

第159回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和3年8月27日（金）午後1時00分～午後3時10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）
- 3 議 案 2 ページ
- 4 出席委員及び  
欠席委員 4 ページ
- 5 出席した関係  
職員の職氏名 5 ページ
- 6 議事の内容 6 ページ
- 7 開催形態 全部公開

# 第159回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和3年8月27日(金)午後1時開始  
 場 所 横浜市市会議事堂3階多目的室  
 (WEB会議形式)

■ 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	1303	用途地域等の見直しの 基本的考え方について	第153回横浜市都市計画審議会において諮問を受けた内容について、用途地域等の見直し検討小委員会での検討結果を踏まえて答申します。
No.2	1332	横浜国際港都建設計画 地区計画の決定	<p><b>【関内駅前地区関連】</b></p> <p>本地区において「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした新たなまちづくりを推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、来街者等が安心して楽しく歩けるよう回遊性を高め、関内地区の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいを創出し、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化を図ることを目的に「関内駅前地区地区計画」を決定します。</p>
	1333	横浜国際港都建設計画 特別用途地区の変更	<p>あわせて、地区計画による新たなまちづくりを推進するため、地区計画の地区整備計画により建築物の用途の制限等を具体的に定める区域について、特別用途地区における横浜都心機能誘導地区から除外する変更を行います。</p>

## 2 その他案件

説明 区分	議題 番号	件 名	内 容
No. 3	1334	景観法第9条第8項において 準用する同条第2項に基づく 景 観 計 画 の 変 更	横浜市景観計画が施行されてから10年以上が経過し、上位計画である「横浜市景観ビジョン」の改定(平成31年3月)、屋外広告物を取り巻く状況の変化(映像技術の発展やイベントの大規模化等)や旧市庁舎街区活用事業の事業予定者決定等を踏まえ、より魅力的な景観を誘導するために景観計画の一部見直しを行うことについて、景観法第9条第8項において準用する同条第2項の規定に基づき、横浜市都市計画審議会の意見を伺います。
No. 4	1335	建築基準法第51条に基づく 一般廃棄物処理施設の設置	<b>【株式会社リテック】</b> 瀬谷区阿久和南三丁目に一般廃棄物処理施設を新設するものです。

### ■ 報告事項

- 1 旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業について

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
横浜市立大学国際教養学部教授	齊 藤 広 子
千葉大学大学院教授	池 邊 このみ
東京都立大学大学院准教授	橋 本 美 芽
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳 下 健一
神奈川県弁護士会	杉 原 光 昭
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	岡 田 日出則
横浜市会議長	清 水 富 雄
〃 副議長	高 橋 正 治
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	遊 佐 大 輔
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	安 西 英 俊
〃 こども青少年・教育委員会委員長	斎 藤 真 二
〃 健康福祉・医療委員会委員長	高 橋 のりみ
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	行 田 朝 仁
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	山 本 たかし
〃 水道・交通委員会委員長	藤 代 哲 夫
自治会・町内会長	網 代 宗四郎
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	小 宮 美知代
〃	田 邊 博 敏

欠席委員

東京大学大学院教授	小 泉 秀 樹
横浜商工会議所副会頭	坂 倉 徹
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事	大 森 義 則
横浜市会政策・総務・財政委員会委員長	草 間 剛
神奈川県警本部交通部交通規制課長	川 瀬 優 介

出席した関係職員の職氏名

政策局政策部政策課担当課長	小林和広
建築局企画部企画課長	加藤暢一
建築局住宅部住宅政策課担当係長	林隆一
建築局建築指導部市街地建築課長	波多野陽介
建築局建築指導部市街地建築課担当係長	森地良隆
建築局建築指導部建築企画課担当係長	益田崇史
都市整備局企画部企画課長	黒田崇
都市整備局企画部企画課担当係長	岡田彬裕
都市整備局都心再生部都心再生課都心再生担当課長	中尾光夫
都市整備局都心再生部都心再生課担当係長	本多宏己
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長	赤羽孝史
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	西田誠司
都市整備局地域まちづくり部景観調整課長	吉田和重
都市整備局地域まちづくり部景観調整課担当係長	奥村創
都市整備局上瀬谷整備推進部上瀬谷整備推進課長	西岡毅
都市整備局上瀬谷整備推進部上瀬谷整備推進課担当係長	矢野憲治
資源循環局事業系対策部一般廃棄物対策課担当係長	田中康平
旭区総務部区政推進課まちづくり調整担当係長	齋藤優太
(事務局)	
建築局長	鈴木和宏
〃 企画部長	山口賢
〃 都市計画課長	立石孝司
〃 課長補佐(地域計画係長)	粕谷弘幸
〃 用途地域見直し等担当係長	雨宮寿親
〃 都市施設計画係長	水谷年希
〃 調査係長	濱名陽介

## 議事録

### ●森地会長

どうも、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。  
定刻となりましたので、第 159 回横浜市都市計画審議会を開会いたします。  
始めに審議会の進行等について事務局から説明をお願いいたします。

### ●事務局

それでは、本日の審議会の進行等について、御説明します。

今回の審議会も、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点などから、引き続き Web 会議形式とさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、運営についてお手数をおかけいたしますが、よろしく願い申し上げます。

まず、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づき、公開とさせていただきます。

傍聴の方がいらっしゃるのと同時に、会議録も公開となります。

なお、傍聴の方は、受付でお渡し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。

次に、定足数について御報告します。

本日、御出席の委員は、25 名中 20 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。

資料については、事前に配布させていただいた資料と同じ内容を画面に表示してまいりますので、順次御覧ください。

本日の審議案件は、都市計画案件が 2 区分 3 件、その他案件が 2 件、報告案件が 1 件です。

次に、運営上の注意点を御説明いたします。

御発言の際は、必ず事前に挙手をお願いいたします。

リモートで御参加いただいている委員の皆様は、Zoom アプリの挙手機能を使用して挙手を行ってください。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いします。ハンドマイクをお持ちします。

御発言にあたっては、会長の許可を受けてから御発言をお願いします。

続いて、議決方法について説明します。

会長が議案について、賛否をお諮りし、賛成多数の場合に、会長が議案を了承する旨を宣言します。

その際、委員の皆様は挙手を求めますので、御対応いただき、最終的な可否の結果を会長に宣言していただきます。

御発言と同じく、リモートで御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。

最後に通信トラブル等の緊急連絡先の御案内をいたします。

電話番号は、〇〇番でございます。

事務局からは以上です。

### ●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いたします。

### ●建築局都市計画課

都市計画課長の立石でございます。よろしく願いいたします。

まず、審議案件1件目、議第1303号用途地域等の見直しの基本的考え方について、用途地域等の見直し検討小委員会での議論を経まして、取りまとめられました答申について御説明いたします。

これまでの検討経緯ですが、昨年1月の都市計画審議会において、用途地域等の見直しの基本的考え方について諮問し、用途地域等の見直しに向けた検討を進めていくこと、及び小委員会の設置が決定されました。

小委員会では、各回検討テーマに沿って議論いただき、第6回小委員会で答申案について取りまとめいただきました。

なお、小委員会の検討状況については、本都市計画審議会でも適宜報告しており、前回6月の審議会では、取りまとめいただいた答申案について御報告しています。

その後、答申の資料集のデータについては、最新の数値等として整理しています。

今後の進め方ですが、本答申は、用途地域、土地利用に係る主な現状や課題、用途地域等の見直しの基本的考え方として、見直しを進める上での基本姿勢、見直しの視点について、整理した内容となっております。

本日の都市計画審議会でも答申を受理した後、その答申をもとに、用途地域等の見直しの基本的考え方を作成する予定です。

答申の概要につきましては、先ほども御説明したとおり、前回の本都市計画審議会でも報告した内容と同じとなりますので、説明は省略いたします。

なお、お手元に答申案の冊子をお配りしておりますので、後ほど御覧ください。

最後に、用途地域見直しに向けての想定スケジュールについて御説明いたします。

答申をいただいた後、見直しの基本的考え方の案について、年内を目途に、広報よこはまやホームページ等を活用して公表するとともに、市民意見募集を行います。

令和4年度以降には、基本的考え方の確定とともに、見直しの候補地区の素案の案について説明会を開催する予定としており、この段階で見直しを行う具体的な地区を市民の皆さんにお示しします。

こうした手続を経た上での最終的な都市計画変更は令和5年以降を想定しています。

用途地域等の見直しの基本的考え方についての答申の説明は以上となります。

なお、本案件に御了承いただいた後、お手元にお配りした答申案から案を取り、答申とした上で、本日の都市計画審議会終了後、本都市計画審議会の森地会長及び用途地域等の見直し検討小委員会の高見沢委員長から市長に対し、答申をお渡しいただき、手交式を予定しております。

説明は以上になります。

●森地会長

それでは、これより議第1303号の質疑に入ります。

ただいまの案件について、御意見・御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

●事務局

池邊委員が御発言を要求されております。

●森地会長

池邊委員お願いします。

●池邊委員

今回の見直しについては、私も小委員会に参加させていただいて、大変よく内容も吟味されていたと思います。

ただ一点、気になりますのが、今後の農地ですとか、横浜らしい景観の残る地域、緑地の拠点等が市の方針で決められておりますけれども、そういうところと、この用途地域の見直しというものが上手く折り合うような形で、今後、公園緑地の方の分野でも、緑の基本計画等の見直しも含めて、こちらの用途地域の見直しと、うまく整合性を図っていただくような形でお願いできればと考えております。

以上でございます。

●森地会長

事務局から何かございますか。

●建築局都市計画課

建築局都市計画課長の立石でございます。

今、池邊委員から御意見いただきましたように、郊外部に農地や緑地が残っている風景は、我々も都市環境を作っていく上で非常に重要で、横浜の特徴とも捉えておりますので、こういった自然環境・緑環境と住宅地を調和させていくという取り組みを今後もやっていこうということで答申にも書かせていただいております。

また、今後、都市計画マスタープランの検討などにおいてもそういった視点や考え方をもちながら、横浜市のまちづくりにしっかり反映していけるようにしていきたいと思っております。

●池邊委員

ありがとうございます。よろしく申し上げます。

●森地会長

後ほど景観法に基づく景観計画についての議題もございますので、またその時に御議論いただければと思います。ありがとうございます。

その他は、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは御意見・御質問ないようですので、議第 1303 号について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

御賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

●事務局

賛成多数いただいております。

●森地会長

それでは、議第 1303 号について、多数御賛同いただいておりますので、原案どおり了承いたします。

それでは次の案件の説明をお願いします。

●建築局都市計画課

議第 1332 号及び議第 1333 号は、関内駅前地区に関連する案件ですので一括して御説明します。

本地区は、横浜都心に位置しており、旧市庁舎や横浜公園を含んだスクリーンにお示しする赤線で囲まれた区域が今回、都市計画を決定及び変更する地区です。

地区内には、市営地下鉄 3 号線ブルーラインの関内駅、地区の南側に隣接して、JR 根岸線関内駅が立地しています。

また、本地区は、緑の軸線を構成する大通り公園と日本大通りを繋ぐ位置に立地しています。

こちらは、本地区の航空写真です。地区の現況ですが、地区中央に旧市庁舎、地区の東側には横浜公園横浜スタジアムが位置しています。

現在の都市計画は、用途地域は、商業地域、建ぺい率は80%、容積率は800%と700%です。高度地区は、最高高さ31mの最高限第7種高度地区、区域全域が防火地域に指定されています。

また、特別用途地区として、青線で囲まれた本地区のうち、南側の道路区域を除いた大部分が、赤色で示した横浜都心機能誘導地区の業務商業専用地区に指定されています。

上位計画等における本地区の位置づけですが、令和2年3月に改訂した、都市計画マスタープラン中区プランの中で、市庁舎の移転に伴う跡地、港町民間街区等を対象に、関内関外地区の業務再生を牽引する国際的な産学連携、来街者の増加によって、地域の商業需要を高める、観光集客の実現を目指し、地区計画等の都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、関内関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行います。などとしています。

また、関内駅周辺地区のまちづくりの方針として、令和2年1月に策定した、関内駅周辺地区エリアコンセプトプランでは、関内関外地区の再生及び都心臨海部の活性化に繋げていくため、国際的な産学連携観光集客をテーマとし、業務、商業、居住、交流などの多様かつ、魅力的な機能が近接したまちづくりを推進します。

また、現在の旧市庁舎街区や港町民間街区等、連鎖的に大規模な土地利用転換が見込まれる関内側エリアにおいては、現行の基準の見直しも視野に入れ、地区計画等の都市計画手法を活用した適正な誘導を通じて、関内関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行います。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。

平成26年3月策定の新市庁舎整備基本計画では、市庁舎機能移転後の関内駅周辺地区のまちづくりのテーマを例示し、平成29年3月策定の旧市庁舎街区等の活用事業実施方針では、関内駅周辺地区のまちづくりの核となる旧市庁舎街区を含めた3地区の土地活用等の方針が示されました。

これらを経て、平成31年1月に関内駅周辺地区エリアコンセプトブック策定し、関内駅周辺地区が目指す、新たなまちづくりの方向性を示した上で、旧市庁舎街区活用事業の公募を実施し、令和元年9月に事業予定者が決定しました。

その後、令和2年1月には、先ほど御説明した、関内駅周辺地区エリアコンセプトプランを策定し、令和2年6月には、市庁舎が北仲通南地区へ移転しています。

ここで、旧市庁舎街区活用事業の概要を御説明します。

事業提案では、「ミナト マチ ライブ」をスローガンに、新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開することや、地元とともに、地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより、集客力と回遊性を強化することなどを事業コンセプトとし、本事業を推進していくこととしています。

こちらは、JR 関内駅側から見たイメージパースです。

施設概要ですが、延べ床面積は約127,000㎡、高さは約170m、地上33階、地下1階を計画しています。

なお、お示しのイメージパース及び計画概要については、最新のものとなっております。委員の皆様にも事前にお送りしております資料から一部変更しております。御了承ください。

施設構成は、国際的な産学連携に資する施設として、イノベーションオフィスや新産業創造拠点などの整備に加え、観光集客施設として、ライブビューイングアリーナやレガシーホテルなどの整備を計画しています。

それでは、今回決定及び変更する都市計画を御説明します。

先ほど御説明した、関内駅周辺地区エリアコンセプトプランに沿った新たなまちづ

くりを推進するため、地区計画の決定及び特別用途地区の変更を行います。

まずは、地区計画の決定について御説明します。

名称は、関内駅前地区地区計画。面積は約 13.9ha です。

赤線の範囲が地区計画の区域です。

また、青色の点線で囲まれた水色の範囲が地区整備計画を定める区域です。

地区計画の構成ですが、スクリーンでお示しのとおり、地区の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針など、御覧の項目を定めます。

まず、地区計画の目標では、国際的な産学連携、観光集客をテーマとした新たなまちづくりを推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、来街者等が安心して楽しく歩けるよう、回遊性を高め、関内地区の玄関口としてふさわしい魅力とにぎわいを創出し、関内関外地区の再生及び都心臨海部の活性化を図ることを目標とします。

土地利用の方針では、地区計画の目標の実現を図るため、地区の特性に応じて五つに区分し、土地利用の方針をそれぞれ定めます。

まず、A 地区では、関内地区の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを創出するため、関内の顔となる、周囲に開かれたシンボル空間を整備するとともに、国際的な産学連携、観光集客に資する機能の積極的な誘導を図り、関内関外地区の活性化の核を形成します。

また、関内関外地区の回遊性の強化を図るため、日本大通りから横浜公園を經由して、大通り公園と繋がる緑の軸線をなす、緑を感じられる快適な歩行者空間を整備します。

B 地区及び C 地区では、市街地再開発事業等を通じて土地を集約し、A 地区と一体的で相乗効果を発揮する土地利用を誘導する、国際的な産学連携、観光集客に資する機能の積極的な誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指します。

また、B 地区においては、交通結節機能を強化するため、都心臨海部の回遊や広域交通の拠点となる交通広場を整備します。

D 地区では、国際的な産学連携、観光集客に資する機能の誘導を図るとともに、都心にふさわしい居住機能の導入も視野に入れたまちづくりを目指します。

E 地区では、緑豊かな環境と歴史ある都市公園としての風格を尊重し、緑の軸線の拠点として位置づけます。

次に、地区施設の整備の方針では、まず、新たなまちを印象付ける、駅前にふさわしいにぎわいを創出し、かつ、関内地区の玄関口として、動線の起点となる空間を形成するため、駅前に面して、広場 1 を整備します。

また、旧くすのき広場の持つ憩いと、緑豊かな潤いの空間を継承しつつ、駅前から関内地区に広がるにぎわいを創出するため、大通り公園と尾上町通りをつなぐ広場 2 を整備します。

続いて、日本大通りから横浜公園を經由して、大通り公園と繋がる安全で快適な歩行者動線を形成するため、横浜公園と広場 1 を繋ぐ歩行者デッキ及び歩行者専用通路を整備します。

また、安全で快適な歩行者空間を確保し、関内地区と関外地区の接続を強化するため、みなと大通りの歩道沿いに歩道状空地を整備します。

地区施設の配置及び規模は、スクリーンにお示しのとおり定めます。

建築物等の整備の方針では、関内地区の玄関口として、ふさわしいまちづくりを推進するため、地区の特性に応じて建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定めるなど御覧の内容を定め、A 地区においては、昭和 34 年に竣工した旧市庁舎行政棟の保存活用などにより、新旧が混ざり合う、関内関外地区らしい特色を持った新たなシン

ボルとして、風格ある景観を形成し、加えて、来街者等が円滑に移動するために、ユニバーサルデザインに配慮した建築物とするなど、御覧の内容を定めています。

緑化の方針では、潤いや憩い、安らぎのある魅力的な都市空間を創出するため、来街者等の目に触れやすい歩行者空間を中心に、敷地内の緑化を積極的に行うと定め、A地区では、重要な都市軸である緑の軸線上の繋がりを意識し、来街者等が立体的で奥行きを感じられる緑化を行う、また、シンボルとなる樹木を配置するとともに、JR関内駅の駅前から関内地区に広がる、緑量感や賑わいを演出する、効果的な緑化を行うと定めます。

次に、A地区の地区整備計画について御説明します。

建築物の用途の制限では、建築できない用途として、住宅や共同住宅、老人ホームなど、御覧の用途を定めます。

壁面の位置の制限では、歩行者空間における開放性の確保を図るため、緑色の点線でお示しの位置では、建築物の壁面を前面道路の境界線から2.5m以上後退するものとしします。

建築物の高さの最高限度では、高さの最高限度を170mとします。

建築物等の形態意匠の制限では、まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮すると定めます。

さらに、建築物の緑化率の最低限度では7.5%と定めます。

地区計画の決定についての説明は以上です。

次に、特別用途地区の変更について御説明します。

特別用途地区とは、用途地区を補完するため、特別な目的から、特定の用途の利便の増進、または環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき、地区の特性や課題に応じて、地方公共団体が定める条例で、建築物の用途に係る規制の強化、または緩和を行うために定めるものです。

今回変更する横浜都心機能誘導地区とは、本地区を含む、関内駅周辺及び横浜駅周辺において、都心にふさわしい都市機能の集積と、にぎわいの創出、雇用の場の確保などの実現を図るため指定した特別用途地区です。

条例により建築物の用途及び容積率の制限を規定しています。

こちらは現在の横浜都心機能誘導地区の関内駅地区全体の指定状況です。

左側の図は、地区計画の区域を拡大した指定状況です。

青線で囲まれた今回の地区計画を定める区域のうち、南側の白抜きになった道路区域を除く大部分が、赤色で着色した業務商業専用地区に指定されています。

業務商業専用地区では、事務所店舗などの立地を積極的に促進する地区として、住宅等の立地が禁止されています。

横浜都心機能誘導地区の変更内容ですが、これまで御説明してきたように、今回決定する関内駅前地区地区計画による新たなまちづくりを進めるため、右側の図でお示しのとおり、地区計画で具体的な制限を定めるA地区を、横浜都心機能誘導地区の区域から除外します。

なお、A地区以外の街区においても、今後事業の計画内容により、横浜都心機能誘導地区からの除外を検討します。

この変更により、横浜都心機能誘導地区のうち、業務商業専用地区の面積が約45haから約43haに変更になります。

今回決定及び変更する都市計画は以上です。

なお、本案件については、令和2年12月15日に公聴会を開催しており、公述申出をいただいた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3年4月5日から19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申し上げます。

●森地会長

ありがとうございました。  
それでは、議第 1332 号から議第 1333 号までについて質疑に入ります。  
本件は、関内駅前地区に関する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が、よろしいでしょうか。  
ありがとうございます。  
それでは、ただいまの案件について御意見・御質問ありましたら、挙手をお願いいたします。

