

報告事項 1

用途地域等の見直し検討小委員会の 検討状況について

■ 検討テーマの主な分類

1 **郊外住宅地**

生活利便施設の立地誘導、
更新時期を迎えた住宅の建替え促進

2 **農地・緑地**

田園住居地域の指定の考え方の整理等

3 **主要駅周辺**

4 **都心臨海部等**

土地利用転換等の機会を捉え、
ポテンシャルを生かした更なる高度利用

5 **工業系用途地域**

住工共存策の構築、住居系への見直し、
新たなニーズへの対応

■ 都市計画審議会

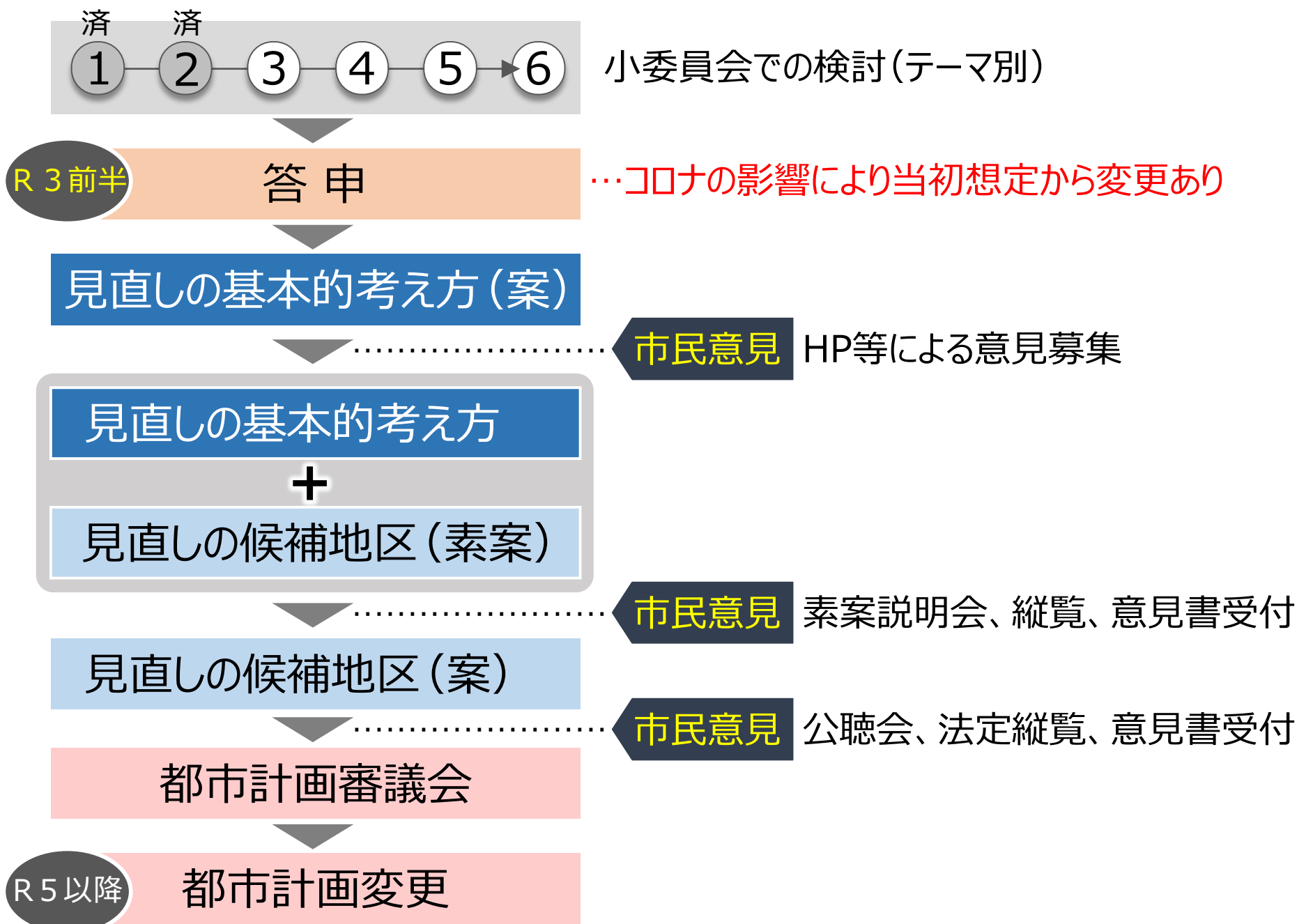
①第152回(R1.11.15) …**検討状況の報告**

②第153回(R2.1.17) …**諮問**

小委員会での検討内容（事務局案）

	検討内容
3/30 済 第1回	検討の視点、今後の進め方等
7/16 済 第2回	第1回の意見対応・郊外部（住宅地）
第3回	郊外部（住宅地、農地・緑地）
第4回	都心部・駅周辺・工業地
第5回	議論の振り返り 及び 答申原案
第6回	まとめ（答申案）

今後の進め方（事務局案）



用途地域を見直す意義、
郊外部の課題や将来像など

- 人口構造の変化は、サービスの需要と供給のバランスや持続性に影響
- 支えを必要とする者や更新時期が到来したインフラが増加することにより、多様な分野で様々な課題が顕在化
- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、過度な人口集中によるリスクや、デジタル技術の可能性を認識

