

第174回

横浜市都市計画審議会

議事録

1	開 催 日 時	令和 7 年 3 月 27 日（木）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会議形式併用）	
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	議事のてん末		6 ページ
7	開 催 形 態	全部公開	

第174回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和7年3月27日(木)午後1時開始
場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室
(WEB会議形式併用)

■ 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	1434	横浜国際港都建設計画 都市計画区域の整備、開発 及び保全の方針の変更	【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】(1434) 令和22年(2040年)を目標年次とした都市づくりの基本理念や都市構造を位置付けるとともに、区域区分、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等に関する方針を定めるため、本案のとおり変更します。
	1435	横浜国際港都建設計画 都市再開発の方針の変更	【都市再開発の方針】(1435) 人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市インフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図るとともに、市街地の再開発を進めることを目指し、本案のとおり変更します。
	1436	横浜国際港都建設計画 住宅市街地の開発整備の方針の 変更	【住宅市街地の開発整備の方針】(1436) 横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指し、本案のとおり変更します。
	1437	横浜国際港都建設計画 防災街区整備方針の変更	【防災街区整備方針】(1437) 老朽建築物の解体や耐火性の高い建築物への建替え促進、延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備や沿道の不燃化の推進、公園や広場、防火水槽の整備、狭あい道路拡幅整備の促進等の地震火災対策を効果的に進めるとともに、日常からの取組が災害時にも生きるまちづくりの視点も取り入れて、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指し、本案のとおり変更します。

No. 2	1438	横浜国際港都建設計画 区域区分の変更	【第8回線引き全市見直しに係る変更】 令和元年度及び2年度に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、横浜都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分を変更するとともに用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域並びに緑化地域を変更します。
	1439	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	
	1440	横浜国際港都建設計画 高度地区の変更	
	1441	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	1442	横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更	

2 その他案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No. 3	1443	横浜市都市計画マスタープラン (全市プラン)の改定	都市づくりの基本理念として定める「未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり(幸福な市民生活の実現、企業活動による持続的な経済成長を、豊かな自然環境と共生しながら支えていく都市)」を実現するため、市民や企業の皆様が横浜のありたい姿をイメージし、協働で都市づくりを進めていくツールとなることを目指して、本案のとおり改定します。

■ 報告事項

1 横浜市都市計画マスタープラン(地域別構想)の検討状況について

出席委員

政策研究大学院大学名誉教授	森 高 齊	地 沢 藤 邊	茂 実 子
横浜国立大学名誉教授	見 池 橋	広 この 美	芽 徹
横浜市立大学国際教養学部教授	柳 菅 岡	健 友 日 出	一 晴 則
千葉大学グランドフェロー	畠 鈴 福	圭 太 直 範	造 郎 子
東京都立大学大学院准教授	小 中 く し	光 久 理 正	昭 徳 子 恵 治
横浜商工会議所副会頭	麓 高 橋		
横浜農業協同組合代表理事組合長			
神奈川県弁護士会			
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長			
一般社団法人横浜市建築士事務所協会副理事長			
横浜市会議長			
横浜市会副議長			
横浜市会政策経営・総務・財政委員会委員長			
横浜市会国際・経済・港湾委員会委員長			
横浜市会市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長			
横浜市会こども青少年・教育委員会委員長			
横浜市会健康福祉・医療委員会委員長			
横浜市会脱炭素・GREEN×EXPO推進・みどり環境・資源循環委員会委員長			
	大 桑 正 貴		
横浜市会建築・都市整備・道路委員会委員長	伏 見 幸 枝		
横浜市会下水道河川・水道・交通委員会委員長	伊 波 俊 之 助		
自治会・町内会長	古 屋 文 雄		
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	佐 野 淳		
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	川 口 麻 美		

欠席委員

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准教授	石 川 永 子
神奈川県警本部交通部交通規制課長	水 田 隆 三

出席した関係職員の職氏名

都市整備局企画部企画課長
 都市整備局企画部企画課担当係長
 都市整備局企画部企画課担当係長
 都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長
 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
 みどり環境局農政部長
 みどり環境局農政部農政推進課担当係長

森 隆 行
 水 年 希
 石 美 沙
 萩 慶 一
 奥 義 創
 内 正 人
 安 藤 和

(事務局)

建築局長
 建築局企画部長
 建築局企画部都市計画課長
 建築局企画部都市計画課地域計画係長
 建築局企画部都市計画課用途地域見直し等担当係長
 建築局企画部都市計画課都市施設計画係長
 建築局企画部都市計画課調査係長

鵜 澤 聡 明
 清 田 伯 人
 廣 澤 美 津
 鶴 和 誠 江
 岳 村 和 子
 矢 野 憲 範
 小 林 治
 武

●森地会長

定刻となりましたので、第 174 回横浜市都市計画審議会を開会します。
初めに、審議会の進行等について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

それでは、審議会の進行等について説明します。

今回も、これまで同様、リモート参加を併用する Web 会議形式とします。

会議の公開についてですが、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づく公開とし、会場及び Web での傍聴を認め、会議録も公開させていただきます。

会場及び Web で傍聴される方は、注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な進行と秩序の維持への協力をお願いします。

次に、当審議会の委員につきましては、お手元の資料の委員名簿を御覧ください。

次に、定足数についてですが、

本日、出席の委員は、25 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ることを報告します。

次に、審議案件の説明方法についてですが、事務局が説明に合わせて、前方の画面を展開していきますので、順次御覧ください。

Web 傍聴の皆様におかれましては、事前にメールにて連絡したとおり、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いますので、必要に応じて参照してください。

次に、発言の方法ですが、事前に挙手していただき、会長の指名後に発言していただけるようお願いします。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で挙手していただければ、ハンドマイクをお持ちします。

リモート参加の委員の皆様は、Zoom の挙手機能を使用してください。

続いて議決方法ですが、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。

会場で参加の委員の皆様は、その場で挙手を、リモートで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。

最後にリモート参加の委員の方で通信トラブル等があった場合は、事務局まで連絡いただきますようお願いします。

本日の審議案件は、都市計画案件 2 件、その他案件 1 件、報告事項 1 件です。

事務局からの説明は以上です。

会長、議事進行よろしくをお願いします。

●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します。

●建築局都市計画課

議第 1434 号から第 1437 号までは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関連する案件ですので、一括して説明します。

案件の説明に入る前に、本日の審議案件に共通する、これまでの検討経過等を説明します。

はじめに、各方針等の位置付けについて説明します。

市町村の都市計画に関する基本的な方針として定めている都市計画マスタープラン、いわゆる都市マスは、長期的な視点に立った都市の将来像や、都市計画に関する基本的な方向性を示した方針として定めている都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保に、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の 3 つの方針を加えた「整開保等」に即して定められます。

また、市街化区域、市街化調整区域の区域区分を定める線引きは、整開保に即して決定されます。

なお、道路や公園、市街地開発事業等の個別の都市計画については、都市マスや整開保等に即して定める必要があります。

次に、これまでの検討経過について説明します。

都市マスの改定、整開保等の改定、第8回線引き全市見直しの基本的考え方について、令和4年6月の都市計画審議会に諮問し、小委員会での議論を経て、令和5年11月に答申をいただきました。

まず、諮問の概要について説明します。

現行の都市マス等が、目標年次である令和7年を迎えるにあたり、超高齢社会の進展やデジタル分野の技術革新、環境負荷に対する社会的な要請などへの対応や、郊外部における住宅市街地の住まい方などの検討や都心部における商業・業務機能の強化などを総合的に進め、あらゆる世代や企業から選ばれる都市の実現に向けた検討が必要であることから、横浜の将来の都市像を描き、その実現に向けた都市づくりの方向性を検討するため、都市マス改定等の基本的考え方について本審議会に諮問し、小委員会にて議論していただきました。

次に、答申の概要について説明します。

「整開保等」及び「区域区分いわゆる線引き」の権限移譲後、初めてとなる「都市マス」の改定の機会を捉え、「整開保等」と「都市マス」を同時改定することで、一体的な都市のビジョンを示し、横浜ならではの都市づくりを進める。

