

No.2 栄上郷町猿田地区に関する案件概要

議第1228号 横浜国際港都建設計画公園の変更

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園	7・3・1502	瀬上自然公園	栄区上郷町	約3.7ha	自然生態園、管理事務所、広場、園路等

(内容)

当該地は、栄区東部、JR根岸線港南台駅の南東約1.3キロメートルに位置し、谷戸景観を有する自然環境を形成しています。

平成28年度に改定した「横浜市水と緑の基本計画」(計画期間：平成18-37年度)では、横浜らしい魅力ある水・緑環境の実現に向け、緑の10大拠点の水と緑をまもり・育てますを基本方針として掲げています。このうち、本地区は、緑の10大拠点の一つである円海山周辺地区に一体の緑地として連なっています。円海山周辺地区は、自然環境の保全を図るとともに、ハイキング、自然観察、農体験などを楽しめる場として活用するとしています。

平成26年度に改定した「生物多様性横浜行動計画」では、本地区を含む円海山周辺の緑地を「横浜つながりの森」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。

平成16年度に策定した「横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン」では、緑と水の拠点づくりの取り組みとして、いたち川の源流域には谷戸が残っており、ゲンジボタルなどが住む良好な水辺と、希少動植物も多い樹林地とが一体となって貴重な自然環境を形成しています。これらの恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場としての整備をはかるとしています。

については、上郷町小川アメニティのある谷戸部に残された自然的環境および円海山周辺地区に連なる良好な緑地への導入部の緑地を永続的に保全するとともに、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しみ、レクリエーションの場として利活用するため、7・3・1502号瀬上自然公園を特殊公園(風致公園)として追加します。

議第1229号 横浜国際港都建設計画公園の変更

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園	7・4・1503	上郷里山公園	栄区上郷町及び東上郷町	約4.1ha	分区園、管理事務所、詰所、広場、植栽、園路等

(内容)

当該地は、栄区東部、JR根岸線港南台駅の南東約1.5キロメートルに位置し、自然環境と旧来より代々営まれてきた農地が一体となった丘陵地です。

平成28年度に改定した「横浜市水と緑の基本計画」(計画期間：平成18-37年度)では、横浜らしい魅力ある水・緑環境の実現に向け、緑の10大拠点の水と緑をまもり・育てますを基本方針として掲げています。このうち、本地区は、緑の10大拠点の一つである円海山周辺地区に一体の緑地として連なっています。円海山周辺地区は、自然環境の保全を図るとともに、ハイキング、自然観察、農体験などを楽しめる場として活用するとしています。

平成26年度に改定した「生物多様性横浜行動計画」では、本地区を含む円海山周辺の緑地を「横浜つながりの森」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。

平成16年度に策定した「横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン」では、緑と水の拠点づくりの取り組みとして、いたち川の源流域には谷戸が残っており、ゲンジボタルなどが住む良好な水辺と、希少動植物も多い樹林地とが一体となって貴重な自然環境を形成しています。これらの恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場としての整備をはかるとしています。

については、樹林地と農地が点在する里山的景観として、旧来より営まれ、保全されてきた自然環境を市民が身近に農にふれあえる場として利活用するとともに、緑地を永続的に保全するため、7・4・1503号上郷里山公園を特殊公園(風致公園)として追加します。

議第1230号 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定

名称	面積	備考
上郷町深田特別緑地保全地区	約0.3ha	

(内容)

上郷町深田特別緑地保全地区は、栄区東部、JR根岸線港南台駅の南約1.2キロメートルに位置する良好な自然環境を形成している樹林地です。

本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、緑の10大拠点の一つである円海山周辺地区に近接しています。

平成16年度に策定した「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るとしています。

については、本地区の周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。

議第1231号 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定

名称	面積	備考
上郷町石原特別緑地保全地区	約10.9ha	

(内容)

上郷町石原特別緑地保全地区は、栄区東部、JR根岸線港南台駅の南約1.3キロメートルに位置する良好な自然環境を形成している樹林地です。また、上郷町小川アメニティやその谷戸部に残された自然的環境に隣接し、本地区周辺は樹林地のみならず、水辺地や湿地、草地等の多様な動植物の生育・生息環境を有しています。

本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、緑の10大拠点の一つである円海山周辺地区に近接しています。

平成26年度に改定した「生物多様性横浜行動計画」では、本地区を含む円海山周辺の緑地を「横浜つながりの森」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。

平成16年度に策定した「横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン」では、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高いことから、土地利用転換の可能性があります。その際には緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められているとしています。

については、本地区の周辺住宅地からの優れた風致景観や多様な動植物の生息地・生育地としての自然環境を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。

議第1232号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定

名称	栄上郷町地区地区計画		
位置	栄区上郷町地内		
面積	約12.5ha		
地区計画の目標	本地区計画では、商業・医療・福祉施設等の用途を誘導し、円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地へ向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うことを目標とする。		
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p><A1、A2地区> 本地区のにぎわいの中心拠点としての生活利便機能、舞岡上郷線沿道の地域住民のための医療・福祉機能を主体とし、災害時には災害支援等の拠点として機能する各種施設及び商業施設の立地を図る。</p> <p><A3地区> 多世代の居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地域住民の生活利便の向上のための店舗等の立地を図り、にぎわいのある街並みを形成する。</p> <p><A4地区> 周辺の環境に配慮しながら、多世代の居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。</p> <p><B地区> 舞岡上郷線沿道の後背地に、緑豊かで周辺環境と調和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。</p> <p><C1地区> 地域の住民の多様な活動に資する公園を整備するとともに、隣接する都市施設の公園及び特別緑地保全地区への玄関口として、緑の利用を高める公益的な施設などの立地を図る。</p> <p><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。</p> <p><D地区> 良好な樹林地・緑地を保全し、緑豊かな環境を維持する。</p>	
	地区施設の配置及び規模	区画道路1号線	幅員12.0m 延長約500m
	区画道路2号線	幅員9.0m 延長約200m	
	歩行者用通路	幅員2.0m 延長約140m (計2カ所)	
	緑地帯A	幅員1.0m 延長約350m	
	緑地帯B	幅員0.5m 延長約500m	
	緑地帯C	幅員0.5m 延長約100m	
	緑地	面積約1,500㎡ (A1地区外周部)	
	広場	面積約100㎡	
	公園1	面積約1,700㎡	
	公園2	面積約2,500㎡	
	公園3	面積約2,500㎡	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A1地区
		面積	約1.9ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>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、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 自動車車庫又は自転車駐車場 8 巡査派出所、公衆電話所等※ 9 病院</p>	

	10 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) 11 公益上必要な建築物※ 12 工場 (店舗に附属するものに限る。) 13 アトリエ又は工房※ 14 ボーリング場、スケート場、水泳場等 15 畜舎※ 16 前各号の建築物に附属するもの※ ※除外規定あり		
建築物の容積率の最高限度	200%		
建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡※	500㎡※	
	※除外規定あり		
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり※ ※除外規定あり		
建築物の高さの最高限度	1 20m以下 2 前面道路の中心線等から北側斜線制限 (7.5+0.6L) m 以下		
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の、色彩、素材のものとする。 2 高さが5mを超える部分の建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩に配慮するものとする。※ 3 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないようなものとする。※ 4 建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。 ※除外規定あり		
建築物の緑化率の最低限度	25%	20%	
垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。※ ※除外規定あり		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A3地区
		面積	約0.5ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅※ 2 共同住宅※ 3 神社、寺院、教会等 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 5 自動車車庫※ 6 工場※ 7 ボーリング場、スケート場、水泳場※ 8 ホテル又は旅館 9 自動車教習所 10 倉庫業を営む倉庫 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ 12 劇場、映画館、演芸場等 13 畜舎※ 14 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※ ※除外規定あり</p>	
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅※ 2 共同住宅※ 3 神社、寺院、教会等 4 3階以上の階を店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 5 自動車車庫※ 6 工場※ 7 ボーリング場、スケート場、水泳場※ 8 ホテル又は旅館 9 自動車教習所 10 倉庫業を営む倉庫 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの※ 12 劇場、映画館、演芸場等 13 畜舎※ ※除外規定あり</p>	
建築物の容積率の最高限度	200%		

建築物の敷地面積の最低限度	500㎡※ ※除外規定あり		
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり※ ※除外規定あり		
建築物の高さの最高限度	1 20m以下 2 前面道路の中心線等から北側斜線制限(7.5+0.6L) m以下	1 20m以下 2 前面道路の中心線等から北側斜線制限(7.5+0.6L) m以下 3 地区計画の区域の境界線から北側斜線制限(5+0.6L) m以下	
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 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないようなものとする。※ 3 建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。 ※除外規定あり		
建築物の緑化率の最低限度	20%		
垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。※ ※除外規定あり		
建築物等に関する事項	地区の区分	B地区	C1地区
	面積	約2.8ha	約1.6ha
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅※ 2 兼用住宅※ 3 共同住宅等※ 4 学校、図書館等※ 5 老人ホーム、保育所等 6 診療所 7 巡査派出所、公衆電話所等※ 8 前各号の建築物に附属するもの※ ※除外規定あり	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 事務所 2 アトリエ又は工房※ 3 図書館等 4 展示場(床面積200㎡以内) 5 巡査派出所、公衆電話所等※ 6 店舗、飲食店等(床面積合計150㎡以内) 7 前各号に掲げる建築物に附属するもの※ ※除外規定あり	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 巡査派出所、公衆電話所等※ 2 前号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度	80%	60%	60%
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡※ ※除外規定あり	500㎡※ ※除外規定あり	500㎡※ ※除外規定あり
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限のとおり※ ※除外規定あり		
建築物の高さの最高限度	1 10m以下 2 前面道路の中心線等から北側斜線制限(5+0.6L) m以下		

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 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう内照式広告物を設置しないこととする。※ ※除外規定あり	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 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないようなものとする。※ 3 建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。 ※除外規定あり	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 屋外広告物は、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないよう内照式広告物を設置しないこととする。※ 3 建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。 ※除外規定あり	
	建築物の緑化率の最低限度	15%	20%	20%
垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。※ ※除外規定あり			
建築物等に関する事項	地区の区分	D地区		
	面積	約2.6ha		
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	計画図に示す樹林地、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。 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、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 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		

