

報告事項 2 用途地域等の見直しの検討状況に関する案件概要

本市の用途地域については、平成8年に全市見直しを行って以来、20年以上が経過し、市内の人口変動・高齢化、企業活動の変化、土地利用転換の進行、鉄道等の整備による広域的な都市構造の変化など、都市環境は大きく様変わりしており、これに伴い土地利用上の様々な課題が生じています。

平成29年度には、市街化区域と市街化調整区域を区分する第7回線引き全市見直しを実施しましたが、市街化区域においてはまだ様々な土地利用上の課題があり、横浜型のコンパクトな市街地形成など、目指すべき都市像を実現するための施策の一つとして、用途地域の全市的な見直しについて検討を進めていく必要があります。

そこで、平成29年度より、社会状況の変化を踏まえた喫緊の課題や、将来を見据えた課題に対する土地利用誘導についての論点整理等を行い、都市計画基礎調査の結果等を活用した分析も踏まえ、用途地域等の見直しについての検討を進めています。

今回、現在の検討状況と今後の進め方についてご報告します。

- 1 用途地域の指定・見直しの経過**
- 2 現在の用途地域の指定状況**
- 3 用途地域等の見直しを行う背景・目的**
- 4 見直しの視点**
- 5 今後の進め方（案）**

新都市計画法の制定 (S43)

S45年

S48年

S60年

H8年

・初めての線引き

・4種類の用途地域に区分

- ① 住居地域
- ② 商業地域
- ③ 準工業地域
- ④ 工業地域



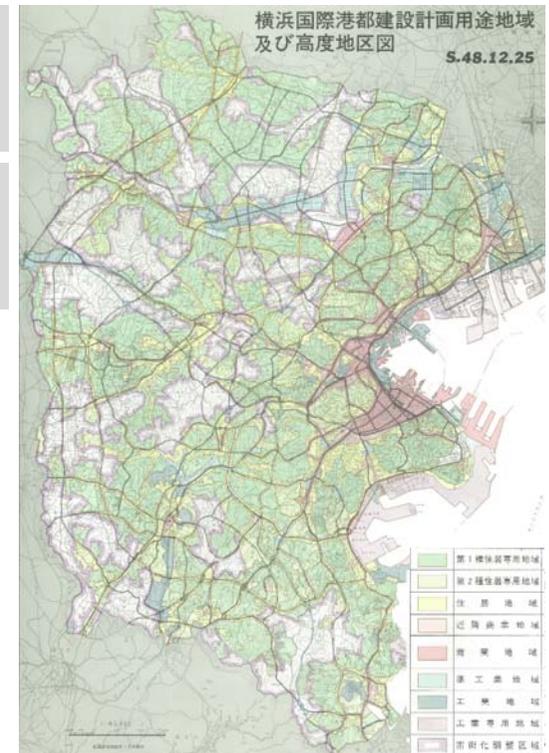
新都市計画法の制定 (S43) ▶ 用途地域 **4** 種類 ⇒ **8** 種類



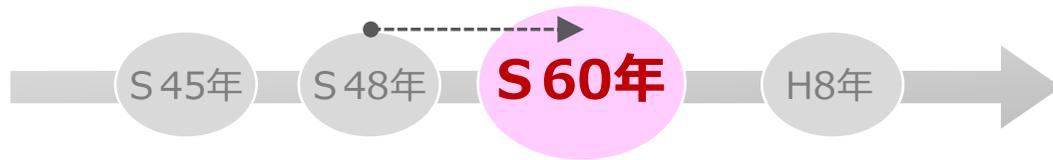
・ 4 方針に沿い、8 種類の用途地域を指定

4 方針	1	人口増加の抑制	2	環境の保全
	3	公害・災害からの防衛	4	商業・業務の発展

(見直し前)		(見直し後)	
住居地域	①	第1種住居専用地域	①
商業地域	②	第2種住居専用地域	②
準工業地域	③	住居地域	③
工業地域	④	近隣商業地域	④
市街化調整区域		商業地域	⑤
		準工業地域	⑥
		工業地域	⑦
		工業専用地域	⑧
		市街化調整区域	

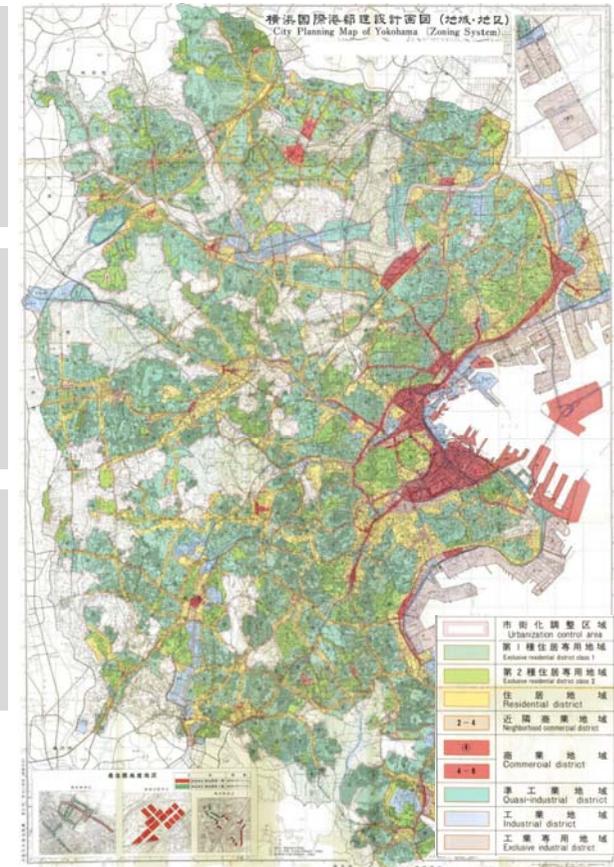


(社会情勢や経済活動などは大きく変化)



