

第143回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成28年11月21日（月）午後2時00分～午後3時40分

- 2 開催場所 ラジオ日本クリエイト AB会議室

- 3 議 案 2 ページ

- 4 資 料 ・都市計画案件の計画書、計画図、参考資料

- 5 出席委員及び
欠席委員 3 ページ

- 6 出席した関係
職員の職氏名 4 ページ

- 7 議事の内容 5 ページ

- 8 開催形態 全部公開

第143回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成28年11月21日(月)午後 2 時開始
場 所 ラジオ日本クリエイト AB 会議室

■ 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	1152	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>【3・1・3号東京大師横浜線】(1152) 【1・4・6号高速横浜環状北線】(1153)</p> <p>3・1・3号東京大師横浜線及び1・4・6号高速横浜環状北線の相互の設計を見直した結果、高速横浜環状北線の生麦ジャンクション連結路の短縮が可能となり、東京大師横浜線の線形改善による安全性、走行性の向上が図られるため、3・1・3号東京大師横浜線及び1・4・6号高速横浜環状北線の区域を変更します。</p>
	1153	横浜国際港都建設計画 道路の変更	
No. 2	1154	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【奈良町宮ノ谷特別緑地保全地区】(1154) 【恩田東部特別緑地保全地区】(1155) 【恩田町特別緑地保全地区】(1156) 【池辺町滝ヶ谷戸特別緑地保全地区】(1157) 【川井本町特別緑地保全地区】(1158) 【市沢町特別緑地保全地区】(1159)</p> <p>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、既存の区域と近接する緑地を一体として変更します。</p>
	1155	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
	1156	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
	1157	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
	1158	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
No. 3	1159	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>市街化区域内で適正に管理されている農地等を計画的に保全するため、生産緑地地区を変更します。</p>
	1160	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	

- 報告事項
- 1 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について
 - 2 宿泊施設の容積率緩和について

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
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
首都大学東京健康福祉学部准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	池 田 典 義
神奈川県弁護士会	本 間 豊
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
横浜市会議長	梶 村 充
横浜市会副議長	加 藤 広 人
〃 政策・総務・財政委員会委員長	瀬之間 康 浩
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	酒 井 誠
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	藤 崎 浩太郎
〃 こども青少年・教育委員会委員長	今 野 典 人
〃 健康福祉・医療委員会委員長	斉 藤 伸 一
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	山 下 正 人
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	黒 川 勝 長
〃 水道・交通委員会委員長	斎 藤 真 二
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	蕪 木 利 夫
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	村 松 晶 子

欠席委員

駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
武蔵野大学経済学部教授	瀬 古 美 喜
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稲 子
横浜農業協同組合長	黒 沼 利 三
有限会社玉野建築設計	玉 野 直 美
自治会・町内会長	磯 崎 保 和
神奈川県警本部交通部交通規制課長	洪 谷 秀 悦

出席した関係職員の職氏名

道路局建設部橋梁課長	安	達	秀	昭
〃 担当係長	大	平	昭	典
〃 担当	中	嶋	健	一
〃 横浜環状道路調整課担当課長	栗	本	高	史
〃 担当係長	大	山	敦	郎
〃 担当	佐	藤	光	朗
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長	清	水	健	二
〃 担当課長	坂	井	和	洋
〃 担当係長	岩	ヶ	谷	和
〃 担当係長	黒	木	和	弘
〃 課長補佐	綿	貫		理
(みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長)	沼	尻	勇	太
〃 担当	草	野	泰	隆
〃 担当	藤	原	理	恵
〃 担当	安	井	弓	子
〃 担当	大	久	保	大
〃 農政推進課長	清	野	昌	樹
〃 担当係長	宮	口		均
〃 担当	阿	部	あ	か
都市整備局企画部企画課長	堀	田	和	宏
〃 課長補佐(企画部企画課担当係長)	黒	田		崇
〃 担当	中	村	和	也
〃 担当	國	行	玄	土

(事務局)

建築局長	坂	和	伸	賢
企画部長	中	川	理	夫
〃 都市計画課長	嶋	田		稔
〃 地域計画係長	小	林	和	広
〃 都市施設計画係長	川	崎	哲	治
〃 調査係長	曾	我	太	一

議事のでん末

1 開 会

●森地会長

定刻ですので、始めたいと思います。

第143回横浜市都市計画審議会を開会します。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。

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。

2 会議公開の確認

●建築局都市計画課調査係長

本日の審議会の進行等について御説明します。

本審議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、公開とします。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。

3 委員紹介

●建築局都市計画課調査係長

初めに、新たに委員に就任された学識経験者の委員の方を御紹介します。

法律の分野の委員を務めていただきます、本間豊委員です。

次に、今回から新たに就任された市民委員を御紹介します。

市民委員は平成28年7月1日から7月29日まで一般公募を行い、18名の応募がありました。この中から本審議会委員3名で構成された、横浜市都市計画審議会委員選考小委員会で次の2名の方が選考されました。

それでは御紹介します。

蕪木利夫委員です。

村松晶子委員です。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、定足数について御報告します。本日御出席の委員は25名中17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。

5 配付資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

続いて、本日の資料を確認します。本日の進行を示した次第が1枚、審議案件についての諮問書の写しが1枚、横浜市都市計画審議会委員名簿が1枚、本日の座席表が1枚、特別緑地保全地区の資料の差し替えが1枚、報告事項についての追加資料が2部、都市計画の方針及び線引きの見直しに関する都市計画市素案のパンフレットが1部、そして事前に送付あるいはお渡しした、審議案件等に関する資料をとじた青いファイルが1冊。

なお、参考として都市計画の方針の市素案をとじた黄色いファイルを置いています。

本日の資料は以上です。不足がありましたらお申し出ください。

6 審議会の進行

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の審議案件等について御説明します。本日の審議案件は、審議案件が3件、報告事項が2件です。説明は、画面を使用して行います。また、本日机上に配付した資料を除き、内容は全てお手元の青いファイルに入っています。

次に、審議における発言方法について御説明します。まず、御発言の際は挙手をしていただきます。順番に会長がお名前をお呼びしますので、係の者がお持ちするマイクを使用して御発言ください。御発言終了後は、係の者にマイクをお渡しください。

最後に、議決方法について御説明します。会長が議案について異議の有無をお諮りし、異議がない場合は、会長が議案を了承する旨を宣言します。異議がある場合は、会長は議案に賛成する委員に挙手を求め、挙手者の多少により可否の結果を宣言します。

事務局からの説明は、以上です。

7 議事録署名委員の指名

●森地会長

これより審議に入りますが、その前に、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、橋本委員と池田委員にお願いします。よろしくお願いします。

8 審議

(1) 都市計画案件

ア 議案1152号 横浜国際港都建設計画 道路の変更

イ 議案1153号 横浜国際港都建設計画 道路の変更

●森地会長

審議案件について事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1152号、3・1・3号東京大師横浜線及び議第1153号、1・4・6号高速横浜環

