

第172回

横浜市都市計画審議会

議事録

- |   |                  |                              |      |
|---|------------------|------------------------------|------|
| 1 | 開催日時             | 令和6年11月15日（金）午後1時00分～午後2時45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<br>欠席委員   |                              | 3ページ |
| 5 | 出席した関係<br>職員の職氏名 |                              | 4ページ |
| 6 | 議事の内容            |                              | 5ページ |
| 7 | 開催形態             | 全部公開                         |      |

# 第172回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和6年11月15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	1420	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的に保全すべく、生産緑地地区を変更します。

### 2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No.2	1421	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	既に生産緑地地区として指定されている区域のうち、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを特定生産緑地として指定することについて、生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、横浜市都市計画審議会の意見を伺います。

## ■ 報告事項

### 1 横浜市都市計画マスタープラン(全市プラン)の改定について

出席委員

政策研究大学院大学名誉教授	森 地	茂
横浜国立大学名誉教授	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	小 藤	広 子
千葉大学グランドフェロー	池 藤	邊 のみ
横浜市立大学国際教養学部准教授	石 川	永 子
東京都立大学大学院准教授	橋 本	永 美 芽
横浜商工会議所副会頭	坂 倉	徹 一
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳 下	健 昭
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
横浜市会議長	鈴 木	太 直 子
横浜市会副議長	福 島	松 範 昭
横浜市会政策経営・総務・財政委員会委員長	小 松	島 光 徳
横浜市会国際・経済・港湾委員会委員長	中 島	く し だ 久 子
横浜市会市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長	高 橋	正 治
横浜市会こども青少年・教育委員会委員長		
横浜市会健康福祉・医療委員会委員長		
横浜市会脱炭素・GREEN×EXPO推進・みどり環境・資源循環委員会委員長	大 桑	正 貴
横浜市会建築・都市整備・道路委員会委員長	伏 見	幸 枝
横浜市会下水道河川・水道・交通委員会委員長	伊 波	俊 之 助
自治会・町内会長	古 屋	文 雄
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	大 内	綾 子
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	田 中	隆 志

欠席委員

一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	大 森	義 則
神奈川県警本部交通部交通規制課長	水 田	隆 三

出席した関係職員の職氏名

みどり環境局農政推進課担当課長	露	木	昇
みどり環境局農政推進課担当係長	岡	田	和
都市整備局企画部企画課長	森		隆
都市整備局企画部企画課担当係長	石	川	美沙
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	菰	原	慶
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	奥	村	一
みどり環境局農政部長	内	田	義
みどり環境局農政部農政推進課担当係長	安	藤	正
			和

(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	廣	澤	美津	江
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

●森地会長

定刻となりましたので、第 172 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、当審議会の委員を紹介させていただきます。

お手元の資料の委員名簿を御覧ください。

本年度に就任された委員のうち、初めて参加していただいた委員を御紹介させていただきます。

市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長のくしだ久子委員です。

●くしだ委員

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報告します。

次に、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、事前にメールにて御連絡したとおり、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、発言方法についてですが、事前に挙手していただき、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。会場で参加の委員は、その場で挙手を、リモートで参加の委員は、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は、事務局まで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 1 件、その他案件が 1 件、報告事項が 1 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

議第 1420 号、生産緑地地区の変更について、御説明します。

生産緑地地区は生産緑地法に基づき定める地域地区です。

生産緑地地区の目的については、都市計画運用指針にて、生産緑地地区は市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるもの、としています。

生産緑地法は、平成 3 年に改正されており、経緯として、大都市地域を中心とした

住宅・宅地供給のひっ迫等を踏まえ、市街化区域内の農地の積極的活用による住宅・宅地供給の促進、宅地化する農地と保全する農地の明確な区分などが必要となったことがあげられます。

対応として、市街化区域内の農地を宅地化する農地と保全する農地に区分し、保全する農地については、計画的な保全が図られるように、生産緑地地区の指定等を行うこととしたものです。

また、都市農地の位置付けについては、平成28年5月に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地の位置づけが、これまでの「宅地化すべきもの」から、「都市にあるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全することとされました。

緑地に関する横浜市の上位計画である横浜市水と緑の基本計画においては、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図ることのできる都市部の貴重なオープンスペースとして、生産緑地地区の指定など市街地に残る農地などを保全・活用するとしています。

また、横浜都市農業推進プラン2024-2028においては、市街化区域内の農地における緑地機能を積極的に評価し、良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地地区の指定拡大を進め、市街化区域に残された貴重な農地を保全するとしています。

生産緑地地区の指定の条件ですが、生産緑地法第3条において、市街化区域内にある農地等のうち、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもので、500㎡以上の規模があり、農林漁業の継続が可能な条件を備えてい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、生産緑地地区の指定要領等についてですが、横浜市では、生産緑地法の指定の条件に加え、横浜市生産緑地地区指定要領等を設けています。

赤いアンダーラインを引いている面積規模については、平成29年12月に条例を制定し300㎡以上の規模の農地等を生産緑地地区に指定できる、としています。

こちらは、生産緑地地区の指定状況です。

スクリーンにお示しする図の緑色の部分が生産緑地地区であり、現時点では、1,501箇所、約258.1haとなっており、郊外部に多く分布しています。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について、御説明します。

変更の内容は、「追加・拡大」、「廃止・縮小」、「位置、区域及び面積の変更」、となります。

初めに、「追加・拡大」の案件について御説明します。

追加・拡大を行う地区は、6箇所、約0.69haです。

「追加・拡大」の内訳ですが、①市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なもの、として指定する地区が3箇所約0.50ha、②既指定の地区の一体化、整形化又は一団の優良農地の区域の形成が図られるもの、として指定する地区が3箇所約0.19ha、合計6箇所、約0.69haの追加・拡大をします。

それでは、各指定基準に基づき、今回追加・拡大する事例について御説明します。

まず①について、地区が3箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは、泉区和泉中央南一丁目の事例です。当該地では良好な景観形成の観点から、赤色の線で囲まれた区域で、面積約3,160㎡を新たに指定します。

次に、②について、地区が3箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは、都筑区平台の事例です。これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域です。これに隣接している赤色に着色した区域、面積約220㎡を新たに指定して、生産緑地地区の一体化を図ります。

変更後生産緑地地区の面積は、約1,810㎡に増加します。

次に「廃止・縮小」の案件について、御説明します。

「廃止・縮小」を行う地区は、66箇所、約7.82haです。

「廃止・縮小」の内訳ですが、①「生産緑地地区に指定されてから 30 年を経過する日以後、買取申出がなされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地地区の一部、又は全部の区域の行為制限の解除がされたことによるもの」が 27 か所、約 2.97ha、②「農林漁業の主たる従事者の死亡等により、買取申出がなされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地地区の一部、又は全部の区域の行為制限の解除がされたことによるもの」が、38 箇所約 4.72ha、③「区域の一部、又は全部が公共施設の用に供されたと認められるもの」が、2 箇所約 0.13ha、合計 66 箇所、約 7.82ha の減少となります。

それでは、各理由に基づき今回廃止・縮小した事例について御説明します。

まず、①について、地区が 27 箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは、青葉区鴨志田町の事例です。これまでの生産緑地地区は面積約 720 m<sup>2</sup>です。生産緑地地区に指定されてから 30 年を経過した日以後に買取申出がなされたため、面積約 300 m<sup>2</sup>の区域を除外します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域、約 420 m<sup>2</sup>になります。

次に、②について、地区が 38 箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは、都筑区池辺町の事例です。これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域で、面積約 850 m<sup>2</sup>です。当該地の区域の一部について、主たる従事者の死亡等により買取申出がなされたため、面積約 160 m<sup>2</sup>の区域を除外します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域、約 690 m<sup>2</sup>になります。

次に、③の対象地区 2 箇所を御説明します。

こちらは、瀬谷区二ツ橋町の事例です。これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域で、面積約 3,350 m<sup>2</sup>です。都市計画道路の区域に含まれる黄色の線でお示ししている区域を公共施設として帰属するため、面積約 1,150 m<sup>2</sup>の区域を除外します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域、約 2,200 m<sup>2</sup>になります。

