

# 横浜市土地利用制度活用方針

～時代に適した土地利用制度の活用に向けて～

第1章 基本的考え方

第2章 施策テーマ別検討方針

第3章 メンテナンス

横浜市

## 土地利用制度活用方針 目次

土地利用制度活用方針とは	1
<b>第1章 基本的考え方</b>	<b>3</b>
基本的考え方の構成	3
1 都市活力	4
2 暮らしやすさ	4
3 環境	5
4 安全安心	5
5 実現プロセス	6
<b>第2章 施策テーマ別検討方針</b>	<b>7</b>
1 都市活力	8
(1) 工業集積地域における適正な土地利用の実現	
(2) 物流産業の適正な土地利用の実現	
(3) 農業の振興	
2 暮らしやすさ	10
(4) 身近な地域での子育て支援	
(5) 高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援	
(6) 郊外住宅地での生活・福祉・就業環境の充実	
(7) 住環境の保全	
(8) 大規模分譲団地の再生	
(9) 既存不適格マンションの再生	
3 環境	14
(10) 地球温暖化やヒートアイランド等への対応	
(11) 敷地内緑化・建物緑化の促進	
(12) 斜面地等における緑・景観の保全・創造	
(13) 市街化調整区域の樹林地・農地の保全	
(14) 横浜らしさを演出する景観資源の保全・創造	
4 安全・安心	18
(15) 建築物の適正・安全な管理の促進	
(16) 宅地の安全性の向上	
(17) がけの改善促進	
(18) 密集市街地の改善促進	
(19) 防犯対策の拡充	
5 土地利用の実現プロセス（策定・周知・調整）	21
(20) 都市計画マスタープランの見直しのしくみの整理	
(21) 土地利用制度の策定プロセス及び周知の充実	
(22) 土地利用制度のわかりづらさ・複雑さの解消	
(23) 土地利用（開発・建築等）の際の事前手続の整理	
(24) 土地利用（開発・建築等）の際の紛争調整システムの充実	
6 今後見直しの方向性を検討する課題	25
<b>第3章 メンテナンス</b>	<b>26</b>
1 定期見直し（中期計画の策定に併せて概ね5年ごと）	26
2 随時見直し	26

## 土地利用制度活用方針とは

本市では、過去の人口急増期には、宅地開発要綱・日照等指導要綱の制定、高度地区の広範な指定やそれに対応した市街地環境設計制度など、また、近年では地下室マンション条例や開発事業調整条例など、適正な土地利用を誘導するために数々の先進的な土地利用制度を適用・制定してきた。

しかし、これらの土地利用制度を、現時点であらためて俯瞰すると以下のような課題がある。

- ・それぞれの時代の課題を解決するために必要なものとして構築されてきたものであるものの、多くの制度が積み重なってきたため、複雑で分かりにくくなっている。
- ・主に都市が成長している時代につくられた制度の中には、横浜市基本構想（以下「長期ビジョン」という。）をはじめとする本市の新たなビジョンや、多様で幅広い市民ニーズ・社会情勢の変化が的確に反映されていないものもある。
- ・土地利用制度は一度制度化すると硬直化する傾向があるため、時代の変化に応じて適時的に見直しが必要とされていない。

そこで、これまでに構築された様々な土地利用制度に、新たなビジョンや市民ニーズ・社会情勢の変化をタイムリーに反映させるためのしくみとして、制度見直しの方向性を体系的に示す「土地利用制度活用方針」を策定する。

### ■対象範囲

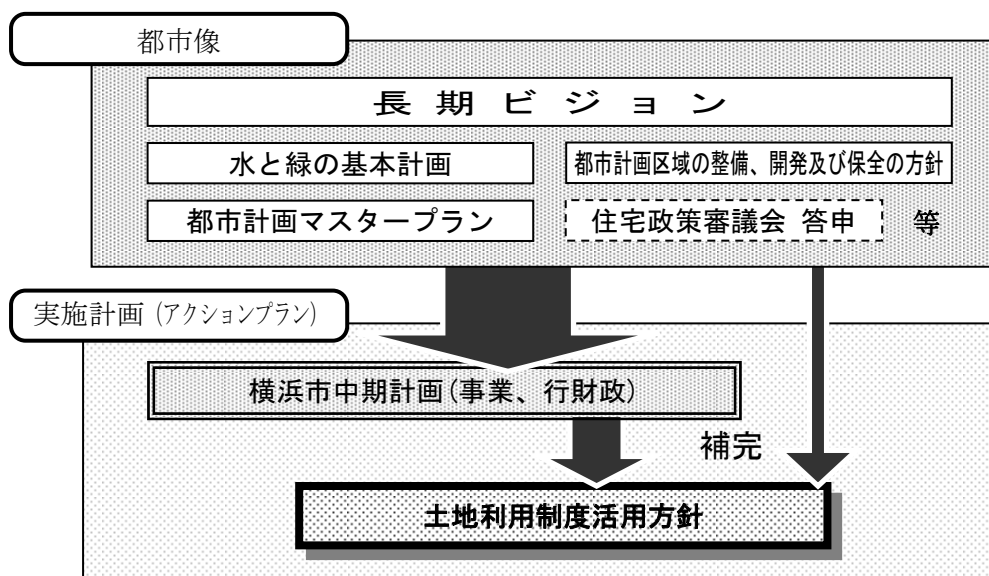
- ・都市計画・建築に加え、産業・環境・緑・景観・住宅・福祉など、成熟社会の到来や市民の関心の広がりなどを踏まえ、幅広い分野を対象とする。
- ・土地利用に関する計画、事業、規制誘導のうち、規制誘導を対象とするし、具体的な制度としては、都市計画法、建築基準法、景観法、都市緑地法などの様々な土地利用関連法令に基づく条例、規則、運用基準等とする。ただし、規制と関連の強い補助等の支援制度も関連事項として記載する。

### ■構成

- ・今後の土地利用制度活用の基本的な考え方を示す**基本的考え方**
  - ・施策テーマに応じた具体的な土地利用制度見直しの**施策テーマ別検討方針**
  - ・検討方針に関する定期的見直しの手法を示す**メンテナンス**
- によって構成する。

## ■位置付け

長期ビジョンをはじめとする‘都市像’を実現する『実行計画（アクションプラン）』としては、横浜市中期計画があり、事業や行財政面での具体的取組について5か年計画として示しているが、土地利用制度活用方針は、都市像の実現に向けて横浜市中期計画を土地利用制度の面から補完するものである。



