

第 1 4 7 回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成30年1月15日(月)午後1時00分～午後5時53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 6ページ
- 6 出席した関係  
職員の職氏名 7ページ
- 7 議事のとん末 9ページ
- 8 開催形態 全部公開

第147回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成30年1月15日(月)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<br>区分 | 議題<br>番号 | 件 名                                      | 内 容  |
|----------|----------|--|--|
| No.1     | 1215     | 横浜国際港都建設計画<br>都市計画区域の整備、開発<br>及び保全の方針の変更 | <p><b>【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】</b> (1215)<br/>平成 37 年を目標年次とした都市づくりの基本理念を定めるとともに、区域区分の方針、主要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等についてのおおむねの配置、規模等を定めるため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を変更します。</p>            |
|          | 1216     | 横浜国際港都建設計画<br>都市再開発の方針の変更                | <p><b>【都市再開発の方針】</b> (1216)<br/>人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成するため、「都市再開発の方針」を変更します。</p>                                      |
|          | 1217     | 横浜国際港都建設計画<br>住宅市街地の開発整備の方針の変更           | <p><b>【住宅市街地の開発整備の方針】</b> (1217)<br/>横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指すため、「住宅市街地の開発整備の方針」を変更します。</p>                  |
|          | 1218     | 横浜国際港都建設計画<br>防災街区整備方針の変更                | <p><b>【防災街区整備方針】</b> (1218)<br/>延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備や建築物の不燃化の推進を図るとともに、木造住宅密集市街地等の延焼の危険性が高い地域において、延焼防止上及び避難上必要な機能を確保し、併せて土地の合理的かつ健全な利用を図り、災害に強い都市の実現を目指すため「防災街区整備方針」を変更します。</p> |

|      |      |                              |  |
|------|------|------------------------------|--|
| No.2 | 1219 | 横浜国際港都建設計画<br>区域区分の変更        | 【第7回線引き見直しに係る区域区分等の変更】<br>平成22年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、横浜都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分を変更するとともに用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、臨港地区及び緑化地域を変更します。                         |
|      | 1220 | 横浜国際港都建設計画<br>用途地域の変更        |  |
|      | 1221 | 横浜国際港都建設計画<br>高度地区の変更        |  |
|      | 1222 | 横浜国際港都建設計画<br>防火地域及び準防火地域の変更 |  |
|      | 1223 | 横浜国際港都建設計画<br>臨港地区の変更        |  |
|      | 1224 | 横浜国際港都建設計画<br>緑化地域の変更        |  |
|      | 1225 | 横浜国際港都建設計画<br>土地地区画整理事業の決定   | 【川和町駅周辺西地区土地地区画整理事業】<br>(1225)<br>土地地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、都市基盤の整備及び宅地を中心に土地利用を進めることで、新たな駅前拠点の形成を図るため、土地地区画整理事業を決定します。  |
|      | 1226 | 横浜国際港都建設計画<br>土地地区画整理事業の決定   | 【川向町南耕地地区土地地区画整理事業】<br>(1226)<br>土地地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、都市計画道路1・4・8号高速横浜環状北西線及び都市計画道路1・4・6号高速横浜環状北線の整備による優れた交通利便性を生かしたロジスティクス産業等を中心とした土地利用を進めるため、土地地区画整理事業を決定します。 |
|      | 1227 | 横浜国際港都建設計画<br>地区計画の決定        | 【恩田駅南地区地区計画】 (1227)<br>本地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に、近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図るため、地区計画を決定します。                    |

|      |                           |   |
|------|---------------------------|---|
| 1228 | 横浜国際港都建設計画<br>公園の変更       | <p>《栄上郷町猿田地区関連》</p> <p>【7・3・1502号瀬上自然公園】（1228）<br/>上郷町小川アメニティのある谷戸部に残された自然的環境及び円海山周辺地区に連なる良好な緑地への導入部の緑地を永続的に保全するとともに、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しみ、レクリエーションの場として利活用するため、7・3・1502号瀬上自然公園を特殊公園（風致公園）として追加します。</p> |
| 1229 | 横浜国際港都建設計画<br>公園の変更       | <p>【7・4・1503号上郷里山公園】（1229）<br/>樹林地と農地が点在する里山的景観として、旧来より営まれ、保全されてきた自然環境を市民が身近に農にふれあえる場として利活用するとともに、緑地を永続的に保全するため、7・4・1503号上郷里山公園を特殊公園（風致公園）として追加します。</p>   |
| 1230 | 横浜国際港都建設計画<br>特別緑地保全地区の決定 | <p>【上郷町深田特別緑地保全地区】（1230）<br/>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>  |
| 1231 | 横浜国際港都建設計画<br>特別緑地保全地区の決定 | <p>【上郷町石原特別緑地保全地区】（1231）<br/>周辺住宅地からの優れた風致景観や多様な動植物の生息地・生育地としての自然環境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>   |
| 1232 | 横浜国際港都建設計画<br>地区計画の決定     | <p>【栄上郷町地区地区計画】（1232）<br/>立地特性を生かし、商業・医療・福祉施設等の用途を誘導し、円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地への向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うため、地区計画を決定します。</p>  |
| 1233 | 横浜国際港都建設計画<br>地区計画の決定     | <p>【泉ゆめが丘地区地区計画】<br/>適正な土地利用を誘導し、新たな駅前拠点にふさわしく、周辺に配慮した良好な市街地の形成及びその維持を目標とし、地区計画を決定します。</p>  |

|      |      |   |  |
|------|------|---|--|
| No.3 | 1234 | 横浜市都市計画マスタープラン<br>磯子区プランの改定   | 平成25年3月「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」が改正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磯子区プランを改定します。  |
| No.4 | 1235 | 横浜市都市計画マスタープラン<br>戸塚区プランの改定   | 平成25年3月「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」が改正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戸塚区プランを改定します。  |
| No.5 | 1236 | 横浜市都市計画マスタープラン<br>金沢区プランの改定<br>及び横浜市都市計画マスタープラン<br>金沢文庫駅東側区心部一帯地域<br>地区プランの廃止 | 平成25年3月「横浜市都市計画マスタープラン全体構想」が改正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金沢区プランを改定します。併せて、金沢文庫駅東側区心部一帯地域地区プランを、まちづくりの進捗を踏まえて精査し、その内容を改定金沢区プランに盛り込み一元化し、地区プランは廃止します。 |

## 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   |
| 武蔵野大学経済学部教授          | 瀬 古 美 喜 |
| 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 |
| 横浜商工会議所副会頭           | 池 田 典 義 |
| 横浜農業協同組合代表理事組合長      | 黒 沼 利 三 |
| 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  | 玉 野 直 美 |
| 横浜市会議長               | 松 本 研   |
| 〃 副議長                | 森 敏 明   |
| 〃 政策・総務・財政委員会委員長     | 鈴 木 太 郎 |
| 〃 国際・経済・港湾委員会委員長     | 渡 邊 忠 則 |
| 〃 市民・文化観光・消防委員会委員長   | 行 田 朝 仁 |
| 〃 こども青少年・教育委員会委員長    | 尾 崎 太   |
| 〃 健康福祉・医療委員会委員長      | 今 野 典 人 |
| 〃 建築・都市整備・道路委員会委員長   | 小 粥 康 弘 |
| 〃 水道・交通委員会委員長        | 藤 代 哲 夫 |
| 自治会・町内会長             | 磯 崎 保 和 |
| 横浜のまちづくりに携わった経験のある者  | 蕪 木 利 夫 |
| 横浜のまちづくりに携わった経験のある者  | 村 松 晶 子 |

## 欠席委員

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 駒澤大学法学部教授                 | 内 海 麻 利 |
| 横浜国立大学大学院准教授              | 田 中 稲 子 |
| 横浜市会温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長 | 坂 井 太   |
| 神奈川県警察本部交通部交通規制課長         | 中 島 淳   |

## 出席した関係職員の職氏名

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| 都市整備局企画部企画課長                 | 堀 田 和 宏 |
| 〃 担当係長                       | 佐 藤 孝 之 |
| 〃 担当                         | 石 川 美沙希 |
| 〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長          | 石 津 啓 介 |
| 〃 担当課長                       | 足 立 哲 郎 |
| 〃 課長補佐（地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長） | 松 岡 文 和 |
| 〃 担当係長                       | 岡 田 彬 裕 |
| 〃                            | 小 嶋 亜優美 |
| 〃                            | 植 竹 秀 樹 |
| 〃                            | 小野田 理 奈 |
| 〃                            | 岩 崎 裕 仁 |
| 〃                            | 池 宮 秀 平 |
| 〃                            | 鈴 木 淳   |
| 〃 市街地整備部市街地整備推進課長            | 橋 詰 勝 彦 |
| 〃 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  | 天 野 実   |
| 〃 課長補佐（市街地整備部市街地整備推進課担当係長）   | 藤 江 干 瑞 |
| 〃 担当係長                       | 佐久間 信 嘉 |
| 〃                            | 新 田 り ら |
| 〃                            | 須 藤 直 樹 |
| 〃                            | 蓬 田 央   |
| 〃                            |         |
| 〃                            |         |
| 建築局建築指導部建築企画課長               | 山 口 賢   |
| 〃 企画担当係長                     | 小 松 茂   |
| 〃 企画担当                       | 加 藤 寛 泰 |
| 〃 企画担当                       | 小松澤 勇 介 |
| 〃 企画担当                       | 大 野 祥 平 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長       | 清 水 健 二 |
| 〃 担当係長                       | 岩 田 秀 樹 |
| 〃 担当係長                       | 岩ヶ谷 和 則 |
| 〃                            | 高 島 智 晴 |
| 〃 政策調整部環境影響評価課長              | 土 田 知 彦 |
| 〃 課長補佐（政策調整部環境影響評価課担当係長）     | 黒 澤 之   |
| 〃                            | 荒 木 祐 也 |
| 〃 政策課みどり政策調整担当課長             | 綱 河 功   |



|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 青葉区総務部区政推進課担当課長          | 吉田和重  |
| 〃 まちづくり調整担当係長            | 平野清孝  |
| 〃 まちづくり調整担当              | 川島史也  |
| 磯子区総務部区政推進課長             | 瀧澤朋之  |
| 〃 まちづくり調整担当係長            | 高林康樹  |
| 〃 まちづくり調整担当              | 竹山泰司  |
| 戸塚区総務部区政推進課長             | 寒河江周一 |
| 〃 まちづくり調整担当係長            | 松丸未和  |
| 〃 企画調整係                  | 和田寛之  |
| 金沢区総務部区政推進課長             | 伊倉久美子 |
| 〃 まちづくり調整担当係長            | 今野剛   |
| 〃 企画調整係                  | 坂井友香梨 |
| (事務局)                    |       |
| 建築局長                     | 坂和伸賢  |
| 〃 企画部長                   | 中川理夫  |
| 〃 都市計画課長                 | 大友直樹  |
| 〃 地域計画係長                 | 林隆一   |
| 〃 課長補佐(企画部都市計画課都市施設計画係長) | 川崎哲治  |
| 〃 都市計画課調査係長              | 岩松一郎  |

## 1 開 会

### ●森地会長

まだお二方みえていないようですけれども、定刻になりましたので、始めたいと思います。

第147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いたします。

### ●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、横浜市附属機関の会議の公開に関する要項に基づき、公開とさせていただきます。傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、本日はマスコミのカメラが撮影を冒頭の5分間程度行います。また、会議録も公開となります。

### ●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。

内海委員、田中委員、臨時委員の中島委員は御欠席の連絡をいただいております。また、瀬古委員、杉原委員については遅れて参加されるとの連絡をいただいております。

本日の御出席者の委員は、25名中、現在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。

### ●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、審議案件に関する資料をとじた青いファイル、それから、別冊で整開保ほか3方針に関する資料、それから、線引き変更予定箇所の概要に関する資料、そして、A3判で意見書の要旨と都市計画決定権者の見解などに関する資料となります。資料としては以上でございます。

不足がございましたら、近くの職員へお申し出ください。

### ●建築局都市計画課調査係長

本日は、審議案件が5区分、22件でございます。

説明は、スクリーンを使用して行います。

次に、審議における発言方法について説明します。

発言の際は挙手をしていただきます。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発言してください。発言終了後は、職員へマイクをお戻しください。

最後に、議決方法について説明します。

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

事務局からの説明は以上となります。

●森地会長

どうもありがとうございました。

それでは、審議に入る前に本日の案件の質疑と採決の進め方についてお諮りいたします。

質疑は、議第1218号、1224号、1227号、1232号、1233号、1234号、1235号及び1236号の各号の後で行います。それぞれ通常どおりでございます。

採決については、1件ずつではなく、次の方法をとりたいと思います。すなわち本日審議する案件の中で、議第1215号から1218号までの案件、議第1219号から1233号までの案件がそれぞれ一体の都市計画です。これらは相互に関係する事案であるため、採決は議第1233号の質疑の後にそれぞれ行いたいと思います。

なお、議第1234号から1236号までの案件は1件ずつ採決を行います。

採決と質疑の方法についてこのように進めさせていただきたいと思いますが、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。

## 2 議事録署名委員の指名

●森地会長

続いて、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、池田委員と山野井委員にお願いしたいと思います。お二方、よろしくお願いいたします。

## 3 審 議

### (1) 都市計画案件

- ア 議第1215号 横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- イ 議第1216号 横浜国際港都建設計画都市再開発の方針の変更
- ウ 議第1217号 横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更
- エ 議第1218号 横浜国際港都建設計画防災街区整備方針の変更

●森地会長

それでは、最初の案件の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

それでは、議第1215号から1218号までは、都市計画区域内の整備、開発及び保全の方針に関する案件ですので、一括して御説明いたします。

まず、今回見直しを行う都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と、その後説明する線引きとの関係性、検討経緯について説明します。

都市計画の方針には、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び都市再開発の方

針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の3方針があります。根拠法令はスライドのとおりです。

整開保と3方針は、それぞれ法律上独立しておりますが、線引き、地域地区、都市施設など個別の都市計画の上位方針として関係しています。

見直しの経緯についてですが、都市計画の方針及び線引きは、昭和45年6月に定めて以降、これまでに全市域にわたる見直しを6回行ってきており、今回の見直しは第7回目となります。

これまでの検討経緯について説明いたします。

平成25年1月に線引き全市見直しについて、平成26年3月に都市計画の方針について本審議会に諮問させていただき、本審議会の委員で構成される小委員会において検討いただきました。その後、平成26年11月に答申をいただき、市民意見募集を行った後、平成27年3月に横浜市の都市づくりの基本的考え方を策定いたしました。

この基本的考え方を踏まえ、見直しの素案の案を作成し、市民意見募集を行いました。その後、いただいた御意見等を踏まえ見直しの素案を作成し、説明会、都市計画公聴会を行い、昨年10月に都市計画案を作成いたしました。この案について法定縦覧及び意見書受付を経て、本日お諮りするものでございます。

今回の見直しは、横浜市の新たな施策、社会状況の変化や権限移譲を踏まえ行うものです。スクリーン左上の社会状況の変化として、人口変動・高齢化、企業活動の変化、環境や防災意識の高まり、広域的な都市構造の変化などが挙げられます。

権限移譲については、平成23年及び平成26年の都市計画法の改正により、都市計画の方針及び線引きの都市計画に関する決定権限が神奈川県から本市への移譲されました。このような変化を踏まえ、今回の見直しでは、社会状況の変化に対応するとともに、独自性と総合的な視点による都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが求められています。

まず、都市計画の方針のうち整開保について説明いたします。

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

本方針の構成は、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針としています。それぞれの内容について説明いたします。

まず、都市計画の方針についてですが、目標年次は平成37年としています。都市づくりの基本理念として、新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくりを基本理念とし、環境に配慮した持続可能な都市の構築、横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくりの推進等を図ります。

都市構造として、横浜型のコンパクトな市街地を形成し、より効率的な土地利用や横浜らしい資源を保全、活用、創出することにより、魅力的な市街地の形成を図ります。

区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針ですが、区域区分を定めるものとする。市街化区域は鉄道駅周辺などの拠点整備や生活利便施設等の機能集積を目的と

した開発を誘導し、インフラの整備を図るとし、市街化調整区域は、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全、活用、創出と都市農業の振興を基本とする。

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

主要な都市計画の決定の方針ですが、土地利用については、業務・商業地、工業地、流通業務地、住宅地の主要用途を計画的に配置する。市街地調整区域では、開発を基本的に抑制し、地域特性に応じた土地利用を実現する。この市街化調整区域の土地利用の方針として、ア、優良な農地との健全な調和に関する方針、イ、災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針、ウ、自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針、エ、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針を定めます。

さらに、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針では、鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要があるとしています。

都市施設の整備については、誰もが移動しやすく環境に優しい交通の実現を目指すとともに、市内外のアクセス性を一層強化する。

また、水環境の改善や浸水被害の軽減に取り組み、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。

市街地開発事業については、地域の特性に応じた計画的な市街地開発事業を進め、利便性向上や国際競争力強化のための拠点整備等を推進する。

自然的環境の整備または保全については、多様なライフスタイルが展開する水・緑豊かな都市環境の実現に向け、水・緑環境の保全、創造を進める。

都市景観の形成については、良好な景観を市民共有の資産として、現在及び将来にわたって享受できるよう、市、事業者及び住民が一体となって対話、協議をしながら景観形成を進めていく。

エネルギー循環都市づくりについては、エネルギーの効率的な利用と低炭素なまちづくりを推進する。

都市防災については、市民の生命を守ることを最優先とし、あわせて経済的・物的な被害を最小化するため強靱な都市づくりを進めるとしています。

次に、都市再開発の方針について説明します。

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

本方針の構成は、1、基本方針、2、1号市街地、3、規制誘導地区、4、2号再開発促進地区としています。それぞれの内容について御説明いたします。

まず、基本方針ですが、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するため、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら再開発を進める。市街化が推進しつつある地域においては、無秩序な市街化を抑制し、宅地化が進んでいない地域においては周辺土地利用との整合性に留意しながら、計画的な市街地整備を進める。既成市街地においては、公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進めるとしています。

本方針では、横浜型のコンパクトな市街地形成に向け、計画的な再開発が必要な市街地として、スライドの図にありますとおり一定以上の人口密度のある地域を中心に1号市街地を定めています。その総面積は約16,671haです。

この1号市街地のうち、地域特性に応じた土地利用の規制、誘導を主体に整備、改善を図る地区として新たに規制誘導地区を定めます。その総面積は約6,868haです。

規制誘導地区における地区ごとの目標についてですが、都心・京浜臨海部地区の目標は、都心部は、事業化の推進や適切な誘導により地域の特性に応じたさらなる都市機能の集積を図る。京浜臨海部は、産業の立地継続と機能更新、高度化を推進するとともに、事業所の再編整備に合わせた新たな産業の立地誘導等を図ることにより、世界最先端の生産・研究開発拠点としての機能維持、向上を図る。主要駅周辺地区の目標は、鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成の実現のため、主要な鉄道駅からおおむね半径500m以内について、機能集積等を中心に地区の特性に応じた土地利用の誘導等を図る。

内陸部工業地区の目標は、産業集積を生かした企業立地、操業環境の保全、機能の更新、高度化を図ることを基本とし、大規模な土地利用転換があった場合には、地域特性に応じた適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能の導入を図る。まちづくり協議機能誘導地区の目標は、郊外部における地区ごとの特性やまちづくりの方向性に応じた適正な機能の誘導を図るとしています。

また、1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、2号再開発促進地区を定めます。スライドの図にありますとおり、都心部を中心に指定し、地区数は31地区、合計面積は約934haとします。

次に、住宅市街地の開発整備の方針について説明します。

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

本方針の構成は、1、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備または開発の方針、2、重点地区の整備または開発の計画の概要としています。それぞれの内容について説明いたします。

まず、住宅市街地の開発整備の目標及び住宅市街地の整備または開発の方針ですが、地域資源や地域力を生かし、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残したいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。多様なニーズに対応した住宅を供給するとともに、住宅団地においては、リニューアルや建て替え、生活支援機能の集約、再編等の再生を図りながら、多世代が安心して暮らせる住環境を整備する。地域住民、事業者、行政が協働して地域課題の解決を行う持続可能な住宅地モデルプロジェ

クトに取り組むとしています。

また、本方針では、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区として重点地区を定めます。スライドの図にありますとおり、23地区、合計面積約561haとします。

最後に、防災街区整備方針について説明します。

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

本方針の構成は、1、防災街区整備の基本的な方針、2、防災再開発促進地区、3、防災公共施設としています。それぞれの内容について説明いたします。

まず、防災街区整備の基本的な方針ですが、出火率の低減や初期消火力の向上等の地域防災力・消防力向上施策と、火災に強い都市空間の形成に資する防災まちづくり施策との両輪で地震火災対策を進める。そのうち防災まちづくり施策については、延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備を図るとともに、延焼の危険性が高い地域において、建築物の不燃化、狭あい道路の拡幅整備等を重点的に行うことにより、災害に強い都市の実現を目指としています。

本方針では、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、延焼の危険性が高い地域として防災再開発促進地区を定めます。スライドの図にありますとおり、22地区、合計面積は約5,032haとします。

密集市街地において火事または地震が発生した場合における延焼防止及び避難上必要な機能を確保するために整備される主要な施設として防災公共施設を定めます。スライドの図にありますとおり、3路線、合計延長約3.68kmとします。

なお、本案件については、平成28年12月16日に公聴会を開催しており、10名の方に公述いただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、平成29年10月13日から27日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行ったところ、8,630通、8,224名から意見書の提出がありました。内訳は、反対が8,561通、8,180名、その他が69通、44名です。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について説明いたします。ここでは要点を御説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」を御覧ください。

こちらは、それぞれの意見を分類し、主な意見項目をお示ししたものです。反対の意見としては、国の方針との整合性に関する意見、栄上郷町猿田地区に関する意見などがあり、計15,753件。その他の意見としてスクリーンにお示しする意見があり、計111件。本案件では、合計15,864件の意見がありました。

また、本案件に提出された意見の中でスクリーンにお示しする意見については、線引き全市見直し及び栄上郷町猿田地区関連で同様の意見書が提出されているため、見解については、それぞれの案件のところで説明をさせていただきます。

なお、スクリーンにお示ししているその他の区分の意見については、反対の区分でも同様の意見書が提出されているため、その意見の要旨と見解は反対の区分にて一括して御説明をさせていただきます。

まず、反対の意見について御説明をさせていただきます。国の方針との整合性に関する意見についてです。

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は国の方針に整合していない。開発計画地の緑地を破壊してまで宅地を造成する必要はない。国土利用計画では、これ以上住宅地を増やさないとしている。整開保は既存のまちを駅周辺などに集約してコンパクト化していくという国のコンパクトシティ構想を履き違えた誤った基本理念からなっている。軟弱地盤など安全性について懸念のある土地に新たな市街地を造成することは、国土利用計画にある自然災害の未然防止、災害リスクの高い地域の利用制限、より安全な地域への諸機能や居住の誘導という重要方針に逆行しているという意見がありました。

これらの意見に対する見解を御説明いたします。

第五次国土利用計画では、都市のコンパクト化に向けた誘導、自然環境の保全、再生、活用などを基本方針とし、大都市圏等においては、都市の国際競争力強化の観点から、都市の生産性を高める土地の有効利用、高度利用を進めるとともに、都市環境を改善し安全性を高める土地利用を推進することとし、農地、山林等における都市的土地利用への転換については、慎重な配慮のもとで計画的に行うことが重要であると記載されています。

整開保の土地利用に関する主要な都市計画の方針では、特に市街化調整区域では、緑地や農地を中心に保全するとし、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながらも、都市基盤施設の整備効果を最大限に生かし、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図るとしています。

以上のことから、緑地、農地の保全に関する重要性も本市としては認識しており、整開保は第五次国土利用計画にも沿った内容であると考えています。

続いて、開発計画地の緑地の全面保全を求める。開発計画は、日本が署名しているパリ協定の地球温暖化対策にも反するという意見がありました。

この意見に対する見解について御説明いたします。

整開保の自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針では、横浜らしい水・緑環境の実現の基本理念のもと、横浜の水と緑の将来像を多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境とし、市民、事業者、行政の連携・協働により、水・緑環境の保全、創造を進めるとしています。

