

ホテルのふるさと瀬上沢基金  
理事長 角 田 東 一 様

あなたが提出した意見について、横浜市開発事業の調整等に関する条例第12条第2項の規定により、弊社の見解を送付いた

開発事業計画番号	第 31 開計 1502 号	開発事業区域に含ま
開発事業の種類	■ ①開発行為 (開発区域の面積が500㎡以上のもの等)	

あなたの意見

以下の理由により、開発事業の構想に反対します。

- 1 開発による新たなインフラ整備費は、人口減少時代の子や孫たちに重くのしかかる。
- 2 栄区は空家予備率が全国トップクラスであり、新たな宅地開発は不要。
- 3 30年前に廃材等で埋められた部分を無視した埋め立て計画は、安全性に問題がある。
- 4 神奈川県唯一で東日本最大級の深田製鉄遺跡が破壊される。
- 5 説明会、公聴会、意見書、陳情書名などで圧倒的多数の反対がある。
- 6 横浜市は既に2.8℃上昇しているが、上郷開発は更なる温暖化をもたらす。
- 7 港南台側取付け道路は風速変化調査が不正であり、風害の恐れがある。
- 8 港南台ファミールマンションは、目の前がすり鉢状に埋め立てられ逆転層発生時には排気ガス等が充満し健康被害の恐れがある。
- 9 国交省第五次国土利用計画の宅地を増やさない方針と不整合。
- 10 横浜市都市計画マスタープランの市街地の縮退に着手する方針と不整合。
- 11 過疎化で賃貸住宅経営が難しく、換地地権者は先祖代々の土地を子孫に残せない。
- 12 換地地権者に生産緑地を認めれば、市の地区計画は成り立たない。

令和元年6月26日

開発事業者：東急建設株式会社

しますので、ご確認願います。

れる土地の地名地番	横浜市栄区上郷町字猿田514番1外
-----------	-------------------

弊 社 の 見 解

この度は意見書のご提出ありがとうございます。  
 (仮称)上郷開発計画は、市街地の整備と自然環境の保全と創出のバランスに配慮した計画となります。  
 JR港南台駅から直線距離約800メートルで都市計画道路環状3号線と環状4号線を結ぶ舞岡上郷線の沿道に位置し、本事業計画内の瀬上沢一帯には谷戸が残っており、横浜市でも貴重となった里山景観を形成しています。  
 本開発計画は、地権者の総意として緑豊かな自然環境をできるだけ将来に残し、資材置き場や残土置き場などの乱雑な土地利用が無いようにという意向も踏まえて都市計画提案を行なったものです。舞岡上郷線南東側の瀬上沢一帯については、円海山周辺緑地への玄関口として位置付けるなど、全体事業面積の約3分の2を現況の多様な動植物が生息する緑豊かな自然環境として保全する都市計画決定がなされ、永続的に担保する計画となっております。  
 また舞岡上郷線北西側については、開発事業計画地に土地所有者の権利を集約し、周辺環境と調和した森とつながるコンパクトな街を創り上げるため、生活利便施設を中心として、安全で安心、そして賑やかで魅力溢れる街づくりをすることで、地域全体の活性化に貢献したいという思いを込めた計画です。

