

用途地域等の見直しについて

(都市計画審議会小委員会の設置について)

建築・都市整備・道路委員会
令和元年12月13日
建築局

- 横浜市では、昭和45年に初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を指定してから、用途地域等の全市見直しを3回行っています。
- 前回見直しを行った平成8年以降、特に近年は人口減少や高齢化の進行、社会情勢や都市環境等の大きな変化が生じている中、用途地域等を見直すことで対応を図る主な視点等について、今回、改めて整理を行いました。
- そこで、都市計画審議会に「用途地域等の見直しの基本的な考え方」について諮問するとともに、小委員会を設置し、さらに具体的な検討を進めていくこととしました。

1 現在の用途地域の指定状況等

(1) 都市計画法における位置付け

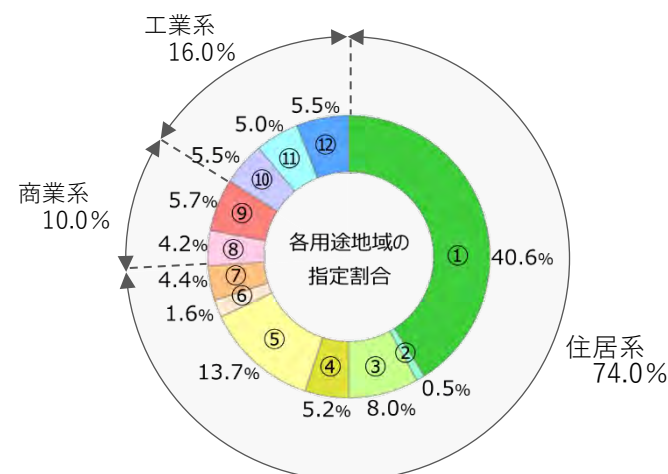
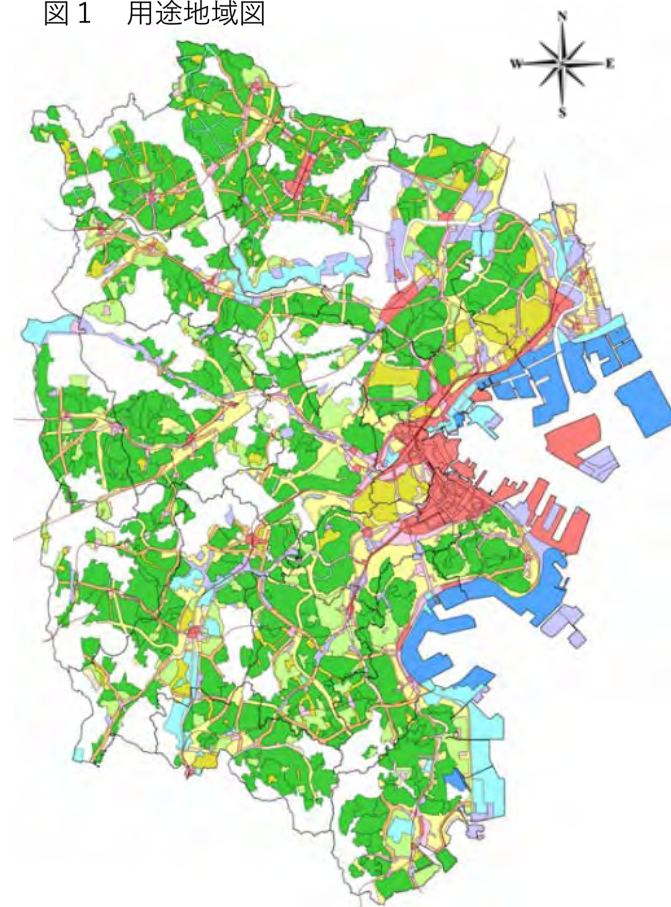
都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法第8条及び9条に基づき、政令市は都市計画区域に用途地域を定めることとされています。

(2) 用途地域の指定状況（令和元年11月30日現在）

表1 用途地域の種別、指定面積、指定割合

種類	面積(ha)	割合(%)
①第一種低層住居専用地域	約13,702	約40.6
②第二種低層住居専用地域	約174	約0.5
③第一種中高層住居専用地域	約2,682	約8.0
④第二種中高層住居専用地域	約1,765	約5.2
⑤第一種住居地域	約4,618	約13.7
⑥第二種住居専用地域	約527	約1.6
⑦準住居地域	約1,490	約4.4
⑧近隣商業地域	約1,428	約4.2
⑨商業地域	約1,928	約5.7
⑩準工業地域	約1,843	約5.5
⑪工業地域	約1,700	約5.0
⑫工業専用地域	約1,852	約5.5
合計	約33,709	100.0