●高橋のりみ委員

御説明ありがとうございました。  
関内の駅前のことに関してですが、今回、24 ページのところ、実は今日、車で湾岸線を横浜公園で降りて、右折して市役所の方に参りました。  
ちょうど旧市役所と横浜公園のところを右折してきたのですが、そこが、かなりいつも歩行者が多くて、車と歩行者がちょっと危険な場所じゃないかなと思っている中で、今回の歩行者デッキができるということは、とても素晴らしいことだと思っています。  
また、特に今、パラリンピックもやっておりますし、横浜公園は本当に、車椅子の方とかも、利用する中で、それはとてもいいことだと思うのですが、一点だけ、A 地区の中の駅前広場、23 ページでいうところの広場 1 なのですが、関内駅は 2ヶ所の出口がありますけども、横浜寄りのところにはエレベーターがあるのですが、残念ながらスタジアム側・横浜公園側にはエレベーターがございません。  
そのエレベーターも確か私が議員になってからですから、ここ 10 年以内でできたエレベーターなのですね。  
それまで、本当にバリアフリー対応のない、関内駅だと思っていました。  
そんな中で今回これだけの開発をやるわけですから、せっかくですから、関内駅 JR とも、何とか連携して、もう少しこの交通、駅からの利便性、またバリアフリーといったものが、解消できるような、調整・話し合い、そういったことは行われているのでしょうか。

●森地会長

事務局お答えください。

●都市整備局都心再生課

都市整備局都心再生課担当課長、中尾と申します。  
御質問ありがとうございます。  
JR 関内駅の南口のバリアフリーができてないのでは、という御意見かと思いますが、現在、横浜市と JR さんの方で協定を締結しまして、どんな改修ができるかという検討は進めてございます。  
バリアフリーに関しては、御指摘のとおり、北側の横浜駅寄りの方については既に完了しているという中で、南口について、どんな改良ができるかというのを今、検討してございまして、事業化までいけるかどうか、今後検討していきたいというふうに思っております。

●高橋のりみ委員

ありがとうございます。

せっかく、今回のこの計画は本当に楽しみなものだと思っておりますので、そういったところも、ぜひ解決できたら嬉しいのかなと思っております。要望としてお願い致します。

●森地会長

田邊委員どうぞ。

●田邊委員

田邊でございます。よろしくお願いたします。

素晴らしい再開発計画に感謝します。不勉強のため申し訳ありませんが、公募された御提案の事業予定者、計画内容を差し支えない範囲で教えていただきたくお願いたします。次に、建物高さが170mで容積率緩和されたと考えます。

また、ABC各地区現地実査しますと高度利用、不燃化されていますが、駅前広場、交通広場の公共公益施設が計画されています。地区全体のマスタープランを策定されていると思っておりますので、できれば御教示をお願いいたします。

質問は、以上でございます。

●都市整備局都心再生課

まず今回の事業のディベロッパー、事業主様ですけれども、三井不動産様を代表とする企業グループの方でございます。

三井不動産さん以外には、東急株式会社さん、京浜急行電鉄株式会社さん、竹中工務店さん、鹿島建設さん、横浜スタジアムを運営されていますディー・エヌ・エーさん、第一生命さんの企業グループで今回は御提案をいただいたという形でございます。

それぞれの開発事業者さんであったり、ゼネコンさんであったり、交通事業者さんであったり、スポーツ施設の運営をされている方ということで、それぞれの強みを生かした今回機能を入れていただくような開発を御提案いただいたというような形になっています。以上、1点目の御回答になります。

2点目は、容積の緩和があるのかということの御質問かと思っておりますが、今回につきましては、容積率は特に緩和をしておりません。

指定容積率が800%のところでございますが、先ほど画面でお示しした面積で言いますと、およそ700%を消化すると。ちょっと800%までは消化していませんがそういった計画となっております。

一方で地区計画の中で高さは170mというところになってございますが、こちらについては今回緩和をするという形になってございます。

最後にABC地区でこれから開発が進んでいく中で、都市基盤をどういうふうにかえているのかということもございますが、先ほどの地区計画の方針の中でも御説明をさせていただいておりますが、B地区において、現在再開発事業が検討されております。

その再開発事業の中で宅地や公共施設をまとめて、少し広い公共空間が確保できることとなりますので、そういった中で交通広場を確保していきたいというふうにかえてございます。

具体的には今事業が検討されている中ですので、その中でこういった機能を入れる交通広場にするのかということも含めて、今後検討し、また、都市計画も必要な事業になってくるとお考えですので、この都市計画審議会の場でも、ゆくゆくは議論させていただきたいというふうに思っております。

●田邊委員

ありがとうございました。良く分かりました。やはり、優れた事業者により確実に事業を推進されると思いますので、市民として嬉しい限りです。

次にB地区ですが、現在、公社さん建物の建て替えが進められている感じを受けました。一方、隣接建物等は、個々不燃化、高度利用された結構新しい建物に見受けられますが、今後再開発事業を中心にして事業を進めたい、とのご説明がありました。事業の進捗状況、見通しを教えてくださいたくお願いいたします。

また、CD各地区についても、高度利用された堅固な建物ですが、今後の方針、計画について補足説明いただければ、よろしくお願いいたします。

●都市整備局都心再生課

B地区の現在の検討状況でございますが、市街地再開発の準備組合という組織が権利者さんで構成されておりまして、昨年その準備組合の方で、再開発に協力してくれる協力者を募ったところ、ある開発者さんが選ばれて、今その協力者さんと一緒に検討を進めているというところでございます。

準備組合の皆様のご目標としては、令和11年度に建物が完成するようなスケジュール感で事業を進めていきたいという目標を持っているというふうに聞いております。

C地区の方につきましては、まだそういった形の組織化等はできていないという状況でございます。ちょっとB地区と違いますのが、B地区につきましてはもともとかなりビルの中に市役所の機能が入っておりまして、今回新市庁舎に移転した関係で、かなり空室が発生していることと、また各ビルかなり老朽化をしているという中で、かなり再開発に向けた機運というのも高まっております。

C地区につきましては、少し細分化された宅地の部分もございまして、まだ全体でまとまってということまでは、至っていないというところで、今後C地区につきましても同じように、再開発と共同化も含めて、できるように私どもとしては取り組んでいきたいというふうに思っているところでございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。岡田委員どうぞ。

●岡田委員

宅建協会の岡田です。

大通り公園を整備されるのは、非常にいいと思うのですが、この先、大通り公園を利用して歩行者がどこへ行くのか、それをどういうふうな形で魅力づくりをしていくかというところを、どういうふうに横浜市の方が持たれているのか、お聞きしたいと思います。

●都市整備局都心再生課

大通公園の活用についてですけれども、空間としてはかなり大きくていい空間だというふうに横浜市としては認識しているのですが、なかなかその空間がうまく使われていないのかなという認識を持っております。

そういった中で数年前から、社会実験という形でいろいろなトライアルをしてございまして、色々なイベントを開いてみたり、スポーツの活用してみたりということ、継続的に取り組んでいるところでございます。

それをもう少し具体的な取り組みに繋げていくために、今公園を管理している環境創造局と一緒に、新しいプランづくりをしております、それを地域の方の意見を聞きながらまとめているという状況でございます。

そういった中で、今回周辺に関東学院さんが新しいキャンパスを作られたり、新し

いアリーナ施設が近隣にできるという中で、そういった土地利用の状況ですとか地域の方の意見も踏まえながら、今御質問いただいたどういった通行空間にするのか、または利用するのかということを取りまとめていきたいというふうに考えており、そういったものの作業中ということでございます。

●森地会長  
藤代委員どうぞ。

●藤代委員  
御説明ありがとうございます。

23 ページの地区施設の整備方針の広場 2、いわゆる旧くすのき広場のところなのですが、すけども、緑豊かな潤いの空間を継承しつつということですが、そこに非常に歴史ある樹木がございます。

これをしっかり保存していくということ、これは横浜市会の場合でも、議論をさせていただきましたけれども、当時都市整備局の方からは、歴史あるものが多いので、しっかり保存していきますよという、答弁をいただいているところですが、今現状としてどういう状況・考え方であるのかと、ちょっと細かい話になりますのでわかる範囲で教えていただきたいのが一点と、

それから 31 ページの A 地区のいわゆる緑化の方針の中で、新たな緑量感やにぎわいを演出する効果的な緑化を行うと、シンボルとなる樹木を配置するということなのですが、これはこれで必要なこと、考え方だと思うのですが、やはりこの旧くすのき広場の歴史あるこの樹木の保存というのも一つの私は、緑化の方針の中に、入れて、いわばシンボリックな言い回しもできるのではないかと、いうふうに思うのですけれども、それについてお考えがあればお聞かせいただきたいと思います。

●都市整備局都心再生課

まず 1 点目の旧くすのき広場の、樹木・くすのきの保存についてですけれども、こちらにつきましては、先生方からも御意見いただきまして、また、昭和 34 年当時に旧市庁舎を建設した当時も、造園業界の皆様もかなり御尽力いただいた中で植えていただいた木も含まれているというふうに聞いてございます。

そういった中で当初の事業者の計画の中では、なかなか保存できないということであったのですが、できるだけ残していくようにということで協議を進めておりまして、現状ではかなりの数、具体的な数字がまだ、最終調整はこれからなのですが、現位置ないしは、少しずらして、残せるのではないかとというふうな方向で、今協議をまとめつつあるということで、こちらはその旨状況報告させていただきます。

2 点目の立体的な緑化ということなのですが、緑の軸線という中で、ちょうど大通り公園と横浜公園の間の空間ということで、大通り公園につきましても横浜公園につきましてもその先の日本大通りにつきましても、かなり大きな樹木があります。

今回、旧市庁舎のところの開発の中で、また新しい木を植えるだけですと、かなり寂しい緑の空間になってしまうという中で、当初はなかなか残せないという話の中で、例えば屋上ですとか、建築物の壁面ですとかそういったことも含めて、立体的な緑化を施すことで、緑の軸線として感じられるような空間を作っていくということ、計画をしてございますが、それはそれで今回生かしつつ、既存の樹木、大きな木も、できるだけ残すという中で、この緑の軸線が感じられるような空間というものを維持できるのではないかとというふうに考えているところでございます。

●藤代委員  
ありがとうございます。

新たな樹木を配置するという、これも必要な考え方だと思います。

ただその保存しているということも、一つの考え方の中で、この緑化の方針の考え方の中に入れて、そしてこの緑の軸線というものを考えていくというのも一つの考え方だと思いますので、今後様々議論あると思いますけれども、そういう考え方も、検討していただければと思いますのでよろしくお願いします。ありがとうございました。

●森地会長

はい、杉原委員、お待たせしました。

●杉原委員

杉原です。18ページの緑の軸線ということに関してなんですけども、緑を感じられる快適な歩行者空間を整備する、というふうに書いてありますね。

先ほども質問が出ましたけど、この大通り公園と、いわゆる横浜公園を結ぶこのラインの中で、どうしてもいわゆる関内駅と大通り公園の間に、新横浜通りという非常に太い道が通っているわけなのですね。

