第177回

横浜市都市計画審議会

議事録

１　開 催 日 時　　令和８年１月23日（金）午後１時00分～午後２時42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　議事のてん末　　６ページ

７　開 催 形 態　　全部公開

第177回横浜市都市計画審議会案件表

日　時　令和８年１月23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	1456	横浜国際港都建設計画地区計画の変更	【都筑関耕地地区地区計画】 脱炭素化のモデルとなる先導的な低層住宅地を形成し、脱炭素社会の実現や、地区内のコミュニティ形成に寄与する施設の立地を図るため、地区計画を変更します。
No.２	1457	横浜国際港都建設計画地区計画の決定	【都筑中川一丁目地区地区計画】 脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」の整備を進めることで、脱炭素社会の実現や、地域の魅力向上及び活性化を図るため、地区計画を決定します。
No.３	1458	横浜国際港都建設計画ごみ焼却場の変更	【第10号保土ケ谷工場】 休止中の本工場について、運転開始に向けた再整備の検討に伴い区域を精査した結果等を踏まえて、ごみ焼却場の区域を変更します。 また、３・３・27号国道１号線と接続する既存の搬出入路が本工場に必要な施設であるため、区域に追加するとともに、名称を保土ケ谷工場に変更します。
	1459	横浜国際港都建設計画公園の変更	【７・５・601号横浜市児童遊園地】 ごみ焼却場の区域変更に伴い、本公園との境界部分に変更が生じるため、都市計画公園の区域を変更します。

No.４	1460 ～ 1462	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	【あざみ野四丁目特別緑地保全地区】（1460） 【瀬谷特別緑地保全地区】（1461） 【仏向町外野特別緑地保全地区】（1462） 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、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。
	1463 ～ 1467	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の変更	【寺家町居谷戸特別緑地保全地区】（1463） 【十日市場町笹山特別緑地保全地区】（1464） 【長津田町長月特別緑地保全地区】（1465） 【三保町東谷特別緑地保全地区】（1466） 【中田東一丁目特別緑地保全地区】（1467） 既存の区域と隣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。

２　その他案件

説明区分	議題番号	件　　名	内　　容
No.５	1468	建築基準法第５１条に基づく産業廃棄物処理施設の設置	【横浜ベイアスコン株式会社】 磯子区新磯子町に設置されている産業廃棄物処理施設について、稼働時間の延長に伴い計画処理能力が変更となるものです。

■　報告事項

１　整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直しについて

２　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

出席委員

政策研究大学院大学名誉教授	森　地　　茂
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
横浜市立大学国際教養学部教授	齊　藤　広　子
千葉大学グランドフェロー	池　邊　このみ
横浜市立大学国際教養学部准教授	石　川　永　子
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
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
横浜市会国際・経済・港湾委員会委員長	くしだ　久　子
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
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

東京都立大学大学院准教授	橋　本　美　芽
横浜商工会議所副会頭	坂　倉　　徹
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	金　丸　　傑

出席した関係職員の職氏名

建築局住宅部住宅再生課担当課長	佐藤行司
建築局課長補佐（住宅部住宅再生課担当係長）	角地永子
建築局住宅部住宅政策課長	小林和広
建築局課長補佐（住宅部住宅政策課担当係長）	日下野夏子
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	小栗諒
建築局住宅部住宅再生課担当係長	関口達也
資源循環局適正処理計画部施設計画課保土ケ谷工場再整備担当課長	米村卓郎
資源循環局適正処理計画部施設計画課保土ケ谷工場再整備担当係長	中村陽介
みどり環境局公園緑地部公園緑地事業課緑地保全担当課長	大浦康史
みどり環境局公園緑地部公園緑地事業課緑地保全担当課長	中嶋浩章
みどり環境局課長補佐 （公園緑地部公園緑地事業課緑地保全担当係長）	河村光則
みどり環境局公園緑地部公園緑地事業課緑地保全担当係長	鈴木雄大
みどり環境局公園緑地部公園緑地事業課緑地保全担当係長	芳川忍
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
みどり環境局農政推進課担当課長	峰聡明
みどり環境局農政推進課担当係長	渡辺薫子

（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

●森地会長
定刻となりましたので、第177回横浜市都市計画審議会を開会します。
初めに、審議会の進行等について、事務局から説明をお願いします。
●事務局
進行の説明に入る前に、資料の修正について説明します。
お手元に配布しました議第1458号ごみ焼却場の変更、議第1459号公園の変更につきましては、委員からの御指摘があったため、都市計画を変更する区域の説明を、より詳細にさせていただきました。
修正内容は以上です。
それでは、審議会の進行等について御明します。
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。
次に、定足数についてですが、本日御出席の委員は、25名中22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御報告します。
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、必要に応じて参照してください。
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、委員の皆様に挙手を求めます。
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します。
本日の審議案件は、都市計画案件が４件、その他の案件が１件、報告事項が２件の計７件となっております。
事務局からの説明は以上です。
会長、議事進行よろしくお願いします。
●森地会長
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1456号、都筑関耕地地区地区計画の変更について、御説明します。
都筑関耕地地区は都筑区の北部、東急田園都市線あざみ野駅の東約1.2km、また、市営地下鉄３号線中川駅の北約600ｍに位置しています。

赤線で囲まれた区域が都筑関耕地地区ですが、そのうち、今回都市計画を変更する区域は赤点線、赤塗りで示す区域です。
こちらは航空写真です。
都筑関耕地地区は土地区画整理事業により、都市基盤施設の整備が行われています。
幹線道路沿道には商業・業務施設が立地し、地区中心部には低層住宅を中心とした街並みが広がっています。
①と②は都市計画を変更する区域の現況写真ですが、約 0.6ha の横浜市所有地が未利用の状況で残されており、その活用が課題となっています。
③と④は都市計画を変更する区域の周囲の現況写真であり、戸建住宅や中高層の建物が建ち並び、良好な住環境を形成しています。
続いて、現在の都市計画ですが、今回、都市計画を変更する区域の用途地域は第一種低層住居専用地域、容積率 80%、建蔽率 50%です。
都市計画を変更する区域の高度地区は、最高高さ 10m、かつ北側斜線制限がある第１種高度地区です。
緑化地域は、緑化率 10%が指定されています。
都筑関耕地地区では地区計画が定められており、都市計画を変更する区域はＣ地区と位置づけられています。
今回、Ｃ地区の具体的な土地利用計画がまとまったことから、地区計画のうちＣ地区について変更を行います。
上位計画における本地区の位置づけですが、「横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン都筑区まちづくりプラン」のテーマ別まちづくりの方針のうち、「バランスの取れた土地利用の実現」では、Ｃ地区周辺は戸建て低層住宅を中心的な土地利用とする地域となっており、「基本方針」として、土地利用転換の動きに対しては様々な手法によって良好な環境の維持あるいは創出に努める。としています。
「横浜市住生活マスタープラン」では、2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、あらゆる住宅の断熱化・省エネ化を促進するとともに、再生可能エネルギーの導入を促進する。としています。
続いて、まちづくりの経緯について御説明します。
本地区は、平成６年に土地区画整理事業の認可を受け、事業が実施されました。
平成８年には、良好な市街地環境の維持・保全を図るため、「都筑関耕地地区地区計画」を都市計画決定しました。
平成 12 年には、土地区画整理事業が完了し、Ｃ地区を公益用地として本市が取得しました。
その後、Ｃ地区については未利用の状態が続き、公共的利用を検討していましたが、具体的な計画が無かったため、民間事業者へサウンディング型市場調査を行い、戸建住宅等による活用需要を確認しました。
これらの経緯を踏まえ、Ｃ地区において、公共・公益利用のみを促していくことは難しいことから、民間事業者による土地活用のアイデアを踏まえつつ、市の政策に基づいた脱炭素社会や循環型社会の実現のための住宅地・住環境の整備を進めることとしました。
Ｃ地区のまちづくりの考え方ですが、コンセプトを「ゼロ・カーボン・ヨコハマの実現、あゆみが丘から全市へ展開」、「子育て世代の流入促進・多世代共生のコミュニティ形成・防災力強化」とします。
これら２つのコンセプトにより、「地域の価値の向上」、「持続可能なまち」、「安全で安心な暮らし」の実現につなげていくこととしています。
Ｃ地区の土地利用のイメージについて御説明します。
図の右斜め上が北の方角となり、赤色の丸でお示しする部分は、最高レベルの省エネ住宅地とするため、横浜市が引き続き土地を所有した定期借地権付き戸建分譲住宅