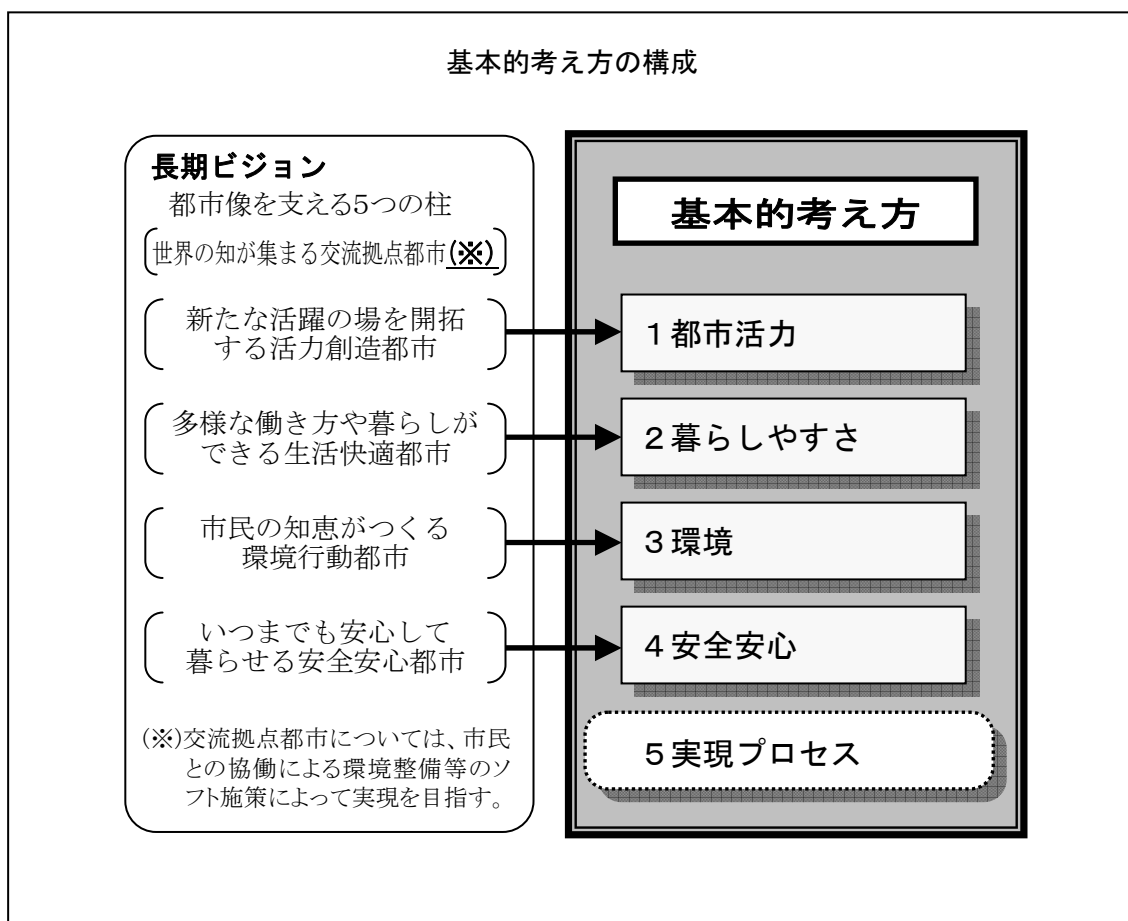
# 第1章 基本的考え方

近年、社会経済のグローバル化、少子高齢社会の到来や地球環境問題の深刻化など、本市を取り巻く状況は大きく変化している。特に、土地利用に関しては、コンパクトで持続可能なまちづくりの推進が求められている。

このような状況を受け、長期ビジョンをはじめとした本市の今後のあり方を示すさまざまなビジョンも、新たな時代を見据えたものが策定されているが、土地利用制度についても、これらの社会情勢の変化や本市のビジョン等に的確に対応して見直していく必要があり、そのための基本的な考え方を示す。この基本的な考え方は、長期ビジョン（概ね2025年頃を展望）等、既に策定されているさまざまなビジョンや計画をもとに、土地利用制度を活用するという観点からとりまとめたものである。

## 基本的考え方の構成

土地利用制度は、都市計画・建築に加え、産業・環境・緑・景観・住宅・福祉など、さまざまな分野に関連しているが、この指針は、長期ビジョンで位置づけられた「都市像を支える柱」に関連する『都市活力』『暮らしやすさ』『環境』『安全安心』という4つの分野に、これら「あるべき土地利用」に向けた『実現プロセス』（策定・周知・調整）を加えた、あわせて5つの分野によって構成する。



## 1 都市活力

これまで本市は、その立地条件や港の存在等をもとに時代に応じた産業が生まれ、都市の活力を生み出してきた。今後、人口減少の局面に直面し、都市間の競争が激しくなる中でも、横浜から新たな企業活動を生み出すことにより、多くの人に活躍の場を提供し、企業も人も活力あふれる都市を維持していくことができる。本市が都市として今後も活力を高めていくためには、多様な産業がバランス良く発展していかなければならず、そのためには土地利用制度の適切な活用も必要となる。

まず、業務・商業機能については、主に本市都心部の就業人口の減少・居住人口の増加による職住のアンバランスを是正し、魅力ある都心部を形成するため、引き続き土地利用制度の適切な活用が必要である。

次に、工業機能については、本市経済の持続的発展を支える重要なエリアとなる工業集積地域において、工場から他の用途への土地利用転換が進んでおり、工業集積の維持や周辺環境との調整が課題となっている。こうした課題に対して、工業集積地域においては産業系土地利用を優先することを基本としつつ、「工業の保全・純化」、「工場と住宅の適切な調和」など、地域の特性に応じた土地利用を実現するための取組が必要である。

農業については、農作物価格の低迷化、従事者の高齢化や減少等により、農地の休耕地化や都市的土地利用への転用等、農地の荒廃や減少が進んでいる。しかし、本市の農地には、「市街地に近い」というポテンシャルがあるため、これを活かし、地産地消の推進とともに、農体験や食農教育の場、田園風景の提供など市民生活に潤いをもたらす役割など、都市農業の持つ多面的な機能を十分に発揮できるように支援していくことが求められる。

また、近年の物流システムの効率化・高度化や、地球環境への配慮などに適切に対応するため、将来の需要も見据えた適切な立地・配置の方針を策定し、実現化していくことが求められる。

一方、都市全体の活力を維持していくためには、これら産業の振興に加えて、本市に住む市民一人ひとりがいきいきと暮らしていくことが重要である。しかし、最近では住宅地、特に郊外の戸建て住宅団地などで空き家、空き地の増加による地域の活力低下が懸念されている。したがって、地域住民との連携によるコミュニティーの活性化の施策に併せて、空き家、空き地対策などを推進し、ゆとりと魅力ある住環境を実現していく必要がある。

## 2 暮らしやすさ

近年は、成長の時代に急速につくられた住宅地において、世代交代が行なわれず、高齢化が進んでおり、それに伴って介護や生活支援サービスなど地域に必要な機能も変わりつつある。そこで、「急速な少子高齢化に対応して、身近な地域で支えあいにより暮らせる持続可能な仕組み」、「純化されすぎたまちではなく、日常生活圏の生活ニーズに応える多様な機能を有するまち」の必要性が指摘されはじめている。

本市はこれまで、主に低層住宅地等において過度の用途混在を抑制し、良好な住環境を実現してきたところであるが、今後は、これを維持した上で、新たなニーズに対応するための

土地利用制度のしくみを策定する必要がある。

また、将来にわたって快適な暮らしを維持するためには、適切な住宅ストックの維持・更新が必要である。しかし、このストックのうち共同住宅に関しては、共有財産であることによる合意形成の難しさなどによって、戸建に比べて改修や建替が進まない実態があり、この共同住宅ストックの維持・更新を支援していく必要がある。特に大規模な分譲団地や、昭和48年の用途地域（容積率）指定により容積率超過等となった既存不適格マンション等については、円滑な改修・建替のため、アドバイザー派遣などの住宅施策に併せて、土地利用制度も適切な対応を行なっていく必要がある。

一方で、未だ開発・建築意欲が旺盛な地域などでは、土地利用に伴う近隣との紛争も起きている。特に「周辺住民の想定外だが、法規制の範囲内」の土地利用によって紛争となるケースが多く、こうした地域においては、市街地形成の実態と土地利用制限との乖離を調整する仕組みを検討する必要がある。

### 3 環境

地球規模での環境問題の深刻化や市内の緑の減少、更に景観に対する市民の関心の高まりにより、それぞれの地域に応じた質の高い環境を維持・創造していくことが必要であり、これらの取組に対応するための土地利用制度の活用が求められる。

