

第151回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和元年6月28日(金) 午後1時30分～午後4時45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 4ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 5ページ
- 7 議事の内容 7ページ
- 8 開催形態 全部公開

第151回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和元年6月28日(金)午後1時30分開始
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	1265	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	<p>【川和町駅周辺西地区関連】</p> <p>本地区は、都筑区南西部、市営地下鉄4号線川和町駅西側に位置し、平成30年3月に区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、土地区画整理事業等の都市計画決定・変更を行いました。</p> <p>このたび、地区計画の内容がとりまとめられたことから、適正な土地利用を誘導し、新たな生活拠点にふさわしく、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、川和町駅周辺西地区地区計画を決定します。あわせて、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域を変更します。</p>
	1266	横浜国際港都建設計画 高度地区の変更	
	1267	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	1268	横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更	
	1269	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	
No.2	1270 ～ 1272	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【和泉町早稲田特別緑地保全地区】(1270) 【野庭・上永谷町特別緑地保全地区】(1271)</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、既存の区域と隣接する緑地を一体として変更します。</p> <p>【朝比奈特別緑地保全地区】(1272)</p> <p>鎌倉時代の史跡である「朝夷奈切通」と一体となった伝統的・文化的意義を有する自然的環境・歴史的環境を保全し、優れた風致景観を維持するとともに、緑の遮断帯・緩衝帯として住民の健康で文化的な都市生活を確保するため、既存の区域と隣接する緑地を一体として変更します。</p>

No.3	1273	横浜国際港都建設計画 ごみ運搬用管路の変更	<p>【みなとみらい21ごみ運搬用管路】</p> <p>みなとみらい21中央地区では、昭和60年にごみ運搬用管路を都市計画決定し、管路収集システムを導入してきました。その一方、平成12年の各種リサイクル法施行により、収集ごみ量が大幅に減少しており、今後ごみ量が増加する見込みがないこと、設備の老朽化が進んでいることなどを踏まえ廃止する方針を決定しました。その後、代替となる分別収集に対応した廃棄物処理業者へ転換することの調整などを行い、平成30年3月をもって、管路収集事業の廃止に至りました。</p> <p>以上により、将来的に管路収集事業として使用する見込みがないため、廃止します。</p>
No.4	1274	横浜市都市計画マスタープラン 港南区プランの改定	<p>平成25年3月「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」が改定されたことなどを踏まえ、横浜市都市計画マスタープラン港南区プランを改定します。</p>

2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No.5	1275	土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第3項に基づく意見書の審査	<p>【二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業】</p> <p>土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第3項の規定に基づき、意見書の内容審査を付議するものです。</p>
No.6	1276	景観法第9条第8項において準用する同条第2項に基づく景観計画の変更	<p>【山手地区】</p> <p>景観計画への山手地区の追加に伴い、景観計画を変更するもので、法第9条第8項において準用する同条第2項の規定に基づき、横浜市都市計画審議会の意見を伺います。</p>
No.7	1277	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	<p>【東芝環境ソリューション株式会社】</p> <p>鶴見区寛政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の処理能力を増強するものです。</p>
	1278	建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置	<p>【株式会社アイダスト】</p> <p>金沢区幸浦二丁目に設置している産業廃棄物処理施設を更新するものです。</p>

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
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
東海大学工学部教授	岩 田 利 枝
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	山 下 正 人
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	望 月 高 徳
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	小 松 範 昭
〃 こども青少年・教育委員会委員長	安 西 英 俊
〃 健康福祉・医療委員会委員長	有 村 俊 彦
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	中 島 光 徳
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	鈴 木 太 郎
〃 水道・交通委員会委員長	山 本 たかし
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

横浜市立大学国際総合科学部教授	齊 藤 広 子
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
首都大学東京大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜農業協同組合代表理事組合長	平 本 光 男
神奈川県警察本部交通部交通規制課長	井 上 慧 介

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	村 田 功
〃 担当係長	石 島 靖 浩
〃 担当	蓬 田 央
〃 担当	阿 部 名保子
〃 担当	矢 澤 隆 寛
〃 市街地整備調整課担当	川 田 洋 平
〃 担当	下 川 航 平
〃 二ツ橋北部土地区画整理事務所長	佐 藤 正 治
〃 担当係長	森 直 之
〃 担当係長	鈴 木 節 子
〃 担当	横 田 航 也
〃 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	植 竹 秀 樹
〃 担当	大 木 正 弘
〃 景観調整課長	鴫 田 傑
〃 担当係長	石 川 美沙希
〃 景観調整係担当	佐 野 文 音
〃 都心再生部みなとみらい21推進課長	遠 藤 拓 也
〃 担当	稻 荷 田 裕 司
〃 都心再生課長	足 立 哲 郎
〃 担当係長	島 田 浩 和
〃 担当	藤 井 晶
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	柴 田 壮一朗
〃 課長補佐（みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長）	松 本 昭 弘
〃 担当	石 井 麻美子
〃 担当	曾 田 尚 史
〃 担当	小 川 広 貴
〃 担当	安 井 弓 子
資源循環局適正処理計画部施設課長	安 室 睦 芳
〃 課長補佐（適正処理計画部施設課管理係長）	津 島 邦 宏
〃 管理係担当	中 島 祥 吾

課長補佐（事業系対策部一般廃棄物対策課担当係長）	近藤 淳史
担当	保坂 涼平
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	佐々木 直哉
担当	小野寺 正純
建築局建築指導部建築企画課長	石井 保
担当係長	小松 茂
担当	加藤 寛康
市街地建築課長	正木 章子
課長補佐（建築指導部市街地建築課担当係長）	伊藤 伸
担当	前田 理子
担当	石黒 亜実
港南区総務部区政推進課長	林 豪
まちづくり調整担当係長	森田 彰
企画調整係担当	岩井 悠希

（事務局）

建築局長	黒田 浩
企画部長	中川 理夫
都市計画課長	大友 直樹
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
課長補佐（企画部都市計画課調査係長）	岩松 一郎

議事のでん末

1 開 会

●森地会長

まだお二人お見えになっていないようですが、定刻になりましたので、第151回横浜市都市計画審議会を開会いたします。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いたします。

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 会議及び会議録の公開

●建築局都市計画課調査係長

それでは、本日の審議会の進行等について説明いたします。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。

3 委員の紹介

●建築局都市計画課調査係長

この審議会が、本年度初めての開催となり、委員に大幅な改選があったことから、改めて全委員を御紹介いたします。

まず、学識経験者の委員から御紹介いたします。会長であり、交通計画分野の森地茂委員です。

●森地会長

よろしく願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

会長職務代理者であり、都市計画分野の高見沢実委員です。

●高見沢委員

高見沢でございます。

●建築局都市計画課調査係長

法律分野の内海麻利委員です。

●内海委員

内海でございます。よろしく願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

不動産マネジメント分野の齊藤広子委員ですが、本日は御欠席です。

環境デザイン分野の池邊このみ委員ですが、本日は遅れて出席の御予定です。

建築環境分野の岩田利枝委員です。

●岩田委員

岩田です。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

福祉分野の橋本美芽委員ですが、本日は御欠席です。
商工業分野の坂倉徹委員です。

●坂倉委員

坂倉です。どうぞよろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

農業分野の平本光男委員ですが、本日は御欠席です。
法律分野の杉原光昭委員です。

●杉原委員

杉原です。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

不動産分野の山野井正郎委員です。

●山野井委員

山野井です。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

建築分野の大森義則委員です。

●大森委員

大森でございます。よろしくお願ひいたします。

●建築局都市計画課調査係長

続いて、横浜市会議員の委員を御紹介いたします。横山正人委員です。

●横山委員

よろしくお願ひいたします。

●建築局都市計画課調査係長

谷田部孝一委員です。

●谷田部委員

谷田部でございます。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

山下正人委員です。

●山下委員

山下です。お願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

望月高德委員です。

●望月委員

望月です。よろしくお願ひします。

- 建築局都市計画課調査係長
小松範昭委員です。
- 小松委員
小松でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 建築局都市計画課調査係長
安西英俊委員です。
- 安西委員
安西でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 建築局都市計画課調査係長
有村俊彦委員です。
- 有村委員
有村です。よろしくお願ひします。
- 建築局都市計画課調査係長
中島光徳委員です。
- 中島委員
中島でございます。よろしくお願ひいたします。
- 建築局都市計画課調査係長
鈴木太郎委員です。
- 鈴木委員
鈴木太郎です。よろしくお願ひいたします。
- 建築局都市計画課調査係長
山本たかし委員です。
- 山本委員
山本たかしでございます。よろしくお願ひします。
- 建築局都市計画課調査係長
続いて、市民委員の紹介をいたします。網代宗四郎委員です。
- 網代委員
横浜市町内会連合会を代表して出席させていただいております、網代です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。
- 建築局都市計画課調査係長
高橋茂雄委員です。
- 高橋委員
高橋茂雄です。よろしくお願ひいたします。
- 建築局都市計画課調査係長
川久保珪子委員です。

●川久保委員

川久保でございます。よろしくお願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

なお、本審議会では交通管理者にかかわる重要な案件の審議がある場合に、神奈川県警察本部の交通規制課長に臨時委員として御出席していただいておりますが、本日は該当案件がないため、お名前だけの紹介とさせていただきます。井上慧介委員でございます。

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いたします。本日御出席の委員は25名中21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御報告いたします。

5 資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

続いて、資料の確認をさせていただきます。上から順に次第、諮問書の写し、審議会委員名簿、座席表、それから審議案件等に関する資料をとじた青いファイルが1冊となります。資料は以上となります。不足がございましたら、近くの職員へお申し出ください。

6 審議案件等

●建築局都市計画課調査係長

本日は、審議案件が、都市計画案件が4区分10件、そのほかの案件が3区分4件となっております。説明は前方と後方のスクリーンを使用して行います。

7 発言の方法

●建築局都市計画課調査係長

次に、審議における発言方法について御説明します。発言の際は挙手していただきます。挙手の順番に会長が名前をお呼びしますので、職員がお持ちするマイクを使用して御発言ください。発言終了後は職員へマイクをお戻しください。

8 議決の方法

●建築局都市計画課調査係長

続いて、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いたします。異議がある場合に

は、会長は議案に賛成する委員に挙手を求めまして、挙手者の多少により可否の結果を宣言いたします。

9 事務局紹介

●建築局都市計画課調査係長

最後に、事務局の紹介をいたします。建築局長の黒田です。

●建築局長

黒田と申します。よろしくお願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

企画部長の中川です。

●建築局企画部長

中川でございます。よろしくお願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

都市計画課長の大友です。

●建築局企画部都市計画課長

よろしくお願いいたします。

10 局長挨拶

●建築局都市計画課調査係長

それでは、事務局を代表して、建築局長の黒田より一言御挨拶申し上げます。

●建築局長

今年4月に建築局長に着任いたしました、黒田浩でございます。令和元年度最初の都市計画審議会の開会に当たりまして、一言御挨拶させていただきます。昨年度から継続して委員に御就任いただいております皆様におかれましては、かねてより熱心な御審議を賜り、心からお礼申し上げます。

また、本年度から新たに委員に御就任いただきました皆様におかれましては、本審議会においてお力添えを賜りますようよろしくお願い申し上げます。

今年には旧都市計画法が大正8年に公布されてから100年、また、新都市計画法が昭和44年に施行されてから50年という記念すべき年でもあります。この都市計画審議会も昭和58年に第1回が開催されまして、今回が151回目となります。本市は都市計画によって大きく発展し、政令市の中でも最も多くの人口を抱える大都市となりました。現在の横浜を取り巻く環境に目を向けますと、今年をピークに人口が減少に転じることが見込まれておりまして、高齢化の進展への対応、あるいはインフラの老朽化対策なども待たなしの状況だと捉えております。横浜市では一昨年の全市の線引き見直しに続きまして、現在、用途地域の見直しに着手しているところでございます。これからも将来の社会状況の変化を見据えまして、郊外部、都心部、それぞれの魅力を高め、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きたいと考えております。委員の皆様におかれましても、それぞれの御専門を御発揮いただきまして、ぜひとも活発な御議論をお願い申し上げます。

簡単ではございますが、私の御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

●建築局都市計画課調査係長

事務局からは以上となります。よろしく申し上げます。

11 議事録署名委員の指名

●森地会長

どうもありがとうございました。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。本日は岩田利枝委員と坂倉徹委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

12 審議案件

(1) 都市計画案件

ア	議第1265号	横浜国際港都建設計画	用途地域の変更
イ	議第1266号	横浜国際港都建設計画	高度地区の変更
ウ	議第1267号	横浜国際港都建設計画	防火地域及び準防火地域の変更
エ	議第1268号	横浜国際港都建設計画	緑化地域の変更
オ	議第1269号	横浜国際港都建設計画	地区計画の決定

●森地会長

それでは、審議案件について事務局から説明してください。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、議第1265号から1269号までは川和町駅周辺西地区に関する案件でございますので、一括して御説明いたします。

本地区でございますが、都筑区の南西部、市営地下鉄グリーンライン川和町駅の西側に位置しています。スクリーンにお示しする赤線で囲まれた区域が、今回、都市計画を決定・変更する区域でございます。本地区内には、東西に都市計画道路中山北山田線が、南北に主要地方道横浜上麻生が通っております。

写真は、平成29年12月に撮影された写真でございます。本地区は、一部に建物が立地していたものの、地区内のほとんどが農地として土地利用されておりました。

本地区の現況についてでございますが、こちらは都市計画道路中山北山田線と並行して走る市営地下鉄グリーンラインの川和町駅、それに直交する主要地方道横浜上麻生の現況写真です。

こちらは、主要地方道横浜上麻生に設置されているバス停の状況です。歩道に切り込みを入れてバス専用の停車スペースを設けるバスベイは整備されておらず、歩道も狭い状況です。

こちらは、地区内の現況写真です。現在、土地区画整理事業により、宅地や調整池などの造成工事が進められています。

地区周辺の現況ですが、①は地区西部に隣接する市営地下鉄グリーンラインの車両基地、②は地区南側に隣接して立地している周辺工場の現況写真となります。

次に、本市の上位計画における本地区の位置付けについてでございますが、横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランでは、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として「まちづくり重点検討地区」と定めており、駅前立地の特性を生かした基盤整備等の新たなまちづくりを進めるため、川和町駅周辺地区を「まちづくり重点検討地区」に位置付けております。

また、昨年3月に策定された川和町駅周辺地区まちづくり基本構想では、川和町駅周辺地区の位置付けを「歩いて暮らせるコンパクトな市街地」などとし、まちづくりの目標として「人にやさしく、緑豊かで歩いて楽しいまち川和」を掲げております。

次に、これまでの経緯について御説明いたします。平成13年に市営地下鉄グリーンライン及び川和町駅等が都市計画決定され、平成18年から地域の方とともに川和町駅周辺でまちづくりの検討が開始されました。平成20年3月には市営地下鉄グリーンラインが開通し、平成22年からは川和町駅周辺を3地区に分けまちづくりが検討されてきました。こうした中、平成26年11月には本地区において「川和町駅周辺B地区土地区画整理組合設立準備会」が設立され、昨年3月に土地区画整理事業等の都市計画の決定によりまして、市街化区域に編入するとともに、土地区画整理組合が設立認可されております。そして同月、川和町駅周辺地区まちづくり基本構想が策定されております。

次に、現在の都市計画についてですが、用途地域等につきましては、昨年3月に市街化区域に編入した際に、新たな土地利用が開始されるまでの暫定的な指定として、第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、緑化地域を定めております。

また、赤線で囲まれた約7.7haの区域について、川和町駅周辺西地区土地区画整理事業が都市計画決定されております。

次に、土地区画整理事業の概要についてですが、こちらは土地利用計画図です。桃色で示す商業地区は、駅前立地の特性を生かし、主に生活利便施設等の商業施設や集合住宅の立地を図る地区、黄色で示す住宅地区は、主に集合住宅等の立地を図る地区としております。また、緑色で示す箇所には公園を整備するものとしております。

今回、土地区画整理事業の進捗に伴いまして、将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定とあわせて、用途地域等の都市計画を変更するものでございます。

