

第145回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成29年6月26日（月）午後1時00分～午後4時00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 8 ページ
- 8 開催形態 全部公開

第145回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成29年 6 月26日 (月) 午後 1 時開始
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	1183	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 公 園 の 変 更	<p>【9・6・802号小柴貯油施設跡地公園】</p> <p>小柴貯油施設跡地は、金沢区東部に位置する米軍基地の跡地です。昭和23年に米軍に接收され航空機燃料の備蓄基地として使用されていましたが、平成17年12月に返還されました。</p> <p>このたび、関係機関との協議が整ったことから、身近に自然が体験できる豊かな緑の空間や広域の住民が交流する空間を形成するため、9・6・802号小柴貯油施設跡地公園を広域公園として追加します</p>
No. 2	1184	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 市 場 の 変 更	<p>【第2号南部市場】(1184) 【南部市場駅北地区地区計画】(1185)</p> <p>横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に伴い、南部市場の区域を地方卸売市場及び中央卸売市場本場を補完する役割を担う「物流エリア」の区域に変更するとともに、名称を変更します。</p> <p>「物流エリア」を除く範囲については、全国の産地から食材が集まる市場の隣接地であり、また、海に面する立地条件であることを生かし、市民に開放された集客施設等の立地を誘導する「賑わいエリア」と位置付け、市場と連携した新たなにぎわい空間の創出及び市場の活性化に資するため、地区計画を決定します。</p>
	1185	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 地 区 計 画 の 決 定	
No. 3	1186	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 地 区 計 画 の 決 定	<p>【エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画】</p> <p>本地区内で計画される民間開発事業を適切に誘導し、都心臨海部内各地区との連携強化及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図ることにより、国際都市横浜の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある都市空間を形成するため、地区計画を決定します。</p>

No. 4	1187	横浜国際港都建設計画地区計画の変更	<p>【東戸塚西地区地区計画ほか33地区地区計画】</p> <p>平成28年6月の建築基準法施行令改正において、建築物の用途の制限に関する条項が変更されたため、当該条文を引用している東戸塚西地区地区計画ほか33地区について、当該部分の記述を変更します。</p>
No. 5	1188	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	<p>【名瀬・上矢部特別緑地保全地区】</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>
	1189	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の変更	<p>【和泉町早稲田特別緑地保全地区】</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、既存の区域と隣接する緑地を一体として変更します。</p>
No. 6	1190	横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定	<p>平成25年3月「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」が改定されたことなどを踏まえ、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランを改定します。</p>

2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 7	1191	建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置	<p>【アイテック株式会社】</p> <p>金沢区福浦一丁目に産業廃棄物処理施設を新設するものです。</p>
	1192	建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置	<p>【JWケミテック株式会社 戸塚工場】</p> <p>戸塚区上矢部町に設置している産業廃棄物処理施設のうち、食品系有機汚泥を脱水する処理施設を更新するものです。</p>

■ 報告事項

- 1 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について
- 2 横浜市都市計画マスタープラン旭区プランの改定について

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
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
首都大学東京大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	池 田 典 義
神奈川県弁護士会	本 間 豊
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	玉 野 直 美
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
〃 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

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
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稻 子
横浜農業協同組合代表理事組合長	黒 沼 利 三
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
横浜市会温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	坂 井 太
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	渋谷 秀 悦

〃	担当係長	小 倉 有美子
〃	担当	岩 崎 裕 仁
〃	担当	植 竹 秀 樹
〃	担当	小 嶋 亜優美
〃	担当	池 宮 秀 平
〃	担当	鈴 木 淳
〃	企画部企画課長	堀 田 和 宏
〃	担当係長	佐 藤 孝 之
〃	担当	石 川 美沙希
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
〃	担当	小松澤 勇 介
〃	担当	大 野 祥 平
〃	建築指導部市街地建築課長	岡 本 卓
〃	課長補佐（建築指導部市街地建築課市街地担当係長）	林 香 織
〃	担当	前 田 理 子
〃	担当	大 蔵 翔 太
資源循環局課長補佐（事業系対策部産業廃棄物対策課施設指導係長）		近 藤 淳 史
〃	担当	瀬 戸 浩 二
〃	担当	中 司 勝 也
青葉区総務部区政推進課まちづくり調整担当係長		平 野 清 孝
〃	担当	川 島 史 也
旭区総務部区政推進課長		押 見 保 志
〃	まちづくり調整担当	黒 崎 智 基

(事務局)

建築局長

〃 企画部長

〃 都市計画課長

〃 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）

〃 企画部都市計画課調査係長

坂 和 伸 賢

中 川 理 夫

大 友 直 樹

林 隆 一

川 崎 哲 治

岩 松 一 郎

議事のでん末

1 開 会

●森地会長

定刻となりましたので、第145回横浜市都市計画審議会を開会します。

傍聴の方は、受付でお配り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

それでは説明します。

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いて、公開となります。このため、すべての審議案件と報告事項について、傍聴者がいらっしゃるとともに、会議録は公開となりますので、御了承ください。

3 委員紹介

●建築局都市計画課調査係長

この審議会が本年度初めての開催となりまして、委員に大幅な改選がありましたことから、改めて全委員を御紹介します。

まずは学識経験者の委員から御紹介します。

会長であり、交通計画分野の森地茂委員です。

●森地会長

よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

会長職務代理者であり、都市計画分野の高見沢実委員です。

●高見沢委員

よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

法律分野の内海麻利委員です。

●内海委員

よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、福祉分野の橋本美芽委員です。

●橋本委員

よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、商工業分野の池田典義委員です。

●池田委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、法律分野の本間豊委員です。

●本間委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

建築分野の玉野直美委員です。

●玉野委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

経済分野の瀬古美喜委員、建築環境分野の田中稲子委員、農業分野の黒沼利三委員、不動産分野の山野井正郎委員は、本日、欠席です。池邊委員については到着が遅れていると思われます。

続いては、横浜市会議員の委員を紹介します。

松本研委員です。

●松本委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、森敏明委員です。

●森委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、鈴木太郎委員です。

●鈴木委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、渡邊忠則委員です。

●渡邊委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、行田朝仁委員です。

●行田委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長
続いて、尾崎太委員です。

●尾崎委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
続いて、今野典人委員です。

●今野委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
続いて、小粥康弘委員です。

●小粥委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
続いて、藤代哲夫委員です。

●藤代委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
坂井太委員は、欠席の連絡をいただいています。
続いて、市民委員を御紹介します。
蕪木利夫委員です。

●蕪木委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
村松晶子委員です。

●村松委員
よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長
磯崎保和委員は、本日、欠席です。

なお、本審議会では、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臨時委員として御出席いただいておりますが、本日は該当案件がないため、お名前のみ紹介します。渋谷秀悦臨時委員です。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長
次に、定足数の御報告をします。

本日御出席の委員は25名中、現在は18名ですので、都市計画審議会第6条に定める

2分の1の定足数に達していますので、会として成立することを御報告します。

5 配付資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の配付資料について確認します。

上から順に次第、それから諮問書の写し、審議会委員名簿、座席表、横浜市都市計画審議会における報告事項の取り扱いについて、そして事前あるいは席上配付しました審議会案件等に関する資料をとじた青いファイルが1冊です。

不足等がありましたら、近くの職員にお申し出ください。

6 審議会の進行

●建築局都市計画課調査係長

それでは、本日の審議案件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区分8件、そのほかの案件が1区分2件と報告事項が2件です。

説明は、スクリーンを使って行います。

次に、審議における発言方法について説明します。

御発言の際は挙手をお願いします。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用いて御発言ください。御発言終了後は、係の者にマイクをお渡しください。

続いて、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、会長が議案を了承する旨を宣言します。異議がある場合には、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いては、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回横浜市都市計画審議会において了承を得られました。この報告事項の位置付けについては、本審議会における審議の円滑化を図るための情報提供、それから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となります対象案件は、市域全体に与える大きい案件や、都市計画提案に関する案件などです。

最後に、事務局を紹介します。

建築局長の坂和です。

●建築局長

よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

企画部長の中川です。

●建築局企画部長

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

都市計画課長の犬友です。

●建築局都市計画課長

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

それでは、事務局を代表して、建築局長の坂和より一言御挨拶申し上げます。

●建築局長

建築局長の坂和でございます。平成29年度最初の都市計画審議会の開会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

昨年度より継続して委員に御就任いただいております皆様におかれましては、かねてより熱心な御審議を賜り、心から御礼申し上げます。また、本年度から新たに委員に御就任いただきました皆様におかれましては、本審議会においてお力添え賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

本市のまちづくりは、加速する少子高齢化や東京への一極集中など、社会が大きく変化している中、都市間競争も激化しており、対応が急務となっています。このような中、都心臨海部を中心に活力とにぎわいのあるまちづくりを進めており、昨今では市内への本社誘致も続いています。

今日、村田製作所がみなとみらいに研究拠点を置くという誘致のニュースも入りました。一方、郊外部では、建物の老朽化や居住者の高齢化が進む中、持続可能な住宅地プロジェクトなど、郊外部の再生活活性化を着実に進めています。本年は3月に横浜環状北線が開通し、新横浜を中心とする新横浜北部は横浜港や羽田空港とのアクセスがよくなり、物流や観光客などの利便性が向上しています。

そうした中ではございますが、本年度は緑地保全地区や、あるいは地区計画等の都市計画決定とともに、平成26年11月から進めてまいりました都市計画の方針及び線引き見直しについて、都市計画法第17条に基づく縦覧や意見書の受付を行い、都市計画審議会へ付議し告示をする予定となっています。また、本市の将来を見据えた都市計画を展開するため、今年度から用途地域の全市見直しにつきまして、庁内での検討へ着手してまいります。

委員の皆様には、それぞれの専門性を用いまして活発な議論をぜひともお願い申し上げます。簡単ではありますが、私からの御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

事務局からは以上となります。

7 議事録署名委員の指名

●森地会長

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、高見沢委員と内海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。

8 審議

(1) 都市計画案件

ア 議第1183号 横浜国際港都建設計画 公園の変更

●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1183号、横浜国際港都建設計画公園の変更9・6・802号小柴貯油施設跡地公園について御説明します。

スクリーンにお示ししているのは案内図です。

計画地は、金沢区の東部に位置し、面積は約55.7haです。周辺には国道357号線や金沢シーサイドラインの幸浦駅、産業振興センター駅があります。

次に、計画地の航空写真をお示しします。

計画地の東部には低地が、中央部には平坦地があります。西側は丘陵地となっていて最高地点の標高は約80mです。地区内には旧来の樹林地など良好な自然環境が残されています。

スクリーンにお示ししているのは、埋め立て前の昔の海岸線を形成していたがけ地の写真です。

計画地は貯油施設として使用されていたため、スクリーンにお示しするような地上タンクや地下タンクがあります。タンクは計画地内に34基あります。

計画地内には、そのほかにも事務所、倉庫などの基地関係の建物が残されており、スクリーンにお示しするような燃料を送るためのポンプ室などもあります。

スクリーンは、計画地に隣接する道路の状況になります。

次に、計画地及び周辺の主な都市計画の状況について説明します。

計画地は、北側が工業専用地域、南側が市街化調整区域で、東側の一部が第一種中高層住居専用地域になっています。計画地周辺の都市計画施設の状況ですが、東側に国道357号線及び金沢シーサイドラインがあります。

また、都市計画公園、緑地として、東側に金沢緑地、北側に長浜公園があります。計画地は、横浜市水と緑の基本計画において緑の10大拠点の一つである小柴・富岡地区に位置しており、自然環境や地形を生かしつつ、緑や環境に係る活動、体験、学習の場などとして整備するとしています。

続いて、これまでの主な経緯について御説明します。

計画地はもともと旧日本海軍の施設でしたが、昭和23年に米軍により接収されました。その後、平成17年12月に日本に返還されました。

返還後、本市では跡地利用についての検討に着手し、4回にわたり市民の皆様の御意見をお聞きしながら検討を進め、平成26年7月に、(仮称)小柴貯油施設跡地公園基本計画を策定しました。

この基本計画では、「緑からつくり育む環境体感公園」をテーマとしており、森と海に抱かれた自然空間を、市民が憩い、集い、楽しむとともに、みどりアップや生物多様性、地球環境の大切さを市民が感じ、学び、育てる緑の拠点とします。また、これまでの計画等を踏まえ、緑、環境、歴史と景観の三つのつながりに重点を置いた計画とすることをしています。

次に、公園の整備計画について説明します。

本公園では、現在の地形等をもとに、緑の広場空間創造エリア、里山空間再生エリア、自然環境保全エリア、活動、体験、学習エリアの四つのエリアに分けてゾーニングを設定しています。