これまでの人口増加や従来の技術を前提とした社会システムのままでは、これから生じる都市のさらなる変化や課題に対応できないおそれ



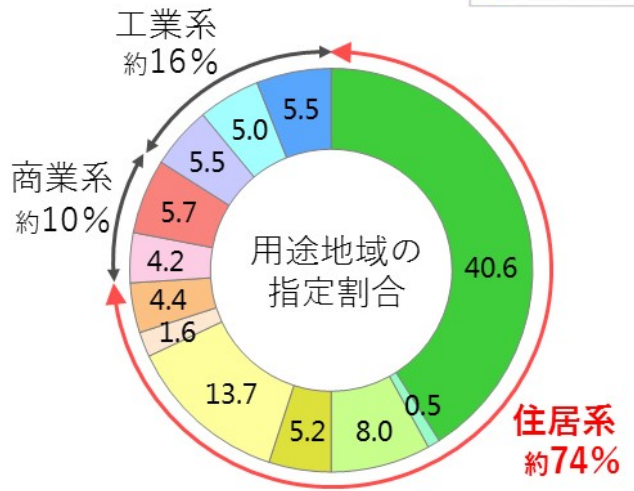
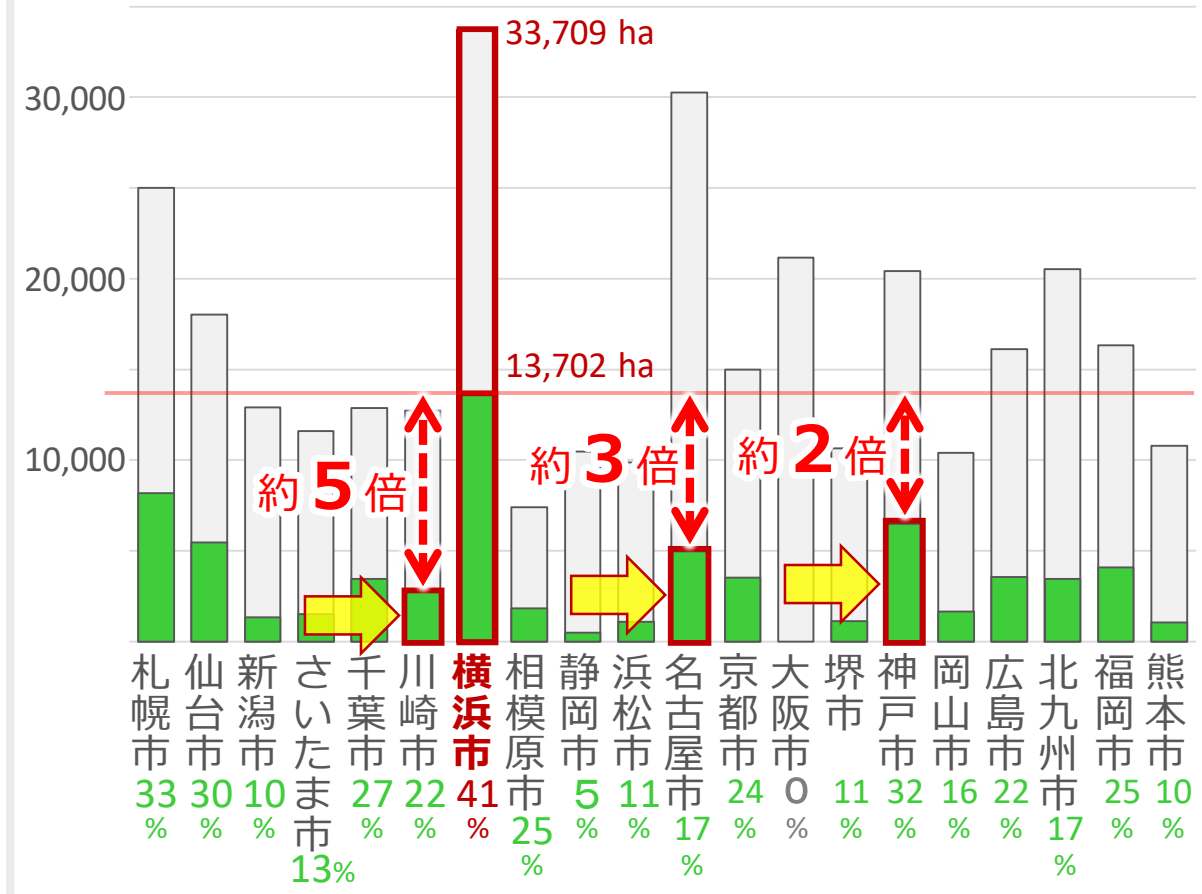
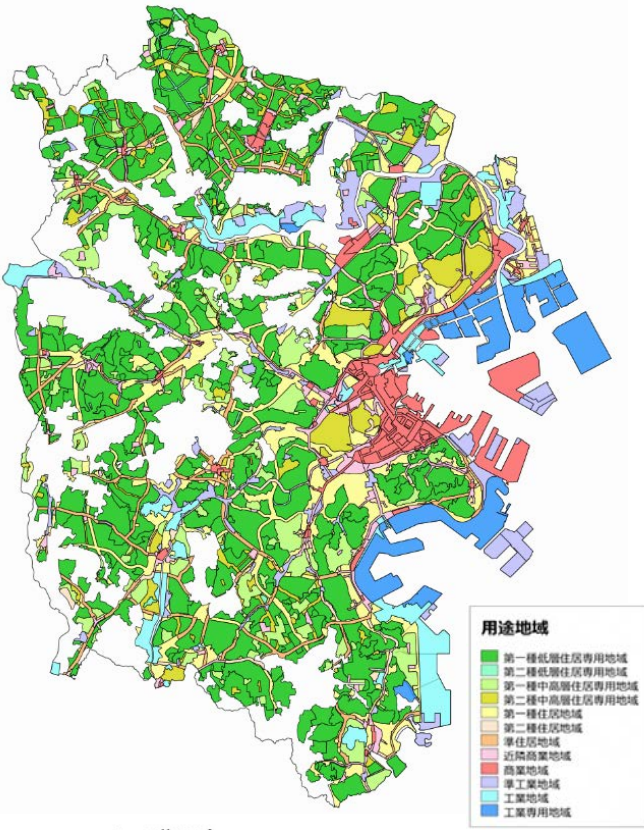
今回の用途地域等の見直し

社会変化への適応を図る好機

特に『郊外住宅地の土地利用』に着目して検討を進めていきたい

用途地域の指定の現状（他都市との比較）

政令市・指定面積比較（市街化区域 / 1低専）



● 他都市と比較しても、**1低専の指定面積・割合が突出していることが特徴的**

北部

地域特性

- ・主に、鉄道沿線の土地区画整理事業によって開発された住宅地があり、東急田園都市線沿線などには都市基盤の整った住宅地が広がっている。
- ・東京に近い立地や、鉄道駅を含めて一体的に開発された住宅地の利便性の高さなどから、開発ポテンシャルが高く、新規開発が進んでいる。
- ・初期の開発地では高齢化が進む一方、利便性を求める子育て世帯の転入も見られるなど、幅広い年齢層が居住。

