



報告事項3

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）に関する 意見書の受付等の結果について

■説明の流れ

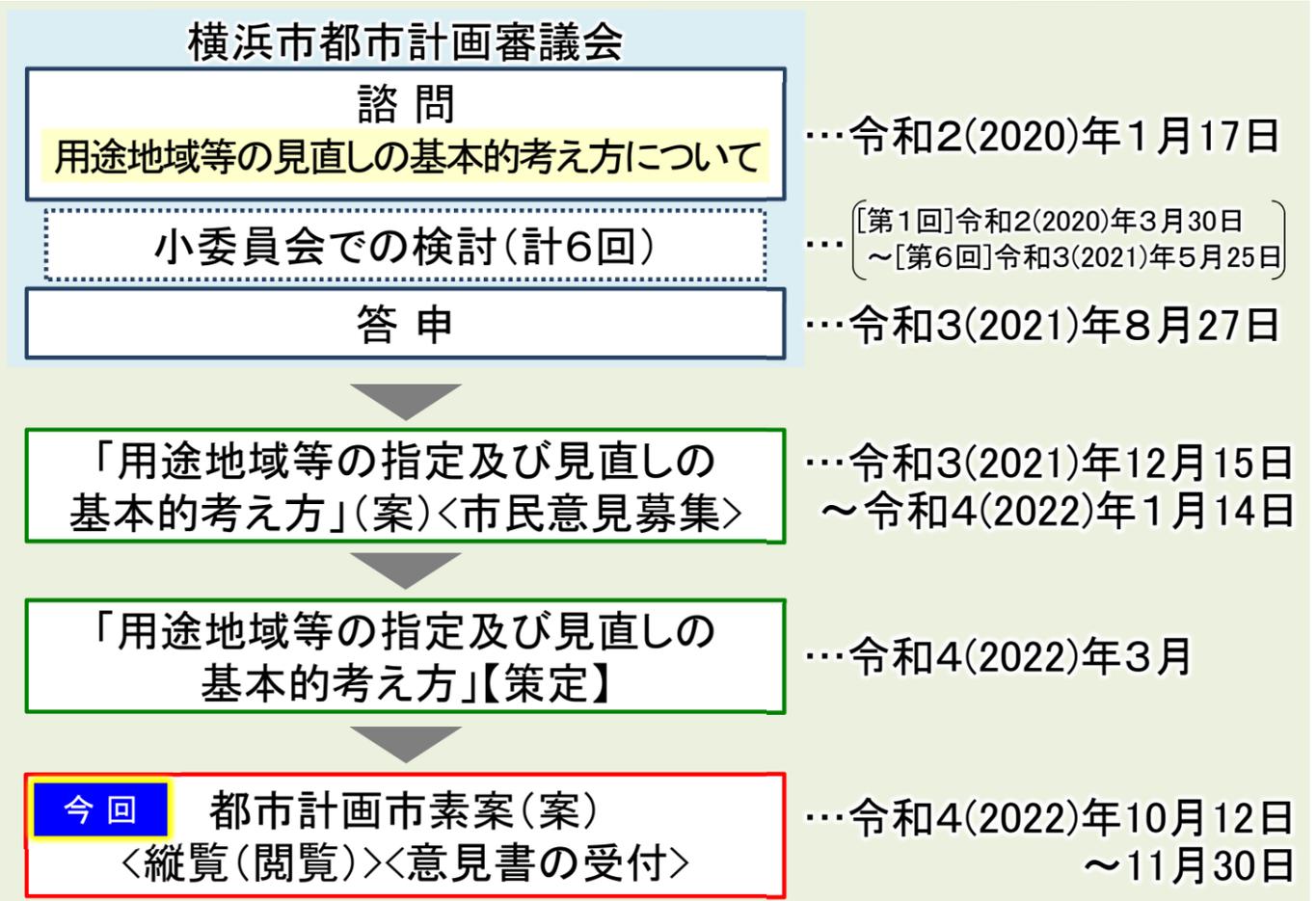
- 1 見直しの経緯
- 2 都市計画市素案(案)
- 3 意見書の受付等の結果
- 4 今後の進め方

