



### 報告事項 1

## 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

### 1 用途地域等の見直しを行う意義

- 人口構造の変化は、サービスの需要と供給のバランスや持続性に影響
- 支えを必要とする者や更新時期が到来したインフラが増加することにより、多様な分野で様々な課題が顕在化
- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、過度な人口集中によるリスクや、デジタル技術の可能性を認識

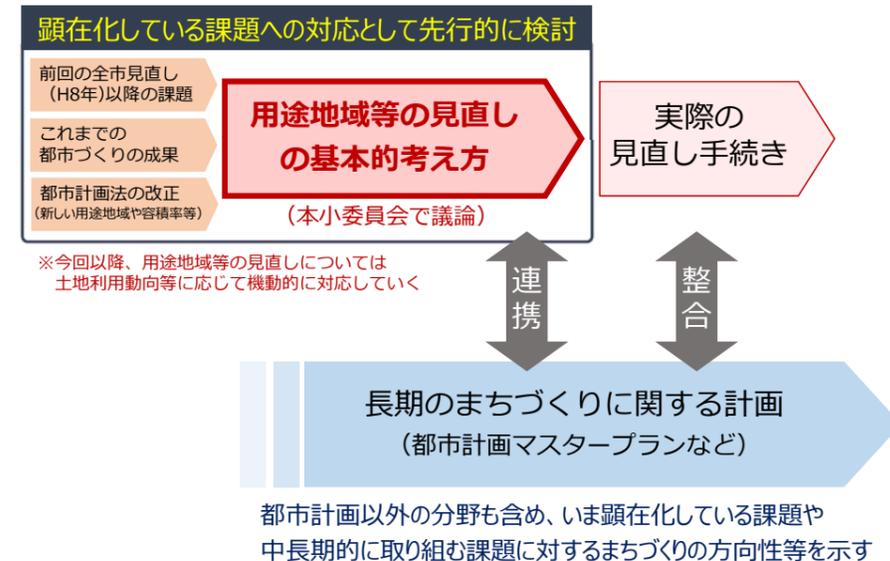
これまでの人口増加や従来技術を前提とした社会システムのままでは、これから生じる都市のさらなる変化や課題に対応できないおそれ

今回の用途地域等の見直し

### 社会変化への適応を図る好機

- ・想定していた市街地像と実際の土地利用とのギャップへの対応等
- ・横浜の魅力発信、都市の持続的な成長と発展の実現へ

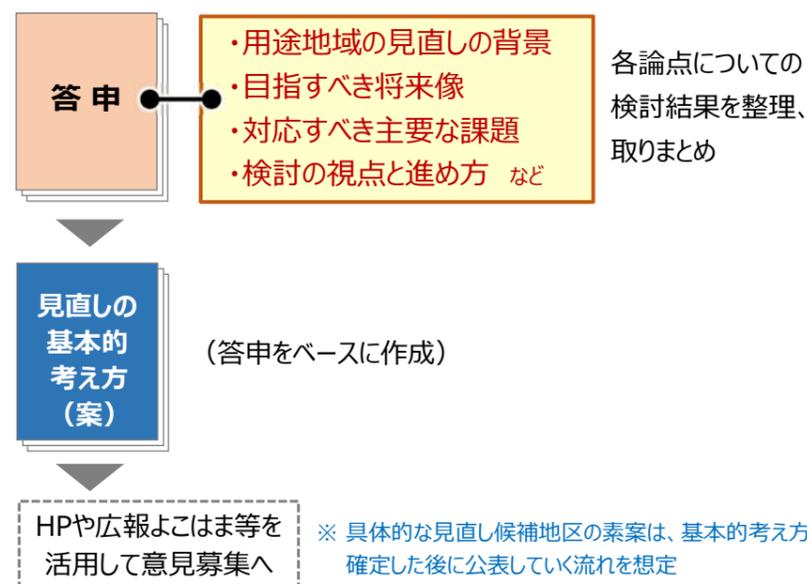
### 2 今回の用途地域等の見直しで対応する課題(長期のまちづくりとの関係性)



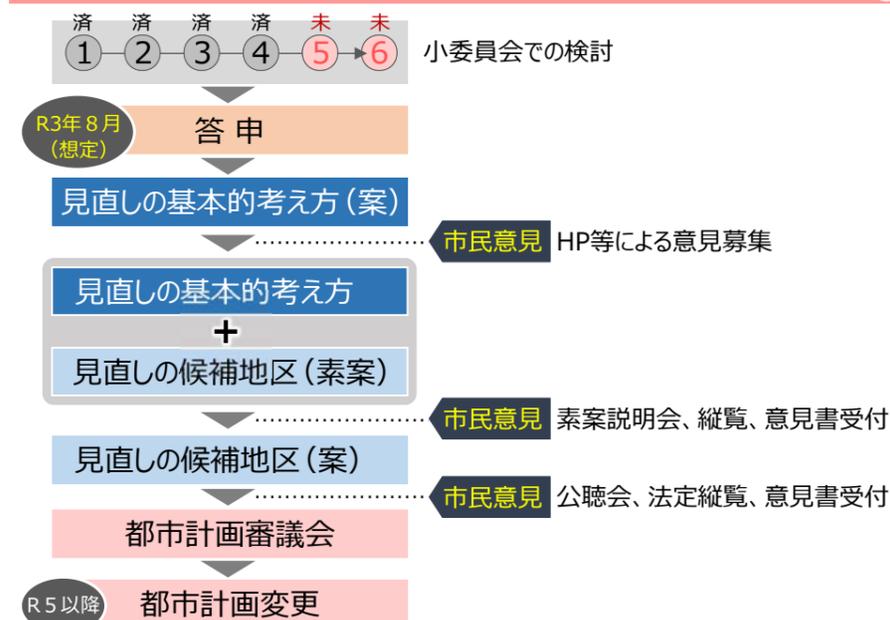
### 3 小委員会での検討内容

	検討内容
第1回 (R2.3.30)	検討の視点、今後の進め方等
第2回 (R2.7.16)	郊外住宅地
第3回 (R2.10.16)	郊外住宅地、農地・緑地
第4回 (R2.12.23)	都心部・駅周辺、工業地
第5回 (R3.3頃)	議論の振り返り及び答申原案
第6回 (R3.6頃)	まとめ(答申案)

### 4 今後の進め方



### 4 今後の進め方



### 5 目次

#### 報告事項 1

## 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

No.	ページ	検討テーマ	小委員会の開催回
①	7~11	郊外住宅地	第3回 (R2.7.16)
②	12~69	農地・緑地	
③	70~118	都心部・駅周辺	第4回 (R2.12.23)
④	119~148	工業地	

※第1~2回小委員会の検討状況については、第155回都市計画審議会 (R2年8月28日開催) において報告済み



## 報告事項 1

### 用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

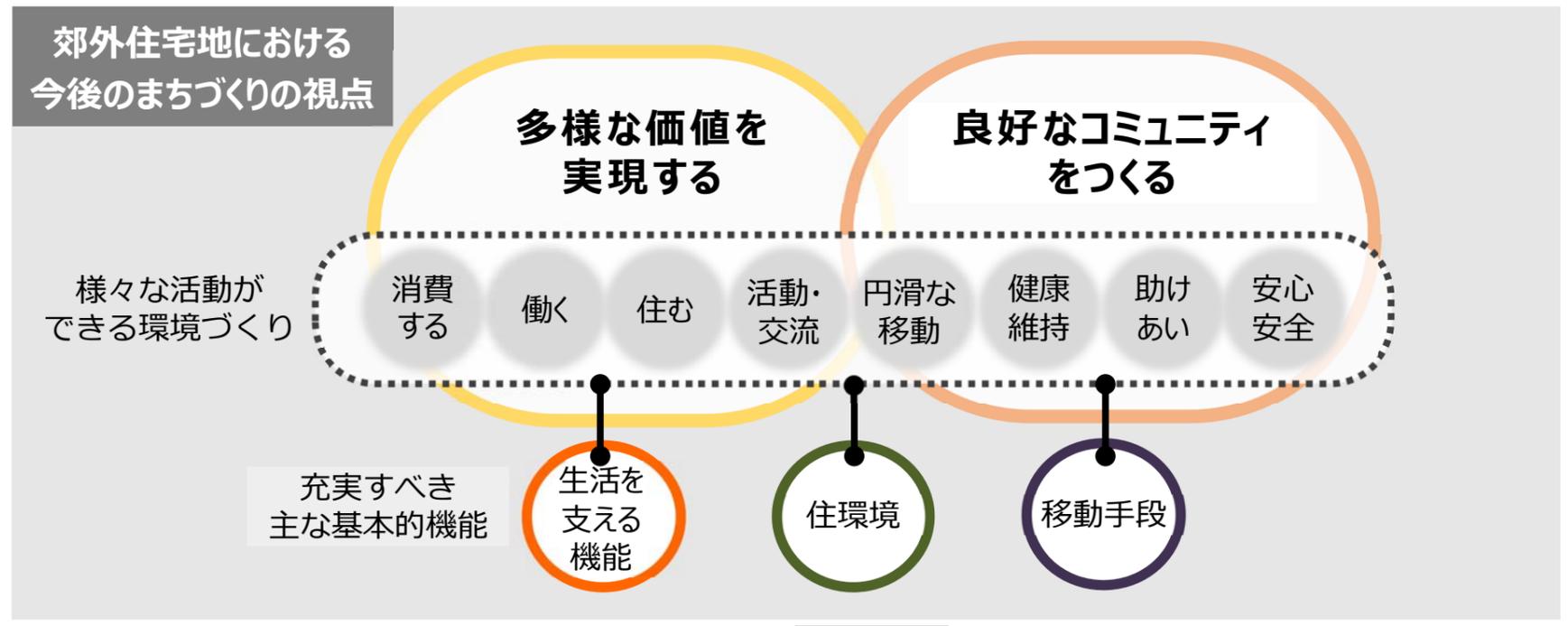
#### ① 郊外住宅地の検討視点

### 郊外住宅地における今後のまちづくりの視点など

- ・本市を取り巻く様々な社会背景等を踏まえたとき、今後の郊外住宅地のまちづくりにおいては「**多様な価値を実現**」し、お互いが助け合える「**良好なコミュニティをつくること**」が重要と考える。そのためには、「**様々な活動ができる環境づくり**」を許容し、これを支える「**基本的な機能**」が必要となる。
- ・今回の用途地域の見直しにおいては、これらの実現に向けた**都市計画等による手段・施策**について具体的検討を行う。

**社会背景**

- ・地域単位で見たときの人口減少、高齢化、転出超過
- ・高齢世代と若年世代のライフスタイルのミスマッチ（生活インフラ、住宅規模、雇用など）
- ・建物や市街地の老朽化（新陳代謝が停滞）
- ・余剰資源の発生（空き家、公共施設等） …など



### 郊外住宅地の再生にかかる必要な手段・施策

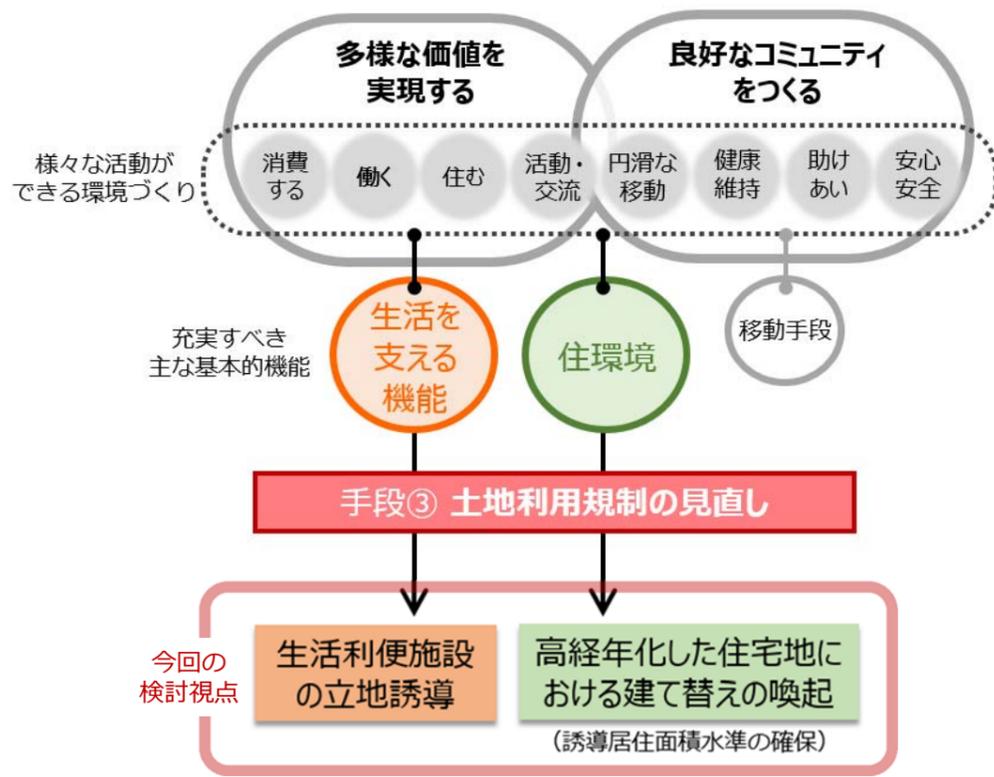
都市計画等による対応（土地利用誘導）	その他にも必要となる手段・施策
<p><b>手段① 地域資源の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空地や空き家の活用</li> <li>・学校跡地など公的資産の利活用 等</li> </ul> <p><b>手段② 良好な環境づくり・維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ルールの方策（地区計画等）</li> <li>・維持管理主体の形成、活動 等</li> </ul> <p><b>手段③ 土地利用規制の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の見直し</li> <li>・形態制限の見直し 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●IoTや5G、自動運転などの新たな技術への対応</li> <li>●活力ある都市農業の推進</li> <li>●多様な機能を持つグリーンインフラの活用検討</li> <li>●必要な時に医療や介護を提供できる体制づくり</li> <li>●市民に身近な交通ネットワーク等の維持・充実</li> <li>●人やモノの往来を支える交通ネットワークの形成</li> <li>●安心して子供を産み育てられる環境づくり</li> <li>●女性やシニアの活躍を図るための就労・自立支援</li> <li>●災害に備えた危機対応力の強化 …など</li> </ul>

これらの施策を一体的に進めていかなければ郊外部の再生は困難



### 郊外住宅地において求められる活動や機能、検討の視点

- ・本市ではいまだ総人口は増加しているが、社会移動の推移をみると東京都区や県央・湘南地区に対して転出超過の傾向あり。
- ・人口減少社会に向かう中でこれからも住み続けられる郊外住宅地の再生を図っていくためには、若年世帯がまちに魅力を感じ、積極的に移り住みたくなるような仕掛けが求められる。
- ・そのためには様々な分野の施策を時代の速度に合わせて一体的に実現していくことが必要。(このうち、今回の用途地域等の見直しにおいては土地利用規制の側面からの対応を検討)



#### 「生活を支える機能」 「住環境」

- ・これまで本市では郊外部に第一種低層住居専用地域を広く指定し、厳しい用途制限のもとで良好な住環境の維持形成を図ってきた。
- ・これからは「暮らしの基盤となる住まい」と「生活を支える様々な機能」が備わった住宅地をつくる必要であり、地域特性に応じた特色ある個々のまちづくりが連鎖していくことで、「多様な価値の実現」と「良好なコミュニティ」の形成に繋がっていくと考える。
- ・ただし、ライフスタイルの多様化やライフステージの流動化に加え、日々進歩する新たな技術の普及に伴い、快適に住む上で人々が欲する機能も今後さらに大きく変化していく可能性がある。そのため、今後の社会動向を注視しながら、社会ニーズや都市の変化、リスクにも対応できる柔軟性と冗長性\*を備えたまちづくりを進めていく必要がある。(※冗長性＝「様々な変化等に対応できる”余白”や”余裕のある状態」というような意味合い)

【参考】特色ある郊外部のまちづくりの例 (十日市場町周辺地域)

