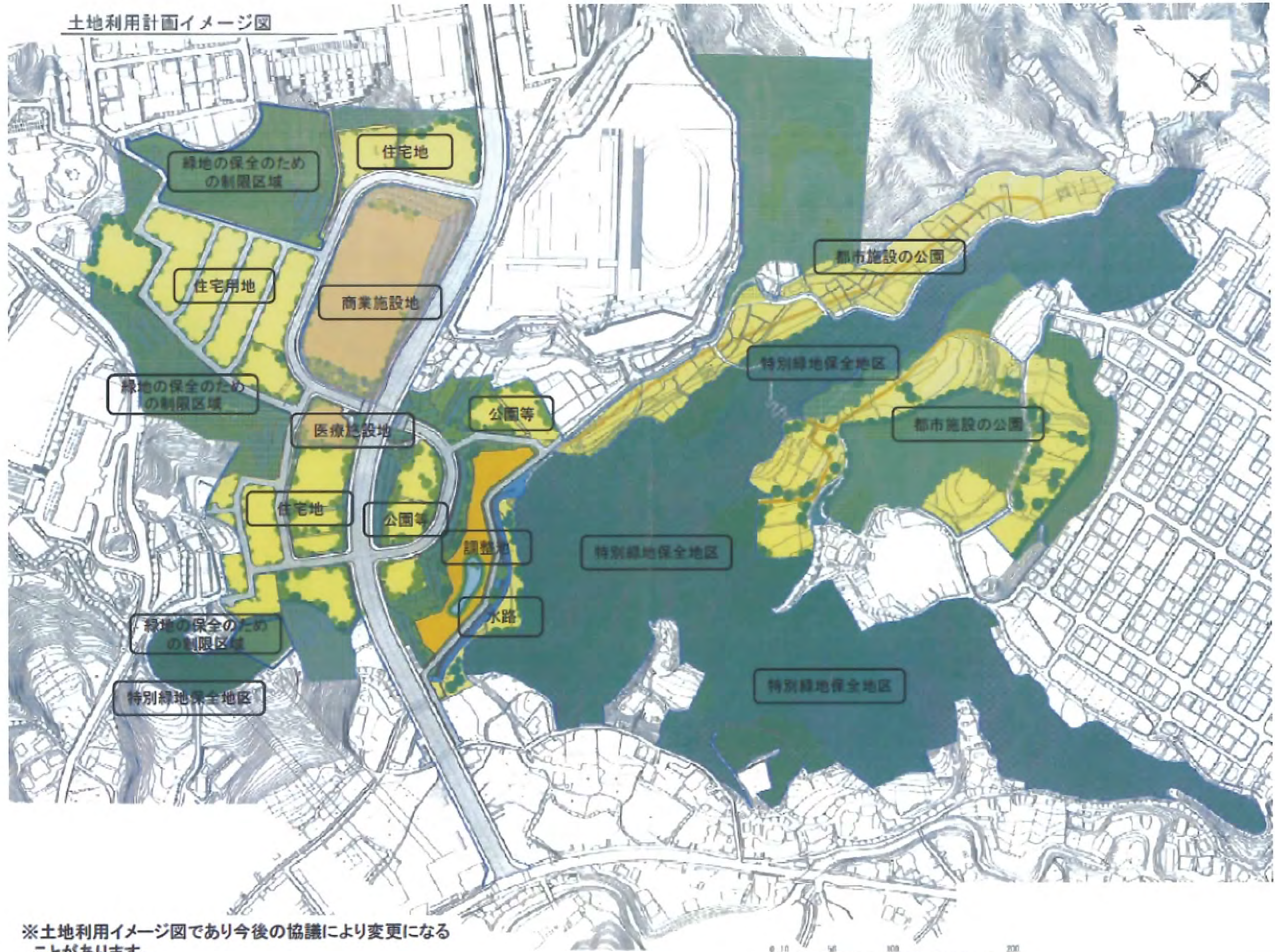


土地利用計画イメージ図



※土地利用イメージ図であり今後の協議により変更になる
ことがあります。

位置図



港南台駅 (JR)

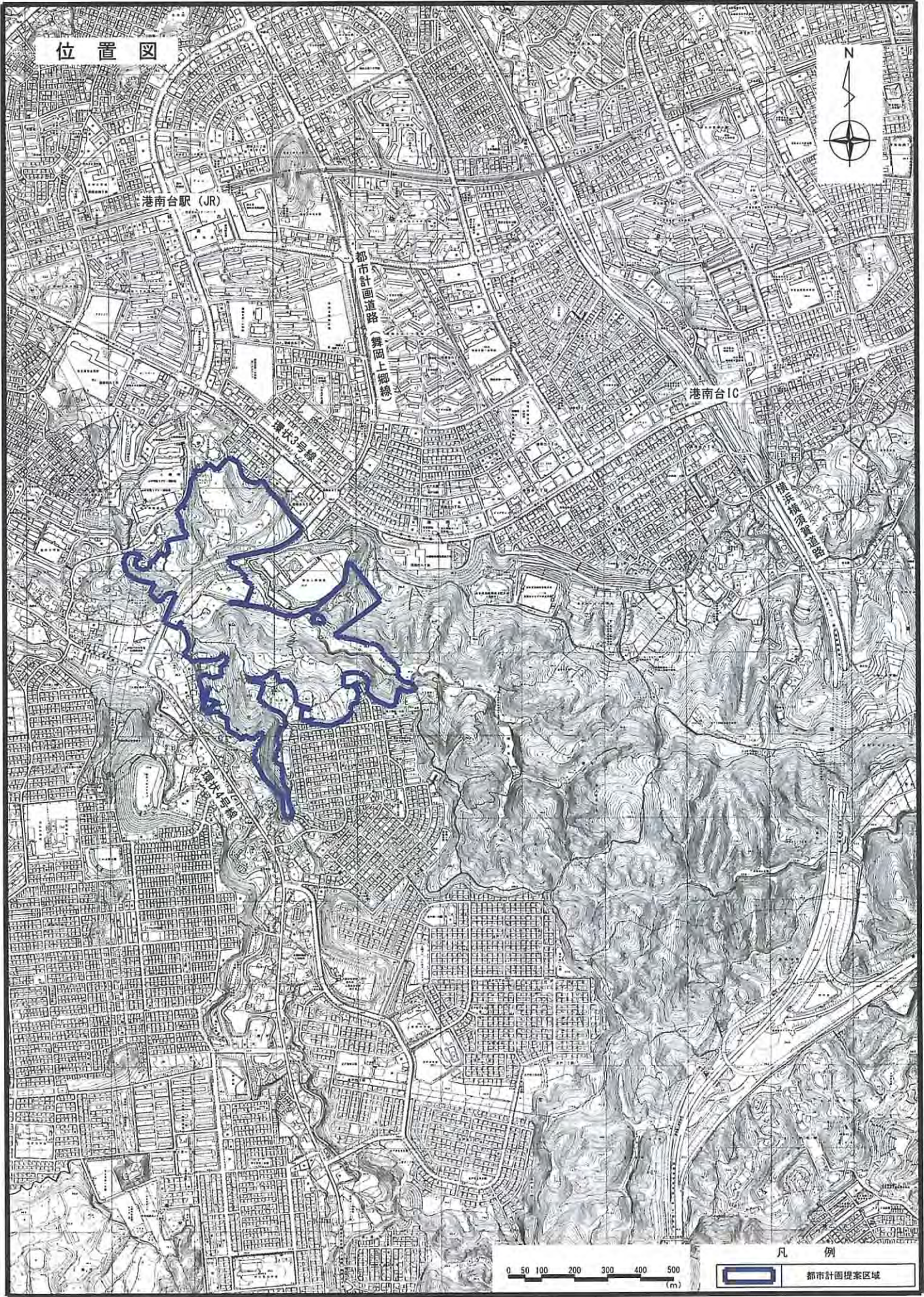
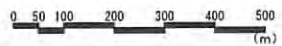
港南台IC

都市計画道路 (舞岡上郷線)

環状3号線

環状1号線

凡例



都市計画提案の内容一覧

①区域区分の変更

旧	新	面積
市街化調整区域	市街化区域	約12.5ha 増加
	市街化調整区域	約12.5ha 減少

②用途地域の変更

旧	新			面積
	用途地域	容積率	建ぺい率	
指定ナシ	第一種低層住居専用地域	80%	50%	約5.5ha 増加
	第一種低層住居専用地域	60%	40%	約3.1ha 増加
	準住居地域	200%	60%	約3.9ha 増加

③高度地区の変更

旧	新		面積
	用途地域	高度地区の指定	
指定ナシ	第一種低層住居専用地域	第1種高度地区	約8.6ha 増加
	準住居地域	第4種高度地区	約3.9ha 増加

④防火地域及び準防火地域の変更

旧	新		面積
	用途地域	防火地域・準防火地域の指定	
指定ナシ	準住居地域	準防火地域の指定	約3.9ha 増加

⑤緑化地域の変更

旧	新		面積
	用途地域	緑化地域	
指定ナシ	第一種低層住居専用地域	10%	約8.6ha 増加
	準住居地域	10%	約3.9ha 増加

⑥特別緑地保全地区の決定、都市施設の公園の決定

旧	新	面積
指定ナシ	特別緑地保全地区	約11.2ha 増加
	都市施設の公園	約7.9ha 増加

⑦地区計画の決定

旧	新	面積
指定ナシ	地区計画	約12.5ha 増加

国際港都建設計画栄上郷舞岡上郷線沿道地区計画を次のように決定（変更）する。

名 称	栄上郷舞岡上郷線沿道地区計画
位 置	栄区上郷町地内
面 積	約 12.5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は JR 根岸線港南台駅から約 1 km の徒歩圏であるとともに、地域の拠点である駅周辺と都市計画道路 3・4・3 号環状 4 号線（以下、環状 4 号線、という）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（以下、郊外型住宅地、という）と港南台駅の徒歩圏をつなぐ結節点でもある。</p> <p>地区内には、都市計画道路 3・3・11 環状 3 号線（以下、環状 3 号線、という）と環状 4 号線を結ぶ幹線道路であり、横浜市都市計画マスタープランにおいて、「区東部から港南台駅に向かう主要なルート」として位置付けられている都市計画道路 3・3・14 号舞岡上郷線（以下、舞岡上郷線という）が縦断し、周辺地区における交通網の骨格軸となっている。舞岡上郷線は拡幅整備及び神奈中車庫前交差点改良の実施が予定されており、今後さらに利便性の高まる地区である。</p> <p>さらに、横浜市環境未来都市計画において、「つながりの森」として位置付けられている円海山周辺緑地に連続した「特別緑地保全地区」に隣接する地区であり、生物多様性に富んだ豊かな緑地を有するとともに、円海山周辺緑地への玄関口としての機能を有している。</p> <p>また、災害時に避難場所となり得る都市施設の公園にも隣接しており、災害時には災害支援等の拠点の一端を担うことが期待される。</p> <p>こうした立地特性を生かし、本地区計画では、港南台駅を中心として環境に配慮したコンパクトな市街地形成に向け、区南東部に不足している医療・福祉・商業施設等の用途を誘導するとともに、円海山周辺緑地への連続性を考慮した生物多様性に配慮した緑豊かな住環境を形成し、周辺環境と調和した市街地を形成することを目標とする。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を8区分し土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A1地区 本地区の賑わいの中心拠点として、生活利便サービスを主体とし、災害時には災害支援等の拠点の一翼として機能する各種施設及び商業施設の立地を図る。 2. A2地区 舞岡上郷線沿道に地域住民のための医療・福祉サービスを主体とした施設の立地を図る。 3. A3地区 多世代の定住に資する共同住宅等の中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図るとともに、舞岡上郷線に沿って住民のための生活利便の向上のための店舗等の立地を図り賑わいのある街並みを形成する。 4. A4地区 周辺の環境に配慮しながら、多世代の定住に資する良好な中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 5. B地区 舞岡上郷線沿道の後背地に、円海山周辺緑地からのつらなりを意識した緑豊かな環境に配慮した戸建住宅等を主体とした良質な低層住宅等の立地を図る。 6. C1地区 隣接する都市施設の公園及び市民の森へのゲート機能として、自然保護を目的とした緑の利用を高める交流施設や利便施設などの立地を図る。 7. C2地区 生物多様性に資する生物生息・生育環境を確保するとともに自然学習の場となる親水空間の創出を図る。 8. D地区 良好な樹林地・緑地を保全し、緑豊かな環境を創出する。
	地区施設の整備の方針	<p>快適で安全な歩行者空間等を確保し、緑の空間を保全するため、地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 舞岡上郷線から地区内へのアクセス性の向上を図るとともに歩行者の安全性を確保するため、歩道を備えた区画道路1号線及び区画道路2号線を整備する。 2. 高低差がある地区内を誰もが円滑に往来できるよう、バリアフリー化した歩行者用通路を整備する。 3. 市内最大の連続した緑地である円海山周辺緑地からの連続性及び舞岡上郷線からの視認性に配慮するため、舞岡上郷線西側の区域に緑地帯A、緑地帯B及び緑地を整備する。緑地帯は歩道沿いに配置することで、潤いのある歩行者空間を形成する。 4. バスの乗降者の安全性を確保するとともに、歩行者の休憩の場として広場を整備する。 5. 休憩、語らいの場、子供の遊び場となり、災害時には一時的に避難場所として機能する公園1、公園2及び公園3を整備する。特に公園2及び公園3を配置することで、都市施設の公園や隣接する特別保全緑地への連続性に配慮したエコロジカルネットワークの形成を図る。

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>土地利用の方針により区分した地区ごとに、次に掲げる方針に基づく建築物等の整備を誘導するため、建築物の用途等の制限を定める。</p> <p>1. A1、A2地区 にぎわいを持たせ、周辺の環境と調和を図るとともに、市民生活を支える拠点機能として商業施設及び医療・サービス施設等を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2. A3、A4地区 舞岡上郷線のにぎわい創出に配慮するとともに、多世代定住に資する共同住宅等を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3. B地区 多世代が住まえる緑豊かで環境に配慮した戸建住宅等を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. C1地区 地元住民による緑豊かな周辺環境の利用を高める建築物を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>5. C2地区 生物多様性に資する生物生息・生育環境を確保するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
<p>緑化の方針</p>	<p>緑に対する視認性や生物多様性に配慮し、敷地内地上部における積極的な緑化を図るため、地区施設の緑地帯及び緑地を整備するとともに、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
<p>樹林地、草地等の保全に関する方針</p>	<p>良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項について定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路1号線	幅員 12m 総延長 約 500m
		区画道路2号線	幅員 8.5m 総延長 約 200m
		歩行者用通路	幅員 2 m 総延長合計 約 140m (計2カ所)
		緑地帯A	幅員 1 m 総延長 約 350m ただし、玄関及び自動車車庫に至る 6 m以内の通路等の部分は除く (1敷地につき1箇所)
		緑地帯B	幅員 0.5m 総延長 約 600m ただし、玄関及び自動車車庫に至る 6 m以内の通路等の部分は除く
		緑地	面積合計 約 1,500 m ² (A1地区外周部) ただし、玄関及び自動車車庫に至る通路等の部分は除く
		広場	面積 約 100 m ²
		公園	公園1 面積 約 1,700 m ² 公園2 面積 約 2,500 m ² 公園3 面積 約 2,500 m ²

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A1地区	A2地区
		面積	約1.9ha	約0.3ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店舗、飲食店その他これらに類するもの 2. 事務所 3. 学校、図書館その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 公衆浴場 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の4及び5の4に規定する公益上必要なもの 8. 病院 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10. 工場（店舗に附属するもの） 11. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 12. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 13. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 14. 畜舎（店舗に附属するもので床面積30㎡以下のもの） 15. 前各号の建築物に附属するもの 		
	建築物の容積率の最高限度	10分の20		
建築物の建ぺい率の最高限度	—			

土地の利用に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない	500 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2 m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1 m以上、道路境界線までの距離は、舞岡上郷線については2 m以上、その他の道路については1 m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの
	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは20 mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5 mを加えたもの以下としなければならない。	
	建築物等の形態意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着きある雰囲気デザイン、色彩、素材のものとする。 2. 屋外広告物等は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げるものとする。ただし、案内標識等についてはこの限りでない。 (1) 建築物の屋根又は屋上に直接表示又は設置しないこと。 (2) 点滅装置、映像装置その他これらに類するものを使用しないこと。 (3) 内照式広告物は設置しないこと。	
	建築物の緑化率の最低限度	100分の25	100分の20
	垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他の開放性のあるものとする。ただしフェンス基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く	
	樹林地、草地等の保全に関する事項	—	

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 3 地区	A 4 地区
		面積	約 0. 6 ha	約 1. 1 ha
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（住戸の数が敷地面積を 20 平方メートルで除して得た数値以下の長屋を除く。） 2. 共同住宅（住戸の数が敷地面積を 20 平方メートルで除して得た数値以下のものを除く。） 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるもの 5. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 6. 工場（令 130 条の 6 に規定するものを除く。） 7. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 8. ホテル又は旅館 9. 自動車教習所 10. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 11. カラオケボックスその他これらに類するもの 12. 自動車修理工場 13. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 14. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場、遊技場、場内車券売場又は勝舟投票券発売所 15. 舞岡上郷線に面する部分の 1 階を住居の用に供するもの（1 階の住居の用に供する部分が廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く） 	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（住戸の数が敷地面積を 20 平方メートルで除して得た数値以下の長屋を除く。） 2. 共同住宅（住戸の数が敷地面積を 20 平方メートルで除して得た数値以下のものを除く。） 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの（3 階以上の部分をその用途に供するもの） 5. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 6. 工場（令 130 条の 6 に規定するものを除く。） 7. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 8. ホテル又は旅館 9. 自動車教習所 10. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 11. カラオケボックスその他これらに類するもの 12. 自動車修理工場 13. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 14. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場、遊技場、場内車券売場又は勝舟投票券発売所
建築物の容積率の最高限度		10 分の 20		

土地の利用に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	—
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1 m以上、道路境界線までの距離は、舞岡上郷線については2 m以上、その他の道路については1 m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの
	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは20mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。
	建築物等の形態意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着きある雰囲気デザイン、色彩、素材のものとする。 2. 屋外広告物等は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げるものとする。ただし、案内標識等についてはこの限りでない。 (1) 建築物の屋根又は屋上に直接表示又は設置しないこと。 (2) 点滅装置、映像装置その他これらに類するものを使用しないこと。 (3) 内照式広告物は設置しないこと。
	建築物の緑化率の最低限度	100分の20
	垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他の開放性のあるものとする。ただしフェンス基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く
	樹林地、草地等の保全に関する事項	—

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B地区	C1地区
		面積	約2.8ha	約1.6ha
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる以外の建築物は建築してはならない 1. 住宅（住戸の数が敷地面積を50平方メートルで除して得た数値以上の長屋を除く。） 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち、令130条の3に規定するもの 3. 共同住宅（住戸の数が敷地面積を50平方メートルで除して得た数値以上のものを除く。）、寄宿舎又は下宿 4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要なもの 8. 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち、令130条の3に規定するもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 公衆浴場
	建築物の容積率の最高限度		10分の8	10分の6
	建築物の建ぺい率の最高限度		—	
建築物の敷地面積の最低限度		150㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない	500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない	

