

第146回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成29年11月13日（月）午後1時30分～午後4時30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 4 ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 5 ページ
- 7 議事の内容 7 ページ
- 8 開催形態 全部公開

第146回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成29年11月13日(月)午後 1 時30分開始
場 所 ラジオ日本クリエイト AB 会議室

■ 審議案件
1 都市計画案件

説明	議題 番号	件 名	内 容
No. 1	1193	横浜国際港都建設計画 公園の変更	<p>【5・5・1004号舞岡町公園】(1193) 【第1号舞岡墓園】(1194)</p> <p>舞岡墓園と一体的な緑の保全・創出や回遊性の向上を図るとともに、多様なレクリエーションに対応するため、5・5・1004号舞岡町公園を総合公園として追加します。</p> <p>あわせて、公園型墓地として舞岡町公園と一体的な緑の保全・創出を図るとともに、全市的な課題となっている墓地需要に対応するため、第1号舞岡墓園を決定します。</p>
	1194	横浜国際港都建設計画 墓園の決定	
No. 2	1195	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>【3・5・13号大田神奈川線】</p> <p>事業を進める中で、大田神奈川線と市道との交差点について、更なる走行性と安全性の向上を図るため本路線の一部区域を変更します。</p>
No. 3	1196	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	<p>【港北箕輪町二丁目地区地区計画】</p> <p>大規模な土地利用転換に伴い、綱島街道沿道にふさわしい都市機能としてオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保しつつ、生活支援・生活利便機能を適切に配置することなどにより、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成するため、地区計画を決定します。</p>

No. 4	1197 ～ 1210	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【鉄町下ノ谷戸特別緑地保全地区】(1197) 【桜台特別緑地保全地区】(1198) 【恩田町日影山特別緑地保全地区】(1199) 【長津田町長月特別緑地保全地区】(1200) 【菅田町赤坂特別緑地保全地区】(1201) 【羽沢町相原特別緑地保全地区】(1202) 【羽沢南四丁目特別緑地保全地区】(1203) 【上川井町大竹谷特別緑地保全地区】 (1204) 【中沢二丁目特別緑地保全地区】(1205) 【今川町特別緑地保全地区】(1206) 【仏向西特別緑地保全地区】(1207) 【今井町大久保特別緑地保全地区】(1208) 【東俣野町特別緑地保全地区】(1209) 【富岡東三丁目特別緑地保全地区】(1210)</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>
	1211 ～ 1213	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【恩田東部特別緑地保全地区】(1211) 【天神の杜特別緑地保全地区】(1212) 【三保特別緑地保全地区】(1213)</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、既存の区域と隣接及び近接する緑地を一体として変更します。</p>
No. 5	1214	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	<p>市街化区域内で適正に管理されている農地等を計画的に保全するため、生産緑地地区を変更します。</p>

■ 報告事項

- 1 生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について
- 2 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について
- 3 横浜市都市計画マスタープラン区プラン(神奈川区、南区及び保土ヶ谷区)の改定について
- 4 横浜市都市計画公聴会開催要領の改正について

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
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稲 子
首都大学東京健康福祉学部准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	池 田 典 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
横浜市会議長	松 本 研
〃 副議長	森 敏 明
〃 政策・総務・財政委員会委員長	鈴木 太 郎
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	渡 邊 忠 則
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	行 田 朝 仁
〃 こども青少年・教育委員会委員長	尾 崎 太
〃 健康福祉・医療委員会委員長	今 野 典 人
横浜市会温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	坂 井 太
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	小 粥 康 弘
〃 水道・交通委員会委員長	藤 代 哲 夫
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	蕪 木 利 夫
〃	村 松 晶 子

欠席委員

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
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
横浜農業協同組合代表理事組合長	黒 沼 利 三
神奈川県弁護士会	杉 原 光 昭
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	玉 野 直 美
自治会・町内会長	磯 崎 保 和
神奈川県警本部交通部交通規制課長	中 島 淳

出席した関係職員の職氏名

環境創造局公園緑地部公園緑地整備課担当課長	甲 斐 泰 夫
〃 担当係長	和 田 洋 輔
〃	小森谷 由 紀
〃 みどりアップ推進部緑地保全推進課長	清 水 健 二
〃 担当課長	坂 井 和 洋
〃 担当係長	黒 木 和 弘
〃 担当係長	小 室 快 人
〃 担当係長	岩 田 秀 樹
〃 担当係長	岩ヶ谷 和 則
〃	沼 尻 勇 太
〃	河 田 杏 子
〃	加 藤 啓 介
〃	永 井 みなみ
〃	高 島 智 晴
〃	平 野 賢二郎
〃 みどりアップ推進部農政推進課長	水 谷 誠
〃 課長補佐（みどりアップ推進部農政推進課担当係長）	丸 山 知 志
〃 担当係長	宮 口 均
〃	阿 部 あかね
〃	成 田 渚
健康福祉局健康安全部環境施設課担当課長	矢 野 徹
〃 墓地整備計画担当係長	安 藤 文 裕
〃 施設係	市 川 亮 一
都市整備局市街地整備部市街地整備推進課長	橋 詰 勝 彦
〃 課長補佐（市街地整備部市街地整備推進課担当係長）	藤 江 千 瑞
〃	新 田 り ら
〃 企画部企画課長	堀 田 和 宏
〃	石 川 美沙希
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長	石 津 啓 介
〃 担当課長	足 立 哲 郎
〃 課長補佐（地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長）	松 岡 文 和
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長	岡 田 彬 裕

〃		本 多 宏 己
〃		小野田 理 奈
〃		鈴 木 淳
〃		石 土 健太郎
〃		岩 崎 裕 仁
道路局横浜環状道路調整課担当課長		栗 本 高 史
〃	担当係長	大 山 敦 郎
〃		小 川 靖 弘
建築局建築指導部建築企画課長		山 口 賢
〃	企画担当係長	小 松 茂
〃		石 浦 朱
〃		大 野 祥 平
神奈川県総務部区政推進課長		藤 咲 貴 裕
〃	課長補佐（総務部区政推進課まちづくり調整担当係長）	石 島 隆 吏
〃	企画調整係	小 林 摩 耶
南区総務部区政推進課長		黒 田 美夕起
〃	まちづくり調整担当係長	上 原 直 樹
〃	企画調整係	熊 野 雅 章
〃		福 島 優
保土ヶ谷区総務部区政推進課長		山 本 実
〃	まちづくり調整担当係長	吉 池 美 奈
〃	企画調整係	土 方 悠 子
（事務局）		
建築局長		坂 和 伸 賢
〃	企画部長	中 川 理 夫
〃	都市計画課長	大 友 直 樹
〃	地域計画係長	林 隆 一
〃	課長補佐（企画部都市計画課都市施設計画係長）	川 崎 哲 治
〃	企画部都市計画課調査係長	岩 松 一 郎

1 開 会

●森地会長

どうもお待たせいたしました。定刻となりましたので、第146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いたします。

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いたします。

●建築局都市計画課調査係長

それでは、本日の進行等について説明させていただきます。

本市議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、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。

初めに、新たな委員に就任された学識経験者の委員の方を2名御紹介いたします。お2人とも本日は御欠席になります。1名は、法律分野の杉原光昭委員です。もう1名は臨時委員の中島淳委員になります。臨時委員につきましては、交通管理者にかかわる重要な案件の審議がある場合に、神奈川県警察本部の交通規制課長に御出席いただきますが、本日は該当案件がございません。

次に、定足数について御報告いたします。本日の御出席の委員は25名中18名ですので、横浜市都市計画審議会条例第6条に定める2分の1の定足数に達していることを御報告いたします。

続いて、資料の確認をさせていただきます。上から順に、次第、諮問書の写し、審議会の委員名簿、座席表、報告事項についての追加資料、そして、審議案件等に関する資料を綴じた青いファイルとなります。資料は以上でございますが、不足等ありましたら近くの職員へお申し出ください。

本日は、審議案件が5区分22件、報告事項が4件ございます。説明はスクリーンを使用して行います。

次に、審議における発言方法について説明します。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名前をお呼びしますので、職員の方がお持ちするマイクを使用して発言してください。発言終了後は、職員へマイクをお戻しください。

最後に、議決方法について説明します。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、会長が議案を了承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。

報告事項の取り扱いにつきましては、都市計画審議会規則第6条「審議会の運営に関し必要な事項は会長が審議会に諮って定める」の規定によりまして、第119回の横浜市都市計画審議会において了承を得られました。位置付けは、本審議会における審議の

円滑化を図るための情報提供、長期にわたる都市計画手続における諮問に先立つ情報提供です。対象案件は、市域全域に与える影響が大きい案件や都市計画提案に関する案件などです。

事務局からの説明は以上となります。

●森地会長

どうもありがとうございました。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。本日は橋本委員と田中委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

2 審議案件

ア 議第1193号 横浜国際港都建設計画 公園の変更

イ 議第1194号 横浜国際港都建設計画 墓園の決定

●森地会長

それでは、審議案件について、事務局から説明してください。

●建築局都市計画課長

都市計画課の大友でございます。よろしくお願いいたします。

まず一件目、議第1193号5・5・1004号舞岡町公園の変更及び議第1194号第1号舞岡墓園の決定について御説明させていただきます。こちらは関連案件のため、一括して御説明させていただきます。

スクリーンにお示ししているのは位置図です。赤色が公園計画地、青色が墓園計画地を示しています。

計画地は、戸塚区の東部に位置し、木原生物学研究所等が位置している舞岡リサーチパーク第1期地区に隣接しています。面積は、公園が約12.7ha、墓園が約4.7haです。計画地南側には市営地下鉄1号線が東西に通っており、最寄り駅として舞岡駅が位置しています。

次に、計画地の航空写真をお示しします。計画地は、大部分が樹林に覆われた丘陵地となっています。西側には平坦地があり、この丘陵地と平坦地で構成されたまとまりのある良好な自然環境を形成しています。

次に現況写真です。平坦部は主に草地となっており、一部に農地や、市民開放している広場があります。また、計画地の尾根から南側へ臨む眺望がよく、昔から地域に親しまれています。

次に計画地周辺の道路の現況写真です。こちらは、公園計画地へ南側から接続する道路の状況です。こちらは、墓園計画地へ南側から接続する道路の状況です。こちらは、墓園計画地へ東側から接続する道路の状況です。

次に、計画地及び周辺の主な都市計画について説明します。

計画地の区域区分は市街化調整区域です。計画地周辺の主な都市計画施設ですが、

計画地南側には、都市高速鉄道として市営地下鉄1号線、都市計画道路として舞岡戸塚線、下永谷大船線、舞岡上郷線があります。

次に、上位計画について説明します。

計画地は、横浜市水と緑の基本計画において、緑の10大拠点の1つである舞岡・野庭地区に位置しており、舞岡町公園は、良好な樹林地や農地などからなる現況の自然環境を保全しつつ、多様なレクリエーションにも対応できる公園を整備するとしています。また、舞岡町公園隣接地において緑豊かな舞岡地区新墓園を整備することにより、一体的な緑の創出を図ることとしています。

横浜市都市計画マスタープラン戸塚区プランにおいては、本地区は戸塚の5つの森の1つである舞岡の森に位置しており、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。また、スポーツ、レクリエーションができる場として、多目的広場を備えた公園を整備する。戸塚の5つの森など、恵まれた自然的資源を活用した散策道等を整備し、健康づくりを推進するとしています。

横浜市中期4か年計画においては、市内の大規模な土地利用転換の機会などを活用し、舞岡町公園等の整備を進めるとしています。また、舞岡地区での緑豊かな墓地や日野公園墓地納骨堂など、多様な手法で市営墓地の整備を進めるとともに、大規模な施設跡地を対象とした新たな墓地整備計画を検討するとしています。

続いて、横浜市における墓地供給のあり方検討の経緯について説明します。

将来を見据えた今後の本市墓地供給のあり方や方向性を調査・研究するため、平成21年8月に横浜市墓地問題研究会を設置しました。平成22年9月には、横浜市墓地問題研究会報告書を策定しています。また、平成24年度に横浜市墓地に関する市民アンケート調査を実施しており、将来の墓地需要数や供給方策について検討した結果、平成43年度までに約10万区画の墓地整備が必要とされています。

横浜市墓地問題研究会報告書では、将来を見据えた適切な墓地供給に向けて、墓地需要を満たすためには、公民が特性を生かしながら、着実に墓地供給を進めていくことが何よりも重要としています。その中で、市営墓地に期待される役割として、先導的なモデル墓地としての役割、市民の誰もが利用できる墓地、緑地の保全、創造等が掲げられています。そして、市民に望まれる市営墓地の実現に向けた中長期的な対応として、緑地の多い横浜らしさへとつながる景観的な価値を高める墓地整備の推進が挙げられており、多様なニーズに対応できる形態で、大規模な墓地区画数を有し、市民の憩いの場となるようなオープンスペースが併設され、豊かな緑地を生かした公園型墓地の整備が1つの大きな方向性として考えられるとしています。

次に、計画地の経緯と土地利用コンセプトについて説明します。

計画地は、舞岡リサーチパーク第2期地区の事業予定地でしたが、平成25年6月に、これらの状況や社会情勢を踏まえ、緑の保全や前述の全市的に課題となっていた墓地需要への対応を前提とし、公園及び緑豊かな墓園を整備する計画に見直しました。計画地

の特性や経緯を踏まえ、土地利用のコンセプトは、地区の特性を生かし、地域課題に対応し、全市的な課題に対応するとしています。

次に、計画地のゾーニングについて説明します。

先ほど説明した土地利用コンセプトを踏まえ、健康、運動等の活動エリア、アクティブレクリエーション広場エリア、里山保全と農のエリア、歴史ある舞岡地区を眺望するエリア、緑豊かな墓園エリア、芝生広場兼駐車場エリアの6つのエリアに分けてゾーニングを設定しています。また、この6つのエリアを結ぶ動線を整備することで一体的な回遊ができる計画としています。

それぞれのエリアの整備概要ですが、健康、運動等の活動エリアでは、地形的に平坦であることから、避難場所を併用するスポーツや運動を軸とした活動を楽しむ場所として、多目的広場などの整備を計画しています。アクティブレクリエーション広場エリアでは、自然を親しみながら散策できる園路やスケートボードを初めとするニュースポーツに対応した施設の整備を計画しています。里山保全と農のエリアでは、市民利用型の農園である分区園を整備する計画としています。歴史ある舞岡地区を眺望するエリアでは、周辺の風景を眺望できる見晴の丘の整備を計画しています。緑豊かな墓園エリア、芝生広場兼駐車場エリアでは、約6,000区画の芝生型納骨施設や約1万3,000体分の合葬式納骨施設、管理棟などを整備する計画としています。

次に計画地へのアクセスについて御説明します。

自動車については、まず、公園への経路として、舞岡戸塚線から交差点Cを經由し、計画地へ南側からアクセスするルート进行想定しています。墓園への経路としては、交差点Aを經由するルート进行想定しています。また、計画地南側からの経路として、舞岡戸塚線から交差点Bを經由し、計画地へアクセスするルートも想定しています。駐車場については、公園には約50台計画しています。また、墓園については、北側に臨時駐車場を含め約260台計画し、南側にも約40台計画しています。

公園、墓園の整備により増加する交通量について説明します。こちらは、墓参期など混雑が想定される時期のピーク時1時間当たりの交通量としています。交差点Aから墓園に向かう経路で約170台、交差点Bから墓園に向かう経路で約30台、交差点Cから公園に向かう経路で約40台となっています。また、来退園車両が通る経路にある2つの交差点の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交差点需要率は、最も混雑する交差点Aで0.51となっており、渋滞発生の目安とされる0.9を下回っています。歩行者については、周辺住民や公共交通機関利用者が多方面からアクセスできるよう、出入口を配置しています。

