

用途地域等の見直しの進捗について

1 用途地域等の見直しの進捗状況

人口減少や少子高齢化等の様々な社会変化を踏まえ、より暮らしやすいまちを目指して横浜市は、「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」を令和4年3月に公表し、この考え方をもとに見直しの候補地区の選定等を行ってきました。

この度、都市計画市素案（案）（以下「市素案（案）」）の概要を公表し、今後は縦覧及び市民意見募集、市民説明会等を実施したうえで、今後の都市計画手続きに向けて着実に進めていきます。

2 市素案（案）の概要

(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点

「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出し、持続可能で価値の高い住宅地の形成を図ります。

ア 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 【①】

- 半径 500mの徒歩圏域の大きさ（概ね 80ha）より広い住宅地内の大きな道路沿いを変更します。

イ 特別用途地区の指定 【②】

- 半径 500mの徒歩圏域の大きさ（概ね 80ha）より広い住宅地内で、特に生活利便性の向上に取り組む必要性が高いと考えられる地区に指定します。

(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

住宅の建て替えを促すことで、安全性の向上や、自由な住まい方・働き方も可能な、ゆとりある住空間の創出を図ります。

ア 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更 【③】

- 敷地が狭小かつ老朽化した住宅が特に多い地区の指定容積率を 80%から 100%に変更するとともに、準防火地域を指定します。

(3) その他の見直し

ア 工業系の用途地域から住居系の用途地域への変更 【④】

- 工業用地として利用されておらず、全て住宅等に建て替わった地区について、住居系の用途地域に変更するとともに、高度地区の変更及び緑化地域を指定します。

イ 軽易な変更等 【⑤】

- 過去に土地区画整理事業の予定地として用途地域が指定されていましたが、その後、事業化に至らず市街化調整区域のまま用途地域が指定されている地区の解消等を行います。

<市素案（案）の規模>

見直しの内容	箇所	面積
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	96	約 349 ha
② 特別用途地区の指定	4	約 819 ha
③ 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更	13	約 154 ha
④ 工業系の用途地域から住居系の用途地域への変更	2	約 11 ha
⑤ 軽易な変更等	6	約 44 ha
合計	121	約 1,377 ha

※1 ①から③の見直しについては、一部重複しているところがあります。

※2 合計面積（約 1,377ha）は、市街化区域（約 33,767ha）の約 4%にあたります。

3 今後のスケジュール

(1) 市素案（案）の縦覧及び閲覧

ア 期間

令和4年10月12日（水）から11月30日（水）

イ 場所

- 建築局都市計画課で市全域の市素案（案）を縦覧します。
- また、本市ホームページでは市全域、各区区政推進課（中区を除く）では当該区の市素案（案）を閲覧できるようにします。

(2) 市民意見募集

ア 期間

令和4年10月12日（水）から11月30日（水）

イ 意見書の提出方法

郵送、持参、電子申請・届出システム

(3) 周知方法

ア 市民説明会

市素案（案）の説明、質疑応答のほか、候補地区の閲覧ブースを設置します。全16回開催（西区・神奈川区・中区は関内ホール、その他15区は各区内施設）
[期間：令和4年10月12日（水）から10月31日（月）]

