

第158回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和3年6月25日（金）午後1時00分～午後2時29分
- 2 開催場所 横浜市市会議事堂3階多目的室（WEB会議形式）
- 3 議 案 2 ページ
- 4 出席委員及び
欠席委員 4 ページ
- 5 出席した関係
職員の職氏名 5 ページ
- 6 議事の内容 6 ページ
- 7 開催形態 全部公開

第158回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和3年6月25日(金)午後1時開始
場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室
(WEB会議形式)

■ 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	1323	横浜国際港都建設計画 区域区分の変更	<p>【青葉鴨志田西地区関連】</p> <p>青葉鴨志田西地区においては、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域の変更並びに地区計画の決定について、令和元年12月10日に都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を受理しました。</p> <p>都市計画提案について、本市のまちづくりの方針や本地区の特性を踏まえ、総合的に評価した結果、都市計画を決定及び変更する必要があると判断されたことから、区域区分を変更し、市街化区域へ編入するとともに、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域並びに緑化地域を変更します。</p> <p>あわせて、緑環境を保全・活用し、隣接する丘陵地の景観に配慮した連続性のある豊かな樹林地の維持や質の高い緑化を行い、大学機能や防災機能の向上を図りつつ、地域に開かれた土地利用を推進するため、「青葉鴨志田西地区地区計画」を決定します。</p>
	1324	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	
	1325	横浜国際港都建設計画 高度地区の変更	
	1326	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	1327	横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更	
	1328	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	

No. 2	1329 ～ 1331	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更	<p>【寺家町居谷戸特別緑地保全地区】 (1329) 【仏向町特別緑地保全地区】(1330) 【下永谷特別緑地保全地区】(1331)</p> <p>既存の区域に近接する緑地を一体として、本地区の周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、区域を変更します。</p>
-------	-------------------	---------------------------	---

■ 報告事項

- 1 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について
- 2 山内ふ頭周辺地区の都市再生特別地区の指定解除について
- 3 都市計画提案制度に係る評価の指針等の見直しについて

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
横浜市立大学国際教養学部教授	齊 藤 広 子
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
神奈川県弁護士会	杉 原 光 昭
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	岡 田 日出則
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	大 森 義 則
横浜市会議長	清 水 富 雄
〃 副議長	高 橋 正 治
〃 政策・総務・財政委員会委員長	草 間 剛
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	遊 佐 大 輔
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	安 西 英 俊
〃 こども青少年・教育委員会委員長	斎 藤 真 二
〃 健康福祉・医療委員会委員長	高 橋 のりみ
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	行 田 朝 仁
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	山 本 たかし
〃 水道・交通委員会委員長	藤 代 哲 夫
自治会・町内会長	網 代 宗四郎
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	小 宮 美知代
〃	田 邊 博 敏

欠席委員

千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
東京都立大学大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳 下 健一
神奈川県警本部交通部交通規制課長	川 瀬 優 介

出席した関係職員の職氏名

青葉区総務部区政推進課担当課長	續 橋 宏 昭
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	赤 羽 孝 史
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長(都市整備局課長補佐)	平 野 清 孝
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長	関 口 昇
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進担当課長	松 本 昭 弘
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	村 田 光 世
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	河 野 茂 樹
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	小 室 快 人
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長	河 村 光 則
政策局政策部政策課担当課長	小 林 和 広
都市整備局企画部企画課長	黒 田 崇
都市整備局企画部企画課担当係長	岡 田 彬 裕
都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい推進課長	浦 山 大 介
都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい推進課担当係長	宇野澤 健太郎
(事務局)	
建築局長	鈴 木 和 宏
〃 企画部長	山 口 賢
〃 都市計画課長	立 石 孝 司
〃 課長補佐(地域計画係長)	粕 谷 弘 幸
〃 用途地域見直し等担当係長	雨 宮 寿 親
〃 調査係長	濱 名 陽 介

議事録

●森地会長

定刻となりましたので、第 158 回横浜市都市計画審議会を開会いたします。

始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。

●事務局

それでは、本日の審議会の進行等について、御説明します。

今回の審議会も、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点などから、引き続き Web 会議形式とさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、運営についてお手数をおかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

注意事項等につきましては、後程御説明いたします。

まず、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づき、公開とさせていただきます。

傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、会議録も公開となります。

なお、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。

続きまして、当審議会の委員の皆様を御紹介させていただきます。

今回は画面に表示されている皆様に御審議を賜りたいと考えております。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

また、今回より、新たに委員に就任された方がいらっしゃいますので、御紹介させていただきます。

まずは、横浜市会議員の皆様のうち、

会場にて御出席の委員の皆様の御紹介をさせていただきます。

建築・都市整備・道路委員会委員長の 山本 たかし 委員でございます。

●山本委員

よろしくお願い申し上げます。

●事務局

こども青少年・教育委員会委員長の 齋藤 真二 委員でございます。

●齋藤真二委員

よろしくお願い申し上げます。

●事務局

健康福祉・医療委員会委員長の 高橋 のりみ 委員でございます。

●高橋のりみ委員

はい。よろしくお願い申し上げます。

●事務局

温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長の 行田 朝仁 委員でございます。

●行田委員

はい。よろしくお願い申し上げます。

●事務局

水道・交通委員会委員長の 藤代 哲夫 委員でございます。

●藤代委員

はい。よろしくお願い申し上げます。

●事務局

市民・文化観光・消防委員会委員長の 安西 英俊 委員でございます。

●安西委員

よろしくお願い申し上げます。

●事務局

次に、横浜市会議員の皆様で、リモートにて御出席の委員の方々の御紹介をさせていただきます。

事務局より、お名前を御紹介いたしましたら、ミュートの解除をお願いいたします。

横浜市会 議長の 清水 富雄 委員でございます。

●清水委員

よろしくお願いいたします。

●事務局

横浜市会 副議長の 高橋 正治 委員でございます。

●高橋委員

はい。よろしくお願いいたします。

●事務局

政策・総務・財政委員会委員長の 草間 剛 委員でございます。

●草間委員

はい。よろしくお願いいたします。

●事務局

国際・経済・港湾委員会委員長の 遊佐 大輔 委員でございます。

●遊佐委員

よろしくお願いいたします。

●事務局

続きまして、会場にて御出席の、市民委員の皆様の御紹介をさせていただきます。

小宮 美知代 委員でございます。

●小宮委員

よろしくお願いいたします。

●事務局

続きまして、 田邊 博敏 委員でございます。

●田邊委員

田邊です。よろしくお願いいたします。

●事務局

どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、事務局を代表して、建築局長の 鈴木より一言、御挨拶申し上げます。

●建築局長 鈴木和弘

皆さんこんにちは。

本年度より、建築局長に就任いたしました鈴木でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様におかれましては、かねてより、横浜市の都市計画に関しまして熱心な御審議を賜り、心から感謝申し上げます。

また、本年度より新たに御就任いただきました皆様におかれましても、お力添え賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

さて本市の都市計画分野におきましては、郊外部の再生、脱炭素化社会への対応、災害対策の強化、さらには新型コロナウイルス感染拡大を契機とした人々の価値観やライフスタイルの変化など様々な対策が求められております。