ご提出頂きました意見書の内容について、以下ご回答させていただきますので、ご確認の程、よろしく願い申し上げます。

1. 地域の少子高齢化が進む中でも、誰もがいきいきと生活できるよう、身近なところで生活日用品の買い物ができる生活利便性の充実が求められおり、幅広い世代がいつまでも住み続けたいと思える魅力ある持続可能なまちづくり求められております。本計画では、商業・医療施設を核として生活利便性を向上し、自然との触れ合いを通じ交流機会も創出し、生きがいや健康増進機会の提供の場となることで、地域の活性化、にぎわいの創出に繋がり、更に緑豊かな住宅地があることで、地域がイメージアップし、定住人口の誘導にも寄与すると思料しております。
2. 地域の街づくりを担う一員として、事業コンセプトにある「市街地の整備と自然環境の保全と創出のバランスに配慮した街造り」を進めて参ります。具体的には①自然環境の保全と創出、②安全・安心のまちの実現、③地域の活性化に資する“にぎわい”の創出、④環境に配慮した街づくり、⑤地域交通等の円滑化、を掲げ、将来を見据えた街づくりを進めて参ります。また開発事業者の責務として都市計画提案の内容が達成されるように努めて参ります。
3. 一部古い埋め立て箇所が確認されていますが、古い埋め立て箇所は1～2m程度盛り付けて高くなります。ほとんどが谷部の現地盤を盛土する計画となります。過去に行っている盛土部分についても開発基準に基づき施工いたします。
4. 埋蔵文化財については、2019年2月に遺跡の試掘調査を行い、同年3月16日に試掘見学会を開催しております。今後は開発工事に併せて遺跡調査の本調査を行う予定ですが、本調査エリアについては、開発協議と併せて横浜市教育委員会と協議し、適切・適法に取扱い調査を行います。
5. 本計画には様々なご意見がありますが、内容の合理性などを勘案して総合的に判断し、現在の都市計画決定および地区計画が条例化され、市街化調整区域から市街化区域に編入されたと認識しており、横浜市の都市計画決定に基づき、弊社として最良の計画として進めて参ります。
6. 温暖化については、地球単位の問題としてとらえ、本計画においても 戸建住宅地については、再生可能エネルギーを積極的に取り入れ (太陽光発電システム等)、自然採光・通風を有効に活かした建築を奨励し取り組んでいきます。
7. 風の影響については、環境アセスメント審査会を経て、環境に大きな変化はないと判断しておりますので、ご理解をお願いいたします。

ご指摘の風害については、強風による建物等の被害を測る基準として、内閣府の「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」の「第3編 風害による被害」が定められています。本計画に起因した風圧力が作用することによる住家の損傷、暴風に伴う飛来物の衝突による住家の損傷及び損傷した箇所から雨が降り込むことによる機能損失等の損傷等については問題ないと判断しています。

以下次葉へ

8. 本開発計画は、JR 港南台駅から直線距離約800メートルで都市計画道路環状3号線と環状4号線を結ぶ舞岡上郷線の標高差約40メートルの斜面地での計画となっています。ご指摘の場所に排気ガス等が滞留するとは考えにくいと認識しています。
9. 第五次国土利用計画との整合については、第五次国土利用計画では、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向上を基本方針としつつ、大都市圏等においては、都市の国際競争力強化の観点から、都市の生産性を高める土地の有効利用・高度利用を進めるとともに、都市環境を改善し安全性を高める土地利用を推進していくとしています。本地区については、港南台駅の徒歩圏であり、緑地保全とのバランスに配慮した計画であることから、国の考え方と整合していると考えております。
10. 横浜市都市計画マスタープラン栄区プランでは、舞岡上郷線の南東側を、緑と水の拠点として位置付け、瀬上沢一帯の恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場として整備をはかるとしています。また、地区別まちづくりの目標と方針の中で、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ると位置付けております。
11. 本計画の事業コンセプトの一つとして、地域の活性化に資する“にぎわい”の創出を掲げております。本計画地は港南台駅周辺市街地と環状4号線沿いに広がる住宅地を結び、円海山周辺緑地の玄関口でもありますので、商業・医療施設を核として生活利便性を向上し、地域防災拠点性を高め、自然との触れ合いを通じ交流機会も創出し、生きがいや健康増進機会の提供の場となることで、地域の活性化、にぎわいの創出に繋がり、地域がイメージアップすることで、持続可能な市街地となり、さらに緑豊かな住宅地があることで、定住人口の誘導にも寄与すると考えております。
12. 平成30年6月に地区計画は条例化されており、条例に基づき本計画を進めて参ります。

今後はこれまで頂いている様々なご意見を参考に、地域住民の皆様のご協力を得ながら、更には学識者及び専門家のご意見を拝聴しながら、地域に密着したコンパクトで幅広い世代がいつまでも住み続けたいと思える魅力ある街づくりを目指し取り組んで参りますので、今後ともご意見ご協力を賜ります様、よろしくお願い申し上げます。

担当者：松尾・須藤・小林

連絡先：045-892-4911