今回、決定または変更する都市計画でございますが、1、用途地域の変更、2、高度地区の変更、3、防火及び準防火地域の変更、4、緑化地域の変更、5、地区計画の

決定の五つの都市計画となっております。

まず、用途地域の変更についてですが、現在、赤色で囲まれた地区全体が暫定の用途地域として第一種低層住居専用地域、容積率80%、建蔽率40%に指定しております。これをスクリーン右側に示すように変更します。黄色に塗られた部分を第一種住居地域、容積率200%、建蔽率60%に、拡大図で示した桃色の部分を近隣商業地域、容積率200%、建蔽率80%に、点滅しております赤線で囲まれた桃色の部分を近隣商業地域、容積率300%、建蔽率80%に変更いたします。

次に、高度地区についてですが、現在、地区全体が建築物の最高高さ10m、北側斜線制限のある第1種高度地区となっておりますが、これを用途地域に合わせまして、右側に示すように変更いたします。黄色の部分を最高高さ20m、北側斜線制限のある第4種高度地区に、拡大して示した紫色の部分を最高高さ20m、北側斜線制限のある第5種高度地区に、桃色の部分を最高高さ20mの第6種高度地区に変更いたします。

次に、防火、準防火地域の変更についてでございますが、現在、地区全体が指定なしとなっておりますが、用途地域に合わせまして、右側に示すように、地区全体を準防火地域に変更いたします。

次に、緑化地域の変更についてですが、現在、地区全体が緑化地域となっておりますが、これも用途地域の変更に合わせて、右側に示すように、住居系の用途地域ではなくなる赤線で囲まれた区域については指定なしに変更いたします。

次に、地区計画の決定について御説明させていただきます。今回、決定する地区計画の名称でございますが、「川和町駅周辺西地区地区計画」、面積は約7.7haとなります。川和町駅周辺西地区地区計画においては、地区計画の目標など、スクリーンでお示しする事項を定めます。

地区計画の目標ですが、土地区画整理事業により道路、公園等の都市基盤施設並びにバス及び一般車等の乗降スペースの整備を図るとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図りつつ、商業・サービス施設等の生活利便施設や質の高い都市型住宅等の整備を誘導し、緑豊かで周辺の自然環境と調和のとれた地区の生活拠点を形成することを目標といたします。

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、スクリーンにお示しのとおり、地区をAの1地区からC地区の六つに区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。

まず1番目、Aの1地区、Aの2地区、Aの3地区では、川和町駅周辺の生活拠点として、駅前にふさわしい複合市街地を形成するとともに、既存商店街との一体的なにぎわいを誘導する。Aの1及びAの2地区は、土地の高度利用により歩行者空間や広場などの空地を確保するとともに、商業・サービス施設等の生活利便施設及び都市型住宅等の多様な機能を誘導する。Aの3地区ですが、バス利用者のたまり空間等として整備する広場に面する建築物の低層部に商業・サービス施設等の生活利便施設の立地を誘導

する。次に2、Bの1地区では、周辺環境に配慮した都市型住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図る。土地の高度利用に当たっては、周辺へ配慮するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するとします。3、Bの2地区においては、周辺環境に配慮した中低層の住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。4、C地区では、鉄道事業施設等の適切な維持管理を図るといたします。

続いて、地区施設の整備の方針でございますが、1番目に、駅前にふさわしいにぎわいのある空間を創出するため、主要地方道横浜上麻生に面して広場1及び2を整備いたします。2、安全な歩行者空間とバス利用者等のたまり空間を確保するため、広場3を整備する。3、駅前と公園をつなぐ安全で快適なゆとりある歩行者空間を創出するため、遊歩道及び緑地帯1を整備する。遊歩道及び緑地帯1には、連続した幅員1.5m以上の専ら歩行者の通行の用に供する部分を設けるとともに、遊歩道は滞留や交流のできる緑豊かな空間、緑地帯1は隣接する工場との緩衝を図る連続した緑化空間として整備するといたします。続いて4、駅前の生活利便施設への歩行者の利便性・安全性の向上を図り、潤いある歩行者空間を創出するため、歩道状空地及び緑地を整備する。

なお、歩道状空地の部分は、連続して幅員1.5m以上で整備する。5、歩行者の利便性に配慮し、広場や歩道状空地をつなぐ歩行者用通路1及び歩行者用通路2を整備する。6、隣接する工場や住宅地との緩衝帯として、緑地帯2及び緑地帯3を整備するといたします。各地区施設の配置及び規模につきましては、スクリーンにお示しするとおりとなっております。

次に、建築物等の整備の方針についてでございますが、まず1、周辺の市街地環境に配慮しながら、土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、スクリーンにお示しする「建築物の用途の制限」などの制限内容を定める。

また、本地区に隣接する鉄道施設または工場との相互の環境を維持保全するため、鉄道施設等に面する住宅等の住戸の開口部等において、防音上、適切な措置を講じるものとする。2、Aの1、Aの2、Bの1地区では、周辺環境に配慮しつつ高度利用を図り、バリアフリーや誰もが使いやすいユニバーサルデザイン及び防犯性に配慮した設計とするなど、御覧の項目を定めます。次に3、Aの1地区、Aの2地区、Aの3地区では、駅前らしいにぎわいのある街並みを形成するため、低層部には生活利便施設を積極的に誘導するといたします。

次に、緑化の方針でございますが、1、地区周辺の豊かな水・緑環境と調和した、潤いと魅力ある市街地環境の形成に向け、積極的に緑化を推進する。2、緑豊かな歩行者ネットワークを形成するため、歩行者から視認性・公開性の高い緑化を誘導し、連続した緑化景観を形成するとし、それに加えて、スクリーンにお示しする地区施設等について、それぞれの特性に応じた緑化の方針を定めることとします。

続きまして、建築物の用途の制限についてでございますが、まずAの1、Aの2地区では、駅前にふさわしい複合市街地の形成やにぎわいを誘導するため、建築してはな

らないものとして、「1階を住宅の用に供するもの」など、御覧の項目を定めます。Aの3地区では、広場に面する建築物の低層部に生活利便施設の立地を誘導するため、建築してはならないものとして、「道路境界線アから水平距離10m以内の土地を含む敷地において、1階を住宅の用に供するもの」や「一戸建ての住宅」など、御覧の項目を定めます。次に、Bの1、Bの2地区では、良好な居住環境の形成を図るため、建築してはならないものとして、「ボウリング場、スケート場」など、御覧の項目を定めます。また、C地区では、建築してはならないものとして、「自動車教習所」など、御覧の項目を定めます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが、Aの1地区からBの2地区につきましては、スクリーンにお示しするとおり、敷地面積の最低限度を定めます。

次に、壁面の位置の制限についてですが、Aの1地区、Aの2地区及びBの1地区においては、スクリーンにお示しするとおり、道路の境界線等からの壁面の位置を制限しております。

また、Aの3地区では、スクリーンにお示しのとおり、道路の境界線から壁面の位置を制限し、あわせて隣地境界までの距離を1m以上としております。

また、Bの2地区では、前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上としております。

続いて、建築物の高さの最高限度についてですが、Aの1地区では最高限度を31mとし、周辺住宅地への日照、圧迫感等に配慮して、北側斜線の立ち上がりを前面道路の中心線から5mとし、隣地斜線の立ち上がりを地区計画の区域の境界線から10mとしております。

また、Aの2地区では最高限度を31mとし、北側斜線の立ち上がりを主要地方道横浜上麻生線の中心から7.5mとしております。Aの3地区では最高限度を20mとし、北側斜線の立ち上がりを前面道路の中心線または隣地境界線から7.5mとしております。

また、Bの1地区においては最高限度を20mとし、ただし、次に説明する2つの条件全てに該当する場合は、最高限度を31mとすることができるものとしております。

まず、条件1ですが、敷地内に日常一般に開放された空気を合計15%以上整備した場合です。今お示ししている配置図で御説明しますと、道路に沿って連続して設けられる青空空地で、かつ、駐車場や車道等を除いた日常的に一般開放された空気を合計15%以上整備した場合でございます。条件2ですが、地区計画の区域の反対側が第一種住居地域である場合の、区域の境界線からの隣地斜線制限を満たす場合でございます。スクリーンにお示しする立面図で御説明しますと、地区計画の区域の反対側が第一種住居地域である場合に、その区域の境界線から立ち上がり20mの隣地斜線制限を満たす場合でございます。この条件1、条件2全てに該当する場合には、最高限度を31mとすることができるものといいたします。

次に、北側斜線制限ですが、地区計画の区域の境界線の北側が第一種住居地域であ

る場合は、北側斜線の立ち上がりは7.5mとし、地区計画の区域の境界線の北側が近隣商業地域である場合は、北側斜線の立ち上がりは10mとしております。

なお、Bの2地区におきましては、本地区計画で高さの最高限度を定めないために、第4種高度地区の制限がそのまま適用されます。

次に、建築物等の形態意匠の制限についてでございますが、Aの1、Aの2、Bの1地区につきましては、まず、周辺への景観的調和に配慮するための制限といたしまして、1、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するために、高さ20mを超える建築物の部分については、幅70m以下ごとに壁面の凹凸や素材、色彩等を変化させることにより壁面を分節する意匠とすること。2、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へい物で囲む等、乱雑な外観とならないようにすることなど、御覧の項目を定め、4、高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩はマンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を基調とすることとしております。5、高さが20mを超える建築物の壁面の部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりもマンセル表色系で明度の高い色彩を基調とすることとしております。

また、Aの1、Aの2地区では、建築物の広場1または広場2に面する1階部分については、にぎわい形成に寄与するためにガラス等を用いる等、開放感のある形態意匠とすることとしております。

また、Aの1、Aの2、Bの1地区におきましては、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないための屋外広告物の制限として、御覧の項目を定めております。

また、Aの3地区、Bの2地区、C地区におきましては、建築物の屋根及び外壁の色彩、並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状につきましては、地区の景観と調和したものとすることとしております。

最後に、緑化率の最低限度についてでございますが、地区ごとにスクリーンにお示しする緑化率を定めております。決定または変更する都市計画の内容についての御説明は以上となります。

なお、本案件につきましては、平成30年11月12日に公聴会を開催しており、3名の方に公述いただいております。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、都市計画法第17条に基づきます図書の縦覧を平成31年3月25日から4月8日まで実施いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。

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1265号から議第1269号までの質疑に入ります。本件は、川和町駅周辺西地区に関する一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。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・御質問がございましたらどうぞ。

●有村委員

まずは、この審議会にかけるところまで整理するには非常にたくさんの方の御努力があつてのものだということに敬意を表したいと思います。その上で、私も全てを理解しているわけではないので、批判するのではないのですけれども、一般論的に申し上げると、現時点でこのまちづくりといったことを考えたときに、考え得る全てのことがこういった形で各街区となつてできる可能性を議論してこういう形になった、現時点では一番いいプランであることは事実なのですが、これは例えば現状で住民が、若い方がたくさん移り住んできた。にぎわいが出てきた。現時点では一番いい状況であると。ただ、それが40年後とかを考えたときに、過去の経緯を見ると、全体が高齢化して、これだけ開発行為を行っていき、もう新しくまちをいじり直すことが物理的に不可能な状況の中、課題を抱えている状況がたくさん見受けられると思うのですが、今回、この街区を検討していく中で将来についての話とか、それについての意見は何かあったのでしょうか。

●森地会長

どうぞ。事務局からお答えください。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

ありがとうございます。都市整備局市街地整備推進課担当課長の村田と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。今、御指摘がありました、今回のまちづくりに関しましては、将来のことにどれぐらいの御意見があつたのかということですが、このグリーンラインが開通した当初ぐらいから地域の方々でいろいろな検討が始まりまして、今回は地域の方々の、地権者の方々の合意が図られたというところで、土地利用計画が具体化になつたということでまちづくりが進んでおります。そういった中で、まず、この上位計画にもありますが、緑豊かで周辺の自然環境と調和したまちをつくっていく、その第一歩ということでこの土地区画整理事業でやっていくことになっておりますので、またこれを契機に、どんな方が住まわれてくるかと、そういったところから今後のことについてはまた議論が出てくるかと。全体的にはまだ、A、B、Cと3地区あつたのですが、そのうちの今回、周辺西地区、1地区目になりますので、そういったところの動向を見ながら、まちづくりはまた検討していきたいと考えております。

●森地会長

御質問の趣旨は、今、決定したものが、40年、50年たつてどうやって変えられるの、状況に合わせられるのと、こういう御質問だつたと思います。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

まず、土地区画整理事業の中で街区再編等も行いまして、将来につきましては、今

の段階で御意見があつてということではないのですが、まずはこの現在のまちを、にぎわいを持った、自然環境と調和したまちにしていくということかと考えております。

●森地会長

そうではなくて、例えば50年後変えられるのですかという御質問です。どういう手続が要りますかということです。

●都市整備局地域まちづくり課長

都市整備局地域まちづくり課長の磐村でございます。現在、例えばここは区画整理というベースの基盤についてはそれで整備して、道路等をしっかりと造ると。その基盤はいきますが、今度、まちの中身については、今、後半で御説明した地区計画のほうでいろいろと建物の用途等、現時点での皆様の御意見等を踏まえて決めております。ただ、20年後、40年後、そういったところで社会状況の変化で中身が変わってくるということであれば、都市計画といたしましては、例えば地区計画は変更もできることとなりますので、そういった制度的に変更することは現行法でもできるしつらえになっております。そういうことで、この計画が全く変えられないというものではなく、またそのときの状況によって、また地権者の皆様、市の施策に基づいて変えると。そこはある意味で地区計画の制度的な一つの可能性もあるという御説明を差し上げたいと思いますが、いかがでしょうか。

●森地会長

よろしいですか。

●有村委員

大変難しい質問をしてしまつてすみません。一見、こういった街区に分けて、それぞれ特色を持たせていくのは非常にいいことだと思うのです。ポートランドみたいに、街区ごとに特色を持たせてまちづくりをやっているところもあるのですが、一番の大きな違いは、この開発行為は将来住む人たちが主体者となつて参画していないということかと思つています。ですので、できましたらそういったことも今後しっかりと考えていただきたいという意見にさせていただければと思います。

●森地会長

どうぞ。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。まさに御指摘のとおりで、今回、建築物の整備の方針の一つ書かせていただいたことは、今後お住まいの方々も少し念頭に置きまして、高齢者・子育て世帯を初めとした幅広い世帯の居住を可能とするために多様な間取り、規模の住宅タイプを、要は暮らしの変化に対応できる住宅の供給を図るということです。それをどうやって実現するかは、まさにこれから事業をやりながら、あと、つくった後、どうやって人を集めるかというのは課題としては横たわつておりますので、そういったことは、これからのまちづくりはしっかりと考えていかなければいけないということで、

まずは整備の方針には書かせていただいたところでございます。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

●有村委員

はい。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

●内海委員

今の御意見とも少し関連していると思うのですが、地区施設とか都市施設というのは、計画人口に基づいてそれを想定して設置していくと都市計画的には考えるわけですが、今後、開発が進んだ段階で、この地区にどれほどの人口が住まわれるようになるのか、あるいは営まれるようになるのかを前提に検討をされていらっしゃるのかどうかを確認させていただければと思います。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

都市整備局市街地整備推進課の村田です。計画人口につきましては、現在、1600人と見込んでございます。

●内海委員

ありがとうございます。では、1600人がここにお住まいになったときに、例えば道路であったり、公園であったり、あるいは教育施設も含めて、それが担保できるような計画をされていらっしゃるかと理解してよろしいですね。ありがとうございます。

●森地会長

ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

●望月委員

組合等もできて事業が進んできたのは、私の地元でもありますので、ある程度分かっているのですが、質問というか、要望になるかもしれないのですが、これは今のやりとりも含めて、これからのこの地域をどうしていくか、どう人呼び込むかというのをやっていくことも大切ですし、そういったことを進めていく中でどうしても道路の問題が出てくると思うのです。特に上麻生道は現状、駅周辺は以前に比べれば整備されてきてはいますが、全体としては通行上、かなり課題があると。あと、川和小学校のあたりまで考えていくと、仮に若い世代が来てくれた場合に、あの辺の子供の通行の安全をどう確保していくかということが出てくると思うのです。こういった計画を進めていく中で、そこも含めて見ていただきたいと思いますと思うのですが、その辺に関する何か、要望に近いのですが、今の時点で考えがあればお聞きしておきたいと思います。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

