

第152回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和元年11月15日（金）午後1時00分～午後3時18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 5 ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 6 ページ
- 7 議事の内容 8 ページ
- 8 開催形態 全部公開

第152回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和元年11月15日(金)午後1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	1279	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>【3・3・11号環状3号線】(1279) 【3・3・27号国道1号線】(1280)</p> <p>国道1号線とのネットワーク形成の早期実現を図るため、環状3号線支線2号線をより安全性・走行性が高く、管理型産業廃棄物最終処分場跡地を回避できる線形とするとともに、詳細な設計の結果、確定した擁壁等の形状に合わせて、環状3号線の区域を変更します。</p> <p>また、支線2号線の線形を見直すことに伴い、変更となる接続位置に合わせて、国道1号線の区域を変更します。</p>
	1280	横浜国際港都建設計画 道路の変更	
No.2	1281	横浜国際港都建設計画 道路の変更	<p>【3・3・26号川崎町田線】</p> <p>終点側（町田市界）において、本市と東京都が線形を見直し、整合を図ることとしたため、本路線の終点の位置及び区域を変更します。</p>

No.3	1282	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	<p>【みなとみらい21中央地区地区計画】</p> <p>本地区では昭和63年に、土地利用コントロールのための基本的な仕組みとして、「みなとみらい21街づくり基本協定」が締結されました。</p> <p>この基本協定を担保するため、平成元年に「みなとみらい21中央地区地区計画」を決定し、その後、10回の変更を行っています。</p> <p>現在、街区開発が概ね8割近くまで進んでおり、MICE、観光・エンターテイメント等の施設の進出が決定し、隣接する北仲通地区においても、新市庁舎をはじめ、文化・商業機能のある複合施設及びホテル等の開発が進んでいることから、就業者及び来街者の増加が見込まれます。</p> <p>こうしたことから、本地区の住民、就業者及び来街者の安心安全な歩行者空間を確保するとともに、地区内の開発を通じて確実に歩行者ネットワークの形成を図るため、地区計画を変更します。</p>
No.4	1283 ～ 1284	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【今宿西町特別緑地保全地区】(1283) 【白根五丁目特別緑地保全地区】(1284)</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、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。</p>
	1285	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【大棚町特別緑地保全地区】</p> <p>既存の区域に近接する緑地を一体として、本地区の周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、区域を変更します。</p>
No.5	1286	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	<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>

No.6	1287	横浜市都市計画マスタープラン 鶴見区プランの改定	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鶴見区プランを改定し ます。
------	------	-----------------------------	---

■ 報告事項

- 1 特定生産緑地について
- 2 用途地域等の見直しの検討状況について

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
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

東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
横浜市立大学国際教養学部教授	齊 藤 広 子
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
東海大学工学部教授	岩 田 利 枝
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
神奈川県警察本部交通部交通規制課長	坂ノ上 圭 佑

出席した関係職員の職氏名

道路局建設部建設課長	角野智史
〃 担当係長	佐藤実
〃 担当	佐藤太一
〃 計画調整部企画課長	樹岡龍太郎
〃 担当	原裕二
〃 事業推進課長	桐山大介
〃 課長補佐（計画調整部事業推進課担当係長）	坂入啓太
〃 担当	樗木克哉
都市整備局都心再生部みなとみらい21推進課長	遠藤拓也
〃 担当係長	加藤稔
〃 担当係長	土師朝子
〃 担当	稻荷田裕司
〃 担当	前田百合香
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長	植竹秀樹
〃 担当係長	岡田彬裕
〃 担当	小野田理奈
〃 担当	小杉理理子
文化観光局観光MICE振興部MICE振興課施設担当課長	奥村誠
〃 係長	松井綾子
〃 担当	森山奈巳
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	小室快人
〃 担当	成田進
〃 担当	藤原理恵子
〃 担当	茂木赴彦
〃 担当	安井弓子
〃 農政担当部長	荒原伸治
〃 課長補佐（みどりアップ推進部農政推進課担当係長）	朝倉友佳
〃 農政推進課担当係長	大瀧博久

〃	担当	成 田 渚
〃	担当	河 西 恵
建築局企画部都市計画課長		大 友 直 樹
〃	用途地域見直し等担当係長	雨 宮 寿 親
〃	地域計画係長	林 隆 一
〃	担当	村 田 信 一
鶴見区総務部区政推進課長		飯 島 龍
〃	まちづくり調整担当係長	新 井 貴美子
〃	担当	磯 部 公 哉
〃	企画調整係担当	田 村 栄 祥
(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

議事のてん末

1 開 会

●森地会長

それでは、定刻になりましたので、第152回横浜市都市計画審議会を開会いたします。大変お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。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、本日の進行等について御説明させていただきます。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条に基づきまして、公開とさせていただきます。傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、会議録も公開となります。

3 委員の紹介

●建築局都市計画課調査係長

初めに、新たな委員に就任された学識経験者の委員の方を1名御紹介します。臨時委員の坂ノ上圭佑委員でございます。臨時委員は、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御出席いただきますが、本日は該当案件がございませんので、お名前だけの紹介とさせていただきます。

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します。本日の御出席の委員は25名中20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、資料の御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、本審議会における報告事項の取り扱いについてでございます。そして、審議案件等に関する資料をとじた青いファイルが1冊となっております。資料は以上となりますが、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6区分9件、報告事項が2件でございます。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。発言終了後に職員へマイクをお戻しくください。

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、異議がない場合には、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、挙手者の多少により可否の結果を宣言します。

9 報告事項の取り扱い

●建築局都市計画課調査係長

最後に、報告事項についての取り扱いです。都市計画審議会規則第6条「審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」の規定によりまして、第119回の都市計画審議会において了承を得られました。位置づけは、本審議会における審議の円滑化を図るための情報提供、長期にわたる都市計画手続における諮問に先立つ情報提供です。対象案件は、市域全域に与える影響が大きい案件や都市計画提案に関する案件などがございます。

事務局からの説明は以上となります。

10 議事録署名委員の指名

●森地会長

それでは、これから審議に入りますが、審議に入ります前に、本日の議事録署名委員を指名させていただきます。本日は、杉原光昭委員と山野井正郎委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

11 審議案件

(1) 都市計画案件

ア 議第1279号 横浜国際港都建設計画道路の変更

イ 議第1280号 横浜国際港都建設計画道路の変更

●森地会長

それでは、審議案件について事務局から説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

まず1件目、議第1279号3・3・11号環状3号線及び議第1280号3・3・27号国道1号線の変更について、御説明させていただきます。これらは関連案件のため、一括して御説明させていただきます。

まず、国道1号線の路線概要でございますが、本路線は、鶴見区尻手二丁目の川崎市界を起点とし、戸塚区東俣野町藤沢市界を終点とする、延長約29,030m、代表幅員27m、4車線の放射状の幹線道路でございます。

次に、環状3号線の路線概要でございますが、本路線は、磯子区杉田五丁目を起点、都筑区佐江戸町を終点とする、延長約28,280m、代表幅員22m、4車線の市域の一体化を目的とした、環状方向に連絡する幹線道路の一つでございます。

こちらは、環状3号線の整備状況を示したものですが、黒色の区間は整備済、赤色の区間は現在事業中、白抜きは未整備となっております。この事業中区間約1.2kmの完成によりまして、国道1号線と国道16号線のネットワークを形成し、本市南部地域と湘南方面の連絡が強化されるとともに、災害時における広域的な避難路及び緊急輸送路としての効果が期待できるため、整備効果の早期発現を図ることが重要となっております。

次に、矢印で示す箇所を拡大し、環状3号線と国道1号線が接続する箇所の現在の事業計画について御説明させていただきます。赤色に着色しているのが環状3号線、青色に着色しているのが国道1号線です。環状3号線の支線1号線及び支線2号線が国道1号線にそれぞれ接続し、環状3号線本線は国道1号線の下を通る計画としています。支線2号線の線形は、道路整備時の切土及び盛土が最小となる線形で計画しております。

こちらは、航空写真に国道1号線を水色、環状3号線をピンク色の線で示したものです。国道1号線から西側は市街化調整区域で、樹林地が多い地域となっております。

左下の写真ですが、矢印で示す方向を撮影した現況写真でございます。環状3号線本線の一部及び支線1号線の橋梁は既に完成しており、支線1号線については国道1号線との接続部などの工事を行うのみとなっております。

次に、事業計画変更の経緯となる、管理型産業廃棄物最終処分場跡地について御説明させていただきます。緑色で示す箇所に処分場跡地があり、支線2号線に重なるように位置しています。この処分場跡地は、届出制により設置され、昭和54年から平成10年までの期間で、燃え殻、鉱さい、ばいじん、汚泥等の廃棄物の埋め立てが行われておりました。

その処分場跡地の状況について、青線で示す箇所の断面イメージで説明させていた

できます。事業実施に当たり、現地調査を行った結果、処分場跡地につきましては遮水シートが設置され、外部への漏水を防いでおります。内部は保有水が多い状態となっており、表面は土により約1.5m程度覆土されております。埋め立てられた廃棄物は分解が進行しているものの、安定化には至っていない状況です。

詳細な検討等を行った結果、道路整備工事の掘削及び盛土等によって、臭気の発生及び廃棄物の飛散等の周辺環境への影響が懸念され、現事業計画の見直しが必要となりました。

ここから、事業計画の変更について御説明いたします。こちらが現在の事業計画ですが、先ほど説明した、処分場跡地を避けることや、支線2号線と国道1号線の合流部から、国道1号線本線との分岐部までの必要距離を確保することを条件としまして、かつ、道路構造の一般的な基準に準拠するよう線形を検討した結果、支線2号線の線形及び国道1号線の区域をスクリーンに示すとおり変更いたします。

支線2号線の線形を変更することにより、縦断勾配については、現計画の8%からより緩やかな6%となります。

また、支線2号線と国道1号線は、30mと45mの曲線半径でこれまで接続しておりましたが、50mの曲線半径となり、変更前と比べ、より緩やかに接続することができるようになります。

また、設計速度についても、時速30kmから時速40kmとなり、時速60kmの国道1号線に比べ、速度差が小さくなるため、より円滑な交通処理が可能となります。

次に、青色の線で示した箇所の横断面図について説明いたします。茶色の線が現在の地盤の高さであり、赤色の線が計画している道路の高さとなります。環状3号線本線及び支線2号線については、現在の地形より約10m下に道路ができる計画となっております。地形状況等を踏まえた詳細な設計の結果、擁壁及び法面の形状が確定したため、ピンク色で示す擁壁及び法面を事業区域に含めることといたします。

最後に、都市計画変更の内容につきまして御説明いたします。

まず、環状3号線の現在の都市計画についてですが、環状3号線は、赤色の線で区域が定められているほか、表に示す名称、起終点、延長、代表幅員、車線の数などの項目を都市計画に定めております。また、支線2号線は環状3号線の一部として表に示す項目を定めております。

こちらが、変更後の都市計画となりますが、赤色の線が変更後、黄色の線が変更前の都市計画線です。支線2号線をより安全性・走行性が高く、処分場跡地を回避できる線形とするとともに、詳細な設計の結果から確定しました擁壁等の形状に合わせ、区域を変更いたします。

また、支線2号線は、区域変更により、表に示す項目のうち、延長が約350mから260mに変更となります。

次に、国道1号線の現在の都市計画についてですが、青色に着色しているのが国道

1号線です。環状3号線と同様、国道1号線についても、赤色の線で区域が定められているほか、表に示す項目を都市計画に定めております。

こちらが、変更後の都市計画となります。国道1号線につきましては、環状3号線支線2号線を、より安全性・走行性の高い線形に見直すことに伴い、変更となる環状3号線支線2号線との接続位置に合わせまして、区域を変更しております。国道1号線につきましては、区域の変更のみで、表に示す項目の内容に変更はございません。