こちらは、港北区綱島東一丁目の事例です。これまでの生産緑地地区は、緑色の線で囲まれた区域で、面積約 2,160 m<sup>2</sup>です。駐輪場を設置する黄色の線でお示ししている区域を公共施設として帰属するため、面積約 170 m<sup>2</sup>の区域を除外します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域、約 1,990 m<sup>2</sup>になります。

最後に、「位置、区域及び面積の変更」の案件について御説明します。

①「国土調査等に伴う公図及び土地登記簿の変更により都市計画図書の是正が必要となったもの」により、合計 11 箇所、約 0.04ha の増加となります。これにより、都市計画図書上の位置、区域及び面積の変更は生じますが、生産緑地地区の現状を変更するものではありません。

なお、本日御説明できなかった箇所については、お手元の資料を御覧ください。

今回の変更により、箇所数は 1,454 箇所、面積は約 251.0ha となります。

本案件につきまして、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和 6 年 10 月 4 日から 10 月 18 日まで行ったところ、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、宜しく申し上げます。

#### ●森地会長

それでは、議第 1420 号について質疑に入ります。ただいまの案件について御意見・御質問がありましたら挙手をお願いします。

#### ●大内委員

今回拡大するところと、それから縮小・減少するところがありますが、全体としてやはり減少の傾向にあるのかが一つ質問です。

もし減少傾向にあるとすると、やはり市街地に農地があることで、災害時にスペースがある程度確保できたり、酷暑、例えば気温が激しく上がってしまうのを防ぐという、いろいろなメリットもあると思うので、農地を維持するというか、あまり極端に



減らないようにする努力、対策も必要ではないかと、意見ですけれども思いました。あとは減少・廃止後の土地利用について、今回は道路と駐輪場とあったのですが、他にどのような利用の方法がこれまであったのか教えてください。

●森地会長

ありがとうございます。大変重要な御発言です。事務局お願いします。

●みどり環境局農政推進課

まず、減少・拡大等の傾向ですが、生産緑地につきましては微減となっています。

生産緑地は年々減少しているところですが、平成5年と令和6年を比べていきますと、農地が約1,042haから164haと、878ha大幅に減少したことに対して、生産緑地の方では274haから、353haをピークに減少はしつつも258ha残っていますので、市街化区域内における農地保存につきまして、生産緑地は大きな役割を果たしているのではないかと考えています。

また、他の用途ですと、これまでは公園や道路、また学校用地という形で利用させていただいていて、今年度は、道路と駐輪場という形になっています。

●大内委員

わかりました。ありがとうございます。

●森地会長

大変重要なことで、ここでも何度か申し上げていますが、なかなか方策がないようです。

その他いかがでしょうか。

それでは御意見・御質問ないようですので、ただいまの議第1420号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

●事務局

リモートの委員も賛成多数いただいています。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは議第1420号について原案どおり了承します。

次の案件の説明をお願いします。

●みどり環境局農政推進課

議第1421号、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、御意見を伺います。

まず、特定生産緑地制度創設の経緯について御説明します。

先程の審議案件「生産緑地地区の変更」で御説明しましたが、平成28年5月に、「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地の位置付けは、「宅地化すべき農地」から、「都市にあるべき農地」へと大きく転換しました。

その具体的な施策の一つとして、平成29年6月に生産緑地法が改正されました。

この改正によって、特定生産緑地制度が創設されました。

本市の上位計画における位置付けについてですが、先程の審議案件「生産緑地地区の変更」で御説明しましたが、本市では、平成28年に改訂された「横浜市水と緑の基本計画」に基づき、市街地の市民に身近な農地における取組として、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図ることのできる都市部の貴重なオープンスペースとして、生産緑地地区の指定など市街地に残る農地などの保全・活用することとしています。

また、令和6年3月に策定された「横浜都市農業推進プラン」でも「特定生産緑地」の指定を推進し、生産緑地の保全を図ることとしています。

続いて、特定生産緑地の根拠法令及び都市計画審議会への意見聴取の位置付けについて説明します。

まず生産緑地法第10条の2第1項において、「申出基準日が近く到来することとな

る生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」とされています。

なお、申出基準日とは、生産緑地の指定告示から30年経過する日のことを指します。

また、生産緑地法第10条の2第2項において、「特定生産緑地の指定期限は、当該申出基準日から起算して10年を経過する日」とされており、指定期間は10年となります。

更に、同条第3項において、「指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」とされています。

特定生産緑地の概要について、御説明します。

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を受けた場合、買取申出は従来の生産緑地と同様に、主たる農業従事者の死亡等のみ可能で、農地課税と相続税等納税猶予は継続され、引き続き農地として保全することが可能です。

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。

一方、特定生産緑地に指定しない場合、引き続き生産緑地として継続はされますが、指定告示から30年経過後は、横浜市に対し、いつでも買取申出が可能になります。

また、5年の間に今までの農地課税から宅地並み課税へと段階的に上がり、相続税等納税猶予は、現在適用しているもののみ継続されます。

次に、特定生産緑地の指定手続の流れを説明します。

今回は申出基準日が近く到来する、平成6年指定の生産緑地のみを対象に手続を進めています。

早期の周知により指定の手続を促すため、令和4年10月から申出基準日到来の通知及び同意書の送付を行い、同年12月に地権者を対象とした特定生産緑地制度の説明会を開催し、これまで申請期間を2回設けました。

今回の都市計画審議会では、平成6年指定の生産緑地について御意見を伺います。

次に、特定生産緑地の主な指定要件について、御説明します。指定要件は①から④までであり、本市が定める指定要領では、まず、「①原則として、1箇所300㎡以上の規模であること」、次に、「②農地等として適正に管理されていること」とされており、生産緑地法では、「③農地等利害関係人の同意を得ること」、と「④都市計画審議会の意見を聴くこと」となっています。

それでは、意見聴取を行う対象について御説明します。今回、意見聴取を行う対象は2種類あります。

まず、対象箇所Aについて御説明します。

対象箇所Aは、平成6年12月22日指定告示の生産緑地のうち、先ほどお示ししました特定生産緑地の指定要件の①から③の3つを全て満たすもので、57箇所、約8.5haあります。

次に、対象箇所Bについて御説明します。

対象箇所Bは、現時点で指定の申請がなされておらず指定要件を満たしていないものになります。

しかし、本市では、先ほど御説明した上位計画に基づき、引き続き農地として保全することが可能な特定生産緑地についても、できるだけ多く指定をしたいと考えており、申出基準日までに指定要件を満たす可能性があるものも、予め意見聴取し、要件を満たした場合は、指定をしたいと考えています。

そこで、平成6年12月22日指定告示の生産緑地のうち、申出基準日までに指定要

件を満たす可能性があるものとして、対象箇所Bの12箇所、約1.1haについても、対象箇所Aと合わせて御意見を伺います。

なお、申請後に取下げがあったものは対象から除いています。

特定生産緑地への指定割合ですが、過年度における、生産緑地から特定生産緑地へ指定された割合は、約9割であり、今年度も同程度の指定が見込まれます。

意見聴取対象から、代表的なものを2事例御説明します。

こちらの青葉区の生産緑地は、緑色の線で囲われた区域が既存の指定区域です。

指定区域全域である赤線で囲われた区域について今回申請がありました。露地野菜の畑として適正に管理がなされており、生産緑地全域を特定生産緑地に指定する予定です。

同様に泉区の事例も御紹介します。

既存の生産緑地指定区域は緑色の線で囲われた区域で、指定区域全域である赤線で囲われた区域について申請がありました。露地野菜の畑として適正に管理がなされており、全域を特定生産緑地に指定する予定です。

今後の流れですが、意見聴取後、令和6年12月22日の申出基準日までに、対象箇所Bで指定要件を満たしたものを含めて指定リストを確定し、特定生産緑地の指定公示を行い、指定公示後直近の都市計画審議会にて、改めて報告をする予定です。

