

第176回

横浜市都市計画審議会

議事録

- | | | | |
|---|------------------|------------------------------|------|
| 1 | 開催日時 | 令和7年11月21日（金）午後1時00分～午後3時22分 | |
| 2 | 開催場所 | 横浜市市会議事堂3階多目的室（WEB会議形式併用） | |
| 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176回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和7年11月21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会議形式併用)

■ 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	1449	横浜国際港都建設計画 土地地区画整理事業の決定	<p>【藤が丘駅前地区関連】 都市基盤の再整備及び再配置を行い、新たな駅前空間の形成を図るため、藤が丘一丁目地区土地地区画整理事業を決定し、2・2・1703号藤が丘駅前公園の位置、区域を変更します。</p> <p>また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、まちの玄関口として藤が丘らしい緑豊かで持続可能な市街地を形成し、その環境の維持を図るため、藤が丘駅前地区地区計画を決定するとともに、防火地域及び準防火地域を変更します。</p>
	1450	横浜国際港都建設計画 公園の変更	
	1451	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	
	1452	横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更	
No. 2	1453	横浜国際港都建設計画 生産緑地地区の変更	<p>農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的に保全すべく、生産緑地地区を変更します。</p>

2 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 3	1454	生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定	既に生産緑地地区として指定されている区域のうち、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを特定生産緑地として指定することについて、生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、横浜市都市計画審議会の意見を伺います。
No. 4	1455	建築基準法第51条に基づく一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置	<p>【三友プラントサービス株式会社】</p> 金沢区福浦二丁目に一般廃棄物及び産業廃棄物を焼却処分するための焼却施設並びに産業廃棄物を中和処分するための中和施設及び脱水処分するための脱水施設を新設するものです。

■ 報告事項

- 1 横浜市立地適正化計画の方向性について
- 2 土地利用誘導戦略の方向性について

出席委員

横浜国立大学名誉教授	高見沢	実
東京大学大学院教授	小泉	秀樹
千葉大学グランドフェロー	池邊	このみ
東京都立大学大学院准教授	橋本	美芽
神奈川県弁護士会	菅	友晴
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副理事長	畠山	圭造
横浜市会議長	渋谷	健太
横浜市会副議長	尾崎	太
横浜市会政策経営・総務・財政委員会委員長	川口	広
横浜市会市民・にぎわいスポーツ文化・消防委員会委員長	竹内	康洋
横浜市会こども青少年・教育委員会委員長	大岩	真善和
横浜市会健康福祉・医療委員会委員長	望月	康弘
横浜市会脱炭素・GREEN×EXPO推進・みどり環境・資源循環委員会委員長	大桑	正貴
横浜市会建築・都市整備・道路委員会委員長	伊波	俊之助
横浜市会下水道河川・水道・交通委員会委員長	長谷川	琢磨
自治会・町内会長	古屋	文雄
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	佐野	淳美
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	川口	麻美

欠席委員

政策研究大学院大学名誉教授	森地	茂子
横浜市立大学国際教養学部教授	齊藤	広子
横浜市立大学国際教養学部准教授	石川	永子
横浜商工会議所副会頭	坂倉	徹一
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳下	健一
横浜市会国際・経済・港湾委員会委員長	くしだ	久子
神奈川県警本部交通部交通規制課長	金丸	傑

出席した関係職員の職氏名

都市整備局市街地整備部市街地整備推進課長	寺	井	宏	治
都市整備局市街地整備部市街地整備推進課担当係長	阪	本	健	一
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	光	田	麻	乃
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	奥	村		創
みどり環境局農政部農政推進課担当課長	峰		聡	明
みどり環境局課長補佐（農政部農政推進課担当係長）	渡	辺	薫	子
建築局建築指導部市街地建築課長	田	島		剛
建築局課長補佐（建築指導部市街地建築課担当係長）	香	取	直	子
資源循環局事業系廃棄物対策部事業系廃棄物対策課担当課長	田	島	禎	之
資源循環局課長補佐 （事業系廃棄物対策部事業系廃棄物対策課処理施設指導係長）	長	崎		優
都市整備局企画部企画課長	森		隆	行
都市整備局企画部企画課担当課長	二	見	弘	樹
都市整備局企画部企画課担当係長	石	川	美沙	希
都市整備局課長補佐（企画部企画課担当係長）	武	富	玲	子
都市整備局企画部企画課担当係長	溝	口	隼也	人
都市整備局都心活性化推進部都心再生課長	中	村	俊	輔
都市整備局都心活性化推進部都心再生課担当課長	田	川	和	弘
みどり環境局農政部農政推進課長	朝	倉	友	佳

（事務局）

建築局長	清	田	伯	人
建築局企画部長	大	友	直	樹
建築局企画部都市計画課長	廣	澤	美津	江
建築局企画部都市計画課地域計画係長	鶴	和	誠	子
建築局企画部都市計画課用途地域見直し等担当係長	前	田	理	子
建築局企画部都市計画課担当係長	北	川	博	邦
建築局企画部都市計画課都市施設計画係長	矢	野	憲	治
建築局課長補佐（企画部都市計画課調査係長）	小	林		武

●事務局

定刻となりましたので、第 176 回横浜市都市計画審議会を開会します。

本日は森地会長が所用のため欠席となっておりますので、横浜市都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定により、会長からあらかじめ指名いただいております高見沢委員に会長代理をお願いしたいと思っておりますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。

高見沢委員、一言挨拶をお願いいたします。

●高見沢会長代理

職務代理ということで司会進行役を務めさせていただきます。

御協力をお願いします。

●事務局

続きまして審議会の進行について説明します。

今回もこれまで同様、リモート参加を併用する Web 会議形式とさせていただきます。

次に、会議の公開についてですが、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づく公開とし、会場及び Web での傍聴を認め、会議録も公開させていただきます。

会場及び Web で傍聴される方は注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な進行と秩序の維持への御協力をお願いします。

続きまして、建築局長に異動がありましたので、紹介します。

11 月 1 日付で建築局長に就任しました清田局長です。

●清田建築局長

皆さん、こんにちは。

11 月から建築局長になりました清田でございます。

どうぞよろしく申し上げます。

この 3 月まで企画部長でございました。

その時の話ですけれども、横浜市も人口減少局面が本格化してきたということで、今後の都市づくりのあり方をどうしていくかというのが大きな懸念でした。

委員の皆様方には、数年来にわたりまして、このテーマで御議論いただきまして、昨年度、都市計画マスタープランの改定というところに結実したということでございます。

どうもありがとうございました。

今年度は都市マスタープランの改正で示した方向性を即地的に具体化していくフェーズに入っていると思っております。

今日、説明する土地利用誘導戦略等はその中の一環です。

まさに今、時代の転換期だと思っており、当審議会への議論がこれまで以上に重要になってくるものだと感じています。

ぜひ、委員の皆様方には、豊富な知見を、我々のためにお貸しいただいて、将来の横浜のために、活発な議論をしていただければ幸いです。

引き続きどうぞよろしく申し上げます。

●事務局

続きまして定足数について報告します。

本日出席の委員は 25 名中 19 名ですので、横浜市都市計画審議会条例第 6 条に定める 2 分の 1 の定足数に達していることを報告します。

次に審議案件の説明方法についてですが、事務局が説明に合わせて前方の画面を展開していきますので、順次御覧ください。

Web 傍聴の皆様におかれましては、事前にメールにて連絡したとおり、画面共有の他、横浜市ホームページにも別添資料等を掲載していますので、必要に応じて参照く

ださい。

次に、発言の方法ですが、事前に挙手していただき、会長の指名後に発言をお願いします。

会場にお越しの委員の皆様はその場で挙手をしていただければ、係の者がハンドマイクをお持ちします。

リモートで参加の委員の皆様は、Zoomの挙手機能を使用して挙手を行ってください。

続いて議決方法についてですが、会長が議案について賛否をお諮りし、賛成多数の場合に、議案を了承する旨を宣言します。

その際委員の皆様は挙手を求めます。

会場で参加の委員の皆様はその場で挙手を、リモートで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。

最後に、リモート参加の委員の方で通信トラブル等があった場合は、事務局の方まで連絡いただきますようお願いいたします。

本日の審議案件は、都市計画案件が2件、その他の案件が2件、報告事項が2件の計6件となっております。

事務局からの説明は以上です。

高見沢先生、お願いします。

●高見沢会長代理

それでは審議に入りたいと思います。

審議案件について事務局より説明をお願いします。

●建築局都市計画課

議第1449号から議第1452号までは、藤が丘駅前地区に関連する案件ですので、一括して説明します。

本地区は、青葉区の南部、東急田園都市線藤が丘駅の北側に位置しており、赤線で囲まれた区域が、今回、都市計画を決定又は変更する地区です。

こちらは本地区の航空写真です。

地区の現況ですが、藤が丘駅北口を出て東側に昭和医科大学藤が丘病院と藤が丘駅前公園、西側に藤が丘ショッピングセンターが位置しています。

駅周辺の商店街には商業施設や店舗併用住宅が多く、病院がある街であることから、薬局やクリニック等の医療施設が多く見られるのが特徴です。

①は駅東側の昭和医科大学藤が丘病院、

②は藤が丘駅前公園、

③は駅西側の藤が丘ショッピングセンター、

④は商店街のある沿道の現況写真です。

現在の都市計画ですが、

用途地域は、地区西側が近隣商業地域で容積率は300%、建蔽率は80%です。

地区東側が第1種住居地域及び第2種住居地域で、容積率は200%、建蔽率は60%です。

高度地区は、西側のピンク色のエリアが第6種高度地区で、最高高さが20m、東側の黄色いエリアが第4種高度地区で、最高高さが20mかつ北側斜線制限があります。

また、西側の濃いピンク色のエリアが防火地域、その他のエリアは準防火地域に指定されています。

緑化地域は、西側の黄色のエリアは緑化率5%、東側の緑色のエリアは緑化率10%が指定されています。

関連する都市施設は、地区内に2・2・1703号藤が丘駅前公園が、地区周辺に3・3・1702号藤が丘公園、3・2・6号国道246号線が指定されています。

上位計画等における本地区の位置付けですが、「都市再開発の方針」において、老朽化した駅前施設の再整備や歩行者空間の整備により、生活利便施設や都市型住宅の

整備を図り、魅力ある駅前空間の形成を図る、としています。

次に、「都市計画マスタープラン青葉区プラン青葉区まちづくり指針」において広域的な医療機能の維持・充実や医療関連機能の集積を図るとともに、魅力的な店舗の立地を促進する、としています。

次に、田園都市線駅周辺のまちづくりプランでは、テーマを「豊かな緑に囲まれ人にやさしく、多世代が元気に暮らせるまちづくり」とし、方針を「地域の中核的な病院が立地する街の玄関口にふさわしい駅前空間づくり」としています。

さらに、本市の保健医療分野を中心とした施策を総合的に体系づけたよこはま保健医療プランには、地域中核病院とともに、本市の医療提供体制を支える重要な病院として、昭和大学藤が丘病院が位置づけられています。

次に、藤が丘駅前地区のまちづくりの経緯について説明します。

昭和41年に土地区画整理事業が完了し、ショッピングセンター開業、藤が丘駅前公園開園、昭和大学藤が丘病院が開院しました。

病院の開院から40年以上が経過した平成29年、病院の耐震性不足が判明したことを契機に、「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりの検討を開始しました。