あわせて、本市では市域全域が都市計画区域として定められており、都市マスと整開保等が同一の区域を対象とする特徴を最大限生かし、相互に連携し、一体となって都市づくりを進める。

また、「都市マス」は市民や企業などのまちづくりへの意欲的な参画を促し、協働でまちづくりを進めるためのツールとして「整開保等」は、行政が定める都市計画の基本方針を示すものとして策定することとされています。

都市マス改定については、市民生活や活動になじみのあるテーマ別にまとめること、これまでの都市づくりの歴史を踏まえるとともに、都市の変化の兆しを捉える必要があるとし、図で示すような構成とすること。

また、整開保等改定については、現行計画の内容を継承することを基本とした上で、都市づくりのテーマ等を適切に反映して、改定を行う必要がある、第8回線引き全市見直しについては、整開保等の改定の方向性を踏まえ、都市づくりの視点を基本的基準に反映し、見直しを行うことが望ましいとされています。

以上が、本日の審議案件に共通する検討経過等の説明となります。

それでは、案件の説明に入ります。

まず、今回改定を行う整開保等とは

- ・ 整開保
- ・ 都市再開発の方針
- ・ 住宅市街地の開発整備の方針
- ・ 防災街区整備方針

の4方針を指し、都市計画の基本的な方向性を示すものです。

また、次の審議案件である「線引き見直し」とは、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分等を指し、これらの方針に即して定めるものとされています。

整開保等の改定及び線引き見直しの経過ですが、昭和45年6月の当初決定以降、これまでに7回、改定及び見直しを行っており、今回は第8回となります。

答申以降の検討経過ですが、都市計画市素案の案を作成し、説明会、縦覧、意見募集を昨年1月から2月にかけて実施しました。

その結果等を踏まえ、都市計画市素案を作成し、説明会や縦覧、公述申出の受付を7月から8月にかけて行い、公聴会を9月に開催しました。

その後、都市計画案を作成し、本年1月の縦覧、意見書の受付を経て、本日、お諮りするものです。

それでは、整開保等の改定について説明します。

まず、「整開保」です。

本方針は、長期的な視点に立った都市の将来像や、都市計画に関する基本的な方向性を示し、また、横浜市による都市計画の決定や変更は、この方針に即して実施されることを踏まえ、都市計画の方向性を共有化し、計画的な都市整備を推進することを目的としています。

方針の構成は、御覧のとおりです。

- 1 都市計画の目標では、目標年次を令和22年とし、人口減少期を迎え、人口構造が変化していく中で、持続的な都市の成長・発展等を図るため、これまでに整備してきた市街地を使いこなし、アップデートする取組とともに都市インフラの整備効果を最大限発揮できる新たな都市づくりを両輪で進めるとしています。
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針では、
 - ・市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分を定めるものとする。
 - ・市街化区域は、鉄道駅周辺などの拠点整備や生活利便施設等の機能集積を目的とした開発を誘導し、インフラの整備を図る。
 - ・市街化調整区域は、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とするとしています。また、
 - ・既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入するとし、
 - ・鉄道駅周辺及び徒歩圏域、高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、米軍施設跡地等において、土地利用の促進を図る区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。
 - ・市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましいとしています。
- 3 主要な都市計画の決定の方針では、都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置されたバランスのとれた都市形成を推進する。特に、都市計画分野全般において、脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進する。土地利用については、業務・商業地、工業地、流通業務地、住宅地の主要用途を計画的に配置するとしています。

都市施設の整備については、誰もが安全・安心・円滑・快適に移動でき、環境負荷の低減にも資する交通の実現を目指し、総合的な交通体系の整備を進める。下水道及び河川の整備を総合的に推進し、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。市街地開発事業については、利便性向上や国際競争力強化等のため、地域特性に応じた計画的な市街地開発事業を進める。自然的環境の整備又は保全については、多様なライフスタイルが実現できる水・緑豊かな都市環境の形成に向け、水・緑環境の保全・創出を進めるとしています。

次に、都市再開発の方針についてです。

本方針は、計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を示すとともに、そのうち「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示すもので、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としています。

方針の構成は、御覧のとおりです。

- 1 都市再開発の方針では、人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市インフラ等を生かしながら、再開発を進める。市街化が進行しつつある地域においては、無秩序な市街化を抑制し、また、宅地化が進んでいない地域においては、周辺土地利用との整合性に留意しながら、計画的な市街地整備を進める。既成市街地において

は、都市機能の向上や更新などを図るため、公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進めるとしています。

- 2 計画的な再開発が必要な市街地、1号市街地では、既成市街地を中心に持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地として整備・改善を図ることを目的に、図にお示しする約17,172haを指定します。
- 3 規制誘導地区では、「1号市街地のうち、規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区」として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に、図にお示しする4種類の地区を指定します。
- 4 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、2号再開発促進地区では、「1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として、再開発の実現を図ることを目的に、図にお示しする26地区を指定します。

次に、住宅市街地の開発整備の方針についてです。

本方針は、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を示すとともに、「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要を示すもので、良好な住宅市街地の開発整備を図ることを目的としています。

方針の構成は、御覧のとおりです。

- 1 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針では、横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かし、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。多様なニーズに対応した住宅の供給、脱炭素社会の実現に資する住宅の供給に向けた取組、マンションの管理適正化・再生円滑化や大規模団地の再生に向けた取組などを推進するとしています。
- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要では、「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」、重点地区について、図にお示しする22地区を指定します。

最後に、防災街区整備方針についてです。

本方針は、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」、防災再開発促進地区及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要を示すとともに、防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要を示すもので、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図ることを目的としています。

方針の構成は、御覧のとおりです。

- 1 防災街区整備の基本的な方針では、市内で大規模な地震が発生した場合、火災で焼失する建物の被害が特定の地域に集中すると想定されるため、対象地域を絞り込み、優先的に地震火災対策を行うことで市全体の地震火災リスクの低減につなげる。耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めるとともに、日常からの取組が災害時にも生きるまちづくりの視点も取り入れて、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指すとしています。
- 2 防災再開発促進地区では、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」で延焼の危険性が高い地域として、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保等を図ることを目的に、図にお示しする22地区を指定します。
- 3 防災公共施設では、防災再開発促進地区内で、延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路として、沿道の建築物の不燃化と合わせて地震火災の延焼の拡大防止を図ることを目的に、図にお示しする3路線を指定します。

なお、本案件については昨年9月2日に公聴会を開催しており、2名の方に公述し

ていただきました。

内容について、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、本案件につきまして、本年1月15日から29日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。

御審議のほど、よろしくお願いします。

●森地会長

それでは、議第1434号から1437号までについて質疑に入ります。

本件は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。

(異議なし)

それでは御質問、御意見ありましたら挙手をお願いします。

●福島委員

公述人が二人出てきまして、意見を述べているのを拝見しました。それぞれの意見についてもっともなことだと思う点多々あり、大変参考になりました。

また、市の対応も理解できました。その中で公述人二人がおっしゃっていた市民意見の反映という点について、こういった大きな計画の検討において市民意見を反映していくのは手法的にも大変難しく、実質どこまで多様で多彩な皆様のお声を生かしていくかは、常々課題になるところです。公述人もおっしゃっていることですので、今回について云々ということではありませんが、今後も、市民意見が大いに反映される形をより積極的に検討いただいて模索を続けていく必要があることも痛感したので意見として述べさせていただきたいと思いました。

●森地会長

事務局から何かお答えになりますか。どうぞ。

●都市整備局企画課

まさに市民の方々の意見をたくさん聞いて、計画に生かしていくプロセスは大事だと思っていまして、今回の件につきましても、この案の素案の前に、素案の案の段階で意見を聞く機会を設けています。引き続き、広く意見を伺って、たくさんの意見を取り入れられるような取組を進めていきたいと思えます。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、もうひとつどうぞ。