緑の広場空間創造エリアでは、平坦な地形を生かした広場を中心とした空間とし、緑化も含めた緑の創造を図ります。

里山空間再生エリアでは、生物生息環境の再生や市民協働による樹林地の保全などを行いながら、農体験もできる里地里山空間の再生を目指します。

自然環境保全エリアは、旧来の樹林地など自然環境の保全を基本とします。

活動、体験、学習エリアは、地下タンクなどの処理を行いながら、緑の再生を図り、緑や環境に係るさまざまな活動や体験、学習の場を目指します。

整備にあたっては、地形の改変は極力行わず、既存の地形や樹林地を生かすとともに、植樹による森の再生を計画しています。

区域東側の低地部では、多目的レクリエーション広場などの広場や、管理事務所とともに貯油施設時代のポンプ室を保存活用する展示資料館の整備を計画しています。また、区域南東側には、主たる駐車場として約220台分の整備を計画しています。

区域南西側では、里山農体験施設や体験水田などの整備を計画しています。

区域中央部では、環境学習拠点として、自然エネルギー学習棟や太陽光発電設備などの整備を計画しています。

また、地下タンクを埋め戻し、上部をタンク広場とするとともに、その他の一部のタンクについても安全性を確保しながら、歴史的遺構として保存・活用することを検討しています。

出入口については、公共交通機関利用者などの歩行者が多方面からアクセスできる配置としています。

来園車両の経路は、北方面からの経路については国道357号線から金沢柴町交差点と

柴町交差点を經由するルート、南方面からの経路については、柴町交差点を左折し、北上して来園するルートを想定しています。

退園車両の経路は、北方面への経路については小柴橋交差点を經由し、第三住宅入口交差点を左折して北上するルート、南方面への経路については小柴橋及び第三住宅入口交差点を右折し南下するルートを想定しています。

来退園車両が通る経路の現況交通量ですが、スクリーンにお示しするとおりです。本公園に自動車由来園する交通量は1日当たり約800台と想定しており、各経路の増加する交通量はスクリーンにお示しするとおりです。

また、来退園車両が通る経路にある四つの交差点の交差点解析を行った結果、交差点の混雑度をあらわす指標である交差点需要率は、もっとも混雑する第三住宅入口交差点でも0.61となっていて、渋滞発生の目安とされる0.9を下回っています。

次に、環境影響評価の手続について説明します。

本公園は、横浜市環境影響評価条例において、運動施設、レクリエーション施設などの建設の都市公園の新設に当たり、敷地面積20ha以上、かつ形質変更区域面積10ha以上となるため、環境影響評価条例の対象事業となります。また、対象事業が都市施設として都市計画に定められる場合、環境影響評価の手続を都市計画決定権者が都市計画手続とあわせて行うこととなります。

本市の環境影響評価制度は、計画段階配慮、調査、予測、評価、事後調査の順に進め、その各段階で配慮書、方法書、準備書、評価書の四つの図書を作成し、手続を進めます。

次に、環境影響評価及び都市計画手続の経緯について説明します。

本公園については、平成26年度から環境影響評価手続に着手し、配慮書、方法書、準備書の各段階で説明会や意見書等により、市民の皆様から御意見をいただくとともに、環境影響評価審査会における審議を経て、段階的に答申をいただいで手続を進めてまいりました。

また、都市計画手続についても並行して進め、これらの手続の進捗に合わせ、本審議会でも手続の状況を報告しています。

平成29年3月には、本公園の準備書に対し、環境影響評価審査会からの答申に基づき、環境保全の見地からの意見書である審査書を市長より受理しました。

また、平成29年6月には、その審査書を勘案した評価書を作成しています。

今回この評価書で調査、予測、評価を行った評価項目ですが、工事中は土壌、騒音、振動などのスクリーンにお示しする10項目です。また、供用時は生物多様性、景観などのスクリーンにお示しする10項目で、合わせて11項目となります。この選定した11項目すべてについて環境の保全のための措置を講じることにより、環境保全目標が達成される評価となっています。

詳細については、お手元の資料、「環境影響評価 評価書（概要版）」を御覧ください

い。今後、評価書については、本日の審議会の後に市長に提出させていただきます。

次に、都市計画案の内容について説明します。

「(仮称)小柴貯油施設跡地公園基本計画」に基づき、身近に自然が体験できる豊かな緑の空間や、広域の住民が交流する空間を形成するため、小柴貯油施設跡地公園を追加しています。

公園種別は広域公園、名称は9・6・802号小柴貯油施設跡地公園、位置は金沢区柴町、長浜、長浜二丁目及び並木三丁目、面積は約55.7ha、主な施設は植栽、園路、広場、駐車場、管理事務所などです。

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、平成28年11月15日から29年1月4日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願ひします。

●森地会長

議第1183号の質疑に入ります。ただいまの説明について御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●蕪木委員

環境影響評価の審査書の中に整備スケジュールが載っていますが、非常に長い期間で16年くらいになっていますが、何か特別な理由があるのですか。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

整備スケジュールが平成44年までの16年間で非常に長いということは、一つはやはり面積が55.7haと大きいということがあります。それから、地域の人、市民の方から早く公園を開けて欲しいという要望もあるので、エリアを分けて整備するという事もあり、整備期間については長くなっているということです。

●森地会長

よろしいですか。そのほか、いかがですか。

●村松委員

関連するかもしれませんが、参考までに、整備の費用はどのくらいかかるのですか。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

整備費用は、現時点では約99億円を考えています。用地、土地に関しては国から無償貸付を受けるというところですが、中には土壌汚染やがけ地の処理ということもありますので、これは整備費用で掛かるということです。

●森地会長

ありがとうございます。そのほか、いかがですか。

●内海委員

こういった公園にするのは結構なことだと思うのですが、アセスメントの中で土壌の処理について、人に摂取が行われないような形で留意することと書かれていますが、

こういった対応というのは、どのような形でされるのかというのが少し気になるところです。どうですか。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

土壌汚染に関しては、土壌汚染対策法に基づいて処理をするということなのですが、こちらの場合は主に汚染された土壌をすき取り、地下タンクが幾つかありますので、そこを遮水して、そこに封じ込めをするといったものとか、上部に舗装をして人に触れられないようにするとか、法に基づく対策を行うということです。これについても環境影響評価の審議会の中でも御説明し、御理解いただいているところです。

●森地会長

そのほか、いかがですか。

それでは、御意見・御質問が出尽くしたようですので、議第1183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

それでは、原案どおり了承します。

南部市場関連

イ 議第1184号 横浜国際港都建設計画 市場の変更

ウ 議第1185号 横浜国際港都建設計画 地区計画の変更

●森地会長

次の案件の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1184号及び1185号は、南部市場に関する案件ですので、一括して説明します。

初めに、スクリーンは広域図です。

南部市場は、金沢区の北部、金沢シーサイドライン、南部市場駅の北側に位置しており、今回、都市計画を決定・変更する範囲は赤線で囲んでいる範囲です。地区の北側は湾岸線に接しており、南側は国道357号線に面しています。

区域を拡大します。

画面は南部市場周辺の位置図です。地区の現況についてですが、市場には青果棟などの建物が建ち並んでいます。

次に、区域周辺の航空写真です。

続いて、南部市場駅周辺の写真です。

国道357号線の上には、首都高速道路と金沢シーサイドラインがあり、金沢シーサイドラインの南部市場駅からはデッキで国道を渡り、市場側に階段でおりにすることができます。

画面は、南部市場内の写真です。

水産棟や関連棟などの建物が建ち並び、運搬車両用の駐車スペースが設けられています。

南部市場には、二つの出入り口があります。

画面は、正門付近の写真で、南部市場駅や南部市場前交差点に近接しています。

続いて、市場の東側の東門付近の写真です。

また、正門と東門の間に第一機動隊入口交差点があります。

次に、現在の都市計画について説明します。

用途地域は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31mの最高限第7種高度地区が定められています。

また、画面の青の斜線でお示しする地域に臨港地区を指定しています。

周辺には都市計画道路の国道357号線、その上に高速湾岸線と都市高速鉄道の金沢シーサイドラインがあります。

次に、横浜市の市場の概要について説明します。

横浜市では、昭和6年に神奈川区に本場を開設し、昭和34年には鶴見区に食肉市場を開設しました。その後、年々増加する人口と道路交通網の充実等による供給圏の広域化を初め、変化の著しい流通事情に対応していくためには本場のみでは困難となり、南西部を供給圏とした本場の第二市場として南部市場を昭和48年に開設しました。

次に、市場再編の経緯を説明します。

近年の流通環境の変化に伴い取扱量が減少傾向にあるため、包括外部監査により中央卸売市場のあり方の検討を求める意見を受けました。そのため、今後の市場のあり方に関する横浜市中心卸売市場あり方検討委員会による議論・検討及び提言をもとに、平成22年に、横浜市中心卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針を策定いたしました。

この基本方針において、南部市場は、青果、水産物については本場を補完する加工・配送・流通の場とすること、花きについては民営の地方卸売市場とすることとされています。

これを踏まえ、青果・水産物の卸売市場法に基づく市場外保管場所として必要な区域、及び花きの地方卸売市場として必要な区域を合わせました約122,000㎡のエリアを物流エリアとして活用することとし、南部市場の区域を縮小します。

物流エリアの西側については、関連事業を行う予定です。関連事業については、基本方針において、青果・水産物・花き部門の支援的な役割とともに、今後は一般の消費者等にも開かれた業態とすることとしています。

この関連事業を行う約47,000㎡の区域を賑わいエリアとし、市場機能の強化に資する土地利用を図ります。

次に、賑わいエリアに関連する横浜南部市場にぎわい創出事業について説明します。

この事業は、市場機能の強化に資するため、市場の活性化のための集客施設を整備し、にぎわいを創出することを目的としています。

集客施設については、南部市場が開設から40年以上にわたり地元で生鮮食料品などを供給してきたことから、1、食の拠点としてのイメージを生かすこと、2、市場ならではの食を堪能できること、3、周辺の観光施設と連携し、市場の魅力を発信することをコンセプトとします。

施設の整備にあたっては、施設の整備・運営を行う民間事業者を公募し、土地を20年間の事業用借地として、選定した事業者に貸し付けることとしており、事業者は3月に決定しています。

次に、上位計画である横浜市都市計画マスタープラン全体構想についてですが、都市活力の方針では、南部市場は中央卸売市場本場を補完する加工・配送・流通の場として転換を図るなど、市場の再編・機能強化を推進するとしています。

都市の魅力の方針では、臨海部の水辺空間を生かした魅力向上について、市民に水辺空間を開放するなど、親しまれるオープンスペース形成を目指しています。

以上を踏まえて、南部市場においては、市場の再編や機能強化、新たなにぎわい空間の創出、及び市場の活性化を行うため、今回、市場の区域を変更し、土地利用を誘導・担保するため、地区計画を定めます。

それでは、今回、決定及び変更をする都市計画の内容について、御説明します。

決定及び変更する都市計画は、市場の変更、地区計画の決定になります。

まず、市場の変更について説明します。

現在、南部市場として都市計画に定められている区域を青枠でお示ししています。これを、右の図の赤枠で示す区域に変更します。面積は16.5haから約122,200㎡、名称は「中央卸売市場南部市場」から「南部市場」に変更します。

次に、地区計画の決定について、説明します。

本地区では、にぎわい空間の創出等に資するため、床面積10,000㎡を超える集客施設を誘致することとし、開発整備促進区を定める地区計画を定めます。

まず、この制度について御説明します。

第二種住居地域、準住居地域、工業地域等においては、10,000㎡を超える大規模な集客施設は立地が制限されています。開発整備促進区を定める地区計画とは、適切な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物またはその敷地に関する必要な制限を一体的に講ずることにより、周辺地域における良好な環境の保持または形成を図りつつ、大規模集客施設に係る用途制限の緩和を認める制度です。

開発整備促進区を定める地区計画では、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、開発整備促進区面積、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」、「劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち誘導すべき用途」、「誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域」、「建築物等に関する事項」を定めます。

建築物等に関する事項では、建築物の用途の制限などを定めています。

今回決定する地区計画の名称は、南部市場駅北地区地区計画です。地区計画の面積、開発整備促進区面積は約4.7haになります。

地区計画の目標は、全国の産地から食材が集まる市場の隣接地であり、また、海に面する立地条件でもあることを生かして、食の魅力を発信するとともに、食を中心とした店舗や飲食店などの市民に開放された集客施設等の立地を誘導することで、市場と連携した新たなにぎわい空間の創出及び市場の活性化に資することとします。

