

第168回

横浜市都市計画審議会

議事録

1	開催日時	令和5年8月25日（金）午後1時00分～午後3時25分	
2	開催場所	横浜市市会議事堂3階多目的室（WEB会議形式併用）	
3	議案		2ページ
4	出席委員及び 欠席委員		3ページ
5	出席した関係 職員の職氏名		4ページ
6	議事の内容		5ページ
7	開催形態	全部公開	

第168回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和5年8月25日(金)午後1時開始
 場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室
 (WEB会議形式)

■ 審議案件
 1 都市計画案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 1	1389	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更	<p>【都市再生特別地区 (みなとみらい21中央地区52街区地区)】</p> <p>本案件は、都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案を踏まえ、都市再生特別地区の変更を行うものです。 本提案について、本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域の趣旨などを踏まえ、総合的に評価した結果、都市計画の変更を行う必要があると判断しました。 そのため、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、本地区の国際競争力の強化を図るため、都市再生特別地区を変更します。</p>
No. 2	1390	横浜国際港都建設計画 地域冷暖房施設の変更	<p>【みなとみらい21中央地区地域冷暖房施設】</p> <p>みなとみらい21中央地区における街区開発の進捗に伴う熱需要の増加に対応するため、管路の追加・変更及びその他施設の追加を行います。 また、その他施設として追加するみなとみらい21中央地区第3プラントについて、あわせて立体的な範囲を定めます。</p>

2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 3	1391	土地区画整理法第5.5条第3項に基づく 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 の事業計画変更に対する意見書の審査	<p>【旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業】</p> <p>土地区画整理法第55条第3項の規定に基づき、意見書の内容審査を付議します。</p>

出席委員

横浜国立大学大学院教授
東京大学大学院教授
横浜市立大学国際教養学部教授
千葉大学グランドフェロー
横浜商工会議所副会頭
神奈川県弁護士会
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事
横浜市会議長
〃 副議長
〃 政策・総務・財政委員会委員長
〃 国際・経済・港湾委員会委員長
〃 市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長
〃 健康福祉・医療委員会委員長
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長
〃 水道・交通委員会委員長
自治会・町内会長
横浜のまちづくりに携わった経験のある者
〃
公益社団法人 街づくり区画整理協会 専門参与

高見沢 実
小泉 秀樹
齊藤 広子
池邊 このみ
坂倉 徹
杉原 光昭
岡田 日出則
大森 義則
瀬之間 康浩
福島 直子
横山 勇太郎
藤代 哲夫
坂井 太
竹内 康洋
磯部 圭太
高橋 のりみ
荻原 隆宏
古屋 文雄
大内 綾子
田中 隆志
清水 博

欠席委員

政策研究大学院大学教授
横浜市立大学国際教養学部准教授
東京都立大学大学院准教授
横浜農業協同組合代表理事組合長
横浜市会こども青少年・教育委員会委員長
神奈川県警本部交通部交通規制課長

森地 茂
石川 永子
橋本 美芽
柳下 健一
山浦 英太陽
佐藤 英

出席した関係職員の職氏名

都市整備局都心再生部みなとみらい・東神奈川臨海部推進課担当課長 佐藤 行 司
都市整備局都心再生部みなとみらい・東神奈川臨海部推進課課長補佐 林 未 来 子

都市整備局上瀬谷整備推進部上瀬谷整備推進課長 西 岡 毅
都市整備局上瀬谷整備推進部上瀬谷整備推進課担当係長 松 島 弥 生

(事務局)

建築局長 鵜 澤 聡 明
// 企画部長 清 田 伯 人
// 建築局都市計画課長 正 木 章 子
// 課長補佐 小 林 武 子
// 地域計画係長 小 鶴 和 誠 子
// 用途地域見直し等担当係長 岳 村 和 憲 子
// 都市施設計画係長 矢 野 憲 治

●事務局

定刻となりましたので、第168回横浜市都市計画審議会を開催させていただきたいと思っております。

本日は、森地会長が、急用のため欠席となっておりますので、横浜市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により会長から御指名いただきました高見沢委員に、今回会長代理をお願いしたいと思っております。皆様いかがでしょうか。

ありがとうございます。

それでは本日は、高見沢委員に会長代理をお願いしたいと思っております。

一言よろしく申し上げます。

●高見沢委員

御指名ですので、代理で議事を進めさせていただきたいと思っております。

●事務局

続きまして本審議会の進行等について説明させていただきます。

今回もこれまで同様、リモート参加を併用し、web会議形式とさせていただきます。委員の皆様におかれましては、運営面でお手数おかけしますがよろしく申し上げます。

次に、会議の開催について、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条に基づき公開とさせていただきます。

会場及びWebでの傍聴を認めるとともに、会議録も公開とさせていただきます。

なお、会場で傍聴される方は、事前にお示しした注意事項をWebで傍聴される方はお申込時に同意していただいた注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な進行と秩序の維持にご協力いただけるようお願いいたします。

続きまして、当審議会の委員をご紹介させていただきます。画面にお示しします皆様に御審議を諮りたいと思っております。

本年6月に、横浜市会議長及び副議長の改選がございました。ここで新たに就任された方をご紹介したいと思います。

瀬之間議長が遅れているということですので、後ほどご紹介したいと思います。

横浜市会副議長の福島直子委員です。

それと、今年度から新しく委員に就任されまして本日初めて来ていただきました委員の方もご紹介したいと思います。

横浜市町内会連合会からご推薦いただきました、古屋文雄委員です。

さらに今回の審議案件で、特別に御参画いただきます臨時委員がいますので、その方についてもご紹介いたします。

土地区画整理事業分野の清水博委員です。なお、清水委員につきましては3番目の案件のみの議決を有する形で御参画いただくことになっております。

次に定足数についてですが、本日御出席の委員は26名中、現在のところ19名ですので、横浜市都市計画審議会第6条に定めます2分の1の定足数に達しておりますので、これをご報告させていただきます。

次に審議案件の説明についてですが、事務局の説明に合わせて前方の画面に表示してまいりますので、順次御覧いただければと思っております。

Web傍聴の皆様におかれましては、事前にメールにて御連絡しましたとおり、画面共有の他、横浜市ホームページにも別添資料等を掲載しておりますので、必要に応じて御覧いただければと思っております。

次に、審議会委員の皆様には運営上の御注意を御説明させていただきます。

御発言の際は必ず挙手をいただきまして、高見沢会長代行からの御指名後に御発言いただけるようお願いいたします。御発言の際の注意事項となりますが、マスクは皆様つけていないので特に問題ないかと思っておりますが、少しマイクを離しながら御発言いただきたいと思っております。

マイクが近づきますと音が大きくなったりハウリングしたりして聞き取りにくい部分が出てきますので、御協力いただければと思います。

会場にお越しの皆様はその場で挙手していただければ、ハンドマイクをお持ちしますので、よろしくお願ひします。

リモートで御参加いただいております委員の皆様は zoom の挙手機能を使用して、挙手を行っていただければ、こちらから御指名させていただきます。

続きまして議決方法について説明します。会長が議案について賛否を図りし、賛成多数の場合に、会長が議案に案を了承する旨を宣言します。その際委員の皆様は挙手を求めます。

御発言と同じく、会場で御参加の委員の皆様は、その場で挙手をお願いします。

リモートで御参加の委員の皆様は、zoom アプリの挙手機能をご使用してください。

最後にリモート参加の委員で、通信トラブル等があった場合、緊急連絡先として事務局の連絡先 671-2657 に御連絡いただきますようお願いいたします。

最後に本日の審議案件についてですが都市計画案件が 2 件その他案件が 1 件となっています。事務局からの説明は以上となります。

では、会長代行、司会進行をよろしくお願ひします。

●高見沢委員

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。

●事務局

建築局都市計画課長の正木と申します。どうぞよろしくお願ひします。

それでは、議第 1389 号、横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更、みなとみらい 2 1 中央地区 52 街区地区の追加について御説明します。

本案件は、本年 3 月 1 日に受理した都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について 3 月 6 日に開催した横浜市都市再生評価委員会において、都市計画の変更を行う必要があると判断したため、都市計画手続きを進めてきたものです。

本案件は、前回 6 月開催の当審議会において都市計画提案の概要や評価委員会での評価結果についてご報告しています。

なお、お手元にお配りした、本案件資料の最後に都市再生特別地区みなとみらい 2 1 中央地区 52 街区地区都市計画素案の概要と記載された今回の都市計画提案の概要をまとめた資料と、都市計画提案に対する評価委員会での評価書をお付けしています。

