諮問し、答申をいただきました。審査会においては、環境影響評価に必要な全ての項目を審議対象とし、これについて専門家の委員による慎重審議が重ねられ、この答申を踏まえて事業者に市長意見を伝えました。

本事業の環境影響評価は、条例に基づき適正に処理されたと考えています。

6 みすみす災害発生が予測されている地に新たな市街地を造成について

近年のがけ崩れを含む水害への対応は、安全性の確保に向けた具体的な取組が求められていますので、提案区域内の土砂災害警戒区域について、提案者に対してはその部分の確実な防災対策を取るよう求めています。

また、特別緑地保全地区、公園、樹林地・草地等の保全の制限を定める区域における安全性と自然的環境の保全を両立する防災措置及びその後の緑の復

元については、確実に実施するよう提案者に求めています。これらを徹底させることにより、区域全体の防災性は向上すると考えています。

JR港南台駅の徒歩圏に位置する舞岡上郷線北西部については、環境に配慮した商業施設等の生活利便施設や住宅を配置し、持続可能な市街地を形成することにより、無秩序な市街化が防止されるとともに、計画的な市街地の形成が図られ、周辺市街地との一体性が強化される提案となっています。

これらの提案は、本提案地区の将来を見据えた魅力と利便性の向上に資するまちづくりであり、本市のまちづくりの方針に基本的に沿ったものと考えています。

計画されている商業施設については、災害時に一時的な避難が可能なものとし、商業施設の内部には防災備蓄機能が設けられ、「まちづくり組織」が中心となって本提案地区の防災連携を図るなど、災害対策へ寄与するものであると考えています。

- 7 都市計画提案による線引き変更を伴う開発は、悪しき前例となるについて
都市計画提案制度は、都市計画法の改正により、住民等が主体的、積極的に都市計画に関わっていくことを可能とする制度として創設されたものです。

提案を受けた場合、本市では、都市計画提案評価委員会で検討した上で、同法に基づき、都市計画審議会へ付議するか否かを判断します。

本市のまちづくりの方針との整合、環境等への配慮、まちづくりへの寄与など様々な観点から慎重に検討を行い、地区の将来を見据え、バランスに配慮した提案であると判断しました。

今後は、都市計画法に基づく手続として、説明会、公聴会、縦覧などで、広く市民の皆様のご意見を聞いた上で、都市計画審議会へ付議し、ご審議いただくこととしました。

- 8 疑問点(1)について

市街化調整区域における開発について、ご指摘の都市計画提案は、「横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「整開保」という。）等及び線引きの第7回全市見直しと同時に都市計画の変更を行う提案です。そのため、これを踏まえることとなりますが、都市計画法改正により、整開保等及び線引きの見直しに関する権限が神奈川県から本市に移譲されました。これを受けて策定した横浜市の都市づくりの基本的考え方では、都市計画の基本戦略として、横浜型のコンパクトな市街地形成などを掲げ、「現在においても効率的な都市であるが、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきたインフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成することが必要である。」などとしています。

また、国土利用計画においては、都市のコンパクト化に向けた誘導、自然環

境の保全・再生・活用、国土の安全性の総合的な向上などを基本方針とし、大都市圏等では、土地の有効利用を進めるとしています。

ご指摘の都市計画提案については、本提案地区の将来を見据えた魅力と利便性の向上に資するまちづくりであり、横浜市都市計画マスタープラン全体構想における都市づくりの目標や市街化調整区域の土地利用の方針と上記まちづくりの方針に、基本的に沿ったものであると考えています。

8 疑問点（2）について

本提案地区のJR港南台駅の徒歩圏に位置する舞岡上郷線北西部については、環境に配慮した商業施設等の生活利便施設や住宅を配置し、持続可能な市街地を形成することにより無秩序な市街化が防止されるとともに、計画的な市街地の形成が図られ周辺市街地との一体性が強化される提案となっています。

ご指摘の都市計画提案については、本提案地区の将来を見据えた魅力と利便性の向上に資するまちづくりであり、横浜市都市計画マスタープラン全体構想における都市づくりの目標や市街化調整区域の土地利用の方針に、基本的に沿ったものであると考えています。

8 疑問点（3）について

上郷地区を含め市内のまとまりのある緑は、できるだけ多く保全されることが望ましいと考えており、これまでも、緑地保全制度による樹林地の指定について、地権者の皆様に働きかけを行ってきました。本提案は、円海山周辺地区に連なる良好な緑地が、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保される内容であると考えています。

