

認定NPO 法人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14条第3項の規定により、当方の見解を送付します。

開発事業計画番号	第 31 開計 1502 号	開発事業区域に含まれる
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		
1	<p>「市街地整備と自然環境保全のバランス」は既に大幅に崩れている 「上郷開発は市街地整備と自然環境保全と創出のバランスに配慮した計画」と言っていますが、横浜市の市街地と自然環境のバランスは著しく崩れています。 緑地を潰しての新たな宅地開発は、地球温暖化対策やSDGsの順守を謳っている東急グループのCSRと矛盾しています。</p> <p>市街地と自然環境のバランスが崩れた結果、ヒートアイランド化で平均気温が2.8度も上昇し、熱帯夜の常態化、ゲリラ豪雨の頻発などが、生活を脅かしています。 バランスに配慮したなどと詭弁を弄せず、上郷開発を凍結することが、将来の市民だと企業にとって最上の策です。</p>	
2	<p>「JR 港南台駅から直線距離約800m」市民を欺く表示 直線距離表示は不動産取引法では違法です。市民感覚とかけ離れた横浜市と同様の表示を、日本の不動産業界を代表する東急グループとしては、駅から800mという市民を欺く表示ではなく、市民が当たり前と思う適切な距離を表示すべきです。</p>	
3	<p>「コンパクトな街創り」は詭弁 東急建設は「300戸の街だからコンパクトシティだ」と言っている。国のコンパクトシティ構想とは、人口減少下、広がりすぎた既成の街をコンパクトに縮退していくことです。港南台駅周辺と郊外部をつなげ、市街地を拡大する政策をコンパクトな街づくりなどと詭弁を弄せず、上郷開発を凍結してください。</p>	
4	<p>上郷開発は地域全体の活性化を妨げる 上郷開発は「生活利便施設を中心に地域全体の活性化に貢献する計画」と言っていますが逆に不活性化する計画です。桂台・犬山・野七里・庄戸・東上郷等は徒歩圏ではなく、逆に周辺地区の商業施設や医療施設の減少を招き、現在の生活利便性すら失ってしまいます。このような計画は凍結すべきです。</p>	
5	<p>上郷開発の事業コンセプトは全て詭弁</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「自然環境の保全と創出」は、10haの自然環境破壊であり、自然環境の創出など不可能。 ②「安心安全のまち実現」は、湿地の埋立て不正データ・風害測定不正データでしかアセスを通せなかったことが、危険なまちしかできない証拠です。 ③「地域の活性化にぎわい創出」は、人口密度最小の開発地域のみのもので、周辺地域は分散化により衰退します。 ④「環境に配慮したまちづくり」は、地区周辺全体から見れば環境破壊そのものです。 ⑤「地域交通の円滑化」は、この開発で環状4号線の渋滞解消にはなりません。 	
6	<p>舞岡上郷線の崩壊をアセスの検討対象から外した東急の不正資料 東急建設は、30年前の埋立て地を無視した不正資料、谷戸の開口部にかかる偏土圧を検討対象にならないよう断面図など、不正資料を提出し環境アセスを通しました。今回の東急見解で「過去の盛り土部分も開発基準に基づき施行」としていますが、第三者機関の評価でなければ信用できません。</p>	

