

用途地域等の見直しの基本的考え方

資料集

目次 (答申に示した内容との対応)

答申のページ	答申に示した各表題	関連する資料の該当ページ
1	序章	2-3
3	第1章 用途地域(土地利用)にかかるとな現状や課題	
3	(1) 人口変動、少子化及び超高齢社会の進行	4-8
3-4	(2) 郊外部の活性化、ライフスタイルの多様化等	9-15
4-5	(3) 農地や緑環境の保全・創出	16-19
5	(4) 国際競争力の高いまちづくり	20-21
5-6	(5) 産業構造の変化	22-24
6	(6) 防災・減災意識の向上、災害対策の強化	25
6	(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	-
8	第2章 用途地域等の見直しの基本的考え方	
8	1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢	
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	26, (13-15)
8	(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	
8	(3) 脱炭素化やSDGsを意識したまちづくりの推進	
8	(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	
8	(5) 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し	
8	2 用途地域等の見直しの視点	
9-10	(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点	27-37
11-12	(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	38-44
13-14	(3) 農のあるまちづくり、緑の創出の視点	45-51
15	(4) 魅力ある都心部の形成の視点	52-58
16-17	(5) 産業立地の維持保全や活性化の視点	59-61
18	(6) 協働・共創の視点	62-65
19-20	(7) 今後継続的に検討すべき事項	66-68

資料集の見かた

序章 (各申P1)

横浜市における用途地域等の見直しの経緯

- 横浜市では、法改正や上位計画の見直し等を契機として過去3回の全市民見直しを実施。

年度	見直しのきっかけ
1973年 (昭和48年)	都市計画法の改正などを踏まえた見直し (用途地域が4種類から8種類に拡大)
1985年 (昭和60年)	人口増加等の時代背景や上位計画の改正などを踏まえた見直し
1996年 (平成8年)	都市計画法の改正などを踏まえた見直し (住居系の用途地域が3種類から7種類に拡大)

詳細

社会状況や見直しの背景	見直しの主な視点
<p>1973 (S48) 年見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度経済成長に伴い年間10万人規模で人口増加。郊外部を中心に急激な都市化が拡大し、郊外部の活性化に注ぐ整備の必要性が顕著となる。 S48年の都市計画法の制定により「住居系」の制度を導入。S49年に「住居系」を制定し、増設を実施。 用途地域について地域の実態に即して細かく指定できるように、法改正によって「用途」の細分化されたことを踏まえて、用途地域の体系的な見直しを実施。 	<p>1 人口増進の抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階世帯を原則的に指定し、高度化を抑制。 自動車による交通渋滞を抑制。 <p>2 環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> 緑地の確保により、緑や自然環境を確保。 市街地開発法制定により、自然なまちを形成。 <p>3 公害や災害からの防衛</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業用途の適正な配置。 防火地域や準防火地域の拡大。 <p>4 商業・業務機能の適正な配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部や主要幹線への商業機能の適正配置。 土地利用の合理化による商業機能の集約。
<p>1985 (S60) 年見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 総人口は約300万人を突破したものの、従前より増加ペースは減少し、高度成長時代へ移行。 鉄道や道路等の交通ネットワークやインフラの整備、MTR11など都心部の刷新等により、郊外部の産業集約に対する必要性が顕著となった。 都心部圏域では、用途変更に伴い用途の拡大が顕著な中、都市計画法の改正では住居系の制度が顕著しく、市町村や市町村合併による市町村人口の減少等の課題が顕著に。 	<p>1 農産物産地の居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住水準を向上して市町村人口の減少を抑制するため、住居系を拡大し、郊外部圏域の整備について見直しを実施。 <p>2 日常の生活利便性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階世帯において利用可能な近代化が新築団地の開発を促すため、2階世帯を増設。 <p>3 商業・業務機能の適正な配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部や主要幹線への商業機能の適正配置。 土地利用の合理化による商業機能の集約。 <p>4 工業機能の健全な育成</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業用地利用が難しく、引越先確保すべき地区を工業系から工業系に転換。
<p>1996 (H8) 年見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地区域の居住全人口が人口集中地区(DID)となった。 人口に準ずる土地利用は、用途変更に伴って用途の拡大が顕著な中、都市計画法の改正では住居系の制度が顕著しく、市町村や市町村合併による市町村人口の減少等の課題が顕著に。 	<p>1 居住住宅地の住環境向上と居住水準向上への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 法改正の機会に、住居系地域の指定を、都市計画法制定時の導入、指定区域の拡大を実施。 <p>2 都市構造や産業構造の変化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部や主要幹線を中心とした都市圏域の中心部地区において、都市構造とまちづくりの課題に向け、用途地域の見直しを実施。 <p>3 良好な市街地形成を図る都市計画の運用</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前線路等の沿道における良好な土地利用の確保。 <p>4 異なる用途地域の隣接区域における適合性の確保</p>

答申に示した各表題の名称

各資料のポイントを説明

答申に示した内容に紐づく資料

横浜市における用途地域等の見直しの経緯

- 横浜市では、法改正や上位計画の見直し等を契機として過去 3 回の全市見直しを実施。

年度	見直しのきっかけ
1973 年 (昭和 48 年)	都市計画法の改正などを踏まえた見直し (用途地域が 4 種類から 8 種類に拡大)
1985 年 (昭和 60 年)	人口増加等の時代背景や上位計画の改定などを踏まえた見直し
1996 年 (平成 8 年)	都市計画法の改正などを踏まえた見直し (住居系の用途地域が 3 種類から 7 種類に拡大)

詳細

1973 (S48) 年見直し

社会状況や見直しの背景
<ul style="list-style-type: none"> 高度経済成長に伴い年間 10 万人規模で人口増加。 <u>郊外部を中心に無秩序な市街化が拡大し、住工の混在に伴う住環境の悪化なども進行。</u> S43 年の新都市計画法の制定により <u>区域区分制度</u>を導入。S45 年に <u>整開保を策定し、線引き</u>を実施。 用途地域について地域の実情に応じて細かく指定できるよう、<u>法改正によって 4 種類から 8 種類に細分化</u>されたことを踏まえて、用途地域の全市的な見直しを実施。

見直しの主な視点
<p>①人口増加の抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 種住専を広範囲に指定し、高密度化を抑制。 容積率はできるだけ低い数値を採用。
<p>②環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> 風致地区の活用により、緑や景観風致を保護。 市街地環境設計制度により、良好なまちを形成。
<p>③公害や災害からの防衛</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業用途の適正な集約配置 防火地域と準防火地域の拡大
<p>④商業業務機能の適正な発展</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部や日常生活圏への商業機能の適正配置。 土地利用の合理化による商業業務機能の発展。

1985 (S60) 年見直し

<ul style="list-style-type: none"> 総人口は約 300 万人を超えたものの、従前より増加幅は減少し、安定成長時代に移行。 鉄道や道路等の交通ネットワークやインフラの整備、MM21 など都心部の機能強化、郊外部の主要駅周辺における再開発等が進んだ。 既成市街地では、<u>地価上昇に伴い敷地の狭小化が進み、厳しい建築規制のもとでは居住面積の拡大が難しく、老朽化や世帯分離等による地区人口の減少等の課題が顕著に。</u>
--

<p>①既成市街地の居住水準の向上</p> <p>建替えを促進して夜間人口の定着を図るため、住環境等に配慮しつつ、既成市街地の容積率について見直しを実施。</p>
<p>②日常の生活利便性の向上</p> <p>1 種住専において既存店舗の近代化や新規店舗の立地促進を図るため、2 種住専等を適正配置。</p>
<p>③商業・業務施設の立地促進</p> <p>利便性の高い商業地の形成に向け、地域拠点に位置付けた商業地の容積率を適正水準に変更。</p>
<p>④工業機能の保全育成</p> <p>工業系土地利用が著しく集積し、引き続き維持すべき地区を準工業から工業地域に変更。</p>

1996 (H8) 年見直し

<ul style="list-style-type: none"> <u>市街化区域のほぼ全域が人口集中地区 (DID) となった。</u> <u>バブルに伴う地価高騰により住宅地に業務ビルが無秩序に立地して住環境の悪化が進行。敷地の分割や狭小宅地での建築も増加。</u> きめ細かな土地利用誘導や住環境の適切な保護等を目的とした H4 年の法改正により、<u>住居系の用途地域が 3 種類から 7 種類に細分化</u>されるとともに、<u>最低限敷地規模規制が導入</u>された。

<p>①低層住宅地の住環境保全と居住水準向上への対応</p> <p>法改正の趣旨に沿い、住居系地域の指定替え、最低限敷地規模規制の導入、指定容積率の見直しを実施。</p>
<p>②都市構造や産業構造の変化への対応</p> <p>都心・副都心等で計画的な土地利用誘導を図るべき地区において、都市基盤との整合がとれたまちづくりの推進に向け、用途地域の見直しを実施。</p>
<p>③良好な市街地形成を図る計画的開発の推進</p>
<p>④幹線道路等の沿道における適切な土地利用誘導</p>
<p>⑤異なる用途地域の境界付近における整合性の確保</p>

人口増加時代の中で人口抑制や用途純化を図ることを大きな目標とした対応

今回の用途地域等の見直しにあたって認識すべきこと

- 流動的で不確実性が高い社会状況においては、柔軟かつ機動的に用途地域等を見直していく必要がある。



転換

人や企業の呼び込み、都市機能の誘導、郊外住宅地の再生へ

■直近の社会状況について

- ・ 少子高齢化の進展等を始めとした社会状況の大きな変化に伴い人々のライフスタイルが多様化していく中で、個々の価値観に応じた住まい方や働き方を自由に選択できる豊かな都市づくりが求められている。
- ・ 加えて新型コロナウイルス感染症の拡大は社会経済に大きなインパクトを与え、都市の変化が加速度的に進む契機に。