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

まず、今回都市計画変更を行う路線の概要について御説明します。

初めに、東京大師横浜線は、赤色で示す位置にあり、起点は鶴見区寛政町、終点は鶴見区生麦三丁目で、延長は約3,530m、車線の数に4車線、代表幅員は40mの都市計画道路で、昭和21年に都市計画決定しています。

東京大師横浜線の整備状況ですが、鶴見川との交差点にある鶴見大橋の周辺区間を除く大部分が完成しています。鶴見大橋については、老朽化が進行しているため、架け替えに向けた検討を進めています。

続いて、高速横浜環状北線は、赤色で示す位置にあり、起点は都筑区川向町、終点は鶴見区生麦二丁目で、延長は8,230m、代表幅員は20m、車線の数に4車線の都市計画道路で、平成12年に都市計画決定しています。

高速横浜環状北線は、横浜の臨海部と東名高速道路とのアクセス強化や、首都圏全体への連絡強化を図る路線で、全区間において事業を進めており、今年度内の供用を目指しています。

今回の都市計画の変更箇所は、赤い枠で示す範囲です。拡大して御説明します。

まず、東京大師横浜線を赤色で示します。東京大師横浜線の変更箇所は、画面に示す鶴見大橋周辺区間です。

次に高速横浜環状北線を赤色で示します。高速横浜環状北線の変更箇所は、画面に示す生麦ジャンクションの中の、横浜羽田空港線から分岐する連結路の区間になります。

周辺には、都市計画道路として、国道15号線、横浜羽田空港線、高速大黒線があります。

周辺の航空写真です。赤色で示す位置では、高速横浜環状北線の整備が進められています。

鶴見大橋上で東側から撮影したものです。写真左側が東京大師横浜線の鶴見大橋部分、右側の高架道路が横浜羽田空港線です。現在の鶴見大橋は、片側2車線の4車線の道路で、現況交通量は1日当たり約31,000台、計画交通量は1日当たり約32,000台です。

次に、現在の都市計画について赤い枠で示す範囲を拡大して御説明します。

まず、現在の東京大師横浜線の区域を、青い線で示します。

次に、現在の高速横浜環状北線の区域を、青色で示します。

双方の都市計画を重ねると、画面に示すようになります。

青い線が東京大師横浜線、青色が高速横浜環状北線となります。平成12年の高速横浜環状北線の都市計画決定にあわせ、東京大師横浜線の鶴見大橋周辺区間は南側に膨らんだ形状に区域変更しています。

次に、現在の事業計画について御説明します。下段は赤色の両矢印で示す位置の断面イメージ図です。図の右側が横浜羽田空港線、中央が現在の鶴見大橋となります。

現計画では、東京大師横浜線の鶴見大橋周辺区間は、鶴見川内に新設する高速横浜環状北線の生麦ジャンクション連結路の橋脚が干渉するため、現在の鶴見大橋の位置より南側に架け替える計画でした。

続いて、事業計画の変更内容について、御説明します。

まず、矢印の方向から見た断面イメージ図を示します。こちらの図が、高速横浜環状北線の生麦ジャンクション連結路の縦断イメージ図となります。

青い線で示すのが連結路の現計画です。この生麦ジャンクション連結路について、事業実施に伴い詳細な検討を行った結果、橋梁のけた高の縮小を行い、路面の高さを下げることにより、連結路の延長を約60m短縮することが可能となりました。それに伴い、現計画で整備を予定していた鶴見川内の新設橋脚が不要となります。

次に、平面図と断面図で御説明します。

連結路を短縮することにより、連結路の新設橋脚は不要となり、河川環境への負荷軽減が図られます。それに伴い、東京大師横浜線は現在の鶴見大橋とほぼ同じ位置で架け替えることとしました。

最後に都市計画変更の内容について、御説明します。

まず、東京大師横浜線については、線形改善による安全性、走行性の向上が図られるため、画面で青い線で示す変更前の区域を赤色の区域に変更します。今回の区域変更に伴い、全体の延長が約3,530mから約3,520mに変更となりますが、名称などの他の内容について変更はありません。

また、高速横浜環状北線については、生麦ジャンクション連結路の短縮によりスライドに示す区域に変更します。名称などのその他の内容について変更はありません。

変更する都市計画の内容についての説明は以上です。

また、平成28年9月5日から9月20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1152号及び議第1153号の質疑に入ります。一体の都市計画ですので、質疑・採決とも一括で行いたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは質疑に入ります。ただいまの案件について、御意見・御質問がありましたらどうぞ。

●村松委員

よい方向に変わったと思いますが、肝心の安全性の点とか、費用はどのぐらい削減になるのか。そういった点の数字がないと思いましたのでお伺いします。

● 建築局都市計画課長

まず、安全性ですが、今回の変更により、東京大師横浜線の線形が南側に膨らんでいるような形から真っすぐになります。線形の改善がなされるということで、安全性、それから走行性も増すと評価しています。

また、事業費ですが、鶴見大橋の架け替えについては、概算ですが、今回の見直しによって約1億円の増額と聞いています。一方、横浜環状北線については、連結路が短縮しますので、約1億円の減額となると聞いています。

● 森地会長

それでは御意見がないようですので、本案議第1152号、1153号について原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

● 森地会長

原案どおり了承します。

それでは、次の案件の説明をお願いします。

ウ	議案 1154 号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更
エ	議案1155号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更
オ	議案1156号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更
カ	議案1157号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更
キ	議案1158号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更
ク	議案1159号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区の変更

● 建築局都市計画課長

議第1154号から1159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。

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、本年6月に改定を行いました。

これに基づく重点的な取組として「横浜みどりアップ計画」を策定しており、樹林地の保全、活用などを推進しています。また、「横浜市中期4か年計画」においても、「横浜みどりアップ計画」に基づき、まとまりのある樹林地の保全を市民と進めるとしています。

「横浜市水と緑の基本計画」では、緑の10大拠点、市街地をのぞむ丘の軸、海をのぞむ丘の軸など、市内に残るまとまりのある良好な緑地について、特別緑地保全地区を指定するとしています。

また、「横浜みどりアップ計画」では、樹林地の確実な保全の推進などを施策に掲げ、その事業の一つに、特別緑地保全地区を含めた緑地保全制度による指定の拡大・市による買取りを挙げています。

本市の緑地保全制度には、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区として都市計画に定め、永年的に保全する制度と、市民の森など、市と土地所有者とで10年以上の契約を結び、条例に基づき保全する制度があります。これまでに指定した特別緑地保全地区は、全部で138地区、面積は約418.4haとなっています。

それでは、本日御審議いただく案件について御説明します。

青葉区の奈良町宮ノ谷特別緑地保全地区、恩田東部特別緑地保全地区、恩田町特別緑地保全地区、都筑区の池辺町滝ヶ谷戸特別緑地保全地区、旭区の川井本町特別緑地保全地区、市沢町特別緑地保全地区の6件で、全て変更案件です。

初めに青葉区の奈良町宮ノ谷について御説明します。

本地区は青葉区の西部、こどもの国線、こどもの国駅の南東約400mの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。本地区は平成27年度に面積約3.2haを指定しました。今回、隣接及び近接する緑地を追加し、面積は約5.4haになります。区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは追加する区域を西側から見た状況です。

