

第2回用途地域等の見直し検討小委員会 要旨

・日時・開催場所

令和2年7月16日(木) 午前10時から午後0時
横浜市新市庁舎 市会議事堂3階多目的室 (WEB会議形式)

・議事

- (1) 第1回小委員会の意見対応
- (2) 郊外住宅地の検討(事務局案)
- (3) 次回以降の進め方(事務局案)

・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
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

・欠席委員

千葉大学大学院教授	池邊	このみ
横浜農業協同組合代表理事組合長	柳下	健一
自治会・町内会長	網代	宗四郎

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
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
政策局政策部政策課担当課長	小林	和広

・開催形態(公開、一部非公開等)

非公開

・意見概要

1 生活利便施設の立地誘導について

- ・事務所という定義を真剣に考える必要がある。「学習塾」等の用途として考えられないか。
- ・事務所用途について、「読めるかどうか」よりも「読ませるかどうか」という考えが重要。隣にあるコミュニティ施設みたいな感覚でそういった用途のものをつくる発想はこれまで無かったと思う。検討してほしい。
- ・どういう機能を地域の中でつくるべきか、皆が欲しているか。それがあることによって地域の価値のキープができる。テクニック以前に、理念をしっかりと持つべき。特別用途地区の中でもできそうだし、工夫すればできると思うので是非議論してほしい。
- ・コンビニの 150 m²とか 200 m²、コワーキングスペースなどの具体的な図面を出してほしい。そういう図面をもって感覚的に把握して議論しておくことによって、後々、市民の方々の判断材料にもなると思う。
- ・新しい地域での機能や用途とは一体何かということは、この用途地域見直しの根幹に関わる。46 ページの表は第一歩として、さらに整理を進めてほしい。政策的要素や他局と絡む要素もある中で、この用途見直しで考えるべき要素というのは一体何なのかを詰めていく必要あり。
- ・コミュニティカフェのほか、カフェで仕事をするという使い方も非常に多くなっている。カフェという用語の整理も必要ではないか。
- ・札幌市の事例では、補助幹線道路やバス通り、主要な生活道路の沿道において用途地域の見直しを行っているもの。本日の議論は非常に抽象的すぎて、かつ 200 m²でコンビニというふうに何か特定のコンビニを立地させるために何かやりますというような印象が非常に強かったが、そうではないのではないかと。より身近に歩いて暮らせる近隣みたいなものがあって、バス通りや準幹線道路の沿道であっても 1 低専のままであるところとか、何か具体的な場所というイメージがあって、そこに先ほどから議論している生活利便施設というものはどういうものかというときに、過去の建築基準法がこうだからこうされてしまいますというのではなくて、どういうものが今後必要になるかというものを重ね合わせて、およそこんな感じのところにこんな展開をしましょうねというあたりまではしっかりと議論した上で、そのあと具体的な場所を決めていくということになるのだと思う。
- ・今日の資料では 300m となっているが、歩いて買い物をするにしても遠すぎるとい

うのが一体どこまでかということと、どの沿道の用途地域を見直したら良いかというのがうまく合っていれば良い。

- ほかに必要とされるニーズを確認し、それがはっきりしたところで制度的な対応を考えていくということだと思ふ。
- シェアオフィス等を事務所として扱うのか、地域で集うような場所だというふうに扱うのかということは整理の仕方次第では。求めている場所の性質にもよる。単に働く場所というよりは地域の方々が集うような場所でもあり、そういう位置づけをすることは可能。そういうものは戸建住宅地には特に求められているのではないか。
- コワーキングスペース等は電子機器類等もあるため、管理者等がいない状態の貸家等を活用することは防犯の意味でも馴染まないのでは。横浜市では、充実した活動拠点として「地区センター」が非常によい役割を果たしており、多様な市民の交流が図られている。こういった施設の小規模化などは検討の余地があるのか。また、今回の見直しに入れるとしたらどんな手法があるかということなどを整理してみてはどうか。
- カルチャーセンターというものが実際に何を意味するか計り切れない。カルチャーセンターという言葉をここに入れるのがいま適切かどうか。アフターコロナを考えると、講師等を管理するのは地区センターのようなところでないと管理しきれないのでは。これが今回の見直しの中でどう捉えられるのか、今のところ議論の対象になっていない。資料にも無いので少し拡充してお考えいただきたい。馴染まないなら馴染まないという判断で良いと思うが、地域交流と働く場というのはあまり切り離せない気がするので、議論の対象に加えていただければと思う。店舗、地域交流、働く場という三つのカテゴリー分けではなく、その相互乗り入れのようなことも考えた上で見直しの形を考えていくべきではないか。
- 資料に「交流の場となるカフェ」という記載があるが、これはコミュニティカフェのことか。そうであれば単純な飲食店とは異なるため、表現を改めた方が良いでしょうに思う。
- 住宅地に商業施設が入ってくることによる住環境への影響が気になる。今後、どのように整理していこうと考えているのか。
- 利便性と住環境の保全についてうまくコンビネーションを図る必要がある。重要な点であるため配慮していただきたい。
- 抽象的な説明よりは、具体的な地域についてこういうふうにすればこうなるというモデルを示していただいた方が分かりやすい。