次に、本市のその他の計画等との整合性に関する意見についてです。

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は本市のその他の計画等に整合していない。栄区プラン、横浜中期計画など上位計画にも逆行している。ヨコハマbプランの看板に反する行為であるという意見がありました。

これらの意見に対する見解について御説明いたします。

横浜市水と緑の基本計画の今後の方向性において、都市インフラの整備、土地利用の転換、都市の再整備などの好機ととらえ、公園・広場などのオープンスペースを初めと



して、地域特性に応じた水・緑環境を積極的に保全、創出するとともに、新たな利活用や都市の集約化に対応した配置、整備も検討しながら、水と緑による都市の骨格形成や魅力あるまちづくりを推進していくとしています。

横浜市中期4か年計画の魅力と活力あふれる都市の再生戦略では、駅周辺やインターチェンジ周辺など都市的土地利用が見込まれる地域について、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、戦略的な土地利用の誘導、まちづくりを進めるとしています。

一方、整開保における市街化調整区域の土地利用の方針では、貴重な緑地や農地を中心に保全することや、鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等において、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図ることとしているため、上位計画に沿ったものであると考えています。

都市計画マスタープランは、整開保に即して定めることが都市計画法に規定されています。横浜都市計画マスタープラン栄区プランにおける地区別まちづくりの目標と方針の中で、現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高いことから、土地利用転換の可能性がある。その際には緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められていると位置付けられています。したがって、整開保と整合していると考えています。

また、整開保の自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針では、生物の生息環境としての貴重な役割を踏まえ、樹林地、農地の保全や公園などの整備を進める。多くの市民が利用する公共施設や道路沿いの建築敷地の緑化、土地利用転換の機会をとらえたオープンスペースの確保や緑化などによりまちのシンボルとなり、生物生息空間にもなる緑を創出するとしており、生物多様性の理解を深め、行動を起こしていくための取り組みをまとめたヨコハマbプランとも整合していると考えます。

続いて、開発計画は横浜市における今後の市街化調整区域のあり方について（答申）において、鉄道駅周辺は駅から原則半径0.5km内で、かつ都市づくり上計画開発することが位置付けられた区域となっていることを無視しているという意見がありました。

この意見に対する見解について説明いたします。

横浜市における今後の市街化調整区域のあり方については、平成19年2月に答申が出されました。その答申を踏まえた土地利用の対応方針では、緑地等を保全する地域では緑地の保全や農業の振興を図り、大規模な緑地等の減少を伴う施設の立地は認めないこととし、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺では緑地等に配慮しつつ、都市づくり上の位置付けのもとに計画的な土地利用を図るとしています。

整開保は市街化調整区域のあり方検討の対応方針の考え方を踏まえつつ、都市計画審議会の答申や市民意見募集、社会状況の変化等も踏まえた上で横浜市の都市づくりの基本的考え方を新たに作成し、今回見直しを行ったものです。

整開保の市街化調整区域の土地利用の方針では、貴重な緑地や農地を中心に保全すること、鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等において、良好な緑や農の保全とのバランスを図りながら、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図ることとしています。

次に、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見についてです。

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定権が横浜に移譲され、その内容を他の自治体に例を見ない開発が行いやすくなるようなものに変えている。開発志向であり、将来の人口減少社会に向かう姿勢がうかがえない。今まで国や県によって守られてきた人口フレームを基本とする市街化調整区域の市街化区域編入を人口フレームなしで行える整開保としている。区域区分の人口フレームに平成22年の人口を使うのはおかしい。市街化調整区域を中心とした自然環境を守らなければ持続的な成長・発展を望めないことを認識しなければならないという意見がありました。

これらの意見に対する見解について説明します。

整開保の区域区分を定める際の方針では、現状及び将来の見通しを判断するため、都道府県がおおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を使用しており、直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施されたものを使用していることから、今回の整開保の見直しでは、基準年次を平成22年とし、また、中長期的視点に立ち目標年次を平成37年としています。また、整開保における区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定に当たっては、人口フレーム方式を基本としています。

整開保の土地利用に関する主要な都市計画の方針では、特に市街化調整区域では、緑地や農地を中心に保全し、開発を基本的に抑制するとし、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながらも、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図るとしています。

次に、線引き見直しの方針について、市街化調整区域の教育施設や福祉施設に対する不必要な市街化編入を可能とする整開保である。市街化調整区域の市街化区域への編入について民意の反映がないがしろにされている。市街化調整区域で認められていない建物を既に市街化区域と同等の水準と認め、違反を追認するものであるという意見がありました。

これらの意見に対する見解について説明いたします。

整開保の線引き見直しの基本的な考え方では、既に市街化区域と同等の基準と認められる区域を市街化区域への編入することとしており、今回の線引き全市見直しでは、市街化区域への編入する面積の約8割に当たる489haは既に建築物が建てられているなど市街化が進んでいる区域を編入するものであり、教育施設や福祉施設については都市的土地利用と考へ、市街化区域に編入することとしております。

また、今回の線引き見直しでは、違法に開発されたものを追認して市街化区域に編入するものではありません。

次に、都市再開発の方針に関する意見についてです。

青葉台駅周辺における規制誘導地区に関して、住環境が大きく悪化することはもとより、駅周辺の景観も大きく損なわれ、近隣住民にも悪い影響を与える。このような無謀な建て替えを許す規制緩和を行わないようお願いするなど、スクリーンにお示しする意見をいただきました。

これらに対する見解についてですが、都市再開発の方針における規制誘導地区は、民間による事業化の促進や適切な誘導により、地域の特性に応じた都市機能の集積を図ることを目的として指定するものです。この規制誘導地区のうち、青葉台駅を含む主要駅

周辺では、鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成の実現のために、駅からおおむね半径500m以内について生活利便施設等を誘導するなど、地域特性に応じた個性ある生活環境の形成を図っていきます。

また、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランでは生活拠点と位置付けており、通勤者や地域住民に日常生活の利便性を提供するため、鉄道及びバス交通の要衝としての交通利便性を生かし、規制・誘導的手法等により商業、業務、文化機能の集積を強化し、区南部の中心としての拠点づくりを進めるとしており、こうした趣旨のもと、民間による開発を適切に誘導していきます。

また、青葉台駅周辺における規制誘導地区に関して、駅前再開発の見直し計画は、緑の保全という観点からもぜひ配慮してほしいなど、スクリーンにお示しする意見をいただきました。

これらに対する見解についてですが、整開保における自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針では、市街地では、緑の拠点となる公園を地域特性に応じて計画的に配置するとともに、公共施設の道路沿いの建築敷地の緑化や土地利用転換の機会をとらえた緑の創出など、まちのシンボルとなり生物生息空間にもなる緑を創出し、適切な維持管理、活用を図るとしてあります。

次に、線引き全市見直しに関する意見については、スクリーンに示す意見をいただきましたが、先ほど御説明させていただいたとおり、この後説明させていただきます線引き全市見直しで同様の意見が出ておりますので、線引き全市見直しで見解を改めて御説明させていただきます。

次に、栄上郷町猿田地区に関する意見につきましては、スクリーンにお示しする意見をいただきました。先ほど御説明させていただいたとおり、この後説明をさせていただきます栄上郷町猿田地区関連で同様の意見が出ておりますので、栄上郷町猿田地区関連で見解を御説明させていただきます。

その他の意見について説明いたします。

手続周知に関する意見として、今年の5月頃に見直しについて初めて知り、事前に郵送等を行ったと教示されたが、周知の仕方に不満があるなどスクリーンに示す意見をいただきました。

これらに対する見解についてですが、線引き全市見直しのこれまでの手続と周知方法については、市民意見募集や説明会、公聴会等を行い、横浜市都市計画審議会への報告を行ってまいりました。見直しの市素案の周知に当たっては、広報よこはまやホームページの形成に加え、見直し対象地区の住民を対象に周知のリーフレットの各戸配布を行うとともに、土地所有者に周知のリーフレットを郵送するなどきめ細かな周知となるよう努めてまいりました。

意見書の意見の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上でございます。

説明は以上です。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。

それでは、審議事項1の議第1215号から1218号の質疑に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●蕪木委員

整開保の中で都市構造につきまして、横浜型のコンパクトな市街地を形成し、より効率的な土地利用を図るとありましたけれども、横浜型とはどのようなことなのか説明が足りないように感じております。市民にもわかるように、もう少し詳しく説明していただきたいと考えます。

●森地会長

お願いします。

●都市整備局企画部企画課長

都市整備局企画課の堀田でございます。よろしく申し上げます。

横浜型のコンパクトなまちづくりにつきましては、平成25年3月に都市計画マスタープランが改正されておりますが、その際、横浜の独自色を出すということも含めまして、駅を中心としたコンパクトな市街地のイメージをイメージ図も含めて出しております。その中で、駅、駅前、駅周辺において生活利便施設を集積するということとあわせまして、駅からおおむね1km圏につきましては、徒歩圏ですね、につきましては、良好な住宅を配置する。その周辺につきましても、駅利用者の駅勢圏としてとらえられる部分については、住宅の維持、改善を図るということとしております。

また、駅勢圏が大きい駅につきましては、駅前広場などが整備されておりますので、そちらにつきましては、バスなどの公共交通が発達しておりますが、そこから整備されていきます住宅団地、こういったものにつきましても、公共交通機関の利用促進を図るとともに、住宅の団地を保全、それから、再生していくという観点を含めたものが横浜型のコンパクトなまちづくりという言い方をしております。

●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。

●渡邊委員

どうも御説明ありがとうございます。

基本的な考え方として、この整開保が市のほうに移譲されたときの話し合いとして、もちろん検討状況ですとか、やはりいろいろ市民の方に発信はしなきゃいけないんですけども、やはり機動性という部分が結構初め話が出ていたんじゃないかなと思うんですが、計画的なというのはもちろんなんですけれども、当時出ていた機動性みたいなものというのは何か表示されているのかなというふうに思いましたので、ちょっと質問します。

●都市整備局企画部企画課長

都市整備局でございます。

機動性という言葉の一部使っていた時期もございますけれども、今回の整開保の変更にあたりましては、時間軸の視点という意味も含まれております。したがって、調整区域における秩序ある計画的な土地利用という観点で言いますと、例えば今までは特定保留フレームということで、特定なエリアを指定して、その場所しか計画的な土地利

用はできないということでございましたけれども、そういった今回の整開保では、鉄道駅周辺、インターチェンジ周辺などにおきまして、これは是非はちょっと別にしまして、計画的な土地利用があった場合には相談に乗って、やるかやらないかも含めまして協議ができるというような状況にしているということでございます。

また一方で、かなり大規模な計画ないしは総合的な計画のものにつきましては、中長期的な視点も必要だということで、時間軸の視点をしっかりと考えた上で、整開保についてはしっかりと取り組むべきということがありまして、今回そういった観点では改正をしている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。

そのほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

●池邊委員

申し訳ございません。猿田地区については後ほどということでございますが、今御説明をお聞きしました全般の反対意見では、基本的には自然というか、もともとあった人為的な自然ではない自然の保全を求めるもので、それに対しまして整開保等でお答えしているもの、私、実はみどり税などの委員会に関わっておりますけれども、どちらかといえば、公共施設や道路沿いの建築敷地の緑化とか、あるいは生物多様性においても一応樹林地・農地保全、農地の保全や公園などの整備を進めるとは書かれているものの、その下には公共施設や道路沿いの建築敷地の緑化や土地利用転換の機会をとらえたオープンスペースの確保や緑化などにより、まちのシンボルとなり、生物生息空間になる緑を創出するというふうにあります。

ここでは、人為的な自然ともとからの自然というものに関しては、横浜市さんではどういうふうに差別化というか、記述の仕方について行っているかということにお伺いしたいと思います。よろしく願いいたします。

●森地会長

お願いします。

●都市整備局企画部企画課長

都市整備局でございます。

横浜の緑につきましては、ある意味、植林をされて、もともとあった原生林みたいなもの自体はほとんどないということで聞いておりますけれども、ただ、やはりその地域において重要な緑とか、あとは市民に親しまれている緑、そういったものと緑に関しましては、なかなか差別化しにくいところはありますけれども、その地域性に応じまして、しっかりと保全するところは保全するということと、やはりある程度戦略的なまちづくりを進める上では、そういった緑の保全を基本としながらも、計画的に行う部分を一定程度限定して行っていくということでございます。

したがいまして、緑に関しましては、なかなか性格づけというものは難しいものがありますが、やはり市民に親しまれているとか里山景観とか、そういったものをしっかりと踏まえた上で進めるべきというふうに考えておりますが、その差別化は、整開保の中では特にしていないという状況でございます。

●池邊委員

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。

|   |         |                          |
|---|---------|--------------------------|
| オ | 議第1219号 | 横浜国際港都建設計画区域区分の変更        |
| カ | 議第1220号 | 横浜国際港都建設計画用途地域の変更        |
| キ | 議第1221号 | 横浜国際港都建設計画高度地区の変更        |
| ク | 議第1222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 |
| ケ | 議第1223号 | 横浜国際港都建設計画臨港地区の変更        |
| コ | 議第1224号 | 横浜国際港都建設計画緑化地域の変更        |
| サ | 議第1225号 | 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定    |
| シ | 議第1226号 | 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定    |
| ス | 議第1227号 | 横浜国際港都建設計画地区計画の決定        |
| セ | 議第1228号 | 横浜国際港都建設計画公園の変更          |
| ソ | 議第1229号 | 横浜国際港都建設計画公園の変更          |
| タ | 議第1230号 | 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定    |
| チ | 議第1231号 | 横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定    |
| ツ | 議第1232号 | 横浜国際港都建設計画地区計画の決定        |
| テ | 議第1233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、冒頭申しましたように決議は後にして、次の案件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、議第1219号、区域区分の変更から1233号、地区計画の決定までは関連する一体の都市計画ですが、案件数が多いため、適宜質疑応答や休憩を設けさせていただきながら説明をさせていただきたいと思っております。

まず、議第1219号から1224号までを御説明させていただきます。

区域区分、いわゆる線引きは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため定めるもので、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を進める区域を市街化区域に、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に区分することとしています。今回の線引の見直しについては、見直しの基本的考え方や基準等を定めた横浜市の都市づくりの基本的考え方及び先ほど御説明をさせていただきましたが、整開保を踏まえ実施をしております。

今回の線引き見直しの内容について、スクリーンにお示した順番にそれぞれ御説明をさせていただきます。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入についてです。

線引き見直しにおける基本的基準として、市街化区域の設定条件について、現在の市街化区域に接している区域であることを原則とするとし、現在の市街化区域に接してい

ない区域を設定する場合は、原則として一つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その面積がおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とします。

市街化調整区域から市街化区域への編入に当たりましては、横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、スクリーンにお示ししている区域を市街化区域に編入するとしています。

ア、市街化区域への編入を行う必要がある区域、すなわち既に市街化区域と同様に市街化している区域、イ、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域、すなわち鉄道駅、インターチェンジ周辺などで戦略的・計画的な土地利用を進める区域、ウ、市街化区域への編入が考えられる区域、すなわち土地所有者等による地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域になります。

それぞれの区域について御説明をさせていただきます。

ア、市街化区域への編入を行う必要がある区域についてですが、線引き見直しの基本的基準として、既に市街地を形成している地域における市街化区域への編入については、最新の国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、周辺の土地利用が担保されるなど後背地の市街化を促進するおそれがなく、既に市街化区域と同様の水準で開発、整備されている区域等については、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行うとしています。

この基準の運用に当たっては、数値基準を設け、地区の抽出を行っています。基準については、区域面積が0.5ha以上、宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上であること、農地・樹林地等が1割未満であること、土地利用に応じた道路、下水道等のインフラが配置されていることとし、これらの条件を満たす区域を市街化区域への編入を行う必要がある区域として抽出しました。

なお、数値については、都市計画基礎調査による市街化区域内の土地利用の平均値などをもとに算出しています。

図の赤く塗られた合計132地区、面積約489haの区域がこの基準に該当します。このうち代表的な例について説明いたします。

まず、都筑区南山田町地区です。当地区は面積約6.3haの区域で、既に市街化が形成されており、住宅、保育園等が立地しています。このため、市街化区域への編入にあわせ住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率80%を指定するとともに、高度地区、緑化地域を指定します。

次に、保土ヶ谷区今井町地区です。当地区は面積約13.7haで、横浜新道が通り抜け、J R東海道線と環状2号線に接しており、商業地域、事業所等が立地しているほか、既に共同住宅や戸建て住宅などが立地しています。そのため、市街化への編入にあわせ道路沿いにふさわしい土地利用を図る用途地域として、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%を指定するとともに、高度地区、準防火地域及び緑化地域を指定します。また、後背地に当たる南側の戸建て住宅地については、住環境を保全するため第一種低層住居専用地域などを指定します。

次に、泉区下飯田町地区です。当地区は面積約16.3haの区域で、市営地下鉄ブルーライン下飯田駅に近接し、地区の東側は環状4号線に面しており、既に住宅などが建ち並

んでいます。そのため、鉄道や幹線道路沿いであることを考慮し、準住居地域または第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%を指定するとともに、高度地区、準防火地域及び緑化地域を指定します。また、南側の戸建て住宅地については、住環境を保全するため第一種低層住居専用地域などを指定します。

次に、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域についてですが、線引き見直しの基本的基準として、都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地区として選定され、かつ整開保などに戦略的に位置付けられた区域については、事業の実施に伴い地区計画の決定などとあわせて随時市街化区域への編入することが望ましいとしています。

具体的には、市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺、高速道路インターチェンジ周辺などについて、土地利用計画の具体化が見込まれる区域として2地区、市街化調整区域内にある業務系や工業系用途について、既存施設の機能更新が見込まれる区域として1地区、港湾機能の強化などを目的に新たに造成された埋立地として1地区あります。

それぞれについて御説明いたします。

まず、市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺などについて、土地利用計画の具体化が見込まれる区域としては、都筑区の川和町駅周辺西地区と川向町南耕地地区があります。

まず、鉄道駅周辺で土地利用計画の具体化が見込まれる区域として、都筑区川和町駅周辺西地区について説明いたします。

当地区は面積約7.9haで、市営地下鉄グリーンライン川和町駅に隣接しています。土地区画整理事業の実施により、土地利用計画の具体化が見込まれる区域であることから市街化区域に編入します。事業の進捗を見据えて、今回は暫定的に第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%を指定するとともに、高度地区及び緑化地域を指定します。また、あわせて新たに土地区画整理事業を都市計画決定することにより、計画的なまちづくりを進めていきます。

次に、高速道路インターチェンジ周辺で土地利用計画の具体化が見込まれる区域として、都筑区川向町南耕地地区について説明いたします。

当地区は面積約27.5haで、港北インターチェンジ周辺に位置しています。土地区画整理事業の実施により、土地利用計画の具体化が見込まれる区域であることから市街化区域に編入します。事業の進捗を見据えて、今回は暫定的に工業専用地域、一部について工業地域、建蔽率60%、容積率200%を指定するとともに、高度地区を指定します。また、あわせて新たに土地区画整理事業を都市計画決定することにより、計画的なまちづくりを進めていきます。

続いて、市街化調整区域内にある業務系や工業系用地について、既存施設の機能更新が見込まれる区域として、青葉区恩田駅南地区について御説明いたします。

当地区は面積約5.8haの区域で、こどもの国線恩田駅に隣接しており、現在は鉄道の車両工場が整備されています。今後、機能拡充等も想定されることから市街化区域に編入し、準工業地域、建蔽率60%、容積率200%を指定するとともに、高度地区、準防火地域を指定します。また、あわせて新たに地区計画を都市計画決定し、周辺の住環境にも配慮した土地利用を誘導します。



次に、港湾機能の強化などを目的に新たにつくられた埋立地として、中区南本牧ふ頭地区について説明します。

当地区は中区の南本牧ふ頭の埋立地で、面積約73.5haを市街化区域へ編入します。また、当地区では港湾施設の立地が想定されることから、準工業地域、建蔽率60%、容積率200%または400%を指定するとともに、高度地区、防火地域または準防火地域及び臨港地区を指定します。

続いて、ウ、市街化区域への編入が考えられる区域についてですが、線引き見直しの基本的基準として、地域の合意形成や事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案し、起動的な対応による市街化区域への編入などが考えられるとしています。この基準に該当する地区として、1地区あります。

該当する栄区栄上郷町猿田地区について説明いたします。

面積約9.5haの区域について市街化区域に編入します。このうち幹線道路沿いの部分については、準住居地域、建蔽率60%、容積率200%を指定するとともに、高度地区、防火地域及び緑化地域を指定します。また、後背地については第一種低層住居専用地域等を指定します。さらに、市街化調整区域のままとする区域も含めて地区計画を都市計画決定します。

なお、当地区の北側に隣接する青色の線で囲まれた区域については、既に一定以上の都市的土地利用がされていることから、先ほど御説明した市街化区域への編入を行う必要がある区域としてあわせて編入を行います。

今御説明した地区などスクリーンにお示しする五つの地区については、今回の見直しにあわせて地区計画や土地区画整理事業の都市計画決定を行います。

なお、泉区泉ゆめが丘地区については既に市街化区域に編入されていますが、今回の見直しの機会をとらえ、土地区画整理事業の進捗に伴い用途地域等の変更を行うものです。これらの五つの地区において定める都市計画の具体的な内容については、後ほど地区ごとに御説明をさせていただきます。

次に、市街化区域から市街化調整区域への編入についてですが、線引き見直しにおける基本的基準において、市街化調整区域の設定については、現在の市街化調整区域に接している区域であることを原則とします。ただし、現在の市街化調整区域に接していない区域を設定する場合は、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない場所、規模とします。

市街化区域から市街化調整区域への編入に関する基本的基準として、市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地などについては、土地所有者等の意向を踏まえながら市街化調整区域への編入を行うことが望ましいとしており、今回の見直しにおいて1箇所が該当します。

該当する戸塚区俣野町地区について説明いたします。

当地区は、俣野特別緑地保全地区の区域の一部で、面積約0.1haを市街化調整区域へ編入するものです。

最後に、事務的変更について説明いたします。

道路整備、河川改修などにより市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域として14箇所について変更を行います。

また、主要な道路や河川などに面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域として45箇所について変更を行います。

今回の線引きの見直しにより、市域全体の市街化区域の面積は約33,743ha、市街化調整区域は約9,909haとなります。

なお、市街化区域と市街化調整区域の面積の合計値については、南本牧ふ頭地区における埋立事業により面積が減るため、約43,653haとなります。

また、市域全体の各種用途地域の面積については、第一種低層住居専用地域は約13,710ha、近隣商業地域は約1,425haなどスクリーンにお示しした数値となります。各種用途地域の容積率及び建蔽率別の詳細な数値については、お手元の資料をご参照ください。

高度地区についてですが、最高限第1種高度地区が約13,857haなどスクリーンにお示しした数値となります。なお、最高限第2種高度地区などその他の高度地区に関しては、今回の見直しによる変更はございません。

続いて、防火地域は約1,558ha、準防火地域は約18,747haとなります。臨港地区は約2,938ha、緑化地域は約24,966haとなります。

線引きの見直しに関する説明は以上でございます。

なお、本案件につきましては、平成28年12月16日に公聴会を開催し、162名の方から公述の申し出があったため、抽選で12名の方に公述いただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」御覧ください。

また、平成29年10月13日から27日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を実施したところ、281通、253名の方から意見書の提出がありました。その内訳は、反対が215通、206名、その他が66通、47名です。

それでは、意見書の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について説明いたします。ここでは主な意見について説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料「都市計画面案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」を御覧ください。

こちらは、それぞれの意見を分類し、主な意見項目をお示ししたものです。

反対意見としましては、市街化調整区域のままとすることを希望する意見、関連する個別地区に関する意見など、その他意見としては、線引き見直しの考え方・基準に関する意見などがありました。そのほかの意見項目はスライドにお示ししたとおりでございます。