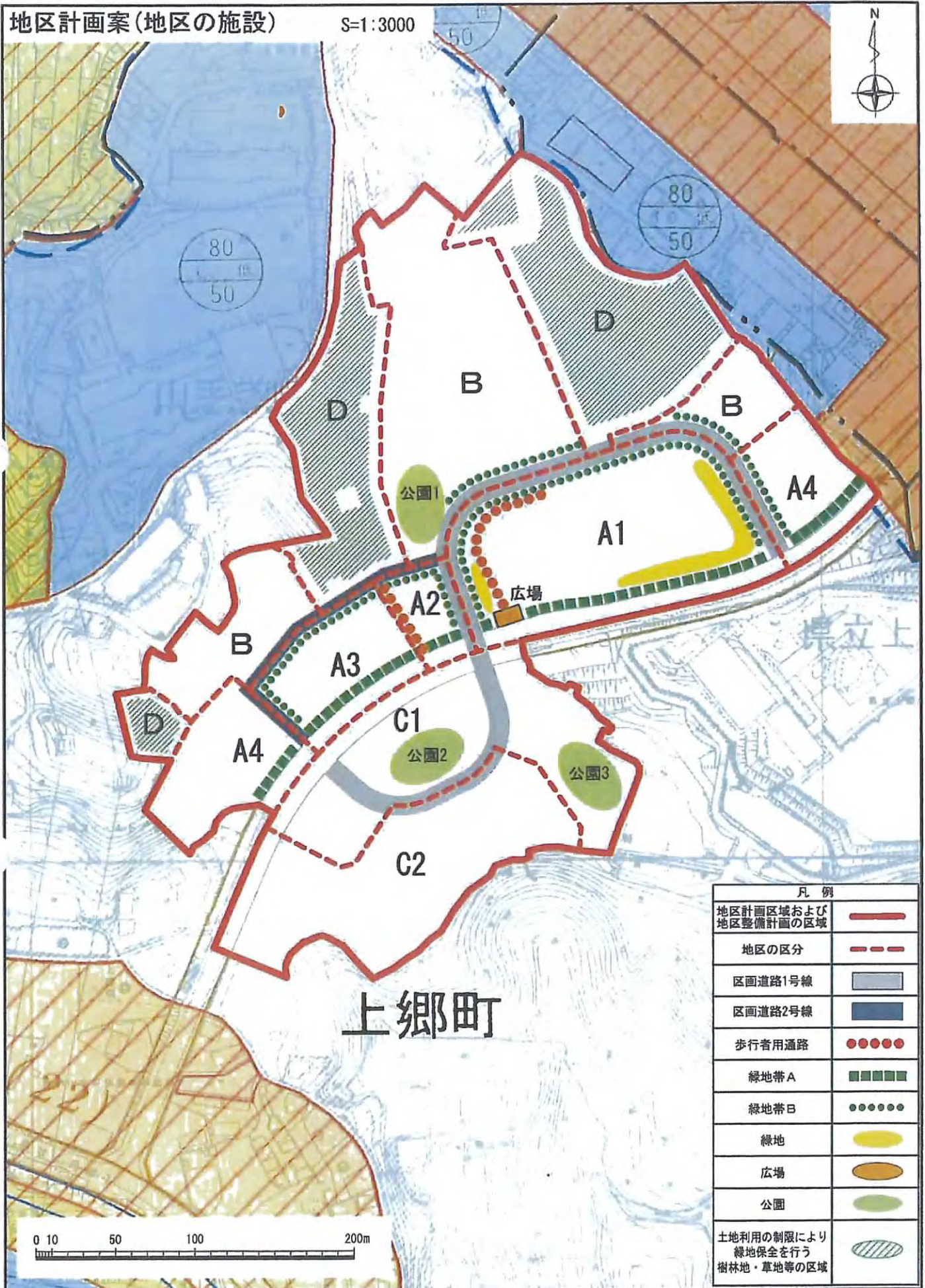
土地の利用に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3 m以下であるもの 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1 m以上、道路境界線までの距離は、舞岡上郷線については2 m以上、その他の道路については1 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3 m以下であるもの
	建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは10 mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6 を乗じて得たものに5 mを加えたもの以下としなければならない。 	
	建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根及び外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着きある雰囲気デザイン、色彩、素材のものとする。 2. 屋外広告物等は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げるものとする。ただし、案内標識等についてはこの限りでない。 (1)内照式広告物は設置しないこと 	
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 15	100 分の 20
	垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他の開放性のあるものとする。ただしフェンス基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く	
樹林地、草地等の保全に関する事項	—		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	C2地区	D地区
		面積	約1.5ha	約2.6ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる以外の建築物は建築してはならない。 1. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要なもの 2. 前各号の建築物に附属するもの		—
	建築物の容積率の最高限度	10分の6		—
	建築物の建ぺい率の最高限度	—		—
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない		—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1m以上、道路境界線までの距離は、舞岡上郷線については2m以上、その他の道路については1m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの		—
建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは10mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。		—	

	建築物等の形態意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根及び外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着いた雰囲気のあるデザイン、色彩、素材のものとする。 2. 屋外広告物等は地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう次に掲げるものとする。ただし、案内標識等についてはこの限りでない。 (1)内照式広告物は設置しないこと。 	—
	建築物の緑化率の最低限度	100分の20	100分の20
	垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他の開放性のあるものとする。ただしフェンス基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く	—
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	—	<p>計画図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2. 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更 3. 木竹の伐採 4. 水面の埋立又は干拓 5. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

地区計画案(地区の施設)

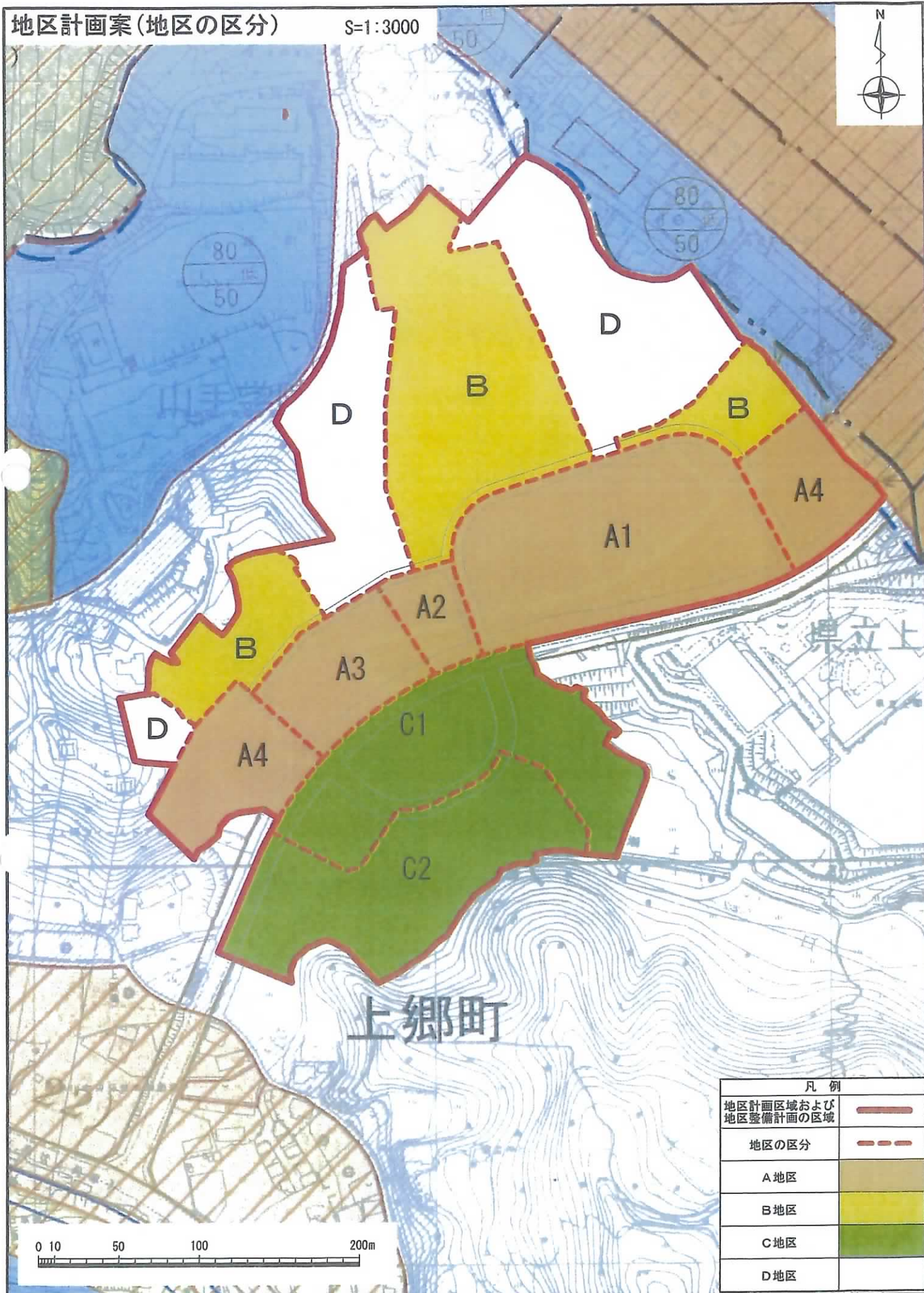
S=1:3000



凡例	
地区計画区域および地区整備計画の区域	
地区の区分	
区画道路1号線	
区画道路2号線	
歩行者用通路	
緑地帯A	
緑地帯B	
緑地	
広場	
公園	
土地利用の制限により緑地保全を行う樹林地・草地等の区域	

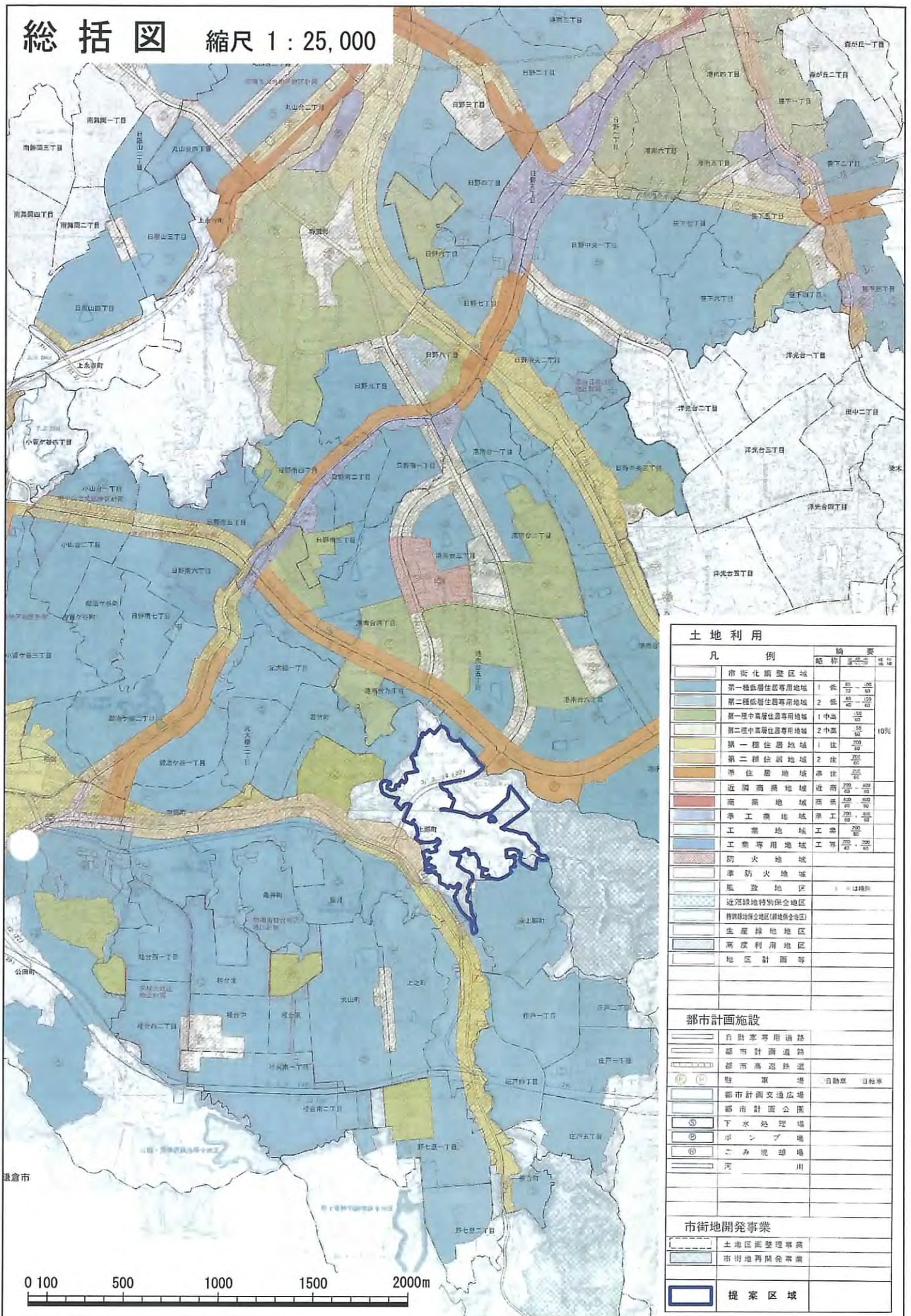
上郷町

栄区都市計画図・港南区都市計画図(平成21年3月編纂・横浜市建築局)を参考に作成



凡例	
地区計画区域および地区整備計画の区域	
地区の区分	
A地区	
B地区	
C地区	
D地区	

総括図 縮尺 1 : 25,000



土地利用

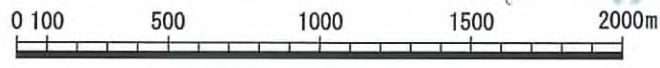
凡例	縮尺	備考
[Blue Box]	市街化調整区域	
[Light Blue Box]	第一種低層住居専用地域	1 低 1/200 - 1/300
[Light Green Box]	第二種低層住居専用地域	2 低 1/400 - 1/500
[Light Yellow Box]	第一種中高層住居専用地域	1 中高 1/150
[Light Green Box]	第二種中高層住居専用地域	2 中高 1/200
[Yellow Box]	第一種住居地域	1 住 1/200
[Orange Box]	第二種住居地域	2 住 1/250
[Dark Orange Box]	準住居地域	準住 1/200
[Light Orange Box]	近隣商業地域	近商 1/200 - 1/300
[Red Box]	商業地域	商業 1/200 - 1/300
[Dark Blue Box]	準工業地域	準工 1/200 - 1/300
[Light Blue Box]	工業地域	工業 1/200 - 1/300
[Dark Blue Box]	工業専用地域	工業 1/200 - 1/300
[Brown Box]	防火地域	
[Light Blue Box]	準防火地域	
[White Box]	風致地区	1 風致地区
[Light Blue Box]	近郊緑地特別保全地区	
[Light Green Box]	特別緑地保全地区(緑地保全地区)	
[Light Green Box]	生産緑地地区	
[Light Blue Box]	高度利用地区	
[White Box]	地区計画等	

都市計画施設

[Blue Box]	自動車専用道路
[Orange Box]	都市計画道路
[Light Blue Box]	都市高速鉄道
[Light Blue Box]	駅 取 港
[Light Blue Box]	都市計画交通広場
[Light Blue Box]	都市計画公園
[Light Blue Box]	下水処理場
[Light Blue Box]	ポンプ場
[Light Blue Box]	ごみ焼却場
[Light Blue Box]	河川

市街地開発事業

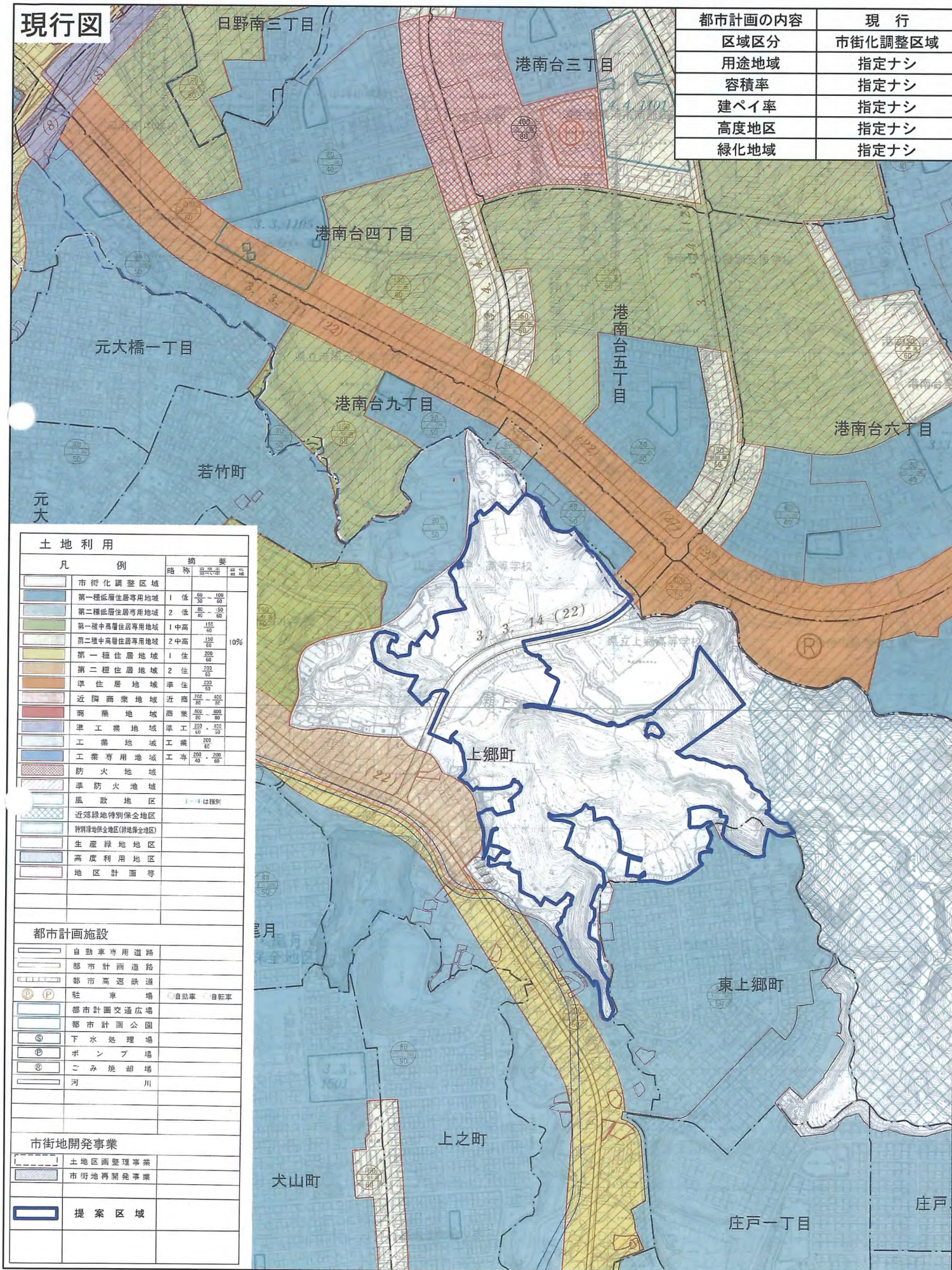
[Light Blue Box]	土地地区整理事業
[Light Blue Box]	市街地再開発事業
[Blue Box]	提案区域



