

No.3 栄区上郷町地区における都市計画提案に関する意見聴取案件概要

議第843号 栄区上郷町地区における都市計画提案

1 都市計画提案の内容

- (1) 位置及び面積
栄区上郷町地内他 約 33.2ha
- (2) 提案者
東急建設(株)
- (3) 提案内容

都市計画の種類	都市計画提案の内容
用途地域の変更	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区：約 9.9ha 増加 第1種住居地域、第4種高度地区：約 2.0ha 増加 第2種住居地域、第4種高度地区：約 2.2ha 増加
高度地区の変更	準住居地域、第4種高度地区：約 1.3ha 増加 近隣商業地域、第5種高度地区：約 5.7ha 増加
防火地域及び準防火地域の変更	準防火地域 約 11.2ha 増加
緑地の変更	約 12.1ha 増加（都市緑地：市街化調整区域内）
地区計画の決定	下記【地区計画】のとおり
（参考）神奈川県に提出された都市計画提案	
区域区分の変更	市街化区域 約 21.1ha 増加、市街化調整区域 約 21.1ha 減少

【地区計画】

名称		栄区上郷地区											
面積		約 20.6ha（提案書内の約 21.1 ha は誤記（提案者に確認済み））											
地区施設の配置及び規模	緑地	8箇所 面積約 32,000 m ²											
	親水緑地	4箇所 面積約 5,700 m ²											
	公園	3箇所 面積約 14,700 m ²											
	緑地帯	幅員 1.5 m 延長約 650 m											
		幅員 1.0 m 延長約 1,100 m											
歩道状空地	幅員 2.0 m 延長約 230 m												
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A	B-1	B-2	C-1	C-2	C-3	D	E-1	E-2	E-3	
		面積	約 5.7 ha	約 0.3 ha	約 0.7 ha	約 1.2 ha	約 0.2 ha	約 0.4 ha	約 1.7 ha	約 0.3 ha	約 0.7 ha	約 3.5 ha	
	建築物の用途の制限		住宅、パチンコ屋等を禁止	パチンコ屋等を禁止		第一種低層住居専用地域と同等の用途に限定		住宅等に限定	グラウンドに必要な施設に限定	学校、公衆浴場等を禁止			
	容積率		10分の15					10分の8	10分の15	10分の8			
	建ぺい率		10分の6					10分の5	10分の4	10分の5			
	敷地面積の最低限度		3,000 m ²	2,000 m ²		700 m ² かつ 住戸数×70 m ²	1,000 m ²	150 m ² かつ 住戸数×50 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	150 m ² かつ 住戸数×50 m ²		
	建築物の高さの最高限度		20m	20m				10m	31m	10m			
			北側斜線制限あり										
	壁面位置の制限	道	舞上線	2 m					1 m	—			
		境界	他道路	1 m	2 m	1 m			2 m	—	1 m		
			隣地境界	2 m			1 m		2 m	—	1 m		
	建築物の形態意匠の制限		街、街路と調和し、緑が映える、落ち着いた雰囲気のあるデザイン、色彩、素材の採用に努める。 ・建築物の色彩・広告物の規制										
その他土地利用の制限		・緑地帯の植栽等の維持・保全 ・建築物の敷地の積極的な緑化											

(4) 提案理由

- ・商業施設誘致による生活利便性の向上
- ・豊かな水と緑、生態系の保全
- ・世帯人口の減少と高齢化対応
- ・現在2車線で暫定供用中の都市計画道路舞岡上郷線の4車線化整備 等

