第５号様式（第 13 条第１項）

（第１面）

開発事業構想書

（提出先）
横浜市長

横浜市開発事業等の調整等に関する条例（以下「条例」という。）第 12 条第１項の規定により、開発事業構想書を提出します。

１　開発事業及び開発事業に係る手続等の概要

提出年月日		令和８年　７月　２７日
標識設置（修正）年月日		令和８年　６月　１２日
提出区分（周知区分）		■新規構想　□構想変更
開発事業受付番号		第　2026　宅開計・農開計・森開計・共開計　1101　号
開発事業区域の所在地（地番）		横浜市港北区綱島西二丁目３７４番地
開発事業者（提出者）	住所	東京都港区芝浦一丁目１番１号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S 東京都渋谷区南平台町５番６号
	氏名	野村不動産株式会社 レジデンシャル事業本部 事業開発三部長 藤本 誠 東急株式会社 都市開発本部 不動産ソリューション事業部長 安岡 史人
	電話	03-6381-7436　03-3477-6442
連絡先（担当者・代理者）	氏名	株式会社イム都市設計　担当：武内 [redacted]
	電話	03-6304-5588
	E-mail	tsunasimanishi@imu.co.jp
工事施行者	住所	
	氏名	未定
	電話	
開発事業の規制等区域 区域区分		■市街化区域　□市街化調整区域
開発事業の規制等区域 用途地域		商業地域
開発事業の規制等区域 地域まちづくり計画		□都市計画マスタープランの地区プラン　□地区計画　□建築協定 □地域まちづくりプラン　□地域まちづくりルール 計画名：
開発事業の規制等区域 景観計画		□開発許可基準の適用あり　■開発許可基準の適用なし
開発事業の規制等区域 都市計画施設		□あり（都市計画施設名：　） ■なし
開発事業の規制等区域 その他の地域地区		■緑化地域　□風致地区　□特別用途地区　□臨港地区内の分区 □土砂災害特別警戒区域　□急傾斜地崩壊危険区域
開発事業の区分		□ア：開発行為（開発区域の面積 500 ㎡以上等） ■イ：大規模な共同住宅の建築 □ウ：市街化調整区域における建築物の建築（建築物の敷地の面積 3,000 ㎡以上等） □エ：宅地造成及び特定盛土等 □オ：斜面地開発行為 □カ：開発行為（開発区域の面積 500 ㎡未満かつ道路位置指定を要するもの）
特定大規模開発事業等		■開発事業区域の面積 5,000 ㎡以上 □開発事業区域のうち市街化調整区域の面積 3,000 ㎡以上 ■大規模な共同住宅の建築 □高さ９ｍを超える盛土 □非該当
特定小規模開発事業等		□開発事業区域の面積 500 ㎡未満　■非該当
開発事業の実施に当たり行う手続		□開発許可（協議）（□自己居住用　□自己業務用　□その他） ■建築確認（計画通知） □都市計画法の建築許可（協議） □宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可（協議） □道路位置指定
宅地造成又は特定盛土等		□該当（宅地造成）　□該当（特定盛土等）　■非該当
盛土規制法の土地用途（該当の場合）	現況	□宅地　□農地　□採草放牧地　□森林　□公共施設用地
	構想	□宅地　□農地　□採草放牧地　□森林　□公共施設用地
予定建築物の建築時期		■開発事業と併せて建築　□開発事業の完了後に建築　□建築なし
備考		開発事業者部署名変更（記載誤りの為）

（注意）
１　「開発事業者」及び「工事施行者」の「住所」及び「氏名」の欄は、法人にあっては、本店又は主たる事務所の所在地、商号又は名称並びに代表者の役職名及び氏名を記入してください。
２　「連絡先（担当者・代理者）」の「氏名」の欄は、法人にあっては、商号又は名称及び氏名を記入してください。
３　標識設置届出書の提出以後に開発事業者の氏名又は住所等を変更したときは、「備考」の欄にその旨を記入してください。
４　「受付欄」は記入しないでください。

横浜市建築局 受付 -8.7.27 情報相談

（Ａ４）

２　開発事業の構想の概要

①	目的			■建築物の建築　□特定工作物の建設、 □災害の発生防止　□その他の土地利用				
②	開発事業区域	所在地（地番）		「第１面　１　開発事業区域の所在地（地番）」と同じ。				
		面積		5,046.30 ㎡				
			内訳	市街化区域	5,046.30 ㎡			
				市街化調整区域	㎡			
③	条例による空地	道路状空地		□あり	面積	㎡	比率	%
				■なし				
		歩道状空地		■あり	面積	131.10 ㎡	比率	2.59 %
				□なし				
		自由利用空地		■あり	面積	302.78 ㎡	比率	6.00 %
				□なし				
		緑化空地		□あり	建築物の敷地（宅地）の面積	㎡		
					緑化空地の面積	㎡		
					緑化の比率	%		
					本数	本		
				■なし	理由：全敷地が緑化地域制度適用			
④	公共施設等の整備概要・管理者等	道路又は道路状空地		なし				
		公園等		なし				
		雨水処理（下水道・排水施設等）		なし				
		雨水流出抑制施設又は遊水地等		地下ピット内に雨水貯留槽（273 ㎥）を設置します。				
		汚水処理（下水道等）		区域内に最終桝を設け、公共下水に放流します。				
		消防水利（防火水槽等）		地下ピット内に防火水槽（40t）を設置します。				
		ごみ収集場		区域西側に整備します。				
		公益用地		なし				
		集会室		区域内に集会施設（面積 75 ㎡）を設置します。				
		道路構造（側溝切下げ等）		車両出入り部分を切下げ、既存の切下げ部分を切上げます。				
		その他		既存歩道上の公共駐輪場を敷地内に再整備し、跡地を歩道として整備します。				
⑤	予定する建築物等の概要	予定する建築物	用途	共同住宅・店舗	住戸数	270 戸		
			敷地面積	5,046.30 ㎡	階数	地上 14 階、 地下 0 階		
			※一戸建ての住宅以外の場合	建築面積	3,200.00 ㎡	建蔽率	63.41 %	
				延べ面積	28,050.00 ㎡ 車庫等：　7,865.00 ㎡	容積率	439.63 %	
				構造	鉄筋コンクリート造	高さ	44.99 m	
				棟数	1　棟	駐車台数	32 台	
		予定する（特定）工作物		なし				
		その他予定する土地利用		なし				
⑥	盛土・切土等の概要	盛土・切土の高さ		盛土	m	切土	m	
		盛土・切土の面積		盛土	㎡	切土	㎡	
		盛土・切土の土量		盛土	㎥	切土	㎥	
		擁壁の構造・高さ・勾配		造　m　度 造　m　度				
		法面・崖面の高さ及び勾配		m　度				
⑦	工期（予定）	開発事業		２０２７年　７月　１日～　２０３０年　１２月　２７日				
		建築物又は（特定）工作物に関する工事		２０２７年　７月　１日～　２０３０年　１２月　２７日				
⑧	その他							

（注意）

１　開発事業が都市計画法第 29 条第１項第４号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する場合又は条例第３条第１号若しくは第２号の開発事業に該当する場合は、③から⑤まで（④の「道路構造（側溝切下げ等）」を除く。）の記入は不要です。

２　⑥は、開発事業に関する工事が宅地造成及び特定盛土等に関する工事（宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第１項ただし書の規定による工事を除く。）に該当する場合に記入してください。