●大桑委員

今までも長く議論してきたことでありますし、私としても議案には賛成の立場ですので、確認で一点だけ質問させていただければと思います。

今まで横浜市の考え方として、傾向として人口を抑制するまちづくりという考え方があったと思うのですが、今後人口が増えていかなないという点も含め、横浜市が持続可能な都市として、今まで以上により一層成長・発展していくために、もちろん無秩序な緑の開発、緑をなくすことはあってはならないのですが、鉄道や道路などのインフラ整備効果を最大限に生かして、市街化調整区域から市街化区域への編入なども行いながら、まちづくりを進めていくという認識でよろしいか、それだけお聞きして、質問を終わりたいと思えます。

●森地会長

事務局どうぞ。

●都市整備局企画課

スライドの21ページ、区域区分を定める際の方針中の二つ目になりますけれども、市街化調整区域の中でも鉄道駅周辺及び徒歩圏域、高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道などにおいて、土地のポテンシャルが高い地区については地域の合意形成、事業実施の見通しを踏まえ、まちづくりと同時に随時、市街化区域に編入する方針としています。

また、あわせて今回の改定で、鉄道駅の徒歩圏域、幹線道路沿道も新たに追加し、これまで整備してきたインフラをより活用できるような、より成長・発展に資するような、まちづくりを進めていく方向で方針を定めています。

委員のおっしゃるとおりの方向で考えています。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

ウェブの方も大丈夫ですか。

●事務局

ウェブの方の挙手はありません。

●森地会長

それでは意見、質問出尽くしたようですので、ただいまの議第 1434 号から議第 1437 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。

賛同いただける方は挙手をお願いします。

ありがとうございます。

●事務局

リモートの方も賛同いただいています。

●森地会長

それでは原案どおり了承します。

では次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

議第 1438 号から第 1442 号までは、区域区分、いわゆる線引きの見直しに関連する案件ですので一括して説明します。

線引きとは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整開保に定める方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分のことです。

本市では、おおむね 6 から 7 年ごとに定期的な見直しを行っています。

右の図は、現在の横浜市域の線引きの指定状況を示したものです。

黄色でお示しする市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び計画的に市街化を図るべき区域、白色でお示ししている市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域として定めるものです。

今回の線引きでは、線引き見直しにおける基本的基準に基づき、市街化調整区域から市街化区域への編入のうち、市街化区域への編入を行う必要のある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発整備されている区域、及び事務的変更について見直しを行います。

それでは、市街化調整区域から市街化区域への編入、事務的変更の順に説明します。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入です。

線引き見直しにおける基本的基準では、市街化区域への編入を行う必要のある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど、後背地の市街化を促進するおそれがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和 2 年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入するとしています。

そこで、市街化区域への編入を行う必要のある区域の区域を選定する際の基準として、区域面積が 0.5ha 以上、宅地や駐車場、道路等に利用されている土地は 9 割以上、農地樹林地等が 1 割未満であることとし、編入区域を選定しました。

この基準により、都市計画を変更するのは 81 区域、市街化区域への編入面積は約 146ha です。

続いて具体的な区域の例について説明します。

こちらは泉区の北部、新橋町の事例です。

右側の図の赤色でお示しする面積約 1.1ha の区域です。

こちらは区域の拡大図で、赤枠で囲んだ範囲が都市計画を変更する区域です。

本地区は神明台スポーツ施設の南側に位置し、市街化区域内の低層住宅地に隣接しています。

既に市街地が形成されており、住宅や共同住宅等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入に合わせて、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、容積率 80%、建蔽率 50%を指定するとともに、最高高さ 10m の第 1 種高度地区、緑化地域を指定します。

続いて、都筑区の東部、勝田町の事例です。

面積約 1.1ha の区域です。

本地区は、勝田小学校と市営勝田住宅の北側に隣接しています。

既に市街地が形成されており、住宅地や併用住宅等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入に合わせて、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、容積率 80%、建蔽率 50%を指定するとともに、最高高さ 10m の第 1 種高度地区、緑化地域を指定します。

こちらは戸塚区の南部、小雀町の事例です。

面積約 1.6ha の区域です。

本地区は、県営原宿団地の東側に隣接しています。

常に市街地が形成されており、住宅や介護老人保健施設等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入に合わせて、住環境を保存するため、第一種低層住居専用地域容積率 80%、建蔽率 50%を指定するとともに、最高高さ 10m の第 1 種高度地区、緑化地域を指定し、地区南側の道路を隔てた一部区域を、周辺の用途地域の指定状況を踏まえて、第一種中高層住居専用地域等を指定します。

こちらは旭区の東部、市沢町の事例です。

面積約 2.8ha の区域です。

本地区の西側は、環状 2 号線に面しています。

既に市街地が形成されており、病院や福祉施設、事業所、共同住宅等が立地しています。

また、隣接する環状 2 号線の沿道には、既に準住居地域が指定されています。

そのため、市街化区域への編入に合わせて、幹線道路沿いであることを考慮して、準住居地域、容積率 200%、建蔽率 60%を指定するとともに、最高高さ 20m の第 4 種高度地区、準防火地域、緑化地域を指定します。

こちらは泉区の西部、上飯田町の事例です。

面積約 1.2ha の区域です。

本地区の東側は環状 4 号線に面しています。

既に市街地が形成されており、自動車修理工場や住宅、共同住宅等が建ち並んでいます。

また、隣接する環状 4 号線の沿道には、既に準工業地域が指定されています。

そのため、市街化区域への編入に合わせて、周辺の用途地域の指定状況を踏まえて、環状 4 号線から 50m の範囲に、準工業地域、容積率 200%、建蔽率 60%を指定するとともに、最高高さ 20m の第 5 種高度地区、準防火地域を指定し、また、後背地の区域西側の戸建て住宅地については、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域等を指定します。

次に、事務的変更について説明します。

まず、道路整備、河川改修等により、市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域として、イメージ例にお示しのとおり、左側の図で、指定当時の道路中心を区域の境界線としていたものが、その後、右側のように道路が拡幅整備され、道路形状が変更された場合、区域の境界線を拡幅整備後の道路中心等にする変更を行います。

これにより都市計画を変更するのは 18 区域、市街化区域への編入面積は、区域に

より市街化区域から市街化調整区域に変更する部分もあるため、合計マイナス 0.1ha となります。

事務的変更の二つ目として、主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域として、イメージ例にお示しのとおり、区域の見直しにより、左側の図から右側の図のように、区域形状の整形とする変更を行います。

これにより、都市計画を変更するのは 3 区域、市街化区域への編入面積は約 0.8ha です。

以上の線引きの見直しにより、今回都市計画を変更するのは、合計 102 区域、市街化区域への編入面積は合計約 146ha となります。

各区域の詳細につきましては、お手元の資料を参照してください。

都市計画変更後の地域全体の市街化区域の面積は約 33,913ha、市街化調整区域の面積は約 9,739ha となります。

都市計画変更後の用途地域について説明します。

赤色の下線部分が変わる部分ですが、第一種低層住居専用地域が約 13,424ha となるなど、御覧のとおりとなります。

各用途地域の容積率及び建蔽率別の詳細な数値につきましては、お手元の資料を参照してください。

続いて、高度地区では最高限第 1 種高度地区が約 13,907ha となるなど、御覧のとおりとなります。

防火地域及び準防火地域では、準防火地域が約 18,975ha、緑化地域では、緑化率の最低限度 10%の緑化地域が約 25,098ha となります。

線引きの見直しに関する説明は以上です。

なお、本案件については昨年 9 月 2 日に公聴会を開催しており、4 名の方に公述いただきました。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、本案件について、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を本年 1 月 15 日から 29 日まで行ったところ、その他意見として、1 通 1 名の方から意見書の提出がありました。

ここでは要旨を説明しますが、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。

それでは、意見の要旨について説明します。

泉区上飯田町の特定の土地について、市街化区域へ編入してほしい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、今回の都市計画案は、線引き見直しの基本的基準に基づき選定し、本基準では、市街化区域への編入を行う必要がある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域を市街化区域へ編入することとしています。

