

NPO 法人田村明記念・まちづくり研究会 公開研究会

『都心部強化事業と環境設計制度を活用した開発指導』

地曳良夫（元企画調整局職員）

2019年12月17日（火）午後6時

横浜市民活動支援センター4階セミナールーム2号

遠藤

講師の地曳さんを紹介します。私と一緒に昭和46年に田村明さんのいる企画調整室に入りまして、私は5年で出ましたけれども地曳さんは6年いました。6大事業の都心部関係、それから建築関係の指導を担当し、企画調整室の後も開発関係の指導を中心に建築局長も務められました。戸塚区長もやられています。今日は地域を、建築の法制度と開発問題について講演していただきます。

地曳

地曳でございます。遠藤君から「環境設計制度と都心部の関係」を話せというお題目をいただいたのですが、私の20代から30代のこの話をしなきゃならないと思いつくのに精いっぱいですが、何十年かぶりに当時の環境設計制度、これ初版本ですが、宅地開発要綱、日照等指導要綱、高度地区、それから、用途別容積制を指定したときの建築基準条例4条の3など、幸い家の中にありました。それを引っ張り出してもう一回見ながら、どうだったかなのかなと勉強して、今日に漕ぎ着けたというわけでございます。今、遠藤さんから紹介ありましたけど、私は昭和46年に採用されて企画調整室に入りました。遠藤君は土木に入ったのですが、私は建築です。私はあまり表には言っていないけれども、院の2年生の夏に田村さんに会いに行きまして、横浜市を受けたいのだけでも受かったら田村さんの下で仕事をさせて頂きたい、という図々しいお願いをしまして、横浜市の試験に受かり企画調整室に入ったのです。それから6年。本当は私も5年で出たかったのですが、当時の小澤課長に、「そろそろ出してくださいよ」と言ったら、今度、先に遠藤が出るって言うから、おまえは1年待てということで私は6年いました。

今日お話しする環境設計制度は、当時、岩崎さん内藤さんたちが策定作業をしていたのですが、私はどちらかというと都心部を中心に緊急性の高いプロジェクトを担当することが多くて、様々な制度を作るということにはほとんど関わっておりません。ただ、「みなとみらい21」については、初期の頃の基本計画の検討などには関わりましたが、どちらかというと動きの激しい開発関係を上司と一緒にやっていました。6年経って企画調整を出たとき、最初に行ったところは建築局の建築審査課の第2係です。そこには私は志願して行ったのですが、何をやっている係かということ、建築基準法の許可です。この環境設計制度の建築許可をやる部署ですね。あと、一団地認定等です。まさに、この制度を担当する立場ですね。権限を持って民間を指導するという立場におりました。そこに約2年弱で

したか。その後、係長になって最初に行ったところは市民局の日照相談室です。日照等指導要綱は47年に制定されましたが、私が市に入った時は大体できておりました。それを実務として具体的に運用する立場になったわけです。

その後、大きな開発プロジェクトを担当したり、開発計画の指導をしましたが、今度は環境設計制度を使って民間サイドの計画を指導して、逆に、建築局に建築許可のお願いをする立場になったわけです。環境設計制度は、自分の長い役人経歴の中ではかなり使ってきております。再開発もやりましたし、東戸塚の特定街区のときには寺澤さんにだいぶお世話になりました。駅前の4.6ヘクタールの街区の中に高層マンションと西武百貨店・ダイエーが入っている開発事業です。あれは30代の後半に担当しました。YRP、横浜ビジネスパークですね。あの開発も同時期に担当しましたが、あれは住宅ではなく業務系での一団地認定という初めての事例となりました。みなとみらい21の「横浜国際会議場」の建設にも関わりました。でも一応、建築指導部長になって建築基準法の指導行政もやっておりまして、建築と開発の両方を行ったり来たりしながら卒業を迎えたので、開発計画やその指導については、私より経験を積んだ方はそうは居ないかなという気持ちはあります。ただ、制度はどんどん変わってきますから、なかなか追い付けないだけで、今日はそういうことを含めて、田村さんは、当時どういうふうに都心部を考えていたのか、それに対して環境設計制度、それから建築基準条例4条の3の用途別容積制なども含めてどういうことだったのか。田村さんも本にちょっと書いていますけども、非常にいろんな問題を含んでいるのですが、田村さんはあまり詳しく書かないで逝っちゃったのですね。今日は、できればその辺りを探ってみたいと思っております。

今日の資料は、建築のことをどこまでお分かりいただけるかなと思って、資料の枚数多くなっちゃったのですが、これから説明しながらいきたいと思います。資料1で『「戦後の都市計画・開発」略史』ってありますけども、田村さんが都市計画を志して、横浜市に入ってきて、実際にやったというのはどういう時代だったかということ、非常に日本の都市計画の中での転換期だったということです。都市計画法は大正12年に出来ましたが、昭和43年ですか。1968年に都市計画法の改正がありました。10番です。この改正で、日本の法律の中から片仮名と漢字で書いてある法律が消えたといわれています。それから、それに併せまして、建築基準法が昭和45年に改正されまして、その前年、44年に都市再開発法が出来ています。再開発法は44年、45年に建築基準法。そこに至るまで、いろいろ世の中が動いてきております。

私と田村さんは丁度20年違うのです。ですから、田村さんが43歳で横浜市に入ったとき、私は23歳ですから大学院生だったのです。田村さんは、市に入る前は環境開発センターで計画部長をされておりました。当時は有名な丹下健三さん達建築家が都市の計画等を発表して頑張ったりしていました。資料1の5番に書いてある通り、昭和36年、浅田孝さんが初めて都市計画のコンサルとして「環境開発センター」を創りました。この年、東京大学に「都市工学科」が設置されました。ここに建築とは分けて都市計画の領域を創出して

いこうという流れが出てきたのです。そして同じくこの年、富山県が射水地域の広域計画を都市計画学会に委託しまして、それを都市工学科の高山研究室が中心となって策定作業を進められて数年後に出来るのですが、恐らく行政計画で計画系が作った総合計画というのは、この射水の計画が多分最初かなと思っております。それから、昭和44年に山形市の都市基本計画が出来ていますが、行政の総合計画をハード系でも作るという流れが出てきたのです。

