

用途地域等の見直しについて

[市民意見募集結果及び今後のスケジュール]

1 進捗状況

横浜市では、都市計画審議会からの答申を受けて用途地域等の見直しに向けた手続を進めており、令和3年12月に広報よこはま特別号等を活用して「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」について市民意見募集を行った結果、157通のご意見を頂きました。

これらの意見を踏まえて今年度末に基本的考え方を確定した上で、令和4年度に具体的な見直しの候補地区の案を公表するとともに、市民説明会を開催します。

2 見直しのポイント(具体的な取組)

※参考(別添資料): 令和3年12月1日発行/広報よこはま特別号

(1) 市全域の第一種低層住居専用地域の中から見直しを行う対象地区を選定する取組

- ① 第二種低層住居専用地域への指定替え
- ② 特別用途地区の指定
- ③ 容積率80%から100%への緩和

(2) その他の取組

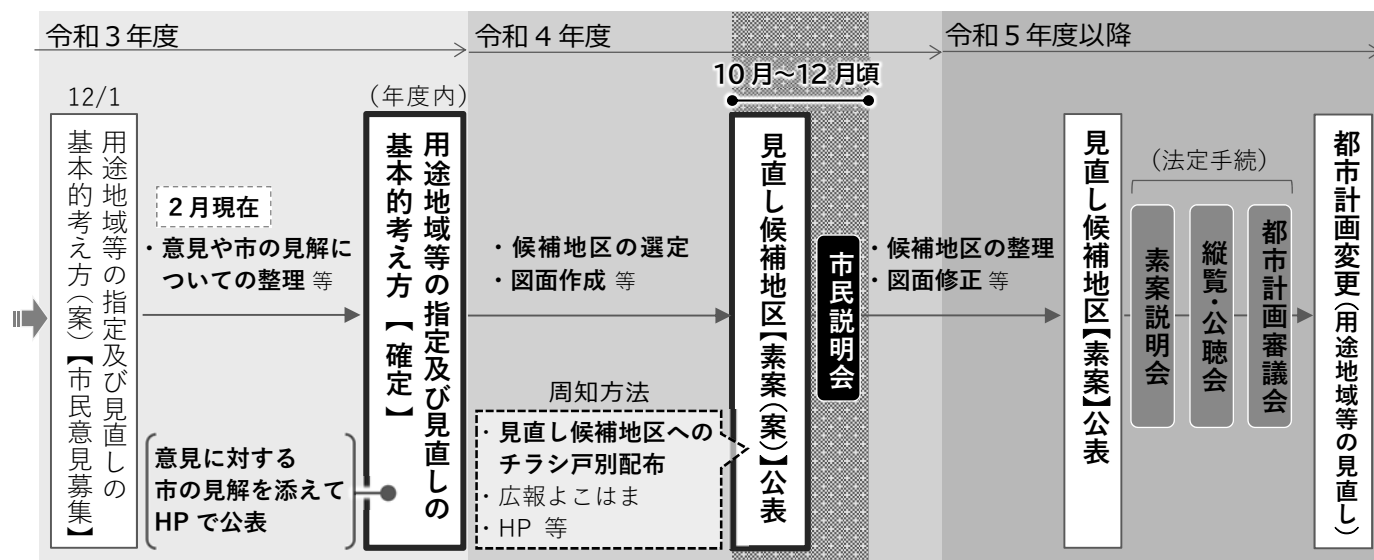
- ① 工業系から住居系の用途地域への見直しの検討
- ② 道路整備や水路改修などの地形の変化を踏まえた、用途地域の境界についての見直し
- ③ 商業系の用途地域に対する緑化地域の指定

3 市民意見募集結果(募集期間: 令和3年12月15日~令和4年1月14日)

| 提出形式 | 小計 | 合計 | ご意見の分類 | | 件数 |
|--------|-----|------|---------------------|-----|------|
| 窓口(持参) | 8通 | 157通 | (1) 賛成 | 25通 | 約52% |
| FAX | 12通 | | (2) 基本的には賛成(追加要望あり) | 57通 | |
| メール | 28通 | | (3) 反対 | 27通 | |
| 郵送 | 25通 | | (4) その他の規制緩和等の要望 | 23通 | 約31% |
| 電子申請 | 84通 | | (5) 意見募集自体への意見/その他 | 25通 | |

