

「都市計画の方針」及び「線引き」の見直しに関する 都市計画市素案(案)に対する意見の要旨と市の考え方

平成 28 年 10 月

本市では、「都市計画の方針」及び「線引き」の見直しに関する都市計画市素案(案)についての意見募集を平成 27 年 11 月 12 日から 12 月 14 日まで行い、その主な意見の要旨と市の考え方をとりまとめたので公表します。

市民意見募集の概要

(1) 市民意見募集期間 平成 27 年 11 月 12 日から平成 27 年 12 月 14 日まで

(2) 都市計画市素案(案)及び市民意見募集の周知

○広報よこはま 11 月号への掲載

○ホームページへの掲載(見直し箇所の図面、説明会スライド等)

○概要版リーフレットの配布(区役所、行政サービスコーナー、鉄道駅等 P R ボックス、地区センター等への配架、見直し対象区域内の各戸への配布)

○都市計画市素案(案)の縦覧(建築局、区役所)

○説明会の開催(市内 6 箇所)

(3) 意見の提出 691 通(813 件)

(4) 主な意見の概要

【整備保等及び線引き全市見直しに関する意見】・・・229 通(333 件)

意見の分類	件数
○都市計画の方針に関する意見	17 件
○市街化区域への編入を希望する意見	75 件
○市街化調整区域のままとすることを希望する意見	93 件
○用途地域等の変更に関する意見	19 件
○緑地・農地に関する意見	16 件
○周知に関する意見	22 件
○税金に関する意見	63 件
○その他まちづくり全般に関する提案・要望	28 件
合計	333 件

【栄区上郷猿田地区に関する意見】・・・462 通(480 件)

意見の分類	件数
○開発への期待、活性化、緑地保全を評価する意見	56 件
○全面保全、開発への懸念、遺跡保全等を求める意見	393 件
○その他提案・要望	31 件
合計	480 件

1 「都市計画の方針」に関する意見

(1) 都市計画市素案(案)を評価する意見

意見の要旨	市の考え方
今回の都市計画の方針に賛成である。	引き続き、地域特性に応じたまちづくりを着実に推進していきます。 今後は、都市計画法に基づき、説明会、公聴会や縦覧、意見書受付など広く市民の皆様の意見を聞いた上で都市計画手続を進め、都市計画審議会でご審議いただく予定です。
地域の状況を把握し、地域が活性化するような都市計画を進めてほしい。	
横浜市南部から横浜市中心部への人口移動(転出)に歯止めを掛ける施策として、都市計画を利用してほしい。	
都市計画の方針の決定権限が本市に移譲され、オリンピックも控えているので世界に誇れるまちづくりをしてほしい。	

(2) 内容の修正を求める意見

意見の要旨	市の考え方
大地震などの災害時、災害の拡大を防ぐ緩衝地帯としての価値を認識し、市街化調整区域を減らさないでほしい。	ご意見の趣旨を踏まえ、整開保の8頁「市街化調整区域の土地利用の方針」の9頁「イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」に次のとおりアンダーライン部分を盛り込みました。 9頁「イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」浸水や崖崩れ等の災害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。 <u>また、災害時における避難場所や救援拠点、延焼防止等防災・減災につながる場として、公園や緑地などの保全に努める。</u>
長期的な視点に立ち、将来像を考えるべき重要な計画である。地域の実態・住民ニーズ・社会状況の変化について更に熟慮する必要がある。	整開保は、神奈川県からの都市計画決定権限の移譲を踏まえて、都市の現状及び発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにすべく作成しています。
人口が減少傾向になる時代にあって、駅前開発にどれだけの意味があるか疑問である。	将来を見通した人口変動等に対応した持続可能な都市を構築するためには、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成していく必要があると考えます。 このため、ご意見にあります駅前開発についても活力ある拠点形成のため、鉄道駅周辺を含めて駅前広場等の交通施設を整備するほか、機能集積も促進することで、地区特性に応じた土地利用の誘導を図っていきます。

