

用途地域等の見直しの基本的考え方について  
～暮らしやすさや多様な活動を実現するための用途地域等の活用～

答 申

令和3年8月27日  
横浜市都市計画審議会  
用途地域等見直し検討小委員会

## 序章

用途地域は、地域における住環境の保護又は業務の利便の増進等を図るため、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。

横浜市における用途地域等の全市的な見直しは、1996（平成8）年に実施して以来となる。この間、横浜市では区域区分・地域地区制度を基本としながら、地区計画や建築協定に加え、街づくり協議地区制度などの横浜市独自の仕組みを設け、地域特性等に応じたきめ細かなまちづくりを進めてきた。

しかしながら、少子化及び超高齢社会の進行等の急速かつ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。さらに、2020（令和2）年初頭以来の新型コロナウイルス感染症の拡大は、都市構造から個人のライフスタイルに至るまで加速度的な変革を生む大きな契機となった。こうした現状を踏まえ、横浜が今後目指すべき将来像を実現するためには、都市の再生に軸足を置き、SDGsを意識したまちづくりを着実に推進していく必要がある、その対応にあたって都市計画は非常に重要な役割を担っていると言える。

今回、横浜市では二十数年ぶりに用途地域等の全市的な見直しを行うこととなるが、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の期待値は大きい。また、流動的で不確実性が高い社会状況に置かれている中では、今後も柔軟かつ機動的に用途地域等を見直していくことが求められる。

2020（令和2）年1月、横浜市都市計画審議会に対して「用途地域等の見直しの基本的考え方」が諮問され、これを受けて用途地域等の見直し検討小委員会を設置し、これまで検討を行ってきた。本答申は、用途地域等の見直し検討小委員会における計6回の検討を踏まえ、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したものである。

本答申を踏まえた都市づくりの推進により、横浜市が持つポテンシャルを最大限に発揮し、将来にわたり多くの人や企業に選ばれる持続可能な都市としてさらに発展していくことを期待する。

# 目次

<b>第1章 用途地域(土地利用)にかかる主な現状や課題</b>	P 3
(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等	
(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	
<b>第2章 用途地域等の見直しの基本的考え方</b>	
<b>1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢</b>	P 8
(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	
<b>2 用途地域等の見直しの視点</b>	P 8
(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点	P 9
(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	P11
(3) 農のあるまちづくり、緑の創出の視点	P13
(4) 魅力ある都心部の形成の視点	P15
(5) 産業立地の維持保全や活性化の視点	P16
(6) 協働・共創の視点	P18
(7) 今後継続的に検討すべき事項	P19
<b>参考資料</b>	
1 都市計画審議会への諮問について	P21
2 用途地域等の見直し検討小委員会について	P21
3 上位計画との関係性	P22
4 用途地域の指定(見直し)の権限移譲について	P22
5 都市計画運用指針における規定	P23
6 法改正に伴う用途地域の種別の変遷	P24

## 第1章 用途地域（土地利用）に係る主な現状や課題

### <はじめに>

用途地域は、整開保や都市計画マスタープランに定めた都市づくりの基本理念や目指す都市構造、市街地像、土地利用の方針等に即して指定する必要がある。

現在、横浜市では都市計画マスタープランの改定に向けた検討にも着手しているが、郊外住宅地の活力低下など喫緊に対応すべき政策課題も多くある中では、土地利用規制の根幹的制度である用途地域について、その見直しを行う上での基本的な考え方の整理等に先行的に取り組み、今後の社会変化にも柔軟かつ機動的に対応していくための準備を進めておく必要がある。

そこで、まず横浜市が抱える様々な現状や課題のうち、特に用途地域等の見直しの背景として重要な点を次に示す。

### （1）人口変動、少子化及び超高齢社会の進行

2021（令和3）年3月26日に発表された横浜市の国勢調査結果速報によると、総人口は377万8,318人<sup>\*</sup>で前回調査より5万3,474人増加し、過去最多を更新した。この増加数を男女別に見ると、男性の増加数9,955人に対して女性の増加数は約4倍の規模となる4万3,519人に上っており、今回の調査結果の大きな特徴として挙げられる。また、東京都からも22年ぶりの転入超過となったことは、新型コロナウイルス感染症の拡大が影響した可能性もある。なお、行政区別では東京に近いエリアの区で増加し、南西部の区で減少が進む傾向が続いていることも確認された。

[※2021（令和3）年7月1日時点における横浜市の総人口は3,779,391人]

総人口で見るといまだ緩やかな増加基調にあるものの、直近5か年の合計特殊出生率は微減しており、全国平均を下回っている。また、高齢者数は増加の一途にあり、とりわけ市の南部にある一部の地区では高齢化率が50%を超えている状況も見られる。そのため、少子化及び超高齢社会の進行についてのさらなる対策強化に取り組み、誰もが安心して住まえる地域社会の実現を図っていくことは大変大きな課題となっている。

なお、男女・年齢別での労働力人口に着目すると、2000（平成12）年から2010（平成22）年にかけて女性の労働力人口の総数割合が男性を上回り、現在もその傾向が続いている。社会状況の変化とともに共働き世帯が増え、横浜市においても女性の社会進出が増している様子が表れている。また、医療や福祉の充実とともにアクティブシニアとも呼ばれる活力ある高齢者が増え、さらには外国人人口も直近30年間で3倍超の規模に増加しており、2020（令和2）年12月末時点で総人口の約2.7%にあたる約10.2万人が市内に居住している。いずれ人口が緩やかに減少していく可能性がある中では、女性や高齢者、外国人、障害者等の多様な人材によって労働力を補い、その活躍を支え、企業が新たな価値を生み出していけるようなダイバーシティの視点でのまちづくりを推進していくことは大変重要となる。

### （2）郊外部の再生、ライフスタイルの多様化等

横浜市では、概ね環状2号線の外側にあたる郊外部に低層住宅地が広がっており、きめ細かな用途地域等の指定とともに様々な分野の政策や地域住民の方々の高いまちづくりへの意識と活動によって、緑豊かで良好な住環境を維持形成してきた。しかしながら、前項で述べた少子化及び超高齢社会の進行による影響は、1960（昭和30、40）年代以降に整備された住宅開発地や団地などが多く存在する郊外部において、今後さらに深刻になっていくことも予想される。