主な課題

- ・住宅地の成熟に伴う、居住ニーズの多様化や住替えニーズへの対応など、新たな需要に応じた住宅供給
- ・地域の実情に応じた建築協定等の見直しへの対応
- ・住まいにかかる地域のニーズを把握する仕組みづくり
- ・新規転入者と既存住民とのコミュニティづくり …など

西部

地域特性

- ・駅周辺は住宅と商業が複合した市街地となっているが、駅から離れると小規模な開発が集積し、住宅地がスプロール化して形成されている状況がみられる。
- ・敷地規模の小さい戸建住宅や中低層の共同住宅のほか、斜面緑地が開発された斜面型マンションの立地もみられる。
- ・若年層が転出して人口減少がみられる地区が一部にある一方で、住宅価格が比較的安価であるため、新規に転入する世帯もみられる。

主な課題

- ・スプロール化して形成された都市基盤が弱い既存住宅地における、住宅ストックの質の向上と住環境整備
- ・幹線沿道への大規模商業施設の立地により、地域の商店街が衰退し、移動手段が限られる高齢者等の日常生活の不便が顕在化 …など

南部

地域特性

- ・区画整理や大規模な団地開発により整備された住宅地が存在。敷地規模の大きい住宅が多く、道路等が計画的に配置され、ゆとりある住環境を形成。
- ・エリアによって、戸建住宅が中心に開発された地区や、中高層共同住宅が中心に開発された地区が存在。
- ・大規模な団地では購入者層や入居時期が集中しているため、居住者の年齢構成が偏り、人口減少や急速な高齢化が見られる地域もある。

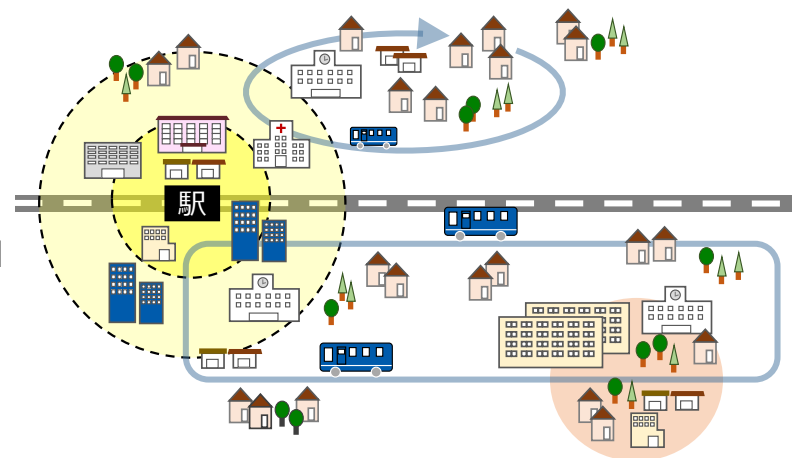
主な課題

- ・用途が住宅に特化している大規模に開発された住宅地では、生活支援に必要な多様な機能の導入、空き地や空家の増加への対応、生活利便施設・地域就業の必要性など、地域の環境変化への対応が必要
- ・若年層の転入や定住、居住者年齢の偏りによる地域活力の低下、福祉需要の増大、地域の担い手不足への対応 …など

2030年を展望した中長期的な戦略〈横浜市中期4か年計画〉

誰もが「住みたい」 「住み続けたい」と思える郊外部

※都市の持続的な成長・発展を実現するための6つの戦略のうちの『戦略4(2)』



望まれる姿

- 多様な世代が住み続けることができている
- 人口減少を抑え、地域社会を維持できている
- 歩いて暮らせる範囲に生活サポート機能が整っている
- 子育て層が住みたくなる住環境が整っている
- 就業環境が整い、地域での雇用が生まれている

横浜らしい魅力ある住まいとまちづくりに向けた考え方

人的リソース

多様な人材、地域組織・活動、ボランティア・社会参加など

住む

物的リソース

大規模な土地利用転換用地、空き地や空き家、公園など

「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地への転換

高齢者世代のサポート

子育て世代のサポート

生活支援機能の確保

若年層流入促進

コミュニティビジネス

街並景観

防 災

地域交通

環境・エネルギー対策

既存建物やインフラの長寿命化・再生

エリアマネジメント等の視点の導入

働く

活動

多様な担い手の連携による実現

民間事業者

住 民

行 政

大 学

NPO

■ : 今回の検討に関連する項目

目標 1 【参考】横浜市住生活基本計画 / 「住宅地・住環境」からの視点 目標 7

- ① 生活圏における日常的な買物やサービスなどの機能の充実
- ② これまでの「住む」住宅地から、多世代の「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地への転換

