

第3回 横浜市基本都市計画審議会

議事録(要旨)

日時 昭和45年4月6日

場所 神奈川県建設会館

横浜市企画調整室

会長

- 第3回横浜市基本都市計画審議会を開催します。
- 本日の出席委員は42名中26名で定足数に達しています。
- 今回は第1号議案の継続審議をお願いします。

[前回宿題事項の説明]-----計画部長

1. 素案に対する変更要望面積の比率について

要望面積	7,005.1 ha
┌ 市街化区域要望	6,141.8 ha (87.6%)
└ 調整区域要望	863.3 ha (12.4%)

素案	{ 調整区域 12,640 ha 中 48.6% 「市街化」希望
	{ 市街化区域 29,115 ha 中 3.0% 「調整」希望

2. 区分団の色分けについて

各委員に配布

1 市街化区域調整区域の区分について

- (1) 土地利用計画はシビアな制限を伴うものであり、将来の目標にあわせて線引きを行なう必要がある。
(横山君)
- (2) 住民の意向はどのように反映されているか。
(川崎君)
- (3) 住民の意向を尊重すること。
(加瀬君)
- (4) 各地域の組合活動を妨げないように線引きすること。
(李家君)
- (5) 陳情があるから市街化区域を上げるということはおかしい。
(横山君)
- (6) 市街化区域の規模は現在の税制、財源からみて、規模にならざるを得ない。
(桜井君)
- (7) 線引きの目安は区画整理をやるかどうかにおく事が妥当。
(野村君)
- (8) 本市の場合、宅造も区画整理と同じ位の公共施設整備の負担をしている。
(角田君)
- (9) 本市は公園・緑地が少ないので、できるだけその確保を図る必要がある。
(李家君)
- (10) 民家が既にあり、集落となっているところは市街化区域にすべき。
(加瀬君)
- (11) 宅造完了、同工事中、認可されたところは市街化区域にすべき。
(川口君)
- (12) 調整区域内で宅造認可となった面積はどの位か。
(角田君)
- (13) 区画整理完了地域で半分が市街化、半分が調整区域となっているところがあるが全都市街化区域にすべき。
(相川君)
- (14) 緑地保全区域指定時に区域からはずした所は市街化区域にすべき。

- (2) 農業関係者について1年間に248回説明会を開催、建議書が提出
- (3) されたので、これを尊重した。現在も、全市民の意見を聴くことを努めておこなっている。
(大場君、計画部長)
- (4) 区画整理にかは同じ区域は同じ区分にした。
(計画部長)
- (9) なるべく緑地・公園の確保に努めたい。
(企調部長)
- (10) 線引きの境界は地形、地物により明確に区別されるものとしたい。
- (11) 努めて市街化区域に編入したが、部分的には調整区域になっているところもある。
(計画部長)
- 調整区域であっても既に宅造が認可されているものは都市計画法の適用は受けない。また、商業地区の周辺がスプロールしやすく調整区域とすることも必要である。
(指導部長)
- (12) 前回説明したが、次回回面で説明する。
(指導部長)
- (13) 調整区域は永久保存地区ではない。
(計画部長)

2 農業問題

- (1) 国では178 haの農地を耕作をしないといわれてきており、各地に減産計画があるので休耕地について配慮する必要がある。(角田◎)
- (2) 市街化区域内、市街化区域に囲まれた調整区域内での農業経営は不可能である。(川口◎)(角田◎)
- (3) 市街化区域内の優良農地は、交換分合を全市的視野からおこなったり、農業公社とか聖堂方式を考える必要がある。(桜井◎)
- (4) 神大寺地区に7haの優良農地があり調整区域を希望している。
調整区域の規模は見では10ha位からとると聞いたが、市はもっと小さいものも調整区域とする考えはないか。(川崎◎)
- (5) 調整区域は市街化を防止するだけでなく、農業の振興を図る積極的なものでもある。(成田◎)