なかなかこの太い通りを渡って、この大通公園側に行くというのに非常にハードルがあるのではないかと思っているわけです。

先ほど24ページの方では横浜公園と、今回の地区の間に歩行者デッキができて、道路を信号待ちしないで渡れるようになったわけですので、大通公園側も、何かこの大きな通りを、信号に阻害されないように歩行者がいけるような考えというのはあるのでしょうか。

というのは、横浜公園側の地区が発展すればするほど、関外地区との格差が広がって、何か廃れていくという言い方はちょっと極端かもしれませんが、にぎわいが失われていくような気がしたので質問させていただきました。

●都市整備局都心再生課

今、杉原委員から御意見いただきました件につきましては、私どもとしても課題というふうに認識してございます。

今回のまちづくりの先ほどのエリアコンセプトプランというものの中でも、どうやって関内側と関外側の連携を強化していくかということ、大きな一つのテーマとしてございます。

具体的に今御指摘いただきました、大通り公園と今回の旧市庁舎の間ですけれども、まず、大きな道路が走っているということと、鉄道が2階のレベルで走っているという中で、視覚的な連続性も、今はなかなか、確保できていないという状況でございます。

先ほど冒頭に、駅舎改良の御質問をいただきましたが、なかなか、例えばデッキで繋ぐとか、そういったところまでは難しいのですが、今回の駅舎の改良などで、少し人の流れが大通公園の方にも流れていくような、そんな検討や大通公園の活用、こちら先ほど御質問いただきましたが、もう少し、関外側へ向かう人の動機づけを作っていくということも含めて、そういったソフト的なことも含めて、連携強化を図っていきたいというのが今地点の考えです。ありがとうございます。

●森地会長杉原委員

杉原委員、よろしいでしょうか。

●杉原委員

はい、ありがとうございます。ぜひよろしくお願いいたします。

●森地会長

その他よろしいでしょうか。

それでは御意見・御質問出尽くしたようですので、ただいまの議第 1332 号から議第 1333 号について原案どおり了承してよろしいでしょうか。

御賛同いただけましたら挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

それでは、議第 1332 号から 1333 号までについて原案どおり了承します。

それでは次の意見の説明をお願いします。

●都市整備局景観調整課

それでは、議第 1334 号の横浜市景観計画の変更について御説明をいたします。

私は、都市整備局景観調整課長の吉田と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。では始めに、横浜市景観計画の根拠法令及び本件における都市計画審議会への意見聴取の位置づけについて御説明いたします。

まず景観法第 8 条第 1 項において、景観行政団体は良好な景観の形成に関する計画、以下景観計画と申し上げますけれども、これを定めることができることから、横浜市では横浜市景観計画を定めてございます。

そして景観法第 9 条第 2 項において景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないとございます。

また同条第 8 項において、変更について準用するとあることから今回、横浜市景観計画を変更するにあたり、お諮りするものでございます。

これまでの変更手続の流れについて御説明いたします。

今回の景観計画の変更は、令和元年度より都市美対策審議会や地元説明などで御意見をいただきながら検討を進めてまいりました。

これらの御意見を踏まえまして原案を作成し、令和 3 年 4 月より法定手続に入っております。

法定手続の流れについて御説明いたします。

景観計画の案を作成するにあたり、原案説明会や意見書の受け付けなど、広く住民の方の御意見を反映させるための必要な措置が、景観法で規定されております。

スライド上では、オレンジ色で示している部分です。

これらの手続で出された意見を受けて、景観計画変更の案を確定し、本日景観法第 9 条に基づき、都市計画審議会にお諮りをしています。

変更の案の御説明に先立ち、横浜市の景観制度について御説明いたします。

横浜市で運用している景観に関する制度は、国で平成 17 年に施行された全国一律の景観法と、横浜市独自のルールとして施行した、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例、通称景観条例の二つがございます。

まず、景観法に基づく景観計画では、全市域を対象とした制限を設けています。

そして、地区に応じた良好な景観を形成する地区を、景観推進地区として指定し、具体的な建物の形や色、高さ、屋外広告物の大きさなど、地区ごとの制限を定めています。

さらに、横浜市では、質の高い景観形成を誘導していくための市独自のルールとして、景観条例に基づいて都市景観協議地区を指定して、建築物の建築等を行う場合に協議を行うことを義務づけております。

このように、法的規制を活用した基本的な水準の景観を確保する景観計画と、協議制度による質の高い景観形成を誘導していく都市景観協議地区の 2 段階の仕組みを運用し、地区ごとのルールを持っている地区が 4 地区ございます。

次に、横浜市景観計画の構成について御説明します。

横浜市景観計画は、1本の計画でございまして、3編構成になっています。

第1編で、地域全体を対象とすることや、市全体としての景観形成の方針等を謳ってございまして、第2編では、横浜市全域のルールを、第3編で、地区ごとのルールを定めています。

それでは、景観計画変更の案について御説明いたします。

主な変更点は大きく分けて3点あります。

まず、1点目は、横浜市景観ビジョン改定に伴う市域全域における方針の変更。

2点目は、市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更。

3点目は、屋外広告物を取り巻く状況の変化に対応するための屋外広告物の基準の変更です。

まず、主な変更点1点目、横浜市景観ビジョン改定に伴う市域全域における方針の変更について御説明します。

本市では、景観形成の指針となる横浜市景観ビジョンを平成18年に策定し、その内容を横浜市景観計画における景観形成の方針として掲げてきました。

平成31年3月に横浜市景観ビジョンを改定したことから、その内容に合わせて、横浜市景観計画における景観形成の方針を変更いたします。

改定後の横浜市景観ビジョンでは、横浜らしい景観をつくる10のポイントとして、新たな魅力となる「横浜らしい景観」を生み出していくための、景観づくりにおける大事なポイントを示しているほか、エリアごとの景観づくりの方向性として、市域全域を景観の特徴をもとに、6つのエリアに分類し、それぞれのエリアにおいて、景観づくりの方向性を示しています。

以上の内容を、横浜市景観計画における景観形成の方針として掲げます。

今回、横浜市景観ビジョン改定に伴い変更を行うのは、第1編横浜市における景観形成のうち、良好な景観の形成に関する方針です。

横浜市景観ビジョン改定に伴う市域全域の方針の変更についての説明は以上でございます。

続いて、主な変更点2点目、市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更について御説明します。

まずは旧市庁舎街区活用事業のこれまでの経緯です。

流れについては、先ほど御審議いただいた関内駅前地区地区計画の決定等にて御説明したとおりで、平成31年1月の旧市庁舎街区活用事業公募実施時に公開した関内駅前周辺地区エリアコンセプトブックにおきまして、まちづくりのイメージやデザイン等の考えを提示しています。

エリアコンセプトブックでは、枠内に示す3要素を基本的な考えとし、これまで形成してきた景観がより良いものになるよう、また建物低層部のにぎわい形成と高層部の景観づくりにより、関内関外地区の新たなシンボルとなるよう、現行基準の一部見直しなどを行いながら、魅力的な景観を誘導することとしていました。

旧市庁舎街区では、このような経緯を踏まえ、これら3つの要素を基本的な考え方として基準を変更します。

横浜市景観計画のうち今回、市庁舎移転に伴い変更を行う部分についての御説明をいたします。

変更を行うのは、第3編第1章、関内地区における景観計画です。

続いて、第3編第1章、関内地区における景観計画の全体構成について御説明します。

関内地区における景観計画は御覧のとおり、第1から第7まで構成されており、今回、市庁舎移転に伴い変更を行うのは、全域の方針、地区別の方針、行為の制限、屋外広告物の表示・設置に関する行為の制限、景観重要公共施設に関する基準でございます。

市庁舎移転に伴う具体的な変更内容について御説明します。

まず、関内駅前特定地区の設定です。

市庁舎前面特定地区と関内駅前準特定地区を一体化し、関内駅前特定地区として新たに設定いたします。

次に、景観形成基準の変更です。

関内駅前特定地区の建築物及び工作物の形態意匠について、御覧のとおり定めません。

続いて、歩行者ネットワーク街路及び駅前広場の指定です。

旧市庁舎街区と港町民間街区の間を、新たに商業のネットワーク街路に指定します。

また、みなと大通りを新たに重点歩行者ネットワーク街路に指定いたします。

さらに、関内地区の玄関口としての風格や、活気とにぎわいある景観を創出していくため、関内駅北口と南口に駅前広場を指定いたします。

続いて、建築物の最高高さの変更です。

景観計画では、地区計画で建築物の最高高さを定めた場合、景観計画の高さ制限を適用除外としているため、先ほど御審議いただきました、関内駅前地区地区計画で、最高高さを定めるA地区について、最高高さを定める計画図から削除いたします。

続いて、壁面位置の指定です。

旧市庁舎街区のみなと大通り側に、新たに壁面後退を指定します。

市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更についての御説明は以上です。

続いて、主な変更点3点目、屋外広告物を取り巻く状況の変化に対応するための屋外広告物の基準の変更について御説明します。

道路等の公共空間を活用したイベントの増加や、映像技術の進歩など屋外広告物に関する現況に適切に対応するため、関内地区及びみなとみらい21新港地区では、照明装置や映像装置、いわゆるデジタルサイネージなどについて、屋外広告物に関する基準を一部緩和、あるいは明確化します。

また、国においては、案内図板などの公益上必要な施設の設置・管理に民間広告による広告料収入を活用する取組を推進しています。

本市においても、この取組を推進するため、関内地区及びみなとみらい21新港地区では、屋外広告物の基準を一部緩和します。

横浜市景観計画のうち、今回、屋外広告物に関して変更を行うのは、第3編第1章、関内地区における景観計画及び第3章のみなとみらい21新港地区における景観計画です。

続いて、関内地区における景観計画のうち、今回、屋外広告物に関して変更を行うのは、第5、屋外広告物の表示・設置に関する行為の制限の部分です。

みなとみらい21新港地区における景観計画についても、第5、屋外広告物の表示・設置に関する行為の制限の部分を変更いたします。

屋外広告物を取り巻く状況変化への対応として変更する内容の概要です。

イベントにおける屋外広告物の適切なコントロールによるにぎわい形成の促進、案内図板などの公益上必要な施設の設置・管理に民間広告による広告料収入を活用する取組、技術の進歩への対応及び公共交通機関の運行状況表示への映像装置活用への対応を目的とし、御覧のとおり、第三者広告や映像装置の基準緩和などを行います。

