

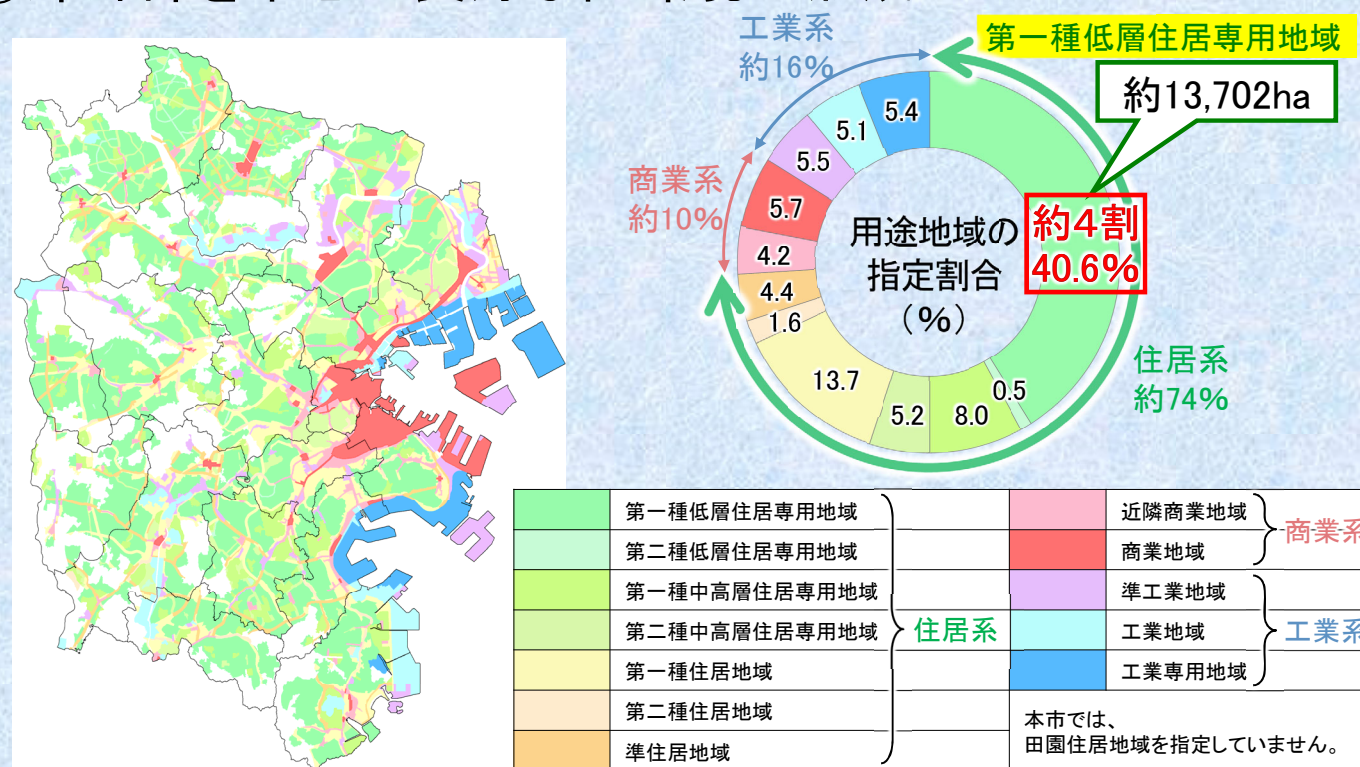


- 議第1399号 横浜国際港都建設計画 用途地域の変更
- 議第1400号 横浜国際港都建設計画 高度地区の変更
- 議第1401号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更
- 議第1402号 横浜国際港都建設計画 緑化地域の変更
- 議第1403号 横浜国際港都建設計画 特別用途地区の変更