３　⑥の「盛土・切土の高さ」の欄は、一連する盛土又は切土の部分について、当該盛土又は切土の最高点と最下点との標高の差を記入してください。

３　周辺への配慮事項等に係る開発事業者の見解

周辺への配慮事項等		開発事業者の見解
①　開発事業に関する工事の施行中における粉じんの飛散防止対策及び工事車両の通行等		・作業現場に適宜散水を行い、粉じん等の飛散防止に努めます。 ・交通誘導員の配置、運転者に対して安全運転の教育、運搬車両の台数や通行時間の調整を行います。
②　地域まちづくり計画との整合に関する事項		・綱島駅周辺地区街づくり協議指針に則り、担当課及び協議会との協議を行い、地域まちづくり計画に沿った計画とします。
※特定大規模開発事業等の場合に記入	③　周辺環境との調和に関する事項	・綱島駅周辺地区街づくり協議指針に則り、街並み景観と調和した計画とします。 ・建物周囲に十分な空地および緑地を設け、周辺環境との調和を図ります。
	④　地区計画の指定、建築協定の締結等による良好な居住環境の維持のための措置に関する事項	・横浜市市街地環境設計制度の許可を受け、地域の街づくりに貢献する計画とします。 ・区域内に広場や緑地を設け、良好な居住環境を確保します。
	⑤　開発事業区域における防犯対策に関する事項	・公共駐輪場や緑道の植栽は適切な視認性を確保し、景観配慮とともに防犯性にも配慮します。 ・区域内に庭園灯等を設置します。
	⑥　開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関する事項	・敷地全周が幅員 2m の歩道あるいは歩道状空地に面する計画とし、歩行者の安全を確保します。 ・車両の出入口にミラーを設置し、通行の安全を確保します。
⑦　その他		

（注意）
１　②は、地域まちづくり計画の範囲に開発事業区域が含まれている場合に記入してください。
２　③から⑥までは、特定大規模開発事業等の場合に記入してください。
３　１及び２にかかわらず、開発事業が都市計画法第 29 条第１項第４号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する場合又は条例第３条第１号若しくは第２号の開発事業に該当する場合は、②から⑥までの記入は不要です。

4　周知の概要

(1)　周知方法

周知方法	■説明会の開催（災害発生等に限り市長が認める方法を含む。） □戸別訪問（その他市長が認める方法を含む。） □標識設置及び開発事業構想書の縦覧による周知方法
周知対象範囲	■50m □15m □範囲なし（標識設置及び開発事業構想書の縦覧による周知方法）
地域まちづくり計画運営団体	□あり　運営団体名： ■なし
備考	

(2)　説明会の開催の概要（説明会の開催により周知を行う場合に記入します。）

開催通知書・周知資料の配布日等（※配布期限あり）	周知対象範囲内外宛て配布日（手渡し又は投かん日）	２０２６年6月３０日
	周知対象範囲外宛て配布日（郵便等の送付日）	２０２６年6月３０日
	投かん及び郵便等以外の配布方法と配布日（※配布前に市への報告要）	
開催日時（※２回以上）	２０２６年　7月　１０日　１９時００分～２０時１０分 ２０２６年　7月　１１日　１０時００分～１１時１０分 年　月　日　時　分～　時　分	
開催場所	名称	横浜市綱島地区センター　体育室
	所在地	横浜市港北区綱島西１－１４－２６
ＷＥＢ会議システム等の併用	□あり　■なし	
説明者の所属・氏名	株式会社イム都市設計　一級建築士事務所　武内　和己	
説明会出席者数	８０名	
備考		

(3)　戸別訪問等の概要（戸別訪問その他市長が認める方法により周知を行う場合に記入します。）

訪問年月日（周知資料投かん年月日）	年　月　日 年　月　日 年　月　日
周知資料の送付年月日（送付した場合）	年　月　日
周知が終了した年月日	年　月　日
訪問者（周知を行った者）の所属・氏名	
電話・ＷＥＢ会議システム等での周知	□あり（電話）　□ あり（ＷＥＢ会議システム等）　□ なし
不在等により周知を行うことができなかった場合の対応内容	□初回訪問時に周知資料を投かんの上合計３回以上訪問 □地域住民等より訪問が不要との意思表示があったため終了 □その他
戸別訪問が困難であった場合の周知の方法とその周知日（※その他市長が認める方法。周知前に市への報告要）	
備考	

(4)　意見書及び見解書の概要

意見書提出期限（※国内当日消印有効）	２０２６年　7月　１６日
意見書の提出件数	2件
見解書の地域住民等への交付又は送付年月日（最終日）	２０２６年　7月　２３日
備考	

（注意）
標識設置及び開発事業構想書の縦覧による周知方法の場合は、(2)から(4)までの記入は不要です。

5　説明会及び戸別訪問等での意見及び見解等

意見番号	説明会開催日又は訪問日等	回答日	地域住民等の意見等の内容	開発事業者の見解（回答）の内容
			【7月10日開催の説明会での意見】	
■	7／10	7／10	地域要望を受けて広場の確保などで環境設計制度の活用かと思いますが、活用しない、31mの計画の日影図の影響はどの様になりますか？ 日照権についてはどの様に考えていますか？ 補償は■	計画の配置を基に31mでの日影図の作成は難しいです。平面上ではなく具体的に壁面にどの様な日影になるのかは竣工図を借用出来れば作成出来るかと思います。 以前と日影の状況が変わることは認識しています。商業地域であり日影規制がない地域ですので補償は考えておりません。
■	7／10	7／10	電波障害は発生しますか？ 対策方法はどの様なものがありますか？ 工事期間中および完成後の安全対策はどうなりますか。■	電波障害の調査は行っており、想定もしております。計画建物に起因した場合には障害除去の措置を行います。対策方法は様々ですので、当事者の方と協議を行ないます。 施工業者決定後に新築工事説明会を開催し、工事内容や安全対策について周知します。
■	7／10	7／10	駐車場計画について駐車場32台では住戸数に対して不足し、路上駐車増加の恐れがあるのではないか。 店舗用駐車場はありますか。 ■	横浜市の駐車場附置義務（10%）を満たしている。また周辺マンションの駐車場稼働率なども考慮して計画している。 店舗は未定の為、テナント決定後に周辺駐車場との提携などを検討していきます。
■	7／10	7／10	1階店舗の営業時間は決まっていますか。 ■	未定です。
			【7月11日開催の説明会での意見】	
■	7／11	7／11	北側を14階建てではなく10階建てとしているのは、北側マンションへの配慮ですか。 約45年前の地下既存コンクリート擁壁を残しても問題ないのか。 ■	北側への配慮が主な理由ではなく、横浜市の環境設計制度の規制によるもの。31mを超える部分は70m以内に収める必要があるため、北側部分を10階建てとしている 既存擁壁は埋め戻しを行い残置する計画であり、安全性に問題がないことを確認しています。擁壁が倒壊するようなことはないと考えています。
■	7／11	7／11	マンションの各住戸への日影影響を示す資料は作成できますか 日影によって洗濯物が乾きにくくなるなど生活への影響が出た場合、補償はありますか 他案件で日影補償の事例があったが、本計画でも行う可能性はありますか。 ■	現在の資料は横浜市条例に基づく日影図です。個別住戸への影響を示すには北側マンションの立面図等が必要となるため、資料提供等の協力があれば個別対応で作成可能です。 建物建設により日影の影響が生じることは認識しているが、本計画地は商業地域で日影規制対象外のため、日影に対する補償は想定していません。 本計画では日影補償は想定していません。
■	7／11	7／11	日影図が9時～15時となっているのはなぜか。通常は8時～16時ではないのか。 ■	横浜市条例に基づいて作成した日影図である。