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。隣接する市場と連携し、周辺地域の環境に配慮しながら、食の魅力を生かした店舗、飲食店を中心とした集客施設の立地を図る。また、集客施設と一体となって機能する広場、歩行者空間及び緑地を整備するとします。

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併せて御説明します。

1、地区の玄関口として、金沢シーサイドラインやバス利用者等の歩行者空間や滞留が可能となる空間を確保するため、広場1を整備する。臨海部としての立地を生かし、来街者の憩いの場として海が見渡せ、開放的な水辺の景色を楽しむことができる広場2を整備する。地区内のにぎわい創出の拠点として活気のある多目的な利用を可能とする広場3を整備するとし、広場1については、主要な公共施設として面積約600㎡、広場2は主要な公共施設として、面積約650㎡、広場3は地区施設として、面積約800㎡とし、それぞれスクリーンにお示しする位置に配置します。

2、国道357号線から広場3を経由し、広場2に至る安全かつ効率的な動線を確保するため、歩行者と自動車の双方の安全に配慮した歩行者用通路を整備するとし、地区施設として青色の位置に幅員3m、延長約200mで配置します。

3、受変電設備が国道357号線に近接している部分について、本地区の良好な景観形成と景観等の配慮のため、緑地を配置するとし、地区施設として緑色の位置に面積約300㎡で配置します。

次に、建築物等の整備の方針について説明します。

周辺環境や景観等に配慮し、市民に開放されたにぎわいを創出する集客施設等の建築計画の誘導を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態意匠の制限、及び建築物の緑化率の最低限度を定めるとします。

次に、緑化の方針は、緑豊かで魅力あるにぎわい空間を形成するため、各広場間のつながりや統一感のある緑化を行う。また、臨海部に適した樹種を用いるなど、立地特性や景観に配慮した緑化とする。広場2及び広場3については、各広場の機能と調和した積極的な緑化を推進するとしています。

次に、建築物等に関する事項について説明します。

劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち誘導すべき用途は、食の魅力を発信するための店舗や飲食店に加え、集客のための用途として、展示場、遊技場、劇場、映画館、演芸場及び観覧場とします。

続いて、建築物の用途の制限では、食を中心としたにぎわい空間の創出にそぐわない用途を制限するため、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿など、スクリーンにお示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、壁面の位置の制限については、地区の玄関としての魅力的な空間形成や建物による圧迫感の軽減のため、前面道路の境界より10m以上後退させることとします。

次に、建築物等の形態意匠の制限について説明します。

建築物等の形態意匠は、周辺の景観的調和に配慮したものとし、刺激的な色彩または装飾は行わない。屋外広告物は本地区区計画の区域内における自己の名称、自己の事業、もしくは営業の内容に関するものに限り設置することができる。屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。とします。

また、建築物の緑化率の最低限度については、12%としています。

なお、これまで御説明した都市計画の内容による周辺道路への影響を検証した結果、今回、市場の区域を変更することに合わせて、第一機動隊入口交差点に新たな出入口を設置します。設置後、新たな出入口となる第一機動隊入口交差点、南部市場前交差点での交差点の混雑度を示す指標である交差点需要率は、それぞれ0.68と0.80となり、いずれも渋滞発生の目安とされる0.9を下回っています。

最後に、本案件について、平成29年2月24日から3月10日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願ひします。

●森地会長

議第1184号及び議第1185号は、南部市場に関連する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。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

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・御質問がありましたら、どうぞ。

●蕪木委員

開発整備促進区を定める地区計画ですが、区域の条件として、商業その他の業務の利便の増進を図ることが都市機能の増進に貢献するということかと思ひます。食を中心とした店舗を誘導するということですが、それがどのように都市の機能の増進に貢献するのか、食以外にも先ほどの説明でいろいろなものがありました。都市機能にとってどのように貢献されていくのか、というあたりをもう少し説明して欲しいです。

●建築局都市計画課長

今現在、南部市場は工業地域に立地をしていますが、この沿線にはベイサイドマリナーや、その他集客施設がこの357号線沿いに立地をしています。今回この南部市場に隣接する地域に、地区計画で集客施設を誘導するというので、このような施設を設けることにより、なお一層の集客が図られ、一定のにぎわいが保たれるだろうということも勘案し、また、都市施設として市場機能が増進するという事も勘案して、このように都市機能の増進に貢献すると考え地区計画を定めました。

●内海委員

横浜市にとって非常に大きなプロジェクトだと思うのですが、この内容が決定されていくプロセスをもう少し詳しく教えて欲しい。説明の中では、平成18年から20年、横浜市の中央卸売市場のあり方検討委員会というのが行われていて、ここでどのような方々が、どういう形で議論されたのか。そして、それが基本方針として平成22年に策定がされる訳ですが、そこで決定された内容が今回出ている地区計画の具体的な内容になっているのかどうか。その間、大きなプロジェクトですので議会も含めて提示されているだろうと思いますので、具体的にこの計画にどのような御意見がどのようなプロセスで反映されてきていたのかというのを、詳しく教えて欲しい。

●経済局南部市場活用課長

横浜市としては平成11年4月から外部の包括監査を受けていまして、横浜市の中央卸売市場全体にかかわる問題として、平成17年度に市民の食に関連する事業に関する財務事務の執行及び経営に関する事業の管理を対象として、外部包括監査を受け、平成18年1月に市場のあり方の検討を求める意見を頂戴したということです。

これを受けて、中央卸売市場の運営の関係を議論していただく中央卸売市場の開設運営協議会という審議会に対してあり方についての諮問をしました。その中で専門部会を設けて、御審議いただいた結果、先ほど御紹介しました方向性を定めました。

その間に、国際観光都市の関係の市会の特別委員会がありまして、この南部市場の廃止に合わせるのであれば、一般の市民の方、観光客にも開かれたような集客施設としての御検討もという御提案をいただきましたので、それとあわせて廃止に向けてどのようにしようかということを検討しました。その上で今回、市場の一部を市場から除外して、一部は市場として残す、そして関連する、両方でにぎわいを創出するというので外し、商業施設も可能な地区計画を立て、このような形で提案をしています。

●森地会長

そのほかいかがですか。

先ほど途中で御説明のあった、民間に管理をお任せするというお話ですが、そのエリアはどこですか。

●経済局南部市場活用課長

今2つのエリアがあります。緑色が物流のエリアというところで、12.2haです。そ

れから、賑わいエリアの4.7haがあります。

まず緑側のほうは一つ、中央卸売市場を廃止した後、まだ物流を市場の機能の強化のために残しています。こちらについて一つ管理法人をつくっていただいて、緑のエリア全体を管理する法人、一般社団法人ですが、そちらに運営を任せているということです。これは20年の定期借家で貸しています。

それから、赤色のほうですが、この4.7haの一部を今回、民間公募とします。3.5haですが、そちらについても民間の方に定期借地でお借りいただいて施設を誘導していきます。

●森地会長

途中で1回だけ、もう決まりましたというお話がありましたね。

●経済局南部市場活用課長

画面の赤のほうですか。

●森地会長

赤のほうだったのですか。

●経済局南部市場活用課長

画面の赤のほうが今回、民間事業者の公募をして、定期借地にしていくところでした、赤の一部です。

●森地会長

そうすると、赤の一部と、緑の全体と、それから民営の中央卸売市場と、三つの主体がかかわるということですか。

●経済局南部市場活用課長

緑側は全体で一つの団体に貸しています。一部抜いているところはありますが、今回は緑側が一つと考えてください。

●森地会長

すると、民営の中央卸売市場というのは、その中のところですか。

●経済局南部市場活用課長

ええ。その中の参加団体ということで運営をされているということです。

●森地会長

同じ主体ということですか。

●経済局南部市場活用課長

はい。主体は同じというふうにお考えいただければと思います。

●森地会長

わかりました。

それから、20年後はどうなるのですか。

●経済局南部市場活用課長

先ほどの緑側のところもまず20年で貸し付けし、今回も20年ということです。いろ

いろな流通環境の変化は今もありますが、今後先がどうなるかということもありますので、20年後をもう一度考え直したいということです。それから、市場の配置も今残っているものが二つありますが、その点も今後の課題として、施設の老朽化が進んでいきますので検討ができるかと考えていますので、20年後にもう一度判断ができるような体制をとるために、20年ということを設定をしています。

●森地会長

P F I 法で中央政府がそういうふうにやりなさいとやってきたのですが、最近、内閣府の勉強会で、終わった後のことがまだ問題ですねということが出ています。今年で厚労省も含めて30か所くらい終わります。今年度以降、毎年20～30件ずつ終わってくるのです。そのときに皆さん大変御苦労されていますので、そういうことをお考えいただいたほうがいいかと思えます。

私の大学は大学の第1号でようやく決まったのですが、法体系が終わったことについて余り考えていないとしか思えなくて、物すごい手間とお金と苦労がかかったり、会計法の制約があったりなかったりします。ちなみに、仙台の空港とか関空は更新ありとなっていますし、羽田空港は更新しない、うちの大学も更新できないというようなことで、将来の皆さんの後輩が大変苦労するかと思えます。ほかにも多分そういう事業があるかと思えますので、是非お考えいただいたほうがいいかという気がします。

そのほか、よろしいですか。

それでは、御意見・御質問が出尽くしたようですので、議第1184号及び1185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

両案について原案どおり了承します。

エ 議第1186号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

●森地会長

次の案件の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議案1186号、エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画の決定について御説明します。

本地区は、西区の北部、横浜駅の南東側に位置しています。スクリーンにお示ししている赤い線で囲まれた区域が今回、都市計画を決定する区域です。

また、帷子川を挟んで、南東側にみなとみらい21地区、南側に平沼地区が位置しています。本区域内には、J R 根岸線や京急本線が通っており、また、東横線跡地があります。

本地区の現況について御説明します。

スクリーンにお示ししているのは、本地区周辺の航空写真です。

本地区内には、横浜中央郵便局が立地しており、東側には商業・業務施設などが立地しています。

西側には、倉庫や鉄道施設等が立地しています。鉄道の線路により地区内が分断され、低未利用地が多く、横浜駅直近という立地特性を生かした土地利用がなされていない状況です。

また、地区内にはJR線南改札に接する、みなみ通路があります。

本地区の南側では、みなとみらい21地区へ接続するデッキが、帷子川を挟んだ対岸までは整備されています。

さらに、本地区内から桜木町駅方面にかけて東急東横線跡地があり、東横線跡地整備事業として遊歩道を整備する予定です。

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商業地域が指定されています。

また、本地区を含むスクリーンにお示しした区域が、都市再生緊急整備地域、及び特定都市再生緊急整備地域に指定されています。

次に、横浜市の上位計画等における本地区の位置付けを説明します。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、土地利用の方針において、「横浜駅周辺地区については、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ふさわしい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図ります」としています。

横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、都心臨海部強化に向けた基本戦略として、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区の「五つの地区の一体的なまちづくりにより、港とともに発展する横浜ならではの都心を形成します」としています。

また、施策の一つとして「まちを楽しむ多彩な交通の充実」を掲げており、「人々を、横浜らしさを象徴する水際線へと呼び込むため、海へと続く歩行者軸や都心臨海部の各地区内の連携強化に向け、東横線跡地事業の推進等、魅力ある歩行者ネットワークの強化・拡充を進める」としています。

次に、エキサイトよこはま22についてです。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、おおむね20年後のあるべき姿を探りながら、平成21年12月に策定されました。

エキサイトよこはま22は、スクリーンにお示ししたまちづくりビジョン、基盤整備の基本方針、まちづくりガイドラインで構成されています。基盤整備の基本方針では、まちづくりビジョンで掲げられている三つの将来像に基づき、実現に向けて重要となる

基盤施設の整備を進めていくための基本的な方針として、立体的な歩行者ネットワークの構築などを掲げています。

スクリーンに示した図は、エキサイトよこはま22に位置付けられている基盤施設のイメージをあらわしたものです。

デッキ・地上・地下を円滑に結ぶ結節空間であるターミナルコアや、線路上空南デッキの整備等の歩行者ネットワークの構築、東西の駅前広場の再編、栄本町線支線1号線の整備等の自動車交通の円滑化などを掲げています。

また、これらの基盤施設の整備については、開発に合わせて民間と行政が連携して整備・事業化していくこととしています。

本地区においては、平成18年に横浜市と複数の事業者により、横浜駅東口開発推進協議会が発足され、市街地再開発事業等を視野に検討が行われています。

そこで、エキサイトよこはま22で位置付けられています基盤施設の実現に向け、本地区で検討されている民間開発事業の適切な誘導が必要であるため、今回エキサイトよこはま22などの方針を踏まえた歩行者ネットワーク及びターミナルコアを地区計画に位置付けます。

