

第166回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 令和5年1月13日（金）午後1時00分～午後2時25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 3 ページ
- 5 出席した関係
職員の職氏名 4 ページ
- 6 議事の内容 5 ページ
- 7 開催形態 全部公開

第166回横浜市都市計画審議会案件表

日 時 令和5年1月13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 | 1379 ～ 1381 | 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の決定 | <p>【仏向町横谷北特別緑地保全地区】 【名瀬町緑園特別緑地保全地区】 【下永谷四丁目特別緑地保全地区】</p> <p>本地区の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> |
| | 1382 ～ 1383 | 横浜国際港都建設計画 特別緑地保全地区の変更 | <p>【奈良町西ノ谷特別緑地保全地区】 【上白根町小池特別緑地保全地区】</p> <p>既存の区域と隣接する緑地を一体として、本地区の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、区域を変更します。</p> |

■ 報告事項

- 1 生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定について
- 2 横浜市生産緑地地区指定要領等の改正について
- 3 用途地域等の見直し都市計画市素案(案)に関する意見書の受付等の結果について

出席委員

政策研究大学院大学教授
横浜国立大学大学院教授
東京大学大学院教授
横浜市立大学国際教養学部教授
横浜市立大学国際教養学部准教授
東京都立大学大学院准教授
横浜商工会議所副会頭
横浜農業協同組合代表理事組合長
神奈川県弁護士会
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長
一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事
横浜市会副議長

- 〃 政策・総務・財政委員会委員長
- 〃 国際・経済・港湾委員会委員長
- 〃 市民・文化観光・消防委員会委員長
- 〃 こども青少年・教育委員会委員長
- 〃 健康福祉・医療委員会委員長
- 〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長
- 〃 建築・都市整備・道路委員会委員長
- 〃 水道・交通委員会委員長

横浜のまちづくりに携わった経験のある者

〃

森 地 茂
高見沢 実
小 泉 秀 樹
齊 藤 広 子
石 川 永 子
橋 本 美 芽
坂 倉 徹
柳 下 健 一
杉 原 光 昭
岡 田 日出則
大 森 義 則
高 橋 正 治
大 桑 正 貴
中 山 大 輔
中 島 光 徳
麓 理 恵
斉 藤 伸 一
横 山 勇太朗
磯 部 圭 太
小 松 範 昭
大 内 綾 子
田 中 隆 志

欠席委員

千葉大学大学院教授
横浜市会議長
自治会・町内会長
神奈川県警本部交通部交通規制課長

池 邊 このみ
清 水 富 雄
石 川 建 治
松 本 淳 平

出席した関係職員の職氏名

| | | | |
|---------------------------|---|---|----|
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長 | 関 | 口 | 昇 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当課長 | 松 | 本 | 昭弘 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長 | 河 | 野 | 茂樹 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長 | 河 | 村 | 光則 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長 | 和 | 田 | 洋輔 |
| 環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長 | 山 | 本 | 理奈 |

| | | | |
|----------------------|---|---|----|
| 環境創造局農政部農政推進課上瀬谷担当課長 | 丸 | 山 | 知志 |
|----------------------|---|---|----|

(事務局)

| | | | | |
|----------------|---|---|---|---|
| 建築局長 | 鵜 | 澤 | 聡 | 明 |
| 〃 企画部長 | 山 | 口 | | 賢 |
| 〃 都市計画課長 | 正 | 木 | 章 | 子 |
| 〃 地域計画係長 | 粕 | 谷 | 弘 | 幸 |
| 〃 用途地域見直し等担当係長 | 太 | 田 | 武 | 夫 |
| 〃 都市施設計画係長 | 矢 | 野 | 憲 | 治 |
| 〃 調査係長 | 濱 | 名 | 陽 | 介 |

議事録

●森地会長

それでは、定刻となりましたので、第166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とともに、会議録も公開となります。

また、審議会会場現地での傍聴に加え、Web上での傍聴も認めております。

傍聴の方は、事前にお示しした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。

●事務局

続きまして、今回より新たに委員に就任されました市民委員の皆様を御紹介させていただきます。

まず、大内綾子委員でございます。

●大内委員

皆様初めまして。大内綾子と申します。

これまでは、放送の仕事、番組づくりを通して、「まち」と関わってまいりました。先輩方からいろいろと学ばせていただきながら、生活者の目線で、お役目を務めさせていただきたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局

ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

続きまして、田中隆志委員でございます。

●田中委員

初めまして。今御紹介にあずかりました田中隆志と申します。

私は、横浜の、現在は栄区になっておりますけれども、戸塚区で生まれ育ちまして、その後、他都市になりますが、地方公務員、都市計画行政にも多少関わりました。

その後、デベロッパーに転職いたしまして、そちらで宅地開発や都市再開発事業など、数多くの事業を実践する立場で経験してまいりました。

特に、仙台市で、東日本大震災にも遭遇しておりまして、そういったことを、今回こういった機会をいただきましたので、微力ではございますが、何らか故郷横浜のためになればというふうに思っております。

よろしくお付き合いのほどお願いいたします。ありがとうございます。

●事務局

どうもありがとうございました

次に、定足数について御報告します。

本日、御出席の委員は、26名中22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、画面共有にて表示してまいりますので、順次御覧ください。

Web傍聴の皆様におかれましては、事前にメールにて御連絡いたしましたとおり、画面共有のほか、横浜市ホームページにも別添資料等を掲載しておりますので、必要に応じて御参照ください。

本日の審議案件は、都市計画案件が1区分5件、そのほか、報告事項が3件です。次に、審議会委員の皆様方に、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。

また、リモートで御参加の委員の皆様は、カメラをオンにして、御発言をお願いいたします。

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。

御発言と同じく、会場でお参加の委員の皆様は、その場で挙手を、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ですが、事前に送付しております緊急連絡先へ御連絡いただきますようお願いいたします。

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

建築局都市計画課長の正木と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。

議第1379号から議第1383号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して御説明します。

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、公害又は災害等の防止等に資する緑地や、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。

次に、本市の上位計画における位置付けについて御説明します。

本市では、平成18年12月に「横浜市水と緑の基本計画」を、横浜らしい水・緑環境の実現に向けて策定し、平成28年6月に改訂いたしました。

これに基づく重点的な取組として、平成30年11月に、「横浜みどりアップ計画」を策定し、緑地保全制度による指定の拡大など、樹林地の確実な保全を推進しています。

これまでに指定した特別緑地保全地区は、全部で174地区、面積は約525.3haとなっています。

本日御審議いただく案件は、赤字でお示しする新規決定案件3地区、青字でお示しする変更案件2地区の合計5地区です。

それでは地区ごとに御説明します。

はじめに、保土ヶ谷区の仏向町横谷北特別緑地保全地区の決定について御説明します。

本地区は、保土ヶ谷区の中央部にあり、相鉄本線和田町駅の南西約1.3kmに位置し

ています。

地区の東側に国道1号バイパス線が通っています。

今回指定する区域の面積は約1.4haです。

区域は南東側が第一種低層住居専用地域、その他が市街化調整区域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区北側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にタブノキ・スダジイ等の混交林で覆われ、一部、針葉樹林、草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、市街地をのぞむ丘の軸に位置しており、仏向の丘を市中央部の緑の拠点として重点的に確保し活用する、としています。

