

# 報告事項 1

## 用途地域等の見直しの検討状況について

## 『用途地域等の見直しの基本的考え方について』

令和2年1月 **諮問** 第153回 横浜市都市計画審議会



令和2年3月～令和3年5月  
小委員会での検討（計6回）

令和3年8月 **答申** 第159回 横浜市都市計画審議会



令和3年12月 **公表** 『用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)』

- ▶ **広報よこはま特別号等で周知**  
新聞折り込み(約77万部)、PRボックス配架(約400か所)、  
窓口配架(都市計画課、市民情報センター、各区区政推進課広報相談係)  
横浜市ホームページ等

## 紙面 タブロイド判 見開き 4 ページ

### 裏表紙 4 面

### 表紙 1 面

### 中面 2 面

### 3 面

用途地域の指定方針(案)	
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、今後良好な住環境を有する住宅地の形成に向け、地域の暮らしやすさや多様な活用を実現するための開発を促すことにより一定の規制を緩和します。 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、地域の自然資源に配慮し、小規模な自給品販売店舗等の立地を誘導する区域に指定します。
第二種低層住居専用地域	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。 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誘導する区域に指定します。
第一種中高層住居専用地域	大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。
第二種中高層住居専用地域	大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、一定の住環境の維持保全を図る区域に指定します。 駅前駅前として立地特性を活かした商業利用の促進を図りつつ、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。
店舗用途地域	商業の利便の促進を図りつつ、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。
住居系用途地域	住宅地に近接した商業施設の店舗等に立地し、店舗住居の両方利便に資する店舗や業務施設等の集積を図る区域に指定します。
工業系用途地域	駅前駅前、駅前駅前が中心となる駅前部の高層、交通量が多い幹線道路の交通等、高度な都市機能を有する区域に指定します。
工業系用途地域	住宅地との近接を防止しつつ、まとして地域の活性化を促すための工業系の利便の促進を図る区域に指定します。
工業系用途地域	まとして工業系の利便の促進、産業発展の維持・集積等を図る区域に指定します。
工業系用途地域	住宅等との近接を防止しつつ、特に工業系の利便の促進、集積等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

令和3年度現行	令和4年度以降
用途地域等の見直しの市民意見募集 令和3年12月15日(水)から 令和4年1月14日(金)まで	見直しの見直し(案)の募集期間 令和4年1月15日(土)から 令和4年1月22日(金)まで
	見直しの見直し(案)の募集期間 令和4年1月23日(土)から 令和4年1月29日(金)まで
	見直し(案)の公表 令和4年2月1日(日)から 令和4年2月1日(日)まで

**「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

- 意見募集期間: 令和3年12月15日(水)から令和4年1月14日(金)まで
- 意見募集場所: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所
- 意見募集方法: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所
- 意見募集時間: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所

「どの意見も受けたいのよ?」

- 意見募集期間: 令和3年12月15日(水)から令和4年1月14日(金)まで
- 意見募集場所: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所
- 意見募集方法: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所
- 意見募集時間: 各区庁舎(各1箇所)から3箇所

## 広報よこはま 特別号

1期11日(水)発行 発行所: 横浜市中央卸売市場第4区第50地区の19 市民生活課 電話: 045-671-2456 045-650-4713

### 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30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

計画的に秩序ある都市地帯を形成するため、住居系、商業系、工業系といったそれぞれの土地利用の用途に区分して種別別に分けた地域の区分及びゾナリングのことで、建築できる建物の種類や高さなどに関する一定のルールを定めたものです。

### 市内の用途地域の指定状況

用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
工業系	約13,702	約10%
住居系	約117	約0.9%
第一種低層住居専用地域	約1,702	約13%
第二種低層住居専用地域	約1,702	約13%
第一種中高層住居専用地域	約1,702	約13%
第二種中高層住居専用地域	約1,702	約13%
店舗用途地域	約1,702	約13%
住居系用途地域	約1,702	約13%
工業系用途地域	約1,702	約13%

### 用途地域等の見直しの基本姿勢

- 1 郊外住宅地における住環境の改善の観点から、指定の用途地域を見直し、用途地域の指定を適正とする。
- 2 駅前駅前、駅前駅前が中心となる駅前部の高層、交通量が多い幹線道路の交通等、高度な都市機能を有する区域に指定する。
- 3 駅前駅前、駅前駅前が中心となる駅前部の高層、交通量が多い幹線道路の交通等、高度な都市機能を有する区域に指定する。
- 4 駅前駅前、駅前駅前が中心となる駅前部の高層、交通量が多い幹線道路の交通等、高度な都市機能を有する区域に指定する。
- 5 用途地域等の見直しによる見直し