このうち、赤字の部分について抜粋して具体的に詳細を御説明いたします。

まずは第三者広告の基準緩和です。

関内地区のうち、一部の地区については、第三者広告など、自家用屋外広告物以外の掲出が認められておりません。

イベントの際に掲出するスポンサー広告は、自家用屋外広告物ではないため、イベントの際にも、原則として掲出できない状況です。

今回、期間を限定し、一定の条件を満たせば掲出が可能となるよう基準を変更します。

続いて、広告幕、いわゆるバナーフラッグのデザイン基準の明確化です。

関内地区のうち、日本大通り特定地区については、イベントなどで掲出されるバナーフラッグのデザイン調整を行っています。

しかし、明確なデザイン基準がなく、地区の景観に調和するデザインの調整に苦慮しています。

このデザイン調整をより効果的に行うため、新たにデザイン基準を設定いたします。

続いて、第三者広告の基準緩和です。

関内地区のうち、一部の地区及びみなとみらい 21 新港地区については、第三者広告など、自家用屋外広告物以外の掲出が認められていません。

案内図板などの公益上必要な施設の設置・管理に広告料収入を活用する取組においては、第三者広告の掲出が必須となるため、大きさや配置などの一定の条件を満たし、魅力的な景観形成に寄与するものであれば、掲出が可能となるよう基準を変更いたします。

最後に、映像装置の基準緩和です。

関内地区のうちの一部の地区及びみなとみらい 21 新港地区については、屋外広告物に映像装置を使用することが認められていません。

昨今では、公共交通機関の運行状況を表示するものとして、デジタルサイネージの活用が進められていることから、一定の大きさ以下の運行状況表示であれば、掲出が可能となるよう基準を変更します。

屋外広告物を取り巻く状況の変化に対応するための屋外広告物の基準の変更についての御説明は以上です。

続きまして、法定手続中に出された意見と、これに対する市の見解について御説明します。

本案件については、原案策定後の令和 3 年 4 月 16 日から 4 月 30 日まで、原案の縦覧を行ったところ、景観計画について、8 通の意見書が提出されました。

ここでは概要を説明しますが、詳細につきましては、お手元の資料、意見の要旨と景観行政団体の見解を御覧ください。

大きく区分すると、4 項目について意見書が提出されました。趣旨は、表に示したとおりです。

主な意見の要旨です。

①の景観制度に関する意見として、横浜市景観計画の変更の原案には変更の背景説明が不十分である。なぜ旧市庁舎街区開発事業に触れていないのか。

関内地区の景観計画の変更は、他地区から見て、その変更がどのような影響をもたらすのかという配慮を欠落させてはならない。

といった意見が寄せられました。

これに対する市の見解は、関内地区では、歴史的・文化的資産を保全活用しながら、業務・商業機能を中心に国際的な産学連携機能や、観光・集客機能、文化芸術創造活動など多様な機能が複合する多彩な都市活動が行われており、古い建物と新しい建物が調和して、共存する独自の魅力的な街並みを形成しています。

このような関内地区の特徴を伸長しつつ、関内地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行っています。

市庁舎移転に伴う関内駅前エリアの基準等の変更は、旧市庁舎街区活用事業の内容を踏まえ、より魅力的な景観を誘導するため、関内地区における景観計画を変更するものです。

関内地区における景観計画に基づき、建築行為等の設計にあたっては、横浜外国人

墓地や、山手イタリア山公園などの眺望の視点場からの眺望景観が魅力的になるよう求めていきます。としています。

続いて、②の屋外広告物に関する意見として、屋外広告物の表示の規制緩和でにぎわいを誘導し、風格と活気に満ちた街並みにするという。この街並みは、横浜らしい最たる街ではあるが、イベントパレードのための街ではない。屋外広告物の規制緩和には反対する。

わずかな収入増を目指すことより、落ち着いた街並みと風景を維持することの方がはるかに重要である。

といった意見が寄せられました。

これに対する市の見解は、本市では、都市間競争が激化する中で、人や企業から選ばれる都市となるよう、街の魅力やにぎわいづくりに繋がる観光誘客の促進を図っています。

イベントにおけるスポンサー広告の掲出にあたっては、掲出可能な日数や設置可能な向きや高さを制限すること、公益上必要な施設の設置・管理に必要な民間広告の掲出にあたっては、大きさや配置、質の担保等を行うことにより関内地区の落ち着いた景観を維持していきます。としています。

以上が主な意見の要旨と市の見解です。

変更の案の策定にあたり、原案から変更した点はありません。

最後に今後のスケジュールについてです。

本日の審議会での意見聴取後は、横浜市景観計画の変更を確定し、令和3年9月に告示、11月に施行を予定しています。

本日の説明は以上です。御審議のほどよろしく申し上げます。

#### ●森地会長

はい、どうもありがとうございました。

それでは、議第1334号の質疑に入ります。

ただいまの案件について、御意見・御質問ありましたら挙手をお願いいたします。

どうぞ高見沢委員。

#### ●高見沢委員

1点お伺いします。

いただいている資料のスライド前の説明書きが1枚入っていますが、変更の要点が箱の中に示して書いてあります。

このうちの関内地区、それからみなとみらい21新港地区、それぞれ屋外広告物のところで、1のところなのですが、制限の適用除外要件として横浜市都市美対策審議会への意見聴取等を追加と書いてあるのですね。

それで、事前に審議会が始まる前にお聞きしたのですけれども、この景観計画のどの部分にどのように反映されたのですかとお聞きしたところ、この本体の景観計画の23ページ一番上の第5の屋外広告物、これはまず関内地区の話が出てくるのですけれども、「次のとおりとする。ただし」というところなのですけれども、「市長が横浜都市美対策審議会に意見を聞いた上で、魅力ある都市景観の創造に特に寄与するものと認めた場合はこの限りでない」と書いてありまして、ちょっとこれが、何を意味しているのかよくわからないので教えてほしいと思います。

意見聴取を追加と先ほどの案件表の方には書いてあって、本文にはむしろいろいろこういう制限が書いてあるのだけれども、市長が都市美審に意見を聞いた上でも、私はこれでいいのだと、いう場合にはこの限りではないということ、市が好きなようにできるというふうにも解釈できるような書き方なのですけれども、これはそのような解釈でいいのでしょうか。

もしそうだとすると、この但し書きはどのような場合に適用することを想定しているのか。

それから、このような規定は、都市美対策審議会としては、自分たちが意見を聞かれるだけで、市はそれを上回って決定できるというふうに、日本語として読めるのだけれども、都市美審ではこれでいいというふうにおっしゃっていたのか、以上についてお聞きしたいと思います。

それは新港地区も同じようなフォーマットになっています。

●都市整備局景観調整課

御質問ありがとうございます。景観調整課長、吉田でございます。

御質問 23 ページの上のところ、この但し書きを加えた理由でございますけれども、やはり今の時代、いろいろな技術進歩や、あるいはどんどん大型のイベントなどが、開かれるようになっていくといったようなことを踏まえて、そういった今想定されていないようなものも、横浜市内で、良いものについてはできるようにしていくため、あるいはその屋外広告物を表示できるようにしていくために、このような但し書きを入れたものでございます。

それで今回、都市美対策審議会には、御意見を聞いた上で決めるのは市長だというような文面にはなっておりますけれども、十分、都市美対策審議会の御意見を尊重して横浜市長が決定するというような運用を考えております。

また、御質問の中で都市美対策審議会の方では、ここの但し書きについて特に意見があったのかということにつきましては、その辺は特にございませんでした。

以上です。

●高見沢委員

今日この場で、これ以上どうこう言うつもりはございませんが、都市計画審議会で見聞かるといふ場面においては、やはりこの規定がどのような意味を持っているのか、今大雑把な意味をお聞きしましたけれども、何か市が考えれば何でもできるというふうにも解釈できるので、もし具体的にこういう場面で適用するというものがあるのであれば、きちんとそれを示して運用してほしいというのが、私の意見です。

●森地会長

高橋のりみ委員どうぞ。

●高橋のりみ委員

御説明ありがとうございます。

29 ページの屋外広告のことに關してですが、私も前の旧市庁舎からよくバスに乗って、桜木町の方に向かっている中で、このデジタルサイネージについては、本当に前のバスがどこにいますとか、こういった案内はすごく便利で、活用させていただいていたのですが、この絵を見ますと、バス停の屋根・ベンチ・広告が一体化しているのですが、実際私が議員をやっている、地域の方々がバス停を作りたい、特に屋根付きとか、そういった御相談を受けるのですね。

そういった中で、今これが一体になっているのですが、これはあのバス事業者が、屋根をつけたりしているのか、それともこの広告事業者が全て一体に作られているのか、その辺の予算・お金の話を教えていただければと思います。

●都市整備局景観調整課

今画面に映っておりますけれども、バス停の一例でございますが、このバス停上屋は、脇に今回の議論の場所じゃないのですが、写真の左側の方には、大きな

広告板がありまして、その広告板と一体となったバス停上屋の写真でございます。

この広告板と一体となったバス停上屋につきましては、現在横浜市の交通局と広告事業者と協定を結んで、広告事業者の方が広告料収入を財源に設置管理をし、横浜市交通局の方が、上屋を使用させてもらうといったような協定を結んだ上で、設置されているもので、横浜市内に結構な数、もう何百という箇所設置されていると思います。

広告板の場合は、そのような形なのですが、今回の御審議いただいている運行表示のデジタルサイネージにつきましては、これは交通事業者の方が、例えばお示ししているこの絵で言うと、横浜市交通局になろうかと思いますが、交通事業者の方が設置をし、その運行状況を表示するという管理運営を行っている部分でございます。以上です。

#### ●高橋のりみ委員

デジタルサイネージは交通事業者で、広告板は広告事業者ということですか。

#### ●都市整備局景観調整課

はい。ただ、今回ちょっと話がややこしくて申し訳ないですけども、今画面に映しましたものは、バス停上屋と一体となった広告板ともまた違うものでございまして、これは関内地区の地図を逆面には表示していて、その案内地図と一体となった広告板というものでございます。

こういったものがいろいろ設置できるように、今回一部規制を緩和させていただきたいということについて、今回議題にさせていただいているものでございます。

先ほど御説明した、バス停上屋と一体となった屋外広告物の部分については、既に設置されているものは今回の議題である規制緩和は関係なく今の基準で設置しているものでございます。

#### ●高橋のりみ委員

わかりました。ありがとうございます。

#### ●森地会長

その他、御意見ないようですね。

それでは、私の方から何点かお話をしたいと思います。

ただいまのバス停の話については、昔は、バス停の広告は認められていなかったのです。パリなどは非常に先進的で、よく映像などで目にしますけれども、それが、許されるようになってきました。

タクシーについては、タクシー乗り場も屋根を作ってほしいというのは、東京で、すごく要請が多いのですが、なかなかこれが認められず、いろいろな議論があったところです。

国の本省の方は道路局と話して、許可できるようになって、タクシー業界が屋根を作って、広告を出してよろしいと。ただし、東京都の方は認めませんということで、もめるようなことがございました。