なお、反対意見の都市計画の方針に関する意見については、先ほど御説明しました都市計画の方針において提出された意見書と同様の意見書が提出されており、その意見の要旨と見解につきましては、先ほど御説明したとおりとなります。

また、本案件に関する意見でもスクリーンにお示しする意見項目における一部の意見につきましては、反対の区分でも同様の意見書が提出されているため、その意見の要旨と見解につきましては、反対の区分にて一括して御説明をさせていただきます。

まず、反対意見について御説明をさせていただきます。

市街化区域への編入を希望する意見として、所有地に隣接する土地が市街化区域へ編入されるにも関わらず所有地が編入されないことは、都市計画としてバランスを欠くため、市街化区域への編入を希望するという意見をいただきました。

これに対する見解について説明いたします。

平成27年3月に見直しの基本的考え方や基準を示した横浜市の都市づくりの基本的考え方を策定いたしました。この基本的考え方では、市街化区域への編入を行う必要がある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発、整備されており、既に市街地を形成している区域などについては、平成22年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、市街化区域へ編入するとしており、スクリーンにお示ししているような数値基準を定めております。御意見のあった場所につきましては、線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているとはいえないため、調整区域のままとしております。

次に、市街化調整区域のままとすることを希望する意見について御説明をさせていただきます。

都筑区南山田町のテニスコートの市街化区域への編入に反対する。都筑区南山田町の線引き見直しについて地域だけで判断するのではなく、その土地がどのように使われているかを見て決めてほしい。周辺は都市化が進んでいるが、進んでいるからこそ災害時の緊急輸送などに空き地が必要になる。市街化調整区域のまま残してほしい。横浜市は空き地が増えており、貴重な緑地を潰して余っている宅地を増やす市街化編入はする必要はないという意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

横浜市の都市づくりの基本的考え方に基づき今回見直しを行い、案の約8割は市街化区域への編入を行う必要がある区域として編入するものでございます。

なお、意見のありましたテニスコートについても、宅地、駐車場、道路などと同様に都市的土地利用としており、それぞれ意見のありました場所について線引き見直しの基本的考え方や基準に基づいて検討させていただいた結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成していることから、市街化区域への編入を行う必要がある区域として判断し、市街化区域に編入することといたしました。

次に、用途地域等の変更に関する意見について説明いたします。

今回の見直しによって現在建っている建物が不適格になり、同等の建物が建てられなくなるため、用途地域の変更を希望するという意見をいただきました。

これに対する見解について説明いたします。

市街化区域への編入に伴い指定することになる用途地域については、周辺の土地利用状況や用途地域などにあわせて指定をしています。

次に、税に関する意見について御説明いたします。

市街化区域へ編入されれば、固定資産税や都市計画税の納税額が上がり、市の歳入が増加する。便利になるという名のもとで税金や土地の値段が上がり、それに伴いテニスコートの使用料やスクール料が値上げとなるという意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

横浜市の都市づくりの基本的考え方に基づき見直しを行い、案の約8割は市街化区域へ編入を行う必要がある区域として編入をすることとなりました。また、市街化区域に編入される区域では、全ての土地・家屋に対して新たに都市計画税が課税されることとなりますが、この都市計画税につきましては、街路・公園整備事業等の都市計画施設の

建設、整備などの都市計画事業などの費用に充てることとなっております。

次に、線引き見直しの考え方、基準に関する意見について御説明させていただきます。

区域区分変更の人口フレームに平成22年の人口を使うのはおかしい。事業者や地権者から開発提案があれば積極的に市街化編入しようとするものであり、人口フレーム方式をなくし、市街化調整区域を市街化しようとするものなので反対する。学校や福祉施設を市街化区域に編入し、市街化調整区域に建てられた住宅や倉庫まで市街化区域に編入することは、県の基準から大幅な変更であるという意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

整開保は、中期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするもので、現状及び将来の見通しを判断するため、都道府県がおおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を用いています。直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施されたものであるため、今回の整開保の見直しについては、基準年次を平成22年とし、また、中長期的視点に立ち目標年次を平成37年としています。また、整開保における区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定に当たっては、人口フレーム方式を基本としています。

土地所有者等からの都市計画提案による市街化区域への編入については、横浜市の都市づくりの基本的考え方において市街化区域への編入が考えられる区域として、周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通などを勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域などは市街化区域への編入が考えられるとしています。

この市街化区域への編入が考えられる区域においては、地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、必要な調整を了した地区について、地区計画などの決定とあわせた市街化区域への編入を検討していきます。

意見のあった市街化調整区域に建てられた学校、福祉施設、住宅、倉庫に関してですが、今回の線引き全市見直しにおいてこれらを都市的土地利用としており、線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成している区域については、市街化区域への編入を行う必要がある区域として判断をし、市街化区域に編入することとしています。

次に、その他の意見として、線引き見直しに当たっては、目先の開発利益に惑わされず、市民合意を図るべきである。開発地に隣接する自治会から反対陳情書が提出されており、周辺住民の合意形成は図られていない。市は、用途地域の見直し作業のような土地利用の根幹である検討作業を待たずに線引き見直しを先行することは不可解であるという意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。

都市計画法の改正に伴い、整開保及び線引きの都市計画決定権限が神奈川県から市へ移譲されたことを受け、平成27年3月に横浜市の都市づくりの基本的考え方を策定しました。この基本的考え方に基づき、見直しが必要な地区の検討を進め、説明会などの手続を進めてまいりました。

これまでにいただいた御意見につきましては、改めて土地利用状況等を精査した上、周辺を含めた一体の区域において線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化区域への編入を行う必要がある区域に該当するかどうかを判断しています。

また、線引き制度は無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として導入されており、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものです。そのため、用途地域の見直し検討作業に先行して線引き見直しを行うことについては、適切であると考えております。

続いて、その他の区分の意見の内容について御説明いたします。

まず、市街化区域への編入を希望する意見として、地区の選定基準の全てに合致しており、所有地と今回市街化区域に編入される区域とを区分する道路は、もともと一体の土地であった。このような歴史的経緯を認識の上、市街化区域に編入することを希望するという意見をいただきました。

これについての見解でございますが、今回の見直しにおいて市街化区域に編入する区域については、線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成していることから、市街化区域へ編入を行う必要がある区域として判断し、市街化区域へ編入するものでございますが、意見のあった場所につきましては、周辺の土地利用状況を勘案し、地形地物を界線として区分し、市街化調整区域のままとさせていただいております。

次に、市街化調整区域のままとすることを希望する意見について御説明いたします。

線引き見直し案では、市街化区域の縁辺部などは市街化区域に編入することとなっているが、市街化調整区域は全て市街化区域の縁辺部にあるので、全てにおいて市街化区域に編入できる制度である。線引き見直し案は、事業者や地権者から開発提案があれば積極的に市街化編入することになっているという意見をいただきました。

これに対する見解について説明いたします。

横浜市の都市づくりの基本的考え方では、市街化区域の設定条件について、現在の市街化区域に接している区域であることを原則とするとし、現在の市街化区域に接していない区域を設定する場合は、原則として一つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その面積はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするとしています。

また、既に市街化を形成している区域などを市街化区域への編入を行う必要がある区域として図に示す数値基準を定めているほか、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域として、市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺などで土地利用計画の具体化が見込まれる区域などは、市街化区域への編入を行うことが望ましいとしており、市街化区域への編入が考えられる区域として周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域などは市街化区域への編入が考えられるとしています。

また、スクリーンにお示しする2つの区域については、地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、必要な調整を了した地区について、地区計画などの決定とあわせた市街化

区域への編入を検討していきます。

土地所有者等から都市計画提案による市街化区域への編入については、市街化区域への編入が考えられる区域として、一定の条件に合致した地区においては市街化区域への編入が考えられるとしています。この市街化区域への編入が考えられる区域においては、必要な調整を了した地区について地区計画などの決定とあわせた市街化区域への編入を検討していきます。

なお、関連する個別地区に関する意見については、後ほど御説明する栄上郷町猿田地区において提出された意見書と同様の意見書が提出されておりますので、見解につきましては、後ほど一括して御説明をさせていただきます。

意見書の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上です。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。

それでは、案件議第1219号から1224号までについての御質問、御意見を伺いたいと思います。

●行田委員

すみません。1227号、恩田駅なんですけれども、これ自体編入するということは必要なことで、長年、東急さんもこちらで頑張っていたいで。

●森地会長

今、24号まで。

●行田委員

27号です。24号か。ごめんなさい。恩田駅の話は後ですかね。今じゃないですか。

●森地会長

はい。

●行田委員

すみません。

●森地会長

いかがでしょうか。御質問ないでしょうか。

どうぞ。

●池邊委員

すみません。今、全般的に御説明をいただいていた用地についての御質問です。

私は10年以上前ですけれども、国土交通省の宅地防災の研究会というか委員会に入っていたことがございました。地方自治体で、関東圏で入っていたのは横浜市の職員の方だけです。なぜなら、横浜市の盛り土に関するときに、いわゆるすべり地というんでしょうか、それが非常に多いということで、危険の非常に多いところがあるということで、国土交通省さんとしてもぜひ横浜市さんの現状と御意見を伺いたいということで、委員のメンバーにも入っていただきました。

今回いただいた計画案の中は、例えば港北ニュータウンの中のニュータウン外の谷戸の地形であったり、あるいはかなり褶曲した地形の急峻な場所が含まれておりますけれども、今回、都計審の中には防災専門の先生がございませんので、私のほうから防災面

について、全てほとんどが第一種住居専用地域に導入ということで、やはり私ども市民というか、私は横浜市民ではないですが、市民としては第一種住居専用地域というのは非常に良好でいい住宅地であるというふうに認識してしまうんですけども、このような観点に関して、防災上の観点につきましてはどういう検討が行われたかということについてお伺いしたいと思います。よろしくお願いたします。個別案件ではございません。全般的なものでございます。

●建築局都市計画課長

それでは、御説明をさせていただきます。

市街化区域に変更する選定基準というものを私ども設けさせていただきました。先ほど0.5ha以上ですとか、都市的な土地利用が9割以上というふうに書かせていただきましたが、その前段で私ども掲げさせていただいている大きな基準といたしましては、その前提といたしまして、津波、高潮、崖崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域を除いた区域であると。具体的には、レッドゾーンと呼ばれるような、要は家が原則建てられないようなエリアについては基本的に外しております。

それ以外、実は横浜市は大規模盛り土の地図なんかを御覧になりますと、ほぼ大部分が大規模盛り土の中に入っております。ご指摘のとおり第一種低層住居専用地域に関しましても、今の既存の宅地であっても大規模盛り土の影響範囲に入っていると。今回に関しましては、その危険なエリアに関しましては原則入れてはいないものの、第一種低層住居専用地域に今回編入する中には大規模盛り土の基準に当てはまる場所も入っております。

今後の考え方といたしましては、大規模盛り土はまた別の施策としてしっかりと今、調査をさせていただいております。今後の宅地の安全性に関しましては、そういった施策も踏まえまして今後しっかりと対応していきたいというそのような考えで今おります。

●池邊委員

ありがとうございました。

市街地調整区域内の宅地造成につきましては、皆様ご存じのように大手ではなく、やはり業者さんとしてもいささか少しそういう面の検討が足りないような業者さんも数多く見られると思います。そういったことで、既に用地が宅地化されているからといって、それを安易に第一種住専というふうにするのは非常に危険なことだと思いますので、その辺の留意をぜひともよろしくお願いたします。

●建築局都市計画課長

少し補足だけ。先ほど私どもレッドの指定を外していると申し上げたんですが、レッドの指定は、実はこれからでございます。失礼いたしました。

●池邊委員

そうですか。わかりました。

●森地会長

そのほか、よろしいでしょうか。

恩田地区は、地区計画の後でよろしいでしょうか。

●行田委員

はい。

●森地会長

それでは、次の案件の御説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

続いて、線引き見直しに関連する案件についてでございますけれども、この線引きの見直しに関する案件のうち第1225号から第1227号まで一括して御説明をさせていただきます。

まず、川和町駅周辺西地区につきまして御説明をさせていただきます。

本地区は、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おります。スクリーンにお示ししておりますのは、赤い線で囲まれた区域が今回都市計画を変更・決定させていただく区域でございます。本地区につきましては、市営地下鉄グリーンラインが通っております。さらに、本地区内には都市計画道路中山北山田線が東西に、主要地方道横浜上麻生線が南北に通っております。

本地区の現況について御説明をさせていただきます。

スクリーンにお示ししているのは、本地区周辺の航空写真でございます。本地区内は、一部建物が立地しているものの、地区内のほとんどが農地として土地利用されており、駅直近という立地特性を生かした土地利用が今のところなされていないという状況でございます。また、地区内の農地では耕作が行われている一方で、既に耕作が行われていないところも見受けられます。

東側には主要地方道横浜上麻生線が南北に通っておりますが、歩道が狭い状況です。また、バスベイが整備されていない状況もございます。

次に、現在の都市計画について説明いたします。

本地区の大部分は市街化調整区域が指定されており、用途地域の指定はありません。一部については、用途地域として近隣商業地域、容積率200%、建蔽率80%が指定されています。

また、本地区を東西に横断するように都市高速鉄道、市営地下鉄4号線及び都市計画道路中山北山田線が都市計画決定されています。さらに、地区の北側には都市計画道路、高速横浜環状北西線が地下式で都市計画決定されています。

次に、横浜市の上位計画等における本地区の位置付けを御説明いたします。

先ほど御説明した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における市街化調整区域の土地利用の方針では、鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地などの大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要があるとしています。

また、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくりなどとあわせて市街化区域への編入すると掲げており、対象とする地区として、ア、都市基盤の整備に合わせた土地利用転換を進める地区及びイ、都市的土地利用を誘導することで都市活力の向上につながる地区を掲げています。このうち本地区につきましては、イの鉄道駅や高速道路インターチェンジの周辺において、都市的土地利用の可能性が見込まれる地域に



該当しております。

横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおいては、土地利用の方針において、川和町駅周辺は土地利用の具体化が見込まれた範囲について市街化区域への編入を進め、駅前立地の特性を生かした土地利用を誘導するとしております。また、駅周辺のまちづくりとして、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います。

続いて、まちづくりの経緯について説明いたします。

平成13年1月に市営地下鉄4号線及び川和町駅などを都市計画決定いたしました。平成18年からは地域の方とともに川和町駅周辺におけるまちづくりの検討が開始しております。平成20年3月には市営地下鉄4号線が開通し、その後、川和町駅周辺のまちづくりについて地区を分けて検討を開始いたしました。

具体的には、平成22年からスクリーンにお示ししているA地区、B地区、C地区に分けて検討をまいりました。平成26年11月にB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、今回、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、新たな駅前拠点の形成を図るため市街化区域に編入するとともに、土地区画整理事業等を都市計画決定・変更いたします。

次に、想定している土地利用について説明いたします。

お示ししている図は、準備会が検討をしているものでございます。宅地としては、主に商業施設、集合住宅などを想定している商業地区、主に集合住宅などを想定している住宅地区及び鉄道用地からなります。宅地の整備にあわせて公共用地として幹線街路、区画街路を整備し、また、公園及び調整池の整備を行うことを想定しております。

それでは、今回決定または変更する都市計画の内容について説明いたします。

決定・変更する都市計画は、区域区分の変更、土地区画整理事業の決定、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、緑化地域の変更になります。

なお、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域並びに緑化地域の変更は、今回、区域区分の変更に伴い暫定的に指定をするものでございます。今後、土地区画整理事業の進捗に伴って、適切な時期に将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定とこれらの都市計画を変更する予定でございます。

まず、区域区分の変更について説明いたします。

スクリーンにお示ししている赤い線で囲まれた区域について、市街化調整区域から市街化区域へ変更します。

次に、用途地域の変更について説明いたします。

赤い線で囲まれた区域について、先ほど説明しました区域区分の変更に伴い、用途地域を変更いたします。

また、スクリーンにお示ししている近隣商業地域が指定されている部分については、土地区画整理事業の施行区域となるため、あわせて用途地域を変更いたします。指定のない部分及び近隣商業地域が指定されている部分を第一種低層住居専用地域、容積率80%、建蔽率40%に変更いたします。

高度地区の変更についてですが、用途地域の変更にあわせ、赤い線で囲まれた区域について、建築物の最高高さ10m、北側斜線のある最高限第1種高度地区に変更します。

次に、防火地域及び準防火地域の変更について説明いたします。

こちらも用途地域の変更にあわせ、赤い線で囲まれた区域について、準防火地域から指定なしに変更いたします。

緑化地域の変更については、用途地域の変更に合わせ、赤い線で囲まれた区域について、指定なしから緑化地域の指定ありに変更いたします。

続いて、土地区画整理事業の決定について説明いたします。

名称は川和町駅周辺西地区土地区画整理事業です。施行区域はスクリーンに示しているとおりでございます。赤い線で囲まれた区域で、面積は約7.7haとなっております。

公共施設の配置ですが、道路は都市計画道路3・3・22号中山北山田線、各街路の土地利用を考慮して、幅員6mから16mの区画街路を適宜配置することを定めております。公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上確保し、地区内に公園を適切に配置することを定めます。その他の公共施設については、下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続することを定めます。

宅地の整備ですが、駅前拠点を形成するため、商業用地及び都市型住宅地等を整備することとし、街区の規模は用途を勘案して約2,000㎡から約12,000㎡とすることを定めます。

決定・変更する都市計画の内容に関する説明は以上でございます。

なお、本案件につきましては、平成29年1月13日に公聴会を開催し、公述の申し出をいただいた1名の方から公述していただきました。内容については、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、平成29年10月13日から27日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。縦覧期間中に意見書の受付を行ったところ、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。

失礼しました。続きまして、川向町南耕地地区について御説明をさせていただきます。

本地区は、都筑区の南東部、港北インターチェンジ付近に位置しており、今回、都市計画を決定・変更する範囲は赤色でお示しする区域となっております。本地区の東側は第三京浜道路、都市計画道路新横浜元石川線、北側には都市計画道路の川崎町田線が通っております。こちらは本地区周辺の航空写真です。

地区の現況を説明させていただきます。

本地区は、市道東方町280号線に接しています。地区の北側には工場などが立地をしております。地区内の農地では、耕作が行われております。また、高速横浜環状北西線の整備が行われており、地区内には横浜港北ジャンクションが位置をしております。

次に、現在の都市計画について説明いたします。

本地区は市街化調整区域であり、用途地域は指定されておられません。本地区の北側は準工業地域、容積率200%、建蔽率60%が指定されており、西側及び北東側には工業地域、容積率200%、建蔽率60%が指定されています。また、本地区を横断する形で都市計画道路川向線及び高速横浜環状北西線が都市計画決定されており、現在、整備が進められております。さらに、本地区の東側には高速横浜環状北線が都市計画決定されております。

横浜市の上位計画における本地区の位置付けについて説明をさせていただきます。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、先ほど御説明した川和町駅周辺西地区と同様に、イの鉄道駅や高速道路インターチェンジの周辺において、都市的土地利用

の可能性が見込まれる地区に該当しております。

次に、横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおいては、V、まちづくりの推進において、川向町地区を土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなると予想されていることから、まちづくり重点検討地区に位置付けております。

次に、まちづくりの経緯を説明させていただきます。

平成17年8月に仮称・横浜環状北西線の概略計画について公表をいたしました。これを契機に地区内でまちづくりの機運が高まり、平成19年3月には川向町まちづくりの会が発足され、当地区のまちづくりについて検討が始まりました。平成23年3月には、高速横浜環状北西線を都市計画決定しております。平成26年6月には、インターチェンジ周辺にふさわしい土地利用の方向性をまとめ、地元地権者を中心とした土地区画整理事業を検討する川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会が設立されました。

そして、今回、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから市街化区域に編入するとともに、土地区画整理事業などを都市計画決定いたします。

次に、想定土地利用について説明いたします。

お示しをしている図は準備会が検討しているものでございます。宅地としては物流施設などの誘導を想定する物流・工業地区、沿道の商業施設等の誘導を想定する沿道サービス地区、周辺環境と調整を図ることを想定する周辺環境調整地区から成り立っております。宅地の整備にあわせて公共用地として、幹線街路、区画街路、公園、調整池の整備を行うことを想定しております。

それでは、今回、決定または変更する都市計画の内容について説明をさせていただきます。

決定または変更する都市計画は、区域区分の変更、土地区画整理事業の決定、用途地域の変更、高度地区の変更となっております。

なお、用途地域及び高度地区の変更につきましては、今回の区域区分の変更に伴い暫定的に指定をするものです。今後、土地区画整理事業の進捗に伴って、適切な時期に将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定とこれらの都市計画を変更する予定でございます。

まず、区域区分の変更について説明いたします。

スクリーンにお示ししている赤い線で囲まれた区域について、市街化調整区域から市街化区域へ変更いたします。

用途地域の変更について説明をさせていただきます。

赤い線で囲まれた区域について、先ほど御説明した区域区分の変更に伴い、指定なしから工業専用地域、一部を工業地域、容積率200%、建蔽率60%に変更します。高度地区の変更については、用途地域の変更に伴い、工業地域に指定する部分を最高高さ20m、北側斜線制限のある最高限第5種高度地区に変更いたします。

次に、土地区画整理事業の決定について説明いたします。

スクリーンの赤枠で示す範囲が施行区域となっております。名称は、川向町南耕地地区土地区画整理事業です。施行区域の面積は約20.5haとなっております。公共施設の配

置については、道路については都市計画道路1・4・8号高速横浜環状北西線、3・2・13号川向線、各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5mから13.5mの区画街路を適宜配置することを定めます。

公園は地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、地区内に公園を適切に配置することを定めます。その他の公共施設につきましては、下水道計画における排水処理の排除形式は合流式及び分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続することを定めております。

宅地の整備について御説明させていただきます。

街区は、物流・工業地区、沿道サービス地区、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計することとし、街区の規模は用途を勘案して約700㎡から40,600㎡とすることを定めます。

決定・変更する都市計画の内容に関する説明は以上でございます。

なお、本案件につきましては、平成29年1月13日に公聴会を開催しており、公述申し出をいただいた2名の方に公述していただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、平成29年10月13日から27日まで都市計画法17条に基づく縦覧を行いましたところ、1通、1名の方からその他に分類される意見書の提出がございました。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解につきまして御説明をさせていただきます。ここでは要点を説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料を御覧ください。

土地区画整理事業区域に係る土地の筆界に関する意見といたしまして、川向町南耕地地区の区域の内外に接続する土地の旗竿部分の所有者及び筆界が明確になっていないことが問題である。当該地の旗竿部分の土地の現況は公衆用道路であり、筆界は官と民の合意が必要である。そのため、公述意見の要旨と市の考え方では、筆界の確定等については今後、本事業を進めていく中で設立準備会及び土地区画整理組合が確認を行うことになるが、準備会などが決められるものではない。詳細については、登記所へ行ってほしいという意見をいただいております。

これに対する見解について説明をさせていただきます。

昭和54年10月25日に横浜市緑区川向土地改良区から道路の管理移管に関する届け出が本市に提出をされました。提出された横浜市緑区土地改良区導水路移管申請図には当該地は含まれておらず、また、登記所で確認をいたしました。本市所有の土地であることは確認できませんでした。

当該地の筆界の確定、分筆につきましては、今後、土地区画整理事業を進めていく中で川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会及び土地区画整理組合が確認を行うこととなります。

意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上でございます。

3つ目でございます。続いて、恩田駅南地区につきまして続けて御説明をさせていただきます。

本地区は青葉区の西部に位置しており、今回、都市計画を決定・変更する範囲は赤色

でお示しする区域になっております。こどもの国線恩田駅に近接し、本地区の南側に県道川崎町田が面しており、東側は奈良川が位置しています。

こちらは本地区周辺の航空写真です。鉄道車両の検査などを行う工場が立地しており、地区の西側一帯は住宅地が形成されています。

本地区の現況です。

こちらは地区に面する県道川崎町田の現況です。幅員約2.5mの歩道が整備されています。

こちらは地区の西側から車両工場を見た現況です。

こちらは地区の北西側から地区内と地区に面する住宅地を見た現況となっております。

こちらは地区の北西側から見た現況です。奈良川の河川整備にあわせ設置された親水広場がございます。

こちらは地区の南東側から見た現況です。車両工場に隣接して河川管理用道路がございます。

次に、現在の都市計画について説明をいたします。

本地区の区域区分は市街化調整区域であり、本地区西側周辺は第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域が指定されております。また、区域の東側に奈良川が位置しており、周辺には都市計画道路恩田線、真光寺長津田線などが指定されております。