[redacted]	7／11	7／11	マンションの駐車場が少ないのではないか？ 地下駐車場の整備や駐車台数の増加はできないのか。 説明会の質疑応答内容は参加者へ共有されますか。配布は行いますか。 [redacted]	条例の付置義務台数を踏まえ、近隣分譲物件の稼働率等も確認した上で計画している。 地下駐車場整備は事業性の観点から難しい。条例基準を満たし、近隣分譲マンションの駐車場稼働率等も踏まえて計画している。購入者には引渡し前に駐車場利用の可否を確認してもらうため、契約後に駐車場不足で困ることはないと考えている。 議事録は横浜市へ提出する予定であるが、参加者への郵送や配布は予定していない。公開請求時の開示については横浜市の判断となる。 現時点では配布を予定していません。
[redacted]	7／11	7／11	違法駐車増加への対策はあるか。 [redacted]	店舗が未定のため詳細は未定だが、周辺駐車場との提携などを検討していきます。
[redacted]	7／11	7／11	緑化計画について地域住民と一緒に植栽活動を行う計画はありますか。 [redacted]	現時点では住民参加型の植栽計画は想定していない。敷地内の緑化推進を目的としています。
[redacted]	7／11	7／11	北側の広場でイベント等を開催する予定はありますか。 また運営主体はどこですか。 駐輪場の公共用・店舗用駐輪場の台数はどのように決めたのか。 想定入居者についてどのような入居者を想定していますか。 [redacted]	今まで実施してきたものを継続出来ればと考えているが、運営主体や運営形態は今後の検討事項になります。 公共用駐輪場は既存駐輪場の台数を維持している。店舗用駐輪場は横浜市条例に基づく付置義務台数を確保している。 ファミリータイプの分譲マンションを想定している。シニア層の入居も考えられるが、シニア向けに特化した計画ではない。
[redacted]	7／11	7／11	今回のマンションは耐震構造ですか。 [redacted]	通常の耐震構造を採用予定です。

6　意見書及び見解書の内容等

意見番号	意見書提出日	見解書交付・送付日	意見書の内容 （地域住民等の意見等の内容）	見解書の内容 （開発事業者の見解の内容）
[redacted]	7／10	7／23	当方の住戸にどの位日影になるのか確認したいので、壁面日影図を作成して下さい。	竣工図をお借りして作成します。
[redacted]	7／16	7／23	お世話になります。 綱島西二丁目計画新築工事の説明会に伺った近隣の[redacted]に居住する[redacted]と申します。 説明会において「実日影図」の立体版をお作りいただけるとのお話を伺いましたので[redacted]の[redacted]の図面をお送りいたします。 私は、西に面した[redacted]号室に居住しておりますので従来から南中以降しか日照はないのですが、今後、冬至・春分（秋分）・夏至の午後の日照がシミュレーションできたらと思い、図面をお送りします。 お手数ですが、どうぞよろしくお願いいたします。	竣工図をお借りして作成します。

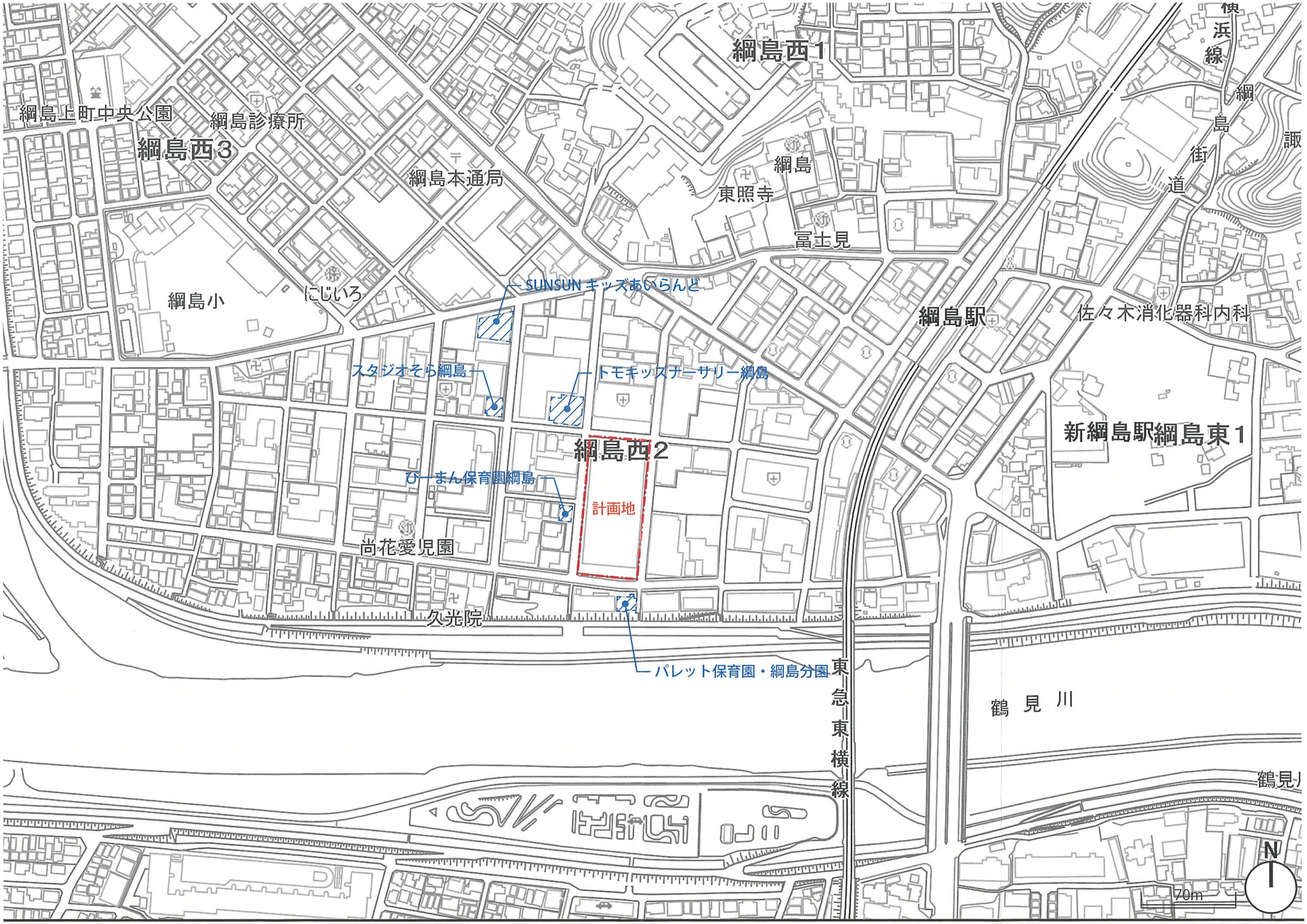
（注意）
1　標識設置及び開発事業構想書の縦覧による周知方法の場合は、作成及び提出は不要です。
2　必要に応じて行の追加又はこの面の枚数の追加をしてください。
3　市長に提出するもののうち縦覧及び閲覧に供するものについては、個人情報等を記入した部分を黒く塗ってください。

