

第155回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和2年8月28日（金）午後1時00分～午後2時40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 議事のおてん末 6 ページ
- 7 開催形態 全部公開

第155回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和2年8月28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	1315	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	<p>【北仲通北再開発等促進地区地区計画】</p> <p>北仲通北地区を含む都心臨海部における本市の将来構想として平成27年に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして、次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「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、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。</p> <p>本地区において、都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案が提出され、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の本市のまちづくりの方針や都市再生緊急整備地域等の趣旨及び本地区の特性などを踏まえ、総合的に評価した結果、本地区の国際競争力の強化を図るため、提案された地区計画の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の変更を行う必要があると判断したことから、地区計画を変更します。</p>

■ 報告事項

- 1 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について
- 2 相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）について
- 3 青葉区鴨志田町地区における都市計画提案について

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
横浜市立大学大国際教養学部教授	齊 藤 広 子
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
東京都立大学大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
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
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
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
自治会・町内会長	網 代 宗四郎
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

東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
神奈川県警本部交通部交通規制課長	川 瀬 優 介

出席した関係職員の職氏名

都市整備局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
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長	磐村信哉
〃 課長補佐（地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長）	平野清孝
道路局建設部建設課鉄道交差調整担当課長	栗本高史
〃 担当係長	橋本健太郎
〃 担当係長	矢野辰明
青葉区総務部区政推進課担当課長	續橋宏昭
〃 まちづくり調整担当係長	佐藤孝之
（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

それでは定刻となりましたので、第 155 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。

それでは会長の方から御挨拶をお願いいたします。

●森地会長

大変なこんな状況の中で、Web の会議で恐縮ですが、第 155 回審議会の進行等について事務局から説明をお願いします。

●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。

今回の審議会は、前回に引き続きまして、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点などから、Web 会議形式とさせていただいております。

そのため、一部進行方法に留意事項がございます。詳細は後程御説明いたします。

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。

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、審議会の秩序の維持に御協力をお願いします。

当審議会の委員の皆様は御覧の通りでございます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

今回より、新たに委員に就任された方がいらっしゃいますので、ひとこと御挨拶を頂戴できればと思います。

まず、横浜農業協同組合の 柳下 健一 組合長をお願いいたします。

●柳下委員

皆さんこんにちは。

前任の平本の後任となります、柳下でございます。今後とも、よろしくお願いいたします。

●事務局

どうもありがとうございます。

続きまして、社団法人神奈川県宅地建物取引業協会の 岡田 日出則 副会長をお願いいたします。

●岡田委員

神奈川県宅建協会の岡田と申します。

横浜に移り住んでからちょうど 50 年経ちましたけれども、飛鳥田市長の元、横浜市会議員の皆様、また横浜市職員の皆様の御努力で作られました港北ニュータウンで、今安心して生活をしておりまして、地域の方たちとのつながりを大切にしながら仕事をさせていただいております。

前任の山野井より引き継ぎましたので、宅建業のプロとして、50 年後の横浜市民の生活、また仕事をされている方たちを想像しながら務めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

●事務局

どうもありがとうございました。

次に、定足数について御報告します。

本日、御出席の委員は、24名中 23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、事前に配布させていただいた資料と同じ内容を画面に表示して参りますので、順次御覧ください。

本日は、審議案件が、都市計画案件が1区分1件、報告事項が3件です。

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。

まず、審議における発言方法について説明します。

御発言の際は、事前に挙手をしていただきます。

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。

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。

似た機能で、「反応」という手のイラストが付いたボタンがございますが、そちらは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したのち、会長の許可を受けてから御発言をお願いします。

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、あらかじめ御了承ください。

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。

会長は議案に賛同する委員に挙手を求め、事務局で挙手した方の多少を確認したのち、可否の結果を会長に宣言していただきます。

御発言と同じく、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。

全体に関することですが、御発言が終わりましたら、音響の関係上ミュートボタンを押していただくこと及び、手を下げるボタンを押すことに適宜御協力いただければ幸いです。操作がされていない場合は、事務局でも操作させていただきますので、御安心いただければと思います。

なお、当審議会の議事録作成のため、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きますので、あらかじめ御了承のほどよろしくをお願いいたします。

最後になりますが、通信トラブル等の緊急連絡先の御案内をいたします。

電話番号は、〇〇番でございます。

事務局からは以上です。

●会長

はい、それでは、案件の内容について事務局より説明をお願いします。

●都市計画課

それでは、議第1315号、北仲通北再開発等促進地区 地区計画の変更について、御説明します。

本案件は、本年3月9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、横浜市都市再生評価委員会において本市が都市計画提案の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の変更を行う必要があると判断したため、都市計画変更の手続を

進めているものです。

なお本案件は、前回の審議会で、都市計画提案の概要や評価結果について報告しています。

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。

みなとみらい線馬車道駅の北側に位置し、都市計画道路栄本町線に面しており、みなとみらい21地区と関内地区の結節点として、横浜都心部における、重要な位置にあります。

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、本地区は赤線で囲まれた区域となります。

こちらの写真は、みなとみらい21地区から、赤線で囲まれた本地区を含む関内方面を望んだものです。

横浜市役所の北側に位置し本地区内では、地区のランドマークとなる高層マンション、ホテル、結婚式場などの整備が完了しています。

現在の都市計画は、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。

また、赤く塗りつぶした区域全域が、赤線の範囲で示す「都市再生緊急整備地域」、及び、緑色の枠内の「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

上位計画等における本地区の位置付けですが、都心臨海部における本市の将来構想として平成27年2月に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」の中で、都心臨海部強化に向けた基本戦略の一つとして次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくりを図るため、「国際ビジネス」、「ホスピタリティ」、「クリエイティビティ」の3つの視点から都心機能の強化に取り組むこととし、「ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供」などをホスピタリティの強化のポイントとしています。

それでは、今回変更する地区計画の現在の決定内容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です。

赤線の範囲が地区計画の区域です。

地区の目標や、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ています。

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。

土地利用に関する基本方針では、都心部の活性化及び街のにぎわいの形成を図るため、就業人口と居住人口のバランスに配慮しつつ、業務、商業、文化芸術、観光施設及び都心型住宅等、複合的な土地利用を誘導するなど、御覧の内容を定めています。

公共施設等の整備の方針では、ウォーターフロントを生かした都市公園を整備し、歴史的土木遺構の保全とともに、水際線プロムナードや広場等、市民に開かれた魅力的な水辺空間を整備する。など、御覧の内容を定めています。

建築物等の整備の方針では、歴史的建造物を極力保全し、地区周辺の街並みや歴史的建造物と調和の取れたものとするなど、御覧の内容を定め、加えて、地区内の建築物の配置及び形態については、周辺市街地から港を感じる事が出来るよう、地区内及び周辺市街地からの通景、港からの眺望に配慮するなど、御覧の内容を定めています。