次に、横浜市の上位計画などにおける本地区の位置付けを説明いたします。

先ほど説明いたしました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針において、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地等において、事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等とあわせて随時市街化区域へ編入するとしております。

また、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの土地利用計画（住宅地及び拠点づくり）におきまして、恩田駅周辺は、駅勢圏が小さい生活拠点として位置付けられており、住民の身近な生活の利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら、生活拠点として必要な機能の誘導を図るとしております。

次に、本地区周辺のまちづくりの経緯について説明いたします。

昭和47年に鉄道車両の検査などを行う工場として操業を開始し、昭和58年から平成2年の間に地区の西側一帯は土地区画整理事業により住宅が形成されました。

また、平成12年には地区に近接する恩田駅は、こどもの国線の通勤線化に伴って新設されました。

鉄道ネットワークの整備促進などに伴う検査車両の増加に対応するため、また、公共交通機関の安全性の確保及び防災性の向上などを図るため、機能強化を行う必要があります。これらの機能強化を図るとともに、周辺環境との調和を図るため市街化区域に編入し、地区計画などを都市計画決定・変更をいたします。

それでは、今回決定または変更する都市計画の内容について説明いたします。

決定または変更する内容は、区域区分の変更、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、緑化地域の変更及び地区計画の決定になります。

まず、区域区分の変更について説明します。

スクリーンにお示ししている赤色で囲まれた区域について、市街化調整区域から市街

化区域に変更いたします。

用途地域、防火地域及び準防火地域、緑化地域の変更についてですが、主に赤色で囲まれた部分を指定なしから準防火地域、容積率200%、建蔽率60%とし、準防火地域に変更いたします。

また、区域の北側の道路上の部分を指定なしから第一種低層住居専用地域、容積率80%、建蔽率40%として緑化地域に変更をいたします。

続いて、高度地区の変更についてです。

用途地域の変更に合わせて主に赤色で囲まれた部分を指定なしから第5種高度地区、区域の北側の道路上の部分を指定なしから第1種高度地区に変更いたします。

なお、制限につきましては、スクリーンにお示しするとおりとなっております。

次に、地区計画の決定について説明いたします。

本地区の地区計画は、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画で構成されます。このうち区域の整備、開発及び保全に関する方針では、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物などの整備の方針、緑化の方針を定め、地区整備計画では、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を定めます。

また、建築物などに関する事項では、スクリーンにお示ししている項目を定めます。

それでは、本地区の具体的な内容について説明をさせていただきます。

今回決定する地区計画の名称ですが、恩田駅南地区地区計画で、面積は約5.8haとなっております。

地区計画の目標は、地区内に立地する車両工場において、公共交通機関の安全性の確保や防災性の向上に資する機能強化を図るとともに、これらの機能強化を契機に近隣の住宅地や親水広場など周辺環境との調和を図りながら、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図ることを目標としています。

地区の区分についてですが、スクリーンにお示しするように、こどもの国線を境にA地区4.4ha、B地区1.4haの2つに区分しております。

土地利用の方針は、A地区については親水広場との調和を図りながら、車両工場を主体とした土地利用を進めるとともに、奈良川の対岸からの安全な歩行者動線を確保した上で、周辺的生活利便性向上のための公益施設等の立地を図るとし、B地区においては、周辺住宅等に配慮しながら、車両工場の立地を図るとしています。

次に、地区施設の整備の方針と地区施設の配置及び規模についてです。

より快適な歩行者空間を確保するために、区域の南側の歩道沿いに歩道状空地、幅員1m、延長約170mを整備いたします。区域の北東側に河川及び親水広場と調和した緑地1、面積約1,740㎡を配置します。

また、区域の南西側の既存緑地を保全しながら、近隣の住宅地と調和したまとまりのある緑地2、面積約790㎡を配置いたします。

次に、緑化の方針についてですが、河川や親水広場、近隣住宅地など周辺環境との調和を図り、既存樹林を保全しながら緑化を推進するとします。

次に、建築物などに関する事項を御説明いたします。

A地区においては、次に掲げる建築物は建築してはならないとしています。主に住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿で床面積の合計が4,000㎡を超えるもの、店舗、飲食店など

で床面積の合計が1,000㎡を超えるもの、その他、スクリーンにお示しする建築物を制限しております。

B地区におきましては、主に住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿で床面積の合計が2,000㎡を超えるもの、店舗、飲食店等で床面積の合計が150㎡を超えるもの、その他、A地区と同様にスクリーンにお示しする建築物を制限しております。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、500㎡としています。

壁面の位置の制限につきましては、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とするとしています。

建築物の高さの最高限度につきましては、A地区で最高高さ20m以下、北側斜線を5mの立ち上がりに0.6の勾配の斜線を加えた高さとしております。

B地区は、最高高さ15m以下、北側斜線を5mの立ち上がりに0.6の勾配の斜線を加えた高さとしております。

また、建築物等の形態意匠の制限につきましては、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は地区周辺の景観に配慮したものとするとしています。

建築物の緑化率の最低限度につきましては、15%としております。

本案件につきましては、平成29年1月12日に公聴会を開催しており、1名の方に公述いただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

最後に、本案件につきまして平成29年10月13日から27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。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、1225号から27号までの質疑に入りたいと思います。

先ほどお待たせいたしました。どうぞ。

●行田委員

すみません。恩田駅についてなんですけれども、こちらのこの編入の話は、これはこれで大変大事なことなので、ぜひ進めていただきたいというふうに思っているんですが、こちらの青葉区のマスタープランにもありますとおり、今回のこうした変更が周辺の環境に配慮しながら、また、生活拠点として必要な機能の誘導を図っていくということであるんですけれども、ぜひこれもお願いしたいんですが、実はこの地元の連合町内会長を初め単位自治会・町内会の皆さんから長年の課題というのが実はありまして、それは恩田駅にトイレがないということなんです。これを機にぜひいろんな御説明を書いていただいて、そのとおりだなと思って今も読んでいたんですけれども、今回をきっかけに一步前進させていただきたいなというふうに思っているんですが、ご見解を伺いたいと思います。

●森地会長

どうぞ。

●青葉区総務部区政推進課担当課長

青葉区区政推進課の吉田と申します。

今の御質問は今後、事業者がこの地区計画に沿って建て替え計画を検討する際の御要望だというふうに理解いたしましたので、今後、事業者に今のことをお伝えして、また、相談をしてみたいというふうに考えてございます。

●行田委員

よろしくお願いします。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

●村松委員

4つ質問したいと思っているんですが、川和町につきましてと川向と、あと両方に関するものでして、では、まず川和駅なんですけれども、用途地域が全部第一種低層住宅になるんですよね。計画では駅の周りは商業地域になるような計画でしたが、これで矛盾しないのでしょうかということが第1点です。

それから、川向町の計画ですけれども、これ川沿いのところに住宅がちょっとありますよね。ここは、用途地域は多分調整区域のままかなと思うんですけれども、この用途地域はどうなるのでしょうかということと、もう一つ、物流基地になりますと、トラックがたくさん入ったり、それから、排気ガスもあると思うので、この周辺の住宅地の方からはそういう点について反対ですとか、そういった要望はなかったのか。あるいはそういうことについてもアセスメント的なことはなされているのかということがもう一つです。

それから、最後に両方に関係することとして、今の2つですね。両方とも河川敷に計画がかかっているんですけれども、河川敷というのは、今、100年に一度の洪水がよく起きますから、大変危険がある地域ではないかと思うんですね。先ほど調整区域から市街化区域に編入するときに、災害の危険のあるところは除いているというお話でしたけれども、崖崩れはもちろんですけれども、この洪水の危険ということについて市街化区域にしたり調整区域あるいは計画するときに何か考えられているのでしょうか。ハザードマップなどがあるのでしたら、それについてお伺いしたいと思います。

以上4つ、お願いします。

●森地会長

どうぞ。

●建築局都市計画課長

では、まず都市計画的な観点から少し御質問を頂戴したところを御回答させていただきます。

まず、川和町の一低専、川向町も同じように仮の用途地域というような説明をさせていただいたんですが、実は、まず川和町につきましては、これから土地区画整理事業の組合の具体的な土地利用の協議に入ります。その間の暫定の用途地域として、今回、周辺の住宅地等もあることから、まず第一種低層住居専用地域と。要は住宅地として非常に厳しい用途地域を仮にはることで、その後、組合の皆様の土地利用の協議の



熟度が高まった段階で、改めて土地利用に関して地区計画もセットで、今後想定される、これから具体的に用途地域に合った用途地域に合わせて地区計画をはって、そこでようやくこの川和町駅周辺の具体的な土地利用が完成すると、そのようなことの考えのもと、今回は暫定の一低専の用途地域をはらせていただいております。

あと、次に、川向町、港北インターの周辺のところの川沿いで隣接するところが調整区域のままとなっている件でございますが、今回、市街化区域に編入する一つの基準といたしまして、一つの固まりが0.5ha以上、それから、9割以上が住宅ですとか駐車場、いろんな御説明をさせていただきましたが、都市的な土地利用がされているというような条件を定めさせていただいて、今回、市街化編入の案をつくらせていただきましたが、今回ご指摘のありました川向町の川沿いにございます少し細長い家が建ち並んではいるんですが、ここに関しましては、都市的な土地利用が9割にいかなかったと。現状、農家の皆様がお住まいでいらっしゃる部分でございましたので、今回は基準に合わなかったことということで対象から外させていただいております。

あと、河川敷等の安全性ということに関しまして、今回、後で少し担当課のほうからも説明があるかもしれませんが、今回事業で川向町に関しまして、今回の整備をするに当たりましては、雨水調整池を整備するなど周辺に対する影響がないような対応を今後、事業をする中で進めていきたいというふうにも考えておりまして、もともと河川敷ということで浸水等の影響があるというようなご心配も周辺の方からもいただいておりますが、今回、事業でしっかりと河川への負荷を軽減する対策の一環として雨水調整池を整備するというので、安全性をしっかりと担保していきたいというふうに考えております。

●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

それでは、都市整備局の市街地整備推進課担当課長の天野でございます。

先ほどのまずは川和町の浸水被害についてでございますが、同じように調整池を準備いたしまして、区画整理事業のほうで準備いたしまして、そういったものに対応していくという予定にしております。

残りの御質問の川向町でございますが、物流基地ができるんだけれども、周辺の方たちの反対のような意見はないのかというような御質問もございましたが、それについては、御意見はないというようなことございまして、周辺への配慮ということもあわせてお問い合わせいただきましたが、周辺環境配慮地区という地区を新たに既存の住宅と倉庫ができるところとの間に配置するようなことも計画しておりますし、あとは、倉庫ができるような周り、敷地の中には緑地などをとって環境に配慮したことになるように、今後組合のほうで検討していくということになります。

以上でございます。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。

私のほうから、下水道の計画で域内の雨水は分流式で、全体は分流と合流で流末の公共下水道幹線に接続する、これは周りが合流式の幹線になっているということですか。

●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

はい、そのとおりでございます、川和は合流式になってございます。

●森地会長

わかりました。

●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

失礼しました。川和が分流で、川向が合流です。合流と分流に分けております。

●森地会長

幹線は合流と分流に分かれている。では、大丈夫なんですね。わかりました。

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、時間が25分ぐらい押していますけれども、予定どおり休憩をとってよろしいですか。

それでは、ここで10分間ほど休憩とさせていただきます。

午後3時04分 休憩

午後3時13分 再開

●森地会長

それでは、議事を再開させていただきます。次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

それでは、継続して説明をさせていただきます。続きまして、線引き見直しに関連する案件のうち、議第1228号から1232号までを一括して説明いたします。栄上郷町猿田地区の案件でございます。

こちらは港南台駅から南へ約800mに位置しており、今回都市計画を決定・変更する範囲は面積約31.9haの赤色で示す区域となっております。

区域を拡大してお示しいたします。本地区の北東側には都市計画道路環状3号線、南西側には環状4号線が位置しており、それらの道路を結ぶように地区内を舞岡上郷線が位置しています。こちらは本地区周辺の航空写真です。現在、本地区は円海山周辺地区に連なる緑地となっており、港南台駅から本地区までは住宅地が広がっております。また、本地区の南側にも住宅地が広がっております。

本地区の現況ですが、地区の南東側では良好な樹林地、小川アメニティが整備された谷戸などがございます。地区の北西側にも良好な樹林地があり、地区の南側には農地が残っております。一方、崖崩れ等により斜面が崩落した場所もございます。また、舞岡上郷線の北西側では荒地などが見られます。

次に、現在の都市計画ですが、本地区の区域区分は市街化調整区域であり、本地区周辺には準住居地域、第一種低層住居専用地域などが広がっております。本地区周辺の都市計画道路、特別緑地保全地区等については、スクリーンにお示しするとおりでございます。

次に、上位計画について説明いたします。先ほど御説明させていただきました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、市街化調整区域の土地利用の方針において、市街化区域の縁辺部等で住民等の多様な主体による魅力あるまちづくりが行われる地区においても、横浜市の土地利用に関する方針と整合し、かつ優良農地などの保全面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくりなどとあわせて市街化区域へ編入するとしています。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想の市街化調整区域の土地利用の方針において

は、都市に潤いを与える貴重な緑地、農地を中心に保全し、市民が自然に親しみ、レクリエーションの場として利活用を図るなど開発を基本的に抑制し、多様化した市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を実現します。また、骨格的な都市基盤施設等の整備に当たっては、無秩序な市街化を防止しつつ、周辺土地利用の計画的な保全、誘導を行いますとしています。

都市計画マスタープラン栄区プランのまちづくりの目標と方針では、現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺につきましては、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高いことから、土地利用転換の可能性があります。その際には緑地の保全とともに地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められているとしています。

横浜市水と緑の基本計画においては、首都圏レベルの貴重な緑地空間である円海山、大丸山近郊緑地特別保全地区を中心に自然環境の保全を図るとともに、ハイキング、自然観察、農体験などが楽しめる場として活用しますとしています。

生物多様性横浜行動計画ヨコハマbプランでは、横浜の生物多様性の宝庫である横浜つながりの森を市民全体で体感・感動し、次代、次世代につないでいくとしています。

今回の都市計画の決定・変更は、都市計画提案制度に基づく提案があったため行うものです。まず、都市計画法に基づく提案制度について説明いたします。

この制度は住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また、可能とするための制度として創設されました。土地所有者、まちづくりNPOなどが一定の条件を満たした上で、都道府県または市町村に対し都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を除く都市計画の決定または変更を提案できるものです。都市計画の提案に必要な条件は、面積が 0.5ha 以上の一体的な区域であること。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること。土地所有者の3分の2以上の同意のあることとなっております。

次に、これまでの経緯について説明いたします。本地区では、平成 19 年 12 月に商業施設誘致による生活利便の向上など計画的なまちづくりを図るため、区域区分の変更等が提案されました。土地利用計画の概要としては、提案区域約 33ha のうち 21ha を市街化区域に編入して開発し、提案区域の5割を緑地として保全する計画でした。

評価については、都市計画道路整備、緑地の保全などを一体的に行おうと計画されていることについては一定の評価ができましたが、瀬上市民の森に連なる既存緑地を大幅に改変すること。一部に大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を指定することなどの課題があるため、本計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要はないと判断し、都市計画審議会にもその旨を報告しました。今回お諮りする提案は、平成 26 年 1 月に新たな計画に基づく都市計画提案書が提出され、都市計画提案の説明会、公聴会を行い、平成 26 年 10 月から平成 27 年 6 月までに4回の都市計画提案評価委員会を開催いたしました。

次に、都市計画提案の概要について説明いたします。スクリーンに示す図の左上が北となっております。提案では、約 31.9ha のエリアを3つに分けており、円海山近郊緑地特別保全地区から連なる地区を中心に、自然的環境の保全を図るエリア、舞岡上郷線を挟んで南東部を円海山周辺の緑地への玄関口にふさわしい役割としてグリーンゲートゾーンとし、北西部を地域の活性化に資する持続可能な市街地のエリアとしています。

自然的環境の保全を図るエリアでは、円海山近郊緑地特別保全地区からなる良好な樹林地を特別緑地保全地区とし、農地を中心とした区域を現状の自然環境を残した公園とすることが提案されています。

グリーンゲートゾーンでは、公園や親水広場、緑の利用を高める公益的な施設を中心とし、円海山周辺緑地への玄関口にふさわしい施設の配置や、雨水調整池や水路を中心とした生物多様性に配慮した多自然型施設整備を行うことが提案されています。

地域の活性化に資する持続可能な市街地のエリアでは、舞岡上郷線沿道をにぎわいを創出することのできる施設を誘導するとしています。

また、住宅地や商業施設において再生可能エネルギーの導入が提案されています。

評価については、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全し、本提案地区周辺の利便性や快適性を高めつつ、地域防災を補完する計画であり、環境にも一定の配慮がなされた持続可能なまちづくりを実現しようとする計画となっていることから、総合的にも地区の将来を見据え、バランスに配慮した計画であると評価しました。

そこで、提案された区域区分の変更、地区計画などの内容に一部修正を加えた上で、都市計画の決定及び変更する必要があると判断し、都市計画審議会にお諮りするものでございます。

それでは、都市計画の内容について説明いたします。今回、決定または変更する都市計画は、スクリーンにお示しする内容となります。決定・変更する公園、特別緑地保全地区、区域区分、地区計画の配置はスクリーンに示すとおりでございます。

まず、公園について説明いたします。今回追加する公園は、スクリーンに示す瀬上自然公園と上郷里山公園です。こちらは瀬上自然公園の計画平面図です。瀬上自然公園は、緑色で示す樹林地保全ゾーンと水色で示す湿地保全ゾーンの二つのゾーンで形成され、樹林地保全ゾーンでは、樹林地を保全するとともに展望広場を計画しています。

また、湿地保全ゾーンでは、谷戸の低地に残る湿地環境を生かした自然生態園を計画しています。

次に、上郷里山公園の計画平面図です。上郷里山公園は、緑色で示す樹林地保全ゾーンと茶色で示す農地活用ゾーンの二つのゾーンで形成され、樹林地保全ゾーンでは、樹林地を保全するとともに草地広場等を計画しています。

また、農地活用ゾーンでは、農の歴史・文化を継承する農体験の場として分区園を計画しています。

なお、公園整備の内容は現在の計画であり、今後、市民の皆様の御意見等を伺いながら検討していくこととなります。

次に、追加する都市計画の内容についてですが、谷戸部に残された自然的環境及び円海山周辺地区に連なる良好な緑地への導入部の緑地を永続的に保全するとともに、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しみ、レクリエーションの場として利活用するため、瀬上自然公園を追加します。公園種別は特殊公園、名称は7・3・1502号、瀬上自然公園、位置は栄上郷町、面積は約3.7ha、主な施設は自然生態園、管理事務所などです。区域はスクリーンにお示しするとおりです。

また、樹林地と農地が点在する里山的景観として、旧来より営まれ保全されてきた自然環境を市民が身近に農に触れ合える場として利活用するとともに、農地を永続的に保

全するため、上郷里山公園を追加します。公園種別は特殊公園、名称は7・4・1503号、上郷里山公園、位置は栄区上郷町及び東上郷町、面積は約4.1ha、主な施設は分区分園、管理事務所などです。区域はスクリーンにお示しするとおりです。

続いて、特別緑地保全地区の決定について説明いたします。特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。特別緑地保全地区は指定要件として、都市計画区域内にある、無秩序な市街地化の防止など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いて都市計画で定めることができるとしています。

次に、決定する都市計画の内容について説明いたします。周辺住宅地からのすぐれた風致景観や多様な動植物の生息地、生育地としての自然環境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、上郷町石原特別緑地保全地区を決定いたします。面積は約10.9ha、区域はスクリーンにお示しするとおりです。

また、周辺住宅地からのすぐ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、上郷町深田特別緑地保全地区を決定します。面積は約0.3ha、区域はスクリーンに示すとおりです。

次に、区域区分の変更について説明いたします。地区北部の青色で囲まれた部分を市街化調整区域から市街化区域に変更します。

また、本地区北側の茶色で囲まれた部分も既成市街地として市街化区域に編入します。用途地域の変更については、指定なしから舞岡上郷線沿道の部分を準住居地域、容積率200%、建蔽率60%とし、区域の北側の部分を第一種低層住居専用地域、容積率80%、建蔽率50%に変更いたします。高度地区の変更については、用途地域の変更に合わせ舞岡上郷線沿道の部分を第4種高度地区、区域の北側の部分を第1種高度地区に変更します。

なお、制限についてはお示しするとおりとなっております。防火地域及び準防火地域の変更については、指定なしのところのうち舞岡上郷線沿道の部分を準防火地域に変更します。緑化地域の変更については、指定なしのところを用途地域の変更に合わせ緑化地域に変更いたします。

次に、地区計画の決定について説明いたします。今回、決定する区域を拡大いたします。名称は栄上郷町地区地区計画です。面積は約12.5ha。スクリーンに示すように、地区を八つに区分しております。

地区計画では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画の内容について定めます。地区計画の目標は、円海山周辺緑地への連続性と生物多様性に配慮した緑豊かで周辺環境と調和する良好な景観を有する市街地を形成するとともに、円海山周辺緑地へ向かう玄関口としてふさわしい土地利用を行うことを目標とするとしています。

土地利用の方針は、A1、A2地区では、にぎわいの中心拠点としての生活利便機能、舞岡上郷線沿道の地域住民のための医療福祉機能、商業施設等の立地を図り、A3地区では、多世代の居住に資する共同住宅等の中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図るとともに、店舗などの立地を図ります。A4地区では、周辺の環境に配慮しながら、多

世代の居住に資する良好な中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図り、B地区では、舞岡上郷線沿道の後背地に緑豊かで周辺環境と調和した戸建て住宅等を主体とした良質な低層住宅などの立地を図ります。C1地区では、地域の住民の多様な活動に資する公園を整備するとともに、隣接する都市施設の公園等への玄関口として、緑の利用を高める公益的な施設などの立地を図り、C2地区では、生物多様性に資する生物生息・生育環境を確保するとともに、自然学習の場となる親水空間の創出を図ります。D地区では、良好な樹林地、緑地を保全し、緑豊かな環境を維持します。

次に、地区施設の整備の方針と地区施設の配置及び規模についてです。舞岡上郷線から地区内へのアクセス性の向上を図るとともに、歩行者の安全性を確保するため、歩道を備えた幅員12m、延長約500mの区画道路1号線及び幅員9m、延長約200mの区画道路2号線を整備します。高低差がある地区内を誰もが円滑に往来できるよう、バリアフリー化した幅員2m、総延長約140mの歩行者用通路を整備します。幹線道路沿いや沿道沿いに緑豊かで潤いのある空間を形成するため、舞岡上郷線西側の区域に幅員1m、延長約350mの緑地帯A、幅員0.5m、総延長約500mの緑地帯B、幅員0.5m、総延長約100mの緑地帯C及び面積合計約1,500m<sup>2</sup>の緑地を整備いたします。バスの乗降者の安全性を確保するとともに、緑地や緑地帯との緑の連続性に配慮した歩行者の休息の場として、面積約100m<sup>2</sup>の広場を整備します。多世代の住民の休憩、語らいの場、子供の遊び場となり、災害時には一時的に避難場所となり得る面積約1,700m<sup>2</sup>の公園1、面積約2,500m<sup>2</sup>の公園2及び公園3を整備いたします。

次に、緑化の方針については、視認性が高く、緑豊かで潤いある緑化を積極的に推進する。植栽については、地域特性に応じた生物の良好な生息・生育環境に配慮した緑化を行う。良好な自然的環境を形成するため、既存樹木の保存や表土の保全に努めるとしているほか、スクリーンに示す項目を定めます。次に、樹林地、草地等の保全に関する方針では、良好な自然的環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項を定めます。