事業者とまちづくり推進に関する協定を締結し、地域の意見を取り入れるため、まちづくりワークショップやパネル展、市民意見募集等を行って、令和6年3月に藤が丘駅前地区再整備基本計画を策定しました。

「藤が丘駅前地区再整備基本計画」の土地利用等の方針では、病院と公園の敷地を大街区化し、再配置します。

病院について、災害拠点病院としての機能確保、生活利便施設等の導入、土地の高度利用を図ります。

駅前から公園へとつながる一体的な空間形成のため、緑地広場を配置します。

駅前広場は、交通機能の維持、歩行環境の改善を図ります。

現在藤が丘ショッピングセンターのある街区は、居住機能の誘導、生活利便施設等の配置、土地の高度利用を図ります。

沿道街区には住民や来訪者の利便性を高める機能を誘導します。

地区全体には、バリアフリーに配慮した歩行者ネットワークを形成します。としています。

これらの課題解決に向けたまちづくりの具体化のため、この度、都市計画の決定又は変更を行います。

今回決定又は変更する都市計画は、

- ・土地区画整理事業の決定
- ・公園の変更
- ・地区計画の決定
- ・防火地域及び準防火地域の変更

です。

それでは、土地区画整理事業の決定について説明します。

都市基盤の再整備及び再配置を行い、新たな駅前空間の形成を図るため、土地区画整理事業を決定します。

名称は「藤が丘一丁目地区土地区画整理事業」、面積は約2.2haです。

公共施設の配置のうち、道路については、市ケ尾第173号線及び市ケ尾第176号線の拡幅等の整備を行う、など御覧の内容を定めます。

宅地の整備については、街区の大きさは土地利用を勘案し、適宜設計する、とします。

続いて、公園の変更について説明します。

周辺の土地利用と連携して、公園利用を促進するとともに、公園の施設更新やバリアフリー化を行い、公園機能の維持向上を図るため藤が丘駅前公園の位置、区域を変

更します。

続いて、地区計画の決定について説明します。

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、「藤が丘駅前地区地区計画」面積は約 5.9 ヘクタールです。

赤枠の範囲が地区計画及び地区整備計画の区域、ピンク色で塗った部分が、再開発等促進区の区域です。

地区計画の構成ですが、スクリーンでお示しのとおり、「地区計画の目標」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、施設の更新の機会を捉え、病院、商業施設、交通広場、公園等を一体的に再整備するとともに、回遊性の向上を図りつつ、機能集積とにぎわいの創出を図り、まちの玄関口にふさわしく、藤が丘らしい緑豊かな駅前拠点を形成すること、とします。

土地利用に関する基本方針、土地利用の方針は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集積を図るとともに、駅前空間としての良好な市街地を形成し、にぎわいある都市空間と地域コミュニティの形成を図るため、利便施設やオープンスペース等を適切に配置する、としています。

地区の区分は、各地区の特性に応じて、スクリーンにお示しのとおり、A から D 地区まで 4 つに区分します。

その上で、A 地区では、本市北部方面の医療圏の中核を担い、災害に強いまちづくりを推進するため、救急救命センターを備え、かつ、災害拠点病院としての機能を有する病院を、公園等と一体的に再整備するとし、また、駅前にふさわしい連続的なにぎわいを創出するため、市道市ケ尾第 173 号線及び公園に面しての店舗等の生活利便施設を導入し、緑地広場に面して、地域住民等が利活用できる機能を導入する、とします。

B 地区では、交通広場を整備するとともに、駅前の歩行環境を改善することで、駅前の交通機能の向上を図る、とします。

C 地区では、駅前に相応しいにぎわいの創出と近隣住民の日常生活の利便性向上のため、都市型住宅の供給とともに、広場 3 及び歩道上緑化空地に面する建物の低層部に生活利便施設や生活支援施設等を導入する、とします。

D 1 から D 3 の D 地区では、既存の商業集積を生かしつつ、更なる利便性と住環境の向上を図るため、商業機能と業務・居住等の機能が共存する市街地の形成を図る、とします。

次に、公共施設等の整備の方針です。

駅前を起点とした歩行者ネットワークを構築し、歩行者の安全性及び回遊性の強化を図るため、土地区画整理事業による A 地区の再編に合わせて、公共施設等を整備する、とします。

各施設について説明します。

主要な公共施設として、駅前の歩行環境を改善し、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、乗降場並びに安全な待合・滞留スペースを確保するため、藤が丘駅前にふさわしい緑豊かな交通広場を整備します。

また、駅前から公園へとつながる一体的な空間を形成するため、緑豊かで、バリアフリーに配慮した緑地広場を整備します。

また、地区施設として、A 地区と商店街との一体的なにぎわいある良好な都市景観を形成するため、A 地区北側のにぎわい軸に沿って、広場 1 を整備します。

駅前空間に面する A 地区の玄関口として、緑地広場やにぎわい軸へと誘うため、歩行者空間を兼ねた緑豊かな広場 2 を整備します。

開放的な滞留空間を創出するため、交通広場に面する敷地の部分に広場 3 を整備します。

地区内の回遊性を確保するため、緑地広場と広場 1 を結ぶバリアフリーに配慮した

歩行者通路を整備します。

安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道市ケ尾第 224 号線に沿って歩道状空地を整備します。

市道市ケ尾第 222 号線の歩道と一体となって、安全で緑豊かな歩行者空間を確保するため、C 地区北側のにぎわい軸に沿って歩道上緑化空地を整備します。

駅利用者等の利便の増進を図るため、公共用自転車駐車を再整備します。

公共施設等の配置及び規模はスクリーンにお示しのとおりです。

次に、建築物等の整備の方針について説明します。

A 地区及び C 地区について、環境に配慮した建築物の整備を図るため、再生可能エネルギー等の利用等を積極的に図る、とします。

また、再整備する病院にあっては、耐震性の高い建築物とし、災害時にも運営が継続できる建築物とする、とします。

B 地区の建築物については、交通広場として機能上必要な建築物とし、緑豊かで開放感のある交通広場の景観に配慮したものとします。

C 地区の建築物には、質の高い住宅を導入するとともに、生活利便施設等の誘導を図ります。

次に、緑化の方針について説明します。

うるおいと魅力ある市街地環境形成のため、緑に囲まれた駅前空間の創出に努めるとし、御覧の項目を定めます。

次に、建築物等に関する事項についてです。

建築物の用途の制限では、A 地区では、次の建築物以外は建築してはならない、として、病院など御覧の用途に制限します。

また、B 地区では、次の建築物は建築してはならない、として、住宅など御覧の用途を制限します。

C 地区では、次の建築物は建築してはならない、として、1 階を住居の用に供するものなど、御覧の用途を制限します。

次に、建築物の容積率の最高限度及び最低限度について説明します。

A 地区では最高限度を 390%、最低限度を病院の用途に供する部分では 180%、誘導用途に供する部分では 5% とします。

誘導用途はスライドにお示しのとおりです。

C 地区では、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、最高限度を 1 階に 1 階の床面積の 2 分の 1 以上を誘導用途とした場合は 320% とし、それ以外の場合は 300% とします。

誘導用途は、スライドにお示しのとおりです。

最低限度は 100% とします。

D 地区では、都市機能の更新を誘導するため、各敷地での取組に応じて容積率を緩和することとします。

D 1 地区、D 2 地区では、最高限度を 300% としますが、①から④を選択することで、容積率を最大 50% 加算でき、350% まで緩和されます。

①の誘導用途とは、吹き出しにお示しのとおりです。

最低限度は 100% とします。

D 3 地区も同様に、最高限度を 250% としますが、①から④を選択することで、容積率を最大 50% 加算でき、300% まで緩和されます。

①の誘導用途とは、吹き出しにお示しのとおりです。

最低限度は 100% とします。

次に、建築物の建蔽率の最高限度について、市街地環境の向上に必要な空地を確保するため、C 地区では 60%、D 1、D 2 地区では 80%、D 3 地区では 60% とします。

次に、建築物の建築面積の最低限度について、都市機能の更新を誘導するため、C

地区では1,000㎡、D地区では200㎡とします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、敷地の細分化を防止するため、A地区では5,000㎡、C地区では3,000㎡とします。

次に、建築物の高さの最高限度については、A地区では高さの最高限度を60mとします。加えて地区の北側への配慮のため、斜線制限を定めます。

例として、地区計画の区域の境界線の北側が第一種住居地域又は準住居地域である場合、地区計画の区域の境界線から立ち上がり7.5m、1対0.6の勾配の制限とします。

C地区では、建築物の高さの最高限度を31mとします。

北側斜線制限については、A地区と同様です。

次に、壁面の位置の制限について、水色の部分は敷地境界線より6m以上後退、緑色の点線部分は、道路境界線、敷地境界線より4m以上後退するなど、スライドにお示しのとおり定めます。

次に、建築物の形態意匠の制限について、A地区では、駅周辺の街並みや景観に調和するよう配慮するため圧迫感の軽減等を図ることとし、具体的には、

- ・中・高層部と低層部に分節したデザインとすること
- ・高層部はセットバックすること
- ・建築物の東側は段階的にセットバックすること
- ・緑地広場に面する南側部分はピロティ空間を整備すること

など、御覧の制限を定めます。

B地区では、周囲への景観的調和に配慮することとし、屋根・外壁等のデザイン、色、素材の周辺環境との調和、バス停の上屋の意匠の工夫を行うこと、などの制限を定めます。

C地区では、駅周辺の街並みや景観に調和するよう配慮するため圧迫感の軽減等を図ることとし、具体的には、中層部と低層部に分節したデザインとすることや、壁面の色は、A地区、B地区、地区内の緑と調和することなど、御覧の制限を定めます。

次に、建築物の緑化率の最低限度について、A地区では20%、C地区では7.5%とします。

また、D地区で容積率の緩和を受ける場合、D1、D2地区では7.5%、D3地区では15%とします。

地区計画に関する説明は以上です。

最後に、防火地域及び準防火地域の変更について説明します。

地区計画の決定に伴い、容積率390%となるA地区について、防火地域に変更します。

今回、都市計画の決定又は変更する内容は以上です。

なお、本案件については、3月19日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた13名の方から公述していただきました。

内容につきましては、お手元の資料、「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、本案件につきまして、7月25日から8月8日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行ったところ、賛成の意見書が5件、5名の方から提出されました。

ここでは意見を抜粋して説明しますが、詳細につきましては、お手元の資料、「都市計画法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。

それでは、提出された意見について説明します。

・当該計画は藤が丘駅周辺の老朽化した施設を再構築することにより地域の活性化を促す素晴らしい計画であると思う。早急な計画の実施をお願いしたい。という意見をいただきました。

この意見に対する見解を説明します。

藤が丘駅前地区の再整備に当たっては、土地区画整理事業や地区計画により、病

院、商業施設、交通広場、公園等を一体的に再整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちの玄関口として、藤が丘らしい緑豊かな駅前拠点を形成します。着実な事業推進を図るよう、事業者に働きかけていきます。

次に、

・藤が丘病院の老朽化は深刻な問題。3次救急を担う中核病院として災害に強い病院になってほしい。一刻も早く進めてほしい。

という意見をいただきました。

この意見に対する見解を説明します。

再整備する病院については、耐震性が高く、また、引き続き3次救急を担う救急救命センターを備え、現状と同等以上の医療提供体制を維持する建築物とすること等を地区計画に定めています。着実な事業推進を図るよう、事業者に働きかけていきます。