とします。
計画棟数は 20 棟とし、そのうち１棟は体験できる施設を予定しています。
その隣の緑色の丸でお示しする建物は町内会館のイメージです。
新旧住民を含めたコミュニティ形成や利便性を確保します。
青色の丸でお示しする地区の北側には、眺望を望む地域の共用広場を整備し、町内会館との一体的利用を図ります。
今回、Ｃ地区の具体的な土地利用の検討が進んだことから、脱炭素化のモデルとなる先導的な低層住宅地を形成し、脱炭素社会の実現や、地区内のコミュニティ形成に寄与する施設の立地を図るため、都筑関耕地地区地区計画のうちＣ地区に関する事項を変更します。
現在の都筑関耕地地区地区計画では「地区計画の目標」など、スクリーンでお示しする事項を定めています。
そのうち、赤線でお示しする「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の土地利用の方針と、「地区整備計画」における建築物の用途の制限などの項目について、Ｃ地区の内容を変更します。
また、そのほか今回変更する項目ではありませんが、Ｃ地区に関連する主な項目として、青線でお示しする項目についても御説明します。
まず、地区計画の目標と各方針について御説明します。
地区計画の目標は、土地区画整理事業によって整備された道路、公園等都市基盤施設の機能の維持・保全を図り、適正な土地利用と建築物の整備を誘導し、良好な環境の市街地を形成し、その保全を図ることとしており、この内容に変更はありません。
土地利用の方針は、地区計画の目標の実現を図るため、それぞれの地区で土地利用の方針を定めており、Ｃ地区の土地利用の方針は、周辺住宅地の環境に配慮しながら、近隣住民の利用を主とする公益的施設の立地を図る。としていましたが、脱炭素社会の実現に向けて、脱炭素化のモデルとなる先導的な低層住宅地の形成及び地区内のコミュニティ形成に寄与する施設の立地を図る。と変更します。
なお、他の地区について変更はありません。
地区施設の整備の方針は、スライドにお示しのとおり定めており、この内容に変更はありません。
建築物等の整備の方針は、地区計画の目標の実現を図るため、スライドにお示しのとおり定めており、この内容に変更はありません。
緑化の方針も、スライドにお示しのとおり定めており、この内容に変更はありません。
続いて、地区整備計画の建築物等に関する事項におけるそれぞれの変更内容について御説明します。
建築物の用途の制限については、現在定められている、建築できる用途のうち、赤字でお示ししている「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等」、「診療所」を削除し、「住戸の数が３以上の長屋を除く住宅」及び「住戸の数が３以上のものを除く共同住宅」、「寄宿舎」または「下宿」を追加します。
次に、建築物の敷地面積の最低限度について、現在の計画では「6,000 ㎡以上とする」としていますが、建築物の用途の変更に合わせて「150 ㎡以上」とします。
最後に、建築物の壁面の位置の制限について、現在の計画では、「建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から前面道路の境界線までの距離は３ｍ以上」、「隣地境界線までの距離は１ｍ以上」としていますが、低層住宅地の形成を図るため、「前面道路の境界線までの距離は１ｍ以上」、「隣地境界線までの距離は 0.6ｍ以上」とします。
都市計画変更する内容は以上です。
本案件については、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和７年９月 25 日から 10 月９日まで行ったところ、意見書の提出はありませんでした。
以上で、説明を終わります。

御審議のほど、よろしくお願いします。
●森地会長
ありがとうございました。
それでは議第 1456 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、御質問がありましたら、挙手をお願いします。
●岡田委員
市所有の土地で定期借地権というのは、今までも例はあるのですか。
●建築局住宅再生課
これまでも、十日市場でこれと同様の戸建住宅を定期借地で事業を行った経験があります。
●岡田委員
この場合、転売に関しては何か規制を入れる予定はありますか。
●建築局住宅再生課
契約の中で、転売につきましては、基本的に土地所有者の承諾が必要という予定にしています。
●岡田委員
もう一つ、この地域の方たちから町内会館がなくて非常に困っていると、ずいぶん前から話が持ち上がっていたので、ここに町内会館ができるのは非常に助かると、賛成の意見を聞いていますので、ぜひ町内会館をみんなで使えるようにしてください。
●建築局住宅再生課
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
リモートの齊藤委員から質問があります。
●森地会長
齊藤委員お願いします。
●齊藤委員
計画の内容に関しましては非常に時代に合っていて、地域文脈を踏まえたものであるということで、基本的に賛成です。
その中で確認したいのですが、今回が定期借地権付き戸建住宅で、この住宅地は省エネを考慮したものにしていくということですので、この定期借地権の期間設定は何年にする予定でしょうか。
定期借地権付き戸建住宅地初期のものは 50 年に設定していることがありまして、まだ使える住宅であるにも関わらず更地にして返却しなければいけないというのは省エネに逆行しますので、何年の設定を考えているかを教えていただければと思います。
それから今おっしゃられたように、「転売のときは承諾することが必要」ということでしたので、賃借権の設定をお考えなのかという確認でございます。地上権の方が利用者にとってはよいのではないかという問題意識を持ち、持続可能であり、適正な利用ができるという意味から２点質問させていただきました。
●森地会長
どうぞお願いします。
●建築局住宅再生課
まず、定期借地の期間は 50 年を想定しています。
●齊藤委員
そうしますと 50 年経ったら更地にして返さなければいけないということですか。
●建築局住宅再生課

現段階では 50 年後には更地でお返しをいただくことになっています。
●齊藤委員
戸建住宅も 50 年以上使えるものもありますし、最近では定期借地権設定は 50 年以上、70 年など、もう少し長期化しているものもありますから、省エネと持続可能な社会という意味では少しその点も配慮いただいた方がいいのかなと思いました。
そして地上権か賃借権かという意味では、売買のときに許可を得るという意味では賃借権設定をされるという理解でよかったでしょうか。
●建築局住宅再生課
そちらは確認して、後ほどお答えできればと思います。
●齊藤委員
この地区全体の環境を考えた設定だと思いますので、そういったことも含めて、ぜひ教えていただいて総合的に考えていただき、良い環境のものを作っていただけたらと思い、質問させていただきました。
●森地会長
その他いかがですか。
●岡田委員
私も民間で 30 区画ぐらい定期借地をやったことがあるのですけれども、今質問されているのが、土地の抵当権に関して横浜市の場合、土地に抵当権の設定がされていくのか、どうなのかということが、もし分かれば。
もし分からなければ次に購入したい方たちが購入するための抵当権の設定ができないという問題が起きてきているので、そこをお聞きしたかったです。
●建築局住宅再生課
質問いただいた件についてですが、これから事業者をプロポーザルで決定していきますので、その時に条件を設定させていただければと思っています。
先ほど齊藤委員から質問がございました、地上権か賃借権かというところは、今のところ賃借権を想定しています。
●森地会長
それでは、御意見出尽くしたと思いますので、議第 1456 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します。
●事務局
リモートの方からも、挙手をいただいています。
●森地会長
それでは、議第 1456 号について原案どおり了承します。
次の案件の説明をお願いします。
●建築局都市計画課
議第 1457 号、都筑中川一丁目地区地区計画の決定について、御説明します。
本地区は、都筑区の北部、市営地下鉄３号線中川駅の南西約 100ｍに位置しており、赤枠で囲まれた区域が都筑中川一丁目地区の範囲です。
本地区の航空写真です。
当該地ではハウスクエア横浜という住宅展示場が令和７年３月まで事業を行っていました。
①と②は当該地の現況写真です。
現在は、既存建築物の解体工事を行っています。
③は地区東側の道路から見た現況写真、④は地区南側の歩行者専用道路からの現況写真ですが、地区周辺は中高層建築物が建ち並ぶなど良好な住環境を形成しています。
現在の都市計画ですが、用途地域は第二種住居地域、容積率 200%、建蔽率 60%です。

