

第174回横浜市都市計画審議会

公述意見の要旨と市の考え方

- 議第1438号 横浜国際港都建設計画 区域区分の変更
- 議第1439号 横浜国際港都建設計画 用途地域の変更
- 議第1440号 横浜国際港都建設計画 高度地区の変更
- 議第1441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
- 議第1442号 横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更

目 次

・公 述 人 1	1
・公 述 人 2	2
・公 述 人 3	3
・公 述 人 4	5

令和7年3月27日

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>市街化区域編入エリアの所有地について、現在、3筆で1つの月極駐車場として利用しています。今回の線引き見直しでは、その3筆中2筆が市街化区域への編入エリアに該当しており、残り1筆は対象外となっている状況です。</p> <p>対象外となっている筆は、面積123㎡で駐車場の一番南側に位置しており、四方とも道路に接しておらず、特に南側は高低差がある土地になっています。今回の編入で、その1筆の敷地も市街化区域への編入エリアにさせていただきたく公述します。</p> <p>地権者のお気持ち、心配していることが主に3点あります。</p> <p>1点目、固定資産税の妥当性についてです。これは昨今のニュースでも取り上げられている固定資産税の超過課税などが考えられます。一見、市街化区域の駐車場に見えて一部が市街化調整区域として残ってしまっていることは、今後何十年もの間、調査員が代わるたびに、双方確認する必要がありますし、又時間や労力がかかってしまいます。</p> <p>2番目は、相続での問題点についてです。固定資産税と同様に評価についての問題もあることなどから、次の代へどう資産を守っていけるかを考えています。その中で現況として、1筆だけ市街化調整区域という土地を引き継ぐ地権者としても重要な問題になっています。相続後の家族のことも考える必要があり心配しています。</p> <p>最後に3点目、編入後の活用方法についてです。編入後の活用方法について、編入した暁には、横浜市認可事業の社会福祉施設を検討しています。</p> <p>そこで、地区の一部が市街化調整区域のままですと、土地利用としての充実した施設の建設が難しく、住みやすさや、安全な住環境の提供に不安が残ります。</p> <p>以上の3点、固定資産税の問題、相続の問題、編入後の土地利用の問題。これらの問題を3筆ともに市街化区域に編入することで解決し、より良い土地利用として、次世代に安心して誇れる事業の継承が可能になります。</p> <p>また、地権者の生まれ育った町のよりよい街づくりに微力ながらも協力できたらと強く願っています。是非、公述意見を前向きに検討していただきたく、所有者の意見を公述します。</p>	<p>御意見を頂いた土地の周辺は国土調査法に基づく地籍調査が実施されておらず、不動産登記法第14条第1項に規定される図面による正確性の高い土地の形状等の確認ができないことから、土地の形状等の概略が記載された公図の写し等から、明確に都市的土地利用がなされていると判断ができる土地の筆で都市計画市素案の区域を設定しました。</p> <p>改めて当該地周辺の地積測量図等を精査し、一定の都市的土地利用がなされている区域に当該土地が含まれることが確認できたことから、周辺を含めた一体の区域において、線引き見直しにおける基本的基準にある「市街化区域への編入を行う必要がある区域」に該当するため、都市計画を変更する予定の区域に当該土地を含めるものとします。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>所有地が線引き見直しの対象となり、市街化区域へ編入されるとのことで、公述申出書を提出しました。</p> <p>所有地は、面積が約250㎡あります。線引き見直しの基準では、区域面積は0.5ha以上、宅地や駐車場・道路等に使用されている土地が9割以上になると編入されるとのことでした。現況、所有地の8割程度は駐車場として使用していますが、所有地に隣接して畑として利用されていると思われる土地がありましたので横浜市都市計画課にも調べていただいたところ、畑として利用されている土地もあるとのことでした。</p> <p>線引き見直しの基準では、「農地・樹林地等は1割未満」という基準がありますが、所有地を含む編入地区を見たところでは、農地・樹林地が1割以上はあるように感じました。</p> <p>今回の地区の隣にある私が所有している駐車場も、おおよそ同じ面積で約250㎡ありますが、そこは農地と接しては無く、駐車場の前が壁になっていて、その上に運送会社があるという形であるので完全に線引き見直しの対象だと思います。</p> <p>今回の編入対象地区は、見た目も擁壁の上に木がたくさん生えていて、その上は畑になっているので、基準として記載してある「農地、樹林地等が1割未満」という基準を満たしておらず、編入対象外ではないかと思えます。</p>	<p>今回の都市計画市素案は、線引き見直しの基本的基準に基づき選定しています。この基準では、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域を市街化区域へ編入することとしています。</p> <p>市街化区域への編入を行う必要のある区域を抽出する際の基準は、①区域面積が0.5ha以上の地区であること、②宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が地区内の9割以上、③農地、樹林地が地区内の1割未満であること等としています。この基準への該当の判断にあたっては、最新の都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、都市的な土地利用状況等を確認しています。</p> <p>御意見を頂いた土地については、当該地を含めた区域全体について土地利用状況等を改めて精査しましたが、上記基準に合致し、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域に該当するものとし、都市計画を変更する予定の区域としました。</p>

