

第139回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成27年11月20日（金）午後2時00分～午後3時19分
- 2 開催場所 ラジオ日本クリエイト AB会議室
- 3 議 案 2ページ
- 4 資 料 都市計画案件の計画書、計画図、参考資料
- 5 出席委員及び
欠席委員 4ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 5ページ
- 7 議事のとん末 6ページ
- 8 開催形態 全部公開

第 139 回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成 27 年 11 月 20 日(金)午後 2 時開始
場 所 ラジオ日本クリエイト AB 会議室

■ 審議案件
1 都市計画案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No. 1	1092	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【奈良町宮ノ谷特別緑地保全地区】(1092) 【馬場五丁目特別緑地保全地区】(1093) 【東寺尾六丁目南特別緑地保全地区】(1094) 【羽沢町綿打特別緑地保全地区】(1095) 【上菅田町金草沢東特別緑地保全地区】(1096) 【川井本町特別緑地保全地区】(1097) 【三枚町矢崎特別緑地保全地区】(1098) 【仏向町特別緑地保全地区】(1099) 【境木本町特別緑地保全地区】(1100) 【富岡東五丁目特別緑地保全地区】(1101) 【関ヶ谷特別緑地保全地区】(1102)</p> <p>周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。</p> <p>【恩田東部特別緑地保全地区】(1103) 【上白根町小池特別緑地保全地区】(1104) 【菅田町出戸谷特別緑地保全地区】(1105) 【市沢町特別緑地保全地区】(1106)</p> <p>周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、既存の区域と近接する緑地を一体として変更します。</p>
	1093	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1094	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1095	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1096	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1097	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1098	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1099	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1100	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1101	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1102	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
1103	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更		

	1104	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
	1105	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
	1106	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	
No. 2	1107	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	市街化区域内で適正に管理されている農地等を計画的に保全するため、生産緑地地区を変更します。
No. 3	1108	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	<p>【港南つつじヶ丘地区地区計画】</p> <p>本地区において、高齢者の生活利便性に配慮しつつ、良好な居住環境を維持し、緑豊かな街並みの形成を図るため、地区計画を決定します。</p>

■ 報告事項

- 1 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
東京都市大学特別教授	小 堀 洋 美
首都大学東京健康福祉学部准教授	橋 本 美 芽
横浜ランドマーク法律事務所	黒 田 陽 子
社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	山野井 正 郎
横浜市会副議長	加 藤 広 人
〃 政策・総務・財政委員会委員長	古 川 直 季
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	大 岩 真善和
〃 こども青少年・教育委員会委員長	望 月 康 弘
〃 健康福祉・医療委員会委員長	関 勝 則
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	福 島 直 子
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	渋谷 健
横浜市会水道・交通委員会委員長	輿 石 且 子
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	田 中 伸 佳

欠席委員

横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
武蔵野大学経済学部教授	瀬 古 美 喜
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稲 子
横浜農業協同組合代表理事組合長	石 川 久 義
有限会社玉野建築設計	玉 野 直 美
横浜市会議長	梶 村 充
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	小 粥 康 弘
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	星 野 純 明
神奈川県警本部交通部交通規制課長	瀬 崎 瑠 里

議事のでん末

1 開 会

●森地会長

定刻になりましたので、第139回横浜市都市計画審議会を開会します。

傍聴の方は、受付でお渡しした傍聴者の注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持に御協力をお願いします。

最初に、審議会の進行等について事務局から説明をお願いします。

2 会議公開の確認

●建築局都市計画課調査係長

本日の審議会の進行等について御説明します。

本審議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、公開とさせていただきます。傍聴の方がいるとともに、会議録も公開となります。

3 委員の紹介

●建築局都市計画課調査係長

初めに、今回は商工業の分野の塚原委員が退任のため欠員となっています。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、定足数について御報告します。

本日御出席の委員は24名中13名ですので、横浜市都市計画審議会条例第6条に定める2分の1の定足数に達しています。

5 配付資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

続いて、本日の資料の確認をします。

本日の進行を示した次第が1枚、審議案件についての諮問書の写しが1枚、横浜市都市計画審議会委員名簿が1枚、本日の座席表が1枚、報告事項についての追加資料が1部、そして事前に送付あるいはお渡しした審議案件等に関する資料を綴じた青いファイルが1冊、都市計画の更新及び線引きの見直しに関する都市計画市素案（案）のリーフレットが1部。

本日の資料は以上です。不足がありましたらお申し出ください。

6 審議会の進行

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の審議案件等について御説明します。

本日の審議案件は、審議案件が17件、報告事項が1件です。

説明は、スクリーンを使用して行います。

また、本日机上に配付した資料を除き、内容は全てお手元の青いファイルに入っています。

次に、審議における発言方法について御説明します。

まず、御発言の際は挙手をしていただきます。挙手の順番に会長が名前をお呼びしますので、係の者がお持ちするマイクを使用して御発言ください。発言終了後は、係の者にマイクをお戻しください。

最後に、議決方法について御説明します。

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

事務局からの説明は、以上です。

7 議事録署名委員の指名

●森地会長

審議に入る前に、本日の審議会の議事録署名委員を指名させていただきます。

本日は、小堀委員と橋本委員にお願いします。よろしくをお願いします。

8 審 議

(1) 特別緑地保全地区に関する案件

議第1092号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1093号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1094号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1095号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1096号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1097号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1098号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1099号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1100号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1101号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1102号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の決定
議第1103号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更
議第1104号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更
議第1105号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更
議第1106号	横浜国際港都建設計画	特別緑地保全地区	の変更

●森地会長

それでは、事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1092号から議1106号までは特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して御説明します。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。都市緑地法の目的は、

御覧のとおりです。

特別緑地保全地区の指定要件ですが、都市計画区域内にある無秩序な市街地化の防止等に資する緑地や、伝統的又は文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ風致、景観が優れた緑地又は動植物の生息地、生育地となる緑地に該当するものについて、都市計画に定めることができますとしています。