高度地区は、最高限第４種高度地区が指定されており、最高高さ 20ｍかつ北側斜線制限があります。
また、緑化地域は地区全体に緑化率 10%が指定されています。
上位計画における本地区の位置付けですが、「横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン都筑区まちづくりプラン」のテーマ別まちづくりの方針のうち、「バランスの取れた土地利用の実現」では、当該地は住宅及び店舗、研究所等を中心的な土地利用とする地域となっています。
また、都市構造や社会経済状況の変化に伴う土地利用転換の動きに対しては、様々な手法によって良好な環境の維持あるいは創出に努めるとしています。
「緑と水の環境づくり」では、人の生活だけを中心に考えるのではなく、生物多様性に配慮したまちづくりを進めることや、緑が映え、美しく潤いのあるまちの形成を目指し、公共公益施設、住宅地、事業所などの緑化を推進するとしています。
「横浜市住生活マスタープラン」では、多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進を掲げるとともに、住宅の断熱化・省エネ化、再生可能エネルギーの導入の促進をするとしています。
「横浜市地球温暖化対策実行計画」では、郊外部において、脱炭素化と地域課題の解決・にぎわいづくりを一体的に推進する先進的なモデル事業に重点的に取り組み、脱炭素の取組を市民生活レベルに拡大するとしています。
次に、これまでのまちづくりの経緯について、御説明します。
本地区は、平成７年に住情報の拠点としてハウスクエア横浜という住宅展示場が開業しました。
当施設は、港北ニュータウンにおいて、約 30 年にわたって住宅建設を牽引してきました。
また、集会室等の地域開放施設や、イベント等を通じた地域交流により、地域の憩いの場として機能してきました。
しかし、インターネットの普及や民間の住宅展示場の開設など、住情報の多様化が進んだことや、港北ニュータウンの形成が進み、まちが成熟化したことなど、時代の変化に合わせて、当初の目的も果たしたため、令和７年３月に住宅展示場としての事業の終了を迎えました。
事業終了に伴い、開発事業者となる土地所有者、地域住民、本市で協働し、本地区に求められる今後の役割の検討を行いました。
本地区では、土地利用誘導のモデルとなるよう港北ニュータウンならではの住民参加のまちづくりを進め、土地利用転換の機会を捉え、脱炭素モデルのとなる集合住宅を誘導することを考えており、地域の活力低下の防止のため、地域の新たな交流拠点を創出し、引き続き選ばれるまちとなり、地域の魅力の維持向上、活性化を図ることが求められています。
これらを踏まえ、まちづくり構想の策定に取り組むこととし、令和７年５月に本計画地を含む周辺地域のまちづくりの方向性を、地域に関わる関係者、とりわけ地域住民の皆様と共有するため、港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想を策定しました。
港北ニュータウン「ハウスクエア横浜」跡地のまちづくり構想における目標と取組について御説明します。
中川駅周辺のまちづくりに寄与する環境モデル街区の整備や地域コミュニティの核の形成をまちづくりの目標として掲げ、その目標の実現に向けて「みどり・景観」「ネットワーク」「建物・住まい」「安全安心・コミュニティ」の４つの取組を進めます。
その具体的な取組内容としては、脱炭素社会の実現に向けて、省エネ住宅の整備や再生エネルギーの積極活用を進めること、敷地の周囲には、緑のネットワークや歩行者ネットワークを創出し、中川駅に近い部分には、地域の防災や交流の場となる広場

及び屋内空間の整備を進めること、これらの広場や緑地、歩行者空間を創出するとともに、再エネ設備、住宅の十分な階高を確保するために、建築物の高さを 30ｍに緩和することなどを定めています。

このまちづくり構想に基づき、土地利用計画の実現を図るため、都筑中川一丁目地区地区計画を決定します。

それでは、今回定める都筑中川一丁目地区地区計画の内容について御説明します。

地区計画の構成ですが、「地区計画の目標」など、スクリーンでお示しする項目を定めます。

まず、「地区計画の目標」については、脱炭素社会への貢献や地域の交流拠点を備えた「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換を進めることで、地域の魅力向上及び活性化を図ることを目標とします。

土地利用の方針については、

１　脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅の立地を図る。

２　持続的かつ魅力的な地域コミュニティ等に資するスペースを創出するため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備する。

３　みどり豊かな居住環境の維持を図るとともに、周辺の歩行者ネットワークを維持する歩行者空間の形成を図ります。

地区施設の整備の方針については、地域住民等の交流の促進を図るため、中川駅から近い位置に広場を整備します。

みどり豊かな居住環境の創出を図るため、敷地の周囲に緑地を整備します。

ゆとりある歩行者空間の形成を図るため、歩道状空地及び歩行者用通路を設けます。

各地区施設の配置及び規模については、スクリーンにお示しのとおり定めます。

次に、建築物等の整備の方針について、御説明します。

１　脱炭素化のモデルとして、より高い断熱性能を確保するとともに、省エネルギー設備等の導入や暑熱対策を進める。

２　太陽光発電設備は、周辺への影響を考慮したものとし、景観へも配慮した形態意匠とする。

３　将来にわたり良質な住宅ストックとしての活用を図るため、可変性のある間取りや設備更新の容易性を踏まえた十分な階高を確保する。

４　屋内の地域交流スペース等を整備する。

５　地区内居住者の災害時の備えとして、防災備蓄庫を整備する。

など、御覧の内容を定めます。

緑化の方針については、建築物の敷地内における緑化にあっては、緑化率の 1/2 以上を樹木植栽地として整備する。

緑地は緑のネットワークを創出するため、在来種や周辺の緑との連続性に配慮する。

また、歩行者から視認性が高く、幅５ｍ以上のボリューム感のある緑化を行う。

など、御覧の内容を定めます。

次に、建築物の用途の制限については、建築してはならない用途として、工場をはじめとする御覧の項目を定めます。

次に、壁面の位置の制限については、オレンジ色の実線部分では、道路境界線及び隣地境界線から 6.5ｍ以上後退、青色の実線部分では、道路境界線及び隣地境界線から５ｍ以上後退するものとします。

次に、高さの最高限度について、御説明します。

建築物の高さの最高限度は 30ｍとします。

北側斜線制限については地区計画の区域の境界線の北側の用途地域に応じた制限とし、区域の北側が第二種中高層住居専用地域の場合は、地区計画の区域の境界線から立ち上がり７ｍ、1 対 0.6 の勾配の北側斜線制限を定めます。

隣地斜線制限についても、地区計画の区域の境界線の反対側の用途地域に応じた制限とし、区域の反対側が第一種低層住居専用地域の場合、地区計画の区域の境界線から立ち上がり 10m、１対１の勾配の隣地斜線制限を定めます。

次に、建築物等の形態意匠の制限ですが、屋根及び外壁の色彩はアースカラーを基調とし、周囲の景観と調和したものとするなど、御覧の内容を定めます。

最後に、緑化率の最低限度は、地区計画で定められる上限である 25%とします。

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 11 月 25 日から 12 月９日まで行ったところ、３名の方から意見書の提出がありました。

その内訳は、「反対」が２名、６件、「その他」が１名、１件です。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する都市計画決定権者の見解について、御説明します。

ここでは意見を抜粋して御説明しますが、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。

こちらは、それぞれの意見を分類し、主な意見項目をお示ししたものです。

反対意見は、

「建築物の計画について」３件

「太陽光パネルについて」１件

「地域交流スペースについて」１件

「住民意見の対応について」１件、計６件

その他の意見は、

「まちづくり構想と具体的事業計画の整合性について」の１件です。

まず、反対意見について、御説明します。

建築物の計画について、

・景観にそぐわない要塞のような建物。高層化反対。低層で質の良い建物で構成して欲しい。

・日照が大きく制限される。

・高さ制限緩和の条件とされる地域交流スペース 1,000 ㎡は、わずか 600 ㎡の広場とコインランドリーカフェであり、地域交流スペースと言い難い。

・高さ制限緩和の条件とされる太陽光パネルの設置は反射光による近隣への影響等があるが必要なのか。

・事業者のモデル図は、非常に閉鎖的で、無機質な建物。中川駅前センター街づくり協定に計画がそぐわない。

という意見をいただきました。

これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、

・「脱炭素化のモデルとなる先導的な集合住宅」への転換に向け、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備等の導入を進め、十分な階高を確保した優良な建築物を誘導することとしています。