植生は、主にコナラ・クヌギ等の広葉樹林と竹林で覆われ、一部に針葉樹林、混交林、草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、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」においても、緑の拠点に位置しており、横浜市の緑の七大拠点の一つとして、青葉区の北西部を中心にまとまって残っている樹林地については、緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全施策を活用

し、地域の意向を踏まえつつ保全を図るとしてしています。

次に、恩田東部について御説明します。

本地区は、青葉区の南西部、こどもの国線、恩田駅の東約200mの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧いただきます。本地区はこれまでに面積約10.4haを指定しました。今回隣接する緑地を追加し、面積は約12.9haになります。区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。追加する区域を東側から見た状況です。

植生は、主にコナラ・スギ等の混交林で覆われ、一部の針葉樹林、竹林、草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、「水と緑の基本計画」における位置付けは、先ほどの奈良町宮ノ谷と同様です。

「横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン」での位置付けも、奈良町宮ノ谷と同様です。

次に、恩田町について御説明します。

本地区は、青葉区の南西部、こどもの国線、恩田駅の西約600mの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。本地区は平成26年度に面積約4.2haを指定しました。今回隣接する緑地を追加し、面積は約4.4haになります。区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。追加する区域を西側から見た状況です。

植生は、主に竹林で覆われています。

上位計画の位置付けについてですが、「水と緑の基本計画」における位置付けは、先ほどの奈良町宮ノ谷、恩田東部と同様です。

「横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン」での位置付けも同様です。

次に、都筑区の池辺町滝ヶ谷戸について御説明します。

本地区は、都筑区の南西部、市営地下鉄4号線、都筑ふれあいの丘駅の南約1.3kmの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。本地区は平成25年度に面積約3.2haを指定しました。今回、隣接する緑地を追加し、面積は約3.5haになります。区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。追加する区域を北東側から見た状況です。

植生は、主にクヌギ・コナラ等の広葉樹林で覆われ、一部に竹林があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において

緑の10大拠点の都田・鴨居東本郷・菅田羽沢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都筑区プラン」においても、保全が望まれる斜面緑地に位置しており、南部地域のまとまりのある樹林地について、特別緑地保全地区の指定等による良好な樹林地の保全・整備・活用を主な取組に挙げています。

次に、旭区の川井本町について御説明します。

本地区は、旭区の北西部、相鉄本線、三ツ境駅の北約2.6kmの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。本地区は平成27年度に面積約1.6haを指定しました。今回、隣接及び近接する緑地を追加し、面積は約2.3haになります。

区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは追加する区域を東側から見た状況です。

植生は、主にスギ等の針葉樹林及び混交林で覆われ、一部に広葉樹林、竹林、草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において緑の10大拠点の川井・矢指・上瀬谷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旭区プラン」においても、将来にわたり保全していくことが望ましい緑地については、土地所有者の理解のもとに緑地保全地区に指定するとしています。

次に、市沢町について御説明します。

本地区は、旭区の南東部、相鉄本線、上星川駅の南西約1.3kmの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。本地区はこれまでにたちばなの丘公園の北側に面積約3.8haを指定しました。今回、隣接する緑地を追加し、面積は約4.3haになります。区域区分は市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。追加する区域は、小川のある谷戸に位置しています。

植生は、主にウメ・コナラ・クヌギ等の広葉樹林と草地で覆われています。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において市街地をのぞむ丘の軸の川島・仏向の丘に位置しており、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旭区プラン」においても、緑の拠点のたちば

なの丘公園周辺に位置しており、豊富な自然環境の中で散策や畑仕事の体験などを行える施設整備を進めるとともに、付近の樹林をできる限り保全するとしています。

以上、6地区について、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、特別緑地保全地区を変更します。今回の指定により、特別緑地保全地区は約6.5ha増え、全部で138地区、約424.9haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成28年9月5日から同年9月20日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1154号から1159号までの質疑に入ります。本件については全体についての御意見もありますので、質疑は6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・御質問がありますか。

●橋本委員

説明の中で、スライドでいいますと45番と65番に当たるのですが、それぞれの計画の中での位置付けというスライドです。緑の10大拠点の説明についてなのですが、その中で、囲みの中にこの二つだけ、整備する内容が、3行目から、「公園整備」の後ろに「など」という言葉がついていて、他のものについては全て「公園整備」となっているのです。その内容を具体的に説明してください。

●建築局都市計画課長

少しお時間をいただいて、後ほど改めて御回答させていただきたいと思います。

●村松委員

初めてなので質問しますが、この特別緑地保全地区は少しずつ広がっていったらいいように大変いいことだと思います。多分ほとんどが私有地だと思いますが、指定するに当たってどのような手続が必要なのか、今後もどんどん広がっていく可能性があるのか、それとも一遍にはできない事情もあるのか、そういったことを疑問に思いましたので、質問します。

●森地会長

手続とインセンティブですね。

●環境創造局緑地保全推進課長

手続ですが、まず地権者の同意をいただき、その後に土地の境界を確定する測量作業を行います。その際に、特別緑地保全地区というのは最終的に市が買い取ることがある制度なので、土地の形状等をきちんと確定する必要があります。その後、具体的な区域設定をして、都市計画にかけることになっています。なるべく同意をいただいて、まとまった土地になったところから順次指定を進めていますので、今回の特別緑地保全地区についても、まだ周辺に指定されていない部分が残っていますが、それについては引き

続き地権者様に働きかけをして、順次できるところは拡大していくとなっています。

それから今回の都市緑地法による都市計画の制度ですが、それ以外に横浜市の「緑の環境をつくり育てる条例」がありまして、そちらで緑地保存地区や源流の森保存地区という指定を、地権者の方と契約しまして、10年単位で保全のための御協力をいただいた上で、特別保全地区にかけていくということになっています。

次に、インセンティブですが、特別緑地保全地区ですと、固定資産税評価額が最大2分の1になるとか、相続税や贈与税の評価額が8割減と、それから相続税の利子が、これは税務署との協議になりますが、引き下げがあるということ。そういった税金面での優遇措置と、維持管理の面で、横浜みどりアップ計画ということで進めている中で、こういった地区の指定をしているところについては、よく境界部分で樹木が越境してしまったり、草がぼうぼうになって見通しが悪いということがあるのですが、地権者も維持管理までお金が回らないということもありまして、そういった境界部分の樹木の管理について市から助成金が出るという制度もあります。

それから、特別緑地保全地区については、最初に御説明したとおり、どうしても持ち続けられなくなった場合、市での買取りを行って、その後は市が市有緑地として地権者の方に代わって維持管理をしていくという話になります。

●森地会長

そのほかに御意見ありますか。では、お答えください。

●環境創造局緑地保全推進課長

先ほどの「など」は何かということですが、いわゆる農地とか、そういったものが含まれるのではないかと。確認がきちんとできていないのですが、通常ですと、緑地保全制度と公園ということですが、あとは農地が含まれるということです。

