

第164回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和4年8月26日（金）午後1時00分～午後2時45分
- 2 開催場所 横浜市市会議事堂3階多目的室（WEB会議形式）
- 3 議 案 2 ページ
- 4 出席委員及び
欠席委員 4 ページ
- 5 出席した関係
職員の職氏名 5 ページ
- 6 議事の内容 6 ページ
- 7 開催形態 全部公開

第164回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和4年8月26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 | 1366 | 横浜国際港都建設計画用途地域の変更 | <p>【青葉美しが丘二丁目地区関連】 青葉美しが丘二丁目地区では大規模な社宅の廃止の機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用による地域に必要な機能の誘導、脱炭素社会の推進を目指すとともに、地域内の連合自治会、商店会、エリアマネジメント組織その他の組織等で行われる取組等との連携を図りながらまちづくりを進め、緑豊かで、多世代かつ多様な住民が、暮らし、交流し、働き、活躍するまちへの再生を図るため、「青葉美しが丘二丁目地区地区計画」を決定します。あわせて、「用途地域」及び「高度地区」を変更します。</p> |
| | 1367 | 横浜国際港都建設計画高度地区の変更 | |
| | 1368 | 横浜国際港都建設計画地区計画の決定 | |
| No. 2 | 1369 | 横浜国際港都建設計画都市高速鉄道の変更 | <p>【第7号相鉄・東急直通線】(1369) 事業の進捗に伴い関係機関との協議や詳細な設計等を実施した結果、羽沢横浜国大駅から新横浜駅間における線形や新横浜駅部、新綱島駅部及び新綱島駅から日吉駅間における構造物の形状変更等が必要になったため、本路線の区域を変更します。 また、今回の変更にあわせて駅名称を変更します。</p> |
| | 1370 | 横浜国際港都建設計画道路の変更 | |

2 その他案件

| 説明区分 | 議題番号 | 件名 | 内容 |
|-------|------|---|---|
| No. 3 | 1371 | 生産緑地法 第10条の2第3項に基づく 特定生産緑地の指定 | 既に生産緑地地区として指定されている区域のうち、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを特定生産緑地として指定することについて、生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、横浜市都市計画審議会の意見を伺います。 |
| No. 4 | 1372 | 建築基準法第51条に基づく 一般廃棄物処理施設の設置 産業廃棄物処理施設の設置 | 【アサヒプリテック株式会社】 鶴見区大黒町に一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設（焼却施設）を新たに設置するものです。 |
| No. 5 | 1373 | 土地区画整理法第55条第3項 に基づく意見書の審査 | 【旧上瀬谷通信施設地区土地区画 整理事業】 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するものです。 |

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 |
| 東京大学大学院教授 | 小 泉 秀 樹 |
| 横浜市立大学国際教養学部教授 | 齊 藤 広 子 |
| 東京都立大学大学院准教授 | 橋 本 美 芽 |
| 横浜農業協同組合代表理事組合長 | 柳 下 健 一 |
| 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 | 大 森 義 則 |
| 横浜市会議長 | 清 水 富 雄 |
| 〃 副議長 | 高 橋 正 治 |
| 〃 政策・総務・財政委員会委員長 | 大 桑 正 貴 |
| 〃 国際・経済・港湾委員会委員長 | 中 山 大 輔 |
| 〃 市民・文化観光・消防委員会委員長 | 中 島 光 徳 |
| 〃 こども青少年・教育委員会委員長 | 麓 理 恵 |
| 〃 健康福祉・医療委員会委員長 | 齊 藤 伸 一 |
| 〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長 | 横 山 勇 太 朗 |
| 〃 建築・都市整備・道路委員会委員長 | 磯 部 圭 太 |
| 〃 水道・交通委員会委員長 | 小 松 範 昭 |
| 横浜のまちづくりに携わった経験のある者 | 田 邊 博 敏 |
| 神奈川県弁護士会 | 川 口 政 明 |
| 日本測地設計（株） 顧問 | 柳 修 |
| さいたま都市計画事業指扇土地区画整理審議会 会長 | 小 澤 一 美 |

欠席委員

| | |
|------------------------|---------|
| 千葉大学大学院教授 | 池 邊 このみ |
| 横浜市立大学国際教養学部准教授 | 石 川 永 子 |
| 横浜商工会議所副会頭 | 坂 倉 徹 |
| 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長 | 岡 田 日出則 |
| 自治会・町内会長 | 石 川 建 治 |
| 横浜のまちづくりに携わった経験のある者 | 小 宮 美知代 |
| 神奈川県弁護士会 | 矢 島 健 生 |
| 公益社団法人 街づくり区画整理協会 専門参与 | 清 水 博 |
| 神奈川県警本部交通部交通規制課長 | 松 本 淳 平 |

出席した関係職員の職氏名

| | |
|--|---------|
| 建築局住宅部住宅再生課長 | 村 上 まり子 |
| 都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長 | 赤 羽 孝 史 |
| 都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長 | 東 康 子 |
| 都市整備局都市交通部都市交通課鉄道事業推進担当課長 | 古 性 敏 正 |
| 都市整備局都市交通部都市交通課担当係長 | 山 岡 努 |
| 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構東京支社工事部長 | 五十嵐 良 博 |
| 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構東京支社参事 | 立 石 和 秀 |
| 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構東京支社 工事部工事第二課長 | 中 島 活 哉 |
| 環境創造局農政部農政推進課上瀬谷担当課長 | 丸 山 知 志 |
| 環境創造局農政部農政推進課担当係長 | 枝 広 育 恵 |
| 建築局建築指導部市街地建築課長 | 鷲 原 智 仁 |
| 建築局建築指導部市街地建築課担当係長 | 森 地 良 隆 |
| 資源循環局事業系対策部一般廃棄物対策課担当係長 | 田 中 康 平 |
| 資源循環局事業系対策部産業廃棄物対策課長 | 大 島 貴 至 |
| 資源循環局事業系対策部産業廃棄物対策課担当係長 | 朝比奈 宏 明 |
| 環境創造局政策調整部環境影響評価課担当係長 | 倉 林 輝 世 |
| 環境創造局環境保全部環境管理課担当係長 | 鈴 木 允 彦 |
| 都市整備局上瀬谷整備・国際園芸博覧会推進室上瀬谷整備推進課長 | 西 岡 毅 |
| 〃 上瀬谷整備推進課担当係長 | 茨 木 隆 志 |
| (事務局) | |
| 建築局長 | 鵜 澤 聡 明 |
| 〃 企画部長 | 山 口 賢 |
| 〃 都市計画課長 | 正 木 章 子 |
| 〃 地域計画係長 | 粕 谷 弘 幸 |
| 〃 用途地域見直し等担当係長 | 太 田 武 夫 |
| 〃 都市施設計画係長 | 矢 野 憲 治 |
| 〃 調査係長 | 濱 名 陽 介 |

議事録

●森地会長

それでは、定刻となりましたので、第164回横浜市都市計画審議会を開会いたします。始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。

●事務局

それでは、本日の審議会の進行等について、御説明します。

今回の審議会も、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点などから、引き続きWeb会議形式とさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、運営についてお手数をおかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

まず、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。

傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、会議録も公開となります。

また、審議会会場現地での傍聴に加え、Web上での傍聴も認めております。

傍聴の方は、事前にお示しした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。

また、当審議会の委員の皆様は、お手元の委員名簿のとおりですが、

今回、説明区分No.5の旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の意見書の内容審査につきましては、臨時委員の方が御参画されます。

後程、案件の御説明前に改めて御紹介させていただきますが、臨時委員の皆様につきましては、当該案件のみ議決権を有する形で御参画されることとなります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、定足数について御報告します。

本日、御出席の委員は、26名中19名ですので、横浜市都市計画審議会条例第6条に定める2分の1の定足数に達しています。

資料については、画面共有にて表示してまいりますので、順次御覧ください。

Web傍聴の皆様におかれましては、事前にメールにて御連絡いたしましたとおり、画面共有のほか、横浜市ホームページにも別添資料等を掲載しておりますので、必要に応じて御参照ください。

本日の審議案件は、都市計画案件が2区分5件、その他案件が3区分3件です。

次に、審議会委員の皆様方に、運営上の注意点を御説明いたします。

御発言の際は、必ず事前に挙手をお願いいたします。

リモートで御参加いただいている委員の皆様は、Zoomアプリの挙手機能を使用して挙手を行ってください。

PCの場合は、「リアクション」、スマホ・タブレットの場合「・・・詳細」というところに手を挙げるボタンがあります。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いします。ハンドマイクをお持ちします。