意見をいただいた土地については、土地利用状況等を基準に照らして検討した結果、上記の基準に合致すると認められないため、市街化調整区域のままとしています。

意見書の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上です。

これで説明を終わります。

御審議のほどよろしくお願いします。

● 森地会長

それでは、議第 1438 号から議第 1442 号までについて質疑に入ります。

本件は第 8 回線引き全市見直し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。

それではただいまの案件について意見、質問ありましたら挙手をお願いします。

リモートの方も大丈夫ですか。

●事務局

リモートの方も御質問はないです。

●森地会長

それでは質問、意見ないようですので、ただいまの議第 1438 号から議第 1442 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。

賛同いただける方は挙手をお願いします。

●事務局

リモートの方からも賛同いただいています。

●森地会長

それでは、原案どおり了承します。

では、次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局企画課

議第 1443 号横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）の改定について説明します。

「1 これまでの検討経過」「2 素案からの修正事項について」「3 改定案について」「4 案の閲覧及び意見書の受付について」の順に説明します。

これ以降の説明において、都市計画マスタープランは「都市マス」と表現します。

最初に、「1 これまでの検討経過」について説明します。令和 5 年 11 月に改定の基本的考え方について答申をいただいた後、令和 6 年 7 月にかけて、横浜の都市づくりについて、市民・企業との対話を実施しました。

対話の中でいただいた意見を踏まえ、改定素案を作成し、10 月にパブリックコメント、説明会を実施するとともに、11 月の第 172 回都市計画審議会での素案の報告をしました。

その後、パブリックコメント及び都市計画審議会でもいただいた意見を踏まえて改定案を作成し、本年 1 月の閲覧及び意見書の受付を経て、本日お諮りするものです。

次に、「2 素案からの修正事項について」説明します。

素案について実施したパブリックコメントでは、227 名の方から、434 件の意見をいただきました。意見への対応状況ですが、「意見の趣旨を踏まえ改定案に反映したもの」は 42 件であり、以下、表に示すとおりとなっています。

なお、いただいた意見と対応状況、意見に対する本市の考え方の一覧については、お手元に資料を用意していますので、必要に応じて確認してください。

改定案への反映ですが、いただいた意見等を踏まえ、素案を一部修正し、改定案を作成しました。

主な意見と変更点ですが、1 つ目として、大学や研究施設の誘致に合わせて先端技術を持つ企業の誘致も引き続き行い、連携支援等を行うことで相乗的な効果が得られると考えるといった意見をいただきました。

いただいた意見を踏まえ、経済の方針②「イノベーションとクリエイションの創出」の具体的な取組について、「大学と連携する先端技術を持つグローバル企業等の集積、市内企業・スタートアップ企業と大学との交流機会の創出など」と修正しました。

2 つ目として、「自宅から高齢者・障害者・子どもが通える範囲にサロン等立ち寄れる憩いの場所を設置誘導してほしい」といった意見をいただきました。

いただいた意見を踏まえ、暮らしの方針①「多様な暮らしかた・働きかたの実現」の具体的な取組について、「子どもから高齢者まで多世代に開かれた憩いの場や親子が安心して遊べる快適な空間づくり」と修正しました。

3 つ目として、「郊外の住宅地や団地の活性化にも積極的に取り組んでほしい。取組にあたっては、記載のある建築物の集積や利用の視点だけでなく、地域の人々のつながりなど暮らす人の視点から広い視点で取り組んでほしい」といった意見をいただき

ました。

いただいた意見を踏まえ、暮らしの方針②「みんなが活躍できる場と機会の創出」の具体的な取組について、改定案では、「豊富なオープンスペースや緑地を活用した地域コミュニティの形成」という文言を追加しました。

4つ目として、「都心部に緑地が少ないことは課題である。GREEN×EXP02027を推進する都市として、都心部でも取組をアピールすべき」といった意見をいただきました。

いただいた意見を踏まえ、環境の方針①「自然を身近に実感できるまちづくり」の具体的な取組について、改定案では、「都心部でのゆとりや彩りを与える緑の環境形成」という文言を追加しました。

5つ目として、「全体的に抽象的で具体性に欠けている。より具体的にしてほしい」といった意見をいただきました。

いただいた意見を踏まえ、よりわかりやすい表現とする修正を行いました。

この例として、にぎわいの方針②「市民の愛着を育む、地域のにぎわいづくり」の具体的な取組について、改定案では、「駅前の魅力を高める空間形成」と修正しています。

また、その他の変更点ですが、新たな横浜市地震防災戦略にあわせて、安全安心の方針図の修正などを行いました。

次に、「3 改定案について」説明します。

なお、次ページ以降、パブリックコメント等の結果を踏まえ修正した箇所については、赤色の下線でお示ししています。

必要に応じてお手元の新旧対照表を確認ください。

本プランは、「はじめに」、「第1章 将来の都市像」、「第2章 都市づくりのテーマと方針」、「第3章 プランの実現に向けて」の章立てで構成しています。

なお、「はじめに」と「第1章」については素案からの変更はありません。

「はじめに」では、本プランのポイントについてお示ししています。

「1 横浜が率先して脱炭素社会を実現する」

2050年の脱炭素化に向けて、都市づくり全般において、脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進します。

「2 各地域の魅力を高め、子育てしたいまちを実現する」

横浜の多様な魅力をさらに高めることで、子育て世代をはじめ、あらゆる世代が成長と豊かさを感じられるまちづくりに取り組みます。

「3 身近でわかりやすい5つのテーマで構成」

協働でまちづくりを進めていくツールとするため、市民生活や企業活動に身近でわかりやすい、【経済・暮らし・にぎわい・環境・安全安心】という5つのテーマで新たに構成します。

「4 適切な規制緩和などにより投資を積極的に呼び込む」

持続的な成長を促していくため、適切な規制緩和などにより、都市づくりの投資を積極的に呼び込みます。

「5 公共空間の柔軟な利活用によりまちを使いこなす」

市民や企業の皆様の優れた取組やアイデアを実現するため、公共空間などを柔軟に利活用していきます。

次に、第1章「将来の都市像」についてです。

都市づくりの基本理念は、「未来をひらく次世代に誇れる都市づくり」とし、目標年次を2040年としています。

次に都市構造についてです。

右の都市構造図と合わせて御覧ください。

赤い丸で示す、「横浜都心・新横浜都心」における、魅力と活気のあふれる都心の形成、濃いオレンジの丸で示す、都市機能の集積等による「地域拠点」の形成、紫の

楕円で示す国際競争力のある「産業拠点」の形成や、水色の楕円で示す「国際的な物流拠点」の形成、ピンク色の丸で示す郊外部の活性化拠点の形成、青色の線などで示す「広域的な交通ネットワーク」の形成などを進めます。

次に、第2章「都市づくりのテーマと方針」について説明します。

5つのテーマのうち、経済のテーマについてです。

経済のテーマでは、「未来を見据えた産業の循環が、都市の新しい価値を創出する」ことを目標とし、3つの方針を掲げています。

方針①「産業の拠点づくりとブランド強化」として、都心部における地域特性を生かした業務機能の強化など。

方針②「イノベーションとクリエイションの創出」として、脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進などに取り組んでいきます。

方針③「ネットワークの強化と戦略的な土地利用」として、着実な基盤の整備・保全によるネットワークの形成・強化・維持などに取り組んでいきます。

経済の方針図です。

業務機能が集積する都心部、産業拠点である臨海部や内陸工業集積地域、主要駅周辺での地域の特性を生かした拠点づくりや働く場の確保、革新・創造の環境を整備するほか、道路や鉄道ネットワークの形成・強化とインフラの整備効果を生かした戦略的な土地利用により、市民や企業、大学等の持つポテンシャルを最大化していきます。

次に、暮らしのテーマでは、「自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場にあふれ、出歩きたくなる」ことを目標とし、方針①「多様な暮らしかた・働きかたの実現」として、多様な機能の充実など。方針②「みんなが活躍できる場と機会の創出」として、暮らしに身近なオープンスペースの柔軟な利活用など。方針③「きめ細かな移動手段の導入によるアクセス向上」として、持続可能な地域交通の実現などに取り組んでいきます。