⇒ **生活利便施設の立地誘導**

目標 2 【参考】横浜市住生活基本計画 / 「人」からの視点：目標 1、「住まい」からの視点：目標 3

- ③ 居住ニーズやライフステージの変化に応じて必要となる質や広さの住まいに居住し、誰もが安心して暮らし続けられる住環境の実現
- ④ 良質な住宅ストックの形成、既存住宅が市場で円滑に流通される環境の実現

⇒ **高経年化した住宅地における建て替えの喚起**

生活利便施設の立地誘導について

(郊外住宅地における検討①)

論点
（案）

生活利便施設の立地誘導

- ① 郊外住宅地に必要な機能（施設）とは？
- ② 生活利便施設の立地誘導により何を実現するか？
（何のためにやるのか？）
- ③ どのような誘導手法で目標の実現を目指すのか？



●「生活利便施設」には、様々な用途が該当すると考えられる

店舗	地域交流	働く場
<ul style="list-style-type: none">・コンビニエンスストア・スーパーマーケット・ドラッグストア・飲食店 等	<ul style="list-style-type: none">・コミュニティカフェ・NPO施設・加齢センター 等	<ul style="list-style-type: none">・コワーキングスペース・シェアオフィス 等

★：日用品販売店等について、兼用住宅であれば1低専でも建築可（非住宅部分：50㎡以下かつ総延床面積の1/2以下）

高齢者施設	子育て	医療系	娯楽系
<ul style="list-style-type: none">● <u>デイサービス</u>● <u>訪問看護ST</u>● <u>ケアハウス</u>・宅配サービス 等	<ul style="list-style-type: none">● <u>保育所、幼稚園</u>● <u>学童保育</u>● <u>託児サービス施設</u>・学習塾 等	<ul style="list-style-type: none">・病院● <u>診療所</u>・調剤薬局 等	<ul style="list-style-type: none">・ジム・カラオケ店・工房 等

●：1低専でも建築できる用途（一部面積制限あり）

● 郊外住宅地に求められる機能と目的 - ①

日用品の販売店舗、コミュニティカフェ等

高齢者等の買い物・
交流ニーズへの対応

※
フレイル予防

+

空き家の
利活用

個人の生活の質 (QOL) の向上

※フレイル = 加齢とともに運動機能や認知機能等が低下することで、心身の脆弱性が出現した状態



野七里テラス (栄区)



casaco (西区)