次に、本市の上位計画における位置付けについて御説明します。

横浜らしい水・緑環境の実現に向けて、横浜市水と緑の基本計画を策定しました。これに基づく重点的な取り組みとして横浜みどりアップ計画を策定しており、樹林地の保全、活用などを推進しています。また、横浜市中期4か年計画においても横浜みどりアップ計画に基づき、まとまりのある樹林地の保全を市民と進めるとしています。

横浜市水と緑の基本計画では、緑の七大拠点、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点などの良好な緑地について、特別緑地保全地区を指定するとしています。また、横浜みどりアップ計画では、樹林地の確実な保全の推進などを施策に掲げ、その事業の一つに、特別緑地保全地区を含めた緑地保全制度による指定の拡大、市による買取りを挙げています。

本市の緑地保全制度には、特別緑地保全地区など都市計画に定め永年的に保全する制度と、市民の森など条例に基づき保全する制度があります。

これまでに指定した特別緑地保全地区は全部で112地区、面積は約373.5haとなっています。

本日御審議いただく案件は、青葉区の2地区、旭区の3地区、保土ヶ谷区の3地区、鶴見区の2地区、神奈川区の3地区、金沢区の2地区の計15地区です。赤い字が新規決定案件で11地区、青い字が変更案件で4地区です。

それでは、区ごとに説明します。

最初に、青葉区から説明します。

まずは奈良町宮ノ谷です。

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

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約3.2haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を南東側から見た状況です。

植生は、主にコナラ、クヌギ等の広葉樹林で覆われ、一部の針葉樹林、混交林、竹林があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において緑の七大拠点のこどもの国周辺地区に位置しており、周辺樹林地を特別緑地保全地区や市民の森などに指定し、保全するとしています。また、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランにおいても緑の拠点に位置しており、横浜市の緑の七大拠点の一つとして、青葉区の北西部を中心にまとまっている樹林地については、緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全施策を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図るとしています。

次に、恩田東部について御説明します。

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

続いて、現在の区域図を御覧ください。

本地区は、平成27年までに面積約9.2haを指定しました。今回、北西側の緑地を追加し、面積は約10.4haになります。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは今回指定する区域を西側から見た状況です。

植生は、主にスギ、ヒノキなどの針葉樹林やイヌシデ、スギ等の混交林で覆われ、一部に草地があります。

水と緑の基本計画における位置付けは、先ほどの奈良町宮ノ谷と同様です。

青葉区プランでの位置付けも、奈良町宮ノ谷と同様です。

次に、旭区の案件について御説明します。

まずは川井本町です。

本地区は旭区の北西部、相鉄本線三ツ境駅の北、約2.6kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約1.6haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を北側から見た状況です。

植生は、主にスギ等の針葉樹林で覆われ、一部に広葉樹林があります。

本地区は、水と緑の基本計画において緑の七大拠点の川井・矢指・上瀬谷地区に位置しており、特別緑地保全地区などの指定により、帷子川沿いの斜面緑地を保全するとしています。また、旭区プランにおいても将来にわたり保全していくことが望ましい緑地については、土地所有者の理解のもとに、緑地保全地区に指定するとしています。

次に、上白根町小池について御説明します。

本地区は旭区の北部、JR横浜線中山駅の南西、約2.0kmの位置にあります。西側には横浜動物の森公園があります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。

本地区は、平成27年に面積約2.4haを指定しました。今回、北側に隣接する緑地を追加し、面積は約2.7haになります。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。追加する区域を東側から見た状況です。

植生は、主にシラカシ、スギ、ヒノキ等の混交林で覆われています。

本地区は、水と緑の基本計画において緑の七大拠点の三保・新治地区に位置しており、市民の森や特別緑地保全地区の指定により樹林地を保全するとしています。また、旭区プランにおいても緑の拠点の横浜動物の森公園周辺に位置しており、積極的な保全やそれぞれの特色にあわせた整備を行うとしています。

次に、市沢町について御説明します。

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

続いて、現在の区域図を御覧ください。

本地区は、平成25年に面積約2.0haを指定しました。今回、南西側に隣接する緑地を追加し、面積は約3.8haになります。

なお、本地区に隣接してたちばなの丘公園があります。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは追加する区域を西側から見た状況です。

植生は、主にコナラ、クヌギ、サクラなどの広葉樹林で覆われています。

本地区は、水と緑の基本計画において市街地をのぞむ七つの丘の川島・仏向の丘に位置しており、多様な緑地保全施策により樹林地を保全するとしています。また、旭区プランにおいても緑の拠点のたちばなの丘公園周辺に位置しており、豊富な自然環境の中で散策や畑仕事の体験などを行える施設整備を進めるとともに、付近の樹林をできる限り保全するとしています。

次に、保土ヶ谷区の案件について御説明します。

まずは上菅田町金草沢東です。

本地区は保土ヶ谷区の北西部、相鉄本線西谷駅の北西、約1.7kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約1.0haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を西側から見た状況です。

植生は、主にコナラ、クヌギ、サクラ等の広葉樹林や混交林で覆われています。

本地区は、水と緑の基本計画において河川沿いのまとまりのある農地樹林地の拠点の都田・鴨居東本郷・菅田羽沢周辺地区に位置しており、地区の北部、南部に位置する市街化調整区域の樹林地を緑地保全施策や公園整備などにより保全活用し、地区の緑の拠点を増やすとしています。また、保土ヶ谷区プランにおいても地域の協力を得るなどして、まとまって残っている緑を公園やふれあいの樹林などに指定して保全するとしています。

次に、仏向町について御説明します。

本地区は保土ヶ谷区の中央部、相鉄本線上星川駅の南西、約1.1kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約1.9haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を南側から見た状況です。

植生は、主にコナラ、ケヤキ、ミズキ等の広葉樹林です。

水と緑の基本計画における位置付けは、旭区の市沢町と同様です。また、保土ヶ谷区プランにおいてもまとまって残る樹林地など、緑の保全に努めるとしています。

次に、境木本町について御説明します。

本地区は保土ヶ谷区の南部、J R横須賀線東戸塚駅の北西、約1.1kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.8haです。