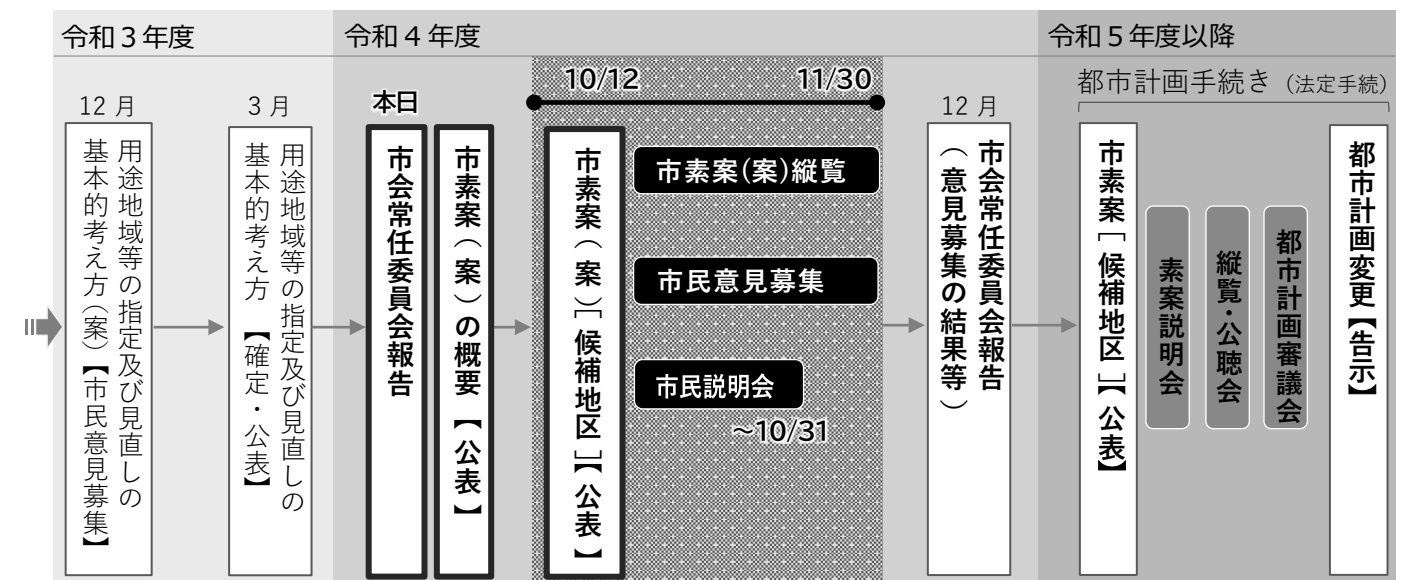
イ 本市ホームページ

説明資料や動画、候補地区等を公開します。

ウ その他

概要をまとめたリーフレットの全市版及び区版を区役所等に配架し、見直し候補地区内の方には区版を各戸配布します。また、広報よこはまやホームページ、SNSも活用して取組を幅広く周知します。

<手続きの流れ>



用途地域等の見直し

都市計画市素案(案)の公表及び説明会の開催について

より暮らしやすい横浜のまちを目指します!!

見直しの候補地区は中面をご覧ください!



用途地域等とは…?

「用途地域」とは土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のことで、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。

今回の見直しでは、用途地域の見直しに加え、指定容積率の見直しや特別用途地区の指定も行う予定であるため、それらをまとめて「用途地域等」としています。

Q なぜ見直しを行うのか?

昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、建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ます。

これらの変化に対応し、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に、用途地域等について見直しを行います。

Q 都市計画市素案(案)とはなにか?

本市が作成した、正式な都市計画手続きを行う前の都市計画変更の案のことで。

今回、都市計画市素案(案)の縦覧や説明会等を行い、市民のみなさまのご意見を伺った上で、検討を深度化させ、都市計画手続に移りたいと考えています。

(詳細なスケジュールはP4に記載)

INDEX

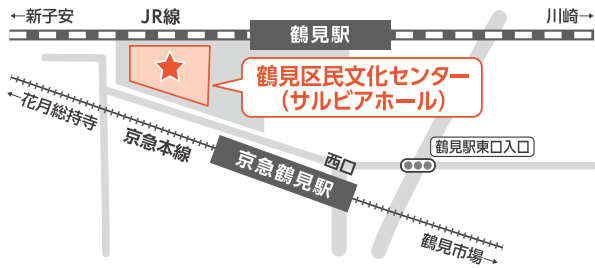
- 説明会・動画配信の実施 P2~3
- スケジュール／縦覧(閲覧)及び意見書の受付 P4
- 都市計画市素案(案)の策定 P5~6

都市計画市素案(案)説明会

※各日とも説明内容は同じです。
※駐車場のご用意はありませんので、公共交通機関をご利用ください。
※開場時間は開始時刻の30分前です。

① 鶴見区民文化センター

令和4年 10月12日(水) 午後7時開始

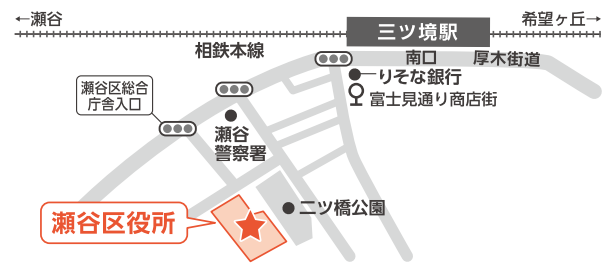


鶴見区鶴見中央1丁目31-2

最寄駅▶JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅／京急本線「京急鶴見」駅

② 瀬谷区役所 (5階会議室)