・ 6方針に沿い、全市的に用途地域を見直し

6 方 針	1 既成市街地の 居住水準向上	2 日常生活の 利便性向上
	3 商業・業務施設 の立地促進	4 工業機能の 保全・育成
	5 計画的な まちづくりの誘導	6 防災性の向上



都市計画法の改正 (H4)

▶ 用途地域 **8** 種類 ⇒ **12** 種類

S 45年

S 48年

S 60年

H 8年

・ 6方針に沿い、12種類の用途地域を指定

6
方針

1 住環境の保全と
居住水準の向上

2 日常生活の
利便性向上

3 都市構造等の
変化への対応

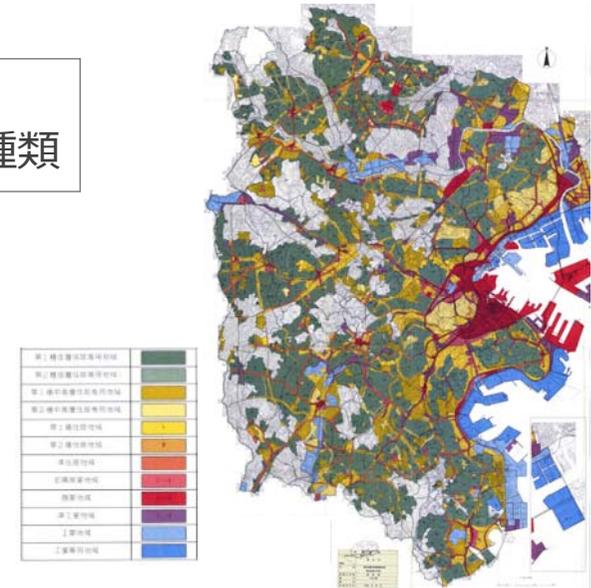
4 良好な計画的
開発の推進

5 幹線道路沿道の