■これからの「用途地域」に求められるもの

- ・ 時代の変化やリスク等にもうまく対応していくことができる新たな用途地域の指定（ゾーニング）の考え方
- ・ 現代の都市づくりに求められる 柔軟かつ機動的な対応
- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけとした新たな都市づくりへの対応（上位計画の見直しとの連動/整合） …など

- ・ 用途地域等の見直し（第一種低層住居専用地域の土地利用誘導など）
- ・ 郊外住宅地の再生に向けた取組との連携 …など

第1章 用途地域（土地利用）に係る主な現状や課題

(1) 人口変動、少子化及び超高齢社会の進行 (答申P3)

横浜市の独自推計による人口・世帯数 (国勢調査結果速報)

- 総人口は 377 万人を超え、女性の人口増加数は男性の約 4 倍に至る。

横浜市は、377 万 8318 人 前回調査より 5 万 3474 人増加
 -女性の人口増加数は男性の約 4 倍-

【出典】横浜市政策局統計情報課 記者発表
 [2021(令和3)年3月26日]

	2020年 今回調査 (令和2年)	2015年 前回調査 (平成27年)	増減数	増減率
人口	3,778,318 人	3,724,844 人	53,474 人	1.4 %
うち男	1,865,940 人	1,855,985 人	9,955 人	0.5 %
うち女	1,912,378 人	1,868,859 人	43,519 人	2.3 %
世帯数	1,753,389 世帯	1,645,618 世帯	107,771 世帯	6.5 %
1世帯当たり人員	2.15 人	2.26 人	△ 0.11 人	△ 4.8 %

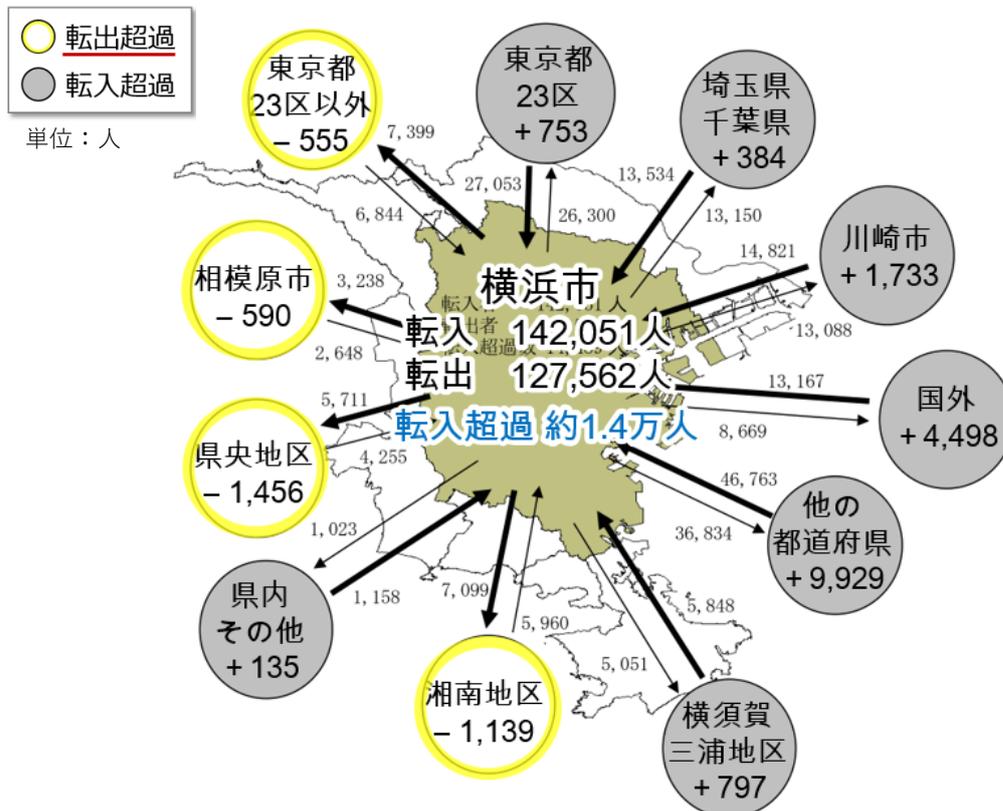
(直近の発表)

人口総数 3,779,391 人 [2021(令和3)年7月1日現在]
 対前月比 △499 人
 対前年同月比 +19,796 人
 世帯総数 1,768,627 世帯

※世帯数と人口は、令和2年国勢調査結果速報を基礎とし、住民基本台帳法及び戸籍法の定める届出等の増減を加減して推計。

2020(令和2)年中の社会動態(転入/転出)について

- 22年ぶりに東京都からの転入超過を記録した一方、県央地区や湘南地区には転出超過が続いている。



【出典】横浜市政策局統計情報課 地域別にみた転入・転出者数 [2020(令和2)年中]

少子化の現状

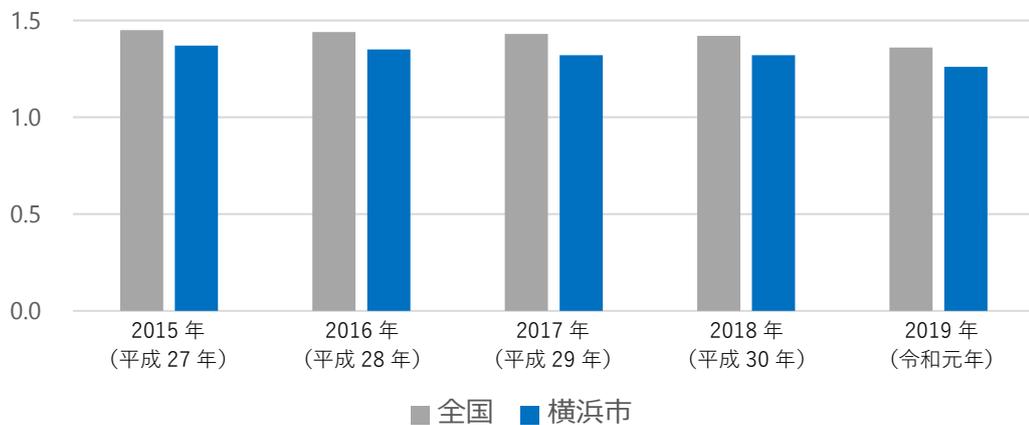
- 合計特殊出生率は全国平均を下回るとともに、直近5か年は微減。

「合計特殊出生率」とは

⇒人口統計上の指標で、一人の女性が出産可能とされる15歳から49歳までに産む子供の数の平均を示す。この指標によって、異なる時代、異なる集団間の出生による人口の自然増減を比較・評価することが多い。現在の人口を維持するのに必要な水準とされる2.08を下回り続けている。

直近5か年の合計特殊出生率（全国/横浜市）

種別/年度	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)
全国	1.45	1.44	1.43	1.42	1.36
横浜市	1.37	1.35	1.32	1.32	1.26



【出典】横浜市の保健統計 [2021(令和3)年1月6日掲載]

超高齢社会の進行について

- 高齢化率は2020(令和2)年以降の20年間で24.8%から33.2%まで上昇する見込み。



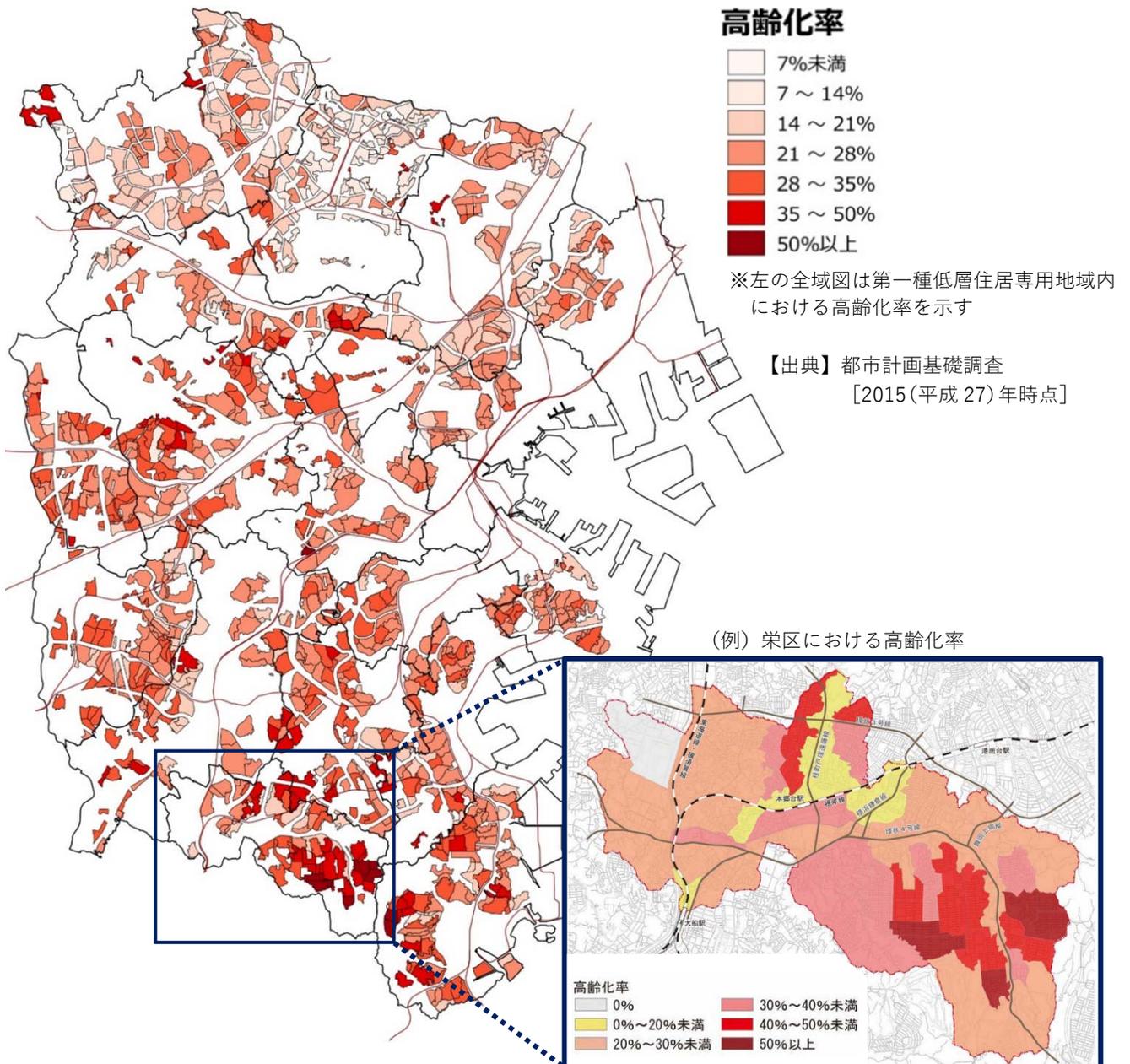
【出典】よこはま地域包括ケア計画 [2021(令和3)年3月]