そのような中、これからの将来を見据え、国際都市横浜の実現に向け、魅力あるまちづくりを推進していくため、都市計画を展開していきたいと考えております。

その実現に向けまして、委員の皆様におかれましては、それぞれの専門性に基づく深い知見から、活発な御議論をいただければ幸いです。

簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。
どうぞよろしくお願ひいたします。

●事務局

引き続きまして、定足数について御報告いたします。

本日御出席の委員の皆様は 25 名中 21 名でございますので、横浜市都市計画審議会条例に定める定足数に達しております。

資料につきましては、事前に配布させていただいた資料と同じ内容を画面に表示、共有して参りますので、順次御覧ください。

本日の審議案件は、都市計画案件が 2 区分 9 件、報告案件が 3 件でございます。

次にリモート開催に関する御注意点を申し上げます。

まず、御発言の際は、必ず事前に挙手をお願いいたします。

リモートで御参加いただいている委員の皆様は、Zoom アプリの挙手機能を使用して挙手を行ってください。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いします。

事務局において挙手の状況を確認したのち、会長の許可を受けてから御発言をお願いします。

御発言の際は、端末のマイクに十分近寄り、ゆっくり・はっきりと御発声をお願いします。なお、会場にお越しの委員の皆様は、職員がお持ちするハンドマイクを使用して御発言してください。

発言終了後は、職員へマイクをお戻しくください。

また、御発言の順番につきましては、会議運営上、リモートで御参加の委員の皆様を優先させていただく場合がございますが、あらかじめ御了承ください。

続いて、議決方法について説明します。

会長が議案について、賛否をお諮りし、賛成多数の場合に、会長が議案を了承する旨を宣言します。

会長は議案に賛同する委員に挙手を求め、事務局でリモート及び会場での人数を確認し会長にお伝えした後、最終的な可否の結果を会長に宣言していただきます。

御発言と同じく、リモートで御参加の委員の皆様は、Zoom アプリの挙手機能を使用してください。

リモートで御参加の委員の皆様におかれましては、御発言が終わりましたら、音響の関係上ミュートボタンを押していただくこと及び、手を下げるボタンを押すことに適宜御協力いただければ幸いです。こちらについては、事務局の方でも操作してまいりますのでよろしくお願ひいたします。

なお、当審議会の議事録作成のため、アプリの機能を使用してレコーディングをさせていただきますので、あらかじめ御了承のほどよろしくお願ひいたします。

最後になりますが、通信トラブル等の緊急連絡先の御案内をいたします。

電話番号は、〇〇番でございます。

長くなりまして、申し訳ございません。事務局からは以上です。

●森地会長

それでは審議案件について事務局から説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課

都市計画課長の立石でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは 1 件目の案件になりますが、議題 1323 号から議題 1328 号までは、青葉鴨志田西地区に関連する案件ですので一括して御説明いたします。

本案件は、令和元年 12 月 10 日に提案者である学校法人日本体育大学から都市計画法に基づく都市計画提案を受理し、その後、本市都市計画提案評価委員会において、今回の都市計画提案を踏まえ、都市計画の変更を行う必要があると判断したため、都市計画の決定および変更を行うものです。

なお、本案件は昨年 8 月の本審議会で、都市計画提案の概要や評価結果について報告している案件となります。

それでは、本地区の概要について御説明いたします。

赤く塗られた区域が今回、都市計画を決定および変更する区域です。

本地区は、青葉区の西部、東急田園都市線青葉台駅の北西約 2.5 km に位置しています。

こちらは航空写真です。

本地区の北側に寺家ふるさと村、東側にはグリーンヒル鴨志田西団地、南西側は横浜美術大学、西側にはこどもの国が隣接しています。

また、北側は一部町田市に接しています。

こちらは日本体育大学のキャンパス内の現況写真です。

地区内のグラウンドと樹林地、第三体育館正門の現況写真です。

現在の都市計画は、地区全体が市街化調整区域となっています。

地区東側は第一種中高層住居専用地域、南側は第二種中高層住居専用地域に接しています。

次に、上位計画の位置付けについて御説明します。

横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランでは、テーマ別まちづくり指針の土地利用計画として、すでにある学校などの大規模施設について、施設の拡充、再整備が生じたときは、敷地内の樹林地や緑地を保全するなど、周辺環境への配慮を誘導するとしています。

横浜市中期 4 か年計画では、コンパクトな郊外部のまちづくりの推進において、民間事業者や大学など多様な主体と連携しながら、水や緑など豊かな自然環境を生かした住環境の整備を進め、多世代が暮らしやすい住宅地を形成するとしています。

また、大学と連携した地域社会づくりでは、大学の知的資源や人材を生かしながら、より質の高いまちづくりを進めるとしています。

次に、都市計画提案の概要ですが、提案内容は、区域区分の変更、用途地域の変更など、御覧の六つの都市計画の変更となります。

都市計画提案による事業計画の概要について御説明します。

キャンパス再整備方針および整備計画案では、まず、キャンパス中央に、アカデミック・コアと呼ばれる教室や図書館・体育館等を集約し、その後 2033 年頃以降に合宿寮や屋内プール棟を建設する計画となっています。

こちらは、キャンパス再整備方針および整備計画案をもとに作成したイメージ図です。地区南側正面からのイメージで、黄色、点線で囲んだ建物がアカデミック・コアの整備イメージです。

次に、都市計画提案評価委員会での評価項目について御説明します。

受理した都市計画提案は、都市計画提案評価委員会において、都市計画決定および変更する必要があるかどうかの判断を行いました。

その判断にあっては、スクリーンにお示しした都市計画提案に関する評価の指針に基づき、横浜市のまちづくりの方針との整合、環境等への配慮など、御覧の八つの項目により総合的に評価しました。

総合評価としては、本提案は防災性の向上や健康づくりの場の創出など、体育大学としての特徴を生かして、市民や社会へ還元するこれまでの取り組みをさらに推進するものであり、地域と連携した魅力あるまちづくりが行われるもの。

また、緑の 10 大拠点に位置づけられた、緑豊かな自然環境の保全を図るものとして評価しました。

ただし、地区計画における建築物の高さの区域の範囲等については、一部修正する必要があるとされ、具体的には提案では、左側の図にお示しの通り、斜線のハッチで示した建築物の高さ制限の区域と、緑色に着色した樹林地・草地等の部分が黄色で囲

まれた部分で重複していたため、左側のように区域を整理する必要がありました。

そこで、提案された都市計画の内容に必要な修正を加えた上で、都市計画の決定および変更を行う必要があると判断しました。

それでは、決定または変更する都市計画の内容について御説明します。

今回、決定または変更する都市計画は1、区域区分の変更、2、用途地域の変更、3、高度地区の変更、4、防火地域および準防火地域の変更、5、緑化地域の変更、6、地区計画の決定の六つの都市計画です。

まず、区域区分および用途地域の変更については、現在は左側に示すように、赤線で囲んだ地区全体が市街化調整区域ですが、これを右側に示すように、市街化区域へ変更するとともに、合わせて、青色で囲んだ部分は、容積率150%建蔽率60%の第一種中高層住居専用地域を、ピンク色で囲んだ地区南側の道路沿道部分は、容積率150%建蔽率60%の第2種中高層住居専用地域を指定します。

高度地区の変更では、現在は地区全体が指定なしですが、用途地域の指定に合わせて、最高高さ15m、北側斜線制限のある、最高限第3種高度地区を指定します。

防火地域および準防火地域の変更では、現在は地区全体が指定なしですが、用途地域の指定に合わせて、準防火地域を指定します。

緑化地域の変更では、現在は地区全体が指定なしですが、同じく用途地域の指定に合わせて、緑化地域を指定します。

風致地区の種別変更については、都市計画の変更案件ではありませんが、現在、第3種風致地区に指定されている地区全体を今回の用途地域の指定に合わせて、第4種風致地区に変更します。