3 税制問題

- (1) 線引後の税制はどうなるのか。(加瀬◎)(角田◎)
- (2) 市街化区域内の税制は一律とするべき。(桜井◎)
- (3) 市街化区域内の農地は潜在宅地として、宅地並みの評価をするべき。(成田◎)
- (4) 市街化区域内の優良な自然地は、借用して準公共用地として扱い、税の減免、保護することも考えらる。(桜井◎)
- (5) 市街化区域の整備の財源を確保する必要があるが、そのためには税制の改革が必要である。(桜井◎)
- (6) 開発において、地元が公共施設の負担をし、自分自身で税金を引きあげることになる。(角田◎)

市街化区域内にはできるだけ農地を取り除こうとした。

市街化区域内の農地はまともな調整区域にできない。

調整区域の規模を10ha以上とするというのは県で検討中のものであり、確定したものでない。

調整区域内農地については、港長ニュータウン計画の農業専用地区の考え方を一般化していった。

転作の指導もしていく

(農政次長)
(企調部長)

現在の段階では確定していないが、「固定資産の評価が安すぎる、適正に評価すべきである」という方向に進んでいる模様である。(企調部長)

4. 市街化区域の整備について

- (1) 財源からみて、10年間で施設整備を行なうことは不可能であり、市の支出が少なくて済む開発を市街化区域にすべき。(内藤◎)
- (2) 農地を宅地化するには坪約6000円必要である。それが行なわれないうちの開発を認めることは、坪当り6000円の借金を市が認めることになる。線引後は、区画整理ができなくなる恐れがある。(内藤◎)
- (3) 市街化区域内の施設整備を10年間にわたって行なうというのは努力目標であると思う。(角田◎)
- (4) 計画的な開発を行なう際には、開発手法、公共施設の整備計画を明確に行なう必要がある。(梅井◎)
- (5) 公共施設整備の計画を用意しないで線引きをするのは無理である。(角田◎)
- (6) 公共施設整備計画が先行するのはやむを得ない。10年後を見通して一元線を引き込むことが必要。(成田◎)
- (7) 10年間の公共投資計画を示してほしい。
[開発] (加藤◎
宇野◎
角田◎)
- (8) 公共施設整備について開発者の負担区分を早急に確立する必要がある。(梅井◎)
- (9) 幹線は公共団体、枝線は開発者が整備することが法律の精神にある。(内藤◎)
- (10) 市街化区域の整備に対する国の補助を要望する必要がある。(内藤◎
川崎◎
梅井◎)

5. 素案の修正について

- (1) 素案の修正案を示した。 (加藤◎
角田◎
川口◎
有山◎)

道路、河川等線的な施設は市街化区域、調整区域共に整備する。
面的施設は幹線は公共投資、その他は開発者の負担により整備していただく。
横浜市の基幹的、全市的な施設整備の計画は別途審議会にお諮りするようになると思う。

市街化区域を拡大すれば、公共投資がみつかずスプロール地区となる危険がある。また、市民に不平、不満が発生するだろう。

(企調室長)
(企調部長)

次回お示しできると思う。

(企調部長)

企画調整室長

今日の線引は県下一斉に行なわれることとなり、
県のスケジュールにあわせるため、なるべく早い時期に答申を
頂きたい。又水にもとにして県と折衝したい。

会長

次回は4月9日、4月17日に開催いたします。
長時間ありがとうございました。

第4回横浜市基本都市計画審議会
議事録(要旨)

日時 昭和45年4月9日

場所 群馬銀行 横浜支店

横浜市企画調整室

会 長

- 第4回横浜市基本都市計画審議会を開催します。
- 本日の出席委員は42名中28名で定足数に達しています。
- 今回は市街化区域及び市街化調整区域の設定について、県と本市で検討中の図面を説明します。

[前回宿題事項の説明]

1. 市街化区域の設定基準図の説明-----計画部長
2. 市街化調整区域内における宅造の状況----指導部長
調整区域内で既に許可し、工事完了、工事中のもの127ha
修正案で大半が市街化区域となった。

[修正図面の説明]

企画調整部長

- 修正案は、区域区分の原則を守りながら、その後の状況の変化、公主人等の意見、審議会の意向を相当とりあげてあり、県にも伝えた。県から修正案に近い形で協議が来るが現在作業中である。

計画部長

- 市街化区域面積は素案の29,115haから30,753haにした。
- 要望カ所125のうち採用したもの(部分的なものを含む)は63カ所であり、採用率は50.4%である。