- 要支援・要介護認定者数、認知症高齢者数は、2025年までの10年間で1.4倍に増加する見込み。



【出典】よこはま地域包括ケア計画 [2021(令和3)年3月]

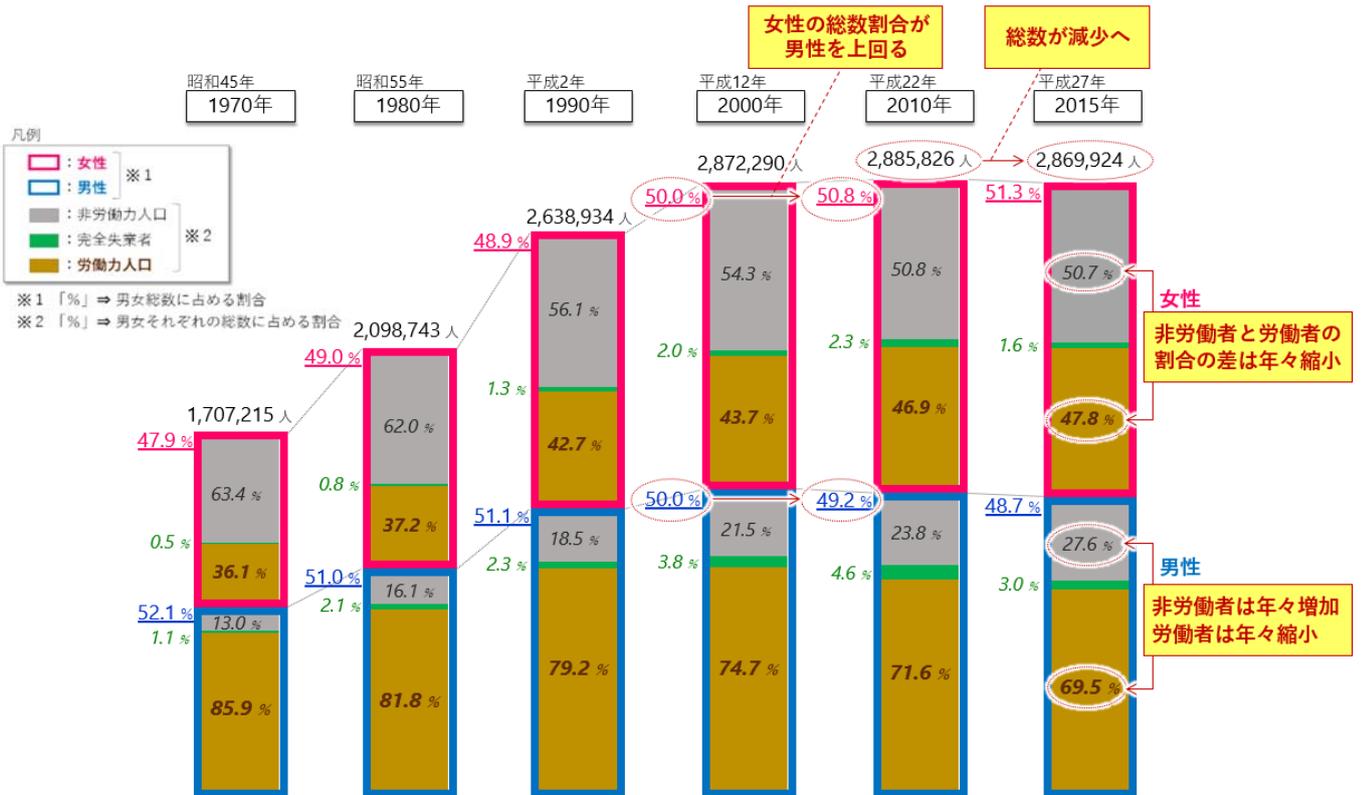
- 市内には高齢化率が50%を超える地区も確認されている。



【出典】栄区マスタープラン [2021(令和3)年2月]

「労働力人口」+「非労働力人口」の推移（男女別）

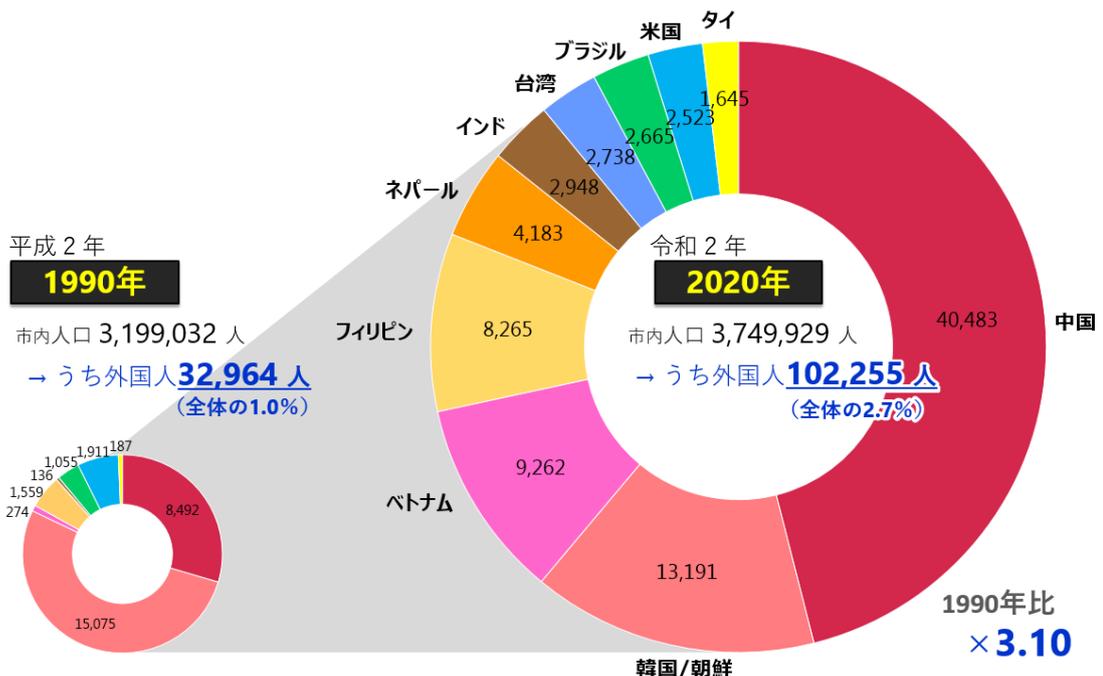
- 2000年から2010年にかけて女性の労働力の割合が男性を上回り、その傾向が続いている。



【出典】横浜市政策局統計情報課 オープンデータを用いて編集

外国人人口の増加

- 外国人人口は30年間で約3倍に増加し、2020(令和2)年時点で10万人を超えた。



【出典】横浜市政策局統計情報課 オープンデータを用いて編集

横浜市の障害者雇用率 [2020(令和2)年6月1日時点]

- 障害者雇用をより積極的に推進し、ダイバーシティの視点でのまちづくりを実現していく必要がある。

	2020年度	2019年度	前年度比
	令和2年度	令和元年度	
横浜市	2.38%	2.52%	-0.14ポイント

(各年6月1日時点)

- ・法定雇用率 2.5% ⇒ 2.6%

※厚生労働省 労働政策審議会 障害者雇用分科会において、2021(令和3)年3月1日より障害者の法定雇用率が引き上げられることが決定された。

※現行の「横浜市障害者活躍推進計画」は2020(令和2)年4月1日～2022(令和4)年3月31日が計画期間となっており、次期計画以降は法定雇用率2.6%の充足を目指していくこととなる。

- ・横浜市は地方機関に係る特例の認定を受けているため、市長部局、横浜市教育委員会、横浜市水道局、横浜市交通局、横浜市医療局病院経営本部の任命権者ごとではなく、全体で同一の機関として障害者雇用率制度が適用される。

参考 各任命権者の障害者雇用率 2020(令和2)年度

市長部局	教育委員会	水道局	交通局	医療局病院経営本部
2.76%	1.63%	2.74%	2.64%	1.57%

【出典】横浜市総務局人事課ほか2課 記者発表 [2020(令和2)年9月23日]

民間企業における障害者雇用の状況 (神奈川県全体・全国単位との比較)