令和4年 10月13日(木) 午後7時開始

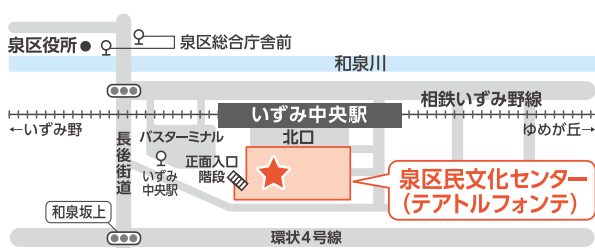


瀬谷区二ツ橋町190

最寄駅▶相鉄本線「三ツ境」駅

③ 泉区民文化センター

令和4年 10月14日(金) 午後7時開始



泉区和泉中央南5丁目4-13

最寄駅▶相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅

④ 関内ホール (小ホール)

令和4年 10月15日(土) 午後2時開始

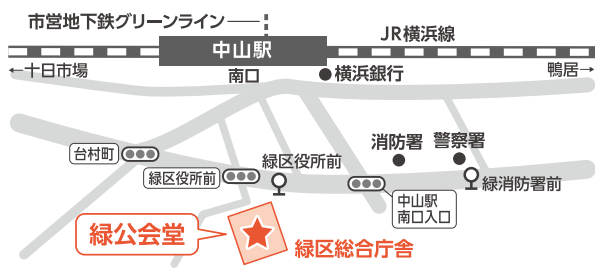


中区住吉町4丁目42-1

最寄駅▶JR根岸線・市営地下鉄「関内」駅

⑤ 緑公会堂

令和4年 10月17日(月) 午後7時開始



緑区寺山町118

最寄駅▶JR横浜線・市営地下鉄「中山」駅

⑥ 都筑公会堂

令和4年 10月18日(火) 午後7時開始

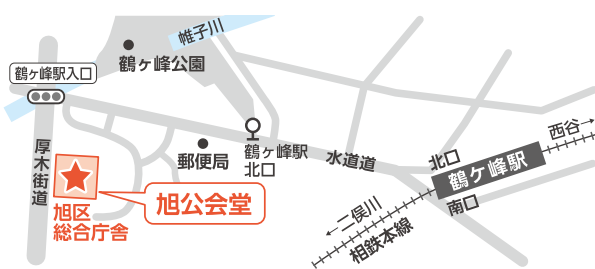


都筑区茅ヶ崎中央32-1

最寄駅▶市営地下鉄「センター南」駅

⑦ 旭公会堂

令和4年 10月19日(水) 午後7時開始



旭区鶴ヶ峰1丁目4-12

最寄駅▶相鉄本線「鶴ヶ峰」駅

⑧ 金沢公会堂

令和4年 10月20日(木) 午後7時開始



金沢区泥亀2丁目9-1

最寄駅▶京急本線「金沢文庫」駅・「金沢八景」駅

手話通訳について

各会場では、アプリを使用し、発言をリアルタイムで文字表示しますが、手話通訳をご希望の方は、各説明会開催日の2週間前までに横浜市電子申請システムから申請をお願いします。



動画配信を
します!

日時 令和4年10月12日(水)~11月30日(水)

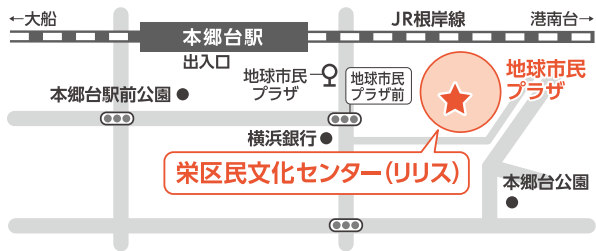
※動画の内容は説明会と同じです。

横浜市 用途地域等の見直し説明会



9 栄区民文化センター

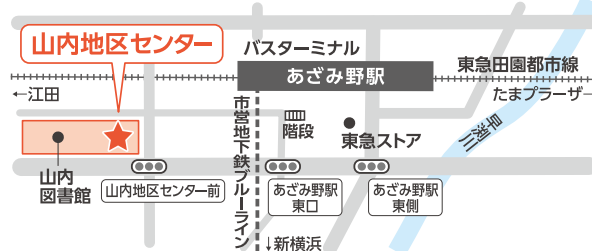
令和4年 10月21日(金) 午後7時開始



栄区小菅ケ谷1丁目2-1
最寄駅▶JR根岸線「本郷台」駅

10 青葉区山内地区センター(集会ホールA・B・C)

