

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>横浜市は、33 億円もの予算で、緑地や農地の保全と 150 万本の植樹行動を呼びかけ実施しているが、山を削り、谷を埋めるような大規模な地形の改造を伴う開発は、いくら代わりの緑地を設けるといっても、自然破壊そのもので、いったん実行すれば取り返しがつかないこととなり、市の緑地保全政策に逆行する。</p> <p>今回のような大規模な開発を行えば、保水力のある森林原野と異なり、水を吸わないコンクリートの舗装面や屋根の面積が著しく増加して、大雨が降った場合は急な出水となることが容易に予測される。昨今の異常気象を考慮に入れると事態は深刻である。これに対し環境影響評価書では、洪水対策として、各種データに基づき調整池を設計し、設置していくもので、瀬上沢全域から流れ出る予定最大放流量は開発前後でほぼ同等となり、開発による水害への影響は無いとしている。しかし、水害が発生してしまってから、想定した雨量等のデータ、あるいは算定式が想定外であったと言われても、被害を受けるのは近隣住民やいたち川下流域の住民である。水害を発生させるような開発を行った責任は誰がどう取るのか、明確にしてほしい。</p> <p>私なりにいろいろな疑問点があり、この水害対策手法を検討したところ、予定最大放流量の開発後も開発前とほぼ同等という結論は、低い想定雨量の降雨データを用いており、調整池があふれた場合の水の流出量、あるいは、降り始めてからの積算雨量流出量を全く考慮しないで導き出されたものであると思われる。</p> <p>開発地において、特に怖い水害に結びつくような雨は、比較的短時間で降る豪雨である。環境影響評価書では、開発地域の降雨状況を横浜地方気象台の過去 10 年の降雨量データ 1996 年から 2005 年を用いて紹介しているが、洪水には直接に関係のない、この 10 年間における最大年間降水量 2003 年の 2,132.5 mm、あるいは、最大月間降水量 2004 年の 761.5 mm を述べている。そして、唯一洪水に結びつくと思われる最大一日降雨量については、2005 年の 127.0 mm を取り上げているが、同評価書で取り上げている同じ 10 年のデータの中には、1996 年の 226.0 mm、2003 年の 188.0 mm、2004 年の 191.5 mm とはるかに大きな数値があるのに、意図的に 2005 年の低い数字を紹介している。そして、最大 1 時間当たりの降水量、あるいは最大 10 分間の降水量といったデータについては全く触れていないのはなぜか。</p> <p>開発地区内から雨水流出量を抑制するために、6 個の調整池（全体 1 万 6,300 m³）の設置を予定しているが、過去に開発された近隣の住宅地の調整池に比べ、その住宅規模を考慮しても小さい。算定の基になっている 30 年確率の想定雨量表は、10 分刻みで 1 時間当たりの雨量で表現されているが、換算すると、一日の雨量で 230.98 mm、最大 1 時間降雨量で 57.75 mm、最大 10 分間雨量で 23.6 mm を見込んでいることになる。これに対し、1990 年代の横浜地方気象台データでは、最大 24 時間降雨量で 263 mm、最大 1 時間降雨量で 92 mm、最大 10 分間降雨量で 39 mm と、その値をはるかに超えており、想定が甘い。私の計算では、1 時間に 70 mm 程度の雨が 2 時間ぐらい降っただけでこの調整池は溢れてしまう。昨今の激化した気象状況、特に短時間に大量の雨が降ることが全く考慮されていない。</p> <p>そして、調整池が溢れた場合を想定して余水吐といわれるオーバーフローの水が流れる装置を予定しているのに、環境影響評価書には全く触れていない。すなわち、開発ありきで 30 年確率の低い雨量で調整池の大きさを算定しておいて、設計許容量以上の大雨が降り、溢れてしまえば、下流に流せばいいという考えである。</p> <p>大雨で、一旦、調整池が溢れば、保水力が小さい開発地域からの流れる水の量は比較にならないほど大きなものになる。市民の生命、財産に危険を及ぼすような開発は行うべきではない。</p> <p>さらに、調整池からの雨水流出量は同評価書で開発前と同じ程度に抑制と述べている量は 1 秒につき何 m³ という水の量り方であり、雨が降り始めてからの積算雨量流出量も開発前後で比較する必要があるが説明がない。この積算雨量流出量は、下流に柏尾川を持ついたち川では特に重要であり、水害に直結するため、開発地域からの積算流出量が考慮されていないのは全く不備である。</p> <p>この開発が行われれば、瀬上沢、いたち川沿いに洪水が発生し、犠牲者が出るのは必至である。最近では、2004 年に柏尾川の洪水により栄区内で避難騒ぎが起きている。県は 1 時間当たり 50 mm の雨が降っても洪水にならないように柏尾川の改修工事を進めているが、1998 年の 1 時間当たり 92 mm という雨にはとても対応できない。事業者は想定以上の強い雨が降った場合、開発により洪水の危険性がはるかに増すこと、開発前後で降雨量が変わらないとする想定雨量とその手法、調整池の大きさ、調整池が溢れた場合の放流量などを具体的な数値で近隣住民、いたち川下流域の住民に対し説明し、了解を得る必要がある。</p>	<p>横浜市栄区上郷に位置する当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地や山林の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>また、現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約 50% を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。</p> <p>上郷開発事業における自然環境保全計画の目標は、①緑地の保全、②ホテルの生息環境の保全と水路の整備、③横堰および貝化石の保全としております。</p> <p>①の瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の緑地をまとめる計画では、造成により伐採される山林の代替処置として、現状の畑地を裸地化させることなく、移植や植樹によって樹林地として再生させ、伐採される面積とほぼ同面積の代替緑地を創生します。</p> <p>また、同じく瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる谷戸部分については、切土・盛土の造成をせずに平地を公園として整備することで、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々の利用に供し、公園内に湿地や田圃を復元することでホテル等の生息環境を確保し、里山的な環境を創出できる計画としています。なお、今後はこの里山としての環境を維持管理するための仕組みづくりも実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>②として、当該事業計画区域内を流れる水路の未整備区間については、治水の機能を維持しつつ、ゲンジボタルなどの生息環境として、瀬上沢小川アメニティとして整備されているいたち川支流上流側と同様な自然環境保全に配慮した水路に整備する計画としています。</p> <p>③として、横堰および貝化石の周辺樹木も現状のまま保存し、将来的にも保全されるように横浜市へ帰属します。</p> <p>これらの環境保全計画は、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。</p> <p>当該事業計画における緑地保全計画は、横浜市の 150 万本の植樹計画とは形は違いますが、良好な自然環境を将来に渡って保全しようという考えは同じと考えております。</p> <p>ご指摘のとおり、開発後は道路の舗装や宅地化により、短時間に流出する雨水は従来に比べ増加しますが、これらを計算したうえで調整池を設けることで、下流に影響が少なくなるように抑制し放流する計画としています。調整池の計画も含め当該事業計画の実施設計は、都市計画提案後の開発行為申請にあたり、横浜市の開発基準に準じた適正な計画となるよう行政担当部署と協議し、審査を受けます。</p> <p>調整池の容量等の計算は、横浜市の開発基準に基づいて行います。</p> <p>環境影響評価書の「5.9 水象」の章においては、降水量の状況として横浜地方気象台の過去 10 年間の月別降水量を記載しました。また、直近の降水量の状況として、2005 年の降水量の極値と日降雨量の状況を記載しております。なお、調整池の容量はこれらの記載データを直接用いて計算をするというのではなく、今後の開発行為申請時に横浜市の開発技術基準に基づいて行政指導を受けながら、計画することになります。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>環境影響評価書に記載された、降水量の極値、日降雨量につきましては、図書作成時点の直近年のデータを整理したものです。</p> <p>提案者は、現行の開発許可基準に沿って事業計画を立案し、環境影響評価を行ったものと認識しています。</p> <p>調整池は雨の降り始めから貯留するものではなく、開発前の放流量分は流出させながら、それ以上の降雨量について貯留するものです。</p> <p>また、環境影響評価においては、通常、調整池が溢れるような異常時の状況は評価していません。</p>

<p>開発区域には、160 万年前の化石の露頭があり、世界的にも大変重要なものである。また、縄文・弥生遺跡、横穴墓、製鉄遺跡、横堰、住居跡などの古代から近代に至る人類の歴史がある。特に横穴墓は、ここの地にしかない鍛冶ヶ谷式と呼ばれており、棺室が小さいので、火葬、あるいは洗骨が行われたのではないかと予測されている。</p> <p>また、製鉄遺跡とも深く関連し、先進技術を持った技能集団がこのあたりに住みつき、横穴墓を作ったのではないか、その人たちは大陸系の渡来人ではなかったのか、いろいろと推理されてロマンに満ちている。開発地域には、これらの遺跡が密度濃く残されており、極めて貴重であるが、開発すれば永久に消滅することになるため全面的に保存する必要がある。</p> <p>事業者が農地転用の許可を受けていない土地を取得し、20 年以上も仮登記のまま放置してきたが、全く異常なことである。この土地を当開発計画に組み込み、事業を進めるのは脱法行為である。このような手法は、都市計画提案制度に馴染まないので、土地を元の地権者に返還することを求めたい。</p> <p>都市計画提案制度は、地域住民や地権者による自主的な都市計画を想定したもので、バブル期のような開発事業は人口減少社会に向かい、かつ、自然環境の保全が叫ばれる中、なじまない。</p> <p>横浜市は環境保全でリーダーシップを取るのであれば、この辺を考えてほしい。</p>	<p>現在、横堰・貝化石は文化財には指定されておりませんが、地域の教育・文化的見地から文化遺産として現状のまま保存し、将来的にも保全されるように横浜市へ帰属します。製鉄遺跡については、平成 2 年に都市計画道路舞岡上郷線の築造にあたって横浜市により発掘調査が行われ、報告書が作成されております。当該事業計画区域に一部残っている製鉄遺跡のエリアを含め、その他ご指摘の横穴墓等についても開発行為申請時に行政の担当部署と協議の上、必要な対応を行う予定です。</p> <p>ご指摘のような法律的な問題は一切ございません。</p> <p>前述のとおり、当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地や山林の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>それぞれの地権者は長期に渡り開発を待ち望んできたものであり、今回、事業者からの提案により都市計画提案制度を活用することで事業の推進を図ることとし同意をいただいているものです。この事業計画は、土地所有者による都市計画提案制度により、緑地等の自然環境の保全が可能となり、地域活性化に貢献する街づくりと併せて、将来に渡り良好な街並みを維持することが可能になると考えております。</p>	<p>事業計画地に所在する貝化石、横穴墓、製鉄跡、他の周知の埋蔵文化財包蔵地につきましては、文化財保護法、横浜市文化財保護条例の規定に基づき、また横堰は歴史的遺産として保護、調査を進めてまいります。</p> <p>都市計画提案制度は、住民等のまちづくりへの関心が高まる中で、住民等が自らまちづくりのきっかけをつくり、主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成 14 年の都市計画法の改正により創設された制度です。</p> <p>また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待されています。</p> <p>当該案件に係わらず、都市計画の提案がなされる場合には、この趣旨に沿って提案されるものと考えております。</p>
---	---	--

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>最近は瀬上の谷戸の手入れがされずに荒れ放題となっているが、その原因が東急建設による買い占めと放棄によることを知った。提案書には、農業後継者の不足による放棄のように描かれているが、問題のすり替えではないのか。</p> <p>かつて、瀬上沢が谷戸の風景であったときには、瀬上沢の近くにオオタカの営巣地があったと聞いている。横浜市内でもオオタカの住むところは円海山近郊にしかないが、こんな貴重な緑地を無くしてはいけない。瀬上沢の開発を考えるのであれば、行政、市民、農家が協働して谷戸の原風景を回復し、オオタカの餌場を作り、再び瀬上沢にオオタカの営巣地ができるように手を尽くすべきではないか。子供たちや孫たちに瀬上沢の緑を、あの豊かな緑を、蛍をこの手に残したい。</p> <p>上郷開発は横浜市の政策との矛盾があるのではないか。</p> <p>横浜市は地球温暖化対策事業本部を立ち上げ、横浜市脱温暖化行動指針 CO-D030 で「2025 年度までに、一人当たりの温室効果ガス排出量を、現在から 30%以上削減する」とともに、「再生可能エネルギーの利用を現在の 10 倍にする」目標を掲げ、平成 20 年度に 7 億 8,000 万円の予算を可決している。この計画では「単にこれまでの延長線上ではない新たな取組が必要」、「横浜市は先頭に立って行動し、温暖化対策の新たな局面を作り出していかなくてはなりません。」と言い、「CO2 の排出削減につながる仕組みの構築」など 4 つの方針を掲げ、目標実現のために 7 つの分野で「新たな局面をつくる取り組み」を行うことになど、具体的行動を提起している。</p> <p>この方針と上郷開発は一致しないのではないか。</p> <p>この開発による緑の伐採と新たな建造物から出る CO2 は 1 万 3,000 t に達し、交通量の増大と渋滞による CO2 の発生量の増大も考えると、この開発は CO-D030 で進めようとしている脱温暖化とは相反する計画となることは明らかである。</p> <p>建物 CO-D0 では、「脱温暖化都市を可視化する先導的な脱温暖化開発モデルプロジェクトと誘導します」として、「土地所有者等が都市計画の提案を行う、都市計画提案制度による大型開発等に対する温暖化型モデルプロジェクトへの誘導」を提起しているが、上郷開発に脱温暖化モデルへの誘導は行われているとは思えない。市はこの計画の認可の判断に当たって、CO-D030 の方針に適合しているのかどうか否かを適用するのか。もし適用されないとしたら、CO-D030 に対する市民の信頼は大きく損なわれる。</p> <p>「二酸化炭素等の排出を限りなく低下させたスタイルが日常化」を市民に要求し、事業者への「温室効果ガスの実質的な削減を進めます」としているのならば、上郷開発は新規の事業なので一層厳しい温暖化防止策がとられなければならない。</p> <p>上郷開発は、時代の要請から大きく外れた旧態依然の開発計画となっている。市は東急とのしがらみから脱却し、この開発の認可をせず、緑のダムとしての瀬上沢を残し、市民の憩いの場として再生することを望む。</p> <p>東急建設は 22 回の説明会を行い、周辺住民の理解を得てきたと説明しているが、説明会をやればやるほど反対が強まり、短期間に 9 万人もの反対署名となった。横浜市が行った 2 回の説明会でも、参加者を納得させる説明は行われなかった。</p> <p>この計画の撤回を求めて 251 人が公聴会で証言したいと申し入れたのは、周辺住民が納得していないからであり、横浜市と東急建設はこの事実をよく検討してほしい。</p> <p>4 月の広報よこはまの特集号では、市の 20 年度に行う事業の中で「緑を感じることができるまちづくり」と書かれており、「市民・企業と協働して街の緑化をすすめるとともに、市内に残るまとまった緑地や農地の保全に努めます。」と書いているが、そうであるならば、当然貴重な上郷の緑地は守るべき地域であり、この開発計画との矛盾を一層強く感じる。</p> <p>今、温暖化防止に向けては世界中が国を挙げて取り組んでおり、横浜市が脱温暖化行動指針を掲げて取り組むのは当然のことである。昨年 11 月に市が金沢市民の森 76.5ha の買い取り保全を決断したことに、多くの市民が歓迎の声を上げている。東急建設も儲け本位の開発に拘らず、適切な価格で横浜市に譲渡すべきではないか。</p>	<p>当該事業計画区域の瀬上市民の森に続く谷戸部分は、ほとんどが個人所有地です。農業後継者の不足は現実の問題であり、地権者個々での土地利用が行われた場合には、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、徐々に変わっていったと考えられます。</p> <p>当該事業計画区域では、地権者が集まり一体的な土地利用と恒久的な街づくりを目指したことで、都市計画道路も暫定二車線で整備されました。長期に渡り計画実現を待ち望んでいるため、現在の谷戸の状況は雑草が繁茂し以前の田畑で営農していた状況とは様変わりしております。</p> <p>オオタカやホタル等については、環境影響評価で調査・審議を行い専門家の意見を踏まえて環境保全措置を策定しています。また今後、地域の自然保護団体とも協業して保全について検討していくことを環境影響評価報告書で表明しております。</p> <p>ホタルについては当該事業計画区域内で、谷戸の平地部に配置する公園内に湿地や田圃を復元したり、未整備区間のいたち川支流を瀬上沢小川アメニティとして整備されている上流側と同様な自然環境保全に配慮した水路に整備したりすることで、生息環境の保全と広がりを出す計画としております。</p> <p>また、オオタカについては田畑等がある里山的環境も餌場として必要なことから、湿地や田圃を復元する谷戸の公園ならびに谷戸部分の山林および再生樹林地を横浜市に寄付・帰属することで、里山的環境を将来的にも保全できると考えております。</p> <p>当該事業計画は地権者が集まり計画的な街づくりをすることで、約 50%の緑地を横浜市に提供することができる計画となりました。また、緑地の他にもホタル等の生息環境の保全、地域の歴史的遺産の保全、都市計画道路の整備など、地域環境を検討して計画しました。環境保全、地域貢献を目指した計画であると考えております。</p> <p>開発による伐採については、当該事業計画区域（約 33.5ha）のうち山林は約 16ha あり、このうち造成工事で伐採される山林は約 5.2ha です。樹林に再生される畑地約 2.9ha と造成緑地約 2.4ha で、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。また、これらの緑地を含め当該事業計画区域の約 50%（現状の山林面積とほぼ同等の面積）を緑地として横浜市に寄付・帰属することから、開発後は良好な緑地が将来的にも保全されることとなります。</p> <p>CO₂排出量については、短期的には伐採により樹木の CO₂の吸収量が減少しますが、将来的には樹林地再生により現状とほとんど差異がないと考えております。</p> <p>当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地や山林の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>また、現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約 50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。</p> <p>当該事業計画は、良好な自然環境を将来に渡って保全しようと考え計画しております。</p> <p>周辺住民への説明会は都市計画提案の資料にも示したとおり、約二年半前から行っており、ご理解いただけるよう努力してきました。今後ともご理解いただけるよう説明していく所存です。また、9 万人の反対署名については重く受け止めておりますが、署名簿は弊社に届いておりませんので、内容については確認できておりません。一体的で計画的な街づくりをするために、長期に渡り事業実現を願ってきた 89 名の地権者の総意もご理解いただきたいと考えております。</p> <p>現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約 50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。</p> <p>市民の森について、民間企業所有の土地を横浜市が買い上げた等の報道も聞いておりますが、当該事業計画用地は単独の企業が所有している土地ではなく、89 名の地権者が所有している土地をまとめて、計画的な街づくりを行おうとしている事業です。89 名の地権者の協力があるからこそ一団の緑地保全が可能となると考えております。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案区域を含めた瀬上沢周辺には多くの自然環境が残されておりますが、現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えており、市民の森や特別緑地保全地区に指定した区域内の土地所有者からの買取要望により、土地買取りを行っています。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>（平成 20 年度の事業本部の予算規模は、一般会計全体で 474,612 千円、風力発電事業会計が 51,001 千円、総額では 525,613 千円となっています。）</p> <p>横浜市脱温暖化行動方針（CO-D030）の基本方針においては、「単にこれまでの延長線上にあるというのではない新たな取組を盛り込むことが必要」とする一方で、「脱温暖化社会への移行を急ぐあまり、生活の質の低下、社会的弱者へのしわ寄せ等を招いてはならない」との考え方を踏まえ、中長期的な将来を見越して、先頭に立って新たな取組を進めていくこととしています。</p> <p>なお、「温暖化型モデルプロジェクトへの誘導」とは、省エネ性能が高く、再生可能エネルギーを活用したエネルギー性能が高く、かつ魅力的な建築・まちを想定したものです。</p> <p>計画提案の添付書類である周辺住民等への説明の経緯に関する資料、公聴会での公述意見をはじめ、その他のご意見も参考にしながら、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえ、総合的に判断します。</p> <p>旧金沢市民の森（76.5ha）につきましては、近郊緑地特別保全地区に指定する35.6ha及び上郷森の家野外施設用地1.5haの合計37.1haを横浜市が買い取り、29.3haを新たに市民の森に指定するほか、10.1haを寄附いただく計画になっています。</p>