道路の関係ということで、周辺の方々、地域の方々からも上麻生線につきましては課題が多いという声はよく聞いております。今回の区画整理事業の中でも、駅周辺につ

きましてはバスベイをつくったり、広場をつくったりということで少しずつ改善していきたいというところと、地区外の部分につきましては引き続きの課題として区役所とも課題を共有して進めていきたいと考えております。

●望月委員

ぜひ、今、計画そのものになっているところの道路の幅員を広げていくというところもそうですし、今おっしゃっていただいたとおり、そこだけではない部分も含めて、かなりまちにぎわいをもたらしていこうと、またはまちににぎわいが実際に出てきたらかなりの課題が出てくるということを私は強く感じていますので、しっかりとそこを見据えてまちづくりを進めていっていただくようお願いします。以上です。

●森地会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。どうぞ。

●山下委員

建物の意匠についてお尋ねしたいのですけれども、このマンセル表の色彩等は、おそらく落ちついたまちにするにはどうしてもこういう感じになるなどは私も理解はしているのですが、例えば建物に差し色等を入れる場合も、このマンセル表というものが制限をかけられることになるのでしょうか。

●都市整備局地域まちづくり課長

地域まちづくり課長の磐村でございます。今、スライドにもちょうど出ておりますが、このマンセルは建物の基調の色ということで、あの枠の中を基調とするという形で地区計画としては定めておりますので、今の御質問の趣旨としては、例えば何かポイントみたいなものを入れるというようなことになるのでしょうか。

●山下委員

例えば20mを超える建物を、この川和の駅前ということだと、おそらくこれがシンボリックな建物になってくると思うのです。これはどこの駅もそうなのですが、特徴がないといいますか、まちの色がないといいますか、そういうのを私は個人的にはよく懸念するときがあるのですけれども、川和はもともと緑豊かな地域があるので、例えばこの建物は川和の差し色みたいなものを、仮に事業者がこれから開発するときそういうシンボリックな差し色を入れたいというときに、この制限の中で、それは申し訳ない、できませんという形になってくるのでしょうか。

●都市整備局地域まちづくり課長

差し色を配することについては、その一部については可能となりますので、その辺は地区計画の届出の中で審査はしてまいります、可能ということでございます。

●山下委員

そうすると、その範囲というのも難しいと思うのですが、何か取り決めみたいなものがあるのですか。

●都市整備局地域まちづくり課長

この地区計画計画書の中で書いている範囲でございますので、寸法等までは規定はしておりませんが、余り全体的になるものは控えていただくという形になりますので、一部という解釈の中で、審査の中で、届出の中で見させていただくことになります。その辺は、実際のことがあれば事前に設計者さん、事業者さんなど、実務的には市の窓口に相談していただきますので、その範囲の中で適切に対応してまいりたいと思っております。

●山下委員

分かりました。結構です。

●森地会長

ありがとうございます。時間が大分押していますが、次に進んでよろしいでしょうか。

●高見沢委員

意見っぽいことも含めてお願いですけれども、今日はB地区だけということなのですが、本当はAとCができて初めて全体の駅周辺のまちづくりになるということですので、もう少し説明があるとよかったかなと。今日は時間がなさそうなのでいいですが、そういうことを思いました。

それから、Bだけに限ってみると、特に緑ですよね。最後に緑化率10%と出ていましたけれども、これ自体に反対するわけではないのですが、先ほどの御意見にもありましたように、もう少し何か、自然というか、そういうものになじむような地形があつてよかったかなと思うのです。そういう意味で、A、Cができてきたときに、どのような地域らしいまちになっていくかということをもまたの機会に議論できるといいと思いました。

さらに、後背地でスプロール市街地といいますか、防災上の問題のある市街地も抱えているということもありまして、駅周辺だけではなくて川和のまちづくりということで、先ほど冒頭のほうに御質問がありました。地域の住民の方も参加できるようなまちづくりの機会をぜひつくってほしいということを意見として申し上げたいと思います。

●森地会長

何かお答えになりますか。伺っておきますか。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

今回、B地区が周辺西地区という名前でまちづくりが進んでおりますが、残りのA地区、C地区につきましても、今回のB地区のにぎわいが影響して、契機となっているような意見が出てくると思われますので、そうしたときにはA地区、C地区のまちづくりについてもまた引き続き検討していきたいと思っております。

●森地会長

ありがとうございます。

●内海委員

お時間がないのにすみません。一つ教えていただきたいのですが、かなり緑豊かな地区を創造していこうと考えていらっしゃると思うのですが、北のほうにある地区については緑化地域を指定なしにされようとしていて、これは緑化地域を指定したままでは難しいということがあるとすれば、その理由をお教えいただければと思います。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。ちょっと説明がうまくできていなくて失礼いたしました。実は横浜市は住居系地域に限り緑化地域を指定しております。今回、用途地域に合わせてもともと張っていた一低専を外すということで、指定を1回解除すると申し上げたのですが、先ほど申し上げた商業系の地域については地区計画でしっかりと緑化率を10%として定めておりますので、結果としては緑化率10%をしっかりと維持することを地区計画で担保させていただいております。

●内海委員

分かりました。ありがとうございます。

●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、ただいまの議第1265号から1269号まで各案について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

カ	議第1270号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更
キ	議第1271号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更
ク	議第1272号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更

●森地会長

それでは、次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続きまして、2件目の案件でございます。議第1270号から1272号までは特別緑地保全地区に関する案件でございますので、こちらを一括で御説明させていただきます。

まず、特別緑地保全地区でございますが、都市緑地法に基づき定める地域地区でございます。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」という法律でございます。

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「伝統的また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、景観がすぐれた緑地、または動植物の生息

地、生育地となる緑地」に該当するものにつきまして都市計画で定めることができるとしております。

次に、本市の上位計画における位置付けについてでございますが、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ており、平成28年6月に改定しております。これに基づく重点的な取組といたしまして、今回で3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おります。これまでに指定した特別緑地保全地区ですが、全部で164地区、面積は約486.8haの指定となっております。

本日御審議いただく案件でございますが、全て変更案件でございますが、泉区の和泉町早稲田、港南区の野庭・上永谷町、金沢区の朝比奈の3地区でございます。

それでは、これから地区ごとに御説明させていただきます。

まず、泉区の和泉町早稲田特別緑地保全地区の変更についてでございますが、本地区は相鉄いずみ野線いずみ野駅の北西約1kmに位置しており、東側では和泉川に接して、西側には環状4号線が通っております。既に指定されている区域は御覧のとおりで、面積は約2haとなっております。区域全体は市街化調整区域となっております。今回はスクリーンにお示ししている赤く塗り潰した部分を新たに区域に加えることといたします。区域変更後の面積は2.1haとなります。続きまして、本地区の航空写真を御覧ください。こちらは現況写真となっております。植生は主にブルーベリー、スギ、ケヤキなどで覆われております。

上位計画の位置付けでございますが、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1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・活用するとしております。また、横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおきましては、まとまりのある良好な緑地について、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度により保全を進めるとともに、生物多様性の保全を図るとしております。

次に、港南区の野庭・上永谷町特別緑地保全地区の変更について御説明させていただきます。こちらは港南区の南部にあり、JR根岸線港南台駅の北西約1.8kmに位置しており、地区の西側には小菅ヶ谷北公園や舞岡公園がございます。既に指定されている区域の面積は約1.1haで、区域全体が市街化調整区域となっております。今回はスクリーンにお示ししている赤く塗り潰した部分を新たに区域に加えることとしております。区域変更後の面積は約2.1haとなっております。こちらは航空写真でございます。続いて、現況写真でございます。植生については、主にコナラ・桜などの混交林で覆われております。

こちらの上位計画の位置付けですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は緑の10大拠点の舞岡・野庭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・活用するとしております。

また、横浜市都市計画マスタープラン港南区プランにおきましては、緑の拠点である大規模な公園・緑地は、潤いと安らぎのある空間としての保全・活用に努めるとしております。

最後に、金沢区の朝比奈特別緑地保全地区の変更についてでございますが、本地区は京急逗子線六浦駅の西約1.4kmに位置しており、東側には環状4号線や横浜横須賀道路、西側は一部、鎌倉市境に接しています。既に指定されている部分の面積は約22.8haで、区域の全体が市街化調整区域となっております。今回はスクリーンにお示ししている赤く塗り潰した部分を新たに区域に加えます。区域変更後の面積は23.5haとなっております。こちらが航空写真でございます。続いて、現況写真でございます。植生については、主にコナラ・スダジイ・ヤマハゼなどの混交林で覆われております。

上位計画の位置付けですが、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円海山周辺地区に位置し、特別緑地保全地区や近郊緑地特別保全地区、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・活用するとしております。

また、横浜市都市計画マスタープラン金沢区プランにおきましては、地域を広く緑取り、市街地の背景となる尾根筋を中心とした緑地の連なりを保全・創造し、憩いの場として活用を図っていくと定めております。

最後に、特別緑地保全地区の指定要件についてでございますが、スクリーンにお示ししている1から3の指定要件のうち、和泉町早稲田特別緑地保全地区、及び野庭・上永谷町特別緑地保全地区につきましましては、3の地域住民が健全な生活環境の確保に必要で、風致・景観がすぐれた緑地として区域を変更いたします。

また、朝比奈特別緑地保全地区につきましましては、これに加え、1の無秩序な市街地化の防止に資するため、さらに2の伝統的または文化的意義を有する緑地として区域を変更いたします。今回の指定により特別緑地保全地区は約1.8ha増え、市域全域で164地区、約488.6haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成31年4月5日から19日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

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

どうもありがとうございました。それでは、議第1270号から1272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るかとは思いますが、質疑は3件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは、御意見・御質問をどうぞ。

●鈴木委員

ありがとうございます。全体的な話と個の話を1件ずつまとめてお伺いしておきたいと思うのですが、ちょうど今日の朝比奈のように、市境での都市計画で特別緑地保全地区というのはかなり強い都市計画だと思っているのですけれども、こういった市境での都市計画の際に隣接自治体との都市計画上の整合性とか調整はどのようにされているのかなという。私も戸塚区でそういったことが時々疑問になることがありますので、今回のような際にどういう調整を図られているのかということをお伺いしたいと思います。

それからもう一点、泉区の件ですが、住民の生活の質のうんぬんという3番のイということなのですけれども、ここでいろいろと聞くのはカラスの絶大なる被害です。これはまさに緑地があるからこそ住民の生活の質を妨げている要因ではないかと思うのですが、そういったことも両面で対処しなければ整合性はとれないのではないかと思うのですけれども、それに対する見解をお伺いしたいと思います。

●環境創造局緑地保全推進課長

緑地保全推進課長の近藤と申します。よろしくお願ひいたします。市境につきましては、今回は市の中に収まっているということで、特に調整等はしてございません。

●鈴木委員

そういう質問ではないのです。くっついているのだから、向こう側はどんなのかという話があるではないですか。そういうことをしているのですか、しないのですかということをお伺いしています。

●環境創造局緑地保全推進課長

隣接についても働きかけて一体的に保全をとという趣旨でしょうか。

●鈴木委員

あるいは横浜市域分を指定する際に隣接市に対しての見解をお伺いしたりはしないのですかということですか。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。本案件につきましては、ほかの案件もそうでございますが、この特別緑地保全地区に関しましては、今現在のところ、申し訳ありませんが、特に隣接地との協議はしておりません。これが実情でございます。都市計画でもいろいろとございまして、鉄道や道路に関しましては接続の問題がございますので、まさに委員の御指摘のとおり、つながりのあるものはしっかりとしなければいけないというのは私もそう思っています。同じように緑地も、一つの山を見れば市境は関係ございませんので、本来であれば当然、緑地の保全の全体的な考え方を神奈川県さんとともに協議しなければいけないと思っております。都市計画の手續に関しましてはしっかりと神奈川県さんの協議が必要になっておりますので、緑地保全に関しましては都市計画の整合性も含めて県との協議はさせていただく中で、全体的なバランスの調整は一定程度、都市計画としてできていると思っておりますが、緑地保全の観点ではもしかすると委員の御指摘

のとおり、もう少し広い視野で見なければいけないところはあるかと思っております。

あともう一点、カラスの関係でございます。こちらは管理の問題だと思っております。私どもが都市計画の視点という視野で一つ申し上げれば、緑地があるという景観、緑の大切さということで規定させていただいております。一方では、カラスという意味で言うと、多分、緑地の保全管理という点でございますので、そちらに関しましては課題のあるところは環境創造局さんと一緒に、そこは少し対応していかなければいけない課題かなとは認識しております。

●森地会長

よろしいでしょうか。そのほか、いかがでしょうか。それでは、御意見が出尽くしたようですので、ただいまの議第1270号から1272号まで、一体の都市計画ではありませんが、まとめて採決をとる方法でよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは、ただいまの案件について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは、議第1270号から1272号までについて原案どおり了承しました。

ケ 議第1273号 横浜国際港都建設計画 ごみ運搬用管路の変更

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続いて、3件目でございます。議題1273号、みなとみらい21ごみ運搬用管路の変更について御説明させていただきます。スクリーンに桃色で示す区域は、みなとみらい21中央地区の地区計画の区域をあらわしております。みなとみらい21中央地区では、ごみの衛生的、効率的な収集と排出の利便性及び地域環境の美化向上を図るため、昭和60年にみなとみらい21ごみ運搬用管路を都市計画の決定をさせていただき、管路収集システムを導入してまいりました。管路収集システムは、地下に設置された管路の空気の流れを利用して収集するごみ収集システムでございます。ごみは各施設などに設置された投入口から空気の流れに乗り、集じん施設に運ばれ、コンテナ車により焼却工場に輸送されます。この管路収集システムに関する都市計画施設といたしましては、名称を「みなとみらい21ごみ運搬用管路」として、現在、スクリーンに赤色で示す22本の管路を管径0.5m、総延長約7,580mで都市計画決定するとともに、集じん施設を面積約1,530㎡で都市計画に定めて、これまで管路収集事業を進めてまいりました。

スクリーンに示す写真は、管路と集じん施設の状況でございます。管路は地下にある共同溝内に敷設されております。一方、このごみ運搬用管路による収集事業につきましては、平成12年の各種リサイクル法の施行によりまして、循環型社会への転換が図られている中で、当該システムがごみの分別収集に対応できないこと、収集ごみ量が大幅に減少しており、撤退を希望する利用者があるなど、収集ごみ量が増加する見込みがないこと、供用開始から20年以上が経過し、設備の老朽化が進んでいることなどを踏まえ、平成25年に管路収集事業を平成29年度末までに廃止する方針を決定いたしました。その後、事業廃止に向けた当該システムの利用者との調整を重ねまして、平成30年3月をもって管路収集事業の撤退に至っております。今回、この管路収集事業の廃止を受けまして、都市計画として定めているみなとみらい21ごみ運搬用管路につきましては、将来的に管路収集事業として使用する見込みがないために廃止いたします。廃止する区域はスクリーンに示すとおりでございます。

なお、本案件につきましては、平成31年1月25日から2月8日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございます。議第1273号についての御質問・御意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、御意見がないようですので、原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。議第1273号について原案どおり了承いたします。

コ 議第1274号 横浜市都市計画マスタープラン港南区プランの改定

●森地会長

次の案件をお願いします。

●建築局都市計画課長

続きまして、4件目の案件でございます。議第1274号、横浜市都市計画マスタープラン港北区プランの改定につきまして御説明させていただきます。都市計画マスタープランは、都市計画法に規定されている、市町村の都市計画に関する基本的な方針です。横浜市都市計画マスタープランでは、全体構想と、地域別構想として区プラン及び地区プランを設けております。全体構想ですが、市域全体の都市計画の基本的な方向を示したものでございます。区プランは、区の将来像などを示すとともに、市民と協働でまちづくりを進めていく上での基本的方針を示したものとなっております。さらに地区プランは、より詳細な都市計画の方針を示す必要がある地区において、地区の実情に応じて定めるものでございます。