●森地会長

正確なお答えはまた後ほどしていただきたいと思います。そのほかありますか。よろしいですか。

ただいまの議第1154号から1159号まで一体の都市計画ではありませんが、まとめて決をとる方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは議第1154号から1159号まで原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

次の説明をお願いします。

ケ 議案1160号 横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更

● 建築局都市計画課長

議第1160号、生産緑地地区の変更について御説明します。

生産緑地地区は、生産緑地法に基づき定める地域地区です。生産緑地法は、生産緑地地区に関する都市計画に関し、必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とする、として昭和49年に制定されました。

生産緑地法は、その後平成3年に改正されています。改正の背景には、大都市地域を中心とした住宅・宅地供給のひっ迫等を鑑みて、市街化区域内農地の積極的活用による住宅・宅地供給の促進、宅地化する農地と保全する農地の明確な区分、区分に応じた適切な都市計画上の措置、農林漁業と調和した良好な都市環境の保全、が必要になったことが挙げられます。

具体的には、市街化区域内の農地を宅地化する農地と保全する農地に区分し、保全する農地については、緑地・オープンスペース等として計画的な保全が図られるように、市街化調整区域への編入又は生産緑地地区の指定を行うこととしたものです。

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

生産緑地地区の指定の条件ですが、生産緑地法第3条において、市街化区域内にある農地等のうち、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な都市環境の確保に相当の効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもので、かつ500㎡以上の規模があり、農林漁業の継続が可能な条件を備えてい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。

横浜市では、平成4年11月に初めて都市計画決定を行いました。当初の指定は1,552か所、面積約275.1haでした。

その後、横浜市では、生産緑地法の指定にあたり、横浜市生産緑地地区指定要領を設け、市街化区域内の緑地機能の補完、又は公共施設用地等の確保の観点から、必要なもの、既に指定された2か所以上の生産緑地地区の一体化、既に指定された生産緑地地区の整形化、又は一団の優良農地の区域の形成が図られるもの、街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの、災害対策の観点から効果が期待できるもの、以上、四つの基準のほか、真にやむを得ない事由により、平成4年中に手続ができなかった場合、平成4年の時点で、生産緑地地区の指定について農地所有者等の意向把握をしていない場合、及び他の制度に基づき指定の要請ができる場合を含めた六つの指定基準を設け、いずれか

の基準に該当するものを新たに生産緑地地区に指定できるとしています。

こちらは生産緑地地区の分布状況です。画面にお示しする図の緑色の部分が生産緑地地区で、平成27年12月時点では、1,725か所、約301.6haとなっており、都市計画道路環状2号線の外側の、いわゆる郊外部に多く分布しています。

緑地に関する横浜市の上位計画である、横浜市水と緑の基本計画においては、農地の保全・活用を図る施策を推進するとしています。

市街地に残る農地については、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティーの形成、災害時の利用などを行うことのできる都市部の貴重なオープンスペースとして生産緑地地区の指定などを進めるとしています。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について御説明します。

変更の内容は、追加・拡大、廃止・縮小、位置、区域及び面積の変更、となります。初めに「追加・拡大」について御説明します。

「追加・拡大」を行う地区は2か所、約0.2haです。

今回は、横浜市生産緑地地区指定要領で定める六つの指定基準のうち、新たに指定することにより、既指定の地区の一体化、整形化又は一団の優良農地の区域の形成が図られるものとして、指定する地区が2か所、約0.2haの拡大となります。地区が2か所ありますので、一例を御説明します。

こちらは、青葉区市ケ尾町の事例です。これまでの生産緑地地区は黄色の線で囲まれた区域で、面積約1,000㎡です。これに隣接する赤い点線で囲まれた区域、面積1,180㎡を新たに指定して、生産緑地地区の一体化を図ります。拡大の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、約2,180㎡に増加します。

次に「廃止・縮小」について御説明します。

「廃止・縮小」を行う地区は48か所、約6.4haです。

「廃止・縮小」の内訳ですが、農林漁業の主たる従事者の死亡等により、買取申出がなされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地地区の一部、又は全部の区域の行為制限の解除がされたことによるものが43か所、約6.3ha、区域の一部、又は全部が公共施設の用に供されたと認められるものが5か所、約0.1ha、合計48か所、約6.4haの減少となります。

まず、①の主たる従事者の死亡等によるものについて御説明します。地区が43か所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは泉区中田東三丁目の事例です。これまでの生産緑地地区は面積約2,990㎡です。主たる従事者の死亡により買取申出がなされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地の行為制限が解除され、廃止するものです。

次に、②の区域の一部、又は全部が公共施設の用に供されたと認められるものについて御説明します。地区が5か所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは瀬谷区阿久和東四丁目の事例です。これまでの生産緑地地区は面積約4,250㎡です。生産緑地地区の一部を車道拡幅及び歩道設置のため、地区北側の車道の拡幅部分と地区西側の歩道を設置する部分のあわせて約180㎡を縮小します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は約4,070㎡となります。

最後に、位置、区域及び面積の変更を必要とするものについて御説明します。

今回は、国土調査等により公図に変更があったものや、隣地との境界が確定したことなどに伴う指定状況の精査により、都市計画図書の是正が必要となったものが三か所ありました。これにより、都市計画図書上の区域、位置の変更は生じますが、生産緑地地区の現状を変更するものではありません。なお、各地区の詳細についてはお手元の資料を御覧ください。

今までに御説明した変更によって、生産緑地地区は1,686か所、面積は約295.4haとなります。変更前と比較しますと、39か所、約6.2haの減少となります。なお、本案件について、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成28年10月5日から10月19日まで行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

御審議のほど、よろしく申し上げます。

●森地会長

ただいまの議第1160号について御意見・御質問がありましたらどうぞ。

●村松委員

この生産緑地は私は大変大事だと思えます。しかし、この1の理由、農林漁業者の主たる従事者の死亡等により減ってしまっている。これだと、なし崩し的にどんどん減ってしまうと思うのです。都市計画の話題であるなら、何かもう少し生産緑地を守るような仕組みがあってもいいのではないかという気がします。ただ、主たる従事者がやれなくなってきたからといってなくなってしまってもいいものかというのは疑問があります。片倉町ですが、大きな生産緑地がいくつかあり、一つは市民農園にしたり、キャベツをたくさんつくっていたり、その脇を子供たちが通学で通るわけです。これはもう計り知れない、子供にいい影響を与えると思うのです。農地があるということは生物多様性などといったことも経験しますし、自分たちの食物がこうなっているとか、東京区部のようなどころでは農地はほとんどないし、これからつくることはできませんが、横浜ならまだ農地のある環境で子供を育てることができるというのは、非常に大事なところだと思います。今回廃止になったところを見に行っただけですが、本当に惜しいと思うのです。ある程度まとまった農地で、そこで何か農業が行われているという状況を何とか残したいなど、これは個人的な気持ちですが、ただ、なし崩し的になくなるのを見ているだけでいいのかなという気持ちは少しあります。意見です。

