

第161回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和4年1月14日（金）午後1時00分～午後2時30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）
- 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

第161回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和4年1月14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)

■ 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	1346	横浜国際港都建設計画 火葬場の変更	<p>【第5号東部斎場】</p> <p>本市においては、今後も高齢化が進展し、これに伴い火葬需要も増加し続けることが予想されます。</p> <p>現在、本市の斎場（火葬場）は市営4斎場、民営1斎場で運営しています。これらの既存施設だけでは将来にわたる火葬の安定供給を確保することは困難であるため、新たな市営斎場整備の検討を進めてきました。</p> <p>ついては、本市の将来にわたる火葬の安定供給及び市域東部方面における斎場への利便性向上を図るため、東部斎場を追加します。</p>
No. 2	1347	横浜国際港都建設計画 公園の変更	<p>【2・2・122号日東浜公園】</p> <p>本公園の都市計画公園区域について精査したところ、都市計画公園区域と公園管理区域に不整合が生じていることが判明しました。</p> <p>そこで、現在の公園管理区域と整合を図るため、都市計画公園の区域を変更します。</p>
No. 3	1348	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【中里三丁目特別緑地保全地区】</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>

■ 報告事項

- 1 用途地域等の見直しの検討状況について
- 2 中区海岸通り地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
横浜市立大学国際教養学部教授	齊 藤 広 子
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
神奈川県弁護士会	杉 原 光 昭
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	岡 田 日出則
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	大 森 義 則
横浜市会副議長	高 橋 正 治
〃 政策・総務・財政委員会委員長	草 間 剛
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	遊 佐 大 輔
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	安 西 英 俊
〃 こども青少年・教育委員会委員長	斎 藤 真 二
〃 健康福祉・医療委員会委員長	高 橋 のりみ
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	行 田 朝 仁
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	山 本 たかし
〃 水道・交通委員会委員長	藤 代 哲 夫
自治会・町内会長	網 代 宗四郎
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	小 宮 美知代
〃	田 邊 博 敏

欠席委員

東京都立大学大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳 下 健 一
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
横浜市会議長	清 水 富 雄
神奈川県警本部交通部交通規制課長	大 川 広

出席した関係職員の職氏名

健康福祉局健康安全部環境施設課斎場整備担当課長	井	波	昭	彦
健康福祉局健康安全部環境施設課斎場整備担当係長	鶴	和	誠	子

環境創造局みどリアップ推進部緑地保全推進課長	関	口		昇
環境創造局みどリアップ推進部緑地保全推進担当課長	松	本	昭	弘
環境創造局みどリアップ推進部緑地保全推進課担当係長	村	田	光	世
環境創造局みどリアップ推進部緑地保全推進課担当係長	小	室	快	人
環境創造局みどリアップ推進部緑地保全推進課担当係長	河	村	光	則

都市整備局都心再生部都心再生課長	高	井	雄	也
都市整備局都心再生部都心再生課担当係長	島	田	浩	和

(事務局)

建築局長	鈴	木	和	宏
〃 企画部長	山	口		賢
〃 都市計画課長	立	石	孝	司
〃 課長補佐(地域計画係長)	粕	谷	弘	幸
〃 用途地域見直し等担当係長	雨	宮	寿	親
〃 都市施設計画係長	水	谷	年	希
〃 調査係長	濱	名	陽	介

議事録

●森地会長

それでは、定刻となりましたので、第161回横浜市都市計画審議会を開会いたします。始めに審議会の進行等について事務局から説明をお願いいたします。

●事務局

それでは、本日の審議会の進行等について、御説明します。

今回の審議会も、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点などから、引き続きWeb会議形式とさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、運営についてお手数をおかけいたしますが、よろしく願い申し上げます。

まず、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条に基づき、公開とさせていただきます。

傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、会議録も公開となります。

なお、傍聴の方は、受付でお渡しした傍聴者の注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持に御協力をお願いします。

次に、定足数について御報告します。

本日、御出席の委員は、25名中20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ます。

資料については、事前に配布させていただいた資料と同じ内容を画面に表示してまいりますので、順次御覧ください。

本日の審議案件は、都市計画案件が3区分3件、報告案件が2件です。

次に、運営上の注意点を御説明いたします。

御発言の際は、必ず事前に挙手をお願いいたします。

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

パソコンで御参加の委員の皆様は、リアクションというボタンから入ると手を挙げるといったボタンがございます。

タブレット・スマートフォンで御参加の委員の皆様は、詳細と書かれたボタンから入ると手を挙げるといったボタンがございます。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いします。職員がハンドマイクをお持ちします。

御発言にあたっては、会長の許可を受けてから御発言をお願いします。

また、リモートで御参加の委員の皆様は、カメラをオンにして御発言をお願いいたします。

続いて、議決方法について説明します。

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ので、御対応いただき、最終的な可否の結果を会長に宣言していただきます。

御発言と同じく、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。

最後に通信トラブル等の緊急連絡先の御案内をいたします。

電話番号は、〇〇番でございます。

事務局からは以上です。

●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いたします。

●建築局都市計画課

建築局都市計画課長の立石でございます。よろしく願いいたします。

それでは、議第 1346 号横浜国際港都建設計画火葬場の変更、第 5 号東部斎場の追加について御説明します。

初めに、本市の火葬場の都市計画について御説明します。

現在、本市では 4 か所の火葬場を都市計画決定しており、今回、東部斎場を新たに追加する都市計画変更を行います。

なお、火葬場の都市計画に定める事項は、名称、位置、区域及び面積となります。

では、本市の死亡者数の推計から御説明します。

グラフに示すとおり、高齢化が進展するなかで死亡者数が増加傾向となっており、これに伴い火葬需要の増加が見込まれています。

このような状況に対応するため、令和 7 年度の供用開始を目標に 16 基の火葬炉を備えた新たな火葬場を整備することとしました。

次に新たな火葬場の整備効果について、御説明します。

青色の線が 1 年間で最も死亡者数が多くなる 1 月の火葬需要の推移を示しており、緑色の線が既存市営火葬場の火葬可能件数の推移で、最大約 3,700 件を見込んでいます。赤色の線は新たに火葬場を供用開始した際の火葬可能件数の推移で、最大約 5,200 件まで増加します。

これにより令和 37 年までの火葬需要に対応することができると試算しています。

なお、新たな火葬場が供用されるまでの火葬需要の増加については、夕方の火葬枠を新設するなど、火葬可能件数の拡大に取り組んでおり、今後も継続して対応していきます。

次に、新たな火葬場の計画地の検討経緯についてですが、現在ある 4 か所の市営火葬場の立地を勘案し、画面に示す 3 つの観点から検討しました。

まず、「高齢化の進展に伴う火葬需要の増加」についてです。

右側の図は、平成 27 年から令和 22 年までの高齢者人口の増加数を、区別に色分けした図です。

3 万人以上増加する区を最も濃い色で示すと、北部及び東部方面に集中しており、これらの地域で今後、火葬需要の増加が著しくなると想定されています。

次に、「既存の市営火葬場への交通利便性」についてです。

右側の図は、市内の各地域から最寄りの市営火葬場までの車の所要時間に応じて色分けした図になっています。

最寄りの市営火葬場までの車の所要時間が 30 分を超える地域を赤色で示しており、東部及び北部方面に多くなっています。

なお、市内には 4 か所の市営火葬場のほかに、西寺尾火葬場がありますが、民営のため、市営火葬場のみで検討しました。

次に、「災害時の被害リスクの分散化」についてです。

災害時の被害リスクを分散し、火葬需要に対応できるよう、方面別に火葬場を整備する必要があります。

以上の検討をふまえ、新たな火葬場の計画地は、市域の東部方面が適切であると判断しました。

さらに、火葬炉を 16 基整備できる具体的な計画地の検討にあたっては、「敷地条件」「災害リスク」「周辺環境」及び「今後の利用計画」の視点から適性を確認し、鶴見区大黒町を選定しました。

