

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>市素案（案）が発表されてから、今も山林である土地を市街化にすることについて何とかできないかと思いい、都市計画課に行き、どのような条件や内容を行えばよいか話していたところ、生産緑地に指定できるかどうかは、農政事務所へ行き、事務所の職員が見て、聞かないと分からないというので、南部農政事務所へ行った。</p> <p>農政事務所では、最初は取付道路がないためできないという話だったが、そのうち係長がきて、自宅の裏で取付道路がないと言っているが、そういうことであれば何とかできるかもしれないといわれた。そして、去年の12月頃に行くと、意見書が間に合わなかったので、説明会をずっと待っていた。</p> <p>今年の11月に線引きの見直しについての説明会に出席し、11月1日頃にまた南部農政事務所に行き、生産緑地の指定ができないかと話したところ、今月中に見に行くからという話だった。それからずっと忙しいようで、実際に見にきてもらえていない。</p> <p>そういった経緯があったが、自宅の裏の山林は、戸塚区汲沢町にあり、約1,700平方メートルで、これを市は市街化区域に編入するということである。周りは4ヘクタールぐらいあったが、父がいろいろなことをやり使ってしまったので、もうこれしかない。山林だったが、父が生きている時に、50年くらい前からずっと開墾してきた。</p> <p>実際は今、山林ではなく、いろいろな果樹がたくさん植えられている。そのことを南部農政事務所の係長に話したところ、そのぐらいなら生産緑地の対象になるかもしれないと話していた。</p> <p>できることならば生産緑地に振り分けてほしい。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。この基本的考え方に基づき、具体的に市域全体で見直しが必要な地区の検討を進め、市素案のたたき台である線引き見直しの市素案（案）をとりまとめ、平成27年11月から12月にかけて市民意見募集を行いました。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、線引き見直しの市素案をとりまとめ、平成28年10月から11月にかけて説明会を開催しました。</p> <p>また、見直しの市素案の周知にあたっては、広報よこはまやホームページへの掲載に加え、見直し対象区域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等きめ細かな周知に努めました。</p> <p>生産緑地地区の指定に関しては、市街化区域内にある農地等で、生産緑地法及び横浜市生産緑地地区指定要領における基準を満たすものが対象となりますが、今回の線引き全市見直しにより市街化区域に編入される農地については、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するとともに、土地利用規制等の変化に対する経過措置として、横浜市生産緑地地区指定要領の指定基準を緩和します。</p> <p>生産緑地地区の指定手続については、引き続き南部農政事務所又は環境創造局農政推進課に御相談ください。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人3

公述意見の要旨	市の考え方
<p>今回、市街化区域へ編入されると発表された鶴見区獅子ケ谷三丁目にある、事業用地として貸している約7,600平方メートルの土地を災害時発生時の緊急避難場所として、また初期の緊急物資の配送拠点として、都心部の貴重な平地として残してほしいので、地権者4人を代表して公述する。</p> <p>前回の見直しの時に、この獅子ケ谷三丁目の土地を市街化区域に編入してほしいという公述をした。もう15年以上前となる当時から市街化が進んでおり、周辺にはマンション等が建っていて、市街化調整区域の中は家が建てられないため、特に大型トラック等の営業所や保管場所になっていた。そこを市街化調整区域のまま残すのはどうかということで意見陳述をした。横浜市からの回答は、確かに周辺は都市化が進んでいるが、この土地は、獅子ケ谷市民の森と一緒に災害時の物流の保管場所や避難場所として貴重だから残すというものだった。</p> <p>そのため、地域住民の方と話して、ここは避難の時に大切な場所であるという趣旨の発言をしたところ、自治会の方が、この三丁目に入る道はどれも昔からの田舎道で、道幅が3メートル程度しかなく、災害時に使う土地としては、大型車両が入れないような土地であるということだった。ただし、大型トラック等が頻繁に中に入っていて路肩が徐々に広くなり、5メートル程度に広がっていた。そのため、事業用地との間の道を広げてほしいと市に陳情したところ、災害時に必要ならば是非やってほしいということで認められた。そして、地権者と事業者がお互いに土地を出して、幅8メートルの道をつくり、この獅子ケ谷三丁目の奥のほうに入れるようになっていく。こういった経緯があり、市街化調整区域として残していたつもりだった。</p> <p>ところが、今回の見直しで、この獅子ケ谷三丁目の一部が市街化区域に編入されるという話を聞き、今回公述を申し出た。</p> <p>横浜市の防災計画によると、防災予防計画、地域に強い都市づくりの推進、災害時に活用できる土地の確保という項目の中に、災害時土地利用計画、大規模な震災が発生した場合、複数の主体による様々な救援活動や復旧・復興事業が並行して行われるため、それらの活動拠点や事業の用地として多くの空き地・未利用地等が必要となるということが明記されており、土地の利用計画では市、国、県が所有する土地、学校とか公園を空き地のまま残し、協定締約等により、利用可能となる民有地等の空き地も積極的に利用するというような計画になっている。</p> <p>線引きが外れるということなので、事業者に相談に行ったところ、災害時には是非協力したいということで書簡をもらっている。</p> <p>聞くところでは、社長から地域住民のためになる施設ができないかという提案があり、この施設ができたということである。そのため、施設の中にはコミュニティーセンターという公的な機関も入っている。また、安全教室等、様々な地域の活動に積極的に取り組んでいる。</p> <p>このように地域に開かれたショッピングモールであり、普通の商業施設と少し違う性格があり、災害時の覚書で是非協力したいということになっている。ショッピングセンターのため、医療品等のほか、医療モールがあるので、医療の初期活動、また、車の整備工場等があるため、このことから事業者が貸している土地だけでも、このまま市街化調整区域として、平地のまま残してほしい。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、都市計画法の改正に伴い、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び線引きの都市計画決定権限が神奈川県から横浜市へ移譲されたことを受けて、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を新たに策定しています。</p> <p>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等については、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こととしています。地区の選定基準では、現に既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用(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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。</p> <p>ご意見にありました、鶴見区獅子ケ谷三丁目における線引き見直しについては、当該地を含めた地区周辺を線引き見直しの基本的な考え方や基準に基づき検討した結果、数年前に当該地を含めた関連施設が整備されたことに伴い、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、市街化区域に編入することとしています。</p> <p>また、鶴見区獅子ケ谷三丁目については、第4回線引き全市見直しの都市計画手続の一環として、平成8年9月に開催された都市計画公聴会において、市街化区域編入を要望する意見が公述されていましたが、市街化区域への編入基準に該当しないため、市街化区域への編入は行わないこととしていました。</p> <p>なお、今回の線引き見直しは、区域区分等の都市計画制限の変更であり、当該地について、今後も災害発生時の避難場所等として活用することを妨げるものではありません。</p> <p>当該地を含めた関連施設については、「災害等発生時の応援協力に関する覚書」を平成26年6月3日に駒岡地区連合会、寺尾地区自治連合会が事業者と締結しているため、建物利用の有無にかかわらず、引き続き災害時に活用できることが望ましいと考えています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 4