それでは、決定する地区計画の内容について説明します。

地区計画の名称は「エキサイトよこはま22横浜駅みなみ東口地区地区計画」で、地区計画の面積は約2.5haになります。

地区計画で定める内容はスクリーンにお示した内容で構成されますが、今回は「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」として土地利用の方針、地区施設の整備の方針を定め、地区整備計画として、地区施設の配置及び規模を定めます。なお、建築物の用途の制限など、建築物等に関する事項などは、今後、民間開発事業の具体化に合わせて検討の上、地区計画を変更していく予定です。

次に、地区計画の目標を説明します。

上位計画等を踏まえ、本地区内で計画される民間開発事業を適切に誘導し、都心臨海部内各地区との連携強化、及び横浜駅周辺の回遊性の向上を図るとともに、国内外の多様なニーズに対応した、都心にふさわしい高度な商業・業務機能等の集積を図ることにより、国際港都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ことを目標とします。

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。

まず土地利用の方針ですが、1、国際港都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、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・業務機能等を集積する。2、ターミナルコアを中心としたデッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築を図り、横浜駅周辺における円滑な移動・回遊性の向上に寄与する。3、河川、下水道、まちづくりが連携した浸水対策を実施し、安全・安心な空間を創出するとします。

次に、地区施設の整備の方針です。地区施設に関する具体的な配置及び規模については、後ほど御説明します。

みなとみらい21地区等の都心臨海部内の連携強化を図りつつ、商業・業務機能等が高度に集積する横浜駅周辺の回遊性を確保し、ターミナルコアを中心とした利便性の高い立体的な歩行者ネットワークを構築するとして、

1、歩行者ネットワークの結節点として、吹き抜けにより各層からの視認性に配慮した連続的な空間を形成し、来街者等のガイドとして機能するターミナルコアを整備する。また、各層においてにぎわいを創出する空間を、吹き抜けを囲むように整備する。

2、横浜駅の東西を横断できるルートとして、横浜駅東口の地下街と直結する歩行者通路A、ターミナルコア、歩行者用通路B及び歩行者用通路Cを連続的に整備し、JR線南改札へとつなげる。

3、横浜駅周辺地区とみなとみらい21地区をつなぐ歩行者動線として、帷子川横断デッキとターミナルコアをつなぐ位置に歩行者用通路Dを整備し、建築計画と連携して重層的でにぎわいのある回遊動線を形成する。

4、横浜駅周辺地区と平沼地区をつなぐ歩行者動線として、平沼地区から整備が進んでいる東横線跡地事業の一部として歩行者用通路Eを整備し、歩行者用通路Bと連続させてターミナルコアとつなぐ。

5、本地区内の回遊性を高めるため、ターミナルコアを中心に地区内を一巡できるルートとして、歩行者用通路D、道路、歩行者用通路E、及び歩行者用通路Bを整備するとします。

最後に、地区施設の配置及び規模について御説明します。

ターミナルコアを約500㎡で配置します。次に歩行者用通路Aを幅員6m、延長約40m、歩行者用通路Bを幅員9m、延長約70m、歩行者用通路Cを幅員13m、延長約50mで配置します。

また、歩行者用通路Dを幅員2m、延長約100m、歩行者用通路Eを幅員4m、延長約120mで配置します。また、道路を幅員4m、延長120mで配置します。なお、これらの地区施設については、将来交通量に対する歩行者サービス水準の検証を行っており、自由歩行が可能な水準を満たしていることを確認しています。

決定する都市計画の内容についての説明は以上です。

なお、平成29年4月5日から19日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1186号について質疑に入ります。御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●村松委員

歩行者通路のイメージが、平面の地図だけを見ていると分からなくて、地下なのかなと思ったり、歩道橋みたいに2階部分になるのかなと思ったり、非青空ということは地下ですか。イメージがよく分からなかったので質問します。

●建築局都市計画課長

今、通路もありますので、今回一つずつ現状分かっている範囲で説明します。

まず一つ目、現状で一番分かりやすいものとして、紫色の通路Eというのは、昔は東横線でした、そこが今、廃線になっているところではありますが、こちらに関しては非青空としています。将来的な建物の中に内包される、もしくは、そのような形で今、想定をしています。

それからもう一つ、歩行者用通路Bは今、既にみなみ通路として開設がされているところですが、BとC両方ですが、こちらは既に地下に存在している通路でした、ここを今回は改めて通路として設定をしている状況です。この後、茶色で説明しています歩行者通路Dについては、現在はまだ建物が存在している、わかりやすく言いますと郵便局がある横のところですが、ちょうど既存の建物同士で挟まれているようなところですが、こちらも将来的に今後の土地所有者様の開発計画の中で検討していただくこととなりますが、将来的な建物計画に内包されるような形で計画をしていただきたいと思いますということで設定をしています。

最後に、「道路」と書いていますオレンジ色の部分は、既存の道路があります。実際に現場に行きますと、京浜急行の踏切を渡るようなところ、川沿いにあるものです。このように既存であるもの・ないものもありますが、将来的に今後、建築計画を計画していただく中で、この定めさせていただいた地区施設が何とか地上・地下の中で接続をしていただけるように、今後はこちらの事業の中で是非検討をしていきたいということで、今回まず上空からの位置を決めています。そのような地区施設を設置しています。

●蕪木委員

関連しますが、通路Dが幅員2mということで、屋外でしたら非常に幅が狭い。建物の中でも廊下みたいなところでこれだけの延長になると非常に幅が狭い状況かと思うのですが、何か理由があるのですか。

●建築局都市計画課長

通路Dは、先ほどの既存の建物同士の間ということでして、この地権者さん同士の御協議になりますが、将来的にまず最低2mの幅員は確保していただくとともに、建物の中を貫くようなイメージを今想定しています。将来的にこのDの左右の土地の御所有者様がここを将来的に一体的開発していただく中で、最低2mの幅員に沿わせるように、店舗などを建物の中でさらにお互いに後退をしていただくことで最低2m、そこからさらににぎわいをということで、それ以上の幅員を確保していただくようなことを事業の中で是非進めていきたいと考えています。

●森地会長

逆に今、明らかに足りない2 mでしか決められなかった理由を御説明になったほうがいいのではないですか。

●建築局都市計画課長

今回さまざまな協議の中でこのような位置も決めています、一つ先ほど最低2 mあれば、将来想定される交通量、歩行者の通行に関して何とか支障がないということは確認をしています。それで今回は最低、通行機能が確保できるであろうということで今回2 mを定めている次第です。

●森地会長

先ほどの説明で、今の合意形成上そうなっているが、将来はその建築計画と合わせて工夫をしていきたいという趣旨ですか。

●建築局都市計画課長

そうです。

●橋本委員

今の質問に関連します。同じスライドの中に「自由歩行が可能な水準を満たす」という表記がありまして、その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た結果とあります。具体的に歩行者サービス水準の検証ということの意味を教えてください。

●都市整備局都心再生課担当課長

今の歩行者の見通しということですが、将来の状況、将来交通量に対する歩行者サービスの水準の検証実施ということとして、将来の歩行者交通量を推計して、それによる必要幅ということで算定をしています。算定にあたっては、国土交通省で定めています大規模開発地区交通関連マニュアルというものがありまして、そちらでサービス水準Aとなっているものがありまして、そちらに基づいて幅員を算定したということです。

●橋本委員

イメージですと、今の御説明では地下の通路や上空の通路が混在するようなのですが、上下方向の移動について、というのは、車いすの方もいらっしゃいますし、自由歩行というイメージが、どうも健常で歩行能力の高い方の説明のように思います。通路幅2 mという先ほどのお話も、電動三輪車、車いすの大型のものと思ってください、それで2 mで円を描くのはかなり難しいのです。説明のありました歩行者の基準というものがもう少し具体的に説明してください。特に上下階の移動も含めて今、歩行者の量が基準を満たしているということで通路の計画をされているのか、教えてください。

●都市整備局都心再生課担当課長

すれ違いに関しては、車いすの利用者に関しては今回、最低限すれ違いができる幅員ということで、一応2 mという形で定めたというものです。先ほど都市計画課長からも説明しましたように、あくまで今回2 mということで定めています、建物空間の中

でたまりの空間ですとか休憩のスペースなどを付加できないかということで、今後、民間の事業者の方等を含めて検討していきたいと考えています。

それから、縦の移動に関してなのですが、バリアフリーの観点というのはやはり必要なものですので、今後の具体的な建築計画あるいは開発計画の中で、そういったところも含めて検討していくような形で考えています。

●橋本委員

では、上下空間についてはこれから検討で、具体的な計画になった段階で検討をするということだとらえてよろしいのですか。

●都市整備局都心再生課担当課長

はい。今回ターミナルコアということで位置付けをしていますが、こちらが縦方向の移動の拠点的な施設になるようなものです。そういったところの具体的な設計やしつらえについては、今後検討をしていくという予定です。

●森地会長

再開発が非常に難しい、いろいろな地権者がいるところで、最低限これだけはつながるようにしてくださいということが今決まったので、必ずしも2mで完成させようとは市は思っていないということですね。是非、2mと決まっているから、これでいくようなことはないようお願いしたいと思います。商業施設としても、そんなことをしたら人が来ませんから、当然もっといい格好になることを期待したいと思います。

そのほか、よろしいですか。

あと、こういう不整形の道は、歩いているとどこにいるかわからなくなってしまうようなので、是非わかりやすいようなつくり方をお考えになったほうがいいと思います。今、既存のそごうのほうも含めて、歩いている人は多分、途中で直角でない回り方をするとどこにいるのかわからないという格好になっているのではないかと思います。そのようなことも含めて、よろしくお願いしたいと思います。

それでは、議第1186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

原案どおり了承します。

オ 議第1187号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

●森地会長

それでは、次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1187号、東戸塚西地区地区計画ほか33地区の地区計画の変更について説明します。

まず経緯ですが、平成28年6月に建築基準法及び同法施行令が改正され、建築基準

法施行令の条項が変更されました。本案件は、当該条文を引用しています34地区の地区計画につきまして変更するものです。

建築基準法施行令の改正内容ですが、スクリーンでお示しする赤枠で囲んだ条文が新たな第130条の9の2として追加挿入されたことに伴い、条項ずれが生じ、「近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物」に関する条項が、第130条の9の2から第130条の9の3に変更されました。

建築基準法施行令の改正に伴う地区計画の変更の内容ですが、東戸塚西地区地区計画を例に説明しますと、建築物等の用途の制限に記載していましたが「第130条の9の2」を「第130条の9の3」に変更します。

同様の変更を行う地区は、スクリーンにお示しする34地区となります。なお、本変更は、既に決定している地区計画の制限内容を変更するものではありません。

また、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成29年4月5日から4月19日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

議第1187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・御質問はありますか。

それでは、本案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1187号について原案どおり了承します。

力 議第1188号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全計画の決定

キ 議第1189号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全計画の変更

●森地会長

次の案件の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1188号から第1189号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して説明します。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。都市緑地法の目的は、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ことです。

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付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ており、平成28年6月に本計画を改定しています。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、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こととしています。

横浜市水と緑の基本計画では、緑の10大拠点、市街地を臨む丘の軸、海を臨む丘の軸など、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143地区、面積は約433.4haとなっています。

本日御審議いただく案件は、赤字でお示しする新規案件1件、青字でお示しする変更案件1件の合計2件です。

それでは、地区ごとに説明します。

初めに、戸塚区の名瀬・上矢部です。

本地区は、戸塚区の北部、JR横須賀線東戸塚駅の西、約1.7kmの位置にあります。

続いて区域図です。面積は約0.4haです。区域の西側には、平成28年度に都市計画決定した羽根沢公園が、区域の東側には都市計画道路桜木東戸塚線が隣接しています。

用途地域は、第一種住居地域及び準住居地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況の写真です。こちらは、本地区を北東側から見た状況です。

植生は、主に杉・ブナ等の混交林とシラカシ・クヌギ等の広葉樹林で覆われ、一部に草地があります。

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10大拠点の一つである大池・今井・名瀬地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全地区制度に基づく緑地の指定や公園整備により、緑地を保全・活用するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン戸塚区プランにおいても、戸塚の5つの森の1つである名瀬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こととしています。

次に、和泉町早稲田です。

泉区北部に位置し、相鉄いずみ野線いずみ野駅から北西約1kmに位置します。

こちらは、現在の区域図です。本地区は平成26年度に面積約1.8haを指定しました。

今回、隣接する緑地を追加し、面積は約2haになります。

区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

続いて、現況の写真です。こちらは、追加する区域を北東側から見た状況です。

植生は主にモウソウチク等の竹林で覆われています。

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10大拠点の一つである上飯田・和泉・中田周辺地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく緑地の指定や公園整備などにより、緑地を保全・活用するとしています。