緑化の方針では、地区の環境の向上、ヒートアイランド現象の抑制、魅力ある都市景観の形成等に向け、敷地内の積極的な緑化を図るなど、御覧の内容を定めています。

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、広場等を配置しています。

建築物等に関する事項では、建築物の用途の制限や建築物の容積率の最高限度など、御覧の項目を定めています。

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。

建築物の用途の制限では、建築できない用途として、A-1地区、A-3地区及びC地区では住宅等・B-3地区以外では、1階及び2階を住居の用に供するものなど、御覧の用途を定めています。

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、表にお示しのとおり定めています。

建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡としています。

壁面の位置の制限では、地上部における開放性の確保や街並み景観との調和を図るため、スクリーンにお示しの道路や海沿いの位置に、壁面の位置の制限を定めており、道路境界線などからの壁面の後退距離を図にお示しのとおり定めています。

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。

建築物等の形態意匠の制限では、建築物等の高さが31m以下の部分や、高さが31mを超える建築物等について、御覧の内容を定めています。

さらに、建築物の緑化率の最低限度の5%や、垣又はさくの構造の制限を御覧のとおり定めています。

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地区、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2分の1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。

こちらは、提案建物のゾーニングイメージです。建物の低層部に、国際競争力の強化に資する高水準な宿泊機能を誘致し、水際線プロムナードと一体に整備する広場を臨む客室や、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。

なお、高水準な宿泊機能とは、提案の中で、客室の最低面積が45㎡以上、階高を約3.5m確保し、客室数が100室以上、スイートルームや複数のレストラン、バンケットルームなどの設置のほか、御覧の内容を満たすホテルを整備するとしています。

都市計画提案の総合評価としては、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域等の趣旨を踏まえ、将来にわたり輝き続け、魅力あふれた世界都市の顔としての都心臨海部を形成するため、「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したため、今回、当該地区計画の変更を行うものです。

それでは、今回の地区計画の変更について、御説明します。

先ほども御説明しましたが、前回の地区計画の変更以降に、都心臨海部における本市の将来構想として平成27年に策定した「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」では、「ホスピタリティ」の視点において、ホテル誘致などを都心機能の強化のポイントに掲げていることから、地区計画の目標において、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」の位置づけとして、赤字内の文章を追加します。

また、都心地区にふさわしい都市機能の例示として、赤字でお示しする部分を追加します。土地利用に関する基本方針では、スクリーンにお示しのとおり、「A-1地区」、「A-2地区」を統合して「A-1・2地区」とし、地区を8区分から7区分に変更します。

また、誘導する土地利用として、赤字部分の「宿泊施設等」を追加します。

建築物等の整備の方針では、A-1・2地区等に立地を図るものとして、赤字部分の「高規格な宿泊施設」を追加します。

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、スクリーンにお示しする位置に歩行者通路を幅員3メートルで位置づけます。

この歩行者通路は、今後、本市が整備予定の栄本町線を渡るデッキと接続され、市役所の大岡川沿いのデッキとさくらみらい橋にて桜木町駅へつながる予定です。

これにより、桜木町駅から北仲通地区、及びその周辺地区への歩行者ネットワークが形成され、本地区の来街者にとって、安全で魅力ある歩行環境が整備され、回遊性の向上が図られます。

建築物の容積率の最高限度では、A-1(エーいち)地区、A-2(エーに)地区を統合したA-1・2(エーいち・に)地区の建築物の容積率の最高限度を750%に変更します。

ただし、宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%のままとします。

ここで、今回の容積率の緩和に関連して、本市が平成28年11月に策定した「宿泊施設の容積率の緩和方針」について御説明します。

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、東京2020オリンピック・パラリンピック等を契機に、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、「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%を上限に容積率を緩和するものです。

この方針では、活用イメージとして、指定容積率400%の場合を示していますが、建物全体に対し、ピンク色で示すホテル部分の割合に応じて容積率を緩和するとしています。

具体的には、右側の図の、全てホテルの場合、容積率は指定容積率400%の1.5倍

の600%が上限値となり、緩和分の容積率は200%となります。

次に、ホテルが2分の1の場合は、全てホテルとした場合の緩和分の容積率200%の2分の1の100%を指定容積率に加えた500%が容積率となります。

この考え方を、今回の北仲通北地区に当てはめると、基準容積率は600%となるため、全てホテルの場合の容積率は1.5倍の900%、緩和分は300%となり、青色の線で囲んだホテルが2分の1の場合の容積率は、全てホテルの場合の緩和分300%の2分の1の150%を基準容積率に加え750%となります。

今回、建築物の容積率の最高限度では、都市計画提案から市案にする際に一部修正を加えていますが、提案では、「建築物の容積率の最高限度」を単に750%と定める提案でした。

しかし、容積率を750%に緩和するのは、本市が定めた「宿泊施設の容積率緩和方針」の考え方により「ホテルが建物全体の2分の1以上」の場合であることから、提案による宿泊施設の整備を担保するため、市案では、赤字部分の、宿泊施設の部分の容積率が建築物の容積率の2分の1未満である場合は、600%のままとする規定を追加しました。

つづいて、建築物の容積率の最高限度等では、右側の赤枠で囲んだA-1・2地区の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%に変更します。

建築物の高さの最高限度では、左側が変更前、右側が変更後で、青く着色した区域が高さ150mオレンジ色が45m黄色が31mの区域ですが、スクリーンにお示しのとおり高さ制限の区域を変更します。

建築物の高さの最高限度でも、都市計画提案から市案にする際に一部修正していますが、提案では、高さ150mの高層建築物の緩衝帯としての高さ制限31mの一部範囲を45mに変更する緩和のみの提案でした。

修正した市案では、周囲への圧迫感に配慮するため、青色の高さ150mの範囲を縮小し、そのほかの範囲を高さ45mまでとする修正をしました。

また、魅力的な水辺空間を形成するため、高さ緩和の条件として、広場Aを水際線プロムナード1と連続したまとまりのある空間として配置する規定を追加しました。

最後に、所要の改正について御説明します。建築基準法等の関係法令の一部改正等に伴い、当該部分の改正をします。

まず、①エレベーターの昇降路の容積率不算入として、建築基準法と同様の取扱いとするため、赤字部分を削除します。

次に、②引用条項の条ずれに対応するため、建築基準法施行令第130条の9の3を第130条の9の5に変更します。

続いて、③用語の整理として、建築基準法等の用語に合わせ、場外舟券売場を場外勝舟投票券発売所に変更し建蔽率を漢字表記に変更します。

最後に、④記号、読点の整理として、A-1・2地区という新たな地区名称の表記で『なかくてん』の記号を用いたことから、地区ごとの区切りに用いる記号を御覧のとおり読点に変更します。

