

第134回

横浜市都市計画審議会

議事録

- | | | | | |
|---|------------------|---------------------|-----------------|------|
| 1 | 開催日時 | 平成26年8月27日(水) | 午後2時00分～午後3時25分 | |
| 2 | 開催場所 | ラジオ日本クリエイト | AB会議室 | |
| 3 | 議案 | | | 2ページ |
| 4 | 資料 | 都市計画案件の計画書、計画図、参考資料 | | |
| 5 | 出席委員及び
欠席委員 | | | 3ページ |
| 6 | 出席した関係
職員の職氏名 | | | 4ページ |
| 7 | 議事の内容 | | | 5ページ |
| 8 | 開催形態 | 全部公開 | | |

第 134 回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成 26 年 8 月 27 日(水)午後 2 時開始
場 所 ラジオ日本クリエイト AB 会議室

■ 審議案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No. 1	1037	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更	<p>【横浜駅西口駅前・鶴屋町地区関連】 都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案を受け、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、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、都市再生特別地区について、提案された横浜駅西口駅前地区を追加する都市計画変更を行う必要があると判断しました。</p> <p>また、提案者から都市計画決定を要望されている地区計画についても、提案内容を実現し、また、その環境を維持していくために、鶴屋町地区を含む約1.6haの区域において都市計画決定する必要があると判断しました。</p> <p>そのため、都市再生特別地区を変更し、地区計画を決定します。</p> <p>【8・5・7号横浜駅西口1号線】 横浜駅西口地下街と中央通路の地下1階での円滑な接続を図り、横浜駅及び駅周辺施設利用者の利便性と安全性を向上するため、横浜駅西口1号線の起点及び一部区域を変更します。</p>
	1038	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	
	1039	横浜国際港都建設計画 道路の变更	
No. 2	1040	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【三保町東谷特別緑地保全地区】 (1040) 【市沢町日向特別緑地保全地区】 (1041) 【下倉田町特別緑地保全地区】 (1042)</p> <p>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>
	1041	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1042	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	

■ 報告事項

- 1 線引き全市見直し検討小委員会の検討状況について

出席委員

政策研究大学院大学特別教授	森 地 茂
横浜商工会議所専務理事	塚 原 良 一
横浜農業協同組合代表理事組合長	石 川 久 義
社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	山野井 正 郎
有限会社玉野建築設計	玉 野 直 美
横浜市会副議長	仁 田 昌 寿
〃 政策・総務・財政委員会委員長	斉 藤 達 也
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	酒 井 誠
〃 経済・港湾委員会委員長	谷田部 孝 一
〃 こども青少年・教育委員会委員長	高 橋 正 治
〃 健康福祉・病院経営委員会委員長	黒 川 勝
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	伊 藤 大 貴
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	渡 邊 忠 則
〃 水道・交通委員会委員長	中 山 大 輔
自治会・町内会長	磯 崎 保 和
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	櫻 井 裕 子

欠席委員

横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
東京都市大学環境情報学部教授	小 堀 洋 美
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
武蔵野大学経済学部教授	瀬 古 美 喜
東洋英和女学院大学人間科学部教授	石 渡 和 実
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稻 子
横浜ランドマーク法律事務所	黒 田 陽 子
横浜市会議長	佐 藤 祐 文
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	塚 本 充
神奈川県警本部交通部交通規制課長	瀬 崎 瑠 里
東京農業大学教授	金 子 忠 一

出席した関係職員の職氏名

都市整備局都心再生部都心再生課横浜駅周辺等担当課長

〃 〃
 〃 担当係長
 〃 担当
 〃 担当
 〃 企画部企画課長
 〃 課長補佐(企画部企画課担当係長)
 〃 担当

吉田和重
 前中良介
 石原従道
 小栗諒
 高野洋一
 大石龍巳
 斎藤慎太郎
 小倉哲人
 松本光正
 清水健二
 長谷川正英
 綿貫理
 黒木和弘
 江成卓史
 佐々木由美子
 大内達詩
 福田純也
 三樹睦月
 北川健太郎
 渡部亮

環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長

〃 担当課長
 〃 課長補佐(みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長)
 〃 (〃)
 〃 担当係長
 〃 担当係長
 〃 担当
 〃 担当
 〃 担当
 〃 担当
 〃 担当
 〃 担当

(事務局)

建築局長

〃 企画部長
 〃 都市計画課長
 〃 調査係長
 〃 地域計画係長
 〃 課長補佐(企画部都市計画課都市施設計画係長)

坂和伸賢
 秋元康幸
 佐藤正治
 曾我太一
 小林和広
 松村克紀

議事のでん末

1 開 会

●森地会長

定刻となりましたので、第134回横浜市都市計画審議会を開会します。

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。

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。

2 会議公開の確認

●建築局都市計画課調査係長

本日の審議会の進行等について御説明します。

本審議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づきまして、公開とさせていただきます。傍聴の方がいらっしゃるとともに、会議録も公開となります。

3 委員の紹介

●建築局都市計画課調査係長

初めに、今回から委員に就任された学識経験の委員の方を御紹介します。

建築環境の分野の田中稲子委員です。本日は、都合により御欠席です。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長

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15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。

5 配付資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

続いて、本日の資料の確認をさせていただきます。

本日の進行を示した次第が1枚、審議案件についての諮問書の写しが1枚、横浜市都市計画審議会委員名簿が1枚、本日の座席表が1枚、概要版エキサイトよこはま22の冊子が1冊、報告事項1、線引き小委員会に関する資料が1部。こちらは平成26年8月18日月曜日に開催されました第七回線引き全市見直し検討小委員会の内容についても報告させていただくため、資料は当日配付とさせていただきます。お手数ですが、後ほど青いファイルへの差込みをお願いします。続いて、事前に送付あるいはお渡しした審議案件等に関する資料を綴じた青いファイルが1冊。

本日の資料は以上です。不足がありましたらお申し出ください。

6 審議会の進行

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の審議案件等について御説明します。

本日の審議案件は、都市計画案件が6件、報告事項が1件です。

説明は、スクリーンを使用して行います。

また、本日机上に配付した資料を除き、内容は全てお手元の青いファイルに入っています。

次に、審議における発言方法について御説明します。

まず、御発言の際は挙手をしていただきます。挙手の順番に会長がお名前をお呼びしますので、係の者がお持ちするマイクを使用して御発言ください。御発言終了後は、係の者にマイクをお戻しください。

最後に、議決方法について御説明します。

会長が議案について異議の有無をお諮りし、異議がない場合は、会長が議案をする旨を宣言します。異議がある場合は、会長は議案に賛成する委員に挙手を求め、挙手者の多少により可否の結果を宣言します。