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

以上2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及び変更します。今回の指定により、特別緑地保全地区は約0.6ha増え、全部で144地区、約434ha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4月5日から19日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1188号及び1189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ろうかと思しますので、質疑について2件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、ただいまの2件について御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●村松委員

2件あるのですが、まず名瀬のほうは、前回のときにもたしか公園の指定が出ました。そののり面ということで今回指定されたと思うのですが、見に行ったのですが、公園というか、現在はゴルフ場ですね。まだしっかりゴルフ場を経営しているようでして、前回説明があったかもしれないのですが、いつごろこの公園になるのかということをお聞きしたいと思います。

●環境創造局緑地保全推進課長

公園については現在、事業認可の手続きを行っておりまして、今年度からおおむね3年間くらいで土地の買い取りを行う予定で進めています。その後、整備に入る形になり

ますので、早くても5年後とか6年後に公開になるのではないかと思います。

●村松委員

では、もう一つの早稲田のほうです。ここは見に行ったときに、何だか不思議な緑地のような気がしました。駅から比較的近いですし、緑地がぽつんとあります。こういうところは指定しておかないと、なくなってしまうような気がするので、指定するのはとてもいいことだと思います。こういう割に小規模な緑地を保全するのに、やはり周りの方たちの手が入るといふか、周りの方たちが参加して守っていくということが大事なのではないかと思います。この緑地は航空写真で見ると上に四角い黒く、これが何なのか、それもお伺いしたいのです。ここの緑地はどのような使われ方をして、どのようにして守っていけるのか、今回この中にある四角い部分が指定されたのですが、何か不思議な気がします。使われ方というか、ここの緑地になった経緯というか、それから北側にずっと細長くつながっている緑地がありますが、これも将来、指定される可能性があるのかとか、そういったことをお伺いします。

●環境創造局緑地保全推進課長

特別緑地保全地区の指定は、横浜市の場合はすべて地権者の方の御了解を得て進めていますので、今回の追加のところは、前回のときはまだそこには至っていませんでしたが、その後同意が得られたということで、今回追加で指定をしています。それであと、周辺の樹林地についても現在働きかけを行っていきまして、また御協力をいただけることになれば、また増えていく形にもなるかと思います。

●森地会長

保全について周りの人の協力はどうかという御意見があったのですが、それについてはいかがですか。

●環境創造局緑地保全推進課長

特別緑地保全地区については原則、所有者の方での管理という形になっていきまして、そこに市の制度であります市民の森などの制度がかかわりますと、そういった場合には愛護会の方たちや森づくりボランティアの方たちが、日常的な維持管理を地権者の方や市と協力しながら進めるという形になります。

●鈴木委員

名瀬・上矢部ですが、私も今回から改選ですので公園の指定のときにお話があったのかもしれないのですが、こうやって続いて隣接するところが都計審は分けて上がってくるということなのですが、そもそも隣接しているので、本来であれば公園であっても一体でよいのではないかと思います。時期もずれて一方は公園で、一方は特緑というのが果たして都市計画上ふさわしいのかどうなのかというのが分からないところがありますので、その辺の事情や考え方がありましたら、是非この際教えてください。

というのも、先ほど来御説明がありましたが、緑の10大拠点の一つで、ここだけではなくこのエリアで広範な保全された緑がある地域です。その中さまざまな形で保全さ

れていますので、やはり一貫した考え方が通っていませんと、なかなか地元の方々が納得して保全に協力するという形が今後難しくなってしまうのではないかなという危惧があります。そういう観点からも説明してください。

●建築局都市計画課長

前回、羽根沢公園に関しては、周辺に不足する近隣公園を是非配置していきたいということで、まず公園の指定をしました。

今回の隣接する緑地ですが、こちらも一つの考えとしては、公園の区域の中に取り込むという考え方もあろうかと思えます。また一方では緑の10大拠点として位置付けられているエリアですので、今回、私どもも現地を見せていただき、公園に隣接しているということはあるのですが、非常に良好な樹林地という認識も私どもはあわせ持っていました。

今回は必要な不足する公園区域については、今後、しっかりと整備をしていく。さらに今回隣接する樹林地に関しては、公園の区域に指定をしてしまうと、場合によるとフィールドとして整備されてしまうおそれもあるということで、今回は公園の区域、それから大切な緑地としては区域を分けて指定をさせていただいたというのが今回の経過です。

今後、必要な緑地に関しては、その一体的な固まりということも十分配慮はしなければいけないかと思えますが、今回の考え方に関しては不足する近隣公園の区域はしっかりと区域として定めた上で、緑地に関しては、大切な公園というよりは、必要な樹木等が密集している良好な樹林地ということで、今回、別々の区域として指定をさせていただいたというのが考え方になります。

●鈴木委員

まあ、なるほどというところもあるのですが、要するに樹林地として、公園にする樹林地のままではあり得ないかもしれないということがあるのでということだと思うのですが、やはりもう少し広域に見ますと、例えば桜木東戸塚線をもっと左のほうにずっと行きますと、かなり広大な樹林地があります。そこには産業廃棄物の処分場があって、近隣の方々からは、実質的に拡大している形になっています。

そうすると、一方で樹林地を守ると横浜市で主張をしながら、なかなか実態としてはそうならないところに対して、皆さんはやはり広域で見えていますので、今のようなお話ですと、一貫した説明というにはちょっと不十分かなと思えます。その辺はもう少し全体的なバランスを考えながらやっていただきたいと思います。何かコメントがあれば伺っておきたいと思えます。

●環境創造局緑地保全推進課長

今回、公園に隣接する部分を特別緑地保全地区として指定していますが、その横に連なっている緑についても、今、市民の森という形で地権者の方と契約をしている部分もありまして、仮称ですが名瀬・上矢部市民の森という形での樹林地の保全を進めさせ

ていますので、今回の特別緑地保全地区と前回の公園を合わせて、なるべく周辺にある緑は保全していく方向で進めています。

●森地会長

まだたくさん緑が残っているのですが、地権者と合意を得て少しでも残るようにという格好で、いろいろな方法を駆使してやっているという状況を御理解いただければと思います。

そのほか、いかがですか。よろしいですか。

それでは、議第1188号、1189号は、一体の都市計画ではありませんが、まとめて採決をとる方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1188号、1189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

両案の特別緑地保全地区について原案どおり了承します。

ク 議第1190号 横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定

●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

続いて、議第1190号、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定について説明します。

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指針です。横浜市都市計画マスタープランでは、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。全体構想は、市域全体の都市計画の基本的な方向を示したものです。区プランは区の将来像等を示すとともに、市民と協働でまちづくりを進めていく上での基本的な方針を示したものです。さらに地区プランは、より詳細な都市計画の方針を示す必要がある地区において、地域の実情に応じて定めています。

横浜市都市計画マスタープランの改定状況ですが、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。地区別構想のうち区プランは、平成31年度までに18区全ての区プランを改定することを目標に、各区の状況に応じて順次検討を進めています。これまでに、緑区のほか、スクリーンにお示しする6区が改定され、今回の青葉区プランが7区目の改定となります。今年度は、戸塚区を初め4区の手続を進める予定です。

青葉区プランの改定の進め方についてですが、素案作成に先立ち、現行の青葉区プ

ランや中間案などについて意見募集を行いました。その結果を踏まえ改定素案を作成、素案に対する意見募集を実施し、平成28年6月に都市計画審議会へ報告しました。そして改定原案を作成し、平成28年12月、改めて市民意見募集を行いました。これらを参考に最終的な改定案を作成し、本日ここにお諮りする次第です。なお、改定原案に対する市民意見募集の実施結果について、お手元の資料を御参照ください。

まず、青葉区の概況について説明します。

青葉区は、横浜市の北西部に位置しています。区内には、東急田園都市線、こどもの国線、市営地下鉄ブルーラインの三つの鉄道があり、九つの駅があります。また、道路ネットワークとしては、区の南東部に東名高速道路が通っており、横浜青葉インターチェンジがあります。主な幹線道路は、区の東西方向に通る国道246号線、南北方向に通る都市計画道路環状4号線を中心に構成されています。

区内の主要な公共交通機関である東急田園都市線は、昭和41年に溝の口から長津田間が開通しました。それを契機に沿線のまちづくりが進められ、駅ごとに特色あるまちが形成されています。

また、区域の約7割が市街化区域となっており、その約9割が土地区画整理事業など、計画的開発によって市街化が進みました。そのため、道路、公園、下水道などの都市基盤施設が整備され、低層住宅を中心として街路樹など緑の多い閑静な住宅地を形成しています。

住環境においては、開発当初から建築協定が締結されていた地域が多く、今でも開発当初の良好な街並みが維持されています。

昭和30年から40年代に開発された住宅地では、住宅の老朽化に伴い建て替えが進んでいます。大規模な団地においては、築30年を超えるものも多くなっています。

平成14年に策定した現行区プランのこれまでの達成状況について、説明します。

代表的なものをスクリーンにお示しします。

まず、たまプラーザテラス等の商業集積や駅前広場の整備、高速鉄道3号線延伸の事業化に向けた調査に着手、横浜環状北西線の事業着手などがあります。また、アートフォーラムあざみ野の整備、コミュニティハウス2か所のみたけ台、荏田西の整備など、活動の拠点となる施設の整備があります。

それでは、青葉区プラン改定案の概要について説明します。

まず、まちづくりの理念ですが、「次世代に引き継ぐまち」づくりを目指す～魅力的なまちの維持・発展・創造～」を掲げています。まちづくりの理念を実現するための取組の方向性として、次のことに重点を置いてまちづくりを進めていきます。

- 1、多様な世代に魅力的なまちづくり。
- 2、水と緑の環境を維持・発展・創造させるまちづくり。
- 3、魅力的な街並みとコミュニティを維持・発展・創造させるまちづくり。
- 4、安心して暮らせるまちづくり。
- 5、地球環境に配慮したまちづくり。

次に、将来都市構造について説明します。

将来都市像を実現するため、鉄道駅周辺の利便施設へのアクセスが容易にでき、まとまった自然の魅力を感じられ、さらに環境負荷の少ない都市構造として、鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地を基本としています。また、鉄道が主に区の南側を通っていることから、鉄道駅周辺だけではなく、より身近なエリアにおいても日常生活に必要な機能を集積した拠点を設けます。

また、都市活動の拠点として、鉄道駅を中心とするエリアを生活拠点、駅まで離れた大規模団地を含むエリアを生活支援拠点と位置付け、鉄道沿線の特色を生かした機能集積を図るとともに、拠点同士で連携を図っていきます。

また、交通ネットワークや、水と緑の骨格を形成していきます。

次に、将来都市構造を実現するため、スクリーンにお示しする六つのテーマ別まちづくり指針を掲げています。ここでは、主な内容について説明します。

まず、土地利用計画、住宅地及び拠点づくりです。土地利用として、基本的に現在の土地利用規制を継承し、農地や樹林地等の自然的土地利用を初め、住居系、商業系、業務系の土地利用を適切に配置し、それぞれの機能の保全・向上・集積を図ります。

地域の拠点づくりとして、都市活動の拠点となる生活拠点では、鉄道駅ごとの駅勢圏の大きさや機能の広域性に配慮し、土地を高度利用しながら、地域の特徴を生かした個性ある生活拠点づくりを進めるとともに、鉄道沿線において機能集積を図ることにより、多様な世代に対する魅力を創出します。

また、生活支援拠点では、鉄道駅まで離れた住宅地の生活利便性の維持・向上を図るため、日常的な買物・サービス施設の維持及び地域交流の場や高齢者・子育て支援等の地域のニーズにあった機能の誘導を図ります。

また、きめ細かなまちづくりとして、良好な市街地環境を維持・形成するため、きめ細かなまちづくりを進めます。

また、地区計画や建築協定などの制度を活用したまちづくり活動を推進していきます。

次に、交通ネットワークづくりですが、高速横浜環状北西線の整備により、青葉区と市内各地及び他都市との連携を強化していきます。

また、高速鉄道3号線の延伸などで、広域的な交通利便性の向上を図ります。

さらに、生活支援拠点と鉄道駅とを結ぶバス路線については、利用促進を図るとともに、維持・充実に努めていきます。

続いて、水と緑の環境づくりです。緑の拠点として、樹林地を中心とした里山については、特別緑地保全地区などを活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図ります。

水と緑の軸として、鶴見川、早渕川、恩田川、奈良川などの河川と、その周辺の田園風景の保全などを行います。

続いて、暮らしを支えるまちづくりです。区民活動の拠点となる区民活動支援センター、国際交流ラウンジについては、区民がより利用しやすくなるよう、再整備の検討

を行います。また、地域の活動を支える中心的施設として、コミュニティハウスを中学校区程度に一か所整備し、地域活動の高揚を図ります。

最後に、魅力と活力のまちづくりです。住宅地の景観づくりとして、住宅地の特色ある景観を保全・育成するため、景観計画や地区計画などにより、色彩、緑などに関するルールづくりを進めていきます。

