

新旧対照表

修正後	修正前
<p data-bbox="107 197 226 228">はじめに</p> <p data-bbox="107 277 1099 387">本市における用途地域等の見直しは、都市計画法の改正に伴い用途地域が12種類に区分されたことへの対応として、<u>1996（平成8）年</u>に実施して以来、おおよそ25年経過している。</p> <p data-bbox="107 437 707 467">1 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方</p> <p data-bbox="107 517 1099 751">用途地域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」等の上位計画に定めた都市づくりの基本理念や目指す都市構造、市街地像、土地利用の方針等に即して指定する必要がある。また、人口が増加基調にあった前回平成8年までの全市見直しとは時代が異なり、少子高齢化等もさらに進展していくことが見込まれる中では、用途地域も大きな転換期に置かれていることを意識した上で見直しを行っていかなければならない。</p> <p data-bbox="107 759 1099 869">なお、用途地域等の見直しは次節に示す <u>用途地域等</u>の指定方針等に沿って行うことを基本とし、10年程度の単位で定期的な見直しを行いつつ、個別の都市計画事業の進捗等にも対応し、<u>柔軟かつ機動的</u>に見直しを行っていく。</p> <p data-bbox="107 919 725 949">1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢</p> <p data-bbox="107 957 1099 1153">用途地域は、地域における住環境の保全又は業務の利便の増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行う枠組みである。社会経済や土地利用の動向、市街地環境等について急速かつ大きな変化が生じている昨今の状況を踏まえ、今回、次に示す基本姿勢のもとで用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図っていくこととする。</p> <p data-bbox="107 1203 1099 1473"> <ul style="list-style-type: none"> (1) 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進 (2) ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出 (3) <u>SDGs</u> や<u>脱炭素化</u>を意識したまちづくりの推進 (4) 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用 (5) 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し </p>	<p data-bbox="1126 197 1245 228">はじめに</p> <p data-bbox="1126 277 2119 387">本市における用途地域等の見直しは、都市計画法の改正に伴い用途地域が12種類に区分されたことへの対応として、<u>平成8年</u>に実施して以来、おおよそ25年経過している。</p> <p data-bbox="1126 437 1727 467">1 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方</p> <p data-bbox="1126 517 2119 751">用途地域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」等の上位計画に定めた都市づくりの基本理念や目指す都市構造、市街地像、土地利用の方針等に即して指定する必要がある。また、人口が増加基調にあった前回平成8年までの全市見直しとは時代が異なり、少子高齢化等もさらに進展していくことが見込まれる中では、用途地域も大きな転換期に置かれていることを意識した上で見直しを行っていかなければならない。</p> <p data-bbox="1126 759 2119 869">なお、用途地域等の見直しは次節に示す指定方針等に沿って行うことを基本とし、10年程度の単位で定期的な見直しを行いつつ、個別の都市計画事業の進捗等にも対応し、<u>機動的</u>に見直しを行っていく。</p> <p data-bbox="1126 919 1744 949">1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢</p> <p data-bbox="1126 957 2119 1153">用途地域は、地域における住環境の保全又は業務の利便の増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行う枠組みである。社会経済や土地利用の動向、市街地環境等について急速かつ大きな変化が生じている昨今の状況を踏まえ、今回、次に示す基本姿勢のもとで用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図っていくこととする。</p> <p data-bbox="1126 1203 2119 1473"> <ul style="list-style-type: none"> (1) 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進 (2) ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出 (3) <u>脱炭素化</u>や<u>SDGs</u>を意識したまちづくりの推進 (4) 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用 (5) 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し </p>

【見直しの対象地区の選定の考え方】…以下の具体的取組①② 共通

現在指定している全ての第一種低層住居専用地域のうち、概ね 80ha 以上※のまとまりのあるエリアの中から、多様な機能が立地するまちづくりを誘導する対象地区を選定する。

※80ha …概ね半径 500mの 円の面積にあたる規模

※概ね 80ha 以上のまとまりのあるエリア …整形か不整形に関わらず、第一種低層住居専用地域が一連して繋がっている区域の面積が概ね 80ha 以上あるエリア

具体的な 取組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

・対象地区の中にある幅員約 9 m以上の道路等の沿道において、床面積 150 m²以下の日用品店舗や喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を第二種低層住居専用地域に変更する。(変更の範囲は、上記道路の境界から 25mを目安とする)