田村さんは昭和38年に環境開発センターに入られて、横浜市には43年に入っています。38年って言うと私は高校2年ぐらいですか。私は川崎生まれの川崎育ちですけども、川崎の高校でバスケットボールをやっていて、実は37年、38年頃、今の横浜スタジアムの所にあったフライヤージュムという米軍の置き土産の体育館があって、そこに何度か試合をしに来ていました。その時は、まだ根岸線がないですから、桜木町駅から歩いて行くわけです。途中あちこちに空き地があるわけです。関内牧場とも言われていたそうですが、そういう空き地がある風景を田村さんも見ていたわけですね。もう山下町にお住まいになっていたかもしれませんね。田村さんが昭和40年と41年に、横浜市から頼まれて報告書を二つ（資料1の⑧⑨）作っていますけども、当然そういう風景を見ながら作っているわけです。私が横浜市に入ろうと思ったのは、田村さんが横浜市に入っているいろんなことをやり出したということが、建築雑誌とか都市計画の雑誌に出てきていましたので、これは面白いなど。私も、あの頃は、関内に結構空き地があったなという思いもあって、それなら一つ、横浜に行って仕事してみようっていうことで入ったのです。

私が入庁する以前です。田村さんは、横浜の都心部強化をどう進めようかといういろいろ検討を進めていました。大きな問題である三菱重工の移転についても何とか実現したいと、闘っていました。資料の⑩、昭和45年には重工と移転の基本合意がなされています。あれだけのでかい工場を移転させるなんていうことは、企業の立場を考えたら簡単には計画には入れられないと思うのです。でもコンサルの立場から、それは動かしたほうが将来の横浜のためにいいのだという、そういう考えが都心部再開発基本構想の報告書の中にあるわけです。ただ、田村さんの時代には、重工は移転の方向は出ましたけども、まだ具体的な計画は出来ていないという時代でありました。しかし日本の産業がだんだん進んで大都市への一極集中といいますか、東京に集中してきて、一方では工業の集中を抑制しようという国の動きも出てきています。昭和34年に工業等制限法ができました。39年のときには横浜市も工場立地の制限対象区域に入ったわけです。田村さんが報告書を作るときには、もうそういう情報は当然入っていたと思います。従って、三菱重工の移転も、そういうことを含めて報告書の計画の中に入れ込んでいったのだと思います。

田村さんは、昭和38年に環境開発センターに入って、そこで本格的に都市計画の仕事をやっていこうということになりましたが、ここに書いてないのですが、田村さんたちが始めた環境開発センターを目指して幾つかの都市計画のコンサルがその後生まれてきます。三つぐらい大きなのが出来ました。大村虔一さん土井幸平さん南條さんたちの都市計画設

計研究所。土田旭さんの都市環境研究所。それから、林泰義さんの計画技術研究所。環境開発センターの後に続いて、こういう民間の都市計画コンサルもだんだん増えていったという時代です。

法律も変わりました。今までの古い都市計画法は主務大臣っていうのが入っています。本当の権限は全部国が握っていたわけです。だけど新しい都市計画法は、「大臣に認証を得る」とか若干ありますけど、基本的には県レベルで決める。それを受けて市でも決めるという地方分権のところ少し動いてきています。そういう中で、一つは都市計画の線引きです。都市計画区域を市街化区域と調整区域に分けるという今までにない発想の視点が入ってきたということです。それから地域地区も確か八つになっています。六つから八つだったかな。そういうふう少し増えてきた。住宅地と工業系、商業系と分けるのですが、工業系も細かく分けようという方向も出てきています。もう一つは、建築基準法が改正になるときに、今回、環境設計制度でお話ししますが、従来、建築物を建てるには、基準法で高さの制限が有りましたが、法改正では、高さの制限を撤廃して容積率を指定してその範囲以内で建築物を建てられるということになりました。田村さんとしては、従来の高さの制限を無くされては、横浜の街づくりを推進する上で困るということで、都市計画法にある高度地区をどう活用しようかと考えたのです。その原点は何かというと、田村さんのあの報告書ですが、『都心部再開発基本計画構想報告書』の最初に人口の話が出てくるのです。都道府県や世界の大都市等の人口比較表が出てくるのです。そのときは、横浜市は恐らく180万から200万ですけど、猛烈な勢いで中心部から郊外部に向かって宅地造成が進んでいて、人口が爆発的に増えているという認識は当然あるわけで、田村さんの考えの中に貫かれている核は人口動勢だなと。それを常に意識しながら街づくりを進めていくっていうのが、この後の様々な制度の創設を見ていくと分ります。人口を抑制しながらどのように街づくりをしていくのか、ということですね。それはもう田村さんの施策の中に脈々と感じる事ができるのです。

田村さんは昭和56年に法政大学に行かれましたけども、43年からですから13年ぐらい横浜市にいました。今までの日本の都市計画がここで法体系含めて大幅に変わって行って、行政も大きく変わっていくという大変な転換期に当たっていたのです。そこに田村さんは、いいタイミングでこれらを駆使して、また、様々な課題には制度を作って、横浜の街づくりの基礎を、基盤を作っていくとしました。そういうことを凡そ10年でやられました。三菱重工の移転については、先ほども言いましたが、45年に重工、三菱地所、横浜市三者の基本合意になるのですが、それ以前に例の報告書の中に、重工の跡地は横浜の都心部の強化に絶対必要なのだということを切々と訴えてきましたので、それをベースに交渉に臨んでいくわけです。しかし、既存の都心の機能強化というのはそう簡単にはできない。では関内の都心部をどうするのか。田村さんの報告書の中に、東京の都心部と確か神戸の都心部と横浜の関内地区の面積を、図で比較したものがあつたのです。いかに横浜の都心部が狭いかってことをここで表現しています。田村さんは空き地の多い関内牧場を見ているわ

けですから、それはもう震災復興、戦災復興含めて、いかに関内というか都心部の都市づくりが難しいかということは理解した上でやっているわけです。仮に、三菱重工が無いたら、田村さんは関内をどうしたかなっていうふうに思うのですが、非常に苦しんだと思いますね。三菱が移転することになって、新しい都心部をつくれるということになる。関内地区も「みなとみらい地区」と棲み分けというか、古い歴史のある所と新しいこれからの所の作り方を考えることができるという状況になってきた訳です。ただし、横浜の都市づくりを考えると、住宅開発という圧力が強いので、それをどうやって抑えながら街づくりができるかという、そのところに田村さんも苦心しながら、国が作った制度を横浜市なりに手を加えて、それを駆使しながら、時には国と衝突しながら横浜流の制度を作ってきたということです。