御発言にあたっては、会長の許可を受けてから御発言をお願いします。

また、リモートで御参加の委員の皆様は、カメラをオンにして、御発言をお願いいたします。

続いて、議決方法について説明します。

会長が議案について、賛否をお諮りし、賛成多数の場合に、会長が議案を了承する旨を宣言します。

その際、委員の皆様は挙手を求めます。

御発言と同じく、会場でお参加の委員の皆様はその場で挙手を、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使用してください。

最後に通信トラブル等の緊急連絡先ですが、事前に送付しております緊急連絡先へ

御連絡いただきますようお願いいたします。

事務局からは以上です。

●森地会長

それでは審議案件について事務局から説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課

都市計画課長の正木と申します。よろしくをお願いいたします。

それでは、議第 1366 号から議第 1368 号までは、青葉区美しが丘二丁目地区に関連する案件ですので、一括して御説明します。

本地区は青葉区北部の川崎市との市境に位置しており、赤線で囲まれた区域が、今回都市計画決定・変更する地区です。

東急田園都市線たまプラーザ駅から北に約 500m の位置にあります。

こちらは航空写真です。地区の周辺には、美しが丘公園や小学校があります。

地区の現況についてです。本地区には元々、日本郵政株式会社の社宅がありましたが、現在は撤去されています。

現在の都市計画では、用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、容積率は 150%、建ぺい率は 60% です。

高度地区は、最高限第 3 種高度地区に指定されています。

また、地区全域に準防火地域が指定されています。

上位計画等における本地区の位置付けですが、「都市計画マスタープラン全体構想」郊外部の土地利用の基本方針では、駅周辺の生活拠点においては、働く、楽しむ、買うなどの機能について集積・充実を図る、としています。

また、大規模な土地利用転換があった場合には、地域の状況を踏まえ、必要な機能の導入が図られるよう誘導するとし、特に北部方面においては、活力ある駅周辺形成に向けた土地利用の誘導、良好な居住環境を継続的に維持・確保するため、地区計画等を活用した土地利用を進めるとしています。

「都市計画マスタープラン青葉区プラン」テーマ別まちづくり指針の土地利用計画では、多様な世代が住まうことのできるような居住環境を確保する、また、地区計画等のまちづくり手法を活用し、日常的な買物・サービス施設や地域の交流の場、子育て支援施設、福祉施設、地域防災に関する施設、働く場等の整備についても誘導するとしています。

「田園都市線周辺のまちづくりプラン」についてです。

「田園都市線周辺のまちづくりプラン」とは、東急田園都市線沿線の各駅周辺のまちづくりの方向性について、青葉区独自で策定したまちづくりプランのことです。

こちらのプランのたまプラーザ駅周辺地区まちづくりプランでは、職住近接の実現に向けて、企業の事務所やサテライトオフィス、SOHO 等の業務機能の立地を誘導するとともに、子育て中の方や、様々な活動に意欲的な高齢者、新しい働き方を志向する若者などが活躍できる場の創出を推進する、としています。

次に、周辺地域を含む本地区のまちづくりの経緯について御説明します。

平成 23 年に、国から横浜市が「環境未来都市」に選定され、「環境未来都市」の主要プロジェクトである持続可能な住宅地モデルプロジェクトの対象に東急田園都市線沿線地域が位置付けられました。

平成 24 年に、横浜市と東急電鉄が東急田園都市線沿線地域を対象に、次世代郊外まちづくりの推進に関する協定を締結しました。

こちらの協定では、郊外住宅地における様々な課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを共同で推進することを目的としています。

また、対象エリアについては、東急田園都市線沿線の郊外住宅地を対象とし、地域の市民、関係する諸団体と協議のうえ、モデル地区を選定し、個別プロジェクト等を実施するとしています。

平成 25 年に、横浜市と東急電鉄が、青葉区美しが丘一丁目から三丁目をモデル地区とし、「次世代郊外まちづくり基本構想 2013」を策定しました。

こちらの基本構想の中で、次世代郊外まちづくりを推進していく上での暮らしと住まいのコンセプトとして「コミュニティ・リビング・モデル」の実現を掲げています。

コミュニティ・リビング・モデルとは、住まいから歩ける範囲に、就労や買い物、福祉などの暮らしに必要な機能を、空き家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し、それらを連携させていくという考え方です。

同じく平成 25 年に、「次世代郊外まちづくり基本構想 2013」のリーディングプロジェクトとして、横浜市と東急電鉄が、「暮らしと住まいのランドデザイン」を策定しました。

その中で、本地区は、新しい機能を導入する拠点に位置付けられており、企業社宅などの大規模な敷地で土地利用転換が生じる場合には、豊かなワーク&ライフスタイルを実現していく多様な機能を集約的・複合的に誘導し、住まいと連携させていくまちの拠点を整備するとしています。

そのような中、本地区の動きとして、平成 29 年に、国家公務員共済組合連合会が土地所有者である、日本郵政株式会社の社宅の用途廃止が決定されました。

これにより、土地所有者による土地の公募売却が実施される予定であり、今後新たな土地利用が見込まれています。

本市として、周辺の住環境に配慮しながら、コミュニティ・リビング・モデルを実現するため土地所有者の協力を得た上で、土地所有者による土地の売却の前に、都市計画を定めます。

今回、決定・変更する都市計画の全体像について説明します。

コミュニティ・リビング・モデルの実現に向け、就労や買い物などの、本地区のまちづくりに資する建物用途の誘導と地区内外をつなぐ歩行者空間等の整備を図るため、用途地域と高度地区を変更するとともに、地区計画を定めることにより、本地区のまちづくりに資する建物用途に関しては、容積率と高さを現行の制限より緩和し、本地区のまちづくりに資する建物用途以外の用途に関しては、現行の制限と同等とします。

また、地区施設に歩行者空間等を定めます。

それでは、今回決定・変更する都市計画を御説明します。

今回、決定・変更する都市計画は、用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定の 3 つの都市計画です。

それでは、用途地域の変更について御説明します。

現在は左側に示すように、赤線で囲んだ地区が容積率 150%、建ぺい率 60% の第一種中高層住居専用地域ですが、これを右側に示すように容積率 200%、建ぺい率 60% の第二種住居地域に変更します。

高度地区の変更では、現在は地区全体が最高限第 3 種高度地区ですが、用途地域の変更にあわせ、最高限第 4 種高度地区に変更します。

次に地区計画の決定について御説明します。

今回、地区計画の決定を行う区域は、赤線で囲んだ区域となります。

地区の名称は、「青葉美しが丘二丁目地区地区計画」面積は約 4 ha です。

地区区分は、黄色の部分をも A 地区、青色の部分をも B 地区とします。

地区計画の構成ですが、スクリーンでお示しのとおり、「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」など、御覧の項目を定めます。

地区計画の目標は、大規模な社宅の廃止の機会を捉え、安全で快適な歩行者空間の形成を図りつつ、地域に必要な機能の誘導を目指すとともに、多世代かつ多様な住民が、暮らし、交流し、働き、活躍するまちへの再生を、目標とします。

土地利用に関する方針では、コミュニティ・リビング・モデルの実現に向け、業務や生活支援などの機能を誘導するとともに、美しが丘公園に面するA地区については、公園の利用者を含めた地域交流の促進や、にぎわいの創出を図るため、土地の高度利用を図ります。

地区施設の整備の方針では、ゆとりある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者の安全の確保を図るため、区域の東側、西側、南側及び地区内を、東西に横断する道路沿いには歩道状空気を、道路沿いに設けることが困難な部分は歩行者用通路を、設けます。

また、広場は、原則として青空とし、地域の交流や活動を促進するため、公園との連続性に配慮した位置に整備します。

地区施設の配置及び規模では、歩道状空地1、歩道状空地2、歩道状空地3、歩行者用通路、広場をスクリーンにお示しのとおり定めます。

建築物等の整備の方針では、職住近接の実現や昼間人口の増加による地域活力の向上のため、周辺の住環境に配慮しつつ、事務所やサテライトオフィス、研究開発施設等の業務機能の立地を誘導するとともに、豊かで充実したライフスタイルやワークスタイルを実現できるよう、就労、交流などの機能を誘導します。

広場に面して住宅を設ける場合は、広場からの視線の遮蔽や防音のため、開口部の向きや設え等で適切な措置を講じます。

脱炭素社会の形成の推進のため、省エネルギー性能の高い設計とするとともに、建築物が周辺地域に与える環境負荷の軽減を図ります。

また、周辺の住環境に配慮しつつ、コミュニティ・リビング・モデルの実現に資する機能を誘導するため、建築物の用途と制限など、御覧の内容について定めます。

緑化の方針では、美しが丘公園や街路樹、学校、周辺敷地などのまとまりのある緑と調和し一体となった、緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、積極的な緑化を推進する、など御覧の内容を定めます。