・なお、本取組では建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態規制の変更(緩和)は行わない。

【参考】第二種低層住居専用地域への変更により建築できる建物の例

※詳細については、用語解説「用途地域内の建築物の制限」(P21, 22)を参照

※施設規模のイメージ(図あり)

⇒イートインスペースが無いコンビニエンスストアなど

【参考】見直し地区のイメージ(図あり)

具体的な 取組② 特別用途地区の指定

・近年、コンビニエンスストアやミニスーパー、ドラッグストアなどの生活必需品を取り扱う日用品店舗は、商品構成や機能の多機能化が進み、特に郊外部では地域住民の重要な生活インフラにもなっている。

・これらの日用品店舗のうち、例えばコンビニエンスストアやミニスーパーでは標準的な床面積を 200 m²程度としていることが多いが、一方で第二種低層住

【具体的な取り組み】

現在指定している全ての第一種低層住居専用地域のうち、概ね 80ha 以上※のまとまりのあるエリアの中から、多様な機能が立地するまちづくりを誘導する対象地区を選定する。

※80ha …概ね半径 500mの 範囲の面積

取組 その 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

・対象地区の中にある幅員約 9 m以上の道路等の沿道において、床面積 150 m²以下の日用品店舗や喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を第二種低層住居専用地域に変更する。(変更の範囲は、上記道路の境界から 25mを目安とする)

居専用地域において建築できる日用品店舗の床面積は150㎡以下とされ、双方の間には隔たりがある。(表あり)

仮に第一種中高層住居専用地域に変更した場合、床面積500㎡以下の店舗が建築可能となるが、これまで低層住宅地としての住環境を形成してきた地域に誘導する規模としては懸念がある。

・郊外部の暮らしの利便性を高めるためには、近年の消費者ニーズに合った商品やサービス機能を備えた日用品店舗の立地を誘導することも重要な視点であると考える。

・他方、人々の働き方についても多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルへのニーズが高まっており、今後、「職住」が近接・融合した空間を創出していくことは、郊外部のさらなる魅力向上を図る上で大きな転機となる。

・そこで、既存の住環境に一定の配慮を行いながら、床面積200～250㎡程度の日用品店舗や地域住民のための働く場、並びに床面積150㎡以下の喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を対象地区の中から選定し、特別用途地区を指定する。

【参考】床面積200～250㎡程度の日用品店舗のイメージ
⇒イトインスペースがあるコンビニエンスストアや生鮮品を扱うミニスーパーなど

【参考】特別用途地区とは
・用途地域を「補完する」役割をもつ都市計画の制度。
・地域の実情に応じた土地利用を誘導するため、特別の目的に応じて特定の建
物用途の制限を緩和または強化し、地域の利便の増進や環境の保護等を図る。

【参考】特別用途地区の制度設計イメージ(図あり)

・生活利便性の向上に対するニーズ等を踏まえながら、延べ床面積200～250㎡程度の日用品店舗や職住近接を図る施設、並びに床面積150㎡以下の喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を選定し、特別用途地区を指定する。

【目指す土地利用の姿】

「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出し、
持続可能で価値の高い郊外住宅地の形成を図る

- ・多様な人や世代が身近な生活圏で安心して暮らし、生き生きと活動できるよう、職/住/遊/学の機能がバランスよく融合した郊外住宅地をつくっていく。
- ・空き家の有効活用も想定し、店舗や働く場などの生活に必要な機能の立地誘導を図る。

② 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

・第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定している地区の中には、比較的小規模な敷地の上に1980(昭和55)年以前の旧耐震基準で建築された住宅が建ち、これらが連なって立地しているような街区も確認できる。

【参考】第一種低層住居専用地域の指定状況(表あり)

【参考】比較的小規模な敷地の上に建つ住宅が連なって立地しているイメージ(図あり)