それでは、本地区の概要について御説明します。赤線で囲まれた区域が今回都市計画を変更する区域ですが、みなとみらい 2 1 中央地区内のみなとみらい線新高島駅の東側に隣接する地区となっています。

こちらは航空写真です。地区南側の地下をみなとみらい線が通っており、西側には新高島駅、東側には高島中央公園が位置しています。こちらは、地区を新高島駅側から高島中央公園方面を見た現況写真です。現在はフェンスで囲まれ、空き地となっています。

現在の都市計画を御説明します。用途地域は青色で囲まれた本地区全域が商業地域に指定され、容積率は 800%、建ぺい率は 80%です。

高度地区は最高限第 7 種高度地区の最高高さ 31m、地区全域が防火地域に指定されています。また、本地区を含むみなとみらい 2 1 中央地区には、地区計画が定められています。地区計画では、地区を区分し、ゾーンごとに特色を持った土地利用を誘導しています。

本地区は、茶色のビジネスゾーンに位置しており、土地利用の方針では、都市内幹線道路に沿って、本社機能等が集積する質の高い業務地区とし、ショッピング、アミューズメント等を楽しめる商業サービス施設、及び文化施設も併せて立地するとしています。また、みなとみらい 2 1 地区の重要な都市軸の一つとして、ビジネスゾーンと海側を結ぶキング軸が提案区域の中央、東西方向に通っています。

建築物に関する制限としては、御覧のとおり建築物等の用途の制限などが定められ、建築物の高さの最高限度は300 mと定められています。

地区施設としては、緑色の丸の点線でお示しする位置に、主として歩行の用に供する空地が定められています。右側の図は、今回の提案区域周辺を拡大した図ですが、敷地中央を貫くキング軸の位置に幅員15 m以上、そこから北側街区につながる道路沿いに幅員4m以上の主として歩行の用に供する空地が定められています。

あわせて、赤く塗り潰した本地区は、赤線で囲まれた都市再生緊急整備地域及び緑色の線で囲まれた特定都市再生緊急整備地域の両方に指定されています。

次に、上位計画等における本地区の位置づけについて御説明します。

横浜市都市計画マスタープラン西区プランでは、みなとみらい21地区における方針、世界に誇れる都市空間の創造において、水と緑に親しめる憩いの空間を創造し、事業者の協力を得て、業務商業施設の壁面緑化や屋上緑化などを促進するとしています。

また、キング軸では、緑の主軸を形成するとしています。横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、国際ビジネス、ホスピタリティ、クリエイティビティの三つの視点から、都心機能の強化に取り組むこととし、世界中の人々を惹き付ける空間・拠点の形成を基本戦略に基づく施策の一つとしています。

また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針では、横浜みなとみらい地区の特定都市再生緊急整備地域の整備の目標として、企業誘致の推進や、魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進等により人と企業を惹きつける街を形成するとしています。

それでは改めて、今回の都市計画提案等の概要について御説明します。

提案日は、令和5年3月1日、提案者はDKみなとみらい52街区特定目的会社及び株式会社光優です。提案する都市計画は、都市再生特別地区、位置及び面積は御覧のとおりです。

提案の趣旨は、高規格オフィスやゲームアートミュージアム、オープンイノベーション機能、大規模緑化空間等の複合的な機能の集積により、都心機能の強化に貢献するものであり、また快適な滞在環境の創出や回遊性の強化により、にぎわいの創出や、企業誘致を促進し横浜経済を牽引する施設として、都心臨海地域の国際競争力の強化を図るとしています。

都市再生の貢献では1、世界中の人々を引きつける都市機能の導入、2、まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充、3、脱炭素化への取組と防災機能の強化、4、エリアマネジメントでの取組として御覧の内容が示されました。

具体的な取組の例としては、まず、世界中の人々を惹きつける都市機能の導入の一つとして示された、世界初ゲームアートミュージアムでは、ゲームの持つ芸術性に着目した、グローバルな集客が期待される美術館を整備し、先端技術を使った展示により複合芸術としてのゲームに触れ合う機会の提供を行うとしています。

まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充で示されたキングデッキの多機能化整備では、地区内の主要な歩行者動線となるキングデッキを、緑に包まれた様々な居場所が連続するオアシス的空間として整備し、居心地の良い滞留空間を設けることで人々の出会い・交流が生まれるにぎわいの都市軸を創出するとしています。

脱炭素化への取組と防災機能の強化で示された、地域熱供給プラントの整備では、みなとみらい21中央地区全体の省エネルギー性能の向上、安定供給を図る大規模プラントを整備するなどとしています。

なお、このプラント整備等に伴う関連都市計画の変更については、次の案件で御説明します。

続いて、都市計画提案による建築物の計画概要ですが、延床面積は約113,400 m²、建築物の高さは約180 m。主要用途は事務所、店舗、美術館及び地域冷暖房施設などとなっています。右の図は、配置イメージですが、地区北側に高層のオフィス棟、南

側にゲームアートミュージアムとアートガーデンが整備される予定です。

こちらは提案区域を東側から見た全体イメージです。敷地中央のキング軸に整備するキングデッキと地区北側の高層オフィス棟と、地区南側のゲームアートミュージアムとアートガーデンのイメージです。

次に、都市計画提案の評価について御説明します。

評価にあたっては、1、横浜市のまちづくりの方針に即していることや、5、誘導する建築物が都市の再生に貢献することなど、御覧の5つの評価基準に沿って行い総合的に評価しました。

今回の都市計画提案の都市の再生への貢献等に関する主な評価ですが、本提案は、高規格オフィスやオープンイノベーション施設、ゲームアートミュージアム、大規模な緑化空間等の複合的な機能が集積し、都心機能の強化に貢献するものであり、あわせて、省エネルギー性能の高い建築物や地域冷暖房システムのプラントを整備するなど、脱炭素型のまちづくりに貢献するものである。

また、魅力ある都市景観の形成や来街者の快適な滞在環境の向上等により、みなとみらい21地区の更なるにぎわいの創出や企業誘致等の促進等につながるものであり、さらに、隣接街区との一体的な歩行者デッキの整備により、安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性向上に寄与するものである。などと評価されました。

総合評価としては、世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心の実現に向けた施策に取り組むものと評価でき、都市再生特別地区の変更を行う必要があると判断されました。

それでは、今回都市計画変更する都市再生特別地区について御説明します。都市再生特別地区とは、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる都市計画制度です。都市再生特別地区で定める制限内容は、建築物の容積率の最高限度など御覧の項目を都市計画に定めるものとされています。

それでは、今回、都市再生特別地区の変更として追加する地区の内容について御説明します。

赤色で囲まれた範囲が、今回追加する都市再生特別地区の区域です。名称はみなとみらい21中央地区52街区地区、面積は約1.6haです。建築物の制限内容としては、建築物の容積率の最高限度を880%、建築物の容積率の最低限度を100%、建築物の建ぺい率の最高限度を80%、建築物の建築面積の最低限度を2,000㎡と定めま

す。建築物の高さの最高限度は黄色く着色した区域アを180m、紫色の区域イを40mなど御覧のとおり区域ごとに高さを定めます。

また、壁面の位置の制限として、青色の点線部分について、道路境界線及び敷地境界線から2m以上後退するものとします。

今回、都市再生特別地区に追加するみなとみらい21中央地区52街区地区の制限の内容は以上です。

なお、今回の都市計画変更に合わせて、所要の改正として、建築基準法の一部改正による引用条項の項ずれに対応する改正をします。

具体的には、下の表でお示しのとおり、既に都市再生特別地区として定められている横浜駅西口駅前地区の制限について、赤字の部分の当該条項を変更するものです。

今回の都市計画変更の内容は以上です。

本案件について、都市計画法第17条に基づく縦覧を6月23日から7月7日まで行いましたが意見書の提出はありませんでした。これで説明を終わります。

御審議のほどよろしく願います。

●高見沢委員

ありがとうございました。

それでは議第 1389 号、ただいまの案件について御意見ありましたら挙手をお願いします。

杉原委員をお願いします。

●杉原委員

質問ですが、ゲームアートミュージアムとは、どのようなものですか

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課担当課長の佐藤と申します。

ゲームアートミュージアムですが、ゲームの持つ映像、音楽、キャラクターデザインなどの芸術性に着目した美術館になります。今回の事業者の一つである株式会社光優さんの子会社であるコーエーテクモホールディングスは、ゲームソフトメーカーの株式会社です。海外市場でも人気の高いコンテンツを有しておりまして、グローバルな集客が期待される美術館です。