建築物の用途の制限では、建築できない用途として、床面積の合計が1,500㎡を超える店舗、飲食店等など、御覧の用途を定めます。

ここで、誘導用途について説明します。

誘導用途を、「コミュニティ・リビング・モデル」の実現に資する機能とし、事務所や店舗・飲食店等など御覧の内容を定めます。

誘導用途の立地を促すために、建物用途に応じて、「建築物の容積率の最高限度」と「建築物の高さの最高限度」を設定します。

建築物の容積率の最高限度について、御説明します。

建物用途に応じた容積率の最高限度は、表にお示しのとおりです。建築物全体又は建築物の部分の建物用途が、①事務所である場合は、A地区では250%、B地区では200%とします。①以外の誘導用途である②の場合は、A地区、B地区ともに、200%とします。

①②の誘導用途以外の③の場合は、A地区、B地区ともに、150%とします。

建築物の高さの最高限度については、A地区、B地区ともに高さの最高限度を、原則15mとします。

ただし、A地区は誘導用途を1,000㎡以上設ける場合は、高さの最高限度を20mとします。

B地区は、誘導用途を500㎡以上設ける場合は、地盤面の高さの区分に応じて、高さの最高限度を定めます。

なお、A地区、B地区ともに、斜線制限は、現在の第3種高度地区と同様とします。

B地区の高さの最高限度について詳細に御説明します。

本地区は、北に向けて地盤が高く、西に向けて地盤が高いという特徴があります。

これを踏まえ、周辺地域への配慮として、北側の境界線上で最も低いC点の地盤の高さ TP67mに、原則として定める高さの最高限度 15mを加えた TP82mを高さの上限とします。

B地区における、地盤面の高さの区分に応じた、建築物の高さの最高限度は、表にお示しのとおりです。

B地区の南北断面イメージ図を使って説明します。

地盤面の高さが TP62mより低い場合は、高さの最高限度は 20mとします。

地盤面の高さが TP62m以上かつ、TP67m以下の場合は、TP82mから地盤面の高さを減じた数値となります。

地盤面の高さが TP67mより高い場合は、高さの最高限度は、現行の制限と同等の、15mとします。

建築物の容積率の最低限度等については、表にお示しのとおりです。

壁面の位置の制限については、紫色の点線で示す部分は、地盤面より高さ 15m未満の部分については、道路境界線より 5m以上、高さ 15m以上の部分については、道路境界線より 10m以上とするなど、スクリーンにお示しのとおり定めます。

建築物等の形態意匠の制限については、「周辺の街並みとの調和」への配慮として誘導用途が建築物の低層部に設けられる場合には、内部のにぎわいが周囲から望めるように配慮します。

また、柱のデザインや素材で建築物の圧迫感を低減するように配慮します。

垣又はさくの構造の制限については、垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねる恐れのないものとします。

建築物の緑化率の最低限度は、15%と定めます。

以上が、地区計画の決定となります。

なお、本案件については、令和3年11月15日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた1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、都市計画法第17条に基づく縦覧を、令和4年7月15日から29日まで行ったところ、「賛成」の意見書が1件、1名の方から提出されました。提出された意見について、御説明します。

A地区、B地区の「建築物等の形態意匠の制限」に、以下の項目の追記を提案する。(5)建築物の屋根及び外壁等は、緑豊かなゆとりある周辺の生活環境と調和した、落ち着いたある雰囲気デザインのデザイン、色彩、素材のものとする。

また、周辺の雰囲気が一変するほどの大規模開発であり、地元住民の関心度も高く、無機質な建築物は望んでいない。

緑豊かな落ち着いた住宅街にふさわしい開発に、横浜市が最後まで関わり、地元住民の意見の吸い上げにも御協力お願いしたいという御意見をいただきました。

これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、本地区計画案では、緑化の方針や建築物等の形態意匠の制限などにおいて、建築物、植栽及び周辺の景観が調和し、一体となるよう方針や制限を定めています。

そのため、建築物と緑豊かなゆとりある周辺の生活環境との調和については、本地区計画案で実現できるものと考えています。

具体的な建築計画については、今後決定される事業者と本市が協議・調整を行った上で、都市計画法に基づき、「地区計画の区域内における行為の届出制度」において計画内容の確認を行います。

また、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」等の対象建築物が計画される場合には、当該法令等の手続の中で、事業者が建築計画の内容について、周辺住民へ説明する機会があります、としています。

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は以上です。

詳細につきましては、お手元の資料の「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。

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した。それでは議第 1366 号から議第 1368 号までの質疑に入ります。

本件は、青葉美しが丘二丁目地区に関する一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

●事務局

事務局でございます。皆様、御異議ないようでございます。

●森地会長

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

●事務局

失礼いたします。リモートで御参加の齊藤広子委員が御発言を要求されております。

●森地会長

齊藤委員どうぞ。

●齊藤広子委員

御説明どうもありがとうございました。丁寧な御説明をいただき、大変良くわかりました。

今回の都市計画の変更につきましては、様々な上位計画に基づく長年のまちづくりの成果の大きな流れの中で、非常に重要であるということを理解いたしました。

また、ポストコロナの中で、郊外住宅地の中に、単なるベッドタウンとして住むだけではなく、働く場そして多様な機能を盛り込んでいくということへの要求が高まっている中で、非常に重要なことかなというふうに思って聞いておりました。

そこで、今回こういった社会情勢の変化の大きな流れの中において、多くの期待を込めての都市計画の変更ということを審議しているわけですが、一方で、今度選ばれる事業者が、先ほど御説明いただきました、この地域に求められていること、つまりコミュニティ・リビング・モデルの実現に、どういうふうに対応していけるのかということについて確認させていただければと思います。

この地域のまちづくりは、いわゆる物を作るだけではなく、そこをマネジメントしていくという事とが連携して実現されていくのかなというふうに思います。

今回の変更に伴いまして、この地域のまちづくりが、こういう形で実現できるというような、その担保策について、どういう形で進めていくのか、ということについて教えていただけたらと思います。

●森地会長

事務局お願いします。

●建築局住宅再生課

建築局住宅再生課長の村上です。

事業者が決定された後の機能の誘導についてですが、地区計画の届け出の制度の中で、横浜市の方で、事業者と計画内容を協議調整して、そういった誘導がされるような調整をしております。

また、建築局住宅再生課としましては、この東急田園都市線沿線のまちづくり全般に関わっておりますので、そういった観点からも、事業者が決定された際には一緒にまちづくりを進めていくように調整、連携していきたいと思っております。

以上です。

●齊藤広子委員

ありがとうございます。

もう一步踏み込んでお伺いしますと、今回の変更に合わせて、まちづくりをしていくにあたっては、エリアマネジメントの計画の認定みたいなことも、踏み込んで考えていくということがあり得るという理解でよろしかったでしょうか。

●建築局住宅再生課

今回の地区計画の中では、直接的にエリアマネジメントを設立するといったようなことは書いておりませんが、上位計画であります、次世代郊外まちづくり基本構想などの考え方を踏襲しながら、調整等を進めてまいります。

●齊藤広子委員

はい、わかりました。御丁寧にもありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。会場にお越しの大森委員が御発言を要求されております。

●森地会長

大森委員をお願いします。

●大森委員

よろしくをお願いします。私も賛成なのですが、一点確認させていただきたいと思います。

用途地域の変更ということですが、元々、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域へ変更するということなのですが、第一種住居地域への変更という考え方があったのかどうかということについて伺いたいです。

第二種住居地域と第一種住居地域では、建てられる用途に関しては、あまり変わらないと思うのですが、基本的には規模が変わってくるというふうに理解しておりますが、どのようなお考えで第二種住居地域になったのか教えていただければと思います。

●森地会長

回答をお願いします。

●建築局住宅再生課

ありがとうございます。建築局住宅再生課長の村上です。

大森委員がおっしゃるとおり、第一種住居地域と第二種住居地域の方では、我々が最も誘導したいとしている事務所の制限の規模が変わってまいります。

第一種住居地域ですと、床面積が3,000㎡を超える事務所が建築できないということになりますので、我々がコミュニティリビングを実現するために、必要だと考えている事務所の規模からすると、指定基準等と照らしても、第二種住居地域であろうということで、今回こういった提案をさせていただいております。

●大森委員

はい、ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。会場にお越しの田邊委員が御発言を要求されております。

●森地会長

田邊委員、どうぞお願いします。

●田邊委員

ありがとうございます。本日も出席させていただいて、まず御礼を申し上げます。

当地区を実査させていただき、感じたこととお話させていただきます。

非常に高低差の大きい傾斜地であると実感しましたが、資料のB地区最高高さ地点

で、現行制度と同等の高さ制限にすることは適切であると考えました。

理由は、道路を隔てた川崎市側の良好な住宅地に影響を与えないように、当開発に考慮されていると考えられ、素晴らしいことと思います。

また、隣接する青葉美しが丘中部地区の街並みは、初期ニュータウン開発計画で立案された歩行者専用道・クルドサク道路計画等による良好な住宅地区であり、更に当地区住宅地整備により連坦する快適な街になると感じました。

