

第170回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和6年3月29日（金）午後1時00分～午後3時47分
- 2 開催場所 横浜市市会議事堂3階多目的室（WEB会議形式併用）
- 3 議 案 2 ページ
- 4 出席委員及び
欠席委員 4 ページ
- 5 出席した関係
職員の職氏名 5 ページ
- 6 議事の内容 6 ページ
- 7 開催形態 全部公開
- 8 その他
議第1415号建築基準法第51条に基づく一般廃棄物処理施設の設置については、通信障害により一部聞き取れなかった内容があったため、委員聞き取りの上、議事録の加除・修正を行っています。

第170回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和6年3月29日(金)午後1時開始
場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室
(WEB会議形式併用)

■ 審議案件
1 都市計画案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No. 1	1399	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	<p>【用途地域等の見直し関連】</p> <p>近年の様々な社会情勢の変化を踏まえ、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図り、本市が目指すべき将来像の実現に繋げていくため、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域、特別用途地区を変更します。</p> <p>また、平成29年の都市緑地法改正により、商業系用途地域への指定効果が見込まれるようになったことから、市民生活に身近な場所にある緑の確保及び創出を図り、良好な市街地環境を形成するため、緑化地域を変更します</p>
	1400	横浜国際港都建設計画 高度地区の変更	
	1401	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	1402	横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更	
	1403	横浜国際港都建設計画 特別用途地区の変更	
No. 2	1404	横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定	<p>【関内駅前地区関連】</p> <p>「国際的な産学連携」「観光・集客」の拠点を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「関内駅前地区第一種市街地再開発事業」を決定し、併せて「都市再生特別地区」、「関内駅前地区地区計画」及び「特別用途地区」を変更します。</p> <p>また、「観光・集客」に資する交通機能の導入や関内駅前の交通結節点の強化を図るため、「都市計画道路3・3・2号高島本牧線」に交通広場の区域を追加する都市計画の変更を行います。</p>
	1405	横浜国際港都建設計画 道路の変更	
	1406	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更	
	1407	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	

	1403	横浜国際港都建設計画 特別用途地区の変更	
No. 3	1408 ～ 1411	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【さちが丘特別緑地保全地区】(1408) 【下瀬谷二丁目特別緑地保全地区】(1409) 【和泉町大坪特別緑地保全地区】(1410) 【和泉中央南二丁目特別緑地保全地区】(1411)</p> <p>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。</p>
	1412 ～ 1414	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【阿久和南一丁目特別緑地保全地区】(1412) 【名瀬北特別緑地保全地区】(1413) 【富岡東三丁目特別緑地保全地区】(1414)</p> <p>既存の区域と隣接する緑地を一体として、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、区域を変更します。</p>

2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 4	1415	建築基準法第51条に基づく 一般廃棄物処理施設の設置	<p>【株式会社兼子 横浜戸塚営業所】</p> <p>プラマークのついたプラスチック製容器包装に加えて、ハンガーや歯ブラシなどのプラスチック製品の間処理を行う施設を設置します。</p>

■ 報告事項

- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定及び第8回線引き全市見直しについて
- 2 生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定について

出席委員

政策研究大学院大学教授
横浜国立大学大学院教授
東京大学大学院教授
横浜市立大学国際教養学部教授
千葉大学グランドフェロー
横浜市立大学国際教養学部准教授
東京都立大学大学院准教授
横浜商工会議所副会頭
横浜農業協同組合代表理事組合長
神奈川県弁護士会
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事
横浜市会議長
横浜市会副議長
横浜市会政策・総務・財政委員会委員長
横浜市会国際・経済・港湾委員会委員長
横浜市会市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長
横浜市会健康福祉・医療委員会委員長
横浜市会温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長
横浜市会建築・都市整備・道路委員会委員長
横浜市会水道・交通委員会委員長
自治会・町内会長
横浜のまちづくりに携わった経験のある者
横浜のまちづくりに携わった経験のある者

森 地 茂
高見沢 泉 秀 実
小 泉 藤 広 樹
池 藤 邊 このみ
石 川 永 子
橋 川 本 美 芽
坂 倉 徹
柳 下 健 一
杉 原 光 昭
岡 田 日出則
大 森 日 義 則
瀬之 間 康 浩
福 島 直 子
横 山 勇 太 朗
藤 代 哲 夫
坂 井 太
竹 内 康 洋
磯 内 圭 太
高 橋 のりみ
望 月 康 弘
古 屋 文 雄
大 内 綾 子
田 中 隆 志

欠席委員

横浜市会こども青少年・教育委員会委員長
神奈川県警本部交通部交通規制課長

山 浦 英 太
佐 藤 陽

出席した関係職員の職氏名

建築局企画部都市計画課長	正 木 章 子
建築局企画部都市計画課用途地域見直し等担当係長	岳 村 和 範
環境創造局政策調整部政策課みどり政策調整担当課長	佐 藤 智 也
環境創造局政策調整部政策課担当係長	井 上 卓 哉
都市整備局都心再生部都心再生課都心再生担当課長	島 田 浩 和
都市整備局都心再生部都心再生課担当係長	石 島 靖 浩
都市整備局都心再生部都心再生課担当係長	松 井 綾 子
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	萩 原 慶 一
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長	村 田 晋 也
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長	松 本 昭 弘
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当課長	二 宮 繁 治
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	河 村 光 則
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	山 本 理 奈
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	河 野 茂 樹
建築局建築指導部市街地建築課長	鷺 原 智 仁
建築局建築指導部市街地建築課担当係長	香 取 直 子
資源循環局政策調整部政策調整課調査等担当課長	高 須 豊
資源循環局政策調整部政策調整課担当係長	齋 藤 智 幸
資源循環局事業系廃棄物対策部事業系廃棄物対策課担当課長	田 島 禎 之
資源循環局事業系廃棄物対策部事業系廃棄物対策課処理施設指導係長	朝 比 奈 宏 明
都市整備局企画部企画課長	森 隆 行
環境創造局農政部農政推進課上瀬谷担当課長	関 根 伸 昭
建築局都市計画課地域計画係長	鶴 和 誠 子
都市整備局企画部企画課担当係長	水 谷 年 希
都市整備局企画部企画課担当係長	岡 田 彬 裕
環境創造局農政部農政推進課担当係長	野 木 佑 真
(事務局)	
建築局長	鵜 澤 聡 明
建築局企画部長	清 田 伯 人
建築局企画部都市計画課長	正 木 章 子
建築局企画部都市計画課調査係長	小 林 武 子
建築局企画部都市計画課地域計画係長	鶴 和 誠 子
建築局企画部都市計画課用途地域見直し等担当係長	岳 村 和 範
建築局企画部都市計画課都市施設計画係長	矢 野 憲 治

●森地会長

お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。定刻となりましたので、第 170 回横浜市都市計画審議会を開会します。

初めに、審議会の進行等について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

それでは、審議会の進行等について、説明します。

今回も、これまで同様、リモート参加を併用する Web 会議形式とさせていただきます。

次に会議の公開についてですが、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づく公開とし、会場及び Web での傍聴を認め、会議録も公開させていただきます。

会場及び Web で傍聴される方は、注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な進行と秩序の維持への御協力をお願いします。

続きまして、委員の変更が 1 名ありましたので、新たに就任された委員を御紹介させていただきます。

水道交通委員会委員長の望月康弘委員です。

●望月委員

よろしくをお願いします。

●事務局

次に、定足数についてですが、本日、御出席の委員は、25 名中 24 名ですので、横浜市都市計画審議会条例第 6 条に定める 2 分の 1 の定足数に達していることを御報告します。

審議案件の説明方法についてですが、事務局が説明に合わせて、前方の画面を展開していきますので、順次、御覧ください。

Web 傍聴の皆様におかれましては、事前にメールで御連絡したとおり、画面共有のほか、横浜市ホームページにも別添資料等を掲載していますので、必要に応じて御参照ください。

次に、御発言の方法についてですが、事前に挙手をしていただき、会長の指名後に発言していただけるようお願いします。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で挙手していただければ、ハンドマイクをお持ちします。

リモートで御参加いただいている委員の皆様は、Zoom の挙手機能を使用して挙手を行ってください。

続いて、議決方法についてですが、会長が議案について、賛否をお諮りし、賛成多数の場合に、会長が議案を了承する旨を宣言します。

その際、委員の皆様は挙手を求めます。

会場で御参加の委員の皆様は、その場で挙手を、リモートで御参加の委員の皆様は、Zoom アプリの挙手機能を使用してください。

最後にリモート参加の委員の方で通信トラブル等があった場合の緊急連絡先ですが、事務局の連絡先、045-671-2657 へ御連絡いただきますようお願いします。

本日の審議案件は、都市計画案件が 3 区分 16 件、その他案件が 1 件、報告事項が 2 件です。

事務局からの説明は以上です。

会長、議事進行よろしくをお願いします。

●森地会長

それでは、審議案件について事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課

建築局都市計画課長の正木と申します。よろしくをお願いします。

それでは、議第 1399 号から議第 1403 号までは、用途地域等の見直しに関連する案

件ですので、一括して、説明します。

まず、用途地域等の見直しの背景について説明します。

現在の用途地域の指定状況は、本市では市街化区域の約4割を第一種低層住居専用地域に指定しており、これにより、郊外部を中心に良好な住環境が形成されています。

本市における用途地域の全市見直しは、平成8年に実施して以来、25年以上が経過しています。

また、昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、建物の老朽化などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症拡大等によるライフスタイルの多様化など、社会情勢が大きく変化していることから、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等につなげていくため、今回、土地利用規制の根幹である用途地域等を見直すものです。

これまでの検討の経緯ですが、令和2年から用途地域等の見直しの基本的考え方について小委員会で検討し、横浜市都市計画審議会より令和3年8月に答申をいただきました。

答申等を踏まえて市民意見募集を実施し、令和4年3月に「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」を策定しました。

その後、「都市計画市素案の案」を作成し、10月から11月にかけて、縦覧及び意見書の受付を実施し、意見等を踏まえ「都市計画市素案」を作成して、令和5年7月に縦覧及び公述申出の受付を実施しました。

そして、9月に都市計画公聴会を開催し、その後、「都市計画案」を作成して、12月に縦覧及び意見書の受付を実施しました。

次に、用途地域等の見直しの基本的考え方について説明します。

5つの基本姿勢の基で用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図るものとし、1 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進や、2 ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出など、御覧の基本姿勢により用途地域等の見直しを検討してきました。

それでは、用途地域等の見直しの内容について説明します。

今回、変更する都市計画は、1 用途地域の変更 2 高度地区の変更 3 防火地域及び準防火地域の変更 4 緑化地域の変更 5 特別用途地区の変更 の5つの都市計画です。今回は、様々な視点から都市計画の変更を行いますので、見直しの視点に沿って説明します。

今回の見直しでは、一つ目のポイントとして、郊外住宅地の魅力向上の視点から、見直し1、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更、見直し2、特別用途地区の指定。

二つ目のポイントとして、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、見直し3、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更。

その他の見直しとして、見直し4、工業系用途地域から住居系用途地域への変更、見直し5、軽易な変更等、見直し6、緑化地域の拡大を行います。

それではまず、郊外住宅地の魅力向上の視点による、見直し1 第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更について説明します。

まず、見直しの背景についてです。

超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等が増加していること、最寄りの日用品販売店舗までの距離が遠いことなどの課題や、生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応など、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要があります。

そこで、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更

します。

用途地域の制限により建築できる店舗等は、第一種低層住居専用地域では店舗兼用住宅のみで、独立した店舗は建築できませんが、第二種低層住居専用地域への変更により、小規模な日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗の建築が可能になります。

こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。

赤線で囲まれた範囲を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更します。

なお、この用途地域の変更に伴う、容積率、建蔽率、高さなどの形態制限の変更はありません。

ただし、このあと説明する、見直し3 指定容積率の変更を併せて行う区域を除きます。

今回、第二種低層住居専用地域へ変更する区域は、赤色で示した部分となります。

なお、黄緑色に着色した部分は、第一種低層住居専用地域です。

主な選定基準は、概ね80haより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、主要な地域道路等の沿道です。

見直しから除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。

これにより今回変更する地区数・面積は96地区、約341haです。

次に、郊外住宅地の魅力向上の視点による見直しの2つ目、特別用途地区の指定について説明します。

まず、見直しの背景についてです。

近年、コンビニやミニスーパーなどの日用品販売店舗は、地域住民の重要な生活インフラになっておりますが、コンビニエンスストアの標準的な床面積は200から250㎡程度となっています。

