

第141回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成28年6月23日（木）午後1時00分～午後4時08分
- 2 開催場所 ラジオ日本クリエイト AB会議室
- 3 議 案 2ページ
- 4 資 料 都市計画案件の計画書、計画図、参考資料
- 5 出席委員及び
欠席委員 4ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 5ページ
- 7 議事の内容 7ページ
- 8 開催形態 全部公開

第141回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 平成28年6月23日(木)午後1時開始
場 所 ラジオ日本クリエイト AB会議室

■ 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	1126	横浜国際港都建設計画 区域区分の変更	<p>【泉ゆめが丘地区関連】 泉ゆめが丘地区において、今回、土地区画整理事業を進めていく中で、更なる周辺地域からのアクセス性及び安全性の向上を図るべく、道路線形の見直しを行い、関係権利者間の合意形成が図られたため、泉ゆめが丘地区土地区画整理事業を変更します。 あわせて、区域区分、用途地域、高度地区及び緑化地域を変更します。</p>
	1127	横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業の変更	
	1128	横浜国際港都建設計画 用途地域の変更	
	1129	横浜国際港都建設計画 高度地区の変更	
	1130	横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更	
No. 2	1131	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	<p>【本郷台駅周辺地区地区計画】 駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川への連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促す施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を図るため、地区計画を決定します。</p>
No. 3	1132	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	<p>【たまプラーザ駅北地区地区計画】 横浜市環境未来都市計画における持続可能な住宅地モデルプロジェクトのモデル地区の一部に位置付けられている本地区において、老朽化した団地等の建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住み替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生するため、地区計画を決定します。</p>
No. 4	1133	横浜国際港都建設計画 地区計画の変更	<p>【緑十日市場住宅団地地区地区計画】 横浜市環境未来都市計画における持続可能な住宅地モデルプロジェクトのモデル地区の一部に位置付けられている本地区において、周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた良好な街並みを整備し、多様な人々が住み続け、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地を形成するため、地区計画を変更します。</p>

No. 5	1134	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	<p>【奈良町神戸特別緑地保全地区】(1134) 【寺山町本谷特別緑地保全地区】(1135) 【羽沢南三丁目特別緑地保全地区】(1136) 【和泉町関島特別緑地保全地区】(1137) 【和泉町天王森特別緑地保全地区】(1138)</p> <p>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。</p>
	1135	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1136	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1137	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	
	1138	横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定	

2 国家戦略特別区域法に基づく案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 1	1139	国家戦略特別区域法第21条に基づく 国家戦略都市計画建築物等整備事業	<p>【横浜駅きた西口鶴屋地区関連】</p> <p>国家戦略特別区域法に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業及び国家戦略住宅整備事業について、都市計画審議会へ付議した後、東京圏国家戦略特別区域会議が開催され、内閣総理大臣の認定を申請（都市計画決定・変更、容積率の最高限度の数値）する予定です。</p> <p>国家戦略都市計画建築物等整備事業について、横浜都心・臨海地域のまちづくりを積極的に推進し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図り、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とを図るため、横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するとともに、都市再生特別地区を都市計画変更します。</p>
	1140	国家戦略特別区域法第16条に基づく 国家戦略住宅整備事業	<p>あわせて計画的な市街地形成を図り、その環境を維持するため、エキサイトよこはま2横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画を都市計画変更します。</p> <p>また、グローバル企業の誘致に不可欠な都心居住の促進に向け、グローバル企業の就業者等の生活支援に必要な機能を併設した、防災・環境性能に優れた住宅を整備するため、国家戦略住宅整備事業を付議します。</p>

3 その他案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 1	1141	建築基準法第51条に基づく 産業廃棄物処理施設の設置	<p>【ジャパンウェイト株式会社横浜事業所】</p> <p>鶴見区大黒町に設置されている木くず、がれき類及び廃プラスチック類の破碎施設に汚泥の脱水施設を追加します。</p>

■ 報告事項

- 1 神奈川羽沢南二丁目地区関連に関する経過について
- 2 横浜市水と緑の基本計画の改定について
- 3 横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定について
- 4 横浜市都市計画審議会委員市民委員の募集について

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
東京都市大学名誉教授	小 堀 洋 美
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
武蔵野大学経済学部教授	瀬 古 美 喜
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稻 子
横浜ランドマーク法律事務所	黒 田 陽 子
社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	山野井 正 郎
有限会社玉野建築設計	玉 野 直 美
横浜市会議長	梶 村 充
〃 副議長	加 藤 広 人
〃 政策・総務・財政委員会委員長	瀬之間 康 浩
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	酒 井 誠
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	藤 崎 浩太郎
〃 健康福祉・医療委員会委員長	斉 藤 伸 一
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	山 下 正 人
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	黒 川 勝
〃 水道・交通委員会委員長	斎 藤 真 二
自治会・町内会長	磯 崎 保 和
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	星 野 純 明

欠席委員

首都大学東京健康福祉学部准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所副会頭	池 田 典 義
横浜農業協同組合代表理事組合長	石 川 久 義
横浜市会こども青少年・教育委員会委員長	今 野 典 人
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	田 中 伸 佳
神奈川県警察本部交通部交通規制課長	渋谷 秀 悦

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	橋 詰 勝 彦
〃 担当係長	福 田 明 宏
〃 市街地整備推進課	花 本 和 義
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長	石 津 啓 介
〃 担当課長	足 立 哲 郎
〃 課長補佐（地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長）	新 谷 雄 一
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課担当係長	稲 葉 真 絵
〃 担当係長	小 倉 有美子
〃 担当	本 多 宏 己
〃 担当	陣 内 美 佳
〃 担当	田 口 静 華
〃 担当	植 竹 秀 樹
〃 担当	鈴 木 淳
〃 都心再生部都心再生課長	村 上 実
〃 横浜駅周辺等担当課長	木 村 裕 毅
〃 課長補佐（都心再生部都心再生課横浜駅周辺等担当係長）	中 村 俊 輔
〃 都心再生部都心再生課担当係長	土 村 浩 二
〃 横浜駅周辺等担当係長	佐 藤 行 司
〃 担当	小 栗 諒
〃 都市交通部都市交通課担当係長	西 山 良 樹
〃 担当	小 倉 哲 人
建築局建築指導部建築情報課長	菅 井 稔
〃 担当係長	林 隆 一
〃 担当	小松澤 勇 介
〃 担当	神 川 健 太
〃 建築環境課長	小笠原 泉
〃 市街地建築係長	林 香 織
〃 担当	今 永 麻里恵
〃 担当	清 水 逸 平
〃 住宅部住宅再生担当部長	大 谷 康 晴
〃 住宅再生課長	大 友 直 樹
〃 住宅再生課担当課長	鈴 木 陽 子
〃 課長補佐（住宅部住宅再生課担当係長）	古檜山 匡 和
〃 担当係長	馬 立 歳 久

〃	担当	長 田 哲 也
〃	担当	石 井 浩 基
〃	担当	磯 崎 文 也
環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長		清 水 健 二
〃	担当課長	坂 井 和 洋
〃	担当係長	岩ヶ谷 和 則
〃	担当係長	柴 田 壮一朗
〃	担当係長	黒 木 和 弘
〃	担当	平 田 恵 理
〃	担当	大 内 達 詩
〃	担当	河 田 杏 子
〃	担当	沼 尻 勇 太
〃	担当	大久保 大 輔
〃	政策調整部政策課みどり政策調整担当課長	相 場 崇
〃	担当係長	中 野 恵美子
〃	担当係長	関 根 伸 昭
〃	担当	湊 田 早穂子
経済局成長戦略推進部成長産業振興課担当課長		守 屋 喜代司
〃	担当係長	松 本 圭 市
資源循環局事業系対策部産業廃棄物対策課施設指導係長		近 藤 淳 史
〃	担当	朝比奈 宏 明
〃	担当	瀬 戸 浩 二
〃	担当	中 司 勝 也
〃	担当	大 槻 浩 平
道路局河川部河川計画課長		中 田 秀 昭
〃	担当係長	高 野 政 和
青葉区総務部区政推進課担当課長		吉 田 和 重
〃	まちづくり調整担当係長	高 西 悠 子
〃	担当	藤 井 ゆかり
(事務局)		
建築局長		坂 和 伸 賢
〃	企画部長	中 川 理 夫
〃	都市計画課長	嶋 田 稔
〃	地域計画係長	小 林 和 広
〃	都市施設計画係長	川 崎 哲 治
〃	調査係長	曾 我 太 一

1 開 会

●森地会長

定刻となりましたので、第141回横浜市都市計画審議会を開会します。

傍聴者の方は、受付でお配りした「傍聴者の注意事項」をお守りいただき、審議会の秩序の維持に御協力をお願いします。

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。

2 会議公開の確認

●建築局都市計画課調査係長

本審議会の進行について御説明します。

本審議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、公開とさせていただきます。傍聴者がいるとともに、会議録も公開となります。

3 委員の紹介

●建築局都市計画課調査係長

初めに、今回は本年度最初の都市計画審議会であること、また、委員に大幅な改選があったことから、改めて全委員を御紹介します。

まず、学識経験者の委員から御紹介します。

会長であり、交通計画の分野の森地 茂委員です。

会長職務代理者であり、都市計画の分野の高見沢 実委員です。本日は遅れての御出席と承っています。

環境保全の分野の小堀洋美委員です。小堀委員も遅れての出席と承っています。

法律の分野の内海麻利委員です。同じく遅れての出席と承っています。

経済の分野の瀬古美喜委員です。

建築環境の分野の田中稲子委員です。本日は遅れての出席と承っています。

福祉の分野の橋本美芽委員ですが、本日は欠席です。

商工業の分野の池田典義委員ですが、本日は欠席です。

農業の分野の石川久義委員ですが、本日は欠席です。

法律の分野の黒田陽子委員です。

不動産の分野の山野井正郎委員です。

建築の分野の玉野直美委員です。

続いて、横浜市会議員の委員を御紹介します。

梶村 充委員です。

加藤広人委員です。

瀬之間康浩委員です。

酒井 誠委員です。

藤崎浩太郎委員です。

今野典人委員ですが、本日は欠席です。

斉藤伸一委員です。

山下正人委員です。

黒川 勝委員です。

斎藤真二委員です。

続いて、市民委員を御紹介します。

磯崎保和委員です。

田中伸佳委員ですが、本日は欠席です。

星野純明委員です。

なお、本審議会では、交通管理者に関わる重要な案件の審議がある場合に神奈川県警の交通規制課長に臨時委員として御出席いただきますが、本日は該当案件がないため、お名前のみ紹介させていただきます。渋谷秀悦臨時委員です。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、定足数の御報告をします。

本日御出席の委員は25名中16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ます。

5 配付資料の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の資料を確認します。

進行を示した次第が1枚、諮問書の写しが3枚、横浜市都市計画審議会委員名簿が1枚、座席表が1枚、横浜市都市計画審議会における報告事項の取扱いについてが1枚、報告事項2に関する資料が2種類です。報告事項4の市民委員募集のパンフレットが1枚、あと国家戦略特別区域法に関する資料が一式です。そして、事前に送付あるいはお渡しした審議案件等に関する資料を綴じた青いファイルが1冊。

配付資料は以上です。不足がありましたらお申し出ください。

6 審議会の進行

●建築局都市計画課調査係長

次に、本日の審議案件等について御説明します。

本日の審議案件は、都市計画案件が5区分13件、国家戦略特別区域法に基づく案件が1区分2件、その他案件が1件、報告事項が4件です。

説明は、スクリーンを使用して行います。

また、本日机上に配付した資料を除き、内容は全てお手元のファイルに入っています。

次に、審議における発言方法について御説明します。

御発言の際は挙手をお願いします。順番に会長がお名前をお呼びしますので、係の者がお持ちするマイクを使用して御発言ください。御発言終了後は、係の者にマイクをお渡しください。

続いて、議決方法について御説明します。

会長が議案について異議の有無をお諮りし、異議がない場合は、会長が議案を了承する旨を宣言します。異議がある場合は、会長は議案に賛成する委員に挙手を求め、挙手者の多少により可否の結果を宣言します。

7 事務局の紹介・局長挨拶

●建築局都市計画課調査係長

最後に、事務局の紹介をします。

建築局長の坂和です。

企画部長の中川です。

都市計画課長の嶋田です。

それでは、事務局を代表して建築局長の坂和より一言御挨拶申し上げます。

●建築局長

建築局長の坂和です。

平成28年度最初の都市計画審議会の開会に当たり、一言御挨拶させていただきます。

昨年度より継続して委員に御就任いただいております皆様におかれましては、かねてより熱心な御審議を賜り、心から御礼申し上げます。

また、本年度より新たに委員に御就任いただきました皆様におかれましては、本審議会においてお力添え賜りますようよろしくお願いいたします。

本市のまちづくりを取り巻く状況を見ますと、急激な少子・高齢化、あるいは災害、あるいは環境への対応など様々な課題があり、しっかりとした対応が求められていると感じています。また、都市間競争が激化していく中で、活力とにぎわいのあるまちづくり、さらには郊外部の住宅においては建物の老朽化や居住者の高齢化が進む中で、持続可能な魅力あるまちづくりの取組が必要となっています。

現在、本市は多様な主体と連携してモデル事業を実施しており、本日の審議会でも御審議いただきます。従来の枠組みにとらわれず、次世代への布石として骨太な未来へのまちづくり戦略を抱き、横浜の潜在力を最大限引き出していくことが必要と強く感じています。

これまでの委員の皆様の御助力に感謝申し上げますとともに、今後とも委員の皆様におかれましては、それぞれの専門性をもちまして活発な御議論を是非ともよろしくお願いいたします。

簡単ですが、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。

●建築局都市計画課調査係長

事務局からは、以上です。

8 議事録署名委員の指名

●森地会長

これより審議に入りますが、審議に入ります前に、本日の審議会の議事録署名委員を指名させていただきます。

本日は、黒田委員と山野井委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

9 審 議

(1) 泉ゆめが丘地区に関する案件

議第1126号 横浜国際港都建設計画 区域区分の変更

議第1127号 横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業の変更

議第1128号 横浜国際港都建設計画 用途地域の変更

議第1129号 横浜国際港都建設計画 高度地区の変更

議第1130号 横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更

●森地会長

それでは、審議案件について事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1126号から第1130号までは、泉ゆめが丘地区土地区画整理事業に関連する案件ですので、一括して御説明します。

まず、泉ゆめが丘地区の現在の状況や位置付けについて御説明します。

泉ゆめが丘地区は泉区の南西部に位置しており、画面の赤い線で囲まれた範囲となります。

当地区は、藤沢市との市境を流れる境川と和泉川の間位置しています。地区内には相鉄いずみ野線ゆめが丘駅、市営地下鉄1号線下飯田駅があり、地区の東側には環状4号線が通っています。

次に、地区の現況について御説明します。

画面は平成26年12月撮影の航空写真です。

地区内の土地利用ですが、農地が多く広がる一方、住宅や工場などが点在しています。

画面は、ゆめが丘駅と下飯田駅の周辺の現況写真です。それぞれの駅前に農地が広がっており、駅前にふさわしい土地利用や都市機能の集積がなされていない状況です。

画面は環状4号線と下飯田駅の暫定の駅前広場の現況写真です。環状4号線はほぼ整備されており、沿道にはガソリンスタンドやコンビニエンスストアが立地しています。

画面は、地区内において土地区画整理事業により整備が進められている調整池の、工事の現況写真です。これまで本地区では道路や下水道などの都市基盤施設の整備が進んでいませんでしたが、現在、土地区画整理事業による都市基盤施設の計画的な整備が進められています。

画面は、地区の西側に計画している区画街路と既存の道路との交差点付近の現況写真です。今回は、この交差点付近について土地区画整理事業の施行区域等を変更します。内容は後ほど御説明します。

