

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|---|
| 用途地域等の見直しの都市計画市素案についてご説明します。 | 1 |
| <p>本日は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 見直しの背景 2 見直しの基本的考え方 3 都市計画市素案 4 今後の都市計画手続 <p>の順にご説明します。</p> | 2 |
| <p>まず用途地域についてご説明します。</p> <p>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こと、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。</p> | 3 |
| <p>現在の用途地域の指定状況は、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に指定しており、これにより、郊外部を中心に良好な住環境が形成されています。</p> | 4 |
| <p>これまでの用途地域の全市見直しの経緯及びその概要ですが、現行の都市計画法の施行以降、</p> <p>昭和48年の見直しでは、都市計画法の改正により、用途地域が4種類から8種類に細分化されたことなどを踏まえた見直しを行い、</p> <p>昭和60年には、人口増加など当時の時代背景とともに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など上位計画の改定等を踏まえた見直しを行いました。</p> <p>前回の平成8年の全市見直しでは、都市計画法の改正により、住居系の用途地域が3種類から7種類に細分化されたことなどを踏まえた見直しを行いました。</p> | 5 |
| <p>それでは用途地域等の見直しの背景についてご説明します。</p> | 6 |
| <p>本市における全市見直しは、平成8年に実施して以来、25年以上が経過しています。</p> <p>また、昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、建</p> | 7 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>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ることから、市民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、今回、土地利用規制の根幹である用途地域等を見直すものです。</p> | |
| <p>これまでの検討の経緯ですが、 令和2年1月に横浜市都市計画審議会に対し用途地域等の見直しの基本的考え方について諮問し、小委員会での検討を経て、令和3年8月に答申をいただきました。 答申等を踏まえ『用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)』を作成し、12月から令和4年1月にかけて、市民意見募集を実施し、3月に『用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方』を策定しました。 その後、基本的考え方を踏まえ『都市計画市素案(案)』を作成し、10月から11月にかけて、縦覧及び意見書の受付を実施し、今回、『都市計画市素案』を作成しましたので、縦覧及び公述申出の受付を実施します。</p> | 8 |
| <p>次に、用途地域等の見直しの基本的考え方についてご説明します。</p> | 9 |
| <p>5つの基本姿勢のもとで用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図るものとし、 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・推進や、 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 など、ご覧の基本姿勢により用途地域等の見直しを検討してきました。</p> | 10 |
| <p>それでは、都市計画市素案についてご説明します。</p> | 11 |
| <p>今回の見直しでは、 一つ目のポイントとして【郊外住宅地の魅力向上の視点】から、 <見直し1>第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地</p> | 12 |

| | |
|--|----|
| <p>域への変更</p> <p><見直し2>特別用途地区の指定</p> <p>二つ目のポイントとして【安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点】から、</p> <p><見直し3>第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更</p> <p>その他の見直しとして、</p> <p><見直し4>工業系用途地域から住居系用途地域への変更及び</p> <p><見直し5>軽易な変更等</p> <p><見直し6>緑化地域の拡大</p> <p>を行います。</p> | |
| <p>それではまず、郊外住宅地の魅力向上の視点による、</p> <p><見直し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への変更についてご説明します。</p> <p>郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきましたが、超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等の増加など、様々な課題が顕在化しています。</p> <p>また、超高齢社会の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化につながり、起伏に富んだ地形の住宅地や、最寄りの日用品販売店舗までの距離の遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題となっており、</p> <p>加えて、新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要があります。</p> | 13 |
| <p>そこで、第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に変更します。</p> <p>用途地域の制限により建築できる店舗等は、第一種低層住居専用地域では店舗兼用住宅のみで、独立した店舗は建築できませんが、第二種低層住居専用地域への変更により、小規模な日用品販</p> | 14 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>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。</p> | |