■用途地域等の見直しの背景

現在の用途地域の指定状況

- 市街化区域の約4割を**第一種低層住居専用地域**に指定
- 郊外部を中心に良好な住環境が形成

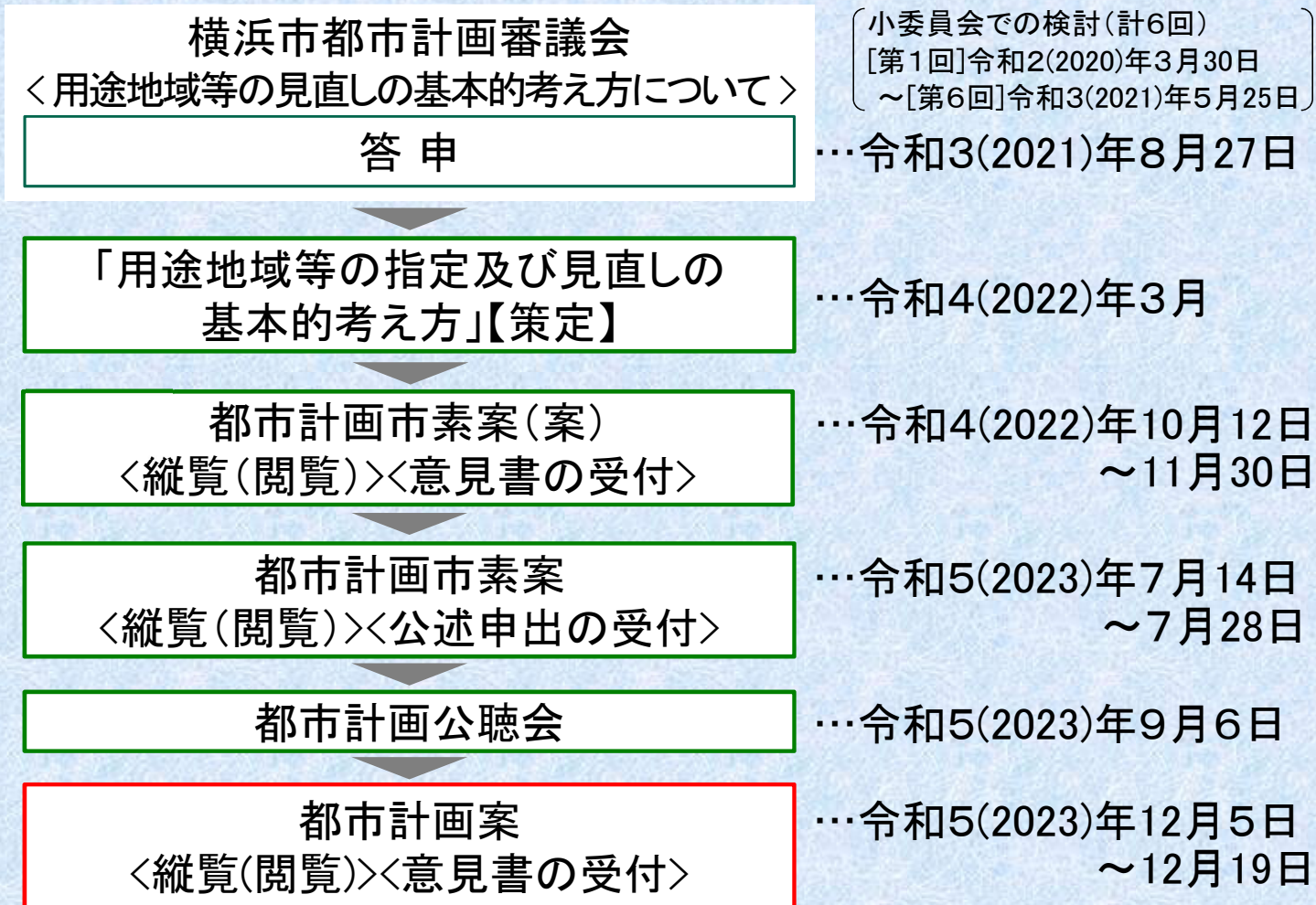


■用途地域等の見直しの背景

- 本市における用途地域の全市見直しは、平成8(1996)年に実施して以来、25年以上が経過
- 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

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

■これまでの経緯



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

《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 SDGsや脱炭素化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

1 用途地域の変更

2 高度地区の変更

3 防火地域及び準防火地域の変更

4 緑化地域の変更

5 特別用途地区の変更

point 郊外住宅地の魅力向上の視点

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

見直し2 特別用途地区の指定

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

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

point 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変更

見直し5 軽易な変更等

見直し6 緑化地域の拡大

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

見直しの背景


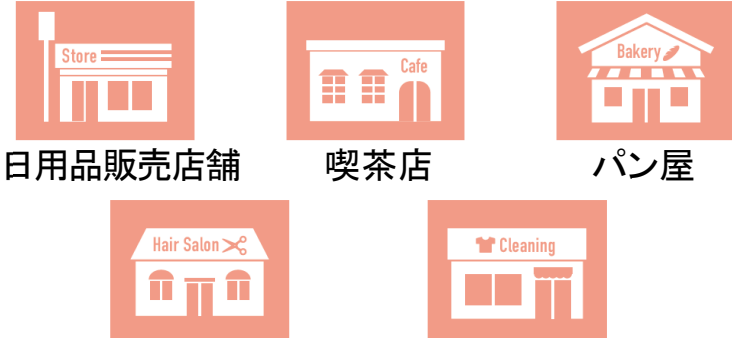
郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきたが、**超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等の増加など**、様々な課題が顕在化

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

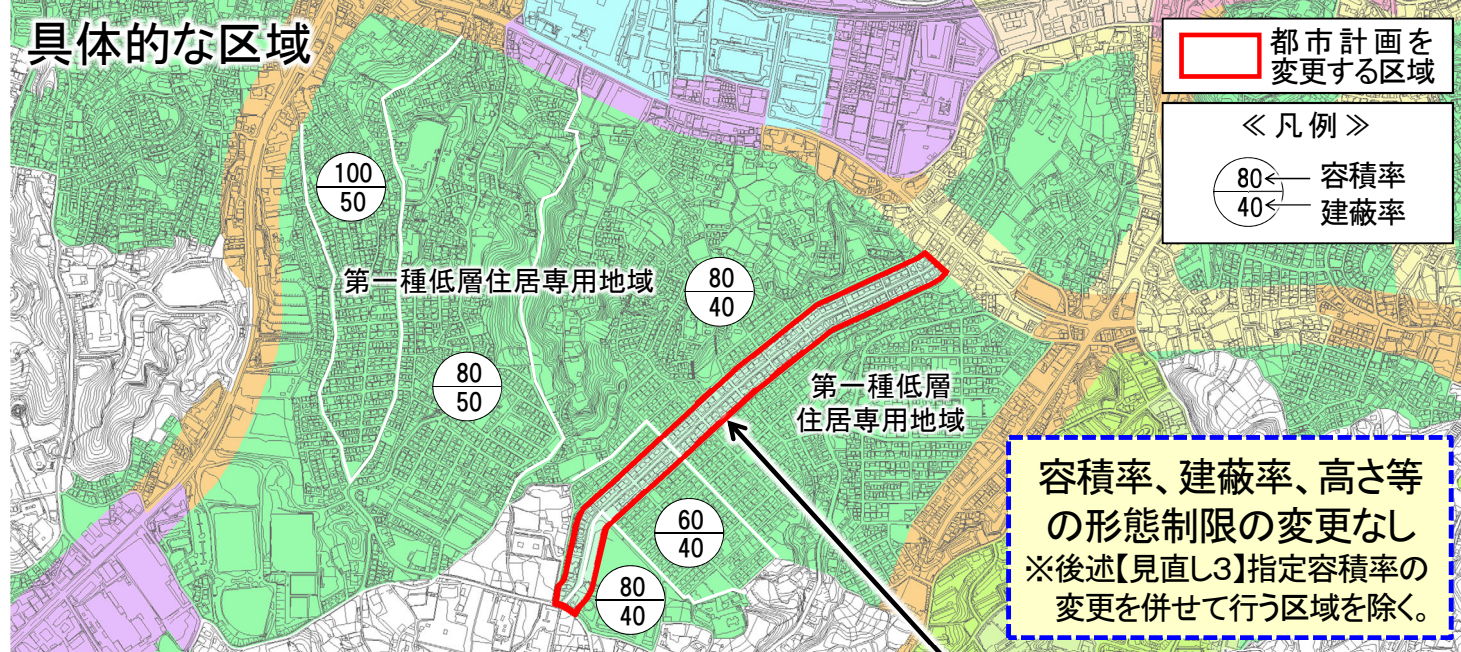
新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、**生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応**など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、**社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要がある**