・建築物の高さについては、周辺市街地の良好な環境を誘導するため、地域開放型の広場や屋内空間等の整備、みどり豊かな居住環境の創出を図る敷地周囲の緑地整備、ゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを定め、高さの最高限度を 30m に緩和しています。

・周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。

建築物の外観については、

・まちづくり構想において、「中川駅前センター街づくり協定」への配慮を掲げていることを踏まえ、屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和したものにすること、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減する形態意匠とすることなどを定めています。

・具体的な建築計画については、これらの制限内容を踏まえた建築計画とするよう

事業者へ求めていきます。
また、地域交流スペースについては
・地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備を行い、まちの核となる持続的かつ魅力的な地域コミュニティの創出を図るため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備することを定めています。
・広場や地域交流スペースの機能や具体の計画、利用方法などについては、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう、事業者に求めていきます。
続いて、太陽光パネルについて、
・近年過去にないほどの大型台風が発生しており、太陽光パネルがマンションから飛んでこないかと大変不安。周辺住民も同じ意見である。
という意見をいただきました。
これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、
・太陽光発電設備の維持管理や安全面に関する懸念事項については、十分配慮した建築計画とするよう事業者に求めていきます。
次に、地域交流スペースについて、
・地域に提供されるスペースと聞いたが、図面では、エントランスポーチにしか見えない。公園等が整備された地域で、地域住民が広場を利用するとは思えない。屋内スペースも、地区センターなどがあり、不要である。
・意味のない公共スペースを省き、通り抜けできるようにしてほしい。地域交流スペースをなくし、低層化を要望する。
・提案の災害用ベンチは居住者用のキャパシティしか満たせず、地域用ではない。
・コインランドリーカフェも地域住民には不要。
という意見をいただきました。
これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、
・大人も子どもも集うことができ、地域住民・来街者・居住者等との懸け橋となる交流の場の整備を行い、まちの核となる持続的かつ魅力的な地域コミュニティの創出を図るため、地域開放型の広場や屋内空間等を整備することを定めています。
・広場や地域交流スペースの機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう、事業者に求めていきます。
・既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図るため、広場から地区南側の自転車・歩行者専用道路にかけて、歩行者動線を整備することを定めています。
次に、住民意見の対応についてですが、
・要望が事業者や横浜市に伝わっているのか。住民の意見を拾うという大切なことを委託業者に押し付けているように感じる。一番影響があるエリアの住民ではなく、一部の団体をメインにした今までの協議・対応に不信感がある。
という意見をいただきました。
これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、
・地区計画案は、都市計画手続を前提とした事業者による地域の皆様への説明会の開催、都市計画法に基づく都市計画手続である都市計画市素案の説明会・縦覧など、様々な機会を捉えて地域の皆様の意見を伺ってきました。
・横浜市開発事業等の調整等に関する条例など、条例に基づく手続を行う中で事業者へ提出された意見など具体の建築計画に関する要望は、市もその内容を確認しながら、引き続き地域の皆様の御理解と御協力をいただけるよう、事業者に地域の皆様への丁寧な説明を求めていきます。
最後に、その他の意見として、
・事業者の計画と、まちづくり構想から期待できる内容と大きな隔たりを感じる。
　まちづくり構想と事業計画との対比・整合性について、以下の点を踏まえ説明を求める。

1　高さ緩和は新規住民のメリットが中心で、地域交流スペースが中途半端で既存住民のメリットが見えない。
2　屋上に太陽光パネルを設置する為に陸屋根にする事は、「中川駅前センター街づくり協定」を配慮した周辺住戸との調和が図れない。周辺景観への配慮が感じられない。
3　周辺コミュニティと連携が図れるランドスケープではなく、閉鎖的に感じる。近隣への圧迫感の配慮やニュータウンの魅力である緑との親和性が感じられず「地域の魅力の維持向上」の観点が見えない。

という意見をいただきました。

これに対する、都市計画決定権者の見解ですが、

・建築物の高さについては、地域開放型の広場や屋内空間、敷地周囲の緑地や歩道状空地及び歩行者用通路の設置を行うことを定め、緩和することとしています。

・広場や地域交流スペースの機能や利用に関する具体の計画については、地域の皆様と丁寧に意見交換を行いながら検討を進めるよう事業者に求めていきます。

・これらの広場や地域交流スペースは、誰でも使用できる場所として整備されます。まちづくり構想において、中川駅前センター街づくり協定への配慮や、太陽光発電等の再エネ設備の設置等に配慮した屋根形状とすることを掲げています。

・地区計画案では、これを踏まえ、屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和したものにすること、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減する形態意匠とすることなどを定めています。

・具体的な建築計画については、これらの方針や制限を踏まえ、周囲の景観と調和し、配慮した建築計画とするよう事業者へ求めていきます。地区周辺への圧迫感の低減を図るため、壁面後退の制限を定めるとともに、後退部分には、周辺の緑との連続性等に配慮した緑地の整備や、既存の歩行者ネットワークと一体となったゆとりある歩行者空間の形成を図る歩道状空地及び歩行者用通路を設けることを定めています。

・周辺の日照の確保や住環境に配慮するため、境界線の北側で定める高度地区の制限と同等の北側斜線制限を定めるなど、斜線による制限を付加しています。

・これらの内容を踏まえた建築計画とするよう事業者へ求めていきます。

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、よろしくお願いします。

●森地会長

それでは議第 1457 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。

●岡田委員

賛成ではあるのですけれど、地域の皆様からは、区画整理事業が始まるときに、地域活性化を目指すということをお聞きしていた土地です。

私達も宅建協会として、約 30 年前にここで無料相談の窓口を作って、地域に貢献してきました。

今日審議される内容に関しては、将来を見据えた上で十分検討していただいていると思います。

事業者には他の地域でも同じく地域を大切にして、将来 50 年 100 年先にもここが残っているでしょうから、配慮した上で工事に着手していただき、地域の住民に十分に思いを馳せている人たちであることを理解してもらいながら行っていただきたいということをお伝えいただきたいと思っています。

地域の方たちがとても大切にしてきたところですので、よろしくお願いします。

●森地会長

池邊委員お願いします。

●池邊委員
都筑区のこの地域、非常に地域の方が大事にしてきた地域だと思います。
そこに再エネで、今の時代にあったものを建てられるということにしろ、30ｍの高さの建物が建つというのは、周りの方々に対しては脅威に映るかと思います。
緑化率が最大の 25％ということや、周囲を緑化することだと思いますけれど、逆に壁面と緑だけが閉鎖的な形になるのではなくて、街に開かれた形で、通るところ片方が 6.5ｍということでしたけれど、そこを子ども達が遊びながらでも通れるよう考えていただきたいと思います。
また、先ほど広場の話もありましたが、公園業界では暑さにより公園で遊べないことが非常に問題になっています。
ただ舗装された広場だけを作っても誰もそこを使うことがないことが考えられますので、ぜひその再エネということも含めて今後の気候温暖化に合った、皆さんがそこに集まれるような、またゲリラ豪雨などがあった時はそこに避難ができるとか、様々な利用方法を考えて事業者にきちんとした形でその点を伝えていただきたいと思います。
●森地会長
事務局、何かお答えになりますか。
●建築局住宅再生課
高さの緩和は、地区計画で行いますが、地域の皆様には、日影規制について緩和をしないであるとか、北側斜線の規制を設けるとか、周辺への配慮はしています。
ただ、地域の皆様から御心配の声もいただいていますので、しっかりと事業者で対応するように御説明尽くすように市からも申入れをしています。
事業者任せにするのではなくて、市もしっかりと携わって、皆様に対応したいと思いますので、よろしくお願いします。
●池邊委員
お願いします。
●森地会長
他はよろしいでしょうか。
●事務局
リモートの方も御質問ございません。
●森地会長
それでは御質問出尽くしたようですので、ただいまの議第 1457 号について原案どおり了承してよろしいでしょうか。
挙手をお願いいたします。
●事務局
リモートの方からも御賛同いただいています。
●森地会長
それでは、議第 1457 号について原案どおり了承します。
次の案件の説明お願いします。
●建築局都市計画課
議第 1458 号横浜国際港都建設計画ごみ焼却場の変更「第 10 号保土ケ谷工場」及び、議第 1459 号横浜国際港都建設計画公園の変更「７・５・601 号横浜市児童遊園地」の変更について御説明します。
こちらは関連案件のため、一括して御説明します。
保土ケ谷工場及び横浜市児童遊園地の位置図です。
オレンジ色でお示ししているのが保土ケ谷工場、緑色でお示ししているのが横浜市児童遊園地になります。
JR 横須賀線保土ケ谷駅から南西に約２km の場所に位置しています。
こちらは、航空写真です。

