

第154回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和2年6月18日(木)午後1時00分～午後3時04分
- 2 開催場所 横浜市新市庁舎市会議事堂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 5 ページ
- 5 出席した関係  
職員の職氏名 6 ページ
- 6 議事のおてん末 8 ページ
- 7 開催形態 全部公開

## 第154回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和2年6月18日(木)午後1時開始

場 所 横浜市新市庁舎市会議事堂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	1304	横浜国際港都建設計画 用途地域の變更	<p><b>【川向町南耕地地区関連】</b> 川向町南耕地地区は、都筑区の南部かつ鶴見川の北側に位置しており、本地区の東側では、1・4・6号高速横浜環状北線及び1・4・8号高速横浜環状北西線と第三京浜道路が結節する横浜港北ジャンクションの横浜港北出入口の整備が進められています。</p> <p>本地区では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、平成30年3月に区域区分を變更し、本地区を市街化区域に編入するとともに、川向町南耕地地区土地区画整理事業等の都市計画を決定・變更しました。その後、川向町南耕地地区土地区画整理組合の設立を認可し、関係権利者と市が連携して事業の推進を図っています。</p> <p>このたび、地区計画の内容がとりまとめられ、同組合より地区計画の策定に関する要望書が提出されました。</p> <p>この要望を踏まえ、インターチェンジ周辺にふさわしい適正な土地利用を誘導するとともに、地区周辺に配慮した良好な市街地を形成し、その環境を維持するため、「都筑川向町南耕地地区地区計画」を決定します。</p> <p>あわせて、用途地域、高度地区及び土地区画整理事業を變更します。</p>
	1305	横浜国際港都建設計画 高度地区の變更	
	1306	横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業の變更	
	1307	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	

No.2	1308	横浜国際港都建設計画 一団地の住宅施設の変更	<p>【若葉台一団地の住宅施設】 若葉台団地は、横浜市の北西部、主に旭区若葉台一丁目から若葉台四丁目までに位置する面積約89.6ヘクタール、建設予定戸数約6,550戸の大規模な住宅団地です。 昭和47年3月に若葉台一団地の住宅施設を都市計画決定し、昭和48年から建設が始まり、その後、区域や公益的施設の変更等、4回の都市計画変更を経て、現在、一部の街区を除き住宅等の整備が完了しています。 少子高齢化等に伴う新たな土地利用のニーズに対応し、持続可能な住宅団地として維持・発展させていくため、若葉台一団地の住宅施設の公益的施設の配置の方針等を変更します。また、これに併せて所要の改正等を行います。</p>
No.3	1309	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>【3・3・42号恩田線】 3・3・42号恩田線は、青葉区恩田町から青葉区恩田町（町田市界）を連絡する延長約1,140メートル、代表幅員22メートルの都市計画道路で、周辺の市街化に対応し、円滑な都市機能の維持を図るため、昭和55年に都市計画決定しています。 この度、町田市や関係機関等との協議の結果、本路線の一部区間を廃止します。また、今回の変更に伴って都市計画法施行令の一部を改正する政令（平成10年政令第331号）の施行に伴い、車線の数を2と定めます。</p>
No.4	1310 ～ 1311	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【寺家町居谷戸特別緑地保全地区】（1310） 【阿久和南一丁目藤ヶ谷特別緑地保全地区】（1311） 本地区の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>
	1312 ～ 1313	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【恩田町特別緑地保全地区】（1312） 【岡津町金堀谷特別緑地保全地区】（1313） 既存の区域に近接及び隣接する緑地を一体として、本地区の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、区域を変更します。</p>

## 2 その他案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No.5	1314	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変更	【株式会社Jバイオフィードリサイクル】 鶴見区末広町に設置している一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設について、新たに事務所、廃液タンク及び廃棄物保管場所を設置するため、敷地を拡張します。

### ■ 報告事項

- 1 中区北仲通北地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について
- 2 横浜市都市計画審議会市民委員の募集について

## 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
東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
東海大学工学部教授	岩 田 利 枝
東京都立大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
神奈川県弁護士会	杉 原 光 昭
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
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	横 山 正 人
〃 副議長	谷田部 孝 一
〃 政策・総務・財政委員会委員長	関 勝 則
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	横 山 勇太朗
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	福 島 直 子
〃 こども青少年・教育委員会委員長	斉 藤 伸 一
〃 健康福祉・医療委員会委員長	渡 邊 忠 則
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	尾 崎 太
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	黒 川 勝
〃 水道・交通委員会委員長	磯 部 圭 太
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	高 橋 茂 雄
〃	川久保 珪 子

## 欠席委員

横浜市立大学大国際教養学部教授	齊 藤 広 子
横浜農業協同組合代表理事組合長	平 本 光 男
自治会・町内会長	網 代 宗四郎
神奈川県警本部交通部交通規制課長	坂ノ上 圭 佑

出席した関係職員の職氏名

都市整備局市街地整備部市街地整備推進課市街地整備推進担当課長	佐久間 信 嘉
〃 課長補佐（市街地整備部市街地整備推進課担当係長）	内 山 哲 也
〃 担当	檜 崎 駿
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長	磐 村 信 哉
〃 担当係長	平 野 清 孝
〃 担当	市 川 幸 久
〃 担当	大 木 正 弘
〃 担当	野 田 優 美
〃 都心再生部都心再生課長	高 井 雄 也
〃 課長補佐（都心再生課担当係長）	島 田 浩 和
〃 担当	中 川 健 太
建築局建築指導部建築企画課長	角 田 広 行
〃 担当係長	木 村 ありさ
〃 担当	道 明 由 衣
〃 建築指導部市街地建築課長	波多野 陽 介
〃 担当係長	森 地 良 隆
〃 担当	間 瀬 昇 司
〃 企画部都市計画課長	立 石 孝 司
〃 調査係長	濱 名 陽 介
〃 担当	橋 本 健 世
旭区総務部区政推進課長	中 村 明 子
〃 大規模団地再生担当係長	馬 立 歳 久
道路局計画調整部企画課長	桐 山 大 介
〃 課長補佐（計画調整部企画課担当係長）	周 治 論
〃 担当	原 裕 二
〃	植 月 岳 志
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長	近 藤 元 子
〃 担当課長	関 口 昇
〃 課長補佐（みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長）	関 本 直 子
〃 担当係長	河 野 茂 樹
〃	河 村 光 則
〃 担当	吉 田 郁 也
〃	平 田 恵 理
〃	石 井 麻美子

”		安井弓子
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）		田島禎之
”	担当	小林竜大
”		垣野真吾
” 事業系対策部一般廃棄物対策課担当係長		田中康平
”	担当	荒井優紀

（事務局）

建築局長		黒田浩
” 企画部長		鵜澤聡明
” 都市計画課長		立石孝司
” 地域計画係長		林隆一
” 用途地域見直し等担当係長		雨宮寿親
” 都市施設計画係長		水谷年希
” 調査係長		濱名陽介

## 議事録

### ●事務局

都市計画審議会の先生の皆様御出席ありがとうございます。

それではおそろいですので、森地会長から開催の御挨拶をお願いいたします。

### ●森地会長

はい、皆さんこんにちは、これより審議に入りますが、こういう状況ですので、いろいろ慣れないことがあるかと思えますけれども、後ほど、万が一うまくいかなかったり、トラブル起こりましたら、電話番号教えていただき、事務局に対応していただけますので、そこにお電話いただければと思います。

それではこれより審議に入りますが、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、小泉 秀樹 委員 と 池邊 このみ 委員にお願いします。

よろしくお願いします。

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。

### ●事務局

はい会長ありがとうございます。

それでは本日の審議会の進行等について御説明させていただきます。

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

そのため、一部進行の方法をいつもと変更させていただきながら説明させていただきます。詳細は後ほど御説明させていただきます。

会長からございました緊急連絡先を申し上げますので恐縮ですがメモのご用意をお願いいたします。

携帯番号は〇〇〇でございます。

繰り返します。〇〇〇でございます。

よろしくお願いいたします。

ではまず、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とともに、会議録も公開となります。

なお、傍聴の方は受付でお渡しした傍聴者の注意事項をお守りいただきまして、審議会の秩序維持に御協力をお願いいたします。

また、審議会委員の皆様を御紹介させていただきます。

本年度は御覧の、資料で恐縮ですが御覧の皆様に御審議をいただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

次に、定足数について御報告いたします。

本日の御出席委員は 25 名中 22 名御出席ですので、定足数を満たしております。

資料につきましては、今画面で共有させていただいておりますように画面の方で表示してまいりますので順次御覧いただくとともに事前に配付させていただいた資料をお手元で御確認をお願いいたします。

本日は審議案件が都市計画案件が 4 区分 10 件、その他案件が 1 区分 1 件、報告事項が 2 件でございます。

今回はリモート開催のため恐縮ですが御協力をお願いしたい点が何点かございます。長くなりまして申し訳ございません。

まず、審議における発言方法について御説明いたします。

御発言の際は事前に挙手をしていただくことになります。

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先ほど御案内があったかと思いますが、こちらを使用して挙手を行っていただければと思います。

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いたします。

似た機能で「反応」というボタンがあるのですが、こちらも手のマークがついておりまして紛らわしいのですが、こちらは恐縮ですが使用しないようお願いいたします。

事務局が挙手の状況を確認いたしまして森地会長の方に御発言の許可を求めますので、許可が下りてから御発言をお願いできればと考えております。

御発言の際は、端末のマイク等に十分近寄っていただきまして、ゆっくりはっきりと御発声をお願いいたします。

なお、会場にお越しの委員の皆様は職員がハンドマイクをお持ちいたしますのでこちらを御使用して御発言いただければと思います。

また、御発言の順番につきましては、会議運営上リモートで御参加の委員の皆様を優先させていただく場合がございますが、あらかじめご了承ください。

続いて議決方法について御説明いたします。

会長が議案について、異議の有無をお諮りしまして、異議がない場合は了承とする旨を宣言していただきます。

今回は、通常では賛成いただく場面で挙手をいただいておりますが、リモート操作等がございますので、異議がある場合のみですね、先ほどのZOOMアプリの機能を使用して、挙手をお願いいたします。会場にお越しの委員の皆様も異議がある場合のみ挙手をお願いいたします。