意見・質問

○印は箇内

説明・答弁

修正案の作成方法について

- ① 修正案はどのようにしてできたのか。(内藤◎)
- ② 大きな修正箇所は田園都市沿線と丹海山緑地周辺となっているか意見を採用、不採用とした基準はどのようなものか。(内藤◎)
- ③ 市街化区域から調整区域へ変更を要望したものの採用率はどの位か。(星野◎)
- ④ 素案にこだわったため修正案に無理がある。修正は市でやっているのだから県に責任を転化する必要はない。(加瀬◎)

- ① 修正案は県と市の共同作業である。市は公述、意見、陳情と審議会の意見を県に伝えた。(企調部長)
- ② 田園都市線沿線は区画整理が進行していることと既に開発された地区、開発計画のある地域と連担して一体化していることから。
丹海山緑地周辺は、緑地保全区域を指定した際のりきまつ、約50haの宅造が許可となっており、それに連担して約50haの宅造申請があり、総合的な開発が進行している。
両地区は計画的な開発が可能であると判断した。(企調部長 指導部長)
- ③ 要望面積863.3ha中467.7haであり54%となった。(計画部長)

修正案について

- ① 修正案は全体として妥当であると思う。(松井◎)
- ② この修正案をさらに修正したものを審議会に示すのかそれとも県に修正させるのか。(内野◎)

- ② 本案は県と市の検討中のものであり、県が正式に示してくる県案は若干異なるかも知れない。県案については次回以降審議会にお送りすることになると思う。
採用すべきものは採用したが、今回の意見もあるので、今後とも充分検討するとともに、県にも伝える。(企調部長)

港北ニュータウン第二次開発地区について

- ① 都田地区は港北ニュータウン第二次開発地区として調整区域となっているか、この地区に対する今後の考え方をまたい。(天◎)
- ② 多数の民家があり、当然市街化区域とすべきところを、実行がなれからとらうことで調整区域とするのは無理か。(加瀬◎)

- ① 港北ニュータウン計画の過程で、公団開発地区は市街化区域とし、その他は調整区域と約束しておりそれを守っていく。
まづ現在の市街化区域と農専地区の開発に全精力を注ぎ、その他の地域は次の次を考えていく。(企調部長)
- ② 地形地物で明確に区別できるところで線引きしました。そうでないと事実上線引きは困難である。
小集落は調整区域のまゝとした。(計画部長)

調整区域から市街化区域への変更要望カ所

1 田園都市沿線の奈良・恩田地区は、市街化区域となつた陸山地区と同じ状況であり、地元の土地区画整理の同意率も85.95%であり、市街化区域を要望する。
(天 国)
(内 野 国)

市街化区域の中で区画整理をどうしてもやらせるといふ決意をたないで線引きをしないと非常に危険である。
(横山 国)

2 相鉄新線沿線

(1) 上飯田・下飯田を通じる新線計画の実施時期はいつか、新線計画があるのだが市街化区域にすまきでないか。

(2) 上飯田地区は調整区域と修正したのはおかしい。

(3) 下飯田の生協用地は既に造成済みであるので、農地等に影響を及ぼさない範囲で市街化区域にすまたい。

3 その他戸塚区

(1) 幹線道路沿線—白土谷、大坂上 (星野 国)

(2) 周田が南菜士ムで耕作不可能な農地—畑田 (星野 国)

(3) 長尾台は市街化区域から調整区域に変更したか、桜大線の計画もあり、市街化区域にすまき。
(有山 国)

4 丹海山緑地周辺 緑地保全区域では住民は大きな犠牲を払っており、緑地保全区域以外は市街化区域とすまき (宇野 国)
朝比奈地区は調整区域にしても利益なし。
(角田 国)
(相川 国)

5 その他

(1) 団地が造成済みで民家も出来ている—金沢・能見堂

(2) 宅造に手が付けられ、6M道路も途中まで完成しているが、放置されているため、隣接地の住民が困っている—金沢・白山道坂本
(宇野 国)