次に、上位計画について御説明します。

横浜市都市計画プラン泉区プランでは、将来都市構造の一つ、区の骨格の中の駅周辺のまちづくりにおいて、二つの駅が近接するこの地域では、環状4号線などの幹線道路沿道のまちづくりとあわせ、新たなにぎわい、交流を育む市街地の形成に向けた取組を進めることとしています。また、土地利用方針の中の新たな土地利用を検討する地区に、自然的環境に配慮しながら都市基盤施設と一体となった計画的な開発を誘導し、良好な居住環境を備えた市街地の形成を図る。ゆめが丘駅と下飯田駅周辺の一体的開発について今後とも検討を進めることとしています。

次に、まちづくりの経緯について御説明します。

当地区は、平成5年にいずみ田園都市構想が当時の本市の総合計画ゆめはま2010プランに位置付けられ、その後、平成10年にいずみ田園第一地区協議会が発足し、まちづくりの検討を進めてきました。そうした中、平成11年に相鉄いずみ野線ゆめが丘駅と市営地下鉄1号線下飯田駅が開業しています。

平成19年には泉ゆめが丘土地区画整理組合設立準備会が発足し、土地区画整理事業の検討が進められた結果、土地区画整理事業の実施の見通しが明らかになったことから、平成26年に泉ゆめが丘地区土地区画整理事業と関連する区域区分等の都市計画を決定・変更しました。

次に、本地区にかかわる現在の都市計画について説明します。

区域区分は、平成26年の変更により、地区全体が市街化区域に編入されています。

用途地域は第一種低層住居専用地域、容積率80%、建ぺい率50%が指定されています。あわせて建築物の高さの最高限度が10m、北側斜線制限のある最高限第1種高度地区が指定されています。

また、緑化地域が定められています。

都市計画道路として、区域の東側に3・4・3号環状4号線が、ゆめが丘駅及び下飯田駅に接する形で3・4・54号下飯田線が定められています。

また、赤線で囲まれた約23.9haの区域について、泉ゆめが丘地区土地区画整理事業が定められており、画面に示しているとおり、道路や公園等の公共施設の配置や宅地の整備に関する項目が定められています。

次に、土地区画整理事業による具体的な公共用地等の整備についてですが、都市計画道路環状4号線を一部、拡幅整備します。

地区の骨格となる道路として補助幹線道路を整備し、補助幹線道路と下飯田駅に面して駅前広場を整備します。

幅員4.5mから11.5mの区画街路を適正に配置し、整備します。また、公園を4か所、公園の一部として利用する調整池を2か所、そのほかに調整池を3か所整備します。

なお、宅地についてはセンター地区、沿道サービス地区、複合利用地区、住宅地区等の土地利用を勘案して整備を進めていきます。

土地区画整理事業については、平成26年8月、泉ゆめが丘土地区画整理組合の設立が認可され、事業に着手しました。

その後、事業を進めていく中で、画面の黒い点線で囲まれた部分の区画街路について更なる周辺地域からのアクセス性及び安全性の向上を図るなど、区画街路の道路線形の見直しについて検討を行ってきました。今回、関係権利者間の合意形成が図られたこと等から、区画街路の線型変更にあわせて土地区画整理事業の施行区域を変更するとともに、関連する都市計画の変更を行います。

それでは、今回変更する都市計画の内容について御説明します。

今回変更する都市計画は、区域区分の変更、土地区画整理事業の変更、用途地域の変更、高度地区の変更、緑化地域の変更になります。

まず、土地区画整理事業の変更について御説明します。

現在の施行区域は、画面の赤い線で囲まれた区域ですが、今回、点線でお示ししている区域西部の区画街路の線形を変更するため、画面にお示ししているとおり施行区域を変更します。

なお、名称や公共施設の配置、宅地の整備等の項目については変更ありません。

また、土地区画整理事業の施行区域の変更にあわせて、区域区分や用途地域等について変更を行います。黄色の線が変更前の区域線、赤色の線が変更後の区域線を示しています。

その結果、画面にお示ししている面積約0.05haの変更部分1については、今回の施行区域の変更に伴い、区域区分を市街化調整区域から市街化区域へ変更します。これにあわせて用途地域は指定なしから第一種低層住居専用地域へ、高度地区は指定なしから最高限第1種高度地区へ変更し、緑化地域は指定なしから緑化地域に変更します。

また、画面にお示ししている面積約0.04haの変更部分2については、区域区分を市街化区域から市街化調整区域へ変更します。あわせて用途地域は第一種低層住居専用地域から指定なしへ、高度地区は最高限第1種高度地区から指定なしへ変更し、緑化地域は緑化地域から指定なしに変更します。

なお、本地区の用途地域、高度地区、緑化地域は暫定的に指定したものであり、今後、土地区画整理事業の進捗に伴い適切な時期に、将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定とあわせて、これらの都市計画を変更する予定です。

変更する都市計画の内容についての御説明は、以上です。

本案件については、平成27年10月5日に公聴会を開催しており、1名の方に公述していただきました。内容については、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、平成28年3月4日から同年3月18日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。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申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1126号から議第1130号までの質疑に入ります。

これらの案件は泉ゆめが丘に関連する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いますが、よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、質疑に入ります。

ただいまの案件について御意見、御質問ありますか。

●梶村委員

ここは第一種低層住居専用地域から、当然駅前などは商業地域に用途地域を変えなければいけないということだと思うが、仮換地などが終わってからやるということですか。

●建築局都市計画課長

都市基盤の整備ができて仮換地指定ができるころに、それにあわせて用途地域を変更する見込みです。その際、改めて都市計画審議会にお諮りします。

●梶村委員

現状、第一種低層住居専用地域ということであれば、駅前が商業地域ということになると思うが、どの程度の容積を加えた商業地域にする予定なのか。

●建築局都市計画課長

現在、区画整理事業による土地利用計画を考え、具体的な容積率等の数字について検討し、今後、決めていきたいというように考えています。

●梶村委員

最終的な計画人口など、もう一度確認で教えてほしい。

●都市整備局市街地整備推進課長

計画人口は、現在、約5,200人を予定しています。

●山下委員

今、計画人口5,200人ということでしたが、これだけ大規模な、いわゆる用途の変更なども伴って、横浜市内で大規模開発をすることによって学校が足りなくなっているということで、教育委員会が非常に苦労しているところがたくさん出てきているのですが、この辺の問題について、教育委員会等との打ち合わせ等はどのような状況になっているのか教えてほしい。

●都市整備局市街地整備推進課

現在の計画想定ですが、関係校である中和田南小学校の現施設での児童の受入れは難しいと、現時点では言われていまして、現在、教育委員会と対応について検討を進めているところです。

●山下委員

ということは、この土地区画整理事業内に学校用地等も確保していくという方向性で、検討しているということでしょうか。

●都市整備局市街地整備推進課長

現在、区画整理区域の中には確保する計画はありませんが、現在の小学校での対応を、今、考えています。

●森地会長

それでは、御意見、御質問出尽くしたようですので、議第1126号から議第1130号までについて、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

(2) 本郷台駅周辺地区に関する案件

議第1131号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市整備課長

議第1131号、本郷台駅周辺地区地区計画の決定について説明します。

本地区は栄区の中央付近、栄区の表玄関であるJR根岸線本郷台駅の南側に位置しています。

周辺にはあーすぷらざ、栄区役所、栄公会堂などの公共公益施設等が集積し、区心を形成しています。南側でいたち川と、点線で示したいち川プロムナードに接し、東西を道路に囲まれた面積約7.3haの区域です。

画面は、本地区周辺の航空写真です。

本地区は南北に並んだ三つの街区から成り、北側の街区には駅前広場や駅前公園、市営住宅等が立地しています。この駅前広場と駅前公園については、一体性を確保するため再整備が予定されています。中央の街区には都市再生機構の賃貸住宅が立地しており、中央の通路には店舗が並んでいます。南側の街区は国家公務員宿舎であった南小菅ヶ谷住宅が立地していますが、こちらの国有地は平成28年度中の売却が予定されています。また、南側はいたち川プロムナードに接しています。

本地区の用途地域ですが、本地区の北側及び中央の街区は近隣商業地域に指定されています。南側の街区は第一種住居地域及び準住居地域に指定されています。

また、高度地区としては、本地区の北側及び中央の街区は第6種高度地区に指定されており、建築物の高さは最高で20mとなっています。南側の街区は第4種高度地区に指定されており、建築物の高さは最高で20mとなっています。あわせて、北側は7.5mの立ち上がりに0.6の勾配の斜線を加えた高さで定められています。

都市計画道路としては、本地区の東側に桂町戸塚遠藤線が位置しています。

横浜市都市計画マスタープラン栄区プランにおける位置付けですが、同プランの土地利用の方針では、当該地域は商業、業務を中心とした土地利用を図るエリアに位置付けられており、地域の特性を活かした、商業、業務機能の集積を図るとともに、中高層住宅などとの共存を図るとしています。

また、テーマ別まちづくり方針では、テーマ3、市街地整備・住環境の中で、区民生活の拠点となる本郷台駅周辺については、区心としての求心力を高めるため、生活の利便性を高める施設や機能の充実を図るとともに、駅前広場を区民の活動の場として活用するなど、にぎわいの形成を図りますとしています。

さらに、テーマ4、地域コミュニティ・福祉の中では、区心である本郷台駅周辺には、様々な公共公益施設、福祉保健施設が集積しています。これらを栄区の地域コミュニティ拠点・福祉拠点として位置

付け、交流の場としての機能の充実を図り、区民の多様な活動への支援を行いますとしています。

本郷台駅周辺地区まちづくりの経緯を説明します。

平成26年4月に本郷台駅前の国家公務員住宅跡地の売却計画を機に、売却後の土地利用や駅前広場と駅前公園の一体利用等、新たなまちづくりに向けて検討するため、栄区が中心となり本郷台駅周辺地区まちづくり構想の策定に向けた活動を開始し、平成26年7月から平成27年3月に、自治会町内会関係者や学識経験者を中心としたまちづくり懇談会、栄警察署やJRといった交通管理者、事業者等による公共機関部会、学生とのワークショップ、まちづくり構想素案に対する意見募集を行い、平成27年5月、本郷台駅周辺地区まちづくり構想が策定されました。

このまちづくり構想では、課題として、駅前広場と駅前公園の一体的利用、本郷台駅周辺地区らしい魅力づくり、保育施設、高齢者の生活サポート施設の充実、いたち川と駅前広場をつなぐ軸の形成や緑空間の拠点とネットワークづくり、買物環境やカフェ等の充実等が挙げられています。

また、まちづくり構想の方針では、方針1、駅前広場と駅前公園の再生として、駅前広場と駅前公園は、商店街を含めた一体的な開放的空間の確保として再整備する、方針2、国有地の活用として、本郷台駅前にふさわしいまちづくりとしての誘導が必要。周辺市街地の環境に配慮し、敷地内の緑化や有効なオープンスペースを確保し、駅前広場といたち川をつなぐ歩行者空間の整備を図るとともに、商業施設や地域貢献施設及び都市型住宅の立地を図るとしています。

このような背景から、区の中心部にふさわしい良好で快適な魅力ある環境の形成を図るため、地区計画を決定します。

当地区の地区計画は、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画で構成されます。このうち区域の整備、開発及び保全に関する方針では、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針を定め、地区整備計画では地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を定めます。また、建築物等に関する事項では、画面にお示ししている項目を定めます。

それでは、本郷台駅周辺地区地区計画の具体的な内容について説明します。

本地区計画の名称は本郷台駅周辺地区地区計画で、面積は約7.3haです。画面にお示しする赤い線で囲まれた区域となります。

本地区計画の目標は、駅前広場と駅前公園の一体性及び駅前広場といたち川の連続性を確保し、駅前にふさわしいにぎわいの創出や地域の交流を促すような施設を誘導することで、区の中心部にふさわしい、良好で快適な魅力ある環境の形成を図るとします。

本地区計画では地区を三つに区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。A地区は商業施設及び中高層住宅の立地を図る、駅前広場と駅前公園の一体的な再整備により、魅力的な駅前空間を形成する。B地区は、商業施設及び中高層住宅の立地を図る、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ、歩行者用通路沿いのにぎわいを創出する。C地区は駅前から連続するにぎわいを創出するため、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路と一体の広場を配置する、駅周辺地域の利便性を高めるため、低層部に地域に貢献する商業施設や交流施設、福祉施設等を導入するとともに、多世代向けの中高層住宅の立地を図る。

次に、地区施設の整備の方針ですが、地域の魅力向上及び歩行者の利便性向上のため、駅前広場といたち川プロムナードをつなぐ歩行者用通路を整備する、適切に緑を配置し市民が憩える空間と、歩行者用通路との一体性を確保した広場を整備する、この広場といたち川プロムナードが接する部分については、C地区の敷地から一段低い場所にあるプロムナードへ降りられるよう整備することとします。加えて、子供の遊び場、健康づくりの場、災害時に一時的に避難できる場など、多様な機能を持つ広場を整備し、地域住民をはじめ、当該街区の施設利用者が憩える空間とする、良好な市街地環境を形成するため、街区周囲に緑地を整備する、遊歩道は並行する緑地と一体的に整備し、豊かな歩行者空間の形成を図る。

なお、それぞれの地区施設の規模については、後ほど説明します。

次に、建築物等の整備の方針ですが、歩行者用通路に面した低層部のにぎわいを創出する、建築物の計画に当たっては、省資源、省エネルギー化の推進等、環境に配慮する。また、C地区においては駅前広場方面からいたち川へ視線が抜けることを意識した建物配置とするとともに、地域に貢献する施設を誘導するため、建築物の用途の制限や建築物の建ぺい率の最高限度など、画面にお示しする項目を定めます。

緑化の方針については、魅力ある都市景観を形成するため、街並みと一体となった緑化を推進する、特に視線の集まる場所や動線の交わる場所に重点的な緑化を図る。いたち川沿いについては、自然的環境を活かした四季を感じる街並みとするため、街並みに調和した樹種等による量感のある緑化を推進する。

続いて、地区整備計画について説明します。

本地区計画では、駅前からの歩行者用通路等、骨格的な都市施設を整えるため、画面にお示しする緑色の線で囲われた区域を地区整備計画の区域と定めます。

まず、地区施設の配置及び規模について説明します。

地区の中央に、歩行者用通路1及び歩行者用通路2を幅員12mで配置します。続いて、歩行者用通路1の周りに広場1、約2,000㎡を配置します。さらに、敷地の四隅に広場を整備します。これらの広場をつなぐ形で幅員4mの遊歩道1、幅員2mの遊歩道2及び遊歩道3を整備します。さらに、敷地外周に緑地約1,800㎡を配置します。

まず、C地区に定める用途の制限ですが、1階を住居の用に供するものは建築してはならないとします。ただし、1階部分に画面にお示しする中のいずれかの用途に供する部分を合計900㎡以上含む場合は、建築することができます。建築物の建ぺい率の最高限度は、60%とします。建築物の敷地面積の最低限度については、7,000㎡と定めます。壁面の位置の制限を敷地周囲に定めます。敷地南側については敷地境界から8m、敷地西側及び東側については道路境界から6m、敷地北側については道路境界から2mとします。

建築物の高さについて説明します。

建築物の高さの最高限度は、敷地内に空地を確保し駅周辺にふさわしい高度利用を図るため、現況の20mを45mまで緩和します。あわせて地区周辺の環境に配慮し、周辺斜線制限を設けます。まず、敷地西側については、基準線からの立ち上がり15mに1.0の勾配の斜線を加えた高さで定めます。敷地東側

及び南側については、基準線からの立ち上がり20mに1.0の勾配の斜線を加えた高さと定めます。

形態意匠の制限について説明します。

まず、建築物については周囲への景観的調和に配慮するため、高さが20mを超える部分は水平方向の長さに70m以下とする。また、柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する。基調となる素材や形態、意匠を整える。広場1に面する1階部分は、建築物内部の活動が望めるようにする。