特に、地球温暖化やヒートアイランドなどの地球環境・都市環境問題については、さまざまな開発・建築等によっても大きな負荷を与えており、喫緊の対策が求められている。脱温暖化に向けて、「横浜市脱温暖化行動方針（CO-DO30）」も策定されたところであり、これを受け、土地利用制度においても環境に配慮した開発・建築等の立地を誘導していく。

また、緑についても、郊外部のまとまった樹林地・農地や、斜面緑地等の市街地に残された貴重な緑地、更に個々の建築敷地内の緑地まで、さまざまな領域における緑の保全・創造が求められている。したがって、保全・創造に向けたさまざまな支援施策に合わせて、土地利用制度による誘導も行なうことも必要である。

### 4 安全安心

近年、維持管理に起因した建築物や設備による事故の多発、犯罪認知件数の高まり、更には南関東地震等将来予想されている大規模自然災害など、市民生活の安全・安心が脅かされているため、市民が安全で、安心して暮らせる都市を実現していくことが求められている。

まず、建築物や設備については、ストックを適正に維持管理するための制度を拡充する必要がある。

また、地震等大規模な自然災害への対応として、宅地やがけの安全性の確保、密集市街地の改善促進などについても、更なる取組が必要である。

防犯対策については、地域の防犯活動等のソフト施策に加え、犯罪が起きにくい住宅地や建築物の誘導も必要である。

## 5 実現プロセス

1～4による、あるべき土地利用の実現のためには、各種土地利用制度の制度化プロセスや実際の開発・建築にあたり調整していくしくみが重要である。

まず、土地利用制度の策定にあたっては、目指す土地利用の姿に照らしつつ、効果的な周知方法によりさまざまな立場の関係者の声を踏まえた、透明性の高い手続制度の拡充が必要である。

また、事業者が開発や建築等の土地利用を行う際の手続は、過度に煩雑になり過ぎず、また、よりよい開発や建築が適切な期間で誘導・調整されるような手続制度の確立が求められる。

更に、開発・建築に関わる関係者において、制度の共通理解を深めることが、あるべき土地利用を実現する上で重要である。しかし、現在の本市の土地利用制度はさまざまな制度が複雑に積み重ねられており、市民からみて必ずしもわかりやすいものとは言い難い。常に各制度を整理し、わかりやすい構成となるよう心がけると共に、必要な情報を簡潔な表現で市民に向けて発信していく必要がある。



## 第2章 施策テーマ別検討方針

第2章では、「第1章 基本的考え方」で示された土地利用制度の活用 of 基本的な考え方に基づき、次頁以降に(1)から(24)に示す24項目の施策テーマごとに、**具体の土地利用制度の見直しの検討方針**を示す。

(ただし、「基本的考え方」は、長期ビジョン等をもとに長期を見通したものであるから、「基本的考え方」で触れている内容でも、現段階においては、この施策テーマ別検討方針に記載していないものもある。)

この施策テーマ別検討方針は、記載した方向で制度見直しに「取り組んでいくこと」を示すものであり、**個々の制度改正の内容そのものについては、それぞれ具体的検討を経て、別途意思決定を行うこととなる。**したがって、検討の結果、制度改正を見合わせる場合もある一方、状況の変化等に対応して、新たな項目を追加するなど**随時修正していく**ものである。

また、スケジュールについては、中期計画を補完するものであることから、平成22年度末を検討及び取組の目標年次として設定する。

# 1 都市活力

施策テーマ

## (1) 工業集積地域における適正な土地利用の実現

課題

市内経済を支える製造業の拠点となっている工業集積地域において、工場から他の用途への土地利用転換が進んでおり、工業集積の維持及び周辺環境との調整が課題となっている。

検討方針

- ① 工業集積地域については、産業系土地利用を優先することを基本とし、大規模土地取引の事前届出制度(※1)の効果的な運用を行う。  
また、特別用途地区(※2)や住居容積率(※3)等を活用して住宅立地を抑制する一方、産業系土地利用に対しては市街地環境設計制度(※4)（建築物の高さ・容積率の緩和）等によるインセンティブを与える。施策化にあたっては、当面はモデル地区での実施を検討する。
- ② 共同住宅を建設する際の周辺工場との事前協議や緩衝緑地などを規定している工業地域等共同住宅建築指導基準(※5)の見直しに取り組み、工場の操業環境の保全を目指す。

所管課

- ① ・まちづくり調整局企画課、都市計画課、建築企画課、建築環境課  
・経済観光局事業調整課 ・都市整備局企画課
- ② ・まちづくり調整局企画課、建築企画課  
・経済観光局ものづくり支援課 ・都市整備局企画課

関連する支援等制度

- ・企業立地促進条例による税の減免及び助成
- ・横浜市工業集積促進助成制度による助成

### (※1)大規模土地取引の事前届出制度

工業集積地域で 9,000 ㎡以上の土地の取引契約について、6か月前までに売主が横浜市へ届出を行う制度。届出を受けた横浜市は、土地利用に関する助言を行う。正式名称は『横浜市における工業集積地域に所在する土地の取引に係る事前手続に関する要綱』。

### (※2)特別用途地区

ある一定区域における特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して都市計画に定める地区。建築基準法第 49 条に基づく条例で、特定の建築物の建築の制限等を行う。本市では、金沢産業団地等を対象として「特別工業地区」を定め、住宅等の禁止を定めた条例を策定している。

### (※3)住居容積率

住宅等の用途に対する容積率を制限する。適用される区域内の住居容積率を建築基準法第 50 条に基づく条例で定める。

### (※4)横浜市市街地環境設計制度

敷地内に快適な歩行者空間等、公共公益上役立つ空間や施設を確保した建築物について、特定行政庁が許可によって建築物の容積率や高さを緩和する制度。

容積率の許可は建築基準法第 59 条の2に、高さの許可は高度地区の適用除外条項に基づく。

### (※5)横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準

工業地域等における共同住宅等の建築に適用される指導基準。周辺工場との事前協議、不動産取引に伴う重要事項説明等への（入居者が工場に苦情を申し立てない旨の）記載、防音上適切な措置、敷地外周部への緩衝緑地の設置等の基準を定めている。

施策テーマ

## (2) 物流産業の適正な土地利用の実現

課題

経済・産業の効率化や、CO2の発生抑制に寄与する物流拠点施設の適切な立地・配置の方針や、その実現手法が求められている。

検討方針

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(※)の施行や物流産業の動向などを踏まえ、市街化調整区域内の主要インターチェンジ周辺等における物流施設の規制誘導を検討する。

「市街化調整区域あり方検討委員会」からの答申を受けて、現在施策検討中です。内容が確定したら、施策テーマ別検討方針への反映を行います。

所管課

・まちづくり調整局 ・都市整備局

関連する支援等制度

- ・流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(※)に基づく税制特例や資金面等の支援
- ・横浜市産業開発資金融資事業

(※)流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

輸配送の共同化やITの活用等による流通業務の効率化や、多様なニーズへの対応が求められている中小企業流通業の取組をより柔軟に支援する法律。

国の基本方針等に適合している旨の認定を受けた流通業務効率化計画は、物流関連規制や資金調達などで種々の特例措置や支援を受けることができる。その特例措置の一つとして、都市計画法の処分等に際しては、認定に係る施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をする旨が、同法第16条に規定されている。