●杉原委員

ゲームというのはシューティングやロールプレイングなどをイメージするのだが、アートミュージアムはゲームセンターのような遊戯をする場所とは違うということでしょうか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

いわゆるゲームセンター的にゲームをやるというよりは、ゲームの映像、音楽、キャラクターの芸術性に着目した美術館という形になっています。いわゆるゲームセンターとは違うものです。

●杉原委員

来場者がゲームに参加するというよりは、作品を鑑賞するというだけでいいのですか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

作品を鑑賞することの他に、例えば仮想現実とか拡張現実というような、デバイスを活用してゲームに没入感のある体験ができると聞いています。

●杉原委員

わかりました、ありがとうございます。

●高見沢委員

今の内容は内部で審査されたのですよね。その時は、具体的なものがなく、計画自体がまだふわっとしている段階なので、これ以上言いようもないということでしょうか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

御説明させていただいた内容で運営するというところまで聞いているところです。

●高見沢委員

では斎藤委員、お願いします。

●齊藤委員

ご丁寧な説明、どうもありがとうございました。今回の計画の変更について、御説明いただきましたが、上位計画ともしっかりと照らし合わせ御説明もいただきました。14 ページに横浜のみなとみらい地区はという説明がありまして、公民連携及びエリアマネジメントの取組がされる地域ですという説明がありました。そしてその後、17 ページで4つの項目について説明があり、1点目、2点目、3点目がありましたが、4点目のエリアマネジメントの取組で、この新しいエリアがどうなるのかというあたりを確認したいです。すでにどんなエリアマネジメントの取組があって、このエリアもどのような形で地域の流れに乗っていくのか御説明いただけたらと思います。よろしくをお願いします。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

みなとみらい21地区では、これまでも進出されている企業等々が、エリアマネジメント活動を進めてきており、一般社団法人横浜みなとみらい21という組織が中心

になり、この地区でエリアマネジメントを進めています。

今回こちらに進出される事業者様につきましても、既存のエリマネ活動と連携をしながら進めるということで、特ににぎわい創出などで、イベントの開催を計画されているということです。

●齊藤委員

ありがとうございます。そうするとこの4つの項目をクリアしているということでよろしかったでしょうか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

おっしゃるとおりです。

●齊藤委員

わかりました。御丁寧にありがとうございました。

●高見沢委員

つづられている都市計画提案の概要で、9ページにエリアマネジメントについて書かれています。

●齊藤委員

わかりました。御丁寧にありがとうございました。

●高見沢委員

その他いかがでしょうか。

●高橋委員

17ページの世界初ゲームアートミュージアムということですが、先週の金土日、横浜市役所の1階でe-スポーツの大会を開催しました。金曜日は横浜市内にある企業対抗で、土曜が小学生、日曜日が一般大会でした。今まで横須賀や川崎がかなりe-スポーツに力を入れている中で、横浜は遅れているという感じのイメージがありました。

今回こういったものが、みなとみらいにできることは、大変うれしいと思っていますとともに、ゲームをされる方が外に出るというきっかけにもなるのではないかなと思っています。今回こういう施設に期待しています。

●高見沢委員

それでは、原案とおりました承してよろしいでしょうか。御賛同いただける方は挙手をお願いします。

ありがとうございます。

議第1389号につきましては原案とおりました承します。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

都市計画課長の正木と申します。よろしくをお願いします。

議第1390号横浜国際港都建設計画地域冷暖房施設の変更、みなとみらい21中央地区地域冷暖房施設の変更について御説明します。

みなとみらい21中央地区は西区と中区にまたがって位置しており、ピンク色で示しているみなとみらい21中央地区地区計画の区域内に地域冷暖房施設を都市計画決定しています。

こちらは航空写真です。地区内には、オフィス、商業施設、ホテル等が立地しており、用途地域は、地区全体が商業地域に指定されています。

それでは初めに、地域冷暖房の概要について御説明します。地域冷暖房は、エリア全体の冷暖房や給湯に利用する冷水・蒸気をプラントで集中的に製造し、24時間、365日供給するシステムです。プラントが、ボイラーや冷凍機、冷却塔といった熱源設備を有し、そこで製造された冷水・蒸気を道路下に埋設されている共同構内にある管路から、各建物へと供給します。

地域冷暖房は、建物ごとに熱源設備を有する個別熱源方式と比較して、プラントでエネルギーをまとめて製造供給することにより、省エネルギー効果を発揮し、当地区では、エネルギー使用量及びCO2排出量が約15%削減。

各建物が熱源設備を有しない分、災害源が減り、エリアの安全性が向上することに加え、地下や屋上を有効利用することが可能といったメリットが挙げられます。

次に、地域冷暖房導入の経緯について御説明します。昭和56年、よこはま21世紀プラン総合計画において、みなとみらい21等の整備においては、省エネルギー型の都市システムの形成を図るとされており、都心臨海部総合整備基本計画においては、整備方針に新しい都市システムの導入が定められており、その一環として、省エネルギーや都市災害の防止等を目的として地域冷暖房を導入し、昭和60年の都市計画決定以降、みなとみらい21中央地区の街区開発進捗による熱需要の増加に合わせて、管路やプラント追加等の都市計画変更を行ってきました。

次に、上位計画についてです。横浜市都市計画マスタープランの全体構想では、低炭素型都市づくりの方針として、都心部や鉄道駅周辺における地域冷暖房システムの導入を図るとされており、西区プランでは、開発状況に応じた地域冷暖房システムの再編など、エネルギーの効率的な活用を検討するとしています。

また、みなとみらい21まちづくり基本協定の都市管理項目において、都市システムとして地区に導入されている地域冷暖房について、これを利用するものとする。とされています。

次に今回の都市計画変更の理由について御説明します。街区開発の進捗に伴う熱需要の増加への対応として、既存の二つのプラントの機器能力では将来的に供給しきれません。また、地区内の将来熱需要の見通しとして、みなとみらい21地区の街区開発進捗率が90%を超えており、将来の全街区開発完了時の熱需要の見通しがついたことに加え、街区開発に合わせて、第3プラントを整備する場所が決定しました。これらを踏まえて、将来の街区開発完了時の熱需要に対応するため、都市計画変更を行います。

こちらが現在の都市計画です。黒色の矢印が管路を示しており、オレンジ色でお示ししているのがそれぞれ第1プラント、第2プラントの区域です。次に、今回の都市計画変更の概要について御説明します。

今回変更する内容は①プラントの追加②管路の追加③管路の変更です。

初めに、プラントの追加について御説明します。街区開発の進捗に伴う熱需要に対応するため、お示した区域に第3プラントを追加します。第3プラント設置の経緯ですが、令和2年11月から行った、みなとみらい21中央地区52街区の開発事業者公募において、本市から第3プラントの設置について検討を要請しました。その後、令和3年6月に事業予定者が決定し、第3プラントを建物内に設置する計画が提案されました。

第3プラントは西区みなとみらい五丁目に位置する、みなとみらい21中央地区52街区の建物内に赤枠の範囲で、面積約5,160㎡の区域で定めるとともに、あわせて、立体的な範囲を定めます。こちらは第3プラントの周辺状況です。第3プラント周辺には、都市高速鉄道第4号、みなとみらい21線のほか、3・3・305号高島中央公園や複数の都市計画道路があります。

こちらは第3プラントが入る建物の断面図です。ピンク色の範囲で立体的な範囲を定めます。地下階にはボイラーや冷凍機その他、水槽として使用するピット等が整備されます。

地上階には、地下階と屋上階を結ぶ配管設備が整備されます。屋上階には地下階で使用するボイラーからの排ガスを排出する煙突や冷却水の冷却等に使用する冷却塔が整備されます。

なお、熱供給の需要量と供給量については、三つのプラントの機器能力の合計が、地区内の全街区開発完了時の熱需要予測を上回るよう計画しており、ボイラーの需要量が1時間当たり781GJに対して供給量が980GJ。冷熱の需要量が1,240GJに対して供給量が1,310GJで計画しています。