建築物の色彩はマンセル表色系で、例えば黄系の色彩であれば、図の赤枠で示す色彩を基調とする。高さが20mを超える部分の色彩は、高さ20m以下の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とする。

その他、画面にお示しする制限等があります。

さらに、緑化率の最低限度を15%と定めます。

なお、本案件については平成27年11月26日に公聴会を開催しており、3名の方に公述いただきました。内容については、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条に基づく図書の縦覧を平成28年3月15日から同年3月29日まで実施したところ、反対の意見書が1通提出されましたので、その要旨と都市計画決定権者の見解について説明します。

まず、意見書の要旨ですが、1、都市計画法案について、建築物の高さは45mを超えてはならないとの決定に反対。景観利益が侵害される蓋然性が高いため、現況の高さ20mに戻してほしい。

(1) 景観利益は法律上、保護の対象。景観の問題は見る場所と見られるものから考察される。JR本郷台駅は栄区の表玄関であり、電車から降り立つと南前方には鎌倉の山並みと緑豊かな稜線の風景で歓迎される。

(2) 眺望景観を分断・阻害しない高さが求められている。丘陵地のなだらかなところに建物を建設する場合、視点場となり得る場所からの眺めを確認した上で、視対象、眺望景観を分断・阻害しない高さが要求されている。建設着工前の検証が欠かせない。

(3) 景観利益の侵害の蓋然性が高い。侵害の予見可能性とその回避をするために、高さの最高限度は現況の20mに戻さなければならない。

これに対する都市計画決定権者の見解は、次のとおりです。

駅前広場方面からいたち川へ視線が抜けることを意識した建築物を配置させるとともに、駅前広場と駅前公園を一体とした開放的空間として再整備した上で、いたち川と駅前広場をつなぐ歩行者空間の整備を図るなど、駅前広場からの景観にも配慮した内容となっています。

また、C地区における建築物の高さの制限については、敷地内のオープンスペースとして広場、歩行者用通路、遊歩道及び緑地等の空地を確保するために、建築物の最高高さを緩和し、敷地北側のUR団地や市営住宅と同程度の45mとしています。

壁面の位置の制限や高さの最高限度の制限の中で周辺配慮斜線を定める等、周辺環境に配慮していると考えます。

説明は、以上です。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

それでは、議第1131号の質疑に入ります。御質問、御意見ありましたらどうぞ。

●藤崎委員

スライドの番号の13にまちづくりの方針があり、方針2の国有地の活用で、本郷台駅前にふさわしいまちづくりとしての誘導が必要とありますが、この方針に基づいて各指針等に落とし込みが行われて、各方針ですね、いろいろな施設の整備の方針ですとか土地利用の方針等に落とし込みが行われているかと思うのですが、具体的にこれまでワークショップ等々、構想が策定されていく段階で本郷台駅前にふさわしいまちづくりというのはどのように描かれて、どのように方針に落とし込まれてきたかを聞きたい。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

これまで地域の皆様とまちづくり構想を策定していく中で、いくつか重要なポイントが出てきています。今、画面にもありますが、駅前広場、駅前公園との一体的利用や駅周辺らしい魅力づくりという中には、地域のにぎわいづくりや福祉のまちづくりへの対応、大事な地域資源であるいたち川と駅前広場をつなぐ軸づくりなど、地域での議論の中でもかなり積み上げられてきたところです。地区計画の方針の中に組み込んでいます。さらに、にぎわいづくりや商業や福祉などの機能をどう組み込んでいくかについては、事業者がこれから決まっていくということを念頭に置き、区役所や地域の皆様と様々な課題を想定し、しっかりと対応できるよう、用途制限を地区計画に定めています。

先ほど福祉の観点ということもありましたが、子育て世代のまちづくりもしっかり考えながら、いろいろな世代の方がにぎわいづくりをしていけるように考えています。繰り返しになりますが、用途の部分については、これから決まった事業者と協議をしていくということが今後の大事なポイントになってきますので、それに対応していけるような用途、誘導用途の設定をしています。

●黒川委員

やはりこのC地区についてですが、C地区の国有地の売却の仕方について、単純に入札という形で一番安い金額を提示した業者が落札されて、そこが開発業者として決まるのか、それとも何かプロポーザル的なことがあって事業提案をしていただいて、その中ですばらしい提案をしたようなところでやってもらうことに決まるのか、二つやり方があるかと思います。どちらか教えてほしい。

●建築局都市計画課長

当該国有地の売却については今回御審議いただいています地区計画の、地区計画活用型の一般競争入札と聞いています。つまり、今回まちづくりについて法的にルールを決めたもの、こちらを前提にした一般競争入札ということです。

●黒川委員

そうすると、一番高い提示をした業者が落札をするということですか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

通常、国が土地を売却するには、普通に入札をして一番高い価格設定のところに処分されます。今回は駅前の大事な地域で、どのようなことができるかということを検討してきた中で、地区計画の方針も含めて用途を誘導していくことを加味し、入札をしていただくこと、ここの地区計画を組み込むことを国の売却のプロセスの中に入れていただくことを国と協議してきました。

●黒川委員

これまで丁寧に協議を重ねたり、地元の学生なども含めていろいろとまちづくりのことを考えてきたりというような中で、最終的には国が売却をするということだと思いが、例えば早い段階で横浜市が一旦、国から購入するなり譲り受けて、新たに横浜市としてこういったプロポーザル的な形で事業提案をして、その中から有識者で委員会を作り事業提案をしてきたところに依頼するというような方法があるのか。この件については、これではしょうがないのだろうとは思いますが、今後、また国有地の案件が出てきた場合に、国は、日本全国に多数存在する国の売却予定地の中で、一つひとつの案件で余り細かいことを見てくれないのではないかなという懸念もある。もう少し横浜市が地方自治体として関与することができたらいいのかと思うが、そのあたり、少し見解を聞かせてほしい。

●建築局都市計画課長

国有地の売却については、基本的には一般競争入札ということで、常にまちづくり上の貢献や、本市ではそういうところで苦勞する場面があります。今、黒川委員がおっしゃったような方法は、本市の財政状況等も考えると困難ではないかと思えます。

今回のように、できる限り機会を捉えて、地域と一緒に今今回のような地区計画を早めにつくり、条件として地域の課題解決等につながるような土地利用をしていただくというのが、今現在、方法としては最適と考えています。

●黒川委員

この案件も、開発が決まった業者に対しては、横浜市としていろいろとコミットしていき、栄区民や横浜市民にとって利便性が高いとか、公共施設的なことや、環境にきちんと配慮したというようなことはどんどん積極的に関与してほしいと思えます。今後また、このような国家公務員住宅の売却の方針というのは国の大きな方針の中で、横浜市内にもたくさん案件があると思うが、是非行政としてきちんとコミットメントしていき、一つひとつの案件に対して丁寧に関わってほしいと思えます。

●小堀委員

質問と提案があります。

資料の27ですが、広場が2、3、4、5、これ以外に1というのがあるが、この広場というのは五つそれぞれ機能的に異なるのかどうか、どういう機能を持っているのか。

それからもう一つ、緑の機能も入っているのか、それを教えてほしい。

もう一点は、今回のこの地区計画です。ここは大変すばらしい場所で、すぐ隣にあすぷらざがあります。また、学校も複数校あり、いたち川の愛護会、下水道施設がありますが、ここの地区だけではなくて周辺のこのような施設、それから人的な資源、学校なども含めた計画にしていくのがよいのではないですか。

●建築局都市計画課長

一点目の広場の機能といえますか、どういう広場にそれぞれ機能が期待されているかということですが、地区計画の地区施設の整備方針に記載していますが、この広場がこの機能ということではなく、全体として、まず適切に緑を配置し、市民が憩える空間と、歩行者専用通路との一体性を確保した広場を整備します。また、子供の遊び場、健康づくりの場、災害時に一時的に避難できる場など多様な機能を

持つ広場を考えています。

緑についての機能という御質問ですが、こちらについては、特に視線の集まる場所や動線の交わる場所に重点的に緑化を図るということで考えています。また、いたち川沿いについては自然環境を生かした街並み、街並みに調和した樹種を選定して量感のある緑化を進めるというような機能を考えています。

●小堀委員

私が質問したかったのは、広場が五つあるので、それを機能的に役割分担させるようなことを考えているのか、あるいは、五つ同じようなものなのか、個々の特色というか、五つ広場があるので、個々の機能分化といったことを考えているかを知りたい。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

広場や緑化ですが、南側には川沿いの部分ですとか、東側の道路は駅前に抜けるメインの道路です。それから西側は戸建て住宅に面する場所です。そういった特色をどのように捉えて緑化や広場を設計していくか、そここのところも事業者の提案も踏まえて、しっかり区役所や地域の皆様の声をお聞きしながら組み立てていきたい、協議していききたいと考えています。

●内海委員

一点目は、土地利用に当たり、事前に地区計画をかけるというのは非常に重要なことで、結構だが、ここで定められている方針、それから特に地区整備計画というもののさらに実効性を確保するために、建築条例化することができると思うが、今回はそのようなことを想定しているのかどうか。その内容がこの地区整備計画の範囲であるのかどうかといった点を聞きたい。

もう一点は景観について、横浜市も景観法に基づく景観計画をお持ちと思うが、その計画との整合という観点からチェックをされているのか。特に意見書にありました眺望点の整合などについても、検討やチェックをしているようであればその内容を聞かせほしい。

●建築局都市計画課長

一点目の条例化の話ですが、基本的には、この地区整備計画で決めた事項については条例化をする予定です。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

景観についても、地区整備計画の中で、建築物の形態意匠の制限という項目で。この内容も条例化するため、後々のプロセスでその内容を審査していきます。

ただ、景観と言いつつも言葉で書いてあるものですので、提案の内容を個別に協議していくところを、しっかりしていききたいと考えています。

●内海委員

この中で景観を考えているのは非常に結構かと思うが、横浜市全体の景観計画とか景観形成の中で、この地区がその全体の中での整合が図られて検討しているのかどうか。その点は検討する必要がないのであれば、ないという話で結構です。

特に先ほど言いました眺望などという観点は、この地区だけの問題ではなかろうかと思しますので、そのような点での検討はしているのかどうかを聞かせてほしい。

●建築局都市計画課長

当然景観というのはまちづくりを構成する非常に大事な要素ですので、地区計画の中では色や高さ、建物の幅といったようなものは、外からの見え方を気にしたからこそそのルールです。

あとは、どのような場所からの眺望なり見え方を気にするかということも非常に大事なことでして、特にこちら本郷台駅前からいたち川に視界が抜けていくような配慮ということで、中央に歩行者専用通路、広場等も設けています。駅からの見え方、視界が通り抜けていくということはポイントの一つということで考えています。

●山下委員

緑地についてですが、これは街路樹として整備していくのか、それとも公園緑地として整備していくのか、どちらの方向性でこの1,800㎡は整備されていくのですか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

緑地については、街路樹を植えるのかなど整備内容について検討できている状況ではありませんので、そういうところも決まった事業者との協議をしっかりとっていく、それから地域の皆様の御意見も踏まえながら協議を進めていきます。

●山下委員

まだ計画はこれからだということだと思うのですが、形状から見ると、これはプロムナード沿いに緑地を配備するので、恐らく皆さんが通れるような感じのところだと思いますが、緑化というのは横浜市にとっては非常に大きなテーマの一つなので大事です。道路の付属物としての街路樹の扱いと公園の緑地の扱いが、正直、横浜市の中で方向性が違うのではないですか。そういう意味では、市民の皆さんが憩える大事な場所なので、後々のメンテナンスも含めた緑地整備を考えてほしいと思っています。

特に緑は生き物ですから、根上がりの問題等で、後々また根上がり対策等を多額の税金を使ってやらなければいけないということも、今、ほうぼうで発生していますので、そのところも踏まえて、是非ともここでは市民の憩いの場になるような場所としてのいい緑をやってほしい。意見です。

●森地会長

メンテナンスだけではなくて、公園法と道路法で空間の使い方も変わってきますので、よろしく御検討をお願いします。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

今回の緑地の部分については、民間に売却されるエリアとなりますので、遊歩道や緑地や広場含めて民間事業で整備し、維持もマンションの敷地としてしていくこととなります。長期にわたって管理をしていただかなければいけないものですので、協議の中でそのようなことをしっかり伝えながら対応していきたいと考えています。

●森地会長

議論が空間の話ですが、もう一つ重要なことは、説明資料の19ページに一言だけ多世代向けの中高層住宅という話が出てますが、多摩ニュータウンでも高齢化して、もう商業も潰れてコミュニティも維持できなくなってといった話がよくあります。それはそれとして沿線で、例えば東横線とか田園都市線とか小田急、京王、この沿線は若い人がまだ入ってきていて、それから高齢者も結構動いて、人口ピラミ

ッドが余り崩れない。ところが埼玉方向とか千葉方向の私鉄沿線は人口ピラミッドがそのままずっと上へ上がっている。つまり、このまま放っておくと沿線として非常に困ったことになるという状況にあります。

横浜から南方は、その中間ぐらいのところにいます。中央線も同じです。したがって、何とか若い世代もうまく一緒に住んでもらえるようなまちにしていかないと、いずれコミュニティが非常に困ったことになる。

マーケットに任せておくとうまくいく場合もあるのですが、特に埼玉方向の多くの集合住宅、高度成長期につくったところはどんどん空き家が出てきて、入ってくれないという状況になっているのが現状です。

したがって、都市計画でこれから議論されるときに、空間をよくすることも重要ですが、世代ミックスをどうやっていくかというのが大きな課題、特に人口減少下では課題ですので、是非そういうことも重視して議論してもらいたい。

この前の案件も、実は、割合東京都心から離れたところでも駅直近の高層マンションはすぐ売れてしまっていますが、それと全然別に、例えば海老名からバスで20分も行った綾瀬とか、野田線沿線の東武の大きな住宅開発とか、非常に不便ですが、新たに面的な開発をしたところは結構人気があって、若い人が入ってくるという状況があります。こんなことも方面別、それから立地条件によって違いますので、是非、横浜市の中で、高齢化社会でどんなまちが30年後にできているのかといったことを是非重視して、これからも議論してもらえればと思います。

その他、よろしいですか。

それでは、大変熱心な御議論ありがとうございました。

議第1131号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

(3) たまプラーザ駅北地区に関する案件

議第1132号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1132号、たまプラーザ駅北地区地区計画の決定について御説明します。

本地区は青葉区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北側約200mに位置しています。本地区北側には、中高層住宅地や優良な戸建て住宅地があります。

区域を拡大します。

画面にお示ししている赤い線で囲まれた区域が、今回、都市計画を決定する区域です。

本地区の現況について御説明します。

次に、本地区周辺の航空写真です。

本地区東側街区は民間企業の社宅跡地であり、現在は駐車場として利用されています。また、西側街区では社宅や共同住宅、商業施設などが立地しています。本地区の東側には、市道美しが丘155号線が通っています。市道美しが丘155号線沿いには擁壁があり、歩道が狭くなっている状況です。また、本地区北側についても擁壁があり、本地区全体に高低差があります。さらに、歩行者専用道路である市道美しが丘154号線が本地区内を南北に通っています。

次に、現在の都市計画について御説明します。

本地区の用途地域は、区域の大部分において第一種中高層住居専用地域で、容積率150%、建ぺい率60%が指定されており、区域の南側及び東側において、近隣商業地域で容積率200%、建ぺい率80%が指定されています。

高度地区は、本地区の第一種中高層住居専用地域が指定されている区域には、最高限第3種高度地区、最高高さ15mで北側斜線が定められています。また、本地区南側及び東側において近隣商業地域が指定されている区域には、最高限第5種高度地区、最高高さ20mで北側斜線が定められています。地区の東側は最高限第6種高度地区で、最高高さ20mの制限が、地区の南側は最高限第7種高度地区で、最高高さ31mの制限が定められています。