公述意見の要旨	市の考え方
<p>今回の線引きの見直しについては、今までと大きく違って、市街化調整区域から市街化区域に編入されるところが非常に多くなっている。その理由は三つに分けられており、特に市街化区域の編入を行うことが考えられる区域ということが問題ではないか。それ以外にも多くの問題、課題を含んでいる。</p> <p>国土交通省の第五次国土利用計画では、一度開発された土地は、それまで利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域の本来の生態系には戻らず、荒廃地となる可能性があるという。自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化を通じて食料の安定供給や水源の涵養、国土の保全など暮らしを支える生態系サービスに大きな影響を及ぼすということである。このため、食料やエネルギー資源の多くを海外に依存する私たちにとって、生態系を保全し、自然と人とが共生してきた里地里山を持続的に利活用していくことは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ、個性ある地域を創出創生する観点からも重要であるということが述べられている。</p> <p>横浜市の今回の見直しについて、区域の設定に関しても、都市計画法第7条に則り、市街化調整区域においては市街化の抑制を基調としている。緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とするとされている。私個人も、はまふうどコンシェルジュという、農家、生産者と私達消費者をつなぐ役割をさせてもらっている。緑地や農地、生態系の保全を考えていくと、宅地開発や建築物をつくらずに、自然を生かした環境保全しか考えられないのだが、実際の線引き見直し予定の地区を見ると、その基本から大きく外れていると思える地区が幾つかある。建前と実際は違うのかと思い、残念でならない。</p> <p>今回の案の中の14ページのア、「緑の10大拠点の水と緑を守り育てる」には、緑の10大拠点というのがある。海辺に属しているのは小柴と富岡だが、そのほかは大体内陸部にある。水と緑を優先的に保全・活用する地区と、次世代に確実に継承するため、土地所有者の理解と協力を得て、特別緑地保全地区や市民の森など、緑地保全制度に基づく指定や広域的なレクリエーション事業を充足する公園などの整備、地域にふさわしい緑化を進める。あわせて、各種制度を活用しながら農地を保全するとなっている。</p> <p>水・緑環境の一部を宅地開発や人工的な公園として舗装や管理事務所など、市街化同様の活用も考えているようだが、緑地・生態系の保全とはこれも相反してしまう。</p> <p>また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）案の14ページから15ページにかけての4番「自然的環境の整備、また保全に関する都市計画の決定の方針」、2番「主要な水・緑の配置の方針」、そして「里山景観の保全を進める」には、次のように記述されている。里山の景観が残されている地域は、生物多様性の保全だけでなく、横浜の魅力的な景観の一つとして、市民の憩いの空間となっている。これらの環境を後世に引き継いでいくために、樹林地や農地などの一体的な保全・活用を図り、里山景観保全に進めていくとなっている。</p> <p>実際の今回の線引き、緑地、農地、生物多様性の保全となっているのか。一体的な保全・活用とは、一部を市街化するということであり、生態系にとってはとても致命的な問題となっている。今回の線引き見直しでは、市街化区域の縁辺部、市街化区域にまたがる調整区域など、まとまった樹林地でも市街化区域への編入の候補になっている。そこに住む生物は、絶滅の危惧種もある。そして、木々である。分断された自然環境によって、景観も生態も崩れていく。</p> <p>また、今回の見直しでは、市街化調整区域の制定により、高度成長期の乱開発から自然環境を守る役割を担うという先人の知恵に対して、それ以前に建てられたものであるから、それを整備するのだという考えも少しあるかのように聞いていた。</p> <p>しかし、あえて市街化地域に編入せずとも許されている市街化調整区域に立地する学校用地、福祉施設、寺院、公共施設、農家の家、資材置き場、空き地、緑地が多く、生態系が比較的豊かな場所が市街化区域への編入予定地になっている。防災のために必要な空き地はそのまま市街化調整区域でもいいのではないか。特に線引き変更しなくても、違反ではない地域、編入する必要のない地域が、今回の線引き見直しで市街化区域に編入されようとしている。具体的に調べてみると、図面の213番、214番、225番、5番などがそれに当たるのではないかと思われる。市街化区域に編入されれば、市街化調整区域であれば建てられなかった新たな建築物が許可されるということも生じてくる。市街化に編入されなければ違反となり、建設しにくい地域である。多くは緑が残っている地域でもある。いずれ緑地が失われて、生物は絶滅してしまう。市街化区域はもう余っている。緑地は不足している。市街化区域76パーセント、市街化調整区域24パーセント、これが平成25年のデータである。緑地を増やせば温暖化を防ぎ、生物多様性も復活する。</p> <p>横浜市長をはじめ、市民の代表の方々も是非自然を大切に、都市を緑化していくと、緑化フェアなど</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。この基本的考え方に基づき、具体的に市域全体で見直しが必要な地区の検討を進め、市素案のたたき台である線引き見直しの市素案（案）をとりまとめ、平成27年11月から12月にかけて市民意見募集を行いました。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、線引き見直しの市素案をとりまとめ、平成28年10月から11月にかけて説明会を開催しました。</p> <p>線引きの上位計画である整開保では、区域区分の方針として、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、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、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。</p> <p>基本的考え方では、「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については、市街化区域への編入を行うことが考えられるとしています。また、「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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用(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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定められています。</p> <p>以上の考え方に基づき、御意見にありました、地区番号213番、214番及び225番の地区については、当地区周辺を線引き見直しの基本的な考え方や基準に基づき検討した結果、既に建物が立地するなど市街化が一定程度進んでいることから、市街化区域に編入することとしています。また、地区番号5番の地区については、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であることから、市街化区域へ編入することとしています。</p> <p>今回の線引き全市見直しでは、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地については見直しの対象外としています。また、横浜市では、緑地保全制度に基づく樹林地の保全や良好な森を育成する取組を推進しています。</p> <p>国土利用計画との整合については、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、国土の安全性の総合的向上を基本方針とし、大都市圏においては、土地の有効利用を進めていくことも記載されているため、整開保及び線引き見直しの市素案についても上記計画に基本的に沿ったものであると考えています。</p>

