

横浜市の「用途地域」見直しについて

用途地域とは、土地利用の目的に応じた住宅、商業、工業地において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して一定のルールを定めたものです。その見直しは平成8年に実施されて以来これまで行われておらず、その間に横浜市では様々な社会情勢の変化とともに政策的課題が顕在化してきました。

そこで、これからの時代に対応するため、土地利用規制の根幹である用途地域等の見直しを行うこととしました。

見直しまでのスケジュール

令和3年 8月	用途地域等の見直しの考え方について都市計画審議会より答申
3年 12月	用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)の策定と市民意見募集の実施
4年 10月	都市計画市素案(案)の公表及び市民向け説明会の実施
5年 6月	都市計画市素案の市民向け説明会の実施
5年 9月	都市計画公聴会の開催
6年度前半	都市計画変更告示(予定)

※横浜市都市計画審議会 横浜市の都市計画に関する事項を審議するため、市長の付属機関として昭和44年に設置され、その後、政令市では必置の機関となり都市計画決定権も大幅に拡充され審議会が果たす役割は一層大きくなっており、委員構成は学識経験者や横浜市会議員、横浜市の住民となっています。

見直しの視点

- 横浜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、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、郊外部の用途地域等の見直しを行います。
- ①郊外住宅地の魅力向上のため、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。
- ②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。
★第一種低層住居専用地域では、住宅、店舗兼住宅(独立店舗不可)、幼稚園～高等学校、診療所、老人ホームが建てられますが、①②の見直しによりコンビニや喫茶店など独立した店舗の建築も可能となります。
- ③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、容積率を100%に緩和します。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。
★この見直しにより、建てられる床面積が増え、ゆとりある間取りが可能となり、防火の観点から安全性が向上します。
- ④工業系用途地域の中ですべ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。
- ⑤住居系用途地域に指定している緑化地域を、商業系用途地域(臨港地区を除く)にも指定拡大し、緑化率の最低限度を

選ばれる都市の実現に向けたまちづくりを目指して

横浜市の令和5年1月1日時点の人口は前年比2434人減少し、376万9595人となり2年連続の減少となりました。令和4年の出生数(2万3785人)から死亡数(3万9524人)を差し引くと1万5739人の自然減となっています。一方、転入出者数は1万3305人の社会増となりましたが自然減の落ち込みをカバーすることができませんでした。

人口が増加し続けていた平成8年当時とは大きく異なり、少子高齢化の進行、建物の老朽化などの課題に加え、感染症の拡大等によるライフスタイルの多様化などが顕著となっており、用途地域も大きな転換期を迎えています。

横浜市へ転入して来られる方を増やすため、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、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をはじめ、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を進めていくための用途地域等の見直しを行って参ります。