当地区は、駅、駅前店舗等から近距離ながらも高低差が大きく、日常生活にも影響があると思いますが、それを上回る住宅地になると考えた次第です。

一つ質問ですが、当地区の西南側のたまプラーザ住宅は、47棟1,200戸程度の経年団地であり、建て替え等のお話を聞きますが、現在どのような状況なのか、参考までにお聞かせ願えればと思います。

当団地も進めば、更なるまちの発展になるのではないかと考えます。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

●森地会長

回答お願いします。

●建築局住宅再生課

建築局住宅再生課長の村上です。御意見などもいただきましてありがとうございます。

高さについては、委員のおっしゃるとおりに、A地区については誘導用途をより多く誘導したいということで、高度利用を図りつつ、B地区については、周辺の地域、川崎市側も含めて配慮した計画としております。

また、近隣の地区の地区計画とも連動しながら考えていきたいと思っています。

最後に御質問のありました、たまプラーザ団地についてですが、築年数が相当ありますので、管理組合の方で建て替えの検討などを進められているかと思いますが、その検討の状況に応じて、必要に応じて我々の方で再生に対する支援をしてみ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。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

その他の委員の皆様方は、御発言の要求はないようでございます。

●森地会長

それでは、私の方から少々質問させていただきます。

1点目は、先ほどの齊藤広子委員の御発言に関係するのですが、スライド32ページにありましたように、事務所とか誘導用途によって容積率がずいぶん緩和されることとなっています。

したがって、都心だといろいろな用途がくることは間違いないですが、ここは郊外で駅から500mも離れていますので、万が一、事務所とかホテルといったものが来なかったといった場合には、もう既に容積緩和して大きい建物を作ってしまったけれども、結局、用途が違ってしまうといったことが、理屈上はあり得ますので、ぜひ事務局でその辺の対策もお考えいただいて、よく相談していただければと思います。

これが1点目です。

それから2点目は、32ページで、「事務所の居室の床面積が、事務所全体の床面積の4分の1以上のもの」と記載されていますが、これは「以下」ではなくて「以上」のものという記載でよろしいのでしょうか。

つまり、ほとんどの用途が「居室」すなわち住宅という形になってしまうと、③の住宅ばかりの場合が150%ということとの考え方の整合がとれていないように思えま

す。

記載が誤っているのではないかとも思えますが、いかがでしょうか

● 建築局住宅再生課

建築局住宅再生課長の村上です。

1点目ですが、森地会長が御指摘のとおり、土地の売却の主体が国家公務員共済組合連合会ということで、事務所の用途を必ず入れていただくということになりますと、入札制限をかけることでの対応になるかと思いますが、売却方法については土地所有者において決定されるということで、本市としては土地売却の前に、こうした地区計画を作ることに、土地所有者と協議をしまいいりました。

そういった意味で、我々が目指すコミュニティ・リビング・モデルの実現に資するような用途が出てくる事業者が落札することを願っているという形になります。

2点目については、4分の1の居室の件についてですが、こちらは4分の1「以上」の居室がある場合としております。

業務機能の立地にあたりましては、やはり実際に働くことを求めているので、普通のオフィスなどといった形を目指しております。

一般事務所ですとか、サテライトオフィス、研究開発施設などの誘導を考えておりますが、事務所機能の中には、データセンターのような執務室がないような形態も考えられることになります。

そうしますと、事務所の用途とはいえ、ほとんど働く方々がいらっしゃらないようなものというのは、当地区にふさわしくないだろうということで、居室がある程度あるものを条件としております。

また、この4分の1の数字の根拠ですが、こうした就業者がいる執務室が、事務所全体で見ますと、せめて複数フロアには渡って居室を設けてほしいということで、そういったのをケーススタディーしながら設定をいたしました。

以上です。

● 森地会長

わかりました。

例えば、私の今いる場所は、普通の住宅ですが、自分の作業室として12畳ぐらいとっています。ここは、税制上もオフィスという扱いになっています。

したがって、32ページの資料の印象ですが、少しでも事務所があったら250%まで緩和されて、全部住宅だったら150%になってしまうということで、ここは何か矛盾しているように見えますので、実際に、誘導されるときに、ぜひ本当に趣旨に合っているかどうかというのを、改めてお考えいただいた方がいいような気がいたします。

以上でございます。他にございませんでしょうか。

● 事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様方は、御発言はないようでございます。

● 森地会長

それでは、御質問が出尽くしたようですので、ただいまの議第1366号から議第1368号までについて、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いたします。

● 事務局

失礼いたします。賛成多数いただいております。

● 森地会長

それでは議第1366号から1368号までについて原案とおりました承いたします。

次の案件の説明をお願いいたします。

● 建築局都市計画課

都市計画課長の正木でございます。

議第1369号第7号 相鉄・東急直通線 及び議第1370号 8・7・20号新横浜駅北

口1号線の変更について、御説明します。これらは関連案件のため、一括して御説明します。

今回変更する相鉄・東急直通線は神奈川東部方面線整備事業として、相鉄・JR直通線と併せて整備を行うものです。

まず、神奈川東部方面線の事業概要について御説明します。

青色が相鉄・JR直通線で、相鉄本線 西谷駅から新駅の羽沢横浜国大駅を經由し、JR東海道貨物線に接続するものです。

令和元年11月30日に供用を開始しています。

赤色が今回御審議いただく相鉄・東急直通線で、羽沢横浜国大駅から新横浜駅及び新綱島駅を經由し、日吉駅で東急東横線・東急目黒線に接続します。

平成24年10月に都市計画決定し令和5年3月の開業に向けて整備を進めています。

このように神奈川東部方面線が整備されることで、相鉄線がJR線及び東急線のそれぞれと乗り入れることができるようになるため、横浜市西部及び神奈川県央部が東京都心部と直結し、鉄道利便性の向上が図られます。

それでは、相鉄・東急直通線の概要について御説明します。

赤色が相鉄・東急直通線で、起点が神奈川区羽沢南二丁目、終点が港北区日吉本町一丁目、延長は約9,980mとなっており、ほとんどが地下式です。

駅は羽沢横浜国大駅、新横浜駅、新綱島駅があります。

このたび、事業の進捗に伴い関係機関との協議や詳細な設計を実施した結果、青枠で囲った4箇所において、構造物及び線形などの変更が必要となりました。

まず、変更区間①の羽沢横浜国大駅から新横浜駅間の内容について御説明します。

当該箇所はトンネル区間となっており、事業の実施に当たって現地での詳細な測量を実施し、改めて線形の精査を行った結果、約1,710mの区間を変更することとしました。

次に変更箇所②の新横浜駅の内容について御説明します。

当駅は、青色の線で示すブルーライン新横浜駅と交差する位置に計画されています。

また、当駅とJR線の間には緑色で示す既存のペDESTリアンデッキがあります。

黒色の点線が当駅とJR線を結ぶ主な旅客動線であり、既存のペDESTリアンデッキを通ることとなります。

こちらは新横浜駅の変更前における平面図及び縦断図です。

当駅とブルーライン新横浜駅の改札階はいずれも地下1階となっています。変更前はエレベータ3基及び階段を設置することとしていました。

こちらは変更後の平面図及び縦断図です。

当駅とJR線を結ぶ旅客動線について詳細な検討を行った結果、エスカレータを設置し、併せてエレベータ1基及び階段を設置することとしました。

エスカレータを設置することで、エレベータの数を減らしても輸送効率の向上が図られます。

また、旅客流動の見直しとともに、駅施設全体のレイアウトの見直しを行った結果、駅舎構造物の形状の変更が必要となりました。

次に変更箇所③の新綱島駅の内容について御説明します。

こちらは新綱島駅の変更前と変更後の縦断図です。茶色の線は、軟弱地盤から基盤層に変化する地層境を表しています。

変更前の計画では、地震時の影響を懸念し、地層境での開削工法による地下4層構造物の構築を避け、非開削工法で施工することとしていました。

しかし、詳細な設計等を実施したところ、地層境において開削工法による地下4層

構造物を構築しても地震時の影響は問題ないことが分かりました。

また、地層境で非開削工法による掘削を行うことは難易度が高く、技術的にもリスクが高いことが判明しました。

そのため、非開削工法区間については地層境を避けることとし、それに伴い、駅舎の形状や立坑位置を変更しました。

次に変更区間④の新綱島駅から東急線日吉駅間の内容について御説明します。

当区間は既設の東急東横線を縦断する区間となっています。当区間の変更は様々な変更要因が複合しているため、主な構造物の形状変更の内容について御説明します。

まず、変更内容Aについて御説明します。

変更前の a-a 断面付近においては、本路線のシールドトンネルを既設の東急東横線高架橋基礎杭に近接して施工することにより、基礎杭先端付近における地盤の塑性化が懸念されることから、十分な離隔を確保する計画としていました。