なお、本案件につきましては、令和元年7月25日から8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した。それでは、議第1279号及び議第1280号の質疑に入ります。一体の都市計画ですので、質疑、採決ともに一括で行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

●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・御質問がありましたらどうぞ。

●杉原委員

委員の杉原です。今の説明ですと、計画変更前よりも変更後のほうが非常にメリットが高いように聞こえたのですが、そうすると、なぜ今までこちらを採用せずに従前のプランだったのか、逆に、今回の変更によって何かデメリット、不利益等が生ずるのかどうかをお答えいただきたいと思います。

●建築局都市計画課長

まず、現在の計画となったのは昭和47年頃の計画でございます。従前・従後の図面を出していただいてもいいですか。こちらの支線に関しましては、なるべく造成等が少ない地形に合わせた線形とした結果、現場は少し高低差がございまして、当初の、現在の変更前の計画を黄色の線で示しておりますが、こちらは変更後よりも造成が少ない計画となっております。そういう意味では、当初計画の方が造成が少なかったということになります。結果的に処分場があったことがきっかけで変更となりましたが、今回、線形を見直すことで、先ほど申し上げたとおり、道路の勾配、それから、国道1号線に入る際に30km対60kmが40km対60kmになり、速度差も10kmほど低減されるということで、変更後の方がメリットがある、結果的にそのような設計となったということでございます。

●森地会長

この図面を見ておいてください。よろしいでしょうか。

●杉原委員

逆に何か不利益な点というか、検討しなければいけない点はあるのでしょうか。

●道路局建設課長

道路局建設課長の角野と申します。デメリットと申しますと、変更の赤い方の支線2号線ですが、実はあそこは表面上から見ると森みたいになっているのですが、公図を見ますと区画が切っており、売買をされている形になっていますので、地権者が多分こちらの方が増えますので、事業上はちょっと不利というのはございます。

●杉原委員

わかりました。ありがとうございました。

●高見沢委員

今のところですが、地図を見ますと人が住んでいるような家がいっぱい建っていて、不利益というわけではないのでしょうかけれども、青天のへきれきで、よく、うちの家がかかるのかということで、権利、補償とかを含めて、あるいは道ができた後の周辺のお宅の環境とか、その辺でもしかすると不利益があるかもしれないと予感するのです。今の話ですと、人は住んでいないという話のように聞こえたのですが、その辺を丁寧にお願います。

●道路局建設課長

建設課長の角野です。今、先生がおっしゃるとおり、住んでいるところももちろんございます。住んでいないところと住んでいるところと両方ともにかかっています。それで、5月に説明会を地元でやらせていただきまして、家が直接かかってしまう方は移転等をお願いしなければいけないのですが、概ねその地区につきましては切土と掘割みたいな形になりますので、周りにいらっしゃる方については道路が下の方に潜りますので、騒音とかの状況はさほど悪化しないと御説明させていただいて、大体の方が何となく御理解いただけたような状況ではございます。

●高見沢委員

ありがとうございます。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

●鈴木委員

同様の懸念ですが、私は戸塚区で地元ですけれども、確かに地権者の方は概ねの方が御理解いただいていると理解しているのですが、中にはお子さんの学校の件とか、生活の状況に合わせてタイミングに非常にセンシティブな地権者の方もいらっしゃるので、その辺はぜひ柔軟に対応していただくようお願いしたいと思います。

●道路局建設課長

建設課長の角野でございます。先生から御指摘がありましたとおり、あの支線2号線で囲まれた区間には保育園がございまして、近接するということで、園長先生とかは御心配されております。私どもで事業を進めるに当たって、十分な御説明ときちんとしたことをやっていきたいと思っておりますので、今の御意見を伺って、きちっと対応し

ていきたいと思っております。ありがとうございます。

●森地会長

ほかはいかがでしょうか。

さっき御説明がなかったのですが、ここの部分は広がっています。それから、この幅員はこちらより広がっています。それから3番目は、もともと国道はここで、ほかは全部、市のあれなのに、ここは国がやるという。3カ所、変わっているところの御説明がなかったのですが、簡単でいいので御説明をいただけますでしょうか。

●道路局建設課長

建設課長の角野でございます。今、1点目の御説明の、その図面の上の方の図面ですが、左側が西側というか、広がっている部分で、右側が東、東京側ですが、そこも安定型の処分地が実はありまして、左側の方が深く盛っているらしいのです。右側の方が浅い状況ですので、深い方の側については構造物をつくらないで安定勾配で処理した方が経済的ということがありまして、左側の部分については法で処理しようと思っております。右側は、擁壁を設けまして、なるべく影響範囲を小さくしておいて物をつくるということを考えておりますので、右左でちょっと構造が変わっているという状況でございます。

●森地会長

元の図面に戻してください。今の御説明は、どこの説明ですか。私は3カ所、これの話と、この幅員の話と、3番目は国道の話それぞれ質問しました。今のはここですか。

●道路局建設課長

今、先生が指していただいているその部分です。今のは1点目で、その断面図が右と左とで勾配が違うという形だったと思います。

●森地会長

今回、これは変更になったのでしょうか。

●道路局建設課長

そうです。

●森地会長

なぜ変更しなければいけないのですか。

●道路局建設課長

変更するに当たりまして、また詳しく地質の調査等を行ったところ、そちら側に、両側ですが、下に埋まっている安定型の処理場があるのですけれども、その深さが違っている形になっていまして、それで勾配をちょっと変えているということがあります。

●森地会長

2番目の、この幅員とこの幅員の差はどうですか。

●道路局建設課長

黄色の元の方は、山の尾根から下に向かって下がってしまっていて、高い位置から下がっている状況ですので、余り深くはないのです。

●森地会長

法面の問題ですか。

●道路局建設課長

はい。赤い方の部分につきましては、ちょうど地表面から下がる形になりまして、擁壁の天端の部分を含めて都市計画しておりますので、幅が広がっている状況でございます。

●森地会長

それから、3番目はどうですか。

●道路局建設課長

国道1号線が支線2号線に深く入り込んでいますが、これは国道1号線には両脇に歩道がついておりまして、その歩道を連続してつくるためには歩道橋をかけないとそこが処理できません。そのため、歩道橋を奥のほうに入れて、なるべく渡る区間を短くするためと、あと、スロープを確保するためにあのような形になっているということです。

●森地会長

ありがとうございました。よろしいでしょうか。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1279号及び議第1280号の各案件について、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、原案どおり了承いたします。

ウ 議第1281号 横浜国際港都建設計画道路の変更

●森地会長

次の案件をお願いします。

●建築局都市計画課長

続いて、ナンバー2の案件の御説明をさせていただきます。議第1281号横浜国際港都建設計画道路3・3・26号川崎町田線の変更について御説明させていただきます。

今回、都市計画変更を行う川崎町田線は、鶴見区矢向四丁目の川崎市界を起点とし、青葉区恩田町の町田市界を終点とする、延長約20,040m、代表幅員22m、4車線の都市計画道路でございます。

本路線の整備状況ですが、黒色の区間が整備済み、赤色の部分が現在事業中の区間となっております。その他の区間については、未整備となっております。

次に、変更区間の周辺状況についてでございますが、青枠で囲った範囲を拡大し、説明させていただきます。こちらは、変更区間が位置する青葉区付近における周辺状況

ですが、本路線と交差する主な道路は国道246号と長津田奈良線で、県道川崎町田とは一部区間を除き重複しています。

スクリーンにお示しする青枠で囲った範囲が、今回の変更箇所となっております。本路線は、終点側の町田市界で、町田市の都市計画道路と線形が不整合となっていたことから、その解消に向け、これまで東京都及び町田市と協議を進めてまいりました。このたび変更案が取りまとめられましたので、都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、変更箇所を拡大して御説明いたします。青線で示した区域が横浜市側の都市計画道路で、黄色の点線で示した区域が町田市側の都市計画道路となっております。現在、市界におきまして、約10mの線形不整合となっております。

今回、線形の不整合を解消し、都市計画道路の連続性を確保するために、横浜市及び町田市の両市域におきまして線形変更を行うこととございます。なお、横浜市側の変更区間の延長は約110mとなっております。

航空写真と重ねますと、このようなことになっております。

都市計画変更の内容ですが、町田市側の都市計画道路との整合を図るため、スクリーンに示す青色の区域を赤色の区域に変更いたします。あわせまして、路線の延長を精査し、約20,040mから約20,050mに変更いたします。変更する都市計画の内容の説明は以上でございます。

なお、本件につきましては、令和元年8月23日から9月6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、よろしく願いいたします。

●森地会長

ありがとうございます。それでは、議第1281号について御意見・御質問がございましたらどうぞ。

それでは、御意見がないようですので、議第1281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。

エ 議第1282号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更

●森地会長

それでは、次の案件について御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続いて、3番目の案件でございます。議題1282号、みなとみらい21中央地区地区計画の変更について御説明させていただきます。

本地区は横浜都心に位置しており、スクリーンに示す赤線で囲まれた区域が、今回、

都市計画を変更する区域でございます。地区の西側を市営地下鉄3号線ブルーライン、JR根岸線が通り、地区内をみなとみらい線が通っております。

また、地区を南北に貫くように、横浜羽田空港線や栄本町線、臨港幹線道路が整備されています。

現在の主な都市計画でございますが、用地地域は、地区全体が赤色で示す商業地域、建ぺい率80%、容積率は、海側から内陸側に向かいまして、400%、600%、800%となっております。高度地区は、地区全体がピンク色で示す建築物の最高高さが13mの「最高限第7種高度地区」となっており、あわせて、道路と一部の区画を除いた黄色で示す区域に、建築物の最低高さを14m以上とする「最低限第1種高度地区」が指定されております。また、地区全体が赤色で示す防火地域となっております。

写真でございますが、今年1月に撮影された航空写真です。本地区は当初、桜木町駅に近い地区南側の街区からみなとみらい駅周辺を中心に開発が行われてまいりましたが、近年は、横浜駅に近い地区北部の新高島駅周辺に街区開発がシフトしてきております。

次に、まちづくりの経緯でございますが、本地区は、昭和58年11月に「都心部強化事業」の中核的プロジェクトとして「みなとみらい21事業」が着工しました。以来、都市機能と港湾機能が融合した、活力ある国際文化都市の実現を目指し、計画的なまちづくりが進められ、昭和63年7月には「みなとみらい21街づくり基本協定」が締結されました。この協定でございますが、地権者間においてまちづくりについてのルールを自主的に定め、その基本的な考え方を共有しながら、調和のとれたまちづくりを進めることを目的としたもので、この協定に基づく自主的なルールを法的にも確かなものとするために、平成元年10月に「みなとみらい21中央地区地区計画」を都市計画決定しております。

地区計画の決定・変更の経緯でございますが、平成元年10月に都市計画決定がされた後、まちづくりの進捗に合わせた区域の拡大、地区施設の変更などに加えて、関連法令の改正に伴う事務的変更も含め、これまで10回の都市計画変更をしております。

地区内外の開発状況についてでございますが、スクリーンにお示しする青色の街区は既に本格利用している街区、水色の街区は計画中等も含め暫定利用している街区です。また、赤色の街区が現在計画中・建設中の街区、黄色の街区が公募中及び今後公募を予定している街区となっております。先ほども御説明いたしましたが、近年では横浜駅に近い、地区北側の新高島駅周辺を中心に街区開発が進められております。