図1 用途地域図



2 都市の変化等による主な課題

- ・本市における人口について、現時点では2019年をピークに減少に転じることが予想されています。（図2）
- ・特に、高齢化の進行も目立つ郊外部では、老朽化した住宅の増加や、徒歩圏内に店舗等が立地していないことによる利便性の低下などが見られ、これらについて対策を講じていくことは重要な課題となっています。（図3）
- ・一方、経済活動のグローバル化や産業構造の変化などが加速する中、都心部や鉄道駅周辺においては、様々な企業の立地や都市機能を集積し、さらなる経済活性化を図る必要があります。
- ・工業地においては、後継者不足などにより工場や事業所の廃業、撤退がみられ、跡地に住宅等の立地が進んでいます。工業地は建築規制が比較的緩く、転換後の相互環境に課題を生むことも多いため、適正な土地利用の誘導策が求められています。（図4）
- ・さらに、都市緑地法等の改正による都市農地の位置付けの変化を踏まえ、これまで維持してきた市街化区域内の農地について、保全と活用及び新たな価値の創出等を図っていく必要があります。

図2 人口・世帯の推移と推計

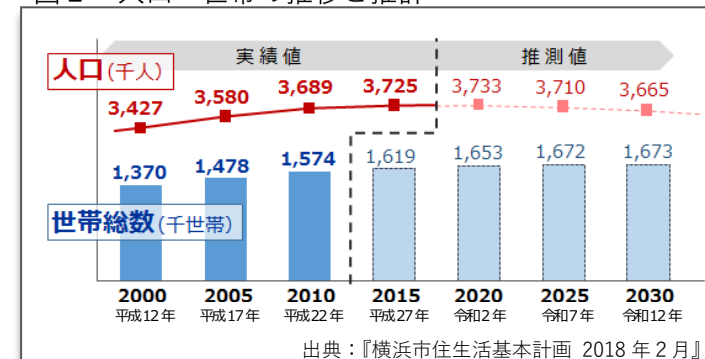


図3 建物の老朽化率

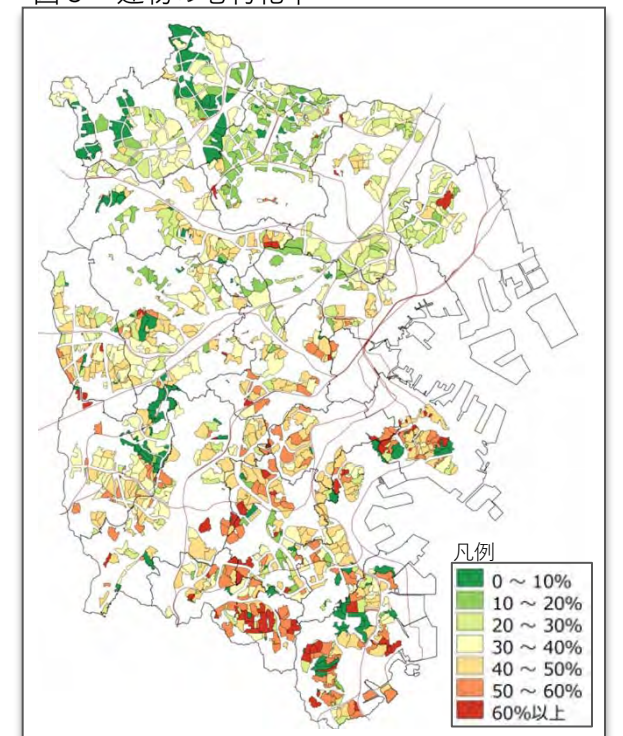


図4 工業地における土地利用転換の例



3 検討の主な視点

前回の見直し以降に生じている都市の変化等を踏まえ、今回の用途地域等の見直しによって対応を図る主な視点について整理し、それぞれ必要な取組や対策等について検討を進めていくこととします。

項目		検討の主な視点
郊外部	住宅地	コンビニ等の生活利便施設の立地誘導、老朽化した住宅等の円滑な建替えの誘導
	駅周辺	将来的な土地利用転換等の機会に伴う、更なる高度利用や機能誘導の推進に備えた対応
都心部		
工業地		住宅と工場等の共存策の検討、機能更新や土地利用の高度化に備えた対応
農地・緑地		法改正による都市農地の位置付けの変化を踏まえた、住と農が調和したまちづくり