年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
実雇用率(神奈川県) (%)	1.87	1.92	2.01	2.09	2.13
実雇用率(全国) (%)	1.92	1.97	2.05	2.11	2.15
達成企業率(神奈川県) (%)	46.7	47.8	43.9	46.5	47.4
達成企業率(全国) (%)	48.8	50.0	45.9	48.0	48.6
障害者の数(神奈川県) (人)	19,925.0	21,039.5	22,800.5	24,104.5	24,910.5
障害者の数(全国) (人)	474,374.0	495,795.0	534,769.5	560,608.5	578,292.0
常用労働者数(神奈川県) (人)	1,065,214.0	1,094,220.5	1,132,249.5	1,155,663.0	1,171,453.5
常用労働者数(全国) (人)	24,650,200.5	25,204,720.0	26,104,834.5	26,585,858.0	26,866,997.0

※各年6月1日現在

※横浜市単位での集計は公表されていない

【出典】神奈川県HP [2021(令和3)年3月3日現在]

(2) 郊外部の再生、ライフスタイルの多様化等 (答申 P3~4)

郊外部の地域特性や主な課題 (エリア別)

- 概ね環状2号線の外側にあたる郊外部には低層住宅地が広がっており、市街地の形成過程等の地域特性に応じて課題も異なっている。

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。

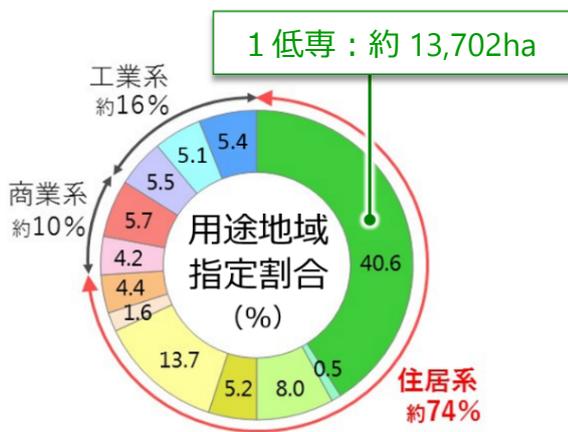
主な課題

- ・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



用途地域等の指定状況 [2020(令和2)年6月時点]

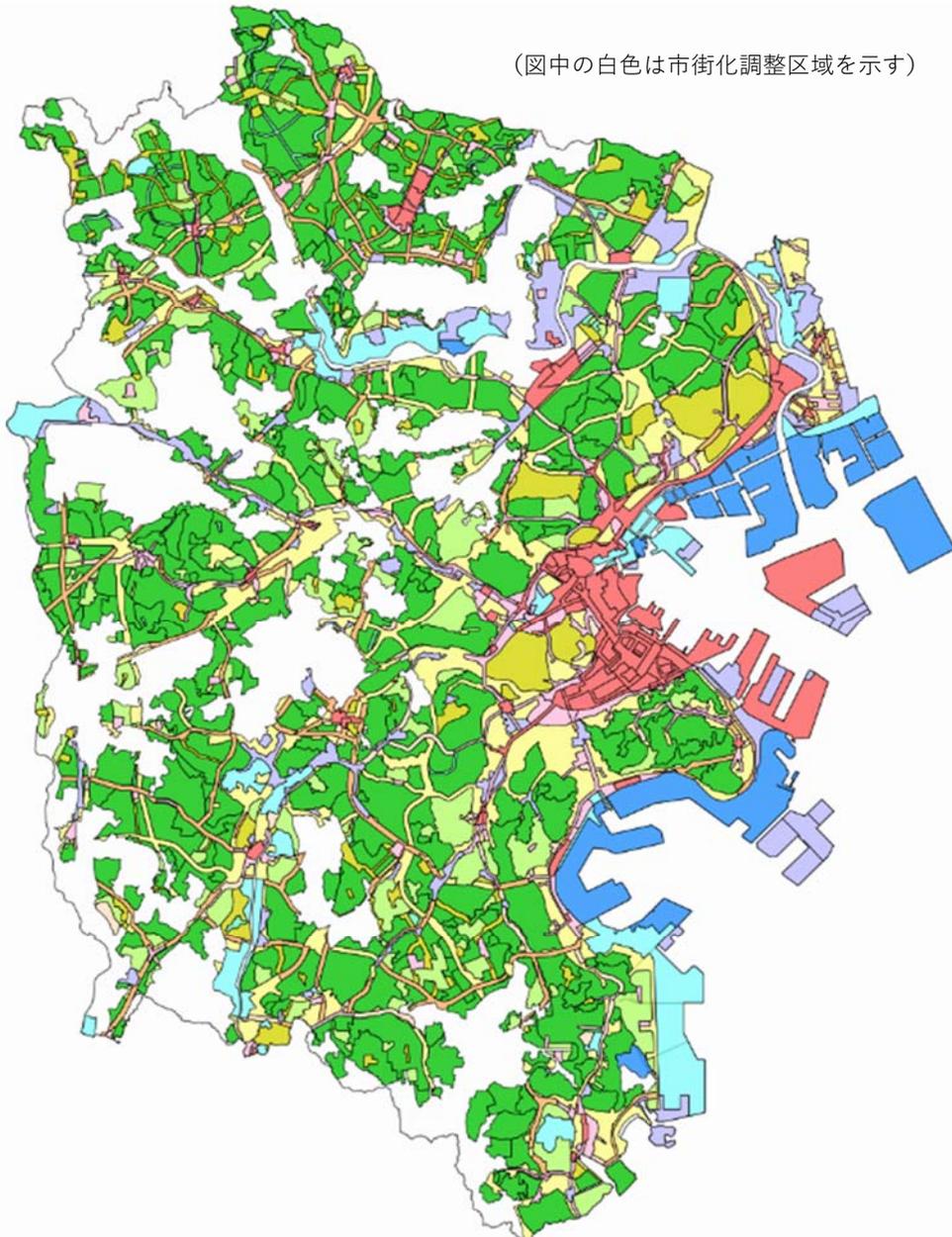
- 市街化区域の約74%が住居系用途地域であり、第一種低層住居地域専用地域は約41%を占める。



(指定内訳の詳細)

種類	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	約13,702	約40.6
第二種低層住居専用地域	約174	約0.5
第一種中高層住居専用地域	約2,682	約8.0
第二種中高層住居専用地域	約1,765	約5.2
第一種住居地域	約4,618	約13.7
第二種住居専用地域	約527	約1.6
準住居地域	約1,490	約4.4
近隣商業地域	約1,428	約4.2
商業地域	約1,928	約5.7
準工業地域	約1,843	約5.5
工業地域	約1,700	約5.1
工業専用地域	約1,852	約5.4
合計	約33,709	100.0

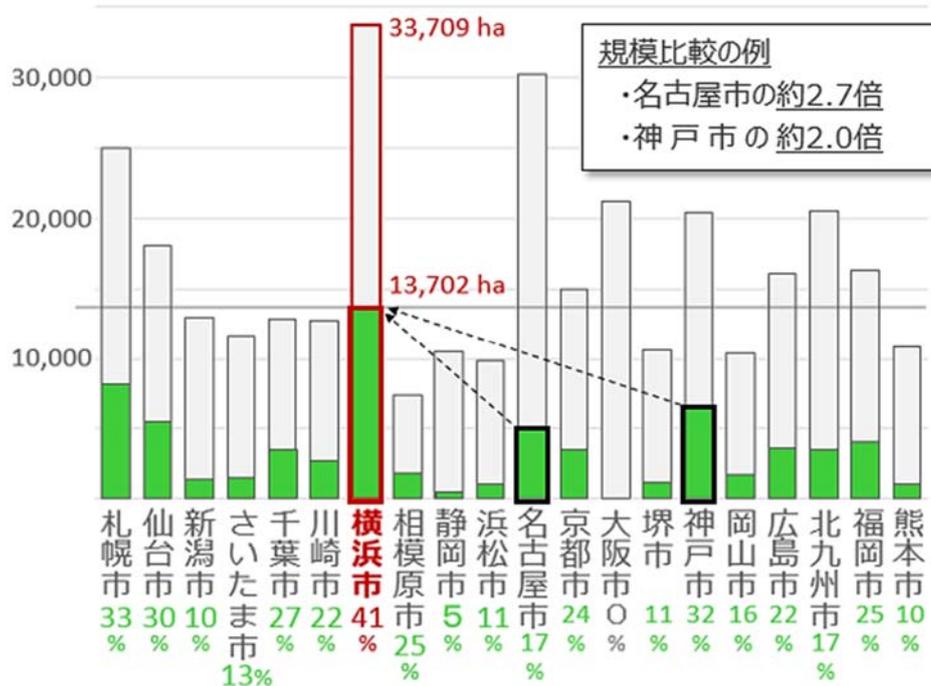
(図中の白色は市街化調整区域を示す)