具体的な取組 指定容積率を80%から100%に緩和

- ・容積率80%及び建蔽率50%を指定した地区のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和する。この場合、当該地区の防災性向上に配慮し、併せて準防火地域を指定する。
- ・これにより建て替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図る。
- ・なお、既存の住環境に配慮し、本取組では建蔽率や建物の高さ制限等の変更は行わない。

【参考】取組のイメージ(図あり)

【参考】建築物単位の容積率・地区ごとの指定容積率について(図あり)
建築物単位での容積率とは、「敷地面積に対する床面積(各階の床面積の合計)の割合」をいう。

【目指す土地利用の姿】

住むための場所から「住み、働き、楽しみ、交流する場所」へと転換し、
持続可能で価値の高い住宅地の創出を目指す

- ・職/住/遊/学の機能がバランスよく融合した、個性豊かで人々が出歩きたくなるような郊外住宅地をつくっていく。
- ・多様なライフスタイルに対応し、身近な生活圏でコンパクトに暮らせる空間の実現を図る。

② 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

・第一種低層住居専用地域のうち、容積率80%及び建蔽率50%を指定している地区の中には、比較的小規模な敷地の上に昭和55年以前の旧耐震基準で建築された住宅が建ち、これらが連なって立地しているような街区も確認できる。

具体的な取組 指定容積率を80%から100%に緩和

- ・容積率80%及び建蔽率50%を指定した地区のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を80%から100%に緩和する。この場合、当該地区の防災性向上に配慮し、併せて準防火地域を指定する。
- ・これにより建て替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図る。

【目指す土地利用の姿】

居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出を図る
(住宅政策等とも連携しながら建て替えを促し、地震や火災等に対する安全性の向上や脱炭素化への寄与を図る)

【参考】容積率緩和の効果のイメージ (表あり)

※準防火地域について

市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて準耐火建築物等の耐火性能の良い建築物にする必要がある地域をいう。本市の第一種低層住居地域においては、指定容積率100%の地区に対して準防火地域を指定している。

【注記】

・今回の取組では、既存の住環境に大きな影響を与えないよう考慮し、対象地区を限定して容積率の緩和を行うこととする。

・一定の地区単位で形態制限の見直しに対するニーズが高いことが確認できる場合、現状の土地利用状況等を十分に踏まえた上で、必要に応じ、今後の用途地域等の見直し又は地区計画の決定などにより対応を行うこととする。

③ 緑の創出の視点

・これまで横浜市では、市独自の制度である「緑の環境をつくり育てる条例」に基づく緑化協議制度など、緑化の推進にかかる様々な施策を展開してきた。

・都市計画においては、生産緑地地区や特別緑地保全地区の指定等の推進に加え、2009（平成21）年度より住居系の用途地域に対して緑化地域を指定し（図あり）、500㎡以上の敷地で建築物の新築や増築を行う場合、敷地面積の10%以上の緑化を行うことを義務付けている。

・2017（平成29年）年には都市緑地法等が一部改正され、「都市公園の再生・活性化」「緑地・広場の創出」「都市農地の保全・活用」に向けた様々な制度の創設・拡充等が行われた。この中で、「緑地・広場の創出」に向け、緑化施設の面積の算定方法が改正された。（壁面緑化の算入面積の拡充等）

【目指す土地利用の姿】

居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出を図る
(住宅政策等とも連携しながら建て替えを促し、地震や火災等に対する安全性の向上や脱炭素化への寄与を図る)

具体的な取組 商業系の用途地域に対して緑化地域を指定

・緑化施設の面積の算定方法の改正による一つの効果として、商業系の用途地域における緑化地域の指定効果が見込まれる運びとなった。

・そこで、都心部や鉄道駅周辺等における更なる緑化の推進を図るため、これまで住居系の用途地域全域のみとしていた指定対象を拡大し、商業系の用途地域にも緑化地域の指定を行う。

【参考】緑化地域の指定拡大について（図あり）

（２）まちづくりの機運醸成や土地利用動向などを踏まえて対応する視点

① 農のあるまちづくり、緑の創出の視点

・農地や緑地の保全・創出及び活用にかかる生産緑地や特別緑地保全地区の指定等の既往の取組について、一層の推進を図っていく。

・2017（平成29）年に都市緑地法等が一部改正され、特定生産緑地や田園住居地域等の制度が新たに創設された。これらについて農家や土地所有者等にも理解を得ながら活用を図り、都市と農業が共生する空間づくりを推進する。