続いて、上位計画について御説明します。

横浜市中期 4 か年計画では、政策 17 における、現状と課題で、超高齢社会の到来による死亡者数増加を踏まえ、新たな斎場や墓地を整備する必要があるとしており、主な施策 5 で、今後も増加が見込まれる火葬の需要に対応するため、東部方面で新たな斎場の整備を行うとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン鶴見区プランでは、5 章地域別の方針におけ

る、広域的課題への対応として、大黒町において東部方面斎場（仮称）を整備し、増え続ける火葬需要に対応するとしています。

続いて、計画地について御説明します。

赤色で計画地を示しています。計画地は、鶴見区の臨海部にあり、京浜急行本線生麦駅から南に約 1.2 km、首都高速道路の生麦ジャンクションから南に約 0.8 km に位置しています。

計画地周辺の都市計画についてですが、計画地の南側には都市計画道路新子安大黒線があります。用途地域は、工業専用地域であり、臨港地区に指定されています。

こちらは、航空写真です。計画地周辺には、工場や物流施設等が立地しています。

次に、現況写真です。①は計画地内の様子で、鶴見区スポーツ広場として暫定利用されています。②は計画地南側にある新子安大黒線で、幅員約 25m で整備されています。③は計画地東側にある公道で、幅員約 11m で整備されています。

続いて、整備概要について御説明します。

計画地の敷地面積は約 11,000 m²です。建築物の規模は、延べ床面積が約 22,000 m²、階数は地上 4 階地下 1 階を想定しています。

地下 1 階には駐車場を設け、駐車台数は地上 1 階と合わせて 150 台以上を用意します。

次に各階の整備概要について御説明します。

1 階には葬儀式場などを配置します。2 階には火葬炉や炉前ホールなどを配置します。3 階には待合室などを配置します。4 階には機械室などを配置します。

次に火葬場の供用に伴う周辺交通への影響について御説明します。

画面に示す①から④は計画地周辺にある主な交差点を示しています。

赤線で示す計画地にある青色の矢印は、出入口の位置を示しています。

計画地前面の新子安大黒線には、中央分離帯があるため、車両は交差点②側から来場し、交差点③側へ退場することとなります。

各交差点の交通量の変化については画面右下に示すとおりで、火葬場の供用に伴い増加する交通量を赤字で示しています。

最も増加交通量が多い④の交差点においても、60 台の増加にとどまっています。

また、交差点解析を行った結果、交差点の混雑度を示す指標である需要率は、画面に示すとおり、全ての交差点において上限値を下回ることを確認しています。

なお、利用者がより円滑に来場できるよう、計画地南東の交差点の改良に向け、関係機関との調整を進めていきます。

次に都市計画変更の内容について御説明します。

本市の将来にわたる火葬の安定供給及び市域東部方面における斎場への利便性向上を図るため、第 5 号東部斎場を追加します。

追加する火葬場の区域を赤色で示しており、位置は鶴見区大黒町、面積は約 11,000 m²、火葬炉は 16 基の計画です。

令和 3 年 9 月 24 日から 10 月 8 日まで、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

また、本事業は横浜市環境影響評価条例の対象とはなりません。下記の流れのとおり、自主的に環境影響評価を実施しました。

評価した項目を表に丸印で示しており、工事中が 8 項目、供用後が 11 項目となります。いずれの評価項目についても、環境の保全のための措置に取り組むことで環境保全目標は達成されると評価しました。

今後のスケジュールですが、スクリーンにお示しするとおり、東部斎場の供用開始については、令和 7 年度を予定しています。

以上で説明を終わります。御審議の程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 1346 号の質疑に入ります。

ただいまの案件について、御意見御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。会場にお越し高橋のりみ委員が御発言を要求されております。

●森地会長

よろしく申し上げます。

●高橋のりみ委員

高橋です。お願いいたします。

25 ページのところに環境影響評価とあるのですが、大気質ということで煙突がそれぞれ 1 炉に 1 つずつだということだと思っておりますが、煙突の高さはだいたい何 m ぐらいになるのでしょうか。

●健康福祉局環境施設課

斎場整備担当課長の井波と申します。よろしく申し上げます。

煙突の高さは、現在 25m 程度の高さを予定しております。

ただ実際には、1 番上の階の機械室の上端とあまり変わらないような高さになると思われまので、あまり突出したような形にはならないと、想定しております。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。その煙突なのですが、過去に整備した斎場と比べて、性能や排気に関しての能力は向上しているのでしょうか。

●健康福祉局環境施設課

厳しい基準を定めまして、発注しております。ダイオキシンといったものも出ないような形で火葬炉の方であらかじめ処理をして、排気するような形にしておりますので、環境基準としては大丈夫だと考えております。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。

私の地元のエリアは南部斎場なのですが、南部斎場は 2 つの炉で 1 つの排気系統だということで、2 つ一緒でないと設備が活用できなかったということなので、今回 1 つの炉に対して 1 つの排気系統という形になってよかったなと思っております。

次に交通アクセスに関してなのですが、生麦駅から 1.2 km ということで、駅からご来場する方はどういった交通形態があるのでしょうか。

●健康福祉局環境施設課

駅からいらっしゃる方に関しましては、バス便がございまして、それぞれ新子安大黒線もしくは大黒橋通の方で降りていただき、そこから徒歩でいらっしゃるような形です。

ただし、大部分の方が車で来られるというのを基本想定としております。

●高橋のりみ委員

はい、ありがとうございました。以上です。

●森地会長

その他の方がいかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。会場にお越しの大森委員が御意見要求されております。

●森地会長

大森委員よろしく申し上げます。

●大森委員

よろしくお願ひいたします。

スケジュール的にも基本設計の方がほぼ終わりになっていると思うのですが、墓式場の広さのことでちょっとお聞きしたいのですが、資料を拝見しますと、もとこの計画自体も近年の葬儀の縮小化に伴って、小さく計画されているのではないかと思います。

また、現在のコロナの状況で、人の移動制限等の要因が主だと思いますが、ますます葬儀が小さくなっているというふうに承知しております。

この社会情勢の変化を受けた形で、式場の広さとか、ゾーニングとか、そういうのを検討されたものなのか、またコロナが一過性のものとして、あまり考慮にいていないのか、その辺が、基本計画に与えた影響等、教えていただければと思います。

よろしくお願ひします。

●健康福祉局環境施設課

基本的に、建物内の諸室の検討は、コロナの前に行っております。

そのころから、だいたい2部屋から3部屋という形で検討を進めておりました。

現在整備する予定としましては、50人用のものを2部屋、これは他の斎場でも同じような規模感かと思ひます。

また、他の斎場にはございませぬが、20人用の小さな部屋を1つ計画しております。

先ほどの50人用の2部屋は1つに合わせて使うこともできるように考えておりました。コロナの影響が一時的かどうかは、予想が難しく、そういう意味では、うまく検討し切れていないかもしれませんが、多様な使い方に対応できるような配置としたつもりでございませぬ。よろしくお願ひいたします。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございませぬ。その他の委員の皆様方は御意見のある方は、いらっしやらないようでございませぬ。

●森地会長

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1346号について、原案通り了承してよろしいでしょうか。

御賛同いただいた方は挙手をお願ひいたします。

●事務局

失礼いたします事務局でございませぬ。賛成多数いただいております。

●森地会長

はい、それでは議第1346号について、原案通り了承いたします。

それでは次の案件の説明をお願ひいたします。

●建築局都市計画課

議第1347号2・2・122号日東浜公園の都市計画変更について御説明します。

日東浜公園は、鶴見区の南東部、JR鶴見線浅野駅から北側約550mに位置している街区公園です。

都市計画公園区域は赤色で示す部分で、入船小学校区に配置される3か所の街区公園のうちの1つとなっています。

周辺の都市計画施設としては、都市計画道路横浜羽田空港線、東京大師横浜線、浜町矢向線及び鶴見本町通線、都市計画公園東潮田公園、朝日町公園及び入船公園があります。

用途地域は、準工業地域です。

こちらは、航空写真です。次に現況写真です。公園には、地域のイベント等を行う広場や、滑り台等の遊具があります。

都市計画と整備の経緯ですが、昭和 61 年に居住地の生活環境の向上を図り、児童の福祉と保健の増進に資することを目的として都市計画決定し、昭和 63 年には都市計画公園区域のうち北側の一部を除いて整備を行い、供用を開始しています。