クレールレジデンス横浜十日市場 (213戸)  
・サービス付き高齢者向け住宅 (181戸)  
・横浜市高齢者向け優良賃貸住宅等 (32戸)

リビングテラス 89戸

サニーテラス 129戸

21街区

戸建住宅 (分譲済)

20街区

ガーデンテラス 93戸

ドレッセ横浜十日市場 (311戸)  
・サニーテラス (129戸)  
・ガーデンテラス (93戸)  
・リビングテラス (89戸)

保育園  
コミュニティカフェ  
訪問介護事業所  
デイサービス  
コミュニティスペース

ミニスーパー  
生活利便施設  
コミュニティスペース

全 十日市場駅

NEXT GREEN CITY MINA GARDEN

- エコに向けた自然エネルギーの活用と住宅の工夫
- 地域環境と調和したすまいづくり
- 住まいの中心にみんなが憩える空間

#### 「新型コロナ危機への対応」

- ・新型コロナ危機を契機として、都市における働き方や住まい方について大きな見直しが求められている社会状況にある。
- ・8月末に国交省が取りまとめた「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」には次のような記載がみられる。(詳細は参考資料2を参照)

- ▶ 働くにも住むにも快適な環境、ゆとりあるスペースへのニーズが高まる。(働く/住む場所の選択肢の拡大)
- ▶ 複数の用途が融合した職住近接に対応するまちづくりを進める必要がある。
- ▶ 郊外や地方都市では、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏」の形成を推進。
- ▶ 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能(住宅、サテライトオフィス等)が提供されるリニューアルを促進。

⇒こうした国の動きも視野に入れ、整合性を図りながら検討を進めていく

#### 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(イメージ) 国土交通省

○人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。

○複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。

大都市

郊外

地方都市

まちづくりのデジタル基盤

テレワーク環境

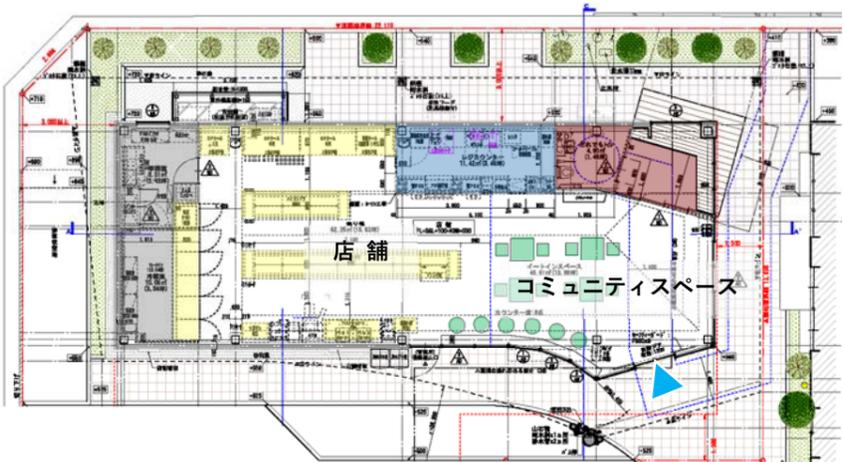
郊外住宅地にはどのような機能が必要か？（先行事例）

- ・それぞれ単独の目的のみではなく『複合した利用目的をもつ施設』をつくることは、地域の拠点としての必要性が増すとともに持続的な運営にも繋がっていくと考える。
- ・以下、複合した機能を有する施設の先行事例を示す。

事例1 野七里テラス（栄区）

買い物 住民交流

- 大和ハウス工業が1970年台より造成を始めた700区画の一角で、元バス広場だった敷地を活用して整備。住民要望にあった「買い物不便」や「高齢者の見守りや支え合い」への対応を図る、地域のコミュニティ拠点として計画。建築基準法48条許可を受けて建築された。
- 主に3つのゾーンで構成。地域住民の生活がより豊かで魅力的になり、繋がりや生きがい等に応えられる施設となることを目指している。



- 1 イマテラス  
お茶場
- 2 サチテラス/ミチバタテラス  
お買い物/移動販売車
- 3 和（なごみ）テラス  
ご相談

複合機能

- ・コンビニエンスストア
- ・コミュニティスペース

建築概要

敷地面積：589.10㎡  
 延床面積：149.78㎡  
 ⇒コミュニティスペース 58.05㎡  
 ⇒店舗 91.73㎡（※お互いの間に明確な仕切り等は無い）

構造：鉄骨造 平屋建て

用途地域

第一種低層住居専用地域（建築基準法第48条許可）

運営団体

- ・コンビニエンスストア（ローソン）
- ・コミュニティスペース（一般社団法人 野七里テラス）



事例2 タカサキチ（高崎市）

子育て支援 住民交流 就労

- 子育て期の母親の「孤独予防」と「活躍応援」を通じて、「子育て世帯に選ばれる地方都市」を目指していく取組の一つ。空き家を改修してサテライトオフィス兼子育てサロンとして運営。
- 高崎市内で出産する女性のほぼ半数が利用する地域の産院を通じてイベントなどの参加を毎年新しく呼びかけ、産後1年の母親たちが地域と繋がる機会を創出。また、キッズマタニティカフェを運営している地元の神社も運営に携わることで、地域との連携を構築。



複合機能

- ・コワーキングスペース
- ・レンタルキッチン
- ・コミュニティスペース

建築概要

延床面積：72.7㎡  
 構造：木造 平屋建て

用途地域

第二種住居地域

運営団体

一般社団法人 コトハバ



事例3 ひばりテラス118（日野市）

住民交流 農体験 就労

- URの団地建替え事業の一環で、民間事業者のノウハウを生かし、住民/事業主/地権者等が協働して主体的なまちづくりに取り組むエリアマネージメントを推進するための活動拠点として整備された施設。既存の低層団地建物を改修して運営。
- 住民の趣味や学びの充実、住民同士の繋がりを構築していくことを目的としたコミュニティスペースなどが設置され、主婦たちによるテレワークのスキルアップに関する情報交換等も行われている。



（※一部2階もあり）

複合機能

- ・コミュニティカフェ
- ・コミュニティスペース
- ・パーソナルスペース
- ・菜園、広場等

建築概要

延床面積：317.42㎡  
 構造：RC造 2階建て

用途地域

第一種中高層住居専用地域

運営団体

一般社団法人  
 まちにわ ひばりが丘



これからの郊外住宅地のまちづくりについて（まとめ）

これまでの郊外住宅地（1低専）では住宅の土地利用がメイン

※日常生活に最低限必要な施設の立地は許容  
 ⇒小規模な店舗との併用住宅、診療所、公衆浴場、学校、保育所、郵便局（一部制限あり）、老人ホーム …など

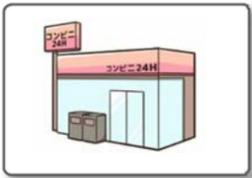
より多様な用途が融合・共存する住宅地への転換

- 住宅地の中に **買い物や交流の場、働く場などの多様な機能を誘導するための手法の一つとして用途地域等の見直し** を実施。⇒柔軟性と冗長性を備えたまちづくりを誘導（P2）
- これにより **地域住民それぞれのライフスタイルに適応し、地域の価値や魅力の維持・向上を図っていける郊外住宅地** の創出を目指す。

■ 今回の用途地域等の見直しで郊外住宅地に誘導を図りたい具体的な用途や効果（案）

**生活利便施設の立地誘導**

① 日用品店舗やコミュニティカフェなど



買い物 活動・交流 働く

② 地域住民が集い、働ける場



活動・交流 働く

**指定容積率の一部見直し（80%⇒100%）**

80  
50

●敷地面積：104.16㎡  
●延床面積：82.62㎡

100  
50

●敷地面積：105.59㎡  
●延床面積：100.19㎡

指定容積率を20%緩和



居室が1つ増えることにより、ワークスペース等の計画も可能に

■ 郊外住宅地の価値や魅力の維持向上を図るための土地利用のイメージ

**機能や世代の多様化による住宅地の魅力維持・向上（イメージ）** 国土交通省 第3回勉強会資料6

- 生活に必要な様々な機能を住宅地に複合的に配置し、生活利便性の向上や多世代交流の促進を図ること等により、住宅地としての魅力を維持・向上
- 多様な世代が共生しながら、住宅ストックを世代間で循環させることにより、地域の中でのライフステージに応じた住替えを促進し、愛着のある地域で暮らし続けることが可能に



34

【出典】国土交通省 社会資本整備審議会 第51回住宅地分科会資料

No	用途地域等の見直し（郊外住宅地）における『主な取組課題や検討の視点』など	○：一定程度の整理に至ったもの △：さらに継続整理が必要なもの	整理・検討内容
1	郊外住宅地（1低専）において、今回の見直しで主に立地誘導を図りたい機能の分野	○	「買い物 / 就労 / 活動・交流」に資する機能を誘導すること（複合的な機能を有する施設の誘導も想定）
2	新型コロナ危機を契機とした住まい方や働き方の多様化への対応	△	職住近接等にかかる国の政策検討の状況や地域ニーズ等を継続的に把握しながら検討を深度化
3	地域特性（インフラやニーズ等）を踏まえた具体的なまちづくりの方向性の検討	△	生活利便性の高いまちを実現するための実現手法の検討（用途地域見直し/特別用途地区/法48条許可など）
4	既存の住環境とのバランスを踏まえたメリハリある対応	△	誘導機能の立地を許容する一方で、周辺の住環境への配慮を求める仕組みの検討
5	子育て世帯などにとって望ましい広さの住宅を建築できる環境整備の必要性について	○	誘導居住面積水準（延床面積100㎡）を達成できる住まいを増やしていくことの必要性
6	容積率を緩和する候補地区を抽出する場合の条件の考え方	○	容積率80%建蔽率50%の地区のうち、とくに狭い敷地や老朽化した住宅が多い地区を抽出
7	容積率を緩和する候補地区の選定	△	インフラや住環境など実際の現地の状況把握等も含め、地区単位での詳細分析を継続
8	防災の視点を踏まえた立地規制の在り方、上位計画での位置付けの検討	△	都市計画マスタープランの見直し検討との整合など
9	少子高齢化等の課題を踏まえ、郊外部の活性化を図っていくための具体的施策の展開	△	中期4か年計画や住生活基本計画、その他関連する上位計画との整合など
10	地区計画や建築協定などを運用している地域の活性化	△	地域自らが区域の課題や住民ニーズに沿ったまちづくりを実現するための対話と誘導

■：生活利便施設の立地誘導関連   
 ■：容積率の緩和検討関連   
 ■：用途地域等の見直し全体または今後予定している上位計画の改定検討などにも関わるもの

報告事項 1

用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

② 農地・緑地の検討視点

説明の流れ

1 横浜市における農地・緑地の現状と課題について

2 田園住居地域の指定について

3 緑化地域の指定について

1 農地・緑地の現状と課題について

(農地・緑地の検討①)

1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

横浜の緑



地産地消を支える農地 地域の魅力となる緑・花

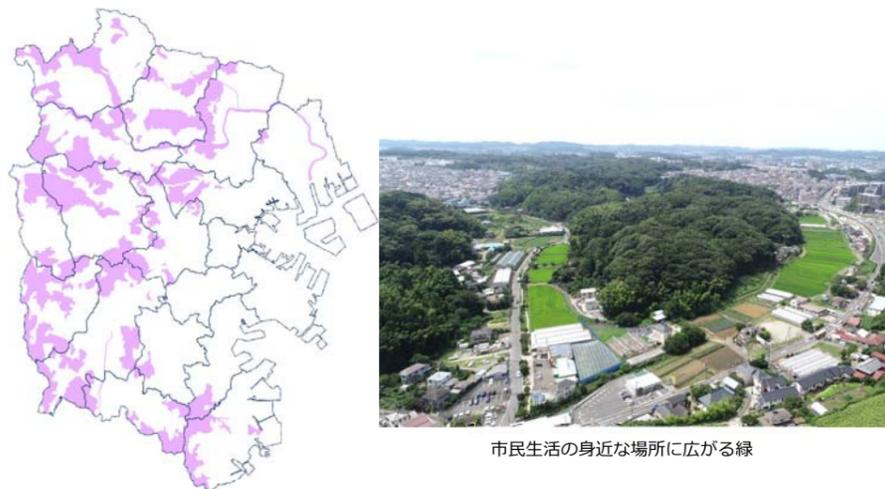
市民の憩いの場となる森

大都市でありながら、市民生活の身近な場所に多様な緑を有している

緑には多面的な機能があり、グリーンインフラとしても活用を推進することで、気候変動の影響に対する適応策や、SDGsの達成にも寄与。

1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

●市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいるため、市民生活の身近な場所に緑がある

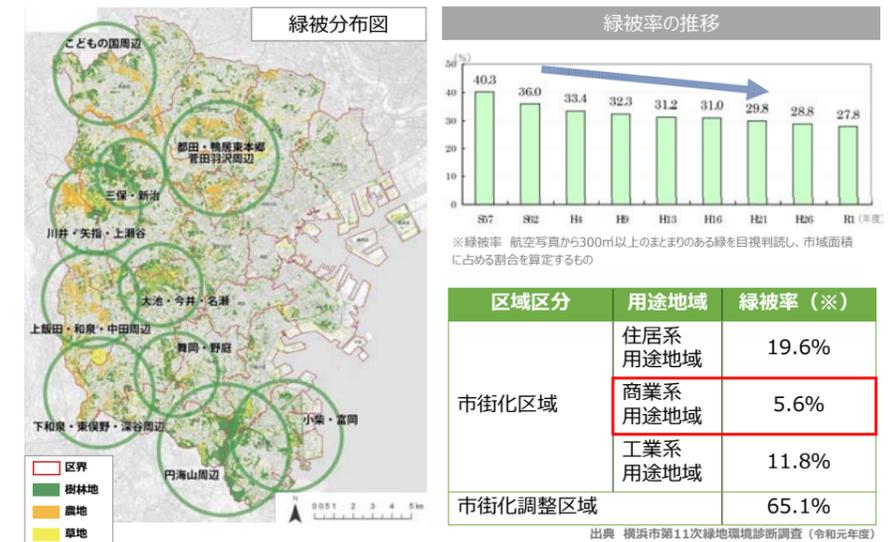


市民生活の身近な場所に広がる緑

市街化調整区域（ピンク色）の分布

1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

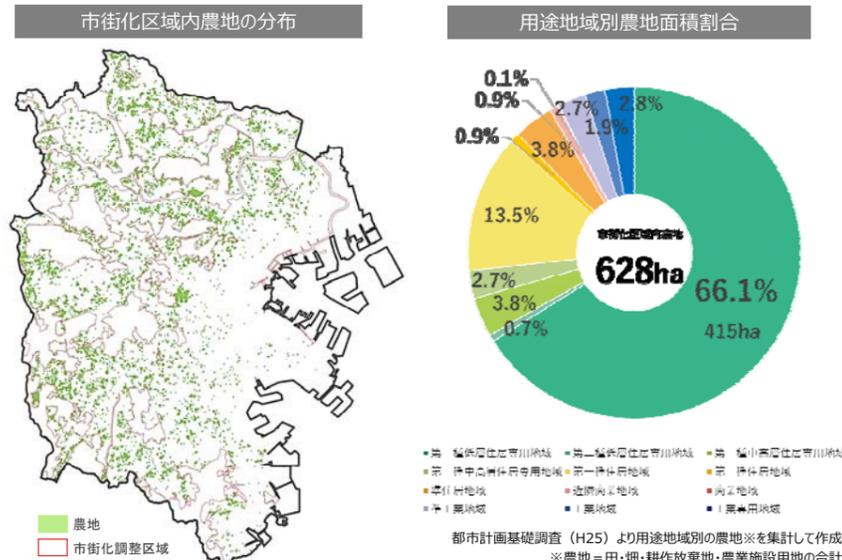
●郊外部を中心にまとまった緑がある  
●市街化区域の緑被率は低く、特に商業系の用途地域では緑被率が5.6%