今回、変更、決定する都市計画の内容について説明します。

まず、公園については、舞岡墓園と一体的な緑の保全・創出や回遊性の向上を図るとともに、多様なレクリエーションに対応するため、舞岡町公園を追加します。公園種別は総合公園、名称は5・5・1004号舞岡町公園、位置は戸塚区舞岡町及び吉田町、面

積は約12.7ha、主な施設は広場、分区園、駐車場、園路、緑地等です。

次に、墓園については、公園型墓地として舞岡町公園と一体的な緑の創出・保全を図るとともに、全市的な課題となっている墓地需要に対応するため、舞岡墓園を決定します。名称は第1号舞岡墓園、位置は戸塚区舞岡町及び吉田町、面積は約4.7ha、主な施設は納骨施設、管理棟、駐車場、緑地等です。区域はスクリーンにお示しするとおりです。

なお、本案件につきましては、平成29年6月19日に公聴会を開催しており、公述申し出をいただいた3名の方から公述していただきました。内容につきましては、お手元の資料、公述意見の要旨と市の考え方を御覧ください。また、平成29年8月25日から9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。意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございます。

それでは、議第1193号及び議第1194号の質疑に入ります。一体の都市計画ですので、質疑、採決とも一括で行いたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは質疑に入ります。ただいまの案件について、御意見、御質問がございましたらどうぞ。

●蕪木委員

墓園・公園とも市営地下鉄舞岡駅から徒歩でのアプローチが可能かと思えますけれど、どのように計画されているのでしょうか。また、舞岡駅を出ますと目の前が舞岡ふるさと村であり、散策路が整備されています。公園もこれとつながりができるとさらに楽しいものになるのではないかと思います。どのような計画なのか、あわせて伺います。

●森地会長

では二点、事務局から御説明いただけますでしょうか。

●健康福祉局環境施設課担当課長

健康福祉局環境施設課担当課長、矢野でございます。

まず一点目の地下鉄の舞岡駅からのアプローチでございますが、現在、歩行者のアプローチで一つ考えていますのは、地図があるとわかりやすいのですけれども、(スライド24)舞岡駅のほうから、一番黄色の右側のところ、舞岡リサーチパークから来る灰色の道路がございますけれども、まず一点は、舞岡リサーチパークの中に木原研究所というのがございまして、舞岡駅から徒歩で、ちょうどこの辺を通過してここに木原研究所

があるのですが、ここからこう行く道がありまして、そこを通っていく道、こちらが自動車の一番のメイン通路になりまして、ここに管理棟がございますけれども、この通路のほうに舞岡駅の道を上って行って案内する歩行者通路と、あともう一つこの裏のほうに、こちらにまた別の出入口がございます、ここからこのルートを通ってこっちに入っていく、こういうルートです。その二つの歩行者動線を、舞岡駅から交通案内板等で誘導していきたいと考えております。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

環境創造局公園緑地整備課担当課長の甲斐でございます。

同じ環境創造局で所管しています舞岡ふるさと村は、駅の南側のほうにございます。今回公園のほうも整備いたしますので、このふるさと村ですとか、その奥には舞岡公園というのもございますので、そういった他の施設とも連携しながら運営は考えていきたいと思っております。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。そのほか、どうぞ。

●村松委員

関連することですけれども、舞岡駅前の整備も是非一緒にやらないと、タクシー乗り場もないし、私もそこを通ってみたのですが、駅がどこかわからなかったのですね。タクシーで行くお年寄りもいると思いますので、駅前整備は是非必要だと思います。

それと公園の東側ですね、まだ調整区域のままのようにこの資料にありましたけれども、私も行ってみると周りももうスプロール状態で、マンションや一戸建てが虫食い状に開発がどんどん進んでいるのですね。そちらの都市計画も早急にやらなければいけないのではないかと思いますので、その点どうなっているかお聞きしたいと思います。

●都市整備局市街地整備推進課長

お答えいたします。都市整備局市街地整備推進課長の橋詰でございます。

舞岡駅周辺の関係でございますけれども、区域の整備、開発及び保全の市素案等を踏まえて現在改定作業中の都市計画マスタープラン戸塚区プランの改定原案の中で、舞岡駅周辺については、駅勢圏が小さい郊外部の生活拠点として、現在の自然環境を生かし、地域の合意形成を図りながら、駅周辺のまちづくりのあり方を検討する地区としておりますので、引き続きあり方の検討を進めていくことと考えてございます。以上でございます。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。先ほどのスプロールについて、付け加えて御説明させていただきます。

今、画面でお示しさせていただいている、後ほど御報告させていただく線引きの見直しに関しまして、少し市街化が進んでいるところ、今回赤くお示したエリアに関しましては既に宅地化が進んでいるということで、予定でございますが、今回市街化区域

に編入させていただく予定でございます。駅周辺はこれから土地利用をしっかりと見据えていくということでございますので、市街化が進んでいるところ、これからやるところということでしっかりと対応していきたいと考えております。

●森地会長

お待たせしました、鈴木委員どうぞ。

●鈴木委員

ありがとうございます。私の選挙区でもあるので、ちょっと細かいことも出てくるかと思いますが、まず、そもそも論として、今回都市計画審議会の議案として上がっているのは公園の追加、新たに公園をつくるということなのですけれども、御説明いただいているのは、こういう形の公園にします、あるいはこういう形の墓園にしますというところまで入っているのですけれども、その内容についても都市計画審議会で拘束するものなのかどうなのかというのがちょっとわからないのですね。今後これが予算化されて我々のところに審議が来るわけですけれども、例えば公園の中にはアクティブレクリエーションエリア、ニュースポーツの場所などを設けるというふうにならっているわけですけれども、これを含めた形での承認というか決定なのか、それとも、いずれはこういうことを正式に予算化の際に決めるとか、どこまでがこの都市計画審議会の決定範囲なのかというのがちょっとわからないものですから、その辺を少し御指導いただければと思います。

●森地会長

では事務局からお答えください。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。今回都市計画でまず決定させていただくのは、公園に関しましては位置、公園の名称、公園の種別でございます。墓園に関しましては同じように名称、位置ということでございます。どうしても都市計画審議会では、整備をさせていただく内容も踏まえまして、この位置が適正かどうかということをお審議いただく、それは公園、墓園ともかなりな、利用者に伴う発生交通量を含め、周辺にさまざまな影響が出るということで、想定している事業の内容とともに御説明をさせていただきます。私ども都市計画課といたしましては、都市計画ではあくまでも、先ほど申し上げた名称、位置等の決定と考えている次第でございます。

●鈴木委員

ありがとうございます。そうすると大分議論するところも限定的な感じがして、今言ったニュースポーツの件ですとか、途中の説明でも一体的回遊ということがありましたけれども、そういったこともちょっと、こちらの場所での議論に余りそぐわないかなという感じがいたします。その上でですと、やはり都市計画施設との関係ということで、どうしても道路、先ほども御指摘がありました道路と、周辺区域の都市計画ですね、線引きも含めてというところだと思っておりますけれども、まず確認をしたいのですが、今回

の一体的な、墓園と公園と両方合わせてなのですが、周辺道路整備はあるのかないのか。あるとしたらどこになるか、これをまず確認させていただきたいと思います。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

環境創造局公園緑地整備課担当課長、甲斐のほうでお答えさせていただきます。

今回の公園に関する周辺道路の整備ということなのですが、(スライドの)46番、こちら区域の西側に道路がございます。こちらの道路は狭あい道路になってございますので、今回の公園の整備に合わせて道路をセットバックいたしまして、下にイメージがございましたけれども、車道部分を4.5m、歩道部分を2mという形で、公園の整備に合わせてこういった周辺道路も整備する予定になってございます。

●鈴木委員

ありがとうございます。これ、ちょっと言うと、そこは実質的に拡幅になるわけですね。拡幅になるわけで、そうすると、公園の整備にかかわらず、従前と比較してもこのところの通行量というのは増加する可能性も含んでいると思うのですよね。そういうものも加味されて、交差点Cからの交通量の増というの也被考えられているのかどうか、その辺の考え方だけ聞いておきたいのですけれども。もっと言うと、この部分を拡幅することによって、実は北側からの進入というの也被出てくるのではないかと思うのですが、そういったことを検討していただいているのかどうか、その辺を伺っておきたいと思います。

●森地会長

すみません、すごく時間が限られていますので、一問一答やっている時間がございませんので一括して。

●鈴木委員

ではまとめて。その検討を教えてくださいたいのと、そもそもその交通量の需要予測も本当にこうなるのかというのは、それこそ専門家の方でないとはわからないし、結果的にどうなるかというのは目に見えない話なのですが、特に周辺都市計画道路、先ほども問題になっていた舞岡駅、どっちになるのかな、舞岡上郷線なのか舞岡戸塚線なのかはわかりませんが、舞岡駅から交差点Bまでのところですね、ここは計画道路で拡幅の計画があるにもかかわらず、なかなか進まないところだと思うのですが、やはりこの部分がボトルネックになっていて、この施設をつくることによってそこへの負荷は高まるのではないかと思うのです。その辺をあわせてでなくとも、強力に本来の計画どおりの拡幅整備を進めていくことが、今回の計画を実現したとしても周辺の都市計画道路への負荷をよりスムーズにするためにはあわせて必要な措置ではないかと思うのですが、その辺をどう考えるのか伺って終わります。

●森地会長

どうぞ、お答えください。

●都市整備局市街地整備推進課長

都市整備局市街地整備推進課、橋詰でございます。

先ほどの公園の西側の道路の拡幅の件でございますが、その西側の拡幅を計画しておりますが、さらに北側のほうから車が流入してくるかというお話でございますが、私どもも北側からの流入というのは、さらに拡幅整備して道路をさらに北側まで拡げて県道の横浜伊勢原まで拡げるようになりますと、逆に通過交通を誘発してしまうおそれがあると考えてございまして、現時点ではその通過交通を誘発させないように、公園の西側だけを拡幅して、北側からネットワークとしては拡げないという考えでございます。この考え方につきましては、地元の町内会様を初めとして地元の方にお話をして御理解をいただいているところでございます。よろしく申し上げます。

●健康福祉局環境施設課担当課長

先ほど鈴木委員から御質問のありました都市計画道路、この部分ですね、下永谷大船線、この部分はまだ計画では太くなる計画がありまして、あとまた新たなこういう都市計画道路ができる計画がございます。これにつきましては、都市計画道路ということで、道路局が今整備しているのですが、将来的な都市計画道路網の見直しの中で、計画としては平成37年までに着手するというような計画に今なっております。私ども墓園整備としまして、そちらのほうの整備までやる予定はないのですが、同じ横浜市の中でということで、地元の方からも御要望がございますので、道路局のほうでそういう内容があったということで、お話をしたいと思っております。

●森地会長

ありがとうございます。坂井委員。

●坂井委員

すみません、今、鈴木委員がああいうふうに言ったので、細かいことまで聞いてはいけないのかなと思ったのですが、ちょっと聞いてみたいと思います。お墓自体、市営墓地がそんなに重要で必要なのかという点が。私の耳に入ってくる中では、今、普通の墓地ですね、あとお寺の墓地等、そんなに売れているという話は聞かないのですね。むしろ売れなくて困っていると言っている話をよく聞きます。だから、市営墓地というのは、きっと皆さんは普通の墓地に入るぐらいだったら市営墓地に入ったほうがいい、もしかすると安価なのかもしれないし、そういうところをちゃんと加味されているのか。また、先ほど多様なニーズという言い方をしたのですが、多様なニーズというのは、もしかしてお線香をあげられない、お供物をあげられないという規制なのではないかという気がするわけです。多様なニーズということは、いろいろな宗教であったり、いろいろな信心であったりということだと思っております。お墓というのは、申しわけないのですが、私はそういうことを勉強したせいか、何代も続くものだから、そこまで考えてつくってもらわないと困るのではないのかなと思うのです。それが何となく、要するに各家庭に1つ、お父さんとお母さんの間で1つみたいな、うちは買ったけどお父さんとお母

さんの墓は別、自分たちも新しく墓を買う、というような感じがするのですが、そこまで、今いろいろ言いましたけど、その辺考えていただいて、お墓の利用、そういうことについて説明していただきたいと思います。

●健康福祉局環境施設課担当課長

健康福祉局環境施設課担当課長、矢野でございます。

まず、お墓の需要がどのくらいあるのかという話ですが、私どもは平成24年に墓地に関する市民アンケートというのを実施しておりまして、そこで墓地の取得希望がどのくらいあるのかというのを調べたり、あと、将来人口推計に基づきまして将来予測をしております。そういうものをベースに計算しておりますと、平成24年から20年間の間に、公民合わせて10万区画が必要だという推計をしております。今までの状況ですと全然足りないような状況でございます。民間でも年に大体2,000～3,000区画ぐらいしか供給できませんので、そうしますとやはり市営墓地というものもある程度整備していかなければ追いつかないような状況になっております。市営墓地の特徴としましては、安いというのもあるのですが、舞岡のように公園と併設してできるとか、あと、芝生型の低いプレート型の墓地であったりとか、先ほど委員のおっしゃられた合葬式ですね、家族単位ではなく個別に自分で入るといような墓地の形態を整備して安く提供できる。民間のほうは逆に広い区画だとか、墓石もいろいろな種類に対応できるとか、その他いろいろなニーズに対応していることもありますので、公民合わせた形でこれからの高齢社会に対応していきたいと思っております。

●森地会長

宗教上の規制があるのかという御発言がありました。

●健康福祉局環境施設課担当課長

公園墓地には宗教上の規制はございません。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

●山野井委員

公園については地権者、いわゆる地主には、公園がこういう形になりますという説明以来、大分日がたっているわけですが、そこに墓地ができるというのは一向に地権者に説明がないのです。とかくそこに墓地ができるとなればその近所に反対運動が、実は毎年あったのです。ですから、地権者を含めて十分に地域の方に納得するような説明が欲しいと思います。よろしくお願いします。

●森地会長

地元説明等についてはいかがですか。

●健康福祉局環境施設課担当課長

今回都市計画の手続を行うに当たって、事前に地元の説明会も行ってまいりましたし、市民アンケート、市民意見募集等も行ってきました。都市計画手続の中でも素案の

説明や公聴会等ございまして、いろいろお話をさせていただいております。墓地に関しましては、今、その都市計画の手續と並行して墓地の条例がございまして、地権者として地元のほうにも説明しなければいけないということで、まさにその墓地の説明をしている最中でございます。そのように過年度からずっと墓地の説明をしていく中で、今、11月に入りまして3回ほど行っておりますが、その中では墓地そのものに反対だという意見の方はほとんど、ほとんどというか意見は出ませんでした。墓地をつくるに当たってどういう対策がとれるのかという御意見をいただいております、そういう意味では地元のほうにもかなり説明ができていのかと私どもは考えております。

●森地会長

ありがとうございます。御意見、御質問よろしいでしょうか。時間が押していますので簡単をお願いします。

●山野井委員

私が言わんとすることは、地元の町内会とかそういうことではなくて、その公園を持っている地権者の一人として私もその公園の計画については聞いているのです。ここしばらく全然、それから先、進展があったのかなかったのかわからないで、今度のこういう都市計画の審議会に出てきて、墓地があります、公園ができますと。公園の計画については私も地元の地権者の一人としてよく聞いて、公園のほうはわかっているけれども、墓地ができるという話は、地権者の一人としては何も聞いていないというのが実態だったのです。ですから、町内会とかそういう一般的な地元の人の反対はなくても、いわゆる地権者は逆に、公園に対して売らないよと言われたら横浜市だって困るのではないかと思いますよ。