こちらの平面図では、都市計画決定した公園区域を赤線で、現在供用している公園区域を緑色で示しています。

四角で囲った箇所を拡大して説明します。都市計画公園区域内には、既に供用されている公園以外に斜線で示した箇所に民有地が存在しています。

その理由について、御説明します。

本公園は、運河を埋め立てる事業に伴い整備した公園であり、画面には、運河の埋立事業前の様子を示しています。

緑色の線は、昭和 61 年当時の公園整備予定地です。

こちらの図は、公園の北側部分を拡大したものです。水色で示す箇所は民有地で、当初は公園整備予定地に含まれていましたが、埋立事業を進めていく中で、予定地から外れ、あわせて、斜線で示す区域については、埋立事業の代替地として利用する計画となりました。

一方、並行して進めていた公園の都市計画手続においては、民有地や埋立事業の代替地を除いて都市計画公園区域とすべきところを、赤線で示すとおり、斜線で示した代替地を含んで設定したため、都市計画決定した公園区域と供用を開始した公園区域に不整合が生じています。

なお、面積については、埋立事業の代替地を除いて算出したため、不整合は生じていません。

現状では、都市計画公園区域と供用中の公園区域に不整合が生じており、既に民有地となっている、斜線で示す土地に対し、都市計画法に基づく建築制限などがかかっていることから、都市計画公園区域を変更する必要があります。

都市計画変更の内容ですが、黄色で示す都市計画公園区域を赤色で示す区域に変更します。

これによる面積の変更はありません。なお、本公園の機能及び面積については、街区公園の要件を満たしています。

令和 3 年 9 月 3 日から 9 月 17 日まで、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行いました。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。御審議の程よろしく申し上げます。

●森地会長

どうもありがとうございました。それでは議第 1347 号について、質疑に入ります。

御意見御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

この案件について御質問のある委員の方はいらっしゃらないようでございます。

●森地会長

ありがとうございます。そのようですので、ただいまの議第 1347 号について、原案通り了承してよろしいでしょうか。

御賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

賛成多数いただいております。

●森地会長

はい、それでは議第 1347 号について、原案通り了承いたします。

それでは次の意見をお願いいたします。

● 建築局都市計画課

議第 1348 号、特別緑地保全地区について御説明します。

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御説明します。

本市では、横浜らしい水・緑環境の実現に向けて、平成 18 年 12 月に「横浜市水と緑の基本計画」を策定し、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り組みとして、平成 30 年 11 月に、三期目となる「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 172 地区、面積は約 522.4ha 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 1 地区です。

それでは、南区の中里三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、南区の中央部にあり、京浜急行本線弘明寺駅の南西約 150m に位置しています。

今回指定する区域の面積は約 1.4ha 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けます。

赤い線で囲った区域が、今回、特別緑地保全地区に指定する区域です。

参考までに区域の外のくぼんだ部分には、もともと旅館がありましたが、現在は閉業し、建築物は既に除却済みで、更地となっています。

今回、特別緑地保全地区に指定する区域とともに、既に市が土地を取得済みで、今後公園として整備する予定です。

続いて現況写真です。地区西側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主に竹林で覆われ、一部に広葉樹、草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置付けについてですが、「横浜市水と緑の基本計画」において、本地区は、市街地を望む丘の軸内にある弘明寺・別所の丘に位置しており、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緑地の指定や農地の保全・活用、公園の整備などにより、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南区プラン」においては、区内に残るまとものある樹林地は、特別緑地保全地区等の緑地保全制度に指定し、南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。

最後に、ただいま御説明した地区の、都市計画を決定する理由ですが、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、区域を決定いたします。

今回の指定により、特別緑地保全地区は、約 1.4ha 増え、全部で 173 地区、面積は約 523.8ha となります。

なお、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和 3 年 10 月 15 日から 10 月 29 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した。
それでは議第 1348 号の質疑に入ります。
御意見御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局
失礼いたします事務局でございます。
会場にお越しの山本委員が御発言要求されております。

●森地会長
山本委員お願いいたします。

●山本委員
ありがとうございます。

今回の特別緑地保全地区の決定につきましては、賛成するわけなのですが、今回の決定に伴いまして、新たに公園を整備したり緑地の保全活用をしたり、市民の方々にそういう自然とか緑に触れ合う機会を作ることは良いと思いますが、これにかかるコストについて、毎年どのくらいの保全に関する費用が発生するのか、参考までに教えていただければと思います。

●環境創造局緑地保全推進課

緑地保全推進課長の関口でございます。

費用に関するお話がありましたが、市民の皆様が使われる部分の、公園に関する管理費及び、樹林地の周辺部分について道路際の草刈りや樹木の剪定等の費用が発生すると想定しています。

●山本委員

ありがとうございます。

実際に、どのくらいの費用が、管理費としてかかるものなのでしょうか。1.4ha といふとかなり広大な敷地・面積でありまして、公園として本当に多くの市民の皆さんに親しまれ、憩いの場として利用されていくわけでございますから、一方でそれにかかる費用というのは、きちんと考えておかなければいけないかなと思います。

横浜市の場合は緑地だとか、まだまだ足りない、少ないと思いますし、今後もそういった指定を進める中では、それらにかかるコストというものも、考えておかなければいけないのかなと思うのです。

要は特別緑地保全地区を決定すること自体は、構わないのですが、それに係る管理コスト・費用がかかるわけでありまして、そのコストを、市としてはどの程度に見ておられるのかということも、ちょっと調べさせていただいて、参考までに教えていただきたいというのが質問であります。

●環境創造局緑地保全推進課

費用ということで具体額に関する御質問と思いますが、計画をこれから策定するという事で施設内容等がまだ具体化していないため、具体的な額の算定ができない状況でございます。

●森地会長
よろしいでしょうか。

●山本委員

今、お答えできないということでありまして、それはもう仕方ないのですが、ただ先ほどから申しておりますように、特別緑地保全地区としての決定すること自体は、横浜市民にとってもプラスになるのでいいのですが、しかしながら、やはりその限られた横浜市の予算の中で、こういった事業を進めていくわけでありまして、それぞれに対するコスト意識みたいなものは持っていないと、単に緑を

守りましょうとか、住民の皆さんが緑を増やしましょうというのはわかるのですけれども、それによって逆にマイナスじゃないですけども、かかるコストというのはどのくらいあるのかということ、十分やはり把握をした上でこういった管理をしていかないと、無尽蔵に緑地を保全すればいいのだということではなくて、やはり都市の経営という中では、十分なコスト意識を持っていただきたいと要望しておきたいと思えます。

●環境創造局緑地保全推進課

御指摘ありがとうございます。

当然、今のような話につきましては、コスト意識をもって、できる限り効率化を図っていくということもありますし、既存の公園部分では、例えば公園愛護会の皆様の御協力いただいて、管理しているような事例というのも多くございます。

本公園につきましても、計画はこれからと申し上げましたが、計画策定の間を通じて、そのような御協力をお願い申し上げて、なるべく効率的に良好な管理ができるような工夫をしてまいりたいというふうに考えてございます。

●山本委員

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

失礼いたします事務局でございます。

池邊委員が御意見要望されております。

●池邊委員

私は、横浜みどりアップ計画市民推進会議の方の委員もしております、横浜市民の方々からは、1世帯900円という、市民税もいただいており、それらのコストについては、非常に厳しく見ておりますので、御心配があるようなことはないというふうに思いますし、ここは特別緑地保全地区ということで、自然的な樹林地でございますので、全てが公園というような地域ではないので、それほどの過剰なコストが発生するということはないと思います。

ところで、私の方の質問なのですが、この植生については、私も特別緑地保全地区に指定することについては、同じくもちろん賛成でございます。

参考のためこの植生についてだけ御説明、お願いしたいと思ひまして、手を挙げました。

よろしく申し上げます。

●環境創造局緑地保全推進課

スライドの11枚目のところに現況写真を掲載しておりますが、もともと裏手の中に、こういった雑木林の中に竹林が入っていたのですが、竹林自体が、非常に良好に管理を過去されてきた経過がございまして、たけのこを取ったりされていたということで、いわゆる竹林そのものも良質な景観を形成している部分というののもかなりの面積ございます。

