

## 第4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12月23日(水) 午後3時から午後5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) 都心部・駅周辺の検討(事務局案)
- (2) 工業地の検討(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
千葉大学大学院教授	池邊	このみ
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

東京都立大学大学院准教授	橋本	美芽
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

建築局長	黒田	浩
〃 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
〃 担当係長	太田	武夫
都市整備局企画部企画課長	松井	恵太
〃 都心再生部都心再生課長	高井	雄也
〃 みなとみらい21推進課長	遠藤	拓也
〃 市街地整備部市街地整備推進課長	飯島	徹
政策局政策部政策課担当課長	小林	和広
経済局誘致推進部企業誘致・立地課長	竹井	康之

〃 中小企業振興部ものづくり支援課長

高 柳 友 紀

- ・ 開催形態（公開、一部非公開等）  
非公開

## ・意見概要

### 1 都心部・駅周辺について

- ・今回の資料を見る限り、どの地区においてもやや画一的のように思う。いままでのベッドタウン型ではなく、横浜市としてより一層磨きをかけて国際競争力を持つという考えに立てば、もう少し戦略的なアプローチが必要。
- ・横浜市全体としての将来像のビジョンは分かるが、全ての地区が同じように開発されていく形ではないと思う。もっとユニークというか、それぞれの地区が差別化されてサステイナブルな強い都市になっていき、それによって住民にも誇りを持ってもらうというような印象が感じられなかった。
- ・人口密度が高ければ良いとか、沢山の定住人口が良ければ良いという考え方よりも、今回のコロナを経て、適度な密度の場所があっても良いと思うし、もちろん駅前にすごく利便性の高い、若い方々の住まいがあっても良いと思う。
- ・今後の予測は大きく変化すると思う。従来の経験則に基づく予測ではやや従来の都市計画になってしまうし、うまく都市間競争を生き抜いていけない。新しい未来を見据える必要性というものが、今回のコロナで余計に強まっているのではないか。
- ・都市計画の決定権限や整開保の権限移譲があり、横浜市としても計画の自由度が増している割にはあまり個性が無いという印象を受けた。
- ・他都市と比べると、区単位でのまちづくりが見劣りしている。区の単位というものをもう少し重要視し、その区の中で一番中心となる駅の周辺などは集中的に開発するようなことも必要ではないか。
- ・都心部について、これから IR も踏まえた中ではもう少し尖った計画が出てきても良いと思う。容積率 1,000%という話もあったが、大手町や丸の内あたりは 1,300%がスタンダードになってきている。もっとチャレンジングな計画を立て、世界に名だたる大都市を目指してほしい。
- ・超高層ビルを建てる際に公開空地や緑地などを設けて広く開放するような開発の仕方もあると思う。とは言え、単純に超高層の林立を良しとするのではなく、メリハリある開発を進めていただければと思うが、権限移譲によって横浜らしい独自の考えが実現できるのでは。
- ・それぞれの区の個性みたいな部分は都市計画だけでは決められないと思う。開発の考え方なども全て局で担うのではなく、区役所にも権限を委譲するというようなことも含め、相談しながら決めていくという視点も大事ではないか。
- ・東京の都心部、大手町や日比谷などは風格が大きく変わったが、その様子を見てい

ると横浜の動きは少し遅いというか、抜本的な策が行われていないような気がするため、1,000%を超える容積率の指定ということには賛成である。

- これまで横浜では住宅よりも就業地の立地に注力してきたが、今後のことを考えると人口も住宅もしっかり引っ張ってきたいということだろうし、従来に従比思考によって住宅を抑えていくという基本的な考え方はもう変えていくべきではないか。
- 近年の沿線間の取り合いでは、東京西側の路線が東側に負けている状況。沿線の魅力を高め、地域の人たちが魅力を感じるサブ拠点を育成していく必要があるが、副都心や規制誘導地区といった拠点の位置付けが実態と合っているかどうか見直しが必要ではないか。
- スライド9に現在の商業地域の指定状況があるが、本来のポテンシャルから見ると如何か。二俣川は再開発が進んだが、海老名に人の流れを取られており、サブ拠点としては弱い。どこを育てて、どこを誘導していこうかという視点をもってほしい。
- スライド40にあるように、青葉区は田園都市線を中心に開発された地域で、駅ごとに決めたまちづくりの目標に向けて事業が進められている面がある。このような考え方について、青葉区以外にも同様の事例はあるか。
- 事務局として、1,000%を超えるような容積率を指定して特色あるまちづくりや商業振興を図っていこうとする具体的な地区の想定はあるか。
- コロナにより働き方がものすごく大きく変化しており、この影響は今後もいろいろと出てくると思う。今後、特に住宅地の中でコワーキングスペースのようなものをどのように位置付け、土地利用を誘導していくか。事務局としての考えを教えてください。
- まず横浜の住機能や働く場所の配置や可能性についての検討が先にあり、その構造を形づくるための都市計画や建築規制の手段について整理していくというのが本来の順序かと思う。
- 今回の用途地域見直しの中で何をどこまでやるのかということや、横浜市版としての新しい指定基準をどう位置づけるのかということは整理しておくべき。また、今後都市マスの検討を進めていく中で、逆に用途地域の運用を見直すべきということが後から見えてくることもあるのでは。
- 従来都市構造を保持するような容積配分とか住宅配置の思考では、恐らくジリ貧になってしまうという危惧がある。社宅等のタネ地の活用も視野に、どこにどんな機能誘導を図るかということも念頭にしながら検討を進めていくことが必要である。
- 働く場をどう配置しなおしていくかということについて、可能な範囲で用途地域の見直しや指定基準の方針にも入れてほしい。また、検討しきれないところは都市マ