用途地域は、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を東側から見た状況です。境木ふれあいの樹林として、地域住民に親しまれている緑地となっています。

植生は、主にコナラ等の広葉樹林で覆われ、一部に混交林及び草地があります。

本地区は、水と緑の基本計画において緑の七大拠点の大池・今井名瀬地区に位置しており、土地所有者の理解と協力を得て、市民の森や特別緑地保全地区などの指定や公園整備、農地の活用により優先的に保全するとしています。また、保土ヶ谷区プランにおいても桜並木や境木ふれあいの樹林など、地域のシンボルとなる街路樹や樹林地の保全、再整備を進めるとしています。

次は、鶴見区の案件について御説明します。

まずは馬場五丁目です。

本地区は鶴見区の西部、JR京浜東北線鶴見駅の西、約2.0kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.4haです。

用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を北側から見た状況です。

植生は、主にクヌギ、コナラ、マツ等の混交林で覆われ、一部に草地があります。

本地区は、水と緑の基本計画において鶴見川下流域に位置しており、市街地の樹林地の保全・活用が施策方針に挙げられています。また、鶴見区プランにおいても地域の人々と協力して緑や歴史資源の保全、活用、管理を行うとしています。

次に、東寺尾六丁目南について御説明します。

本地区は鶴見区の中央部、京急本線生麦駅の北西、約1.0kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.3haです。

用途地域は、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を西側から見た状況です。

植生は、主にシラカシ、マツ等の混交林です。

本地区は、水と緑の基本計画において入江川・滝の川の中流域に位置しており、貴重な樹林地や農地を保全し、公共施設等の緑化を推進するとしています。また、鶴見区プランにおいても岸谷地区、寺尾地区などの丘陵部では、社寺林、斜面緑地、市街化農地等の保全と活用、由緒ある坂道や眺望のよい場所の修景保全、宅地の緑化推進などを進め、うるおいのあるまちづくりを進めるとしています。

次に、神奈川区の案件について御説明します。

まずは羽沢町綿打です。

本地区は神奈川区の西部、市営地下鉄3号線片倉町駅の北西、約900mの位置にありま

す。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.4haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を南側から見た状況です。

植生は、主にコナラ等の広葉樹林で覆われ、一部に草地があります。

水と緑の基本計画における位置づけは、保土ケ谷区の上菅田町金草沢東と同様です。また、神奈川区プランにおいても区内では少なくなった安定し優良な斜面緑地の保全を図るとしています。

次に、三枚町矢崎について御説明します。

本地区は神奈川区の西部、市営地下鉄3号線片倉町駅の西、約800mの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.2haです。

用途地域は、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を南側から見た状況です。

植生は、ヒノキ、コナラ、カラスザンショウ、モウソウチク等の混交林と草地があります。

本地区は、水と緑の基本計画において市街地をのぞむ丘の軸に位置しており、多様な緑地保全施策により樹林地を保全するとしています。また神奈川区プランにおける位置付けは、羽沢町綿打と同様です。

次に、菅田町出戸谷について御説明します。

本地区は神奈川区の西端部、JR横浜線鴨居駅の南、約1.7kmの位置にあります。

続いて、現在の区域図を御覧ください。

本地区は、平成25年に面積約0.4haを指定しました。今回、南側に隣接する緑地を追加し、面積は約0.6haになります。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を南東側から見た状況です。

植生は、主にケヤキ、クヌギ等の混交林で覆われています。

水と緑の基本計画における位置付けは、保土ケ谷区の上菅田町金草沢東と同様です。また神奈川区プランにおける位置付けは、羽沢町綿打と同様です。

最後に、金沢区の案件について御説明します。

まずは富岡東五丁目です。

本地区は神奈川区の北部、京急本線京急富岡駅の北、約200mの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約0.9haです。

用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を西側から見た状況です。

植生は、主にコナラ、クスノキ等の広葉樹林で覆われ、一部に混交林、草地があります。

本地区は、水と緑の基本計画において緑の七大拠点の小柴・富岡地区に位置しており、旧海岸線沿いの緑や史跡など歴史的資産を保全し、農とのふれあいの場や海のレクリエーション拠点として活用するとしています。また、神奈川区プランにおいても緑の尾根軸に位置しており、まとまった樹林地については、土地所有者などの協力を得ながら、緑地保全地区の指定拡大、市民の森指定などにより保全を進めるとしています。

最後に、関ヶ谷について御説明します。

本地区は金沢区の南西部、京急本線金沢文庫駅の西、約1.9kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積は、約2.8haです。

区域区分及び用途地域は、区域の大部分が市街化調整区域で、一部が第一種低層住居専用地域となっています。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を東側から見た状況です。

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

本地区は、水と緑の基本計画において緑の七大拠点の円海山周辺地区に位置しており、土地所有者の理解と協力を得て、市民の森や特別緑地保全地区などの指定や公園整備、農地の活用により優先的に保全するとしています。また、神奈川区プランにおいても緑の尾根軸に位置しており、地域を広く縁取り、市街地の背景となる尾根筋を中心とした緑地の連なりを保全・創造し、憩いの場として活用を図っていくとしています。

以上15地区について、周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに地域住民の健全な生活環境を確保するため、特別緑地保全地区を決定及び変更します。

今回の指定により、特別緑地保全地区は約17ha増え、全部で123地区、約390.5haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成27年9月4日から平成27年9月18日まで行いました。神奈川区の羽沢町綿打を除く14地区について、意見書の提出はありませんでした。

羽沢町綿打特別緑地保全地区については、反対1通、1名の方から意見書提出がありました。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。

今回いただきました意見は、ビルの建設の反対及び駅ができることにより市街化調整地域の減少についての意見であり、特別緑地保全地区の指定の趣旨とは異なる内容のため、説明は割愛します。

以上で説明を終わります。

御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1092号から議1106号までの質疑に入りたいと思います。

本件については全体についての御意見もあると思いますので、質疑について15件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、この15件について御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●山野井委員