そのため、当該地については、いわゆる雑木林として管理していく部分もございまして、竹林につきましても横浜市の森づくりガイドライン等がございまして、それに従いまして、先ほどの効率化の観点の中でございまして、良好に管理してまいりたいというふうに考えているところでございます。

●池邊委員

雑木林の樹種については、専門の方じゃないのでわからないということでしょうか。

●環境創造局緑地保全推進課

植物調査の結果としましては、広葉樹林ということでございまして、クヌギとかコ

ナラ類といったものが入ってございます。

●池邊委員

わかりました。そうしましたら、里山の二次林ということですね。でも竹林が良好に管理されているということで安心いたしました。

他のところでは、竹林の除去のために、みどり税を使っているようなところもございますので、良好な管理がされているということで大丈夫かと思えます。

以上でございます。ありがとうございました。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様方は、御意見はないようでございます。

●森地会長

はい、それでは議第 1348 号について、原案通り了承いたしますがよろしいでしょうか。挙手の方お願いいたします。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。

議第 1348 号について原案通り了承いたします。

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、事務局から御説明をお願いします。

●建築局都市計画課

それでは報告事項 1、用途地域等の見直しの検討状況について御報告します。

まず、これまでの経過ですが、用途地域等の見直しの基本的考え方について、令和 2 年 1 月の都市計画審議会に諮問し、計 6 回にわたる小委員会での検討を経て、令和 3 年 8 月の都市計画審議会にて答申をいただきました。

その後、令和 3 年 12 月には答申を踏まえて作成した、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方（案）」を公表し、広報よこはま特別号などを活用して市民の皆様へ周知を行っています。

本日、委員の皆様のお手元にも広報よこはま特別号をお配りしていますが、紙面はタブロイド判の見開き 4 ページで構成しています。

まず表紙となる 1 面では、平成 8 年以来となる用途地域等の見直しを行うにあたり、市民の皆様への御意見を募集する旨や、用途地域とは何かという説明に加え、本市の用途地域の指定状況、および見直しを行う上での 5 つの基本姿勢を示しています。

こちらにあるとおり、今回の見直しでは「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」などを基本姿勢として進めていきます。

次に、中面左側の 2 面には、今回の見直しの重点施策である「郊外住宅地の魅力向上」について示しています。

具体的な取組としては、第一種から第二種低層住居専用地域への見直しや、特別用途地区の指定を行い、これによって住むための場所から住み、働き、楽しみ、交流する場所へと転換し、持続可能で価値の高い住宅地の創出を目指していくとしています。

また、これ以降の 3 面・4 面では、その他の見直しのポイントや、13 種類の用途地域の指定方針案、並びに今後のスケジュール等を掲載しています。

意見募集につきましては、令和 3 年 12 月 15 日から、本日、令和 4 年 1 月 14 日までを受付期間としており、意見書の提出方法は、横浜市ホームページからの電子申請に加え、郵送や F A X 等によることとしています。

こちらは令和3年12月23日時点での集計ですが、募集開始から約1週間で38件の御意見を頂きました。

意見書の内訳は下の表にお示ししたとおりで、第二種低層住居専用地域への見直しや特別用途地区の指定など、今回掲げた具体的な取組に対して、賛成が6件、部分的な賛成が6件、反対が2件となっています。

また、その他にも容積率等を緩和してほしいという17件の御要望や、都市計画以外の御要望が7件ありました。

なお、昨日時点までの意見を含めると、合計は126件となっています。

賛成については、「時代の変化やウィズコロナなど新しい生活様式を考え、第一種低層住居専用地域を見直して、小規模な日用品店舗等が立地すれば良い」といった意見がありました。

また、部分的な賛成意見の中には、「単純に第二種低層住居専用地域に見直すよりも、都市計画提案制度や特別用途地区を活用した方が良いのではないか」という御意見などがありました。

現時点で明確な反対は少ないですが、「第一種低層住居専用地域の魅力を壊すことに繋がる取組には全面的に反対」といった御意見もありました。

なお、用途緩和よりも容積率や建蔽率等の緩和に対する御意見が多い印象です。

最後に当面のスケジュールです。

今回、市民意見募集でいただいた御意見に対する市の見解を取りまとめた上で、年度末を目途に「見直しの基本的考え方」を確定し、これらをホームページで公表します。

また、これを踏まえて令和4年度以降には、見直しの候補地区の素案の案についての説明会を開催する予定としており、この段階で見直しを行う具体的な地区を市民の皆様にお示しします。

その後、素案説明会や公聴会等の諸手続を経て都市計画審議会にお諮りし、最終的には令和5年度以降に都市計画変更を行うことを想定しています。

用途地域等の見直しの検討状況についての報告は以上となります。

●森地会長

ありがとうございました。

ただいまの報告事項について御意見御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●建築局都市計画課

失礼いたします事務局でございます。

リモートで御参加の齊藤広子委員が御意見を要望されております。

●森地会長

お願いします。

●齊藤広子委員

御丁寧な説明ありがとうございました。このような社会状況の変化の中で、今回、用途地域の見直しをされるということで、大変私は期待しているところでございます。

そこで、今の御説明の中で2点教えていただきたいのですが、今後見直しの候補地区の選定が行われるということなのですが、この候補地区の選定をどういうふうにするのかということ、市民の皆さんにとっては、非常に関心が高いかなと思っておりまして、この候補地区の選定のプロセスが決まっていたら教えていただきたいということが1点でございます。

もう1つ、2点目になりますが、御意見が38件ということですが、その他にお問合せが66件ということで、具体的な意見よりも、お問い合わせが結構多いなという印象です。市民の方はどんなことをお問い合わせいただいているのかということにつ

いて、よろしければ教えていただけたらと思います。

以上2点になります。よろしくお願いいたします。

●建築局都市計画課

都市計画課長の立石です。

まず、候補地区の選定のプロセスという御質問をいただいておりますが、今回、郊外住宅地を中心とした用途地域等の見直しということで、広報よこはま特別号にも掲げているのですけれども、見直しの候補地区を抽出していく要件といたしまして、第一種低層住居専用地域の1つのまとまりを80ha以上としております。

お住まいの方が高齢者の方も含めて約500m範囲に日用品店舗等が立地することによって利便性を上げていきたいと考えたときに、その1つの塊の区域が約80haになるということで、これを1つの要件として考えております。

それから2つ目の要件としまして、その1つの塊のエリアに、幅員9m以上の道路、これは色々な店舗が立地する際に、インフラが整備されているということも考慮しながら、幅員9mを目処に道路区域の境界線から25m入ったところまでを第一種低層住居専用地域から第二種に見直す候補地として選定していきたいと考えております。

次に御質問いただきました、御意見以外のお問い合わせというのはどんなものかについてですが、最新の情報として昨日までに126件の意見書をいただいております。

これまでに意見書以外にも、電話で色々な問い合わせ等をいただくことがありましたので、その電話等の問い合わせが66件ということです。

●齊藤広子委員

意見そのものではないけれども、何か市民の方がどういうふうな御関心があって、どんなお問い合わせをされているのかということについてよろしければ教えていただければということです。

●建築局都市計画課

現在までに届いている126件の意見書の具体の中身としては、スライドの10ページに示したような日用品店舗等の立地を促してほしいとか地域を便利にしてほしいという声のほか、今回工業系から住居系への見直しというのも特別号に書いておりますが、そういった御意見も少々いただいております。

逆に反対の意見としまして、今回、意見の募集期間を1ヶ月ほどとっておりますけれども、それが少し短いのではないかとことや、特別号に記載している細かい技術的な事が少しわかりづらいという意見、簡単に規制緩和するのはちょっと避けてほしいという意見、かなり色々な御意見をいただいているという印象です。

