

第178回

横浜市都市計画審議会

議事録

1	開催日時	令和8年6月26日（金）午後3時00分～午後5時00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		3ページ
5	出席した関係 職員の職氏名		4ページ
6	議事の内容		5ページ
7	開催形態	全部公開	

第178回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和 8 年 6 月 26 日 (金) 午後 3 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	1469	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 区 域 区 分 の 変 更	【旧上瀬谷通信施設地区関連】 土地区画整理事業による都市基盤施設の整備に合わせて、各地区の特性に合わせた土地利用を誘導・制御することを通じて、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、豊かな環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、「旧上瀬谷通信施設地区地区計画」を決定し、あわせて、風致地区を変更します。また、土地利用計画の具体的な検討が進んだ物流地区については、区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、用途地域、高度地区並びに防火地域及び準防火地域を変更します。
	1470	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 用 途 地 域 の 変 更	
	1471	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 高 度 地 区 の 変 更	
	1472	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 防 火 地 域 及 び 準 防 火 地 域 の 変 更	
	1473	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 風 致 地 区 の 変 更	
	1474	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 地 区 計 画 の 決 定	
No. 2	1475 ～ 1478	横 浜 国 際 港 都 建 設 計 画 特 別 緑 地 保 全 地 区 の 変 更	【恩田東部特別緑地保全地区】(1475) 【熊野神社特別緑地保全地区】(1476) 【川井本町特別緑地保全地区】(1477) 【名瀬町緑園特別緑地保全地区】(1478) 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。

■ 報告事項

- 1 横浜市立地適正化計画（素案）について
- 2 横浜市都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン）の改定の方角性について
- 3 整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直し市民意見募集の結果及び都市計画市素案について
- 4 横浜市都市計画審議会市民委員の募集について

出席委員

政策研究大学院大学名誉教授
横浜国立大学名誉教授
東京大学大学院教授
東京都市大学大学院情報データ科学研究科特任教授
千葉大学グランドフェロー
横浜市立大学国際教養学部准教授
東京都立大学大学院准教授
横浜商工会議所副会頭
横浜農業協同組合代表理事組合長
神奈川県弁護士会
一般社団法人横浜市建築士事務所協会副理事長
横浜市長
横浜市の副議長
横浜市の総務委員会委員長
横浜市の経済港湾委員会委員長
横浜市の市民消防委員会委員長
横浜市のこども教育委員会委員長
横浜市の福祉委員会委員長
横浜市のGREEN×EXPOみどり委員会委員長
横浜市のまちづくり委員会委員長
横浜市の上下水道交通委員会委員長
自治会・町内会長
横浜のまちづくりに携わった経験のある者
横浜のまちづくりに携わった経験のある者

森高小齊池石橋坂柳菅畠渡尾大行伏麓芥川長大古佐川	地沢泉藤邊川本倉下山邊崎桑田見藤口谷川山屋野口	秀広この永美健友圭忠正朝幸理伸琢しょうじ文麻	茂実樹子のみ子芽徹一晴造則太貴仁枝恵一広磨雄淳美
--------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

欠席委員

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長
神奈川県警本部交通部交通規制課長

岡金	田丸	日出則傑
----	----	------

出席した関係職員の職氏名

脱炭素・GREEN×EXPO 推進局上瀬谷整備事務所上瀬谷整備推進課担当課長	小 林 武
脱炭素・GREEN×EXPO 推進局課長補佐（上瀬谷整備事務所上瀬谷整備推進課担当係長）	磯 部 武 志
脱炭素・GREEN×EXPO 推進局上瀬谷整備事務所上瀬谷整備推進課担当係長	村 田 晋 也
脱炭素・GREEN×EXPO 推進局上瀬谷整備事務所上瀬谷整備推進課担当係長	佐 野 義 憲
脱炭素・GREEN×EXPO 推進局上瀬谷交通整備部上瀬谷交通整備課担当課長	関 野 達 也
建築局建築指導部建築企画課長	高 松 誠 子
建築局建築指導部建築企画課担当係長	大 崎 典 子
都市整備局地域まちづくり課長	田 島 剛 諒
都市整備局地域まちづくり課担当係長	小 栗 道 生
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	川 口 道 生
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	山 下 みや美
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	本 田 昌 幸
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 夫
都市整備局企画部企画課長	中 尾 光 夫
都市整備局企画部企画課担当係長	石 川 美沙希
都市整備局企画部企画課担当係長	宮 内 裕 貴
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	田 島 剛 創
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 剛 創
（事務局）	
都市整備局長	樹 岡 龍太郎
都市整備局企画部長	松 本 光 司
都市整備局企画部都市計画課長	廣 澤 美津江
都市整備局企画部都市計画課地域計画係長	中 川 健 太
都市整備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
都市整備局企画部都市計画課都市施設計画係長	森 直 之
都市整備局企画部都市計画課調査係長	鈴 木 允 彦

●森地会長

定刻となりましたので、第 178 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。

お手元に配布いたしました委員名簿につきまして、大山しょうじ委員の委員会名に誤りがございましたため、修正したものを配布しています。

正しくは「上下水道交通委員会委員長」でございます。訂正してお詫び申し上げます。

それでは、審議会の進行等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 会議形式といたします。

次に会議の公開ですが、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、会議録も公開いたします。

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、当審議会の委員を御紹介します。

本年 5 月に「市会議員をもって充てる各種委員会委員」の改選がありましたので、就任された委員を御紹介します。

横浜市会議長の渡邊忠則委員でございます。

横浜市会副議長の尾崎太委員でございます。

総務委員会委員長の大桑正貴委員でございます。

経済港湾委員会委員長の行田朝仁委員でございます。

市民消防委員会委員長の伏見幸枝委員でございます。

こども教育委員会委員長の麓理恵委員でございます。

福祉委員会委員長の斉藤伸一委員でございます。

GREEN×EXPO みどり委員会委員長の川口広委員でございます。

まちづくり委員会委員長の長谷川琢磨委員でございます。

上下水道交通委員会委員長の大山しょうじ委員でございます。

続きまして、事務局を代表して、樹岡都市整備局長から一言御挨拶申し上げます。

●樹岡都市整備局長

都市整備局長の樹岡でございます。

令和 8 年度最初の都市計画審議会の開催にあたりまして、一言御挨拶申し上げます。なお、本審議会の事務局を務めます都市計画課は令和 8 年度の機構改革により都市整備局所管となりましたことを御報告いたします。今回の再編により、都心部・臨海部から郊外部に至るまちづくり施策をより総合的かつ一体的に展開するとともに、スピード感をもって施策を推進してまいります。

さて、委員の皆様におかれましては、日頃より本市の都市計画行政の推進に格別の御理解と御尽力を賜り、心より御礼申し上げます。また、本年度から新たに御就任いただきました委員の皆様におかれましても、本審議会へのお力添えを賜りますよう、お願い申し上げます。

先日の市会第 2 回定例会において、新たな「横浜市中期計画 2026-2029」が策定されました。市民目線を政策の中心に、魅力ある横浜の未来を創造していくと掲げました。

都市整備局も、中期計画を踏まえ「人や企業が集い、次世代に誇れる都市の実現」に向け取り組んでまいります。

市民の皆様や地域、民間事業者との連携を通じて、暮らしの質を高める都市空間の創出を進めていくことが、これまで以上に重要であると認識しています。

都心部・臨海部の魅力と活力の向上、郊外部の暮らしやすさの向上、さらには災害に強い都市基盤の形成など、都市の価値を高める取組を着実に進めてまいります。

本日の審議にあたりましては、委員の皆様から専門的かつ幅広い視点から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

今後とも、本市の都市計画行政の円滑な推進に向け、引き続きの御指導、御支援をお願い申し上げます。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いいたします。

●事務局

次に、定足数についてですが、本日御出席の委員は、25名中24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、報告事項が4件です。

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。

●都市整備局都市計画課

それでは、議第1469号から議第1474号までは旧上瀬谷通信施設地区に関連する案件ですので、一括して説明します。

本地区は旭区と瀬谷区にまたがり、相模鉄道本線瀬谷駅の北約2kmに位置しています。本地区の北側には東名高速道路横浜町田インターチェンジ、北東側には保土ケ谷バイパス上川井インターチェンジが近接しており、地区内の南北に環状4号線、北側に国道16号線、通称「八王子街道」が通っており、交通利便性が高い地区です。

こちらは、本地区の航空写真です。

こちらは、本地区の現況写真です。1番の写真は、本地区から環状4号線を見た現況写真です。現在、環状4号線と八王子街道を中心に道路拡幅工事を進めています。

2番の写真は、本地区を北東側から見た現況写真です。現在、地区全域で土地区画整理事業による基盤整備工事を進めています。

3番の写真は、本地区を西側から見た調整池の整備状況の現況写真です。

4番の写真は、本地区を南側から見た現況写真です。「横浜グリーンエクスポ」の会場区域内では、園路・上下水道・植栽等の基盤整備を行うとともに、里山景観の再生を進めています。

続いて、現在の都市計画です。本地区のほぼ全域が市街化調整区域となっていま

す。

このほか、スクリーンにお示しする赤色の枠線の範囲が旧上瀬谷通信施設地区土地
区画整理事業の区域です。また、本地区に関連する都市施設としては、3・4・3号
環状4号線、3・3・53号上川井瀬谷1号線、3・3・54号上川井瀬谷2号線が指
定されており、土地区画整理事業において整備を進めています。

続いて、上位計画等における本地区の位置付けですが、「都市計画区域の整備、開
発及び保全の方針」において、交通利便性や広大な土地、まとまった農地や豊かな緑
といったポテンシャルを生かし、集客機能の導入による交流人口の増加や経済活性
化、活力ある都市農業の展開や魅力的な水と緑の環境の整備、広域レベルでの災害対
応力の強化等を実現する郊外部の新たな活性化拠点を形成するとしています。

次に、「都市計画マスタープラン全市プラン」において、上瀬谷地区を郊外部の活
性化拠点と位置付けており、都市づくりのテーマ「経済」の取組では、道路や鉄道な
どの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用としています。