また、横浜市都市計画マスタープラン保土ヶ谷区プランにおいては、特別緑地保全地区等の緑地保全制度や協定緑地の活用などにより、緑に囲まれた住宅地としての魅力を保つとしています。

続いて、戸塚区の名瀬町緑園特別緑地保全地区の決定について御説明します。

本地区は、戸塚区の北部にあり、相鉄いずみ野線緑園都市駅の東約600mに位置しています。

地区の西側に相模鉄道いずみ野線が通っています。

今回指定する区域の面積は約2haです。区域は市街化調整区域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区北側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にミズキ・サルスベリ等の混交林で覆われ、一部に広葉樹林、針葉樹林、草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の10大拠点の大池・今井・名瀬地区に位置しており、緑地を保全するとともに、市民利用の拠点を整備し、市民の森を中心とした里山景観を楽しむ環境づくりを進めるとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン戸塚区プランにおいては、まとまった緑地について、土地所有者の協力を得ながら、特別緑地保全地区等の緑地保全制度を活用し、できる限り保全する、としています。

続いて、港南区の下永谷四丁目特別緑地保全地区の決定について御説明します。

本地区は、港南区の西部にあり、市営地下鉄1号線下永谷駅の北西約100mに位置しています。

今回指定する区域の面積は約2.2haです。

区域は東側が第二種低層住居専用地域、西側が市街化調整区域、南側が第二種中高層住居専用地域に位置しています。

本地区の航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。地区の北側からの景観は御覧のとおりです。

植生は、主にシラカシ・ヒノキ・ムクノキ等の混交林で覆われ、一部に竹林、草地があり、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、本地区は、緑の10大拠点の舞岡・野庭地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、公園整備などにより、緑地を保全・活用するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン港南区プランにおいては、既存の緑地を土地所有者、区民と連携して保全するため、特別緑地保全地区等の緑地保全制度を活用し、緑地の保全の取組を進める、としています。

続いて、青葉区の奈良町西ノ谷特別緑地保全地区の変更について御説明します。

本地区は、青葉区の西部にあり、こどもの国線こどもの国駅の北西約 1.2 km に位置しています。

現在、指定されている区域の面積は約 1.4ha です。

今回の変更は、すでに指定されているスクリーンにお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えます。

区域変更後の面積は約 1.5ha となります。区域は、全域が市街化調整区域に位置しています。

航空写真を御覧いただきます。

つづいて現況写真です。区域の南側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主に草地と竹林が広がり、周囲の樹林地とともに豊かな自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、横浜市水と緑の基本計画において、特別緑地保全地区などの緑地保全制度に基づく緑地の指定により、市街化調整区域などに点在する樹林地の保全を進めるとしています。

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、樹林地については、特別緑地保全地区、源流の森保存地区などの様々な緑地保全制度を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を進める、としています。

続いて、旭区の上白根町小池特別緑地保全地区の変更について御説明します。

本地区は、旭区の北部にあり、J R 横浜線中山駅の南西約 2 km に位置しています。地区の西側には横浜動物の森公園があります。

現在、指定されている区域の面積は約 6ha です。

今回の変更は、すでに指定されているスクリーンにお示しの赤枠の区域に、赤塗りの部分を新たに加えるものです。

区域変更後の面積は約 6.3ha となります。区域は、全域が市街化調整区域に位置しています。

次に航空写真です。

つづいて現況写真です。区域の西側からの景観は御覧のとおりです。

追加する部分の植生は、主にスギ・コナラ等の混交林で覆われ、良好な自然環境を形成しています。

上位計画の位置づけについてですが、緑の 10 大拠点の三保・新治地区に位置しており、特別緑地保全地区や市民の森などの緑地保全制度に基づく指定や、公園整備、農業振興策を連携させ、大規模な里山景観を保全・活用するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン旭区プランにおいて、緑の 10 大拠点である「三保・新治地区」では、地域の特性を生かしながら、特別緑地保全地区などの緑地保全制度の指定等により優先的に保全・活用する、としています。

最後に、ただいま御説明いたしました 5 地区の、都市計画を決定・変更する理由ですが、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、景観が優れた緑地として、それぞれ区域を決定・変更いたします。

今回の指定により、特別緑地保全地区は、約 6ha 増え、全部で 177 地区、約 531.3ha となります。

なお、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を、令和 4 年 10 月 14 日から 10 月 28 日まで行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で御説明を終わります。

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す。

それでは、議第 1379 号から議第 1383 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、質疑は5件まとめて行う方法をとりたいと思います。

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

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

リモートで御参加の齊藤広子委員が、御発言を要求されております。

●森地会長

はい、齊藤委員、お願いします。

●齊藤広子委員

御丁寧な説明をどうもありがとうございました。

この案件に異議があるわけではありませんが、確認をさせていただきたいので、よろしくをお願いいたします。

この特別緑地保全地区というものに指定されると、ここでの建築等の行為が制限されると思うのですが、このような地区の指定をする場合は、土地所有者の方や地域の方などの御意向をあらかじめ把握するのでしょうか。

上位計画と整合しているというのは、先ほどの御説明で非常に理解したのですけれども、そのあたりについて、御指導いただけたらと思ひまして、質問させていただきました。

●森地会長

はい、どうぞ事務局お願いします。

●環境創造局緑地保全推進課

環境創造局緑地保全推進課長の関口でございます。

ただいまの御質問についてですが、御指摘のとおり、特別緑地保全地区に指定されますと、土地利用に対する規制がかかりますので、そういったことを受けまして、指定に先立ち、まず地権者様に対し規制の内容やスケジュールなどを御説明させていただき、同意をいただいた土地を対象に、指定をさせていただいております。

●齊藤広子委員

御丁寧な説明ありがとうございました。

指定とともに、多くの規制がかかるものですから、そういったものを、どうやって御理解いただいているのかということをお教えいただきたいかったです。

どうもありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

会場にお越しの大内委員が御発言を要求されております。

●森地会長

大内委員、お願いします。

●大内委員

市民委員の大内でございます。

身近な緑が守られるというのは、とても素晴らしいことだと思うのですが、資料を拝見させていただきますと、緑地の中には住宅地に隣接するケースもあるようでございます。

指定する特別緑地保全地区内の樹木ですが、植生によっては、立ち枯れしやすい樹種があったり、または、台風などの災害による倒木の懸念など、住宅地への影響も、一方では、あるのではないかなというふうに考えてしまうのですが、この緑地内の樹木の管理ということについては、どのようになっているのか教えていただければと思

います。

●森地会長

事務局より回答をお願いします。

●環境創造局緑地保全推進課

緑地保全推進課長の関口でございます。

特別緑地保全地区に指定されますと、こういった良好な自然環境を保全するために、建築等の行為制限を受けますので、原則として現状の緑地のままで保全をするということになります。

ただ、御指摘がございましたような、危険が生じるような樹木や影響を及ぼす樹木についての維持管理については、特に行為制限がございません。

そのため、基本的には、まず民有地の場合については、土地利用者様等に適切に管理していただくことになります。

また、買い取りなどにより、市有地となった場合は、市が同様に、まずは安全性を第一に配慮しながら、しっかりと管理を行っていくということになります。

●大内委員

ありがとうございました。よくわかりました。

●森地会長

どうぞ。その他、御意見、御質問をお願いします。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。

杉原委員が御発言を要求されております。

●森地会長

杉原委員どうぞ。

●杉原委員

杉原です。今の御説明にあった、各所有者における管理ということに関連して伺いたいのですが、資料の12ページの写真などは、草木が道路の方にはみ出てしまい、覆いかぶさってしまっているように見受けられます。