施策テーマ

## (3) 農業の振興

課題

農作物価格の低迷及び農業従事者の高齢化・減少等による休耕地の増加や、農地以外の土地利用へのニーズの高まりにより、農地の減少・荒廃が進んでいる。

検討方針

「市街化調整区域あり方検討委員会」からの答申を受けて、現在施策検討中です。内容が確定したら、施策テーマ別検討方針への反映を行います。

所管課

・環境創造局 ・まちづくり調整局

関連する支援等制度

支援策の拡充検討

## 2 暮らしやすさ

施策テーマ

### (4) 身近な地域での子育ての支援

課題

保育所の計画的な整備に加え、子育てを地域全体で支援するための拠点や、子育て親子の交流や悩み相談等によって不安の解消等を図る場など、地域で子育てを支援するためのさまざまな施設の立地が求められている。

検討方針

- ① 子育てに適した仕様（段差のない床仕上げや、室内の空気汚染に配慮した内装等）の住宅に、子育て支援施設（保育所、地域子育て支援拠点、親と子の集いの広場）を整備した共同住宅を「地域子育て応援マンション」として認定する。  
認定マンションについては事業者広告や市ホームページでPRするとともに、必要に応じて市街地環境設計制度(※1)の適用(子育て支援施設への容積率緩和等)や、子育て支援施設の運営の支援等を行う。
- ② 地域ニーズや本市全体の方針も踏まえた上で、都市計画提案制度(※2)の評価基準改正による「まちづくりへの寄与」としての評価や、市街地環境設計制度による容積率緩和により、子育て支援施設の立地を誘導する。

所管課

- ① ・まちづくり調整局住宅計画課、建築環境課  
・子ども青少年局地域子育て支援課、保育計画課
- ② ・まちづくり調整局企画課、都市計画課、建築環境課 ・子ども青少年局企画調整課

関連する支援等制度

- ・横浜市民間保育所整備促進事業・賃借料補助事業
- ・地域子育て支援拠点の設置事業
- ・親と子のつどいの広場事業

(※1)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

(※2)都市計画提案制度

土地所有者等が一定の条件(0.5ha以上の一体的な団地の土地の区域であること、提案区域内の土地所有者等の2/3以上の同意(人数及び面積)があること等)を満たした上で、地方公共団体に都市計画(用途地域、地区計画等)の提案ができる制度。都市計画法第21条の2に基づく。

施策テーマ

### (5) 高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援

課題

身近な地域で高齢者が暮らし続けられるための住まい・施設(特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業所等)が求められているが、市街地は地価が高いこと等により、立地が十分には進んでいない。

検討方針

地域ニーズや本市全体の方針も踏まえた上で、都市計画提案制度(※1)の評価基準改正による「まちづくりへの寄与」としての評価や、市街地環境設計制度(※2)による容積率緩和により、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるための住まい・施設の立地を誘導する。

所管課

- ・まちづくり調整局企画課、都市計画課、建築環境課 ・健康福祉局企画経理課

関連する支援等制度

- ・第4期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
- ・横浜市特別養護老人ホーム等整備費補助金交付要綱
- ・横浜市小規模多機能型居宅介護事業所整備費補助要綱

(※1)都市計画提案制度

【(5)高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援】(※2)参照。

(※2)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

施策テーマ

## (6) 郊外住宅地での生活・福祉・就業・活動環境の充実

課題

これまでの住宅を中心とした土地利用（用途）の純化の促進により、落ち着いた住環境が実現されている一方で、高齢者の増加により、身近な生活・福祉サービス等に関する地域ニーズが高まっており、また、地域を支える若年層の流出が進み、住宅地の活力低下が進んでいる地区もある。

検討方針

- ① 広く地元住民のニーズに基づいて、建築基準法の建物用途制限の緩和制度(※1)や地区計画による緩和を適切に図り、地域ニーズに即した生活・福祉サービス施設等の立地を支援する。
- ② 建築協定(※2)について、地域の状況に合わせた生活・福祉サービス等の立地を認めるような内容や、時代に即した協定内容の見直しを行うことができる協定期間の設定等に関して推奨・普及を行う。

所管課

- ① ・まちづくり調整局建築企画課、建築環境課 ・都市整備局地域まちづくり課
- ② ・まちづくり調整局建築企画課 ・都市整備局地域まちづくり課

関連する支援等制度

- ・空き家活用推進事業
- ・地域まちづくり推進条例、地域まちづくり支援制度要綱

(※1)建築基準法の建物用途制限の緩和制度

建築基準法で定められている、用途地域内での用途の制限を、特定行政庁(市長)の許可によって緩和する制度。建築基準法第48条に基づく。

(※2)建築協定

土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の基準に上乗せしたルールを定め、互いに守りあっていくことを約束(協定)し、その約束を市長が認可する制度。協定区域内の土地の所有者等が変わっても、効力は引き継がれる。建築基準法第69条等に基づく。本市では住宅を中心とした建物用途を定めているものが多い。

施策テーマ

(7) 住環境の保全

課題

近年の住環境に対する意識の高まりから、マンション等の建設にともなう近隣紛争や、建築基準法等の規制が適用されない機械式駐車場に対する環境面の苦情が増加しており、周辺への十分な周知など、近隣紛争未然防止策を講じる必要がある。

検討方針

- ① ワンルームマンション等について、周辺周知の不足等による近隣住民との紛争を未然に防ぐため、中高層建築物条例(※1)の対象規模の見直しに関する検討を行う。
- ② 全国一律の取扱基準により、高さ8m以下の機械式駐車場は建築基準法の対象となっておらず、日影規制や外壁後退等の規制が適用されない。  
そこで、この取扱の変更(建築基準法の対象とする)を検討し、全国会議等への働きかけを行う。あわせて、機械式駐車場に対して周辺への配慮を求めるため、建築基準条例(※2)に関する指導基準である駐車施設基準に周辺環境への配慮規定(圧迫感低減・緑化など)を盛り込むとともに、中高層建築物条例に基づく周辺配慮事項へ位置づける。

所管課

- ① まちづくり調整局中高層調整課
- ② まちづくり調整局建築企画課、中高層調整課

関連する  
支援等制度

(※1)中高層建築物条例

中高層建築物等の建築に対し、建築前の標識の設置や周辺住民への説明の義務付け、更に紛争となった場合のあっせん・調停等について定めている。正式名称は『横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例』。

(※2)建築基準条例

全国一律の最低限の基準である建築基準法の規定に、本市の地域特性に応じた制限を付加した条例。建築物の安全性の規定や、大規模建築物等の敷地と道路についての規定等がある。

## 施策テーマ

# (8) 大規模分譲団地の再生

## 課題

大規模な分譲団地は、少子化や高齢化、人口減少等が急速に進むとともに、建設時期が早い住宅では、設備や住宅の規模水準が相対的に低下し、良質な環境を維持していく上で、大規模団地ならではの合意形成の難しさなどの課題を抱えている。また、建築基準法に基づく一団地認定などの法規制が再生のハードルの1つとなっている事例もある。

## 検討方針

バリアフリー化等の建物の質の向上に加え、団地内の住替え支援、介護施設や子育て施設、地域活動拠点の誘導などを進めるために、管理組合等に向けた「団地再生マニュアル（仮称）」を作成する。

再生のハードルとなる可能性のある建築基準法に基づく一団地認定（※）等の規定については、現行法で可能な範囲での運用を検討するとともに、制度改善の必要がある場合は、国に対して働きかけを行っていく。

## 所管課

まちづくり調整局企画課、住宅計画課、建築環境課

## 関連する支援等制度

- ・マンション・アドバイザー派遣事業等の改正
- ・共同住宅バリアフリー改修補助事業（仮称）の新設

(※)建築基準法に基づく一団地認定

区域内の各建築物が所定の計画水準に達し、かつ区域全体として防火上、安全上、衛生上支障ない計画について、「一敷地一建築物」という建築基準法の原則を除外し、全体として調和のとれた計画の実現を目指す制度。