また、「にぎわい」の取組では、土地利用転換等を契機とした拠点の形成、旧上瀬
谷通信施設地区における郊外部の活性化拠点の形成など、としています。

次に、本地区のまちづくりの経緯について説明します。戦後、米軍により接収され
た本地区は、平成27年6月に全域が返還されました。その後、地権者で構成するま
ちづくり協議会の要望書がまとめられ、これを踏まえて令和2年3月に「旧上瀬谷通
信施設土地利用基本計画」を策定しました。また、令和4年4月に「旧上瀬谷通信施
設地区土地区画整理事業」が都市計画決定されたことを受け、令和5年2月に、より
具体的な土地利用やまちづくりの方向性をまとめた「旧上瀬谷通信施設土地利用基
本計画デザインノート」を策定しました。その後、令和5年11月に、土地区画整理事
業における仮換地指定を行い、事業を本格的に進めています。

土地利用基本計画やデザインノートでは、旧上瀬谷通信施設地区を観光・賑わい地
区、農業振興地区、物流地区、防災・公園地区の4つに区分し、それぞれの地区に応
じたまちづくりの考え方がまとめられています。このうち、土地利用の検討が進めら
れてきた物流地区については、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな
拠点を形成、としています。

これらの上位計画等を踏まえ、物流地区では、事業者により基幹物流施設の整備が
計画されています。基幹物流施設とは、国内の主要な物流拠点とのネットワークを形
成し、物資輸送の効率化を図るとともに、次世代モビリティへの対応等を目指した物
流施設です。スクリーンにお示ししておりますのは、現時点で事業者が想定してい
る、基幹物流施設のイメージパースです。お示ししている規模の2棟の物流施設が整
備される計画であり、東棟は令和9年秋以降、西棟は令和10年頃に着工する予定で
す。

スクリーンを御覧ください。物流地区周辺では、旧上瀬谷通信施設地区と東名高速
道路を直結する新たなインターチェンジが計画されており、物流地区の前面には、イ
ンターチェンジに接続する上川井瀬谷3号線を配置するよう、別途、都市計画手続き
を進めています。

土地区画整理事業による仮換地指定が実施され、基盤整備が進むとともに、物流地
区で具体的な土地利用の検討が進んできたことから、土地利用計画の具体的な検討が
進んだ物流地区について、区域区分の都市計画変更等を行うとともに、各地区の特性
に合わせた土地利用を誘導・制御するため、地区計画の都市計画決定等を行います。

今回、決定・変更する都市計画の対象範囲は、本地区の北側、具体的な検討が進ん
だ物流地区を中心とした黄色塗りの地区において、

- ・ 区域区分
- ・ 用途地域
- ・ 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域

の変更を行います。また、スクリーンにお示しする赤色の枠線で囲まれた本地区の全域について、地区計画を定めます。あわせて、青色でお示した本地区の東側の区域について、風致地区を変更します。

それでは、「1 区域区分の変更」から「5 風致地区の変更」について、順番に説明します。

まず、物流地区及びその周辺について、市街化調整区域から市街化区域に変更します。変更する区域を拡大します。

スクリーンにお示しするこちらが変更する区域を拡大したものです。

続いて、用途地域の変更です。今回、区域区分を変更する区域について、準工業地域に変更します。また、基幹物流施設の整備予定である区域は、容積率 300%に指定し、それ以外の範囲については、容積率 200%に指定します。

続いて、高度地区の変更について、説明します。今回、区域区分を変更する区域について、全域を「最高限第5種高度地区」に指定します。

続いて、防火地域及び準防火地域については、用途地域の変更にあわせて、基幹物流施設の整備予定である区域を防火地域に、それ以外の範囲については、準防火地域に指定します。

また、土地区画整理事業や、広域公園等の区域と整合させるため、風致地区を変更します。

続いて、地区計画の決定について説明します。

地区計画を定める区域は、赤色の枠線で囲まれた土地区画整理事業の範囲全域、となります。また、地区計画を定める区域のうち、地区整備計画を定めるのは、スクリーンにお示ししたとおり、物流地区の範囲となります。

地区計画の構成ですが、スクリーンにお示しのとおり、「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」「地区整備計画」など、御覧の項目を定めます。まず、地区全体にかかわる赤枠で囲んだ項目について、説明します。

本地区の地区計画の目標は、各地区の特性に合わせて土地利用を誘導・制御し、各地区が相互に連携することを通じて、交流人口の増加、横浜経済の更なる活性化や、都市と緑や農のバランスのとれた新たなまちづくりを実現し、災害対応力を備えた、郊外部の新たな活性化拠点を形成することを目標とする、としています。

また、郊外部の新たな活性化拠点を形成するため、地区計画の区域を区分し、「土地利用の方針」を定めます。地区の区分については、御覧のとおりです。

それでは、各地区の土地利用の方針について、説明します。まず、観光・賑わい地区では、国内外から人を呼び込む観光と賑わいの拠点を形成するため、テーマパークを核とした複合的な集客施設を立地する、としています。

農業振興地区では、まとまりのある農地の保全を図り、これまでの歴史ある農業を継承しつつ、地域の農業生産力を高めていくため、農業生産基盤を整備する、等としています。

物流地区では、広域的な幹線道路や新たなインターチェンジとの近接性を生かし、新技術を活用した効率的な国内物流を展開する新たな拠点を形成するとともに、防災・公園地区との連携による災害対応力強化や脱炭素等の環境負荷低減に資する土地利用を図る、としています。さらに、土地利用計画の具体化が進んだ物流地区については、3つの地区に分けて土地利用の方針を定めます。物流地区を拡大して説明します。

スクリーンにお示しのとおり、物流地区は、A地区、B地区、C地区の3つの地区に分けて、土地利用の方針を定めます。まず、物流A地区の土地利用の方針では、国内の主要な物流拠点とのネットワークを形成し、物資輸送の効率化を図るとともに、自動運転トラックやダブル連結トラック等の次世代モビリティへの対応等を目指した物流施設である、基幹物流施設を立地する。また、生物多様性に配慮したまとまりのある緑量の確保や水辺を想起させる設え等により、豊かな自然風景を継承する、

としています。

物流B地区では、就業者等を対象とした隔地駐車場等を整備するとともに、周辺地域における利便に資する機能を誘導する。物流C地区では、沿道環境に調和した土地利用を誘導する、としています。

続いて、防災・公園地区の土地利用の方針では、大規模災害時において自衛隊等の応援部隊の現地活動調整を行う拠点機能や、物資の流通拠点機能を担う広域防災拠点を形成するため、広域公園や消防機能を備えた現地司令施設、大規模備蓄庫、外部からの支援物資受け入れ拠点等を整備する、等としています。

公共公益地区の土地利用の方針では、公共公益に資する調整池等を整備する、としています。

続いて、「地区施設の整備の方針」について説明します。スクリーンでは、地区施設の整備に関係する「物流地区」を拡大してお示ししています。まず、環状4号線の街路樹を補完し、連続的な桜並木の軸を形成するため、緑地帯1及び緑地帯2を整備します。また、街路樹と一体となった緑空間を創出するため、緑地帯3を整備するとともに、周辺環境に配慮し、緑豊かな沿道空間を形成するため、緑地帯4を整備します。

次に、周辺環境に配慮するため、基幹物流施設の敷地において隣地境界線に沿って3m以上の幅の緑地を整備します。

また、来街者や周辺住民が憩える緑豊かで快適かつ開放的な空間を形成するため、広場1及び広場2を整備します。

さらに、安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を整備します。

これらの方針に基づき、スクリーンにお示しのとおり、地区施設を配置します。

次に、「建築物等の整備の方針」について説明します。本地区全体では、建築物の省エネ化や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等による2050年脱炭素社会の実現を目指すとともに、雨水貯留・浸透により流出抑制に配慮した設えとします。さらに物流地区では、長大感や圧迫感に配慮した建物形状、仕上げ等の周辺からの見え方や、周辺地区に落とす日影の影響等、隣接する農業振興地区の営農環境の確保について配慮します。

続いて、「緑化の方針」について説明します。本地区全体では、現在の豊かな自然環境を継承し、地区全体で多様な機能を持つグリーンインフラのネットワークを形成することや、道路及びその沿道において、広場等における街路樹とつながる一体的な緑化により、快適で豊かな緑空間を創出する、など等の方針を定めます。

さらに物流地区では、緑豊かな歩行者空間や憩いの空間を創出する連続した緑の景観を形成するため、緑地帯や広場、建築物の壁面緑化等の立体的な緑化により、周辺環境に配慮し、地区外の隣接地に沿って緑化を行う、等の方針を定めます。

次に、「地区整備計画」について説明します。地区整備計画では、先ほど御説明しました地区施設の配置や規模、また、用途の制限等の建築物等に関する事項について定めます。なお、本地区の地区計画では、物流地区の3つの地区において「地区整備計画」を定めます。

それでは、まず、「建築物の用途の制限」について、御説明します。物流A地区では、基幹物流施設の立地を誘導するため、「保育所」、「事務所」、「倉庫」等の、スクリーンにお示ししている用途の建築物を建築することができる、としています。

物流B地区、物流C地区では、周辺地域における利便に資する機能を誘導し、沿道環境に調和した土地利用を誘導するため、「住宅」、「共同住宅」等の、スクリーンにお示ししている用途の建築物は建築してはならないとしています。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」について、御覧のとおり、敷地面積の最低限度を定め、原則として、最低限度の敷地面積を下回る敷地分割はできないものとなります。

次に、「壁面の位置の制限」についてですが、物流A地区では、環状4号線の道路

境界線からは7 m以上、それ以外の道路境界線からは5 m以上後退するように制限しています。

物流B地区、物流C地区についても、スクリーンにお示しのとおり、前面道路の境界線からの距離について、制限しています。

続いて、「建築物の高さの最高限度」について説明します。物流地区のうち、物流A地区で「建築物の高さの最高限度」を定めています。建築物の高さの最高限度については、45m以下とします。

あわせて、地区周辺への影響に配慮するため、基準線からの立ち上がり20mに、1対1の勾配の斜線制限を定めます。

さらに、地区北側への影響に配慮し、スクリーンにお示しのとおり、北側斜線制限を定めます。

次に、「建築物等の形態意匠の制限」について説明します。はじめに、「物流地区全体」に共通する内容です。建築物の屋上に設置する、太陽光発電設備等を除く建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど、乱雑な外観とならないようにします。また、屋外広告物については、屋上に設置しないほか、その照明は、光源を点滅させるものは設置しないなど、御覧の項目を定めます。