暮らしの方針図です。

ビジネス・観光の中心である都心部、都心に近く、古くからのにぎわいある商店街などを持つ都心・臨海周辺部や、緑豊かでゆとりある郊外部での地域の個性を生かしたまちづくりを推進するほか、鉄道駅周辺での交通利便性に応じた住宅、商業・業務施設等の確保、郊外大規模団地の再生等により、市域全域で、多様な人が自分らしく働き、活躍できる住環境を整備します。

また、地域内・拠点間のきめ細かな移動サービスの導入や、市内各地にある既存ストックの活用により、生活利便性・地域の価値の向上をしていきます。

次に、にぎわいのテーマでは、「幾度も訪れたいくなる場にあふれ、魅力や発見が尽きない」ことを目標とし、方針①「国内外の来街者を惹きつける、にぎわい拠点の形成」として、横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積など。方針②「市民の愛着を育む、地域のにぎわいづくり」として、地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上など。方針③「ワクワクが途切れない、快適な滞在空間・移動環境づくり」として、地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・移動環境の向上などに取り組んでいきます。

にぎわいの方針図です。

市民から親しまれ、国内外からも多くの人を惹きつけるにぎわいの核とともに、歴史や個性から生まれる地域らしいにぎわいを市内各地に形成するほか、多様なにぎわいをつなぎ、快適な滞在空間や移動環境を形成し、まち全体の魅力を高めていきます。

次に環境のテーマでは、「“都市”と“自然”がもっと近づき、豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる」ことを目標とし、方針①「自然を身近に実感できるまちづくり」として、海や河川、公園等、水・緑を身近に感じ、地域を活性化する新たな交流や潤いが生まれるまちづくりの推進など。方針②「水・緑の魅力を高めるまちづ

くり」として、地域の魅力が生きる多様で豊かな自然的環境や景観の保全・創出など。方針③「持続可能な未来と豊かな生活につながる、気候変動への対応」として、日本をリードする脱炭素化に向けた、建築・まちづくりの推進などに取り組んでいきます。

環境の方針図です。

拠点的な自然環境や、市内に点在する樹林地や河川などの保全・活用、更なる創出の取組を推進するほか、市民の環境意識の向上、環境負荷の低減への取組を推進します。また、都心部、郊外部の活性化拠点では、最先端の環境技術を導入したまちづくりを進めるとともに、臨海部においては、脱炭素の取組を先導する産業の集積を誘導していきます。

最後に、安全安心のテーマでは、「激甚化・頻発化する災害に備え、安全から安心を育む」ことを目標とし、方針①「まちの特性に応じた災害への備え」として、地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策など、方針②「災害時の都市機能の確保と円滑な復興」として、インフラの強靱化や広域的な防災拠点の整備など。方針③「日常から『もしも』に備えるまちづくり」として、自助・共助の体制強化などに取り組んでいきます。

安全安心の方針図です。

土砂災害や地震火災時の延焼、洪水・内水、港湾機能や産業機能が集積する臨海部での津波浸水や高潮などへの備えに取り組むほか、主要駅周辺や都市機能が集中している区域などの立地特性を踏まえた土地利用を誘導します。また、災害時の都市機能確保に資する緊急輸送路や防災拠点の整備、日常から「もしも」に備えるまちづくりを進めていきます。

次に、第3章「プランの実現に向けて」について説明します。

最初に、「多様な主体との連携」についてです。

横浜に住んでいる人や働いている人、これからを担う子どもたち、様々な分野の企業・団体、学校など、あらゆる主体がまちづくりに主体的に取り組み、互いに連携することで、今までになかったまちの魅力を発見・創出し、一層魅力的なまちとなることを目指します。

次に、「デジタル技術の活用」についてです。

デジタル技術によって、使いやすく、わかりやすい行政サービスを提供していくことに加えて、都市にまつわるデータの蓄積やオープン化によって、社会・地域課題の解決や、一人ひとりの多様な価値観、ライフスタイルへの対応、新しい産業の創出など、市民や企業による新しい都市づくりの取組を活発化していきます。

次に「都市のデザイン」についてです。

まちの主役である“人”を大切に、市民・企業・行政が協働し、その地域が本来持つ“らしさ”と新しい視点を上手く混ぜ合わせることで、個性と魅力ある、人の心を動かす都市をデザインしていきます。

次に、「土地利用制度の戦略的な活用」についてです。

土地利用に関する規制を緩和・見直しすることで、民間企業の技術力や経営能力、資金力を最大限に活かせる環境を創り出します。今後、具体的な制度や手法を取りまとめた「土地利用誘導戦略」を策定していきます。土地利用誘導戦略の項目案については右下にお示ししています。

次に、「4 案の閲覧及び意見書の受付について」説明します。

本件につきまして、本年1月15日から29日まで、閲覧対応を行ったところ、3件1名の方から賛成の意見書提出がありました。

それでは、いただいた意見の要旨とそれに対する市の考え方について説明します。

ここでは要点を説明しますが、詳細につきましては、お手元の資料「横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）案に対する意見と市の考え方」を御覧ください。

1点目として、

新交通の積極的な導入に関する意見をいただきました。

これに対する市の考え方ですが、『暮らし』の方針③『きめ細かな移動手段の導入等によるアクセス向上』において、持続可能な地域交通の実現、『環境』の方針③『持続可能な未来と豊かな生活につながる気候変動への対応』において環境負荷の低減につながる交通インフラ等の形成について記載しています。いただいた意見は参考とさせていただきます。」としています。

2点目として、

高速鉄道3号線延伸や、横浜環状鉄道に関する意見をいただきました。

これに対する市の考え方ですが、『経済』の方針③『ネットワークの強化と戦略的な土地利用』に、着実な基盤の整備・保全によるネットワーク形成・強化・維持について記載しています」としています。

いただいた意見の要旨とそれに対する市の考え方についての説明は以上です。

これで説明を終わります。

御審議のほど、よろしくお願いします。

●森地会長

それでは、ただいまの議第1443号について質疑に入ります。

ただいまの案件について意見、質問ありましたら挙手をお願いします。

●鈴木委員

整開保についても、わりと近い感覚を持っていますが、都市計画マスタープランについても賛成はしますが、極めて消極的に賛成をさせていただくと思っています。

ほとんど反対でもいいと思っています。

ただこれまでの検討の経緯もありますし、私が反対したところで結論は変わりませんから賛成しますが、課題感としては、特に環境の方針図でありますけれども、やはり、社会経済情勢が変化をして、横浜市が直面する都市経営課題も変化している中で、この都市計画が、その解決につながるような都市計画マスタープランになっていると私には感じられません。

これまでの継続では、これから直面する課題に立ち向かっていけるまちづくりができると、残念ながら私には感じられない、これははっきり申し上げておきたいと思います。

特に自然との共生、環境との向き合い方ですけれども、市街化調整区域、あるいは特に農地については、都市計画の検討の中で、やはり聖域化されているように感じます。すなわち全体的なまちづくりの中で農地をどうするのが、都市計画の文脈の中で必ずしも十分に検討されているとは感じられません。

そこにある農地は何が何でも守るべきものという形でしか捉えられていない。

しかし一方で、その農業に従事する方々から、果たして持続可能な形で今まで同様、この横浜市で営みとして行っていけるのかと言えば、それは大きな課題を抱えていると思います。

また、再三にわたって申し上げてきましたが、第一種低層住居専用地域、横浜市は政令指定都市の中でも最もその割合が多い都市計画を張っています。

これは当然ながら高度経済成長期の東京一極集中で人口が急増した時代には、大変大きな役割を果たしたものと思いますが、しかし、今や人口減少時代を迎えるにあたって、同様の形では、やはり都市経営課題の解決につながるとは思えないです。

そこについても一歩も二歩も踏み込んだ形での都市計画マスタープランを私は期待したいと思います。今回はともかくとしても、次回に向けては、そういったことが必ず今まで以上に大きな要素となってくると思います。そういう意味では、この都市計画審議会自体の刷新も含めて、今後検討していくべきだということを私の意見として、この場で申し上げさせていただきます。