田村さんの本を読まれると分かると思いますけども、線引きをやったときも、横浜の場合はあえて市域の3割弱ぐらい市街化調整区域に指定したと言っています。左の地図がちょうどその線引きが終わった直後に印刷されたものです。白色のところが調整区域です。国の基準でいくと大体20haぐらい纏まったところを調整区域に指定できるというんですが、横浜には纏まった所は少ないので、国の基準通りやったら人口抑制の指導ができませんから、恐らく8haとかそういう狭い所でも纏まりを取って、左の地図のように白のところが調整区域にしました。確か線引きの計画決定の告示は、昭和45年の6月10日だったかな、新用途地域の決定告示は少し遅く、48年12月25日ですね。地域地区の指定では、人口密度を低く抑えるために、緑色の低容積率の第1種住居専用地域、第2種住居専用地域を多く指定して、併せて住環境の保全をどうしようかと考えたわけです。日照等指導要綱を設けたのは、国が基準法改正で高さ制限を無くしましたが、横浜市は高さ制限を高度地区で定めて一定の日照時間を確保して住環境を保持していこうとトータルで考えたのです。ただし、地図を見ての通り、赤い所が商業地域であります。関内、横浜駅の都心部は非常に狭いです。ですから、必然的に三菱重工の所を何とかして都心化しないと、横浜の生きる道は無いということです。

たまたまここに書いてあるのですが、神戸市が昭和38年にポートアイランドの構想を出しているのです。原口忠次郎市長、土木屋さんです。決めてからものすごい勢いで事業が始まります。当然、この情報も田村さんには入っていたと思います。神戸もプロジェクト方式で街づくりをしていこうと色々な計画を出しました。田村さんも、横浜では非常に目的性を明確にして、波及効果が高いプロジェクト主義で都市づくりをしていこうとしました。それが41年の『都心部再開発基本構想』、あるいは40年の『都市づくり将来計画の構想』案のイメージの中にあっただと思います。田村さん、建築学科出身ですけど、建築家が作る計画ってというのはどうも具体性がないと。それから総合計画については全体の総合調整っていうのも大変だし、予算の配分とか時間の問題、その効果等を考えるとどうも最適じゃないってということから、プロジェクト方式のほうが良いということになったわけですね。田村さんが横浜で仕事をされた時期は、都市計画法等幾つかの法改正が出てきたの

でこれを上手く使って都市の基本固めを進める、また6大事業等のプロジェクトを推進して都市の骨格基盤を強化する、その一方で、人口の急増に対処するのに四苦八苦し、抑制策をあれこれ講じていきながら都市づくりを進めていく、まさに都市横浜の最大の転換期に、田村さんが存在されたということだと思います。

こういうことを頭の中に置いておいて、これから三つの制度について今日はお話しようと思っています。

まず、市街地環境設計制度についてお話します。建築物の高さは、建築基準法改正前は高さの限度を定めてありましたが、改正後は高さの限度を無くして、容積率の指定でいこうということになりました。従来、ここが住居地域だったら建築物の高さの限度は20m。ところが新しい制度では、例えば住居地域、横浜市では容積率の指定メニューの中で最も低い200%を指定しています。これでいくと、原則容積率の範囲内なら高さは20mを越えても構いませんよということになりました。田村さんはそうじゃないだろうと。高さの制限というのは、従来あった通りこれからも必要なのだと言っているわけです。ところが国は廃止しちゃった。田村さんの基本的な考えは、「緩和はしてもいいけども、いきなり何の努力もしないで最初から高さを越えるのは駄目」と言っているわけです。浅田孝さんはかなり前から高さの制限はもう無くした方がいいと言っていました。さっきの表にありますように、昭和29年に日本建築学会の高層化検討委員会で建築物の高さのあり方について議論が始まっているのです。ここから脈々とつながってきて、本当は昭和39年の基準法改正のときに高さ制限の撤廃をやろうとしたというのが歴史として出てくるのです。ただ、そのときはまだ反対が多くて出来なかったと。それが45年の基準法改正で、高さ制限が撤廃されるのです。田村さんは、これで一番問題があるのは、隣接する建物、住宅に対する日照を含めた環境の悪化というのがあったのだという気がします。資料2に改正の内容が書いてあります。左側に改正建築基準法、右に旧基準法ってありますね。52条の3項3号の『容積率等の特例』です。敷地内に政令で定めた空地を確保すれば、右側にあります新しい制度の「総合設計許可基準」に則って、所定の容積率の緩和ができますよと。容積率以外にも、道路斜線と隣地斜線、それと北側斜線の緩和が可能となりました。絶対高さ制限というのは第1種住居専用地域の高さの限度10mです。これも行政庁の許可の範囲内で緩和が出来ます。ただし、許可にあたっては、基準法に建築審査会の同意が必要であるという条文があります。各自治体は、改正の基準法で許可行政をするにあたっては、国の総合設計許可基準に則って、独自の運用基準を定めた総合設計制度許可要綱を制定することが必要ですし、要綱の技術基準についても国がガイドラインを設けています。

横浜市は、基準法での高さ制限は無くなったが、その代わりに都市計画法の高度地区の指定で独自に高さの限度を定めることにしたわけです。住居地域は20mであったので、もう一度20mにします。商業地域は31mだったので、同じく31mとしました。資料2の左側の一番下にありますように、改正基準法の58条。『建築物の高さは都市計画において定められた内容に適合』ということでもあります。横浜市は全市、地域別に最高限度の高度地区

を定めたのですけども、実は都市計画法の高度地区の中には高さを緩和する基準が無いのです。それで、国は、高度地区を指定しておいて高さを緩和することは、明らかに法令に違反していると言っているわけです。52条の容積率のほうは、緩和の許可をする場合、審査会の同意を得て許可出来ますよとなっているのですが、高度地区に限っていうと、それは無いのです。従って、これは資料3の下の方に、都市計画法、(昭和43年の改正)ってありますよね。『地域地区』のところの8条1項3号、『高度地区』。そして3項2号のトというところの『高度地区』では、『建築物の高さの最高限度又は最低限度』とありまして、9条17項では『高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする』ということで、これを受けてさっき言った資料2の左の一番下に基準法では『建築物の高さは都市計画において定められた内容に適合』となっているのです。都市計画において決めるのは構わないのですけども、それを建築基準法に持ってきて許可するってことはできませんよ、と言っているのです。