横浜市都市計画マスタープランの改定状況についてでございますが、全体構想については平成25年3月に全体的な改定を行っております。地域別構想のうち区プランにつきましては、今年度までに18区全ての区プランを改定することを目標に、各区の実情に応じてこれまで順次検討を進めてまいりました。これまでに緑区を初めスクリーンにお示しする14区が改定を終了し、本日、港南区を付議するものでございます。今年度は残りの3区について改定作業を順次進めている状況でございます。

今回の港南区プランの改定の進め方でございますが、平成28年度に検討を開始いたしまして、平成30年度に改定素案を公表しました。これについて同年8月から9月にかけて市民意見募集及び素案説明会を行うとともに、第148回横浜市都市計画審議会におきまして素案の内容を御報告させていただいております。そこで頂戴した意見なども参考にいたしまして、改定原案を作成し、市民意見募集を行ったところ、4通13件の意見を頂戴しました。これらを踏まえて最終的な改定案を作成し、本日ここにお諮りする次第でございます。

まず、その内容と本市の見解をまとめた資料をお手元に御用意させていただきましたので、後ほど御参照ください。

港南区でございますが、横浜市の南部に位置しておりまして、区域の面積は約19.86㎏、横浜市域の約4.6%に当たります。区の地勢でございますが、区の南側端部にある円海山周辺や舞岡公園周辺などの丘陵地の標高が高く、大岡川流域には低地が広がるなど、起伏に富んだ地形となっております。

今回改定する港南区プランは、次のポイントを中心に見直しの作業を行ってまいりました。

まず一つ目でございますが、今後も継続すべき方針が多い現行区プランを継承しながら、上大岡駅や港南中央駅など、区内のまちづくりを一層進めていくことを明記しております。二つ目でございますが、人口推移や土地利用状況など、さまざまな視点からの分析結果を記載しております。そして三つ目に、災害対策や環境への配慮など、まちづくりの方針に新たな視点を追加させていただきました。

まず、現行区プラン策定以降のまちづくりの成果でございますが、施設整備を行ったものとしたしましては港南区総合庁舎、上大岡C南地区、第一種市街地再開発事業などが挙げられます。

また、各種計画・制度等に関する成果といたしましては、上大岡駅、港南中央駅を中心といたしますバリアフリー基本構想や、港南中央駅周辺地区における地区計画の策定、さらには上大岡駅西地区における都市再生緊急整備地域の方針決定など、まちづくりのルールや計画につきましてもさまざまな進捗が見られます。次に、人口の推移を見ますと、現行区プランの策定以降、ほぼ横ばいで推移しておりましたが、今後の予測では減少傾向の度合いが大きくなっていく見込みとなっております。

次に、区の現況でございますが、現在の用途地域の指定状況を見ますと、第一種低

層住居専用地域が最も多く、港南区の面積の46.7%に指定されており、住居系用途地域を見ますと、その割合は88.4%となります。市域全域で住居系用途地域の占める割合は57.2%となっておりますので、港南区は住居系用途地域が占める割合が非常に多い区であると言えます。土地利用の推移でございますが、都市的な都市利用が約9割を占め、特に住居系は増加傾向にあります。一方、農地や樹林地系の土地利用につきましては減少傾向となっております。

続いて、道路交通でございますが、都市計画道路の整備状況を見てまいりますと、市全域では67.5%の進捗であることに對しまして、港南区内は85%となっております。具体的には南北方向に抜ける国道16号バイパス線のほか、横浜鎌倉線や横浜藤沢線など、都市間を連絡する幹線道路や横浜市内の重要な環状道路の整備が進んでおります。

また、横浜藤沢線及び上永谷舞岡線につきましては現在事業中でございますが、区の北部を東西に通過する汐見台平戸線の一部区間、並びに環状2号線と舞岡方面を連絡する下永谷大船線につきましては、優先的に事業着手を目指す路線として位置付けをしております。

続いて、鉄道、バスの状況ですが、区内には京浜急行電鉄本線、JR根岸線及び市営地下鉄ブルーラインが通っており、延べ六つの駅が整備されております。その中でも上大岡駅は市内における主要な交通結節点であり、1日当たりの乗車人数は10万人を超える規模となっております。現行の区プランが策定された平成17年と平成29年の状況を比較いたしますと、1日当たりの乗車数は、港南台駅を除いて全て増加しております。また、上大岡駅のバスターミナルは市の南部地域で最大規模となっており、駅周辺では1日当たり1,000本を超えるバスが発着しております。

次に、防災面でございますが、図に細かく緑色の線でお示ししたものが幅員4m未満の狭隘道路でございます。特に都市基盤が整わないまま早い時期に市街化が進んだ北側の地域に数多く残っていることが分かります。一方、南側の地域では昭和40年代の大規模開発によって整備された道路が多く、狭隘道路の分布は比較的少ない状況となっております。

今回の改定では、現行の区プランに定めた「みんなで作るふるさと港南」のキーワードを引き続き継承いたしまして、まちの変化や課題を捉えながら、こちらの拠点を中心としたまちづくりなど、五つの代表的な視点を設定し、区の将来像を取りまとめております。さらに、その将来像を実現すべく、駅周辺を中心とした拠点、鉄道や幹線道路を中心とした交通ネットワーク、主な河川や緑地を中心とした緑の拠点及び水と緑のネットワークを基礎的な構成要素として将来都市構造を形成していくこととしております。例えば主要な生活拠点である上大岡周辺では、区中心部にふさわしい都市機能の集積だけではなく、地域生活の拠点として必要な日常生活機能の集積を進めていきます。

今回定めるまちづくりの方針では、こちらに示した六つの分野で構成しておりますが、本日はこのうち都市環境、都市活力、都市防災の方針を取上げ御説明させていただきます。

きます。

まず、都市環境の方針ですが、環境に優しいまちの形成を拡充し、環境に優しい交通環境の整備、環境負荷の低減、緑地の保全・整備の3方針を挙げております。区で行われている取組の例でございますが、港南区のエコ活として、地域のイベントや講座などで省エネ、節電の方法のPR活動や、保育園、小学校での緑のカーテンを育成するなど、取組が進んでおります。続きまして、都市活力の方針ですが、地域でのさまざまな区民の活動を支援するための活動の場づくり、仕組みづくりや、便利で機能的な住宅市街地を実現するための持続可能な住環境づくりなどを進めていきます。地域の取組の事例の一つといたしまして「笹下川クリーンアップ」という取組がございますが、こちらはプロジェクト会員によって川底の清掃を年2回行うもので、たくさんの生き物が川に戻ってきていることに加え、実体験を通して自然への関心を高め、世代間の交流にもつながる効果が生まれております。平成30年には横浜環境活動賞市民の部実践賞を受賞するなど、これまでの活動内容が高く評価されています。続いて、都市防災の方針でございますが、地域によっては都市基盤の整備にも差があり、必要な対策も異なることから、建物の耐震化や不燃化の促進、危険なブロック塀の撤去、狭隘道路の拡幅など、地域の実情に即した対策の強化を進めます。

また、自助・共助・公助による防災・減災のまちづくりを基本とし、災害に強い仕組みづくりを進めていきますが、例えば自助に通じる特徴的な取組として「港南区防災5箇条」というものがございます。これは一人一人の備えが地域防災につながっていくものとして、まずは自分の身を守る5箇条を示したものでございます。このほかにも自治会町内会や事業者とも相互連携し、地域防災拠点訓練の実施など、日常的な防災への取組を進めていきます。

現行の区プラン同様、今回の改定におきましても、土地利用など部門別の方針に加えまして、地域特性に応じた重点的な取組を定めております。ここでは地区を北部、中部、南部といった区分に分け、特に必要とされる重点的な取組を示しております。

まず、北部地域においてですが、まちづくりの方針を御覧の四つの項目に取りまとめ、このうち上大岡駅周辺の整備につきましては、上大岡C北地区において防災性の向上、商業施設の拡充、歩行者の回遊性確保などを図り、拠点にふさわしい都市基盤施設や商業振興、バリアフリー化、違法駐車や駐輪の解消を進めてまいります。次に、中部地区におけるまちづくりの方針ですが、このうち港南中央駅周辺の整備では、港南区総合庁舎の再整備を契機とし、公共サービス施設の利便性向上などを図ることとしております。

また、上永谷駅周辺の整備では、港南土木事務所の移転を契機とした区民の利便性の向上や、丸山台中学校区域における地域ケアプラザの整備などを進めていくこととしております。最後に、南部地域ですが、このうち港南台駅周辺の整備では、駅周辺における機能集積、商店街の活性化の検討、地域ニーズに合った行政サービスの提供のほか、

済生会南部病院の再編や再整備を進めていくこととしております。

また、港南台や野庭など計画的に開発された中高層の住宅地につきましては、建物の老朽化や空き家の増加が課題となっており、老朽化した建物の長寿命化や、集合住宅の建替えにおける合意形成の支援、現況の土地利用状況に応じて用途地域等の見直しなど、都市計画制度の活用を検討するとしております。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。それでは、議第1274号についての質疑に入ります。ただいまの案件について御意見・御質問がございましたらどうぞ。

●大森委員

大森です。よろしく申し上げます。最後に説明されました、港南台駅周辺の大規模団地の再生の支援ということなのですが、港南台駅の周りは非常に古い団地が多く、実際、建築局のマンション・団地再生コーディネート支援事業をおととしぐらいから使われている団地が多いのです。ただ、これはうまくいっていないと。団地の再生という中で建替えまでいかないケースが多いのです。どうしても大規模修繕とか、再生が修繕のほうにいつてしまう傾向にありまして、横浜市の建築局さんとしての支援というのは、そういうアドバイザーとかコーディネートとかいろいろな支援をされているのですが、これを区としてどういうことができるのかというのをお聞きしたいのです。

●港南区総務部区政推進課長

御質問ありがとうございます。港南区の区政推進課長の林と申します。おっしゃるとおり、このマスタープランの説明会をしても、港南台の大規模団地の方もいらして、既存の建築局のアドバイザーとかそういったものを使ったのだけれどもということで、建替え、合意形成にはかなり高いハードルがあるということで、なかなか動けない状況はあります。ですが、やはり区役所としては今後、少子高齢化が進んでいますし、この中で、団地の中で医療の問題とか介護の問題とか見守り・支え合いの問題とかが出てまいります。そういったときに、実は港南区は区民の方のそういう活動が活発なところでございます。ですので、そういったところを今、支援するという意味で、いろいろな事例を区の中で共有したりということで活発に進めているところでございまして、今後、全市的に少子高齢化の難しい時代になってきますが、それを乗り越えるための知恵と一緒に考えていくといった形で支援できればと思っております。

●大森委員

ありがとうございます。非常に高齢化が進んでいるわけなのですが、地域のコミュニティーとか高齢化に対する対策とか、そういうものに関しては何かございますか。

●港南区総務部区政推進課長

御質問ありがとうございます。高齢化が進んでいるということで、特に高齢化がさらに進んで、高齢者の高齢化という問題もありますし、かつ単身者が増えてきていると

いうところを地域としても非常に大きな問題として考えています。ですので、役所が単身家庭を全部保護していくとかそういったことは無理ですので、地域が全部やるわけにもいかないのですが、ケアプラザとか地区社協とかそういったものと連携しながら、どのように省エネルギー化しながら見守り・支え合いができるのかといったところの事例を今、積み重ねているところでございます。

●大森委員

申し訳ないのですが、もう一度、先ほどの団地の支援についてお聞きしたいのですが、けれども、今の団地再生コーディネートを派遣している団地も実際あるわけなのですが、そういう情報は区には伝わっているのでしょうか。

●港南区総務部区政推進課長

共有させていただきながらということでございます。

●大森委員

ありがとうございます。

●森地会長

大変重要な問題で、この区だけではなくて、首都圏の埼玉とか向こうでも大変問題になっているところでございます。どうぞ。

●山野井委員

港南区に住んでいますのでちょっと。港南区のプランの構成で、この北、中、南で無理やりくくったのではないかという気がするのです。例えば上大岡を中心と、港南地区そのものの港南中央の地区と、それから上永谷と港南台の地区の大体四つに分かれるのではないかと思うのです。というのは、上永谷というのは、永谷村が上永谷と下永谷に分かれたのは、若い番地が下永谷で大きい番地が上永谷なのです。野庭も上野庭と下野庭と分かれたのです。そういう意味を考えると、芹谷川にしろ、馬洗川のあちらの川にしろ、やがては柏尾川に通じて相模湾に流れていく分水嶺、それで東京湾へ流れるのが大岡川と、分水嶺の基準からいけばそのような形になるし、その山の谷から考えれば、もう少しそういった中心点は交通網の拠点が主力になるのではないかと思うのです。だから、港南台のいわゆる横断線、例えばそこのところを、今日も乗ってきたのですが、京浜東北線はほとんど磯子でとまってしまうのです。そうすると港南台までは本数が少ない、だからむしろ大船へ出て東京へ出たほうが早いというような形もありますし、例えば上永谷のあれだと、逆に南高等学校の生徒はあそこから通って、上大岡から通っているのは少ないということでは、まちの人口の動態というか、動き方がこの構成では少し違うのではないかと。だから、くくり方をもうちょっと考えてもらえればいいのではないかと思ったのです。

それから、川の清掃ですが、私も30年以上、大岡川の清掃をやっていますが、環境省から表彰を受けている大岡川の清掃なのです。笹下川だけではないということです。最近では馬洗川のほうもきれいに川掃除をやって、ボランティアに大勢手伝ってもらって

います。だから大岡川も、区長を初め手伝ってくれている大岡川の清掃だから、それは環境省からも表彰を受けているきれいな川になって、アユもいるのだから、笹下川も子供たちが清掃してくれるのは大変ありがたいと思うのだけど、ちょっと私のほうの活動も入れてほしかったということで、冗談はともかくとして、そういったまちづくりの中のくくり方ももう少し考えていただければと思った次第です。以上です。

●森地会長

どうぞ、事務局からお答えください。

●港南区総務部区政推進課長

港南区の区政推進課長の林です。大岡川の清掃をいつもありがとうございます。小学校とかを巻き込んでいただいて、本当に多世代でやっていただいています。今回取り上げたのが別のほうで申し訳ございません。それで、最初に御指摘いただいたエリアの関係なのですが、今回、我々の考えとしては、連合町内会のエリアをもとにしながら全区域を北部・中部・南部に分けさせていただいて、それぞれの地域特性に応じた重点的な取り組みを整理したつもりでございました。今回の意見は貴重な意見だと思いますので、今後の参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●山野井委員

はい。

●森地会長

そのほか、ございますでしょうか。どうぞ。

●中島委員

南部病院の再整備をこういう都市計画上、どのように捉えているのかを伺いたいと思うのです。病院が老朽化して建替えなければいけないのは十分承知しているのですが、いかんせん鉄道駅から極めて至近なところにあるわけです。これが今、いろいろと検討されているようですが、同じ場所で建替えということにはなりにくいのかなと思っていて、そうすると移転・再整備ということになります。移転・再整備になった場合に、都市計画的にはやはりそこに外来で来られる患者さんとか、あるいは入院している方のお見舞いの方々のアクセスとか、そういうことがさまざま都市計画的な変更を余儀なくされると思うのです。そうしたときに、移転・再整備を機に、病院自体ではなくて都市計画的な部分、市民生活・区民生活の中での別の意味でのこ入れみたいなことが必要になってくると考えているのかどうか、その辺の捉え方をどのように考えているのかを伺っておきたいと思います。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。今回、港南区プランに余り表現できていない部分もございいますが、一つの病院の考え方といたしましては、まさに中規模・大規模の拠点性の高