（第７面）

８　添付図書の一覧

(1)　位置図
(2)　現況図
(3)　公図の写し
(4)　土地利用計画図
　※　次の開発事業の場合は、添付は不要です。
　・「エ：宅地造成及び特定盛土等」に該当する開発事業のうち開発事業区域の面積が 500 ㎡未満であるもの
　・都市計画法第 29 条第１項第４号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する開発事業
　・条例第３条第１号又は第２号に規定する開発事業
(5)　造成計画平面図及び造成計画断面図
　※　開発事業に関する工事が宅地造成及び特定盛土等に関する工事（宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第１項ただし書の規定による工事を除く。）に該当しない場合は、添付は不要です。
(6)　建築物の立面図
　※　一戸建ての住宅以外の建築物の建築が行われる予定である開発事業の場合に添付してください。ただし、次の開発事業の場合は、添付は不要です。
　・都市計画法第 29 条第１項第４号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する開発事業
　・条例第３条第１号又は第２号に規定する開発事業
(7)　建築物の平面図及び断面図
　※　「イ：大規模な共同住宅の建築」に該当する開発事業の場合に添付してください。
(8)　地域住民等から提出された意見書の写し（又は意見書の電磁的記録を用紙に出力したもの）
(9)　開発事業者が地域住民等に交付又は送付した見解書の写し（又は見解書の電磁的記録を用紙に出力したもの）
(10)　周知に使用した図書
(11)　周知対象範囲及び地域住民等を示した図書
(12)　標識を撮影した写真（遠景及び近景）
　※　標識の設置状況並びに標識に記載された事項及び貼付された図面を確認できるように撮影してください。
(13)　開発事業計画の構想の変更の内容を示した図書
　※　開発事業の構想を変更する場合に添付してください。
(14)　その他市長が必要と認める図書

（注意）
１　添付する図書は、市長が定める方法により作成してください。
２　第７面は、市長への提出を省略することができます。



（仮称）綱島西二丁目計画

付近見取図・位置図



図面名称	現況平面図		
所在	横浜市港北区綱島西二丁目		
作成年月	令和 7 年 1 月	縮尺	1／ 400

イ　別図



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	綱島西２丁目

請求部分	所　在	横浜市港北区綱島西二丁目				地　番	374番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（横浜地方法務局港北出張所管轄）

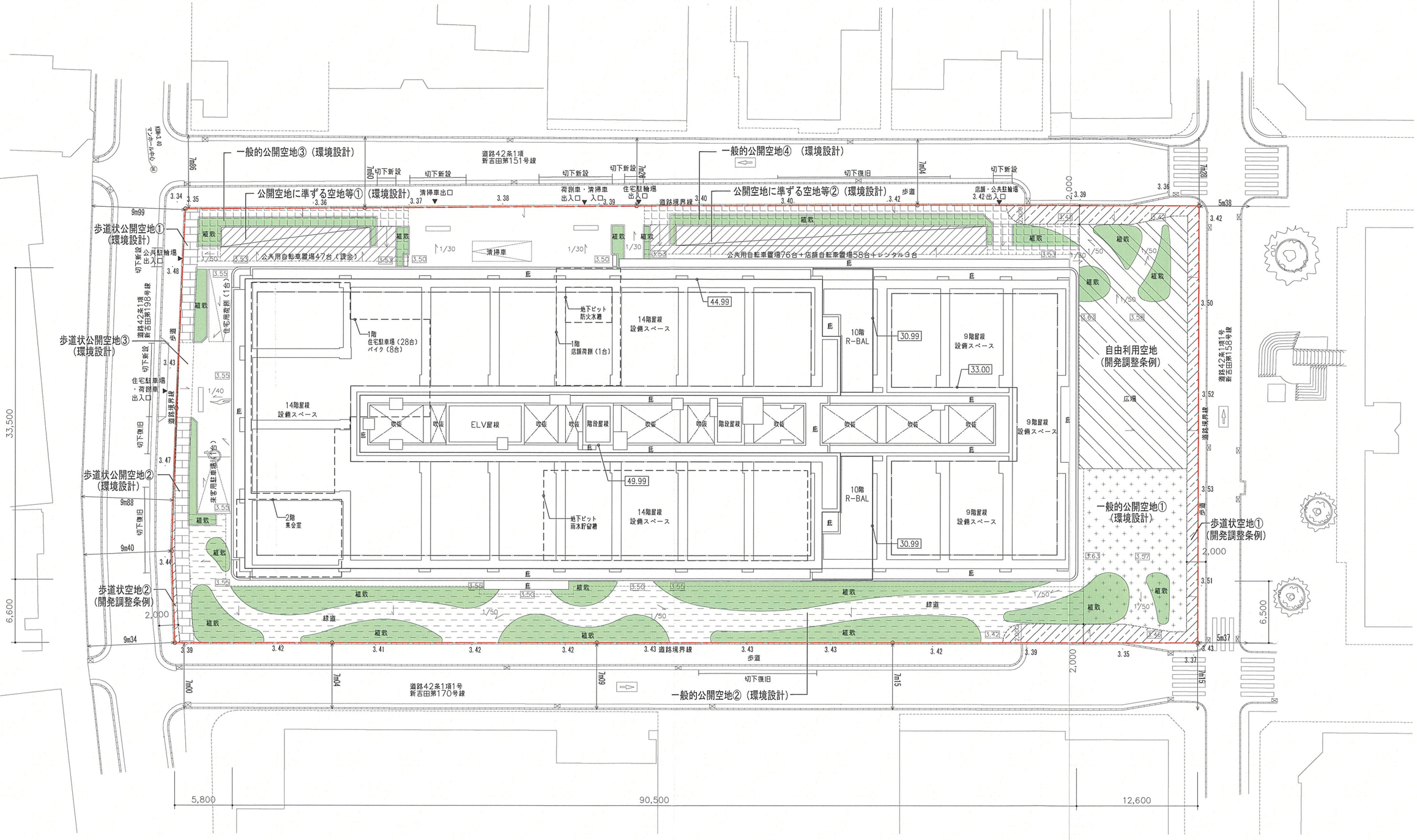
令和7年7月14日

横浜地方法務局

登記官　田村論

請求番号：41-1

(1/1)