以上で、説明を終わります。

御意見をよろしくお願いいたします。

●森地会長

御説明の議第1421号について、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

リモートの委員からも特に挙手等ございません。

●森地会長

それでは御意見御質問ないようですのでただいまの議第1421号について、異存なしということで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

リモートの委員からも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。

それでは議第1421号について、都市計画審議会として異存なしとします。

引き続き報告事項が1件ありますので、事務局から説明をお願いします。

●都市整備局企画課

報告事項1、都市計画マスタープラン（全市プラン）の改定について御説明します。

「1 都市計画マスタープランとは」、「2 これまでの検討経過」、「3 素案について」、「4 今後の進め方」の順に御説明いたします。

最初に、「1 都市計画マスタープランとは」について御説明します。

これ以降の説明において、都市計画マスタープランは「都市マス」と、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は「整開保」と表現いたします。

都市マスは、都市計画法第18条の2に規定されている、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

現行の都市マスは目標年次が2025年であることから、改定を行います。

本計画は、画面右下にお示しする「整開保等」に即するとともに、GXや子育てしたいまちづくりを掲げている横浜市中期計画や、そのほかの分野別計画と整合を図りながら策定を行います。

次に、「2 これまでの検討経過」について御説明します。

令和4年度に本プランの改定等について諮問後、令和5年度にかけて計6回の都市マス改定等検討小委員会で御議論いただき、令和5年11月に改定の基本的考え方について答申をいただきました。

諮問の概要です。

横浜の将来の都市像を描き、その実現に向けた都市づくりの方向性を検討するため、改定の基本的考え方について、諮問しました。

その後、小委員会において、現行の都市マスの振り返りから、都市づくりのテーマごとの議論などを経て、基本的考え方について、答申をいただきました。

今回の改定は、「整開保等」及び「区域区分の決定（線引き）」の権限移譲後、初となる都市マス改定の機会となることから、これらの同時改定により横浜ならではの都市づくりを進めます。

本市は市域全域が都市計画区域として定められており、都市マスと整開保等が同一の区域を対象とする特性を生かし、相互に連携し、一体となって都市づくりを進めることとします。

「都市マス」は市民や企業などのまちづくりへの意欲的な参画を促し、協働でまちづくりを進めるためのツールとして、「整開保等」は、行政が定める都市計画の基本方針を示すものとして策定します。

「整開保等」については、第171回の審議会において、報告をさせていただいており、改定期が同時期となるよう、並行して手続を進めています。

小委員会では、改定の基本的考え方として、市民生活や活動になじみのあるテーマ別にまとめていくこと、これまでの都市づくりの歴史を踏まえるとともに、都市の変化の兆しを捉える必要があることなどとし、都市づくりの方針として、経済のテーマでは、産業特性を活かした拠点づくりとブランド力の強化や、暮らしのテーマでは地域特性を踏まえた暮らし方・働き方の変化への対応など、また、都市像の実現にあたって多様な主体との連携などの視点について議論を行い、答申としてとりまとめました。

その後、いただいた答申を基に、「横浜市の都市づくりに関するアンケート・ワークショップ」や「関係団体との意見交換」を行いました。

令和5年11月から12月にかけて実施したアンケートでは、幅広い年代を対象に都市マスや都市づくりに興味を持ってもらうため、SNS等を活用して「未来の横浜のまちへの想い」を募集し、296名の幅広い年代の方から、747件の意見をいただきました。

「2040年の横浜こんなまちにしたい」の設問については、住みやすいまちの実現に向けて「バリアフリー化」を推進するべきなどの意見を、「あなたが思う横浜らしさ」の設問については、市民の気質や性格に関して、「多様性を認める雰囲気」といった御意見をいただきました。

令和6年2月25日、3月4日に開催した、「2040年に向けた横浜のまちづくり」をテーマとしたワークショップでは、61名の方に参加いただき、850件の意見をいただきました。

参加者からは、経済のテーマに関し、「先端技術等、研究開発機能の集積が必要」、暮らしのテーマに関し、「地域のブランディングが必要」、にぎわいのテーマに関し、「回遊性の向上が必要」、環境のテーマに関し、「市民の環境意識の向上が必要」、安全安心のテーマに関し、「災害時を意識したコミュニティ構築が必要」など、多くの意見をいただきました。

また、令和6年7月には、5つの関係団体と意見交換を実施しました。

参加者からは、「人口減少に対してどのように取り組むか示すべき」「『子育て世代の呼び込み』『アクセシビリティ』『外国人との共生』の視点が大切」など、多くの意見をいただきました。

その後、答申や、市民や企業、関係団体の皆様からいただいた意見を踏まえ、素案

を作成し、パブリックコメント等の実施と併せて説明会を開催しました。

実施にあたっては、各区役所等における素案の閲覧のほか、市内公立中学校・高校、市内大学への周知とともに、PRボックスなどでの概要リーフレットの配布、広報よこはまやSNSなどを活用した周知を行いました。

また、市内5か所で説明会を開催するとともに、説明動画の配信も行いました。

併せて、10月1日から31日まで、パブリックコメントを実施しました。パブリックコメントでは、227人の方から、約440件の意見をいただいているところです。

次に、「3 素案について」御説明します。

本プランは「はじめに」「第1章 将来の都市像」「第2章 都市づくりのテーマと方針」「第3章 実現に向けて」の章立てで構成しています。

「はじめに」では、本プランのポイントについてお示しています。

「1 横浜が率先して脱炭素社会を実現する」

2050年の脱炭素化に向けて、都市づくり全般において、脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進します。

「2 各地域の魅力を高め、子育てしたいまちを実現する」

横浜の多様な魅力をさらに高めることで、子育て世代をはじめ、あらゆる世代が成長と豊かさを感じられるまちづくりに取り組みます。

「3 身近でわかりやすい5つのテーマで構成」

協働で都市づくりを進めていくツールとするため、市民生活や企業活動に身近でわかりやすい「経済・暮らし・にぎわい・環境・安全安心」という、5つのテーマで新たに構成します。

「4 適切な規制緩和などにより投資を積極的に呼び込む」

持続的な成長を促していくため、適切な規制緩和などにより、都市づくりの投資を積極的に呼び込みます。

「5 公共空間の柔軟な利活用によりまちを使いこなす」

市民や企業の皆様の優れた取組やアイデアを実現するため、公共空間などを柔軟に利活用していきます。

次に、第1章「将来の都市像」についてです。

都市づくりの基本理念は、「未来をひらく次世代に誇れる都市づくり」とし、目標年次を、2040年としています。

次に、都市構造についてです。

右の都市構造図と合わせて御覧ください。

赤い丸で示す「横浜都心・新横浜都心」における、魅力と活気のある都心の形成、濃いオレンジの丸で示す、都市機能の集積等による「地域拠点」の形成、紫の楕円で示す、国際競争力のある「産業拠点」の形成や、水色の楕円で示す「国際的な物流拠点」の機能強化、ピンク色の丸で示す「郊外部の活性化拠点」の形成、青色の線などで示す「広域的な交通ネットワーク」の形成などを進めます。

次に、第2章「都市づくりのテーマと方針」について御説明します。

5つのテーマのうち、経済のテーマについてです。

経済のテーマでは、「未来を見据えた産業の循環が都市の新しい価値を創出すること」を目標とし、3つの方針を掲げています。

方針①「産業の拠点づくりとブランド強化」として、都心部での地域特性を生かした業務機能の強化など、方針②「イノベーションとクリエイションの創出」として、脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進など、方針③「ネットワークの強化と戦略的な土地利用」として、着実な基盤の整備・保全によるネットワーク形成・強化・維持などに取り組んでいきます。