<p>少子高齢化に向かう中、儲け本位の住宅開発や大型ショッピングセンターの開設は必要としてはいない。むしろ、歩いていける距離での商店街の復活が望まれている時代を見据えるべきではないか。</p> <p>市は緑地の買い取りには予算が無いと言うが、市庁舎の耐震工事をしながら、新庁舎の建設に取りかかったり、横浜駅再開発で巨大ツインタワービルを作る計画など、私たち市民サイドからすれば税金の無駄遣いとしか映らない。予算を市民の立場に立って使ってほしい。</p>	<p>ここ数年で高齢化が急激に増加しているこの地域では、今後ますます生活利便に対するニーズが増えつつあると考えております。栄区や港南区の商店街等は JR 根岸線駅周辺に集中しており、当該事業計画区域を含む上郷町周辺区域の買物環境は、食品スーパーが数店舗あるのみです。日常生活利便品の店舗を誘致することで当該地周辺の戸建て住宅地からのニーズに応えられ、今後も住み続けられるまちづくりの一助となると考えております。また、周辺店舗との競合しない形態の店舗を計画しており、地域の発展、強いては周辺店舗との連鎖的発展を期待できるものと考えております。</p>	<p>「商店街に対する消費者意識調査」（h19 年度・経済観光局）によると、全市的な傾向として高齢者ほど近くにある商店街の利用頻度が高くなっており、地域の商店街は、市民の多様なニーズに合った生活必需品やサービスを提供する「市民の日常生活を支える基盤」であるとともに、イベント開催などを通じて「地域コミュニティの核」を担い、「まちづくりの先導役」としても期待されているものと認識しています。</p> <p>本市が事業を行うにあたっては、その必要性を十分検証した上で行っています。</p>
--	--	--

■公述人 3

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>今回の都市計画提案が円海山の入り口に当たる地域であり、瀬上市民の森に近接する緑地のほとんどが個人の土地であることを知り、円海山につながる緑地の今後の存続に不安を感じて意見を述べる。</p> <p>現在この地域は市街化調整区域で、そのほとんどが個人の所有地である。</p> <p>市街化調整区域内の農地や雑木林が墓地や資材置場として開発されたり、荒れた農地や雑木林周辺では廃棄物の不法投棄が問題になっている。市街化調整区域であることによって守られる環境もあるが、個人の所有地である以上、市街化調整区域であっても、土地所有者の意向によって生活環境の悪化を招く開発をされてしまうことも多くある。</p> <p>港南台駅から徒歩 20 分程度で市街地に隣接するこの地域は、円海山周辺の複数の市民の森につながる入口であるため、瀬上市民の森と周辺地域をつなぐ自然アメニティの拠点として、市民が親しみやすい環境を整備することができれば、周辺地域の生活環境の向上につながるだけでなく、身近な自然アメニティとして横浜市民の貴重な財産となる。</p> <p>今回の開発は 50%の緑地保全など、ある程度は自然環境に配慮した計画であるとの説明だが、市街地に近接するこの場所で、恒久的に瀬上市民の森と一体となった緑地の維持、保全が可能な計画で、開発地域のためだけでなく、周辺住民、横浜市民にとっての憩いの場、自然活動の場として市民に還元できる計画を検討してほしい。</p> <p>瀬上市民の森の景観を生かし、市民の森を引き立てるような計画を検討し、市街地と自然公園が共存し、安心で親しみやすい環境を実現できる計画としてほしい。</p> <p>今回の開発に対する都市計画提案において、私は自然公園に近接する市街地のあり方が大きなテーマであると考えている。市街地と自然公園が共存し、その環境が周辺住民だけでなく、横浜市民の財産となるようなものとして環境整備をお願いしたい。</p> <p>地権者の方々、横浜市には、今回の計画について横浜市民の財産を構築する計画であるという認識で、節度のある計画的な開発と円海山周辺の複数の市民の森の入口としての自然公園整備を検討し、勇気ある決断をしてほしい。</p>	<p>ご意見にあるとおり、当該事業計画地は農地や山林を所有している 89 名の地権者が混在しております。農業後継者の不足は現実の問題であり、地権者個々での土地利用が行われた場合には、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、徐々に変わっていくと考えられます。現在は、昭和 60 年代からの計画のもと個別の土地利用はせずに現状維持をしており、それぞれの地権者が長期に渡り事業実現を待ち望んでおります。当該事業計画区域では、地権者が集まり一体的な土地利用と恒久的な街づくりを目指したことで、都市計画道路も暫定二車線で整備されております。</p> <p>当該事業計画では地権者がまとまって計画的な街づくりをすることで、約 50%の緑地を横浜市に提供することができる計画とし、その多くを瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の緑地となるよう計画的に配置しました。</p> <p>まず、瀬上市民の森の入口として舞岡上郷線から上郷高校下周辺までは、横堰と貝化石の保全エリアを含め親水公園などを備えた散策路を整備する計画としております。その先の谷戸部分の平地には公園を配置し、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々の利用と、公園内に湿地や田圃を復元させホテル等の生息環境を確保して、里山的な環境を創出する計画としております。また、この谷戸部分に流れるいたち川支流においては、未整備の水路を上流の小川アメニティと同様な自然環境保全に配慮した水路に整備することで瀬上池までの一体感も創出する計画としております。緑地として横浜市に寄付・帰属するエリアの畑や裸地については、造成区域内の樹木の移植や植樹で樹林地を再生し、横浜市へ寄付・帰属することで将来的にも保全される緑地として計画しております。</p> <p>開発が環境に与える影響については、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。</p> <p>また今後、この里山的環境の整備計画については、地域の自然保護団体とも協業して保全について検討していくとともに、維持管理についての仕組みづくりを実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>当該事業は、一体的な計画ができる利点を活かし、計画的な街づくりと周辺環境に即した環境保全を検討しました。市街地に接している当該事業計画区域の北側には、港南台駅から徒歩 15 分という立地と地形の高低差を利用し、約 20%の緑地を有する集合住宅を計画しました。舞岡上郷線沿いには日用品販売店舗を計画し、瀬上市民の森方向を戸建て住宅エリアとしました。このような一体的な事業として港南台方面エリアと都市計画道路沿いを高度利用することで、約 50%の緑地を横浜市に寄付・帰属できる計画としております。</p> <p>当該事業計画は、多様な意見を持つ地権者 89 名がまとまり、土地を集約することで、地域の活性化に繋がる舞岡上郷線の整備と計画的な街づくりを行い、将来的に保全される里山的環境が創出できる計画としています。今後、実施設計にあたっては、さらなる検討を重ね、良好な街づくりと緑地保全に努めます。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案区域内の土地は市街化調整区域ですが、墓地や資材置き場など一定の土地利用が行われる可能性もあります。</p> <p>現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえて、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えます。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>日本は、高度経済成長時代の始まりと言われる 1960 年代半ば以降、自然に大きな改造を加えてきた結果、緑地は急速に減少しており、ここ横浜においては、全国的に比較しても緑地の減少は顕著である。</p> <p>現在、横浜では緑の七大拠点と言われている一定の規模の緑地が残存しているのみであり、この七大緑地でさえ、行政の努力や市民の働きかけ、市街化調整区域への指定による開発抑制と行政の規制が一定されてきたことによるものである。提案地域は、まさにこの七大緑地でも最大の緑地に位置するものである。</p> <p>ここ瀬上沢で蜚が生息し続けているのも、栄区役所職員を中心とした緻密な生育環境の整備によるものであり、このことは評価されるべきである。</p> <p>森を失うことで、動植物の減少、CO2 の増加、洪水の誘発等が起こる。CO2 の増加が、このまま進むと一層の地球温暖化をもたらすというのが今や共通の認識となっている。この地域における都市計画提案による開発は、既に否定された昔の開発計画であり、やめるべきである。今後のまちづくりの視点として、自然を改造するようなものは排除すべきであり、今あるものを利用した再開発にシフトすべきである。計画提案されている周辺も含めて、居住者のいない住宅がかなり増えてきているため、その地域に居住する希望者が増えるようなまちづくりを行政と市民の協働により作っていくべきである。</p> <p>横浜のような大都市においては、身近に緑地があることは生活に潤いをもたらすものとして極めて貴重であり、自然との共生という観点からも、今後のまちづくりにおいて、この計画提案の開発はやめるべきである。</p> <p>本都市計画提案は、あたかも住民のための開発であるかのように述べているが、都合のいいことを一面的に取り上げ、この開発を正当化している。</p> <p>例として、生活利便性向上の必要性のところ栄区民意識調査が引用されているが、平成 12 年度の栄区民意識調査の「区民が望む栄区のまちづくり」という項目では、「商店街の振興」は 4 番目である。しかも、大型店舗ではなく商店街である。すなわち住民は商店街を望んでいるのである。</p> <p>平成 17 年度の区民意識調査の「今後も住み続けるための条件」として「交通の便がよくなる」に次いで、「スーパーや商店が増え、買い物が便利になる」があると指摘し、大型店舗の誘致の必要性を述べているが、1 番目の「交通の便がよくなる」を無視するかのように、2 番目の「スーパーや商店が増え、買い物が便利になる」を殊更に強調している。このスーパーは大型店舗を指しているわけではない。さらに「地域にとって重要と思う項目」の上位に「買い物環境」が挙げられていると指摘しているが、「買い物環境」は大型店舗を指しているわけではなく、平成 12 年度の栄区民意識調査の「商店街の振興」を望んでいると考えることができる。</p> <p>すなわち、無理やり地域住民が大型店舗を望んでいるかのように非論理的に述べている。このように、この都市計画提案は栄区民意識調査を都合よく、意図的にねじ曲げた、根拠のない都市計画提案であると言える。</p> <p>舞岡上郷線は、横浜市の都市計画道路であり、横浜市にとって必要として計画されたものであれば、税金で建設するのが当然である。開発許可のかわりに、無料で道路建設をさせることは道理に合っていない。このようなことが業者とのさまざまな不当な癒着を生む。この道路整備は東急建設が行うべきものではなく、横浜市が市民の理解を受けて行うものであり、この開発の根拠にはならない。</p>	<p>当該事業計画区域は、緑の七大拠点の一つ円海山近郊緑地特別保全地区に隣接しております。しかしながら、当該地は緑地保全などの指定区域ではなく、また現在緑地に見えていたとしても個人所有の農地等である以上、現状のままでは永続的な保全が難しいと考えております。横浜市の緑の七大拠点は、市民の森や近郊緑地保全区域のほか、多くの個人の農地・山林が含まれております。個人の農地・山林については、市街化調整区域であったとしても、資材置場やコンテナハウスによる利用、墓地造成等によるミニ開発など個々の土地活用が可能です。</p> <p>当該事業計画区域は、このような緑地保全地区に隣接した立地であるからこそ、地権者 89 名の総意のもと、個々の土地利用ではなく一体的な土地利用や環境保全の計画がなされるのが必須であると考えております。山林や農地を所有しているそれぞれの地権者は、かつて多くは当該地で営農していたものの、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。土地をまとめ、保全と活用を一体的に計画することで、瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の、かつ将来に渡って保全可能な緑地を横浜市に提供できる計画としています。事業計画区域の約半分（約 16ha）が山林ですが、それぞれ地権者ごとに所有している山林と同面積の樹林地を、まとめて再配置することが当該事業計画における大きなテーマです。</p> <p>ホテルが生息している瀬上沢の環境については、地域の自然保護団体等による保全活動で保たれていると考えております。当該事業計画でもホテル等の生息環境の整備やその維持管理の仕組みづくりについても計画していくことを環境影響評価報告書で表明しております。当該事業計画区域内の谷戸部分は里山的環境を整える計画として、瀬上沢小川アメニティは現状のまま、谷戸部分の平地に配置する公園内には湿地や田圃を復元することで生息環境を確保し、水路の未整備区間は、治水の機能を維持しつつ上流側の瀬上小川アメニティと同様な自然環境保全に配慮した水路に整備する等の環境整備を行う予定です。また今後、谷戸部分を含めた里山的環境の整備計画については、地域の自然保護団体とも協業して保全について検討していくと共に、維持管理についての仕組みづくりを実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>当該事業計画においては、前述のとおり一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>また、現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約 50% を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。</p> <p>開発が与える環境への影響については、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。</p> <p>造成緑地や谷戸部分の公園は、前述にあるとおり、里山的環境に整備し、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々の利用に供し、森や水辺の生物の生息環境を将来に向けて維持できる計画としています。</p> <p>都市計画提案における栄区の現状と課題分析にあたっては、最新の「横浜市都市計画マスタープランー栄区プランー栄区まちづくり方針（平成 16 年 12 月）」と「平成 17 年度栄区民意識調査」を使用しました。「平成 17 年度栄区民意識調査」の「今後も住み続けるための条件」の 1 番目である「交通の便が良くなる」については、栄区プランに詳しく記載してあるため、栄区プランを引用いたしました。次に、2 番目の「スーパーや商店が増え、買い物が便利になる」については、栄区や港南区の商店街等は JR 根岸線駅周辺に集中しており、当該事業計画区域を含む上郷町周辺区域の買物環境は、食品スーパーが数店舗あるのみです。したがいまして、上郷町周辺区域の買い物環境の充実が望まれているものと考えております。</p> <p>平成 12 年度栄区民意識調査と 5 年後の平成 17 年度栄区民意識調査では、提案者としては区民意識の変遷や調査項目が違うものと認識しておりますので、比較するのは難しいと考えております。</p> <p>都市計画道路舞岡上郷線は、平成 2 年から、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。舞岡上郷線が供用したことにより地域の利便性は向上したと聞いております。当該地の土地利用は、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し暫定供用も実現したことをご理解いただきたいと考えております。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおります。</p> <p>当該地は緑の七大拠点の一つである円海山周辺地区に隣接しています。</p> <p>区民意識調査は、地域の生活環境や自然環境、福祉・保健などの身近なことについて御意見をお伺いすることで、区民ニーズを的確に把握し、今後の区政に反映させていくために実施しているもので、最近では平成 17 年度（平成 18 年 1 月）に実施いたしました。</p> <p>この調査の分析結果では、「今後も住み続けるための条件」としては、「交通の便が良くなる」、「スーパーや商店が増え、買い物が便利になる」が特に多いとしております。</p> <p>舞岡上郷線は周辺の交通量の増加などにより早急に整備する必要があったことから横浜市中で事業を行い、平成 2 年に暫定的に供用しました。</p> <p>その後、平成 3 年の都市計画法第 32 条の公共施設の管理者協議において、舞岡上郷線の整備を同意条件としたため、今回の都市計画提案でもその同意条件を踏まえた提案をしたものと考えます。</p>