横浜の場合は、流しのタクシーが、東京都ほど、あまり多くないから、そのようなものが必要なのかもわかりませんが、そのようなことが問題になりそうでございますので、御参考のために申し上げます。

そのとき今見ましたように、道路局の占用許可の方での規制と、それから屋根についての固定資産税、そういう2つの側面があるので、結構ややこしい議論がございました。そのようなことを御報告申し上げます。

それから今日の御説明に関してですが、一つは、最後のプロセスの話ですが、先ほ

ど高見沢先生が、意見を聞いて市が勝手に決められるのかという話がございます。

これは、国それぞれの考え方がありまして、例えば日本は、公共事業について費用便益分析をして、1を切ったらやりませんと、当時の冬柴大臣が宣言されたのですが、世界中でそんな例はないのですね。

いくら費用便益分析をして1を切っても、生命に関わるようなときは、当然やってもいいと。例えば、土砂災害があるような道路は絶対に費用便益分析しても1を超えないのですね。

そういうことを大臣が公言するというのは、世界中でこの国だけなのです。どこの国でも、最終的な意思決定者は、例えば市役所の場合では、市長だというのは普通の常識です。

したがって、あの高見沢先生の意見についても、そういう議論が多分必要なのだろうと思います。

高見沢先生の先ほどの御発言は、市役所が勝手に決められるのかとこういう話だとすると違って、市長が決められるかというところだと思います。あくまで意思決定者は市長ですから。

アメリカに私が住んでいた頃に、ボストンのチャールズリバーの件でコンペがあったのですが、5位の事業者が当選だと知事が言ったので、大騒ぎになりました。

1週間テレビでも報道され、大騒ぎしたのですが、結局、アムガバナーという知事の一言でピタッと収まったのです。ただし2年後の選挙で落ちました。

そういう仕組みがある国とこの国との差みたいなものもございますので、そんなこともよくお考えいただければと思います。

ただ、資料の最後のページですが、都市計画審議会の意見を聞くとなっているのですが、案はもう確定していて、公示するだけなのです。

この「審議会の意見を聞く」とは何なのだ、というふうに思います。

もう決まっていることなのですが、これで本当にいいのですかというところを審議会の先生方に、やはりお聞きしたいところでございますので、ぜひ今日の本題ではございませんけれども御検討いただければと思います。

それからあと2点、これも、今回の本題ではないのですが、景観計画を見ておきますと、斜面緑地、この審議会でも何度も私が重要だと申し上げたことでございますので、これは大変いいことだと思うのですが、ただし斜面緑地とスカイラインはわりあいセットで考えるべきなのです。

例えば海の方から先ほども外国人墓地の方からこちらを見たとき、とあったのですが、逆に海からスカイライン見ると、だんだんこう浸食されて、昔はずっとあのグリーンのラインがあったのに、なくなってきました。

それでこういうスカイラインをどうするかという話は、斜面緑地とセットですべきだと思うのですが、しかしながら一番上のところは、昔米軍の住宅がたくさんあったところは戸建の住宅ですから、これらは、木を切られたらもうアウトなのです。

このスカイラインをどうするかという問題と、それから樹木と建物の高さの関係をどうするかということは大変重要で、これも日本は大きな木があると、落ち葉が嫌だということで、どんどん切っちゃうのです。

海外では、それは良い景観だということで、あんまりないのです。こういう問題がありますので、市民の意見ですからなかなか難しいのですが、特定の街路についてとか特定の場所については、もう切らないでいいというようなことができないのかなということを常々思っております。

長くなって恐縮ですが、昔、私が東工大にいた頃に、東大の本郷キャンパスは木が大きくて非常にいい雰囲気なのですが、東工大は毎年ですね、ほとんど裸にして、それで僕の恩師が造園にも造詣の深い人だったので、切るなど言って、事務局はずいぶん苦労して近隣の市民と議論したようですが、切らなくなって

今大変いい雰囲気になっています。

したがって、どうすればいいかわかりませんが、少なくともそれを維持するためには、一つは信号が見えなくなる問題があります。

海外は低い四隅に低い信号をつけたり、それから線を引いて真ん中にぶら下げたり、そういうことで木を守るようなこともしています。

それからもう一つは、落ち葉の問題です。したがって、こういう話をどうやっていけばいいのかということ、大変気にかかります。

それから、最後ですが、横浜市でもそうですが、街路樹の間隔が狭すぎるのですね。今回の関内を整備される時もきっとそうだと思います。

なぜか出来上がったときの綺麗さで、樹木を植えるものですから、10年も経つと、ものすごく間隔が狭くなってしまって、これが木にとっても非常に良くないという、こんな事がございます。

あんまり本題じゃないことを申し上げて恐縮ですが、せっかく景観計画の話が出ましたので、ぜひ都市美対策審議会の方でもそんな議論をしていただければと、これは希望でございます。

その他よろしいでしょうか。池邊委員どうぞ。

#### ●池邊委員

ありがとうございます。池邊でございます。

森地会長から、緑についてはいろいろ言っていたので、逆にもう少し関内地区についてだけ懸念事項というか、お話をさせていただきたいと思います。

私は御縁があって何十年と横浜市政に関わってきてはいるのですが、東京都民でございまして、やはり横浜に行くというのが、東京都民の私にとっては、東京都内の他のところに行くのとは全く違う意味合いを持っていて、それが山下公園通りであったり港湾地区であったり、レンガ街であったり、あるいは山手の歴史的な街区であったり、どこもそうなのですが、その中で、関内地区が今回、市庁舎がなくなって、こういった開発が行われるということもあって、横浜に東京の港区が来るような、何かそういうふうには、なって欲しくないなという気がいたしまして。

やはり、今回一応、関内地区の歴史ある街並みを表現し、関内地区の玄関口として魅力的な形態意匠とか、そういう言葉では書いてあるし、低層部にはそれなりのものが残るだろうとは思いますが、やはり今回市役所も馬車道に移られまして、横浜の歴史ある地区にその港町としての風情と言いますか、そういうような物があるところというのは東京湾内に正直言ってありません。

ですから、古い歴史的なもの、しかも外国人の方が来ていただいても、何か港町としての風情が香っていくという、そういうものが何か、関内地区が新しく変わってしまうことによって、変わってしまわないような形と申しますか、そのあたりを上手く工夫した景観計画にさせていただければと思います。

景観アドバイザーの方などが施行には関わると申しますが、そのあたりのコンセプトを皆さんでうまく共有して、ぜひミニ東京が横浜にできるようなことのないような形にさせていただきたいと思ひまして、一言申し上げた次第です。

以上でございます。

#### ●森地会長

事務局から何かお話ございますか。

#### ●都市整備局都心再生課

今、池邊委員の方から御指摘いただいたとおりでございまして、今後景観を作っていく中で、やはり関内らしさというものを失ってしまうのは、魅力がなくなってしま

うということ、私どもも同じ意見でございます。

そういった、関内らしさを、また開港の地としての歴史性を大事にするというふう  
に謳っておりますけれども、そういったものを大事にして景観形成に努めていきたい  
というふうに思っております。

●池邊委員

ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

●森地会長

よろしいでしょうか。

それでは、御意見出尽くしたようですのでただいまの議第 1334 号について、景観  
計画案に依存なしということでよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは議第 1334 号について、都市計画審議会として景観計画に異存なしとしま  
す。

それでは次の案件の説明をお願いします。

●建築局市街地建築課

建築局市街地建築課長の波多野と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは議第 1335 号、建築基準法第 51 条に基づく一般廃棄物処理施設の設置につ  
いて御説明いたします。

はじめに、建築基準法第 51 条に関する手続について御説明いたします。

建築基準法第 51 条では、卸売市場などのほか、その他政令で定める処理施設とし  
て一般廃棄物処理施設や産業廃棄物処理施設は、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、新築または増築してはならないと定められていま  
す。

ただし、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認  
めて許可した場合、または、政令で定める規模の範囲内において新築もしくは増築す  
る場合においては、この限りでないとされています。

本市では、本市が設置する卸売市場、あるいはゴミ焼却場などについては、通常都  
市計画により位置を決定してございますが、今回の案件のような、民間が設置する廃  
棄物処理施設については、建築基準法 51 条の許可により、対応してございます。

こちらのスライドは、処理施設の設置に関する流れです。

一番下の段、赤枠でお示ししているのが本日の当審議会になります。

本日の審議会に諮る前に、騒音や振動などの生活環境影響調査や周辺住民への説明  
などを行ってございます。

今後の手続についてですが、本日の当審議会にて、御了承いただいた場合には、答  
申をいただいた後に、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、事業者が廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく手続を経  
て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いたします。

本市では平成 18 年 4 月に許可基準を定めており、地域の環境に配慮するととも  
に、お示ししておりますとおり、立地、道路・交通等、周辺環境、住民説明の 4 項目  
の基準に適合しなければなりません。

詳しくはお手元の許可基準を御覧ください。

それでは、今回の計画内容について御説明いたします。本案件は、瀬谷区阿久和南  
三丁目において株式会社リテックが一般廃棄物処理施設である木くずの破碎・選別施

設の設置を行うものでございます。

次に建築基準法第 51 条の適用について御説明いたします。

今回、破碎・選別施設の設置にあたり、1 日当たりの処理能力が 183 t となる計画で建築基準法第 51 条の許可が必要である 1 日当たりの処理能力が 5 t 以上となるため許可が必要となります。

事前に配布させていただいた資料では、5 t 超と誤記があったので訂正させていただきます。

次のスライドこちらは位置図になります。

申請地は瀬谷区の南部、相鉄いずみ野線の弥生台駅から北へ約 700 m の場所にあります。

こちらが申請地周辺の交通航空写真です。

お示しする写真①②の写真が出てきましたが、こちらは敷地に接する市道で、それぞれ 8 m の幅員を有してございます。

また申請地の周辺には、写真のとおり、工場や資材置き場、農地などがございません。

ここからは許可基準に沿って御説明させていただきます。

まず立地に関する基準についてですが、用途地域ごとに基準を定めてございまして、工業地域または工業専用地域に建築することを基本として、準工業地域又は、市街化調整区域に建築する場合は風致地区、地区計画、建築協定が指定されていない地区とすることとしてございます。

また、住居系または商業系の用途地域には建築しないこととしてございます。

こちらが今回の計画の用途地域図になります。申請地は市街化調整区域に位置してございます。また風致地区等の指定はございません。

続きまして、許可基準における道路・交通等に関する基準について御説明いたします。

まず、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。

それから処理施設の周辺道路の交通に支障が生じないように対策を講じることとしてございます。

今回の計画の搬出入ルートについて御説明いたします。

まず搬入でございしますが、スクリーン左下にお示ししています、幹線道路である権田坂和泉線から赤線でお示しのとおり、県道阿久和鎌倉、通称鎌倉道という道で、灰色でお示しした道になりますが、そちらを北上して幅員 7 m の市道宮沢第 306 号線、緑色の路線になりますが、そこを通ってさらに幅員 8 m の市道新橋第 221 号線、黄色の路線ですが、そちらを経由して敷地に搬入します。