意見書の要旨とそれに対する都市計画決定権者の見解についての説明は以上です。

以上で説明を終わります。

御審議のほどよろしく願います。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは議第1449号から議第1452号までについて質疑に入ります。

本件は一体の都市計画ですので質疑採決とも一括で行いたいと思っておりますがよろしいでしょうか。(異議なし)

では、そのようにさせていただきます。

それでは、御意見御質問ございましたら挙手をお願いします。

●事務局

リモートの橋本委員から質問があります。

●橋本委員

「バリアフリーに配慮した一体的な」という言葉が何箇所か出てきました。

このことに対しては賛成ですが、A地区は駅前の広場に対しての高低差がかなりある地区であると記憶しています。

そうしますと、病院の奥の公園までの高低差の問題など、「一体的な」ということと「バリアフリーに配慮して」ということの具体的なイメージが湧きませんでしたので、ここをどのように考えているのかをお聞きしたいのが1点。

それから、藤が丘駅との一体的な整備ということを今回は省かれているということでもよろしいでしょうか。

といいますのは、藤が丘駅、上りのエスカレーターとエレベーターはあったかと思いますが、改札口1階に対してプラットホームが高い位置にありまして、長い階段を降りることが高齢者の方にとって負担を感じさせる環境と理解しています。

従いまして、駅との一体化、それから整備ということを今回はどのような形になるのかを教えてください。

●都市整備局市街地整備推進課

まず1点目のバリアフリーの考えですが、御指摘のとおり、当地区は非常に高低差がある地形になっており、そこをどうバリアフリーで繋ぐかが大きな課題でした。

公園までの動線ですが、手前、図面では南側が、非常に大きな高低差がありまして、北側は比較的高低差が小さいという状況です。

回遊性を持つ動線を設定していく中で、まず北側のにぎわい軸は比較的フラットな動線として確保していくことが1つと、もう1つの回遊軸、南側の動線になりますが、こちらは地形上大きな高低差がありますので病院の一番駅側にエレベーターを設置して、基本的にはエレベーターを利用して高低差を解消していきたい、バリアフリーについて北側は平地、南側はエレベーターを活用して確保と考えています。

2点目、駅の整備と連動をしないのかという質問です。

駅につきましてはおっしゃったような課題はあるかと思いますが、今回の地区計画の中には含めずに、基本的には東急株式会社の事業としてやっていただくことで地区設定を考えています。

●橋本委員

ありがとうございます。

1点だけ確認です。

緑地広場に上がるためのエレベーターは、病院とは別に独立して確保され、時間帯関係なくこのエレベーターは使えるものというイメージでよろしいでしょうか。

●都市整備局市街地整備推進課

御指摘ありがとうございます。

病院の敷地内ではありますが、建物とは別に基本的には24時間利用可能で、一般の通行の方にも使っていただけるエレベーターとして設置します。

●橋本委員

ありがとうございました。

●高見沢会長代理

よろしいでしょうか。

駅前の計画だから東急株式会社は関係ないみたいな話し方でしたけれど、もし大きな問題があるのでしたらその辺もコミュニケーションした方がいいのではないかと思います。

●都市整備局市街地整備推進課

東急株式会社も今回の事業に入っていますので、しっかりと連携して、駅はどうしていくのかというのも引き続き並列的にやっていきたいと思えます。

●高見沢会長代理

その他いかがでしょうか。

●事務局

リモートの池邊委員から質問です。

●高見沢会長代理

池邊委員お願いします。

●池邊委員

2点お伺いしたいと思います。

昨今、都内などではLUUPと自転車と歩行者が混在して、かなりの事故が起きていると聞いています。

今回の場合はあまり道路の自転車道とかそういう説明はなかったのですが、この辺り、特に高低差もあるということですので、ボードなどはかなり危ないかと思えます。

今後国としても規制が入るという情報は得ていますが、その辺りが1つ気になります。

あともう1つ、もしかしたら今後初になるかもしれませんが、園芸博の後にできる公園と緑地広場ですが、今までのように朝晩造園の会社が水打ちをするというやり方では、5月から9月までは水が持たないので、タンクやスプリンクラーを何箇所かは内蔵することを最初から想定していただいた方がいいと思えます。

これは今後の公園整備においては、アメリカの西海岸などは1970年代から砂漠にスプリンクラーを入れているからあのような美しい緑が維持されているわけですが、今回もせっかく緑地広場と公園と病院というのが、美しく緑が定着すれば、とてもいい空間になると思うのですが、このような状況が何年も続きますと難しい状況ですので、グリーンインフラ技術の一環として、ぜひ公園の中の水のやり方みたいなものも考えていただけたらと思えます。

●都市整備局市街地整備推進課

まず1点目の自転車の通行についてですが、基本的には今後警察などと協議をし

て、例えば自転車通行帯を作ることを考えていくことかと思います。

自転車については、駅前だけ分離すればいいということでもありませんので、その辺も含めて警察や道路管理者などと相談して、当地区も自転車と歩行者が安全に通行できるように調整していきたいと思います。

2点目のグリーンインフラ、公園や緑地の管理の御意見ですが、今後詳細については公園管理者である土木事務所を含めて、関係部署と詳細な協議を進めていきます。

●池邊委員

都計審の中に含めるべきものではないことは重々承知しているのですが、スプリンクラーやタンクなどを入れるとなると、かなり早めから準備しないとできないことでしたので意見させていただきました。

●都市整備局市街地整備推進課

ありがとうございました。

なるべく早い段階から検討し、特に緑地広場は早めに大学等と協議を進めていきたいと思います。

●池邊委員

よろしくお願いします。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

では、岡田委員。

●岡田委員

当審議会の趣旨と少し違う要望をお願いさせていただければと思います。

私も藤が丘に4年住んでいたことがありまして、この地域は道が狭いです。

それに関しては、ここに書いてあるのですが、ぜひ今後東急の件も含めて駅からのアクセス、病院に行く人、病院に入ってくる人たち、健常者の方が来るわけではありませんので、これから無人のタクシーであるとか、自家用車であるとか、そういったもので病院へ来るとも含めて、駅前である利点と、電車を利用しない人たちも病院には多数来ますし、高齢者が増えている街でもありますので、良いまちを作っていただくことを十分に伝えていただきたいと思います。

●都市整備局市街地整備推進課

委員がおっしゃったように駅前であり医療の拠点でもありますので、使いやすいまちを目指して、関係者としっかりと協議していきたいと思います。

●高見沢会長代理

その他いかがでしょうか。

●事務局

リモートの方も質問ございません。

●高見沢会長代理

よろしいでしょうか。

御意見、御質問は出尽くしたようですので、ただいまの議第1449号から1452号までにつきまして、原案どおり了承してよろしいですか。

賛同いただける方は挙手をお願いします。

●事務局

リモートからも賛同いただいています。

●高見沢会長代理

よろしいですね。

それでは議第1449号から1452号までにつきましては原案どおり了承します。

●建築局都市計画課

議第1453号生産緑地地区の変更について説明します。

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。

生産緑地地区の目的については、都市計画運用指針にて、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定めるもの、としています。

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、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図ることのできる都市部の貴重なオープンスペースとして、生産緑地地区の指定など市街地に残る農地などを保全活用するとしています。

また、横浜都市農業推進プラン 2024-2028 においては、市街化区域内の農地における緑地機能を積極的に評価し、良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地地区の指定拡大を進め、市街化区域に残された貴重な農地を保全する、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、公害又は災害の防止、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、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。

次に、生産緑地地区の指定要領等についてですが、横浜市では生産緑地法の指定の条件に加え、300㎡以上の規模の農地等を生産緑地地区に指定できる、としています。

こちらは、生産緑地地区の指定状況です。

スクリーンにお示しする図の緑色の部分が生産緑地地区であり、現時点では1,454箇所、約251.0haとなっており、郊外部に多く分布しています。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について説明します。

変更の内容は、「追加・拡大」、「廃止・縮小」となります。

初めに「追加・拡大」の案件について説明します。

追加・拡大を行う地区は8箇所、約0.42haです。

追加・拡大の内訳ですが、

①市街化区域内の緑地機能の補完の観点から必要なもの、として指定する地区が3箇所、約0.20ha、

②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、として指定する地区が、5箇所、約0.22ha

合計8箇所、約0.42haの追加・拡大をします。

それでは、各指定基準に基づき、今回追加・拡大する事例について説明します。

まず①について、地区が3箇所ありますので、その一例を説明します。

こちらは都筑区池辺町の事例です。

当該地では良好な景観形成の観点から、赤色の線で囲まれた区域で、面積約340㎡を新たに指定します。

次に、②について、地区が5箇所ありますので、その一例を説明します。

こちらは鶴見区下末吉六丁目の事例です。

これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域です。

これに隣接している赤色に着色した区域、面積約1,140㎡を新たに指定して、生産緑地地区の一体化を図ります。

変更後生産緑地地区の面積は、約2,210㎡に増加します。

次に、「廃止・縮小」の案件について説明します。

「廃止・縮小」を行う地区は、43箇所、約5.75haです。

「廃止・縮小」の内訳ですが、

①「生産緑地地区に指定されてから30年を経過する日以降、買取申出がなされ、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、14箇所、約1.69ha、

②「農林漁業の主たる従事者の死亡等により、買取申出がなされ、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、26箇所、約4.04ha

③「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、3箇所、約0.02ha

合計43箇所、約5.75haの減少となります。

それでは、各理由に基づき、今回廃止・縮小した事例について説明します。

まず、①について、地区が14箇所ありますので、その一例を説明します。

こちらは、瀬谷区北新の事例です。

これまでの生産緑地地区は面積約2,220㎡です。

生産緑地地区に指定されてから30年を経過した日以後に買取申出がなされたため、面積約200㎡の区域を除外します。

縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤い色の線で囲まれた区域約2,020㎡になります。

次に②について、地区が26箇所ありますので、その一例を説明します。

こちらは旭区本村町の事例です。

これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域で、面積約1,120㎡です。

当該地の区域の一部について、主たる従事者の死亡等により買取申出がなされたため、面積約390㎡の区域を除外します。

縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域、約730㎡になります。

次に、③の地区が3箇所ありますので、その一例を説明します。

こちらは旭区本村町の事例です。

これまでの生産緑地地区は緑色の線で囲まれた区域で、面積約2,390㎡です。

都市計画鉄道の区域に含まれる黄色の線でお示ししている区域を公共施設として帰属するため、面積約170㎡の区域を除外します。

縮小の結果、変更後の生産緑地地区の面積は、赤色の線で囲まれた区域約2,220㎡になります。

なお、本日説明できなかつた箇所については、お手元の資料にあります。

今回の変更により、箇所数は1,425箇所、面積は約245.6haとなります。

本案件につきまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を令和7年10月3日から10月17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お願ひします。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは議第1453号につきまして審議に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問がございましたら挙手をお願いします。

