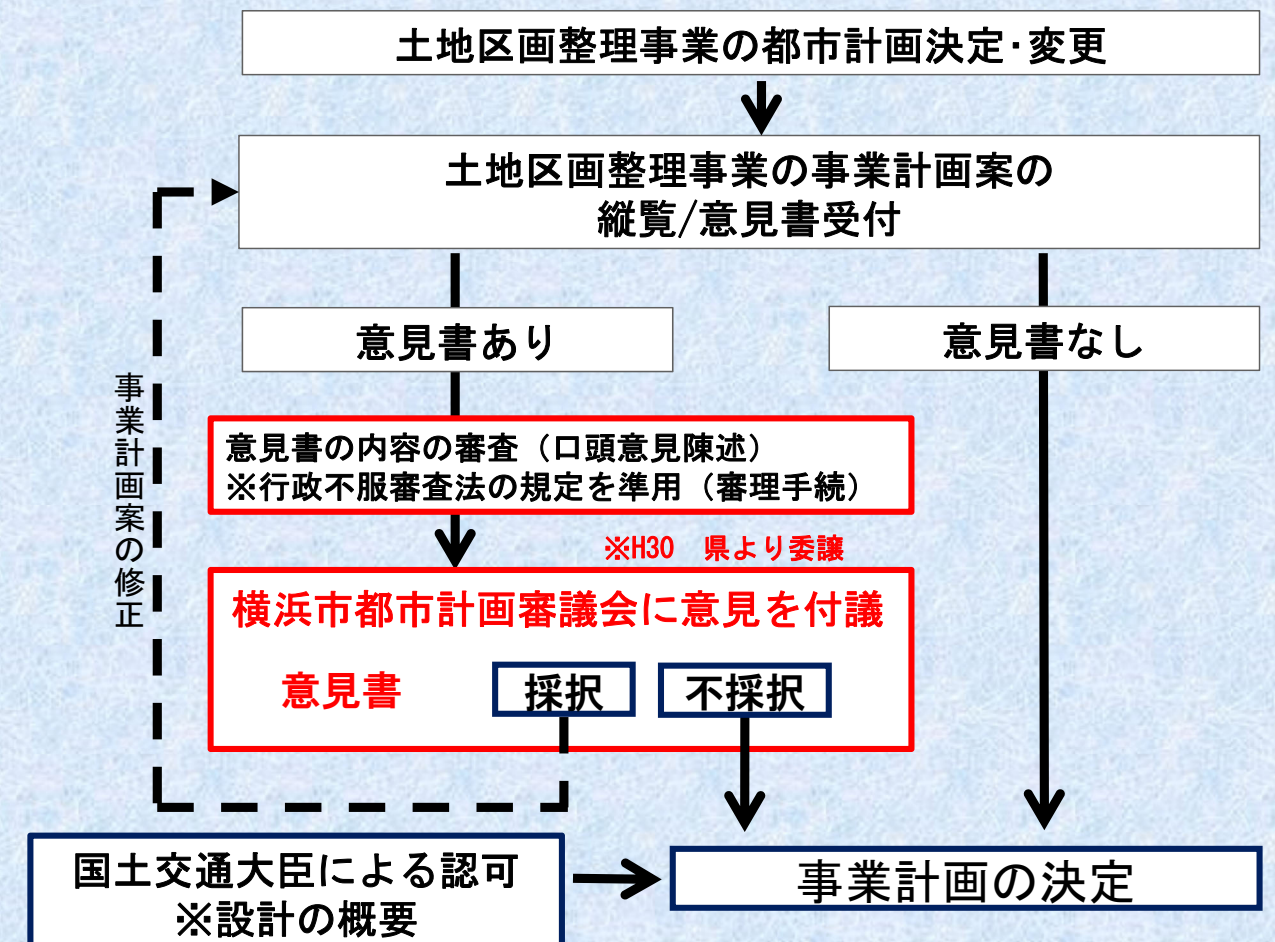


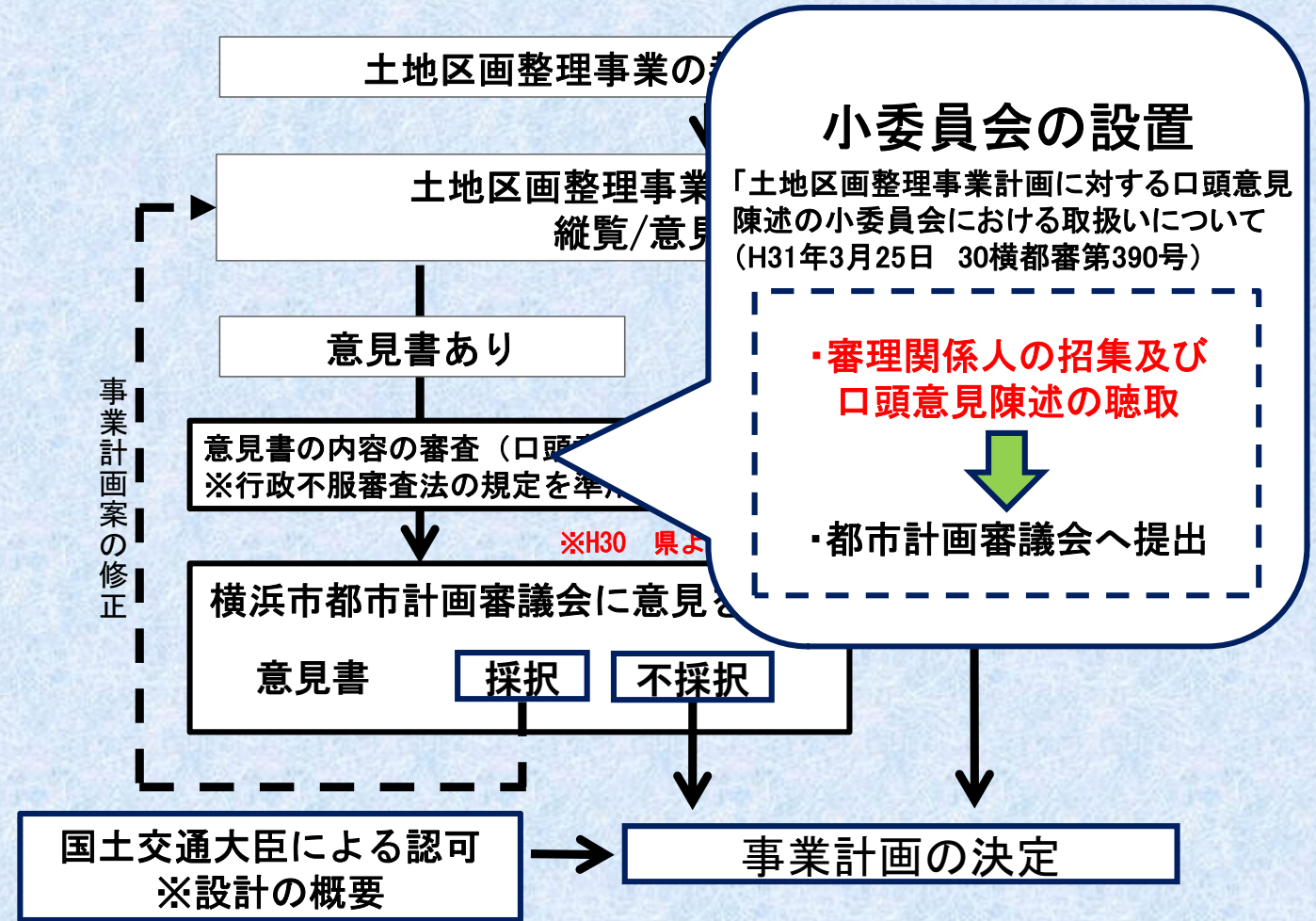
議第1373号

土地区画整理法第55条第3項に
基づく意見書の審査

- 1 意見書審査手続について
- 2 意見書
- 3 口頭意見陳述

1 意見書審査手続について





意見書の提出が34通(34名)うち口頭意見陳述申立人が4通4名あったため、以下の体制で小委員会を行いました。

○小委員会の委員構成

氏名	分野
森地 茂	交通計画
高見沢 実	都市計画
杉原 光昭	法律
川口 政明	法律
矢島 健生	法律
柳 修	土地区画整理事業
清水 博	土地区画整理事業
小澤 一美	土地区画整理事業