もし、例えばこれが倒れて道路の管理物あるいは隣地の所有者に対して何か損害を与えた場合には、賠償義務が発生してしまう可能性があると思うのですが、こういうことを市などが発見した場合には、土地所有者等に対して、管理を適切にこなさいというような、指導あるいは勧告などをするということはあるのでしょうか。

●環境創造局緑地保全推進課

御質問ありがとうございます。緑地保全推進課長の関口でございます。

維持管理についてですが、先ほどの御説明のとおり、民有地の場合は、基本的に土地所有者様のほうで管理ということになります。

仮に市が発見した場合についても、あくまで、お願いをさせていただくということで、適正な管理を促していくことが基本になりますが、もう一つ、こういった倒木などの周囲に影響を及ぼす可能性のある樹林地や草地などの管理については、市の維持管理助成の対象とさせていただくことができまして、こういった制度の活用も含めて、適切な維持管理をお願いしております。

参考までに、補足させていただきますが、12ページの地区については、お示した写真は夏の写真なのですが、直近で、現地を担当者が確認しましたところ、御覧の写真のとおり状態に改善されておりまして、草刈りを適切にやっていたということが確認できましたので、参考まで申し上げさせていただきます。

●杉原委員

ありがとうございました。今の冬の方の写真を見て安心しました。

●森地会長

どうもありがとうございます。その他よろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします。事務局でございます。
会場にお越しの田中委員が御発言要求されております。

●森地会長

田中委員どうぞ。

●田中委員

はい。御丁寧な説明ありがとうございました。

資料の中の9ページの仏向町、それから、27ページの下永谷の区域区分図が資料としてございますけれども、その指定区域の一部に市街化区域が入っております。

それらについては、都市計画上の考え方として矛盾しないのか、その整理をどのように理解すればよろしいのかということ、それから、将来的に横浜市の方では、どのような方向性で、これに対する都市計画の変更などを想定しておられるのかということについてお伺いしたいと思います。

●森地会長

事務局どうぞ。

●建築局都市計画課

都市計画課長の正木と申します。

特別緑地保全地区につきましては市街化区域、市街化調整区域ともに指定できるものとなっております。市街化区域であっても良好な緑地については保全していくという趣旨でございます。

前回の線引きの基準の中では、市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましいというふうにされておりますが、現在、都市計画のマスタープラン改定検討について、小委員会で議論されているところでございますので、そちらの議論を踏まえて改めて整理していくこととなろうかと思っております。

ありがとうございます。

●森地会長

そのほかよろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様は、御発言無いようでございます。

●森地会長

それでは、議第1379号から1383号までについて、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。

原案とおりました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

失礼いたします。賛成多数いただいております。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは議第1379号から議第1383号までについて、原案とおりました承いたします。本日の審議案件は以上で終了です。

引き続き報告事項が3件ありますので、事務局から説明をお願いいたします。

●環境創造局農政推進課

環境創造局農政推進課担当課長の丸山でございます。

報告事項1「生産緑地法 第10条の2 第3項に基づく特定生産緑地の指定について」御報告いたします。

まず、特定生産緑地の概要について、御説明します。

特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定告示から30年経過する前に行います。

特定生産緑地の指定期限は10年で、その後も10年毎に延長することが可能となります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件です。

本市の指定要領では、「原則として、1箇所300㎡以上の規模であること」と「農地等として適正に管理されていること」とされております。

また、生産緑地法では、「農地等利害関係人の同意を得ること」と「都市計画審議会の意見を聴くこと」となっています。

続いて、特定生産緑地の指定手続の流れを説明します。

今回は、平成4年指定の生産緑地について、特定生産緑地の指定を行いました。

令和元年11月から手続を開始し、令和3年11月と令和4年8月の都市計画審議会にて、御意見を伺いました。

その後、指定リストを確定させ、令和4年11月に特定生産緑地の指定公示を行いました。

本日の都市計画審議会にて、特定生産緑地の指定について御報告するものです。

この指定リストの確定についてですが、令和3年11月の都市計画審議会では、指定要件を全て満たしたものを意見聴取しましたが、その後、買取申出等があったものを対象から除外しました。

また、令和4年8月の都市計画審議会では、指定要件を満たしたものと及び満たす可能性があるものを意見聴取しましたが、要件を満たす可能性があるもののうち、最終的に要件を満たさなかったものを除外し、指定リストを確定させました。

最後に、特定生産緑地の指定状況ですが、平成4年11月13日指定告示の生産緑地のうち、先ほどお示ししました特定生産緑地の指定要件の①から④の4つを全て満たすもの、982箇所、約170.4haについて、特定生産緑地に指定をしました。

これにより、平成4年指定の生産緑地のうち、約9割を特定生産緑地に指定することになりました。

以上で、生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定についての報告を終わります。

よろしくお願いいたします。

●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、挙手をお願いいたします。

●事務局

失礼いたします。御発言のある委員の方はいらっしゃらないようでございます。

●森地会長

よろしいでしょうか。

私から一点だけ、すぐにとということではないのですが、緑地をなるべく残したい、農地を残したいということで、こういう手続があるわけですが、残念ながら営農される方が、だんだん減ってまいりまして、こういう法体系ができたときよりも、農地がだいぶ少なくなっているような、そんな状況でございます。

今回、制度改正によりまして、生産緑地地区の指定期間を延長できるようになったとはいえ、それだけでは、なかなか、減少に歯止めがかからないと、こんな状況でございます。

そのため、もし可能なら、農地でなくても、緑地として残せるような、そういう新しい仕組みを作るといことも考えられるのではないかと考えています。

皆さん、地域の方々なども、何かしら緑を残すということを望んでいるわけですから。

管理の問題とか、あるいは設定するインセンティブをどうするかなど、考えるべき課題も、もちろん多々あるだろうとは思いますが、ぜひそんなこともお考えい

ただきたいと思います。

これは前から事務局には申しあげているのですが、農地がどんどん減少していき、宅地化してしまっても、もうやむを得ませんねというような姿勢に見受けられます。

既存の制度をただ活用するだけでなく、新たな取り組みを考える必要があるのではないかと思います。

生産緑地地区が外されますと、普通の宅地並の税金になるとともに、開発用地になると、一般的にはこんな流れでございますが、土地所有者の方も、実は必ずしも開発を望んでおられなくて、管理を誰がやるかといった課題をクリアできるのであれば、緑地として残すようなことも、考えるのではないかとこんなことを思っております。

今回すぐということではございませんが、そんなことも含めて、御検討いただければと思っています。

その他よろしいでしょうか。

●事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様方は、御発言無いようでございます。

●森地会長

それでは、次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課

建築局都市計画課長の正木と申します。よろしくお願ひいたします。

報告事項2「横浜市生産緑地地区指定要領等の改正について」御報告いたします。

今回の改正の主な変更点は、1 生産緑地地区の再指定、2 標識設置の2点になります。

まず、生産緑地地区の再指定について御説明いたします。

その背景として改めて特定生産緑地の概要をお示しします。

生産緑地地区に指定後30年を経過した農地の中で特定生産緑地に指定しない農地は、生産緑地地区として継続されますが、いつでも買取申出が可能となり5年をかけて宅地並み課税となります。