- ・札幌市の例は先行モデルと言えらると思う。指定替えをしたことでどういふ施設がどこに立地したかを把握できれば、横浜での効果予測にも役立つのでは。札幌市の方でも把握している情報があれば是非紹介してほしい。

2 高経年化した住宅地における建て替えの喚起について

- ・容積率緩和の検討自体は必要と思うが、80%のところを全て100%にすべきではないと思う。どういふ条件のところが必要であり、かつ効果があるかということをもう少し詳しく検討すべき。分析も町丁目などの単位でより細かく見る必要がある。例えば対象エリア内に公園が無い場合はインフラ整備なども併せて考えなければ適切な住環境が確保できないとか、いろいろな条件整理をすることが必要だと思う。
- ・短期的な人口減少などは用途地域を見直すべきかどうかには直結しないといふか、それのみでは判断できないと思う。むしろ周りの用途地域がどうなっているかとか、どんな要素をどう判断すると見直せるのかといふことが重要。あまりただらに見直すわけにはいかないと、技術的にどのような判断によって見直すのかといふことも示してほしい。
- ・容積率を緩和する場合にあわせて準防火地域を指定するといふことだが、それだけでは防火的には弱い。緩和するが燃え広がらない工夫をするとか、何か技術的な組み合わせなどを示してほしい。
- ・木密地域のこともあるので、防火、つまり地震や火災の観点も是非入れていただきたい。
- ・敷地規模規制は横浜と川崎、神戸、九州の一部くらいしか運用していない。全国的には良い制度だと認識している。
- ・容積率と最低敷地の組み合わせの考え方は今後も運用されるのか。これで良いのか。平成5年から8年にかけて議論を重ねたと聞いたが、少し短絡的ではないのかといふ気がしている。
- ・最低敷地面積125㎡といふ数字だが、これは当時、250㎡の分譲地が結構ある中で簡単に分割できないように取り決められたと思うが、そのような認識で良いか。
- ・敷地面積100㎡といふのも最低限の数字ではないか。設計者の立場からすると125㎡から100㎡に下がるといふのは結構ショックである。
- ・横浜市民が家に住まうときに100㎡は最低限確保するといふ考えのもと、ある地区の容積を100%に緩和しながら最低敷地125㎡を維持するのは公平性が保てないから自動的に100㎡にするといふこと案ではないか。安易に100㎡にしまし

たという説明ということではないのだと思う。

- ・防火的な手法や地区計画とのセットで細分化を防ぐとか色々な手立てがある中で、ショックではなく今回の検討は横浜のまちを良くするためには重要と言えるように詰めていきたい。
- ・建築協定の見直しや容積率緩和など、そのようなことに期待している方々も多くいる。地域に住んでいる方の中でも考え方にかなり温度差があるというのを実感している。