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**

○用途地域の制限により建築できる店舗等

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
 <p>店舗兼用住宅 (店舗部分の床面積の合計) ・50㎡以下 ・延べ面積の1/2以下</p>	 <p>日用品販売店舗 喫茶店 パン屋 理髪店・美容院 クリーニング取次店 など</p>
<p>※独立した店舗は建築不可</p>	<p>日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗の建築が可能に (床面積150㎡以下、2階以下等の制限あり)</p>

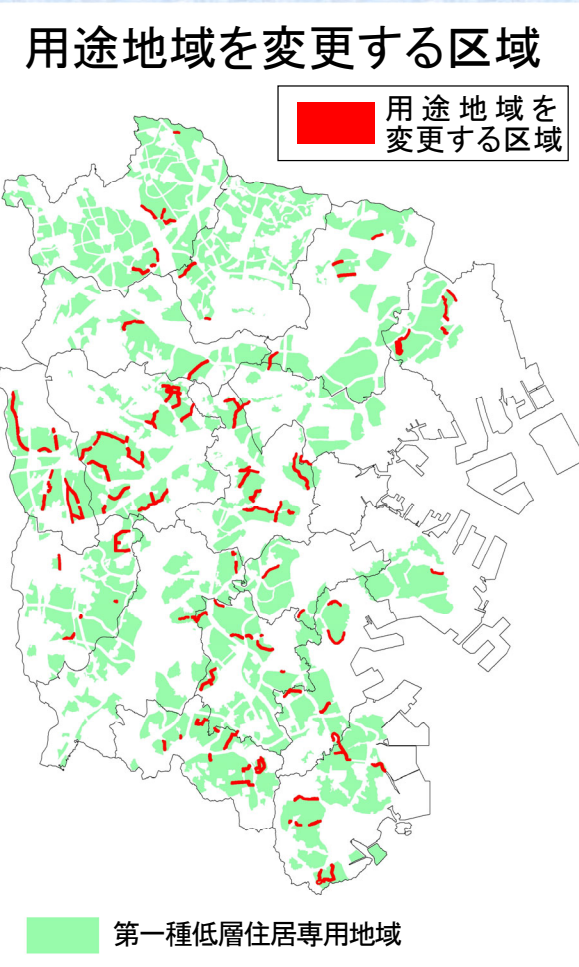
具体的な区域



都市計画を変更する区域
 <<凡例>>
 80/40 容積率
 40 建蔽率

容積率、建蔽率、高さ等の形態制限の変更なし
 ※後述【見直し3】指定容積率の変更を併せて行う区域を除く。

都市計画	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
容積率/建蔽率 (敷地面積の最低限度)	(60%/40%) 165㎡	(80%/40%) 125㎡
高度地区(最高限)	第1種	第1種
防火地域及び準防火地域	無指定	無指定
緑化地域	緑化地域	緑化地域



【主な選定基準】

- 概ね80ha(半径500mの徒歩圏域)より広く指定された第一種低層住居専用地域
 - 主要な地域道路等の沿道
(主要な地域道路がない場合は幅員が概ね9m以上ある道路)
- ※「主要な地域道路」とは、都市計画マスタープランの区プランで位置づけられた道路