次に、管路の追加について御説明します。街区開発の進捗に対応するため、赤字で

お示しの部分に管路を追加するものです。

それでは該当箇所を拡大して御説明します。今回追加する管路は、第3プラントに接続する19号幹線の他に、街区開発が進められている地区北側に供給するための20号幹線、21号幹線、22号幹線をそれぞれ追加します。

次に、管路の変更について御説明します。現在の整備計画に合わせるため、赤色でお示しの部分を延伸するものです。それでは該当箇所を拡大して御説明します。黒色が現在の都市計画で、赤色が今回の変更で延伸する部分を示しています。

1号幹線については、当初都市計画決定時に、接続先の17号幹線が計画されていなかったことから確定している延長で都市計画決定をしていました。現在17号幹線は整備され、管路が接続されていることから、1号幹線を延伸します。

17号幹線については、17号幹線整備当時、管路を敷設する共同溝が一部計画されておらず、それに伴い、幹線の計画が確定していなかったことから、確定している延長で都市計画決定をしていました。

現在は共同溝が整備され、管路の計画が定まっていることから、17号幹線を延伸します。また、これらの変更とあわせて標記の簡素化に伴い、都市計画に定める事項の簡素化及び住所表示の実施に伴う、起終点の名称変更を行います。今回の都市計画変更の内容は以上です。

本案件について、都市計画法第17条に基づく縦覧を6月23日から7月7日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。以上で御説明を終わります。

御審議のほどよろしく申し上げます。

●高見沢委員

ありがとうございます。

それでは議題1390号につきまして質疑に入ります。ただいまの案件につきまして御意見・御質問する方は挙手にて発言をお願いします。

●高橋委員

確認ですが、19ページの管路の話ですが、パシフィコにはこの管路は通っていない、パシフィコは独立しているということですか。

●建築局都市計画課

パシフィコ横浜も区域となっています。パシフィコ横浜にも供給していますが、当時、港湾管理者との協議で横浜臨港地区内の管路は都市計画決定をしないとしています。

●高橋委員

この管路の区域が入っているように見えなくて。ここの黒い線から入っているということですね。ちょうど道路を横断している。そのさらに地下を通過して管路が来ているのでしょうか。

●建築局都市計画課

前面道路の国際大通りから海側は横浜港臨港地区になっていまして、港湾管理者との協議の中で、こちらについては都市計画決定をしないという整理です。都市計画決定はしていないのですけれども供給はされているという形になっています。

●高橋委員

供給されているわけですね、わかりました。今回、常に1と2があり、3が新しくできるということで、十分に足りるという理解でよろしいでしょうか。

●都市計画課都市計画課

そのとおりです。

●高橋委員

それでも今、温暖化で気温が上昇して朝から30度を超える中で、その辺のことも設定の上で、大丈夫ということでしょうか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

需要予測をした上で、整備するので大丈夫です。

●高橋委員

このみなとみらい21地区は資料の中で、地域冷暖房システムという、新しい最新の機器を導入したり、いろいろ工夫はされているのですが、そもそも燃やすエネルギーに関しては再生可能エネルギーなどを使用したりしているのですか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

現在は、省エネ化を図っているところですが、再生可能エネルギーの活用につきましては、将来に向けて検討を進めているところです。

●高橋委員

ありがとうございます。

●福島委員

この計画では17番の図のところで、前の審議事項で、新しい施設の整備について審議をしたわけでありましたが、新たに整備される建物の一部にピンク色に着色されたプラントが地下に入り、屋上階に上がるということではありますが、整備にあたっての費用負担の考え方はどのようになっているのか確認したいと思いました。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

費用負担についてですが、プラントや管路など地域冷暖房施設の整備費用は熱供給事業者である、みなとみらい21熱供給株式会社が負担します。この施設につきましては、建物を建設する事業者様とみなとみらい21熱供給株式会社さんが協議をした上で費用を分担することになっています。

●福島委員

そうしますと、この新しいビルの設計、建設する特定目的会社の皆様は、プラントが自分の建物の中に織り込まれるという前提で設計をされ、費用負担についても了解されているということでしょうか。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

おっしゃるとおり、両方で合意の上で進めています。

●福島委員

もう一点ありまして、先ほど高橋委員からもありましたが、将来の熱供給を見込んだ設計と伺いましたが、このエリアに限らず、脱炭素の流れを作っていくかなければならない時代的責任があります。

現状ではマイナス15%というエネルギーの提言がなされているということですが、将来計画などはこのエリアに限って、みなとみらいのピンク色で着色されている19番に示されているエリアに限っての計画が、あったのか、若しくは設ける責任があるかといったことを確認したいと思います。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

今回の地域冷暖房施設の供給範囲であるみなとみらい21中央地区においては15%の脱炭素化を図れる形になっています。それと今回の施設とは別ですが、本市として、みなとみらい21地区が昨年脱炭素先行地域に指定されていますので、地域全体で、本市も一緒になって脱炭素化の取組を進めているところです。

●福島委員

おおまかに理解をいたしました、ありがとうございます。

●高見沢委員

さっきの一つ目の審議事項の17ページ3番が、脱炭素化への取組、防災機能の強化となっていますから、このビルをつくることによって、こんなに公共的に貢献するよと、特別な地区として認められているので、貢献をすることも、このビルのミッションの一つであると理解したら良いのではないかと。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

おっしゃるとおりです。

●建築局都市計画課

補足ですが、都市計画提案に対する評価として、この建物自体も最高ランクとなるCASBEE SランクやBELSの5つ星の取得を目指していることと、地域冷暖房シ

システムのプラントを整備することなどを含めて、脱炭素型のまちづくりに貢献する計画と評価をさせていただいています。

●横山委員

2点、3点確認も兼ねて質問させていただきたいと思います。資料中の、スライド11、12を見ながら、黒い矢印で引いてあるものが、管路だと思うのですが、このみなどみらい21地区には共同溝が、地下に埋設設置されています。それが今回の熱供給の管路よりも太いもので、この共同溝の中を管路が通っています。このページでいきますと、⑤の写真だと思うのですが、そんなイメージでよろしいですか。

●都市整備局みなどみらい・東神奈川臨海部推進課

はい、管路は共同溝を通っています。

●横山委員

そうすると12のスライドだと管路を新しく赤い矢印で追加されるということなのですが、こちらにも共同溝というものが地下に存在しているという理解してよろしいですか。

●都市整備局みなどみらい・東神奈川臨海部推進課

今、画面でお示しさせていただいています部分（OKストアとKアリーナの間）は、共同溝ではなく単独の熱供給導管を新たに整備するということになります。

●横山委員

黒い矢印の全部に共同溝があるわけではなくて、共同溝を通ったり、若しくは単独で管が地下を通ったりとか。この共同溝は他に電気の供給の太いケーブル、若しくは昔はゴミの収集なども未来的な発想で各建物から、気圧で地下を通過して一括収集するようなことを昔やっていたのですが、それに使っていた大きな共同溝が、この黒い矢印ではないということではよろしいですか。

●都市整備局みなどみらい・東神奈川臨海部推進課

多くは共同溝内に入っていますが、一部は専用の熱供給導管を通過しているところがあります。

●横山委員

共同溝の中に蒸気若しくは冷水といった流動物を何か管を通して供給していくと思うのですが。

この管を共同溝に通すのではなくて、新たに地下を掘って設置していくということではよろしいですか。

●都市整備局みなどみらい・東神奈川臨海部推進課

専用の熱供給導管の場所は既にトンネルを掘ってしまっていて、今回、管を入れる方針になっています。

●横山委員

わかりました。ありがとうございます。

●岡田委員

宅建の岡田です。

まず一つ目の質問は今回のヒルトン側の道路に管路の追加がない。確かヒルトン側のアンパンマンミュージアムの横に、これから計画があると思うのですが、その点もその点がまず一つ。それから90%の開発が終わってきたということで、ほぼ最大容量が分かってきたと。

ただ今回のプランが昭和60年から始まっているプランですので、これから老朽化してきているプラントの保守も必要になってくると思うのですが、そのような場合、今の考え方で余裕を持った形でプラントを作成しているのか、若しくは補修が必要になった際に、どのような形でそれを補っていくのかということが、もし分かれば教えていただきたい。