県道阿久和鎌倉、市道宮沢第 306 号線は交通量がそれなりにある道路となっております。

次に搬出になりますが、青色でお示しのとおり、敷地北側の幅員 8 m の市道新橋第 221 号線、水色の道路ですが、そちらを通って、それから市道宮沢第 301 号線を経由し、県道阿久和鎌倉を南下して、幹線道路である権田坂和泉線に至ります。

本施設における 1 日あたりの搬出入車両は、搬入が 1 日 103 台、搬出 20 台の合計 123 台の計画です。

発生交通量については往復で換算し、1 日当たり 246 台になります。

搬入につきましては、敷地東側の出入口から行います。

周辺道路の交通に支障が生じないように敷地の出入口に出庫灯を設置する。それから車両待機は全て敷地内で行うなど対策を講じてございます。

続きまして、許可基準のうち周辺環境に関する基準について御説明いたします。

基準ですが、内陸部に処理施設を建築する場合、原則として学校病院等に近接しな

いこととしております。

さらに、特に敷地境界線から 100 m 以内に学校病院等がある場合は、これらに著しい影響を与えないよう、十分な対策を講じることとしています。

こちらが計画の配置図になりますが、本計画は、敷地内に破砕機を設置する工場棟と事務所を新築する計画でございます。

こちらが処理のフローになります。

赤線内が申請地で行う処理の内容になります。

搬入した廃棄物、木くずになりますが、そちらを受入計測後、受入保管場所に一時保管し破砕機に投入して処理を行い、破砕後のチップをふるい機にて選別・保管し、搬出します。

周辺への配慮として、破砕機から発生する騒音を防止するために、破砕機を設置する建屋の壁は RC 壁とし、内壁面に吸音材を設置します。

また、破砕機は防音室内に設置し、敷地境界沿いには防音壁を設置する計画となっております。

こちらが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。

騒音振動についてそれぞれ敷地境界における最大予測値が横浜市生活環境の保全等に関する条例の基準を満たす計画となりました。

なお、施設の稼働時間は、8 時半から 17 時半の 9 時間です。

また、今回、敷地から 100 m 以内に福祉施設が 2 件ありますが、それぞれの敷地境界線における本計画における騒音振動の予測結果は、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく住居地域の基準を満たす計画となっております。

最後になりますが、許可基準のうち、住民説明に関する基準を御説明いたします。

基準では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ございます。

本計画につきましては、令和 3 年 7 月までに、隣接所有者等それから福祉施設、周辺町内会へ説明を行いました。反対意見はございませんでした。

以上最後まとめになりますが、本計画に対する本市の評価といたしましては、

まず、市街化調整区域ですが、風致地区等の指定のない位置に立地していること、幹線道路に至るまでの道路は、搬出入の車両が安全にすれ違うことのできる十分な幅員を有しており、かつ、施設への搬出入車両が周辺交通に支障が生じないよう対策を講じていること。

それから騒音振動元となる設備を建築物内に設け、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を満たす計画となっていることなど、周辺環境に配慮した計画としていること。

それから隣接地の所有者等に事業内容を説明し、反対意見がないこと、以上により、敷地の位置は都市計画上支障がないと考えてございます。

以上、議第 1335 号の説明を終わります。御審議のほどよろしく願いいたします。

## ● 森地会長

どうもありがとうございます。

ただいまの案件について御意見・御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

ちょっと文言確認だけなのですが、スライド 15 で、赤が搬入で、青が搬出。

搬出をしにくる車も、赤線で入ってきて、それで青線に出ていくわけですね。

赤線で入ってきた車は、搬入ですから、空になった車は上の青線から帰ると、こうやるとそもそもすれ違う必要ないということですよ。搬出車両を逆にして、赤から出してしまおうとすると、赤の線にばかり負荷がかかりますから。

当然そうなるはずで、そうすると、周辺地区では、搬出入で交差する道路はないと。あの、どこまで周辺というのかということもあると思いますが、周辺というのは、もっと県道阿久和鎌倉の南の方、あそこまで含んで周辺と言っているのでしょうか。

● 建築局市街地建築課

森地会長のおっしゃるとおりでございます。

● 森地会長

細かくてすいません。よろしいでしょうか。  
岡田委員どうぞ。

● 岡田委員

宅建の岡田です。

これは木くずの破砕というのは、わかるのですが、最終的にこれは肥料にするのですか、それとも廃棄するのか、埋め立てるのか、最終的なその処理が記載されていないのですが、最終的にどういうふうな形で処理されるのかをちょっと聞きたいのですけども。

● 資源循環局一般廃棄物対策課

資源循環局一般廃棄物対策課の田中と申します。

木くずの最終処理についてですけれども、この施設で破砕された後、ふるいにかけて、大きいものと、小さいものと分けて搬出されます。

大きいものについては、主に、バイオマス処理されて燃料として使われます。

細かいものについては堆肥化されて、資源として使用されます。

● 岡田委員

ありがとうございます。

これは、産業廃棄物でいうと最終処理施設になるのでしょうか。

● 資源循環局一般廃棄物対策課

一般廃棄物の資源化処理施設となります。

● 建築局市街地建築課

こちらは、中間処理になります。中間処理としてここで処理をして、その後、今、御説明したとおり、チップはバイオマス発電のところに行きますし、細かいものは堆肥化されて実際に使われるという中間処理となります。

● 岡田委員

ありがとうございます。中間処理でここから最終処理に運搬するわけですね。そういうことでいいのですか。

● 資源循環局一般廃棄物対策課

いえ、最終処理ということではなく、最終的には資源化されますので、有価物として、バイオマス発電の燃料、ないしは、堆肥として出荷することになります。

● 岡田委員

最後ですが、臭いはどうなんですか。

● 建築局市街地建築課

臭いは、発生しません。

● 森地会長

よろしいでしょうか。

それでは、ただいまの議第 1335 号について、原案どおり了承してよろしいでしょうか、挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

それでは議第 1335 号について原案どおり了承します。

本日の審議案件は以上ですが、引き続き報告事項が 1 件ございますので、事務局から説明をお願いします。

● 建築局都市計画課

続いて報告事項 1 の旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業について御説明します。

本案件は、旧上瀬谷通信施設地区で、今後、都市計画に定める予定の土地区画整理事業について、横浜市都市計画審議会における報告事項の取り扱いに基づき、計画概要や手続の実施状況などを御報告するものです。

赤枠で囲まれた区域が今回、都市計画手続を進めている旧上瀬谷通信施設地区です。

本地区は、瀬谷区北部と旭区北西部にまたがる場所に位置しており、地区中心部までは、相模鉄道本線瀬谷駅から北に約 2 km の距離となっています。

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、保土ヶ谷バイパス上川井インターチェンジが近接しており、地区の西側に環状 4 号線が南北に北側に八王子街道が通っています。

こちらは航空写真です。

地区の周囲では住宅などが立ち並ぶ一方、地区南東側には市民の森が隣接しており、豊かな緑が広がっています。

地区の現況ですが、こちらは地区の西側を南北に走る環状 4 号線と地区北側の八王子街道の現況写真です。

こちらは、地区内、民有地の大部分を占める農地と原っぱや野球場として利用されている国有地の現況写真です。

現在の都市計画は、地区の境界付近の一部を除き、ほぼ全域が市街化調整区域となっています。

上位計画等における本地区の位置づけですが、横浜市中期 4 か年計画では、戦略 4 (2) 人が、企業が集い躍動するまちづくり、戦略的な土地利用誘導・まちづくりの推進の中で、旧上瀬谷通信施設では、国際園芸博覧会の誘致と連携し、農業振興や新たな都市的土地利用を図るとともに、新たな交通の整備など、総合的なまちづくりを進めます。などとし、また、政策 21 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくりの主な施策事業の一つとして、御覧の内容を位置づけています。

都市計画マスタープラン瀬谷区プランでは、土地利用の方針において、旧上瀬谷通信施設については、その広大さから、横浜市に残された貴重な財産であるため、緑や農の保全とのバランス等を図りながら、全市的、広域的な課題への対応を考慮した跡地活用の具体化を図ります。とし、旭プランでも同じく、御覧の内容を土地利用の方針としています。

まちづくりの経緯ですが、昭和 20 年 8 月に米軍により接收された本地区は、平成 27 年 6 月、全域が返還されました。

平成 29 年 11 月には、地権者によるまちづくり協議会が設立され、平成 30 年 11 月、まちづくり協議会から要望書が提出され、市施行での土地区画整理事業の実施などが要望されました。

その後、令和 2 年 3 月に横浜市が、旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画を策定し、本地区におけるまちづくりのコンセプトや土地利用の方向性などを示しました。

旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画の概要について御説明します。

まちづくりのコンセプトとして、まちづくりのテーマを郊外部の新たな活性化の拠点の形成、みらいまで広げるヒト・モノ・コトの行き交うまち。とし、新たなまちづくりを進めるため、方針 1 多様な交流によるにぎわいと活気のあるまちなど、御覧の三つのまちづくりの方針を定めています。

また、土地利用ゾーンとして、郊外部の新たな活性化拠点の形成に向け、図にお示しのとおり、4つの土地利用ゾーンを配置しました。

ゾーンごとの土地利用の内容ですが、左側の図で、黄緑色でお示しする農業振興ゾーンでは、にぎわい施設などと連携した農産物の収穫体験や、滞在しながら農の魅力味わう農体験、ICTなどを活用した質の高い農産物の安定生産と直売等による収益性の高い農業の展開、大学と連携した農業技術の研究など、他の地域にも波及する新たな都市農業モデルとなる拠点を形成します。

ピンク色でお示しする観光にぎわいゾーンでは、テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光とにぎわいの拠点を形成します。

オレンジ色でお示しする物流ゾーンでは、東名高速道路や保土ヶ谷バイパスなどの広域的な幹線道路との近接性を活かし、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します。

緑色でお示しする公園防災ゾーンでは、国際園芸博覧会のレガシーを継承する公園や、災害時における広域的な防災拠点などを形成します。

この旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画に沿った新たなまちづくりを進めるにあたって、本地区の現状と課題ですが、1、戦後 70 年間にわたり米軍施設用地として使用されてきたことから、地権者の早期の生活再建が必要である。