[除外する区域]
 地域特性を踏まえたルール(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

変更地区数・面積 96地区・約341ha

見直し2 特別用途地区の指定

見直しの背景

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る**








そうした中、**コンビニエンスストアの標準的な床面積は200~250㎡程度**となっている

また、**人々の働き方の多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルの需要がある**

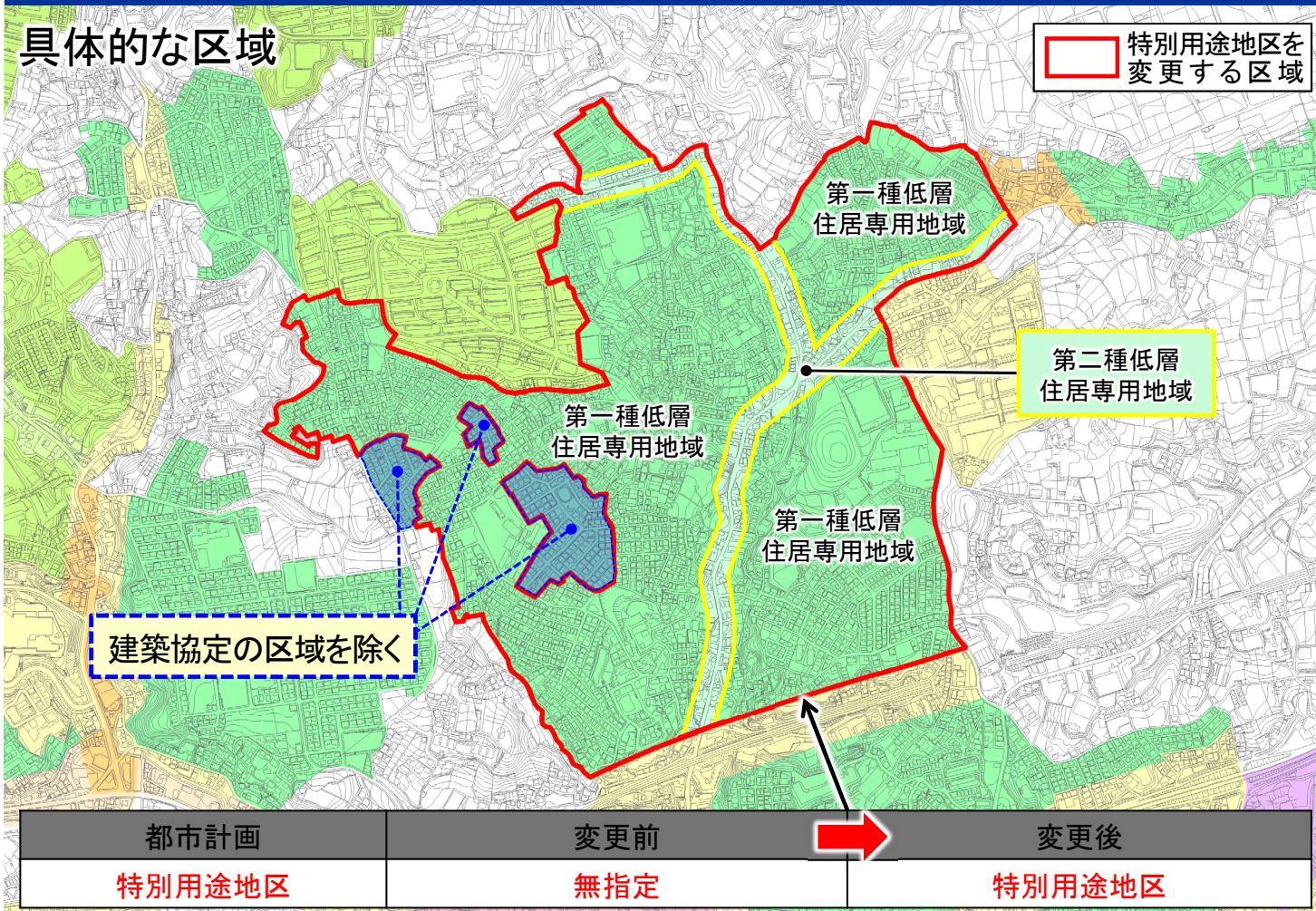
一定規模(床面積250㎡)までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に**特別用途地区を指定**

- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
- の一部に指定

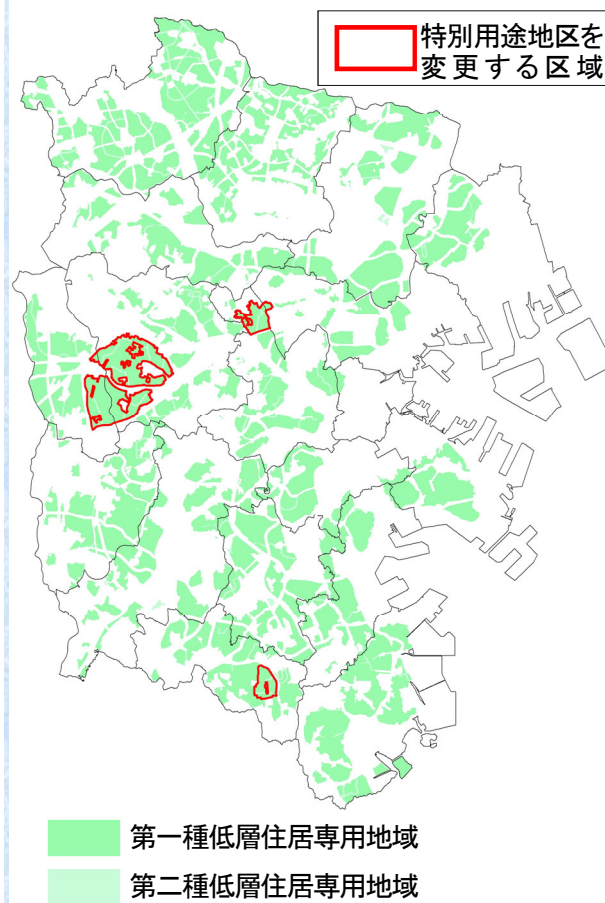
○特別用途地区の指定により建築できる店舗等

	用途地域による制限	+ 特別用途地区による制限の緩和
第一種低層住居専用地域	 <p>店舗兼用住宅 店舗部分の床面積 ・50㎡以下 ・延べ面積の1/2以下</p> <p>※独立した店舗は建築不可</p>	  <p>喫茶店・パン屋等 事務所 (床面積150㎡以下、2階以下等)</p>
第二種低層住居専用地域	  <p>日用品販売店舗 喫茶店・パン屋等 (床面積150㎡以下、2階以下等)</p>	  <p>事務所 日用品販売店舗 (床面積150㎡以下、2階以下等) (床面積250㎡以下、2階以下等)</p>