適正な土地利用

6 用途地域境界
の見直し

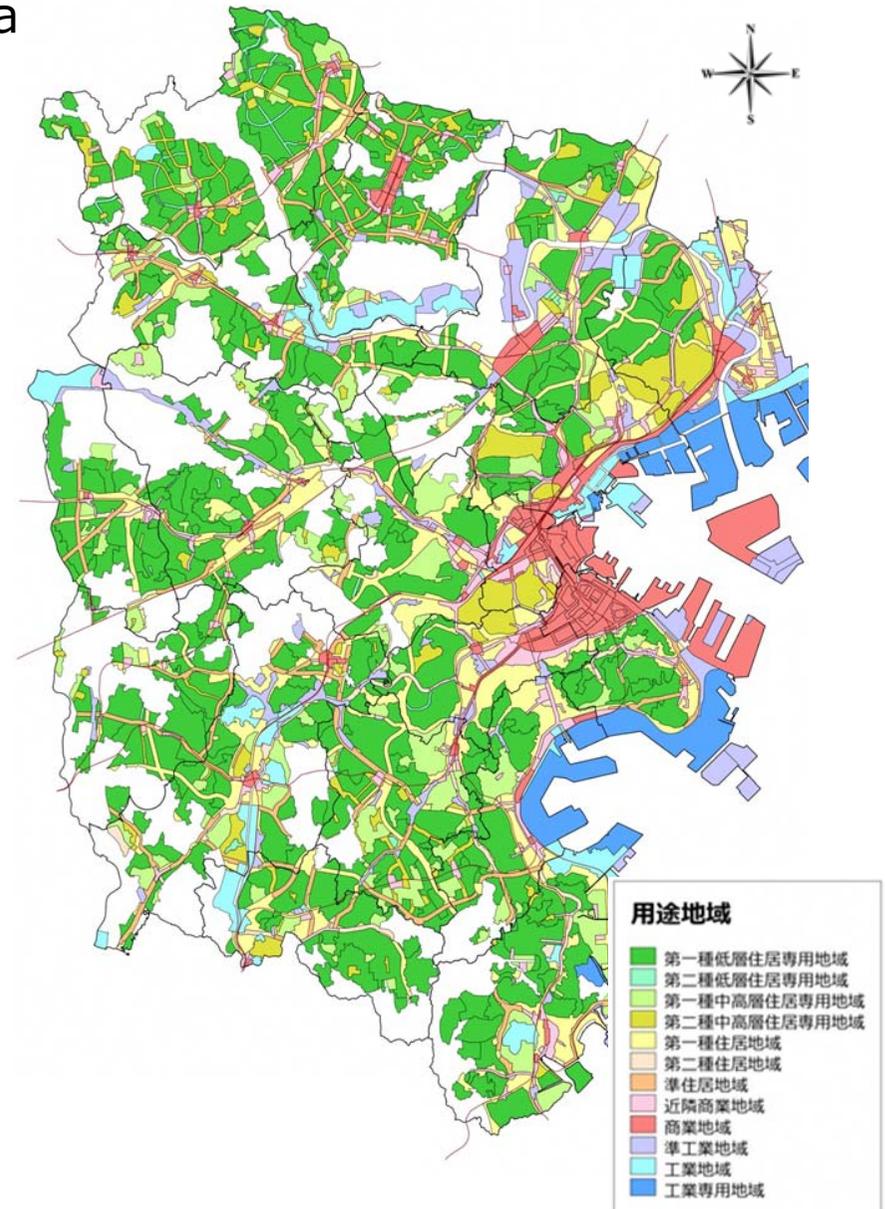
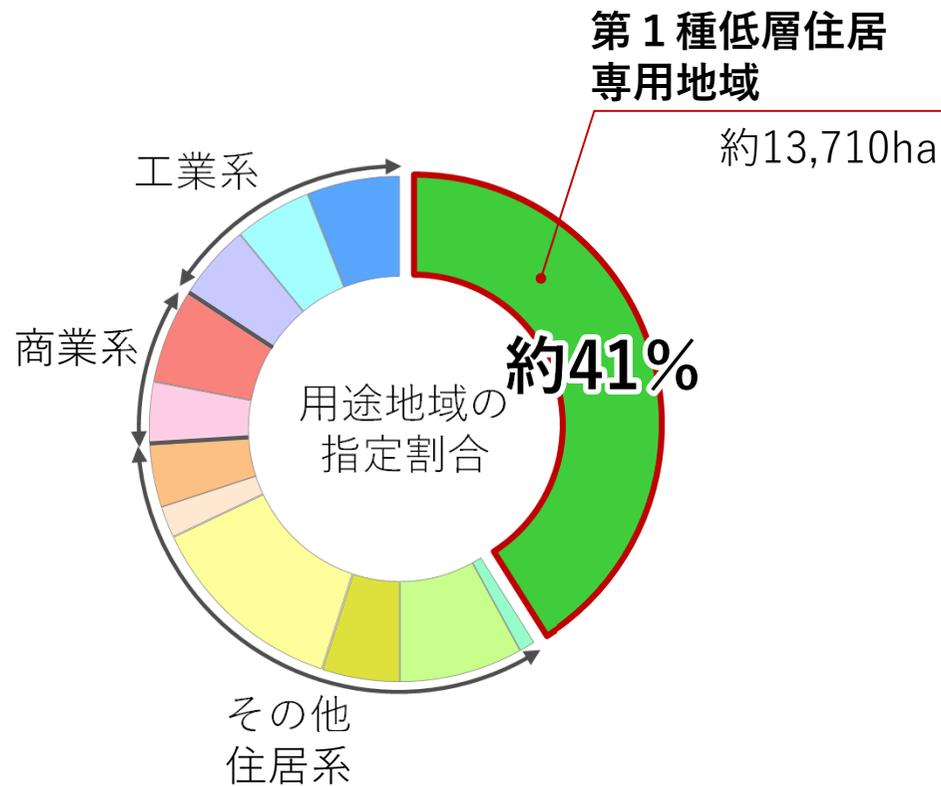
(見直し前)		(見直し後)	
第1種住居専用地域	①	第1種低層住居専用地域	①
第2種住居専用地域	②	第2種低層住居専用地域	②
住居地域	③	第1種中高層住居専用地域	③
近隣商業地域	④	第2種中高層住居専用地域	④
商業地域	⑤	第1種住居地域	⑤
準工業地域	⑥	第2種住居地域	⑥
工業地域	⑦	準住居地域	⑦
工業専用地域	⑧	近隣商業地域	⑧
市街化調整区域		商業地域	⑨
		準工業地域	⑩
		工業地域	⑪
		工業専用地域	⑫
		市街化調整区域	