また、b-b 断面付近においては、本路線の躯体が既設の下水道管に支障することから、下水道管を移設する計画としていました。

しかし、詳細な検討の結果、十分な離隔を確保しても塑性化が発生することが判明したため、高架橋基礎杭を新設し、既存の基礎杭と一体化するよう施工を行い、東急東横線高架橋を受け替えることで営業線への影響が生じないようにしました。

これにより、シールドトンネルの間隔を縮小するとともに、b-b 断面付近についても躯体幅を縮小し、下水道管の移設も不要となりました。

次に、変更内容Bについて御説明します。

変更前の計画では安全性及び施工性を考慮し、受梁及び地中連続壁で高架橋を受け替えた後、掘削及び既設躯体の撤去を行いながら、ボックスカルバートを構築することとしていました。

しかし、詳細な設計を行った結果、安全性を確保した上で、経済的に優位な施工方法として、既設の高架橋を仮受けし、掘削及び既設躯体の撤去を行った後、ボックスカルバートを構築し、高架橋を受け替えることとしました。よって、施工方法の変更に伴い躯体の幅を縮小することができました。

次に、変更内容Cについて御説明します。

当該変更箇所は、東急東横線の高架橋と既存道路が交差しており、変更前の計画では、本路線の新設構造物が既存道路に干渉しない位置に橋脚を配置することとしていました。

関係機関との詳細な協議の結果、当該箇所には高架橋とほぼ直交する形状で歩行者専用地下道を新設し、車道機能は周辺道路で代替することとしました。よって、橋脚間隔や形状の縮小が可能となりました。

主な構造物の形状変更の内容については以上となります。

最後に都市計画の変更内容について御説明します。

羽沢横浜国大駅から新横浜駅間については、詳細な測量を実施し、改めて線形の精査を行った結果、線路線形が変更となったため、併せて都市計画に定める区域も変更します。

次に、新横浜駅については、当駅とJR線を結ぶ旅客動線について詳細な検討を行った結果、出入口の接続形態が変更となったことなどに伴い、都市計画に定める区域も変更します。

また、ペDESTリアンデッキは8・7・20号新横浜駅北口1号線として都市計画に定められていることから、階段の位置の変更に伴い、都市計画に定める区域を変更します。

なお、都市計画に定める内容として、地表式の区間における鉄道等との交差の構造の記載内容を変更します。

次に、新綱島駅については、詳細な設計等を実施し、施工計画を深度化させたとこ

ろ、駅舎の形状や立坑位置等を変更することとなったため、併せて都市計画に定める区域も変更します。

次に新綱島駅から東急線日吉駅間の区域の変更内容については、画面のとおりです。

詳細な検討及び設計などの結果、本路線の構造物の形状が変更となるため、併せて都市計画に定める区域も変更します。

なお、都市計画上の駅名称は、羽沢駅としているため、今回、羽沢横浜国大駅に変更します。

都市計画の変更内容についての説明は以上です。

また、令和4年6月24日から7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。意見書の提出はありませんでした。以上で説明を終わります。

御審議の程、よろしくお願いいたします。

●森地会長

ありがとうございます。

議第1369号から議第1370号までについて質疑に入ります。

本件は、第7号相鉄東急直通線に関する一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

●事務局

御異議ないようでございます。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、ただいまの案件について、御意見、御質問ありますか。

挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。リモートで御参加の中島委員が御発言を要求されております。

●森地会長

よろしくお願いいたします。

●中島委員

会長ありがとうございます。御説明ありがとうございました。

新横浜駅の変更に関しての質問をしたいと思います。

資料番号でいうと9番10番です。変更前と変更後の説明がありました。

これは、動線の変更だと思うのですが、エスカレータを設置してエレベータを3基から1基に変えたということですが、このエリアは、アリーナだとか、また日産スタジアム等があって、かなり多くの方が利用されることが想定される中で、今回変更をしたことによって、移動できる人数、そのデータが変更前と変更後でどのぐらいの差があるのかについて、まずはお聞きしたいと思います。

●都市整備局都市交通課

御質問ありがとうございます。都市整備局都市交通課鉄道事業推進担当課長の古性と申します。

今の質問ですがエレベータからエスカレータということで、もちろん待機時間がないということから、エスカレータの方が能力は上がっているということは、わかると思いますが、詳細データ等につきまして、鉄道運輸機構の方が設計をしておりますので、そちらからお答えさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

●鉄道運輸機構

鉄道運輸機構東京支社工事部工事第二課長の中島と申します。よろしくお願いいたします。

変更前後の処理能力でございますが、変更前は、エレベータ3基、階段1というこ

とで、1時間当たりどれほどの処理能力があるかというところで、トータルで6,450人ということ計算してございます。

一方で変更後ということでエレベータ1基、それからエスカレータ2基と階段ということで、合計で17,900人ということで想定をしてございまして、輸送力につきましては、能力的には向上するというところで現状想定しているところでございます。

以上でございます。

●森地会長

中島委員どうぞ。

●中島委員

ありがとうございます。

6,450人から17,900人ということで、この動線を変更したことによって、かなり運べるようになったということは、すごくいいことだと思います。

また、ちょっと気になるのは、エレベータですが、このエスカレータに乗れない方、車椅子の方とか、エスカレータになかなか乗れない方もいらっしゃるって、エレベータが減ったことによるリスクというのも少し考えられるかなというふうに思います。

エレベータを利用される方との区分というか、住み分けはどんなふうに考えているかを教えてください。

●都市整備局都市交通課

都市交通課鉄道事業担当課長の古性と申します。

住み分けについて大きく考えているわけではないのですが、こちらの新横浜の駅ですが、今回のこのエレベータとエスカレータもございまして、エレベータは、変更後でも1基は整備して行きます。

それから新横浜駅は、ペDESTリアンデッキを整備しておりまして、この周辺の至るところにエレベータがついてございます。

または、市営地下鉄を介してもエレベータがあります。それからサークルデッキのある環状2号線の交差点の四隅など、ほとんどの部分にエスカレータ、エレベータがありますので、いろいろなところからのアプローチが駅にできるということで、そちらの方は、どこを選ばれても、駅まで行けるということでは満足されていると思います。

以上です。

●森地会長

中島委員どうぞ。

●中島委員

わかりました。障害者の方の動線をしっかり考えているということなので、この変更に関しては、すごく実態に合わせた変更だと思います。

ありがとうございます。以上です。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

その他の委員の皆様は、御発言はないようでございます。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは、議第1369号から1370号までについて、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。議第 1369 号から議第 1370 号までについて、原案どおり了承いたします。

次の案件の御説明をお願いします。

●環境創造局農政推進課

環境創造局農政部農政推進課上瀬谷担当課長の丸山でございます。

御説明させていただきます。

議第 1371 号、生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項に基づく特定生産緑地の指定について、御意見を伺います。

まず、生産緑地地区について御説明します。

生産緑地地区は生産緑地法に基づき定める地域地区です。

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

生産緑地法は、昭和 49 年に制定された法律です。

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

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区分し、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又は、生産緑地地区の指定を行うこととしたものです。

次に、特定生産緑地制度創設の経緯について御説明します。

平成 28 年 5 月に、「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地の位置付けは、「宅地化すべき農地」から、「都市にあるべき農地」へと大きく転換しました。

その具体的な施策の一つとして、平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正されました。

この改正によって、特定生産緑地制度が創設されました。

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

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

まず生産緑地法第 10 条の 2 第 1 項において、「申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」とされています。

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

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

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

ければならない。」とされています。

特定生産緑地の概要について、御説明します。

特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定告示から30年経過する前に行います。

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

特定生産緑地の指定期限は10年で、その後も10年毎に延長することが可能となります。

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

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

次に、特定生産緑地の指定手続の流れを説明します。

今回は申出基準日が近く到来する、平成4年指定の生産緑地のみを対象に手続を進めています。

早期の周知により指定の手続を促すため、令和元年11月から申出基準日到来の通知及び同意書の送付を行い、同年12月に地権者を対象とした特定生産緑地制度の説明会を開催した後、これまで申請期間を3回設けました。

令和3年11月の都市計画審議会において、御意見を伺いましたが、今回の都市計画審議会では、残りのものについて御意見を伺います。平成4年指定の生産緑地については最後の意見聴取となります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件について、御説明します。