| <p>今回、第二種低層住居専用地域へ変更する区域は、赤色で示した部分となります。なお、黄緑色に着色した部分は、第一種低層住居専用地域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○半径 500 メートルの徒歩圏域の大きさより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、 ○主要な地域道路など、大きな道路の沿道の区域です。 <p>見直しから除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。</p> <p>これにより今回変更する地区数・面積は、95 地区・約 342 ヘクタールです。</p> | 15 |
| <p>今回指定する第二種低層住居専用地域は、沿道利用を想定し指定するもので、指定の例として、図でお示しする青色で着色した主要な地域道路などの大きな道路から原則、25 メートルの範囲の沿道に指定します。</p> | 16 |
| <p>こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。</p> <p>赤線で囲まれた範囲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変更します。</p> <p>なお、この用途地域の変更に伴う、容積率、建蔽率、高さなどの形態制限の変更はありません。</p> <p>ただし、このあと説明する〈見直し3〉指定容積率の変更を併せて行う区域を除きます。</p> | 17 |
| <p>次に、郊外住宅地の魅力向上の視点による見直しの2つ目、特別用途地区の指定についてご説明します。</p> <p>近年、コンビニやミニスーパーなどの日用品販売店舗は、従来の食料品や日用品の販売に加え、生鮮食料品の販売や公共料金・税金等の納付、住民票の写し等の交付、ATMによる入出金、宅配便の受け渡しなど、商品構成や機能の多様化が進み、地域住民の重要な生活インフラになっています。</p> | 18 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>そうした中、コンビニエンスストアの標準的な床面積は 200 から 250 平方メートル程度となっています。</p> <p>また、人々の働き方の多様化が進み、場所や方法にとらわれない柔軟なワークスタイルの需要があります。</p> | |
| <p>そこで、一定規模までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に特別用途地区を指定します。</p> <p>なお今回、特別用途地区を指定するのは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部です。</p> | 19 |
| <p>特別用途地区とは、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を図るため、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。</p> <p>特別用途地区内の建築物の用途の制限は、用途地域による制限に加えて、特定の用途が強化又は緩和されます。</p> | 20 |
| <p>今回の特別用途地区の指定により建築できるようになる店舗等ですが、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域で建築できる店舗等は、店舗兼用住宅と定められ、独立した店舗は建築できませんが、特別用途地区による制限の緩和により、150 平方メートルまでの喫茶店・パン屋などの独立した店舗及び事務所が建築できるようになります。</p> <p>また、第二種低層住居専用地域では、用途地域による制限では、150 平方メートルまでの日用品販売店舗や喫茶店・パン屋などが建築できますが、特別用途地区による制限の緩和により、先ほどご説明した特別用途地区内の第一種低層住居専用地域で建築できるようになる事務所に加え、250 平方メートルまでの日用品販売店舗が建築できるようになります。</p> | 21 |
| <p>特別用途地区の指定により建築できる用途・要件について、建築物の用途ごとに詳しくご説明します。</p> <p>まず、喫茶店やパン屋などご覧の用途についてです。</p> | 22 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>左下の図は用途地域等の指定イメージですが、用途地域による制限により、黄緑色に着色した第一種低層住居専用地域では、喫茶店やパン屋などは建築できませんが、大きな道路沿いで水色に着色した第二種低層住居専用地域では、床面積 150 平方メートルまで建築できます。</p> <p>今回、赤線の範囲に特別用途地区を指定することにより、適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4メートル以上の道路への接道 ・接道長さ、主要な出入口位置の制限 ・隣地に向けた排気フード等の設置不可 <p>に適合するものは、第一種低層住居専用地域内においても、床面積 150 平方メートルまで建築できるようになります。</p> | |
| <p>続いて、事務所については、用途地域による制限では、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のどちらでも、建築できませんが、特別用途地区の指定により、適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4メートル以上の道路への接道 ・接道長さ、主要な出入口位置の制限 <p>に適合するものは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域ともに、150 平方メートルまでの事務所が建築できるようになります。</p> | 23 |
| <p>最後に、コンビニエンスストアなどの日用品販売店舗については、用途地域の制限においても、第二種低層住居専用地域で 150 平方メートルまで建築できますが、特別用途地区の指定により、適合要件として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地過半が第二種低層住居専用地域内 ・主要な地域道路などへの接道 ・接道長さ、主要な出入口位置の制限 ・隣地境界線から 1メートル以上の外壁後退 ・隣地に向けた排気フード等の設置不可 ・自動車駐車場の設置 ・自動車駐車場の出入口位置等の制限 | 24 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>に適合するものは、第二種低層住居専用地域でさらに 250 平方メートルまでの日用品販売店舗が建築できるようになります。</p> <p>なお、第一種低層住居専用地域では、特別用途地区の指定の有無に関わらず建築することはできません。</p> | |