## 01 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、郊外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。

### 見直しにより見直し可能な建物

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 見直し地区のイメージ

住むための場所から「住み、働き、遊び、交流する場所」へと転換し、持続可能な高層の高層住宅地への転換を目指します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

## 02 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では、老朽化した住宅が多く存在する地域もあり、建て替えを促すことにより住宅の居住性や安全性の向上を図ることが必要となります。

### 見直しにより見直し可能な建物

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 見直し地区のイメージ

住むための場所から「住み、働き、遊び、交流する場所」へと転換し、持続可能な高層の高層住宅地への転換を目指します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

## 03 その他の見直し

### 用途地域の見直し

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 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。〇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、中規模な店舗や業務施設等の立地を誘導する区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

### 住居系・住居系等の見直し

- 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に見直し。〇大規模な店舗や業務施設等の立地を誘導しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定します。

※タブロイド判…A3サイズの約1.3倍

1面 ▶ 2 ▶ 3 ▶ 4  
1/2

**裏表紙** **表紙**

4面 1面

**中面**

2面 3面

## OPEN YOKOHAMA 広報よこはま

### 特別号

【発行】横浜市建築局都市計画課 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階 ☎ 045-671-2658 FAX 045-550-4913

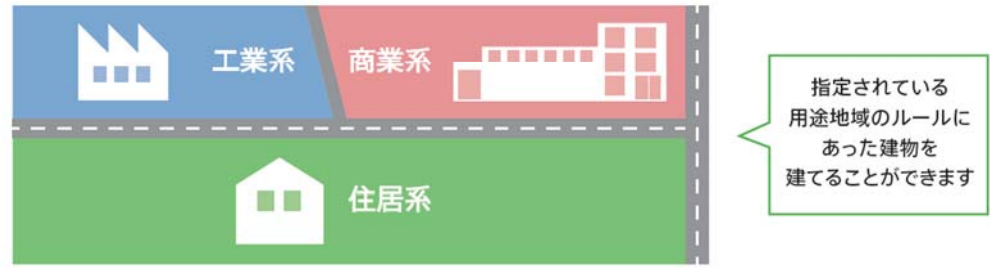
### 用途地域等の見直しを行います。



○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。  
○「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。



### 市内の用途地域の指定状況

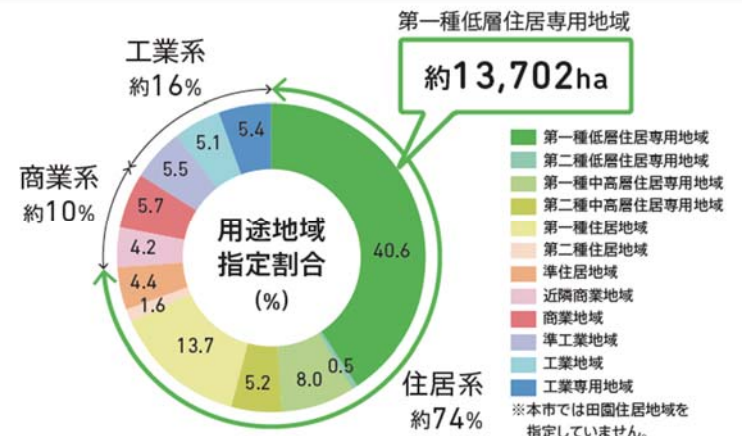
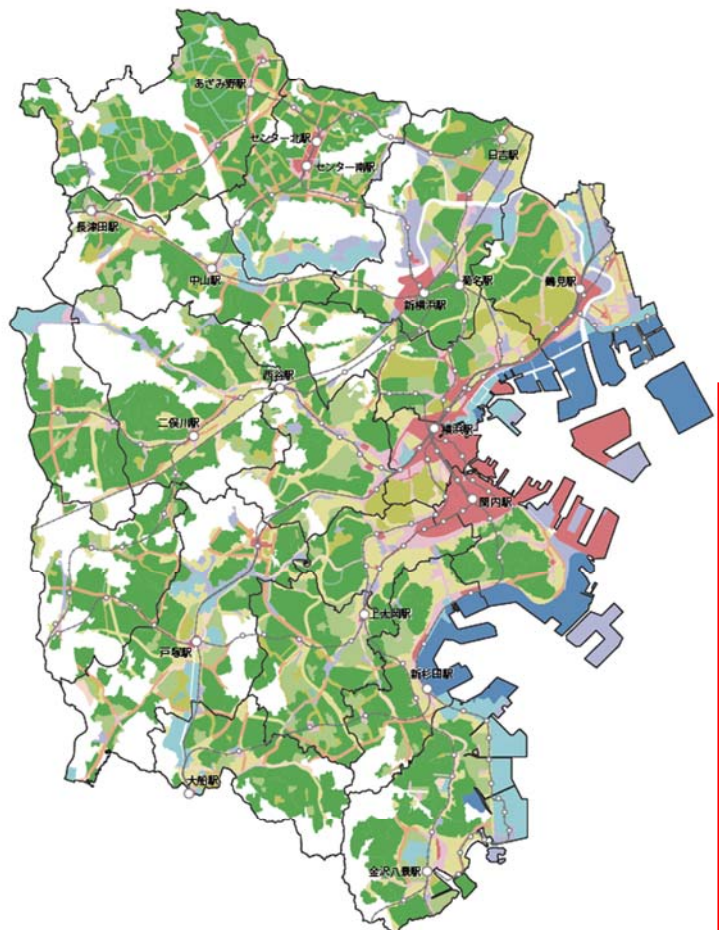