事務局からの説明は、以上です。

7 議事録署名委員の指名

●森地会長

それでは、これより審議に入りますが、審議に入る前に、本日の審議会の議事録署名委員を指名させていただきます。

本日は、塚原委員と石川委員にお願いします。お二方、よろしくお願いします。

8 審 議

(1) 都市計画案件

横浜駅西口駅前・鶴屋町地区関連

ア 議第1037号 横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更

イ 議第1038号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

ウ 議第1039号 横浜国際港都建設計画 道路の変更

●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。

●建築局都市計画課長

議第1037号から議第1039号までは、横浜駅西口駅前・鶴屋町地区に関する案件ですので、一括して御説明します。

本案件は、平成26年3月13日に受理した都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案について、本市が計画提案を踏まえて都市計画の変更を行う必要があると判断したため、都市計画変更等の手続を行っているものです。

なお、本案件については、平成26年3月に開催された第132回、同年6月に開催された第133回の本審議会で提案の概要や評価、手続の状況等について御報告させていただいています。

それでは、地区の状況及び都市計画提案の前提となる都市再生事業について御説明します。

初めに、広域図です。画面中央、黒の二点鎖線が区界で、画面下の南側が西区、北側が神奈川区です。

今回の都市再生事業の区域は、神奈川区と西区にまたがる赤色で塗られた区域で、面積は約1.6haです。

区域の北側は青木浅間線が通り、道路を挟んだ更に北側に、東横線の跡地につくられた東横フラワー緑道があります。

区域を拡大します。区域の西側には横浜駅西口駅前広場があり、その地下は横浜駅西口地下街となっています。線路の下には中央通路ときた通路があり、駅の東西をつないでいます。

続いて、現況写真です。画面は、駅前広場側から見た現在の横浜駅です。

次に、東横フラワー緑道側から見た写真です。

次に、駅前広場の南側から見た写真で、画面の赤い線が都市再生事業の区域です。

地区の現況は、以前に建っていた横浜シアルビルと横浜エクセル東急ホテルが解体され、暫定的な商業施設のほかは、ほとんどが空地となっています。

次に、用途地域ですが、全域が商業地域で、区域の南側が容積率800%、建ぺい率80%、北側が容積率500%、建ぺい率80%です。

高度地区は、全域が最高高さ31mの最高限第7種高度地区です。

次に、都市施設ですが、今回の都市計画の変更に関連するものとして、西口駅前広場の地下に特殊街路の横浜駅西口1号線が決定されています。この横浜駅西口1号線は、西口地下街の中央の通路部分が該当します。

次に、横浜駅周辺の上位計画ですが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において横浜駅周辺は横浜都心に位置付けられ、「首都機能をはじめとする高次の商業・業務・文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成する」としています。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想においても、横浜駅周辺は横浜都心に位置付けられ、「首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターに相応しい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図る」としています。

続いて、都市再生緊急整備地域等についてです。

こちらは横浜都心・臨海地域の区域図でして、オレンジ色の線で囲まれた区域は都市再生緊急整備地域を示しています。また、緑色の線で囲まれた区域は、その中でも都市の国際競争力強化を図る上で特に有効な地域である、特定都市再生緊急整備地域を示しています。今回の都市再生事業の区域は、この二つの地域に指定されています。

この横浜都心・臨海地域の地域整備方針における特定都市再生緊急整備地域の整備の目標では、「横浜都心部の多様な都市機能を一体的に強化し、公共施設等の更なる整備により一体化を図ることで、三地区の相乗効果による更なる国際競争力の強化を図り、日本全体の成長を牽引し、新たなビジネスチャンスを生み出す「アジア拠点」を形成」また、都市再生緊急整備地域、横浜駅周辺地区の整備の目標では、「首都圏有数のターミナルである横浜駅周辺地区において、老朽化した建築物の建替えや都市の基盤整備等の更新など既成市街地の再構築により、都心の一体化や交通結節機能の強化を行いつつ、国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能の集積を通じ、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成。併せて、災害に強い安全な都市空間や先端的な環境都市を形成」としています。

最後に、エキサイトよこはま22についてですが、エキサイトよこはま22とは、横浜駅周辺地区において国際化への対応、環境問題、駅としての魅力向上、災害時の安全性確保などの課題を解消し、国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくりを進めるための指針となる計画です。学識経験者や地元協議会、鉄道事業者などとの議論を重ねまして、おおむね20年後のあるべき姿を探りながら、平成21年12月に策定されています。

エキサイトよこはま22の対象区域は、青い点線で囲まれた範囲です。

都市再生事業の区域は、センターゾーンと鶴屋町地区にまたがる赤色で塗られた部分です。

エキサイトよこはま22の指針の一つとして、「エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン」があります。これは民間と行政が連携、協働して地区の魅力向上を図るため、まちづくりの基本方針や再開発等を行う際のルールを示したものです。本ガイドラインは、都市再生緊急整備地域の横浜駅周辺地区における地域整備方針の内容を踏まえて、より具体的な整備方針を、図面にお示しする六つの分野ごとに定めています。

以上が横浜駅周辺に係る上位計画の説明です。

続いて、都市計画提案までの経緯について、御説明します。

先ほど御説明した「エキサイトよこはま22」が策定され、そのリーディングプロジェクトとして平成22年8月に（仮称）横浜駅西口駅ビル計画が事業者により発表され、環境影響評価の手続が開始されました。しかし、平成23年3月の東日本大震災など、御覧のような社会状況の変化を踏まえて、建築物の構造的な安定さや防災性を更に高めることを主な目的として、平成26年6月に駅ビル計画を見直すことを事業者が発表し、平成26年3月13日に事業者より都市再生特別地区の変更に関する都市計画提案がなされ、横浜市が提案を受理しました。

なお、提案者は、事業者である東日本旅客鉄道株式会社及び東京急行電鉄株式会社です。

それでは、都市計画提案の前提となる都市再生事業の概要について御説明します。

こちらは、計画の配置図と断面図になります。

画面向かって左側が北となります。右側が横浜駅の西口駅前広場に面する駅前棟、左側が鶴屋町棟となり、その間をデッキでつなぐような計画となっています。

駅前棟の敷地面積は約8,700㎡、延べ床面積は約94,000㎡、鶴屋町棟の敷地面積は約5,000㎡、延べ床面積は約24,000㎡。駅前棟が最高高さ約135mの地上26階地下3階で、鶴屋町棟が最高高さ約31mの地上9階建てとなっています。

駅前棟は、主な用途として、約60mまでの部分に商業施設、それ以上の高層部分に業務施設が入ります。また、駅前棟の図の右側の水色で塗られた部分に、4層吹き抜けのアトリウム空間が整備される計画となっています。鶴屋町棟には、駐車場、駐輪場と保育所等が入る計画となっています。

こちらは、駅前棟を西口駅前広場から見たイメージパースです。商業施設、業務施設、アトリウムの配置は、御覧のようになります。

次に、線路側から見たイメージパースです。手前が駅前棟で、奥側が鶴屋町棟です。

画面は、青木浅間線から見た鶴屋町棟のイメージパースです。こちらも御覧のような配置となります。

今回の都市再生事業については、エキサイトよこはま22のまちづくりガイドラインに掲げられている六つの項目に沿った計画となっていますので、項目ごとに事業の内容を御説明します。