特定生産緑地の指定は、申出基準日までに行うものとされており、既に生産緑地地区に指定後30年を経過している農地については、農地として適切に管理している場合であっても特定生産緑地に指定することはできません。

平成4年指定の生産緑地地区の中で、特定生産緑地に指定しなかった箇所は、平成4年指定の面積の約1割にあたります。

このうち、適切に管理されており、地権者の意向により再び生産緑地地区に指定することが望ましいと判断された場合について、生産緑地地区を一度廃止し、再度生産緑地に指定する手続きができるようにします。

国土交通省が発表している特定生産緑地指定の手引きには、特定生産緑地に指定されなかった生産緑地地区の取扱いについて見解が示され、「生産緑地地区を一度解除したが、農業を続け、適切に管理されている場合、生産緑地地区への再指定は可能か」といった設問に対し、「地域の実情に応じて生産緑地として指定することが市町村として望ましいと判断した場合には、再指定は可能であると考えております。」と国土交通省の見解が示されました。

加えて、特定生産緑地担当者会議の議題の中でも「再び生産緑地地区に定めることは可能か。」といった設問に対し、「生産緑地を安定的に保全する観点から、都市計画決定権者の判断により、当該生産緑地地区を除外する都市計画の変更を行い、再び生産緑地地区に定めることは可能です。」と国土交通省の見解が示されました。

本市の上位計画である水と緑の基本計画においても、市街地の市民に身近な農地における取組方針として、「魅力的な住環境の創出や地域コミュニティの形成、災害時の利用などを図ることのできる都市部の貴重なオープンスペースとして、生産緑地地区の指定などにより、農地等を保全・活用する」としています。

具体的な改正内容についてですが、指定基準を新たに新設し、生産緑地地区に関する都市計画について告示の日から起算して30年を経過した農地等で、かつ、特定生産緑地に指定していない農地等について、生産緑地地区に再指定できるものとし

ます。

続いて、標識の設置について御説明いたします。

標識の設置については、生産緑地法第6条において「市町村は、生産緑地地区に関する都市計画が定められたときは、その地区内における標識の設置その他の適切な方法により、その地区が生産緑地地区である旨を明示しなければならない」としています。

また都市計画運用指針において、「明示に当たっては、当該地区内に標識を設置する方法のほか、例えば、市町村のウェブサイトへの掲載等、地域の実情に応じて適切と考えられる方法で行うことが可能である。」としています。

現行の横浜市生産緑地地区指定要領においては、「市はその地区内に標識を設置するものとする」としていますが、これまでも本市では、横浜市行政地図情報提供システムに掲載してきており、その実績があることから「市はその地区内が生産緑地地区であることを横浜市ウェブサイト上の横浜市行政地図情報提供システムにより明示する。」と改正します。

また、適用時期については、来年度の追加指定分からを予定しています。

以上、生産緑地地区指定要領等の改正についての御報告でございます。

御報告は以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまの御報告について、御意見、御質問ございましたらどうぞ。

●事務局

失礼いたします。リモートで御参加の高見沢委員が御発言を要求されております。

●森地会長

高見沢委員お願いします。

●高見沢委員

ありがとうございます。高見沢です。2点質問させていただきます。

まず、前半の方ですけれども、生産緑地地区を廃止し、もう1回指定できるというところですが、廃止するためには、主たる従事者の死亡や身体故障が生じたことにより、買い取り申し出を行った上で行為制限が解除された場合など、制度上かなり限定されていたかと思いますが、今回は、廃止と再指定をセットでするから良いという理屈なのではないでしょうか。それを教えてください。

それから後半の方ですが、現場に生産緑地地区であることを表示する方法について、先ほど木製のような看板が立っていた写真がありましたけれども、それに代わってネット上での表記にするというところですが、かなり説明不足だったと思います。

事前に受けた説明では、予算の関係あるいは維持管理の関係で、現地にあのような標識を立て続けるということには、非常に限界があるといったような予算面、運用面での課題が理由であるという説明だったかと思いますが。

私としては、現地にポールが立っていることによって、ここは生産緑地なのだなど公衆に認識され、農地や緑を大切にしようといったような気運を高めたり、あるいは、農業従事者の方も、ある意味、そのように市民の目にさらされることによって、自分が営農に励み、生産緑地地区として、しっかりと維持しなければいけないといったような意識を高めたりと、一種の土地利用の担保性向上とか注意喚起にもなるという意味が非常にあったものに対して、現地での表示をやめるということは、その効果が失われるのではないかという、危惧・心配があるのですが、その辺についてどういうふうに考えているかということをお願いいたします。

ネット上に表示するということですが、私のような都市計画の専門家であっても、横浜市のiマッピィーを見る機会というのは、実はほとんどない中で、ましてそれが地域の方の目に触れる機会ということと、市がネット上に表示しているから良いと考えることとは、かなりギャップがあるように思うのですが、その辺、今回移行してよしいというふうに判断に至った理由や根拠などをお聞かせください。

以上です。

●森地会長

事務局回答をお願いします。

●建築局都市計画課

ありがとうございます。都市計画課長の正木と申します。

生産緑地地区の解除と再指定についてですけれども、解除につきましては、高見沢委員がおっしゃっていただいた、主たる従事者の死亡や身体故障が生じた場合のほか、生産緑地地区に指定されてから30年を経過する日以後についても、買い取りを申し出ることができることになっております。

買い取りの申し出をされた後には、行為の制限が解除されます。

今回御報告している再指定については、30年を経過したあとの対応になりますので、その時点で解除するという点については、法的に問題がないというふうに解釈をしております。

2点目の標識の設置についてですけれども、後ほど、環境創造局の方からも、御説明させていただきたいのですが、今、iマッピィーの普及を進めさせていただいておまして、平成14年度から、横浜市ホームページで公開しております。

最近では、年間約100万件の利用実績となっております。前年度と比べても1.1倍となるなど、着実に浸透してきているというふうに、理解をしております。

また、iマッピィーにつきましては、都市計画の決定と変更の告示日に合わせて更新を行っております。最新で確実な都市計画情報を明示しているほか、指定範囲についてもしっかりと確認できるというふうな形になっております。

高見沢委員がおっしゃるように、現地になくなるということについては、いろいろと議論のあるところかと思っておりますが、かなりパソコンやスマートフォンなどが普及しているというところと、今後そういうものを浸透させていくべきということも含めまして、Web掲載に移行するという点については妥当だというふうに我々としては判断しております。

続きまして環境創造局の方からもお願いします。

●環境創造局農政推進課

環境創造局農政推進課担当課長丸山でございます。

生産緑地地区の標識設置に関しまして、少々補足をさせていただきたいと思っております。

先ほどの、高見沢委員からも御指摘いただきましたが、財政状況が厳しいということが、まず一つの理由でございます。内訳といたしましては、標識の設置や配送等の経費が当然かかるということでございます。