また、青葉区の特徴を生かしたビジネスや雇用の場の創出と住民活動づくりとして、子育て支援や高齢者支援等、郊外住宅地ならではのテーマを持ったビジネスや住民活動の育成と創出を行います。

以上で説明を終わらせていただきます。御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1190号について質疑に入ります。御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●渡邊委員

今、参考資料6-2のマスタープランの改定状況のグラフを見せていただいているのですが、非常に青葉区だけ期間が長いなと感じました。さまざまな区がいろいろなやり方をしているかと思うのですが、まずそこについて何か特殊なものがあったのかどうか、伺いたい。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

これまでの手続というところですが、平成14年に現行のプランもつくっていますが、そのときに区民会議や地域の懇談会等と、かなり丁寧にやったと考えています。今回この改定ということで、全体構想の内容等も踏まえての改定ということで考えていますが、そのときの状況も踏まえて、青葉区として特色のある進め方をしていきたいと考えています。

●渡邊委員

その特色のあるところを聞いたかったのですが、特色がイコール丁寧ということでしょうか。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

それが特色の一つということで、プランの策定を進める中では、区民の皆様に意見募集等を行ったところ、かなり多方面の方々から多くの御意見をいただきました。

また、青葉区における区民の方々の意識・関心も非常に高いと考えていまして、より多くの意見を反映させることを趣旨に、こういったプロセスをとらせていただきました。

●渡邊委員

平成31年までにまだ残っている区はあります。もちろん、それぞれの区が一生懸命やっているかと思うのですが、是非参考になればということで、質問しました。

また平成31年度までに策定を予定されて、区の中で、例えば現段階である程度この

年度でと思っていたものが変わるというようなものがあれば教えてください。

●都市整備局地域まちづくり課長

現在残っているのは青葉区以外ですと11区あるのですが、どこがというわけではありませんが、やはり全体的に3年で想定していたのですが、議論している中でもう少し庁内的に議論したほうがいいのか、区民の方に御意見を聞いた中で丁寧に対応したほうがいいのかというような状況になって、少し延びるといような区は幾つかあります。ただ、現時点で今後の予定については、ここで明言することは差し控えさせていただきます。

●渡邊委員

私も今、鶴見区が延びるとい答えを聞いたかったのですが、鶴見のほうは京浜臨海部の再生マスタープランが今年度調査、また来年度ということですので、臨海部を抱える鶴見区として、ある程度方向性を見て、それで一度それも含めて区のマスタープランに反映しようということ1年延びたいと思います。さまざま区でもそういう上位計画等、また関連の地区計画との整合性もあると思うので、その辺は連携してスムーズにいくような形で年度を設定したほうがいいのかと、このような意見をしたかったので、質問しました。

●鈴木委員

基本的なこと質問ですが、区プランと地区プランということですが、地区プランというの、そもそも都市計画手続の中で定めるものなのかどうか。実際、青葉区では今後、地区プランをどうされていくのかを教えてください。

●都市整備局地域まちづくり課長

地区プランについても全く区プランと同様の手続をとって定めるものでございますので、このスライドの4枚目にあるような流れでいくものと御理解ください。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

青葉区の状況ですが、現時点で具体的にこの場所で地区プランを定めようといような予定をしているところは、現在のところありません。具体的なまちづくりを進めるにあたっては、より詳細な都市計画の方針等を示す必要がある地区において、そういった地区プランの策定なども検討していきたいと考えています。

●行田委員

今、鈴木委員の質問に関連するのですが、計画自体は青葉区ができる段階からいろいろな声が入り、そして勝手に乱開発されたという形ではなくて、やはり計画的につくられた町だというのが先ほどの説明だったと思います。

こうした形でこのマスタープラン自体も非常によくできて、今回の改定もいいなと思っています。まさに今、地区計画の話が出て、実際よくできた町で、私も住民の一人ですから、いいなというふうに思うのですが、一方では、後で都市計画決定されている道路であるとか、そうした計画がなかなか進まない。ほかもあるかもしれないですが、

そこの中で今回改定をすると。さらに今、地区計画の話がありましたが、駅周辺の計画は実はなかなか前に進まない現実があるということです。

こういうことも振り返りながら次の改定はやっていかなければいけないのではないかと。今回この形でもいいのだが、今後やるにあたって恐らく、地区計画をやるときに、これができていないではないかという話が相当出てくるはずですが。こういうことの反省も踏まえて、次に向かって前に進むべきではないかとも思うのですが、御意見があれば伺っておきたいです。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

行田委員の御意見のとおりではないかと思っています。青葉区の特色としては、駅ごとに特色あるまちが形成されているというのが大きな特徴の一つとなっています。その中で、各駅の再整備等をどのように進めていくかというのが非常に重要なテーマだと思っています。周辺との調和等も考えながら、また先ほど説明もありましたが、駅勢圏の大きさなども考えながら、地域ごとに具体的なまちづくりの検討をしっかりと進めていきたいと考えています。

●蕪木委員

青葉区は、住み続けたい・住みたいまちと言われていまして、昨年度の区民意識調査でも85%近くの青葉区に住み続けたいという回答がありました。今年度の青葉区の運営方針でも、住み続けるということを基本姿勢としているようなことを広報等でお見受けしています。この指針でも青葉区の将来都市像として、誰もが住み続けたい、住みたいまちとして、これまでの自然的な環境や街並みを今後とも引き続き維持・発展させ、活力あるコミュニティの姿をあらわしていくとしています。

ところが、第2章の2のところ、将来都市像のところですが、鉄道駅中心のコンパクトな市街地という考え方が出されています。この点について、例えば郊外部、青葉区の住宅地域において福祉施設や子育て関連、教育関連施設の整備が進められなかったり、縮小されたりするのではないかと、そういうことが市民生活に大きな打撃となるのではないかと。あるいは、駅周辺地区への集中によって身近な商店街やスーパーが閉店し、生活に大きな影響が出るのではないかと。それから、地域へのバス路線の縮小が進むのではないかと。一方で、駅周辺においても過度の開発によって既存住宅地との深刻な齟齬が生じるのではないかとといった多くの懸念が存在します。

先ほども説明がありましたように、青葉区は区域の南側に鉄道が通っており、北側に住宅市街地が川崎のほうに接するところまで広がっており、駅周辺以外にも住民生活の基盤になっているところ、あるいはにぎわいのある地区が存在しており、駅だけを中心とした都市構造ではありません。

●森地会長

時間が押していますので、なるべく簡潔にお願いします。

●蕪木委員

いろいろな問題が地域にあるので、一律的に全市プランをトップダウン的に適用すべきではないと考えます。本当に住み続けたいということは、住みなれたそれぞれの身近な地域で住み続けるということであり、住み続ける生活圏を形成していくことだということで、決してコンパクトな市街地を作り上げていくことではないと考えます。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

御意見ありがとうございます。青葉区でも同じように、駅から離れた住宅地の生活利便性の維持向上などを図ることが非常に重要なことであると考えています。そういった考えのもとで、プランの中では将来の都市構造ということで、生活支援拠点を設けることですか、もしくは歩いて暮らせるまちづくりを目指して、コミュニティ・リビングというようなコラムになりますが、そういう考え方を示しています。

また、生活支援拠点となっていないエリアについても、生活支援拠点という位置付けではないのですが、例えば第3章の4番、暮らしを支えるまちづくりというところにも示しているのですが、地域での生活に必要なとされる機能をしっかり充実させていくということで、誰もが住みなれたまちをつくっていく、安心して豊かに暮らしていけるようなまちづくりを進めていくということを記載していますので、そういった形でまちづくりを進めていければと考えています。

●蕪木委員

従前プランは地区計画などが多い区でしたので、建物の高さを抑えていくというような指針の書き方になっていたのですが、今回プランは土地を高度利用しながら進めると、はっきり書かれています。青葉区の特徴あるいは環境は、高度利用をしてこなかったことが青葉区の魅力・特徴・財産だというふうに考えているのですが、この辺は開発だけを優先するのではなくて、住み続けるということを考えた上で考慮いただきたいと考えます。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

土地活動の拠点となる鉄道駅、こういったところを中心とした生活拠点では、先ほども説明にありましたが、地域の特徴を生かした個性ある生活拠点づくりを進めるということ、また機能集積を図るということで、多様な世代に対する魅力を創出していくことが必要であると考えています。そういったところで、駅周辺については、高度利用していくということも考えていかなければいけないと考えていますが、実際にどういうまちづくりをするかということについては、やはり駅ごとの駅勢圏の大きさや機能の広域性から、地域の状況も踏まえながら検討していきたいと考えています。

●高見沢委員

別の観点の御質問なのですが、次世代の郊外まちづくりを東急さんや横浜市も一緒にやっています。そういったものの成果というか、あるいはこのプランとの関係というか、いろいろ探してみているのですが、この表現上ではなかなか見当たりません。例え

ば後ろの今後の進め方のところに書いてあるかなと見てみると割と抽象的に書いてありますし、その辺について、どういう関係になるか。あるいは、まだ成果が着地していないので、次の見直しのときに反映させるものなのか、あるいは、それはあくまでも民間の動きなので、この計画とは全く関係ないというスタンスなのか。その辺を教えてください。

●青葉区区政推進課まちづくり調整担当係長

先ほどコミュニティ・リビングという話をいたしました。改定案の62ページを御覧ください。そちらに次世代郊外まちづくりの件について書かせていただいています。2段落目になりますが、現在は、「次世代郊外まちづくりは」というところですが、たまプラーザ駅の北側地区をモデル地区としまして、さまざまな取組を進めているところです。

例えば今、地域あとは民間事業者、行政などとの協創スペースとしてのコミュニティ・スペースがオープンしたりなどの取組の成果は出てきています。その取組の成果を今後ほかの田園都市線沿線のほかのエリアに対しても広げていけるように、区としては今後とも取り組んでいきたいと考えています。

●高見沢委員

現段階ではこういうとらえ方ということですね。

●蕪木委員

今、高見沢先生から反映という話だったのですが、62ページのところで、次世代郊外まちづくり構想2013というところを今回の改定案の区プランに置きかえてみると、全くぴったりはまります。駅中心のコンパクトな市街地にしていく、そして駅周辺は高度利用を図ると。まさにその辺が今回の区プランの改定の中でしっかり反映されているというのが現状だと考えています。

●森地会長

御意見ですね。

●蕪木委員

意見です。

●森地会長

私はこの何年間か、主要な鉄道沿線の研究会をやっています。基本的に西側の東急、小田急、それから京王の側は若い人たちも入ってきて、人口ピラミッドが余り崩れないのです。もちろん高齢化はしています。逆に北側・東側は、人口ピラミッドがそのまま上に上がっているのです。かつて我々が若い頃は、例えば草加とか越谷は若い人が来てもすぐ出ていってしまうのが悩みでしたが、今は全く逆になっています。これが続くと結局、鉄道沿線はいろいろな商業も、いろいろな活動が低下していくと。これをどうしたらいいか、政府は多摩ニュータウンがどうかとやっているのですが、そういう問題ではなくて、沿線格差がものすごく広がっています。

結局、若い人たち、若い世代が入ってくるということ、つまり世代ミックス型にしていかないと、地域としてはなかなか活性化しないのだが、これに対して町をいじることについては逆の抵抗もあります。こういう中でどう考えるかは大変大きな課題だろうと思います。典型は、前々回問題になった根岸線の沿線などの再開発で、「いや、今静かなところだから、このままにしてほしい」という話と、放っておくと完全に高齢化して、地域の活力がダウンしていく。こういう問題を我々はどうかという問題に直面しているのだろうと思います。

商業地も住宅地も何らか再開発の手があると、必ずそこには新しい人たちが来るのですが、それができるところとできないところがある。それから、先ほど余り明示的にお話にならなかったのですが、団地です。この駅から遠い団地をこれからどう考えていくかということのも大変大きな課題だろうと思います。高見沢先生は多分そういうことをきちんと考えろということをお指摘になったのだろうと思います。

それでは、1190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

原案どおり了承します。

(2) その他案件

ア 議第1191号 建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置

イ 議第1192号 建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局市街地建築課長

議第1191号と第1192号について、建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置に関する案件ですので、一括して説明します。

初めに、建築基準法第51条に関する手続等について、御説明します。

建築基準法第51条では、「卸売市場などのほか、その他政令で定める処理施設として、一般廃棄物処理施設や産業廃棄物処理施設等は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、または増築してはならない」と定めています。ただし、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りではないとしています。