住居系
3種類 ⇒ 7種類

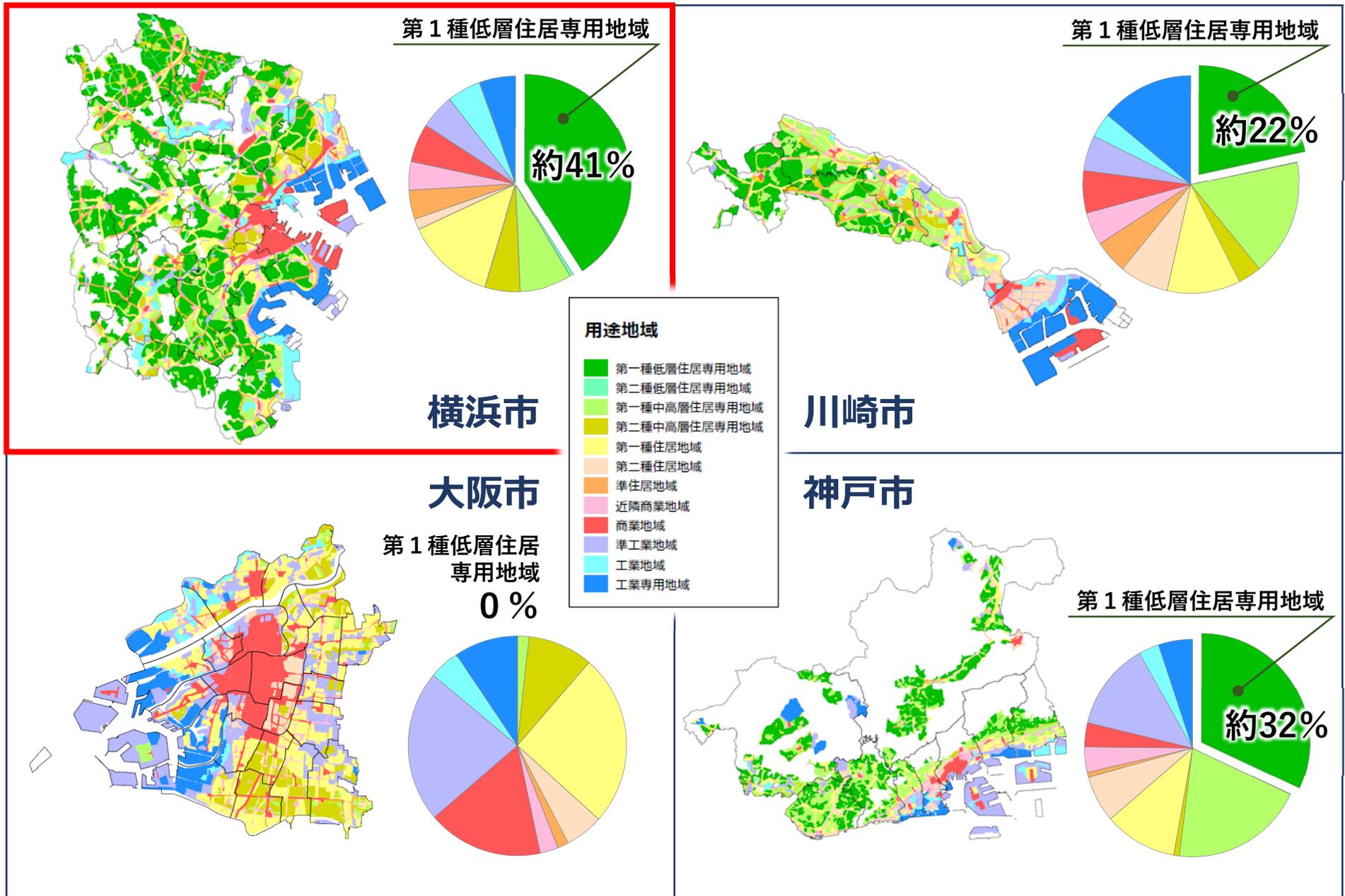


●市街化区域全体 約 33,710 ha

●市街化区域のうち 約 **4割** は
第一種低層住居専用地域

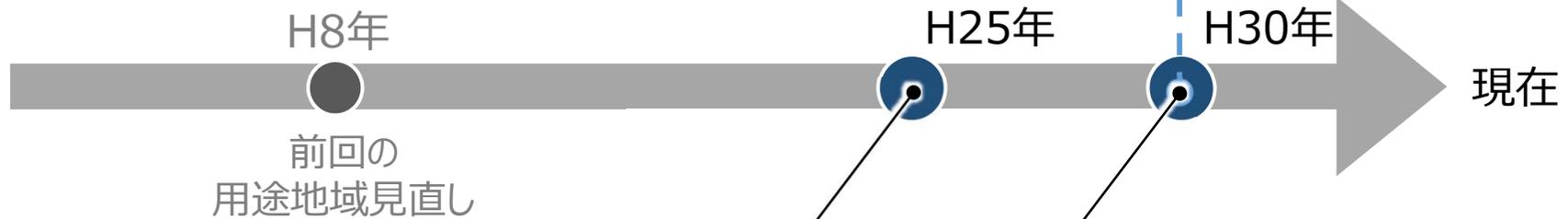
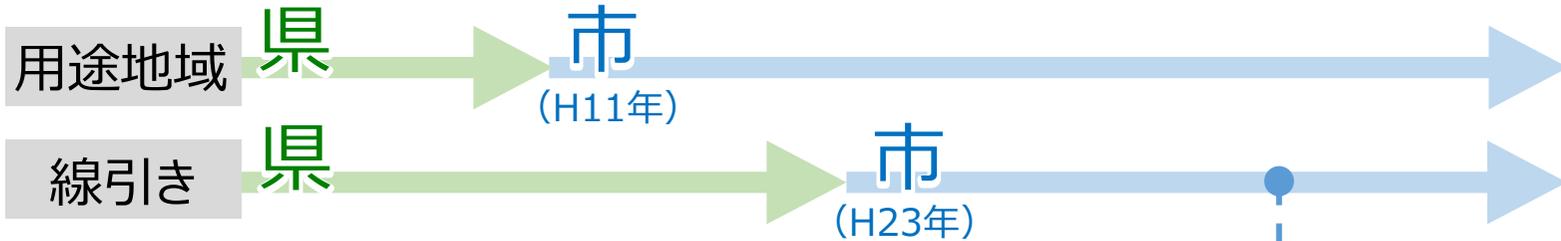


他都市の指定状況



上位計画の策定状況など

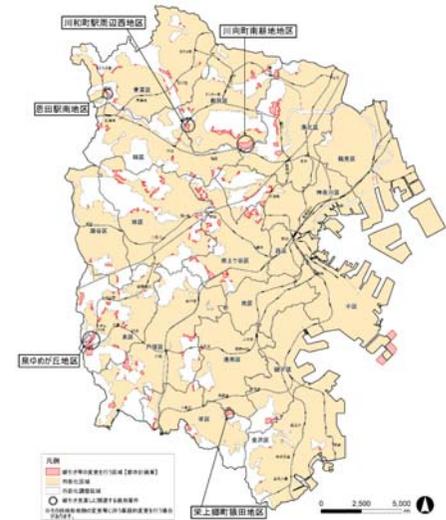
<都市計画決定権限>



都市計画マスタープラン
(全体構想)