西側の市街地においては、樹林地の一部を保全するほか、改変する部分の緑地の復元や、地区計画で緑化を義務付けるなど、緑の観点からも一定の配慮がなされていると考えています。

8 疑問点（4）について

グリーン・ゲート・ゾーンとして開発される区域は、日常的に瀬上沢から円海山緑地へ向かう多くの方が来訪されます。本提案では、こうした現状を踏まえ、この部分を、単に開発区域の住民のためのものではなく、円海山緑地の玄関口としてふさわしい土地利用となるよう配慮したものであると判断しました。

8 疑問点（5）について

ご指摘の舞岡上郷線北西部について、横浜市都市計画マスタープラン栄区プランでは、「現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり、利便性が高いことから、土地利用転換の可能性があります。その際には、緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的

なまちづくりが求められています。」としています。

本提案は、この区域に、環境に配慮した商業施設等の生活利便施設や住宅を配置し、持続可能な市街地を形成することにより、無秩序な市街化が防止されるとともに、計画的な市街地の形成が図られ、周辺市街地との一体性が強化されると判断しています。

また、舞岡上郷線の北西部の既存の樹林地については地区計画により保全が義務づけられ、さらに、市街化される部分についても高い緑化率が義務づけられるなど、緑地保全あるいは緑化の観点からも一定の配慮がなされていると考えています。

8 疑問点（6）について

本市では、横浜市中期4か年計画2014～2017で、まちづくりの方向性として、「郊外部では、駅周辺をはじめ、徒歩や公共交通機関で行ける身近な範囲に、生活利便施設やコミュニティ施設が集積し、身近な場所で水や緑を実感できる、誰もが住みたい、住み続けたいと思える、暮らしやすく魅力あふれるまちづくりを推進していきます。」としています。

現行の整開保においては、主要な都市計画の決定の方針として、「都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、商業・業務地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置されたバランスのとれた都市形成を図る。このため、都市機能の強化と市域の一体化の促進、効率的で適正な土地利用による都市機能の向上、魅力ある市街地環境の創造と自然的環境の保全、地域特性に応じた市街地環境の誘導などの視点を踏まえ、計画的な土地利用を推進する。また、社会経済状況の変化などを踏まえ、必要に応じた都市計画の見直しを検討する。」とし、市街化調整区域の土地利用の方針として、「骨格的な都市基盤施設等の整備にあたっては、無秩序な市街化を防止しつつ、周辺土地利用の計画的な保全、誘導を行う。」としています。

本提案は、整開保等及び線引きの第7回全市見直しと同時に都市計画の変更を行う提案であるため、これを踏まえることとなりますが、全市見直しに向けて策定した横浜市の都市づくりの基本的考え方では、都市計画の基本戦略として、横浜型のコンパクトな市街地形成などを掲げ、「現在においても効率的な都市であるが、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきたインフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成することが必要である。」などとしています。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においては、都市づくりの目標として、人にやさしい「鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成」などを掲げ、市街化調整区域の土地利用の方針において「骨格的な都市基盤施設等の整備にあたっては、無秩序な市街化を防止しつつ、周辺土地利用の計画的な保全、誘

導を行います。」としています。

横浜市都市計画マスタープラン栄区プランでは、「現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり、利便性が高いことから、土地利用転換の可能性があります。その際には、緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められています。」としています。

本提案は、本提案地区の将来を見据えた魅力と利便性の向上に資するまちづくりであり、本市のまちづくりの方針に基本的に沿ったものであると考えています。

8 疑問点（7）について

本事業の環境影響評価は、事業者から事業内容等修正届出書が提出されたのを受け、条例に基づき、審査会に対し、当該届出に係る対象事業の修正が環境に及ぼす影響についての調査審議を諮問し、答申をいただきました。審査会においては、環境影響評価に必要な全ての項目を審議対象とし、これについて専門家の委員による慎重審議が重ねられ、この答申を踏まえて事業者に市長意見を伝えました。

本事業の環境影響評価は、条例に基づき適正に処理されたと考えています。

8 疑問点（8）について

都市計画提案制度は、都市計画法の改正により、住民等が主体的、積極的に都市計画に関わっていくことを可能とする制度として創設されたものです。

提案を受けた場合、本市では、都市計画提案評価委員会で検討した上で、同法に基づき、都市計画審議会へ付議するか否かを判断します。

上郷猿田地区の都市計画提案については、平成26年1月に都市計画の提案を受けて以降、説明会や公聴会などを開催し、賛成、反対を含め様々なご意見をいただけてきました。これらの経過を踏まえ、様々な観点から慎重に検討を行い、地区の将来を見据えバランスに配慮した提案であると判断しました。