●齊藤広子委員

ありがとうございます。具体的な意見までいかないにしても、何かお問い合わせということで御質問されているようなことが併せてわかりますでしょうか。

●建築局都市計画課

齊藤委員、今の御質問もう一度、御発言お願いできますでしょうか。

●齊藤広子委員

すみません。失礼致しました。

先ほどの資料の記載によりますと、具体的な意見の他に、「お問い合わせ」という言葉がありましたので、具体的な御意見ではなくとも、市民の方がお問い合わせをされたというのは、何か不安があるとか、御心配だとか、何かもっと情報が欲しいというようなお問合せがあったのではないかと推察されますので、その具体的なお問い合わせの内容について教えていただけますでしょうかという質問でございます。

●建築局都市計画課

申し訳ございません。意見募集のそもそもの仕方であるとか、あとはどういった形で意見書を出したらいいかというような、そもそものこの意見の募集の趣旨の確認の

ようなお問い合わせ等がございまして、そういったところで12月23日時点では66件あったということで、その後も引き続き、単純にこの意見募集の仕方であるとか、あとは意見という形での提出ではないのですが、電話での口頭での意見という形で、そもそも良好な住宅地が形成されているところについては、見直しはして欲しくないといった内容をお問い合わせいただいたというところです。

●齊藤広子委員

はい、ありがとうございます。

今示していただいている資料では、意見が38件に対して、お問い合わせの方が多かったものですから、意見そのものではなく何か市民の方の御関心が、それ以外にもあったのかなということで確認させていただきました。

御丁寧にどうもありがとうございました。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

お待たせしております。

会場にお越しの、高橋のりみ委員が御発言を要望されております。

●森地会長

よろしく申し上げます。

●高橋のりみ委員

今の話ですが、私も資料の9ページに関してなのですが、38件というのは少ないのではないかと感じていましたら、今、説明の中で、昨日時点で126件というふうなお話がありまして、こちら説明資料を作るときの多少のタイムラグはわかるのですが、今日の時点でその最新の速報がわかるのでしたら、別の用紙でもいいので、新しい数字を教えてくださいと、すごく今日のこの審議会自体が、また有意義なものになるのではないかなと思いました。

そのような中で、質問なのですけれども、126件というのは本当にこういったパブリックコメントの中では多いと思っているのですね。

ただ、こういう、なかなか専門性のあるものを、例えば今日この中の委員の方にも神奈川県の方建協会の方もいらっしゃるのですけれども、不動産関係の団体などに、そういったものをやりますよということで、何か連携は取っているのでしょうか。

あと、横浜市内には大学もいくつかあり、建築学科もある大学があるのですけれども、そういった学生とも、こういったことに関して何か連携を取ったりしていたのでしょうか。

●建築局都市計画課

業界の方々との連携という御質問がありましたけれども、それにつきましては、建築事務所協会の団体にも、事前に「こういう内容の広報で用途地域等の見直しについての意見募集を行います」ということについて御説明に伺っています。また、不動産関係の団体には、令和4年1月にそういった御説明をしに行く機会を設けております。

そういったこととあわせて、これまでの議論の中で各専門の方々のところには、折を見て、御説明を行ってきた経緯がございます。

それから大学等との連携、情報提供ということなのですが、具体的に横浜市内の大学等とこういった意見交換というところまでではないのですけれども、都市計画のこういった業務を行っておりますと、色々な学生さんからの問い合わせ等ございまして、そういった機会を通して意見を交換させていただいたり、また本審議会委員にも学識の先生方がいらっしゃいますので、そういった先生方との意見交換を通じて進めてきたというところがございます。

●高橋のりみ委員

ありがとうございました。

あと最近は、LINE等で、例えばコロナに関してなどの情報も入るのですけれども、そういったSNSを使つての広報活動というのはされたのでしょうか。

●建築局都市計画課

今回、SNS自体は使っていないのですけれども、ホームページを活用して広報しております。

●高橋のりみ委員

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

失礼いたします。お待たせしております。会場にお越しの岡田委員が御意見を要望されております。

●森地会長

はい、よろしく申し上げます。

●岡田委員

宅建協会の岡田です。

一応この件に関しては、横浜市内の関係者の皆さんが関心を持たれておりますので、すみませんが、ちょっと教えていただきたいのですけれども。

幅員9m以上というのを基本とすることはこれまでも話を聞いてきておまして、それはそのとおりでと思うのですけれども、現況として沿道から25mの範囲で第一種低層住居専用地域に指定されているけれども、9m道路には接していない敷地に関して、仮に今回、第二種低層住居専用地域に見直した後は、当該地で店舗等の建築確認申請を申請したときに、確認が下りるのですか。そこを再度確認させてください。

●建築局都市計画課

第二種低層住居専用地域に変更した区域内であれば、9mの道路に接していなくても建てられるようになります。これは、普通の用途地域の考え方と一緒にになります。

●岡田委員

はい、ありがとうございました。

よくわかりましたけれども、今回この都市計画審議会で議論していた中において、用途地域等の見直しによる地域住民への負担、そういったものを考えたときに、9m道路に接しているということを経験した理由が、やはり近隣に迷惑をかけないという趣旨であったので、この9mに接していないところの敷地、仮に4m道路でコンビニを誘致したときに、近隣から違法ではないのだけでも、これはどうなのかといった話が上がったときに、トラブルにならないように何か方策を考えていく必要性があるのかなとは思っております。以上意見です。

●森地会長

その他よろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。その他の委員の皆様は、御意見ないようでございます。

●森地会長

それでは、報告事項1に関する報告をこれで終わります。

次の報告事項の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

それでは、報告事項2中区海岸通り地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について御報告します。

本日、報告します都市計画提案は、提案者より都市再生特別措置法に基づく都市計

画提案として令和4年1月4日に受理し、その後、横浜市都市再生評価委員会を開催し、既に評価を終えています。

今後は、本市の案として都市計画手続を進めますが、本日は提出された都市計画提案の概要について御報告するものです。

まず、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度とは、都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設された制度で、都市再生事業を行おうとする者が、一定の条件を満たしたうえで、都市計画決定権者に対し、当該都市再生事業を行うために必要な都市計画の決定又は変更を提案することができるというものです。

提案の対象となる都市計画の種類は、御覧のとおり、当該都市再生事業の実施に必要な都市計画です。

この都市計画の提案に必要な要件ですが、都市再生事業を行おうとする者で、事業区域の面積が0.5ha以上であることや、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることなどが、提案の条件となっています。

それでは、今回受理した都市計画提案の概要について御説明します。

中区海岸通り地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案で、提案日は令和4年1月4日、提案者は、日本郵船株式会社、三菱地所株式会社及び株式会社宇徳です。

提案する都市計画は、都市再生特別地区です。

位置及び面積は御覧のとおりです。

赤線で囲まれた区域が今回の提案区域ですが、みなとみらい21地区と関内地区の結節点として、横浜都心部における重要な位置となっています。

こちらは、隣接する北仲通北地区から撮影した、提案区域の現地写真です。赤線で囲まれた範囲が今回の提案区域となっています。

こちらは、緑の線の範囲が「都市再生緊急整備地域」で、今回の提案区域は、赤色に着色した区域になります。

それでは、提案区域の現在の都市計画を御説明します。

青線の範囲が提案区域ですが、用途地域は商業地域、建蔽率は80%、容積率は400%です。高度地区は、最高高さ31mの最高限第7種高度地区、区域全域が防火地域に指定されています。

また、道路の一部を除く提案区域全体が横浜港臨港地区に指定されています。

こちらは、令和3年1月に撮影されました、提案区域の航空写真です。

区域の南側に市道海岸通第7001号線が、区域の西側に、市道万国橋通第7006号線が位置しています。

それでは、今回の都市計画提案の概要について御説明します。

提案の趣旨ですが、みなとみらい21地区と関内地区を結ぶ結節点として、歴史的建造物の保全と土地の合理的かつ健全な高度利用により、地区間の連携強化と都市機能強化を図る。

