

第1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3月30日(月) 午後3時から午後4時36分
横浜市庁舎5階 関係機関執務室

・議事

- (1) 用途地域の指定の経過と現状
- (2) 検討の視点等(事務局案)
- (3) 検討の内容
- (4) 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
千葉大学大学院教授	池邊	このみ
首都大学東京大学院准教授	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	山野井	正郎
横浜市会議長	横山	正人
建築・都市整備・道路委員会委員長	鈴木	太郎
自治会・町内会長	網代	宗四郎

・欠席委員

東京大学大学院教授	小泉	秀樹
横浜農業協同組合代表理事組合長	平本	光男

出席した関係職員の職氏名

建築局長	黒田	浩
〃 企画部長	中川	理夫
〃 企画部都市計画課長	大友	直樹
〃 調査係長	岩松	一郎
〃 用途地域見直し等担当係長	雨宮	寿親

・開催形態(公開、一部非公開等)

非公開

・意見概要

1 総論

- ・今回の説明内容はいきなり各論になっており、テクニカル過ぎるかなという印象。どういう政策や目標と連動し、何をするためにやるのかということをもっと明確にするべき。
- ・何を目指していくかという整理にかかる時間と、細かな分析をして検討を進める時間とのバランスの取り方に注意してほしい。
- ・最初の入口の部分でしっかりとした骨格を決めておく必要がある。今後どういう方向で検討していくべきか一遍には決められないと思うので、議論を進めながら順に調整し、最終的に答申になる段階でいろいろな要素が分かりやすく盛り込まれているというようになっていけば良いと思う。
- ・人口について、今までいろいろな推計が狂っているのは、社会移動をしっかり捉えていないことが要因。近年、首都圏内の移動でいうと西側が負け組になってきて、若い人たちが埼玉や千葉に移り住んでいる。神奈川県内でも、横浜は藤沢などに負けている状況。もっと地区別にどういう移動が起こり、これからどうなりそうかということを見ておく必要があり、自然増減だけでは予測を見誤る。例えば空き家の問題や団地の問題をとっても、ベースとして何を解決するかというときに人口の話は非常に大きな問題になる。
- ・今回の説明内容には防災の観点が無い。近年の大きな災害による被災状況などを踏まえると、災害危険地域と用途地域の矛盾を解いていく必要もあるのではないか。
- ・今回の見直しは、横浜市をいかに選んでもらう都市にするかというところが焦点だと思う。
- ・この小委員会の答申のゴールイメージが分かりづらい。見直しの基準をつくるまでなのか、又は最終的に用途地域の色分けまで出すことか。基本的な考え方といっても、どの程度のレベル感なのか。そのイメージを湧かせないと、議論のレベルもずれてしまうのではないか。
- ・検討手法の組み合わせについて、ある程度のシミュレーションも必要だと思う。本来は経済性などの要因も加えて突っ込んだ議論をしてもよいと思うが、小委員会ですべてどこまでやれるのか。
- ・個別のモデルケースでシミュレーションするのみならず、全体的に見ないと分からない。今回、用途地域を変更する、都市計画を手段として使うことによって、郊外

部や都心部で様々なジェントリフィケーションが起こるかもしれない。そういう影響もを見せていただきながらの議論まで期待したいが、現実的にどこまで出来るか。

2 郊外住宅地の土地利用の視点について

- ・生活利便施設の徒歩圏距離について指標値の変更は可能か。(半径 500m よりももっと狭い範囲)
- ・働く場というの、本格的に考えるとしたらどういう規制内容がネックだろうかということなども含めて議論すべきだと思う。
- ・建て替えの促進について、今回の説明内容は本当の建物レベルでどう建て替えるしか見ていないのでは。本当に健全というか安全な住まい方を考えたとき、トータルに見てこういう地域はこういう問題がありますねということなど、その示し方についてよく考えてみてほしい。
- ・郊外については、自動運転や MaaS などが今後どれくらいの時期に実用化されるか、これがものすごく影響すると思う。10 年以内に自動運転がレベル 3 くらいまで進むとか、バスのコストが今の 1 割くらいになってしまえば、社会の様子や住まい方は全然違ってくる。
- ・コロナの影響などもあるが、これまであったライフスタイルが今後大きく変わっていく中で、過去のシミュレーションを幾らやっても、そこに解は出てこないのでは。
- ・更新時期を迎えた住宅の健全な建て替えというのが、どういう層に向けて、どういう都市の強みを売っていけば、ここに入る層が出てくるのか。横浜の場合、いままでの住みたい都市から、今後は働きたい都市というのが目指されてくるのではないか。
- ・NTT とトヨタによる事例などもあるが、これからの郊外住宅地というか、例えば新たな住まい方や働き方を見据えた海外の機関投資家や外資系などからも選ばれる「横浜の都市像」というものを想定していかないといけないのではないか。
- ・2018 年に前期高齢者と後期高齢者の割合が逆転し、2065 年には 20% くらいに達するはず。75 歳以上はフレイルといわれる虚弱化してくる年齢層であり、この方々がいかに健康に長く自宅でお住まい頂けるかということは、福祉的な観点からも非常に重要。次回の議論のため、後期高齢者に焦点を当てた資料を用意してほしい。
- ・要介護状態にならないためには、家の外に出る、徒歩圏内に買い物に行く、この方たちをターゲットにするという意味では、次回の委員会で大きな議論の対象になる。