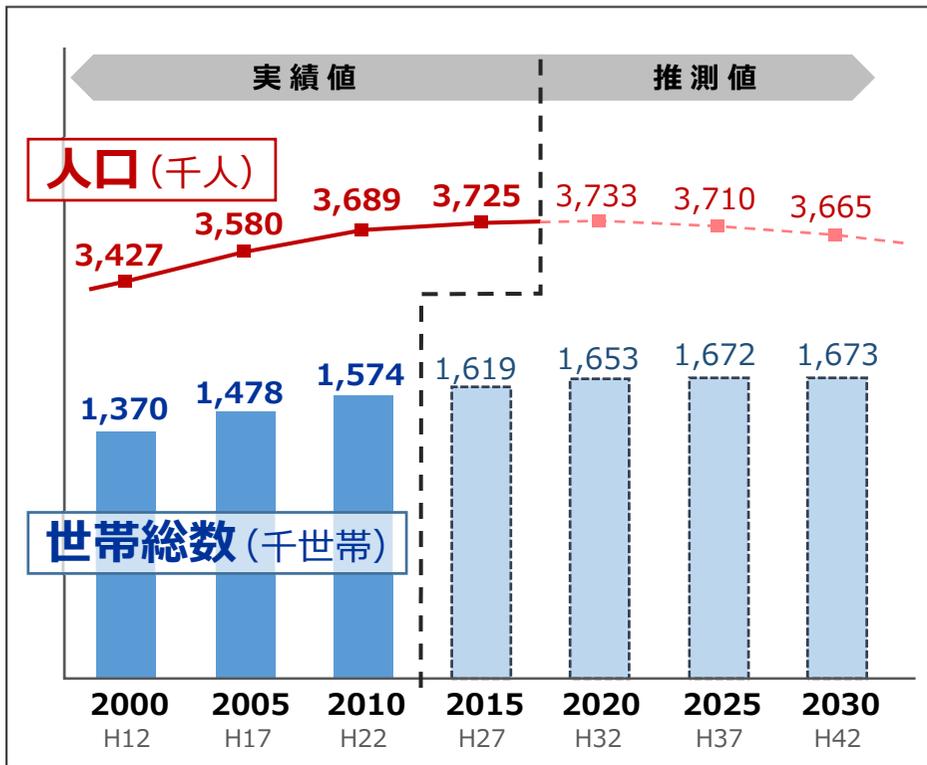
- 整備、開発及び保全の方針**
- ほか3方針
- ・都市再開発の方針
 - ・住宅市街地の開発整備の方針
 - ・防災街区整備方針

H30年 第7回線引き

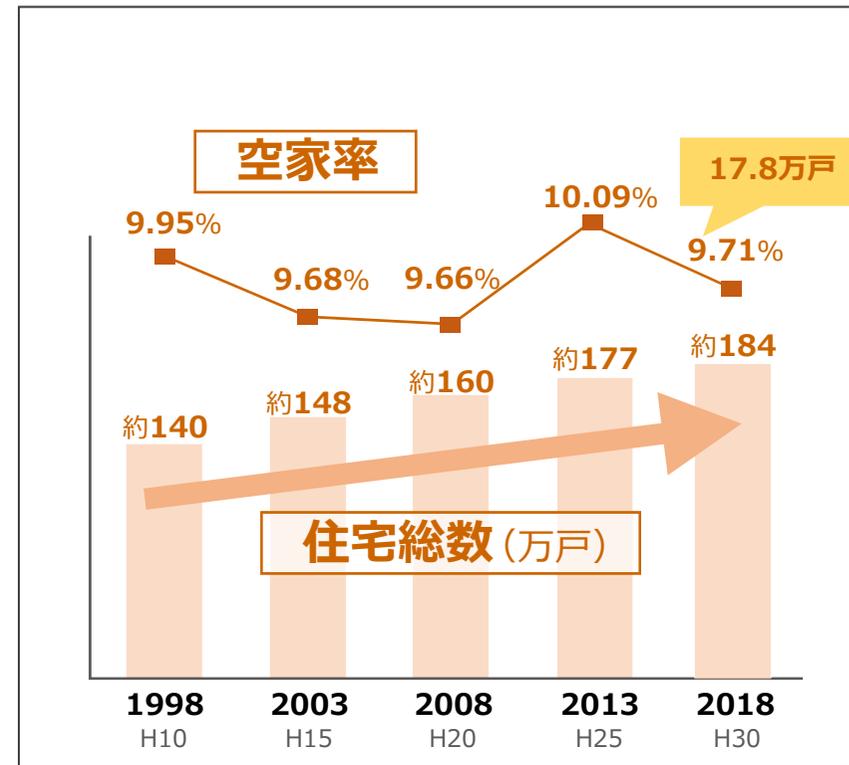


郊外部 前回の見直し以降に生じている都市の変化

- 人口のピーク **2019年** 世帯数のピーク **2030年**
- 空家率 **9.71%** (17.8万戸)
(2018 / H30)