ぜひとも、今後、皆様方の検討に生かしていただければと思います。

●森地会長

事務局からよろしくお願いします。

●都市整備局企画課

意見をいただいた、特に農地のあり方、農業のあり方という面におきましては、都市機能と農業機能を一体的強化していくところも今回、環境の方針で謳っているところでは。

また、それに限らず、これから人口減少・超高齢社会へ向かっていく中で、今までの土地利用の制度を柔軟に見直していくことを大きく打ち出したところは、大きく今回舵を切ったところであると認識をしています。特に、「プランの実現に向けて」で、土地利用制度の戦略的な活用を打ち出しています。

その中でも、土地利用誘導戦略を展開し、市民や企業のアイデアを実現する素地を整えながら積極的にまちづくりの機運を高めていくといったプランを目指すところですし、この土地利用制度も、そういった民間の力、市民の力を借りて、まちづくりを大きく動かしていくことをプランとして打ち出しているところです。スライドにお示ししている項目案を実現することによって、今までの横浜市の置かれている状況への対応ということでドラスティックに進めていきたいと思っています。

また、このプランのみならず、これを実現していく具体的な方策が重要になっていきますので、農地の部分に関しては都市部門・農政部門一体となって検討を進めていきますし、その他の部分についても、より具体性を持った取組を進めていきたいと思っています。

●鈴木委員

もう一点申し上げておきたいと思うのですが、今説明があったように土地利用誘導戦略を立てて、活用できるところは活用していくということですが、実際にはそうは言っても、何でもかんでも活用できるわけではないわけです。

そして、横浜市の魅力としてよく言われるのが、大都市でありながら、自然環境が身近なところにあるということが言われます。

それはそのとおりだと思うのですが、ややもすれば、そうした森林や農地といった緑の自然環境が、開発の手をつけなかったが故に、放っておいても守られていたかのように捉えられがちではないかなという印象を持ちます。しかし現実には、その放っておいて守られている、保全されているわけではなくて、そういった環境は誰かの負担によって守られていると思います。

これは行政としての負担もあるし、所有者としての負担もあると思うのですが、この負担に対して、やはりしっかりと向き合ってきていなかったのではないかと思います。

横浜の魅力の一つとして、都市部の自然環境を大事にするというのであれば、その負担の分担を再構築していくこと、これをあわせて考えていかないと、その魅力である、都市部に隣接した自然環境を維持していくのはますます難しくなるのではないかと思いますので、この点も申し添えさせていただきます。

●森地会長

事務局からお答えいただけますか。

●みどり環境局農政部

鈴木委員の先ほどからの指摘は、我々も現場レベルで、肌で感じているところです。農政部長という立場で、農家の方々と日々接する中で、非常に厳しい状況であると、意欲を持って頑張っている方もたくさんいらっしゃる一方、また市民の方々の食や農への関心が非常に高まっていたり、あるいは昨今の米の需要の問題、値段の高騰といったものも、例えば米の値段が上がったとしても農家の方が全く潤っているわけではないといったことも含めて、農業を今後どうするのか、非常に関心が高い一方で、なかなか収益性が高くない中で、担い手が減っている。

また、横浜の後継者は、全国的に見れば少なくありませんけれども、一方で耕作放

棄地等も増えている状況です。

我々農政としては、そういった意味で、農家の支援をしっかりとしていくことが役割ですけれども、一方でそういったことが成り立たない方々もいることは十分認識していますし、農業経営されている方、農家をされている方も、農業だけで生計を立てているわけではなくて、不動産収入を安定収入としながら、代々やってきている農業を責任感で取り組んでいるという方も重々承知しています。

農政という立場から、開発ということはなかなか言いにくいのですが、そういった諸々の農政のスタンス、プラス全市的な見方を考える中で、先ほど都市整備部門からも話がありましたけれども、一緒にまちづくりという視点で、あるいは行政が今後、行政としての責任、それから横浜がこれから経営として、都市経営として成り立っていくのかという視点なども含めて、全体的な視点で考えていきたいと思います。

また、樹林地関係も含めて、負担の分担という考えも非常に重く受け止めています。横浜みどりアップ計画なども含めて市民の方々からみどり税等もいただいていますけれども、そういったことも含めて今後さらにこういったことができるのかは重く受け止めて、検討し考えていきたいと思います。

●森地会長

高見沢先生何かありますか。よろしいですか。

多分マスタープランに書いてありますが、今の指摘の話は、具体的にどうするかという話で、私として違和感があるのは、議論はもっと深刻に高見沢先生を中心にしてきています。

計画案はこうなっていますが、これがあるからと言って、いろんな具体の施策ができないわけではありませぬので、ぜひ積極的に進めていただければと思います。

その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

●事務局

リモートの方は特にありません。

●森地会長

意見、質問出尽くしたようですので、ただいまの議第 1443 号について、原案とおりの了承してよろしいでしょうか。

賛同いただける方は挙手をお願いします。

●事務局

リモートの方も賛同いただいています

●森地会長

はい、ありがとうございます。

それでは原案どおり了承します。

本日の審議案件は以上です。

引き続き報告事項が 1 件ありますので事務局から説明をお願いします。

●都市整備局地域まちづくり課

報告事項 1、横浜市都市計画マスタープラン（地域別構想）の検討状況について説明します。

「1 答申の概要」「2 地域別構想の策定の方向性」「3 各方針の策定の考え方」「4 区別計画の策定の考え方」「5 今後のスケジュール案」の順に説明します。

最初に、「1 答申の概要」について説明します。

これまで、現行の区プランの課題として、上位計画や区プラン間で重複する記載があることや、事業化が予定されている事業の記載が多いことなどがあげられてきました。一方、効用として、民間開発や公共事業を行う際の指針として活用されてきました。令和 5 年 11 月にいただいた答申では、これまでの現行区プランの課題と効用を踏まえ、地域別構想の改定の考え方として、区プランも、より区の強みや魅力が伝わ

り、市民協働で進めるまちづくりの方向性を示すものとして改訂していくことが望ましいとされています。

また、今後策定していく地域別構想の構成として、行政区ごとの特徴を活かし、関係者で共有するまちの将来像を定める必要がある。

都市計画の方針を土地利用特性に応じたゾーンごとに効率的・効果的に作成することが望ましい。

「区別計画」と「地域別方針」で構成することが考えられるといった答申をいただき、それを基に検討を進めてきました。

次に、「2 地域別構想の策定の方向性」について説明します。

お示しの図は、全市プラン、整開保等の上位計画と、今回策定を進めていく地域別構想との関係を示しています。

地域別方針は、全市プランと整開保等の内容を踏まえながら、即地的な土地利用の方向性や、より具体的な手法・制度等、整開保等に基づくゾーンごとの都市計画の方針、まちづくりの先行事例の共有と地域まちづくりの促進について示すことを想定しています。

区別計画は、全市プランの内容を踏まえながら、概況や取組、まちづくりの方向性や、将来像・目標、区民と協働でまちづくりを進めるツールについて示すことを想定しています。

こちらは全市プランと地域別方針、区別計画の構成イメージを示しています。

地域別方針では、「地域別方針に求められる役割と構成」、「都市づくりの現況・課題」、「各方針」、「まちづくりの実現に向けて」の項目で構成することを想定しています。

区別計画では、「区の概況」、「区の特徴を活かしたまちづくり」の項目で構成することを想定しています。

次に、全市プランと地域別方針の関係性を説明します。

全市プランの「都市づくりのテーマと方針」と関連して、地域別方針の各方針を定めます。

なお、「土地利用の方針」、「都市交通の方針」は、「5つのテーマ」を踏まえて定めます。

次に、「3 各方針の策定の考え方」について説明します。

最初に土地利用の方針について説明します。

土地利用の方針では、まず概況や基本的な考え方を示した上で、「低層住宅を中心とする地域」など、用途地域に沿った基本的な方針を示します。

また、方針図は、現行の区プランの精度を維持したうえで、全市域を4つ程度に分割して策定することを想定しています。

加えて、都心・郊外拠点、沿線のまちづくりなど、区界にとらわれない区域についても方針の策定を予定しています。

スライドの左側には、土地利用の方針の記載内容として目次のイメージを示し、右側には方針図を4分割したイメージを示しています。土地利用の方針のうち、都心・郊外拠点の方針については、都心・郊外拠点である「横浜都心」「新横浜都心」「上瀬谷」などについては、各エリアのまちづくり方針等との整合を図りながら策定することを想定しています。