- 7 神奈川県唯一の深田製鉄遺跡の保存を考慮せず破壊
東急建設は、「埋蔵文化財は適切・適法に取り扱い調査する」として、保存しなければならない法律がないことを盾に貴重な遺跡を破壊します。上郷開発により神奈川県唯一の深田製鉄遺跡は永久的に目に触れることはできなくなります。東急グループのCSRとして、将来に禍根を残す上郷開発は凍結し深田製鉄遺跡を残すべきです。
- 8 世論の反対意見を横浜市に責任転嫁
説明会、公聴会、意見書、陳情書、反対署名など圧倒的多数の反対意見に対し、「横浜市が都市計画決定したから最善を尽くす」と責任を転嫁しています。反対を押し切った開発は将来にわたってまちづくりに問題を残すので、上郷開発を凍結してください。
- 9 東急建設の温暖化対策は世界基準とミスマッチ
必要性のない宅地開発で、ヒートアイランド化と毎日プール1個分の水を沸騰させるエネルギーを消費し年間1万トン以上のCO2を発生させるにも関わらず、「再生可能エネルギー使用の奨励で地球温暖化に取り組んでいく」というものです。CO2発生ゼロを目指す世界基準とは全くミスマッチの上郷開発は凍結してください。
- 10 古代製鉄炉にも利用された強風の害を不正資料でアセスを通した
「風害については環境アセスメント審査会を経て大きな変化はないと判断した」としているが、アセスに出した風害資料は適正な測定地点から20mほど離れた不正な地点であったことを今井博氏（現東急建設取締役）が平成20年8月に港南台九丁目自治会との協議で説明している。不正データでアセス審査会を経たことを根拠にする上郷開発は凍結することが当然です。
- 11 すり鉢状地形には逆転層発生時に排気ガスが滞留する
上空の温度が地表面より高くなる逆転層が発生した場合、排気ガスなどがすり鉢状地形に滞留することは科学的に証明されています。東急建設は、検証もせず「滞留することは考えにくい」と片付けていますが、事故が起きてからでは遅いので開発を凍結してください。
- 12 「上郷開発が第五次国土利用計画と整合している」は詭弁
第五次国土利用計画は新たな宅地を増やさない方針を明確に打ち出しています。例外として国際競争力強化の為の土地利用を認めていることを理由にしていますが、上郷開発が国際競争力を増す為だという説明は全くのこじ付けです。市民を欺く詭弁を弄せず、上郷開発は凍結すべきです。
- 13 上郷開発は横浜市都市計画マスタープランと不整合
平成25年の横浜市都市計画マスタープランには、人口減少社会に備えて市街地の縮退に着手するとなっています。東急建設は15年も前の栄区プランに「土地利用転換の可能性があり」とあるのを根拠にしています。新しい時代にそぐわない上郷開発は凍結すべきです。
- 14 宅地にしたら地権者は先祖代々の土地を子孫に残せない
地域のはずれを開発し「地域の活性化に資するにぎわいを創出する」との事ですが、人口減少下周辺地域はますます衰退します。地権者は固定資産税が1,000倍にもなり子孫に残すのは至難の業です。上郷開発凍結で、現状のままの農地であれば子孫に引き継ぐことができます。

令和元年9月2日

開発事業者：東急建設株式会社

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

弊社の見解

この度は再意見書のご提出ありがとうございます。

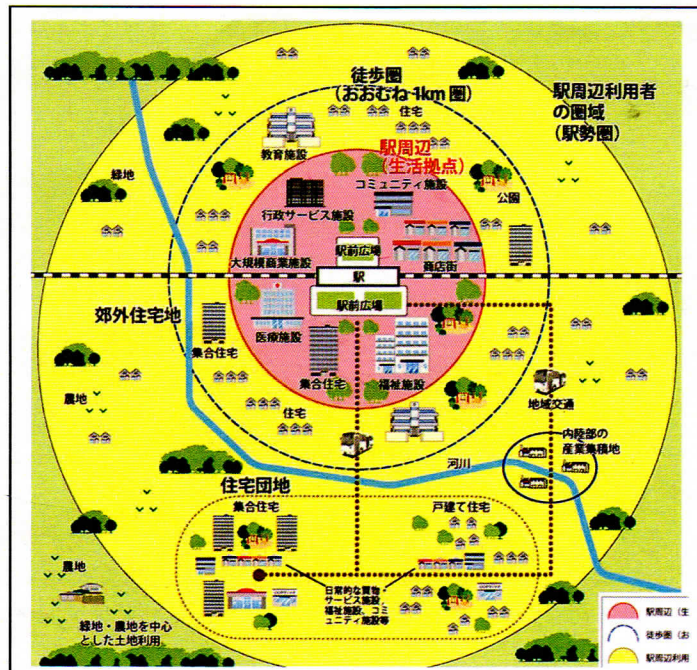
本計画は、地権者の総意として開発事業区域に土地所有者の権利を集約し、事業全体面積の約3分の2の緑豊かな自然環境を残し、市街地の整備と自然環境の保全と創出のバランスに配慮した森とつながるコンパクトな計画として、横浜市の都市計画決定がなされています。

本計画地は環状4号線沿いに広がる郊外型住宅地の結節点に位置しており、地域が活性化するための生活利便施設の誘致を目指し、災害時には地域防災拠点に相応しい施設にしたいと考えており、安全で安心、そして賑やかで魅力溢れるまちづくりをすることで、幅広い世代がいつまでも住み続けたいと思える持続可能な魅力あるまちづくりを計画し、横浜市の都市計画決定に基づき、弊社の最良の計画として進めて参ります。