このうち、今回の地区計画の変更にかかわる青色の線で囲んだ3つのエリアについて、順に現在の開発状況を御説明させていただきます。

まずは、青色の枠の「開発状況1」の地区北側エリアでございますが、薄い紫色で塗られた60・61・62街区は、横浜駅にも近接した大規模な土地でございますが、都心臨海部における象徴的な開発を誘導する必要がある重要なエリアであることから、本市で

60・61・62街区の今後のまちづくりに際し、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」を踏まえ、観光・エンターテインメントを軸とした「街づくり方針」を定め、現在、街区開発を進めております。

60・61・62街区のこの「街づくり方針」の概要についてでございますが、スクリーンにお示しする図は、「街づくり方針」による歩行者ネットワークのイメージでございます。青色の矢印の位置に、街区を貫通する歩行者通路を確保し、黄色の丸の点線の位置で、周辺の歩道や公園へと接続する歩行者ネットワークを形成しております。60・61・62街区での公募の際には、この「街づくり方針」に基づく歩行者ネットワークの整備を公募の条件としております。

この公募選定の結果、60・61街区においては、①の街区に横浜アンパンマンこどもミュージアムが7月に既にオープンしており、②の街区につきましては、音楽専用アリーナとなるKアリーナが現在計画されているところでございます。これらの開発計画では、広大な街区を貫通する歩行者通路を初めとした「街づくり方針」に基づく歩行者ネットワークの整備を前提とした計画となっております。

次に、青枠の「開発状況2」の海側エリアでございますが、こちらは、既存のパシフィコ横浜に隣接する①の20街区で現在建設中の、新たなMICE施設のイメージパースでございます。20街区で整備している歩行者デッキが完成することで、パシフィコ横浜の既存のデッキと結ばれ、海側エリアで新たな歩行者ネットワークが形成されることとなります。

次に、青枠で囲まれた「開発状況3」の南側に隣接する北仲通地区の開発状況でございます。

こちらは、北仲通地区南側①の街区で、来年の供用開始に向け建設工業が進んでいる、新市庁舎の施設のイメージパースでございます。

また、北仲通地区北側の②・③の街区では、ホテル、共同住宅、店舗、文化施設などの新規開業及び建設が進んでいるところでございます。これらの開発の完成後には、多くの来街者が桜木町から大岡川を越え、北仲通地区へ向かうことが想定されております。

続いて、今回の都市計画変更の理由について御説明させていただきます。これまで御説明させていただいたとおり、近年、地区内ではMICE、観光・エンターテインメント等の街区開発が進み、地区に隣接する北仲通地区でも、新市庁舎を初めとした開発が進んでいることから、本地区では今後、より一層の来街者の増加が見込まれております。このため、地区内のより安全で快適な歩行者空間を確保し、歩行者経路の分散化、回遊性の向上を図るため、今回、地区計画を変更するものでございます。

それでは、今回変更する地区計画の概要について御説明いたします。地区計画の名称ですが、「みなとみらい21中央地区地区計画」、面積は約115.7haです。

みなとみらい21中央地区地区計画では、「地区計画の目標」を初め、御覧の項目を定

めております。「地区計画の目標」では、地権者間で締結された「みなとみらい21街づくり基本協定」とあわせて、以下の都市像の実現を目指して計画的な市街地形成を図ることを目的とするとし、御覧の項目を定めております。また、「土地利用の方針」では、21世紀の都市にふさわしい調和とバランスのとれた街を形成するために、ゾーンごとに特色を持った土地利用を誘導するとし、それぞれに土地利用の方針を定めております。

「地区施設等の整備の方針」につきましては、安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成するなど、御覧の項目を定めております。また「建築物等の整備の方針」では、21世紀の都心にふさわしい街並みの形成を実現するため、以下の方針に基づき建築物等を誘導するとし、御覧の項目を定めております。

それでは、今回変更する「地区施設」について、順番に御説明させていただきます。こちらが地区計画で位置づけられている現在の歩行者ネットワークでございます。地区施設の配置としては、「主として歩行の用に供する青空・非青空の空地」を幅員4m以上から15m以上までの5種類の幅員で、スクリーンにお示しする点線の位置に定めております。

こちらの地区施設等により、スクリーンにお示しするキング軸、クイーン軸、この2つの軸を結ぶ形で交わるグランモール軸を中心に歩行者ネットワークを形成し、3つの軸を結ぶ形で地区内の回遊性を向上、にぎわいスペースを確保することで、安全で快適な歩行者ネットワークを構築しております。

こちらは歩行者ネットワークの例でございますが、①はグランモール公園の昼の様子、②はクイーンモール橋の夜の様子を撮影したものとなっております。

次に、変更後の地区施設について御説明させていただきますが、先ほどの開発状況を御説明したときと同じく、青枠で囲んだ変更箇所1から3について順番に御説明させていただきます。

まず、変更箇所1でございますが、先ほど横浜駅に近接する街区として、観光・エンターテイメントを軸とした「街づくり方針」を定め、街区開発を進めていると御説明させていただいたエリアでございますが、スクリーンの上側が変更前、下側が変更後の地区施設となっております。具体的な変更内容でございますが、街区開発で整備する「街区内を貫通する歩行者動線」につきましては、幅員15m以上で地区施設に位置づけます。次に、横浜駅方面へ向かう歩行者動線につきましては、幅員6m以上で位置づけます。あわせて、横浜駅方面へ向かう既存の歩行者動線を、幅員4m以上から6m以上に変更させていただきます。

また、キング軸につながる歩行者動線を、幅員4m以上で地区施設に位置づけております。そして、街区外周を回遊させる歩行者動線を、幅員4m以上で位置づけております。これらの歩行者動線を、地区施設として新たに追加・拡幅変更することで、安全で快適な歩行者ネットワークを新たに形成させることを目的としております。

続きまして、変更箇所2の海側のエリアでございますが、先ほど既存のパシフィコ

横浜に隣接する、20街区で現在建設中の新たなMICE施設について御説明したエリアでございますが、スクリーン左側が変更前、右側が変更後の地区施設となっております。変更内容ですが、20街区と既存のパシフィコ横浜を結ぶ歩行者動線につきまして、幅員6m以上の地区施設として新たに位置づけます。これにより、キング軸とクイーン軸を海側のエリアで結ぶ新たな歩行者ネットワークを形成させます。

最後に、変更箇所3の南側エリアですが、先ほど本地区に隣接する北仲通地区の開発状況を説明したエリアですけれども、スクリーンの上側が変更前、下側が変更後の地区施設となっております。変更内容は、北仲通地区と地区内を結ぶ回遊性の向上が見込まれる歩行者動線について、幅員4m以上の地区施設として新たに位置づけさせていただきます。これにより、本地区と北仲通地区を結ぶ、新たな歩行者ネットワークを形成させます。

なお、これらの歩行者ネットワークを新たに地区施設と位置づけるに当たりまして、その位置や幅員に関しましては、将来の歩行者交通量に対するサービス水準の検証を実施した上で、安全で快適な水準を満たすことを確認しております。

これらの歩行者ネットワークが新たに追加・変更されることにより、スクリーンにお示しする「地区施設の規模」として赤字部分の延長が変更となります。ここまでの、歩行者ネットワークの追加等による地区施設の変更となります。

また、今回の歩行者ネットワークの変更に合わせまして、今回、所要の改正もあわせて行わせていただきます。1つ目は、「建築物等の整備の方針」の変更でございますが、本地区で導入されていた真空集じんシステムについて、近年、循環型社会への転換が求められており、分別収集に対応できないなどの理由から、昨年3月に既に事業が廃止されまして、今年6月でございますけれども、都市計画審議会にお諮りし、7月に都市施設としても廃止させていただいたものでございます。そこで今回、「建築物等の整備の方針」からも当該部分の記載を削除させていただきます。

また、関係法令の改正が今回ございまして、それに伴う所要の改正をさせていただきます。建築基準法施行令の一部改正により引用条項の条ずれが生じたので、当該条文を引用している部分を今回あわせて改正させていただくものというのが2つ目になります。今回変更する都市計画の内容は以上でございます。

なお、本案件につきましては、7月5日から19日まで、都市計画法第17条に定める縦覧を行いました。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1282号について質疑に入ります。ただいまの案件について、御意見・御質問がございましたらどうぞ。よろしいですか。

それでは、御意見・御質問がないようですので、議第1282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。

オ 議第1283号 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定

カ 議第1284号 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定

キ 議第1285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

次の案件の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

続きまして、4番目の案件の御説明をさせていただきます。議第1283号から第1285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、一括して御説明させていただきます。

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ございます。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となっております。

特別緑地保全地区の指定要件でございますが、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、都市計画に定めることができると定められております。

次に、本市の上位計画における位置づ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まして、平成18年12月に「横浜市水と緑の基本計画」を策定し、平成28年6月に改定しております。これに基づく重点的な取り組みといたしまして、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きているところでございます。これまでに指定した特別緑地保全地区は、全部で164地区、面積は約488.6haとなっております。

今回、御審議いただく案件でございますが、赤字でお示しする新規案件が2件、青字でお示しする変更案件が1件の合計3地区の案件でございます。

それでは、地区ごとに御説明させていただきます。

まず初めに、旭区の今宿西町特別緑地保全地区の決定について説明させていただきます。本地区ですが、旭区の中央部にあり、相鉄本線鶴ヶ峰駅の北西約2.2kmに位置しております。北側には環状3号線が、南側には国道16号や帷子川が通っております。今回指定する区域の面積は約0.5haで、区域全域が市街化調整区域となっております。本

地区の航空写真をごらんいただきます。続いて、現況写真でございますが、南側の住宅地からの景観はごらんのとおりとなっております。植生ですが、主にヒノキ、コナラなどの混交林で、良好な自然環境を有しているところでございます。上位計画の位置づけですが、横浜市水と緑の基本計画におきまして、本地区は、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緑地の指定、農地の保全・活用、公園の整備など、里山景観の保全・活用を総合的に図るとされております。

また、横浜市都市計画マスタープラン旭区プランにおきましては、区内に残るまとまりのある樹林地は、特別緑地保全地区などの緑地保全制度に指定し、旭区の重要な資源である豊かな緑地を保全するとしております。

続きまして、2件目の旭区の白根五丁目特別緑地保全地区の決定について説明させていただきます。本地区は、旭区の中央部にあり、相鉄本線鶴ヶ峰駅の北西約1.2kmに位置しております。地区の南側には、国道16号、帷子川が通っており、東側には市道上白根第99号、通称白根通りが通っております。今回指定する区域の面積は約1.7haで、全域が市街化区域となっております。用途地域は第1種低層住居専用地域が指定されているエリアでございます。こちらが航空写真でございます。続いて、現況写真ですが、区域の東側住宅地からの景観はごらんのとおりとなっております。植生ですが、主にモウソウチクから成る竹林で、一部に広葉樹林、草地があり、良好な自然環境を形成しているところでございます。上位計画の位置づけですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は帷子川流域に位置しており、樹林地や農地の保全により、源流の景観を保全するとともに、まとまりのある緑を保全するとされております。

また、横浜市都市計画マスタープラン旭区プランにおきまして、区内に残るまとまりのある樹林地は特別緑地保全地区等の緑地保全制度に指定し、旭区の重要な資源である豊かな緑地を保全するとしております。