出典 横浜市第11次緑地環境診断調査（令和元年度）

1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

●市街化区域内農地は1低専に広く分布している



1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

農家の営農継続

農地所有者が農地を所有し耕作を続けるうえで、特に課題に思うこと

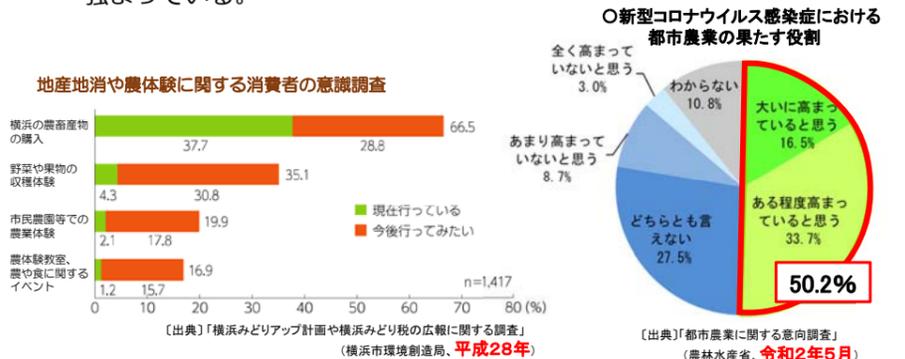


1) 横浜市における農地・緑地の現状と課題

農体験や農畜産物に対する市民ニーズ

●ライフスタイルの変化や食育・健康への関心の高まりなどから、**地産地消や農体験へのニーズ**が高まっている。

●**新型コロナウイルス感染症の流行**により、この傾向はますます強まっている。



### 都市緑地法等の改正 (H29~)

- 社会的背景
- 公園、緑地、農地等のオープンスペースの多面的な機能の発揮
  - 宅地化を前提としてきた都市農地の減少傾向 (量的課題)
  - 公園ストックの老朽化、公園空間の有効活用の要請等 (質的課題)

#### 都市公園の再生・活性化

- 【都市公園法等】
- 民間による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設
  - Park-PFI事業の設置管理許可期間の延伸 など



#### 緑地・広場の創出

- 【都市緑地法】
- 民間による市民緑地の整備促進制度の創設
  - 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 など



#### 都市農地の保全・活用

- 【生産緑地法、都市計画法等】
- 生産緑地の面積要件を引き下げ (500㎡ ⇒ 300㎡)
  - 生産緑地地区内における直売所等の設置
  - 田園住居地域の創設**



H27年 制定  
「都市農業振興基本法」  
H28年 策定  
「都市農業振興基本計画」

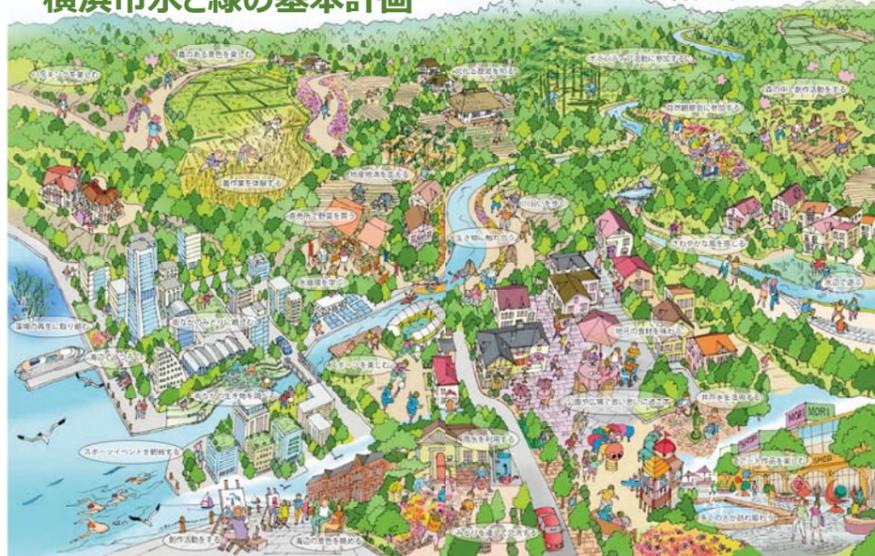


#### 法改正のポイントと本市の対応

- 生産緑地地区の面積要件の引き下げ (500㎡ ▶ 300㎡) → H29.12に条例制定 (300㎡に引き下げ)
- 特定生産緑地制度※創設 → R2から指定手続き開始  
※30年経過する生産緑地の指定効果を10年間延長する制度
- 田園住居地域創設 → 今回の検討内容

### H28年6月 改定 横浜市水と緑の基本計画

#### 目標像



#### 農とふれあう場づくり

- 農園の開設ノウハウを持った市民農園コーディネーターの活用など、**市民農園の開設支援**
- 維持管理が難しい農地等を公園として買取り、農作業を楽しめる**農園付公園を整備**



#### 地産地消の推進・支援

- 直売所や加工所に必要な設備の導入等の**支援**、青空市やマルシェの開催等支援
- 地産地消を広げる「**はまふうどコンシェルジュ**」を育成する講座の開催
- 市内産の農畜産物を扱う飲食店等を「よこはま地産地消サポート店」として紹介



### H30年11月 策定 横浜みどりアップ計画 [2019-2023]

- 計画の柱 1  
市民とともに次世代につなぐ森を育む
- 計画の柱 2  
市民が身近に農を感じる場をつくる
- 計画の柱 3  
市民が実感できる緑や花をつくる → 緑化地域制度
- 効果的な広報の展開

#### 横浜都市農業推進プラン2019-2023

- 市民が身近に農を感じる場をつくる取組 (横浜みどりアップ計画[2019-2023]) → 田園住居地域
- 持続できる都市農業を推進する取組

### H28年6月 改定 横浜市水と緑の基本計画

基本理念 **横浜らしい水・緑環境の実現**

目標像 **多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境**  
目標とする都市や市民の姿

- 緑が市街地に引き込まれている
- 地域の中で農のある暮らしが息づいている
- 都心臨海部に水と緑が増え、魅力が高まっている など

▶ 水・緑・農によるまちの魅力づくり、里山景観の保全、緑豊かな市街地の形成などを進めていく

#### 横浜型担い手等の認定・支援

- 農業経営や地域活動などに主体的に関わっている女性を「よこはま・ゆめ・ファーマー」として認定し、グループ活動やネットワークづくり等を支援



#### 個人・法人による新規参入の推進

- 新規就農を目指す個人を支援する「横浜チャレンジファーマー」制度や企業の農業参入を推進

#### 農地の貸し借りの促進

- 耕作放棄地や今後高齢化、後継者不足等で遊休化が懸念される農地についていち早く情報を集め、貸し借りのマッチングを行うことで農地の利用促進を図る
- 生産緑地地区内農地については、都市農地貸借法の制定を受け、制度を活用した貸し借りを促進



市民と農を近づける様々な施策・支援を実施

#### まちづくりにおける面的な展開

都市農地を農家だけの領域にすることなく、住民をはじめとした様々な主体に広く開かれた存在とする

## 2 田園住居地域の指定について

(農地・緑地の検討②)

論点 田園住居地域の指定について



① 田園住居地域の指定により、どのような効果や影響が考えられるか？

② 田園住居地域の指定の考え方  
 - どのような地区で指定が考えられるか？  
 - 指定するならばどのような条件か？

- 営農環境の保全が必要
- 住居専用の用途地域に農業用施設が原則として建築不可

住居系用途地域の一つとして「田園住居地域」を創設



住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域をあるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発・建築規制を通じてその実現を図る

指定イメージ  
～国交省HPより～

主な建築規制

低層住居専用地域に建築可能なものに加え、直売所、農家レストラン等の農業用施設の立地が可能となる。

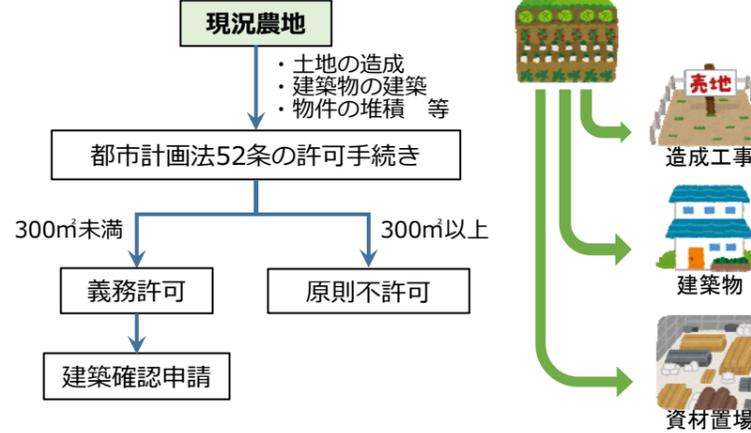
建築物の用途	一低	二低	田園住居
住宅、共同住宅、兼用住宅	○	○	○
店舗			
床面積 ≤ 150㎡	×	○	○
150㎡ < 床面積 ≤ 500㎡	×	×	△ (2階以下の直売所、農家レストランに限る)
500㎡ < 床面積	×	×	×
幼稚園、小・中学校、図書館	○	○	○
診療所、保育所、老人ホーム	○	○	○
倉庫			
付属倉庫	○	○	○
単独倉庫	×	×	△ (農産物や生産資材を貯蔵するものに限る)

【田園住居地域の指定により建築可能になるものの例】



農地の開発規制

都市計画法第52条に基づき、現況農地における土地の造成、建築物の建築等は、市長の許可が必要となる。



税制

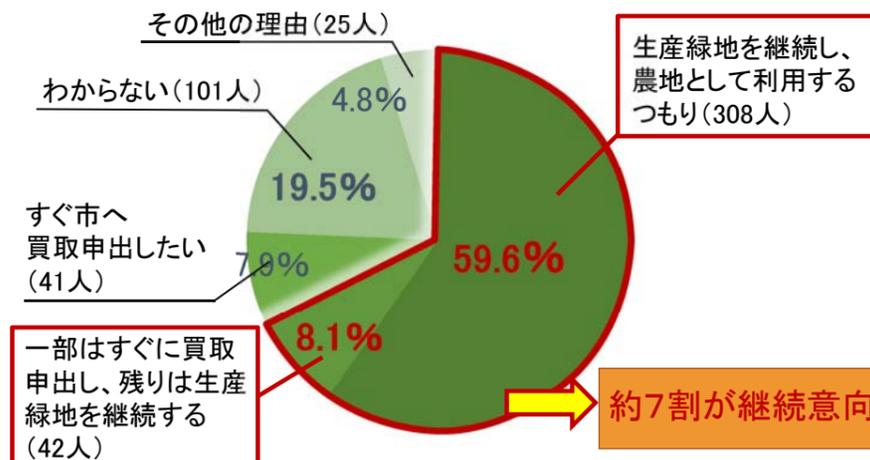
田園住居地域内の農地は、固定資産税は宅地評価の1/2程度に軽減され、相続税納税猶予の適用も可能。

	生産緑地	田園住居地域内の農地	その他の農地
固定資産税	市街化調整区域内の農地並み	宅地並みの評価額の1/2 (300㎡超の部分)	宅地並み
相続税納税猶予	適用可	適用可	なし

【H30都市農地の利用に関するアンケート】

調査対象	市街化区域内農地 (生産緑地含む) 所有者 2,964人
実施期間	平成30年9月10日～平成30年9月25日
実施方法	郵送による
回答数	1,018票 (回収率34.3%)

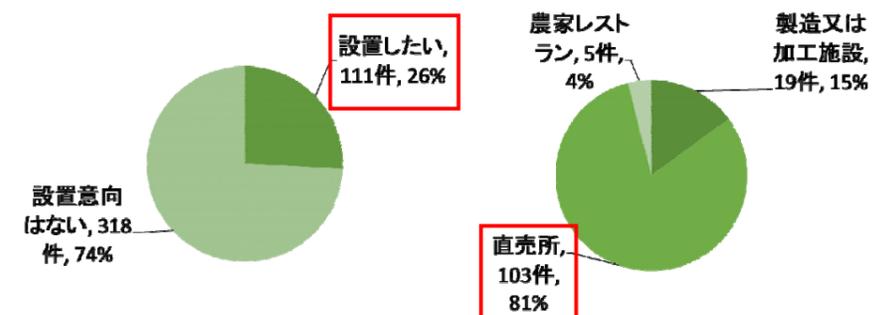
生産緑地における指定から30年後の農地利用の意向 (生産緑地所有者のみ: 517人)



【H30都市農地の利用に関するアンケート】

図 生産緑地に直売所などを設置する意向 (回答者計429者)

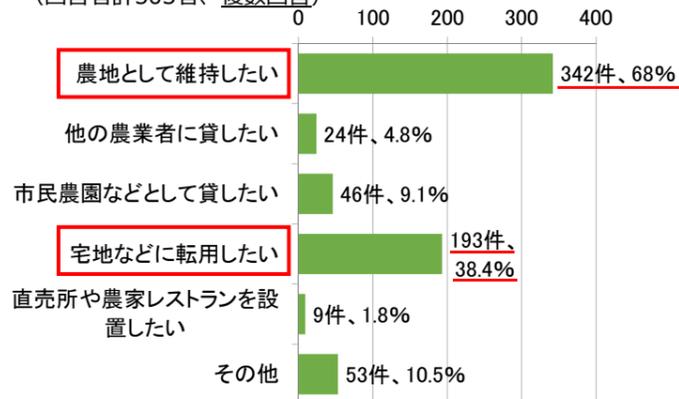
図 生産緑地に設置希望の施設の種類 (回答者計127者)



生産緑地において直売所等農業施設の設置ニーズが存在

【H30都市農地の利用に関するアンケート】

図表 市街化区域の生産緑地以外の農地の今後の利用の意向 (回答者計503者、複数回答)



生産緑地以外の農地も、約7割の所有者に農地利用の継続意向がある一方で、約4割の所有者に宅地などへの転用の意向がある

論点 田園住居地域の指定により、どのような効果や影響が考えられるのか？

直売所、農家レストラン等の立地が可能に

効果

- 農家の経営を支援し、営農意欲の向上
- 新鮮で安心な農作物の供給
- 農家と周辺住民の顔の見える関係が構築され、相互理解の醸成やまちに活気など

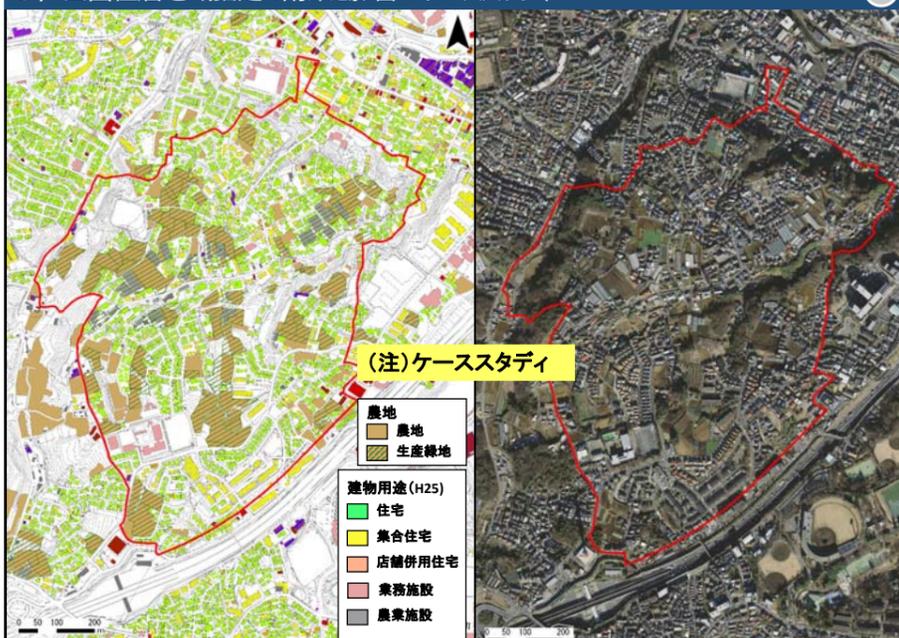
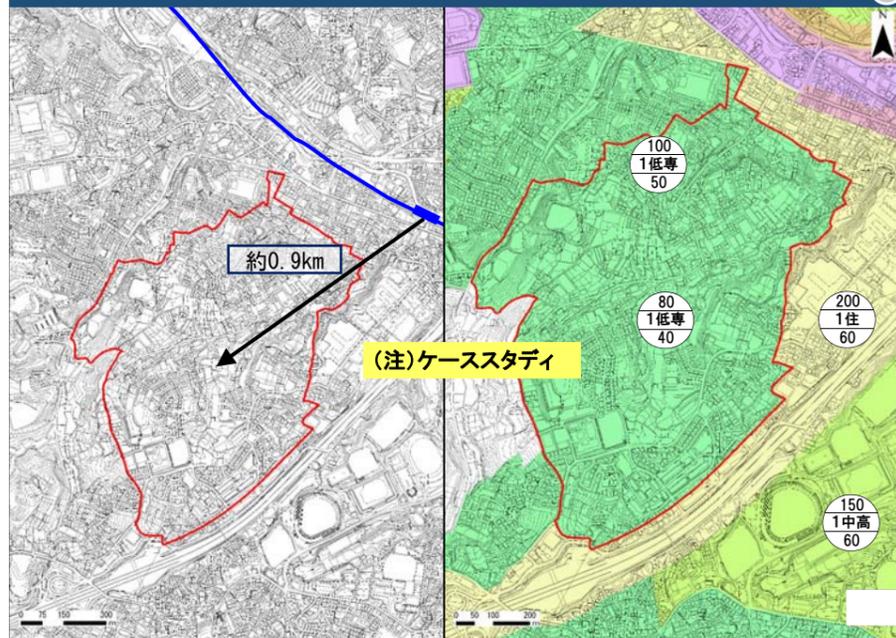
農地の宅地化が抑制