また、業務機能の強化と共に、関内地区の都市活力をけん引する機能集積と、新たなビジネス環境の創出により、横浜都心臨海地域の国際競争力強化を図るとしています。

こちらは、提案区域の地区の区分になります。スクリーンにお示しのとおり、A-1地区、A-2地区、A-3地区、B地区の4つの地区に区分されています。

こちらは、都市計画提案による建築物の計画概要です。

A-1地区は、低層部に商業・文化施設、インキュベーション施設等、高層部に業務機能を配置し、A-2地区は、歴史的建造物である横浜郵船ビルをホテルとして保全・活用し、A-3地区は、ホテルの付帯施設として、海沿いに低層のにぎわい機能

を配置する計画となっています。

容積率は、A地区全体で約700%、建築物の最高高さは、A-1地区からA-3地区の順に、約99m、約26m、約16mとなっています。

B地区は、低層部に商業機能、高層部に業務機能を配置する計画で、容積率は約500%、建築物の最高高さは約44mとなっています。

その他の計画概要については、スクリーンにお示しのとおりです。

これらの建築物の誘導を図るため、これから御説明する、都市再生特別地区を変更する都市計画提案が提出されました。

それでは、今回、都市計画提案された、都市再生特別地区の内容について御説明します。

地区の区分は、A-1地区からB地区の4区域で、容積率の最高限度、高さの最高限度や、壁面の位置の制限について、スクリーンにお示しの位置に定めるなど、その他、御覧の内容が提案されました。

ここから、本市が定める地区計画案の概要について御説明します。

これは、提案された都市再生特別地区を補完し、広場等を地区施設に位置付けること等により、複合的なまちづくりを進めていくために定めるものです。

地区計画の区域は、都市計画提案をされた地区を含め、赤線で示す区域とします。

地区の区分は、地区計画の目標の実現を図るため、地区の特性に応じてA地区からD地区まで4つに区分し、さらにA地区については、細かく3つに区分し、地区計画を定めるものです。

地区計画の構成は、地区計画の目標をはじめ、御覧の項目を定めるものです。

次に、地区計画の目標等について御説明します。

地区計画の目標には、都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図ることなど、土地利用の方針には、歴史的建造物の保全・活用など、建築物等の整備の方針には、伝統と風格ある街並みを形成するための制限などを定めるものです。

また、地区施設として、スクリーンにお示しの位置に、空地や広場等を位置付けるものです。

以上が、地区計画の概要になります。

ここで、改めて都市計画提案の経緯ですが、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案を令和4年1月4日に受理したのち、横浜市都市再生評価委員会を令和4年1月6日に開催し、評価を行いました。

都市再生特別措置法に基づく計画提案に関する評価基準は、

- 1 横浜市のまちづくりの方針に則していること。
- 2 当該土地の周辺環境等に配慮されていること。
- 3 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること。
- 4 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針、プラン等に則していること。
- 5 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。

この5つの評価基準に沿って総合的に評価されるものです。このうち、5つ目の評価基準「誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。」に対する、今回の提案の評価について、御報告します。

今回の提案は、歴史的建造物の保全・活用、魅力ある都市景観の形成、来街者の快適な滞在環境の向上等に加えて、国際ビジネス環境の強化に寄与するグローバル企業やインキュベーション施設、来街者をもてなす施設等の複合用途が集積され、都心機能の強化に貢献し、さらに、周辺エリアと一体的に歩行者動線を拡充する内容となっていることから、提案により誘導する建築物は、都市の再生に貢献すると評価されました。

総合評価としては、

本提案は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」の実現に向けた施策に取り組むものと評価でき、「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進するためにも、都市再生特別地区の変更を行う必要があると判断する。

と、評価されたことに伴い、都市計画市素案を作成し、今後、都市計画手続を進めていきます。

また、提案と併せて要望された地区計画についても、提案内容を実現し、周辺の地区を含めて一体的にまちづくりを推進する視点が評価されました。

都心臨海部にふさわしい複合的な市街地を形成し、その環境の維持を図るために、本市において地区計画の策定手続を進める必要があるため、今後、都市再生特別地区とあわせて、都市計画手続を進めていきます。

今後の手続としては、ホームページへの動画の掲載による市素案の説明を実施し、その後、都市計画市素案の縦覧、公聴会、条例縦覧及び法定縦覧を経て、都市計画の決定・変更について、あらためて付議する予定です。

なお、本提案は都市再生特別措置法の規定により、提案から6か月以内に都市計画の決定等を行うこととされています。

中区海岸通り地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案についての報告は以上になります。

●森地会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの報告事項について、御意見御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

会場にお越しの山本委員が御発言を要求されております。

●森地会長

それでは、山本委員、続けてリモートの池邊委員にお願いしたいと思います。

山本委員どうぞ。

●山本委員

御説明ありがとうございました。

都市再生特別措置法に基づくこの計画提案につきましても、私もそれなりに一定の評価をしておりますけれども、何かピンとこないという感じもいたします。

というのは、こういった民間の事業者による提案は、横浜ではよく聞く内容でありまして、せっかく歴史的建造物を保存活用したり、にぎわいをつくっていくというふうな、今まさに令和4年の初頭に提案された内容としては、ちょっともう少し新機軸な提案をしていただけなかったかなというふうな思いがあります。

例えば、昨年市議会でも、脱炭素推進条例を、整理したわけでありますので、これからの、横浜の都心再生の部分での脱炭素のメニューといったものを、こういうところにちりばめるとか、あるいは当然これに日本郵船歴史博物館なども含めるとか。

三菱地所さんがグループに取り組まれるというのはよくわかるのですが、せっかく世界に発信するのであれば、インキュベーション施設についてももう少し魅力ある書き込みが、あってもいいのかなと思います。

ただ単にヘッドクォーターを作り、それぞれの容積率あるいは高さの緩和をする、そのことはそれで魅力あるのですが、そのうちの1つがホテルであるならば、例えば外壁だとか、外観をそのまま保存するのであれば、高い1,250%の容積率を超える建物の外壁も含めて街区全体を、歴史性の富んだ町並み空間を作るだとか、そういう提案もあつたらよかつたのかなと、ただ単にこの提案を読んでみますと、どこにでも

あるような提案だなというふうに思いました。

それが悪いわけじゃないのですけれども、これから具体的に色々なテナントさんが入ってきたり、あるいは設計の中で、おそらく三菱地所さんが設計されるのだと思いますけれども、もう少しせっかく作られるのであれば、そういうこれからの横浜の、まさに都市再生緊急整備地域にふさわしい、新しい提案があったらよかったなど、そういう感想も含めて思いましたので、意見としておきたいと思えます。

●森地会長

事務局何か答えられますか。

●都市整備局都心再生課

御意見ありがとうございます。都心再生課長をしております高井と申します。

委員御指摘のとおり、今回の開発計画については、提案者から地区計画も合わせて要望をいただいております。7社の土地所有者等がいらっしゃる中で、今回の計画について、どういう形で土地利用をうまくいくようにするのかという調整を、実は3年越しで調整をしてきた結果でございます。

単純に事業性だけを考えていくと、歴史的建造物を保存していくというところが、かなり課題になってございまして、そこをいかにどう解くかというところから、この事業がスタートしてございます。

今回、提案の中で新機軸が出せればというのは、当局側としても同じ思いでございまして、色々な願いをたくさんしてきた経過がございます。

今回は、報告案件でございますので、また正式な御審議は別途、当審議会に付議させていただきますけれども、例えば脱炭素というところでいきますと提案者の三菱地所さんは、環境省の再生可能エネルギーを100%調達するという、RE100というものに認証されている企業でございます。

今、環境省から同様に認定されている企業は60社程度と認識していますが、そういった企業の中でもトップランナーとして取り組みを進めている企業様になりますので、ぜひ脱炭素というところでいきますと、本市の基準の中でもCASBEEのSランク以上を目指してほしいといったものを設けさせていただいておりますので、そこについては、より一層、具体の設計に向けて、しっかり調整をして行きたいというように思っております。

また、三菱地所さんは、丸の内の方でかなりインキュベーション施設を手がけておりまして、やはりこの横浜の地、関内らしさを生かした、そして関内の色々な企業が、これから新しいビジネスを生み出したり、新しく起業いただけるような、そういう施設にしていきたいという思いを当局側も持っておりますので、このあたりについては、施設を計画していく中でしっかり解を出していきたいというように思っています。