<p>横浜市は150万本植樹行動宣言しており、緑の向上を図るとしているが、この開発計画では150万本植樹の樹木の大きさから計算すると、50万本の樹木が喪失する。一方で植樹、その一方で樹木の伐採は矛盾そのものである。したがって、この開発計画は150万本植樹行動宣言に逆行するものであることは明らかである。</p> <p>都市計画提案に対する評価の指針のところで、「周辺の住民との調整が整い、概ねの賛同が得られること。」とあるが、それに対応するものとして、周辺住民等への説明の経緯に関する資料が添えてある。私も何回か出席し、東急建設と話をしたが、納得できる説明を受けていない。</p> <p>また、栄区、港南区住民を中心とした市民は、昨年6月、11月の短期間に上郷開発予定地緑地の全面保全を求める署名において、9万人を超える署名をしている。栄区、港南区以外の住民も、この開発に反対していることが明らかで、「周辺の住民との調整が整い、概ねの賛同が得られること。」に到底なっていない。</p> <p>この開発には、土地造成のほかに舞岡上郷線整備、下水道等のインフラ整備、神奈中交差点への接続道路の整備等の莫大な建設費用がかかるが、計画されているマンションへの入居希望者は現在の状況下では少ないと推察され、また、誘致予定の店舗が来る保障はなく、この開発は東急建設にとっては利潤の出ない開発であると考えざるを得ない。なぜ利潤の出ない開発を提案するのか理解できない。東急建設は開発計画を撤回すべきであり、横浜市がこのような計画提案を許可することは絶対すべきではない。</p>	<p>伐採樹木量については、環境影響評価において伐採樹木の利用方法や処理方法を報告するために算出しました。環境影響評価書に関する補足資料および意見書に対する事業者の見解で述べておりますが、直径20cm、高さ6mの樹木が10㎡（≒3.2m×3.2m）に1本あると想定し、伐採面積約6haにおいては約6,000本の伐採樹木が発生し、その体積は1,100㎡と算出しております。したがって、伐採面積から本数を想定し体積を算定しておりますので、50万本という本数については、伐採面積から想定される本数とは異なります。当該事業における造成エリアの樹木については、環境影響評価で移植対象として計画している大径木のほか、移植可能な樹木については樹林地として再生する畑地や裸地等へできるだけ移す計画としております。</p> <p>周辺住民への説明会は都市計画提案の資料にも示したとおり、約一年半前から行っており、ご理解いただけるよう努力してきました。今後ともご理解いただけるよう誠意をもって説明していく所存です。また、9万人の反対署名については重く受け止めておりますが、署名簿は弊社に届いておりませんので、内容については確認できておりません。一体的で計画的な街づくりをするために、長期に渡り事業実現を願ってきた89名の地権者の総意もご理解いただきたいと考えております。</p> <p>当該事業計画では約50%を横浜市に寄付・帰属する計画となっております。通常の開発事業ではありえない内容となっております、事業収支をご心配される方も多く考えます。これも昨今の社会情勢、地球環境保全について配慮し、環境保全を前面に掲げた内容としたことによりこのような計画となったものであり、利益優先で計画した開発事業ではありません。事業の収支は民間企業にとって経営上の至上命題です。当該事業の収支には、ご指摘のとおり厳しい側面もありますが、十分に検討済ですので、実現可能性に疑いの余地はありません。</p>	<p>横浜市では開港150周年にあたる平成21年までに、市民・事業者・行政が協働して市内に150万本の木を植えることを目標に、「150万本植樹行動」に取り組んでいます。この行動を通じて、市民や事業者の方々が暮らしの中に緑を取り入れたライフスタイルや、緑を大切にされた事業活動へ、少しでも転換していただくことを目指しております。</p> <p>計画提案の添付書類である周辺住民等への説明の経緯に関する資料、公聴会での公述意見をはじめ、その他のご意見も参考にしながら、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえ、総合的に判断します。</p> <p>事業の採算性については、事業者自らが十分検証した上で提案するものと考えます。また、開発許可の手続では、申請者の資力・信用も審査することになります。</p>
--	--	---

■公述人 5

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>都市計画提案を全面撤回し、多数の住民の意思を尊重し、緑地の保全を目的として、提案対象区域の買い取りなども含め、住民参加型での保全方法の検討を進めていくことを求める。</p> <p>反対の理由は2つあり、1つ目の理由は提案内容が時代の流れに逆行するばかりか、実際には地域住民の多くが望んでいる環境とは正反対の環境を実現するものだからである。</p> <p>日本の人口が減少し、世界的にも地球温暖化が喫緊の課題となっている現在、我々の住む地域においても緑地を切り開く開発方法ではなく、少しでも多くの緑地を保全し、地球環境の保全と地球温暖化防止という時代の必要性にも沿った形で、今ここに住んでいる住民にとって本当に住みやすい環境づくりとは何かを地域住民と一緒に考えて、実現させていくことこそが真の都市計画である。しかし、提案内容は、横浜最大の緑地帯に属する円海山風致地区の環境を周囲で支えている風致地区外の緑地までを切り開き、人口増加を招こうとするものであり、結果として合計1万2,500t以上、150万本分の植樹にも匹敵すると試算される量のCO2の増加や、さらなる交通渋滞、これに伴う通勤通学や生活の利便性の低下を招くほか、水質悪化も懸念されるなど、問題も多いばかりか、風致地区そのものの環境と生態系にも甚大な影響を与える可能性が大きい。この提案内容は、付近の住民の多くが本当に望んでいる環境づくりとは正反対の方向へ進もうとしているため反対である。</p> <p>具体的な問題として、</p> <ul style="list-style-type: none"> 17万8,000㎡の緑地が失われる。 50万本分の植樹に相当する1,100㎡の樹木が伐採される。 4,500tのCO2を吸収していた緑地が失われ、新たにできる商業施設からは少なくとも8,000t以上のCO2が発生し、合計1万2,500t以上、すなわち150万本分の植樹をしなければ吸収できない量のCO2が増加すると考えられる。 オオタカ、蜚をはじめとする貴重種を含む多くの動植物が住む環境と生態系に、人間の予想が及ばない甚大な影響が及ぶ。 古くは縄文時代の遺跡や製鉄遺跡、貴重な貝化石や高射砲台座遺跡など、多くの歴史文化遺産が損なわれる。 	<p>当該事業計画は、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。それぞれの地権者は長期に渡り開発を待ち望んできたものであり、今回、事業者からの提案により都市計画提案制度を活用することで事業の推進を図ることとし同意をいただいているものです。この事業計画は、土地所有者による都市計画提案制度により、土地をまとめ、保全と活用を一体的に計画することで、瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の、かつ将来に渡って保全可能な緑地を横浜市に提供できる計画となりました。</p> <p>上郷開発事業における自然環境保全計画の目標は、①緑地の保全、②ホテルの生息環境の保全と水路の整備、③横堰および貝化石の保全としております。</p> <p>①の瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の緑地をまとめる計画では、造成により伐採される山林の代替処置として、現状の畑地を裸地化させることなく、移植や植樹によって樹林地として再生させ、伐採される面積とほぼ同面積の代替緑地を創生します。したがいまして、CO₂の増加にはならないと考えております。また、同じく瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる谷戸部分については、切土・盛土の造成をせずに平地を公園として整備することで、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々の利用に供し、公園内に湿地や田圃を復元することでホテル等の生息環境を確保し、里山的な環境を創出できる計画としています。なお、今後はこの里山としての環境を維持管理するための仕組みづくりも実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>②として、当該事業計画区域内を流れる水路の未整備区間については、治水の機能を維持しつつ、ゲンジボタルなどの生息環境として、瀬上沢小川アメニティとして整備されているいたち川支流上流側と同様な自然環境保全に配慮した水路を整備する計画としています。</p> <p>③として、横堰および貝化石の周辺樹木も現状のまま保存し、将来的にも保全されるように横浜市へ帰属します。</p> <p>これらの環境保全計画は、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。</p> <p>隣接周辺住民への説明は、都市計画提案の資料にもあるとおり、その都度説明会を行いご理解いただけるよう努力してきました。一部にはご理解を得られない方もいらっしゃいますが今後ともご理解いただけるよう説明していく所存です。また、谷戸部分の平地の自然環境保全については、従前の田圃や湿地を復元することで里山の再生・維持を目指し、そうした自然環境保全についての方策を地元で活動されている自然環境保護団体と検討していく等、地権者のみならず住民参加型の計画としていく考えております。</p> <p>現在、当該事業計画地においては、地権者の方々が事業実現を待ち望んでおり、従前に田畑だった土地は耕作されていないため雑草が繁茂し、良好な緑地に見えますが、実際の山林は当該事業計画区域（約33.5ha）のうち約16haであり、このうち造成工事で伐採される山林は約5.2haです。17haの山林が消失するというものではありません。また、この伐採分の代替緑地として現在畑地や裸地となっている約2.9haを植林し樹林地に再生する計画としております。さらに造成により創り出される緑地が約2.4haあることから、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。</p> <p>伐採樹木量については、環境影響評価において伐採樹木の利用方法や処理方法を報告するために算出しました。環境影響評価書に関する補足資料および意見書に対する事業者の見解で述べておりますが、直径20cm、高さ6mの樹木が10㎡（≒3.2m×3.2m）に1本あると想定し、伐採面積約6haにおいては約6,000本の伐採樹木が発生し、その体積は1,100㎡と算出しております。したがって、伐採面積から本数を想定し体積を算定しておりますので、50万本という本数については、伐採面積から想定される本数とは異なります。また、当該事業における造成エリアの樹木については、環境影響評価で移植対象として計画している大径木のほか、移植可能な樹木については樹林地として再生する畑地や裸地等へできるだけ移す計画としております。</p> <p>したがいまして、CO₂の発生量についてもご指摘のようなことにはならないと考えております。</p> <p>オオタカやホテル等については、環境影響評価で調査・審議を行い専門家の意見を踏まえて環境保全措置を策定しています。また今後、地域の自然保護団体とも協業して保全について検討していくとともに、維持管理についての仕組みづくりを実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>ホテルについては当該事業計画区域内で、谷戸の平地部に配置する公園内に湿地や田圃を復元したり、未整備区間のいたち川支流を瀬上沢小川アメニティとして整備されている上流側と同様な自然環境保全に配慮した水路を整備したりすることで、生息環境の保全と広がり創出する計画としております。</p> <p>また、オオタカについては田畑等がある里山的環境も餌場として必要なことから、湿地や田圃を復元する谷戸の平地部の公園ならびに谷戸部分の山林および再生樹林地を横浜市に寄付・帰属することで、里山的環境を将来的にも保全できると考えております。</p> <p>製鉄遺跡については、平成2年に都市計画道路舞岡上郷線の築造にあたり横浜市により発掘調査が行われ、報告書が作成されております。当該事業計画区域に一部残っている製鉄遺跡のエリアを含め、その他ご指摘の横穴墓等についても開発行為申請時に行政の担当部署と協議の上、必要な対応を行う予定です。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案区域を含めた瀬上沢周辺には多くの自然環境が残されておりますが、現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えており、市民の森や特別緑地保全地区に指定した区域内の土地所有者からの買取要望により、土地買取りを行っています。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>提案者は、環境影響評価書において、切土、盛土の面積の合計が約178,000㎡、このうち約24,200㎡は造成緑地として市に帰属するとしています。</p> <p>事業計画地に所在する貝化石、横穴墓、製鉄跡、他の周知の埋蔵文化財包蔵地につきましては、文化財保護法、横浜市文化財保護条例の規定に基づき、また横堰は歴史的遺産として保護、調査を進めてまいります。</p>

・少なくとも9,100台以上の交通量が増加し、交通渋滞が一層深刻な状況になり、周辺住民の通勤・通学の便の悪化や既存の近くのスーパーとの競争激化による淘汰に伴う買い物など生活利便性の低下、また、排気ガスの増加による環境悪化を招く。

・環状4号線の抜本的な改善なくして舞岡上郷線のみを4車線化することは無意味である。

・栄区マスタープランとの整合性に理論的一貫性がない。

横浜市が進めている150万本植樹行動と正反対の動きである。

以上のように、非常に多くの問題点を抱えることは、事業者説明会においても多くの方から指摘がされるとおりであり、提案内容に対しては地域住民の大多数の意思が全く反映されていないと言わざるを得ない。

2つ目の理由は、鎌倉と横浜の両方に近いエリアに位置し、都心近郊にありながら、都心とは異なる豊かな自然環境や歴史と文化を持っているこの地域に、私を始め、私の知る多くの住民たちが限らない愛着と誇りを持っており、この地域の緑地をこれ以上切り開くことは、最も大切な宝物を傷つけられることにほかならない。多くの自然が今でも残るこの地域に、緑の減少と引きかえにCO2が増え、排気ガスが充満し、そして何より大切なおいしい空気が汚れてしまうということは断固反対である。かけがえのないこの豊かな自然が減ってしまったら、後世の人々に対しても、また自分自身に対しても、誇りを持ち続け胸を張って生きていくことも、そして死んでいくこともできない。このような考えを持っている人間は、決して私一人ではないはずである。

この地域の保全について、横浜市に対して都市計画提案対象区域を地権者から買い上げる方向で検討を進め、既に特別保存地区に指定されている円海山風致地区と併せ、一体として整備・保全していくよう強く望む。具体的な整備・保存の方策については、住民参加型で対案を作り出していく環境を市に整えてほしい。話し合って保全の方策を考えたいと願う住民は他にも多くいるはずであり、是非とも多くの地域住民の声を正確に酌み取り、反映させていく方針を打ち出してほしい。

都市計画提案対象区域を市街化調整区域から市街化区域に変更することなく、緑と水の豊かな自然環境を守ることを目的として、既存の住宅地に住む住民の要望を正確に反映させた緑豊かな調和のとれたまちづくりを目指してほしい。例えば、提案対象区域のうちの一部については、大人から子どもまでが自然に触れ合える場所として、また、横穴式墳墓、製鉄所跡や高射砲台座跡など、その歴史がわかるように残す場所として整理し、保存していくことや、別の一部については、退職後の方々や家庭菜園を持ちたい方などを対象に貸し農地として提供することなども考えることはできないか。

環状4号線においては、当該事業計画による交通混雑緩和のために神奈中車庫前交差点の改良を行う計画としております。また、暫定二車線で供用されている都市計画道路舞岡上郷線を四車線化することで、横浜市道路ネットワークの一部整備に貢献できればと考えております。

誘致予定の店舗内容は日常生活雑貨を予定しており、港南台駅前商店とは直接的に競合しないと考えております。また、平成17年度栄区民意識調査において、栄区上郷町周辺における商店が少なく今後住み続けるための条件として買い物環境の向上があげられていることから、当該事業計画は地域活性化にも貢献すると考えております。

大気汚染については環境影響評価で調査・予測を行い、その評価については環境影響評価書に周辺の生活環境に著しい影響は与えないものであることを記載しております。

ご指摘のとおり横浜市の道路交通ネットワーク整備として、現状で混雑している環状4号線の改善整備は急務と考えております。しかしながら道路整備は隣接する地権者等の利害関係の整理に時間がかかり、簡単に進まないのが実状です。

当該事業計画においてはかつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線は横浜市の用地確保に協力し、平成2年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。

横浜市の道路ネットワーク整備の早期実現に向けて、当該事業計画の一体的で計画的な街づくりをすることで、舞岡上郷線を四車線に整備する計画としております。

都市計画提案の説明会でもスライドを使い説明しておりますが、栄区プランにおいて求められている「緑地の保全」と「地域活性化に貢献するような計画的なまちづくり」について、①いたち川源流域の自然環境の恒久的な保全、②市民の環境学習の場としての整備、③買い物が便利になるなど、生活利便性の向上、④舞岡上郷線の四車線化、⑤水辺プロムナードの整備があげられます。いずれも当該事業計画の中に組み込み、整合性が取れた計画と考えております。

緑地の保全計画については、当該事業計画区域（約33.5ha）のうち山林は約16haあり、このうち造成工事で伐採される山林は約5.2haですが、横浜市に寄付する緑地として樹林に再生される畑地が約2.9haあり、また横浜市に帰属する造成緑地が約2.4haであることから、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。また、これらの緑地を含め当該事業計画区域の約50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することから、開発後は良好な緑地が将来的にも保全されることとなります。

これらの環境保全計画は、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。当該事業計画における緑地保全計画は、横浜市の150万本の植樹計画とは形は違いますが、良好な自然環境を将来に渡って保全しようという考えは同じと考えております。

現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。

開発が与える環境への影響については、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。造成緑地や谷戸部分の公園は、前述にあるとおり、里山的環境に整備し、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々の利用に供し、森や水辺の生物の生息環境を将来に向けて維持できる計画としています。

当該事業計画地は89名の地権者がおります。昭和60年代からの一体的土地利用をすべく個別利用せずに現状維持をして、それぞれの地権者が長期に渡り事業実現を待ち望んでおります。個々の地権者の意向として保全から土地活用まで様々な意見があるため、仮に、当該地において事業計画がなかった場合、横浜市が現状のまま個々の地権者から購入することは困難と考えます。土地を集約し、計画的なまちづくりを行うことで緑地の一体的整備が可能となると考えております。