区分及びエリアのことで、建築できる建物の種類や建て方などに関する一定のルールを定めたものです。



## 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



01  
今回の見直しのポイント  
重点施策

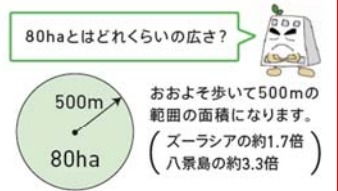
# 郊外住宅地の魅力向上

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

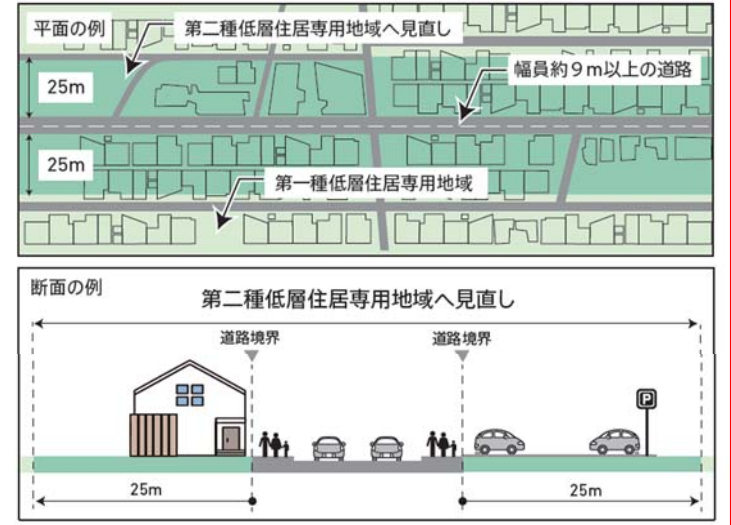
第一種及び第二種低層住居専用地域で建築できる建物の例

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

- 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。

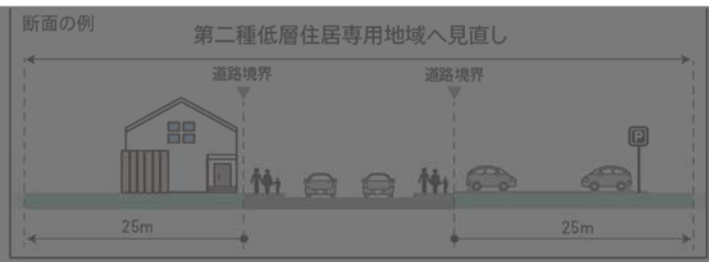


- 1
  - 2面
  - 3
  - 4
- 2/2

裏表紙      表紙



中面



具体的な取り組み②  
**特別用途地区を指定します。**

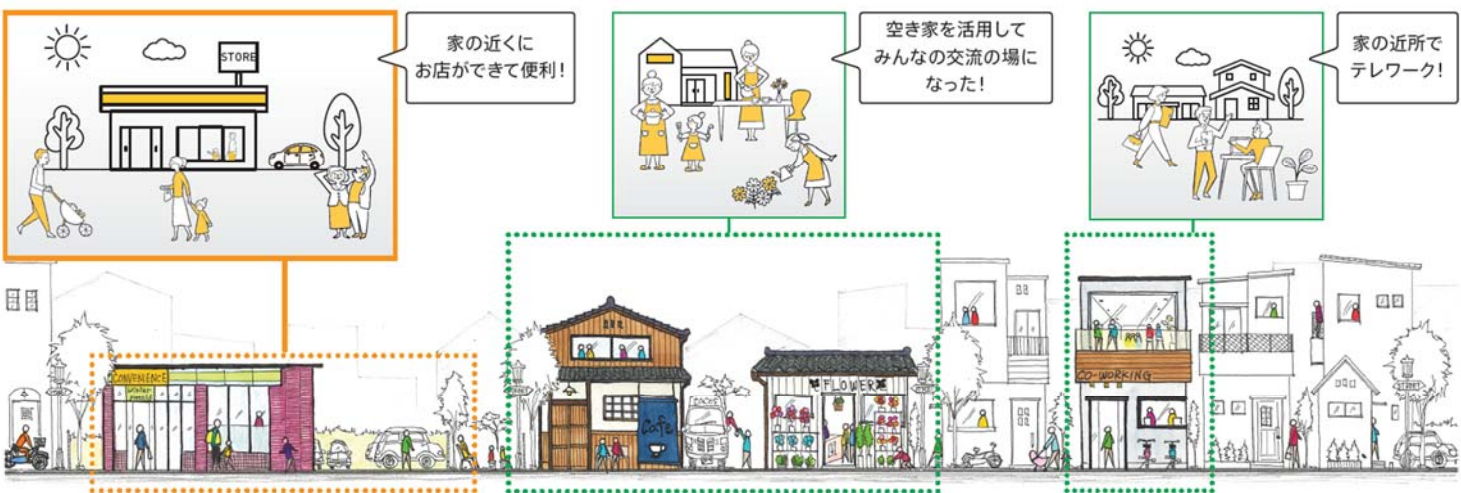
- 生活利便性の向上に対するニーズ等を踏まえながら、第一種低層住居専用地域の中から指定するエリアを数地区選定します。  
 (地域ニーズ等によっては、次回以降の見直しで追加指定することも想定しています)
- 周辺の住環境に配慮しながら、延べ床面積200～250㎡程度の日用品店舗の誘導や、職住近接の実現などを図ります。



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。



募集期間

**令和3年12月15日(水)**  
**～令和4年1月14日(金)**

意見書の  
提出方法

① **電子申請** (横浜市ホームページより)