なお、本案件については、本年5月21日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた2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、7月22日から8月5日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行ったところ、4件、2名の方から意見書の提出がありました。

内訳は、「賛成」が1件、1名、「反対」が3件、1名です。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について、御説明します。

ここでは概要を御説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」を御覧ください。

こちらは、いただいた意見内容の内訳ですが、賛成意見は、事業計画に関すること、1件。

反対意見は、高規格な宿泊施設の事業性に関すること、容積率の緩和適用の公平性に関すること、建物四方の隅切りの制限に関することの3件です。

まず、賛成意見について御説明します。

事業内容に関することとして、一帯がデザイン的にも雰囲気も良いので、高級ホテルや住居が相応しいと思う。という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、高規格な宿泊施設を整備する都市再生事業を行おうとする提案者から都市計画提案を受け、本市として、まちづくりの方針への整合や、誘導する建築物が都市の再生に貢献することなど総合的に判断し、地区計画の変更を行うこととしました。

北仲通北地区のまちづくりにあたっては、土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の増進を図りつつ、魅力ある良好な都市景観を形成するため、これまでいただいている様々な御意見を参考に、今後も必要に応じ、専門家からの意見を聴きながら、周辺住民や事業者等と連携し取り組んでいきます。

次に、反対意見について御説明します。

まず、高規格な宿泊施設の事業性に関する意見として、ホテルの供給状況や新型コロナウイルスの状況等を考えると、ホテル業態の事業性に対する疑問は非常に大きい。

将来、高規格ホテルの機能を満たさなくなった場合、容積割増が眺望を楽しむという我々市民の権利の犠牲の上に成り立っていることを踏まえると、容積割増の条件の用途として公益施設や地域貢献度の高い施設に限定すべきであり、それを地区計画変更の条件の一つとして盛り込むべき。

将来的に不確定な内容について規定を設けるのは難しいという意見もあると思うが、トラブルを未然に防ぎ、安心して市民生活を送る為にも、必要な規定と考える。という意見をいただきました。

これらに対する見解ですが、本都市計画変更は、都市再生特別措置法に基づき、A-1・2地区の高規格な宿泊施設を誘導する都市再生事業を行うために必要な都市計画の変更に係る提案を受け、都市計画手続を進めているもので、建築物の容積率の緩和は、「宿泊施設の容積率の緩和方針」に則して行うものであるため、将来の宿泊施設以外の用途での緩和は規定しないこととしています。

なお、現時点で、提案者から、新型コロナウイルスの影響は受けていないと聞いており、今回の都市計画提案に係る、高規格な宿泊施設の計画の実現に向けて、引き続き指導していきます。

次に、容積率の緩和適用の公平性に関する意見では、宿泊施設を整備した場合の容積率の緩和は、地区内の全ての地区に平等に適用されるべき。

A-1・2地区に限定するという考え方は、憲法で保障された「法の下での平等」に反するものである。

今後、B-1地区においても同様に、隣住民の意向に反した提案が行われ、B-1地区に限定された独自の地区計画の規定が作られる可能性が高く、近隣住民は隣にどんな建物が建つのか想像もできずに、居住環境を脅かされるという不安な日々が続くことになってしまう。という意見をいただきました。

これらに対する見解ですが、建築物の容積率の緩和は、「宿泊施設の容積率の緩和方

針」に則して行うものであり、本緩和方針は、当面は東京 2020 オリンピック・パラリンピック等を契機とした開発需要を見据えた対応とし、運用開始後の開発の動向などを踏まえ、適用地域の範囲や方針の継続等について検討することとしています。

今後、B-1 地区の開発計画が具体化される際や、既開発地の建替えの際には、地権者の事業計画やその時に運用している容積率の緩和方針等を踏まえ、判断していくこととなります。

最後に、建物四方の隅切りの制限に関する意見では、建物四方の隅切りは眺望阻害緩和に非常に効果的、宿泊施設の容積率緩和に関する国からの通知では、制度活用にあたり留意すべき事項として、「居住環境、自然環境等を確保すべき地域においては、その地域特性に留意して運用することが望ましい。」との記載がある、隣接するA-4 地区の眺望にとっては、非常に影響が大きいことから、建物四方の隅切りを制限に入れるべき、近隣住民の要望による建物形状の変更は、事業計画が進んでしまった段階では、極めて困難になってしまう、制度上、関係権利者の声を反映できる数少ない機会である都市計画審議会にて是非とも御検討頂きたい。という意見をいただきました。

これらに対する見解ですが、都市景観や特定の視点場からの眺望の確保等については、「北仲通地区 まちづくりガイドライン」や「関内地区 都市景観形成ガイドライン」、現行の地区計画の「建築物等の形態意匠の制限」において既に規定しています。

御意見でいただいた「建物四方の隅切り」については、地区計画で新たな制限として追加することは考えていませんが、今後、建築等を行う際に「建築物等の形態意匠に関する認定」の審査や「都市景観協議」の場等において、御意見の趣旨も踏まえながら、北仲通北地区の良好な都市景観形成の実現に向けて指導していきます。

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。

これ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、議事第 1315 号の案件につきまして、御意見・御質問がございましたら、挙手をどうぞお願いします。

●事務局

森地会長、挙手をいただいている委員の方はいないようでございます。

●森地会長

それでは、私から一つだけ確認をしたいと思います。

パワーポイントの 40 ページ。

ホテルが 2 分の 1 入る場合とすべて入る場合の容積率緩和を示した資料ですが、この資料では、2 分の 1 に満たなかった場合は緩和されないということのように見えますが、例えば 3 分の 1 ホテルが入った場合は、割合に応じて緩和されるのですか？それとも、もともとのルールが、2 分の 1 以上ホテルが入った場合でないと緩和されないということなのですか？

●都市計画課

今の御質問で、2 分の 1 未満のホテルが来たときにどうなるかという御質問かと思えますけれども、2 分の 1 未満のときには、全体としての容積は 600%のままということになります。

●森地会長

要するに、ホテルが2分の1未満の場合は、容積率のボーナスはないというルールになっているということよろしいですか。

●都市計画課

はい、そうなります。

●森地会長

はい。ありがとうございます。

ほかにありますでしょうか。

●高見沢委員

よろしいでしょうか。

今の点ですけれど、ホテルに関する横浜市の元々のルールと、地区計画で定める内容と分けて説明していただけますか？

先ほどの回答の、ホテルが2分の1未満の場合は、容積率緩和を認めないというのは、地区計画で上乘せした規制をしているだけで、根幹部分の横浜市のルールや国の基準では3分の1の場合にも割合に応じたボーナスを認めているということですか？