あとホテルとして活用を考えている歴史的建造物については、外壁を保存して建物を高くしていくという残し方もございますが、やはり今回の横浜郵船ビルは、延べ床面積で7,000㎡を超えておりまして、なかなかあれほどの規模感でそのまま残っているという建物は、ちょっと市内にもなかったものですから、まずはそこをしっかりと生かす、残す、というところを基軸に置かせていただきまして、隣接するところに容積を集めるという、そういう考え方で整理をさせていただいたというところがございます。

さらに、都市整備局の方で、目の前の海岸通にガス灯を整備させていただきまして、横浜の歴史を感じさせながら、この地域が魅力的になっていくような、そういう計画に設計段階でも引き続きしていきたいと思っておりますので、ちょっとお答えになっているかわかりませんが、我々の思いとしましては、そういう形で調整した上で、本提案をいただいて、さらにこれから実施に向けて取り組んでいくという思いでございます。

●森地会長

ありがとうございます。次に、池邊委員お願いします。

●池邊委員

今の御説明で、ある程度納得がいきましたが、私は、文化庁の方の仕事もしておりますが、この日本郵船ビルは、横浜市の中でも本当に大きいもので、形態としても非常に珍しいもので、日本全体から見ても価値のあるものだと思います。

また、昨今は文化財がどんどんなくなっているような、中国などでもやはり歴史的建造物の中にあるモチーフ、あるいはその外壁の部材ですね。例えばタイルとかレンガですとか、そういうものを、周辺のオフィスビルなどにも、きちんと入れ込んでいくような形もありますので、歴史的建造物を残すだけではなく、今、地区計画というような話がありましたけれども、街全体にその雰囲気が残っていくような、そのような対応をしていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

●森地会長

よろしいでしょうか。その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。高見沢先生が、御意見要望されております。

●森地会長

はいお願いします。

●高見沢委員

はいありがとうございます。

山本委員の話に刺激されて、質問を2つさせていただきます。

1つは横浜らしさという意味で、水辺が本当に利用できるのかどうかというところ
です。

色々なネックもあるかもしれませんが、そもそもこの提案において、そういう
点が考えられていたかどうかということ、あと横浜市としては何か活用するとい
ったような計画がないかどうかというのが1つ目の質問です。

2つ目ですけれども、お隣の県警のビルに関して、いくつかあるのですが、1つ目
は、高さということで、資料がパースしかないのですが、ちょっとわかりづらかったの
ですが、A地区は県警のビルよりも、若干高い99mあるいは都市計画上は100mの設定
となっていますが、この地域の逆側のビルはもっと高いものもあるので、今回の案件
が県警より高いはいけないというわけではないのですが、その高さの設定の根
拠、考え方が、もしあれば教えていただきたいというのと、県警が隣にあるというこ
とで、窓が小さくなっているのだとは思いますが、その点について、何か県警との
協議、調整があったかどうかというのがもう1つの点です。

さらに都市計画としては、プロムナードがせっかく伸びてきているのに、県警の敷
地のところで止まってしまっていて、県警のビルだからそこを通してくださいとい
うわけにもいかないのかもしれませんが、都市計画の観点から見れば、やはり水辺のプ
ロムナードがずっとつながるような形で、県警の敷地も含んだ将来的なビジョンもあ
るといいな、というふうに思うのですが、そのような議論あったかどうか。

以上2点、伺いたいと思います。

●森地会長

事務局、回答をお願いします。

●都市整備局都心再生課

高見沢委員御指摘のとおり、横浜市としては、水辺の利活用について重点政策とし
て進めてきていると認識しております。

隣接する市庁舎の道路を挟んで向かい側のエリアも、水際線のプロムナードをしっ
かり作っていくということで、ネットワークとして考えてきているという経過がござ
います。

先ほど神奈川県警さんのお話ありましたが、当局といたしましても水辺の空間について、海を体感していただいたり、歩いて楽しんでいただくというのは、まちづくり全体の都心臨海部のコンセプトになってございますので、そういうような思いを横浜市として持っているというのは、神奈川県警さん、そして横浜税関さんの御担当者様には、お伝えをさせていただいているという経過がございます。

ただ、施設を管理される立場からは、少しセキュリティの問題ですとか、さまざまな課題がございますし、それらの施設も建て替えや改修だとか更新のタイミングみたいなものをしっかりとらえていかないと、一足飛びにプロムナードのような議論にはなっていないという経過がございます。

ただ、横浜市の思いというものを伝えさせていただく中で、しっかり実現していけるといいなという思いは当局側として持っているという経過がございます。

それから、神奈川県警さんとは、いくつか協議をさせていただいておまして、高さにつきましては、1つは神奈川県警も含めた周辺一帯を群と捉えさせていただきまして、神奈川県警さんの建物が約92mでございますので、ある程度同等ぐらいの高さというのを1つの基点とさせていただきながら、そこから隣接するところは北仲地区ですとかランドマークタワーに向かってどんどん高さが上がっていくという経過になってございますので、1m、2mという高さではなくて少し群としてとらえて、総合的に勘案して今回の高さ制限とするということで協議をしてきたというところでございます。

窓につきましては、セキュリティの話という経過ではございません。たまたま施設計画の中で、階段ですとか、機械設備といったコアゾーンが、県警側に少し寄っているという結果がございましたので、そういう意味で少し窓を小さくしたりですとか、あと意匠上の配慮で、見栄えが少し良くなるようにルーバーを配置したりすることで、景観上の配慮をしてきたと、そういった経過でございます。

説明は以上になります。

●高見沢委員

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。

●建築局都市計画課

高さの話に補足しまして、今回、都市再生特別地区を指定するにあたって、周辺建物等との協議というところで、隣が神奈川県警の建物ですので、屋上にヘリポートがあるということがございます。

そのため、ヘリポートへのヘリコプターの侵入経路に抵触しないようなことも考慮に入れて、高さの設定も行っているというところでございます。

●森地会長

ありがとうございます。その他よろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

リモートでご参加の小泉先生が御意見要望されております。

●森地会長

よろしく申し上げます。

●小泉委員

御説明ありがとうございます。

基本的にはよろしいように、私は思っておりますが、今、高見沢委員や他の委員の皆さんから、御指摘があったウォーターフロントであることの価値ということについて、どうこの再開発の中で、実現していくのかというところが、重要なポイントになってくるように思いますので、地区計画の中で検討されている、海側に飛び出した

D地区の部分であるとか、それからそのウォーターフロントの部分の、いわゆる公共空地の確保ももちろんですが、海に向かう動線の部分についても、今回の地区計画で地区整備計画に位置付けることが難しい場合であっても、ぜひウォーターフロントに向けた動線について必要な環境整備を行うといった旨を、例えば方針の方に書いていただくとか、工夫をしていただけるように、御検討いただければと思います。

●森地会長

事務局いかがですか。

●建築局都市計画課

御意見ありがとうございます。横浜市としましても、この地区計画を定める区域、ここだけに限らず、水際を生かしたにぎわいづくりというところは、これまでも、関内地区において取り組んできたところでもございます。

今回地区計画を定めますC地区とかD地区については、まだ具体の計画がございませんけれども、今、小泉委員からいただいたような意識を持って、地区計画の方針等に記述というところを、考えていきたいと思っております。

また、今現時点の内容でも歩道状空地等を地区整備計画で定めておりますので、そういった歩道と車道というところのつくり込みなど、そういったところも、今後海岸通り地区から水際に人の流れを引き込んでいけるような、魅力的なウォークブル空間といった形で位置付けられればと思います。

●森地会長

ありがとうございます。その他いかがですか。

●都市整備局都心再生課

すみません補足をさせていただきます。

今20ページのスライドを映させていただいてございます。

先ほどお話になりました、横浜郵船ビルと今回建てる高層棟のビルの間は、プロムナードということで、点線でお示ししておりますが、ここについて、しっかり位置付けを整理していきたいというふうに思っております。