■見直しの経緯

- 本市における用途地域の全市見直しは、平成8(1996)年に実施して以来、25年以上が経過
- 昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、建物の老朽化などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症拡大等によるライフスタイルの多様化など、社会情勢が大きく変化

これらの変化に対応し、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等につなげていくため、
今回、土地利用規制の根幹である用途地域等を見直す

■見直しの経緯

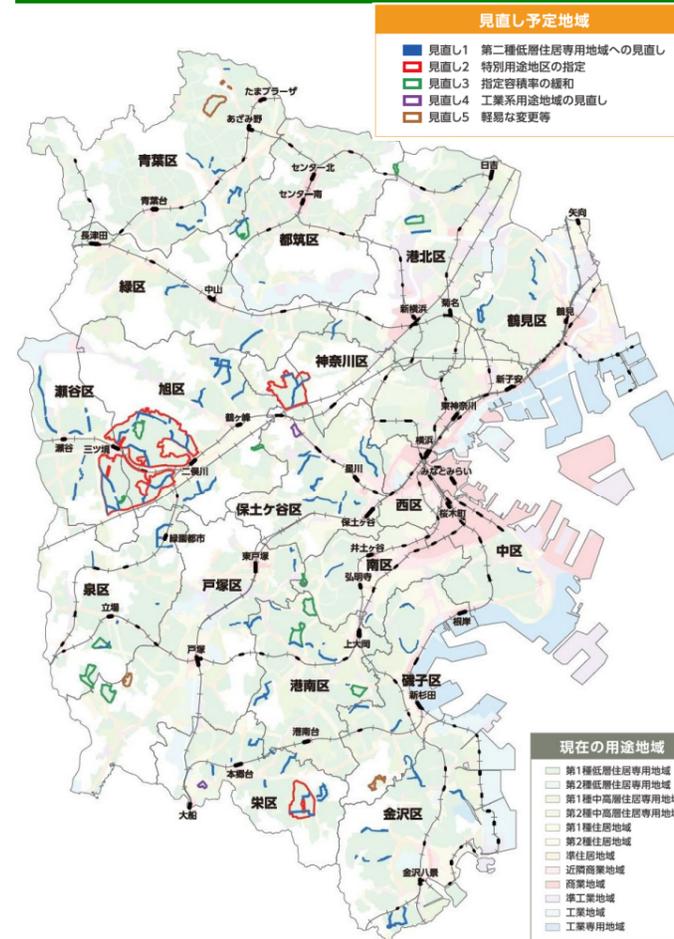


1 見直しの経緯

2 都市計画市素案(案)