続いて、建築物等に関する事項を説明します。

まず、A1、A2地区についてですが、A1、A2地区では、主に店舗、飲食店、診療所、病院などのほか、スクリーンに示す用途以外の建築物は建築できないものとして制限をします。

また、容積率の最高限度は200%、敷地面積の最大限度はA1地区で1万m<sup>2</sup>、A2地区で500m<sup>2</sup>、壁面の位置の制限はA1地区で道路境界線までの距離は2m以上、A2地区で舞岡上郷線の境界線までの距離は2m以上及びその他の境界線までの距離は1m以上とします。建築物の高さの最高限度については、A1、A2地区で最高高さ20m以下、北側斜線を7.5mの立ち上がりに0.6の勾配の斜線を加えた高さとしします。

また、緑化率の最低限度をA1地区で25%、A2地区で20%とします。

次に、垣柵の構造として、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除くと定めます。

なお、垣柵の構造の制限については、全地区共通となっております。

A1、A2地区における建築物の形態意匠の制限についてですが、周辺の環境と調和

したデザインのものとする。高さが5mを超える部分の建築物並びに工作物の色彩は、マンセル表色系の黄赤系もしくは黄系で明度6以上かつ彩度4以下または無彩色で明度6以上を基調とする。屋外広告物は、スクリーンに示す事項に適合するものとする。建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。

次に、A3、A4地区についてですが、A3、A4地区では、共同住宅並びに一定規模以上の店舗などを建築してはならないものとして制限します。

なお、A3地区では、1階に店舗を誘導するため、舞岡上郷線に面する1階を住宅の用に供するものは建築してはならないものとして制限します。また、容積率の最高限度は200%、敷地面積の最低限度は500m<sup>2</sup>、壁面の位置は舞岡上郷線の境界線までの距離は2m以上及びその他の境界線までの距離は1m以上とします。建築物の高さの最高限度については、最高高さ20m以下、北側斜線はスクリーンに示すとおりとします。緑化率の最低限度については20%とします。

A3、A4地区における建築物等の形態意匠の制限についてですが、建築物の屋根及び外壁などは、周辺の環境と調和したデザインのものとする。屋外広告物はスクリーンに示す事項に適合するものとする。建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。

次に、B地区について説明します。B地区では、住宅、兼用住宅などのほか、スクリーンに示す用途以外の建築物は建築できないものとして制限します。また、容積率の最高限度は80%、敷地面積の最低限度は150m<sup>2</sup>、壁面の位置を道路境界及び隣地境界までの距離は1m以上、建築物の高さの最高限度については、最高高さ10m、北側斜線はスクリーンに示すとおりとします。緑化率の最低限度については、15%としています。B地区における建築物等の形態意匠の制限については、スクリーンに示す制限としております。

次に、C1及びC2地区についてですが、C1地区では、緑の利用を高める公益的な敷設を誘導するため、主に事務所、アトリエまたは工房、展示場のほか、スクリーンにお示しする用途以外の建築物は建築できないものとして制限します。また、C2地区では、スクリーンに示す用途以外の建築物は建築できないものとして制限をいたします。

また、容積率の最高限度は60%、敷地面積の最低限度は500m<sup>2</sup>、壁面の位置を舞岡上郷線の境界線までの距離は2m以上その他の境界線までの距離は1m以上とします。建築物の高さの最高限度については、最高高さ10m、北側斜線はスクリーンに示すとおりとします。緑化率の最低限度については、20%としております。C1地区における建築物等の形態意匠の制限については、建築物の屋根及び外壁などは周辺の環境と調和したデザインのものとする。屋外広告物は、スクリーンに示す事項に適合するものとする。建築物及び工作物に附属する照明装置は、生物の生息環境に十分配慮するものとする。C2地区における建築物等の形態意匠の制限についてですが、スクリーンに示すとおりとなっております。

最後に、D地区について説明いたします。D地区では、良好な樹林地、草地を保全するため、計画図に示す樹林地、草地等の区域内において、緑地の保全上支障のある行為はしてはならないとしております。

なお、当該地区については、その他の制限は定めません。

本案件につきましては、平成 29 年 1 月 17 日に公聴会を開催しており、11 名の方に公述をいただきました。内容につきましては、お手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、本案件につきましては、平成 29 年 10 月 13 日から 27 日まで都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行ったところ、17,267 通、15,445 名の方から意見書の提出がありました。その内訳は、賛成が 8,714 通、7,291 名、反対が 8,507 通、8,133 名、その他が 46 通、21 名です。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について説明いたします。ここでは要点を御説明いたしますが、詳細につきましては、お手元の資料を御覧ください。

こちらはそれぞれの意見を分類し、主な意見項目をお示ししたものです。

まず、反対意見から説明をさせていただきます。反対意見は、上位計画との整合等に関する意見、緑地、環境保全に関する意見などがあり、計 33,739 件。賛成意見は、緑地、環境保全に関する意見、周辺土地利用との競合に関する意見などがあり、計 8,915 件。その他の意見としてスクリーンにお示しする意見があり、計 50 件。本案件では、合計 42,704 件の意見がありました。

なお、ここでお示ししているその他の区分の意見については、全て反対の区分でも同様の意見書が提出されているため、その他の区分の意見の要旨と見解につきましては、反対の区分のところで一括して説明をさせていただきます。

初めに、反対意見について説明いたします。上位計画との整合等に関する意見についてです。緑地の玄関口として市街化するのがふさわしいなどと市民が当たり前と思うことと逆の開発なので反対する。歩くことのできない直線距離表示や結び目でもない結節点など、市民目線の実態に即していない計画である。都市計画提案評価委員会の評価内容は、プラン等に整合しない部分も多く、開発を認めるための理由を羅列したかのようなバランスの欠ける評価になっている。水と緑の栄区と言ってきたまちづくりプラン、横浜中期行動計画など上位計画にも逆行している。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。本地区は J R 港南台駅から直線距離約 800m で、都市計画道路環状 3 号線と 4 号線を結ぶ現在暫定整備となっている舞岡上郷線の沿道に位置しております。瀬上沢一帯には谷戸が残っており、里山景観を形成しています。

また、市街化調整区域では、全ての開発行為が禁止されているものではなく、緑の永続的な保全が課題となっております。

横浜市都市計画マスタープラン栄区プランでは、舞岡上郷線の南東側を緑と水の拠点として位置付け、瀬上沢一帯の恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場として整備を図るとしています。

また、地区別まちづくりの目標と方針の中で、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり利便性が高いことから土地利用転換の可能性ががあります。その際には、緑地の保全とともに地域活性化に貢献するような計画的な



まちづくりが求められていると位置付けています。

また、生物多様性横浜行動計画ヨコハマbプランでは横浜つながりの森として位置付けられており、円海山周辺地区への玄関口としての役割が求められています。

そこで、本地区の舞岡上郷線南東側については、谷戸部に残された自然的環境及び円海山周辺地区に連なる良好な緑地への導入部の緑地を永続的に保全するとともに、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しみ、レクリエーションの場として利活用するため都市施設の公園に位置付けます。あわせて、周辺住宅地からのすぐれた風致景観や多様な動植物の生息地、生育地としての自然環境を保全し、地域住民の健全な生活環境を確保するため、隣接するまとまりのある樹林地を特別緑地保全地区に指定し、永続的に担保します。

地区計画を定める区域のうち、舞岡上郷線南東側については市街化調整区域のままとし、隣接する都市施設の公園及び特別緑地保全地区への玄関口として、緑の利用を高める公益的な施設の立地を図ることや、生物多様性に資する生物生息・生育環境を確保するとともに、自然学習の場となる親水空間の創出を図ることを土地利用の方針に定めます。

舞岡上郷線北西側については、にぎわいの中心拠点としての生活利便機能、地域住民のための医療・福祉機能を主体とし、災害時には災害支援などの拠点として機能する各種施設及び商業施設の立地を図ることや、中高層住宅を主体とした住宅地、低層住宅等の立地を図ることを土地利用の方針に定めます。

さらに、現存する良好な緑地約 2.6ha について、地区計画に樹林地、草地等の保全に関する事項を定め、樹林地の保全を図ります。加えて生物多様性の配慮について、緑化の方針や建築物の形態意匠の制限において定めます。横浜市における今後の市街化調整区域のあり方については、平成 19 年 2 月に答申が出されました。その答申を踏まえた土地利用の対応方針では、緑地などを保全する地区では、緑地の保全や農業の振興を図り、大規模な緑地などの減少を伴う施設の立地は認めないこととし、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺では緑地等に配慮しつつ、都市づくり上の位置付けのもとに計画的な土地利用を図るとしています。

線引き全市見直しは、市街化調整区域のあり方検討の対応方針の考え方を踏まえつつ、都市計画審議会の答申や市民意見募集、社会状況の変化なども踏まえた上で、横浜市の都市づくりの基本的考え方を新たに策定し、今回見直しを行ったものです。

次に、横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、郊外部の生活拠点周辺の市街地の考え方としては、駅徒歩圏については、現状の土地利用を踏まえつつ、駅周辺への利便性を生かした良好な住宅市街地を形成するなど土地の有効利用を図るとしております。本地区については、本市のまちづくりの方針に沿っており、港南台駅から直線距離約 800m の徒歩圏であり、拡幅整備する舞岡上郷線沿道に位置し、周辺市街地との一体性の強化が図られ、本地区周辺の利便性や快適性を高めつつ、地域防災を補完する計画となっていることなどから、総合的にも地区の将来を見据えたバランスに配慮した計画であると判断をしております。

整開保は、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通しなどを勘案し、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実

現に向けての大きな道筋を明らかにするとしています。整開保の区域区分を定める際の方針におきましては、現状及び将来の見通しを判断するため、都道府県がおおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を使用しており、直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施されたものを使用しております。

以上のことから、今回の整開保の見直しで基準年次を平成22年とし、また、中長期的視点に立ち目標年次を平成37年としております。

また、整開保における区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定に当たっては、人口フレーム方式を基本としております。

次に、緑地、環境保全に関する意見についてです。

みどり税を活用して緑地の全面保全を行ってほしい。緑地を10haも潰す市街地開発は生物多様性に配慮したものではない。みどりアップ計画に反する緑被率を減らしてまで、同じエリアに4箇所目の公的施設をつくる必要はない。日本が署名しているパリ協定の地球温暖化対策にも反する行為である。開発計画地の現在の荒れた状態は、地権者が緑地の手入れを怠っていることが原因であるため、行政は地権者に対し緑地を良好な状態に保つよう指導を徹底すべきである。その他、スクリーンにお示しする意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。上位計画との整合性に関する意見の見解で御説明したとおり、本地区の現況や市街化調整区域の課題、上位計画である横浜市都市計画マスタープラン栄区プランやヨコハマbプランを踏まえ、舞岡上郷線南東側については、谷戸部に残された自然的環境などを都市施設の公園、特別緑地保全地区として保全し、緑の利用を高める公益的な施設などの立地を図ります。

また、舞岡上郷線北西側に現存する良好な緑地については、地区計画に樹林地、草地等の保全に関する事項を定め、樹林地の保全を図ります。加えて生物多様性への配慮を地区計画の緑化の方針や建築物の形態意匠の制限において定めます。

また、本市においてもパリ協定を契機とする国の温暖化対策の強化と連動し、国内外の都市をリードする温暖化対策のさらなる強化を図っていく必要があります。このため、平成21年度から横浜みどりアップ計画に基づき、土地の所有者の御協力をいただきながら緑地保全制度の指定によるまとまりのある樹林地の保全や農地の保全等により、緑の減少に歯どめをかける取り組みや市街地における緑の創出を進めており、緑の減少傾向が鈍化しています。

特別緑地保全地区などの指定については、樹林地維持管理助成事業の対象となり、緑地を良好に保全することを目的とした間伐、民地との境界部の草刈り等の管理に助成を受けることができるため、土地所有者はより緑地を良好な状態で維持管理しやすくなります。

次に、周辺土地利用との競合に関する意見についてです。ホームセンターは既存施設の競合が予想される。医療モールは既に近隣に開設され、無用のものである。その他、スクリーンにお示しする意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。本提案によって形成される市街地は港南台駅の徒歩圏であり、駅から離れた郊外住宅地との結節点に位置しています。拡幅整備する舞岡上郷線沿道に商業施設、医療施設などを設けることにより、周辺市街地との

一体性の強化が図られることで、本地区周辺の利便性や快適性を高める計画であると判断しています。事業者からは、商業施設として地域に不足する業態を中心とした中小規模小売店舗の整備が計画されており、災害時の地域住民や来訪者を対象とした地域防災支援施設として、緊急備蓄庫機能を付加するなどが提案をされています。

また、医療施設として身近なかかりつけ医の配置を目的としたクリニックモールの整備が提案されており、クリニックモールについては、当該地が災害時の応急医療や医療品備蓄役割を担うことも想定しています。

次に、空き家対策に関する意見についてです。人口減少が進み空き家も目立っているため、住宅地は必要ない。その他、スクリーンにお示しする意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。本地区については、港南台駅から直線距離約 800mの徒歩圏であり、拡幅整備する舞岡上郷線沿道に位置し、周辺住宅地との一体性の強化が図られ、本地区周辺の利便性や快適性を高めつつ、地域防災を補完する計画となっていることなどから、総合的にも地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると判断をしております。

また、本市では、横浜市空き家等対策計画を策定し、空き家化予防、空き家の流通・活用促進に取り組んでおります。

次に、周辺道路に関する意見についてです。環状 4 号線の渋滞が未解決のままの開発である。これに対する見解について御説明いたします。平成 28 年 3 月に公表した都市計画道路の優先整備路線では、都市計画道路環状 4 号線の本郷小学校前交差点から神奈中車庫前交差点付近の区間を優先的に整備する路線として、平成 32 年頃までに事業着手することを目指しています。今後も計画的に事業着手できるよう、他の事業中路線の進捗状況を見ながら効率的・効果的な整備について検討していきます。

また、事業者は都市計画提案の中で、舞岡上郷線の拡幅整備及び神奈中車庫前交差点の改良により、本地区周辺の交通を円滑にすることとしています。

次に、周辺環境に対する影響等に関する意見です。かつて大規模盛り土が施された傾斜している軟弱地盤地帯に 10m以上の盛り土を重ねる計画であり、地すべりや液状化、水害の深刻化などが危惧されている。市は法令に基づき、軟弱地盤に見合った施工を施工業者に指導するとしているが、その安全性は法令の限度までの保証でしかない。環境影響評価審査の見直しが必要である。この地域は広域避難場所に指定されており、この場所に住宅地をつくると避難の邪魔になる。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。本地区に係る環境影響評価は、前回提案の内容を対象に平成 20 年 3 月に報告書までの手続を終了していましたが、今回の提案に際し、平成 26 年 1 月に事業者から事業計画の修正に伴う環境影響の変化に際し、再度予測・評価を行った事業内容等修正届出書が提出されました。本市環境影響評価審査会では、環境影響評価に必要な全ての項目を審査対象とし、専門家の委員による慎重審議が重ねられたことから、本事業の環境影響評価は条例に基づき適切に処理されたものと考えております。

その結果、地盤、風害、大気質等全ての環境影響評価項目は環境保全目標を満足していることから、環境保全のための措置を確実に履行することにより、事業計画の修正に

伴う環境に及ぼす影響が環境保全目標を超えて増加することはないと判断いたしました。

盛り土に関しましては、事前の調査方法、圧密沈下対策を実施、法令等を遵守し、のり面勾配や排水に留意した設計を行うとともに、締め固め施工管理基準を守って施工するよう求めており、事業者からは、環境影響評価を実施していく中で、市長が事業者に求めた意見については確実に履行する旨の見解が示されております。

開発許可等については、都市計画決定後に都市計画法及び関連法令の基準に照らし合わせて適切に指導、審査してまいります。災害時の責任については、基本的に土地所有者などが常時安全な状態に維持するよう努めることと考えております。

また、広域避難場所につきましては、工事や今後の状況を踏まえ、機能が維持されるよう検討をしております。

次に、遺跡・文化財に関する意見についてです。当時の製鉄炉を現地に復元すべきである。深田製鉄遺跡の保全、公開に向けて方向転換することが望ましい。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。上郷深田遺跡に関しては、文化財保護法の埋蔵文化財包蔵地として周知されており、事業者が開発行為などを行う場合、教育委員会へ届け出及び埋蔵文化財保護の取り扱いについて、教育委員会と事前の協議が必要となります。発掘調査は、文化財保護法の届け出に基づく指導により実施し、発掘調査の範囲、方法、期間などについても協議の内容となっております。

次に、合意形成に関する意見についてです。住民主体の合意形成は図られていない。12万筆以上の署名も市民のアンケートでも、大多数の市民は緑地の保全を市に求めている。公聴会における公述人の開発についての意見は、反対6に賛成5であり、おおむねの賛同は得られていない。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

本計画においては、本地区内の地権者ほぼ全員の同意が得られております。また、事業者による周辺自治会や市民団体に対する説明もそれぞれ行われていることに加え、本市主催の市素案説明会や都市計画公聴会における御意見なども踏まえ、判断に当たっては意見の多少だけではなく、内容の合理性なども勘案し、総合的に判断をいたしました。本市としても、より地域に対する魅力や利便性を高めるものとするためには、周辺住民との連携が必要不可欠と考えています。そのため、事業者が今後も周辺住民に対する調整を継続して取り組むことが重要と考えています。

また、都市計画公聴会における公述人の選定については、御提出いただきました公述申出書の意見の要旨を全て確認し、開発の賛成や反対だけではなく、できるだけ多様な御意見をお聞きするため五つの区分に分類した後、抽選を行い、10名程度を選定させていただきました。

次に、賛成の意見について説明いたします。

まず、上位計画との整合等に関する意見です。まちと自然が協和した美しいまちを早く実現してほしい。この提案は地権者や周辺住民の意向により、将来にわたり生活環境の改善ができる計画である。この全体計画案は長年にわたる多くの方々を十分に組み入れた内容だと思う。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

次に、緑地、環境保全に関する意見についてです。計画的な土地利用により大規模な緑地が永続的に担保され、後世に残せる。貴重な自然を次世代に継承でき、豊富な生態系も維持できる。自然も人の手入れをしないと崩れていく。これを機会に管理され、多

くの人に利用されるよう期待する。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

次に、周辺土地利用との競合に関する意見です。横浜市南部に残る貴重な自然緑地と駅近郊のまちづくり、地域の活性化とのバランスが非常によくとれている。買い物利便性と交通利便性の向上を望む。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

次に、安全性、利便性に関する意見です。舞岡上郷線の西側について、昼間でも足も踏み入れるのが怖い区域であり、不法投棄も見られ、また、枯れ草の火事も心配なため、土地を整備し安全で安心できる生活の場としてほしいなど、スクリーンに示す意見をいただきました。

次に、都市計画案に対する要望等についてです。子供たちが自然と親しめる公園にしてほしい。その他、スクリーンに示す意見をいただきました。

これらに対する見解について説明いたします。反対の意見に対する見解で説明したとおり、本地区の現況や市街化調整区域の課題、上位計画である横浜市都市計画マスタープラン栄区プランやヨコハマbプランを踏まえ、舞岡上郷線南東側については、谷戸部に残された自然的環境等を都市施設の公園、特別緑地保全地区として保全し、緑の利用を高める公益的な施設などの立地を図ります。

また、舞岡上郷線北西側に現存する良好な緑地については、地区計画に樹林地、草地などの保全に関する事項を定め、樹林地の保全を図ります。加えて、生物多様性への配慮を地区計画の緑化の方針や建築物の形態意匠の制限において定めます。

また、都市計画提案の中で、舞岡上郷線の拡幅整備及び神奈中車庫前交差点の改良により、当地区周辺の交通を円滑化するとしています。今後のまちづくりに当たっては、緑地の保全、生物多様性に配慮するとともに、地域の活性化に寄与するため、いただいた要望を考慮しつつ、地域の皆様や市民団体、専門家などと調整しながら取り組むよう事業者を指導してまいります。市が整備する公園につきましては、地域の皆様、市民団体、専門家などの意見をいただきながら、整備の内容や管理の方法などを今後検討していきます。意見書の意見の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上でございます。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 1228 号から 1232 号の質疑に入りますが、欠席の内海委員から事前に意見をいただいていますので、読み上げさせていただきます。

上郷地区を市街化編入する政策的な意義が弱いと感じている。全国的にもコンパクトシティを推進する政策が展開され、新規の開発を推進しない方向にある。また、横浜市においては、みどり税を初めとする緑地保全施策を進めている。区域区分制度の趣旨を考えれば、提案があれば全て認める性質のものでもない。市街化編入に当たっては、横浜市が示す線引きの見直しの方針、要件（方針や基準）を満たしていることが必至である。この意見に対する見解をお願いいたします。

#### ●建築局都市計画課長

それでは、またスクリーンでこれまで御説明をさせていただいた資料を少し使いながら、御説明をさせていただきます。

まず、上位計画でございますけれども、整開保では、市街化調整区域の土地利用の方

針において、緑地や農地を中心に保全し開発を基本的に抑制する一方で、良好な緑の保全とのバランスを図りながらも、都市基盤施設の整備効果を最大限に生かし、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図ることも必要であるとしています。

また、市街化区域の縁辺部などで住民等の多様な主体による魅力あるまちづくりが行われる地区においても、横浜市の土地利用に関する方針と整合し、かつ優良農地などの保全面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくりなどと合わせて市街化区域へ編入することとしています。

都市計画マスタープラン栄区プランでは、舞岡上郷線の南東側を緑と水の拠点として位置付け、瀬上沢一帯の恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場として整備を図ることとしています。

また、現在市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については港南台駅徒歩圏であり、利便性が高いことから土地利用の転換の可能性があります。その際には、緑地の保全とともに地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められているとしており、緑地保全と市街地の一体性強化とのバランスを図ることが重要と考えております。

また、都市づくりの基本的考え方の線引き見直しにおける基本的基準でございますが、市街化区域への編入が考えられる区域として、周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等となっております。

これらの上位計画などを踏まえまして、今回の都市計画案でございますが、区域の約7割の緑地を公園や特別緑地保全地区などで永続的に保全するとともに、拡幅整備する舞岡上郷線沿道を開発し、環境に配慮した商業施設、住宅を配置することにより持続可能な市街地の形成をし、周辺市街地との一体性が強化されるものとなっております。総合的にも地区の将来を見据え、バランスに配慮した計画というふうに判断をさせていただいております。

以上により、今回の都市計画案は整開保、区マスなどの上位計画や線引き見直しの基準にも合致することなどから、市街化区域への編入は妥当であるというふうに考えさせていただきました。

なお、先ほども説明させていただきましたが、平成19年にも都市計画提案がございましたけれども、既存の樹林地を大幅に改変するものであったため否決をし、今回いただいた提案に関しましても、一部を市街化調整区域のままとするような市が修正をさせていただきました。このように本件の提案につきましては、特に慎重に判断をさせていただき、判断に当たっては横浜市のまちづくりの方針との整合、それから、環境面への配慮、厳正に評価をさせていただいたというふうに考えている次第でございます。

以上で説明を終わります。

●森地会長

ありがとうございました。それでは、そのほかただいまの案件について御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●蕪木委員

線引きの見直しのところでは、土地所有者等による地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域ということから市街化区域への編入が考えられる区域ということだったと思います。今回の地区計画の土地利用の方針では、本地区のにぎわいの中心拠点としての生活利便機能、それと舞岡上郷線沿道の地域住民のための医療・福祉機能を主体とするところがあり、これが魅力になっているかと思いますが、魅力についてももう少し伺いたいと思います。そして、こういう建物の用途がどのように今後担保されていくのか伺いたいと思います。