いものに関しましては、必要に応じて、まず都市計画で決定している都市施設であるという意味合いもございます。今、病院も見ますと、営業しながら建替えをしなければいけない、よくある東京でいうと連鎖型の建替えに例えられますが、どこかで代替え地をしっかりと用意した上で、まずはそこに新しい機能を設置すると。機能が設置された後に、まず移って跡地を考えると。なので、特に大きな病院に関しましては、移転先、それから現在あるところの両方のまちづくりをしっかりと考えなければいけないと考えております。ですので、今回、こちらの病院に関しましては、移転するという事になれば、まず移転先の道路とのアクセス性の問題、それから必要に応じて、病院も今は昔と違いまして1病床当たりの面積が広がったということで、基本的に移転すると規模が大きくなります。そうすると容積率、建蔽率、高さの問題でどうしても都市計画の変更がついてまいります。そこはしっかりと周辺の環境にどうなじむかも含めて検討していかなければいけないと捉えているとともに、あと、移転された後に関しましては、特に港南は駅の目の前でございます。さらに公園に接しているということでございますので、このちょっと表現できなかった部分はしっかりと都市計画と一緒に、さらに周辺の団地の方々もいらっしゃるということで、どのような駅にするかはこれからしっかりと考えていきたいと捉えております。

●森地会長

ありがとうございます。そのほか、よろしいでしょうか。それでは、今回の議第1274号について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

(2) その他案件

ア 議第1275号 土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第3項に基づく意見書の審査

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続きまして、5件目の案件になります。その他案件ということで諮らせていただきます。議第1275号につきましては、こちらは都市整備局から御説明させていただきます。よろしく願いいたします。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

それでは、議第1275号、横浜国際港都建設事業、二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業の事業計画変更に対する意見書について御説明いたします。私は都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長の佐藤でございます。よろしく願いいたします。

初めに、土地区画整理事業の事業計画に対する意見書審査手続について御説明いたします。こちらの手続につきましては、横浜市が施行者となり実施する土地区画整理事業に対する意見書の付議先につきましては、これまでは神奈川県都市計画審議会となっておりますが、平成30年4月1日に地方自治法施行令の一部が改正されたことによりまして、横浜市都市計画審議会に付議されることとなりました。

次に、土地区画整理事業計画の決定までの流れについて御説明いたします。土地区画整理事業を事業計画決定または変更する際には、土地区画整理法に基づき事業計画案の縦覧を行います。この際に利害関係者は意見書を提出することができます。意見書の提出がない場合には、縦覧された計画案は事業計画として決定されますが、意見書の提出があった場合には、意見書は都市計画審議会に付議されることとなります。付議された意見書が都市計画審議会において採択された場合には、事業計画案を修正し、再度、縦覧を行います。不採択の場合には、事業計画として決定いたします。

また、意見書の提出者は口頭意見陳述の申立てを行うことが可能となっており、意見を述べる機会が与えられております。口頭意見陳述の実施方法につきましては、本年1月に開催した第150回横浜市都市計画審議会におきまして御審議いただき、小委員会で行うこととなりました。この土地区画整理事業計画に対する口頭意見陳述実施小委員会につきましては、非公開で行い、会長の御指名により、森地会長のほか高見沢委員、杉原委員で構成され、本年4月23日に開催し意見聴取を行っております。

それでは次に、二ツ橋北部地区のこれまでの経緯について御説明いたします。二ツ橋北部地区は本市西部の瀬谷区に位置し、相模鉄道本線の沿線に位置しております。区域周辺を拡大いたします。画面の下側に相模鉄道本線の瀬谷駅と三ツ境駅がございまして、二ツ橋北部地区は相模鉄道本線の北側に位置しております。

また、本地区の北側に上瀬谷通信施設跡地がございまして、道路網としては環状4号線、県道丸子中山茅ヶ崎、保土ヶ谷バイパスなどが周囲に位置しております。さらに区域を拡大いたします。図の下側、白と黒の線が相模鉄道線がございまして、黄色で囲まれた区域が、二ツ橋北部地区として昭和33年3月に土地区画整理事業を計画決定した区域でございます。

また、区域内には都市計画道路3・4・14号三ツ境下草柳線及び都市計画道路3・5・6号瀬谷地内線が位置付けられております。いずれも丸い点線が未整備区間でございます。

こちらは航空写真でございまして、市街化が進んでございます。良好な住環境が整った区域がある一方で、狭隘道路の改善などが必要な区域などもございます。そこで、現状に合わせたまちづくりを進めるため、平成18年に「二ツ橋北部地区のまちづくりの考え方」を地元の方々にお示しいたしました。地域の状況に応じまして大きく六つに区分し、まちづくりの方向性について公表したものでございます。この全体区域のうち左下の1の区域は、土地区画整理事業を実施済みでございます。右下の2の区域は、二つ

橋小学校などの公共公益施設が整備されております。

また、3の区域は2箇所ございますが、それぞれ団地開発が行われたことにより良好な道路環境や住環境が整っております。次に、右上の4の区域は市民の森として指定しておりまして、市街地における貴重な緑を今後も保全していくことといたしました。また、5の区域は宅地化が進み、住環境整備などのまちづくりの検討を進めていく地区となっております。当地区の課題となっている狹隘道路の解消に向け、平成9年度から狹隘道路拡幅整備事業を進めるなど住環境を整える取組を進めております。こうした地区の状況を踏まえまして、6の区域のみにおいて土地区画整理事業の検討を進めることとし、都市計画道路とその沿道の区域で土地区画整理事業を行うことといたしました。具体的には、都市計画道路の整備計画と沿道の土地利用を踏まえた造成計画や、地権者の方々の移転場所の確保などの検討や調整を進めた結果、赤色の実線で囲んだ約3.9haの区域を二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区として、平成27年8月に事業計画を決定いたしました。

また、青色の実線で囲んだ区域につきましては、本年度実施する予定の地権者の皆様へのヒアリングを経て、事業計画が整った段階で第2期地区として事業着手する予定でございます。

こちらはこれまでの主な経緯でございまして、平成18年にまちづくりの基本的な考え方を公表した後、平成22年に地権者意向調査、平成24年からは地権者懇談会・説明会を実施し、平成27年8月に第1期地区の事業計画決定を行っております。

次に、第1期地区の事業の概要を御説明いたします。

まず、事業目的でございますが、三ツ境下草柳線の未整備区間を整備することによりまして、東西方向の道路ネットワークを形成いたします。

また、瀬谷地内線の整備によりまして、瀬谷駅の北部地域の交通利便性を向上させるとともに、相模鉄道線との立体交差、アンダーパスができる道路環境を整え、南北方向の道路ネットワークを形成いたします。

なお、瀬谷地内線の相模鉄道線の南側から県道丸子中山茅ヶ崎までの整備につきましては、道路局にて検討中でございます。さらに、都市計画道路の沿道におきまして、交通利便性を生かした土地利用を促進するとともに、上瀬谷通信施設の跡地利用など、瀬谷区北部地域の発展にも資する事業でございます。

それでは、事業計画の概要について御説明いたします。

道路計画は三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線を整備いたします。

また、周辺の既存道路に接続するように区画道路を配置いたします。公園計画としては、街区公園1箇所を配置いたします。排水計画としては、区域の南西部の流末部で和泉川に接して雨水調整池を1箇所配置いたします。黄色の部分が権利者の方々への換地先となります。

次に、事業計画決定後の主な経緯を御説明いたします。

平成27年8月に事業計画を決定し事業に着手した後、平成28年4月には用地取得を開始いたしました。

また、平成30年3月には資金計画の変更を内容とする第1回事業計画変更を行っております。その後、本年1月に施行地区の一部で工事に着手するとともに、2月には事業区域の一部におきまして第1回仮換地指定を行いました。工事着手し仮換地指定を行った箇所はこちらでございます。

次に、事業計画変更の概要を御説明いたします。

事業計画で定める内容といたしましては、施行地区、設計の概要、資金計画、事業施行期間などがございます。このうち意見書に関係いたします3項目について御説明いたします。

まず、施行地区でございますが、先ほど御説明した図のとおり、面積は3.9haでございますが、施行地区につきまして、1から4の部分拡大し、5の水路敷を除外いたしまして、変更後の施行地区面積を約4.1haに変更するものでございます。次に、設計の概要でございますが、変更内容について道路関係では5箇所ございまして、水路の暗渠化と歩道整備、区画道路の新設、現状の形状変更と歩道拡幅となっております。さらに、調整池や水路関係では3箇所ございまして、管理用通路の確保に伴う調整池の形状の変更と、土地利用変更に伴う水路の廃止が2箇所となっております。変更後は図のとおりとなります。事業施行期間につきましては、事業完了を平成33年度から平成40年度——令和10年度に変更いたしますが、これは清算期間の5年間を含んでおりまして、実質的な事業期間としては2年間の延伸となっております。

次に、意見の要旨と施行者の見解を御説明いたします。

本年2月に土地区画整理法第55条に基づく縦覧を行いまして、2月25日から4週間、意見書を受付ましたところ、2名の方から2通の意見書が提出されました。意見の区分でございますが、反対の意見が2通ございました。

意見書整理番号1の方の意見の内容について御紹介いたします。区画道路幅員5.5mの拡大についてございまして、交差点の迂回が可能となる道路の追加となるため、信号待ちを回避する迂回車両が増加し、住民の安全に支障を来す、安全配慮が全くないように見受けられる、また、騒音による近隣住民の健康に支障を来すとの御意見に対する施行者の見解でございますが、いわゆる行き止まり道路について、施行者としても課題を認識しておりました。その後、関係機関との協議を行い、関係箇所の地権者の皆様からも合意を得られたため、区画道路を新設することといたしました。

また、都市計画道路の交通量推計を行った結果、渋滞が発生する可能性は少ないことから、区画道路に迂回する自動車は少ないと考えております。

次に、意見書整理番号2の方の意見の内容について御紹介いたします。今回示された縦覧資料の計画案ではどのような姿に街がなるか想像できない、しかも何をどのように変更するかも明確に示されていない、全体の姿図が示されず、質問事項や改善要望事

項については具体的な実施案が示されていない、施行者の都合のよいように事業が進められ、地域で要望した事項が実現されないおそれがあるとの意見に対する見解ですが、事業計画の縦覧におきましては、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画の変更内容についてお示ししております。これまで地権者説明会、道路計画等説明会、まちづくりニュース、まちづくり検討会を開催あるいは発行してまいりました。引き続き、説明会やニュースなどを通じまして検討状況をこまめに報告し、地域の皆様の御理解をいただきながら事業を進めてまいります。

次に、道路計画にかかり移転を余儀なくされている住民の代替地の決定が遅れている、換地予定先が決まっているので、もう少し具体的な移転時期、場所を示してほしいとの意見に対する見解ですが、事業区域の一部は本年2月に仮換地指定を行い移転先が決定いたしました。その他の区域についても個々の地権者の皆様との調整を進めております。本年秋ごろに仮換地案の任意縦覧を経て移転先を決定する予定でございます。

自治会のほぼ中央を三ツ境下草柳線により南北に分断され、西よりの区域が瀬谷地内線で東西に分断される、分断された地域間の行き来に支障が生じないように要望してきたが、歩行者の横断箇所は三ツ境下草柳線に1箇所設置されるのみである、改善案を提示してきたが、その可否が示されないまま以前提示された案で変更がなされなかった。改めて自治会からの要望案に沿って変更していただきたいとの御意見でございます。

なお、意見書には図面が添付されておりますので、詳細につきましてはお手元の資料を御覧ください。これに対する施行者の見解でございますが、横断歩道の設置については関係機関との協議を踏まえ、三ツ境下草柳線の1号交差点と2号交差点の間に1箇所、信号機付横断歩道を設置することで検討を進めている旨、昨年6月に自治会に回答させていただきました。その他の箇所への横断歩道の設置につきましては、その後もご要望をいただいておりますが、設置は難しいと考えてございます。

初期の説明会において、調整池の上にふたをして地域で有効に使えるスペースにするとの説明があったが、平成30年11月に示された案では、自然流下で常時水たまりになっている調整池案であった、常時ドライ状態にして有効に活用できるスペースになるよう要望するとの御意見に対する見解ですが、当初は、ふたがけ形状のポンプアップで検討しておりましたが、本年1月、本市の技術指針が変更されたことにより対策貯留量が減少したため、一般的なオープン形状の自然流下方式の構造で検討することとし、関係機関との協議を進めております。地域による雨水調整池の利用については、管理体制が必要となりますので、地域の皆様とともに検討してまいります。

道路の縦断面は現地盤を基本とし、できるだけ宅地との段差をつけないよう要望する、計画案では地区内道路勾配が10%以上のところが生じている、現地形を基本とした縦断勾配に修正することを要望する、7%の制限勾配を採用しても現地盤高で十分施工できるため、三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線の縦断勾配を現地盤高に沿った計画に変更することを要望するとの御意見です。

なお、意見書には図面が添付されておりましたので、詳細につきましてはお手元の資料を御覧ください。これに対する見解ですが、当該区画道路は、当初計画では約12%の勾配でしたが、昨年、約10%にする修正を行いました。都市計画道路の勾配や沿道宅地との高低差等を踏まえると、これ以上の変更は困難と考えます。

計画案の公園面積が現行の公園よりも少なくなっており、今回の計画案では約3分の2になっている、計画案の面積では盆踊り用のやぐらが組めなくなりイベントに支障が生じるため、公園面積を現状以上に確保したい、公園計画地の南側、相鉄線との間の土地が空いており、公園用地として組み込むことを要望するとの御意見に対する見解ですが、意見書における現行の公園とは、都市公園法上の公園でなく、市有地を地域の方々に開放している広場でございます。本事業では約850㎡の街区公園を整備する予定ですが、公園南側の用地については宅地として換地を行うため、公園区域の拡大は困難です。

なお、遊具等も含めた公園の仕様につきましては、イベントでの活用も踏まえつつ関係機関との協議を進めてまいります。

三ツ境下草柳線が和泉川を渡る箇所計画高さに疑問がある、河道に食い込んだ構造物が造られることになるため河道が狭くならないように変更を要望するとの御意見です。

なお、意見書には図面が添付されておりましたので、詳細につきましてはお手元の資料を御覧ください。これに対する見解ですが、和泉川の横断についてはボックスカルバート形式または橋りょう形式の構造で検討を進めており、和泉川の計画高水位を踏まえ、具体的な構造を河川管理者及び道路管理者と協議してまいります。

当初示された事業予定が大幅に遅れている、事業工期を十分検討し、今後は今示されている工期を延期しないことを要請するとの御意見に対する見解ですが、地権者の皆様の御意向を踏まえ、一時的な地区外への移転を行うことなく、直接移転できるよう施工計画を見直したことに伴い、換地処分の時期を2年間延長いたしました。この期間内に終了するよう事業を進めてまいります。

第1期地区の工事の西に当たる第2期工事についての情報がほとんど知らされていない、事業概要を具体的に提示すると同時に事業全体の完成時期を守ることを要請するとの御意見に対する見解でございますが、第2期地区については、事業化に向け事業区域や道路計画等を検討しております。懇談会やまちづくりニュースを通じて事業の進捗状況を御報告してまいりました。引き続き、説明会やニュースを通じて検討状況をこまめに報告し、地域の皆様の御理解をいただきながら進めてまいります。

瀬谷地内線の相鉄線をアンダーパスする場所に、道路幅員いっばいに連続地中壁が計画されている、アンダーパス工事を実施する際に支障が生じるため計画から除くことを提案するとの御意見に対する見解ですが、アンダーパスの具体的な構造が決まっておりませんので、本市道路局による立体交差部の検討状況を踏まえながら、本事業におい

て連続地中壁を施工するか否かを検討してまいります。

県都市計画審議会において事業推進責任者より考えを聞き、地域住民は安堵していた。しかし実際に事業が進められると、地域の要望に対して明確な説明がなく、検討中とか協議中との回答で現在に至っている。自治会館が都市計画道路にかかるのではないかと質問した際、事業責任者より、道路区域に入っていないとの回答があり安心していましたが、2年後、自治会館に建物に数cm、敷地や屋根の部分は1m以上かかるとの報告があった、現在もどのように処理するか明確な説明はなく困惑しているとの御意見に対する見解でございますが、三ツ境下草柳線につきまして、平成28年度に詳細な測量作業を行いました結果、御指摘のとおり、自治会館が道路区域に1mかかることが判明いたしました。昨年度に補償のための建物調査を実施しており、今後、対処方法やスケジュール等について自治会と調整させていただきます。

