

第5回用途地域等の見直し検討小委員会 議事録要旨

・日時・開催場所

令和3年3月29日(月) 午前10時から午後0時
横浜市庁舎 市会議事堂3階多目的室 (WEB会議形式)

・議事

- (1) これまでの議論の振り返り
- (2) 答申原案について

・出席委員

| | | |
|----------------------|-----|-----|
| 横浜国立大学大学院教授 | 高見沢 | 実 |
| 政策研究大学院大学教授 | 森 地 | 茂 |
| 東京大学大学院教授 | 小 泉 | 秀 樹 |
| 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 |
| 一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事 | 大 森 | 義 則 |
| 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 |
| 横浜農業協同組合代表理事組合長 | 柳 下 | 健 一 |
| 横浜市会議長 | 横 山 | 正 人 |
| 建築・都市整備・道路委員会委員長 | 黒 川 | 勝 |
| 自治会・町内会長 | 網 代 | 宗四郎 |

・欠席委員

なし

・出席した関係職員の職氏名

| | | |
|---------------------|-----|-----|
| 建築局副局長 | 中 川 | 理 夫 |
| 〃 企画部長 | 鵜 澤 | 聡 明 |
| 〃 企画部都市計画課長 | 立 石 | 孝 司 |
| 〃 調査係長 | 濱 名 | 陽 介 |
| 〃 用途地域見直し等担当係長 | 雨 宮 | 寿 親 |
| 〃 企画部企画課長 | 曾 根 | 進 |
| 政策局政策部政策課担当課長 | 小 林 | 和 広 |
| 都市整備局企画部企画課長 | 松 井 | 恵 太 |
| 〃 地域まちづくり部地域まちづくり課長 | 磐 村 | 信 哉 |

・開催形態 (公開、一部非公開等)

非公開

・意見概要

- ・空き家が生まれるということは、その住宅の市場価値がなくなるというだけでなく、実際は使えるにもかかわらず規制が厳しすぎて市場に出そうにも使ってくれる人がいないというケースもある。このようなことに対応するということが用途地域見直しの一番重要な話の一つではないか。単純な空き家対策というよりも、用途地域によって地域の価値の低下や空き家の抑制を図っていくというようなことも念頭に、答申案を整理してほしい。
- ・全体の骨格やおおよその形が見えてきたが、まだ論理的にしっかり作り込んだということではなく、今までやってきたことを並べてみたという感じが強い。答申の文案としての論理性について課題がある。いろいろ調査した結果をエビデンスとして本文とも関係づけ、課題や対応、提案を示すという論理構成を明確にしていく必要がある。
- ・例えば 2 低専の見直しのくだりなどのように、唐突にツールだけが示されているような書き方も散見される。エビデンスがはっきり示され、それが全体的に論理的に構成される形で全体をブラッシュアップしてほしい。
- ・防災関連の記載については、起きてしまった災害に対してどうするかということだけでなく、もっと大局的な面からの記載が必要ではないか。市街地が縮減していく中で危ないところには人を住まわせない、あるいは住まざるを得ない場合でもどんな方法で当面しのぐかといった大きな話がまずあり、その上で実際に災害があった際の対応の話になると思うので、その辺も全体を通して述べてほしいと思う。
- ・「価値をキープする」として述べている部分についての記載が抽象的すぎる。意見として述べたことを実現するのが、その価値というものの中味を示すのだと思う。また、これからさらに進む少子高齢化への対応や、低炭素、省エネルギーのことなども答申の背後にはしっかりと考えているということが分かるように、ぜひ全体を通して見直してほしい。
- ・ぜひ早期にしっかりとした案を作してほしい。
- ・ハザードマップの示し方と横浜市の公共下水管の整備の考え方に矛盾がある。市民に対して注意喚起するためのハザードマップが下水容量を踏まえてつくられていないとすると、これは非常に大きな問題である。簡単ではない話だと理解しているが、都市計画を担当する者として危ないところがあるにも関わらず安全だという前提で議論をすすめるのはおかしい。国の強靱化計画の検討会でも申し入れてあるが、治水担当部局の検討を待つのではなく、都市計画としてできる範囲のことをやっておく必要がある。用途地域の見直しを考える上では、このことをしっかりと踏まえた

上で議論しなくてはならないので、現時点の原案に書かれている抽象的な記載は改める必要がある。

- 田園住居地域について、規模の基準や指定の考え方からすると、極めて限定的な運用になるのではないかと思う。市街化区域内の農地を残すというのが重要な目的であり、農地を有効活用して農家や企業が利益を得たり楽しめたりする設えが必要。都市農業の課題を田園住居地域だけで解決できるとは到底思えない。むしろ用途地域の話より、都市計画上の規制などあまり気にしないで農地活用をもっと積極的に促していくことを市長が宣言するようなことがあっても良いのではないか。そういうことが横浜らしさ、横浜らしい新たな政策に繋がると思う。
- 京浜臨海部において積極的に政策展開していく地区や大きな地権者の協力が得られそうな地区については、もっと融通無碍にやっていかないといろいろなことが実現できない。用途地域の見直しというよりも運用上の話かもしれないが、臨港地区や工業地域とか、こういうところの規制に対する一つの突破口になるのではないか。
- 海外と比べると、MM 地区などの臨海部には賑わいが欠けている。用途地域の見直しに直結する話ではないが、このようなことも土地利用に関連する話として考えておいてほしい。
- 「地域の居場所づくり」という表現を見直した方が良いのではないか。「居場所」というとコミュニティカフェとか、障害者や高齢者、子育て層が集うような空間が想起される。サテライトオフィスやコワーキングなどの働く場も含めるとすると、例えば「多様な場所の構築」だとか、表現を少し変えても良いのではないか。
- ゆとりある住空間の視点について、安全性の観点の記載が不十分。狭小な敷地で建物の更新が滞っている地区がある場合、直下型の震災が起きたときに倒壊して圧死するリスクも懸念される。そのようなことについて記載を加えた方が良いのではないか。
- 今回の答申原案について、課題と提案を提示するような書き方になっているが、課題しか述べられていないような箇所が散見される。実際に施策として実行するかどうかは別として、何らかの対応を検討していくということを書いた方が良いのではないか。
- 都心部の視点で「公共空間」という言葉が出てくるが、これは建築物と道路空間等が一体となったものを意図しているのか、それとも公園などのオープンスペースを指しているのか。前者であればこのままの表現でも良いが、誤解を生まないようにする必要はある。
- 国においても、河川流域における雨水貯留対策の強化について様々な検討が行われ