●鈴木委員

ここはもう横浜市があらかじめ先行取得で買っているところですよ。

●山野井委員

だからそういった点で困るのではないかとということでちょっと考えたものですから、そういった意見を出させてもらいました。

●健康福祉局環境施設課担当課長

健康福祉局でございます。先ほどの条例の説明ということですが、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例というのがございまして、それで墓地の敷地の境界から水平距離で110mまでの住所を有する方、土地建物を有する方、あと地縁による団体ということで自治会の皆様を対象に、今回は大体1,500人ぐらいですが、その方を対象にダイレクトメールを送ったり、郵便物が届かなかった人はポストイングしたりして、こういう計画がありますということを周知させていただき、今回その説明会をやらせていただいているという状況でございます。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは、議第1193号及び議第1194号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

ウ 議第1195号 横浜国際港都建設計画 道路の変更

●森地会長

次の案件のご説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続いて御説明させていただきます。議第1195号3・5・13号大田神奈川線の変更について説明いたします。

まず、今回変更する大田神奈川線の路線の概要について説明します。

大田神奈川線は、スクリーンに赤色で示す位置にあり、起点は鶴見区駒岡五丁目、終点は神奈川区子安通で、延長は7,130m、車線数は2車線、代表幅員は15mの都市計画道路で、昭和21年に都市計画決定しています。

また、大田神奈川線は、都市計画道路の高速横浜環状北線にある馬場出入口と接続する計画となっており、高速横浜環状北線の整備に伴い、現在、スクリーンにお示しする区間において事業を進めているところでございます。

今回、都市計画を変更する箇所は、事業中区間のうち、青い枠で示す範囲にあります。この範囲を拡大して説明します。

まず、大田神奈川線の都市計画線を青い線でお示しします。周辺にはJR横浜線が通っており、今回変更する区間は、スクリーンに示している区間です。この区間にある法隆寺交差点では、市道北寺尾第95号線と市道北寺尾第168号線、県道東京丸子横浜が接続しています。また、地下には、高速横浜環状北線が通っています。

こちらは、大田神奈川線と高速横浜環状北線を接続する、馬場出入口の周辺の完成イメージ図です。図の左側が北側となっており、法隆寺交差点と、大田神奈川線の事業中区間と変更区間をそれぞれスクリーンに示しています。馬場出入口では、地下にある高速横浜環状北線にランプを設け、地上部の大田神奈川線と、イメージ図のように接続する計画となっています。大田神奈川線は、スクリーンに示す位置において、計画交通量が1日当たり約1万7,100台となっており、4車線で整備する計画となっています。

次に、周辺の航空写真をお示しします。

次に、現況写真です。こちらは、法隆寺交差点を南東側から撮影したものです。

こちらは、現在整備している大田神奈川線を法隆寺交差点側から撮影したものです。交差点近傍にはバスベイが設置されています。

こちらは、市道北寺尾第95号線です。

次に、道路計画の変更内容について説明します。まず、現在の道路計画平面図をお示しします。青い線は、大田神奈川線の現在の都市計画線です。

法隆寺交差点で大田神奈川線に交わる市道北寺尾第95号線については、現計画では双方を交差点部でできるだけ直行させるためにS字カーブを設ける線形としていました。今回事業を進める中でさらなる走行性と安全性の向上を図るため、大田神奈川線の交差点形状を赤い線のように変更することとしました。そのほか、スクリーンの丸で囲んだ部分についても、より円滑な交通処理を図るため、バスベイを設置するなど、一部道路計画を変更しています。

最後に都市計画の変更について説明します。

これまでに説明した大田神奈川線の道路計画について、関係機関との協議が整ったことから、スクリーンで青い線で示す変更前の区域を、赤い線で示す区域に変更します。

なお、今回は大田神奈川線の区域を一部変更するものであり、名称など、表に記載しているその他の内容についての変更はございません。

変更する都市計画の内容についての説明は以上でございます。

また、平成29年9月5日から9月19日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。それでは、議第1195号の質疑に入ります。御意見、御質問がございましたらどうぞ。

●渡邊委員

御説明ありがとうございました。先ほどちょっと交通量の数字が出ていたと思うのですが、その数字自体は現況の車両の台数なのか、ある程度ここが完成されてからの数量のイメージなのか。というのも、この95号線は結構、現状ではよく抜け道みたいな感じで使う方が多くて、この法隆寺のところはもちろん渋滞をします。新しくまた車両数が増えるようになると、周辺を含めて渋滞対策というのはしっかりしてもらいたいなと思っているので、その数自体が現況の数なのか、将来的なものを含めての数なのか、その辺をどう考えているか教えていただけたらと思います。

●道路局横浜環状道路調整課担当課長

道路局横浜環状道路調整課担当課長をしています栗本と申します。

2点質問をいただきまして、計画交通量なのですが、スクリーンにある1万7,000台というのは、今、北線とつなぐ北西線もつくっているのですが、北西線完成後の計画交通量ということになっております。

2点目で、法隆寺交差点の渋滞対策という御質問をいただきました。説明の中で走行性と安全性の向上という理由を求めているのですが、これが変更前の路線でして、大田神奈川線に両側から取付道路として県道東京丸子横浜線と市道北寺尾95号線がついて

いるのですが、現在変更した形というのが、先ほどありましたように右折レーンというのを取付道路のほうにつけておりました、こちらに右折レーンと、先ほど歩道はなかったのですが歩道をつくるのと、こちらにも右折レーンをつけるという形に改良しております、これが具体的にいいます走行性の向上と安全性の向上という形になっていますので、委員御指摘の渋滞対策を踏まえた上での都市計画変更という形になります。以上です。

●森地会長

そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

●蕪木委員

交差点形状を変更するということですが、絵がわかりにくいです。大田神奈川線は法隆寺交差点部分で高架になるのでしょうか。その変更内容について北線とのかかわり、出口とのかかわりも含めてもう少し説明していただきたいのですが。

●道路局横浜環状道路調整課担当課長

馬場の出入口がこちらにあるのですが、北線が地下を通っています。大田神奈川線は平面でありまして、下の地下から上がるのにこのループでぐるぐると上がってくるような形になっています。ですので、法隆寺の交差点は平面になっていて、下に北線が通っている、地下に入っているという形になります。

また、都市計画自体はこういう形で、この取付道路のここですね、こういうところで大田神奈川線としての交差点形状を考えていたのですが、右折レーンですとか歩道を設置しましたので、この方向線に合うような形で大田神奈川線の交差点の都市計画の線を変えたという変更になります。以上です。

●森地会長

そのほかよろしいでしょうか。それでは、御意見ございませんようですので、議第1195号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

エ 議第1196号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

それでは、次の案件の御説明をさせていただきます。議第1196号、港北箕輪町二丁目地区地区計画の決定について説明します。

始めに、こちらは広域図です。本地区は、港北区の北部、東急東横線日吉駅と綱島駅との中間、日吉駅の南約700mに位置しています。

区域を拡大します。スクリーンにお示ししている赤線で囲まれた区域が今回都市計画を決定する区域です。

こちらは、本地区周辺の航空写真です。本地区は、研究所や商業施設等が立地していましたが、現在はこれらの解体が進められています。

こちらは、本地区に面する綱島街道の写真です。現在は、幅員約13mから17mとなっています。沿道は、住宅や工場等が混在している状況です。

本地区の北側の市道箕輪第161号線は、地域の通勤・通学等の生活道路となっていますが、安全な歩行者空間が十分に確保されていません。本地区の一部は、歩道に加えて敷地の一部が歩道状に整備されています。本地区の南側の市道箕輪第215号線についても歩行者空間が不十分な状況となっています。

次に、現在の都市計画について説明します。

本地区の用途地域は、準工業地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%です。高度地区は、最高高さ20mで北側斜線を定める最高限第5種高度地区が定められています。地区の西側には、都市計画道路の東京丸子横浜線、都市高速道路の相鉄・東急直通線が定められています。

次に、横浜市の上位計画等における本地区の位置づけを説明いたします。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、都市づくりの目標において、横浜らしい水・緑環境の実現と、都市の魅力を生かしたまちづくりを掲げています。また、土地利用の方針では、道路や広場などの都市基盤施設や地域の実情に応じた生活支援機能の拡充と合わせた都市型住宅の整備など居住機能の強化を図るとともに、大規模な土地利用転換が見込まれる場合には、地域における公共インフラ等の状況も踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導するとしています。

横浜市都市計画マスタープラン港北区プランでは、地域別まちづくり方針において、大規模土地利用の転換に際しては、周辺地域への影響やインフラ・公共施設等の状況を考慮しながら、地区計画等のまちづくりのルール化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導するとしています。

横浜市中期4か年計画においては、戦略3、魅力と活力あふれる都市の再生戦略において、市街地の大規模な土地利用転換に際し、適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能の導入を進めます。また、神奈川東部方面線の整備等、都市インフラの整備による立地環境の変化を生かすことが重要でとされています。

次に、綱島街道沿道のまちづくりの経緯について説明します。

平成24年10月に、相鉄・東急直通線が都市計画決定され、平成28年2月には、綱島サステイナブル・スマートタウン地区地区計画を都市計画決定しています。また、平成28年3月に綱島街道が優先整備路線として位置づけられました。平成28年9月には、新綱島駅周辺の土地区画整理事業等を都市計画決定しています。また、本地区については、平成27年より、大規模な土地利用転換の機を捉え、地域課題の解決など地域のまちづく

りに寄与するよう誘導するとともに、本市による小学校用地の取得が検討されてきました。

これら綱島街道沿道のまちづくりの動向を踏まえ、日吉綱島東部地区まちづくりビジョンを策定しました。本ビジョンは、街の変化が著しい日吉駅から綱島駅までの綱島街道沿道及びその東側の工業系用途地域を対象とし、地域住民・企業・行政等でまちづくりに連携して取り組むため、策定したものです。

この地域の主な課題として、土地利用転換により人口が増加していることを受け、子育て世代を中心にどの世代にとっても生活しやすいまちづくり、土地利用転換時の緑化や保育施設、歩行者空間などの必要なインフラの整備、安全に配慮した歩行者空間の整備、地域コミュニティの充実などが挙げられています。

また、まちづくり方針では、方針1、多用途の共存・集積として、生活動線の軸となる綱島街道沿道では、ポテンシャルの高さを生かし、都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、魅力的な街並みを形成。商業、医療、地域交流、教育、子育て・高齢者支援等の生活支援機能や生活利便機能の導入を誘導。大規模な土地利用転換が行われる場合は、多様な機能を適切に誘導し、オープンスペース等の確保、先進的な環境配慮の取組、周辺の交通環境や景観への配慮など地域課題の解決に資する計画を誘導。方針2、社会インフラの整備として、住宅を建設する場合には、多様な住まい方に対応できる住宅の供給や保育施設等を整備するなど、必要とされる機能の導入を誘導。綱島街道の整備を進めるとともに、より安全で快適な歩行者空間の確保を誘導。方針3、より豊かな域環境の構築として、地域の潤いや近隣への配慮のための緑化を推進。一時避難場所や備蓄庫を誘導し、防災機能の強化などを行うとしています。

本地区においては、地域の主な課題に対し、保育所等の生活支援施設や店舗等の生活利便施設の整備、地域交流の場となる広場の整備、災害時対応の強化のための一時避難場所や備蓄庫の整備、安全な歩行者空間となる区内通り抜け空間の整備、道路沿いの歩行者空間の確保を行うこととし、これらの機能を誘導・担保するため地区計画を決定します。

それでは、今回決定する再開発等促進区を定める地区計画の内容について説明します。

再開発等促進区とは、都市計画法第12条の5第3項に規定されており、「土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域」としています。

今回決定する地区計画の名称は、港北箕輪町二丁目地区地区計画です。地区計画の面積、再開発等促進区面積は、約5.9haです。港北箕輪町二丁目地区地区計画では、地区計画の目標や、区域の整備、開発及び保全に関する方針として、土地利用に関する基本方針などを定め、再開発等促進区面積、主要な公共施設の配置及び規模を定めるとともに、地区整備計画として、地区施設の配置及び規模、建築物の用途の制限などの建築

物等に関する事項を定めます。

地区計画の目標は、大規模な土地利用転換に伴い、生活動線の軸である綱島街道沿道にふさわしい都市機能としてオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保しつつ、生活支援・生活利便機能を適切に配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、地域交流の促進や環境配慮の取組により、環境未来都市・横浜にふさわしい持続可能な市街地を形成することとします。

次に、地区の区分について説明します。地区を2つに区分し、スクリーンにお示すように、それぞれA地区、B地区とします。

続いて、区域の整備、開発及び保全に関する方針について説明します。

まず、土地利用に関する基本方針です。A地区については、地域交流等を実施できる空間など、緑豊かで多様なオープンスペースを整備する。安全で快適な歩行者ネットワークの創出に資する空間を整備する。綱島街道沿道については、にぎわいのある緑豊かな街並みを創出するため、地域の活力を支える生活利便機能及び緑化空間を連続的に配置する。災害時対応の強化を図るため、非常用電源設備の設置等の自助及び共助の取組を行うなどの項目を定めます。B地区については、環境を考慮した学校施設等の公共施設の立地を図るとします。

次に、公共施設等の整備の方針です。ここでは、関連する主要な公共施設、地区施設の配置及び規模とあわせて説明します。

1、本地区の中央部に、綱島街道に面して、地域住民が多目的に利用できる中央広場を整備する。また、中央広場とあわせて歩行者ネットワークを強化し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、中央広場と市道箕輪第215号線をつなぎ緑豊かな歩行者用通路を整備する。

2、歩行者の滞留空間を設けるため、綱島街道及び市道箕輪第161号線沿いの角地に、広場1を整備する。

3、綱島街道をより快適で魅力ある空間とするため、綱島街道に面して、広場2及び広場3を整備する。

4、安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道箕輪第161号線に沿って歩道状空地1を整備し、市道箕輪第215号線に沿って歩道状空地2を整備する。

5、市道箕輪第215号線沿いに、地域の防災性の向上に寄与する機能、生物生息空間としての機能、環境学習の場としての機能を備えた広場4及び広場5を整備する。

6、中央広場から市道箕輪第161号線への通り抜け機能と地域の憩いの空間としての機能を備えた遊歩道を整備する。

と定めます。以上の主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模はスクリーンにお示しするとおりです。

次に、建築物等の整備の方針について説明します。

綱島街道に面した低層部に、店舗や飲食店、診療所等の生活利便施設を連続的に整

備する。中央広場に面した低層部に、保育所、集会所、地域交流機能や就労支援機能を備えた施設等の生活支援施設を整備する。A地区については、土地の高度利用を図るとともに、本地区周辺への圧迫感の低減を図ることで、周辺市街地との調和のとれた街並みを形成する。B地区については、環境負荷の低減を図るとともに、環境学習へ活用するため、断熱性能の向上、省エネ型設備の設置などを定めます。

次に、緑化の方針は、建築物と緑の調和を図りつつ、屋外では常に緑を感じられるよう積極的な緑化を図るとともに、地区内の多様な機能に応じた効果的な緑を配置する。綱島街道沿道においては、連続した緑化により潤いのある街並みを創出するなど、スクリーンにお示しする項目を定めます。

次に、建築物等に関する事項について説明します。

建築物の用途の制限では、A地区においては、マージャン屋、キャバレーなど、スクリーンにお示ししている建築物は建築してはならないものとして定めます。また、B地区においては、学校施設等の立地を図るため、A地区の制限に加え、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿等、スクリーンにお示ししている建築物は建築してはならないものとして定めます。

次に、容積率の最高限度は、A地区は250%、B地区は200%とします。

続いて、建ぺい率の最高限度は、A地区、B地区ともに50%とします。

敷地面積の最低限度については、A地区は2,000㎡、B地区は5,000㎡とします。

次に、壁面の位置の制限について説明します。

A地区については、1号壁面、2号壁面、3号壁面の3つの制限を定めています。1号壁面は、図で示す黄色の点線部分となります。広場空間を確保し、歩行者・沿道への圧迫感を低減するため、道路境界線より、高さ31m以下の部分は10m以上、高さ31mを超える部分は20m以上後退させることとします。2号壁面は、図で示す青色の点線部分となります。地区外の採光や通風の確保を図るため、隣地境界線より高さ31m以下の部分は5m以上、高さ31mを超える部分は20m以上後退させることとします。3号壁面は、図で示す緑色の点線部分となります。隣地の採光や通風の確保を図るため、隣地境界線より5m以上後退させることとします。B地区については、前面道路の境界線または隣地境界線より2m以上後退させることとします。