森地先生と同じく、再度確認しておきたいです。

●都市計画課

今回、地区計画で定める場合に、2分の1以上ホテルを持ってこない150%の割り増しは認めませんというのを付加させていただいております。

●高見沢委員

そうですね。そうでないとおかしいと思います。

●森地会長

そうすると、地区計画がなかった場合、もともとのルールとしては1/3でも割合に応じて緩和するということですか？

●都市計画課

スライドでお示したパターンですが、ホテルを持ってこないパターン、全体ホテルにするパターン、それから2分の1持ってきた場合という、この3つのパターンしか緩和の考え方が示されておきませんので、これを今回も採用しているということになります。

ですので、ホテルが0と100のパターンと2分の1以上を持ってきたパターンしかないということでございます。

●森地会長

それは変ですね。

この3パターンしかありませんというのは、事業の実態に合わないと思いますが。

●都市整備局都心再生課

都市整備局都心再生課長の高井と申します。

先生御指摘の容積率の緩和でございますけれども、容積率の最高限度の1.5倍以上、かつ指定容積率に300%を加えたものを上限として、緩和をするという方針になってございますので、あくまでも上限を決めているという形になりますので、個々の施設の特性に応じて定めることができるようになってございます。

例えば今回の案件でいきますと、2分の1を超え、アッパーになります300%までの間で、いろいろな考え方を定めることができるという方針になっております。

●森地会長

質問の回答になっていないのですが。

要するに、2分の1と全体での緩和しかメニューにないという規制をするというのは、都市計画上意味がないですね。それにも関わらずその3パターンしかありませんというのは変ではないですか？

●都市整備局都心再生課

申し訳ございません。

例えば3分の1の場合でも、その率に応じて容積率緩和を定めることができる方針になってございまして、あくまで先ほどお答えしていたのは、例示としての3パターンということでございますので、その間のものについても、地区計画等で、容積率を定めることができるという大きい方針になっています。

●森地会長

そうですね。

けれども次の41ページを御説明するときに、あたかも2分の1しかメニューに無いような説明をされたので、理屈がよく理解できなかったのですね。

つまり、ホテルが2分の1未満であったときは上乗せしませんということに地区計画でしたということですね。

その理由を40ページで説明されたので変だと感じたのですが。

つまり、ルール通りを示すべき41ページの資料について、2分の1未満である場合は、上乗せが少なくなりますよというふうになっていけば、40ページと整合がとれるのですが・・

●都市計画課

国から出ている、指針ですね。こちらについて先ほど都心再生課の方から説明がありましたけれども、その地区の指定容積率の1.5倍以下で、かつ、300%を上限に、容積率の緩和を行っていくという中では、今御質問にあった通り、例えば3分の1をホテルに持ってきますと言った場合に、3分の1の2分の1、すなわち6分の1というところも緩和の対象ではあるのですが、今回の北仲通北地区においては、緩和する容積については、指定容積率の2分の1以上ホテルが来た場合にのみ認めていくというところを付加させて、今回の規定に盛り込んだということでございます。

●森地会長

はい。要するに「2分の1以上は必ずホテルをつくってください。」ということですね。それで、それは地区計画で意思決定したということですね。

●都市計画課

そうでございます。

●森地会長

はい。高見沢先生よろしいでしょうか？

●高見沢委員

結構ですが、念押しで、聞きますが、逆にホテルを3分の2持ってきて、地区計画で容積率を750%までとっているのだから、それが上限になるということによろしいですか？

●都市計画課

そのような考えで今回の地区計画を定めていきます。そういう考えです。

●森地会長

はいわかりました。その他御意見ないでしょうか。

●事務局

事務局でございますが、その他の御意見がないようでございます。

●森地会長

それでは、議論が出尽くしたようですので、ただいまの議第1315号について原案通り了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。

●事務局

事務局でございます。森地先生、賛成多数いただいております。

●森地会長

それでは、議題 1315 号について、原案通り了承いたします。

本日の審議案件は、この 1 件でございます。

引き続き報告事項が 3 件ありますので、事務局から御説明をお願いします。

●都市計画課

それでは、令和 2 年 1 月 17 日に開催した都市計画審議会で諮問を行った「用途地域等の見直し検討小委員会」での検討状況について御報告します。

まずこれまでの動きですが、今回の用途地域等の見直しでは、御覧の通り、「郊外住宅地」、「農地・緑地」、「主要駅周辺」、「都心臨海部等」、「工業系用途地域」の 5 つを主な検討視点とし、さらに具体的な内容については、小委員会で検討を進めることとしています。

先月開催した第 2 回では、今回の見直しの中でも最も検討の比重が大きい、郊外部の住宅地の土地利用について御説明し、様々な視点から御意見を頂きました。

これについては後ほど御説明させていただきます。

今後の進め方については、小委員会での検討を踏まえて、都市計画審議会より答申を頂きたいと考えていますが、これについてはコロナの影響もあり、答申の時期を今年度末から令和 3 年度前半に修正しています。ただし、最終的な都市計画変更の時期については当初想定のまま、令和 5 年度以降としています。

続きまして、まず、用途地域等の見直しを行う意義について改めて確認になりますが、人口構造の変化により、近年、サービスの需要と供給のバランス等に影響が及び、多様な分野で課題が顕在化している状況にあります。

さらに、コロナの影響も踏まえますと、これまでの社会システムのままでは都市のさらなる変化や課題に対応できない恐れもあることから、今回の用途地域等の見直しは「社会変化への適応を図る好機」として捉え、特に郊外部の住宅地の土地利用に着目して検討を進めていきたいと考えています。

こちらは用途地域の指定の現状ですが、本市では郊外部を中心に広く 1 低専を指定しており、右側の棒グラフに緑色で示したように他都市と比較した場合、川崎市の約 5 倍、名古屋市の約 3 倍、神戸市の約 2 倍の規模になります。

このように 1 低専を広く指定することで、これまで良好な住環境を維持してきましたが、エリアに応じて様々な課題が生じており、北部では居住ニーズの多様化等の新たな需要に応じた住宅供給など、西部では、既存住宅地における住宅ストックの質の向上と住環境整備や、移動手段が限られる高齢者等の日常生活の不便など、南部では、生活支援に必要な多様な機能の導入、空き地や空き家の増加への対応、さらに、若年層の転入や定住、居住者年齢の偏りによる地域活力の低下などが課題として挙げられています。

次に、郊外部の目指す将来像につきまして、本市の上位計画である「中期 4 か年計画」においては、誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部をつくっていくとして掲げており、また、住生活基本計画においては、「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地をつくっていくとしています。