続いて、3件目の都筑区の大塚町特別緑地保全地区の変更についてでございますが、本地区は都筑区の中央部に位置し、市営地下鉄センター北駅から南へ約400mの位置にあります。南側には早淵川が通っており、北側は大塚・歳勝土遺跡公園となっております。既に指定されている部分の面積は約0.5haで、区域は市街化区域に接する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として加える予定でございます。変更後の面積は、合計で約0.9haになります。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が、区域の南側の住宅地からの景観はごらんのとおりとなっております。今回追加させていただく部分の植生ですが、主にモウソウチク等の竹林で良好な自然環境を有しております。上位計画の位置づけですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は鶴見川流域に位置し、樹林地・農地の保全とあわせて緑地の担保量の向上や里山や谷戸の景観保全を進めるとされております。また、横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおきましては、早淵川沿いの斜面緑地や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・活用に取り組むとされております。

最後に、都市計画を決定・変更する理由ですが、今回決定する新規2件及び変更する1件は、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として、区域を決定及び変更することといたします。今回の指定によりまして、特別緑地保全地区は、2地区、約2.6haふえまして、全体で166地区、約491.2haとなります。

なお、本件につきまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を、令和元年9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

ありがとうございます。それでは、今回の議第1283号から1285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と思いますので、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

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。

それでは、御意見はないようですので、ただいまの議第1283号から1285号までの各号について、一体の都市計画ではありませんが、まとめて決を採る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

それでは、議第1283号から1285号までの各案件について、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。原案どおり了承いたします。

ク 議第1286号横浜国際港都建設計画生産緑地地区の変更

●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

続いて、5件目の案件でございます。議第1286号、生産緑地地区の変更につきまして御説明させていただきます。

生産緑地地区でございますが、生産緑地法に基づき定める地域地区となっております。この目的ですが、都市計画運用指針においては、生産緑地地区は、市街化区域内に

において緑地機能及び多目的保留地機能のすぐれた農地などを計画的に保全し、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定めるものとしております。

この生産緑地法でございますが、昭和49年に制定された法律ですが、平成3年に大きな改正がされており、この改正の背景には、大都市地域を中心とした住宅・宅地供給の逼迫を踏まえ、市街化区域内の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と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いたしまして、保全する農地につきましては、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または生産緑地地区の指定を行うこととされたものでございます。

近年の法改正の経緯でございますが、平成28年5月13日に都市農業振興基本法に基づきまして、都市農業の振興に関する施策の総合的、かつ計画的な推進を図るための基本的な計画として、「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地の位置づけが、これまでの「宅地化すべき農地」から「都市にあるべき農地」へと大きく転換いたしました。これによって、計画的に農地を保全することとされております。

生産緑地地区の指定の条件でございますが、生産緑地法第3条におきまして、市街化調整区域内にある農地等のうち、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活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おります。なお、横浜市におきましては、平成29年12月25日に300㎡に引き下げる条例を制定させていただいております。このために、規模といたしましては、300㎡以上の農地などが生産緑地地区の指定の対象となっているところでございます。

次に、生産緑地地区の指定要領についてでございますが、横浜市では、生産緑地法の指定の条件に加えまして、横浜市生産緑地地区指定要領などを設け、第7回線引き全市見直しに伴って特定市街化区域農地等となるもの、それから、市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なもの、また、既に指定された2カ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、また、災害対策の観点から効果が期待できるものなどの基準を設けまして、いずれかの基準に該当するものを新たに生産緑地地区の指定ができるものとさせていただいております。

なお、今年1月に生産緑地地区指定要領等の改正をさせていただき、「市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なもの」につきましては、これまで、既存の公園・緑地との一体化が図れるものや農と触れ合う場を提供するものなどを指定の要件としていましたが、新たに、良好な景観形成に寄与し、都市住民の生活に安らぎや潤いをもたら

すものを追加させていただきました。次に、「災害対策の観点から効果が期待できるもの」につきましては、これまで、緊急災害時の仮設住宅用地に利用可能なものを指定の要件にしておりましたが、新たに、災害時の延焼防止や一時避難に寄与するものを追加させていただきました。このため、今回からこれらの項目を加えた指定要領等を用いまして、生産緑地地区を指定させていただきます。

こちらは、生産緑地地区の現在の指定状況でございます。スクリーンにお示しする図の緑色の部分が生産緑地地区であり、現時点では1,634カ所、約284.9haを指定しており、郊外部に多く分布していることがわかるかと思えます。

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きましては、農地の保全・活用を図る施策を推進するとしております。市街地に残る農地につきましては、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図る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させていただきます。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について、順番に御説明させていただきます。変更の内容は、追加・拡大、廃止・縮小となっております。

まず、追加・拡大についてでございますが、今回、追加・拡大を行う地区は20カ所、面積でいうと約1.1haとなります。

その内訳ですが、今回は、横浜市生産緑地地区指定要領等で定める指定基準のうち、新たに指定するものは第7回線引き全市見直しに伴って特定市街化区域農地等となるものとして指定する地区が1カ所、面積は約0.04ha、市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なものとして指定する地区が9カ所、面積が約0.69ha、既に指定された既指定の地区の一体化、整形化また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9カ所、面積は約0.29ha、さらに災害対策の観点から効果が期待できるものとして指定する地区が1カ所、面積が約0.04ha、合計は20カ所、面積が約1.07haの追加・拡大となっております。

それでは、各指定基準に基づきまして、今回追加・拡大した事例を少し挙げながら御説明させていただきます。まず、①の「第7回線引き全市見直しに伴って特定市街化区域農地等となるもの」について御説明させていただきます。

こちらは、戸塚区汲沢町になりますが、スクリーンにお示ししている赤い線で囲まれた区域は、第7回線引き全市見直しに伴い、平成30年3月15日に市街化区域へ変更させていただいたところでございます。これに伴いまして、スクリーンにお示しした赤いハッチがかかった箇所が追加指定の対象となる農地でございます。

こちらは、地区全体の航空写真でございます。この赤色の線で囲まれた区域で、面積約400㎡を今回新たに追加指定させていただきます。

続きまして、②の「市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なもの」として指定するものについてでございますが、地区は全部で9カ所ありますので、その一例を

御説明させていただきます。

こちらは、港北区樽町三丁目にあるものです。当該地では、環境学習農園として、農と触れ合う場を提供しているため、赤色の線で囲まれた区域で、面積約500㎡を今回新たに指定しております。

次に、都筑区中川三丁目の事例でございますが、当該地では良好な景観形成の観点から、赤色の線で囲まれた区域で、面積約720㎡を今回新たに追加指定させていただきます。

次に、③の「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」として指定させていただく地区についてでございますが、地区数が全部で9カ所ありますので、こちらを一例を御紹介させていただきます。

こちらは、泉区桂坂でございます。これまでの生産緑地地区は、既指定でございますが、緑色の線で囲まれた区域で、面積約1,850㎡でございます。これに今回、隣接している赤色で塗られた区域、面積約250㎡を新たに追加指定して、生産緑地地区の一体化を図るものがございます。今回、追加させていただいた結果、変更後の面積は約2,100㎡に増加いたします。

続いて、④の「災害対策の観点から効果が期待できるもの」として指定させていただくものですが、こちらは港南区東芹が谷にあるものです。当該地は、災害時の延焼防止や一時避難に寄与することから、赤色の線で囲まれた区域、面積は約440㎡を今回新たに指定させていただくものがございます。

これまでも追加・拡大でございますが、次に廃止・縮小する案件について説明いたします。今回、廃止・縮小を行う地区は34カ所、面積は約5.4haです。

その内訳ですが、①「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、又は全部の区域の高位制限の解除がされたことによるもの」が合計で33カ所、面積が約5.15ha、②「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1カ所、面積が約0.28ha、合計で34カ所、面積が約5.44haの減少となります。

それでは、各理由に基づいて今回廃止・縮小した事例について御説明いたします。まず、①の主たる従事者の死亡等によるものについてですが、地区数が33カ所ありますので、その一例だけ御説明させていただきます。こちらは保土ヶ谷区仏向町の案件ですが、これまでの生産緑地地区は面積が約1,210㎡でしたが、こちらは主たる従事者の死亡により買取申出がなされ、廃止させていただくものがございます。

続いて、②「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」についてでございますが、こちらは戸塚区原宿二丁目の案件でございます。これまでの生産緑地地区は、緑色の線で囲まれた区域でございますが、面積は約5,670㎡でございます。ここに青色の線で示しました横浜環状南線が建設されることから、当該地の区域の一部が公共施設として帰属されることとなったため、黄色で囲まれた区域、面積にす

ると約2,840㎡の指定を今回解除するものでございます。この結果、変更後の面積は約2,830㎡となります。

これまでに説明した変更によりまして、生産緑地地区は1,617カ所、面積は約280.5haとなります。変更前と比較いたしますと、17カ所、約4haの減少となっております。

なお、本案件につきましては、都市計画法第17条に基づく縦覧を令和元年9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1286号について質疑に入ります。御意見・御質問がございましたらどうぞ。

●杉原委員

委員の杉原です。本計画、引き継ぎ事項とは直接関係ないかもしれないのですが、高齢化して、農業の従事者が減っていく状況にあると思っています。グラフを見ると、だんだん生産緑地が減っていくということですが、今後もこの減少は続いていってしまうのでしょうか。

●環境創造局農政担当部長

環境創造局農政担当部長の荒原と申します。御指摘のとおり、今、担い手不足は横浜市内で大きな農業上の課題と認識しております。今回、生産緑地の関係ですと、国で、都市の中で残すべき農地ということで大きく方針が変わったことと、あと、貸し借りが非常にしやすくなったことで、みずから耕作しないでも貸せるような道も開けてまいりましたので、できるだけそういった担い手不足に対してはいろいろな面からアプローチして対応していければと考えております。

●杉原委員

ありがとうございました。

●森地会長

そのほかはいかがでしょうか。もう法律ができたときよりもダウンしてしまっていて、いつもこれを言うと国の話が出るのだけど、国の話より先に何かやることはないのですか。例えばどこかの、貸し出すような用地を企業がやるのもオーケーになっているのですけれども、来るのを待っているのですよね。市がみずから残そうとか、あっせんするという行動はないのですか。

●環境創造局農政担当部長

いろいろと制度面で改善が図られてきておりまして、そういった改善された内容で企業などにも貸せるようになってまいりましたので、こちらからも積極的にPRとかそういうものを行っていきたいと考えております。

●森地会長

ありがとうございます。いつも申し上げるのですが、昔はお国の制度より先行することをずっとやっていたのに、ここで聞かたびにお国の制度、それに従ってとあるのは、本当にいいのかと率直に思いますので、ぜひ御議論いただければと思います。

山下委員、どうぞ。

●山下委員

せっかくなので、一言だけ。これに関連するのですが、市街化区域の中にこういう形で残す指定のところが少しふえてくるのですが、実際、農業をやっていくとなると、周りは家に囲まれていますから、農家としては苦情といいますか、ほこりとか、農薬散布一つにしても周りに気を使ってということがあるのです。環境創造局として農地を確保するのはいいのですが、結局、農業従事者に対するその辺の支援施策がセットにならないと、農地として、つくるはいいけれども、結局、周りからの圧力によってできないという方向になってきますので、その辺に対する施策の充実はどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

●環境創造局農政担当部長

確かに、住宅に非常に隣接している部分で農地があるというのが市街化区域内農地の特徴でございます。私どもとしても、例えば農薬をまくときの飛散防止のネットとか、そういったものの設置に対する助成などを行っておりまして、それらを実際に従事される農家の方々にしっかりとPRしながら支援してまいりたいと考えております。