「住む」「活動する」「働く」を実現する郊外住宅地への転換

● 郊外住宅地に求められる機能と目的 - ②

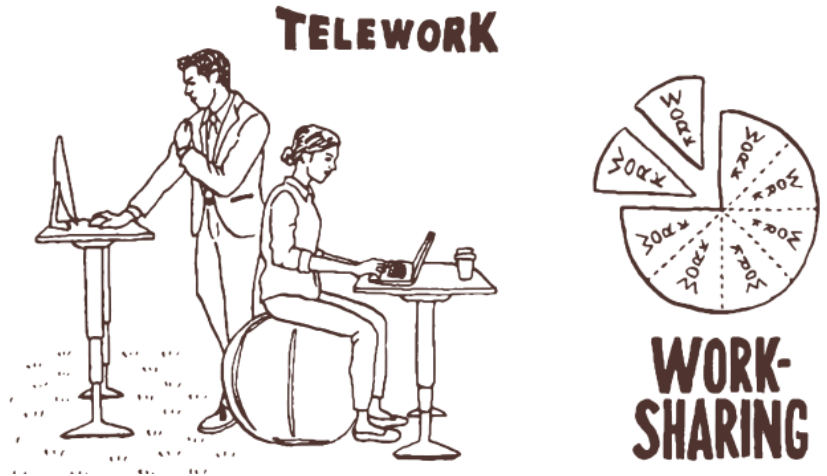
コワーキングスペース・シェアオフィス等の働く場

多様な働き方の
ニーズへの対応

テレワークへの対応、通勤時間の削減、
ワークライフバランスの実現 …など

+

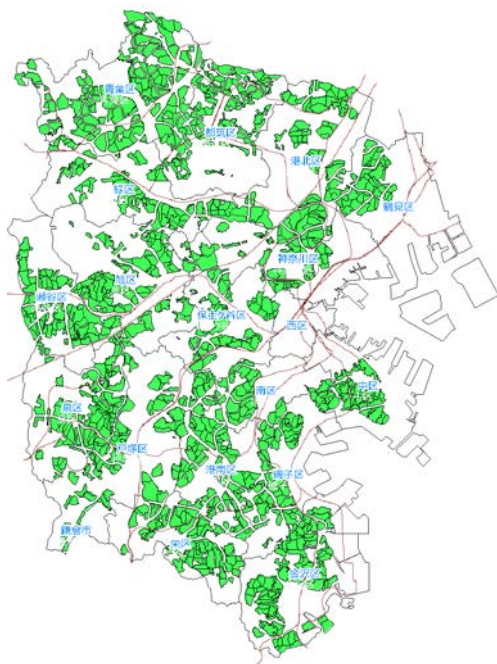
空き家の利活用



「住む」「活動する」「働く」を実現する郊外住宅地への転換

現在の規制

第一種低層 住居専用地域



独立店舗や事務所の
建築は不可

誘導手法

地域地区制度の活用

用途地域見直し

独立店舗が立地可能な
用途地域に指定替え

特別用途地区

地区の特性にふさわしい
特別の目的を実現するため、
用途地域を補完して指定

地区計画

地域の合意形成のもと、
建築制限を緩和・強化

建築基準法
48条許可

特例許可により、コンビニ等
の立地を可能とする

地域住宅団地
再生事業

地域再生法改正により創設
された新たな制度の活用

目標 1 【参考】横浜市住生活基本計画 / 「住宅地・住環境」からの視点 目標 7

- ① 生活圏における日常的な買物やサービスなどの機能の充実
- ② これまでの「住む」住宅地から、多世代の「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地への転換



様々な誘導手法を柔軟に、
あるいは組み合わせ活用し、
生活利便施設の立地誘導を図る

小委員会での主なご意見（生活利便施設の立地誘導について）

- 郊外住宅地に立地誘導を図るべき機能の整理は、見直しの根幹に関わる。技術的な整理の前に、理念をしっかりと持った上で、機能誘導の考え方についてさらに議論を進めてほしい。
- 具体的にどの地域にどのような機能が必要かということについて、もっと議論を深めるべき。
- 郊外に求められる新しい機能とは何か。それがはっきりしたところで制度的な検討を考えていくということになるのではないか。
- 住宅地に店舗等の立地を図る場合、利便性と住環境の保全のバランスを取る必要がある。
- 住宅地における「働く場」の考え方を十分に整理する必要がある。「地域住民が集える場所」としても、郊外の戸建住宅地には特に求められているのではないか。
- 「地域交流の場」と「働く場」は切り離せないと思うので、今後も議論していきたい。

高経年化した住宅地における 建て替えの喚起

(郊外住宅地における検討②)

論点
（案）















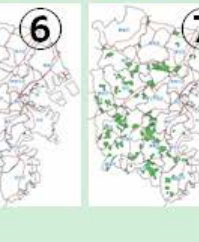
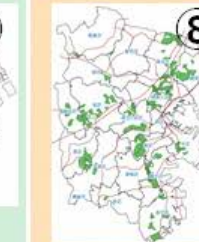


高経年化した住宅地における建て替えの喚起

- ① 豊かな住生活の実現を図る上での
戸建住宅の広さの捉え方
- ② 用途地域の見直しの中で
住宅地の更新を図るための対応策
- ③ どのような地区を検討のターゲットとするか？



第1種低層住居専用地域の指定内訳

- 容積率、建蔽率、最低敷地面積などに応じて **9種類** に区分
- **きめ細かな制限をかけてきたことで、良好な住環境を維持・形成**

容積率	60%		80%					100%	
	30%	40%	40%		50%			50%	60%
建蔽率									
	← 良好な住環境		中間領域					旧市街地等 →	
									