更地に複数の建築物を計画するものを一団地認定制度(建築基準法第 86 条第1項に基づく)、既存建築物を前提として計画するものを連担建築物設計制度(建築基準法第 86 条第2項に基づく)という。

## 施策テーマ

# (9) 既存不適格マンションの再生

## 課題

昭和 48 年に本市に導入された用途地域にもとづく容積率の指定により容積率超過等となったマンション、いわゆる既存不適格マンションは、現状規模での大規模改修や建替え等が困難なため、合意形成が進まず、適切な維持管理が進まずに地域の不良ストックとなる可能性がある。

## 検討方針

既存不適格マンションの実態を調査し、課題を整理したうえで、周辺への日影等の影響について配慮しつつ、建替えやバリアフリー改修に対して容積率の緩和（市街地環境設計制度（※）等の活用）を行うなど、再生を円滑に進めるための方策について検討を行う。

なお、検討にあたっては、マンション以外の既存不適格建築物の取扱と併せて進めていく。

## 所管課

まちづくり調整局企画課、住宅計画課、建築企画課、建築環境課

## 関連する支援等制度

土地利用制度による施策と併せた再生支援制度の検討  
(マンション・アドバイザー派遣事業やマンション再生支援事業の拡充等)

(※)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

# 3 環 境

## 施策テーマ

## (10) 地球温暖化やヒートアイランド等への対応

### 課題

市街地の拡大により、地球温暖化やヒートアイランド等環境面での問題が増大している。  
脱温暖化社会の実現のために、省エネ性能が高く、再生可能エネルギーを活用した「エネルギー性能のよい建物」が良好な都市のストックとなっていくことが求められる。

### 検討方針

- 地球温暖化への負荷の低減など、環境に配慮した建築や開発を誘導するために、
- ①CASBEE横浜(※1)等の既存の評価制度の拡充等を含む、建築物のエネルギー性能の評価・格付け制度の検討を行う。
  - ②必要最低限の建築物の省エネ性能や太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギー利用を確保するための規制的手法の検討を行う。
  - ③都市計画提案制度(※2)の評価基準や、市街地環境設計制度(※3)の許可条件の改正により、大型開発等のエネルギー性能向上を誘導する。
  - ④環境配慮型開発の誘導に向けたガイドラインを策定する。
  - ⑤高効率給湯器等の設置スペースに対する、建築基準法に基づく容積率緩和制度(※4)の普及促進及び拡充を行う。

### 所管課

- ①まちづくり調整局企画課、建築環境課
- ②まちづくり調整局企画課、建築環境課
- ③まちづくり調整局都市計画課、建築環境課
- ④まちづくり調整局宅地企画課
- ⑤まちづくり調整局建築環境課

### 関連する支援等制度

- ・エネルギー性能のよい建築物が誘導されるための経済的誘導策の検討
- ・環境保全資金（中小企業を対象とした低利融資）
- ・住宅用太陽光発電システム設置費補助事業 ・屋上緑化・壁面緑化助成制度

#### (※1)CASBEE横浜

床面積が5,000㎡を超える建築物を建築する場合は、建築物総合環境性能評価システム、通称「CASBEE(キャスビー)」を使用し、建物の長寿命化や省エネ対策等について自己評価を行い、横浜市へ届け出ることを義務付け、市が公表を行う制度。また、届出対象となる建築主が希望する場合は、第三者である横浜市が審査・評価を行う認証制度もある。正式名称は『横浜市建築物環境配慮制度』。

#### (※2)都市計画提案制度

【(5)高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援】(※2)参照。

#### (※3)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

#### (※4)建築基準法に基づく容積率緩和制度

建築基準法第52条第14項第一号に基づく、容積率の緩和制度。特定行政庁(市長)の許可を要する。



## 施策テーマ

# (11) 敷地内緑化・建物緑化の促進

## 課題

都市の緑の保全・創造のためには、郊外部のまとまった緑だけではなく、個々の建築物の敷地内の身近な緑が重要となる。

建築物の敷地内緑化について、規制・誘導両面からの実効性のある施策や、地域における緑のルールづくりへの支援が必要となっている。

## 検討方針

以下の土地利用制度により、市民にとって身近な、敷地内の緑の創出を誘導する。

- ① **緑化地域(※1)**を指定(当面は住居系用途地域、将来的には法改正の動向と合わせ商業系用途地域への導入も検討)し、建築確認制度とも連動した担保性の高い敷地内緑化を実現する。
- ② **市街地環境設計制度(※2)**の適用条件(緑化率の基準)を強化し、積極的な緑化を促す。
- ③ **風致地区条例(※3)**に基づく緑化について、完了検査導入の検討(自治法根拠)、建築基準関係規定(→建築基準法に基づく建築確認や完了検査等の対象となる)への位置付けに関する国への要望等により担保性の向上を図る。
- ④ **地区計画による緑化率制限(※4)**を積極的に普及啓発し、また誘導することにより、地域の特性を踏まえた緑化を推進していく。

## 所管課

- ①環境創造局環境政策課、開発調整課
- ②まちづくり調整局建築環境課
- ③まちづくり調整局建築企画課、建築環境課
- ④・まちづくり調整局建築企画課  
・環境創造局(開発調整課) ・都市整備局地域まちづくり課

## 関連する支援等制度

- ・建築物緑化認定証、緑化ラベルの交付(緑条例9条(500㎡)未満も、希望者には発行)
- ・屋上緑化・壁面緑化助成制度
- ・緑化施設整備計画認定制度による税優遇

### (※1)緑化地域

敷地面積が一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化(緑化率)を義務づける制度。適用区域や緑化率は都市計画で定める。都市緑地法第34条に基づく。

### (※2)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

### (※3)風致地区条例

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成等の行為の規制を定めた条例。風致地区の種類に応じて、建ぺい率、容積率、建築物の高さ等を定めている。なお、風致地区は、緑豊かな生活環境が形成されることを目指して、まちの中の快適な住空間をつくる地域として都市計画で指定する。

### (※4)地区計画による緑化率制限

地区計画区域内での建築物の緑化率に関する制限。平成16年の都市緑地法改正等により、当該制限を条例に位置づけることができるようになった。本市では、都市緑地法第39条に基づく「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」第3章で規定している。

## 施策テーマ

# (12) 斜面地等における緑・景観の保全・創造

## 課題

市街地に残された貴重な緑地が、開発によって減少している。特に斜面緑地については、地下室マンション条例の施行によりマンション開発に一定の規制がなされた一方で、戸建て住宅等の開発が増加。この結果、周囲に圧迫感を与えるような高い擁壁等無機質な構造物が斜面を覆うように築造され、良好な景観が失われつつある。

## 検討方針

以下の土地利用制度により、市街地に残された斜面緑地の適正な土地利用を誘導する。

- ① 現存する身近な緑地について、権利者の意向を踏まえ、緑地保存地区(※1)の指定拡大や地区計画による緑地の保全制度(※2)等を積極的に推進する。
- ② 市街地における貴重な斜面緑地等での戸建て住宅開発において、景観計画(※3)と、開発事業調整条例(※4)を活用し、景観形成のための基準(擁壁の高さ、緑化等)を定め、景観上及び住環境上良好な開発へと誘導を図る。
- ③ 緑化に対するインセンティブとして、地域の良好な斜面緑地等の保存を都市計画提案制度(※5)や市街地環境設計制度(※6)で積極的に評価する。
- ④ かけ地防災工事(急傾斜崩壊防止工事)において、現地の状況等から可能な場合は、緑の育成が可能となる法枠工法での工事を行っていくよう、県と調整を図ると共に、指定説明会などの機会を捉えて土地の所有者に働きかける。

