

【都市計画市素案説明会】議事要旨 2025年9月27日（土）14:00～15:45 濱谷公会堂 参加者 33名

質問	市の回答内容
物流地区の「建築物等の整備の方針」に「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」とある。 説明スライド34ページの建物の屋根の太陽光発電は、ペロブスカイト太陽電池なのか。	太陽光発電設備などを含む建物の詳細な設計は、これから事業者と調整していく予定です。
環状4号線について、将来の車線数と、海軍道路の桜並木の整備方法(新植なのか、現在の桜の保全なのか)を教えてほしい。	令和5年度の都市計画決定において、片側2車線ずつの4車線道路として整備する計画となっております。 海軍道路の桜並木については、倒木の危険性のあるものを除き、新たな公園等に移植を行ったうえで、海軍道路には病害虫に強く安全度が高いコシノヒガンを新植し桜並木を再生していきます。
上川井濱谷1号線・2号線はいつ通行が可能となる見込みか。	GREEN×EXPO 2027の開催時には、上川井濱谷1号線及び2号線の一部が通行できるよう、工事を進めています。 GREEN×EXPO 2027の開催後に、引き続き工事を行い、早期に全区間を供用していきます。
緑化の方針について、緑化の費用負担や維持管理の責任を負う主体は誰なのか。 地区計画に基づいて緑化させるだけではなく、維持管理についても指導してほしい。	土地利用を行う事業者が緑化を行うとともに、整備した緑地等の維持管理を行います。 土地利用を行う事業者に適切な維持管理を行うよう指導します。
旧上濱谷通信施設地区全体の約240haのうち、国有地の部分は横浜市に所有権移転されているのか。	現状は国有地のままとなっています。 地区内の国有地の部分は令和5年11月に行った仮換地指定により防災・公園地区に仮換地されています。 GREEN×EXPO 2027の開催後に計画している、公園等の用地として、国から本市が取得するなどの調整を行っております。
物流施設の事業者はどのように決まったのか。 物流施設は民間事業者が運営するのか。	地権者が三菱地所を物流地区の事業検討パートナーとして選定し、その後、東急不動産株式会社と株式会社シーアールイーが加わる形で、3社に

	<p>による共同事業となりました。</p> <p>土地の造成や道路等の基盤整備については旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業により本市が行いますが、物流施設の建設や運営などは民間事業者3社による共同事業となります。</p>
説明スライド15ページに掲載されている建物のイメージ図は事業者が作成したものか。	令和7年8月19日に物流地区の共同事業者3社が行ったプレスリリーに掲載されているイメージ図と同一のものです。
風致地区の変更について、その理由や目的が説明スライド中に記載されていない。詳しく教えてほしい。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>これらの地区の土地利用の方針を地区計画に定め、現在の営農環境や既存樹林地を保全していくこととあわせて、風致地区の見直しを行います。</p>
旧上瀬谷通信施設地区における上川井瀬谷1号線の南東端部の丁字路は平面交差なのか。	平面交差となる予定です。
中原街道と目黒交番前交差点を往来する車両の交通量が既設の信号交差点に集中しないよう、物流地区南側に新設する道路については、環状4号線との交差点、上川井瀬谷1号線との交差点にそれぞれ信号機を設けてほしい。	いただいたご意見を参考にさせていただき、信号設置について神奈川県警と協議を行います。
説明スライド33ページに記載されているような緑地帯や緑地の整備、維持管理は事業者が行うという理解でよいか。	地区施設の緑地帯や緑地のほか、緑化率を満たすための緑地などは、すべて土地利用を行う事業者が整備し、維持管理を行います。
説明スライド27ページにある大規模備蓄庫について、(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業環境影響評価手続においては示されていないはずだが、どのあたりに整備される予定なのか。	<p>横浜市地震防災戦略に示した場所(スライド27ページの公園の「園」の字あたり)で検討を進めています。</p> <p>大規模備蓄庫の整備については、これまでの環境影響評価手続の変更が必要な要件にはならないという認識のもと、検討を進めています。</p>
環境影響評価手続の中では、大規模備蓄庫の整備が予定されている場所はグランピング施設などが予定されていたはずだが、それを変更するのであれば環境影響評価手続が必要ではないか。	