まず、1.土地利用・空間形成分野では、駅前棟に広域的なにぎわいを持った商業施設や国際競争力に資する業務機能を導入し、多くの人を通る駅前棟のアトリウム空間周辺に観光コンシェルジュ機能を導入する。鶴屋町棟には、保育所等の地域のコミュニティ形成・生活利便に資する機能を導入する。

2.環境分野では、環境への先進的な取組として、エキサイトよこはま22の基準を満たすCO₂排出量の抑制、再生可能エネルギーの導入、自然換気・自然採光の取り入れなどを行うことにより、横浜市建築物環境配慮制度「CASBE横浜」での評価値がAランク以上となるような建築計画とする。

3.防災・防犯分野では、災害時でも稼働できる位置に近隣施設等と連携する地域総合防災対策

拠点を整備する。10,000人の滞留者、3,000人の帰宅困難者受入れスペースを確保する。そしてデッキレベルの避難経路の確保を図る。また、大雨に対する浸水対策として、まちづくりガイドラインで求めている基準に基づき、1 ha当たり約200㎡の雨水貯留ピットを地下に整備するとしています。

4. 景観分野では、環境未来都市よこはまを象徴する顔づくりとして都市環境への配慮を体現し、横浜エリアの玄関口として風格を備えたデザイン。横浜の玄関口・駅の導入部としてのわかりやすい空間づくりとして、開放感や人の動きを見せる魅力あるアトリウム空間の整備。また、横浜らしさの感じられる視点場の創出として、線路側の歩行者デッキを整備するとしています。

5. 歩行者・親水空間分野では、二つの項目を掲げており、一つ目は、広域的な歩行者ネットワークの形成を図るとしています。

図は、エキサイトよこはま22のまちづくりガイドラインに示されている立体的な歩行者ネットワーク構築のイメージで、画面手前が横浜駅東口、奥が横浜駅西口です。地下、地上、デッキレベルの各レベルでの歩行者動線と、それらの動線をわかりやすく結びつけ、連続した回遊性やにぎわいを創出する象徴的な結節空間であるターミナルコアが6か所計画されており、先ほどのアトリウム空間がこのターミナルコアに該当します。

それでは、先ほどの図をレベルごと御説明します。

こちらは、地下レベルの歩行者ネットワークを示しています。画面上が北側でして、都市再生事業の区域は黒い線で囲まれている区域になります。黄色の丸でお示しするのがターミナルコアで、矢印は歩行者動線を示しています。

地下レベルでは、今回の計画において、アトリウム空間とそれにつながる階段を含むターミナルコアと、そこから西口地下街、きた通路、相鉄ジョイナスにつながる歩行者動線が整備されます。

画面は、地上レベルの歩行者ネットワークを示したもので、地上レベルではターミナルコア、そこからきた西口の空間をつなぐ歩行者動線が整備されます。

次は、デッキレベルの歩行者ネットワークを示したもので、デッキレベルではターミナルコア、そこから鶴屋町方面へとつながる歩行者動線が整備される計画となっています。

二つ目に、駅直近部における歩行者ネットワークの充実化を図るとしており、こちらの図は、駅前棟の地下1階から地上3階までの建物内について、模式的にあらわしたものです。

画面の手前が西口駅前広場、右側が相鉄ジョイナス方面、左側が鶴屋町方面で、建物の2階は鶴屋町方面へとつながるデッキに接続しています。

まず、建物の地下1階レベルで行う中央通路と西口地下街をつなぐ通路の整備について、御説明します。

こちらは、駅ビルの断面図です。

画面右側が西口地下街、左側が中央通路です。

中央通路から西口地下街への歩行者動線は、現在、上って降りる必要があり、そのアップダウンを通称「馬の背」と呼んでいます。この馬の背によって円滑な人の流れが妨げられ、不便さとともに混雑を高める原因となっています。

画面の写真①は、中央通路と地上部を接続する階段部の写真です。写真②は、西口地下街と接続する階段の写真です。

この馬の背を解消するため、地下1階レベルに歩行者通路を確保し、中央通路と西口地下街を駅ビルを介して地下で接続することにより、歩行者の利便性向上を図ります。その他、地下1階

レベルでは、この通路から相鉄ジョイナス、きた通路をつなぐ歩行者通路が整備されます。

地上1階においては、4階までのアトリウム空間と縦動線を含むターミナルコアから、きた西口の駅前空間を結ぶ歩行者通路が整備されます。また、ターミナルコアを補完する機能を持つサブターミナルコア、これは地下1階から地上2階までをエスカレータなどで円滑に接続するもので、サブターミナルコアを介してデッキへ接続する歩行者通路が地上2階に整備されます。

そして、地上2階のデッキからターミナルコアをつなぐ歩行者通路が、地上3階に整備される計画となっています。

次に、交通環境分野については、エキサイトよこはま22のセンターゾーンへの自動車流入を抑制するため、外縁部に当たる鶴屋町棟に約550台の駐車場を整備します。

ここで、駐車場周辺の交通対策について、一部区域を拡大して御説明します。

まず、車両の走行ルートですが、青木浅間線を川崎側から左折で入り、左折で出る計画となっています。また、緑色の丸でお示しする駐車場周辺の交差点の交通混雑の程度について、交差点需要率により検討した結果、交通処理は可能であり、周辺交通に著しい影響を及ぼさない計画であると確認しています。

以上が都市再生事業の概要です。

このような都市再生事業を前提とした都市計画提案が提出され、受理した都市計画提案について提案内容の評価を行うため、建築局長を委員長とする都市再生評価委員会を平成26年3月19日及び24日に開催しました。評価においては、横浜市のまちづくりの方針に即していること、当該土地の周辺環境等に配慮されていることなど、御覧のような評価項目により、総合的に評価しました。

前回の本審議会でも御説明していますが、改めて御説明します。

「本提案は、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、都市再生特別地区について、提案された横浜駅西口駅前地区を追加する都市計画変更を行う必要があると判断します。また、提案者から都市計画決定を要望されている地区計画についても、鶴屋町地区を含む区域において都市計画決定する必要があると考えます。さらに、提案区域に隣接する横浜駅西口地下街の特殊街路について、都市計画変更する必要があると考えます。」と評価しました。

これを受けて、都市再生特別地区に横浜駅西口駅前地区を追加、あわせて地区計画の決定及び道路、特殊街路の変更を横浜市の都市計画案としました。

それでは、都市計画案の内容について御説明します。

まず、都市再生特別地区の変更について御説明します。

なお、内容については、提案者による案のとおりとなっています。

区域は、スクリーンの赤い線で囲まれた範囲で、面積は約0.9ha、容積率の最高限度は1,240%、容積率の最低限度は400%、建ぺい率の最高限度は80%、建築面積の最低限度は500㎡、建築物の高さの最高限度は、桃色の区域アの範囲は135m、水色の区域イの範囲は60mです。壁面の位置の制限については、緑色の線の部分については道路境界線から1m、青い線の部分については道路境界線から2m以上後退することとします。

続いて、地区計画の決定についてです。

図の向きが変わりまして、画面の左側が北となります。名称は「エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画」、面積は約1.6haです。