また、人々の働き方の多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルの需要があります。

そこで、一定規模までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に特別用途地区を指定します。

なお、今回、特別用途地区を指定するのは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部です。

今回の特別用途地区の指定により建築できるようになる店舗等ですが、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域で建築できる店舗等は、店舗兼用住宅と定められ、独立した店舗は建築できませんが、特別用途地区による制限の緩和により、150㎡までの喫茶店・パン屋等の独立した店舗及び事務所が建築できるようになります。

また、第二種低層住居専用地域では、用途地域による制限では、150㎡までの日用品販売店舗や喫茶店・パン屋等が建築できますが、特別用途地区による制限の緩和により、先ほど説明した特別用途地区内の第一種低層住居専用地域で建築できるようになる事務所に加え、250㎡までの日用品販売店舗が建築できるようになります。

こちらは、特別用途地区を指定する具体的な区域の一例です。

赤線で囲まれた範囲の第一種低層住居専用地域と、その区域内で今回の変更により第二種低層住居専用地域となる部分に、特別用途地区を指定します。

なお、建築協定が定められている区域には、特別用途地区を指定しません。

今回、特別用途地区を指定する区域は、赤線で囲まれた区域です。

主な選定基準は、概ね80haより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、高齢化率が高く、かつ、既存小売店から離れている地域です。

なお、特別用途地区から除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして、地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。

これにより今回指定する地区数・面積は4地区、約816haです。

次に、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点による、見直し3 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更について説明します。

まず、見直しの背景についてです。

比較的小規模な敷地や、昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地する地区では、建替えや増築の際にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合があります。

また、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた機能性・可変性の高い住空間の需要が高まっており、豊かな暮らしを実現する上で住まいには一定以上の広さが必要です。

そこで、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更として、容積率80%・建蔽率50%を指定した地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、容積率80%から100%に緩和します。

あわせて、防災性向上に配慮し、準防火地域を指定し、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更します。

この見直しにより、築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図ります。

こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。

赤線で囲まれた範囲を、容積率80%から100%に変更します。

また、容積率の変更にあわせて、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更するとともに、準防火地域を指定します。

今回、第一種低層住居専用地域内の指定容積率を変更する区域は、赤線で囲まれた区域です。

主な選定基準は、第一種低層住居専用地域で、容積率80%、建蔽率50%等が指定された地域のうち、敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半かつ、敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準の建築物がおおむね過半を占める地域です。

なお、見直しから除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。

これにより今回変更する地区数・面積は15地区、約142haです。

その他の視点として、見直し4 工業系用途地域から住居系用途地域への変更についてです。

工業系用途地域の中で、土地利用転換が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地を住環境の保全を目的として、住居系用途地域に変更します。

こちらは都市計画を変更する区域の一例です。

左側の図にお示しの準工業地域内の赤線で囲まれた範囲を右側のように第一種住居地域に変更します。

用途地域の変更にあわせて、高度地区を第5種から第4種に変更し、また、本市では住居系の用途地域に緑化地域を指定していることから、緑化地域を指定します。

工業系用途地域から住居系用途地域へ変更する区域は、青丸内の赤色で示された区域です。

主な選定基準は、準工業地域及び工業地域で、全て住宅等に建て替わり工業系用地として使用されておらず、かつ近接して工場等が立地していない地区かつ既存不適格の影響が少ない地区です。

これにより変更する地区数・面積は2地区、約11haです。

次に、見直し5 軽易な変更等を説明します。

まずは、第7回線引き全市見直し地区の対応として、市街化区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み、対応が必要な地区の用途地域の変更を行います。

また、市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応として、用途地域の指定

を解除します。

これらにより変更する地区数・面積はあわせて6地区、約44haです。

つづいて見直し6 緑化地域の拡大についてですが、現在、住居系の用途地域全域に指定している緑化地域について、臨港地区を除く商業系用途地域に指定を拡大します。

背景としては、平成29年の都市緑地法の改正があり、都市における緑化をより一層推進するため、緑化技術の進展による壁面緑化等の普及を踏まえた緑化地域の緑化率の算定方法の変更などにより、商業系用途地域への指定効果が見込まれるようになったことから、緑化地域の指定を拡大するものです。

左の図は現在の緑化地域の指定状況ですが、緑色で示す住居系用途地域に緑化率の最低限度10%の緑化地域が指定されています。

今回、臨港地区を除く商業系用途地域に拡大指定することにより、右の図のピンク色で示す範囲に緑化地域が指定されます。

なお、今回商業系用途地域に指定を拡大する緑化地域の緑化率の最低限度は、これまでの「緑の環境をつくり育てる条例」に基づく建築行為に伴う緑化協議と同様の5%とします。

これにより今回追加指定する面積は、約2,721haです。

最後にその他の変更として、事務的変更について説明します。

道路の整備や水路の改修等による地形地物の変化に伴う用途地域の境界線の変更として、イメージ例にお示しのとおり、左側の図で、指定当時の道路中心を用途地域の境界に指定していたものが、その後、右側のように道路が拡幅整備され、道路形状が変更された場合、用途地域の境界線を拡幅整備後の道路中心等に変更する事務的変更を行います。

具体的な内容についての説明は以上です。

本案件については、令和5年9月6日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた6名の方から公述していただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

次に、公聴会后、都市計画市素案から都市計画案の作成にあたり、変更を行っていますので説明します。

公聴会では、公述の申し出をいただいた6名のうち、特定の地区について、5名の方から公述がありました。

「見直し1」により、大きな店舗が立地して交通量が増えると危険、「見直し3」により、敷地面積の最低限度を下げることで建物が密集し、住環境の悪化につながるなどの意見をいただきましたが、「見直し1」により建築可能となる店舗等は、小規模なものに限定されていること、「見直し3」により良好な住環境が悪化するものではないと考えていることを、市の考え方として回答しています。

その後、10月6日に、当該地区の自治会より、地域の総意として、「地域が主体となってまちのルールづくりを行う時間が欲しいため、現在の用途地域等の見直しを留保してほしい」という内容の要望書が提出されました。

地域特性を踏まえてつくられたルールを優先するという用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方に基づき、まちづくりを行う意向が確認できたため、見直し予定区域から除外した都市計画案を作成しました。

申し出があった区域について、見直し1 第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更及び見直し3 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更の区域から除外しています。先ほど説明した都市計画案の内容は、市素案からこの変更を反映したものとなっています。

なお、都市計画案を作成し、変更前の図に表示する赤・青枠内の区域に、変更内容及び縦覧の実施についてチラシを配布して周知しています。

その後、都市計画法第17条に基づく縦覧を令和5年12月5日から19日まで行い

ましたが、意見書の提出はありませんでした。

最後に、今回の用途地域等の見直しによる、見直し後の都市計画について説明します。

表では、見直しがあったもののみ表示しております。

市域全体の各種用途地域の面積はスクリーンにお示しした数値となります。

詳細につきましては、お手元にある計画書等の資料を御参照ください。

つづいて、高度地区については、御覧のとおりです。

防火地域及び準防火地域については、御覧のとおりです。

緑化地域については、御覧のとおりです。

特別用途地区については、御覧のとおりです。

これで説明を終わります。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

ありがとうございました。

それでは、議第 1399 号から議第 1403 号までについて質疑に入ります。

本件は、用途地域等の見直しに関する一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思います。

ただし、このうち議第 1403 号特別用途地区の変更については、次の案件でも審議するため、本案件に関連する部分の採決となります。

よろしいですか。

●事務局

御同意いただいています。

●森地会長

ただいまの案件について、御意見、御質問はありますか。

挙手をお願いします。

●事務局

会場の大森委員が挙手されています。

●森地会長

それでは大森委員をお願いします。その後齊藤委員をお願いします。

●大森委員

12、13 ページの特別用途地区の指定に関して、この地区を指定することによって、現行の 48 条の許可条件ですか、立地条件とか建物の規模等の基準の見直しが行われるかどうかをお願いしたいです。

●建築局都市計画課

質問のとおり、建築基準法第 48 条の規定に基づく許可基準の改正について実施する予定でして、現在、日用品販売店舗につきましては許可基準がありますが、許可基準の面積規模が 200 ㎡となっていますので、特別用途地区に合わせまして、二低専につきましては 250 ㎡以内という形で拡充する予定です。

あわせて食堂・サービス店舗等、事務所につきましても新規で定める手続を進めているところです。

●大森委員

それは、いつぐらいに出てくる感じですか。

●建築局都市計画課

今年の 1 月から 2 月に意見公募をしており、今年の 5 月以降施行の予定での手続を進めているところです。

●大森委員

ありがとうございました。

●森地会長

それでは、齊藤委員をお願いします。

●齊藤委員

発言の機会をありがとうございます。

丁寧な説明ありがとうございました。先ほど御案内いただきました見直し1の11ページ、見直し2の16ページ、見直し3の20ページで主な選定基準を教えてくださいました。確認ですが、主な選定基準でこの基準に合ったものを原則はこのように変更してということですが、その中でも先ほど御案内ありましたように、地域住民の意向を踏まえてということで、地域の意向として、これが望ましくないという意見が取りまとまっているところに関して、具体的に1地区を除いて、その他は地域住民の意向として十分御理解いただいているという判断で、地区が指定されているということでしょうか。

●建築局都市計画課

選定基準につきましては、こちらに書かれている選定基準に合う地区を選定しており、選定基準の中で、地区計画ですとか地区プラン建築協定、地域まちづくりルール
の区域ですとか、地区計画等に準じたまちづくりの動きがある区域について、除外させていただいており、こちらの基準と一致させていただいています。

●齊藤委員

つまり地域の意向も十分踏まえられている決定ということですね。

●建築局都市計画課

はい。

●齊藤委員

ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

会長、会場の福島委員から質問があります

●森地会長

福島委員どうぞ。

●福島委員

私も確認ですが、見直し6の緑化地域の拡大につきまして、今般、商業系用途地域にも、緑化すべきパーセンテージを設定するということですが、先ほども説明にあつたとおり、横浜では既に「緑の環境をつくり育てる条例」で同様の規定があると思うのですが、今回都計審にかける意義を、どのように考えればよろしいか教えてくださいたいと思います。

●環境創造局政策課

環境創造局みどり政策調整担当課長 佐藤と申します。

今回、緑化地域の拡大をさせていただくのは、委員御指摘のとおり、これまでも条例に基づいて建築、緑化の協議をお願いして進めさせていただいていたところです。

その中で、同じ緑化率を用いまして、今般、この見直しの中に入れることで、緑化基準の緑化率が建築基準関係規定となり、建築確認と連動した手続となりまして、しっかりした緑化が進められるという見直しを行うものです。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●事務局

会長、池邊委員が挙手されています。

●森地会長

池邊委員どうぞ。

●池邊委員

2点ほど伺いたいと思います。

一点、特別用途地区ということで、コンビニ等がない高齢化が進んでいる地域に、

コンビニやパンのお店などができることはとてもいいことだと思いますが、先ほど説明のあった、変更前変更後の敷地面積が 100 m²の場合に、例えば 80 m²で防火規制なし準防火ということで防火になることもとても良いことだと思います。

ただ、ここで注目していただきたいのは、第一種であった場合には、地面がほとんどの場合、土があるままですが、これに変えられた場合には全てが大概商業用途になっても、あるいはミニ開発のような住宅になったとしても、全てがコンクリートになることで、かなり雨水浸透率が下がることをどのくらい想定されて、それによって下水道がどのくらいになるのかという、横浜は場所によってはものすごい傾斜もありますので、その辺をどのくらい想定しているのかが気になりました。

特に私は以前に大規模商業施設の審査を、千葉県でやっていたことがあるんですけども、このような小さな店舗は全くそういう指導が入りませんので、第一種の住居専用地域と隣接しているところに、このような商業店舗がそのまま入ってくるということが予想されます。

その間に壁面だとか、あるいは植栽であるとかの緩衝帯、特に音ですね、よくレストランなんかには赤ちゃんが寝ていますっていう広告が出ているかと思うんですけども、そういう配慮等が、小さな店舗では行われないことが想定されることが非常に懸念事項としてあります。

あともう一つは、広告看板についての懸念事項でございます。

やはり横浜は、場所によっては非常に良好な、第一種の住居専用地域として景観も美しいところがたくさんあります。

そこに従来のコンビニ、あるいは喫茶店とかパン屋も、素敵なものができるかもしれませんが、日本人はすぐにのぼり旗を立てて、宣伝するので、せっかく街並みが便利にはなったけれども、景観が悪くなった、あるいは環境が悪くなった、あるいは雨のときに道路を流れる水が非常に多くなったということがないようにしていただきたいというのが、一つです。