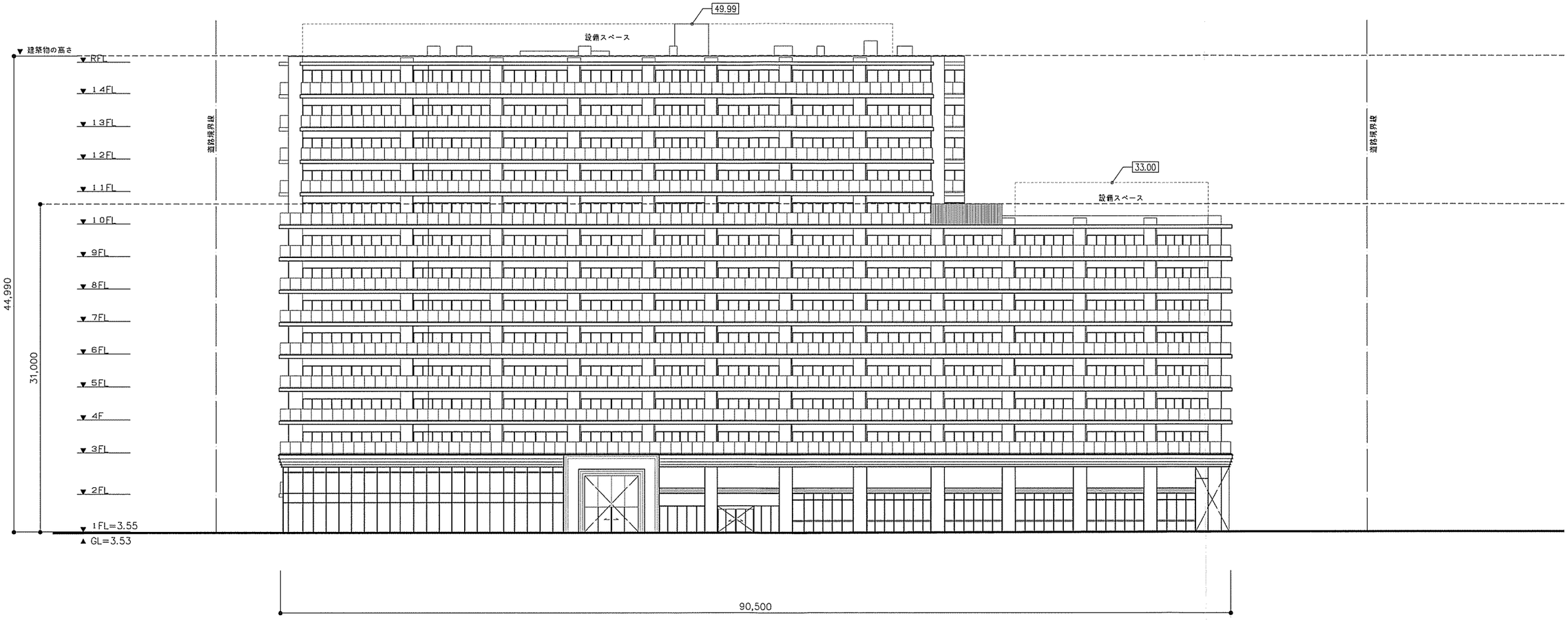


敷地面積：5,046.30㎡
用途：共同住宅（270戸）・店舗

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

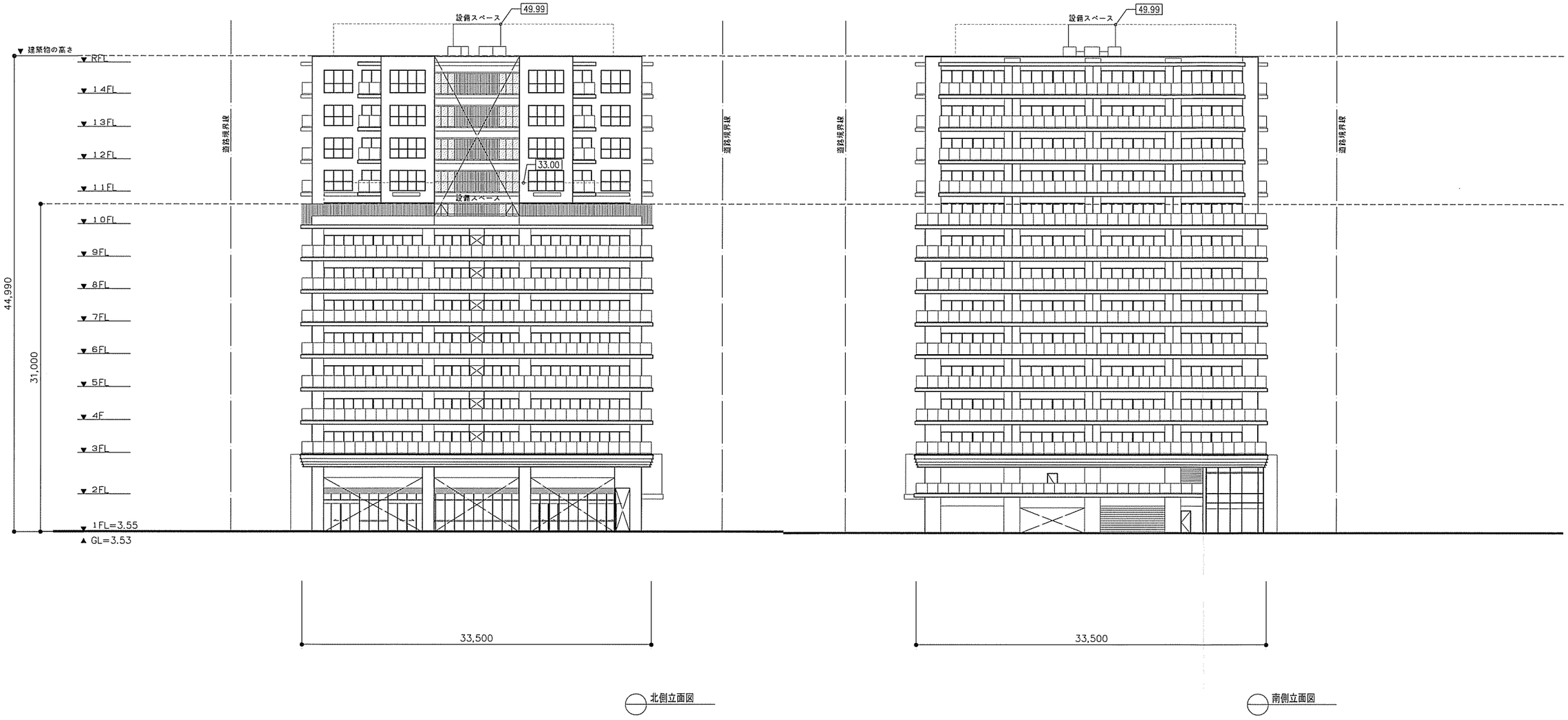
■TITLE 土地利用計画図・配置図

■SCALE 1/400



東側立面図

PROJECT		TITLE		SCALE	
	（仮称）綱島西二丁目計画		立面図（1）		1/400



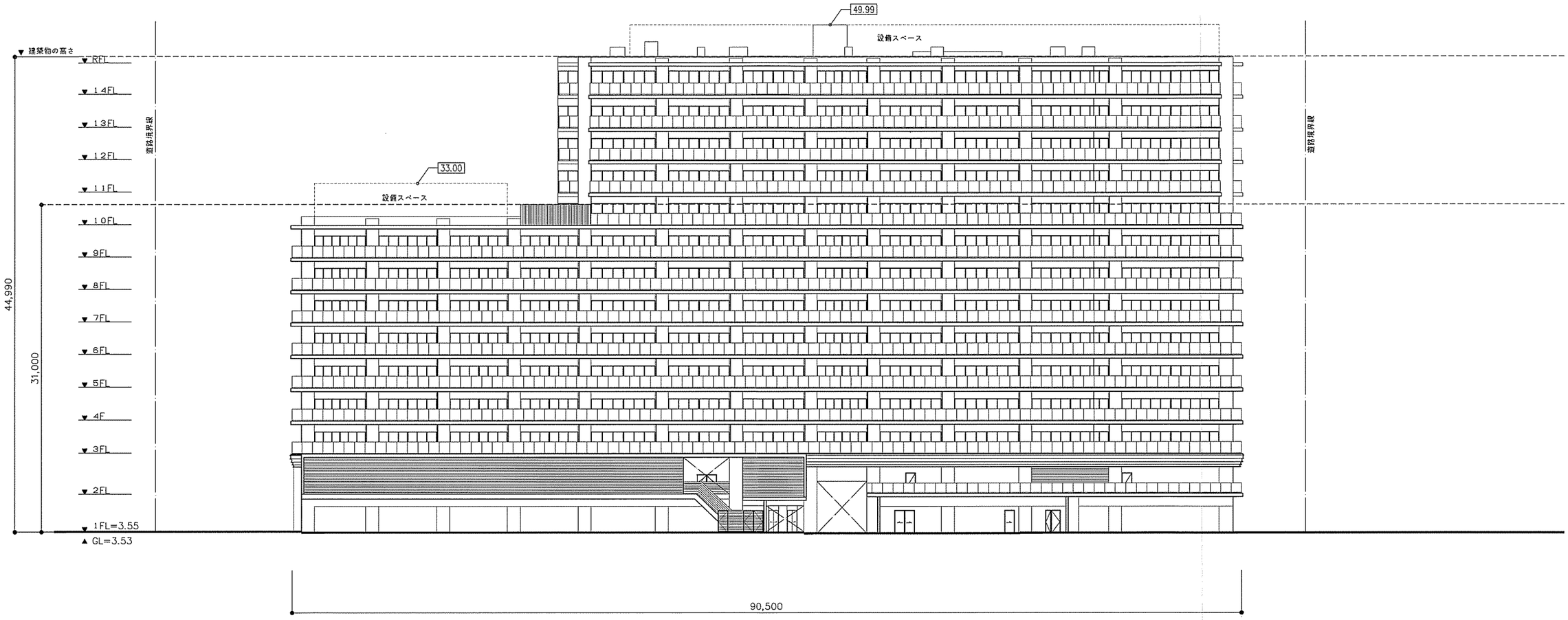
北側立面図