郊外部においては、生活サービスの充実、移動の円滑化、減少する農地の対策、増加する空き家の対策、公共施設も含めた既存ストック（都市アセット）の有効活用など、今後早急に対処すべき課題が山積している。横浜市では、市街化区域の約4割に当たる約13,702haを第一種低層住居専用地域として指定しており、先に挙げた課題は当該地域において特に顕在化していると考えられる。政令市の中でも突出した規模で第一種低層住居専用地域を指定しているが故に取り組むべき課題は多岐に渡り、その対応にあたって都市計画が担う役割は非常に大きい。持続可能な郊外部の実現に向け、地域住民の生活の質の向上につながる取組を強化、推進していくことはますます重要となる。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、人々の働き方や消費行動、価値観など様々な面において多様化が加速し、日常の買い物等の利便、近隣の人やコミュニティとの関わり、ゆとりある空間などについてのニーズも高まっており、それぞれの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をつくっていくことがこれまで以上に求められている。

さらに、横浜市では「Zero Carbon Yokohama」を掲げ、2050年までの脱炭素化の実現を目指して再生可能エネルギーの導入量拡大に資する諸施策を展開していくこととし、「ゼロカーボン市区町村協議会」の立ち上げや、市民や事業者にも脱炭素化の取組を促していく全国初の条例案の制定等も含め、様々な取組が進められている。こうした動きの中で、CO2排出量が多い住宅・建築物分野の脱炭素化に向けた対策強化は重要な課題であり、市内に多く立地している高経年化した住宅の建替えを促し、長期優良住宅やZEH等のエネルギー効率に優れたストックの増加を図っていく必要がある。

### （3）農地や緑環境の保全・創出

横浜市には、緑の10大拠点を中心にまとまりのある樹林地や農地が市街化区域から市街化調整区域に入り組むように存在しており、大都市でありながら市民生活の身近な場所に多くの樹林地や農地などが残され、街なかにある公園や街路樹等とともに多様な緑が形成されている。従来、これらの緑には「良好な景観形成」、「雨水の浸透・貯留」、「ヒートアイランド現象の緩和」、「災害時の避難空間」、「人と人とを繋ぎ活発な交流や活動を促すコミュニティ空間」といった役割が期待され、その保全と創出を図るための様々な取組が進められてきた。また、近年では「河川氾濫時における流域の貯留浸透（防災対策）」に寄与する面でも評価されており、持続可能な都市づくりにおいてグリーンインフラの取組を推進することは大変重要な位置付けにあると言える。

特別緑地保全地区や生産緑地の指定、住居系用途地域に対する緑化地域の指定など、農地や緑

地の保全と創出に向け、横浜の都市計画がこれまでに果たしてきた役割は非常に大きい。加えて、2017（平成29）年の都市緑地法等の一部改正を契機とした、生産緑地地区の下限面積の引き下げや特定生産緑地の指定の推進など、現在も様々な取組が行われている。

しかしながら、市全体でみると農地面積や緑被率は下降しており、過去約30年間で農地面積は約1,750ha減少し〔2020（令和2）年1月1日時点 農地面積合計2,850ha〕、また、緑被率も約8%減少している〔2019（令和元）年度時点 緑被率27.8%〕。特に、市街化区域内の農地や緑被率は市街化調整区域よりも減少傾向が強く、農地や緑地が有する多面的な機能が失われていくことに大きな危機感を覚える。そのため、都市計画以外の多様な支援策も併せて講じながら、都市空間における貴重な農地や緑地をより積極的に保全・創出及び活用していくことが強く求められる。

#### （4）国際競争力の高いまちづくり

横浜市は、これまでも都市計画や経済政策など様々な面から人や企業を惹きつけるまちづくりを推進してきた。例えばみなとみらい21地区では、民間企業の開発が進んだことにより約1,820社の立地〔2020（令和2）年時点〕や約170億円の市税収入〔2019（令和元）年度時点〕に繋がるなど、市内経済への大きな波及効果が見られる。また、市内には古くからある個性豊かな地区や歴史的建造物等も点在しており、来街者の増加によって2019（令和元）年の観光集客実人員は3,634万人、観光消費額は3,762億円に上った。このように、横浜市は国際都市としての高い魅力と競争力を持ち、人口約378万人〔2021（令和3）年5月1日時点〕を有する我が国最大の基礎自治体として成長を続けてきた。現在も都心部においては国際競争力のさらなる強化に向けた取組が進められ、また、豊かな市民生活の実現等に資する様々な民間事業も進められている。

しかしながら、その一方で賑わいを生み出す公共空間の活用や建物の更新など、いまだ課題も多い。横浜駅や関内駅周辺など都心部においては市街地の更新が滞っている街区も多く、また、臨海部も含めて市民や来街者にとって快適で魅力ある緑地空間や親水空間も不足している。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大によって観光面でも大きな打撃を受け、先に述べた観光集客実人員や観光消費額は2020（令和2）年時点で大きく減少した。

これからも多くの市民や来街者が集い、活動し、国際的にも高い魅力にあふれた都市づくりを実現していくためには、横浜の歴史的資産や港町としての特徴ある景観を一層活用・再構築しながら、賑わいのある開かれたウォーターフロントの形成を図る必要がある。都市計画においては横浜の特色とも言える従来のきめ細かな土地利用誘導を継続しつつも、経済政策等と併せて様々なインセンティブを設けながら土地の高度利用や投資の促進等を図っていくことが求められる。

#### （5）産業構造の変化

横浜市は、海・空・陸の優れた立地特性を生かし、国際的な港湾都市として発展してきた。東京湾の北部から市の東部にかけての臨海部には電子機器や機械、自動車など様々な業種の製造拠点が集積し、特に近年は先進的なテクノロジーを有する新たな成長産業の立地なども見られる。しかしながら、臨海部には操業開始年が古く、設備の老朽化が進んでいる事業所も多い上、デフ