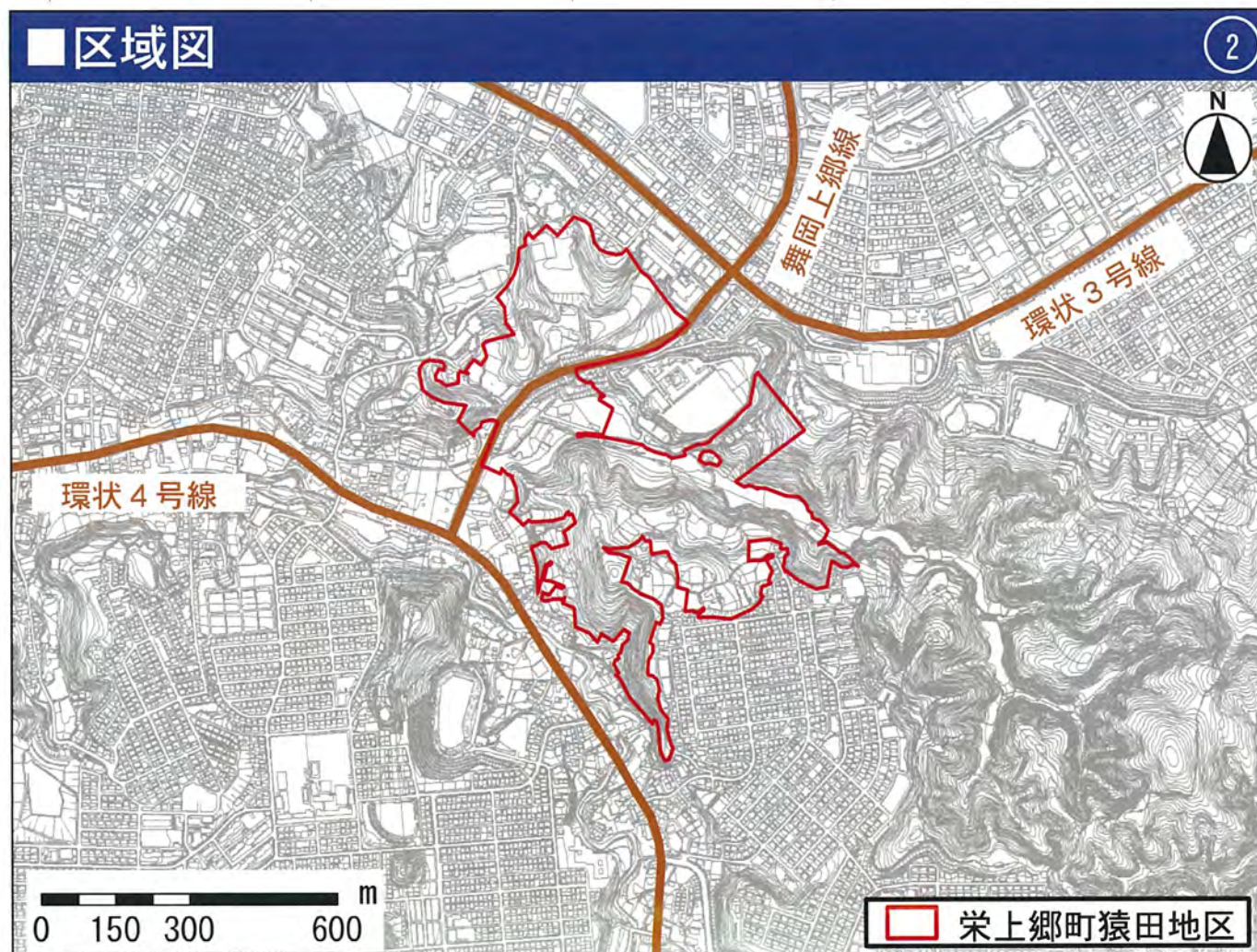
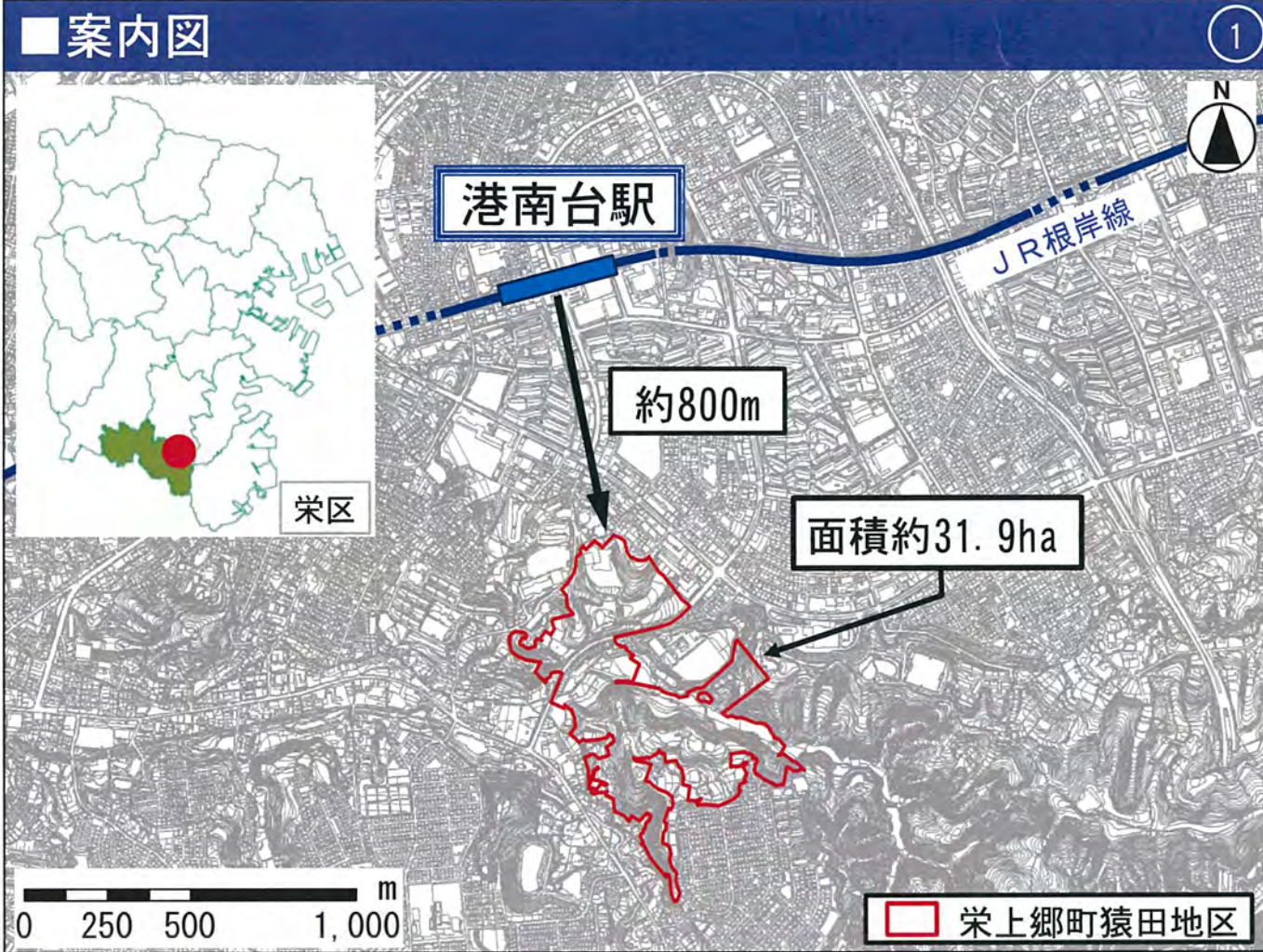
(内容)

栄区の上郷町地区は、JR根岸線港南台駅から約1kmの徒歩圏であるとともに、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、野七里などの郊外型住宅地との結節点に位置しています。

地区内には、都市計画道路3・3・11号環状3号線と環状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栄区プランにおいて、「区南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号舞岡上郷線が縦断し、周辺地区における交通網の骨格軸となっています。

さらに、本地区は、生物多様性横浜行動計画(ヨコハマbプラン)において、「横浜つながりの森」として位置付けられており、円海山周辺緑地への玄関口としての役割が求められています。

こうした立地特性を生かし、商業・医療・福祉施設等の用途を誘導し、円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地へ向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うため、地区計画を決定します。