また、それに加えまして、管理の問題がございます。生産緑地地区につきましては全市域で現在約1,600箇所指定し、管理を行ってきております。

さらに、毎年新規の追加指定を行っておりますが、この場合も、全くの新規のものもあれば、既存の地区に一部追加という場合もございます。

また一方で、相続であるとか身体故障などを理由として、買い取り申し出がなされた場合につきましては、解除というものも毎年ございます。この場合につきましても、全部が解除されることもあれば、一部の区域は残るような解除ということもございます。

したがいまして、生産緑地地区の位置形状などにつきましては、毎年複雑に変わっ

ていくというような状況もございます。

これまで生産緑地地区につきましては、本市の方で、看板を作成した上で、土地所有者の方に新規指定のタイミングでお配りをして、現地に設置をしていただけてまいりました。

ただ、生産緑地地区が解除された場合に、設置した標識がそのまま残ってしまっているというようなことも発生いたしまして、情報が正しく設置されていない、不正確なものになってしまっている場合もあるという状況も一方でございます。

この生産緑地地区が解除された土地に、標識が残っていたことが原因で、現場の対応が混乱したというような状況も実情としてございます。

そうしたことも受けまして、公示の手続きに合わせまして、より正確に情報を表示しまして、リアルタイムに更新できる方法として、Webでの掲載ということに移行していきたいというふうに考えております。

また、生産緑地地区の看板があることによって、抑止力であるとか土地所有者の方の意欲という営農の励みになるのではないかというような御指摘もございましたけれども、生産緑地地区も、農地全体のうちの一つの形態でございますので、生産緑地指定の有無に関わらず、まず農地としての適正な管理というものが当然求められてまいります。

この農地の管理に関する問い合わせなどについては、市内2箇所でございます、農政事務所のほうで、電話や現地の確認などの対応をしております。

例えば、雑草の繁茂であるとか、そういったお問い合わせなども実際ございまして、そういったことは生産緑地の指定の有無に関わらず、対応させていただいております。

生産緑地地区としてしっかりと都市計画決定され、農地以外の土地利用は制限されますので、標識看板の有無により抑止力や管理の適正性が変わるということは、自主的な抑止力という意味では変わらないのかなというふうに考えてございます。

以上でございます。

●森地会長

高見沢委員いかがでしょうか。

●高見沢委員

はい。まず、最初からその辺まで含めて説明していただきたかったなとは思いました。

あとこれは私の希望なのですが、生産緑地地区の標識というのも、ある意味では公園などと同じだと思うのですね。公園に行くと、ここは児童公園だとか設置されている位置づけのようなものがきちんと表示されていますよね。

そういう意味で、教育的効果というか、この土地利用は、都市の中でこういう役割を果たしているのだなということを、まちの皆さんに知らしめる効果があると思うのです。

それがネットに掲載するだけとなってしまうと、自分で調べてみないとわからないということになります。そうではなくて、何らかの方法によって、そのような、土地利用の意義が、そこを訪れたまちの人に伝わるようにできないかなと、これは、私自身への宿題でもあるのですが、希望としてそのように思っております。

御説明ありがとうございます。

●森地会長

それでは小泉委員お願いします。

●小泉委員

私も事前の説明を受けたときに、高見沢委員と全く同じ意見を差し上げたという経緯があります。

抑止力の効果があるかないかと言ったら、これは間違いなく、標識による効果はあ

ると思います。

標識看板が設置されていることで、ここは生産緑地として、もちろん土地所有者の方は営農しなければいけないし、緑地としての機能を果たすべき場所だということが市民にとって通行するたびに、その事を確認できるということなので、その機能は、決して小さいものではないと思います。

私も生産緑地地区がある地域に、普通に暮らしておりまして、看板を見た友人らから、これはどういう意味でこの看板が立っているのか、といったことを聞かれたりもしますので、そういう意味での機能は決して小さくないと理解しています。

Webシステムに情報を載せるというのは、もちろん必要なことで、今回維持管理等のことを考えて、標識をやめるということは、やむを得ないのかなというふうには考えてはいるのですが、ただ、高見沢委員と同じように、これに代替するような、何か補完的な措置がWeb掲載以外にも必要ではないかというふうに考えています。

Webというのは、先ほどの看板とは全く意味が異なり、自分で見に行かないと情報が取れないものですね。アクティブな情報提供手段ではないですね。

標識は実際に現地で目に入ってくるものなので、非常にプッシュで情報を届けることができるような、そういう手段に近いものです。

そのため、この情報提供の手段として性質が全く違うものになってしまうということだと理解しています。

そのときに何ができるのかというのは、ちょっと考えていただきたいのですが、例えば、毎年である必要はないと思うのですが、5年といったような単位で生産緑地地区の指定状況について、市報等の紙媒体で提示するとか、もしくは、区マスぐらいの単位の中で情報提供するとか、何かプッシュで情報を届ける手段というのが、ぜひ必要なのではないかと思います。

ぜひこの点について、御検討いただいて対応いただければと思います。

●森地会長

事務局から何かありますか。

●建築局都市計画課

ありがとうございます。御意見を承りまして、市としてどのようなことが可能であるのかについて、持ち帰ってスタディーしていきたいと思います。

●森地会長

私の方からも、事前に同じようなことを申し上げたのですが、少なくとも、教育的効果とかプッシュ型の情報提供という意味では、小泉委員がおっしゃるとおりで、いろいろな手段があろうかと思います。

抑止力ということに関しては、このことに限らない話なのですが、日本の都市計画は、GIS情報や衛星情報を何か使っているようであまり使っていないですね。

少なくとも衛星の光学情報あるいは写真情報を重ね合わせますと、自動的に土地利用や建物が変わったというのは、簡単に自動的に読み取れるんですね。

建築確認とかあるいは樹木の維持とか、先ほどの特別緑地保全地区の状況や管理とか、色々なことにこの衛星情報を、自動的に読み取れるという機能を、もうちょっと活用すべきではないかと思います。

なぜか日本は、ほとんどそういうことをやってこなかったんですね。

ぜひこのことに限らず、今使える情報を、どうやって都市計画上使えるかという御検討をしていただくことがよろしいのではないかと思います。

よろしくお願いします。

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼致します。会場にお越しの大桑委員が、御発言を要求されております。

●森地会長

お願いします。

●大桑委員

様々御説明ありがとうございます。

これは今後についての要望なのですが、都市計画審議会とは直接は関わりがないかもしれないのですが、今ちょうど横浜市の予算を組み立てていっている時期ですので、先ほど標識のことなどについて、予算編成にも関わってくるかなと思います。

各委員会の委員長に、関係がある場合には、しっかりと説明をしていただくように要望しておきたいと思います。

●森地会長

ありがとうございます。よろしくお願い致します。

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様方は御発言無いようでございます。

●森地会長

ありがとうございます。それでは次の案件の説明をお願いいたします。

●建築局都市計画課

建築局都市計画課長の正木と申します。

報告事項3「用途地域等の見直し都市計画市素案（案）に関する意見書の受付等の結果について」御報告いたします。

本日は、用途地域等について、1見直しの経緯、2都市計画市素案（案）、3意見書の受付等の結果、4今後の進め方の順に御報告します。

まず、見直しの経緯についてです。

本市における全市見直しは、平成8年に実施して以来、25年以上が経過しています。

また、昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、建物の老朽化などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症拡大等によるライフスタイルの多様化など、社会情勢が大きく変化していることから、これらの変化に対応し、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等につなげていくため、今回、土地利用規制の根幹である用途地域等を見直すものです。