こちらが、処理施設の設置に関わる流れになります。

下の段に審議とありますのが本日の都市計画審議会です。本日の審議会に諮る前に、騒音や振動などの生活環境影響調査や周辺住民等への説明などを行っています。今後の手続についてですが、本日の都市計画審議会でお審議の上、御了承いただいた場合には、答申を受けた後に建築基準法第51条の許可をすることとなります。この許可を受けて事

業者は、市に廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく手続を経て、施設の工事に着手することとなります。

次に、建築基準法第51条の許可基準について説明します。

本市では、平成18年4月に許可基準を定めていますが、地域の環境に配慮するとともに、1、立地、2、周辺環境、3、道路・交通等、4、住民説明の4項目に適合しなければなりません。詳しくは、お手元の許可基準を御覧ください。

初めに、議第1191号の計画内容について御説明します。本案件は、横浜市金沢区福浦1丁目15番1において、アイテック株式会社が焼却施設を計画するものです。

建築基準法第51条の許可対象となる処理施設について説明します。

対象の処理施設は、汚泥の焼却、廃プラスチックの焼却、その他の焼却の3つになります。それぞれの処理施設の能力が法第51条の許可対象規模を超えるため、許可が必要となります。

次に申請地ですが、産業振興センター駅の東に位置します。

用途地域は工業地域となっています。

こちらは、計画地周辺の状況を示す航空写真です。

北側は海岸となっており、東側・西側・南側には工場や産業廃棄物処理施設が立地しています。

次に、周辺道路からの搬出入ルートに関して説明します。

搬入は、幅員36mの市道55号線から、幅員22m及び12mの市道を経由します。搬出は、幅員12mの市道を経由し、市道55号線に至ります。本施設における1日当たりの搬出入車両は、合計45台です。発生交通量は往復で換算し、1日当たり90台となり、市道55号線の現況交通量に対して少ないものになっています。

続いて、申請地の配置図です。赤線で囲まれた範囲が申請地です。搬入については、敷地西側の出入り口から、計量した後、施設内へ搬入します。搬出については、燃え殻、ばいじんを西側及び北側出口より搬出します。

画面は、処理のフローです。廃棄物を受け入れ後、焼却し、各過程を経て、排ガスは煙突より排出され、燃え殻、ばいじんは最終処分場へ搬出されます。稼働時間は24時間になります。

施設平面図になります。建築物内に搬入された廃棄物は、ごみピットに投入され、屋外施設の処理へ移ります。

屋外施設の平面図になります。燃焼室で焼却した後、減温塔、サイクロン、フィルタ、触媒施設と進みます。排ガスは煙突から排出され、燃え殻、ばいじんは排出されます。設備は、低騒音・低振動のものを使用します。さらに騒音に対しては、防音壁を設置し、影響が出にくいようにしています。臭気は、屋内を負圧とし、内部の悪臭が屋外へ漏れない構造とします。

次に、工場棟の立面図です。御覧のとおりです。

続いて、屋外施設の立面図です。煙突の高さは35mとなり、防音壁の高さは5.5mとなります。

次に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく、生活環境影響調査を行った結果です。環境に影響が少ない設備を使用するなどの対策を講じており、基準を満たす結果となりました。こちらは大気質の結果です。

画面は、騒音、振動、悪臭の結果です。

次に周辺環境ですが、敷地周辺一帯は工業地域であり、100m以内に学校、病院はありません。

また、敷地周辺は、工業会である金沢産業連絡協議会に属しますが、隣接地、工業会への事前説明については、反対意見はありませんでした。

次に、本案件の環境影響評価に関する手続の状況です。本案件は、環境影響評価条例上、第2分類事業に該当する施設です。平成27年10月に、横浜市環境影響評価審査会に諮問し、平成28年3月までの審議を経て、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがない事業との判定がなされています。

以上により、本案件に対する本市の評価としましては、大気質・騒音・振動・臭気の発生源に対して十分な環境対策を講じていること。

また、環境影響評価の手続においても、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがないと判断された上で、生活環境影響調査を実施し、大気質・騒音・振動・臭気の最大予測値が基準を満たす結果となっていること。臨海部の工業地域に立地し、工業の利便を害する施設ではなく、周辺に学校等の施設がないこと。幹線道路に至る間の道路は十分な幅員を有しており、かつ施設への搬出入車両は周辺交通量と比較して少ないこと。隣接地の所有者等に事業内容を説明し、理解を得ていること。

以上の理由により、敷地の位置は都市計画上、支障がないと考えます。

続いて、議第1192号の計画内容について御説明します。

本案件は、横浜市戸塚区上矢部町においてJWケミテック株式会社が、ファミリーレストラン等の外食産業や学校給食センターなどから排出される食品系有機汚泥を脱水する処理施設を設置するものです。

脱水施設は、現行の3機の老朽化に伴い、1つは廃止、残り2つは更新します。

建築基準法第51条の許可対象となる処理施設について説明します。

更新後の2機合わせた計画処理能力が許可対象処理能力を超えるため、建築基準法第51条の許可が必要となります。

次に、申請地ですが、JR東海道本線・横須賀線の戸塚駅から北に約2kmに位置します。

画面は、拡大した用途地域図です。申請地は工業地域となっており、横浜第二工業団地共同組合連合会建築協定の協定区域に隣接しています。

次は、計画地周辺の状況を示す航空写真です。南側には事業所が立地しています。

西側は竹やぶとなっています。東側は事業所が立地しています。北側は住宅が立地しています。

次に、周辺道路からの搬出入ルートについて説明します。

搬出入は、幹線道路である県道瀬谷柏尾の工業団地入口交差点から横浜市道を経由します。

なお、市道の最小幅員は6 mです。本施設における1日当たりの搬出入車両は合計38台で、発生交通量は往復で換算し1日当たり76台となります。

なお、今回は設備更新のため、発生交通量に変化はありません。

続いて、配置図です。赤線で囲まれた範囲が申請地です。搬入については、敷地南東側の出入り口から進入し、施設1階へ搬入します。搬出については、処理で発生した残渣物を施設1階より搬出します。

次に、処理フローです。搬入された汚泥は受け入れ・計量を行い、貯留槽へ運びます。凝集剤を注入し濃縮させ、脱水処理をします。脱水された汚泥は搬出され、自社の別の工場にて再利用されます。排水は処理した後、下水道へ放流します。稼働時間は8時から17時までの9時間になります。

次に、工場内の施設平面図です。汚泥は1階に搬入され、貯留槽に凝集剤を注入します。その後、2階の脱水機へ運び、脱水処理をします。残渣物はホッパーにより1階へ運び、搬出します。

こちらは立面図です。御覧のとおりです。

次に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく生活環境影響調査を行った結果です。環境に影響の少ない設備を使用し、また、建物内に設置する計画であるため、基準を満たす結果となりました。

次に周辺環境ですが、敷地周辺一帯は工業地域であり、100m以内に学校や病院はありません。また、隣接地・工業会への事前説明については、反対意見はありませんでした。

施設の概要は以上のとおりです。

本案件に対する本市の評価としましては、騒音・振動・臭気の発生源に対して十分な環境対策を講じていること。また、生活環境影響調査を実施し、騒音・振動・臭気の最大予測値が基準を満たす結果となっていること。内陸部の工業地域に立地し、工業の利便を害する施設ではなく、周辺に学校等の施設がないこと。幹線道路に至る間の道路は十分な幅員を有しており、かつ施設への搬出入車両は現状と変更がなく周辺交通量に対して影響が少ないこと。隣接地の所有者等に事業内容を説明し、理解を得ていること。

以上の理由により、敷地の位置は都市計画上、支障がないと考えます。

以上、議第1191号と第1192号の説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1191号、1192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ろうかと思しますので、質疑について2件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、御意見・御質問をお願いします。

●村松委員

戸塚区のほうについてお伺いしたいのですが、食品系汚泥というのは、つまり生ごみですか。

●資源循環局産業廃棄物対策課施設指導係長

このケミテックのほうに搬入される汚泥ですが、いわゆるグリストラップ汚泥と呼ばれるものです。食品を扱う事業者さんが設置する油水分離槽と言われるようなもので油と水を分け、その後に水を放流するという仕組みになっているのですが、そのときにたまる油分を含む汚泥と考えていますので、いわゆる生ごみとは別のものと考えていただければと思います。

●村松委員

わかりました。ここは更新ということなので今まで同じなのでしょうけど、工業団地ではあるのですが、かなり住宅が入り込んでいるようなところで、道が工業団地にしては非常に狭いです。周辺の県道も割に渋滞しますし、隣接地区からは問題はないということだったのですが、周辺の地区から、今回ではなくても今までに、こういうごみを積んだトラックがたくさん走るといことで問題などはなかったのですか。

●資源循環局産業廃棄物対策課施設指導係長

産業廃棄物対策課の近藤です。この事業者に関して、そういった苦情等を我々のほうで受付けたという形跡は今のところありません。

●森地会長

そのほか、いかがですか。よろしいですか。

それでは、議第1191号・1192号は一体の都市計画ではありませんが、まとめて決をとりたいと思いますが、よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

議第1191号・1192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

原案どおり了承します。

本日の審議案件は以上です。

9 報告事項

(1) 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

報告事項が2件ありますので、事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

報告事項1、整開保等及び線引き全市見直し（第7回）について、報告します。後ほど改めてこれまでの経緯を説明しますが、このたび都市計画公聴会を開催し、平成29年4月に公述意見の要旨と横浜市の考え方を公表しましたので、本日、報告します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び3方針、並びに線引きの概要について説明します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保及び都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の3方針を整開保等とし、根拠法令はスライドのとおりです。整開保と3方針はそれぞれ法律上独立していますが、区域区分、いわゆる線引き、地域地区、都市施設など個別の都市計画の上位方針として関係するものです。

整開保では、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする都市計画の基本的な方向性を示すもので、都市計画の目標、線引きの方針や、主要な都市計画の決定の方針を定めています。

次に、3方針のうち都市再開発の方針では、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めています。

住宅市街地の開発整備の方針では、実現すべき住宅市街地のあり方、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めています。

防災街区整備方針では、市街化区域の密集市街地内の各地区について、防災街区としての整備を図るための方針を定めています。

次に線引きですが、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整開保の線引きの方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分を定めるもので、市街化区域は既に市街地を形成している区域、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされています。

これまで、整開保等及び線引きについては、画面にお示しするように昭和45年の当初決定から全6回の全市見直しを行っていています。

続いて、権限の移譲について説明します。

平成23年8月の都市計画法改正により、平成24年4月に3方針及び線引きの決定権限が神奈川県から本市へ移譲され、平成26年6月の法改正により、整開保についても平成27年6月に決定権限が本市に移譲されました。

続いて、これまでの経緯について説明します。

平成27年3月に整開保等・線引き見直しの基本的考え方を策定し、この基本的考え方を踏まえ、見直しの素案の案を作成し、平成27年11月に説明会を行うとともに、市民意見募集を行いました。その後、いただいた御意見等を踏まえて見直しの素案を作成し、説明会を行いました。平成28年12月から都市計画公聴会を行い、本年4月公述意見の要旨と横浜市の考え方を公表しました。

公聴会の開催状況について御説明します。

平成28年12月16日に、整開保等については10名、線引き全市見直しについては12名の方に公述をしていただきました。線引き見直しに関連する個別案件についてはスクリーンにお示しするとおりです。

整開保等でいただいた公述意見としては、団地建替計画に関する意見、地域住民の合意形成が図られていないとする意見、地方自治法の趣旨から市街化調整区域を減らさないことを求める意見などです。

また、線引き全市見直しでいただいた公述意見としては、都市的な土地利用がなされている土地等について市街化区域に編入することを求める意見、今後、土地活用や道路拡幅等を行うため市街化区域に編入することを求める意見、緑地・農地・生態系等の保全に関する意見などです。

また、公述の多かった栄上郷町猿田地区でいただいた公述意見としては、開発による地域活性化や緑地保全等を図る市素案を評価する意見、市素案や開発の撤回・中止、緑地の全面保全等を求める意見、自然・緑地に関する意見などです。なお、公述意見の要旨と横浜市の考え方についての資料をお手元に御用意いたしましたので、御参照ください。

最後に、今後の都市計画手続について説明します。

今後は、都市計画案を作成し、都市計画法第17条に基づく縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。そして、本審議会の議を経て、都市計画変更の告示となります。なお、都市計画変更については、平成29年度末を想定しています。