地区の現況

5



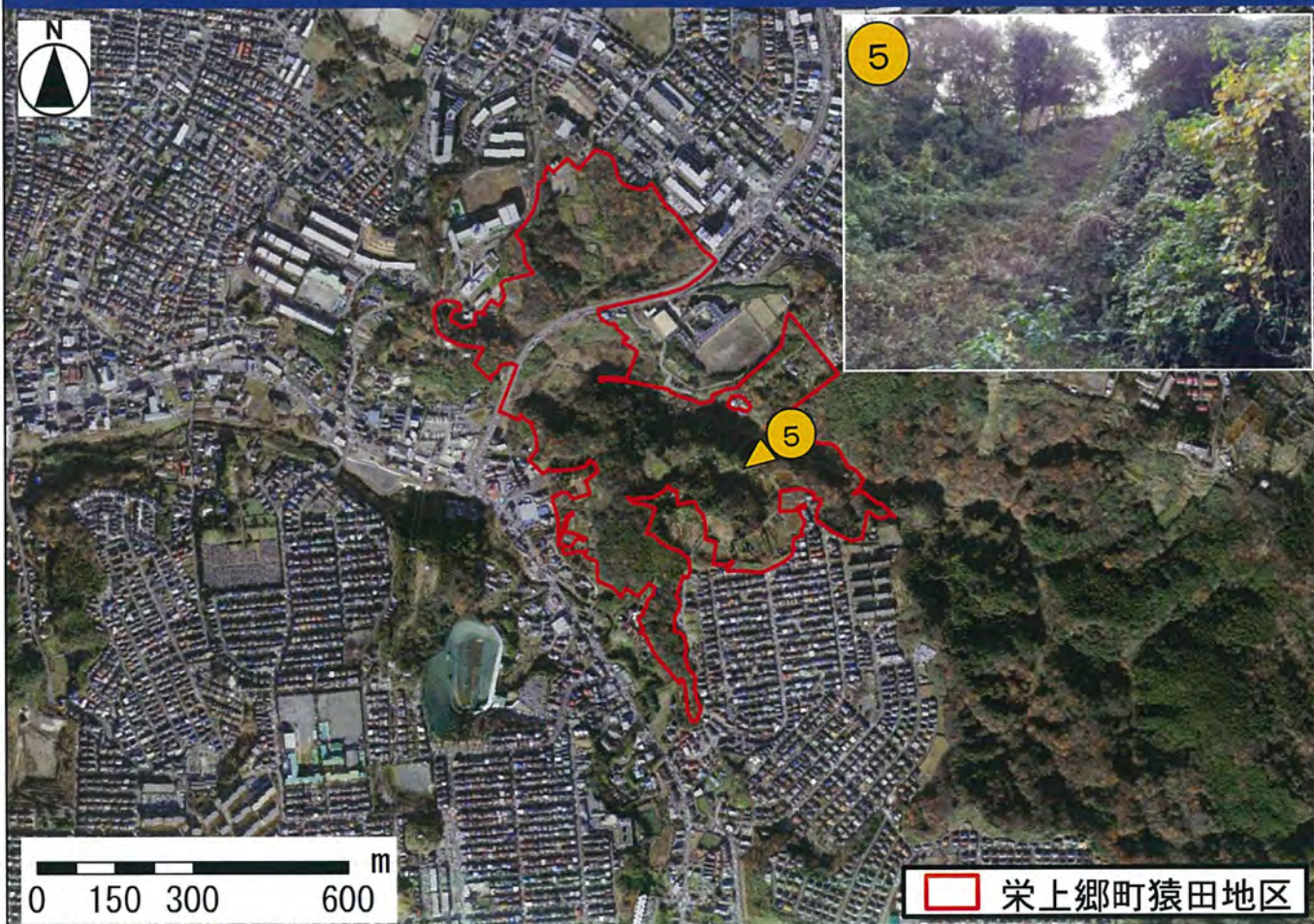
地区の現況

7



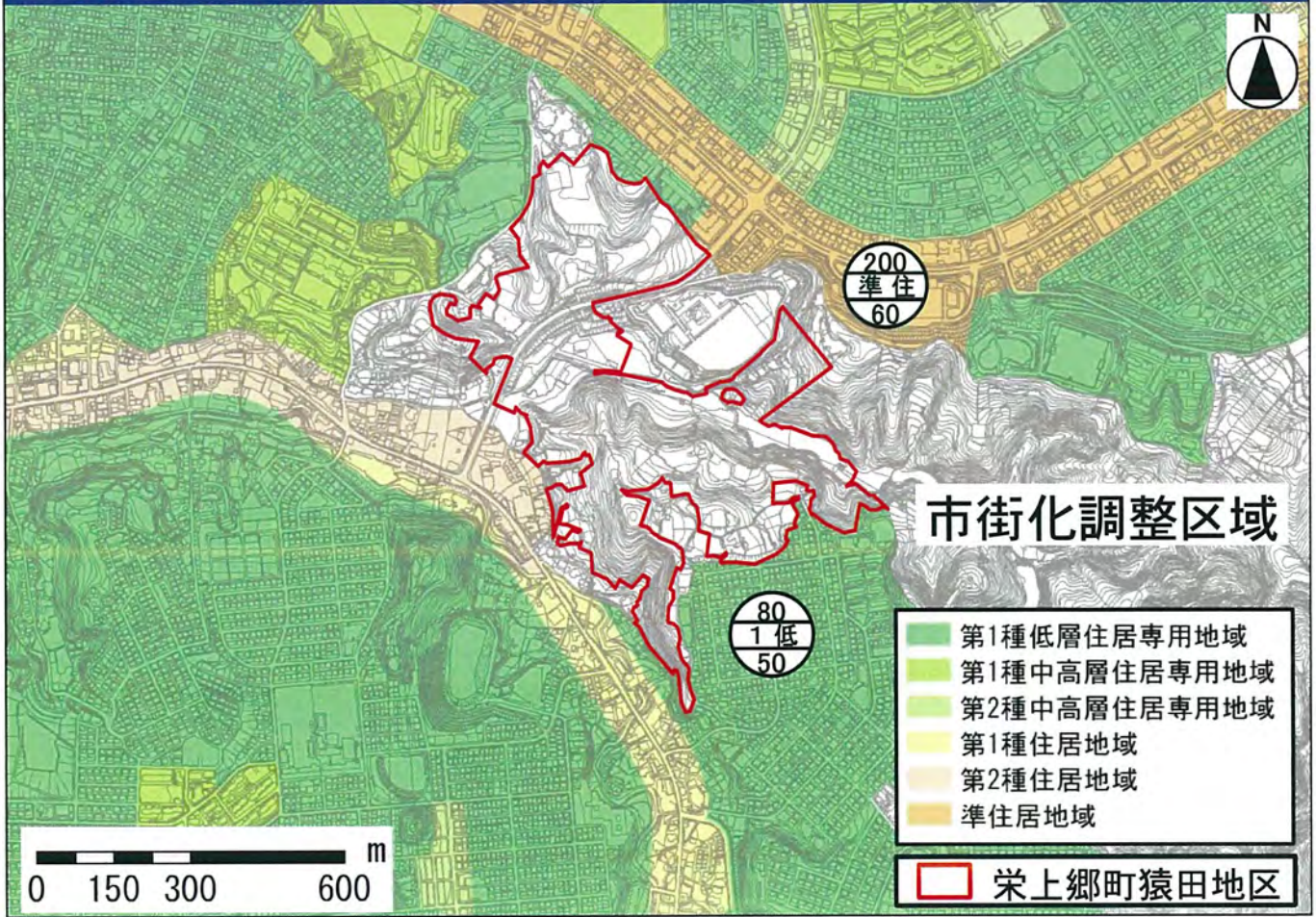
地区の現況

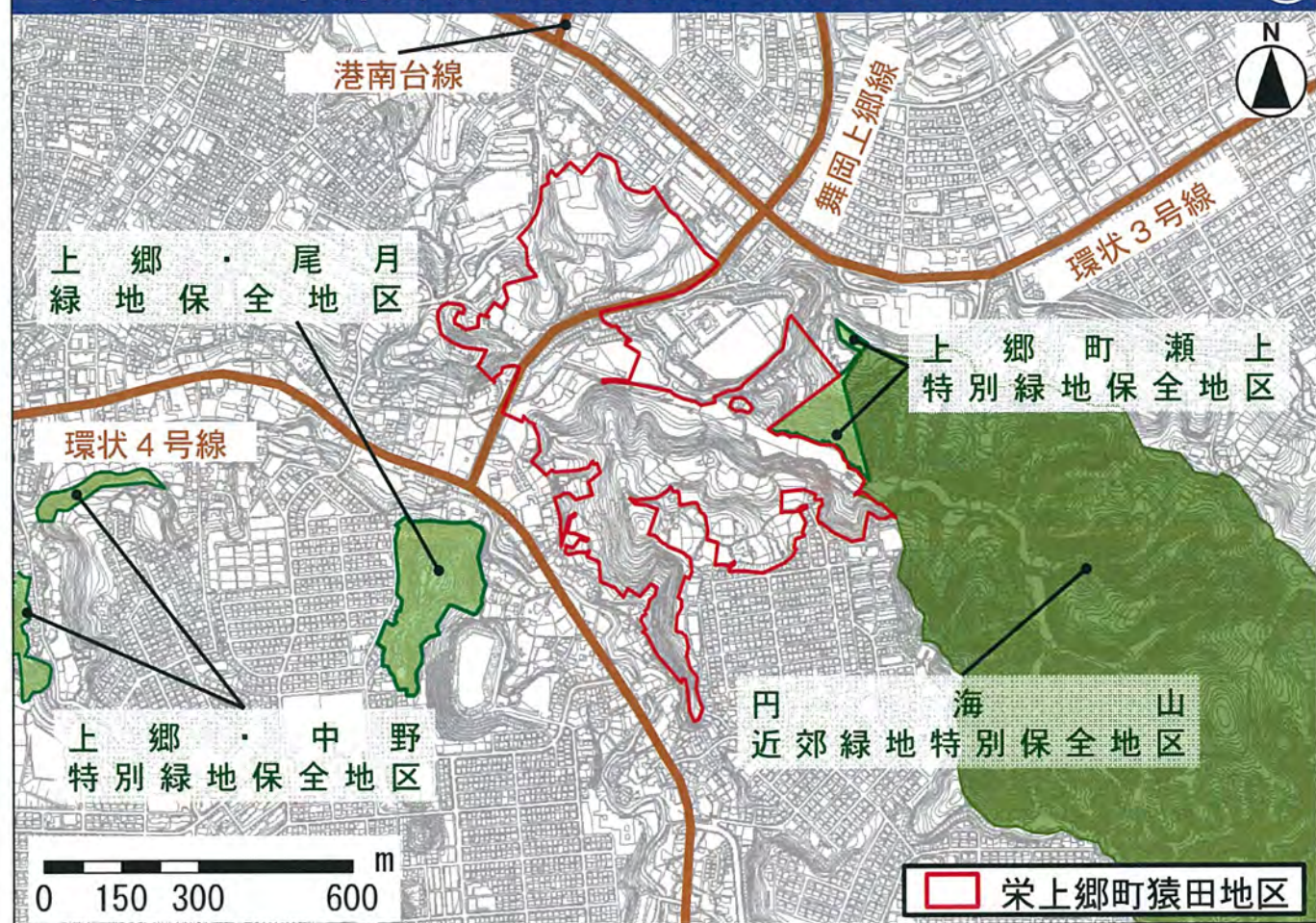
6



現在の区域区分・用途地域

8





【市街化調整区域の土地利用の方針】

都市に潤いを与える貴重な緑地や農地を中心に保全し、市民が自然に親しみ、レクリエーションの場として利活用を図るなど、開発を基本的に抑制し、多様化した市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を実現します。

また、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。

【4 主要な都市計画の決定の方針】

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

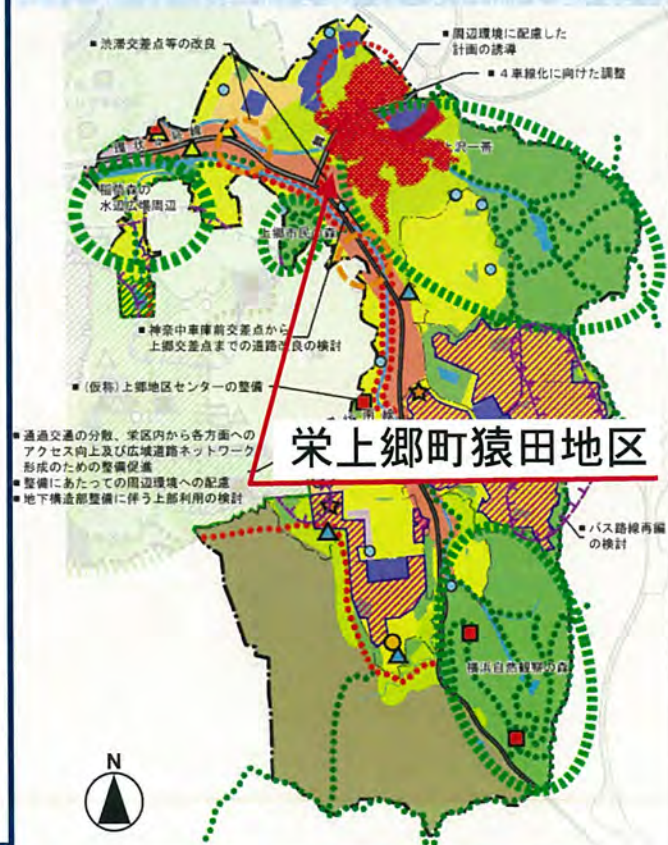
④ 市街化調整区域の土地利用の方針

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域の縁辺部等で、住民等の多様な主体による魅力あるまちづくりが行われる地区においても、横浜市の土地利用に関する方針と整合し、かつ、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。

【まちづくりの目標と方針 (上郷B地区)】

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。



緑の10大拠点

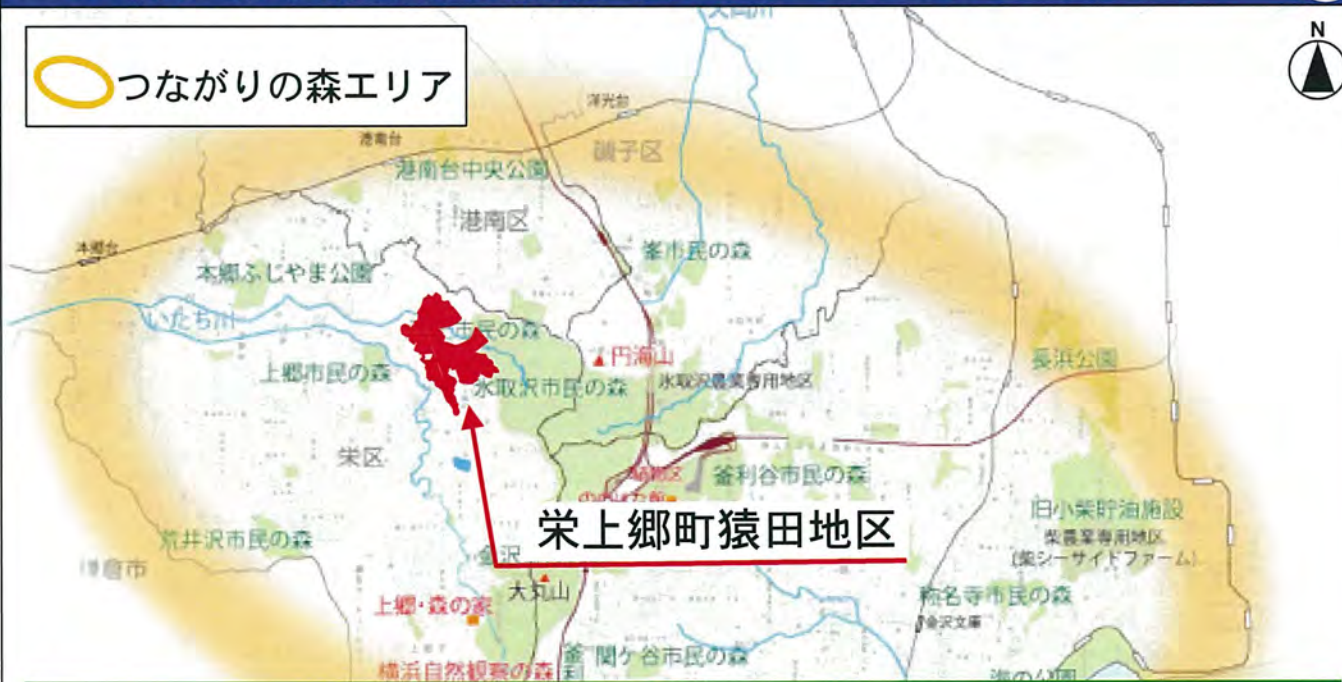
円海山周辺地区

首都圏レベルの貴重な緑地空間である円海山・大丸山近郊緑地特別保全地区を中心に、自然環境の保全を図るとともに、ハイキング、自然観察、農体験などが楽しめる場として活用します。



栄上郷町猿田地区

つながりの森エリア



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。

(趣旨)

住民等がよ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、また可能とするための制度として創設

【都市計画運用指針】

(内容)

土地所有者、まちづくりNPO等が、一定の条件を満たした上で、都道府県又は市町村に対し、都市計画(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を除く)の決定又は変更を提案できる

【都市計画法第21条の2第1項及び第2項】

(提案の要件)

- ① 0.5ha以上の一体的な区域であること
【都市計画法第21条の2第1項、都市計画法施行令第15条】
- ② 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること
【都市計画法第21条の2第3項第1号】
- ③ 土地所有者等の2/3以上の同意(人数及び面積)があること
【都市計画法第21条の2第3項第2号】

■これまでの経緯（前回提案）

17

平成19年12月 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案

都市計画提案の理由

- 商業施設誘致による生活利便性の向上
- 豊かな水と緑、生態系の保全
- 世帯人口の減少と高齢化対応
- 都市計画道路舞岡上郷線の4車線化整備

提案された都市計画

- ・区域区分の変更
- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・防火及び準防火地域の変更
- ・緑地の変更
- ・地区計画の決定

■提案に対する評価（前回提案）

19

- 都市計画道路整備 ●緑地の保全 ●水路整備
- ホテル、貝化石・横堰の保全

➡ 一定の評価

- 瀬上市民の森に連なる既存樹林地を大幅に改変すること
- 大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を指定すること

➡ 課題

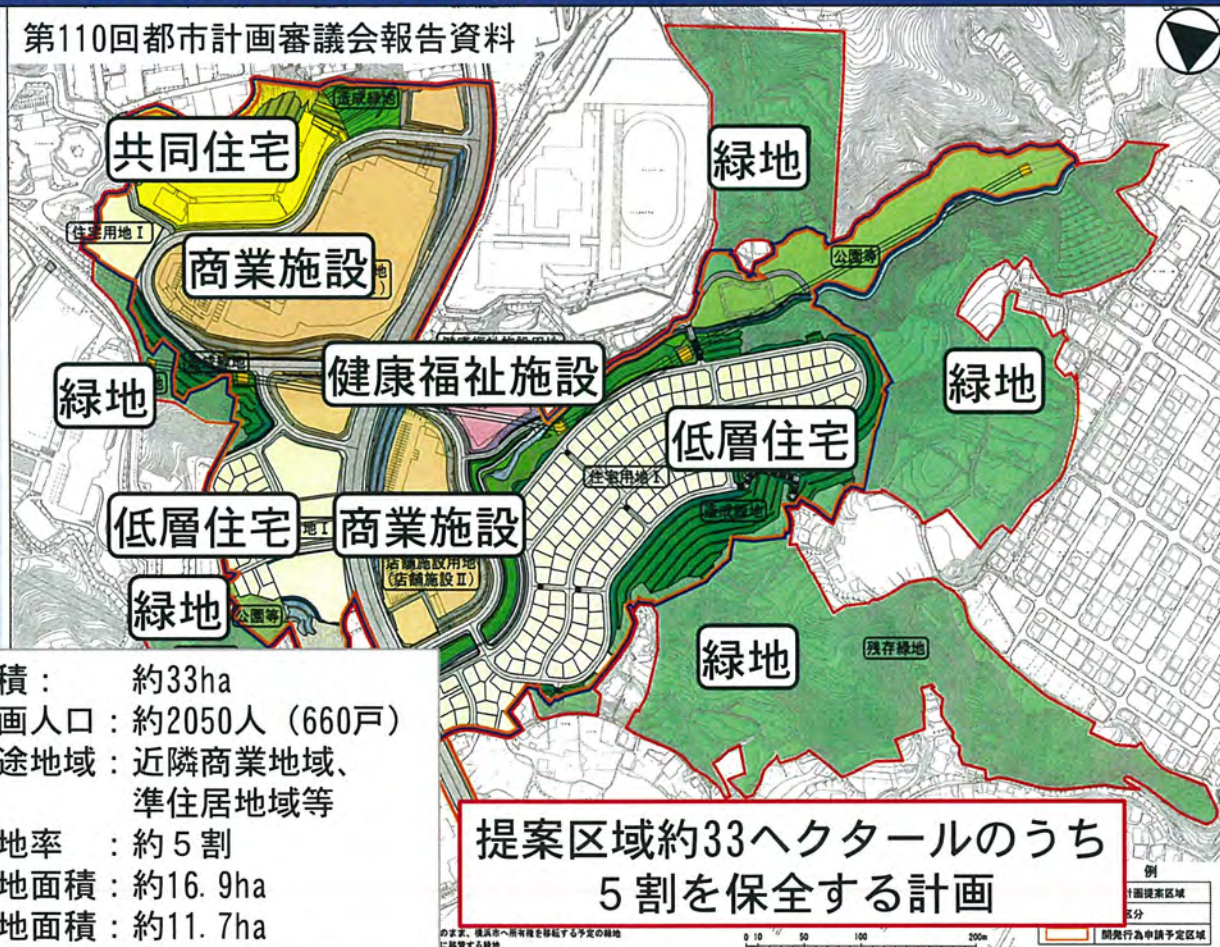
平成20年7月

本計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要はないと判断

■前回都市計画提案の概要

18

第110回都市計画審議会報告資料



面積： 約33ha
 計画人口：約2050人（660戸）
 用途地域：近隣商業地域、
 準住居地域等
 緑地率：約5割
 緑地面積：約16.9ha
 宅地面積：約11.7ha