富岡東五丁目ですが、そこは富岡の駅を降りてすぐ左、川合玉堂の文化財のある建物がある山かもしれませんが、緑の山を指定する場合に、地域の方のお墓等がある場合があると思いますが、そういった場合はお墓を除いて指定するものですか、お墓を含めて指定するものですか。お聞きしたいと思います。

●環境創造局緑地保全推進課長

恐らく当該地より少し南のところが川合玉堂邸だと思います。

それから、お墓については、私権がありますので除外して指定しています。

●山野井委員

お墓は入らないということですか。

●環境創造局緑地保全推進課長

そうです。

●小堀委員

水と緑の基本計画は、今、見直しがされていて、特に今回は流域レベルで保全するというものを掲げていると思います。従来も、横浜は、水と緑を一体的に保全するということでは先進的な事例で大変優れていると思っています。今回は15件と非常に多いと思います。水と緑の基本計画の見直しの時期に当たって、水あるいは流域レベルの視点で、この15地区というのがどういう根拠で選ばれたのか、その辺りの、水と緑の上位計画との関連性といったことも視野に入れて選ばれたかどうか、これが一点です。

第二点は、多くのところが、斜面です。あるいは非常に急峻な丘陵地の一部ということになりますが、これは具体的に維持管理していく場合、いろいろなやり方を、市民の森の場合には市民と協働ということになるかと思いますが、具体的な保全策、維持管理は市民だとやり切れない部分もありますので、そこはどのようなことで考えているのか。また、今後は防災や異常気象による対策も同時に視野に入れて選ぶようなことも必要になるかと思いますが、それについても御意見をいただきたいと思っています。

●環境創造局緑地保全推進課長

一点ですけれども、どこが流域かというのは、今、資料がないのですが、水と緑の基本計画では緑の七大拠点というのがありますが、あと河川沿いのまとまりのある農地樹林地の三流域を足して緑の10大拠点ということで保全を進めるという方針になると考えていますので、流域も含めて、できるだけ緑を保全するという観点で指定を進めているところなんです。

それから、斜面の危険な場所の維持管理ですが、基本的には、特別緑地保全地区は地区指定をして永年的に残すという趣旨ですが、指定後は土地所有者が良好に管理することになっていますので、防災面も含めて維持管理をしていくことになります。

ただし、維持管理については、手が入らないとなかなか土地所有者ではやり切れない

ところがありますので、そういった場合には、指定地については維持管理助成制度がありますので、そういった制度を活用していただきながら、管理していただくという形になっています。

また、横浜市が将来、取得した場合においては横浜市の責任として必要に応じて防災措置をして、整備工事等をやっていくという計画です。

●小堀委員

一点の質問に明確な答えがいただけなかったのですが、水と緑の関係という意味で、あるいは流域レベルということで、今回15地区を指定したのはそのような視点から選んだのかどうかというのが私の質問の趣旨です。

●森地会長

恐らく、候補地として選んでおいて実際ここを指定したというよりも、地主さんと協議が成立したところを指定した。

●建築局都市計画課長

補足します。

現行の水と緑の基本計画の上位計画との整合も図りながら、地主との協議によって了解、合意いただいたところを指定しています。

●森地会長

それでは、御意見が出尽くしたようですので、この15件、一体の都市計画ではありませんが、まとめて決をとる方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1092号から議第1106号まで、各案件について原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、この15件について原案どおり了承いたします。

次の案件の説明をお願いします。

(2) 議第1107号 横浜国際港都建設計画 生産緑地地区 の変更

●建築局都市計画課長

議第1107号 生産緑地地区の変更について御説明します。

生産緑地地区は、生産緑地法に基づき定める地域地区です。

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

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

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

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

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

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

その後、横浜市では、生産緑地法の指定の条件に加え横浜市生産緑地地区指定要領を設け、市街化区域地の緑地機能の補完または公共施設用地等の確保の観点から必要なもの、既に指定された二箇所以上の生産緑地地区の一体化、既に指定された生産緑地地区の整形化または一団の優良農地の区域の形成が図られるもの、街区公園に準ずる緑地効果が期待できるもの、災害対策の観点から効果が期待できるもの、以上四つの基準のほか、真にやむを得ない事由により平成4年中に手続ができなかった場合、平成4年の時点で生産緑地地区の指定について農地所有者等の意向把握をしていない場合、及び他の制度に基づき指定の要請ができる場合を含めた六つの指定基準を設け、いずれかの基準に該当するものを新たに生産緑地地区に指定できるとしています。

横浜市ではこの指定基準に基づき、平成5年以降も新規追加、区域の拡大を含め、毎年生産緑地地区の変更を行っており、平成26年12月時点では1,762箇所、約307.0haとなっています。

次に、生産緑地地区の分布状況をお示しします。

画面は図の緑色の部分が生産緑地地区で、都市計画道路環状2号線の外側の、いわゆる郊外部に多く分布しています。

緑地に関する横浜市の上位計画である横浜市水と緑の基本計画においては、土地所有者の協力を得て、樹林地や農地を持ち続けてもらうための施策を推進するとしています。そのうち市街化区域内の農地については貴重なオープンスペースや災害時の避難場所、将来の公共施設予定地等として、生産緑地地区の指定等を進めるとしています。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について御説明します。

変更の内容は、追加・拡大、廃止・縮小、位置、区域及び面積の変更となります。

初めに、追加・拡大について御説明します。

追加・拡大を行う地区は6箇所、約0.3haです。

追加・拡大の内訳ですが、横浜市生産緑地地区指定要領で定める六つの指定基準のうち、新たに指定することにより既指定の地区の一体化、整形化または一団の優良農地の区域の形成が図られるものとして指定する地区が5箇所、約0.2ha、市街化区域内の農地機能の補完または公共施設用地等の確保の観点から必要なものとして指定する地区が1