本地区計画については、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画の御覧の内容について定めます。

まず、地区計画の目標ですが、土地の高度利用により国際的、広域的な商業・業務機能の集積や交通結節機能の強化等を図るとともに、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持することを目標とします。

この目標のもと、地区を三つに区分し、方針及び地区整備計画を定めています。

駅前棟の部分が、緑色でお示しするA地区、鶴屋町棟の部分が桃色でお示しするB地区、それらをつなぐデッキ部分をC地区としています。

それでは、各方針について地区の区分ごとに御説明します。

まず、土地利用の方針です。

A地区については、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能や国際的に展開する企業の活動拠点となる業務機能等を集積する。また、西口駅前広場やきた西口駅前空間とのつながりに配慮し、ゆとりやにぎわいのある歩行者空間を整備する。

B地区については、横浜駅西口での自動車集中の緩和や歩行者を優先したまちづくりを進めるため、エキサイトよこはま22に基づくフリンジ駐車場等を整備する。また、商業・生活支援機能などの充実・強化をするため、主に近隣地域の住民や就業者を対象とした生活利便に資する施設を整備する。

C地区については、A地区とB地区をつなぐ歩行者用通路を2階以上のデッキレベルで整備する。

次に、地区施設の整備の方針ですが、西口駅前の歩行者の交通混雑を緩和し、交通結節機能を強化するため、歩きやすくわかりやすい利便性の高い歩行者ネットワークを構築することとします。

各地区施設の方針については、地区施設の配置及び規模とあわせて、後ほど御説明します。

次に、建築物等の整備の方針です。

各地区の特性に応じて、国際都市横浜の玄関口としてふさわしく、災害に強い都市として必要となる防災機能と先端的な環境対策機能を導入した建築物等を整備する。

A地区においては、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを演出しつつ、周囲との景観的調和に配慮したデザイン、憩いの場となる回遊広場や屋上広場を整備、コンシェルジュ機能を備えた総合的な観光案内所を来街者等が利用しやすい位置に整備、災害時に来街者等の滞留や避難が可能となるスペースや帰宅困難者の受入れスペースを確保、近隣施設等と連携する地域総合防災対策拠点を整備、建築物の省エネルギー化や省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギー等の利用、CO₂排出削減等です。

B地区においては、周囲との景観的調和に配慮したデザイン、東横フラワー緑道からの景観にも配慮、主に近隣地域の住民や就業者を対象とした生活利便に資する施設として保育所等を整備、災害時に来街者等の滞留や避難が可能となるスペースを確保するなどです。

C地区においては、災害時に来街者等の滞留や避難が可能となる歩行者用通路をデッキレベルで整備するとします。

次に、緑化の方針です。

ヒートアイランド対策を推進するなど環境への負荷軽減とともに、潤いや憩い、安らぎのある魅力的な都市空間を創出するため、来街者等の目に触れやすい歩行者空間を中心に、建築物の緑化を積極的に行う。

次に、地区整備計画の内容についてです。

まず、地区施設の配置及び規模ですが、先ほど都市再生事業の内容で御説明した歩行者ネットワークを構成する部分を、主に地区施設としています。

では、建物の階数ごとに御説明します。

最初に、地下1階です。

まず、画面に紺色の複数の長丸でお示ししているのが、中央通路と西口地下街をつなぐ幅員12m、延長約20mの歩行者用通路です。これが先ほど御説明した馬の背の解消部分に該当します。

次に、桃色の長丸でお示ししているのが面積約200㎡のサブターミナルコアで、先ほど御説明したターミナルコアを補完するものであり、上部の階とつなぐエスカレータを含むものです。

青色の点線でお示しするのが、駅前棟を南北に横断し、南側に隣接する相鉄ジョイナスの地下1階部分からきた通路までをつなぐ幅員4m、延長の合計が約160mの歩行者用通路です。

次は、地上1階です。

紫色でお示しするのが面積約750㎡のターミナルコアで、都市再生事業の中で御説明したアトリウム部分が該当します。

桃色でお示しするのが、面積約240㎡のサブターミナルコアです。

青色の点線でお示しするのが幅員4m、延長約80mの歩行者用通路でターミナルコアとサブターミナルコアを南北でつなぎます。

また、緑色の線でお示しするのが幅員2m、延長約90mの歩道状空地で、西口駅前広場ときた西口をつなぎます。

また、鶴屋町棟の黄緑色の丸でお示しする面積約100㎡の広場は、次に御説明しますデッキレベルの歩行者用通路と東横フラワー緑道との結節点とします。

次に、地上2階です。

紫色でお示しするターミナルコアは、1階と同様に面積約750㎡です。

桃色でお示しするサブターミナルコアが、面積約200㎡です。

青色の点線でお示しするのが幅員4m、延長約300mの歩行者用通路で、これは駅前棟と鶴屋町棟をつなぐデッキに該当します。

その通路とサブターミナルコアをつなぐ位置にあります黄色の部分が、幅員2m、延長約60mの歩行者用通路です。

次に、地上3階です。

紫色でお示しするターミナルコアは、面積約1,200㎡です。

また、オレンジ色でお示しするのが面積約650㎡の回遊広場です。回遊広場は憩いの場となる空間で、ターミナルコアと2階の歩行者用通路をつなぐ幅員4m以上の歩行者用通路を含みます。

最後に、4階です。

紫色でお示しするターミナルコアは、3階と同様、面積約1,200㎡です。

なお、これらの歩行者用通路については、本地区の開発による歩行者交通量だけでなく、今後の周辺の開発による歩行者交通量に対しても十分な幅員が確保されているかどうか、こちらについて検証を行っています。

エキサイトよこはま22では、横浜駅周辺の開発や建替えによって、平成42年に現在の1.6倍の約2,300,000人の発生集中交通量を想定しています。これに対応するため、先ほど御説明した横浜駅を中心とした立体的な歩行者ネットワークの構築を目指しており、地区施設である歩行者用通路はこの立体的な歩行者ネットワークの一部となることから、将来交通量に対する歩行者サービス水準の検証を行いました。

歩行者サービス水準とは、快適な歩行環境の水準を示すもので、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、いわゆる「大規模マニュアル」には、歩行者の流量によって快適性の高いAからEまでの水準が示されています。

歩行者サービス水準の一例を御紹介しますと、先ほど御説明した地下1階の西口地下街と接続する幅員12mの歩行者用通路においては、サービス水準はA水準でして、自由歩行が可能な歩行者空間が確保されています。また、地上1階の幅員4mの歩行者用通路についてもA水準でして、自由歩行が可能との結果でした。先ほど御説明いたしましたその他の地区施設についても、A水準が確保されていることを確認しています。

続いて、地区整備計画の建築物の用途の制限についてです。

A地区、B地区、C地区とも、次に掲げる建築物は建築できません。工場、マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等、危険物の貯蔵又は処理に供するもの、キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場業に係る公衆浴場等です。