									
最低敷地	165㎡	165㎡	165㎡	125㎡	165㎡	125㎡	125㎡	100㎡	100㎡
壁面後退	1 m	1 m	1 m	1 m	1 m	1 m	—	—	—
調査区数・面積	30箇所 187.5ha	15箇所 166.3ha	100箇所 724.1ha	509箇所 4,699.0ha	9箇所 36.0ha	99箇所 880.0ha	407箇所 3,250.9ha	341箇所 3,071.7ha	95箇所 697.3ha

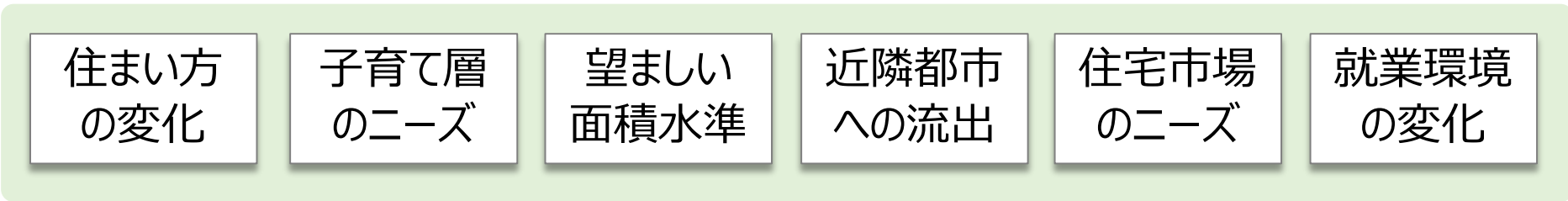
● 誘導居住面積水準について

豊かな住生活や多様なライフスタイルへの対応を実現するために、
世帯人数に応じて必要と考えられる住宅の面積水準

面積（住戸専用面積・壁芯）の算出方法		
(1) 一般型誘導居住面積水準	単身者の場合	55 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	$25 \times \text{世帯人数} + 25$ (㎡)
(2) 都市居住型誘導居住面積水準	単身者の場合	40 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	$20 \times \text{世帯人数} + 15$ (㎡)



近年の様々な社会状況



郊外住宅地に若年世帯を呼び込み、更新を図っていくことに向け、
今回の見直しで何らかの対応を講じることが出来ないか？

居住水準・居住環境の向上の観点



着目



容積率80% 建蔽率50% 最低敷地面積125㎡ 外壁後退なし

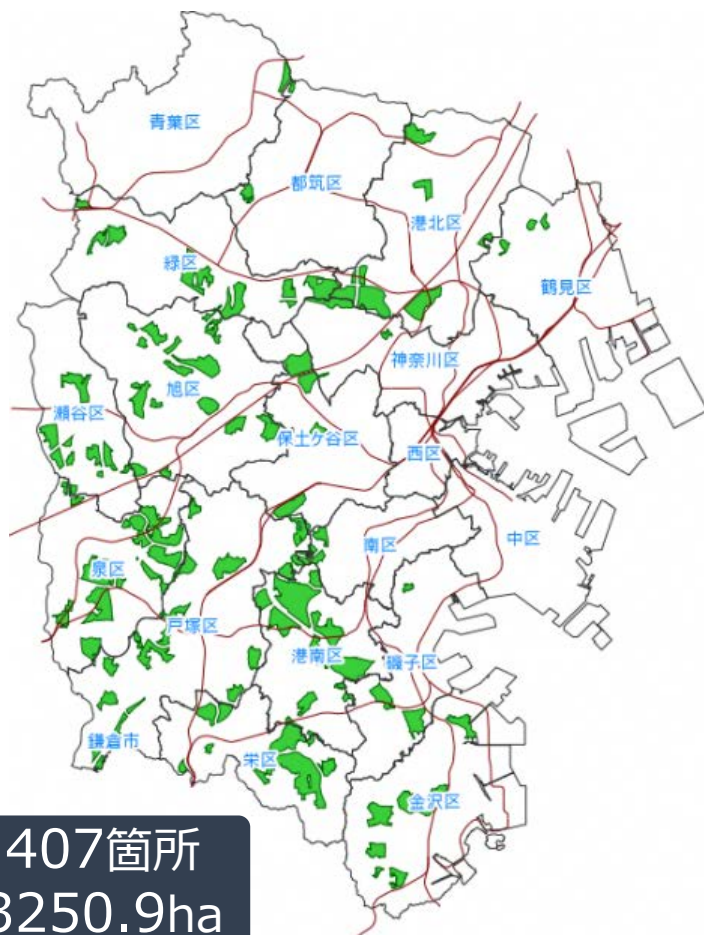
- 神奈川区、西区、中区を除く、古い住宅地に広く指定。
- 中規模の敷地で基盤未整備の地区も多く、建蔽率40%の市街地よりやや緑が少ない住環境。