それからあと先ほど話のあった、商業系用途地域の 5% は、ある程度いいことだとは思いますが、一つは準工業が第一種に移るときがどういう形でやられるのか、開発手法として準工業の場合には、昭和の時期にたくさんの常緑樹が周りに植えられているような準工業地域も多くあるかと思うのですが、そういうものを第一種住居地域として変更していくときに、何か地区計画をかけるのかも含めて、この地域を特別にして、変更後にいい地域にしていこうという工夫を考えているのかどうか伺いたいと思います。

以上です。

● 森地会長

ありがとうございます。

お願いします。

● 建築局都市計画課

御質問ありがとうございます。今回の第一種低層住居種専用地域から第二種低層住居専用地域に変更する地区につきましては、道路の幅員ですとかを見ながら第二種低層住居専用地域に指定をすることによりまして、しっかりと店舗ですとか、用途が誘導できることを目指しておりまして、こちらにつきましては建蔽率・容積率といった形態制限の変更はありません。

ただし、用途については誘導されることで先生がおっしゃったような住宅だったところが二低専になることによって、二低専の用途としてのものが立ったときに、駐車場ですとか、そういうものが建ったときにどうするのかという御質問だったかと思いますが、一定程度小規模なもので、規模的にも 150 m²以下ということもございますので、そういうような中で、利便性を確保していくというところで指定しているものでございます。

浸透率ですとかについては、今回、加味をしているものではありません。

特別用途地区の指定につきましても同様でして、形態制限、容積率、建蔽率、高さの変更はありませんので、空地として確保される面積は同様のものと考えています。

準工業地域が一種住居になったときに、その後、その地区を良好なものにしていくにはどうしていくのかという質問と思いますけれども、今回変更する地区につきましては、もう既に住宅に建て替わっているなどで、工場が全くないような地区を選定させていただいています。

ですので、こちらは新たな土地利用を誘導していくというよりは、今の土地利用状況を踏まえて、もう住宅になっているので、住環境として維持をするような用途地域を指定するという考え方でやらせていただいています。

ただ、もちろん地域の方々が用途地域が変わったことにより、これにふさわしい地区計画を作りたい、建築協定をつくりたいという話がありましたら、我々としてもしっかりと御相談に乗りながら対応していきたいと思っています。

●池邊委員

ありがとうございました。

2点目については問題ないのですが、1点目については、広告看板の色とかについては、この際なので、今この時期に新しく許可される場所は、第一種低層住居専用地域から変わったところなのでこれくらいにしてくださいという規制をやっていけば、もっと横浜全体の広告規制に繋がると思います。

でも、今やらなければ、逆に郊外部、人口が少ないところになればなるほど、そういうものは派手に、また汚く目立つロードサイド店と同じような形になってしまいますので、できれば、広告規制については、少し真剣に考えていただいて、それは全般的に、例えば床面積150㎡以下の他の地域でやっている店舗についても、それが全域にだんだん浸透するような形に横浜地域全体の広告物の品性が、品格が良くなるような、そういう工夫を是非していただきたいと思っています。

私は広告物というのはその地域の地価を下げるものだと考えています。

ですから、もしこの地域にこういうものができたことによって、のぼり旗とかが立ったりすることによって、地域の第一種低層住居専用地域の路線価が下がることがあるとすれば、それは、その広告物やその土地利用変更によるマイナスな変化だというふうに、私達審議会の委員も、あるいは行政の方々も捉えていただくぐらいのつもりでいただきたいと思っています。日本だけですよね、郊外の第一種のところにまで、あんなのぼり旗があるのは。ですから広告については品性のある、せっかく園芸博も来ることですから、是非世界に恥ずかしくない横浜を作っていくためにも、そういう規定については、今から着手していただきたいと思っています。

以上でございます。

●森地会長

いかがでしょうか。

●建築局都市計画課

ありがとうございます。

先生がおっしゃるように特別用途地区につきましては、条例で建築の敷地と設備と構造について定めることができるというところで、定められるものは定めているのですけれども、今回の屋外広告物ですとか、騒音ですとかについて、この条例では定めておりません。屋外広告物については条例により第一種低層住居専用地域では点滅する照明の装置が使用できない規制になっています。

ただ、今回特別用途地区については、条例を定める中で、公聴会でも御意見をいただいたところですが、周辺住民などへの事前の周知、交通渋滞、光害、騒音、臭気の発生等の対策ですとか、良好な住環境の保護に努めることを責務とするように定めていますので、そちらのところでは定めさせていただいているところです。

一方で第二種低層住居専用地域につきましては、そういう条例ですとかの定めがありませんが、そういう相談がありましたら対応していくところがあると思いますが、

そのような景観に関する事と、我々としても対応していきたいと思いま
す。ありがとうございます。

●池邊委員

はい、すいません最後に。日本では景観が地価に関わるという認識が専門家でさえ
ありませんが、それはもう常識にさせていただきたいですね。

今、私は松戸市の駅前を新宿の歌舞伎町のようにしようと思っ
て躍起になっていますが、要するに、少し色彩を抑えたりするだけで、テナント費用とか、
1人当たりの単価が3,000円飲み放題の店しか入らないか、それよりもう少し品格の
高い店が入ってくるかということまで、広告一つによって変わってくる。

広告というのは最初に制限しないと、後からなかなか付け足しができないこと
です。今回特別という言葉もつきますので、今回の場所については、第一種住専の地域
に非常に近いことも合わせますと、ぜひそのあたりのことを後から住民トラブルにな
らないように、ぜひともその点は地価にも関係することを頭に入れていただきたいと
思います。

よろしくお願いします。

●森地会長

よろしいでしょうか。

その他御意見ありますでしょうか。

●事務局

会場の大森委員から発言を求められています。

●森地会長

お願いします。

●大森委員

よろしくお願いします。

また、法的な件ですけれども、20ページ、第一種低層住居専用地域の指定容積率の変
更に関連して、今回これを外れた地域が当然あると思うのですが、容積が80%の
場合に最低敷地が免除されるといいますか、緩和される53条の基準があります。

これはこのまま生かされると考えてよろしいですか。

●建築局都市計画課

敷地分割と53条許可の話かと思えますけれども、その許可基準については変更
がありませんので、そのままの形です。

●大森委員

ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

御意見、御質問が出尽くしたようですので、ただいまの議第1399号から議第
1402号及び議第1403号の関連部分までについて、原案どおり了承してよろしいで
すか。

御賛同いただける方は、挙手をお願いします。

●事務局

リモート、会場からも御賛同いただきました。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは原案どおり了承します。

それでは次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

都市計画課長の正木です。

それでは、議第1403号から議第1407号までは関内駅前地区に関連する案件ですの

で一括して説明します。本地区は横浜都心に位置しており、赤線で囲まれた区域が、今回、都市計画を決定又は変更する地区です。

地区内には市営地下鉄3号線ブルーラインの関内駅、地区の南側に隣接してJR根岸線の関内駅が立地しています。また地区内を都市計画道路3・3・2号高島本牧線が通っています。

こちらは本地区の航空写真です。地区の現況ですが、地区中央に旧市庁舎、地区の東側には横浜公園、横浜スタジアムが位置しています。

①はJR関内駅前の通りです。

②は市街地再開発事業の区域の遠景です。

現在の都市計画は、用途地域は商業地域、容積率は800%と700%、建蔽率は80%です。

高度地区は、最高高さ31mの最高限第7種高度地区、また、区域全域が防火地域に指定されています。

関連する都市施設は、都市計画道路3・3・2号高島本牧線、3・3・3号山下長津田線、3・3・5号横浜鎌倉線、3・3・6号大棧橋浦舟線や都市高速鉄道第1号市営地下鉄1号線、第2号市営地下鉄3号線及び都市計画公園5・4・401号横浜公園です。

地区計画は、本地区に関内駅前地区地区計画が定められており、北側に日本大通り用途誘導地区地区計画が定められています。

また、旧市庁舎街区である、関内駅前地区地区計画のA地区では、地区整備計画により、住宅や共同住宅等の用途が制限され、高さの最高限度が170mに定められています。

また、特別用途地区として、赤線で囲まれた本地区のうち、地区計画で具体的な制限を定めたA地区を除いた大部分が、赤色で示した横浜都心機能誘導地区の「業務・商業専用地区」に指定されています。

次に都市再生緊急整備地域等ですが、赤く塗りつぶした本地区は、赤線で囲まれた「都市再生緊急整備地域」及び緑色の線で囲まれた「特定都市再生緊急整備地域」の両方に指定されています。

上位計画等における本地区の位置付けですが、「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」において、「国際的な産学連携」と「観光・集客」を土地活用のテーマに、地区の賑わいと活性化の核づくりや回遊性の向上などの取組を推進し、国際競争力と発信力のある拠点を形成する、としています。

令和2年3月に改定した「都市計画マスタープラン中区プラン」において、関内・関外地区の業務再生をけん引する「国際的な産学連携」、来街者の増加によって地域の商業需要を高める「観光・集客」の実現を目指し、活性化の核となるような新たなまちづくりを行うとしています。

また、新たな交通の導入や歩行者ネットワークの強化などを図り、回遊性の向上を図るとしています。

加えて、関内駅周辺地区のまちづくりの方針として令和2年1月に策定した「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」においても、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進する、としています。

さらに、旧市庁舎街区や港町民間街区等の関内側エリアにおいては、関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行い、来街者の増加を見据え、「観光・集客」に資する交通機能の導入・駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備などを行うとしています。

次に、関内駅前地区のまちづくりの経緯について説明します。

関内駅前地区を含む関内駅周辺のまちづくりについては、平成26年3月に「新市庁舎整備基本計画」を策定しました。

また、令和2年1月には「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」を策定しています。

港町地区では、平成25年10月にまちづくり協議会が設立され、平成30年11月に「関内駅前港町地区市街地再開発準備組合」が設立されました。

旧市庁舎街区では、令和2年6月に市庁舎が移転しました。

令和3年9月には、旧市庁舎街区活用事業の進捗に伴い、関内駅前地区地区計画を決定し、地区整備計画を定めています。

また、横浜都心機能誘導地区から旧市庁舎街区を除外する特別用途地区の変更を行っています。

北口地区では、令和3年11月に「関内駅前北口地区再開発検討協議会」が、令和4年11月に「再開発準備組合」が設立され、まちづくりの検討が進められてきました。

今回、港町地区及び北口地区一体の市街地再開発事業の実現に向けた計画がまとまり公共施設や施設建築物等の整備計画が具体化したことから、関連する都市計画の決定・変更を行うものです。

今回決定・変更する内容は、関内駅前地区市街地再開発事業の決定と、再開発事業で整備する交通広場を位置づける道路の変更、都市再生の貢献に応じた容積と高さを定める都市再生特別地区を追加する変更、地区計画の区域・区分の変更や、地区整備計画を定めることに伴う変更、当該地区の特別用途地区について、区域から除外する変更となります。

こちらは、JR関内駅側から見たイメージパースです。

左から、北口地区、港町地区の建築物、一番右側が現在、旧市庁舎街区活用事業による工事が進められている建築物のイメージです。

こちらは、北口地区と港町地区でそれぞれ整備する建築物の断面イメージです。

青枠で示す業務機能、緑枠で示す居住機能は、「国際的な産学連携拠点の形成に資する機能」として計画されています。

赤枠で示す低層部の商業機能は、「観光拠点の形成に資する機能」として計画されています。

また、「回遊性向上に資する機能」として、2階デッキの整備が計画されています。

計画の規模としては、右の表のとおり、建築敷地面積は、北口地区 約2,700㎡、港町地区 約7,700㎡、延べ面積は、北口地区 約33,700㎡、港町地区 約97,000㎡、高さは、北口地区120m以下、港町地区170m以下となります。

本事業は、関内駅周辺地区の都市再生への貢献として、①グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成、②人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成、③回遊性向上に資する都市基盤の強化、④地域の魅力をつなぐエリアマネジメント、⑤環境配慮、防災性向上に資する取組を行う計画となっています。

まず、①グローバル人材が集う国際的な産学連携拠点の形成として、国内外のグローバル企業本社や研究開発拠点の誘致に資するオフィス機能を両地区に整備することで、関内エリアの業務機能の再生に繋がります。

また、グローバル人材の交流を促すスカイラウンジを整備することで、グローバル企業とベンチャー企業が交流し、新しいアイデアを生み出す場所を創出します。

産学連携機能とベンチャー企業育成支援拠点を整備することで、横浜で企業が生まれ、地域とともに発展し続ける、持続可能なシステムの形成を図ります。

さらに、グローバル企業がし好する職住近接型の居住機能を整備することで、都心臨海部における更なるグローバル企業の立地ニーズの創出に繋がります。

次に、②人を惹きつけ都心臨海部を活性化する観光拠点の形成として、集客機能・ナイトライフ拠点を整備することで、関内・関外地区の回遊性の向上及び商業需要の増加に繋がります。