- ・最低限度に満たない敷地面積で許可を取り、建築している件数はどのくらいあるか。
- ・建蔽率 30%容積率 60%の地区で設計業務を受けることもあるが、こういったエリアは建築協定や風致地区も絡んでおり、制限が厳しすぎるとの声もある。そのために結局良いプランが描けない場合もあり、この機に見直してもよいのでは。他都市と比べても横浜は縛りが厳しいという印象。
- ・ベースはもう少し柔らかいものとしつつ、逆に設計などは違う条例とか規則、協定で定めていった方がまちづくりとしても良いのではないか。横浜は特に建築協定を多く指定し、独自のまちづくりを地区ごとに進めている。それとともにこの用途地域で縛っていくのは少し違うのではないかなという気もしている。
- ・今回の見直しは宅建協会でも注目しており、6支部で特別委員会を立ち上げているが、最低敷地面積の緩和や狭あい道路、調整区域のコンビニの立地等の問題などが議論になっている。
- ・また、20坪以下の3階建を建てているディベロッパーもいるが、それが果たして住環境にとって良いのか悪いかといったことなども含め、改めて提言ができればと思っている。
- ・コンビニ等の事業者にヒアリングを行った結果は、次回の資料で示されるのか。
- ・コンビニ等の小売店が無いからその地域が選ばれなくなったのか、それとも他に理由があるのかといったことは、今後十分に検証すべき。
- ・横浜の土地開発の特性として、鉄道系のディベロッパーが郊外部を開発してきた歴史がある。彼らの意見も聞いてみては如何か。
- ・これまで1低専は住宅の立地を中心に考えてきた地域であるが、今回の説明では導入機能としてコワーキングやシェアオフィスといった考え方も述べられている。今後、住宅専用という考え方から出るということか。
- ・市民意識調査など、自分の住環境の中で何が必要なのかといったデータがあれば出していただきたい。例えば青葉区の区民意識調査では、総体として住み続けたいという答えが多いが、年代別に見ると中高年層と若年層で大きな差がある。住み続けたいのではなくて、住まざるを得ない世代と自由にどこでもいける世代とのギャップが出ている訳で、特にこれからの人口減少社会では、若い世代がどんなまちを選ぶかという視点について考えることが重要だと思う。
- ・市内には大きく開発された住宅地があるが、元々は商店などが建たないということを知って住宅を買ったものの、歳をとった今になると身近な商店がほしいという要望もある様子。また、バス路線が入ると聞いて住宅を買ったのに、それが何十年

たっても解決されず、非常に孤立した住宅地もある。そのような状況を改めて見聞きし、この場でお伝えできればと思う。

- ・良好な郊外住宅地が多いことが横浜市の最大の強みであり、また最大のリスクにもなり得る。
- ・郊外住宅地の課題を整理するため、高齢化率や人口増減率、老朽建築物率、空き家率など、様々な指標を重ねて類型化することで、地区ごとの課題を俯瞰的に把握、整理できるのではないか。
- ・実際に更新が停滞しているとした場合、それは容積率が課題となっているのかをよく確認する必要がある。
- ・居住者アンケートなど、実際の地区におけるケーススタディが行われるとよい。
- ・生活利便施設の立地誘導について、店舗等を誘導する地区をどういったロジックで抽出していくのか。
- ・郊外住宅地の再生にあたり、建築物の形態制限を変更しない形で、周辺への影響が少ない自営店舗などの誘導ができないか。
- ・例えばアメリカなどに見られる ICT 企業などの立地を可能にするような用途地域の見直しも必要ではないか。オフィス等の床面積に加え、就業者向けの良好で手頃な居住の場が確保できないと、企業としてもなかなか進出が難しい。郊外住宅地の再生については、雇用の場の再配置、新規就業者の居住の場としての位置付けといったこともあわせて検討する必要があるのではないか。

3 農地・緑地の土地利用の視点について

- ・緑の観点について、今後、庭付き一戸建てが減っていくと横浜の緑地率が大きく下がってしまうと思う。そこをどう担保するのか、検討をお願いしたい。

4 工業系の土地利用の視点について

- ・工業系の視点について、最近は純粋な製造業よりもロジスティクス産業の立地が進んでいるが、圏央道の北側に比べると横浜にはあまり立地していない。北西線も完成してアクセス性も向上した中で、臨海部に流通系を積極的に誘致していくような話も重要であり、そこに着目した議論をすべき。
- ・京浜臨海部マスタープランを作った以降の動きが遅い。京浜臨海部をもう一度再生することで、根岸線とか、あるいは南部の住宅地の回転が進んでいく流れも起こるのではないか。