壁面の位置の制限については、青色でお示しする部分について、道路境界線より1.5m以上後退することとします。

次に、建築物等の形態意匠の制限についてです。

A地区では、周囲との景観的調和を図り、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいの演出のため、次に掲げる事項に適合するものとします。まず、圧迫感等を軽減するため壁面を分節する形態意匠とする。1階から7階は開放感があるデザインとする。歩行者ネットワークはわかりやすい連続性の形態意匠とする。外部から望める照明は落ち着いた雰囲気の夜間景観を演出する、屋上に設置する建築設備等は乱雑な外観とならないようにする。本地区計画の区域外の事業等の屋外広告物を設置しないなどです。

B地区においては、周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとします。まず、駐車場や駐輪場は乱雑な外観とならないようにする。屋上に設置する建築設備等は乱雑な外観とならないようにする。本地区計画の区域外の事業等の屋外広告物を設置しないなどです。

C地区では周囲との景観的調和を図り、次に掲げる事項に適合するものとします。屋上に設置する建築設備等は乱雑な外観にならないようにする。本地区計画の区域外の事業等の屋外広告物を設置しないなどです。

次に、建築物の緑化率の最低限度ですが、A地区は7.5%、B地区は15%、C地区も15%となっています。

最後に、道路、特殊街路の変更について御説明します。

先ほど御説明したように、馬の背を解消するため、駅ビルの地下1階レベルに歩行者通路を確保する計画にあわせて、西口地下街の中央の通路を駅ビル側へ延伸するとともに、地上への出入口を通路の両側に設けることとします。これにより、西口地下街と中央通路を駅ビルを介して地下で接続し、歩行者の利便性向上を図ります。

これに伴って変更する都市計画の内容についてですが、道路の種別は特殊街路、名称は「8・5・7号横浜駅西口1号線」で、西口地下街の中央の通路に該当します。この横浜駅西口1号線の起点を駅ビル側に変更するとともに、地上への出入口を両側に設けるため、一部の区域を変更します。

画面においては、水色で塗られている部分が変更前の区域、赤い線が変更後の区域になります。

この変更に伴い、延長が約120mから130mとなります。また、出入口が5か所から6か所となります。

以上が、都市計画案の内容についての説明です。

本案件については、平成26年6月25日から7月9日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行い、意見書の受け付けを行ったところ、1名の方から意見書の提出がありました。その内訳は、都市再生特別地区の変更について賛成の意見、地区計画の決定及び道路の変更についてのその他の意見です。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について、御説明します。

なお、詳細については、お手元の資料「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」を御覧ください。

まず、都市再生特別地区の変更についての賛成意見の要旨についてです。

「基本的に賛成する。

駅施設と連続する歩行者用公共空間には、想定される歩行者容量に加え、非常時の滞留人口を想定した余裕度の確保が求められます。建築構造耐力にも、同様に余裕度を持つ耐震性が求められます。建築規模を当初計画より延べ面積、建物高さともに計画地での適正規模としたこと、線路上空棟を中止したことは高く評価します」

これに対する都市計画決定権者の見解は、「横浜駅周辺地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、横浜市都市計画マスタープラン全体構想において、横浜都心に位置付けられています。横浜駅周辺を含む横浜都心・臨海地域は、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に指定されています。

東日本大震災後の平成24年度に改定された「エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン」において、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースの確保、滞留者・帰宅困難者の受入れの実施、建物の耐震化等がルールとして位置付けられ、安全性や防災性を高めるまちづくりが進められています。このような上位計画に基づき、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、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、都市再生特別地区に横浜駅西口駅前地区を追加する都市計画変更を行う必要があると考えます」

次に、地区計画の決定に対するその他意見1の要旨についてです。

「一部地区施設の追加・修正を求める。

地区施設として計画されている建物内ターミナルコア、歩行者用通路の規模、それらと駅前歩行者用広場空間との連続性、関係性については再考の余地があるものと考え、追加、修正を求めます。

災害時のアトリウム空間に余裕度を持たせる具体策として、アトリウム空間に隣接する駅ビル1階の商業施設側に滞留空間を更に加えて設置することを求めます。

駅ビル前の歩道空間も狭あいであり、壁面後退距離2mでは不足すると推測されます。アトリウムに隣接する歩行者用通路Eと駅前広場とに挟まれた位置に更なる滞留空間を地区施設として決定し、一体的に歩行者用広場空間とすることを求めます。

この滞留空間が地区施設として決定が難しいならば、当該部分の商業用途の密度を制限する、カフェなどの待ち合わせ空間に限定する等の用途制限を設けることを附帯意見として求めます。」

これに対する都市計画決定権者の見解ですが、「横浜駅周辺においては、エキサイトよこはま22のまちづくりガイドラインや基盤整備の基本方針に沿ったまちづくりを進めており、平常時及び災害時における適切な空間確保が図られます。

横浜駅西口駅前・鶴屋町地区に整備される建物においても、災害時の受入れスペースとしてアトリウム空間など建物内に滞留者10,000人分、面積換算で約10,000㎡、帰宅困難者3,000人分、面積換算で約5,000㎡のスペースを確保することとなっています。この数値は建物の従業員を除く数値であり、建物利用者以外の滞留者等の受入れも可能となっています。

歩行者用通路については、横浜駅西口駅前・鶴屋町地区において、今回計画されている事業により、中央通路から西口地下街への地下1階での直通通路や、河川横断デッキによる鶴屋町方面と横浜駅間をつなぐ通路、西口駅前の南北を地下1階から地上3階まで立体的につなぐ通路等が整備され、これらは地区計画の地区施設に位置付けられます。

これらの整備により、駅周辺の歩行者動線が地下1階、地上1階、2階、3階等に分散し、今後の再開発等に伴う歩行者等の増加や、横浜駅という特殊性を考慮しても、歩行者環境の改善が図られます。

また、今後もエキサイトよこはま22に沿った歩行者ネットワークの整備や、駅前広場の再編等が進められる予定となっています。

駅前広場に面する建物の1階部分については、壁面後退のほか、地区計画の形態意匠の制限において、広場との関係性に配慮したものとすよう「西口駅前広場に面する1階部分は、視覚的連続性のほか、大型の開口部を設ける等西口駅前広場との空間的な連続性も確保すること」と制限しており、駅前広場と建物の1階部分を含む駅前空間を、待ち合わせ場所などとしても利用できる魅力的な空間形成を誘導していきます。これらにより、平常時及び災害時を考慮した魅力的で防災性に優れた駅前空間になると考えます。」

最後に、道路の変更に対するその他意見2の要旨についてです。

「工事中対策の付議を求めます。

中央通路と西口広場、地下街、相鉄ジョイナス方向との歩行者用通路の早期整備確保を附帯意見として求めます。

7年後に全て同時に完成させるのではなく、地下躯体工事の完了と同時に地下通路で直接行き来できるように工程を立てることを求めます。

1階部分の仮設通路についても、西口地下街の入口階段前の部分に歩行者が集中しないように、複数の仮設通路に分散することが必要であると考えます。仮設通路の仕様には、長期にわたる工事期間中、駅利用者が快適に利用できるよう、本設に近い内装仕様とすることを望みます。」