この度は、様々な貴重なご意見を賜り、誠にありがとうございます。ご参考にさせていただきます。

1. 本計画には様々なご意見がありますが、地権者の総意により、開発計画区域に土地所有者の権利を集約し、事業全体面積の約3分の2の緑豊かな自然環境を残し、円海山周辺緑地の玄関口である瀬上沢一帯が都市計画決定により将来に渡って保全され、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森とつながるコンパクトな計画としております。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。
2. 「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（整開保）」の附図2（下記参照）にある「主要な生活拠点及び駅勢力圏が大きい郊外部の生活拠点周辺の市街地の場合」の徒歩圏（おおむね1km圏）表記があります。その表記を参考にして、直線距離表記をしております。

[附図2]



3. 地権者の総意により、開発計画区域に土地所有者の権利を集約し、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森とつながるコンパクトな計画としております。本計画により、港南台駅周辺市街地から環状4号線周辺住宅地を結ぶ本計画地を市街地整備することで市街地の連続性が形成され、街並みが分断することなく、地域の活性化に寄与すると考えております。
4. 本計画地は港南台駅から約1kmの徒歩圏に含まれ、環状3号線と環状4号線を結ぶ都市計画道路・舞岡上郷線沿いの利便性の高い地区であり、環状4号線沿いに広がる栄区東上郷町、桂台、庄戸、野七里など郊外型住宅地と港南台駅の徒歩圏をつなぐ結節点でもあります。また、本地区の南東側には小川アメニティを中心とした豊かな自然環境が良好な状態で保存されており、『瀬上市民の森』等の円海山周辺緑地への玄関口として、一年を通して来訪者が絶えない区域であり、自然環境や生物多様性の保全に重要な役割を果たすべき地区になっており、現在の生活利便性を加速させる事があっても失ってしまうことは無いと考えております。本計画は、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、幅広い世代がいつまでも住み続けたいと思える持続可能な魅力あるまちづくりを計画しております。
5. 本計画は、地域活性化のための生活利便性の向上と、自然環境の保全と創出のバランスに配慮したまちづくりとしております。地域の少子高齢化が進む中でも「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ております。今後も栄区周辺の人口は減少傾向にあると予測され、また高齢化率も高い水準で推移し続けると見込まれている中で、持続可能なまちづくり、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まちづくりが求められており、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環境に配慮したまちづくり、⑤地域交通等の円滑化、を掲げ、地域の現状と課題を踏まえた、将来を見据えたまちづくりを計画しております。
6. 今までの提出資料で不正資料はございません。専門家の委員で構成されている環境影響評価委員会において、地盤を含めた環境影響評価に必要なすべての項目を対象に、随時補足説明を求められ慎重に審議された経緯があります。本計画につきましては、開発事業区域内の地盤調査等を行ない、行政の開発基準に基づき設計を行ないます。宅地造成実績を踏まえ本計画の工法・安全性等について調査検討・選定をいたします。
7. 埋蔵文化財については、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、開発協議と併せて横浜市教育委員会と協議し、適切・適法に取扱います。
8. 本計画のこれまでの手続きとして、都市計画提案から住民説明会・公聴会などを踏み、また環境アセスメントの審査会や都市計画審議会の審議などを経由して都市計画決定および地区計画が条例化されていることから、内容の合理性などを勘案して総合的に判断された最良の計画として進めて参ります。
9. 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、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。
10. 今までの提出資料で不正資料はございません。専門家の委員で構成されている環境影響評価委員会において、風害を含めた環境影響評価に必要なすべての項目を対象に、随時補足説明を求められ慎重に審議された経緯があります。風の影響については、環境影響評価審査会を経て、環境に大きな変化はないと判断しております。
11. 本計画は、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。
12. 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。
13. 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、市街地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。

14. 本計画は都市計画決定および地区計画が条例化されており、地権者の総意として進めて参ります。

今後は皆様からご提出いただいた意見書および再意見書並びにこれまでいただいた様々ご意見を参考に、地域住民の皆様のご協力を得ながら、地域の独創性を活かし、地域の価値を高め、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持続可能な魅力あるまち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