レや円高、安価な労働力を背景にアジア諸国等へ移転していく企業も見られる。産業の空洞化により、国内における雇用機会の喪失や税収減といった様々な問題が懸念されることから、設備投資への支援や企業誘致等、産業競争力の強化に資する政策のさらなる推進が求められる。例えば近年では内陸部の主要幹線道路沿いやインターチェンジ周辺にロジスティクス企業の立地が見られるほか、臨海部においても国際コンテナ戦略港湾としてコンテナ貨物の需要に資する物流施設を集積したロジスティクス拠点を形成する取組みを進めているが、こうした今後の成長が期待される産業を誘致していくことも都市戦略上の重要な視点と考える。

一方、内陸部の工業地帯においてはモノづくりに関わる多くの中小企業等が立地し、これらの事業者が地域経済を支えてきた側面がある。ただし、近年は事業所数や従業員数が大きく減少しており、これには施設や設備の狭小・老朽化、後継者不足、経営者の高齢化等が影響していると言われている。このような状況に伴い、元々土地利用の自由度が高い工業系の用途地域においては、工場等から住宅へと虫食い状に土地利用が転換していく地区が増加しており、住工混在に起因する様々な問題は従来からの都市計画的な検討課題の一つとして残っている。

このように横浜市を取り巻く都市構造や産業構造が大きく変容していることや、さらに脱炭素化という世界的な潮流、技術革新の進展などを踏まえ、経済政策等とも連動して臨海部及び内陸部における産業空間の発展を今後も力強く推進していく必要がある。

## **(6) 防災・減災意識の向上、災害対策の強化**

近年、大型の地震や台風、豪雨災害等が全国的に頻発し、各地に甚大な被害をもたらしている。横浜市においても水害や土砂災害、地震による火災延焼の危険性のある地区などが多く点在しており、例えば土砂災害特別警戒区域は市内全域で 2,065 区域 [2021 (令和 3) 年 5 月 14 日現在] が指定されている。また、元禄型関東地震クラスの震災が発生した場合、137,100 棟の建物が全半壊し、二次的な火災被害で 77,700 棟が焼失するとの想定がある。このような現状を踏まえ、頻発・激甚化する自然災害に備えた実効性のある対策を講じることは喫緊の課題となっている。

これからの都市づくりにおいて防災・減災に資する取組を強化していくことは避けて通れない重要な視点である。市民の生命や財産等を守り、災害に強い安全な都市をつくっていくため、ハード・ソフトにかかる既存の防災・減災対策について引き続き推進、強化を図るとともに、災害リスクを踏まえた土地利用のあり方等についての検討をより深めていく必要がある。

## **(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**

横浜市では、より効率的な行政運営や積極的な政策展開等を推進していくため、「特別自治市」の実現に向けた検討なども行われているが、大都市として相応しい権限と税財源を持ち、さらなる経済発展や行政サービスの充実化等を図っていく必要がある。いずれ人口減少局面に移行することが見込まれる中、今後も持続可能で高度な成熟都市として確立していくためには、都市計画も時代に合った柔軟な思考で運用していくことが求められる。

したがって用途地域についても、様々な社会環境の急変や地域レベルでのまちづくりの機運が

醸成したタイミングなど、状況に応じて適時適切に見直しを行っていく必要がある。

<参考 1>

整開保に定めた「都市づくりの基本理念」

～新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり～

『超高齢社会や将来の人口減少社会の到来を見据え、環境に配慮した持続可能な都市の構築』

『港、水・緑、歴史、文化など、横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくり』

『市民生活の利便と安全安心を支えるとともに、国際競争力の強化を図るための基盤づくり』

<参考 2>

横浜市では 2018 (平成 30) 年 6 月に「SDGs 未来都市・横浜」として国に選定され、国内外とのグローバルパートナーシップを築き、環境や経済、社会的課題の統合的解決を図る新たな取組を進めることとしている。

本取組では、

『都心部の活力創出・スマートで国際競争力のあるみなとの実現』

『郊外部の再生・多様な人が活躍する社会の実現』

『自然環境を活かしたまちづくり・脱炭素化の推進』に向け、

多様な主体と連携し、「横浜型大都市モデル」の創出を図っていくことを標榜しており、これは持続可能な都市づくりを進めていく上で大変重要な視点であるとともに、用途地域等の見直しにあたって深く関連する事項と言える。



## 第2章 用途地域等の見直しの基本的考え方

人口が増加基調にあった前回までの全市見直しとは時代が異なり、少子化及び超高齢社会がさらに進行していくことが見込まれる中では、用途地域も大きな転換期に置かれていることを十分に認識した上で今回の対応を図っていかなければならない。

そこで本章では、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等の活用に向け、都市計画での対応を基本としつつ、関連分野での対応も含め、今回の見直しにおいて求められる基本姿勢や視点、方策等について示す。

### 1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢

第1章にまとめた「用途地域(土地利用)に係る主な現状と課題」を踏まえ、今回の用途地域等の見直しを進める上での『基本姿勢』を次の通り定める。

- (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

### 2 用途地域等の見直しの視点

横浜市が今後目指していく都市像の実現に向け、第1章及び前項の基本姿勢を踏まえた上で、次の7つの視点から具体的な方策等を取りまとめることとする。

- (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

※これらの各視点は、次に示す総合計画や上位計画、分野別計画を踏まえて整理した。

- ・横浜市中期4か年計画2018-2021 [2018(平成30)年10月策定]
- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針ほか3方針 [2018(平成30)年3月策定]
- ・横浜市都市計画マスタープラン全体構想 [2013(平成25)年3月策定]
- ・横浜市SDGs未来都市計画 [2018(平成30)年10月策定]
- ・横浜市住生活基本計画 [2018(平成30)年2月策定]
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープラン [2015(平成27)年2月策定]
- ・横浜市水と緑の基本計画 [2016(平成28)年6月策定]
- ・横浜市みどりアップ計画2019-2023 [2018(平成30)年11月策定] 等