次に、高さの最高限度について説明します。

A地区は、最高限度を60mとします。また、北側の土地への日照に配慮するため、北側で定められている高度地区と同等の斜線制限を定めています。地区計画の区域の境界線の北側が第一種低層住居専用地域である場合には、北側斜線は、第1種高度地区の制限にあわせてその斜線制限から5mの立ち上がり、1対0.6の勾配とします。境界線の北側が第一種住居地域または準住居地域である場合には、北側斜線は、第4種高度地区の制限にあわせてその境界線から7.5mの立ち上がり、1対0.6の勾配とします。境界線の北側が準工業地域である場合には、北側斜線は、第5種高度地区の制限とあわせて

その境界線から10mの立ち上がり、1対0.6の勾配とします。B地区は、最高限度は20m、北側斜線は、隣地境界線から10mの立ち上がり、1対0.6の勾配とします。

次に、建築物等の形態意匠の制限について説明します。

A地区では、綱島街道沿道のにぎわいを創出するとともに、本地区周辺の市街地との調和に配慮するため、建築物を低層部、中層部、高層部に区分し、建築物の形態意匠について定めます。建築物の綱島街道または中央広場に面する1階部分は、建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とするとともに、綱島街道沿道の市街地として連続したにぎわいのある街並みを創出する。建築物全体のボリューム感、壁面による圧迫感及び長大感を軽減するため、建築物の壁面は、水平方向の長さを70m以下ごとに分節する。高層部は周辺への圧迫感を軽減するため、低層部及び中層部よりも軽やかな印象となる形態意匠とする。綱島街道、主要な公共施設または地区施設から望見される中層部及び高層部は、過剰な装飾を避けるとともに、落ちつきのある形態意匠とするなどの制限を定めます。また、屋外広告物は、地区内の営業もしくは事業に関するものまたは住宅等の名称を標示するものに限り設置することができるものとします。B地区では、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、景観に配慮し刺激的な色彩を用いない等、周辺の街並みと調和したものとします。

建築物の緑化率の最低限度は、A地区は15%、B地区は20%とします。

なお、本案件については、平成29年4月25日に公聴会を開催しており、45名の方から公述の申し出があったため、抽せんにより10名を選定し、公述していただきました。ここでは、主な公述意見の要旨について説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料、「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

いただいた公述意見の内訳は、都市計画市素案の内容の見直し等を求める意見、都市計画市素案の内容に期待等を寄せる意見などです。

都市計画市素案の内容の見直し等を求める意見としては、容積率及び高さの緩和の見直しを求める。高層マンションが3棟並ぶと、高さ60m、幅250mの壁のようになり、圧迫感、日照、景観等に悪い影響を与え、街の環境を破壊する。などの意見をいただきました。

また、都市計画市素案の内容に期待等を寄せる意見として、安全性の高い歩行者空間の形成、保育所や商業施設等の整備に期待している。その他、事業や周辺道路の整備等を求める意見として、中学校の建設用地を確保することを求める。などの意見をいただきました。

また、本案件につきましては、平成29年8月4日から8月18日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行ったところ、2,435通、257名の方から意見書の提出がありました。その内訳は、賛成が3通、3名、反対が2,429通、252名、その他が3通、2名です。

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説明いたします。ここでは要点を説明いたしますが、詳細につきましては、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。

こちらは、それぞれの意見を分類し、主な意見項目をお示ししたものです。賛成意見は、都市計画案に関すること、今後の開発に対する要望等。反対意見は、都市計画案に関する意見として、容積率・高さ制限の緩和に関すること、公共施設等に関すること、都市インフラに関することなど。そのほかの意見として、都市計画手続・行政の対応に関することなどがありました。

まず、賛成意見について説明いたします。

高さ制限をさらに緩和すると、公園などの空間が広がりよい環境になると思う。環境がよくなり安全性も高まる。より魅力と価値のあるよいまちづくりを進めてほしい。という意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

上位計画に基づき、研究所や商業施設等の跡地の大規模土地利用転換に当たり、歩行者空間などのインフラ整備や生活支援施設等の導入により地域の活性化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導します。主要な公共施設、地区施設、生活利便・生活支援施設の整備について定めるとともに、周辺環境へ配慮する制限を定めた上で、A地区における建築物の容積率の最高限度及び高さの最高限度を緩和します。

次に、反対意見について説明いたします。

まず、容積率・高さ制限の緩和に関する意見についてです。

地区計画は地区の特性を生かす都市づくりのためのものであり、箕輪町らしさとかかけ離れて策定できるものではない。日吉の学園都市として落ちついた街並みに、全く場違いのような高層マンションを建てようとするものであり、まちづくりの基本ビジョンを逸脱している。高さ制限を60mまで、容積率を250%まで容認する計画に反対する。容積緩和の合理的根拠の説明を求めたが、まともな説明は一切なかった。学校用地の提供や多少の公共施設設置の見返りに環境を犠牲にして、高さ制限を3倍の60mに緩和すべきではない。近隣住民は日照問題、圧迫感など環境変化に計り知れない苦痛を覚える。近隣マンションでは景観、風、日照が遮断される。建物外観のデザインに工夫を加えても、都市計画案そのものを見直さなければ解決できない問題である。風の動きや周囲に与える影響をいかに想定しているか、開発業者に科学的評価測定とデータの提出を求め、建築物の建築妥当性を判断する材料としてほしい。という意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

日吉綱島東部地区まちづくりビジョンでは、綱島街道沿道では、都市機能の誘導・調整を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、土地利用に応じて人々の活動と調和した空間を創出し、魅力的な街並みを形成する。大規模な土地利用転換が行われる場合は、多様な機能を適切に誘導し、オープンスペース等の確保、先進的な環境配慮の取組、周辺の交通環境や景観への配慮など地域課題の解決に資する計画を誘導するとしています。本地区では、本ビジョン等の上位計画を踏まえ、オープンスペースや安全で

快適な歩行者空間などのインフラ整備や、生活支援・生活利便機能等の導入により地域の活性化を図り、調和のとれた適正な土地利用を誘導します。インフラ整備や生活支援・生活利便機能等の導入について、地域の主な課題に対し、本地区では、保育所等の生活支援施設、店舗等の生活利便施設の整備、地域交流の場となる広場の整備など、スクリーンにお示しする対応を行います。

これらの機能を誘導するため、本地区計画では、公共施設等の整備の方針に、多様なオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を確保することを定めています。また、建築物等の整備の方針に、生活支援・生活利便施設や防災備蓄倉庫等を整備することを定めています。

また、周辺の市街地環境に配慮し、調和のとれた街並みを形成するため、A地区において圧迫感の低減や日照の確保を図る制限を定めています。建築物の高さの最高限度では、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めています。また、壁面の位置の制限では、道路沿いの建築物の外壁面を道路境界線から10m以上後退することを定めるとともに、緑化の方針では、壁面を後退した部分には高木を植えるなど、建築物による圧迫感の軽減を図ることを定めています。また、建築物等の形態意匠の制限では、壁面を雁行等により分節するほか、棟や壁面ごとに異なる意匠とする等の工夫をすること、高層部は軽やかな印象となる形態意匠とすることなど、きめ細かな形態意匠の制限を定めています。オープンスペースなどの整備や生活支援・生活利便機能等の誘導を図るため、これらの周辺環境へ配慮する制限を定めた上で、A地区における建築物の容積率の最高限度を250%、高さの最高限度を60mとします。

なお、風環境については、開発事業者が周辺における風環境のシミュレーションを実施しており、風が強くなることが予測される範囲には防風植栽等で対策し、現況と同等程度の風環境となるよう計画する予定です。また、日照については、周辺の日影規制は緩和せず、建築基準法に基づく制限を遵守することとします。

次に、公共施設等に関する意見です。

中央広場は、長さは長いものの幅が狭く、歩行者用通路を確保すると、広場として使用可能な面積はほとんどない。南側の広場4及び広場5は、子供たちが小学校のグラウンドと一体的に利用でき、地域住民が散歩や日光浴が楽しめる程度に広くしてほしい。という意見をいただきました。

これらに対する見解について説明します。

広場の規模については、公共施設等の整備の方針に基づき、各広場の目的に応じて定めており、中央広場は従前の商業施設の駐車場で行われていたフリーマーケットを開催するなど地域活動に十分な面積を確保しています。広場4及び広場5は、学校施設を誘導するB地区に近接させ、地域にも開かれた広場とするため道路沿いに配置し、地域の防災性の向上に寄与する機能や環境学習の場としての機能等に十分な規模を確保しています。

次に、都市インフラに関する意見についてです。

綱島街道の拡幅、歩道や自転車道の充実整備は、地区計画に先立って優先的に行われるべき課題である。綱島街道の日吉駅から綱島方面は拡幅が進んでおらず、交通量は著しいにもかかわらず、歩道は狭く整備されていないため、車と人との交通事故が絶え間なく発生している。周辺地域には狭あいで危険な道路があるが、周辺道路の改善はなかなか進んでいない。4,000人も人口が増えれば従来の危険度、混雑度が一層高まることになり、地域住民や転入者にとっても安全な生活が脅かされることになる。という意見をいただきました。

これらに対する見解について説明します。

本地区が接する綱島街道は、都市計画道路の優先整備路線において優先整備に位置づけ、平成32年度頃までの事業着手を目標としています。

本地区において予定されている開発計画により想定される交通量についてですが、まず、自動車交通量について、周辺交差点における将来交通量に対する交差点需要率より交通影響を評価し、交差点処理は支障ないことを確認しています。また、歩行者交通量について、現況の綱島街道歩道における将来交通量に対する歩行者サービス水準の検証を実施し、自由歩行が可能な水準を満たすことを確認しており、綱島街道に与える影響については、支障ない範囲であると考えています。

また、本地区内では、安全で快適な歩行者ネットワークを創出するため、公共施設等の整備の方針において、地区に面する市道に沿って歩道状空地を整備すると定めています。また、歩行者ネットワークを強化するため、中央広場から地区の南側へ通り抜ける歩行者用通路を整備し、中央広場から地区の北側へ通り抜ける遊歩道を整備するとしています。

次に、防災性に関する意見についてです。

広場に防災倉庫等が配置されているとしても、何が落ちてくるかわからない高層マンションの眼下にある空間に誰が逃げ込むのだろうか。建物が崩れてくる不安が先立つのは当然であり、広場は避難場所としての機能は持ち得ない。という意見をいただきました。

これらに対する見解について説明します。

建築物の耐震性については、建築確認申請を提出する前に構造方法等の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受ける予定です。この性能評価においては、高度な振動性状の設計と専門家の審査が義務づけられていますので、基準を満たす建築物になると考えています。また、落下物等への配慮としては、二重手すりを設けるなどの対策を行い、バルコニー等から落下物のおそれのある範囲内に、不特定多数の人が侵入できないよう植栽帯を設置するなどの対策を行うことで、安全に配慮した設計とする予定です。

また、公共施設等の整備の方針において、市道箕輪第215号線沿いに、地域の防災性の向上に寄与する機能を備えた広場を整備すると定めています。防災性の向上に寄与す

る機能としては、災害時に利用できるかまどベンチや簡易トイレの設置を想定しています。また、中央広場についても、災害時に十分に機能する避難場所となることを想定しています。

なお、建築物等の整備の方針においては、地区内に防災備蓄倉庫及び帰宅困難者支援スペースを整備すると定めています。

次に、形態意匠に関する意見についてです。

まず、形態意匠について、開発計画では3棟の高層マンション群が想定されているが、マンション群の個性の形成は至難のことと思われる。周辺の街並みとの関係を含めて、誰でも視覚的に共有することができる構造・意匠モデルの提示が不可欠である。というご意見をいただきました。

これに対する見解は、建築物等の形態意匠の制限の内容は、地区計画の素案策定に当たり都市美対策審議会で伺った意見を踏まえたものであり、周辺市街地との調和がとれるようにきめ細かく定めています。その後の都市美対策審議会では、事業者の計画案をもとに議論が重ねられています。中高層部の圧迫感、長大感の軽減について、建築確認に先立つ形態意匠認定に際して、都市美対策審議会に意見を伺っていく予定です。

次に、商業施設について、地区周辺には店舗がなく、本計画地の中に地域住民の生活権の問題として生活支援・生活利便の機能を果たす店舗の配置を求めた。地区計画では、一定の配置を示しているが、従前の大型スーパーの10分の1の規模に過ぎない。という意見をいただきました。

これに対する見解は、綱島街道沿道に、にぎわいのある街並みを創出し、地域の活力を支えるため、建築物等の整備の方針において、綱島街道に面した低層部に店舗や飲食店等の生活利便施設を連続的に整備することを定めています。

なお、店舗計画については、事業者が検討しています。

次に、学校施設について、現在予定されている9,500㎡では、予定されている児童数に対して、建築前から基準に満たない狭い学校を建築する予定となっている。土地取得面積の拡充を含めて検討すべき。という意見をいただきました。

これに対する見解は、小学校の校舎の設計や整備に当たっては、最新の整備基準や仕様をもとに施設計画を行うとともに、日照等の影響も考慮し、児童の教育環境の確保に努めます。

次に、都市計画手続・行政の対応に関する意見です。

市素案から都市計画案に至るまで、内容について一字一句の変更もない。住民の意見を反映する都市計画法の精神をないがしろにするものである。都市計画における合理性、合理的とは何かを説明することなく、公述意見は合理性がなく、市の計画は合理的な計画であるというが、住民こそが主人公であるべき。住民は市にいろいろな要望を出したが、高層建築を求めるものは皆無である。という意見をいただきました。

これらに対する見解についてですが、都市計画案の策定においては、まず、上位計

画や地域の課題を踏まえ、都市計画市素案を策定し、都市計画手続として、都市計画市素案の縦覧を行い、都市計画市素案説明会を開催した上で都市計画公聴会を開催しました。また、公聴会の開催後、地区内の地権者の方等を対象とした本市条例に基づく縦覧及び意見書の受付を行った後、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。

なお、都市計画市素案の策定後、地区計画の内容は都市計画案策定まで変更していませんが、地区計画の内容は上位計画に合致し、地域への貢献を図りつつ高度利用するものであり、周辺への配慮事項も定めていることから、都市計画として合理的であると判断したためです。

次に、地区内の土壌汚染調査に関する意見についてです。

計画地は、戦時中、陸軍の軍需工場であり、戦後は米軍のキャンプ地として使用されていた経緯があるため、土壌汚染対策法による汚染調査、報告を実施する必要がある。という意見をいただきました。

これに対する見解は、開発事業者を確認したところ、従前の土地利用を考慮し、土壌汚染対策法に基づき、適切に対応すると聞いています。

最後にその他の意見として、1,000世帯を超える住人が増えると、日吉駅の混雑等がさらに増すことになるため、新駅を要望する。計画地だけ整備されても、駅などの整備が行われぬ以上、住人を危険にさらすことになる。という意見をいただきました。

これに対する見解は、本地区に新駅設置を伴うまちづくりの計画はありませんが、東急東横線綱島駅の周辺では、新駅の整備に伴い、快適で安全な駅前空間を整備するため、基盤整備が進められています。

なお、ホーム上の安全性の確保について、駅のホームドアの整備に補助金を交付し支援しており、東急東横線日吉駅については、平成29年2月にホームドアの整備が完了し、安全性の向上が図られています。

意見書の意見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ございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