また、ミュージアムなどを整備することで、多様な人々がイベントに応じて往来する集客拠点として、地域の文化育成や交流等に貢献します。

次に、③回遊性向上に資する都市基盤の強化として、交通広場を整備することで、空港とのアクセス性や観光エリアとの回遊性を強化します。

新たな客層を呼び込む一次交通として、空港や観光地からの高速バスの発着所等を整備するほか、まちの回遊をサポートする二次交通として、観光バス周遊ツアーやグリーンスローモビリティの拠点等の設置を検討します。

また、駅前における一体的な歩行者空間の整備により、来街者の利便性及び回遊性の向上を図ります。

具体的には、道路の歩行者専用化、旧市庁舎街区と繋がるデッキの整備、交通広場と接続する広場の整備を行います。

なお、市街地再開発事業の区域内における車両の動線について、バスは高島本牧線より交通広場に入り、一般車両等は横浜鎌倉線より再開発事業の区域に入り、これらの車両は高島本牧線に出ます。

次に、④地域の魅力をつなぐエリアマネジメントとして、新たに創出される広場空間・歩行者専用道路の活用、周辺の公共空間活用との連携及びエリアマネジメント組織の編成、地域媒体の発行、周辺地区とのイベント連携などを通じて、関内エリア一帯でのまちの魅力づくりや、多様な人々の活動と交流の促進、都心臨海部の持続的な賑わいづくりを目指します。

最後に、⑤環境配慮、防災性向上に資する取組みとして、脱炭素化に配慮した施設計画や、帰宅困難者への対応により、地域の国際競争力強化やブランド価値向上、防災機能向上に貢献します。

これらの都市再生の貢献から、本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物の建築を誘導する必要があると認められるため、都市再生特別地区を定めま

す。

それでは決定・変更する都市計画について説明します。

今回、決定又は変更する都市計画は、第一種市街地再開発事業の決定、道路の変更、都市再生特別地区の変更、地区計画の変更、特別用途地区の変更の5つです。

まず、第一種市街地再開発事業の決定について、説明します。

名称は、関内駅前地区第一種市街地再開発事業、面積は約2.2haです。

施行区域は、赤線で囲まれた範囲です。

市街地再開発事業により、濃い灰色の範囲に港町地区、薄い灰色の範囲に北口地区の建築敷地を整備します。

公共施設の整備としては、オレンジ色の範囲に、交通広場 面積約3,500㎡を含めた、幹線街路 都市計画道路3・3・2号高島本牧線を整備するとともに、幹線街路として、都市計画道路3・3・5号横浜鎌倉線などを整備し、あわせて、区画道路として、市道山下町第2号線など、御覧の道路を整備します。

また、建築物等の整備に関する計画として、港町地区と北口地区において、建築面積や延べ面積などをそれぞれ御覧のとおり定めます。

建築敷地の整備に関する計画として、港町地区では、建築敷地面積を約7,700㎡と定め、整備計画については道路及び交通広場に沿って壁面後退を行い、良好な空間を確保する、さらに、敷地内に広場を確保する、としています。

また、北口地区についても御覧のとおり定めます。

次に、道路の変更について説明します。

今回、市街地再開発事業にあわせ、3・3・2号高島本牧線の区域を変更し、赤色の範囲に、面積約3,500㎡の交通広場を設けます。

次に、都市再生特別地区の変更について、説明します。

赤線で囲まれた範囲、関内駅前地区、面積約2.2haを都市再生特別地区に追加します。

建築物の制限として、黄色で示す港町地区面積約 1.4ha と、緑色で示す北口地区面積約 0.8ha の 2 つの地区に分けて制限を定めます。

建築物の容積率の最高限度は、港町地区が 1,080%、このうち住宅等の容積率の最高限度は 250%。北口地区の容積率の最高限度は 980%、住宅等の容積率の最高限度は 440%とします。

建築物の容積率の最低限度は両地区ともに 400%、建築物の建蔽率の最高限度は 75%、建築物の建築面積の最低限度は 100 m²、高さの最高限度は、港町地区は 170 m、北口地区は 120mとします。

壁面の位置の制限は、オレンジ色の点線部分では道路境界線より 1 m 以上後退、ピンク色の点線部分は道路境界線より 2 m 以上後退、緑色の点線部分は道路境界線より 2.5m 以上後退するものとし、水色の点線部分については、地盤面から高さ 31m 未満の部分は、道路境界線より 1 m 以上、高さ 31m 以上の部分は、7 m 以上後退するものとしします。

次に、地区計画の変更について説明します。

今回変更する「関内駅前地区地区計画」では、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」及び「地区整備計画」など、御覧の項目で構成されますが、主な変更内容として、市街地再開発事業にあわせて、赤字でお示しする「土地利用の方針」等を一部変更し、青字でお示しする「建築物等に関する事項」に新たに地区の制限を追加します。

今回変更する地区計画の内容ですが、こちらは、左側が変更前、右側が変更後の地区計画の区域及び地区の区分です。

赤線で囲まれた範囲が地区計画の区域で、A 地区から E 地区までの 5 つの地区に分かれています。

今回、薄い青色で示す B 地区を市街地再開発事業の施行区域に合わせ、地区計画の区域及び地区の区分を変更します。

この変更により、地区計画の面積は約 14.1ha となります。

つづいて、青色で示す部分が地区整備計画の区域ですが、右側にお示しのとおり、B 地区を地区整備計画の区域に追加します。

土地利用の方針では、B 地区のまちづくりの進捗にあわせて変更前は B 地区と C 地区でまとめていた方針を地区ごとに分けて定めることとし、赤字部分を変更します。

さらに、B 地区では、「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入を図るとし、まちづくりの進捗にあわせて赤字部分を変更します。

あわせて、地区の回遊性を高めるため、市道山下町第 5 号線及び市道山下町第 7 号線を歩行者空間として整備します。

地区施設の整備の方針では、関内桜通りと連続した景観を形成し、にぎわいを創出するため、市道山下町第 5 号線に面して広場 3 を整備します。

また、A 地区と B 地区の建物相互の一体感を創出するため、A 地区と B 地区の建築物の間に歩行者デッキ 2 を整備し、B 地区内の建築物相互をつなぐ歩行者デッキ 3 を整備します。

さらに、豊かな歩行者空間を形成するため市道山下町第 2 号線に面して道路を補完し、安全に通行できる歩道状空地 2 を整備し、県道横浜鎌倉線と一体的な歩道状空地 3 を整備します。

加えて、関内駅南口から交通広場への動線と緑の軸線を意識し、市道山下町第 7 号線の一部にプロムナードを整備します。

これらの地区施設の整備の方針に基づき、今回追加する地区施設の配置及び規模は、スライドにお示しのとおりです。

建築物等の整備の方針では、A 地区と B 地区の建築物、B 地区内の建物相互のつながりを強化するため、歩行者デッキを整備し、横浜公園から関内駅北口駅前までの建

建築物を介した歩行者動線を形成する、と定めます。

さらにB地区では、1 国際競争力のある企業の誘致に資する業務施設を整備する、など御覧の方針を定め、5 グローバル企業の就業者などがし好する職住近接のニーズに応え、滞在目的に合わせた高質な居住機能を整備する、など、御覧の方針を定めます。

つづいて、緑化の方針では、B地区は、広場3においては高木を中心に緑量感のある樹木により、心地よい緑陰空間を創出する。交通広場並びに歩行者空間として整備する市道山下町第5号線及び市道山下町第7号線は、地域の植生及び周辺の街路樹とのつながりを意識し、来街者にとって心地よい緑陰空間の創出を行う。などとします。

建築物の用途の制限では、B地区を追加し、建築できない用途として、住宅や兼用住宅など御覧の用途を定めます。

なお、用途は建築基準法上の用語で定めており、今回整備予定の共同住宅の建築は制限されません。

建築物等の形態意匠の制限では、B地区は、まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。と定めます。

建築物の緑化率の最低限度では、B地区は7.5%と定めます。

また、所要の改正として、建築基準法の用語に合わせる変更を行います。

具体的には建築物の用途の制限について、A地区で定められている赤字部分を変更します。

最後に、特別用途地区の変更について説明します。

左側が変更前、右側が変更後の横浜都心機能誘導地区の区域です。

今回、地区計画の変更により、具体的な制限を定めるB地区を、横浜都心機能誘導地区の区域から除外します。

この変更により、横浜都心機能誘導地区の業務・商業専用地区の面積は、約43haから約42haになります。

今回、都市計画の決定又は変更する内容は以上です。

なお、本案件については、昨年7月26日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた6名の方から公述していただきました。

内容につきましては、お手元の資料、「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、本案件について、都市計画法第17条に基づく縦覧を、昨年12月5日から19日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは、議第1403号から議第1407号までについて質疑に入ります。

本件は、関内駅前地区に関する一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思います。

よろしいですか。

(異議なし)

ただいまの案件について、御意見、御質問はありますか。

挙手をお願いします。

●事務局

会場の岡田委員から御質問があります。

●岡田委員

この会議で、横浜らしさという言葉をずいぶん模索してきたと思うのですが、今回御提出いただいている中身に関して、横浜らしさをどのように考えられているの

かをお聞きできればと思います。

●森地会長

事務局どうぞ。

●都市整備局都心再生課

都市整備局都心再生課担当課長の島田です。

この関内エリアにおいての今回の再開発ですけれども、関内は、開港の地という居留地時代から発展してきた町で、従来から横浜の中心といったところで、震災以降の歴史的建造物も多く残る地域です。そういう意味で新旧の融合といったところが、関内らしさ、ここでいう横浜らしさと捉えているところです。

●岡田委員

ありがとうございます。

今の捉え方で、今回の提出いただいている高さ制限とかは全然抜きでいいのですけれども、これから意匠であるとか、それから今日ベイスターズが開幕戦を迎えますが、Aクラスで迎えられたので今日から始まりますけれども、今横浜に求められているのは、インバウンドの人たちも、夜出かけるところがなくて、東京と違って、夜10時、11時から何を楽しめるのかも含めながら、横浜らしさを関内地区において大きく表現していくことが非常に必要で、今ある天ぷら屋さんとか、ああいったところのように、都内にあるようなビルではなくて、なんか横浜らしいという雰囲気、ぜひ演出をしていきたいと思っています。要望です。

●都市整備局都心再生課

御意見どうもありがとうございます。

●森地会長

ありがとうございます。マスタープランの中でも、非常に大きなテーマでしたので、具体化するときによろしくお願いします。

それでは杉原委員お願いします。

●杉原委員

18ページの国内外のグローバル企業本社研究開発拠点の誘致に資するオフィス機能の整備と記載されていまして、21ページに、いわゆる空港と直結できるような高速バスの発着場所が設けられるように読み込めました。グローバル企業のいわゆる働く人のためには、やはり空港から直接アクセスできるようなバス、鉄道もいいんですけど実際にはバスでしょう、そういうものは発着できると思うんですけど、具体的に、この関内のこの場所に空港から直結で来てくれるバス会社の目処はあるのでしょうか。これが1点目です。

2点目の質問ですが、今度は21ページを見ますと、結局この場所には、グローバル企業が嗜好する職住近接型の居住機能の整備と考えています。

ということは、ここにおける居住施設いわゆる区分所有のマンション等は、主としてその大企業、外国から来る人が購入することを前提として開発するという理解でよろしいのでしょうか。以上2点です。

3点目、これは余談ですけれども、やはり最近、昔からですけれども、横浜は住みやすい、住みたいという都市というのが第一だということで、非常に嬉しく思っています。特に、みなとみらい地区が非常に活性化されて、あそこは東京と違って、あの地域で全部こと足りると。東京は、何をするにはここ行かなきゃいけない、あれを見るにはここ行かなきゃいけないということで、逆にみなとみらい地区はコンパクトでそれが非常にまとまっているから人気があるという情報に接したことがあります。是非そのコンパクトな部分をさらにこの関内駅前にも繋げていただいて、さらに住みたい街にしていただければ良いと思っています。

以上です。

●森地会長

事務局どうぞ。

●都市整備局都心再生課

一点目の質問で空港へ直接行けるバスがあるかというところ、そういったバス事業者の目途があるかといった御質問についてですけれども、今回こちらの港町地区で交通広場を整備しますが、この交通広場に主に観光系のバスと、生活路線系のバスを少し入れる予定です。観光系のバスについては、成田、羽田空港に行くバスを予定しています。こちらは隣の旧市庁舎街区の方で、そういった観光系のバスを運用していく提案をいただいていますので、再開発事業が完成して、この交通広場が供用できるといった運びのときには、旧市庁舎街区の事業がこの交通広場を使っていただくということで、空港に行けるバス事業者については目処が立っています。

