

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?

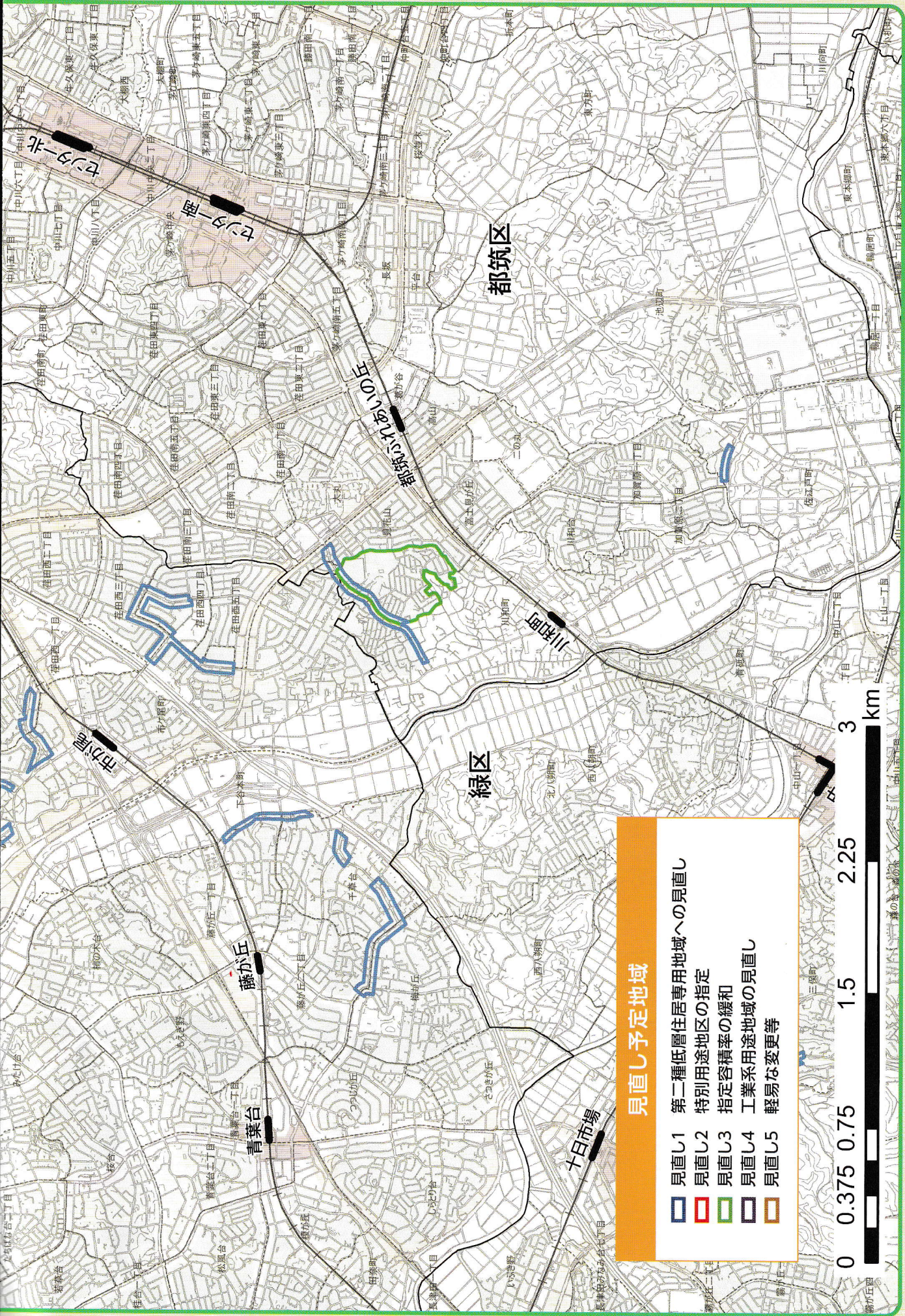
本市が作成した、正式な都市計画手続きを行う前の都市計画変更の案のことです。

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



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

用途地域等 見直しの視点

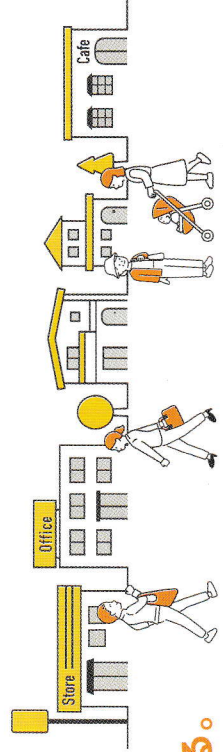
本市では、市街化区域の約4割が第一種低層住居専用地域に指定されており、郊外部を中心に低層の住宅地が広がっています。
近年の社会情勢を踏まえ、郊外部に広く指定されている第一種低層住居専用地域を中心に、用途地域等の見直しを行います。



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。



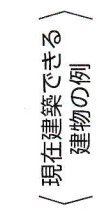
見直し1

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



住宅
店舗兼用住宅
(独立店舗不可)



幼稚園



小・中・高等学校



診療所



老人ホーム

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み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。

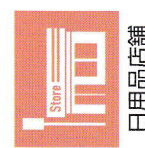
※1 特別用途地区

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。

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)〉



日用品店舗



喫茶店



パン屋



和・洋菓子店



理容室・美容院



クリーニング取次店

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〉



日用品店舗
(250㎡以下)

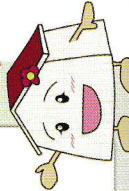
条件
第二種低層住居専用地域
+
特別用途地区の指定



喫茶店・事務所(150㎡以下)

条件
第一種低層住居専用地域
+
特別用途地区の指定

家の近くに
お店ができれば
便利!



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。

※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。

※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。

事務所が
近くにあれば
働きやすくなるね!

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)

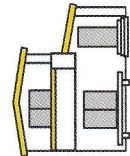
第一種低層住居専用地域で指定容積率80%の地区のうち、敷地が狭くかつ老朽化した住宅が多い地区において、指定容積率を80%から100%に緩和します。あわせて、準防火地域を指定します。

※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

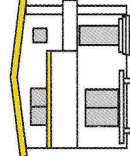
第一種低層住居専用地域(容積率80%/建蔽率50%/最低敷地面積125㎡/外壁後退なし)の一部

現在



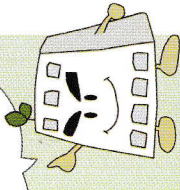
(例)
敷地面積 100㎡ × 容積率 80%
→ 建てられる面積 80㎡

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)

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。

対象

準工業地域
工業地域の一部

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)。

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マップー (横浜市行政地図
情報提供システム)



iマップー



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