こちらは、用途地域図です。
保土ケ谷工場は、第一種住居地域と市街化調整区域、横浜市児童遊園地は、市街化調整区域と第１種低層住居専用地域に位置しています。
こちらは、周辺の都市施設です。
灰色でお示ししているのが都市計画道路、黄緑色でお示ししているのが都市計画公園です。
ここからは今回変更する第 10 号保土ケ谷工場について説明します。
まずは、本市のごみ焼却場の体制についてです。
市内には、ごみ焼却場として６工場が都市計画に定められており、スライドの青色でお示ししている４工場が稼働中で、保土ケ谷工場は休止、栄工場は廃止しています。
工場の主要設備である焼却炉は、設備の耐用年数が概ね 25 年であり、時期に合わせて長寿命化対策工事を行い、耐用年数を 10 年程度延命化しています。
都筑工場が、令和 12 年度頃に耐用年数を迎えることから、安定的なごみ処理能力を確保するため、現在休止している保土ケ谷工場を再整備する必要があります。
続いて第 10 号新保土ケ谷工場の経緯について、御説明いたします。
新保土ケ谷工場は、昭和 48 年 10 月、人口増加に対応し、市民環境衛生を向上するため、都市計画決定し、昭和 55 年６月に運用を開始したごみ焼却場です。
また、あわせて余熱利用施設として老人福祉施設や公園内にプールも建設されています。
その後、平成 15 年策定の横浜 G30 プランに基づき分別・リサイクルを進めた結果、ごみ量が減少し、さらに施設の老朽化が進んだため、平成 22 年４月に焼却を休止しました。
以降は、家庭ごみの中継輸送施設として利用しており、緊急時には再稼働できる施設としています。
今回、令和 12 年度の都筑工場の休止にあわせて、保土ケ谷工場の再整備を行う計画です。
保土ケ谷工場の再整備に伴う上位計画です。
横浜市中期計画では、政策 19 「持続可能な資源循環の推進」のうち、「環境にやさしいエネルギーの創出と脱炭素化の推進」の主な施策として、脱炭素社会の実現の一翼を担う保土ケ谷工場の再整備を進める。
としています。
また、ヨコハマプラ 5.3 計画、政策６「将来を見据えた施設整備」の具体的取組として、廃棄物処理施設の再整備等の実施・検討の中で、保土ケ谷工場は、2030 年度の竣工・稼働に向けた再整備の実施。
としています。
こちらは、保土ケ谷工場の現況写真です。
写真①は、搬出入路、
写真②は、工場棟北側、
写真③は、全景、
写真④は、工場棟南側から、
それぞれ見た写真です。
次に都市計画変更の概要について御説明します。
今回の変更は、現状の管理区域に合わせ、民有地等との境界を精査し、区域を変更します。
また、ごみ焼却場と国道１号線を接続する搬出入路の取扱いを整理し、区域に追加します。
民有地や高速道路との境界について、ごみ焼却場の現在の管理区域に合わせ区域を変更します。

横浜市児童遊園地との境界について、公園とごみ焼却場それぞれの管理区域に合わせ区域を変更します。
搬出入路について、ごみ焼却場の搬出入路を区域に追加します。
西側区域について、当初、遮断緑地として計画され、地域のニーズなどを踏まえ、余熱利用施設を整備しました。
現在の管理区域に合わせて区域から除外します。
こちらは、保土ケ谷工場の都市計画変更内容です。
名称を第10号保土ケ谷工場、面積を約65,100㎡、備考の設備能力を1日当たり1,050tとします。
こちらは、計画図です。
黄色でお示ししている区域が現在の都市計画ごみ焼却場の区域です。
変更後の区域は赤色で示す区域となります。
続きまして、隣接する７・５・601号横浜市児童遊園地について、御説明します。
横浜市児童遊園地は、日本の近代学校制度制定50周年の記念事業として、昭和４年に開園しました。
戦後には公園用地が一部接収され、英連邦墓地として永久使用されることとなりました。その後、隣接地に代替公園を整備するとして、昭和32年に現在の区域で都市計画決定されています。
次に都市計画変更の概要について御説明します。
今回の変更は現状の管理区域に合わせごみ焼却場・民有地等との境界を精査し、区域を変更します。
また、国道１号線隣接区域について公園利用の拡大に合わせ区域を変更します。
民有地・ごみ焼却場・英連邦墓地との境界について、現在の公園管理区域に合わせ区域を変更します。
西側区域について、環境活動支援センター・試験圃場の整備に伴い、国道１号線隣接区域を追加します。
北側区域について、園路がある現況利用にあわせて、公園の区域を追加します。
こちらは、横浜市児童遊園地の都市計画変更内容です。位置を保土ケ谷区狩場町、面積を約13.9ha、備考には、管理事務所、プール、駐車場等を追加します。
こちらは、計画図です。
黄色でお示ししている区域が現在の都市計画公園の区域です。
変更後の区域は赤色で示す区域となります。
なお、本案件につきまして、令和７年８月25日から令和７年９月８日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いましたが、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、よろしくお願いします。
●森地会長
それでは、議第1458号及び議第1459号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、採決ともに一括で行いたいと思います。よろしいですか。
ただいまの案件について御意見、御質問がありましたら、挙手をお願いします。
●事務局
リモートの方からも質問がないようです。
●森地会長
私から。
12ページで、この通路のところに建物がかかっているところはトンネルですか。
●資源循環局施設計画課
トンネルと、その間が橋梁になっています。
●森地会長

建物がかかっても、都市計画決定して大丈夫なのですね。
他はよろしいでしょうか。
それでは御意見ないようですので、議第 1458 号、議第 1459 号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか。
挙手をお願いします。
●事務局
リモートの方からも挙手をいただいています。
●森地会長
それでは議第 1458 号、議第 1459 号について原案どおり承認します。
次の案件の説明をお願いします。
●建築局都市計画課
議第 1460 号から議第 1467 号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して御説明します。
特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。
都市緑地法は、都市における緑地の保全及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、公害又は災害等の防止等に資する緑地、伝統的又は文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ、風致、景観が優れた緑地、又は、動植物の生息地、生育地となる緑地に該当するものについて都市計画に定めることができるとしています。
次に、本市の上位計画における位置づけについて御説明します。
本市では、横浜市水と緑の基本計画を、横浜らしい水・緑環境の実現に向けて平成 18 年 12 月に策定し、平成 28 年６月に改訂しました。
これに基づく重点的な取組みとして、横浜みどりアップ計画を令和６年２月に策定しており、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、188 地区、約 564.2ha となっています。
それでは地区ごとに御説明します。
なお、今回御審議いただくのは全８件で、赤色が決定、青色が変更の案件です。
はじめに、議第 1460 号あざみ野四丁目特別緑地保全地区の決定について説明します。
本地区は、青葉区の東部にあり、東急田園都市線及び市営地下鉄３号線あざみ野駅の北西、約 0.7km に位置しています。
地区の東には、都市計画道路日吉元石川線があり、さらに東には都市計画道路新横浜元石川線があります。
区域は全域、市街化区域、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。
今回指定する区域の面積は約 0.3ha です。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区北側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にモウソウチク・クロマツ・スギ・ケヤキ・ヒサカキ等の混交林で覆われ、一部に草地があります。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は鶴見川流域の源・上流域に位置しており、樹林地・農地の保全と合わせて、緑地の担保量の向上や里山や谷戸の景観保全を進めるとしています。
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、市街地内に残る樹林地については、特別緑地保全地区、緑地保存地区などの緑地保全制度を活用し、地