(※主な市民意見…資料右面を参照)

4 今後のスケジュール



主な市民意見

(1) 賛成【25通】

- ①時代の変化やウィズコロナなどの新しい生活様式を踏まえ、第一種低層住居専用地域を見直して日用品店舗やコミュニティの場としての喫茶店などを是非誘致してほしい。
- ②高齢化と人口減少が進む中では、若者のアイディアと経験豊かな高齢者の知恵を融合する必要がある。二低専への見直しにより、ライフスタイルの多様化の促進、若者の転入機会の増加、新たなまちづくりの動機とインセンティブの提供になると考える。
- ③住まいの周辺は、まさに狭小な宅地が集まる地域であり、高齢者が住めなくなると空き家になってしまう。容積率80%から100%への見直しはとても重要でありがたい。
- ④準工業地域で工場等の跡地にマンションや戸建てが大変増えてきており、このような地区を住居地域に見直してはどうか。…など

(2) 基本的には賛成(追加要望あり)【57通】

- ①高齢化や買い物困難などの状況が顕著となっており、徒歩圏に店舗等が無く生活に不便を感じている。道路幅員等に関わらず、二低専に見直しを行ってほしい。
- ②広報に示されているように、職・住・遊・学の機能がバランスよく融合した計画を期待するが、一方で営業騒音や臭い、車の出入りなどに注意しながら慎重に検討していただきたい。
- ③一低専を二低専に見直すだけでなく、対象の一低専と隣接する用途地域(例 第一種・第二種住居地域)との境界線変更も「具体的取り組み」に加えるよう提言します。
- ④日用品を扱うドラッグストアも特別用途地区で適用可能としてほしい。また、空き家を利用したレンタルオフィスのニーズもあると考えるのでPRしてほしい。…など

(3) 反対【27通】

- ①市内の一低専の多くはいわゆる高級住宅地であり、それを商業施設の立地や容積率の緩和で破壊することは横浜市の価値を落とすことにつながる。
- ②敷地が狭くかつ老朽化した住宅が多い地区の容積率緩和は必要ない。むしろ、一戸当たりの最低限敷地面積を広げた方が良いのではないかと考える。
- ③過去の「用途地域の見直し」の結果、私の住む地域の環境は著しく悪化したので、建蔽率や容積率の緩和には反対します。
- ④日用品の販売は、今後、自動配達等の進歩を待てば十分と考える。長期で見ればスポンジ化を加速する可能性がある。…など

(4) その他の規制緩和等の要望【23通】

市街化調整区域から市街化区域に編入してほしい。…など

(5) 意見募集自体への意見/その他【25通】

意見募集の期間が短すぎるのではないかと。広報等による徹底した周知と説明会の開催を求める。…など

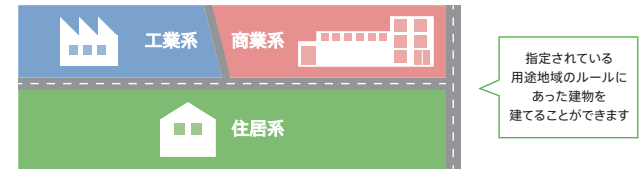
用途地域等の見直しを行います。



〇郊外部などに広く指定している第一種低層住居専用地域を中心に、平成8年以来となる用途地域等の見直しを行います。
 〇「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」について、市民の皆さんのご意見を募集します。

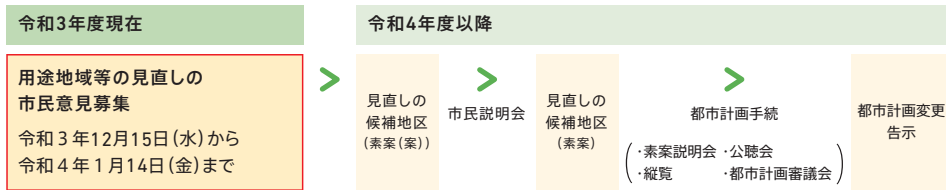
用途地域とは

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区分及びエリアのことで、建築できる建物の種類や建て方などに関する一定のルールを定めたものです。