●環境創造局農政推進課長

生産緑地については、主たる従事者の死亡等でなくなるケースが非常に多いのですが、

横浜市の農政部門として、都市農業の重要な一つの農地として考えており、毎年、新たに指定を受けています。平成27年度に制定されました国の都市農業振興基本法においても、都市の中の農地は宅地化すべきものからあるべきものというように変更がなされており、平成28年5月に基本計画も閣議決定されているようです。横浜市としても積極的に守りたいという視点から国等の動向等を見ながら制度が継続できるように進めていきたいと考えています。また、あわせて国等への要望等も行っています。

●森地会長

国の政策変更待ちという答えですが、国に何を要望しているのですか。

それから15ページのところで、買取り申し出があります。これはほかの、例えば家庭菜園のお話が村松委員からあったのですが、そういう人に借りてもらおうようなあっせんはしないのですか。全て買うか買わないかという。

●環境創造局農政推進課長

農地を借りてもらおうようなあっせんという御質問ですが、生産緑地については、主たる従事者の耕作が要件とされて、買取り申し出ができる制度になっています。例えば通常の場合でほかに貸し付けた場合等になりますと、買取申し出ができないという事態を招くので、積極的には他に貸し付けるようなことはしていません。また、市民農園等への貸付については、農業を体験するタイプの市民農園については、農家経営ということになりますので、それについては横浜市でも制度的に振興策を持っており、その辺も考えあわせて進めていきたいと思っています。

あわせて国への要望についてですが、生産緑地に関しては、固定資産税が農地並みになること、それから相続税納税猶予制度が使えることが大きな税制的なメリットになっていると考えていますので、貸借した生産緑地への相続税納税猶予の適用の拡大等を国へ要望しています。

●森地会長

確か市民農園は毎年借りる人を抽選で選んでいるようなことをしていて、片や企業では結構続けてでき、それから自分で行けないときは別の人が入入れをしてくれるということで、少し高いのですが、私の知り合いは、企業のほうがいいという人が多いのです。基本的に農地等を残してもらうとき、隣の耕作者が代わってくればいいのだけど、市民農園は非常に有効な方法で、もし市民農園の需要がもっとあれば、あるいは企業が行ってくれば、残す道としてはもう少しいかもしれない。ただし、その場合企業なので、先ほどのような優遇措置は差がついているのです。もし農地を残したいとするならば、企業が借りても形態は農地ですから、そこを変更すればいいのではないかと考えているのですが、何かそこに問題があるのですか。単にお役所の机上のルールだけのよさな気もするのです。

●環境創造局農政推進課長

市民農園については、自ら耕作することで相続税納税猶予が使えるということで、体験型の市民農園は使えるということです。現在、市民農園で体験型、貸付型を問わず、農地の所有者の方が開設する場合に、運営・整備等を支援する会社については、何社か横浜市のほうで農園のコーディネーターという制度を設けていまして、研修等を行い、登録をして、ホームページで公開しながら、所有者の方の開設支援を行っています。

●森地会長

言いたいのは、農地を残したいという目的と、もともと農地をなるべく宅地にしたかった時代の法律をだんだん変えてきた。今の時代は市民も農地を残してほしいと望んでいるわけで、企業であれ誰であれ、農地として残すことが目的だとすれば、それに合うように制度を変えればいいと思うので、よく国とも御協議いただければと思います。

●環境創造局農政推進課長

分かりました。今後引き続き検討していきます。

●森地会長

要するに、最後の22ページにあったように、制度を発足してからのところまでもう戻ってしまう、そんなところまで来ているのです。なのに何も、国の何とか待ちというのは、横浜市としては物足りないなという気がしますので、よろしくお願いします。

●山下委員

今の議論に関連することなのですが、関連の常任委員会なので一言話しをさせてもらいたい。この生産緑地というのは、農地を守っていく最大のネックは恐らく相続税だと思っています。これは相続が発生したら持ち切れなくなっているもので、現状の農家は売らざるを得ないというのが大きな原因だと思うのです。その辺は、農協への要望で、多分国も出ていますが、そういうのも横浜市と連携をしていただきたいと思います。

もう一点、これは上位計画の位置付けが、本当は魅力的な住環境の創出や地域のコミュニティの形成とあるのですが、環境創造局としてこれを指定する際に近隣とのトラブル、特に今、村松委員がおっしゃられたように、我々の農地があったり、横にいい環境だなどと思うところはたくさんあるのですが、現実問題、隣に住んでいる人は洗濯物が汚れるとか、迷惑だから勘弁してくれとか、苦情が非常に農家に入るので、それに閉口されるとか、特に有機農法をしている農家は、苦情が入ってもうできないという声も出ています。その辺の調整は行政が、指定するときもそうですが、指定してからもそうですが、やるべき非常に重要なテーマではないかと思うので、その辺の見解を聞きたいと思います。

●環境創造局農政推進課長

生産緑地の周辺の住民の方を問わず、行政には、臭い、農薬、騒音等の苦情が来ることがよくあります。それに対しては、農政事務所で職員がお話をお聞きしながら、仲介

とか仲裁などを行い、なるべく農業者が円滑に生産緑地農業を続けられるように進めています。

●池邊委員

先ほどの森地先生のおっしゃられたことにも関連するのですが、都市農地法が制定されて、それなのにもう少しすると生産緑地を指定したときよりも下がってしまうというのは、非常にゆゆしい問題だと思いますし、先ほど都市緑地法で指定したのが6.5haで、これは同じ規模のものが農地で片方で減っているのでは、全体としては減っているということになってきてしまいますので、みどりアップ計画の担当も含めてもう少し見直しをしていただきたいと思います。

もう一つは、先ほど市民農園の話で、毎年ということがありましたけど、他の地方自治体では、団体とか学校とか、そういうものであれば少し長期の貸付も認めるような動きも既にありますので、もう少しこれからのエディブルガーデンとか、海外でもどちらかという都市農地が保全される傾向にありますので、是非とも保全に努めていただければと思います。要望です。

●藤崎委員

一点だけなのですが、一応スライドの22で曲線は書かれているのですが、このままいくと、何年後にどのぐらいになるかというようなある程度見込みを立ててやっているのか、そういうふうにはやっていかないといけない状況ではないかと思うのですが、今後の見込みについて伺います。

●建築局都市計画課長

確かに毎年減り続けているというグラフを先ほど御紹介しました。過去5年間の平均の追加・拡大面積は0.3haで、廃止・縮小が約7haと、プラスマイナスで約6.7haがこの5年間、毎年減少しています。単純計算しますと、仮に、こういうトレンドで今後もいくということになれば、平成31年頃には当初の平成4年の指定面積275.1haに近づいていくかと思います。

先ほど池邊委員からの御指摘もありましたが、今後どうしていくかということで、実は生産緑地については、指定後30年経たもの、それから本日御案内したように、主たる従事者の死亡等による耕作となった場合は指定が解除になるということで考えていますが、非常に生産緑地が持っている農地・緑地としての機能を大事と考えています。本市としては、今後どう対応していくかと。税制面の優遇、それから長く農地を維持しやすいということで生産緑地地区を指定していますが、今後維持できなくなった場合、例えばですが、御指摘で出ましたみどりアップ計画の事業の一つに農地の買取りや借地といったこともあります。