次に2点目ですけれども、職住近接で住宅については、外国から来る方が購入することを前提としているのかという御質問ですけれども、今回の住宅は賃貸住宅で分譲住宅を予定はしておりません。

ただ、ターゲット層は日本人だけではなく、海外の外国人富裕層、グローバル企業のトップクラスの方が住まうようなことも想定していますので、外国の方のニーズに合った間取りですとか、ハード整備、例えばバスルームを複数設けるとか、そういったことも検討していく予定です。

以上になります。

●杉原委員

重ねての質問ですが、1問目の質問に対する答えは、観光系のバスはここを発着するけれども、いわゆるビジネスマンを対象とした、羽田空港とこの地域を直結する空港のバスは想定していないということでしょうか。

●都市整備局都心再生課

ビジネスマンを含めた形で空港へ行ける直接のバスを運行していく予定です。

●杉原委員

なるほど、わかりました。ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

会場の高橋委員から御質問あります。

●森地会長

お願いします。

●高橋委員

私もバスの話で25ページのところです。

黄色の整備するデッキによる歩行者動線は、多分2階フロアのことかとイメージしてしまっていて、主な歩行者動線の矢印があるのですね。

25ページをイメージしながら、26ページのバスの動きを見ていますと、バスが交通広場に入ってくるのですが、まず1問目の質問が、この交通広場に入ってきたバスが左折しているところがバス専用なのか、歩行者が歩くのかどうかを確認したいのと、この交通広場はまだイメージの段階だと思っておりますけれども、屋根がついているのか、二層建てをイメージしているのかが質問です。

●森地会長

どうぞ。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

1点目の御質問ですけれども、26ページ目のバスの左折するところに人が歩くのかは、26ページ目の絵でいきますと尾上町通り、高島本牧線の方から左折してバスが交通広場に入ってきて、ここから右折をして、尾上町の交差点で右左折するというバスの運行を予定しています。

尾上町通りのところは、既存もそうですけれども、歩道がありますので歩行者もこち

らは横断するような形はあります。

ここから交通広場に入って右折をするところについては、ここに横断歩道をかけるかどうかはまだ決まっていません。今後、着工前に交通管理者と協議していきますので、現時点ではまだ決まっていません。

●高橋委員

ありがとうございます。

それに合わせて次の質問です。25 ページの交通広場という文字の下に矢印が両サイドについているのですけれど、これが歩行者動線となっているのですね。

それで何が言いたいかというと、今みなとみらいでも問題になっているのが、歩行者がかなりルールを守らずに歩いて、車の横断とか左折とかを邪魔しているというか、そういった課題があるわけですから、是非このバスと歩行者をあまり接しないというか、今せっかく2階のデッキがあるわけですから、歩行者は基本的にその交通広場には上から降りてくるイメージ、バスとは接近しないようなやり方がいいのではないかと、そういうところを是非イメージして動線を考えてほしい。

一般のバスがこの交通広場に入ってくるという話を聞きました。私の地元金沢八景で、まちづくりで駅前広場ができて、バスロータリーができました。それでみんな喜んでいたら、実は16号を走っているバスは、バスロータリーに入らずに、バスロータリーができたのに相変わらず16号で乗車していますので、交通渋滞が起きています。てっきり入るのだと思っていたので、そこまで気にしなかった我々もちょっと悪いのかなと思う中で、今お話した、この高島線を走っている一般バスが必ずこの交通広場に入って、高島線上で乗り降りが無いような交通渋滞を起こさないようなところまでしっかり詰めないで、本当に最終的に八景みたいなちょっと失敗する例になったら困るだろうなと思って発言させていただきました。

黄色の25ページの歩行者デッキですけれど、先日、自民党の議員たちと意見交換する中で、せっかくできるのだから、関内駅からも何とか、2階から移動する、1階に下りて上がるのではなく、せっかくそのベ이스ターズまで2階デッキから通るわけですから、関内からも何とかして2階デッキを通して回遊できるようになったらもっと素敵な町ができるのではないかと思います。

以上です。

●森地会長

いかがでしょうか。

●都市整備局都心再生課

いくつか先ほど御質問にお答えできてなかったところもありますので、それも含めてお答えさせていただきます。

交通広場に屋根がつくのかどうかといったところですが、この今回の交通広場は、地上部分の交通広場になります。屋根はバスの上屋とかそういったことの御質問だと思いますが、こちらはバス事業者さんと今後協議して、設置するかしないかといったところを今後の調整で決めていきたいと思っています。

また、歩行者の安全対策はおっしゃる通りですので、今後の道路協議における、道路管理者、交通管理者との協議の中で、横断防止柵などの設置などをきちんと検討していきたいと思っています。

また、最後の歩行者デッキを関内駅からも繋げられないかといった話ですけれども、今のJR関内駅が橋上駅でして、もし仮に繋げるとなると、今のホームから上に橋上の改札を持って行かないと、建物との接続が現実的に難しく、そうなるとかかなり高いところになってしまうので、JRとも話した中で現実的に駅から直接繋げるというのは難しいのですけれども、駅からの利便性向上は、今回駅前の道路が歩行者専用化されていきますので、そういった中で歩行者に配慮していきたいと思っていますし、今回再開発事業で整備するデッキも、地上部分からすぐに上がれるようなエスカレーターやエレベーターなどの設置も駅側に考えていますので、そういったところで利便性

の向上を今後も検討していきたいと考えています。

あと、路線バスが必ず入るようにといったところで、尾上町通りに市営の交通バスが運行されています。こちらのバスがいろいろな路線を走っているんですけども、一部分、距離が長い路線が走っていて、その定時性確保のために、交通広場を始終点として、運行していきたいと交通局から申し出がありますので、交通広場で、乗り降りできる形になるかと思っていますので、今後、交通局と検討していきたいと思っています。

●高橋委員

ありがとうございます。

金沢文庫の西口で、せっかく改良して屋根がついたのですけれど、中途半端な屋根がついて、結局利用者に不便をかけて雨の日は本当に濡れた状態が続いています。

ですから、ただもう簡単に屋根を考えるのではなく、例えばその観光客の方が来て大きなトランクを下ろして、ズルズル引っ張る姿を思い描いてですね、本当にそういう人たちをちゃんと守るようなイメージをして広い屋根とかも考えて設置していただけたらと思います。

ありがとうございました。

●森地会長

今の図面出してください、もう1回。26ページ。ここで、今上の黒いバスのところ、青い線がちょっと歩道外に追い切れ込んでいます。これは何ですか。

●都市整備局都心再生課

こちらは身障者バースで車椅子の方向けの地下鉄の関内駅に近いところでバリアフリー対応を検討しています。

●森地会長

車がそこに着くってことですか。

●都市整備局都心再生課

そうですね、身障者向けの車が着けられるようにと考えています。

●森地会長

わかりました。

どうぞ、橋本委員お願いします。

●橋本委員

先ほどの質問で、JR 関内駅とのアクセスの話がありましたけれども、今度は市営地下鉄とのアクセスについて、今日の報告では何も出てこなかったもので、そこについて、今どのようなお考えか教えてください。

相当数の方が市営地下鉄を使っていますし、スタジアムに行くための経路としては雨に濡れながらどうしても移動しなければいけない、エレベーターも、ついてはいますけれども、改善できないかなと常々思っていました。市営地下鉄との移動動線、歩行者動線について、現状での難しい面はあるかとは思いますが、方針を教えてくださいたいと思います。

●森地会長

どうぞ。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

現状、26ページにあります交通広場という文字が書かれているところに市営地下鉄の出入口のエレベーターと階段があります。

今回、ここも含めて交通広場として再整備をしていく協議を交通局としている中では、出入口の改修をキーワードにして協議をしています。

まだ方向性は出ていませんけれども、交通局からも今回、再開発のエリアに含まれるということで、駅利用者の利便性向上に資することを検討していきたいといわれていますので、駅利用者の利便性に向上できる形で検討できるよう、これからも交通局

と調整をしていく次第です。

●橋本委員

是非よろしく申し上げます。

●森地会長

調整はもちろんですけれども、東京都は地下鉄と周辺の開発について、地下広場、地下の駅前広場を2019年にルール化して、いろんな空間ができています。

そういう意味では、C地区、D地区、この辺の計画のときにどうするかも後々考えていく必要があるのではないかと思います。

それでは石川委員どうぞ。

●石川委員

森地会長がおっしゃったことに関連しているのですが、伺いたいです。スライドですと、例えば42ページ、C地区とD地区が今回の説明では入ってなかったと思うのですけれども、今後検討していくところもあると思うのですけれども、概要として今どんな状況なのか、あるいはどういった方向性での地区になりそうなのかを、可能な範囲で教えていただきたい。特に交通広場に面しているC地区とか、あるいは駅前ですけれども、関内はやはりここから先もっと北側の街中の方にたくさんの方が街に出て流れていっていただくことがとても大事だと思うので、そういった流れの関係からも、C地区、D地区の位置づけについて簡単に教えてください。

ということが1点目です。

2点目は、今言ったような話ですけれども、計画の中で、これは駅前にできていますけれども、その先の、旧庁舎が今移動して関内の活性化というのも大事だと思うのですが、この地区がこの北側の関内地区にどう人を流していくのか、何か動線の工夫などがあれば教えていただきたいと思います。

以上です。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

地区計画区域に入っているC地区・D地区の状況ですが、まちづくりについては地権者の発意というか、地権者の思いがないと、なかなかまちづくりの議論というのが進みません。C地区・D地区の方には、今回こういった再開発、都市計画手続を進めていく説明はしてきましたが、現段階では具体的にみんなでどうにかしようといったフェーズに入っておらず、地元の再開発をやっていこうといったまちづくり組織といったものができている状況ではありません。今後こういった今回の再開発の動きを受けて、皆さんで勉強していききたいといった御相談があったときには、横浜市も一緒に入り、皆さんで議論しながらまちづくりの検討を進めていききたいと考えています。

続いて2つ目の質問で、北側の関内エリアとC地区D地区の、さらに反対側の関内の中央の辺りのところだと思いますけれども、そういったところにどう人を流していくのかといったところですが、今回、地区計画の地区施設の中で、この旧市庁舎街区と、この港町地区の間、プロムナードという形で予定していますけれども、この部分が、高架下をくぐると大通り公園の方に直接繋がる海側に向けた縦軸としては関内・関外を結ぶ重要な動線です。ここを今回、地区施設としてプロムナードと位置づけることで、歩行者の移動だけではなく、憩いなども含めた空間、賑わいの空間として、そのままこの尾上町通りを挟んでベイスターズ通りやさくら通りといった北側の方へ繋いでいきたいと考えています。

また、港町と北口の間、今回地区施設の広場を設けますけれども、こちらの広場も、その先のさくら通りを意識して広場を設けていますので、駅前でまず人を集めるような広場をきちんと設けて、そこからその先のさくら通りに連続するような街路形態を作りながら、さくら通りの方へも人を流していくという、そういったまちづくりを、今回地区計画の中できちんと位置づけることで今後計画を深度化していきたいと考えています。

●石川委員

一言だけよろしいですか。

今のプロムナードも分かりましたし、広場3のところも、今後このC地区がどうなるか、まだ分からないところもあるのでしょうか、説明のとおり、さくら通りに繋がるというか、空間的にとか、人の流れとしてうまく繋がるような形で、少し広く見て計画を考えていただけたらと思います。

また、B地区もそうですけれども、古くからのお店だったりとか、そういったところも入っていると思いますので、横浜らしいお店なんかも結構あったりすると思います。是非、今の良さみたいなものもうまく引き継いでいただくということも大事なかなと思いますので、御検討いただきたいと思います。

以上です。

●森地会長

ありがとうございます。

その他いかがでしょう。

●事務局

会場の大内委員から御発言があります。

●森地会長

お願いします。

●大内委員

よろしくお願いします。

関内の昔ながらの町並みを楽しむ、街歩きを楽しんでいる市民として、とても気になるのですが、28ページの環境に配慮、脱炭素化に配慮した施設計画とあります。やはり高い建物が建つと温度とか風の問題ですとかいろいろ環境が変わってくると思うのですが、具体的な取組について教えてください。

●森地会長

どうぞ。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

環境に配慮した施設計画として、再生エネルギーの活用等を検討しています。

またCASBEE認証とかの環境の制度も活用していこうと考えています。具体的なところは今後都市計画決定されれば、建物の基本設計で詳細な検討に入っていきますので、きちんと脱炭素に配慮した施設計画としていきたいと考えています。