さらに、物流A地区では、高さが20mを超える建築物の壁面は、周囲への景観的調和等に配慮するため、スクリーンにお示しした事項に適合させることを定めます。

最後に、「建築物の緑化率の最低限度」については、物流A地区において25%、物流B地区、物流C地区において15%を定めます。

本案件については、令和7年11月12日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた2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、都市計画法第17条に基づく縦覧を令和8年3月5日から3月19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

それでは、議第1469号から議第1474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、採決ともに一括で行いたいと思います。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。

●事務局

リモートの方も意見ないようです。

●森地会長

それでは、議第1469号から議第1474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。

●事務局

リモートの方からも賛同いただいています。

●森地会長

それでは、議第1469号から議第1474号までについて、原案どおり了承します。

では、次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局都市計画課

議第1475号から議第1478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。

特別緑地保全地区は、スライドに示すいずれかの要件に該当するものを都市計画に定めることができます。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、生育地として適正に保全する必要がある緑地となります。

次に、本市の上位計画における位置付けについて説明します。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月に策定しました。現在、次期計画策定に向けた作業中です。水と緑の基本計画に基づく重点的な取り組みとして横浜みどりアップ計画を令和6年2月に策定し、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、191地区、約587.1haとなっています。

それでは地区ごとに説明します。なお、今回御審議いただくのは全4件で、いずれも区域を追加して指定するものです。

はじめに、議第1475号恩田東部特別緑地保全地区の変更について説明します。本地区は、青葉区の南西部にあり、こどもの国線恩田駅の北東、約0.6kmに位置しています。区域は全域、市街化調整区域内です。

今回の変更では、スクリーンにお示しする赤塗りの区域を追加します。追加面積は約1haで、変更後の面積は約14.9haとなります。

こちらは、本地区の現況写真です。①は遠景、②は近景となっており、追加指定区域は、主にモウソウチク・スギ・ヒノキ・コナラ等で覆われています。

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、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。

続いて、議第1476号熊野神社特別緑地保全地区の変更について説明します。本地区は、港北区の東部にあり、東急東横線大倉山駅の北東、約1kmに位置しています。区域は全域、市街化区域内で、用途地域は第一種低層住居専用地域です。

今回の変更では、スクリーンにお示しする赤塗りの区域を追加します。追加面積は約0.5haで変更後の面積は約4.6haとなります。

こちらは、本地区の現況写真です。①は遠景、②は近景となっており、追加指定区域は、主にイチョウ・ヒノキ・モウソウチク等で覆われています。

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。

続いて、議第1477号川井本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、旭区北西部にあり、相鉄本線三ツ境駅の北約2.6kmに位置しています。区域は全域、市街化調整区域内です。

今回の変更では、スクリーンにお示しする赤塗りの区域を追加します。追加面積は約0.3haで変更後の面積は約3.4haとなります。

こちらは、本地区の現況写真です。①は遠景、②は近景となっており、追加指定区域は、主にスギ・ヒノキ等の針葉樹で覆われています。

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。

続いて、議第1478号名瀬町緑園特別緑地保全地区の変更について説明します。本

地区は、戸塚区の北部にあり、相鉄いずみ野線緑園都市駅の東、約 0.4 km に位置しています。区域は全域、市街化調整区域内です。

今回の変更では、スクリーンにお示しする赤塗りの区域を追加します。追加面積約 2.4ha の変更後の面積は、約 4.4ha となります。

こちらは、本地区の現況写真です。①は遠景、②は近景となっており、追加指定区域は、主にコナラ・ケヤキ・カシ等の広葉樹で覆われています。

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大池・今井・名瀬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。

以上の 4 地区について、水と緑の基本計画等に位置付けられ、都市緑地法の基準である「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」に合致するため、それぞれ区域を追加し、面積を変更します。

なお、今回の変更により、特別緑地保全地区は約 4.1ha 増え、全部で 191 地区、約 591.2ha となります。

なお、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和 8 年 4 月 3 日から 4 月 17 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 1475 号から議第 1478 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、4 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、御質問がありましたら、挙手をお願いします。

●事務局

池邊委員が御発言されたいようです。

●池邊委員

今回の案件は、一体的な特別緑地保全地区の追加指定であり、歓迎すべきものと考えています。

一方で、皆様も御存じのとおり、近年は全国的に倒木が非常に多く発生しています。今回御説明いただいた地区の中には、隣接地に民家が接している箇所も見受けられますので、指定に当たっては樹木医を事前に入れるなど、倒木リスクへの対応をお願いしたいと思います。

私自身、横浜みどり税に関する取組にも関わっておりますが、これまで横浜市内で樹木が 3 本同時に根元から倒れた事例を把握しており、現地も確認しています。現在発生している倒木の中には、樹木医であっても予見が難しいケースが少なくありませんが、可能であれば樹木医による確認を行うことで、少しでもリスクを低減していただければと思います。

せっかく指定した地区で倒木が発生し、周辺住民の方々に御迷惑をおかけするようなことがあると、今後の特別緑地保全地区の追加指定を進める上での支障にもなりかねません。ぜひ適切な管理をお願いしたいと思います。

●みどり環境局公園緑地事業課

指定後の土地利用及び管理についての考え方ですが、特別緑地保全地区に指定された後も、引き続き土地所有者が緑地の維持管理を行うことになりますので、本市がまとめた「横浜市森づくりガイドライン」などを参考に、良好な管理をお願いしております。

また、維持管理の費用が負担となっている土地所有者様に関しては樹林地の維持管理に係る助成事業を案内しています。

なお、土地所有者から横浜市が買い取り横浜市有地となった場合は市で管理をして

いくという流れとなっています。

●池邊委員

指定後の流れについては存じ上げていますが、民有地であるがゆえに、公園緑地のような管理を行うことがなかなか難しい面もあります。そのため、所有者から申請があった場合には、樹木医の費用を支援するなど、少しでも対応を後押しできる仕組みがあるとよいのではないかと思います、一言申し上げました。

●森地会長

その他いかがですか。

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 1475 号から議第 1478 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

●事務局

リモートの方からも賛同いただいています。

●森地会長

それでは、議第 1475 号から議第 1478 号までについて、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 4 件ありますので、事務局から説明をお願いします。

●都市整備局企画課

報告事項 1 横浜市立地適正化計画（素案）について説明いたします。

横浜市立地適正化計画は、令和 7 年 11 月都市計画審議会にて、その方向性について御報告しました。今回は、内容を具体的に整理し、素案をまとめましたので、御報告いたします。

- 1 立地適正化計画とは
- 2 横浜市立地適正化計画（素案）の構成
- 3 今後の予定

の順に御説明します。

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と居住環境の向上に資する施設
- 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 横浜市立地適正化計画（素案）の構成」について説明します。

素案は第 1 章から第 7 章で構成されており、

第 1 章 基本方針

第 2 章 都市機能誘導・居住誘導の考え方

では、施設を誘導するために必要な土地利用規制の見直しなどを行う際の方針となることから、詳細な考え方を整理しています。

第 3 章 都市機能誘導区域・誘導施設

第 4 章 居住誘導区域

第 5 章 防災指針

では、第 2 章の考え方を踏まえた、具体の区域や施設などについて定めます。

第 6 章では届出制度について

第 7 章では本計画の評価指標等について定めます。

それでは、素案に定める具体的な内容について説明します。

最初に、「第1章 基本方針」についてですが、都市計画マスタープランに掲げる5つのテーマと方針を踏まえ、多様な地域の魅力の向上を図る視点と、自然災害への備えの充実の視点から

「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」と定めます。

次に、「第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方」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における5つの区域毎の機能誘導の考え方を示します。区域の分類は、

- ・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
- ・緑色で示す「主要駅周辺以外の郊外部等」

とします。

これらの区域毎に誘導すべき施設などを利用者の圏域等に応じ分類します。利用者の圏域が大きい順に

- ①国内外の多様な人々を対象とした「広域的な拠点施設」
 - ②主に市内の住民が利用する「地域の拠点施設」
 - ③近隣の住民が日常的に利用する「生活利便施設」
- そして、④住宅に分類します。

あわせて、区域毎の誘導すべき施設を整理します。例えば都心部においては、①広域的な拠点施設を重点的に誘導します。

次に、「第3章 都市機能誘導区域・誘導施設」について説明します。本章からは、第2章の考え方を踏まえた、具体的な区域や施設などについて定めています。まず、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の徒歩圏域について、区域を設定し、当該区域に施設の誘導を図ります。

都市機能誘導区域に誘導を図る誘導施設について説明します。

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。業務・研究開発、商業、文化・娯楽などの機能毎に誘導施設を定めます。

次に、「第4章 居住誘導区域」について説明します。

まず、居住誘導の考え方についてです。右図に示すとおり、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。緑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、居住環境向上施設の設定について説明します。居住環境向上施設とは、居住誘導区域にその立地を誘導すべき都市の居住者の日常生活に必要な施設で、居住環境の向上に資するものです。業務・研究開発、商業、文化・娯楽などの機能毎に居住環境向上施設を定めます。

次に、「第5章 防災指針」について説明します。

まず、防災指針の考え方についてです。スライド右下の「被災後のまちの水準の回復イメージ」を御覧ください。

本グラフは縦軸がまちの水準、横軸が時間経過を示しています。発災後、赤色で示すように災害によるまちの水準の低下が起こるところ、災害によるまちの水準の低下リスクを回避、低減させるため、災害リスクの分析とともに予防対策による防災・減災対策を進めることで、黄色で示すようにまちの水準の低下を抑えます。さらに、復興まちづくりの目標と実施方針を事前に示すことで、青色のように、復興まちづくりの着手までの期間の短縮と、復旧復興の迅速化を図ります。

災害リスク分析では、洪水による浸水被害の危険性など、分析の視点を踏まえ、ハザード情報と都市の情報の重ね合わせを行うことにより、災害リスクの見える化を行います。なお、お手元の素案 67 ページから、浸水以外の災害リスク分析についても掲載していますので、必要に応じて御確認ください。