●山下委員

この話をするとき、飛散防止の話が必ず出てくるのですが、この問題は、農家側がそういった形でブロックしていかないとやりにくいというのももちろん大事なことだと思うのですが、もう一つは周りの方に対する理解だと思うのです。これは、そこが一番欠けていると思うので、環境創造局にしっかりとやっていただきたいと思うのです。農薬にしても、今の農薬基準はものすごく厳しくなっていますし、どこかの国ではないわけですから、きょうJAの平本さんも来られていますけれども、農家にとっては相当気を使ってこれを行っているのです。実際問題、農薬を使わなかったら虫だらけになって、そんなものはスーパーマーケットで売れないわけですから、決して体にとってそれほど有害なものではないということをしつかりと周りの方々にアピールする努力を、農家みずからがやるのではなくて、行政がやるべきだと思うので、その辺はしっかりと充実していただきたいと思います。お願いします。

●環境創造局農政担当部長

承知しました。ありがとうございます。

●森地会長

そのほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、議第1286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。

ケ 議第1287号横浜市都市計画マスタープラン鶴見区プランの改定

●森地会長

それでは、次の案件をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

続きまして、審議案件の6件目でございます。それでは、議第1287号、横浜市都市計画マスタープラン「鶴見区プラン」の改定について説明いたします。

都市計画マスタープランは、都市計画法に規定される、市町村の都市計画に関する基本的な方針となっております。横浜市都市計画マスタープランでは、全体構想に加え、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。全体構想は市域全体の都市計画の基本的な方向を示したもので、区プランは区の将来像などを示すとともに、市民との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となっております。

横浜市都市計画マスタープランの改定状況でございますが、全体構想につきましては、平成25年3月に全面的な改定を行っております。そのうち、地域別構想について、区プランにつきましては、今年度までに18区全部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った次第でございます。これまでに、緑区を初め、スクリーンにお示しする15区が既に改定され、本日、鶴見区を付議するものでございます。残りの2区につきましては、今年度、作業を進めているところでございます。

今回の改定の進め方でございますが、平成28年度に検討を開始し、平成30年度に改定素案を公表しております。これにつきましては、平成30年11月から12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149回横浜市都市計画審議会におきましても素案の内容を御報告させていただいている次第です。そこでいただいた御意見なども参考に、改定原案を作成し、市民意見募集を行ったところ、121通739件の御意見を頂戴しました。その内容と本市の見解をまとめた資料はお手元に御用意しておりますので、後ほど御参照ください。これらを踏まえまして、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。

次に、鶴見区でございますが、市域の最東端に位置し、その面積は約32.38km²、総人口は約28万5,000人となっております。

区の地勢ですが、北西部の丘陵地、東側の鶴見川に沿った平地部、埋立地から成る臨海部の3つの異なる性質を持つ地形により形成され、それぞれ「丘のまち」「川のまち」「海のまち」として特性のある地域となっております。

今回の改定内容の特徴的な点でございますが、まず、多文化共生や観光客の受け入れ環境など、近年関心が高まっている課題に関する方針の充実が挙げられます。また、土地利用の転換に伴う人口の変化など、さまざまな視点からの分析結果を踏まえまして、方針を充実してきております。

初めに、現行区プランの策定以降の主なまちづくりの成果でございますが、まず、区の中心である鶴見駅東口地区での第一種市街地再開発事業を初めとする一連の整備が挙げられます。

また、「災害に強いまちづくり」といたしまして、防災機能を備えたオープンスペースを確保する、花月園競輪場跡地での「鶴見一丁目地区地区計画」の決定、鶴見川を災害時に輸送路として活用するための防災船着き場の整備、さらに防災に関する「地域まちづくりプラン」の認定や地域の防災性向上に資する旧鶴見工業高校跡地の利活用など、さまざまな成果が上がってきております。

交通インフラの整備につきましては、高速横浜環状北線と、これに合わせました都市計画道路岸谷生麦線の開通や、大黒ふ頭への客船ターミナルの整備など、さまざまな進捗が見られます。

人口の推移ですが、現行区プランの策定以降、増加傾向にあり、市全体の人口総数が減少に転じた後も、引き続き増加し、令和24年にピークを迎える見込みとなっております。

また、年少人口・生産年齢人口は横ばいとなる一方、老年人口は増加が見込まれております。

次に、外国人人口ですが、市内では中区に次ぐ外国人の多さで、中国籍の方を中心に増加傾向となっており、ブラジルなど南米国籍の方が多いことも特徴となっております。

次に、土地利用につきましては、臨海部の多くが工業・運輸倉庫用地となっているほかは、多くが黄色の住宅系の土地利用となっておりますが、用途地域は臨海部に加えて、鶴見川沿いも工業系の用途地域となっております。赤丸で囲んだ区北東部の工業地域、準工業地域について、土地利用の推移を見てみますと、平成4年と平成25年の土地利用を比較すると、工業系の土地利用については、住宅・商業系の土地利用に変化してきており、土地利用の転換が生じてきていることがわかるかと思えます。

続いて、都市活力についてですが、羽田空港まで19分でアクセスできるなど、交通便利性が高く、観光客の誘致や国際ビジネス拠点としてポテンシャルが高いと言えます。

今回の改定では、将来都市像といたしまして、「活力があり、安心して住める、水辺があるまち」の目標を新たに掲げ、主な都市構造として、「丘のまち」「川のまち」「海のまち」3つの地域の特性を生かしたまちの環境形成、「駅周辺の主要な生活拠点」鶴見駅周辺地区の機能整備、「鶴見川環境軸」として鶴見川に沿った環境軸の機能強化、「鶴見・末広軸、生麦・大黒軸」として区の中心と海のまちを結ぶ軸として整備するこ

などを示しております。

具体的な将来都市像といたしましては、テーマ別の方針と地域別の方針として実際には掲載しておりますが、本日は特に特色があらわれている部分として、テーマ別の方針から土地利用、都市交通、都市の魅力の方針、地域別の方針より臨海部を取り上げて御説明させていただきます。

まず、土地利用の方針ですが、「まちの特性を生かし、住環境と商業工業が共存するまちづくり」を掲げ、内陸部の工業地域においては、操業環境の維持を基本に、具体的な方針を拡充し、準工業地域となっている住工共存地Aでは、住宅開発が行われる場合は待機児童対策や児童生徒の急増対策などを検討することとしております。また、工業地域となっている住工共存地Bにおきましては、土地利用転換の場合は周辺環境と調和するよう再整備を誘導し、また、住宅地域においては、現在の住環境の維持・向上を図り、水と緑の環境の保全、充実とともに、狭隘道路の拡幅、燃えにくい建物への更新、オープンスペースの確保などにより災害に強いまちづくりを進めるとしております。

続きまして、都市交通の方針でございますが、「安全・快適に移動できる交通基盤づくり」を掲げ、さまざまな課題を踏まえ、幅広く内容を拡充しています。「道路網の整備」におきましては、都市計画道路等の整備のほか、踏切の安全対策や鶴見川の橋梁の整備、「公共交通網の充実」におきましては、神奈川東部方面線から直通する列車の停車などの鶴見駅の利便性向上、京浜臨海部のアクセス向上に向けた鶴見線の利便性向上や東海道貨物支線の貨客併用化、バスの輸送力強化、南北方向の移動利便性を向上する横浜環状鉄道の整備などを検討します。

続いて、都市の魅力の方針では、「歴史・景観・文化を生かした魅力づくり」を掲げ、「区の個性を生かした魅力づくり」として、歴史資源を生かした魅力づくりに加え、水上交通の観光利用や、京浜臨海部でのインダストリアルエンターテイメントの機能を備えた地域形成、「多様な地域コミュニティの交流を生み出す環境の充実」としては、アジア、南米、沖縄など、鶴見区ならではの多文化を生かしたまちづくりや、鶴見国際交流ラウンドの機能強化による在住外国人の支援や訪日外国人旅行者等への対応などについて拡充します。

続いて、臨海部での地域別の方針ですが、平成30年に改定されました「京浜臨海部再編整備マスタープラン」などを踏まえて拡充しております。

1つ目の目標といたしましては、新たな産業空間としての再整備を進めるため、既存産業の高度化や新産業の創出に貢献する新しい研究開発機能の集積を図るとともに、本市と川崎市などの行政や企業を含めたエリアマネジメント体制による公民連携の推進や、通勤環境の改善のため、鶴見線の輸送力強化などを図ります。

2つ目の目標としては、区民・事業者に開かれた地域として活用を図るため、学校など区民と交流する開かれた企業活動の促進や、広域的課題への対応として、大型客船の受け入れ機能の充実を図り、クルーズ旅客の区内の滞在環境整備などを図ります。

3つ目の目標としては、海に開かれた臨海地域の資質を生かし、地域のイメージアップを図るため、インダストリアルエンターテイメントの機能を備えた地域の形成などを図ります。

最後に、まちづくりの進め方でございますが、区民、事業者及び行政がそれぞれの役割や責任の分担を一緒に考え、体制や仕組みを検討するとともに、連携・協働して取り組みを進めるとさせていただきます。

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1287号について御意見・御質問がありましたらどうぞ。

●有村委員

委員の有村です。鶴見区のマスタープラン自体を否定する話ではないのですが、本審議会の過去の経緯を見ますと、各区のマスタープランのあり方自体の議論がなされていて、そういった中で提言がされておりました。まさに現状との乖離といいますか、今のこのマスタープランが有効に生かされていないという課題認識を私も持っております、改めて今、このマスタープランの課題認識についてどのように捉えていらっしゃるのかを教えてください。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。マスタープランは、まずは平成25年に定めた市域全体のマスタープランを踏まえ、あと先ほど御説明したとおり、各区の区民の立場にも立ってわかりやすい書き方をさせていただいている、少し区の実情に寄り添った内容を盛り込んでいるということではありますが、平成25年のメインとなる市のマスタープランから作業してもう5年を迎えまして、つくり始めてからの時間の経過も当然ございますし、最近の土地利用の動きや社会情勢の変化はかなりさまざま変化が見られるところでございます。このマスタープランを否定するわけでは全くございませんが、一つの課題として考えておりますのは、18区あるマスタープランは、いずれも地域特性に応じてそれぞれ地域ごとに定めてはいるものの、具体的な実際の事業にどうやって当てはめていくか、その定めた後、実際にマスタープランができた後、実際に企業さんや地権者様からさまざまな土地利用の相談が出てきた際に、マスタープランと比較させていただいた上で、それがその時代に合ったものかということを考えると、実際のマスタープランをつくってからの社会情勢の変化にどう対応させていただくかが一つ大きな課題かなという認識は持っております。

●有村委員

今の説明でもわかるように、結局、今この使い方自体が、ある意味、限られた人たちが使っているもののような傾向が強くて、また、行政内部として整合を確認するような使われ方になっておりまして、もちろん私はこの位置づけや役割を理解した上で申し

上げているのですが、例えばその役割の中で、3番目に書いてある、多様な主体が参画する機会をふやしていくためということを考えてときに、少しこのあり方を議論していく必要があるのではないのかと感じています。例えば、この鶴見区のこのマスタープランの中には、今回、鶴見区は小中学生が書いた「20年後の鶴見区」という絵が入っているのです。これは、作成する段階で、これを入れることに対して批判的な声もあったと聞いているのです。その大もとは、これの位置づけというものがしっかり共有されていないからさまざまな捉え方があって、さまざまな意見が出ているという印象を受けています。現状は、現状の地域に合わせて整合をとるために変更しているように見えてしまって、要は、過去から今を見ているつくり方をしているように見えてしまって、本来は、未来から今をどう位置づけするのかということをもっと考えていかなければいけないと思っていますのですけれども、今までさまざまな提言を受けた中で、検討はまだ全くやっていないのか、今後のあり方について、今後見通しの予定が何かあるのかというところを教えていただきたいのです。