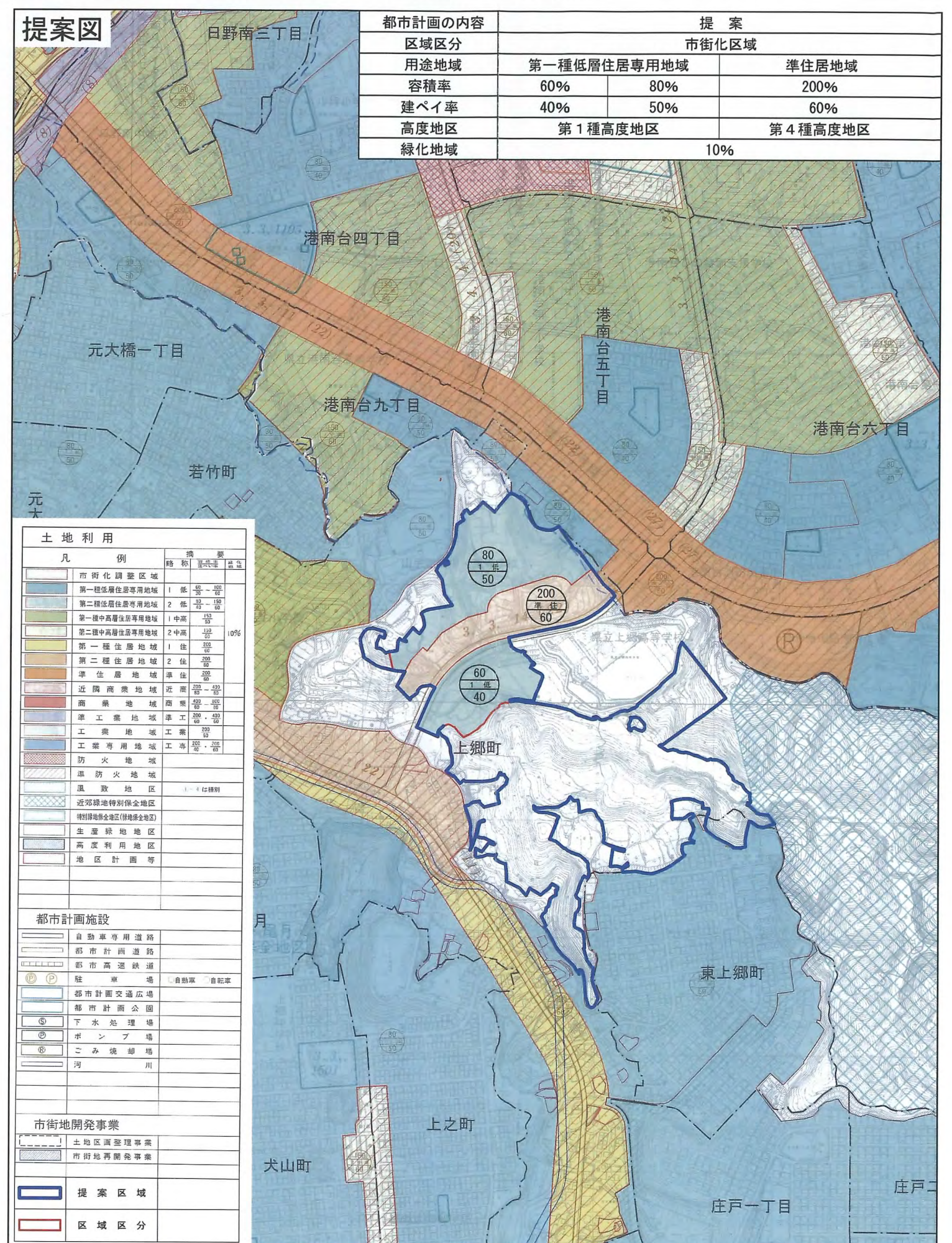
新旧対照図（区域区分・用途地域・高度地区・緑化地域）

縮尺 1 : 10,000

現行図

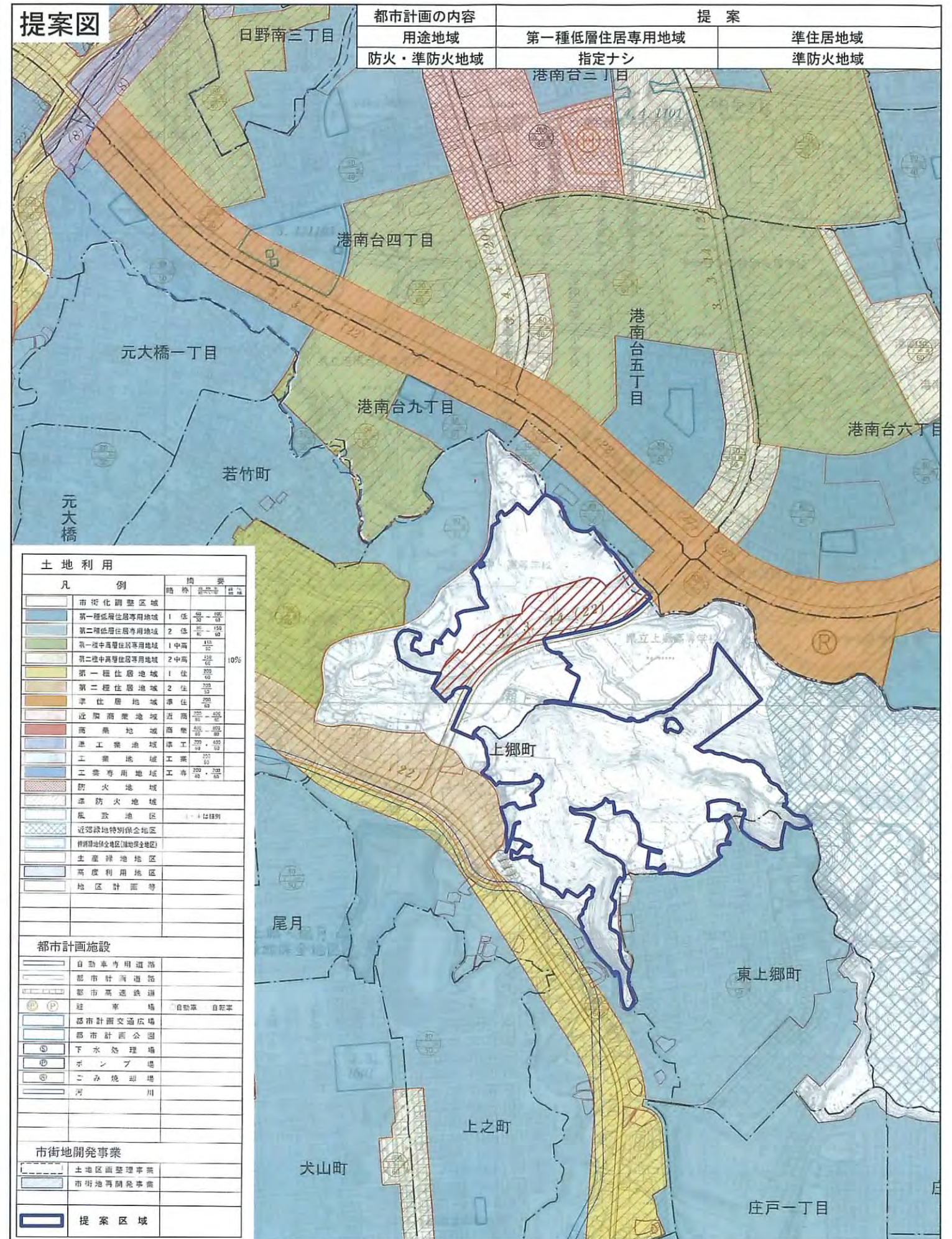
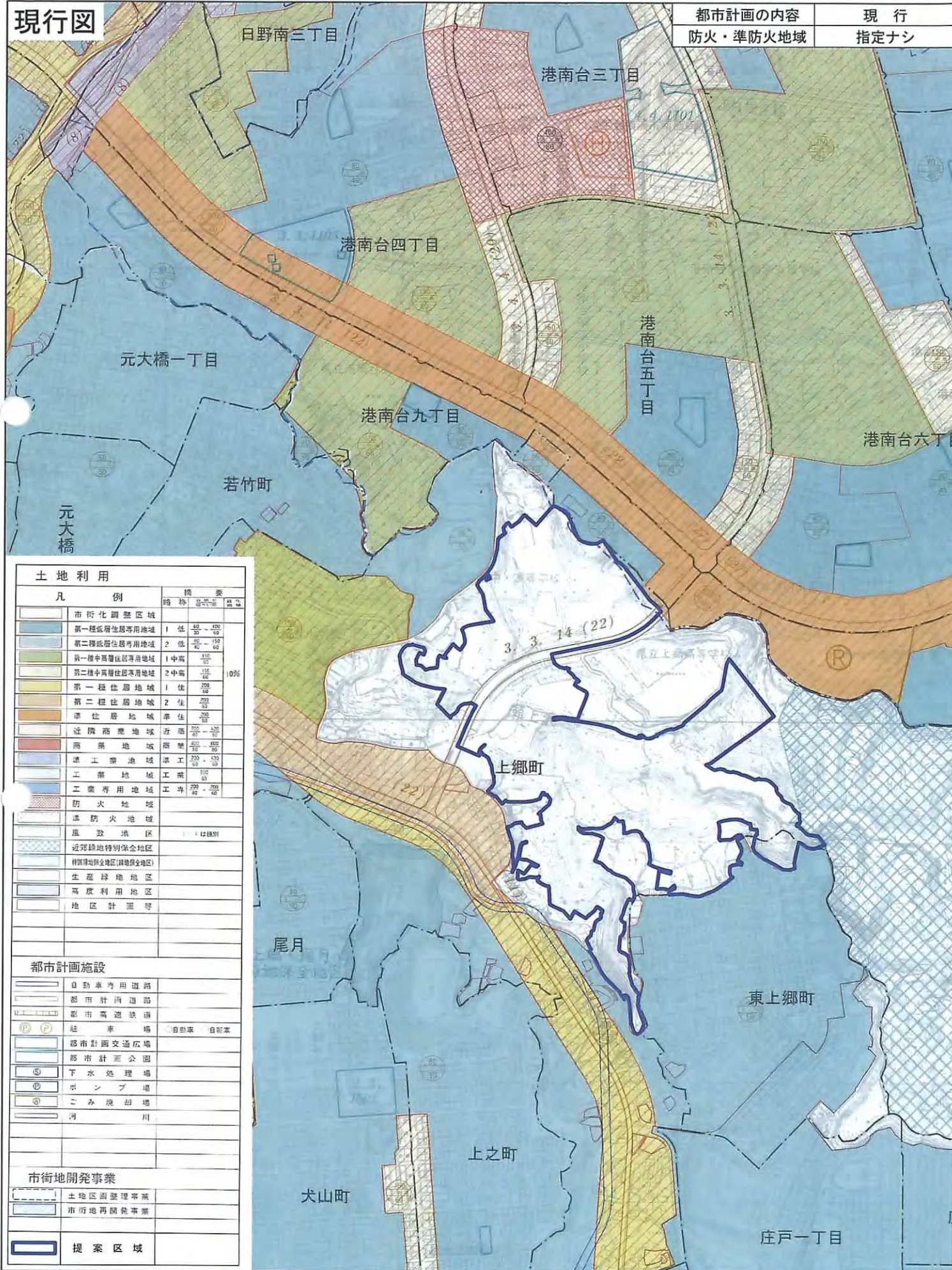