## 公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

も口火を切っていた。横浜市に権限が移譲された今こそ、これ以上市街化区域を増やさない線引き制度にすることを望む。多くの課題を含む今回の線引き見直しを認めることはできない。是非とも緑を残し、次の世代、私の娘や息子たちの世代にしっかりと、横浜に住んでいてよかった、横浜に住みたい、そういった都市をつくっていくように、今回の線引き見直しについても考えてほしい。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人5

公述意見の要旨	市の考え方
<p>今回の線引き見直しで、市街化調整区域が外れると結果として高く売れると喜んでいる人も一部いるが、みんな頭を抱えている。我々市民、特に納税者の立場からみれば、税金がどうなるかということが一番気になる。</p> <p>私が関係しているところは範囲が狭く、関係者は正確には分からないが4軒である。私も含めて、大体の方が自宅とその周辺を持っているが、これは市街化調整区域ができた昭和40年代から基本的には全く変わっていない。ところが、今度は市街化区域になることで面食らっている。</p> <p>ただし、この40年ばかりの間に変化があったとすれば、私の所有地に一番変化がある。自宅の周辺に、先祖から受け継いだ農地を持っているが、私は農業とは全く関係なく、売ろうと思っても値段がつかないので放っていた。しかし、12～13年前に、市は社会福祉施設をつくるのであれば建物の建設を許可するという情報を得たので業者に頼み、10年前に認知症患者向けの建物を建て、その並びに附属する駐車場を買った。また、知的障害者向けの施設をつくるのであれば、市は許可するというので、5年前にこれを建てた。</p> <p>そこで、問題なのは、銀行からお金を借りて建物を建てて、これをそれぞれ施設に市街化調整区域の税金を基準としてレンタル料を決めて貸しているが、今回の見直しでは、税金が大幅に増えることは歴然としている。固定資産税だけでなく、都市計画税が関わってくるそうだと、従来の安いレンタル料で貸せるかという問題がある。当然、借り手はあまり値上げしてほしくないと思う。</p> <p>税金は強制的に取られるが、民間同士では、これだけ税金が上がったからレンタル料を上げてくれと言っても、承諾してくれるはずがない。最近も施設の経営者が変わり、経営が困難だからレンタル料を下げたほしいと言ってきたが、線引き見直しの結果としてレンタル料の値上げを要求するので、そのつもりでいてほしいと追い返した。この状況で、値上げ分を、福祉施設経営者に全部はもちろんのこと、部分的にも払ってもらえるかどうかわからない。そして、最悪の場合、全部を地権者が払わないといけないことになるのは、どういうことなのか。</p> <p>市が許可したから建てた福祉施設であるが、今度は勝手に市街化区域にして、税金を値上げするので承知してくれと言われたのでは完全にお手上げである。市はこれについてどのように考えるのか。それこそ、市が許可した福祉施設なのだから、特例として従来どおりでやってくれれば問題ない。あるいは、私達に協力して福祉施設経営者に対して一緒にレンタル料値上げの運動をしてもらわないとどうにもならない。</p> <p>全体から言うと、他には大きな違いがないが、なぜか今度は市街化調整区域から市街化区域になってしまうということである。</p> <p>私の弟が隣に住んでいて、安い地代で土地をずっと貸しているが、今度固定資産税が上がったから上げてほしいと言っても承諾してもらうのはかなり難しく、個人的な関係もおかしくなってくるのではないか。</p> <p>私もいよいよとなったら自宅を売り払わないといけないと覚悟している。売ることになると、緑を切らざるを得ない。完全に市街化調整区域に協力してきたはずだが、これができなくなって、緑を守る、増やすという市の方針からすると、どういうことになるのか。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。この基本的考え方に基づき、具体的に市域全体で見直しが必要な地区の検討を進め、市素案のたたき台である線引き見直しの市素案（案）をとりまとめ、平成27年11月から12月にかけて市民意見募集を行いました。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、線引き見直しの市素案をとりまとめ、平成28年10月から11月にかけて説明会を開催しました。</p> <p>また、見直しの市素案の周知にあたっては、広報よこはまやホームページへの掲載に加え、見直し対象区域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等きめ細かな周知に努めました。</p> <p>また、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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用（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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。</p> <p>固定資産税は、固定資産（土地・家屋）の資産価値（価格）に応じて算出した税額を納めていただく税金です。また、市街化区域に編入される区域では、全ての土地・家屋に対して都市計画税が新たにかかります。市街化調整区域では土地の利用制限（建築規制）がありますが、市街化区域では、こうした利用制限がなくなることから、市街化区域への編入は、路線価が上がり、固定資産税額が上昇する要因となります。路線価がどの程度上昇するかは、その地域の状況により異なり、また、土地の評価額が上昇した場合でも税負担が急増しないよう、税額は緩やかに上昇する仕組みになっています。これらは地方税法に基づき行うものであり、例外的に、従来どおりの税額とすることはできないものです。</p> <p>なお、社会福祉施設のうち一定の用途の施設については、地方税法の規定により固定資産税が非課税となりますが、有料で借り受けた者が使用している場合は、課税の対象となります。</p> <p>固定資産税及び都市計画税に関する具体的なお話については、資産の所在する区役所税務課にお問合せください。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人6