市街化区域および第一種低層住居専用地域の指定面積

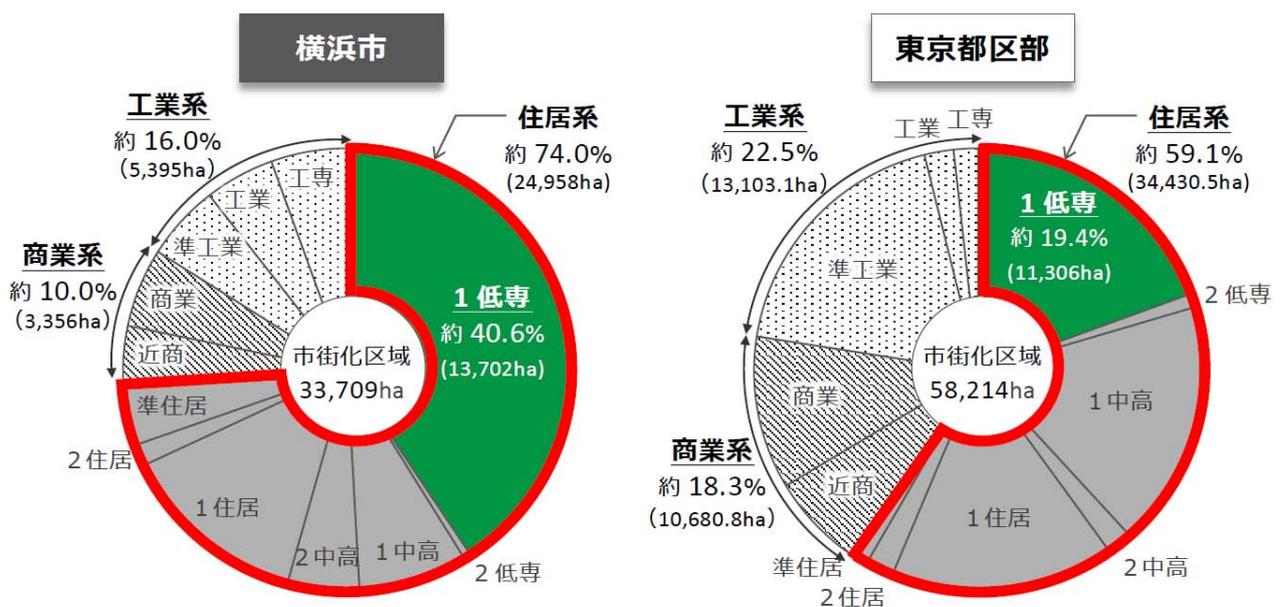
① 政令指定都市との比較

- 第一種低層住居地域専用地域の面積割合は、政令市の中でも突出して高い。



② 東京都との比較

- 東京都と比較しても、住居系用途地域の割合の高さは特徴的。



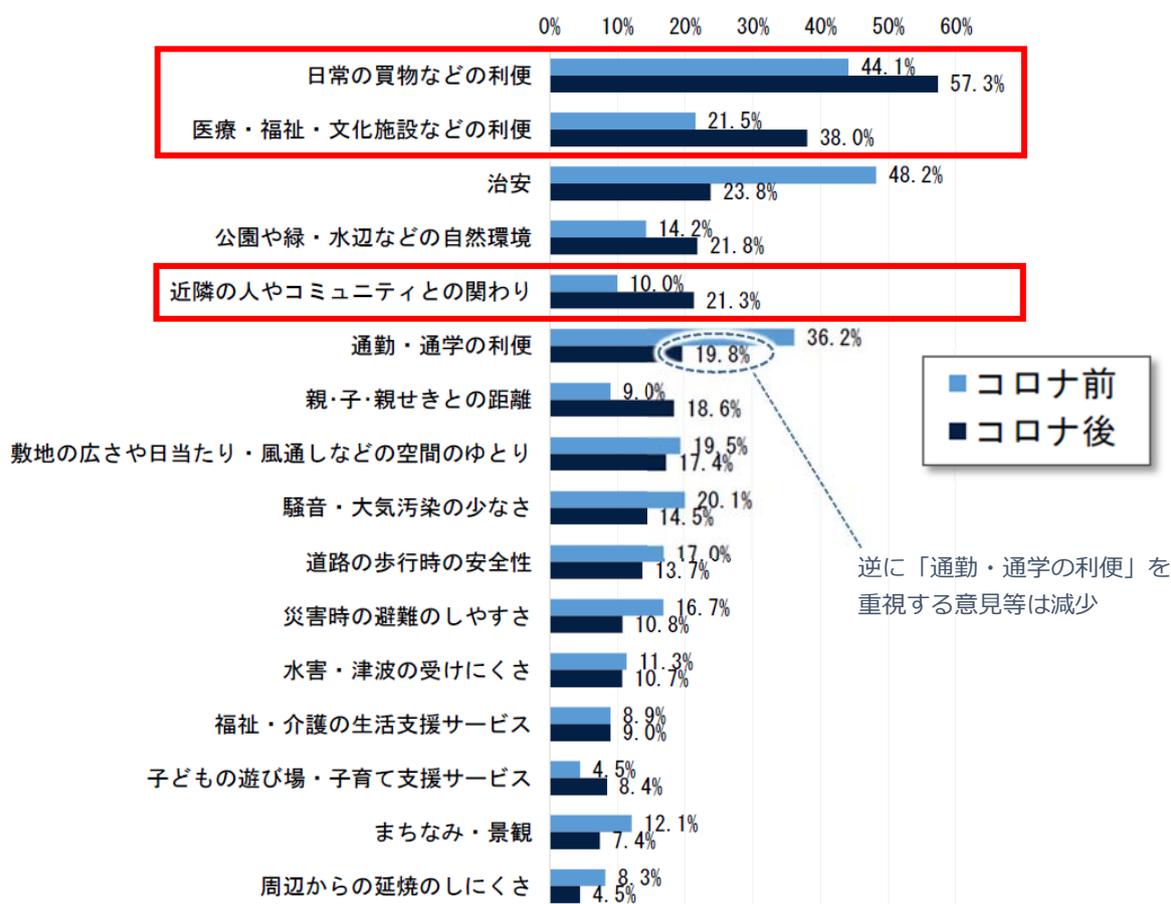
【出典】2020（令和2）年都市計画現況調査（国土交通省 HP）

※2020（令和2）年3月31日現在

住環境に対する意識の変化等に関する市民へのアンケート

- 新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、生活サービスや公的サービス、近隣のコミュニティとの関わり等に対する関心が相対的に上昇している。

(問) 現在お住まいの住宅の「近隣の環境」について、新型コロナウイルス感染症の拡大により重視するようになったものを3つ選択してください。



【出典】総務省：2018(平成30)年 住生活総合調査特別集計

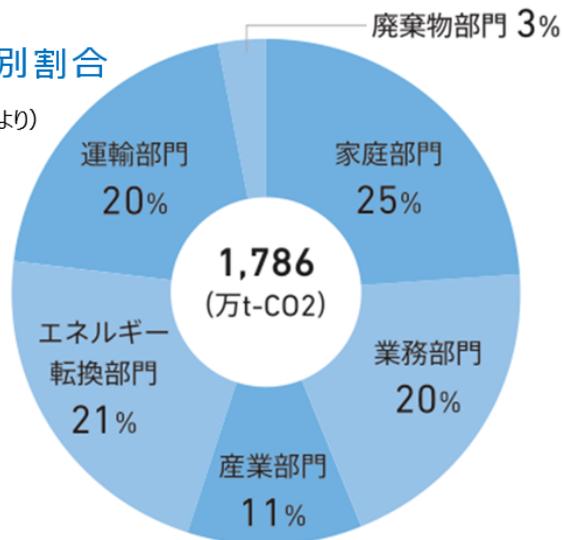
横浜市：ヨコハマe アンケート [2020(令和2)年10月 住環境に対する意識の変化等に関するアンケート]

脱炭素化の実現に向けた取組

- 横浜市では、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様々な取組を進めており、CO2排出量が多い住宅・建築分野の脱炭素化に向けた対策強化も重要な課題。

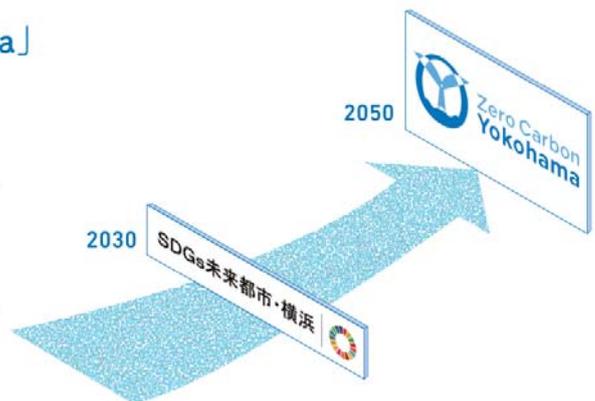
温室効果ガス排出量のうち 二酸化炭素排出量の部門別割合

(2018年速報値より)



「SDGs未来都市・Zero Carbon Yokohama」 実現に向けたビジョン

2030年のSDGs達成、2050年の脱炭素社会の実現に向け、市民・事業者等、あらゆる主体が世界を取り巻く危機意識を共有し、オール横浜での連携を進めます。これまでの延長線上にない大胆な発想の転換による技術革新、日々の生活や働き方を革新するイノベーションを創出し、環境・経済・社会の好循環により成長し続ける『持続可能な都市』を目指します。



2030年

「SDGs未来都市・横浜」の実現

横浜市は、世界が合意した持続可能な開発目標(SDGs)及び脱炭素社会の実現を目指して、2018年に選定されたSDGs未来都市として、環境・経済・社会的課題の統合的解決に取り組んでいます。

SDGs未来都市実現に向け、ヨコハマSDGsデザインセンターが中心となって、市民・事業者など多様な主体の皆様とともに取り組むとともに、市民・事業者の皆様がSDGsを実感・体感いただける取組を、引き続き進めてまいります。

SDGs未来都市・横浜



(P15 参照)

2050年

「Zero Carbon Yokohama」の実現

気候変動の影響と考えられる異常気象やそれによる災害が増加している状況、脱炭素社会に向けた歴史的な転換点となったパリ協定の採択・発効など、世界の潮流を踏まえ、横浜市は2018年に、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」を宣言しました。

脱炭素化の実現に向け、徹底した省エネによるエネルギー消費量の大幅削減をはじめ、必要なエネルギーの再生可能エネルギー転換など、具体的なアクションを力強く進めます。



持続可能な都市へ

【出典】 横浜市の温暖化対策 SDGs 未来都市 ～持続可能な都市を目指して～ [2021(令和3)年4月]