箇所、約0.1ha、合計6箇所、約0.3haの拡大となります。

まず、①既指定の地区の一体化、整形化又は一団の優良農地の区域の形成が図られるものについて、御説明します。

地区が5箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは保土ヶ谷区上菅田町の事例になります。

既に指定されている生産緑地地区は黄色の線で囲まれた区域で、面積約610㎡です。これに隣接する赤い点線で囲まれた区域、面積約420㎡を新たに指定し、生産緑地地区の一体化を図ります。

拡大の結果、変更後の生産緑地地区の面積は約1,030㎡となります。

次に、②市街化区域内の緑地機能の補完又は公共施設用地等の確保の観点から指定するものについて、御説明します。

今回追加する地区は青葉区あかね台二丁目、あかね台第二公園の西側に隣接しており、公園の緑地機能の補完の観点から新たに追加指定するものです。

次に、廃止・縮小について御説明します。

廃止・縮小を行う地区は45箇所、約5.7haです。

廃止・縮小の内訳ですが、農林漁業の主たる従事者の死亡等により買取り申出がされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地地区の一部又は全部の区域の行為制限の解除がされたことによるものが38箇所、約5.1ha、区域の一部、又は全部が公共施設の用に供されたと認められるものが7箇所、約0.6ヘクタール、合計45箇所、約5.7haの減少となります。

まず、主たる従事者の死亡等によるものについて御説明します。

地区が38箇所ありますので、その一例を御説明します。

こちらは青葉区あざみ野二丁目の事例になります。

これまでの生産緑地地区は、面積約5,160㎡です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後のあっせんが不調となったため、生産緑地の行為制限が解除され、廃止するものです。

次に、区域の一部、又は全部が公共施設の用に供されたと認められるものについて御説明します。

地区が7箇所ありますので、その一例を御説明します。

画面は保土ヶ谷区仏向町の事例になります。

これまでの生産緑地地区は、面積約890㎡です。

生産緑地地区の一部で狭あい道路の拡幅を行うため、道路の拡幅部分に位置する約40㎡を縮小します。縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は約850㎡となります。

最後に、位置、区域及び面積の変更を必要とするものについて御説明します。

今回は、国土調査等により公図に変更のあったものや隣地との境界が確定したことなどに伴う指定状況の精査により、都市計画図書の是正が必要となったものが1箇所ありました。これにより都市計画図書上の区域、位置の変更は生じますが、生産緑地地区の現状を変更するものではありません。

なお、本日御説明できなかった箇所については、お手元の資料を御覧ください。

今までに御説明した変更によって、生産緑地地区は1,725箇所、面積は約301.6haとな

ります。変更前と比較しますと37箇所、約5.4haの減少となります。

なお、本案件について、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成27年9月25日から平成27年10月9日まで行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

ただいまの説明について、御意見、御質問をお願いします。

当初は住宅の土地が足りなくて、なるべく住宅地にしてほしいというところからスタートし、最近では、そうではなくて住民の人たちも農地があってほしいということで、合意形成上はよくなっていますが、実態としては農業に従事する人がいなくなって、ずっと減ってきて、もうあと5年もすれば元のままになってしまうのですか。

その後、市はどうしようとしているのですか。

●環境創造局農政推進課長

生産緑地に関しては、一定の時期が来ると減ってしまうというような状況もありますが、本市としてはなるべく確保したいと思っています。今後、国の制度上の動向等を見ながら、指定を続けていきたいと思っています。

国等の制度の状況、動き等を見ながら、本市としても制度を続けられるように進めていきたいと思っています。

●森地会長

国の中で、横浜市というの一番そういうことに直面するような場所です。だから国を待ってという話ではなくて、市として一体どうするのかという話が検討されていないとまずいのではないかと。あるいはなぜ国を待つのか。国に働きかけるというなら分かるけれど。

●建築局都市計画課長

少し補足します。現在、多くの生産緑地が告示後30年経過すると、先ほど御説明しました買取り申し出が自由にできるようになります。そういったことを見据えて、今後どうなるかということだと思いますが、現在、国交省や農林水産省で市街化区域内にある農地の扱いについて検討を始めていると聞いています。具体的に30年経過したときに生産緑地制度をどうするかという方向性は、決まったとは聞いていません。

今後の国の動向等を見定めた上で、本市としての取組、方針も決めていきたいという状況です。

●森地会長

そういうことですので、議員さんたち、よろしく申し上げます。

●福島委員

あかね台のこと、確認ですが、現況の公園の隣地にあつて、公園を補完するような機能を期待したいというお話ですが、そうすると、生産緑地ですから実際に農業を営んでくださる方があつて、その方の耕作作業は継続が確実であつて、公園にはならないけれども一体の緑の区域として維持していくべきだ、こういう考えだということによろしいですか。

●建築局都市計画課長

委員の御質問された趣旨のとおりです。

●福島委員

この生産緑地の従事者の方の当面の農業の継続は、確実な環境にあるのですか。家族構成というのか、その辺はどうですか。

●環境創造局農政推進課長

大丈夫だということで確認して、指定に向けて進めています。

●森地会長

農地として専業というか、プロの方がやっているのとは別に、家庭菜園がたくさんあって、それはそれで、企業もそういうことをやっているところもありますし、そちらの需要はまだ多分あるんだろうと思います。だから何かこう組み合わせ、どうしたらそういうところが残せるかといったことを考える必要があるだろうと個人的には思っています。

それでは、議第1107号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、次の案件をお願いいたします。

(3) 議第1108号 横浜国際港都建設計画 港南つつじヶ丘地区地区計画 の決定

●建築局都市計画課長

議第1108号、港南つつじヶ丘地区地区計画の決定について御説明します。

今回、地区計画を決定する港南つつじヶ丘地区は、港南区の南西部、JR根岸線港南台駅の南西、約1.1km、本郷台駅の北東約0.9kmと両駅の間位置しています。

区域を拡大します。

本地区は、地区内環状3号線が横断して、その環状3号線を挟み南北に広がる戸建て住宅を中心とした低層住宅地です。

画面は航空写真になります。

本地区の現況ですが、環状3号線沿いの街区に店舗や共同住宅などが立地していて、その一つ裏手の環状3号線に接していない街区からは、主に戸建て住宅が立地しています。本地区の大部分はゆとりのある戸建て住宅が立ち並んで、町並みが広がっています。また、一部には、二次開発が行われた戸建て住宅や低層の共同住宅も立地しています。住宅以外には公園や小学校なども立地して、本地区全体が一体となって良好な居住環境を形成しています。