次に、横浜市の上位計画等における本地区の位置付けを御説明します。

横浜市都市計画マスタープラン全体構想では、第3章、都市づくりの基本理念と目標において、目指すべき都市構造として、たまプラーザ駅周辺は駅勢圏が大きい郊外部の生活拠点に位置付けられており、郊外部の鉄道駅を中心として、郊外住宅地の都市基盤や地域交通、地形の状況など地域特性に応じた圏域を形成します。その上で、鉄道駅周辺において圏域の人口規模や人口構成等に応じた機能集積と基盤整備を図り、個性ある生活拠点を形成しますとしています。

横浜市環境未来都市計画では、取組内容の一つとして、安心して暮らせるまちづくり、持続可能な住宅地モデルプロジェクト等を掲げており、住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるように、生活圏の拠点となる駅周辺等に、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進めるとしています。

また、持続可能な住宅地モデルプロジェクトのモデル地区の一つとして、本地区を含むたまプラーザ駅北側地区が位置付けられています。

続いて、まちづくりの経緯について御説明します。

本地区及びその周辺は、昭和40年代に土地区画整理事業によって開発された住宅団地で、開発が行われた当初から約50年が経過しており、住民の高齢化や若い世代の減少などの課題が生じ、老朽化した団地等が建て替えの時期を迎えています。

平成24年4月に横浜市は東京急行電鉄株式会社と次世代郊外まちづくりの推進に関する協定を締結し、平成24年10月以降、モデル地区を対象に、ワークショップを中心とした住民参加の取組や、各種検討部会などの取組を実施しています。平成25年12月には、暮らしと住まいのランドデザインを策定しまし

た。

暮らしと住まいのグランドデザインにおいて、2 暮らしと住まいのグランドデザインとは、では、グランドデザインは、モデル地区の住民、民間事業者、行政が共有するまちづくりの目標として、そして取組を進めるための指針として活用していきたいとしています。

6 実現のための4つの戦略では、1、機能配置の戦略として、これから展開される新しいワーク&ライフスタイルを支え、新しい地域の活躍・活動の場づくりに必要な機能として、これまでも住宅地にあった生活を支える基本的な機能に加え、これから特に必要とされる機能、さらにも助け合い交流する機能を充実・強化していきますとしています。

画面は、たまプラーザ駅北側地区における機能配置の考え方を示したものになります。本地区は社宅等集合住宅地に位置付けられています。

4 空間戦略では、社宅等集合住宅地は、機能の更新とともに、多様な活動の拠点機能を導入するなど、地域交流によるにぎわい・活力向上を図りますとしています。そして今回、本地区において老朽化した団地等の建て替えの機会を捉え、核となるまちの拠点を整備し良好な居住環境を維持・再生するため、再開発等促進区を定める地区計画を決定します。

画面にお示ししているのは、本地区を市道美しが丘155号線から見たイメージパースです。歩道状空地を設け、ゆとりある歩行者空間を整備し、また、広場を設け、低層部に先ほど御説明したような機能を誘導することでにぎわいを創出する計画となっています。

それでは、今回決定する再開発等促進区を定める地区計画の内容について説明します。

再開発等促進区とは都市計画法第12条の5第3項に規定されており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域とされています。

まず、地区計画の区域、名称、面積について御説明します。

地区計画の名称はたまプラーザ駅北地区地区計画です。地区計画の面積、再開発等促進区面積は約2.8haになります。

たまプラーザ駅北地区地区計画では、画面にお示しするように、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として、土地利用に関する基本方針などを定め、再開発等促進区面積、主要な公共施設の配置及び規模を定めるとともに、地区整備計画として地区施設の配置及び規模や、建築物の用途の制限などの建築物等に関する事項を定めます。

次に、地区計画の目標を御説明します。

老朽化した団地等が建替えの機会を捉え、安全で快適な歩行者空間のネットワークの形成を図りつつ、地域利便施設の誘致により核となるまちの拠点を整備し、住替えの促進と質の高い住宅の供給を行うとともに、緑豊かで良好な居住環境を維持・再生することを目標とします。

次に、地区の区分について説明します。

地区を二つに区分し、地区の東側をA地区、西側をB地区とします。

区域の整備、開発及び保全に関する方針について御説明します。

まず、土地利用に関する基本方針ですが、A地区については、1、地域利便施設として保育・子育て

支援機能、身近な就労機能、多世代コミュニティ交流機能及び日常生活を支える利便機能を誘導し、多様な機能の連携による相乗効果の創出を図る。2、地域利便施設を市道美しが丘155号線、通称ユリノキ通り、又は歩行者用通路・貫通広場に面した低層部に配置することで、周辺市街地と連続した賑わいの創出、地域交流の促進及びコミュニティの育成を図る。3、居住機能として、多世代の多様な住まい方に対応できる住宅を整備するとともに、周辺の郊外住宅地からの住み替えの促進を図るとし、B地区については、周辺の都市環境に配慮した住宅等の立地を図り、地域利便施設を誘導するとします。

次に、公共施設等の整備の方針についてです。

1、地域の主要な歩行者動線である市道美しが丘154号線と周辺地区を連携する歩行者用通路及び貫通広場等を整備することで、地域の歩行者空間のネットワークを強化するとともに、地域住民のための交流空間の整備を図る。また、地域住民間の交流を促す仕掛けを積極的に導入する。2、貫通広場は、災害時において地域の避難場所としての機能を備えた広場とする。3、ユリノキ通り沿道には、商店街と連携したにぎわいを創出するため、広場を整備し、地域住民間の交流を促す仕掛けを積極的に導入する。4、A地区の北・東・南側の外周道路沿いには歩道状空地进行を設け、ゆとりある歩行者空間の形成を図る。5、A地区の外周部には、緑地を適正に配置するとします。

なお、公共施設及び地区施設に関する具体的な配置及び規模については、後ほど説明します。

続いて、建築物等の整備の方針についてです。

1、駅至近の立地特性を行かし、土地を高度利用するとともに、地区周辺への圧迫感の低減を図ることで、周辺市街地との調和のとれた魅力ある街並みを形成する。2、人々が気軽に利用できる交流空間等の計画を行うなど、コミュニティの形成に配慮する。3、A地区の建築物は、省エネルギー、創エネルギー等の取組により、環境に配慮した建築物とする。また、A地区内の住宅はC A S B E E横浜ランクA以上の評価とする性能を持たせるとともに、エネルギーマネジメントを実施する。4、A地区に地域住民が活用できる防災備蓄庫を整備する。5、A地区については、良好な居住環境とにぎわいが共存できるよう、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度などについて定めるとします。

次に、緑化の方針についてです。

本地区周辺の量感のある並木と一体となった、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、積極的な緑化を推進するなど、その他画面にお示しする方針を定めます。

続いて、主要な公共施設の配置及び規模について御説明します。

地域の歩行者空間ネットワークを強化し地域住民の交流空間を整備するため、貫通広場を面積約700㎡、歩行者用通路を幅員6m、延長約60mで配置します。

続いて、地区整備計画の内容について御説明します。

なお、地区整備計画の区域は、A地区とします。

地区施設の配置及び規模についてですが、ゆとりある歩行者空間を形成するため、歩道状空地进行を幅員2m、延長約240mで配置します。また、商店街と連携したにぎわいを創出するため、広場を面積約450㎡で配置します。A地区の外周部に、緑地を面積約1,000㎡で適正に配置します。

次に、建築物等に関する事項として、建築物の用途の制限について説明します。

A地区において、ホテル又は旅館、自動車教習所、工場、ボーリング場など画面にお示ししている建

建築物は、建築してはならないものとして定めます。

A地区において、建築物の容積率の最高限度は250%、容積率の最低限度は、住居の用途以外において20%とします。

続いて、建ぺい率の最高限度は50%、建築物の敷地面積の最低限度は2,000㎡とします。

壁面の位置の制限は、前面道路の境界線より3m以上後退させることとします。

建築物の高さの最高限度は、A地区において最高高さを31m、北側斜線として前面道路の中心線から立ち上がり10m、1対0.6の勾配の制限を定めます。

次に、建築物等の形態意匠の制限についてですが、建築物等の形態意匠について、本地区計画の区域全体及び周辺の景観と調和のとれたものとします。

1、建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、高さ20mを超える部分の水平方向の長さを70m以下とすること、また、住宅は意匠上の工夫等によって壁面の分節化を行うこと。2、建築物の屋上に設置する建築設備等は、乱雑な外観とならないようにすること。3、駐車場又は駐輪場は、乱雑な外観とならないようにすること。4、高さが20mを超える建築物の部分の色彩はマンセル表色系で、例えば黄赤系の場合は、画面の図の青色の枠で囲まれた色彩を基調とします。5、高さが20m以下の建築物の部分の色彩はマンセル表色系で、例えば黄赤系の場合は、画面の図の青色の枠で囲まれた色彩を基調とします。

屋外広告物については、地区の景観及び地区外からの景観を阻害しないこととします。

1、屋外広告物は、地区内の営業若しくは事業に関するもの又は住宅等の名称を表示するものに限り設置することができる。2、建築物の高さ8.5mを超える部分には設けないなど、画面にお示ししている項目について定めます。

また、5、広告塔及び広告板は、設置面からの高さを4m以下、1基当たりの表示部分の最大鉛直投影面積を6㎡以内とすることなど、画面にお示しする項目について定めます。

続いて、垣又は柵の構造の制限についてですが、生け垣、フェンスその他これらに類する美観を損ねるおそれのないものとするとしてします。

建築物の緑化率の最低限度は、15%とします。

決定する都市計画の内容についての御説明は、以上です。

なお、本案件については平成27年11月27日に公聴会を開催しており、公述申し出をいただいた1名の方から公述していただきました。内容については、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、平成28年3月15日から同年3月29日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありません。

以上でたまプラーザ駅北地区地区計画に関する案件の説明を終わります。

御審議のほどよろしくお願ひします。

●森地会長

ただいまの議第1132号について、御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●小堀委員

この地域は、国から環境未来都市に選定されて、四つのモデル地区の一つに選ばれているかと思えます。地域住民参加型のまちづくりにより、住民は熱心で、素晴らしい提案をたくさん出しています。名前だけでもわくわくするような大変素晴らしい提案が多くあります。

今後も、ワークショップを中心にした地域住民の参画のプロジェクトや検討会を是非取り入れ、全国に先駆け未来都市に選ばれた甲斐がないと思えますので、本当にいい横浜のモデルになり得るものをつくり上げていただきたいと要望します。

●建築局住宅再生課長

御意見ありがとうございます。

私どももまさに御指摘のとおり、これをここで終わらせずに、これをほかの地域へどう展開していくかをこれから考えていかなければいけないと思っています。たまプラーザはたまプラーザのやり方があるでしょうし、他ではまた、地域の特性が変わればそこに合わせてやり方を少し変えていかなければいけないと思っていますが、まずはこのモデルで、つくって終わりではありませんので、ここからしっかりと、さらにお住まいの方々に是非利用していただけるような施設となるよう、しっかりと取組を進めていきたいと思っていますので、どうぞよろしくお願いします。

●森地会長

その際、先ほど申し上げた多世代ミックス型といって、埼玉や下町では一生懸命保育所をつくったり子供の医療費を下げたりしていますが、税金でできることは限られています。

ところが、鉄道会社は収入の半分以上は沿線の別のビジネスですから、そこが高齢化してしまうと、もう鉄道のお客が減るだけではなくてビジネス自身が成り立たなくなる。したがって、鉄道会社は民間ですから、商業の問題、福祉施設、学校などいろいろなことができるので、それをセットにして行ったほうがいいのかというのが私の思いで、たまたま東急から私のいた研究所に来ていた研究生にこれをやらせていました。

それが一つのきっかけになってこういうことが起こったのですが、それを一番最初にやり出したのは南海電鉄です。関西では一番厳しい鉄道会社、工業地帯なものですから。そこでもう本当に困ってそういうことをやり出したのを東京でもやってもらおうと思ったら、一番そういう心配の少ない東急が先にやり出した。

他の、JRも含めて京浜急行、相模鉄道、是非市からも話もちかけられて、一緒に行うのがいいかなという気がします。よろしくお願いします。

●藤崎委員

公述人の意見等にもありますし、これまでも次世代懇話会の取組の中でそのような御意見をたびたび、多分皆さん聞かれてきたことの一つとして、やはり古くから住んでいる方が地域で関わってきたことに対して、次世代懇話会で行われてきたことが融合してきている部分と、まだまだ御理解いただけていない部分とがあると思います。その努力をしていないわけではなくて、建築局だけではなくて地域の方々も、そこのお互いに理解していこうという努力をされてきている中にあるとは思いますが、今回新しくこの地域が開発されて、新たな住民の方が住まわれて、その街区における新たなコミュニティが形成さ

れていくようにもなると思います。

そのときに、エリアとしてはモデル地区として取組が行われてきた範囲内で、既存の取組の中では古くから関わっている方と新しく住まわれた方の活動、さらに新たに開発された場所に住む方々の活動というかコミュニティというか、こういった三つが並行してくるようなことも想定し得るのかと思います。

そこで、こうした流れの中で開発が行われて、新たな住人がこのエリアに住まわれると想定したときに、是非地域に開かれた形での、空間とかハードとしての開かれた空間だけではなくて、そこに新たに形成されるコミュニティがいかに地域に開かれていて、かつ地域のこれまでの、既存の方々といかに交流できるかというところをうまく誘導し合えないといけないのではないかと考えていますが、その辺の考えがあれば伺えますか。

●建築局住宅再生課長

この計画を進めるに当たっては、事業主の東急電鉄と、エリアマネジメントの仕組みをこれをきっかけに作っていかうと考えています。また、これから御入居される方々にも丁寧に、ここでどのようなまちづくりが行われてきているのかということをしかりと、販売する地域の御説明もあわせてしていただきながら、新しく入ってくる方も、そもそもまちがどういう成り立ちで、どういう活動を一生懸命やってきたかということ是十分丁寧に説明していくとともに、これから作っていただく施設に関しても、エリアマネジメントの仕組みの中で、皆様にうまく御利用いただけるような仕組みづくりはしかりと、私どもも継続して関わりを持って取組を進めていきたいと考えています。

●藤崎委員

意見だけですが、そのような取組を進めていくと同時に、先ほどモデル地区として市内での横展開という話もありましたが、モデル地区として突っ走ってほしい。ここで一つたまプラーザで蓄積したものが横展開されながらも、たまプラーザが停滞することなく、これから先、東急電鉄とどのような協定が行われるかどうかもあると思いますが、本市として、建築局が今、メインとして関わっているところを、他の局等も関わりながらいくのか、そういったいろいろな展開が想定されると思うが、たまプラーザがモデルとして行って「はい、お終いです」とならないように、是非関わり続けてほしい。

●黒川委員

先ほど本郷台は国有地の跡地ということでしたし、ここは社宅の跡ということでしたし、いろいろな方から意見が出ていますけれど、やはり多世代の人が多様な住み方をしてそして持続可能な形で、一時だけ一気に保育園が必要になる、一気に小学校をプレハブで建てなければいけなくなるとか、そのようなことにならない形での開発を進めていってほしい。そのためにはマーケットベースではなく、行政がある程度きちんと関与していくことが大事だと思いますが、こういうことにふさわしい場所をこれからも、国有地だとか国の財産を売却するとかいうのはある程度見えてくると思うが、その場所をどのように行政として発掘して、この場所はこのようなことにふさわしい場所だとか、この場所はこれからこういうふうやっていったらいいか、そのためにはこういう法律の網をかけよう、あるいは地区計画を作る、再開発するなど、そのようなことに向けての場所の発掘の仕方のようなことで、今、何かお考えがあれば聞きたい。