本市が定める指定要領では、まず、「原則として、1箇所300㎡以上の規模であること」、次に、「農地等として適正に管理されていること」とされており、生産緑地法では、「農地等利害関係人の同意を得ること」と「都市計画審議会の意見を聴くこと」となっています。

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

まず、対象箇所Aについて御説明します。

対象箇所Aは、平成4年11月13日指定告示の生産緑地のうち、先ほどお示ししました特定生産緑地の指定要件の①から③の3つを全て満たすもので、134箇所、約23.6haあります。

次に、対象箇所Bについて御説明します。

対象箇所Bは、大半が現時点で指定の申請がなされていないものになります。

しかし、本市では、先ほど御説明しました上位計画である「横浜市水と緑の基本計画」に基づき、市街地に残る農地を保全するため、良好な都市環境形成のために引き続き農地として保全することが可能な特定生産緑地についても、できるだけ多く指定をしたいと考えており、申出基準日までに指定要件を満たす可能性があるものも、予め意見聴取し、要件を満たした場合は、指定をしたいと考えています。

そこで、対象箇所Bについて申請があった場合には、指定要件を満たしていることを確認したうえで指定をするために、平成4年11月13日指定告示の生産緑地のうち、申出基準日までに指定要件を満たす可能性があるものとして、対象箇所Bの138箇所、約14.9haについても、対象箇所Aと合わせて御意見を伺います。

対象箇所AとBを合わせると、平成4年指定の生産緑地のうち、約2割にあたります。

なお、既に意見聴取したものと申請後に取下げがあったものは対象から除いています。

今後の流れですが、意見聴取後、令和4年11月13日の申出基準日までに、対象箇所Bで指定要件を満たしたものを含めて指定リストを確定し、特定生産緑地の指定公示を行い、指定公示後直近の都市計画審議会にて、改めて報告をする予定です。

最後に、意見聴取対象から、代表的なものを2事例御説明します。

こちらの緑区の生産緑地は、緑色の線で囲われた区域が既存の指定区域です。

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

同様に泉区の事例も御紹介します。

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

以上で、説明を終わります。御意見をよろしくお願いいたします。

●森地会長

それでは議第1371号の質疑に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問ございましたら、挙手をお願いします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございますが、委員の方の御発言は、ないようでございます。

●森地会長

それでは、私から質問させていただきます。

案件としては、これで結構で、全く異存はないのですが、基本的には元々、生産緑地法で、期限が決まっていて、それが切れるから延長すると、こういう性格のものだと考えていいですか。

●環境創造局農政推進課

農政推進課上瀬谷担当課長の丸山でございます。

会長がおっしゃるとおりで、元々30年間で期限が定まっていたけども、30年の期限の到来が近くなったということで、新たに10年延長するという制度が作られたということで、御指摘のとおりでございます。

●森地会長

はい。ただ、生産緑地は、どんどん減っているのですよね。

したがって、今までの制度と同じことをやっても、この減少傾向は止まらないということになります。

それで、先ほど御説明がありましたが、元々は、生産緑地は、なるべく将来宅地にしてほしいという発想だったものから、最近では、逆に市民から農地を残してほしいという声が上がってきて、開発側と農地保全の意見が不一致となるような状況になっています。

それで、減っているところは、大体営農される方が亡くなって、やむを得ず変更するというところだろうと思うのですが、国の制度としては、特定生産緑地で期限が伸びましたのでこれで対応するということなのですが、それだけで本当にいいのかということ、私は何回も申し上げているのですね。

なんとか農地を残す方法が他に何かないのかなという気がします。

例えば、企業がやっている家庭菜園などを積極的にもっとコーディネートしていくとか。

あるいは周りに住んでいる方も高齢化してリタイヤされますし、今まで家庭菜園をやっていた方も、どんどん高齢化していくことになってきますので、私の周りでもかなり高齢化して家庭菜園をやっている人は、企業がやっているところだと、割と肉体的には楽だし休めるしということで、少々高いのですが、そっちに行っているような人もいます。

それから、むしろ新たにリタイヤされた方に対し、農業を少しやってみませんかというようなことをリクルートするとか、あるいは農地を持っている方との間で、借地権が生じないようなコーディネートするとか、何か、もうすこしやれる事がないのかなというのが、私の意見です。

これは今日の都市計画の案件については賛成した上での、私の意見ですが、いかがでしょうか。

●環境創造局農政推進課

農政推進課上瀬谷担当課長の丸山でございます。

まず市街化区域の中の農地をできるだけ保全をしたいということで、横浜市としましても、生産緑地の指定を平成4年から毎年行ってきました。

これでできる限り市街化区域内の農地を残したいという御希望にも答えていきたいと取り組んできたところでございます。

また、今会長がおっしゃっていただいたとおりで、農地を取り巻く環境もまた大きく変わってきている状況もあるかと思えます。

当初、土地所有者の農家の方が営農していただくということが、制度の中心にあったかと思えますけれども、その後、市民の方であるとか、また企業が開設するような農園といったニーズも寄せられてきております。

また、昨今のコロナでの社会情勢が変わる中で、屋外でのレクリエーションのニーズなどということも、非常に高まってきているということもございます。

我々、この生産緑地または特定生産緑地の制度説明する際にも、農地の貸借ができるようになってきているということは、手引きの中にも御案内をさせていただきまして、説明会のタイミングなどにあわせて、所有者の方などに周知を行っているところでございます。

今後、農業に触れたいという方のニーズは多々あると思えますので、横浜市の方でも、農に触れるための取り組みということも、これまで以上に、一層そういった取り組みを進めていくことで対応していきたいというふうに考えてございます。

●森地会長

ぜひ、国の制度が変わったからそれを適用しますと、いうだけではなく、横浜市独自で、これを何とかするのだという政策を、ぜひ発案して実行していただければと思います。

●森地会長

御意見、御質問、他によろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします。他に御発言は、ないようでございます。

●森地会長

それでは、御意見、御質問出尽くしたようですので、ただ今の議第1371号について、異存なしということでよろしいでしょうか、挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。賛成多数いただいております。

●森地会長

はい、それでは議第1371号について、都市計画審議会として異存なしとします。次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局市街地建築課

建築局市街地建築課長の鷲原です。

議第1372号、建築基準法第51条に基づく一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置について御説明いたします。

始めに、建築基準法第51条に関する手続き等について、御説明いたします。

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、又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」又は「政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合」においてはこの限りでないとしています。

なお、本市においては、市が設置する施設の場合、通常、都市計画に定めることとしており、実例としては御売市場や火葬場などがあります。

一方、民間事業者が設置する施設の場合は、社会情勢等の影響を受けることも考えられるため、都市計画に定めず、建築基準法第 51 条に基づく許可で、運用しています。

こちらは、処理施設の設置に係る流れです。一番下の段、赤枠でお示ししているのが、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。

今後の手続きについてですが、本日の都市計画審議会で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になります。

この許可を受けて、事業者は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく本市の手続きを経て、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御説明いたします。

本市では、平成 18 年 4 月に許可基準を定めており、地域の環境に配慮するとともに、立地、道路・交通等、周辺環境、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。

それでは、計画内容について御説明します。

本案件は、横浜市鶴見区大黒町において、アサヒプリテック株式会社が、新たに一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置を行うものです。

なお、計画地では、平成 28 年に産業廃棄物処理施設として汚泥の脱水施設の許可を受けていますが、今回の計画に伴い廃止します。

建築基準法第 51 条の許可対象となる処理施設について御説明します。

まず、一般廃棄物処理施設についてですが、本計画で一般廃棄物の焼却施設を設置します。

法第 51 条の許可が必要となる処理能力が、1 時間あたり 200 k g 以上に対して、本計画は、1 時間あたり 3,750 k g で、許可対象処理能力以上となるため、許可が必要となります。

次に産業廃棄物処理施設について御説明します。

今回、汚泥、廃油、廃プラスチック類及びその他の焼却施設を設置するもので、スクリーンにお示ししているように、法第 51 条の許可が必要となる、1 日あたりの処理能力に対して、汚泥、廃油、廃プラスチック類、その他それぞれの計画処理能力が超えるため、許可が必要となります。

続いて、申請地について御説明します。鶴見区南部、京急本線生麦駅から南へ約 1 k m の場所にあります。

こちらは、申請地周辺の航空写真です。お示しする写真は、申請地に接する市道で、8 m の幅員を有しています。また、申請地の周辺には、工場や倉庫が立地しています。

ここからは許可基準に沿って御説明させていただきます。まず、立地基準についてですが、用途地域別に基準を定めています。

工業地域又は工業専用地域に建築することを基本としており、申請地は、工業専用地域に位置しています。

次に、許可基準における道路・交通等の基準についてですが、処理施設から幹線道路に至る間の道路は、搬出入車両が安全にすれ違えることができる幅員を有すること、処理施設の周辺道路の交通に支障が生じないよう対策を講じることとしています。