経済の方針図です。

業務機能が集積する都心部、産業拠点である臨海部や内陸工業集積地域、主要駅周辺での地域の特性を生かした拠点づくりや働く場の確保、革新・創造の環境を整備す

るほか、道路や鉄道ネットワークの形成・強化とインフラの整備効果を生かした戦略的な土地利用により、市民や企業、大学等の持つポテンシャルを最大化していきます。

次に、暮らしのテーマでは、「自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場にあふれ 出歩きたくなる」ことを目標とし、方針①「多様な暮らしかた・働きかたの実現」として、多様な機能の充実など、方針②「みんなが活躍できる場と機会の創出」として、暮らしに身近なオープンスペースの柔軟な利活用など、方針③「きめ細かな移動手段の導入等によるアクセス向上」として、持続可能な地域交通の実現などに取り組んでいきます。

暮らしの方針図です。

ビジネス・観光の中心地である都心部、都心に近く、古くからのにぎわいある商店街などを持つ都心・臨海周辺部や、緑豊かでゆとりある郊外部での地域の個性を生かしたまちづくりを推進するほか、鉄道駅周辺での交通便利性に応じた住宅、商業・業務施設等の確保、郊外大規模団地の再生等により、市域全域で、多様な人が自分らしく働き、活躍できる住環境を整備します。

また、地域内・拠点間のきめ細かな移動サービスの導入や、市内各地にある既存ストックの活用により、生活利便性・地域の価値を向上していきます。

次に、にぎわいのテーマでは、「幾度も訪れたいくなる場にあふれ魅力や発見が尽きない」ことを目標とし、方針①「国内外の来街者を惹きつける、にぎわい拠点の形成」として、横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積など、方針②「市民の愛着を育む、地域のにぎわいづくり」として、地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上など、方針③「ワクワクが途切れない、快適な滞在空間・移動環境づくり」として、地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・移動環境の向上などに取り組んでいきます。

にぎわいの方針図です。

市民から親しまれ、国内外からも多くの人を惹きつけるにぎわいの核とともに、歴史や個性から生まれる地域らしいにぎわいを市内各地に形成するほか、多様なにぎわいをつなぎ、快適な滞在空間や移動環境を形成し、まち全体の魅力を高めていきます。

次に、環境のテーマでは、「“都市“と“自然“がもっと近づき、豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる」ことを目標とし、方針①「自然環境を身近に実感できるまちづくり」として、海や河川、公園等、水・緑を身近に感じ、地域を活性化する新たな交流や潤いが生まれるまちづくりの推進など、方針②「水・緑の魅力を高めるまちづくり」として、地域の魅力が生きる多様で豊かな自然的環境や景観の保全・創出など、方針③「持続可能な未来と豊かな生活につながる、気候変動への対応」として、日本をリードする脱炭素化に向けた、建築・まちづくりの推進などに取り組んでいきます。

環境の方針図です。

拠点的な自然環境や、市内に点在する樹林地や河川などの保全・活用、更なる創出の取組を推進するほか、市民の環境意識の向上、環境負荷の低減への取組を推進します。

また、都心部、郊外部の活性化拠点では最先端の環境技術を導入したまちづくりを進めるとともに、臨海部においては、脱炭素の取組を先導する産業の集積を誘導していきます。

最後に、安全安心のテーマでは、「激甚化・頻発化する災害に備え 安全から安心を育む」を目標とし、方針①「まちの特性に応じた災害への備え」として、地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策など、方針②「災害時の都市機能の確保と円滑な復興」として、インフラの強靱化や広域的な防災拠点の整備など、方針③「日常から「もしも」に備えるまちづくり」として、自助・共助の体制強化などに取り組

んでいきます。

安全安心の方針図です。

土砂災害や地震火災時の延焼、洪水・内水、港湾機能や産業機能が集積する臨海部での津波浸水や高潮などへの備えに取り組むほか、主要駅周辺や都市機能が集中している区域などの立地特性を踏まえた土地利用を誘導します。

また、災害時の都市機能確保に資する緊急輸送路や防災拠点の整備、日常から「もしも」に備えるまちづくりを進めていきます。

次に、第3章「実現に向けて」について御説明します。

最初に、「多様な主体との連携」についてです。

横浜に住んでいる人や働いている人、これからを担う子どもたち、様々な分野の企業・団体、学校など、あらゆる主体が互いに連携しながらまちづくりに主体的に関わることで、今までになかったまちの魅力を発見・創出し、いっそう魅力的なまちとなることを目指します。

次に、「デジタル技術の活用」についてです。

デジタル技術の活用によるデータのオープン化等により、社会・地域課題の解決や、多様な価値観・ライフスタイルへの対応、新しい産業の創出など、市民や企業による新しい都市づくりの取組を活発化していきます。

次に、「都市のデザイン」についてです。

まちの主演である“人”を大切に、市民・企業・行政が協働し、その地域が本来持つ“らしさ”と、新しい視点を上手く混ぜ合わせることで、個性と魅力ある、人の心を動かす都市をデザインしていきます。

次に、「土地利用制度の戦略的な活用」についてです。

土地利用に関する規制を緩和・見直すことで、民間企業の技術力や経営能力、資金力を最大限に生かせる環境を創り出します。今後、具体的な制度や手法を取りまとめた「土地利用誘導戦略」を策定していきます。

土地利用誘導戦略の項目案については右下にお示ししています。

例えば1つ目の「業務・商業機能の集積に向けた高度利用の誘導」ですが、横浜駅周辺など都心部において、更なる業務・商業機能集積に向けた容積率の緩和や、公共貢献の内容に応じた容積率・高さの段階的緩和などについて、検討を進めていきます。

最後に、「4 今後の進め方」について御説明します。

本日の審議会後、皆様から頂いた意見を基に素案を修正し、改定案を作成します。その後、閲覧・意見書受付を経て都市計画審議会に付議し、令和7年度に改定の予定です。

なお、「全市プラン」の改定後、区や地域ごとのまちの将来像を示す「地域別構想」を策定し、具体的なまちづくりを展開していきます。

以上で説明を終わります。

●森地会長

ありがとうございました。

小委員長としておまとめいただきました高見沢先生、何か追加的に御発言ありましたらどうぞ。

●高見沢委員

私の役割は去年の11月の答申で出ていったので、今回は市の取りまとめということですので、最後にちょっとだけコメントしようと思いましたが、皆様から先に御意見いただければと思います。

●森地会長

それでは先に自由に発言いただきたいと思います。

●大桑委員

御説明ありがとうございました。スライドの47ページのところだと思うのです

が、29 ページの方針 3 のネットワークの強化とか、鉄道や道路の立地ポテンシャルを生かしたというところとか、あと 33 ページの鉄道駅の周辺とか、そういうところでいろいろ書いてはいただいている、この土地利用誘導戦略について、今後作られることで期待はしているのですが、もちろんどこでもここでも開発しろという話ではなくて、メリハリをつけて、人がいるところ、駅だとかインターチェンジとかをしっかりと、今までの人口抑制というか、人口が増えている中での抑制する話ではなくて、今後は横浜市も人口減少局面に入りましたので、ある程度大胆に規制緩和をすべきと思いますが、この考え方についてまずはお聞きしたいと思います。

●森地会長

どうぞ。

●都市整備局企画課

冒頭で御説明したとおり、今回の都市計画マスタープランは人口減少下において策定することになります。引き続き人を呼び込むような横浜市とするために大胆に規制緩和を、ということですが、抑制的な規制も含めて、これまでまちを守ってきたところを大きく転換しまして、規制緩和によって民間の活力も活用しながら、大胆にまちづくりをしていきたいと考えています。

例えば利便性の高い郊外部の駅周辺などでは、住宅の生活利便施設ですとか、身近な働く場、あわせて地域交通の充実などを図ることによって、快適な暮らしやすい郊外部の実現を目指していきたいと考えています。これらをバランスよく両輪で進めていくことで、人や企業を呼び込み、選ばれる環境をつくっていききたいと考えています。

●森地会長

どうぞ。

●大桑委員

やはり、どこでも、ここでもという話ではなくて、今もあったように戦略的にしっかりとやっていくべきで、是非大胆に進めていただきたいと思います。

次に、土地利用誘導戦略の策定について今後どのように進めていくのか教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