災害リスク分析を踏まえ、地震・津波や浸水災害に対する具体的な防災・減災対策を整理します。

①まちの特性に応じた防災・減災対策の推進に関する取組として、ハード対策の河川等の整備やソフト対策のハザードマップ等による普及啓発

②円滑な復興まちづくりにつながる備えの充実として、復興体制・手順の事前検討など、関連する取組を整理します。

次に、復興まちづくりについて説明します。復興まちづくりの目標を次のとおり定めます。将来の災害にも耐えうる、安全・安心なまちを目指すことから、

被害を繰り返さない 安全・安心なまちづくり

復興を契機とし、持続可能なまちを目指すことから、

未来につなげる 持続可能なまちづくり

誰もが愛着を持って住み続けたいと思えるまちを目指すことから、

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、この目標を基本として、被災状況を踏まえた目標を改めて設定します。

続いて、復興まちづくり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み合わせにより、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、土地地区画整理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、「第6章 届出制度」についてです。各誘導区域外での建築、開発行為等を行う場合、都市再生特別措置法に基づき届出手続きが義務付けられます。災害リスクのある区域で届出があった場合、周辺の避難場所などの防災情報を提供することで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図るとともに、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、「第7章 評価指標等」についてです。計画の達成状況を把握するため、都市機能誘導、居住誘導、防災指針の分野毎に評価指標を設定します。定期的に達成状況を把握するとともに、計画の見直しを行ってまいります。

「3 今後の予定」について説明します。

令和8年6月現在、素案を公表し、市民意見募集などの手続きを行っています。その後、令和9年1月の都市計画審議会への意見聴取などを経て、3月の策定に向けて検討を進めてまいります。以上で説明を終わります。

●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。

●大桑委員

この計画については、ぜひ計画どおり着実に進めていただければと思います。そのうえで、居住誘導の考え方について、一点お話をさせていただきます。

このスライドでは、市街化区域全域に居住を誘導していくという考え方が示されていますが、今後さらに人口減少が進むことを考えると、道路や上下水道などの公共インフラの維持管理、さらには買い物環境の確保など、様々な課題が生じてくるのではないかと考えています。私の住む栄区を見ましても、スライド資料 12 ページ上で示されている水色のエリアが広く存在しており、本当に今後も居住を維持・誘導していくことが適当なのかという点については、将来的にしっかり議論していく必要があるのではないかと感じています。

例えば、栄区小山台では上大岡駅へ向かうバス路線の本数が 2 時間に 1 本程度という状況も見られます。このような状況に置かれている地域の住民にとっては、人口減少や地域の将来像は決して他人事ではなく、強い危機感を持って受け止められていると思います。

今回の計画についてはこの内容で進めていただければと思いますが、次回の見直しに向けては、例えば栄区のような地域を一例として取り上げながら、人口減少がさらに進行した場合にどのような課題が生じるのか、また、それにどう対応していくのかについて、より具体的な検討を行う必要があるのではないのでしょうか。この点についてどのようにお考えか、お聞かせいただければと思います。

●都市整備局企画課

現時点では 2040 年時点においても人口密度は一定程度維持されるとの推計となっているため、直ちに市街地のコンパクト化を目指すものではなく、市街化区域全域を基本的に居住誘導区域として設定しております。

また、交通に関する御指摘もありましたが、昨年 4 月に地域公共交通計画を策定しており、居住誘導区域全域を維持していくことを前提として、交通空白地の解消に向けた取組も併せて進めているところです。

今後につきましては、立地適正化計画は概ね 5 年ごとに見直すこととしていますので、施策の実施状況や人口動態、公共サービスの状況などを丁寧に確認しながら、今後の対応を検討していきたいと考えています。

●大桑委員

5 年ごとという見直しの機会があるとのことですので、ぜひ適宜見直していただければと思います。

栄区でも住み替えをされている方はいらっしゃいますが、これから住み替えた人はそこから 40～50 年と居住が続く中で、いわゆる「ぼつんと一軒」のような状況が生じることも懸念されます。実際に、栄区内には高齢化率が 50% を超える地域もあります。こうした将来的な地域の姿についても、具体的に検討していただければと思います。

もう一点、防災指針についてです。今回の計画では降灰に関する記述が見当たりませんでした。策定期間との関係もあり、現時点で盛り込むことが難しかったのかもしれませんが、国の想定では、風向きによっては横浜市でも 10 センチ程度の降灰が生じる可能性があると考えられています。そのため、この点についてもしっかりと検討していただきたいと思います。

横浜市中期計画においても降灰に関する記述はなかったと認識しています。もちろん、今すぐ噴火が起こるわけではありませんが、降灰は雪とは異なり、堆積すると下水などの生活環境に大きな影響を及ぼします。降った灰をどのように集めるかという、基本的には住民が灰を集めて集積所へ運ぶことになるため、その受け入れ先をどう確保するのかといった計画も重要です。

この課題についても、今後 5 年あるいは 10 年の計画の中でぜひ位置付けていただきたいと思います。

●都市整備局企画課

火山災害対策につきましては、現行の横浜市防災計画において、予防対策及び応急対策を位置付けており、主に降灰への対応について整理しているところです。御指摘いただいたとおり、横浜市についても予測の一例として、市域全域に降灰が及ぶ可能性が示されています。

また、今年の春からは、内閣府と東京都が共同で「首都圏における降灰対策の具体化に向けた協議会」を立ち上げ、首都圏における具体的な降灰対策の検討が進められていると承知しております。

今後は、こうした協議会での検討内容や国の動向を注視しながら、本計画の中でどのような対応が可能か、また新たに位置付けるべき事項があるかについて検討を進めていきたいと考えています。

●森地会長

齊藤委員をお願いします。

●齊藤委員

横浜市立地適正化計画につきましては、現在お示しいただいている内容でよいのではないかと考えております。そのうえで、確認も兼ねて一点お伺いしたいと思えます。

説明では、本計画は2040年を目標年次とし、5年ごとに見直しを行うとのことでした。そこでお聞きしたいのですが、5年ごとに見直しを実施する場合でも、目標年次である2040年は変更せず据え置かれるのでしょうか。

都市計画マスタープランとの整合を図りながら2040年を目標としているのですが、見直しのたびに目標値が伸びていくのか、2040年という目標は維持したまま内容を更新していくのか、その考え方を教えていただきたいと思います。

●都市整備局企画課

今回の立地適正化計画は、昨年度改定した都市計画マスタープランの実現方策の一つとして位置付けているものです。立地適正化計画につきましては、法制度上も定期的な見直しが求められており、おおむね5年程度を目安として内容の点検・見直しを行っていくこととしております。

一方で、都市計画マスタープランにつきましては、2040年を目標年次としていますが、その数年前から、マスタープラン自体の見直しのサイクルに入ることになります。そのため、次の立地適正化計画の見直しについては、現行の都市計画マスタープランにおける2040年という目標年次を前提として進めることになるかと考えております。

●齊藤委員

やはり急にはなかなか行動が変えられないという意味では大きな目標、長期的な目標の中で、今は何をすべきかというようなことが示されたらいいなと思って確認させていただきました。

●森地会長

その他いかがですか。石川委員をお願いします。

●石川委員

概ね非常によく整理された内容になっていると思います。そのうえで、2点ほど質問と提案を兼ねて発言させていただきます。

まず、スライド資料13ページの居住誘導区域についてです。

先ほど大桑委員からも居住誘導に関する御発言がありましたが、この考え方は利便性の向上や人口減少への対応だけでなく、防災の観点からも検討していくことが重要だということかと考えております。私自身、防災を専門分野としており、県内の複数の立地適正化計画に関する委員会等にも参加しております。そのような立場から確認させていただきたい点があります。

スライド資料13ページには、「人の居住を誘導しない区域を除き」との記載があり

ます。事前に伺ったところでは、これは土砂災害警戒区域を指しているとのことでした。そこでお尋ねしたいのですが、土砂災害警戒区域以外にも検討対象としている区域はあるのでしょうか。まずはその点についてお聞かせいただければと思います。

●都市整備局企画課

13 ページのスライドにも記載しておりますが、土砂災害特別警戒区域に加え、急傾斜地崩壊危険区域についても除外しています。

また、災害という視点ではなく、都市計画や土地利用の観点から居住を誘導することが適当でない工業専用地域や臨港地区なども除外しています。

●石川委員

関連してもう一点お伺いしてもよろしいでしょうか。横浜市は土砂災害のリスクが比較的高い地域でもありますので、土砂災害特別警戒区域等を考慮している点は評価できると考えています。

一方で、先ほど齊藤委員からお話がありましたように、本計画は 2040 年を見据えたものです。今後を考えますと、気候変動の影響に伴う水害リスクの増大についても十分に考慮する必要があるのではないのでしょうか。

例えば、鶴見区の鶴見川水系周辺などでは、浸水想定区域の中でも浸水深が 3 m を超えるようなエリアが存在しています。また、氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域などもあります。こうした水害リスクの高い区域について、立地適正化計画の中でどのように位置付け、どのような対応を検討していくのかは、重要な論点ではないかと考えていますが、どのようにお考えでしょうか。

他都市の事例を見ますと、浸水リスクが極めて高い区域については居住誘導区域から除外しているケースもあります。また、居住誘導区域の内外とは別に、災害配慮重点区域といった独自の区域を設定し、防災対策を重点的に進めたり、一定のインセンティブを設けたりしている事例もあります。

そこでお伺いしたいのですが、横浜市においては、水害リスクの高い区域に関する取扱いや、防災面での重点区域の設定、防災性向上に向けたインセンティブの導入などについて、どのようにお考えでしょうか。

●都市整備局企画課

まず、氾濫流などに関するリスク分析についてですが、今回の立地適正化計画では、具体的なリスク分析の結果を計画に掲載しており、例えば氾濫流につきましては素案 73 ページにおいて、想定区域内にどの程度の建物が立地しているのかをお示ししています。この図は、氾濫が想定される区域内にどれだけリスクを抱えた建物が存在しているのかということを見える化したものです。