全体に関することですが、特にリモートの委員の皆様でございますけれども、音響の関係上ミュートボタンを押していただくことですか、御発言が終わりましたら手を下げるボタンを押していただくよう、御協力いただければ幸いですけれども、事務局の方でもですね、こちらの操作の方は随時やってまいりますので御安心の程よろしくお願いいたします。

最後になりますが、当会議の議事録作成のためにこのZOOMアプリの機能を使用してレコーディングをさせていただいておりますので、予め御了承のほどよろしくお願いいたします。

それでは、続きまして事務局を代表しまして建築局長の黒田より一言御挨拶させていただきます。

#### ●森地会長

ちょっと前に、チャットに黒川委員から、メモが入っていますけど、対応済みですか。

#### ●事務局

リモートの御出席者数ですね。御質問いただいておりますがおおむね15名ちょっと、事務局の方でもですね、何個か入らせていただいておりますので、15個ぐらい表示

される予定でございます。  
よろしいでしょうか。

●建築局長

それでは御挨拶の方をさせていただきます。

建築局長の黒田でございます。

本日中、カメラが固定ということで、申し訳ございません。座って御挨拶をさせていただきますと思います。

委員の皆様方におかれましては、かねてから横浜市の都市計画に関しまして熱心な御審議を賜りまして、心からお礼申し上げます。

また、本年度より新たに御就任いただきました皆様におかれましても、同時にお力添えを賜りますようよろしくお願い申し上げたいと思います。

昨今の本市を取り巻く環境は、少子高齢化の急速な進行、市民ニーズの多様化・複雑化などによりまして、各分野での大きな変化が求められているというふうに考えております。

都市計画の分野におきましても同様に、人口減少やインフラの急速な老朽化などさまざまな対策が待ったなしの状況であるというふうに考えております。

このような中で、これからの横浜の将来を見据えて、郊外部と都市部、それぞれの魅力を発揮し、横浜が引き続き発展していくような都市計画を展開していく必要があると考えております。

その実現に向けまして、委員の皆様方におかれましては、それぞれの専門性に基づく深い知見から、活発な御議論をいただければ幸いです。

簡単ではございますが私からの御挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

●事務局

はい事務局からは以上になります。森地先生よろしければ早速審議の方の御説明に入らせていただければと思うのですが、よろしいでしょうか。

●森地会長

はいそれでは議第 1304 号から 1307 号までの御説明ですね、お願いします。

●建築局都市計画課長

それでは、議第 1304 号から議第 1307 号までは、川向町南耕地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、都筑区の南部、港北インターチェンジの南西側に位置しており、赤線で囲まれた区域が、今回、都市計画を決定・変更する区域です。

本地区の北東側には、高速横浜 環状北線、及び横浜港北ジャンクションが整備され、また、地区内を東西に横断するように、高速横浜 環状北西線及び川向線が通っており、いずれも供用開始されています。

写真は、平成 31 年 1 月時点の航空写真ですが、従前は、地区内のほとんどが農地として土地利用されていました。こちらは本地区の現況の様子です。

航空写真では、まだ農地などが残っていますが、実際は工事が進んでおり、区画街路の施工が概成している状況です。

また、本地区の周辺について、北側には工場や倉庫などが立地し、一方、南西側は市街化調整区域ですが、住宅などが多く建ち並んでいます。

次に、上位計画における本地区の位置付けですが、「横浜市中期4か年計画」には、「インターチェンジの周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域では、ロジスティクス産業等の誘致集積を進め、人や企業を惹きつける、戦略的な土地利用誘導によるまちづくりを進める」とあり、内陸部の工業集積地域や、港北インターチェンジに隣接している本地区は、中期4か年計画で示した、戦略的な土地利用誘導を行う地区にあたり、物流拠点としての高いポテンシャルを生かしたまちづくりを進め、横浜経済の活性化に繋げていくことが期待されます。

また、「横浜市都市計画マスタープラン・都筑区プラン」においても、多様な手法を活用したまちづくりの検討を重点的に行う地区を複数指定していますが、川向町地区はこのうちの一つに位置付けられ、地域が主体となった活動により、地区レベルのまちづくりを推進していく、と示されています。

次に、まちづくりの経緯ですが、本地区では平成26年に、「川向町南耕地地区土地地区画整理組合 設立準備会」が設立され、平成28年に、市街化区域への編入及び土地地区画整理事業等の都市計画に関する市素案説明会を開催しました。

平成30年には、市街化区域への編入及び土地地区画整理事業等の都市計画決定が行われ、さらに「川向町南耕地地区 土地地区画整理組合」の設立が認可されました。

その後、昨年10月には、用途地域等の変更、地区計画の決定に関する市素案説明会を開催しています。

次に、現在の都市計画について御説明します。

用途地域等については、平成30年3月に市街化区域に編入した際、新たな土地利用が開始されるまでの暫定的な対応として、「工業専用地域」、容積率200%、建蔽率60%を指定しました。

また、今回、地区計画を決定する区域と一致する約20.5haについて、「川向町南耕地地区土地地区画整理事業」が都市計画決定されており、図のように土地利用の目的が分かれています。

まず、最も大きな面積を占める物流・工業地区は、インターチェンジ周辺の立地特性を生かし、大街区化したブロックごとに、物流システムの高度化等に対応した施設の立地を誘導します。

地区北側の沿道サービス地区は、地域住民や道路利用者の利便に資する商業施設や、物流・工業地区の業務を支援する施設の立地を誘導します。

なお、図に示す位置に雨水調整池を設け、局地的な大雨時の一時貯留などに対応します。

こちらは防災マップになります。

本地区は浸水深さが5mから10mと想定されている区域にあるため、雨水調整池を設けることにより、大雨時における鶴見川への雨水放流を一時的に抑制し、河川の負担軽減を図ります。

市街化調整区域に隣接する 周辺環境調整地区は、物流・工業地区の緩衝帯として、農業施設や店舗、事務所など、周辺市街地と調和する施設の立地を図るほか、地域住民や就業者のための公園を整備します。

このような、土地地区画整理事業の進捗及び将来の土地利用計画を踏まえ、今回、用途地域の変更、高度地区の変更、土地地区画整理事業の変更、地区計画の決定、を行い

ます。

それでは、まず用途地域の変更ですが、現在、赤線で囲まれた地区全体を「工業専用地域」、容積率 200%、建蔽率 60%として暫定的に指定しているものを、「工業地域」に変更します。

なお、容積率と建蔽率については、変更はありません。

次に、高度地区の変更ですが、現在、地区全体が「高度地区の指定がない」区域となっています。これを用途地域の変更に合わせて、「第 5 種高度地区」に変更します。

これにより、北側斜線及び高さの最高限度 20m の制限がかかります。

ただし、工業地域において住宅系の用途以外の建築物を建てる場合には、高さ 31m までの建築が可能となります。

次に、土地区画整理事業の変更ですが、こちらは事業計画書にある「宅地の整備」の項目について、地区の名称と街区の規模を変更するのみとなります。

続いて、地区計画の決定について御説明します。

今回、決定する地区計画は、土地区画整理事業と同じ 約 20.5ha の範囲となり、その中身は、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」で構成されます。

まず、「地区計画の目標」については、物流拠点の形成を目的とする土地区画整理事業で整備された都市基盤施設の機能を維持・保全するとともに、物流の高度化に対応する適正な土地利用と建築物の整備を誘導し、緑豊かで良好な環境の形成を図るとして定めます。

次に、「土地利用の方針」ですが、地区計画の目標の実現を図るため、立地特性に応じて、地区を 3 つに区分し、それぞれ方針を定めます。

まず、物流・工業 A 地区及び B 地区では、インターチェンジ周辺の特性を生かし、首都圏内の物流のニーズや高度化に対応した、物流施設等の立地を誘導します。

沿道利用地区では、商業機能及び物流・工業地区の利用者を支援する業務機能の立地を誘導するとともに、街路内部や道路沿道に緑化したオープンスペースを設け、また、雨水調整池を配置します。

周辺環境調整地区では、物流・工業地区の外縁の緩衝帯として、周辺市街地と調和する土地利用を誘導します。

次に、「地区施設の整備の方針」ですが、物流施設等の建築物の圧迫感を低減するとともに、緑豊かな沿道景観を形成するため、物流・工業地区に緑地帯を配置し、これを「地区施設」として定めます。

なお、この緑地帯は、幅員 5m とし、物流・工業地区の敷地境界に沿うように、延長 約 1,570m にわたって整備します。

次に、「建築物等の整備の方針」については、周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じた制限を定めることとし、また、ヒートアイランド対策として敷地内緑化にも努めます。

更に、地区ごとの建築物等の整備の方針として、物流・工業地区と沿道利用地区では、省エネルギー性能に配慮した建築計画とし、太陽光発電設備を導入するなど、再生可能エネルギーの活用を努めます。

また、物流・工業A地区については、防災備蓄倉庫および地区内の就業者や周辺住民のための緊急避難スペースを整備します。

なお、防災備蓄倉庫及び電源装置等については、浸水のおそれのない高層階に設置するよう、計画していく予定です。周辺環境調整地区については、壁面後退部に緑化を行うなど、地区計画区域外の住環境に配慮します。

次に、緑化の方針については、緑豊かで良好な環境を創出する、視認性・公開性の高い緑化を配置する、高木と地被類を中心に、季節を感じる量感のある多様な緑化を行う、と定めます。

次に、建築に際して、より具体的な制限を定める「地区整備計画」のうち、まず建築物の用途の制限ですが、物流・工業A地区及びB地区では、倉庫、事務所、一定範囲の工場など、ここに示す以外の用途の建築物は建てられないものとして定め、物流の高度化に対応する、適正な土地利用を誘導します。

続いて沿道利用地区では、住宅等の建築物は建てられないものとして定め、商業機能や業務機能の立地を誘導します。

また、周辺環境調整地区については、住宅や、500㎡を超える店舗などは建築してはならないと定め、物流・工業地区の緩衝帯として、隣接する市街地と調和する土地利用の誘導を図ります。

続いて、建築物の敷地面積の最低限度については、地区ごとの土地利用の目的や方針等に応じて、表のようにそれぞれ定めます。

物流・工業地区 及び 沿道利用地区については、仮換地による敷地設定をもとに定め、周辺環境調整地区については、隣接する市街化調整区域で建築を行う場合の許可基準を参考に定めています。

次に、壁面の位置の制限です。

物流・工業A地区及びB地区では、物流の高度化に対応する大型施設を計画していることから、周辺環境に配慮し、前面道路の境界線及び隣地境界線から5m以上後退するものとして定めます。