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、戸塚区汲沢町の国道1号上り線沿いに土地を所有しています。これらの土地は長年相続により引き継がれて現在に至っています。</p> <p>国道1号線の上り線、吹上から大坂上の区間は昭和45年当時農地が多く、住宅地が点在するエリアでしたので、市街化調整区域に指定されました。</p> <p>以来、50年が経過し、周辺地域や道路状況が一変した中で土地の利害関係も大きく変化しています。</p> <p>戸塚区版のお知らせが昨年秋と今年の春先に届きました。広報の内容からは、戸塚区域の線引き見直し市素案説明会などについての場所や日程が記載されたものでした。しかしながら、大まかな図や説明会場は市内で6ヶ所、日程も各区1日のみとされており、利害が生じる当事者にとっては、詳細な資料や説明もなく、要望を伝える機会を逸失しました。</p> <p>利害が生じる当事者等にとっては、細かな対応がなされたとはとても思っておりません。特に今回の見直しについて、私の場合、国道1号線と高速環状4号線のインターチェンジ建設並びに環状3号線と国道1号線接続エリア内に土地を有しており、かつ、2件の事業において道路建設に伴う収用地の提供を行っています。これら2つの事業に伴うインターチェンジ等のインフラ建設により、このエリアが大きく変貌し、土地の高度利用が図れる場所と思っています。私は汲沢地区の道路建設において用地提供を幾度となくいたしています。このことは横浜市の都市計画道路行政推進に協力していることと、常々思っています。</p> <p>用地提供した物件は横浜市や国土交通省における行政側の都合により同一事業体で年度が異なる契約となり、本来収用物件に適用される優遇措置も一度のみとされており、税制面での不利益を被っています。このようなケースは稀だとは思いますが、税制面での不利益がないような形での制度改革を要望します。</p> <p>私がむしろ思うことは、用地提供した土地の残置分を国道1号線沿いに残しており、いずれも市街化調整区域とされていることとあります。</p> <p>平成26年11月の記者発表資料として、横浜市の都市づくりの基本的考え方についての意見募集に際しての指針というものがありますが、この中で、インターチェンジ周辺における区域は計画的に土地利用を進めることや、インフラ整備に伴う地区計画の活用などを行うことによる活力向上を謳っています。</p> <p>以上の観点から以下に述べる地域の活性化を図るため市街化区域への編入を求めるものです。</p> <p>1番目、高速環状南線エリアの線引きについて、この地域については、南線に伴う戸塚区八幡山の収用地を提供しています。これは平成16年に収用済みです。</p> <p>2番目、環状南線の1号上り線への接続道路建設に伴う汲沢町の土地は、平成24年度に収用済みですが、この区域内の既存道路の付け替え位置は検討中ということです。このエリアにおいて、1号線の取り付け道路収用地に接して3筆の私の土地が隣接している他の所有者の土地などを含めて市街化調整区域のままとされています。3筆に接する分譲宅地は、袋地で建設時、3筆の土地の一部を道路提供し、唯一1号線の接続道路として存在しています。</p> <p>今回の線引きで分譲住宅部分は第一種低層住居専用地域とされ、袋地ではありますが、隣接区域と一体とみなされた新たな市街化区域となっています。この分譲地を含むエリアと西横浜国際総合病院エリアが市街化区域とされています。汲沢町1-2の道路用地部分と、48-1、48-4、49-1までの場所は市街化調整区域のままとされ、吹上交差点から汲沢町1-2の手前までの50mの範囲が、新たに準住居地域として指定されています。</p> <p>一方、西横浜国際総合病院エリアにおいても1号線沿いが準住居地域と第一種低層住居専用地域として新たな市街化区域とされています。</p> <p>この度の線引き見直しで、私の所有土地や同じく用地提供した他の所有者の隣接土地が除外されています。同一線上にあり、市街化条件を具備しているにも関わらず、市街化調整区域としたことに対し、明確な理由の提示がなされるべきだと思います。</p> <p>通常主要幹線沿いの概ね50mの範囲は準住居地域などの用途地域となっています。