●大内委員

ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

会場の福島委員から御発言があります。

●森地会長

どうぞお願いします。

●福島委員

北口地区と港町地区には居住機能も入れるということですがけれども、居住人数は想定でどのぐらいの方が居住することになると、現段階で思われますのでしょうか。

●都市整備局都心再生課

御質問どうもありがとうございます。

人数はちょっと難しいのですが、今検討している住戸数は聞いていますのでお伝えしたいと思います。まず、港町は現状約90戸程度を予定してまして、こちらは区画も大きいので、住戸も100㎡から200㎡といった非常に大きい間取りを検討していきたいと聞いています。北口は住戸数150戸程度を検討していると聞いてまして、

こちらは 40 m²から 70 m²くらいの間取りを予定しています。このように差をつけることで、グローバル企業にお勤めになられる方とかの選択肢を増やす、バラエティーに富んだ住戸計画を検討していきたいと考えています。

●福島委員

これだけの戸数がありますと、場合によってはファミリーの方もお住まいになるかと思うのですが、みなとみらいの街づくりをしたときに、マンションを誘導して地元の小学校に来るお子様が増えました。今やもう定着されているのですが、こうした現象がここでも起きる可能性がないかというのが少し懸念されるのですが、懸念ではなくて、子どもが増えた方がいいんですけども、小学校の状況などに影響するものですか、その辺の想定をどのように考えるか、お聞かせをいただきたいと思います。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

今回の住戸数の予定は関係部局である教育委員会等にも伝えてあります。ただ、教育委員会からの話では、今回ファミリー層が住むとしたらこの港町の方の 90 戸程度の住戸数ですけれども、このくらいの住戸数であれば、特段影響することはないという見解です。

●福島委員

90 戸程度であればということですが、もう一つの日本によくあるマンションの平米数である 150 戸の方にファミリーがお住まいになるということもなくはないと思いますが、こちらいかがでしょうか。

●都市整備局都心再生課

私の説明不足で申し訳ございません。90 戸 150 戸も両方、庁内では共有してまして、合計した住戸数でも、学校の問題については大丈夫だろうと教育委員会から確認を取っているところです。

●福島委員

承知しました。ありがとうございます。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●事務局

会場の岡田委員から御発言があります。

●岡田委員

要望を一つだけお願いをしたいのですが、多分こういう外国人向けの賃貸、多分 100 万円台の家賃設定をしてくると思いますが、それはそれとして、別にそういうものが今不足していますからいいのですが、ただ事務所系と住居系に引っ張られて、商業系がおろそかにならないように、今みなとみらいは大成功していると思います。Kアリーナとかアンパンマンミュージアム、それからぴあアリーナとか、すごい若者たちが溢れてきている。だからそこに関してはすごく成功していて、人が増えているとロケも人が集まってきている。

ただ、関内地区はそういう面で非常に中途半端なところになってきているので、やっぱりそのところだけ、さっき横浜らしさというのも申し上げたのは、非常に難しい時期なので、上の方に引っ張られて下の方がおろそかにされないように、事業を行う会社がぜひそこら辺に関してしっかりとやってほしいというのがあります。

●森地会長

ありがとうございます。

●事務局

会場の横山委員から御発言あります。

●森地会長

どうぞ。

●横山委員

よろしく申し上げます。

昨年末に縦覧期間も終了し、意見書の提出もなしで、これから進んでいく再開発なのですけれども、我々こちらに座っている側としては、ここは非常に通った地でありまして、頭の中でイメージするに非常にたやすい場所で、また思い入れもそれぞれの議員がある場所だと思っています。

それでBとCの辺りの建物、壁面後退も進んで、プロムナードという位置づけで非常に賑わう良質な空間もできて非常に我々も期待しているところです。ちょっと気が早いのですが、段階的な供用が開始されると思うので、完全に終了するのはどれぐらい先になるのか見通しだけお伺いしたい。

●都市整備局都心再生課

御質問ありがとうございます。

今準備組合で描いているスケジュールでは、最速では旧市庁舎の隣の街区が令和7年12月に竣工し、令和8年グランドオープンというスケジュールが示されていますので、最も早いスケジュールで解体工事に入っていくことを目標にしています。

そこから令和8年度本格的に解体が済んだら工事着手に入って、令和11年度中の竣工といったところが、今組合が目指しているスケジュールです。

再開発事業ですので、もしかしたらちょっと変わるところはあるかもしれませんが、今後都市計画決定以降、事業進展するよう、本市としても指導、支援していきたいと考えています。

●横山委員

ありがとうございます。以上です。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに御質問はないようです。

●森地会長

私から一言だけ、先ほどの商業・業務の断面図を出してください。

これで、地下駐車場を整備するのだらうと思います。

できることなら、最近大体こういうのはA地区とそれからB地区の共用するような用途の違う広場を含めて、地下計画が依然重要になってきますので、まだ具体化してないでしょうけれども、もし違う地権者の方が別のケース。

●事務局

回線の都合かと思いますが今少し固まっていますので少々お待ちください。

●森地会長

どうも失礼しました。原案通り了承してよろしいでしょうか。

●事務局

会長、途中、回線が止まっていたようで会長からの御意見がちょうど抜け落ちてしまっているので、改めてもう一度お願いできないでしょうか。

●森地会長

わかりました。そういうことをどういう動線にするかによって、地下の歩行者空間とか、それから商業も変わってきますので、それぞれの地権者の方あるいは建設会社、別々だったりすると、調整や市にとって重要な課題になると思いますのでよろしく申し上げますってことを申し上げました。

単なるコメントです。

それでは、この1403号から1407号までについて原案どおり了承してよろしいでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに、皆様から賛同いただいています。

●森地会長

ありがとうございます。
原案どおり了承します。
それでは次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

都市計画課正木でございます。引き続き説明させていただきます。議第 1408 号から議第 1414 号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して説明します。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。

都市緑地法は、「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする」法律です。

特別緑地保全地区の指定要件ですが、都市計画区域内にある、公害又は災害等の防止等に資する緑地や、伝統的又は文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ、風致、景観が優れた緑地、又は、動植物の生息地、生育地となる緑地に該当するものについて都市計画に定めることができるとしています。

次に、本市の上位計画における位置付けについて説明します。

本市では、平成 18 年 12 月に「横浜市水と緑の基本計画」を、横浜らしい水・緑環境の実現に向けて策定し、平成 28 年 6 月に改訂いたしました。

これに基づく重点的な取組みとして、平成 30 年 11 月に、「横浜みどりアップ計画」を策定しており、緑地保全制度による指定の拡大など、樹林地の確実な保全を推進しています。

これまでに指定した特別緑地保全地区は、全部で 178 地区、面積は約 533.6ha となっています。

本日御審議いただく案件は、赤字でお示しする新規決定案件 4 地区、青字でお示しする変更案件 3 地区の合計 7 地区です。

それでは地区ごとに説明いたします。

はじめに、議第 1408 号 さちが丘特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は、旭区の南部にあり、相鉄本線二俣川駅の南西 約 300m に位置しています。

今回指定する区域の面積は、約 0.4ha です。

区域は北西側が準住居地域、南東側が第一種住居地域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区南側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にカシを主体とする混交林で覆われ、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、帷子川流域の源・上流域に位置しており、樹林地や農地の保全により、源流の景観を保全するとともに、まとまりのある緑を確保する、としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン旭区プランにおいては、区内に残るまとまりのある樹林地は、特別緑地保全地区等の緑地保全制度に指定し、旭区の重要な資源である豊かな緑地を保全する、としています。

続いて、議第 1409 号 下瀬谷二丁目特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は、瀬谷区の中央部にあり、相鉄本線瀬谷駅の南約 1.1km に位置しています。

地区の西側に環状 4 号線が通っています。

今回指定する区域の面積は約 1 ha です。

区域は大部分が第一種低層住居専用地域に位置しており、一部が準住居地域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区東側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にミズキ・エノキ・スギ等の混交林で覆われ、一部に草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、境川流域の中流域に位置しており、まとまりのある樹林地や河川沿いの農地を保全する、としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいては、区民が親しみやすい緑の環境づくりに向けて、公有地の緑の拡充と持続的な維持管理、私有地の緑の保全・育成を併せて進める、としています。

続いて、議第 1410 号 和泉町大坪特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は、泉区の北部にあり、相鉄いずみ野線いずみ野駅の北西約 900m に位置しています。

今回指定する区域の面積は約 0.4ha です。

区域は全域が市街化調整区域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区北東側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、シラカシ等の広葉樹林、スギ等の針葉樹林、竹林によって構成される混交林で、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の 10 大拠点の上飯田・和泉・中田周辺地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、公園整備などにより、緑地を保全・活用するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいては、まとまりのある良好な緑地について、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度により保全を進める、としています。

続いて、議第 1411 号 和泉中央南二丁目特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は、泉区の南西部にあり、市営地下鉄立場駅の南西約 600m に位置しています。

今回指定する区域の面積は約 0.4ha です。

区域は、全域が第一種低層住居専用地域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区東側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にスギやシラカシ等の混交林で、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の 10 大拠点の上飯田・和泉・中田周辺地区に位置しています。

また、横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいては、まとまりのある良好な緑地について、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度により保全を進める、としています。

続いて、議第 1412 号 阿久和南一丁目特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、瀬谷区の南部にあり、相鉄いずみ野線緑園都市駅の西約 900m に位置しています。

現在、指定されている区域の面積は約 1.3ha です。

今回の変更は、すでに指定されているお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約 3.4ha となります。

区域は、全域が市街化調整区域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の西側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主に竹林で覆われ、一部にヒノキ・シロダモ・シラカシ等の混交林、針葉樹林、草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は緑の 10 大拠点の上飯田・和泉・中田周辺地区に位置しています。

また、横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プランにおいて、一定規模以上まとまりのある樹林地については、土地所有者や地域の協力を得ながら、特別緑地保全地区や緑地保存地区等の緑地保全制度の指定による保全を進める、としています。

続いて、議題 1413 号 名瀬北特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、戸塚区の北西部にあり、相鉄いずみ野線緑園都市駅の南東約 900m に位置しています。

地区の西側には中田さちが丘線が通っています。

現在、指定されている区域の面積は約 6.5ha です。

今回の変更は、すでに指定されているお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約 7.8ha となります。

区域は、全域が市街化調整区域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の西側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、シラカシ、ミズキなどの広葉樹林で覆われ、一部に針葉樹林、竹林、草地、畑があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、緑の 10 大拠点の大池・今井・名瀬地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、公園整備などにより、緑地を保全・活用する、としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン戸塚区プランにおいて、戸塚の 5 つの森の一つである名瀬の森に位置付けられており、まとまった緑地については土地所有者の協力を得ながら、特別緑地保全地区等の緑地保全制度を活用し、できる限り保全するとしています。

続いて、議題 1414 号 富岡東三丁目特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、金沢区の北部にあり、京急本線京急富岡駅の北東約 700m に位置しています。

地区の南側には、国道 16 号線が通っています。

現在、指定されている区域の面積は約 1.7ha です。

今回の変更は、すでに指定されているお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約 3.1ha となります。

区域は、全域が第一種低層住居専用地域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の南側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主にシラカシ・クヌギ等の広葉樹林で覆われ、一部に草地と竹林があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、緑の 10 大拠点の小柴・富岡地区に位置しており、富岡総合公園周辺の樹林地を保全する、としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン金沢区プランにおいて、まとまった樹林地に

については、土地所有者などの協力を得ながら、特別緑地保全地区等の緑地保全制度の指定などの対策により保全を進める、としています。

最後に、ただいま説明した7地区の、都市計画を決定・変更する理由ですが、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ、風致、景観が優れた緑地として、それぞれ区域を決定・変更いたします。

今回の指定により、特別緑地保全地区は、4地区、約7ha増え、全部で182地区、約540.6haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を、令和5年12月5日から12月19日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

それでは議第1408号から議第1414号までについて質疑に入ります。

本件については一体の都市計画ではありませんが、類似する案件ですので、7件まとめて質疑、採決を取らせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ただいまの案件について、御意見御質問ございましたらどうぞ。

よろしいでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに特に質問はございません。

●森地会長

はい、それでは御意見ないようですので、ただいまの議題1408号から議第1414号までについて原案通り了承してよろしいでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに御賛同いただきました。