このようなことを踏まえた上での、郊外住宅地のまちづくりの目標と今回の見直しにおける検討視点との関連性ですが、まず、日常的な買物機能の充実などを図るために「生活利便施設の立地誘導」を、2 点目に、誰もが安心して暮らし続けられる住環境の実現などを図るため、「高経年化した住宅地における建て替えの喚起」について、それぞれ検討を進めていきたいと考えています。

まず、生活利便施設の立地誘導につきまして、こちらは小委員会で示した今回の論点の案になります。

- ・郊外住宅地に必要な機能とは？
- ・生活利便施設の立地誘導により何を実現するか？
- ・どのような誘導手法で目標の実現を目指すのか？

以上、3つの論点を挙げました。

まず、郊外住宅地に必要な機能として、第2回小委員会においても、今回の見直しでは特に店舗、地域交流、働く場といった機能に着目しているという旨を御説明しましたが、これについては小委員会での御意見や社会動向の変化などもよく見極めながら、今後、さらに細かく整理していきたいと考えています。

続きまして、生活利便施設の立地誘導によって何を実現するかということですが、事務局の考えとしましては、郊外住宅地に日用品の販売店舗などが立地することで、買い物および交流ニーズへの対応を図り、また、歳をとって運動機能などが低下することで心身の脆弱性が表れてくるフレイルというものの予防を図ることで、個人の生活の質を向上していくこと、さらには空き家の利活用などに繋がる可能性などもあると考えています。

他にも、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響で人々の働き方が見直され始めていることを踏まえると、コワーキングスペース等が住まいの身近にあることによって働き方の選択肢が増え、多様なニーズへの対応が図れるという考え方もあるかと思えます。

このような機能をどうやって誘導するかというときに、用途地域の見直し、特別用途地区、地区計画、そのほか、建築基準法第48条に基づく許可などが考えられるとして、小委員会ではそれぞれの特徴などを示した上で、目標の実現に向け、今後、様々な誘導手法を柔軟に、あるいは組み合わせ活用し、生活利便施設の立地を図っていきたくとする検討の方向性の案を示しました。

これについて委員の皆さまより頂いた御意見ですが、このスライドにつきましては、事前にお送りした資料から一部表現の修正を行っていますので、画面上を御覧ください。「郊外住宅地に立地誘導を図るべき機能の整理は見直しの根幹に関わる。技術的な整理の前に理念をしっかりと持った上で、機能誘導の考え方についてさらに議論を進めてほしい」「具体的にどの地域にどのような機能が必要かということについて、もっと議論を深めるべき」「郊外に求められる新しい機能とは何か。それがはっきりしたところで制度的な検討を考えていくということになるのではないか」ということなど、様々な御意見を頂きました。

現在、事務局では、こうした御意見を踏まえて次回に議論を行うための材料を準備しています。

続きまして、高経年化した住宅地における建て替えの喚起という検討視点ですが、ここでの論点の案としては、

- ・豊かな住生活の実現を図る上での、戸建住宅の広さの捉え方、
- ・用途地域の見直しの中で住宅地の更新を図るための対応策、
- ・どのような地区を検討のターゲットとするか、

以上の3つの論点を小委員会でお示しました。

こちらは市内の第1種低層住居専用地域について、容積率や建蔽率などの制限別に指定状況の内訳を示したものになります。

現在、9種類に分けて指定しており、このようにきめ細かな制限をかけてきたことにより、1低専は良好な住環境が保たれてきました。

これからも豊かな住生活を実現するための対応策としては様々な方法が考えられますが、論点1として青色のタイトル部分にもお示した通り、今回の検討では戸建住

宅の「広さ」という部分について着目しています。

本市では、住生活基本計画において「誘導居住面積水準」という考え方を示しており、例えば3人世帯の場合、延床面積で100㎡が必要とされています。

近年、人々の住まい方や子育て層のニーズなど様々な社会変化が生じていますが、今回の用途地域等の見直しで対応できる「住宅地の更新策」について考えたとき、居住水準向上の観点としては多様な方法がある中で、今回は建物の形態制限について着目しています。

市内にある1低専の中には、左下の図に緑色でプロットしたように、容積率80%、建蔽率50%、最低敷地面積125㎡、外壁後退無しとして指定した地区が、約3,250haありますが、人口減少や高齢化、老朽化した建物の割合など、土地利用についての様々な分析を踏まえた結果、事務局ではこれらの地区に焦点を当て、更にこのうち特に狭い敷地や老朽化した住宅が多い地区を対象に、容積率を80%から100%に緩和してはどうかとして、第2回小委員会でも方向性の案をお示ししました。

容積率を緩和することによって、日照や圧迫感等の影響が多少生まれる可能性も考えられますが、一方でその効果として、建て替え時に建築可能な延床面積の上限値が上がり、これによって子育て世帯に望ましい面積水準の住宅供給など、副次的な効果も生まれるのではないかと考えています。本検討については、より詳細な分析状況を今後改めてお示しできればと考えています。

これについて委員の皆さまより頂いた御意見ですが、29ページから31ページのスライドにつきましても、事前にお送りした資料から一部表現の修正を行っていますので、画面上を御覧ください。

「容積率の検討自体は必要だと思うが、どんな条件のところに対応が必要なのか、詳しく検証を行うべき」

「技術的にどのような判断によって見直すかということを明確に示してほしい」

「地域住民の考え方にもかなり温度差がある。建築協定の見直し等にも期待している方々も多くいることを認識しておいてほしい」

「近年の大きな災害による被災状況などを踏まえ、防災の観点も意識する必要がある」といった御意見をいただきました。

現在、事務局では、こうした御意見を踏まえて次回に議論を行うための材料を準備しています。

また、そのほか全体を通しての意見として、

「横浜市の人口推計について、実態との比較など十分に確認してほしい。」

「新型コロナウイルスの影響は未知数であるため、答申の直前まで見届けることは正しいのではないか」

「働き方の多様化に伴い、オフィス戦略についても企業ごとに違いが生じ始めており、これに追随して住宅の色々なことが変わってくるのではないか。」

「地区の人口減少などの具体的なエビデンスを示し、住民が自ら課題認識してまちづくりを考え直すように誘導する工夫が必要ではないか。」

「地域の価値を向上、または落とさないことが重要であり、思い切って次世代の郊外住宅地をつくっていく認識で検討を進めてほしい。」

といった御意見がありました。

これらについても、次回に議論を行うための材料の準備を進めています。

次回、第3回小委員会では、郊外部の「住宅地」の2回目、および「農地・緑地」の視点をテーマとし、10月ごろに開催したいと考えています。

また、今年度中の小委員会は第5回まで進めていくことを想定しています。

用途地域見直し検討小委員会での検討状況についての報告は以上となります。

●森地会長

どうもありがとうございます。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

森地先生、齋藤広子先生が御発言を要求しております。

●森地会長

はいお願いします。

●齋藤広子委員

はい、ありがとうございます。音声大丈夫でしょうか。

●事務局

はい、聞こえております。

●齋藤広子委員

御説明ありがとうございます。大変重要な検討が始まっているということを理解いたしました。

1点質問なのですが、郊外の住宅地ということで御検討されているようですが、横浜の郊外住宅地と一口で言っても色々あると思うのですが、郊外住宅地の中でもメリハリをつけての議論はあるのでしょうか？以上です。高見沢先生いかがでしょうか？