●建築局都市計画課長

このマスタープランに関しましては、市のマスタープランは10年ごとに見直しを行うこととされておりまして、今できている市のマスタープランは平成25年に改定して、その目標年次が平成37年、要は令和7年となっております。ですので、区のマスタープランがようやく今年度一つの区切り、区の別のマスタープランができた後に、改めて今度は市域全体のマスタープランの見直し作業に入ることとなります。

ちょっと戻りますが、このプランの位置づけを申し上げると、区の将来像などを示して、市民と協働でまちづくりを進めると、それは立ち位置としては変更は全くないです。それは、ちゃんと将来像を見越して、特に鶴見区に今回当てはめてみますと、かなり丁寧に地域の皆様と意見交換を交わさせていただきながらつくり上げた、そこは私どものやり方は全く間違っていないと思いますが、その将来像の設定に関して、仮に地元の皆様とやったときに、私どもの将来設定の仕方がもしかすると少し工夫が必要で、市民の方だけではなくて、実際にまちづくりの大きな事業は企業の皆様とか大きな市の施策もございますので、その一つの将来像の設定等については、つくる上ではもう少し工夫が必要なのかということは、今のお話をいただいてちょっと感じたところではございます。

次の作業といたしましては、先ほど申し上げたとおり、今できている市のマスタープランがもう6年たとうとしているところでございますので、次の見直しの着手はこれから入るところでございます。そこであわせて、これまで何年かにわたって区のマスタープランについて、会長も含めいろいろと御意見をいただいたところでございますので、私どもは全く否定はするつもりはないのですが、今までのいただいた課題に対しては、どのように対応できるかはしっかりと庁内でまずは検討させていただきたいと我々は考えている次第でございます。

●有村委員

今おっしゃっているとおりで、この一つの課題として、行政側のこれの位置づけの捉え方と地域側の捉え方は温度差が結構あって、例えばこの鶴見区の意見を見ても、余り批判的なことにならないようにうまく言いたいのですけれども、特定の地域課題を持った人たちが反対するための意見が非常に多くて、本当はそういうものをここで拾い上げるというよりは、もっと大もとのところをしっかりと整理するものであるので、要は言いたいのは、そういった市民との関係性を含めた枠組みをどのようにしていくのが今後重要になってくると思うので、ぜひその辺をしっかりと検討を進めていただきたいということです。これを、事あるごとにしっかりとっておかないと、そのままになってしまうような気がしたので、今回あえて言わせていただいたのですが、本議案に対しての鶴見区のマスタープランに対しては、そういった状況の中でも本当に一生懸命つくっていただいたと認識しております。以上でございます。

●森地会長

どうもありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。どうぞ。

●山本委員

ただいま鶴見区の有村委員からお話があったので、それ以上のことはないのかもわかりませんが、私は磯子区なのですが、私も磯子区は平成29年にこの区プランができ上がりました。先ほどもありましたように、地域の方のさまざまな御意見をいただきながらつくってまいりましたので、それはそれとして、貴重なプランだと思っておりますが、私の捉え方としましては、この区プランは18区をローリングといいますか、全体をつくっていくのにおよそ15年かけた長期的なプランですと、つくったときに聞いておりました。近年、今年も台風15号とか19号とか、いつ来てもおかしくないような風水害とかさまざまな自然災害が来ておまして、平成29年のときもそれなりに災害はあったわけですが、磯子区も黙って見ていては、見過ごしていくわけにいけないのでありまして、これからのまちづくりというものについて、災害対応といいますか、国土強靱化ということもありますが、防災・減災もありますが、災害に着目した都市計画も必要ではないかと思っております。

例えば、15年間コンプライトして、全く区プランの見直しができないというのであれば、いささか時代おくれでありますので、時機を踏まえて見直さないといけないと思っております。そういう意味では、都市計画区域における整開保——整備・開発・保全の方針がございますが、例えばそういう中で都市計画の見直し、区プランの見直しもあってよいのではないかと思いますけれども、そのあたりにつきましてはいかがでしょうか。新たなまちづくりのニーズも出てくると思いますが、そういう安全・安心の災害に強いまちづくりや新たなニーズに対応したまちづくりを都市計画区域における整開保の方針に沿って、時機を踏まえた形でタイムリーに見直し・検討することが可能なのかどうかをお聞きしたいと思うのですけれども、いかがでしょうか。

●建築局都市計画課長

都市計画課でございます。委員の御指摘のとおり、平成30年に整備・開発・保全の方針は策定いたしました。実はそれも、今の御指摘を踏まえると、災害に対してちゃんと盛り込まれているかは、計画はつくった瞬間から賞味期限が近づくといいですか、劣化が始まるものだと思っております。都市計画も今、全国的に少し議論されておりますのは、都市計画をもう少し柔軟に使うべきと、ちょうど今年都市計画法100周年を迎えまして、さまざまところで同じような議論がなされております。一つは、都市計画というものは、ある程度安定的に運用されるべきという性質を持っているということは念頭に置きながら、それでも1回つくったからもう変えないというのではなくて、委員の御指摘を踏まえますと、つくった後、本当に変えるべきものがあつたときに、10年は変えないから変えないと言うのか、それとも個別で変えられるようにするのかは、これはやり方だと思っております。今は、変える変えないはすぐに私の立場ではなかなか言えないのですが、このマスタープランをつくるに当たりましては、都市計画審議会の小委員会でも、改定につきましても方針を頂戴して作業を進めてまいった側面もございますので、このマスタープランの運用を今後、適宜どのように見直すのか、それとも見直さずに、それは運用の中であまり固執せずに時代に合った、その上にある上位計画に合わせて適宜運用を見直していくのかは、これからしっかりと御指摘を踏まえて議論させていただきたいと思っております。

●山本委員

ありがとうございます。地域においては、この区プランをつくるに当たりましてさまざまな御意見をいただくのですが、地域でこういったことに御意見を述べられる方々は今のまちづくりを担っておられる方が多うございまして、現状の課題に対しての御意見はさまざま寄せられるのですけれども、将来、例えば5年後、10年後、20年後の自分たちの町、区はこういう課題が生まれてくるとか、そういう課題に対してどのように対応しなければいけないのかとか、そういうことについては想像力を働かせるのがなかなか難しゅうございまして、現状の課題を解決してくれればそれでいいということになります。

しかしながら、先ほどもありましたように、この何年間の中でさまざまな地域での人口動態とか産業構成の変化とか、さまざまな変化が出てまいります。それも予測する中で新たな計画をつくっていく、まさに先ほど申されましたように、ぜひタイムリーにといいですか、こういった計画にこだわらずに、その地域でのまちづくりについて議論できるように、そして改定できるような、そんな柔軟なまちづくりをお願い申し上げまして、御意見にしたいと思います。

●森地会長

大変重要な御発言だと思います。どうぞ。

●杉原委員

委員の杉原です。このマスタープランの基本的な方針については、特に意見というわけではありません。ただ、基本的な方針と言う以上、これが実現可能かどうかについて、2点伺いたいです。都市交通の方針の中で、鶴見線の利便性向上という項目がありますが、これは具体的に何か方向性はあるのでしょうか。あそこは単線ですし、3両編成くらいしか車両が通れないのですが、これをどうやって向上していくのかという何か具体的な方向性があるのかどうか、それが1点です。

それからもう一つは、この臨海部についてですが、昨今ベイブリッジを通過できない大型客船が非常にふえてきて、横浜港は非常にきれいになって、見ているほうもきれいでいいなと思うのですが、ベイブリッジをくぐれない大型客船がこちらの大黒ふ頭のほうに入ってくると、この大黒ふ頭は何か陸の孤島のようなイメージがありまして、これについて交通の便とか施設の面で何か具体的な方針を踏まえた上でのこの基本計画なのか、その辺をお聞かせいただきたいと思います。

●鶴見区区政推進課長

鶴見区役所区政推進課長の飯島です。よろしくお願いいいたします。2点御質問をいただきました。

まず、1点目の鶴見線の利便性向上です。これにつきましては、今、御質問にありましたとおり、JRとはずっと話はしているところなのですが、もう一段の設備投資がないと、例えば具体的な増便とか車両をふやすのは難しいといったようなことは聞いているところでございます。ただ一方で、先ほども出てまいりましたが、鶴見工業高校跡地の開発が進んできて、例えば看護専門学校ができたり、特別養護老人ホームができたり、こういった沿線の開発もある程度進んでいる状況です。また、この鶴見線の利便性が低いがために、逆にバスを借り上げて、鶴見駅からバスで臨海部のほうに出るという状況もあります。ですので、こういった沿線の開発の進み具合に合わせて、ニーズの掘り起こしをして、バスに今流れていっている方々、バスでも電車でも最終的には臨海部への動線をどのように太くしていくかが区の課題であると考えておりますので、JRや関係局と協議しながら、この点については進めていきたいと思っております。

また、2点目の大黒ふ頭の関係でございます。これにつきましても、今、御質問で御指摘がありましたとおり、現状の公共交通機関について言いますと、バス便が極めて本数が少ないということで、一定程度の課題はあると考えております。この点につきましては、港湾局とか文化観光局とか横浜市全体の関係局のほうで、客船の乗客を通じた市内経済の活性化という検討プロジェクトを進めているところです。その中で、この大黒ふ頭については船をどうやって、例えば市の中心部であったり、どのようにシャトルバス等でさばっていくのかということも一つ検討の課題に上がっておりますので、その中で1つでも2つでも具体的に実現できる案を局と一緒に探していきたい、そうやって大黒ふ頭客船ターミナルの利便性を高めていきたいと、区としては考えております。

以上です。

●杉原委員

わかりました。ありがとうございました。

●森地会長

そのほかはいかがでしょうか。3点とも大変重要な御指摘だと思います。災害のほうは、去年の倉敷真備町の2級河川で、あのころ、国は早く逃げてくださいということを出して盛んに言っていたのですが、内閣府の会議で私から、それは、もう一回起こっても、あなたたち国は逃げてくれ逃げてくれだけで済むのか、国はどうするんだという、そんな議論もしていました。現実には、強靱化で7兆円、3カ年計画でお金がついて、今回も補強するという話でございますし、今年の災害を踏まえて、実は先日、水理講演会という、河川とか海岸の専門家の会議なのですが、そこに呼ばれまして基調講演をやったのですけれども、やはり都市計画とかほかの交通と一緒にやらないととても処理し切れないと。それから、もっとびっくりしたのは、例えば河川の専門家は、河川敷の中を何とかすることばかり考えていたけど、河川敷の外側のことも考えないと。それは、2級河川、1級河川の問題でもあるのですけれども。そんな格好で、国全体でおっしゃるような格好の動きがあるときに、先ほどとも同じで、横浜市は先行してでも何かできるか、こういう話かと思えます。

それからもう一つは、鶴見区のこのプランは問題ないかと思うのですが、実行するときはどうするかで、例えばニューヨークのウエストサイドは本当の工場地帯で危ないと、普通の旅行者は行くなというところだったのですが、そこを大開発して、しかも地価がもともと低いので、その差額を開発者に負担してもらってというようなことで、インフラ整備と両方をやっているのです。典型は、ハドソンヤードという地下鉄の車庫の上の開発、三井不動産が2棟つくっているのですが、日本と違って容積が3,000%までいいとか、ちょっと我々とは次元の違う話ですが、そういうことが進んでいます。そう考えたときに、この臨海部は、もともと臨港地区で、ずっと利用されないような格好がもし続くとしたら、これを一遍にいろいろなことをやるわけではないのですが、どのような制度でやっていくかという話は、議論としては十分あり得ることだろうと思えます。したがって、手が無いわけではなくて、どういう順序で、秩序を持っていい町にできるか、こういう話だと思えますので、ぜひそんな意味でも検討をお願いしたいと思います。