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は特に農地や市街化調整区域に興味があるので、これがいかにして壊されていくのか、事例をもってこの線引き見直しに対して反対の意見を述べる。</p> <p>横浜市の今回の線引きの見直しの方針は、線引き、開発ありきで、どういう意見があろうと、とにかく市が決めた開発方針はそのまま強行していくのだという強い懸念を感じている。</p> <p>栄区と港南区の間にある瀬上の、三十数ヘクタールの広大な緑地、土地の開発が今問題になっており、これがまさに線引き変更のテーマになっている。</p> <p>この瀬上の問題は、昭和57年頃から開発問題が出てきて、具体的に提案の形をとってきたのが平成4年である。それぐらい古い問題であるが、今回、建設会社と横浜市が急にとにかく決着をつけるのだと、線引き変更の都市計画提案をしてきた。</p> <p>建設会社がなぜこんなに強烈に市街化調整区域を市街化区域に変えるという、線引き変更をしてきたのかという、非常に複雑な絡みがある。まず、港南台九丁目に開発した大きなマンションがあるが、この土地を栄区の方が売却した。この売却費は大変大きな利権であり、この開発問題に絡んで多くの利害関係者がおり、暴力等もあり、最終的には裁判になる等いろいろ問題があり、地元では大きな騒動になったが、一応決着がついた。そのマンションの建設会社が地元の有力者と絡み合っ、次に目をつけたのが、今我々が問題にしている瀬上の緑地である。</p> <p>これは建設会社も含めて一つのグループをつくっていて、開発のためにいろいろ暗躍した。建設会社だけでなく、その他のいろいろな開発業者がここを狙っていて、この開発に絡んでいる。どういうわけか建設会社は、舞岡上郷線という横浜市がつくる道路の受注に成功して、うまくそのような形でできたわけである。</p> <p>その結果、横浜市と建設会社の間に非常に親密な関係が出てきた。瀬上の開発にあたっては事前調査があるが、横浜市は、開発は認める代わりに舞岡上郷線という道路をつくってほしいと、いわば開発の許可条件と道路建設が交換になって、横浜市と建設会社の蜜月関係が出てくる。例えば、開発が許可されないうちに舞岡上郷線の建設では、建設会社が一部その費用を負担するという関係が起きてくる。これはもともと横浜市の道路であるため、横浜市が市の予算でつくることが建前であるが、それが認可されないうちに建設会社はその工事費の一部を負担して、道路づくりを行うという非常におかしな状況が出てきた。</p> <p>これは原因と結果が逆ではないのかと当時の担当者に聞いたところ、そういうことは今はないけれど昔はよくあったという話だが、今ももっと大きな形の利権の関係がある。建設会社と横浜市の関係で最も奇妙なものでは、市道の街灯の電気代を建設会社が負担するということもあった。</p> <p>その後、建設会社は道路だけではなく、瀬上の一带に関心を持ち、地上げを始めた。</p> <p>これは当然農地であり、市街化調整区域であるから、開発できない。横浜市はこれを開発してもいいと約束をした。しかし、神奈川県が、ここは市街化調整区域であり、農地であるから、開発するのは難しいと言っていた。そして、神奈川県の反対があつて、この開発は一旦頓挫した。</p> <p>その結果、建設会社を金融的に支援していた銀行が多額の損失を出した。そして、この計画が一旦取り止めになったかと思っていたら、ある日突然、銀行が地上げ屋への融資を回収しない代わりに、建設会社に全部土地を譲り、所有権が移転した。そして、大儲けするはずだったが、バブル崩壊で頓挫した。</p> <p>結論としては、私企業のバブル崩壊の責任を、私的な利害関係を持つ公の都市計画で線引きを変更するのは、本末転倒であり、私的な利害関係を公的に補填していく関係になるため、このような不明朗なことは絶対許してはいけない。</p> <p>なお、開発の目玉は、ホームセンター、医療モール及び住宅をつくることだが、医療モールはつい目と鼻の先に今建設中であるため、建設会社がつくる理由はない。住宅はもちろん余っている。</p>	<p>栄上郷町猿田地区は、JR港南台駅から直線距離約800メートルで都市計画道路環状3号線と環状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います。</p> <p>地区内の瀬上沢一帯には谷戸が残っており、本市でも貴重となった里山景観を形成しています。また、多様な主体による活動が行われており、現況の自然的環境の保全や注目すべき動植物の生息環境の確保が期待されています。一方、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、資材置場や残土置場などの乱雑な土地利用がなされる可能性もあり、緑の永続的な保全が課題となっています。実際に、舞岡上郷線沿道においては、藪が繁茂している荒地などが散見され、不法投棄もみられます。</p> <p>栄区の将来像を描くとともに、それを実現するための方針及び具体的な取組を示している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はかるとしています。また、地区別まちづくりの目標と方針の中で、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り、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。</p> <p>そのような中、平成26年1月17日に都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を受け、本市として、まちづくりの方針へ整合などの八つの評価項目に基づき、総合的に地区の将来を見据えつつ、緑地保全とのバランスに配慮した計画と判断し、都市計画手続を行うこととしました。</p> <p>今回、地区の舞岡上郷線南東側の瀬上沢一帯については、市街化調整区域のまま、円海山周辺緑地への玄関口として位置付け、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活用できる公園や特別緑地保全地区などの都市計画により、永続的に担保することとしました。また、舞岡上郷線北西側については、市街地の一体性の強化に向け、市街化区域に編入するとともに、魅力あるまちづくりを誘導するため地区計画を定めます。</p> <p>今後のまちづくりにあたっては、これまでいただいている様々な御意見を参考に、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、事業者と連携しながら、周辺住民や市民団体、専門家などと調整し、将来にわたって取り組んでいきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人7