●高見沢委員

事務局と見解が一致しているかわからないのですが、一般的には北部の方が元気で南部の方が少々元気ないという状況といわれております。それは認識しているものの、制度論としては、とりあえず郊外全体の状況がどうかというものをとらえようとしているという状況です。

ただ、建築基準法自体が古いままの規定になっておりまして、兼用住宅とか事務所とか、独特な古い法整備しかないのですね。

ですから、建築基準法で規定するところの用途地域を本当にそのまま使えるのか、横浜独自の課題というものも見定めながら、どのような手法で対応していくのか、今後テクニカルな部分を詰めていかななくてはいけない状況でして、おそらくその議論を深めていく中で、地域ごとの検討を進めていくこととなろうかと思いますが、まだそのように決めたわけではありません。事務局からも説明をお願いします。

●都市計画課

今、高見沢先生からもありましたけれども、それぞれ横浜市内の郊外住宅地、先ほどスライドの方でも、北部と西部と南部、それぞれ状況も違いがあるというところで、その中でも、そこにお住まいの方々の高齢化率等も見ていかなければいけないというところで、まさに一律に用途見直しの線を引いていくのかとか、あるいは、特徴的なところを捉えて、そこに見合うような用途が来るように、スポット的にやっていくのかとか、今まさにいろいろ要件、町丁目単位とかというところまで掘り下げながら検討をしている最中ですので、そういったそれぞれの特徴も捉えながら、検討していきたいというところでございます。

●齋藤広子委員

どうもありがとうございます。横浜市にとって、とても重要なテーマだと思えます。引き続きよろしく願いいたします。

●事務局

森地先生、事務局でございます。

会場の黒川委員が御発言を希望されております。

●森地会長

はい。お願いします。

●黒川委員

ありがとうございます。

小委員会でも何度か発言させていただいたのですけれども、

いろいろな論点の中で、容積率だとか建蔽率だとか、最低敷地面積だとか、この辺の数字を基準にさまざまな比較対照しているということなののですけれども、私は、これに加えて造成された時期であるとか、こういった住宅街が作られた時期によっても結構状況というのが違っているのではないかなと、そんな思いがしているところがあります。

戦後間もなく造成された地域と、人口が爆発的に増えた時期に造成された地域と、またバブルの前後ぐらいに造成された地域と、それぞれにやはり高齢化率ですとか、年齢層なんかも違うので、そういった視点っていうのも、もう少し組み入れた中で検討された方がよろしいのかな、なんていうようなことを感じました。

以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。なにか事務局からお答えになりますか？

●都市計画課

御意見ありがとうございます。

今、黒川委員の方からいただいたような、開発年代、土地区画整理事業が行われた年代であるとか、あるいはそういう計画的な開発地でない第1種低層住居専用地域等もございますので、先ほど言いました、それぞれの地区の特徴の中に、そういった開発年代等というところもしっかりと見込みながら、検討を進めていきたいと思えます。ありがとうございます。

●森地会長

はい。そのほかよろしいでしょうか。

●事務局

森地会長、その他に御発言を要求されている委員の方は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。

蛇足になりますが、29ページの最後の項目のところ、つまり、令和の都市計画として思い切って次世代の郊外住宅地というのは、どういうものが望ましいか、これは高見沢委員長の御意見ですが、これが一番のポイントだと思います。

先ほどの個別の条件にあわせてというお話と、こういう、もう少し大きな視点での議論も相まって、最終的な結論が出ることを期待しております。

高見沢先生、引き続き、どうぞよろしく願いいたします。

●森地会長

それでは、御意見・御質問が出尽くしたようですので、報告事項1に関する報告を終わります。次の報告事項の説明をお願いします。

●都市計画課

それでは、相模鉄道本線鶴ヶ峰駅付近について御報告します。

本案件につきましては、(仮称)相模鉄道本線(鶴ヶ峰駅付近)連続立体交差事業に関連して、今後、都市計画に定める予定の都市施設について、横浜市都市計画審議会における報告事項の取扱いに基づき、計画概要と手続の状況などを御報告するものです。

本市では、平成28年3月に市内167箇所の踏切に対し、踏切の安全対策を計画的に

進めるため、踏切安全対策実施計画を策定しています。この計画では、歩行者対策や自動車対策を進める踏切を抽出するとともに、総合的な対策が必要な踏切として、連続立体交差候補を5区間抽出しています。

その中から、踏切数や交通遮断量などを考慮し、相模鉄道本線の鶴ヶ峰駅付近を最も優先的に事業化の検討を進める区間として選定しています。

スクリーンに西谷駅から二俣川駅間において、除却を予定している10箇所の踏切の位置を示します。このうち、赤色に着色した5箇所が、1時間あたり合計40分以上閉まっている踏切、いわゆる「開かずの踏切」となっています。

こちらは、鶴ヶ峰駅付近の踏切による交通渋滞の状況写真です。

写真奥の踏切により道路が分断されていることで、交通渋滞が発生し、災害時の緊急活動について支障をきたす可能性があります。

こちらは、歩行者の踏切待ちの状況写真です。児童や高齢者等の歩行者の安全性確保が課題となっています。

また、鶴ヶ峰駅周辺では、線路や踏切により地域が分断され、一体的なまちづくりの進捗に大きな障害となっています。

このような状況を踏まえ、道路と鉄道との連続立体交差化により、10箇所の踏切を除却することで、踏切における渋滞の解消、歩行者の安全性の向上、災害時等における緊急活動の迅速化、鉄道に分断された地域の一体化の実現のため、相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）の都市計画決定に向けて、現在、手続を進めています。