●都市整備局みなどみらい・東神奈川臨海部推進課

まずヒルトンへの供給ですが、道路（とちのき通り）から隣接の街区の中を通り、

供給していくことになっています。画面にヒルトンの場所がありますが、その隣接の土地を歩いていく計画です。

●岡田委員

内容はわかりましたが、なぜそこだけ道路ではなくて、敷地内を通すのですか。今、示されているところがみなとみらい最後の土地として、活用するという計画があったと思ったんですけども。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

これからこちらの土地を活用していくことになりますが、敷地内を通ることにつきまして、熱供給事業者と土地所有者の間で区分地上権の設定をしまして、供給ルートを設定し担保していくことになっています。

●岡田委員

ありがとうございます。その方が工事費が安いと思いますので、別に反対するわけじゃありません。あとはもう一つの質問についてお願いします。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

プラントの老朽化への対応についてですが、老朽化については、順次更新、改修等を3つのプラントを回しながらやっていく計画です。

●高見沢委員

冷熱の方はあまり余裕がないので、本当に少しずつしか更新できないイメージが湧いてしまうのですが。

●都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

今のところ、冷熱の施設の改修は完了しているので、大丈夫だと考えています。

●高見沢委員

その他いかかでしょうか。

はい、御意見・御質問が出尽くしたようですので、ただいまの議第1390号につきまして原案とおりました承してよろしいでしょうか。御賛同いただける方は挙手をお願いします。

はい、ありがとうございました。

それでは議第1390号について原案とおりました承します。

それでは次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。よろしくをお願いします。

議第1391号、土地区画整理法第55条第3項に基づく旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の事業計画変更に対する意見書の審査について、御説明します。

本日は、1 意見書の審査手続、2 事業計画の変更内容、3 意見書及び口頭意見陳述の内容の順で御説明させていただきます。

まず、意見書の審査手続についてです。

はじめに、市が施行する土地区画整理事業の事業計画変更までの流れについて御説明します。

土地区画整理事業の事業計画を変更する場合、土地区画整理法に基づき事業計画案の縦覧を行います。この時に地権者を含む利害関係者は、市長に対し意見書を提出することができます。

意見書が提出されなかった場合には、縦覧された事業計画案のとおり、事業計画が変更されますが、意見書が提出された場合には、土地区画整理法第55条第3項の規定により、意見書は市長から都市計画審議会に付議されることとなります。

付議された意見書が、都市計画審議会において採択された場合には、事業計画案を修正し、再度縦覧を行います。

不採択の場合は、設計の概要についての国土交通大臣による認可と併せ、事業計画が変更されます。スクリーンに黄色でお示ししておりますとおり、意見書の提出者が希望する場合は、行政不服審査法の規定を準用し、口頭意見陳述の機会を与えるものと

なっています。

そのため、本市においては平成 30 年度に開催した第 150 回都市計画審議会で、土地区画整理事業計画に対する口頭意見陳述の小委員会における取扱いについて定め、口頭意見陳述の実施にあたっては、都市計画審議会の小委員会を設置して行うものとなりました。

具体的には、小委員会が審理関係人を招集し、口頭意見陳述の聴取を行い、都市計画審議会の本会へ提出した上で、意見書の採択・不採択を、審議していただくこととしています。

今回の事業計画変更における小委員会の体制につきましては、意見書が 1 通 1 名あり、その 1 名から口頭意見陳述の申立があったため、会長の御指名により、森地会長のほか、高見沢委員、杉原委員、清水委員の計 4 名での体制としました。

小委員会の実施につきましては、令和 5 年 7 月 4 日に意見概要の確認等のために第 1 回を、7 月 14 日に口頭意見陳述の実施として第 2 回を、8 月 2 日に意見概要の修正と施行者の見解の確認等のため第 3 回を開催しています。

第 2 回については、杉原委員及び清水委員に審理員として御出席いただき、口頭意見陳述を実施しています。

続いて、事業計画の変更内容について、御説明します。

まず、これまでの経緯についてです。

旧上瀬谷通信施設地区 土地区画整理事業については、第 162 回横浜市都市計画審議会に、答申をいただいた後、令和 4 年 4 月 15 日に都市計画を決定しています。

その後、令和 4 年 6 月 4 日から 6 月 17 日までの期間で土地区画整合法第 55 条に基づく事業計画案の縦覧を実施し、7 月 1 日まで意見募集を行いました。

意見募集の結果、口頭意見陳述の申し立てがあったため、令和 4 年 7 月から 8 月にかけて、小委員会を開催し、令和 4 年 8 月 26 日の第 164 回横浜市都市計画審議会において、意見書の内容について御審議いただきました。

令和 4 年 10 月 5 日には、国土交通大臣による認可を経て、事業計画を決定しています。

その後、土地利用の具体化等により、事業計画の変更が必要となったため、令和 5 年 5 月 26 日から 6 月 8 日までの期間で土地区画整合法第 55 条に基づく事業計画変更案の縦覧を実施し、6 月 22 日まで意見募集を行いました。

続いて、今回の事業計画変更の概要を御説明します。

今回の変更は、主に道路計画、調整池を含む排水施設、整理施行前後の地積、資金計画に関する部分です。

道路計画については、本年 6 月の 167 回横浜市都市計画審議会にて御審議いただいた、都市計画道路の内容に整合させ、一部の区画街路を、幹線街路に区分変更します。

また、農業振興地区の土地利用の具体化に伴い、農道となる区画街路を変更します。

調整池を含む排水施設については、横浜市市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針 運用基準の改定に伴い、新しい基準に合うよう変更します。また、道路付帯地の活用のため、調整池の位置を変更します。

整理施行前後の地積については、施行前の地積について、筆界未定解消に伴い変更します。

また、施行後の地積についても、公共施設面積の変更により、内訳の変更が生じます。資金計画について、収入については、道路の都市計画決定に伴い、国庫補助を導入するため、財源の内訳を変更します。また、支出については、公共施設の計画を変更したことにより、工事費の内訳が変更となります。

ここからは、事業計画変更の内容について、項目ごとに詳細を御説明します。

まず、道路計画の変更についてです。

スライドにお示ししていますのは、変更後の設計図です。大きな整備の考え方については、当初と変更はありません。

地区北側の都市計画道路 3・3・9 号国道 16 号線は、拡幅のための用地を確保します。

地区内を南北に通る都市計画道路 3・4・3 号環状 4 号線は、拡幅整備します。

また、これを補完する 3 本の幅員 26m 道路を地区内の幹線街路として整備します。

この他、土地利用を勘案して、区画街路を適宜配置するとともに、交通広場内にバスベイ、タクシーベイ、駐輪場等の整備を図ります。

今回の変更点としては、一部路線について、区画街路から幹線街路へ、区分を変更することと、農道となる区画街路の配置の変更です。

まず、路線の区分変更について御説明します。

既存の都市計画道路である、都市計画道路 3・4・3 号環状 4 号線、都市計画道路 3・3・9 号国道 16 号線の 2 路線について、当初計画では、既存の都市計画線までを、薄茶色の幹線街路とし、その外側の拡幅部分を、濃い茶色の区画街路として扱っていましたが、都市計画の変更により、拡幅部も含めて都市計画道路として位置付けられるため、全幅を薄茶色の幹線街路に変更します。

また、当初計画における区画街路 1 号線、2 号線について、都市計画道路 3・3・53 号上川井瀬谷 1 号線、都市計画道路 3・3・54 号上川井瀬谷 2 号線として、今回、新規に都市計画決定するため、幹線街路に変更します。図の中では、当初は濃い茶色の区画街路で表現していましたが、変更後は、薄茶色の幹線街路の表現となります。なお、2 路線とも、幅員は当初と変更ありません。

次に、農道となる区画街路の変更です。

瀬谷区側、旭区側それぞれの農業振興地区内の農道について、地区内の土地利用が具体化したことに伴い、農道配置と幅員を変更します。

次に、調整池を含む排水施設の変更です。

6 号調整池は、当初計画では農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域の雨水貯留を目的として配置していましたが、令和 5 年 5 月に、横浜市の技術指針運用基準が改正されたことで、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域の面積は、貯留量算定において、除外できることとなったため、廃止します。

また、3 号調整池について、当初計画では宅地内に配置していましたが、道路付帯地を有効活用するため、一部を道路付帯地に 3-1 号調整池として新規配置し、残りの必要容量分を、3-2 号調整池として公園・防災地区の宅地内に配置します。