また、事例はまだ少ないのですが、農園付公園ということで整備した事例もあります。ちなみにこの農園付公園は2,000㎡以上という規模ですが、本市の生産緑地地区の面積

で約5割が2,000㎡以上ということです。例えばのイメージでお話ししました。具体的には今後、環境創造局ともしっかりと議論して連携して、今後の対策を考えていきたいと思っています。

以上です。

●森地会長

そのほか、御意見ありますか。それでは御意見は出尽くしたようですので、議第1160号について原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

本日の審議案件は以上となりますが、報告事項が2件ありますので、引き続き御説明をお願いします。

9 報告事項

(1) 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について

●建築局都市計画課長

報告事項1、整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について御報告します。

初めに、これまでの検討経緯について御説明します。平成26年11月に本審議会からいただいた答申を踏まえて、整開保等・線引き見直しの基本的考え方の案を作成しました。この案について、市民意見募集を行った上で、平成27年3月に整開保等・線引き見直しの基本的考え方を策定し、この基本的考え方を踏まえて、見直しの素案の案を作成し、平成27年11月に説明会を行うとともに市民意見募集を行いました。このたびいただいた御意見等を参考に見直しの素案を作成し、説明会を行いましたので、御報告します。

整開保等とは、画面にお示しする、整開保を含む四つの方針のことを指します。この四つの方針のポイントについて御説明します。なお、整開保等の基本的な構成は見直し素案の案から変更していませんが、改めて今回御説明します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の市素案ですが、御覧のような構成になっています。ポイントとしては、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において、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。

また、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地区計画によるまちづくり等とあわせて随時市街化区域へ編入するとしています。

都市再開発の方針の市素案ですが、御覧のような構成となっています。ポイントとし

ては、3 規制誘導地区において、1号市街地のうち、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指定するとし、地区の種類及び位置は図にお示すとおりです。

住宅市街地の開発整備の市素案ですが、御覧のような構成となっています。ポイントとしては、2 重点地区の整備又は開発の計画のおおむねにおいて、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について指定するとし、地区の位置は図にお示すとおりです。

防災街区整備方針の市素案ですが、御覧のような構成となっています。ポイントとしては、2 防災再開発促進地区において、延焼の危険性が高い地域について指定し、延焼の拡大防止と避難地・避難路等の確保を図るとし、地区の位置は、図にお示すとおりです。

次に、線引きの見直しについてですが、今回の見直しに当たっては、平成27年3月に策定した線引き見直しに関する基本的基準に基づき、具体的な案を作成いたしました。画面にお示ししている順番に御説明します。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入についてですが、横浜型のコンパクトな市街化形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、次のような区域を市街化区域へ編入します。ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域、イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域、ウ 市街化区域への編入が考えられる区域としています。

ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域についてですが、既に市街地を形成している地域における市街化区域への編入については、最新の国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、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、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されている区域等については、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行います。この基準に該当するものとして、合計面積約489ha、132地区があります。

次に、イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域ですが、線引き見直しの基本的基準では、都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市を持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域については、事業の実施に伴い、地区計画の決定等とあわせて随時市街化区域へ編入することが望ましい、としています。この基準に該当するものとして、青葉区恩田駅南地区、都筑区川和町駅周辺西地区、都筑区川向町南耕地地区、中区南本牧ふ頭地区の4地区があります。

続いて、ウ 市街化区域への編入が考えられる区域についてですが、線引き見直しの基本的基準では、地域の合意形成や事業実施の見通しなど、地元のまちづくりの機運を勘案し、機動的な対応による市街化区域への編入などが考えられるとしています。この

基準に該当するものとして、栄区栄上郷町猿田地区があります。今回の線引きの見直し素案では、市街化調整区域から市街化区域へ編入する面積の合計は、約624ha、地区数は197地区としています。

次に、市街化区域から市街化調整区域への編入についてですが、市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、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。今回の見直しにおいて一か所が該当しています。

最後に事務的変更ですが、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、今回の見直しにより14か所について市街化区域への編入を行います。また、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、今回の見直しにより45か所について市街化区域への編入を行います。

なお、平成27年11月に公表した市素案の案から市素案への主な修正点としては、いただいた御意見等を参考に土地利用の状況等を精査し、当初、市街化区域へ編入する区域に含んでいましたが、敷地の一部などを樹林地・農地と判断し、区域の一部を市街化調整区域のままとしたものが6地区、約5ha。当初、市街化調整区域のままとするとしていましたが、敷地の一部などを都市的土地利用と判断し、市街化区域へ編入することとしたものが17地区、約5.5ha。まちづくりの検討が開始されたため、今回見直しを留保したのものとして1地区、約13haについて修正を行いました。

今回の線引き見直しにより、見直し素案では、市域全体の市街化区域の面積は約33,743ha、市街化調整区域の面積は約9,909haとしています。なお、市街化区域と市街化調整区域の面積の合計値については、南本牧ふ頭地区における埋立事業により面積が増えるため、約43,653haとしています。

今回の見直し素案に関する説明会の開催状況ですが、整開保等及び線引き全市見直しについて、平成28年10月24日から同年11月4日にかけて計10回開催しました。

また、線引き見直しに関連する個別案件について、平成28年11月6日から9日にかけて計5回開催しました。なお、今回の説明会の傍聴者の合計は1,319人になります。

最後に、今後の都市計画手続について御説明します。

現在、明日の平成28年11月22日まで都市計画市素案の縦覧及び公述申し出の受付を行っています。この期間中に公述申し出があった場合、同年12月16日に都市計画公聴会を開催します。その後、都市計画案を作成し、都市計画法第17条に基づく縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。そして本市議会の議を経まして、都市計画変更の告示となります。

なお、都市計画変更については、平成29年度末を想定しています。

以上が、整開保等及び線引き全市見直しに関する御報告です。

●森地会長

ただいまの報告1について御質問等ありますか。

●山下委員

一点だけ質問したいのですが、線引きに関して今回説明会をいろいろとされたと聞いています。その中で現状の通常線引きの線の入れ方なのですが、筆ごとに境目で入れていると思うのですが、ある場所によっては現状と筆とのギャップがあるために、市街化調整区域のずれるといいますか、使えないというか、宅地にできないところまでを外されてしまうという形で、余分な都市計画税が発生するという苦情も耳にしているのです。これは現状にあった線の引き方に、筆ではなくて、そういった場合は今後変えることができるという理解でよろしいのですか。

●都市計画課地域計画係長

現在いろいろと御意見をいただいております。今後、公聴会でいただいた御意見をまとめて都市計画案を作成します。その際にも、区域の関係、公図の関係、原則としては道路等の地形地物、それに換えがたい場合には公図等で線を引いています。場合によっては現地杭界に置き換えられるかどうかというところを精査していくという状況です。現在はいただいた御意見が、多くありますので、整理している状況です。

以上です。

●村松委員

この線引き見直しについての資料を送っていただきましたけれども、変更箇所一覧で番号がついているのですが、一けた台は都筑区、青葉区、中区のここに出ていたものだと分かりまして、それから100番台はまた線引きの見直しということで分かるのですが、400番台はどういうものになっているのですか。