提案区域約33ヘクタールのうち
 5割を保全する計画

■これまでの経緯（今回提案）

20

平成26年1月
 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案

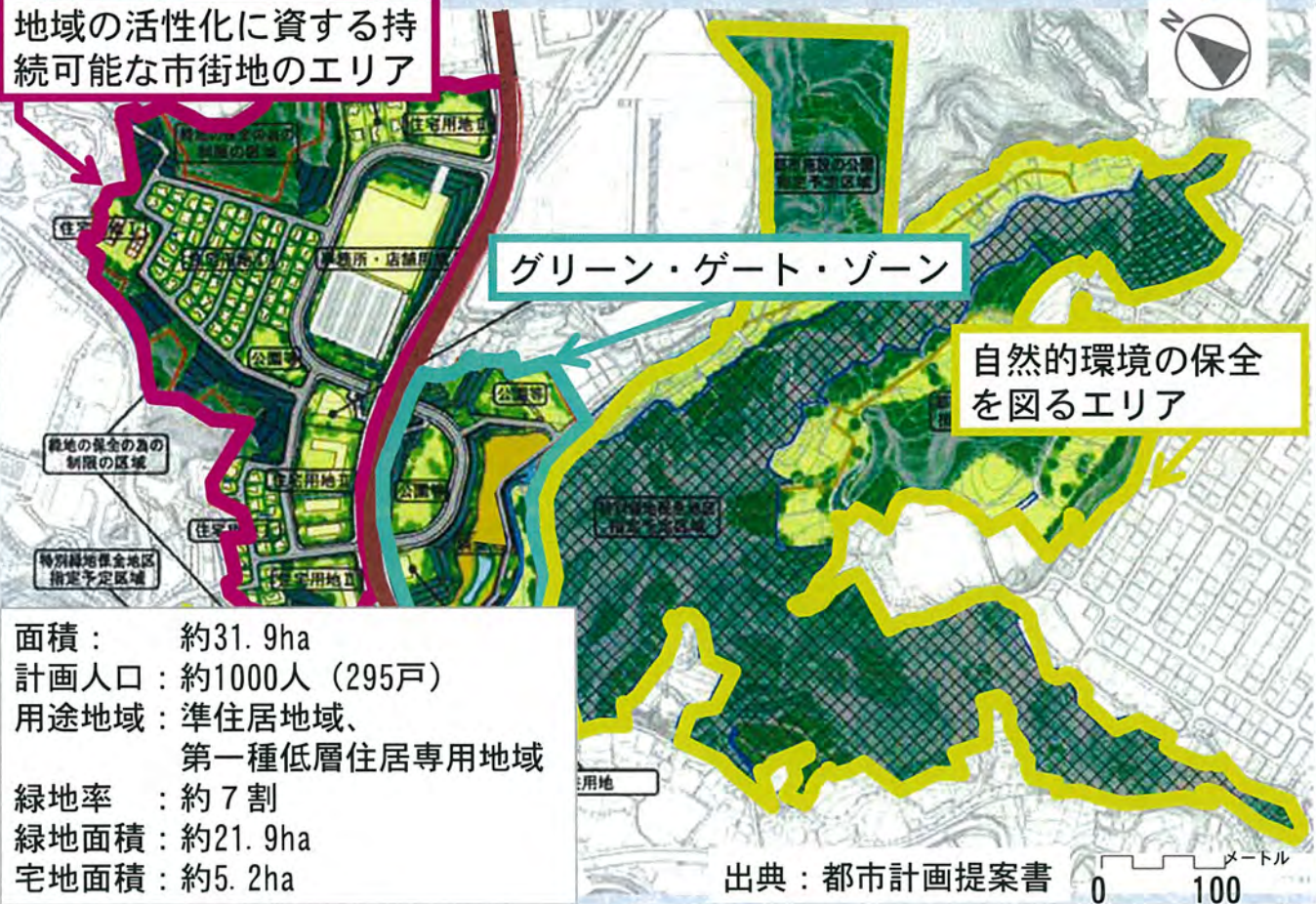
平成26年3月、5月
 都市計画提案説明会、都市計画提案公聴会

平成26年10月～平成27年6月
 都市計画提案評価委員会（計4回）

■都市計画提案の概要

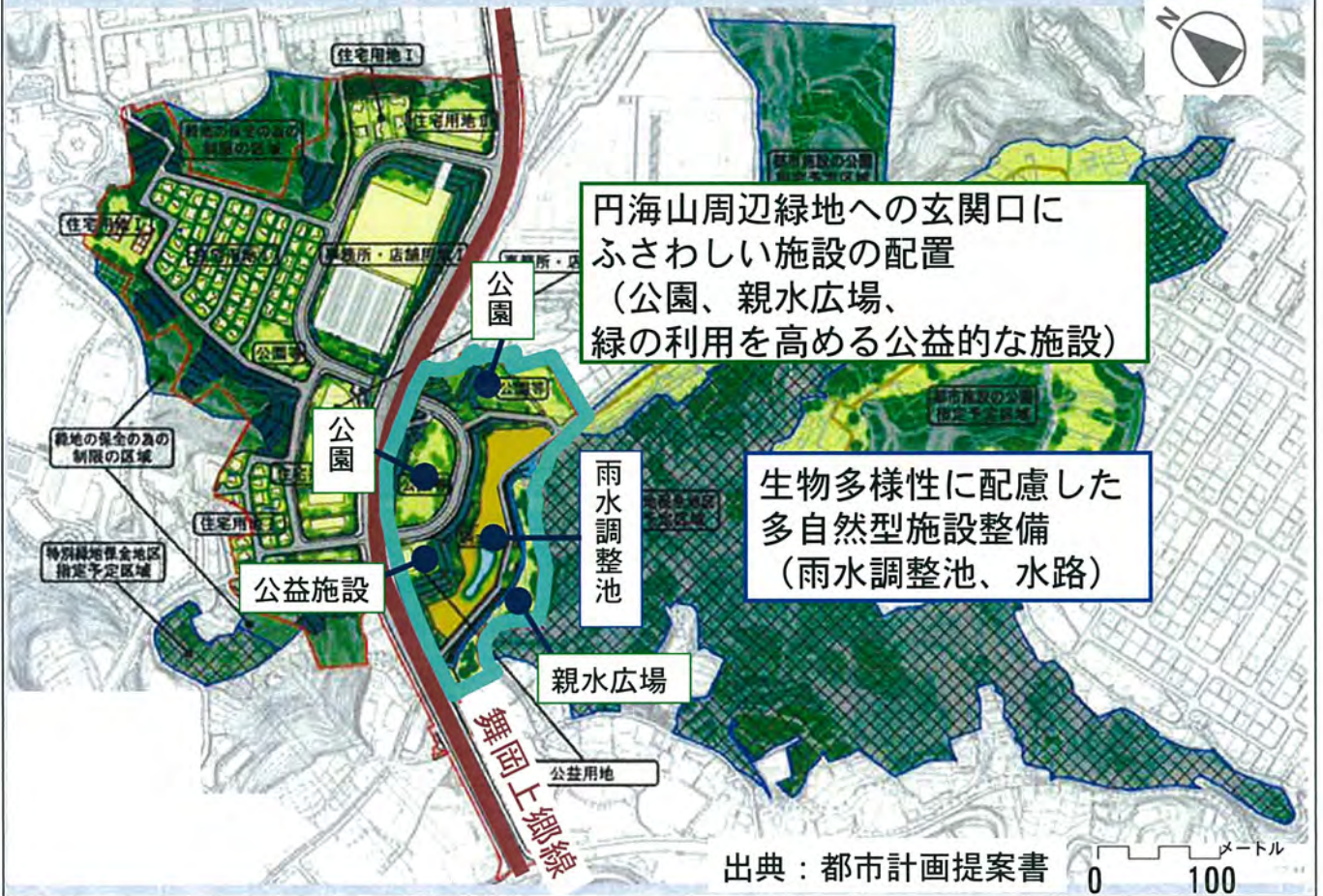
21

地域の活性化に資する持続可能な市街地のエリア



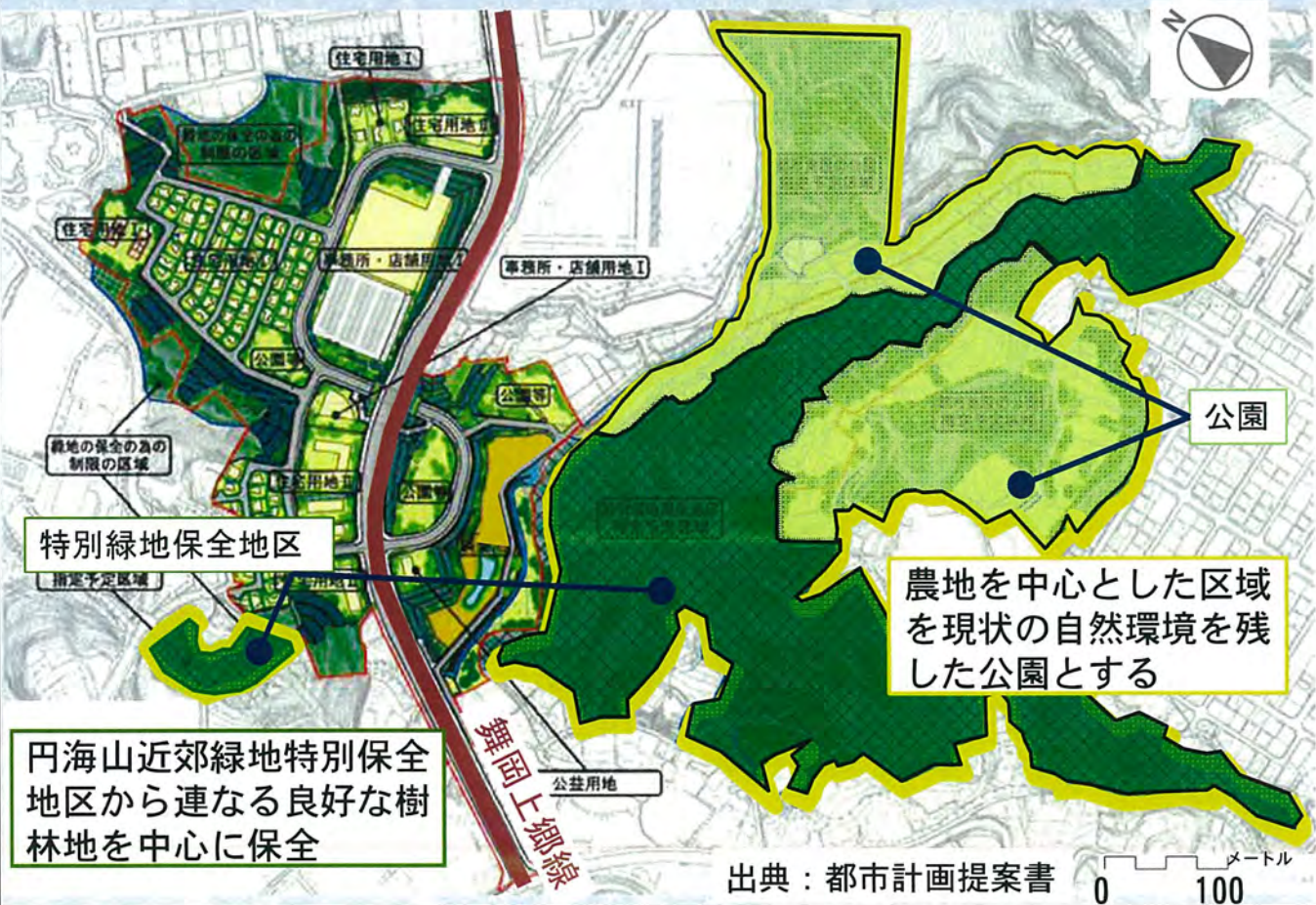
■都市計画提案の概要

23



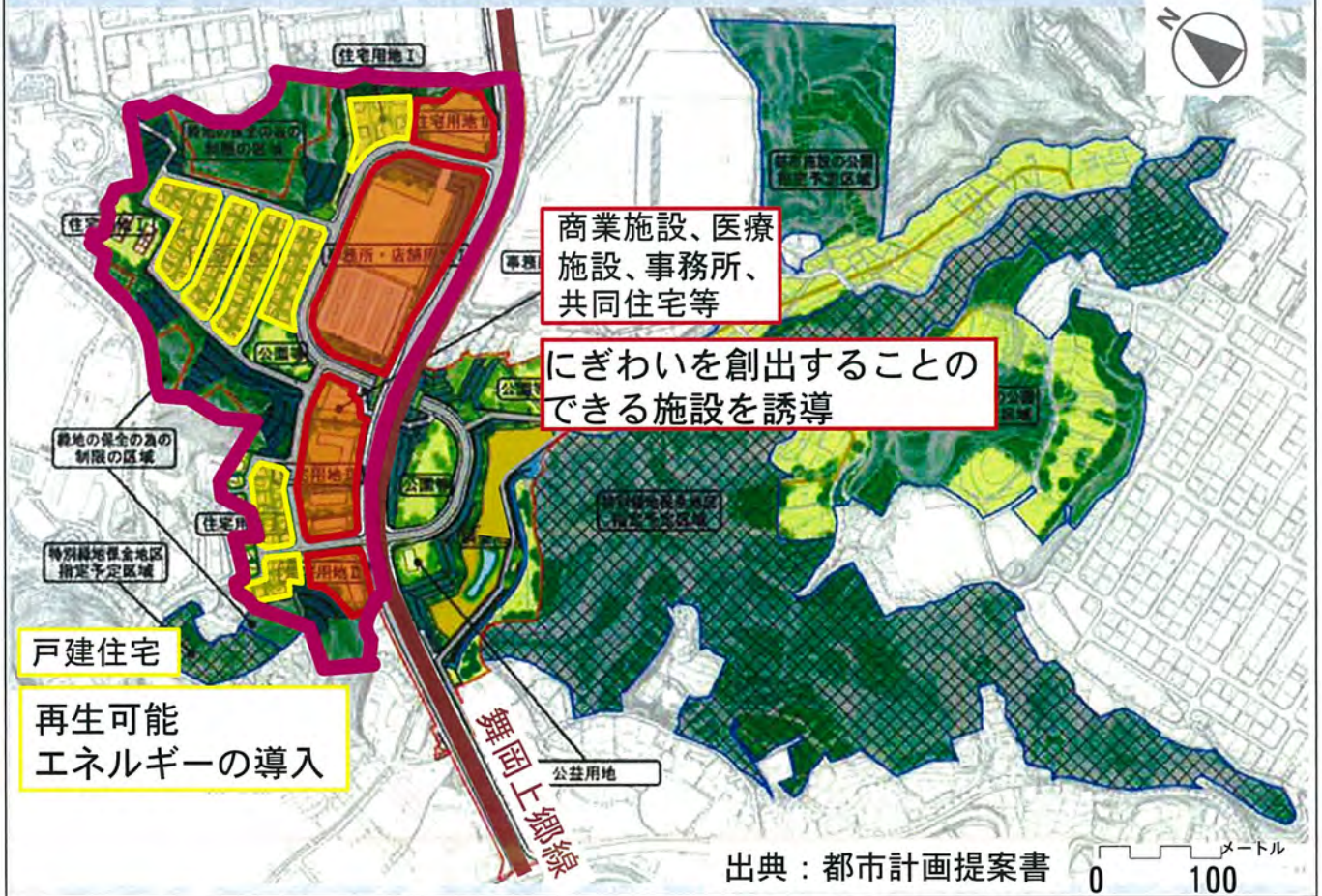
■都市計画提案の概要

22



■都市計画提案の概要

24



■提案に対する評価（今回提案）

25

- 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
- 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
- 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

⇒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

- グリーン・ゲート・ゾーンについては、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である
- 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

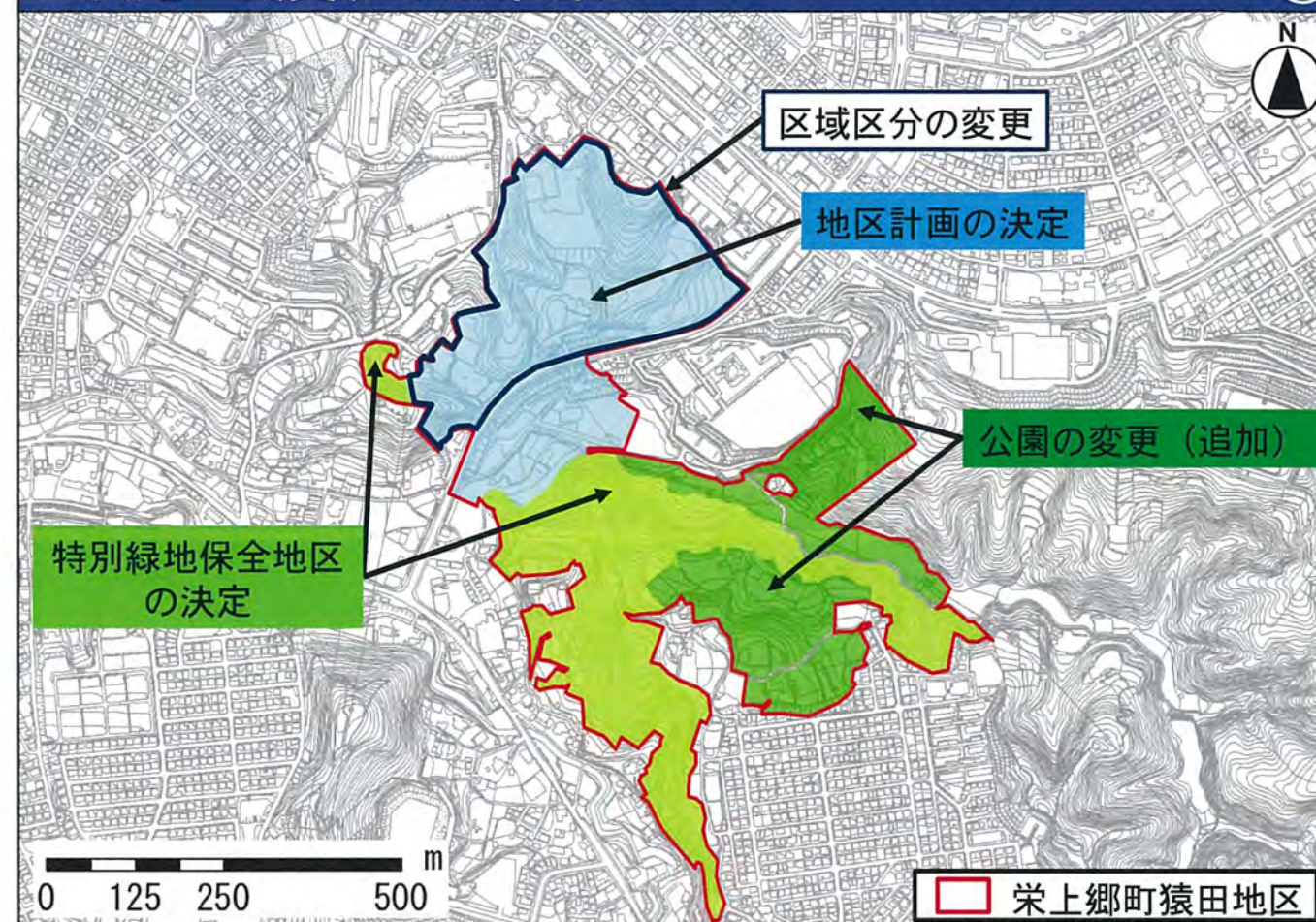
■決定・変更する都市計画

26

- 1 公園の変更（追加）
- 2 特別緑地保全地区の決定
- 3 区域区分の変更
- 4 用途地域の変更
- 5 高度地区の変更
- 6 防火地域及び準防火地域の変更
- 7 緑化地域の変更
- 8 地区計画の決定

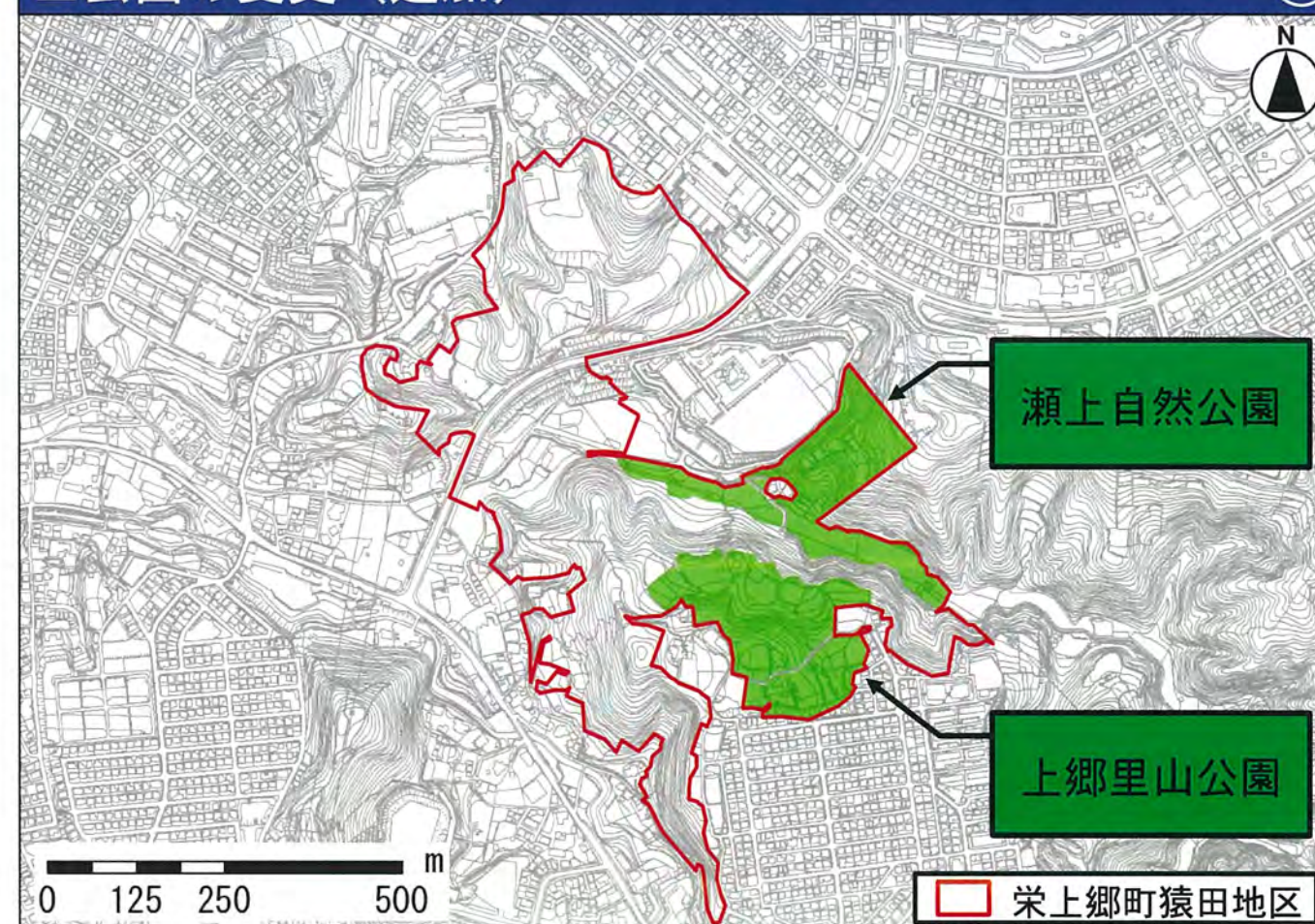
■決定・変更する都市計画

27



■公園の変更（追加）

28



■ゾーニング（瀬上自然公園）