次に、整理施行前後の地積の変更についてです。

表のカッコ内の数字は、当初の事業計画からの増減を表しています。

まず、施行前の地積について、当初の事業計画の策定時点では、地区内の一部の土地について、筆界未定となっていました。

このたび、地権者が土地調査を行ったことにより、筆界未定が解消し、登記地積が更正されました。

また、このうち一部の土地について、民有地から国有地へ、名義の変更がありました。これにより、施行前の地積が変更となっており、総地積も変更となっています。施行後の地積については、今回の計画変更において、区画街路の配置の変更や、調整池の新設・廃止により、公共用地の面積が減少しています。このため、公共用地面積が減った分、宅地面積が増えています。

また、地積の変更により、減歩率も変更となります。こちらの減歩率計算表は、上段の赤字が変更前、下段の黒字が変更後の数字です。1 つ前のスライドの表でお示したように、主に農道延長及び面積が減少したことにより、公共減歩地積が減となります。これに伴い、公共減歩率、公共保留地減歩率が、ともに減となります。

次に資金計画の変更についてです。

収入は、当初計画では、保留地処分金として約 638 億円、市単独費として約 128 億

円の合計約 766 億円としていました。今回の変更で、地区内の街路の都市計画決定に伴い、市単独費 約 128 億円のうち、約 75 億円が国庫補助対象となります。そのため、その半額の約 37.5 億円ずつを、国と市のそれぞれで負担する資金計画に変更します。支出については、公共施設の計画を変更したことにより、工事費の内訳が変更となります。

こちらの表は、上段の赤字が変更前、下段の黒字が変更後の数字です。具体的には、まず、公共施設整備費が増額となっています。これは、農道延長が減少したことによる道路築造費の減額と、調整池の築造費の増額により、差し引きした結果として、増額になっています。

次に、整地費が減額になっています。これは、農道計画の見直しにより、農道擁壁の整備費が減額となったことが要因です。これら 2 項目の増減を、工事雑費を減額することで、調整しました。このため、支出の合計額は、当初計画と変更ありません。

続いて、意見書及び口頭意見陳述の内容について、御説明します。

縦覧期間は、令和 5 年 5 月 26 日から 6 月 8 日までで、縦覧者数は 3 名でした。

意見書の提出期間は、令和 5 年 5 月 26 日から 6 月 22 日までで、1 名の方から 1 通の意見書の提出がありました。そのうち、1 名から口頭意見陳述の申出がありましたので、令和 5 年 7 月 14 日に小委員会が意見聴取を実施しています。

ここから、いただいた御意見の内容ごとに、施行者の見解をお示しします。

意見書では、反対の意見として、手つかずで残されている上瀬谷の貴重な自然を破壊する行為だとの意見をいただきました。

また、同じく自然環境に関して、貴重で広大な自然が残る土地を平らにならす行為は、市が目指す SDGs に反するとの意見をいただきました。

これらの意見に対する施行者の見解としては、自然環境の保全に関しては、豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かすことで、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点の実現に向けた土地利用を進めていきますとしました。

また、反対の意見として花博・テーマパーク誘致で大渋滞が予想され、私の生活にも多大な支障が出るとの意見をいただきました。

この意見に対する施行者の見解としては、将来の交通需要に対応するため、環状 4 号線、国道 16 号線（八王子街道）の拡幅整備、上川井瀬谷 1・2 号線等を整備します。

また、周辺では三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備を進めるとともに、新たな交通や新たな I C の検討も進めています。これらを一体的に整備することにより、交通の分散・混雑の緩和を図り、交通渋滞等による周辺地域への影響を低減させていきます。

国際園芸博覧会（GREEN×EXPO2027）の来場者輸送については、円滑な輸送の実現に向け、立地特性や道路を活かした輸送アクセスについて、公益社団法人 2027 年国際園芸博覧会協会や交通事業者、横浜市などの関係者による協議会において、検討が進められていますとしました。

また、反対の意見として国際園芸博覧会や来るか来ないかわからないテーマパークのために自然を破壊し現行計画を遂行することを、瀬谷区・旭区民、横浜市民は望んでいるのか。意識調査をしたことはあるのか。との意見をいただきました。

この意見に対する施行者の見解としては、当事業のまちづくりの方針や土地利用の考え方をとりまとめた土地利用基本計画は、市民意見募集や説明会等を実施し、市民の皆様御意見も踏まえたうえ策定し、観光・にぎわい地区、物流地区、農業振興地区、公園・防災地区を配置することとしています。更に、土地利用基本計画をより具体化することなどを目的としたデザインノートについても、市民意見募集を経て、令和 5 年 2 月にとりまとめたところです。

国際園芸博覧会（GREEN×EXPO2027）については、正式な開催申請に先立ち、市民

意見募集を実施した上で、基本構想案を策定しました。また、令和5年1月に公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会が2027年国際園芸博覧会基本計画を策定した際にも、意見募集を実施していますとしました。

最後に、反対の意見として、予算もこのままで良いのか。中学校の自校式親子式給食や、市長の選挙公報にあったいつでもどこでもPCR・抗原検査といった優先課題を執行すべきとの意見をいただきました。

この意見に対する施行者の見解としては、事業費については、保留地処分金に加え、国庫補助を導入することで、市の負担を抑制しています。また、当事業は、横浜市中期計画2022～2025の戦略5及び政策26に位置付けられており、こうした上位計画に基づき取り組んでいきます、としています。

以上が、意見書に記載された意見に対する施行者の見解です。

続いて、口頭意見陳述当日に追加された意見についてです。

道路計画について、令和5年1月の公聴会や令和5年6月の都市計画審議会において、市民や委員から渋滞の懸念が示されたが、市は計画の根拠として、人口減少するかもしれない2046年の交通量予測しか示さず、回答になっていない。花博の来場者数に合わせた交通量を試算し、周辺住民が困らないような渋滞緩和策を示すべきだとの意見をいただきました。

なお、陳述者の発言中の、公聴会や都市計画審議会は、都市計画道路3・4・3号環状4号線、3・3・9号国道16号線、3・3・53号上川井瀬谷1号線、3・3・54号上川井瀬谷2号線に関する手続として行われたものを指しています。

この意見に対する施行者の見解として、国際園芸博覧会（GREEN×EXP02027）の来場者輸送については、円滑な輸送の実現に向け、立地特性や道路を活かした輸送アクセスについて、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会や交通事業者、横浜市などの関係者による協議会において、検討が進められています。

会場までの来場手段として、近隣の鉄道駅からのシャトルバス等を利用する公共交通機関33%、観光ツアー等による団体バス27%、自家用車34%、徒歩等6%を想定しています。

道路などの具体的な交通量については、想定を基に推計を実施し、協議会において現在整理中ですとしました。

また、海軍道路の桜について、桜並木を残す形での歩道化を検討してください。市が主張する桜の接木も、1回しかやっていないのでは、継承とは言えないとの御意見もいただきました。

この意見に対する施行者の見解として環状4号線（海軍道路）の桜並木については、直近10年で毎年約20本程度を撤去せざるを得ないなど、年々老木化が進んでいる状況にあるため、新たなまちづくりをきっかけとして、桜をしっかりと再生していく必要があると考えています。

なお、環状4号線は緊急輸送路としての役割がある中で、区画整理事業区域内の北側と南側の起終点が既成市街地との関係で固定されている状況を踏まえ、両地点の車道を直線で結ぶ計画で拡幅を行うこととしています。

桜の再生については新たな桜の名所づくりに向けた基本計画を策定し、環状4号線の拡幅後の歩道部への桜並木の再生や、接ぎ木や撤去樹木の教育活用等による記憶の継承など、継続して自然との調和を次の世代に繋げていく取組を計画していますとしました。

審理員からのコメントを御紹介します。

意見書の内容・口頭意見陳述の内容ともに、そもそもの計画に対して反対であるため、今回の事業計画の変更についても反対という趣旨が主なものであり、これに加えて、前回審議会で了承された都市計画道路の変更への反対意見も述べられていました。