公述意見の要旨	市の考え方
<p>緑地・農地・生態系の保全の観点から、市の線引き素案に反対する。</p> <p>2015年6月に線引きの権限が県から横浜市へ移譲された。横浜市は、権限が神奈川県にあった過去6回の線引き変更での市街化区域編入が平均約30ヘクタールだったものを、今回、権限移譲された途端、20倍以上の約630ヘクタールも市街化区域へ編入する計画となっている。</p> <p>国土交通省と農林水産省は、今年5月に都市農業振興基本計画を閣議決定している。そこでは、市街化区域に隣接する市街化調整区域内の農地に対する見解が、これまでの市街化すべきものであったことから、あるべきものへと大きく方針転換している。また、同じく国土交通省は、昨年8月に第五次国土利用計画を閣議決定し、そこには平成37年を目標年として、今以上住宅地も商用地も増やさないと、数値を挙げて明記している。</p> <p>それに対して、横浜市は、これらの国の方向性と真逆な線引き変更を予定している。昨年11月8日に開かれた線引きの都市計画説明会において、私はこのような国の方向性と真逆な考えを持つならば、あなた方には何か理屈があるだろうと質問した。返ってきた答えは、横浜市は大都市であるから、国の方針に従わなくてもよく、農地、緑地の保全は、他の地方都市がやればよいという驚くべきものであった。</p> <p>今後は、大都市であってもその内部に豊かな農地、緑地を内包することが、人口を維持するために必須であると考え。それは子育て世代にとって、豊かな自然が絶対必要であるからだ。横浜市の考えは、人口が減少したならば、他から持ってくればよいという思想である。それでは、その他の地域は、人口が減少するのではないか。これからの都市計画は、周辺自治体との協調の思考を持つことが必要である。市の施策は自分達だけがよくなればよいという考えであると思う。</p> <p>また、ふるさと納税による横浜市から他の都市への税金の流出はここ数年大きく増加している。これは、みなとみらいの観覧車を中央に据えた写真を横浜市の紹介などあらゆる場面に使用し、横浜は港だというプロパガンダを推進している横浜市の姿勢に、市民の支持が無いことをあらわすのではないか。</p> <p>また、市街化調整区域をどんどんつぶす行為は、生物多様性の破壊そのものである。横浜市はヨコハマbプランでイベントを開催するのではなく、少しは生物多様性の保全を考えてはどうか。</p> <p>また、このプロパガンダの宣伝も頼りにしているのは赤レンガ倉庫や中華街のように、古い歴史を感じさせるものである。みなとみらいがそんなに横浜市を象徴するものと考えれば、ふるさと納税のお土産にみなとみらいの絵はがきでもつけたらどうか。</p> <p>横浜市のこのような時代遅れの体たらくを修正するのは容易なことではないと考える。しかし、その意思が表出している横浜市の線引き素案を否決却下するのは、その第一歩と考える。このような観点から、私は今回の横浜市の線引き変更案の改定を求める。</p>	<p>市の考え方</p> <p>今回の線引き全市見直しでは、横浜市独自の視点できめ細かく見直しを行い、約624ヘクタールの区域について市街化区域へ編入する案としていますが、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地については市街化区域への編入対象外としており、その約8割にあたる約489ヘクタールは、既に建築物が建てられている等、市街化が進んでいる区域を編入するものです。なお、これまでの線引き全市見直しにおける市街化区域への編入面積は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回（昭和52年3月30日告示） 約683ヘクタール</li> <li>・第2回（昭和59年12月25日告示） 約824ヘクタール</li> <li>・第3回（平成4年9月8日告示） 約157ヘクタール</li> <li>・第4回（平成9年4月28日告示） 約80ヘクタール</li> <li>・第5回（平成15年3月25日告示） 約76ヘクタール</li> <li>・第6回（平成22年3月23日告示） 約64ヘクタール</li> </ul> <p>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、国土の安全性の総合的向上を基本方針としつつ、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していくことも記載されているため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び線引き見直しの市素案についても上記計画に基本的に沿ったものであると考えております。</p> <p>また、本市は、地域特性に応じた多様な市街地像が形成されていると考えており、横浜市全体を象徴するものとして、みなとみらい21地区等の特定の地区のみを取り上げるといったことは想定しておりません。</p> <p>「横浜市の都市づくりの基本的考え方」では、広域的な都市構造の変化と広域的な機能として、広域的なインフラや、連担するまとまりのある緑地、海・川などの連続する水辺は、横浜市単独では機能の活用・保全が十分に行えないため、より一層広域的に連携した機能の充実を図ることが課題であるとしており、周辺自治体との連携を引き続き進めていきます。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人9

公述意見の要旨	市の考え方
<p>今回、保土ヶ谷区岡沢町の土地が市街化調整区域から市街化区域に編入されるということで、都市計画というよりも、まちづくりという観点で意見を述べさせてほしい。</p> <p>この土地に面している道は現況2.3メートルで、丘に上っていく実際に狭い道であるが、そこが今回線引きで市街化区域になると、その上にも市街化調整区域の宅地があり、その間の5～6メートルの部分が市街化調整区域として残ってしまう。</p> <p>まちづくりの観点から言うと、道路は凸凹すると非常に使い勝手が悪い。現況は、丘の上の方に団地があり、病院があり、1号線のバス停を利用する方がいて、予想以上に人やバイク、自転車等が通る狭い割には通行量が多いところであるが、このまま開発していくと、5～6メートルの市街化調整区域の部分が残っていき、不整形な、凸凹した道路になってしまう。</p> <p>真っ直ぐで、利用価値がある道路として、その部分だけ狭くなることのないように、今回、その部分も同時に市街化区域に編入してもらいたい。将来的には徐々に開発されると思うが、市街化区域の場合はセットバックをしなければならないので、道幅は自然に広がる。しかし、市街化調整区域のまま残された狭い部分だけが現況のままであると、道路が凸凹になり、高低差があり、道の高さもあって、非常に使いづらい状態になるので、是非、今回の見直しで、まちづくりという観点から、ここの部分も市街化区域へ編入してほしい。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。</p> <p>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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用（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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。</p> <p>以上の考え方に基づき、御意見にありました、保土ヶ谷区岡沢町地区における線引き見直しについては、まとまった樹林地等を含んでおり、既存の市街化区域と一体の市街地を形成している地区として見ることができないため、市街化区域に編入しないこととしています。</p> <p>いただいた道路整備に関するご意見については、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

■公述人10

公述意見の要旨	市の考え方
<p>今回の線引きの市素案では、栄区長尾台町の一部が市街化調整区域となっているが、この市の素案を西側に数10メートル程度延長して、隣接する農地を市街化調整区域に含めるよう、市素案の見直しをお願いします。</p> <p>この地域は、国の費用で農地整備をした長尾台土地改良区に隣接している。これからもこの農地で従来どおり野菜の生産を続けていきたいため、是非ともお願いしたい。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。</p> <p>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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用（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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。</p> <p>ご意見にありました、栄区長尾台町における線引き見直しについては、当地区周辺を線引き見直しの基本的な考え方や基準に基づき検討した結果、既に建物が立地するなど市街化が一定程度進んでいることから、市街化区域に編入することとしています。</p> <p>また、市街化区域内にある農地で、生産緑地法及び横浜市生産緑地地区指定要領等による基準を満たすものは、都市計画で生産緑地地区として指定を受けることで、税の減免等の優遇措置を受けることができます。</p> <p>なお、今回の線引き全市見直しにより市街化区域に編入される農地については、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するとともに、土地利用規制等の変化に対する経過措置として、横浜市生産緑地地区指定要領の指定基準を緩和します。</p> <p>生産緑地地区の指定手続については、環境創造局農政推進課に御相談ください。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人11