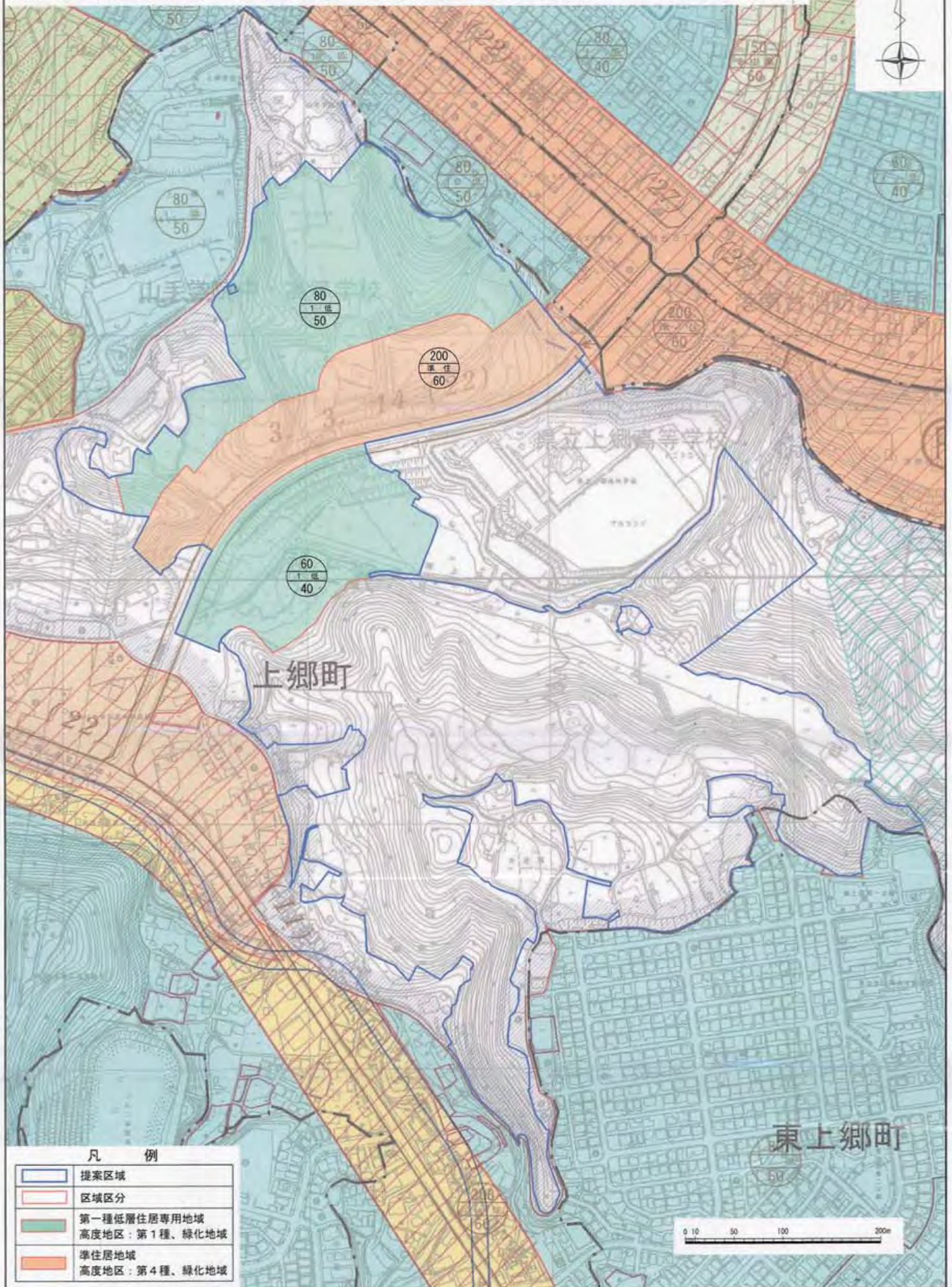
提案図



新旧対照図（防火・準防火地域）

縮尺 1 : 10,000



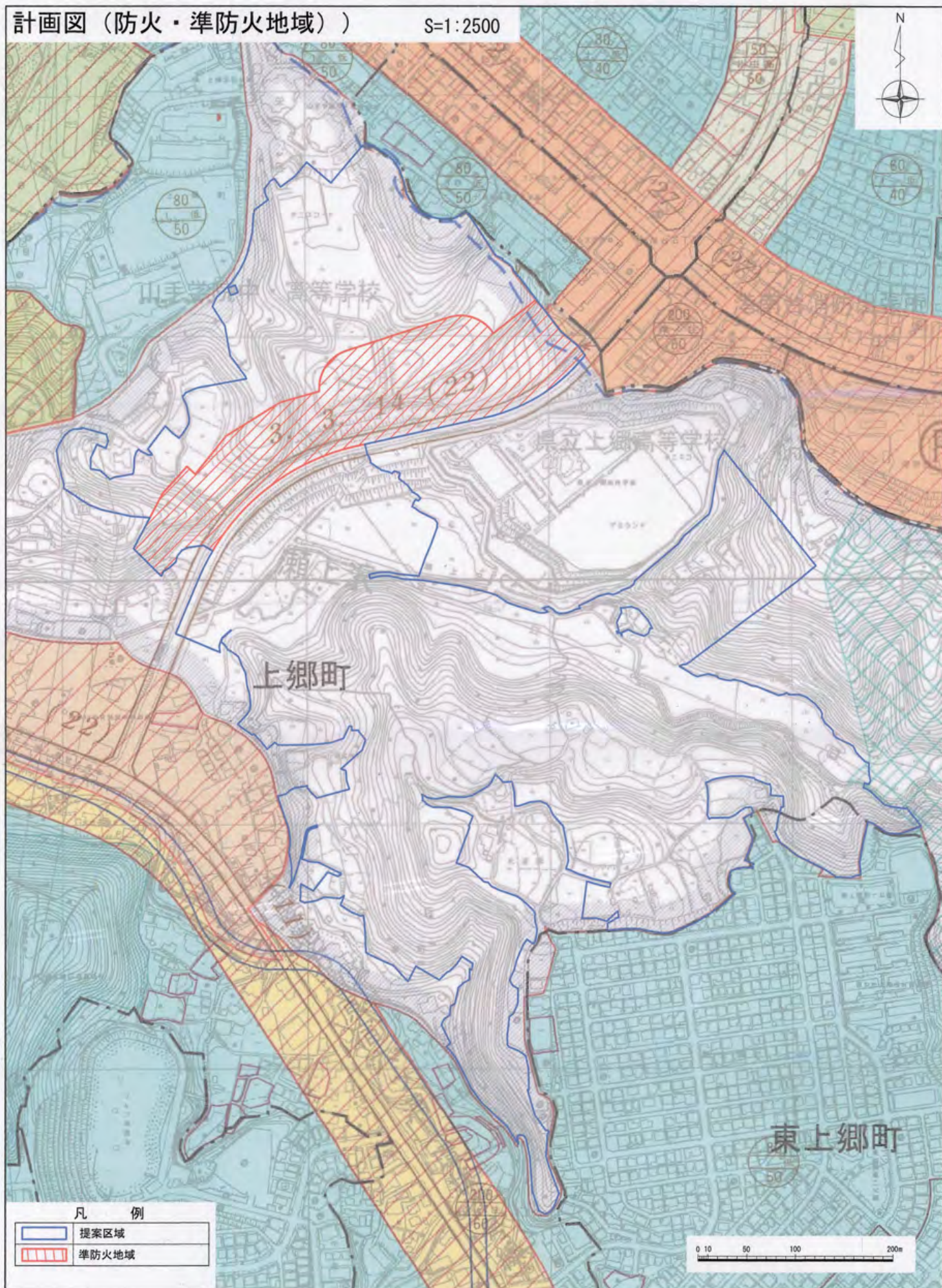


凡 例



	提案区域
	区域区分
	第一種低層住居専用地域 高度地区：第1種、緑化地域
	準住居地域 高度地区：第4種、緑化地域

計画図（防火・準防火地域）

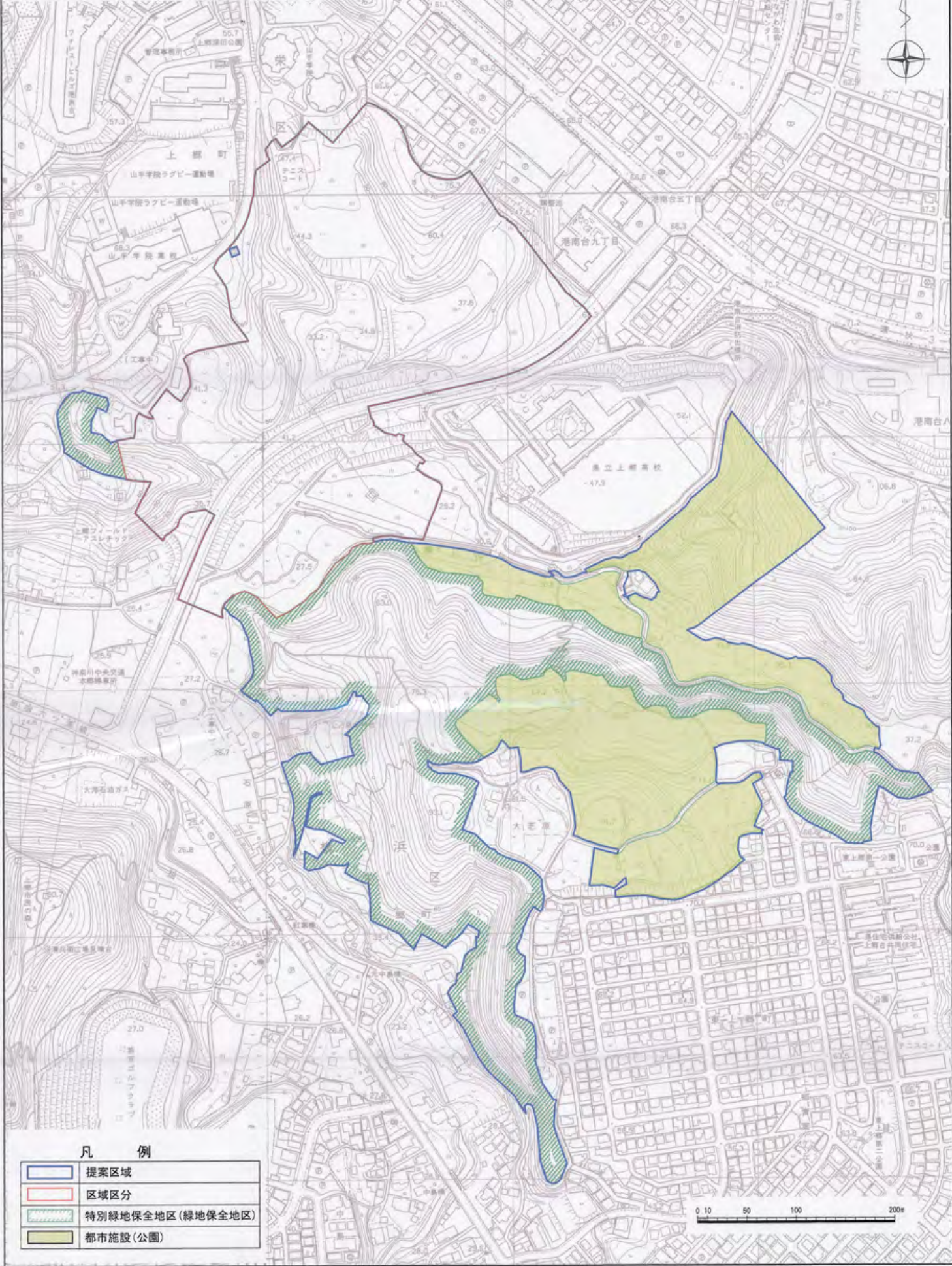
S=1:2500







凡 例

	提案区域
	準防火地域

計画図 (公園・緑地等) S=1:2500



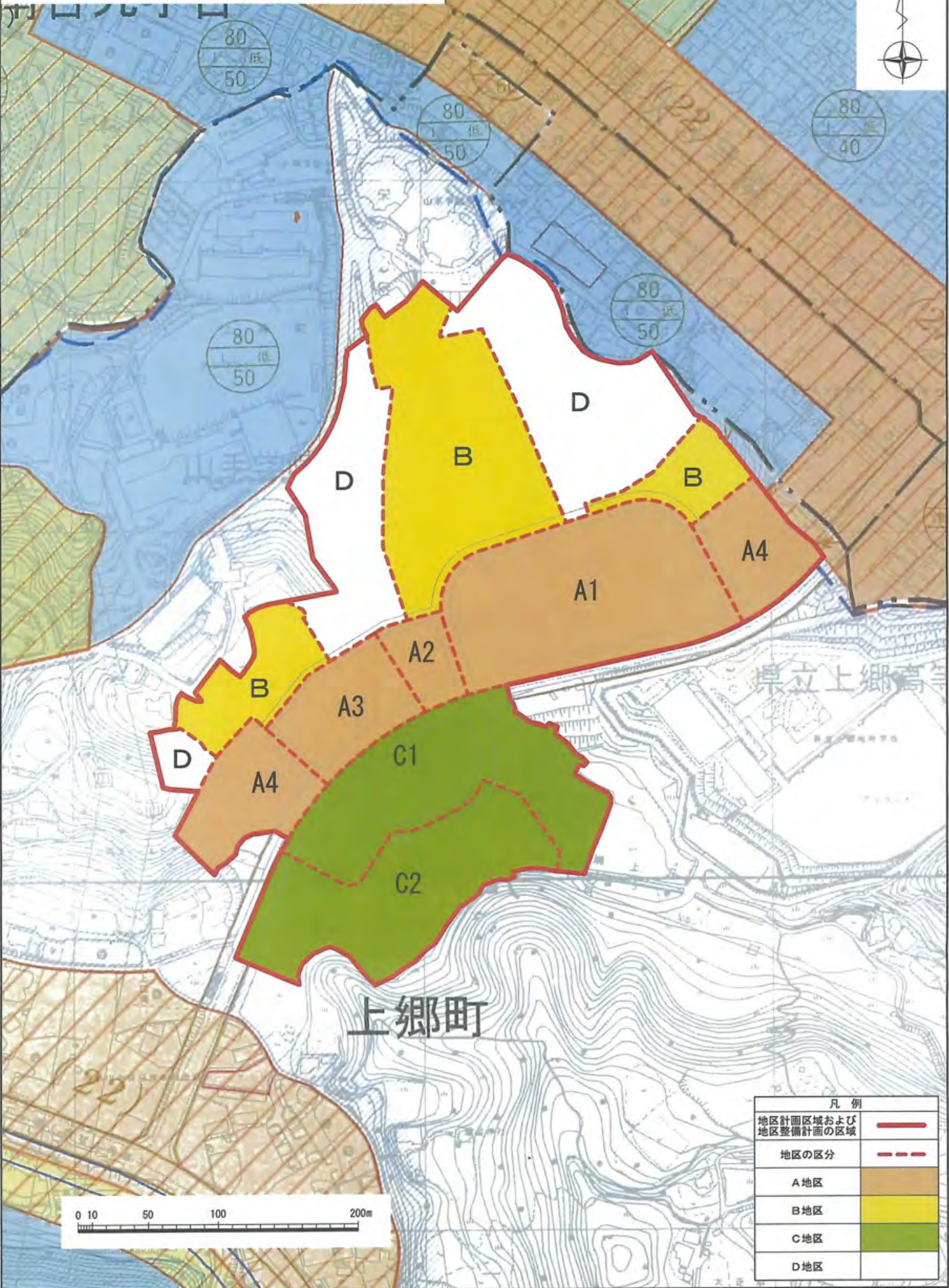
凡 例

	提案区域
	区域区分
	特別緑地保全地区(緑地保全地区)
	都市施設(公園)

0 10 50 100 200m

地区計画案(地区の区分)

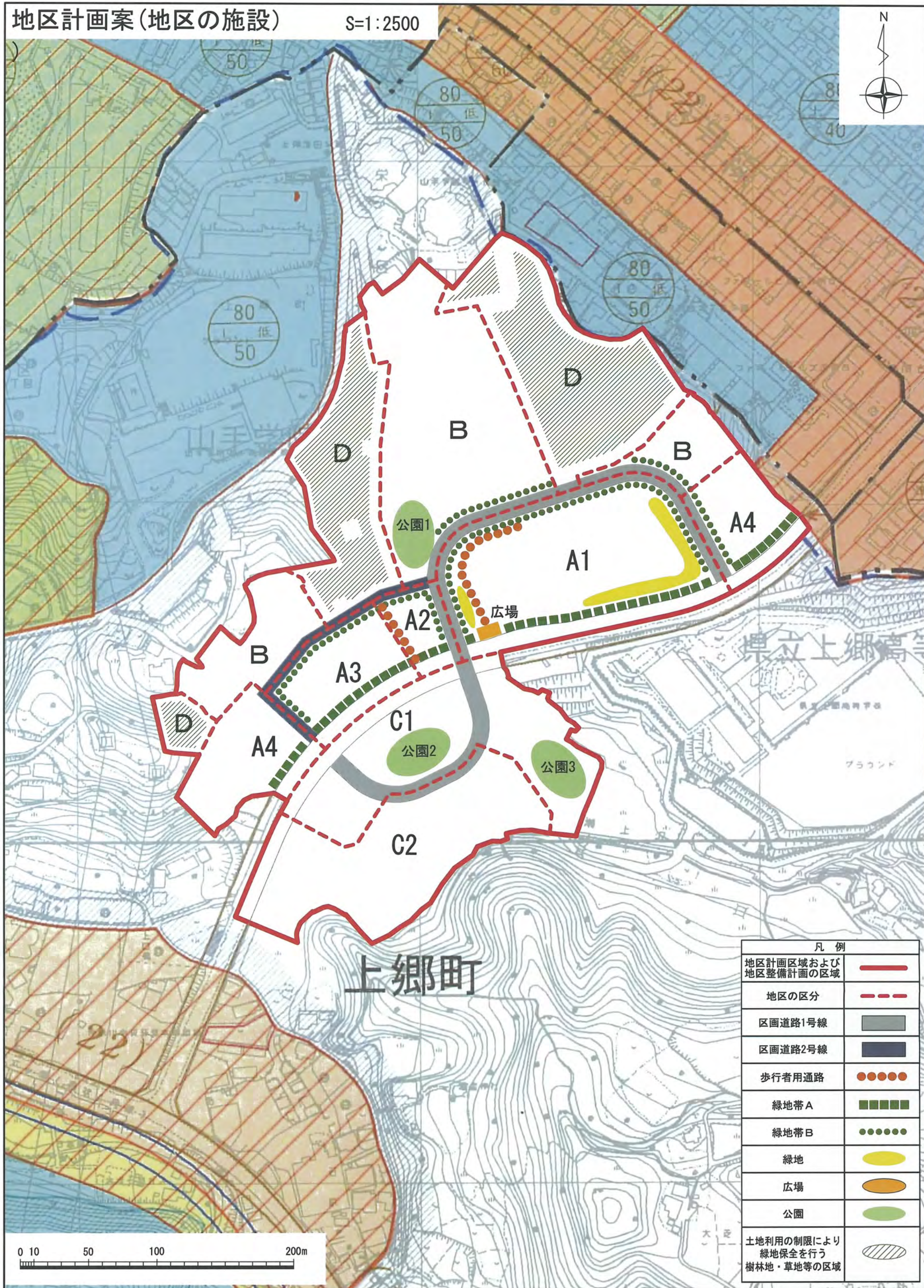
S=1:2500



凡例	
地区計画区域および地区整備計画の区域	
地区の区分	
A地区	
B地区	
C地区	
D地区	

地区計画案(地区の施設)

S=1:2500



凡例	
地区計画区域および地区整備計画の区域	
地区の区分	
区画道路1号線	
区画道路2号線	
歩行者用通路	
緑地帯A	
緑地帯B	
緑地	
広場	
公園	
土地利用の制限により緑地保全を行う樹林地・草地等の区域	

様式 3

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>区域区分の変更</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項二号 条文：区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。</p> <p>■ 昭和 40 年代以降の高度経済成長期に、栄区内で開発された大規模な住宅地のフリンジにあたり、隣接する港南区の JR 港南台駅に直線距離約 1 km と近接するものの、道路の取り付きが不完全であったために、開発が遅れてきました。また当地区の東側は、円海山周辺の瀬上市民の森に連なる「近郊緑地特別保全地区」に隣接し、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います。</p> <p>しかし、近年、社会経済の状況変化により、栄区内の周辺地区が、人口減少（特に若年層人口減少）が急進し、地域社会の衰退が懸念され、住民の不安感が高まる状況が見られるようになってきました。本計画は、圏央道整備や関連する道路整備で、周辺地域の利便性が向上してきている状況に呼応でき、周辺地区を含めたコミュニティ再活性化の持続的な核になり得る開発が、自然環境や生物多様性の保全の取り組みと両立できる、またとない機会である。</p> <p>■ 今日の社会状況から、郊外都市部で目指すべき整備の方向として、持続可能な「集約型都市構造」の整備であることより、当地区に、小規模でも持続可能な「生活圏を基盤とした集約型拠点」を周辺環境や都市計画に十分配慮して整備する。</p> <p>以上のことから、区域区分の変更の提案は法第 13 条の該当条文の記述に適合する。</p> <p>(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 記載内容： 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 (2) 区域区分の方針 ① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき人口の推計及び産業の規模</p>

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区分	年次	平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口		3,427 千人	おおむね 3,728 千人
市街化区域内人口		3,286 千人	おおむね 3,596 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

- 都市計画区域マスタープランの対象期間について、都市計画運用指針においては、「都市計画区域マスタープランは、その要請される役割からすれば、基本的には、長期的にみて安定が求められる。

・・・(略)・・・

但し、市街化区域のうち、おおむね 10 年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項(市街化区域の規模等)については、その趣旨に鑑み、おおむね 10 年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。」とされている。

また、マスタープランの見直しについて、都市計画運用指針においては、「前述のように、マスタープランは長期的に安定が求められるものであるが、これは、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくというマスタープランの持つべき基本的性格からくるものである。

しかし、今後、一定の需要が前提となる大規模開発計画等が、都市の将来像を決定する性格を有しながら、かつての右肩上がりの時代のように計画内容や波及効果等の見通しが直ちには立たないことから、その方向性を決められず、マスタープランに記載することが困難である等、マスタープランの策定段階でその都市の将来像やその実現に向けた大きな道筋を決定するには限界がある場合が増加することが見込まれる。

また、予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも考慮する必要がある。

従って、今後のマスタープランには、策定後の状況の変化を受けて適切な政策判断が可能となるような弾力性も必要となる場合が増加すると考えられる。こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。」とされている。

基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。」とする現行の「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)において、本提案区域は特定保留フレームとして位置づけられていないが、都市計画運用指針のとおり、本提案は、現行の整開保の趣旨には適合している。
また、本提案は、第7回の整開保の変更時には人口フレームを含め適合していることを前提としている。

3 主要な都市計画の決定の方針

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。

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

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。

- 本提案では、無秩序な市街化を防止しつつ、地域の特性や周囲の環境に配慮し、良質で持続可能な居住環境を確保と、将来の人口減少社会の到来にあっても、若年層を含む幅広い年代層に選択されうる“にぎわいと楽しさのある”、“安全で安心な”、そして”豊かな自然環境と調和できる”「コミュニティ核の形成」に資する土地利用のまちづくりと、環境の維持保全と緑地等の自然的環境の保全を一体的に図るまちづくりに取り組みます。
- 現行の「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)において、本提案区域は特定保留フレームとして位置づけられていないが、本提案は、現行の整開保の趣旨には適合しており、都市計画マスタープラン等の上位計画にも適合する。
また、本提案は、第7回の整開保の変更時には人口フレームを含め適合していることを前提としている。

以上のことから、区域区分の変更の提案は、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の該当記述に適合する。

なお、次回見直しにおける基本方針では、見直しの目標年次を2025(平成37)年とし、都市計画の目標として、「2025(平成37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進める段階にある・・・(略)・・・自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化など、環境への負荷の少ない、環境と共生した、持続可能な都市づくりを、関連施策と連携しつつ推進するものとする。」と記載されている。

(3) 横浜市都市計画マスタープラン 全体構想

記載内容：

第3章3 都市構造

(1) 本格的な人口減少社会を見据えた市街地のコンパクト化の考え方 ウ 横浜市におけるコンパクト化の考え方

考え方	主な効果	施策展開時期のイメージ	施策の例
アクセス性を向上させる (時間的なコンパクト化)	・生活利便性の向上 ・職住近接の実現	人口増加～停滞期	・鉄道整備、それに伴う新駅設置 ・駅前広場や駅にアクセスする道路等の整備 ・地域モビリティの持続的確保
コンパクトな立地を促す (空間的なコンパクト化)	・エネルギー効率化(CO2の削減) ・災害時の自立性向上 ・都市経営の効率化		・市街地の拡散抑制 ・駅周辺への機能集積 ・住替えの促進 ・必要に応じた日常的な買物、サービス施設等の整備
		本格的な人口減少期	・郊外住宅地での低密度化に見合った適切な管理、活用 ・郊外部の縮退(減築、ダウンゾーニング等)

第4章1-2 区域区分の方針

(1) 区域区分設定の基本的な考え方

市街化調整区域から市街化区域への編入については、コンパクトな市街地形成を目指すために、都市の成長や活性化など、横浜市の施策に資する計画的な市街地整備が確実な区域や既に市街化区域と同等水準で開発・整備されている区域等について行うこととします。

(2) 市街化調整区域の土地利用の方針

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。

エ その他の土地利用に関する方針

市街化調整区域から市街化区域への編入については、(1)の区域区分の設定の基本的な考え方に従って行います。

- 本提案は最寄駅より徒歩圏にコンパクトな市街地形成を目指し、小規模でも持続可能な「生活圏を基盤とした集約型拠点」を周辺環境や都市計画に十分配慮して整備する。

以上のことから、区域区分の変更の提案は、横浜市都市計画マスタープラン全体構想の該当記述に適合する。

	<p>(4) 横浜市都市計画マスタープラン 栄区プラン</p> <p>記載内容：</p> <p>Ⅱ2土地利用の方針</p> <p>大規模な土地利用転換が行われる場合や市街化調整区域の幹線道路周辺等において、人口や産業の動向から都市的土地利用を行う必要が生じた場合は、地域の特性や周囲の環境に配慮した土地利用及び計画的なまちづくりを誘導します。</p> <p>Ⅲ[1]【テーマ3】3-5-1</p> <p>新たな土地利用転換及び市街地等の更新がなされる場合については、周囲の環境への影響を十分に考慮したまちづくりへの誘導をはかります。</p> <p>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、今後、土地利用の転換が想定されます。その際には、瀬上市民の森等と一体となった良好な緑地・水辺環境の保全をはかりながら、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ます。</p> <p>■ 本提案は最寄駅より徒歩圏にコンパクトな市街地形成を目指し、小規模でも持続可能な「生活圏を基盤とした集約型拠点」を周辺環境や都市計画に十分配慮して整備する。</p> <p>以上のことから、区域区分の変更の提案は、横浜市都市計画マスタープラン 栄区プランの該当記述に適合する。</p>
◆添付書類	計画図（区域区分、用途地域、高度地区、緑化地域）
◆備考	