効果

- 営農環境の保全
- 良好な農景観の保全 など

「農を活かした、買い物できる・交流できる、田園まちづくり」  
「農とのふれあいを通じて多世代が交流する、活気あるまちづくり」

・・・など、農を活かして地区の魅力を高めるまちづくりの実現につながるのでは！？



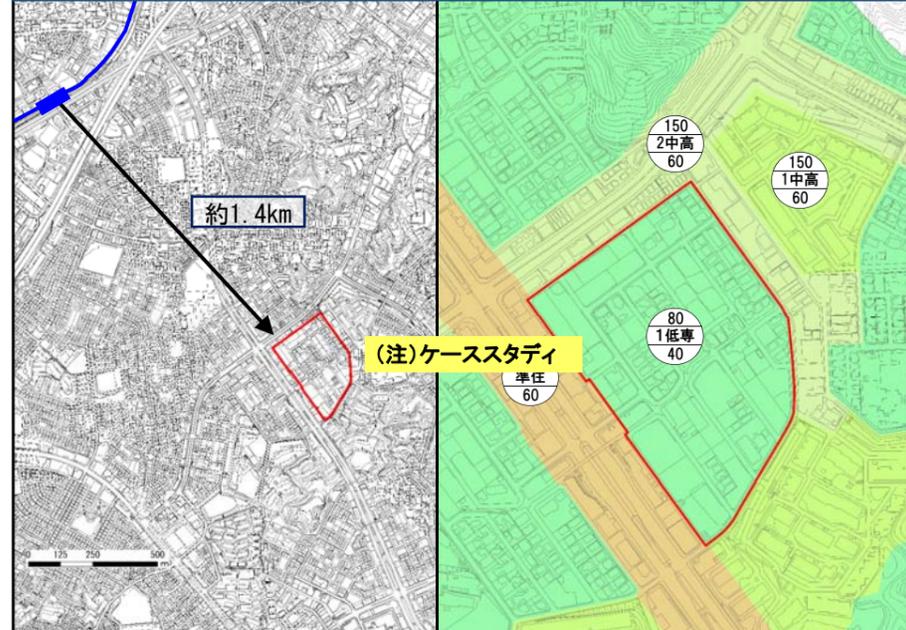
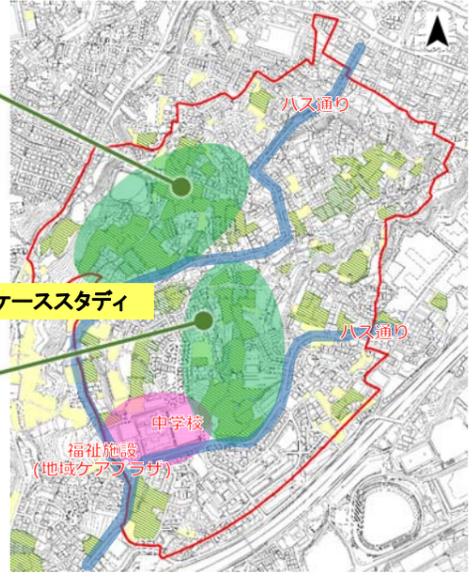
将来像「農を活かした、買い物できる・交流できる田園まちづくり」



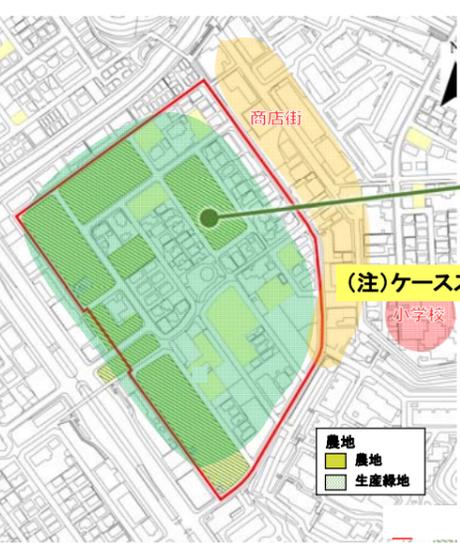
- 農体験ニーズに対応したまちづくり



- 空き家、空き地の有効活用
- 地域コミュニティの活性化



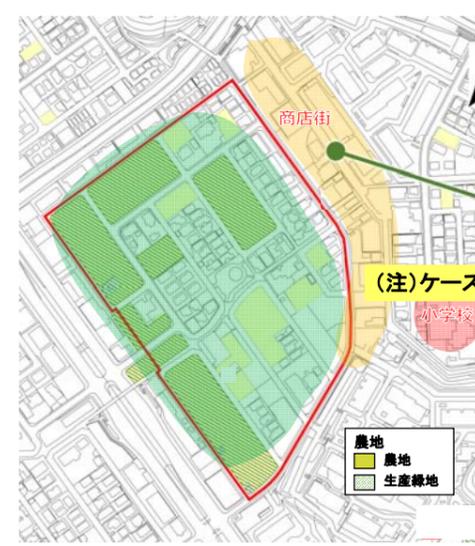
将来像「農とのふれあいを通して、多世代が交流する活気あるまちづくり」



- 収穫体験、貸し農園、環境学習農園など様々な形で誰でも参加できる市民農園を開設。
- 商店街や小学校も参加し、バーベキュー、防災炊出し訓練など、農と連携したイベントを開催。

- 多世代の交流を育み、地域コミュニティの活性化
- 農地としての収益性を確保しながら、地域の価値を向上

将来像「農とのふれあいを通して、多世代が交流する活気あるまちづくり」



- 隣接の商店街のレストランで、市民農園で収穫した「小松菜」などの野菜を使った料理を提供。
- 仮はべ人の社交場として農家バー。

- 商店街と市民農園の連携により相乗効果を発揮
- 地産地消が進み、商店街も活性化

**論点** 田園住居地域の指定により、どのような効果や影響が考えられるのか？

直売所、農家レストラン以外の店舗（150㎡以下）の立地が可能に

- 影響**
- 夜間営業など営農に支障が生じるおそれ
  - 道路等の基盤が不十分な場所において、交通量が増加するおそれ など

農地の宅地化が制限

- 影響**
- 生産緑地以外の農地の土地活用の制限 など

田園住居地域の指定による効果・影響を十分に勘案し、地区計画をあわせて活用するなど慎重な検討が必要

**論点** どのような地区で指定が考えられるか？

本市の農地の特徴

田園住居地域の趣旨

ケーススタディ

田園住居地域の指定が考えられる地区（案）

- 低層住居専用地域のうち、農地が一定量存在する地区  
又は、市街化区域の縁辺部で周辺に農地が存在する地区  
かつ
- 農地を保全・活用する機運が醸成されている又は  
される見込みがある地区



**論点** 指定するならばどのような条件か？

田園住居地域の効果・影響

ケーススタディ

田園住居地域を指定する際の条件（案）

- 田園住居地域の指定が考えられる地区で、  
かつ
- 農家や住民の合意形成が十分に図られ、  
かつ
- 原則として、地区計画を併用



条件が整った地区から、随時、機動的に指定

# 3 緑化地域の指定について

（農地・緑地の検討③）

**論点** 緑化地域の指定について



論点1 指定拡大の考え方

● 緑化地域制度とは？

緑が不足している市街地などにおいて、市町村が緑化地域を都市計画で定めることにより、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付けることができる制度(建築基準関係規定)

緑化率 25%を上限

対象 敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築・増築  
(条例で300㎡まで引き下げ可)  
※既存の建築物は対象外



緑化地域制度のイメージ

● 本市における建築物緑化制度の概要  
緑化制度の変遷

住居系用途地域	商業系用途地域	工業系用途地域	調整区域
S.48 緑の環境をつくり育てる条例(緑条例)制定 ⇒公共施設/工場等/宅地造成での緑化指導			
H.16 緑条例改正 ⇒建築行為に対応 (敷地面積500㎡以上の建築物に対する緑化)			
開発調整条例制定 ⇒開発事業に対応 (開発行為、大規模な共同住宅等への緑化)			
H.21 緑化地域指定	緑化地域指定?	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場立地法</li> <li>地域の実情に応じた緑化率を設定</li> </ul>	

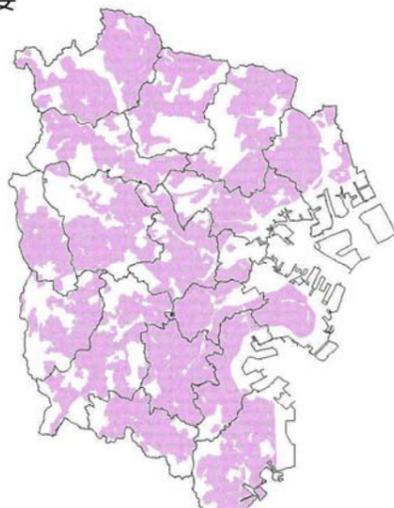
● 本市における緑化地域制度の概要

導入の意義

従来から行っている緑化を市全体のまちづくりの総合的な計画である都市計画に位置付け、良好な都市環境を形成する。

H21.4 緑化地域制度を導入

項目	内容
指定区域	住居系用途地域全域 (24,500ha)
対象となる敷地面積	500㎡以上
緑化率の最低限度	敷地面積の10%



緑化地域の指定区域 (住居系用途地域)

【改正の背景】

- 商業系用途地域における緑化推進が課題。
- 緑化技術の進展により壁面緑化等の取組が普及。



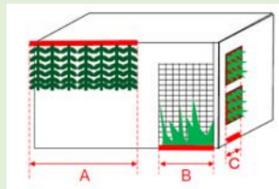
改正前

【緑化率】

建蔽率が高い地区等では低率で設定  
→【例】建蔽率80%の角地の建築物は  
緑化率が0%になってしまう

【壁面緑化の算定方法】

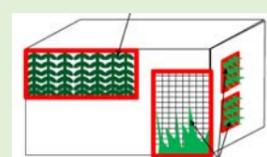
水平投影の長さの合計 × 1m



$(A+B+C) \times 1m$

改正後

- 建蔽率に関わらず  
最大25%まで可能
- 鉛直投影面積



部分の面積

● 協議件数と協議により創出された実質緑化率

緑の環境をつくり育てる条例(緑条例)及び緑化地域制度に基づく緑化協議実績  
【H21~H30年度】より

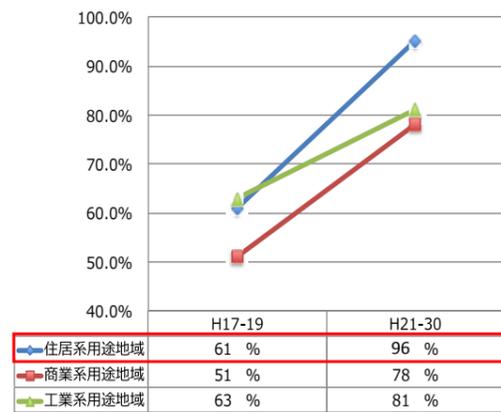
		協議件数	基準緑化率*	実質緑化率
住居系用途地域	緑化地域	2,758件	10%	11.7%
	緑条例	844件	5%	7.9%
工業系用途地域	緑条例	937件	5%・10% 15%	12.5%

\* 基準緑化率は、敷地面積や建築物の区分等に応じて異なる。

- 実質緑化率は、各地域にともに基準緑化率をクリアしている

● 住居系用途地域

緑化協議件数/建築確認件数の推移



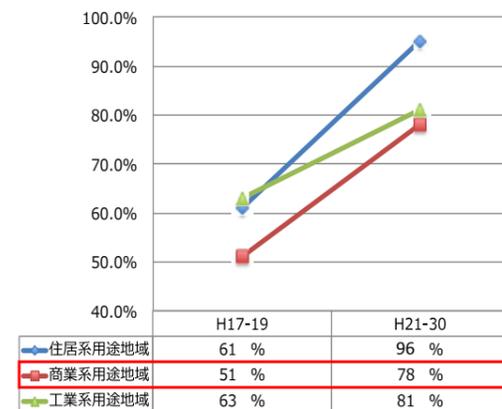
緑化地域制度導入により

- 建築確認の件数に対し、95%の緑化協議を実施
- 創出された緑は、法に基づいて維持保全されるようになり、確実に担保

● 商業系用途地域

緑の環境をつくり育てる条例に基づく緑化協議

緑化協議件数/建築確認件数の推移

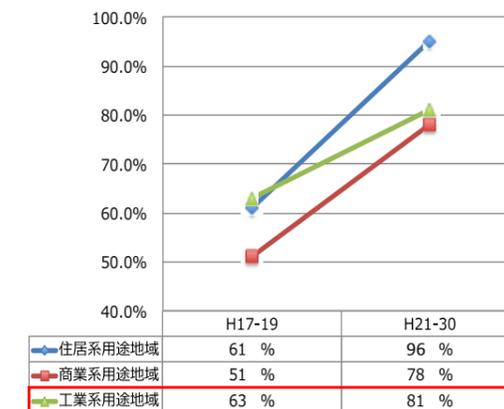


- 道路沿い等に良好な緑化が確保されている事例がある
- 建築確認に対する緑化協議の件数の比率は78%

● 工業系用途地域

緑の環境をつくり育てる条例に基づく緑化協議

緑化協議件数/建築確認件数の推移



- 用途や地域に応じた独自の緑化率を設定し、良好な緑化が進められている

● 緑化地域の拡大について

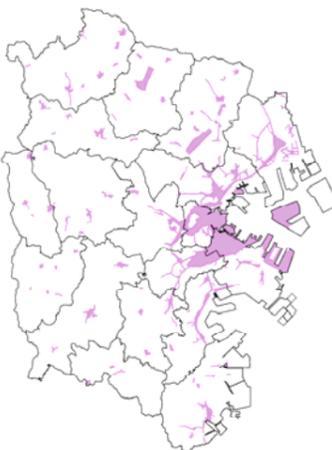
法改正や緑化協議の状況を踏まえ、緑化地域を指定効果のある**商業系用途地域に拡大**する。

【参考】現在の商業系用途地域における建築物緑化

緑の環境をつくり育てる条例

項目	内容
対象となる敷地面積	500㎡
緑化率の最低限度	5%

※ 基準緑化率は、敷地面積や建築物の区分等に応じて異なる。



商業系用途地域における緑化地域指定の効果

都心部及び駅周辺において緑のある良好な市街地環境の形成

→ 都市全体の価値・魅力の向上

報告事項 1

用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

③ 都心部・駅周辺の検討視点

目次

1. 都心部や駅周辺におけるこれまでのまちづくり
2. 目指す将来像
3. 現状の土地利用分析
4. 土地利用規制に関連する課題
5. 用途地域等の見直しでの対応について
6. まとめ