2 意見書

縦覧期間	令和4年6月4日～6月17日
縦覧者数	14名

意見書提出期間	令和4年6月4日～7月1日
意見書の提出	34通（34名） ※うち口頭意見陳述4名

意見の区分	件数
賛成	31件
反対	4件
その他	1件
合計	36件※

※複数の「意見の区分」を選択された方がいらっしゃるため、件数の合計は通数と一致していません。

意見の区分：賛成

意見の要旨	施行者の見解
地域の発展のため、 早期に進めるべき。	<p>本地区は、令和2年3月に策定をした「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」に基づき、「郊外部の新たな活性化拠点の形成～みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち～」をまちづくりのテーマに、今ある緑や農地を保全しつつ都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを進める計画としています。</p> <p>なお、土地利用の早期の実現に向けて、事業を進めていきたいと考えています。</p>
新しいまちの、未来に期待しています。日本と世界に向けたワクワクする街へ。	
1日も早く「瀬谷」が新しい街に生まれかわれるように事業進捗させてください。	
みらいにつながる町づくりに期待しています。	
事業をしっかり進めていただきたい。	

意見の区分：反対・その他

意見の要旨	施行者の見解
<p>開発や区画整理計画については、基本反対。ただ、放置しておくのもいかなものかと考える。</p> <p>相沢川上流部と周辺環境である湿性草地や樹林地のまとまった部分だけは現況のまま残して自然環境保護区域とし、他の部分はこれらの環境と調和した「環境調査型開発」とすべき。</p> <p>あらゆる自然環境保全手法を駆使して、里地里山の環境を極力保全した開発をお願いしたい。</p>	<p>環境保全措置のひとつとして、湿地環境や草地環境及び樹林を地区南部の相沢川周辺に新たに創出する計画としています。</p> <p>また、自然環境の保全に関しては、豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かした土地利用を進めていきます。</p>

3 口頭意見陳述

縦覧期間	令和4年6月4日～6月17日
縦覧者数	14名
意見書提出期間	令和4年6月4日～7月1日
意見書の提出	34通(34名) ※うち口頭意見陳述 4名 (口頭意見陳述者①～④)

令和4年7月22日、25日に口頭意見陳述実施小委員会が意見の聴取を実施

口頭意見陳述者①の方の意見

1 意見書【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>上瀬谷開発に関わる全ての人々は次の世代、子供たちに安心して生きていける環境を残していくべき。上瀬谷地区は、貴重な自然環境が守られてきたが、今回の開発は、これらを破壊しようとしていないか。</p> <p>農地の減少を最小に抑えること。</p> <p>上瀬谷地区は、地下水の供給源でもあるため、盛土・切土・川の暗渠化によって水の供給を妨げてはならない。</p> <p>和泉川の安定した水の供給のためにも上瀬谷地区内の保水性・透水性を高めていかなければならず、そのために学校の子供たちやあらゆる人と時間をかけて地域の自然植生にあった森を再生してほしい。</p> <p>また、賑わいゾーンとされている区域の中の水田も、身近な農業体験や地下水の養成・洪水を防ぐグリーンインフラとしても保全すべき貴重な共有財産であり、日本の稲作文化を伝承したり水田を取り巻く多様な生物について学んだり、環境教育の場となる。</p>	<p>自然環境の保全に関しては、豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かした土地利用を進めていきます。</p> <p>農地については、営農を希望する地権者を中心に新たな都市農業を行うために質の高い農業基盤を整備する農業振興地区を配置します。</p> <p>地域内を流れる相沢川は、現状、コンクリート3面張りの水路となっており、車両が通行する部分はすでに暗渠化されていますが、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を進めていきます。</p> <p>あわせて、緩やかな起伏を有した現在の地形や貴重な水辺空間である和泉川、既存樹木などを活かした計画とするなど、自然と調和した土地利用を進めていきます。</p> <p>環境教育の場づくりについては、自然環境保全の観点に加え、人の利用と動物、植物、生態系の保全とのバランスを考慮しつつ、環境学習の場として利用できるよう、検討していきます。</p>

