

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|--|---|
| 用途地域等の見直しの 都市計画 市素案（案）についてご説明します。 | 1 |
| 本日は、 1 用途地域等の見直しの背景 2 見直しの基本的考え方 3 都市計画市素案（案） 4 今後の進め方 の順にご説明します。 | 2 |
| 本題に入る前に、用途地域についてご説明します。 用途地域とは、計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のこと、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたものです。 | 3 |
| 現在の用途地域の指定状況は、本市では市街化区域の約4割を第一種低層住居専用地域に指定しており、これにより郊外部を中心に良好な住環境が形成されています。 | 4 |
| 無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分し定めており、 市街化区域とは、既に市街地を形成している区域、又はおおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域です。 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域として定めるものです。 | 5 |
| これまでの用途地域の全市見直しの経緯及びその概要ですが、 現行の都市計画法の施行以降、 昭和48年の見直しでは、都市計画法の改正により、用途地域が4種類から8種類に細分化されたことなどを踏まえた見直しを行い、 昭和60年には、人口増加など当時の時代背景とともに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など上位計画の改定等を踏まえた見直しを行いました。 前回の平成8年の全市見直しでは、都市計画法の改正により、 | 6 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>住居系の用途地域が3種類から7種類に細分化されたことなどを踏まえた見直しを行いました。</p> | |
| <p>それでは用途地域等の見直しの背景についてご説明します。</p> | 7 |
| <p>本市における全市見直しは、平成8年に実施して以来、25年以上が経過しています。</p> <p>また、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していることから、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ものです。</p> | 8 |
| <p>これまでの検討の経緯ですが、令和2年1月に横浜市都市計画審議会に対し用途地域等の見直しの基本的考え方について諮問し、小委員会での検討を経て、令和3年8月に答申をいただきました。</p> <p>その後、答申等を踏まえ「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方（案）」を作成し、12月から本年1月にかけて、市民意見募集を実施し、3月に「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」を策定しました。</p> <p>今回、用途地域等の見直しについて、都市計画市素案（案）を作成しましたので、縦覧及び意見書の受付により市民意見募集を実施します。</p> | 9 |
| <p>なお、都市計画市素案（案）とは、都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に、本市が作成した「都市計画変更の案」のことをいいます。</p> <p>この案について説明会等を行い、市民のみなさまのご意見を伺った上で検討を深度化させ、都市計画市素案を策定し、都市計画手続に移行していく予定です。</p> | 10 |
| <p>次に、用途地域等の見直しの基本的考え方についてご説明しま</p> | 11 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| す。 | |
| <p>5つの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るものとし、</p> <p>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・推進や、</p> <p>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など、</p> <p>ご覧の基本姿勢により用途地域等の見直しを検討してきました。</p> | 12 |
| <p>それでは、都市計画市素案（案）についてご説明します。</p> | 13 |
| <p>今回の見直しでは、</p> <p>一つ目のポイントとして『郊外住宅地の魅力向上の視点』から、</p> <p><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、</p> <p><見直し2> 特別用途地区の指定。</p> <p>二つ目のポイントとして『安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点』から、</p> <p><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。</p> <p>その他の見直しとして、</p> <p><見直し4> 工業系用途地域から住居系用途地域への変更及び</p> <p><見直し5> 軽易な変更等の見直しを行います。</p> | 14 |
| <p>それではまず、『郊外住宅地の魅力向上の視点』による、</p> <p><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についてご説明します。</p> <p>郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきましたが、超高齢社会の進行や老朽化建築物や空き家等の増加など、様々な課題が顕在化しています。</p> <p>また、超高齢社会の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化につながり、起伏に富んだ地形の住宅地や、最寄りの日用品販売店舗までの距離の遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題となっており、</p> <p>加えて、新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、生活</p> | 15 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>サービスの利便性向上に対するニーズの高まりへの対応など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要があります。</p> | |
| <p>そこで、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します。</p> <p>用途地域の制限により建築できる店舗等は、第一種低層住居専用地域では店舗兼用住宅のみで、独立した店舗は建築できませんが、第二種低層住居専用地域への変更により、小規模な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なります。</p> | 16 |