瀬谷地内線の東側の既設道路が両端行き止まりの設計になっていたが、平成30年11月の地権者説明会において事業区域を拡張して行き止まりを解消した道路に変更された、計画当初に想定できなかったのか疑問を感じたとの御意見に対する見解ですが、当初計画では、区画道路南側の端部に転回広場を設けた、いわゆる行き止まり道路になっており、施行者としても課題を認識しておりました。関係機関との協議を行い、該当箇所に地権者の皆様からも合意を得られたため、区画道路を新設することといたしました。

今回変更する事業区域拡張事項は、事業計画当初より綿密な検討を行っていれば事前に組み込むことが可能であった、計画策定の甘さがあるように思うとの御意見に対する見解ですが、当初の事業計画を決定した後、区画道路や下水道の整備に伴う区域編入について当該箇所の地権者の皆様から合意を得られたこと、並びに関係機関との協議を経てより安全性の高い道路計画としたことから、施行区域を拡大することといたしました。

次に、平成31年1月末に一部先行工事として換地部分の工事が始まっている、説明会で工期は3月15日となっていたが、3月20日現在、土工事も始まっていない、移転する住民の計画に多大な影響が生じており、地域と約束した事項は守ってほしいとの意見に対する見解ですが、御指摘の土工事については本年4月8日に着工いたしました。これに先立ち、2月に地盤調査を行いましたところ、軟弱地盤が確認されたため、対策検討や換地予定者への御説明に時間を要し、工事着工が遅れました。本年8月頃の竣工を目途として工事を進めております。

市が事業に先立ち先行取得した土地に囲いを設置していますが、その囲いが写真に示されているように丸太をどんつきにしたお粗末なものです。通常、添え木の頭部を面取りし、丸太に密着させるのが一般的です。このことを実施しなかった管理者、実施業者ともに心配ですとの御意見です。

なお、意見書に写真が添付されておりましたので、詳細については御確認ください。これに対する見解ですが、御指摘いただいた箇所は、平成29年度に取得した土地であり、

令和4年度に予定しております当該箇所の工事着工までの期間、市有地を管理するため木柵を設置いたしました。他の市有地も含め、安全面に配慮しつつ、引き続き適切な管理に努めてまいります。意見の要旨及び施行者の見解は以上でございます。

次に、口頭意見陳述について御説明いたします。

意見書を提出された2名のうち1名の方から口頭意見陳述の申立てがございました。そこで、4月23日に土地区画整理事業の事業計画に対する口頭意見陳述実施小委員会を開催し、口頭意見陳述を実施いたしました。小委員会での議事につきましては、録取書及び速記録をお配りしておりますが、意見書に沿って、主に事業スケジュール、地権者の換地の決定、横断歩道の設置、都市計画道路の勾配、雨水調整池、公園、二ツ橋北部自治会館についての意見陳述がございました。小委員会においても、施行者からは先ほどお示した回答に沿ってお答えしてございます。

最後に、施行者の見解のまとめでございますが、いただいた御意見のうち、今回の事業計画変更の内容に該当する意見は、区画道路の新設と行き止まりの解消、また、事業施行期間の延伸等にかかわるものでございますが、施行者の見解は先ほどのとおりでございます。しかしながら、具体的設計内容や工事に関する要望、懸念事項等が寄せられておりますので、今後ともより一層、事業の進捗状況や検討状況につきまして地権者の皆様や地域の皆様に丁寧に御説明し、御理解・御協力をいただきながら着実に事業を進めてまいりたいと考えてございます。

長くなりましたが、議第1275号の説明は以上でございます。御審議のほど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。議第1275号についての質疑に入ります。本案件については意見書に係わる全ての意見を不採択とする場合には事業計画案のとおり進めることになり、意見書にかかわる意見を一つでも採択した場合には事業計画案の見直しを横浜市へ求めることとなります。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どうぞ。

●高橋委員

市民委員の高橋です。整理番号2番の方の意見書及び口頭意見陳述の中で述べられている、雨水調整池に関して伺わせていただきます。資料の青帯の意見の要旨及び施行者の見解のページで、左下の⑭になります。後ろのほうのページに添付されています資料を見ますと、この方が3月に提出された意見書では、昨年11月における施行者の説明から、今回計画されている調整池は、常時水たまりとなり泥沼化した計画になっているので、ポンプアップによって常時ドライ状にして土地の有効利用を図りたいという御要望があつて、今度4月には口頭意見陳述では、調整池に泥水が溜まってボウフラが発生し、地域の衛生面を御心配されています。ザリガニも発生し、子供たちが入って危

ないのではないかと、地域の安全面での御心配もされているのかと思われま。そこで私の質問なのですが、今回の調整池が3,600㎡ととても広いため、将来的には有効利用の検討も必要と思われまますが、そもそも今回の現計画において調整池の床面は常時ドライ状が可能なのか、将来的にも泥沼化になってしまうのかがちょっと分からないので教えていただきたいと思いま。地元の説明も、調整池の排水方法が図示等によって十分な説明がなされていないため、有効利用するにはどのような管理体制が必要なのかがよく分からないので御不安があるのかと思われまますが、計画上、調整池がドライになるかどうかのポイントは、調整池に流入した雨水が調整池西側の和泉川に自然流下方式でゆっくりと調整時間をかけて排出できるかどうかだと思いま。1月に技術指針が変わったので今は分からないというのではなくて、以前から変えられない地形的な排水設計条件があると思いま。裏のページの37で意見書の添付図面を勝手に想像すると、図示はされていないのですが、今後、計画道路に埋設される雨水管から調整池へ流入する流入管の設計レベルと、調整池から和泉川に排出する排出管設計レベルに余り差がなく、ポンプアップしないと調整池に雨水が長時間溜まってしまいうように推測されるのですが、排出される和泉川の水面高レベルなどは地形的な条件なので、設計条件上、自然流下方式で、おっしゃられたように、調整池の床面がドライになる計画なのか、技術指針が変わる前の当初案において調整池の深さがどのぐらいの深さになっているのか、子供が侵入した場合に危険な深さなのかどうかをまずは伺いま。

あと、先に私の意見として述べさせてもらいますと、新規の区画整理事業では調整池の雨水流入量は、当初は敷地の周りに建物が建っていないので雨水が敷地の調整池に入る前に地面に自然浸透してしまて、当初の計画案より調整池への雨水量は少ないのですが、今後、建物が建ってくると、屋根に降った雨水とか塗装されたカーポートに降った雨水が地面に浸透されてダイレクトに調整池に入ってくると思いまので、多分、調整池は施行された後しばらくは雨水調整量が非常に不確定だと思いまのです。おっしゃられているような有効利用の検討については、今後、調整池への雨水流入量と調整池の貯留状況を、年間を通して十分に把握した時点で、横浜市の資産として広く市民の意見を聞きながら管理方法や維持管理などを検討していてもよいのではないかとと思いまますが、いかがでしょうか。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

スライドを用意させていただきます。今、スライドがございまますが、これは私どもが計画している雨水調整池について、一般的なオープン形状の自然流下方式を適用すると、一般的な設計だとどうなるかを模式図で示したものでございま。下に平面図がついてございまますが、横方向の赤い太い線が三ツ境下草柳線でございまして、そこから河川管理用通路の下あたりを管を通しまして雨水調整池に流れ込むような形状でございま。それで、河川管理用通路に沿った形で和泉川が流れておりますので、そちらに流し出していくというようなことでやったらどうなのかということございまますが、まず、

高さ関係について御説明いたしますと、以前、掘り込んだ形式で深い計画であったときには、水深でいいますと約3m必要だったわけですが、今回の基準が改正されたことにもよりますと、1.2m程度の深さになるだろうと。とはいえ、雨水が流れ込んだ場合には、子供さんだけではなくて大人でも危険なことになりますので、そこら辺につきましては有効利用する際に相当、形状的にも工夫するとか、あと、施行者の見解にも書かせていただきましたが、管理体制等々につきまして十分に安全を確保できるような体制を組んでいただくとか、そういうことが必要になってくるのだと思います。

それで、常時水浸しになるかどうかということですが、通常こういう形式の場合に、上部利用しようとする際に、段をつけるといいますか、高い床の部分と低い床の部分を造りまして、ふだんは水が流れるところは低いところを流して有効利用するとか高いところ、ただし、水が流れ込んでくるような際には使わないでいただくとか、そういうことが必要になってございます。1月に変更されまして、その後、我々のほうでも河川部と今、協議している段階でございまして、その協議の状況とか、あと、何よりも安全確保するのにどうしたらいいのか、どういう管理体制でいったらいいのかということも含めまして、関係部署及び地元の方々とは御相談させていただきながら、できれば造る方向で私どもとしても知恵を絞っていきたいと考えております。以上でございます。

●高橋委員

となると、あの絵を見ると、やはり常時ドライ化というのは難しそうな絵と考えていいのでしょうか。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

御説明いたします。

左側の管の位置がこのとおりであった場合には、御覧のとおり、この和泉川との高さの差は余りございませんので、管の位置とか底面とか、段差を何cmとらなければいけないか、あるいは貯留量と実際の躯体の広さとか、そこら辺が関係して、先ほど言いましたような段差を造って安全面等が確保できるかと、そういったところを詳しく検討しないと、ドライ化できるかは断言できない状況でございます。構造的には結構きつい状態だろうとは思いますが。

●高橋委員

分かりました。ということは、ドライ化は難しいかのように見えるのですが、多分、先ほどちょっと私が言いましたように、区画整理が全部終わって、建物が全部建ってみないと状況が分からないと思うので、非常に時間がかかると思うのですが、場合によっては親水式の子供が水遊びできるような調整池もまた考えられるかと思えますし、ちょっと時間をかけてそのときに状況を見ながら、地元の方の御意見を聞くと同時に広くインターネット等で調整池の利用方法みたいなものと呼びかけてもいいのかなと思っています。インターネットを見ていたら、横浜市の道路局さんが、都筑区において土地の貸付け条件みたいなことで有効利用を横浜市の方に広く意見を募っていらっしゃるみたい

なのです。ですから、せっかくであれば、地元の方の意見を尊重しながら、もうちょっと広く市民の方にいろいろと呼びかけて有効利用みたいなことを考えていただけたらと思います。以上です。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

御指摘の点を含めまして、幅広に検討していきたいと思っております。ありがとうございました。

●森地会長

確認しておきたいのですが、常時ドライにできるかできないかという話と、それから、先ほど一部低くして、一部高くして、水位が非常に低いときはある部分だけ流す方法があると、こういうお話をされましたよね。それで、もちろん管理の問題があるのですが、そういう対応はこの計画のままでもできると考えていいですか。この事業計画には設計は入っていませんよね。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

ただいま設計も含めまして河川サイドと協議を行っているところでございます。その中で、もっと大きい調整池の有効活用においては段差をつける事例はあるのですが、このような条件の場合に果たしてどのぐらい段差を確保しなければいけないのか、そのときにこの場所でどのぐらいの頻度で水がそのぐらいまで来るのかということについては、そこまで詳しい検討を今、まさにやっているところでございますので、その大雨のとき以外は常時ドライ状態のところを造れるかどうかということについては、今後詳しくやらないと分からないと。川と管路との条件が非常に厳しいものですから、そこは今の段階では断言できない状況でございます。

●森地会長

よく分からないのですが、大雨のときはドライにならないですよ。そうではなくて、常時というのはどれぐらいの期間かはわかりませんが、水位が非常に低いときにどこか中央だけに集めて流すとか、そういうことを僕はイメージしたのです。ほかでやっている高低差のあるものとは違ってそういう処理ができるという御説明だったかと思ったのですが、そうではないのですか。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

今まで大きな調整池でいいますと、この図面でいうと左側の管路のところと右側の和泉川の高低差がもっと大きくついていることが多いので、その中で段差を造ることが比較的できるのですが、このぐらいの段差のときに、高いところと水をふだん流している低いところとの段差が何cmぐらいとらなければいけないとか、そこら辺についてまだ結論が出ていない状況でございます。

●森地会長

いかがでしょうか。さっきの図面で見ますと、今おっしゃった段差をつけて流すという話ではなくて、水位がすごく低いときに水だけどこかに寄せてしまって、それでほ

かはドライにすることができるかという質問だったのですが、それはできないとおっしゃっているのですか。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

そこでいいますと、池の右側がちょっと低くなっている絵になってございますが、それと同じようなところを溝みたいところで造ることも考えられますし、あるいは流量をもっと大きく確保しなければいけないということでいいますと、底盤が高いところと低いところと2段造って、ふだんは低いところに流すということになると思います。

●森地会長

流量が多いときは当たり前ですよ。だけど、さっきのびしゃびしゃになっていて、年がら年中ボウフラがわいている状態では困るではないかという高橋さんからの御質問だったと思うのです。それは管理の問題があるけど防げるのか防げないのかという。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

通常、このようなところで、低いところにふだん水が比較的雨が降らないときでも流れる流路、水を流すところはある程度限定的に、例えば溝みたいなものをつくって流すとか、そういうことは可能だと思います。ですので、常時水が溜まっているということは、ドライといいますか、水が溜まって流れているところとそうではないところを分けると、それは可能だと思います。それが有効利用できる状態でドライな状態にできるのかという、もうちょっと検討する時間をいただきたいということです。

●森地会長

それは管理の問題だということですね。そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

●網代委員

網代と申します。意見としていただきましたお二人目の御意見、非常に詳細に多岐にわたって御意見がございました。かなり専門的な知識のおありになる方の御意見だろうと思うわけなのですが、その全体を伺って感じますのは、一つには、しっかりと地元の方との意思の疎通ができていないのではないかという心配がございます。もうちょっと地元の方に寄り添って、しっかりと御説明いただき理解を得る、御努力はされているとは思いますが、あれだけの御質問が出るということはそこがちょっと欠けていたのではないかと感じます。それと、今も御説明がありましたように、地元の方としては、広い貯水池を活用したいということ、そしてそれが安全なものであることも望んでおられたということなのですが、それに対する御判断が今もついていないと考えられますので、ここで皆様に御判断を仰ぐのは、もう少し検討なさっていただいて、ある程度確たる御返事をいただき、そしてそれを地元の皆様ともすり合わせしていただく必要があるのではないかと私は思います。以上でございます。

●森地会長

いかがでしょうか。ほかに御意見はございますか。どうぞ。

●杉原委員

委員の杉原です。質問に戻るのですが、先ほどの調整池で常時水が溜まるのかという質問に対しては、溜まる可能性があるかと認識したのですけれども、よろしいでしょうか。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

まず、常時水たまりができるようにしないようにすることは可能だと思います。それは、その図面でも真ん中の右あたりに溝は掘ってございますが、ああいうものを調整池の中に配置することによりまして、水を流れる水路みたいなところと、そうではなくて、コンクリートでしたらコンクリートは水に浸からずにむき出しになっていると、そういうところを分けることは可能だと思います。そういう点では、常時水に浸かっていないドライな部分を確保すると、それは可能だと思います。ただ、それを地元の方が使うときにはいろいろと安全面とかこういう河川施設の基準とかを考えると、もうちょっと検討させていただきたいということでございます。

●杉原委員

ありがとうございます。それを前提として次の質問なのですけれども、ちょっと私は衛生面はよく分からないのですが、想像すると、ずっと水が溜まっていると先ほどのボウフラなどがわいてしまうのではないかと勝手に想像するのです。それはボウフラがわからないように常時水が流れているという考えなのか、それとも水は溜まるけどボウフラは発生しないという考えなのか、それは私は生物をやっていないから分からないのですが、それとも水は溜まるのだけどボウフラが発生しないように管理を徹底したいというのか、ちょっとその辺が分からないので説明をお願いします。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

自然流下の形になっておりますので、少しの水でも流しておくことによって、ボウフラが発生したりする常時水が溜まっている状態をつくらないようにするということが基本になると思います。

●杉原委員

ありがとうございました。

●森地会長

私の理解では、多分、所長は、例えば道路で排水路が、普通は両側にありますけど真ん中に排水路があって、そこに流れていると。では、それを掘り込んだときに勾配がちゃんととれるのかという心配があると、こういう検討が必要だとおっしゃっているのだと思うのですが、基本的に真ん中に集めることは可能で、ほかはドライにできるはずなのです。水がないからといってそれが使えるかというのは、これは全く別の話で、管理がどうかという問題が出ます。それから、今度は真ん中に入ったところをどれぐらい深いものにしておくか、うんと深くすると川との水位の関係で流れるようにできない、逆にそこを深くすれば常時水がついているという状態になりますから、それをぎりぎり