3 意見書の受付等の結果

4 今後の進め方



【素案(案)の候補地区】

箇所	121
面積	約1,377ha

※見直し1、2、3は一部重複しています。

point 郊外住宅地の魅力向上の視点

見直し1 第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更

見直し2 特別用途地区の指定

point 安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

見直し3 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更

point その他の見直し

見直し4 工業系用途地域から住居系用途地域への変更

見直し5 軽易な変更等

第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを**第二種低層住居専用地域に変更**

○用途地域の制限により建築できる店舗等

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域



店舗兼用住宅

店舗部分の床面積の合計
・50㎡以下
・延べ面積の1/2以下



日用品販売店舗



喫茶店



パン屋



理髪店・美容院

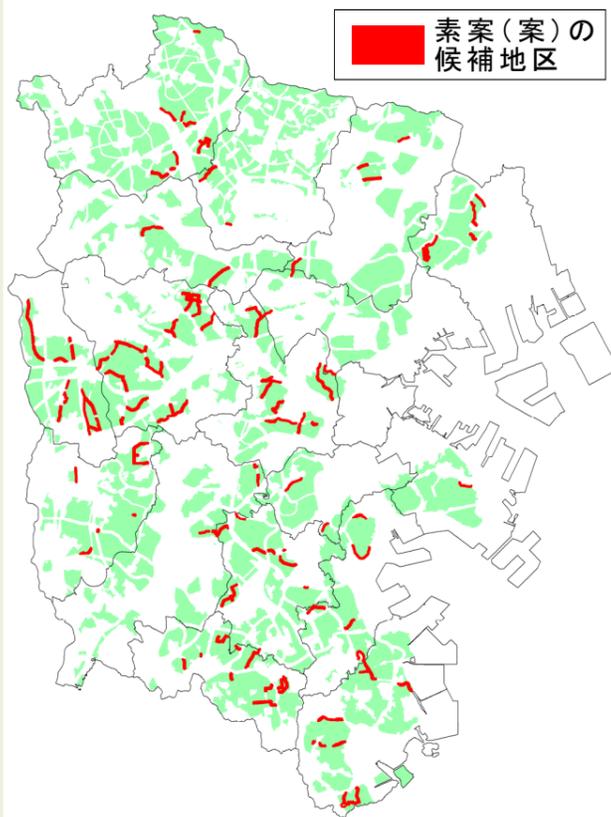


クリーニング取次店 など

※独立した店舗は建築不可

日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗の建築が可能に

(床面積150㎡以下、2階以下等の制限あり)



素案(案)の候補地区

【素案(案)の候補地区】

箇所	96
面積	約349ha

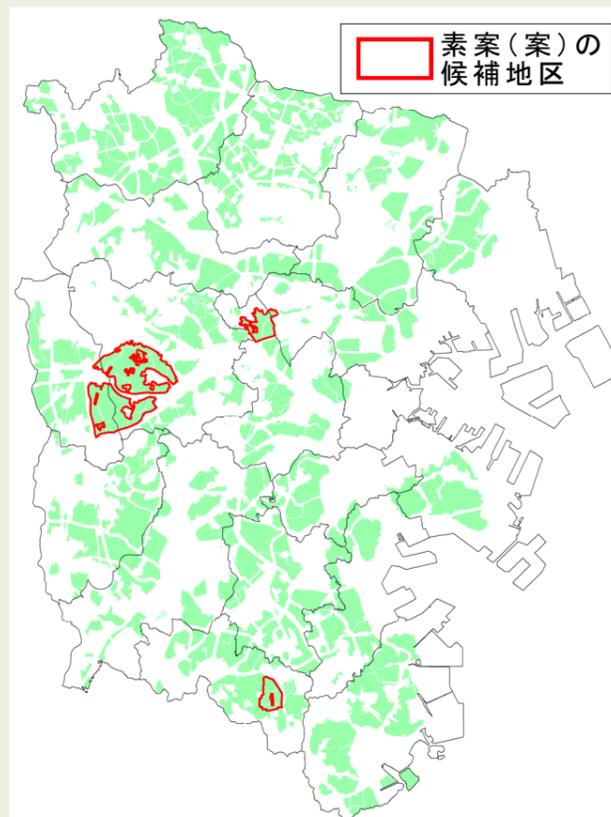
第一種低層住居専用地域

一定規模(床面積250㎡)までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に特別用途地区を指定

- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
- の一部分に指定

○特別用途地区の指定により建築できる店舗等

	用途地域による制限	+	特別用途地区による制限 (特定の用途の緩和)
第一種低層住居専用地域	 <p>店舗兼用住宅 店舗部分の床面積 ・50㎡以下 ・延べ面積の1/2以下</p> <p>※独立した店舗は建築不可</p>	+	  <p>喫茶店・パン屋等 事務所 (床面積150㎡以下、2階以下等)</p>
第二種低層住居専用地域	  <p>日用品販売店舗 喫茶店・パン屋等 (床面積150㎡以下、2階以下等)</p>	+	  <p>事務所 日用品販売店舗 (床面積150㎡以下、2階以下等) (床面積250㎡以下、2階以下等)</p>