これは沿線の地盤強化や防災面からの強化といった側面を併せ持った処置と認識しています。</p> <p>また、これら2つの新たな市街化区域に挟まれた区域が市街化調整区域として残されたままとなっています。広大な市街化調整区域ならともかく、新たな市街化区域に挟まれ、残された土地の形状は狭小で細長く異形であり、現状のままでは空地状態が続き、雑草や不法投棄なども懸念され、良好な環境維持も困難が予想されます。</p>	<p>今回の都市計画市素案は、線引き見直しの基本的基準に基づき選定しています。この基準では、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域を市街化区域へ編入することとしています。</p> <p>市街化区域への編入を行う必要のある区域を抽出する際の基準は、①区域面積が0.5ha以上の地区であること、②宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上、③農地、樹林地が1割未満であること等としています。この基準への判断にあたっては、最新の都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、都市的な土地利用状況等を確認し、地区の区域については、周辺土地利用との明確な区分を考慮し設定しています。</p> <p>御意見を頂いた戸塚区汲沢町の国道1号線沿いの土地については、土地利用状況等を改めて精査しましたが、上記の基準に合致すると認められないため、市街化調整区域のままとします。</p> <p>御意見を頂いた青果市場先から宝寿院までの区域は、既に住宅や共同住宅等が立地していることから上記の基準に合致し、市街化区域への編入を行う必要がある区域に該当するものとし、都市計画を変更する予定の区域としました。</p> <p>線引き見直しは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、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、戦略的・計画的な土地利用を進める区域は地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際に、地区計画によるまちづくり等と併せて、随時市街化区域に編入することとしています。</p> <p>線引き見直しの基本的基準では、今回選定した「市街化区域への編入を行う必要がある区域」以外にも「市街化区域への編入を行うことが望ましい区域」の基準を定めており、高速道路インターチェンジ周辺等については、都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、市街化調整区域内に立地する高速道路インターチェンジ周辺や整備済みの幹線道路沿道等で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等は市街化区域へ編入することが望ましいとしています。</p> <p>頂いた御意見は、今後の線引き見直しの検討の参考とさせていただきます。</p> <p>今回の都市計画市素案説明会や公聴会等の都市計画手続は、都市計画法に基づき実施しているものです。市内6箇所での都市計画市素案説明会のほか説明動画の配信や詳細図面等の図書の縦覧（閲覧）を行い、縦覧期間中は都市計画市素案について、建築局都市計画課や該当のある区役所の区政推進課、横浜市ホームページにて縦覧（閲覧）を行いました。また、都市計画の変更概要を示した個別地区の詳細図面を横浜市ホームページにて公開しています。</p> <p>加えて都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に、本市が作成した都市計画市素案の案について市民の皆様の御意見を伺うため、説明会や動画配信、縦覧及び意見募集を実施しています。</p> <p>頂いた御意見は、今後の線引き見直しの手続の参考とさせていただきます。</p> <p>道路事業実施に伴う用地取得に関する御要望は、今回の都市計画変更に関係するものではありませんが、頂いた御意見については関係部署に共有します。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