具体的な区域



特別用途地区を変更する区域



【主な選定基準】

- 概ね80ha(半径500mの徒歩圏域)より広く指定された第一種低層住居専用地域
- 高齢化率が高い
- 既存小売店から離れている

[除外する区域]
地域特性を踏まえたルール(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

指定地区数・面積 4地区・約816ha

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

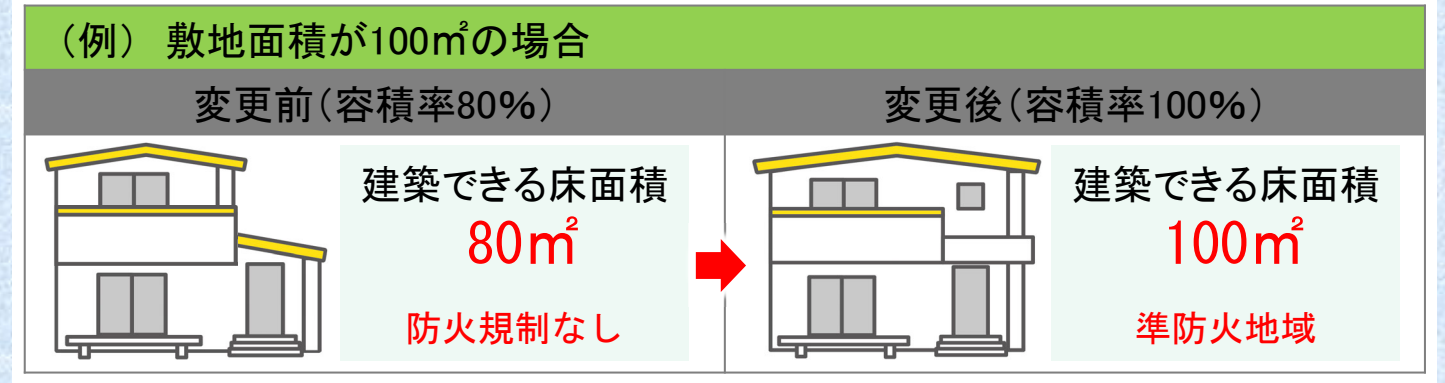
見直しの背景

容積率80%・建蔽率50%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(1980)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

敷地面積と容積率との関係によって、建替えや増築の際にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合がある

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

容積率80%・建蔽率50%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%から100%に緩和
あわせて、準防火地域を指定し、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更します。



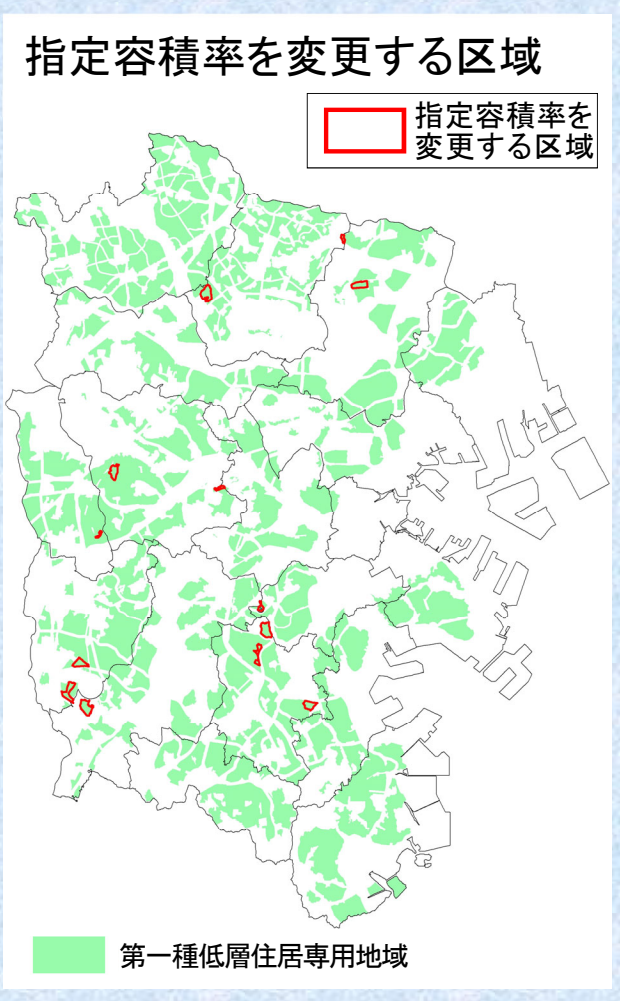
築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図る

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 19



	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率) 敷地面積の最低限度	第一種低層住居専用地域 (80%/50%) 125㎡	第一種低層住居専用地域 (100%/50%) 100㎡
高度地区(最高限)	第1種	第1種
防火地域及び準防火地域	無指定	準防火地域
緑化地域	緑化地域	緑化地域

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 20



- 【主な選定基準】
- 第一種低層住居専用地域
(容積率80%、建蔽率50%、敷地面積の最低限度125㎡、外壁の後退距離無指定)
 - 敷地面積が125㎡未満の敷地がおおむね過半
 - 敷地面積が125㎡未満の敷地に建つ建築物のうち、旧耐震基準の建築物がおおむね過半
- [除外する区域]
地域特性を踏まえたルール(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
- 変更地区数・面積 15地区・約142ha