29



※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討 0 50 100

■計画概要（瀬上自然公園）

31



※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討 0 50 100

■計画概要（瀬上自然公園）

30



※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討 0 50 100

■ゾーニング（上郷里山公園）

32



※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討 0 50 100

計画概要（上郷里山公園）

33

樹林地保全ゾーン

樹林地を保全するとともに
草地広場等を計画



草地広場イメージ

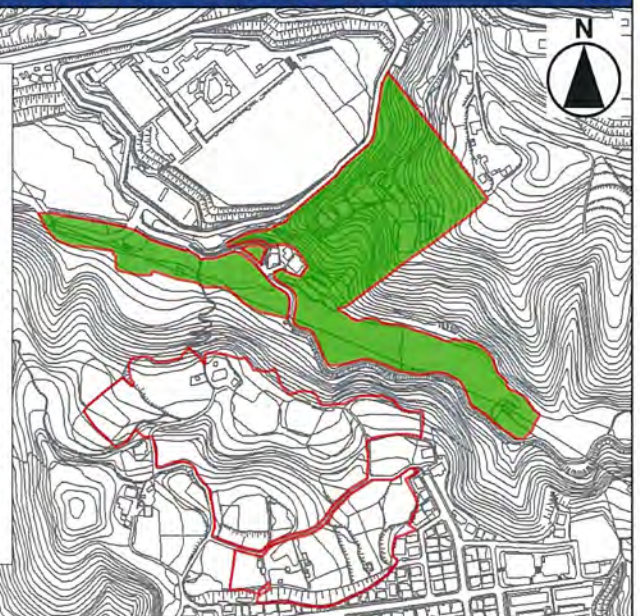


※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討

都市計画変更（追加）の内容（瀬上自然公園）

35

谷戸部に残された自然的環境および円海山周辺地区に連なる良好な緑地への導入部の緑地を永続的に保全するとともに、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しみ、レクリエーションの場として利活用するため、瀬上自然公園を特殊公園（風致公園）として追加します。



種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園	7・3・1502号	瀬上自然公園	栄区上郷町	約3.7 ha	自然生態園、管理事務所、広場、園路等

0 50 100 200 300 m

■ 瀬上自然公園
■ 上郷里山公園

計画概要（上郷里山公園）

34

農地活用ゾーン

農の歴史・文化を継承する
農体験の場として分区園を計画



分区園イメージ



※公園の整備内容は、現在の計画であり、今後、市民のご意見等を伺いながら検討

都市計画変更（追加）の内容（上郷里山公園）

36

樹林地と農地が点在する里山的景観として、旧来より営まれ、保全されてきた自然環境を市民が身近に農にふれあえる場として利活用するとともに、緑地を永続的に保全するため、上郷里山公園を特殊公園（風致公園）として追加します。