<p>目標年次を10年先とするのではなく、将来的な経済縮小を見据え、10年先以降の都市計画を検討してほしい。</p>	<p>現状及び将来の見通しを判断するため、神奈川県おおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を用いており、直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施されたものであるため、今回の整開保の見直しについては、基準年次を平成22年とし、目標年次をその15年後の平成37年と設定しています。</p> <p>整開保は、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確するとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものとして策定しています。</p>
<p>「横浜型のコンパクトな市街地形成」とはどのような概念をさすのか。市街化調整区域から市街化区域への編入を正当化するような言葉である。都市計画市素案から削除してほしい。</p>	<p>「横浜型のコンパクトな市街地形成」について、本市は全国的にみても集約された区域の中で都市活動が営まれており、現在でも効率的な都市ではありますが、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点の形成を目指すものです。</p> <p>市街化調整区域から市街化区域への編入については、整開保本文の4頁に記載してあります「区域区分の方針」に則って、先に述べた横浜型のコンパクトな市街地形成を目指して、線引き見直しを進めていきます。</p>

(3) 個別事業・取組に対する意見

意見の要旨	市の考え方
<p>主要な施設の配置の方針として記載されている都市計画道路(仮称)栄千若線について、附図上に記載がないため、都市計画市素案から削除してほしい。</p>	<p>都市計画市素案(案)公表時は路線名案等が決定していませんでしたが、現在、当該都市計画道路は、都市計画手続中であるため、計画の進捗に応じて、都市計画市素案として、整開保本文及び附図に反映しました。</p>

2 「線引き」の見直しに関する意見

【参考：線引き見直しの基本的考え方及び基準の概要】

線引きでは、都市計画マスタープラン等の基本的方向及び都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案し線引きの見直しを行うこととし、市街化区域においては、鉄道駅周辺などの拠点整備や生活利便施設等の機能集積を目的とした計画的な開発・再開発を誘導し、インフラの整備を図り、市街化調整区域においては、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本としています。

また、横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」を市街化区域へ編入し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺等において、「戦略的・計画的に土地利用を進める区域」及び「市街化区域の緑辺部等においてまちづくりが進められる区域」は、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際には、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入することとしています。

「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」として市街化区域へ編入する区域は、既決定の市街化区域に接し、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行うこととしています。その際、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地等を含めないこととし、次のとおり、地区の選定基準を設け地区の抽出を行っています。

■地区の選定基準

- ・ 現に既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているおおむね面積 0.5 ヘクタール以上の地区であること。
- ・ 都市的土地利用(宅地や駐車場、道路等に利用されている土地)が9割以上であること。
- ・ 農地、樹林地等が1割未満であること。
- ・ 土地利用に応じた道路、下水道等のインフラが配置されていること。
- ・ 適切な土地利用を誘導するための用途地域等の設定が可能であること。

(1) 市街化区域への編入を希望する意見

意見の要旨	市の考え方
周辺も市街化しつつあり、現在、都市的土地利用(宅地、駐車場)をしているため、市街化区域へ編入してほしい。	周辺を含めた一体の区域の土地利用状況等を精査しましたが、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」とはいえないため、都市計画市素案においても市街化調整区域のままとしました。今後の周辺状況等を踏まえ、次回以降検討します。
隣接する市街化区域と同様に、現在、都市的土地利用(宅地、駐車場)をしているため、市街化区域へ編入してほしい。	当初、未利用地等として判断し、市街化調整区域のままとしていましたが、土地利用状況等を精査し、一定の都市的土地利用が確認できたことから、周辺を含めた一体の区域において、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」と判断し、都市計画市素案において市街化区域へ編入することとしました。
現在、周囲及び当地は、都市的土地利用(宅地、駐車場)をしていないが、市街化区域へ編入してほしい。	周辺を含めた一体の区域の土地利用状況等を精査しましたが、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」とはいえないため、都市計画市素案においても市街化調整区域のままとしました。