## (1) 郊外住宅地の魅力向上の視点

- これまで郊外の低層住宅地では用途純化を基本とした思想でまちづくりが行われてきたが、昨今の社会変化を捉え、地域やそこに住む市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等の手法を活用し、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。これによって郊外住宅地を「住むための場所」から「住み、働き、楽しみ、交流する場所」へと転換し、持続可能で価値の高い住宅地の創出を目指していく。

### 【視点の背景と方策】

#### ① 地域住民の暮らしやすさの向上、多様な活動空間の創出

##### <視点の背景>

- ・郊外住宅地では、少子化及び超高齢社会の進行、建物の老朽化、空き家や空き地の増加に伴うスポンジ化の進行など、様々な課題が顕在化している。
- ・市街化区域の約4割を占める第一種低層住居専用地域においては、徒歩圏内に日用品店舗が無い住宅地が多く、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題となっている。近年では通信販売や宅配サービスが普及しているが、十分に活用しきれない高齢者等も多い。第一種低層住居専用地域を広く指定し、良好な住環境を維持形成してきたことが横浜の大きな特徴であるが、このような課題を踏まえて用途地域等を適切に見直していく必要がある。
- ・一方、新型コロナウイルス感染症の拡大による一つの影響として、場所や方法に捉われない柔軟な働き方への転換が加速しており、郊外部の駅周辺等においてもサテライトオフィスやコワーキングスペース等の新規開設が進んでいる。こうした潮流を捉え、地域住民が住まいの身近なエリアで働ける環境づくりを行うことは、女性や高齢者、外国人、障害者等の多様な人材の活躍を後押しし、まちを再生していく大きな好機にもなり得る。
- ・市民へのアンケートにおいて、近隣の人やコミュニティとの関わりを重視する声が増えていることも確認でき、郊外住宅地の新たな価値の創出を目指し、空き家の有効活用なども含め、「住む」、「働く」、「語り合い、交流する」、「飲食する」、「人やモノを育てる」など、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を生み出していく必要がある。

##### <方策>

- 本視点においては、「地域住民の暮らしやすさの向上」を図るとともに「アクティブで多様な世代の人材を呼び込み、まちを活性化・再構築していく」ことに向け、用途地域等の手法を通じて積極的な対応を図っていくことを大きな目標とする。
- 第一種低層住居専用地域に日用品店舗等の立地を積極的に誘導していくため、一定幅員以上の道路沿道等について第二種低層住居専用地域へと見直し<sup>※</sup>を行う。

※これにより延床面積150㎡までの日用品店舗等を建築することができるが、一方で対象地区の選定にあたっては既存の住環境とのバランスについて一定程度配慮する必要がある。

- 地域の実情等を踏まえながら、一定のまとまりのある住宅地に対して特別用途地区<sup>※</sup>を指定し、多様な活動空間の創出を図っていく。

※用途地域を補完して特定の用途の立地を緩和又は強化し、既存の住環境に配慮しながら地域が求める機能をきめ細かく誘導していくことを可能とする手法。この他に地区計画の指定による対応等も考えられるが、様々な選択肢を活用し、地域住民の暮らしやすさの向上等を図っていく必要がある。

## ② 沿線や区の特徴を生かしたまちづくり、付加価値の高い拠点の形成

### <視点の背景>

- ・横浜市都市計画マスタープランにおいては、二つの都心とそれに繋がる鉄道を軸とした集約型の都市構造を定めている。また、都市再開発の方針では、一定以上の乗降客数がある鉄道駅周辺を「規制誘導地区」として位置付け、地区計画等を活用しながら民間による事業化を促進し、都市機能の集積等を図ることとしている。
- ・横浜市は、東京都心や羽田空港、新幹線、横浜港などに近接する地理的優位性がある一方で、少し足を延ばせば郊外に自然豊かな環境が広がっている面を併せ持つことが特徴であるが、近年は近隣他都市に人や企業が転出しているような動きも見受けられ、沿線や区の特徴を生かした個性豊かなまちづくりの実現ということにおいては課題がある。
- ・いずれ人口減少社会へ移行することが見込まれる中で都市としての高い競争力を維持していくためには、鉄道事業者等の多様な主体との一層の連携強化のもと、地域住民に加えて広域的な観点で多くの人や企業を惹きつけ、まちを訪れる人たちにとって高い価値や魅力が感じられるような拠点づくりを実現していかなければならない。
- ・市内の鉄道駅周辺には団地や企業社宅、公益施設等も多く立地しており、これらが新たな土地利用へと転換、あるいは機能更新が行われる機会を捉え、地域住民等の生活や活動を支える多様なサービス機能や働く場等の導入を誘導していくことが求められる。これはそれぞれの駅勢圏にある郊外住宅地の再生にも繋がり得る取組として、今後の都市戦略においても重要な視点であると考えられる。

### <方策>

- 上記のような背景を念頭に、鉄道駅や区単位での拠点整備のあり方等について再考しながら、都市計画マスタープランの改定に向けた検討を進めていく。  
(地域特性やポテンシャルなどを見極めながら、鉄道駅や区ごとの個性を生かしたまちづくりのあり方や、誘導すべき機能等を見出していく必要がある。)
- 都市計画においては、鉄道駅周辺で土地利用転換や機能更新が進む場合に、地域や社会への貢献等を適切に評価し、建築物の容積率や高さ等についてインセンティブを与えていくことなどを通じ、地域住民等にとって付加価値の高い拠点づくりを推進する。

## (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、地域の状況等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。
- 住宅政策等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に繋げていく。