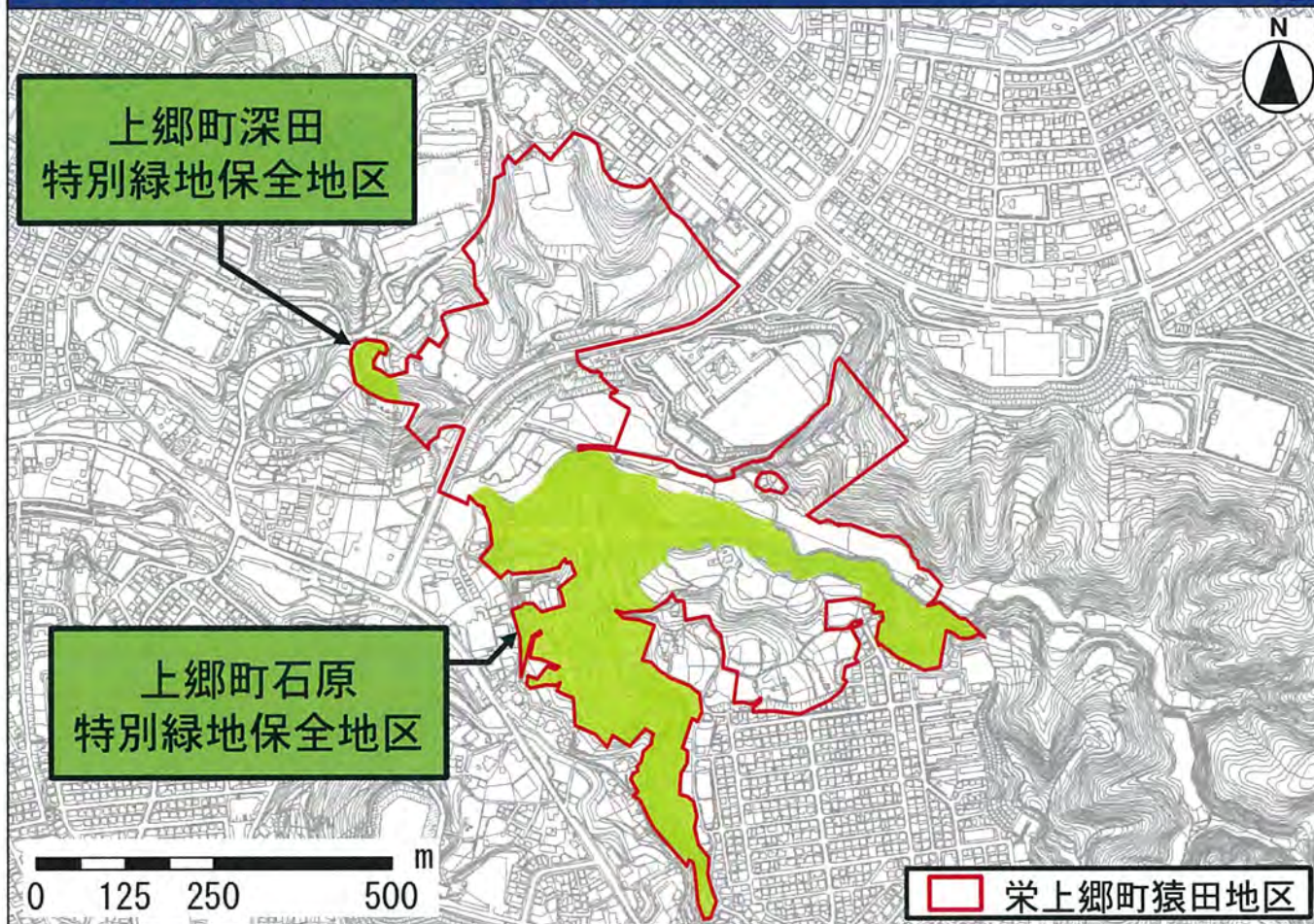
種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園	7・4・1503号	上郷里山公園	栄区上郷町 及び東上郷町	約4.1 ha	分区園、管理事務所、詰所、広場、植栽、園路等