| 用途地域の指定方針(案) | | |
|--------------|--------------|--|
| 住居系 | 第一種低層住居専用地域 | 低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定します。ただし、今後も持続可能な住宅地の形成に向け、地域住民の暮らしやすさや多様な活動を実現するための空間を創出していくことにも一定程度配慮します。 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、地域住民の日常生活圏に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域に指定します。 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定します。 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、中規模な店舗や業務施設等の立地を許容する区域に指定します。 |
| | 第一種住居地域 | 大規模な店舗や業務施設等の立地を制限しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。 |
| | 第二種住居地域 | 大規模な店舗や事務所等の立地を許容しつつ、一定の住環境の維持保全を図る区域に指定します。 |
| | 準住居地域 | 幹線道路沿道としての立地特性に相応しい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境の維持保全を図る区域に指定します。 |
| | 田園住居地域 | 農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅と調和した良好な住環境を維持保全する区域に指定します。 |
| 商業系 | 近隣商業地域 | 住宅地に近接又は商業地域の辺縁部等に立地し、近隣住民の日常利便に供する店舗や業務施設等の集積を図る区域に指定します。 |
| | 商業地域 | 都心部・臨海部、駅勢圏が大きい郊外部の鉄道駅周辺、交通量が多い幹線道路の沿道等で、高次の都市機能を集積すべき区域に指定します。 |
| 工業系 | 準工業地域 | 住宅等との混在を許容しつつ、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域に指定します。 |
| | 工業地域 | 主として工業の利便の増進、産業機能の維持・集積を図る区域に指定します。 |
| | 工業専用地域 | 住宅等との混在を排除又は防止し、特に工業の計画的な整備や集積、利便の増進を図る区域に指定します。 |

用途地域等の見直しのスケジュール

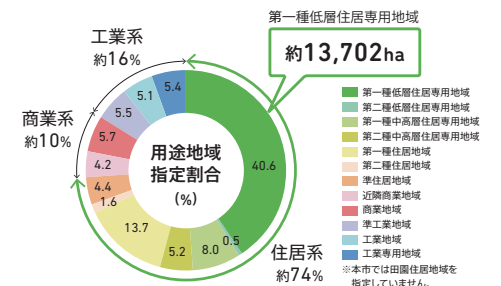
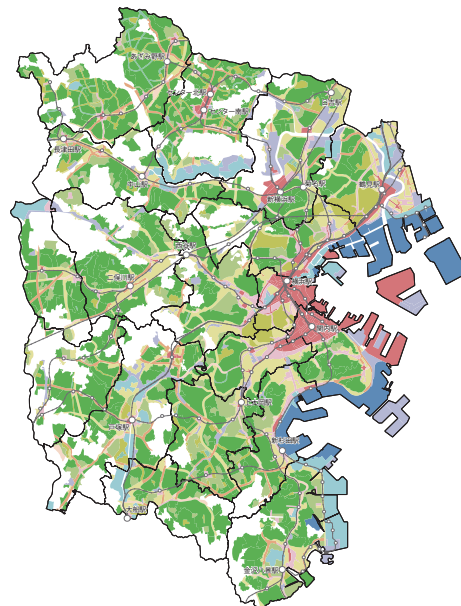


「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」について市民の皆さんのご意見を募集します。

令和3年12月15日(水)から令和4年1月14日(金)まで

| | |
|--|--|
| <p>閲覧場所</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 建築局都市計画課 (8時45分から17時15分まで) ■ 市民情報センター (8時45分から17時まで) ■ 各区広報相談係 (8時45分から17時まで) <p><small>※土・日・祝日及び年末年始は除きます。 ※本市ホームページでもご覧いただけます。</small></p> | <p>？ どのような意見を言えよいかのな？</p> <p>例えば...</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家の近くで買い物ができるようになるといいな! ● 空き家を活用できるような仕組みをつくってほしい! ● 家の近くに仕事ができる空間があるといいな <p>など、様々なご意見をお待ちしております。</p> |
| <p>意見書の提出について</p> <p>■ 電子申請による場合 本市ホームページから電子申請サービスをご利用ください。 ※受付最終日は17時15分までに申請手続を完了させてください。 ※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用いただけません。</p> <p>■ 書面による場合 「氏名」「住所(町名まで)」「ご意見」をご記入の上、令和4年1月14日(金)必着で建築局都市計画課へ郵送、FAX、電子メールまたは持参してください。</p> | <p>個人情報の取り扱い等について</p> <p>いただいたご意見は、用途地域等の見直しの検討にあたって参考にさせていただきます。 また、ご意見の概要とそれに対する横浜市の考え方は、後日、本市ホームページで公表します。 ご意見の提出に伴い取得した氏名等の個人情報は「横浜市個人情報の保護に関する条例」の規定に従い適正に管理し、本案に対する意見募集に関する業務にのみ利用します。</p> |
| <p>受付窓口</p> <p>横浜市建築局都市計画課 ☎ 045-671-2658 〆 045-550-4913 ✉ kc-youto2022@city.yokohama.jp 所在地: 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階</p> | <p>横浜市 用途地域等の見直し 検索</p> |