次に、都市計画の現況について御説明します。

本地区の用土地域は、環状3号線からの沿道は第一種住居地域、容積率200%、建ぺい率60%です。地区の大部分は第一種低層住居専用地域、容積率80%、建ぺい率40%、敷地面積の最低限度は125㎡です。

高度地区は、用途地域に合わせて第一種住居地域の区域が最高限第四種高度地区、最高高さ20m、北側斜線として立ち上がり7.5m、1対0.6の勾配の制限となっています。第一種低層住居専用地域の区域は最高限第一種高度地区、最高高さ10m、北側斜線として立ち上がり5m、1対0.6の勾配の制限となっています。

なお、本地区とほぼ同時期に開発された住宅地において良好な居住環境を維持・保全することなどを目的とし、東側では港南野村港南台地区地区計画を平成15年に都市計画決定しており、西側では栄小山台地区地区計画を平成20年に都市計画決定しています。

次に、本地区の検討の経緯について御説明します。

昭和40年代後半から、本地区を含む周辺一体の開発が始まりました。昭和50年代からは、分譲に合わせ地区内の建築協定が順に認可されました。その概要については、本地区には5地区の建築協定があり、地区の大部分は建築協定区域となっています。

北側の3地区の建築協定は、一戸建て専用住宅のみ建築できる、階数は2以下とし、建築物高さは9m、軒の高さは6.5mを超えてはならない、宅地を分割して利用してはならないなどといった制限が定められています。

また、南側の2地区の建築協定は北側とおおむね同等の制限となっていますが、獣医院を除く医院併用住宅が建築可能となるなどの違いがあります。

現在に至るまで、これらの建築協定が運用されてきましたが、住民の高齢化など社会状況の変化により、将来に向けた地区のまちづくりのあり方を検討する機運が高まっていました。

そうした状況の中、平成24年10月に港南つつじヶ丘自治会まちづくり検討グループが発足し、まちづくりのあり方について調査・検討を初め、建築協定から地区計画への移行を検討することとしました。

その後、平成25年6月には港南つつじヶ丘自治会まちづくり推進委員会に移行し、地区計画策定に向けたアンケート、説明会などの活動を行い、合意形成などを図ってきました。そして、平成26年11月に同委員会から地区計画策定の要望書が提出されました。

それでは、地区計画の内容について説明します。

今回決定する地区計画は、港南つつじヶ丘地区地区計画、面積約25.4haの区域です。

本地区では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。地区整備計画では建築物に関する事項として、用途の制限などの項目を定めます。

まず、地区計画の目標です。

本地区は、港南区の南西部に位置し、都市計画道路環状3号線を挟み南北に広がる地区である。建築協定区域を含む低層住宅地や小学校、公園等が一体となって、昭和40年代の開発以降、良好な居住環境を形成してきた。一方、開発から40年以上が経過し、建替えや増築の増加が想定されるとともに、住民は高齢化してきている。そこで、本地区計画は高齢者の生活利便性に配慮しつつ良好な居住環境を維持し、緑豊かな街並みの形成を図ることを目標とするとしています。

そして目標を実現するため、用途地域や現況の土地利用に応じて地区をA地区からG地区までの七つに区分します。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針について御説明します。

土地利用の方針については、A・B・C・D地区は現在の良好な居住環境を維持するため、低層住宅等の立地を図るとしています。小学校が立地しているE地区は、周辺の低層住宅地との調和を図るとしています。環状3号線沿道のF地区は、周辺環境に配慮した商業・サービス施設等の立地により低層住宅地との調和を図るとしています。G地区は、地区の良好な居住環境を維持するため、公園及び緑地を適切に保全するとしてい

ます。

建築物等の整備の方針については、地区の特性に応じて制限を定めるとしています。A地区は、戸建て住宅を中心としたゆとりある居住環境を維持するため、B地区は、用途地域が異なるもののA地区と同様の戸建て住宅を中心としたゆとりある居住環境を維持するため、それぞれの項目を定めます。

C地区は、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図るため、D地区は、低層住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図るため、E地区は、周辺の低層住宅地との調和を図るため、それぞれの項目を定めます。

緑化の方針については、地区の良好な居住環境を維持するため地区内の緑の保全に努めるとしています。

次に、地区整備計画の内容について御説明します。

地区整備計画は、環状3号線沿道や公園を除いたA・B・C・D・Eの5地区について定めます。

まず、建築物の用途の制限についてですが、A・B・C地区において建築できる用地は、住宅で3戸以上の長屋を除いたもの、兼用住宅、共同住宅で3戸以上のものを除いたもの、図書館など、保育所でその用途の床面積の合計が300㎡未満のもの、介護保険法に基づき居宅要介護者又は居宅要支援者への通所による日常生活上の世話、機能訓練等を行う施設または拠点で、その用地の床面積の合計が300㎡未満のもの、診療所、巡査派出所、公衆電話所など公益上必要なもので、老人福祉センター、児童厚生施設などでその用途の床面積の合計が300㎡以上のものを除いたもの、前各号の建築物に附属するものとし、一部の適用の除外があります。

次に、D地区において建築できる用途は、一部に低層の共同住宅が立地していることから、A・B・C地区と比べ、住宅及び共同住宅についての戸数の制限などはありません。

E地区において建築できる用途は九つの項目で、現在は学校が立地していることから、A・B・C地区の制限と比べ、学校が建築できるようになっています。

次に、建築物の高さの最高限度についてですが、現状の街並みに合わせ、A・B・C地区において最高高さは9m、軒の高さは6.5m、北側斜線として前面道路の中心線又は臨地境界線から立ち上がり5m、1対0.6の勾配の制限とします。