そのほか、よろしければ、議第1287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。原案どおり了承します。

12 報告事項

(1) 特定生産緑地について

●森地会長

あと、報告事項が2件ございますので、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、報告事項をさせていただきます。先ほど生産緑地の指定は御審議いただきましたが、今回新たに特定生産緑地という制度ができました。こちらにつきまして、今回、都市計画審議会に御報告させていただき次第でございます。こちらにつきましては、原局より御説明させていただきます。

●環境創造局農政担当部長

それでは、環境創造局から説明させていただきます。報告事項1、特定生産緑地について御報告いたします。

まず、特定生産緑地制度創設の経緯について御説明します。先ほども審議案件の「生産緑地地区の変更」で御説明しましたが、平成28年5月に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地の位置づけは、「宅地化すべき農地」から「都市にあるべき農地」へと大きく転換いたしました。その具体的な施策の一つとして、生産緑地法が改正され、平成29年6月に施行されました。この改正によって、特定生産緑地制度が創設されました。

続いて、特定生産緑地の根拠法令及び都市計画審議会への意見聴取の位置づけについて説明します。まず、生産緑地法第10条の2第1項において、「申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」とされています。

生産緑地法第10条の2第3項において、「指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とあることから、特定生産緑地を指定する際には、都市計画審議会に御意見を伺うこととなります。

この特定生産緑地の概要について御説明します。生産緑地は、指定告示から30年経過する前に、権利者全員の同意を得て、特定生産緑地に指定することとなります。特定生産緑地に指定することにより、買取申出可能な始期は10年延長され、その後も10年ごとに更新することが可能となります。特定生産緑地の指定を受けた場合、営農義務、農地課税、納税猶予は継続され、引き続き、生産緑地地区を保全することが可能です。一方、図の下側にあるように、特定生産緑地に指定しない場合、引き続き生産緑地地区として継続はされますが、指定告示から30年経過後は、横浜市に対し、いつでも買取申出が可能となります。また、5年の間に今までの農地課税から宅地課税へと段階的に上がり、相続税納税猶予も現世代のみとなります。

次に、本市における生産緑地の指定の状況について御説明します。平成31年1月現

在、市街化区域内の農地は515.5haで、そのうち生産緑地は1,634地区、284.9haが指定されています。このうち約7割、約1,200地区、約200haが平成4年に指定されており、令和4年に30年の期限が到来することになります。

次に、特定生産緑地の指定に関して、昨年度実施した都市農地の利用に関するアンケートについて御説明いたします。調査は、生産緑地を含む、市街化区域内にある農地の所有者2,964人を対象に実施しました。期間は、平成30年9月10日から9月25日までの約2週間で、郵送により実施しました。回答数は1,018票で、回収率は34.3%でした。

本アンケートでは、所有している生産緑地において、指定から30年経過した際の農地利用の意向を調査しておりますので、その結果を御紹介します。調査結果は、30年後も「生産緑地を継続し、農地として利用するつもり」の回答者が59.6%、「一部はすぐ買取申出し、残りは生産緑地を継続する」は8.1%で、合わせて約7割の方は継続意向であることがわかりました。「わからない」と回答された方が19.5%であることから、今後、説明会などを通して、特定生産緑地の制度の周知を図り、少しでも農地利用を継続する方をふやしていけるよう努めていきます。

最後に、特定生産緑地指定の手の流れについて御説明します。まず、平成4年指定の生産緑地についてです。早期の周知により指定の手のを促すため、今月上旬に30年の申出基準日到来通知及び同意書を送付しております。12月には、土地所有者向けに特定生産緑地の制度の説明会を開催します。そして、令和2年2月までに指定書類の受付を行います。11月に都市計画審議会で意見聴取を行い、その後、指定の公示という流れになります。平成4年指定の生産緑地は約1,200地区あるため、30年が経過する令和4年までに、指定手の機会を3回設け、漏れのないように特定生産緑地への指定を進めていきます。なお、平成5年以降に指定された生産緑地も、同様にこの手のを進めていきます。

以上で、特定生産緑地についての報告を終わります。

●森地会長

それでは、ただいまの報告について、何か御意見・御質問はございますでしょうか。どうぞ。

●山本委員

ありがとうございました。委員の山本でございます。わかったのですが、先ほどアンケートの回収率が30数%ということであったわけでありまして、その属性といえますか、回答された方々が、要は30年経過しているわけですから、それぞれの所有者も30歳年をとるわけでありまして、何歳くらいの方が所有者であって、要はまた営農を継続したいという方なのかとか、あるいは、まだまだ営農を継続したい方の所有者の方の年齢構成がどうだとか御家族がどうだとか、もう少しきめ細かな分析をしない限り、ただ単に傾向を見て、まだまだいけるかとかもう危ないよとか、そのあたりの対応も変わってくると思うのです。そこまでは分析されていますか。

●環境創造局農政担当部長

属性自体は、細かく分析はしておりません。ただ、確かに7割の方がまだ回答もいただけていないという実情もございますし、11月上旬から生産緑地所有者全ての方に文書を送付しまして、意向の確認とか制度の周知を行っているところでございます。

●山本委員

ぜひきめ細かな丁寧な対応をお願いしたいと思います。

●森地会長

ありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、御意見が出尽くしたようですので、報告事項（1）についてはこれで終わりにします。

(2) 用途地域等の見直しの検討状況について

●森地会長

報告事項（2）の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、報告案件（2）に入らせていただきます。今回、報告案件（2）に關しましては、平成30年の線引きが終わって以降、用途地域の見直しの準備をこれまで進めてまいりました。これまでの検討の経過と今後の用途地域の見直しの進め方について、今回御報告させていただく次第でございます。

それでは、御報告させていただきます。本日はスクリーンにお示しする5つの項目について、順番に御説明させていただきます。

まず、用途地域の指定、見直しのこれまでの経過でございますが、横浜市は昭和45年に初めて線引きを行った後に、市域全体を市街化区域と市街化調整区域に区分させていただいております。その当時は、市街化区域をスクリーンにお示しする4種類の用途地域を指定しておりました。その後、都市計画法の改正を踏まえまして、4種類から8種類に用地地域が細分化されたことに伴いまして、本市では昭和48年に、人口増加の抑制など、当時の都市の変化を背景とした4つの方針に沿いまして、新たに8種類の用途地域を指定したところでございます。また、昭和60年にも、既成市街地の居住水準向上など、当時の都市の変化を背景といたしまして6つの方針を立て、全市的な見直しを行っております。さらに、その後、平成4年の都市計画法の改正によりまして、用途地域が全部で12種類に区分されたことに伴いまして、住環境の保全と居住水準の向上など6つの方針を立て、平成8年にも全市的な見直しを行い、現在に至っているという状況でございます。

続いて、現在の用途地域の指定状況を簡単に御説明させていただきます。本市の市街化区域全体の面積は約3万3,710ha、このうち約4割は、濃い緑色で示した第一種低層住居専用地域となっております。

参考までに、他都市の用途地域の指定状況を御紹介させていただきますと、政令市である川崎市、大阪市、神戸市の用途地域図と、市街化区域内の用途地域の指定割合を円グラフで示したものでございますが、特に薄緑色の第一種低層住居専用地域の指定の割合が横浜市は非常に多く、また、郊外部を中心に市域全体に広く指定されているのがおわかりになるかと思えます。これが、横浜市の大きな特徴だと考えております。

続いて、今回の用途地域の見直しを行う背景及び目的でございますが、平成11年の都市計画法の改正によりまして、用途地域の指定の決定権限が県から本市へ移譲されました。また、線引きの都市計画の決定権限につきましても、平成23年の都市計画法改正によりまして、本市に移譲されております。また、平成25年には「横浜市都市計画マスタープラン」を、平成30年には「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のほか、「都市再開発の方針」など3つの方針についても改定を行っているところでございます。

前回の平成8年の用途地域の見直し以降に生じている都市の変化といたしましては、本市の将来人口推計は今年をピークに緩やかな減少に転じることが見込まれておりまして、世帯数につきましても2030年にピークを迎えると推計されております。また、住宅総数は増加傾向が続いておりますが、空き家率は概ね1割弱で推移しているのがわかります。

こうした中、スクリーンにお示しするとおり、市内各地の郊外部の駅周辺や計画開発地において、多くの事業が完了または進行しております。

一方、都心部におきましては、都市臨海部再生マスタープランや京浜臨海部再編整備マスタープランなど、地域特性に応じた機能集積・誘導を図るための上位計画もこれまでに策定されてきております。

また、平成23年には、都市再生緊急整備地域や特定都市再生緊急整備地域の指定を行い、民間の開発・投資意欲を高めるとともに、インフラ整備の強力な推進を図るとしております。

このように、平成8年の全市見直し以降、多様な都市の変化が生じてきております。その中で、各上位計画においても、土地利用上のさまざまな課題やまちづくりの方向性を示しておりますが、まず郊外部におきましては、駅周辺での規制誘導手法による機能集積、にぎわいづくりや住宅地における生活利便施設の充実など、都市環境などの変化に対応した土地利用規制の見直しの検討を進めていくとしております。

また、都心・京浜臨海部におきましては、多様な機能の集積を生かした、にぎわいの創出などを図り、地区ごとの特性と魅力を生かしたまちづくりを推進していくこととしております。これらの課題や方向性を実現するための取り組みの一つといたしまして、今回、用途地域等の見直しを進めていきたいと考えております。

この用途地域等の見直しの視点でございますが、検討テーマの主な分類として、今スクリーンにお示ししております「郊外住宅地」「農地・緑地」「主要駅周辺」「都心臨海部等」「工業系用途地域」の大きく5つの視点で見直しの検討を進めていきたいと考

えております。

まず、郊外住宅地でございますが、第一種低層住居専用地域におきましては、原則としてコンビニエンスストアなどの店舗を建築することができないために、特に移動の困難な高齢者の方々の日常生活において支障が生じている地域もあると認識しております。郊外住宅地に店舗などが立地することで、生活の利便性向上だけでなく、地域コミュニティの活性化や夜間の防犯性向上など、多様な効果が見込まれると考えております。店舗事業者へのヒアリングなどでも同様の意見がございまして、その他にも郊外部の立地の可能性や許可制度の円滑な運用などについても、事業者から御意見や御要望をいただいているところでございます。このように郊外住宅地においては、まず第1の視点といたしまして、店舗等の生活利便施設の立地誘導について検討を進めていきたいと考えております。

また、住宅の建て替え促進の視点についても土地利用の分析によって、既に建て替えの時期を迎えている築40年以上の住宅が多く残っていることや、狭小な宅地の点在などが明らかになってきております。建て替えの促進によりまして、地域の活性化や多様な世代が住めるまちづくりにつながっていくと考えており、不動産業界へのヒアリングにおきましても、住環境等々のバランスを踏まえた建て替え促進策が必要との御意見などをいただいているところでございます。このように郊外住宅地におけるもう一つの視点として、更新時期を迎えた住宅の円滑な建て替えを挙げ、検討を進めていきたいと考えております。

次に、農地・緑地の保全と活用についてでございますが、都市における農地は、これまでの御説明してきたとおり、「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが大きく転換されており、平成30年4月には新たな用途地域、13番目として田園住居地域が創設されました。田園住居地域とは、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域となっております。スクリーンにお示しする生産緑地の分布図にあるとおり、本市では、郊外部に多くの農地が分布しておりますが、良好な居住環境と営農環境が調和した地域の実現を図るべく、田園住居地域の指定の考え方などについても検討を進めていきたいと考えております。

