

第3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2年10月16日(金) 午前10時から午後0時10分
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) 郊外住宅地の検討 (事務局案)
- (2) 農地・緑地の検討 (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
〃 地域計画係長	林	隆 一
〃 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
環境創造局政策調整部政策課みどり政策調整担当課長	岩 間	隆 男
〃 担当係長	赤 井	洋 之
〃 農政部農政推進課長	内 田	義 人
〃 担当係長	枝 広	育 恵

- ・ 開催形態（公開、一部非公開等）
非公開

・意見概要

1 郊外住宅地について

- ・第2回の資料の方が論理的に書かれており、今回は前回の意見への対応という感じがした。
- ・答申のイメージがまだ湧かない。第2回の資料で示された骨格があり、今回深掘りした資料が盛り込まれるというイメージか。具体的な基準の話まではいかないのだと思うが、どのくらいまで答申で言及する想定か。
- ・コンビニ等の店舗規模の200㎡だとか徒歩300m圏内だとか、そういう政策的な数字の意味付けがやや弱いという気がする。それが答申においてはより論理的に文章で書かれるのか。300mというのも事業者がそう言っているからではなくて、例えば高齢者の方がゆっくり歩いて5分くらいで到達できるのが300mだとか、飛躍していないような整理をお願いしたい。
- ・参考資料に沿道型、スポット型、エリア型といった整理についての記載があったが、どちらかというところのような骨格に関する整理が答申に書かれ、本日のメインにある資料はスタディの結果というような理解で良いか。
- ・店舗事業者のヒアリング結果を興味深く読ませて頂いた。今回の規制緩和でフルスペックのコンビニを受け入れようと思っているのか、あるいは買い物難民救済の面を持つような地域に密着した店舗の誘導を目指しているのか。ヒアリング結果を踏まえて事務局ではどう捉えているか。
- ・鉄道事業者3社について、それぞれのエリア特性などをどう捉えているのか教えてほしい。
- ・1低専でコンビニを建てようとした場合に、9m幅員というのがネックになる。1低専の中だと9mの幅員がある道路というのは非常に少ないのでは。駐車場を不要とする店舗もあると思うが、地域の実情に合った考え方が必要ではないか。現状、店舗を出したくても出せないことについて、9m幅員が影響しているということを申し上げておきたい。
- ・場所によっては2低専を貼り付けてということもあるかもしれないが、店舗規模だとか誘致圏などヒアリングで得られた情報を踏まえた上で、今回は特別用途地区の指定を積極的に進めていきたいという理解でよいか。
- ・シェアオフィスやコワーキング、あるいは集会所でそういった機能が付いているものなど、今後の立地誘導の戦略をどのように考えているかお聞きしたい。1低専にこういうものの立地を認める場合、近隣住民が利用するというのを念頭に置いたものだ

と思うが、集会所とみなすのか、もしくは特別用途地区のようなもので対応するのか、方向性を確認したい。

- 建築協定が定められている地区について、高齢化が進んでいるものの地域住民の意識が高く、いろいろな活動が活発に行われている地区もある。ただ、今後を見据えて建築協定を見直す際のハードルをもう少し下げても良いのではないか。
- 昭和 30 年代から 40 年代に区画整理でつくられた住宅地には、町内会館や集会所、地区公園なども比較的整備されているので、そういうところにコミュニティカフェやコワーキングスペース、野七里のようなコンビニをつくっても良いのではないか。
- 行政の関わりとしては、縦割りで任意の施設をつくるよりも、ある程度地域の発意に任せながら、そこを柔軟にお手伝いするようなお膳立てを行う仕組みが出来ると良いのではないか。
- P10～11 について、重点対策地域と対策地域を掲載した意味は？
- 資料に「昭和 55 年以前の老朽化した建物」とあるが、古くても耐震改修やリフォームを行っている建物も多い。老朽化というよりは建築されてから長い時間が経っているということではないか。
- 容積率を緩和することの具体的な効果が見えない。80%から 100%に緩和したからといって更新が進むのかというと、そういう単純な話ではないのでは。建物更新にとって容積緩和が十分な策なのか、そのときに形成される住環境が果たして良好なのか、地区計画みたいな誘導が不要なのかどうかなのかなということなど、複数の地区でもっと細かいスタディを行った上で、見直しの方針を決めていくべきではないか。
- 駅周辺の機能誘導と郊外住宅地の再生は密接にリンクしていると思う。第 4 回でも議論したいと思うので、可能な範囲での準備をお願いしたい。