すみません。傍聴者は発言しないことになっております。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

傍聴されるときに合意していただいているはずですので、ルールをお守りください。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

静粛にお願いします。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

そういう議論の場ではございません。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

それでは、議第1196号についての質疑に入ります。御意見、御質問をお願いいたします。どうぞ。

●今野委員

ありがとうございます。今回の計画の中で、やはり都市美審議会の中でもいろいろあるように、ボリュームの問題ですね。やはり高さが相当高くなって、大きなものが3つつながったように見えるということでのボリュームの問題とか、さまざま工夫しているようですけども、これぐらいで大丈夫なのかどうなのかということのをちょっと考えてしまいます。そして、住宅地にといいますか、こういう地域は横浜市の中にもたくさんありますので、こういうところに高さがどんどん高くなっていく、ある程度高くなるのはしょうがないと思うのですけれども、これまでよりは3倍の高さになるとかということが、例えばその地域の都市インフラを整備するというので、ある程度合意が、土地なりさまざま提供すればこういう形でいいのかどうなのかというのをやはり考えなければいけないのではないかとというのが1点です。そこについてどのように見解を持っているのかお聞きしたい。

もう一つは、B地区の土壌の問題ということで、土壌汚染の可能性があると行ってしまったら言い過ぎかもしれませんが、軍需工場があったと、そしてまた米軍のキャンプ地でもあったということでのその経緯からすると、やはり土壌汚染の問題は相当きっちり調査をしなければならぬということです。そして、ここが今後小学校ということになるのであれば、建った後でどうのこうのということもできないですし、子供たち、またその周辺の人たちのことを考えれば、単に業者に任せてというよりはもっと積極的に横浜市も介入して調査をすべきなのではないか、そんな感じがしますが、その見解をお聞きしたいと思います。

●森地会長

では事務局からお願いいたします。

●建築局都市計画課長

まず、本計画の高さ・容積の考え方について説明させていただきます。

本計画地におきましては、先ほども説明させていただきましたが、まちづくりビジョンを策定し、先ほどインフラということもございましたけれども、ST線の整備、それから平成32年度を目安とした綱島街道の拡幅、さらには沿道周辺での大規模な土地利用転換などを踏まえ、この周辺に関しましては一定の高度利用を図るべきと考えております。さらに言いますと、今回の空地に関して、一定程度今回は広場、歩道状空地と、綱島街道沿いに一定の空地を設けております。こちらは、周辺の歩行者空間の確保、敷

地内通路も含めてでございますが歩行者空間の確保、それと、誘導用途といたしましては、広場とあわせて保育所、商業施設等、一定の地域の利便性を向上する施設というものを今回誘導しております。この広場の設置、それから一定程度のいわゆる生活利便施設の誘導、こういったものを鑑みて、容積率、現在は指定200%でございますが、広場の整備や必要な誘導用途を加味して、容積率をまず250%としたところでございます。

次に、高さに関しましては、これら250%、誘導用途も含めて実現するために、環境への配慮というのも当然でございますが、まず綱島街道からの沿道のセットバック、壁面線の指定、それと、建物が長大にならないように、今回建物を3つ分節させていただきましたが、こういったものをおさめるに当たって壁面線の指定、先ほどの北側への斜線制限等で形態制限、周辺への配慮をした上で、これら250%の容積を広場とともに配置した結果、高さを60mとさせていただいた次第でございます。

(傍聴者不規則発言)

●森地会長

発言してはいけないことになっているので、これ以上発言されると退場をお願いしたいと思います。よろしいですね。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

続きまして、土壤汚染に関する御意見についてお答えします。都市整備局地域まちづくり課担当課長、足立と申します。

事業者が、平成26年から27年にかけて購入した土地に係る土壤汚染対策法に基づく届け出をしております。そのときは、市が保有する情報において特定外物質の使用等の履歴がなかったものですから、調査命令の対象にはなりませんでしたが、事業者が実施しております任意の調査内容を精査しましたところ、過去に工場だったときに特定外物質の使用履歴が認められるという状況が確認できたものですから、平成29年10月に土壤汚染対策法に基づく調査命令が交付されているということでございます。

今後、命令に基づいて開発事業者が土壤汚染調査を行います。今後の土地利用に支障がないよう、法律に基づきまして適切に対応していくようになりますし、我々事業担当課としましてもそのあたりをしっかりと見ていきたいと考えております。以上です。

●藤代委員

御説明ありがとうございました。A地区のいわゆる広場1、2、3ですね、ここが御説明によりますと、景観、それから生活利便施設と連携したにぎわいという、ちょっとわかりにくいのですが、お話でございます。御意見の中でも交通渋滞のお話があると。これは綱島街道沿いですから、その御心配の声というのは深く理解をさせていただくのですけれども、いわゆるこの交通渋滞、そしてまた道路の状況、こういうものを含めた取り組みというものが求められると思うのですが、少し御意見を聞かせてください。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

都市整備局でございます。車の交通に関しましてお話しさせていただきます。

従前、この街区につきましては、大規模な商業施設が建っておりました。それから、民間の事務所が建っておりました。かなり車の出入り等もあったということで、その当時の交通量調査をしっかりとやっている状況でございます。その上で、今回の開発によって、住宅が中心のものになりますが、そこから生じる車両通行を想定しておりますが、従前の商業施設等があったころのものを据え置いて、その上に新しいものを加算したというような検証を行っておりますが、その中でも一応交差点の処理等につきましては問題ない範囲だということの確認をしております。

また、歩行者につきまして、大規模な住宅が想定されますので、その検証もしております。今回図の中で、このももとの従前の土地利用だったときの三方の道路での歩行者の交通量も把握しております。特にこの綱島街道側と、区域の北側を通る道路を歩行する交通量について、それぞれのピーク時間について把握し、それが全てこの日吉駅のほうに向かう部分に行ったという想定をした上で、さらにそこに今回の住宅開発における人の動きを想定した中で検証しておりますが、その中でも分析結果として自由歩行のA水準が確保されるということを確認している状況です。以上でございます。

●小粥委員

御説明ありがとうございます。今野委員からもお話があったところですがけれども、反対意見が今回かなり多くて、その主なものといえますか、いわゆる容積率・高さ制限に関するところが多かったと思います。特にA地区の綱島街道を挟んで向かいにお住まいの方々等々については、北側になるということで、日照の問題などが非常に大きく影響を受けるということになるのだと思います。今まであったものがなくなってしまふということに対しては、やはり住民の方々に極めて、不安もありますでしょうし、さまざまな思いもあると思います。そうした中でこういう計画を進めていくためには、やはり地域住民の方々の理解と納得を得るような努力をしっかりとしていかなければならなかったと思うのですが、今まで周辺の方々と当然住民説明会などを行ってきたと思うのですが、その中でどのような意見があって、それを計画段階の中でどのように反映させる努力をしてきたのか、その点について伺いたいのですが。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

都市整備局でございます。こちらの計画につきましては、経過をざっとお話しさせていただきますと、昨年8月に事業者による計画説明を実施しております。それから、10月にも同様に事業者による事業計画の説明会を実施しております。その後、先ほど御説明させていただきましたとおり、3月から横浜市の方案として素案説明会、4月に公聴会、縦覧と、順に説明や意見をいただく経過をとってきている状況でございます。その中で、先ほどからもスライドで説明しておりますが、特に高さや容積率につきまして、多くの意見をいただいております。特にこの綱島街道に250mの長さにわたって壁ができると。そういったものに対しまして、表面的な工夫等でそれが解消されるわけではないのではないかと、そういった御意見を何度も繰り返していただいております。もう

一つ、この計画につきましては、道路のことにつきましても区域の北側の歩道がかなり狭いということで、子供たちの通学路にも使われておりますが、そういった課題についても指摘をいただいております。

そういった状況をたどってきておりますが、市としましては事業者といろいろな協議を重ねてきております。

特にまず、高さやボリュームにつきましては、都市美対策審議会の景観審査部会というところで繰り返し議論をしまして意見をいただいている状況でございます。特に高さ方向につきましては、まず日影規制につきましては一切緩和等はしていない状況です。プラス、北側斜線につきましては、通常、敷地の境界が全て準工業地域なのですが、今回は北側に広がる用途地域の斜線制限を全て適用するように厳しく変更しております。具体的にいいますと、北側斜線の立ち上がりは10m上がって0.6の角度で上がるものを、北側が住居系用途地域の場合にはそれを5mや7.5mに厳しくしているという対応をしております。それから、圧迫感や長大感をできるだけ軽減するという事で、壁面の位置の制限を大きく確保しております。特に綱島街道沿いにつきましては、歩行者のにぎわいや緑化の空間を確保するという事もあるのですが、まず10mのセットバックをします。その上で区域外周、黄色く点線がかかっている部分ですね、区域外周に対しまして31mを超える部分につきましては20m道路境界から下がる、壁面を下げさせるというような制限も盛り込んでおります。プラス、遠景から見た景観上の配慮としまして、壁面の雁行や、棟や壁面ごとに異なる意匠にしていくこと。それから、高層部に行くほど透過性のある素材を使用するなど、かなりきめ細かく形態意匠の制限を加えることで、ボリューム感や長大感、そういったものを軽減するための工夫も盛り込んできているというところでございます。

●小粥委員

今、御説明いただいたことは、それぞれ住民説明などで御意見を頂戴する中で、ある程度そういう意見を反映させて、いろいろと当初の計画から変えてきた、あるいは住民の方々が納得する方向での努力を重ねてきた結果だと理解してよろしいですか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

先ほどの説明にもありましたが、素案説明会以降、市の案というものは変更してございません。逆にそれまでに事業者説明会でいただいた意見というものを我々も同席してお聞きしております。そういったことも含めて、何ができるかということを含め、盛り込み切ったものとして市の素案を整理してきたというところがございます。そういった意味で、この容積や高さに対して周辺への配慮すべき項目というのをしっかり盛り込んだものとして、今のこの案としてまとめてきているという状況がございます。

また、地域の皆様からもう一つ大きな要素としまして、道路のことについて御意見をいただいております。特に北側の道路、こちらの道路の歩道がかなり細い状況です。今、通学路にも使われている道路なもので、子供たちが一列で歩きますと通勤する大人

の方は車道にはみ出て歩かざるを得なくて、ここを朝はかなりの本数のバスが往復で通るような状況です。こちらにつきましては今、区を中心に土木事務所や我々、それから地権者の皆様、あとは町内会や学校の方も含めて、どのような可能性が考えられるのか、意見交換を始めております。

そうした中で、実はここに日大中高があるのですが、今この生徒たちは日吉駅からこう歩いて通学しているのですが、朝は歩道のない側を400人を超える子供たちが一気に8時前後に通っている状況です。今回の計画の中で、この計画地の中を直接通学時間帯に通れるようにすることを、日大と事業者の間で現在、具体的な調整を進めているところです。そうしたことで、道路の課題につきましても大きく改善できる部分があるのではないかと考えております。

また加えて、北側の部分にバス停もあるのですが、先ほどの北側に大きく空地をとることがございますので、その広がりを利用してバスベイも整備することで、一般通行の円滑にも寄与するような計画ができるよう、バス事業者と事業者のほうで具体的な調整を進めているところでございます。以上です。

●森地会長

なるべく一括してお願いします。あと1時間切っていますので。

●小粥委員

わかりました。いずれにしろ理解と納得をしっかりと住民の方々が得られるような努力を今後も引き続きお願いしたいと思います。以上です。

●渡邊委員

今、地区ということではいろいろ話し合いをしていると思うのですが、この地域全体というのはもっと広いと思うのです。それについての、地域についての将来のまちづくりの方向性というのをどのように考えているのかお伺いしたいです。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

都市整備局です。先ほどの大友からの説明にもございましたが、神奈川東部方面線の整備や、あとは綱島街道沿道でさまざまな開発が進んでいる状況です。そうしたことで、さらなる人や企業がこのエリアに集まってくるのではないかと考えております。

一方で、こちらは準工業地域を抱えているのですが、既存の工場などの跡地に住宅がかなり建っております。そうしたことを考えますと、工場や住宅が共存する、かつ、居住人口がどんどん増えていくという中で、その歩行者空間を含めたオープンスペースを確保したり、例えば保育所や学校など、そういった地域利便施設、支援施設をしっかりと集積していくと。そういった課題に取り組んでいく必要があると考えています。本計画もそういったことを念頭に組み込んで事業者と協議をしているところでございますが、南側に綱島サスティナブル・スマートタウン、新綱島駅では再開発の取り組みも進められております。さらには、この地域には企業や大学など、さまざまな方たちがおります。そうした動きと連携を図りながら、歩行者空間、居住人口が増える街で工場と共存しな

がら進めていけるまちづくりを考え、取り組んでいきたいということを考えております。

●渡邊委員

最後にちょっと意見ですが、今いろいろ聞いていて、事業者もたびたび情報提供しているというふうには感じました。それと、今の豊かな歩行者空間を始め、商業施設や小学校や保育園の整備などが、まさに民間活力を生かした新たな課題解決の形だと感じました。引き続き、丁寧にしっかりと取り組んでもらいたいと思います。以上です。

●森地会長

そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

●村松委員

私はこの地域、東横線沿線という非常にすてきなところだというイメージのところが工業地域のままでいるよりは、こういうおしゃれなまちづくりをして、住宅と関連施設の街になるのは大変いいことだと思います。ですが、やはりこの高さ20mいきなりというのがちょっと引っかけました。周りを見ますともう既に14～15階建ての建物もありますし、ここ自体ちょっと低地にありますので、実際に現地に行ってみたら思ったほど圧迫感はないのかなと思いましたが、でもいきなり20mの制限を変えるというのはそれなりの説明が必要で、私の意見としましては、私は大学院で環境アセスメントという研究室におりましたので、環境アセスメントでは必ず代替案を出すのです。この場合はもう市の方針は最初から変わらずに、この20階建て3棟という案は変わらず、壁面をどうするとか北側を厳しくするとか、何かそういう適応策ばかり言っていますけれども、もう少し根本的に、高さが高いということはそれだけ空地ができるというメリットがあるわけですから、この20階建てを3棟にしたらこれだけ空地ができて、地域の方にこれだけのアメニティを提供することができるということをちゃんと示し、もし10階建てにするなら、20階を10階2棟にしたら採算がとれませんか、多分10階3棟要りますよね。10階3棟だとかこういうふうになってしまうとか、もし周辺のマンションに合わせて6階建てにしたらたくさん建ってしまって、一昔も二昔も前の団地みたいになって、全く東横線沿線のおしゃれなまちづくりとはかけ離れてしまうという、そういう大胆な絵を出してちゃんと説明されたらどうかなと思います。そういう説明はされているのかも伺いしたいと思います。

●森地会長

どうぞ事務局から。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

都市整備局でございます。そうした検討もしてきてございます。高さ緩和をする環境設計制度という公開空地をとりながら高さ緩和をする制度がございまして、その中で、31mや45m、60mといった数値がございまして。さらにですね、その45と60の間ですとか、60を超える数字ですとか、いろいろな検討を重ねてきているところです。特に今回、生活支援施設や生活利便施設をしっかりと充実させていきたいと。さらには、歩行者空間な

どオープンスペースをきちんと確保したいと。そういった誘導をしていこうという方向がある中で、特に歩行者空間につきましては、5haを超える大規模な民有地の中で、地域の皆さんに適切に開放される空間づくりを考えたときに、その広がりとか形態にしっかり配慮して検討していった結果、60mにした計画の中でしっかりと空間が確保できるというような検討結果を踏まえて、今回の整備をしてきているというところでございます。