令和2年1月に横浜市都市計画審議会に対し、用途地域等の見直しの基本的考え方について諮問し、本審議会の委員で構成される小委員会において御議論いただきました。

その後、令和3年8月に答申をいただき、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」（案）を作成しました。

この案について、12月から1月にかけて、市民意見募集を実施し、昨年3月に「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」を策定しました。

その考え方に基づき、市素案（案）を作成し、縦覧及び意見書の受付を実施しました。

それでは、市素案（案）について御報告させていただきます。

市素案（案）の候補地区は左の図のとおりで、合計で121箇所、約1,377haです。

お手元に市素案（案）のリーフレットを御用意しており、そちらに同じ図を掲載しておりますので、よろしければ後ほど御覧ください。

今回の見直しでは、一つ目のポイントとして、郊外住宅地の魅力向上の視点から、見直し1、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更、見直し2、特別用途地区の指定。

二つ目のポイントとして、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点から、見直し3、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更。

その他の見直しとして、見直し4、工業系用途地域から住居系用途地域への変更及

び、見直し5、軽易な変更等を行います。

郊外住宅地の魅力向上の視点による見直し1、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更では、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更します。

用途地域の制限により建築できる店舗等は、第一種低層住居専用地域では店舗兼用住宅のみで、独立した店舗は建築できませんが、第二種低層住居専用地域への変更により、小規模な日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗の建築が可能になります。

今回、第二種低層住居専用地域へ変更する候補地区は、赤色で示した部分となります。なお、黄緑色に着色した部分は、第一種低層住居専用地域です。

市素案(案)の候補地区の規模は、96箇所、約349haです。

郊外住宅地の魅力向上の視点による見直しの2つ目、特別用途地区の指定では、一定規模までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に、特別用途地区を指定します。

なお今回、特別用途地区を指定するのは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部です。

今回の特別用途地区の指定により建築できるようになる店舗等ですが、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域で建築できる店舗は、住宅と兼用するもののみとなっており、独立した店舗は建築できませんが、特別用途地区の指定により、150㎡までの喫茶店・パン屋などの独立した店舗及び事務所が建築できるようになります。

また、第二種低層住居専用地域では、用途地域による制限で、150㎡までの日用品販売店舗や喫茶店・パン屋などが建築できますが、特別用途地区の指定により、先ほど御説明した特別用途地区内の第一種低層住居専用地域で建築できる事務所に加え、250㎡までの日用品販売店舗も建築できるようになります。

今回、特別用途地区を指定する候補地区は、赤線で囲まれた区域です。

市素案(案)の候補地区の規模は、4箇所、約819haです。

安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点による、見直し3、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更では、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更として、容積率80%、建蔽率50%を指定した地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、容積率80%から100%に緩和します。あわせて、防災性向上に配慮し、準防火地域を指定します。

この変更により、例えば敷地面積が100㎡の場合、容積率が80%で建築できる床面積は80㎡ですが、容積率100%への変更により、100㎡まで建築できるようになります。

この見直しにより、築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図ります。

今回、第一種低層住居専用地域内の指定容積率を変更する候補地区は、赤線で囲まれた区域です。

市素案(案)の候補地区の規模は、13箇所、約154haです。

その他の視点として見直し4、工業系用途地域から住居系用途地域への変更では、工業系用途地域の中で、土地利用転換が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地を住環境の保全を目的として、住居系用途地域に変更します。

工業系用途地域から住居系用途地域へ変更する候補地区は、青丸内の赤色で示された区域です。

市素案(案)の候補地区の規模は、2箇所、約11haです。

見直し5、軽易な変更等では、第7回線引き全市見直し地区の対応として、市街化

区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み、対応が必要な地区の用途地域の変更を行います。

また、市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応として、用途地域の指定を解除します。

市素案(案)の候補地区の規模は、6箇所、約44haです。

そのほか、事務的変更として、道路の整備や水路の改修等による地形地物の変化に伴う用途地域の境界線の変更を行います。

次に、意見書の受付等の結果を御報告します。

まず、市民説明の実施結果です。

説明会は、開催期間が10月12日から10月31日で、「実施回数」16回、来場者数218人でした。

動画配信は、配信期間が10月12日から11月30日で、「再生回数」が407回でした。

続いて、縦覧及び意見書の受付の実施結果です。

期間が10月12日から11月30日で、「縦覧・閲覧者」が36人、「意見書の提出数」が61通、73件でした。

いただいた御意見の分類と件数は、「現行の用途地域等の維持を希望する意見」が37件、「都市計画市素案(案)のとおり変更を希望する意見」が4件、「見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見」が9件、「見直し候補地区への追加を希望する意見」が9件、「周知・進め方に関する意見」が4件「意見募集対象以外の意見」が8件でした。

最後に今後の進め方を御説明します。

意見書でいただいた御意見等を踏まえて市素案を作成し、画面にお示しする流れで説明会等を実施しながら、都市計画手続きを進めます。

今後も適宜、本審議会において御報告してまいります。

以上、「用途地域等の見直し都市計画市素案(案)に関する意見書の受付等の結果について」の御報告となります。

よろしく願いいたします。

●森地会長

ただいまの御説明について、御意見、御質問ございましたらどうぞ。

●事務局

失礼致します。会場にお越しの大森委員が御発言を要求されております。

●森地会長

大森委員お願いします。

●大森委員

ありがとうございます。大森でございます。

見直し3のところですけども、私は、設計の実務をしております、最近では増築をしたいというお客様が結構いらっしゃるのですね。

どういう形がいいかデザインも含めて調整していくのですが、今回のこれについて反対するわけではないのですが、容積率は確かに増えるのですが、付随して準防火地域に指定することによって既存部分も全て違反建築になってしまうのですね。

したがって、私の印象ですと、増築だけするということが、結局不可能となってしまうと、既存部分も含めて全部準防火仕様にする必要が生じてしまうため、費用対効果の面で不可能になると思うのです。

お示しいただいた、築年数の経過した住宅の建て替えを促すというのは、確かにそうなると思うのですが、築年数の経過していないものも、増築だけすることが叶わず、建て替えをしなければならぬケースが出てくるのではないかとこのような印象です。

その辺、説明会を開いたときに、そういった質問が出たかどうかと市の方のお考えをお聞きしたいと思ひまして質問させていただきました。

よろしくお願ひいたします。

●森地会長

どうぞ事務局お願ひします。

●建築局都市計画課

都市計画変更をした場合に、既存部分も含めて遡及して適用されますので、増築をする際に全体として適合したものにしていかないと、違反建築になってしまうということかと思ひます。

今回説明会やお電話でのお問合せなどの際には、増築に関する御意見等は、いただひいていない状況でございます。

どちらかといひますと、敷地が100㎡ないしは125㎡無いような敷地において、容積率が80%から100%になることで、床面積が確保できるということでご好意的な御意見を頂ひしているところでございます。