法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
用途地域の変更	<p>(1) 都市計画法第13条第1項第七号 条文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <p>■ 区域区分の変更を提案する区域（市街化区域）については、土地利用の動向を勘案して、用途を適正に配分し、住居環境の保護や商業の利便性の増進を目指し、用途地域を定める。</p> <p>以上のことから、用途地域の変更の提案は、法第13条の該当記述に適合する。</p> <p>(2) 都市計画法第8条第1項第一号 条文：都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。</p> <p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）</p> <p>■ 区域区分の変更を提案する区域については、都市計画道路との関係、地区内幹線道路との関係などを基準として区分し、それぞれ周辺の住環境との調和と本地区の市街地像を踏まえた用途地域を定める。</p> <p>以上のことから、用途地域の変更の提案は法第8条の該当条文に適合する。</p> <p>(3) 都市計画法第9条第1項、第6項、第7項 条文：第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。</p>

- 本地区の都市計画道路舞岡上郷線沿道は後背地の住環境に配慮し都市計画道路の緩衝帯として高度利用を図る都市計画道路舞岡上郷線の西側沿道は、準住居地域を定める。
- 都市計画道路舞岡上郷線沿道の後背地は本地区の市街地像を踏まえ良好な住環境の誘導を図るため、第一種低層住居専用地域とする。

以上のことから、用途地域の変更の提案は法第9条の該当条文に適合する。

(4) 国土交通省 第6版 都市計画運用指針

記載内容：

IV. 都市計画制度の運用のあり方

D. 地域地区

1. 用途地域

(1) 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

- 5) 用途地域は、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めることが望ましい。

(2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 2) 次に掲げる場合にあつては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。
 - c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変化が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合

(5) 用途地域の選定

- ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の選定について

- 1) 住宅地の選定に当たっては、居住水準の向上の観点から、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地の密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住居の環境の形成等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地の形成を図るとともに、当該都市に求められる住宅の集積及びこれに付随する近隣生活施設の立地に必要な規模を確保することが望ましい。

④ 幹線道路の沿道等

- 3) 幹線道路の沿道は、その後背地に比べて基盤施設の条件が良いことから、沿道にふさわしい土地利用、建築物を誘導するため、当該基盤施設の容量等を勘案したうえで、地域の実情に応じて後背地より高い容積率を指定することが望ましい。

- 都市計画道路沿道は、住宅の集積およびこれに付随する近隣生活施設の立地を図るため、準住居地域を定める。

	<p>■ 都市計画道路沿道の後背地は、良好な住環境の形成等に配慮し、第一種低層住居専用地域を定める。</p> <p>以上のことから、用途地域の変更の提案は国土交通省 第6版 都市計画運用指針の該当記述に適合する。</p> <p>(5) 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 記載内容：</p> <p>3 主要な都市計画の決定の方針 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。</p> <p>(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ① 主要用途の配置の方針 エ 住宅地 地域の個性や特色に応じた魅力的な居住を実現し、豊さを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、将来の人口減少社会の到来にあっても選択されうる住宅市街地の形成を進めるとともに、既存の住宅市街地を中心にコンパクトなまちづくりを進める。</p> <p>■ 今日の社会状況から、郊外都市部で目指すべき整備の方向として、持続可能な「集約型都市構造」の整備であることより、当地区に、小規模でも持続可能な「生活圏を基盤とした集約型拠点」を周辺環境や都市計画に十分配慮して整備する。</p> <p>以上のことから、用途地域の変更の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の該当記述に適合する。</p>
◆添付書類	計画図（区域区分、用途地域、高度地区、緑化地域）
◆備考	

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>防火地域又は 準防火地域の変更</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項第七号 条文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、市街地の火災の危険を防除し、適正な都市環境を保持するため防火地域又は準防火地域を定める。 <p>以上のことから、防火地域又は準防火地域の変更の提案は法第 13 条の該当条文に適合する。</p> <p>(2) 都市計画法第 8 条第 1 項第五号 条文：都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。 五 防火地域又は準防火地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、市街地の火災の危険を防除し、適正な都市環境を保持するため防火地域又は準防火地域を定める。 <p>以上のことから、防火地域又は準防火地域の変更の提案は法第 8 条の該当条文に適合する。</p> <p>(3) 都市計画法第 9 条第 20 項 条文：防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、市街地の火災の危険を防除し、適正な都市環境を保持するため防火地域又は準防火地域を定める。

	<p>以上のことから、防火地域又は準防火地域の提案は法第9条の上記記載条文に適合する。</p> <p>(4) 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 記載内容：</p> <p>防火・準防火地域等の指定により、耐火建築物を誘導し、市街地の不燃化を促進する。(横浜-6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市計画道路沿道には耐火建築物を誘導し、本地区の不燃化を促進するため防火地域または準防火地域を定める。 <p>以上のことから、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の該当記述に適合する。</p>
◆添付書類	計画図（防火、準防火地域）
◆備考	

様式 3

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>高度地区の変更</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項第七号 条文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <p>■ 用途地域の変更に伴い、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るなど適正な都市環境を保持するため高度地区を定める。</p> <p>以上のことから、高度地区の変更の提案は法第 13 条の該当条文に適合する。</p> <p>(2) 都市計画法第 8 条第 1 項第三号 条文：都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。 三 高度地区又は高度利用地区</p> <p>■ 用途地域の変更に伴い、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るなど適正な都市環境を保持するため高度地区を定める。</p> <p>以上のことから、高度地区の変更の提案は法第 8 条の該当条文に適合する。</p> <p>(3) 都市計画法第 9 条第 17 項 条文：高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るなど適正な都市環境を保持するため高度地区を変更する。 <p>以上のことから、高度地区の変更の提案は法第9条の該当条文に適合する。</p> <p>(4) 国土交通省 第6版 都市計画運用指針 記載内容： IV. 都市計画制度の運用のあり方 D. 地域地区 6. 高度地区 (1) 趣旨 高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、合理的な土地利用計画に基づき、人口減少が確実な将来を見据えたなかで、本提案で整備する都市計画道路やその他の都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として高度地区を変更する。 <p>以上のことから、高度地区の変更の提案は国土交通省 第6版 都市計画運用指針の該当記述に適合する。</p>
◆添付書類	計画図（区域区分、用途地域、高度地区、緑化地域）
◆備考	

様式 3

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>緑化地域の変更</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項第七号 条文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、建築物の敷地内に緑化を推進し、住居の環境を保護するなど適正な都市環境を保持するため緑化地域を定める。 <p>以上のことから、緑化地域の変更の提案は法第 13 条の該当条文に適合する。</p> <p>(2) 都市緑地法第 34 条第 1 項 条文：都市計画区域内の都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域については、都市計画に、緑化地域を定めることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域の変更に伴い、建築物の敷地内に緑化を推進し、良好な都市環境の形成を図るため、緑化地域を定める。 <p>以上のことから、緑化地域の変更の提案は都市緑地法の該当条文に適合する。</p>
<p>◆添付書類</p>	<p>計画図（区域区分、用途地域、高度地区、緑化地域）</p>
<p>◆備考</p>	

様式 3

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>特別緑地保全地区 の決定</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項第七号 条文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <p>■ 本提案区域および周辺地域の自然的条件及び土地利用の動向を勘案し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止するなど適正な都市環境を保持するため特別緑地保全地区を決定する。</p> <p>以上のことより、特別緑地保全地区の決定の提案は法第 13 条の該当条文に適合する。</p> <p>(2) 都市緑地法第 12 条第 1 項第一号 条文：無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの</p> <p>■ 本地区は、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯としての適切な位置、規模及び形態を有しているため特別緑地保全地区を決定する。</p> <p>以上のことより、特別緑地保全地区の決定の提案は該当条文に適合する。</p> <p>(3) 都市緑地法第 12 条第 1 項第三号 条文：次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの</p> <p>イ 風致又は景観が優れていること。 ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。</p>

- 本地区は、地域住民の健全な生活環境を確保するため必要であり、風致又は景観に優れており、また動植物の生息地または生育地として適正に保全する必要があるため、特別緑地保全地区を決定する。

以上のことより、特別緑地保全地区の決定の提案は該当条文に適合する。

また、特別緑地保全地区の決定の提案は、次項以下に記載する横浜市の上の方針に適合する。

(4) 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への適合

記載内容：

良好な自然的環境を形成する緑地、樹林地等は、特別緑地保全地区、市民の森、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩いの場とするほか、環境学習や自然体験等の場として活用を図る
(3 (1) ⑤ ウ)

緑の七大拠点（こどもの国周辺、三保・新治、川井・矢指・上瀬谷、大池・今井・名瀬、舞岡・野庭、円海山周辺、小柴・富岡）を未来に確実に継承するため、土地所有者の理解と協力を得て、市民の森や特別緑地保全地区などの指定や公園整備、農地の活用により優先的に保全する。(3 (4) ② ア (ア))

(5) 横浜市都市計画マスタープラン 全体構想への適合

記載内容：

良好な自然的環境を形成する緑地等は、緑地保全地区、市民の森、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩いの場とするほか、環境学習や自然体験の場として活用をはかります。(第4章 1-2 (2) ウ)

市民のニーズや地域特性に配慮しながら、子育て支援や健康づくり、地域活性化に貢献する場として、緑豊かな公園や緑地の整備を推進します。(第4章 3-2 (2) ①)

(6) 都市計画マスタープラン 栄区プランへの適合

記載内容：

優先度の高い緑地、水辺については、土地所有者や地域の協力を得ながら、市民の森や緑地保全地区の指定を行うなど、多様な施策により保全を検討します。(Ⅲ[1]【テーマ1】1-1-1)
円海山・大丸山一帯の緑地やいたち川沿いの水辺広場など、大規模または良好な緑地や水辺を、緑と水の拠点として位置づけ、保全・整備・管理方針の策定をはかります。(Ⅲ[1]【テーマ1】1-1-2)

	<p>(7) 水と緑の基本計画への適合</p> <p>記載内容：</p> <p>緑の七大拠点や郊外部のまとまりのある樹林地、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点を、近郊緑地特別保全地区、特別緑地保全地区、市民の森、源流の森、公園などとして保全・活用を進めます。(第5章 2 (1) ① ア (ア))</p> <p>市街化調整区域の樹林地を、効果的な規制・誘導手法とあわせた緑地保全施策などにより、保全を進めます。(第5章 2 (1) ① ア (イ))</p> <p>緑の七大拠点、市街地をのぞむ七つの丘や斜面地などに位置し、植生や自然環境、景観などが優れている樹林地や、河川の源流域に位置し多様な動植物の生息地ともなっている樹林地を指定していきます。(第5章 2 (1) ③イ (ア))</p> <p>(8) 横浜みどりアップ計画 (新規・拡充施策)</p> <p>記載内容：</p> <p>樹林地、農地の保全、緑化の推進など民有地の緑を中心に、保全・創造を総合的に推進します。(1 (3))</p> <p>緑減少の原因となっている土地所有者の抱える課題に対応する施策を重点的に進めます。(1 (3))</p> <p>(9) 生物多様性横浜行動計画 ヨコハマbプランへの適合</p> <p>記載内容：</p> <p>現在、みどりアップ計画により、緑の10大拠点を中心とした地区について、地区指定 (特別緑地保全地区、市民の森、源流の森、農地保全制度など) による担保など保全を進めています。(第2章 2 ① イ)</p>
◆添付書類	計画図 (公園・緑地等)
◆備考	

様式 3

法第 13 条其他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>都市施設の公園 の決定</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項第十一号 条文：都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。</p> <p>■ 本提案地区の自然的特性および土地利用の現状に鑑み、良好な都市環境を保持するため都市施設の公園を決定する。</p> <p>以上のことから、都市施設の公園の決定の提案は法第 13 条の該当条文に適合する。</p> <p>(2) 都市公園法第 1 条 条文：この法律は、都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。</p> <p>■ 本提案地区の自然的特性および土地利用の現状に鑑み、良好な都市環境を保持し、公共の福祉の増進に資するため都市施設の公園の決定をする。</p> <p>以上のことより、都市施設の公園の決定の提案は都市公園法第 1 条の該当条文に適合する。</p> <p>また提案する地域を都市施設の公園として決定することは次項以下に記載する横浜市の上位方針に適合する。</p> <p>(3) 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への適合 記載内容： 良好な自然的環境を形成する緑地、樹林地等は、特別緑地保全地区、市民の森、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩いの場とするほか、環境学習や自然体験等の場として活用を図る（3（1）⑤ウ） 緑の七大拠点（こどもの国周辺、三保・新治、川井・矢指・上瀬谷、</p>

	<p>大池・今井・名瀬、舞岡・野庭、円海山周辺、小柴・富岡)を未来に確実に継承するため、土地所有者の理解と協力を得て、市民の森や特別緑地保全地区などの指定や公園整備、農地の活用により優先的に保全する。(3(4)②ア(ア))</p> <p>(4) 横浜市都市計画マスタープラン 全体構想への適合 記載内容： 良好な自然的環境を形成する緑地等は、緑地保全地区、市民の森、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩いの場とするほか、環境学習や自然体験の場として活用をはかります。(第4章 1-2(2)ウ) 市民のニーズや地域特性に配慮しながら、子育て支援や健康づくり、地域活性化に貢献する場として、緑豊かな公園や緑地の整備を推進します。(第4章 3-2(2)①)</p> <p>(5) 都市計画マスタープラン 栄区プランへの適合 記載内容： 円海山・大丸山一帯の緑地やいたち川沿いの水辺広場など、大規模または良好な緑地や水辺を、緑と水の拠点として位置づけ、保全・整備・管理方針の策定をはかります。(Ⅲ[1]【テーマ1】1-1-2)</p> <p>(6) 水と緑の基本計画への適合 記載内容： 緑の七大拠点に、特別緑地保全地区などと一体となった広域公園、都市林などを配置します。拠点ごとに、動物・植物・農・遊びなどのテーマを持つ横浜のシンボルとなる公園を配置します。(第5章 2(3)ア) 市街地をのぞむ丘に、防災性にも配慮した草花・花木が鑑賞できる広場やレクリエーション施設などを備えた公園を配置します。(第5章 2(3)イ)</p>
◆添付書類	計画図(公園・緑地等)
◆備考	

法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準
に適合するものであることを証する書類

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>地区計画の決定</p>	<p>(1) 都市計画法第 13 条第 1 項十四号 条文：地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従つて秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。</p> <p>■ 本地区は、各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつその良好な環境の形成または保持のため区域の特性に応じた合理的な土地利用が行われるよう地区計画を決定する、</p> <p>(2) 都市計画法第 13 条第 2 項 条文：都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。</p> <p>■ 本地区は、住民が健康で文化的な都市生活を享受できるよう、建築物の各種制限および地区施設の整備に関する計画を定めるため、地区計画を決定する、</p> <p>(3) 都市計画法第 13 条第 5 項 条文：地区計画を都市計画に定めるについて必要な基準は、第一項及び第二項に定めるもののほか、政令で定める。</p> <p>■ 本地区は、良好な環境の形成のため区域の特性に応じた合理的な土地利用が行われるよう、また当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受できるよう、まちづくり方針に基づき、用途地域を定める地域に、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針、地区施設の整備の方針（添付資料）を定めた上で、建築物等の用途、規模、形態、緑化率などの制限をきめ細かく定めた地区計画を定める提案である。</p> <p>以上のことから、地区計画の決定の提案は都市計画法第 13 条の該当条文に適合する。</p>

◆添付書類	計画図（地区計画）、地区計画の目標、方針、地区整備計画
◆備考	

様式 5

環境等への検討に関する資料

当地区に係わる「環境影響評価書（平成 19 年 6 月）」に記載した環境保全のための措置や「審査書（平成 19 年 11 月 26 日 環創環評第 382 号）」にある事項に配慮します。

併せて、「環境影響評価書（平成 19 年 6 月）」の事業計画を見直すことによる環境影響の変化等を確認した資料を添付します。

項目分野	検討された内容についての記述
1 生活環境	「環境影響評価書（平成 19 年 6 月）」の事業計画を見直すことによる環境影響の変化等を確認した資料による
(1) 電波障害	
(2) 日照阻害	
(3) 風害	
(4) 騒音	
(5) 振動	
(6) 大気	
2 自然環境	
(1) 水象	
(2) 地形・地質	
3 社会文化環境	
(1) 地域社会	
(2) 景観	
(3) 文化財	

項目分野	検討された内容についての記述
4 地球環境等	
(1) 省エネルギー性能	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての建築物の省エネルギー基準への適合を目指す。 ・事業者が建設を計画する建築物については、高効率給湯器を導入する。その他の建築物については、導入を目指す。 ・戸建住宅地への HEMS の導入を目指す。 ・「住まいの各種相談室」を設置し、地権者の戸建住宅のスマート化を支援する。
(2) 再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が建設を計画する建築物 <ul style="list-style-type: none"> (商業施設) <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備を導入する。 大気熱利用ヒートポンプを導入する。 地中熱利用を目指す。 (クリニックモール) <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備を導入する。 大気熱利用ヒートポンプを導入する。 ・地権者が建設を計画する建築物 <ul style="list-style-type: none"> (沿道店舗、事務所) <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備の導入を目指す。 大気熱利用ヒートポンプの導入を目指す。 (集合住宅、戸建住宅) <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備の導入を目指す。 ・「住まいの各種相談室」を設置し、地権者の戸建住宅のスマート化等を支援する。
(3) 脱温暖化	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が建設を計画する建築物 <ul style="list-style-type: none"> (商業施設、クリニックモール) <ul style="list-style-type: none"> CASBEE 横浜 A ランク以上。 ・地権者が建設を計画する建築物 <ul style="list-style-type: none"> (沿道店舗、事務所、集合住宅) <ul style="list-style-type: none"> CASBEE 横浜の届出が必要な建築物、B+ランク以上。 (戸建住宅) <ul style="list-style-type: none"> 戸建 CASBEE 横浜の届出奨励。 ・「住まいの各種相談室」を設置し、地権者の CASBEE 横浜の届出を支援する。
5 その他	
(1) 廃棄物・発生土	「環境影響評価書(平成19年6月)」の事業計画を見直すことによる環境影響の変化等を確認した資料による
(2) 植物・動物	