素案(案)の候補地区

【素案(案)の候補地区】

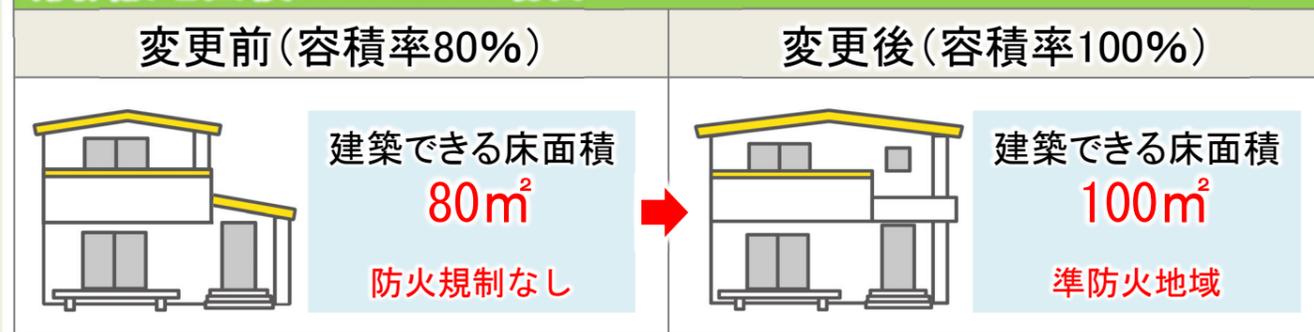
箇所	4
面積	約819ha

第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域

容積率80%・建蔽率50%を指定した地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、**容積率80%から100%に緩和**

あわせて、防災性向上に配慮し、**準防火地域を指定**

(例)敷地面積が100㎡の場合



築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図る

工業系用途地域の中で、土地利用転換が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地について、住環境の保全を目的として、**住居系用途地域に変更**