南側立面図

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 立面図（2）

■SCALE 1/400

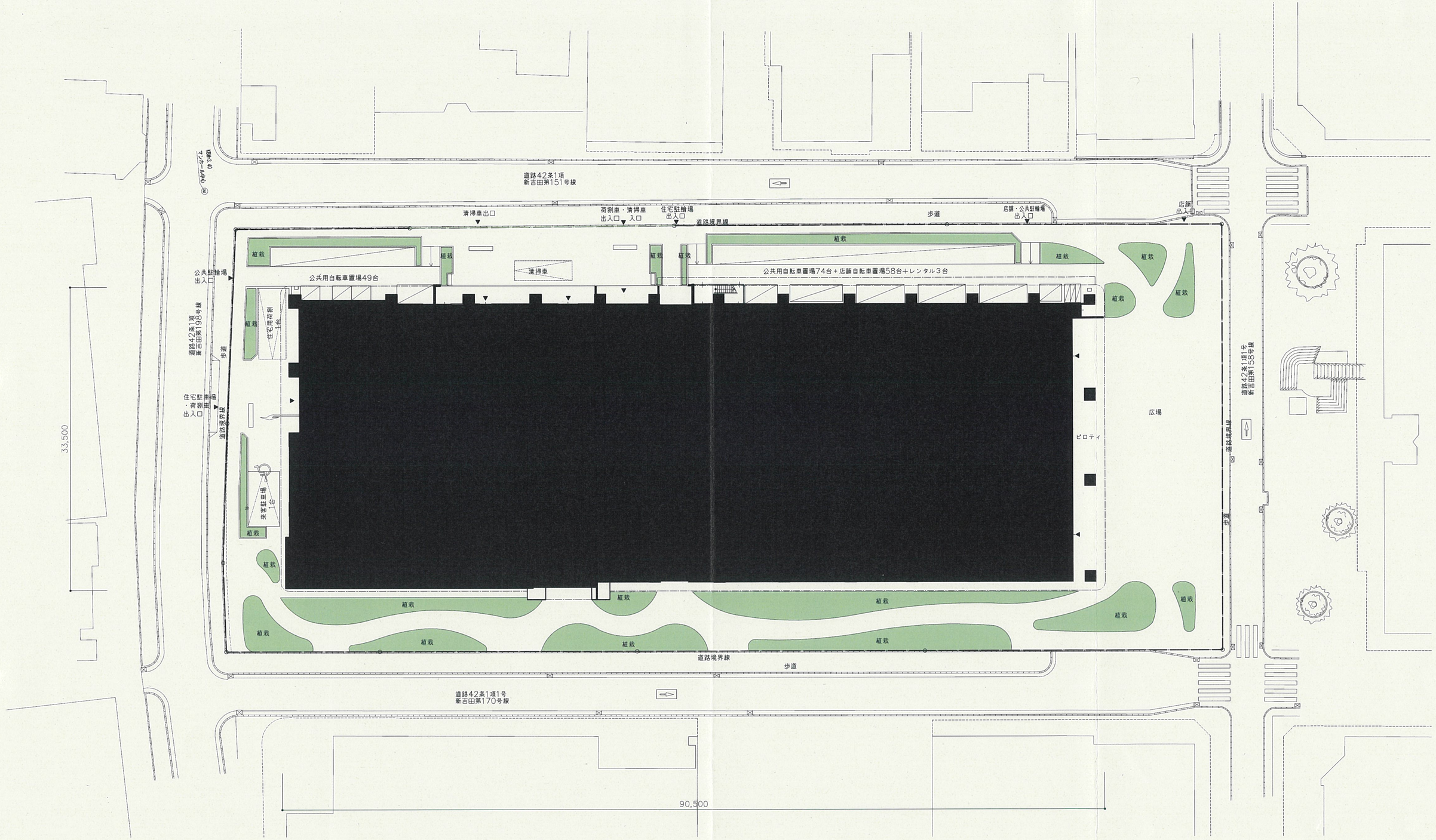


西側立面図

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 立面図（3）

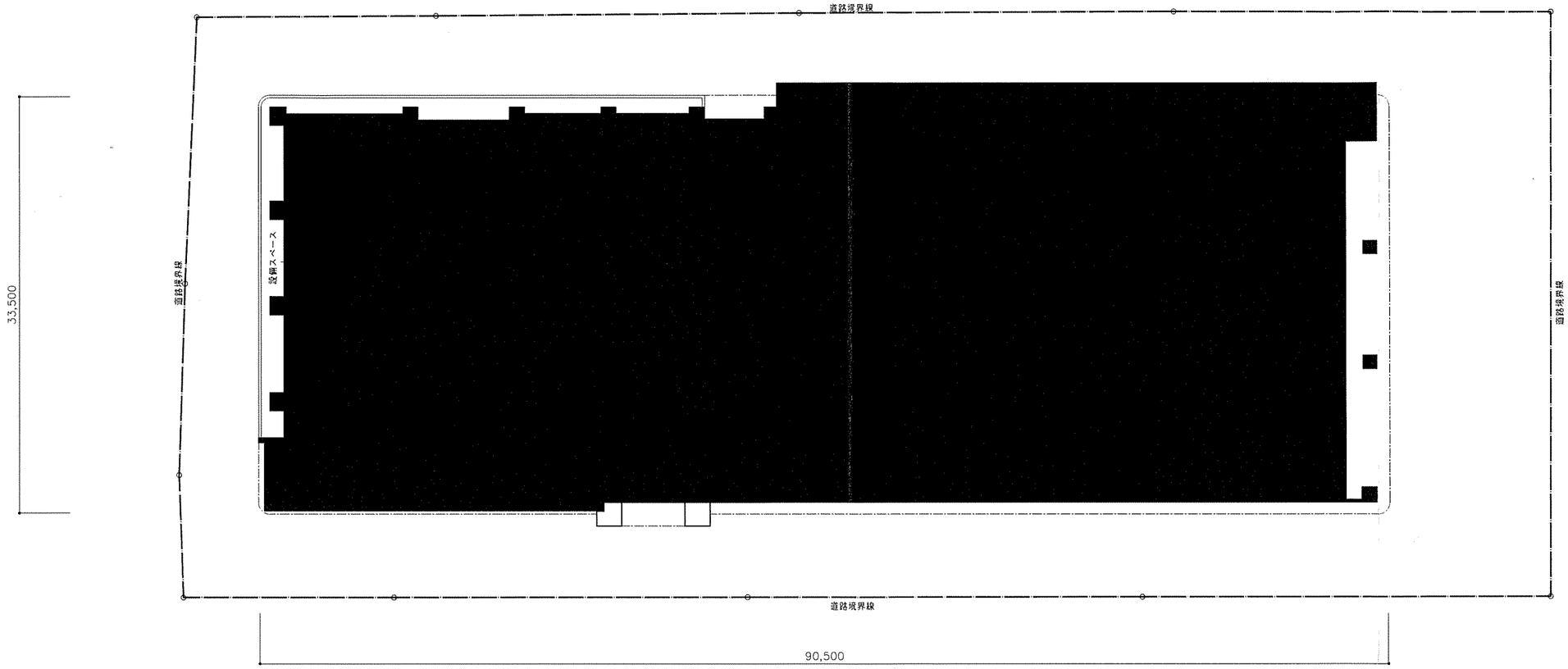
■SCALE 1/400



■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 平面図（1） [1階]