地権者個々での土地利用が行われた場合には、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、徐々に変わっていくと考えられ、将来的に保全される緑地の確保は非常に難しくなると考えております。したがいまして、当該事業計画において土地を集約し、周辺環境や地域活性化に配慮した街づくりを進めることが良好な街を形成し、かつ自然環境の保全にも役立つものと考えております。

そのための整備手法として、緑と水の豊かな自然環境を守るために、瀬上沢に続く谷戸の平地部の公園等は整備するところとして市街化調整区域から市街化区域に編入し、そのまま保全する緑地は市街化調整区域のまま横浜市に寄付します。谷戸部分の湿地公園や造成緑地は、一旦は市街化区域に編入しますが、開発整備後は横浜市へ帰属させることで将来に渡り永続的に保全されることとなります。

横浜市では優先度の高い区間から順次、都市計画道路の整備を進めています。環状4号線については、現在、公田桂町地区で整備を進めており、本郷小学校から神奈中車庫前交差点までの区間については、都市計画道路網の見直し素案の中で優先的に事業着手する路線として位置づけております。

なお、並行する上郷公田線についても事業を行っており、横浜南部地域の交通ネットワーク形成に向けて、引き続き取り組みます。

栄区プランでは、「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。」としております。

横浜市では開港150周年にあたる平成21年までに、市民・事業者・行政が協働して市内に150万本の木を植えることを目標に、「150万本植樹行動」に取り組んでいます。この行動を通じて、市民や事業者の方々が暮らしの中に緑を取り入れたライフスタイルや、緑を大切にした事業活動へ、少しでも転換していただくことを目指しております。

具体的な整備保全策はこれから住民同士で知恵を出し合っていくこととし、かけがえのない現在の環境を、よりよい形できちんと守り、未来に残していくことこそが我々の望むことであり、また、責任ある大人としての当然の任務である。

提案対象区域も含め、瀬上沢周辺は大切な自然環境が残されている私たちにとって心から誇れる場所なので、どうかこの地域の自然環境、原風景を大切に思い、通勤の便利さを捨ててでもこの地域に戻り、住んでいる人間が少なくともここにいるということを忘れないでいただきたい。

谷戸の平地部に整備する公園内には湿地や田圃を復元させる計画としており、市民の体験農園としての活用について、維持管理も含めて地域の自然保護団体や行政と協議する予定です。また、現事業計画は造成による伐採樹木の代替地として現状の畑地を樹林地に再生させる計画ですが、行政とも協議し、例えば部分的に市民農園としての活用についても保全計画をする時に検討する考えです。

■公述人6

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>以下の理由により上郷開発に反対し、瀬上沢の全面保全を望む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地拡大方針に反し、切土、盛土で17万8,000㎡の緑地が失われる。 ・植樹行動に反し、50万本植樹に相当する1,100㎡の樹木が伐採される。 ・復元不可能な虫を始め、貴重動植物など多くの生態系が失われる。 ・貴重な貝化石等、横堰など多くの文化遺産が損なわれる。 ・そのまま残すべき貴重な文化遺跡である、古代製鉄遺跡、横穴墓遺跡、高射砲台座遺跡は完全に失われる。周辺環境に配慮のない計画である。 ・4,500tのCO2を吸収していた緑地が失われる。新たにできる商業施設からは1,000t以上のCO2が発生、合計1万2,500t以上のCO2が増加する。 ・1万2,500tのCO2を吸収するには150万本の植樹が必要である。 ・この緑地が周辺の気温上昇を抑制している効果は、電気やガスに換算したら計り知れないくらい大きい。 	<p>現在、当該事業計画地においては、地権者の方々が事業実現を待ち望んでおり、従前に田畑だった土地は耕作されていないため雑草が繁茂し、良好な緑地に見えますが、実際の山林は当該事業計画区域（約33.5ha）のうち約16haであり、このうち造成工事で伐採する山林は約5.2haです。17haの山林が消失するというではありません。また、この伐採分の代替緑地として現在畑地や裸地となっている約2.9haを植林し樹林地に再生させます。さらに造成により創り出される緑地が約2.4haあることから、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。</p> <p>伐採樹木量については、環境影響評価において伐採樹木の利用方法や処理方法を報告するために算出しました。環境影響評価書に関する補足資料および意見書に対する事業者の見解で述べておりますが、直径20cm、高さ6mの樹木が10㎡（≒3.2m×3.2m）に1本あると想定し、伐採面積約6haにおいては約6,000本の伐採樹木が発生し、その体積は1,100㎡と算出しております。したがって、伐採面積から本数を想定し体積を算定しておりますので、50万本という本数については、伐採面積から想定される本数とは異なります。また、当該事業における造成エリアの樹木については、環境影響評価で移植対象として計画している大径木のほか、移植可能な樹木については樹林地として再生する畑地や裸地等へできるだけ移す計画としております。</p> <p>いたち川支流において、ホタルの出現数が最も多く生息に適した瀬上沢上流域は当該事業計画区域外ですので、現況のまま保全されます。ホタルについては、環境影響評価で調査・審議を行い専門家の意見を踏まえて環境保全措置を策定しています。当該事業計画区域内で、谷戸の平地部に配置する公園内に湿地や田圃を復元したり、未整備区間のいたち川支流を瀬上沢小川アメニティとして整備されている上流側と同様な自然環境保全に配慮した水路に整備したりすることで、生息環境の保全と広がりを出す計画としております。また今後、地域の自然保護団体とも協業して保全について検討していくとともに、維持管理についての仕組みづくりを実施設計と併せて検討していきます。</p> <p>横堰及び貝化石等の文化施設が開発により失われてしまうのご指摘ですが、周辺も含め現状のまま残す計画としております。これらの施設は横浜市の文化財指定にはなっていませんが、今後文化財指定となるにあたって、地権者として協力していきたいと考えております。保全については、現在のままを基本としておりますが、貝化石の斜面の現状が切り立ってえぐれた状態のため、表土がすべて崩落する等、安全・防災等を踏まえ、今後行政とも協議してまいります。</p> <p>製鉄遺跡については、平成2年に都市計画道路舞岡上郷線の築造にあたり横浜市による発掘調査が行われ、報告書が作成されております。当該事業計画区域に一部残っている製鉄遺跡のエリアを含め、その他ご指摘の横穴墓等についても開発行為申請時に行政の担当部署と協議の上、必要な対応を行う予定です。</p> <p>当該事業計画区域（約33.5ha）のうち山林は約16haであり、このうち造成工事で伐採される山林は約5.2haですが、この伐採分の代替緑地として現在畑地や裸地となっている約2.9haを植林し樹林地に再生する計画としております。さらに造成により創り出される緑地が約2.4haあることから、造成により伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。したがって短期的には伐採による樹木からのCO₂の吸収量の減少があると考えられますが、緑地が再生されることで将来的にはCO₂の発生量についてはご指摘のようなことにはならないと考えます。</p> <p>造成工事での伐採される樹林地については、代替緑地を計画しているため、ご指摘のようなCO₂の排出量にはなりません。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案区域を含めた瀬上沢周辺には多くの自然環境が残されておりますが、現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えており、市民の森や特別緑地保全地区に指定した区域内の土地所有者からの買取要望により、土地買取りを行っています。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>提案者は、環境影響評価書において、切土、盛土の面積の合計が約178,000㎡、このうち約24,200㎡は造成緑地として市に帰属するとしています。</p> <p>事業計画地に所在する貝化石、横穴墓、製鉄跡、他の周知の埋蔵文化財包蔵地につきましては、文化財保護法、横浜市文化財保護条例の規定に基づき、また横堰は歴史的遺産として保護、調査を進めてまいります。</p>

・栄区マスタープランと整合性がない。

・周辺住民説明会では疑問が増えるばかりで合意が得られていない。全面保全の署名が6カ月で9万人を超えたことが如実に物語っている。

・地権者の合意を得ているというが、合意形成が十分になされていない。

・50%を緑地として市に帰属させるというが、20年以上前の開発と同等の比率では、環境が大きな問題になっている現在の状況には整合しない。自然を大きく破壊する東急の開発計画は前世紀の遺物である。

・都市計画提案制度は住民の意思で都市計画を提案できるようにした制度であり、事業者による大規模開発にはなじまない。

・この都市計画提案により、市街化調整区域の市街化区域への変更が許可されれば、全国初の事例となり、周辺地域の森は次々と市街化され、横浜市緑化施策は頓挫する。

都市計画提案の説明会でもスライドを使い説明しておりますが、栄区プランにおいて求められている「緑地の保全」と「地域活性化に貢献するような計画的なまちづくり」について、①いたち川源流域の自然環境の恒久的な保全、②市民の環境学習の場としての整備、③買い物便利になるなど、生活利便性の向上、④舞岡上郷線の四車線化、⑤水辺プロムナードの整備があげられます。いずれも当該事業計画の中に組み込み、整合性が取れた計画と考えております。尚、環境影響評価書の2.7.4に記載した都市計画提案における上位計画との位置づけに関する事業者の見解を、栄区プランの抜粋も含め以下に記載します。

（仮称）上郷開発事業環境影響評価書 平成19年6月 （抜粋）

2.7.4 上位計画との位置づけについて

横浜市都市計画マスタープランに即し住民参加により策定された「栄区プラン」について、当該地区の土地所有者としては、「栄区プラン」策定以前より当該事業計画区域の開発意向を表明させていただいてきました。この意向は、「栄区プラン」Ⅲ-[1]テーマ別まちづくり方針の【テーマ3】市街地整備・住環境で、【方針5】新規事業における周辺環境との調和の具体的な取り組みとして、「3-5-1 周辺環境に配慮した計画の誘導」に反映されていると考えております。また、【テーマ1】緑・水・自然環境の【方針1】緑と水の拠点づくりの具体的な取り組みにある「1-1-3 大規模な土地利用転換に伴う緑地等の保全」に関しては、テーマにあるとおり、土地利用転換が行われる地区においては、出来るだけ緑地や生態系の保全・再生に配慮した計画をしております。同じく、「1-2-3 自然に親しめるプロムナード、ハイキングコースの整備」に関しても、瀬上市民の森へアプローチするための入口として散策道を整備するなどの計画をしております。

したがいまして、Ⅲ-[2]地区別まちづくりの目的と方針の⑦上郷B 地区に記載されているとおり、当該事業計画区域は、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高く、緑地保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりを目指しております。

…………… 横浜市都市計画マスタープランー栄区プランー栄区まちづくり方針 （抜粋） ……………

1-1-3 大規模な土地利用転換に伴う緑地等の保全（栄区プラン 22 ページより）
大規模な土地利用転換が行われる地区においては、重要な緑地や生態系の保全・再生に配慮した計画への誘導をはかります。

3-5-1 周辺環境に配慮した計画の誘導（栄区プラン 31 ページより）
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。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つつ、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。

⑦ 上郷B 地区（栄区プラン 44 ページより）
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。

…………… 以上が、栄区プランに記載されております。 ……………

周辺住民への説明会は都市計画提案の資料にも示したとおり、約二年半前から行っており、ご理解いただけるよう努力してきました。今後ともご理解いただけるよう説明していく所存です。また、9万人の反対署名については重く受け止めておりますが、署名簿は弊社に届いておりませんので、内容については確認できておりません。一体的で計画的な街づくりをするために、長期に渡り事業実現を願ってきた89名の地権者の総意もご理解いただきたいと考えております。

当事業では地権者89名の総意により、一団の土地としてまとめ、周辺環境に配慮した街づくりをするために都市計画提案を行ったものです。

平成4年に横浜市へ提出した上郷開発事業の開発行為申請では横浜市へ帰属する緑地は17%程度となっております。今回の事業計画において約50%の緑地を横浜市へ寄付・帰属させる計画は、事業を遂行する上で限界となる最大限の緑地を確保して環境保全に配慮した計画としております。

都市計画提案制度は、平成14年における都市計画法の改正で創設されたものです。この制度は、神奈川県や横浜市のホームページに記載されているように、地域の特性に応じた街づくりをすすめていくために「土地所有者等が一定の条件を満たした上で、都道府県又は市町村に都市計画の提案をすることができる」というものです。

当該事業では地権者89名の総意により、一団の土地としてまとめ、周辺環境に配慮した街づくりをするために都市計画提案を行ったものです。

都市計画提案制度は必要な要件を満たした場合に提案できる制度であり、提案した内容がそのまま認められるわけでもありません。当然内容の審査があり、必要と認められた場合に都市計画として決定される制度となっております。

栄区プランでは、「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。」としております。

計画提案の添付書類である周辺住民等への説明の経緯に関する資料、公聴会での公述意見をはじめ、その他のご意見も参考にしながら、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえ、総合的に判断します。

都市計画提案制度は、住民等のまちづくりへの関心が高まる中で、住民等が自らまちづくりのきっかけをつくり、主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度です。

また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待されています。

当該案件に係わらず、都市計画の提案がなされる場合には、この趣旨に沿って提案されるものと考えております。提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等

<p>・B-1 地区、C-1 地区には商業施設があるが、この施設の来店者数、交通量、駐車場計画がない。この分の交通渋滞、駐車場、排気ガス等が環境データから脱落している。欠陥計画書である。</p>	<p>都市計画提案に先立ち、横浜市の環境影響評価条例に基づいて調査・審議をしていただきました。当該事業計画は開発に伴う土地利用計画であり、店舗施設等については予定される建築計画の概要を示しております。したがって詳細の建築設計図等は今後の建築確認申請によって作成されることとなります。建築概要としてB-1 地区は、主に地域住民への生活利便サービスを中心とした店舗の立地を図ります。C-1 地区は主に地域住民への生活利便サービスを中心とした複合店舗及び住宅を主体とした立地を図ります。本事業は、対象事業が土地利用で「開発行為に係る事業」としていることや、着工までの期間が長く店舗事業者が決定出来ないため、来店者数等の具体的な数値については未定です。</p>	<p>への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>環境影響評価において、提案者は、想定できる範囲の建築物等を事業計画に反映したとしています。</p>
<p>・東急は土地造成だけ行い、第三者に売却してしまえば、商業施設に何ができるか担保されていない。</p>	<p>ご指摘のとおり、店舗の事業者や集合住宅の事業者などは、都市計画決定後にその計画に基づいて決定されることとなります。そのため、当該事業計画地においては、周辺との景観の調和を図りつつ計画的な街づくりを担保するために、都市計画法に基づく地区計画の提案を区域区分（市街化区域への編入）の提案と同時にいたしました。地区計画では、建築物の用途の制限、高さの最高限度、意匠の制限等について基準を設け、店舗施設については、夜間の広告照明の制限、屋上広告の禁止をする計画としております。したがいまして、それぞれの事業者に引き渡した後においても、この地区計画での内容は法的に引き継がれ、それに基づいた計画的な街づくりとなります。また特に店舗施設等の事業者に対しては、環境影響評価の内容および当該事業計画地における環境保全の重要性を十分に説明し、環境保全措置を実施するよう指導を行います。</p>	<p>提案では、計画している商業用地にどのような商業施設を誘致するかについては述べられておりませんが、地区計画の中で業種や建築物の形態・意匠について一定の制限を行っています。</p>
<p>・事業者は、上郷地区の住民アンケートで「買い物が便利になる」が上位にあるため、商業施設を作るといっているが、第1位は通勤や通学の便が良くなることであり、舞岡上郷線には新たに9,100台以上の交通量が增加するため、交通渋滞が深刻な状況になり、周辺住民の生活利便性に重大な影響を及ぼす。</p>	<p>当該事業計画のまちづくりの具体的な取り組みは、都市計画提案説明会のスライドでご説明したとおり、担保性のある緑地の保全、横堰・貝化石の保全、地域活性化に貢献するような生活利便施設の設置、都市計画道路舞岡上郷線の四車線化、神奈中車庫前交差点の改良、自然に親しめる水辺空間と散策の整備等としております。舞岡上郷線については、横浜市の道路ネットワークの一部を形成するものであり、四車線の都市計画道路として計画されているものです。また栄区南東部とJR 港南台駅及び横浜横須賀道路港南台インターチェンジを結ぶ主要なルートともなっております。暫定二車線供用されている現状を踏まえ、機能を損なうことなく当該土地利用と一体的な整備をする計画です。</p>	
<p>・環状4号線神奈中車庫前の交差点の渋滞は、上郷高校方面から400m以上になるが、事業者は50mとしており、光明寺方面からは600m以上になるが、事業者は200mとしている。都市計画提案書には重大な欠陥がある。</p> <p>・数年前に埋設された、いたち川本流と支流を結ぶバイパス管内の流量は、この地域が開発された場合を想定していないため、バイパス管が溢れ、いたち川の支流域及び下流域の住宅が再びバイパス管理設時点のような浸水被害に見舞われる危険がある。</p>	<p>ご指摘の数値は、環境影響評価において現地調査をして記載した数値です。環状4号線朝比奈側の交通混雑については、数年前に上郷交差点における桂台方向への右折車線の新設等が行われ、道路行政においても随時改良が進められてきていると思います。将来的には、横浜市の道路ネットワークとして上郷公田線等の整備が行われ、混雑緩和に役立つと聞いております。</p> <p>開発後は道路の舗装や宅地化により、短時間に流出する雨水は従来に比べ増加しますが、これらを計算したうえで調整池を設けることで、下流に影響が少なくなるように抑制し放流する計画としています。したがいまして、バイパス管への影響は少ないと考えております。調整池の計画も含め当該事業計画の実施設計は、都市計画提案後の開発行為申請にあたり、横浜市の開発基準に準じた適正な計画となるよう行政担当部署と協議し、審査を受けます。</p>	<p>バイパス管の流下能力の評価について、開発許可に伴い排水施設を具体的に審査します。</p>
<p>・山手学院テニスコートを宅地に変換しようとしている。また、上郷高校東側の残存緑地に続く開発提案区域外319㎡を市街化変更の申請をしている。この事業計画に乗じて行われる規則違反的疑いのある計画は許すべきでない。</p> <p>・東急建設は、農業をしないのに農地を買って、仮登記のまま20年以上放置した。これは農地法に抵触する可能性が大である。この場合、仮登記は無効であるから、登記を抹消し、地権者に返還すべきである。</p>	<p>返還が予定されている住宅用地Ⅰに属すE-1地区については、地区計画において建築物の用途の制限を行う計画です。E-1地区で建築可能な建築物は、スポーツ専用グラウンドに必要な用具小屋や休憩施設等のみとなります。市街化区域へ編入する開発区域の設定は、土地利用計画に基づいて整備が必要な範囲としております。</p> <p>ご指摘のような法的な問題は一切ございません。前述のとおり、当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきたものです。それぞれの地権者は長期に渡り開発を待ち望んできたものであり、今回、事業者からの提案により都市計画提案制度を活用することで事業の推進を図ることとし同意をいただいているものです。この事業計画は、土地所有者による都市計画提案制度により、緑地等の自然環境の保全が可能となり、地域活性化に貢献する街づくりと併せて、将来に渡り良好な街並みを維持することが可能になると考えております。</p>	
<p>・区画道路の港南台側に計画されている5階建てマンションは、5階がエントランスになっており、4階までは山の斜面に接しているため、良好な景観を害する。斜面地マンションは中止すべきである。</p>	<p>当該事業計画における集合住宅は、横浜市の斜面地マンションに関する条例に抵触しておりません。斜面地に建設するマンションについて横浜市では、「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例」で、地下室建築物の構造（階数）に関する制限と、地下室建築物の建築を目的とする開発行為の制限をしています。この条例は、斜面地にマンションを建設することを禁止するものではなく、地下室の緩和規定を利用し建築しようとする建築物の高さと容積を制限するものです。また、地下室建築物とは、「周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの」と定義されています。現計画における住宅用地Ⅱの集合住宅のエントランス棟及び駐車場棟は、地形に沿って斜面地に建設する計画としていますが、地下室建築物の緩和を利用しておりませんので、条例に抵触いたしません。また実施設計においては、開発行為は都市計画法、建築物の建築は建築基準法に基づく審査を受け適法とされた中で進めていくこととなります。</p>	<p>横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例における地下室建築物とは、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するものとなります。</p>