公述意見の要旨	市の考え方
<p>現在、吹上周辺のエリアは1号線の付帯道路も変更されますが、詳細は未定であり私の土地を接する道路についても横浜国道事務所と話し合いの折衝中です。インターチェンジや付帯道路事情の変化は線引きの大きな要因となります。市街化区域として編入を一体化し、効率を高め整備化を図ることがこのエリアの良好な住環境保持のための解決方法であると思います。是非とも一考をお願いする次第です。</p> <p>2番目としましては、この環状3号線エリアの線引きについて、説明が少し欠落していましたので補足説明させていただきます。</p> <p>この環状線エリアにつきましては、国道1号線上り線への接続道路建設に伴う、汲沢町の用地を提供しています。環状3号線の国道1号上り線への接続道路として上下2車線と一部区間に側道と歩道を含む25m幅の道路が建設されます。下郷方面から上り線アクセスとして、1号線部分をアンダーパスとし、トンネルの末端部分にあたる土地、それから中間地点の土地、それから1号線の取り付け部分の土地が収用地となっています。平成27年、それから令和6年の2回にわたって収用が行われました。計画ではアンダーパスを通過し、146-2番地先で左旋回して1号線への接続道路として、今年の7月に工事に着手しています。</p> <p>この道路は途中で直進して、大坂上から宝寿院というお寺に至る道路に繋がる計画になっています。このエリアも50年来、市街化調整区域でしたが、周辺は住宅地が多くなり今回の見直しで大坂上から宝寿院に至る道路の青果市場先から宝寿院までの区間が市街化区域に編入されています。この区間の道路は、市街地内の計画道路として中田地域を結ぶ路線ですけれども多数の住居があり、実施まで相当な年数が予想されます。</p> <p>また、この地域は100世帯余りの住宅地があり、道路の反対側は数棟の共同住宅がある区域です。一見して市街地を形成していると思われるような区域ではありません。又、今回、市街地に編入された一部は、計画道路は事業決定されたわけでもなく、事業実施まではほど遠く、周辺は市街化調整区域としている地域です。編入の明確な理由をお示しください。</p> <p>これと比較して、環状3号線は横浜市の基幹道路であり、1号線への幅広い道路整備計画です。この道路においても、当該地が新たに市街化区域に編入されることを希望します。</p> <p>いずれにしても、市街化区域と市街化調整区域の中間領域については、ただ単に現状の土地利用を追認し、線引き制度のみでの対応を図るのではなく、市街地動向を見極めつつ、地域特性を踏まえた土地利用の誘導が求められると謳っています。先にも言わせてもらいましたが、主要幹線道路の設置に伴う公共事業に対しては多数の人が恩恵に浴します。事業に寄与した人も享受を受けることになります。</p> <p>一方、開発されることのなかった地域に踏みとどまってきた我々にとっては、一方的な開発に対して、小さな経済的機会しか与えられないという不公平感を持ち続けることになります。</p> <p>いずれにしましても、エリアの事業は主要幹線1号線沿いの区域に大きなインパクトを与える事業であり、双方の合意形成の中で地域特性を踏まえた観点に立った立案をお願いする次第です。</p>	