令和4年 10月23日(日) 午後2時開始



青葉区あざみ野2丁目3-2
最寄駅▶東急田園都市線・市営地下鉄「あざみ野」駅

11 港北公会堂

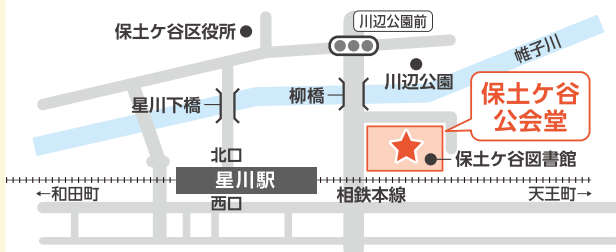
令和4年 10月24日(月) 午後7時開始



港北区大豆戸町26-1
最寄駅▶東急東横線「大倉山」駅

12 保土ヶ谷公会堂

令和4年 10月25日(火) 午後7時開始



保土ヶ谷区星川1丁目2-1
最寄駅▶相鉄本線「星川」駅

13 磯子公会堂

令和4年 10月26日(水) 午後7時開始



磯子区磯子3丁目5-1
最寄駅▶JR根岸線「磯子」駅

14 港南公会堂

令和4年 10月27日(木) 午後7時開始



港南区港南中央通10-1
最寄駅▶市営地下鉄「港南中央」駅

15 戸塚公会堂

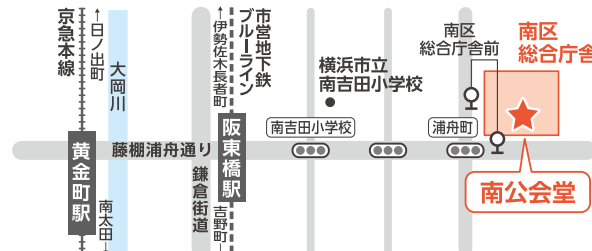
令和4年 10月28日(金) 午後7時開始



戸塚区戸塚町127
最寄駅▶JR横須賀線ほか・市営地下鉄「戸塚」駅

16 南公会堂

令和4年 10月31日(月) 午後7時開始



南区浦舟町2丁目33
最寄駅▶京急本線「黄金町」駅・市営地下鉄「阪東橋」駅

スケジュール

令和3年 8月

「用途地域等の見直しの基本的考え方」について、横浜市都市計画審議会より答申

令和3年12月～
令和4年 1月

「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」の公表 及び
市民意見募集の実施 …………… 詳細はHPへ

令和4年 3月

「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」の策定 …………… 詳細はHPへ

今回

令和4年10月～
令和4年11月

- 都市計画市素案(案)の公表 …………… 詳細はP5～6へ
- 説明会・動画配信の実施 …………… 詳細はP2～3へ
- 縦覧(閲覧)及び意見書の受付 …………… 詳細はP4へ

令和5年度以降

- 都市計画市素案の策定
- 都市計画手続(素案説明会・公聴会・縦覧・都市計画審議会)
- 都市計画変更告示

縦覧(閲覧)及び意見書の受付

都市計画市素案(案)の内容を縦覧(閲覧)できます。

また、この都市計画市素案(案)について、ご意見がある方は、縦覧(閲覧)期間内に意見書を提出することができます。

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、横浜市ホームページで公表します。

縦覧(閲覧)期間

令和4年**10月12日(水)**から**11月30日(水)**まで(土、日、祝日は除く)

時間 午前8時45分から午後5時15分まで(区役所は午後5時まで)

縦覧(閲覧)場所

- 建築局都市計画課 …………… 市全域の都市計画市素案(案)を縦覧できます。
- 各区区政推進課(中区を除く) …………… 当該区の都市計画市素案(案)を閲覧できます。
- 横浜市ホームページ …………… 市全域の都市計画市素案(案)を閲覧できます。

意見書の
提出期限と方法

- 提出期限 **令和4年11月30日(水) 午後5時15分必着**

- 提出方法 **郵送、持参、電子申請**

- 提出先 **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

※意見書の様式は特に定めていませんが、「氏名」「住所(町名まで)」「ご意見」をご記入の上、提出してください。

電子申請は
こちらから



個人情報等の取扱いについて

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。



自分の家がどのような用途地域に
位置しているか確認できます！

iマッピー (横浜市行政地図
情報提供システム)



iマッピー



問合せ先

横浜市建築局都市計画課

☎ 045-671-2658 FAX 045-550-4913

横浜市 用途地域等の見直し



用途地域等 見直しの視点

本市では、市街化区域の約4割が第一種低層住居専用地域に指定されており、郊外部を中心に低層の住宅地が広がっています。
近年の社会情勢を踏まえ、郊外部に広く指定されている第一種低層住居専用地域を中心に、用途地域等の見直しを行います。