以上が、整開保等及び線引き全市見直しに関する報告です。

●森地会長

それでは、報告事項1について御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●村松委員

今回これは報告事項ということで、特にこの栄上郷町の問題は公聴会が行われたとき新聞記事にもその様子が出まして、それによりますと朝日新聞の1月19日ですが、過去に東急建設による開発計画が出されたが、2008年には都市計画審議会で認められなかったと記事に書いてあります。ということは、かなり都市計画審議会で審議すべき案件だと思うので、報告だけではなくて審議が必要ではないかと思うのですが、それはこの29年度末の審議会で、もう少し審議して決めるということですか。

●建築局都市計画課長

今予定していますのは今年度末ということですが、こちらは過去に一度、都市計画提案制度という制度を使っています。こちらは地権者の皆様が都市計画の内容を変更とか提案をしていただく制度で、一度こちらの審議会に上げたということではなくて、この都市計画の提案を受けた段階で、評価委員会で否決がされたということです。

今回その否決を受けて、改めてこの審議会にまだ諮問してはいませんが、今の段階は改めてこの都市計画提案制度という手続をし直し、中身を少し変更して、評価委員会では通りました。今回は案をいろいろと御意見を頂戴していますが、公聴会を行い、いろいろと御意見をいただいているという状況です。

今後は、先ほど説明しましたとおり、線引きの全体の見直しとともに、都市計画審議会に上程を予定をしています。

●都市整備局地域まちづくり課長

一点だけ補足します。先ほど2008年に否決されたという計画ですが、これは今回の計画とは全く異なっています。以前は舞岡上郷線の東側も大きく宅地開発することになっていましたが、今回は基本的には線引きするのは西側だけに限っていますし、あと西側についても緑地保全のエリアを相当多くとったような計画になっています。

(2) 横浜市都市計画マスタープラン旭区プランの改定について

●森地会長

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。報告事項2について説明をお願いします。

●旭区区政推進課長

それでは、都市計画マスタープラン旭区プランの改定素案について説明をさせていただきます。

まず改定の進め方ですが、これまで区民の皆様とのワークショップ等を踏まえまして改定素案を取りまとめまして、現在、意見募集中です。今年度末には改定案を確定しまして、30年度の本審議会に付議をさせていただく予定となっています。

次に、旭区の現状ですが、御覧のような人口ですが、65歳以上の高齢者数が約7万人となっておりまして、全18区中、最も多い状況となっています。特に若葉台団地を初め、大規模団地ではいずれも高齢化率が40%を超えています。また、最寄り駅まで15分で到達することのできない、画面で白色の部分になりますが、ここ旭区では、旭区は赤く囲っていますが、白色のところが多く分布をしまして、大規模団地もそれに含まれているという状況です。

一方で、まとまった貴重な緑地が保全されていまして、自然豊かな環境というのが特徴となっています。

まちづくりについては、二俣川駅南口地区の再開発を初めとしまして、御覧のよう

な大きな動きが控えているところです。

こうした現状を踏まえて、改定素案の中では、旭区の目指す将来像を「いつまでも住み続けたいまち～安心・健やか・ふるさと 旭～」といたしました。この将来像の実現に向けて、土地利用の方針などの御覧の①から⑤までの五つの方針を定めています。

ここからは①から順に、お時間の関係もございましたので簡潔に説明します。

1つ目の①土地利用の方針ですが、いつまでも住み続けられるまちづくりを目指してまいります。二つ書いていますが、市街化区域、それから市街化調整区域の方針をこのような形で定めるとともに、この画面の地図で赤い丸で囲っていますが、こちらは鉄道駅をあらわしていますが、鉄道駅周辺では日常生活の利便性向上に寄与する土地利用を図っていきます。

土地利用の方針の実現に向けた取組として、相鉄線の連続立体交差化に合わせた鶴ヶ峰駅北口のまちづくりを進めるとともに、下になりますが、一部が旭区に属しています旧上瀬谷通信施設の土地利用を進めていきます。

次に、二つ目の交通の方針ですが、だれもが快適に移動できるまちづくりを目指してまいります。先ほど御説明しましたように、駅までのアクセスに課題のある地域が多いために、地域に適した交通手段の導入という支援を進めていきます。

また、バリアフリーの環境整備等を進めていきます。

画面の交通の方針の実現に向けた取組では、上にあります神奈川東部方面線の整備が進められていますほか、コミュニティバスの運行委員会の活動支援などを進めています。なお、自治体が主体となって構成している四季めぐり号の運行委員会については、今月、国土交通大臣からまちづくり功労者表彰を受賞しています。

次に三つ目の方針、環境の方針ですが、豊かな自然と身近に触れ合えるまちづくりを目指していきます。緑の環境を保全し、緑に触れ合える機会を増やすとともに、帷子川の水環境の保全を進めていきます。

環境の方針の実現に向けた取組では、水辺愛護会と連携をいたしまして、アユが遡上できる環境づくりを進めています。それから、公園愛護会と自治会による活発な清掃活動が行われていて、下の写真にあります南本宿市民の森愛護会についても、今年、みどりの愛護功労者国土交通大臣表彰を受賞しています。

次に、四つ目の魅力と活力の方針では、生き生きと活動し、交流できるまちづくりを目指します。画面には、先ほど説明しました赤色の鉄道の丸のほかに、青色の丸で大規模団地を記載しています。大規模団地を初めとする郊外の住宅地についても、持続可能なコミュニティの形成ということで、取組を進めていきます。また、農業の振興、区内施設と連携した活性化の取組を進めていきます。

魅力と活力の方針の実現に向けた取組では、画面上部にあります大規模団地については、今年度から旭区内の大規模団地において、郊外部の住宅再生の先行モデルを構築するという検討事業を開始しました。それから、画面下になりますが、集客施設として

ズーラシアが旭区内にあります。

次に五つ目の、最後になります。防災と防犯の方針では、安心して安全に暮らせるまちづくりを目指していきます。治水対策や浸水対策のほか、特に旭区で相談件数の多い空き家・空き地対策を進めていきます。防災と防犯の方針の実現に向けた取組として、地域でさまざまな防災・防犯の活動が行われています。

最後に旭区プランの推進体制ですが、区民の皆様、事業者、行政が本プランをまちづくりの指針として共有して、それぞれの役割を果たしながら、協働によるまちづくりを進めていきます。特に本日御紹介しましたように、旭区では区民の方々による主体的で活発な活動がありますので、地域としっかり連携しながら本プランに位置付ける施策を着実に推進していきたいと考えています。

以上で説明を終わります。

●森地会長

それでは、ただいまの御報告について御意見・御質問がありましたら、どうぞ。

●小粥委員

私も旭区に暮らして長いものですから、高齢化がかなり進んでいるまちですし、人口の減少もこれから進むのではないかとされているまちであります。一点だけお伺いしたいことがあります。

交通の方針の実現ということで、今、神奈川東部方面線が実現に向けて建設中ですが、もう一つ、国土交通省の審議会答申の中に、いわゆる横浜環状鉄道というものが位置付けられています。それは中山から二俣川、二俣川から東戸塚に至る新たな鉄道計画ですが、旭区を北から南に縦断するという旭区にとっては極めて影響の大きい鉄道です。ところが、その鉄道計画については、今このプランの中には全く入っていないのですが、この位置付けはどのように考えていますか。

●旭区区政推進課長

交通の方針の一つ目に、今、委員から御指摘のありました横浜環状鉄道の推進ということで、旭区民の皆様から非常に期待の高いところです。先ほどの空白地域も横に相鉄線が走っているところはいいのですが、上部のほうのところは白い色になっていました。こちらの環状鉄道については、その推進ということでプランの中に明記をしています。

●小粥委員

入っているということでよろしいですね。

この環状鉄道は、先ほど区内の大規模団地の活性化に極めて効果が高いと言われているので、是非位置付けを高めて、これから積極的な議論を進めていただきたいと思います。

●鈴木委員

今の関連なのですが、その位置付けというのは、中山から二俣川までではなくて、

東戸塚までということによって位置付けられているということによろしいですか。

●旭区区政推進課長

平成28年度に都市整備局で、中山から二俣川とあわせまして東戸塚間における事業性の検討を今進めていまして、すべて旭区に路線が入りますので、是非全体を通じて推進という思いで記載をしています。

●森地会長

そのほか、いかがですか。

先ほども言いましたが、何でそういう鉄道沿線の勉強をしているかということ、基本的に東京から見て北側あるいは東側、あるいは東京の下町というところでは高齢化が激しくて若い人が入ってこないのが、優遇策をたくさんやっておられるのです。医療費をただにするとか、保育所・保育園をつくるとかです。ところが、税金でやることですから、限られているのです。片や鉄道の事業者からすると、高齢化するというのは通勤客が減る、それから沿線のビジネスが半分以上の収入ですから、そちらもうまくいかない。したがって、鉄道会社の人もそういうことについて、つまり若い人たちを誘致するようなまちづくりについて、もっと協力すべきではないかというのは私の発想だったのです。

そういうことをやっていましたら、たまたま最初に東急電鉄が横浜市と協定をされて、その後いろいろな会社がやり出したのです。重要なことは住み続けるという話だけではなくて、どうやって世代ミックス型にするかということが大変大きな課題です。ただし、先ほども言いましたように、やや年配の方から見ると、せっかくいいところに住んでいるからあまりいじるなという声も当然強い。こういう中でどうするかという課題があります。

それからもう一つは、ずっとデフレが続きましたので、都心の地価が下がって、都心回帰ということが起こりました。東京に一極集中と言われているのですが、ここにも誤解があって、東京に一極集中しているのは15歳から25歳までです。あとの世代は皆、流出です。かつては周辺3県に出ていたのですが、今は全国に向かって東京都からは流出しています。こういうことがあります。したがって、これをどう見ておくか。

それからもう一つは、地価が下がっていたのと同時に、若い世代はほとんど共稼ぎの方が多いため、かつて我々の世代は1時間圏くらいのところが住宅を探すところだったのですが、大体30分圏くらいしかなかなか売れないと。大手の不動産会社は皆そこに向かって集中して土地を買い、再開発を進めたのです。結果的に何が起こったかというと、地価が上がり過ぎて普通のサラリーマンが買えなくなってしまったのです。こういうことがあって、さらにもう一回郊外化する可能性があります。ただし、相当遠くても駅直近のマンションはすぐ売れてしまいます。例えば長津田とか海老名とか相模大野とか。こういう動向を我々はどう見ておくかということが大変重要です。

それから、景気がよくなると当然、東京圏には人口がもっと入ってきます。それから、都心の地価が買えなくなると郊外化をします。こういうふうに、デフレの間にずっ

と続いた傾向が少し変わる可能性があります。

最後もう一個だけ、人口問題研究所、今、社人研といいます、あそこの人口予測は25年間ずっと間違い続きです。東京は人口が増えないということをずっと言い続けたのですが、5年ごと国調ごとに追記はしていますが、ずっと間違っています。東京都は、今回15年の国調結果で東京の人口はあと2045年までは今以上の人口があるという推計に直しました。

こういう状況下で、横浜でみますと、西側のほうは今回初めて藤沢とかあちらのほうに流出になりました。今まではずっと流入だったのです。したがって、人口の動向がすごく変わっているときに、のんびりと住み続けられる町なんて言っていると、要するに活力がなくなってしまうということですので、時代がすごく動いてきて、この先がすごく重要だということをお理解いただきたいと思います。

最後もう一つだけ、各鉄道沿線の乗降客数を見ますと、大阪はほとんど下がって、東京は上がっているところと下がっているところがありますが、直近のところを見ますと皆上がっています。例えば1985年で見ると上がっているところと下がっているところが物すごく大きいのです。それをだんだん切ってきて、2005年ごろを100にしてやると、ほとんど各沿線の乗降客が同じ様に推移しています。ということは何かというと、その前10年や20年、各社がやってきた、あるいは各沿線自治体がやってきたことの影響がすごく大きくて、その時代に何をやっていたかということになります。

長々話してすみません。つまり、我々これから10年やるのが、その先々にもものすごく影響が大きいということをぜひ、特に議員さん方に御理解いただいて、ここで間違っていると先々が大変なことになるという御理解を賜ればと思って、話をさせていただきました。

事務局のほうでも、あまり住み続けられると今の人の話、今いる人だけ相手にやっているのではなくて、次の世代にどうするかということが重要ですから、是非御検討をいただければと思います。

それでは、御意見が出尽くしたようですので、以上で報告を終わります。

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。

●建築局都市計画課調査係長

今回の開催になりますが、11月13日月曜日午後2時から、会場は本日と同じラジオ日本クリエイト3階のA B会議室を予定しています。正式な開催通知は追ってお送りしますので、御確認ください。

事務局からは以上です。

11 閉 会

●森地会長

以上をもちまして、第145回横浜市都市計画審議会を閉会します。長時間にわたり御審議いただき、ありがとうございました。