個別の土地利用が想定される沿道利用地区では、前面道路の境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上後退するものとします。

周辺環境調整地区では、前面道路の境界線及び地区計画区域の境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上後退するものとします。

次に、建築物の高さの最高限度ですが、物流・工業A地区及びB地区では、最高限度を45mとし、地区計画の区域の境界線から10m立ち上げた位置より、隣地斜線制限がかかります。

沿道利用地区、周辺環境調整地区では、最高限度を20mとし、前面道路の中心線または隣地境界線から10m立ち上げた位置より、北側斜線制限がかかるとともに、地区計画の区域の境界線から10m立ち上げた位置より、隣地斜線制限がかかります。

次に、建築物等の形態意匠の制限ですが、物流・工業A地区及びB地区において、高さ20mを超える建築物の部分は、素材や色彩等を変化させることによって壁面を分節する形態意匠とし、その色彩は、マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とし、かつ、高さ20m以下の部分よりも明度の高い色彩を基調とします。

また、建築物の屋上に設置する建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど、乱雑な外観とならないようにすること、などを定めます。

続いて、沿道利用地区、周辺環境調整地区では、建築物の屋根、外壁の色彩、屋外広告物の色彩、大きさ、形状について、地区の景観と調和したものとする事、照明は、光源を点滅させるなど、過激なものを避けること、として定めます。

最後に、緑化率の最低限度については、表に示す通り、地区の特性に応じた値を定めます。

今回決定する地区計画の概ねの内容は、以上になります。

なお、本案件については、令和元年11月21日に公聴会を開催しており、1名の方に公述をいただきました。

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」を御覧下さい。

また、都市計画法第17条に基づく図書の縦覧を、令和2年4月3日から4月17日まで実施しましたが、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、よろしく願いいたします。

●事務局

すいません。森地先生の通信状況がちょっと悪いところがございますので少々お待ちください。

事務局よりご連絡いたします。ちょっと復旧までお時間がかかっているようなのですが、恐縮ながら高見沢先生の方に進行の方をですね、一時的にお願いできないかと考えておりますがいかがでしょうか。

●高見沢委員

はい高見沢です。私は結構ですが、皆さんはいかがでしょう。

(異議なし)

はい。

それでは復旧するまで代行を務めさせていただきます。

ただいまの説明に対しまして何か御意見、御質問はございますでしょうか。

●事務局

先生、事務局でございますが御質問等は今のところいただいていない状況でございます。

●高見沢委員

はい。

それでは採決について異議のある方は挙手の方をお願いいたします。

●事務局

高見沢先生、おおむね賛成の方いただいております。

●高見沢委員

はいそうですね。私の画面上も特になかったので異議はないということを確認いたし

ました。

そうしますとこの件については内容了承するということにしたいと思いますが、よろしいですか。

(異議なし)

●事務局

はいありがとうございます。

御了承いただいたということでどうもありがとうございます。

それでは次の議事の方を進めさせていただきます。

●森地会長

はいよろしく申し上げます。

●事務局

森地先生、安定されました。

●森地会長

聞こえますでしょうか。

●事務局

大丈夫ですありがとうございます。

はいちょっと高見沢先生に一時的に代理をしていただきましてただいまの案件は賛成多数で御了承いただいたところでございます。

●森地会長

はいありがとうございます。

続けて申し上げます。

●建築局都市計画課長

それでは、議第 1308 号、若葉台一団地の住宅施設の変更について、御説明します。本地区は、旭区北西部、J R 横浜線 十日市場駅の南西約 3 km に位置しています。スクリーンにお示しする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。

本地区の南側には国道 16 号線が通り、西側は一部環状 4 号線に接しています。

また、東側は三保市民の森に接しています。

スクリーンの写真は、平成 31 年 1 月に撮影した航空写真です。

本地区は、昭和 48 年に造成工事が始まり、現在、住戸数 6 千戸を超える大規模な住宅団地が形成されています。

また、地区周辺は三保市民の森をはじめとした自然豊かな緑が多く残り、地区内に整備された公園・緑地とともに豊富な緑に囲まれた住宅団地となっています。

本地区の現況について、御説明します。

こちらは、地区内に整備された住宅団地の現況写真です。

高層住宅の計画的な配置により、良好な住環境の住宅団地が形成されています。

こちらは、地区内に整備された、幹線道路、自転車・歩行者専用道路及び公園の現況写真です。

こちらは、センター地区に集約して整備された商業施設と、バスターミナルの現況写真です。

こちらは、地区内に整備された、小学校、中学校及び幼稚園の現況写真です。

次に、本市の上位計画における本地区の位置付けですが「横浜市都市計画マスタープラン 旭区プラン」の「まちづくりの方針」の中で、土地利用の方針では、若葉台団地など、郊外の大規模団地においては、地域特性やニーズに応じた再生を進め、住み慣れた地域で生活を継続することができるようにします。

魅力と活力の方針の、持続可能なコミュニティの形成では、若葉台団地においては、専門家や公的機関と協働したまちづくりに取り組むため、目標を共有し、将来にわたり団地の魅力を向上させることで、「子育て世代の流入促進及び地域の活性化を図ります。」としています。

次に、まちづくりの経緯について御説明します。

まず、昭和 47 年 3 月に「若葉台一団地の住宅施設」が都市計画決定され、昭和 48 年に造成工事の着手、昭和 54 年に入居が開始されました。

その後、入居開始から約 40 年が経過し、今後は、急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想され、それに伴う住宅需要の低下や商店街の衰退、高齢者福祉の更なるニーズへの対応や子育て・教育環境への影響等が懸念されていました。

そこで平成 28 年 2 月に、若葉台を将来にわたって選ばれ続けるまちとして持続させること等を目的に、地域活動団体、学識経験者、行政で構成するマスタープラン策定委員会において、まちづくりの検討が開始され、平成 29 年 3 月、「横浜若葉台みらいづくりプラン」が策定されています。

横浜若葉台みらいづくりプランとは、30 年後のまちの将来像を見据え、目標や方針の実現を図るものとし策定されたもので、まちづくりの目標として、「大規模集合住宅地として選ばれるまち」を掲げています。

このまちづくりの目標を実現するための基本方針として、①中心街をエンジンとしてまちの活性化と再編を推進する。など、御覧の 6 つの方針を定めています。

これらの目標や基本方針の実現を図るため、将来的な土地利用計画案が策定されました。

スクリーンに青色で示す、未利用地や空き区画等となっている街区の、現在の土地利用計画は御覧の通りとなっていますが、この将来的な土地利用計画案では、今後は、幅広く柔軟な土地利用ができるよう、赤字で示す「新たな土地利用計画」が示されました。

例として、赤枠で囲んだ街区は、現在は住宅のみの計画でしたが、新たな土地利用計画として、医療系・福祉系・住宅系・生活利便施設の用途が示されました。

これらの、横浜若葉台みらいづくりプランによる、「新たな土地利用計画」に柔軟に対応できるよう、今回、若葉台一団地の住宅施設の都市計画を変更するものです。

次に、「現在の都市計画」について御説明します。

用途地域は、区域の大部分が、黄緑色で示す「第 1 種中高層住居専用地域」、容積率 150%、建蔽率 60%に指定され区域中心部のセンター地区が、桃色で示す「近隣商業地域」、容積率 200%、建蔽率 80%に指定されています。

また、若葉台小学校周辺が、薄い黄緑色で示す「第 2 種中高層住居専用地域」、容積率 150%、建蔽率 60%に指定されています。

また、本地区は地区全体が、「第 4 種風致地区」に指定されています。

次に、一団地の住宅施設について、御説明します。

スクリーンにお示しする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。

名称は、若葉台一団地の住宅施設、面積約 89.6ha です。

一団地の住宅施設とは、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため、必要な施設を、一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的する、都市計画法に基づく都市施設です。

具体的には、一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設のこともいい、都市計画に、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設・住宅の配置の方針等を定めるものとされています。

次に、若葉台一団地の住宅施設の都市計画決定及び変更の経緯について御説明します。

昭和 47 年 3 月の都市計画決定後、現在までに計 4 回の都市計画変更をしています。

直近の都市計画変更としては、平成 22 年 7 月に、地区内の小・中学校 5 校再編に伴う、学校及び教育文化施設の配置の変更等をしています。

次に、若葉台一団地の住宅施設の概要を御説明します。

名称、位置・面積は、スクリーンにお示しの通りです。

住宅の予定戸数は、高層住宅で約 6,350 戸、中層住宅で約 200 戸、計約 6,550 戸を予定戸数と定めています。

また、街区別計画表として、スクリーンにお示しのとおり、地区を A から D の 4 つの街区に区分し、街区ごとに、住宅の戸数、高層・中層住宅別の戸数など、御覧の項目をそれぞれ定めています。

なお、白抜き部分は学校や公園など住宅以外の敷地となっています。

次に、公益的施設の配置について、御説明します。

若葉台一団地の住宅施設では、公益的施設の配置の方針として、スクリーンにお示しする位置に、各施設ごとの配置を定めています。

例えば、学校については、スクリーンに黄色で示す街区に配置するものとし、幼稚園及び保育所については、青色で示す街区に配置すると定めています。

その他、公共施設の配置として、「道路」や「公園」等について、スクリーンでお示しする位置にそれぞれの公共施設の配置を定めています。

それでは、今回の都市計画変更に係る、公益的施設の配置の方針の変更について、御説明します。ここであらためて、今回の変更の趣旨ですが、若葉台団地では入居開始から 40 年以上が経過し、今後は急激な人口減少や少子高齢化の進行が予想されています。それらに伴う課題として、高齢者福祉施設ニーズへの対応、子育て・教育環境の充実などが求められておりこれらの課題への対応策のひとつとして、未利用地や空き区画等となっている街区の活用が考えられています。

しかし、現在の都市計画の制限では、住宅を中心に、限定された用途のものしか建築できない制限となっていることから、これらを変更し、先ほど説明した「横浜若葉台みらいづくりプラン」の「将来的な土地利用計画」で示された、福祉施設や生活利便施設などの立地に、既存の街区も含め柔軟に対応できるように変更するものです。

