

用途地域等の見直し都市計画市素案（案） よくあるご質問【全体版】

■全般

Q1. 用途地域等とはなにか

A1. 「用途地域」とは、土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のことで、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。

今回の見直しでは、「用途地域」の見直しに加え、特別用途地区の指定も行う予定であるため、それらをまとめて「用途地域等」としています。（※特別用途地区については、Q10をご参照ください。）

Q2. 都市計画市素案（案）とはなにか

A2. 本市が作成した、正式な都市計画手続きを行う前の都市計画変更の案のことです。

今回、都市計画市素案（案）の縦覧や説明会等を行い、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、都市計画手続きに移りたいと考えています。

Q3. 「都市計画手続き」とはどのような手続きか

A3. 「都市計画市素案」を策定後、素案説明会や縦覧に加え、公述申出書が出た場合は公聴会を行います。これらで頂いた意見を踏まえ、「都市計画案」を策定後、縦覧・意見書の受付を行い都市計画審議会に付議します。都市計画審議会での審議を経て、告示という流れになります。

Q4. なぜ、いま用途地域等の見直しを行うのか

A4. 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ます。

これらの変化に対応し、市民の皆様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に、用途地域等について、見直しを行います。

Q5. どのような視点で見直しを行うのか

A5. 今回の見直しでは、「郊外住宅地の魅力向上の視点」や「安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点」を中心に見直しを行います。

Q6. 今回は区域区分（線引き）を変更し、市街化区域に編入する場所はあるのか。

A6. 今回の用途地域等の見直しでは、区域区分（線引き）の変更は行いません。なお、区域区分とは、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することです。

Q7. 見直しによって、固定資産税に影響があるのか

A7. 今回の用途地域等の見直しによって、固定資産税が変わることは、原則としてありません。

ただし、容積率が大幅に増加するようなケース（見直し5「軽易な変更等」による80%から200%への変更等）は、その状況に応じて固定資産税の価格が見直される可能性があります。

なお、固定資産税は地価の動向に基づいて価格を決定し、税額を算定するので、将来的にそのエリアの地価が上昇するようなことがあれば、固定資産税に反映されることとなります。

■見直しの内容について

Q8. 今回の見直しはどのような内容なのか

A8. 今回の見直しでは、次の5つの見直しを行います。

【見直し1】第二種低層住居専用地域への見直し

住宅地内（※）の大きな道路沿い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見直します。

これにより、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。

【見直し2】特別用途地区の指定

生活利便性の向上に取り組む必要性が高いと考えられる地区など（※）に特別用途地区を指定します。

これにより、周辺の住環境に配慮しながら、喫茶店などの独立した店舗の建築や事務所の建築が可能になります。

また、特別用途地区を第二種低層住居専用地域に指定した場合、250 m²以下の日用品販売店舗の建築が可能になります。

【見直し3】指定容積率80%から100%への緩和（+準防火地域の指定）

第一種低層住居専用地域で指定容積率80%の地区のうち、敷地が狭くかつ老朽化した住宅が特に多い地区において、指定容積率を80%から100%に緩和します。あわせて、準防火地域を指定します。

これにより、建てられる床面積が増え、ゆとりある間取りが可能になります。

また、準防火地域が指定されるため、防火の観点から安全性が向上します。

【見直し4】工業系用途地域から住居系用途地域への見直し（+高度地区の変更、緑化地域の指定）

工業系用途地域の中で、全て住宅等に建て替わった地区を、周辺の土地利用への影響を踏まえて住居系用途地域に見直します。

これにより、住環境の保全を図ります。

【見直し5】軽易な変更等

第7回線引き全市見直し（平成30年3月告示）で市街化区域に編入した地区で、編入前の建築物の制限を鑑み、対応が必要である地区の用途地域を変更します。

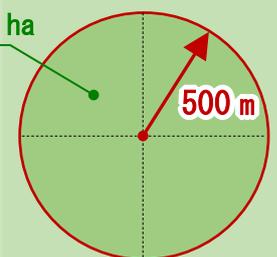
また、市街化調整区域内で用途地域が指定されている地区について、用途地域の指定を解除します。

【事務的変更】

用途地域の境界付近で、道路整備や水路改修等による道路や河川等の線形が変更された区域について、事務的変更を行います。

（※）：【見直し1】【見直し2】の対象地は、概ね80ha以上の第一種低層住居専用地域のエリア等になります。
なお概ね80haとは、高齢者の一般的な徒歩圏が500mとされていることから、半径500mの範囲のおおよその面積になります。