これに対する都市計画決定権者の見解ですが、「工事計画は関係事業者が作成しますが、駅周辺は歩行者交通量が非常に多く、かつ、歩行者動線も輻輳しているため、工事中の歩行者用通路の確保は重要な課題です。

このため、駅利用者の安全性とバリアフリー動線の確保を含めた利便性に十分に配慮した工事を行うこと、工事実施に当たっての事前周知や説明を行うことなどについて、関係事業者と本市の所管部署が調整していきます」

意見書の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は、以上です。

これで、横浜駅西口駅前地区・鶴屋町地区に関する案件についての御説明を終わります。

御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

ただいまの案件について、質疑に入ります。

なお、議第1037号と及び第1038号は横浜駅西口駅前・鶴屋町地区における都市再生特別地区に関連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。議第1039号に

おいては一体案件ではありませんが、関連のある案件として説明を行っていますので、質疑は一括、採決は別に行いたいと思いますが、よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1037号から議第1039号の質疑に入ります。ただいまの案件について、御意見、御質問はありますか。

●高橋委員

説明の中で、すごく歩く動線ということで、歩行者の水平方向と垂直方向ということでいろいろな工夫がされていますが、これから高齢化ということを中心にいけると、1970年に出現した動く歩道、万博のときに動く歩道というものがあって、見てみるとビッグバード、羽田等でもあったり、この辺だとみなとみらい21にありました。この間も、高齢者の方が「どこかへ連れて行ってもらうのはいいが歩くのが嫌だ」といったことをおっしゃっていたので、将来的な高齢化に対して、移動手段としてのそういったことの検討は、今、何か盛り込まれていますか。

●都市整備局都心再生部横浜駅周辺等担当課長

高齢者等に対する移動のことで御質問をいただきましたが、縦の移動についてはエスカレーター及びエレベーターが併設されるのが基本だと考えています。

水平方向ですが、この計画ですと、特に鶴屋町棟と駅前棟の間にすごく長いデッキがあります。実際は200m近くあるデッキになりますが、その間については、委員がおっしゃった動く歩道のようなものの設置計画は、今はありません。そこを移動しやすくするために、例えば車いすなどは、容易に通れるようなしつらえには当然なるとか、それ以上にパーソナルモビリティみたいなものがデッキの上を通れるような工夫は、今後、検討できると考えていますので、事業者にもそれもお伝えして、検討するように指導していきたいと考えています。

●高橋委員

わかりました。ただ、現実、やはりこれから高齢化社会になっていったときには、長い距離は特にそうですが、普通に歩くのがしんどくなります。そういった方をサポートしていく気持ちは必要なので、今はできないというのはわかりますが、将来的なことで考えていく必要は十分にあると思いますので、御検討いただければと思います。

●斉藤委員

横浜駅は、いつも工事しているようなイメージがありますが、新たにいよいよ完成形というか、そういうものが見えてくるのかなということで、わくわくした気持ちで聞いていました。

一点だけ確認ですが、この関係の事業で、いわゆる市費負担というか、横浜市がどのぐらいの対応をするのか又は全てが事業者の事業になるのか。また、横浜市が整備する部分が出てくるのか、そういう住み分けというか、その辺について確認させていただきたいと思います。

●都市整備局都心再生部横浜駅周辺等担当課長

今回の議第1037号と第1038号の横浜駅西口駅ビル計画に関しては、民間事業者の建物の建替え事業ですので、横浜市はこの建物の建替えに関して市費の負担をする予定はありません。

議第1039号の道路の変更については、今、横浜駅の鉄道と駅前広場側のバスの乗換えにアップダウンがあり、いわゆる馬の背形状になっていて不便だということがあります。そういった市民の乗換え利便性を図るという意味において公共性が高いと判断していますので、議第1039号の道路の変更の事業については、市費負担を3分の1程度、補助金という形で負担しようと検討しています。

●玉野委員

西区は、洪水ハザードマップを見ますと駅周辺がかなり浸水が起りやすい場所となっていて、河川に囲まれているということもあるので、それに対しての災害時、地震だけではなくて洪水のときの対策はされていますか。

●都市整備局都心再生部横浜駅周辺等担当課長

横浜駅周辺の、いわゆるエキサイトよこはま22の計画の中では、水害に対してなるべく安全なまちになるようにということで、建物の建替え等を行う際には、そもそもの地盤のかさ上げをなるべくしてくださいというルールをつくっています。それに基づいて、まずは今回のこの駅ビル計画に関しても、若干の地盤のかさ上げをした上で建築をすることにしています。

さらに、今、画面に映していますが、水対策では、地下に雨水貯留ピットを約200m³設けていて、大雨のときに雨水をここにしばらくは溜められるように工夫します。

また、仮に水が出たとしても防災の拠点として機能できるように、通常、こういうビル開発の場合、防災センターは地下にあることが多いですが、地下ではなく2階及び3階部分に地域の防災対策拠点及びこのビルの防災センターを、仮に水が出たとしても機能が停止しないように、上の階に防災センターを置くような工夫をしています。

また、津波が来ているいろいろな人が避難しなければいけないというときにも活用できるように、画面の桃色の矢印ですが、デッキレベルで、津波が来ないレベルにおいて避難活動ができるような避難経路を設け、今後、何らかの防災的な位置付けもきちんとしていきたいと考えています。

●玉野委員

確かに雨水貯留ピットはありますが、川の氾濫とかも考えられます。馬の背の通路解消に地下から地下という形になるので、余計に水が地下に入りやすいということなので、地下から地上に速やかに避難できるような出口をなるべく設けていただきたいと思います。

●都市整備局都心再生部横浜駅周辺等担当課長

例えば今、西口の地下街から階段で駅方面に上る大きな階段がありますが、今回はそれに代わるものとして、議第1039号でお示した道路の変更で、階段を2か所にしますので、地下から地上に上がる階段も十分に、今以上に確保していくという計画だと認識しています。

●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1037号及び議第1038号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

議第1037号及び議第1038号について、原案どおり了承します。

続いて、議第1039号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

議第1039号について、原案どおり了承します。

●森地会長

それでは、次の案件の説明をお願いします。

特別緑地保全地区関連

- エ 議第1040号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定
- オ 議第1041号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定
- カ 議第1042号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

●建築局企画部都市計画課長

それでは、御説明させていただきます。

議第1040号から第1042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として、この都市緑地法は、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。

次に、指定要件ですが、都市計画区域内にある無秩序な市街地化の防止等に資する緑地や、伝統的また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。

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ました。これに基づき、重点的な取組として、平成21年4月に横浜みどりアップ計画新規・拡充施策を策定しました。現在は、これに継続する取組として、平成25年12月に策定した新たな横浜みどりアップ計画に基づき、樹林地の確実な保全などを推進しています。

横浜市水と緑の基本計画においては、緑の七大拠点、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点、市街地をのぞむ七つの丘、海をのぞむ丘、郊外部のまとまりのある樹林地、市街地の樹林地の中の良好な緑地について、特別緑地保全地区を指定するとしています。