また、質問では、事業計画書の変更にも触れられていましたが、多くは将来の土地

利用、現在の自然環境の保全、渋滞発生への対応、桜の伐採の再考などでした。

なお、この審理手続は、土地区画整理法に基づく事業計画の変更に対する意見を述べる機会であり、定められた都市計画に対して意見を述べる場ではありません。

そのため、上位計画となる都市計画を覆す判断を、今回の審理手続で行うことはできないと考えますとのことでした。

最後に施行者の見解のまとめです。

事業計画に関する意見として、

・自然環境の保全、交通渋滞への対応、花博・テーマパークについて市民は望んでいるのか、他の優先課題に予算を使うべき、海軍道路の桜並木の伐採の再考、次世代への継承などをいただきました。

見解のまとめとしては、そもそもの計画に対する反対意見を述べることをもって、今回の事業計画の変更に反対という意見であったため、今回の変更内容への具体的な意見ではないことから、事業計画の変更案を修正する必要はないと考えます。

一方、自然環境の保全、交通渋滞への対応などの意見が寄せられていることから、引き続き、現在の地形や水辺空間、既存樹木などを活かし、自然と調和した土地利用を検討するとともに、事業の進捗や検討状況について、地域の皆様に丁寧に御説明し、御理解・御協力をいただきながら、着実に事業を進めていきますとしました。

説明は、以上になります。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●高見沢委員

ありがとうございました。

この資料（封筒の資料）の扱いについて説明していただけますか。

●建築局都市計画課

お手元に口頭意見陳述の速記録等をお配りしています。こちらは審議会委員限りでお渡ししています。

●高見沢委員

参考にしてくださいということですか。

●建築局都市計画課

そうです。

●高見沢委員

それでは議第 1391 号について質疑に入ります。

本案件は、今回の事業計画の変更案に対する意見書の審査となるため、ただいま事務局から説明していただいた意見書及び口頭意見陳述の内容について、不採択として議決した場合には事業計画案のとおりに進めるということになり、採択として議決した場合には事業計画に対する必要な修正を施行者である横浜市へ求めることとなります。

ただいまの案件について御意見・御質問はありますか。挙手をお願いします。

●池邊委員

ありがとうございます。

上瀬谷地区の国際園芸博について、私共、ランドスケープの人間は非常に名誉ある国際園芸博を横浜で開催できるということで好意的に受け止めていたのですが、上瀬谷地区が長い間、米軍の通信施設として使われてきたため、これだけ大型の集客のある施設ができたときの不安が、今回の意見書並びに口頭意見陳述にこれだけの住民の方々からの不安、あるいは反対というのがあったことについては、真剣に受け止めるべきと思っています。

ただ、横浜市は、数年前にも都市緑化フェアという大きな、あれは日本のものですので今回の国際園芸博とは規模が違いますけれども、そういうものも行ってきて、シヤトルバスの捌き方とかについてはかなりノウハウが貯まっていると考えています。

ただし、今回、場所的に都市緑化フェアの行われてきた場所とはかなり違って、周

辺の住民の方々にとって非常に大型の施設に対する不安が大きくなることについては、跡地利用も含めてかなり緻密な計画をし、今後も住民の方々に積極的な説明会などを行って、合意を求めていくことが必要かと思っています。

特に跡地利用につきましては、今まででも諸外国でも、有名などころではロンドンのオリンピックの跡地などは非常に大きな自然の生態系を残した公園利用ですとか様々な跡地利用のやり方が今いろいろなところで模索されていますので、今回の上瀬谷地区の跡地利用、これは従来型の横浜でやっている農業地区も含めて、基地跡地利用の計画というものを、今回の意見書並びに口頭意見陳述書を踏まえたものに、事務局の方としては真摯に受けとめて、きちっとした対応をしていっていただきたいと思っています。以上です。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

御質問ありがとうございます。

上瀬谷についてはこれから開発ですとか園芸博が行われるので、心配されているかと思っています。これにつきましては、もう既に工事も準備が整ってきている状況ですので、地域の方に丁寧に説明を行っていくことを考えているところです。

また、いろいろと跡地利用について御意見いただいているところです。多くいただいていることは、やはり自然への配慮、環境対策、交通渋滞です。これにつきましては、先ほど見解のまとめで書かせていただきましたが、現在の地形や水辺空間、既存樹木を生かし、自然と調和した土地利用を検討していくとともに、丁寧に住民の方へ説明しながら事業を進めていきたいと考えているところです。

●池邊委員

ありがとうございます。

●荻原委員

まず 27 ページですが、桜について、施行者の見解として、桜の再生については新たな桜の名所づくりに向けた基本計画を策定して、と述べられている部分について、桜を伐採しつつ計画を進めていくことに市民の皆様の様々な思いがあると思います。

この点での大きな努力を尽くしていくことが必要と思いますが、現時点でどういった努力をしていただけるのか、当局の見解を伺いたいと思います。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

桜につきましては、昨年度、桜の基本計画を作らせていただきました。

これについては市民意見募集をした上で市民の皆様から多くの意見をいただく中で、基本計画で、こういう形でやっていきたいと思いますということを対外的に説明しています。この中では、新たな桜の名所作りということで海軍道路の桜を再生していくこと、公園内に新たに桜広場ですとか桜並木のシンボルとなる桜を植えていこうと考えているところです。

それが 1 点目、取組 2 として桜の記憶の継承という形で、撤去した樹木の活用、ここで紹介している接ぎ木を、近くの小学校の方と一緒に接木イベントを行い、接木の育成を行っているところです。

また小学校といろいろな話をしながら、伐採した樹木をどう活用していこうかということも、これから議論していきながらやっていくことを考えています。

この基本計画で書いてある取組 3 としまして、桜を含む植樹を通じたコミュニティの形成ということで、これから地域がどう関わっていけるかということで模索しながら、地域とも連携しながら、桜並木の継承について、レガシーという形を引き継いでいきたいと考えているところです。

●荻原委員

ありがとうございます。

ぜひ市民の皆様と一緒に取り組んでいく最後の三つ目の取組ですけれども、そこを

尽力していただいて、市民の皆様にも、桜がこういう形で、この地区に再生していくのだと、私は今の桜の本数よりも増えると伺っていますし、桜の成長を市民の皆様と一緒に喜びながら、これから見守ることができるような工夫もぜひ進めさせていただきたいと要望をさせていただきたいと思っております。その点もし御見解があればお願いします。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

貴重な御意見をありがとうございます。

私も同じような考え方でして、本当に地域に愛されて市民に愛されるような桜をここから作っていきたい。海軍道路の桜もあったけれども、また次の町も桜がしっかり根付いて、上瀬谷はやはり桜だなというイメージが引き継がれていく街づくりをしっかりと取り組んでいきたいと思っています。

●荻原委員

ありがとうございます。

もう一点でして、29ページで施行者の見解としてまとめの一つ目の矢印のところですが、そもそもの計画に対する反対意見を述べることをもって、今回の事業計画の変更に反対という意見であったため、と述べられています。この見解については、御意見をいただけたときというのは、やはり、その計画に対する反対の思いも込めながら御意見をいただくということは十分にありうることだと思っております。

反対の気持ちもあるけれども自分の意見を述べて、できたらそれを反映した形で計画を実行してほしいという思いを、おそらく今回御意見いただいた方は、そういった思いがあったのではなかろうかと私は拝察しています。

こういった意見も、いただいた意見をできる限り、行政側が努力を尽くして、反映できることは反映をしていくという姿勢をぜひ見解でお示しをいただきますと、これからは市民の皆様が、縦覧に対して、どんどん意見を述べていこうという気持ちになっていただけたんじゃないかと思っておりますし、そういう意味では、ぜひ、この見解につきましては、反対の思いがこもった御意見ということではあるけれども、それに対して、どういうことは頑張って実現していきたい、ということをお示しをいただくと、そういう見解を述べていただきたいなと思うところですが、その点はどのように思っているか、当局の見解を求めます。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

御質問ありがとうございます。

おっしゃっているとおりでして、これからも、事業を進めていく中でいろいろ御意見あるかと思っております。

まず全て反対だからというわけではなくて、受け入れる部分については受けるし、もちろんできないことはできない、やれることをやっていくという形で、いろいろ意見を伺いながら、皆様が喜んでいけるような街づくりができればと思っています。

書きぶりとして二つに分かれています。下段の二つ目の矢印部分も含めて、私も受けとめてやっていこうと思っています。引き続き、市民の皆様から多くの意見いただいた上で、事業に取り組んでいきたくと思っています。