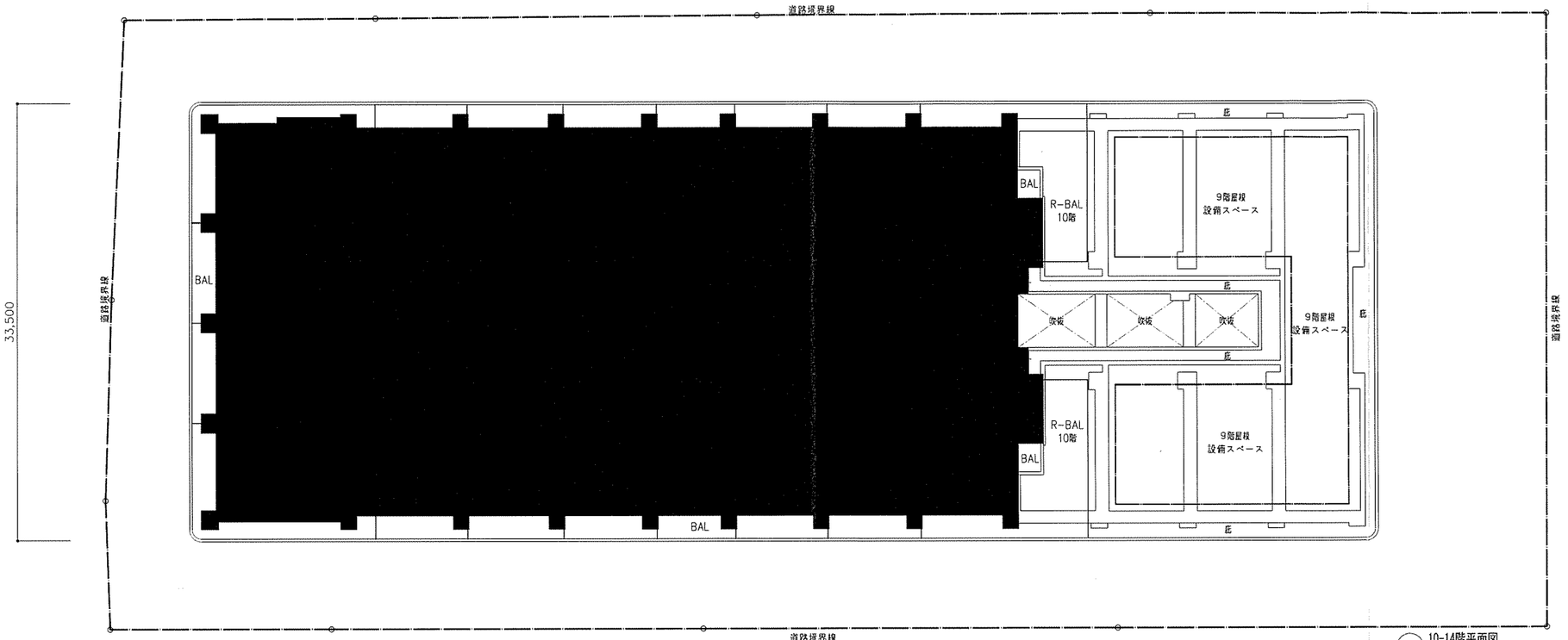
■SCALE 1/400



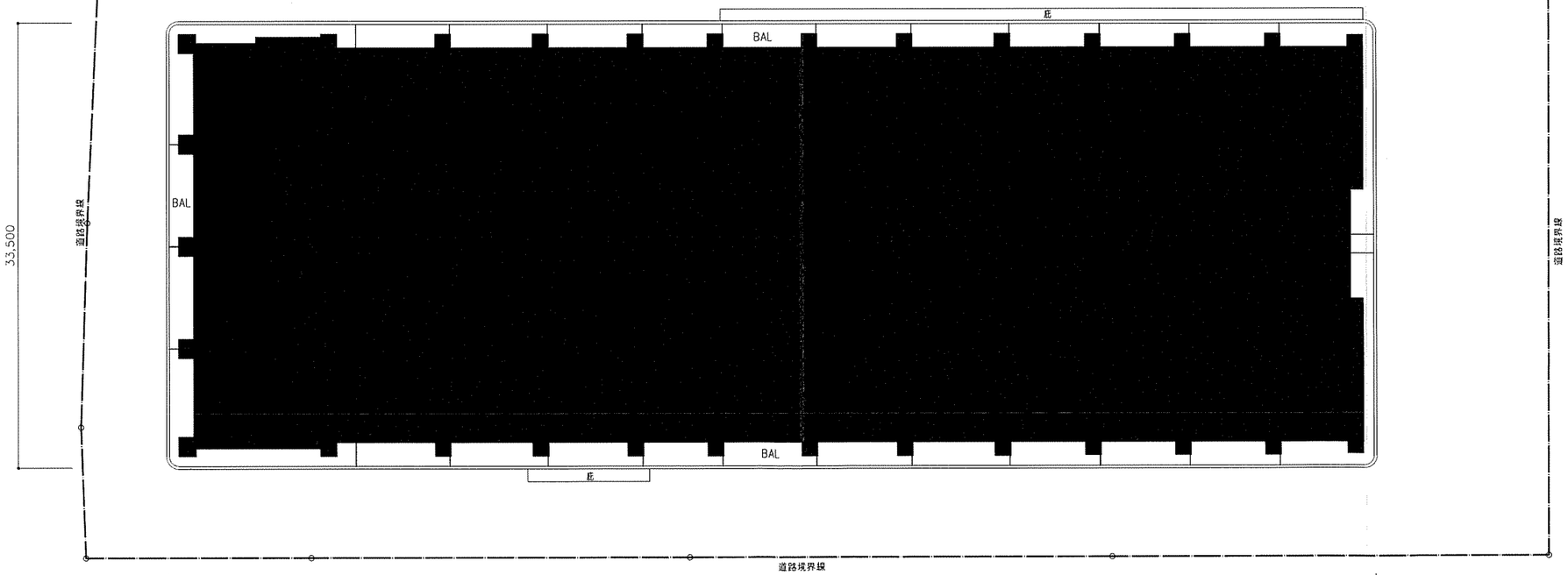
■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 平面図（2） [2階]