それでは用途ごとに詳しく御説明します。

まず、「学校等」です。スクリーン左が変更前（一拍）右が変更後となります。

変更前の都市計画では、学校の種別、規模、位置を細かく定めていましたが、それを変更後は、校、図書館その他これらに類するものを計画図に示す位置に配置するとともに、C'（Cダッシュ）街区及びD'（Dダッシュ）街区に適宜配置する。と変更します。

変更内容について、具体的に御説明しますと、まず、オレンジ色で示した位置に学校等を必ず整備すると定め、必要に応じて、赤と緑で着色したC'（Cダッシュ）街区及びD'（Dダッシュ）街区に、学校等を適宜配置することとし、柔軟な土地利用ができるよう変更するものです。

続けて説明する建物用途も、同じように、地区内に必ず整備する位置を定めたいうで、必要に応じ、柔軟に適宜配置できる街区等を定める制限の表現に変更します。

なお、「学校、図書館その他これらに類するもの」とは、建築基準法の言い回しを準用しており、適宜配置できるとした場合の「学校等」とは、地域住民のための集会所などを想定しています。

続いて「幼稚園等」では、幼稚園及び保育所等を計画図に示す位置に配置するとともに、センター地区、C'（Cダッシュ）街区、D'（Dダッシュ）街区及びE街区に適宜配置する。と変更します。「医療施設」では、病院を計画図に示す位置に配置するとともに病院及び診療所を、センター地区、A'（Aダッシュ）街区、B'（Bダッシュ）街区、C'（Cダッシュ）街区及びD'（Dダッシュ）街区に適宜配置する。と変更します。

「福祉施設」では、老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを計画図に示す位置に配置するとともに、センター地区、A'（Aダッシュ）街区、B'（Bダッシュ）街区、C'（Cダッシュ）街区、D'（Dダッシュ）街区及びE街区に適宜配置する。と変更します。

「店舗等」では、店舗、飲食店その他これらに類するものを、センター地区、A'（Aダッシュ）街区、B''（Bツールドッシュ）街区及びD''（Dツールドッシュ）街区に適宜配置する。と変更します。

「学童保育施設等」では、現在の都市計画では定めていませんでしたが、今回の変更により、学童保育施設、学習塾等を、センター地区、A'（Aダッシュ）街区、B'（Bダッシュ）街区、D'（Dダッシュ）街区及びE街区に適宜配置する。と新たに定めます。

「教育文化施設」では、計画図に示す位置に配置する。と文章の変更になりますが、配置等の変更はありません。

その他の施設として、まず、事務所、住宅施設の管理事務所、駐車場施設等をセンター地区に適宜配置する。とし、住宅施設の集会所を区域内に適宜配置する。と変更します。

最後に、消防出張所及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物を計画図に示す位置に配置するとともに、区域内に適宜配置する。と変更を行います。

以上が、公益的施設の配置の方針の変更内容となります。これらの公益的施設の配置の方針の変更により、横浜若葉台みらいづくりプランでの「新たな土地利用計画」に柔軟に対応できるようになります。

続いて、所要の改正等について御説明します。

最初に地区の現状で御説明しましたが、本地区は、高層住宅の計画的な配置により、良好な住環境の住宅団地が形成されています。そこで、この良好な住環境について、引き続き維持していくため、開発当初からの現状の高層住宅の配置計画に合わせて、スクリーンの図でお示しする、斜線をかけたエリアを「中層住棟エリア」として、都市計画の計画図に図示し、明確化します。

また、現状の住宅団地の階数に合わせ、高層の階数を6階から14階、中層を4階5階と、階数の定義を明文化します。

なお、この改正による既存の住宅団地の「住宅の高さの制限」や「予定戸数」の変更はございません。

次に、施設名称変更に伴う改正として、平成29年3月に下水処理場の名称が変更され、都筑下水処理場が都筑水再生センターに名称が変更になりました。

そこで、赤字でお示しする当該部分の記載を改正します。

最後に、用語の整理として、スクリーンにお示しのとおり、「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建蔽率」に、「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「容積率」と用語を整理するため、赤字でお示しする当該部分の記載を改正します。変更する都市計画の内容は以上です。

なお、本案件については、令和元年7月31日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた6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、本年2月14日から28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

ありがとうございます。

それでは議第1308号の質疑に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問ございますでしょうか、挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生、高見沢先生が御発言を御希望されております。

●森地会長

高見沢先生、お願いします。

●高見沢委員

ちょっと一つ質問したいのですが、

このセンター地区のすぐ左側といいますか、全体のABCDでいうとDのところ、変更後にいろんな用途を柔軟に入れまじょうと、いうふうになっているのですが、従前はそういうふうには書いてなかったところに書いてあるということで、

お聞きしたいのは、もともとそのような用途があったところを、色々なさらに用途を入れていこうと思っているのか、それでも例えば今現在は住宅が建っていて、それを更新してどかすというか、造り変えてでも新しい用途を入れていくのか、全体の土地利用がよくわからないものですから、特に一番変更しているところで、この箇所について、現状と変更しているというのを教えてください。

●森地会長

御説明お願いいたします。

●建築局都市計画課長

今のご質問、C街区の脇にD街区ございまして、そこにD街区の一部、空き地が、今現状土地利用されてない部分がございます、そこにつきましては、今後、公共公益施設の用途で変更をかけていきたいという考えでございます。

●森地会長

いや、御質問に答えてないように思いますが、現状の追認なのか新たに何か理由があってやっているのかという質問だと思います。

●建築局都市計画課長

現状の土地利用としては、幼稚園と保育所の制限が用途で決まっておりますけれども、現状のところまだ建っていないという状況でございます、それを今後変更した場合には柔軟に子育て系であるとか、高齢者の福祉施設であるとかそういったものを、用途としても建てられるようにしていくという考えでございます。

●森地会長

高見沢先生よろしいですか。

●高見沢委員

ということは、その先ほど私の表現だと住宅が建っているのをやめて、他のものにするというものが入ってないということですか。

●建築局都市計画課長

入ってないということになります。  
そういう考え方ではないということです。

●高見沢委員

はい、ありがとうございます。

●森地会長

その他は、ございますか。

●事務局

はい。森地先生、黒川先生が質問を御希望されております。

●森地会長

黒川先生お願いします。

●黒川委員

はい。ありがとうございます。

今の地域はですね、これ16番の資料を見ますと、都市計画決定が昭和47年3月というふうにあって、もう40年以上かかっているのかなというような地域だと思いますが、県の住宅供給公社なんかの建物が多いというふうにも聞いているのですけれども、分譲と賃貸の割合というのはやっぱりどれぐらいになるのかわかりますでしょうか。全部賃貸ですか。

●都市整備局地域まちづくり課長

はいお答えします。地域まちづくり課長の磐村でございます。

分譲の方が多くございまして、約5,100戸を超えるものが分譲でございます。センター街区、真ん中のところのですね、団地の中心部のところに商業等も入っているブロックがございまして、そちらの方には、賃貸これが795戸という割合になっております。

●黒川委員

はい、ありがとうございます。続けてよろしいでしょうか。

●森地会長

どうぞ。

●黒川委員

ありがとうございます。

これからですね、横浜市も港北ニュータウンですとか私の地元ですと並木の団地ですとかそういう分譲を中心とした住宅街が築40年50年となってくると思うのですけれども、この地域では例えばマンション分譲の住宅の建て替えだとかそういうお話は出ているのかどうか、住民の皆さんの合意形成なんかも難しいと思うのですけれども、そういったお話なんか地域の中から出ているのかどうか、あるいはもうすでに建て替えの実績があるとか、その辺りわかれば教えていただけますでしょうか。

●森地会長

どうぞ事務局お答えください。

●都市整備局地域まちづくり課長

はい。こちらの方、分譲の方ですね、まだ建て替えというようなものの実績はございません。

今後についても、今、地元の方々とお話をし、伺ってる中では、建てかえというよりは、この団地を長きに渡って、活用していきたいと、活性化していきたいということで、今回建物の建て替えを全体的にかけるとかそういうものではなくて、色々な用途をですね、この例えば団地の一部に併設させるとか、そういったことで、散りばめていきたいというようなことの御意向があって今回の変更に至った経緯でございます。

●黒川委員

はい。わかりました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

森地先生、その他は御質問がないようでございます。

●森地会長

はい、どうもありがとうございました。

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 1308 号について、原案通り了承してよろしいでしょうか。

異議がございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生、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 1308 号までについて、原案通り了承いたします。

それでは次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

議第 1309 号 3・3・42 号恩田線の都市計画変更について、御説明します。

本案件につきましては、平成 16 年度より進めている「都市計画道路網の見直し」に関連する都市計画案件であるため、はじめに、「都市計画道路網の見直しの概要」を御説明した後、今回見直しを行う恩田線の都市計画変更について御説明します。

それでは、まず「都市計画道路網の見直しの概要」について、御説明します。

横浜市の都市計画道路の多くは、昭和 40 年代までに都市計画決定されていますが、その後、都市構造や社会状況など様々な面での変化が生じています。

そこで、本市では、これらの変化に適切に対応した道路ネットワークとするため、未着手の都市計画道路を対象として、全市的な観点から骨格的な道路網の検証を行うとともに、地域的な観点から個別路線・区間の必要性を検証し平成 20 年 5 月に「都市計画道路網の見直しの素案」を取りまとめました。

図に示しているのは、見直しの素案の検討を行った平成 18 年度末時点の、自動車専用道路などを除く都市計画道路です。見直しの素案では、赤い点線で示した未着手の路線・区間を対象として検証を行い、図に示す通り、存続、変更候補、追加候補、廃止候補に分類し、順次見直しを進めています。

本日御審議いただく恩田線は、図に示す位置にあり、町田市の都市計画道路と接続する計画の路線です。

見直しの素案では「存続」となっていますが、一部区間については、緑地の保全の観点や、交通機能が代替できることから廃止することが望ましいと考えており、町田市と継続的に協議を進める路線として位置づけていました。

今回、町田市や関係機関と調整を進めた結果、この一部区間を廃止することで、協議がまとまったため、都市計画手続を進めることとしました。

それでは、恩田線の都市計画変更について御説明します。

まず、本路線の概要についてですが、青葉区の西部に位置しており、こどもの国線・恩田駅の東側、青葉区恩田町 2042 番地を起点とし、青葉区恩田町の町田市界を終点とする延長約 1,140 メートル、代表幅員 22 メートルの都市計画道路で、周辺の市街化に対応し、円滑な都市機能の維持を図るため、昭和 55 年に都市計画決定しています。