- 引き続き、地域の特性等に応じた適切な誘導手法を活用しながら個別に土地利用のコントロールを図り、事業が成熟した段階で必要に応じて用途地域を見直すことを基本とする。  
(今回の見直しで一律的な対応は行わない)
- 一方で、近年生じている様々な社会状況の変化等を踏まえ、将来的な土地利用転換等にも柔軟に対応が図れるような「用途地域の指定基準」を定めていく。

※詳細は後述



1. 都心部や駅周辺における  
これまでのまちづくり

本市の総合計画等における都心部 / 拠点駅の位置付け

3層構造による多心型のまちづくり 【出典】ゆめはま2010プラン

**都心** ・横浜経済の活力を向上し、国際業務拠点として機能強化。  
・都心臨海部における一体的な業務集積地区としてのビジネスベルトを形成。

**新横浜都心** ・広域交通ターミナルとしての利便性を生かして多様で広域的な機能集積を図り、大都市にふさわしい新横浜都心を育成することにより、都心とともにツインコアを形成。

**副都心** ・商業/業務/文化等の立地誘導促進により、バランスのとれた多心型の都市構造を実現。再開発事業の誘導等により、高度利用を図る。

**地域拠点** ・居住時に近接した地域特性を生かし、生活サービス関連の商業/業務機能等の集積を図るとともに、複合再開発を実施。

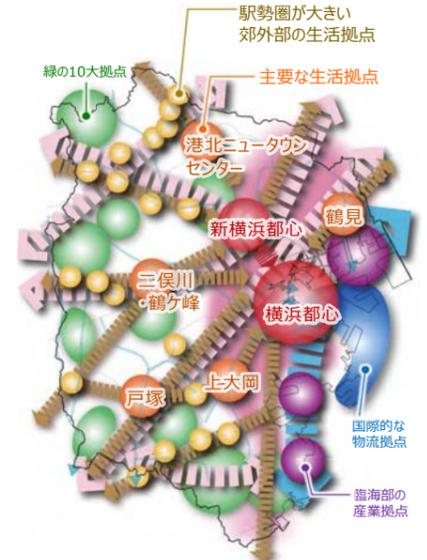


本市の総合計画等における都心部 / 拠点駅の位置付け

生活圏を基盤とした集約型都市構造の形成 【出典】横浜市都市計画マスタープラン全体構想

**横浜都心 新横浜都心** ・市の中核としての基盤整備や高次の機能集積を図り、互いに機能補完しながら地区特性に応じた都心部を形成。

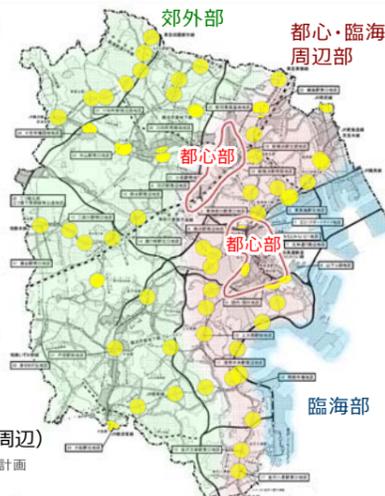
**主要な生活拠点 生活拠点** ・鉄道駅周辺における圏域の地域特性に応じた機能集積と基盤整備を図り、個性ある生活拠点を形成。



本市の総合計画等における都心部 / 拠点駅の位置付け

都市再開発の方針 (2018年 / H30年)

- 鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成を図るため、市内の**主要な75駅**からおおむね半径500m圏内のエリアを「**規制誘導地区**」として指定。
- 地区計画等の**規制誘導手法**を主体に、**民間による事業化の促進**や**適切な土地利用誘導**を図り、市街地の整備改善を進めていくことを目的とする。



● 規制誘導地区(主要駅周辺)  
※エリア別の色区分は横浜市都市計画マスタープラン全体構想を参考

様々な社会変化にも対応できる持続可能な都市の構築に向け、より効率的な土地利用や活力ある拠点の形成を進めていく

用途地域による土地利用誘導

用途地域の指定の基本方針 (1973年 / S48年：商業系について抜粋)

商業・業務の適正な発展を図るとともに、市内に**就業地を積極的に確保**するため、次の5つを方針とする。

- ① **商業地域は都心部等に重点的に配置する**
- ② **日常消費活動の利便増進のため、日常生活圏の中心地に近隣商業地域を配置する**
- ③ 公共的空地の確保等があった場合、市街地環境設計制度により容積率等の割増を考慮する
- ④ 商業地域等における住居用建築物を適正に抑え、土地利用の合理化を図ることと、商業業務機能の発展を促進する
- ⑤ 港湾機能とこれに関連する業務機能を育成純化するため、臨海部に臨港地区を指定する

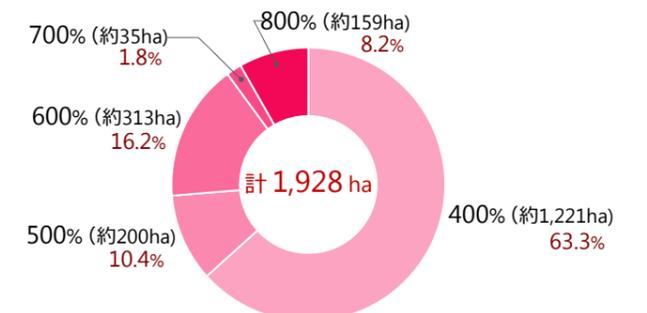
▶ その後の全市見直しの機会などに応じて、適宜、個別地区の見直しを実施



用途地域による土地利用誘導

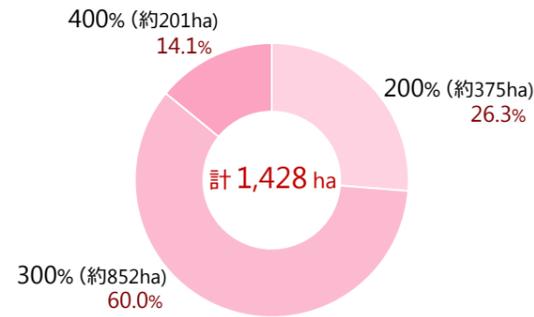
商業地域 ～現在の指定状況～

容積率	400%	500%	600%	700%	800%
建蔽率	80%				
指定例	青葉台駅 たまプラーザ駅 中山駅 鶴ヶ峰駅 など	綱島駅 二俣川駅 金沢文庫駅 東戸塚駅 など	センター南/北駅 鶴見駅 戸塚駅 上大岡駅 など	横浜駅、新横浜駅、関内駅、桜木町駅 など	



近隣商業地域 ～現在の指定状況～

容積率	200%	300%	400%
建蔽率	80%		
指定例	京急富岡駅 西谷駅(南口) いずみ中央駅 中田駅 など	日吉駅 あざみ野駅 菊名駅 本郷台駅 など	中川駅 天王町駅 港南台駅 洋光台駅 など



地区計画

- 道路や広場等の公共施設(地区施設)を位置付けるとともに、**建築物の用途や形態意匠、壁面後退**などを定め、計画的な土地利用を誘導。

参考事例 日本大通り用途誘導地区 地区計画

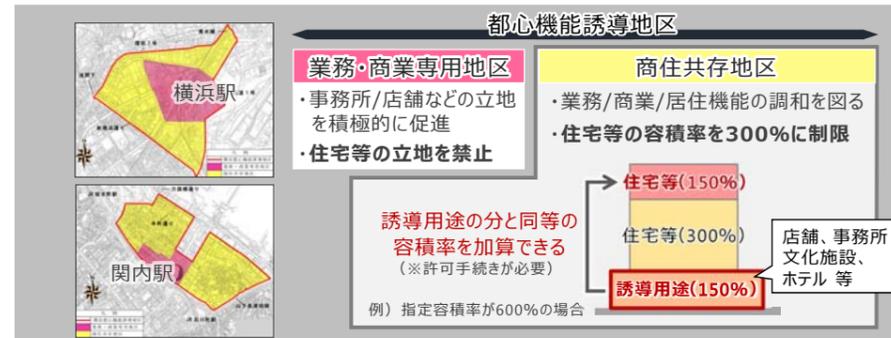
業務施設が集積する落ち着いた街並みの形成とともに、地区の景観や歴史的資産等の継承、魅力的な都市景観の創造を図り、安全で快適な魅力と活力のあるまちづくりを推進。



2. 目指す将来像

都心機能誘導地区(特別用途地区)

- 地区指定以前の横浜都心では、経済不況やオフィスの東京回帰などの影響を受け、**業務・商業等の都心機能が空洞化する一方で、住宅開発が急速に進み、就業と居住のアンバランス**など切迫した課題が生じていた。
- そこで、みなとみらい線開業を契機とする新たなまちづくりへの取組として、横浜駅及び関内駅周辺において**建物の用途や容積率をコントロールし、都心部にふさわしい機能を有する建築物を誘導**することとした。



横浜市 市街地環境設計制度

- 敷地内に歩道や広場(公開空地)を計画するなど、**総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和し、良好な市街地環境の形成を誘導**。
- 昭和48年に制度を導入して以来、約500件の計画を許可。それぞれの立地特性に応じたまちづくりに貢献。

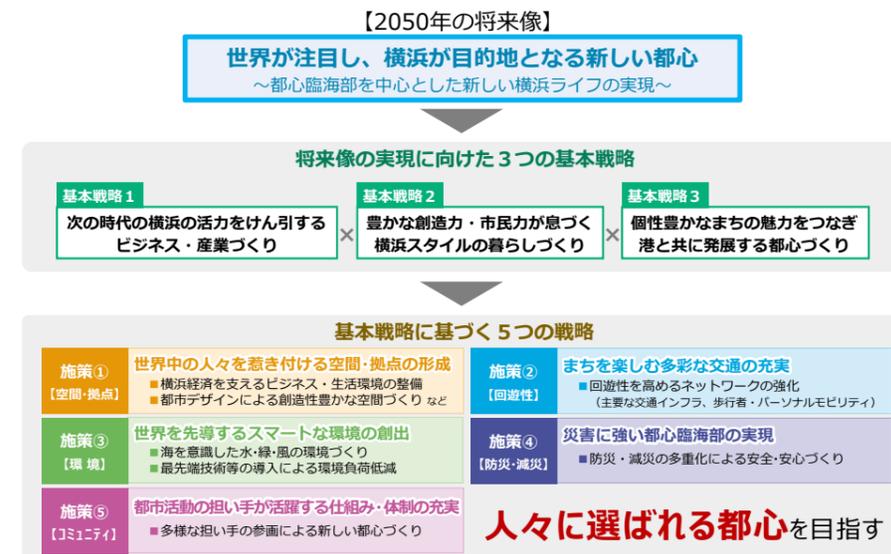


最近の許可事例 関東学院横浜都心キャンパス

- 主要用途 大学/劇場/飲食店
- 敷地面積 約2,650㎡
- 延床面積 約27,095㎡
- 容積率 約890%
- 高さ 74.90m

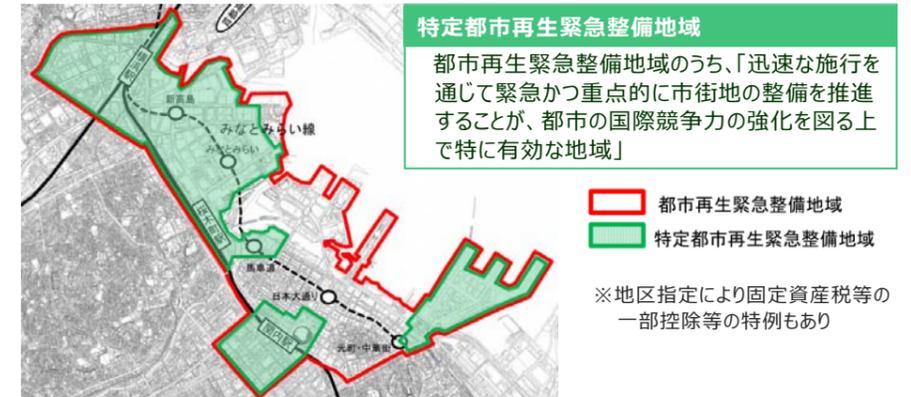
敷地面積の約25%を公開空地として整備

都心臨海部再生マスタープラン (2015年 / H27)



都市再生緊急整備地域 / 特定都市再生緊急整備地域

- 都市再生特別措置法に基づき、「**都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**」として指定。
- **公共貢献を行うことと引き換えに容積率や高さの規制緩和を行うこと**で、民間の開発・投資意欲の向上、インフラ整備の強力な推進を図る。



高度利用地区

- 用途地域内において土地の利用状況が著しく低い地区などを対象に、**合理的で健全な土地の高度利用と都市機能の更新**を図るもの。
- 敷地の統合を促進し、**建築物の大規模化/共同化**を図るとともに、**建築物の周囲に空地を確保して市街地環境の向上**を図る。

参考事例 長津田駅北口地区 第一種市街地再開発事業

- 高度利用地区において都市計画に定めることができる制限
- ① 容積率の最高限度/最低限度
- ② 建蔽率の最高限度
- ③ 建築面積の最低限度
- ④ 壁面の位置の制限

中期4か年計画 (2014～2018)

- 横浜の顔である**都心臨海部**や、神奈川東部方面線によりポテンシャルの高まる**新横浜都心**など、横浜の成長エンジンとなるエリアにおいて、**経済の活性化や持続的な成長に向けた都市づくりを進めていく**。

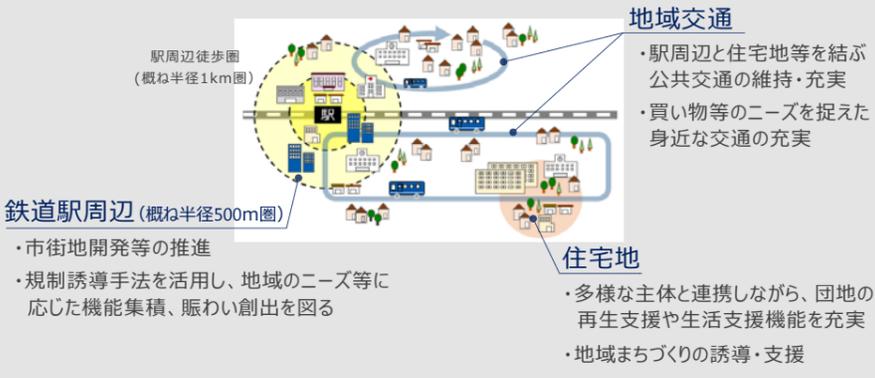
- 国内外からの多くの来街者を惹きつける都市空間の形成
- 地区の特性に合わせた魅力の向上と賑わいの創出
- まちの回遊性の向上

魅力と活力あふれる都心部の機能強化を推進

中期4か年計画 (2014~2018)

郊外部の駅周辺においては、各地区の特性を生かしながら市街地の開発等を着実に進め、多世代に選ばれ、コンパクトで活力のあるまちづくりを進める。

コンパクトな郊外部のまちづくりイメージ



現行の目標・方向性 +

近年の大きな社会変化を踏まえた論点

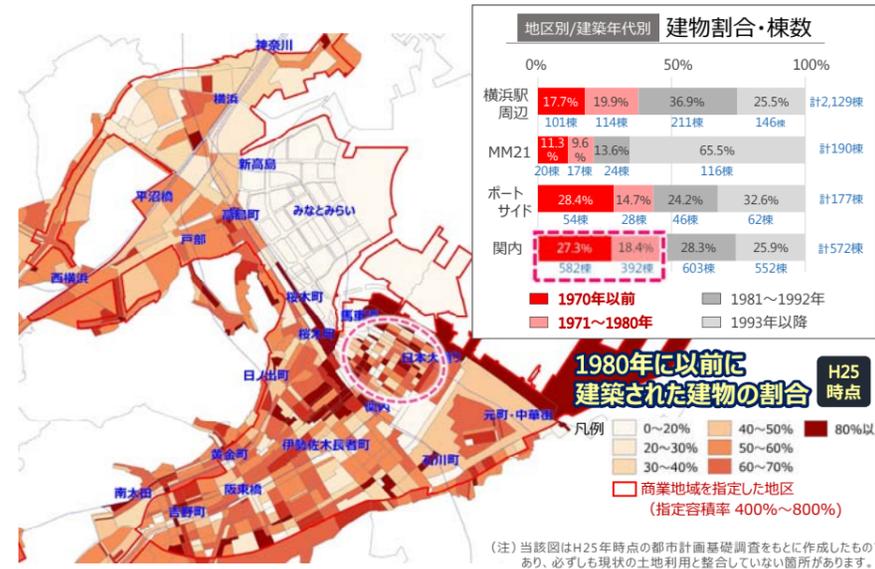
- コロナ禍の影響等による働き方や生き方、価値観の多様化への対応
- Society5.0につながる新たな技術の活用
- 大規模災害リスクの軽減に向けた取組
- SDGs未来都市の実現
- 農と住が調和したまちづくり
- 地域包括ケアなど福祉・医療施策との連携
- 市民に身近な交通機能等と連携したまちづくり