●荻原委員

ありがとうございます。

もう一点、要望させていただきたいのですが、この見解の二つ目の矢印の最後の方ですけれども、地域の皆様にも丁寧に御説明し、御理解、御協力をいただきながら、着実に事業を進めていきますということでこれはこのとおり、そのようにしていただきたいと思っておりますが、ぜひこれに加えて、先ほど桜の三つ目の取組のところでもお示しいただきましたけれども、地域の皆様と連携して、御意見をいただきながら、その御意見とともに進んでいく、計画を実現していくということをお示しをいただくと、ぜひ取り組んでいただきたいと思っております。見解がありましたらお願いします。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

御質問ありがとうございます。

上瀬谷などのいろいろなまちづくりを行っていく中で、いろいろな御意見をいただくかと思えます。

それに対して真摯に受け止めて、真摯にお答えしながら、いい街づくりをしていくため、皆様の意見を伺いながらしっかり取り組んでいきたいと思っています。

●杉原委員

杉原です。

実際に当日、小委員会で、口頭意見を聴いた立場から、若干補足説明させていただきますと、あくまでも今回のテーマというか争点は、いわゆる計画の変更に対しての意見で、どうしても法的にはそこに絞らざるを得ないという枠がある一方で、やはり先ほど委員からの御意見がありましたように、今回の意見陳述の方は、やはり変更点のみならず、全体的な計画に対して意見を述べられていました。

私どもとしては、それは今回の争点と関係ないということで切ることなく、できる限り御意見をいただいたという立場で臨んでいます。ただ、どうしても結果報告をする段になると、審議員のコメントにあるとおり、そもそも全体の意見に反対なのだから、今回の変更案にも反対であるという要旨にまとめざるを得ないということになったわけです。それを受けて施行者のほうもいわゆる文書にするとうようなコメントになったのだと思います。別に施行者を擁護するわけではありませんけれども、そういう過程を踏まえて、今回の小委員会、意見を承ったつもりですので、決して、意見を封じたとか、要するに今回の部分だけに限って意見を求めたということではなくて、全体的な当初の計画に対しての御要望御意見についても、慎重に意見を伺ったつもりですので、その点御理解いただきたいと思います。以上です。

●高見沢委員

ありがとうございました。

ここで清水委員、何かコメントございましたら御発言を。

●清水委員

事業計画の審理をする立場から言いますと、総括的に反対という話になってくると、どうしても建前上、これはいいですと言えない部分があります。というのは、その前に都計審でも御審議いただいているかと思えますけれども、都市計画決定するときに、あるいは事業計画決定するときに、手続を経ていることになっていまして、これらはすでに採択されて事業が進んでいるはずですが、今回の御意見につきましても、事業計画のどこをどう変更したらいいのかという具体的な御意見がいただけなかったこともありますし、一問一答ずつで御意見を聴いたのですが、なかなか具体的な話が出てこなかったわけです。

都市計画道路の話、渋滞の話、桜の話がメインでしたけれども、それについては前回の都市計画審議会場で御審議されていて、都市計画道路も変更されていますので、それを私ども審理員が覆して、それではそうしましょうという立場にはないものですから、御意見は事業の中で可能な限り受け止めてやりましょうというスタンスとなります。それから西岡課長が言っていたが、事業というのは、地方公共団体は特にですが、事業を進める上で、地元の権利者から選ばれた審議会の委員が15名くらいいるはずだと思うのですが、そういう方々の意見を聴きながら全体の事業を進めていくという区画整理のシステムになっています。それを含めて、今回は非常に冷たい答えになっているような感じですが、答えとしてはそう答えざるを得ないということで御理解をいただければと思っています。

もう一点だけ、区画整理事業は非常に時間がかかります。園芸博の時期が決まっていますので、その時期までに周辺の道路が整備できませんと、本当に交通渋滞が起きることになりかねません。できるだけ市に御尽力いただき、早く道路整備、建物等の

移転を行い、園芸博までには関連施設の整備を行っていただくことが肝要と考えます。繰り返しになりますが、この事業は時間がないというのは確かですので、園芸博は立派に開催できるよう区画整理事業を迅速に進めていただきたいというのが、私どもの意見です。

●高見沢委員

迅速に進めてほしいという話がありましたので一言コメントをお願いします。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

しっかり、園芸博に間に合わせるように基盤整備に取り組んでいきたいと思っています。

その中で、市民の皆様に丁寧に説明して、理解していただいた上で進めていきたいと思っています。

●高見沢委員

そのほかいかがでしょうか。

では福島委員をお願いします。

●福島委員

27 ページに示された施行者の見解の最後の段落についての読み方なのですが、環状4号線の拡幅後の歩道部への桜並木の再生、これに対応する図面が12ページだと思いますけれども、今回の変更で、全体として31mの幹線街路への変更と示されているわけで、27ページを読みますと、私は、4号線を31mに拡幅した後、そのさらに外側に歩道ができるのかなと読めてしまったのですが、そこをもう一度明確に御説明いただけますか。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

御質問ありがとうございます。

環状4号線については、将来31mで整備する予定です。

31mの内訳として、内側に歩道ができる計画で5.5mずつの歩道が両側にできる計画です。5.5mの歩道の中に桜を植えていくという形で御理解いただければと思います。

●福島委員

理解しました。

全体31mの中に歩道が将来含まれるということですね。5.5mずつ。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

31mの幅員の内訳です。歩道が3.5m、その内側に植樹帯が2mできまして、その植樹帯の中に桜を再生していきたいと考えています。

●福島委員

そうすると、現状のいわゆる海軍道路と呼ばれているところに桜があると、それを切るのはいかにも惜しいという御意見も、将来的には景観として、環状4号線の両側に桜が咲くという景色を取り戻すことができるだろうと理解してよろしいでしょうか。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長 西岡です。

そのとおりでして、これについては地域の方と一緒にどうやって再生していこうかと2年ぐらい前から取り組んでいまして、1年半議論した上で、この2mの植樹帯の中に桜を再生していこうと今取りまとめているところです。

●高見沢委員

そのほかいかがでしょうか。オンラインも会場もよろしいでしょうか。

私のほうから一つ解説しなければと思うのですが、7ページの小委員会のプロセスを御覧ください。

先ほどの杉原委員からのコメントは、審理員のコメントとして 28 ページに出ているものだけ見ると何かこう切って捨てるような感じに読めるかもしれないけれども、それらの第 2 回から第 3 回の小委員会で報告をされていて、それを踏まえて小委員会で議論されました。

そのときにこの項目で書いていますように、施行者の見解についても確認して、先ほどの審理員のコメントについても確認しています。そのときにもう一回、最後の 29 ページの施行者の見解も確認して、二つ結論が書かれています。

前半の方が修正する必要はないことが骨子でありまして、ただいろいろな思いだとか、実際の今後の事業の進捗に対する御意見をいただいていることを二つ目のところに、今後施行者としてきちっと進めていきますと書き分けてあるという感じですか。

今思うとその前半で反対意見を述べることをもって、今回の事業計画の変更に対抗というところが太字になっていて、かなりきつい感じに見えるかもしれないと自分自身思っています。本来の趣旨は、今回の変更内容への具体的な意見ではないので事業計画の変更案を修正する必要はないというのが骨子だと思うのですが、そんなこと言わなくていいでしょみたいに見えるので、結論は変わりませんので、よかろうと今日この審議会にお渡ししているという次第です。

御意見は特にこの後、ございませんでしょうか。

委員の皆様から、意見の採択をすべきという意見はございませんで、本意見書及び口頭意見陳述での意見は不採択ということで委員の皆様の賛否をお諮りしたいと思います。

不採択ですけれども、先ほど 29 ページにありましたように今後しっかりと取り組んでまいりますというのが見解としてついていますが、この審議会としては不採択ということでお諮りしますので、御賛同いただける方は挙手をお願いします。

●事務局

高見沢委員、賛成多数いただいています。

●高見沢委員

ありがとうございました。

それでは、議第 1391 号について、意見を不採択とさせていただきます。

本日の審議案件は以上です。

最後に事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

ありがとうございました。最後に事務連絡となります。

次回の都市計画審議会の開催は、令和 5 年 11 月 17 日金曜日、午後 1 時開始を予定しています。

正式な開催通知については、後日、改めてお送りしますので、よろしくお願ひ申し上げます。

事務局からの連絡は以上です。

●高見沢委員

以上をもちまして第 168 回横浜市都市計画審議会を閉会します。

本日は御審議いただきまして有難うございました。

了