こういうことを全市的にどんどん広げていくためには、そういう地域を把握しておいて、それをある

段階に来たら、ここはこういう計画で網をかけるというようなことをやる必要があると思いますが、そこに向けて、今、考え方みたいなものがあれば教えてほしい。

●建築局住宅再生課長

郊外住宅地の再生をどのように、モデル的にしているものを踏まえて市内のほかのエリアに展開していくか。その中では、まだチャレンジができていない区エリアに関して、各区にこの取組をどう展開していくかということで出向いての説明を少しずつ始めています。満遍なく土地利用の情報をキャッチして、それをすべからくという仕組み化というのは、今はまだできていないというのが正直なところですが、発掘という意味では、この取組を各行政区と一緒に適切な、いわゆる最適地があるかどうか、例えば社宅、工場跡地、工場があるところは当然マークできる場所もありますので、そういった意識はこれからも持ちながら、18区への展開というものをしっかりと考えていきたいと思っています。

●森地会長

よろしければ、議第1132号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承いたします。

(4) 緑十日市場住宅団地に関する案件

議第1133号 横浜国際港都建設計画 地区計画の変更

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1133号、緑十日市場住宅団地地区地区計画の変更について御説明します。

まず、本地区の現在の状況や位置付けについて御説明します。

今回、都市計画を変更する区域は緑区の北部、JR横浜線十日市場駅の南、約300mに位置し、市営住宅と都市再生機構住宅を中心とした地区です。地区西側には環状4号線が、地区北側には山下長津田線が通っています。また、地区の南側には新治市民の森があります。

初めに、まちづくりの経緯でございますが、本地区は、昭和34年から昭和39年にかけて市営住宅が建設されました。平成5年から平成18年にかけて市営住宅の建替え事業が進められ、生活の軸となる道路や公園等とあわせた、市営住宅と都市再生機構住宅の複合的な整備が行われました。この整備とあわせて、平成7年に緑十日市場住宅団地地区地区計画が都市計画決定されました。平成10年には、建て替え事業の進捗に伴い地区計画が変更されました。

次に、本地区の現況についてです。

画面は平成27年に撮影された航空写真です。

本地区はJR横浜線十日市場駅に近接し、駅前から本地区に至る歩行者専用道路が整備されており、平成5年から進められていた市営住宅の建て替え事業により、市営住宅と都市再生機構住宅等の中高層

住宅を中心とした街並みが広がっています。この事業により、生活の軸となる道路や公園が整備されました。

また、地区の中心に位置するセンター地区では、一部で再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅が整備されていますが、合計約3.5haの市有地が遊休地として残されており、その活用が課題となっています。今回は、このセンター地区の内容を中心に地区計画を変更します。内容は後ほど説明します。

次に、上位計画について説明します。

横浜市都市計画マスタープラン緑区プランでは、まちづくりの方針の中で、十日市場ヒルタウンセンター地区の整備として十日市場ヒルタウンセンター地区において土地の高度利用を図り、周辺の大規模な住宅団地等を含めて超高齢化や環境に配慮した住宅地の整備を推進します。多世代が住める住宅や再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型の住宅、地域住民が集う場の整備などを検討します。さらに周辺の医療・福祉等の連携も視野に入れ、持続可能な住宅地の構築を目指しますとしています。

次に、本地区に関わる現在の都市計画について説明します。

用途地域は、区域の大部分において第一種中高層住居専用地域が指定されており、北側及び西側の都市計画道路の沿道において準住居地域が指定されています。

高度地区は、第一種中高層住居専用地域が定められている区域には、最高高さ15mで北側斜線を定めた最高限第3種高度地区が指定されています。また、準住居地域が定められている区域には、最高高さ20mで、北側斜線を定めた最高限第4種高度地区が指定されています。

次に、都市計画道路として区域の西側に3・4・3号環状4号線が、区域の北側に3・3・3号山下長津田線が定められています。また、都市計画公園として2・2・1302号十日市場東公園等の3つの公園が定められています。そして、今回御審議いただく緑十日市場住宅団地地区地区計画が、面積約39haの区域に定められています。

なお、本地区計画では事業の進捗に合わせて土地利用計画を検討し、地区整備計画を定めてきており、遊休地が多く残るセンター地区については、地区整備計画が定められていません。

また、先ほどたまプラーザ駅北地区でも御説明しましたとおり、横浜市は横浜市環境未来都市計画の主要な取組として、持続可能な住宅地モデルプロジェクトを定めています。本地区とその周辺は緑区十日市場町周辺地域として、平成24年6月、モデル地区に指定されました。

本地区とその周辺の地域の課題としては、住民の高齢化、生活を支える施設の不足、地域コミュニティ衰退の懸念等が挙げられます。これらの地域課題を解決するために、モデルプロジェクトとして民間活力の導入、市有地であるセンター地区の活用、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地の実現を目指しています。

プロジェクトとしての具体的な動きとしては、20街区及び21街区を先行して整備することとし、平成26年12月に事業者公募を開始し、平成27年7月には事業予定者が選定されました。

こちらは、地区北側の十日市場駅方面から見た、選定事業者の提案による施設整備のイメージパースです。20街区に多世代向け分譲住宅、21街区にサービス付高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などを設け、両街区の低層部に保育所、ミニスーパー、コミュニティスペースなどを設けるという提案内

容です。

その後、平成28年3月には選定事業者と横浜市との間で事業実施協定が締結されました。

今回、このような状況を踏まえて、地区として一体的にまちづくりを行い、持続可能な住宅地の実現を図るため、本地区計画を変更します。

それでは、今回の地区計画の変更の内容について説明します。

まず、地区整備計画の区域の変更についてですが、現在は、センター地区を除いた区域を地区整備計画の区域としていますが、今回、地区の一体的なまちづくりを推進するため、地区整備計画の区域を地区計画の区域全体に拡大します。

本地区計画では、画面にお示しする項目について定めます。

なお、地区計画については変更後の内容を中心に説明します。変更内容の詳細については、お手元にあります新旧対照表等を御覧ください。

変更後の地区計画の目標は、周辺地区の住環境に配慮した調和のとれた良好な街並みを整備し、多様な人々が住み続け、超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地の形成を目標とします。

次に、地区の区分ですが、現在の地区計画では、A～D地区から成る中高層住宅地区、及び公益施設地区の5地区に区分していますが、地区整備計画の区域の拡大に伴い、地区ごとの特性に応じてA～I地区の9地区に区分し、引き続きA～D地区を中高層住宅地区とし、新たにE～G地区をセンター地区1、H地区をセンター地区2、I地区を公益施設地区とするよう変更します。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針について御説明します。

変更後の土地利用方針は、A・B・C・D地区から成る中高層住宅地区については変更ありません。中高層住宅の立地を図るとともに、山下長津田線に面する部分については生活利便施設等の立地誘導を図るとします。E・F・G地区から成るセンター地区1については、ア多世代が住む住宅や環境配慮型住宅等、多様な住宅を有する中高層住宅を主体とした、良好な住宅地を形成する。イ周辺の医療・福祉等と連携した高齢者支援施設、子育て支援施設及び日常生活を支える店舗等の生活利便施設等の立地誘導を図る。ウ地域住民が集う場として、広場及びコミュニティスペース等を整備するなどの方針を定めます。

H地区から成るセンター地区2については、再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅を主体として、良好な住宅地を形成する。I地区から成る公益施設地区については変更ありません、小学校、中学校等の土地利用を図るとします。

ここからは、今回の変更で新たに地区整備計画の区域に含まれることになったセンター地区の内容を中心に説明します。

変更後の地区施設の整備の方針は、センター地区1はセンター地区中央の南北に通る道路に沿って地域住民が集う広場を配置し、にぎわいを形成する、安全で緑豊かな歩行者空間を確保するため、歩道状空地、歩行者専用通路、緑地、緑道及び緑地帯を配置するとします。

なお、地区施設の詳しい内容については、後ほど説明します。

変更後の建築物等の整備の方針は、各地区の特性に応じて良好な環境を形成するとともに、周辺環境への影響に十分配慮し、地区全体で調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物の用途制限等につい

て定めるとし、E・F・G地区から成るセンター地区1については、再生可能エネルギー等を導入した環境配慮型住宅等の整備や、エネルギーマネジメントの導入により、環境に配慮した持続可能な住宅地の形成を図る。1、E地区は、周辺の環境に配慮しつつ、高度利用を図り、良好な中高層住宅地を形成する。2、F地区、G地区は、周辺の環境に配慮しつつ、中高層住宅を中心とした良好な住宅地を形成する。H地区から成るセンター地区2については周辺地区の街並みに配慮し、良好な住宅地を形成するとします。

緑化の方針については、緑豊かで快適な居住環境や魅力的な都市景観を形成するため、積極的な緑化を推進する、センター地区1は緑を楽しむ緑道等の歩行者空間や地域住民等が活動・交流する空間となる広場に、シンボルとなる季節を感じる樹木等を植栽するなどの内容を定めます。

続いて、地区整備計画の内容に移ります。

まず、地区施設ですが、変更前は、地区の中央を東西に貫く地区内幹線道路と、そのほかに地区内準幹線道路を、それぞれ画面にお示しする位置に配置しています。変更後はこれらに加えて、先ほど御説明した地区施設の整備方針に基づき、センター地区において次のように地区施設を追加します。

画面にお示しをする位置に、広場1、広場2、広場3をそれぞれ配置します。また、歩行者専用通路、歩道状空地1、歩道状空地2を、それぞれ画面にお示しする位置に配置します。さらに緑地1、緑地2、緑道、緑地帯を、それぞれ画面にお示しする位置に配置します。

次に、建築物等に関する事項ですが、建築物の用途の制限について御説明します。

G地区については、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿等、画面にお示しする用途の建築物以外の建築物は建築してはならないこととします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが、E、F及びGの各地区については150㎡とします。また、壁面の位置の制限については、E、F及びGの各地区については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界までの距離は、3m以上とします。

また、建築物の高さの最高限度ですが、E地区については15mとします。ただし、建築物の敷地面積が2,000㎡以上の場合は45mとします。F及びG地区については15mとします。ただし、建築物敷地面積が2,000㎡以上の場合は31mとします。

なお、E地区、F地区及びG地区については、地区計画の区域の境界線からの北側斜線制限として、地区計画の区域の境界線の北側が第一種中高層住居専用地域である場合、地区計画の区域の境界線から立ち上がり7m、1対0.5の勾配の制限を定めます。こちらに該当しない場合は、地区計画区域の境界線から立ち上がり7.5m、1対0.55の勾配の制限とします。

次に、建築物等の形態意匠の制限ですが、E地区、F地区及びG地区については、周囲環境に考慮し、区域全体として調和のとれたものとするため、次に掲げる事項に適合するものとします。

具体的には、一点目として、高さが15mを超える建築物の部分の色彩はマンセル表色系で、茶系の色彩であれば、スクリーンにお示しする赤い点線部分の色彩を基調とします。

二点目として、高さ15mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向長さを70m以下とします。

三点目として、高さが15mを超える建築物の外壁の色彩及び意匠は、柱等のデザイン、色彩等によっ

て壁面を分節する形態意匠とします。

また、建築物の屋根は勾配屋根とする等、地区内の街並みと調和のとれたものとするなどの制限を設けます。

H地区については、建築物の外壁の色彩、形態意匠は、周辺の街並みと調和したものとするという制限を設けます。

次に、垣又は柵の構造の制限ですが、E・F・G・H地区については、垣又は柵の設置は管理上必要最小限の範囲とし、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとします。

最後に、緑化率の最低限度ですが、E地区については25%とします。また、F及びG地区については、建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は20%、建築物敷地面積が200㎡以上の場合は25%とします。

変更する都市計画の内容についての説明は、以上です。

また、平成28年4月5日から同年4月19日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。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、よろしく申し上げます。

●森地会長

ただいまの議第1133号について、御意見、御質問ありますか。

●星野委員

35ページですか、緑化の方針について質問します。

35ページの下から4行目、良好な生物生息空間である市民の森方面へと連続する緑と水の回廊を形成する、すばらしい文章で、市の指針にも入っています。

少し質問したいが、連続するという事は、例えば緑道が車道で遮断された場合、いろいろな道路で今、工夫されていますが、例えば道路の下に緑のトンネルをつくるか、反対の上のほうで言うと、そういう緑の橋をつくる。この地域、本当に生物も豊富であります。将来を考えた場合、多様性を考えた場合、そういう試みもすごく大事だと思います。どこまで連続させるのか、それを質問します。

●建築局住宅再生課担当課長

どこまで連続させるかという御質問ですが、今回は、この地区計画の中ですので、この中では確実に連続させていくという予定になっています。

その先ですが、連続していることは重要かと思っています。今後このまちづくりを進めていく中で、住民の方々と一緒にエリアマネジメントのような、まちづくりについての活動というものもしていきますので、そういった中で連続性というものを、地域の方々と一緒に検討していきます。

●梶村委員

今までの計画も全部そうですが、各区の人口プランというのがあります。そういうものにこれをどのように載せているか。泉区のほうでもありましたが、あれなどはほとんど計画人口に入っていないが、緑区の場合の、各区の人口プラン、全市の人口プランなど、そういうものに対してどういう適応性を持たせているのか、それ1点だけ教えて欲しい。

●建築局住宅再生課担当課長

現在の将来人口推計等の中には入っていませんが、今後、郊外住宅地をこのように再生して人口を増やしていきたいというのが我々住宅再生課の目指しているところですので、政策局などとも話し合いは進めているところです。

全市的にどういうふうを考えていくかというのは、政策局も含め、今後もしっかりと取組んでいきます。

●森地会長

その他、いかがですか。よろしいですか。

それでは、議第1133号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

(5) 特別緑地保全地区に関する案件

議第1134号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

議第1135号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

議第1136号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

議第1137号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

議第1138号 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1134号から議第1138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。

特別緑地保全地区の指定要件ですが、都市計画区域内にある無秩序な市街地化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ますとしています。

次に、本市の上位計画における位置付けを御説明します。

横浜らしい水・緑環境の実現に向けて平成18年12月に横浜市水と緑の基本計画を策定し、平成28年6月、改定を行いました。これに基づく重点的な取組として横浜みどりアップ計画を策定しており、樹林地の保全、活用などを推進しています。

横浜市中期4か年計画においても、横浜みどりアップ計画に基づき、まとまりのある樹林地の保全を

市民と進めるとしてしています。

横浜市水と緑の基本計画では、緑の七大拠点、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点、市街地をのぞむ七つの丘、海をのぞむ丘、郊外部のまとまりのある樹林地、市街地の樹林地の中の良好な緑地について、特別緑地保全地区を指定するとしてしています。

また、横浜みどりアップ計画では、樹林地の確実な保全の推進などを施策に掲げ、その事業の1つに特別緑地保全地区を含めた緑地保全制度による指定の拡大、市による買取りを挙げています。

本市の緑地保全制度には、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区として都市計画に定め、永年的に保全する制度と、市民の森など市と土地所有者とで10年以上の契約を結び、条例に基づき保全する制度があります。これまでに指定した特別緑地保全地区は全部で133地区、面積約415.1haとなっています。

次に、各案件について御説明します。

本日御審議いただく案件は、全て新規決定案件です。

青葉区の奈良町神戸特別緑地保全地区、緑区の寺山町本谷特別緑地保全地区、神奈川区、羽沢南三丁目特別緑地保全地区、泉区の和泉町関島特別緑地保全地区、和泉町天王森特別緑地保全地区の5件です。

本日の案件については、市素案作成時点の上位計画である、改定前の水と緑の基本計画の内容により説明します。なお、改定後の基本計画とも整合していることを確認しています。

それでは、初めに、青葉区奈良町神戸特別緑地保全地区について説明します。

本地区は青葉区の西部、こどもの国線こどもの国駅の北、約300mの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。面積約0.4haです。東側にこどもの国が隣接しています。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。画面にお示しするのは本地区を西側から見た状況です。

植生は、主に竹林で覆われ、一部に草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において緑の七大拠点のこどもの国周辺地区に位置しており、周辺樹林地を特別緑地保全地区や市民の森などに指定し、保全するとしてしています。