周辺道路からの搬出入ルートについて御説明します。

搬入は、赤線でお示しのとおり、幹線道路である大黒線から幅員 8 m の市道生麦第 225 号線を経由します。

搬出は、青線でお示しのとおり、幅員 8 m の市道生麦第 225 号線を経由して、大黒線に至ります。

本施設における 1 日あたりの搬出入車両についてですが、脱水施設が稼働している現在が、搬入 70 台、搬出 20 台の合計 90 台に対して、本計画では、搬入 67 台、搬出 8 台の合計 75 台と減少する計画です。

発生交通量は往復で換算し、1 日あたり 150 台となります。

搬出入は、敷地北側の出入口から行います。また、周辺道路の交通に支障が生じないよう、搬出入の際には誘導員による車両誘導を行う、など対策を講じています。

許可基準のうち、周辺環境の基準については、内陸部に処理施設を建築する場合、原則として学校・病院等に近接しないとしており、特に、敷地境界線から 100m 以内に学校・病院等がある場合は、これらに著しい影響を与えないよう十分な対策を講じることとしています。

本計画地は、臨海部に位置しており、敷地境界線から 100m 以内に、学校、病院等はありません。

こちらは、処理のフローです。

廃棄物の計量・受入後、焼却を行い、焼却により生じた排ガスは大気に放出され、燃え殻やばいじんは、資源化や埋立のために搬出されます。なお、稼働時間は 24 時間です。

スクリーンでお示ししているように、搬入した廃棄物を、計量・受入を行い、焼却工程に移ります。オレンジ色の枠でお示した焼却工程について拡大して御説明します。

水色の枠の範囲が焼却施設となり、搬入された廃棄物を焼却施設に投入し、処理を行います。焼却された燃え殻・ばいじんは搬出され、排ガスは大気に放出されます。

A からみた施設の立面図がこちらです。

周辺への配慮として、周辺環境への影響が想定される項目について、「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実施し、それぞれ基準を満たす計画としています。

こちらは、大気質に関する主だった項目の予測結果です。いずれも最大予測値が基準値を満たす結果となっています。

こちらは、騒音・振動及び悪臭の予測結果です。こちらも、予測項目ごとの最大予測値が基準値を満たす結果となっています。

次に、許可基準のうち、住民説明に関する基準についてですが、周辺住民等に建築計画の内容を説明し、理解を得るよう努めることとしています。

本計画について、令和 4 年 6 月までに隣接所有者等へ説明を行いましたが、反対意見はありませんでした。

以上を踏まえ、本案件に対する本市の考えとしましては、臨海部の工業専用地域に立地していること、幹線道路に至る間の道路は施設への搬出入車両が安全にすれ違えることのできる十分な幅員を有しており、かつ、周辺道路の交通に支障を生じないよう対策を講じていること、大気質、騒音、振動、臭気の発生源に対して、十分な対策を講じること、予測値が基準値未満となるなど、周辺環境に配慮した計画としていること、隣接所有者等に事業内容を説明し、反対意見はないこと、

以上より許可基準に適合しており、本市としては、敷地の位置は都市計画上支障がないと考えています。

以上、議第 1372 号の説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

●森地会長

ありがとうございます。それでは議第 1372 号について質疑に入ります。

御意見、御質問ございましたら挙手をお願いします。

●事務局

失礼いたします、事務局でございます。御発言を御希望する委員の方は、いらっしゃらないようでございます。

●森地会長

そうですか。それでは議第 1372 号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか、挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします、事務局でございます。賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、議第 1372 号について、原案どおり了承いたします。

それでは次の案件について、事務局からの連絡と、案件の説明をお願い致します。

●事務局

失礼致します。説明者交代の間に事務局から連絡いたします。

当案件につきましては、臨時委員の方が御参画されますので御紹介申し上げます。

少し遅れていらっしゃる予定の委員の方も含めまして御紹介いたします。

まず、法律分野の委員といたしまして川口政明委員、矢島健生委員。

次に、土地区画整理事業分野の委員といたしまして柳修委員、清水博委員、小澤一美委員。

以上の 5 名の方々に御参画いただく予定をしております。

(※矢島健生委員、清水博委員については、最終的に欠席)

臨時委員の皆様におかれましては当案件のみ議決権を有する形となります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

●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の西岡でございます。

議第 1373 号、土地区画整理法第 55 条第 3 項に基づく意見書の審査について、御説明いたします。

本日は、スライドにお示しの内容について、御説明させていただきます。まず、意見書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決定までの流れについて御説明いたします。

土地区画整理事業を都市計画決定又は変更した後に、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。

意見書の提出がない場合には、縦覧された計画案は事業計画として決定されますが、意見書の提出があった場合には、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、事業計画として決定します。

意見書の提出があった場合は、行政不服審査法の規定が準用されます。意見書の提出者が希望する場合は、口頭意見陳述の申し立てを行うことが可能となっており、意見を述べる機会が与えられています。

このため、横浜市においては、平成 30 年度に開催した第 150 回都市計画審議会に、事業決定に係る意見書の提出があった場合の審査手続きについてお諮りし、「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」を定め、口頭意見陳述の実施について、都市計画審議会の小委員会を設置して行うことといたしました。

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・不採択を都市計画審議会の本会にて、審議していただくこととしています。

当案件の小委員会の運営につきましては、複数人の口頭意見陳述を行うにあたり、審理員として臨時委員を任命いたしました。

委員の構成については、会長の御指名により、森地会長のほか、高見沢委員、杉原委員に加え、臨時委員といたしまして、川口委員、矢島委員、柳委員、清水委員、小澤委員の計 8 名で構成いたしました。

小委員会の実施につきましては、令和 4 年 7 月 11 日に、意見概要の整理及び事前調整として第 1 回を、7 月 22 日及び 7 月 25 日に口頭意見陳述の実施として第 2 回を、8 月 5 日に意見の要旨と施行者の見解の確認とまとめとして第 3 回を開催しております。

第 2 回については、委員の方々に 2 人 1 組で班を編成していただき、3 班体制で口頭意見陳述を行っております。

次に、意見書について御説明させていただきます。

土地区画整合法第 55 条に基づき、令和 4 年 6 月 4 日から 17 日まで、事業計画の縦覧を行いました。縦覧者数は 14 名でした。

意見書の提出期間は、令和 4 年 6 月 4 日から 7 月 1 日までで、34 名の方から 34 通の意見書の提出がありました。そのうち、4 名から口頭意見陳述の申出がありました。

意見書の内訳は、賛成が 31 件、反対が 4 件、その他が 1 件でした。なお、複数の「意見の区分」を選択された方がいらっしゃるため、件数の合計は通数と一致していません。

意見の要旨及び施行者の見解についてです。まず、意見書の提出のみであった方からの御意見になります。

賛成の意見として、「早期に進めるべき」「みらいにつながる町づくりに期待している」等の意見がありました。

この意見に対する見解として、「本地区は「郊外部の新たな活性化拠点の形成」をまちづくりのテーマに、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを進める計画としており、土地利用の早期の実現に向けて、事業を進めていきたいと考えています」としました。

続いて、反対・その他の意見として、「開発や区画整理計画については、基本反対。湿性草地や樹林地のまとまった部分だけは現況のまま残して自然環境保護区域として、他の部分はこれらの環境と調和した「環境調査型開発」とすべき。里地里山の環境を極力保全した開発をお願いしたい。」との意見がありました。

この意見に対する見解として、「湿地環境や草地環境及び樹林を地区南部の相沢川周辺に新たに創出する計画としています。自然環境の保全に関しては、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した土地利用を進めていきます。」としました。

続いて、口頭意見陳述について、御説明します。意見書をいただいた 34 名の方の

うち、4名の方から、口頭意見陳述の申出がありました。

令和4年7月22日及び25日の口頭意見陳述実施小委員会にて、意見の聴取を実施しました。

口頭意見陳述者①の方の御意見です。

意見書では、反対の意見として、「貴重な自然環境が守られてきたが、今回の開発は、これらを破壊しようとしていないか、農地の減少を最小に抑えること、盛土・切土・川の暗渠化によって水の供給を妨げてはならない、和泉川の安定した水の供給のために学校の子供たちやあらゆる人と時間をかけて地域の自然植生にあった森を再生してほしい、水田もグリーンインフラとしても保全すべき貴重な共有財産である」との意見をいただきました。

