



報告事項 1

用途地域等の見直し検討小委員会の 検討状況について

諮問

『用途地域等の見直しの基本的考え方について』

都市計画審議会 [第153回：2020(R2)年1月]

- ・用途地域等の見直しに向けた検討を進めていくこと
- ・小委員会の設置

小委員会での検討

2020(R2)年3月～2021(R3)年5月

開催回		検討テーマ
2020(R2). 3.30	第1回	検討の視点、今後の進め方等
7.16	第2回	第1回の意見対応、郊外部(住宅地)
10.16	第3回	郊外部(住宅地、農地緑地)
12.23	第4回	都心部・駅周辺・工業地
2021(R3). 3.29	第5回	議論の振り返り及び答申原案
5.25	第6回	答申案

都計審報告

[第155回：2020(R2)年8月]

都計審報告(書面)

[第157回：2021(R3)年1月]

(現時点)

答申
(案)

- 用途地域(土地利用)にかかる主な現状や課題
- 用途地域等の見直しの基本的考え方
 - ・見直しを進める上での基本姿勢
 - ・見直しの視点

8月27日 都市計画審議会
答申を受理

見直しの
基本的
考え方
(案)

- 年内を目途に、広報よこはまやHP等を活用して市民意見募集を実施
- 2022(R4)年1月の都市計画審議会において、市民意見募集の結果等について報告予定

答申案の概要

用途地域は、

- 地域における住環境の保護又は業務の利便増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであり、
- 上位計画に掲げた将来像の実現に向け、都市機能の配置及び密度構成等の観点を踏まえ、適切な土地利用を誘導していく重要な役割を有している。

- 少子化及び超高齢社会の進行等の大きな社会変化に伴い、
住環境や経済活動等において多様な課題が顕在化している。
- 今後目指すべき将来像を実現するためには、都市の再生を図り、
SDGsを意識したまちづくりを推進していく必要がある。その対応に
あたり、都市計画は非常に重要な役割を担っている。

- 今回、横浜市では二十数年ぶりに用途地域等の全市見直しを実施することとなる。
 - 郊外部の再生など、横浜市を取り巻く重要な政策課題に取り組んでいく上では、柔軟かつ機動的に用途地域を見直していくことが求められる。
- ▶ 本答申は、小委員会での検討を踏まえ、用途地域等の見直しを進めていく上での基本姿勢や視点等とともに、今後継続的に検討すべき事項を示す。

■ 序章

■ 第1章 用途地域(土地利用)に係る主な現状や課題

- (1) 人口変動、少子化及び超高齢社会の進行
- (2) 郊外部の活性化、ライフスタイルの多様化
- (3) 農地や緑環境の保全・創出
- (4) 国際競争力の高いまちづくり
- (5) 産業構造の変化
- (6) 防災・減災意識の向上、災害対策の強化
- (7) 横浜らしい政策展開の推進、柔軟かつ機動的な都市計画の運用

■ 第2章 用途地域等の見直しの基本的考え方

- 1 用途地域等を見直しを進める上での基本姿勢
- 2 用途地域等を見直しの視点

参考資料

- 人口が増加基調にあった前回までの見直しとは時代が異なり、用途地域も大きな転換期にあることを認識した対応が必要。
- 市民の暮らしやすさの向上を図るとともに、多くの人々や企業による多様な活動を実現していくための用途地域の活用に向け、必要となる見直しの基本姿勢や視点、方策等について示す。

用途地域等の見直しの基本的考え方

- ・見直しを進める上での基本姿勢
- ・見直しの視点

(1)	郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上に繋がる取組の強化・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

▶ これらを踏まえ、見直しの視点を整理

(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点

(2) 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

(3) 農のあるまちづくり、緑の創出の視点

(4) 魅力ある都心部の形成の視点

(5) 産業立地の維持保全や活性化の視点

(6) 協働・共創の視点

(7) 今後継続的に検討すべき事項

(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点

- これまで郊外住宅地では用途純化を基本としたまちづくりが行われてきたが、昨今の社会変化を捉え、**地域住民が求める多様な機能を充足**する必要がある。
- 第一種から第二種低層住居専用地域への見直し**、又は**特別用途地区の手法を活用し**、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づくりを進めていく。
- 郊外住宅地を「住むための場所」から、「**住み、働き、楽しみ、交流する場所**」に転換し、**持続可能で価値の高い住宅地の創出**を目指す。

(2) 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出 の視点

- 第一種低層住居専用地域における一部の地区を対象に、地域の状況などを十分に見極めた上で**容積率を緩和し、住宅の建替えを促す動機付けを行う。**
- 住宅政策とも連携しながら建替えを促し、**地震や火災等に対する安全性の向上や脱炭素化への寄与**を図るとともに、住宅取得者のニーズや生活スタイルなど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**に繋げていく。