次に、地区計画の決定について御説明します。

今回、地区計画の決定を行う区域は赤線で囲んだ区域となります。

地区の名称は、青葉鴨志田西地区地区計画。面積は約23.6ヘクタールです。

地区計画の構成ですが、スクリーンでお示しの通り、地区の目標や、区域の整備、開発及び保全に関する方針など、御覧の項目を定めます。

地区計画の目標は、本区域の緑環境を保全・活用し、隣接する丘陵地の景観に配慮した連続性のある豊かな樹林地の維持や、質の高い緑化を行い、大学機能や防災機能の向上を図りつつ、地域に開かれた土地利用を推進することを目標とします。

土地利用の方針では、地区計画の目標の実現を図るため、地区を二つに区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導します。

A地区では、隣接する樹林地に配慮し、緑豊かな環境の保全と緑化を図りつつ、教育施設、研究施設、スポーツ施設、合宿寮といった施設の集約的整備を図ります。

また、地区の中央部に、地域の避難所を整備するなど、地域の防災性の向上に資する機能や大学機能を生かした、地域住民の健康づくりに資する機能の導入を図ります。

B地区では、隣接する大学施設と適切な共存を図るとともに、周辺住宅地等に配慮した土地利用を図ります。

次に、地区施設の整備の方針では、地域の防災性の向上を図るため、災害時における円滑な物資の搬入、救護等の防災活動を支える通路を整備し、合わせて、災害時の防災活動の場となる防災広場を通路沿いに整備します。

また、地域交通の利便性の維持向上を図るため、バスや一般車のアクセス性に配慮した交通広場を整備します。

地区施設の配置および規模はスクリーンにお示しの通りです。

次に、建築物等の整備の方針では、周辺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御覧の制限内容を定めます。

また、地区に整備する建築物については、防災機能を備え、バリアフリーや省エネルギー性能に配慮した、建築計画とします。

次に、緑化の方針では、視認性公開性が高く、緑量を実感できる緑化を積極的に推進します。

また、良好な自然的環境を確保するため、既存樹木の保全に努めます。

A地区については、周辺の緑地や大学のブランド等を考慮し、建築物の敷地内の緑化や緑地帯による連続的な緑の広がりをもつ景観を確保します。

なお、緑化率の算定の基礎となる緑化施設には、樹林地、草地等を含めないこととします。

樹林地草地等の保全に関する方針では、良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地草地等については適切に管理し保全に努めます。

次に、建築物の用途の制限について御説明します。

まずA地区では、大学施設の再整備を誘導するため、建築できる用途として、大学、寄宿舎、診療所など御覧の用途を定めます。

B地区では、隣接する大学施設と適切な共存を図るため、建築できない用途として、住宅、兼用住宅、共同住宅など御覧の用途を定めます。

壁面の位置の制限では、道路境界線および臨時境界線から2メートル以上後退することとします。

建築物の高さの最高限度では、ピンク色で示した地区中央部の区域は40メートルまで、水色の区域は20メートルまで、その他の区域は15メートルまでとします。

加えて、図の緑色の点線でお示しする部分は、地区計画の区域の境界線が、第一種中高層住居専用地域と接する部分を示していますが、北側斜線制限として、地区計画の区域の境界線の北側が、第一種中高層住居専用地域の場合、地区計画の区域の境界線から7メートル立ち上がりの北側斜線制限を設けます。

また、図の青色の点線でお示しする部分は、地区計画の区域の境界線が市街化調整区域と接する部分を示していますが、北側斜線制限として、地区計画の区域の境界線の北側が、市街化調整区域の場合、地区計画の区域の境界線から5メートル立ち上がりの北側斜線制限を設けます。

建築物等の形態意匠の制限では、建築物の屋根・外壁等は、周辺の環境と調和し、落ち着いたある雰囲気デザインのデザイン、色彩、素材のものとするなど、御覧の内容を定めます。

垣又はさくの構造の制限では、道路に面する垣又はさくの構造は、生垣フェンスその他これらに類する開放性のあるものとします。

建築物の緑化率の最低限度では、A地区は25%、B地区は15%とします。

最後に樹林地、草地等の保全に関する事項では、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならないとして、建築物その他の工作物の新築、改築または増築など、御覧の行為を定めます。

決定および変更する都市計画の内容についての説明は以上になります。

また、都市計画法第17条に基づく図書の縦覧を令和3年3月25日から4月8日まで実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございました。

それでは議題1323号から議題1328号まで、ただいま御説明いただいたのですが、これらの質疑に入ります。

ただいまの説明について御意見御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。

●事務局

会場の高橋のりみ委員が御発言を要求されております。

●森地会長

お願いいたします。

●高橋のりみ委員

御説明ありがとうございました。

今回のこの計画をお聞きしまして、今の横浜市内ですが、みなとみらいには神奈川大学、そして区内には関東学院大学ということで、本当に学生が集まってくる横浜ということで、大変嬉しく思っております。

今回のこの計画に関しましていくつか質問させていただきたいと思っております。

まず今回、新しく建てるということで、学生数が増えるというふうに聞いております。だいたい何人ぐらい増えることを予定しているのでしょうか。

●建築局都市計画課

2033年頃までに3学部と1学科を増設するというので、学生は約1,800人増えるというふうに聞いております。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。私の地元は金沢区ですから、実はこの青葉区には、普段行かなくて、昨日ちょっと周辺の方見てまいりました。

それを踏まえて質問なのですが、それだけ多くの生徒さんが増えるということで、駅から多少距離がありますが、こういった1,800人の学生さんが新たに増えるというふうな交通環境に関しましては、どのような対応を進めているのでしょうか。

●建築局都市計画課

現在も、最寄り駅の青葉台駅の方から大学に向けて、バスが頻繁に通っております。朝8時のピーク時で1時間に25本という本数があるというふうに聞いております。

そういった地域交通を活用して生徒さんたちが、現在も通学されている状況でありまして、またさらに今回生徒さんが1,800人増えるという状況の中で、大学側としても授業の開始時間をずらすような取り組みを検討することによって地域の方の交通の利用に支障のないような配慮をしていくというふうに聞いております。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。あと二つあるのですが、

今回、地区施設の中に防災広場というものがありますが、元々この大学がそういった地域における災害時の避難場所になっていたのでしょうか。もしくは今回新しくこういった形での防災広場を設置するのでしょうか。

●青葉区区政推進課

青葉区と日本体育大学との間で、平成27年度に災害対策に関する連携協定を締結しております。その中で災害時に横浜・健志台キャンパスを地域の避難所として提供するという内容の協定を結んでおります。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。最後に高さに関してですが、この地図で見ますと右側の東側の住宅地より、今回の変更区域の方が低くなっているということなのですが、今回これだけの高層の建物が建つということで、地図で言うと右側の東側の地域の方々へは、どのような影響がありますか。

●建築局都市計画課

周辺の住宅地、鴨志田西団地の集合住宅地の方から見ると、大学のグラウンドのレベルの方が約11メートル程度下がっており低いということと、また距離に関して、お手元の資料に日体大さんからいただいている都市計画提案書の写しが入っているのですが、その52ページに記載がありますとおり、距離的にも約140メートル程度、一番端の棟から離れているということで、高さに関しての影響というのは特にないというふうに判断しております。