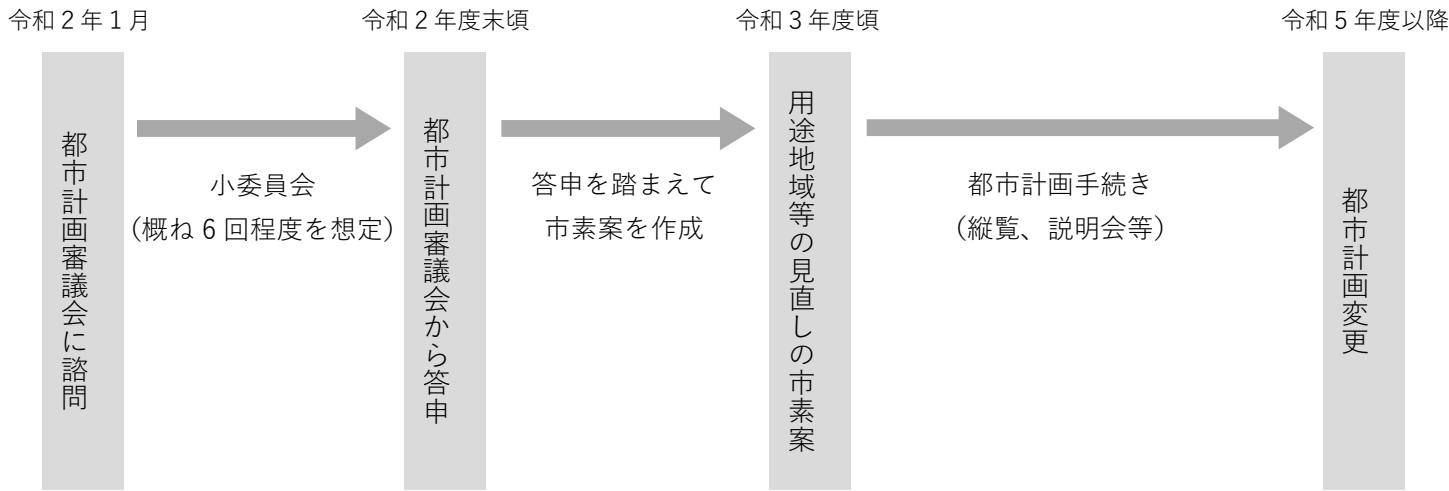
4 今後の見直しの進め方等について

- (1) 都市計画審議会（令和元年 11 月 15 日開催）への報告
- 平成 29 年度より市内で進めてきた用途地域等の見直しの検討状況や今後の進め方のイメージなどについて、報告を行いました。
- (2) 都市計画審議会（令和 2 年 1 月 17 日開催予定）への諮問
- 今年度末には都市計画審議会に小委員会を設置し、見直しの視点等についてさらに検討を進めながら、今後、「用途地域等の見直しの基本的考え方」を取りまとめていくことについて諮問します。

- (3) 都市計画審議会小委員会の委員
- 都市計画審議会の委員より、以下の通り選出する予定です。

学識経験者	都市計画、交通計画、環境、建築等の分野から 7 名程度
横浜市会議員	横浜市会議長 及び 建築・都市整備・道路委員会委員長
市民委員	自治会・町内会長

- (4) 都市計画変更（用途地域等の見直し）までの流れ



【参考 1】過去の全市見直しについて（昭和 45 年 当初線引き以降）

回	見直し時期	見直しの背景等
1	昭和 48 年 12 月 25 日	新都市計画法の施行により、用途地域が 4 種類から 8 種類へと細分化されたことなどを踏まえた見直し
2	昭和 60 年 10 月 29 日	人口増加など当時の時代背景とともに、整開保など上位計画の改定等を踏まえた見直し
3	平成 8 年 5 月 10 日	平成 4 年の都市計画法の改正により、住居系の用途地域が 3 種類から 7 種類へと細分化されたことなどを踏まえた見直し

【参考 2】用途地域内の建築物の制限

用途地域内の建築物の建築制限			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	備 考 ※⑧田園住居地域：本市では未指定		
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層専用地域	第二種中高層専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域			
○：建築可能																		
×：建築不可																		
①②③④⑤▲：種別、面積、階数等の制限あり																		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が「50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積	：150㎡以下	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗等のサービス店舗のみかつ2階以下		
		：150㎡超～500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	② ①＋物品販売店や飲食店等で2階以下		
		：500㎡超～1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下		
		：1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く		
		：3,000㎡超～10,000㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	⑤ 農産物直売所、農家レストラン等のみかつ2階以下		
：10,000㎡超		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				
事務所等	事務所等の床面積	：150㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下		
		：150㎡超～500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
		：500㎡超～1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
		：1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
		：3,000㎡超	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館			×	×	×	×	▲	○	○	×	×	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下		
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		×	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧上、ナイトクラブ等		×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途は延床200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付き浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×		
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院		×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所		×	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下	
	建築物の付属自動車車庫（①②③は建築物の延床面積の1/2かつ備考欄制限）		①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業の倉庫		×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	自家用の倉庫		×	×	×	①	②	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下 ▲ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
	畜舎（15㎡超）		×	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、菓子屋、洋服店、自転車店等で作業場床面積が50㎡以下		×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下 ※各区分とも原動機の制限あり	
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場		×	×	×	×	①	①	①	▲	②	②	○	○	○	○	作業場床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	〃 少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	▲ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る	
	〃 やや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	※各区分とも原動機及び作業内容の制限あり	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300 ※各区分とも原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理量	非常に少ない施設		×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
		少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下
やや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	② 3,000㎡以下		
多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○			