<p>公園となる区域には戦争遺構があったと記憶しているが、大規模備蓄庫の整備予定地とは重ならないか。</p> <p>戦争遺構を残さない可能性があるのか。</p>	<p>公園区域内にある遺構は、大規模備蓄庫が整備される予定の位置とは異なる位置にあります。</p> <p>現在、文化財としての位置付けや安全性などの調査を行っており、今後の扱いについてはそれらの調査結果をもって改めて検討を行う予定です。</p>
<p>9月26日の説明会で、物流施設の建設にあたっての環境影響評価手続は不要との質疑回答があったが、高さ45mの建物が建つのであれば、景観に関する環境影響の評価などが必要と考える。</p>	<p>横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例により、日影など周辺の住環境に影響を与えると予測される事項について、近隣住民等に説明を行うことが義務付けられています。</p> <p>条例に基づく説明に対する近隣住民等のご意見等を踏まえながら、建物計画を確定していくこととなります。</p>
<p>今回の地区計画の区域は、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の区域と同一であるため、風致地区的変更は土地区画整理事業の都市計画決定のタイミングで行うべきだったのではないか。なぜこのタイミングなのか。</p>	<p>農業振興地区において現在営農されている農家の方々に引き続き営農いただけるよう農業基盤整備を行う方針や、防災・公園地区において既存樹木を生かしていく方針を、地区計画に定めることと合わせての風致地区的見直しのため、旧上瀬谷通信施設土地区画整理事業の都市計画決定のタイミングではなく、今回の都市計画手続で見直しを行っています。</p>
<p>公述を申し出ることのできる「関係住民」と「利害関係人」の定義を教えてほしい。</p>	<p>周辺にお住まいの方や都市計画を定めようとする区域内の施設を利用するような方など、広い範囲を含みます。</p>
<p>環境影響評価手続の意見陳述は、手続きを行う事業対象範囲の近隣住民が対象だったと記憶しているが、今回の都市計画で公述申出ができる「関係住民」や「利害関係人」については、近隣住民に限られないということか。</p>	<p>対象範囲について、特に制限はありません。</p>
<p>説明会の場で口頭説明された風致地区を見直す考え方を、説明資料などにも詳しく明示してほしい。</p>	<p>ご要望として承ります。</p>
<p>風致地区を残す方が樹林地の保全などにつながるのではないか。</p>	<p>風致地区は、建物を建てる場合や土地の造成を行う際に、建蔽率などの建物規模や、土地の造成の高さを制限することを目的としています。</p> <p>今回、地区計画に農業振興地区における営農環境の整備や防災・公園地区における既存樹木を生かす方針を定めるため、これにあわせて風致地区を見直します。</p>

<p>説明スライド50ページの建築物の形態意匠の制限に※印で「除外規定あり」とあるが、具体的な内容はどこに記載されているのか。</p> <p>除外規定により屋外広告物の照明の光源を点滅させるものが設置できてしまうと、鳥類の生育環境に悪影響を及ぼすことを懸念する。</p>	<p>建築物の形態意匠の制限の詳細な内容や除外規定については、縦覧に供している地区計画の計画書に記載しています。</p> <p>屋外広告物の照明の光源を点滅させるものは設置しないという規定については、安全管理上設置することが認められる案内標識などに限り適用除外としています。</p>
<p>屋外広告物の照明の光源を点滅させるものは設置しないという規定の除外規定として、自社の社名などは点滅が可能なのか。</p> <p>建物の屋上に、光源を点滅させるような屋外広告物の照明を設置する可能性があるなら、光害により鳥類など生物の生育環境に悪影響を及ぼす可能性があると懸念されるため、環境影響評価手続のやり直しが必要ではないか。</p>	<p>自己の名称を表示する屋外広告物の照明について光源を点滅させるものは設置できません。</p> <p>現時点で再度の環境影響評価手続が必要となるような造成工事や土地の改変などは予定されておらず、手続きは不要と認識しています。</p> <p>最終的な環境影響評価手続の要否は、詳細な事業計画が固まり次第、判断されることとなります。</p>
<p>今回の地区計画では、物流地区には住宅が建てられないということだが、事務所兼住宅や店舗併用住宅、共同住宅なども建てられないということか。</p>	<p>住宅を兼ねるものや、共同住宅を建てることはできません。</p>
<p>24時間稼働する施設における従業員が寝泊まりする施設は建てられるのか。</p>	<p>事業活動上必要となる仮眠室などを設置することは可能です。</p> <p>今回の物流地区では、物流施設にドライバーの仮眠室などが設置される想定しています。</p>
<p>公述を申し出ることのできる「利害関係人」の範囲はかなり広く、ほとんど誰でもよいと理解してよいのか。</p>	<p>都市計画の決定・変更につき、広く関係する方々のご意見をお伺いする趣旨ですので、広く捉えていただいて差し支えありません。</p>
<p>土地区画整理事業の減歩により生み出された土地は市が所有することになるのか。</p> <p>またその土地は将来的に賃貸されるのか、売却されるのか、どちらなのか。</p>	<p>旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業で減歩により生み出した保留地は、土地区画整理事業の施行者である本市が事業費に充てるため売却します。</p>
<p>地区施設の広場1・2を整備するのは横浜市か、事業者か、どちらなのか。</p>	<p>地区施設の広場1・2は土地利用を行う事業者により整備され、維持管理されます。</p> <p>土地利用を行う事業者により整備される広場ではありますが、周辺住民の方々に開放する形で整備され、どなたでも利用可能な空間となります。</p>

広場など地区施設の整備は事業者が納得しているものなのかな。
あとになって整備しないということにならないか。

今回の都市計画の決定・変更により物流地区に物流施設が立地することと合わせて、周辺への配慮や地域貢献として、地区施設を整備することを定めています。
事業者に対しては、地区計画に基づき、地区施設の整備を求めていきます。

以上