今回、もう1つその西側に歩道状空地というところがございます。そこに隣接するところは公道になってございまして、本来であれば、今回の開発計画を全体としてうまくいくように周辺の地権者さん、今回の都市再生特別地区の提案者にはなっていないのですけれども、そのエリアの方々も、将来のまちづくりについては、一緒にやりましょうということで大きい方向性を同意いただいているというところがございます。

そのため、そちらの街区が、将来、整備計画のようなものが固まっていく中で、海側に動線を引き込んでいくという意味で、公道部分と今回地区計画に位置付けする歩道状空地の部分も、歩道の作り方も含めて将来的には整理をしていきたいというふうに考えてございます。

また、海側にあります公共空地の緑色部分でお示ししているところが公道になってございます。青い部分が民地になってございまして、そこにつきましても、これから具体的な空地の設えというものを設計していきますので、そういった中で水辺をしっかり体感いただき動線を引き込んでいけるような空間整備みたいなものも検討していきたいと思っております。

説明補足以上でございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします事務局でございます。

そのほかの委員の皆様は御意見ある方はいらっしゃらないようでございます。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、私から何点か質問させてください。

この地区は、臨港地区の指定を受けていますが、地区計画のエリアにおける図面の左下、C地区のこれからの計画に、そのことがどう影響するのか。

それから2点目は、今までの委員の皆様方の御意見のとおりで、水辺の方は臨港地区の指定と密接に関係しますので、こちら側は指定の意味があると思うのですが、道路側のところについては、シルクセンターの方まで同じく臨港地区が入っていますが、これが、今後のこのエリアの用途に影響していくのかどうか。

それから3点目は、もともと臨港地区は、港との関係で指定しているものですが、直接水辺と触れない、今回で言えば、C地区、今のURの土地もそうですが、そういうところに臨港地区を残す意味は何があるのでしょうか。これが3点目です。

以上お願いします。

●都市整備局都心再生課

臨港地区につきましては、こちらの海岸通り地区につきましては、開港直後に埋め立てられまして、今立地している企業さんも、港湾関係者が非常に多いということと、横浜税関など、そういったものが立地する場所ということで、現在も臨港地区が設定されているという状況でございます。

本日の都市計画審議会に先立ちまして、港湾審議会でも御審議いただいておりますけれども、もともとの土地の位置付けは、臨港地区の港湾関連用地ということになってございまして、今回、都市的土地利用をしていくということで、先ほどありましたけれども、URの賃貸ビルですとか、相模運輸倉庫さん、いわゆる今回のエリアで言えばC地区ですとかD地区、こちらも含めて、今回の都市機能用地ということで、色を変えてございます。

これに合わせまして、今回、臨港地区における分区条例を、都市再生特別地区のエリアで衣替えさせていただきました。

具体的には、現在、商港区という、港湾の用途にかなり寄った用途利用しかできない状況になっておりまして、例えば、にぎわい施設を入れようとしても、面積制限が150㎡までという状況でございましたが、今回、無分区に変更させていただきました。港湾関連の用途から、都市的土地利用ができる用途に自由度を高めてございます。

ただ、無分区にしてしまうと何でも建ってしまうので、そこを今回、地区計画という形で網を被せて、市としてしっかり誘導していきたい用途に制限していくという、そういう流れになってございます。

ただ、今回のタイミングでは、C地区とD地区については、土地利用計画が間に合いませんでしたので、全体の方針だけ、地区計画をかけさせていただく形でお示ししております。

今後具体的に、当地区の計画が決まりましたら、そこにつきましては、すでに都市機能用地に用地の色が変わってございますので、先行するA地区B地区同様に、土地利用上は支障がない状況になっているというふうに認識しております。

それから、臨港地区のエリアをどう取るのかということについては、横浜税関さんや神奈川県警さんも含めた形でどうするのかという議論にもなりましたが、今回は、図面に赤く囲った都市再生特別地区の提案をいただいたエリアと地区計画の要望をいただいたエリアを合わせた地区で土地利用の考え方を整理しているということでございます。

なかなか臨港地区につきましては、港湾計画の中で全体の面積というものを規定してございますので、今、新本牧で埋め立てをしてございますけれども、全体の港湾計画の関連用地の面積とバランスをとった上で、全体として臨港地区をどうしていくか、整理していく必要があります。少し課題が残っているところでございます。

全部お答えになっていたか恐縮でございますけれども、説明は以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

歴史的経緯はいろいろありますし、それから臨港地区は、東京湾内もそうなのですが、指定を残していくこと自体に長期的には意味があるということもございますが、ただ、過去の経緯がこうだからという理由だけで変えられないということではないので、ぜひよろしく御検討お願いいたします。

その他いかがでしょうか。

行田委員どうぞ。

●行田委員

はい、どうもありがとうございます。すみません今の会長のお言葉に刺激されまして、気になっていることがありまして、今回これまで横浜市としても長くお付き合いしてきた企業さんがこうした形で、また新たな開発ということで喜ばしいことではあるのですが、ぜひヘッドクォーターということでもありますので、事前にいろいろ打ち合わせをさせていただきましたけれども、やはり、しっかり本社機能としてここに登記を置いていただき、しっかりこの地域の発展に、税の面でも寄与していただければなということもありますので、ぜひその点、交渉というのは企業側の御都合もあろうかと思うのですが、その登記の関係についてぜひ、前向きに進めていただければなというふうに思います。

意見でございます。

●都市整備局都心再生課

ありがとうございます。

今回、日本郵船さんが事業主体になられているということで、行田委員御指摘のようにそういった思いは、横浜市の方からも強くお伝えをしているという状況でございます。

特に日本郵船さんと、横浜市の港湾政策をはじめ関連性が深い、物流、客船、そして環境問題等ございますので、そういった研究機能も含めて、日本郵船さんの中核的な機能をぜひ横浜に誘致していきたいと、日本郵船さんは、グループ企業化してございまして、分社化してございますが、そういった思いを、行田委員御指摘のようにこれからも継続的に働きかけていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。会場にお越し田邊委員が御意見要望されております。

●森地会長

田邊委員お願いします。

●田邊委員

田邊でございます。今日は、出席させていただきましたありがとうございます。

先生方の御意見を伺いまして大変参考になりました。ありがとうございます。

県警、横浜税関といった地区外建物の水際管理通路も公開していただければ、象の鼻パークそして山下公園の緑の軸が更に都市軸の万国橋通りと広域的につながり、ウォーターフロントグリーンベルトとしてより市民の楽しい空間になると思ひます。

よろしくお願ひ致す次第です。

●都市整備局都心再生課

ありがとうございます。

本市としても横浜都心臨海部の全体のマスタープランというものを平成27年に作ってございまして委員御指摘のとおり、やはり都心臨海部全体を横でつないでいくと

いうことでその回遊軸は非常に重要だと思っております。

やはり移動そのものを楽しんでいただくと、そして多様な移動手段で横浜の街を楽しんでいただくということは、横浜市のみちづくりのコンセプトとしても掲げておりますので、1つ1つできるところからにはなるかと思えますけれども、全体のマスタープランの実現に向けて、しっかり当局側として取り組んでいきたいと思えますので引き続き御支援のほどよろしくお願ひしたいと思えます。以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。その他よろしいでしょうか。

今回の案件と直接関係ないことを申し上げて恐縮なのですが、昔から気になっておりまして、大さん橋へいくアプローチですが、象の鼻パークのシルクセンターよりのところから大さん橋に行くところですが、もうちょっとうまく土地利用できないかなと、かねてからずっと思っております。

その建物、ほとんど役所関係ですから、やろうと思えばできるのではないかと思いますので、ぜひ、よろしくお願ひしたいと思えます。直接このテーマに関係ないことで恐縮でございます。

その他よろしいでしょうか。

それでは、御意見御質問が出尽くしたようですので、報告事項2に関する報告をこれで終わります。

最後に事務局から事務連絡等お願ひいたします。

●事務局

次回の開催予定の御案内をさせていただきます。

次回は令和4年3月28日の月曜日でございますけれども、午後1時から予定しております。また詳細につきましては改めまして御案内申し上げます。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

事務局からは以上になります。

●森地会長

ありがとうございます。

以上をもちまして第161回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御審議いただきまして誠にありがとうございました。