横浜市再生可能エネルギー活用戦略

- 「Zero Carbon Yokohama」の絵姿を具体化
- 中期目標に向けた当面の施策を示すとともに、脱炭素化に向け更なる検討が必要な課題を整理

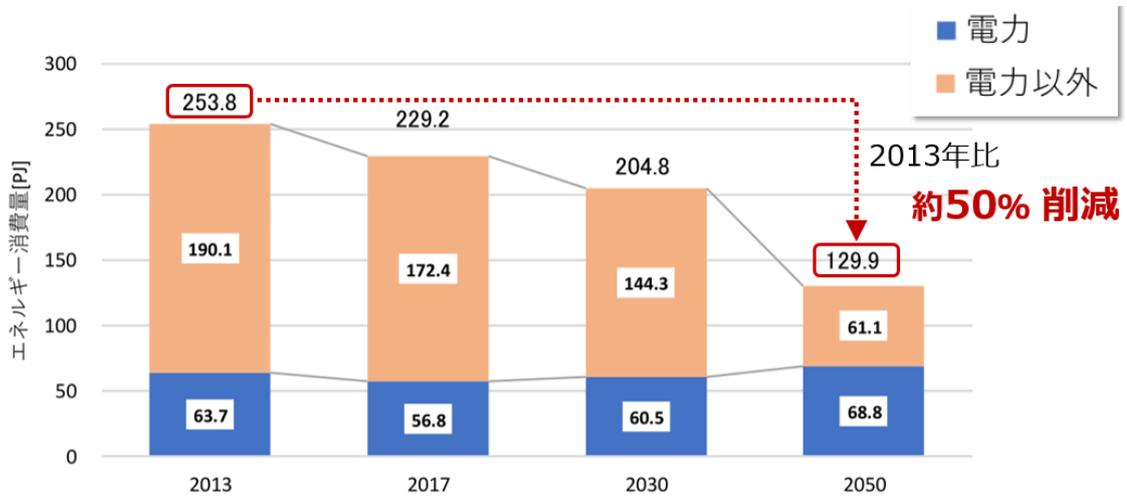


図 エネルギー種別エネルギー消費量

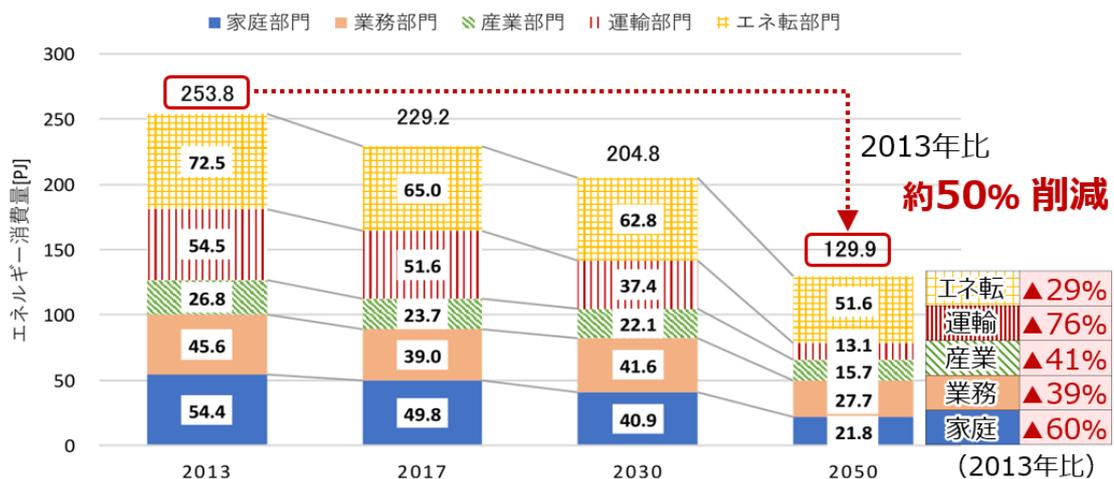


図 部門別エネルギー消費量

● 2030年に向けた「中長期目標」

⇒ 家庭部門や運輸部門については、具体的な数値目標まで掲げている

2050年の目指す姿

✓ エネルギー消費量を約50%削減

2030年に向けた指標

- ✓ エネルギー消費量を18%削減 (2013年度比)
- ✓ 新築住宅のうち、省エネに配慮した住宅の割合100%
- ✓ クリーンエネルギー自動車の普及割合40%



コージェネレーションシステム

当面の主な施策

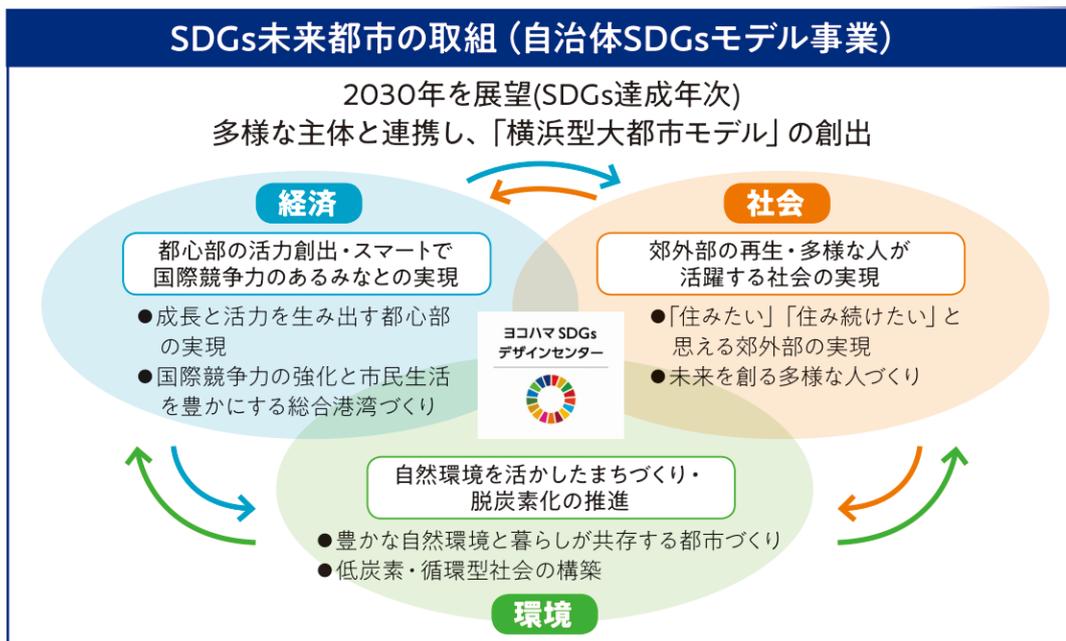
- ✓ ZEH、エコリノベ、省エネ住宅相談員など、住宅の省エネ化施策の体系的な推進
- ✓ 市民・事業者への情報提供等による、高効率機器や省エネ家電、電化設備の普及
- ✓ EV・FCV等の車両導入や、充電設備・水素ステーション等インフラ設備の設置促進

SDGs 未来都市・横浜について

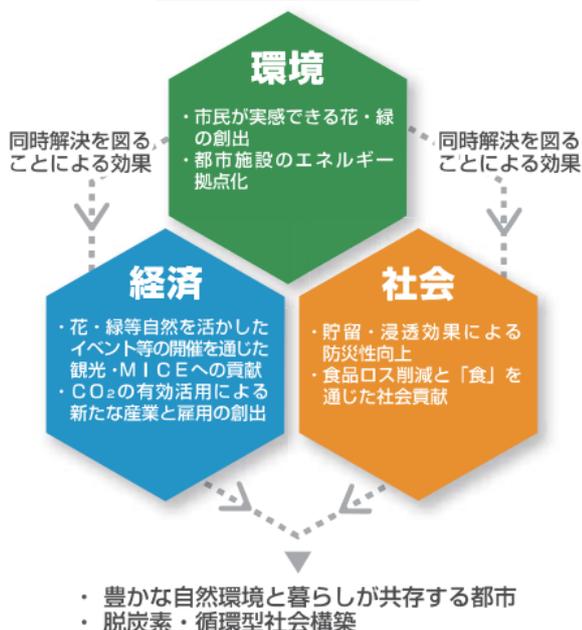
- SDGs 未来都市・横浜では、環境・経済・社会の3つの側面から様々な取組を推進していくとしている。今回の用途地域等の見直しについても、SDGsの達成に向けた対応策の一つとして取り組んでいく。

横浜市は2008年に環境の先進的な取組を進める「環境モデル都市」に、2011年には環境や超高齢化といった世界共通課題に先進的に取組む「環境未来都市」に選定されました。

これまで進めてきた先進的なまちづくりを更に進め、世界が合意した「持続可能な開発目標『SDGs (Sustainable Development Goals)』」の達成に貢献するため、2018年に選定された「SDGs 未来都市・横浜」として、国内外とのグローバルパートナーシップを築き、環境・経済・社会的課題の同時解決を図る新たな取組を進めます。



期待できる効果の例



【出典】SDGs 未来都市・横浜 [2019(令和元)年1月発行 パンフレット]

SDGs 未来都市・横浜の挑戦 2018-2020 [2020(令和2)年6月発行 パンフレット]

(3) 農地や緑環境の保全・創出 (答申P4~5)

緑の10大拠点について

- 市内にはまとまりのある樹林地や農地などの多様な自然や里山景観が残されており、「緑の10大拠点」として位置づけ、地域ごとの特性をいかながら保全・活用し、次世代に継承していくこととしている。



- ① こだもの国周辺地区
- ② 三保・新治地区
- ③ 川井・矢指・上瀬谷地区
- ④ 大池・今井・名瀬地区
- ⑤ 舞岡・野庭地区
- ⑥ 円海山周辺地区
- ⑦ 小柴・富岡地区
- ⑧ 都田・鴨居東本郷・菅田羽沢周辺地区
- ⑨ 上飯田・和泉・中田周辺地区
- ⑩ 下和泉・東俣野・深谷周辺地区