人口、世帯数の推移および将来推計



住宅の総数と空家率

郊外部 前回の見直し以降に生じている都市の変化



駅周辺

計画
開発地

…など

多くの事業が完了
または進行中

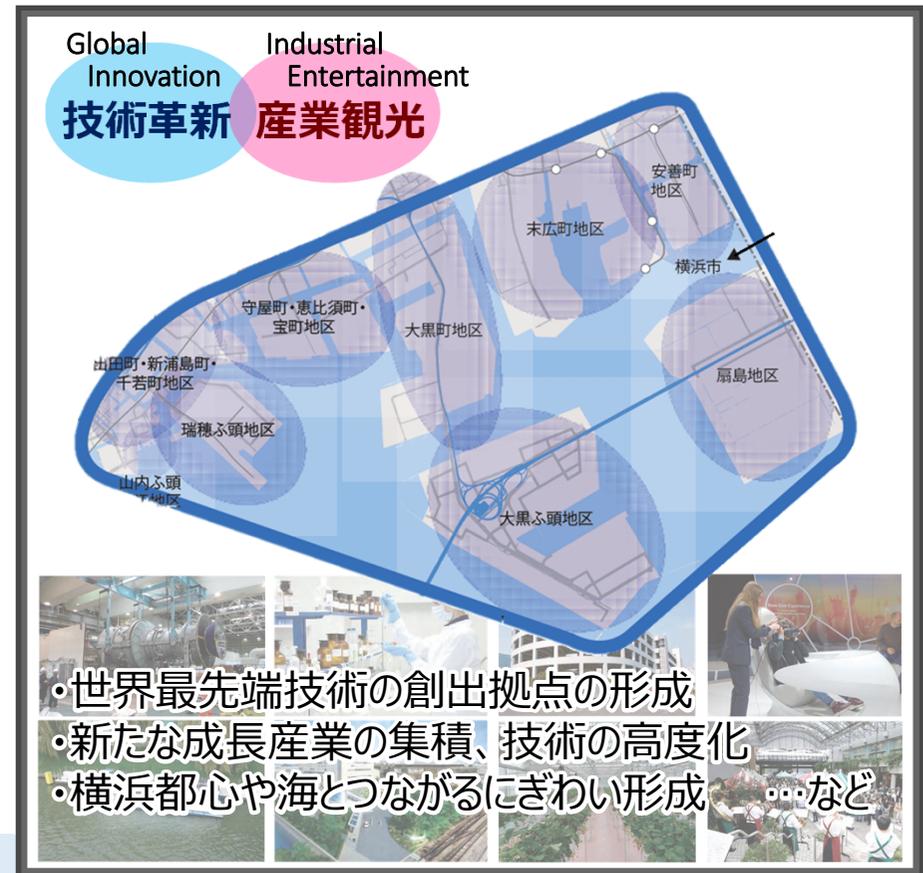
- 持続可能な郊外住宅地推進地域
- 主要な生活拠点
- 市街地開発（市街地再開発・土地区画整理）
（検討中含む）
- 戦略的な土地利用誘導による拠点整備
（駅及びインターチェンジ周辺における事業中地区）
- 米軍施設（返還施設含む）
- 神奈川東部方面線
- ★ 新たな駅が設置される箇所
- 鉄道網

都心部 前回の見直し以降に生じている都市の変化

H27 都心臨海部再生 マスタープラン

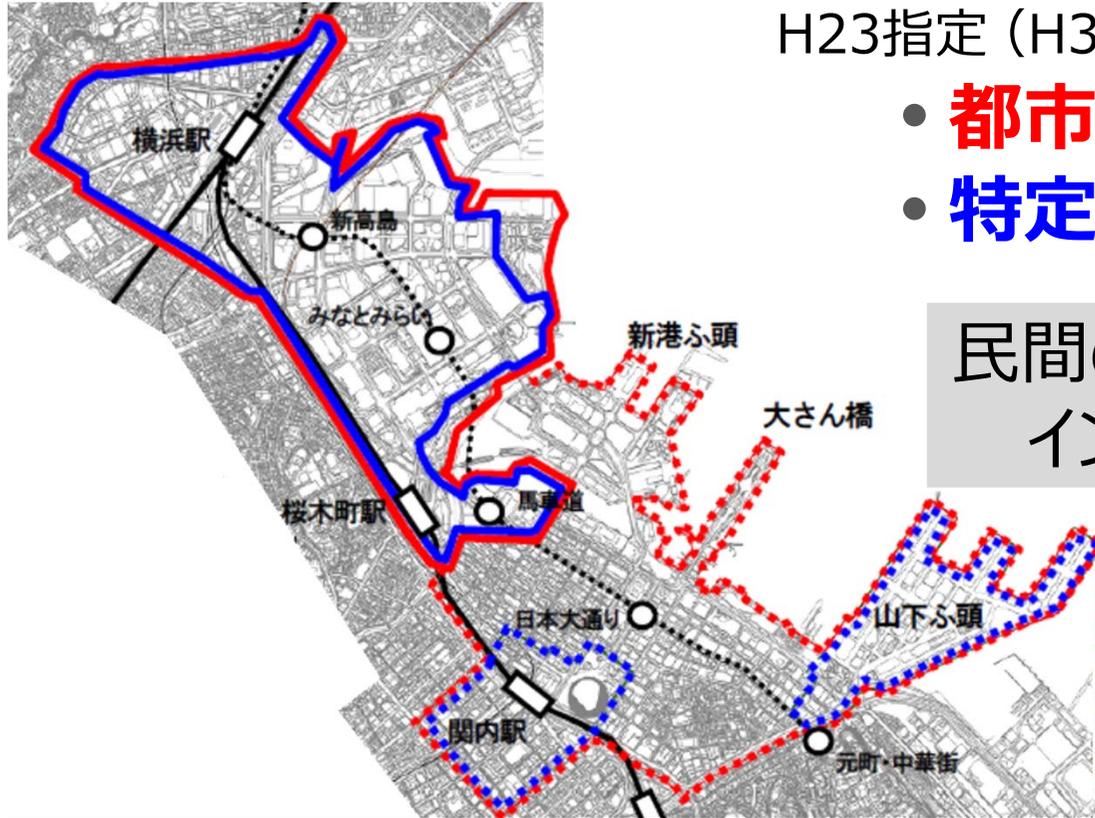


H30 京浜臨海部再編整備 マスタープラン



地域特性に応じた機能集積・誘導を図るための上位計画を策定

都心部 前回の見直し以降に生じている都市の変化



H23指定 (H30拡大)

- **都市再生緊急整備地域**
- **特定都市再生緊急整備地域**

民間の開発・投資意欲を高め、
インフラ整備を強力に推進

- 都市再生緊急整備地域
 - 特定都市再生緊急整備地域
 - 都市再生緊急整備地域 (拡大)
 - 特定都市再生緊急整備地域 (拡大)
- H30拡大



JR横浜タワー (横浜駅周辺地区)



横浜ハンマーヘッド (みなとみらい2.1新港地区)