表 5-1 環境影響の変化の総合的な比較評価

環境影響評価書（平成19年6月）の環境影響評価の概要					新事業計画による環境影響要因の変化と予測結果および比較評価			
環境の現況	環境保全目標	環境保全のための措置	主な環境影響要因	予測および評価	主な環境影響要因	予測結果	比較評価	
大気汚染	<ul style="list-style-type: none"> 大気質の状況については、事業計画区域周辺の大気汚染常時監視測定局（栄区大山小学校、港南区野庭中学校および港南中学校測定局）の平成16年度測定結果を調査しました。長期的評価では、いずれの測定局においても、二酸化窒素および浮遊粒子状物質ともに環境基準を満足していました。港南中学校測定局の浮遊粒子状物質については、1時間値で環境基準を超過する時間帯がありました。事業計画区域における現地調査では、周辺測定局とほぼ同様の結果を得ました。 気象の状況については、犬山小学校測定局において、風速0.5～5m未満の風では、北、北北東、南南西の風の頻度が高く、風速5m以上の風では南南西の風の頻度が高くなっています。現地調査結果（測定高さ10m）では、夏季の平均風速は1.5m/s、冬季の平均風速は2.0m/s、卓越風向は東となりました。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設機械の稼働および工事用車両の走行により、周辺の大気質濃度に著しい影響を及ぼさないこととしました。 建設機械の稼働による二酸化窒素の短期濃度(1時間値)が0.2ppmを超えないこと、浮遊粒子状物質の短期濃度(1時間値)が0.2mg/m³を超えないこととしました。 	<ul style="list-style-type: none"> 排出ガス対策型の建設機械を極力用います。 機械の集中稼働を避けた合理的な作業計画を十分に検討します。 建設機械および工事用車両等の空ぶかしの排除、アイドリングストップを励行します。 	建設機械の汚染物質排出量 [長期] NOx:29065 m ³ /年 SPM:1678048 g/年 [短期] NOx:23.7 m ³ /時間 SPM:1366.6 g/時間 工事用車両等の走行 [発生集中] 442 台/日	建設機械の稼働 [長期影響割合] 将来濃度(影響濃度), 影響割合 NO ₂ : 0.037(0.013)ppm, 35.1% PM: 0.030(0.003)mg/m ³ , 10.0% [短期濃度] 将来濃度(影響濃度), 環境保全目標値 NO ₂ : 0.085(0.061)ppm <0.2 SPM: 0.092(0.065)mg/m ³ <0.2 工事用車両等の走行 将来濃度(影響濃度), 影響割合 NO ₂ : 0.027(0.00010)ppm, 0.37% SPM:0.028(0.00009)mg/m ³ , 0.31%	建設機械の汚染物質排出量 [長期] NOx:21496 m ³ /年 SPM:1258316 g/年 [短期] NOx:18.4 m ³ /時間 SPM:1076.1 g/時間 工事用車両等の走行 [発生集中] 532 台/日	建設機械の稼働 汚染物質排出量が 評価書>新事業計画より予測なし 工事用車両等の走行 将来濃度(影響濃度), 影響割合 NO ₂ :0.021(0.00017)ppm, 0.81% SPM:0.027(0.00005)mg/m ³ , 0.19%	<ul style="list-style-type: none"> 建設機械の稼働に伴う汚染物質排出量は、評価書の値より下回ります。よって評価書の予測結果を上回ることはいないと考えます。 工事用車両の走行に伴う影響濃度は、評価書と比較して増加しますが、影響濃度は1%未満と予測されました。以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
		駐車場の利用および関連車両の走行により、周辺の大気質濃度に著しい影響を及ぼさないこととしました。	<ul style="list-style-type: none"> 店舗駐車場に看板等を掲げ、アイドリングストップを励行します。 店舗施設の搬入車両等については、低公害車の使用を促進します。 	関連車両の走行(店舗施設) [発生集中] 休日7900台/日	駐車場の利用 将来濃度(影響濃度), 影響割合 NO ₂ :0.024(0.00002)ppm, 0.1% SPM:0.027(0.000006)mg/m ³ , 0.1%未満 関連車両の走行 将来濃度(影響濃度), 影響割合 NO ₂ :0.026(0.00009)ppm, 0.35% SPM:0.028(0.00004)mg/m ³ , 0.16%	関連車両の走行(店舗施設) [発生集中] 休日5600台/日	駐車場の利用台数及び関連車両の走行台数は、評価書の値より下回ります。よって評価書の予測結果を上回ることはいないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。	
水質汚濁	事業計画区域周辺のいたち川本流において、SS（浮遊物質量）の調査を実施しました。晴天時のSSは、1.3～2.1mg/ℓでした。雨天時のSSは、いたち川本流の上流部で最大54.0 mg/ℓ、下流で最大160.0mg/ℓでした。	通常降雨時の造成工事の実施において、下流河川の水の濁りに大きな変動負荷をかけないこととしました。	<ul style="list-style-type: none"> 仮設調整池を設置し、濁水を沈砂させます。 開発区域からの濁水を公共下水道に流下させることにより、いたち川支流(瀬上沢)に流下させません。 	流域面積：21.3ha 造成面積：17.7ha 非造成面積：3.6ha 貯水容量：5500 m ³	予測の結果 日降雨量50mmに対し 最大159mg/ℓ<160.0 mg/ ℓ	流域面積：12.2ha 造成面積：11.1ha 非造成面積：1.1ha 貯水容量：3200 m ³	予測の結果 日降雨量50mmに対し 最大159mg/ℓ<160.0 mg/ ℓ	<ul style="list-style-type: none"> 浮遊物質量の最大値は、評価書の予測結果と同じになりました。この予測値は、いたち川本流の現況における降雨時のSSの範囲内(160.0mg/ ℓ)にあります。以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
騒音	事業計画区域周辺において平成17～18年に環境騒音および道路交通騒音の調査を実施しました。環境騒音については、事業計画区域内およびその周辺の全ての調査地点において、環境基準を下回りました。道路交通騒音については、舞岡上郷線および環状4号線沿道において、平日および休日の昼間、夜間ともに環境基準を上回りました。	<ul style="list-style-type: none"> 建設機械の稼働については「騒音規制法」に基づく規制基準(85dB)以下としました。 工事用車両等の走行による道路交通騒音については、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこととしました。 	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の建設機械を極力採用します。 工事用車両等の走行ルートおよび走行速度の厳守を徹底します。 	建設機械の稼働台数 土木のみ 34 台/日 土木建築 65 台/日 工事用車両等の走行 [発生集中] 442 台/日	建設機械の稼働 77dB < 85dB 工事用車両等の走行 等価騒音レベル(増加量) 舞岡上郷線：70dB(0.2dB以下) 環状4号線：72dB(0.1dB以下)	建設機械の稼働台数 土木のみ 20 台/日 土木建築 47 台/日 工事用車両等の走行 [発生集中] 532 台/日	建設機械の稼働 78dB < 85dB 工事用車両等の走行 等価騒音レベル(増加量) 舞岡上郷線：70dB(0.3dB以下) 環状4号線：72dB(0.1dB以下)	<ul style="list-style-type: none"> 建設機械の稼働による建設作業騒音レベルは、評価書より1dB上がりますが、最大78dBと予測され、環境保全目標である85dBを下回ります。 工事用車両等の走行による周辺道路の道路交通騒音レベルの増加量は、評価書と比較して0.1dB上がりますが、現況の騒音レベルとほぼ同程度であるため、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
		<ul style="list-style-type: none"> 設備機器の騒音については「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づく、第一種低層住居専用地域の夜間の規制基準(40dB)以下としました。 関連車両の走行による道路交通騒音については、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこととしました。 	<ul style="list-style-type: none"> 低騒音型の設備機器を極力採用します。 主要な設備機器については、整備点検を徹底します。 	予測地点別屋外設備機器 北側店舗：空調機 35 台 (都市計画道路西側店舗) 南西側店舗：空調機 18 台 (都市計画道路東側店舗) 関連車両の走行 [発生集中] 休日9100台/日	設備機器の稼働 38～39dB<40dB 関連車両の走行 等価騒音レベルの増加量 舞岡上郷線：0.2～1.4dB程度減少 環状4号線：0.1～0.6dB程度増加	予測地点別屋外設備機器 北側店舗：空調機 20 台 (都市計画道路西側店舗) 南西側店舗：空調機 0 台 (都市計画道路東側店舗廃止のため) 関連車両の走行 [発生集中] 休日5850台/日	<ul style="list-style-type: none"> 計画建物外部に設置される設備機器(屋外空調機)の台数は、評価書の値より下回ります。よって評価書の予測結果を上回ることはいないと考えます。 関連車両の走行台数は、評価書の値より下回ります。よって評価書の予測結果を上回ることはいないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。 	

表 5-2 環境影響の変化の総合的な比較評価

環境影響評価書（平成 19 年 6 月）の環境影響評価の概要					新事業計画による環境影響要因の変化と予測結果および比較評価			
	環境の現況	環境保全目標	環境保全のための措置	主な環境影響要因	予測および評価	主な環境影響要因	予測結果	比較評価
振 動	事業計画区域周辺において平成17～18年に環境振動および道路交通振動調査を実施しました。 環境振動については、事業計画区域内およびその周辺の全ての調査地点において、振動レベル計の測定下限値である30dB未満となりました。 道路交通振動については、舞岡上郷線および環状4号線沿道において、振動規制法に基づく要請限度（道路沿道）を下回りました。	工事中 ・建設機械の稼働については「振動規制法」に基づく規制基準(75dB)以下としました。 ・工事用車両等の走行による周辺道路の道路交通振動については、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこととしました。	・低振動型の建設機械を極力採用します。 ・工事用車両等の走行ルートおよび走行速度の厳守を徹底します。	建設機械の稼働台数 土木のみ 34 台/日 土木建築 65 台/日 工事用車両等の走行 [発生集中] 442 台/日	建設機械の稼働 64dB<75dB 工事用車両等の走行 予測振動レベル(最大増加量) 舞岡上郷線：46dB(0.3dB以下) 環状4号線：52dB(0.2dB以下)	建設機械の稼働台数 土木のみ 20 台/日 土木建築 47 台/日 工事用車両等の走行 [発生集中] 532 台/日	建設機械の稼働 68dB < 75dB 工事用車両等の走行 予測振動レベル(最大増加量) 舞岡上郷線：45dB(0.5dB以下) 環状4号線：52dB(0.2dB以下)	・建設機械の稼働による建設作業振動レベルは、評価書より4dB上がりますが、最大68dBと予測され、環境保全目標である75dBを下回ります。 ・工事用車両等の走行による周辺道路の道路交通振動レベルの増加量は、評価書と比較して0.2dB上がりますが、現況の振動レベルとほぼ同程度であるため、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
		供用時 関係車両の走行による道路交通振動について、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないこととしました。	店舗施設の搬入車両等については、過積載の防止および走行速度の厳守を指導し、振動の低減に努めます。	関連車両の走行 [発生集中] 休日 9100 台/日	関連車両の走行 等価騒音レベルの増加量 舞岡上郷線：最大1.2dB増加 環状4号線：最大0.5dB増加	関連車両の走行 [発生集中] 休日 5850 台/日	-	・関連車両の走行台数は、評価書の値より下回ります。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
電 波 障 害	事業計画区域周辺において、遮蔽障害及び反射障害の発生が予測される地域を対象に、43地点において電波受信状況の調査を行なった結果、評価ランクE(きわめて不良)が最も多く測定されました。	供用時 現況の電波受信状況を悪化させないこととしました。	電波障害の発生が予測される地域に対し、アンテナ設備の改善、CATVの活用、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じます。	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 高さ：31m [店舗Ⅰ(西側)] 高さ：15m [店舗Ⅱ(東側)] 高さ：15m [健康福祉(東側)] 高さ：20m	電波受信状況 計画地の南南西で遮へい障害 計画地の北東で反射障害	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 廃止 [店舗・事務所・住宅(西側)] 高さ：20m [事務所(東側)] 高さ：10m [健康福祉(東側)] 廃止	-	・影響を与える可能性のある建築計画を廃止しました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
日 照 阻 害	事業計画区域周辺は、主に住居系の土地利用と市街化調整区域が混在しており、いずれも日影規制の対象地域に指定されています。	供用時 周辺地域の居住環境に著しい影響を及ぼさないこととしました。	周辺地域への影響を考慮し、計画建物の高さを最高31mとしました。	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 高さ：31m [健康福祉(東側)] 高さ：20m	冬至日影 ・計画建物の高さを配慮するなどして、計画建物による事業計画区域外への日影が2時間以上に及ぶ範囲を最小限とした。	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 廃止 [健康福祉(東側)] 廃止	-	・影響を与える可能性のある建築計画を廃止しました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
風 害	地域の風の状況(犬山小学校測定局)は、風速0.5mから5m未満の風では、北、北北東、南南西の風の頻度が高く、風速5m以上の風では南南西の風の頻度が高くなっています。	供用時 計画建物に起因するビル風が周辺の風環境に著しい影響を与えないこととしました。	風洞実験による予測を行い、著しい環境影響が予測された場合には、計画建物の周囲に適切な植栽を行い、ビル風の影響を低減させる計画です。	切土面積：約 72000 m ² 盛土面積：約 105000 m ² 計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 高さ：31m [店舗Ⅰ(西側)] 高さ：15m [店舗Ⅱ(東側)] 高さ：15m [健康福祉(東側)] 高さ：20m	風環境 変化地点：3点(北側2、南側1) 変化の程度：Aランク→Bランク Aランク(住宅地相当) Bランク(低中層市街地相当)	切土面積：約 28000 m ² 盛土面積：約 70000 m ² 計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 廃止 [店舗・事務所・住宅(西側)] 高さ：20m [事務所(東側)] 高さ：10m [健康福祉(東側)] 廃止	-	・造成工事範囲を縮小し、北側集合住宅を廃止しました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。

表 5-3 環境影響の変化の総合的な比較評価

環境影響評価書（平成 19 年 6 月）の環境影響評価の概要					新事業計画による環境影響要因の変化と予測結果および比較評価			
	環境の現況	環境保全目標	環境保全のための措置	主な環境影響要因	予測および評価	主な環境影響要因	予測結果	比較評価
廃棄物・発生土	横浜市における産業廃棄物発生量は平成13年度から15年度までの間に約10%増加していますが、減量化と再利用の促進により、最終処分量は約6%減少しています。 横浜市における平成17年度の一般廃棄物収集量は、前年度に比べ約10%減少しています。 処理量は、焼却・埋立量が約86%、資源化量が約14%でした。なお、資源化量は、前年度に比べ約2.4倍に増加しています。	発生する廃棄物の適正な処理・処分が行われることとしました。	分別収集の実施、再資源化ルート の確立による資源の有効利用、法律に準じた特定建設資材の再資源化に努めます。	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 高さ：31m [店舗Ⅰ(西側)] 高さ：15m [店舗Ⅱ(東側)] 高さ：15m [健康福祉(東側)] 高さ：20m	建築工事発生量 約2,000 t	計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 廃止 [店舗・事務所・住宅(西側)] 高さ：20m [事務所(東側)] 高さ：10m [健康福祉(東側)] 廃止	—	・計画建物の規模が大幅に縮小したこと で、廃棄物の排出も減少します。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引き続き行い、一層の低減に努めます。
		各施設から発生する廃棄物の適正な処理・処分が行われることとしました。	ごみの減量化と資源化の徹底のため、周知および適切な管理に努めます。		発生廃棄物 約3.8t～8.1 t/日		—	・住宅系計画戸数および事業系施設規模が縮小しました。また廃棄物の原単位も減少傾向にあります。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引き続き行い、一層の低減に努めます。
水象	事業計画区域およびその周辺における河川として、いたち川本流といたち川支流（瀬上沢）があり、いたち川支流の事業計画区域上流部は、横浜市により「瀬上沢小川アメニティ」として、自然に配慮した河川として整備されています。	事業計画区域からの雨水排水が、周辺河川であるいたち川本流およびいたち川支流（瀬上沢）に著しい影響を及ぼさないこととしました。	開発区域内の6箇所に調整池を設置し、雨水流出量を抑制します。	流域面積 約 21.3ha 対策貯留量 約 16300 m ³	流下量(開発前→開発後) 本流：9.4 m ³ /s → 9.4 m ³ /s 支流：0.2 m ³ /s → 0.2 m ³ /s	流域面積 約 12.2ha 対策貯留量 約 8300 m ³	流下量(開発前→開発後) 本流：9.4 m ³ /s → 9.3 m ³ /s 支流：0.2 m ³ /s → 0.2 m ³ /s	・開発後(供用時)におけるいたち川本流の流下量は、開発前(現況)とほぼ同等となります。 また、いたち川支流への流量についても現況の分水の仕組みを変更しないため、開発前(現況)とほぼ同等となります。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引き続き行い、一層の低減に努めます。
植物・動物	<ul style="list-style-type: none"> ・陸生植物：アカガシ萌芽林等の自然度の高い植生が認められますが、周囲の大半が市街地に囲まれた立地にあるため、コナラ群落、スギ・ヒノキ植林、果樹園等の二次的な植生が大半を占めています。注目すべき種は3種、注目すべき群落については3群落、大径木は46本確認されました。 ・陸生動物：都市化が進み住宅地に囲まれた緑地としては、比較的豊富な動物相が形成されています。注目すべき種については、鳥類15種、爬虫類5種、両生類2種、昆虫類11種が確認されました。なお、哺乳類については確認されませんでした。 ・水生生物：魚類および底生動物で比較的清冽な水域に生息する種が確認された一方、底生動物および附着藻類でやや汚濁のある水域に生息する種が確認されました。注目すべき種については、魚類3種、底生動物4種が確認されました。 ・生態系：「樹林地」では比較的良好な樹林生態系が形成されており、「耕作地、草地」では昆虫類の確認種が多く、それらを捕食する上位種が確認されており、「河川、湿性池」では様々な種類の両生・爬虫類が生息し、ホタル類も多く生息しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・注目すべき植物種の継続的生育を、技術的に可能な限り図ることとしました。 ・植物相、植生の多様性を良質な状態で維持することとしました。 ・二次林を主とする斜面林への影響を最小限にとどめることとしました。 ・大径木については、極力その生育地を残存緑地とする計画とし、やむを得ず開発区域に入る場合は、技術的に可能な限り個体の存続を図ることとしました。 ・動物の生息環境への影響を最小限にとどめることとしました。 ・水生生物の生育・生息環境への影響を最小限にとどめることとしました。 ・地域を特徴づける生態系に対して与える影響を最小限にとどめることとしました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画区域のうち約50%を残存緑地および公園・造成緑地として保存します。 ・いたち川支流については、本事業による移設(改変)により、現況において両側コンクリート板となっている水路から多自然型工法による水路とし、公共下水道の整備による水質改善を計画しています。 ・注目すべき植物種や植物群落および大径木については、移植等の保全措置を講じます。 ・いたち川支流の移設区間に生息するホタル類およびヤゴ類については、工事に先立ち、再生される湿地エリアや移設区間の上・下流側の生息地への移設を計画しています。 	切土面積：約 72000 m ² 盛土面積：約 105000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・陸生植物については、環境保全措置を講じるにより、群落構成の多様性が確保された比較的自然性の高い植生域が残存・創出されると予測されます。 ・陸生動物の一部の注目すべき種については、生息地の改変による影響が予想されますが、周辺には同様の環境が多く残されていること、動物の確認場所が改変の影響が軽微であるいたち川支流の上流部から瀬上市民の森方向に集中していること、事業計画区域 南東側の残存緑地および公園・造成緑地等によって円海山へと続く緑の連続性を確保することにより、生息環境に配慮する計画であることから、全体的な影響は小さいものと考えます。 ・水生生物については、いたち川支流の移設により一時的に生育・生息環境が消失しますが、移設後の水路は水質が改善され、次第に水生生物が生育・生息するようになる予測されます。 ・生態系については、本事業による土地の改変により、生育・生息環境の減少や植生の変化、生息域の分断、轍死等が予測されますが、極力それらの環境影響を回避又は低減するための環境保全措置を講じる計画です。 	切土面積：約 28000 m ² 盛土面積：約 70000 m ²	—	<ul style="list-style-type: none"> ・造成工事範囲を縮小し、水路の改変区間も短縮しました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、新事業計画に基づく環境保全措置は次のとおり行い、一層の低減に努めます。 新事業計画に基づく環境保全措置（移設・移植） 1. 注目すべき植物種のタコノアシを主とする湿性の植生については、都市計画提案が認められた後、都市施設の公園等において当局との協議を踏まえ移植先を選定し、事業着手前に移植を実施します。移植後は管理を行い、事業実施後の基本構想とともに横浜市へ引継ぎます。 2. いたち川支流の移設区間に生息するホタル類およびヤゴ類については、都市計画提案が認められた後、都市施設の公園等において当局との協議を踏まえ移植先を選定し、事業着手前に移植を実施します。移設後は管理を行い、事業実施後の基本構想とともに横浜市へ引継ぎます。 3. 今回開発区域外となった東側谷戸の水路改変計画区域に対する環境保全措置については、事業実施後の維持管理計画・体制の基本構想とともに横浜市へ引継ぎます。