(2) 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

意見の要旨	市の考え方
現在、都市的土地利用(宅地、駐車場)をしているが、市街化調整区域のままにしてほしい。	周辺を含めた一体の区域において、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」と判断し、都市計画市素案においても市街化区域へ編入することとしました。
様々な意見が地域にはあり、地域の理解や意向を踏まえて対応してほしい。	都市計画市素案(案)の公表後、地域の方々によるまちづくりの検討が開始されたため、今回、市街化区域への編入を留保することとしました。
周囲は市街化しているが、現在農地・樹林地となっているため、市街化調整区域のままにしてほしい。	周辺を含めた一体の区域において、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」と判断し、都市計画市素案においても市街化区域へ編入することとしました。 なお、市街化区域にある樹林地や農地については、一定の基準を満たすことを条件に緑地保存地区や生産緑地地区の指定を行うことにより、税の減免などの優遇措置を受けることが可能となります。
市街化区域へ編入する区域となっているが、現在、農地・樹林地等の土地利用も含まれているため、区域を除外し、市街化調整区域のままにしてほしい。	当初、敷地の一部等を都市的土地利用として判断し、市街化区域へ編入することとしていましたが、土地利用状況等を精査し、一定の自然的土地利用が確認できたことから、周辺を含めた一体の区域において、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」とはいえないため、都市計画市素案において市街化調整区域のままとしました。

(3) 用途地域等の変更に関する意見

意見の要旨	市の考え方
将来土地利用を考えており、都市計画市素案(案)で示された用途地域を変更してほしい。	土地利用状況等を精査した結果、周辺の道路等の基盤や土地利用などを踏まえて、都市計画市素案(案)から用途地域を変更する必要はないと判断しました。今後、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図りつつ、土地利用の具体化や周辺も含めたまちづくりをお考えの場合には、各種制度の活用も含め、別途ご相談ください。
都市計画市素案(案)で示された用途地域の指定では、現状の土地利用が不適格になってしまうため、用途地域を変更してほしい。	土地利用状況等を精査した結果、周辺土地利用との不整合が生じない範囲で都市計画市素案において用途地域を変更することとしました。
道路等の整備状況や周辺土地利用を踏まえて、都市計画市素案(案)で示された容積率等を変更してほしい。	道路等の整備状況や周辺の土地利用状況等を精査し、周辺土地利用との不整合が生じない範囲で都市計画市素案において容積率を変更することとしました。
都市計画市素案(案)で示された建ぺい率を変更してほしい。	土地利用状況等を精査した結果、一定の建ぺい率の利用が確認できたため、周辺土地利用との不整合が生じない範囲で都市計画市素案において建ぺい率を変更することとしました。

(4) 緑地・農地に関する意見

意見の要旨	市の考え方
市街化区域へ編入することにより、緑が減少する。みどり税を徴収し進めている横浜みどりアップ計画と齟齬があると思う。	今回の線引き見直しは、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、線引き見直しにおける基本的基準にある「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」などを市街化区域へ編入することとしており、市街地の形成と緑のバランスに配慮しながら、活力と魅力ある持続可能な都市づくりを進めていきます。

(5) 周知に関する意見

意見の要旨	市の考え方
住民の意見を聞いてほしい。丁寧できめ細かな説明会を実施してほしい。地権者への周知が不十分である。	<p>今回の線引き見直しにあたっては、都市計画市素案の作成前の段階において、都市計画審議会の答申や市民意見募集を経て見直しの基本的考え方を策定しました。この見直しの基本的考え方にに基づき、都市計画市素案(案)を作成し、説明会や縦覧とともに市民意見募集を行ってきました。</p> <p>今後は、都市計画法に基づき、説明会、公聴会や縦覧、意見書受付など広く市民の皆様の意見を聞いた上で都市計画手続を進め、都市計画審議会でご審議いただく予定です。</p> <p>都市計画市素案説明会開催のお知らせについては、広報よこはまへの掲載のほか、リーフレットを区役所や鉄道駅等 PR ボックス等へ配架、見直し対象区域内の各戸への配布及び地権者への郵送により周知しています。</p>