そうした区域について、新たな区域指定を設けるべきではないかという御指摘についてです。今回の計画では、そのような区域分けはせず、氾濫が想定される区域については、区域全体として危険性が高い地域と認識しており、まずは当該区域にお住まいの方々に対して、その地域の災害リスクをしっかりとお知らせしていくことが重要であると考えています。

また、単にリスクを示すだけでなく、建替え等の機会を捉えて、より防災性の高い建築物への転換を促進していくなど、「ここは災害リスクが高い区域です」という情報提供だけでなく、防災性の向上に取り組んだ場合にはどのようなメリットが得られるのかといった内容も含めて、分かりやすく周知していくことが重要であると考えています。そうした取組を通じて、地域全体の防災性向上につなげていきたいと考えています。

●石川委員

立地適正化という一番本命な部分だと思っておりますので、5 年後の見直しの際には、リスクの見える化や、防災上の重点度がより分かりやすく伝わるような整理についても、ぜひ御検討いただきたいと思います。

また、最後に一点だけ要望を申し上げます。5 年後の見直しを待たずとも、現時点

で改善できる部分があるのではないかと感じているところなのですが、素案 72 ページ下段の図では、住宅と福祉施設などの件数が合計で表示されています。しかし、住宅 1 棟と福祉施設 1 施設とではその持つ意味や災害時の影響が大きく異なるため、特に、高齢者施設、障害福祉施設、保育施設や学校などの施設については、一般住宅とは分けて可視化し、リスク状況を把握できるようにした方がよいのではないかと考えます。

対応は難しいかもしれませんが、私自身 3 年ほど前に環境創造局の下水道に関する検討委員会の委員を務めており、その際には同様の観点から福祉施設等の立地状況を図化した資料を拝見したことがあります。そのため、既存のデータ等も活用しながら、より分かりやすく見える形で示されるよう、ぜひ御検討いただければと思います。以上です。

●大山委員

一点だけ確認のためお伺いします。

スライド資料 14 ページの居住誘導区域に関する説明の中で、居住者の日常生活に必要な施設や居住環境の向上に資する施設が示されておりますが、「商業等」の欄に記載の「日常生活を支える商業施設」というのは、具体的にどのような施設を想定しているのかお聞かせいただければと思います。

●都市整備局企画課

具体的には、スーパーマーケットやコンビニといった施設を想定しています。

●大山委員

私自身もそのように認識しておりました。ただ、実際にはそうした商業施設を取り巻く状況は変化してきています。例えば、私の地元である港北区の例になりますが、綱島や新横浜周辺は居住誘導区域にも含まれていますが、これまで地域住民の生活を支えてきた大型スーパーが撤退したといった事例が生じています。地域住民からは、「これまで利用していたスーパーがなくなってしまうと日常生活に大きな影響がある」「新しく低層階や地下部分にスーパーなどの生活利便施設を導入できないのか」といった声が寄せられています。

私どもとしても、そうした要望を受けながら、様々な機会を捉えて関係者への働きかけなどを行っておりますが、必ずしも思うような結果につながるとは限らないのが実情です。

また、新横浜周辺でも商業施設の運営主体や土地利用が変わる中で、これまで地域の生活を支えてきた店舗の存続が難しくなるのではないかとという声を耳にしております。このような状況は、今後、港北区に限らず市内各地で起こり得る、あるいは既に起きている課題ではないかと思えます。

そこでお伺いしたいのですが、今回の立地適正化計画では、「日常生活を支える商業施設」を居住環境の向上に資する重要な施設として位置付けていますが、こうした商業施設の撤退や転換によって地域の生活利便性が低下するケースについて、現状をどのように認識されているのでしょうか。

また、今後、居住誘導区域内において日常生活を支える商業機能を維持・確保していくために、どのような考え方で取り組んでいかれるのか、お考えをお聞かせいただければと思います。

●都市整備局企画課

まず、綱島や新横浜といった具体的な地区についてお話がありましたが、都市整備局では、そうした地域において一定規模以上の建築計画が行われる際に、事前協議を行う「街づくり協議制度」を運用しています。

そのため、こうした協議の機会を通じて、地域課題の解決や生活利便性の確保に資する施設が導入されるよう、事業者に対して働きかけを行っていきたいと考えています。

一般論として申し上げますと、今回の立地適正化計画において商業施設等を誘導施

設として位置付けることで、例えば、一定の条件のもとで容積率の緩和などが可能となる制度が活用できるため、こうした仕組みを通じて、地域の日常生活を支える商業施設の立地や維持を後押ししていきたいと考えています。

さらに、これまでも郊外の戸建住宅地などにおいて、都市計画上の制約により生活利便施設の立地が難しかった地域については、必要な都市計画の見直しを行い、店舗等が立地しやすくなるよう取り組んできたところです。まずは、都市計画上の制約によって必要な施設が立地できないという状況を解消するとともに、容積率緩和などの制度も組み合わせながら、地域に必要な商業施設等の立地が促進されるよう努めてまいりたいと考えています。

今後も、地域の実情や課題を踏まえながら、日常生活を支える施設の維持・確保に取り組んでまいります。

●大山委員

事前協議や容積率緩和など、商業施設の立地や維持に向けた取組を進めていただいていることは理解しました。

その一方で、地域の生活を支える商業施設の問題は、タイミングを逃してしまうと対応が難しくなるケースも少なくありませんので、地域住民の声や地域の実情をできるだけ早い段階で把握し、適切な時機を逃さずに対応していくことが重要だと考えています。

また、区役所をはじめとした関係部署とも十分に連携しながら、地域から寄せられる切実な声をしっかりと受け止めていただきたいと思います。ぜひ、必要な対応が間に合うような形で取組を進めていただくことをお願いし、意見とさせていただきます。

●森地会長

こうした課題は都市計画行政だけで解決できるものではなく、多岐にわたる分野と連携しながら取り組んでいく必要があると思います。

本日は各常任委員会の委員長や関係者の皆様も出席されておりますので、ぜひそれぞれのお立場からも協力をお願いできればと思います。

●渡邊委員

将来の横浜の方向性を示す計画として、大変重要なものであると認識しておりますが、現在その地域にお住まいの方々に何らかの不利益やマイナスの影響が生じることはないのか、その点について確認させていただきたいと思います。

●都市整備局企画課

この立地適正化計画は強制力を持った計画ではありませんので、直接的に現在お住まいの方々が不利益を被るようなものではないと考えています。

●渡邊委員

それを聞いて安心しました。横浜市では、これまでも様々な風水害を経験してきており、防災計画の中で災害対策についてしっかりと位置付けながら取組を進めてきていると認識しております。立地適正化計画を進めるにあたっても、現在お住まいの方々に大きな影響や不安が生じることはないよう、十分配慮しながら進めていただきたいと思います。

●森地会長

私からも数点お話しさせていただきたいと思います。まずは、防災についてです。私は国土強靱化地域計画の第1期の取組に10年間関わってまいりましたが、その中で強く感じたのは、防災担当部局の意図や問題意識が必ずしも他部局に十分伝わらないことがあるという点です。

この点は、今回の立地適正化計画についても同様で、防災上の課題を踏まえたまちづくりを進めるためには、都市計画部門だけでなく、様々な部局の協力と連携が極めて重要であると考えています。

2点目は、気候変動による災害リスクの増大についてです。近年は雨の降り方が大

きく変化しており、従来想定されていた時間雨量 50 mm 程度では対応しきれない事例も現実には発生しています。

また、私が現在、国や大学の研究者の方々と議論しているテーマの一つに海面上昇の問題があります。例えば、東京湾の水位が 45 cm 程度上昇した場合、津波や高潮の高さはさらに 2 m 程度高くなる可能性があるとも言われています。

実際に、金沢地先では 10m 級の高波が観測された事例もあり、今後はこうした事象がより頻繁に発生する可能性もあります。こうした状況を受け、東京都では 17 兆円の予算を確保し 15 年かけて高潮対策として高潮堤のかさ上げなどの取組を進める方針を示しているほか、組織体制の見直しも進められています。

しかし、高潮堤を整備したとしても、それだけで課題が解決するわけではありません。河川の治水対策との連携も必要ですし、仮に浸水した場合には、0 m 地帯などで広範囲な浸水が発生するリスクもあります。こうした浸水が発生すると地下鉄などの地下インフラにも重大な影響が及びます。首都圏の交通網が機能停止すれば、都市活動全体に長期的な影響が生じることも想定されます。

海外に目を向けると、ニューヨークでは大規模な浸水被害を経験したことを契機に、気候変動への適応を見据えた様々な対策が進められています。日本でも国や自治体、学術機関が連携しながら、今後どのような対応が必要か検討を進めているところです。

そのため、現在の防災計画やハザードマップが将来にわたって十分なものとなっているのかという点については、常に検証を続けていく必要があると考えています。最後になりますが、国では防災や国土強靱化を、国土計画や社会資本整備計画と密接に関わる重要な計画として位置付けながら施策を進めています。横浜市におかれましても、防災をまちづくりの重要な視点として位置付け、引き続きしっかりと取り組んでいただきたいと思います。

●石川委員

先ほどの水害リスクに関する議論について、補足という形で発言させていただきます。

立地適正化計画において、水害リスクの高い区域を位置付けることについては、現在その地域にお住まいの方々の土地利用や開発を制限することを目的とするものではないと考えております。むしろ、これから先の開発や建替えの機会を捉えて、より安全性の高いまちづくりにつなげていくことが重要なのではないかと思います。

例えば、河川沿いの浸水リスクが高い地域では、既存の工場や事業所の跡地がマンション等に転換される事例が全国的にも見られます。そうした際に、単に住宅を建設するのではなく、水害対策に十分配慮した建物となるよう誘導していくことが大切だと考えています。浸水対策を施した構造とすることや、避難機能を確保することなど、地域の防災性向上につながる取組を促進していく視点が必要ではないでしょうか。

また、そのような防災性の向上に資する取組を行った事業者や開発に対して、何らかのインセンティブを設けることも一つの考え方ではないかと思います。

この計画は、現在お住まいの方々に不利益を与えるためのものではなく、将来の開発や土地利用の更新の機会を活用しながら、より安全で良好な市街地形成を進めていくためのものとして活用されることが重要であると考えています。そのような趣旨で発言させていただきました。