この地域は早晚土地区画整理が行なわれることになるが、市西北部の南菜が一度に行なわれれば、全市的な市街化区域の整備計画が片寄る恐れがある。その身時点をずらして南菜してもらいたいと見ている。
(企調室長)

(1) 昭和46年後半から52年までとなっている。(計画部長)
52年に完成するのだからその時点で市街化区域にすれば良い。調整区域でも南菜許可制度があり、南菜可能である。(企調部長)

(2) 上飯田地区は管農竟放が強い。(農政次長)

(3) 管農竟放が強く、陳情書が出ているので採用した。(農政次長)

(1) 修正案で市街化区域になっているはず、もし調整区域なら修正する。(指導部長)

意見・質問

○印は賛向

説明・答弁

- 市街化区域内の農業生産について
- ① 営農意欲が強ければ市街化区域内でも農業は成り立つ。市街化区域内の農業生産に市は指導するのか。(川口○)
 - ② 周辺の状況から市街化区域とすることが適当なのに、営農意欲が強いのとすることで調整区域とすべきでない。(川口○)
 - ③ 市街化区域は、いづれは市街化されるところであり、農業も周辺の状況から市街化される。その為、スプロールを防止し、計画的な市街化を図るために設定されたのが市街化区域である。(松井○)
 - ④ 長尾台地区の優良農地は南条工区地区の集中が予測され今後問題となると思う。

市街化区域内の農地については今後県と検討するか、安心して農業生産が出来るかどうかハッキリしてない。
市街化区域内の農業は実的なものであり指導はするが、調整区域における面的な指導とは異なってくる。(農政次長)

調整区域と緑の確保

- 1 市街化区域内に埋没している小さな調整区域は永続性があるのか。市街化区域にうるおいを与える上からも永続性を持たせる必要がある。(横山○)
- 2 公園・緑地の系統計画と調整区域の関連について検討する必要がある。(横山○)

1. 市街化区域内にある調整区域は小さなものでも10ha以上であり、営農意欲も強い。(農政次長)
2. 緑地等については人口増加により需要が増すが、宅地南条により供給は減ることに向題がある。本市では宅地南条要綱等により、最低限度のものを確保するよう努めている。
地価の上昇は高密度の用途をもたらし、都市公園法に規定されている1当り6㎡を確保するには用途面積の10~15%が必要であり、現実の3~5%と大きくかけはなれている。その他、大公園の整備に努めており、市街化区域内にこそ緑が必要であり、できるだけ系統的な緑地の配置に努めた。また、凡致地区等、他の法律を活用していった。(企画部長)

その他

- ① 隣接都市の線引き状況はどうなっているか。(三馬○
松井○)
- ② 線引きは10年計画で、5年毎に修正するとのことだが、それ以前に修正があり得るか。(有山○)

- ① 町田市については都が行なうことになっており、また公聴会も開かれています。正式なものではない。事務段階での予測である。(町田市側と一部異なる他は、川崎、大和、藤沢、鎌倉、横須賀とはほぼ一致している。)(計画部長
都計課長)
- ② 法的には5年毎の調査をし、必要な場合修正が行なわれることになっている。

209
答申書起草委員会についで。

鈴木企画調整室長

- 。 県から協議が正式にあるが、市長は審議会の答申を尊重して最終的に調整したい意向なので、審議と併行して答申のまとめ方についても審議して頂きたい。事務局としてお願いする。

△ 長

- 。 審議会の答申原案を作成するため起草委員会を設けた。
- 。 起草委員は学識経験者3名、市会議員5名、市職員2名とし、市会議員は各党派から一名づつ互選して頂きたい。

承 認

起草委員	学識経験者	内成 征	藤 田	高 頼 幸	一 明 雄
	市会議員	加有内 宇山	瀬山 野本	志 睦 慶 太 忠 博	次 男 郎 夫 元 (自民) (社会) (民社) (同志) (公明)
	市職員		企画調整室長 計 画 局 長		

※ 公明党山本博元委員については会議終了後決定した。

△ 長

- 。 次回は4月17日午後2時から市会全員協議会室で開催します。
- 。 起草委員の方には後日連絡します。

会長

- 。長時間ありがとうございました。第4回榑矣市基本都市計画審議会を終了いたします。