交差する都市計画道路として、真光寺長津田線や、長津田奈良線があり、また、町田市界においては、町田市の都市計画道路、3・3・7 号原町田川崎線と接続する計画となっています。

次に、整備状況です。本路線は、長津田奈良線から終点までが未整備となっており、今回、この区間を廃止します。

その他の区間は、図に示す通りです。

また、町田市側の 3・3・7 号原町田川崎線も、本路線と接続する区間については未整備となっており、東京都における都市計画道路の整備方針で、計画内容再検討路線として位置付けられています。

こちらは、本路線周辺の航空写真で、赤線で示しているのが、現在の都市計画線です。

次に現況写真です。

長津田奈良線から整備済の区間を撮影したものが写真①、未整備の区間を撮影したものが写真②となっています。

次に都市計画変更の理由について御説明します。

本路線を含む周辺地域は、「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「こどもの国周辺地区」に位置づけられており、廃止する区間の近隣には、平成 26 年に指定した、

「恩田町特別緑地保全地区」

「恩田町九郎治谷特別緑地保全地区」

「恩田町番匠谷特別緑地保全地区」など、

まとまりのある樹林地が残っていることから、これらの緑地を保全していく必要があります。

また、交通機能についてですが、周辺には本市と町田市を接続する都市計画道路として奈良 2 号線や長津田奈良線の支線 1 号線、川崎町田線があり、本路線の一部区間を廃止した場合でも、この 3 路線の混雑度は、図に示すとおり、円滑に走行できるとされている 1.0 未満であることから交通機能の代替が可能だと判断しました。

それでは、都市計画変更の内容について御説明します。

今回、都市計画変更を行う恩田線を赤色で示しています。町田市や関係機関と調整を進めた結果、黄色で示している、約 460m の区間を廃止します。

また、青色で示している町田市側の 3・3・7 号原町田川崎線についても、恩田線と接続する一部区間をあわせて廃止することとし、町田市が手続きを進めています。

一部区間を廃止することにより、路線の終点を青葉区恩田町の町田市界から青葉区あかね台一丁目に変更します。これに伴い、変更後の路線延長を約 680m とします。

また、これまで未決定であった車線の数を 2 車線と定めます。

なお、起点については、位置の変更はありませんが起終点の表示方法を統一するため、青葉区恩田町 2042 番地から青葉区恩田町に変更します。

以上が、恩田線の都市計画変更の内容となります。

本案件につきましては、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和 2 年 4 月 3 日から 4 月 17 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、よろしく願いいたします。

●森地会長

ありがとうございました。

それでは、議第 1309 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、御質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局

事務局でございます。

森地先生、この案件については御質問をされる先生がいないようでございます。

●森地会長

はい。ありがとうございます。

それでは、議第 1309 号について原案通り了承してよろしいでしょうか。

異議がございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生、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 1309 号を原案通り了承いたします。

それでは次の案件の説明をお願いします。

議第 1310 号から 1313 号までですね、よろしくをお願いします。

●建築局都市計画課長

議第 1310 号から議第 1313 号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して御説明します。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。

都市緑地法は、「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする」法律です。

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、伝統的又は文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ、風致、景観が優れた緑地、又は、動植物の生息地、生育地となる緑地、に該当するものについて都市計画に定めることができるとしています。

次に、本市の上位計画における位置付けについて御説明します。

本市では、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、平成28年6月に改訂いたしました。

これに基づく重点的な取組みとして、今回で三期目となる「横浜みどりアップ計画」を平成30年11月に策定しており、緑地保全制度による指定の拡大など、樹林地の確実な保全を推進しています。

これまでに指定した特別緑地保全地区は、全部で166地区、面積は約507.1haとなっています。

本日、御審議いただく案件は、赤字でお示しする新規決定案件2地区、青字でお示しする変更案件2地区の合計4地区です。

それでは地区ごとに御説明いたします。

まず、はじめに、青葉区の寺家町居谷戸特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は、青葉区の北部にあり、東急田園都市線青葉台駅の北約3kmに位置しています。今回指定する地区は、2つの区域となっており、西側の区域は市境に接しています。今回指定する区域の面積は約2.5haで、区域全域が市街化調整区域となっています。本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。南側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にスギからなる針葉樹やケヤキ、コナラ、クヌギなどの広葉樹、モウソウチクなどの竹林に覆われ、良好な自然環境を有しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の10大拠点の一つである「こどもの国周辺地区」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青葉区プランにおいては、緑の10大拠点の一つとして、青葉区の北部及び西部を中心にまとまって残っている樹林地を中心とした里山については、特別緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全制度を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図る。としています。

次に、瀬谷区の阿久和南一丁目藤ヶ谷特別緑地保全地区の決定について説明します。

本地区は瀬谷区の南東部にあり、相鉄いずみ野線緑園都市駅の北西約1.3kmに位置しています。地区の北側には、JR東海道新幹線や鴨居上飯田線が通っています。

今回指定する区域の面積は約0.5haで、区域全域が市街化調整区域となっています。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の南側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にスギ、ヒノキ等の針葉樹林で覆われ、良好な自然環境を有しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区

は、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瀬谷区プランにおいては、一定規模以上まとまりのある樹林地については、土地所有者や地域の協力を得ながら、特別緑地保全地区等の指定による保全を進める。としています。

続いて、青葉区の恩田町特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、青葉区の西部にあり、こどもの国線恩田駅から西へ約500mに位置しています。西側には長津田奈良線が通っています。

既に指定されている部分の面積は約4.4haで、区域全域が市街化調整区域となっています。

今回は、すでに指定されているスクリーン赤枠の区域に加え、赤塗りでお示ししている部分を新たに区域に加えます。

区域変更後の面積は約4.5haとなります。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の南側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主にモウソウチク等の竹林やクヌギ、コナラ、ケヤキ等の広葉樹林に覆われ、良好な自然環境を有しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の10大拠点の「こどもの国周辺地区」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青葉区プランにおいて、緑の10大拠点の一つとして、青葉区の北部及び西部を中心にまとまって残っている樹林地を中心とした里山については、特別緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全制度を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図る。としています。

続いて、泉区の岡津町金堀谷特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、泉区の東部に位置し、市営地下鉄1号線中田駅の北東約1.3kmに位置しています。東側には中田さちが丘線、北側には岡津線が通っています。

既に指定されている部分の面積は約0.5haで、区域全域が市街化区域で、第一種低層住居専用地域となっています。

今回は、すでに指定されているスクリーン赤枠の区域に加え、赤塗りでお示ししている部分を新たに区域に加えます。

区域変更後の面積は約0.6haとなります。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の北側の住宅地からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主に竹林で覆われ、良好な自然環境を有しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、柏尾川流域の源・上流域に位置しており、緑の10大拠点をはじめ、まとまりのある樹林地や農地の保全を進める。としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいて、緑地保全制度により樹林地の保全を進めるとともに、市民の森や公園などを身近な緑の拠点として活用する。としています。

最後に、ただいま御説明した4地区の、都市計画を決定・変更する理由ですが、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、景観が優れた緑地として、区域を決定・変更することといたします。

今回の指定により、特別緑地保全地区は、2地区、約3.2ha増え、全部で168地区、約510.3haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を、令和2年4月3日から4月17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

どうもありがとうございました。

それでは議第1310号から1313号までの質疑に入りますが、本件については全体についての御意見もあると思いますので、質疑は4件まとめて行う方法をとりたいと思います。

それでは御意見、御質問ある方は挙手をお願いいたします。

●事務局

事務局でございます。

森地先生、この案件についてご質問のある委員はいらっしゃらないようです。

●森地会長

よろしいでしょうか。

それでは、議第1310号から1313号まで質疑について、まとめて了承するということにしたいと思いますよろしいでしょうか。

異議ある方は挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生、賛成多数いただいております。

●森地会長

はい、どうもありがとうございました。

議第1310号から1313号までについて、原案通り了承いたします。

次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局市街地建築課長

建築局市街地建築課長の波多野と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは議第 1314 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変更について御説明いたします。

はじめに、建築基準法第 51 条に関する手続について説明いたします。

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られています。

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されています。

こちらが、建築基準法第 51 条に係る許可手続の流れです。

まず、下の段に審議とありますのが都市計画審議会です。審議会に諮る前に、騒音や振動の規制値を定めている生活環境影響調査や周辺住民等への説明などを行います。

都市計画審議会で御審議の上、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施設の設置許可申請等をし、審査・許可を受けた後、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おりますが、関係法令を遵守し、地域の環境に配慮するとともに、⑦立地⑧周辺環境⑨道路・交通等⑩住民説明の 4 項目に適合しなければなりません。

それでは、計画内容について説明します。

本案件は、鶴見区末広町において、株式会社 J バイオフードリサイクルが、発酵させた廃棄物からガスを発生させ、発電事業を行っている湿式メタン発酵処理施設について敷地を拡張するものです。

次に、申請地ですが、J R 鶴見線、新芝浦駅から西に約 300m の場所に位置します。当該地は、平成 29 年 2 月に建築基準法第 51 条に基づく許可を得て一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設を建設し、平成 30 年 8 月に操業を開始しました。

今回、新たに事務所、廃液タンク及び廃棄物保管場所を設置するため、敷地を拡張します。

上の図が平成 29 年に許可を取得した敷地範囲であり、下の図が今回の敷地範囲を示しています。赤い点線で示した部分が敷地の拡張部分で、敷地面積は、6,851.93 m<sup>2</sup>から、9,498.05 m<sup>2</sup>になります。

拡張した敷地に廃液タンクと事務所を設置し、一部を緑地として整備します。

また、現在緑地となっている部分を廃棄物保管場所に変更します。

廃液タンクの設置により、廃飲料が廃棄物処理のフローに組み込まれることとなるため、拡張した敷地を含めてあらためて建築基準法第 51 条に基づく敷地の位置の許可が必要となります。

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。

対象の処理施設は、湿式メタン発酵処理、破砕処理、汚泥の脱水処理の 3 つになります。

それぞれの処理施設の計画処理能力が、建築基準法第 51 条の許可対象規模を超えるため、平成 29 年に許可を受けています。

なお、平成 29 年の許可時より計画処理能力の変更はありません。

次に処理フローです。

搬入された一般廃棄物と産業廃棄物は、それぞれのホップで受け入れた後、破砕処理が行われ、調整槽へ運び込みます。その後、20 日間かけて菌により発酵槽でガスを発生させます。発生したガスをガスホルダーで貯蔵し、ガスエンジンで発電させ売電します。