0 50 100 200 300 m

■ 瀬上自然公園
■ 上郷里山公園

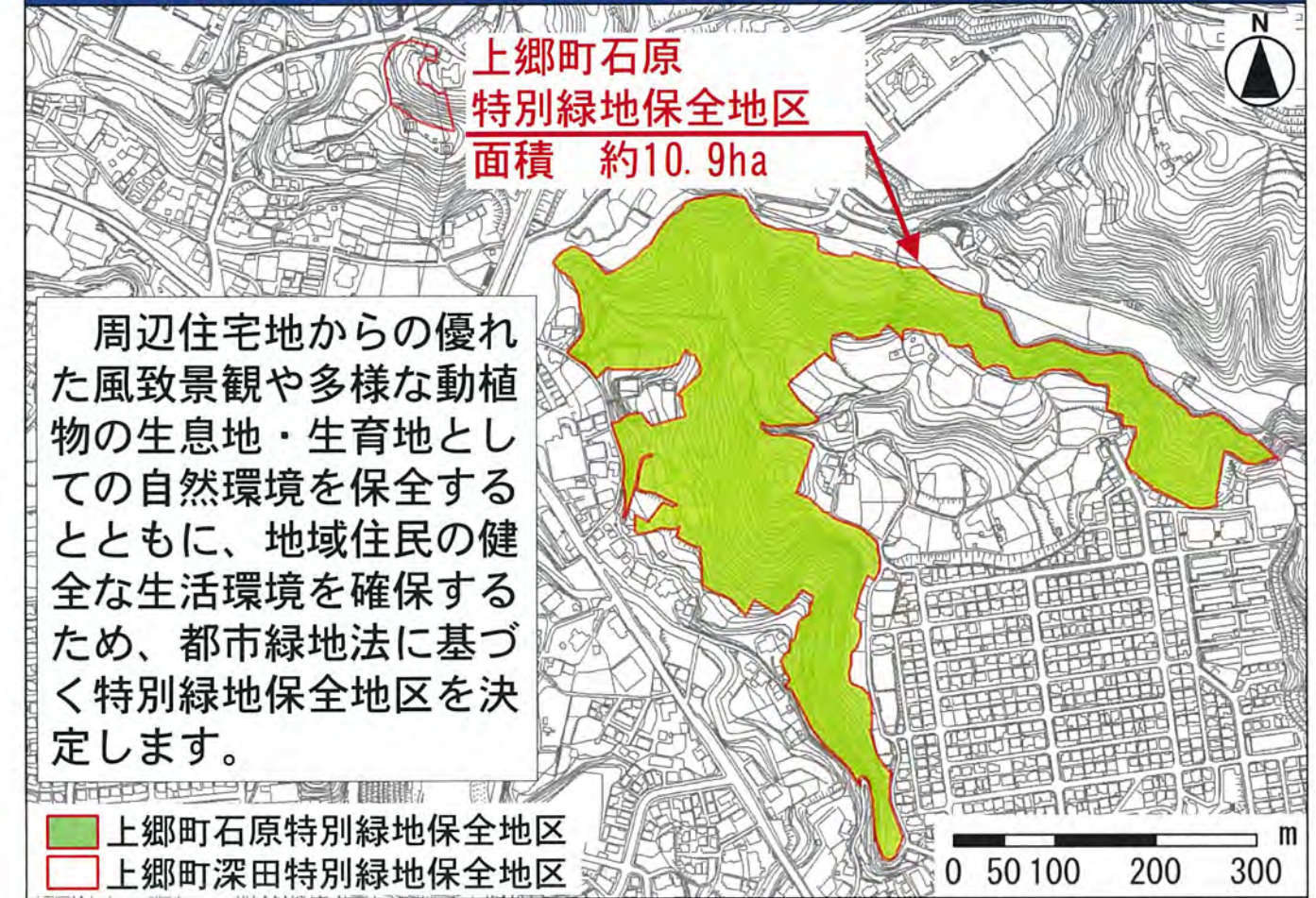
■特別緑地保全地区の決定

37



■都市計画決定の内容（上郷町石原特別緑地保全地区）

39



■特別緑地保全地区の指定要件

38

特別緑地保全地区

特別緑地保全地区の指定要件

都市計画区域内にある

- 1 無秩序な市街地化の防止等に資する緑地
- 2 伝統的又は文化的意義を有する緑地
- 3 地域住民の健全な生活環境の確保に必要かつ

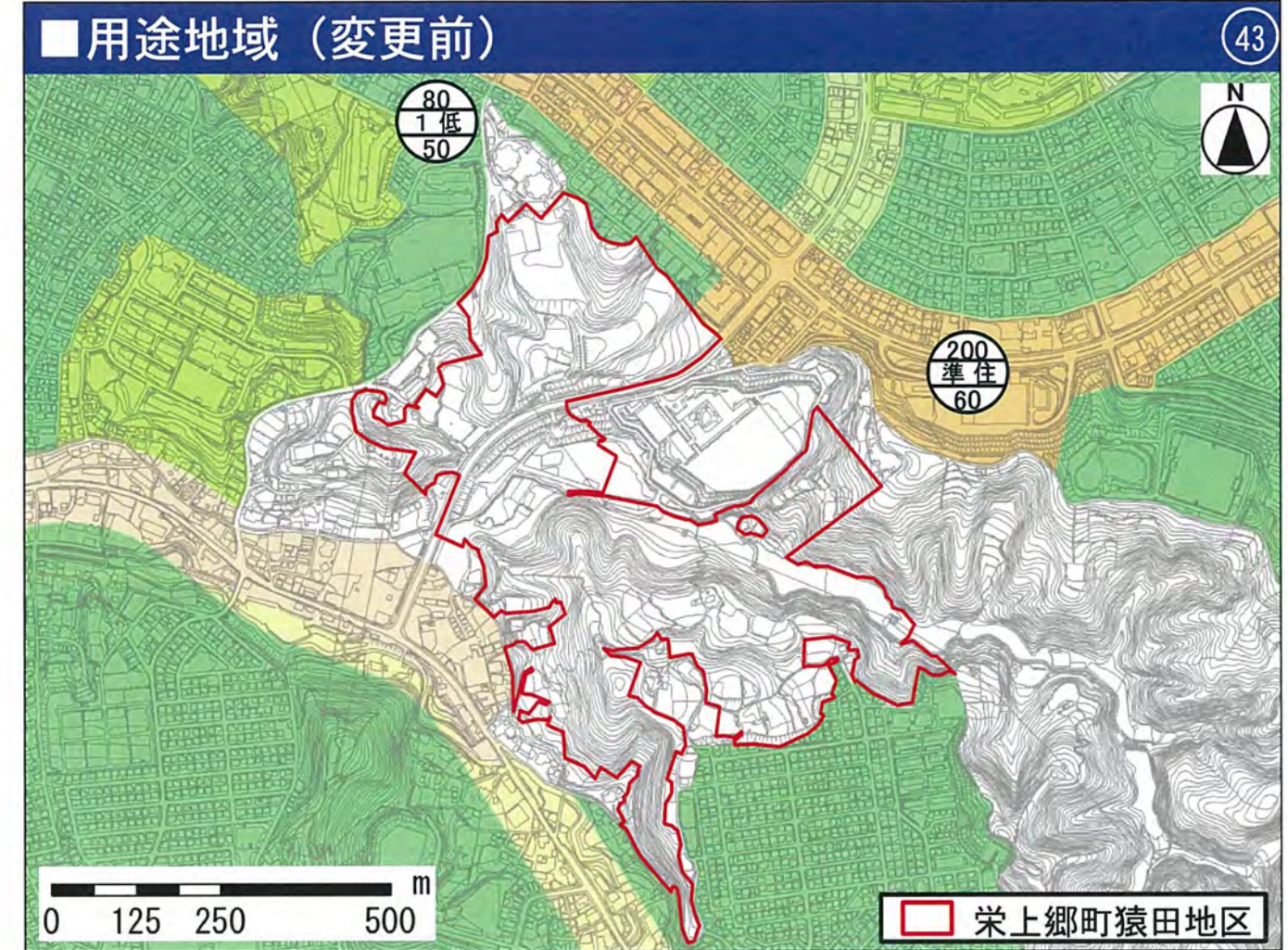
- イ 風致、景観が優れた緑地
- ロ 動植物の生息地、生育地となる緑地

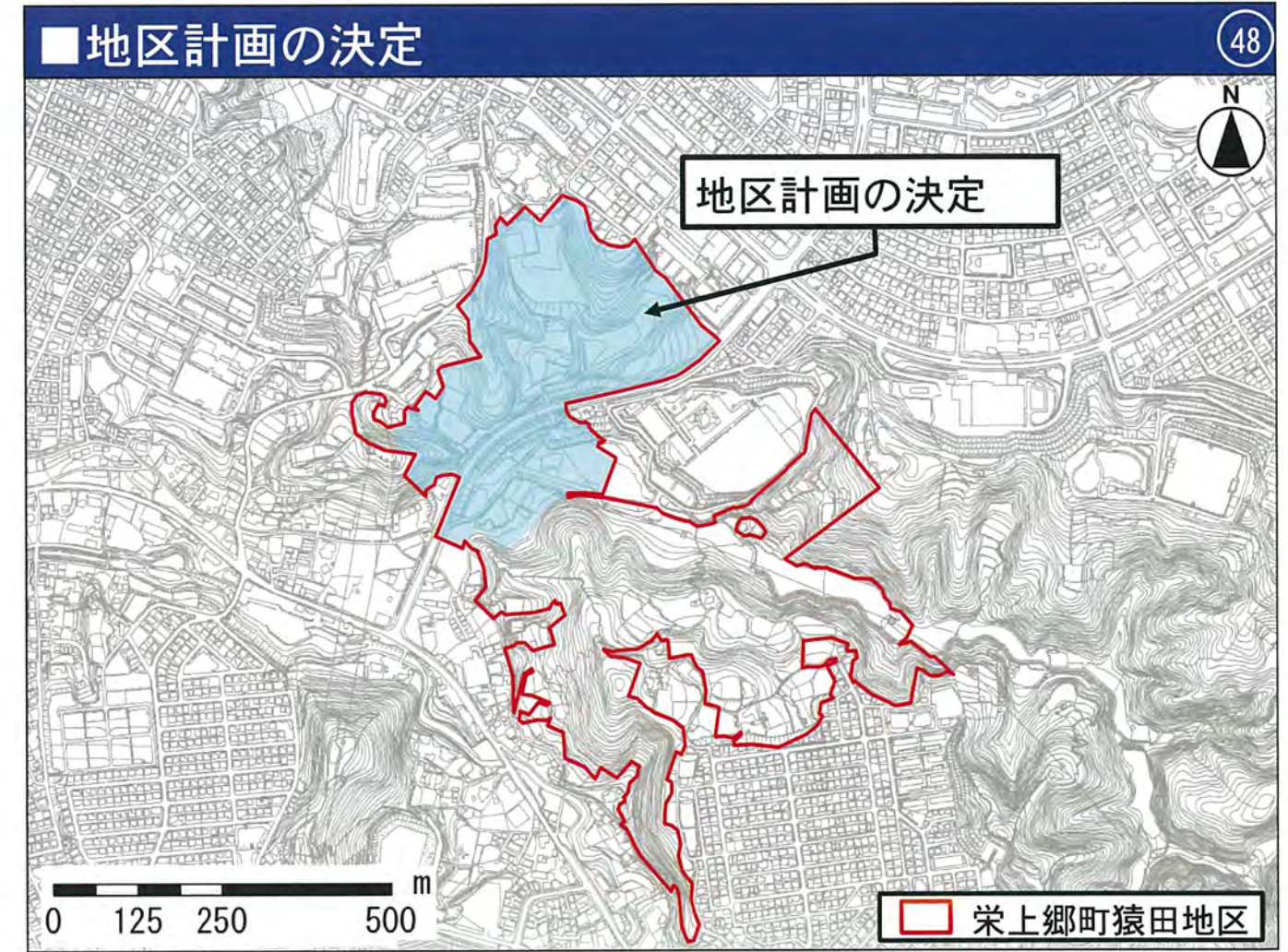
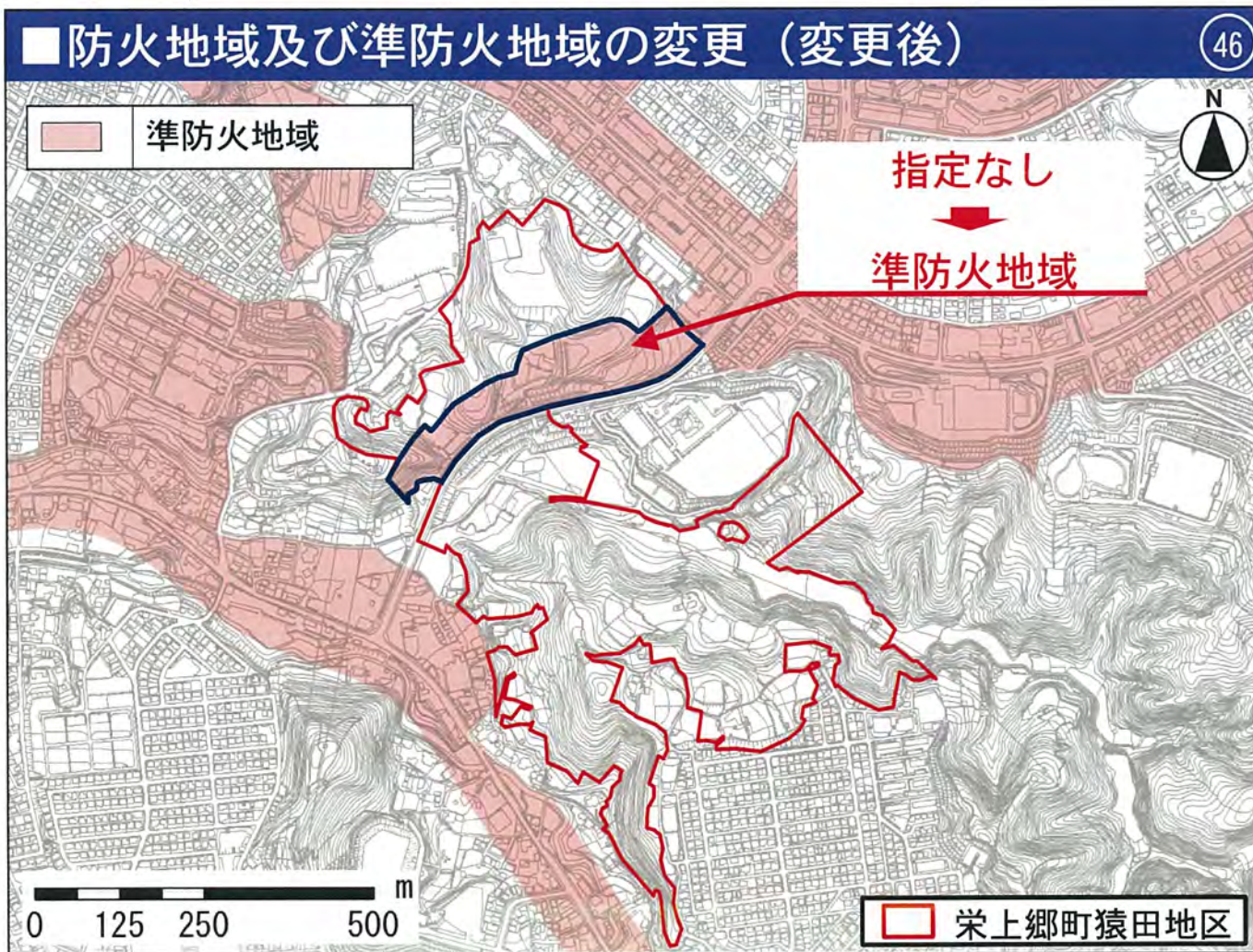
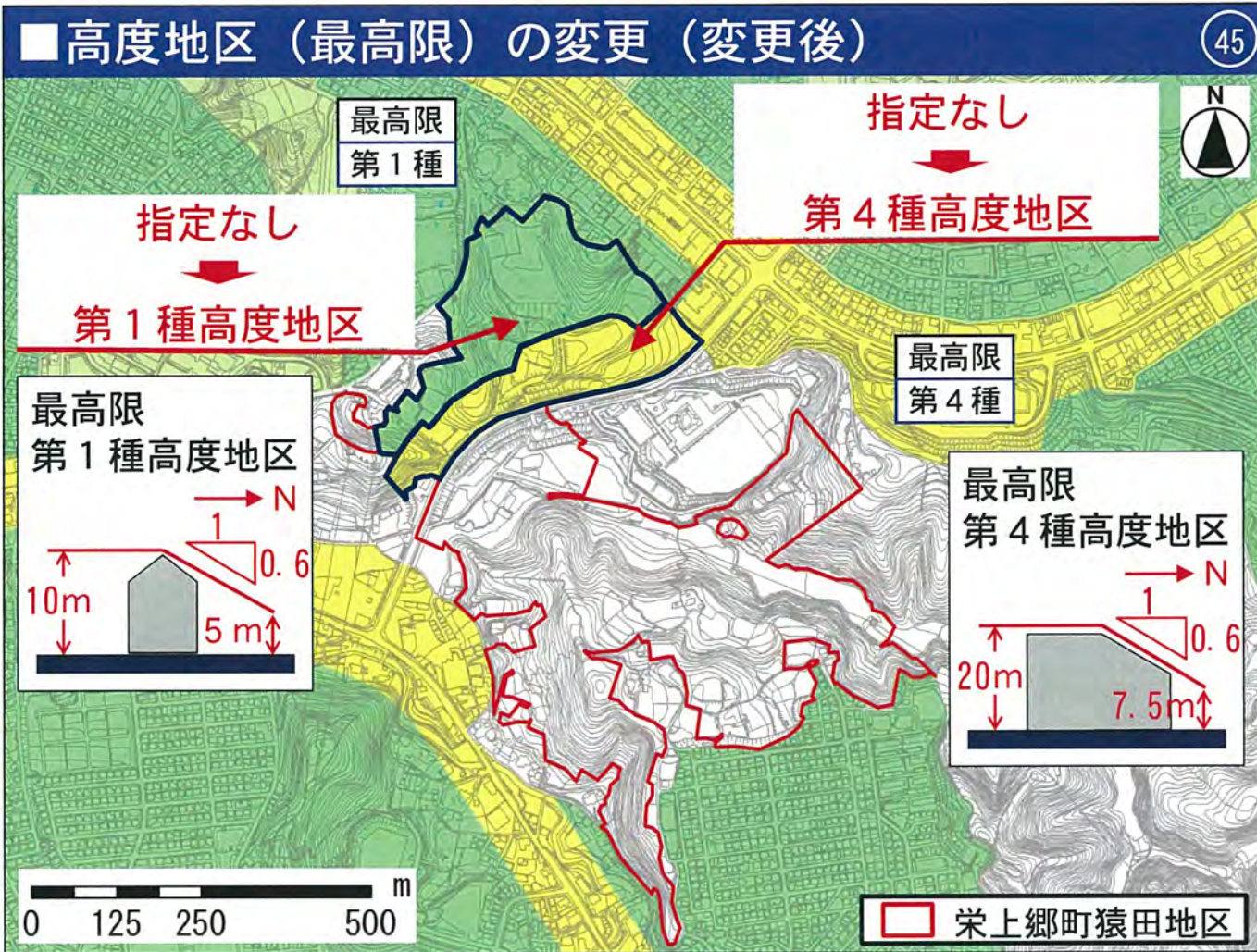
【都市緑地法第12条】