2、米軍施設用地として、市街化が抑制されてきたため、道路などのインフラが十分に整備されていない。

3、国有地、市有地、民有地で混在しているため、まちづくりを進める上で、土地の整序が必要である。

4、広大な地区のため、本市が主体となり、国との調整や多くの地権者との合意形成を図る必要がある。

5、国際園芸博覧会開催を想定したインフラ整備を進めるため、速やかな事業進捗が必要である。

このような現状と課題に対応するため、今回市施行による土地区画整理事業を実施する予定としています。

続いて、現在都市計画手続を進めている土地区画整理事業の決定の都市計画案の概要について御説明します。

名称は、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業、面積は約 248.5ha です。

赤線で囲まれた範囲が、土地区画整理事業の施行区域です。

公共施設の配置として、道路では、幹線道路の環状 4 号線及び国道 16 号線について、これらについては別に都市計画において定めるとおりとし、各街区の土地利用を考慮して、幹線街路等を適宜配置する。また、交通広場もあわせて配置する。とします。

公園及び緑地では、公園は、宅地に整備する面積と合わせて、施行区域の面積の 3%以上となるよう配置する。

その他の公共施設では、土地利用を考慮して、必要な調整池等を配置する。としま

す。

宅地の整備では、農業振興地区、観光にぎわい地区、物流地区、公益的施設用地、交通施設用地を適宜配置し、また、公益的施設用地内に広域的な公園等を整備する。とします。

続いて、これまでの都市計画手続の実施状況について御説明します。

本案件の都市計画市素案説明会を令和3年2月25日から3月11日まで、横浜市ホームページ上での動画配信で実施しました。

その後、3月25日に公聴会を開催し、公述申出をいただいた3名の方から公述いただきました。

具体的な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。

なお、主な公述意見と市の考え方ですが、テーマパークの誘致に関する意見として、横浜市は、地権者の要望を第1に考え、テーマパークを誘致したい考えのようだが、近隣住民として、その考えには全く賛成できないという意見に対し、市の考え方は、地権者の皆様が検討を深度化してきたテーマパークを中心とした土地利用を計画していますが、これは、本地区のポテンシャルを最大限に生かしているとともに、横浜市中期4か年計画等の上位計画に定めた本市のまちづくりの方向性にも合致しています。

旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画においても、テーマパークを核とした複合的な集客施設が立地し、国内外から人を呼び込む観光とにぎわい拠点の形成を図っていくとしています。

なお、具体的な施設計画については、今後社会情勢等も踏まえながら検討していくこととなります。

道路の渋滞に関する意見では、周辺道路も含め、交通渋滞の悪化が懸念されるという意見に対し、今回、土地区画整理事業の施行区域に旧上瀬谷通信施設地区に隣接する西側の道路なども取り込み、通学路等への歩道の設置など、道路改修も含め、土地区画整理事業で一体的に整備していくことを検討しています。

合わせて、混雑緩和や交通の分散を図るため、周辺道路の整備を予定しています。

その他の意見としては、治水対策を重視し、十分な雨水調整池、雨水貯留施設を整備してほしいという意見に対し、区域内に必要な雨水調整池等の雨水の流出を抑制する施設について、横浜市開発事業の調整等に関する条例等の基準に沿って、適切な規模、配置等検討し、土地区画整理事業の中で整備します。

また、公園内には、災害時の避難場所として利用できる芝生広場を設けてほしいという意見に対し、主に公園を整備する公益的施設用地内において、広域避難場所としての機能等を備えた広域的な防災拠点の整備を想定しています。

また、本地区にカジノを建設しないで欲しいという意見に対しては、カジノ施設を含むIR統合型リゾートは、本地区において検討していません。

以上が主な公述意見とそれに対する市の考え方です。

その後、都市計画法第17条に基づく縦覧を6月25日から8月10日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

次に、都市計画手続に合わせて実施している環境影響評価手続について御説明します。

環境影響評価の対象事業ですが、土地区画整理事業では、施行区域の面積が100ha以上となっています。

また、対象事業が、市街地開発事業として都市計画に定められる場合、環境影響評価の手続は、都市計画決定権者が都市計画手続とあわせて行うものとされているため、本地区でも合わせて環境影響評価の手続を実施しています。

環境影響評価制度とは、事業が環境に及ぼす影響について、事前に調査・予測・評

価を行い、その結果を公表し、市民等から意見を聞くなどの手続を通じて、適切な環境保全対策等を検討し、事業計画に反映させる制度です。

環境影響評価手続の流れですが、まず、配慮書として事業の立案に当たり、環境の保全について配慮すべき事項について検討を行い、その内容をまとめ、方法書で、環境の事前調査及び影響の予測評価をする項目や調査、予測の方法などを示した上で、環境影響評価として調査・予測・評価を実施します。

その後、準備書で、方法書等に基づき、環境の事前調査及び影響の予測評価をした結果などを示し、評価書として、市民等の意見を踏まえ、準備書の内容に検討を加え、最終的な環境影響評価の結果として取りまとめます。

なお、今回の土地区画整理事業では、現在、準備書の手続を行っており、環境影響評価書準備書の縦覧を6月25日から8月10日まで行い、意見書の提出が31通ありました。

現在、意見の整理と、それに対する都市計画決定権者の見解を作成しています。

最後に、都市計画手続及び環境影響評価手続の経緯と予定です。

御覧のとおり、現在は青いラインまで手続が進んでいますが、今後、環境影響評価手続では、準備書意見見解書の公告縦覧を実施後、評価書の作成等を行い、都市計画面案とあわせて、本都市計画審議会へ付議する予定です。

その後、都市計画決定の告示と、評価書の公告を同時に行う予定です。

以上、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業についての報告となります。

説明は以上です。

#### ● 森地会長

どうもありがとうございました。

ただいまの報告事項について、御意見・御質問がございましたら挙手をお願いいたします。

岡田委員どうぞ。

#### ● 岡田委員

宅建の岡田です。

先ほど地権者が約250名おられるということで、区画整理事業手法を使ってやるということですが、その場合、事業主体となるのは、今のところ横浜市さんで考えているのか、事業主体となるのを公募する形で、考えておられるのか。

それと今回、利用しようとしているところの中に、住宅というよりも観光にぎわいゾーン等々に分かれていますけども、基本的には約250名の地権者が、共有で扱っていく形で取りまとめていく予定なのかなというところが、非常に区画整理というところで見えないので、そのあたりの考えが、もしあるのであればお聞きしたいというふうに思いました。

#### ● 都市整備局上瀬谷整備推進課

都市整備局上瀬谷整備推進課長の西岡でございます。まず施行者の件で御質問があったかと思いますが、先ほど少し御説明いたしました。この区画整理事業につきましては、約250名地権者がいるということで、この開発エリアで国際園芸博覧会も予定してしまして、かなりタイトなスケジュールとなることから、今現在、市施行を予定しているということで御理解いただければと思います。

もう一点、観光にぎわい地区の土地の保有の仕方について御質問があったかと思いますが、ここにつきましては、約250人の地権者がいらっしゃいますし、それと合わせて国有地もございます。そういう土地ですので、区画整理の換地につきましては、具体的に減歩をどうするのかとか事業費をどうするのかといった事業計画をまとめてい

る段階でございますので、基本的には観光にぎわい地区につきましても、民有地が多くなるかと思いますが、具体的な換地がまとまってからまた確定することになるかと思っておりますので、御理解いただければと思います。

●岡田委員

先ほど説明ありましたが、横浜市で最後の大規模な土地だと思っておりますから、ぜひ有効的に考えていただければ助かります。よろしく申し上げます。ありがとうございます。

●森地会長

網代委員どうぞ。

●網代委員

瀬谷区の区民の一員としても申し上げさせていただきます。

私共、瀬谷区そして旭区の、この返還された土地について様々な御計画を皆様方が非常に御熱心におすすめていただいていることに心から感謝申し上げます。

私は、都市計画審議会の委員としてではなく、申し上げさせていただきますと、瀬谷区といたしまして、この土地が返還された直後に、区長さんの御発案によりまして、返還対策協議会というものを、立ち上げさせていただきました。

そして、横浜市当局のそのときの御計画についてお話をいただき、そして御意見を申し上げさせていただいてまいりました。

また国際園芸博覧会の盛り上げを図っていくための推進協議会も立ち上げさせていただいて、活動を進めさせていただいております。

なお返還対策協議会においては、やはりそういう点があって、御回答がありましたように、地権者の皆様にとって大切な財産であり、それがどのように今後収益を生み、地権者の皆様の生活再建に早く役立つようにという思いを持っております。

そして同時に、横浜市の土地もございまして、やはりこの施設が、地権者の方々にとっても、また区民の皆様にとっても、また横浜市の皆様にとっても、大切な土地であるということで、いろいろな御意見を申し上げております。

今心配しておりますのは、テーマパークの誘致について、まちづくりの会が、強くお求めになって、その方向性が出されております。

ただこのようにコロナ禍にあって、そういう施設が今後しっかりと収益をあげて、継続的にやっていけるということに繋がればいいなと心配とともに強く望んでるところでございます。

ぜひ皆様方の賢明な御意見をいただき、進めていただけることを願っております。

それから、地権者の皆様にとっては、先ほど申し上げましたが、返還後数年経っております。そしてこれから先も時間がかかることとございまして、早く生活再建の助けになるようにということをお願いしております。

そして広域な当該地が、特に防災という面でこの施設が有効に活用できるものになることを望んでおります。

以上よろしく御願い申し上げます。ありがとうございます。

●森地会長

どうもありがとうございます。関連して御発言はございますか。

それでは事務局から申し上げます。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

貴重な御意見ありがとうございます。

ここに地権者が約 250 人いらっしゃることももちろんですが、瀬谷区・旭区にまたがり、本市郊外部の貴重な土地でございますので、しっかり皆さんの意見を聞きながら進めていきたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

●岡田委員

度々失礼します。宅建の岡田です。

今お話がありましたけども、この跡地に対しては、10 数年前までは固定資産税等地権者にかかってなかったはずなのですが、それがかかるようになりまして、それで多分お知りになっていると思うのですが、今現在やっぱり、当然地権者の方、払われているのでしょうか。

●都市整備局上瀬谷整備推進課

当該地は、現状農地になってございます。農地の分の固定資産税がかかっているかと思えます。

●岡田委員

はい。お話がありましたけども、もしお支払いになっているようであれば、まだまだ農地もできてないところが多々ありますので、ぜひとも早い何かしらの対応をして差し上げてほしいとは思っています。以上です。

●森地会長

他、よろしいでしょうか。

御意見・御質問ないようですので、報告事項 1 に関する報告を終わります。

本日の議題は以上です。

最後に事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

次回の開催予定でございますが、令和 3 年 11 月 12 日金曜日でございますけども午後 1 時開始を予定しております。

また詳細な御案内については別途申し上げます。

どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

以上をもちまして、第 159 回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御審議いただきまして誠にありがとうございました。