●森地会長

どうぞ。

●建築局都市計画課長

それでは、説明をさせていただきます。今回、まず立地から申し上げますと、環状3号線、4号線、それから、先ほど骨格的基盤と申し上げました舞岡上郷線、こういったところに位置していると。あと、駅からの距離も勘察いたしまして、先ほど委員からのご指摘もあった生活利便施設、今回は医療、それから、買い物ができるような施設などを今回誘致するというふうに考えている次第でございます。こういったものも一つの魅力ではあるんですが、今回地区計画で定めさせていただいた舞岡上郷線から見て右側、東側でございますが、グリーンゲートゾーンとして、今回地区計画で円海山への入り口ということもありまして、皆様が使えるような施設も地区計画で今回設置をするよう定めさせていただいております。

ですので、今回魅力ということで申し上げますと、先ほど申し上げた利便性の高いところに住宅、それから、皆様にお使いいただけるような生活利便の誘致とともに、隣接する瀬上沢市民の森への導入部分としてしっかりと今回開発するところと一体性を持たせることで、バランスのとれた計画ということも一つの魅力であるというふうに考えております。

また、こういった施設の担保に関しましては、今後地区計画を定めていることもございますので、定めた施設の設置というものがもし御審議していただいた後、計画が進めば誘導を図ることになります。この地区計画の誘導ということに加えまして、まちづくりに関しましても、今後ここに関しましては、新しくお住まいになる方々、あとはその瀬上沢を皆様ご利用になる方々とも一緒にここのグリーンゲートゾーンの使い方とか、そういったところもしっかりとご相談をしながら進めていきたいというふうに考えております。

●森地会長

そのほか、どうぞ。

●山野井委員

何年か前にここで、その瀬上の話が出たときには緑が必要だということで、議員さんの皆さんも反対ということで、緑が必要だということで一度流れたと思うんです。それから6年後ぐらいにまたこれは新たな計画案が新聞発表みたいな形で出た経過もあるんですが、私も不動産業だから、だんだん反対はしにくい部分もあるんですけれども、いざこの計画で、賛成・反対、あれだけ均衡を保ったような位置付けになっているわけ

ですけれども、実際にその公園の計画の中に人が本当に入っていったら自然破壊にはならないのかなということで考えれば、片や左のほうは人が住む、片一方の公園の入り口はそういった公園の施設の中で人が入れないことはない、人が入るといような形では、まだまだこれが本当のベストの案なのかなというのがちょっと私のほうには疑問符が残っているわけなんです。

左側のほうの3箇所、まだ緑地で3箇所残すというのは、多分等高線の激しい間隔かなという部分を残してあるというような形が考えられると思うので、もう少しベストのやり方があるんじゃないかなというような気がしないわけではありませんで、まだまだこれがベストとは思えない、まだ検討の余地があるのではないかなと、かように思います。

それで、みどり税は最初に上郷のここの森を買うためにみどり税を創設したいと前市長が提案したみどり税だったはずなんだよね。だから、それでこの森をいわゆる維持するためには、これはみどり税をやはり緑の保全でお使いになるのかどうか、そういった意味でみどり税以外にまた県の水源の森ですか、それから、国がまた、我々納税者としては3つもとられると。国、県、市と3者がそういった意味での自然を守るための税金を払わなきゃいけないので、あるのかもしれないけれども、そういった意味で、この緑の保全を今回そういった意味では、みどり税を使ってそういった意味での部分があるのかどうか、そういった点もお尋ねしたいと思います。

●森地会長

どうぞ、事務局からお答えください。

●建築局都市計画課長

まず、今回の緑の保全ということに関して少し私どもの考え方をもう一度御説明させていただきます。

まず、緑の保全の手段として今回私どもがとったのは特別緑地保全地区の指定、それから、公園としての指定、この二つの手段を使わせていただきました。今回、公園に関しましては、地権者の皆様から御寄附をいただくということが一つございます。もう一つ特別緑地保全地区に関しましては、制度としては、まず私どもで指定した後、今回、特別緑地保全地区に関しましては、みどり税の活用の一つの方法として、指定した後にみどり税で私どもが買い取らせていただいて、市の特別緑地保全地区としていわゆる守っていくということを今、みどり税の使い方としては考えております。以上のことで、この今回お示ししている右側の部分に関しましては、永続的に緑を保全していくことが一つ私どもの考え方でございます。

一方、左側、水色で今お示しをしている東側の部分でございますが、こちらは舞岡上郷線を挟んで奥に続く市街化が進んでいる、学校も隣接をしておりますが、要は住宅地にいわゆる属する、隣接するエリアということで、大きな骨格的基盤に挟まれたどちらかということ、こちらは一定の市街化を進め、駅からの距離も先ほど申し上げましたが、そういった一定の土地利用を図るのが望ましいのではないかなというようなことを考えまして、今回はその開発をする場所、それから、先ほど申し上げた都市計画の手法を用いることで、緑を守るところ、この骨格的基盤というのは舞岡上郷線を挟んで両方のバランスのとれた計画ということで、今回案を提出させていただいた次第でございます。



●森地会長

ありがとうございます。そのほか、どうぞ。

●今野委員

ありがとうございます。今回、大きな見直しになるということでちょっと真剣に考えていたわけですが、今回もまた今日もいろいろ話を聞きながら、結局地域の皆さんの賛成・反対はどうかと思っても、ちょっとこれもどっちなのかなと。賛成なのか反対なのかまだどっちが圧倒的に多いというのは、ちょっと甲乙つけがたいのかなという感じがいたします。そしてまた、そうすると、全体的にどういうふうに見たらいいのかと考えた場合に、この調整区域を変えていくという場合に、開発していくという場合に、やっぱり国の方針もありますので、それとはやっぱりちょっと逆行するかな、そんな感じがいたします。

さらに、横浜市の先ほど来ありましたみどり税の問題、横浜市は緑被率も相当少なくなってきたということ、あえてみどり税ということを作成してやっておりますので、ここに今回大分緑地を残すんだぞというようなことでの提案ではあるんですけども、そこまでして開発を認めていくべきなのかというのはちょっと疑問があるなというふうに私は思います。以上です。

●森地会長

どうぞ、そのほか。

●杉原委員

質問があるんですけども、これ地図を見ると、港南台駅から市街化区域に変更する地域、最低直線距離で 800mあると思うんですね。歩いて徒歩 10 分以上かかるわけですけども、ここにいわゆる住宅等をつくることによって、最近若い人というか、住民は駅近で、非常に駅から便利なところにみんな引っ越してしまうという傾向があると思うんですけども、ここにこういう住宅地と、このA1、A2地区ににぎわいの中心拠点としての生活利便機能をつくるという計画とで、果たしてこのA1、A2、A3地区に商業施設等をつくってここに住む方々が要するに転居しないで済むとか、どんどん引っ越さずにここで住んでよかったなというような何か具体的な展望というのがあったら、計画とか、そういうめどがあったらお聞かせいただきたいと思います。

●森地会長

どうぞ。

●建築局都市計画課長

まず1番目に御質問のございました国の方針、それから、意義についてというところでもう一度改めて私どもの考え方を説明したいと思っております。先ほども皆様の意見書の中で、国土利用計画に対して合っている、合っていないということの御意見をいただきましたが、まず、ここに関しましては、横浜市の都市マスタープランにも先ほど来も説明をさせていただいたところで、駅周辺に関しましては、特にその駅の乗降客に応じまして、比較的乗降客数の多い駅周辺に関しましては、半径1kmでしっかりと機能誘導を図っていく。要はコンパクトなまちづくりを進めていくということがまず1点ございます。

あと、栄区プランに関しましては、先ほども説明したとおり、ここに関しましては、

緑の保全というような緑地の保全とともに、しっかりとバランスをとって、一部に関しましてはしっかりと土地利用の誘導を図って、周辺住民の皆様の利便性を向上させると、そういった上位計画のもと、この土地利用については考えてきたところでございます。

ですので、今回の土地利用の誘導に関しましては、そういった上位計画のもと、それから、国土利用計画も踏まえまして横浜市マスタープランにも準じて、ここに関しましては緑地の保全はしっかりとするとともに、一部に関しましてはしっかりと土地利用の誘導を図っていくということで進めているというところでございます。

●森地会長

住宅の立地可能性と商業地の機能がちゃんと果たせるかという御質問。

●都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

地域まちづくり課長の石津でございます。なかなか実際どういう施設をはりつけたら、住み続けていかれるかということが難しいところでありましてけれども、事業者や約80名の地権者の皆様から聞いているのは、単に開発をしたらおしまいじゃなくて、エリアマネジメントといったことをここでやっていきたいと。ですので、地域のニーズに合ったいろんな商業施設のあり方とか、防災とか自然とか、そういった立地を生かした品ぞろえ収納とか、そういったことをエリアマネジメントで取り組んでいくことで、人に長く住んでいただいたり、あるいはそういった環境で住みたいという方が集まってきてくれるようなまちにしたいと、そんな取り組みを今後永続的にやっていきたいというお話は聞いておりますので、我々もそういった取り組みに積極的に協力していきたいと考えているところでございます。

●森地会長

そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

●池邊委員

3点申し上げたいと思います。先ほど来お話がありまして、特緑保によってこの場所が円海山の入り口としての緑地が確保されるということでございますが、これは大変ありがたいこととございますし、正に緑の市民税の関係等も含んでとてもいいことだというふうに評価いたします。ただ、それに伴って住宅地が付随して指定されなければいけないかどうかという点については、やはりやや疑問が残ります。

また、特緑保の中に二つ公園が設定されています。瀬上自然公園と上郷里山公園、皆さんご存じのように、この近くには舞岡の公園がございますし、非常に横浜市というのは、文区園も含めてさまざまな公園がございます。それに加えて、私が言うまでもないんですけども、これから先ズーラシアの植物園区域を含め、小柴ですとか、それから深谷ですとか、さまざまな大きな、大規模な費用を必要とする公園がこれからもつくられなくてはならない。そして、それも管理をしていかなきゃいけないという状況に横浜市はあると思います。

そこで、こういうような公園が住民のためにつくられるということは、もちろん大事なことなんですけれども、そのためだけにこの特緑保という大きな自然地の中にこのような緑地がちょっとへた地のようなところにつくられることが、この特緑保に対してどんな影響を及ぼすのか。また、そこにいらっしゃるお子さんたちが本当に安全にそこまで立ち入れるのかどうか、そのあたりというのを一つ考えていただきたいと思います。

それから、二つ目には、この開発のABCというところで皆さんも見てくださいように、Bが戸建て住宅地、そして、非常に私はさっきから何度も地形のことを申し上げていますが、BのDの部分は非常に崖地、等高線が非常に狭くなっていて、何らかの造成がBのほうは図られるんだらうと。CとDはそのまま残されるのかもしれませんが、植樹帯となっております。

そしてまた、そこに先ほどお話がありました歩行者道をおつくりになるというお話を伺いました。実は私、今多摩ニュータウンで街路樹、多摩ニュータウンの街路樹ももう既に60年近くたちまして、真っ暗になってきてしまっていて、今後どうするかということで、多摩ニュータウンはご存じのように上下二つ、デッキ部と車道部というふうに二つ分かれた構造でつくったまちでございます。そして、デッキ部というのは緑地がかなり多いために、女性あるいは子供、ベビーカーを連れた子供たちにとって安全でない場所に既になっているということでございまして、今私ちょっと猫に首輪をつけられたような形で、首輪をつけるような気分で、正にその街路樹やデッキの緑地をどうするかということに取り組んでおります。そう言いますと、この正につくられました新しい住宅地が10年後、20年後どういう形になっていくか。

港南台は、実は私の父親が建築家で、港南台に住宅をつくらせていただいております。素敵な住宅地で、本当に不動産価値が高いことは重々承知しています。でも、それとこのBという場所が本当に同じでしょうか。Bが向こう30年、50年ずっと住宅地であり続けるという、不動産価値が高いままあり得るといえるかどうかということも一度考えていただき、少しは計画改定の余地があるのではないかとこのように考えます。以上でございます。

●森地会長

どうぞ。

●建築局都市計画課長

まず、このエリアでの住宅地のあり方ということになるんだと思います。一つ、横浜市は今後2019年に人口のピークを迎えるということではあるものの、今後10年はしばらく世帯数は増加の傾向でございます。これは一つの考え方でございますが、住宅政策を進めるに当たって、引き続きやはり若い方にお選びいただく、選んでいただく住宅地というのを横浜市としてはしっかりと考えていかなければいけない。そこは、適地としては比較的ゆとりのある、さらに、それはあと通いやすい、これは今後お若い方、ご高齢の方でも構わないんですが、住宅政策を進めていく上では立地というものが非常に大事ではないかというふうに考えております。

今回、この場所というところに関して着目をいたしますと、先ほど一つ、歩行という意味で少し高低差がございますので、その点に関しましては、直線距離だけで図れない部分はございますが、もう一つは交通利便性ですね。お車をお使いになられる方、これに関しては環状3号線、4号線、それから、舞岡上郷線、こういった骨格的基盤に接しているのが一つ。あと、徒歩に関しましては、実はここを少し広く見ますと、湘南桂台、庄戸という駅から少し離れた住宅地では、やはり移動の問題というのがすごく課題になっております。

今私どもが考えるのは、やはり一定のいい場所、立地のいい場所に質のいい住宅を一

定程度やはりしばらく供給すべきだろうというふうに考えております。この場所に関しましては、駅からの距離ということで地形も少し平らなところよりは有利か不利かと言われれば不利かもしれないんですが、この場所に関しましては、駅からの距離を勘案して徒歩圏で、それから、環境に配慮するとか住宅政策上もいろいろとお考えいただいている、こういった一定の戸建て住宅地に関しては、引き続きこの場所に関しては供給をすべきなのではないかというのがまず私どもの考えているところでございます。

もう一つ、特別緑地保全地区の中での公園の整備ということでございますが、それは後ほどちょっと担当課のほうから説明をさせていただきまして、あと、この住宅地の中に整備をする歩道の歩行者空間の問題ということでございます。

一つは、住宅地の中は横浜市も見渡すと、歩行者専用道路が整備された、要は歩車分離の住宅地等も見受けられますし、やはり住宅地の中の歩行者空間の確保は非常に大事だと思っています。今回、少し先ほど来申し上げている地形はいろいろとやはり工夫をして、高低差の処理をしなければいけない部分ではあるんですが、隣接するこの住宅地の中でも地区計画で緑地として、樹林地として保存すべきところを指定して、住宅開発を抑制するエリアというのも住宅地の中で定めさせていただいております。

ですので、今回A地区、B地区のある中でもD地区として樹林地を整備させていただいて、住宅地の中にも緑豊かな緑地を備えた住宅地になるというふうなことを想定しておりまして、その中でも緑地を身近で感じられるような歩行者空間というものを改めて今回地区計画で整備することで、いわゆる皆様に選んでいただけるような住宅地になるのではないかとということで、このような今回地区整備計画を地区施設として考えさせていただいた次第でございます。

●森地会長

そのほか、御意見がございますでしょうか。どうぞ。

●環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長

すみません、公園についてちょっと御説明を。緑地保全推進課長の清水です。よろしく申し上げます。今回、舞岡上郷線の東側のまとまりのある緑地を保全する中で、利用と保全のバランスを配慮しまして、現状で畑になっていたりとか、草地になっているとか、そういった市民利用ができる可能な範囲については2箇所の公園とするという形で計画をしております。

あと、先ほどの特別緑地保全地区ですけれども、これについては、基本的には都市計画で永続的に保全をして、基本的には所有者の方に持ち続けていただくための制度でございまして、その買い取りの請求があれば買い取るものとするという形にはなっております。先ほどみどり税で買うかというような話もあったんですけれども、現状のみどり税については平成30年度までという時限的な税金になっていまして、それ以降についてはこれからの検討事項という形になっていますので、現状で申し上げさせていただければ、この特緑をみどり税で買うということはございませんし、あと、なおかつ最初のほうにちょっと別の委員の方がそもそもここの上郷の緑地を買うためにみどり税ができたんじゃないかというようなご発言もありましたけれども、我々としてはそのようなことはないというふうに理解をしております。以上です。

●森地会長

よろしいでしょうか。どうぞ。

●小粥委員

御説明ありがとうございます。これまでの経緯というところでお話のあったとおり、平成 19 年に提案された内容から随分この今回の提案の内容というのは変わっているわけでありまして、一つには、やはり自然環境がかなり保護の観点から大きく見直しがなされたということ、また、もともと栄区というのは高齢化が進んでいる区でありまして、18 区ある中で高齢化率は栄区が一番高いということはもうご存じのとおりだと思いますが、そういった中であって、若い人たちが居住しやすいような、そんな住宅環境あるいは自然環境の中で子育てをしたいというニーズにも合致するというところで、今回の計画について私自身は一定の評価をするところでありまして。

ただ、2 点ほどちょっと懸念をするところもあるので、質問をさせていただきたいと思っております。

1 点が先ほど来出ていますけれども、この地域、駅から 800m とはいえ高低差の非常に激しいところなんです。環状 3 号線と 4 号線の高さの差も非常にあるところでありまして、そういった中に高層住宅あるいは戸建て住宅を建てるということになります。昨今は予想を超えるようなゲリラ豪雨など雨が降る中であって、こうした斜面地の開発というのがこれからやはり非常に想定を超えるものに対して対応せざるを得ないということが必要になってくるかと思っておりますけれども、そういった中であって、この資料の中の主な反対意見の中にもそういった災害対策ということが盛り込まれておりまして、先ほど御説明いただいたんですけれども、その災害対策の中の盛り土造成については、事業者からは確実に履行する旨の見解が示されているというような話になっておりまして、それは多分履行者は、いわゆる事業者についてはしっかりやりますよというのは当たり前な話なんですけれども、それがやはり昨今の状況を考えれば、こうした斜面地に対する不安というのは多くの方が抱えていると思っておりますので、行政としてその辺をどのように考えていらっしゃるのか、その点が 1 点です。

それから、合意形成についてなんですけれども、いただいた意見を見ますと、賛成・反対がほぼ同じ数の意見が出ているという状況でございます。そういう意味では、地区内の地権者の合意だけではなくて周辺住民の合意ということも当然必要になってくるわけで、その辺についてこれから開発を進めるに当たって、先ほど 114 番のところでも説明がありましたけれども、これも事業者が今後も周辺住民に対する調整を継続して取り組むことが重要と。これも当然でありまして、当たり前の話が書いてあるだけで、その中であって横浜市が行政としてこの周辺住民の方々の理解と納得というのをどのようにして今後得ていくのか、そのための考え方というのを 2 点目にお伺いをしたいと思います。

以上です。

●森地会長

事務局、お願いします。

●都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

地域まちづくり課、石津でございます。安全性についてでございますけれども、こ

それは基本的に開発の協議がこれから本格的に行うこととなりますけれども、その中で法令等に対する対応というのはもちろん厳格にしっかりとやっていくとともに、これはアセスにかけた中でそういった観点の指摘もいただいていますので、そういったものがきちんと履行されるように、開発協議というのはかなり建築確認等と違ってしっかりと相手とやりとりできる仕組みですし、あと、最後は地区計画の手続等ありますので、そういったものを関係局でしっかりと縦割りにならないような形で今回の都市計画、正に線引きした趣旨を踏まえた安全性がきちんとやられるような形で、庁内総合的にしっかりと対応していくことでできるのかなとは考えているところでございます。

事業者から単にただ頑張りますということで、しっかりとやりますという話じゃなくて、真摯にアセス等で出た意見など細かいことも含めて、具体的に対応しようと現在も既に検討を進めていただいているところですので、そこについては本当にこういった考えでしっかりとやっていきたいと考えているところでございます。

●森地会長

ありがとうございます。他に御意見ございますか。

●都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

合意形成でございます。これについて私から説明させていただきます。当然これから開発のいろんな手続がありますので、開発のいろんな条例等の中でいろいろ個別に説明していったり、そういったこともシステムとして整えられていますし、そういったものは当たり前に行っていくとともに、それぞれの具体的なまちをつかっていったり、この辺の将来のビジョンをどうするかということとか、あと、緑とか自然環境を生かすためのまちづくりを市民主体で何をやっていくかとか、そういったこともしっかりと地権者の皆さんと、あと事業者が中心になって周辺の市民に働きかけて取り組んでほしいと。エリアマネジメントというのは決して中だけで閉じてやるんじゃないよということは既に意見交換もさせていただきまして、都市計画にはそういうことが入って入って、そういうところをしっかりとやるというのをお願いしているところでございます。

既にホームページとかも立ち上げて、いろんな環境保全活動をやったりまちについて話し合うような取り組みをやっているということは明らかになっていますけれども、そういった取り組みを今後は地域の方とか幅広く、あるいは場合によったら今回少しこの計画について疑問を持ったような方にも広く声をかけてやっていくようなことをやっていかれると思いますし、市としてもそういったことを積極的に働きかけてアドバイスしたり協働していきたいと考えているところでございます。以上でございます。

●森地会長

そのほか、よろしいでしょうか。私のほうから、賛成の方と反対の方が拮抗したような数、8千幾らですか、あったのですが、代替案が示されていないのは、反対の方々はこの緑地を残す、そのまま開発するなど、こうおっしゃっているわけですね。その場合、事務局はこうやって公園にしたり特別緑地保全地区にして保護していきたいと。では、そのまま放置すると、何もしないと地権者とかあるいはそのために税金を入れる、そういうことが市全体のみどり税かもわかりませんが、ここに集中して投資することが妥当なのか、こういう放置した場合どうということかという御説明が余りなかったのですね、緑地保全に関して。これが1点です。

それからもう1点は、先ほど事務局からちょっと話があったのですが、これは私が何度か申し上げていることですが、こういうところを守りたいというお気持ちは大変よくわかるのですね。それはもう全国そういう議論が随分ございますし、それから、人口減少をするかという議論もあちこちでされていますが、しかしながら、東京に関して言いますと、沿線の格差が物すごく大きくて、例えば東京から見て西側の地域は若い人が割合入ってきて、年配の人も動くのですね。だから、人口ピラミッドが割合崩れないで維持できているのですが、埼玉側とか千葉側は人口ピラミッドがそのまま北、上に動いていくのですね。結局グラフ的には東武線の沿線とか西武線の沿線はそういう状況になっています。これを自治体は保育園をつくりますとか、教育、医療費をただにしますとか何とか若い人に来てもらいたいということをやっているのですが、税金でやれることはたかが知れていますので、今私がやっていますのは、鉄道会社にそういうことに協力してもらおうと。なぜなら、鉄道会社はお客が減るだけじゃなくて7割ぐらいは沿線のビジネスで稼いでいますので、彼らにとっても死活問題で、そういうことでこの数年間、主立った鉄道会社の副社長級の人たちに集まってもらって、沿線をどうするかと、こういう議論をしています。

ちょっと長くなりましたけれども、したがって、守っていききたいというお話とそのまま高齢化すると商業も医療も生活サービスが維持できなくなると、こういう危機にある。こういうところで、どうやって世代ミックス型にしていくかということが大変大きな課題になっています。この緑地の保全の問題と高齢化するもとの住宅地の高齢化が一体どうなるか、こういうことに対して放置するとどうということになり、こういうことを開発するとどうということになるかということがクリアには示されていないので、ぜひ今申し上げた二つの問題、開発のほうの御説明は十分あったのですけれども、放置するとどうということになるのかという御説明をちょっといただけませんか。

#### ●建築局都市計画課長

私どもが今この場所で考えていることに関しましては、一方的に決めつけはいけなと思います。ですので、放置したらそのままそこが地権者の皆様の80名ほどおられますので、そのままいろんな土地利用が想定されてしまうと。なので、一概に墓地ができる、資材置き場になってしまうという決めつけはいけななのですが、そのように土地利用のコントロールができないという事実はございます。

あともう一つ、ではどうするのかと。一方で、ではあそこで何をすべきかということに対して、一つ私どもで方向性を示したのが繰り返しの説明になりますが、栄区のマスタープランで、一つそこで示させていただきましたのは、守るべきところはしっかり守ろう。手段に関しては、そこには書いておりませんが、今回私どもで手段をとらせていただきましたのは、地権者様に一定のご理解をいただいた上ではございますが、都市計画でしっかり担保のとれる都市計画をはっていきましょう。