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、緑地・農地・生態系の保全に関する観点から、線引きの見直しに対して反対の意見を述べる。私が育ったのは、金沢八景の近くである。小さい頃から瀬上沢でよく遊んでいた。この近くは本当に素晴らしい自然が残っている。</p> <p>このような本当に横浜市に残る素晴らしい自然が、今回の線引きの見直しによって失われるかもしれないと思い、とても胸を痛めている。市街化調整区域の緑を壊してまで新たな施設や宅地をつくるのが、この人口が減少していく世の中で本当に必要なことなのか。少なくとも私や周辺地域の住民の皆様、多くの方がそれを望んでいない。</p> <p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）の市素案では、見直しの経緯・目的の中で、「神奈川県が決定又は変更してきたが、平成22年3月の第6回見直し後、都市計画法の改正により、整開保及び3方針の都市計画決定権限が横浜市へ移譲された。地域の自主性及び自立性を高めるという法改正の趣旨を踏まえれば、横浜市が整開保等及び線引きの都市計画決定権限を有することで、以前にも増して独自性と総合的な視点を持った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る」と記述されているが、法の趣旨は、まさに市内の地域の自主性及び自立性を高めるという観点で捉えるべきものであると考えられる。整開保市素案の都市計画の目標、都市構造及び地域ごとの市街地像の、都市に潤いを与える緑の10大拠点の中で、「主に市域の西部から南部に位置する緑の10大拠点を中心としたまとまりのある緑地や農地を保全する」とも記述されている。これは横浜市水と緑の基本計画の第1章横浜の水と緑の特徴で、横浜らしい魅力ある水・緑環境として、10大拠点とされている地域である。</p> <p>今回の線引き見直しでは、地域の自主性及び自立性を高めるという趣旨や、緑の10大拠点を中心としたまとまりのある緑地や農地を保全するということが軽視されているのではないかと考えられる。なぜなら、この線引き変更は地域住民の多数の同意を踏まえて計画されたものではないからである。地域住民の多数の同意があつてこそ、地域の自主性は高まり、その結果、地域の自立性も高まっていくことになるのではないか。</p> <p>（議長代読） 線引きの直しに関して反対する。 栄区上郷町の学校敷地は、学校用地として市街化調整区域内で認められるものであり、市街化区域に編入する必要はない。学校用地を売却してマンション等に転換する恐れがある。 市街化調整区域を守り学校施設を守るべきである。</p>	<p>栄上郷町猿田地区は、JR港南台駅から直線距離約800メートルで都市計画道路環状3号線と環状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います。</p> <p>地区内の瀬上沢一帯には谷戸が残っており、本市でも貴重となった里山景観を形成しています。また、多様な主体による活動が行われており、現況の自然的環境の保全や注目すべき動植物の生息環境の確保が期待されています。一方、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、資材置き場や残土置き場などの乱雑な土地利用がなされる可能性もあり、緑の永続的な保全が課題となっています。実際に、舞岡上郷線沿道においては、やぶが繁茂している荒地などが散見され、不法投棄もみられます。</p> <p>栄区の将来像を描くとともに、それを実現するための方針及び具体的な取組を示している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はかるとしています。また、地区別まちづくりの目標と方針の中で、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。</p> <p>そのような中、平成26年1月17日に都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を受け、本市として、まちづくりの方針へ整合などの八つの評価項目に基づき、総合的に地区の将来を見据えつつ、緑地保全とのバランスに配慮した計画と判断し、都市計画手続を行うこととしました。</p> <p>今回、地区の舞岡上郷線南東側の瀬上沢一帯については、市街化調整区域のまま、円海山周辺緑地への玄関口として位置付け、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活用できる公園や特別緑地保全地区などの都市計画により、永続的に担保することとしました。また、舞岡上郷線北西側については、市街地の一体性の強化に向け、市街化区域に編入するとともに、魅力あるまちづくりを誘導するため地区計画を定めます。</p> <p>今後のまちづくりにあたっては、これまでいただいている様々な御意見を参考に、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、事業者と連携しながら、周辺住民や市民団体、専門家などと調整し、将来にわたって取り組んでいきます。</p> <p>（議長代読意見に対して） 今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいたご意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。</p> <p>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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用（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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。なお、学校用地については、都市的土地利用（宅地）としています。</p> <p>以上の考え方に基づき、ご意見にありました、栄区上郷町の学校敷地の一部については、当地区周辺を線引き見直しの基本的な考え方や基準に基づき検討した結果、既に建物が立地するなど市街化が一定程度進んでいることから、市街化区域に編入することとしています。</p>

※公述人11（代理人）の公述については、申出期間内に公述人11が提出していた公述申出書の「述べようとする意見の要旨」の主旨に沿って公述いただけなかったため、公述人11（代理人）へ同主旨に触れてないことを確認した上で、中止を指示し、議長が公述申出書の原文を代読しました。