表 5-4 環境影響の変化の総合的な比較評価

環境影響評価書（平成19年6月）の環境影響評価の概要					新事業計画による環境影響要因の変化と予測結果および比較評価			
	環境の現況	環境保全目標	環境保全のための措置	主な環境影響要因	予測および評価	主な環境影響要因	予測結果	比較評価
地域社会	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活圏の状況：事業計画区域周辺の公共施設として、瀬上市民の森および上郷市民の森があります。事業計画区域内には、瀬上市民の森に通じる「瀬上沢小川アメニティ」の一部があります。 自然レクリエーションの状況：瀬上沢小川アメニティの利用者数を調査した結果、通常時における日中の利用者は、往復で約1,000人、ホテル発生時期の利用者は往復で約1,600人となりました。瀬上沢小川アメニティに至る、南側の道路を利用するルートと上郷高校沿いの道路を利用するルートの利用者数は、ほぼ同程度でした。 生活道路の状況：神奈中車庫前交差点については、平日では朝から午前中にかけて、休日では昼間の時間帯に渋滞が発生し、渋滞長は最大で200mとなりました。 交通安全の状況：周辺の主要道路においては、ガードレール・マウントアップ等により歩車分離がなされ、信号機・横断歩道等の歩行者用交通安全施設が設置されています。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通状況に及ぼす影響を極力抑えることとしました。 歩行者等の安全な通行が確保されることとしました。 	<ul style="list-style-type: none"> 小川アメニティへは代替ルートを確認します 工事用車両の綿密な管理を行うとともに、車両出入口には交通整理員を配置します。 立入禁止地域、迂回道路等については、地域の皆様のご理解をいただくため、案内看板や標識類の設置を充実させます。 	工事用車両等の走行 [発生集中] 442台/日	生活道路の状況 瀬上沢小川アメニティに通じる道路の一部が利用できなくなりますが、代替道路の利用により影響は小さいと予測されます。 交通混雑の状況 交差点飽和度 (ピーク：平日17時～18時) 港南台5丁目：0.536 神奈中車庫前：0.788 交通安全の確保の状況 工事用車両通行ルートは自動車と歩行者の分離が図られていることから、交通安全は確保されると予測されます。	工事用車両等の走行 [発生集中] 532台/日	交通混雑の状況 交差点需要率 (ピーク：平日17時～18時) 港南台5丁目：0.522 神奈中車庫前：0.675	<ul style="list-style-type: none"> 工事用車両の一日当たりの総走行台数は、評価書と比較して増加しますが、増加したのは、日中の資材搬入車両等であり、ピーク時間帯の17:00～18:00には通勤車両のみとなります。したがって、ピーク時の走行台数は評価書と同様となります。 現況(H23)の交差点需要率は、評価書を下回り、将来基礎交通量もこれに伴い評価書を下回ります。前述のとおり走行台数が同様であることから、交差点需要率は下がります。 よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
景観	事業計画区域はいたち川支流を中心とした谷戸地形の出口付近にあります。事業計画区域周辺の景観は、丘陵尾根の緑とスカイラインを特徴とする景観および谷戸内部の沢を中心とした景観から成っており、周辺地域の特性を反映して全般的に緑豊かな景観となっています。この丘陵部の外側からは事業計画区域付近の景観はほとんど望めなくなっています。	周辺景観との調和を著しく損なわないこととしました。	<ul style="list-style-type: none"> 緑地保全、いたち川支流の水辺の保全を目的とした修景植栽および樹林再生等の環境の整備により、緑豊かな景観の保全に努めます。 	切土面積：約 72000 m ² 盛土面積：約 105000 m ² 計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 高さ：31m [店舗Ⅰ(西側)] 高さ：15m [店舗Ⅱ(東側)] 高さ：15m [健康福祉(東側)] 高さ：20m	事業計画区域周辺の景観は、土地の造成および計画建物により、舞岡上郷線沿道を中心に変化することが予想されます。 [丘陵部の外側からの眺望] 大きな変化はありません。 [舞岡上郷線沿道を眺望する地点] 新たな景観が形成されると予測されますが、計画建物の高さ制限により周辺の景観との調和は保たれると考えます。 [谷戸地形内部] できるだけ現況に手を加えないことと、水辺環境の整備により、景観を大きく変化させることはないと考えます。	切土面積：約 28000 m ² 盛土面積：約 70000 m ² 計画建物の存否 [集合住宅(北側)] 廃止 [店舗・事務所・住宅(西側)] 高さ：20m [事務所(東側)] 高さ：10m [健康福祉(東側)] 廃止	造成工事範囲を縮小します。 [丘陵部の外側からの眺望] 大きな変化はありません。 [舞岡上郷線沿道を眺望する地点] 東側の店舗及び健康福祉施設、北側の集合住宅を廃止します。 東側樹林地を存置し、特別緑地保全地区への決定を提案します。 地区計画による計画建物の高さ制限を提案しました。 [谷戸地形内部] 造成工事範囲外とし、都市施設の公園への決定を提案します。	<ul style="list-style-type: none"> 造成工事範囲及び計画建物を縮小します。なお、環境保全措置として、次のことを追加します。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 新事業計画に基づき追加する環境保全措置 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路舞岡上郷線東側の谷戸部及び丘陵部を一体で保全します。 存置する緑地等は都市計画提案で特別緑地保全地区等への決定を提案します。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地は主に事業計画区域の南側の丘陵地に分布しており、内容は集落跡、散布地等です。また、事業計画区域内に存在する文化財に準じるものとしては、貝化石の露頭部および横堰の遺構があります。	関係法令を遵守し、開発区域内に存在する文化財およびこれに準じる文化的価値があると思われるものについて、適切な保存措置を行うこととしました。	<ul style="list-style-type: none"> 文化財については、関連部局と協議を行い、適切な処置をとります。 貝化石露頭部および横堰については、工事による改変を行わず保全します。 	切土面積：約 72000 m ² 盛土面積：約 105000 m ²	環境保全措置を講じるにより、文化財等の保存、継承、利活用のための適切な処置をとることができると考えます。	切土面積：約 28000 m ² 盛土面積：約 70000 m ²	-	<ul style="list-style-type: none"> 造成工事範囲を縮小するため、南東側丘陵部の埋蔵文化財等が改変区域から外れました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。
安全	事業計画区域周辺には上総層群に区分される大船層および小柴層が分布し、いたち川支流沿いには、沖積層が分布します。周辺に活断層は存在していません。	事業計画区域内および周辺の地盤状況等を勘案の上、適切な指標のもとに斜面の安定を図ることとしました。	<ul style="list-style-type: none"> 安全性の高い工事計画を立案し、工事を実施します。 	長大斜面(3箇所) 北側切土部：A-A、B-B 南側切土部：C-C	斜面安定計算の結果、最小安全率 ≥ 1.5 以上を確認。	造成面積を縮小 A-A、B-B：切土高さが低くなりました。 C-C：造成工事範囲外となりました。	-	<ul style="list-style-type: none"> 造成工事範囲を縮小し、A-A、B-B断面は斜面高さが低くなり、C-C断面は造成工事区域外となりました。よって評価書の予測結果を上回ることはないと考えます。 以上により、環境保全目標を満足すると評価しました。なお、評価書の環境保全措置は引続き行い、一層の低減に努めます。

再生可能エネルギーの導入について

本提案では、事業者が建設を予定する商業施設およびクリニックモールについて建築面積の20%の太陽光発電設備(パネル)の設置、大気熱を利用するヒートポンプの導入を予定するなど再生可能エネルギーを積極的に取り入れます。

また物販店舗では地中熱利用の導入を目標とします。(消費電力の削減を図り、再生可能エネルギー導入率をさらに向上)

地権者へ返還する宅地については建物計画が現状では未定ですが、事業者が本提案の中で設置を表明している『住まい等に関する各種相談室』の活用を活発にし、地権者が戸建て住宅の建物計画の際には太陽光発電の設置を、沿道の施設建設の際に、集合住宅の建物計画の場合は太陽光発電の設置、商業系の建物計画の場合は太陽光発電の設置ならびにヒートポンプの導入を誘導していきます。

事業者が建設を予定する建物計画の 年間消費エネルギー量と導入予定再生可能エネルギー量の算出

建物計画

地区	主用途	建物概要
A 1	商業施設	1~2F 店舗 3~RF 駐車場
A 2	クリニックモール	1F 医療系店舗 2F~ 医療系事務所



年間消費エネルギー量

商業施設

	消費エネルギー 対象面積 (㎡)	原単位 (MJ/㎡・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
商業	15,000	3,380 ※1	50,700,000
駐車場	15,000	注	

注：駐車場の消費エネルギーは、照度の低い照明のみに留まることより商業に含むこととする

クリニックモール

	消費エネルギー 対象面積 (㎡)	原単位 (MJ/㎡・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
商業	800	3,380 ※1	2,704,000
事務所	2,000	1,880 ※1	3,760,000
計			6,464,000

※1、非住宅 建物用途別エネルギー原単位

(出典：省エネルギーセンター『ビルの省エネルギーガイドブック』2011-2012)

予定される年間消費エネルギー量①+②
57,164,000 A

導入予定再生可能エネルギー量

太陽光発電の導入

	設置予定面積 (m ²)	原単位 (MJ/m ² ・年)	再生可能エネルギー量 (MJ・年)
物販店舗	1,500	500 ※2	750,000
クリニックモール	160	500 ※2	80,000
計			830,000 ③

※2 NEDO日射量データベース閲覧システムMONSOLA-11データ：3.54kWh/m²・日

NEDO平成10年版太陽光発電導入ガイドブック

素子温度上昇による損失、パワーコンディショナーによる損失、その他損失等

より導かれる損失係数：73%

三菱電機社製 太陽光パネルPV-MA2200Kのモジュール変換効率：15.5%

1 kWh = 3.6 MJで換算

$$(3.54 \times 3.6) \text{ MJ/m}^2 \cdot \text{日} \times 365 \text{ 日} \times 73\% \times 15.5\% = 526 \approx 500 \text{ (MJ/m}^2 \cdot \text{年)}$$

ヒートポンプの導入

	算出式	再生可能エネルギー量 (MJ・年)
物販店舗	①×40% (※3) × (1-1/2.31 (※4))	11,500,000
クリニックモール	②×40% (※3) × (1-1/2.31 (※4))	1,466,000
計		12,966,000 ④

※3 消費エネルギー量の40%を年間冷暖房負荷と仮定

商業施設の使用用途別エネルギー原単位及びオフィスビルの使用用途別エネルギー原単位より仮定

(出典：省エネルギーセンター『商業施設の省エネルギー』『オフィスビルの省エネルギー』)

※4 AFP値2.31は三菱重工社製ヒートポンプGCCP4502MT1同等性能以上の機器を導入することを前提

予定される再生可能エネルギー量③+④

13,796,000 B

地区全体の年間消費エネルギー量の算出

地区全体の年間消費エネルギー量の算出をするにあたり、地権者へ返還する宅地については建物計画が未定であることは前述の通りですが、試算Ⅰとして事業者が想定している建物計画、試算Ⅱとして用途地域・地区計画等の制限の範囲の中で消費エネルギー量が最大となる建物計画にて算出します。

試算 I

事業者が想定する建物計画

地区	主用途	建物概要
A 3	店舗付住宅	1F 店舗 2F～ 住宅60戸
A 4	店舗付住宅	1F 店舗 2F～ 住宅50戸
	店舗付住宅	1F 店舗 2F～ 住宅70戸
B	戸建て住宅	戸建て住宅85戸
C 1	緑の利用を高める 公益的な施設	2F 事務所



年間消費エネルギー量

A 3 店舗付住宅

	消費エネルギー 対象面積他	原単位 (MJ/m ² ・年) (MJ/世帯・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
商業	2,200m ²	3,380 ※1	7,436,000
住宅	60戸	38,358 ※5	2,301,000
計			9,737,000 ⑤

※5 住宅のエネルギー消費原単位 (出典：資源エネルギー庁『エネルギー白書2013』)

A 4 店舗付住宅

	消費エネルギー 対象面積他	原単位 (MJ/m ² ・年) (MJ/世帯・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
商業	1,900m ²	3,380 ※1	6,422,000
	2,600m ²	3,380 ※1	8,788,000
住宅	50戸	38,358 ※5	1,917,000
	70戸	38,358 ※5	2,685,000
計			19,812,000 ⑥

B 戸建て住宅

	消費エネルギー 対象面積他	原単位 (MJ/世帯・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
住宅	85戸	38,358 ※5	3,260,000 ⑦

C 1 緑の利用を高める公益施設

	消費エネルギー 対象面積他	原単位 (MJ/m ² ・年)	年間消費 エネルギー量 (MJ・年)
事務所	1,200m ²	1,880 ※1	2,256,000 ⑧

試算 I による地区全体の消費エネルギー量 A + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧
92,229,000 C

試算Ⅱ

A 3 地区は商業3,000㎡以下、A 4 地区は商業1,500㎡以下かつ2F以下と制限しているため試算Ⅱのような建物計画は考えにくいですが敷地分割可能なことより、計算上年間消費エネルギー最大となる建物計画にて試算します。

年間消費エネルギーが最大となる建物計画

地区	主用途	建物概要
A 3	沿道店舗	店舗 (3棟以上)
A 4	店舗付住宅	1~2F 店舗、3F~ 住宅30 (3棟)
	店舗付住宅	1~2F 店舗、3F~ 住宅40 (4棟)
B	戸建て住宅	戸建て住宅85戸
C 1	緑の利用を高める公益的な施設	2F 事務所



年間消費エネルギー量

A 3 店舗

	消費エネルギー対象面積他	原単位 (MJ/世帯・年)	年間消費エネルギー量 (MJ・年)
商業	9,000㎡	3,380 ※1	30,420,000 ⑨

A 4 店舗付住宅

	消費エネルギー対象面積他	原単位 (MJ/㎡・年) (MJ/世帯・年)	年間消費エネルギー量 (MJ・年)
商業	4,500㎡	3,380 ※1	15,210,000
	6,000㎡	3,380 ※1	20,280,000
住宅	30戸	38,358 ※5	1,150,000
	40戸	38,358 ※5	1,534,000
計			38,174,000 ⑩

B 戸建て住宅

	消費エネルギー対象面積他	原単位 (MJ/世帯・年)	年間消費エネルギー量 (MJ・年)
住宅	85戸	38,358 ※5	3,260,000 ⑪

C 1 緑の利用を高める公益施設

	消費エネルギー対象面積他	原単位 (MJ/㎡・年)	年間消費エネルギー量 (MJ・年)
事務所	1,200㎡	1,880 ※1	2,256,000 ⑫

試算Ⅱによる地区全体の消費エネルギー量 A + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫
 131,274,000 D

再生可能エネルギー導入率について

試算Ⅰ 事業者の想定する建物計画より導かれる再生可能エネルギー導入率
15.0% B/C

試算Ⅱ 消費エネルギー量が最大となる建物計画より導かれる再生可能エネルギー導入率
10.5% B/D

(参考)

導入を目標としている地権者返還宅地での太陽光発電の設置やヒートポンプの導入が目標の通り実施された場合の再生可能エネルギー導入率は次の通りとなります。

試算Ⅰの場合 21.1%

試算Ⅱの場合 22.9%

試算Ⅰ 再生可能エネルギー導入率（予定・目標）（条件：地権者還元宅地を含め事業者が想定する計画建物）

地区の分類	名称 面積	A1	A2	A3	A4	B	C1	C2	D		
		約 1.9 h a	約 0.3 h a	約 0.6 h a	約 1.1 h a	約 2.8 h a	約 1.2 h a	約 1.0 h a	約 2.5 h a		
予定用途地域		準住居地域				第一種低層住居専用地域					
建築物の容積率の最高限度		10分の20				10分の8	10分の6		10分の5		
指定建ぺい率		10分の6				10分の5	10分の4		10分の3		
計画する建物	主用途	物販店舗	クリニック モール	1F店舗 共同住宅60戸	1F店舗 共同住宅50戸	1F店舗 共同住宅70戸	戸建て住宅	(緑の利用を高める 公益施設)	(公園・調整池)	(緑地)	
	予定敷地面積 (㎡)	15,000	1,400	4,500	3,800	5,200	15,000	2,000	-	-	
	予定建築面積 (㎡)	7,500	800	2,200	1,900	2,600	6,000	600	-	-	
	予定延床面積 (㎡)	30,000	2,800	9,000	7,600	10,400	12,000	1,200	-	-	
計画建物の 消費エネルギー対象面積	商業 (㎡)	15,000	800	2,200	1,900	2,600	-	-	-	-	
	駐車場 (㎡)	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
	事務所 (㎡)	-	2,000	-	-	-	-	1,200	-	-	
	住宅 (戸)	-	-	60	50	70	85	-	-	-	
年間消費エネルギー量	商業 (MJ・年) ※1	50,700,000	2,704,000	7,436,000	6,422,000	8,788,000	-	-	-	-	
	駐車場 (MJ・年) 注		-	-	-	-	-	-	-	-	
	事務所 (MJ・年) ※1	3,760,000	-	-	-	-	2,256,000	-	-		
	住宅 (MJ・年) ※5	-	-	2,301,000	1,917,000	2,685,000	3,260,000	-	-		
	合計 (MJ・年)	50,700,000	6,464,000	9,737,000	8,339,000	11,473,000	3,260,000	2,256,000	-	-	92,229,000
導入予定 再生可能エネルギー量											
PV設置予定面積 (㎡)		1,500	160	-	-	-	-	-	-	-	-
① PVによる再生可能エネルギー (MJ・年)		750,000	80,000	-	-	-	-	-	-	-	830,000 0.90%
② ヒートポンプ利用による再生可能エネルギー (MJ・年)		11,500,000	1,466,000	-	-	-	-	-	-	-	12,966,000 14.06%
導入予定 再生可能エネルギー量 合計 ①+② (MJ・年)		12,250,000	1,546,000	-	-	-	-	-	-	-	13,796,000 ☆ 14.96%
導入目標 再生可能エネルギー量											
PV設置予定面積 (㎡)		-	-	440	380	520	1,200	120	-	-	-
③ PVによる再生可能エネルギー (MJ・年)		-	-	88,000	76,000	104,000	240,000	24,000	-	-	532,000 0.58%
④ ヒートポンプ利用による再生可能エネルギー (MJ・年)		-	-	1,686,000	1,456,000	1,993,000	-	-	-	-	5,135,000 5.57%
導入目標 再生可能エネルギー量 ③ (MJ・年)		-	-	1,774,000	1,532,000	2,097,000	240,000	24,000	-	-	5,667,000 ★ 6.14%
備考	<ul style="list-style-type: none"> ■想定建物概要 4F建 1～2F 商業、 3～4F 駐車場 ■年間消費エネルギー算出原単位 その他の商業ビル 	<ul style="list-style-type: none"> ■想定建物概要 4F建 1F 医療系店舗 2～4F 医療施設 ■年間消費エネルギー算出原単位 医療系店舗：その他の商業ビル 医療施設：事務所 	<ul style="list-style-type: none"> ■想定建物概要 4F建 1F 商業 2F～共同住宅 ※共同住宅：ファミリータイプ（70㎡程度）で戸数計算 ■年間消費エネルギー算出原単位 商業：その他の商業ビル 共同住宅：住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ■想定建物概要 2F建 戸建て住宅 専有面積 120㎡程度 ■年間消費エネルギー算出原単位 住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ■想定建物概要 2F建 緑地に向けた公益施設 事務所面積800㎡ ■年間消費エネルギー算出原単位 事務所 	-	-	-	-		
算出根拠	計画建物（商業・事務所）の消費エネルギー対象面積の算出方法										
	駐車場を除く商業利用予定面積	延床面積	商業利用予定面積		-	-	-	-	-	-	予定 再生可能エネルギー導入率 ☆ 14.96%
	年間消費エネルギー量 原単位										
	商業※1：3,380MJ/㎡・年、事務所※1：1,880MJ/㎡・年、住宅※5：38,358MJ/世帯・年										
	PV設置予定面積										
	予定建築面積×20%										
	PVによるエネルギー量 原単位										
	PV：500MJ/㎡・年 ※2										
	ヒートポンプ（大気熱）利用										
	■A1物販店舗	(※4) APF=2.31 (GHP基準)	50,700,000MJ/年	× 40 % =	20,280,000MJ/年	× (1-1/2.31) =	11,500,000MJ/年	(年間冷暖房負荷) ※3			
■A2クリニックモール	(※4) APF=2.31 (GHP基準)	6,464,000MJ/年	× 40 % =	2,585,600MJ/年	× (1-1/2.31) =	1,466,000MJ/年	(年間冷暖房負荷) ※3				
■A3, A4店舗	(※4) APF=2.31 (GHP基準)	7,436,000MJ/年	× 40 % =	2,974,400MJ/年	× (1-1/2.31) =	1,686,000MJ/年	(年間冷暖房負荷) ※3				
		6,422,000MJ/年	× 40 % =	2,568,800MJ/年	× (1-1/2.31) =	1,456,000MJ/年	(年間冷暖房負荷) ※3				
		8,788,000MJ/年	× 40 % =	3,515,200MJ/年	× (1-1/2.31) =	1,993,000MJ/年	(年間冷暖房負荷) ※3				
その他	物販店舗では地中熱利用の導入を検討し、消費電力の削減を図ることを目指す。 (再生可能エネルギー導入率の向上を目指す。)										