| <p>今回、特別用途地区を指定する区域は、赤線で囲まれた区域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○半径 500 メートルの徒歩圏域の大きさより広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、 ○高齢化率の高い地域、 <p>かつ、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存小売店から離れている地域です。 <p>なお、特別用途地区から除外する区域は、地域特性を踏まえたルールとして地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等が定められている区域です。</p> <p>これにより今回指定する地区数・面積は、4 地区・約 816 ヘクタールです。</p> | 25 |
| <p>こちらは、特別用途地区を指定する具体的な区域の一例です。</p> <p>基準により選定した、赤線で囲まれた範囲の第一種低層住居専用地域と、その区域内で今回の変更により第二種低層住居専用地域となる部分に、特別用途地区を指定します。</p> <p>なお、建築協定が定められている区域には、特別用途地区を指定しません。</p> | 26 |
| <p>次に、安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点による、〈見直し 3〉第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更についてご説明します。</p> <p>容積率 80 パーセント、建蔽率 50 パーセントが指定された第一種低層住居専用地域の中には、比較的小規模な敷地や、昭和 55 年以前の旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地する地区が存在します。</p> <p>また、敷地面積と容積率との関係によって、建替えや増築の際</p> | 27 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合があります。</p> <p>さらに、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた機能性・可変性の高い住空間の需要が高まっており、豊かな暮らしを実現する上で住まいには一定以上の広さが必要となっています。</p> | |
| <p>そこで、第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更として、容積率 80 パーセント・建蔽率 50 パーセントを指定した地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、容積率 80 パーセントから 100 パーセントに緩和します。</p> <p>あわせて、防災性向上に配慮し、準防火地域を指定します。</p> <p>この変更により、例えば敷地面積が 100 平方メートルの場合、容積率が 80 パーセントで建築できる床面積は 80 平方メートルですが、容積率 100 パーセントへの変更により、100 平方メートルまで建築できるようになります。</p> <p>また、あわせて準防火地域を指定します。</p> <p>この見直しにより、築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図ります。</p> | 28 |
| <p>なお、床面積 100 平方メートルの規模とは、3人世帯の場合の誘導居住面積水準とされています。</p> <p>誘導居住面積水準とは、住生活基本計画の全国計画で示された住宅の面積に関する水準であり、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。</p> <p>今回の見直しでも、この床面積 100 平方メートルの確保を一つの基準としています。</p> | 29 |
| <p>今回、第一種低層住居専用地域内の指定容積率を変更する区域は、赤線で囲まれた区域です。</p> <p>主な選定基準は、 第一種低層住居専用地域で、容積率 80 パーセント、建蔽率 50</p> | 30 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>パーセント等が指定された地域のうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地面積 125 平方メートル未満の敷地が概ね過半を占める地域、かつ、 ○旧耐震基準で建てられた建物が概ね過半を占める地域です。 <p>これにより今回変更する地区数・面積は、13 地区・約 154 ヘクタールです。</p> | |
| <p>こちらは、都市計画を変更する具体的な区域の一例です。</p> <p>赤線で囲まれた範囲を、容積率 80 パーセントから 100 パーセントに変更します。</p> <p>また、容積率の変更にあわせて、地面積の最低限度を 125 平方メートルから 100 平方メートルに変更するとともに、準防火地域を指定します。</p> | 31 |
| <p>その他の視点として、</p> <p><見直し 4 > 工業系用途地域から住居系用途地域への変更についてです。</p> <p>工業系用途地域の中で、土地利用転換が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地を住環境の保全を目的として、住居系用途地域に変更します。</p> | 32 |
| <p>工業系用途地域から住居系用途地域へ変更する区域は、青丸内の赤色で示された区域です。</p> <p>主な選定基準は、</p> <p>準工業地域及び工業地域のうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○工業系用途の土地利用がなく、かつ、 ○建築物が住宅等に建て替わっている地区です。 <p>これにより変更する地区数・面積は、2 地区・約 11 ヘクタールです。</p> | 33 |
| <p>こちらは都市計画を変更する区域の一例です。</p> <p>左側の図にお示しの準工業地域内の赤線で囲まれた範囲を右側のように第一種住居地域に変更します。</p> <p>用途地域の変更にあわせて、高度地区を第 5 種から第 4 種に変</p> | 34 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>更し、また、本市では住居系の用途地域に緑化地域を指定していることから、緑化地域を指定します。</p> <p>なお、住居系の用途地域への変更に伴い、建築物の日影規制の制限が一部強化されます。</p> | |