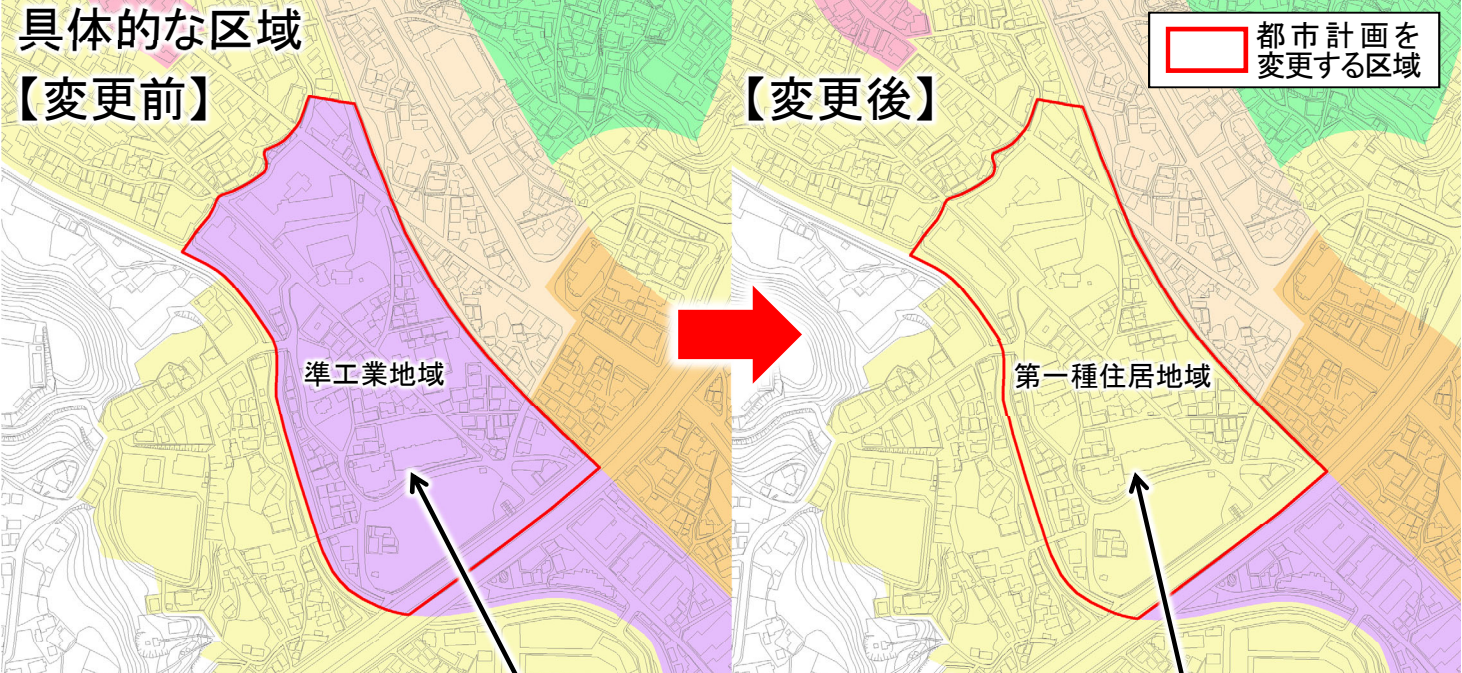
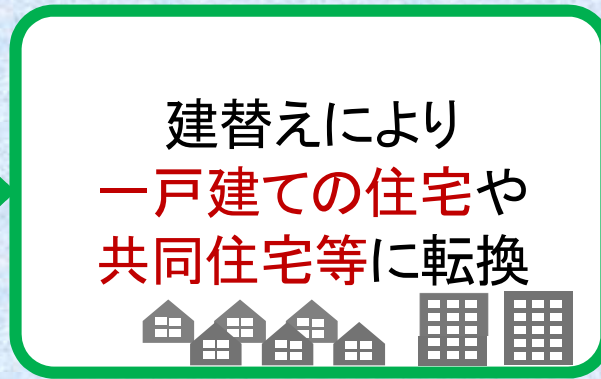
工業系用途地域の中で、**土地利用転換**が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地について、住環境の保全を目的として、**住居系用途地域に変更**

【かつての土地利用】

【現在の土地利用】

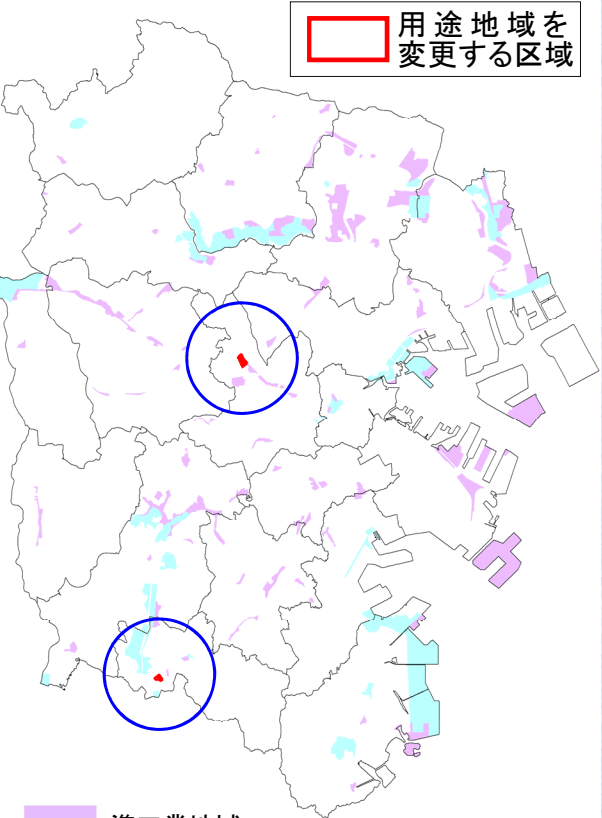


土地利用転換の進行



	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	準工業地域 (200%/60%)	第一種住居地域 (200%/60%)
高度地区(最高限)	第5種	第4種
防火地域及び準防火地域	準防火指定	準防火地域
緑化地域	無指定	緑化地域