■公述人 4

公述意見の要旨	市の考え方
<p>現在の市街化区域・市街化調整区域が設定されたのは昭和45年頃です。その頃の状況では、そういった都市計画も必要だったと思います。</p> <p>しかし、現在は日本も人口減少の局面に入り、当時心配されたようなことはなくなってきていると思います。</p> <p>保土ヶ谷区川島町周辺は、今でもかなりの部分が市街化調整区域になっており、土地を所有していても、建物も建てられず、私権が制限されている状態が続いています。相鉄JR東急直通線工事のために、西谷地区センターが移設になり、その間約2年間にわたり保土ヶ谷区川島町の市街化調整区域内に仮設の地区センターが建設されました。この敷地となった周辺は、帷子川を隔ててはいるものの、西谷駅から徒歩3分の便利な土地です。是非、市街化区域への変更をお願いいたします。</p> <p>また、帷子川南岸の学校橋から鷺山橋区間は、朝は下流方向、夕方は上流方向に多くの車が利用しています。又、川島第1町内会エリア等から西谷駅南口に車で行くには、その川沿い道路を使わないと、国道16号線東川島町まで出て、相鉄線踏切を2度も渡らなければなりません。西谷にある水道道は大変狭く、朝は通学路のために通行止めになります。住宅も密集していて到底幅が難しい中で、帷子川南岸に幅員10mで両側歩道付きの道路を計画していただき、現在整備が進められている市道54号線が、川島小学校入口までしかない計画となっていて、それと繋いで西谷駅南口へのアクセス道となるよう見直しをお願いします。</p> <p>同地域にはある川上川島線という道路計画も着工未定期間になっています。この計画も見直し、西谷中学校から川島小学校前の畑と山林を繋ぐところに、道路を作り、西谷駅へのアクセス道路への見直しも併せて要望いたします。</p> <p>相鉄線西谷駅がJRと東急の直通線の接続駅となり、これまでとは、重要度がかなり変わりました。これからは西谷商店街やその他駅周辺は整備を促進していくべき地域になりました。私達川島町や東川島町の地権者たちは、環状2号線や陣ヶ下溪谷公園、その他の横浜市の都市計画や道路改良などでたくさん協力をさせていただいてきました。是非、今度は私達の住む川島町が、便利に生活ができるための施策を早急に実行してください。</p> <p>私どものエリアは市街化調整区域がまだ多く存在しますが、線引き前からの既存宅地やその他で、既にそれらの地域内にもたくさん住宅が存在しています。市街化区域内であれば、徴収される都市計画税が市街化調整区域内の宅地では課税されておらず、税の不公平も起きています。こういった、市街化調整区域で既に宅地化されているところは、できるだけ早く市街化区域に変更し、都市計画税を課税することが平等な行政の対応になるのではないのでしょうか。</p> <p>帷子川を隔てた、保土ヶ谷区川島町をできるだけ市街化区域にさせていただき、西谷駅周辺の整備で立ち退きを求められる方々や、相鉄JR東急直通線の利便性を魅力に移り住みたい方々の受け皿となれるような線引き見直しを要望いたします。御検討よろしくをお願いいたします。</p>	<p>今回の都市計画市素案は、線引き見直しの基本的基準に基づき選定しています。この基準では、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域を市街化区域へ編入することとしています。</p> <p>市街化区域への編入を行う必要のある区域を抽出する際の基準は、①既存の市街化区域に隣接し、区域面積が0.5ha以上の地区であること、②宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上、③農地、樹林地が1割未満であること等としています。区域を選定する際の基準への判断にあたっては、最新の都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、都市的な土地利用状況等を確認しています。</p> <p>御意見を頂いた保土ヶ谷区川島町の土地については、土地利用状況等を改めて精査しましたが、上記の基準に合致すると認められないため、市街化調整区域のままとします。</p> <p>線引き見直しは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、優良農地などの保全等のみならず、農林漁業との調和を図るとともに、戦略的・計画的な土地利用を進める区域は地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際に、地区計画によるまちづくり等と併せて、随時市街化区域に編入することとしています。</p> <p>線引き見直しの基本的基準では、今回選定した「市街化区域への編入を行う必要がある区域」以外にも「市街化区域への編入を行うことが望ましい区域」の基準を定めており、鉄道駅の徒歩圏域については、都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整備等に戦略的に位置付けられた区域で、市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域等で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等は市街化区域へ編入することが望ましいとしています。</p> <p>頂いた御意見は、今後の線引き見直しの検討の参考とさせていただきます。</p> <p>道路整備に関する御要望は、今回の都市計画変更に関係するものではありませんが、頂いた御意見については関係部署に共有します。</p>