●森地会長

そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

●高見沢委員

議論になっていない点も含めて、私なりに現地も行きましたし、考えてきたことをちょっとお話しさせていただきたいと思います。

まず、今の60mという件ですけれども、代替案という話もありましたが、質問でもいいし意見ということでもいいのですが、60mという設定をしているほかのこれまでの例が住宅地であったのかどうか。あるいは、それはどういう場合にあったのか。あるいは、今回低層部にいろいろな施設を入れるということですが、同じような立地で同じような用途の配置の場合に、60mというのが初めてのことなのか、過去にも例があるのかということ、是非検証して情報を発信していただきたいと。もし初めてであるならば、それを前提にして、どうしてそれでいいのかということをお願いしたいのですが、それが2点目の意見です。

今回、再開発等促進区という設定のものなので、図面の中に具体的にここはどんな施設にしますというのを書いていないわけですよ。これからそのようなものを盛り込みたいと言っているわけですよ。そうした場合に、先ほど意匠の認定については言及されていましたが、今想定されている諸施設が確実にできること、あるいは、横浜市さんが思っておられる施設、地域住民の方が欲しておられる施設が着実にできるというような担保がどこにあるのかということ、ちゃんと説明してほしいなと思います。過去の例では、検証していない私のほうもいけないのかもしれませんが、そういうことを期待してやったのだけれども、実は全部住宅になってしまったとか、そういうのがなくもないのではないかと思います。そういう意味で、60mにするということは、単なる専用の住宅地ではなくてまちづくりをするのだということだと思いますので、是非その辺で、60mと直接保育所とかが結びつくわけではありませんが、その施設群がちゃんと着実にできていい街になるのだということ、是非これからはっきりやってほしいし、今の時点でもしも言えることがあるならば言ってほしいなと思います。

それが前座の2つの意見なのですが、ちょっと本質的な意見を今から申し上げます。

いろいろ考えまして、どうしてこういうふうの問題になっているのかなと考えた結果、一番の論点というか、誰も言っていないというか、公述人の10番の方が若干おっしゃっているような気もするのですが、先ほどあれですよ、250%を決めてから60mに

なったという説明がありましたよね。御意見に対してもそのような説明になっているのですが、その200%だったところを250%にするというのは、再開発等促進区を設定する場合には、今までは通例そのようにやられてきたと思うのですがけれども、今回の場合、小学校を同時に造ろうとしているわけですね。かつ、周りにも小学生が増えていて、ただでさえ小学校が足りない。過去を思い出しますと、みなとみらいを設計するとき、小学校が要らないように用途を考えようとか、測地的な景観の問題とか、そういうこと以外に、やはり地域にとって公共負担で小学校を造るということは大変な持ち出しなので、そのバランスから用途を制限したこともありますよね。今でも生き残っていますから、みなとみらいの場合ね。そのような意味では、もしかすると用途混合の地域はこれからも多分増えるでしょう。人口の予測も書いてありましたけれども、物すごく増えますよね。そういうことを考えますと、どうして200%、250%にするのかという疑問が正直私は湧きました。それで、ただ、その小学校用地は市が買収して減った分あるので、250%ぐらいにすればとんとんぐらいかなとも思ったのですが、言いたいことは、そういった地域の公共性のキャパシティーというものが、本当は都市計画で議論されなければいけないと思うのですが、今回その辺がすっぽりと落ちてしまっていて、高さの問題とかそういうほうにいつてしまっていますので、是非行政のほうもその点をしっかりと考えてほしいなと思います。

そのときに、1つだけ質問したいのですが、受益者負担というのがどうなっているか。今回の場合、野村不動産と横浜市が共同でプロジェクトをやっているのですが、横浜市の立場が、実施する側とチェックする側の両方入ってしまっているんですね。そういう意味で、従来、工業地域の開発のときに、区画形質の変更だけで済む場合には、受益者負担せずに建築確認だけで建ってしまうと。公共施設をつくる義務はないといったようなものがあって、その辺がちゃんとお金の計算というか、事業者なりに受益者負担しているか。あるいは、その受益者負担というのは、翻ると消費者に分譲価格の値上げということで響くと思うのですが、きょうは瀬古先生がいらっしゃらないので、私は経済学的にはちょっととんちんかんですけれども、ちゃんと取ってそれを負担しながら開発して250%で60mであればまだ納得はいきますが、かといってそのデータがないので反対しているわけではないのですけどね、もし何か、容積を損なわない関係でいろいろとまちづくりに貢献していいのができるのはいいのですけれども、受益者負担を逃れて安めのマンションができて、それで環境を食い潰しているということになってやしないかというのを、非常に自分自身心配しております。そういうのが続くと、これからも住工混在地域というのはますます環境が悪くなる可能性もある。しかしながら、今回盛られていたところのいい面をとりますと、非常に積極的なものが盛り込まれていますので、是非そこを信じて、かつ、先ほどの認定基準だとか、いろいろな説明だとか、そういうのを十分これからもしっかりしていただいて、いいものをつくってほしいなと思うのですが、若干そこのところの情報がわからないものですから、意見として、あるいは質問と

して、もしお答えいただければいただきたい。

最後、1点だけ短くいきますと、それでその辺のまちづくりのビジョンというのがさっき出てきましたけれども、ここの場所というのは非常に動いていますよね。非常に新しいところで鉄道も入ってくるし、これから都市構造も変わる非常に重要なところで読み切れない、非常に都市計画としても難しいところだと思います。ただ、先ほど合意形成が図られていたかという御指摘がありましたけれども、やはり新しいまちづくりビジョンについて、まだ合意形成が足りないと思います。日吉から綱島にかけて新しくまちをつくるんだという意欲はあらわれていて、アップルの会社だとか既に立地していると思うのですが、それらができたときの新しい街のビジョンというのが多分合意形成されていないので、いろいろな意見がすれ違っているなというのが僕の感想で、是非これからその辺を住民の方、あるいはステークホルダーの方と十分、街についてのビジョンを検討してほしいなと思います。すみません、長くなりまして。

●森地会長

質問事項をもう一回、4つですか、5つですか。

●高見沢委員

3つ目が全部まじって、1つ目が60mの根拠、2つ目が用途の担保手法、3つ目が受益者負担と絡みますが、要は容積を載せることで小学校が余計必要になると。あるいは、みずから1,000戸以上建てているのですごく必要だと。その辺でちゃんと負担してやっているのか。もしそれが逃れているとすると環境を食い潰していることになりませんかというのが3つ目と4つ目で合わせて3つ目で、最後がビジョンについての合意形成について。

●森地会長

では事務局お願いします。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。このような市内のマンション開発、60mというきっちりとした数字で同じような類似案件はないのですが、一つは、再開発等でやっている地区計画もかけましたが日ノ出町駅前で75m、東神奈川一丁目の駅前の地区計画で70mというものはございました。ですので、60mの類似案件ということでは、繰り返しになりますが、今回の地区計画の高さの一つの考え方といたしましては、繰り返しになりますが、少し土地利用の誘導とあわせて説明したいと思います。

こちらは、再開発等促進区という地区計画を今回選択させていただきました。再開発等促進区は、一定のインフラの整備をさせていただくとともに、容積・高さの緩和を使って土地利用を誘導していく。将来的には、整備が終わったところには想定される用途地域、将来的には用途地域を転換していくと、そのような趣旨で再開発等促進区というのが定められております。今回その誘導手法も含め、この沿道では先ほど来出ているビジョンに基づいて一定の土地利用の高度利用を図っていこうと。もともとこのエリアは

学校が不足していた、この学校に関しましても、今回地区計画をかけることで担保をとる。そういう意味でいいますと、住宅ができないように小学校用地を、まだ契約はできておりませんが、今後事業者と契約に基づいて土地を買わせていただく。その敷地全体で見ますと、仮にこのような土地利用の協議がなければ、結果として学校予定地も含めて全部マンション計画になるだろう。そのマンション計画、200%で想定されるようなマンションのボリュームと、今回学校ができるということで敷地が約10,000㎡削られた中で、今回容積率250%と指定させていただきましたが、今回の容積率に関しましては、全部50%が住宅ということではなく、一部その誘導用途も含まれておりますので、実質、今回誘導させていただいた住宅計画、結果としてできる住宅の総床面積と、もともとの敷地面積で、誘導せず与えられた敷地の中で200%としてできるであろう床面積というのは、一応同等であるというような判断はさせていただいております。それが受益者負担等の答えになっているかどうか分からないですが、一つはそのような計画の中で上限というものを想定させていただいたというのはございます。

もう一つ、高さに関しましては、結果的には個別個別で1つずつ地区計画で判断しているというのが実情でございますけれども、今回は想定されるボリューム、それは住宅と非住宅を混合させたいというまちづくりの方針、それに一つ、全部の課題は解決しませんが、通り抜け等の広場空間、歩行者空間を確保する上で一定の広場空地を設ける。全体的に建物の連節ということではなく、建物のある程度分散させていただいて配置計画をした上で、一定程度のボリュームが消化できる高さ、形態制限を探っていたうちに、45、60といろいろ、先ほど地域まちづくり課の答えがございましたが、結果として60mを選択させていただいたというのが一つの考え方になろうかと思えます。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

続きまして都市整備局です。誘導したい用途をどう担保していくかという部分です。現在、事業者が考えている内容ですが、生鮮が買える商業施設ですとか、認可保育所、医療施設、フィットネスジムですが、災害時に一時滞在機能を持たせるようなちょっとした備蓄もしているようなもの、それからサービス付き高齢者住宅、そういったものを現在想定して計画の協議をしているところでございます。この中の一部は容積認定に当たっての必要な用途にもなりますし、そうではないものもあります。横浜市も主体的にそういった協議を一緒にしていくことで、この誘導用途の導入について確実にしていきたいと考えております。また、そういったいろいろな施設やオープンスペースを活用して、街区の中だけではなく、地域により開かれた部分となるように、エリアマネジメントの取組を今、事業者を中心に、区や都市整備局、教育委員会事務局も含めて意見交換をしているところです。ゆくゆくは地域の皆さん、それから実際の学校の運営に当たる方々、そういった方たちとも丁寧にお話をしながら、実際その地域の価値が向上するような取組につなげていきたいと考えております。以上です。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●高見沢委員

その小学校でいっぱいというのは、つくっているから大丈夫だという答えですか。あるいは、従前の権利床以上にはならず狭めたというのがお答えでしたか。

●建築局都市計画課長

そういう考えであります。250%を300、200、60と、上限は私どもで決められることではございますけれども、やはり当初、こういった土地利用の調整がないままにできる権限ですね、権利、地権者の権限とすれば200%マンションができるというのは事実でございます。そこはでも、それ以上のものはつくらせてはいけないというのは一つの判断にはなっております。

●高見沢委員

はい。最後のビジョンのほうは意見として申し上げたということにさせていただきます。

●森地会長

そのほか、よろしいでしょうか。

それでは、議論が出尽くしたようですので、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1196号について、原案どおり了承いたします。

オ	議第1197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1198号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
キ	議第1199号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
ク	議第1200号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
ケ	議第1201号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
コ	議第1202号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
サ	議第1203号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
シ	議第1204号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
ス	議第1205号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
セ	議第1206号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
ソ	議第1207号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
タ	議第1208号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
チ	議第1209号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定
ツ	議第1210号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の決定

- テ 議第1211号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更
ト 議第1212号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更
ナ 議第1213号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

それでは説明させていただきます。議第1197号から第1213号までは、特別緑地保全地区に関する案件でございますので、一括して説明をさせていただきます。

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。都市緑地法の目的は、御覧のとおりです。

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、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、または、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づけについて説明します。

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。これに基づく重点的な取組として、横浜みどりアップ計画を策定しており、樹林地の保全、活用などを推進しています。また、横浜市中期4か年計画においても、横浜みどりアップ計画に基づき、まとまりのある樹林地の保全を市民と進めるとしています。

横浜市水と緑の基本計画では、緑の10大拠点、市街地をのぞむ丘の軸、海をのぞむ丘の軸、里山景観の保全、緑豊かな市街地を形成など、市内に残るまとまりのある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では、樹林地の確実な保全の推進などを施策に掲げ、その事業の1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・市による買い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、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144地区、面積は約434ha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14地区、青字でお示しする変更案件3地区の合計17地区です。本日は、横浜市水と緑の基本計画において、緑の10大拠点、市街地をのぞむ丘の軸、里山景観の保全、緑豊かな市街地を形成のそれぞれ該当する案件ごとに説明いたします。緑の10大拠点に該当する鉄町下谷戸、恩田東部、三保、菅田町赤坂、羽沢町相原、東俣野町、富岡東三丁目特別緑地保全地区です。地区ごとに説明いたします。

初めに、鉄町下谷戸特別緑地保全地区は、青葉区北部、東急田園都市線市が尾駅の北西約2.1kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。こちらは、周辺の航空写真です。面積は約1.2haです。植生は、主にコナラ・クヌギ等の広葉樹林及び竹林で覆われています。続いて、現況写真です。こちらは本地区を東側から見た状況です。

次に、菅田町赤坂特別緑地保全地区は、神奈川区西部、J R 横浜線鴨居駅の南約1.3kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約0.5haです。植生は、主に竹林及びスギ・シラカシ等の混交林で覆われ、一部に草地があります。こちらは本地区を西側から見た状況です。

次に、羽沢町相原特別緑地保全地区は、神奈川区西部、市営地下鉄3号線片倉町駅の西約1.7kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約0.6haです。植生は、主にコナラ・ミズキ等を中心とした広葉樹林に覆われ、一部に草地があります。こちらは本地区を南西側から見た状況です。

次に、東俣野町特別緑地保全地区は、戸塚区南西部、J R 東海道本線戸塚駅の南西約6.5kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約1.3haです。植生は、主にコナラ・シラカシ等の混交林で覆われ、一部に草地があります。こちらは本地区を北西側から見た状況です。

次に、富岡東三丁目特別緑地保全地区は、金沢区北部、京急本線京急富岡駅の北東約900mに位置する第一種低層住居専用地域内に残る樹林地です。面積は約1.6haです。植生は、主にシラカシ・クヌギ等の混交林で覆われ、一部に針葉樹林などがあります。こちらは本地区を南側から見た状況です。

次に、恩田東部特別緑地保全地区は、青葉区南西部、こどもの国線恩田駅の北東約200mに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。本地区は、平成28年度までに面積、約12.9haを指定しました。今回、赤色で塗られている部分の緑地を追加し、面積は約13.7haになります。植生は、主にクヌギ・コナラ等の広葉樹林で覆われ、一部に草地があります。こちらは本地区を北西側から見た状況です。

次に、三保特別緑地保全地区は、緑区南部、J R 横浜線十日市場駅の南約2.5kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。本地区は、平成27年度までに面積、約53.9haを指定しました。今回、赤色で塗られている部分の隣接する緑地を追加し、面積は約56.5haになります。植生は、主にスギ・ヒノキ等の針葉樹林で覆われ、一部に竹林などがあります。こちらは本地区を南西側から見た状況です。

次に、市街地をのぞむ丘の軸に該当する仏向西特別緑地保全地区です。仏向西特別緑地保全地区は、保土ヶ谷区中央部、相鉄本線の上星川駅の南西約1.0kmに位置する第一種低層住居専用地域内に残る樹林地です。面積は約0.4ha。植生は、主にエノキ・ミズキ等の広葉樹林で覆われ、一部に笹地があります。こちらは本地区を南東側から見た状況です。

次に、里山景観の保全に該当する恩田町日影山、長津田町長月、上川井町大竹谷、

今川町特別緑地保全地区です。

初めに、恩田町日影山特別緑地保全地区は、青葉区西部、こどもの国線恩田駅の南東約600mに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約1.3haです。植生は、主にケヤキ・シラカシ等の広葉樹林と竹林で覆われ、一部に草地があります。こちらは本地区を西側から見た状況です。

次に、長津田町長月特別緑地保全地区は、緑区西部、J R 横浜線長津田駅の南約1.7kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約1.2ha。植生は、主にクヌギ等の広葉樹林及びスギ等の針葉樹林で覆われ、一部にサクラ等の混交林などがあります。こちらは本地区を北東側から見た状況です。