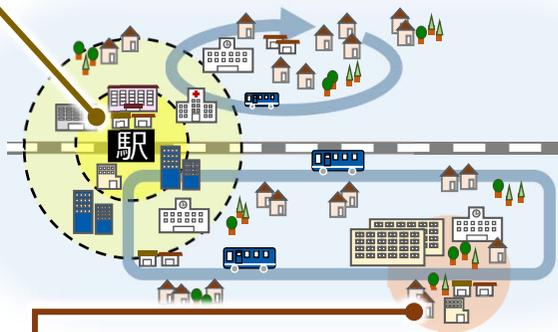


現市庁舎街区活用事業 (関内地区)

上位計画に示す土地利用上の課題、まちづくりの方向性

郊外部

駅周辺 規制誘導手法による
機能集積、にぎわいづくり …など



住宅地 生活利便施設の充実、
建物の老朽化への対応…など

都市環境等の変化に対応した
土地利用規制の見直しの検討

(参考) 中期4か年計画 P72 コンパクトな郊外部のまちづくりイメージ

都心・京浜臨海部



- ・多様な機能の集積、にぎわいの創出
- ・国際競争力強化に資するまちづくり
- ・市庁舎移転に伴う拠点づくり …など

地区ごとの特性と魅力を生かした
まちづくりの推進

(参考) 中期4か年計画 P68 都心臨海部の各地区の位置と方向性

用途地域等の見直しへ

検討テーマの主な分類

1 郊外住宅地

- 生活利便施設の立地誘導
- 更新時期を迎えた住宅の建替え促進



2 農地・緑地

- 田園住居地域の指定の考え方の整理



3 主要駅周辺

- 土地利用転換等の機会を捉え、ポテンシャルを生かした更なる高度利用



4 都心臨海部等

- 土地利用転換等の機会を捉え、ポテンシャルを生かした更なる高度利用



5 工業系用途地域

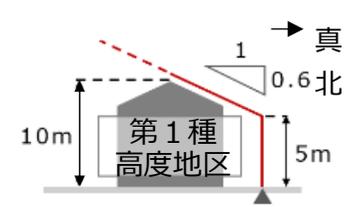
- 住工共存策の構築
- 住居系への見直し
- 新たなニーズへの対応





第1種低層住居専用地域における生活利便施設

- 原則、1低専にはコンビニ等の店舗等を建築することが出来ないため、特に高齢者の日常生活にとっては大きな支障が生じている
- 郊外住宅地に店舗等が立地することで、生活の利便性向上だけでなく、地域コミュニティの活性化、夜間の防犯性の向上など、多様な効果が見込まれる

	1低専	2低専
独立店舗	×	~150㎡
容積率	60~100%	80~150%
建蔽率	30~60%	40~60%
建築物の最高高さ		



店舗事業者へのヒアリング 計6社

- ・ 郊外部のポテンシャルの高さ
- ・ 許可制度の円滑な運用 …など

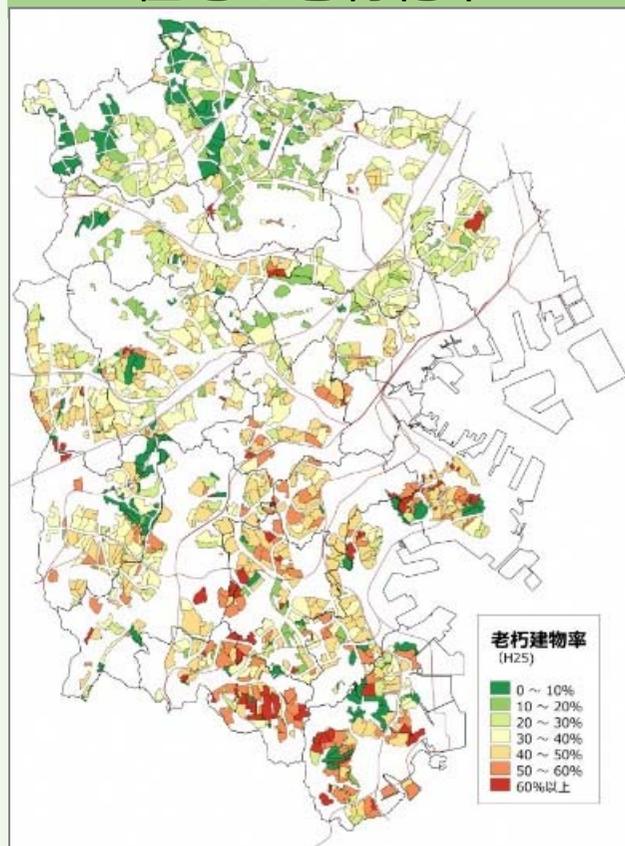
住宅地の
視点1

店舗等の生活利便施設の立地誘導



住宅の建替え促進

住宅の老朽化率



- 土地利用動向の分析により、すでに建替えの時期を迎えている築40年以上の住宅が多く残っていることや、狭小な宅地の点在などが明らかに
- 建替えの促進により、地域が活性化し、多様な世代が住めるまちづくりにつながる

不動産業界へのヒアリング

住環境とのバランスを踏まえた建替え促進策の必要性 …など

住宅地の
視点 2

更新時期を迎えた住宅の円滑な建替え



農地・緑地の保全と活用

社会的背景

- ・都市農地の減少
- ・「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ

H30年 4月

新たな用途地域の創設
田園住居地域



農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
～都市計画法第9条8項～



指定イメージ
～国交省HPより～

農地・緑地の視点

田園住居地域の指定の考え方の整理等



主要駅周辺への機能集積等

都市再開発の方針 (H30年3月策定)