破砕の際に生じる不適物については、搬出され焼却します。

また、発酵槽で出た残渣物は脱水を行い、その残渣物を搬出し焼却します。

廃水は排水処理設備で処理したのち、原則下水道へ放流しますが、一部を再利用します。

今回設置する廃液タンクにより、廃飲料が破砕や調整槽の工程で処理されることで、代替工業用水として再利用できるため、水資源の節減に寄与することができます。

次に、工場内の施設平面図です。右側の図は 2 階平面図です。先ほど御説明したフローの処理が既存の施設で行われており、この部分に変更はありません。

今回設置する廃液タンクからは、破砕施設や調整槽に廃飲料を投入します。

本施設は、首都圏最大規模で最新鋭の食品リサイクル工場ということで、操業以来多くの見学者を受け入れてきましたが、現在、当敷地内には大人数の見学者に対応できる施設がないため、事務所を増築するものです。

また、同一の廃棄物を一度にメタン発酵処理を行うと発酵阻害を生じてしまうことから、処理を平準化するために多種類の廃棄物を保管できるよう保管場所を拡張します。

続いて、先ほど示した許可基準への適合について説明します。

まず、立地についてですが、用途地域は、工業専用地域となっております。

こちらは、計画地周辺の状況を示す航空写真です。

周辺には、工場、焼却場、物流センター等の事業所が立地しています。

次に、周辺環境ですが、敷地周辺一帯は工業専用地域であり、100m 以内に学校、病院等はありません。

申請地から発生する騒音・振動・悪臭について説明します。

平成 29 年の許可取得時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ています。当初から、全て対策を講じており、基準値未満の結果となっています。

なお、今回は施設の処理能力の変更がなく、また、騒音・振動・悪臭への影響のない計画となっているため、調査の対象とはなりません。

次に、周辺道路からの搬出入ルートに関して説明します。東京大師横浜線の入船橋交差点から幅員 14 メートルの市道鶴見第 337 号線及び、幅員 6.9 メートルから 14 メートルの私道を経由します。

市道鶴見第 337 号線の交通量ですが、平成 29 年の許可取得時の調査によれば、1 日

あたり 4,149 台です。

本施設における 1 日あたりの搬出入車両は、廃液タンク増築により搬入車両が 2 台増加し、合計 45 台となります。

したがって、発生交通量は往復で換算しますので、一日あたり 4 台増えて、合計 90 台となります。

なお、平成 29 年の許可取得以降、周辺の土地利用状況に大きな変化はなく、現時点で交通渋滞等の問題は生じておりません。

次に、隣接事業者への事前説明については、令和元年 9 月に隣接 5 事業者に行いましたが、今回の変更について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、

⑦立地について、臨海部の工業専用地域に立地し、工業の利便を害する施設ではないこと。

⑧周辺環境について、周辺に学校、病院等の施設がないこと。

また、騒音・振動・悪臭の発生源に対して、十分な環境対策を講じていること。

⑨道路、交通等について、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。

⑩住民説明について、隣接事業者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 1314 号の説明を終わります。

よろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。

それでは議第 1314 号についての質疑に入ります。

御意見、御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生すみません。会場の渡邊先生が発言を御要求されております。

●森地会長

はい、渡邊委員お願いします。

●渡邊委員

はい、すいません。

ちょっと確認ということで、敷地の拡大について、この廃液タンク等、事務所を設置するためということによろしいのでしょうか。

●事務局

当局からの説明よろしいでしょうか。

●森地会長

どうぞ。

●建築局市街地建築課長

市街地建築課長の波多野でございます。

委員のおっしゃる通りで、今回は敷地を拡張して、そこに廃液タンク及び事務所を設置するという計画となっております。

●森地会長

どうぞ渡邊委員。

●渡邊委員

緑地という部分もあるようですけども、結構非常に大きい敷地面積が増えるということなので、もし先、例えば、廃液タンクのようなものがどんどん増えていくとかそういうことではないわけですよ。

●建築局市街地建築課長

はい。そうですね。

今回緑地も一部潰すものですから、その分を敷地拡張した部分に新たに整備するという事になってございまして、あと廃棄物の保管場所をしっかりと設置してその中で保管をするということでございます。

●森地会長

渡邊委員どうぞ。

●渡邊委員

こういうことでしっかりとまたこの変更についてもね、またしっかりと進めていければいいのだけでも、ある程度大きい敷地の中で、これからある程度この項目であればね、自由に使えるということではないということを確認しておけばそれでいいのですけども。

●森地会長

事務局どうぞ。

●建築局市街地建築課長

はい。御指摘の通りでございます。

今回の計画の中で操業していくというふうに聞いてございます。

●森地会長

その他御意見がございましたらどうぞ。

●事務局

事務局でございます。

その他の御意見はないようでございます。

●森地会長

はい、それでは議第 1314 号について、原案通り了承してよろしいでしょうか。

異議ありましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

森地先生、事務局でございますが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 1314 号について原案通り了承いたします。

それでは、審議案件は以上ですね、引き続き報告事項 2 件でございます。

事務局から説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

それでは、報告案件の 1 件目ですね、中区北仲通北地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について御報告いたします。

本日報告させていただく都市計画提案は、提案者より都市再生特別措置法に基づく都市計画提案として、本年 3 月 9 日に受理し、その後、都市再生評価委員会を 2 回開催し、既に評価を終えています。

現在は、本市の案として都市計画手続を進めていますが本日は提出された都市計画提案の概要について御報告するものです。

まず、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度とは、都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設された制度で、都市再生事業を行おうとする者が、一定の条件を満たしたうえで、都市計画決定権者に対し、当該都市再生事業を行うために必要な都市計画の決定又は変更を提案することができるというものです。

提案の対象となる都市計画の種類は、ご覧のとおり、当該都市再生事業の実施に必要な都市計画です。

この都市計画の提案に必要な要件ですが、都市再生事業を行おうとする者で、事業区域の面積が 0.5ha 以上であることや、土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていることなどが、提案の条件となっています。

それでは、今回受理した、都市計画提案の概要について御説明します。

中区北仲通北地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案で提案日は令和 2 年 3 月 9 日、提案者は、株式会社大和地所及び、住友不動産株式会社です。

提案する都市計画は、北仲通北再開発等促進地区地区計画です。

位置及び面積は御覧のとおりです。赤線で囲まれた区域が今回の提案区域ですが、みなとみらい 2 1 地区と関内地区の結節点として横浜都心部における重要な位置となっています。

提案区域の現地写真ですが、新市庁舎の栄本町線を挟んだ北側、赤線で囲まれた範囲が今回の提案区域となっています。

こちらは、赤線の範囲が「都市再生緊急整備地域」、その内側の緑色の枠内が特定都市再生緊急整備地域」の指定区域です。

今回の提案区域は、両方の地域が指定されているオレンジ色に着色した区域になります。

それでは、提案区域の現在の都市計画を御説明します。

青線の範囲が提案区域ですが、用途地域は商業地域、建蔽率は 80%、容積率は大部

分が400%です。

高度地区は、最高高さ31mの最高限第7種高度地区、区域全域が防火地域に指定されています

続いて、今回の提案対象である地区計画について御説明します。

名称は「北仲通北再開発等促進地区地区計画」面積は約7.8ha、赤線の範囲が地区計画の区域です。地区計画の構成は、地区計画の目標をはじめ、御覧の項目を定めています。

現在の主な決定内容ですが、地区計画の目標では、関内地区とみなとみらい21地区との結びつきを強化する、新たな拠点としての土地の高度利用など、御覧の5つの方針に従って民間の自主的な開発を誘導し、一体的かつ総合的な市街地の整備を図ることを目標としています。

主要な公共施設、地区施設として、スクリーンにお示しの位置に、区画道路や水際線プロムナード、歩行者デッキ、公園等を配置しています。

地区の区分は、スクリーンにお示しするA-1地区からC地区までの8つの地区に区分しています。

建築物等に関する事項として、建築物の用途の制限など、御覧の項目を定めています。

このうち、今回の都市計画の変更提案に係る、赤線を引いた、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の高さの最高限度について、順に、現在の決定内容を御説明します。

建築物の容積率の最高限度及び最低限度では、就業人口と居住人口のバランスに配慮するため住宅容積率の上限を地区全体で450%、都心機能強化等に資する誘導用途容積率を地区全体で150%以上とし、住宅等容積率、誘導用途容積率を各地区の特性に応じて配分し、地区ごとに表にお示しのとおり定めています。

これらの地区のうち、容積率の変更提案があったのは、青線で囲んだA-1地区・A-2地区です。

建築物の高さの最高限度では、緩和条件として、建蔽率80%以下とすることや歴史的な景観の保全などを条件とした上で、横浜ランドマークタワーから既成市街地へなだらかなスカイラインを形成するよう、地区ごとに表にお示しする高さの最高限度を定めています。

これらの地区のうち、一部高さの変更提案があったのは青線で囲んだA-1地区・A-2地区です。

それでは、今回の都市計画提案の概要について御説明します。

提案の趣旨ですが、みなとみらい線馬車道駅に近接するA-1地区・A-2地区を統合することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

また、横浜を訪れるインバウンドや国際的なビジネスユースのニーズに対応する高水準な宿泊機能を有するホテルを誘致することにより、横浜都心臨海地域の国際競争力強化を図るとしています。

こちらは、都市計画提案による建築物の計画概要です。

左側の従前計画では、A-1、A-2地区でそれぞれ別の敷地・建物で計画していたものを、右側の今回の計画では、敷地を統合し、一つの事業として計画するものです。

建物用途としては、従前の、「業務」「物販・飲食等」「住宅」の用途から、今回、低層部に宿泊施設、高層部に住宅を配置し、宿泊施設の延床面積が容積率対象で建築物全体の半分以上となる計画で、容積率を600%から750%に変更する提案となっています。

なお、建物の一番高い部分は、高さ150mのまま変更はありません。

この今回計画の建築物の誘導を図るため、これから御説明する、地区計画を変更する都市計画提案が提出されました。

こちらは、提案建築物のゾーニングのイメージです。建物の低層部に、国際競争力の強化に資する高規格な宿泊施設を誘致し、水際線プロムナードと一体に整備する広場を望む客室や、レストラン、バンケット、チャペルなどを配したイメージとなっています。