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も横浜市の緑の七大拠点の1つとして、青葉区の北西部を中心にまとまって残っている樹林地については、緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全施策を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図るとしてしています。

次に、緑区の寺山町本谷特別緑地保全地区について説明します。

本地区は緑区の中央部、JR横浜線中山駅の南、約600mの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。

面積約0.4haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

続いて、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは本地区を西側から見た状況です。

植生は、主にシラカシ等の広葉樹林で覆われ、一部に針葉樹林、混交林があります。

上位計画の位置付けですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において緑の七大拠点の三保・新治地区に位置しており、市民の森や特別緑地保全地区の指定により、樹林地を保全するとしています。

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も三保・新治に広がる緑を、緑の10大拠点の一つとして保全するとしています。

次に、神奈川区の羽沢南三丁目特別緑地保全地区について説明します。

本地区は神奈川区の西部、相鉄本線上星川駅の北、約1.2kmの位置にあります。

続いて、画面は区域図です。面積約0.4haです。

用途地域は、第一種住居地域と第一種低層住居専用地域です。

続いて、画面は周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。こちらは本地区を西側から見た状況です。

植生は、主にヒノキ等の針葉樹林と広葉樹林及び草地です。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は横浜市水と緑の基本計画において、鶴見川の中流域に位置しており、緑地担保量の向上により、樹林地・農地を保全するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プランにおいても、大規模な緑地・公園の保全・整備など、自然と調和した緑豊かな市街地として整備するとしています。

次に、泉区の和泉町関島特別緑地保全地区について説明します。

本地区は泉区の南部、市営地下鉄1号線下飯田駅の北東、約700mの位置にあります。

続いて、画面の区域図を御覧ください。面積約1.5haです。

区域区分は、市街化調整区域です。

次に、周辺の航空写真です。

次に、現況写真です。本地区を東側から見た状況です。

植生は、主にスギ、ヒノキ等の針葉樹林、及びシラカシ、ムクノキ等の広葉樹林です。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は、横浜市水と緑の基本計画において、境川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も、緑地や樹林地などは土地所有者の協力を得ながら緑地保全地区や市民の森、緑地保存地区、公園などにより保全を図るとしています。

最後に、泉区の和泉町天王森特別緑地保全地区について説明します。

本地区は泉区の南部、市営地下鉄1号線下飯田駅の南、約1.6kmの位置にあります。

続いて、区域図を御覧ください。面積約0.6haです。北側に天王森泉公園が隣接しています。

区域区分は、市街化調整区域です。

画面は周辺の航空写真です。

次に、画面は現況写真です。こちらは本地区を北西側から見た状況です。

植生は、主にスギ、ミズキ、サクラ等の混交林で覆われ、一部草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は横浜市水と緑の基本計画において、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点の下和泉・東俣野・深谷周辺地区に位置しており、境川沿いにまとまった

樹林地は、多様な緑地保全施策により保全するとしています。

横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいては、和泉町関島と同様です。

以上5地区について、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、特別緑地保全地区を決定します。

今回の指定により、特別緑地保全地区は約3.3ha増え、全部で138地区、約418.4haとなります。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成28年3月25日から同年4月8日まで行いましたが、意見書提出はありません。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

議第1134号から1138号までの質疑に入ります。

本件については全体についての御意見もあると思いますので、5件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、質疑に入ります。御意見、御質問ありましたらどうぞ。

よろしいですか。

それでは、議第1134号から第1138号までの各号について、一体の都市計画ではありませんが、まとめて決をとる方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、ただいまの案件について原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

本日の都市計画審議案件は以上です。

(6) 国家戦略特別区域法に基づく案件

議第1139号 国家戦略特別区域法第21条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業

議第1140号 国家戦略特別区域法第16条に基づく国家戦略住宅整備事業

●森地会長

引き続き、国家戦略特別区域法に基づく案件について事務局から説明をお願いします。

●都市整備局横浜駅周辺等担当課長

議第1139号及び第1140号は、国家戦略特別区域法に基づく横浜駅きた西口鶴屋地区に関連する案件ですので、一括して御説明します。

本案件は、平成25年12月に施行されました国家戦略特別区域法、いわゆる特区法を活用し、横浜駅き

た西口鶴屋地区において、第21条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業、特区法第16条に基づく国家戦略住宅整備事業を実施するものです。

2つの事業を進めるため、特区法では、国家戦略特別区域会議は、事業を実施する区域を管轄する当該市町村都市計画審議会に付議し、その議を経なければならないと定められています。そのため、本案件については、国家戦略特別区域会議が横浜市都市計画審議会に付議するものです。

初めに、画面にお示ししているのは広域図です。

本日御説明します対象地区の位置は赤色で塗られている区域で、面積約0.8haの区域の横浜駅きた西口鶴屋地区です。本地区は、横浜市の都心の一部である横浜駅周辺に位置しています。

写真は、平成23年2月に撮影された線路側からの航空写真です。

まず、これまでの経緯を御説明します。

平成21年12月に、横浜駅周辺大改造計画であるエキサイトよこはま22が策定されました。その後、平成22年5月に地権者で構成される横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合が設立されました。平成25年12月に特区法が施行され、平成26年5月に横浜市を含む東京圏が国家戦略特別区域に指定され、区域方針が決定しました。平成26年10月に東京圏国家戦略特別区域の区域計画素案を公表し、平成27年11月に第7回東京圏国家戦略特別区域会議を開催し、本地区で実施する国家戦略住宅整備事業と国家戦略都市計画建築物等整備事業の素案を承認しました。平成28年1月より素案説明会を開催するなど、都市計画の手続きを進めてきました。平成28年1月25日の第140回本審議会に報告しました。

次に、それぞれの事業に関して、区域計画に定める内容について御説明します。

お手元の資料を御覧ください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業に関しては、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画に定めるべき事項を定めます。内閣総理大臣の認定を受けた際には、区域計画で定める都市計画の決定又は変更がなされたものとみなされることとなります。

今回、区域計画で定める都市計画の内容については、後ほど御説明します。

国家戦略住宅整備事業に関しては、国家戦略住宅整備事業を実施する区域、その全部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値、その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値の算出方法等を定めます。

内閣総理大臣の認定を受けた際には、区域計画で定められる建築物の容積率の最高限度が建築基準法第52条に定める容積率とみなされることとなります。今回、区域計画で定める具体的な内容については、後ほど御説明します。

次に、現在の都市計画の概要について御説明します。

用途地域は商業地域、容積率は900%、建ぺい率は80%、高度地区は、高さの最高限度が31mの第7種高度地区、ほかに防火地域が定められています。

また、画面にお示しする赤い線で囲まれている区域は、エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画が定められています。区域の面積は約1.6haです。

次に、上位計画について御説明します。

まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、土地利用に関する主要な都市計画の決

定の方針において、横浜都心は、首都機能をはじめとする高次の商業・業務、文化機能等の集積を誘導し、利便性の高い活気のある地区を形成するとしています。

次に、都市再開発の方針ですが、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、2号再開発促進地区に指定されており、横浜駅周辺地区については御覧のような位置付けとなっています。

続きまして、横浜市都市計画マスタープラン全体構想についてですが、土地利用の方針において、横浜駅周辺地区は、首都圏有数の乗降客数や駅前の商業集積などのポテンシャルと、国際化した羽田空港との近接性等を最大限に活用し、国際競争力を持ったアジアの交流センターにふさわしい観光、交流機能の強化に向けた土地利用を図るとしています。

次に、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針についてですが、平成14年10月に都市再生緊急整備地域に指定され、現在ではこの橙色の線で囲まれている区域が横浜都心・臨海地域となっています。平成24年1月には、緑色の区域が特定都市再生緊急整備地域に指定されました。

都市再生緊急整備地域の整備の目標としましては、画面にお示しするとおりの位置付けとなっています。

エキサイトよこはま22です。

エキサイトよこはま22とは、横浜駅周辺地区において国際化への対応、環境問題、駅としての魅力向上、災害時の安全性確保などの課題を解消し、国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくりを進めるための指針となる計画です。学識経験者や地元協議会、鉄道事業者などとの議論を重ね、おおむね20年後のあるべき姿を探りながら平成21年12月に策定されました。

エキサイトよこはま22の区域は、画面の赤い線で囲まれた区域です。

対象地区は青色で塗られた部分となり、鶴屋町地区に位置しています。

地区の将来イメージとして、鶴屋町地区では、若い世代の活動や交流が行われる活気のある地区が形成、幅広いニーズを満たす店舗や飲食店などが立地、にぎわいと界わい性と安全・安心が両立した通りが形成等、となっています。

鶴屋町地区に隣接する横浜駅近くのセンターゾーンでは、多様な人々が集まり活動する場所として、商業、宿泊、文化・交流、業務機能など、交通の拠点としての利便性を行かした高度で多様な都市機能が集積等としています。

次に、エキサイトよこはま22の基盤整備の基本方針についてですが、基盤整備の基本方針は、まちの将来像の実現に向けて重要となる基盤整備を進めていくための基本方針です。この駅前広場の整備の基本方針として、タクシー乗降場は、駅の主要出入口付近に分散配置すること等を掲げています。バス、タクシー等の乗降場となる駅前広場機能の配置については、画面の図の黄色の丸で示す位置です。

歩行者空間については、整備の基本方針として、デッキ、地上、地下レベルで構成される立体的な歩行者ネットワークの構築等を掲げています。図の桃色の丸で示す位置に、地下、地上、デッキレベルの各レベルでの歩行者動線と、それらの動線をわかりやすく結びつけ、連続した回遊性やにぎわいを創出する象徴的な結節空間であるターミナルコアが6か所計画されています。また、図の黄緑色で示す悠々回遊リンクは、将来の線路上空デッキやそれに近接する建物内の回遊動線を一体的に整備するもので、

歩行者ネットワークの強化を図ります。

次に、事業の概要について御説明します。

事業区域は、画面にお示しする赤い線で囲まれた区域となります。図の向きが変わり、画面左側が北となります。面積は8,300㎡。

灰色と桃色の部分に道路がありますが、桃色の部分をつけ変え、街区を大街区化します。

黄色で着色した部分は、今回新たに道路区域となる部分です。北側、図面左側の道路、市道高島台第116号線を幅員6mから9mへ、西側、図面下側の道路、市道高島台106号線を幅員8mから12mとし、事業区域側に新たに歩道を整備し、区域周辺にゆとりある安全で快適な歩行者空間を整備します。

青色の部分が建築敷地で、面積6,700㎡です。敷地内に黒色の点線でお示しする幅4mのデッキレベルの歩行者空間や、実線でお示しする幅2mの地上レベルの歩行者空間を整備します。

これらの歩行者空間について、開発関連交通の周辺への影響を予測・評価する指針として、国土交通省が示している大規模マニュアルに基づく歩行環境のサービス水準は、歩行者流量1分間、幅1m当たり27人以下となります。これは最も高い基準Aである「自由歩行」が可能な状態となります。拡幅する道路の歩道とあわせて区域周辺の回遊性を高め、にぎわいのある通りを形成していきます。

また、図面右側の部分はタクシー乗車場として、先ほど御説明した広場機能の一部を担う交通広場を整備します。

こちらは、西側から見た断面図です。建物の構成ですが、地下が駐車場・駐輪場等で、低層部ににぎわいの創出に寄与する機能や生活利便施設を導入していきます。現在、多言語対応の保育所や診療所などを検討中です。中層部、高層部には、滞在期間や目的に合わせた居住・宿泊機能として、共同住宅、サービスアパートメント、ホテルを整備します。これらには多言語対応のコンシェルジュを配置するなど、国際的に展開する企業の就業者等の生活を支援する充実した機能、各種サービスを備えます。

最上部には、来街者が利用できる国際交流・情報発信・文化・展望機能等を備えたスカイcommonsを整備します。

延べ面積8万㎡、建築物の高さは180mです。

次に、線路側から見たイメージパースです。

建物のデザインは、今後、事業の進捗に合わせて検討します。このイメージパースは、現時点で想定されているイメージです。

次は、線路側から見た低層部のイメージパースです。水色の矢印で示す部分が建物2階のデッキ部分です。デッキ部分においても積極的に緑化して、また、屋根への太陽光パネル等の設置をしていきます。低層部は、緑豊かな憩いの場となる広場を複数の異なる階に整備します。

画面左上のイメージパースは、デッキからフラワー緑道方面を見たものです。

西側から見た低層部のイメージパースです。横浜駅きた西口方面から利便性の高い位置に、駅前広場機能の一部を担うタクシー乗車場を含む交通広場を整備します。

画面左上のイメージパースは、市道高島台106号線から交通広場方面を見たものです。

建築物の防災面においては、災害に強い防災・減災まちづくりを進め、滞留者約2,000人、帰宅困難者1,100人、建物の耐震化・長周期地震動対策及び落下物の防止対策、地盤嵩上げ等を実施していきま

す。

環境面においては、省エネルギー化推進等による低炭素まちづくりを進め、環境への配慮としてC A S B E E横浜での評価Aランク以上となる建築計画とします。

次に、特区法第16条及び21条に基づく事業の概要を御説明します。

国家戦略都市計画建築物等整備事業として、第一種市街地再開発事業の決定、都市再生特別地区の変更、地区計画の変更、また、都市計画ではありませんが、国家戦略住宅整備事業についてもあわせて御説明します。

まずは、第一種市街地再開発事業の決定についてです。

市街地再開発事業の施行者は、事業の区域内の土地所有者や建物所有者が共同で組合を設立し、市街地再開発事業を進める組合施行を予定しています。第一種市街地再開発事業の都市計画決定後、市街地再開発組合を設立し、事業を進めていきます。

第一種市街地再開発事業で今回定める内容について、御説明します。

面積は約0.8ha、画面の赤い線で囲まれた区域です。敷地面積は、約6,700㎡です。建築面積は約5,000㎡、延べ面積、約8万㎡、容積対象面積は55,000㎡、建ぺい率は約75%、容積率は約850%。主要用途は共同住宅、ホテル、商業施設、駐車場です。

区域内の道路についてですが、画面の水色の部分の市道高島台106号線は既存道路区域を4m拡幅し、施行区域外を含む全幅員は12mの道路となります。橙色の部分の市道高島台第116号線は既存道路の区域を3m拡幅し、施行区域外を含む全幅員は9mの道路となります。

黄緑色の部分はタクシー乗車場として、約580㎡の交通広場として配置します。

次に、都市再生特別地区の変更についてです。

面積は約0.8ha、容積率の最高限度は680%。ただし、国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第2号の数値又は同項第3号の算出方法により算出した数字となります。詳細については後ほど御説明します。

容積率の最低限度は400%、建ぺい率の最高限度は75%、建築面積の最低限度は500㎡。高さの最高限度は、桃色でお示しする部分が180m、青色でお示ししている部分が45m、橙色でお示ししている部分については31mとなっています。壁面の位置の制限は、水色の実線の部分が道路境界線より3m以上後退、青色の実線部分は道路境界線及び隣地境界線より4m以上後退、紫色の実線の部分は道路境界線より6m以上後退です。

次に、地区計画の変更について御説明します。

本地区の地区計画の構成は、画面にお示ししているとおりです。

既に都市計画決定している地区計画の区域の範囲は、画面の図の青い線で囲まれた区域です。

図の向きが変わって、画面左下側が北となります。

名称は、エキサイトよこはま22横浜駅西口駅前・鶴屋町地区地区計画、面積は約1.6haです。水色でお示ししているA地区、桃色でお示ししているB地区、橙色でお示ししているC地区の三つの地区に区分しています。

今回変更する地区計画の区域の範囲は、画面の図の赤い線で囲まれた区域です。

地区の区分ですが、新たに緑色でお示しするD地区は、これまでのC地区の一部を取り込み追加します。また、B地区も一部区域を拡大しています。AからD地区の合計の面積は、約2.3haとなります。