### 【視点の背景と方策】

#### <視点の背景>

- ・ 横浜市の外郊住宅地、特に第一種低層住居専用地域においては、容積率や建蔽率、高さ、敷地面積の最低限度等の制限をきめ細かく設定し、良好な住環境の維持形成を図ってきた。
- ・ しかしながら、一方では狭小な敷地に高経年化した木造住宅が建つ区画が連なっている街区が多く点在していることも確認された。今後30年以内に70%の確率で首都直下地震が起ると言われている中、有事の際には多くの人的被害が発生することも危惧されており、こうした住宅地の更新を促すことは従来からの課題となっている。
- ・ また、近年増加する局地的豪雨等に伴う洪水・内水被害を踏まえ、流域治水対策の拡充に向けた法改正等の動きも急速に進んでいる中で、住まいの安全性を確保することはますます重要な課題となっている。
- ・ 他方、IoTなどの技術革新や在宅ワークの増加等による生活スタイルの変化を背景に、多面的な機能や可変性のある住空間のニーズも高まっているが、敷地面積と容積率との関係によっては建替えや増築の際にゆとりのある住空間を生み出すことが難しい面がある。豊かな暮らしを実現していく上で住まいには一定以上の広さが必要であり、都市計画においても優良な住宅ストックを増やしていくための様々な対応が求められている。
- ・ さらに、脱炭素化の実現に向けた大きな社会的潮流がある中で、横浜市においても2050年のエネルギー消費量を2013年度比で約50%削減することなどを掲げており、その目標達成において住宅の性能向上は大きな鍵の一つとなる。市内には省エネ性能を満たさない住宅が90万戸以上あるとされており、都市計画も含めた多様な施策との連携により、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新を促進していく必要がある。
- ・ このような現状を踏まえた上で、建築規制のあり方についても検討を行う必要がある。

#### <方策>

- 郊外部に立地し、かつ敷地が狭く高経年化した木造住宅が特に多い地区について、地域の状況等を十分に見極めた上で容積率を緩和し<sup>※</sup>、住宅の建替えを促す動機付けを行う。

※この場合、防災性や既存の住環境への影響について十分に配慮する必要がある。

- 流域治水関連法案の整備に伴い、地区計画のメニューに居室の床面の高さや敷地の嵩上げ等の規定を追加する方向性が示されたことなどを踏まえ、浸水の恐れがある地域に対しても働きかけながら、こうした地区単位での浸水対策の強化に資する制度の活用を図る。
- 浸水想定区域内にある地域においては、低層住居専用地域の指定を避けることとする。
- 住宅政策等とも連携しながら建替えを促し、エネルギー効率の良い住宅ストックを増やすことで脱炭素化への寄与を図る。

### (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等の新たに創設された制度等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<sup>※</sup>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。

※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

#### 【視点の背景と方策】

##### ① 市街化区域内的の農地の保全・創出・活用

###### <視点の背景>

- ・これまで横浜市では、生産緑地の指定や市民農園の開設など、市街地にも多くの農地を保全するための取組を進めてきた。近年においても、地産地消等に関する条例の制定や農畜産物の高付加価値化を促進する事業が展開されるなど、市独自の制度や事業を創設・拡張しながら、活力ある都市農業を未来へ継承していくための取組が行われている。
- ・都市農地の位置付けは「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと変化しており、2017（平成29）年には都市緑地法等の一部改正によって特定生産緑地制度や田園住居地域が創設された。
- ・地産地消や農体験、子どもの食育、コミュニティガーデン等への関心の高まりなどを受け、都市農地は地域における貴重な資源として再評価されているが、一方で農地や農業従事者は年々減少している。食糧供給をはじめとした農地の重要な役割を次世代に受け継いでいくためにも、農業経営や担い手の支援に資する対応策が求められている。

###### <方策>

- 農地の保全を図る既往の手法に加え、新たに創設された「特定生産緑地制度」、「田園住居地域」、「農地保全に係る地区計画制度」について、農家や土地所有者等にも理解を得ながら活用を図るとともに、都市と農地が共生し、農業を通じて食や生き方を豊かにするような空間を創造する新たな仕組みづくり等について検討を行う。
- 上記制度の活用及び今後の新たな仕組みづくりによって実現を図る具体例としては、次のようなものが考えられる。これにより「農のあるまちづくり」を実現し、住宅地としての価値の向上にも繋げていく。
  - ・ 飲食機能を併設した共同直売所、農家レストラン等の設置
  - ・ 地域の様々な活動と連携した市民農園の設置
  - ・ 新たな住まい方としての菜園付き住宅の立地 など

## ② 緑の保全・創出・活用

### <視点の背景>

- ・横浜市では、前項に示した農地保全の取組に加え、特別緑地保全地区や市民の森の指定、住居系用途地域に対する緑化地域制度の適用など、「緑」を保全・創出するための様々な取組を進めてきた。
- ・しかしながら緑被率は減少が続いており、特に商業系の用途地域では低い値を示している。条例に基づく緑化協議等も行われているが、その緑被率は5%台にとどまる。2017(平成29)年の都市緑地法等の一部改正により緑化施設の面積算定方法が拡充されたが、こうした機会を捉え、都市に多様な緑を創出していくための更なる取組が期待される。
- ・また、流域治水対策の拡充に向けた法改正等の動きがある中で、貯留浸透に資する都市部の農地や緑地の保全により水害被害を軽減するグリーンインフラの取組を推進していく考え方が示されているように、都市における豊かな緑を保全・創出していくことは、防災対策の強化という面でも大きな役割を持つと言える。

### <方策>

- SDGs 未来都市・横浜にも掲げた「花と緑にあふれる環境先進都市」の実現に資するため、緑地保全の観点での一つの対応策として、商業系用途地域に対しても緑化地域の指定を行うことについて検討を進める。
- グリーンインフラの活用は、都市計画のみならず多様な分野、主体、施策間での連携が必要となる。今回の見直しにおいては、本視点で示した各方策をもって農地や緑地の保全等に取り組むこととし、これによってレジリエントな都市の実現に繋げていく。