土地利用誘導戦略は、都市計画マスタープランに掲げる将来の都市像の実現策ということで示していきたいと考えています。都市計画マスタープラン策定後、この土地利用誘導戦略で、大きな方向性を示し、それに基づいて個々の制度について順次見直しを行っていくと考えています。

市民の皆様、企業の皆様、都市計画審議会にも、丁寧に説明しながら検討を進めていきたいと考えています。

●森地会長

どうぞ。

●大桑委員

是非丁寧に進めていただければと思います。その上で、郊外部の主要駅周辺で、具体的にその駅周辺の機能誘導の他、今までも横浜市会の中でもいろいろ議論があったと思いますが、何か具体的に想定しているものがあれば、教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

土地利用誘導戦略の項目案を 47 ページにお示ししています。この三つ目の研究開発機能の整備につながる用途規制の見直しといいますのは、例えば京浜臨海部などで製造業が立地してきた中で、それに合った都市計画であったわけですが、企業として次なるステージに行くときに研究開発機能などを持ってきた場合に、その研究者の滞在環境ですとか、オープンイノベーションで、外部から来られる方の滞在施設、交流施設、そういったものが現在の規制ですとできないことになっています。企業活動の



動きの中で、こういった用途規制の見直しなども考えていきたいと考えています。

●大桑委員

是非しっかりと進めていただきたいと思います。続けてもう一つだけ、またちょっと違う土地利用誘導戦略に関わることなのですが、用途地域の見直しについて、これも横浜市会でも議論は何度も出ていて、令和6年5月にも少し見直しが入っていると思うのですが、第一種低層住居専用地域など、もちろん良好な住環境を守っていかなければいけない一方で、そうふうを守っていくと高齢化が進んだりとか、若い人がここに住もうと思ったときに例えばコンビニが建たないとか、そういう状況で、ちょっと時代と少し違っている点もあると思うのですが、その辺の見直しについてももう少し具体的に何かあれば教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

これからの横浜市として人を呼び込んでいく、たくさんの人に横浜に住んでいただく上で、ニーズが多様化する中で色々な形の環境を整えることが考えられます。

その一つが郊外部のゆとりあるところの店舗の立地でしたり、駅周辺では利便性を好む方々、そういった方々も横浜を選んで住んでいける、住む場所を選べるような、規制等のあり方をこの中で検討していければと考えています。

●大桑委員

議論したところについては、また今後もいろいろ丁寧に進めていただけると思いますので、引き続きよろしくお願ひしたいと思います。以上です。

●森地会長

その他どうぞ。

●鈴木委員

私も今の委員の御指摘に近い点を感じています。人口減少下で作る都市マスの全市プランということで、今日お示しいただいた、これまでの検討経過の中でも、改定の基本的考え方で、都市の変化の兆しを捉える必要があるということですが、今日の説明を聞く感じでは十分にその変化を受け止めたプランにはなりきっていないのではないかと感じます。ポイントとしては今お話のあった郊外部の住宅地と農地に関してです。そもそも横浜市の都市計画の歴史というのは、やはり高度経済成長期に首都圏に人口が集中しているときのスプロール化を抑制するために、極めて人口流入に抑制的な都市計画をずっと行ってきたものだと思います。今になっていわゆる都市機能と自然環境の共生が言われていますけれども、実際はその当時の抑制的な、極めて規制を強めた都市計画によって、その農的環境が残ってきたのではないかと私は考えています。しかしながら、今やもう人口減少に陥っている中で、それと同様の考え方でこれからのまちづくりを考えていくというのはちょっと違うのではないかと思います。現実的に市内の農的環境を見渡しても、前段で審議事項にあったように、市街化区域での農地については生産緑地法によっていわば解除することができるわけですね。ですから今回も廃止の方が件数も多くまた面積的にも多くなっている。

ところがこれが市街化調整区域の農地、さらに規制の厳しい農振農用地であったらそういう選択肢すらない中で、必ずしもその農業の担い手としてこれからも生活していきたいという人ばかりではなく、規制があるから、やむを得ず農地として保たざるを得ないようなところはいっぱいあると思うのですね。

それらを、そうした方々の負担にだけ頼って、これからも維持していくというのは、都市計画としてどうかと私は感じています。

ですから、仮にこれからもそうした環境を守っていくというのであれば、さらに一歩も二歩も踏み込んだ農地を保全していく方策をあわせて考えていかなければなりませんし、そういうものがないのであれば、この調整区域における農地の一定程度の減少ということも受け止めていかなければいけないのではないかと思います。この点についてももう一歩検討していただきたいと思います。

それから郊外の住宅地も同様だと思います。スプロール化が進んでいた中で、やは

り駅から離れたところに一定程度の住宅が作られてきたのが昭和 40 年代 50 年代の郊外部が形成されたところだと思うのですね。

その際にやはり今でも市街化区域の 40%程度は第一種低層住居専用地域ですよ。

これによって、確かに良好な住環境が形成されたと思います。

開発圧力が強まっても、開発はされるけれども住環境として良好なものを作ることには寄与してきたと思います。

しかしながら、その当時の住民の方々で今そのまま住んでいる方々が高齢化をしてライフスタイルが変化している中で、その地域に日々の買い物ができるような店舗が建たない状況というのは、やはり看過できないと思います。

そうだとすると、なお一層の用途地域の見直しであるとか、あるいは建築基準法第 48 条の許可申請によって、そうした地域に日用品の買い回りができるような手立てをもっと簡素化するとか、やはりまさにその時代の変化を受け止めた都市計画にするにはもう一步踏み込んだ記載が私は必要だと思っています。

何かこの辺についての考えがあれば伺っておきたいと思います。

#### ●森地会長

どうぞ。

#### ●みどり環境局農政部

今横浜には 3,000 戸の農家がおまして、2,700ha ぐらいの農地があります。横浜市内に約 4 分の 1 の市街化調整区域があり、様々な支援策を行っているところですが、農業、それから農地また農家の状況は御指摘いただいたとおりです。

今市民の皆様、環境やあるいは食に対する期待は非常に大きい中で、我々も農家の支援をして、また一方で、横浜の場合には市民活動が非常に盛んなところで、市民の方々の手も借りながら進めているところです。

元々農業は収益性が低いことと、それから昨今の、先日も農家の方とお話ししましたが、買えば高い、売れば安い、つまり肥料等の資材を買おうとすると非常に高くなっている一方で、野菜等を売っても安い、なかなかやっていけないと。横浜の農家の方々の実情は、農業を代々やって農業をやりつつも、一方で一部自分の所有されている不動産、例えばアパート等々としてそちらで安定収入を得ながらいわば兼業のような形で進めている方が多い状況です。

そのような中で我々は農政部という農地を保全し農業振興する立場ですので、何とか農家の方々が、特に若い方々が担い手として活躍できるように、特に横浜の場合には後継者は全国的には多い方ではありますけど、そうは言っても担い手が非常に少なくなり、耕作放棄地も増えている状況です。

いろいろな施策を進めていますが、また国は昨今の食料自給率が非常に低迷していることも含めて、食料安全保障という観点から、農地に関しての規制を強化する方向で、農地が開発しにくくなってきている状況です。農業を振興していくことと、もう一つは農政として農業振興し、農地を保全するのですけれども、横浜のまちの魅力を高めるために、農家の方々がしっかりと農家経営も維持していけるように、今回 37 ページに都市と農と緑が共生するまちづくり推進の中に、都市機能と農業機能の一体的強化、つまり農業ということだけではなくて、法律の縛りは非常に大きくあるのですけれども、農業と都市機能が何とかもう少し両立して相乗効果を上げて、市民の方々にとっても、また農家の方々にとっても、もうこれ以上農業できないという方にとっても、どういったことができるかということは今後しっかり考えていきたいと思っています。ですから農政部門と都市部門と連携しながらしっかり進めていきたいと考えています。

#### ●都市整備局企画課

農政部長からあったとおり、この都市機能と農業機能の一体的強化の検討を進めていきたいと考えていまして、土地利用誘導戦略の中でも、その手法を一緒に検討していければと考えています。