■SCALE 1/400



10-14階平面図



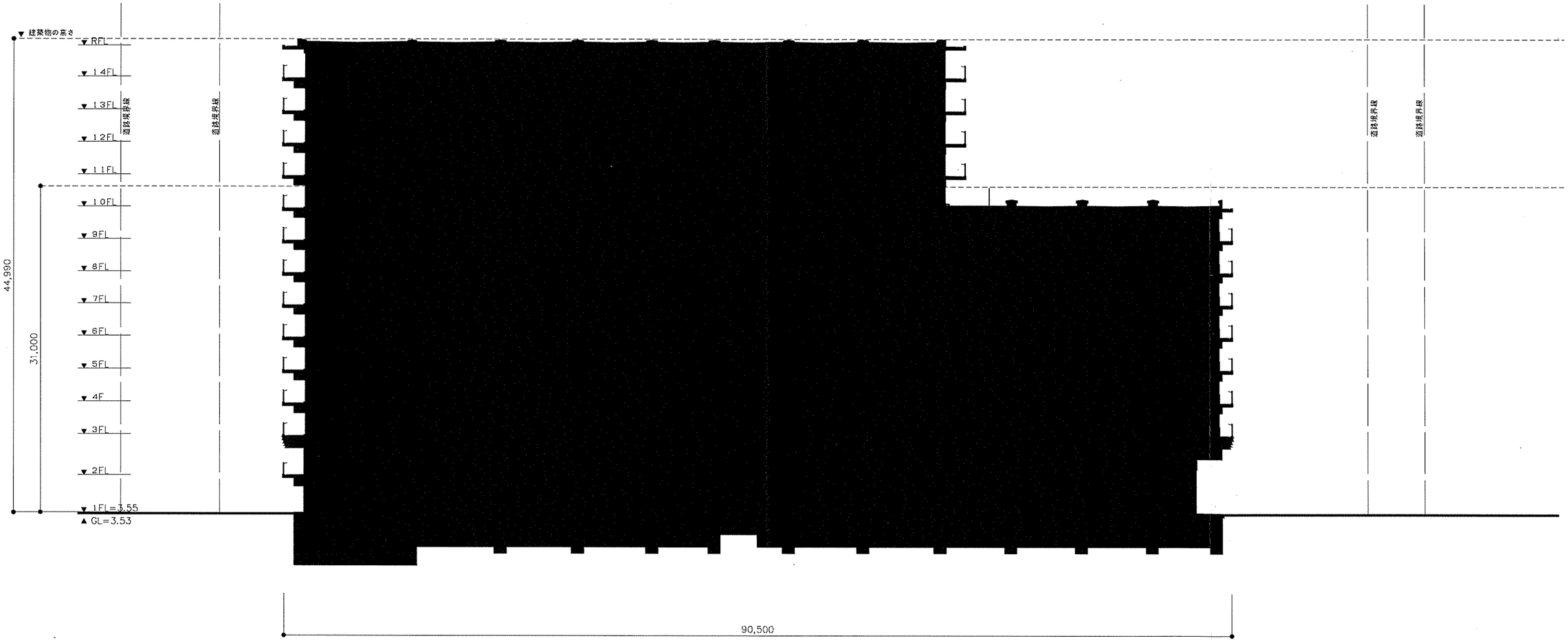
3-9階平面図

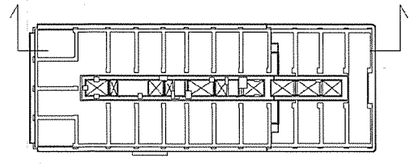
N

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 平面図（3） [3～14階]

■SCALE 1/400



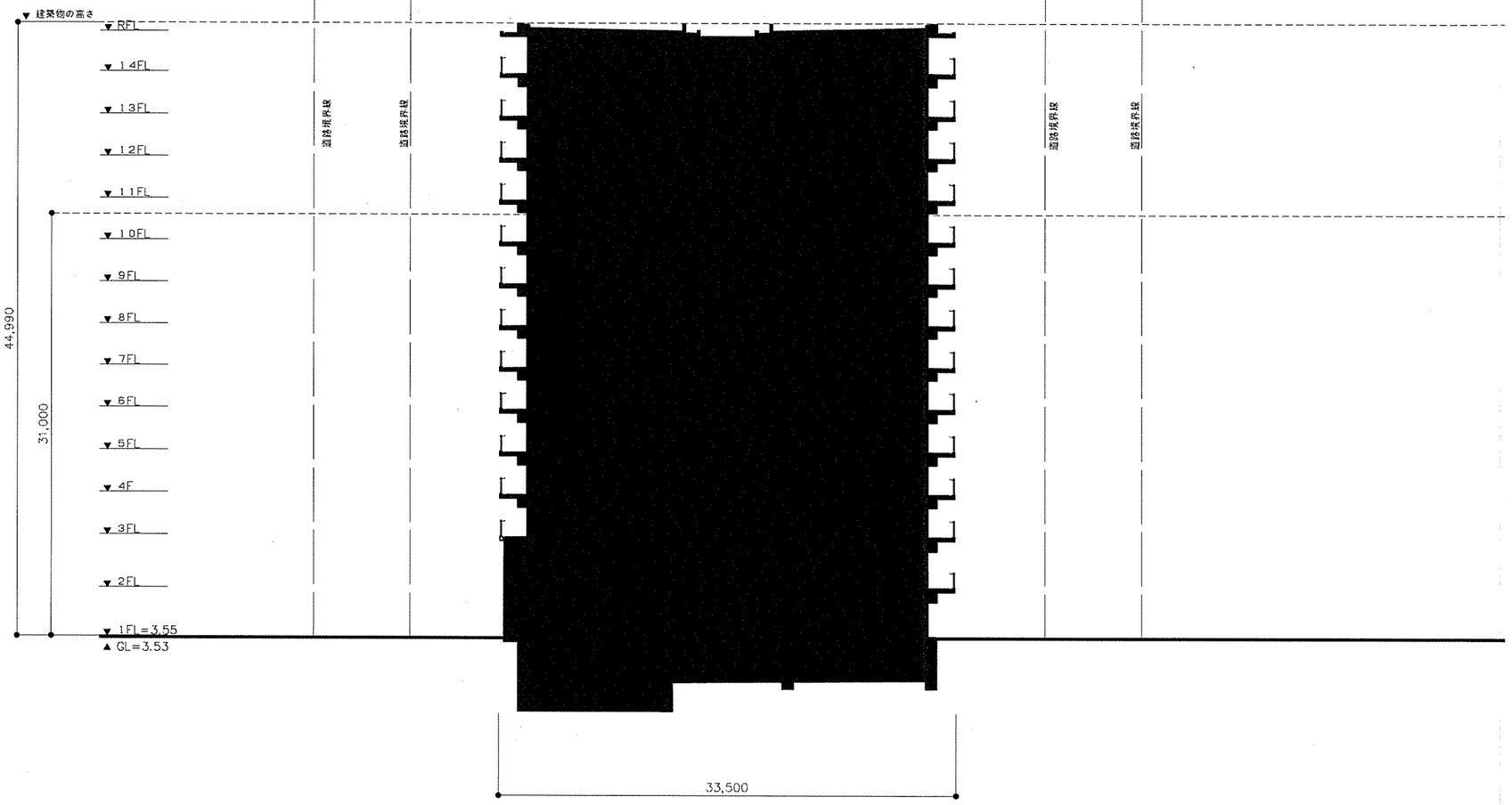


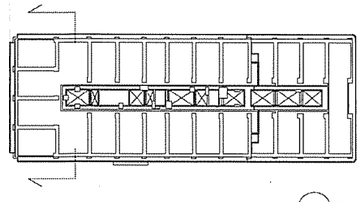
断面キープラン

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 断面図（1）

■SCALE 1/400





断面キープラン

■PROJECT （仮称）綱島西二丁目計画

■TITLE 断面図（2）

■SCALE 1/400