増築について、そこまで御理解されたかということまでは把握しておりませんでした。建て替えをイメージされたお話だったのかなと思ひています。

●森地会長

大森委員よろしいでしょうか。

●大森委員

もう一点これに付随して御質問なのですけれども、今現在は、10㎡以内の増築であれば確認申請が必要無い訳ですね。一方で今回の都市計画変更がされた後は、1㎡だろうと確認申請をしなければならぬということになります。

この説明会は一般市民の方を対象としているので、そこまでわからないのではないかなと思ひます。

要するに、ちょっと私が危惧しているのは、建設業者とかリフォーム業者が違反をしていく可能性が出てくるのではないかなと、そんな気もしているのです。

合法的に変更後の規制に既存部分も含めて建築確認を取って、増築をするというのは、費用的におそらく不可能だと私は思ひます。防火戸や換気扇類など、防火設備を全部変えていかなければいけないわけですから。

私が感じた印象をお話しただけなのですが、何かあれば回答をよろしくお願ひいたします。

●建築局都市計画課

先ほどの回答の補足ですが、今回、容積率の緩和を行う地区については、敷地が狭い地区に絞って、変更するということが、かなり限定的になっているかと思ひています。

具体的には、地区内戸数のうち、敷地面積が125㎡無く、かつ、旧耐震の建物が過半というところを選定しているところでございます。

増築などを設計施工される方々については、こういう都市計画の変更があるということについて、我々としても積極的に周知をして、合法的な手段でやっていただけるようにという形で、情報提供などしていきたくと思ひます。

ありがとうございます。

●大森委員

ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。リモートで御参加の齊藤広子委員が御発言を要求されております。

●森地会長

お願いします。

●齊藤広子委員

どうも御丁寧な説明をありがとうございました。

大変重要なことだと思いますので、ぜひ教えていただきたいのですが、20ページのところにございました、意見書受付の結果というところで、様々な御意見が出ていることについて、大変興味深く聞かせていただきました。

そこで、教えていただきたいのですが、この件数というのは、どういったカウントの仕方をしているのでしょうか。1人の方の御意見が1件ということなのか、それとも、1エリアを1件としてカウントしているのかということについてです。

例えば1番の「現行の用途地域等の維持を希望する意見」といった、今のままがいいのだから変えないで欲しいという御意見は、この37件が、市域全体でバラバラに出されているのか、または特定のエリアに集中しているのかといったところまで、今の時点でおわかりになっているのかということが1点目です。

それから、3番の「見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見」の内容について、もう少し具体的に教えていただくことは可能でしょうか。

さらに、5番の「周知・進め方に関するご意見」というところについても、具体的にどういうふうに、より改善した方がいいという御意見だったのか教えていただければと思います。

かなり御丁寧に進めていただいていると思うのですが、その中で、さらにどういったリクエストがあったのかということについて、御指導いただけたらと思いました。

以上になります。

●森地会長

事務局回答をお願いします。

●建築局都市計画課

意見の件数のカウントの仕方ですけれども、意見書の中でいくつか複数のことを言っている方がいらっしゃるの、そういうものについては、1通の意見書について、複数件の意見というような形で取り扱っています。

●齊藤広子委員

わかりました。そうだとすると、この37件というのは、あくまで、お1人ずつの御意見が集まったものであって、ある特定のエリアにこういう意見が集中しているのか、そういうところは、まだ分析されてないという理解でよろしかったでしょうか。

●建築局都市計画課

はい。意見書については、今一つずつ確認しながら、どの地区でどんな意見が何件あるかなど、分析をさせていただいているというところでございます。

●齊藤広子委員

ありがとうございます。同じ地区の中で、今のままにしてほしいとか、変えてほしいとか、そういうふうになると、なかなか意見がそのエリアの中でも分かれてしまうことになるので、それを教えて欲しかったということです。

ありがとうございます。

●建築局都市計画課

補足ですけれども、1番の維持を希望する意見については、現時点の分析では、特定の地区についての意見がかなりの数を占めているというような形になってございます。

それから、2点目の環境配慮の対策に関する意見で、どのようなものがあったのかという御質問ですが、今スライドを出させていただいているのですが、二低専に用途を緩和するのであれば、悪臭・騒音などを発生する可能性の高い店舗等の立地の可能

性があるのではないかということで、そこに対する制限を要望するものや、近隣トラブルがあった場合には市に仲介に入って欲しいといったことや、騒音・悪臭を防ぐための対策について、許可基準等を作成して示してほしいといったような御意見をいただいております。

あと、周知・進め方に関する意見につきましては、説明会に参加したけれども参加者が少人数だったということと、見直し候補地区にポスティングしたとのことだが周辺住民も含めてもっと広く周知すべきといった御意見、地域住民からの意向要望を聞いてから見直し候補地区を決定すべきといったような御意見をいただいております。

●齊藤広子委員

どうもありがとうございました。ある特定の地域に集中しているというのが、気になります。また詳しい分析については、今後御教授いただければと思います。

ありがとうございました。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼致します。会場にお越しの横山委員が御発言を要求されております。

●森地会長

横山委員お願いします。

●横山委員

先ほどの大森委員の質問に関連して引き続きお伺いしますが、見直し3については、市内全域で13箇所約154haと非常に限定的ですよね。

該当する既存住宅の件数といった数字を教えてくださいと思います。

●建築局都市計画課

申し訳ございません。該当する住宅件数については、今ちょっと手元にお持ちしておりません。

●横山委員

わかりました。先ほどの大森委員の質問は非常に鋭くて、なるほどという風に私、感心してお伺いしていたのですが、やはり大森委員の御質問の中で、心配・危惧されている部分というのは、これから何かしら建て替えなり増築なり、どちらにしようかと検討されたときに、非常に問題になってくるのではないかと思います。この点よく改めて検討すべきではないかとも思うのですが、いかがでしょうか。

●建築局企画部長

建築局企画部長山口です。

容積率を緩和するところについては、先ほど大森委員の御指摘のとおり、緩和でありながら、準防火地域をかけるという面は、逆に規制強化になるのですね。

そのため、これをどこに指定するか、場所の選定については、小委員会にて議論してきました。全て80%のところを変えるということではなくて、やはり限定的に敷地が狭い地区が多くて、建て替えが進んでいないところというのを、フィルターにかけて選定した結果13箇所となっています。

市内には、たくさん容積率が80%の地区があるのですが、そこを全部やるということではないので、影響を考えながら進めてきたということでございます。

●横山委員

あくまでも建て替えを促したいというのが行政側の狙いのように読み取っていたのですが、改築増築については、あまり政策的に狙いとしていないので、今回の見直し内容になっているという認識をしてよろしいですか。

●建築局企画部長

あくまでも旧耐震のところに狙いを絞っております。

なかなか本市でも耐震対策については、いろいろ補助金を出すなど、これまでずっと進めてきたのですけれども、それでもなかなか建て替わらないという状況です。

そこには、やはり建て替えるにしても、なかなか誘導水準の100㎡に満たないということも理由の一つにあるのではないかとということから、そういうところに狙いを絞って検討してきたということです。

決して改修や増築を否定しているわけではないのですけれども、都市計画を変更したときの影響を考えながら、なかなか建て替えしようにも、現在の制限では、現状よりも大きくできない、一方では建て替えをしないと、耐震性の古いものがいつまでも残ってしまうという課題のある地区に、絞って検討してきたということでございます。