| <p>今回、第二種低層住居専用地域へ変更する区域は、赤色で示した部分となります。</p> <p>なお、黄緑色に着色した部分は、第一種低層住居専用地域です。主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・半径 500 メートルの徒歩圏域の大きさより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、 ・主要な地域道路など、大きな道路の沿道の区域です。 <p>見直しから除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。</p> | 17 |
| <p>こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。</p> <p>赤線で囲まれた範囲を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更します。</p> <p>なお、この用途地域の変更に伴う、容積率、建蔽率、高さなどの形態制限の変更はありません。</p> <p>ただし、このあと説明する〈見直し3〉指定容積率の変更を併せて行う区域を除きます。</p> | 18 |
| <p>次に、『郊外住宅地の魅力向上の視点』による見直しの2つ目、特別用途地区の指定についてご説明します。</p> <p>近年、コンビニやミニスーパーなどの日用品販売店舗は、従来の食料品や日用品の販売に加え、生鮮食料品の販売や公共料金・</p> | 19 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>税金等の納付、住民票の写し等の交付、ATMによる入出金、宅配便の受け渡しなど、商品構成や機能の多様化が進み、地域住民の重要な生活インフラになっています。</p> <p>そうした中、コンビニエンスストアの標準的な床面積は200から250平方メートル程度となっています。</p> <p>また、人々の働き方の多様化が進み、場所や方法にとらわれない柔軟なワークスタイルの需要があります。</p> | |
| <p>そこで、一定規模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します。</p> <p>なお今回、特別用途地区を指定するのは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部です。</p> | 20 |
| <p>特別用途地区とは、用途地域を補完する都市計画の制度であり、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うため定めるものです。</p> <p>特別用途地区内の建築物の用途の制限は、用途地域による制限に加えて、特別用途地区による制限が適用され、特定の用途が強化又は緩和されます。</p> | 21 |
| <p>今回の特別用途地区の指定により建築できるようになる店舗等ですが、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域で建築できる用途は、店舗兼用住宅のみとなっており、独立した店舗は建築できませんが、</p> <p>特別用途地区の指定により、150平方メートルまでの喫茶店・パン屋などの独立した店舗及び事務所が建築できるようになります。</p> <p>また、第二種低層住居専用地域では、用途地域による制限で、150平方メートルまでの日用品販売店舗や喫茶店・パン屋などが建築できますが、</p> <p>特別用途地区の指定により、先ほどご説明した特別用途地区内</p> | 22 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>の第一種低層住居専用地域で建築できる事務所に加え、250 平方メートルまでの日用品販売店舗も建築できるようになります。</p> | |
| <p>特別用途地区の指定により建築できる用途・要件について、建築物の用途ごとに詳しくご説明します。</p> <p>まず、喫茶店やパン屋などご覧の用途についてです。</p> <p>左下の図は用途地域等の指定イメージですが、用途地域による制限により、黄緑色に着色した第一種低層住居専用地域では、喫茶店やパン屋などは建築できませんが、大きな道路沿いで水色に着色した第二種低層住居専用地域では、床面積 150 平方メートルまで建築できます。</p> <p>今回、赤線の範囲に特別用途地区を指定することにより、適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4メートル以上の道路への接道 ・接道長さ・主要な出入口位置の制限 ・隣地に向けた排気フード等の設置不可 <p>に適合するものは、第一種低層住居専用地域内においても、床面積 150 平方メートルまで建築できるようになります。</p> | 23 |
| <p>続いて、事務所については、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のどちらでも、建築できませんが、特別用途地区の指定により、適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4メートル以上の道路への接道 ・接道長さ・主要な出入口位置の制限 <p>に適合するものは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域ともに、150 平方メートルまでの事務所が建築できるようになります。</p> | 24 |
| <p>最後に、コンビニエンスストアなどの日用品販売店舗については、用途地域の制限においても、第二種低層住居専用地域で 150 平方メートルまで建築できますが、</p> | 25 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>特別用途地区の指定により、 適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地過半が第二種低層住居専用地域内 ・主要な地域道路などへの接道 ・接道長さ・主要な出入口位置の制限 ・隣地境界線から1メートル以上の外壁後退 ・隣地に向けた排気フード等の設置不可 ・自動車駐車場の設置 ・自動車駐車場の出入口位置等の制限 <p>に適合するものは、第二種低層住居専用地域でさらに250平方メートルまでの日用品販売店舗が建築できるようになります。</p> <p>なお、第一種低層住居専用地域では、特別用途地区の指定の有無に関わらず建築できません。</p> | |
| <p>今回、特別用途地区を指定する区域は、赤線で囲まれた区域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・半径500メートルの徒歩圏域の大きさより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、 ・高齢化率の高い地域 <p>かつ、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存小売店から離れている地域です。 <p>なお、特別用途地区の区域・制限から除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。</p> | 26 |
| <p>こちらは、特別用途地区を指定する具体的な区域の一例です。</p> <p>基準により選定した、赤線で囲まれた範囲の第一種低層住居専用地域と、その区域内で今回の変更により第二種低層住居専用地域となる部分に、特別用途地区を指定します。</p> <p>なお、建築協定が定められている区域には、特別用途地区を指定しません。</p> | 27 |
| <p>次に、『安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視</p> | 28 |

| | |
|---|----|