次に、上川井町大竹谷特別緑地保全地区は、旭区北西部、J R 横浜線中山駅の南西約3.3kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約1.0ha。主にスギ・ヒサカキ等を中心とした混交林で、一部に竹林などがあります。こちらは本地区を南側から見た状況です。

次に、今川町特別緑地保全地区は、旭区中央部、相鉄本線の鶴ヶ峰駅の西約1.0kmに位置する市街化調整区域内に残る樹林地です。面積は約1.0ha。植生は、主にスギ等の針葉樹林とコナラ等の広葉樹林で覆われています。こちらは本地区を北東側から見た状況です。

次に、緑豊かな市街地を形成に該当する桜台、天神の杜、中沢二丁目、羽沢南四丁目、今井町大久保特別緑地保全地区です。

初めに、桜台特別緑地保全地区は、青葉区中央部、東急田園都市線青葉台駅の北西約1.0kmに位置する第一種中高層住居専用地域内に残る樹林地です。面積は約0.8haです。植生は、主にスギ・シラカシ等の混交林で覆われています。こちらは本地区を南側から見た状況です。

次に、羽沢南四丁目特別緑地保全地区は、神奈川区西部、相鉄本線上星川駅の北約1.3kmに位置する主に第一種住居地域内に残る樹林地です。面積は約0.3ha。植生は、主にコナラ、ミズキ等の広葉樹林で覆われ、一部に草地などがあります。こちらは本地区を南西側から見た状況です。

次に、中沢二丁目特別緑地保全地区は、旭区中央部、相鉄本線二俣川駅の北西約1.2kmに位置する第一種低層住居専用地域内に残る樹林地です。面積は約1.0ha。植生は、主にコナラ等の広葉樹林とスギ等の針葉樹林で覆われています。こちらは本地区を南東側から見た状況です。

次に、今井町大久保特別緑地保全地区は、保土ヶ区西部、J R 東戸塚駅の北約2.4kmに位置する第一種住居地域内に残る樹林地です。面積は約0.3ha。植生は、主にクヌギ・シラカシ等の広葉樹林で覆われています。こちらは本地区を南東側から見た状況です。

最後に、天神の杜特別緑地保全地区は、緑区中央部、J R 横浜線十日市場駅の南東

約1.4kmに位置する第一種低層住居専用地域内に残る樹林地です。本地区は、平成22年度までに面積、約0.9haを指定しました。今回、赤色で塗られている部分の緑地を追加し、面積は約1.3haになります。植生は、主にクヌギ・シラカシ等の広葉樹林で覆われ、一部に竹林などがあります。こちらは本地区を北東側から見た状況です。写真右側が今回指定する区域となっております。

以上、17地区につき、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・変更します。今回の指定により、特別緑地保全地区は約15.8ha増加し、全部で158地区、約449.8haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成29年9月15日から9月29日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、議第1197号から議第1213号までの質疑に入ります。本件については、全体についての御意見もあろうかと思しますので、質疑は、17件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは御意見どうぞ。

(質疑なし)

●森地会長

よろしいでしょうか。緑地のほうはどんどん保全が進んで、農地のほうはなかなか難しいという状況でございます。

それでは、議第1197号から議第1213号までの各号について、一体の都市計画ではありませんが、まとめて決を採る方法を探りたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

それでは各案件について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

二 議第1214号 横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更

3 報告事項

(1) 生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について

●森地会長

次の案件の説明をお願いしたいのですが、時間が大分押しておりますので手短にお願ひします。

●建築局都市計画課長

議第1214号、生産緑地地区の変更について説明いたします。

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ですが、都市計画運用指針では生産緑地地区は、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、良好な都市環境の形成に資することを目的としています。

生産緑地法は、平成3年に改正されており、改正の背景には、大都市地域を中心とした住宅・宅地のひっ迫等を鑑みて、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、区分に応じた適切な都市計画上の措置、農林漁業と調和した良好な都市環境の保全が必要となったことが挙げられます。具体的には、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分類し、保全する農地については、緑地・オープンスペース等として計画的な保全が図られるように、市街化調整区域への編入または生産緑地地区の指定を行うこととしたものです。

生産緑地地区の指定の条件ですが、法第3条において、市街化区域内にある農地等のうち、公害または災害の防止、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、かつ、500㎡以上、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。

本市では、平成4年11月に初めて都市計画決定を行いました。当初の指定は1,552箇所、面積約275.1haでした。

なお、生産緑地地区の区域の規模につきましては、平成29年6月の法改正により、条例で定めることによつて、300㎡まで引き下げることが可能となりましたので、後ほど説明いたします。

本市では、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を設け、市街化区域内の緑地機能の補完、または公共施設用地等の確保の観点から必要なもの、既に指定された2か所以上の生産緑地地区の一体化、既に指定された生産緑地地区の整形化または一団の優良農地の区域の形成が図られるもの、街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの、災害対策の観点から効果が期待できるもの等の観点から指定基準を設けさせていただいているところでございます。この指定基準のいずれかに該当するものについて指定できるとしています。

こちらは、生産緑地地区の分布状況です。スクリーンにお示しする図で緑色の部分が当該地区となっています。現時点では、1,686箇所、約295.4haとなつており、環状2号線の外側の、いわゆる郊外部に多く分布しています。

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きましては、農地の保全・活用を図る施策を推進するとしています。市街地に残る農地については、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行う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を進めるとしております。

それでは、今回の変更内容について説明させていただきます。

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」の3つとなります。

初めに、「追加・拡大」について説明いたします。

「追加・拡大」を行う地区は、4箇所、約0.2haです。

「追加・拡大」の内訳ですが、今回は、横浜市生産緑地地区指定要領で定める3つの指定基準のうち、新たに指定することにより、「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0.1ha、「街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの」として指定する地区が1箇所、約0.1haの拡大となります。計4箇所、約0.2haの拡大となります。

まず、①の「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」について説明いたしますが、地区が3箇所ありますので、その一例だけ御紹介します。

こちらは、戸塚区川上町の事例です。これまでの生産緑地地区は黄色の線で囲まれた区域で、面積約1,100㎡です。これに隣接している区域、約110㎡を今回指定して、生産緑地地区の一体化を図ります。今回の拡大の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、約1,210㎡に増加します。

次に、②の「街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの」について説明します。

こちらは、磯子区上中里町の例でございます。街区公園に準じる緑地効果の観点により、赤い線で囲まれた区域、面積約1,330㎡を新たに指定します。

次に「廃止・縮小」について説明いたします。

「廃止・縮小」を行う地区は、42箇所、約6.7haです。

内訳ですが、「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6.1ha、「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4箇所、約0.6ha、計42箇所、約6.7haの減少となります。

まず、①の「主たる従事者の死亡等によるもの」について御説明いたしますが、38か所ありますので、その一例を御紹介します。

こちらは、青葉区あかね台一丁目の事例です。これまでの生産緑地地区は面積約1,960㎡です。主たる従事者の死亡により、本市に買取申出がなされましたが、買い取

らないと判断し、その後、斡旋を行いました。希望者がいなかったため、生産緑地の行為制限が解除され、廃止するものです。

②、「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」について御説明いたしますが4箇所ありますので、その一例を御紹介します。

こちらは、保土ヶ谷区坂本町の事例です。これまでの生産緑地地区は、面積約1,160㎡です。生産緑地地区の一部を狭あい道路の拡幅のため、地区北側の車道の拡幅部分約110㎡を縮小いたします。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、約1,050㎡となります。

最後に、「位置、区域及び面積の変更」を必要とするものについて説明いたします。

今回は、国土調査に伴う公図、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が1箇所ありました。これにより、都市計画図書上の区域、位置、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ございませんでした。

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いただければと思っております。

今までに説明した変更によって、生産緑地地区は1,658箇所、面積は約288.9haとなります。変更前と比較しますと、28箇所、約6.5haの減少となりました。

なお、本案件につきましては、都市計画法第17条に基づく縦覧を、9月25日から10月10日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議第1214号、生産緑地地区の変更についての説明を終わります。

引き続き、関連して報告事項1、生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について、あわせて御報告させていただきますので、画面を御覧ください。

まず経緯でございますが、平成28年5月に、都市農業振興基本法に基づき、都市農業の振興に関する施策の総合的、かつ、計画的な推進を図るための基本的な計画として、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農地から、都市にあるべき農地として大きく転換し、計画的に農地を保全することとされました。

その具体的な施策として、都市緑地法等の一部を改正する法律の施行による生産緑地法の改正に伴い、生産緑地地区の面積要件の最低限度が、先ほど説明した500㎡とされていましたが、法改正によって、条例で300㎡まで引き下げることが可能となりました。

法改正に伴う本市の対応ですが、本市では、平成4年の生産緑地地区の当初指定から指定基準を定め、市街化区域内の緑地機能の補完や公共施設用地の確保等の観点から、保全すべき農地を生産緑地地区として指定してまいりました。

今回、法改正の趣旨に鑑みて、営農面で効率的な耕作が可能な規模、市街化区域内の緑地機能の補完の観点等から、横浜市における指定基準にも照らし合わせ、生産緑地地区の面積要件について検討を行った結果、今回、条例を制定して、面積要件の最低限

度を300㎡まで引き下げるものでございます。

続いて条例案の概要ですが、条例案の名称は、(仮称)横浜市生産緑地地区の区域の規模に関する条例、議案提出は、平成29年第4回市会定例会を予定しており、施行日は、条例公布の日を予定しております。

なお、今後も生産緑地地区の活用方針等について、国の動向も注視し、適宜本審議会でも報告等を行わせていただきながら検討を進めていきたいと考えております。

以上、説明を終わらせていただきます。よろしく願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。ただいまの御説明について御意見、御質問ございますでしょうか。どうぞ。

●行田委員

ありがとうございました。都市にあるべき農地へと大きく転換し、これはこれで分かるのですが、そこでちょっと残念なのですが、今回生産緑地が減ったと。6ha超減ってしまって、2つあって1点が、あっせんの不調というのは前からある話なのですが、今の状況を教えていただきたいのと、そんなに長くなくていいですから、これだけ減ってしまうというのは大変な話なので。さらにあと2つ目に、だめになったということで、例えばあかね台の話なんていうのは、これは一種低層だと思えますけれども、こういう場所が今後どうなっていくのか、その後についてお聞きしたいと思えます。

●環境創造局農政推進課長

環境創造局農政推進課長、水谷です。よろしく願いいたします。

あっせんにつきましては、市のほうに買取申出があった後、市のほうで買わない場合は農業委員会を通じて、地域の農業者の方にあっせんの依頼をしております。ただ、市街化区域の中の農地ですので、なかなか手を挙げてくださる方がいらっしゃらないというのが現状で、貸し借りはどうかというところまで踏み込んでいるのですが、貸し借りについてもやはり土地所有者は売却の御意向がありますので成り立たないという状況で、結果的には土地所有者がもともと御希望だった売却という形になってしまうという現状でございます。なかなか市街化区域の中での土地のあっせんというのは難しい状況でございます。

●行田委員

もう一点、不調の後、扱いはどうなのか。

●環境創造局農政推進課長

不調の後、もともと地権者の御意向だった売却・開発になります。ですから、それは我々も望んでいないので、市で買えないか、土地所有者がほかの方に貸していただけないか、買えないかという調整をした結果、そういうところまでになってしまうという状況になります。

●行田委員

その後、だからいろいろやりとりがあって農地でやってきたわけですが、だめだという。例えばこういう場所だと完全な一種低層地域だったりするわけですが、この辺の地目なんていうのが今後どうなっていくのか。

●環境創造局農政推進課長

そこで開発されれば宅地なりに変更されます。

●行田委員

わかりました。

●森地会長

そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

●村松委員

また減ってしまったのはとても残念で、私も生産緑地の案件があるといつも言うのですが、この指定の条件というのですね、農業者自身が農業ができない状態になるともう指定は外れるという。その条件の緩和というようなものも、法律がそうなっているのでしょうかけれども、条例が新しくできるということなので、生産緑地の指定についても条例で検討していただけないかなと思っています。知っている農家さんで、脳の病気で半身不随になってしまって、耕作をほかの人に頼んでいたら生産緑地を外されたということを知ったのですね。本当に農家さんが耕作しないとだめだという。それは今の時代というか、横浜の場合、周辺に市民で農業に関心のある人もたくさんいるわけですから、もうちょっと市民が参加できるような形の、市民農園だけではなくて、所有権は農家さんのまま、亡くなった方がいても相続する人はいるわけで、農地のままにしたいという人もいますので、自分が耕作しなくても市民団体ですとか地域住民の方ですとか、何かそういう耕作でもいいというような形を考えていただけないものか、そういうお考えがあるかどうかお伺いしたいと思います。

●森地会長

300㎡の規制緩和だけではだめだから、追加的に何か考えているかという御質問です。

●環境創造局農政推進課長

本市も農園として貸し借りができないかという要望は国に上げております。また、国のほうも今回の臨時国会、流れましたが、国のほうでも新たな貸し借りを市街化区域の中でもできる制度を検討しておりますので、本市も来年度、生産緑地をお持ちの方の御意向を確認しながら、そういう国の制度が活用できるように取り組んでまいりたいと思っています。また、農業の振興に関しましても、調整区域だけでなく市街化区域も今までと同じように力を入れてやって参りたいと考えております。いろいろ御意見ありがとうございます。

●森地会長

いつも国にお願いしますという話ばかりなのだけど、横浜市としてやれることはな

いのかということも是非お考えください。固定資産税の関係は市で決められるのでしょう。相続税は問題だけど。だから何ができるかということをも是非もうちょっと前向きに、国の追随ばかりでなくてよろしくをお願いします。

そのほかよろしいでしょうか。それでは、議第1214号と報告事項1でございましたけれども、審議事項について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承し、報告事項1を終わりたいと思います。

(2) 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について

●森地会長

次に報告事項2についての御説明をお願いします。手短にお願いします。

●建築局都市計画課長

報告事項2に入らせていただきます。線引きについての御報告でございます。

初めに、都市計画の方針と線引きのこれまでの経緯について御説明をいたしますが、簡単に紹介させていただきます。

平成27年から意見募集等を踏まえて、これまで手続きを進めてまいりました。今回、都市計画案を今年10月に作成いたしましたので、この案について法定縦覧及び意見書受付を行ったので御報告させていただきます。都市計画法第17条に基づく縦覧は、今年の10月13日から10月27日まで、法定縦覧及び意見書受付を行いました。

意見書の提出状況でございますが、都市計画案に対する意見書の総数、1万7,877通の意見をいただいております。また、1通の意見において、複数の都市計画案に対する意見があったものについては、それぞれで集計した結果、都市計画の方針の見直しに対しては8,630通、線引きの見直しに対しては281通、線引きに関連する個別案件である川向町南耕地地区については1通、栄上郷町猿田地区については1万7,267通の意見をいただいております。

今後、この要旨と都市計画決定権者の見解を作成をした上で、都市計画案とともに本審議会にお諮りをする予定でございます。

なお、都市計画変更については、平成29年度末の告示を目指して進めてまいります。以上が、御報告でございました。

●森地会長

どうもありがとうございます。ただいまの御報告について、御意見、御質問ございますでしょうか。

(質疑なし)

(3) 横浜市都市計画マスタープラン区プラン（神奈川区、南区及び保土ヶ谷区）の改定について

●森地会長

よろしいでしょうか。

それでは、次に報告事項3の説明をお願いします。

●都市整備局地域まちづくり課長

それでは、横浜市都市計画マスタープラン神奈川区、南区及び保土ヶ谷区の改定について報告します。

都市計画マスタープランは都市計画法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。横浜市では全体構想と、地域別構想として、区プラン及び地区プランを設けています。