●横山委員

わかりました。ありがとうございました。

●森地会長

はい、その他どうぞ。

●事務局

失礼いたします。会場にお越しの岡田委員が御発言を要求されております。

●森地会長

お願いします。

●岡田委員

岡田でございます。

見直し4について、変更後、元々、工業地域だったところを住居系に変えたときに、近隣で工場等をやっている人たちが逆に影響を受けるということは、可能性としてありますか。

最近では、用途地域を変えるまでもなく、工業系の用途地域の中に、住宅が混在してしまうことで、音の問題等で、工場が逆にそこを追われてしまうという状況があります。

工場が蒲田から新羽に移り、新羽からさらに他に移っているということが実際に起きていますので、そのところも配慮されて、この用途地域を変更するのか、お聞きさせていただければと思います。

●森地会長

事務局、回答をどうぞ。

●建築局都市計画課

今回の見直し4につきましては、全ての工場が住宅などに建て替ってしまっていて、工場がすでに無い地区だけを選定させていただいております。

●岡田委員

わかりました。ありがとうございました。

●事務局

失礼いたします。会場にお越しの大桑委員が御発言を要求されております。

●森地会長

お願いします。

●大桑委員

様々、御説明ありがとうございます。

これも先ほど齊藤広子委員がおっしゃったことに関連するかもしれないのですが、今回の見直しは、郊外住宅地の魅力向上の視点という見直しのテーマがあると思うのですが、横浜市もいよいよ人口減少期に入って、郊外部で高齢化が進んで、買い物もなかなかできない、日用品等を買うお店が今の都市計画では建てられないという話もあって、いろいろこういった見直しをしてきているのだと認識しています。

一方で、先ほど御説明があったように、意見書の結果、特定の地域からちょっとい

ろいろな意見が上がったということで、やはり街並みを少し変えようとするといろいろな意見が出てくるのは、当然なのかなと思うのですね。

ただ、これからは、横浜市もまさに人口が減って、財政も厳しくなっていく中で、どうやって人を呼び込んで活性化させるかというところもあると思うので、地域の方にとっては、相反する部分もあると思うのですが、進めていかなければいけないという思いを持っての今回の見直しだと思います。

そのあたりの考え方と、一方で住民の方には、うまく説明していかないといけないと思うのですが、それにあたっての御意見等をいただければと思います。

基本的には、ぜひ我々としては進めていただきたいと思っているということが前提ですが、よろしくお願いします。

● 建築局都市計画課

御意見ありがとうございます。

今回、意見書をいただいた内容につきましては1件ずつ、内容を確認しながら土地利用の状況の調査を行いながら進めていくという形で考えております。

基本的には今回の全市見直しにおいては、先ほどの目的・テーマに沿うような形で一律の基準をもとに候補地区を選定しているの、基本的にはこの基準に適合しているかどうかというところを確認していくことになろうかと思っております。

また、改めて土地利用の状況を確認する中で、例えば今回の見直しの対象外とした建築協定等を地域で定める動きがあるとか、地域でのまちづくりの動きが別途あるといったような地区につきましては、基本的考え方の趣旨に沿うような状況が地域にあるというふうな形が、伺えますので、そういうものを踏まえながら一つ一つ対応を検討していきたいと思っております。

あわせて、特別用途地区の指定についてですけれども、そちらにつきましては、今回の見直し後も地域の要望等や見直しの効果の検証などを踏まえながら継続して追加していくというようなことを考えております。

ありがとうございます。

● 大桑委員

ありがとうございます。

地域において規制緩和と住環境の維持とのバランスはあると思うのですが、横浜市としての今回の見直しのテーマや考え方をしっかりとお伝えするとともに、住民の方の考え方との調整もうまく図りながら、進めていただければと思います。

ぜひよろしくお願いします。

以上です。ありがとうございます。

● 森地会長

その他いかがでしょうか。

● 事務局

失礼いたします。リモートで御参加の石川委員が御発言を要求されております。

● 森地会長

石川委員お願いします。

● 石川永子委員

石川でございます。

先ほどから何度も出ていることで、恐縮なのですが、見直し3のところ、1点だけ質問させていただきたいと思っております。

基本的には賛成なのですが、先ほどからいくつか議論がありましたが、やはり建て替えの際の問題や、増築の際の問題など、そういった場合のケーススタディーは、きちんと考えておくことが必要だというのは、そのとおりだと思っておりますし、旧耐震でなかなか建て替わらないというのは、いろいろな理由があるのだと思うのですね。

その中で、例えば、その対象地域に借地権が多かったりとか、そういったような何か土地利用規制以外の特別な理由があったりするのでしょうか。

それについて地域の状況を確認したりしていらっしゃるのでしょうか。更新料が発生したり、建て替えの承諾料だったりといった、様々な要因で建て替わらないといった理由がそういうところにあたりするかもしれないので、その点についてお伺いしたいと思います。

●森地会長

事務局、回答をどうぞ。

●建築局都市計画課

ありがとうございます。

今回敷地が狭くかつ老朽化した住宅が特に多い地区というところを選定するに当たりまして、基本としているデータが都市計画基礎調査という全国的に実施している調査のうちの横浜市を対象として実施したものをベースにしておりまして、土地の権利等については、把握しておりません。

●石川永子委員

はいわかりました。ただやはり、なかなか建て替わらないところというのは、様々な権利関係の難しさだったり、いろいろな問題が重なっていたりもしますので、その対象地区については、そういったことも確認しておく必要があると思います。

見直し3ということをやることが、実際に本当に効果的なのかという根拠に関係してくると思いますので、その地区の権利関係の傾向も確認しておくことが重要なのではないかと思います。

ぜひよろしく願いいたします。

●森地会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼致します。会場にお越しの岡田委員が御発言を要求されております。

●森地会長

岡田委員どうぞ。

●岡田委員

質問だけですが、見直し3のところ、最低敷地面積を変更するという考え方はないですか。

●建築局都市計画課

最低敷地面積につきましても、容積率の変更に合わせて125㎡から100㎡に変更します。趣旨としては、居住面積が100㎡確保できるようにする水準を確保するという形で横浜市の場合、容積率80%のところについては最低敷地面積を125㎡、容積率100%のところについては、最低敷地面積を100㎡にしておりますので、そちらも連動して変更する予定でございます。

●岡田委員

ありがとうございます。例えば今回の見直し地区において、既存で80㎡の土地があった場合は、そのまま建築確認が現状でもとれると思うのですがけれども、新たに分割する場合は、最低敷地面積は100㎡ということによろしいですね。ありがとうございます。

●森地会長

その他いかがでしょうか。

●事務局

失礼いたします。その他の委員の皆様方は、御発言無いようでございます。

●森地会長

はい、ありがとうございます。

本日の報告事項 3 件、これで終了します。

本日の議題は以上でございます。最後に事務局から事務連絡をお願いします。

●事務局

次回の開催予定の御案内でございます。

次回は令和 5 年 6 月 23 日金曜日 13 時から予定しております。

また正式な開催通知につきましては、後日改めてお送りいたしますので、よろしく
お願い申し上げます。

事務局からは以上でございます。

●森地会長

ありがとうございます。

以上をもちまして、第 166 回横浜市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は大変御熱心に議論いただきまして、ありがとうございました。