一方で、市街化調整区域であるがゆえに仕方なく続けている方々の声を全て拾いきれているわけではない部分もあるかと思えます。都市計画マスタープランの中で、インターチェンジ周辺や、鉄道駅周辺、幹線道路沿いという、ポテンシャルのあるところについてはまちづくりとセットで積極的にそれを生かすような市街化編入も考えていくことは姿勢として打ち出しています。

その次は、これをどのように実現していくのかという進め方の部分もあろうかと思えますので、繰り返しになりますが農政部門と都市部門、一体となって考えていきたいと思っています。

郊外住宅地についての質問もいただきました。

スプロール抑制のためのまちづくりの規制によって住環境が守られてきたという部分もありますし、それが今の時代に合っているのか、こういった環境を好んで住まわれている方、やはり土地所有者というか住民の方、そういった方々と丁寧にお話をしていく必要があると思っています。今回、暮らしの方針の中でも、地域活性化につながるまちづくりルールの見直しなどということを打ち出しています。そういったことで総合的に検討していければと考えています。

●森地会長

どうぞ。

●鈴木委員

こういう都市計画のプランは当然将来を見据えて作るわけで、そのときにまちの魅力を高めていくようなポテンシャルをさらに伸ばしていくという考え方と、それからもう一方でこのままにしておくともまちが衰退してしまうようなリスクをどう抑えるかという二面性がないといけないと思います。この横浜に限らず、どうしてもまちづくりのプランは、そのポテンシャルを引き上げる、ある意味すごくわくわくするお話が多くなるのですけれども、人口減少時代というのはそうではなくて、やっぱりリスクをどう抑えるかというところにちゃんと向き合っていないと、そんなに時間があるものではないと思います。ややもすると本当に例えば農的空間だったら所有者の方が維持しきれなくなってきたときにどういう形になってしまうのかとか、郊外住宅地が日々の暮らしがしにくいからどんどん空き家化したらどうなるのかとか、そういうことを考えたら、やはりもう少し踏み込んだ手立てを打っていないといけないのではないかと思いますので、意見として申し上げておきます。

●森地会長

どうぞ。

●高橋委員

やはりマスタープランは印象的にはこんな横浜になったらいいなという、どうしてもイメージ的なものになるのですが、これを具体的に進めていくことで、要は都市計画のマスタープランと中期計画であるとか分野別計画という計画が連動していくのですが、その中で人口減少の高齢化していく社会の中では原資といったものに対するコスト意識をしっかりと持っていないと、どうやってこれを回していくのかと考えていくと、やはり生業というキーワードであるとか、さっきは農政部長が話していましたが、高い安いというところで農業が成り立たない、生業が立たない、成り立っていないようなところの進め方をしっかりとやっていくということだと思います。

空き家であれば、やはり不動産業者の方々の方も借りないといけないので、今世の中で流行っているリビングラボだとか、要は生きていく上でのラボラトリーというかそういうことで、企業的な生業が立っていくようなことで回していかなければいけないと思います。研究所を誘致していくということであるならば、みなとみらいにもいろんな研究所が来ていますが、そういったバレーであったりとか、ラボ的なことでエンジンを回していく生業をキーワードにしていけないと、絵に描いた餅と言ったら適切ではないかもしれませんが、理想論だけ言っても、横浜で生業が立って、そこに住む市民がストレスフリーというか笑顔になってくることも大切だと思うのですが、

横浜としてこの具体的な進め方でのバレーであったりラボをディレクションしていく、その辺のエンジンをどうやって回していくのかは、どのようにこれから考えていくのでしょうか。

●都市整備局企画課

まず、まちづくりを進める手段としてのリビングラボですとか、この多様な主体がまちづくりに関わっていただくことについては、今回44ページの多様な主体との連携で、様々な分野の企業団体ですとか、あらゆる主体が互いに連携するというのを改めて打ち出しています。

やはり民間企業の皆様でしたり、そこにいつもお住まいでまちを良くしようとされている市民の方々が、そのアイデアを実現させる手法の一つとして、土地利用誘導戦略による規制緩和でしたり、公共空間の利活用といったまちづくりへのハードルといえますか、参画していただけるような環境づくりをここで打ち出していると考えています。

●高橋委員

意見としておきますけれども、やはり生業が立っていかないと、どうやって食べていくのかというか、私も企業にいたときにいろんなものを開発していましたが、どうやってこのビジネスで食っていくのか、どうやって生業を立てるのかというのが基本だと思いますので、横浜市が横浜の生業は何だろうということをしっかり立てながら、多様な主体の方々と関わるのは、言うのはわかるのですが、それを具体的に具現化していくために横浜市がどのような協働であったり、いろんなことを考えていかなければならないのかを、もう待たないですから、今まではどちらかというと、車でまちづくりして郊外部でもいろんなところで不動産というか建築をすることによって生業を立てて、いろんなところに人が住むということで成り立ってきたけれども、その生業をどういうふうにしていくのかというのはテーマだと思いますので、そういう意味では本当に地元の宅建の方々の力も大いに期待していくところですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上です。

●森地会長

その他どうぞ。

●岡田委員

御期待いただきありがとうございます。私も5年目で審議会に参加させていただきながらマスタープランには一緒に議論させていただいていますので中身に関しては何も言うことはないのですが、5年間で、これからのことについて一言だけお話をさせていただきたいと思っています。

昨日長崎にいましたが、人口が25年後には116万人が80万人前半、1週間前に徳島にいましたが、人口は今70万人を切って68万台、これが2025年には40万台、島根、福井はもう今70万台、横浜に関してはそこまで心配はいらなないかもしれませんが、人口減少に入ってきています。

実際横浜で今起きているのは、郊外型の第一種低層住居専用地域で80代の方たちが亡くなったり、施設に入ったところが、そのお子さん、若しくはお孫さんはもういないということで、どんどん市場に出てきています。

その人たちがどこにいるのかというと、先ほど横浜市に住んでもらう、選べるということをお話しいただきましたが、外部から入ってくる方たちがどんどん増えていくのであればいいのですが、内部の人が駅前物件にどんどん供給されてきて住んでいくと、そうすると本当に極端に第一種低層住居専用地域の郊外が売りに出てきています。

郊外、他の地域に行くと、これが回らなくなっています。

横浜もいつこれが回らなくなるかという心配を含んでいます。

これがそんなに先の状況ではないのだろうと考えていますので、唯一47ページの郊外部等の主要駅周辺への居住誘導という、これが人口が増えていく段階においては

非常に重要だとは思いますが、ちょっとこれを進めすぎたために、今横浜市内においても、第一種低層住居専用地域に住まわれている高齢者の方たちが、コンビニ等を誘致して生活を最後まで迎えることを支援することをしてきたと思うのですが、その後が続いてこないということだけはちょっとお話をさせていただきます。

お願いします。

●森地会長

その他どうぞ。

●福島委員

今回のマスタープランの大きな方向性については、今も御指摘があったような、もう一段踏み込んだものという御要望もなるほどと思いながら聞いていたところですよ。マスタープランというものは、こういった大きな方向性を示していくものという立場が役割なのかと思いますが、この下に各区のプランがこれから策定をされますが、この区プランの策定期間はそれぞれの区の都合というのか、その策定のタイミングがバラバラでして、これに例えば住民あるいは事業者が区プランを見たときにこの地域のエリアの将来像が具体的にイメージできるかということ、やはりマスタープランと似たような、わりあい大きなざっくりとした方向性が示されているレベルにとどまっています、なかなかみんな意思統一をしてというのか、将来像を共有するようなものになっていないのではないかとというのが、懸念している点です。横浜も本当に今変わり時に来ていると思いますが、どのレベルでやるのがよいのか私もわかりませんが、将来像を地域あるいは事業者さんと共有できるようなプランなりをどこかのレベルで作るべきときになっているのではないかと思います、この辺りの点については何かお考えがありますでしょうか。