次期中期計画や都市計画マスタープラン等の策定へ

3.現状の土地利用分析

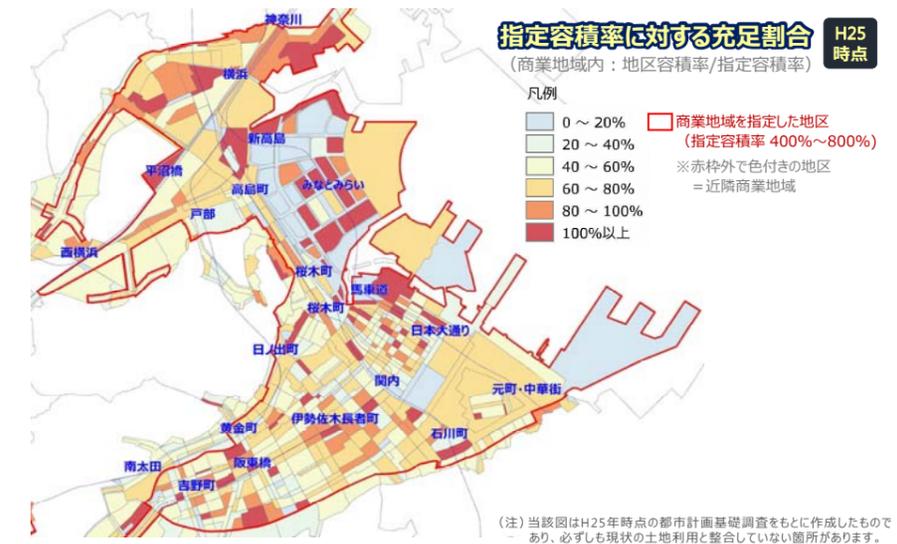
91 横浜都心 土地利用分析 (1/2)

● 関内駅周辺などにおいては、高経年化した建物が多い地区が点在。



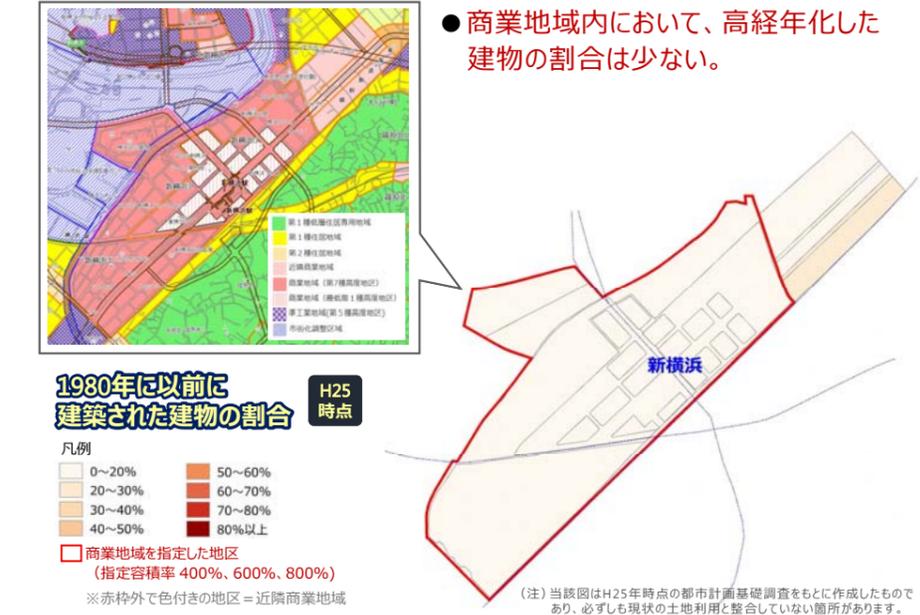
92 横浜都心 土地利用分析 (2/2)

● 指定容積率の限度まで使い切っている建物が多い地区は、各所に点在。(※調査年次の関係から、MM21地区は容積充足率が低い地区が点在して表示されている)



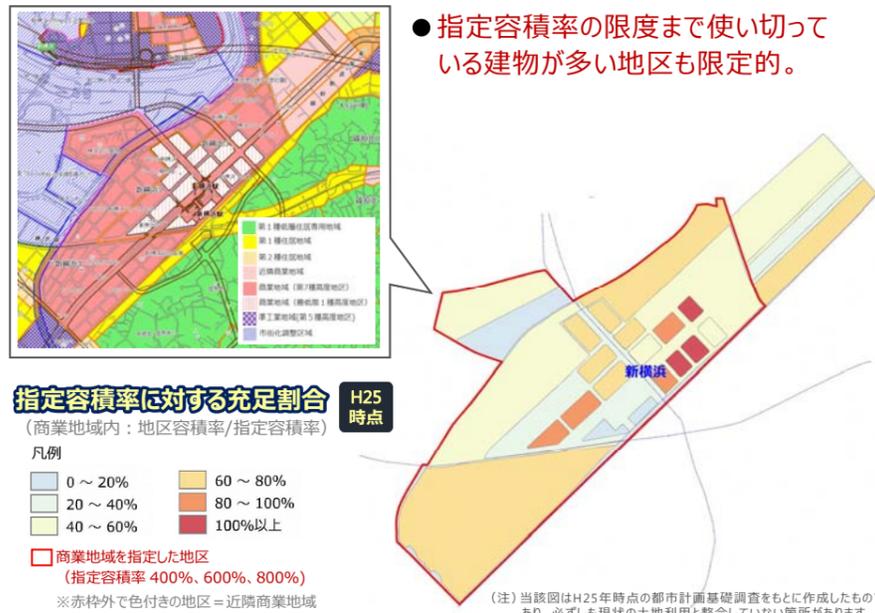
93 新横浜都心 土地利用分析 (1/3)

● 商業地域内において、高経年化した建物の割合は少ない。



94 新横浜都心 土地利用分析 (2/3)

● 指定容積率の限度まで使い切っている建物が多い地区も限定的。



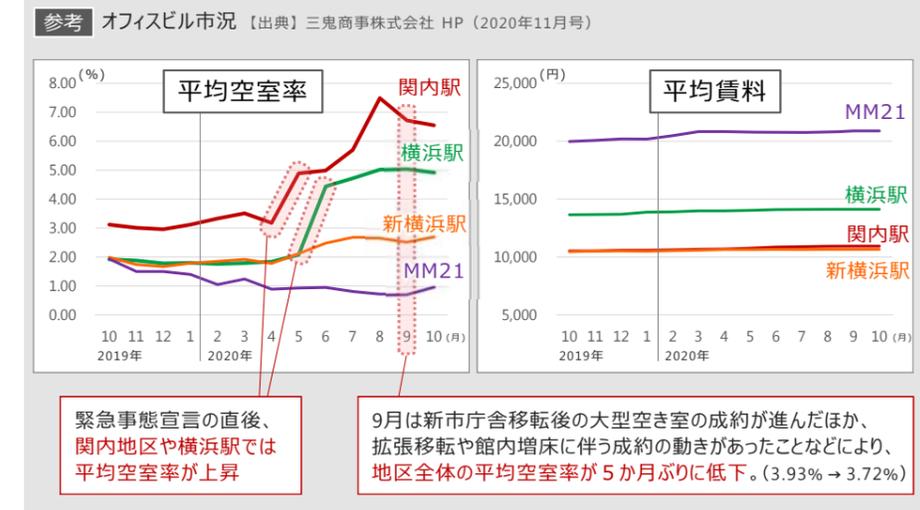
95 新横浜都心 土地利用分析 (3/3)

● 業務・商業機能を誘導することを想定していた地区では、共同住宅の建築が進んでいる。

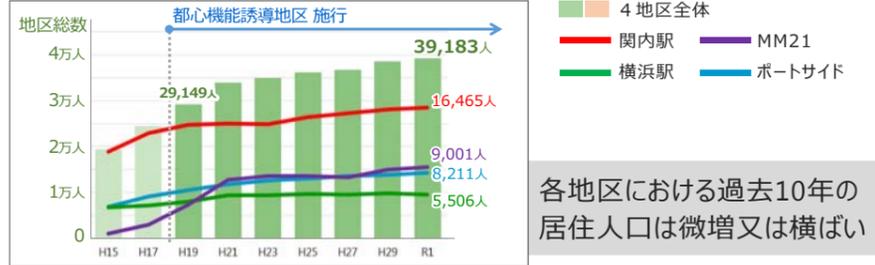


96 横浜都心/新横浜都心における市況分析

● 横浜ビジネス地区: 平均空室率は月によって変化 / 平均賃料は横ばい

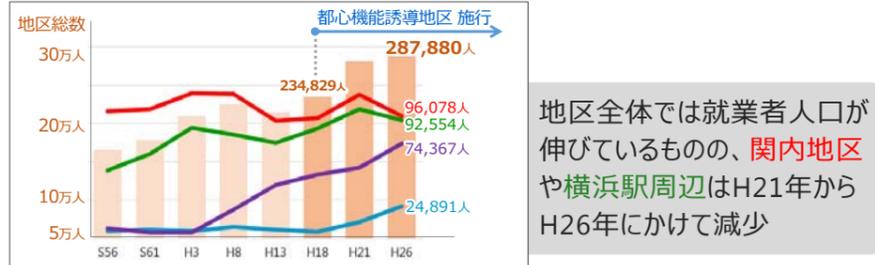


居住者人口



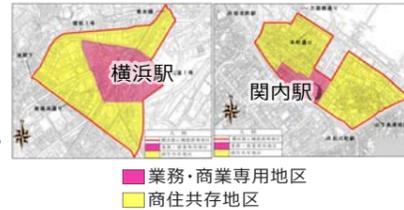
各地区における過去10年の居住人口は微増又は横ばい

就業者人口



地区全体では就業者人口が伸びているものの、**関内地区**や**横浜駅周辺**はH21年からH26年にかけて減少

- 指定後の開発動向をみると、共同住宅の抑制及び業務・商業機能の誘導に一定の効果はあったが、**「業務・商業専用地区」等における建替え促進**などが課題。
- 旧市庁舎街区の土地利用転換など新たなまちづくりの動き等に合わせ、規制内容の見直しを図る必要もある。



	地区指定当時の短中期的な目標	現状
居住者人口	・就業と居住のバランスある発展 ・各地区で就業者増≧居住者増	各地区で就業者増≧居住者増
就業者人口	・就業者ピーク(H8)の回復 ・都心臨海部全体で2~4万人増	都心臨海部全体で約5万人増

- 各路線の**主な拠点駅周辺等**において**商業地域**を指定

まちの形成過程や沿線開発の経過等により、都市機能の集積状況にも差がみられる



※上図は郊外部にある規制誘導地区の駅のうち、駅周辺に商業地域が指定されている駅名を示したもの

- 各路線の**生活拠点駅周辺等**において**近隣商業地域**を指定

まちの形成過程や沿線開発の経過等により、都市機能の集積状況にも差がみられる

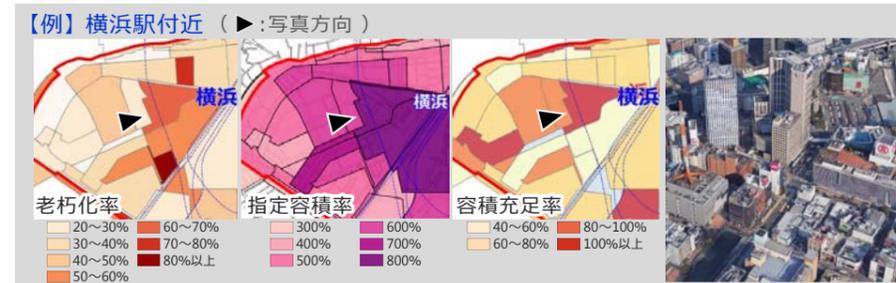


※上図は郊外部にある規制誘導地区の駅のうち、駅周辺に近隣商業地域のみが指定されている駅名を示したもの

## 4. 土地利用規制に関する課題

### 横浜のポテンシャルを活かすインセンティブの検討

- 現在も様々な誘導手法を活用した民間の開発事業が進んでいるが、**横浜のポテンシャルを活かし、多くの来街者を惹きつける都市空間の形成や賑わいの創出等**を図り、**都心部の更なる機能強化**に繋げていくため、**多様なインセンティブ**についても検討を行う必要がある。



### 建物の更新が停滞

- **敷地や地権者が細分化**している状況が多くみられる。
- 建替えの検討にあたり、敷地や接道によって**斜線・高さの制限がネック**となるケースは多い。共同化の促進や建替えに向けたプロセスの円滑化等、**相応のインセンティブが無ければ、建物更新の機運醸成に繋がらない。**



### 駅周辺の再整備によるポテンシャル向上への対応

- 神奈川東部方面線の整備等により、**拠点駅としてのポテンシャルが高まる新横浜都心部**において、**駅前(篠原口方面)に1低専**が広がっている。
- 過去に土地区画整理事業等が都市計画決定されているが、その変更等も含めた**駅前空間の再整備の方向性**について、現在検討を進めている。



## 5. 用途地域等の見直しにおける対応について

これまで

都心部・駅周辺では、一つの街区や敷地単位において公共貢献を行うことと引き換えに容積率や高さ等の制限を緩和し、民間主導で都市機能の更新や集積を実現。

● (引き続き)

今後も地域の特性等を踏まえ、事業ごとに適切な誘導手法を活用し、土地利用をコントロールしていくことを基本とする。

商業系の用途地域について一律的な対応は行わない

※個別事業の進捗によっては全市見直しに合わせて対応を図る可能性もあり

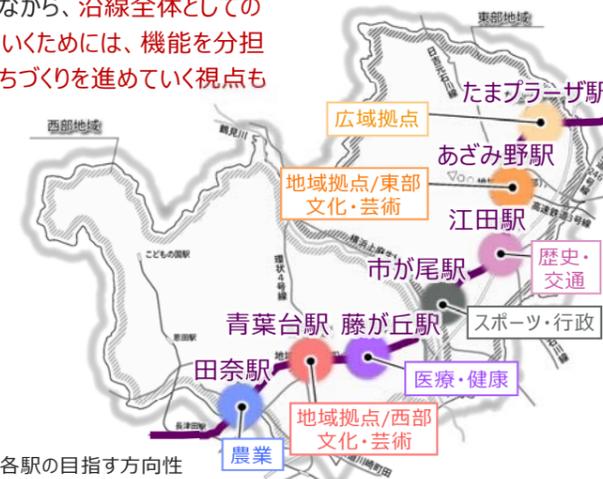
参考 現在動いている主な事業や取組 (R2年度 都市整備局運営方針・事業計画)