いかがでしょうか。

では、私から1つ。

スライドの4ページですけれど、この2024から2028の農業推進プランで下線部が引っ張ってありますけど、「生産緑地地区の指定拡大を進め」とはっきり、かつ下線部を引いてまで書いてあるわけですが、毎回毎年こういう議論があるわけですが、どんどん減っていくのが現状で、2024から2028は拡大を進めと言っているのと矛盾しそうです。あるいは矛盾しないという説明でもいいのですが、指定拡大を進めると書いてあるけども減るのはしょうがないと思って書いてあるのか。

進めるといえば、今回も進めるものもあって減るのがもっと多かったので、進めてはいるのか、どういう意味でこの政策があるのか。

2028年までですから、今後ちゃんと議論して、この政策どおりにするつもりなのか、それともこれは引っ込めて、縮小するのはやむを得ないと、そう考えているのか。その辺ははっきりしてほしいと思います。

おそらく減っていくのはやむを得ない面もあるのだけれども、死亡により無くなっていくのが非常に多い中で、本人でなくても耕せるような規定等もできつつある中で、なぜそれがうまく使えないのかとか、しっかりとその理由を考えたり分析したりすることで、もしこの政策をちゃんと実行しようとするのであれば、少しぐらいは何かできるのではないかと思うのだけれども、その辺について見解をお聞きしたいと思います。

●みどり環境局農政推進課

こちらの計画の表現ですが、上位計画の1つに横浜市水と緑の基本計画がありまして、おおむね10年以内に指定する326haという想定面積があります。

それに向けて進めていきたいという思いで、こちらのプランにも指定拡大と表記がされているところですが、御指摘いただきましたとおり、実績としては、令和7年1月1日現在で、指定面積は約251haで、想定面積より少ない状況です。

施策の方向性としては、農地全体が横浜市にとって非常に重要ですし、特に都市部の中で緑の機能、防災の機能、様々なメリットがありますので、ぜひとも生産緑地については、増やす、維持する方向性で進めていきたいと考えています。

一方で御指摘にありまして、解除がずっと続いており、増える分よりも減る方が多いという状況です。

御指摘にあったとおり、解除される主な理由が主たる従事者、農業をされていた方が死亡、御逝去されることがきっかけで解除されるケースは非常に多くあります。

具体的に把握しているわけではないのですが、解除する場合は事前相談を丁寧にやっています、その際によく聞く話としては相続税の支払が生じるのでやむを得ず他にも資産はあるかもしれませんが、所有者の考えとして、農地を売却せざるを得ないということで、買取申出を通じて指定解除となるケースが多くあります。

私どももこうした事情は所有者の意向としてやむを得ないと考えていますが、そのように考えない方も、後継者、続けてやっている方もいますので、横浜市独自で耕作者に対する補助等も実施しています。

そうしたものを積極的に活用していただいて、後継者を含めて、可能な限り引き続き営農していただけるように支援していきたいという思いはあります。

その他、生産緑地自体、税制の優遇とか、さまざまなメリットもあります。

また、横浜市としても面積の緩和ですとか市独自でいろいろ工夫もしているところですので、今回のプランにつきましては、まだ期間が残っています。

現在の取組状況ですとか、縮小される、廃止されるような状況というのを踏まえて今後、次のプランではこういった形で表現をしていくのか、取組の方向性を進めていくのかというのは状況を見ながら十分内部でも議論させていただきながら進めていきたいと考えています。

●高見沢会長代理

できれば次のプランの前、まだ2028年まであるわけなので、できることがあれば是非きちんと対応して行ってほしいという希望です。

他にいかがでしょうか。

●事務局

池邊先生からです。

●高見沢会長代理

池邊委員、お願いします。

●池邊委員

私もそこが一番気になっていまして、あともう1つ、私は今横浜市民税（みどり税）の委員長を承っていますが、一番最初の横浜市民税を取るときのが、横浜の緑はこのままだとどんどん失われてしまう、農地や林地の継承などがうまくできなくなってしまふところが前提でした。

今はどちらかというと都市部の方に力を入れていて、なぜかという、全世帯の方

から 900 円いただいていますので、特に都市部の方はなかなか農業や林地で何かやっても効果が見えにくいということで、都市部でいろいろな施策を打っています。

今回私が少々懸念するのは、国際園芸博で、どちらかというと瀬谷の跡地も今は全部グリーンなわけですがけれども、その跡地がディベロッパーによって全部開発されてしまう中で、ここでも緑が縮小することが既に見えているわけで、先生がおっしゃるように 2028 年あるいは 2030 年に至るまでのシミュレーションをきちんとやって、それに対する対策をきちんと立てていかないと、このままでは市民税で市民の方にお約束したことが達成できないことになってしまいますので、ぜひそのあたりについては、相続もよく分かりますし、地価も高くなっているので購入しにくいことも分かるのですが、そうだとすれば事業継承のやり方を、今新しいやり方が進んできていますので、ぜひ横浜の農業が失われないように、政策としてきちんと軸を立てて進めていただきたいと思います。

●みどり環境局農政推進課担当課

生産緑地に限らず、本市の農地の全体が緑の計画に位置付けられています。

本市としても、賃貸借の面では、市街化調整区域内では様々な法律を活用していただいて、後継者がいない場合も賃貸でできる取組も多く生じているところです。

後継者育成、担い手の育成の取組、いろいろな施設の購入補助、水田の奨励金などの取組も様々行っているところです。

そういった形で緑の一部ということで農地についてももしっかり確保していきたいということを進めていく気持ちです。

●池邊委員

よろしくお願いします。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは長谷川委員。

●長谷川委員

今後もそこら辺をしっかりとやっていきたい気持ちですということも、今おっしゃっていただいたのですがけれども、次の議第 1454 号議案も同じような方向性のことなのですがけれども、主たる従事者の死亡により事業継承をしっかりとやっていけない。その辺にどう支援を打っていくかが不十分だからこそ、こういう結果になっているのだから、まだそれができていないということをよく肝に銘じていただかないと。

今の答弁だと、ただ気持ちだけですと熱意も何にも伝わってこないもので、その辺ももう少し考えていただかないと、結構危機感を感じてもらわないと、これだけ減ってきたらどこにでもあるような街になったら横浜の魅力もなくなりますからね。

残された時間は少ない中で、横浜の魅力をどうやって維持していくか、緑もあって住みやすい環境だから横浜いいよねと言ってもらえているのに、どんどん緑が減っていったら、どこにでもある街になったらもう住む必要性がなくて、もっといいからと言って東京に行ってしまうよ。

こうなってしまうたら全然話にならないので、そこだけは本当に深く感じていただければと思います。

これは要望です。

以上です。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

●事務局

少し事務局から。

先ほど池邊先生から、花博開催後、緑が減るような土地利用計画になっているのではないかという心配のお声をいただいたかと思います。

今、上瀬谷地区の市素案の説明会等を行っている中で、跡地については、物流地

区、にぎわい観光地区を整備するのですが、それとともに農業振興地区をしっかりと確保し、公園など、防災・公園地区もかなりの広い面積を確保して、緑と調和した計画となるように鋭意進めていますので、どうぞよろしくお願いします。

●池邊委員

存じ上げてはいますが、今の瀬谷の面積から考えると、かなりの部分が開発に提供されるという意味で、緑被率としてはかなり差があることは確かですので、そういう意味で発言させていただきました。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。
その他はいかがでしょうか。

●事務局

リモートありません。

●高見沢会長代理

それでは、御意見、御質問が出尽くしたようですので、ただいまの議第 1453 号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。
御賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

●事務局

リモートからも御賛同いただいております。

●高見沢会長代理

はい、ありがとうございました。
それでは議第 1453 号について原案どおり了承いたします。
では、次の案件の説明をお願いします。

●みどり環境局農政推進課

議第 1454 号生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項に基づく特定生産緑地の指定について意見を伺います。

まず、特定生産緑地制度創設の経緯について説明します。

平成 28 年 5 月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置付けは「宅地化すべき農地」から「都市にあるべき農地」へと大きく転換しました。

その具体的な施策の一つとして、平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正されました。

この改正によって、特定生産緑地制度が創設されました。

なお、本市では令和 4 年から特定生産緑地の指定を開始しています。

本市の上位計画における位置づけについてですが、先ほどの審議案件生産緑地地区の変更で説明しましたが、本市では平成 28 年に改定された「横浜市水と緑の基本計画」に基づき、市街地の市民に身近な農地における取組方針として、魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図ることのできる都市部の貴重なオープンスペースとして、生産緑地地区の指定など市街地に残る農地などの保全・活用することとしています。

また、令和 6 年 3 月に策定された「横浜市都市農業推進プラン」でも特定生産緑地制度の指定を推進し、生産緑地の保全を図ることとしています。

続いて、特定生産緑地の根拠法令及び都市計画審議会への意見聴取の位置づけについて説明します。

まず生産緑地法第 10 条の 2 第 1 項において、「申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」とされています。

なお、申出基準日とは、生産緑地の指定告示から 30 年経過する日のことを指します。

また、生産緑地法第 10 条の 2 第 2 項において、

「特定生産緑地の指定期限は、当該申出基準日から起算して 10 年を経過する日」

とされており、指定期間は10年となります。

さらに、同条3項において、「指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」とされています。

特定生産緑地の指定の流れ①について、説明します。

特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定告示から30年経過する前に行います。

特定生産緑地の指定を受けた場合、指定後30年未満の生産緑地と同様に、行為制限や課税優遇は継続され、引き続き農地として保全することが可能です。

特定生産緑地の指定期限は10年で、その後も10年ごとに延長することが可能となります。

一方、特定生産緑地に指定しない場合、引き続き生産緑地として継続はされますので、行為制限も継続します。

なお、指定告示から30年経過後は、横浜市に対し、いつでも買取申出を通じた指定解除が可能になります。

また、5年の間に今までの農地課税から宅地並み課税へと段階的に上がります。

次に、特定生産緑地の指定手続きの流れ②を説明します。

今回は申出基準日が近く到来する、平成7年指定の生産緑地のみを対象に手続きを進めています。

早期の周知により指定の手続きを促すため、令和5年10月から申出基準日到来の通知及び同意書の送付を行い、これまで申請期間を2回設けました。

今回の都市計画審議会では、平成7年指定の生産緑地について意見を伺います。

ここで本市の特定生産緑地の推移について説明します。

先ほど説明したとおり、令和4年から特定生産緑地の指定を行い、各年とも8割以上と高い指定割合で推移しています。

今回は平成7年指定の生産緑地79箇所、8.7haの意見聴取を行います。

次に、特定生産緑地の主な指定要件について説明します。

指定要件は、①から④まであり、本市が定める指定要領では、まず、「①原則として1箇所300㎡以上の規模であること」次に「②農地等として適正に管理されていること」とされており、生産緑地法では、「③農地等利害関係人の同意を得ること」、と「④都市計画審議会の意見を聴くこと」となっています。

それでは、意見聴取を行う対象について説明します。

今回、意見聴取を行う対象は2種類ございます。

まず、対象箇所Aについて説明します。

対象箇所Aは、平成7年12月26日指定告示の生産緑地のうち、先ほどお示しした特定生産緑地の指定要件の①から③の3つを全て満たすもので、68箇所、約7.4haあります。