Point 郊外住宅地の魅力向上の視点

目指すべき
土地利用の姿

「住み、働き、楽しみ、交流する場所」を創出し、
持続可能で価値の高い郊外住宅地の形成を図る。



見直し1 第二種低層住居専用地域への見直し

住宅地内の大きな道路沿いを第二種低層住居専用地域に見直します。

対象 第一種低層住居専用地域のエリア等(概ね80ha以上)の一部

〈現在建築できる
建物の例〉



第二種低層住居専用地域

日用品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。

〈新たに建築できる建物の例(150㎡以下)〉



※床面積150㎡以下 / 2階以下に限ります。
※第一種低層住居専用地域で建築できる建築物も建築可能です。
※建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態制限は変更しません。



見直し2 特別用途地区※1の指定

生活利便性の向上に取り組む必要性が高いと考えられる
地区などに特別用途地区を指定します。

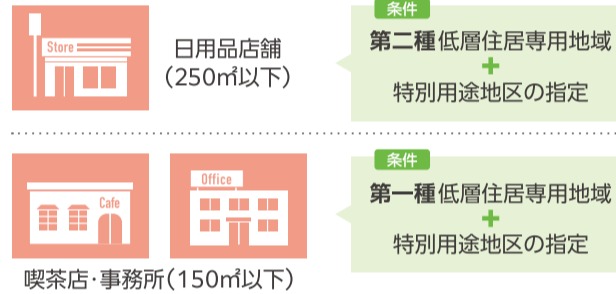
※1 特別用途地区

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、用途地域を補完する都市計画制度。

特別用途地区

周辺の住環境に配慮しながら、日用品店舗などの
独立した店舗の建築や、事務所の建築が可能になります。

〈新たに建築できる建物の例〉



※周辺環境への配慮として設定する立地要件を満たす必要があります。
※建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態制限は変更しません。
※地区計画、建築協定、地区プラン、地域まちづくりルールが定められている地域について、建築できる建物用途は変更しません。



Point 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

目指すべき
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る。

見直し3 指定容積率※2 80%から100%への緩和(+準防火地域※3の指定)

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80%から100%に緩和します。あわせて、準防火地域を指定します。

※2 容積率…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。
※3 準防火地域…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。

対象 第一種低層住居専用地域(容積率80%/建蔽率50%/最低敷地面積125㎡/外壁後退なし)の一部

現在



(例)
敷地面積 100㎡ × 容積率 80%
→ 建てられる面積 80㎡

変更後



(例)
敷地面積 100㎡ × 容積率 100%
→ 建てられる面積 100㎡

家が広がって
安全にもなるんだ!



建てられる床面積が増え、ゆとりある間取りが可能になります。準防火地域に指定されるため、防火の観点から安全性が向上します。

その他の見直し

見直し4 工業系用途地域から住居系用途地域への見直し(+高度地区の変更、緑化地域の指定)

対象 準工業地域
工業地域の一部

工業系用途地域の中で、全て住宅等に建て替わった地区を、周辺の土地利用への影響を踏まえて、住居系用途地域に見直します。

見直し5 軽易な変更等

- 第7回線引き※4全市見直し(平成30年3月告示)で市街化区域に編入した地区で、編入前の建築物の制限を鑑み、対応が必要である地区の用途地域を変更します。
- 市街化調整区域内で用途地域が指定されている地区について、用途地域の指定を解除します。

※4 線引き
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため定めるもの(市街化区域と市街化調整区域の区分)。

都市計画市素案(案)

※本資料は一部簡略化(省略化)して示しています。都市計画市素案(案)の正確な区域等については縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所でご確認ください。

事務的変更について

用途地域の境界付近で、道路整備や水路改修等による道路や河川等の線形が変更された区域は、事務的変更を行う場合があります。

全市版



現在の用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

見直し予定地域

- 見直し1 第二種低層住居専用地域への見直し
- 見直し2 特別用途地区の指定
- 見直し3 指定容積率の緩和
- 見直し4 工業系用途地域の見直し
- 見直し5 軽易な変更等

0 1.25 2.5 5 7.5 10 km