●都市計画課地域計画係長

事前に素案という形でお送りしています。本日お手元に御用意していませんが、御説明しますと、一けた番台が計画開発で、100番台、200番台が既成市街地として編入を予定している場所です。300番台が逆線引きで、400番台、500番台が事務的な変更という分けになっていますので、また後ほど御不明な点がありましたら御説明します。

●村松委員

市街化調整区域は家が建てられないはずと思っていたのですが、私も今回線引きが変わるところあたりを見に行ったのですが、すっかり家が建っているのです。どうしてこんなことになってしまっているのか、その辺がとても不思議だったのです。しかも無秩序に、道路も狭いままになって、それでもどうもその土地所有者の家とはとても思えないので、どうして建ってしまっているのかなということをお伺いしたいです。

●建築局都市計画課長

どうして市街化調整区域にたくさん建物が建っているかということですが、市街化調

整区域は確かに市街化を抑制する区域ではありますが、例えば今の都市計画法が施行される前から宅地の状態であったところや、農業・漁業関係の方の住宅、それからその方の分家のような宅地、あと福祉関係の施設といった、これは今でも一定の基準のもとに許可される建物があります。そのようなことで、今回の線引きの見直しの市街化調整区域からの市街化区域への編入に当たっては、先ほどスライドで御説明しました基準のところも、市街化区域と同様の開発の水準が見られる区域というのが、面積でも8割ほどの面積という実態があります。もともと当初の昭和45年の線引きの際に横浜市への流入人口は非常に膨大な状況でもありまして、その時点でかなり厳しく線引きを行った結果、そういう土地利用がされているところも市街化調整区域に相当の規模で残っているということもあります。

以上です。

●黒川委員

この整開保というのは、今まで神奈川県が持っていた権限が横浜市に移譲されてきたということで、7回目ということになるわけですが、せっかく権限が移譲されて、横浜市として独自の政策ができるのか、横浜市として今までとは違った方法ができるということにもつながってくると思うのです。今までの6回までと今後以降、例えばもう少し計画を変える見直しの頻度を早めるとか、あるいはもう少し柔軟な形で何かを行っていくとか、権限が移譲されて横浜市が独自に行えることになって、こういうところがこれからもっと早く進んでいくのではないかとか、そういう点があったら少し教えてほしい。

●建築局都市計画課長

権限を移譲されたということで、横浜市ならではの取組とかと、時期的な御質問もあったかと思えます。まず、これまで神奈川県が権限を持ってきて進めてきた線引きはおおむね6～7年ごとですが、では次回何年後かというのは、まだ何年後と正確に決めているわけではありません。ただ、横浜市の独自の視点で地域のいろいろな課題をまさに県から移譲されたならではのきめ細かな対応は可能だということ考えています。

今スライドにお示ししている下の表のところですが、「また」以下の部分ですが、今回、地下鉄の川和町駅周辺、それから港北インターチェンジ周辺の川向町といったところを地区計画や土地区画整理事業にあわせて編入を行う予定としています。今回、米軍施設跡地については入っていませんが、今後こういったところも、特に横浜市の権限移譲により戦略的・計画的に土地利用を進めたほうがいいと、都市の活性化につながるということから、今のこの「また」以下の部分が特にポイントと考えています。

●黒川委員

定期的に見直しをしていく部分と、こういった随時変更していく部分と両論併記みたいな形になっていると、言った者得みたいなことにもなりかねないのかなと思うのですが、ある程度は何年に1回ぐらいの頻度でやるとか、こういうところは随時変更・見直

しを図るけれども、こういうところは定期的な見直しをしていく部分に含めておくとか、ルールをつくっておかないと、権限が委譲された結果、なし崩しのようになってしまっは困ると思いますので、少しそのあたりの見解を聞かせてほしい。

●建築局都市計画課長

今回線引き見直し等の基本となる都市計画の基礎調査というものが都市計画法等で定められています。これは5年をベースに調査するというので、土地の現況等については、これは引き続き調査を進めているわけですが、そういった期間を目安に考えますと、イメージとしてはこれまでの6～7年とかという期間は一つの目安になるのだろうと思っています。

●村松委員

説明会についてですが、この線引きの見直しは非常に大事なことだと思うので、地域の皆さんへの周知はどうだったのか。この一けた台の5か所は説明会ということで、そのほかにも今日配付のパンフレットでは何か所かで説明会があったようですが、私もパンフレットを見落としていました。多分、区役所に行かないとなかったのかなと思います。前、地下鉄の駅をつくる説明会は新聞折り込みでチラシがみんな入りましたので、それは私も行きましたけれども、今回は近隣の方にどういう周知の仕方をされていたのか。これは周知をもっとしたほうがいいのではないかとということでお伺いします。

●建築局都市計画課長

今、線引き見直しの周知の件で御質問をいただきました。まず今回の説明会の開催等については、平成28年9月に記者発表、同年10月から全戸配布される広報よこはま全市版の掲載、また本市のホームページにも掲載しました。

また、市素案については、説明会の開催、今委員のお手元のパンフレットにも書いてありますが、説明会の開催とあわせて平成28年10月25日から縦覧、それから市のホームページでの掲載もしています。それから今回線引き見直しに係る都市計画の変更に関する区域の住民の皆様については、平成28年9月下旬から10月中旬に周知のためのチラシを個別に配布しています。さらに、今回は区域区分等線引きの都市計画変更に関する区域の土地所有者等の皆様にも、これは税のお知らせとあわせて、チラシを郵送しています。そういうことで、事前に各区連合町内会長などにも御説明した上で説明会にも入っているということで、可能な限り周知を図っています。

●森地会長

それでは、よければ報告2に移ります。よろしいですか。

(異議なし)

報告2の説明をお願いします。

(2) 宿泊施設の容積率緩和について

●都市整備局企画課長

それでは報告事項2、宿泊施設の容積率緩和について御報告します。

まず趣旨についてですが、国土交通省から平成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、地方公共団体へ通知が出されました。この中では、宿泊施設の容積率の緩和に関する方向性をあらわすとともに、都市計画決定権者において運用の基本的な考え方を定めることが望ましい旨が示されています。本市としても、ラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピックを契機として、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っていくため、宿泊施設の容積率緩和方針を定めるものです。

これまでの経緯ですが、平成28年6月に国土交通省による通知を受けて、同年9月に本市の基本的考え方として容積率緩和方針案を作成し、同年10月から市民意見公募を約1か月間行った上で、本日、緩和方針案について御報告するものです。

容積率緩和方針案の内容についてですが、国土交通省の通知では、緩和の適用制度や緩和上限など、基本的な考え方を示すとともに、都市の状況や観光まちづくりの目標等に応じ、積極的かつ柔軟な運用が望まれる旨が示されています。この通知に基づき、本市の容積率緩和方針案では、良質な宿泊施設の立地に向けて、適用制度、緩和上限、適用地域、適用宿泊施設の四つを定める予定です。順に御説明します。