面積：約80ha



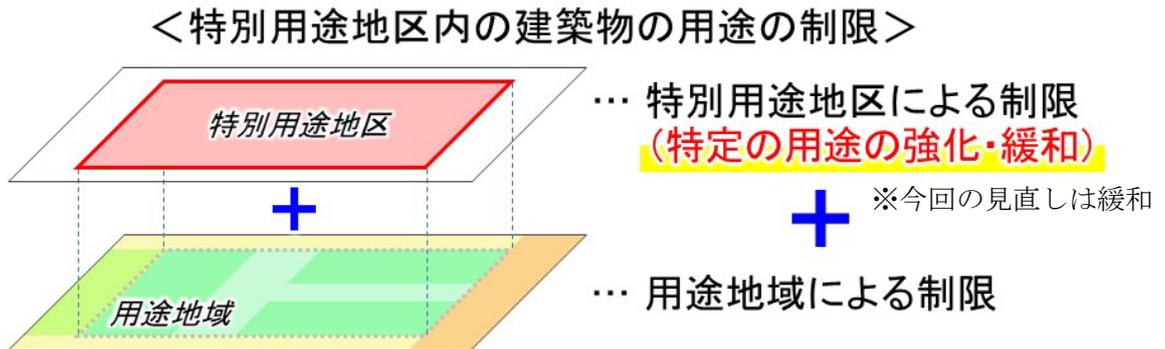
Q9. 地区計画や建築協定がある区域も見直しの対象となるのか

A9. 地区計画や建築協定がある区域については、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、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、容積率の緩和等は行いません。

Q10. 特別用途地区とはなにか

A10. 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。

なお、今回の見直しでは、一定の条件のもと建築物の用途に係る緩和を行います。



Q11. 今まで建てられないお店などが建つことで、周辺に騒音などの問題が発生してしまうのではないかと

A11. **[見直し1]第二種低層住居専用地域へ**の見直しを行う地区では、単独の日用品販売店舗等の立地が可能となりますが、低層住宅地の良好な住環境を保護するため、建築基準法により規模(150㎡以下)の制限がかかります。

[見直し2]特別用途地区の指定を行う地区では、喫茶店や事務所等の立地が可能となりますが、条例により規模を制限するとともに、周辺住環境への配慮として、用途や規模に応じ、道路への接道条件や排気フードの向き、駐車場の設置等の要件を設けます。

Q12. 今回の見直しは規制が厳しくなるのか

A12. **[見直し3]指定容積率 80%から 100%への緩和(+準防火地域の指定)**を行う地区では、建て替え時等には建てられる床面積が大きくなるため、基本的には緩和の見直しとなります。一方で、容積率の緩和に伴い防火の観点から、準防火地域に指定されるため、例えば、戸建て住宅では壁や窓などに防火性能の高い材料が求められる等、規制が厳しくなる場合があります。

[見直し4]工業系用途地域から住居系用途地域への見直しを行う地区では、容積率及び建蔽率、住宅の最高高さの変更はありません。一方で、住環境の保全の観点から、例えば、建築物の用途の制限や日影規制等は、厳しくなります。

これらの点については、建て替え時等に対応が必要となります。

■説明会、縦覧（閲覧）、市民意見募集について

Q13. リーフレットが欲しいのだが、どこに行けば手に入るのか

- A13. ・建築局都市計画課（市庁舎 25 階）
・各区区政推進課
・市民情報センター（市庁舎 3 階）
・駅や公共施設に設置されている PR ボックス に配架しています。

Q14. 縦覧と閲覧の違いは何か

- A14. 「閲覧」では、詳細図を確認することができ、
「縦覧」では、詳細図の閲覧に加えて、質問等に対して職員が対応します。

Q15. 意見書を出したいのだが、どのように出せばよいのか？

- A15. 10 月 12 日（水）～11 月 30 日（水）まで、郵送、持参、又は電子申請システムにて受け付けております。
なお、郵送、持参先は建築局都市計画課へお願いします。
電子申請システムはリーフレットや HP の QR コード等からアクセスできます。

詳細は以下のリンクをご覧ください。

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/youto/youtominaoshi_juuran.html

Q16. 意見書を提出した後、どのように見直しが進んでいくのか

- A16. いただいたご意見について対応を検討したうえで、市の見解を公表します。これらを踏まえ、令和 5 年度には、市の素案を公表し、説明会や縦覧、公聴会などの都市計画手続きを進めます。

Q17. 自分の家が見直し候補地区に該当しているか確認したい。

- A17. 建築局都市計画課（市庁舎 25 階）で全市の図面、各区区政推進課の窓口では各区の図面を確認することができます。また、建築局都市計画課のホームページでは、全市の図面を掲載しています。ご不明点等ございましたら、建築局都市計画課（045-671-2658）までご連絡ください。

詳細は以下のリンクをご覧ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/youto/shisoanan/shisoannann.html>

Q18. 最終的に、いつ見直すのか？（都市計画が変更されるのか）

- A18. 令和 5 年度以降、都市計画の法定手続きを行い、令和 6 年度の前半の都市計画変更を目指しています。

説明動画・スライド資料



見直し候補地区の詳細な図面

