

【都市計画市素案説明会】議事要旨 2025年9月26日（金）19:00～20:45 旭公会堂 参加者 52名

質問	市の回答内容
「地区計画の目標」に「自然環境や風景の継承に配慮しつつ各地区の特性に合わせて、土地利用を誘導・制御する」とされているが、「観光・賑わい地区」の「土地利用の方針」に自然環境や風景の継承に関わるような記述が見当たらないのはなぜか。	「地区計画の目標」は地区全体の方向性を記載しており、「土地利用の方針」は地区の特性を踏まえて地区別に書き分けています。 そのため、「観光・賑わい地区」の「土地利用の方針」には自然環境や風景の継承に関わる記載はありませんが、「地区計画の目標」の記載内容を踏まえた土地利用を検討することになります。
物流A地区の緑地は約1haで、A地区の総面積約20haの5%程度にすぎない。これで「地区計画の目標」に掲げた自然環境の継承になるのか。 また、A地区の建築物の緑化率を最低25%としているが、5%と25%では開きがある。屋上緑化や壁面緑化で賄うという受け止めでいいのか。	約1haの緑地は、地区施設として位置や規模を定めている緑地や緑地帯の面積の合計です。 地区施設として定めている緑地等に加えて、屋上緑化や壁面緑化など可能な限りの緑化を行うことで、25%の緑化率が確保されることとなります。
市民の森に隣接するあたりが風致地区から外れるということだが、既存樹林は今後も守られるのか。	今回の都市計画により見直しを行う風致地区の範囲は、北側が農業振興地区、南側が防災・公園地区となります。 農業振興地区は、引き続き営農できるような形での土地利用を予定しています。 防災・公園地区は、既存樹林地を引き続き保全していきます。
公述人の人数が10名ということだが、法的根拠はあるのか。法的根拠がない場合には希望した人全員の意見を聞くべき。	横浜市都市計画公聴会開催要領において、公述人の人数を10名程度と定めています。 ただ、例えば12名の方から申出があった場合などは、2名の方を公述人に選定しないということはせず、可能な限り全員の方から意見を公述していただくななどの配慮を行います。
スライド34ページに掲載の建物はどこの建物をイメージしているのか。	太陽光発電等の取組について説明するため、事業者のプレスリリースに掲載されている建物のイメージパースを切り出して拡大したものです。
スライド38ページに乗り物の絵が掲載されているが、地区内に新たな交通機関を通すのか。	スライド38ページに載っている乗り物の絵は、物流地区の断面図のスケール感を示すために記載した道路を通行するトラックのイメージであり、新たな交通機関などを示すものではありません。

<p>樹冠被覆率は定めるのか。</p> <p>近年の気候変動などを踏まえると、単純に緑を増やすのではなく、植樹により樹冠被覆率を上げることが重要と考えるが、そういう指標を地区計画に定めることはできないのか。</p>	<p>樹冠被覆率は定めませんが、低木や地被類の面積だけでなく、樹冠で覆われる部分も緑地面積に含めて緑化率を算定します。</p> <p>例えば物流地区A地区においては、地被類などの部分や樹冠で覆われる部分などの緑地面積を、敷地面積の25%以上とするよう、緑化率を定めています。</p> <p>また、緑化の方針として、中高木を中心とした立体的な緑化を行うことを定めており、地被類等による緑化だけでなく、樹木による緑化にも取り組んでいきます。</p>
<p>なぜ風致地区を変更するのか。</p>	<p>引き続き営農いただくための農業基盤整備や、既存樹林地の保全を行う方針を地区計画に定めることとあわせて、都市計画の運用指針なども踏まながら、風致地区の見直しを行います。</p>
<p>歩道状空地が幅員 1 m となっている。</p> <p>スライド 38 ページの歩道イメージでは幅員 1 m より広く見えるが、整合しているのか。</p>	<p>幅員 2.5m の歩道に加えて、地区施設として幅員 1 m の歩道状空地を設けることで、合計 3.5m のゆとりある歩行者空間を整備する予定です。</p>
<p>自転車用専用通路の整備は考えているのか。</p>	<p>旧上瀬谷通信施設地区で新たに整備する都市計画道路については、自転車通行帯を整備する予定です。</p>
<p>観光・賑わい地区も、テーマパークができる場合には市街化区域に変更するのか。</p>	<p>観光・賑わい地区は土地利用の具体化に向けて検討を進めている状況で、今後、土地利用の具体化にあわせて、今回と同様の手続を経て、市街化区域に編入していく予定です。</p>
<p>電柱を立てないような整備を進めてほしい。</p>	<p>旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の事業計画において、地区内に新たに整備する道路の一部において、無電柱化を図っていくこととしています。</p>
<p>ズーラシアのオープン後、しばらくの間、道路が渋滞した。旧上瀬谷通信施設地区の土地利用による渋滞についてどのように考えているか。</p>	<p>現在、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業区域内の道路新設や、周辺の八王子街道などの道路拡幅工事を行っています。</p> <p>これらの道路整備の計画にあたっては、物流地区や観光・賑わい地区など、地区内全体で予想される土地利用を見込んで検討を行っております。</p>
<p>以前の説明会で、風致地区にある和泉川の源流部の保全が方針の柱とし</p>	<p>和泉川の源流部は風致地区の範囲ではありませんが、生物の生息・生育</p>

て盛り込まれていると伺ったが、風致地区が外れても和泉川の源流部の保全は図られるのか。	環境を保全創出しています。
物流地区の建築物の用途の制限が、A地区では、「次に掲げる建築物は、建築することができる」と表記され、B・C地区では、「次に掲げる建築物は建築してはならない」と表記されている。 A地区の表記は「建築することができるとリストアップされているもの以外は建築できない」と考えていいのか。	ご認識のとおりです。 なお、地区計画書の計画書では、物流地区A地区の建築物の用途の制限について「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない」と記載しておりますが、説明会資料としては平易な表現とするため、「次に掲げる建築物は、建築することができる」と記載しています。
賑わいのためのテーマパークということで、国内外から人を呼び込むことによって、周辺への交通渋滞を含めたオーバーツーリズムの問題という負の側面が出てくる。都市計画の中に、いい面とネガティブな面を併記して、ネガティブな面をどうコントロールするのかも記述すべき。	観光・賑わい地区は土地利用の具体化に向けて検討を進めている状況であり、今後、都市計画を検討する際の参考とさせていただきます。
物流地区の環境影響評価は行われるのか。	土地区画整理事業を行う際に、物流地区の土地利用を前提に環境影響評価の手続を行っています。 土地の大きな改変などが行われる場合には、改めて環境影響評価の手続が必要となる可能性はありますが、現時点では、既に行われている環境影響評価の内容から変更がないため、改めて手続を行う予定はありません。
観光・賑わい地区がまだ何も決まっていないというが、本当に何も決まっていないのか。	令和5年9月に事業予定者を公募で決定したため、テーマパークを中心とした複合的な集客施設、商業施設などについて事業者が検討している状況です。 協議が整い次第、しかるべき時期に、今回の説明会と同様に説明を行う予定です。

以上