また、横浜みどりアップ計画においては、樹林地の確実な保全の推進などを施策として掲げ、その事業の一つに、特別緑地保全地区を含めた緑地保全制度による指定の拡大、市による買取りを挙げています。

本市の緑地保全制度には、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区として都市計画に定め、永年的に保全する制度と、市民の森など市と土地所有者とで10年以上の契約を結び、条例に基づき保全する制度があります。

これまでに指定した特別緑地保全地区は全部で85地区、面積は約315.5haとなっています。

今回、審議いただく案件は、緑区の三保町東谷特別緑地保全地区、旭区の市沢町日向特別緑地保全地区、戸塚区の下倉田町特別緑地保全地区の三地区で、全て新規決定案件です。

初めに、緑区の三保町東谷特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は緑区の中央部、JR横浜線十日市場駅の南、約1.9kmの位置にあります。

続いて、本地区の区域図を御覧いただきます。面積は約2.9haです。

区域区分は、市外化調整区域です。

画面にお示ししているのは、本地区周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは、本地区を北側から見た現地の状況です。次に、東側から見た現地の状況です。南側から見た現地の状況です。

次に、地区内の現況写真です。植生は、コナラ等を中心とした混合樹林及び竹林で構成されています。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において、緑の七大拠点のうち三保・新治地区に含まれており、市民の森や特別緑地保全地区の指定により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緑区プランにおいても、三保・新治から旭区の川井・矢指に広がる緑は、北の森に位置付け緑の拠点として保全するとしています。

続いて、旭区の市沢町日向特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は旭区の南東部、相鉄本線二俣川駅の南東、約2kmの位置にあります。

続いて、本地区の区域図を御覧いただきます。面積は約0.6haです。

用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

画面にお示ししているのは、本地区周辺の航空写真です。本地区は、住宅地に残されたまとまりのある緑地となっています。

次に、現況写真です。こちらは、地区の南側から見た現地の状況です。次に、地区の北側から見た現地の状況です。

次に、地区内の現況写真です。植生は、スギ等の針葉樹林、コナラ、クヌギ等の広葉樹林、一部草地で形成されています。

また、今回指定する区域の大部分は、既に市沢ふれあいの樹林として整備されており、市民に親しまれる緑地となっています。

上位計画の位置付けですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において、帷子川の中流域に位置しており、まとまりのある樹林地・農地の保全や、街路樹、河川沿いなど公共空間の緑化を進めるとしています。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も、白根、市沢、鶴ヶ峰にあるふれあいの樹林については、引き続き土地所有者の協力を得ながら、区民の憩い、ふれあいの場として保全・活用するとしています。

最後に、下倉田町特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は戸塚区の南東部、JR東海道線戸塚駅の南東、約1.7kmの位置にあります。地区の北側には都市計画道路桂町戸塚遠藤線が通っています。

続いて、本地区の区域図を御覧いただきます。面積は、約1.4haです。

地区の東側には下倉田脇谷公園が隣接しています。

用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

画面にお示ししているのは、本地区周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは、地区の西側から見た現地の状況です。次に、地区の南側から見た現地の状況です。こちらは、隣接する下倉田脇谷公園から見た現地の状況です。公園の奥に見えるのが、今回指定する特別緑地保全地区の樹林地です。

次に、地区内の現況写真です。植生は、スギ、ヒノキ等の針葉樹林、コナラ、ケヤキ等の広葉樹林及び竹林から形成されています。

上位計画の位置付けですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において、緑の七大拠点である舞岡・野庭地区に含まれており、舞岡ふるさと村、野庭農業専用地区や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戸塚区プランにおいても、戸塚の5つの森である舞岡の森の一部に位置し、土地所有者の協力を得ながら市民の森、公園整備などによりできる限り保全するとしています。

以上、三地区について、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、特別緑地保全地区を決定します。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を、下倉田町特別緑地保全地区については平成26年7月

4日から7月18日まで、三保町東谷特別緑地保全地区及び市沢町日向特別緑地保全地区については平成26年7月15日から7月29日まで行いましたが、意見書の提出はいずれもありませんでした。説明は以上です。御審議のほどよろしくお願ひします。

●森地会長

それでは、議第1040号から議第1042号の質疑に入ります。本件については、全体についての御意見もあると思いますので、質疑は3件まとめて行いたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、ただいまの案件について御意見、御質問がありますか。

●磯崎委員

横浜市では、これまでに指定した地区が85地区と説明がありました。承知しているところですが、この管理、そして市民の森等のような管理状況、そして森林の整備等はどのような対応で特別緑地保全地区の対応をしているのか、お聞きしたいと思っています。

●環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長

管理については、特別緑地保全地区については法で指定しますので、民有地のまま土地所有者の方に管理していただくことになっています。

ただ、市民の森という横浜市の制度で指定して開放している場所については、横浜市にも管理責任がありまして、共同で管理することになっています。

特別緑地保全地区については、法により買取申出ができる仕組みになっていまして、横浜市が取得した場合には、横浜市が樹林地の管理を健全にしていくこととなっています。

それから、土地所有者で特別緑地保全地区を健全に管理してくださいというお願いをしていますが、横浜市が「森づくりガイドライン」という管理のための手引をつくっていますので、そういったものも紹介しながら今後、指導していきたいと思っています。

●磯崎委員

地権者が多数の場合もそのような対応でよろしいのですか。地権者が1件ではないところもあります。

●環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長

それは同様です。

●森地会長

御意見、御質問が出尽くしたようですので、決を採りたいと思います。議1040号から議1042号については、一体案件ではありませんがまとめて決を採る方法で行いたいと思いますがよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

議第1040号から議第1042号の各案件について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1040号から議第1042号について、原案どおり了承します。

●森地会長

本日の審議案件は以上ですが、報告事項がありますので、引き続き説明をお願いします。

9 報告事項

(1) 線引き全市見直し検討小委員会の検討状況について

● 建築局企画部都市計画課長

報告事項1、線引き全市見直し検討小委員会の検討状況について、御報告します。

初めに、小委員会の検討経緯についてですが、平成25年1月に第7回線引き全市見直しの基本的考え方について諮問し、計4回の小委員会にて御検討いただきました。その後、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」の権限移譲を見据えて、平成26年3月に整開保等の見直しの基本的考え方について諮問し、計2回、整開保等の見直しについても小委員会において御検討いただきました。

そして、先日開催しました第七回小委員会において、取りまとめ案について御検討いただきました。

取りまとめ案の取扱いですが、本市で作成を進めており、8月28日に市長から素案を公表させていただき予定の「新たな中期計画」との整合性などを精査した上で答申案とし、本審議会において御審議いただく予定になっています。

なお、今後のスケジュールについては、後ほど詳しく御説明します。

次に、これまでの具体的な検討内容ですが、第一回から第三回にかけて、線引き見直しについて、事例やケーススタディ等を踏まえながら必要な視点について検討し、第四回において、線引き見直しの基本的考え方について中間とりまとめを行いました。第五回と第六回においては、整開保等の基本的考え方の検討を行い、第七回の小委員会にて整開保等の基本的考え方と線引き見直しの基本的考え方をあわせました取りまとめ案を御検討いただきました。