次に、対象箇所Bについて説明します。

対象箇所Bは現時点で指定要件を満たしていないものです。

私どもとしては、市街地の農地法保全と良好な都市環境形成のため、できる限り多く、特定生産緑地の指定をしたいと考えています。

対象箇所Bについても、今後、意見聴取以外の指定要件を満たす可能性がありまます。これも含めて特定生産緑地として指定したいと考えていますので今回意見聴取を行います。

そこで、対象箇所Bの11箇所、約1.3haについても対象箇所Aと合わせて意見を伺います。

意見聴取対象から代表的なものを2事例説明します。

こちら、都筑区の生産緑地は、緑色の線で囲われた区域が既存の指定区域です。

指定区域全域である赤線で囲われた区域について、今回申請がありました。

露地野菜の畑として適正に管理がされており、生産緑地全体を特定生産緑地に指定

する予定です。

同様に、港南区の事例も紹介します。

既存の生産緑地指定区域は、緑色の線で囲われた区域で、指定区域全体である赤線で囲われた区域について申請がありました。

露地野菜の畑として適正に管理がされており、全域を特定生産緑地に指定する予定です。

今後の流れですが、意見聴取後、令和7年12月26日の申出基準日までに対象箇所Bで、指定要件を満たしたものも含めて指定リストを確定し、特定生産緑地の指定公示を行い、指定公示後、直近の都市計画審議会にて改めて御報告をさせていただきます。

以上で説明を終わります。

御意見をよろしくお願ひします。

●高見沢会長代理

それでは議第1454号につきまして審議に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問がございましたら挙手をお願いします。

●事務局

リモートの方も意見ないようです。

●高見沢会長代理

簡単な質問をさせていただきます。

現時点で生産緑地の継続というパーセンテージはまずまずかと思うのですが、要件を満たさないものがまだあってという説明ですが、どの要件を満たさないのか、どうなっているかというのを教えていただければと思います。

●みどり環境局農政推進課

主な理由としてはこのうち同意が得られていないというのが主な理由です。

③です。

●高見沢会長代理

主な、ということは適正に管理されていないのはないということですか。

●みどり環境局農政推進課

ありません。

●高見沢会長代理

同意を得られないのはどういう感じなのか。

さっきのような議論とも絡むのだけど、もう少しひと押しすればよしとなるようなものなのか、もうにっちもさっちもいかないような非常に難しい課題なのか、どんな感じでしょうか。

●みどり環境局農政推進課

申請する意向がないというのが一番多いので、説得するのはなかなか難しい状況かと思ひます。

●高見沢会長代理

わかりました。

パーセンテージとしては結構いっているのではと思うのですが、可能性はないことで確認させていただきました。

他にいかがでしょうか。

それでは御意見、御質問が出尽くしたようですので、ただいまの議第1454号について異存なしということによろしいでしょうか。

賛同いただける方は挙手をお願いします。

●事務局

リモートからも賛同いただひております。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは議第 1454 号について都市計画審議会として異存無し、とします。

では、次の審議案件の説明をお願いします。

● 建築局市街地建築課

議第 1455 号建築基準法第 51 条に基づく一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置について説明させていただきます。

説明の前に資料の一部訂正をさせていただきます。

お手元に案件の概要資料があると思いますが、そちらに記載されています建築面積及び延床面積ですが、正しくは建築面積が 2,325.96 m²、延床面積が 2,759.92 m²でございました。

大変失礼しました。

お詫びして訂正させていただきます。

その他の資料には訂正はございません。

では、説明に移らせていただきます。

初めに建築基準法第 51 条に関する手続等について説明します。

建築基準法第 51 条では、卸売市場などの他、その他政令で定める処理施設として、下段米印にお示しする一般廃棄物処理施設や産業廃棄物処理施設等は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない、と定めています。

ただし、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が「都市計画上支障がないと認めて許可した場合」、又は「政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合」においては、この限りでないとしています。

なお、本市では市が設置する施設は通常都市計画に定めることとしており、実例としましては卸売市場や火葬場などがございます。

一方、民間事業者が設置する施設の場合、社会情勢等の影響を受けることも考えられますので、都市計画に定めず建築基準法第 51 条に基づく許可で運用しています。

こちらは、処理施設の設置に係る流れです。

一番下の段、赤枠部分が本日の都市計画審議会です。

本日の審議会にお諮りする前に、騒音や振動などの生活環境影響調査や、周辺住民等への説明などを行っております。

今後の手続についてですが、本日の都市計画審議会です承いただいた場合は、答申の後に建築基準法第 51 条の許可を行います。

その後、事業者は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく手続等を経て、施設の工事に着手することになります。

次に、建築基準法第 51 条の許可基準について説明します。

本市では平成 18 年 4 月に許可基準を定めており、地域の環境に配慮するとともに、立地、道路交通等、周辺環境、住民説明の 4 項目に適合することが必要です。

詳しくは、お手元の許可基準を御覧ください。

それでは、議第 1455 号の計画内容を説明します。

本案件は、金沢区福浦二丁目 16 番 13 において、三友プラントサービス株式会社が、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設を設置するもので、その処理方法は、一般廃棄物が焼却、産業廃棄物が焼却、中和、脱水です。

また、取り扱う廃棄物は、焼却が一般廃棄物、汚泥、廃油、廃プラスチック類、その他の廃棄物、中和が廃酸、廃アルカリ、脱水が汚泥となっています。

次に、建築基準法第 51 条の許可対象となる処理能力について説明します。

まず、一般廃棄物処理施設ですが、許可対象処理能力が 1 時間当たり 200 kg 以上であることに対して、本計画は 1 時間当たり 4,090 kg であるため、許可が必要です。

次に、産業廃棄物処理施設ですが、許可対象処理能力は御覧のとおりです。

今回は全ての品目で、計画処理能力が許可対象処理能力を超えるため、許可が必要となります。

こちらは位置図です。

赤枠が申請地で、第3号金沢シーサイドライン福浦駅から東へ約650mの位置にあります。

こちらは、申請地周辺の航空写真です。

こちらは申請地周辺の建物用途現況図です。

周辺には工業施設等が立地しており、住宅等はありません。

こちらは敷地周辺の写真です。

申請地の道路向かい側には、金沢水際線緑地がございます。

こちらは本施設の処理フローです。

稼働時間は24時間で、焼却施設では、一般廃棄物、汚泥、廃油、廃プラスチック類、その他の廃棄物を受入・計量し、焼却した後、排ガスは減温処理や粉塵・有害物の除去を行い、煙突から放出されます。

処理に伴い発生する「燃え殻」・「ばいじん」については、委託処理されます。

なお、一般廃棄物と産業廃棄物は同じ焼却炉で処理を行います。

中和施設では、廃酸、廃アルカリを受入・計量し、中和の処理を行います。

脱水施設では、汚泥を受入・計量し、中和処理後の処理水と合わせて脱水した後、ろ水は検査ピットの水質検査後、下水道に放出されます。

処理に伴い発生する脱水汚泥は、委託処理されます。

配置図で処理の流れをお示しします。

焼却処理を行う廃棄物は、東側道路から搬入・受入し、前処理棟で処理後、焼却施設へ投入されます。

廃油等は、貯留タンクで保管後、焼却施設へ投入されます。

焼却施設による処理後、発生した燃え殻等は保管棟に移され、東側道路から搬出されます。

中和・脱水処理を行う廃棄物は、東側道路から搬入・受入後、排水処理棟で中和、脱水の処理を行います。

脱水施設による処理後、発生した脱水汚泥については保管庫に移され、東側道路から搬出されます。

ここからは、許可基準に沿って説明します。

まず立地基準についてですが、用途地域に着目した基準を定めています。

工業地域又は工業専用地域に建築することを基本とし、準工業地域又は市街化調整区域に建築する場合は、風致地区等が指定されていない地区とすること、住居系又は商業系の用途地域には建築しないこととしています。

こちらは申請地周辺の用途地域図です。

申請地は工業地域に位置しています。

なお、周辺一帯は特別工業地区が指定され、条例で住宅等の立地が制限されています。

次に、「道路・交通等の基準」ですが、処理施設から幹線道路に至る間の道路は、搬出入車両が安全にすれ違うことができる幅員を有すること。

具体的には大型車の場合、幅員が6.5m以上、小型車の場合は幅員が5m以上としています。

また、処理施設の周辺道路の交通に支障が生じないよう対策を講じること、としています。

こちらは周辺道路からの搬出入ルートです。

搬入は赤線のとおり、幹線道路である3・1・5号国道357号線から水色でお示しする市道長浜13号線、又は緑色の市道柴町156、158、159号線等を経由し、敷地に至ります。

搬出は青線のとおり、オレンジ色の市道長浜57号線を経由し、幹線道路である国道357号線に至ります。

いずれの経路も搬出入車両が安全にすれ違うことができる幅員を有しています。
次に、本施設の1日当たりの搬出入車両数ですが、本計画では、搬入50台、搬出13台を想定しており、発生交通量は往復換算で126台です。

既存の交通量につきましては、
①の地点で24時間当たり4,767台、
②の地点で7,739台です。

また、国道357号線は、交通センサスにより、1日当たり26,848台となっており、本計画による交通量への影響は少ないと考えられます。

また、車両の出入口には、カーブミラーや赤色灯、停止線を設置するなど、安全対策を講じます。

次に、「周辺環境の基準」についてです。

内陸部に処理施設を建築する場合、原則として、学校、病院等に近接しないこととしており、特に敷地境界から100m以外に学校病院等がある場合には、これらに著しい影響を与えないよう、十分な対策を講じることとしています。

なお、内陸部は金沢区におきましては、国道357号線から山側の区域としていまし、今回の申請地は内陸部ではありませんが、敷地境界線から100m以内に学校、病院等がないことを確認しています。

また、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく生活環境影響調査を行っており、大気質、騒音、振動、悪臭について、横浜市生活環境の保全等に関する条例など、関係法令規制基準への適合状況を確認しています。

こちらが、大気質に関する予測結果です。

いずれの予測項目も、最大予測値が下に示す関係法令に基づく規制基準値以下となっています。

こちらが騒音、振動、悪臭に関する予測結果です。

いずれも最大予測値が、下に示す関係法令に基づく規制基準値以下となっています。

次に住民説明に関する基準についてです。

「周辺住民等に建築計画の内容を説明し、理解を得るよう努めること」としています。

本計画につきましては、地元の工業会である金沢産業連絡協議会に説明を行い、反対意見はありませんでした。

また、隣接所有者等に事業内容を説明した結果も同様に、反対意見はありませんでした。

以上を踏まえ、本案件に対する本市の考えとしましては、
工業地域に立地していること。

幹線道路に至る間の道路は搬出入車両が安全にすれ違うことができる十分な幅員を有し、かつ、周辺道路の交通に支障が生じないよう対策が講じられていること。

大気質、騒音、振動、悪臭の発生源に対して、十分な対策を講じること、生活環境影響調査の予測値が基準値以下となるなど、周辺環境に配慮した計画としていること。

隣接所有者等に事業内容を説明し理解を得ていること。

以上より、許可基準に適合しており、敷地に敷地の位置は都市計画上支障がないと考えています。

以上で議第1455号の説明を終わります。

御審議のほどよろしく申し上げます。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは議第1455号について質疑に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問がございましたら挙手をお願いします。

●事務局

リモートの方からも特に質問ございません。

●高見沢会長代理

それでは御意見、御質問はございませんので、ただいまの議第 1455 号について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