| <p>点』による、</p> <p>＜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についてご説明します。</p> <p>容積率80%、建蔽率50%が指定された第一種低層住居専用地域の中には、比較的小規模な敷地や、昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地する地区が存在します。</p> <p>また、敷地面積と容積率との関係によって、建替えや増築の際にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合があります。</p> <p>さらに、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた機能性・可変性の高い住空間の需要が高まっており、豊かな暮らしを実現する上で住まいには一定以上の広さが必要となっています。</p> | |
| <p>そこで、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更として、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%に緩和します。</p> <p>あわせて、防災性向上に配慮し、準防火地域を指定します。</p> <p>この変更により、例えば敷地面積が100平方メートルの場合、容積率が80%で建築できる床面積は80平方メートルですが、容積率100%への変更により、100平方メートルまで建築できるようになります。</p> <p>また、あわせて準防火地域を指定します。</p> <p>この見直しにより、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ります。</p> | 29 |
| <p>なお、床面積100平方メートルの規模とは、3人世帯の場合の誘導居住面積水準とされています。</p> <p>誘導居住面積水準とは、住生活基本計画の全国計画で示された住宅の面積に関する水準であり、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。</p> | 30 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>今回の見直しでも、この床面積 100 平方メートルの確保を一つの基準としています。</p> | |
| <p>今回、第一種低層住居専用地域内の指定容積率を変更する区域は、赤線で囲まれた区域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域で、容積率 80%、建蔽率 50%等が指定された地域のうち、 ・敷地面積 125 平方メートル未満の敷地が概ね過半を占める地域、かつ、 ・旧耐震基準で建てられた建物が概ね過半を占める地域です。 | 31 |
| <p>こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。</p> <p>赤線で囲まれた範囲を、容積率 80%から 100%に変更します。</p> <p>また、容積率の変更に合わせて、敷地面積の最低限度を 125 平方メートルから 100 平方メートルに変更するとともに、準防火地域を指定します。</p> | 32 |
| <p>その他の視点として、</p> <p><見直し 4 >工業系用途地域から住居系用途地域への変更についてです。</p> <p>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を住環境の保全を目的として、住居系用途地域に変更します。</p> | 33 |
| <p>工業系用途地域から住居系用途地域へ変更する区域は、青丸内の赤色で示された区域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域及び工業地域のうち、 ・工業系用途の土地利用がなく、 かつ、 ・建築物が住宅等に建て替わっている地区です。 | 34 |
| <p>こちらは都市計画を変更する区域の一例です。</p> <p>左側の図にお示しの準工業地域内の赤線で囲まれた範囲を右側のように第一種住居地域に変更します。</p> | 35 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>用途地域の変更にあわせて、高度地区を第5種から第4種に変更し、</p> <p>また、本市では住居系の用途地域に緑化地域を指定していることから、緑化地域を指定します。</p> <p>なお、住居系の用途地域への変更に伴い、建築物の日影規制の制限が一部強化されます。</p> | |
| <p>次に、軽易な変更等をご説明します。</p> <p>まずは、第7回線引き全市見直し地区の対応として、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を行います。</p> <p>また、市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応として、用途地域の指定を解除します。</p> | 36 |
| <p>最後にその他の変更として、事務的変更についてご説明します。</p> <p>道路の整備や水路の改修等による地形地物の変化に伴う用途地域の境界線の変更として、</p> <p>イメージ例にお示しのとおり、</p> <p>左側の図で、指定当時の道路中心を用途地域の境界に指定していたものが、</p> <p>その後、右側のように道路が拡幅整備され、道路形状が変更された場合、用途地域の境界線を拡幅整備後の道路中心等に変更する事務的変更を行います。</p> <p>具体的な内容についてのご説明は以上です。</p> | 37 |
| <p>最後に今後の進め方についてご説明します。</p> | 38 |
| <p>今回、都市計画 市素案（案）説明会を10月12日から31日まで開催し、</p> <p>縦覧及び意見書の受付による市民意見募集を10月12日から11月30日まで実施します。</p> <p>その後、いただいたご意見等を踏まえ、令和5年度以降に都市計画市素案を作成し、説明会や公聴会の開催等の都市計画手続を進めていく予定です。</p> | 39 |
| <p>都市計画市素案（案）の縦覧についてですが、</p> | 40 |

用途地域等の見直し 都市計画市素案（案）について 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>期間は、10月12日から11月30日まで、土・日・祝日を除く、午前8時45分から午後5時15分まで、建築局都市計画課で縦覧できます。</p> <p>また、中区を除く各区役所の区政推進課で、当該区のものをご覧できます。</p> <p>区役所での受付時間は、午前8時45分から午後5時までです。横浜市ホームページでも、市全域のものをご覧になれます。</p> | |
| <p>意見書の提出についてですが、提出期間は、10月12日から11月30日まで、土・日・祝日を除く、午前8時45分から午後5時15分までです。</p> <p>提出方法は、書面の場合は、郵送又は持参により、11月30日午後5時15分必着。</p> <p>電子申請の場合は、市ホームページから手続可能で、11月30日午後5時15分までに申請手続を完了させてください。</p> <p>なお、メンテナンス時間中は利用できませんので、ご注意ください。</p> <p>意見書の様式に定めはありませんが、意見書には「氏名」、「町名までの住所」、「ご意見」をご記入の上、ご提出ください。</p> | 41 |
| <p>最後に、見直し地区等のインターネットでの調べ方についてですが、今回の用途地域等の見直し区域については、横浜市ホームページの「用途地域等の全市的な見直し」から調べることができます。</p> <p>また、現在指定されている用途地域等は、横浜市行政地図情報提供システム「iマッピー」で調べることができます。</p> <p>それぞれお示しのワード検索やQRコードからもアクセスができますのでご確認ください。</p> | 42 |
| <p>以上で、ご説明を終わります。</p> <p>ご清聴ありがとうございました。</p> | 43 |