この際、整開保については、線引きの方針も含めたものであり、それに即する形で線引きを定めるものであることを踏まえ、整開保等と線引きをあわせて取りまとめることとされました。したがって、取りまとめ案の全体構成ですが、一番、都市計画にかかる主な現状と課題把握を踏まえ、二番、整開保等の見直しの基本的考え方を整理して、三番、線引き見直しの基本的考え方を整理するといった構成になっています。

次に、取りまとめ案の内容について順に御説明します。

まず、都市計画にかかる主な現状と課題の把握ですけれども、(1)社会状況の変化として、①人口変動、高齢化、②産業の推移など御覧の九項目、さらに(2)として都市計画決定権限の移譲を踏まえた都市計画制度の運用、こちらを整理しました。

次に、2、整開保等の見直しの基本的考え方ですが、2-1として、整開保等の見直しの視点と、2-2、都市計画の基本戦略に大きく整理しています。

まず整開保等の見直しの視点としては、(1)社会状況の変化を踏まえた視点として、持続可能な都市の構築など御覧の三項目、(2)都市計画決定権限の移譲を踏まえた視点として、横浜市が目指すべき都市計画の方針の明示など、御覧の二項目を整理していただいています。

これらの視点を踏まえて、都市計画の基本戦略を整理していただいたところです。

まず、社会状況の変化を踏まえた基本戦略ですが、六つの基本戦略で構成しています。まず、①横浜型のコンパクトな市街地形成ですが、持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきたインフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成することが必要であるとしています。

②多様なニーズに対応した住環境の整備ですが、子供から高齢者まで全ての人が安心できる暮らしや、子育て世代を含む若い世代の呼び込みによる多世代交流、職住近接を実現するため、居

住ニーズやライフステージの変化にあわせて選択できる適切な住宅供給や良好な住環境の整備を図る必要があるとしています。

③横浜のブランド力を高める都市空間の創出ですが、緑豊かな環境の保全・創造を行うとともに、魅力ある都市空間を創出するため、港の景観や歴史的資産、豊かな水・緑、都市の中に存在する農地など、横浜らしい地域資源を保全・活用・創出することにより、市街地と一体となった地区の魅力を形成する必要があるとしています。

④戦略的・計画的な土地利用ですが、産業の活性化や国際競争力の強化、また市民生活の利便性向上を図るため、インフラの効果を最大限生かした土地利用、大規模な土地利用転換への適切な対応、実態に即した望ましい土地利用の誘導など、戦略的・計画的な土地利用を環境に配慮しながら進める必要化あるとしています。

⑤人・企業を呼び込み、投資を喚起するインフラの充実ですが、人や企業を呼び込み、また人やモノの交流による市内産業拠点の活性化を図り、都市としての競争力を高めていくため、広域的な交通結節点と市内の拠点間のアクセスを一層強化する必要があるとしています。

次に、⑥減災・防災の実現に向けた都市づくりですが、市民の生命を守ることを最優先とし、あわせて経済的・物的な被害を最小化するため、延焼遮断帯の形成や建物の不燃化、耐震化の促進などの地震に強い都市づくりを進めるとともに、近年の気候変動により高まる水害リスクへの対応を強化する必要があるとしています。

次に、(2)都市計画決定権限の移譲を踏まえた基本戦略ですが、横浜市が目指すべきまちづくりを実現するため、より明確に都市計画の方針を示すとともに、住民や企業等の創意工夫、地域の課題解決に向けた土地利用を促すなど、権限移譲を踏まえ、独自性と総合的な視点を持った都市計画の運用を図る必要があるとしています。

以上が整開保等の見直しの基本的考え方です。

次に、3、線引き見直しの基本的考え方についてですが、3-1、線引き見直しに必要な視点、3-2、第7回線引き見直し基準の考え方に大きく整理していき、線引き見直しに当たっては、前段の整開保等の基本的考え方を踏まえ、(1)都市の活力・魅力の視点、(2)都市と緑・農の共生の視点、(3)協働・共創の視点、(4)中間領域の視点、(5)時間軸の視点の五つの視点を設定しました。

次に、これらの線引き見直しに必要な視点を踏まえ、第7回線引き見直し基準の考え方を整理していただいて、まず、市街化調整区域から市街化区域への編入では、横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、農林漁業との調和を図るとともにア、イ、ウの区域を対象にしています。

まずアとして、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域であることから、市街化区域への編入を行う必要がある区域。次にイですが、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺等において面的整備が確実な区域であることから、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域、ウとして、市街化区域の縁辺部等において、まちづくりが進められる区域であることから、市街化区域への編入が考えられる区域を対象としました。

次に、市街化区域から市街化調整区域への編入、いわゆる逆線引きですが、こちらについては、市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者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されています。

最後に、都市計画制度等の活用についてですが、市街化調整区域における地区計画の活用、住民や企業等の発意によるまちづくりの推進、都市計画手続に先立つプロセスの三つの項目があり

ます。

以上が小委員会がご検討いただいている取りまとめ案の説明です。

最後に、今後の進め方を御説明します。

冒頭にも説明させていただきましたが、第七回小委員会でいただいた意見を反映するとともに、先ほど申し上げました新たな中期計画の素案及びその後の横浜市会での御審議の内容等との整合性について精査させていただいた上で取りまとめ、答申案とする予定です。

なお、答申案を作成する際に、再度小委員会を開催するかどうかなどについては、高見沢委員長に御判断いただくこととなっています。

この答申案について、本審議会において御審議いただき、その答申を踏まえて見直し素案を作成し、画面にお示しする流れで適宜、市民意見募集や説明会等を実施しながら、都市計画手続を進めていきます。

なお、都市計画変更については、平成28年度を予定しています。

以上が、第七回線引き全市見直し検討小委員会での検討状況に関する御報告です。

●森地会長

ただいまの報告事項について、御意見、御質問がありますか。

●斉藤委員

国のいろいろな動きの中で、横浜市に様々な権限がおりてきているということと、また、そういった権限移譲の可能性が見えているという中で、やはり今、御説明いただいたような横浜のこれからのまちづくりをどうしていくのかということについては、横浜市が主体的に、責任を持って方針を定めていくことができるようになってきているという認識を持っています。

そうした中で、今日御説明いただいたところだと思いますが、小委員会でも様々な御議論もされた中で、かなり前向きな、未来が明るいような御説明をいただいたような気がしていますので、是非この内容をまた精査いただいて、答申の関係等もお願いできればと思っています。

●森地会長

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1に関する報告を終わります。

10 その他

●森地会長

最後に、事務局から事務連絡をお願いします。

●建築局企画部調査係長

次回開催は、平成26年11月18日火曜日午後1時開始です。会場は本日と同じ、明治安田生命ラジオ日本ビル3階、ラジオ日本クリエイトAB会議室を予定しています。開始時間が本日より異なりますので御注意ください。

正式な開催通知は、日改めてお送りしますので御確認ください。事務局からの連絡は以上です。

11 閉会

●森地会長

以上をもちまして、第134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、大変ありがとうございました。