■都市計画決定の内容（上郷町深田特別緑地保全地区）

40



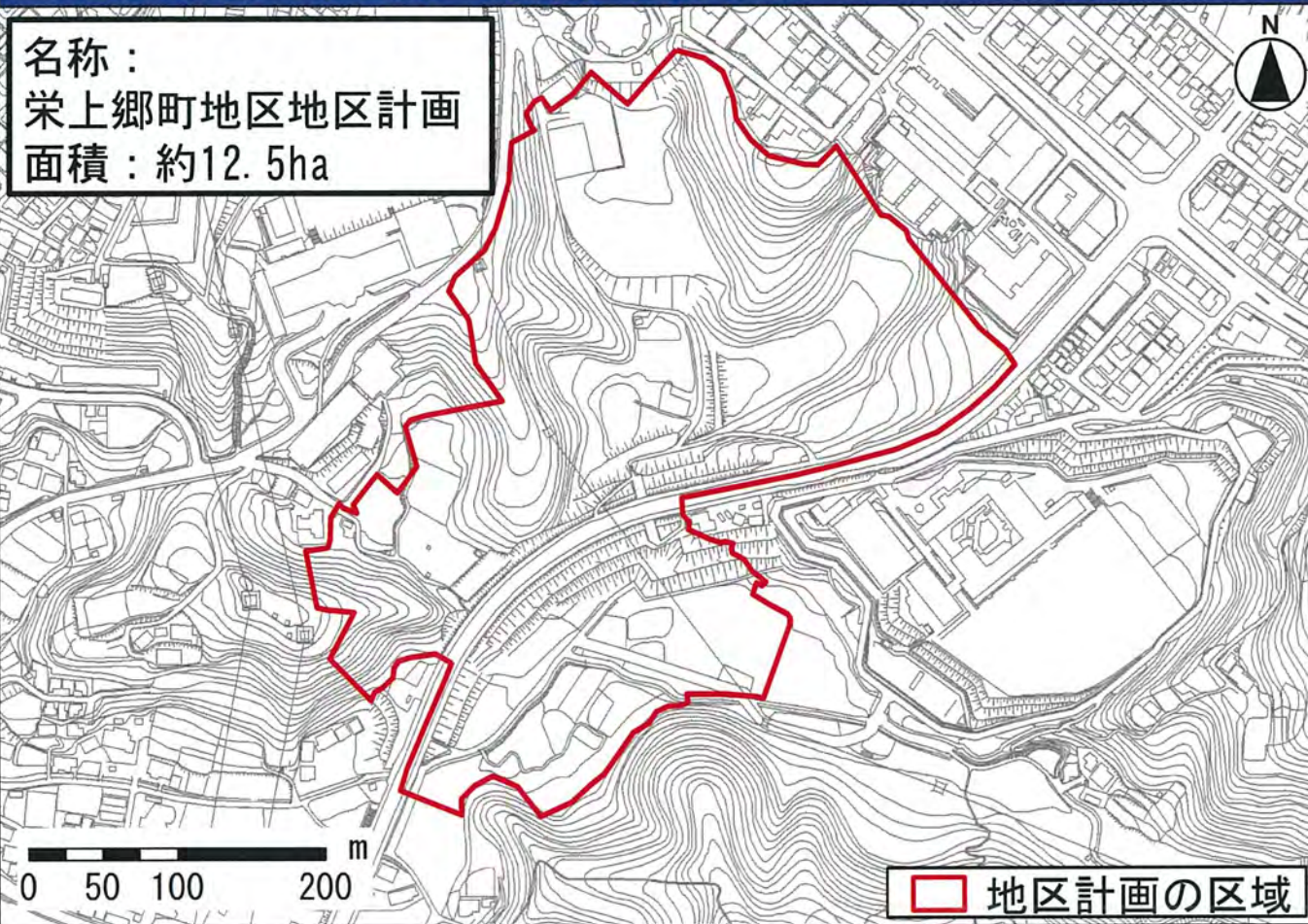




■地区計画の区域、名称、面積

49

名称：
栄上郷町地区地区計画
面積：約12.5ha

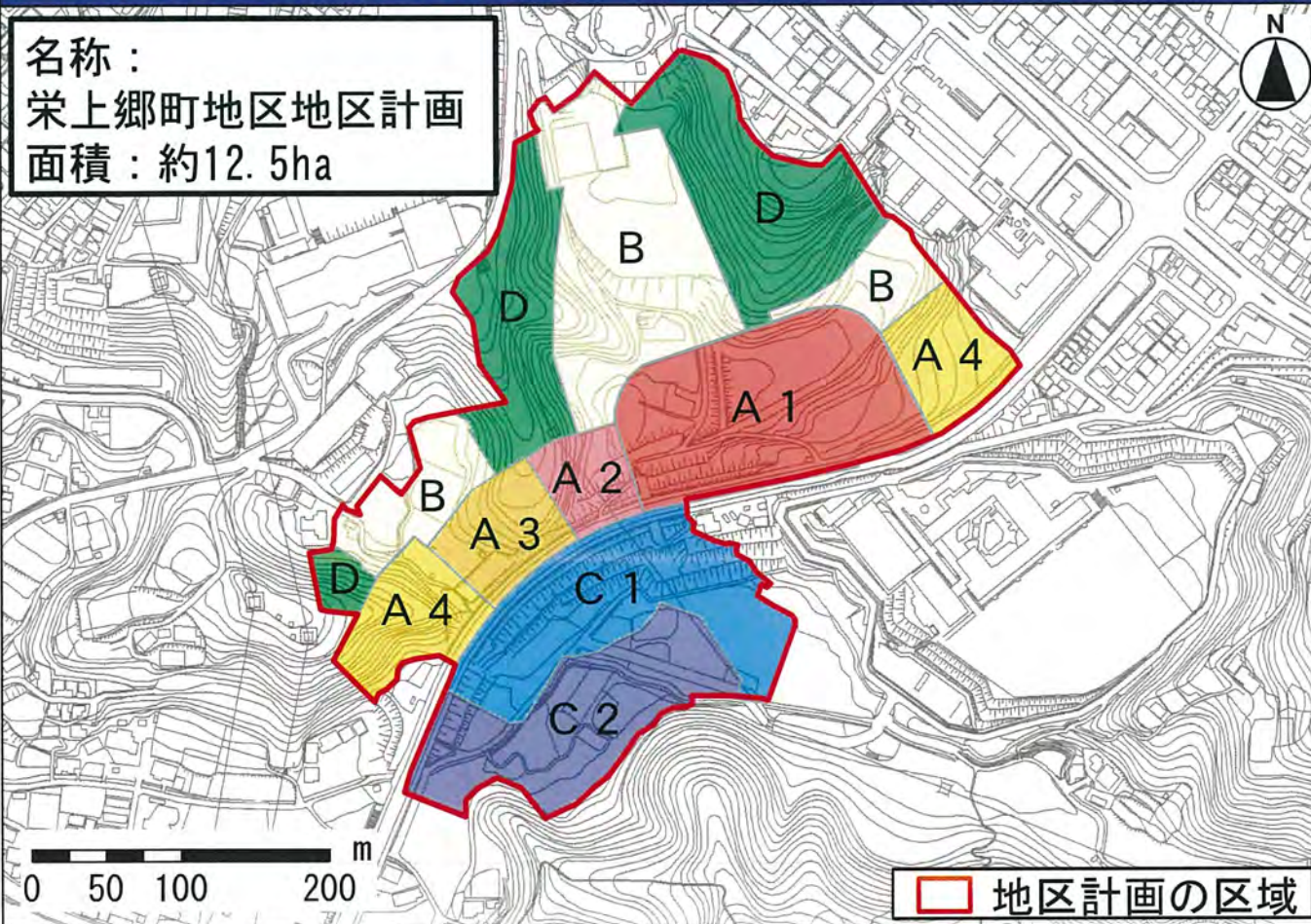


地区計画の区域

■地区計画の地区の区分

50

名称：
栄上郷町地区地区計画
面積：約12.5ha



地区計画の区域

■地区計画の構成

51

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針
- 樹林地、草地等の保全に関する方針

○ 地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
 - 建築物等に関する事項
 - 土地の利用に関する事項
- 用途の制限
 - 容積率の最高限度
 - 敷地面積の最低限度
 - 壁面の位置の制限
 - 高さの最高限度
 - 形態意匠の制限
 - 緑化率の最低限度
 - 垣又はさくの構造の制限
 - 樹林地、草地等の保全に関する事項

■地区計画の目標

52

円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地へ向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うことを目標とする。

■土地利用の方針

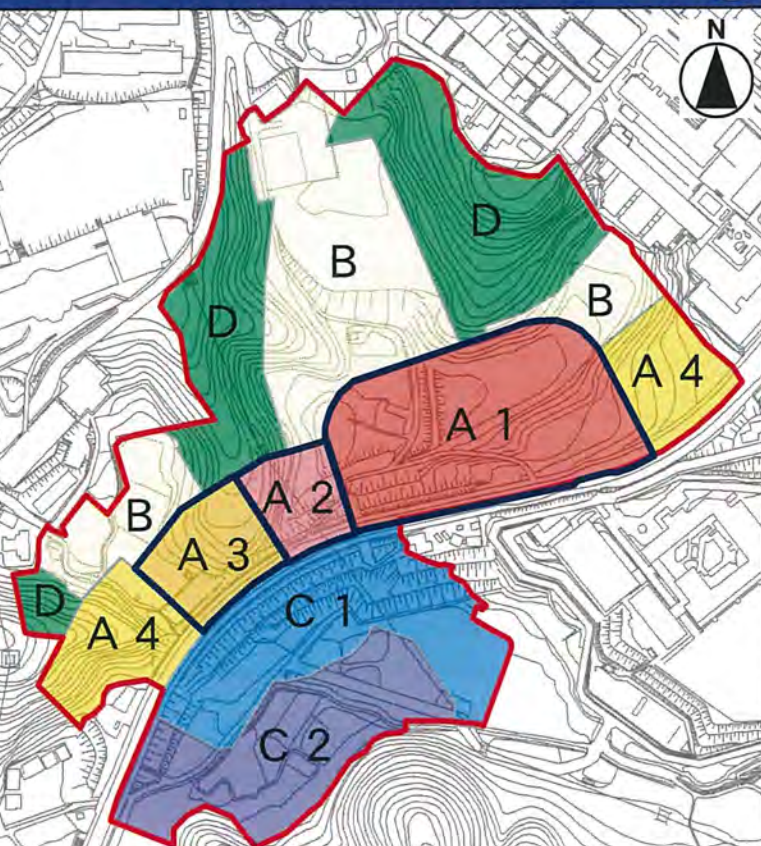
53

【A1、A2地区】

にぎわいの中心拠点としての生活利便機能、舞岡上郷線沿道の地域住民のための医療福祉機能、商業施設等の立地を図る。

【A3地区】

多世代の居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、店舗等の立地を図る。



地区計画の区域

■土地利用の方針

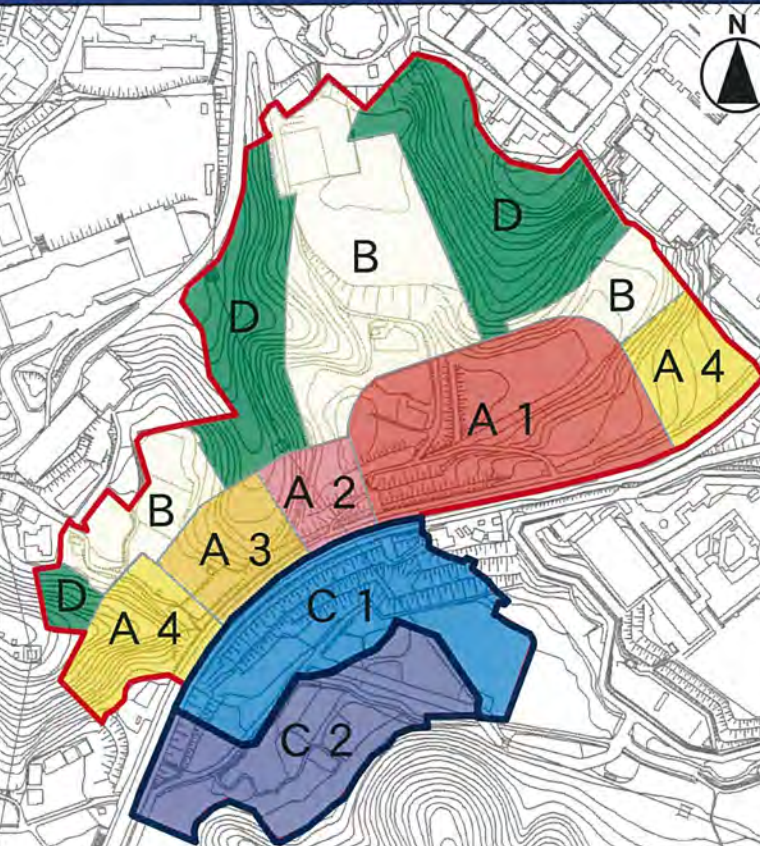
55

【C1地区】

地域の住民の多様な活動に資する公園を整備するとともに、隣接する都市施設の公園等への玄関口として、緑の利用を高める公益的な施設などの立地を図る。

【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。



地区計画の区域

■土地利用の方針

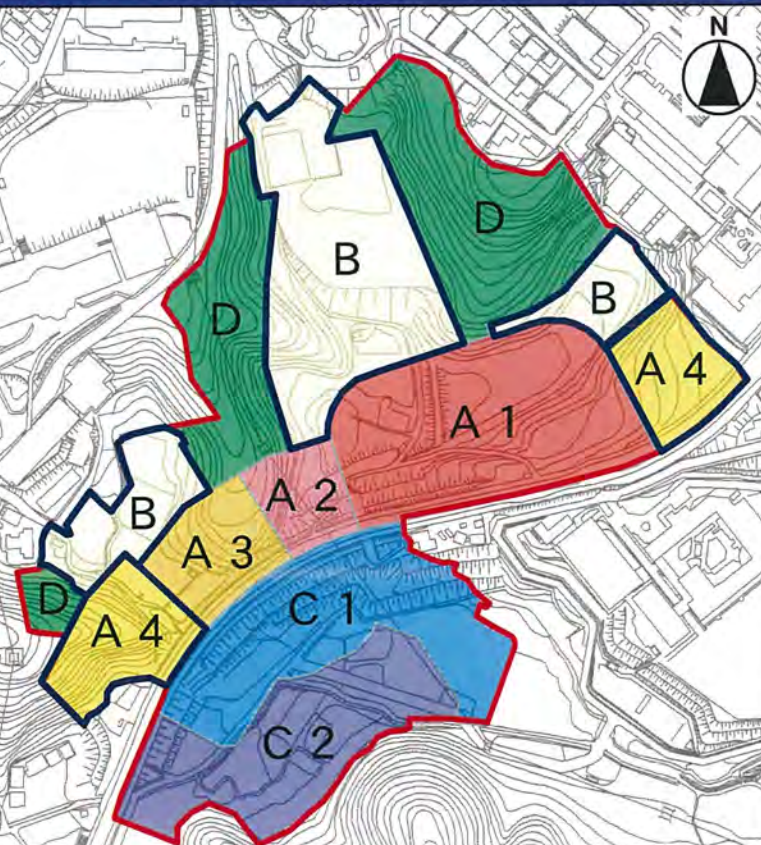
54

【A4地区】

周辺的环境に配慮しながら、多世代の居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。

【B地区】

舞岡上郷線沿道の後背地に、緑豊かで周辺環境と調和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。



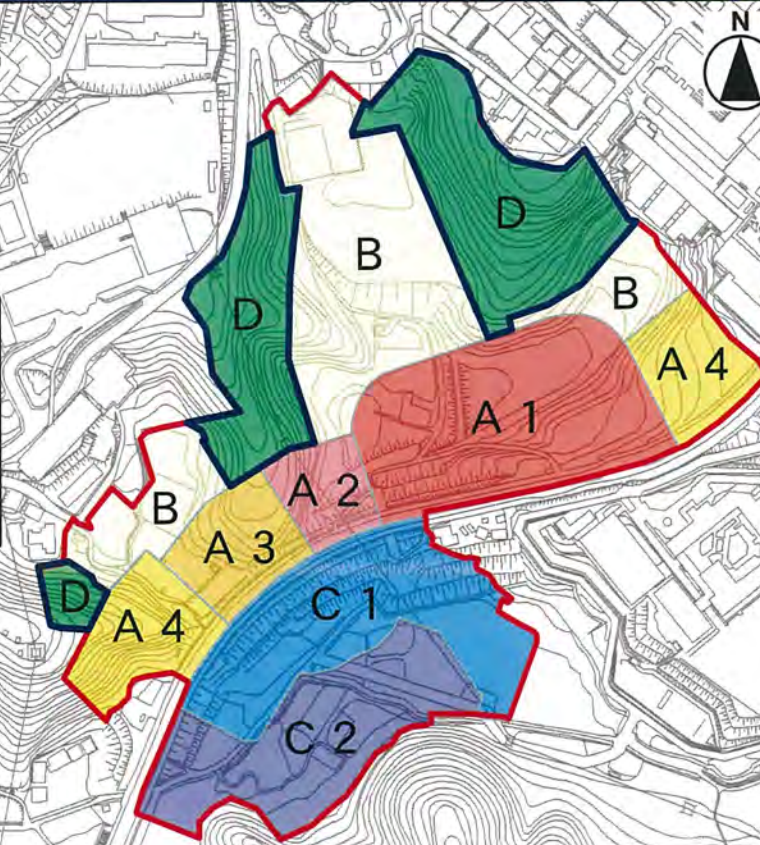
地区計画の区域

■土地利用の方針

56

【D地区】

良好な樹林地・緑地を保全し、緑豊かな環境を維持する。



地区計画の区域