| <p>次に、〈見直し5〉軽易な変更等をご説明します。</p> <p>まずは、第7回線引き全市見直し地区の対応として、市街化区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み、対応が必要な地区の用途地域の変更を行います。</p> <p>また、市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応として、用途地域の指定を解除します。</p> <p>これらにより変更する地区数・面積は、あわせて6地区・約44ヘクタールです。</p> | 35 |
| <p>つづいて、〈見直し6〉緑化地域の拡大についてですが、</p> <p>現在、住居系の用途地域全域に指定している緑化地域について、臨港地区を除く商業系用途地域に指定を拡大します。</p> <p>背景としては、平成29年の都市緑地法の改正があり、都市における緑化をより一層推進するため、緑化技術の進展による壁面緑化等の普及を踏まえた緑化地域の緑化率の算定方法の変更などにより、商業系用途地域への指定効果が見込まれるようになったことから、緑化地域の指定を拡大するものです。</p> | 36 |
| <p>左の図は現在の緑化地域の指定状況ですが、</p> <p>緑色で示す住居系用途地域に緑化率の最低限度10パーセントの緑化地域が指定されています。</p> <p>今回、臨港地区を除く商業系用途地域に拡大指定することにより、右の図のピンク色で示す範囲に緑化地域が指定されます。</p> <p>なお、今回商業系用途地域に指定を拡大する緑化地域の緑化率の最低限度は、これまでの『緑の環境をつくり育てる条例』に基づく建築行為に伴う緑化協議と同様の5パーセントとします。</p> <p>これにより今回追加指定する面積は、約2,721ヘクタールです。</p> | 37 |
| <p>最後にその他の変更として、事務的変更についてご説明します。</p> <p>道路の整備や水路の改修等による地形地物の変化に伴う用途地</p> | 38 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|--|----|
| <p>域の境界線の変更として、イメージ例にお示しのとおり、左側の図で、指定当時の道路中心を用途地域の境界に指定していたものが、その後、右側のように道路が拡幅整備され、道路形状が変更された場合、用途地域の境界線を拡幅整備後の道路中心等に変更する事務的変更を行います。</p> <p>具体的な内容についてのご説明は以上です。</p> | |
| <p>最後に今後の都市計画手続についてご説明します。</p> | 39 |
| <p>手続の流れですが、本動画が、赤枠で示す都市計画 市素案説明会です。市素案については、質問書の受付期間を設けています。</p> <p>続いて、7月14日から28日までの2週間で、都市計画市素案の縦覧及び公述申出の受付を行います。この期間中に公述申出があった場合は、9月6日に公聴会を開催します。</p> <p>その後、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行い、都市計画審議会の審議を経て、都市計画の変更告示となります。</p> | 40 |
| <p>都市計画市素案に対する質問書の受付について、ご説明します。</p> <p>市素案についての質問書を、どなたでも提出することができます。</p> <p>質問書の受付期間は、第1次が6月30日から7月6日までで、その回答を7月11日に、第2次が7月7日から13日までで、その回答は7月20日に、横浜市ホームページで公表予定です。</p> <p>提出方法は、横浜市ホームページから電子申請でご提出いただくか、質問を記載した書面を、建築局都市計画課宛てに、郵送又は持参してください。</p> | 41 |
| <p>続きまして、都市計画市素案の縦覧について、ご説明します。</p> <p>7月14日から28日までの2週間、土・日・祝日を除く午前8時45分から午後5時15分まで、建築局都市計画課において縦覧を行います。</p> <p>また、中区を除く各区役所の区政推進課で、当該区のものをご覧いただけます。区役所での受付時間は、午前8時45分から午後5時までです。</p> <p>横浜市ホームページでも、都市計画市素案の概要をご覧になれ</p> | 42 |

用途地域等の見直しについて 都市計画市素案説明会 【スライド原稿】

| | |
|---|----|
| <p>ます。</p> | |
| <p>続きまして、公述申出の受付について、ご説明します。</p> <p>関係住民及び利害関係人は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である『公聴会』での公述を申し出ることができます。</p> <p>公述申出の受付期間は、縦覧期間と同じ、7月14日から28日までの2週間です。</p> <p>申出の方法は、横浜市ホームページから電子申請でご提出いただくか、書面を建築局都市計画課宛てに、郵送又は持参してください。いずれの方法による場合も、7月28日午後5時15分申請完了または必着です。</p> | 43 |
| <p>つづいて、公聴会についてご説明します。</p> <p>縦覧期間中に公述の申出があった場合、9月6日の午後2時から、関内ホールの小ホールで実施します。</p> <p>公述申出者が10名を超える場合は、公述人を決めるための抽選を行います。抽選となった場合は、後日、建築局都市計画課から、公述申出者に直接ご連絡します。</p> <p>公述の申出がない場合は、公聴会を開催しませんので、公聴会の開催の有無につきましては、8月2日以降に、横浜市ホームページでご確認いただくか、お手数ですが、建築局都市計画課までお電話でご確認ください。</p> | 44 |
| <p>最後に、都市計画市素案等のインターネットでの調べ方についてですが、</p> <p>今回の用途地域等の見直し区域については、横浜市ホームページの『用途地域等の全市的な見直し』から調べることができます。</p> <p>また、現在指定されている用途地域等は、横浜市行政地図情報提供システム『iマッピー』で調べることができます。</p> <p>それぞれお示しのワード検索やQRコードからもアクセスができますのでご確認ください。</p> | 45 |
| <p>最後に、お問合せ先をご案内します。</p> <p>今回の用途地域等の見直しに関するお問い合わせ先は、横浜市建築局 都市計画課です。</p> | 46 |

以上で、ご説明を終わります。

ご清聴ありがとうございました。