●高橋のりみ委員

はい、ありがとうございました。質問を終わります。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

その他の委員の皆様は御発言の要望はないようでございます。

●森地会長

そうですか。それでは他に御発言がないようですので、議第 1323 号から議題 1328 号までについて、一体の都市計画であるため、まとめて採決をとりたいと思います。よろしいでしょうか。

御異議ないようですので、そのように進めさせていただきます。

それでは、議第 1323 号から 1328 号について、原案通り了承してよろしいでしょうか。

異議ないようですので、原案通り了承いたします。

続きまして次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

それでは審議案件の 2 件目になります。

議題 1329 号から第 1331 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。

都市緑地法は、都市における緑地の保全および緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって、健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする法律です。

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公害または災害等の防止等に資する緑地や、伝統的または文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ、風致・景観が優れた緑地、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、都市計画に定めることができるとしています。

次に、本市の上位計画における位置づけについて御説明いたします。

本市では、横浜らしい水・緑環境の実現に向けて、平成 18 年 12 月に横浜市水と緑の基本計画を策定し、平成 28 年 6 月に改定いたしました。

これに基づく重点的な取り組みとして、平成 30 年 11 月に 3 期目となる横浜みどりアップ計画を策定しており、緑地保全制度による指定の拡大など、樹林地の確実な保全を推進しています。

これまでに指定した特別緑地保全地区は全部で 170 地区、面積は約 514.3 ヘクタールとなっています。

本日御審議いただく案件は、変更案件 3 地区です。それでは地区ごとに御説明いたします。

初めに、青葉区の寺家町居谷戸特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、青葉区の北部にあり、東急田園都市線青葉台駅の北約 3 km に位置しています。

西側の区域は、町田市との市境に接しています。

現在指定されている区域の面積は約 2.5 ヘクタールです。

今回の変更は、すでに指定されているスクリーンにお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えます。区域変更後の面積は約 4.9 ヘクタールとなります。

区域は全て、市街化調整区域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。続いて、現況写真です。地区南側からの景観は御覧の通りです。追加する部分の植生は、ケヤキ、コナラ、クヌギなどの広葉樹や竹林で覆われ、良好な自然環境を有しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区が

緑の10大拠点に位置しており、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、公園整備により、緑地を保全・活用するとしています。

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は、緑の10大拠点の一つとして、青葉区の北部および西部を中心にまとまって残っている樹林地を中心とした里山については、特別緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全制度を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図るとしています。

次に、保土ヶ谷区の仏向町特別緑地保全地区の変更について説明します。

本地区は、保土ヶ谷区の中央部にあり、相鉄本線上星川駅の南西約1.1kmに位置しています。

地区の東側には横浜新道が通っています。

現在指定されている部分の面積は約1.9ヘクタールです。

今回の変更は、すでに指定されているスクリーンにお示しの赤枠の区域に赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約2.1ヘクタールとなります。

既存区域は、全域が市街化調整区域に位置しており、今回新たに追加する区域は、第1種低層住居専用地域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。続いて現況写真です。地区北西側からの景観は御覧の通りです。

追加する部分の植生は主に、スギ、コナラなどの混合樹林で追われ、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は市街地を望む丘の軸に位置しており、仏向の丘を市中央部のみどりの拠点として重点的に活用し、確保し、活用するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン保土ヶ谷区においては、区内に残された緑地を次世代に継承するため、公園や特別緑地保全地区などの緑地保全制度により、地域や土地所有者の協力を得て保全するとしています。

続いて、港南区の下永谷特別緑地保全地区の変更について御説明します。

本地区は、港南区の北西部にあり、市営地下鉄ブルーライン下永谷駅の北約1.4kmに位置しています。

東側には環状2号線と平戸永谷川が通っています。

現在指定されている部分の面積は約3.7ヘクタールです。

今回の変更は、すでに指定されているスクリーンにお示しの赤枠の区域に赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約3.8ヘクタールとなります。

区域全体が第一種低層住居専用地域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。続いて、現況写真です。区域の北西側からの景観は御覧の通りです。

追加する部分の植生は、主に桜、クヌギなどの広葉樹林で覆われ、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は柏尾川流域に位置しており、孤立した樹林地・農地を保全するとともに、自然な水環境の形成を図るとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン港南区プランにおいて、既存の緑地を土地所有者・区民と連携して保全するため、緑地保全地区や特別緑地保全地区等の緑地保全制度を活用し、緑地の保全の取り組みを進めるとしています。

最後に、ただいま御説明した3地区の都市計画を変更する理由ですが、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・景観が優れた緑地として、それぞれ区域を変更いたします。

今回の指定により、特別緑地保全地区は約 2.7 ヘクタール増え、全部で 170 地区、約 517 ヘクタールとなります。

なお、都市計画法 17 条に基づく縦覧を令和 3 年 4 月 5 日から 4 月 19 日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

●森地会長

どうもありがとうございます。

それでは、議題 1329 号から 1331 号までについて質疑に入ります。

本件については、全体についての御意見もあると思いますので、質疑は 3 件まとめて行う方法をとりたいと思います。

それでは御意見・御質問がございましたらどうぞ挙手お願いします。

●事務局

御発言のある委員の方はいらっしゃらないようでございます。

●森地会長

はい。それでは御意見がないようですので、議題 1329 号から議題 1331 号までについて、一体の都市計画でありませんが、まとめて採決をとりたいと思います。

原案通り了承してよろしいでしょうか。

●事務局

賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは議 1329 号から 1331 号まで、原案通り了承いたします。

本日の審議案件は以上でございます。

引き続き報告事項が 3 件ありますので、事務局から御説明をお願いします。

●建築局都市計画課

それでは、報告事項 1 の用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について御報告します。

まず、これまでの検討経緯ですが、昨年 1 月の都市計画審議会において、用途地域等の見直しの基本的考え方を諮問し、用途地域等の見直しに向けた検討を進めていくこと、および小委員会の設置が決定されました。

小委員会では、各回検討するテーマに沿った議論をいただき、先月の 5 月 25 日には最後となる第 6 回小委員会を開催し、答申案において御議論いただきました。

なお、第 2 回と第 4 回の小委員会の後、本都市計画審議会に対して検討状況の報告を行っています。

今後の進め方ですが、本日御報告する答申案について、最終的な整理を行い、次回の 8 月の本都市計画審議会において答申をいただきたいと思いますと考えております。

その後、答申をもとに、用途地域等の見直しの基本的考え方案を作成する予定です。

それでは、答申案の概要について御説明します。

各スライドの右上に、参照として、これから御説明する部分に該当する答申案のページ数を記載しておりますので、必要に応じてお手元にお配りしている冊子の答申案を御覧ください。

はじめに、用途地域の位置づけですが、これは、地域における住環境の保護又は業務の利便増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであり、上位計画に掲げた将来像の実現に向け、都市機能の配置および密度、構成等の観点を踏まえ、適切な土地利用を誘導していく重要な役割を有しているものです。

しかしながら、少子化および超高齢化社会の進行等の大きな社会変化に伴い、住環境や経済活動等において、多様な課題が顕在化している現在、今後目指すべき将来像

を実現するためには、都市の再生を図り、SDGsを意識したまちづくりを推進していく必要があります、その対応に当たって、都市計画は非常に重要な役割を担っていると言えます。

今回、横浜市では20数年ぶりに用途地域等の全市見直しを実施することとなりますが、郊外部の再生など、横浜市を取り巻く重要な政策課題に取り組んでいく上では、柔軟かつ機動的に用途地域を見直していくことが求められています。