ところが、横浜市の高さ制限は、環境設計制度を使って緩和できることをベースにしています。田村さんの本はお読みになっていると思いますけども、『田村明の闘い』の181ページに、『初めから増やしておいては、だらしなく過密を招くだけだ』。適正なコントロールにはならない。この誘導型の政策に、国はだいぶ反対していたと。こうした方法は金もかからないので有効だと分かると、その後はいたる所で制限緩和の制度を作ってしまったと。横浜市は、都市計画法の高度地区を採用して高度制限をするといったら、建設省のある担当官は「田村さん、それは脱法行為でしょう」と言ったと書いてあります。田村さんはもう分かってやっているわけです。「とんでもない。今度、高さ制限を撤廃したのは基準法で、横浜市で行うのは都市計画法の高度地区を採用して高さ制限をするのだから、極めて合法的なもので脱法などとてもない。言い掛かりだ。」とこう書いてあるわけです。私は実際許可行政の実務やっていたから、これは非常に大きな隠れた問題でありました。国は、田村さんたちが昭和48年に環境設計制度を作った以後も、都市計画の高度地区の緩和規定は設けていないのです。

次の資料3は高度地区についてです。高度地区というのは都市計画で決めていますけど、都市計画で高度地区決めたときに、どの自治体もやっていますけど、適用除外という抜け道を設けているのです。それは資料3の上の方に『最高限高度地区』という表がありますよね。『適用の除外』のところ、『市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物』は高度地区を適用しないと。なかなか難しいのですけども、都市計画サイドは、こうなったときに環境設計制度で高さの許可をするときは、この物件に対して高度地区は緩和規定が無いので適用しませんと。でも建築サイドは、これは高度地区の許可だというのをはっきりと環境設計制度で謳っているのです。それで、審査会の同意を得るといっても書いてありますけども、建築審査会に諮ってどの条文の制限を許可するのかというのが建築基準法の中に全部書いてあるのです。でも、

58条は入っていないですね。従って、横浜市の建築審査会は、都市計画法で定める高度地区の許可も審査しているとなっているのです。国も、当時は「脱法行為」だと言ったけどその後それを直せということは言ってきてはいない。私がやってきたときもそうでした。

他都市はどうしているかと。他都市は、仮に高度地区の制限が31mとしますよね。指定容積率は800%とします。これで800%建てられるのだけでも、空地を出して例えば800から880に緩和をする。それによって建物の高さも制限より高くなる。容積の緩和で高さが越えるのだから、容積の許可に当たっては、高度地区の適用は除外しますと。審査会に諮るときは適用除外にするというのは、そういう意味です。どの自治体を見ても同じ書き方です。私も東京の5区。新宿、渋谷、目黒、世田谷、あともう1区、5区ほど取り寄せて見てみたら、みんな同じ書き方です。横浜市は、建築局が高度地区の許可だと言っているわけです。書いちゃってあるのです。事業者が行政庁に出す許可申請書にも、「高度地区の規定により許可を申請します」と書いてあります。ここを国は脱法行為と言っているのです。田村さんは、本の中ではそこまで細かく書いていないけれども、田村さんにすれば、高度地区というのは市決定なのだからもうちょっと実態に合わせてそれをうまく駆使していく自由度があつていいじゃないかという発想だったと思います。自治体が高さと容積の関係を含めて独自に街づくりをしていけばいいと。高度地区には緩和規定はないのだけれども、田村さんはそれでも実行してしまったと。それは後で言いますが、日照等指導要綱はこの高度地区の高さを基にして作っているのです。だから日照等指導要綱で手続きの対象となる建物の高さは、この高度地区がベースになっていますから、そこまで含めて全部意識してやられたのだと思うのですね。ただ、国のほうは、まだそこまで気づいていなかったってということなのですね。

もう一つは言えることですが、さっきの一覧表にあるとおり、地方分権一括法というのができてきましたよね。平成12年、2000年です。『地方分権一括法施行』と。機関委任事務を廃止して、通達も廃止したということなのです。当時、建築行政は機関委任事務だから、国が全国一律にやっているものを横浜市が勝手に変えちゃ困ると、そういう対応です。環境設計制度は高度地区が一番の問題なのですけども、今の職員がどこまでそれを理解してやっているかは分かりません。審査会も高度地区の問題をそこまで厳しく言うこともないだろうと。ただ、現実問題として高度地区の緩和は違法だと訴えられても、じゃあ、高度地区は無くしてしまえば、既に許可して建っているものについては許可を無くしても、別にそれは元に戻るだけだから、そこで何か手直し出きるものでもありません。国は何にも言ってきていませんが、まあ黙殺しているのかなという感じですか。後で言う、建築基準条例4条3の方は煩く言ってきたというのは、また別な視点からあるからなのですが、環境設計制度ではとにかくこの問題がずっと根っこにあります。田村さんは、確かに高さを簡単に認めちゃいけない。容積も高さもある程度、抑制したものを指定して、それを抜く努力をしたものをと評価されています。東京の区などを見てみると、最近では45mとか、そういう高さを指定しているところがありますよね。横浜は31mが最高ですけど。これは、

市役所が移転することになったので、将来の関内をどうするかっていうことで、もう一回、議論をしてもいいのかなという思いはします。ただ、浅田孝さんがこの31mについて、当時どう言っていたのかというと、1969年著作の「環境開発論」に書いています。これはもう、現在の高度制限は特別な情勢、技術的結論や都市総計的な観点から慎重に検討した結果というよりは、むしろただ何となく昔の建築物法の名残を受け継いだプロテクトと書かれてあるのですね。地震国であるという漠然とした前提の下に、古い時代の都市計画の統一についてのセンスに止まっていると。これは丸の内の丸ビルなど、そういう感じですよ。敷地いっぱいびっしりと9階建てが建っている。旧丸ビルは1923年建築ですけど、軒高高さ31.2m。これは全くイギリスの高さ制限の100フィートです。浅田孝さんは、丸ビルみたいに敷地いっぱい建てている、こういう建て方は道路の幅員が広いから、たまたま道路斜線制限内で収まっているからいいようなものの、こういう建物はそもそも駄目なのだという言い方です。浅田さんは、十分に空地を取る。そして容積も抑えるというのですよ。空地を取って、容積を抑えて、それで高くしようと。そういう建て方をしようと浅田さんは言っているのです。いずれにしても、浅田さんはもう最初から31mなんて何の根拠もないと。だけど、道路基本のセットバック制限を伴った絶対高さ制限はかえって目的を誤る恐れがある。日本のように敷地の狭いところではセットバック制限は建物の効率をわるくし、何のために建物を建てているのか分からなくなると言っています。

田村さんも、高度地区はこうゆうことで指定したのだけど、これを本に書くのはこれぐらいの表現にしておこうかなということですよ。分かって本を書いています。国の人もある本の中で、田村さんは、これは国から訴訟を起されても受けて立つ覚悟だったのじゃないなかということを行っています。それぐらい田村さんは、プロジェクトだけでなくいろいろな制度作りにおいても国と戦ってきているのです。高速道路の地下化だけではありません。課題問題に対して法律がそこまで行ってないときは、法律の枠を超えて柔軟に考えて制度を作り出す、それで街づくりを進める、そういう思想を持ってやられたのです。