●森地会長

御意見、御質問が出尽くしたようですので、報告事項 1 を終わります。では、次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局地域まちづくり課

報告事項 2 横浜市都市計画マスタープラン「地域別構想（区プラン）の改定の方角性」について説明します。

- 1 地域別構想の改定について
- 2 エリア別方針について
- 3 区別計画について
- 4 改定の流れ
- 5 エリア別方針各エリアの概況

の順に説明します。

最初に、「1 地域別構想の改定」について説明します。

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられています。横浜市都市計画マスタープランは市域全体の都市計画に関する基本的な方針を示す「全市プラン」と、地域の強みや魅力が伝わるまちづくりの指針である区プランで構成されています。令和 7 年 5 月の全市プラン改定を踏まえ、計画の目標年次を全市プランと同様の 2040 年とした、区プランの改定を進めます。

今回の改定では、18 区ごとに作成していたこれまでの構成を見直し、市域を 4 エリアに分けた「エリア別方針」と、18 の「区別計画」の 2 部構成とします。

エリア別方針については、複数区にまたがる取組や地域課題を踏まえ、市街地開発事業や都市施設の整備などの都市計画に関する方針等を示します。区別計画では、区ごとの現状や課題、緑・歴史といった特徴や魅力等を踏まえ、きめ細やかなまちづくりの取組を様々な主体とともに展開することを目指し、将来像や重点的な取組、都市計画に関する方針等を示します。

次にエリア別方針について説明します。

エリア設定の考え方についてですが、土地利用の特徴や、暮らしの実感に基づく鉄道沿線等の生活圈や経済活動ごとに、市域を 4 つのエリアに分けてまちづくりの方向性を示します。具体的には、主に環状 2 号線の内側の既成市街地に位置する鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区を「都心及び周辺エリア」とし、また、主に環状 2 号線の外側に広がる郊外部を鉄道沿線等の生活圈ごとに 3 エリアに分け、港北区、緑区、青葉区、都筑区を「北部エリア」、保土ケ谷区、旭区、戸塚区、泉区、瀬谷区を「西部エリア」、港南区、磯子区、金沢区、栄区を「南部エリア」とします。

また、エリア別方針では、全市プランの改定をふまえ、エリアごとに、将来の都市像と、「経済・暮らし・にぎわい・環境・安全安心」の 5 つのテーマ毎の都市づくりの方針、その実現に向けた土地利用や都市交通の方針を示します。

5 つのテーマ毎にお示しする内容については、例えば、経済のテーマでは、臨海部、内陸工業集積地域の機能維持・強化、暮らしのテーマでは、駅周辺や郊外住宅地等での生活利便施設など、多様な機能の充実、

にぎわいのテーマでは、地域ごとの歴史や個性を活かしたにぎわいづくり、環境のテーマでは、樹林地や農地、海や河川など自然が身近に感じられる環境づくり、

安全安心のテーマでは、地域の特性に応じた、地震や火災、風水害への対策、などがあげられます。また、土地利用の方針では、都市構造や地域特性、用途地域等を踏まえ、土地利用の基本的な考え方や方針を示します。

都市交通の方針では、土地利用と整合を図りながら、道路や鉄道等の各交通手段の特性を踏まえ、交通体系の基本的な考え方や方針を示します。

次に、エリア別方針の構成イメージですが、

- 1 「はじめに」では、都市計画マスタープランの位置づけや構成、改定の背景、エリア別方針の役割、エリア設定の考え方、5 つのテーマと 2 つの方針を、
- 2 では現況と課題を、
- 3 「将来像」では、エリアごとの現況と課題をふまえた将来の都市像を、
- 4 「5 つのテーマと 2 つの方針」では、各方針と方針図等を、

5「まちづくりの実現に向けて」では、まちづくりを推進していくための具体的な主体との連携などについてお示しすることを想定しています。

次に区別計画について御説明します。区別計画の構成イメージですが、

1「区の概況」では、地勢、人口動態等を、

2「区の特徴・魅力」では、良好な住宅地の広がりや、豊かなみどりや農地、歴史的資源、拠点駅を中心とした都市機能の集積などを、

3では、現況と課題を、

4「まちづくりの基本方針」では、特徴・魅力、課題などを踏まえた区の将来像等を、

5「区の特徴を活かしたまちづくり」では、区のまちづくりの重点取組や方針、取組を進める地区等をお示しすることを想定しています。

次に改定の流れについて説明します。

改定までのプロセスですが、エリア別方針・区別計画ともに、市民の皆様等から事前に意見聴取を行ったうえで素案を作成します。その後、素案・原案の意見募集の結果等を反映し、改定します。意見聴取では、生活圏や経済活動を行う場所等の課題や将来像に関する様々な意見をいただけるよう、エリアごとの概況をお示ししながら、エリアや区の魅力、特に力を入れるべきまちづくりの取組などに関する市民アンケート、市区庁舎でのパネル展を予定しています。加えて、エリア別方針では、鉄道事業者や公的住宅供給団体等の関係団体へのヒアリング、区別計画では、各区の状況に応じて、自治会町内会や商店会などの関係団体等へのヒアリングや、意見募集等を予定しています。

次に、改定のスケジュールについてですが、赤枠の「改定の方向性」を公表したうえで、今年の夏頃に市民アンケートやパネル展を行い、図上段のエリア別方針は、関係団体等へのヒアリングを行い、令和9年下半期に素案の説明会と意見募集を、10年上半期に原案の意見募集を行い、10年度末の策定を目指します。下段の区別計画は、前半区8区と後半区10区に分けて策定を進めます。前半区は、エリア別方針と同様のスケジュールで進め、後半区は、11年度末の策定を目指します。

最後にエリア別方針の各エリアの概況について説明します。

市民や事業者の皆様にとってわかりやすい地域別構想とするため、また、生活圏や経済活動を行う場所等の課題や将来像に関する様々な御意見をいただくため、意見聴取にあたり、市民の皆様へ、4つのエリアごとの特徴を、概況としてお示しします。本日は、例として、都心及び周辺エリアの概況を紹介します。

都心及び周辺エリアは、横浜都心と新横浜都心の2つの都心部と臨海部、その周辺の住宅地からなり、東急東横線や京浜急行線などにより、東京都心へのアクセスが良好なエリアです。

地形の特徴としては、丘陵部と、鶴見川などの河川流域の低地部、埋立地で構成されています。成り立ちについては、開港後、市街化が進み、臨海部では、埋立てにより工業が集積し、労働者の居住地も形成されました。戦後は、復興事業により、幹線道路などの基盤整備が行われたほか、横浜駅西口の広場整備や業務・商業施設の集積が進みました。1983年以降は、みなとみらい21事業により、大型の業務・商業・観光施設の立地が進みました。

交通については、鉄道網で東京都心や市内各方面につながっているほか、東京方面や臨海部、内陸部を結ぶ多方向の道路網が形成されています。土地利用については、国道15号線より海側の臨海エリアでは、鶴見区、神奈川区にまたがって製造、研究施設などが広く集積し、神奈川区、西区、中区にかけては、商業や観光施設が集積しています。

人口動態については、いずれの区も東京都23区等からの転入により増加しています。今後も緩やかに増加し、2065年にピークを迎えると想定されています。また、高齢者層の増加は比較的緩やかですが、高齢化率は2070年に約31%に達する見込みで

す。

横浜都心については、各地区の特性に応じた一層の機能集積や機能強化、更なる魅力向上が必要であることや、横浜駅周辺、関内・関外地区などの状況、臨港パークから山下公園、山下ふ頭へとつながる水際線については、居心地が良い歩行空間の創出などを通じて、更なる魅力の向上を図ることが必要であることなどを示し、また、主要駅周辺として、地域拠点である鶴見駅周辺の状況や、周辺エリア・住宅地として、利便性の高いエリアがある一方で、木造密集市街地などでは、建物の不燃化や、狭い道路の拡幅整備などが必要であることなどを示し、その他、水・緑環境のほか、産業環境として、京浜臨海部は、羽田空港への交通利便性が高く、高度な産業や人材が集積していること、土地利用転換が進むエリアもあり、ポテンシャルを活かした新たな企業立地や民間投資の誘導が必要であることなどをお示しします。

次ページからは、都心及び周辺エリアと同様に、北部、西部、南部エリアの概況をお示ししています。

以上で、横浜市都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン）の改定の方角性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。

●大桑委員

まず、大前提として、この改定については、ぜひ着実に進めていただければと思っています。

また、選出区である栄区においても、引き続き取り組んでいきたいと考えております。その上で、一点お伺いしたいと思います。

スライド資料では、南部エリアにおいては2070年には2020年と比較して約43%人口が減少するとの推計が示されています。こうした状況の中で、地域のまちづくりルールについても将来的な見直しが必要になる場合があるのではないかと考えています。

例えば、建築協定については定期的な更新や見直しの仕組みがありますので、その点は一定程度対応が図られていると思います。

一方で、地区計画については、住民の皆様が主体となって策定したものであるからこそ、見直しを行う場合にも地域の合意形成が必要となります。

栄区においても、30年ほど前に策定された地区計画が存在しますが、その後の人口減少や高齢化の進展、土地利用ニーズの変化などにより、当時想定していた状況と現状との間にギャップが生じている地域もあるように感じています。

例えば、敷地規模や建築に関するルールによって、土地を売却したくても活用が難しい、あるいは分割したくてもできないといった課題が生じているケースもあるのではないのでしょうか。

もちろん、地区計画は地域が主体となって定めたルールですので、基本的には地域の皆様が主体的に見直しを検討していくべきものだという事は理解しています。

ただ、実際には見直しの必要性を感じていても、きっかけがなければ議論が始まらず、なかなか前に進まないという実情もあると思います。

そのため、今回の計画の中に直接位置付けることは難しいかもしれませんが、将来的な見直しに向けた問題提起や、他都市の事例紹介、あるいは地域で議論を始めるための働きかけなど、行政として何らかのきっかけづくりができないかと感じています。

このまま何十年も経過すると、同様の課題がさらに顕在化する可能性もありますので、地域主体のまちづくりを尊重しながらも、必要に応じて行政側から見直しの契機を提供していくことも重要ではないかと思っています。