用途地域を変更する区域



【主な選定基準】

- 準工業地域及び工業地域
- 全て住宅等に建て替わり工業系用地として使用されておらず、かつ近接して工場等が立地していない地区
- 既存不適格の影響が少ない

変更地区数・面積 2地区・約11ha

○ 第7回線引き全市見直し地区の対応

第7回線引き全市見直し(平成30(2018)年3月告示)で市街化区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み**対応が必要な地区の用途地域の変更**

○ 市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応

用途地域の指定を解除

[参考] 都市計画法 第13条第1項第7号(抜粋)
(略)市街化調整区域については、**原則として用途地域を定め**ないものとする。

変更地区数・面積 6地区・約44ha

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

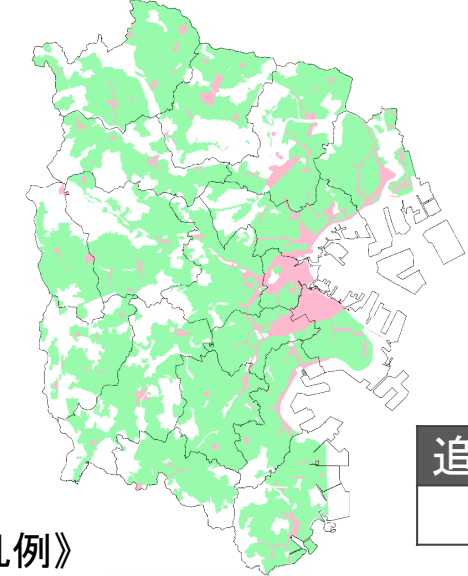
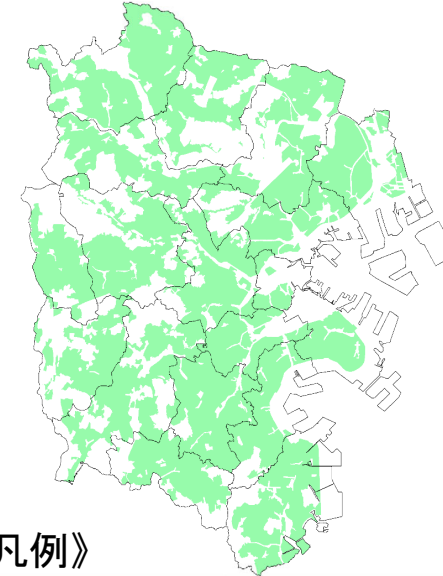
背景

《平成29年 都市緑地法改正》

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

【変更前】
住居系用途地域に指定

【変更後】
臨港地区を除く商業系用途地域に拡大指定



追加指定面積
約2,721ha

《凡例》

緑化地域の区域	緑化率の最低限度
住居系用途地域	10%

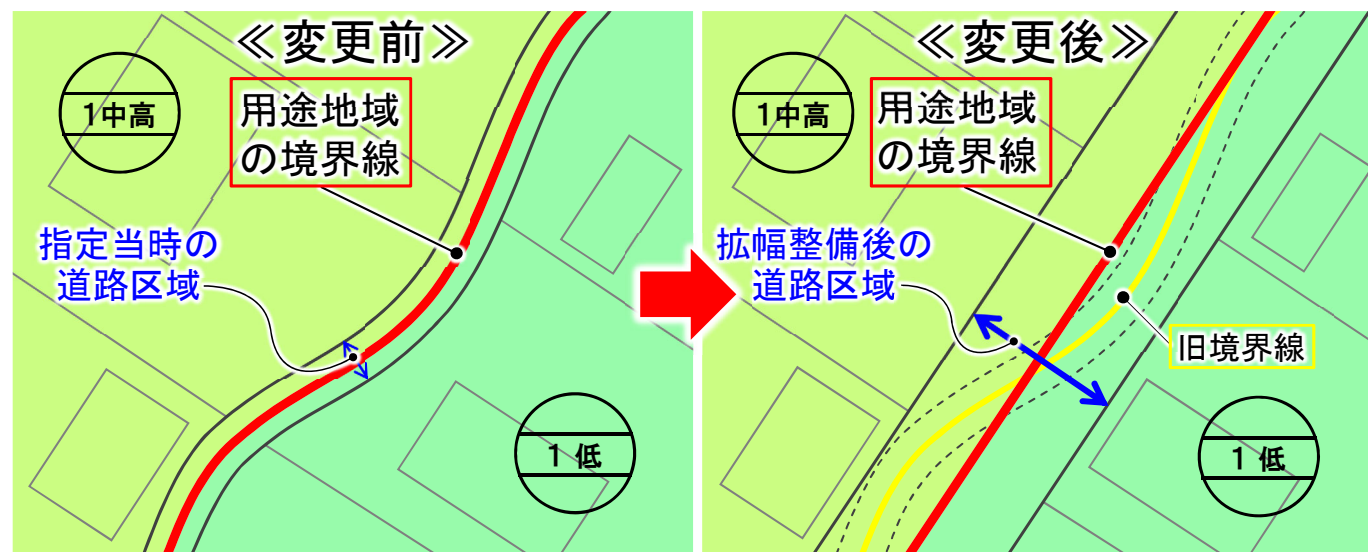
《凡例》

緑化地域の区域	緑化率の最低限度
住居系用途地域	10%
商業系用途地域 (除く、臨港地区)	5% ※

※ 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

道路の整備や水路の改修等の地形地物の変化に伴う用途地域の境界線の変更

イメージ(例)