域の意向を踏まえつつ保全を進めるとしています。
続いて、議第 1461 号瀬谷特別緑地保全地区の決定について説明します。
本地区は、瀬谷区の東部にあり、相鉄本線三ツ境駅北西、約 1.0km に位置しています。
地区の東には、都市計画道路環状３号線があり、西には都市計画道路瀬谷地内線があります。
区域は主に市街化調整区域に位置しており、一部が市街化区域、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。
今回指定する区域の面積は約 14.6ha です。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区西側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にスギ等の針葉樹林とスギ・コナラ等の混交林で覆われ、一部に広葉樹林と草地があります。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は緑の 10 大拠点の一つである川井・矢指・上瀬谷地区に位置しており、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、公園整備などにより、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瀬谷区プランにおいては、瀬谷市民の森は、区民の憩いとふれあいの場であるとともに、和泉川の源流域として貴重な自然環境が残されており、土地所有者や地域の協力を得ながら、特別緑地保全地区に指定するなど保全を進めていくとしています。
続いて、議第 1462 号仏向町外野特別緑地保全地区の決定について説明します。
本地区は、保土ケ谷区の南部にあり、相鉄本線上星川駅から南西約 1.5km に位置しています。
地区の西には都市計画道路環状２号線、東には都市計画道路国道１号バイパス線があります。
また、北には都市計画河川帷子川があります。
区域は全域、市街化調整区域です。
今回指定する区域の面積は約 0.9ha です。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区南側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にコナラ・イヌシデ・ミズキ等の広葉樹林及び笹地、草地で覆われています。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、市街地をのぞむ丘の軸にある川島・仏向の丘に位置しており、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、公園整備などにより、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保土ケ谷区プランにおいては、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、議第 1463 号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。
なお、ここからは変更の案件についての御説明です。
本地区は、青葉区北部にあり、東急田園都市線青葉台駅の北約 3.0km に位置しています。
地区の東には都市計画道路横浜上麻生線、南には都市計画道路環状４号線がありま

す。
区域は全域、市街化調整区域です。
現在、指定されている区域は御覧のとおりです。
面積は約 4.9ha です。
今回の変更で、赤塗りの部分の面積約 1.5ha の区域を新たに加えます。
区域変更後の面積は約 6.4ha となります。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区北側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にモウソウチク等の竹林とスギ、ヒノキなどの針葉樹林に覆われ、一部にアズマネザサ等の笹地があります。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は緑の 10 大拠点の一つである、こどもの国周辺地区に位置しており、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、公園整備などにより、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、横浜市の緑の 10 大拠点の一つとして、青葉区の北部及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。
続いて、議第 1464 号十日市場町笹山特別緑地保全地区の変更について説明します。
本地区は、緑区中央部にあり、JR 横浜線十日市場駅の南西約 1.2km に位置しています。
地区の東には都市計画道路環状 4 号線があり、北には都市計画道路山下長津田線があります。
区域は全域、市街化調整区域です。
現在、指定されている区域は御覧のとおりです。
面積は約 0.7ha です。
今回の変更で、赤塗りの部分の面積約 0.3ha の区域を新たに加えます。
区域変更後の面積は約 1.0ha となります。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区西側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、スギ・マダケ等を中心とした混交林で覆われ、一部に竹林、草地があります。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は鶴見川流域の源・上流域に位置しており、その位置づけについては、先ほど御説明したとおりです。
また、横浜市都市計画マスタープラン緑区プランにおいては、比較的小規模な樹林地や斜面緑地など、将来に渡り保全していく事が望ましく、景観に優れた地区を土地所有者や地域の協力を得ながら特別緑地保全地区などの緑地保全施策を活用し緑地を保全するとしています。
続いて、議第 1465 号長津田町長月特別緑地保全地区の変更について説明します。
本地区は、緑区西部にあり、東急田園都市線すずかけ台駅の東約 0.9km に位置しています。
地区の東には都市計画道路環状 4 号線があり、北には都市計画道路霧が丘長津田線があります。

区域は全域、市街化調整区域です。
現在、指定されている区域は御覧のとおりです。
面積は　約 6.3ha です。
今回の変更で、赤塗りの部分の面積約 4.2ha の区域を新たに加えます。
区域変更後の面積は約 10.5ha となります。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区西側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にクヌギ・コナラ・イヌシデ等の広葉樹林で覆われ、一部にサクラ・スギ・ヒノキ等の混交林及びモウソウチク等の竹林があります。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は鶴見川流域の源・上流域に位置しており、その位置づけについては、先ほど御説明したとおりです。
また、横浜市都市計画マスタープラン緑区プランにおいては、土地所有者や地域の協力を得ながら、特別緑地保全地区や市民の森の指定など緑地保全施策を活用し緑地を保全するとしています。
続いて、議第 1466 号三保町東谷特別緑地保全地区の変更について説明します。
本地区は、緑区の中央部にあり、JR 横浜線十日市場駅から南約 1.8km に位置しています。
地区の西には都市計画道路環状４号線があり、北には都市計画道路山下長津田線があります。
区域は全域、市街化調整区域です。
現在指定されている区域は、御覧のとおりです。
面積は約 2.9ha です。
今回の変更で、赤塗りの部分の面積約 0.7ha の区域を新たに加えます。
区域変更後の面積は約 3.6ha となります。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて現況写真です。
地区北側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主にクヌギ・ミズキ・コナラ・モミジ・スギ等の混交林及び草地で覆われています。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の 10 大拠点の一つである三保・新治地区に位置しており、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、農業振興策などを連携させ、大規模な里山景観を保全・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緑区プラン においては、三保・新治に広がる緑を、緑の 10 大拠点のひとつとして保全するとともに、生き物とのふれあいや自然観察、農体験などが楽しめる場として活用するとしています。
最後に、議第 1467 号中田東一丁目特別緑地保全地区の変更について説明します。
本地区は、泉区の東部にあり、市営地下鉄１号線踊場駅の北約 0.4km に位置しています。
地区の東には、都市計画道路中田さちが丘線があり、南には、都市計画道路横浜伊勢原線があります。
区域は全域、市街化区域、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。
現在指定されている区域は、御覧のとおりです。
面積は約 0.8ha です。

今回の変更で、赤塗りの部分の面積約 0.4ha の区域を新たに加えます。
区域変更後の面積は、約 1.2ha となります。
こちらは、本地区の航空写真です。
続いて、現況写真です。
地区東側からの遠景は御覧のとおりです。
こちらは、近景です。
植生は、主に草地や、モウソウチク、ムクノキ等の混交林で覆われています。
続いて、上位計画における位置づけについてです。
横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、境川流域の中流域に位置しており、まとまりのある樹林地や河川沿いの農地を保全するとともに、自然な水循環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泉区プランにおいては、まとまりのある良好な緑地について、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度により保全を進めるとしています。
以上の８地区について、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、それぞれ区域を決定及び変更します。
なお、今回の決定・変更により、特別緑地保全地区は、３地区、約 22.9ha 増え、全部で 191 地区、約 587.1ha となります。
なお、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和７年 10 月 24 日から 11 月７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、よろしくお願いします。
●森地会長
それでは、議第 1460 号から議第 1467 号までについて質疑に入ります。
本件については、一体の都市計画ではありませんが、類似する案件ですので、８件まとめて質疑、採決をとらせていただきたいと思います。
ただいまの案件について御意見、御質問はありましたら、挙手をお願いします。
●事務局
リモートの池邊委員から質問があります。
●森地会長
池邊委員お願いします。
●池邊委員
８地区で新規指定と変更でそれだけ特別緑地保全地区が増えるということは大変素晴らしいことだと思って歓迎しています。
ただ一方で、写真でも見ていただいたとおり、今まで特別緑地保全地区というのは、あまり所有者によって維持管理に手が入っていないところがほとんどでして、今気候変動等により急な倒木が全国各地で起きています。
ですので、ぜひ指定にあたり樹木医とかの導入をしていただいて、せっかく保全したのに、周囲の住宅地に何か危険を及ぼすようなことがないように気をつけていただきたいと思います。
●森地会長
よろしいでしょうか。
●みどり環境局公園緑地事業課
今回特別緑地保全地区に指定された後につきましては、原則土地所有者による管理のままとなりますけれど、本市として、倒木等がないように、良好に樹木を維持管理するにあたって、助成制度を設けています。
そういったものを活用していただきながら地域の方にも安心して良好な景観等を提供できるような樹林として管理をしていきたいと考えています。
●森地会長