次に、地区計画の目標です。

上位計画に基づき、土地の高度利用により国際的、広域的な業務・商業・サービス・文化交流機能等多様な機能を集積し、あわせて国際競争力の更なる強化に資する生活環境整備を進め、交通結節機能の強化、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図り、その環境を維持することを目標とします。

ここからは、新たに追加するD地区の内容を中心に御説明します。

区域の整備、開発及び保全に関する方針については、先ほどお示しした地区の区分ごとに方針を定めています。

まず、土地利用の方針です。

D地区については、魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能や、国際的に展開する企業の就業者等の滞在期間や目的に合わせた居住・宿泊機能等を適正なバランスで整備する。また、交通結節機能を強化するため、タクシーの乗車場や、ゆとりやにぎわいのある歩行者空間を整備するとします。

地区施設の整備の方針は横浜駅西口周辺の歩行者の交通混雑を緩和し、交通結節機能を強化するため、歩きやすく分かりやすい利便性の高い歩行者ネットワーク等を構築することとします。

次に、建築物の整備の方針です。各地区の特性に応じて、国際都市横浜の玄関口としてふさわしく、災害に強い都市等として必要となる防災機能と先端的な環境対策機能を導入した建築物等を整備することとします。

D地区においては、周囲との景観的調和に配慮したデザイン、生活を支援する充実した機能を備えた住宅や宿泊施設等を整備、憩いの場となる複数の異なる階に屋上広場を整備、災害時に来街者等の滞留や避難が可能となるスペースや帰宅困難者の受け入れスペースを確保などです。

緑化の方針については、御覧のとおりとなっています。

次に、地区整備計画の内容についてです。

地区施設の配置及び規模ですが、歩行者ネットワークを構成している部分を主に地区施設としています。今回追加・変更する部分を中心に、建物の階数ごとに御説明しますと、1階は、画面でお示しているものは既に都市計画決定している内容です。次に、今回新たに追加・変更する部分ですが、水色の点線でお示しているのが幅員2m、延長240mの、D地区の主に道路に面している部分と、延長約80mの地区内を通る歩行者用通路を確保します。

さらに、橙色でお示するのが幅員1.5m、延長が120mの歩道状空地、水色の点線の歩行者用通路と台町方面をつなぎます。D地区の駅に近接した位置には、タクシー乗車場を整備します。

次に、2階、3階です。

青色でお示しているのが幅員4m、延長約300mの歩行者用通路です。複数の建物にまたがっており、建物の階数に応じて一部が3階となります。

橙色でお示しているのが、幅員4mの歩行者通路、面積約650㎡の回遊広場です。これらはA地区

からB地区をデッキレベルでつなぎます。

続いて、地区整備計画の建築物の用途の制限についてですが、地区計画の区域内全てにおいて、画面にお示ししている建築物は建築できません。

壁面の位置の制限については、青色でお示ししている部分について、道路境界線、隣地境界線より1.5m以上後退します。

D地区では周囲との景観的調和を図り、魅力とにぎわいの演出のため、次に掲げる事項に適合するものとします。説明は省略します。

建築物内外のにぎわいを互いに感じることができるようにするため、開放感のあるデザインとし、また、壁面の形状についても変化させるなどの工夫をする、テラスなどの空間を確保するなど、店舗等のにぎわいが外部に及ぶしつらえとするとします。

外部から望める建築物内外の照明は、落ち着いた雰囲気の間夜間景観を演出するため、激しく点滅するものを避けるなどの工夫をします。

歩行者ネットワークを構成する地区施設は、利用者の回遊性を高めるため、基調となる素材をそろえるなど、利用者にとってわかりやすい連続性のある形態意匠とするなど、形態意匠を制限します。

最後に、緑化率の最低限度についてですが、D地区は10%です。

次に、国家戦略住宅整備事業で定める事項について御説明します。

区域面積は約0.8ha、敷地内に設けられる空地の要件は敷地面積の25%以上、敷地面積の規模は、0.5ha以上です。全部を住宅とする場合の容積率の最高限度は1020%、一部を住宅とする場合の容積率の最高限度の算定式は、御覧のようになっています。この中で、 V_r は一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度、 V_c は都市再生特別地区に定める建築物の容積率の最高限度であり、すなわち680%。 r は建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の、その延べ面積に対する割合を指します。

本事業は一部を住宅の用途に供する建築物であり、商業機能等と居住機能を適切なバランスで整備していくため、建物全体の住宅の割合を60%程度とします。結果としまして、算定式のとおり、本事業における容積率の最高限度は850%となります。

以上で特区法16条、21条に基づく事業についての説明を終わります。

国家戦略都市計画建築物等整備事業については、特区法第21条第6項、都市計画法第16条第1項に基づき縦覧を行いまして、2月15日に公聴会を開催し、公述申し出をいただいた1名の方から公述していただきました。内容については、お手元の資料「公聴会における公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、平成28年5月13日から同年5月27日まで特区法第21条第3項に基づく縦覧を行い、意見書の受け付けを行ったところ、3名の方から意見書の提出がありました。内訳は全て賛成の意見であり、事業等への期待について、事業等への要望についての御意見をいただきました。

それでは、意見書の意見の要旨とこれに対する国家戦略特別区域会議の見解について御説明します。

なお、詳細についてはお手元の資料「都市計画案に対する意見書の要旨と国家戦略特別区域会議の見解」を御覧ください。

まず、事業への期待についての意見の要旨です。

まちに新しい企業や人々も集まり地域の活性化にも寄与する、にぎわいも生まれ、新たな横浜のシンボルにもなる、生活する人と訪れる人の新たな交流なども生まれ、新しい施設の誕生に期待しているなどとなっています。

次に、事業等への要望についての意見の要旨です。

地域と一体の街づくり設備・施設づくりを願う。地域活動への参加も願う。安心・安全な街、地域づくりのためにも、特に交番の設置は最重要であり、また、車の抜け道対策についても十分な対応を願う。

意見に対する区域会議の見解ですが、本地区では、魅力とにぎわいのある都市空間を形成するために、土地の高度利用を図り、国内外の多様なニーズに対応した商業機能を国際的に展開する企業の事業者等の滞在期間や目的に合わせた居住・宿泊機能等を適正なバランスで整備する計画としています。

交通結節機能を強化するため、タクシーの乗車場やゆとりやにぎわいのある歩行者空間を整備する計画としており、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動の拠点の形成に資するものと考えます。

交番の設置については、地域の皆様から要望があることは認識しています。交番や警察官立寄所など地域の防犯性を高める施設の設置については、横浜市が神奈川県警察と引き続き協議を行っていきます。

仮称横浜駅西口開発ビルを含めて事業区域周辺での将来の交通環境対策についても、地域の皆様から車の抜け道対策との要望があることを認識しています。そのため、神奈川県警等の関係者と協議・調整を進め、具体的な対策について検討を進めます。

また、周辺道路の混雑や渋滞の状況を施設利用者にお知らせする設備を施設内の駐車場出入り口付近に設け、混雑の少ない迂回ルートの周知等、周辺の交通環境に与える影響の低減について、横浜市が事業者と検討していきます。

地域の皆様と協議を進めながら、地域と連携して事業を推進していきます。

意見書の要旨とそれに対する国家戦略特別区域会議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申し上げます。

●森地会長

議第1139号から1140号までの質疑に入ります。

本件は横浜駅きた西口鶴屋地区に関連する国家戦略特別区域法に基づく案件のため、2件まとめて行う方法をとりたいと思います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、御意見、御質問がありましたらどうぞ。

●山下委員

すばらしい計画だと思っていますが、スライド23で、西口に非常に高層の住宅ができあがりました。多言語対応ということですから、外資系企業をターゲットにしたアパートメントを展開されるのかと思うのですが、その後のスライドで、環境性能について一点伺いたい。スライド27で、CASBEE横浜の認証Aランク以上の取得と記載がありますが、外資系企業等の場合ですと、CASBEEよりLEEDを優先される傾向が強いと思います。民間企業では実際、虎ノ門開発においてLEEDの認証を取ら

れているという話を聞いています。

外資系企業をターゲットにすると、CASBEEではなくてLEEDのほうがいいのではないかと思いますが、その辺はどのようにお考えになっていますか。

●都市整備局横浜駅周辺等担当課長

現段階では、ほかの横浜市の事例等も参考にしながらCASBEEのAランク以上を目標にしていますが、LEEDについても今後また勉強をして、それについても対応できる場所は対応していきます。

●森地会長

多分、民間がやるのでしょうか。

●都市整備局横浜駅周辺等担当課長

そうです。

●森地会長

当然資格を取ると思います。そうでないとビジネスにならないと思いますので、よろしくお願ひします。

その他、いかがですか。よろしいですか。

それでは、御意見ないようですので、議第1139号について原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

次に、議第1140号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、原案どおり了承します。

(7) その他案件

議第1141号 建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置

●森地会長

続きまして議第1141号についての御説明をお願いします。

●建築局建築環境課長

議第1141号について、建築基準法第51条に基づく産業廃棄物処理施設の設置について御説明します。

初めに、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、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他政令で定める処理施設として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、特定行政庁、ここでは横浜市長になりますが、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、もしくは増築する場合において

はこの限りではないとしています。

こちらが本処理施設の設置にかかわる流れになります。

下の段に「審議」とありますが、本日の都市計画審議会です。

本日の審議会に諮る前に、騒音や振動の規制値を定めている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御審議いただいた上、御了承いただきました場合には、答申を受けた後に建築基準法第51条の許可をすることとなります。この許可を受けて、事業者は市に廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく施設の設置許可申請をし、審査、許可を受けた後、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いますが、その内容は、1、立地、2、周辺環境への配慮、3、道路・交通等、4、周辺住民等への事前説明の4項目です。

1の立地については、工業地域又は工業専用地域に建築することを基本とし、住居系、商業系の用途地域には建設しないこととしています。準工業地域又は市街化調整区域の場合は、一定の制限として風致地区、地区計画、建築協定の地区又は区域には建築しないことと定めています。

2の周辺環境への配慮についてですが、内陸部に処理施設を建設する場合には、原則として学校や病院等に近接しないこととし、特に100m以内にこれらの施設がある場合には、十分な対策を講じることと定めています。

3の道路・交通等については、処理施設から幹線道路に至るまで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、また、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定めています。

4の周辺住民等への事前説明については、許可申請書の提出前までに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。

それでは、議第1141号について御説明します。

本案件は、横浜市鶴見区大黒町でジャパンウェイスト株式会社、アサヒプリテック株式会社が、産業廃棄物処理施設である汚泥の脱水施設を設置するものです。

本施設は平成17年に、一般廃棄物に関しては木質一般廃棄物の破砕施設、産業廃棄物に関しては木屑の破砕施設、がれき類の破砕施設、廃プラスチック類の破砕施設について、許可対象処理能力を超える施設として、法第51条の許可を得て稼働しています。

今回は、設置する汚泥の脱水施設の処理能力が一日当たり92m³と、許可対象処理能力の一日当たり30m³を超えるため、新たに法第51条の許可が必要となります。

次に、申請地ですが、京急本線生麦駅から南に約1kmの場所に位置しています。用途地域は、画面に青色でお示ししています工業専用地域となっています。

こちらは計画地周辺の状況を示す航空写真です。

計画地は北側で幅員8mの市道に接しており、処理施設の入り口があります。市道の北側には工場があります。計画地の北東側には危険物の貯蔵施設があります。南東側はスポーツ広場となっています。

次に、周辺道路からの搬出入ルートに関して御説明します。

搬出入については、新子安大黒線の新興駅交差点から幅員24mの大黒線を通り、幅員8mの市道生麦225号線を経由して行います。なお、大黒線の交通量ですが、一日当たり17,734台です。本施設における1日当たりの搬出入車両は、最大で搬出入車両ともに50台、発生交通量は、往復で換算し1日当たり200台となります。

なお、搬出入車両の運行については神奈川県警鶴見警察署と協議を行い、了承を得ています。

続いて、申請地の施設の現状です。赤色で囲まれた施設が申請地です。

敷地北側の幅員8mの市道から、車両出入り口を通って搬出入を行います。敷地内には北側に事務所棟、南側に工場A棟、東側に工場B棟があり、今回は工場A棟内に汚泥の脱水施設を設置します。

こちらが工場A棟の現況写真です。

次に、処理フローです。

汚泥が搬入され、計量・受入れの後、脱水処理が行われます。その後、脱水時に出た脱水ケーキと廃水に分け、脱水ケーキは混練し、セメント原燃料へ資源化されます。廃水については、廃油と中和・混合した後に再生油へと資源化、あるいは別の工場で利用されることとなります。

次に、工場内の施設平面図です。

画面の図の緑の四角で示した箇所、工場内に設けられた建屋の内部に脱水施設を設置します。こちらが拡大図です。

汚泥は受け入れピットに搬入され、脱水施設に投入されます。その後、脱水ケーキはヤードに、廃水は水タンクにより分けられます。こちらの写真が脱水施設を設置する建物の内部と、脱水施設です。建物内に設置することで、脱水装置の騒音、振動が外部に伝わるのを抑制します。

こちらは工場A棟の立面図です。

幅は短手方向で68m、長手方向で110m、建物の高さは18mです。

次に、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た結果ですが、騒音・振動の予測で本市条例の基準を満たす結果となりました。

なお、操業予定時間は8時から20時であり、悪臭発生のおそれのある廃棄物は取り扱いません。

次に、周辺事業者への事前説明ですが、敷地周辺一体は工業専用地域であり、100m以内に住宅、学校、病院はありません。平成28年1月に隣接する3事業者等に説明を行いましたが、反対意見はありませんでした。

施設の概要は、以上のとおりです。

本案件に対する本市の評価としては、1、臨海部の工業専用地域に立地し、工業の利便を害する施設ではなく、周辺に学校等の施設がないこと、2、幹線道路に至る間の道路は十分な幅員を有しており、かつ施設への搬入車両は周辺交通量と比較して少ないこと、3、騒音・振動源となる設備を囲い、十分な環境対策を講じていること、また、生活環境影響調査を実施し、騒音・振動の最大予測値が基準値を下回る結果となっていること、4、隣接地の所有者に事業内容を説明し、理解を得ていること、以上によりまして、施設の位置は都市計画上、支障がないと考えます。

以上、議第1141号の説明を終わります。

●森地会長

ただいまの御説明について、御質問、御意見ありましたらどうぞ。よろしいですか。

御質問、御意見ないようですので、議第1141号について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

(8) 神奈川羽沢南二丁目地区関連に関する経過について

●森地会長

以上で審議案件は終わりましたが、報告事項がありますので、引き続き説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

神奈川羽沢南二丁目地区の経過を報告します。既に本案件は答申をいただいている案件です。

これまでの経緯ですが、本年1月の第140回都市計画審議会に諮問しました神奈川羽沢南二丁目地区の審議におきまして追加資料が必要になりましたので、後日、各委員に資料を送付、御確認いただいた後、答申をいただくことになりました。本日、本地区の案件概要並びに追加資料の内容を説明します。

まず、案件の概要ですが、本地区は神奈川東部方面線の新駅、(仮称)羽沢駅を含む区域でして、環状2号線、東海道貨物線に挟まれた位置です。

本地区では神奈川東部方面線の都市計画決定、また土地区画整理事業の事業計画等が具体化してきたということで、画面に示す案件を御審議いただきました。

地区計画の名称は「神奈川羽沢南二丁目地区地区計画」で、面積約2.2haの区域で決定しています。防火地域、準防火地域は、約0.9haを防火地域に変更しています。道路の変更は、隣接の3・1・1号環状2号線側道の一部区域を変更しています。

本地区の土地利用計画は、画面にお示ししているとおりです。

本地区のイメージパースです。

関連する基盤施設ですが、土地区画整理事業により周辺道路などを整備するとともに、新駅の開業に向け環状2号線側道部にバス等乗降場を整備し、鉄道事業者が人道橋やエレベーターを整備します。