にしておく、ドライな時期と、それから真ん中に水が溜まっている時期がある範囲しかない、こういう状況だろうと理解しました。

それで、先ほどの御意見で、今日採択すべきではないという御意見もございました。それで問題は、御意見の中で、この問題と信号の問題は大体解決すると理解したのですが、大きな問題はその二つだったような気がいたしました。道路の勾配の話は、実際に設計してみて、市の言っているように、もうそれ以上はできないと理解していいのですね。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

道路の勾配についてでございますが、まず、道路の勾配の御意見につきましては、私どもでは都市計画道路の勾配が変わっていくところに区画道路を横から付けるのは好ましくないというような基準もございまして、それで採用していないのです。ただ、御意見いただきました内容としては、好ましくないということで、それで造ってはいけないということではないので、それは有りなのではないかという御意見かなと思ってます。それで、道路の関係だけでしたらいいのですが、実際に地元の御意見をいただきまして、その後、区画道路の勾配が12%から10%に該当部分を直したりしているのですが、さらに下げるということになると、実は地区外の土地をお持ちの方との道路の段差が、現状でも多分26cmぐらいあるのですが、御意見を踏まえて都市計画道路及び区画道路の勾配を変えますと、70cm程度にまた段差が大きくなってしまうという問題もございまして、都市計画道路及び区画道路の勾配を変更する件については道路だけの問題ではなくなっていることもあり、我々としては全体を考えると現計画でいきたいということでございます。

●森地会長

ありがとうございます。この意見を不採択にするか採択にするかということで、採択にすると事業計画全部をやり直すことになります。もともとの御意見の中には、さっさとやっていないではないかというお話もあって、もう8月に次の換地を始めるという事務局の案ができなくなるという、こういう大変難しい判断を我々は求められているように思います。それから、さっきの管理の話とか実際のデザインの話とかは、今回の計画案にある、基本的な形状だけ決めている以外のところがたくさんございますので、そのあたりに自由度がございます。こんな中で我々はどう判断するかでございますが、いかがいましてしょうか。余り例はないのですが、採決して決定しますか。それでは、そんなことも含めてでございますが、仮にこの御意見を不採択にした場合も、意見に対して全く無視するという事ではないということを確認しておきたいのです。

●都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所長

施行者側といたしましては、今回、御意見いただきまして、先ほどの調整池もそうなのですが、私どもの検討がまだ不十分なこともあって、地元の皆様にはっきりとした結論の御回答ができないことについてはまことに心苦しく思っております。それで、私

どももどこまでお答えできるかというのもあるのですが、今月、自治会の班長会の方ともお話し合いをいたしまして、それで来月7月に今までいただいている御意見につきまして現在の状況とか、いつまでにはっきりお答えができるようになりそうかといったところにつきましてお答えさせていただきたいと思っております。そういうことも含めまして、我々としても御質問・御意見に完全にお答えできないのは心苦しく思っておりますが、引き続き地元の方とお話し合いしながら、よりよい計画にしていきたいと思っております。

●森地会長

それでは、二者択一で、御意見に対して不採択というのは事務局でまとめている計画をこの段階では認めるということ、この段階というのはここに書いてある内容を認めるということでございます。あとの管理については地元と協議をしていただくと。それで不採択が、普通と逆ですのでぐじゃぐじゃ言っているのですが、御意見を不採択にする、つまり事務局の案を認めるという案と、御意見は採択して事務局の案は処分庁にもう一度やり直せと、こういう二択でございます。1案のほうが採択でございます。それでは、いただいた御意見に対して不採択ということでよろしいでしょうか。挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

●森地会長

それでは、多数だと思いますので、本意見については不採択ということにしたいと思えます。

イ 議第1276号 景観法第9条第8項において準用する同条第2項に基づく景観計画の変更

●森地会長

それでは、議第1276号についての御説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

続きまして、議第1276号、その他案件の2件目でございます。こちらも都市整備局景観調整課より御説明させていただきます。よろしくをお願いいたします。

●都市整備局景観調整課長

都市整備局景観調整課長の鴫田です。よろしくをお願いいたします。これより議第1276号、横浜市景観計画の変更、山手地区における景観計画について説明いたします。初めに、横浜市景観計画の根拠法令及び本件における都市計画審議会への意見聴取の位置付けについて説明いたします。

まず、景観法第8条第1項において「景観行政団体は、良好な景観の形成に関する計画（以下「景観計画」という）を定めることができる」とあることから、横浜市では横浜市景観計画を定めています。そして、景観法第9条第2項において「景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければ

ればならない」とあります。

また、同条第8項において「変更について準用する」とあることから、今回、横浜市景観計画を変更するに当たりお諮りするものです。

変更の案の説明に先立ち、横浜市の景観制度の2本柱について御説明いたします。横浜市で運用している景観に関する制度は、国で平成17年に施行された全国一律の景観法と、横浜市独自のルールとして施行された横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例、通称「景観条例」の二つがあります。

まず、景観法に基づく景観計画では、全市域を対象とした制限を設けています。そして、地区に応じた良好な景観を形成する地区を景観推進地区として指定し、具体的な建物の形や色、高さ、屋外広告物の大きさなど、地区ごとの制限を定めています。さらに横浜市では、質の高い景観形成を誘導していくための市独自のルールとして、景観条例に基づいて都市景観協議地区を指定し、建築物の建築等を行う場合に協議を行うことを義務付けています。このように、法的規制を活用した基本的な水準の景観を確保する景観計画と、協議制度による質の高い景観形成を誘導していく都市景観協議地区の2段階の仕組みを運用し、地区ごとのルールを持っている地区が現在、3地区あります。今回、このような2段階の仕組みを運用する4地区目として山手地区を指定します。

山手地区では、山手周辺の景観風致を保全し、横浜にふさわしい眺望を確保するために、昭和47年に山手地区景観風致保全要綱を制定し運用してきました。この要綱は法的根拠を持たない行政指導要綱であるため、山手地区における景観保全に当たり、より実効性のある制度とすることを目的に、今回、景観法に基づく景観計画へ移行することとなりました。

現在の横浜市景観計画の構成と今回の山手地区の追加について説明いたします。横浜市景観計画自体は1本の計画で、3編構成になっています。第1編で市域全域を対象区域とすることや、市全体としての景観形成の方針等をうたっており、第2編では横浜市全域のルールを、第3編では地区ごとのルールを定めています。平成20年の計画策定時に関内地区とみなとみらい21中央地区のルールを定め、平成22年には全市域のルール及びみなとみらい21新港地区の追加、平成25年にはみなとみらい21中央地区のルールの変更を行っています。今回、山手地区のルールを定めるため、第3編の第4章に加えることとなり、景観計画全体としては変更の手続となります。

これまでの変更手続の流れについて御説明します。

今回の景観計画の変更は、要綱からの制度移行を前提として、平成29年度より都市美対策審議会や住民説明会などで御意見をいただきながら検討を進めてきました。これらの御意見を踏まえて素案を作成し、平成30年10月より法定手続に入っております。

法定手続について御説明します。

景観計画の案を作成するに当たり、素案説明会や公聴会の開催、意見書の受付など、広く住民の方の御意見を反映させるための必要な措置が景観法で規定されています。ス

ライド上では水色で示している部分でございます。これらの手続で出された意見を受け、景観計画変更の案を確定し、本日、景観法第9条に基づき都市計画審議会にお諮りしております。

それでは、景観計画変更の案について御説明します。

まず、山手地区の位置ですが、JR石川町駅及びみなとみらい線元町・中華街駅の南側に位置しています。山手地区の北側には、既に景観計画を定めた関内地区が隣接しております。

次に、景観計画の構成です。山手地区における景観計画は、七つの項目で構成しており、方針や対象行為、具体的な制限内容を定めています。対象区域は、赤枠内の範囲で約155haです。区域内では、さらに特定地区と準特定地区を定めています。特定地区と準特定地区では、全域の基準に加え、それぞれの地区の特徴に応じ、建物の形態意匠や屋外広告物などについてより細かな基準がかかります。

山手地区全域の方針については御覧のとおりです。山手地区全域の方針と対応している各基準の項目について御説明します。方針1の眺望景観の保全と形成に対応し、景観計画では眺望景観を阻害しない形態意匠や、色彩、建築物の最高高さ、屋外広告物の制限などの基準を定めます。眺望の視点場を示す計画図です。港の見える丘公園や外国人墓地等、これまで山手地区景観風致保全要綱で定めていた眺望点を継承することを基本として、計12箇所の眺望の視点場を定め、港や海水面、市街地への見通しを確保することを求めています。建築物の最高高さを示す計画図です。縦線のかかる地域における建築物の最高高さは、建築物が周辺の地面と接する最も低い位置からの高さとするものとしします。

また、最高高さは都市計画で定められている用途地域ごとの高さ規制を基本としていますが、元町・石川町の一部で都市計画上31m以下と定められている範囲については25m以下としします。これらは山手地区景観風致保全要綱の運用を継承しています。

なお、地区計画などに建築物の最高高さに関する定めがある場合は、地区計画の高さによるものとしします。図では白抜きになっている部分です。

方針2の樹木の保全に対応し、景観計画では、樹木の保全を求め、やむを得ず伐採する場合においても、山手らしさを形成する樹木を道路沿いに捕植するなどの基準を定めます。方針3の歴史的建造物や土木遺構の保全と形成に対応し、景観計画では、ブラフ積の景観保全などの基準を定めます。ブラフ積は山手らしさを形成する重要な景観要素である一方、老朽化や構造上の課題により保全できないケースがあるため、積極的に利活用して意匠を継承していくことを求めています。方針4の緑豊かな街並みの形成に対応し、景観計画では、色彩や道路沿いの緑化などの基準を定めます。色彩の基準の例です。景観計画では、建築物または工作物の色彩は蛍光色を用いてはならないと定めるとともに、マンセル表色系の基準も定めます。

方針5の歩いて楽しめる歩行者空間の形成に対応し、景観計画では、壁面の位置の

指定やにぎわいの連続性を妨げない形態意匠などの基準を定めます。壁面の位置の指定を示す計画図です。元町通りなどの、石川町駅から元町・中華街駅方面への道路に指定します。景観計画では、具体的な制限内容のほか、景観重要樹木及び景観重要建造物の指定の方針、景観重要公共施設の整備に関する事項なども定めます。景観重要樹木及び景観重要建造物については、今後、方針に基づいて指定の検討を行っていきます。景観重要公共施設を示す計画図です。山手のまちの骨格となる丘陵の尾根道と、歴史ある主要な公園を景観重要公共施設に指定します。具体的には景観重要都市公園は港の見える丘公園を初めとする五つの公園、景観重要道路は山手本通り及び谷戸坂を定めます。景観計画変更の案についての御説明は以上となります。

続きまして、法定手続中に出された意見と市の考え方について御説明します。本案件については素案策定後の平成30年11月20日に公聴会を開催し、4名の方に公述していただきました。また、原案策定後の平成31年1月28日から2月12日まで原案縦覧を行ったところ、景観計画については2通の意見書が提出され、その内容は反対が1通、反対・その他が1通です。

まず、素案に対する公述意見を踏まえて、原案策定に当たって修正を行った箇所について説明いたします。主に2点あります。1点目として、景観重要公共施設の山手本通りの指定区間を延長しております。山手本通りは、地域の皆様だけでなく横浜市民にも広く親しまれている通りであること、また、良好な景観の形成に関する方針「地区ごとの魅力ある通りを軸線とした、歩いて楽しめる歩行者空間を形成する」という目標を踏まえて見直しを行いました。2点目として、山手町特定地区に設置等を行うことのできる広告物等の明確化を行っています。表示面積が1㎡以下のものとして規制を除外できる広告物等を、電柱または消火栓標識を利用する広告物等に限定するとともに、山手地区の歴史を伝える広告物や記念物の由来を説明する広告物などは、規模にかかわらず規制を除外できるように見直しを行いました。以上が横浜市景観計画変更の原案の内容の説明になります。

次に、原案縦覧で提出された意見書の要旨と、これに対する市の見解を御説明いたします。大きく区分すると、4項目について意見書が提出されました。主旨は表に示したとおりです。

意見の要旨です。①の建築物と工作物の形態意匠では、大規模開発ではブラフ積は利活用されず、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲されていない。宅地造成のための擁壁設置には法的制限がない。擁壁の設置条件として、例外なく景観保全を基本目的とした法的規制を設けてほしい。これに対する市の見解は、道路に面してブラフ積などの歴史的な土木遺構が敷地内にある場合は、積極的に利活用し、擁壁などの工作物は土木遺構の形状を踏襲するなど、歴史ある街並みを継承する形態意匠とするものとする。と明確に示した上で、ブラフ積が今後も地区内の景観要素として残されるよう求めています。ブラフ積が敷地内にない場合においても、擁壁などの新設の届出がなされた際

には、緑豊かな街路景観と調和させることを求めています。

②の樹木・緑地の保全では、大規模開発において既存樹木の伐採が容認され続けている。木々の伐採に関して、前述のような例外をこれ以上認めないよう法的規制を設けてほしい。これに対する市の見解は、既存樹木の保全を求めています。山手らしさを形成する樹木を宅地のシンボルツリーとして道路から望見できる位置に植樹するなど、通りの連続性へ配慮した緑化を求めています。

③の最高高さでは、地区計画区域内における最高高さについては規定されていない。地域の特性にふさわしいものとなるようには定められていない。したがって、計画図4の3において、山手町地区地区計画、山手町西部文教地区地区計画、元町仲通り街並み誘導地区地区計画の区域についても、地区計画で定められたとおりの高さの最高限度を定義し、色塗りすべきである。地区計画区域全域に対して、建物が周囲の接する最も低いところからの高さとするべきである。原案の規定では、当該地区計画が改廃されると、山手地区景観風致保全要綱の高さの規定が適用されず、高さの限度が、位置及び規模が一体として地域の特性にふさわしくなくなってしまう、景観法施行令に反するおそれがあるのではないかと。これに対する市の見解は、山手地区景観風致保全要綱では、保全地区内の建物の高さについて、建物が周囲と接する最も低いところからの高さとしていますが、地区計画を定めている区域内ではこれまでの地区計画の制限を適用しています。景観計画に移行した後もこれまでの運用どおり、地区計画区域内は地区計画の制限によるものとし、景観計画計画図4の3では、地区計画区域を白抜きにして表示します。白抜きにした区域では、地区計画で定める最高高さの制限がかかるため、その高さ以内で建物の建築等がされることとなります。

なお、今後、仮に地区計画で定める内容が見直される場合には、景観計画で定められている内容を踏まえて見直しを行うこととなります。

④の宅地の細分化、騒音・日照問題では、大規模開発によって宅地が細分化されている。例外をこれ以上認めないよう法的規制を設けてほしい。周囲に及ぼす日照問題について法的規制を設けてほしい。これに対する市の見解は、宅地の細分化に対しては、地域特性に応じて建築物の敷地面積の最低限度を定めるなどの制限を付加することも考えられますが、その場合、地権者の方の私権を制限することになるため、権利者の方々の間で合意形成を図っていく必要があります。山手地区都市景観形成ガイドラインでは、ゆとりある敷地と緑豊かな街並みの形成をまちづくりの方針として明確にしています。日照に影響を与える一要素である建築物の最高高さについては、現行の山手地区景観風致保全要綱に規定があることから、景観計画においても規定します。一方、工作物の高さについては規定されていないため、今回の制度移行では規定しませんが、擁壁などの工作物に対しては、緑豊かな街路景観と調和させる意匠について基準を設けることで周囲への配慮を求めています。

以上が意見の要旨と市の見解です。変更の案の策定に当たり、原案から変更した点

はございません。

最後に、今後のスケジュールについてです。本日の審議会での意見聴取後は、横浜市景観計画変更を確定し、夏頃に告示を行う予定です。その後、特定届出対象行為等を定めるための条例改正を行い、令和2年1月頃に施行を予定しています。