● 拠点整備等の事業中の地区 ● 拠点整備等の検討地区

沿線単位でのまちづくり 【例】東急田園都市線

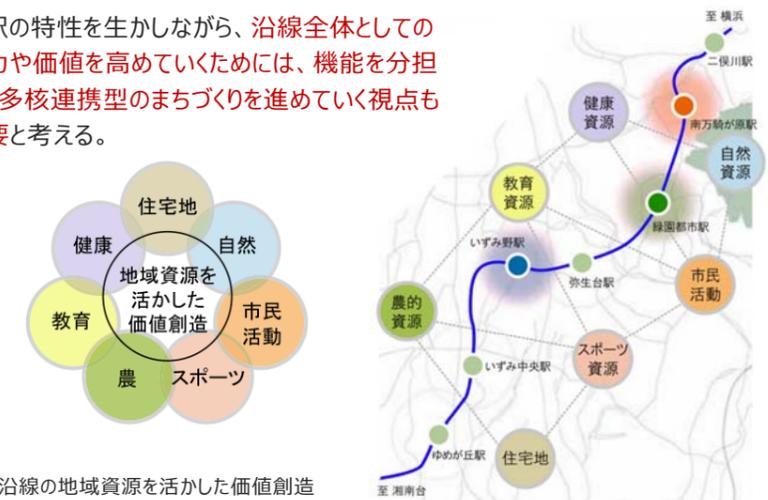
- 画一的な駅前開発では、まちの個性の喪失にも繋がるおそれあり。
● 各駅の特性を生かしながら、沿線全体としての魅力や価値を高めるためには、機能を分担して多核連携型のまちづくりを進めていく視点も必要と考える。



参考 機能分担を踏まえた各駅の目指す方向性 【出典】 田園都市線駅周辺のまちづくりプラン (2020年3月)

沿線単位でのまちづくり 【例】相鉄いずみ野線

- 画一的な駅前開発では、まちの個性の喪失にも繋がるおそれあり。
● 各駅の特性を生かしながら、沿線全体としての魅力や価値を高めるためには、機能を分担して多核連携型のまちづくりを進めていく視点も必要と考える。



参考 沿線の地域資源を活かした価値創造 【出典】 相鉄ホールディングス㈱×住宅再生課 みらいに向けたまちづくりイメージブック2015 (2015年11月)

団地や社宅等の建替えに際する土地の有効活用

- コロナ禍の影響により、働き方の多様化が大きく進んでいる。
● 郊外部の駅周辺には老朽化した団地や社宅も多く点在しているが、これらの建て替え等に合わせ、シェアオフィスやコワーキングスペースなど地域住民が集い働ける場を誘導し、職住近接の実現を図る視点も必要。

参考 東急不動産 / CO-NIWAたまプラーザ

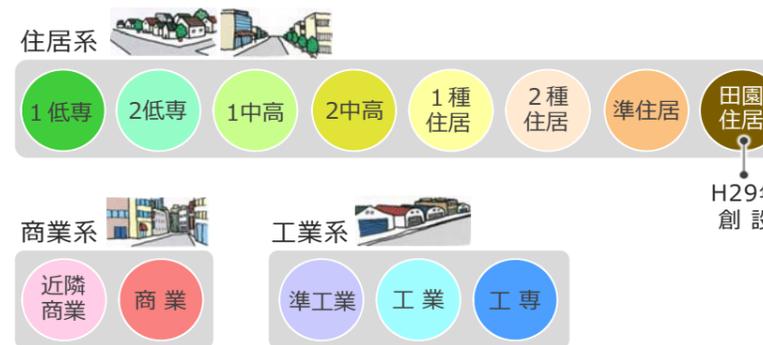


駅至近にあった団地の建替え => 共同住宅+地域利便施設 (地区計画の指定により土地利用を誘導)



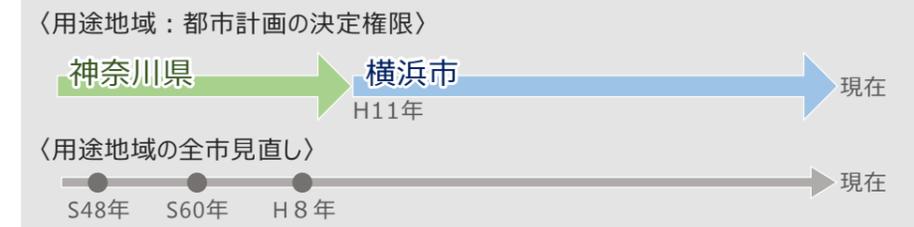
用途地域の「指定基準」とは

- 住居系、商業系、工業系からなる13種類の用途地域ごとに、指定すべきまちの市街地像などを示す基準。



用途地域の「指定基準」とは

- 現在ある用途地域の「指定基準」は、厳密に言えば神奈川県に権限があった当時のものを引き継いでいる状況。



- 今回の見直しにおいて、改めて「横浜市版の指定基準」を策定。
● 将来的な土地利用転換の機会等に応じて、今後、用途地域を見直す場合の基準としても活用していく。

商業地域

用途地域 ...原則として次に掲げる区域に定める

- ・主要駅前の中心商業地
・デパート、専門店等が立地する専用度の高い商業地
・官庁街、事務所街など事務所ビルが集中して立地する業務地

...など

容積率 ...原則として400%とする

- ・ただし、道路等の公共施設が整備され、又は整備されることが確実で、一定の要件を満たす区域については500%~600%とすることができる。
・また、都心/副都心にある一定の要件を満たす区域に限り、700%以上の容積率を定めることができる。

近隣商業地域

用途地域 ...原則として次に掲げる区域に定める

- ・商業地域の周辺で日用品の購買を主体とする商業地
・住宅地に接する商業地で、周辺の住環境を保護する必要のある区域
・住宅地内の日用品の購買を主体とする商業施設が集積する区域

...など

容積率 ...原則として200%とする

- ただし、道路等の公共施設が整備され、又は整備されることが確実で、一定の要件を満たす区域については300%~400%とすることができる。

6.まとめ

本小委員会で認識共有・議論

- 目指す将来像
- 土地利用規制に関連する検討課題
- 今後のまちづくりの進め方や求められる視点
- 課題への対応策の想定について

答申

答申を受けて整理

指定基準(案)の策定

個別地区の見直し

※事業進捗に応じて検討

都心部

- 今後も国際都市としての魅力や競争力の強化を図り、国内外から多くの人や企業を惹きつける都心部のまちづくりを推進していくため、民間の開発意欲の向上や都市基盤の再整備の促進等に繋がるインセンティブについても検討していくべき。
- 都心部では土地利用の高度化や機能再編等が継続的に行われている一方で、敷地や道路付け等の問題から建て替えが停滞している地区もみられるため、今後も様々な誘導手法を活用しながらまちの新陳代謝を図っていく必要がある。

…など

駅周辺

- 働き方改革やコロナ禍の影響で人々のライフスタイルや働き方等には大きな変化が生じており、駅周辺に整備すべき機能についても新たな視点が求められる大きな転換期にある。
- 働く場やシニア向け住宅、医療・子育て支援施設など、近年ニーズが高まっている機能を駅周辺において戦略的に誘導することは、郊外の住宅地も含めた都市としての魅力や賑わいの創出に繋がっていく。「横浜に住む、働く、活動する」ことを誘導し、より一層の価値向上を図っていくべき。

…など

共通

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、人々の行動や生活様式が大きく変わり、身近な憩いの空間の重要性が再認識されており、都市機能の集積とともに快適でゆとりある空間を創出していくことが求められる。
- 用途地域の指定基準を策定するにあたっては、将来的な土地利用転換等の機会に応じて柔軟に活用できるものとすべき。

…など

報告事項 1

用途地域等の見直し検討小委員会の検討状況について

④ 工業地の検討視点

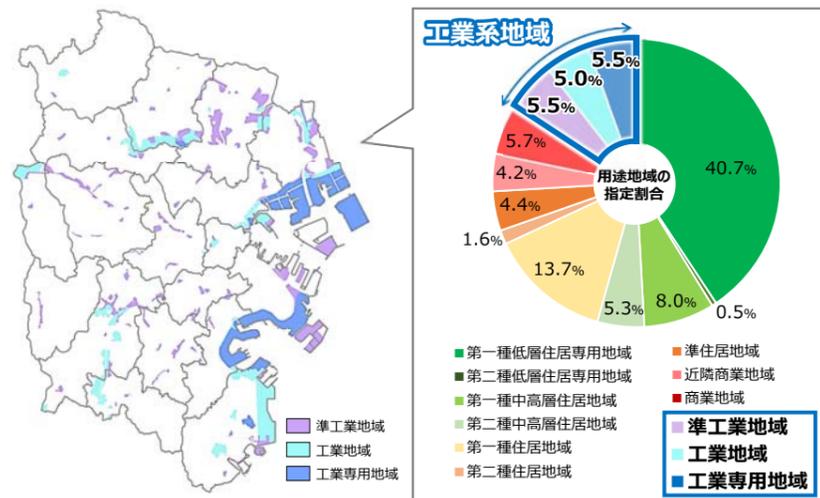
目次

1. 土地利用の現状など
2. 目指す将来像
3. 今回の見直しにおける対応策 (案)
4. まとめ

1. 土地利用の現状など

用途地域の指定状況について

- 準工業地域 工業地域 ▶ **市内全域に点在**
- 工業専用地域 ▶ **臨海部を中心に分布**



用途地域の指定状況について

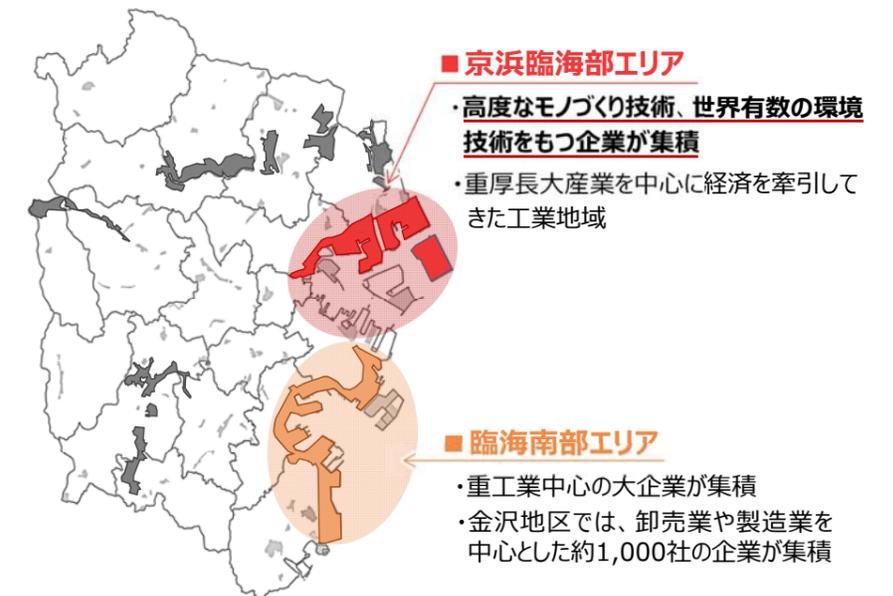
工業系用途地域の位置付け

- 準工業地域**  
主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を促進するための地域
- 工業地域**  
主として、工業の利便を促進する地域
- 工業専用地域**  
住宅との混在を防止し、工業の利便を促進する地域

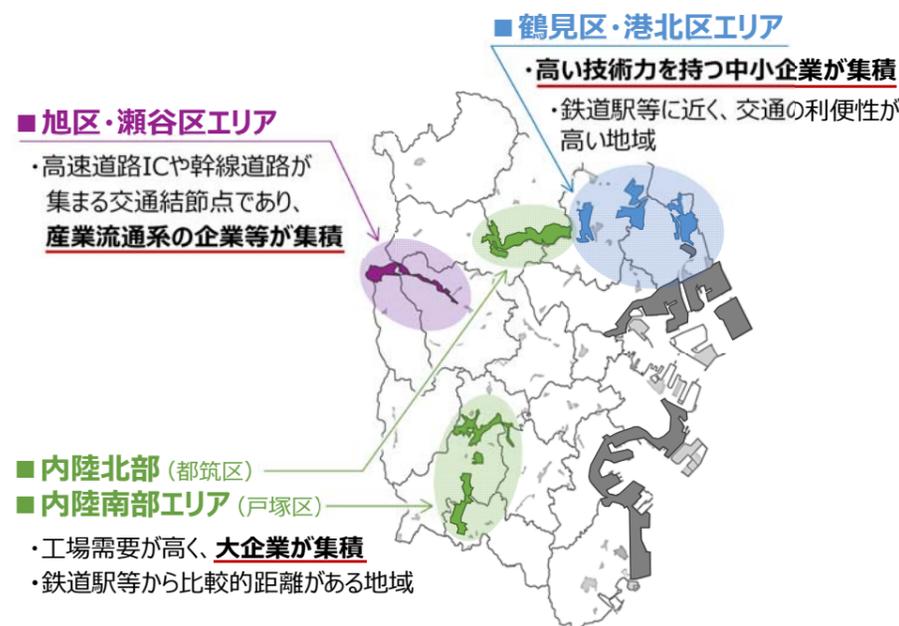
用途地域別 / 建築可能な用途

建物用途	工業系地域			商業系地域	住居系地域
	工専	工業	準工業		
工場	○	○	○ <small>※危険性が大きいものは除く</small>		△
研究所	○	○		○	
事務所	○		○	○	
物流倉庫	○	○	○	○	△
物販店舗・飲食店	×	△	○	○	
住宅	×	○	○	○	○

エリアの特徴 臨海部

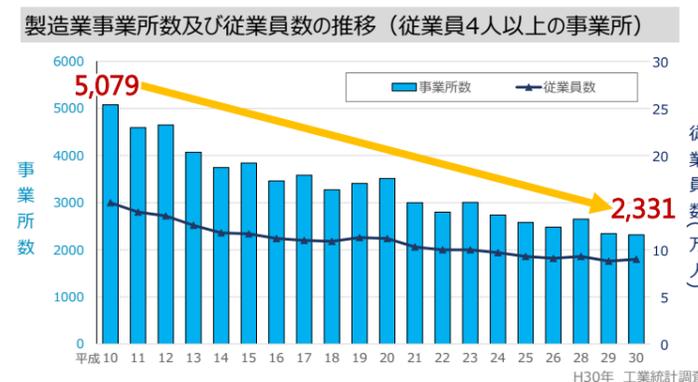


エリアの特徴 内陸部



製造業の減少

● 市内の製造業の事業所数は約20年間で半数以下に減少



移転や廃業を検討している理由 内陸部製造業へのアンケート調査より

- 施設・設備の狭小・老朽化、操業環境の悪化
- 後継者不足、経営者の高齢化 など

住宅への土地利用転換

事業系用途の土地利用変化 (平成4年~25年の約20年間)

▶ 約3割 (約326ha) 別の土地利用に転換 ▶ うち約4割 (約145ha) 住宅に転換



住宅への転換による課題

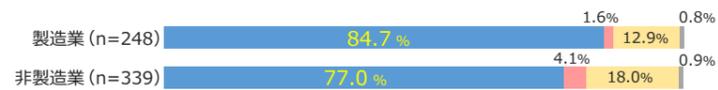
- 住宅と工場との近接による操業環境への影響
- 敷地の細分化
- インフラ (小中学校の教室数、公共施設等) の不足 …など

戸建住宅と工場との近接も見られる



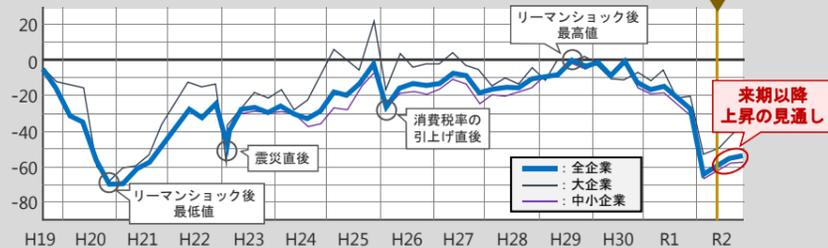
製造業への影響 横浜市景況・経営動向調査（令和2年9月実施）

**8割以上** …新型コロナにより業務に「マイナスの影響があった」と回答  
**7割以上** …緊急事態宣言解除後も「マイナスの影響」が継続と回答



「引き続き厳しい状況は続くが、市内経済は少しずつ回復」との見立てもあり

【自社業況BSI】※自社業況が「良い」と回答した割合から「悪い」と回答した割合を減じた値



**企業立地促進条例**

建物を建設・取得しての立地や建物を賃借しての進出等に対する各種支援を実施（助成金や税軽減等）



工業系エリアは**8地域**を**特定地域**に指定

工業系エリアの助成金	
立地する際の建物用途	本社、研究所、工場、賃貸研究所、賃貸工場
<b>特定地域</b> ・京浜臨海部 ・臨海南部 ・内陸南部 ・鶴見東部 ・港北中部	<b>10% (20億円)</b>
・内陸北部 ・鶴見西部/港北東部 ・旭/瀬谷	<b>8% (10億円)</b>
特定地域外	8% (10億円)