続いて、主要駅周辺についてですが、平成30年に改定した「都市再開発の方針」におきまして、主要駅75駅を規制誘導地区と指定して、民間による事業化の促進などを図るとしており、商業・業務・医療・福祉など、多様な機能の集積が求めています。このような位置づけを踏まえながら、土地利用転換等の機会を捉えて、ポテンシャルを生かしたさらなる高度利用を図ることを視点として、検討を進めていきたいと考えております。

続いて、都心臨海部などについてですが、土地利用動向等の分析を行ったところ、都心部の就業者数や居住者数は、都心機能誘導地区の指定の効果などもありまして、概

ね良好なバランスで増加しており、オフィス空室率が低下しているほか、一部の地区では容積消化率が90%を超えているところもございました。また、臨海部では、「京浜臨海部再編整備マスタープラン」の策定を踏まえ、適切な機能誘導が必要となってきております。こうしたことから、都心臨海部につきましても、将来的な土地利用転換等の機会を捉えて、さらなる高度利用や機能誘導を視点として検討を進めていきたいと考えております。

最後に、工業系の用途地域ですが、近年、経済のグローバル化や後継者不足などを背景に、工場の跡地に住宅の建築が進んでいる例が多く見受けられます。これによりまして、住宅と工場が混在した地区では、音や振動等の発生が居住環境に影響を与え、それが工場の操業のしにくさにもつながっている状況が生まれてきております。中には、土地利用が完全に住宅に転換してしまった工業系の用途地域も存在しております。また、製造機能や研究開発機能を集積させ、機能更新・高度化を図ることで、市内経済を発展させていく必要もございました。そこで、工業系の用途地域につきまして、適正な共存策の構築、転換済みの土地における用途地域の変更や、工業系用途の機能更新・高度化の促進を視点として検討を進めていきたいと考えております。

以上が、これまで検討状況につきまして御報告させていただきましたが、こちらにつきましては、次回の本都市計画審議会におきまして、「用途地域等の見直しの基本的考え方」として改めて諮問させていただき、その後、小委員会を立ち上げ、具体的な議論を進めさせていただきたいと考えております。

報告は以上となります。よろしくお願いたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。ただいまの御報告について、御意見・御質問がございましたらどうぞ。

●山本委員

委員の山本です。今ほどございましたが、例えば横浜市都心臨海部再生マスタープラン、それにかかるエリアは5地域あるわけです。そこは、都市機能のさらなる高度化に取り組まれると思いますし、大きな期待ができると思います。しかしながら、主要駅周辺のまちづくりも大変重要な課題だと思います。先ほど一つの主要としまして、規制誘導地区の指定ということでございました。75駅を指定したということですが、75駅にかからない駅はございますか。

●建築局都市計画課長

まず、規制誘導地区について簡単に御説明させていただきます。都市再開発の方針は、昨年3月に決定させていただいた上位計画になりますが、市内に約150の鉄道駅がございます。そのうち、主に乗降客数が3万人というところで1回線を引かせていただきまして、そこを乗りかえ客が多い、乗降客数が多いということで、まずは第1弾として、規制誘導地区として半径500m以内を地域として指定させていただきました。指定

したからといって何かすぐということではありませんが、上位計画ということで位置づけさせていただきましたので、まずはこの主要駅を中心に、何か土地利用転換が起こった際は、土地利用の公共貢献等に応じて、積極的に都市計画の変更などをしていく、そのような理念で指定させていただいたところでございます。

●山本委員

150駅のうちの75駅が乗降客3万人と、ここで一旦線を引かれているわけですが、例えば私が住んでおります根岸線は、残念ながら1日の乗降客が3万人いないのです。例えば、磯子駅、根岸駅にしましてもそうです。そうしますと、そういう駅は第1グループから外れて第2グループになってしましまして、要は規制誘導地区、言ってみれば容積率の緩和とかを含めたそういう地区の指定がされないとなりますと、変な話、さらにじり貧といいますか、いつまでたっても町の機能が再活性するのが難しいわけでありまして、逆にそういう地域こそ町の再生を目指して取り組むべきだと思っております、そのあたりについての考えはどうかということをお聞きしたいのですが、いかがでしょうか。

●建築局都市計画課長

まず一つ、乗降客3万人というと比較的、今、委員から御指摘の根岸線は、ほぼ全部の駅が指定されております。この3万人も少し捉え方があると思うのですが、でもそれがいいというわけではなくて、今の御指摘は、乗降客が少ない駅を何もしないのかということではありますけれども、土地利用転換が想定されるところがどこかと一つ考えたときには、市場性のあるところ、それはどこかということ、一定の人の流れがあるところという、その発想でこの規制誘導地区は指定しました。でも、この規制誘導地区でないからまちづくりをしないということでは決してありません。

●山本委員

ちょっと私は誤解したかもわかりませんが、ただ、規制誘導地区というのは、ある面、都市機能を強化するための一つの手段といいますか、方法なのです。要は、規制誘導地区に指定することによって、そこに新たな投資を生む、まちづくり投資が生まれる、そういうチャンスをつくるわけなのです。ちなみに、ちょっと私どもの地元の話になってしまいますが、根岸線は昔、復興街区として町の整備もされまして、バスのターミナル、タクシーの乗り場、全て整備されました。県の住宅供給公社や横浜市の住宅供給公社が団地をつくりまして、しかしそういった団地も全て40年、50年もたっています。そういう状況の中にあって、要は耐震化の問題とか高齢化の問題とか建物老朽化の問題とか、駅の周辺といいますか、駅を中心として新たな成長のチャンスを今までどうも逃してきた町でありまして、そういう町だからこそ規制誘導地区という一つのインセンティブをつけながら開発投資を促していくことも大事ではなかろうかと思えます。次回、諮問が出されるということがありますから、次回にまた議論すればいいのでしょうかけれども、150駅のうちの75駅にまず指定するだけではなくて、もう少し全体を見ながらぜひ。

住んでいる方々は、どこに住んでいても横浜市民でありますから、ぜひそれを、ここは第1グループだ、ここは第2グループだという分け方ではなくて、それぞれの町の、さらにその町の生活の質を向上させるためにどういったまちづくりをすればいいのかということをご検討いただき、次回に期待したいと思います。

●森地会長

ありがとうございます。次回出るのは基本方針ですね。

●建築局都市計画課長

次回、改めて諮問させていただきまして、今、この規制誘導地区は例として挙げただけでございますので、決してそこだけやるということではございません。しっかりと小委員会で議論させていただきます。

●森地会長

高見沢先生、何か御発言はありますか。

●高見沢委員

線引きをこの間やったばかりですが、それに続いて用途地域の見直しは、今のような観点もあるし、郊外が非常に弱っているということもあるし、非常に重要な問題なので、皆の力でいい内容になればと思います。

●森地会長

そのほか、御意見はございますか。どうぞ。

●鈴木委員

私は、市会の建築・都市整備・道路常任委員会の委員長ですので、その立場で今の時点での確認をさせていただきたいのですが、今回、住宅地の機能強化というか、実情に合わせた都市計画というのは本当に強い声をいただいておりますので、その点では見直しの視点の中で御指摘いただいているのですが、この意味するところをもう少し、いろいろなやり方、可能性ということかもしれませんけれども、今の時点でお伺いできたらと思うのです。第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストア等の店舗の問題ですが、これは、要するに12種類の用途地域は変わらないわけにありますから、第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域につけかえすることを前提にされているのかということです。それから、老朽住宅の建て替えについては、これは広い敷地の中でそれを建て替えていくのが難しいと言われておりますので、あわせて最低敷地面積の縮小ということの意味しているのか、あるいは、今申し上げたようなこととは別の方策によってこれらの課題を改善に向けていこうというか、この方向性はわかるのですが、可能性の手立てとして、今言った用途地域のつけかえ、特に郊外部の住居地域のつけかえのみなのか、それ以外のことがあるのか、最低敷地面積の緩和なのか、その辺、他の可能性も含めてちょっと教えていただきたいと思います。

●建築局都市計画課長

今言える範囲で御回答させていただきます。まず、委員の御指摘のとおり、コンビ

ニエンスストアが建つ建たない、コンビニエンスストアだけではございませんが、生活に必要な施設が、ともすると住宅に特化した第一種低層住居専用地域では制限として建たないと。これは、現実問題として直面しているところでございます。こちらについて、一つの方策としては、まさに御指摘のとおりで、次の用途地域、隣にある150㎡まで店舗が認められている第二種低層住居専用地域の貼りかえは一つの考え方だと認識しております。パーセンテージは非常に低いのですが、既に港北北部で、計画的に港北ニュータウン等で計画開発されたところはその理念に沿いまして、その理念と申し上げるのは、広く第一種低層住居専用地域が張られて生活利便性が立たないのは困るので、それほど周辺に影響がない幹線道路沿いを第二種低層住居専用地域に張ることで第一種低層住居専用地域の生活利便を補完している、そういう用途地域の性質がでございます。まず、その貼りかえが可能かどうかというのは、まず選択肢としてであると認識しております。

もう一つ、建て替えの円滑化という視点に関しましては、昭和60年、平成8年の過去の見直しにおきましても、老朽化が進んだ地域においてどのような見直しが必要かということで、その時点では容積率の緩和をさせていただいております。委員御指摘の最低敷地面積は、実は最近、平成8年に導入された制限でございますので、私どもとしてまず一つ、この20年間、最低敷地がどれだけ住環境に寄与してきたかとともに、この張った20年間でどれだけ建物の更新に影響があったか、それはしっかりと検証した上で、見直しの可否については今、結論を出すべきではございませんので、そこはそういう視点で結論を出すべきところだと思います。なので、建物の更新という一つの考え方としましては、先ほど、我々の視点といたしましては、平成8年は8種類から12種類に変わった段階で、ある程度基準をつくって、用途地域を置きかえた、貼りかえたという作業をしましたが、今、つまびらかに見てみますと、今回は敷地の大きさを、大分時間がかかりましたが、ある程度の精度で、どれくらいの大きさの敷地がどう分布しているかがようやくわかってまいりましたので、敷地が狭いと、当然のごとく、容積率が80%なのか、100%なのかと、建物の大きさが変わってまいります。狭小宅地が固まっていれば固まっているところ、その制限が適正なのかどうかで、市場に乗るような規模の建物ができるできない、それが敷地の面積に関する、業界からの最低限敷地に関しての見直しの要望につながっていると思いますので、その点はもう一度改めて先ほどの狭小宅地の分布、それからそこにある建物の老朽化の度合い、それが建て替えに対して支障になっているのかどうか、そういった視点でしっかりとこれから小委員会の中でも検証させていただきたいと考えております。

●鈴木委員

その辺を、全市的に見たときにステークホルダーの関係の方々が御納得がいきやすい形でやっていくのがとても重要で、山野井委員がいらっしゃいますが、山野井委員お一人にお任せするということではなくて、エリアエリアでかなり違いがありますから、不動産関係の業界もそれぞれの支部もありますし、そこは少し分けながら、納得感が得

られる形で用途地域の見直しは進めていただきたいと思います。

●森地会長

そのほか、御発言はございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、以上で報告事項に関する報告を終わります。最後に、事務局から事務連絡をお願いします。

13 閉 会

●建築局都市計画課調査係長

次回の開催は、来年、令和2年1月17日金曜日、午後1時から、会場は本日と同じラジオ日本クリエイト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

ありがとうございました。それでは、第152回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。本日は、長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。