●森地会長

ありがとうございます。それでは原案通り了承いたします。次の案件の説明をお願いします。

●建築局市街地建築課

建築局市街地建築課長の鷲原です。議第1415号建築基準法第51条に基づく一般廃棄物処理施設の設置について説明いたします。

はじめに、建築基準法第51条に関する手続き等について、説明いたします。

建築基準法第51条では、「卸売市場などのほか、その他政令で定める処理施設として、一般廃棄物処理施設や産業廃棄物処理施設等は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない」と定めています。

ただし、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が「都市計画上支障がないと認めて許可した場合」又は「政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合」においてはこの限りでないとしています。

なお、本市においては、市が設置する施設の場合、通常、都市計画に定めることとしており、実例としては卸売市場や火葬場などがあります。

一方、民間事業者が設置する施設の場合は、社会情勢等の影響を受けることも考えられるため、都市計画に定めず、建築基準法第51条に基づく許可で運用しています。

こちらは、処理施設の設置に係る流れです。

一番下の段、赤枠でお示ししているのが、本日の都市計画審議会です。

本日の審議会に諮る前に、騒音や振動などの生活環境影響調査や周辺住民等への説明などを行っています。

今後の手続きについてですが、本日の都市計画審議会で御了承いただいた場合には、答申を受けた後に建築基準法第51条の許可をすることになります。

この許可を受けて、事業者は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく本市の手続きを経て、施設の工事に着手することとなります。

次に、建築基準法第 51 条の許可基準について説明いたします。

本市では、平成 18 年 4 月に許可基準を定めており、地域の環境に配慮するとともに、立地、道路・交通等、周辺環境、住民説明の 4 項目に適合しなければなりません。

詳しくは、お手元の許可基準を御覧ください。

それでは、計画内容について説明します。

本案件は、戸塚区上矢部町 2,003 番 2 において、株式会社兼子が、一般廃棄物処理施設の設置を行うものです。

なお、今回の計画地は、市内一般家庭から収集したプラマークのついたプラスチック製容器包装を中間処理するため、平成 16 年に、建築基準法第 51 条の許可を受けています。

今回、それに加えてハンガーや歯ブラシなどのプラスチック製品の中間処理を行う施設を設置します。

こちらは位置図です。赤枠で囲っているのが申請地で、都市計画道路 1・5・1 号国道 1 号バイパス線の上矢部インターチェンジから西へ約 500m のところに位置しています。

こちらは、申請地周辺の航空写真です。申請地の周辺には、工場や事務所、住宅等が立地しています。

こちらは、本施設の処理のフローです。稼働時間は 8 時から 18 時で、プラスチック製容器包装及びプラスチック製品を受け入れ、破袋、選別、手選別、圧縮梱包して、再商品化事業者へ搬出します。

受け入れ量が多くなった場合は、一時的に圧縮をしたうえで処理を行います。

また、選別の中で発生した残渣物は、本市施設へ搬出されます。

なお、赤枠で囲っているのが、今回増設する処理ラインです。既存と同様の処理ラインを 1 ライン増設します。

平面図でその流れを見ますと、御覧の通りとなります。

青線が既存の処理フローです。破袋施設から選別施設を経て、圧縮梱包施設の流れとなります。

こちらは 2 階の平面図です。新規の処理フローは赤線で、2 階から始まり、同様に破袋施設から選別施設を経て、1 階の圧縮梱包施設へ流れていきます。

なお、オレンジ色で囲っている施設が、今回新たに許可を要する施設です。

次に、建築基準法第 51 条の許可対象となる処理施設について説明します。

許可対象処理施設の品目は全て廃プラスチック類です。

現状は、破袋施設の処理能力が一日当たり 41.51 t、選別施設が 40.37 t、圧縮梱包施設が 38 t でしたが、今回の変更により、破袋施設が一日当たり 119 t、選別施設が 133.5 t、圧縮梱包施設が 85 t といずれも計画処理能力が変更前の 1.5 倍を超えるものとなっています。

また、新たに圧縮施設を設置し、処理能力が許可対象能力の一日当たり 5 t を超える 48.1 t となるため、この 4 施設に対して、建築基準法第 51 条の許可が必要となります。

ここからは許可基準に沿って説明させていただきます。

まず、「立地基準」についてですが、用途地域別に基準を定めています。

工業地域又は工業専用地域に建築することを基本とし、準工業地域又は市街化調整区域に建築する場合は、風致地区等が指定されていない地区とすること、住居系又は商業系の用途地域には建築しないこと、としています。

こちらは申請地周辺の用途地域図です。申請地は、工業地域に位置しています。

次に、許可基準における「道路・交通等の基準」についてですが、処理施設から幹

線道路に至る間の道路は、搬出入車両が安全にすれ違ふことができる幅員を有すること、具体的には大型車の場合、6.5m以上の幅員を有することとしています。

また、処理施設の周辺道路の交通に支障が生じないよう対策を講じること、としています。

こちらは周辺道路からの搬出入ルートです。

搬入は、赤線でお示しのとおり、幹線道路である県道瀬谷柏尾から幅員6.5m以上の市道を複数経由し、申請地の前面道路である市道上矢部481号線から搬入します。

市道上矢部481号線は幅員6mですが、後ほど搬出入に支障ない旨を説明します。

搬出は、青線でお示しのとおり、市道上矢部481号線から6.5m以上の市道を複数経由し、県道瀬谷柏尾へ搬出します。

次に、本施設における1日あたりの搬出入車両についてですが、現在平常時に搬入55台、搬出4台のところ、本計画では搬入64台、搬出6台に増加します。

発生交通量は往復で換算するため1日当たり140台で、増加分は22台となります。

年末年始等の繁忙期における最大時は、搬入120台、搬出10台のところ、本計画では搬入128台、搬出12台となり、発生交通量は1日当たり280台、増加分は20台です。

なお、既存交通量は、県道瀬谷柏尾で一日当たり11,171台、市道上矢部385号線で一日当たり5,185台となっており、本計画による交通量への影響は少ないと考えられます。

また、申請地の前面道路である市道上矢部481号線の幅員が6mであることについては、搬入と搬出の方向を分けることで、すれ違ひを少なくしており、当該道路に車両の出入口を設けているのは本施設のほか、緑色でお示ししている3か所のみとなっています。

交通量の多い市道上矢部385号線へは、信号での合流が円滑であるため、他施設の車両とのすれ違ひも発生していません。

そのため、幅員6.0mでも支障がないものとして考えています。

また、搬出入は敷地南側から行き、出庫灯やカーブミラーを出入口に設置するなど安全対策を講じています。

次に、許可基準のうち、「周辺環境の基準」については、内陸部に処理施設を建築する場合、原則として学校、病院等に近接しないこと、としており、学校、病院等とは、具体的には、学校、病院、診療所、児童福祉施設若しくは老人福祉施設又は住居系の用途地域内の住宅を指します。

更に、特に、敷地境界線から100m以内に学校、病院等がある場合は、これらに著しい影響を与えないよう十分な対策を講じること、として、具体的には、学校、病院等の敷地境界線において、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく住居地域の基準を満たす対策を講じること、としています。

申請地の敷地境界線から100m以内に、学校、病院、診療所、児童福祉施設、老人福祉施設はありませんが、住居系の用途地域内の住宅が14軒あります。

そのため、これらに著しい影響を与えないよう、周辺環境への影響が想定される騒音・振動・悪臭について、横浜市生活環境の保全等に関する条例の規制基準への適合状況を確認しました。

具体的には、騒音・振動について、申請地及び学校・病院等の敷地境界線において影響予測を実施しました。

また、悪臭については、規制基準に適合する措置を実施し、申請地の敷地境界で現状の臭気指数を測定しています。

こちらが、騒音・振動に関する申請地の敷地境界線における予測結果です。いずれも敷地境界での最大予測値が条例に基づく規制基準値以下となっています。

次に、学校、病院等の敷地境界線での予測結果です。こちらも同様に条例の第一種

低層住居専用地域における規制基準値以下となっています。

さらに、悪臭についてですが、規制基準は御覧の通り5項目が設定されており、申請地の施設では、この5項目全てに適合する計画となっています。

また、現状、臭気排出口で測定した臭気指数も条例の指導指針値以下となっています。

次に、許可基準のうち、「住民説明に関する基準」についてですが、周辺住民等に建築計画の内容を説明し、理解を得るよう努めること、としています。

本計画については、令和6年1月までに申請地が属する町内会等及び申請地から幅員15m以上の幹線道路に至るまでの連合町内会へ説明を行いました。反対意見はありませんでした。隣接所有者及び学校、病院等への説明でも、反対意見はありませんでした。

以上を踏まえ、本案件に対する本市の考えとしましては、工業地域に立地していること、幹線道路に至る間の道路は施設への搬出入車両の通行に支障ない幅員を有しており、出入口に 出庫灯・カーブミラーを設けるなど、周辺道路の交通に支障を生じないように対策を講じていること、処理施設に起因する騒音、振動、悪臭について、本市条例の規制基準を満たすよう十分な対策を講じ、周辺環境に配慮した計画とすること、隣接所有者等に事業内容を説明し、理解を得ていること、以上より許可基準に適合しており、敷地の位置は都市計画上支障がないと考えています。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

それではただいまの議第1415号について、御意見・御質問ありましたらどうぞ。

●事務局

事務局です。会場の岡田委員から御質問があります。

●岡田委員

騒音の件ですが、これは季節に関係なく大丈夫なのでしょうか。施設によって、夏は扉が開いているなど、そういったことを関係なく年中大丈夫なのでしょうか。

●建築局市街地建築課

季節に関係なく大丈夫です。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに質問はないようです。

●森地会長（電波の関係で途切れて聞こえない箇所があったため後日確認）

私から事前にも伺ったことですが、もう1回確認しておきます。

9ページでは、左側から流れてきて上半分が新しいもので、下半分が今までのものになっています。次に13ページで、処理能力は41tが119tと、77か8tは増えています。次に20ページの搬出入の搬入台数ですが、今まで55台だったので、実際の処理能力が2倍以上にもかかわらず、搬入台数が9台とか8台しか増えてないのはなぜでしょうか。

●資源循環局事業系廃棄物対策課

ただいまの質問1点目の施設の能力アップの件ですが、今回委員から指摘ありましたとおり、今回、系統を一つ増やしています。2倍以上に増えている理由ですが、新設した機械でプラスチック資源を安定的に処理するために、既存の施設についても改造しています。また、新しいものも能力を少しアップしていますので、単純に倍というわけではなくて、合計すると2倍以上の能力になっています。

もう一点、今回、能力が増えたにもかかわらず搬入台数が増えていない件ですが、まず能力値まで搬入されるわけではありません。また、元々容器包装プラスチックを処理しているのですけれども、今回プラスチック製品を新たに処理に加えるのですが、プラスチックも非常に軽いものなので、プラスチック製品を今回新たに処理に加

えて運ぶのですが、重くないものなので、台数がそれほど増えないということです。

●森地会長

今 55 台が少ししか増えないのは持ち込むもの、質が違うものが入ってくるという理解でよろしいですね。

●資源循環局事業系廃棄物対策課

元々軽いものを運んでいたのですが、今回新たに加わったプラスチックも重量としてはそれほど重たいものでないので、物が増えて多少体積が増えるほか、搬入回数の見直しにより、数台増えますが、重量増加の影響はほとんど受けないということです。

●森地会長

少々、不思議な気もしたのですが、そういう説明ですのでよろしいでしょうか。それでは、御質問ないようですので、ただいまの議第 1415 号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。挙手をお願いします。

●事務局

事務局です。会場リモートともに賛同いただいています。

●森地会長

ありがとうございます。原案通り了承します。

本日の審議案件は以上です。引き続き報告事項が 2 件ありますので、事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課

報告事項 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定及び第 8 回線引き全市見直しについて、説明します。

本日は、1 これまでの検討経緯、2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定、3 線引きの見直し、4 市民意見募集等について、5 市街化区域へ編入する農地への対応、6 今後の進め方の順に説明します。

まず、これまでの検討経緯ですが、令和 4 年 6 月に、「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第 8 回線引き全市見直し」の基本的考え方について本審議会に諮問し、小委員会での検討を経て、令和 5 年 11 月に本審議会より基本的考え方について答申をいただきました。

その後、都市計画マスタープランの改定では、意見募集や市民対話を実施しています。

整開保等の改定及び第 8 回線引き全市見直しでは、答申等を踏まえて、都市計画市素案の案を作成し、市民意見募集等を行ないましたので、本日御報告するものです。

まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる「整開保」をはじめとする、御覧の 4 方針の改定について、説明します。

答申をいただいた改定の基本的考え方において、「現行整開保等の内容を継承することを基本としたうえで、都市づくりのテーマと方針等を適切に反映して、改定を行う必要がある」と示されたことなどを踏まえ、整開保等の改定の都市計画市素案の案を作成しました。