#### (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、エリア全体で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。

#### 【視点の背景と方策】

##### <視点の背景>

- ・ これまで都心部では、建築物のボリュームをある程度抑えながら都心機能誘導地区や地区計画等を活用して基盤整備や都市機能の誘導等を行い、質の高い都市空間の形成を図ってきた。
- ・ 近年、先進都市のまちづくりにおいては、良好な緑とともに公民の敷地が一体となり、誰もが高い利便性や快適性を享受できる多様な機能を持つパブリックスペースを整備していくことが重視されている。これは都市の新たな価値を生み出すという意味で重要な視点だが、横浜の都心部に目を向けると課題があると言える。
- ・ みなとみらい 21 地区では、これまでインフラ整備や都市機能の集積が進んできた一方、公共空間の賑わいという面では課題がある。また、横浜駅や関内駅の周辺等では道路幅員や敷地規模、高さ規制等が課題となり、市街地の更新が停滞している街区も多く残っている。
- ・ 例えば、市庁舎跡地では商業施設やホテル、オフィス等の都市機能とともに緑豊かでウォーカブルな空間等を一体整備する計画が進んでいるが、このような賑わいを生み出す核となる民間事業の展開を促し、さらに地区と地区を繋ぐように良好なパブリックスペースを連担して整備することで、都心部として相応しいランドスケープを構築していく必要がある。
- ・ 都市計画とともに経済政策等とも連動し、民間事業を最大限に活用しながら都市再生の動きを力強く進め、我が国を代表する国際港都としてさらに横浜が発展していくことが期待される。

##### <方策>

- 都心機能誘導地区、規制緩和型の地区計画(再開発等促進区や高度利用型等)、市街地環境設計制度など、多様な誘導方策を活用しながら進めてきた従来のきめ細かなまちづくりを引き続き推進し、市街地の更新を図っていく。
- その上で都市計画においては、都市再生特別地区の展開や、国際競争力の強化・脱炭素化・防災等の重要な政策視点を積極的に評価する都市計画提案制度の運用改善に加え、基盤の整備状況等に応じて最大で 800%としている 都心部の指定容積率(商業地域)について、まちのポテンシャル等に応じ、さらに高い容積率の地区を指定する際の考え方を示す。

これらの方策により、多くの人々が住み、活躍できる都心部の実現を図っていく。



## (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を図っていくためには、研究開発機能や新たな成長産業などの多様な企業が集積する拠点の形成、支援が必要である。
- 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。

### 【視点の背景と方策】

#### ① 多様な企業が集積する産業拠点の形成、支援

##### <視点の背景>

- ・ 世界の産業構造を取り巻く状況が大きく変化している中で、横浜経済のさらなる成長と発展を目指すためには、臨海部や内陸部にある工業地を中心に、国や横浜市が掲げる脱炭素化や様々な技術革新等にも対応した先進企業や成長産業等が集積する拠点を形成していく必要がある。
- ・ とりわけ横浜市は学術・研究開発機関の事業所数や在籍者数が多く、新たなビジネスやイノベーションを創出しやすいポテンシャルを有している。これまでも経済施策の充実を図りながら様々な研究開発施設の立地を誘導、実現してきたが、医療・健康分野やロジスティクス機能など、今後成長が見込まれる産業についてもさらなる集積を図り、地域経済の活性化や雇用の創出等を推し進めていくことが期待される。

##### <方策>

- 都心部同様、都市再生特別地区の展開や都市計画提案制度の運用改善等を図る。
- 工業系の用途地域では指定容積率 200%の地区が多くを占めるが、企業立地の動向や地域への貢献等を鑑み、さらに高い容積率の地区を指定していく際の考え方を示す。

これらの方策により、国内外の大企業からスタートアップ企業に至るまで、多くの人や企業を誘引する産業空間の形成を図る。

#### ② 既存産業の支援や住宅との共生、用途地域の一部見直し

##### <視点の背景>

- ・ 工業系の用途地域は土地利用の自由度が高いことから、工場等の跡地が細分化された場合に共同住宅や分譲戸建がモザイク状に立地する地区が増えている。このような地区においては、騒音や振動等の相隣問題から既存の工場等が連鎖的に転出し、工業地としての機能が低下していくことが懸念される。

- ・これまで市内経済をけん引してきた製造業等の既存産業の維持保全や活性化を図るための支援が必要であり、都市計画においても住工混在に起因する負の効果を抑制していくための対応策が求められている。

#### <方策>

- 現在および将来にわたって既存工業の維持保全を図ることが望ましい地域においては、土地利用の動向等を十分に検証した上で、特別用途地区や地区計画、開発規制など様々な手法を活用しながら、住宅と工業の共存、あるいは住宅の立地抑制を目的とした土地利用誘導策を講じる。
- 土地利用が完全に住宅へと転換した地区については、現状の土地利用を踏まえて住居系の用途地域へと見直しを行う。ただし、対象地区の周囲にある既存工場の立地状況等も含めて十分に確認しながら慎重に検討を進める必要がある。

## (6) 協働・共創の視点

- 横浜市が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。
- このような協働・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、用途地域等についても必要に応じて見直しを行う。

### 【視点の背景と方策】

#### <視点の背景>

- ・社会が急速に変化し、地域の課題やニーズ等が多様化・複雑化している現代において、住民や企業等との協働・共創によるまちづくりを進めていくことは重要である。
- ・2002（平成14）年の都市計画法の改正により創設された「都市計画提案制度」は、住民や企業等の活動や創意工夫を都市計画に反映するための手法として横浜市でも運用されているが、近年の様々な社会経済の変化を適切に捉えた対応など、制度改善の余地が残されている。
- ・また、まちづくりへの市民の積極的な意欲や要望を行政が受け止め、市民と共に地域の将来像やまちのルールをつくることを目的とした「横浜市地域まちづくり推進条例」が2005（平成17）年に制定され、現在、19件の地域まちづくりプランの認定等が行われているが、こうした地区の特色を生かしたまちづくりを推進する制度についてもさらなる活用促進が望まれる。
- ・加えて、横浜市では鉄道沿線の地域において「持続可能な住宅地推進プロジェクト」が展開されている。ここでは鉄道事業者と横浜市が協定を締結し、市民とともにエリアマネジメント活動の推進や地域活動の拠点整備を行うなど、郊外住宅地を再生していくためのモデル事業が様々な実践されている。プロジェクト開始から約10年が経ち、その成果が他の地区のまちづくりにも広がりつつある横浜市独自の取組について、今後のさらなる展開が期待される。