## 所管課

- ① ・まちづくり調整局建築企画課  
・環境創造局用地調整課、(開発調整課) ・都市整備局地域まちづくり課
- ②まちづくり調整局企画課、宅地企画課
- ③まちづくり調整局都市計画課、建築環境課
- ④まちづくり調整局宅地企画課

## 関連する支援等制度

- ・緑地保存地区における固定資産税・都市計画税の減免、継続一時金の交付
- ・協働の森基金の推進

### (※1)緑地保存地区

緑豊かな都市景観を形成し、市民生活に潤いと安らぎを与えている身近な樹林地について、土地所有者に御協力いただき指定することにより、樹林地の保存を図る制度。

### (※2)地区計画による緑地の保全制度

地区計画区域内での緑地の保全に関する制限。平成16年の都市緑地法改正等により、当該制限を条例に位置づけることができるようになった。

### (※3)景観計画

景観法第8条に基づく良好な景観の形成に関する計画。

### (※4)開発事業調整条例

開発事業計画の早期の段階からの、地域住民と事業者との調整方法や、開発事業を行う場合の技術的基準(一部は都市計画法第33条に基づく)を定めている制度。正式名称は『横浜市開発事業の調整等に関する条例』。

### (※5)都市計画提案制度

【(5)高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援】(※2)参照。

### (※6)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

施策テーマ

## (13) 市街化調整区域の樹林地・農地の保全

課題

墓地・資材置場等の建築物を伴わない施設の立地等により、土地利用や田園景観が混乱し、市街化調整区域におけるまとまった樹林地・農地が次第に消失している。

検討方針

「市街化調整区域あり方検討委員会」からの答申を受けて、現在施策検討中です。内容が確定したら、施策テーマ別検討方針への反映を行います。

所管課

関連する  
支援等制度

樹林地・農地を保全するための支援策の拡充検討

施策テーマ

## (14) 横浜らしさを演出する景観資源の保全・創造

課題

市民の景観に対する関心が高まっている。

検討方針

全市域や地区に応じて、景観計画(※1)や都市景観協議地区(※2)、地区計画による形態意匠制限(※3)、景観協定(※4)等の景観ルールを策定し、魅力ある都市景観を保全・創造する。

所管課

・まちづくり調整局建築企画課 ・都市整備局地域まちづくり課、都市デザイン室

関連する  
支援等制度

- ・地域まちづくり推進条例
- ・地域まちづくり支援制度要綱

(※1)景観計画

【(12)斜面地等における緑・景観の保全・創造】(※2)参照。

(※2)都市景観協議地区

区域や魅力ある都市景観を創造するための方針、行為に関する設計の指針(行為指針)などを定めたもの。方針や行為指針等に基づき事業者と横浜市が創造的な協議を行い、質の高い都市景観の創造を目指す。横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例(景観条例)第5条に基づく。

(※3)地区計画による形態意匠制限

地区計画区域内での建築物又は工作物の形態意匠に関する制限。平成16年の景観法制定等により、当該制限を条例に位置づけることができるようになった。条例化することにより、市町村長で審査を行い認定するしくみとなる。本市では、景観法第76条に基づく「横浜市区画計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」第4章で規定している。

(※4)景観協定

土地の所有者等の全員の合意によって良好な景観の形成に関するルールを定め、互いに守りあっていくことを約束(協定)し、その約束を市長が認可する制度。協定区域内の土地の所有者等が変わっても、効力は引き継がれる。景観法第81条等に基づく。

## 4 安全安心

施策テーマ

### (15) 建築物の適正・安全な管理の促進

課題

成熟社会を迎え、ストックを適正・安全に維持管理していくことが今まで以上に求められる。

特に、地震の発生に備えて、建築物の構造の安全性に加えて外壁落下等の地震災害に向けた対策にも取り組む必要がある。

検討方針

繁华街や震災時の避難路沿い等の防災上重要な地域において、定期報告制度(※)を活用・拡充して、既存建築物やその設備の状況を把握し、外壁タイル、ガラス等の落下防止などに関する適切な維持管理を促進する。

施策化にあたっては、モデル地区での試行等を通じて、具体的地域や報告事項の指定について検討する。

所管課

まちづくり調整局建築企画課、建築審査課

関連する支援等制度

- ・特定建築物耐震改修等事業
- ・マンション建替促進事業
- ・木造住宅耐震診断士派遣制度
- ・マンション耐震診断・改修促進事業
- ・マンション再生支援事業
- ・木造住宅耐震改修促進事業

(※)定期報告制度

特定行政庁(市長)が指定する特殊建築物等の所有者(又は管理者)は、定期的(横浜市は年1回)に、その状況を一級建築士等に調査させて、その結果を特定行政庁へ報告する制度。建築基準法第12条第1項、第3項に基づく。

施策テーマ

### (16) 宅地の安全性の向上

課題

阪神淡路大震災、新潟県中越地震の被害報告から、今後発生する可能性が指摘されている南関東地震・横浜市直下型地震・東海地震等により、大規模盛土(谷埋め盛土及び腹付け盛土)造成地において、大きな災害が発生する危険性が懸念されている。宅地造成工事規制区域の内外及び造成の新旧を問わず、大規模盛土造成地の耐震化を図る必要がある。

検討方針

市域の造成宅地の状況調査を実施すると共に、災害防止のために必要な措置を講ずることができるように、宅地耐震化技術の検討を行う。そして、大規模盛土造成地に関する技術基準を策定する。

所管課

まちづくり調整局宅地企画課

関連する支援等制度

- 宅地耐震化推進事業における、
- ・大規模盛土造成地の変動予測調査(国庫補助事業)
  - ・大規模盛土造成地滑動崩落防止事業(国庫補助事業)

施策テーマ

## (17) がけの改善促進

課題

近年、強い台風や集中豪雨が頻発しており、また、南関東地震・横浜市直下型地震・東海地震等の大規模地震の発生が予測されている。  
斜面地やがけ地が多い本市においては、これらの災害によるがけ崩れ等の被害を最小限に抑える必要がある。

検討方針

台風や大地震等に対するがけの安全性を高めるため、土砂災害防止法(※)による土砂災害警戒区域等の指定(神奈川県)について、県と連携して区域指定促進を図る。

また、指定に伴い、横浜市防災計画に基づき『避難勧告等の判断・伝達マニュアル』や『土砂災害ハザードマップ』等を作成するとともに、住民への周知を図るなど、警戒避難体制を整備する。

所管課

・まちづくり調整局宅地企画課 ・安全管理局危機管理室

関連する支援等制度

がけ地防災対策工事助成金制度

(※)土砂災害防止法

土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとする法律。正式名称は『土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律』。

施策テーマ

## (18) 密集市街地の改善促進

課題

密集市街地において、建築基準法上の道路に接していない、又は接道長さが2mに満たない敷地が多くあるなどの理由により、建築物の建替えが進んでいない。大地震時には火災による延焼や住宅の倒壊などの被害が予想される。

検討方針

密集市街地の防災性の向上や住環境の改善に向けて「いえ・みち まち改善事業」を推進するにあたり、建築基準法上の道路に接していない敷地や、前面道路の幅が困難な敷地の建替等に際しては、建築基準法第43条但し書き許可(※1)に加え、3項道路(※2)の指定や防災街区整備地区計画(※3)、連担建築物設計制度(※4)等の活用も検討する。