【意見の区分：賛成】

意見の要旨	施行者の見解
公園ゾーンに予定されている日本庭園は良好な景観のためだけでなく和泉川の渇水時には放水し、水位の安定を図るよう活用したい。	いただいたご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。

2 口頭意見陳述

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
人工的に作られた水田では、現在の生態系が別のものになってしまう。また、どのようなテーマパークが来るか分からないが、「食」の視点は、「観光・賑わい地区」に必ず入ってくると思うので、活用できると考えている。 従って、水田は、改めて創出するのではなく、将来「観光・賑わい地区」となる場所にある既存の水田を活用するとともに、相沢川も切り回すのではなく、活用して欲しい。	相沢川については、流水機能の確保に向けた改修を検討しています。また、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を進めていきます。 湿地環境等については、環境保全措置のひとつとして、公園区域内の相沢川周辺に新たに創出する計画としています。 なお、検討にあたっては、専門家等の助言も踏まえ、生態系への影響を可能な限り低減していきます。
和泉川の流量の確保や生態系を豊かにすることに調整池を活用して欲しい。	和泉川流域に整備する調整池については、動植物の生息・生育環境の創出に寄与する地上式の調整池を、公園整備事業と調整を図りながら検討していきます。

地域で生物調査や環境に関する調査を熱心に行ってこられており、これらによって収集された資料に基づき、そして、豊かな自然を後世に残すべきであるという観点から、相沢川上流の既存の水田を残し、食をテーマとした観光・賑わいや教育に役立つ活用をして欲しいと強く要望されていました。

また、「相沢川を切り回して暗渠化することにメリットはない」ということを意見されていました。

口頭意見陳述者②の方の意見

1 意見書

【意見の区分：賛成】

意見の要旨	施行者の見解
<p>検討パートナーが事業者になるにはもう一度コンペをすべきで、地権者にとって、このような土地区画整理事業は初めてなので横浜市がきちんと仕切るべき。</p> <p>その他、土地区画整理事業の事業計画決定後に行われる換地計画や物流ゾーンにおける具体的な進め方に関する意見あり。</p>	<p>土地区画整理事業の実施にあたっては、横浜市が施行者として責任を持って進めていきます。</p> <p>なお、土地利用ゾーンのうち、「観光・賑わい地区」及び「物流地区」においては、地権者で構成されるまちづくり協議会が検討パートナーを選定し、検討が進められました。</p> <p>次のステップである事業者の選定にあたっては、市と協議会で調整しながら選定方法も含め、検討を進めていきます。</p>

2 口頭意見陳述

意見書に記載の意見に沿って、陳述

今後の換地計画や土地の評価について、多くの意見を述べられていました。

口頭意見陳述者③の方の意見

1 意見書

【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>旧上瀬谷通信施設地区が開発され、国際園芸博覧会が誘致されたり、テーマパークや商業施設が作られたりした場合の交通渋滞に対応することが出来ない。</p> <p>瀬谷区だけでなく旭区にも影響を及ぼし、日常生活に支障をきたす。</p>	<p>将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や環状4号線を補完する地区内幹線街路として、幅員26mの道路（区画1号線～3号線）を整備します。</p> <p>また、地区北側の国道16号線については、地区内の一部を拡幅のため用地を確保するとともに、地区内には幅員12～18m道路を適宜、設置し、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路として配置します。</p> <p>なお、土地区画整理事業にあわせて、周辺の三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備や国道16号線の拡幅整備を進めるとともに新たな交通や東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。</p>