その点についてのお考えをお聞かせいただければと思います。

●都市整備局地域まちづくり課

建築協定や地区計画につきましては、策定から相当の年月が経過している地区も多く、社会状況や住宅ニーズの変化、さらには世代交代の進展などを背景として、敷地規模や用途に関する建築制限の見直しを求めるご意見があることは、私どもも認識しています。

そのため、今後実施する市民意見募集などでいただく御意見も踏まえながら、こうした課題について整理を行い、計画の中でどのような位置付けや記載ができるかも含めて検討していきたいと考えています。

また、建築協定につきましては、10年ごとの更新手続の機会があるほか、毎年、協定を運営されている地域の皆様が交流できる場を設けるとともに、広報誌の発行なども行っております。そうした機会を活用し、実際にルールの見直しを行った事例を紹介するなど、地域の皆様がまちづくりのルールについて考え、見直しを検討するきっかけづくりに取り組んでいきたいと考えています。

一方で、地区計画につきましては、建築協定のような定期的な見直しの機会や地区間の情報共有の仕組みが十分ではない面もあると認識しております。

そのため、今回の地域別構想の改定を一つの契機として、地区計画に関する課題についても改めて整理し、今後の対応を検討していきたいと考えています。

●大桑委員

ありがとうございます。ぜひお願いします。

●森地会長

これは高見沢先生のもとで、都市計画マスタープランを作り、さらにもう少し具体の計画を作ろうということで始まったものでございます。高見沢委員、御意見はございますか。

●高見沢委員

これまで都市計画審議会では、区ごとの状況や課題について様々な議論を重ねてきましたが、それぞれの地域に固有の課題がある一方で、複数の地域に共通する課題もあるのではないかとということから始まりました。

個別地域の議論だけではなく、共通する課題をできるだけ明確に整理し、それに対応するための仕組みや手法を検討していく必要があるのではないかとこの考えから、今回、地域別の視点を取り入れた検討を進めているところです。

また、課題を整理するだけでなく、それらに対応する新たなツールや方策を検討・開発していくことも、この取組の重要な目的の一つであると考えています。今回の試みは、新しい取組という側面もあり、実際に進めてみなければ見えてこない部分もあるかと思います。

ぜひ委員の皆様をはじめ、様々な立場の方々から意見をいただきながら、市民の皆様とも連携し、これまでの手法にとらわれることなく、将来を見据えた新しい都市計画やまちづくりのあり方につなげていければと考えています。そのような方向性のもとで、引き続き検討を進めていきたいと思っております。

●森地会長

この件につきましては、私からも事前に申し上げたところですが、今回の検討は住民へのヒアリングからスタートしており、市民の皆様のご意見を伺いながら進めていただいていると認識しております。

もちろん、市民の意見を丁寧に把握することは大変重要です。しかし一方で、人口減少や地域活性化といった課題については、従来と同じ発想や手法を繰り返しているだけでは解決が難しいのではないかと感じています。

特に、南部地域の居住人口を考えた場合、臨海部の活性化や新たな魅力づくりを進めていかなければ、人の流れを生み出すことは難しいのではないのでしょうか。通勤や就業の環境も大きく変化しており、これまでと同じ考え方だけでは対応しきれない時代になっていると思います。そのため、市民の声を聞くだけでなく、行政の担当者の皆様にも、「こういうことを実現したらどうか」「こういう仕掛けがあれば地域が変わ

るのではないか」といった具体的なアイデアや提案を積極的に考えていただきたいということをお願いしています。

また、委員の先生方にもぜひそのような視点から意見をいただければと思います。一例ですが、現在、桜木町にあるロープウェイがあります。以前、そのロープウェイをさらに山下ふ頭、元町・中華街周辺、さらには港の見える丘公園付近までつなげ、一体化した都心を形成してはどうかという提案を繰り返し申し上げていたことがあります。結果として実現には至りませんでした。こうした発想そのものが重要ではないかと思っております。

もちろん、今申し上げた内容を実施すべきという趣旨ではありませんが、従来の延長線上の議論や一般論だけでは、これからの人口減少や地域課題の解決は難しいのではないかと感じています。ぜひ将来を見据えながら、これまでにない発想やチャレンジも含めて検討を進めていただきたいと思います。

その他、御意見・御質問はいかがでしょうか。

●尾崎委員

私は鶴見区選出ですが、この5つの区を一つのエリアとして捉え、その中で将来像を考えていくという発想については、正直なところ、まだ十分に自分の中で整理しきれていない部分もあります。

それぞれの地域には歴史的な背景や成り立ちがあり、人口構成や土地利用の状況、現在抱えている課題も異なります。そのため、将来に向けた新しい方向性を見いだしていくことは簡単ではないと感じています。

例えば鶴見区の中だけを見ても、よく「海側」と「山側」という言い方をしますが、それぞれに地域特性や課題が大きく異なっております。対立しているわけではありませんが、生活環境やまちの状況にかなりの違いがあり、同じ区の中でも一つの方向性にまとめていくことは決して容易ではありません。

まして今回のように、5つの区が連携しながら、人口減少や高齢化といった共通課題に対応し、将来のより良いまちづくりを考えていくことになると、その難しさはさらに大きいと感じています。

人口減少や高齢化が大きな課題であることは十分理解しておりますし、先生方から御指摘いただいている問題意識もよく分かります。ただ、その考え方や方向性を地域の皆様にどのように説明し、共有していけばよいのか、また私たちとしてどのようなメッセージを発信していけばよいのかについては、率直に申し上げて悩んでいるところです。

地域の方々にとっても、自分たちの暮らしや地域の将来に関わる話ですので、「なぜこうした検討が必要なのか」「将来どのような姿を目指しているのか」が自然に理解できるような説明が重要だと思います。

ぜひ今後、そうした点についても助言や協力をいただきながら、一緒に考えていければと思っています。よろしく申し上げます。

●高見沢委員

今回の説明にもありましたが、特に6ページで示されているように、今後の取組や方針を検討するに当たっては、複数区にまたがる視点での取組や連携について考えていこうということが大きなテーマになっています。

区ごとに個別に考えていては生まれにくい発想や、より広域的な視点だからこそ見えてくる可能性についても積極的に検討していこうという趣旨であると理解しております。

また、先ほど会長から「住民ヒアリングから始めるのではなく、多様な視点を取り入れることが重要ではないか」といった指摘もありましたが、今回の進め方の中では、住民だけでなく事業者へのヒアリングも行うこととなっています。

例えば、西北部エリアであれば東急電鉄をはじめとした鉄道事業者や民間事業者、また横浜市とも様々な連携を行っている関係機関があります。さらに、相鉄線沿線な

どでも、まちづくりを実際に担う様々な主体が存在しています。

臨海部についても、今後どのような事業主体が中心となるかはありますが、実際に都市計画やまちづくりを動かしていく力を持つ事業者の意見や考え方を十分に伺いながら進めていくことが重要だと思います。

そうした事業者の視点や可能性を踏まえつつ、最終的には地域住民の皆様のご意見もしっかり伺いながら、新たなアプローチによる計画づくりに取り組んでいこうというのが今回の趣旨であると考えております。

これから具体的な検討や実践の段階に入っていくことになりますので、委員の皆様や先生方からも引き続き意見や助言をいただきながら、市とともに、より実効性があり現実的な計画へと発展させていければと思っています。

●森地会長

池邊委員をお願いします。

●池邊委員

先ほど森地会長からお話のあった、「住民の意見を聞くことだけを前提にするのではない」という考え方については、私も大変重要な視点だと思っています。

例えば、現在では横浜市においてトライアスロン大会が開催されていますが、私自身は、その開催に向けた検討に参加していた経験があります。当時は、決してトライアスロンが行えるような水質環境ではなく、委員自ら船に乗り、沖合から臨海部の状況を視察したことを覚えています。工場周辺には資材が置かれている場所もあり、「このままでは大型客船を迎えたり、国際的な大会を開催したりする際に、横浜の港としてふさわしい姿とは言えないのではないか」といった議論を行っていました。

そのような発想や将来像は、必ずしも住民の皆様から自然に出てくるものではなく、行政や専門家、事業者などが将来を見据えて提案し、議論を重ねる中で生まれてくる部分もあるのではないかと思います。

また、現在、瀬谷地区ではテーマパークを核としたまちづくりが進められています。近年の海外のテーマパークは、その地域の歴史や文化、自然環境を生かしたものが多くなっています。従来のような商業性を中心とした施設だけではなく、環境への配慮や豊かな緑を取り入れた空間づくり、地域固有の魅力を発信する取組も増えてきています。

瀬谷地区についても、こうした開発を契機として将来どのようなまちになっていくのか、どのような可能性が広がるのかということは、地域住民の皆様だけで具体的に想像することが難しい部分もあると思います。現在はAIをはじめとする新しい技術や分析手法も活用できる時代になっていますので、様々な視点から将来像を描き、新たな発想を取り入れていくことも重要ではないでしょうか。

もちろん、地域の声に丁寧に耳を傾けることは大前提として大切ですが、それと同時に、行政や専門家、事業者が将来を見据えた新しいアイデアを提示しながら議論を深めていくことも必要だと思っています。

ぜひ、横浜市が全国や世界に誇れるような魅力ある都市となるよう、こうした視点も取り入れながら計画づくりを進めていただければと思います。

●森地会長

御意見、御質問が出尽くしたようですので、報告事項2を終わります。では、次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局都市計画課

報告事項3「整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直し 市民意見募集の結果及び都市計画市素案」について報告いたします。

はじめに、用途地域の見直しの基本的考え方の概略について説明します。

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の見直しについて実施します。

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。この度、市素案（案）について市民意見募集等を実施しましたので、報告させていただきます。

こちらが市素案（案）です。区域数は19か所、面積は約72.4haを対象とし、説明会や市民意見募集を実施しました。

見直し候補区域の事例を紹介します。こちらは、緑区鴨居の事例になります。赤柾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、準住居地域への見直し候補区域としました。

それでは、市民意見募集の実施状況について御報告します。説明会を計4回、令和8年2月16日から23日まで実施し、動画配信、閲覧、市民意見募集を2月16日から3月18日まで実施しました。意見書の提出数は6通、6件でした。