市内の用途地域の指定状況



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として指定しており、郊外部を中心に低層の住宅地が広がっています。

用途地域等の見直しの基本姿勢

- 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
- 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
- 3 脱炭素化やSDGsを意識したまちづくりの推進
- 4 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用
- 5 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し

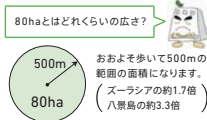
郊外住宅地の魅力向上

これまで第一種低層住居専用地域では住宅を中心とした土地利用が行われてきましたが、人口減少や少子高齢化等の様々な社会変化が生じていることを踏まえ、低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、多様な機能が立地するまちづくりを進めていく必要があります。

具体的な取り組み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に見直します。

- 市内全域の第一種低層住居専用地域のうち、概ね80ha以上のまとまりのあるエリアの中から見直しを行う対象地区を選びます。
- これらの地区の中にある幅員約9m以上の道路等の沿道を第二種低層住居専用地域に見直すことで、日用品店舗や喫茶店等の立地誘導を図ります。



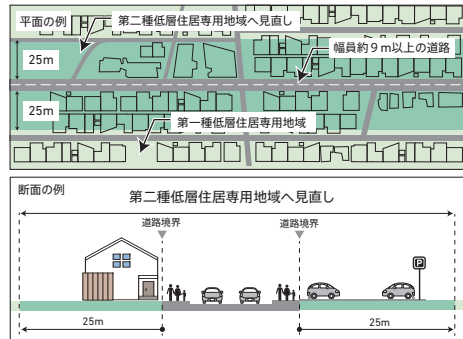
見直しにより建築できる建物の例

第一種及び第二種低層住居専用地域で建築できる建物の例
 第一種から第二種低層住居専用地域へ見直しによって建築できる建物の例

| | | | |
|-----|----------|------------------------------|-------|
| | | | |
| 住宅 | 店舗兼用住宅 | 日用品店舗 (延床面積150㎡以下・2階建て以下) | 喫茶店等 |
| | | | |
| 幼稚園 | 小・中・高等学校 | 診療所 | 老人ホーム |

※建物の高さや容積率、建蔽率などの形態規制は変わりません。

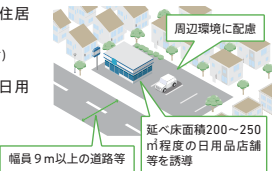
見直し地区のイメージ



具体的な取り組み②

特別用途地区を指定します。

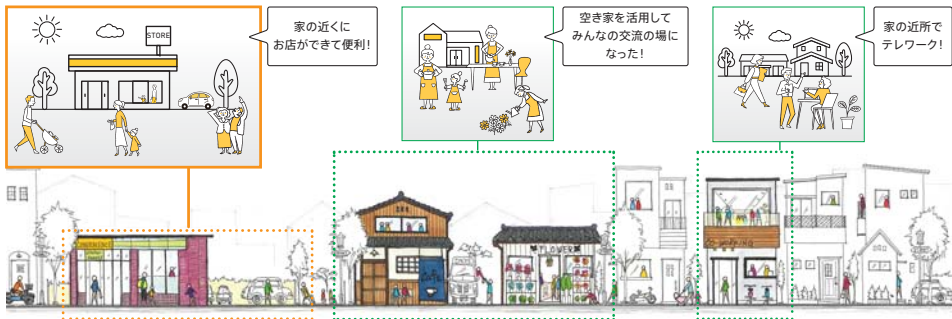
- 生活利便性の向上に対するニーズ等を踏まえながら、第一種低層住居専用地域の中から指定するエリアを数地区選定します。
(地域ニーズ等によっては、次回以降の見直しで追加指定することも想定しています)
- 周辺の住環境に配慮しながら、延べ床面積200~250㎡程度の日用品店舗の誘導や、職住近接の実現などを図ります。