もう一つは最低限高度地区です。最低高度地区というのは、この歴史の中にあるとおり、実際は昭和32年に関内関外地区の道路沿に指定されたことがあります。最低限というのは、一定の高さより低く建てちゃいけないというものです。高さを12mとか14mに決めたときは、これより低く建てちゃいけませんよと。ただ、ガソリンスタンドみたいな低層もありますよね。そうゆうものは例外許可として認めるけども、そうじゃないものはこれより高く建てないといけないと言っているのです。12mから14mっていうと、大体3階か4階、5階ぐらいでしょうね。こういう幹線道路沿いは14m、それ以外の主な道路沿いには12mという指定をしました。それは多分に、関内の置かれている状況がありました。街区も小さい。その中の敷地も狭い。全体として道路の幅も狭いという状況です。震災に遭い、戦災もあり、復興の立ち上がりが遅かったのです。だから、バラック見たいな簡易な1階建

て、2階建てを建てて昔のような低層の街並みに戻っちゃ困るというものだったのです。それを受け継いで、田村さんは高度地区の指定に合わせて、関内地区、横浜駅周辺、新横浜の新都心地区に最低限高度地区を指定しました。幹線道路沿いに指定しましたが、高容積率のこの地区には用途別容積制で住宅を極力抑制してあるので、最低限が指定されたところは都心機能を誘導するために、高さは青天井でいいですよっていうふうにしたのですね。でも環境設計制度を使わず最低限高度地区で、31mを超えた例は、関内地区ではとても少ないです。ところが、平成2年に用途別容積制をついに廃止しました。その直後、突然、31mを遥かに超える超高層マンションの計画がいくつか出てきました。商業業務系では開発意欲は低いけど住宅は需要が高いからと開発業者が隙をついたのです。用途別容積制を廃止した後に、一気にマンションが出たのは、最低限高度地区をまだ残しておいたからなのですが、これは廃止するか何らかの高さ制限を設けておくべきでした。当時はそんな高いもの出てこないだろうと、われわれも含めて後に続いた人間がちょっと油断をしたということですね。そういう時に出てきちゃったということになるわけです。

いずれにしても横浜市環境設計制度は、容積だけではなく、高さの緩和も盛り込んだ独自の制度です。このようなことをやっている自治体は今のところないと思います。どこを見ても総合設計許可準則に則った容積率の緩和を主とするものです。容積率の緩和を審査会にかけて許可をするときは、緩和に伴って高度地区の高さを超える場合、都市計画サイドは、審査会にかかる案件の建物は高度地区の適用を除外しますよと、これでやっています。横浜市は、都市計画サイドは適用除外と言っているけれども、環境設計制度の冊子の中には高度地区の許可と書いてありますし、事業者の許可申請書にも高度地区の許可と書いてあります。これは、本来緩和できないものを緩和するとして制度を作ったのです。昔、高さの許可をしたのは不当だと建築審査会に取り消しの審査請求が出ました。それは、許可した高さが高すぎるので許可を取り消せというものでした。高度地区の高さを許可したのは不当だというのは、まだ出たことはないです。

もう一つは、これは後で資料3、4はそれで見てもらえばいいと思いますけども、これも非常に田村さんの独自のなんですが、昭和48年ですけど、私が46年に入ったときに実は横浜で最初の大規模工場移転跡地が出てくる、保土ヶ谷区天王町の保土谷化学という工場です。都市整備局が、そんなでっかいものはやれないというので、私のほうに回ってきて、この環境設計制度を作るのを見ながら計画指導をやりました。手書きの青焼きの環境設計制度、それを見ながら当時の住宅公団と協議をやったのです。宅開要綱と絡んだ負担の問題もあって、四苦八苦しなからですけど。環境設計制度48年12月25日施行です。ができて、私の担当したものは、49年3月26日に設計制度で容積率、高さ、それと北側斜線の許可を頂いています。建築局が許可を下ろした記録、許可台帳があるんですけど、その2番目と3番目と4番目は私が住宅公団を指導したものです。これは企画調整室の係員時代です。まだ案のまま、それをベースに指導して計画を固めて、制度が施行されたところで審査会かけて通したということです。最初からもう変則の変則です。

それともう一つ国が作った『総合設計許可準則』です。資料2の右の下に書いてあります。従来、旧基準法での容積率の許可をする場合は、市長が公益上支障ない、環境上・安全上支障ない、あるいは付近に大きな公園や緑地がある場合など、非常に抽象的な許可の基準で審査会に諮って許可をしていたのです。ですから、審査会かけるにしても基準が抽象的で曖昧なのです。それに対して、『許可準則』っていうのはどういうものかという、許可するための一定の基準を定めておいて、その基準に合っていれば許可できますよ、という制度なのです。資料4の52条3項3号に許可の受験資格となる『敷地内に政令で定める空地を有し』とか、『敷地面積は政令で定める規模以上』と書いてありますよね。その下「施行令136条の上の表の(3)5,5/10を超える場合」です。例えば、住居地域でいいますと、指定されている建蔽率は60%です。もし住居地域で指定されている容積率の制限を突破する場合は、建蔽率は指定通りの60%、そうすると空地率が40%ですね。これでは許可を受けることはできませんよ、ということです。ではどうすればいいのかということです。まず、100から建蔽率60%を引いて出てきた数字に20%を足すのです。そうしたら建蔽率は40%で空地率は60%になります。商業地域ではどうでしょうか。耐火構造であれば建蔽率は100%ですけど基本は80%です。容積率の緩和の許可を受けるには、100から建蔽率は80%を引くと空地率は80%です。これがまず受験資格になります。そのうえで、割り増しを受けたい容積率に求められる公開空地の量を敷地内に確保することになります。例えば、道路側に歩道状の公開空地を、あるいは敷地の角に少し空き地、広場を、あるいは裏側にも道路があれば通り抜けの通路を設けるなどして、敷地に対する公開空地の率を高めていく、その率に応じて割り増しできる容積率が決まってきます。そういう制度なのです。ですから、旧基準法では許可基準が抽象的で曖昧なため審査の公平性、具体性が欠けたりして許可までの時間もかかりました。許可準則では、明白にその根拠を示して、こういう条件だったらここまでいいですよという許可の基準を前もって準備しておいて、公開していますので、この基準に合っていれば、余計な時間かけずに審査会にかけて許可をしていこうというのが『許可準則』の狙いなのです。我々も、当時はそういうことでやったのですが、今、横浜市を見ていると、計画よりも制度の条文にこだわって、従来の許可に戻っちゃっているような気がしますね。