スや中期計画で検討を深めつつ、それを指定基準にフィードバックするような対応が望まれる。

- ・社宅は大きく用途を転用することもあり得ると思う。再開発など事業が動くまでの一定期間内、低家賃でスタートアップ企業に貸して活用することなども有効な土地利用と言える。住専系は用途制限が問題になることも多いため、柔軟に対応できる用途地域の運用等を検討してほしい。
- ・スライド 42 に老朽化した団地の建て替えとあるが、これは賃貸の団地を指しているのか。駅周辺には相当数の分譲マンションがあるが、建て替えは現実的ではない面もある。
- ・社宅の分布状況は参考資料 2 にまとめられているが、賃貸の団地についても同様のデータがあるか。
- ・駅周辺の容積率を上げることは住宅を乗せやすくなるのでありがたい一方、イオンモール等の商業圏にある駅周辺にどれだけ商業施設を引っ張ってこれるかということに注意が必要。また、人口増加を図る中で商業施設をどうやって潤わしていくかということが心配点。
- ・高齢者の暮らしやすさの観点から言えば、広い幅員の道路を渡ったりすること自体も苦勞が伴う。公開空地にも商業施設を誘導するなど、有効な土地活用について考えていただけるとありがたい。
- ・オフィスを誘致するという視点は非常に大事である。港北ニュータウンでも商業施設が入っていた空きテナントにオフィスの入居が見られるが、そろそろ商業系が成り立たなくなっているというのが現場サイドの考え方である。
- ・MM に多く入ってきている企業の就業者たちが市内に多く住んでいただけるような考え方を取り入れていただきたい。
- ・現在、都市マスの見直し検討にも着手している中で、将来を見据えながら今回のような議論をどうやって吸収できるのかということを考え、本小委員会からも提言として整理していく必要がある。
- ・特に商業系の地域では提案制度の活用も見込まれると思うので、より積極的に運用していく必要もあるのでは。

## 2 工業地について

- ・工業系の土地を必要としている個人経営者や中小企業は市場に出ている金額で土地を買うことが困難であり、町工場を営んでいる人たちが次の世代に引き継いでいくことが出来なくなっているのが現状。操業地の周囲から苦情が入ってくることも多

い。

- ・工業系の地域に住宅の立地が進んでいくことは、必ずトラブルが起き得る。クレームや相談は議員に対して寄せられることも多く、懸念している。
- ・研究施設等の立地に際して見学施設やアウトレット販売施設などを付帯した場合に、インセンティブとして容積率緩和を認めることなどを検討してはどうか。地域貢献や社会貢献にも繋がり、企業側にとっても宣伝効果があると思う。
- ・CO2 排出量ゼロ/脱炭素/再生エネルギーの活用/ゼロエミッションなど、SDGs に準拠したような新しい時代に合わせた工場立地に際してのインセンティブについては何か検討しているか。
- ・中小企業がすでに沢山立地している内陸部と大企業が立地する京浜臨海部とでは置かれている状況も異なるため、場所に応じた戦略が必要だと思う。
- ・もともと工業系の用途地域は用途分離の考え方がベースにあったが、産業の高度化や技術発展が大きく進んでおり、どんな産業をどういう形で誘致し、そのために都市計画でどんな対応をすべきかということについて整理が必要。昔ながらの工場を前提とした議論はもはや成り立たない。
- ・世界的にもロジスティクスは重要な産業であるが、日本では置き去りにされている感がある。圏央道や外環道などの整備が進んでいるが、臨港地区は適地が少なく、埼玉など内陸部への立地がみられる。今後を見据えたときにロジスティクスの立地誘導は特に重要だと思う。
- ・自治体においては、ベンチャーなどの産業集積を進めて次の展開を目指すようなプロデューサー的な役割も求められる。企業集積を図るエリアを定めるなど、地区計画的な展開も必要では。そのような場合、起業する側にとっては住宅も建てられる方が良いかもしれない。
- ・工業系用途地域は用途の自由度が高く、ロットも非常に大きい。企業にとっても展開がしやすい面があり、土地活用はどうあるべきかということについて検討が必要。
- ・雇用の集積や GRP・税収の確保といった意味で、まずは工業系の土地の特徴や目的、活用のあり方、誘導する機能等について勉強した上で、都市計画や経済施策で手当てすべき対応についてシナリオを考えていくような整理が必要。
- ・産廃の処理施設がアトランダムに立地していることが懸念される。
- ・研究施設や新たなモノづくりなどの土地利用の形態が出てきており、従来の用途分離の考え方から脱却すべきという意見に同意。横浜は先端的な取組に向いている場所であり、先端企業が立地する可能性は内陸部にもあると思う。
- ・戦略的に新しい働く場をどうやって横浜市内に形づくっていくかということが多様

な観点で考えておくことが大事であり、社会が大きく変わる局面において、いろいろな可能性を睨みながら幾つかの手を打っておくことが重要である。

- スタートアップ企業が倉庫などを利用して低家賃で働く場を設けようとした場合、付近には住宅があったほうが良いかもしれない。戦略的に働く場を集積しようとしたときの工業系用途地域の見直し方や特別用途地区の活用など、指定基準にもどこまで書けるかは今後の議論だと思う。