もう一つは、今回だけに限って言いますと、立地を見ますと、環状3号線、4号線、それから、舞上線に挟まれた一部市街化区域に隣接しているエリアに限っては、沿道のにぎわいの創出も含めて一定の土地利用を進めることで、後背地に先ほど少し駅から離れたところでは、やはり買い物をどうしようとかいろいろと今後の課題、郊外住宅地の課題が見受けられるところはございますので、この位置に関しては皆様の利便性を高め

る機能を誘致するとともに、お若い方にも選ばれる住宅地をここに関しては一定程度供給をしたほうがよろしいのではないかというのは、これは 10 年以上前につくらせていただいた上位計画の中でお示しをさせていただいております。

ですので、ここに限らない話であるかもしれないのですが、場所、場所によってしっかりと土地利用の方針の上位計画をもとに示す、それに向かって地権者の皆様に御同意を得て初めて物事が動きますので、ここに関しましては、今申し上げた方針のもと誘導をさせていただいた。なので、放置してしまわずに何とか今回提案制度で出てきた機会を捉えて誘導していきたいというのが私どもの考えでございます。

●森地会長

ありがとうございます。

●都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

あと、実際に地権者の方とかとお話をしているところから地域まちづくり課長の石津から話させていただきます。この場所についてはぜひ進めてほしいという形で、再三地権者の方とか、昨年9月には陳情書とかもいただいているところでございます。皆様がおっしゃるには、やっぱり開発の話があったので、もう 20 年以上ずっとここがいい緑として残されてきたと。ただ、自分たちとしては、市の緑の施策とかにも協力したいけれども、やっぱり自分たちの先祖代々の土地なので、それを活用してやっぱり持続可能なまちづくりというものも一部そういうものやしていきたいと。そういったぎりぎりの結果が今回の提案なので、ぜひこれを進めてほしいということでございます。それで、皆様もかなり高齢になっていますけれども、最後のチャンスだと捉えているというお話もあったところでございます。

あと、まちづくりの現場としては、やっぱり新しいまちをつくるというようなこともやっていかないと地域の活性化は会長がおっしゃるようなのではないのかなと考えていますので、地形等いろいろな課題がある地区でございますけれども、さまざまな工夫によってそういったまちができるように実現していきたいと考えているところでございます。以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。その他、よろしいでしょうか。どうぞ。

●池邊委員

すみません。ちょっとだけ、つけ加えになりますが、先ほど来の何かお話の関係ですと、何かこの開発をやらないと特別緑地保全地区ができないというような感覚にも捉えられている委員の方もいらっしゃるように見えますけれども、特別緑地保全地区は必ずしもそうではないと思いますので、この敷地が上のほうに開発されなければここが特別緑地保全地区として担保されないということではないということを少しだけ含みおきいただきたいと思います。これはセット販売ではありませんので、市が本当に特別緑地保全地区にしようと思えば、ここだけをきちっと地域指定するというのも可能だということでございます。

●森地会長

地権者の合意があつてですね。



●池邊委員

地権者の合意が得られれば、はい、そうです。よろしくお願いします。

●森地会長

それでは、時間がございますので、次の案件の御説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課長

それでは、ナンバー1、ナンバー2の最後になります。御説明をさせていただきます。

続いて、泉ゆめが丘地区に関する内容及び議第1233号、泉ゆめが丘地区地区計画の決定について御説明させていただきます。

まず、泉ゆめが丘地区の現在の状況でございますが、ゆめが丘地区につきましては泉区の南西部に位置しており、スクリーンの赤い線で囲っている範囲となります。藤沢市との市境を流れます境川、和泉川の間に位置しております。地区内には相鉄いずみ野線ゆめが丘駅、市営地下鉄1号線下飯田駅があり、地区の東側には環状4号線が通っております。

次に、経緯について御説明いたします。

平成11年にゆめが丘駅、下飯田駅が開業し、19年には泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会が発足いたしました。平成26年には土地区画整理事業と関連する都市計画の決定・変更によりまして、こちらは市街化区域への編入を行っております。同年に土地区画整理組合が設立認可をされております。平成28年には土地区画整理事業の区画街路の線形変更に伴う都市計画の変更も行っております。こうした経緯によりまして、本地区は平成26年の都市計画変更で既に地区全体が市街化区域に編入されております。

次に、地区の現況について御説明をさせていただきます。

こちらは平成26年12月の撮影の航空写真です。地区内の土地利用ですが、農地が多く広がる一方、住宅や工場などが点在しています。

こちらはゆめが丘駅と下飯田駅の周辺の現況写真です。

こちらは環状4号線と下飯田駅の前の暫定の駅前広場の現況写真です。現在、地区内では土地区画整理事業が進められております。

こちらは地区西側と北側に計画している調整池の工事の現況写真です。

次に、本地区に係る現在の都市計画について説明いたします。

用途地域等については、新たな土地利用が開始されるまでの間の暫定的な指定として、第一種低層住居専用地域、第1種高度地区、緑化地域が定められております。都市計画道路として、区域の東側に環状4号線が、ゆめが丘駅及び下飯田駅に接する形で下飯田線が定められています。

また、赤線で囲まれた約23.9haの区域について、泉ゆめが丘地区土地区画整理事業が定められております。

次に、土地区画整理事業について宅地の概要を御説明いたします。

センター地区では、駅前拠点にふさわしい商業施設と集合住宅の形成を図る地区としております。沿道サービス地区では、幹線道路沿いのロードサイド型店舗、店舗併用集合住宅、工場・倉庫等の形成を図る地区としております。複合利用地区では、中小規模の店舗、事務所や集合住宅の形成を複合的に図る地区としております。住宅地区では、住宅等による良好な居住環境の形成を図る地区としております。今回、土地区画整理事業の進捗

に伴い、将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定と合わせ用途地域等の都市計画を変更いたします。

それでは、今回決定・変更する都市計画の内容について御説明いたします。

今回、決定または変更する都市計画は、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、緑化地域の変更、地区計画の決定の五つでございます。

まず、用途地域の変更についてですが、現在、左側にお示しするように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に指定されております。これを右側に示すように、桃色の部分を近隣商業地域、容積率300%、建蔽率80%、紫色の準工業地域、容積率200%、建蔽率60%へ、橙色の部分を準住居地域、容積率200%、建蔽率60%、黄色の部分を第一種住居地域、容積率200%、建蔽率60%へ変更します。

次に、高度地区の変更についてですが、現在は地区全体が建築物の最高高さ10m、北側斜線のある第1種高度地区となっております。これを用途地域の変更に合わせ、右側に示すように変更いたします。桃色の部分を最高高さ20mの第6種高度地区、紫色の部分を最高高さ20m、北側斜線のある第5種高度地区、黄色の部分を最高高さ20m、北側斜線のある第4種高度地区にそれぞれ変更します。

次に、防火・準防火地域の変更についてですが、現在は左側に示すように地区全体が指定なしとなっておりますが、用途地域の変更に合わせまして、右側に示すように近隣商業地域で容積率300%を指定する環状4号線沿いの赤色で示した部分を防火地域、桃色で示したその他の部分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、左側に示すように地区全体が緑化地域となっておりますが、用途地域の変更に合わせ、右側に示すように、商業系・工業系の用途地域となる区域につきまして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いたします。

今回決定する地区計画の名称は、泉ゆめが丘地区地区計画、面積は24.5haです。泉ゆめが丘地区地区計画では、地区計画の目標などスクリーンで示す事項を定めます。

地区計画の目標ですが、都市基盤施設の整備に合わせ適正な土地利用を誘導し、環境に配慮したにぎわい、活力、交流を育む拠点の形成を図るとともに、良好な居住環境の形成を図ることを目標とします。

次に、土地利用の方針ですが、本地区では各街区の立地特性を踏まえ、スクリーンに示したAの1からDの2地区までの九つの地区に区分し、定めます。

Aの1とAの2では、ゆめが丘駅及び下飯田駅の駅前拠点としてにぎわい、活力、交流にあふれ、個性あふれる駅前拠点を形成するため、土地の高度利用により安全で快適な2駅間を結ぶ歩行者動線、街区外周の歩行者空間、オープンスペースなどを確保するとともに、商業施設、業務施設及び都市型住宅などの多様な機能の立地を図るとします。

B地区は、周辺環境に配慮した調和のとれた環境を創出するとともに、幹線道路沿道の特性を生かし、沿道サービス施設の立地を図るとします。

Cの1の1地区は、幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅及び沿道サービス施設等の立地を図る。

また、土地の高度利用に当たっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースなどを確保するとします。

Cの1の2地区は、ゆめが丘駅の駅前空間にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、商業施設及び業務施設等の立地を図る。

また、土地の高度利用に当たっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースなどを確保するとします。

Cの2地区は、周辺環境に配慮し、駅周辺及び主要区画道路沿道の立地特性を生かした利便性の高い複合市街地を形成するため、中層の住宅、商業施設及び業務施設などの立地を図るとします。

Cの3地区は、主要区画道路沿道の立地特性を生かし、中層の住宅、店舗及び事務所などの立地を図るとします。

Dの1地区は、利便性を備えた居住環境を形成するため、中層の住宅、店舗及び事務所などの立地を図るとします。

Dの2地区は、周辺環境に配慮し、駅周辺の良好な居住環境を形成するため、中低層の住宅などの立地を図るとします。

次に、地区施設の整備の方針ですが、ここでは関連する地区施設の配置及び規模とあわせて御説明いたします。

地区内を南北に縦断する環状4号線から都市計画道路3・4・54号下飯田線を介し、地区西側へアクセスする地区の骨格となる道路として、主要区画道路1号線を配置する。

また、下飯田線から環状4号線へアクセスし、都市計画道路を補完する道路として、主要区画道路2号線を配置するとします。

また、安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地1、歩道状空地2、歩道状空地3及び歩道状空地4を整備する。特に歩道状空地1及び2につきましては、壁面後退部分の緑化空間とともに緑豊かな歩行者空間を形成する。下飯田駅とゆめが丘駅を結ぶ歩行者動線を補完するため、敷地外周部に歩行者専用道路を整備するとします。各地区施設の幅員及び延長については、スクリーンにお示しするとおりです。

次に、建築物等の整備の方針ですが、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建築物の用途の制限などを定めるなど、御覧の項目を定めます。

次に、緑化の方針ですが、地区周辺の自然的環境と地区内の緑の空間が連続する緑のネットワークを形成し、地域特性を生かした緑の環境づくりを推進するとした上で、3、Aの1地区及びAの2地区に整備する空間は、憩いの場となる空間を形成するとともに、建築物の圧迫感や長大感を軽減するため、建築物の規模に見合った量感のある緑化を行うなど、御覧の項目を定めます。

次に、建築物の用途の制限ですが、Aの1及びAの2地区については、駅前拠点として商業施設、業務施設及び都市型住宅などの多様な機能の立地を図るため、Aの1地区は、建築してはならないものとして1階または2階を住居の用に供するものなど御覧の項目を定め、Aの2地区は、建築してはならないものとして1階を住居の用に供するものなど御覧の項目を定めます。

B地区は、幹線道路沿道の特性を生かし、沿道サービス施設の立地を図るため、建築してはならないものとして住宅など御覧の項目を定めます。

Cの1の1、Cの1の2地区は、幹線道路沿道やゆめが丘駅の駅前空間にふさわしい



10%、Cの1の1及びCの1の2地区は、敷地面積が2,000㎡以上の場合は15%、敷地面積が2,000㎡未満の場合は10%とします。

決定または変更する都市計画の内容についての説明は以上となります。

本案件につきましては、平成29年10月13日から27日まで都市計画法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。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、ただいまの御説明について御質問、御意見をどうぞ。

どうぞ。

●蕪木委員

下飯田駅とゆめが丘駅に挟まれたところなんですけれども、駅前拠点にふさわしい商業施設と集合住宅の形成を図る地区、いわゆるセンター地区ということなんです。どのくらいの駅利用者を見込まれているんでしょうか。

また、ゆめが丘駅には駅前広場が見当たらなかったようなのですが、駅にアプローチする交通、これはどのように考えているんでしょうか。

●森地会長

どうぞお願いします。

●都市整備局市街地整備部市街地整備推進課長

都市整備局市街地整備推進課長の橋詰でございます。

ゆめが丘駅、下飯田駅の乗降客でございますが、将来の乗降客としては、ゆめが丘駅が約5,000人、下飯田駅は約1万5,000人を見込んでいるところでございます。また、参考に現状では、ゆめが丘駅は約1,800人、下飯田駅が約5,000人という状況でございますので、合わせて言いますと、大体现時点で合わせて7,000人ぐらいから将来的には2万人ぐらいに増えるという考え方でございます。

また、駅前広場につきましては、現在、暫定的に下飯田駅の前に小さな駅前広場が現在ございます。バスも今、乗り入れてございますが、今後、今回の区画整理事業の中でも駅前広場は両駅の間を整備することで考えてございます。

以上でございます。

●森地会長

よろしいでしょうか。

●鈴木委員

すみません、ちょっと細かい話で恐縮なんですけれども、これで換地が進んでそれぞれの方が土地利用計画をつくっていくということだと思ってしまうんですけれども、今話題になったセンター地区、A地区で現況、ガソリンスタンドがあるかと思ってしまうんですけれども、そもそもこれ計画で網をかける以前に活用を始められたかと思ってしまうんですが、何を言いたいかというと、恐らくそのままということになると思うんですが、今お示しいただいたさまざまな都市計画上の規制には、それは合致した形で残っていくということなんじゃないでしょうか。

●森地会長

どうぞ。

●都市整備局市街地整備部市街地整備推進課長

すみません、市街地整備推進課、橋詰でございます。

現在、ガソリンスタンドにつきましては、この中央センターのところにありますけれども、今の区画整理事業の中の換地計画の予定では、北側の準工業地域の沿道利用のほうに移るという考え方でございます。

●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、御意見出尽くしたようですので、採決に入りたいと思います。

当初お諮りしたとおりで、まず議第1215号から1218号まで、ちょっとあれを見ていただいたほうが良いと思いますが、線引きまでですね。

1215号から1218号、防災街区の件までですね、ここまで一括してお諮りしたいと思いますが、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。

それから、当初は1219号からただいま説明の1223号まで一括して採決を取りますということで合意いただいたんですが、明快に反対と言われている方もいらっしゃいましたので、上郷の件だけ別件で採決をとりたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、1219号から1227号まで、それから、1233号まで、要するに上郷を外した部分でございますが、これ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、最後に1228号から1232号まで上郷の件でございます。これについては明快に反対とおっしゃった方もいらっしゃいましたので、ルールに従って採決をとりたいと思います。

合意いただける方、挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

●森地会長

ありがとうございます。挙手多数と認めて、決定をいたします。

## ト 議第1234号 横浜市都市計画マスタープラン磯子区プランの改定

●森地会長

それから、次に1234号の説明をお願いいたします。

## ●建築局都市計画課長

それでは、議第1234号、横浜市都市計画マスタープラン磯子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、全体構想と地区別構想として区プラン及び地区プランを定めています。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す。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基本的方針を示したものです。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す。

横浜市都市計画マスタープランの改定状況ですが、全体構想については平成24年度に全面的な改正を行いました。地区別構想のうち区プランにつきましては、平成31年度までに18区全ての区を改定することを目標に、各区の実情に応じて順次検討を進めております。これまでに緑区を初めスクリーンにお示しする7区が改定され、本日、磯子区、戸塚区、金沢区の3区を付議させていただきます。今年度は旭区など4区の改定作業を現在は進めているところでございます。

磯子区プランの改定の進め方についてですが、改定素案について昨年1月に意見募集を実施するとともに、都市計画審議会へ報告を行いました。その後、改定原案を作成し、6月から7月にかけて改めて市民意見募集を行っております。これらを踏まえ、最終的な改定案を作成し、本日お諮りする次第です。

なお、改定原案に対する市民意見募集の実施経過につきましては、お手元に資料を御用意しましたので、御覧いただければと思います。

まず、磯子区の位置ですが、横浜市の南東部に位置し、面積は19.02km<sup>2</sup>、区域内にはJR根岸線、京浜急行本線と新杉田駅を発着とする金沢シーサイドラインが通っております。

磯子区のまちの構成についてでございますが、地形と市街地の形成期ごとに四つに分類でき、昭和30年台以降に埋め立てられた工業地の臨海部、昭和30年代以前から市街化が始まった複合的な市街地の平地部、昭和30年台以降に形成された大規模で計画的な住宅を主とする丘陵部、緑地と農地を主とする円海山周辺があります。区の南西部には円海山を中心とする広大な緑地を源流域とする大岡川がございます。区の北側には、運河として開削されてできた人工河川の堀割川がございます。

続きまして、現状と課題についてでございますが、市街地の現状といたしましては、土地利用は住宅地が最も多く、次に、道路・鉄道、工業となっており、磯子区が住宅都市と工業都市の特徴を持っていると言えます。戸建て住宅と集合住宅は、築後35年以上が経過しているものが約半数、特に集合住宅は老朽化への対応が求められております。

人口構造と高齢化といたしましては、磯子区は総人口が平成3年にピークに達して以降、高齢化が進んでおります。平成27年から平成47年までに総人口は減少し、中でも65歳以上の人口が微増する一方、15歳から64歳の人口が減少することが見込まれております。区全体としては人口が減少していますが、比較的駅に近いところでは人口が増えている地区もございます。特に集合住宅の開発のあった磯子駅周辺では、10年間で1,000人

以上人口が増加しております。

公共交通網と道路網といたしましては、臨海部を除く市街化区域は、駅から半径1 km 圏内またはバス停から半径300m圏内にあり、公共交通網はほぼ網羅されています。今後は人口減少に伴いバス路線の維持が課題となっております。

区内の都市計画道路はほぼ整備済みとされておりますが、生活道路への通過交通の流入や歩行者の安全確保が課題となっております。旧市街地では4 m未満の狭あい道路が集中しており、住環境の向上、災害時の避難路の確保が求められております。

地震被害の想定ですが、木造住宅が密集した地区では、地震時の火災による延焼被害の対策が必要です。

また、水と緑の分布といたしましては、緑の10大拠点の一つである円海山周辺地区と、ここを源流域とする大岡川、人工河川である堀割川、斜面緑地などがございます。

一方、臨海部が企業地のため、区民が海を身近に感じることができる場所が限られております。

また、堀割川などの水辺の魅力資源などを生かした区民の憩いやスポーツレクリエーションの場の創出と充実が必要です。

これまでのまちづくりの成果ですが、現行磯子区プラン策定以降、地域ケアプラザ、コミュニティハウスを初め笹堀交差点改良、国道357号線の整備など都市基盤整備が進んでおります。

今回の改定の背景ですが、現行磯子区プランは策定から10年余りが経過し、新たな課題が生じており、これまでの社会経済状況の変化だけではなく、今後予想される状況の変化にも対応できるように磯子区プランの改定を行うこととしております。

まちづくりの目標としては、現行区プランを受け継ぐ形で「水と緑に抱かれた人にやさしい快適なまち」としております。この目標は、磯子区の地形的特徴である海や川の水と円海山などの緑の継承に加え、誰もが安心して暮らすことができるまちづくりの方向性を示しています。

次に、磯子区の都市構造について説明いたしますが、土地利用では、臨海部、平地部、丘陵部、円海山周辺でまちの構成に応じて土地利用を行っています。

生活拠点では、駅周辺において身近な場所で日常生活を豊かに送れるよう、地域の特性やニーズに応じて人々が集い楽しめるにぎわいを創出できるまちづくりを進めます。交通網では、おおむね整備が完了した幹線道路ネットワーク交通を主軸とし、主要な地域道路での歩行者の安全確保、バス便の減少への対応を検討します。水と緑の環境では、臨海部の拠点と堀割川などの軸により骨格を形成し、風致地区などにより自然の魅力を創出し、都市の中で自然を感じることができる生活環境を創出します。

続いて、五つの分野別まちづくり方針について御説明いたします。

初めに、土地利用の方針についてですが、目標といたしましては、良好な市街地環境となるよう秩序ある土地利用を図るとしてあります。方針として、(2)生活拠点のまちづくりにおいて、駅徒歩圏は現状の土地利用を踏まえつつ、駅周辺の利便性を生かした良好な住宅市街地を形成するなど、土地の有効利用を図ります。(3)住環境の保全、改善のための取り組みにおいて、建築に関しては、集合住宅は長く住み続けられるよう、建て替えや改修などの機会を捉えバリアフリー化や耐震化など、安全・安心で快適な住



環境の再生を図ります。

まちのルールづくりでは、地域の主体的なまちづくり活動を促進し、地区計画、地域まちづくりルールプランなどの検討、策定を支援します。

都市環境と活力の方針についてですが、目標といたしまして、自然的環境と住環境に配慮した暮らしやすいまちをつくるとしています。方針として、区民の活力が発揮される多様な活動の場づくりでは、地域コミュニティの活動支援や商店街の振興に努めます。

(3) 福祉のまちづくりでは、福祉サービスの充足において地域福祉保健計画を推進し、誰もが幸せに暮らせるまちを目指します。

都市交通の方針についてですが、目標として、誰でも安全で快適に移動できる交通環境を整えるとしています。方針として、(1) 身近な交通環境の整備では、横浜環状鉄道の検討やバス事業者と連携し、地域ニーズに合ったバス路線の維持に努め、バス路線が不足する地域では、地域住民が乗り合って運行するバスなどの身近な交通手段の導入に向けた支援などを活用します。(2) 駅周辺の交通環境の整備では、駅前広場の再編整備や駅周辺のバリアフリー化を進めます。(3) 快適な交通環境への改善では、区民が快適に歩行できるように駐輪場やベンチなどの快適な歩行者空間を整備します。

次に、歴史を生かした水と緑の方針についてですが、目標としては、地区の特性に応じた水と緑と歴史を生かした環境を保全、創出するとしており、方針として、(1) 水と緑の拠点づくりでは、堀割川河口周辺と新杉田臨海部を区民の憩いやスポーツレクリエーションが楽しめる水辺の拠点として位置付け、円海山周辺は大岡川の源流域であり、緑地保全制度により維持、保全をし、緑の拠点として位置付けます。(2) 水と緑の軸づくりでは、堀割川、大岡川を水の軸として、街路樹を緑の軸とし、水と緑の拠点、駅や魅力資源をつなぎ快適な歩行者ネットワークを形成します。(3) 歴史資源の継承と保全、活用では、土木遺産の堀割川などの歴史資源を保全、活用するとともに、サイン整備や歴史的な景観を生かしたまち並みづくりを進めます。

次に、都市防災・防犯の方針についてですが、目標としては、安全で快適に住むことができる都市を維持、創造するとしており、方針としては、(1) 災害に強いまちづくりにおいて、木造住宅が密集する地域では、緊急通行車両などの通路の確保や延焼拡大を防止するため、狭あい道路の拡幅、不燃化、耐震化を行い、津波による被害が想定される沿岸地域では、安全な津波避難場所、避難施設の確保に努めます。

最後に、地区別まちづくりの方針ですが、九つの地区に分け、背景とまちづくりの方針を示しております。

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。

ただいまの御説明について御質問、御意見ございましたらどうぞ。

よろしいでしょうか。

御意見ないようですので、議第1234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。

**ナ 議第1235号 横浜市都市計画マスタープラン戸塚区プランの改定**

●森地会長

それでは、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、議第1235号、横浜市都市計画マスタープラン、今度は戸塚区のプランの改定について御説明をさせていただきます。

戸塚区プランの改定の進め方についてでございますが、昨年度、改定素案に対する意見募集を実施し、昨年1月に都市計画審議会へ報告をさせていただきました。その後、改定原案を作成し、7月から8月にかけて改めて市民意見募集を行いました。これらを踏まえ最終的な改定案を作成し、本日お諮りをする次第でございます。

なお、改定原案に対する市民意見募集の実施結果についての資料については、お手元に御用意いたしましたので、御覧をください。

まず、戸塚区の位置について御説明いたしますが、戸塚区は横浜市の南西部に位置し、18区の中で一番広い区となっております。南北にJR東海道線、横須賀線が通っており、東西に市営地下鉄ブルーライン、その結節点である戸塚駅がほぼ区を中心に位置しております。