【かつての土地利用】

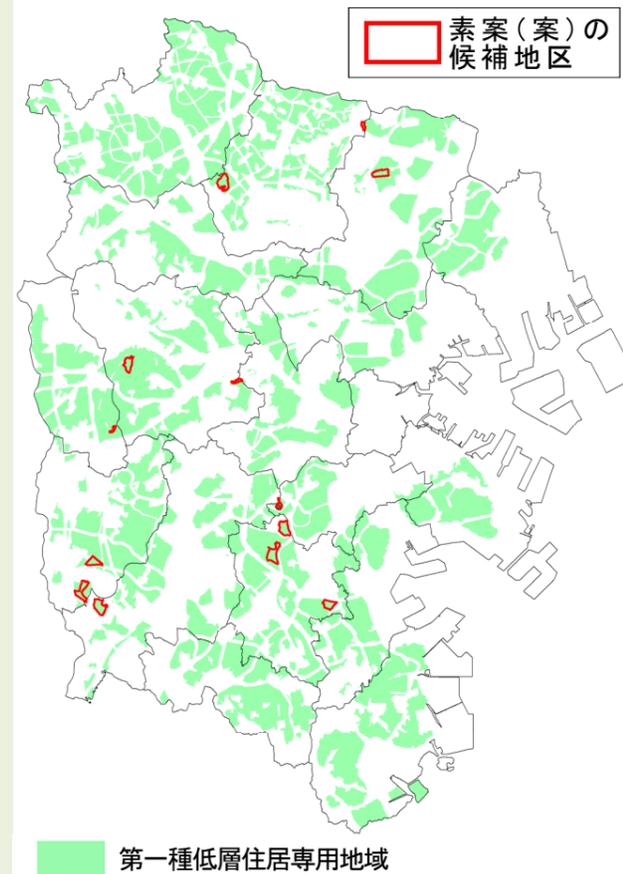
元々、**工場や倉庫**などが立地



土地利用転換
の進行

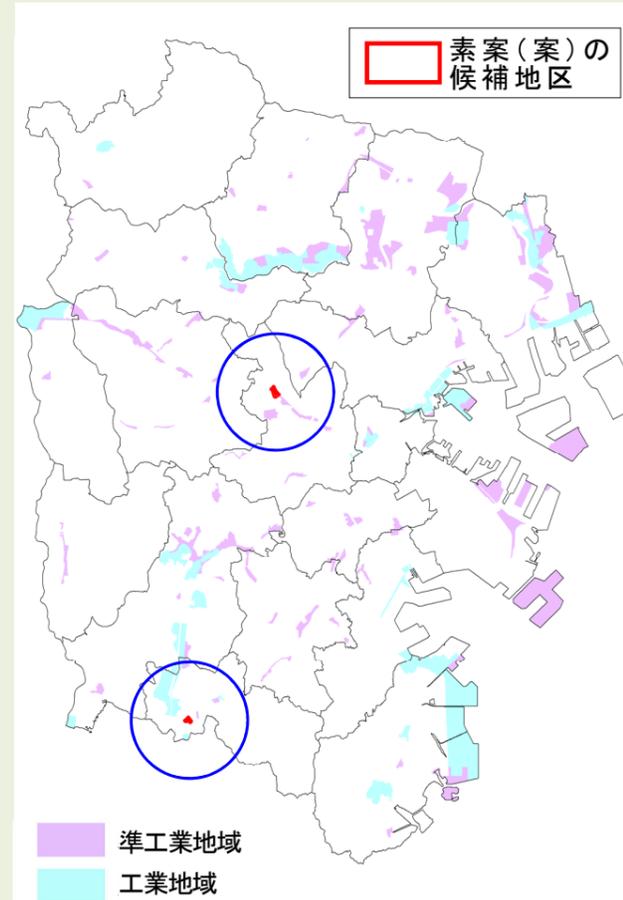
【現在の土地利用】

建替えにより
**一戸建ての住宅や
共同住宅**等に転換



【素案(案)の候補地区】

箇所	13
面積	約154ha



【素案(案)の候補地区】

箇所	2
面積	約11ha

○ 第7回線引き全市見直し地区の対応

第7回線引き全市見直し(平成30(2018)年3月告示)で市街化区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み
対応が必要な地区の用途地域の変更

○ 市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応

用途地域の指定を解除

[参考] 都市計画法 第13条第1項第7号(抜粋)
 (略)市街化調整区域については、**原則として用途地域を定め**ないものとする。

【素案(案)の候補地区】

6箇所

面積:約44ha

1 見直しの経緯

2 都市計画市素案(案)

3 意見書の受付等の結果

4 今後の進め方

■意見書の受付等の結果

○市民説明の実施結果

● 説明会 [開催期間:10月12日~10月31日]

実施回数	16回
来場者数	218人

● 動画配信 [配信期間:10月12日~11月30日]

再生回数	407回
------	------

○縦覧及び意見書の受付の実施結果

[期間:10月12日~11月30日]

縦覧・閲覧者数	36人
意見書の提出数	61通(73件)

■意見書の受付等の結果

○意見の分類と件数

意見の分類	件数
1. 現行の用途地域等の維持を希望する意見	37件
2. 都市計画市素案(案)のとおり変更を希望する意見	4件
3. 見直しに際して環境配慮の対策等を要望する意見	9件
4. 見直し候補地区への追加を希望する意見	9件
5. 周知・進め方に関する意見	4件
6. 意見募集対象以外の意見	8件
7. 白紙提出等	2件

※意見の要旨と市の考え方は、
 ホームページに公表するとともに都市計画審議会に報告します。

1 見直しの経緯

2 都市計画市素案(案)

3 意見書の受付等の結果

4 今後の進め方

今回

都市計画市素案(案)
〈意見書の受付〉

令和4(2022)年10月12日
~11月30日

令和5(2023)年度以降

都市計画市素案

都市計画案

横浜市都市計画審議会

都市計画変更の告示

都市計画手続
(説明会、公聴会等)