それでは、都市計画の主な提案内容です。

地区計画の目標では、横浜市都心臨海部再生マスタープランにおける「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、都心機能の強化及び地区の結節点における連携強化が位置づけられていることなどを追加し、土地利用に関する基本方針では、文化芸術、観光、高規格な宿泊施設を誘導することを追加、建築物等の整備の方針では、高規格な宿泊施設の立地を図ることを追加するものです。

地区施設では、先ほど御説明した、現在定められている地区施設に加え、提案では、スクリーンにお示しする位置に歩行者通路を幅員3m以上で位置づけるものです。

地区の区分では、A-1地区、A-2地区を統合し、A-1・2地区に変更するものです。

建築物の容積率の最高限度等では、右側の赤枠で囲んだ統合するA-1・2地区の建築物の容積率の最高限度を750%、住宅等容積率の最高限度を445%、誘導用途容積率の最低限度を300%に変更するものです。

建築物の高さの最高限度では、左側が現在定められている、A-1地区、A-2地区の建築物の高さ制限の図ですが、右側にお示しする提案では、統合するA-1・2地区の赤い点線の範囲の一部高さを、31mから45mに変更するというものです。

なお、地区内の最高の高さの変更はありません。

以上が、主な提案内容となります。

ここで、改めて都市計画提案の経緯ですが、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案を令和2年3月9日に受理したのち、横浜市都市再生評価委員会を3月11日と18日の計2回開催し、評価を行いました。

都市再生特別措置法に基づく計画提案に関する評価基準は、

- 1 横浜市のまちづくりの方針に則していること。
  - 2 当該土地の周辺環境等に配慮されていること。
  - 3 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること。
  - 4 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針、プラン等に則していること。
  - 5 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。
- この5つの評価基準に沿って総合的に評価しました。

このうち、5つ目、「誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。」という評価基

準に対する、今回の提案の評価について、御報告します。

今回の提案により誘導する建築物は、ウォーターフロントの再生、魅力ある都市景観の形成、魅力的な商業機能等の導入、防災性の強化、環境性能の向上等に加えて、本市の都心臨海部強化に向けたポイントの一つである来街者の滞在環境の向上を図るための高水準な宿泊機能の導入等を前提としており、さらに、来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークを形成するため地区施設で定められている歩行者動線を拡充する内容となっていることから、提案により誘導する建築物は、都市の再生に貢献すると評価しました。

ここで、今回の都市計画提案にあった容積率の緩和に関連して、本市が平成 28 年に策定した「宿泊施設の容積率の緩和方針」について御説明します。

平成 28 年 6 月に、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として、国から宿泊施設の容積率緩和に関する通知が出されました。

この国の通知を受けて、本市としても、東京 2020 オリンピック・パラリンピック等を契機として、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図るため、同年 11 月に「宿泊施設の容積率緩和方針」を策定しました。

基本的な考え方は、宿泊施設部分の割合に応じた緩和として、指定容積率の 1.5 倍以下、かつ、プラス 300%を上限に容積率を、ピンク色で示す宿泊施設部分の割合に応じて緩和するとしています。

今回提案にあった建築物の計画は、先ほどお示した通り、宿泊施設の延べ床面積が容積率対象で建築物全体の半分以上となるため、この方針の基本的な考え方に合致することから容積率を緩和することは妥当であると判断しました。

総合評価としては、本提案は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の趣旨を踏まえ、「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、「横浜都心・臨海地域」のまちづくりを積極的に推進するためにも、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、地区計画の変更を行う必要があると判断する。と、評価されたこととともない、都市計画市素案を作成し、現在、都市計画手続を進めています。

手続状況としては、今月 15 日から 29 日までで条例縦覧中であり、今後は法定縦覧を経て、都市計画の変更について、あらためて付議する予定です。

なお、本提案は都市再生特別措置法の規定により、提案から 6 か月以内に都市計画の決定等を行うこととされています。

中区北仲通北地区における都市再生特別措置法に基づく都市計画提案についての報告は以上です。

●森地会長

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの報告事項について御意見、御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局。

森地先生。

福島先生が発言を御要求されております。

●森地会長

はい、福島委員お願いいたします。

●福島委員

はい。恐れ入ります。福島でございます。

この都市計画の変更について、建物の用途などについては、横浜市の政策にも合致することからそれほどの異存はないのですが、私自身が中区の住民でありまして、周辺を歩いたり自転車で走行したりするときに、高さが大変気になります。

と申しますのは、ビル風が大変強くなるのではないかという懸念を持っておりまして、ただでさえ海沿いなので、風は強いのですけれども、23番の図面でまいりますと、31m高さ制限だったところを、今後45mに変更するっていうことですので、なおのこと、吹き降ろしの風が強まるのではないかと思います。

都市計画そのものとは違うのかもしれませんが、今後、建物の許認可やいろいろな手続きの中で、そうしたことに対する技術的な配慮をぜひ求めたいと思っておりますがいかがでしょうか。

●森地会長

事務局からお願いいたします。

●事務局

すみません。

森地先生よろしいでしょうか。

●森地会長

はいお願いします。

●都市整備局都心再生課長

都市整備局で都心再生課長をしております高井と申します。

よろしくお願いいたします。

風の環境の影響ということでございますが、風洞実験を今回行ってございまして、風環境の影響を予測しております。

大半の領域でランク1ということで住宅地の商店街、野外レストラン程度の風の影響を受けるという状況になってございまして、一部についてはランク2ということで住宅街・公園相当の風環境の影響が出る予想となっております。

軽減に対する対策につきましては、風の環境が悪化する箇所につきましては防風植栽あるいは、防風フェンスによる対策を実施するというところで事業者の方からは伺っております。

●森地会長

いかがでしょうか。

●福島委員

はい、十分な御配慮をお願いしたいと思います。どうしても高層ビルが集積してまいりましたので、大変風の影響というものを感じておりますので、よろしく願いいたします。

以上です。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

森地先生すみません、ちょっとリモートの先生を優先させていただきます。恐縮です。黒川先生が御発言を要求されております。

●森地会長

はい、黒川委員どうぞ。

●黒川委員

はい。ありがとうございます。

今御説明いただきまして横浜の都心臨海部にまた一つ大きな目玉になるような素晴らしい施設ができるのだなということで、大いに期待しているところでもありますけれども、お隣の超高層ビルのところには宿泊滞在型のホテルというのですか、そんなお話も聞いております。

A 4とかC地区の辺りだと思うのですが、そしてまたあのB 2のところにはアパホテルさんが2,300室ということで大きなホテルが立地するということの中で、今度できるホテルは、今御説明では、高規格なホテルだとか高水準なホテルだとか、そういうような御説明があったわけですが、

ちょっと具体的に、規格とか高水準っていうのは、例えばお部屋の面積だとかどういいうグレードのものだとかというのがもう少し具体的に、こんなような感じのホテルになると、そしてお隣や斜め前のホテルとはこういう形で差別化するとか、あるいは競合するとか、そういうようなことですか、

あと18番の資料にありますけれども、物販飲食と書いてあるのが、今度住宅が減って宿泊施設ということになるというふうに記載されており、先ほどレストランとかチャペルというお話ありましたが、物販についてはレストランなんかも含めてそういった商業施設的なショッピングアーケードみたいなものを想定してらっしゃるのかどうか、その辺り少し御説明はいただけますでしょうか。

●森地会長

事務局お願いいたします。

●都市整備局都心再生課長

引き続きまして都心再生課長の高井です。

今の御質問でございますけれども、高規格な宿泊施設ということで、一つわれわれの方の誘致の基準といたしましては、本市の方で企業立地促進条例を一つの目安にしてございます。

その具体的な基準として、客室の最低面積でお示ししますと、45㎡以上、そして客

室数が一定のボリュームということで100室以上、その他のスイートルームですとか複数のレストラン、バンケット、スパフィットネス、そういった施設が併設されているようなものを想定してございます。

それ以外にも今回の当ホテルでございますけども、階高をやはり通常のホテルよりも若干高くして3.5 mを確保していたり、あるいは外国人にも対応したコンシェルジュサービスだとか、地区内のサインの多言語化、こういったことをホテルの中でやっているというふうに聞いてございます。

今回はラグジュアリークラスのホテルということで、星としても五つ星相当のホテル誘致に向けて調整されているということでございますので、横浜の中でもなかなかこのラグジュアリークラスのホテルは絶対数として不足しておりますので、そういった形では他のホテルとは少し差別化が図られているものがあるのではないかとというふうに想定しております。

商業施設については細かいところのまだテナントという話にはなっていないのですけれども、ホテルに付随してくるような商業施設を中心としながらですね、これからちょっともう少し具体的にどういったテナント関係が入ってくるのかというのは事業者と調整をしながら、横浜らしいにぎわいの創出にもつながるような用途をしっかりと誘導していきたいというふうに考えております。

以上です。

●黒川委員

はい。ありがとうございます。

ラグジュアリーな五つ星のホテルということで、横浜にはこれまでなかった、このところだんだんそういうのが増えてきているなというような印象ですけれども、

また、コロナ以降というようなことで、そういった観光需要が復活してくるというふうに信じて頑張っていたいただきたいなと思いますし、またどちらかというところという層は今まで関東近県ですと東京に一極集中してたというようなことではないかなと思いますので、横浜にそういったラグジュアリーな層の人たちが来てもらえるような、そんな努力をぜひ地域の皆さんと協力しながら、横浜市も頑張っていたいただければなと思います。

よろしく願いいたします。

以上ですね。

●森地会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

●事務局

森地先生恐縮です。高見沢先生が御発言を要求されております。

●森地会長

はい、高見沢先生どうぞ。

●高見沢委員

はいありがとうございます。

内容的にはよくなったのでいいなと、ぜひ実現するツールだというふうに思っているのですが、一応審議会としてこういう議論もあったのだということで御発言したい

のですけれども、ちょうどこの計画自体は申請されているのが3月9日ということで、あまりコロナの影響とかあるいは今後のニューノーマルと言われるような状態というのが織り込まれていない計画である可能性があるのですね。

その場合に市場がどうするかということなので、新規の対象ってことではないのですけれども、仮にこのような計画ではもう立ち行かないということで計画を見直すといった場合も考えられると思うのですね。