(6) 税金に関する意見

意見の要旨	市の考え方
市街化区域へ編入されると、税金(固定資産税・都市計画税)は、いつからどのように変わるのか。	<p>市街化区域に編入された年の翌年度(編入後に迎える賦課期日に係る年度)から、全ての土地・家屋に対して、新たに都市計画税(税率: 0.3%)が課税されます。平成 29 年度末(平成 30 年 3 月末)に市街化区域に編入された場合は、平成 31 年度分の課税(平成 31 年 4 月に納税通知書発送予定)から新たに課税されます。</p> <p>固定資産税は、資産価値(価格)に応じて税額を算出するもので、その価格は、3 年ごとに行われる評価替えにより見直しがされます。</p> <p>編入に伴う見直しの内容は、地目によって異なり、宅地(農地以外)については、評価替えの価格調査基準日(評価替えの前年 1 月 1 日)時点で市街化区域に編入されていれば、その評価替えにおいて市街化区域の土地として評価を見直すこととなります。平成 29 年度末に市街化区域に編入された場合は、平成 32 年 1 月 1 日を価格調査基準日とする(見込)平成 33 年度評</p>

	<p>価替えにおいて、市街化区域に所在する土地として評価を見直すこととなります。</p> <p>また、農地については、市街化区域に編入された年の翌年度から、生産緑地の指定を受けない農地は、特定市街化区域農地として、宅地として利用する場合の価格を基準に価格が見直されます(宅地並み評価)。平成 29 年度末に市街化区域に編入された場合は、平成 31 年度から評価が見直されます。</p> <p>なお、生産緑地に指定された農地については、編入に伴う評価の見直しはありません。</p>
<p>税金(固定資産税・都市計画税)について、どのくらい上がるのか。</p>	<p>市街化区域に編入された区域では、全ての土地・家屋に対して都市計画税(税率:0.3%)が新たにかかり、また、税額を算定する基礎となる評価が見直されます。</p> <p>市街化調整区域では土地の利用制限(建築規制)がありますが、市街化区域では、こうした利用制限がなくなることから、市街化区域への編入は、路線価が上昇する要因となります。路線価がどの程度上昇するかは、その地域の状況により異なり、評価時点の地価動向にもよりますが、過去の線引きの見直しでは2割程度の上昇が見られました。市街化区域へ編入された後の路線価の水準については、編入される市街化調整区域の周辺の市街化区域の路線価を参考とすることができます。</p> <p>なお、土地の評価額が上昇した場合でも税負担が急増しないよう、税額はゆるやかに上昇する仕組みになっています(負担調整措置)。</p> <p>平均的なモデルとして税負担の変化を下記 HP に掲載しているのでご覧ください。</p> <p>http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/org/koteishisanzei/koteichirashi.pdf</p>

3 その他まちづくり全般に関する提案・要望

意見の要旨	市の考え方
<p>道路の拡幅・整備、水道管理設や保育園の建設等を行ってほしい。</p>	<p>いただいたご意見については、関係部署に共有します。</p>

4 栄区上郷猿田地区に関する意見

土地区画整理事業等の計画的な市街地整備に合わせて見直しを行う5地区のうちの1地区です。

(1) 開発への期待、活性化、緑地保全を評価する意見

意見の要旨	市の考え方
緑地が保全されるので、現在の案で都市計画を決定してほしい。	本提案内容については、首都圏レベルの枢要な緑地である円海山周辺地区に連なる良好な緑地を、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保し、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全するものと判断しました。さらに、環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくりを実現しようとする計画となっていることから、総合的にも、地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると判断しました。
地域の活性化に資するので、現在の案で都市計画を決定してほしい。	<p>今後は、都市計画法に基づき、説明会、公聴会や縦覧、意見書受付など広く市民の皆様の意見を聞いた上で都市計画手続を進め、都市計画審議会でご審議いただく予定です。</p>
賑わいのあるまちを、住民参加で事業者と一緒につくりたい。	提案者(事業者)からは、今後、土地所有者や建物所有者、住民が一体となってまちづくりへ参画できる組織作りや運営のサポートについて責任を持って行っていく旨を聞いています。