(3) 農のあるまちづくり、緑の創出 の視点

- 農地や緑地の保全・創出及び活用にかかる既往の手法に加え、
特定生産緑地制度や田園住居地域などの新たに創設された制度も積極的に活用するよう取り組み、都市と農業、緑地が共生する空間づくりを推進する。
- 近年の気候変動にも適応できるレジリエントな都市の実現に向け、
グリーンインフラの取組に資する各方策の推進を図る。

※レジリエントな都市とは

持続可能な成長、幸福度、包括的成長を確保するために、ショックを吸収するとともに新しい状況に適応し、自身を変革し、将来のショックやストレスに備える能力を持つ都市をいう。

〈参考〉OECD（経済開発協力機構）：「レジリエント・シティ」プロジェクト報告書

(4) 魅力ある都心部の形成の視点

- 都心部においては、多様な都市機能の集積や都市基盤の再整備を進めるとともに、質が高く居心地の良い公共空間を連続的に創出するなど、**エリア全体の付加価値を高めていく都市づくりを推進**する。
- **より高い容積率の地区を指定する考え方の整理と柔軟な運用**に加え、**都市再生特別地区や都市計画提案制度等を活用し**、都心部の高いポテンシャルや魅力を最大限に引き出す戦略的なまちづくりを展開していく必要がある。

(5) **産業立地の維持保全や活性化**の視点

- 横浜経済の成長と発展、国際競争力の強化等に向けては、
研究開発機能や新たな成長産業等の多様な企業が集積する拠点の形成、支援が必要。
- 工業系の用途地域には**工場等と住宅が混在している地区**も点在しており、既存産業の維持保全や活性化を図るためには、
双方が共生できるような環境形成の支援、枠組みづくりなども求められる。

(6) **協働・共創** の視点

- 目指す将来像の実現に向け、**多様な主体との協働・共創**によるまちづくりを推進し、かつ適切に支援していくことにより、**住民や企業等の創意工夫を生かしながら個性や魅力にあふれたまちを形成**していく。
- 協働・共創によるまちづくりの推進にあたっては、機動的かつ柔軟な思考のもと、**用途地域についても必要に応じて見直し**を行う。

(7) 今後継続的に検討すべき事項

- 今後、都市計画マスタープランの改定を進めていく中で、新たな視点や課題等が見えてくる可能性もあり得る。本答申を踏まえて**用途地域等の見直しの基本的考え方**を定めた以降においても、**必要に応じて軌道修正**を図り、**柔軟かつ機動的な思考で見直しを進めていく**ことが求められる。
- 今後のさらなる都市構造の変化にも適切に対応し、**都市の再生に繋がるチャレンジングな民間事業への積極的なバックアップ**も重要。

(7) 今後継続的に検討すべき事項

- **多様化するライフスタイルに適應できる郊外住宅地の形成**に向け、都市計画のみならず、交通政策や医療・福祉施策など様々な視点から連携して取り組んでいくこと
- 近年の気候変動を踏まえ、開発規制や建築物の立地誘導などまちづくりにかかる様々な対策について連携して取り組み、**災害の発生リスクや被害抑制**を図っていく必要がある
- **時代に合った都市計画、用途地域制度の運用のあり方**を検討するとともに、市独自の制度創設を行うなど、**地域の価値向上に繋がる個性豊かな政策を展開**していくこと

主なご意見 / 修正等を行った箇所

主なご意見	答申案の該当頁
● <u>障害者が地域で働ける環境づくりの重要性についても記載すべき</u>	3、9
● <u>脱炭素化の取組強化について、もう少し踏み込んだ記載が欲しい</u>	4
● 臨海部の景観形成や親水空間の創出の必要性を示してほしい	5
● 土砂災害特別警戒区域にかかる表現についての確認（修正）	6
● 障害者等も念頭に余白のある表現を用いることについて再確認すべき	9
● 農地の役割として、食糧生産や農体験、食育等についても示すべき	13
● アンダーラインの引き方について再確認	全体的
● 「用途地域」と「用途地域等」の使い分けについて再確認	全体的
● <u>その他（資料集について公表を前提に再確認）</u>	全体的

本日

答申

2021(R3)年8月27日 都市計画審議会

見直しの基本的考え方(案)

2021(R3)年内を目途

..... 広報よこはま、HP等により市民意見募集

見直しの基本的考え方

+

2022(R4)年以降

見直しの候補地区(素案(案))

..... 素案(案)説明会、縦覧、意見書受付

見直しの候補地区(案)

..... 素案説明会、公聴会、縦覧、意見書受付

都市計画審議会

都市計画変更

2023(R5)年以降