2 口頭意見陳述

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>土地区画整理事業実施区域の周辺では、現状でも渋滞が多発している。</p> <p>例えば、環状4号線の中屋敷消防出張所前交差点は、常に渋滞が起きているという指摘があるにも関わらず、東側しか拡幅されないのであれば、更に渋滞が発生してしまうのではないか。</p> <p>交通渋滞のある地点だけではなく、その地域の車の流れをトータルで考えないと交通渋滞は解消されない。</p>	<p>将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や環状4号線を補完する地区内幹線街路として、幅員26mの道路（区画1号線～3号線）を整備します。</p> <p>また、地区北側の国道16号線については、地区内の一部を拡幅のため用地を確保するとともに、地区内には幅員12～18m道路を適宜、設置し、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路として配置します。</p> <p>なお、土地区画整理事業にあわせて、周辺の三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備や国道16号線の拡幅整備を進めるとともに新たな交通や東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。</p>

周辺地域の交通渋滞の状況について、様々な資料を調べたうえで、熱心に口述され、将来の交通渋滞について、心配されていました。

口頭意見陳述者④の方の意見

1 意見書
【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>交通渋滞が巻き起こり、上瀬谷の豊かな自然を切土盛土でならしてしまいうことに精神的苦痛を覚える。</p>	<p>将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や環状4号線を補完する地区内幹線街路として、幅員26mの道路（区画1号線～3号線）を整備します。</p> <p>また、地区北側の国道16号線については、地区内の一部を拡幅のため用地を確保するとともに、地区内には幅員12～18m道路を適宜、設置し、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路として配置します。</p> <p>なお、土地区画整理事業にあわせて、周辺の三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備や国道16号線の拡幅整備を進めるとともに新たな交通や東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。</p>
	<p>土地利用を進めるにあたっては、自然環境の保全に向けて豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かしていきます。</p>

2 口頭意見陳述

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>ズーラシアは、ゴールデンウィーク期間中には大渋滞が発生することで知られている。</p> <p>環状4号線だけ広げたとして、広範な渋滞解消につながるとは思えない。</p> <p>この事業計画では私が住む地域まで交通渋滞が巻き起こることを強く懸念している。</p>	<p>将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や環状4号線を補完する地区内幹線街路として、幅員26mの道路（区画1号線～3号線）を整備します。</p> <p>また、地区北側の国道16号線については、地区内の一部を拡幅のため用地を確保するとともに、地区内には幅員12～18m道路を適宜設置し、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路として配置します。</p> <p>なお、土地区画整理事業にあわせて、周辺の三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備や国道16号線の拡幅整備を進めるとともに東名高速道路と直結する新たな交通や新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。</p>

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>土壌汚染について、いつどの様に対応されるのか、第三者の調査が入るのかなど、事業計画書に土壌汚染に関する記載がないが、どの様に考えているか。</p>	<p>国が実施した土壌汚染調査の結果、国有地66区画、民有地22区画において基準値超過を確認しています。（民有地2区画については、対策済み）</p> <p>深い位置で土壌汚染が確認された1か所については、今後、具体的な造成計画を進める中で、適切に対応していきませんが、それ以外で土壌汚染が確認された箇所については、すべて掘削除去を行っていく予定です。</p> <p>対策の時期については、エリアを区切って段階的に工事を行っていくため、その施工計画が確定した段階でお示ししていきます。</p> <p>なお、今後の調査については、土壌汚染対策法に基づく調査命令が出された場合など、必要に応じて実施していきます。</p>

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>「米軍施設返還跡地利用指針（平成18年6月）」には記載が無かったテーマパーク案が、どういった経緯で出てきたのか。</p> <p>テーマパーク誘致ありきの土地区画整理事業を見直して欲しい。テーマパークよりも、病院や買い物ができる場所、農地付き住宅などにして欲しい。</p>	<p>本市では、人口減少社会、超高齢化社会の到来など本市を取り巻く状況を踏まえ、国内外から交流人口の増加を見込める土地利用も含めて検討を進めてきました。</p> <p>また、平成29年には地権者によるまちづくり協議会が設立され、土地利用の検討を進める中で、民間企業に土地活用に関する提案を依頼したところ、複数の企業がテーマパークを中心とした土地利用を提案しました。この結果を受け、まちづくり協議会は、テーマパークを中心とした土地利用について検討を深度化していくこととしました。</p> <p>（次ページへ続く）</p>