この意見に対する見解として、「自然環境の保全に関しては、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した土地利用を進めていきます。農地については、新たな都市農業を行うために質の高い農業基盤を整備する農業振興地区を配置します。相沢川は、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を行うとともに、現在の地形や和泉川、既存樹木などを活かした計画とするなど、自然と調和した土地利用を進めていきます。また、環境学習の場として利用できるよう、検討していきます」としました。

また、賛成の意見として、「日本庭園は、和泉川の渇水時には放水し、水位の安定を図るように活用したい。」との意見をいただきました。

この意見に関する見解として、「今後の検討の参考とさせていただきます。」としました。

口頭意見陳述において、意見書から追加された意見についてです。

「人工的に作られた水田では、現在の生態系が別のものになってしまう。また、「食」の視点は、「観光・賑わい地区」に必ず入ってくると思うので、活用できると考えている。水田は、改めて創出するのではなく、既存の水田を活用するとともに、相沢川も切り回すのではなく、活用して欲しい。」との意見をいただきました。

この意見に対する見解として、「相沢川については、流水機能の確保に向けた改修を検討しています。また、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を進めていきます。湿地環境等については、公園区域内の相沢川周辺に新たに創出する計画としています。」としました。

また、「和泉川の流量の確保や生態系を豊かにすることに調整池を活用して欲しい。」との意見もいただきました。

この意見に対する見解として、「和泉川流域に整備する調整池については、動植物の生息・生育環境の創出に寄与する地上式の調整池を、検討していきます。」としました。

御担当した審理員からのコメントを御紹介します。

「地域で生物調査や環境に関する調査を熱心に行ってこられており、これらによって収集された資料に基づき、そして、豊かな自然を後世に残すべきであるという観点から、相沢川上流の既存の水田を残し、食をテーマとした観光・賑わいや教育に役立つ活用をして欲しいと強く要望されていました。また、「相沢川を切り回して暗渠化することにメリットはない」ということを意見されていました。」とのことです。

続いて、口頭意見陳述者②の方の御意見です。

意見書では、賛成の意見として、「検討パートナーが事業者になるには、もう一度コンペをすべきで、横浜市がきちんと仕切るべき」との意見をいただきました。

この意見に対する見解として、「「観光・賑わい地区」「物流地区」においては、まちづくり協議会が検討パートナーを選定し、検討が進められてきました。事業者の選定にあたっては、市と協議会で調整しながら検討を進めていきます。」としました。

口頭意見陳述では、意見書に記載の意見に沿って、陳述いただきました。

御担当した審理員からのコメントを御紹介します。「今後の換地計画や土地の評価について、多くの意見を述べられていました。」とのことです。

続いて、口頭意見陳述者③の方の御意見です。

意見書では、反対の意見として、「テーマパークや商業施設等が作られた場合の交通渋滞に対応することが出来ない」との意見をいただきました。

また、口頭意見陳述において、意見書から追加された意見として、「土地区画整理事業実施区域の周辺では、現状でも渋滞が多発している。交通渋滞のある地点だけではなく、その地域の車の流れをトータルで考えないと交通渋滞は解消されない。」との意見をいただきました。

これらの意見に対する見解として、「将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や幅員26mの道路の整備、また、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路を配置します。なお、土地区画整理事業とあわせて、国道16号線の拡幅整備を進めるとともに、新たな交通や東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。」としました。

御担当した審理員からのコメントを御紹介します。「周辺地域の交通渋滞の状況について、様々な資料を調べたうえで、熱心に口述され、将来の交通渋滞について、心配されておりました。」とのことです。

続いて、口頭意見陳述者④の方の御意見です。

意見書では、反対の意見として、「交通渋滞が巻き起こり、上瀬谷の豊かな自然を切土盛土でならしてしまふことに精神的苦痛を覚える」との意見がありました。

この意見に対する見解として、「将来の交通需要に対応するため、環状4号線の拡幅整備や幅員26mの道路の整備、また、幹線道路へのアプローチを図る補助幹線道路を配置します。

なお、土地区画整理事業とあわせて、国道16号線の拡幅整備を進めるとともに新たな交通や東名高速道路と直結する新たなインターチェンジの検討も進めていくこととしています。」「土地利用を進めるにあたっては、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していきます」としました。

口頭意見陳述において、意見書から追加された意見についてです。

「この事業計画では私が住む地域まで交通渋滞が巻き起こることを強く懸念している。」との意見をいただきました。この意見に対する見解は、意見書の交通渋滞に関する見解と同様となります。

また、「事業計画書に土壤汚染に関する記載がないが、どの様に考えているか。」との意見をいただきました。

この意見に対する見解として、「土壤汚染調査の結果、国有地66区画、民有地22区画において基準値超過を確認しています。深い位置で土壤汚染が確認された1か所以外で土壤汚染が確認された箇所については、すべて掘削除去を行っていく予定です。対策の時期については、確定した段階でお示ししていきます。なお、今後の調査については、必要に応じて実施していきます。」としました。

また、「テーマパーク案が、どういった経緯で出てきたのか。テーマパーク誘致ありきの土地区画整理事業を見直して欲しい。」との意見もいただきました。

この意見に対する見解として、「本市では、国内外から交流人口の増加を見込める土地利用も含めて検討を進めてきました。平成29年には地権者によるまちづくり協議会が設立され、民間企業に土地活用に関する提案を依頼したところ、複数の企業がテーマパークを中心とした土地利用を提案したことから、テーマパークを中心とした土地利用について検討を深度化していくこととしました。テーマパークを中心とした土地活用は、市のまちづくりの考え方に合致しているため、観光・賑わいゾーンの土地利用の内容を「テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成する」としました。

また、「海軍道路の桜並木の伐採を再考し、今ある健康な桜並木を生かした道路を整備して欲しい。」との意見もいただきました。

この意見に対する見解として、「海軍道路の桜は、年々老木化が進んでいる状況にあります。国際園芸博覧会や、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。地域の皆様の御意見も伺いながら新たな桜の名所づくりをしっかりと行っていきます。」としました。

また、「上瀬谷の豊かな自然を残した土地利用計画にして欲しい。切土盛土で全てをならしてしまわないで欲しい。相沢川、大門川を暗渠にせず、そのまま残して欲しい。今の谷戸環境を生かし、環境学習の場などにして欲しい。和泉川源流部との連続性に配慮した植林植樹を進めるための土地を確保して欲しい。」との意見もいただきました。

この意見に対する見解として、「自然環境の保全に関しては、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した土地利用を進めていきます。相沢川は、今後、公園区域を中心に、原風景を感じられる川となるよう、再生の検討を進めていきます。また、環境学習の場として利用できるよう、検討していきます。大門川についても、流水機能の確保に向けた改修を検討しています。和泉川については、本地区の貴重な水辺空間として、保全していけるよう、検討を進めていきます。」としました。

口頭意見陳述者④の方を御担当した審理員からのコメントを御紹介します。

「本事業に対して疑問を持ち、過去の計画など当地区の経緯を確認したうえで、熱心に口述されてきました。特に、現在の周辺の交通渋滞を踏まえ、将来の交通渋滞について、心配されてきました。」とのことです。

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、交通渋滞への対応、土壌汚染対策、自然環境の保全、海軍道路の桜並木の伐採の再考などをいただきました。

見解のまとめとしては、事業計画案に修正を加える必要はないと考えます。有識者の意見等も踏まえ、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。

説明は、以上になります。

●森地会長

ありがとうございました。

それでは、議第 1373 号について質疑に入ります。

本案件については、意見書の内容を不採択する場合には、事業計画案のとおりに進めるということになり、意見書の内容を採択する場合には、事業計画案の修正を施行者の横浜市へ求めることになります。

手続き上は、採択・不採択の二者択一となっておりますが、ただいま横浜市から説明がありましたとおり、実際に今後の事業の中で対応していく努力は、もちろんやっていたとということが前提でございます。

それでは、ただいまの案件について、御意見、御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします、事務局でございます。

この案件に関しまして、御発言を要求している委員の方は、いらっしゃらないようでございます。

●森地会長

よろしいでしょうか。

それでは、御意見がないようですので、本意見書に係る意見は全て不採択というこ

とで委員の皆様の賛否をお諮りしたいと思います。

御賛同いただける方は、挙手をお願いします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは、当案件は不採択ということにさせていただきます。

ただ、横浜市が先ほど、それぞれの意見書に対する見解として述べられたように、ぜひ今後の事業の中での対応については、御尽力をお願いいたしたいと思います。

本日の審議案件は以上でございます。

最後に事務局から事務連絡をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

次回の開催の御案内でございます。

次回の開催は、令和4年11月11日金曜日午後1時開始を予定しております。

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

事務局からの連絡は以上です。

●森地会長

ありがとうございます。

以上をもちまして、第164回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御審議いただきまして誠にありがとうございました。