#### <方策>

- 都市計画提案制度については、郊外部の再生や脱炭素化、防災などの新たな政策視点を加えた上で、より公正性や透明性も確保しながら、地域を取り巻く課題やニーズに機動的かつきめ細かに対応していく方法として運用の改善を図るとともに、その活用を促していく。
- 多様な主体との協働・共創により、地域特性に応じた個性あるまちづくりを実現していくための手法やモデル事業のさらなる展開・強化を図っていく上で、現在の用途地域等の指定状況について課題が生じた場合には、機動的かつ柔軟な思考で見直しを図っていく。

## (7) 今後継続的に検討すべき事項

前項までの各視点に基づき用途地域等の見直しを行うことが求められるが、今後も社会が急速かつ大きく変化していくことが想定される中で、都市計画のみならず多様な分野や施策等で連携して対応すべき事項も様々ある。そのため、本答申以降の社会情勢やトレンドなども適切に踏まえながら、次に示す事項についても継続的に調整、検討していくべきと考える。

### ① 都市計画マスタープランの改定との関係性

- ・第2章では、住宅地、商業・業務地、産業立地などの今後の土地利用のあり方について述べているが、このような都市としての基本的骨格や目指す将来像等はまず都市計画マスタープランにおいて示されるべきものである。
- ・都市計画マスタープランそのものは、より多くの人や企業を惹き付け、多様な主体の活動を空間的に適切に誘導し、魅力ある都市空間を形成していくための基本的方針であり、時代の変遷とともにその役割もさらに重要になってきている。
- ・世の中が大きく変化し、先を見通しづらい時代の転換期に置かれている現在、都市計画マスタープランの改定の検討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十分にあり得る。そのため、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後においても、そうした新たに浮上した視点や課題等を考慮し、必要に応じて軌道修正していくことも必要である。また、その上で実際に用途地域等の見直しを行うにあたっては、より柔軟かつ機動的な思考で今後の見直しを進めていくことが求められる。

### ② 今後の社会にふさわしい都市像と制度設計の検討など

#### (a) 今後の都市構造の変化への対応

- ・道路や鉄道等の都市基盤に目を向けると、高速鉄道3号線の延伸や神奈川東部方面線の開業、横浜環状南線の整備などが予定されているほか、2027（令和9）年のリニア中央新幹線の開業、さらには技術革新に伴う MaaS の展開なども含め、横浜市を取り巻く交通ネットワークは今後さらに急速かつ大きく変化していくことが見込まれる。
- ・加えて先にも述べているように、人口変動、生活様式や産業構造の転換、災害リスクの増大といった様々な社会変化が加速度的に進んでおり、これらの要因が都市構造に及ぼす影響は相当に大きく、市街地の開発ポテンシャルにも大きな変化が表れてくる可能性もある。
- ・こうしたことを念頭に現在及び将来の社会情勢等を適切に見極めながら、都市の再生に繋がるチャレンジングな民間事業を横浜市が積極的にバックアップしていくことも重要であると考えられる。
- ・その際、土地利用規制の根幹である用途地域等についても、目指す都市構造や個別の事業単位等に応じ、柔軟かつ機動的に見直しを図っていくことが求められる。

## **(b) 多様化するライフスタイルに適応できる郊外住宅地の形成**

- ・ 現行の住生活基本計画において『多世代のための「住む」、「活動する」、「働く」を実現できる郊外住宅地へと転換する』として示しているように、ライフスタイル、とりわけ人々の働き方や住まい方のあるべき姿を定めていくことは、これまでの都市政策においても課題としてあったが、今般の新型コロナウイルス感染症の拡大によってさらにクローズアップされた。
- ・ これまで郊外部では、用途純化の思想を基本に職住が分離したまちづくりを進めてきた面があったが、これからは住む場所と多様な活動の場が密接に繋がる市街地像や空間形成が求められていくと想定される。
- ・ 第2章では、土地利用規制の視点から郊外住宅地の魅力向上を図るための方策を示したが、この他にも交通政策や医療・福祉政策など様々な視点から連携して取り組み、多様化するライフスタイルに適応した郊外住宅地を実現していく必要がある。

## **(c) 防災・減災対策のさらなる強化・充実を図る都市づくりについて**

- ・ これまでも横浜市では、自然災害の被害抑制に備えたソフト・ハードにかかる様々な取組が行われてきたが、昨今の大規模災害の発生状況等を踏まえ、さらなる強化・充実を図っていく必要がある。
- ・ 例えば、近年の気候変動を踏まえて降雨量の増加を想定した河川整備計画の見直しなども進められているが、デジタル技術の活用等も含め、より実態に即した被害予測について検証するとともに、市民に対しても注意喚起していかなければならない。
- ・ 都市計画においては、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一層連携して取り組み、災害の発生リスクや被害の抑制を図っていく必要がある。災害発生時に危険性が高いエリアにおける今後の土地利用のあり方等について十分に検討を行い、都市計画マスタープランにおいて目指す都市像等を示すとともに、用途地域等の指定においても配慮していく必要がある。

## **(d) 地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用**

- ・ これまでの人口増加・高度成長の時代とは異なり、これからの都市計画においては「成熟した社会・都市としての価値を落とさないこと」、「都市の成熟によりその価値を高めていくこと」が根幹的な目標になると考えられる。
- ・ これまでに述べた都市像や政策の検討を踏まえ、これからの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、横浜市独自の制度創設を行うなど、我が国を代表する国際港都としての個性豊かな政策展開を期待する。

## ■参考資料

### 1 都市計画審議会への諮問について

- ・第153回 都市計画審議会において諮問 [2020(令和2)年1月17日開催]
- ・表題：「用途地域等の見直しの基本的考え方について」

(諮問文)

横浜市では、旧都市計画法等に基づき、大正14年に初めて用途地域を指定した以降、市域の拡大や線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）等に伴い、適宜見直しを行ってきました。