●森地会長

今までのプランがこれでいいのかという議論はずいぶん議論をしたことです。

事務局からお答えをお願いします。

●都市整備局地域まちづくり課

全市プランの検討にあたって、区プラン、地域別構想の方向性についても都市計画審議会でも御議論いただきました。まだ決定してはおりませんが、全市プランが市民と将来像を共有できるものとするということで進めていますので、地域別構想につきましても、今福島委員の発言のように、しっかり地域、区で共有できるものに作っていきたいという検討を進めているところです。いつできるかについては、今、定かなことは申し上げられませんが、全市プランの改定後に、前は全18区8年9年ほどかけて改定してはいたけども、時代の変化も大きい中で3～4年くらいの短い範囲で、全18区が改定できるように、18区のまちづくりの担当とともに検討を進めているところです。

なかなか今具体的にどんなものかということは説明できませんが、また改めて都市計画審議会でも報告させていただきながら進めていきたいと思っています。

●森地会長

齊藤委員どうぞ。

●齊藤委員

都市計画マスタープランの素案ということで大変充実したものを作ってくださいとして、この素案の資料を見させていただいても多面的に大変勉強させていただきました。そしていろんな御指摘、先生方のおっしゃるとおりだと思います。

一点だけ、この立派なマスタープランを作っていくというプロセスを皆さんと踏まえています、気になりますのが第3章の実現に向けてというところ、大変重要なところだと思います。

横浜を見ていると、都市計画・まちづくりに対して住民市民の方の民意が非常に高いので、この実現に向けてというところに、多様な主体との連携と書いてあります。是非、このプランを作っていくのは行政だけでも、実現していくのはあらゆる

主体なんだ、あらゆる主体が主体になってこれを実現していくというニュアンスがもう少し伝わった方がいいと思いました。

行政がしっかりやっていてそれに周りが参加するというスタンスではなく、むしろ先ほどありました、不動産業者の方々が主体的になって動いていただけるような、皆さん自身が主体になってそして皆さん自身の連携を強めてしっかりとこれを実現していきましょうというニュアンスが伝わったら、まさに私は横浜らしさではないかなと思います。そのモチベーションを高めていくような制度、そしてまちづくりや都市計画のマインドを育てるような、そういったものも引き続き進めていただけたらと思います。

2点目は、オール横浜で素晴らしいプランを作っても、個別の区になってしまったらあれっと思うことがないように、是非今回示された地区別の更新、地域別の更新というもの、つまり区を超えてしっかり議論していくことも強くここに打ち出して皆さんにわかりやすく示していったらいいと思いましたので発言させていただきました。

貴重な機会ありがとうございました。

特にコメントは必要ありません。

●森地会長

その他、いかがでしょうか。

どうぞ。

●くしだ委員

今、お話がありましたように、大変しっかり作っていただいたという印象を持っています。一つお聞きしたいのが、スライドの14ページ15ページのところで、これまでの中でアンケート、ワークショップ、各種関係団体等のいろんな意見交換なども踏まえて作られたとのことですが、意見が延べ850件で61名の方からいただいた中で、この円グラフを見ますと非常に若い方たちの割合が多い、10代20代という方たちが約4割ですけれども、主に学生で、こういったまちづくりに関して関心度が横浜は高いという認識でしょうか、それともこういう方たちを特に意見を聞きたいということでこの割合になったのか、その辺の背景がわかれば教えていただきたいと思っています。

●森地会長

どうぞ、事務局お願いします。

●都市整備局企画課

14ページのワークショップの募集は公募です。

ただそういった中で、より多くの方々に横浜のまちづくりに関心を持って、特に次世代を担う方々にも参加してもらいたいということで、市内の大学を通じて周知に協力していただきました。学生の参加は、まちづくりに興味がある方々をターゲットにしたわけではないですが、結果的に若い方々でまちづくりに関心を持っていただいた方に多数参加していただけたと理解しています。

●くしだ委員

何が言いたいかといいますと、このプランそのものが大体2040年の横浜を想定した、ある意味、長期の想定で、ちょうどこの年代の方たちが2040年頃にはまさに働き盛り、子育ての真っ只中の世代にあるということで、人口減少社会ということが言われている中で確かに高齢化の問題もすぐ手をつけていかなければならない一方で、こういう若い方たちがやっぱり横浜はいいよねという思いを持って住み続けてくださる。例えばいろんな事情の中で横浜を離れたとしても、やっぱり横浜で生活したいよねと言って、Uターンなりして暮らせるようなまちにしていかなければならないと思っていて、そういう意味ではこういう関わっていただいた方たちに、またこのマスタープランの振り返りみたいなことはないのかもしれないかもしれませんが、どこかで今、5年経ったけど、横浜のまちが皆さんのいただいた意見のとおりに進んでいるかという振り返りのようなことができれば、より具体的な計画案なり事業なりにはこう

したマスタープランの具体策として反映できるのではないかと思った次第です。

さらには、15 ページのところでは子どもの視点も入れて検討すべきというようなことも書かれていまして、横浜でも子ども子育て基本条例ができたり、今後議連も立ち上がる予定で、こうしたこれからの横浜を担っていく子どもたちとの意見交換ですとか、先ほどの委員のお話にもあったとおり、多様な主体と連携していくことで、これからの具体的な事業なり計画なりで反映されてくるのだと思いますけれども、人口が減っていく中で、いかにして横浜が魅力的であり続けるために、こうした若い方たちの感性なり思いをより一層うまく汲み取っていく手法を、今後も引き続き考えていただけたらと思っています。これは意見として言わせていただきます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

リモート参加の池邊委員が挙手をされています。

●森地会長

池邊さんお願いします。

●池邊委員

去年・今年と猛暑が続いて、もうこれが今後ずっと続いていくということですが、さっき農地のお話もありましたけれども、この温暖化に対応するために木陰を作るといってパリなどでもどんどん街路樹を植えたりもしていますが、一方で日本では豪雨とかいろんな関係で倒木によって人が亡くなったりということも起きています。

そういった意味で、この検討のときには温暖化対応のためのグリーンインフラの話もあまり盛り込めてはいないわけですが、何か地球温暖化対策と豪雨や何かに対応する災害対策の強化みたいなところはこのマスタープランの中ではどういう形になっておりますでしょうか。

●森地会長

議論はあったと記憶しておりますが。

●池邊委員

議論はあったと思いますが、それに対して具体策みたいなものが出なかったのも、昨年は27度以下のところを居住地として移住地域としてもどんどん人を集めるような形があったかと思ったので、この辺をもう少し今後、土地利用のところでは戦略的という言葉が使われていたかと思うのですが、もう少し強化するような形を実現のところを図っていただきたいと思ひまして、これは意見として申し上げます。

●森地会長

お答えになりますか。

よろしいですか。

その他いかがでしょうか。

●高見沢委員

小委員会の意見があつて答申があつて基本的にそれを踏まえて作られているので、私としてはこれに対して、ここは足りないという立場ではないということです。

ただ、これから考えたときに二つだけ申し上げたいと思ひます。

一つは、スライドの10 ページの下の吹き出しのところ、誰もが手に取って読みたくなる、あるいは先ほど齊藤委員が補足していただきましたが、多くの市民や企業がまちづくりの主役になるということで行政が何か言わないとやらないというのではなくて、ここに書いてあることを我がものとして捉えて、そしてそれを、いろいろなやり方があると思ひますが、それが運動なり力になっていく、行政はそれを起こりやすくするように、あるいはそれを支援するように立ち回っていくということは重要だという思想は考え方で書かれていますので、今一度御覧いただきたいと思ひます。

しかしながら、今回説明会をしたことで、どれぐらい参加されたか事前にお聞きしたところ、かなり低い数字で、この誰もが手に取って見るという意味では非常にまだそうになってないと、あるいは今日いろんな委員から踏み込みが足りないとか、この辺が具体性に欠けるとか財源的な裏づけがないと、そういったところで多分その手に取る側にとってみれば、どうも抽象的で何かいろいろ書いてあるのだけども、中身が自分とどう関わっているのかがまだわからないということだと思います。