※2018年4月1日～2021年3月31日の期間に申請した場合

横浜市中期4か年計画（2018年～2021年）

**戦略1 『力強い経済成長と文化芸術創造都市の実現』**

- 中小企業への基礎的支援に加え、企業・大学・研究機関等の集積の強みをいかしたさらなる企業誘致の推進や、オープンイノベーションによる産業創出に向けた取組を進め、市内企業の成長・発展につなげる。

**市内企業の成長・発展**

**産業拠点の強化**

**戦略的な企業誘致**

- ・人材確保や円滑な事業継承への支援
- ・市内雇用の創出
- ・工業地の機能の維持・操業環境の向上
- ・法人市民税・固定資産税等の増収
- ・研究開発拠点の集積
- ・オープンイノベーションの推進 など

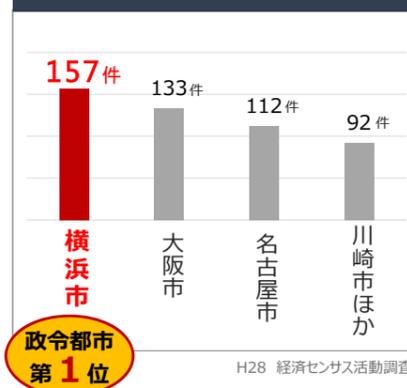
参考 新型コロナウィルスに関する市内中小企業向けの相談・融資等の支援状況



横浜市 新型コロナウィルス対策本部会議 資料より

- 他都市と比較しても、県内や市内への研究開発施設の立地が進んでいる。
- 都市部に近く、人材の豊富な点が強みとなり、多くの企業が集積。

学術・研究開発機関の事業所数



技術者・研究者の数



H28 経済センサス活動調査

H27 国勢調査

- 市内企業の99.6%を占める中小企業の成長・発展、産業拠点の強化等に向けた支援・取組、オープンイノベーションを推進。

市内企業の成長・発展、産業拠点の強化に向けた取組

中小企業の持続的な成長・発展

- 1 人手不足・事業継承への支援
- 2 生産性向上の推進
- 3 市内企業のビジネスチャンスの促進

中小企業の経営基盤の強化

- 1 経営基盤の安定・強化の支援
- 2 小規模事業者への支援の強化
- 3 円滑な資金調達の支援

2. 目指す将来像

目指す将来像（まちづくりの方針等）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 平成30年3月 改定

- 工業地として保全・育成していくべき地区  
共同住宅等の立地を抑制、工業地としての適正な誘導、操業環境の改善、機能の更新を進めていく
- 住工混在地区  
地域特性に応じた混在の解消、適正な共存等を図り、都市環境の向上に努める

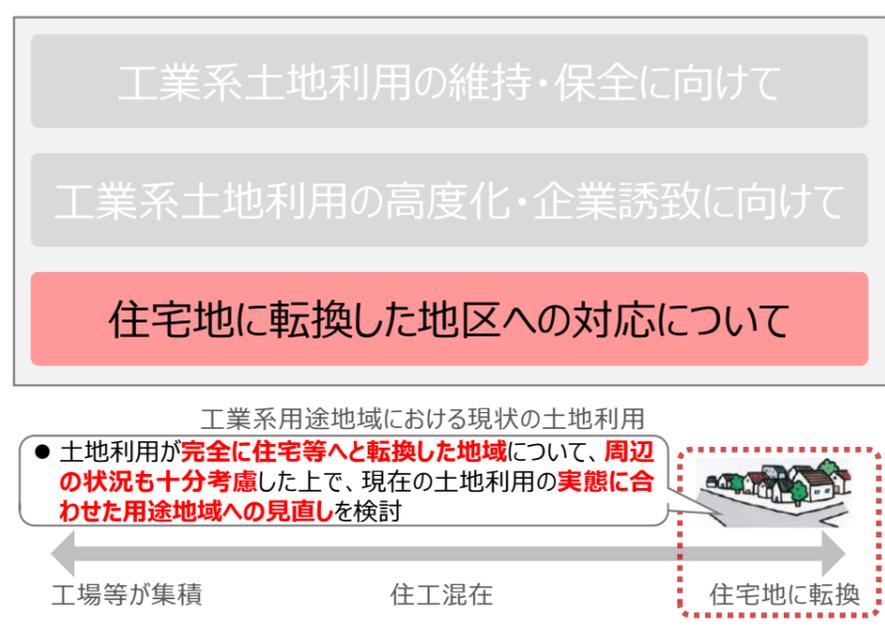
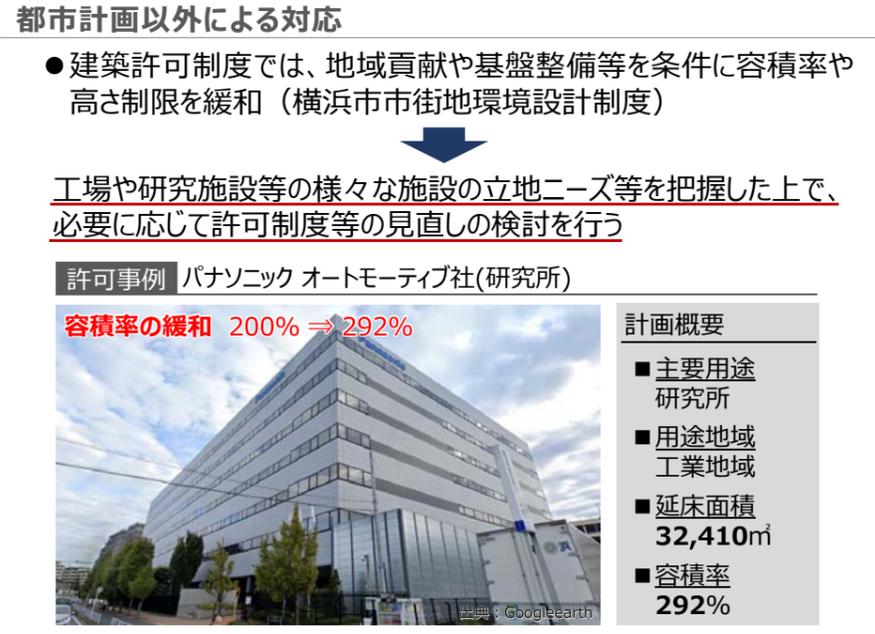
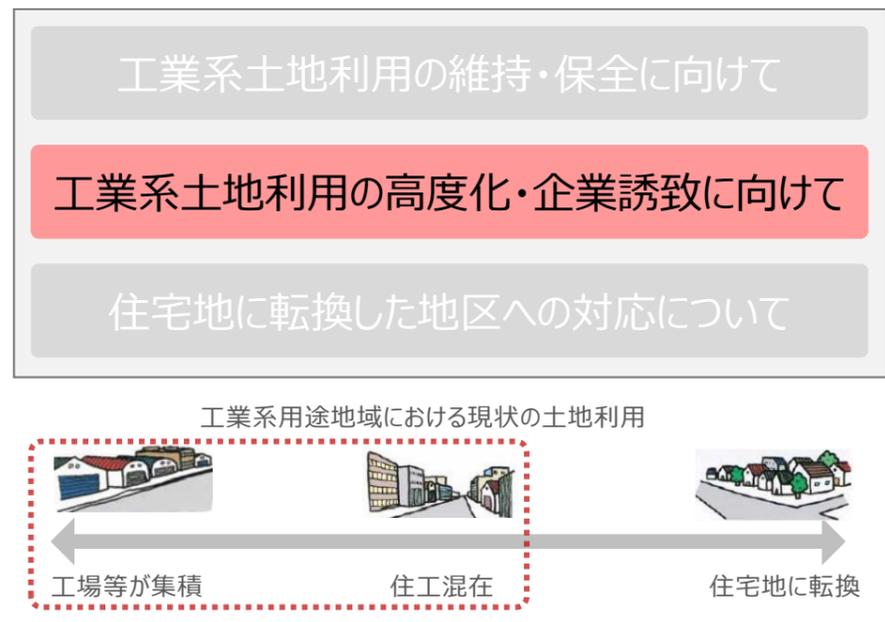
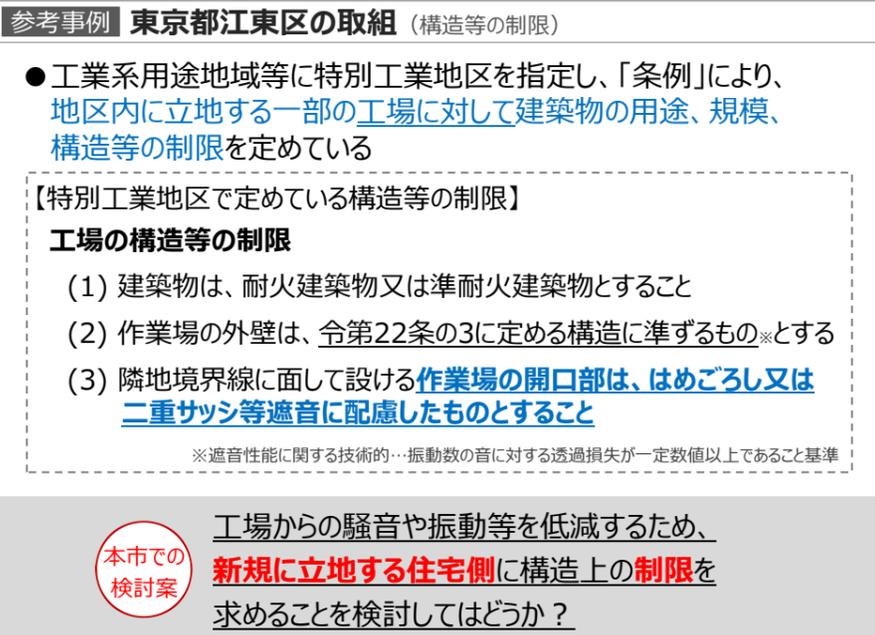
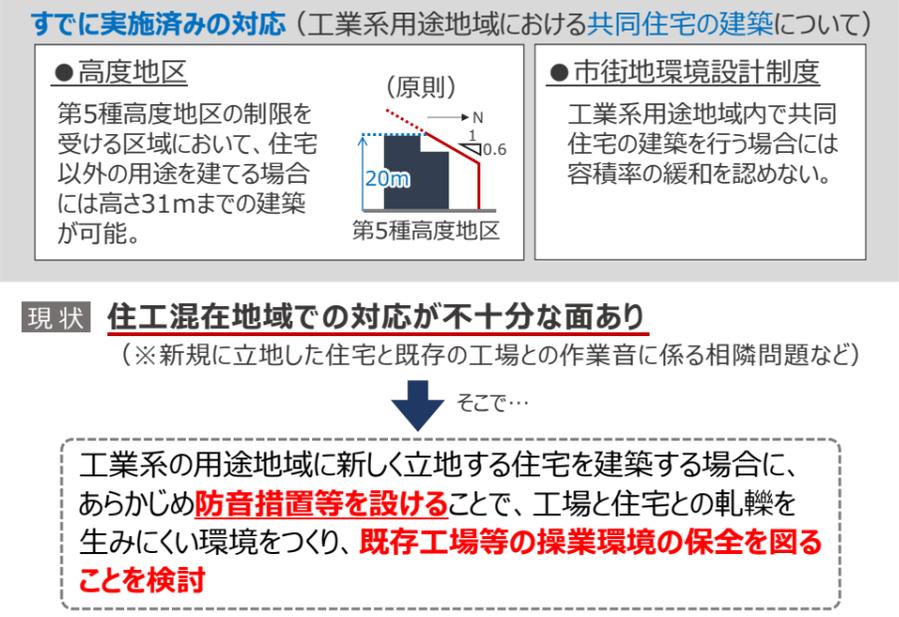
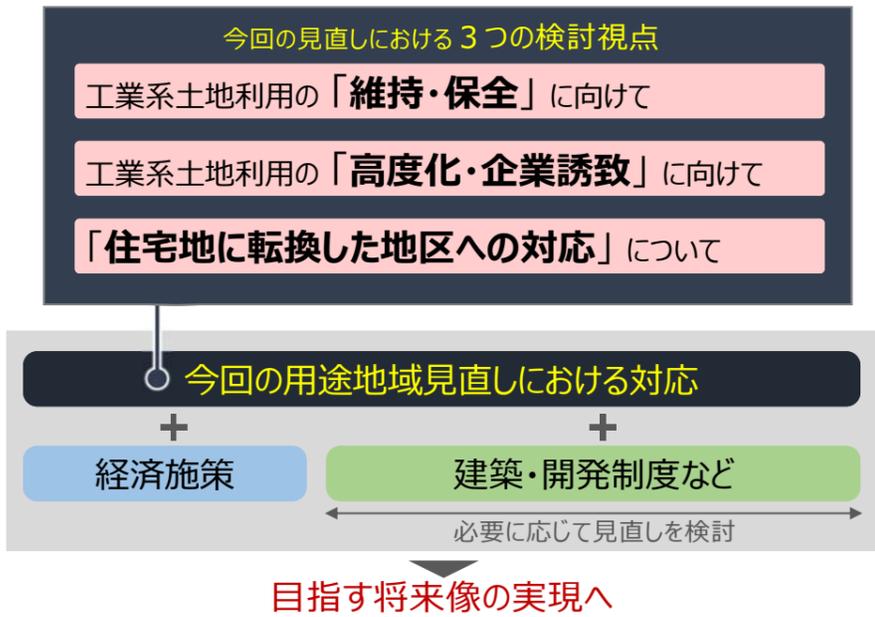
都市計画マスタープラン 平成25年3月 改定

- 臨海部工業地  
既存産業の立地継続と機能更新・高度化、新たな産業の立地誘導を図る
- 郊外部の産業・流通業務地  
操業環境の保全、機能の更新・高度化を図る

京浜臨海部再編整備マスタープラン 平成30年9月改正

- 20年後の将来像「多様な人・モノ・地域をつなげ、新たな価値を創造・発信する産業空間」の実現を目指す
- 「グローバル・イノベーション」と「インダストリアル・エンターテインメント」を戦略の柱として推進するとともに、エリア全体の都市環境の整備や実施体制の構築を併せて進める

3. 今回の見直しにおける対応策（案）



**本小委員会で認識共有・議論**

<p><b>今回の見直し における 検討の視点</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工業系土地利用の維持・保全に向けた対応 (特別用途地区、地区計画、開発許可制度など)</li> <li>●工業系土地利用の高度化・企業誘致に向けた対応 (指定基準の策定、建築許可制度等の運用など)</li> <li>●住宅地に転換した地区への対応</li> </ul>
---	--

答申

**答申を受けて整理**

- 指定基準(案)の策定
- 個別地区の見直し ※周辺環境等に応じて選定
- 住工混在策の実施

**工業地**

- 現状の土地利用の混在状況や地域のニーズ等を十分に検証した上で、特別用途地区や地区計画、その他の手法等も活用しながら、住宅と工業の共存又は住宅の立地抑制を目的とした土地利用誘導策を講じることで、工業の維持保全を図る。
- 既存産業の立地継続の視点に加えて、様々な成長分野における研究機関や事業所等の誘致を推進し、市内経済の活性化を図るため、準工業地域及び工業地域の容積率の指定範囲について検討を行い、基準として定める。
- 土地利用が完全に住宅へと転換した地域については、この機会を捉えて住居系の用途地域に見直すことも考えられるが、近接する地域における工場等の立地状況を十分に確認した上で、検討は慎重に進めるべき。