・商業地区と港南台9丁目を直結する区画道路の通行量について、事業者は住民の指摘で840人を1,080人、1万50人と変更したが、人口分布からすれば、2万人以上が通行する計算になる。第一種低層住居専用地域に2万人以上の歩行者が通り抜けることにより、住環境を大きく破壊する。周辺環境に配慮されていない計画である。

当該事業計画区域の北西側道路計画は、利用可能なすべて(3つ)の公道に対し取付道路の計画をしております。車によるアクセスは舞岡上郷線のみとし、歩行者に対しては利便性を考慮して港南台駅方面ルートを2つ計画しております。このうちの一つが港南台九丁目の公道に接続する区画道路で約90段の階段状の道路(幅員4.5m、延長約110m、高低差約13m)となります。港南台駅方面を利用する歩行者の利便性を考慮し、認定道路の機能代替として南北を結び、最短で高低差の最も少ない場所に取り付ける計画としました。

評価書では、当該区画道路の歩行者交通量について交通計画及び駐車場計画を行うための店舗来場者数との整合性がとれていないとのご意見があり、以下の考え方で算定しています。

「大規模開発地区交通計画マニュアル(建設省監修)」(以下①とする)と「平成10年度第4回パーソントリップ調査(東京都市圏交通協議会)」(以下②とする)の調査結果による住宅及び商業施設の交通手段別分担率にもとづき算定しました。

①において、現時点では店舗が確定されていないため、店舗施設用地Ⅰ及びⅡが予定されている敷地に建設可能な最大床面積から来場者数を算定しました。

②において、住宅用地Ⅰ、店舗施設用地Ⅰ及びⅡは、交通手段別分担率における徒歩及び鉄道を利用する人を対象としました。住宅用地Ⅱは、徒歩、自転車及び鉄道を利用する人を対象としました。なお、鉄道を利用するすべての人が駅から住宅用地及び店舗施設までの移動を徒歩とし、当該道路を利用すると仮定しました。

以上の条件から算出した想定歩行者交通量は、

住宅用地Ⅰ(C-1地区、E-2地区、居住者約350人)延べ約450人/日(うち鉄道利用者延べ約400人/日)。

住宅用地Ⅱ(居住者約700人)延べ約1,150人/日(うち鉄道利用者延べ約810人/日)。

店舗施設用地Ⅰ(従業員約300人、来場者約21,900人)延べ約5,510人/日(うち鉄道利用者延べ約4,790人/日)。

店舗施設用地Ⅱ(従業員約400人、来場者約11,400人)延べ約2,940人/日(うち鉄道利用者延べ約2,560人/日)。

合わせて延べ約10,050人/日となります。

ただし、この想定歩行者交通量は、現時点では店舗が確定されていないため、地区計画で規定されるものうち来場者数の多い食品、日用物販等を選定していること、交通計画及び駐車場計画を行うにあたって使用する①の来場者数が十分な安全を見込んだ数値であること、さらに地形的要因を考慮していないこと(高低差があり約90段の階段状道路)等から、実際には、この数値よりも通行者数は少数になるものと見込んでおります。また、この算定方法において、開発区域内北西の居住者を含めた地域住民による当該区画道路の利用は、

住宅用地Ⅰ(延べ約450人/日)+住宅用地Ⅱ(延べ約1,150人/日)+店舗施設用地Ⅰ(5,510-4,790=延べ約720人/日)+店舗施設用地Ⅱ(2,940-2,560=延べ約380人/日)=延べ約2,700人/日となり、残りの延べ約7,350人/日は鉄道を利用する遠方からの店舗来場者となります。

現実的には、これだけの鉄道利用による来場者が多い場合には、連絡バス等の検討がなされ、歩行者交通量も変動するものと考えます。

評価書以前の算定においては、この区画道路の利用者は、以下の理由からほとんどが住宅用地Ⅱの居住者(約700人)であると考えました。

住宅用地Ⅰ(C-1地区、E-2地区)については、起伏を無視しても港南台駅周辺まで徒歩20分程度かかること、またもう一つの歩行者ルートがあることから、利用者は少ないと考えました。

南東側住宅用地Ⅰ(E-3地区)は最も近いところで、起伏を無視しても徒歩で20分を超えることから、利用者は少ないと考えました。

みどりが丘や環状4号線方向においては、起伏を無視しても徒歩で30分以上かかること、またバス路線があることから、利用者は少ないと考えました。

また、店舗利用者については、店舗施設Ⅰには物販店舗を想定しており、買い物後、荷物を持ってこの階段を利用するのは、近隣の方々と考えました。店舗施設まで徒歩10分圏内の700m半径内には、港南台九丁目、環状3号線を挟んで港南台四丁目の一部、五丁目の一部に約1,500世帯があります。全世帯から3日に1回ひとりの人が買物をしたとして、地域住民による利用は延べ約1,000人/日程度と想定しました。

仮にこの想定から、交通計画及び駐車場計画を行うための店舗来場者数を用いないで評価書の算定方法と同じ条件で計算した場合の想定歩行者交通量は、住宅用地Ⅱ(居住者約700人)の延べ約1,150人/日と地域住民の延べ約1,000人/日とを合わせて、延べ約2,150人/日となります。

評価書及び評価書以前の算定より、開発区域内北西の居住者を含めた地域住民の当該区画道路の利用者は、延べ約2,700~2,150人/日と想定され、もし鉄道利用による来場者が増える場合には、適切に誘導することで、当該区画道路の歩行者数を制御できると考えます。なお、居住者を含めた地域住民による時間あたりの想定歩行者交通量は、住宅の場合1日に一人が移動する回数を3.6回で算出している(評価書P44参照)、北西側に居住者する通勤通学者数は、

延べ約2,700人/日÷3.6回=約750人

さらに、朝の通勤通学時間に集中すると考えられ、

朝の通勤通学時間帯を6時半~8時半(2時間)と仮定すると、

約750人÷2時間=約375人/時(約6人/分)

住宅街における通勤時間帯の歩行者交通量としては、1分あたり6人であり、影響は少ないと考えます。

以上のように、環境影響評価において回答しております。したがってご指摘のように一日に2万人以上が通行することは考えられません。

環境影響評価における風洞実験による予測結果から、現況と供用時(集合住宅建設後)は大きな変化はないと評価されております。一部ご指摘の地点付近とファミリーヒルズ港南台老番館の東側の二地点で領域A(住宅地相当)から領域B(低中層市街地)へ風ランク1つ強くなりますが、居住環境として著しい変化ではないと考えております。(環境影響評価書P333~P349参照)

・同じく区画道路の港南台9丁目接続点北側住宅地域は、南南西側に自然の強風を利用した古代製鉄所遺跡が残っていることからわかるように、風が強い地域である。そこに風を集めるへの字型大型マンションができ、高さ10mの防風林が切り取られることによって大幅に風が強まり、風害の恐れがある。東急建設の風の強さは変わらないというデータは欠陥がある。