③ 産業立地の維持保全や活性化の視点

・横浜経済の成長と発展、国際競争力の強化等に向け、経済施策に加えて土地利用の規制誘導の面からも産業立地の活性化を図り、研究開発機能や成長産業などの多様な企業が集積する拠点の形成を推進していく。

・工業系の用途地域のうち、既存工業の維持保全を図ることが望ましい地域については、住宅と工業の共存に向けた取組、あるいは住宅の立地抑制を目的とした土地利用誘導を行う。

（２）まちづくりの機運醸成や土地利用動向などを踏まえて対応する視点

① 農のあるまちづくり、緑の創出の視点

・農地や緑地の保全・創出及び活用にかかる生産緑地や特別緑地保全地区の指定等の既往の取組について、一層の推進を図っていく 必要がある。

・2017（平成29）年に都市緑地法等が一部改正され、特定生産緑地や田園住居地域等の制度が新たに創設された。これらについて農家や土地所有者等にも理解を得ながら活用を図り、都市と農業が共生する空間づくりを推進する。

・また、都市再生特別地区や都市計画提案制度等の活用、さらには都心部の高いポテンシャルに応じたこう容積率の地区の指定など、国際都市としての魅力を最大限に引き出すための戦略的なまちづくりに展開していく。

③ 産業立地の維持保全や活性化の視点

・横浜経済の成長と発展、国際競争力の強化等に向け、経済施策に加えて土地利用の規制誘導の面からも産業立地の活性化を図り、研究開発機能や成長産業等などの多様な企業が集積する拠点の形成を推進していく。

・工業系の用途地域のうち、既存工業の維持保全を図ることが望ましい地域については、住宅と工業の共存に向けた取組、あるいは住宅の立地抑制を目的とした土地利用誘導を行う。

3 今後の進め方

今回の用途地域等の見直しは、主に次に示す流れで進めていくことを予定している。

(1) 「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」の策定 【終了】

今後、横浜市が用途地域等の指定及び見直しを進めていく上での基本的な考え方（方向性）の案を作成し、広く市民意見募集を行う。これを踏まえ、具体的に見直しを行う候補地区の素案（案）の作成・公表、市民説明会の開催に向けた準備を進めていく。

(2) 見直し候補地区 素案（案）の公表・市民説明会の開催

2022（令和4）年の10月から12月頃、見直しを行う候補地区の素案（案）を公表するとともに、市民説明会を開催する。なお、素案（案）の公表は、見直し候補地区に対するチラシの戸別配布のほか、広報よこはまや横浜市ホームページへの掲載等により行う。

(3) 見直し候補地区 素案の公表・素案説明会等の開催

市民説明会で頂いたご意見を踏まえ、見直し候補地区の整理とともに、必要に応じて図面の修正を行い、都市計画「素案」を作成の上、2023（令和5）年度内に素案説明会を開催する。この際の周知方法については、前項と同等の対応を行う。

その後、縦覧や公聴会等の都市計画手続を順次進めていくこととする。

(4) 最終的な都市計画変更

素案説明会以降の法定手続を経た後、都市計画案都市計画審議会です承された場合に、都市計画変更を行う。[2023（令和5）年度以降を想定]

【参考】今後の進め方の流れ（図あり）

※市民意見募集について

募集期間：2021（令和3）年12月15日（水）～2022（令和）4年1月14日

（金）

提出方法：窓口持参/FAX/メール/郵送/電子申請

閲覧場所：都市計画課/市民情報センター/各区広報相談係/横浜市ホームページ

意見総数：157通

4 用途地域等の見直しを行う時期

用途地域等の見直しは定期的実施することを基本とするが、一方で社会状況の変化や個別の開発事業単位、地域のまちづくりの取組などに応じて柔軟に対応できるよう、適切な機会に見直しを行うこととする。