改定状況ですが、全体構想については平成24年度に全面的な改定を行いました。区プランは、平成31年度までに全ての区プランを改定することを目標に、順次検討を進めております。改定のスケジュールは画面にお示ししているとおりで、3区とも11月、12月にかけて、改定素案について市民意見募集及び説明会を行います。

それではまず、神奈川区プランの改定素案について御説明します。改定素案の構成は御覧のとおりとなっております、本日は赤字部分について御説明します。

神奈川区は、地形とまちの成り立ちから、臨海部、内陸部、丘陵部の3地域に分類され、さらに、その3地域の上に2つの都心が位置しています。

また、内陸部を中心に木造密集市街地が広がっています。人口動態としては、平成47年度まで人口増加が見込まれています。区内のまちづくりの動向についてですが、横浜都心や新横浜都心で開発計画などが進行中です。

また、内陸部では不燃化対策が進行中です。

これまで御説明した状況やここにお示ししている改定に当たっての基本的な視点を踏まえ、3つの目標、安全で利便性の高いまち、快適でうるおいのあるまち、安心して楽しみにあふれた活力あるまちを定め、後ほど御説明する分野別整備方針を定めています。

目標の実現に向け、区の将来像です。臨海部・内陸部・丘陵部の3地域とその上に位置する都心部が、各地区の特性を活かしたまちづくりを進め、あわせて相互に連携しながら、調和のとれたまちづくりを進めます。また、それぞれの結びつきを強化するため、交通の円滑化を検討します。各駅周辺において、生活利便性の高いコンパクトな市街地を形成します。

また、大規模な公園などを緑の拠点として位置づけ、緑あふれる環境を創出します。

土地利用の方針です。黄色でお示ししている住宅系土地利用では、ゆとりある市街地の形成や、周辺環境に配慮した居住環境の形成を図ります。青色でお示ししている臨海部では既存産業の立地継続を図り、丘陵部を中心とした緑色でお示ししているエリアでは、緑地や農地と共存するまちづくりを検討します。

また、内陸部の工場と住宅が混在する地域で土地利用転換が生じる場合には、周辺環境に対する配慮事項の実現に向けて調整を図ります。

都市の魅力の方針です。歴史的資産の保全・活用や、商店街のにぎわい創出などによるまちの魅力の活用を図ります。

また、農的空間を活用したまちづくりを推進します。

都市活力の方針です。都心部では、機能集積による活力向上を図ります。京浜臨海部では、産業の機能更新・高度化を推進します。さらに誰もが安心して生活できるまちづくりとして、サロンや交流スペースづくりを推進します。

都市防災の方針です。主に内陸部に広がる木造密集市街地において建物の不燃化や狭あい道路の拡幅を推進します。

以上で神奈川区プランの説明を終わります。

次に、南区プランの改定素案について御説明します。改定素案の構成は御覧のとおりとなっております、本日は赤字部分について御説明します。

まず、現状と課題です。南区は、早期に区全域が市街化し、多様な人々が高密に暮らす場となっています。これから20年の間に、人口減少、高齢化、単独世帯の増加、国際化などが進むことが予測されています。

また、住宅や都市施設も老朽化が進んでおり、適切な維持管理や更新の備えが必要になります。南区では、こうした指標によって課題の分布が異なる状況を踏まえて、小さな地域ごとに、きめ細かなまちづくりを行っていく必要があります。

南区の将来像についてです。居住者の多様性への配慮や、施設の適切な維持管理などにより、区民の暮らしの質の維持・向上が求められます。

また、コミュニティを生かしたまちづくりを進めていくことが求められます。こうした状況を踏まえ、平成16年に南区の将来像とされた「人の情（こころ）と都市の機能が共に成熟したまち」を、今後も継承していきます。

将来都市構造についてです。水と緑の軸として魅力を生み出している大岡川等の河川や、平地部を抜ける交通網、都心部や駅周辺、主要な道路沿いの商業・業務機能などにより、利便性の高い暮らしの場となっています。将来の都市構造については、こうした現在の都市構造を継承しつつ、持続可能な都市機能をさらに強化していきます。

まちづくりの目標についてです。「身近な環境から、安全で住みやすいまちづくりを進める」「徒歩でも、バスでも楽しく移動できるまちをつくる」「あの手この手で身近な自然を守り、創造する」「引き継がれた地域資源を生かし、地域の魅力を育む」の4つを掲げています。きょうはこのうち、南区として重要な目標である①と④に対応した、防災の方針、魅力・活力の方針、土地利用の方針の3つの方針について御説明します。

まず、土地利用の方針です。住宅系土地利用は、防災性の高い身近な緑が感じられる住環境づくり、さまざまな世代が安心・快適に暮らせる環境整備を推進していきます。商業・工業等、にぎわいや活力を生み出し、暮らしと共存した場としての環境を維持し

ていきます。

次に、都市防災の方針については、幹線道路等の整備や、建物の不燃化・耐震化、木造住宅密集市街地等における狭あい防災まちづくりへの支援を行っていきます。また、区民と連携しながら災害に強い体制づくりを進めます。

最後に、都市の魅力・活力の方針です。誘客促進をねらいとして、大岡川、中村川の整備や、周辺区内観光資源の充実・活用を進めます。また、地域コミュニティの活動環境づくりを行っていきます。

以上で南区プランの説明を終わります。

最後に、保土ヶ谷区プランの改定素案について御説明します。改定素案の構成は御覧のとおりとなっており、本日は赤字部分について御説明します。

まずは、保土ヶ谷区のまちの成り立ちについてです。川に沿った低地部と丘陵部から構成され、非常に起伏の多い地形となっています。江戸時代には、宿場町として栄えました。明治以降は、川沿いに工場地帯として発展しました。昭和後期以降は、工場の移転により、低地部は商業・業務地に、丘陵部は住宅地に土地利用転換がされてきました。

次に、保土ヶ谷区の現状について説明します。人口は、27年には減少に転じました。

また、今後も減少し続けることが予測されています。急速に高齢化が進んでいます。まちづくりの動向としては、現在、相模鉄道本線星川駅～天王町駅間の連続立体交差化事業や、神奈川東部方面線の整備が進められています。そのほかには、陣ヶ下溪谷の公園整備、たちばなの丘公園の開園など、緑地や景観の保全が進められています。

こうした現状を踏まえた保土ヶ谷区のまちづくりの目標は、「市の中心部に近い立地を生かし、自然や歴史などの魅力を大切にしたいつまでも住み続けたいまち」としました。この目標をまちの成り立ちに対応させて、さらに画面にお示しのとおり5つの目標を立てました。

次に、目標を実現する方針について御説明します。

まずは、土地利用の方針です。低地部は、星川・天王町・保土ヶ谷駅周辺の区心部では、駅周辺にふさわしい機能をさらに集積します。丘陵部では、緑の多い良好な住宅地として、買い物や生活サービスなどの機能の充実を図ります。

次は、都市交通の方針です。誰もが移動しやすい交通を目指し、幹線道路など、効率的な道路ネットワークの整備を推進します。

また、駅と幹線道路とのアクセスを改善するなど、駅周辺の交通機能の充実を図ります。駅と丘陵部を連絡するバス路線を維持し、公共交通の利便性を確保します。

最後に、都市の魅力の方針です。個性を生かした魅力の向上を目指し、身近な歴史や特徴的な景観を保全・活用していきます。

以上の方針に即して、地域の特色に合わせて区内を6地域に区分し、地域ごとに目標像とまちづくりの方針を整理しています。このプランを推進するためには、区民、事

業者及び行政が、相互に連携を保ちながら、それぞれが主体的に役割を果たしていくことが大切です。今後はこのプランに基づき、各主体による実践を通じて着実にまちづくりを行っていきます。先に説明を行った神奈川区プラン、南区プランについても同様に推進の体制について区プランの中に記載しています。

以上で神奈川区プラン、南区プラン、保土ヶ谷区プランの説明を終わります。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。それでは、ただいまの報告事項について御意見、御質問ございますでしょうか。どうぞ。

●村松委員

3区とも以前のプランとどこが変わったのかがわかりにくいので、余り変わっていないのだとは思いますが、大項目、中項目ぐらいで変わったところがあれば新旧対照表があればいいのかなとか、それから、特に加わったことがあれば本文の中に「新」とか何か印があればいいのかなとか、何か前と変わったところがわかるようにならないかなと思っております。

●森地会長

すぐ説明できますか。次回にしますか。

●都市整備局地域まちづくり課長

まず、全体的にですけれども、区プランは現行の文章を生かしながら見え消しの形で改定を行う区もありますが、今回の3区については基本的に全体的に文章、構成を見直したような形になっています。そういったことですので、質問等されれば区民の方にわかりやすく特徴等は説明するように努めているところでございます。

●森地会長

文章ではなくて、内容が大きく変わったことがあるのかどうか。

●都市整備局地域まちづくり課長

では3区それぞれ簡単に説明させていただきます。

●神奈川区区政推進課長

神奈川区区政推進課長、藤咲でございます。神奈川区としましては、大規模な土地利用転換が今後見込まれるというところもありますので、それに対する対応という部分、それから、新駅、東部方面線の仮称羽沢駅の開業が見込まれておりますので、その辺も見込んだ対応というものを記載しているところでございます。

●南区区政推進課長

南区区政推進課長でございます。南区といたしましては、まず現行プラン以降に地域福祉保健計画というものが策定されまして、こちらと都市計画の内容についての整合性を図ること、また特に丘陵部について住環境の維持、それから、地震・火災・がけ・浸水といった防災性の向上を、やはり3.11を受けまして、南区の課題として大きくクロ

ーズアップしたところの記述を充実しております。

●保土ヶ谷区区政推進課長

保土ヶ谷区区政推進課長です。保土ヶ谷区のプランにおきましては、将来の人口減が推計されますので、そちらの部分に関する記載を追加していることと、あと、相鉄の星川～天王町駅の立体交差事業、また、神奈川東部方面線の開通などの大規模事業を考慮した記載を新たに追加しております。また、相鉄の立体交差事業につきましては、これまで分断されていた区域が高架化により一体化して計画ができるということで、6つの地区に分けておりますが、その区分を一部変更してございます。以上です。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

私のほうから。都心についてはマスタープラン見直しがいろいろあったのですが、郊外部、特に人口が減るという状況下、あるいは高齢化が進む状況下で、各区のマスタープランに任せておいていいのか、あるいは市全体としてどういう方針でいくべきなのかという議論をどこかでやる必要があるのではないかと感じています。

1点は、結局、商業地も住宅地ももう人口が減るからといってやっていると本当に衰退していく、あるいはサービスが維持できなくなると、どうしても人口について若い世代が入ってきてくれるような、そういう格好にしたい。そのためには、再開発とかマンションが建つとかいろいろなことをやらなければいけないのですが、どうしてもさっきの例のように、今まで住んでいる方は環境がいいのだからそのままという、こういうお話なのですが、そうすると間違いなく高齢化して生活サービスすら維持できなくなるようなことにもなりかねない。何とか若い人が入ってくるような施策を、横浜はまだ間に合うだろうと思うのです。地方都市ではなかなか難しいのですが。それから、商業地も同じで、跡継ぎのいない商店がみずからクローズしていき、郊外店に負けるという格好なのですが、いろいろなところで、商業地も再開発すると新しい人がまた入ってきて違う商店ができるということが起こり得ます。これまた非常に抵抗があることなのですが。したがって、例えば辻堂とか藤沢とか、藤沢は少し厳しくなって辻堂のほううんと栄えるとか、そういうことが起こっているときに、横浜市の中は、一体郊外部はどうするのかという話をもうちょっと明示的に議論したほうが良いような気がいたします。区のプランで書いてあることはもっともなのですが、積極的にここは何かしてという話にはいかなくて、もう少し一般論になっている、こんな気がしたのが1点です。

それからもう1点、先ほどの綱島の議論のときに、高見沢先生のお話でしたが、あれだけの人が反対するような大規模なプロジェクトというのは、かつて高速道路の南線がそうだったのですね。ところが北線、北西線とP Iをやって、反対する人、賛成する人、あるいは地域だけではなくてもうちょっといろいろな人たちに入ってもらうことによって議論がもうちょっとノーマルになる、エキセントリックにならない、そうしない限りは反対派の人はずっと引きずられて、みんなが何となく反対側に行くとい

う、これを打開するためにPIというやり方をやったのですね。したがって、結構大規模に変更する、特に工業関係の土地利用のところは規模が大きいですから、こういうところについて何か意思決定の仕組みが、今の都市計画のこの仕組みだけでいいのかというものが多分、高見沢先生のさっきの御発言だったのではないかと思います。

そんなことをあわせて、少し事務局で御検討いただくのがいいかなという気がします。南の公園のとき、あるいは根岸線沿線のときも同じで、かなり年配の方が今のままでいいんだと、こうおっしゃるのですが、ほっとくともう本当に街が衰退してしまうのですね。お気持ちは分かるのですが、何かしなければいけないという、こういうことについて理解をしてもらうことと、プランとして何か積極的に市としてどうするかという話をお考えいただいたほうがいいかなという気がします。

前回申し上げたように、東京の首都圏自身はまだ人口は増えます。当分増えると思います。東京都は、2015年の人口予測で、国調の結果で予測をやり直しました。明らかにもっと増えるという。横浜はまだそういう格好になっていないのですが、減るところ、増えるところ、あるいは何かやれば増えるところ、こういうのがあります。それからもう一つは、沿線格差が物すごく広がっています。東武線、西武線の沿線は非常に厳しい状況ですが、小田急とか京王とか東急関連の沿線は若い人たちが入ってきて年配の方も動くという、こういう構図で、沿線格差が非常に大きくなっている。横浜に関しては市内の格差が大きくなっているので、ここを一体我々としてどう考えるのかというのが、日常の都市計画と違ってもうちょっと重要なことかと思っておりますので、是非事務局で少し、高見沢先生と御相談して御検討いただければいいかなという気がいたします。

すみません、時間のないところで余計なおしゃべりをしました。

(4) 横浜市都市計画公聴会開催要領の改正について

●森地会長

最後に、報告4の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

それでは報告4でございます。こちらは事務的な手続でございますので、簡潔に御説明させていただきます。

横浜市都市計画公聴会開催要領でございますが、平成25年4月の改正を最後に、現在まで運用してきましたが、近年の法の改正により、神奈川県から本市へ都市計画決定権限の移譲が進められました。本市の実情に即して、より主体的に都市計画を定めることができるようになりましたことを踏まえまして、公聴会の開催する都市計画の種類を整理するとともに、公述の申し出に関する規定等を追加するなど本要領を改正したものでございます。

詳細については、お手元の資料を御覧いただきまして。主な改正点としては、第2条では、これまで別表1に、本市が定める都市計画のうち公聴会を開催しない都市計画

を種類ごとに別表で定めていました。しかし、権限移譲に伴いまして、都市施設道路の車線数の規定が、法改正でなくなっているということもございまして、今回この別表を廃止して本編のほうに載せるなど、公聴会を開催する都市計画を整理したものでございます。

また、第5条につきまして、公述の申し出に関して、申出書の委任を受けて提出される場合の規定というものを、事務的ですが追加させていただいております。

非常に簡単でございますが、改正点2点、以上、公聴会開催要領の改正に関する報告でございました。

●森地会長

どうもありがとうございました。ただいまの御報告について、御意見、御質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(質疑なし)

●森地会長

それでは報告を終わります。

4 閉 会

●森地会長

最後に事務局から事務連絡をお願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

次回の開催は、来年、平成30年1月15日月曜日午後1時から、会場は本日と同じラジオ日本クリエイト3階のAB会議室を予定しております。正式な開催通知は後日また改めてお送りしますので、よろしく申し上げます。

事務局からの連絡は以上です。

●森地会長

どうもありがとうございました。以上をもちまして、第146回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。何とか時間内に終わりました。ありがとうございました。また次回、よろしく申し上げます。