次に都市計画市素案の概要などについて説明します。

スクリーンに平面図と縦断図を示します。平面図は右上が北となっています。

赤線でお示ししているのは都市計画決定する区域です。区域は、民地への影響を最小限にするため、原則として、現況鉄道敷内で計画しています。

また、下段の縦断図に示す通り、起点及び終点の両側から地下に設ける鶴ヶ峰駅に向けて、地上区間、擁壁区間、箱型トンネル区間、円形トンネル区間となります。

スクリーンにお示しするのは、起点および終点それぞれの地上区間の断面図です。

平面図上の青い両矢印が断面図に対応した区間を示しています。

次に、擁壁区間の断面図です。

地上区間、擁壁区間ともに終点側では、留置線も含めて都市計画決定する区域としています。

次に箱型トンネル区間と円形トンネル区間の断面図です。

スクリーンに鶴ヶ峰駅の断面図を示します。鶴ヶ峰駅は地下に設ける計画としており、地表面から最大深さ約34mの躯体を構築する計画としています。

こちらが都市計画市素案の概要です。先ほど説明した区域とともに、表に示す事項を定めます。路線名は、相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）、起点は、保土ヶ谷区西谷町、終点は、旭区二俣川2丁目、延長は、約3,240m構造形式は、地下式及び地表式とします。

なお、旭区白根一丁目及び鶴ヶ峰二丁目地内に鶴ヶ峰駅を設けることとします。

次に、手続の状況について、説明します。

スクリーンに手続の流れを示します。本案件につきましては、横浜市環境影響評価条例の対象となっており、都市計画手続と合わせて、環境影響評価手続を行っていません。都市計画手続については、市素案説明会を令和2年2月13日と15日に開催しております。この説明会に合わせて、市素案の公告・縦覧を2月14日から28日まで、行いました。その後、公聴会を開催しております。

市素案説明会の開催状況について、説明します。市素案説明会は平日・休日に分けて、旭公会堂で開催し、合計251名の方々の来場がありました。

市素案説明会でいただいた主な御質問と回答は、スクリーンに示す通りです。「相模鉄道本線（鶴ヶ峰駅付近）を事業化することとした理由」や「施工方法」、「環境への影響など」に関する御質問がありました。

次に公聴会の開催状況について、説明します。

本案件は、2名の方から公述申し出をいただいております、令和2年4月24日に公聴会を開催しました。その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。

次に環境影響評価の手續について、説明します。

本案件は、鉄道及び軌道の建設の1km以上の地下化にあたるため、横浜市環境影響評価条例の対象事業となります。

また、対象事業が都市施設として都市計画に定められる場合、環境影響評価の手續を都市計画決定権者が都市計画手續とあわせて行うこととなります。

環境影響評価とは、事業が環境に及ぼす影響について、事前に調査、予測、評価を行い、その結果を公表し、市民等から意見を聴くなどの手續を通じて、適切な環境保全対策等を検討し、事業計画に反映させる制度です。

本市の環境影響評価手續は、計画段階配慮、調査、予測、評価、事後調査の順で進め、計画段階配慮で配慮書、調査、予測、評価で方法書、準備書、評価書の合計4つの図書を作成し、手續を進めます。本案件につきましては、方法書手續が完了し、現在、準備書を作成しています。

最後に今後の予定について説明します。

まず都市計画手續についてですが、今後、公聴会などでいただいた御意見などを参考に都市計画案を作成した後、都市計画案の公告・縦覧を行い、意見書の受付を行います。

都市計画案については、提出された意見書の要旨とともに本審議会で御審議いただいた後、都市計画決定の告示を行うこととなります。

また、環境影響評価手續については、準備書を作成した後、準備書の公告・縦覧を行い、意見書の受付を行います。

準備書の公告・縦覧については、都市計画案の公告・縦覧と合わせて行います。

その後、説明会や準備書意見見解書の公告・縦覧の手續などを経て、評価書を作成し、公告・縦覧を行います。

評価書の公告・縦覧は、都市計画決定の告示と合わせて行います。

これらの手續の後、令和4年度を目標に事業認可を取得し、令和15年を完成目標として事業を進める予定です。以上で報告を終わります。

●森地会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの報告につきまして、御意見・御質問ありましたら、挙手をお願いします。

●事務局

森地会長、この案件について、御質問のある委員の方はいないようございます。

●森地会長

実際に工事に入るのはいつ頃になるのですか？

また、用地買収をしなければならないのはどこになるのでしょうか？

●道路局建設課

鉄道交差調整担当課長の栗本です。よろしく申し上げます。

事業着手については、令和5年を目標にしております。

もう1つの用地買収につきましては、ほとんどシールド部分、円形トンネル部分は

鉄道直下になるので、用地買収の必要はないのですが、前後、箱型区間ですとか、擁壁区間については、一部用地買収をさせていただく箇所があるということがございます。以上でございます。

●森地会長

ありがとうございました。その他よろしいでしょうか。

御意見御質問が出尽くしたようですので、報告事項2に関する報告を終わります。

それでは、次の報告事項3の報告をお願いします。

●都市計画課

それでは、青葉区鴨志田町地区における都市計画提案について御報告します。はじめに、都市計画法に基づく都市計画提案制度について御説明します。

都市計画提案制度は、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されました。

制度の内容としては、土地所有者、まちづくりNPO等が、一定の条件を満たしたうえで、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更を提案できるものです。

提案の対象となる都市計画の種類は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」等を除く都市計画全般となります。

次に、都市計画の提案に必要な要件について、御説明します。

都市計画の提案の要件として、

①面積が0.5ha以上の一体的な区域であること、

②「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること

③土地所有者等の同意が人数及び面積それぞれの3分の2以上あること、となります。

続いて、都市計画提案の取扱いについて、説明します。

都市計画提案については、横浜市都市計画審議会における報告事項の取扱いに基づき、報告事項の対象案件になっており、横浜市都市計画評価委員会後から、都市計画案策定前までに評価結果などを報告することとなっておりますので、本日は評価委員会での評価について御報告いたします。

続いて、都市計画提案書受理後から都市計画提案評価委員会までの流れについて、説明します。

令和元年12月10日に都市計画提案書を受理した後、令和2年1月に都市計画審議会にて提案書を受理した旨を御報告させていただきました。その後、2月12日に都市計画提案説明会を開催しました。

都市計画提案公聴会については、公述の申出がなかったため、開催しませんでした。そして、提出された都市計画提案について、横浜市として都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断する都市計画提案評価委員会を6月から7月にかけて開催しました。

評価内容については、後ほど、御説明します。

次に、受理した都市計画提案の概要について、説明します。

提案者は、学校法人 日本体育大学、場所は、青葉区鴨志田町地内、面積は、約23.7haとなります。

こちらは案内図です。今回の提案区域は、青葉区の西部、東急田園都市線青葉台駅の北西、約2.5kmに位置しています。

スクリーンにお示しする赤く塗られた区域が、今回、都市計画提案を受けた区域となります。

こちらは提案区域の航空写真です。

本区域の北側には寺家ふるさと村、東側はグリーンヒル鴨志田西団地、南西側は横浜美術大学が隣接しており、西側にはこどもの国があります。北西側では、町田市に接しています。