目指す土地利用の姿

住むための場所から「住み、働き、楽しみ、交流する場所」へと転換し、持続可能で価値の高い住宅地の創出を目指します。

- 職・住・遊・学の機能がバランスよく融合した、個性豊かで人々が出歩きたくなるような郊外住宅地をつくっていきます。
- 多様なライフスタイルに対応し、身近な生活圏でコンパクトに暮らせる空間の実現を図ります。



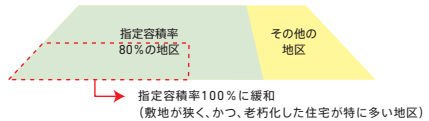
安心・安全なまちづくり、ゆとりある住空間の創出

第一種低層住居専用地域の中には、老朽化した住宅が多く残る地区もあり、建て替えを促すことによって住まいの居住性や安全性の確保を図る必要があります。

具体的な取り組み

指定容積率を80%から100%に緩和します。

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100%に緩和します。



容積率について
 建築物単位での容積率とは、「敷地面積に対する延べ床面積(各階の床面積の合計)の割合」をいいます。
 右例: (50+30) ÷ 100 × 100 = 80%
 ※これを地区ごとの指定容積率以下に収める必要があります

(例) 指定容積率80%の地区で建築できる建物のイメージ
 2階床面積 30㎡
 1階床面積 50㎡
 敷地面積 100㎡
 (指定容積率80%の地区)

目指す土地利用の姿

居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出を図ります。

例えば

指定容積率80%の地区(防火規制なし)

・延べ床面積 80㎡
 ・敷地面積 100㎡

指定容積率の緩和後、建て替えが行われた場合

指定容積率100%の地区(準防火地域を指定)

・延べ床面積 100㎡
 ・敷地面積 100㎡

安全性の向上!
 20㎡ UP!

準防火地域について
 市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の規模に応じて準耐火建築物等の耐火性能の良い建築物にする必要がある地域をいいます。
 第一種低層住居専用地域においては、指定容積率100%の地区に指定しています。

その他の見直し

①用途地域の見直し

- ・工業系の用途地域では、既存工業の維持保全に向けた土地利用誘導を行いつつ、全て住宅等に建て替わった地区は、周辺の土地利用への影響がないことを十分確認の上、住居系の用途地域への見直しを検討します。
- ・道路整備や水路改修などの地形の変化等を踏まえ、現在指定している用途地域の境界について見直しを行います。

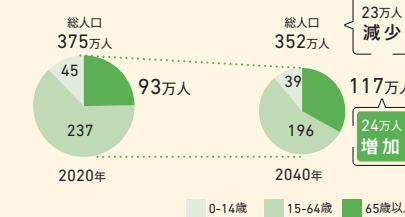
②緑化地域の指定拡大

現在、住居系の用途地域全域に指定している緑化地域の対象区域を拡大し、商業系の用途地域にも指定します。

なぜ用途地域等の見直しが必要か?

人口減少や少子高齢化の進行への対応

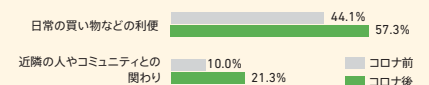
◆本市の人口の推移予測



【出典】よこはま地域包括ケア計画[2020(令和2)年3月]

ライフスタイルの多様化等への対応

◆近隣の環境について、新型コロナウイルスの感染拡大を契機に重視するようになった項目



【出典】コロナ前: 2018(平成30)年 住生活総合調査特別集計(総務省) コロナ後: ココハマアンケート[2020(令和2)年10月](横浜市)

こうした様々な社会変化に対応するため、用途地域等の見直しを行う必要があります。

用途地域等の見直しを行う時期について

様々な社会変化への対応も念頭に、今後適切な機会に用途地域等の見直しを行っていきます。

- **おおむね10年ごと** 都市計画マスタープランの見直し等に合わせた対応
- **個別の見直し** 土地区画整理事業や再開発事業、地区計画の決定などのタイミングに応じて、地区単位での見直しを実施