土地利用の分析

- ・人口減少や高齢化等の進行状況
- ・老朽化した建物の割合
- ・建替える場合に延床面積100㎡を確保できない宅地の割合の多さ

検討の方向性(案)

上記の指定区分のうち 特に狭い敷地や老朽化した住宅が多い地区を対象に、容積率を80%から100%に緩和してはどうか



407箇所
3250.9ha

容積率の緩和

懸念事項

● 日照や圧迫感等に多少影響する可能性

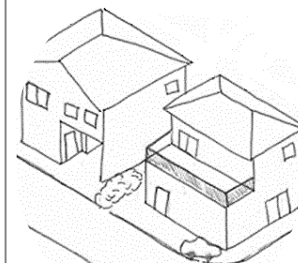
(ただし、建蔽率を緩和しなければ建て詰まりによる影響は抑えられるのではないか？)

検討のねらい

● 建築可能な延床面積の上限値が上がる

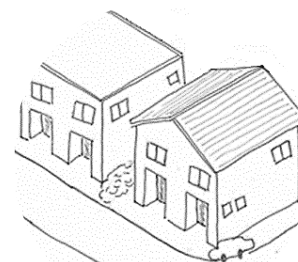
- ・子育て世帯に望ましい面積水準の住宅の供給
- ・住宅市場のニーズに合った住宅の供給
- ・ワークスペースを持てる住宅の対応、供給

容積率80%



イメージ

容積率100%



〈総2階化〉

- 容積率の検討自体は必要だと思うが、どんな条件の地域に対応が必要か細かく検証を行うべき。
- 技術的にどのような判断によって見直すかということを明確に示してほしい。
- 地域住民の考え方にもかなり温度差がある。建築協定の見直し等にも期待している方々も多くいることを認識しておいてほしい。
- 近年の大きな災害による被災状況などを踏まえ、防災の観点も意識する必要がある。
- 容積率と最低限敷地の組み合わせの考え方は今後も運用されるのか。見直しを検討してみても良いのではないか。

〈用途地域等の見直しの全体にかかるもの〉

- 横浜市の人口推計について、実態との比較など十分に確認してほしい。
都市マスの見直しなども含め、様々な検討のベースになり得る。
- 新型コロナウイルス感染症の影響は未知数であるため、答申の直前まで見届ける
ことは正しいのではないか。
- 働き方の多様化に伴い、オフィス戦略についても企業ごとに違いが生じ
始めており、これに追随して住宅の色々なことが変わってくるのではないか。
- 立地適正化計画を作らない中で、防災の観点やシグナルをどのように示していくべきか。重要な視点として意識してほしい。

〈用途地域等の見直しの全体にかかるもの〉

- 地区の人口減少や高齢化など具体的なエビデンスを示し、住民が自ら課題認識し、まちづくりを考え直すように誘導する工夫が必要ではないか。
- 地域の価値を向上または落とさないことが重要。令和の都市計画として、思い切って次世代の郊外住宅地をつくっていく認識を進めてほしい。
- 団地や社宅など比較的まとまった場所の土地利用転換は郊外部の再生にとって非常に重要である。

小委員会での検討内容（事務局案）

	検討内容
3/30 済 第1回	検討の視点、今後の進め方等
7/16 済 第2回	第1回の意見対応・郊外部（住宅地）
第3回	郊外部（住宅地、農地・緑地）
第4回	都心部・駅周辺・工業地
第5回	議論の振り返り 及び 答申原案
第6回	まとめ（答申案）