戸塚区の地勢についてでございますが、区内には多くの河川が流れ、境川、柏尾川をそれぞれ本流とする河川の流域からなっています。境川と柏尾川の周辺は広がりのある低地域が存在し、多くの河川により谷戸が刻まれ、周辺部は複雑な丘陵地形が形成されております。

改定の背景ですが、現行の区プランは策定から15年以上が経過し、少子高齢化や地球温暖化のさらなる進行など社会情勢が変化してきました。戸塚駅周辺ですが、駅周辺の混雑緩和やバリアフリー化など、よりきめ細かなまちづくりの推進が求められております。東戸塚駅周辺では、急激な人口増加に伴う駅の混雑などが課題となっております。

さらに、旧舞岡リサーチパーク第2期地区の計画変更や旧深谷通信所の跡地利用に伴う周辺道路の課題、工業集積地域における土地利用転換など戸塚区を取り巻く状況に変化が生じております。

また、東日本大震災以降、防災対策の重要性が一層高まっており、災害に強いまちづくりが重要な課題となっていることなどが挙げられます。

改定の主なポイントですが、鉄道駅を中心としたまちづくりのあり方、大規模土地利用転換における適正な土地利用の誘導など新たな内容を追加し、戸塚区の特徴的な軸や拠点について、戸塚らしさを生かしたまちづくりの方針として取りまとめを行いました。

まちづくりの成果ですが、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業の完了や東戸塚駅西口駅前広場の再整備などが挙げられます。

スクリーンでお示しする写真は、左側が戸塚駅周辺、右側が東戸塚駅周辺の現況写真です。続いて上段の左側はかつて開かずの踏切と呼ばれました閉鎖前の戸塚大踏切でござ

ございます。真ん中は平成26年に整備された歩行者横断施設の戸塚大踏切デッキ、その右側は平成27年に開通したJR線の下を自動車が横断するとつか地下道の写真でございます。下段の左側は平成25年に整備された区役所や区民文化センターなどからなる公益施設、また、右側は平成25年に風致公園として整備いたしました俣野別邸園庭の写真でございます。

次に、まちづくりの課題について説明いたしますが、土地利用の誘導の面では、近年、一部の工業集積地域において大規模な土地利用転換が生じており、特に大規模な集合住宅を新たに立地する場合には、保育所不足や小学校の教室不足などさまざまな課題が生じております。

交通基盤の整備と交通手段の維持、拡充の面では、事業中の区間や未着手区間の路線が多く、各所で交通渋滞が発生しており、幹線道路などの整備が求められております。

水・緑環境の保全と地球温暖化への対応の面では、豊かな緑環境があることが戸塚区の特徴であるものの、年々その緑が減少する傾向にあります。

戸塚らしさを生かした魅力づくりの面では、自然資源や旧東海道を初めとする歴史資源などを生かし、魅力的なまちづくりを進めていく必要があります。

また、活力の維持、向上の面では、近年、商業や製造業の従業員、事業所数は減少傾向にあります。

また、高齢化や人口減少が見られる中、課題は多様化・複雑化しており、このため地域コミュニティづくりの支援などに取り組む必要があります。

防災・減災の推進の面では、崖崩れや水害の危険性がある地域が多いことなどがまちづくりの課題として挙げられております。そこで、将来のまちの姿として、自然と歴史に育まれ、暮らしとにぎわいがあるまち戸塚をまちづくりの基本理念といたし、①まちづくりの蓄積を大切にしながら維持するまち、④地域の風土を生かした魅力ある戸塚らしさのあるまちなど6つの基本目標を立てております。こうした将来の街の姿の実現に向けて、まちを形づくる骨格を将来の都市構造としてまとめました。

まず、拠点としては、戸塚駅、東戸塚駅、舞岡駅、踊場駅周辺について、地域特性や周辺環境を生かした生活拠点として位置付けます。

また、舞岡地区については、豊かな自然環境を生かした交流拠点として位置付けます。

交通体系としては、鉄道と幹線道路及び高速道路により、骨格的な交通体系を形成します。また、横浜環状鉄道を整備することにより、市内の鉄道ネットワークの一層の充実が図られます。

魅力の軸といたしましては、旧東海道と区民に親しまれる柏尾川沿いの空間を魅力の軸として位置付け、戸塚の魅力を育みます。

また、水の軸と五つの森としては、戸塚の五つの森と境川及び柏尾川とそれぞれの支流による水の軸とともに、水と緑のネットワークを形成します。

続きまして、スクリーンにお示しする五つの部門別の方針について説明をいたしますが、まず、土地利用の方針についてです。

スクリーンに示すように、住居系土地利用ゾーンを初めとする大きく三つのゾーンに分け、それぞれの地区ごとに方針を定めています。例といたしましては、商業・産業系土地利用のゾーンの工業地区では、大規模土地利用転換に際して、工場・研究所などの

機能も維持しつつ、適切な都市計画制度などの活用によって豊かな都市環境の形成に資する土地利用を誘導します。

また、自然系土地利用ゾーンでは、市街化を抑制することを基本とし、鉄道駅、高速道路インターチェンジ周辺において都市的土地利用の実現を図る場合には、地域の合意形成や事業実施の見通しに合わせ土地利用のあり方を検討します。

また、都市交通の方針では、公共交通の維持・充実として、地域の特性やニーズに合ったバス路線等の導入に向けた地域の取り組みを支援し、道路網の整備推進として、区内の渋滞解消や生活道路における通過交通の抑制を図るため、高速道路や幹線道路の整備を進めます。

都市環境の方針では、緑の豊かなまちづくりとして、地域資源の活用を図りながら特色ある公園の整備を進め、水環境の豊かなまちづくりとして水辺拠点の整備やプロムナードとネットワーク化するなど、魅力ある歩行者空間づくりを進めます。

都市の魅力と活力の方針では、地域資源を生かしたまちづくりとして、柏尾川の桜並木を景観形成軸としてさらに発展させるため、プロムナードのネットワーク化を検討し、旧東海道や周辺の歴史資源を継承し、さらなる魅力アップを図ります。

都市防災の方針では、水害に強いまちづくりとして、河道整備や洪水調節施設の整備などを推進します。

最後ですが、戸塚らしさを生かしたまちづくりの方針について御説明いたします。

戸塚区における魅力と活力の維持、創出の柱となる駅周辺や河川など、戸塚らしさを生かしたまちづくりについての方針として、戸塚駅周辺、東戸塚駅周辺、柏尾川、旧東海道の四つの方針を掲げています。

まず、戸塚駅周辺についてですが、業務、商業、文化など多様な機能が集積する主要な生活拠点を目指し、多様な機能が集積し、にぎわいのあるまちなどを目標像とし、業務、商業、文化などの多様な機能の維持とさらなる集積などに取り組みます。

東戸塚駅周辺については、広域交通網に支えられる生活拠点を目指し、駅周辺の交通利便性が高いまちなどを目標像とし、駅周辺の一体的なバリアフリー化など歩行空間の充実に取り組みます。

また、横浜環状鉄道の整備については、事業性を高めるための検討を進めていきます。

柏尾川については、戸塚のシンボル桜並木を生かした景観形成軸づくりを目指し、未来に向けた桜並木の維持、更新などを目標像として掲げ、区民などと協働した清掃や桜の保全などの維持管理などに取り組みます。

旧東海道につきましては、歴史資源を生かした軸づくりを目指し、旧東海道の面影を残した景観づくりなどを目標像として、案内サインの設置、散策マップの充実などを図り、訪れる人が楽しめる環境の整備などに取り組みます。

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、ただいまの御説明について御質問、御意見ございましたらどうぞ。

どうぞ、鈴木委員。

●鈴木委員

ありがとうございます。

一点だけ土地利用の方針の中で自然系土地利用ゾーンのところですけれども、かねてより申し上げていることだからあれなんですけれども、鉄道駅、高速道路インターチェンジ周辺における都市的土地利用の実現ということなんですけれども、こういうことをやりませんよというのではなくて、ちゃんと間口を広げていただいたということは当然大いに評価をしたいというふうに思っています。これ意味しているところは、具体的にはJRの東戸塚駅の先ほどの図でもありましたけれども、もう駅の直近北側は市街化調整区域になっています。

それから、区の南東部には横浜環状南線、それから、横浜湘南道路のインターチェンジとなる大型インターがこれからできるわけですけれども、このインターチェンジ周辺は、現況では市街化調整区域ということで、インターチェンジ周辺のまちづくりというのは全く進んでいない状況なんです。これ戸塚区の中では、やはりこの2箇所は大いに、正に今日一番最初にありました線引き見直しの中での方針の一つでもある鉄道駅、インターチェンジ周辺のまちづくりをやっていく上で私は欠かせないことだと思います。

その中で、どうもやはり意味するところが地域の合意形成や事業実施の見通しを全て民間側に委ねてしまっているような印象を受けるんですね。そうではなくて、やはり戸塚区の魅力をこれからも持続可能な形で形成していくためには、行政と民間とがしっかりと連携をしながら情報共有、意見交換を重ねながらそういったまちづくりの方向性というのを今回の改定に基づいて進めていただきたいというふうに思いますので、その点についての考え方だけ伺っておきたいと思います。

●森地会長

お願いします。

●戸塚区総務部区政推進課長

戸塚区役所区政推進課長の寒河江でございます。

御質問ありがとうございます。今、委員がおっしゃったとおり、特に東戸塚駅周辺につきましては、民間の東戸塚街づくり開発委員会さんが地域と一緒に中心となってまちづくりを進めていただいております。行政も今後一緒に連携しながら、快適なまちづくりについて進めていきたいと思っております。

以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

それでは、1235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。

## 二 議第1236号 横浜市都市計画マスタープラン金沢区プランの改定及び横浜市都市計画マスタープラン金沢文庫駅東側区心部一帯地域地区プランの廃止

### ●森地会長

それでは、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、議第1236号、金沢区プランの改定及び都市計画マスタープラン金沢文庫駅東側区心部一帯地区プランの廃止につきましてお諮りをさせていただきます。

金沢区は横浜市の最も南に位置し、その南側で横須賀市と南西側で逗子市、鎌倉市とそれぞれ接しております。区の西部の丘陵地には、大丸山、円海山など市内でも随一の豊かな自然が残っており、これらを水源とした宮川、侍従川など河川が区域を流れ、平潟湾などに注いでおります。

また、区の南部の野島につきましては、市内で唯一残る自然の海岸がございます。

鎌倉時代には、六浦津や北条氏が残した称名寺、金沢文庫などが立地し、鎌倉政権の重要な拠点でもございました。江戸時代に入ってからには金沢八景と呼ばれた一帯が風光明媚な遊覧地として多くの観光客を引きつけておりました。昭和初期に入りますと、軍港横須賀の後背地として多数の軍事施設や軍需産業が立地をしておりました。その後、金沢シーサイドラインの新設、首都高速道路湾岸線の延伸に伴いまして、産業団地、海のレクリエーション施設の開発が行われるとともに、駅周辺では土地区画整理事業などによる再整備が今に至るまで続けられております。

続きまして、都市計画マスタープラン金沢区プランの改定の内容について説明をさせていただきます。

改定につきましては、さきに御説明した2地区とほぼ同時に同じ形で手続を進めてまいりました。原案に対する市民意見募集を平成29年6月に行いましたが、12件の意見をいただいております。意見の要旨とその対応につきましては、お手元にある資料に御用意しておりますので、御覧ください。

新しい区プランでございますが、今御覧いただいているとおりの五つの章からなっております。

まず、まちづくりの課題、主なものについて御説明をさせていただきますが、金沢区の総人口は平成27年までの10年間で約7,000人減少しております。

また、同じ10年間で65歳以上の人口が8.6ポイント増加しているのに対しまして、15歳から64歳の人口が7.6ポイント減少しております。金沢区においても高齢化が進行しております。これに対しまして、生産年齢層の定住化のために、通勤のしやすさや職住近接、子育て支援の充実などを実現する必要があるなどの課題を掲げております。

交通ネットワークでございますけれども、金沢区の道路網は、南北方向は国道16号線に依存し、東西方向は谷戸筋の道をそのまま利用しているという状況でございます。

また、区の南西部につきましては、徒歩圏の目安となる駅から半径1km圏及びバス停から半径300m圏に含まれていない地域が存在しております。こうした状況に対しまして、体系的な道路ネットワークを形成することや、バス停からも遠く不便な地域における公

公共交通網の充実などが求められています。

自然環境でございますけれども、金沢区の緑被率は昭和50年から平成13年にかけて減少しましたが、近年は横ばいが続いております。さらに、周辺環境との調和に配慮した市民が親しめる水辺空間の整備が求められております。こうした自然環境を身近に感じられる仕組みを創出し、市民生活との関わりを深めることが求められております。

金沢区はその地形的な特徴から、大雨による崖崩れ、河川の氾濫等による浸水などの可能性が高い地域が存在しております。さらに、急速に市街化が進んだため道路などの都市基盤が脆弱でございます。そのため、密集市街地で防災上の安全性を高めるとともに、自然災害に対する都市防災機能の強化が必要となっております。

続きまして、まちづくりの目標について説明させていただきます。

まちづくりの目標は「訪れたい、住みたいまち・環境未来都市金沢を目指して」としてしております。社会的課題に対応するため、多様な主体が力を合わせ、誰もがつながりを実感できる安全で安心して健やかに住み続けられる魅力あるまちを目指しています。この目標のもと、将来の都市骨格の枠組みを次の三つの柱として位置付け、多様な主体との協働により、訪れたい、住み続けたいと思える魅力あふれるまちづくりを進めます。

これらに基づく将来都市構造をスクリーンにお示しをいたします。

続いて、分野別方針について説明いたしますが、分野別の方針は、御覧のように七つの方針からなっており、このうち、今日は主要なものについて説明をさせていただきます。

まず、土地利用の方針でございますが、七つの分野に分けております。

まず、住居系土地利用でございますが、人口規模、構成に見合った効率的な基盤の整備、生活利便機能を導入する。中高層住宅の更新時期には、地域の課題解決に資する機能を導入するなどとしております。

続いて、幹線道路沿道についてですが、生活に必要な沿道型施設など幹線道路の利便性を生かした商業、サービス機能を中心に住宅などとの共存を図るとしております。

続いて、商業系土地利用についてですが、金沢文庫駅周辺から金沢八景駅周辺においては、区を中心としての魅力づくりを進めるとしてあり、なお、この詳細な内容につきましては、区心部のまちづくりの中で御説明をさせていただきます。

京浜急行の各駅周辺におきましては、生活拠点としての位置付け、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じた商業や業務機能の集積を進めるなどとしております。

続いて、臨海部の土地利用についてですが、臨海部においては、環境、エネルギー、教育、研究機関と連携した医療・健康分野など新たな産業の創出を促すなどとしております。

また、八景島や海の公園周辺、横浜ベイサイドマリーナにおいては、海に親しめる区民の憩いの場として利用する。横浜南部市場においては、食をテーマとしたにぎわいの創出を図るなどとしております。

続いて、米軍施設及び返還施設跡地についてでございますけれども、旧小柴貯油施設については、現況の自然環境や地形を生かした公園として整備するなどとしております。

最後に、まちづくりのルール of 推進に関する方針についてですが、住民や地権者が主体的に地域の課題について話し合い、既存のルールについては、人口減少や少子高齢化

の進展、空き地・空き家の増加などを踏まえ見直しを推進するなどとしております。

続いて、都市交通の方針についてでございますが、都市交通の方針は御覧の五つの項目について記載をしております。

まず、道路網に関する方針のうち幹線道路及び主要な地域道路網についてでございますけれども、横浜逗子線、国道16号線、国道357号線の整備を進める。泥亀釜利谷線、富岡小学校前通りなど東西方向の幹線道路を整備するなどとしております。

次に、高速道路網についてですが、高速横浜環状南線の整備を促進するなどとしております。

次に、身近な道路網についてですが、自然環境や歴史に身近に接することが可能な歩行者空間ネットワークづくりを進めるなどとしております。

続いて、公共交通網に関する方針のうち駅舎及び駅周辺についてですが、金沢文庫駅や金沢八景駅などの主要駅では、交通広場の整備、改善を進め、交通結節点機能の強化を図るなどとしております。

次に、バスに関してですが、バス路線の未整備地域など公共交通サービスの導入を目指す地域に対し、実現に至るまでの地域活動に対して積極的な支援を進めるなどとしております。

続いて、都市の魅力の方針についてでございますけれども、金沢区では、水と緑があいまった多様な自然環境と豊富な歴史資源とが複合した姿を身近に目にできる地域特性を備えております。この特性を踏まえまして、自然や歴史などの魅力的な地域資源を保全、継承、発信するとともに、これらに親しめる空間を創出します。

緑の尾根軸においては、小柴、富岡地区は緑地や史跡などの歴史的環境を保全し、農との触れ合いの場や海のレクリエーションの拠点として活用するなどとしております。

海の水際軸においては、多様な生物が生息しやすい環境づくりを進めるとともに、海の公園などのレクリエーション施設や横浜南部市場を生かし、区民に親しみやすいにぎわい空間を生み出すなどとしております。

また、鎌倉時代にさかのぼる豊富な歴史、文化資源と周辺に存在する自然環境とを一体として保全しつつ活用を図るとしてまいります。

続いて、都市防災の方針についてですが、災害が発生しにくく、万が一災害が発生した場合でも市民生活が守られ、早期に都市機能が復旧する災害に強いまちづくりを地域住民と協働で進めるとしており、御覧の五つの項目について方針を定めています。

このうち、地震・火災に強いまちづくりについてですが、延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備を進める。災害時の緊急輸送路となる国道16号線沿道の建物の耐震化促進を図る。狭あい道路整備促進路線を重点的に拡幅整備するなどとしております。

また、大雨に強いまちづくりについてですが、樹林地などの保水能力の維持、雨水貯留施設整備による流出の抑制、下水道事業の推進など総合的な治水対策を実施するなどとしております。

続いて、第5章のまちづくりの推進についてですが、金沢区心部におけるまちづくりについてでございます。

金沢区総合庁舎を中心とした、いわゆる区心部の様子を御覧いただきます。このうち金沢文庫駅と金沢区総合庁舎を含む御覧の青い点線で囲まれた区域が今回廃止する金沢



文庫駅東側区心部一体地域地区プランの区域になります。

金沢文庫駅東側区心部一体地域地区プランは、先ほど御説明した都市計画マスタープランのうち地区別構想の地区プランに当たるものでございまして、平成12年1月に策定された全市プランを前提とし、同じく平成12年12月に策定された区プランの内容と整合が図られております。内容は、おおむね20年後の金沢文庫駅東側地区の将来像を描くとともに、それを実現するための方針などを示したものでございます。

このうち第3章のテーマ別方針では三つのテーマを設定し、それぞれ御覧のような具体的な方針を定めております。さらに、第4章では、御覧のようなこれらを具体化するプロジェクトを示しております。

地区プラン策定から10年以上が経過し、金沢文庫駅周辺のバリアフリー基本構想の策定、金沢区総合庁舎など地区プランに基づいたまちづくりが推進され、既に完了しているものも多くなっております。さらに、近年、地区プランの区域に近接する金沢八景駅周辺においても、さまざまなまちづくりの取り組みが進み、金沢区の中で重要な役割を担うようになってきております。このような状況から、地区プランの内容や範囲を全体的に見直し、新たな金沢区心部としてまちづくりの方針を定めていく必要が生じました。

今回、地区プランの見直しによって新たに定める方針についてでございますが、改定金沢区プランに盛り込みまして、地区プランは廃止することといたします。

次に、金沢区心部におけるまちづくりについて説明いたしますが、まず、新たな区心部の設定についてですが、地区プランの区域から防災まちづくり計画が策定された区域を除き、金沢八景駅周辺を含めた御覧の赤い線で囲まれた区域とします。

金沢文庫駅周辺については、商店街の魅力を生かした商業、業務の集積、周辺の歴史資源との連携、観光・交流の起点となる環境整備を図るとしております。

次に、総合庁舎周辺については、金沢文庫駅周辺と八景周辺との連携を促進する中心的なエリアであり、大規模な土地利用転換に当たっては、商業、行政機能などと住居系機能とがバランスよく共存した土地利用を誘導するとしております。

さらに、金沢八景駅周辺については、商業、業務等の集積を図り、大学や産業団地、海や歴史などとの連携、観光・交流の起点となる環境整備を行うとしております。

続いて、2、地域生活圏ごとのまちづくりについてですが、ここでは区内を御覧の六つの圏域に分けております。そして、それぞれについて目標、現況と課題、まちづくりの方針を記載させていただいております。

なお、地区プランで掲げた方針のうち新たな金沢区心部以外のものにつきましては、金沢圏の内容に継承しております。

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、ただいまの1236号について御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●山野井委員

小さいことなんだけれども、富岡の海岸地区はもと明治時代の別荘地なんですね、海岸自体が。それで、富岡の駅をおりて左側へ行くと、川合玉堂の文化財の建物があつたと思います。これは先代の昭和天皇の皇后陛下が川合玉堂に絵を教わった場所なんです

ね。ようやく市が買っていただいたと。以前に、ずっと前に買ってよという話をしたんですけども、そのときは全然お話にならなかったんですけども、ついこの間見たら、川合玉堂を横浜市が買ったというのが載っていましたので、そういった意味では、ちょっと文化圏は金沢八景が中心かもわからないけれども、一部には明治時代のそういった富岡八幡宮とかあそこら辺が明治時代の別荘地なんですね。ですから、そういった意味では何か一考、考えていただければありがたいなど、このように思います。

以上です。

●森地会長

ありがとうございます。

何かお答えになりますか。

●金沢区総務部区政推進課長

御質問いただき、ありがとうございます。金沢区区政推進課長の伊倉と申します。

ご指摘いただきましたとおり、富岡のところには川合玉堂別邸、元別邸といいますが、現在、主屋のほうは延焼してしまっておりまして、現在も当時のお庭を大切に守っていきこうということで整備のほうを毎年進めておりまして、定期的に開園のほうも行っております。そういった中で、八景だけではない金沢区内にあります歴史的資源を大切にしながら、まちづくりのほうも進めていきたいというふうに思っております。御質問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。

●村松委員

防災についてなんですけれども、ここは海岸で湾も入り組んでおりますので、津波がもしあるとすると、被害も想定されるのではないかなと思うんですが、津波については余りそういう詳しく書いてはありませんが、被害想定ですとか避難ですとか、そういったことはどうなっているのでしょうか。

●金沢区総務部区政推進課長

御質問いただき、ありがとうございます。引き続き区政推進課長の伊倉でございます。

御指摘いただきましたとおり、こちらは金沢区中心部のところ、津波の被害が想定されているところではございます。そういった中では、津波の被害想定地図等は今も周知のほうをさせていただいております。市民の皆様と津波に関する取り組みのほうを検討等もしております。定期的に津波の避難警報の放送をかける訓練とかもしながら取り組んでいるところでございます。

引き続き区民の皆様様の安心で安全な生活のほうを進めていくということで、やっていきたいというふうに思っております。御質問ありがとうございます。

●森地会長

これ高潮警戒区域はありますが、これは津波とは別ですか。

●金沢区総務部区政推進課長

資料の36ページのところに図のほうはございますけれども、津波と高潮は別でございます。色分けのほうをさせていただいて表現のほうはさせていただいております。

●森地会長

36。

●高見沢委員

この本編のほう。

●金沢区総務部区政推進課長

失礼いたしました。本編のほうをすみません、説明いたしました。

●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。よろしいでしょうか。

それでは、御意見ないようですので、議第1236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。

以上で予定されていた審議、終了でございます。大変長時間ありがとうございました。6時過ぎまでオーケーと言われたんですが、おかげさまで少し早く終了します。

## 8 その他

●森地会長

それでは、事務局から事務連絡をお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

次回の開催は、平成30年6月下旬から7月上旬を予定しております。正式な開催通知については、後日改めてお送りさせていただきますので、御確認くださいようお願いいたします。

事務局からの連絡は以上でございます。

## 9 閉会

●森地会長

それでは、大変長時間ありがとうございました。