② **書面提出** (郵送・FAX・電子メール・持参)



## 意見書の提出状況 (令和3年12月23日時点)

電子申請	23	38 (件)
窓口(持参)	2	
FAX	4	
メール	3	
郵送	7	

※この他、電話でのお問い合わせ66件あり

(内訳)

(件)

具体的な取組(二低専/特別用途地区/一低専の容積率緩和)に <b>賛成</b>	<b>6</b>
上記について <b>部分的に賛成</b> ( <b>部分的に反対</b> )	<b>6</b>
上記について <b>反対</b>	<b>2</b>
その他の緩和要望(容積率や建蔽率、高さ制限の緩和など)	<b>17</b>
都市計画以外の要望	<b>7</b>

用途地域の見直しは賛成。便利を目指すのではなく、美しい町作りをお願いしたい。

時代の変化、withコロナなど新しい生活様式を考え、第一種低層住居専用地域を見直して、小規模日用品店舗、コミュニティの場などが立地すれば良い。

一低専から二低専への変更は都市計画提案制度を柔軟に運用し、民間事業者の良好な開発を誘導する方が良いのではないか。

生活サービス施設の誘導ゾーンとして、簡単な手続きで許可するという横浜型の特別用途地区の運用を考えるのが良いのではないか。

二低専の見直しによってコンビニや個人経営の店舗ができることは良いが、交通渋滞を招くようなチェーン店のカフェの立地はやめてほしい。

全面的に反対。横浜市の一低専の多くは「高級住宅地」であり、他府県からしても魅力的な地域。それを破壊することは横浜市の価値を落とすことにつながる。

(住まいの地区について) 容積率や建蔽率を緩和して欲しい。

答申

令和3年8月27日 都市計画審議会

見直しの基本的考え方(案)

令和3年12月1日

現在

広報よこはま、ホームページ等により市民意見募集

見直しの基本的考え方

見直しの候補地区(素案(案))

令和4年度以降

素案(案)説明会、縦覧、意見書受付

見直しの候補地区(素案)

素案説明会、公聴会、縦覧、意見書受付

都市計画審議会

令和5年度以降

都市計画変更