こちらは、日本体育大学のキャンパス内の建物の写真になります。

区域内にある、グラウンドと樹林地、第三体育館、正門からの写真となります。

現在の用途地域は、市街化調整区域で、東側は第一種中高層住居専用地域、南側は第二種中高層住居専用地域に接しております。

次に、都市計画提案に至った背景です。

現在のキャンパス内の建物は、昭和50年代に建築されたものが多く、校舎の老朽化や耐震性、バリアフリーへの対応のため、施設の更新が必要とされています。

また、スクリーンでお示ししている健康福祉学部など新学部等の開設による大学機能の向上や、地域への貢献として、防災機能の強化、緑豊かな自然環境の保全、スポーツを通じた健康づくりの場の創出等が考えられています。

こうした背景を踏まえ、都市計画提案に至りました。

次に、提案による事業計画の概要について説明します。現時点でのキャンパス再整備方針及び整備計画案においては、2021年から2033年頃までに、キャンパス中央にアカデミック・コアと呼ばれる教室や図書館、体育館等を集約し、2033年以降に、合宿寮や屋内プール棟の建設を計画しています。こちらがキャンパス再整備方針及び整備計画案をもとに作成したイメージ図です。

続いて、提出された都市計画の提案内容について御説明します。

区域区分、用途地域について御説明します。

提案された区域は赤線で囲まれた区域となります。現在は市街化調整区域となっております。これを右側に示すように市街化区域へ変更するとともに、あわせて用途地域を変更する提案となっております。黄色でお示しした部分を第一種中高層住居専用地域、容積率150%、建蔽率60%へ、桃色でお示しした、本区域の南側の部分を第二種中高層住居専用地域、容積率150%、建蔽率60%へ変更する提案となります。

また、用途地域を変更することに伴い、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域の変更を行う提案となっております。

続いて、地区計画の決定について説明します。

今回、提案された地区計画を決定する区域は、スクリーンの赤線で囲われた区域です。具体的な制限内容となる地区整備計画では、スクリーンでお示しする地区施設の配置及び規模や、建築物等に関する事項では、例えば、用途を大学等に限定するなど、御覧の制限を定め、また、土地利用に関する事項では、既存の樹林地・草地等の保全を定める提案となっております。

以上が、青葉区鴨志田町地区における都市計画提案の内容となります。

次に、提案内容に対する都市計画提案評価委員会での評価について、御報告いたします。

評価委員会では、都市計画提案に関する評価の指針に基づき、横浜市のまちづくりの方針との整合、環境等への配慮など、御覧の8つの評価項目により、総合的に評価しました。

ここでは、5の「まちづくりへの寄与」についての評価内容を御説明します。

まちづくりへの寄与については、提案者が定めた3つの基本方針、「安心して暮らせるまちづくり」、「スポーツを通じた利便性の高い地域住民の健康づくりの場の創出」、緑豊かな自然的環境の保全」を定めており、青葉区との災害対策に関する連携協定等に基づく既存の取組に加え、新たな取組の提案がなされています。

これらの取組は、大学の知的資源や人材をいかしながら、まちづくりの実践となる

とともに、地域住民の交流を促進し、安全安心のまちづくりにつながるものと評価しました。

具体的な取組を御紹介します。

まず、①安心して暮らせるまちづくりとして、既に地域の避難所としての施設提供や、ヘリコプター離着陸場としてのグラウンドの提供がされていますが、新たに、防災広場や防災備蓄倉庫を設ける等の防災機能の拡充や、人材育成による地域防災力の向上等を図る提案がされています。

②スポーツを通じた利便性の高い地域住民の健康づくりの場の創出として、既に様々なスポーツ活動へのグラウンドの提供や健康教室等が開催されていますが、それらに加え、新プール棟や図書館の地域開放、既存のバスロータリーを地区施設に位置付け、将来的な担保を図るなどの提案がされています。

③緑豊かな自然的環境の保全として、樹林地の恒久的な保全やトレイルルート設定などの提案がされています。

以上の①から③の取組は、広大なグラウンドやスポーツ等に関する知識を有する体育大学ならではの特徴をいかして市民や社会へ還元するものであると評価しました。

更に、本大学の周辺には駅から離れた住宅地等が広がっており、駅周辺と住宅地等を結ぶ公共交通を維持・充実することが求められています。大学の存続及び新学部等の開設による学生数の増加は、公共交通を将来にわたり維持することになると考えられます。

また、建築物の用途の制限を大学等に限定することは、将来にわたり大学としての土地利用を存続させるもので、今後も大学と地域が連携したまちづくりにつながるとともに、持続可能で利便性の高い郊外部のまちづくりの推進に寄与するものと評価しました。

以上を踏まえた総合評価です。

本提案は、防災性の向上や健康づくりの場の創出など、体育大学としての特徴をいかして市民や社会へ還元するこれまでの取組をさらに推進するものであり、地域と連携した魅力あるまちづくりが行われるもの、また、緑の10大拠点に位置付けられた緑豊かな自然環境の保全を図るもの、と評価しました。

ただし、地区計画における建築物の高さの最高限度の範囲については、建築計画のない部分が含まれており、一部修正する必要があるため、提案された都市計画の内容に必要な修正を加えた上で、都市計画の決定及び変更を行う必要があると判断いたしました。

最後に今後の都市計画手続の流れについて、御説明します。6月から7月にかけて開催した都市計画提案評価委員会において、都市計画を決定・変更する必要があると判断しましたので、今後、市素案説明会や公聴会など、通常の都市計画手続を行い、都市計画審議会の議を経て、都市計画の決定・変更を行います。

報告は以上となります。

●森地会長

ありがとうございました。

ただいまの御報告について、御意見・御質問ございましたら、挙手をお願いします。

●事務局

森地会長、ただいまの案件について御質問のある委員の方はいないようでございます。

●森地会長

はい。よろしいでしょうか。

御意見・御質問ないようですので、これで報告事項3の報告を終わります。
本日の議題は以上でございます。最後に事務局から連絡事項をお願いします。

●事務局

はい。事務局でございますが、次回の開催の御案内でございます。

次回は、11月13日金曜日午後1時を予定しております。

お忙しい中大変恐縮ですが、委員の皆様方におかれましては、お繰り合わせの程よろしくお願ひ申し上げます。

正式な開催通知等につきましては、後日改めて御案内申し上げますので、どうぞよろしくお願ひいたします。事務局からは以上でございます。

●森地会長

はい、以上を持ちまして、第155回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

御審議いただきまして、誠にありがとうございました。