まだ素案の段階ですので、時間がありますから、最後に提案にする段階で、今回いただいた議論御意見をもとに、誰もが手に取って読みたくなるような、主役となりうるようなものによりなるような工夫を是非してほしいと思います。

その一つとして、先ほどくしだ委員から5年後みたいな話もありましたけども、このワークショップに参加された若い方、多分説明会は高齢の方がほとんどで、若い人がいないのが普通だと思いますが、今回せっかく来ていただいた若い方、あるいは関心を少しでも持ってくれた方が巻き込まれながら自分事として考え、そしてそれがだんだん広がって誰もが手に取って読みたくなる、自分が主役であるというようになる運動とかエネルギーを一番重視してやってほしいというのが一点目です。

それから二点目ですが、それは抽象的な話になってしまいますが、その仕掛けとして重要だと考えるのは、今日の御意見にも何度も出てきました実現手法です。

特に齊藤委員の多様な主体ももちろんですけども、素案には何も書いてなくて、どういうことを戦略として考えているかというのが全くわからないようになっているので、どんなことが横浜の本当の課題になっているか、どういうことを戦略的にやって少なくとも市は思っているのかを具体的に書いてほしいと思います。

その他、文言ですね、全般的に手に取ってもらうために、あえてキャッチーとか踏み込んだことを意図していくつか入れて、特にこのスライド47ページのところはそうだと思いますが、市が率先して戦略を練るぞというのほどの地権者とか、ステークホルダーにとっても具体性を帯びるような話が多いのではないかと思います。逆に具体性を帯び過ぎていけないので、抑制的に書かれている面もあるので、具体的に書けばいいというものではないかもしれませんが、こういうことだったら俺の出番だと感じられるように、是非この実現手段のところも書き込むようお願いしたいと思います。以上です。

#### ●森地会長

ありがとうございます。

先生方、議会の先生方が御発言になった以上に、もっと具体的な議論をした記憶があります。

ただ、それぞれのプロジェクトは、例えばこういうことをやったらいいのではないかという話は、なかなかマスタープランに書くことではなくて、その後検討してやっていくということでこの中には抜けているんだろうと思います。例えば、横浜は世界中で知られているのか、広島とか長崎より知名度が低いではないかとか、あるいは観光客は横浜にはいないじゃないかと、東京の観光政策と横浜の観光政策が何でこんなに差があるのかとか、あるいは都心をどうするのかとか空き家問題はどうするのかとか、かなり具体的な議論をしていますので、この中に書く話ではないとは思いますが、是非、引き続き先生方に、事務局とよく御議論いただければという気がいたします。同じように、臨海部の話がありましたけれども、臨海部にすごく雇用があったから横浜市とか上大岡とかにたくさん住んでる人がいたわけで、東京に通うには遠いけれども、そこに職場があったからということで、そこにどうやったら職場を引けるのかと、それが先ほどの、都市計画ではやりすぎかもわからないけれども、具体的に書いていませんけれど、地主さんはマンションにしたいんですね、すぐ売れるから。だけど我々としては、雇用を持ってきたい。その間の、どうやって繋いで具体的にすればいいかというのが先ほどの短い文言になっています。先生方、是非事務局と、具体の議論をしていただければというのが私の希望です。



そろそろよろしいでしょうか。

それでは御報告について本件は以上にしたいと思います。

事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

はい、活発な御議論ありがとうございました。

今回の審議会をもって、杉原委員、大森委員、大内委員、田中委員の4名が任期満了で御退任となります。

そこで、本日御出席いただいている3名の委員から一言ずつ御挨拶をいただきたいと思います。

それではリモートで御参加の杉原委員、お願いいたします。

●杉原委員

私は2017年から7年間、この審議会の委員を務めさせていただきました。

普段の私は対立する当事者間の紛争を解決するという、言ってみれば限られた狭い世界の出来事処理しているのですが、この会に参加してダイナミックに動いていく都市計画というものを体験できたこと、私にとっては非常に貴重な体験だったと思っておりますので、また皆さんの活発な意見に触発され私も何度か発言させていただきました。

さらに口頭意見陳述の小委員会の委員として市民からの意見を直接聞く機会を与えられるという職に任じられて、少しはお役に立てたのかなと思っております。

ただ一方、ときにはとんちんかんな質問してしまい、会長を困らせてしまったこともあるかもしれませんが、その点は御容赦いただきたいと思います。

7年間審議会の委員を務めている中、横浜市が国際的な役割を果たす都市としてどのように成長していくのかという課題と、一方先ほども出ていましたが、高齢化、人口減少の中、環境に配慮して人が住みやすい都市としてどのように整備していくのかという課題と両極端な課題を抱えているということもよくわかりましたし、同時に、非常に難しい問題であることから、今後ますます当審議会の役割というのが重要になっていくのだと考えています。

この審議会が引き続き、横浜市の発展のために活発な議論をされていって御活躍することを期待いたします。

長い間ありがとうございました。

●事務局

ありがとうございます。

続きまして大内委員お願いいたします。

●大内委員

2年間市民委員としてお世話になりました。大変貴重な経験をさせていただき本当にありがとうございました。横浜の街は元々大好きでしたが、さらに愛着が増した気がしています。審議会に出席して、諸先生方の御発言に触れるたびに、案件についてこんなもの見方、視点や切り口があったのかと非常に気付かされることが多く、刺激をたくさんいただきました。

私の古巣の制作番組のチョコちゃんにポーっと生きているなど叱られているような思いがいたしました。

これからも横浜に住む者として、より良い横浜市の発展を見守り、また協力して生活していきたいと思っています。

本当に2年間ありがとうございました。

●事務局

ありがとうございます。

では田中委員お願いします。

●田中委員

私も2年間あっという間に過ぎてしまいました。その間の審議会の中で、皆さんが

まちづくりについて真剣に議論審議されていることに感激をしておりました。

先ほどの整開保それから都市マスの関係の利用などについても、基本的に民間で事業をやるときは、先ほどもお話ありましたように、予算というものがあるわけです。資金があってそれに基づいて投資効果、そこでどれだけ利益が上がるかということが前提です。

ただ行政だけに許されているというか、規制をかけることができる市街化調整区域をもって、そこでマンション建てたいでしょうけども戸建てしかできませんよという制限をかけると、それが今意見があったようにまちづくりの中に、世の中どんどん変わっていくからそれに適合された計画しなければいけないという考え方の方と、そうではなくて都市というものはこうあるべきだという、べき論から計画を立ててまちづくりをしていくべきだという議論はいつも、突き合わせてどちらが正しいということはないのですが、市の総合計画の中に予算をつけるという段階でもう1回咀嚼が行われているのではないかと思います。

ですから私は、都市計画、こういう都市マスのようなものは、ある程度多少理想論、都市はこうあるべきだろうという観点の中から作られていていいのではないかと思います。

予算という咀嚼をするべき段階にそれこそ議会がありますし、執行が出ず市民と合わせて協議調整している部分もあろうかと思います。そこで是非前向きな議論を経て、夢あるそれから将来の子どもたちに託せる横浜へ、是非ここでの議論を役に立てていただきたいと思っています。

本当に2年間ありがとうございました。

●森地会長

どうもありがとうございました。

退任される委員の方々には横浜に愛情を持って、審議会の中で多大な御貢献、あるいは御尽力をいただき誠にありがとうございました。

杉原委員につきましては、法律の専門家として、通常の審議に加え、上瀬谷地区の意見書審査を担っていただきました。

大内委員、田中委員につきましては市民委員として、市民目線で熱心に御議論いただきました。

改めて感謝申し上げます。

ありがとうございました。

それでは以上をもちまして第172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審議いただきまして誠にありがとうございました。

●事務局

次回の開催は、令和7年1月24日金曜日、午後1時開始を予定しております。

正式な開催通知については、後日、改めてお送りいたしますので、よろしく願い申し上げます。

以上になります。

●森地会長

どうもありがとうございました。

了