尾崎委員お願いします。
●尾崎委員
こういった指定をすることに対して、費用がかかるのか。
その費用はみどり税を使っているのか。
もしみどり税がなくなったら、こういったことができなくなるのか。
この３点確認をさせてください。
●森地会長
事務局お願いします。
●みどり環境局公園緑地事業課
地区の指定にあたりましては、土地の境界等を確定する必要がありまして、それにあたり費用は発生しており、そちらに市費を充てています。
みどり税の充当については、そのような測量等の費用についても、税の充当はしています。
みどり税がなくなると、という話になりますが、明確にお答えできないところもありますが、税があることでこういった指定も進んでいるのは事実ですので、引き続き大切な財源と認識して取り組んでいきたいと考えています。
●森地会長
その他いかがでしょうか。
●事務局
リモートの方からもございません。
●森地会長
私からも。
29、30 ページですが、今までも何回か申し上げたのですが、神奈川県の山は、放っておくと葛が繁殖する傾向があります。
特に葛は茎がそのまま残るので、どんどん太って、下の木は枯れてしまいますので、どうやって管理するかが大変重要になります。
以前、こどもの国で同じようなことが起こりまして、毎週竹を切っていました。そうやって切っておくと、１年経つと蹴ると下から折れてしまいます。それで木がすっかり生き返りました。今はこどもの国が管理して大変綺麗な山になっています。
全部は無理でしょうし、全部税金でやるかどうかというのもあるのですが、結構楽しい仕事ですから、ボランティアでそういうことをやってくれる人がいればいいかなと思っています。
●長谷川委員
今のお話に関連してなんですけれども、この葛の対策で、ケイピンという薬が販売中止になってしまい、その葛を処分するために使う農薬が無い状況になっています。
今後どうするのかということで、葛が非常に増えやすい環境にありますので、今後そのような動きがあったときには情報提供のあり方を考えて行っていただければと思います。
●森地会長
どうぞ。
●岡田委員
要望ですけれども、先ほど、みどり税のお話がありました。
維持をしていく次の世代等々を考えていったときに、指定が増えてきている感じがしていまして、もう既に知り合いがこの指定をさせていただいているのですけれども、やはりこれからまだまだ増えるのだろうと。
都市化を図ってきている中においても緑地保全を横浜市はすごく大事にされていますから、この財源はとても大事ですから、ぜひその点に関しては重要視していっていただきたいという要望を挙げさせていただきます。
●森地会長

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 1460 号から議第 1467 号までについて、原案どおり了承してよろしいですか。
御賛同いただける方は、挙手をお願いします。
それでは、議第 1460 号から議第 1467 号までについて、原案どおり了承します。
次の案件の説明をお願いします。
●建築局市街地建築課
議第 1468 号、建築基準法第 51 条に基づく、産業廃棄物処理施設の変更について、御説明します。
では始めに、建築基準法第 51 条に関する手続等について、御説明します。
建築基準法第 51 条では、「卸売市場などのほか、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、実例としては卸売市場や火葬場などがあります。
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るため、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。
一番下の段の赤枠部分が、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います。
今後の手続についてですが、本日の都市計画審議会で了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となります。
次に、建築基準法第 51 条の許可基準について御説明します。
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、計画内容を御説明します。
本案件は、横浜ベイアスコン株式会社が、横浜市磯子区新磯子町 27 番１の一部及び 27 番 10 において、がれき類の破砕施設について、稼働時間を変更するものです。
既存の施設は、平成 16 年２月に都市計画審議会の議を経て許可を受け、同年７月から一日あたり８時間の稼働時間で操業を開始しています。
令和８年からは、働き方改革に伴い、稼働時間を原則一日８時間としつつも、24 時間の中で柔軟に設定できるように変更する計画です。
なお、稼働時間が明確に定まっていないことから、24 時間稼働するものとして、許可基準への適合を確認します。
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御説明します。
許可対象処理施設は、がれき類の破砕施設で、許可が必要となる処理能力は、新設は、一日当たり 100t 以上、変更は、既存許可の 1.5 倍を超える場合となります。

本件は、稼働時間を変更することで、処理能力が既存許可の一日あたり 1,168t の 1.5 倍を超える 3,504t となるため、建築基準法第 51 条の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、JR 京浜東北根岸線の磯子駅から東へ約 600ｍ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、敷地周辺の写真です。
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、本施設の処理フローです。
稼働時間は最大 24 時間で、がれき類を計量・受入し、がれき類置場に搬入したのち破砕・分級を行います。
本施設でリサイクルされた再生骨材は、アスファルト合材工場を経て道路工事現場で、再生路盤材は直接、道路工事現場で使用されます。
配置図で処理の流れをお示しします。
破砕処理を行う廃棄物は、北側道路から搬入・受入し、アスファルトやコンクリートの種類ごとにがれき類置場で保管します。
その後、破砕処理を行い、大きさにより分級したうえで処理後保管場所で保管します。
ここからは許可基準に沿って御説明します。
まず、立地基準についてですが、
・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、工業専用地域に位置しています。
工業専用地域は住宅等の立地が規制されています。
次に、道路・交通等の基準についてですが、
・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、普通車の場合、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。
処理施設から幹線道路である３・１・５号国道 357 号線に至る間の道路は、幅員 11ｍの私道で、赤色の搬入、青の搬出経路、共に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日あたりの搬出入車両数ですが、施設の稼働時間が最大で３倍となることを想定し算出したところ、搬入が既存 39 台に対して、計画では 117 台、搬出が既存 23 台に対して、計画では 69 台です。
発生交通量は往復換算で既存 124 台に対して、計画では 372 台です。
既存交通量は、①の地点で一日あたり 514 台です。
①の私道は行き止まりで通過交通がなく、この道路を使用する車両は限定的であるため支障がないと考えています。
また、幹線道路である３・１・５号国道 357 号線は、交通センサスより、１日あた

り 19,104 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、誘導員を配置したり、所有地内に車両の待機場所を設けるなどの安全対策を講じています。
　次に、周辺環境の基準についてですが、
　・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、敷地境界線から 100ｍ以内に学校や病院等がある場合は、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、磯子区において、国道 357 号から山側の区域としており、申請地は内陸部には該当しませんが、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、騒音・振動について、横浜市生活環境の保全等に関する条例など、関係法令の規制基準への適合状況を確認しています。
　こちらが騒音・振動に関する予測結果です。
　いずれも最大の予測値が、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が、
　・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。
　本計画については、地元磯子区の磯子事業会に説明を行い、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いたしましては、
　・工業専用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を生じないよう対策が講じられていること
　・騒音、振動の発生源に対して、十分な対策を講じることで、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 1468 号の説明を終わります。
　御審議のほど、よろしくお願いします。
●森地会長
　それでは、議第 1468 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、御質問がありましたら、挙手をお願いします。
●岡田委員
　施設概要の破砕施設として、コンクリートとアスファルトは産業廃棄物に該当するのでしょうか。
　それと、搬出元は横浜市内には限らず、外部からも搬入してくるのでしょうか。
●建築局市街地建築課
　まず、アスファルトやコンクリートの塊に関しては産業廃棄物に該当します。
　また、搬入されてくる場所は、主に横浜市内から運ばれてくると聞いています。
●森地会長
　その他いかがでしょうか。
●事務局