(2) 全面保全、開発への懸念、遺跡保全等を求める意見

意見の要旨	市の考え方
提案区域内の緑について、みどり税の活用等を行い、全面的に保全してほしい。	本提案内容については、首都圏レベルの枢要な緑地である円海山周辺地区に連なる良好な緑地を、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保し、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全するものと判断しました。さらに、環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくりを実現しようとする計画となっていることから、総合的にも、地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると判断しました。
盛土を伴う大規模な造成は、土砂崩れや液状化等を発生させるため、防災上の安全性について心配である。	当該開発の安全性については、都市計画に関する可否が判断された後に、事業者より開発許可の相談を受けた際、ご指摘の点も留意しつつ、都市計画法及び関連法令に基づき審査、指導をしていきます。
都市計画提案制度の評価における「周辺住民との調整及び概ねの賛同」は、十分に図られているのか。	本地区内の地権者ほぼ全員の同意が得られています。また、今回の都市計画手続の前提となる計画提案を行った提案者により、周辺自治会や市民団体に対する説明もそれぞれ行われ、理解を得る努力がされていると判断できます。

	<p>今後、本地区のまちづくりを地域に対する魅力や利便性を高めるものとするためには周辺住民との連携が不可欠であると考えています。</p> <p>そのため、提案者には、周辺住民に対する調整を継続し、将来にわたって、取り組むことを求めています。</p>
<p>遺跡を保存してほしい。</p>	<p>遺跡については、事業の工事实施に先立ち、事業者が関係部署と取扱いについて事前協議を行った上で、対応することが必要になります。今後も引き続き関係機関等と詳細な協議を行った上で、事業を進めることについて、提案者からも同意を得ています。</p>
<p>世界中で地球温暖化対策を進めている中で、森林を一部伐採し、開発を進める理由は何か。</p>	<p>本市における地球温暖化対策については、環境未来都市計画等に基づき様々な施策を進めています。</p> <p>本提案内容については、首都圏レベルの枢要な緑地である円海山周辺地区に連なる良好な緑地を、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保し、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全するものと判断しました。さらに、環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくりを実現しようとする計画となっていることから、総合的にも、地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると判断しました。</p>
<p>国土利用計画(全国計画)に整合していない。</p>	<p>国土利用計画(全国計画)では、重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」や「適切な国土管理を実現する土地利用」、「自然環境・美しい景観を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」、「複合的な施策の推進と国土の選択的な利用」及び「多様な主体による国土の国民的経営」などの考え方を掲げ、地域の実情に応じた対応を進めるとしています。</p> <p>今回の都市計画市素案は、こうした考え方に沿ったものと考えており、今後は、都市計画法に基づき、説明会、公聴会や縦覧、意見書受付など広く市民の皆様の見解を聞いた上で都市計画手続を進め、都市計画審議会でご審議いただく予定です。</p>

<p>都市計画提案評価委員会における評価について、説明が不足している。</p>	<p>都市計画提案評価委員会では、本市の「都市計画提案に関する評価の指針」にある、横浜市のまちづくりの方針との整合や環境等への配慮等8つの評価項目を踏まえ、都市計画提案評価委員会にて総合的に評価した上で都市計画決定及び変更を行なう必要があるか否かを総合的に判断し、都市計画市素案を作成しました。なお、評価結果については公表しています。</p> <p>今後は、都市計画法に基づき、説明会、公聴会や縦覧、意見書受付など広く市民の皆様の意見を聞いた上で都市計画手続を進め、都市計画審議会でご審議いただく予定です。</p>
---	---

(3) その他の提案・要望など

意見の要旨	市の考え方
<p>港南台地区の中学校予定地の開発と港南台駅周辺の集合住宅の建替えやJR港南台駅と周辺商店街の再開発等についても検討してほしい。</p>	<p>いただいたご意見については、関係部署に共有します。</p>
<p>環境保全活動を行っている団体と共に、計画の中で生態系の保全が担保できるような計画、保全管理の仕組み、行政と市民の分担等の協議をする必要がある。</p>	<p>いただいたご意見については、関係部署と調整し、今後検討していきます。</p>