今後は、都市計画法に基づく手続きとして、説明会、公聴会、縦覧などで、広く市民の皆様のご意見を聞いた上で、都市計画審議会へ付議し、ご審議いただくこととしました。

8 疑問点（9）について

疑問点（8）で触れましたとおり、平成26年1月に都市計画の提案を受けて以降、説明会や公聴会などを開催し、賛成、反対を含め様々なご意見をいただけてきました。

今後は、都市計画法に基づく手続きとして、改めて説明会、公聴会、縦覧などで、広く市民の皆様のご意見を聞く機会を設けます。その上で、都市計画審議会へ付議し、ご審議いただくこととしています。

8 疑問点 (10) について

疑問点 (8) で触れましたとおり、平成 26 年 1 月に都市計画の提案を受けて以降、説明会や公聴会などを開催し、賛成、反対を含め様々なご意見をいただけてきました。

今後は、都市計画法に基づく手続きとして、改めて説明会、公聴会、縦覧などで、広く市民の皆様のご意見を聞く機会を設けます。その上で、都市計画審議会へ付議し、ご審議いただくこととしています。

なお、周辺住民との調整及び概ねの賛同の状況については、提案者による説明・周知等の状況に加え、本市主催の説明会や公聴会におけるご意見等を踏まえ、判断に当たっては意見の多少だけではなく、内容の合理性等を勘案し、総合的に判断しました。

8 疑問点 (11) について

疑問点 (5) でも触れましたとおり、ご指摘の舞岡上郷線北西部について、横浜市都市計画マスタープラン栄区プランでは、「現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり、利便性が高いことから、土地利用転換の可能性があります。その際には、緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められています。」としています。

本提案は、この区域に、環境に配慮した商業施設等の生活利便施設や住宅を配置し、持続可能な市街地を形成することにより、無秩序な市街化が防止されるとともに、計画的な市街地の形成が図られ、周辺市街地との一体性が強化されると判断しています。

また、この市街地は、港南台駅の徒歩圏であるにとらえており、本提案地区は、駅から離れた郊外住宅地との結節点に位置しています。そのため、商業施設等を設けることにより周辺市街地との一体性の強化が図られることで、本提案地区周辺の利便性や快適性を高める計画となっています。

8 疑問点 (12) について

本提案により、舞岡上郷線南西部の円海山周辺地区に連なる枢要な樹林地とその周辺の緑地は、公園、あるいは特別緑地保全地区という形で永続的に担保されます。

また、舞岡上郷線の北西部の既存の樹林地については地区計画により保全が義務づけられ、さらに、市街化される部分についても高い緑化率が義務づけられます。

さらに、グリーン・ゲート・ゾーンは単に開発区域に住む住民のためだけではなく、円海山周辺地区へ向かう来訪者の方々のための玄関口としてふさわしい土地利用が行われる提案となっています。

これらを踏まえ、様々な観点から慎重に検討を行い、地区の将来を見据えバ

ランスに配慮した提案であると判断しました。

8 疑問点 (13) について

ここにいう適正な提案区域とは、それぞれの都市計画に応じ、適切な規模・配置など明確な区域の設定であることや恣意的な区域でないことなどを指しています。

今回、提案された区域は、提案の目的を達成するために適正な区域であると判断しています。

総論として

説明会や公聴会などを開催し、賛成、反対を含め様々なご意見をいただきました。

これらの経過を踏まえ、本市のまちづくりの方針との整合、環境等への配慮、まちづくりへの寄与など様々な観点から慎重に検討を行い、地区の将来を見据えバランスに配慮した提案であると判断しました。

今後は、都市計画法に基づく手続きとして、説明会、公聴会、縦覧などで、広く市民の皆様のご意見を聞いた上で、都市計画審議会へ付議し、ご審議いただくこととしました。

この旨ご了承いただき、貴会の皆様によりしくお伝えください。

(担当)

建築局	都市計画課	電話：045-671-2658	FAX：045-664-7707
	宅地審査課	電話：045-671-4516	FAX：045-681-2435
環境創造局	政策課	電話：045-671-4214	FAX：045-641-3490
	環境影響評価課	電話：045-671-2495	FAX：045-663-7831
道路局	河川計画課	電話：045-671-2899	FAX：045-664-5873
都市整備局	企画課	電話：045-671-3749	FAX：045-664-4539
	地域まちづくり課	電話：045-671-2679	FAX：045-663-8641