本日の説明は以上となります。

●森地会長

どうもありがとうございました。議第1276号について質疑に入ります。御意見・御質問がありましたらどうぞ。よろしいでしょうか。どうぞ。

●杉原委員

委員の杉原です。この眺望景観の確保という規定なのですが、これは景観計画の案を見ますと、建築物の屋上に設置する設備及び工作物並びに土地に付着する工作物は、計画図4の2に示す眺望の視点場から眺める位置に設置しないなど、港や海水面、市街地への眺望景観を阻害しない形態意匠とするものとする。これは62ページに出ているのですが、さらに計画図4の2を見ますと、眺望の向きが書いてあると思うのです。そうしますと、この眺望の向きの範囲に入る建物、いわゆるこの地区外の地域に何か高いものを建てようとした場合にも眺望を遮るということで、何か規制の対象になってしまうのでしょうか。

●都市整備局都心再生課長

所管しております都市整備局都心再生課でございます。今、この視点場からの眺望のこの青い方向、このエリアに、もちろんこの赤い区域内に建物を建てる場合、その見る方向で、例えばですが、できるだけ建物が板状にならないようにとか、屋外設備が直接見えないように配慮するとか、そういったことを指導していきます。それはこの赤い区域内に建てられる建物に対して、この方角にあるものについてはその指導をしていきます。また、補足ですが、実は関内エリアの景観計画では、この川を挟んだ関内側では、やはりその中に建てるものも山手からの眺望を阻害しないようなものにしてほしいという配慮を求めています。以上です。

●森地会長

関内はいいのですが、結論は何ですか。外の場合はどうするのですかという御質問にもうちょっと端的に教えてください。

●都市整備局都心再生課長

失礼しました。エリアの外については、この山手の景観計画の制限はかかりません。

●杉原委員

分かりました。ありがとうございました。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、議第1276号について計画案に異存なしということよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。都市計画審議会として計画案に異存なしとします。

ウ 議第1277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

エ 議第1278号 建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

その他案件の最後になります。議第1277号及び議第1278号につきまして、こちらは建築基準法第51条に基づくものでございます。こちらにつきましては建築局市街地建築課長より御説明させていただきます。

●建築局市街地建築課長

建築局市街地建築課長の正木と申します。議第1277号及び議第1278号について、建築基準法第51条に基づく一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設の設置または変更に関する案件ですので、一括して御説明させていただきます。初めに、建築基準法第51条に関する手続等について御説明いたします。

建築基準法第51条では、「卸売市場などのほか、その他政令で定める処理施設として、一般廃棄物処理施設や産業廃棄物処理施設等は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない」と定めています。ただし、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める規模の範囲内において新築し、もしくは増築する場合においてはこの限りではないとしています。以上により、政令で定める規模を超える場合は建築基準法第51条に基づく許可が必要となります。新築の場合、施設の処理能力が、政令で定める規模を超える場合には許可が必要となります。増築または用途変更の場合は、増築、用途変更後の処理能力が政令で定める規模を超える場合、または従前に許可を受けた処理能力の1.5倍を超える場合に許可が必要となります。

次に、処理施設の設置または変更にかかわる手続の流れについて御説明いたします。一番下の段、赤枠でお示ししているのが本日の都市計画審議会です。本日諮る前に、騒音や振動などの生活環境影響調査や周辺住民等への説明などを行っています。今後の手続についてですが、本日の都市計画審議会で御了承いただいた場合には、答申を受けた後、建築基準法第51条の許可をすることになります。この許可を受けて、事業者は市の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく手続を経て施設の工事に着手することになります。

次に、建築基準法第51条の許可基準について御説明いたします。

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

立地、周辺環境、道路・交通等、住民説明の4項目を定めています。詳しくはお手元の許可基準を御覧ください。

それでは、議第1277号の計画内容について御説明します。

本案件は、横浜市鶴見区寛政町において、東芝環境ソリューション株式会社が従前に許可を得ている一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の変更を行うものです。今回、建築基準法第51条の許可対象となる処理施設について御説明します。

まず、一般廃棄物処理施設ですが、当該施設は従前に許可を得て稼働しており、スクリーンにお示しした処理施設について、稼働時間の延長及び施設改造に伴う処理能力の増加により、増加後の処理能力が平成21年に許可を受けた処理能力の1.5倍を超えるため、新たに法第51条の許可が必要となります。産業廃棄物処理施設についてですが、当該施設も従前に許可を得て稼働しており、廃プラスチック類の破碎施設について、稼働時間の延長及び施設改造に伴う処理能力の増加により、増加後の処理能力が平成16年に許可を受けた能力の1.5倍を超えるため、新たに法第51条の許可が必要となります。

次に申請地ですが、JR鶴見線浅野駅から東へ約100mの場所に位置しています。用途地域は工業地域です。こちらは計画地周辺の航空写真です。申請地は幅員10mの市道に接しています。周辺には工場や倉庫などが立地しています。東側には工場や倉庫のほか、住宅も立地しています。西側は運河となっています。

次に、周辺道路からの搬出入ルートに関して御説明します。搬入は県道東京大師横浜から幅員10mの市道鶴見第340号線、市道汐入町第38号線を経由します。搬出は幅員10mの市道汐入町第38号線、幅員14mの市道鶴見第337号線を経由し、県道東京大師横浜に至ります。本施設における1日当たりの搬出入車両は、搬入47台、搬出30台の合計77台の計画です。発生交通量は往復で換算し、1日当たり154台となり、周辺道路の1日の交通量約3,800台に対して影響は少ないものになっています。

続きまして、申請地の配置図です。赤線で囲まれた範囲が申請地で、搬入及び搬出につきましては敷地北側の出入口から行います。こちらは処理フローです。赤枠内が申請地で行う処理の内容になります。施設平面図になります。敷地内、青枠で示す建屋内に、赤枠で示す許可対象となる処理施設を設置しています。東側の建屋内に破碎施設が1基、中央の一番大きい建屋内には破碎施設5基、圧縮施設1基、西側の建屋内には圧縮施設1基を設置しております。

次に、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た結果です。騒音・振動について、それぞれ敷地境界における最大予測値が本市条例の基準を満たす結果となりました。

なお、稼働時間は24時間です。

周辺環境への配慮及び周辺への説明状況について御説明します。今回、横浜市立寛政中学校の一部が申請地から北東100m内の範囲にかかりますが、寛政中学校の敷地境界線における本計画による騒音・振動の予測結果は、横浜市生活環境の保全等に関する

条例に基づく住宅地域の基準を満たす計画となっています。

また、本計画について、令和元年5月までに隣接所有者等、周辺町内会、寛政中学校へ説明を行いました。反対意見はありませんでした。

以上により、本案件に対する本市の評価としましては、騒音・振動源となる設備を建築物内に設け、生活環境影響調査を実施し、騒音・振動の最大予測値が基準を満たす結果となっていること。臨海部の工業地域に立地し、工業の利便を害する施設ではないこと。幹線道路に至る間の道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に対して影響が少ないこと。申請地から100mの範囲に敷地の一部がかかる学校に対して著しい影響を与えないこと。隣接地の所有者等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。

続きまして、議第1278号の計画内容について御説明します。本案件は、横浜市金沢区幸浦2丁目で株式会社アイダストが産業廃棄物処理施設である廃プラスチック類、木くず、がれき類の破碎施設を設置するものです。本施設は平成17年に産業廃棄物処分業の許可を取り操業中で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の対象とならない破碎施設が1基稼働中です。今回、破碎施設の設置に伴い、1日当たりの処理能力が、スクリーンにお示ししていますように、それぞれ法第51条の許可対象規模を超えるため許可が必要となります。

次に、申請地ですが、金沢シーサイドライン幸浦駅から東に約300mの場所に位置します。用途地域は工業地域です。こちらは計画地周辺の航空写真です。今回、破碎施設を設置する建屋の写真です。計画地は東側及び南側で、幅員12mの市道に接しており、周辺には工場や倉庫が立地しております。

次に、周辺道路からの搬出入ルートに関して御説明します。

搬入は、幅員36mの市道幸浦第25号線から幅員22mの市道長浜第20号線、幅員12mの市道幸浦第21号線を経由する場合、または幅員36mの市道幸浦第25号線から幅員12mの市道長浜第31号線を経由します。搬出は、その逆の経路になります。本施設における1日当たりの搬出入車両は、搬入16台、搬出6台の合計22台の計画です。発生交通量は往復で換算し、1日当たり44台となり、周辺道路の1日の交通量約3,500台及び約1,500台に対して影響は少ないものになっています。

続きまして、申請地の配置図です。赤枠で囲まれた範囲が申請地です。敷地南側の幅員12mの市道から車両出入口を通して搬出入を行い、屋外保管場に運びます。今回は南東角の現在積みかえ保管を行っている建屋の中に破碎施設を設置します。こちらは処理フローです。赤枠内が申請地で行う処理の内容になります。次に、構内の施設平面図です。敷地内、青枠で示す建屋内に、赤枠で示す破碎施設を設置します。写真は破碎施設のイメージです。

次に、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た結果です。騒音・振動について、それぞれ敷地境界における最大予測値が本市条例の基準を

満たす結果となりました。

なお、稼働時間は6時から23時の17時間です。

次に、周辺環境への配慮及び周辺への説明状況ですが、敷地周辺一帯は工業地域であり、100m以内に住宅、学校、病院はありません。

また、平成31年4月までに隣接所有者等、工業会に説明を行いました。反対意見はありませんでした。

以上により、本案件に対する本市の評価としましては、騒音・振動源となる設備を建築物内に設け、生活環境影響調査を実施し、騒音・振動の最大予測値が基準を満たす結果となっていること。臨海部の工業地域に立地し、工業の利便を害する施設ではなく、周辺に学校等に施設がないこと。幹線道路に至る間の道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に対して影響が少ないこと。隣接地の所有者等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。

以上により御説明を終わります。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。ただいまの2件について御議論いただきたいと思いますが、全体についての御意見もあると思いますので、質疑は2件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは、御意見・御質問をどうぞ。

●岩田委員

ちょっとテクニカルな質問なのですが、敷地境界における最大予測値というものが、基準のほうは時刻によって変わるのとは分かりますけれども、最大予測値のほうが変わるということは、運転が変わるといことなんでしょうか。

●資源循環局一般廃棄物対策課担当係長

資源循環局一般廃棄物対策課担当係長の近藤と申します。よろしくお願いたします。今、御質問のありました点については、現況の調査をまずやっております。現在、時間帯において騒音や振動がどれくらいあるか、それに加えて、施設を稼働することによってどういった影響があるかということを加味して予測値を出しております。

また、施設の稼働も、時間によって稼働する施設、稼働しない施設がありますので、時間帯によって騒音・振動とかの予測値が変わってきているということになります。

●岩田委員

一点、スライド19枚目のところで、夜間の振動の予測値が、8時から19時に対して19時から翌8時のほうが増加しているところが気になったのです。この予測が正しいのかなというところが気になったので、回答してください。

●資源循環局一般廃棄物対策課担当係長

資源循環局一般廃棄物対策課担当係長の近藤でございます。今いただいた御質問につきましては、18時以降に稼働する施設があることから、計算上18時以降のほうが高い数値が出ているということになっております。

●森地会長

6時以降ということは何時なのだろう。夜中じゅうずっと大きい振動があるということではないのですか。どうですか。18時以降とって、ここは19時からでしょう。回答になっていないような気がするのですが。

●岩田委員

最大値だから、18時以降だったら同じ値になるのではないですか。

●森地会長

ちょっと手間取っているようですから、その間にほかに御質問ございましたら。どうぞ。

●有村委員

では、その間に違う質問をさせてもらいます。これは新築ではないので、適正に評価するならば、現状と比べるとどう変わったのかということがわからないと周辺への影響が評価できないのですが、例えばこの資料でいう搬出入ルートの交通量があるのですけれども、これは現状が搬出入の車両が何台で、この計画変更に伴ってどのくらい車が増えるということになっているのか、その辺の数字は分かるのですか。

●森地会長

当然、そういう計算はしているはずですよ。

●建築局市街地建築課長

市街地建築課長の正木と申します。東芝環境ソリューション株式会社のほうですが、パワーポイントでいきますと、14枚目になりますが、こちらが平成16年度の許可時には116台になってございまして、現在は158台、その後、今回の計画では154台という形になっております。

●有村委員

これは24時間搬出入を行っているということなのですか。

●建築局市街地建築課長

はい。24時間です。

●有村委員

ということは、今おっしゃった数字がアベレージ24時間でどんどん増えていくというイメージでいいということなのですね。

●建築局市街地建築課長

申し訳ございません。稼働が24時間で、搬出入は訂正させていただきます。今の8時から17時が、今後7時から17時ということで、朝1時間早くなるということでございます。

ます。

●有村委員

そうすると、日でアベレージにしてしまうと実数がぼやけてしまうのですが、実際はもっと、時間当たりで見ると3倍ぐらいにイメージとしては増えるということなのではないでしょうか。

●森地会長

その他車両の3,800台のほうも時間波動がございますから。

●有村委員

いえ、私が気にしているのは、この左側は入船公園なのです。この入船小学校の学区の子供たちは、この搬出入ルートでいう紫の産業道路とこの緑色のゴム通りと、この交差点のところを子供たちがかなり行き来して公園を利用しているので、ここの車両が増えていくと交通安全上、ちょっと大丈夫なのかなということに気を付けて確認しています。交通というよりは安全のことで、交通量が増えるのであれば、地域へのそういった周知も本来はしっかりと行っておく必要があるのではないかという観点からお聞きしたのです。

●森地会長

学校との対応等も含めて御説明ください。

●建築局市街地建築課担当係長

道路については歩道がありますので、そこで安全は図られていると思います。先ほど説明したとおり、そもそも搬出入車両の台数については現在よりも減る傾向になっております。理由は、かごの規格が小さく変わった関係で、発生交通量自体は現在よりも少なくなるということになっております。あと、町内会にも御説明はしておりますので、その辺は抜かりないかなと思っております。

●有村委員

台数がそんなに著しく増えないことが分かれば、そんなに大きな問題はないかなと思います。

●森地会長

ありがとうございます。先ほどの答えは出ましたか。

●資源循環局一般廃棄物対策課担当係長

資源循環局一般廃棄物対策課担当係長の近藤です。すみません。お手数をおかけいたしました。先ほどの振動が夜間のほうが多いというところについては、現在稼働している施設は、現況の数値として計算させていただいております。さらに今回、夜間を追加で稼働するという事になっております。なので、その予測値を追加したのですが、そこについて安全側に計算した結果、こういった数値になっていると考えていただければと思います。実際はこれよりももう少し低い数値になるかとは思いますが、計算上、夜間の部分を予測した結果、こういった高めの数値になっていると考えていただ

ければと思います。

●森地会長

よろしいでしょうか。追加分が夜間で、昼間は追加していなくて夜間を追加したから夜間のほうが高くなったと。基準は幾つまでなのですか。

●岩田委員

60に対して56.3となっているので、小数点があるのもちょっと変かなと思うのですが、この数字は大丈夫ですかということを知ってしまったのは、建築において音の建築紛争というのが環境の中では一番多いので、自分の専門としてはちょっと心配だったということです。

●資源循環局一般廃棄物対策課担当係長

ありがとうございます。当然、稼働後も我々は立入調査等をさせていただいて、問題がある場合は指導させていただきますので、そういったところがないように注意していきたいと思います。

●森地会長

ありがとうございます。時間が大分押しておりますが、よろしいでしょうか。それでは、議第1277号、1278号は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でよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。それでは、この2案について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

ありがとうございます。原案どおり了承いたします。

本日の審議案件は以上です。最後に、事務局から事務連絡をお願いいたします。

13 閉 会

●建築局都市計画課調査係長

次回の開催は11月15日金曜日、午後1時を予定しております。会場は本日と同じ三共横浜ビル3階、ラジオ日本クリエイティブAB会議室を予定しております。正式な開催通知につきましては後日、改めてお送りしますので、御確認くださいようお願い申し上げます。事務局からの連絡は以上でございます。

●森地会長

以上をもちまして、第151回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。