リモートの方からも質問はございません。
●高見沢会長代理
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 1468 号について、原案どおり了承してよろしいですか。
御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。
●森地会長
それでは、議第 1468 号について、原案どおり了承します。
本日の審議案件は以上です。
引き続き報告事項が２件ありますので、事務局から説明をお願いします。
●建築局都市計画課
報告事項１、整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直しについて御報告します。
はじめに、用途地域の見直しの基本的考え方について御説明します。
令和４年３月に策定した用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方では、基本姿勢として、用途地域等の見直しを柔軟かつ機動的に行うことが示されています。
この基本姿勢に則り、用途地域見直しの視点のうち、
・郊外住宅地の魅力向上
・安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出
などを目指した見直しとして、令和６年５月に生活利便性の向上を目的に第二種低層住居専用地域の指定等を実施しました。
今回は、用途地域見直しの視点のうち、道路整備の進捗を踏まえた幹線道路沿道の用途地域見直しについて実施します。
なお、見直しの対象とする幹線道路とは、都市の拠点間を連絡する道路や、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を処理する道路で、都市の骨格を形成する道路のことを指します。
次に、幹線道路沿道の用途地域の現状について、御説明します。
平成８年より前においては、主要な幹線道路沿道は、用途地域として住居地域に指定されていました。
都市計画法の改正による用途地域の細分化に伴い、平成８年に用途地域の指定替えをした際に、整備済み区間では、大型の店舗等の建築が可能な第二種住居地域又は準住居地域に指定替えされ、未整備区間では、より建物用途の規制が厳しい第一種住居地域に指定替えされました。
その後、幹線道路の整備が完了した後も、当初指定した第一種住居地域から変更されていないままとなっています。
また、平成８年時点で幹線道路沿道の市街化調整区域であった区域においても、その後、市街化区域に編入され、第一種住居地域が指定されている区域があり、現在、整備済み区間沿道であっても、第一種住居地域から変更されていないままになっています。
こうした現状がありますが、本来、幹線道路沿道は、交通量が多く利便性が高いため、大型の店舗や事務所などの立地が期待される区域です。
こうした特性を踏まえ、将来的に地域全体の活性化につなげるため、幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能にする用途地域に見直します。
具体的には、整備済み幹線道路沿道の第一種住居地域を第二種住居地域又は、準住居地域に見直します。
今回の見直しの内容と、上位方針との整合については、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の、幹線道路の整備等に伴い地区の状況に応じた用途転換を進めるという点に整合しています。
見直し候補区域の選定条件ですが、対象となる区域は２種類あり、１つ目は平成８

年５月 10 日時点において、都市計画道路の未整備区間沿道で、第一種住居地域が指定されている区域の整備済み区間です。
なお、道路網が形成されていない区域や高架、トンネル等の沿道利用が不可能な区域などは対象外です。
２つ目は、市街化調整区域から市街化区域に編入された区域であって、第一種住居地域が指定されている区域等の整備済み区間であり、同様の除外条件があります。
見直し候補区域の概要は、区域数が 19 か所、面積は約 72.2ha が対象となります。
お手元のリーフレットに候補区域の拡大図を載せていますので併せて御覧ください。
次に、見直し候補区域の事例を御紹介します。
こちらは、緑区鴨居の事例になります。
赤枠の区域について、図に示すように平成８年時点では、鴨居上飯田線が未整備であったため、第一種住居地域に指定されています。
その後、平成 20 年に当該区間の整備が完了したため、今回準住居地域への見直し候補区域としました。
こちらは、平成９年と令和７年の航空写真です。
現況の写真は御覧のとおりです。
続いて、瀬谷区二ツ橋町の事例です。
赤枠の区域について、平成８年時点では、三ツ境下草柳線が未整備であったため、第一種住居地域に指定されていますが、令和８年に完成予定及び一部整備済みであるため、第二種住居地域への見直しを予定しています。
こちらは、航空写真です。
現況の写真は御覧のとおりです。
こちらは、泉区和泉町の事例です。
平成 30 年の市街化編入の際に、周囲の用途地域に合わせて第一種住居地域が指定されている赤枠の区域について、権太坂和泉線の整備済み区間であるため、準住居地域への見直しを予定しています。
こちらは、航空写真です。
現況の写真は御覧のとおりです。
用途地域の主な規制の比較ですが、第一種住居地域を第二種住居地域又は準住居地域に見直した場合、建蔽率、容積率、高さの規定に変更はありません。
赤枠内に示すとおり、店舗等の床面積の上限が引き上げられる他、カラオケボックスなど建築可能な建物用途が一部拡大されます。
また、１か所関連見直しがあります。
旭区二俣川の赤枠の区域は、平成８年の指定替え当時、鴨居上飯田線沿道となる見込みであったため準住居地域に指定されています。
しかし、その後、鴨居上飯田線の駅前の区間が地下化され、二俣川駅南口地区の市街地再開発事業の実施に伴い、交通広場と歩行者空間が整備されたため、そこに面する赤枠の区域を準住居地域から近隣商業地域へ見直します。
こちらは、平成９年と令和７年の航空写真です。
現況の写真は御覧のとおりです。
最後に今後のスケジュールですが、都市計画市素案の案を公表し、説明会・動画配信、閲覧・市民意見募集等を令和８年２月 16 日から３月 18 日まで行います。
令和８年度以降は、御意見等を踏まえて都市計画市素案を策定し、画面にお示しする流れで都市計画手続を進めます。
以上で、報告を終わります。
●森地会長
ただいまの報告について御意見、御質問がありましたら、挙手をお願いします。
●事務局

リモートの方からも質問はありません。
●森地会長
御意見、御質問ないようですので報告事項１を終わります。
次の案件の説明をお願いします。
●みどり環境局農政推進課
報告事項２、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御報告します。
まず、特定生産緑地の概要について御説明します。
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期限は 10 年で、その後も 10 年毎に延長することが可能となります。
次に、特定生産緑地の主な指定要件です。
本市の指定要領では、
・原則として、１箇所 300 ㎡以上の規模であること
・農地等として適正に管理されていること
としています。
また、生産緑地法では、
・農地等利害関係人の同意を得ること
・都市計画審議会の意見を聴くこと
となっています。
続いて、特定生産緑地の指定手続の流れを説明します。
今回は平成７年指定の生産緑地について、特定生産緑地の指定を行いました。
令和５年 10 月から手続を開始し、令和７年 11 月の都市計画審議会で御意見を伺いました。
その後、指定リストを確定させ、令和７年 12 月に特定生産緑地の指定公示を行いました。
本日の都市計画審議会では、特定生産緑地の指定結果について御報告します。
前回の 11 月都市計画審議会では、対象箇所Ａとして特定生産緑地の指定要件①から③を全て満たすもの 68 箇所、約 7.4ha、対象箇所Ｂとして、申出基準日までに指定要件を満たす可能性があるもの 11 箇所、約 1.3ha について、御意見を伺いました。
その後、対象箇所Ｂについては、指定要件を満たしたものはなく、対象箇所Ａのみが指定要件を満たすこととなりました。
この結果、今回の特定生産緑地の指定状況については、平成７年 12 月 26 日指定告示の生産緑地のうち、68 箇所、約 7.4ha について、指定しました。
次に、全市の生産緑地地区における特定生産緑地の指定割合についてです。
現在、生産緑地地区は、約 245.6ha が指定されており、特定生産緑地は全体の約 76％となります。
最後に各年の指定割合は画面のとおりです。
なお、平成４年から平成７年までの指定面積は合計で約 190ha であり、この期間の指定割合は約９割となっています。
以上で、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の報告を終わります。
●森地会長
ただいまの報告について御意見、御質問がありましたら、挙手をお願いします。
●事務局
リモートの方からも質問はありません。
●森地会長
御意見、御質問ないようですので報告事項２を終わります。
本日の案件は以上です。

事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

次回の日程について御報告します。

次回の開催日程は、令和８年６月 26 日金曜日を予定しています。

時間は午後３時開始を予定しています。

正式な開催通知等につきましては後日改めてお送りしたいと思います。

事務局からの連絡事項は以上です。

●森地会長

以上をもちまして第 177 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御審議いただきましてありがとうございました。

了