●事務局

リモートからも賛同いただいています。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

それでは議第 1455 号につきまして、原案どおり了承します。

本日の審議案件は以上です。

引き続き報告事項を続けてもよろしいでしょうか。

●都市整備局企画課

報告事項 1 横浜市立地適正化計画の方向性について、これまでの検討状況を報告します。

- 1 立地適正化計画とは
- 2 計画に定める主な項目
- 3 今後の予定

の順に説明します。

最初に「1 立地適正化計画とは」についてです。

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、コンパクトな市街地の形成に向けて、市町村が定める計画です。

当該計画では、

- ①居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設と誘導する区域
- ②住宅を誘導する区域
- ③自然災害に対する防災・減災対策と復興まちづくりの目標や実施方針

などを定めます。

このうち、誘導施設や住宅などの立地の適正化に関する基本的な方針については、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

計画の策定により、各誘導区域外で建築、開発行為等を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じ、市町村は、必要に応じて助言を行うことができます。

また、計画に位置付ける防災・減災対策などについて、国費の補助率が増加されることで、事業の促進が図られます。

次に、「2 計画に定める主な項目」について説明します。

- 1 基本方針とまちづくりの方向性
- 2 都市機能誘導区域
- 3 居住誘導区域
- 4 防災指針
- 5 届出制度の運用
- 6 評価指標

の順に説明します。

最初に基本方針についてです。

都市計画マスタープランに掲げる 5 つのテーマを踏まえ、①都市機能や居住の誘導による多様な拠点の形成を図る視点と、②自然災害リスクに対する防災の視点から「一人ひとりが安心して、自分らしい暮らしかた・働きかたを選べるまちづくり」を定めます。

次に、まちづくりの方向性についてです。

立地適正化計画では都市計画マスタープランのまちづくりの方針図における、拠点

ごとの施設誘導の考え方を示します。

拠点の分類としては、ピンク色で示す「都心部」2地区、大きなオレンジの丸で示す「地域拠点」5地区、小さな薄いオレンジの丸で示す「交通結節機能の高い拠点駅周辺」18駅、ベージュの丸で示す「利便性の高い鉄道駅周辺」36駅となっています。

また、拠点などに誘導すべき施設を次の4つに分類します。

都市機能に関する施設として

①良質なオフィスやホテルなど、国内外の多様な人々を対象とした「広域的な拠点施設」

②多目的ホール、スポーツ拠点施設など、多くの市民が利用する「地域の拠点施設」

居住に関する施設として

③保育所、診療所、日常的な買い物・サービス施設など、駅周辺の住民が日常的に利用する「生活利便施設」

④住宅

に分類します。

各施設は、スライドにお示しの赤枠のように分類し、具体的な施設を設定していきます。

次に拠点ごとの都市機能に関する考え方について説明します。

拠点ごとの誘導の考え方とともに、拠点ごとの誘導すべき施設を示します。

都心部では、横浜都心における羽田空港との高いアクセス性や新横浜都心における新幹線などによる広域交通ターミナルとしての利便性を有する地域特性を生かし、国内外の多様な人々が利用する「広域的な拠点施設」を重点的に誘導します。

地域拠点では、市外にもつながる交通ネットワークの主要な拠点としての特性を生かし、多くの市民や近隣市の住民が利用する「②地域の拠点施設」を重点的に誘導します。

交通結節機能の高い拠点駅では、複数の鉄道路線や駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が大きい特性を生かし、多くの区民や近隣区民が利用する「②地域の拠点施設」を重点的に誘導します。

利便性の高い拠点駅では、駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が比較的大きい特性を生かし、多くの区民が利用する拠点施設を誘導します。

次に、拠点ごとの居住に関する考え方です。

都心部には、優れたビジネス環境の構築にも資する質の高い住宅等の誘導とともに生活利便施設を誘導します。

主要駅周辺には、子育て世代向けの住宅等の重点的な誘導とともに、生活利便施設を誘導します。

交通結節機能の高い拠点駅、利便性の高い拠点駅については生活利便施設を重点的に誘導します。

主要駅周辺以外の郊外部等には、既存住宅地の維持・改善とともに、居住環境を支える生活利便施設を誘導します。

次に、都市機能誘導区域について説明します。

まず、都市機能の誘導に関する基本的な考え方についてです。

都市計画マスタープランの考え方を踏まえ、これまでにつくってきたまちの基盤を最大限に活用でき、多くの市民がアクセスしやすい区域に都市機能を誘導します。

都市機能誘導区域の設定についてです。

都市機能誘導区域は、居住者の共同の福祉又は利便のため、必要な誘導施設の誘導を図る区域です。

ピンク色でお示しする都心部や主要駅周辺について、区域を設定し、当該区域の施

設の誘導を図ります。

次に、居住誘導区域について説明します。

まず、居住の誘導に関する基本的な考え方についてです。

スライドにお示しのとおり、2040年時点においても、青色を除くほぼ全域において、人口密度40人/ha以上が維持される推計であることを踏まえ、市街化区域全域へ居住を誘導することを基本とします。

次に居住誘導区域の設定についてです。

クリーム色でお示しする区域について、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域は人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、住宅・生活利便施設の誘導を図る区域です。

市街化区域全域を居住誘導区域とすることを基本とし、災害リスクが高い区域や、人の居住を誘導しない区域を除き指定します。

次に、防災指針について説明します。

まず、防災指針の基本的な考え方についてです。

本市は既に市街地が広く形成されており、災害リスクがあるエリア全てを居住誘導区域から除くことは現実的に困難であることから、当該エリアを居住誘導区域に含めた上で、災害リスクを回避、低減させるため、想定される災害リスクの分析とともに、予防対策による防災・減災対策を進め、被災後の速やかな復興のため、都市復興の目標と実施方針を示します。

また、防災指針は、「横浜市防災計画」のうち、①「予防対策」と③「復旧・復興対策」の具体的な内容について示すものとして策定します。

①「予防対策」の基本的な方向性のうち、「地震防災戦略」に定めた「地震・津波」に関する具体的な対策を再掲するとともに、「風水害」に関する課題を整理し、具体的な対策を示します。

また、③「復旧・復興対策」の基本的な方向性を踏まえ、「復興対策」のうち、「都市」に関し、「復興まちづくり」の具体的な内容を定めます。

災害リスクの分析・取組方針では、ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、災害リスクを分析し、対応する取組方針を掲載します。

災害リスク分析では、水害における浸水深などの「ハザード情報」と建物階数などの「都市の情報」を重ね合わせるなど、災害リスクごとに分析します。

対応する取組方針では、土砂災害に係るハード対策の取組として、急傾斜地崩壊対策工事など、ソフト対策として、マイ・タイムライン作成支援など、災害種別ごとに取組を掲載します。

次に、都市復興の方針として、まず、都市復興の目標について説明します。

復興まちづくりの事前準備として、「横浜市都市計画マスタープラン」の基本理念等を踏まえた、都市復興の目標を事前に設定します。

スライドにお示しのとおり、

●被害を繰り返さない 安全・安心なまちづくり

●未来につなげる 持続可能なまちづくり

●地域とともに進める 住み続けたいまちづくり

の3つの目標を設定し、発災後は、この目標をベースとして、被災状況を踏まえた目標を改めて設定します。

続いて、都市復興の実施方針についてです。

被害状況に応じた復興まちづくりを迅速に進めるための実施方針として、事前に復興パターンを設定します。

スライドにお示しの図のとおり、都市基盤の整備状況と、発災後の現地調査で把握した被害割合との組合せにより、復興パターンを設定します。

たとえば、ピンク色で示している地区は、都市基盤が未整備の状況で大被害を受けた地区であり、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの事業手法を用いて復興を

進めていく「重点復興地区」とすることを想定しています。

発災後は、この考え方をベースとして、市内全域の被災規模や被災地区の分布状況を踏まえ、優先順位をつけて復興事業を進めます。

次に届出制度の運用についてです。

各誘導区域外での建築、開発行為等に対しては、法に基づいた届出手続が義務付けられます。

災害リスクのある区域内での居住の用に供する建築物に関しては、開発事業者等に周辺の一時避難場所などの防災情報の提供を行うことで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図ります。

誘導用途の用に供する建築物に関しては、都市機能の立地情報を把握し、今後の施策の改善検討に活用します。

最後に評価指標についてです。

達成状況を把握するため、都市機能誘導、居住誘導、防災指針の分野ごとに目標値を設定します。

定期的に達成状況を把握するとともに、計画の見直しを行います。

「3今後の予定」について説明します。

令和8年3月に素案を公表し、市民意見募集などの手続を経て、令和9年3月の策定に向けて検討を進めていきます。

以上で説明を終わります。

よろしく申し上げます。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして御意見、御質問、あるいは来年の3月には素案公表となっているので、どういう点に留意しながら作業をした方がいいのではないかとか、そういった意見でもよいと思いますが、ありましたら挙手をお願いします。

●大桑委員

説明ありがとうございます。

栄区選出でもあるので1つだけ懸念というか、指摘させていただきたいのですが、スライドの14のところです。

もちろん立地適正化計画について、方向性に反対を全くするものではないので、全体として進めていただければと思うのですが、ただ右下の水色の部分、栄区の庄戸とか金沢とかだと思うのですが、人口密度のメッシュが水色なので40人/ha以下のところですね。あくまでも40人以上/haのところでは生活サービスの供給が持続的に可能と考えられる人口密度となっているのが緑なのですかね。

水色だと要するにそれ以下になってくるところも含めて、今回は居住誘導区域としてやっているというところですかね。

人口が減少する中で郊外部をそのまま維持していくと捉えられて、もちろん維持はしていかなければいけないのですが、コンパクトシティを目指す中で、密度を高めていくところと、もちろん郊外に住んではいけないわけではないので、そこも住んでいいけど、もしかしたら不便になってくる場面もあるのではないかとか、そういう説明の仕方をしっかりしていかないと、全部かけているのに、結局何もしてくれないのではないかと、そういう誤解とか市民からの意見とかもあると思うので、その考え方、進め方、説明の仕方について教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

御指摘のとおり人口推計の中では、水色の部分も散見されますが、横浜市全体としては、40人/haを大きく超える人口密度が2040年時点でも維持される推計となっており、直ちにコンパクト化を目指すものではないと考えています。

また、おっしゃっていただいたように、居住誘導という言葉では若干強い部分はありますが、居住を積極的に促すというよりも居住することを妨げない、緩やかに促す

とことを想定しています。

また、立地適正化計画と連携してコンパクトプラスネットワークを実現するとされています。

この地域公共交通計画につきましても本年4月に策定しており、地域交通の維持・導入を進めて、人口密度を維持していきたいと考えています。

また、立地適正化計画についても、地域公共交通計画についても、概ね5年ごとに実施状況を踏まえて見直しを行うことになっていまして、両輪で、連携しながら振り返りも行いながら、適切な区域を設定していきたいと考えています。

●大桑委員

説明ありがとうございます。

先ほども言ったとおり立地適正化計画に反対ではなく、しっかりと進めていただきたいのですが、住んでいる人にとって大切なことで、そういう地域なのだと、もちろんさっきも言ったように住んで欲しいし、私も実際住んでいますが、説明をうまくしていただきながら、もちろん街が続いているのでどこをバッサリ切るというのは、なかなかできないと思うので、それは重々承知しているのですが、とはいえ栄区でいうと、2070年には今12万人の人口が6万人になるという推計もあるので、どう見てもいろいろしていかなければいけないのはわかるので、緩やかにしていかなければいけないのはわかるけれど、そこら辺の説明もしっかりとやっていかないといけないのではないかと思うので、ぜひそこは緩やかとはいえ、しっかりと地域には説明をしていただければと思います。以上です。