その場合に出てきたものを6ヶ月以内に審議するというので、内容はいたって良いものじゃないかと思っただけなんですけれども、計画自体が取り下げたとか、あるいは内容をまた見直すといった場合に、変更して地区計画で柔軟にできる範囲というのがあるのかどうか。

例えば住宅と宿泊で明確にわかれていますけれども、その割合だとか、企画内容だとかを変えることによって、同じその地区計画でのなんとというか泳げる範囲があるのか、そういうようなところの余地があるかどうかというのをお聞きしたいです。

もし取り下げられてしまったならば、また出てきたときに審議するしかないかなと思うのですけれども、一応心配かなということ発言させていただきました。

●森地会長

事務局どうぞ。

●都市整備局都心再生課長

すみません。引き続き都心再生課長の高井です。

今の委員の御指摘の点ですけれども、ホテルが入るので容積率の緩和を150%受けているという状況でございます。

もしホテルの計画が難しくなった場合は、そのホテルの部分の緩和が受けられなくなるということで、容積率としては600%の中で、施設計画をするという状況でございます。

ただ住宅以外にも、ここはみなとみらいですとか、関内関外地区の結節点、非常に重要なエリアでございますので、そういった中で容積率300%の誘導用途というものはしっかりこの地区計画の中でも担保していけるものと考えております。

この計画をまず行っていただくことは、事業者の方からコロナの影響を受けていないというのは聞いているのですけれども、そうした色々な事態に備えて、しっかり誘導できるように、まちづくり部局としては取り組んでいきたいというふうに考えております。

以上です。

●森地会長

はい、ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

●高見沢委員

はい。

●事務局

事務局でございますお待たせしております。会場の山野井先生が御発言を要求されております。

●森地会長

はい。山野井先生どうぞ。

●山野井委員

国際ビジネスということで宿泊施設ということは、これだけしか考えられないのかなと思って、ちょっと情けないなと思ったのです。

というのは、せっかく新市庁舎が出来て、その先には国の総合庁舎や県庁もあるじゃないですか。

もっと国際ビジネスで宿泊施設以外に考えられないのかと思ったのですがいかがですか。

●都市整備局都心再生課長

都心再生課長の高井と申します。

今回の北仲地区も、もちろんなのですが、横浜市としては都心臨海部全体の中で、どういった用途を誘導しているかということで考えてございます。

エリアとしては観光エンターテイメントだけではなくて、業務、商業も含めてバランスが大事かなというふうに思っております。

そうした中で今回は、事業者の方でホテルということになっていて、今ちょっと環境が現段階では厳しい状況にはなっておりますけれども、全体として、やはり横浜という都市にお出迎えしていく機能として、その宿泊の機能というのは、国際ビジネスも含めてそういったお客さんも受け入れる素地があるので、この地区としてはそれ以外の方と国際ビジネスの方とも誘導していきたいと思っておりますけれども、今回こういった宿泊施設の受け入れということに関しては、まちづくりにも一定の寄与するものではないかなというふうに考えております。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●山野井委員

はい。

●事務局

事務局でございます。その他御質問は特にないようでございます。

●森地会長

それでは私の方からもよろしいですか。

●事務局

お願いいたします。

●森地会長

高見沢先生のお話に関連するのですが、このホテルは多分テナントとして入るのじゃないかと思うのですね。

先ほどのやりとりは、許可をする前の段階の議論だったのですが、建ててから、やっぱりホテルはテナントが入りませんでしたっていう場合は、どういうふうに考えれ

ばいいのか。

つまり、今の事務局の御説明では、とにかくホテルホテルと、しかもラグジュアリーホテルだということで、もしこれが外資系の会社だとすると、割合簡単に色々な意思決定をしますので、こういうことについてはどう考えていけばいいのか。

そういう意味では、今の山野井委員の他に国際的な機能があるのではないかと、という話は大変重要な御発言ではないかと思えます。

それからもう一点、確か桜木町の駅からロープウェイの計画があったと思うのですが、ロープウェイの計画と、この特に住宅とかホテルの機能との関係は、評価委員会ではどういう議論されたのか教えてください。

●建築局都市計画課長

都市計画課の立石でございます。

質問の一点目、ホテルがもし入居しないというような場合の都市計画の扱いということですが、地区計画を定めるに当たって、ホテルが入ることを条件に、容積率を割り増ししていくということになりますので、ホテルが入居しないということになりますと、地区計画に合っていないということで、割増した容積が活用できないという判断になります。

地区計画に合っていない状況がそこで生まれてしまうということになりますので、行政庁としては、それを入居していただくように指導していくという流れになるかと思えます。

●森地会長

具体的には、空室になってもしょうがないと、こういうふうにお考えになるわけですね。

●建築局都市計画課長

そうなりますので、行政庁、横浜市としてはホテルを誘致するよう一生懸命指導していくということになるかと思えます。

●森地会長

2点目お願いします。

●都市整備局都心再生課長

すみません。一点目ですけれども、建物のできた構造体にもよるかと思うのですが、やはりあのホテルの仕様ということで、例えばサービスアパートメントとか、完成した後という話がございますので、そういうこともあるのですが、住宅の用途もいかなものかというところもあるので、やはり着工していく前に、事業者とテナントの入ってくるオーナーさんとよく協議をして、令和7年度の竣工を予定しておりますので、そうした事態にならないように、われわれとしてはしっかり調整をしていきたいなというふうに思っています。

2点目ですけれども、ロープウェイに関しましては、影響についてはやりとりを事業者も含めて、やらせていただいております。

今回は16階から上の部分が住宅の用途を予定してございまして、16階の高さがだいたい58mということで60m近くあるということになってございまして、ロープウェイ

も一番高いところで37mということで、一番気にされていたのは住宅の目の前にロープウェイが通るかかどうかというところは懸念材料でございました。

そうした意味では高さの離隔がありますので、事業者の方から影響がないというふうに聞いてございます。

宿泊施設につきましては、ロープウェイがある計画を加味して、客室の向き、一定の離隔をとっておりますので、特段影響がないという話で聞いております。

●森地会長

先ほどのビル風の影響なんかも検討しておられますね。

●都市整備局都心再生課長

検討してございます。

●森地会長

はい。ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。

●事務局

事務局でございますがその他御意見がないようでございます。

●森地会長

そうですか。

それでは報告事項の1については以上にしたいと思います。

次のもう一つの報告事項の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

それでは報告事項2です。

横浜市都市計画審議会市民委員の募集について御説明します。

都市計画都市計画審議会は、学識経験のある者、横浜市議会議員に加えて、横浜市の住民で構成されております。

現在市民委員として3名の方にご就任いただいております、このうち2名については、公募により選定することとなっております。

ここに御出席いただいている高橋茂雄委員と川久保恵子委員のお二方は、本年11月をもって任期満了となるため、次期委員の募集を行うものです。

募集は7月に行う予定です。

市の広報誌に掲載するとともに、リーフレット、各区役所、区政推進課の窓口のほか、地区センターや鉄道駅に設置してあります横浜市PRボックス等に配架するとともに、横浜市のホームページからも申し込みを受け付けます。

応募の条件として、横浜市在住20才以上など五つの条件を設定しています。

委員の選考については、本市の都市計画審議会規則、都市計画審議会委員の募集および選考要領に基づき、小委員会を設置することとなっております。

小委員会は会長が定めることとなっているため、事前に事務局で会長と相談させていただき、森地会長、高見沢委員、橋本委員の3名をお願いすることとなりました。

応募書類をもとに、これまでのまちづくりの活動経験や意欲、見識などを総合的に勘案して、選考小委員会で決定し、本審議会の結論とさせていただきます。

選考小委員会は、個人情報取り扱うことなどから、非公開で行います。

最後に今後の予定ですが、10月上旬に選考小委員会の開催を予定しており、10月下旬には選考結果を応募者全員に通知し、11月に新委員への委嘱をする予定です。

例年11月に開催を予定している都市計画審議会については、現在の市民委員の方へ御出席を依頼する予定です。

以上で、横浜市都市計画審議会、市民の募集に関する報告を終わります。

●森地会長

どうもありがとうございました。

ただいまの御報告についてご意見ご質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

事務局でございます。御質問等はいただいております。

●森地会長

そうですかありがとうございます。

それでは報告事項について終わります。

最後に事務局から事務連絡をお願いいたします。

●事務局

はい。事務局から最後に御連絡を2点させていただきたいと考えております。

1点目は次回の開催予定でございますが、令和2年8月28日金曜日午後1時から開催を予定しております。

正式には、後日改めて開催通知をお送りさせていただきますので御確認の程よろしくをお願いいたします。

2点目でございますが、今回御出席の山野井先生でございますが、本日が最後の御出席となります。

山野井先生におかれましては平成20年から2年の間、その後再び平成24年から、本年までの約10年間ですね、本審議会の委員を務めていただきまして貴重な御意見をいただいております。

つきましては御挨拶の方を頂戴いたしたく存じますのでよろしくをお願いいたします。

●山野井委員

素晴らしい庁舎が出来て良かったと思っております。

思えば62年前、前庁舎が出来上がりその前年に開港100年祭でした。

それ以前は反町の方でバラックの木造の庁舎でした。当時を思うと港町にできたことや時代の変遷に考え深いものがあります。

和気会長のときに、2期4年、坂本会長のときに3期6年、合計10年委員をやらせていただきました。

お役に立ったかどうかは大変、疑問もありますが、後任者は私の後輩で、協会の専務理事でした岡田になる予定です。若手ではありますがよろしく願い致します。老兵は去るのみということで10年間お世話になりました。ありがとうございました。

(拍手)

●森地会長

山野井委員どうも大変ありがとうございました。  
事務局から他にございますか。

●事務局

はいありがとうございます。

今回ですね初めて Web 会議形式でやらせていただきまして、多数不手際がございましたことを おわび申し上げます。逆に先生方からですね、操作や技術上のアドバイス頂戴いたしましたおかげで、何とか本日進行できたかなと考えております引き続きよろしく願いいたします。

事務局からの連絡は以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

まだコロナの影響っていうのはどこまで続くかよくわかりませんから、次回以降もこういう形式があり得るかと思えますそういう意味では、委員の方々から、もう少しこうやれとか、これが困ったとか、そんなことがございましたらぜひ事務局の方にお知らせいただきますと、今後お役に立つかと思えます。

よろしく願いいたします。

それでは以上をもちまして、第 154 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大変ありがとうございました。

どうもありがとうございました。