こうしたことを念頭に、本答申案は小委員会での検討を踏まえ、用途地域等の見直しを進めていく上での基本姿勢や視点などとともに、今後継続的に検討すべき事項を示しました。

答申案の構成は、スクリーンにお示しの通り。

序章に続き、第1章用途地域土地利用に係る主な現状や課題として、(1)の人口変動・少子化および超高齢化、超高齢社会の進行など、御覧の7項目。

さらに、第2章用途地域等の見直しの基本的考え方として、1、用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢。2、用途地域等の見直しの視点そして参考資料により構成しています。

そのうち、本日は、第二章用途地域等の見直しの基本的考え方について概要を御説明します。

現在は、人口が増加基調にあった前回までの見直しとは時代が異なり、用途地域も大きな転換期にあることを認識した対応が必要とされています。

これを念頭に、本答申では、市民の暮らしやすさの向上を図るとともに、多くの人々や企業による多様な活動を実現していくための用途地域の活用に向け、必要となる見直しの基本姿勢や視点、方策等について示しています。

まず、用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢としては、(1)郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上に繋がる取り組みの強化推進。

(2)ライフスタイルに応じた自由な進め方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出、(3)脱炭素化やSDGsを意識したまちづくりの推進、(4)都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用、(5)用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し、の五つの項目を定め、さらにこれらを踏まえ、次の見直しの視点を整理しました。

用途地域等の見直しの視点としては、(1)郊外住宅地の魅力向上の視点など御覧の7つの項目について、それぞれ具体的な方策等を取りまとめました。

(1)郊外住宅地の魅力向上の視点です。

これまで郊外住宅地では用途純化を基本としたまちづくりが行われてきましたが、昨今の社会変化を捉え、地域住民が求める多様な機能を充足していく必要があります。

そこで、第1種から第2種低層住居専用地域への見直し、または特別用途地区の手法を活用し、地域住民の暮らしやすさや多様な活動を実現するための空間づくりを進め、これによって、郊外住宅地を住むための場所から、住み、働き、楽しみ、交流する場所に転換し、持続可能で価値の高い住宅地の創出を目指す必要があるとしています。

(2)安全安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点です。

こちらの視点に基づき、今回の見直しでは、第1種低層住居専用地域における一部の地区を対象に、地域の状況などを十分に見きわめた上で、容積率を緩和し、住宅の建て替えを促す動機づけを行っていきたいと考えています。

住宅政策等も連携しながら建て替えを促すことで、地震や火災等に対する安全性の向上や、脱炭素化への寄与を図るとともに、住宅取得者のニーズや生活スタイルなどに応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出に繋げていくことが必要と考えます。

(3) 農のあるまちづくり、緑の創出の視点では、農地や緑地の保全創出および活用に係る既往の手法に加え、特定生産緑地制度や田園住居地域などの新たに創設された制度も積極的に活用するよう取り組み、都市と農業緑地が共生する空間づくりを推進するなどとしています。

(4) 魅力ある都心部の形成の視点では、都心部において、多様な都市機能の集積や都市基盤の再整備を進めるとともに、質が高く、居心地の良い公共空間を連続的に創出するなど、エリア全体の付加価値を高めていく都市づくりを推進するなどとしています。

(5) 産業立地の維持保全や活性化の視点では、横浜経済の成長と発展、国際競争力の強化等に向けては、研究開発機能や、新たな成長産業等の多様な企業が集積する拠点の形成支援が必要であるとしています。

(6) 協働・共創の視点では、本市には現在もまちづくりに係る様々な手法がありますが、目指す将来像の実現に向け、多様な主体との協働協創によるまちづくりを推進し、かつ、適切に支援していくことにより、住民や企業等の創意工夫を生かしながら、個性や魅力にあふれた街を形成していくなどとしています。

また、ここまでの視点に基づく用途地域等の見直しに加え、(7) 今後継続的に検討すべき事項として、今後、都市計画マスタープランの改訂を進めていく中で、新たな視点や課題等が見えてくる可能性もあり得るため、本答申を踏まえて、用途地域等の見直しの基本的考え方を定めた以降においても、必要に応じて軌道修正を図り、柔軟かつ機動的な思考で見直しを進めていくことが求められることや、多様化するライフスタイルに適応できる郊外住宅地の形成に向けて、都市計画のみならず、交通政策や医療・福祉施策など、様々な視点から、連携して取り組んでいくことなどについて今後も継続的に調整、検討していく必要があるとしています。

続いて、先月の小委員会でもいただいた御意見への対応について御報告します。

主な御意見はスクリーンにお示しした通りで、これらに対して修正等を行った答申案の該当ページを右の欄に記載していますので、合わせて、お手元の答申案を御覧ください。

まず、障害者が地域で働ける環境づくりの重要性についても記載すべきとの御意見に対しては、答申案の3ページ、30行目において、女性や高齢者外国人、障害者等の多様な人材による労働力、としました。

これについては、第2章、郊外住宅地の魅力向上の視点においても同様の修正対応を行っています。

次に、脱炭素化の取り組み強化について、もう少し踏み込んだ記載が欲しいとの御意見には、答申案の4ページ、18から24行目において、本市のゼロカーボン横浜に掲げた取り組みや、全国初の議員提案条例の制定などの動きについて記載しました。

なお、本市では、2050年までにエネルギー消費量を2013年比で約50%削減することを目標としており、これに先立つ中長期的な目標として、特に住宅関連については、省エネ住宅の普及率などを具体的目標として掲げています。

そこで、用途地域等の見直しとの関連性も踏まえ、答申案の11ページにおいて、脱炭素化の取り組みの推進について明記し、住宅政策等とも連携していくことを示しています。

その他、スクリーンにお示しした御意見の対応に加え、資料集についても公表に向けた修正を行っています。

最後に、当面のスケジュールについて改めて御説明いたします。

本日の報告の後、次回、8月27日の都市計画審議会にて答申をいただく予定としています。

その後、見直しの基本的考え方の案について、年内を目途に広報よこはまやホームページ等を活用して公表するとともに、市民意見募集を行います。

令和4年度以降には、基本的考え方の確定とともに、見直しの候補地区の素案の案について説明会を開催する予定としており、この段階で見直しを行う具体的な地区を市民の皆さんにお示しします。

こうした手続きを経た上での最終的な都市計画変更は、令和5年以降を想定しています。

用途地域等見直し検討小委員会での検討状況についての報告は、以上となります。

●森地会長

ありがとうございます。

小委員会委員長の高見沢先生、何か御発言ございますか。

●高見沢委員

ありがとうございます。少しだけコメントさせていただきます。

小委員会ということで、先ほど第6回からの修正などが説明されましたが、本来であれば修正し切ったものを審議会に御報告するべきだったかもしれませんが、御容赦ください。

あとは、今回の小委員会としては、私が思った以上に幅広に議論していただきまして、今の横浜の都市計画が踏まえるべき点、あるいは今後、都市計画として行っていくべき点ということで、いろんな議論をしていただきました。

用途地域というのは、その都市計画のうちの一つのツールでございますけれども、その背景ですとか今後の目指すべき方向なども視野に入れながら、今回、基本的な考え方についてということでまとめさせていただいております。

それで皆様のお手元にも答申案というものと資料集というのが届いていると思うのですが、ぜひ、この機会に都市計画審議会の委員の皆様にも、非常にいろんな議論をこの間、されていまして、御参照いただき読んでいただきたいと思っておりますので、最初から最後までフルに読んでいただきますと非常に嬉しく思います。