●高見沢会長代理

ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

岡田委員お願いします。

●岡田委員

このマスタープランは良く分かっているのですが、防災や減災対策を進めていく中で、具体的に開発基準を変えていくのか、何をやっていくのかが分からない。

4月から建築基準法の改正があって、建築確認が下りないのですよ。それに関しては最初から延びるということを知っていたので、1か月から2か月、前よりも延びているので、建築着工が延びて、完成してみたら銀行融資の期限が切れてしまったとか、今も相続で売買の建築確認取得後決済をする期限が来てしまって、特約条項を削って建築確認が下りていない中で決済をしてしまったということが現在起こってきて、それによって現場では混乱を招いてしまうところが少しありましたので、できれば早めに時間かかるというのを教えていただきたかったということと、併せて今後ぜひともこれを進めていくにあたってどういうものが変わっていくのか、変わっていった場合どういうところに注意していったらいいのかを教えておいていただければ、全て時間がかかるということに関しては、延びるものは延びるでしょうがないと思っていますので、そうすれば、我々は1か月でできたものを3か月で予定を組んでいきますし、決済までの時間も延ばしますし、銀行の融資確定日も延ばしますので、銀行の最終融資が今やっているのは12月22日、これが過ぎてしまうと融資の最終金というのが難しくなるとか、そういうのもあるので、ぜひそこはお願いを申し上げておきたいということだけお話しをしておきます。

●都市整備局企画課

建築基準法等の改正につきまして審査期間だったり、延びたりという事象が起きているところは早め早めの対応が必要と思います。

今回、立地適正化計画につきましては、21ページに示すとおり、届出制度が手続として新たに加わるものになります。

これは居住を誘導する区域ではないところに建築する際には届出が必要になるもので、居住の用に供する建物に関する建築や開発行為のうち、3戸又は1,000㎡以上の

ものを対象とするものです。

具体的に今回本市で考えている居住誘導区域ですと、市街化区域全域を誘導する区域にすることを基本としたうえで、災害リスクのある急傾斜地崩壊危険区域や、土砂レッドと呼んでいる土砂災害警戒特別区域については区域外としています。

ですので、市街化調整区域や、土砂レッドでこの要件を満たすような建築・開発行為がある場合に届出が必要になってくることとなります。

ただ、これは届出ですので、これをもって許可とか建築確認ということではなくて、危険な地域に建築することに対して、行政から適切なハザード情報、避難情報といった適切な情報を提供させていただく趣旨になりますので、建築確認の流れとは直接これをもって進まないとはなりません。

●高見沢会長代理

建築確認の遅れはまた別の話みたいなので、大丈夫そうですね。

今回についてはこの範囲であるという説明でした。

ありがとうございました。

その他いかがでしょうか。

●事務局

リモートから質問ございません。

●高見沢会長代理

一言だけ。

立地適正化計画はどちらかというと地方の人口が減って減ってしょうがない、何とかコンパクトにしなければいけないという切実なところで立てられる例が多く、なぜ横浜で立てようとしているのかについては説明が薄かった気がします。

都市計画マスタープランも方針だけ書いてあって非常に漠とした感じですし、もし立地適正化計画もそのような漠となるような内容であるとする、作業が多いただけ無駄になると言ったら言い方がよくないですけども、またたくさん計画が増えるということになりかねないのではないかと危惧しています。

今回、なぜ大都市の横浜でこの計画を立てるのかをよりよく考えて、何のために立てるのか。全国調査すると補助金の率が増えるからというのが圧倒的に多いわけですけども、おそらく横浜でもこれを立てておけば、いろんな財政的な支援があったりしてよろしいでしょうというのがあるのだと思います。

その時に、例えば今回特徴的だと思うのは郊外駅のところにも都市機能誘導すると書いてあり、本日の藤が丘なども1つの例ではないかと思うのですが、やはり横浜の場合には郊外をどうやって元気にしていくかが非常に重要なテーマだと都市マスでも捉えています。

ですから、立地適正化計画によって何のメリットがあるのか、どのように誘導の本当の効果があるのかをよりよく考えて無駄なことをしてはいけないと言っているわけではないのだけれども、せつかく立てる以上、その辺のフォーカスしてやっていくといいのではと思っています。

先ほどの建築基準法もそうですが、特に後半の復興も、話としてはいい内容なので、いいのだと思うのですが、もしかすると他局でもやっていることをもう1回やり直すとか、だぶってしまってどっちの施策だかわからなくなってしまうとか、そういうことになる可能性もあるのではないかと思いますので、立地適正化計画として何をするのか、より明確にしてやっていくのがいいと思います。

特に先ほどの栄区の話について他の例で申し上げますと、例えば高齢化率、あるいは高齢化率の推移、今後どうなりそうか、空き家率がどうなりそうか、あるいは交通不便区域でどのように困難がありそうかを指標化し、それをモニタリングして立地適正になっているかどうかを見ていこうというのも一つの使い方だと思います。

そういう意味で何か全部できますというやり方ではなく、ぜひフォーカスを当てて進めさせていただきたいと願っています。

よろしく申し上げます。
報告事項1を終わります。
次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局企画課

引き続きまして、報告事項2土地利用誘導戦略の方向性について説明します。
本日は、

- 1 土地利用誘導戦略とは
- 2 基本的な考え方
- 3 規制緩和の条件となる「公共貢献」の例
- 4 緩和・見直しする「土地利用規制」の例
- 5 地域特性に応じた土地利用規制の見直し策の考え方
- 6 今後の予定

の順に説明します。

最初に「1土地利用誘導戦略とは」について説明します。

令和5年11月にいただいた基本的な考え方において、土地利用制度の戦略的な活用として、市内各地において、都市づくりの5つのテーマの目標の実現につながる土地利用を戦略的に誘導する必要がある。といただいていた。

その内容を踏まえ、土地利用誘導戦略では、意欲的な都市づくりへの投資を後押しし、横浜の持続的な成長・発展を実現させるため、土地利用規制の見直し策などを定めます。

「横浜都市計画マスタープラン（全市プラン）」では、以下のように記載しています。

都市計画マスタープランの全市プランと、先ほど報告した立地適正化計画、土地利用誘導戦略の関係の概略を示したものです。

左側の都市計画マスタープランは、まちづくりの方針として、都市機能を集積すべき「拠点」を示し、中央の立地適正化計画は、各「拠点」に誘導すべき施設などを示しています。右側の土地利用誘導戦略は、施設を誘導するために必要な土地利用規制の見直し策などをまとめるものです。

次に「2基本的な考え方」について説明します。

地域ごとに、その特性に応じた

- ① 目指す姿
- ② 土地利用誘導の方向性
- ③ 誘導用途
- ④ 公共貢献
- ⑤ 緩和・見直しする土地利用規制

を事前に明示することで、都市づくりの投資を促し、持続的に成長・発展する都市を実現します。

この後、④公共貢献、⑤緩和・見直しする土地利用規制の例と資料内左側実線の枠で示す、横浜駅周辺地区や新横浜駅北部地区、郊外部等の主要駅周辺など、地域ごとの①から⑤の検討状況について説明します。

なお、今回説明する地域以外についても検討を進めています。

次に、「3規制緩和の条件となる「公共貢献」の例」について説明します。

- (1) 「環境」の項目では、都市づくり全般において脱炭素／循環型社会の実現に資する多様な取組を強力に推進という観点から、カーボンニュートラルの取組では、「省エネ性能の高い建築物」や「再生可能エネルギーの導入」などを掲げ、サーキュラーエコノミーの取組では、「木材やリサイクル材を活用した建築物」などを掲げ、以下、ネイチャーポジティブ、市民や来街者が実感できる緑化、気候変動への適応策などを本市が求める公共貢献として示していきます。
- (2) 「安全安心」の項目では、災害への備えの推進という観点から、雨水貯留施設

や帰宅困難者一時滞在施設、防災備蓄倉庫など

- (3) 「にぎわい」の項目では、快適な滞在空間・移動環境づくりの推進という観点から、季節を問わず快適に移動できる屋根のある歩行者空間、電源や可動什器を備えイベントに活用できる広場、緑豊かで居心地の良い滞在空間、歴史的建造物の保全・活用など
- (4) 「交通」の項目では、交通環境整備の推進という観点から、シェアモビリティポートや公共用自転車駐車場、観光バスの停車スペース、歩行者ネットワークなど、それぞれ本市が求める公共貢献項目を示していきます。

次に「4 緩和・見直しする『土地利用規制』の例」について説明します。

誘導用途と公共貢献に応じて、容積率や高さなどの土地利用規制の緩和・見直しを行います。

下の※印でお示ししているとおり、現在、主に空地の量を評価して規制の緩和を行っていますが、今後はこれに加えまして、「誘導用途」の導入や、様々な「公共貢献」も評価の対象としていきます。

また、都市計画マスタープランにおける地区の位置づけや基盤整備状況に応じた、都市計画で定める容積率や高さの見直しについても検討していきます。

次に、「5 地域特性に応じた土地利用規制の見直し策の考え方」について、代表的な地域を例に説明します。

- (1) 都心部（横浜都心）の「横浜駅周辺地区」においては、
- ① 目指す姿を広域的な商業機能や、国際的な業務機能など、高次な都市機能が集積された国際都市横浜の玄関口とし、
 - ② 土地利用誘導の方向性として、都市機能の更新・集積、土地の更なる高度利用を目指します。
これを踏まえ、
 - ③ 誘導用途は、高次の業務、商業、文化、娯楽、観光、交流機能などとし、
 - ④ 公共貢献として、エキサイトよこはま22に位置づけられた取組の実現とします。
 - ⑤ 緩和・見直しする土地利用規制は、高容積率の指定や高さ制限の見直しなどを想定しています。
- (2) 都心部（新横浜都心）の「新横浜駅北部地区」においては、
- ① 目指す姿を、広域交通結節点や都市基盤を生かした都市機能の集積による横浜の陸の玄関口とし、
 - ② 土地利用誘導の方向性として、都市機能の更新や共同化の推進、駅周辺の更なる高度利用による業務・商業の集積などを目指します。
これを踏まえ、
 - ③ 誘導用途は、業務・商業機能、地域活力の向上に寄与する交流機能、快適な滞在・回遊につながる宿泊機能などとし、
 - ④ 公共貢献として、帰宅困難者一時滞在施設や雨水貯留施設等の整備、回遊性を高める歩行者空間の整備、イベント活用できる広場の整備などとします。
 - ⑤ 緩和・見直しする土地利用規制は、高容積率の指定や高さ制限の見直し、業務・商業機能や居住機能等の適切なゾーニングなどを想定しています。
- (3) 郊外部等の主要駅周辺においては、
- ① 目指す姿を、子育て世代をはじめ、あらゆる世代が便利で暮らしやすいまちとし、
 - ② 土地利用誘導の方向性として、主要駅周辺への居住誘導と更なる高度利用を目指します。
これを踏まえ、
 - ③ 誘導用途は、居住機能や地域の特性・ニーズに対応した生活利便施設などとし、