<p>・ファミール2号棟は窪地になってしまい、日照、騒音、排気ガス、景観等大きな影響を受ける。環境に配慮されていない計画である。</p>	<p>環境影響評価の予測結果において、当該事業による大気質への影響は影響割合で1%未満であり、周辺の生活環境に著しい影響を与えないものと評価しております。また、騒音については、店舗施設の設備機器による騒音影響で40dB未満（事業計画区域境界）、舞岡上郷線の道路交通騒音がほぼ現況程度と予測され、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼさないと評価しております。</p> <p>開発区域内新設区画道路の影響については、低速での走行となるため、騒音の影響は小さいと考えております。また、店舗施設への入庫の渋滞が発生しないよう十分なアクセス路を確保し、排気ガスの影響を軽減するよう計画していきます。</p>	
<p>今や緑地保全は、地域社会の問題にとどまらず、国や世界の問題となっており、昨年、国連IPCC報告では、地球温暖化がもたらす海面上昇、気候変動による災害、深刻な食料問題、伝染病の拡大等の問題を投げかけ、今行動しなければ今世紀中に地球が深刻な状況になると警告している。</p> <p>開発による道路、上下水道等の横浜市の財政支出は、瀬上沢を買い取る価格をはるかに上回り、気候変動による集中豪雨等の災害が発生すれば、行政の支出は桁違いのものになる。</p> <p>住宅開発による横浜市以外からの居住者は多くは見込めず、市民税の増加は僅かしか見込めない。</p> <p>郊外型大型ショッピングセンターは、港南台、桂台、上野町、野七里地区の地元密着型商業施設を直撃し、高齢者の利便性を大きく損なう。</p> <p>環状4号線の渋滞問題は新たな財政支出を必要とする。</p> <p>行政は新たに莫大な財政支出を伴う開発より、わずかな予算で永久的に市民の安全、安心を与える環境保全のために財政支出するべきである。</p>	<p>当該事業計画地においてはかつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成2年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造による雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>また、現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者の自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できるという、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。</p> <p>また環境問題や当該地の周辺環境を検討し、事業計画面積の約50%を緑地として、横浜市に寄付・帰属する計画としました。この緑地も、もともと当該事業計画地の山林面積が全体面積の約半分（約16ha）であることから、ばらばらの山林面積をひとかたまりにまとめ、従前の山林面積と同等の面積を円海山近郊緑地側に再配置した計画です。したがって山林の消失は最低限に抑えられる計画となっています。当該事業計画区域の地権者がまとまることで、近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できる計画になりました。また、開発が与える環境への影響については、当該地で二回目となる環境影響評価を行い、約2年間の審議を経て、実施設計に向けての環境保全措置を策定しております。</p> <p>以上により環境への影響という意味では、ご指摘のようなものではなく、むしろ将来にわたって緑地等の環境が保全されることを願った計画としています。また、民間による開発で道路や上下水道等のインフラを整備するため、ご指摘のような行政の財政支出は発生せず、また誘致される事業者や住民の担税力により将来的な財政バランスもとれているものと考えます。</p>	<p>横浜市では優先度の高い区間から順次、都市計画道路の整備を進めています。環状4号線については、現在、公田桂町地区で整備を進めており、本郷小学校から神奈中車庫前交差点までの区間については、都市計画道路網の見直し素案の中で優先的に事業着手する路線として位置づけております。</p> <p>なお、並行する上郷公田線についても事業を行っており、横浜南部地域の交通ネットワーク形成に向けて、引き続き取り組みます。</p>
<p>私たちが、市民トラストにより資金を集める準備をしている。地権者の方々及び行政の協力を切に希望する。</p> <p>事業者は、この開発をやめ、横浜市に寄附又は売却を行えば、環境貢献企業として社会的信用が大幅に上がり、不確実な商業施設の誘致よりも赤字リスクを回避できる。</p> <p>建設事業者は、いつまでも緑地を破壊をする開発を続けることは不可能であり、都市部や工場跡地の再開発などに力を入れ、自然保護や環境企業へ脱皮すべき時代である。</p> <p>地権者の方々は、先祖代々の土地を残したい、生まれ育った土地の風景を残したいと思う方もいるだろうが、相続税、固定資産税、労働力の問題もある。市の買上げや借り上げ、市民ボランティア利用、税制優遇措置などいろいろ知恵を出し合えば解決の道はある。今までこの土地にかかわってきた地権者の方には、田畑や里山保全のリーダーとして知識や技能の伝承者として、大きな役割もある。</p> <p>何よりも市民は豊かな自然を享受でき、子どもたちへは何よりの教育の場となる。田畑や森の保全に汗を流せば、小さな子どもから高齢者まで、自然はいろいろな知恵を与えてくれる貴重な財産となる。市民にとっては、遠くの世界遺産よりも近くの瀬上沢は価値のあるものなので、瀬上沢を守っていくことは地域の発展に欠かせない。</p> <p>私は地域の原点であり、ひいては横浜市民の原点である瀬上沢を守ることによって、老若男女、地元地権者、地域住民などの人々のまとまりを醸し出し、和気あいあいとした地域社会として発展することができると考えている。</p>	<p>オオタカについては、環境影響評価で調査・審議を行い専門家の意見を踏まえて環境保全措置を策定しています。</p> <p>オオタカは田畑等がある里山的環境も餌場として必要なことから、湿地や田圃を復元する谷戸の公園ならびに谷戸部分の山林および再生樹林地を横浜市に寄付・帰属することで、里山的環境を将来的にも保全できると考えております。</p>	<p>オオタカについては、円海山一帯で継続して繁殖が確認されています。</p>
<p>瀬上沢地区には太古の昔から歴史を学べる文化遺産がある。第2次大戦時の高射砲陣地、江戸時代につくられた横堰、古代に川砂から自然の風を利用した鉄を精錬した貴重な遺跡、古代大陸系渡来人たちの横穴墓がある。縄文時代の遺跡も周辺にはたくさんあり、開発地域にもまだ眠っているはずである。160万年前に化学合成により生成した貝化石の露頭は、天然記念物に匹敵する世界的にも貴重な遺跡で、それ以前から延々と続いってきたこの地区の緑地は、食物連鎖の動植物、昆虫、微生物に至るまで豊かな生態系を育み、すべてのバランスを取ってきた。この豊かな緑地をもう十分過ぎるほど開発によって失ったのに、さらに破壊してしまうことは、取り返しのつかない市民の財産を失うことになる。</p> <p>横浜でただ一つ、この瀬上沢の狭い地域に、これだけの貴重な自然や遺跡群がそのまま残されているのは奇跡であり、縄文、弥生、平安、鎌倉、江戸、明治、大正、昭和の時代に生きてきた私たちの祖先の瀬上沢を守ってほしいという声が聞こえる。</p>	<p>横堰及び貝化石等は、周辺も含め現状のまま残す計画としております。これらの施設は横浜市の文化財指定にはなっていませんが、今後文化財指定となるにあたって、地権者として協力していきたいと考えております。</p> <p>製鉄遺跡については、平成2年に都市計画道路舞岡上郷線の築造にあたり横浜市による発掘調査が行われ、報告書が作成されております。当該事業計画区域に一部残っている製鉄遺跡のエリアを含め、その他ご指摘の横穴墓等についても開発行為申請時に行政の担当部署と協議の上、必要な対応を行う予定です。</p> <p>当該事業計画では地権者がまとまって計画的な街づくりをすることで、約50%の緑地を横浜市に提供することができる計画となりました。また、緑地の他にもホテル等の生物生息環境の保全、地域の歴史的遺産の保全、都市計画道路の整備など、地域環境を検討する計画としており、環境保全、地域貢献を目指した計画であると考えております。</p>	<p>事業計画地に所在する貝化石、横穴墓、製鉄跡、他の周知の埋蔵文化財包蔵地につきましては、文化財保護法、横浜市文化財保護条例の規定に基づき、また横堰は歴史的遺産として保護、調査を進めてまいります。</p> <p>また、御指摘の高射砲台座につきましては、その所在を把握していません。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>都市計画提案制度を利用した上郷開発は、栄区まちづくり方針、横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン（以下「マスタープラン」と言う。）に適合せず、違反している。</p> <p>開発計画の対象地区は、マスタープラン 44 ページによれば、上郷B地区に当たり、まちづくりの目標として、「緑と水の豊かな自然環境と住宅地が調和したまち」、そして、「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。」とある。</p> <p>舞岡上郷線の西側は「緑地を中心とした土地利用」、北側は「周辺環境に配慮した計画の誘導」とされている。東急建設の計画は、計画提案では、緑地を中心とした周辺環境に配慮したもの、緑を中心としたものでないことは明白で、マスタープランに適合しない。</p> <p>一方、舞岡上郷線の東側地区は緑ヶ丘、瀬上池、市民の森を含む広大な領域で、「緑と水の拠点として、保全・整備・活用の検討」とされているが、開発計画の内容は、これとかけ離れ、明白にマスタープランとは異なっている。このように、マスタープランに適合せず違反している開発計画には反対であり、認められるべきものではない。</p> <p>さらに、上郷開発は、横浜市の施策である 150 万本植樹行動及び横浜市脱温暖化行動方針（2008 年 4 月 1 日に作成）に矛盾、違反している。開発計画によれば 1,100 ㎡の樹木が伐採されることになっているが、これは直径 3.7 cm、高さ 2m の樹木に換算すると約 50 万本強の樹木に相当する。開発提案によって 50 万本伐採されるのであれば、150 万本植樹行動の目標を 200 万本に修正しないと達成されない。開発計画は横浜市の施策に反している。</p>	<p>当該事業計画は栄区プランに基づくまちづくり方針及び栄区民意識調査によるアンケート等により望まれるまちづくりとした内容で計画しております。</p> <p>都市計画提案の説明会でもスライドを使い説明しておりますが、栄区プランにおいて求められている「緑地の保全」と「地域活性化に貢献するような計画的なまちづくり」について、①いたち川源流域の自然環境の恒久的な保全、②市民の環境学習の場としての整備、③買物が便利になるなど、生活利便性の向上、④舞岡上郷線の四車線化、⑤水辺プロムナードの整備があげられます。いずれも当該事業計画の中に組み込み、整合性が取れた計画と考えております。尚、環境影響評価書の 2.7.4 に記載した都市計画提案における上位計画との位置づけに関する事業者の見解を、栄区プランの抜粋も含め以下に記載します。</p> <p>（仮称）上郷開発事業環境影響評価書 平成 19 年 6 月 （抜粋）</p> <p>2.7.4 上位計画との位置づけについて</p> <p>横浜市都市計画マスタープランに即し住民参加により策定された「栄区プラン」について、当該地区の土地所有者としては、「栄区プラン」策定以前より当該事業計画区域の開発意向を表明させていただいてきました。この意向は、「栄区プラン」Ⅲ-[1]テーマ別まちづくり方針の【テーマ3】市街地整備・住環境で、【方針5】新規事業における周辺環境との調和の具体的な取り組みとして、「3-5-1 周辺環境に配慮した計画の誘導」に反映されていると考えております。また、【テーマ1】緑・水・自然環境の【方針1】緑と水の拠点づくりの具体的な取り組みにある「1-1-3 大規模な土地利用転換に伴う緑地等の保全」に関しては、テーマにあるとおり、土地利用転換が行われる地区においては、出来るだけ緑地や生態系の保全・再生に配慮した計画をしております。同じく、「1-2-3 自然に親しめるプロムナード、ハイキングコースの整備」に関しても、瀬上市民の森へアプローチするための入口として散策道を整備するなどの計画をしております。</p> <p>したがいまして、Ⅲ-[2]地区別まちづくりの目的と方針の⑦上郷B 地区に記載されているとおり、当該事業計画区域は、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高く、緑地保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりを目指しております。</p> <p>…………… 横浜市都市計画マスタープランー栄区プランー栄区まちづくり方針 （抜粋） ……………</p> <p>1-1-3 大規模な土地利用転換に伴う緑地等の保全（栄区プラン 22 ページより）</p> <p>大規模な土地利用転換が行われる地区においては、重要な緑地や生態系の保全・再生に配慮した計画への誘導をはかります。</p> <p>3-5-1 周辺環境に配慮した計画の誘導（栄区プラン 31 ページより）</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。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つつ、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>⑦ 上郷B 地区（栄区プラン 44 ページより）</p> <p>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。</p> <p>…………… 以上が、栄区プランに記載されております。 ……………</p> <p>伐採樹木量については、環境影響評価において伐採樹木の利用方法や処理方法を報告するために算出しました。環境影響評価書に関する補足資料および意見書に対する事業者の見解で述べておりますが、直径 20cm、高さ 6m の樹木が 10 ㎡（≒3.2m×3.2m）に 1 本あると想定し、伐採面積約 6ha においては約 6,000 本の伐採樹木が発生し、その体積は 1,100 ㎡と算出しております。したがって、伐採面積から本数を想定し体積を算定しておりますので、50 万本という本数については、伐採面積から想定される本数とは異なります。また、当該事業における造成エリアの樹木については、環境影響評価で移植対象として計画している大径木のほか、移植可能な樹木については樹林地として再生する畑地や裸地等へできるだけ移す計画としております。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案区域を含めた瀬上沢周辺には多くの自然環境が残されておりますが、現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えています。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</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>区プランは、おおむね 2 0 年後の区の将来像を描くものなので、道路や開発の計画等はなんらかの方向性を示すものとして記載し、区民の皆さんとともに検討・策定してまいりました。</p> <p>また、区プランは、素案、原案を公表し、広く意見を受け、区民の皆さんとともに策定していったものです。一事業者の意向を反映したものではなく、また、具体な場所を指しているものでもありません。</p> <p>横浜市では開港 1 5 0 周年にあたる平成 21 年までに、市民・事業者・行政が協働して市内に 150 万本の木を植えることを目標に、「150 万本植樹行動」に取り組んでいます。この行動を通じて、市民や事業者の方々暮らしの中に緑を取り入れたライフスタイルや、緑を大切に事業活動へ、少しでも転換していただくことを目指しております。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>現在、当該地が市街化調整区域であるのは、昭和 50 年代の都市計画の線引きの時、良好な農地であり、山林であったためである。同時期、4 車線の都市計画道路舞岡上郷線が当該地を縦断する位置に都市計画決定され、多くの田畑や山林が道路用地として横浜市に買収されることになった。当初は公共のためとはいえ、農地を手放す者はほとんどなく、そのままではいつまでたっても開通することはなかった。しかし、時間の経過とともに地権者の高齢化が進み、農業後継者不足が深刻になるとともに、せめて一部でも宅地化して子孫に残したいという思いと相まって、道路整備との一体開発が浮上し、地権者の結束の下に用地買収が進み、暫定整備の運びとなり、開発に先立って供用され、多くの栄区民が利用して今日に至っている。</p> <p>この間、地権者の方々は一長一短の勝手な土地利用を控え、ひたすら開発を待って現在に至った。このような歴史的背景から、この開発は早期に実行されるべきであり、そうでなければ時間の経過とともに、個々の地権者の相続問題などで結末に乱れが生ずる可能性がある。そうなれば、道路脇には貸倉庫や駐車場などが林立し、上郷高校下の一部は、防犯灯もない荒廃した空地となって、廃棄物の不法投棄や暴走族の溜まり場など、犯罪の温床となることは目に見えている。</p> <p>事業者が築造した工事用道路への無断駐車、たばこの吸殻やごみの投棄などは管理しようがなく、場合によっては火災の原因になる可能性もある。山林の下草の刈りや、崩壊土砂の片付けなど、放っておいてよいものではない。この開発について、緑の消失や自然の破壊といった理由で反対したり、市街化調整区域の開発といった、ある種特例的地域そのものにことさら異を唱える方もいると聞が、それらの方々には、こうした歴史的背景や土地利用の現状について、ぜひ理解してほしい。</p> <p>この土地を私有財産として個々の自由な利用に任せずに、土地を提供しようとしている地権者、その土地を開発し事業を立ち上げようとする事業者、そしてそこに生活する我々住民の相互理解によって、将来に向かって担保される緑や自然やまちを作ろうとすることがいかに公益的なことであるか、考えてほしい。</p> <p>仮にこの開発が取りやめになって、個々の地権者や民間事業者の勝手な土地利用に任せることになれば、緑や自然の保全などは望むべくもなく、また、まち全体も極めてアンバランスな佇まいになるのではないか。ばらばらの土地を横浜市が買収して、保全をという意見もあるが、それこそ、このような時代に税金の無駄遣いと評価されかねないのではないか。</p> <p>この開発計画により、大型ショッピングセンターができるということで、栄区の東部の活性化に間違いなくつながると同時に、私たちが日常不便を被っている環状 4 号線の交通渋滞を抜本的に改良する起爆剤になり得ることは間違いないし、またぜひそう願いたいものだと思っている。また、この開発計画では、緑や自然がかなり残りその保全にも十分配慮され、街の活気と緑や自然のバランスがとれたまちづくりができるものと確信している。</p> <p>私たちが、今、目の前にしているこの緑や自然は、地権者が先祖代々田畑を耕し、雑木を伐採して家庭の燃料にするなど、日々の生活そのものの中で自然に今日まで維持されてきたものであるが、高齢化、後継者不足、職業の多様化などで、生活の中での緑や自然の維持をするシステムが立ち行かなくなってきた。今回の開発計画によって、将来の世代に自信を持って引き渡せるまちと緑と自然とのバランスのとれた姿を、将来の世代に受け継ぐことができるものと確信している。</p>	<p>ご意見にあるとおり、当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和 60 年代より開発計画を進めてきたものです。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、および迂回路の確保、舞岡上郷線の維持のための斜面の用地、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池の用地などのために農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。</p> <p>仮に、地権者個々での土地利用が行われた場合には、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、徐々に変わっていき、将来的に保全される緑地の確保は非常に難しくなると考えております。したがって今回の都市計画提案により 89 名の地権者の総意の元で、一団の土地としてまとめ、周辺環境や地域活性化に配慮した街づくりを進めることが良好な街を形成し、かつ自然環境の保全にも役立つものと考えます。</p> <p>舞岡上郷線の築造当時に工事用道路として使用した当該事業計画区域内の私有地を、現在は舞岡上郷線により分断された既存道路の代替機能として開放しています。無断駐車や不法投棄等もあり、行政とも相談し一時は封鎖することも協議したのですが、地域の方々への利便性を考慮し現在も開放したままでおります。</p> <p>現在、地権者 89 名の総意で、事業計画の実現に向けて都市計画提案をしましたが、個々の地権者の意向として保全から土地活用まで様々な意見があるため、仮に、当該地において事業計画がなかった場合、一体的な保全や利用は不可能であると思われます。89 名の地権者の協力があるからこそ一団の緑地保全が可能となると考えております。</p>	<p>提案区域内の土地は市街化調整区域ですが、墓地や資材置き場など一定の土地利用が行われる可能性もあります。</p> <p>現在ある緑を保存するためには、地権者の意向もふまえて、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えます。</p>

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>計画には事業実現性の保障がないのではないか。</p> <p>開発計画では、約 50%を横浜市に寄贈し、本来横浜市が整備しなければならない道路を私企業が整備することは、販売用地に費用を上乗せしなければ企業の採算は取れないはずである。用地取得費用がとても低いか、用途変更による宅地化で、地価が現在の周辺市街地の宅地価格よりかなり高くならなければ採算の取れない計画となる。</p> <p>私達の試算によれば、戸建分譲住宅の場合、土地 45 坪、建物 35 坪、4LDKの標準の建物を建てた場合、約 6,500 万から 7,000 万円。分譲マンションの場合、75 ㎡ 3LDKで 4,500 万円以上の価格で販売する必要があるが、現在のマーケットでは、この価格で買い手が見つとは思えない。また、今後の地価上昇も考えられる状況ではなく、売れないものを作って、結果的にゴーストタウンになるような計画を横浜市は認めるのか。</p> <p>説明会においても、東急建設からは計画の実現性の担保について明確な説明はなかった。赤字覚悟でこの事業を進めるのであれば、最後までこの計画どおりに完成させるという確実な証拠を示すことが企業としての責任ではないか。提案書にはこのことが示されていない。</p> <p>横浜市は、地区計画でこの計画を担保すると言った。戸建住宅地においては、宅地を基準ぎりぎりの小さな区画にしている。建ぺい率 50%、容積率 80%というのは、周辺の住宅地の建ぺい率、容積率と比較して大きく、景観の異なるゆとりのない劣悪な住環境となる。住宅環境を守るといふ周辺の住民に対して市が示してきたまちづくり方針に逆行するものではないか。</p> <p>都市計画提案書に記載されている事項について現状認識に多くの誤りが見られる。自然環境の現状についての記載があるが、谷戸部が荒地となっているのは、耕作が放棄されたからではなく、20 年前の計画が頓挫し、農地法では本来売買できない事業者が買収した用地を、そのまま放置した結果である。農地法上所有権移転登記ができないので、地権者数も 89 人となっているが、既に売却済で仮登記されているものもあり、実際の所有権利者は 89 人を下回るものと考えられる。</p> <p>提案書では、公共福祉に寄与できる点として、高齢化対策のまちづくりをあげているが、若い世代を地域に居住させることで高齢化率を下げるという数字上の操作で、真の高齢化対策にはなっていない。</p> <p>地域の活性化について、計画提案は、現在日本各地で起きている大型店舗導入により、既存の商店を閉店に追い込む計画である。栄区、港南区の小売商店の売上高は年々減少している。共倒れを招く郊外型大型店舗ではなく、地域に生活するために必要な既存店舗の活性化こそが本来の高齢化対策と考えられる。</p> <p>計画は、巨大な駐車場の設置等、自動車導入を基本とする店舗計画であり、それにより舞岡上郷線には新たに 9,100 台以上の交通量が増加し、近隣住民にとって新たな交通渋滞問題等を引き起こし、利便性を損なうこととなる。</p> <p>横浜市へ 50%以上の緑地を寄附することで環境に配慮した計画であると言っているが、50%の中身は、新たに植樹する苗木が含まれていたり、宅地、店舗として利用できない地形の所などを含めた緑地であり、あたかも瀬上沢の豊かな緑地が復元される印象を与えることで市民の目を欺くものである。</p>	<p>ご指摘のとおり当該事業計画では約 50%を横浜市に寄付・帰属する計画となっております。通常の開発事業ではありえない内容となっております。事業収支をご心配される方も多くと考えます。これも昨今の社会情勢、地球環境保全について配慮し、環境保全を前面に掲げた内容としたことによりこのような計画となったものであり、利益優先で計画した開発事業ではありません。事業の収支は民間企業にとって経営上の至上命題です。当該事業の収支には、ご指摘のとおり厳しい側面もありますが、十分に検討済ですので、実現可能性に疑いの余地はありません。</p> <p>最小区画面積は、返還される地権者のうち最小返還面積にあわせて基準を決めております。地権者によっては大きな面積で返還される方もおり、すべての戸建てエリアについて最小の区画面積で割り付けられるものではありません。また、当該事業計画では、事業計画面積の約 50%の緑地を横浜市に寄付・帰属する計画としたために、戸建て住宅用地の建ぺい率・容積率については一般的な 50%、80%として計画しております。</p> <p>周知のとおり、事業者は農業従事者ではないため農地を取得することはできません。したがって、現在は仮登記として農転後に土地所有者となります。それまでの間農地は従前所有者のままであり、営農を拒否するものでもありません。実際のところ営農者である所有者は高齢もしくは既に子世代に相続されている方も多く、営農者がいないことと、そしてこの開発事業が許可されることを待ち望んで来たため、谷戸は放置されたままになってしまっているのが実状です。</p> <p>住民構成として男女や年齢層に偏りが無い構成が望まれます。地域としての高齢化率を下げるというのは高齢者の数を減らすことではなく、若年層も住みたくなる街づくりをすることで偏りを少なくすることであると考えています。</p> <p>誘致する店舗と周辺店舗との競合を招くことは、事業者としても街づくりの視点からも好ましいものではありません。事業者としては周辺店舗に考慮しながら競合しない形態の店舗を誘致したいと考えております。</p> <p>都市計画提案に先立ち審査していただいた環境影響評価においても記載したとおり、神奈中車庫前交差点の改良や舞岡上郷線の四車線化整備をすることで横浜市道路ネットワークの一部整備に貢献し、将来的な渋滞の緩和に役立つものと考えております。</p> <p>当該計画地は、その約半分が山と谷で構成され、また平地は都市計画道路に比して低地にあるため、事業用地として現況のまま利用できる土地はほとんどありません。土地利用計画の段階で、おおまかに瀬上沢方向へひとかたまりの緑地として残す区域と、宅地として利用する区域に分けてから土地利用計画を作成したため、当然緑地部分は現況のまま残しています。従って利用しにくいから緑地としているのではなく、利用しないでそのまま残すこととしています。</p> <p>現状の畑や裸地の部分について植林して再生することは、ミチゲーションという代替地確保手段であり環境保全として行われる方法の一つで一定の評価を得ております。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>事業の採算性については、事業者自らが十分検証した上で提案するものと考えます。</p> <p>また、開発許可の手続では、申請者の資力・信用も審査することになります。</p> <p>提案区域周辺の第 1 種低層住居専用地域は建ぺい率 50%、容積率 80%、敷地面積の最低限度は 125 ㎡となっております。なお、提案されている戸建住宅地の敷地面積の最低限度は、地区計画で 150 ㎡としております。</p> <p>商業統計（行政区別）によると、平成 14 年調査（前回調査）と平成 19 年調査（速報値）との比較において、小売業全体の年間商品販売額は港南区が増加している一方で、栄区は減少しています。</p> <p>大規模小売店舗を除いた小売業の年間商品販売額において平成 9 年調査と平成 14 年調査を比較した場合においては、港南区、栄区ともに減少しています。</p> <p>環境影響評価書によると計画されている商業施設の駐車場収容台数は、約 1,660 台（店舗施設Ⅰ 約 1,200 台、店舗施設Ⅱ 約 460 台、いずれも横浜市大規模小売店舗立地法運用基準により算出）と計画されており、住宅を含めた開発計画全体の自動車発生集中交通量は休日約 9,100 台（大規模開発地区関連交通計画マニュアルにより算出）と試算されています。</p>