予定 再生可能エネルギー導入率	☆ 14.96%
目標 再生可能エネルギー導入率	☆ + ★ 21.10%

試算Ⅱ 再生可能エネルギー導入率（予定・目標）（条件：事業用地A-1、A-2は事業者が想定する計画建物、その他は建設可能な商業床MAX計画建物）

地区の分類	名称 面積	A1	A2	A3	A4	B	C1	C2	D				
		約 1.9 ha	約 0.3 ha	約 0.6 ha	約 1.1 ha	約 2.8 ha	約 1.2 ha	約 1.0 ha	約 2.5 ha				
予定用途地域		準住居地域					第一種低層住居専用地域						
建築物の容積率の最高限度		10分の20			10分の8		10分の6			10分の5			
指定建ぺい率		10分の6			10分の5		10分の4			10分の3			
計画する建物	主用途	物販店舗	クリニック モール	沿道店舗	1～2F店舗 共同住宅30戸	1～2F店舗 共同住宅40戸	戸建て住宅	(緑の利用を高める 公益施設)	(公園・調整池)	(緑地)			
	予定敷地面積 (㎡)	15,000	1,400	4,500	3,800	5,200	15,000	2,000	-	-			
	予定建築面積 (㎡)	7,500	800	2,200	1,900	2,600	6,000	600	-	-			
	予定延床面積 (㎡)	30,000	2,800	9,000	7,600	10,400	12,000	1,200	-	-			
計画建物の 消費エネルギー対象面積	商業 (㎡)	15,000	800	9,000	4,500	6,000							
	駐車場 (㎡)	15,000											
	事務所 (㎡)		2,000					1,200					
	住宅 (戸)				30	40	85						
年間消費エネルギー量	商業 (MJ・年) ※1	50,700,000	2,704,000	30,420,000	15,210,000	20,280,000							
	駐車場 (MJ・年) 注												
	事務所 (MJ・年) ※1		3,760,000					2,256,000					
	住宅 (MJ・年) ※5					1,150,000	1,534,000	3,260,000					
	合計 (MJ・年)		50,700,000	6,464,000	30,420,000	16,360,000	21,814,000	3,260,000	2,256,000	-	-	131,274,000	
導入予定 再生可能エネルギー量													
PV設置予定面積 (㎡)		1,500	160	-	-	-	-	-	-	-			
① PVによる再生可能エネルギー (MJ・年)		750,000	80,000	-	-	-	-	-	-	-	830,000	0.63%	
② ヒートポンプ利用による再生可能エネルギー (MJ・年)		11,500,000	1,466,000	-	-	-	-	-	-	-	12,966,000	9.88%	
導入予定 再生可能エネルギー量 合計 ①+② (MJ・年)		12,250,000	1,546,000	-	-	-	-	-	-	-	13,796,000	☆ 10.51%	
導入目標 再生可能エネルギー量													
PV設置予定面積 (㎡)		-	-	440	380	520	1,200	120	-	-			
③ PVによる再生可能エネルギー (MJ・年)		-	-	220,000	190,000	260,000	600,000	60,000	-	-	1,330,000	1.01%	
④ ヒートポンプ利用による再生可能エネルギー (MJ・年)		-	-	6,900,000	3,450,000	4,600,000	-	-	-	-	14,950,000	11.39%	
導入目標 再生可能エネルギー量 ③ (MJ・年)		-	-	7,120,000	3,640,000	4,860,000	600,000	60,000	-	-	16,280,000	★ 12.40%	
備考		■想定建物概要 4F建 1～2F 商業、 3～4F 駐車場 ■年間消費エネルギー算出原単位 その他の商業ビル	■想定建物概要 4F建 1F 医療系店舗 2～4F 医療施設 ■年間消費エネルギー算出原単位 医療系店舗；その他の商業ビル 医療施設；事務所	■想定建物概要 4F建 1～4F 商業 ■年間消費エネルギー算出原単位 商業；その他の商業ビル	■想定建物概要 4F建 1～2F 商業 3F～共同住宅 消費エネルギー対象面積 ※共同住宅：ファミリー（70㎡程度）で戸数計算 ■年間消費エネルギー算出原単位 商業；その他の商業ビル 共同住宅；住宅	■想定建物概要 2F建 戸建て住宅 専有面積 120㎡程度 ■年間消費エネルギー算出原単位 住宅	■想定建物概要 2F建 緑地に向けた公益施設 事務所面積800㎡ ■年間消費エネルギー算出原単位 事務所	-	-	-	-	-	
計画建物（商業・事務所）の消費エネルギー対象面積の算出方法													
駐車場を除く商業利用予定面積		延床面積		商業利用予定面積		年間消費エネルギー量 原単位		PV設置予定面積		-		予定 再生可能エネルギー導入率	
						商業※1：3,380MJ/㎡・年、事務所※1：1,880MJ/㎡・年、住宅※5：38,358MJ/世帯・年						☆ 10.51%	
						PVによるエネルギー量 原単位						目標 再生可能エネルギー導入率	
						PV：500MJ/㎡・年 ※2						☆+★ 22.91%	
算出根拠		ヒートポンプ（大気熱）利用											
		■A1物販店舗		50,700,000MJ/年		×40% = 20,280,000MJ/年		×(1-1/2.31) = 11,500,000MJ/年		(年間冷暖房負荷) ※3			
		■A2クリニックモール		6,464,000MJ/年		×40% = 2,585,600MJ/年		×(1-1/2.31) = 1,466,000MJ/年		(年間冷暖房負荷) ※3			
		■A3, A4店舗		30,420,000MJ/年		×40% = 12,168,000MJ/年		×(1-1/2.31) = 6,900,000MJ/年		(年間冷暖房負荷) ※3			
				15,210,000MJ/年		×40% = 6,084,000MJ/年		×(1-1/2.31) = 3,450,000MJ/年		(年間冷暖房負荷) ※3			
				20,280,000MJ/年		×40% = 8,112,000MJ/年		×(1-1/2.31) = 4,600,000MJ/年		(年間冷暖房負荷) ※3			
その他		物販店舗では地中熱利用の導入を検討し、消費電力の削減を図ることを目指す。 (再生可能エネルギー導入率の向上を目指す。)											

栄区上郷猿田地区における都市計画提案に対する評価

ア. 横浜市のまちづくりの方針との整合	<p>本市では、横浜市中期4か年計画 2014～2017 においては、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。</p> <p>現行の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）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。また、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。</p> <p>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当たっては、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。</p> <p>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。</p> <p>横浜市水と緑の基本計画では、「横浜らしい水・緑環境の実現」を基本理念とし「緑の七大拠点」などまとまりのある緑を守ることであります。</p> <p>生物多様性行動計画（ヨコハマbプラン）では、貴重な水や緑などの自然資源は、生き物の重要な生息・生育環境であるとし、当該地域を含む円海山周辺の緑地を「つながりの森」として重点推進施策に位置付け、目指すべき将来像として「横浜の生物多様性の宝庫である〈横浜つながりの森〉を市民全体で体感・感動し、次代、次々代につないでいく」としています。</p> <p>本提案では、舞岡上郷線南東部に位置する緑の七大拠点である円海山周辺地区に連なる良好な緑地について、公園や特別緑地保全地区の都市計画を定め、現況の自然的環境や里山的景観を永続的に保全することとし、舞岡上郷線南東部沿道のグリーン・ゲート・ゾーンと名付けられた区域（以下、「グリーン・ゲート・ゾーン」という）については、公園、雨水調整池や公益用地などを配置し、円海山周辺の緑地への玄関口としています。</p> <p>また、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。</p> <p>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であると考えられます。</p>
イ. 環境等への配慮	<p>本案件にかかる環境影響評価は、前回提案の内容を対象に平成20年3月に報告書までの手続を終了していましたが、今回の提案に際し、提案者から事業計画の修正に伴う環境影響の変化に関し再度予測・評価を行った事業内容等修正届出書が提出されました。これについて本市環境影響評価審査会が審査した結果、全ての環境影響評価項目は環境保全目標を満足していることから、環境保全のための措置を確実に履行することにより、事業計画の修正に伴う環境に及ぼす影響が環境保全目標を超えて増加するおそれはないと判断しました。</p> <p>なお、前回提案時の環境影響評価の審査書で提案者に求めた意見及び今回の提案に際し平成26年7月に提案者に示した事業内容等修正届書に係る本市の意見についても、提案者は誠意を持って対処していく必要があります。これらに関しては、提案者から平成26年10月に、対応していく旨の見解が出されていますが、さらに、事業実施にあたっては、提案者が示した環境保全措置について確実に履行されることが必要です。</p> <p>また、提案者が計画する建築物については、太陽光発電システム等の積極的な採用により、本提案地区全体におけるエネルギー消費量（想定値）の10%以上の再生可能エネルギーの導入やCASBEE横浜Aランク以上が計画されています。さらに、提案者以外の土地所有者等が計画する戸建住宅や共同住宅などについても、再生可能エネルギーの導入等を目指すとしています。こうした環境配慮等の取組を持続するために、本提案地区内の関係者で「地域ルール」を策定し、運用するとし、環境等へ一定の配慮がされています。</p> <p>開発による改変部分の緑地を復元して、周辺緑地と一体となった段階で緑地として本市に引き継ぐ提案をしていることから、単に開発及び宅地造成許可の基準に適合させるだけでなく、安全性と自然的環境の保全を両立する工法を検討、選定し、当該地域の自然資源を最大限守る必要があります。</p> <p>また、注目すべき動植物の保護等について、市民や専門家の意見を取り入れながら進める必要があります。</p>
ウ. 周辺住民との調整及び概ねの賛同等	<p>本提案地区内の地権者ほぼ全員の同意が得られています。</p> <p>また、提案者による周辺自治会や市民団体に対する説明もそれぞれ行われ、理解を得る努力がされていると判断できます。</p> <p>都市計画提案説明会前には、本提案地区内の緑地とホテルなどの生物の生息環境の全面保全を求める約11万に及ぶ反対署名が陳情と共に本市に提出されました。その後も複数の市民団体から、交通処理に対する懸念、風水害への不安、遺跡保存への要望などを主旨とする陳情が寄せられています。</p> <p>平成26年5月に本市が主催した都市計画提案公聴会においては、賛成が8名、反対が2名、その他が3名であり、本提案地区周辺のにぎわいの創出、ホテルの生息域や広大な樹林地の保全に対する期待、舞岡上郷線の拡幅整備や神奈中車庫前交差点の早急な改良による交通の円滑化、本提案による本提案地区周辺の防災性の向上などに期待する賛成意見が述べられた一方で、大規模盛土造成や交通処理を不安視するなどの反対意見も述べられました。</p> <p>今回の計画提案の内容を、より地域に対する魅力や利便性を高めるものとするためには周辺住民との連携が不可欠であることから、提案者は今後も、周辺住民に対する調整を継続し、将来にわたって、取り組むことが求められます。</p>

<p>エ. 事業実施の実現性</p>	<p>事業実施の実現性に関して、関係機関等との事前相談の段階では、都市計画法の開発許可基準及び「横浜市開発事業の調整等に関する条例」等に照らして、不整合はありません。</p> <p>なお、神奈中車庫前交差点の改良などの商業施設等に係る交通処理については、商業施設の供用開始までに提案者が確実に実施するとともに、事業実施にあたっては、開発許可、遺跡の調査方法等について、引き続き関係機関等と詳細な協議が必要となります。</p> <p>本提案地区内の注目すべき動植物の調査については、事業実施前までに調整する必要がある、生息環境の保全、移植・定着のための取組が確認できるまで市民や専門家の意見を取り入れながら、提案者が責任をもって実施することが求められます。また、生物多様性に配慮した雨水調整池及び水路の持続可能な維持管理方法については、市民、専門家等と検討する必要があります。</p> <p>さらに、近年のがけ崩れを含む水害への対応については、安全性の確保に向けた具体的な取組が求められ、土砂災害警戒区域については、その部分の確実な対策が必要です。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必要があります。</p>
<p>オ. まちづくりへの寄与</p>	<p>舞岡上郷線北西部については、駅徒歩圏と沿道にふさわしい複合市街地の形成を図ることで周辺住民の利便性が向上するとともに、にぎわいが創出されることで防犯性も向上します。また、商業施設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内容となっています。さらに地域からの優先的雇用が計画されており地域への貢献が期待されます。</p> <p>また、CASBEE 横浜や再生可能エネルギーの積極的な導入による環境に配慮した建築物を配置し、持続可能な市街地を形成するとしています。</p> <p>舞岡上郷線南東部については、円海山周辺地区に連なる良好な緑地が都市計画により永続的に担保されます。また、その区域にある貝化石の露頭や横堰を保存することとしています。</p> <p>グリーン・ゲート・ゾーンについては、開発に必要な公園、雨水調整池等を計画していますが、公園は居住者だけでなく来訪者も利用できるものとし、雨水調整池及び水路は生物多様性に配慮した施設として整備するなど、円海山周辺緑地への玄関口としてふさわしいものにするとしています。</p> <p>さらに、舞岡上郷線の拡幅整備及び神奈中車庫前交差点の改良により、本提案地区周辺の交通を円滑化するとしています。</p> <p>これらの提案は、緑豊かな良好な景観がある、多世代にわたり持続的に住み続けられる魅力的なまちの創出に寄与すると考えられます。</p>
<p>カ. 適正な提案区域の設定</p>	<p>提案区域について、二つの都市施設の公園及び特別緑地保全地区は、円海山周辺地区に連なる良好な緑地と連続する場所に位置しており、既存の樹林地や谷戸など、一体となって緑地の保全・活用が図られるよう設定されており、おおむね適正な配置となっています。舞岡上郷線西側に位置する特別緑地保全地区については、地区計画の緑地の保全のための制限区域と一体となって緑地の保全が図られる区域となっています。これらの位置・形状については、その目的や整備内容等からみておおむね適正であると考えられます。</p> <p>また、地区計画の区域については、開発区域全域をカバーするように設定され、地区整備計画を定めており、おおむね適正と判断できます。ただし、本提案地区のグリーン・ゲート・ゾーンと位置付けられる舞岡上郷線沿道の南東部については、開発区域に含まれていますが、円海山周辺の緑地への玄関口にふさわしい役割が期待されており、第一種低層住居専用地域に変更するのではなく、市街化調整区域のままとすべきと考えられます。</p>
<p>キ. 事業中の都市施設等への配慮</p>	<p>本提案地区内で、都市計画事業として事業を行っている都市施設等はありません。</p>
<p>ク. 計画の合理性・担保性</p>	<p>提案されている都市計画は、都市計画法等の関係法令に沿った内容と考えられます。</p> <p>なお、特別緑地保全地区、都市施設の公園、樹林地・草地等の保全の制限を定める区域については、単に防災措置を行うのではなく、安全と自然的環境の保全を両立する工法を検討、選定し、実施することが求められます。また、提案者が本市へ寄付するとしている土地については、公園緑地の寄付受納要綱に基づき斜面の安全対策を実施し、樹林地・草地等の保全の制限を定める区域の復元状況が周辺植生と一体となったことを確認したのち、本市に引き継がれるのであれば問題は無いと考えられます。</p> <p>本提案区域内に設定されている公益用地については、横浜市公益用地の譲渡等に関する要綱に照らして、位置・形状については、現時点では問題はないと考えられます。具体的な手続等については、事業の進捗に応じて今後協議を行う必要があります。</p> <p>なお、都市計画以外の提案内容の担保性を高めるため、提案者が中心となり、地権者と「まちづくり組織」の設立や「地域ルール」の策定を確実に実施する必要があります。</p>
<p>総合評価</p>	<p>本提案内容は、首都圏レベルの枢要な緑地である円海山周辺地区に連なる良好な緑地を、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保し、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全するものと評価できます。また、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おり、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。</p> <p>ただし、グリーン・ゲート・ゾーンについては、単に開発区域の一部というだけでなく、円海山周辺緑地への玄関口にふさわしい役割が期待されており、市街化調整区域のままとすべきと考えられます。</p> <p>以上のことから、提案された区域区分の変更や地区計画等の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の決定及び変更をする必要があると判断します。</p> <p>なお、舞岡上郷線の拡幅整備、神奈中車庫前交差点の改良、建築物への再生可能エネルギーの導入やCASBEE 横浜の適用、地域雇用の確保、文化財の保護、注目すべき動植物の生息環境の確保や移植・定着、特別緑地保全地区等における防災措置及びその後の緑の復元、防災性の向上や「まちづくり組織」による取組などについて、確実に実施していくことが必要です。その実現には、周辺住民や市民団体、専門家などとの連携が不可欠となることから、各段階において十分調整しつつ取り組むことを求めます。</p>