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>（前ページと同様）</p>	<p>このような経緯を踏まえた上で、地権者が検討を深度化することとしたテーマパークを中心とした土地活用は、本地区のポテンシャルを最大限に生かすとともに、市のまちづくりの考え方に合致しているため、土地利用基本計画において、観光・賑わいゾーンの土地利用の内容を「テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点形成する」としました。</p>

■意見の要旨及び施行者の見解（口頭意見陳述者）

33

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>米軍施設返還跡地利用指針（平成18年6月）」には海軍道路の桜並木を残していくと書かれていたので、海軍道路の桜並木の伐採を再考し、今ある健康な桜並木を生かした道路を整備して欲しい。</p>	<p>海軍道路の桜は毎年の樹木医診断の結果を踏まえ、直近10年で毎年約20本程度を撤去せざるを得ないなど、年々老木化が進んでいる状況にあります。</p> <p>国際園芸博覧会や、新たなまちづくりをきっかけとして、自然と調和を次の世代につなげていくという考え方から、この機会に、桜をしっかりと再生していく必要があると考えています。</p> <p>海軍道路の街路樹の植え替えで桜並木の再生をするとともに、健全度が高く移植が可能なものについての移植の検討や、公園に新たなソメイヨシノの並木を再生するなど、地域の皆様のご意見も伺いながら新たな桜の名所づくりをしっかりと行っていきます。</p>

■意見の要旨及び施行者の見解（口頭意見陳述者）

34

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>上瀬谷の豊かな自然を残した土地利用計画にして欲しい。 切土盛土で全てをならしてしまわないで欲しい。 相沢川、大門川を暗渠にせず、そのまま残して欲しい。公園を、「観光・賑わい地区」の相沢川流域まで広げ、今の谷戸環境を生かし、環境学習の場などにして欲しい。 和泉川源流の生態系保全のため、和泉川源流部との連続性に配慮した植林植樹を進めるための土地を確保して欲しい。</p>	<p>自然環境の保全に関しては、豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かした土地利用を進めていきます。</p> <p>地域内を流れる相沢川は、現状、コンクリート3面張りの水路となっており、車両が通行する部分はすでに暗渠化されていますが、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を進めていきます。</p> <p>また、環境教育の場づくりについては、自然環境保全の観点に加え、人の利用と動物、植物、生態系の保全とのバランスを考慮しつつ、環境学習の場として利用できるよう、検討していきます。 （次ページへ続く）</p>

■意見の要旨及び施行者の見解（口頭意見陳述者）

35

（意見書から追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>（前ページと同様）</p>	<p>大門川についても、現状はコンクリート3面張りの水路で、農業振興地区を分断するように流れており、さらには農業用水として使われていないことから、将来の農業振興における土地利用においては、流水機能の確保に向けた改修を検討しています。</p> <p>和泉川については、源流部も含め、本地区の貴重な水辺空間として、保全していけるよう、公園整備事業と調整を図りながら、検討を進めていきます。</p>

■審理員のコメント

36

本事業に対して疑問を持ち、過去の計画など当地区の経緯を確認したうえで、熱心に口述されていました。

特に、現在の周辺の交通渋滞を踏まえ、将来の交通渋滞について、心配されていました。

（事業計画に関する意見）

- ・ 交通渋滞への対応
- ・ 土壌汚染対策
- ・ 自然環境の保全（既存の水田の活用、川を暗渠せず残して欲しい、谷戸環境の保全など）
- ・ 海軍道路の桜並木の伐採の再考 など

- ▼
- ▶ 施行者の見解は先ほどのとおりであり、**事業計画案に修正を加える必要は無い**と考えます。
 - ▶ 自然環境の保全に関する要望や交通渋滞に対する懸念などが寄せられていることから、**有識者の意見等も踏まえ、現在の地形や水辺空間、既存樹木などを活かし、自然と調和した土地利用を検討するとともに、事業の進捗や検討状況について、地域の皆様に丁寧にご説明し、ご理解・ご協力をいただきながら、着実に事業を進めていきます。**