横浜市を目指す新しい横浜らしさを生み出す都市の姿に合わないのではないか。

栄区マスタープランとの整合性についても、策定以前から開発の意向を表明しているとあるが、住民参加の策定時には何ら東急建設から本開発については聞いていない。マスタープラン策定時に表明したという資料があれば提示してほしい。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

東急建設が開発の内容をマスタープランに反映させたというのであれば、マスタープランにおいて「緑と水の拠点として緑地を中心とした土地利用」と位置付けられた、この瀬上沢一帯について、特に東側に位置する思金神社の裏山を削り宅地造成すること、また、開削によって出る土砂を盛り土することによって谷戸の形状を変更するという、栄区プランに真っ向から反対することをどう説明するのか。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

横浜市基本構想の5つの柱の一つ、「市民の知恵がつくる環境行動都市」の中に、「身近なところで積極的に環境を守り、質の高い環境を創造していく行動を積み重ね」とあるが、この計画のように、地形を変え、生態系を壊す開発が質の高い環境を創造するとは思えない。 私たちも市民として、行政とともに豊かな緑、水を積極的に守り、住み続けたいと感じられる環境を創造していくことに対して、最大限の努力は惜しまない。 この地区には、縄文時代から江戸時代に至るまでの遺跡がある歴史の宝庫であり、希少種の生物も多く生息している。自生している蛸を一時移設し、復帰させるとしているが、開発行為そのものが自然環境に対する脅威である。

横浜市基本構想の5つの柱の一つ、「市民の知恵がつくる環境行動都市」の中に、「身近なところで積極的に環境を守り、質の高い環境を創造していく行動を積み重ね」とあるが、この計画のように、地形を変え、生態系を壊す開発が質の高い環境を創造するとは思えない。 私たちも市民として、行政とともに豊かな緑、水を積極的に守り、住み続けたいと感じられる環境を創造していくことに対して、最大限の努力は惜しまない。

この地区には、縄文時代から江戸時代に至るまでの遺跡がある歴史の宝庫であり、希少種の生物も多く生息している。自生している蛸を一時移設し、復帰させるとしているが、開発行為そのものが自然環境に対する脅威である。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。また、開削によって出る土砂を盛り土することによって谷戸の形状を変更するという、栄区プランに真っ向から反対することをどう説明するのか。

150万本植樹行動について、その3分の1に当たる50万本相当を伐採する計画であることに重ね、地球に優しい都市環境を未来に引き継ぐことを提唱している横浜市の基本構想から逸脱している。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。また、開削によって出る土砂を盛り土することによって谷戸の形状を変更するという、栄区プランに真っ向から反対することをどう説明するのか。

事業の採算性に加え、周辺住民の理解を十分に得ていない。都市計画提案制度では、提案者が周辺住民に対して適切に説明をすることとなっているが、それは回数を重ねればいいというものではない。周辺住民への説明経緯に関する資料では、平成17年10月から平成19年までに22回の説明を行ったとしているが、20回を終えた後に開発に疑問を唱える9万を超える署名が提出されており、説明を聞くたびに疑問点が浮上していくことが明白になったということを証明するものである。

都市計画提案制度は、市街化調整区域を市街化区域に変更することを推奨するものではなく、制度の乱用である。

舞岡上郷線整備は行政の行うべきものであり、本当に必要な道路整備であれば、当然税金を投入しても誰も異論を唱える者はないはずである。私企業に行政の肩がわりをさせる形で整備を行うことは本末転倒であり、整備に係る費用は、企業としては当然販売する住宅、マンション、店舗等の価格に転嫁されることになり、新たに入居する人たちは、市税を払うとともに購入価格の中に税金で賄われるべき道路整備費や緑地保全に係る費用も負担することになり、いわば税金を二重に払わされることになる。

また、販売価格を下げようとすると、当然建設コストを下げる等に頼るしかなく、その結果、欠陥が生じるような建物が建つか、売れずに造成地のまま放置させるという事態になったときに、誰が責任をとるのか。

上郷開発事業は平成4年に開発行為申請を横浜市へ提出し、協議中断の時期もありましたが、現在まで行政協議を重ねてきています。栄区プラン策定時にも当該事業計画地において開発事業のある意志を伝えており、栄区プランはそれを踏まえ、策定されたものと認識しています。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

思い金神社の北側は戸建て住宅として計画しておりますが、南側は現状のまま残る計画としております。また横塚・貝化石からつながる谷戸環境はできるだけ手をつけずに現状のまま残す計画としております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

当該事業計画区域は、緑の七大拠点の一つ円海山近郊緑地特別保全地区に隣接しております。当該地は緑地保全などの指定区域ではなく、また現在緑地に見えていたとしても個人所有の農地等である以上、現状のままでは永続的な保全が難しいと考えております。横浜市の緑の七大拠点は、市民の森や近郊緑地保全区域のほか、多くの個人の農地・山林が含まれております。個人の農地・山林については、市街化調整区域であったとしても、資材置場やコンテナハウスによる利用、墓地造成等によるミニ開発など個々の土地活用が可能です。 当該事業計画区域は、このような緑地保全地区に隣接した立地であるからこそ、地権者89名の総意のもと、個々の土地利用ではなく一体的な土地利用や環境保全の計画がなされることが必須であると考えております。山林や農地を所有しているそれぞれの地権者は、かつて多くは当該地で営農していたものの、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。土地をまとめ、保全と活用を一体的に計画することで、瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の、かつ将来に渡って保全可能な緑地を横浜市に提供できる計画としています。事業計画区域の約半分（約16ha）が山林ですが、点在している山林と同面積の樹林地を、まとめて再配置する計画にしました。当該事業計画は、このような考えで環境保全計画を進めてきております。

当該事業計画区域は、緑の七大拠点の一つ円海山近郊緑地特別保全地区に隣接しております。当該地は緑地保全などの指定区域ではなく、また現在緑地に見えていたとしても個人所有の農地等である以上、現状のままでは永続的な保全が難しいと考えております。横浜市の緑の七大拠点は、市民の森や近郊緑地保全区域のほか、多くの個人の農地・山林が含まれております。個人の農地・山林については、市街化調整区域であったとしても、資材置場やコンテナハウスによる利用、墓地造成等によるミニ開発など個々の土地活用が可能です。

当該事業計画区域は、このような緑地保全地区に隣接した立地であるからこそ、地権者89名の総意のもと、個々の土地利用ではなく一体的な土地利用や環境保全の計画がなされることが必須であると考えております。山林や農地を所有しているそれぞれの地権者は、かつて多くは当該地で営農していたものの、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。土地をまとめ、保全と活用を一体的に計画することで、瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の、かつ将来に渡って保全可能な緑地を横浜市に提供できる計画としています。事業計画区域の約半分（約16ha）が山林ですが、点在している山林と同面積の樹林地を、まとめて再配置する計画にしました。当該事業計画は、このような考えで環境保全計画を進めてきております。

樹木については、当該事業計画区域（約33.5ha）のうち山林は約16haあり、このうち造成工事で伐採される山林は約5.2haですが、横浜市に寄付する緑地として樹林に再生される畑地が約2.9haあり、また横浜市に帰属する造成緑地が約2.4haであることから、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画です。また、これらの緑地を含め当該事業計画区域の約50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することから、開発後は良好な緑地が将来的にも保全されることとなります。 またご指摘では50万本相当を伐採する計画であるとのことですが、環境影響評価においても回答したとおり、造成工事で消失する山林の約5.2haを切り上げて6haとして想定した伐採の樹木数は約6,000本と想定しております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

隣接周辺住民への説明会は都市計画提案の資料にもあるとおり、その都度行っており、ご理解いただけるよう努力してきました。一部にはご理解を得られない方もいらっしゃいますが、今後ともご理解いただけるよう説明していく所存です。9万人の反対署名については重く受け止めておりますが、反対のご意見がある一方で、一体的で計画的な街づくりをするために、長期間に渡り事業実現を願ってきた89名の地権者の総意として都市計画提案を提出していることも、ご理解いただきたいと考えております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

都市計画提案制度は、平成14年における都市計画法の改正で創設されました。この制度は、神奈川県や横浜市ホームページに記載されているように、地域の特性に応じた街づくりをすすめていくために「土地所有者等が一定の条件を満たした上で、都道府県又は市町村に都市計画の提案をすることができる」というものです。当事業では地権者89名の総意により、一団の土地としてまとめ、周辺環境に配慮した街づくりをするために都市計画提案を行ったものです。

当該事業は、89名の地権者の総意のもとに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線は横浜市の用地確保に協力し、平成2年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。

都市計画マスタープラン栄区プランについては、平成16年12月に決定告示されていますが、この過程においては、素案、原案を公表し、広く意見を受付けて、できるだけ皆様の意見も取り入れながらプランを策定しております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

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。

区プランは、おおむね20年後の区の将来像を描くものなので、道路や開発の計画等はなんらかの方向性を示すものとして記載し、区民の皆さんとともに検討・策定してまいりました。

また、区プランは、素案、原案を公表し、広く意見を受付けて、区民の皆さんとともに策定していったものです。一事業者の意向を反映したものではなく、また、具体的な場所を指しているものでもありません。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。また、開削によって出る土砂を盛り土することによって谷戸の形状を変更するという、栄区プランに真っ向から反対することをどう説明するのか。

横浜市では開港150周年にあたる平成21年までに、市民・事業者・行政が協働して市内に150万本の木を植えることを目標に、「150万本植樹行動」に取り組んでいます。この行動を通じて、市民や事業者の方々が暮らしの中に緑を取り入れたライフスタイルや、緑を大切にした事業活動へ、少しでも転換していただくことを目指しております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

計画提案の添付書類である周辺住民等への説明の経緯に関する資料、公聴会での公述意見をはじめ、その他のご意見も参考にしながら、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえ、総合的に判断します。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

都市計画提案制度は、住民等のまちづくりへの関心が高まる中で、住民等が自らまちづくりのきっかけをつくり、主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度です。

また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待されています。

当該案件に係わらず、都市計画の提案がなされる場合には、この趣旨に沿って提案されるものと考えております。

「東急建設が本開発の意向を表明している」とあるが、これは何ら東急建設から本開発については聞いていない。

舞岡上郷線は周辺の交通量の増加などから早急に整備する必要があったことから横浜市で事業を行い、平成2年に暫定的に供用しました。

その後、平成3年の都市計画法第32条の公共施設の管理者協議において、舞岡上郷線の整備を同意条件としたため、今回の都市計画提案でもその同意条件を踏まえた提案をしたものと考えます。

栄区上郷町地区における都市計画提案公聴会公述意見の要旨と提案者及び市の考え方
平成20年5月2日（金） 市立桜井小学校 体育館

横浜市基本構想のもう一つの柱に、「自然環境や都市景観など地域の特性に応じたまちづくりを市民自らが愛着を持って行うことにより、横浜は豊かな生活環境のある快適で暮らしやすい都市を目指します。」とあるが、横浜市として市民とともに、次世代に継承すべき財産である蛸を見ることのできる環境や貝化石等を、事業者がマンションや店舗に替え、破壊してしまうこの計画を認めるべきでないとし行政当局が判断されることを確信している。

横堰や貝化石の文化施設が開発により破壊されてしまうのご指摘ですが、周辺も含め現状のまま残す計画としております。またホテルの保全については、出現数が最大となる生息に適した瀬上沢上流域は開発区域外ですので、もとより現況のまま保全されます。開発区域内の水路を移設する区間については、環境影響評価書(85頁)に記載した計画のとおり、専門家の先生方に頂いたアドバイスをもとにホテルの移設、餌となるカワニナの移設を図ることとしています。したがってご指摘のように破壊されて無くなってしまうわけではありません。また、照明の影響低減、自然環境の維持・管理についても地元で活動される自然保護団体との協業を図り保全対策を検討していく計画です。

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>今、世界的規模で取り組んでいる地球温暖化防止対策で我が国は、2012年までに2006年に対して7%のCO2の削減を行い、さらに5.4%の削減を行わないと京都議定書で定められた約束が守れない。そのうち実に3.8%、476万tは森林の吸収でCO2を削減しようとしている。</p> <p>横浜市は、緑を守り、緑を増やす施策として、水と緑の基本政策、中期計画、みどりアップ計画、150万本植樹計画等々、さまざまな方策を講じて緑の保全、育成に力を入れており、まことに結構であるが、このような計画と緑を破壊する上郷開発とどうリンクするのか、市当局に伺いたい。</p> <p>事情があつて、ここだけ、今回だけということ、市民は受け入れない。まず緑を守り、里山を守る立場から上郷開発に反対する。一度失われた自然は二度と返ってこない。孫子の代に残したい。</p> <p>都市計画提案制度は、一定の条件が整えば、市街化調整区域を市街化区域に変更し、再開発を可能とする困った制度で、判断基準があいまいな制度である。東急は、そのあいまいさを突いて提案したものであり、この提案を認めると、各地で同様のことが行われ、緑の破壊に歯止めがかからなくなる可能性がある。</p> <p>環状4号線の4車線化の都市計画決定から何十年たつのか。公田交差点から本郷車庫前までほとんど手がついていない。このために沿線の住民は慢性的な大渋滞で長年にわたって大変な迷惑を受けている。市民が生活していることを忘れないでほしい。</p> <p>東急建設は本郷車庫前の交差点飽和度を下げれば問題はないとの立場であるが、根本的には環状4号線の渋滞と本郷車庫前の渋滞とは別の問題である。東急は環状4号線の問題は横浜市の問題であるとするが、環境影響評価条例第6条の技術指針では、開発業者は地元の生活道路の状態について調査すること、及び、既存資料を極力使用することが定められているが、東急は地域住民の生活道路である環状4号線の渋滞については何らの調査もしていない。</p> <p>道路局が毎年本郷車庫前で詳細な交通量調査を行っているが、東急はこの資料を何ら活用していない。明らかに技術指針で定められたことを無視しており、違反である。</p> <p>道路局の資料と東急の資料をもとに、交通工学のテキストである「平面交差の計画と設計」に従って再計算すると、交差点飽和度などは東急が計算した0.773より高い0.88となり、レッドゾーンぎりぎりとなる。東急は、本郷車庫前の対策として公田方向から来て舞岡上郷線に左折する専用レーンを計画しているが、車線幅を2.5mとしている。これは道路構造令第27条の違反であり、2.75mでなければならない。</p> <p>道路拡幅のための用地の買収ができたのかどうか、明確ではない。用地確保は、開発計画の可否を決める決め手である。</p> <p>東急は、開発に伴い、環状4号線にピーク時で1時間当たり540台もの車を流そうとしている。我々は、今以上の渋滞を招く開発計画に絶対反対である。環状4号線は道路としての機能を失っている。</p> <p>東急は、環状3号線と開発地との間に取りつけ道路を計画しているが、地域住民の迷惑を考えない自分勝手な計画であり言語道断である。</p>	<p>当該事業計画は、地権者が一丸となって計画的な街づくりをすることで、約50%の緑地を横浜市に提供することができる計画としています。また、緑地の他にもホテルの生息環境の保全、地域の歴史的遺産の保全、都市計画道路の整備など、地域環境を検討して計画しました。環境保全、地域貢献を目指した計画であると考えております。</p> <p>開発による伐採については、当該事業計画区域(約33.5ha)のうち山林は約16haあり、このうち造成工事で伐採される山林は約5.2haですが、横浜市に寄付する緑地として樹林に再生される畑地が約2.9haあり、また横浜市に帰属する造成緑地が約2.4haであることから、伐採される山林とほぼ同面積の樹林地を再生する計画としております。また、これらの緑地を含め当該事業計画区域の約50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することから、開発後は良好な緑地が将来的にも保全されることとなります。</p> <p>当該事業計画の緑地保全計画は、横浜市の150万本の植樹計画とは形は異なりますが、良好な自然環境を将来に渡って保全しようという考えは同じと考えております。</p> <p>CO₂排出量については、短期的には伐採により樹木のCO₂の吸収量が減少しますが、将来的には樹林地再生により現状とほとんど差異がないと考えております。</p> <p>これらの環境保全計画は、当該地では二度目となる環境影響評価手続きを行い、約二年間の調査・審議を経て、今後の実施設計に向けての環境保全措置を策定しています。</p> <p>都市計画提案制度は必要な要件を満たした場合に提案できる制度であり、提案した内容がそのまま認められるわけでもありません。当然内容の審査があり、必要と認められた場合に都市計画として決定される制度となっております。</p> <p>環状4号線に関しては、当該事業計画による交通混雑緩和のために神奈中車庫前交差点の改良を行う計画ですが、横浜市道路ネットワークの一部整備に貢献できればと考えております。</p> <p>環状4号線の交通混雑については、数年前に上郷交差点における桂台方向への右折車線の設置等、道路行政においても努力されていると思います。将来的には、横浜市の道路ネットワークとして上郷公田線等の整備が行われ、混雑緩和に役立つと聞いております。</p> <p>当該事業計画に関する交通量調査方法、調査結果、予測方法、予測結果、交通混雑に対する環境保全対策等は、環境影響評価において専門の先生に審議していただきました。</p> <p>交差点改良の詳細計画については、開発行為申請時の実施設計において関係担当部署と協議し、審査を受けます。</p> <p>神奈中車庫前交差点の改良計画については、実現可能な計画として進めております。</p> <p>都市計画提案に先立ち審査していただいた環境影響評価においても記載したとおり、神奈中車庫前交差点の改良や舞岡上郷線の四車線化整備をすることで横浜市道路ネットワークの一部整備に貢献し、将来的な渋滞の緩和に役立つものと考えております。</p> <p>港南台九丁目に接続する階段状の道路は、既存認定道路の付替道路と、計画している集合住宅の港南台方向への動線確保のために計画しております。</p>	<p>環境に関する内容については、(仮称)上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>現在ある緑等を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えます。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>都市計画提案制度は、住民等のまちづくりへの関心が高まる中で、住民等が自らまちづくりのきっかけをつくり、主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度です。</p> <p>また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待されています。</p> <p>当該案件に係わらず、都市計画の提案がなされる場合には、この趣旨に沿って提案されるものと考えております。</p> <p>環状4号線は、昭和32年に六ツ浦・浜町線として都市計画決定し、昭和41年に神奈中車庫前より西側の区間について、4車線での整備を前提とした幅員22mに変更しております。</p> <p>また、横浜市では優先度の高い区間から順次、都市計画道路の整備を進めています。環状4号線については、現在、公田桂町地区で整備を進めており、本郷小学校から神奈中車庫前交差点までの区間については、都市計画道路網の見直し素案の中で優先的に事業着手する路線として位置づけております。</p> <p>なお、並行する上郷公田線についても事業を行っており、横浜南部地域の交通ネットワーク形成に向けて、引き続き取り組みます。</p> <p>提案者は、環境影響評価手続の中で、調査予測の方法や地点等についても、市民の意見を聴き、審査会の審議を経て環境影響評価を実施しています。</p> <p>また、環状4号線大船方面からの左折車線については道路構造令に合致するよう指導してまいります。</p> <p>開発区域内の認定道路の付替えについては、生活道路ネットワークの形成や従前の道路機能の確保等の観点から、原則として必要となりますが、地域の意見等を踏まえながら提案者に対し協議してまいります。</p>