また、土地利用の方針のうち、沿線のまちづくりについては、沿線のまちづくりの先行事例の共有と、地域まちづくりの促進を促します。

次にそのほかの各方針について説明します。

都市交通の方針は、主に「公共交通網の整備」、「道路ネットワークの整備」に関する方針のほか、「地域公共交通の改善」などを想定しています。

経済・暮らし・にぎわいの方針は、経済の方針として、主に「機能集積の促進」、「産業・工業集積地の活性化」などを想定。

暮らしの方針として、主に多様な世代にとって住みやすい「住宅市街地の活性化」などを想定。

にぎわいの方針として、主に「歴史・文化的資源の活用」、「観光資源の活用」のほか、「水辺空間を生かした魅力向上」などを想定しています。

環境の方針は、主に「水・緑」、「公園」、「農地」に関する方針については、流域のまちづくりや緑の10大拠点などに配慮するほか、「脱炭素」については重点的に示すことを想定しています。

安全・安心の方針は、主に「地震津波対策」、「地震火災対策」、「風水害対策」、「災害に強い体制づくり」などを想定しています。

また、方針図は、地震津波・風水害の2種類を想定しています。

各方針は、関連する計画との整合性を図り、方針図については、各方針の内容に応じて策定し、区界にとらわれない方針の区域項目についても今後検討していきます。

次に、「4 区別計画の策定の考え方」について説明します。

区別計画の構成案は、1つ目に、区の概況として、現況、特徴、魅力、課題などを示します。

2つ目に、区の特徴を活かしたまちづくりとして、まちづくりの基本方針、区の特徴を活かした地域と連携した取組、地域別方針のうち、特に重点的に実施する取組等を示します。

また、区別計画についても、全市プランの5つのテーマの視点も踏まえたうえで検討します。

以上が、答申を受けてから各区の職員とともに検討を進めてきた内容となります。

最後に、「5 今後のスケジュール案」について説明します。

全市プラン改定後、令和10年度の策定を目標に進めます。

令和7年度に地域別方針骨子の作成、令和8年度に地域別方針素案（案）・区別計画素案（案）の作成、令和9年度に素案策定と公表、令和10年度には都市計画審議会、地域別構想の策定を予定していますが、スケジュールについても各区の実情も踏まえたうえで、引き続き区の職員とともに検討していきます。

以上で、横浜市都市計画マスタープラン（地域別構想）の検討状況についての報告を終わります。

●森地会長

ただいまの報告について意見、質問ありましたら挙手をお願いします。

●岡田委員

地域別構想の交通網についてです。今度みなとみらいで自動運転の実証実験をします。地域での住人とする、これから先、横浜市として、この自動運転が非常にネックになってきて、バスに乗るのにもバス停まで行くのが困難だったり、駅の整備をしていただいても、駅まで行く、それから駅から降りて病院まで行く、そういうところをどういう形で結びつけるかというのが、自動運転の場合は、家の中から、もしかすると病院の入口で、そこからは自動的に車が駐車場に入れてくれて、昔のエスパーのようになることが、やはり横浜市としても構想論として非常に重要かと思っていますが、マスタープランの中において自動運転がどういう形で横浜市が運用していったら、それが生活にどう反映されてくるのかも必要だと思っているので、是非お考えいただきたいと思います。

●都市整備局企画課

自動運転に関しては、実証実験が始まる地域もあります。

そういったものも見越した中で、今は整備された道路中心だとは思いますが、そういう技術の進歩はしっかり取り入れていく必要があるというのが、全市プランにも記載していますし、まずは駅まで、バス停までも含め、これは自動運転に至る前から地域交通の充実という面では横浜市も強化して取り組むところですので、そういった地域交通の充実を進めながら取り入れられる技術を今後取り入れていくという方向性に

なるかと思います。

●森地会長

ここで議論することかどうかわかりません。

自動運転に関して、毎日のように新聞とかで報道されますが、今の自動運転は、ほとんど社会実装不可能だというのが私の考えです。べらぼうに高いので、ほとんど社会実験のための社会実験になっています。もちろん横浜とか東京のように財政負担を相当する覚悟ならできます。しかしながら、地方部、あるいは非常にローカルなところでやろうとすると、今の段階ではコスト的に無理なので、これをどう考えるかです。長くなって恐縮ですが、私は今、沖縄の多良間というところで、30年ぐらいでは必ずできますという格好で既にバスが入ってスタートしています。

今の国の方針を全く破った格好で、どういうことを考えているかということ、車が来ると、人々は必ず立ち止まる。しかしながら、人を見たら速度を下げる。

でも全部立ち止まるわけではありませんから、あるいは犬とか動物もいますので、動いているものがあつたらもっと速度を下げて、ぶつかっても怪我をしないような格好にする。それから公共交通だからと言って、いつもちゃんとやるということは最初から諦める。もちろん、今の国のような管理者を置かない、5分以上止まっていたら村役場の人が迎えに行き対応する。それからぶつかったときは、路面電車と同じで、ぶつかった方が悪いということを認識してもらう。つまりそれぐらい気をつけてもらう。ただし、怪我した人のケアは必要ですから、これは保険で対応する。他にもあるのですが、家の前で白線が汚れていたら自分で掃いてくださいなど、そういうことを村長さんや県の方と議論して、やってみようと、すぐ対応できませんから運転手さんがいる間はそうやっていって、どういう問題があるかを認識しながら、何年かのうちにみんなが慣れたら、本当に安くなりますということをやっています。

これは、なかなか大都市では無理だし、いろんなところから来るところでは無理なので、離島でほとんど外から入ってこないところで、来る人には、こういうルールですということを、船の中や飛行機の中で認識してもらう、こういうやり方を今トライしています。国の方でも賛成していただいて、例外的に今、トライをしています。

今の社会実験をやっているところは3週間とか1か月とかで数千万のお金を使っている状況です。

もちろん安全性のレベルを少し下げると、スマホだけでもできることもありますので、この辺をどうするかは大きな課題です。

横浜市だけではなくて、全国的に大変な課題ですので、是非よく状況を見ていただいて、考えていただければと思います。

ちなみに私、各自動車メーカーの幹部、技術開発している人と経営の中心にいる人、二人ずつに面談をして、こういうことを考えなくていいのかと聞くと、皆さん賛成だと。しかしながら、自分たちは参画できない。なぜなら、ちょっとでも事故があると、評判が悪くなるということです。長々話して恐縮ですがそういう状況です。

その他いかがでしょうか。

●大桑委員

今の説明の方向で進めていただければと思います。今後の進め方でそういう考えがあるのかということですが、スライド11あたり、低層住宅を中心とする地域の地区計画や建築協定の件で、私も栄区出身で栄区に住んでいて、親の世代が良い住宅をつくるということで地区計画をやったのはいいのですが、高齢化が進んできて、若い方が駅前の住宅が良いということでミスマッチも発生して、そうすると交通利便の悪い郊外部の住宅がどうしても地区計画や建築協定で売れない、不動産として動かない状況になってきていると思います。もちろんこれは各区や低層住宅を中心とする地域などで解決していかなければいけないことだと思うのですが、横浜市としてどうしていくのか、もちろん地域の方が決めたことなので地域の方がもう1回アンケートを取ったりなどしないといけないのはわかるのですが、その辺の緩和などをしていかない

と、そのまま厳しい状況になっていく住宅が増えていくのが目に見えているので、そこを課題として、もちろん検討されていると思うのですが、その辺ももう少しわかるように、住んでいる方がいて、本当に難しいことなので、言えないこともたくさんあると思うのですが、その状況、認識、お考えを、少し教えていただければと思います。