2 農地・緑地について

- 昨今の食育や健康への関心の高まりを受け、市民のライフスタイルが変化し、地産地消や農体験のニーズが高まっていること、また新型コロナウイルス感染症の流行により、その傾向がますます強まっていることは、現場を回る中で肌で感じている。横浜における都市農業のあり方の観点から、これまでの取り組みに加え、都市緑地法等の改正を受けた新たな手法なども検討しながら、将来にわたって横浜の農地を保全し、営農環境を整え、地産地消を推進し、農ある横浜を確立していくことは、横浜の魅力を高め、横浜の市街地環境を豊かにする上で大変意義があると考えている。
- 一方で、横浜の特に市街化区域の農地を所有する農家は、毎年の固定資産税と共に相続が生じた場合に、高額な相続税の支払いを余儀なくされる。そのための対応策とし

て、やむなく農地を売却し、支払いに充当することで何とか乗り切っている状況である。このような中で、開発規制が生じることは農家の死活問題となる。

田園住居地域を指定するにあたっては、これらのことを十分踏まえつつ、地域の農家の皆様に農業振興に資するメリットとともに開発規制がかかることもしっかり説明し、農家の皆様にご意見をお聞きし、十分な理解と納得をいただいで進めるようお願いしたい。

- 都市農業の問題は、都市計画だけで解決できるものではなく、税制や後継者不足など様々な課題を抱えている。一方で市民の関心は非常に高く、農体験や地産地消のニーズは非常に高い。田園住居地域はそのような市民の思いを汲み取る仕組みであると考えられるので、様々な問題もあるがぜひ検討を進めていただきたい。
- 農地の所有者 2,964 人のうち、回答は3分の1しかない。農家でも色々な状況があり、意見が異なる可能性があるので、その辺のヒアリングをすることが重要。
- 道の駅など、地元の農産物を売っているところが大変賑わっている。そういう意味で、今回の直売所の話は非常にいいアイデアである。市民農園で収穫した農作物を手軽に置いて売れることも、農家への影響も考えられるが、良いアイデアだと思う。ただし、それが田園住居地域だけで認められ、また地区計画まで必要とすると、市民農園を一生懸命やろうという人に対する良い施策が大変制約を受けるため、このあたりをどうするか。
- 田園住居地域はエリア設定をどうするか。市民農園が2、3ヶ所隣接した一角だけでやるのか、ある程度の道路までとするのか。事前の意向調査など合意形成のプロセスをどう考えるかも大変重要であり、厳しくしすぎると実現できなくなってしまう。
- 生産緑地は制度制定以降増えていたが、現在は減少傾向で当初よりも少なくなっている。その状況をどう考えるか。用途地域の見直し以外に何をすればいいか。
- 壁面緑化の話は素晴らしいが、一方で斜面緑地やスカイラインをどう残すか。緑を残す制度で合意されなくても、スカイラインや斜面緑地だけ残すような制度があっても良い。
- 直売所や農家レストランは、農地で作られたものが提供されて良いイメージがある。一方で、田園住居地域にコンビニや駐車場ができると田園住居地域のイメージが地域の人たちにはわからなくなってしまう。直売所や農家レストランであるとか、農地をきちんと残すなど、もう少し縛りがかけられた方がよいのではないか。
- 田園住居地域そのものをどうするかということだけ考えると、慎重にやらざるを得ないということで、それ自体は間違っていないと思うが、直売所の設置のニーズや、せっかくある農的な雰囲気を保ったままその市街地が推移していくような工夫など、これ

からまだ詰めるべき点もあるのではないか。

- 例えば菜園住居地区など、横浜らしい郊外のゾーンを条例で決めるとか、あるいは建築基準法等を活用してスポットで直売所ができるようにするなど、色々な工夫があると思う。田園住居地域だけに振り回されず、今後の展開に繋げてもらいたい。
- 田園住居地域以外の諸制度もうまく駆使しながら農地緑地を保全するという、横浜市としての土地利用規制の戦略が必要ではないか。国土交通省でも田園住居地域に近い制度を地区計画でできるようにしており、そのような制度の活用や、自主条例で制度を補完していくことも考えられる。横浜らしいオリジナルな制度の発展、活用を考えてもらいたい。