

横浜市市街地環境設計制度等における課題の一例

	課題
1	<p>本市では今後生産年齢人口の減少、少子高齢化がさらに進むと想定されている。その基本認識を前提として、中期計画では、「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を基本戦略として掲げ、「人を惹きつける郊外部のまちづくり」などの政策を掲げている。また都市計画マスタープラン等の基本的考え方（案）では、人口誘導や企業集積により都市活力を向上し持続可能な都市経営サイクルを構築する必要があるとしている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、市街地環境を向上しつつ、市内への人口誘導方策について検討する必要がある。</p>
2	<p>中期計画では、主要な鉄道駅周辺では、多様な働き方や暮らし方を支える機能の誘導やにぎわいの創出など民間の活力を活用したまちづくりを進めるなどとしており、生活拠点にふさわしい都市機能の充実が図られることを目標としている。また、都市計画マスタープラン等の基本的考え方（案）の土地利用制度の戦略的な活用では、郊外部等への主要駅周辺への居住誘導や都心機能の強化につながる居住機能の立地誘導について例示されている。</p> <p>以上を踏まえ、主要駅周辺等や都心機能誘導地区における施設・機能誘導方策や維持管理方法を含めた、居住誘導施策等について、検討する必要がある。</p>
3	<p>本市では、これまで 500 件以上の許可実績があり、良好な市街地環境の形成に寄与してきた一方で、許可件数が年々減少している現状がある。</p> <p>許可制度の利用を促すためには、現行許可基準の構成をより分かりやすくする必要がある。特に、公開空地に準ずる空地他の緩和の算定方法が各手法により異なるため、数値の算定が複雑な状況がある。</p> <p>また、公開空地の確保率は許可実績から、概ね 20～40%が主であり、容積率の緩和上限まで確保がされていない状況である。</p>
4	<p>脱炭素社会の実現に資する建築物の積極的な誘導が求められるなどの社会情勢の変化等を踏まえ、市街地環境の改善に寄与する取り組みについて、メニューの追加を検討する必要がある</p>
5	<p>本市では、市街地環境設計制度による老朽マンションの建て替えを行う際、従前の容積率まで緩和するためには、有効公開空地率 50%以上を確保する必要があり、基準が厳しく、円滑な建て替えを行うことが難しい状況である。また、従前の容積率までの制限は、建て替え需要に合っていない状況である。</p>
6	<p>上記課題への対応を行った場合に、諸制度における影響及び見直しの検討をする必要がある</p>

※表中の都市計画マスタープラン等の基本的考え方（案）とは、「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的考え方について（案）を指す。