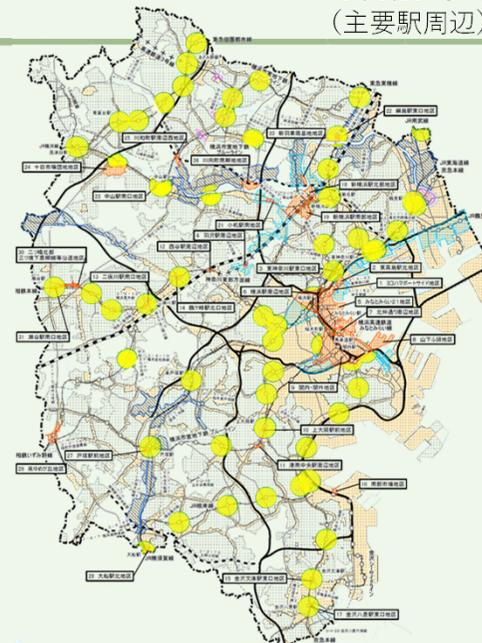
- ・主要駅75駅を「**規制誘導地区**」に指定
- ・民間による事業化の促進や適切な土地利用の誘導を図る



上位計画での位置付け

商業・業務・医療・福祉…など
多様な機能の集積が必要

●規制誘導地区
(主要駅周辺)



(参考) 日吉駅



(参考) 三ツ境駅



(参考) 港南台駅



駅周辺
の視点

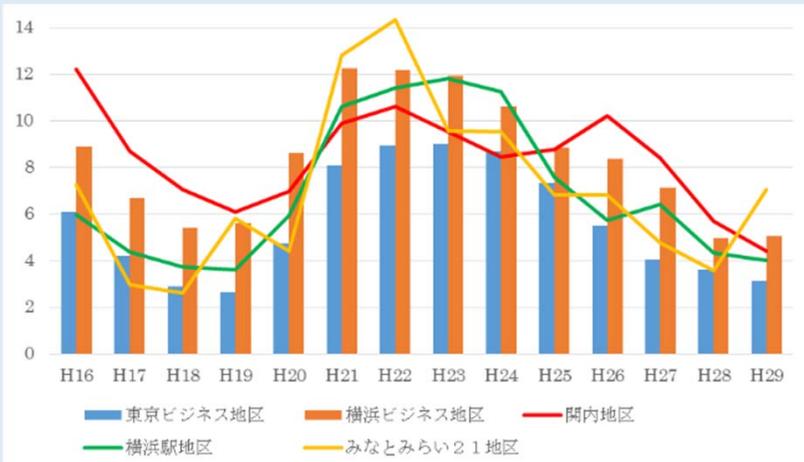
土地利用転換等の機会を捉え、ポテンシャルを生かした更なる高度利用

4 見直しの視点

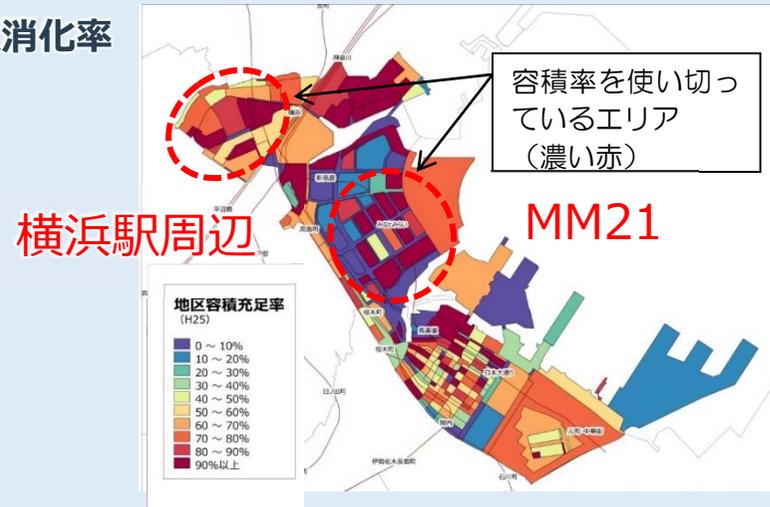


土地利用動向の分析

オフィス空室率の推移



容積消化率



- 都心部の就業者数や居住者数は、都心機能誘導地区の指定等の効果もあり、おおむね良好なバランスで増加をしており、オフィス空室率が低下しているほか、一部の地区では、容積消化率が90%を超えている
- 臨海部では、「京浜臨海部再編整備マスタープラン」の策定を踏まえた、適切な機能誘導が必要

都心部の視点

将来的な土地利用転換等の機会を捉え、
更なる高度利用や機能誘導が行えるように準備

現市庁舎街区のまちづくり

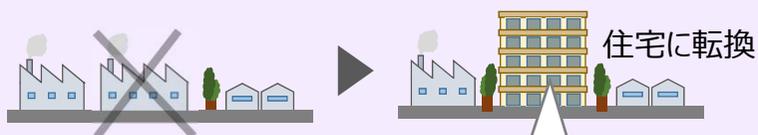




工業系から住居系への土地利用転換

工業系の用途地域

経済のグローバル化や、
後継者不足などを背景に…



操業環境と居住環境
の双方に影響

土地利用転換の例



工業系から住居系の用途に
完全に転換した地区も存在

工業系用途の維持・強化

製造機能や研究開発機能を集積させ、機能更新・高度化を促進することで、
産業力の維持・向上を図る必要がある

工業系
の視点

- ・適正な共存策の構築
- ・工業系用途の機能更新・高度化の促進

（課題整理、対策の方向性の検討など）

郊外
住宅地

農地
緑地

駅周辺

都心
臨海等

工業系

その他

…etc

今回

〈報告〉 **これまでの検討状況・今後の進め方（案）**

次回

〈審議〉 『**（仮称）用途地域等の見直しの基本的考え方**』
（諮問）

小委員会を立ち上げ、具体的な議論へ