ている。川の保水と遊水の機能を有する土地を貯留機能保全区域として確保することや、貯留浸透に資する都市部の緑地保全により水害被害の軽減を図ることなどが検討されている。横浜市では特別緑地保全地区も含めて丘陵部の緑地保全を図る取組が進められているが、加えて平地部分の緑地についても水害被害を軽減するためのグリーンインフラとして活用できるということを記載してほしい。防災と緑地保全の両方の視点での対応策として述べるのが可能ではないか。

- ・ 郊外には農地も多いため、コンビニエンスストアが建つ場合の形態や景観への配慮に気を遣ってほしい。駐車場や壁面の緑化、看板の色や素材を工夫するなど、横浜版の農地をつくるような思考があっても良い。コンビニエンスストア事業者に対しても強い指導が求められる。
- ・ 田園住居地域の制度創設から3年経ったが、まだ全国でも実例が無い。制度的にもっと工夫しなくてはならないという意見も出ている。田園住居地域の制度自体があまり効果的でない部分もあるのかもしれないが、本制度の活用によって素晴らしい農地や樹林地を守りながら住んでいくという横浜版の形をつくれぬか。コロナ禍の中で郊外への関心も高まっており、全国に先駆けた優良事例にもなり得る。これを実現するためには何が必要かということは国にもどんどん要求していくことが必要だし、それができるのは国内で唯一横浜市だと思う。
- ・ 事前説明時の資料とは異なり、高齢者という表現が消えてしまっているのは如何なものか。冒頭の「現状と課題」で超高齢社会について述べている一方、高齢者の居住を支える、地域の中で支えるというような考え方が後段で抜け落ちているのは違和感がある。要介護の高齢者に重点を置いた表現にシフトしてほしいという意図ではないが、現状の課題や背景に対する回答として答申するのであれば、もう少し高齢者の問題を捉え直して頂く必要がある。
- ・ コロナ収束後、生活様式が元に戻るものもあれば、そうでないものも一部残ると思う。本委員会もリモートで開催しているが、今後さらに進化していくのではないかと。不動産事業者と意見交換したが、郊外の需要も活発化してきていると聞く。横浜の将来を見据え、都市計画を通じて人口が戻るような政策を取ることも可能なのではないかと。この用途地域見直しは、今後の横浜にとっての都市としての活力向上に繋がれば良いと思う。
- ・ 前回から20年以上経過し、かつ県から権限移譲を受けて初めての見直しであることを踏まえると、今後の横浜を見据えた上でのもっと尖った視点があっても良いのではないかと。他都市ではシンボリックな建物が様々建てられている。日本を代表する国際都市としてリードしていくためにも、これぞ横浜と言える建物が建てられるよ

うな規制緩和や都市計画上のインセンティブなどを検討し、都心部の再生を図っていくという旨を記載してほしい。

- 容積率 1,000%以上という表現があるが、もっと 1,500%とか 2,000%とか書けないか。海外も含めた他都市の状況を踏まえ、もっとチャレンジングな表現があって良い。
- 郊外部についても、それぞれの区の中心部において容積率のインセンティブなどの規制緩和を図ることにより、もっと各区の個性や特徴が見えるようにまちを変えていかなければならない。そのようなことに繋がる用途地域の見直しや政策誘導が必要。
- 区から地域の実情を踏まえたいろいろな提案があった場合に、局がしっかりと受け止められるような体制づくり、スピード感を持って取り組むような考え方も盛り込んでほしい。
- 6 大事業から 50 年以上経ち、時代も大きく変わっている。デジタル革命、カーボンゼロ、SDGs など、コロナをきっかけに急速に変化している様々な事象に関してもしっかりと答申に記載していただけるとありがたい。
- 空き家活用は、地域の方々の居場所づくりやまちの安全性確保の面で重要な視点であり、それらへの対応についても盛り込まれた答申であってほしい。
- 田園住居地域の指定を本腰で横浜市がやるつもりであるならば、市がその土地を買い取ってうまく利用していただければと思う。個人の農家の方々が農地を守ろうと思っても、他に資産運用するなどして生活費を工面しなくてはならない面がある。国も市も様々な取り組みをさせていただいているが農家の方々も生活が懸かっているため、その辺は含みおきをお願いしたい。
- 空き家利用については、税制も含めて総合的に検討しなければ現実はやがて変わっていかないのではないかと。