いただいた意見の分類と件数は、

- 「1 現行の用途地域等の維持を希望する意見」が3件、

- 「2 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見」が2件、

- 「3 意見募集対象以外の意見」が1件でした。

それでは、「1 現行の用途地域等の維持を希望する意見」の要旨を説明します。

- ・側道にのみ面する住宅地において用途地域を緩和することで、地域の交通状況が更に酷いことになる。

- ・狭い道路に通じる区域で、交通量を増加させないでほしい。

- ・用途地域の変更にあたり、現在住んでいる場所からの立ち退きを迫られるのであれば反対。

これらの意見に対する市の考え方です。

今回の見直しは、敷地面積に対する建築物の規模の割合を規定する容積率や建蔽率、建築物の高さの制限に変更は無く、交通量を増大させる沿道の土地利用が直ちに進むものではないと考えています。また、変更区域にお住まいの方に立ち退きを求めるものではありません。

続いて、「2 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見」の要旨を説明します。

- ・24時間営業禁止や、騒音、子供達の安全を脅かすような車の出入り、日照を阻害するような高さの建築禁止を盛り込んだ地区計画にして欲しい。

- ・深夜営業、騒音、歩行者等の安全性確保、交通影響、渋滞対策等に配慮し、地域の利便性向上と良好な住環境の維持が両立されるようにしてほしい。

これらの意見に対する市の考え方です。

今回の見直しは、敷地面積に対する建築物の規模の割合を規定する容積率や建蔽率、建築物の高さの制限に変更は無いため、住環境への影響は、見直しの前後で著しく変化するものではないと考えています。なお、店舗等の立地に伴う、騒音等の生活環境への影響については、関係法令等において、施設計画や運営方法など、事業者が配慮すべき事項が定められており、市の指導により対策が講じられることとなります。

最後に、「3 意見募集対象以外の意見」の要旨を説明します。

特定の地区について、幹線道路の整備等に伴い、市街化調整区域から市街化区域へ

変更すべき。

この意見に対する市の考え方です。

本市では、令和7年5月に、市街化調整区域の一部の地域を、市街化区域へ見直したところですが、ご意見をいただいた地域については、見直しの基準に合致せず、市街化区域へ見直しの対象に該当しませんでした。

次に、都市計画市素案について説明します。市素案（案）から区域の変更をした箇所があり、変更面積が約72.1haとなりました。

市素案（案）から市素案での修正点について説明します。地区番号9の高田駅前の地区において、用途地域の界線の精査を行いました。用途地域の界線は道路端から原則50mとし、付近に道路等の地形地物がある場合にはこれを界線としています。市素案の作成にあたり、50m付近の地形地物の精査を行った結果、区域を縮小します。面積は約1.1haとなり、約0.3ha減少します。

最後に、今後のスケジュールを説明します。7月下旬に市素案説明会及び縦覧を行い、9月に公聴会を開催する予定です。都市計画案の公表等をしたのち、都市計画審議会での審議を経て、令和8年度中の都市計画変更の告示を目指します。以上が、「整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直し 市民意見募集の結果及び都市計画市素案について」の報告となります。

●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3を終わります。では、次の案件の説明をお願いします。

●都市整備局都市計画課

それでは報告事項4「横浜市都市計画審議会市民委員の募集」について報告します。

市民委員の募集目的は、幅広い審議を行うため、学識経験のある者、横浜市会議員のほか、横浜市の住民をもって組織する、と横浜市都市計画審議会条例で定められています。現在、横浜市都市計画審議会規則等に基づき、市民委員として3名の方に就任していただいております。このうち、2名については、まちづくりに携わった経験のある者を公募により選定することとなっています。

現在就任いただいている市民委員、佐野淳委員と川口麻美委員のお二方は、本年11月をもって任期満了となるため、次期委員の募集を行うものです。

募集は、7月1日から7月31日まで行う予定です。周知方法については、「広報よこはま」への掲載、各区区政推進課、PRボックス等でのリーフレットの配架、市ホームページへの掲載を行います。なお、申込みは、リーフレットの応募用紙、横浜市電子申請システムで行います。

応募条件については、横浜市都市計画審議会委員の募集及び選考要領に基づき、

- 1 横浜市にお住まいの方
 - 2 満18歳以上の方
 - 3 これまでに「まちづくり」に携わった経験のある方
- など、画面にお示しの5つの条件を設定します。

委員の選考にあたっては、「横浜市都市計画審議会条例」、「横浜市都市計画審議会委員の募集及び選考要領」に基づき、小委員会を設置することとなっています。小委員会の委員は、審議会の委員及び臨時委員のうちから会長が指名することとなっているため、事前に事務局で会長と相談させていただき、高見沢委員、小泉委員、石川委員の3名を御指名いただきました。

選考方法については、応募書類を基に、これまでのまちづくりの活動経験や、意

欲・見識などを総合的に勘案し、選考小委員会の決定をもって、本審議会の結論とさせていただきます。なお、選考小委員会は、個人情報を取り扱うことなどから、非公開で行います。

最後に、今後の予定ですが、8月下旬に、選考小委員会の開催を予定しており、10月中旬には選考結果を応募者全員に通知し、11月に新委員として委嘱する予定です。なお、11月に開催予定の審議会から、新委員へ御出席いただく予定です。

以上で、横浜市都市計画審議会市民委員の募集に関する報告を終わります。

●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4を終わります。本日の案件は以上でございます。事務局から事務連絡等お願いいたします。

●事務局

次の開催は、令和8年11月20日金曜日午後1時開始を予定しております。

当初ご案内しておりました、8月28日の開催は付議案件がなかったため、開催いたしません。

正式な開催通知は、後日、お送りいたしますので、よろしくお願い申し上げます。

さて、今回の審議会をもって、森地会長、及び公募市民委員である佐野委員、川口委員の3名が任期満了で退任されます。

そこで、本日出席いただいている3名の委員から一言ずつ御挨拶をいただきたいと思います。

まず市民委員のお二方からお話しいたします。

はじめに、佐野委員、お願いします。

●佐野委員

この審議会はかなり専門性や地域性が高く、自分の知識や経験のアウトプットがあまりできなかったことが反省点です。

審議会に参加させていただいたうえでの要望のような感想ですが、横浜は緑に対する税金があったり、本日の審議会での議題のような緑地を広げる施策を行っていたり、さらには花や緑に関するイベントをたくさん実施しています。これは非常に誇らしいことでありますし、横浜らしいまちづくりにとって良いことだと思っていますので、ぜひこのようなイベントに、幅広く市民の参画ができればいいと思っています。

例えば、市民の森の維持管理は基本的には地権者が行っていると思いますが、私の周りにも元気な高齢者が多くいますので、そのような方たちに参画してもらい、地域への愛着やコミュニティ作りができれば良いと思います。

また、来年開催される大きな花博の場で、幼稚園児やお子さんなどに参画していただき、花を植える体験やフラワーカーペットのような花びらに関連するイベントができると、「花の横浜」や地域への想いが育てられるのかなと思いました。

公園愛護会というものがあると伺っているが、なかなか地域では目にしないので、元気があり何かやりたいという意欲にあふれている高齢者や大学生が、花と緑の横浜に関するイベントに参画してもらえると、さらに良くなっていくのではないかと感じました。長くなりましたけど以上です。ありがとうございました。

●事務局

佐野委員、ありがとうございます。次に、川口委員ですが、急遽別件の対応をせざるを得なくなったとのことで退席されてしまいました。代わりにメッセージをお預かりしておりますので、僭越ながら事務局にて代読いたします。

短い間でしたがお世話になりました。ありがとうございました。有識者の方々の貴重

な御意見を受けて、数々の審議を重ね、都市計画がなされていく様子を目の当たりにして、とても勉強になりました。一市民としての意見も少しですが発言させていただく機会もあり、ありがたく思っております。今後ともどうぞよろしくお願い致します。ありがとうございました。

とのことです。

市民委員の両名におかれましては、2年間という期間ではございましたが、貴重な御意見と御協力を賜りました。改めまして、心から感謝申し上げます。ここでの御経験が、今後の更なる御活躍と御発展につながりますことをお祈り申し上げます。

最後に、森地会長、お願いします。

●森地会長

私は、いつからこの審議会に参画しているか分からないくらい長いことやっておりまして、その間はたくさんの歴代の委員の方々、それから事務局の方々にお助けいただきました。本当にありがとうございました。それから、高見沢先生には初回からお手伝いをいただいております、多くのことを教えていただきました。ありがとうございました。

コロナ禍の影響により、一時的に首都圏への人口流入は止まりましたが、その後は回復基調が続いていました。しかし、昨年になって再び流入が減少し、首都圏への転入者数だけでなく東京都への転入者数も減少しました。一方で、都心3区では人口増加が見られるなど、新たな動きも生じています。このような状況を踏まえると、今後の動向については、もう1年ほど様子を見ないと分からないというのが率直なところではあります。

また、近年ではAIが急速に大きな影響力を持つようになりました。大学の研究機関だけでなく、一般市民や企業においても活用が進んでおり、本当に大きな転換点を迎えていると感じています。

先ほど申し上げたとおり、抜本的な取組を行わなければ解決できない課題が数多くあります。そうした中で、今後の都市計画が着実に進展していくことを祈念しております。長い間ありがとうございました。

●事務局

森地会長におかれましては、平成13年11月から当審議会の委員として就任いただき、平成18年3月から会長として尽力いただいております。

長年にわたり横浜市の都市計画行政の推進に際しまして、格別の御指導と御助言を賜りましたことに、心より感謝申し上げます。

森地会長におかれましては、豊富な御経験と卓越した御見識をもって審議会を牽引され、本市のまちづくりの発展に多大なるお力添えをいただきました。

私どもは、その志を受け継ぎ、御功績に深く敬意を表しながら、横浜がこれからも魅力あふれる都市であり続けられるよう、都市計画行政の推進に努めてまいります。

これまで賜りました御厚情に心より御礼申し上げますとともに、今後ますますの御健勝と御活躍をお祈り申し上げます。

事務局からは以上です。

●森地会長

以上をもちまして第178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