

用途地域等の見直しについて

(用途地域等の見直し検討小委員会における検討状況 その1)

■ 用途地域の見直しの経緯

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)を行った以降、これまで3回の全市見直しを実施しました。前回行った平成8年以来の全市見直しに向けて、現在、検討作業を進めています。

■ 小委員会の設立経緯

近年、人口減少や高齢化の進行など大きな社会変化が生じており、用途地域等の見直しを行うことで郊外住宅地を始めとした土地利用上の課題について対応を図るため、令和2年1月17日に開催した都市計画審議会において「用途地域等の見直しの基本的考え方」を諮問するとともに、小委員会を設置し、ご検討いただくこととしました。

■ 小委員会の開催状況

令和2年3月30日に第1回を、7月16日に第2回小委員会をそれぞれ開催しました。

1 小委員会の委員構成 ○：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	
横浜市議員	横山 正人	横浜市会議長
	(第1回) 鈴木 太郎 (第2回) 黒川 勝	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 小委員会での検討テーマ

開催回	検討テーマ
第1回(令和2年3月30日)	検討の視点、今後の進め方など
第2回(令和2年7月16日)	第1回でのご意見への対応、郊外部(住宅地)
第3回(令和2年10月頃 予定)	郊外部(住宅地・農地緑地)
第4回(令和2年12月頃 予定)	都心部・駅周辺・工業地
第5回(令和3年3月頃 予定)	議論の振り返り及び答申原案
第6回(令和3年5月頃 予定)	答申案

3 第1回小委員会での検討概要

用途地域の指定の経過と現状などをご説明した上で、「今回の見直しにおける主な視点」等についてご検討いただきました。

① 今回の見直しにおける主な視点

郊外部	住宅地	・生活利便施設の立地誘導 ・高経年化した住宅地における建て替えの喚起
	駅周辺	・土地利用転換等の機会に伴う高度利用等に備えた対応
都心部		
工業地		・住宅と工場等の共存策の検討、機能更新等に備えた対応
農地・緑地		・住と農が調和したまちづくりへの対応

② 委員からの主な意見

- ・今回の見直しは、横浜をいかに選んでもらう都市にするかということが焦点だと思う。
- ・新たな住まい方や働き方を見据えた「横浜の都市像」を想定していく必要がある。
- ・良好な郊外住宅地が多いことが横浜の最大の強みであり、また最大のリスクにもなり得る。
- ・郊外住宅地の再生は、「雇用の場の再配置」、「新規就業者の居住の場としての位置付け」といった視点についても検討する必要があるのではないか。
- ・今後、自動運転等の新たな技術の発展により、社会の様子や住まい方は大きく変わると思う。
- ・コンビニ等の事業者や鉄道ディベロッパーの意見なども確認したい。 …など

4 第2回小委員会での検討概要

第1回小委員会でごいただいた意見に対する考え方を示すとともに、郊外住宅地における土地利用についてご検討いただきました。

(1) 郊外住宅地の課題 ※参考：横浜市住生活基本計画より

- ・ 移動手段に限られる高齢者等の日常生活の不便
- ・ 大規模開発住宅地における生活に必要な多様な機能の導入、空き地や空き家の増加への対応
- ・ 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
- ・ 住宅地の成熟に伴う、居住ニーズの多様化など新たな需要に応じた住宅供給 …など

(2) 目指す将来像

横浜市中期4か年計画 …2030年を展望した中長期的な戦略

『誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部』をつくる

横浜市住生活基本計画 …〈理念〉みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ

- ・ 機能性や利便性が備わった住まい、住環境が形成されている
- ・ 多世代が集う住まいが形成されている …など

(3) 検討視点1 生活利便施設の立地誘導

① 小委員会での主な論点

- ・ 郊外住宅地に必要な機能
- ・ 目標の実現を目指すための誘導手法 …など

② 検討の方向性(案)

様々な誘導手法を柔軟に活用し、第一種低層住居専用地域に生活利便施設の立地誘導を図る
(用途地域等の見直し、特別用途地区、地区計画、建築基準法第48条許可など)

③ 委員からの主な意見

- ・ 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。特別用途地区など技術的な手法の整理は後から付いてくると思うので、理念をしっかり持った上で、機能誘導の考え方についてさらに議論を深めてほしい。
- ・ 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な。
- ・ 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な。
- ・ 地域交流と働く場の機能は切り離せないと思うので、今後も議論していきたい。 …など

(4) 検討視点2 高経年化した住宅地における建て替えの喚起

① 小委員会での主な論点

- ・ 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
- ・ 用途地域等の見直しの中で住宅地の更新を図るための対応策 …など

② 検討の方向性(案)

第一種低層住居専用地域において子育て世帯に望ましい延床面積100㎡以上の住宅の建築ができるよう誘導を図る (容積率制限の見直しなど)

③ 委員からの主な意見

- ・ 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基準によって見直すか**ということを明確にしてほしい。
- ・ 地域住民にも温度差があり、**建築協定など既存ルールの見直しを期待している方々も多くいる。**
- ・ 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。 …など

(5) 用途地域等の見直しの全体に係る意見

- ・ 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変化が表れる**のでは。
- ・ 住民が自ら課題を認識し、まちづくりを考え直すように誘導していく工夫が必要ではないか。
- ・ **地域の価値を向上又は落とさないことが重要**であり、次世代の郊外住宅地をつくる認識を進めてほしい。
- ・ **新型コロナ感染症の影響は未知数**であるため、答申の直前まで状況を見届けた方がよい。 …など

5 用途地域等の見直しのスケジュール