●森地会長

事務局お願いします

●都市整備局地域まちづくり課

先ほどの農地の関係もそうですが、地区計画制度もだいぶ時間が経って、定めたとこも 30 年以上経っていますし、建築協定も、都市計画ではありませんが、時間が経っています。作った時はよかったけれども今は合わなくなっているところは、都市計画マスタープランの検討に限らず、いろいろと直接意見をいただいています。

地域には守りたいという方も、変えたいという方も、いろいろな意見がありますので、今回の地域別構想の改定の機会も捉えながら、横浜市として制度をどうしていくのかをしっかりと考え方も示しながら意見交換させていただき、できることから取り組んでいきたいと思っています。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

住民の方と議論するということですが、マスタープランのときに議論したように、区の計画が、ほとんど似たような話を書いてあって、本当に計画になっているのか、区ごとにもっと特色を出して自分の区がこうだという格好にしたいというのが出発点だったと思います。

問題は、今のページ（11 ページ）の青くなっているところ、つまり臨海工業地帯に就業地があった時は、郊外からも通えるところで、住まいがあったので、ここをどうするかという話は住民よりも、ほとんど大企業でした。ロットがものすごく大きいところですから、これをどうするか、マスタープランで議論したように、マンションを建てれば必ず儲かるが、そういうことをしていいのかという話で、むしろ就業地になるようなことをやって、その誘導政策としていろんな都市計画を使っていくことになっていたはずです。

従って、こういう区域割りで行っていくことはもう前に決めたのですが、この青いところをどうするかという話はまた別途特に議論していく。これは区ではなかなかできないことですから、是非よろしくお願いします。

高見沢先生何か、是非。

●高見沢委員

先ほどの鈴木委員のお話にも通じると思うのですが、今の案件に限って言えば地域別構想は一応法律で決まってはいるのですが、全市プランを作りましたと、区ごとに地道にやってきますというその間の部分です。

それをあまり地域にこだわりすぎると、四つの塊にするなど、例えば臨海部の土地利用と横浜全体のプランとの関係があります。農業で言えば、その農地の保全は、区が違えば保全策が違うわけではなく、オール横浜の農地をどうするか、農業政策自体は別のセクションでしょうけれども、それを受ける土地利用としてはやはりもう少し塊となって、どうすべきかを重点的にやって欲しいと思っています。

そういう意味で、先ほど区の職員と議論しているという話がありましたが、できれば全庁を所管するストラテジックな戦略的な横浜の政策を考えると一緒になって、もちろん区と一緒に考えて切磋琢磨しながら出来上がったものが、地域別構想という名前も別にこだわらなくていいと思うのですが、全市プランと区プランがあって、その間を戦略的に良くするための作戦という方向で考えて欲しいと思っています。

●森地会長

ありがとうございます。
よろしくお願いします。
その他、いかがでしょうか。

●事務局

リモートで齊藤委員が挙手しています。

●森地会長

齊藤委員どうぞ。

●齊藤委員

私はこの区別そして地域別という、区を乗り越えた単位でしっかり戦略を持って進めていくのは大変重要だと思いますので、是非引き続き進めていただきたいと思います。

前の議題の時に私が確認すべきだったのかもしれませんが、今こういう都市計画、大きなマスタープランの議論をしている中で、改めて横浜市に確認をしたいと思ったことがあります。

今高見沢先生から戦略的ということがありました。

いろんな計画を作っても、先ほどから議論しているのは実践をしていくそのツールとしてどういうものを使っていくかということで、例えば先ほどの24ページの「みんなが活躍できる場と機会の創出」の一番下に、「エリアマネジメントの推進」という言葉があり、確認ですが、やはり横浜市としてはこういったものを実現する意味では、住宅地系においてもしっかりエリアマネジメントを進めていく、これが皆さんにとって住みよい街を自ら作り上げていく一つのツールと考えて、こういったものの実践をしっかり応援していくというスタンスであるとの理解でよろしいか、この大きなマスタープランの議論の中で、もしよろしければ教えていただきたいと思いますと思って発言しました。

●都市整備局地域まちづくり課

エリアマネジメント、非常に大事な考え方と思っています。全ての地域で、市と地域等と一緒にやっているわけではなく、地域独自でエリアマネジメントに取り組んでいる地域も多数、横浜市の中にはありますが、まずは街を新しくつくる時には、新しく入って来られる住民の方との関係をどう作っていくかということを事業者とともに考え、地域が街をつくるだけではなく、持続的なものとして運営されるようにという視点でエリアマネジメント計画を作る取組も進めています。全てがうまくいっているとは申せないところもありますが、地域をしっかりと使いこなしていくという視点でこれからの都市づくりを進めていくべきだという姿勢で取り組んでいるところです。

●齊藤委員

エリアマネジメントという考え方、全国的に広がっているわけですが、どちらかというと業務地域には全国的に見ると定着して、住宅地系ではまだまだだと思う中で、横浜市が独自の制度を作ったり、積極的に展開されて多様な形でエリアマネジメントが広がっているというのは、大変素晴らしいことと思っていますので、議題にもありましたように、これから大規模な住宅地の再生、団地の再生にも是非エリアマネジメントの導入をしっかりと、横浜らしい都市計画の実現をしていただきたいと思いますって発言しました。

●森地会長

エリアマネジメント、確かに大丸有、大手町、丸の内、それから有楽町では、今の問題は、その時作ったマネジメントができなくなっている。最初に整備するときは皆さんお金を出したが、課題がある。渋谷の場合は、いろんな収入源を見ている。したがって、住宅地の場合、どうやってバックアップをどうするか。

●齊藤委員

住宅地の資金の問題は非常に大きいと思いますので、なかなか導入ができない難しい中でもすごく横浜市の中で多様な創意工夫されている事例が出てきたので、是非、

指導していただいたように応援していくようなものができたらと思いました。

●森地会長

それでは池邊委員、お願いします。

●池邊委員

先ほどの緑に関する意見にも関係するのですが、私は今、横浜市の緑の市民税の委員長をしています。

皆さん御存知のように、この市民税は、横浜の緑被率がどんどん減ってきて、樹林地や農地が減ってきて、このままでは危機的な状況になることに基づいて策定されたものです。現在では緑をつくる部会でもできまして、樹林地や農地だけではなく街路樹や公園、あるいは一部の土地を市で購入して新しい公園にするような動きもつながっています。そういった意味で、今日この都市づくりのテーマを見てみると、これからも、横浜市は人口が増えていくとは思いますが、都市化は進んでいくと思うのですが、きちっとした形で皆様の税の運用も含めて、緑を守っていくということを、都市づくりの大きな命題としていきたいと思っていますので、その件だけはきっちりとお話しておきたいと思ひまして一言申し上げました。

●森地会長

ありがとうございます。

事務局から何か発言ありますか。

よろしいですか。

その他いかがでしょう。

●岡田委員

横浜市は8年連続で住みたい街1位で、大宮が2位で2年ということで、ちょうど発表になる前に大宮に泊まっていたのですが、池邊委員からも、人口が減るのではなく増えるという話がありましたから、ぜひ地区プランも含めて、日本一住みたい市の人口が減ってしまうと、日本全国の人たちの勇気がなくなってしまうので、人口が増えることを目指しながら、そこに住みたい、そして長く住みたいということをお願い申し上げます。

我々も頑張ります。

●森地会長

ありがとうございます。

その他よろしいでしょうか。

●事務局

リモートは特にありません。

●森地会長

それでは、意見・質問出尽くしたようですので、報告事項1を終わります。

本日の案件は以上です。

事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

次の開催は、令和7年8月29日金曜日午後1時開始を予定しています。

例年6月にも開催していますが、現在、案件がありませんので8月に開催をさせていただきます。

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、よろしくお願い申し上げます。

事務局からの連絡事項は以上です。

●森地会長

以上を持ちまして、第174回横浜市都市計画審議会を閉会します。

本日は、長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。

了