5 留意事項

(1) 上位計画との整合

用途地域等の指定又は見直しは、主に次の上位計画に即して行う

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）※
- ② 都市再開発の方針 / 住宅市街地の開発整備の方針 / 防災街区整備方針
- ③ 都市計画マスタープラン全体構想 ※
- ④ 都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン）

（このほか、横浜市中期4か年計画や関連する分野別計画、地区レベルのまちづくりルール等も踏まえた上で、用途地域等の指定又は見直しを行う。）

※：①整開保及び③都市計画マスタープラン全体構想については、令和4年3月現在、現行計画の見直しに向けた検討に着手している。今後、市全体での目指すべきまちづくりの方向性等については検討を深度化していくが、先行して進めている用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図っていく。

(4) その他

・地区計画等※が定められている地区については、それぞれの地域特性を踏まえてつくられたルールを優先することとし、これらの地区において、今回の見直しでは第二種低層住居専用地域への変更や特別用途地区の指定、容積率の緩和を行わない。

※地区計画等…地区計画、地区プラン、建築協定、地域まちづくりルール

・今回は第一種低層住居専用地域の生活利便性の向上を目的とした見直しを中心に行うが、今後の様々な社会情勢の変化や地域の土地利用動向等に応じ、他の用途地域や形態制限についても機会を捉えて必要な見直しを行う。

・「郊外住宅地の魅力向上」など、P3～10に掲げたまちづくりの各視点について、用途地域のみで十分な対応を図ることは難しいため、関連する諸施策と連携を図りながら取組を進めていく。

3 用途地域等の見直しを行う時期

用途地域等の見直しは定期的実施することを基本とするが、一方で社会状況の変化や個別の開発事業単位、地域のまちづくりの取組などに応じて柔軟に対応できるよう、適切な機会に見直しを行うこととする。

4 留意事項

(1) 上位計画との整合

用途地域等の指定又は見直しは、主に次の上位計画に即して行う

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）※
- ② 都市再開発の方針 / 住宅市街地の開発整備の方針 / 防災街区整備方針
- ③ 都市計画マスタープラン全体構想 ※
- ④ 都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン）

（上記のほか、横浜市中期4か年計画や関連する分野別計画、地区レベルのまちづくりルール等も踏まえた上で、用途地域等の指定又は見直しを行う。）

2 用途地域等の指定方針

ここでは13種類の用途地域ごとに想定される市街地像等を踏まえ、指定を行う際の基本的な考え方を示す。

1 住宅地

・市街化区域の約74%が住居系用途地域に指定されていることは本市の大きな特性の一つであり、低層住宅地、中高層住宅地、用途が混在した住宅地などの多様な市街地像や都市基盤の整備状況等を勘案し、適切な用途地域の指定を行う。

表 指定にあたっての基本的な考え方等（住居系用途地域）

第一種低層住居専用地域

低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。

3 工業地

・工業の利便の増進を図る観点のもと、工場等の分布状況や業種、住宅との混在の程度、交通ネットワークとの関係等を勘案して指定する。

表 指定にあたっての基本的な考え方等（工業系用途地域）

準工業地域

主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域に指定する。

2 用途地域等の指定方針

ここでは13種類の用途地域ごとに想定される市街地像等を踏まえ、指定を行う際の基本的な考え方を示す。

1 住宅地

・市街化区域の約74%が住居系用途地域に指定されていることは本市の大きな特性の一つであり、低層住宅地、中高層住宅地、用途が混在した住宅地などの多様な市街地像や都市基盤の整備状況等を勘案し、適切な用途地域の指定を行う。

表 指定にあたっての基本的な考え方等（住居系用途地域）

第一種低層住居専用地域

低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。

ただし、今後も持続可能な住宅地の形成に向け、地域住民の暮らしやすさや多様な活動を実現するための空間を創出していくことにも一定程度配慮する。

3 工業地

・工業の利便の増進を図る観点のもと、工場等の分布状況や業種、住宅との混在の程度、交通ネットワークとの関係等を勘案して指定する。

表 指定にあたっての基本的な考え方等（工業系用途地域）

準工業地域

住宅等との混在を許容しつつ、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域に指定する。