それでは、まず、整開保の市素案の案の概要について説明します。

構成は、都市計画の目標など、御覧のとおりです。

1 都市計画の目標では、目標年次を令和 22 年とし、人口減少期を迎え、人口構造が変化していく中で、持続的な都市の成長・発展等を図るため、これまでに整備してきた市街地を使いこなし、アップデートする取組とともに、都市基盤の整備効果を最大限発揮できる新たな都市づくりを両輪で進めるとしています。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針では、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分を定めるものとするとし、御覧の内容を定め、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入するとともに、鉄道駅周辺及び徒歩圏域・高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、米軍施設跡地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せ

て随時市街化区域へ編入するとし、一方、市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましいとしています。

3 主要な都市計画の決定の方針では、都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地や都市施設などが適切に配置されたバランスのとれた都市形成を推進する、特に、都市計画分野全般において、脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進する、とし、「土地利用」や「都市施設の整備」、「市街地開発事業」、「自然的環境の整備又は保全」について、それぞれ御覧の内容を定めます。

次に、都市再開発の方針です。構成は、御覧のとおりです。

1 都市再開発の方針では、人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、再開発を進めるなど御覧の内容を定めます。

2 1号市街地については、既成市街地のうち、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地として、整備・改善を図ることを目的に、図にお示しする約17,096haを指定します。

3 規制誘導地区については、「1号市街地のうち、規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区」として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に、①都心・京浜臨海部地区、②主要駅周辺地区など、御覧の4種類の地区を指定します。

4 2号再開発促進地区については、「1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として、再開発の実現を図ることを目的に、25地区を指定します。

次に、住宅市街地の開発整備の方針です。構成は、御覧のとおりです。

1 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針では、多様なニーズに対応した住宅の供給、脱炭素社会の実現に資する住宅の供給に向けた取組、マンションの管理適正化・再生円滑化や、大規模団地の再生に向けた取組などを推進するなど御覧の内容を定めます。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要では、「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」、重点地区として、21地区を指定します。

次に、防災街区整備方針です。構成は、御覧のとおりです。

1 防災街区整備の基本的な方針では、耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めるとともに、日常からの取組が災害時にも生きるまちづくりの視点も取り入れて、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指すなど御覧の内容を定めます。

2 防災再開発促進地区については、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」で延焼の危険性が高い地域として、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保等を図ることを目的に、22地区を指定します。

3 防災公共施設については、防災再開発促進地区内で、延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路として、沿道の建築物の不燃化と合わせて、地震火災の延焼の拡大防止を図ることを目的に、3路線を指定します。

整開保等の改定についての説明は以上です。

続きまして、線引きの見直しについて説明します。

前回の線引き見直しでは、横浜の実情に合った戦略的、かつ、きめ細かな見直しを行うため、『線引き見直しにおける基本的基準』を策定しました。

今回の線引き見直しでは、先ほど説明した上位計画である整開保等の改定の方向性を踏まえ、現行の『線引き見直しにおける基本的基準』に反映します。

なお、反映した視点とは、①大学等の再投資や機能強化の推進、②道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用、③都市と農・緑が共生するまちづ

くりの推進の3つの視点です。

それでは、線引き見直しにおける基本的基準の案について説明します。

構成は御覧のとおりです。

このうち今回、変更にかかわる2 市街化調整区域から市街化区域への編入(2)市街化区域への編入を行うことが望ましい区域について、説明します。

まず、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域としては、都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましいとし、①鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地や、②業務系や工業系用地の区域等を定めており、加えて今回、③市街化調整区域内にある学術研究施設用地で、既存施設の機能強化等が見込まれる区域等と、④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等を市街化区域への編入を行うことが望ましい区域として、追加します。

なお、編入にあたっては事業の実施に併せて行うことが望ましく、さらに、②から⑤に該当する区域については、周辺環境などに配慮し、地区計画の決定等と併せて行うことが望ましいとします。

さらに、新たに追加する基準として、④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道に該当する地区において、都市機能強化と一体となった農業振興など、都市と農が共生するまちづくりを推進する際は、市街化調整区域として保全する農地を整理したうえで編入区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。と追加します。

つづいて、市街化調整区域から市街化区域への編入について区域の案を作成しましたので、説明します。

線引き見直しにおける基本的基準の案に基づき、市街化区域への編入を行う必要のある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど、後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和2年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入します。

そこで、市街化区域への編入を行う必要のある区域の区域を選定する際の基準として、区域面積が0.5ha以上、宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上、農地、樹林地等が1割未満であることとし、編入区域を選定しました。

この基準により、市街化調整区域から市街化区域への編入を行うのは、図の中で赤色で示した、合計79地区、面積約144haの区域となります。

また、事務的変更として、道路整備、河川改修等により、市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域、17地区と、主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域、1地区の変更をあわせて行います。

今回の線引きの見直しにより、市域全体の市街化区域の面積は約33,911ha、市街化調整区域の面積は約9,742haとなります。

線引きの見直しに関する説明は以上です。

これら都市計画市素案の案の周知等についてですが、広報よこはまへの掲載、概要リーフレットの配布、都市計画市素案の案等の縦覧及び閲覧、横浜市ホームページへの掲載、説明動画の配信を実施しました。

また、都市計画市素案の案説明会を市内6か所で開催し、合計297人の方に御来場いただきました。

意見書の受付ですが、1月31日から2月29日まで実施し、意見書の提出は62通でした。

主な意見としては、整開保等の改定及び線引き全市見直しに賛同する意見、整開保等

の改定の内容に関する意見、個別地区に関する意見として、市街化区域への編入を希望するもの、市街化調整区域のままとすることを希望するもの、用途地域等の変更に関するもの、などの御意見をいただきました。

次に、線引き見直しにあわせて検討を進めている、市街化区域へ編入する農地への対応について説明します。

今回の線引き見直しにあたり、緑地・農地が散在する住環境が形成されている地区等については、線引き制度に加え、市街地に残る農地等の計画的な保全による、地域特性を踏まえた土地利用の誘導が求められます。

また、市街化区域に編入する農地は、宅地等になることを前提とした税制措置が適用されることとなるため、農業を継続しようとする者に対して、安定的な農業経営の継続に向けた措置等が求められます。

これらについて、生産緑地地区の指定による対応を検討しています。

なお、前回の線引き見直しの際に追加した、生産緑地地区の指定基準の概要ですが、指定の基準として、第7回線引き見直しにより、市街化区域内の農地となるものを追加し、その場合の指定基準として、「一団の農地等の区域」を実状に合わせ柔軟に判断することとし、適用は、編入後5年間に限定しました。今回の線引き見直しにおいても、前回と同等の対応を検討しています。

最後に今後の進め方ですが、いただいた御意見をとりまとめ、令和6年度以降に都市計画市素案を作成し、市素案説明会等の都市計画手続を進めていきます。

なお、改定・見直しは令和7年度を目指しています。

また、都市計画マスタープランについても、市民や企業等の皆様からの御意見等を伺いながら、改定に向けた検討を進めています。

今後も適宜、本審議会にて御報告し、進めてまいります。

以上で説明を終わります。

●森地会長

ただいまの報告について、御意見・御質問ありますか。

●事務局

会場の田中委員から御質問があります。

●田中委員

資料10ページに都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の改定と書いてありまして、四角の下に都市計画分野において脱炭素社会の実現に資する取組というのは、具体的にはどういうことを指しているのでしょうか。事例を挙げて教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

御質問いただきました整開保の脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進することについて、今回の整開保の方針の中では都市計画の分野全般で取り組んでいくこと自体をここで位置づける都市計画の基本的な方針になりますので、あらゆる分野で取り組むことを位置づけたいということで文章化しています。

整開保の中で具体策が記載されているわけではないですが、例えば建物の脱炭素化ですとか、インフラでも脱炭素に資するようなことを前提として取り組むことをここで記載させていただいているものになります。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●田中委員

ありがとうございます。整開保を読んでもなかなか意味が分からないお題目が多いのですが、実際にそれを現実化するときにお題目でなくて、現実の内容がどこかに見えるような整開保というものを目指してもらった方が、横浜らしさも加味できるのではないかなと思います。法律で決まっている内容しかできないなどありますけども、それを補完するような資料も意識されたらいいなと要望します。

●都市整備局企画課

昨年 11 月に答申をいただきまして、整開保、都市計画マスタープランを同時に改定する中で、都市計画マスタープランについては市民の皆様にはわかりやすいものを目指していきたいと、今検討している最中です。こういった中で、脱炭素とかの意見、内容をしっかり周知が図れるようなプランにしていきたいと考えています。

●事務局

会場リモートともに御質問は出尽くしたようです。

●森地会長

それでは次の報告事項 2 について説明をお願いいたします。

●環境創造局農政部農政推進課

報告事項 2 生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項に基づく特定生産緑地の指定について御報告いたします。環境創造局農政推進課担当課長関根が説明させていただきます。

まず、特定生産緑地の概要について、説明します。

特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定告示から 30 年経過する前に行います。

特定生産緑地の指定期限は 10 年で、その後も 10 年毎に延長することが可能となります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件です

本市の指定要領では、「原則として、1 箇所 300 ㎡以上の規模であること」と「農地等として適正に管理されていること」とされております。

また、生産緑地法では、「農地等利害関係人の同意を得ること」と「都市計画審議会の意見を聴くこと」となっています。

続いて、特定生産緑地の指定手続の流れを説明します。

今回は平成 5 年指定の生産緑地について、特定生産緑地の指定を行いました。

令和 3 年 10 月から手続を開始し、令和 5 年 11 月の都市計画審議会で、御意見を伺いました。

その後、指定リストを確定させ、令和 5 年 12 月に特定生産緑地の指定公示を行いました。

本日の都市計画審議会では、特定生産緑地の指定結果について御報告いたします。

前回の 11 月都市計画審議会では、対象箇所 A として特定生産緑地の指定要件①から③を全て満たすもの 58 箇所、約 7.1ha、対象箇所 B として、申出基準日までに指定要件を満たす可能性があるもの 14 箇所、約 1.2ha について、御意見を伺いました。

その後、対象箇所 B については、指定要件を満たしたものはありませんでした。

この結果、今回の特定生産緑地の指定状況については、平成 5 年 12 月 24 日指定告示の生産緑地のうち、対象箇所 A として御意見を伺った 58 箇所、約 7.1ha について、指定しました。

最後に、全市の生産緑地地区における「特定生産緑地の指定割合」についてです。

現在、生産緑地地区は、1,501 箇所、約 258.1ha が指定されており、特定生産緑地は全体の約 69%となります。

以上で、生産緑地法 第 10 条の 2 第 3 項に基づく特定生産緑地の指定についての報告を終わります。

●森地会長

ありがとうございました。

それではただいまの御報告について、御意見・御質問ありますか。

●齊藤委員

はい、発言の機会ありがとうございました。確認ですが、3 ページ目のところに今回の指定の要件①②③④とお示ししていただいています。①、②に該当するもの、そして本日④というのが 4 ページ目の資料にいきますと、本日の都市計画審議会での報告ということでしょうか。それとも昨年 11 月の都市計画審議会での意見聴取がこちらになるかということ、③農地等利害関係人の同意を得ること、所有者と賃借人の同

意を得ているというのは、これは申請期間の4ページ目の箇所の申請期間①②が申請期間中に利害関係者の同意を得たという理解でよろしかったでしょうか。手続的には申請期間中で同意を得て、それが本日ここに出てきているかという確認になります。

●環境創造局農政推進課

一点目、都市計画審議会の意見を聞くこと④については、昨年11月の都市計画審議会での意見聴取を指しています。農地等利害関係人等の同意についてですが、申請期間①②どちらかで同意をいただいたものということになっています。

●齊藤委員

わかりました。そうしますと意見を聴くこと④が11月に終わり、それまでに終わっているものもあり、同時並行して利害関係人の同意を得たことで本日を迎えるということですね。

●環境創造局農政推進課

そのとおりです。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

会場、リモートともに、御質問出尽くしたようです。

●森地会長

報告事項2をこれで終わります。本日の審議案件及び報告事項は以上です。

最後に事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

最後に事務局から事務連絡を行わせていただきます。次回の開催は、令和6年6月28日の午後1時開始を予定しております。正式な開催通知等につきましては後日改めて送りますので、よろしくをお願いします。事務局からの連絡事項は以上です。

●森地会長

以上をもちまして、第170回横浜市都市計画審議会を閉会します。本日は長時間にわたり御審議いただきまして誠にありがとうございました。

了