前回、用途地域の全市見直しを行った平成8年以降、都市環境や都市構造、社会経済情勢等は大きく変化しており、特に今後は人口減少に転じていくことも見込まれています。

現在、横浜市では「コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり」や「魅力と活力あふれる都心部の機能強化」など、地域特性に応じたまちづくりの方向性を掲げ、人を呼び込み都市の活力を高め、持続的な成長・発展を実現するための取組を推進していますが、中でも人口の約6割が居住している郊外部での取組は重要であると考えます。

用途地域は、土地利用や建物の用途・形態等について規制と誘導を行い、良好な市街地を形成するための手法の一つですが、時代の変化を捉えて適切な見直しを図り、土地利用上の様々な課題に対応していく必要があります。

そこで、用途地域の指定の現状とともに、地域の実情や課題、将来の土地利用の動向等を踏まえて検討を行った「用途地域等の見直しの基本的考え方」について、このたび横浜市都市計画審議会に諮問いたします。

### 2 用途地域等の見直し検討小委員会について

#### (1) 小委員会委員名簿（○：委員長）

区分	氏名	職業等
学識経験のある者	都市計画	○高見沢 実 横浜国立大学大学院教授
	交通計画	森地 茂 政策研究大学院大学教授
	都市計画	小泉 秀樹 東京大学大学院教授
	環境デザイン	池邊 このみ 千葉大学大学院教授
	福祉	橋本 美芽 東京都立大学大学院准教授
	農業	(第1回) 平本 光男 (第2回～) 柳下 健一 横浜農業協同組合代表理事組合長
	不動産	(第1回) 山野井 正郎 (第2回～) 岡田 日出則 社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長
	建築	大森 義則 一般社団法人横浜市建築士事務所協会 理事
横浜市の議員	(第1～5回) 横山 正人 (第6回) 清水 富雄 横浜市会議長	
	(第1回) 鈴木 太郎 (第2～5回) 黒川 勝 (第6回) 山本 たかし 建築・都市整備・道路委員会委員長	
横浜市の住民	網代 宗四郎 自治会・町内会長	

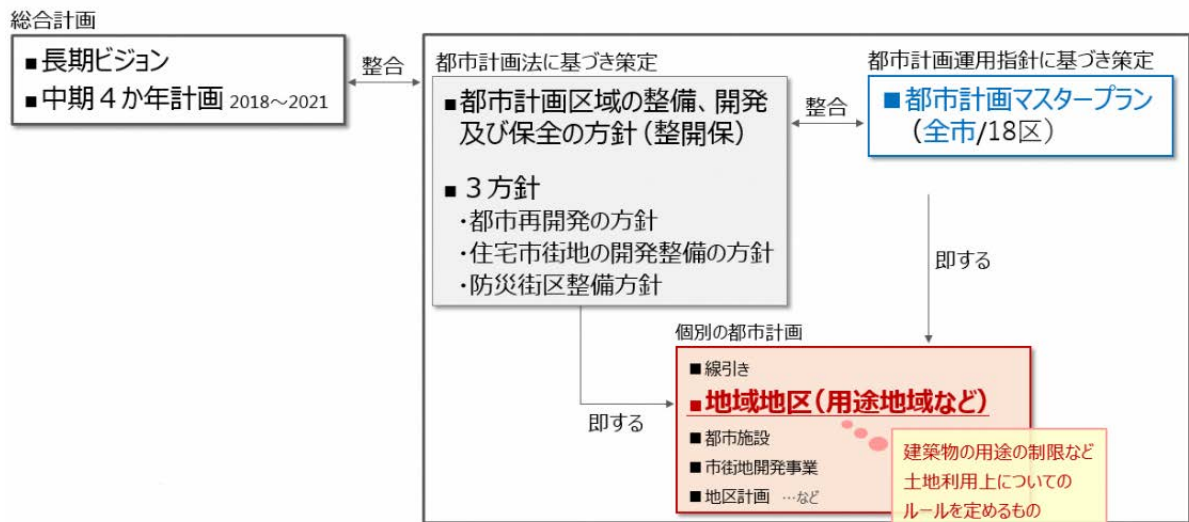
## (2) 小委員会での検討視点

郊外部	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活利便施設の立地誘導</li> <li>高経年化した住宅地における建て替えの喚起</li> </ul>
	駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用転換等の機会に伴う高度利用等に備えた対応</li> </ul>
都心部		
工業地		<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅と工場等の共存策の検討、機能更新等に備えた対応</li> </ul>
農地・緑地		<ul style="list-style-type: none"> <li>住と農が調和したまちづくりへの対応</li> </ul>

## (3) 小委員会での検討経過

開催回	検討テーマ
第1回 [2020(令和2)年3月30日]	検討の視点、今後の進め方等
第2回 [2020(令和2)年7月16日]	第1回の意見対応、郊外部（住宅地）
第3回 [2020(令和2)年10月16日]	郊外部（住宅地、農地緑地）
第4回 [2020(令和2)年12月23日]	都心部・駅周辺・工業地
第5回 [2021(令和3)年3月29日]	議論の振り返り及び答申原案
第6回 [2021(令和3)年5月25日]	答申案

## 3 上位計画との関係性



## 4 用途地域の指定(見直し)の権限移譲について

- 1999年(平成11年)の地方分権一括法の制定に伴い、用途地域の指定などの都市計画決定権限が神奈川県より移譲されるとともに、地方自治法の改正を受け、条例によって知事権限に属する一部を市町村が処理することができることになった。
- つまり、前回の全市見直しまでは県決定によるものであったが、現在は本市決定により用途地域の見直しを実施することが可能となっている。

## 5 都市計画運用指針における規定 [国交省/第 11 版 2020 (令和 2) 年 9 月]

### (1) 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

- ・用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべき である。
- ・田園住居地域は、農地における建築等の規制が可能であることを踏まえ、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域においても、積極的に田園住居地域を定めることが望ましい。
- ・用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区 を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮することが望ましい。
- ・用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましい。
- ・用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。
- ・用途地域は、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めることが望ましい。

### (2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- ・用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、(中略) 都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。
- ・用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うもの であることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ確かな見直しが図られることが望ましい。 例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。
  - a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
  - b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
  - c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
  - d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合



## 6 法改正に伴う用途地域の種別の変遷