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す。

それでは、ただいまの報告事項について、御意見御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

複数名の委員の御要望がございますが、申し訳ありません。リモートの先生を優先させていただければと思います。

齊藤広子委員が御発言を要求されています。

●森地会長

はい、お願いします。

●齊藤広子委員

大変興味深い御報告をいただきまして、ありがとうございます。

1点目ですが、基本的な姿勢・考え方の中で、こういった用途地域の見直しというものについて、住民の皆様の意向というものを、どういうふうに関後反映していくお考えなのかということについて、教えていただければと思います。

2点目ですが、今回、用途地域の見直しということですが、地区計画や建築協定といったものが、住民の皆様の意向で既に策定・締結している場合などは、それがそのまま生きていくのかどうか。つまり容積率とか用途について、現在の住民の皆様の意向を踏まえた上のもものになっていくのかどうかということについて、教えていただけたらと思いました。

3点目でございますが、一部容積率を緩和していく方向にあるということになりますと、それほど大きな住宅需要が見込まれないという今後の流れの中で、現在は同じような制限の地域であっても、容積が緩和される場所では、建て替えが促進される

ことが想定されますが、一方で、緩和されないところでは、逆に空き地が増えていくのではないかというようなことが、少々危惧されると思いますが、その辺りの議論をどういうふうにしたのか、ということについて教えていただけたらと思ひまして発言をさせていただきます。

よろしく願いいたします。

● 建築局都市計画課

まず1点目の市民の皆様の声、というふうにして反映していくのかという御質問に対しては、今回、郊外住宅地の活性化ということで重点的に検討してまいりましたので、我々も小委員会の議論の中で、他都市や国において行われているアンケート調査など、関連する調査結果の報告などを参考しております。

また、資料集の方にもそのあたりの資料をお示ししております。

それから、今後用途見直しの基本的考え方というところをお示しして、また市民の皆様のお声を聞いていこうということも予定しておりますので、そういった御意見を伺う機会をしっかりと提供して、皆様の声を用意の見直しの方にも反映していきたいというふうにご考慮しております。

また、人口減少で今後、空き地が増えるのでは、というような御意見に對しましては、郊外住宅地においても、現状で空き家等が増えて、それが後々空き地になっていくというようなことも想定されておりますが、これらに關しましては、今回の用途見直しにおきましては、特に、郊外住宅地に柔軟に用途や機能の立地環境を整えていこうとご考慮しております、これらがひいては空き家の使い方も、住むだけではなく、そこでいろいろな活動をしたり、地域の方が憩える場であったり、そういったものとして活用できないかということも視点として置いてきましたので、この用途見直しの検討を踏まえて、そういった郊外住宅地の魅力向上に繋がるような使い方ができるような見直しを進めていきたいというふうにご考慮しております。

● 森地会長

齊藤委員の2番目の御質問は、地区計画や建築協定との関係でしたので、これについてもお答えください。

● 建築局都市計画課

地区計画や建築協定のエリアにつきましては、やはりそこにお住まいの方々の意向というものをしっかりと優先していかないといけないと思ひますので、今回、用途見直しにおいて、郊外住宅地で検討しているところの内容を、今後、情報提供しながら、当該エリアの住民の方々の声をお聞きしながら、変更等の御要望があれば対応していこうということでご考慮しております。

● 齊藤広子委員

どうもありがとうございます。

私の大学近辺も、いわゆる郊外住宅地だと思うのですが、そこで住民の方に調査をいたしましたところ、本当に今日御指摘がありました通りですが、在宅勤務やテレワークが進んで来て、住むだけではなく、働いて、楽しむ、交流する場に転換してほしいというような気持ちや御意向がたくさん汲み取れましたので、ぜひその方向で進めたいと思ひながらも、新たな用途によって、また新たなトラブルが生まれないようにということをご考慮する観点で、質問させていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。ありがとうございました。

● 森地会長

はい、その他いかがでしょうか。

● 事務局

お待たせいたしましたしております。会場の行田委員が御発言を要求されております。

● 森地会長

それでは、そちらから願ひします。草間委員ちょっとお待ちください。

●行田委員

よろしいですか。今日は、どうもありがとうございます。

この基本姿勢であるとか視点は、非常によく議論していただきまして、ありがとうございます。

その上で、最初のところの基本的な考え方のところですが、「人口が増加基調にあった前回までの見直しとは」というところで、確かに長いスパンで見れば、前はそうなのですが、このコロナをどう考えるかに関して質問したいのですが、このコロナ禍において、この1~2年、多少増減のぶれはありますけれども、横浜の人口は、概ねですが373~374万人あたりから、今は378万人と、この1年で増えています。

働き方も変わっているし、人の動きも大きく変わっている。

目の前のこの数値を見たときに、この答申案に書かれている視点もわかるのですが、やはりそういう現在の状況をしっかりと中に入れた上で、では今後どうしていくか、もしかすると、このコロナの今後の影響のことを考えると、この辺の視点も変わってくるのではないかなと、私はこの御説明を聞きながら感じたのですが、その点、小委員会の中での御議論があれば、ちょっと教えていただければなというふうに思います。

●建築局都市計画課

郊外住宅地の議論において、ちょうど今回の小委員会の立ち上げが、昨年3月でしたので、それ以降コロナによる影響等々が出てきたという中で、委員会での議論もそれらの状況等も考慮しながら、というところで進んでまいりました。

行田委員が御指摘の通り、働き方がいろいろ変わってきた状況等がありますので、リモートワークについて広がりが見られる状況でありますけれども、そういった働く場としての空間を、現状の住宅の中にも確保していくような動きもありますので、それがしっかりと確保できるような容積率の緩和であるとか、あるいは先ほどの回答と重なりますけれども、郊外住宅地にしっかりとそういった用途として、働く場、コワーキングスペースとかが立地できるような環境を整えていきたいというところで、御意見等をいただいてまいりましたので、今回、具体的には特別用途地区というような都市計画上の制度がございますけれども、そういったものを活用しながら、働く場とか、店舗であるとかを立地できるような環境を整えていきたいというふうに考えております。

●行田委員

ありがとうございます。

今のお話は、よくわかりましたが、要望しておきたいのですけれども、次に向かってですが、コロナによる影響がいったい何年かかるのか、わからないのですね。

もう元に戻ることはないというふうに、一般的に言われているわけで、そういう意味では、こうしたものをまとめるときも、それらがにじみ出るような、そうした影響のことも考えているということも、やっていただきたいなど、横浜市民の生活を一変していますので、そうしたこともお願いしておきたいというふうに思います。以上です。

●森地会長

ありがとうございます。若干私からコメントさせていただきたいと思います。

たまたま来週、このテーマでシンポジウムを開くものですから、こういうこともございますということで、参考にいただければと思います。

まず、東京の人口が減っていると、よくマスコミに出ますが、もともと、東京あるいは首都圏に地方から来る人は、ほとんどが大学に入るときと就職するときです。

それで、他の世代はだいたい流出です。すべてが一極集中だという認識は、実は全く違います。近畿圏からだけは、あらゆる世代が流入していますが、他の地域は、だいたいの世代は流出しております。

それで、今、何が起きているかということ、地方から首都圏の学校に入った人、これは2%増えています。子供の数が減っているにもかかわらず、2%増えているのですね。しかしながら、住民票を移したのは12%減少しています。