施策化にあたっては、モデル地区での実施を検討する。

所管課

・まちづくり調整局建築企画課、建築環境課 ・都市整備局地域まちづくり課

関連する支援等制度

いえ・みち まち改善事業

(※1) 建築基準法第43条但し書き許可

建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接しなければならないが、実際にこの規定にあてはまらない敷地も存在する。それらの敷地に対して、交通上、安全上、防災上、衛生上等の条件を付けて許可を行い、建築物の建築を可能とする制度。

(※2) 3項道路

2項道路(建築基準法第42条第2項による、幅4m未満の道路。道路の中心線から2m後退するように水平距離が定められている)の中心からの水平距離を1.35m以上2m未満(がけ地等の場合については、がけ地側の境界線からの水平距離が2.7m以上4m未満)の範囲で指定した道路のこと。建築基準法第42条第3項の規定に基づく。

(※3) 防災街区整備地区計画

老朽化した木造の建築物が密集している密集市街地で、火事や地震の際の、延焼防止及び避難機能の確保と、土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的とした地区計画。都市計画法第12条の4第1項第二号及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条の規定に基づく。

地区の防災上重要な道路等の公共施設を「地区防災施設」として位置づけ、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等により、延焼防止機能の向上や一次避難路の確保を推進する。

(※4) 連担建築物設計制度

区域内の各建築物が所定の計画水準に達し、かつ区域全体として防火上、安全上、衛生上支障ない計画について、「一敷地一建築物」という建築基準法の原則を除外し、全体として調和のとれた計画の実現を目指す制度。

更地に複数の建築物を計画するものを一団地認定制度(建築基準法第86条第1項に基づく)、既存建築物を前提として計画するものを連担建築物設計制度(建築基準法第86条第2項に基づく)という。

施策テーマ

(19) 防犯対策の拡充

課題

近年の犯罪件数の増加や、市民の防犯意識の高まりにより、防犯に対するハード面・ソフト面の更なる取組が求められている。

検討方針

開発事業の計画調整段階において、防犯に資するまちづくりへの誘導を図るために、防犯に資するまちづくりのガイドラインを整理し、開発事業調整条例(※1)の防犯対策協議や市街地環境設計制度(※2)の運用基準等へ反映させる。

所管課

まちづくり調整局企画課、宅地企画課、建築環境課

関連する支援等制度

各区役所による防犯活動費用の補助・助成制度や、防犯啓発講座等の実施等

(※1) 開発事業調整条例

【(12)斜面地等における緑・景観の保全・創造】(※3)参照。

(※2) 横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。

## 5 土地利用の実現プロセス(策定・周知・調整)

施策テーマ

### (20) 都市計画マスタープランの見直しのしくみの整理

課題

都市計画マスタープラン(※)は、概ね20年後を見据えた都市計画の基本的な方針であるが、社会経済情勢が大きく変化しており、また、土地利用等の地域の状況が変化している中で、様々な課題が見えてきている。

検討方針

長期ビジョンや中期計画などに即した見直しの必要性を踏まえ、課題の検証をした上で、市域・地域の状況変化に対応した全市プラン、区プランの改定手法を検討し、社会経済情勢等の変化を見据えた見直しを推進する。

また、市民と協働で地域のまちづくりを推進するため、地区プランの策定を推進する。

所管課

都市整備局企画課、地域まちづくり課

(※)都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本方針。本市では、全市、区及び地区の3つのレベルで策定している。

施策テーマ

### (21) 土地利用制度の策定プロセス及び周知の充実

課題

土地利用制度を策定するにあたっての手續は、法令等に基づいて行っているものの、周知方法等について、市民の納得がいくものへ向けた更なる取組が必要。また、策定後の周知についても拡充していく必要がある。

検討方針

① 都市計画を策定するにあたり、地域住民等に対して十分な周知ができるように、「住民周知ガイドライン」を策定する。

特に、都市計画提案制度(※)による手續に関しては、事前相談手續の明確化、提案内容の公表等を行う。

② i-マッパーによる、都市計画以外のまちづくり地図情報を含めた総合的なまちづくり情報の提供や、過去の都市計画図書のインターネット閲覧システムの構築など、IT活用による情報提供の充実を図る。

所管課

①・まちづくり調整局都市計画課 ・都市整備局地域まちづくり課

②まちづくり調整局都市計画課

(※)都市計画提案制度

【(5)高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援】(※2)参照。

施策テーマ

## (22) 土地利用制度のわかりづらさ・複雑さの解消

課題

各種条例・要綱が多数あるが、複雑であり、目的が類似している制度が併存しており、わかりにくい。  
また、審査基準や取扱基準は、従前からの見直しがなされておらず、時代に対応した検討が必要である。

検討方針

種々の制度を検証・整理し、市民や開発・建築に関わる関係者に対して分かりやすいものへ、また時代に対応したものへと改正していく。また、制度をわかりやすく整理してPRする。

- ① 本市の各分野の土地利用制度を整理し、土地利用制度の全体体系と、個別制度の目的、内容等を分かりやすく整理した「土地利用体系図」を作成する。
- ② 建築確認の前段階においては、指定確認検査機関へ確認申請を行う物件も対象として、建築確認に伴う事前届出確認制度(本市独自のまちづくりに関する種々の条例・ルール等を情報提供する制度)を実施し、土地利用手続の円滑化を図る。
- ③ 緑化に関する制度(緑化地域(※1)、風致地区条例(※2)、開発事業調整条例(※3)、緑の環境をつくり育てる条例等)は、複数の法令にわたり、複雑化の傾向にある。  
これら緑化諸制度の現況や望ましい緑化のあり方について検証・整理を行い、運用の見直し及び制度間の調整を図る。
- ④ 横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準については、制定時の諸問題(路上駐車やゴミ問題等)が事業者の対応を始め社会的背景の変化により改善されてきており、制度のあり方について、廃止を含めた検討を行う。
- ⑤ 駐車場附置規制(建築基準条例(※4)、市街地環境設計制度(※5))については、昨今の道路交通法強化などを踏まえ、効果や意義、妥当性について検証する。  
当面は、歩行者空間を優先すべき道路に面する場合や、高齢者向け住宅などについて規制の緩和を行なうとともに、将来的には、規制の必要性も含めた抜本的な検討を行う。

所管課

- ①まちづくり調整局企画課
- ②まちづくり調整局建築企画課
- ③・まちづくり調整局建築環境課 ・環境創造局環境政策課、開発調整課
- ④まちづくり調整局建築企画課
- ⑤まちづくり調整局建築企画課、建築環境課

(※1)緑化地域

【(11)敷地内緑化・建物緑化の促進】(※1)参照。

(※2)風致地区条例

【(11)敷地内緑化・建物緑化の促進】(※3)参照。

(※3)開発事業調整条例

【(12)斜面地等における緑・景観の保全・創造】(※3)参照。

(※4)建築基準条例

【(7)住環境の保全】(※1)参照。

(※5)横浜市市街地環境設計制度

【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※4)参照。



施策テーマ

## (23) 土地利用(開発・建築等)の際の事前手続の整理

課題

社会情勢の変化により、工場、社宅、学校などの大規模土地利用転換が進んでおり、本市の土地利用の方針及び周辺環境との調整が課題となっている。

また、指定確認検査機関による建築確認等の取扱件数が増加していく中で、本市独自のまちづくりに関する条例等を適切に情報提供し、円滑な土地利用手続を促すことが求められる。