【出典】横浜市 水と緑の基本計画
[2016(平成28)年6月]

グリーンインフラの取組の推進について

- 世界的な気候変動に対応した都市政策としてグリーンインフラの整備と活用が期待されており、横浜市の様々な環境政策にもその考え方が組み込まれている。



【出典】横浜市環境創造局HP (政策課)

特別緑地保全地区について

- 横浜市では、法令及び上位計画に基づき特別緑地保全地区を指定し、緑豊かな樹林地を確実に保全していくよう取り組んでいる。

特別緑地保全地区 →都市緑地法に基づき定める地域地区 目的 (法第1条) 都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする	横浜市の分野別計画 水と緑の基本計画 【2006(平成18)年12月策定】 【2016(平成28年)6月改訂】 (計画期間：2006—2025年度) 横浜みどりアップ計画 【2018(平成30)年11月策定】 (計画期間：2019—2023年度)
--	---

▼

これまでに指定した特別緑地保全地区

170 地区 約 **517.0** ha

2021(令和3)年7月15日告示

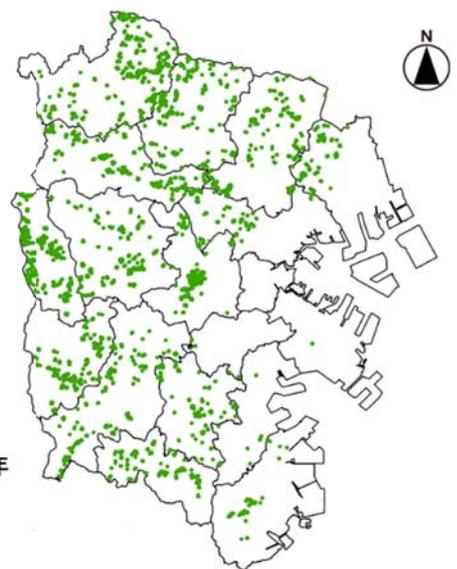
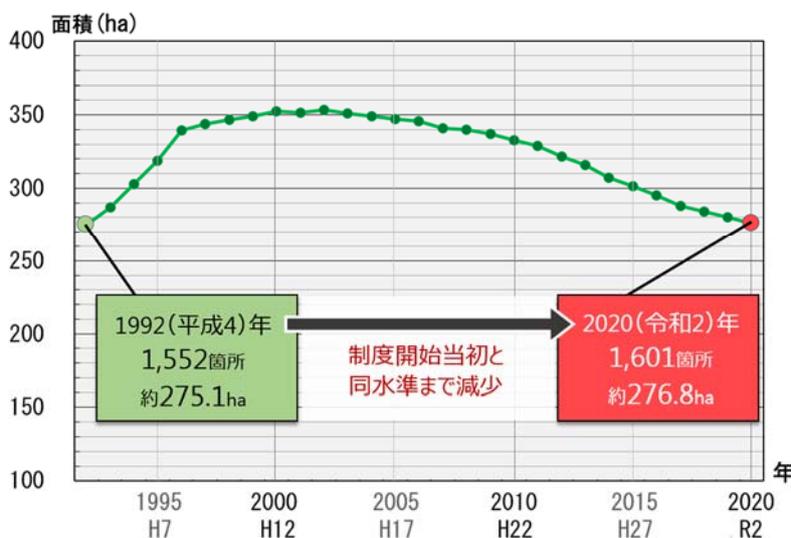
特別緑地保全地区の例



生産緑地地区について

- 横浜市では、市街化区域内の農地を計画的に保全し、良好な都市環境を形成していくことを目的として生産緑地の指定を推進しているが、農家の減少等を背景に指定面積は減少傾向を辿っている。

■生産緑地地区の指定の変更状況（変更後）



生産緑地の分布

農地面積・農家戸数について

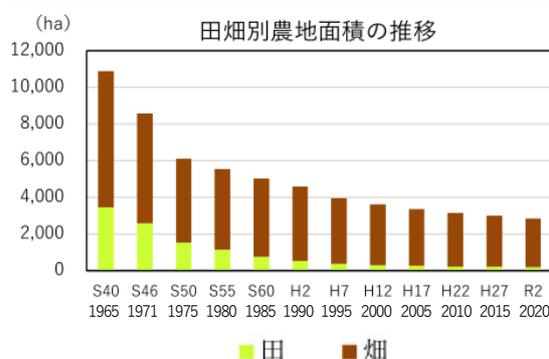
- 農地面積は過去 30 年間で約 1,750ha 減少し、とりわけ市街化区域内農地の減少は顕著。

田畑別農地面積・区域区分別農地面積 (ha)

		1965	1971	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
		S40	S46※	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
市街化調整区域	畑		2,730	2,305	2,389	2,442	2,492	2,460	2,398	2,356	2,299	2,244	2,155
	田		1,194	991	883	646	472	364	306	263	226	216	197
	合計		3,924	3,296	3,273	3,088	2,964	2,824	2,704	2,619	2,525	2,461	2,352
市街化区域	畑		3,276	2,251	1,997	1,840	1,574	1,106	900	747	637	549	490
	田		1,383	557	273	107	63	17	7	4	3	2	8
	合計		4,660	2,808	2,270	1,947	1,637	1,123	907	751	640	551	498
全市	畑	7,428	6,006	4,556	4,386	4,282	4,066	3,566	3,298	3,103	2,936	2,793	2,645
	田	3,453	2,577	1,548	1,156	753	535	381	312	267	229	219	206
	合計	10,881	8,583	6,104	5,542	5,035	4,601	3,947	3,611	3,370	3,165	3,012	2,850

※ 横浜市の線引きは、昭和 45 年 6 月のため、統計上は 46 年から

※ 四捨五入の関係で、合計の値と内訳の計が一致しない場合があります。 過去 30 年間で約 1,750ha 減少



- 農家戸数についても専業及び兼業ともに減少しており、過去 25 年間で概ね半減している。

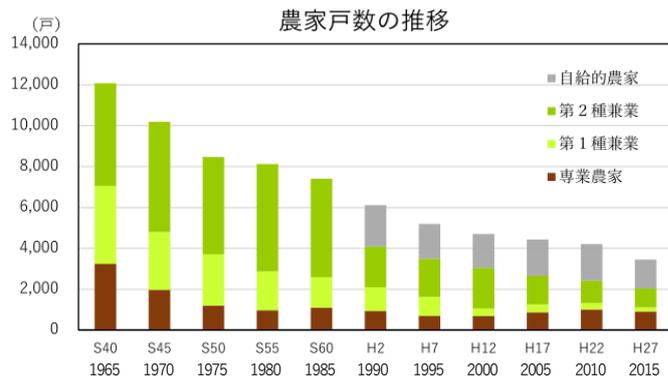
		1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
		S40※	S45※	S50※	S55※	S60※	H2	H7	H12	H17	H22	H27
販売農家 (戸)	専業農家	3,248	1,978	1,199	972	1,094	933	713	676	865	1,013	918
	第1種兼業農家	3,801	2,816	2,510	1,910	1,488	1,164	917	373	396	308	185
	第2種兼業農家	5,029	5,404	4,767	5,235	4,816	1,997	1,863	1,991	1,394	1,109	926
	合計	-	-	-	-	-	4,094	3,493	3,040	2,655	2,430	2,029
自給的農家		-	-	-	-	-	2,012	1,697	1,653	1,768	1,772	1,422
総農家数		12,078	10,198	8,476	8,117	7,398	6,106	5,190	4,693	4,423	4,202	3,451

※ 専業・第1種兼業・第2種兼業農家は、昭和 60 年までは「総農家」の内訳。

販売農家・自給的農家の区分は、平成 2 年から開始。

※ 四捨五入の関係で、合計の値と内訳の計が一致しない場合があります。

過去 25 年間で概ね半減



【出典】 横浜の農業

～概要・施策の歩み・農業統計ほか～
[2020(令和 2)年 12 月]

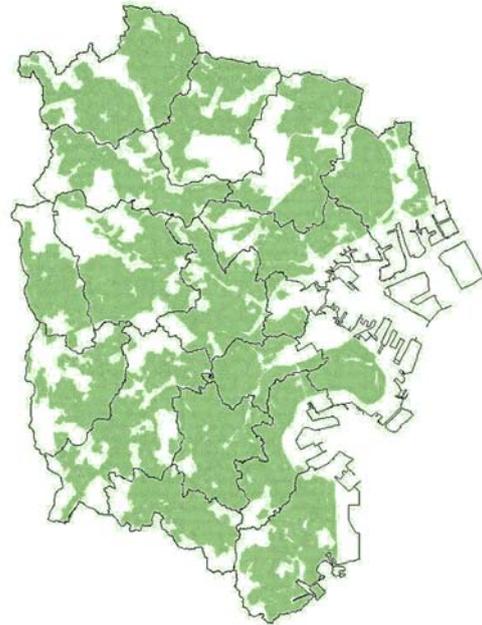
緑化地域の指定について

- 良好な都市環境の形成を図るため、横浜市では住居系用途地域に対して併せて緑化地域を指定し、一定の建築行為が発生する際に緑化の整備を誘導する仕組みを設けている。

横浜市 ▶ 2009(平成 21)年に本制度を導入

項目	内容
指定区域	住居系用途地域 全域 (25,000ha)
対象となる敷地面積	500㎡以上
緑化率の最低限度	敷地面積の10%

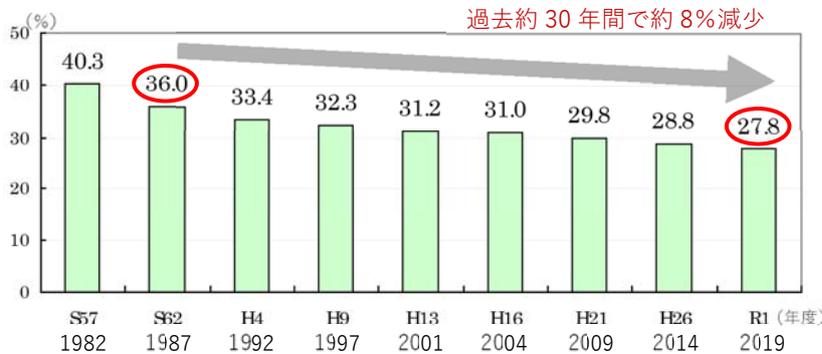
右図中の緑色は住居系用途地域を示す
(住居系用途地域の指定状況は P 10 参照)