建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度についてですが、B地区において、周辺のA地区などと同じ建ぺい率40%、容積率80%を定めます。

次に、敷地面積の最高限度についてですが、A・B・E地区において最低限度を165㎡とします。ただし、公益上必要な建築物の敷地などについては適用除外があります。

C・D地区においては最低限度を125㎡とし、公益上必要な建築物の敷地等については適用の除外があります。

壁面の位置の制限については、A・B・E地区において、前面道路の境界線及び臨地境界線から1m以上後退させることとします。ただし、外壁またはこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるものなど、適用の除外があります。

決定する都市計画の内容についての御説明は、以上になります。

なお、本案件については平成27年8月5日から平成27年8月19日まで都市計画法第17

条に基づく縦覧を行ったところ、1通1名の方から反対の意見書の提出がありました。

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御説明します。

反対意見は、本件は施行されてはならないというものです。

意見の要旨の詳細については、事前にお送りし、本日もお手元に御用意した資料「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」を御参照ください。

意見の要旨の一部を抜粋しますと、市は、本件において国策用語である「超高齢社会」ないし「超高齢化率」という文言を用いていない。以上から、本件は我が国の国策に則していない。

政府方針下の国策用語として、社会、地域社会における高齢化の進展は、まず高齢社会に至り、この次に本格的な高齢社会となり、最後に超高齢社会に至るという政府認定である。また、このことは一般人の常識における基準に合致する。しかし、市は、本件において、超高齢社会たる本地区社会における高齢化の進展度合いについて「高齢化してきている」すなわち高齢社会にも未だに至っていないとして、虚偽の事実を認定して本件を策定している。本件策定に当たっての市による当該虚偽の事実認定は、市が、利害が相反する住民等二群のうちの本件推進・賛同住民群の利害を図ってのものである。以上から、本件は我が国の国策に則していない。

市は、本地区の社会的状況等につき協議の事実を認定等して、同法の規定を履行せず、本地区の社会的状況に応じた施策を策定、実行する責務を放棄している。以上から、本件は我が国の国策に則していない。

市は、超高齢社会等に係る虚偽ないし失当の情報提供、指導、助言をして、経済利益を図る本件推進委員らに与してきたと言えるものであり、当該趣旨において、住民等を実質的に欺罔して誤導し、もしくは、推進委員らがそのような行為をしているにもかかわらず、適正な情報提供、指導、助言、責務を履行することなく、同委員らに和して異を唱えず、意思を共通にして本件策定、決定に至ったものであると言える。市は、高齢社会対策基本法4条の規定に違反して、超高齢社会たる本地区における関連必要施策を策定し、かつ実施する責務を忌避している。本件は、公共の福祉を阻害する。以上から、本件は国策に則しておらず、また、公共の福祉を阻害する。

本件の「区域の整備・開発及び緑化の保全」のうちの「土地利用の方針」における緑化に係る策定において、公園及び緑地地区であるG地区のみ保全方針が策定されているのであるから、「地区計画の目標」のうちの「緑豊かな街並みの形成」目標はG地区について策定したものではない。また、当該形成目標は街並みの形成であるから、公園及び緑地地区であるG地区についての方針でもない。G地区以外の地区については、昭和40年代の開発以降、既に街並みの緑は形成されているのであって、「地区計画の目標」で策定している形成内容は失当でしかない。以上から、本件の目標と方針が矛盾しているのであって、本件は市策に則していない。

本件において、文言「超高齢社会」を用いていない策定は、市策に則していない。

公示から約12年及び約7年が経過していても評価をしていないとした市の回答は、明らかに虚偽ないし職務不履行であって、市策に則していない。本件は、市策に則していない。

次に、意見書に対する見解を説明します。

港南つつじヶ丘地区は昭和40年代に開発が始まり、昭和50年代に認可された5つの建築協定区域とそれらと一体となった低層住宅地が中心となっており、周辺一体がゆとりある住環境を形成し、良好な郊外住宅地となっています。

本地区は開発から40年以上が経過し、住民の高齢化が進展しています。福祉施設や二世帯住宅、小規模な店舗などのニーズが高まっており、より柔軟な用途制限が求められている一方で、現在の良好な町並みを維持していくことも求められています。

こうした状況の中、平成24年に港南つつじヶ丘自治会まちづくり検討グループが発足し、建築協定の問題点を確認するとともに、まちづくりのあり方について検討を始めました。

横浜市では、市民と市が協働して安全で快適な魅力あるまちを実現していくことを目的とした地域まちづくり推進条例を定め、まちづくり活動への支援を行っています。本地区においてもまちづくり活動への支援を行い、説明会や意向調査を通じて地域の合意形成を図りつつ、地区計画案を作成し、平成26年に市長あてに地区計画に係る要望書が提出されました。

本地区計画案の内容は、高齢者の生活利便性に配慮しつつ良好な居住環境を維持し、緑豊かな町並みの形成を図ることを目標とし、必要な制限を定めています。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

ただいま御説明いただいた議第1108号の質疑に入りたいと思います。

どうぞ御意見、御質問をお願いします。よろしいですか。

御意見ないようですので、議第1108号、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承いたします。

9 報告

(1) 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について

●森地会長

本日の審議案件は以上ですが、報告事項1件がありますので、説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

報告事項1、整開保等及び線引き全市見直し、第7回について御報告します。

初めに、これまでの検討について御説明します。

平成25年1月に線引き全市見直しについて、平成26年3月に整開保等の見直しについて本審議会に諮問し、本審議会の委員で構成されます小委員会において検討していただきました。その後、平成26年11月に答申をいただき、整開保等・線引き見直しの基本的考え方の案を作成しました。

この案について平成26年11月27日から平成26年12月26日まで市民意見募集を行い、平成27年3月に「整開保等・線引き見直しの基本的考え方」を策定しました。その基本的考え方に基づき見直しの素案(案)を作成しましたので、今回、御報告します。

なお、「整開保等」とは、画面の整開保を含む四つの方針のことを指します。この四つの方針のポイントについて御説明します。

まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の市素案（案）ですが、御覧のような構成となっています。