つまり、コロナが終わったら、おそらく元に戻るか、あるいはむしろ増えてしまうであろうということであります。

それから、就職して会社に入った人たちは、定住するため住民登録を移しておられます。したがって、ここは従来と変わっておりません。

大幅に人口が減っている世代はどこかということ、その少し上の世代で、転勤世代でございませう。転勤世代とその子供たちの流入が減っております。

つまり、各社は、東京あるいは首都圏が非常にコロナで大変なときに、転勤させるのを躊躇した可能性があります。また、実際に転勤した人も家族を連れてこなかった可能性がございませう。

人口移動については、こんな状況が一つございませう。

それから、在宅勤務が増えたら、鉄道の利用者もいなくなるというようなことを言う人が多いのですが、これについても、在宅勤務をやっている企業全体の比率は、情報系以外でも、ある一定程度ございませうが、その中でも、在宅勤務ができるのは事務職の人たち、あるいは設計などといった職種の人たちですから、かなり限られます。

それから、さらに、その人たちが週何回在宅勤務をやるか、1日やるとなると週5日勤務ですから、出勤は20%減ということなのです。

したがって、これらを乗算していくと、世の中の人口移動がすごく動いているというような話にはならないことになります。

それから、これは世界中の都市計画の専門家が言っているのですが、東京のような都心で、もし人やオフィスなどが減ってきて、代替りのものが入ってくると地価が下がると、そのため、こういう議論もございませう。

それからもう一つは、コロナがいつまで続くかという話ですが、これも世界中のほとんどの方の見方が、4年間だと。つまりコロナ禍が治まるまで2年、それから回復するまで2年と、こういう見方が多いようございませう。

ちなみにサブプライムの影響がどれぐらいあったかという、やはりその程度で3年でございませう。

したがって、24年ぐらいからは、もう今の産業活動より上に行くのではないかと、こういう見方をしている方が多いようございませう。

最後にもう一つですが、実は住まい方が少し変わってきていて、都心のマンションが今も好調でございませう。

ただし4LDKのマンションが非常に品薄で、そこを求める人が多いと、こういうことになっているようございませうが、ダブルインカムの方々は、都心部のマンションを買うと。しかしながら、1億ぐらいしますと、それができない人は郊外の駅の側を買うと。したがって、今のところ不動産は郊外も価値を出し、都心も快調だということですが、ただし実は、購入層が二分しているのではないかと、こんなことが言われております。

そんなことも、御参考にしていただければと思います。

待たせしました。草間委員お願いします。

●草間委員

ありがとうございます。草間でございませう。

2点質問させていただきます。

1点目が脱炭素条例について触れていただきまして、ありがとうございます。

先日議員提案させていただいて、私もこれに関わりましたが、本日出席している建築局の職員も多いと思うのですが、ポイントは建築物の省エネ化でございまして、先ほど齊藤広子委員からもお話ありました、容積率の緩和の議論とそれから省エネ住宅

の普及を答申案で触れていただいているのですけども、要は、この用途地域の見直し検討の中で、脱炭素条例の11条の話の議論していくということなのではないでしょうか。ちょっと確認をさせていただきます。

● 建築局都市計画課

条例の第11条には、建築物の再生エネルギー等の導入等の取り組み促進ということが定められているかと思えますけれども、今回の答申案の11ページなどにも記載させていただいているのですが、現在横浜市においては、省エネ性能を満たさない住宅が約90万戸あるとされておりまして、今回の用途見直しについて容積の緩和等も行っておりまして、こういった環境性能が低い住宅の建て替え促進に繋がればということで、それらを後押ししていきたいというようなことで、今回の用途見直しの中でも意見を入れさせていただいている状況です。

● 草間委員

はい。ありがとうございます。

まさに、この議論は、脱炭素条例ができる前から、先生方が小委員会などで議論していただいていると思えます。

この条例ができたことで、この取り組みが、もっと加速化することを期待しておりますので、今後建築局の取り組みを期待したいと思います。

どうぞよろしくお願いします。

もう一点目が、先ほど齊藤広子委員からもございましたが、これにどうやって住民意見を取り入れるかということなのではないかと、例えば用途地域の変更一つについても、都筑区では、例えば一つの町の一つのエリアの例えば五、六軒のところだけなぞか第1種低層のような、かなりミクロなところで、こういった用途地域の指定のおかしさのようなものがあって、そのためにコンビニが建てられないとか、様々な声を市議員の方はいただいていると思うのですが、こういった声を拾い上げていくためには、建築局本体だけではなくて、各区役所でしっかりその声を拾い上げていかないといけないと思えます。

そもそも用途地域の変更ということ、ほとんどの市民や区民の皆様が知らないと思えますので、今日は宅建協会の副会長も委員として御出席でございますけれども、ぜひそうした周知と、それからこういった用途地域の変更ができるのだということ、市民の皆様にご存知いただくことというのが、さらに重要だと思っておりますので、その点についてよろしく願いいたします。

何かコメントがあればお願いします。

● 建築局都市計画課

はい、御意見ありがとうございます。

今回の見直しが20数年ぶりということもありますので、市民の皆様への周知についてはしっかりと行っていこうというふうに考えております。

見直しの基本的考え方を整理しまして、広報よこはまの特別版などを用いて、周知させていただこうと考えておりまして、各戸配布のほか、駅、公共施設などにも、広報よこはまの特別版をおきまして、市民の皆様へ情報を提供していきたいと思っております。

また、あわせて市のホームページといった媒体も活用しまして、皆様へ周知していきたいというふうに考えております。

● 草間委員

ありがとうございます。

● 森地会長

その他いかがでしょうか。

● 事務局

会場の高橋のりみ委員が御発言を要求されております。

●森地会長

はい、お願いします。

●高橋のりみ委員

私は、この産業立地の維持保全や活性化のところの、工業系の用途地域、工場等と住宅が混在している地区のところですが、私は、昨年10月に総合審査で、再生可能エネルギーに関しまして、質問議論させていただきました。

その中で、ドイツにありますシュタットベルケ、これは、地域に特化して公共インフラを整備・運営する自治体経営の公社で、再生エネルギーを可能にし、スマートシティを実現可能とするような仕組みなのですが、私が住んでいます金沢区にも工業団地がございます。

この中に、横浜市が運営しています金沢のごみ工場や、先日、視察に行ったのですが、下水処理場などで再生エネルギーの取組を実際に、もう何十年も行っております。

そういったことを、市民の方々は、なかなか知らないのではないかなと思いついて、こういったところで再生可能エネルギーを横浜市が自ら作っている、そういったものの視点を、改めて入れていただけたら嬉しいなと思っております。

あともう一点なのですが、安全安心なまちづくりのところ、地震や火災等に対する安全性の向上などと記載がございます。

議会でも議論させていただいているのですけれども、横浜市自体が、実は地籍調査率が、約38%ということで、かなり低くなっておりまして、そういったところをもっと向上してほしいということで議論しているのですけれども、そういった、横浜市で特に不燃化地域、災害に弱いとしている地域などに対して、そういった課題があるということ、もっと多くの市民の方に知ってもらいたいと思うことがあるものですから、今回、審議会の場で発言させていただき、そういった課題に関しても、もし可能でしたら取り上げて追加してもらえればということをお願いさせていただきます。ありがとうございます。

●建築局都市計画課

御意見ありがとうございます。

まず1点目の再生エネルギーの件ですが、金沢の工業団地のエリアでは下水処理の廃熱利用や、ごみの焼却工場の焼却熱を用いてプールの温水化等が進められている状況等も認識しておりまして、そういったこれまで横浜市が取り組んできた、再生エネルギーの活用というところは、用途見直しの検討を進めてきた中で、横浜市全体の取り組みとして、序章の方に書かせていただいて、再生エネルギーの活用の取り組みもこれまで進んできた状況というのは認識させていただいております。