3 総論、その他

- ・今後の新しい郊外像を考えるにあたって、直近での詳細な調査データ等はあまり手元に無い状態であり、中期4か年計画や都市計画マスタープランも古い状態のものでしかないと思うが、自由にここで議論して、ある程度は新しい市街地像を描きながら新しいことをやりましょうという理解で良いか。
- ・人口関係に関して、東京では圧倒的に男性よりも女性の従業者数が増えており、年代別に見るとその行動も随分違っている。働き方も多様になり、かつ女性の地位向上などの動きとも相まって、それが行動の違いに表れてきているのではないか。
- ・横浜市作成の資料に社人研の推計が合っていないという資料があったと思うが、社人研の推計より横浜市の推計は合っているのか一回チェックしてくれということをお願いした。結局、少し長い目を見たときに、空き家がどうなるかとか高齢者がどうなるかとか、用途地域の見直しに直結するものではないかもしれないが、いろんなことをやるためにはベースとして大変重要なのでこの機会にぜひ勉強して頂きたい。
- ・水災害の話に関して、熊本では福祉施設がなぜあのようなところに立地していたのかということがある。調整区域でも認めてきてしまった経過がある。また、危険地域には立地制限をかける形の法改正があるが、既存不適格にどう対応するかなども気になる。
- ・コロナの影響はどうか分からないので、2月3月まで見届けるのは正しいと思う。その影響には2種類あり、一つは感染の広がり方によって人々の社会的な行動がガラッと大きく変わる。これは現時点でなかなか予測ができない。もう一つは企業側の対応である。日立が在宅勤務を進めるという報道もあったが、テレワークオフィスの活用や地方都市への移転だとか、企業がそれぞれ違う行動を取りつつある。企業が重視する項目としては、まずオフィス戦略をどうするかということ。2番目に業務の効率性、3番目に社員の安全性、4番目がパブリック

クレピュテーション（評判）がある。特にこの4番目については海外と比べると日本社会では重視されている。

- ・他社の行動も見ながらそれぞれの企業が方針を決定するのだと思うが、人々の行動がどう変わるかということ把握するため、全国の鉄道企業の情報を集計して常時観測するようなシステムを国と一緒に作ろうとしている。そういうものを活用して何らか判断しておけばいいかと思う。
- ・住宅地ではなくて、住宅そのものをどうするかということがベースにある。そうになると、住宅の規制をしているところをどう考えるかとか、あるいは特に団地をどうするのかとか、違う観点の話が少しやっぱりベースにあった方がいいような気がする。
- ・今後、都市マスの見直しもある中で人口移動については重要なデータになると思うので常に意識しておいてほしい。短期の移動については住民票の移転理由調査等を活用できると思うので、ここ数か月間のコロナの瞬間風速を捕捉できると良い。
- ・横浜市では立地適正化計画を作る状況に無いかもかもしれないが、都市計画における防災情報の位置付け、マスタープランの中でどうやって立地の適正というものをシグナルとして置いておくか。とても重要な視点なので、今回の用途地域見直しに限らず意識して考えていってほしい。
- ・コロナの影響によって生活様式や働き方に大きな変化が起きているが、いずれワクチンなどが開発されたりすればインフルエンザと同じような扱いになると思う。用途地域見直しへの影響がどの程度あるのかというのは、少し様子を見ながら検討していく必要があるのではないか。
- ・鉄道系ディベロッパーの今後のまちづくりの考え方等について確認したい。
- ・地区計画を無理して見直すことはできないと思うが、あなたの地区はこんなに人口が減って地価も下がり、困っている人がこんなにいる地区だよというエビデンスをしっかりと地域に示して情報発信し、自ら考え直すように誘導していく工夫が必要ではないのか。地区計画や建築協定は横浜に沢山あり、何か古い人の考え方が残って新しい人の考えが盛り込めないという可能性もあるので、ぜひそこも検討したい。
- ・団地とか特に社宅等の比較的まとまった場所の土地利用転換が郊外の再生にとって非常に重要ではないかと考えているが、そういうテーマについては例えば第4回の駅周辺とかで話すことができるのか、それとも今回用途見直しの議論の中では議論の外なのか。
- ・地域の価値を向上あるいは大きく落とさないことは都市計画において非常に大き

なテーマ。今回の用途地域の見直しは、個々のニーズがあるからどうしようとかっ
ていうことだけではなく、何によって郊外そのものの価値がキープできるか、ある
いは高まるかという観点が非常に重要。ある意味、令和の都市計画っていうのは近
隣の都市計画も含めてやり直すんだというぐらいのつもりで、今回は特別用途地
区というものも考えているようだが、思い切って何か次の時代の郊外を作ってい
くという感じで進めていってほしい。