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人12

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、緑地・農地・生態系の保全に関して、今回の都市計画の変更への意見を述べる。</p> <p>14 ページのア、緑の 10 大拠点の水と緑を守り、育てるには、水・緑環境を優先的に保全・活用する地域として次世代に確実に継承するために、土地所有者の理解と協力を得て、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や広域的なレクリエーション需要を充足する公園などの整備、地域にふさわしい緑化を進める、あわせて、各種制度を活用しながら農地を保全すると書かれている。</p> <p>しかし、ここに「活用」の文字が入っている。活用とは、水・緑環境の一部を宅地開発や人工的な公園として舗装や管理事務所などの市街化同様の活用を考えているようなので、緑地、生態系の保全とは相反すると考える。</p> <p>国土交通省の第五次国土利用計画には、「一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人工的な土地利用の影響が残りますので、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等になる可能性がある。自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じ、食料の安定供給、水源の涵養や国土保全などの暮らしを支える生態系サービス、つまり自然の恵みに大きな影響を及ぼす。このため、食料やエネルギー資源の多くを海外に依存する我が国において、生態系を保全し、人と自然が共生してきた里地里山等を持続的に利活用していくことは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ、個性ある地域を創生する観点からも重要である」と書かれている。 横浜市の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「整開保」という。）についても、緑地や生態系の保全については宅地開発や建築物をつくらず、自然を生かした環境保全を望む。</p> <p>それから、整開保案の 14 ページから 15 ページの自然的環境整備または保全に関する都市計画の決定の方針、主要な水・緑環境の配置の方針、里山景観の保全を進めるには、里山の景観が残される地域は、生物多様性の保全だけでなく、横浜の魅力的景観の一つとして、市民の憩いの空間になっている。これらの環境を後世に引き継いでいくために、植林地や農地などの一体的保全・活用を図り、里山景観の保全を進めていくとなっている。</p> <p>しかし、実際の線引きは、緑地、農地、生物多様性の保全になっているのか。「一体的な保全・活用を図り」の「活用」とは、一部を市街化するというに受け取られる。生態系にとって、致命的な問題である。今回の線引きでは、市街化区域の縁辺部、市街化区域にまたがる、まとまった樹林地でも市街化区域への編入候補になっている。そこに住む生物は絶滅の危機である。</p> <p>私は瀬上沢で昆虫等の生物の調査をしているが、このような調整区域に立地する学校用地や福祉施設など、比較的、緑地が少しでも残っている地域においては、昆虫がいないのではないかと思われる、ほんの小さな緑地でも昆虫が発見されることが多い。</p> <p>そのため、そのような場所が市街化区域への編入候補になっていることによって、そこに住んでいるいろいろな生物が絶滅してしまうことは、私達はその昆虫等の影響を受けながら生活しているので、人間にとっても非常に危機的状況になる。このため、市街化する必要のない地域が今回の線引きで市街化区域に編入されようとしていることに対して、非常に危惧を覚えている。</p> <p>是非ともこの市街化区域への編入をしないようにしてほしい。市街化区域はこれから減少社会に移っていくのでもう余っていて、それに加えて気候変動など、緑地が不足している。緑地を増やせば温暖化を防いで、生物多様性が復活していく。これ以上市街化区域を増やさない、線引き制度にすることを是非とも望む。</p>	<p>今回の整開保及び線引きの見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な考え方等を定めた、「横浜市の都市づくりの基本的考え方」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。この基本的考え方に基づき検討を進め、市素案のたたき台である整開保及び線引きの見直しの市素案（案）をとりまとめ、平成27年11月から12月にかけて市民意見募集を行いました。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、整開保及び線引きの見直しの市素案をとりまとめ、平成28年10月から11月にかけて説明会を開催しました。</p> <p>整開保では、各種制度を活用しながら農地を保全するとしており、具体的には、農業振興地域内における集団的に存在する農地などを、農業上の利用を確保すべき土地として指定する農用地区域の設定や、本市独自の農業振興策である農業専用地区制度を想定しています。</p> <p>また、樹林地における活用とは、散策、自然観察、環境教育の場や、森づくりを行うボランティア活動の場とすることなどをいいます。</p> <p>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、国土の安全性の総合的向上を基本方針としつつ、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していくことも記載されているため、整開保及び線引き見直しの市素案についても上記計画に基本的に沿ったものと考えています。</p> <p>今回の線引き全市見直しでは、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地については見直しの対象外としています。</p> <p>栄上郷町猿田地区における市素案では、舞岡上郷線南東部を引き続き市街化調整区域のままとし、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ため、特別緑地保全地区及び公園を配置する計画としています。公園においては、緑地を永続的に保全し、市民が多様な動植物や豊かな自然環境に親しむ場としての整備を予定しています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人 13