さっき言ったとおり、なんで高度地区に緩和規定がないのかということなのですが、高度地区を設けた主旨ですが、国はどういう場合に使うつもりでいたのかっていうと、当時の通達文を読んでいくと、あんまり明確じゃないのです。例えば容積率を高く指定したところでどんどん開発が進んで、インフラの整備が追い付かなくて不足する、足りなくなっちゃうと。そういうところについては、高度地区を拡大して指定して開発を抑制するかですね。あまり良い例ではないですけど、川崎市の武蔵小杉駅辺りはどんどん高層マンションが建っちゃいましたが、過密でいろいろ課題も出てきたから、周辺に高度地区かけて、もうあれ以上マンションが建つのを抑え込もうとか、そういうところに使うと書いてあるのです。ですから、指定して部分的に緩和をしていこうという話じゃないのです。

ただ、横浜市が日照等の環境対策を意識して高度地区を全市にかけてやったっていうのは、他の自治体にはすごく刺激になっているのですよね。今、東京都の区部も含めて多くの自治体が指定をしています。何も無いところに予想もしない高い建物が勝手に建っちゃう。マンションなんか建ってしまうのです。それはまずいということで、やろうと。横須賀市も指定しましたね。それぐらい高度地区っていうのは、高さ制限には有効な手段だったのですが、でも、指定はしても国に逆らってまで緩和はやらなかった。容積の緩和をする場合、建物の高さが高度地区を超えるときは、高度地区を適用除外にして建築審査会にかけて許可する。こうゆうやり方は、合法で脱法じゃないけれども、何か抜け穴を作ってやっているみたいな感じですね。今は建築基準法の50条で、自治体が独自に条例で作れる制度ができていますから、そういうことを含めていくと、もうちょっと別な手法を使ってやっていこうかということもあるかと思います。

もう一つは、田村さんが書いていますが、先ほどちょっと言いました、用途別容積率制があります。これは資料の5。これは47年の12月25日の市報に載ったやつかな。左のページに『基準容積率』。『(い)』のところですね。『(う)』が住居用容積率。横浜市は、商業地域は800%から400%というメニューで指定しています。800%では、10分の5、住宅は50%いいですと。700%の所については100%、600%で150%、500%で180%、400%で200と半分です。それは近隣商業でも設けています。住居地域は当然規制をしませんよということ。特に商業地域では業務・商業などの都心機能を誘導したいということで、住宅をやるならば高容積率に逆比例して最低限に抑えようということをやったのです。これは横浜駅の西口も少し指定しました。それから、新横浜の区画整理をやった北口の新都心部にも指定しました。関内地区は、どちらかというとなんか開発意欲が強い場所じゃないんですよね。ですから、住居容積の規制がそれほど権利制限になるっていうようなことはあんまり感じられなかったですね。新横浜はある時期からビル開発がどんどん出てきました。住宅は厳しく制限されていたのですが、駅前に相応しいオフィス、ホテルが建ちました。まあ、ラブホテルも結構建ちました。住宅は建てられないけど、業務・商業の需要があったので、用途別容積制がうまく機能して、あれだけの街ができたということです。まあ、新横浜は、どちらかというとなんか開発意欲が強くて、出るくいを打つような感じで開発指導をして街づくりが進みましたが、関内地区は、住宅以外の商業業務でも開発意欲はそんなに強くないので、開発をやれとお尻を蹴飛ばしても、建物がどんどん建って行かない、そういう場所だったですね。田村さんの、『都市ヨコハマをつくる』の中に用途別容積制のことが書いてありますが、「用途と容積を合理的に組み合わせる手段で、都市計画の制度の中で当然に認められてよいはずだが、基準法ではできなかつたと書いてあります。結局、建築基準法を根拠とした建築基準条例に組み入れることとして、市議会の議決を経て定めたとであると。法令をあまりに堅く解釈すればそうかもしれないが、情勢に合わせて新しいものを生み出そうとする自治体の自主的に定めるべき条例に、そう文句をつけることはあるまいと書いてあります。これは本来ならば基準法の50条でやりたかったはずなのですよね。

資料5の右下に49条、特別用途地区と50条がありますよね。最後、下から4行目。『又は特別用途地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地区又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める』と。議会の議決を経て、その条例で独自でやっていいですよってことが書いてあるわけですよ。当時もこの条文あったのです。だから、田村さんは当時これを使ってやろうとしたのに何でダメなのだ、なんで認めてくれないんだと言っています。さっき、資料2の左、基準法52条（容積率）がありましたよね。国の言い分ですよ。例えば商業地域、容積率は400%から1,000%のメニューがあります。しかし、住宅だけを制限した容積率のメニューはないと言っているのです。要するに、「基準法のメニューにないものを、簡単に自治体が条例を作ってやるのはけしからん」といって押さえちゃったということです。この50条があるのに、なんでそれが使えなかったのかと、国の人も後でちょっと疑問だと言ってた人がいました。どうしてこれが使えなかったのか。それでは50条は何のために作ったのだと。これについては、当時国はこういうふうな解釈をしていたという一文があります。例えば、第1種住居専用地域では、この用途の建物は建てることのできるという建築可能な用途が限定列挙されています。それに対して、その他の住居地域、商業地域、準工業地域などでは、この用途の建物は建てることのできないという禁止用途が列挙されています。しかし、用途地域で可能な建物をたてたとしても、周辺に対するいろんな環境上の問題が出てきて、反対に遭うこともあります。行政庁は、法律でOKですから、問題があっても建てるのは駄目なんて言えないわけですよ。特定の用途でこのようなケースが多発する場合、この50条を使って、建築を問題なく可能とするため、独自の対策を講じるよう条例を作って規制してもいいですよとっているのです。

例えば私の頭に浮かぶのは、経験から言うと葬儀屋さん。葬儀屋は基準法の中に用途として出てこないのです。集会施設、集会所で認めるしかありません。となると、ほとんどの用途地域で建てられることが出来ます。そんなわけで、近隣の住民からみんな強い反対を受けるわけです。交通混雑、夜一定時間、喪服でお通夜に人が集まる、騒音、匂い、等々いろいろ反対の意見があります。最近は火葬場が混んでいるので、遺体を数日間安置しなきゃいけない。3日、4日、5日くらい。それから、遺体をちょっと化粧する、保存するため手を加えることもあって、衛生上の問題も含めてものすごい反対が出るわけです。生活上、みんな必要なのは分かっているわけですよ。でも自分ところには嫌だと。そのような場合は、この50条で、周辺環境対策を講じるよう行政庁が条例で独自の規制を課すことが出来る、このようなことを当時言っていたのです。