公聴会の開催	令和5(2023)年9月6日
公述の申出	6名
公述人	6名

※ 「公述意見の要旨と市の考え方」参照

■都市計画市素案から都市計画案での変更点

○令和5年9月6日
公聴会では、特定の地区について5名から公述

○令和5年10月6日
当該地区自治会より要望書の提出

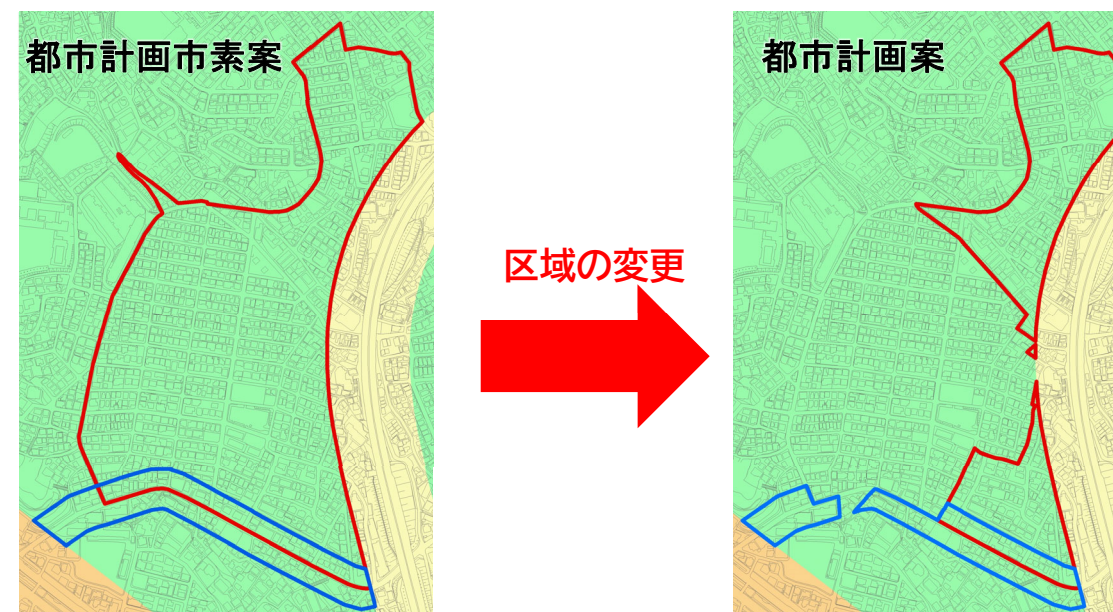
「地域が主体となってまちのルールづくりを行う時間が欲しいため、現在の用途地域等の見直しを留保してほしい」

「地域特性を踏まえてつくられたルールを優先する」という用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方に基づき

⇒まちづくりを行う意向が確認できたため
区域から除外した都市計画案を作成

■都市計画市素案から都市計画案での変更点

区域から除外した地区:港南区上永谷三丁目の一部



- 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
- 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

※都市計画案を作成し、変更前の図に表示する赤・青枠内の区域に変更内容及び縦覧の実施についてチラシを配布して周知

■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 令和5(2023)年12月5日 至 令和5(2023)年12月19日
------	---

意見書の提出	なし
--------	----

■見直し後の用途地域

	現行	見直し後
第一種低層住居専用地域	約 13,702 ha	約 13,328 ha
第二種低層住居専用地域	約 174 ha	約 516 ha
第一種中高層住居専用地域	約 2,701 ha	約 2,701 ha
第二種中高層住居専用地域	約 1,766 ha	約 1,766 ha
第一種住居地域	約 4,618 ha	約 4,628 ha
第二種住居地域	約 531 ha	約 531 ha
準住居地域	約 1,490 ha	約 1,491 ha
近隣商業地域	約 1,428 ha	約 1,428 ha
商業地域	約 1,928 ha	約 1,928 ha
準工業地域	約 1,843 ha	約 1,836 ha
工業地域	約 1,721 ha	約 1,717 ha
合計	約 33,733 ha	約 33,701 ha

※工業専用地域に関する変更はなし。

■見直し後の高度地区（最高限）

33

	現行	→ 見直し後
最高限第1種	約 13,849 ha	約 13,815 ha
最高限第3種	約 4,467 ha	約 4,466 ha
最高限第4種	約 6,639 ha	約 6,650 ha
最高限第5種	約 3,099 ha	約 3,088 ha
合計	約 31,901 ha	約 31,866 ha

※最高限第2種、第6種及び第7種高度地区に関する変更はなし。

■見直し後の防火地域及び準防火地域

34

	現行	→ 見直し後
防火地域	約 1,567 ha	約 1,567 ha
準防火地域	約 18,770 ha	約 18,925 ha

■見直し後の緑化地域

35

緑化率の最低限度	現行	→ 見直し後
10% (住居系用途地域)	約 24,986 ha	約 24,963 ha
5% (商業系用途地域 (臨港地区を除く))	—	約 2,721 ha

■見直し後の特別用途地区

36

	現行	→ 見直し後
横浜生活利便機能 誘導低層住居地区	—	約 816 ha