公述意見の要旨	市の考え方
<p>公述を途中で中止したが、根拠がない中止命令だ。公聴会に関する注意事項等が、当選通知の後に「あらかじめ提出いただいた公述申出書の述べようとする要旨の趣旨に沿って述べてください」と書いてある。そして、横浜市が決めた趣旨というのは、例えばG分類のところをみると、緑地・農地・生態系の保全に関する意見が趣旨である。これに関連したことを述べればいいはずなのに、そこに書いてあった学校に関して公述しなければ中止ということはホームページや様々な規定等を見ても書いていない。そのとおりにえとは公述申出書に書いてない。それを途中で止めさせた。</p> <p>私が述べたいのは法令や線引き、全市見直しの考え方、基準等に関する要望についてである。まず、市街化調整区域の意義だが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）案の4ページ、線引き見直しでは、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入することについて最初に述べられている。例えば、学校、福祉施設、病院、寺院、空き地、資材置き場、農家の敷地等、市街化調整区域の中に建てられることが認められている。よい環境あるいは昔からあった等、いろいろあると思うが、これを今回はもう建物が建っているから、市街化区域と同様の水準だということで市街化区域へ編入する。このようなことは初めて聞く。これでは何のために福祉施設や学校は市街化区域に建てられるようにするのか。</p> <p>もう一つは、学校用地を市街化区域に編入してしまえば、グラウンドが二つあると、一つを売ってマンションにしてしまうのでは、今までであれば市街化調整区域であり、学校用地のためできない。ところが、市街化区域であれば、売却してマンション等にもなってしまう。当然、教育環境は悪くなる。学校は金儲けでやっているわけではない。</p> <p>しかし、このようなことを横浜市が推奨しているようなものである。学校用地で建物が建っているから、市街化区域と一緒に市街化区域にすると、税金が多くとれるからいいのではないかという考えなのか。福祉施設もそうする。学校用地とか福祉施設はいい環境、緑も多いところにある。そうすると、これを市街化区域にして税金を上げればそんな緑等を置いていたらお金をとられるから売ってしまおうということが今度の横浜市の整開保案ではできてしまう。今までこのようなことは神奈川県では決して認められなかった。今の国土交通省の基準でいえば、もっと認められない。このような線引き基準については全く反対する。</p> <p>2番目に、骨格的な都市基盤整備をするところやその周辺は市街化区域に入れてもいいのだということがある。骨格的基盤整備は、県の条例にも、国の法律にも書いてあるが、具体的に、市街化調整区域の中に新しくできた駅の周辺、インターチェンジ等をいつている。しかし、横浜市はそのような具体例を出さずに、骨格的な基盤整備と言って何でもやってしまう。少し道路の改修等を行う時にも、これは骨格的な都市基盤整備だと、その周辺は市街化していいのだといっている。横浜市南部のある場所で小規模な道路の改修等があると、ここは骨格的な都市基盤整備だから周りは市街化区域に編入するといっている。</p> <p>このように何でもどんどん市街化区域に編入していこうとした結果、今まで県がやっていた時は平均30ヘクタールだったが600ヘクタールを超えるということになる。このようなことをやってはいけない。</p> <p>もう一つ、今度は住民に隠していることがある。ホームページの一覧には、港南台九丁目を市街化区域に編入すると書いてあるが、どこをやるのだと聞いてもいわず、文書で質問しても答えない。市民に秘密で行う。</p> <p>このような整開保改定は絶対に認められない。大幅改定しない限り、大反対する。</p>	<p>本案件については、昨年10月25日から11月22日まで、市素案に対する公述申出の受付を行ったところ、横浜市都市計画公聴会開催要領に規定している10名程度を上回る公述申出書が提出されたため、規定に基づき、「意見の要旨を同じくする者」のうちから、10名程度の公述人の選定を行うため、昨年12月9日に抽選会を開催しました。</p> <p>抽選を行うにあたり、御提出いただいた公述申出書の意見の要旨を全て確認し、できるだけ多様なご意見をお聴きするため、多数の意見があった「学校用地について市街化調整区域のままとすることを求める意見」を含む9つの区分に分類しています。</p> <p>また、公述する上での注意事項や当日の公述順、時間等については、公述人選定結果通知書に記載し、公述人全員にお知らせしています。</p> <p>今回ご指摘の議長による公述人（代理人）への公述の中止指示については、公述申出書の「述べようとする意見の要旨」の主旨に沿って公述いただけなかったため、公述人（代理人）へ同主旨に触れてないことを確認した上で、中止を指示したものであり、規則等の規定に基づいた適切な対応と判断しています。</p> <p>なお、中止を指示した分類の意見については、議長が公述申出書の原文を代読し聴取しています。</p> <p>市街化調整区域内での開発行為及び建築行為は、都市計画法により規制されており、市長の許可が必要です。許可にあたっては、法に規定する市街化調整区域における立地基準等に適合すると認めるものを許可の対象としています。</p> <p>「横浜市の都市づくりの基本的考え方」における線引き見直しの基本的考え方では、「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の編入を行うことが望ましいとしています。また、「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は、市街化区域への編入が考えられるとしています。</p> <p>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横浜市へ移譲されましたが、移譲にあたり整開保の趣旨は大きく変えておらず、基本的に県の決定内容と合致していると考えています。</p> <p>今回の線引き全市見直しでは、横浜市独自の視点できめ細かく見直しを行い、約624ヘクタールの区域について市街化区域へ編入する案としていますが、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地については市街化区域への編入対象外としており、その約8割にあたる約489ヘクタールは、既に建築物が建てられている等、市街化が進んでいる区域を編入するものです。</p> <p>なお、これまでの線引き全市見直しにおける市街化区域への編入面積は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回（昭和52年3月30日告示） 約683ヘクタール</li> <li>・第2回（昭和59年12月25日告示） 約824ヘクタール</li> <li>・第3回（平成4年9月8日告示） 約157ヘクタール</li> <li>・第4回（平成9年4月28日告示） 約80ヘクタール</li> <li>・第5回（平成15年3月25日告示） 約76ヘクタール</li> <li>・第6回（平成22年3月23日告示） 約64ヘクタール</li> </ul> <p>今回の線引き全市見直しの市素案では、港南区港南台九丁目の一部は見直しの対象区域に含まれており、市街化調整区域から市街化区域に編入する案となっています。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人14

公述意見の要旨	市の考え方
<p>事業を行っている方がいるが、市街化調整区域の中でできている事業は限られている。この方が、昭和48年の段階で、宅造により事業を開始し、建物等を建てて事業を行っている。それ以降、建物を取り壊して建て替えて新しいものを造りたいとなると、宅造の全面的なやり直しが必要になると横浜市からいわれている。</p> <p>大体45年前の話であるため、事業の承継等に関しても、古い建物であると、後継人がつきにくい。今回、事業に関して一部分だけが市街化調整区域から外れて市街化区域にされる。上下水道等のインフラ関係は昭和47年の段階で既に全部整っている地域である。エリアとしても隣までというよりも、敷地の一部も入っている。今回、その約2ヘクタールの敷地の部分を市街化区域に加えてほしいという申し出をしている。市街化調整区域自体が事業性というところでどうしてもやりにくく、違うものにも乗り換えにくい。そのため、新しい緑を削って市街化調整区域から市街化区域へ変えるという話ではなく、市街化調整区域の場合、建物が建てられるのは宅地要件があるところになるので、その場所を中心に話をしてもらえると、本当は一番緑を傷つけず、住んでいる方も建て替えが簡単にできたり、土地利用がうまくできたりというところが見込まれるのではないかと。</p> <p>横浜市自体がこういう開発に関して、宅造をよく利用していて、昔でいう覚書等の書類で行われているので、大規模な道路との隣接というのも、昭和50年頃の段階で行われているが、そういったものにも全部、住民の方は協力している。</p> <p>今回、6年に1回の見直しで、敷地の一部だけというのは、少し納得がいかない。</p>	<p>今回の線引き全市見直しにあたっては、横浜市都市計画審議会の答申や市民意見募集等によりお寄せいただいた御意見を踏まえて、平成27年3月に見直しの基本的な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」（以下「基本的考え方」という。）を策定しました。</p> <p>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等については、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こととしています。地区の選定基準では、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積0.5ヘクタール以上の地区であること、都市的土地利用（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等、周辺土地利用との明確な区分を考慮しつつ、まとまった農地を除き、原則として、道路や河川等の地形地物で定めています。</p> <p>以上の考え方や基準に該当しない土地については、市街化区域に編入しないこととしています。</p>