検討方針

初期の土地利用構想の段階から、建築確認の直前の段階まで、さまざまな段階で適正な土地利用を促すための事前手続制度を確立する。

- ① まずは、取引段階において、大規模土地取引の事前届出制度(※1)を、対象地域全市拡大、条例化などについて検討する。
- ② 次に土地利用の際の総合調整として、大規模土地利用に対する調整の場である開発調整会議について、位置付けを明確化すると共に、他の土地利用調整の制度(大規模土地取引の事前届出制度、開発事業調整条例(※2)等)と連携して総合調整機能を更に発揮するよう運用方法を改善する。
- ③ 住民への計画周知段階においては、事業者・周辺住民双方にとって、分かりやすく相互理解が進められるものとなるよう、開発事業調整条例と中高層建築物条例を整理し、周辺住民への周知のルールが重複しないようにする。

所管課

- ①まちづくり調整局企画課
- ②まちづくり調整局企画課、宅地企画課
- ③まちづくり調整局中高層調整課、宅地企画課

(※1)大規模土地取引の事前届出制度  
【(1)工業集積地域における適正な土地利用の実現】(※1)参照。

(※2)開発事業調整条例  
【(12)斜面地等における緑・景観の保全・創造】(※3)参照。

施策テーマ

## (24) 土地利用(開発・建築等)の際の紛争調整システムの充実

課題

周辺住民・事業者双方が納得できる紛争調整システムとするため、更なる改良が必要。

検討  
方針

中高層建築物条例(※1)に基づく本市のあっせん・調停と、裁判外紛争調整機関(ADR 認証団体)機関によるあっせん・仲裁(※2)の効果的な連携により、周辺住民・事業者の双方が納得でき、かつ早期の紛争解決が図れるしくみを構築する。

所管課

まちづくり調整局中高層調整課

(※1)中高層建築物条例  
【(7)住環境の保全】(※1)参照。

(※2)裁判外紛争調整機関(ADR 認証団体)機関によるあっせん・仲裁  
報酬を受けて、あっせん・仲裁を行う。補償金の調整等、民事色が濃いあっせん・仲裁も対象となる。

## 6 今後見直しの方向性を検討する課題

今回の土地利用制度活用方針の策定作業の中で、現状の課題や、対応の方向性は認識しつつも、施策テーマ別検討方針に記載する具体的な土地利用制度の見直しの方向性を策定するに至らなかった事項について、今後に向けた課題として記述する。

これら課題については、この土地利用制度活用方針のメンテナンス（第3章）の中で、土地利用制度による解決策を検討し、施策テーマ別検討方針への追加を目指すものとする。

### ①脱地球温暖化に向けた都市計画関連制度の検討

温暖化対策は喫緊の重要課題であり、様々な取組を推進していくことが求められる。とりわけ、多様で高密度な活動が集積する都市は、大量の温室効果ガスを排出しており、都市づくりにおいて、効果的な対策を講じることはひとつの重要な取組である。

しかし、現行の都市計画関連制度は、都市の成長を念頭に、秩序ある整備・開発・保全を目指すものであり、必ずしも温暖化対策についての位置づけは明確とはいえない。

そこで、温暖化対策の視点を盛り込んだ都市計画関連制度の活用方法（例：都市計画マスタープラン、土地利用制度、市街地開発事業、都市施設、開発許可制度等との関係や位置づけなど）について、現在進められている都市計画法の抜本改正の動きを踏まえつつ、検討していく必要がある。

### ②人口減少に対応した郊外住宅地の土地利用

郊外住宅地では、人口減少の進行に伴って、空き地の増加が予測される。放置された空き地が増えると、地域活力の低下・治安の悪化等の恐れもあり、持続可能な住環境とするために、人口減少によって発生する空き地を逆に生かして、ゆとりと魅力のある郊外住宅地へと誘導していく必要がある。

しかし、空き地の活用法は、地域の特性や意向によって様々な方策が考えられる。したがって、土地利用制度だけではなく、地域のエリアマネジメントとも連携して進めていく必要がある。

### ③商業系地域における土地利用のあり方の検討

都心部や郊外拠点駅周辺などの商業系地域のあり方を示す方針等は、業務・商業機能を優先すべきものがある一方、住居・文化・福祉など様々な機能の調和を目指すものもある。

このうち住居については、近年、駅周辺等においてマンションの立地が増加しているが、落ち着いた環境を求める住民と、適正な商業活動等との軋轢が生じている地域もある。法律上は、商業系地域は住居系地域に比べて良好な居住環境が担保されていない中で、今後の商業系地域における居住のあり方や、将来の不良ストック増加の防止策などについて検討する必要がある。

# 第3章 メンテナンス

## 1 定期見直し（中期計画の策定に併せて概ね5年ごと）

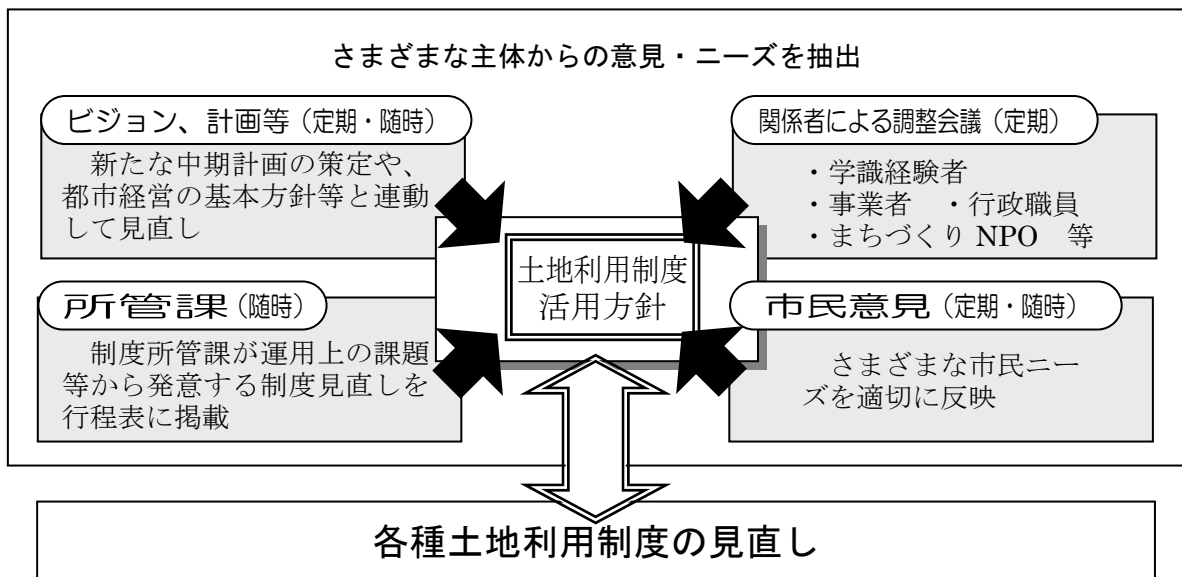
第2章の「施策テーマ別検討方針」は、横浜市長期ビジョンの実施計画である横浜市中期計画に併せて5年ごとに作成・見直しを行なうことを基本とすることとする。

見直しにあたっては、行政のみならず、市民、学識経験者や事業者など、さまざまな主体からの意見・ニーズを抽出し、土地利用制度活用への反映について検討する。

## 2 随時見直し

環境変化にタイムリーに対応する内容とするため、随時簡易なメンテナンスも実施する。土地利用制度の運用上生じた課題や、新たな社会的要請を踏まえた各年度の「都市経営の基本的考え方」等とも連動してきめ細かく見直し、適宜施策テーマ別検討方針に反映させる。

また、施策テーマ別検討方針の進行管理については、各局の運営方針との連動によって行うことを基本とするが、この簡易見直しの機会を活用して年度ごとの検討状況を確認し、確実な推進を図っていく。



※個々の制度改正の内容そのものについては、それぞれ具体的検討を経て、別途意思決定を行う。