まず1の適用制度についてですが、国の通知においては、高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区及び特定街区の四つの制度が示されていますが、本市においてはこれらに加えて、都心臨海部において都市再生緊急整備地域が指定されていることから、都市再生特別地区を対象とすることとします。また建築基準法に基づく許可制度である横浜市市街地環境設計制度も対象とすることとします。

2の緩和上限についてですが、国の通知においては、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と示されていますが、本市においても、この国の考え方と同様とします。ただし、横浜市市街地環境設計制度はプラス100%を上限とすることとします。

3の適用地域についてですが、宿泊施設の立地状況を踏まえ、都心臨海部の区域と新横浜駅北部についても区画整理事業を行った区域で適用することとします。

4の適用宿泊施設についてですが、国の通知においては、具体的な基準は指定されていませんが、本市においては良質な宿泊施設の整備を促進するため、4つの基準を設けます。具体的には、宿泊数の7割以上について、客室面積が20㎡以上のもの。外国人宿泊者の良質な滞在環境の提供に配慮したもの。専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する施設でないもの。敷地が幅員12m以上の道路に接し、かつその接する部分に主要な出

入り口を設けたもの。また、観光バスの発着が想定される施設においては、道路交通への影響に配慮しているもの、という基準を設けます。

市民意見公募についてですが、平成28年10月3日から同年11月1日まで意見公募を行いました。その結果、2通の御意見をいただきました。いただいた御意見のうち主な内容としては、地域の実情を踏まえて適用地域の変更を求める御意見、適用宿泊施設の要件など、更なる緩和への御要望などがありました。

最後に今後の予定ですが、今月又は来月を目途に緩和方針を策定・公表し、運用を開始する予定です。ただし、適用制度のうち、審査基準等を定めているものについては、別途基準改正を行った後に運用を開始する予定です。また、この緩和方針は当面、ラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピック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て、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ます。

以上が、宿泊施設の容積率緩和に関する御報告です。

よろしく申し上げます。

●森地会長

ただいまの報告2について御意見・御質問がありますか。

●黒川委員

適用地域というのが3番の都心臨海部と新横浜駅北部となっていますが、適用制度の中では、例えば再開発の区域とか市街地環境設計制度とかということで、これは横浜市独自だと思っております。そういうことになっているのですが、この適用地域外でも、例えば再開発をする場所とか、市街地環境設計制度を活用した宿泊施設の場合はプラスの容積率が受けられるのかどうか。それとも適用区域以外では、国の通知として再開発の促進区とかというところはやるべきだと方針が出ているにもかかわらず、そういうところは適用外ということなのか。そのあたりを聞かせていただけますか。

●都市整備局企画課長

今回のホテルの容積率緩和は、宿泊施設に限ってということになりますので、今回適用する区域については、都心臨海部と新横浜駅北部ということで、この範囲の中で制度を適用していこうという考え方です。

●黒川委員

国の通知としてはこのように再開発の地域とか、いろいろともう少し広い範囲でということで、どんどん宿泊施設を増やしていこうとか、ホテルを建てるときには容積率を緩和してもっと高いビルを建ててもいいですよということで、国の方針としてこういった観光まちづくりという意味では宿泊施設をもっと増やさなければいけないと、どんどん増やしていこうではないかという方針だと思うのですが、この適用地域を規制するというのは、国の方針に逆行しているような気がするのです。そのあたりの考え方、ある

いは逆に余り広く広げ過ぎるとこういうデメリットがあるとか、そういうことがあれば少し教えてほしい。

●都市整備局企画課長

今回、適用地域をある程度緩和するという趣旨ですので、あくまでも規制ではなくて、このエリアであれば緩和するという考え方に基づいて考え方をまとめています。ただし、当然駅前、郊外部でも、駅前再開発といったものがいろいろと検討されている区域、また現在事業中の区域などもあります。その場合には公共貢献に応じて緩和するというところまで行っていますが、ホテル需要ということになりますと、どこまであるのかということ自体は今のところ。例えば上に積む場合、住宅系についてはある程度郊外部でも地元の方、それからデベロッパーなど、そういった提案は出てくるのですが、なかなか宿泊施設については出てこない面もあります。さらに宿泊施設によってこの300%をさらにプラスするということになりますと、現在でもタワー型の100mぐらいの建物を建てた場合、それでも周辺の方々と合意形成をとるのも難しい面もありますし、それよりも緩和することになりますと、そこまで需要があるのかということについてはもう少し検証が必要かと思えます。周辺環境、周辺に戸建て住宅地が張りついているところも結構ありますので、そういった意味では一旦このエリアにおいて緩和できるという方向にしまして、今後の開発需要とか開発動向などを踏まえまして、郊外にも広げていくかどうかについては引き続き検討していきたいと思っています。

●森地会長

参考のために、小田急の海老名駅は既に日本の大手のホテルがあるのですが、そこに外資系のホテルをつくっているのです。何で海老名にというと、高速道路で、外国人の観光バスで、都心より安いということで、需要が見込めます。それから驚いたのは、そのそばに大規模商業施設があるのです。そこも工事していて、それは何だということ、観光バスのターミナルをつくっているという。そんなこともあります。一つの考え方としては、これはこれで、おっしゃるとおり、ほかにも容積を緩和する手段はあるわけですから、何か起業家で本当にいい案件を持ってこられたら、相談に応じます的な広報を、この規制緩和と同時に情報として流されたらいいのかもしれない。そのあたり検討をお願いします。

●都市整備局企画課長

様々な相談を受けていきたいと思っています。

●森地会長

そのほか、よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは報告2に関する事項はこれで終わります。

10 その他

●建築局都市計画課長

会長、本日の案件2で、特別緑地保全地区の上位計画に関して、水と緑の基本計画の中の「公園整備など」というところの表現について、よろしければ簡単に担当局から補足します。

●環境創造局緑地保全推進課長

先ほどの「など」の件ですが、具体的にいうと、農地とか河川とか、あるいは遊歩道とか、せせらぎ緑道のような、そういったものにはなるのですが、それが入っているところと入っていないところということなのです。これは水と緑の基本計画から抜き書きして、公園整備でとまっているものについては、それ以外では農地に関する取組とか、せせらぎ緑道とか、水辺についての具体的な取組が場所としてもうきちんとあるところについて、ここの抜き書きした下にそういったものが書いています。地区によっては余りそういった取組がきちんと示されていないものがありまして、そこについては上に「など」をつけて、それでまとめているという形になっています。たまたまここに抜き書きしているの、「など」があるものとないものとなってしまっています。市の取組の気持ちとしては、公園とか緑地保全制度だけではなくて、いろいろなものを使って緑地を守っていくというのは全ての地区において考えているところです。

●森地会長

それでは事務局から事務連絡をお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

次回開催は、平成29年1月30日月曜日、会場はマツ・ムラホール、横浜市中区住吉町1丁目の松村ビル地下1階に変わります。今回と異なる会場になりますので御注意ください。正式な開催通知については後日改めてお送りしますので御確認ください。事務局からの連絡は以上です。

11 閉 会

●森地会長

以上をもちまして、第143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、ありがとうございました。