そういった状況でこれからの用途見直しの中で、特に先ほども申し上げたような、住宅地の建て替え等に繋がるようなところを、今回記載させていただいたところでございます。

あと、安全安心のまちづくりということに関しては、今回、がけ崩れとか、豪雨による水害であるとか、そういったところの観点も、浸水エリアにおいて、例えば垂直方向の避難をするために高さの緩和をしてはどうかなどの議論もさせていただいております。そういった意味では安全安心に関する検討も、入れてきたというところでございます。

具体的な記述と言うと、なかなか難しいところがありますが、当然我々の検討の中でも、防災の観点を意識したところということで、今回の答申案の12ページのところで、今申し上げました、浸水想定区域内にある地域において、低層住宅専用地域の指定を避けるなどの記述であるとか、また3行目のあたり、浸水の恐れがある地域に対していろんな情報提供を行いながらハードだけではなくてソフト的な対応も図っていくべきというような内容を入れさせていただいております。以上になります。

●高橋のりみ委員

はい、ありがとうございました。

●森地会長

他に御意見・御質問ありますでしょうか。

それでは、報告事項 1 については以上にしたいと思います。

報告事項 2 の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課

続いて報告事項 2 の山内ふ頭周辺地区における都市再生特別地区の解除について御説明いたします。

初めに、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域について御説明します。

都市再生緊急整備地域は、都市の再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、内閣が政令で定めます。

この都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、用途・容積・高さなどを誘導する必要が認められる区域を都市再生特別地区として都市計画に定めることができます。

それでは、今回御報告させていただきます、都市再生特別地区山内ふ頭周辺地区の概要について御説明します。

本地区は、神奈川区の南東、JR 京浜東北線東神奈川駅より南東に位置しています。

スクリーンにお示しする赤く塗られた区域が平成 15 年 12 月 25 日に都市計画決定された、都市再生特別地区、山内ふ頭周辺地区となります。

こちらは航空写真です。

本地区の北側は、JR 東海道貨物支線の東高島駅に、西側は中央卸売市場に隣接しています。

本地区の現在の土地利用状況についてですが、共同住宅、老人ホーム、スポーツ施設、結婚式場など御覧の通りスクリーンにお示しする、土地利用が図られています。

今回、内閣に設置された都市再生本部が都市再生緊急整備地域の横浜山内ふ頭地区については、都市開発事業、公共施設整備事業がおおむね完了し、整備の目標がおおむね達成されたと評価したことから、令和 2 年 9 月 16 日に地域指定が解除されました。

併せて、都市再生緊急整備地域の指定解除に伴い、山内ふ頭周辺地区における都市再生特別地区の指定も解除されました。

また、都市計画法上の手続きについてですが、国土交通省に問い合わせをしたところ、都市計画法上の手続きについては不要であるとの回答を得ました。

本市の都市計画図上の表現については、市民・事業者误解のないように本日の都市計画審議会に報告の上、削除いたします。

なお、都市再生特別地区の指定による誘導すべき用途や容積率の最高限度などの建築基準法第 60 条の 2 の適用については、みなし規定により、今後も適用されます。

以上、山内ふ頭周辺地区における都市再生特別地区の解除についての報告となります。

●森地会長

ありがとうございます。

ただいまの御説明について御質問御意見をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

●事務局

委員の皆様にご発言の御要望はないようでございます。

●森地会長

それでは報告事項 2 に関しては、以上にしたいと思います。

続きまして、次の報告をお願いいたします。

● 建築局都市計画課

続いて報告事項 3 の都市計画提案制度評価の指針等の見直しについて御説明します。

都市計画提案制度は、平成 14 年 7 月の都市計画法の改正により、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。

本市においても、平成 15 年 1 月から、都市計画提案制度手続き要領に評価の指針等を定め、制度運用をしてきました。

その後、平成 20 年に一度、評価の指針等の改正を行っています。

この前回、平成 20 年の評価の指針等の見直しの際には、運用開始から約 4 年が経過した平成 19 年 11 月の本都市計画審議会にて、都市計画提案制度の運用に係る課題と対応について報告をした上で、平成 20 年 3 月に評価の指針等の改正を行っています。

改正の概要は、①評価の指針の見直しとして、3 種類の評価基準を評価の指針として統一し、評価項目と内容の充実を行いました。

具体的には、事業実施の実現性の評価項目の追加や環境等への配慮に、温暖化対策等の追加、まちづくりへの寄与に必要な施設等の追加を行い、併せて②事前相談制度の制定などの改正を行いました。

今回、提案制度の評価の指針等の見直しをする背景ですが、前回、平成 20 年の評価の指針の見直しから 10 年以上が経過し、近年の人口減少等の社会情勢の変化や、環境防災への市民意識、社会的要請の高まりへの対応が求められています。

また、都市計画提案の評価を適正かつ円滑に進めることが必要と考えます。

こうした状況を踏まえ、都市計画提案に関する評価の指針等の見直しを行うものです。

ここで改めて、都市計画法に基づく都市計画提案制度について御説明します。

制度の内容は、土地の所有者、まちづくり NPO 等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、都市計画の決定または変更を提案できるものです。

提案の対象となる都市計画の種類は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」等を除く都市計画全般となります。

提案の要件は、①0.5 ヘクタール以上の一体的な区域で、②都市計画区域の整備開発および保全の方針等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合し、③土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意があることが、提案の要件となります。

都市計画提案に関する現在の評価の指針ですが、①横浜市のまちづくりの方針との整合など、御覧の八つの評価項目により総合的に評価することとしています。

このうち、②環境等への配慮、⑦事業中の都市施設等への配慮の 2 項目について今回見直します。

変更内容ですが、まず②環境等への配慮を、環境防災等への取り組みに変更し、環境基準の見直しと合わせ、防災の視点を新たに追加します。

次に、⑦事業中の都市施設等への配慮を、都市施設等への配慮と変更し、事業中の都市施設等だけでなく、未整備の都市施設等への配慮も含めることとします。

最後に参考として、具体的な取り組みの例を御説明します。

評価項目②環境防災等への取り組みの環境への取り組みの例としては、これまで、CASBEE 横浜の B プラスを必須としていましたが、近年の環境技術の進展を踏まえ、A ランクを必須項目、評価項目とします。

なお、地球温暖化対策については、引き続き、取り組みについて評価します。

次に、防災への取り組みは、今回新たに追加する評価項目となりますが、取り組みの例として、地震津波対策や浸水対策、がけ崩れ等対策などを評価するものとしま

す。

以上、都市計画提案制度評価の指針等の見直しについての報告となります。

●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。

ございませんでしょうか。

●事務局

御発言を御要望の委員はいらっしゃらないようでございます。

●森地会長

はい、それでは御意見ないようですので報告事項3についてはこれで終わります。

本日の議題は以上でございます。

最後に事務局から事務連絡をお願いいたします。

●事務局

事務局より次回の開催について御案内申し上げます。

次回は令和3年8月27日金曜日でございますが、同じく午後1時開始を予定して
ございます。

正式な開催通知等につきまして後日事務局より改めて御案内申し上げますので、ど
うぞよろしくお願いいたします。

事務局からの御連絡は以上となります。

●森地会長

はい、どうもありがとうございました。

以上をもちまして、第158回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御審議いただきましてありがとうございました。