田村さんにしてみれば、当時だつてやればできたはずなのに、なんで、50条で出来ないのだと書いてあるわけですね。国は、建築行政は機関委任事務だから、52条（容積率）のメニューの中にないものを勝手にやってやっつては駄目というのが基本だったのです。国は、機関委任事務だからと徹底的にそこを突いてきたわけです。それが駄目なので、実施するためには仕方なく建築基準条例の中に盛り込むことにしたのです。それがさっき言った資

料5の条例と表ですね。ただし、この条例改正の公布は昭和47年12月25日でしょう。施行期日48年2月1日となっています。新しい地域地区の決定の告示が48年の12月25日ですよね。1年前に条例化しているのです。地域地区の決定告示までは、その間は、右側の表のように現行用途地域でも、住宅の抑制をすることにしています。とくに商業地域は10分の20以下に抑えています。あえてここまで作っているのです。少しでも前倒しして、新しい地域地区が指定されるまでの間でも、頑張れるところは頑張るといふそういうことをやったわけです。

新用途地域の決定告示が48年の12月26日。条例改正から10か月後になっています。県内の自治体は法改正に基づいて同時期に線引き、地域地区の作業をしてきました。自治体によって作業量も違いますので、いっぺんに纏めて県の都市計画審議会にはかけられません。だから、県は、この市は何月何日に都計審、この市は何月何日と、大体日程を決めるのです。その決められた都計審の日程に向けて、ずっと準備してきているわけです。線引きだけは45年6月ですから、まあ早くいったわけですが、地域地区の手続きは間が空きました。それでも宅地開発要綱は、43年8月に制定して、47年の5月に改定していますよね。日照指導要綱は、47年12月制定です。ですから、急増する宅地開発、人口急増に対応するものは前もってあるいは併行して準備して、実施できるものからやってきたということです。

それでは戻りまして、用途別容積制を建築基準条例に入れたことですが、これもまたちょっと問題があるのです。建築基準条例に盛り込むためには、基準法の根拠条文がないといけません。この条例の最初の第1章に、『この条例は建築基準法第39条、40条、43条第2項、法第50条および建築基準法施行令第30条の規定による建築物の制限の付加等について定めることとする』と書いてあって、これには容積率に関する条文のこと書いてないのです。従って、私の推測ですが、建築局に、根拠条文はないけれど所管する条例に入れろとやったと思います。だから建築局は最後までいい顔してない。国からは、あれは法令違反だから無くせと責められているから、建築局は無くしたいと、もう全然、前向きじゃなかったのです。国は、条例施行時から止めろと、建築局に言っていました。田村さんに直接言えばいいけど、田村さんに言わないで所管局である建築局に圧力をかけたものだから、建築局が参ってきたわけです。そういうことで、結局平成3年に廃止してしまいました。関内地区では、開発も陰りがみえて人口増加が伸びなくなってきたので、この制度の効果はあったと。一定の役割を終えたかなということもありました。

あともう一つは、日照等指導要綱です。私も実務を1年半ぐらい担当しました。この要綱の画期的なところは何かというと、用途地域別に住宅居室の確保すべき日照時間の努力目標を定めたこと。国も動かないで社会問題化してきている日照問題に対応していくため、高度地区を高さと北側斜線をセットにして、日照時間を確保しようとしたことです。そして、この日照等指導要綱はあくまでも要綱ですから、強制力はありませんが、当時出始めていた日照問題という民—民間の紛争に、行政が介入して解決を計ることにしたことです。

それまで民一民間の日照問題の紛争は、裁判で争っていたわけです。だけど、例えば警察官が虐待児の問題で、最初の頃は民一民間の問題だから行政不介入と手をこまねいたことが問題視されたことがありました。日照問題もそういうところがあったのです。それから、当時、日照問題では「日照権」という言葉が言われていましたが、そんな権利は当時、裁判所は認めていませんでした。

この要綱では、日照時間は冬至における6時から15時までの間の日照を受ける合計時間で、第1種住居専用地域では住居の1以上の居室の開口部で4時間確保しなさいと。住居地域では3時間、商業地域でも2時間と定めています。そして要綱の手続き対象となる建築物は、第1種住居専用地域では建築物の高さが10m以上、又は階数4階以上が対象になります。商業地域は15m以上、又は6階建て以上。建物を建てる時は、要綱に基づいて周辺に与える日影図を作って居住者などに事前に説明して、お宅の建物には何時間影ができますなど説明して了承をもらってくる。日照時間を確保できない場合は、被害を受ける居住者と話し合い紛争を生じないようにしなければならなくなっています。けど現実問題、「いいですよ」という同意を貰うのは大変なのです。結果として、お金で解決をする、周辺複数のお宅にお金がばら撒かれるなんて言うことになってきたのです。居住者が納得しないで事業者と争うという場合は、双方が望むなら横浜市が斡旋や調停をやるわけです。調停には、私も同席しましたが、弁護士さん、建築家の方に調停委員をお願いしてやりましたね。

横浜市は要綱で先行的に取り組みましたが、このような状況がだんだん社会問題化してきて、結局、国も法律で公正公平に日照時間の確保とそのための建築規制をやらざるを得なくなった。それで、建築基準法を改正して、日影規制を取り入れて全国一律にこの日照問題に対処していくことになったのです。国とは手法は違いますが、横浜市が先鞭をつけたということでしょう。

関内地区についてももう少しお話しします。商業地域の高度地区の31mというのは旧基準法の高さ制限を踏襲したのですが、さっき言ったとおり、関内地区の容積率はおおむね600%から800%を指定しています。特に幹線道路沿いは700%から800%になっています。最低限高度地区はこの幹線道路沿いに指定しました。容積率は高めですが、高さ31mは控えめですね。今日まで横浜の旧都心部である関内地区で、環境設計制度はどのくらい遣われてきたのか、その適用の実態を見てみます。

1974年、昭和49年、制度創設から2018年、平成30年までの45年間、どのくらい台帳許可をしてきたか許可台帳で調べてみました。全市で、45年間で522件です。大体、年間11.6件、まあ12件ぐらいしかないのです。少ないですよ。関内地区ではどうでしょうか。市街地の状況が違うので、北と南に分けました。山下町とか中華街ある日本大通りから南東側。そして昔の居留地の中の日本人町であった日本大通りから北西側です。日本大通りが外国人居留地との境になるのですが、これで分けると、関内北のほうが40件、高さ、容積、斜線のそれぞれの許可件数の合計です。棟数ではわずか21棟です。関内南のほうは