経済観光局の統計によると、栄区の大型店舗法に相当する店舗は3店舗で、床面積の合計は、7,700㎡であり、東急が開発予定地に計画している店舗面積の合計については、わかっているだけで3万8,300㎡、上郷地区の既存の店舗と合算すると4万6,000㎡と実に今の6倍にもなる。当然、過当競争が生じ、経営基盤が比較的弱い既存の店舗は閉店に追い込まれる。

上郷地区の住民は区役所の人口統計で2万2,000人であるが、近くのスーパーがなくなると、遠いところの人は片道2kmの距離を徒歩とバスで日常の買い物に行かなければならなくなり、高齢者には毎日のことだから無理である。東急は開発が完成すると、交通が便利になり買い物も便利になると、バラ色の計画のようなことを言っているが、事実は全く反対で生活基盤の破壊でしかない。

市の幹部は、地権者との長い間の約束があるというが、その地権者は東急の発表で89人である。一方、開発によって大迷惑を被る住民は2万2,000人である。地権者の権利に対しては、市が買い上げるとか、近くの市有地と等価交換するとかで担保できる。行政運営調整局の資料に遊休市有地の一覧が載っているが、栄区で30カ所、港南区で52カ所、戸塚区で51カ所ある。

国土交通省による横浜市の住宅ストックの統計では、空き家率が平成15年で約10%に達しており、これからは人口減少社会、高齢化社会で空き家率はさらに上がる。貴重な緑を壊してまでニュータウンを造成する必要性は見当たらない。そのような時代ではない。今回の都市計画提案を使つての開発計画は、百害があつて一利もないものと断じざるを得ない。勇断を持って市当局は開発計画を却下することを求める。

誘致する店舗と周辺店舗との競争を招くことは、事業者としても街づくりの視点からも好ましいものではありません。事業者としては周辺店舗に考慮しながら競合しない形態の店舗を誘致したいと考えております。また港南台駅周辺には店舗が集積しているものの、栄区における当該事業計画区域周辺には店舗が少なく、買い物環境の向上が必要と考えており、既存店への影響は少ないと考えております。

前述のとおり、当該事業計画地においては、かつて山林や農地を所有し当該地で営農していた多くの地権者が、高齢化と後継者問題から離農を余儀なくされ、先祖代々の土地を減歩してでもせめて有効に利用したいと考え、事業者とともに一体的で計画的な街づくりを目指し、昭和60年代より開発計画を進めてきました。その背景による副産物として、現在の都市計画道路舞岡上郷線については横浜市の用地確保に協力し、平成2年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地や山林の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。

土地利用に関しては、地権者それぞれの多様な意見があり、横浜市が現状のまますべての土地を個々の地権者から購入することは、困難と考えます。当該地においては、地権者89名の土地を集約し計画的な街づくりを行うことで、緑地の一体整備が可能です。

住宅需要は地域により異なっていると考えます。当該事業計画の北側は港南台駅から15分程度の徒歩圏でもあり需要は大きいと考えます。また、南側戸建て住宅地はほとんどが地権者への返還用地となっており、一部の販売用地としても需要は大きいと考えております。

開発予定地付近に立地する栄区内の大規模小売店舗立地法対象店舗は、「桂台サンユービルディング」（4,800㎡）、「桂台大林ビルディング」（1,496㎡）、「柗たまや上郷店」（1,500㎡）、「コープかながわ上郷店」（1,400㎡）です。

環境影響評価書によると開発予定地の店舗面積は、店舗施設Ⅰで約26,700㎡、店舗施設Ⅱで約11,600㎡となっており、合計は約38,300㎡となっています。公述人の指摘する上郷地区の既存店舗と合算すると約46,000㎡となります。

横浜市都市計画マスタープラン「栄区プラン」による上郷地区の人口は、平成20年5月31日現在の町丁別人口によると上郷A地区（犬山町、尾月、上之町、亀井町）で7,558人、上郷B地区（上郷町、庄戸一～五丁目、長倉町、東上郷町、野七里一、二丁目）で17,109人であり、地区全体で24,667人となっています。

公述意見の要旨	提案者の考え方	市の考え方
<p>この地域を将来に渡って市民全体が活用する立場から、円海山風致地区への編入、それと特別保全緑地などへの追加をするべきだと考えている。</p> <p>東急建設は、現状と課題の中で、生活利便性の向上の必要性や自然環境の計画的な活用、保全が求められること、また、今後は地域の利便性を高め、混雑する道路を4車線化することが望まれていると現状を分析したうえで、公共の福祉に寄与する7項目を提示している。</p> <p>1番目に、緑地の横浜市への寄附、帰属、これによって自然環境が守られる。</p> <p>2番目に、蛍の生息環境の保全、水路の整備などによって貢献をする。</p> <p>3番目に、横堰、貝化石などの保全を図る。</p> <p>4番目に、都市計画道路の4車線化又は交差点の改良、横断道路の築造などを挙げている。</p> <p>また、7項目として、商業地域の誘致を通じて公共の福祉に寄与するものだとしているが、これらについてはすべて疑問と言わざるを得ない。</p> <p>まず、緑地の横浜市への寄附、寄贈によって緑地が保全されるという保障は全くない。現在、緑地が荒れているのは、十数年に渡って開発のために買収した土地をそのままに放置をしたことが原因であって、専門家によれば、これに適度な人間の手を入れれば、非常に良好な自然に復旧する、そういったことが望まれているという専門家の意見がある。そうしたことをやらないで、開発をすることが自然を復元するのだということは、私は間違っていると思う。特に蛍の生存環境の保全については、すぐ隣に巨大な店舗などが作られたところで蛍を鑑賞し、このような環境が生息環境の保全になるというのは矛盾しているのではないか。横堰、貝化石の保全についても、部分的にだけ保全するのであって、まるで温室の中で植物を育てて、その種を保全しているのと同じような主張である。</p> <p>都市計画道路の4車線化、交差点の改良については、今以上に、1万台近い交通量が増加する中で、T字路の交通量が改善されるとは信用できない。</p> <p>商業施設の誘致については、店舗の種類、具体的な店名も挙げておらず、これが栄区民、又は、周辺住民のニーズに合った施設なのだと実感できる状況にない。このような状況で商業施設の誘致の効果をうたうことは、非常に疑わしい。</p> <p>商業施設をここに誘致をすれば、港南台地区の店舗が影響を受けるだけでなく、ここの多くの住宅地の商業施設が競合相手となり、直接の影響を受けることになる。これが栄区民の利便性を向上させることに果たしてなるのか。公共の福祉に寄与という7項目については、すべて疑いをもっている。</p> <p>このことによって、東急建設が土地の処分をできるのであるならば、もっと横浜市民全体にとって、将来にとって活用のできるような方法を考えてほしい。</p> <p>この計画の大きな問題点は、栄区のマスタープランで「緑と水の拠点として、保全・整備・活用」と規定している地域に都市計画提案をしようとしていることである。都市計画提案制度は、阪神大震災後の整備が一向に進まないことから、これを住民の提案により容積率や高度を緩和することによって、道路を拡幅したり、公園やまちの施設を造っていくという制度としてつくられたものである。ところが、今回これを悪用して提案がされている。</p> <p>本来は再開発において使われるべき手法を、市街化調整区域の開発という形で提案をしている非常に問題のある提案だと考えている。これを認めてしまうと、横浜市全体、神奈川県全体に波及するばかりではなく、全国の悪しき例として広がる可能性がある。これについては絶対に食い止めなければならない。なぜならば、マスタープランで規定しているものに対して、都市計画提案で認めるということになると、何でもあり、どこでもどんな提案でも通るような形になってしまうので、これについては絶対に避けなければいけない。</p>	<p>当該事業計画地は89名の地権者がおります。昭和60年代から一体的土地利用をすべく個別利用せずに現状維持をして、それぞれの地権者が長期に渡り事業実現を待ち望んでおります。なお、円海山風致地区への編入等の都市計画変更は、土地所有者等との調整を行うため決定までに長期間かかると考えられ、個々の地権者の意向として保全から土地活用まで様々な意見があり、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、円海山風致地区への編入までには現状維持は難しいと考えております。</p> <p>都市計画提案で公共の福祉への寄与として挙げた7項目は、当該事業においてすべて履行する事項です。</p> <p>当該事業計画は地権者が集まり計画的な街づくりをすることで、約50%の緑地を横浜市に提供（寄付・帰属）することができる計画となりました。開発後は行政の所有する緑地となることで良好な緑地が将来的にも保全されることとなります。</p> <p>当該事業計画区域の瀬上市民の森に続く谷戸部分は、ほとんどが個人所有地です。農業後継者の不足は現実の問題であり、地権者個々での土地利用が行われた場合には、市街化調整区域といえども資材置場やコンテナハウスによる利用がされたり、山林では墓地造成が行われたり等、徐々に変わっていくと考えられます。長期に渡り計画実現を待ち望んでいるため、現在の谷戸の状況は雑草が繁茂し以前の田畑で営農していた状況とは様変わりしております。</p> <p>ホテルについては、環境影響評価で調査・審議を行い専門家の意見を踏まえて環境保全措置を策定しています。また、地区計画においては、ホテルに対する影響を踏まえ店舗施設の夜間の広告照明の制限等をする計画としております。それぞれの事業者に引き渡した後においても、この地区計画での内容は法的に引き継がれ、それに基づいた計画的な街づくりとなります。特に店舗施設等の事業者に対しては、環境影響評価の内容および当該事業計画地における環境保全の重要性を十分に説明し、環境保全措置を実施するよう指導を行います。</p> <p>横堰・貝化石の保全については、周辺も含め現状のまま残す計画としております。これらの施設は横浜市の文化財指定にはなっていませんが、今後文化財指定となるにあたって、地権者として協力していきたいと考えております。保全については、現在のまを基本としておりますが、貝化石の斜面の現状が切り立ってえぐれた状態のため、表土がすべて崩落する等、安全・防災等を踏まえ、今後行政とも協議してまいります。</p> <p>当該事業計画による交通混雑緩和のために神奈中車庫前交差点の改良を行う計画で、実現可能な計画として進めております。</p> <p>本事業は、対象事業が土地利用で「開発行為に係る事業」としていることや、着工までの期間が長く店舗事業者が決定出来ないため、具体的な店名を挙げることはできませんが、日用品販売店舗を誘致する計画でおります。</p> <p>誘致する店舗と周辺店舗との競合を招くことは、事業者としても街づくりの視点からも好ましいものではありません。事業者としては周辺店舗に考慮しながら競合しない形態の店舗を誘致したいと考えております。また港南台駅周辺には店舗が集積しているものの、栄区における当該事業計画区域周辺には店舗が少なく、買い物環境の向上が必要と考えており、既存店への影響は少ないと考えております。</p> <p>都市計画提案制度は必要な要件を満たした場合に提案できる制度であり、提案した内容がそのまま認められるわけでもありません。</p>	<p>環境に関する内容については、（仮称）上郷開発事業に関する環境影響評価手続の中で、環境保全の見地からの意見を市長審査書で指摘したとおりです。</p> <p>現在ある緑等を保存するためには、地権者の意向もふまえつつ、地権者と市民と行政が協力して取り組んでいく必要があると考えます。</p> <p>提案の内容については、本市のまちづくりの方針や環境等への配慮などを踏まえて、厳正に審査・評価のうえ、総合的に判断してまいります。</p> <p>提案者は、都市計画施設となるよう約12.1haの緑地(都市緑地)を都市計画提案しています。</p> <p>環境影響評価書によると、商業施設については①比較的来場者の多い日用雑貨販売店舗と②食品販売店舗を想定しているとのことですが、具体的な店舗の種類や店名は未定となっています。</p> <p>都市計画提案制度は、住民等のまちづくりへの関心が高まる中で、住民等が自らまちづくりのきっかけをつくり、主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成14年の都市計画法の改正により創設された制度です。</p> <p>また、直接、都市計画の提案を行うことで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待されています。</p> <p>当該案件に係わらず、都市計画の提案がなされる場合には、この趣旨に沿って提案されるものと考えております。</p>

この上郷開発を中止し、瀬上沢の自然をぜひ残したいという思いから、また、緑と水と自然、歴史、農業と本当に触れ合う、そういう場を発展的にこの地に作りたいという希望から、この地を例えばエコミュージアムというような北欧でよく進められている土地の再利用方法を講じたらどうかと考えている。これをぜひ横浜開港 150 周年記念事業として、市民はもちろんのこと、横浜市、神奈川県も協力し、大きな事業として育て上げたいと思っている。これには地権者の方、特に東急建設の協力も必要なので、この場で要望したい。

当該事業計画地において、平成 2 年には、以下に述べるような地権者らの負担において舞岡上郷線が二車線暫定開通して現在に至っております。この間、地権者らは、横浜市当局の道路網整備の早期実現の要請を受け、舞岡上郷線築造用地による土地の分断、迂回路の確保、舞岡上郷線維持のための斜面用地の確保、舞岡上郷線築造に伴い必要となった雨水貯留のための仮調整池用地の確保など農地や山林の無償提供という協力を現在も続けているという状況です。

また、現在提案している計画では、近年重要視されている環境問題への配慮に努め、事業計画面積の約 50%を緑地として横浜市に寄付・帰属することとしました。このことは、当該地における個々の地権者による自由な利用を抑制し、一体として近郊緑地保全区域に繋がる位置にまとまりのある緑地を横浜市に提供できることとなり、当該事業計画における公益的効果として評価できると考えております。

当該事業計画では、横浜市に提供する緑地エリアを以下のように計画しております。

約 50%の緑地を横浜市に提供することを計画し、その多くを瀬上市民の森の近郊緑地保全区域に繋がる位置に一団の緑地となるよう計画的に配置しました。

瀬上市民の森の入口として舞岡上郷線から上郷高校下周辺までは、横堰と貝化石の保全エリアを含め親水公園などを備えた散策路を整備します。その先の谷戸部分の平地には公園を配置し、ハイキングや自然観察を楽しむ市民の方々のご利用と、公園内に湿地や田圃を復元させホテル等の生息環境を確保して、里山的な環境を創出する計画をしています。

谷戸部分に流れるいち川支流においては、未整備の水路を上流の小川アメニティと同様な自然環境保全に配慮した水路を整備することで瀬上池までの一体感も創出します。緑地として横浜市に寄付・帰属するエリアの畑や裸地については、造成区域内の樹木の移植や植樹で樹林地を再生し、横浜市へ寄付・帰属することで将来的にも保全される緑地として計画しました。

今後、地域の自然保護団体等とも協業して保全について検討し、この里山としての環境を維持管理するための仕組みづくりを実施設計と併せて行っていく計画としております。