- ④公共貢献として、道路に面した空地の整備などとします。
- ⑤緩和見直しする土地利用規制は、住宅の容積率の緩和や生活利便施設の容積率の緩和、拠点性やインフラ整備状況に応じた駅周辺の指定容積率、高さ制限の見直しなどを想定しています。
- (4) 京浜臨海部においては、
 - ①目指す姿を、世界最先端技術の創出拠点とし、
 - ②土地利用誘導の方向性として、企業や就業者が交流できるイノベーションハブの形成、研究開発機能の集積と魅力的な研究環境の形成などを目指します。これを踏まえ、
 - ③誘導用途は、研究開発機能、研究開発促進機能、宿泊滞在機能、ライフサポート機能などとし、
 - ④公共貢献として、就業者や来街者が憩い・交流できる緑地や広場空間の整備などとします。
 - ⑤緩和・見直しする土地利用規制は、建物用途の緩和や容積率、高さ等の緩和、緑地制度の見直しなどを想定しています。
- (5) 高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、駅周辺の市街化調整区域においては、
 - ①目指す姿を、都市と農・緑が共生するまちとし、
 - ②土地利用誘導の方向性として、地域特性を生かし、周辺環境に配慮した都市的土地利用の誘導や市街化調整区域内における農業機能の強化を目指します。これを踏まえ、
 - ③誘導用途は、高速道路インターチェンジ周辺等の立地ポテンシャルを生かした都市機能や農資源を生かした施設などとし、
 - ④公共貢献として、道路などの基盤整備や農地の集約化、市民が農に触れ合える環境整備、生産性の向上や農景観の維持に向けた、営農者への支援などとしています。
 - ⑤緩和・見直しする土地利用規制は、市街化区域と市街化調整区域の区分や、容積率、高さ、建物用途などを想定しています。

最後に「6 今後の予定について」説明します。

令和8年3月に素案を公表し、その後市民意見募集を実施した上で、9月に原案を公表、令和9年3月に策定し、その後順次、各土地利用規制の改正を行います。

説明は以上になります。

よろしく申し上げます。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして御意見、御質問がありましたら挙手をお願いします。

●大岩委員

大きく2点ほど聞きたいのですが、1点目が産業、横浜市の経済の部分です。

経済の活性化とそれに関わる土地利用、都市計画マスタープランの誘導措置などを聞きたい。まず、都市計画マスタープランとか、今日説明していただいた内容を聞いていると、特にどういう産業を持ってきたりなど、実際産業が来るとなると工場とかオフィスとか研究所とか細かく見ていくと、いろんな用途があって、そういうものを誘導誘致するにあたって土地がないとか、建物がないとか、箱がないというものも、実際発生していると思うのですけれども、そういうものをこの計画とか戦略に入れていくのか、入れていかないのか。あと、今横浜でつくってきたみなとみらいとか金沢工業団地とかがいっぱいになって、そこはもう空きがないので、新たな産業誘致するのであれば、何らかの計画にも盛り込んでおかなければいけないと思っていますのですけれども、経済局とよく話し合いをして連携をする必要もあると思うのですが、それを経済局と連携をして、議論したものをマスタープランに入れ込むようなことをされ

ているのか、されていないのか、するつもりがあるのか、ないのか、そのあたりを教えてくださいいただければと思います。

●都市整備局企画課

経済産業の誘致政策についての質問としてお答えします。

今回の土地利用誘導戦略は、土地利用制度の緩和・見直しを主眼に取りまとめていきますが、産業集積については、経済局との連携や、様々な制度を活用して誘致なり集積を進めていくものになります。

土地・建物の空きがないというお話もありましたけれども、まさに業務の更なる集積という視点で、オフィス機能などを集積するにあたって、より大きな容積率を指定することなどをもって、受け皿の整備につながる施策と、具体的なソフト施策による産業機能の誘致を進めていければと思っています。

今回お示ししている京浜臨海部については、京浜臨海部再編整備マスタープランを定めており、製造業からの業務転換で研究開発機能の誘致などが方向性として打ち出されています。

これについては従前、製造業中心の用途地域や、まちづくりになっていますが、ここで打ち出している研究開発機能となりますと、研究者がこの街に訪れると、その際にどういう街にしていけばいいか、そのためにどういう土地利用制度にしていけばいいかというものを取りまとめたものになっています。

土地利用規制とセットで、ソフト施策を進めていくものですので、こういった方向性は土地利用誘導戦略でも共有を図りながら検討を進めている状況になります。

●大岩委員

どんな産業を呼んできて、どんなものを作っていくのかを、特に経済局と話し合いをして、計画にも、先ほど説明いただいた臨海部ももちろんそうですし、それ以外のところでどういうものを持ってくるのかも、もう少し議論を進めた方がいいのではと思っています。

個人的には横浜市の雇用につながるなど、付加価値の向上につながるような産業を持ってくればいいのではと思っていますけれども、そのあたりよろしくお願ひします

2点目なのですが、10ページのサーキュラーエコノミーとか緑化に関する質問ですが、先日、福岡市に行き、福岡市の緑化の政策を伺いました。

福岡市ではオフィスとか、公共施設などを丸ごと緑化して、緑化にかなり力を入れていると伺ったのですが、具体的には公共施設の中でも例えば市役所を思い切り緑化するとか、民間のビルが緑化する場合には、容積率のボーナスを与えとか、それだけではなく補助金を出すような政策まで設けているみたいなのですが、横浜市としては、2027年にGREEN×EXPOがあり、都市を緑化していくとか、緑を保つ政策を重視している中、補助金とか、もう少し公共施設をさらに緑化していくような考え方をもちなのがお持ちでないのか、その点教えてくださいいただければと思います。

●都市整備局企画課

緑化に向けて、どのようなソフト施策を打っていくかは、今後議論をして関係局と共有をしていきたいと思っています。

ただ、都市計画マスタープランについても、脱炭素や環境面は重要な一つの特徴として打ち出しているところですので、ここで掲げているものについては、先ほど福岡市の例を説明いただきましたけれども、緑化の取組を行うことによって、容積率など、規制の緩和につながるような仕組みを検討していくものになっています。

あとは、都市計画制度として地区計画において、緑化率を規制できることになっていまして、一般的な緑化率5%からさらに上増しするような制度も既に行っているところになります。

●大岩委員

横浜市の場合は組織が大きいので、局をまたぐと途端に難しくなるという課題もありますけれども、重要な政策だと思っていますので、よろしくお願ひします。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。
どうぞ。

●大桑委員

6 ページのところ、都市計画マスタープランがあって、先ほど説明のあった立地適正化計画があって、今回の土地利用誘導戦略で、もちろん土地利用誘導戦略についても反対をするものではないので、しっかり進めていただければと思います。先ほどの立地適正化計画では、市街化区域のほぼ全域に居住誘導区域を設定して、しっかり街を作っていこうということと思うのですけれど、今説明の中で主要駅という話が多かったと、どうしても人が集まる場所だからいろいろやりやすいのだろうとは思いますが、目的とか、来てもらって来てもらうだけなのか、企業に来てもらうのか、住んでもらうのかと、その目的なども落とし込んでいかないと、ただ計画を作るだけになってしまう気もするのですが、どのような効果を狙って主要駅、まずは今回説明が多かった周辺の規制緩和があるのか、その辺を教えていただければと思います。

●都市整備局企画課

先ほど報告した立地適正化計画で、確かに都市のコンパクト化を直ちに目指すものではないと説明させていただきました。

ですが、今後、人口減少が予測されている中で、主要な鉄道駅の周辺に生活利便性を高める都市機能が既に集積していること、鉄道のネットワーク、公共交通機関を主要な交通手段とする市民が多いという特性を考えると、立地適正化計画で、市街化区域全域を居住誘導区域にしつつ、時間軸としては、長期的な視点として、この利便性の高い駅周辺に人口を緩やかに誘導していく視点も必要だと考えています。

また、市内だけではなくて、この土地利用規制の時代に合った見直しをしている中で、企業や人を呼び込んでいきたいということを一つのメッセージとしてこの土地利用誘導戦略には込めたいと思っていますので、その観点から、この利便性の高い駅周辺、まだポテンシャルを生かしきれてないところをより生かして人も企業も呼んでいきたいという趣旨になります。

●高見沢会長代理

はい、どうぞ。

●大桑委員

うまく落とし込んでいかないとコンパクトシティも含めて、いろんな企業も含めて、横浜に来てくれないと始まらないので、是非、お願いしたいと思います。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。
その他はいかがでしょうか。
では岡田委員。

●岡田委員

要望みたいなものなのですからけれど、いいですか。

ぜひとも誘導戦略の中において、データをしっかりと取っていきながらやっていただきたいというのがあるのです。

というのは、ららぽーとができる時に、都筑区の商業施設の面積がどのぐらい増えるのか、売上額がどうなのか、それから人口比率として計算した時に、どのぐらいの影響を他の店舗が受けるのか、非常に気になった点でした。

今センター北にボッシュが来てくれたことによって外国人の人口が増えました。

住宅もある程度の需要が出てきて、そして飲食に関しても多少は出てきたのだけれど、外国の人はなかなか飲んで帰らないというのがあるのですけれど、そういうことも含めながら、定期的にやると分かっているのですけれども、商業施設、それから特に郊外型に関しては、駅前に誘導したいものも確かにあるのですが、港北ニュータウン地区でさえ保育園が余ってきています。ですから、それは歴史の流れの中で致し

方ないのですけれど、それをどう転換していくのかというところも出てきていますし、実際バス便の住宅地の売上は落ちています。バス便のところに関しては次の世代はもういない、住みたくない。それがまだ多少回ってくれているからいいのですけれど、白山などは売れ残りが結構出てきたりしていますし、そういう面でいうと、大規模開発された駅からの郊外型の住宅が余ってきていることも実際出ていますので、そういったところもデータを取りながら、商業施設を作っていく、人口とのバランス、そういうものを随時取り入れながら行っていただきたいと思います。

我々の希望としては働く場所をどんどん作ってほしいというのはあるのですけれども、働く人あって初めて住宅もありますから、我々民間はできるものなら、大きいものを作りたいと思います。実際には、センター南、センター北も他のところも店舗の空きが目立ってきていますから、是非、そこをお願いしておきたいと思います。

●都市整備局企画課

データについて、現状、今後も含めてになるとと思いますが、例えば保育園の話も、地域で実情は変わってくると思っています。

公共貢献で、まとめて今回の資料に記載はしていますが、この中で必要なもの、市が本当に求めたいものは、地域ごとに異なってくると思いますので、その地域の特性を把握する上で、データは活用していきたいと思っています。

●高見沢会長代理

ありがとうございました。

他はいかがでしょうか。

●事務局

リモートもございません。

●高見沢会長代理

本日、この件についても重要な側面、重要な点を指摘いただいたと思います。

それを踏まえて進めていっていただければと思います。

それではこれをもちまして報告事項2を終わらせていただきます。

本日の案件は以上です。

それでは事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

次回の開催は、令和8年1月23日金曜日となります。

時間は、午後1時開始を予定していますので、よろしくをお願いします。

正式な開催通知等につきましては後日改めてお送りいたします。

事務局からの連絡事項は以上です。

●高見沢会長代理

以上をもちまして第176回横浜市都市計画審議会を閉会します。

本日は長時間にわたり審議いただきましてありがとうございました。

了