同じく 42 件です。棟数では 13 棟しかありません。それしか許可していないのです。なぜ環境設計制度がこんなに遣われていないのかということ。私なりに思うのですが、700%、800%で 31m という普通は 7 階から 9 階は建つのですよ。建物の質がいいかどうかは別ですけども、建つのですよ。だから無理をしない。

もう一つは、先ほどちょっと言いましたけども、関内は建築敷地の狭い土地が多いのです。したがって、建築面積も狭いが多いということです。横浜市の環境設計制度では、敷地面積が 500 m²以上ないと、制度を活用できません。仮に、500 m²以上あれば、指定容積率の範囲以内で 31m 以内の建物が十分建てられます。しかし環境瀬敬制度を活用するには、基準法の政令で建蔽率は 80%にしないと受験資格はありません。500 m²の敷地に 80% というと、建築面積は 400m²です。容積率や高さの緩和を受けようとなると、20%よりもっと多くの空地率が必要となります。その場合、基準階面積が小さくなってきます。高さを超えたり、容積率を多くもらえたとしても、ビルとして基準階面積が狭くなるというのは不利です。大きい建物でも小さい建物でも、トイレと階段とエレベーター、湯沸かし室は同じように面積がいります。狭くなったら不利ですよ。そういうことを考えると、なかなか狭い敷地では設計制度を活用することにならないのです。大体、この制度は、敷地面積が大きいほうが活用する効果は大きいと思います。神奈川県警本部、あれだけ敷地が大きければ、高さも容積も大きく緩和が出来ます。田村さんも、敷地は大きい方が有利だって書いてあります。そうなるとなかなか面積の狭い土地が多い関内地区では活用しづらい。それが一つあるわけです。

それから、当初の境設計制度は、非常に簡便で薄くてよかったのですが、今の環境設計制度はものすごくページ数があって複雑になって、私が見ていて嫌になっちゃう。それで、さっき言った総合設計許可準則の『許可準則』という発想がなくなってきている。許可準則は、許可基準を明確にして、誰でも簡便に許可を受けられるようにしたのですが、最近では、条文を杓子定規に解釈したりして、時間もかかるようになってきてしまいました。従来の許可に戻ってしまった感じがします。それと、冊子の最初のところに、いろんな制度の名前が沢山書いてあるのです。関係局の条例だとか要綱だとか。許可をするには、これらの制度等に抵触しないとか満たすとか遵守することとか、書いてあるのです。そんなのいちいち満たすようなことをやらなきゃいけないとなると、大変な時間がかっちゃいます。31m を 1 m 高くできればよいビルになるので、高さの許可を受けようと思っても、1m のために半年、1 年かかるのだったら、1 m 低めて制限内で早く建てた方がいいということになってしまうのです。時間が掛かるとなると無理をして許可でやるより、建築確認でいいよということになってしまいます

もう一つ、市役所があらに移転したときに関内地区がどうなるかということです。仮に、古いビルを建て替えしようとしても、従前容積以上のものを建てられないと意味がないことになるわけです。特に関内地区は埋立地ですから、基礎杭は深さ 18m ぐらい深いのです。基礎にお金がかかりますので、高い建物を建てたいはずなのですけれど、敷地が

狭い、街区が狭い、道路が狭いと、外部のデベロッパーからすると魅力がないのです。ちなみに今、建築局が入っている JN ビルってありますよね。割と新しいですけど、JN ビルは第1種最低限高度地区がかかっているのですけども、14階建てで高さ71.1mです。1フロアの階高が5mぐらいあるのです。こういうビルを建てれば、天井が高くて内部空間はいいです。非常にいい室内環境の良いビルですよ。そういうビルは関内になかなかないのです。

さきほどもお話しましたが、関内地区では、環境設計制度がほとんど活用されていません。いろいろ原因はあると思いますが、全体が、31m以下で老朽化もしています。高度地区の31mも本当にこれでいいのか、見直してみたらいいのでは、と私は言っているのですが。そうしないと、建物の更新は進まないと思っています。

田村さんが本に書かれていますけども、都市の実態をちゃんと見ていて、とても早い段階から人口抑制を考えて対策を頑張られたのです。今横浜市の人口は370万人ぐらいになっています。当時、市域に全部入れれば1200万人ぐらいになってしまいますと試算をされています。最大限抑制策を講じて、600万人ぐらいなるかもしれない。しかし現在でもその半分強の360万ぐらいです。だから、非常に人口抑制を頑張ってきたということです。結果論ですけども。環境設計制度もこれだけしか活用されていないということはどうゆうことか。低容積の住居系の用途地域を多く指定したこと、全市的に容積率も低めで指定したこと、そして、容積率の範囲以内で建築可能な高さを指定したことなど、これらが抑制策として効いていたということではないでしょうか。

都心部の住宅抑制と都心機能の強化のため、都心機能誘導条例というのができています。この条例では、関内地区と横浜駅周辺地区の一部では、住宅が建てられません。現市役所周辺と横浜駅前周辺は住居容積率0%です。その他でも住宅の容積率は原則300%です。これは先ほど言ったように基準法50条による条例です。49条で規制する範囲を特別用途地区として指定して、50条で住容積を規制しています。当時の用途別容積率は、国の反対で50条で実施することが出来ず、やむなく、建築基準条例に盛り込んで実施しました。この誘導条例も、商業地域の特定地区の住容積を抑制、規制しているわけですから、用途別容積率と基本的には変わらないわけです。それが今日、当たり前のように出来てきたというのが、この都心機能誘導条例です。関内地区についていえば、田村さんの時代から、お尻を叩いても動かない、開発意欲があまり高くないような状況でしたけれども、関内の核である市役所が移転したら、地区全体はどうなるのかというのは、ちょっと読めないですよ。あのままでいるはずはないだろうから、何か変化が起こるだろうと、先が読めなくてちょっと不安ですね。環境設計制度がありますが、デベロッパーや地主さんは、現状での容積率や高さの制限をどう見ているか、ビルの用途、住宅など中身の問題もありますが、建設、建て替えをすることにメリットを感じてくれないと、関内地区の更新、新しい街づくりが進まないのではと心配しています。そういう意味で、市役所の移転を捉えて、関内の都市計画や街づくりの制度をどう変えていくべきか、庁内はもとより広く議論を進めて

ほしいと思っています。雑駁でしたけど、ここで終わりとさせていただきます。
(了)