2 横浜市都市計画提案評価委員会の評価結果

評価項目	評 価
1 本市のまちづくりの方針に則していること	『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』では、市街化調整区域の土地利用の方針として、山林や農地の保全とともに、市民が自然に親しみ、レクリエーションを楽しむ場として利活用を図ることとしており、また、幹線道路などの整備にあたっては、周辺土地利用の計画的な保全、誘導を行うこととしています。『都市計画マスタープラン・栄区プラン』でも、都市計画道路舞岡上郷線周辺において新たな土地利用転換がなされる場合には、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への誘導を進めるとしています。これらの点では、本計画提案は本市のまちづくりの方針に一定の整合が図られています。しかし、計画内容のうち特に緑地と商業施設については、次のような課題があると考えます。 (1) 緑地 本提案区域の隣接地域である瀬上市民の森は、『横浜市水と緑の基本計画』において、緑の七大拠点として位置づけられている円海山周辺地区に含まれ、首都圏近郊緑地保全法に基づく円海山近郊緑地特別保全地区にも指定されている重要な緑地です。 そのため、『都市計画マスタープラン・栄区プラン』では、都市計画道路舞岡上郷線周辺において新たな土地利用転換がなされる場合には、「周囲の環境への影響を十分に考慮したまちづくりの誘導」や、「瀬上市民の森等と一体となった良好な緑地・水辺環境の保全」を図ることとしています。 現在、本提案区域にまとまった樹林地が残っているのは、個別的な土地利用を控えてきた地権者や関係者の努力によるものであり、本計画提案でも引き続き多くの緑地を保全する計画としていることは、自然環境に対しての一定の配慮を行っていると考えられますが、瀬上市民の森に連なる樹林地の大幅な土地の改変を行うことについては、本市のまちづくりの方針と十分に整合が図られていないと考えます。 (2) 商業施設 『横浜市基本構想（長期ビジョン）』や『横浜市中期計画』では、少子高齢化や人口減少社会の中で、駅を中心としたコンパクトなまちづくりを目指しています。また、平成18年には都市計画法等が改正され、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地が制限されることとなった趣旨等を踏まえ、提案区域内に近隣商業地域を指定することは、本市のまちづくりの方針と十分に整合が図られていないと考えます。
2 当該土地の周辺環境等に配慮されていること	『環境影響評価審査書』の市長意見において、「本事業の事業計画は、都市計画提案等の手続を経た後に具体化されるものであることから、事業者は、都市計画提案等の手続の過程においては、地域の特性等を踏まえ、より一層環境に配慮した事業計画とすること」としており、より一層環境への配慮が求められています。
3 周辺の住民との調整が整い、概ねの賛同が得られること	本提案区域内の土地所有者等については概ね賛同が得られていますが、環境影響評価手続きや、都市計画提案説明会・公聴会及び陳情等における主な意見の内容からすると、周辺住民の概ねの賛同が得られるとはいえないと考えます。
4 各都市計画決定案件については、法律、条例、規則、要綱等に則していること	本計画提案は、国土利用計画法、首都圏整備法等及びその他地域地区等に関する基準に則しています。
5 計画の担保性	用途地域や高度地区の変更等と併せて地区計画の決定についても提案されており、開発計画の内容を都市計画として担保できるものとなっています。
6 まちづくりへの寄与	本提案区域内の多くの緑地を保全することや水路の整備、ホテルや貝化石、横堰の保全計画等については、評価できると考えます。 また、現在2車線で暫定供用中の都市計画道路舞岡上郷線の4車線化整備をはじめとし、周辺住民の生活利便性の向上が図られることについても評価できると考えます。
7 適正な提案区域の設定	土地利用の状況から一体の区域として取り扱うべき一部の土地を区域から除外しており、区域設定に課題があります。
総合評価	本計画提案が、都市計画道路整備、緑地の保全、水路整備及びホテルや貝化石・横堰の保全を一体的に行おうと計画されていることについては一定の評価ができます。しかし、瀬上市民の森に連なる既存樹林地を大幅に改変すること、一部に大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を指定すること等の課題があるため、本計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要はないと判断します。

3 本都市計画提案に対する本市の判断

横浜市都市計画提案評価委員会の評価を踏まえ、本計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要はないと判断しました。

4 経過

- 平成19年12月28日 都市計画提案書受理（横浜市）
- 平成20年1月21日 第108回都市計画審議会に都市計画提案があった旨を報告
- 平成20年3月23、26日 都市計画提案説明会（横浜市主催）
- 平成20年5月2日 都市計画提案公聴会（横浜市主催）
- 平成20年7月29日 横浜市都市計画提案評価委員会の開催
- 平成20年7月29日 評価委員会委員長より横浜市長へ評価結果の報告
- 平成20年7月29日 横浜市長より提案者へ評価委員会による評価結果の報告があった旨を通知
- 平成20年8月12日 提案者より評価委員会の判断に対する意見書の提出