ポイントとしては、2、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針において「市街化調整区域は、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とする。また、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する」としています。

都市再開発の方針の市素案（案）ですが、御覧のような構成となっています。

ポイントとしては、3、規制誘導地区において「1号市街地のうち、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に指定する」とし、地区の種類及び位置は、図にお示しするとおりです。

住宅市街地の開発整備の方針の市素案（案）ですが、御覧のような構成となっています。

ポイントとしては、2、重点地区の整備又は開発の計画の概要において「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区について指定する」とし、地区の位置は、図にお示しするとおりです。

防災街区整備方針の市素案（案）ですが、御覧のような構成となっています。

ポイントとしては、2、防災再開発促進地区において「延焼の危険性が高い地域について指定し、延焼の拡大防止と避難地・避難路等の確保を図る」とし、地区の位置は、図にお示しするとおりです。

次に、線引きの見直しについてですが、今回の見直しに当たっては、本年3月に策定しました線引き見直しに関する基本的基準に基づき、具体的な案を作成しました。

画面の順番に御説明します。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入についてですが、横浜型のコンパクトな市街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、次のような区域を市街化区域へ編入します。

ア、市街化区域への編入を行う必要がある区域、イ、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域、ウ、市街化区域への編入が考えられる区域としています。

今回の線引きの見直しにより、市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域の面積の合計は約637ha、地区数は188地区になります。

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

この基準に該当するものとして、合計131地区あります。

次に、イ、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域ですが、線引き見直しの基本的基準では「都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市の持続可能な発展

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については、事業の実施に伴い、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入することが望ましい」としています。

この基準に該当するものとして、都筑区川向町南耕地地区、都筑区川和町駅周辺B地区、青葉区恩田町地区、中区南本牧ふ頭地区の4地区があります。

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

この基準に該当するものとして、栄区上郷猿田地区があります。

次に、市街化区域から市街化調整区域への編入についてですが、市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましいとしています。

今回の見直しにおいて、1箇所が該当しています。

最後に、事務的変更ですが、「道路整備、河川改修等により市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域」として、今回の見直しにより10箇所について市街化区域への編入を行います。

また、「主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域」として、今回の見直しにより、42箇所について市街化区域への編入を行います。

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33,756ha、市街化調整区域の面積は約9,897ha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市域面積が増えるため、約43,653haとなります。

最後に、今後の進め方を御説明します。

今後、市民意見募集の結果と御意見を踏まえて、都市計画市素案を策定します。

その後、画面にお示しする流れで適宜説明会等を実施しながら、都市計画手続を進めます。今後も市素案の策定等の時期を捉えて、適宜、本審議会におきまして御報告します。

なお、都市計画変更については、平成29年度を予定しています。

以上が整開保等及び線引き全市見直しに関する御報告です。

●森地会長

ただいまの報告について、御質問、御意見ありましたらどうぞ。

今、説明会を行っているところですか。

●建築局都市計画課長

説明会は昨日で終了しました。

説明会の御報告をします。

市内6箇所の会場で平成27年11月12日から平成27年の11月19日まで、整開保等及び線引き全市見直しの説明会を行いました。参加いただいた市民の皆様は延べ542人ということで、盛況な説明会でした。

さらに平成27年11月12日から平成27年12月14日まで、縦覧、閲覧とともに市民意見募

集を行っているところです。

●森地会長

またここで決定する前に、あるいはその際に意見も御紹介がありますか。

●建築局都市計画課長

適宜御報告します。

●大岩委員

6回行った中でどのような意見があったのか、もし分かれば教えてほしい。特筆すべきものがあったのかなかったのか。

●建築局都市計画課長

説明会においては、横浜市の説明と質疑応答、その後に個別の相談にお答えできるような相談コーナーを設けました。会場での質疑応答等でいただいた主な内容ですが、今回の市街化区域への編入の考え方やリーフレットの配布等、地権者への周知に関する事、税金が上がる事への懸念など、用途地域に関する事とか、そのような意見がありました。

また、港南台ですとか洋光台といった、いわゆる団地の再生に関する事について御質問として出ました。また、上郷地区の関係者の方からも意見がありました。

以上です。

●大岩委員

平成27年12月まで意見募集されるということなので、それを受けて最終的に、別途報告があると思っていますが、よろしくをお願いします。

もう一点ですが、資料の3ページに、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入するということが書かれていまして、この「随時」の意味合いというか、基本的には線引き、7年に1度程度こういう審議をかけてやっていくものと理解していますが、例えば米軍施設跡地、今年も上瀬谷通信施設、大変大きな土地が戻ってきましたが、今回の線引き見直しには乗らないので、次の7年後になってしまうのかという議論もあると思う。そういったことも踏まえて、大方のものは7年ごと等に見直しをしていくと思いますが、ここであえて「随時」と書かれていますので、この点についてはどういう考えなのか確認したい。

●建築局都市計画課長

先ほど画面の中で事例を少し御紹介しましたように、例えば都筑区の川和町駅周辺地区とか川向町南耕地地区のように、区画整理事業で進めていこうという合意形成なり準備組合ができて、また、恩田町地区であれば地区計画を作成していこうという、都市計画とのセットでまちづくりを進めるということの合意形成も図られてきたというようなことが見極めができれば、6、7年ごとにとということに捕らわれずに検討して、対応していきたいと考えています。

●大岩委員

6、7年は原則だけれども、それ以外の例外もあり得るという理解でよろしいですか。

●建築局都市計画課長

そのとおりです。

●森地会長

それでは、これで報告事項1に関する報告を終わります。

10 その他

●森地会長

最後に、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28年1月25日月曜日、午後2時開始を予定しています。会場は本日と同じ、明治安田生命ラジオ日本ビル3階、ラジオ日本クリエイトAB会議室を予定しています。

正式な開催通知については後日改めてお送りしますので、御確認ください。

事務局からの連絡は、以上です。

11 閉会

●森地会長

以上をもちまして、第139回横浜市都市計画審議会を閉会します。

長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。