以上が案件概要です。

続いて、追加資料の内容です。

御確認いただいた内容は、神奈川東部方面線羽沢駅の将来乗降客数、及び羽沢駅の交通施設の考え方についてです。

神奈川東部方面線は、都市鉄道等利便増進法に基づき事業を進めています。この制度では、整備主体、営業主体を分離する上下分離方式が採用されています。

都市鉄道等利便増進法において速達性向上計画の認定を受けるに当たり、整備主体の鉄道運輸機構、そして営業主体の鉄道会社がそれぞれ協議し、輸送需要、運行計画、建設計画などを策定しています。その中で収支計算を行うために、必要となる輸送人員について需要予測を行っています。

収支計算では、営業主体が支払います施設使用料により、整備主体の借入金等を一定期間で償還可能かを確認します。本事業では、開業時の予測輸送人員をもとに施設使用料を算出し、償還期間中はこの施設使用料を一定として計算します。このことから、事業許可時の需要予測は開業時の輸送人員のみとなっています。

本市では、事業許可時の輸送人員における羽沢駅乗降者数、1日当たり16,500人を将来乗降客数としてしようとしています。

羽沢駅の交通施設の考え方ですが、当地区は起伏による地形的な制約があることから、バス等乗降場を環状2号線の各側道に路側型に配置し、これらを人道橋で結ぶ計画としています。交通施設の規模算定に当たっては、全市的に人口が平成31年をピークに減少すると推計されていること、鉄道運輸機構が平成25年に実施しました事業再評価時に算定した平成47年までの輸送人員等の需要予測結果も、開業時から減少する結果となっていることを踏まえて、鉄道開業時点の駅乗降客数をもとに各交通施設の計画を行っています。

これらの内容の追加資料を2月に審議会会長、各委員に送付、御確認いただきまして、平成28年3月3日に答申をいただいたところです。

以上、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、御質問ありますか。よろしいですか。

それでは、報告第1に関してはこれで終わります。

(9) 横浜市水と緑の基本計画の改定について

●森地会長

報告事項2をお願いします。

●環境創造局みどり政策調整担当課長

横浜市水と緑の基本計画の改定について、御説明します。

横浜市水と緑の基本計画ですが、水と緑に関する基本理念と将来像を定め、それを実現するための推進計画や推進施策をまとめた計画として、それまでの水や緑に関する3つの計画を統合し、策定しています。

計画の位置付けですが、都市緑地法に基づく緑の基本計画であり、横浜市都市計画マスタープラン、横浜市中期4か年計画とも整合をとった計画となっています。

改定の経緯ですが、策定からおおよそ10年が経過したことから平成27年3月に横浜市環境創造審議会へ諮問し、12月に答申をいただきました。その後、平成28年2月にパブリックコメントを実施し、いただいた御意見を反映し、6月に改定しています。

今回の改定のポイントを御説明します。

一点目として、目標年次、基本指標、施策体系など旧計画の基本的な枠組みや内容は継承しています。

二点目として、横浜市中期4か年計画など関連する諸計画との整合を図りました。

三点目として、これまでの取組の成果と課題、社会状況の変化等を踏まえ、内容を追加・拡充しています。

次に、改定した横浜市水と緑の基本計画の概要です。

序章、横浜市水と緑の基本計画については計画の位置付けや改定の背景を、第1章では、横浜市の水と緑の特徴について記載しています。

第2章では、横浜の水と緑の課題と今後の方向性をまとめています。これまでの取組の成果をふまえた課題と変化する社会状況と課題から充実させ、強化する内容を今後の方向性として二つに整理しました。

その方向性の一点目ですが、横浜の魅力を高める水・緑環境の保全・創出・育成です。保全・創出されたストックの維持管理と質の向上の推進などをまとめています。

方向性の二点目ですが、水と緑とともにある多様なライフスタイルの実現です。多様な世代の市民が活躍できる取組や場づくりなどをまとめています。

第3章は、計画の目標です。基本理念と基本指標は旧計画を継承しています。

目標像については今回、新たに加え、多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境とし、市民生活と水・緑環境とのかかわりの充実の視点から、目標像をイラストでも表現しました。旧計画の将来像では水と緑の回廊が形成された状況をイメージ図として示していましたが、改定に当たり、より市民のライフスタイルに焦点を当てた目標像を提示することとなりました。

こちらがその目標像です。市民と水や緑との様々な関わりが生まれ、市民生活が充実している様子を表現しています。農のある景色を楽しむや、公園や広場で思い思いに過ごす、生き物に触れ合うし」などとして表現しています。

第4章は、水・緑環境の保全と創造の推進計画です。計画の長期目標を達成し、先ほどお示した目標像を実現するために、三つの推進計画のもと施策を展開します。

第4章の推進計画は、流域や拠点といった各施策を横断する考えを示した計画であり、第5章では、この推進計画に基づき各分野の施策を整理しています。

推進計画1、流域ごとの水・緑環境をつくり・高めますでは、市内の8流域ごとの特性や環境等に応じ、水と緑をつなぐ回廊図を定め、取組を進めます。

推進計画2、拠点となる緑、特徴ある緑を市民とともにまもり・つくり・育てますでは、水と緑の拠点として緑の10大拠点や市街地をのぞむ丘の軸などを定め、各拠点にある樹林地や農地等を保全し、水・緑環境の創出・維持管理・活用を推進します。

推進計画3、水と緑の環境を市民とともにつくり・育て・楽しみますでは、水・緑環境に市民がかかわるきっかけづくりを進めるとともに、親しみ、楽しむ場の充実を図ること、また、水・緑環境を支える活動を担う人や団体を育成し、さらには活動団体同士の交流や連携を進めることで多様なライフスタイルの実現を図ります。

第5章、推進施策では、これまで御説明した推進計画に基づき、それぞれの分野ごとに推進施策を整理し、具体的な取組内容を含めてまとめています。

このうち都市計画審議会でご審議いただく案件とかわる主な施策について、幾つか御紹介します。

樹林地の推進施策では、市内のまとまりのある樹林地を近郊緑地特別保全地区、特別緑地保全地区などにより保全します。条例に基づく市民の森などについては、樹林地を永続的に確保できるよう、近郊緑地特別保全地区や特別緑地保全地区の指定もあわせて行います。

農地の推進施策では、市街化区域の農地は貴重なオープンスペースや災害時の避難場所として、生産緑地地区の指定や保全・活用を進めます。社会状況の変化に対応し、生産緑地地区などの制度の積極的運用など、都市農地の保全・活用を検討します。

また、公園の推進施策では、緑の10大拠点に特別緑地保全地区などと一体となった公園などを配置し、市民が地域の自然を楽しみ、地域の生物多様性の保全につなげるための拠点とします。長期未整備区域を含む都市公園、緑地について、対象となる公園・緑地ごとに求められる機能や役割を踏まえ、周辺のまちづくりと整合を図りながら計画の見直しを検討します。

以上、水と緑の基本計画の改定についての報告を終わります。

●森地会長

ただいまの御報告について、御質問、御意見ありますか。

●黒川委員

特に樹林地の保全だとか、今日もいろいろと議論の中で出ましたが、その部分で、横浜市民の方々からいただいているみどり税や緑の基金とか、それがどのように活用されているか、どういう形で今後、緑を保全していくのかというのが、横浜市が市民の方々からいただいている税金をどのように活用しているのかというところに余り触れられていないような気がするのですが、もし触れている部分があるのであれば示してほしい。また、そのあたりの見解を聞かせてほしい。

●環境創造局みどり政策調整担当課長

みどり税を財源の一部に使いながら、樹林地の保全、この7年間かなり積極的に進めてきて、数字で見ても樹林地の減少傾向が昔に比べると穏やかになっていることが明らかに見えているところがありますので、そういうところを、水と緑の基本計画の冊子の中で、これまでの成果ということで少しまとめているところではあります。冊子の18ページ、真ん中の左側のグラフになりますが、平成16年からの緑地保全制度による樹林地の指定の状況を示していますけれども、みどりアップ計画が始まって以降、青いグラフはこれまでと比べて大体5倍ぐらいの勢いで指定していきまして、明らかにこれまでと比べると指定が進んでいるという状況が見てとれるかと思えます。

●黒川委員

市民の方々から全国でも珍しい形で税金をいただき、そしてそのいただいた税金でこういった形で緑地の保全に取り組んでいるということですので、もう少し丁寧な説明をしていただいて、市民の皆さんの税金が活用されているんだというようなところ、みどり税を取っているのに何に使われているかわからないとか、どういうふうに使われているのかといったこと、なかなか伝わらない部分が多いので、丁寧に入れて欲しかったなとも思いますが、また機会がありましたら環境創造局で、ほかの部分でお伝えできるところがあれば、是非やっていただきたいと思います。

●森地会長

この中には、みどり税について触れたところはありませんか。

●環境創造局みどり政策調整担当課長

今、見ていただいたところの1つ前、17ページになりますけれど、1の(1)の文章の2行目、真ん中より後ろ、緑については、横浜みどりアップ計画などによる樹林地や農地の保全、緑化の推進のほか、公園の整備などの取組が着実に進みましたというところで、みどり税という言葉はダイレクトに使っていませんが、それを財源に進めています横浜みどりアップ計画というところは表現をしています。

●森地会長

御質問の御趣旨はそうではなくて、税金についてということだろうと思います。

これは報告事項ですが、事務局で何か答えはありますか。

●環境創造局みどり政策調整担当課長

この計画は、水と緑に関する施策の方向性をまとめたもので、財源についてはここでは触れておらず、それぞれの実施計画であるみどりアップ計画ですとか農業推進プラン等で位置付けているという整理になっていますので、余り財源のことには踏み込んでいないというのは正直あると思います。

●森地会長

財源のことを言っておられるのではなくて、税金を取っているから市民にきちんと説明しなさいよということ言っておられるので、こういうことを発表されるときにでもまた工夫していただければと思います。

よろしいですか。

それから、難しいのは分かった上で、農地のほうはどんどん減っています。法律を作って一旦上がってきたのが、もう法律をつくる前にまで戻っている、なかなか対策がないのですが、先ほどの説明で「努力します」では恐らくうまくいかないのでは、是非また具体的な検討をよろしくお願いします。

よろしいですか。

それでは、報告2については以上で終わります。

(10) 横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定について

●森地会長

報告3についてお願いします。

●青葉区区政推進課担当課長

横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランの改定素案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です。横浜市のプランでは全体構想と、地域別構想として区プラン及び地区プランを設けています。全体構想は市域全体の都市計画の基本的な方向性を示し、区プランでは区の将来像を示すとともに、市民との協働でまちづくりの基本的方針などを示します。

横浜市のプランの改定状況ですが、全体プラン構想は平成24年度に全面改定を行いました。また、区プランについては平成31年度までに全て改定することを目標に、順次検討を進めています。

それでは、青葉区プランの改定の内容について説明します。

まず、改定の進め方ですが、青葉区では素案作成に先立ち、まちづくり全般について意見募集を行った上で、平成27年度に改定の中間案を取りまとめ、意見募集を行いました。この結果を踏まえて、この6月に改定素案を公表し、本日、都市計画審議会の委員の皆様から御意見をいただくため、報告するものです。

今後、冬頃に原案を作成し、平成29年度に都市計画審議会へ付議を予定しています。

次に、改定素案の構成ですが、全体構想の構成を基本として、テーマ別のまちづくり指針を6つのテーマにするなど再構成を行いました。

次に、将来都市構造についてですが、都市活動の拠点として、鉄道駅を中心とするエリアを生活拠点、また、駅まで離れた大規模団地を含むエリアを生活支援拠点と位置付けて、両拠点の特色を生かした連携を図るとともに、交通ネットワークや水と緑の骨格を形成します。

将来都市像を実現するために、御覧のとおり、6つのテーマに分けて指針を掲げています。

まず一つ目の指針、住宅地及び拠点づくりです。土地利用としては、基本的には現在の規制を継承して、自然的土地利用、住居系、商業系等の土地利用を適切に配置します。

地域の拠点づくりとしては、生活拠点では駅勢圏の大きさ等に配慮して、土地を高度利用しながら、地域の特徴を生かした個性ある生活拠点づくりを進めます。また、生活支援拠点では、日常的な買物・サービス施設等の維持等について誘導します。

二つ目の指針、交通ネットワークづくりですが、道路網として、区内を格子状に結ぶ骨格道路網を形成するとともに、高速横浜環状北西線の整備によって、区外との連携強化も図っていきます。

公共交通網としては、高速鉄道3号線の延伸等により広域的な交通利便性の向上を図ります。また、生活支援拠点と鉄道駅を結ぶバス路線の利用促進、維持等に努めていきます。

三つ目の指針、水と緑の環境づくりですが、緑の拠点として北部や西部を中心に残る里山や、農地を保全します。また、水と緑の軸として、鶴見川などの河川と田園風景の保全などを行います。

四つ目の指針、暮らしを支えるまちづくりですが、身近な施設づくりとして、公共施設の機能強化などにより、地域活動が活発に行われる環境づくりを進めていきます。

五つ目の指針、安全・安心なまちづくりですが、災害に強いまちづくりとして建築物の耐震化や不燃化を進めるとともに、災害時の緊急輸送体制などの確保を図っていきます。また、防犯まちづくり等にも取り組んでいきます。

最後、六つ目の指針、魅力と活力のまちづくりですが、景観づくりとして、地域ごとの個性や魅力を生かした景観づくりを進めていきます。また、青葉区の特徴を生かしたビジネス等の創出として、郊外住宅地ならではのコミュニティビジネス等、住民活動の育成と創出を行います。

以上の6つの指針に基づいて、まちづくりを進めていきます。

以上で説明を終わります。

●森地会長

ただいまの御報告について、御意見、御質問ありましたらどうぞ。よろしいですか。

それでは、御意見ないようですので、報告3は以上にします。

(11) 横浜市都市計画審議会委員市民委員の募集について

●森地会長

続いて、報告4の御説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

最後の報告事項です。

横浜市都市計画審議会委員市民委員の募集についてです。

お手元にこちらのリーフレットをお配りしていますので、御覧ください。

横浜市では、2名の市民委員を公募で選定することにしていまして、現在、田中伸佳委員、星野純明委員のお二方に御就任いただいています。本年11月で任期満了ですので、次期委員の募集を行います。

応募期間、平成28年7月1日から29日の間で、応募要旨、リーフレットを私ども都市計画課や区役所の広報の窓口、地区センター、鉄道駅等のPRボックスでも配布します。

応募条件ですが、横浜市在住、20歳以上など五つの条件があります。

選考については、右のページの応募要旨に記載していますが、応募理由とかまちづくりに携わった経験、横浜市の都市計画で関心のある事項といったことをもとに、本審議会の学識経験者委員3名による選考小委員会で行っていきます。こちらの選考小委員会の委員は、都市計画審議会規則で会長が定めることになっていますので、事前に会長と調整させていただき、森地会長、高見沢委員、瀬古委員をお願いします。

今後の予定としては、7月29日の募集期間終了後、9月8日に選考小委員会を開催して、10月中旬には選考結果を応募者全員に通知し、11月に新委員委嘱という予定です。

以上、横浜市都市計画審議会委員市民委員の募集に関する報告です。

●森地会長

何か御質問、御意見ありますか。

それでは、報告4は以上です。

11 その他

●森地会長

最後に、事務局から事務連絡をお願いします。

●建築局都市計画課調査係長

次回の開催は、平成28年8月23日火曜日、午後2時開始を予定しています。会場は、本日と同じ三共横浜ビル3階、ラジオ日本クリエイイトAB会議室を予定しています。

正式な開催通知は後日、改めてお送りしますので、御確認ください。

事務局からは、以上です。

12 閉 会

●森地会長

以上をもちまして、第141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、大変ありがとうございました。

—了—