【出典】横浜市環境創造局HP (みどりアップ推進課)

緑被率について

- 緑被率は緩やかな減少傾向にあり、用途地域別に見ると商業系が特に低い値を示している。



【緑被率】

航空写真から 300 m 以上のまとまりのある緑を目視判読し、市域面積に占める割合を算定するもの。

	区域面積 (ha)	緑被地面積 (ha)			緑被率 (%)
		樹林地	農地	草地	
市街化区域	33,740	3,916	355	1,392	16.8%
市街化調整区域	9,910	3,365	2,055	1,034	65.1%

用途地域	用途地域面積 (ha)	緑被地面積 (ha)			緑被率 (%)
		樹林地	農地	草地	
第 1 種低層住居専用地域	13,710	1,945	257	455	19.4%
第 2 種低層住居専用地域	170	10	3	4	9.4%
第 1 種中高層住居専用地域	2,680	561	15	200	29.0%
第 2 種中高層住居専用地域	1,770	263	10	65	19.1%
第 1 種住居地域	4,610	519	42	225	17.1%
第 2 種住居地域	530	59	3	30	17.4%
準住居地域	1,490	144	13	55	14.2%
近隣商業地域	1,420	52	3	20	5.3%
商業地域	1,930	66	0	45	5.8%
準工業地域	1,840	81	10	73	8.9%
工業地域	1,700	116	8	94	12.8%
工業専用地域	1,850	125	1	128	13.7%

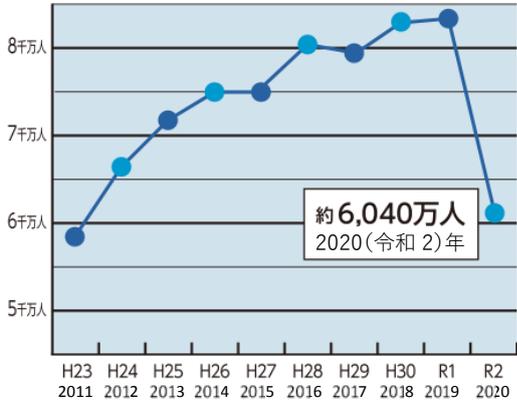
商業系用途地域の緑被率の低さは顕著

【出典】2019(令和元)年度 緑被率の調査結果
[横浜市環境創造局 HP (政策課)]

みなとみらい 21 事業の効果

進出企業(事業所数)	約 1,820社 (2020(令和2)年)
国際会議開催件数	213件 (日本政府観光局統計) (2019(令和元)年)
市税収入	約170億円 (2019(令和元)年度)

来街者数



横浜市内への経済波及効果

建設投資による効果	約2兆8,827億円(累計) (1983(昭和58)年度から2016(平成28)年度)
都市稼働による効果	約2兆446億円(年間) (2016(平成28)年)

就業者数及び事業者数



【出典】 みなとみらい 2 1 Information vol.92

観光客数及び観光消費額の推移

- 近年の観光集客実人員は横ばいで推移、観光消費額は微増傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響も大きく、2020年は大きく減少した。

1 「観光集客実人員」及び「観光消費額」

※算出方法は、裏面参照

区分	観光集客実人員		増減	増減率
	2020年 R2	2019年 R1		
宿泊	327 万人	567 万人	△240 万人	△42.3%
日帰り	1,302 万人	3,067 万人	△1,765 万人	△57.5%
合計	1,629 万人	3,634 万人	△2,005 万人	△55.2%

区分	観光消費額		増減	増減率
	2020年 R2	2019年 R1		
宿泊	557 億円	1,426 億円	△869 億円	△60.9%
日帰り	494 億円	2,336 億円	△1,842 億円	△78.9%
合計	1,050 億円	3,762 億円	△2,712 億円	△72.1%

2 「観光集客実人員」及び「観光消費額」の推移 (2016年～2020年)

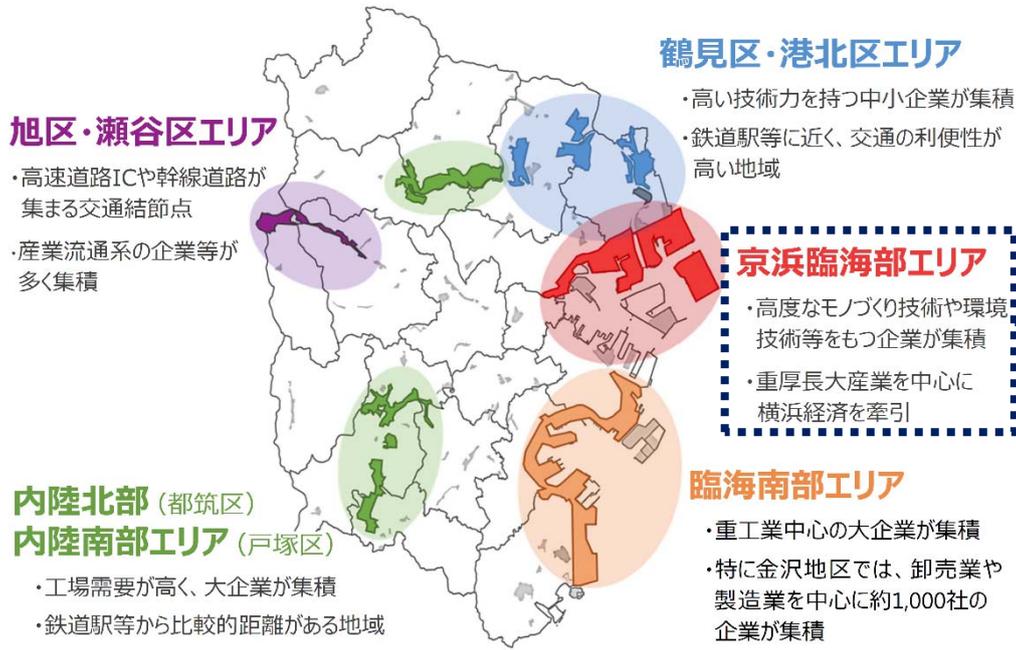


【出典】 観光に関する調査・統計データ 記者発表 [2021(令和3)年5月14日]

(5) 産業構造の変化 (答申 P5~6)

工業が集積する地域

- 臨海部および内陸部の工業系用途地域には、立地特性に応じて様々な業種の企業が集積。



(例)

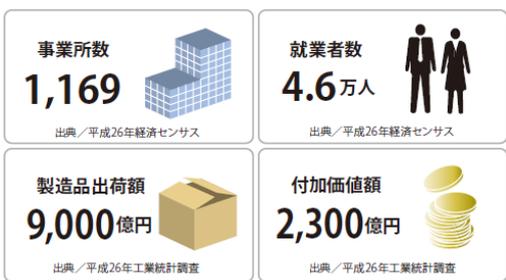
優れた交通インフラ

京浜臨海部は、鉄道・空路・道路と全てのアクセスに優れ、人・モノが快適に移動できる環境が整っています。



高度な産業集積

京浜臨海部は、横浜市部分では1,600ヘクタールを超える面積を有しています。この広大なエリアに多様な産業が集積し、大規模な経済活動が展開されています。



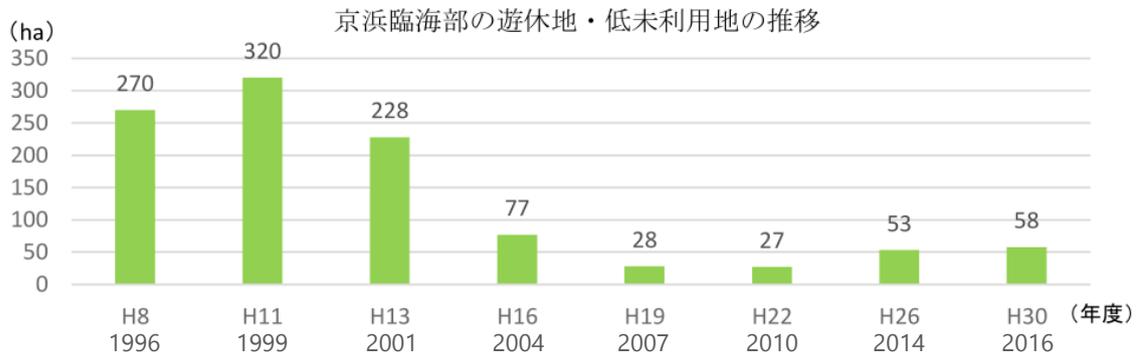
豊富な人材

横浜市内の理工系大学・大学院は9校。さらに公的研究機関も立地しています。専門的・技術的職業従事者数も非常に多く、企業の研究開発に最適な環境です。



京浜臨海部の遊休地・低未利用地の推移

- 京浜臨海部の動向について、文献調査や立地企業へのアンケート調査によると、遊休地・低未利用地は件数、面積とも底打ちの時期から若干の増加がみられる。



【調査概要】

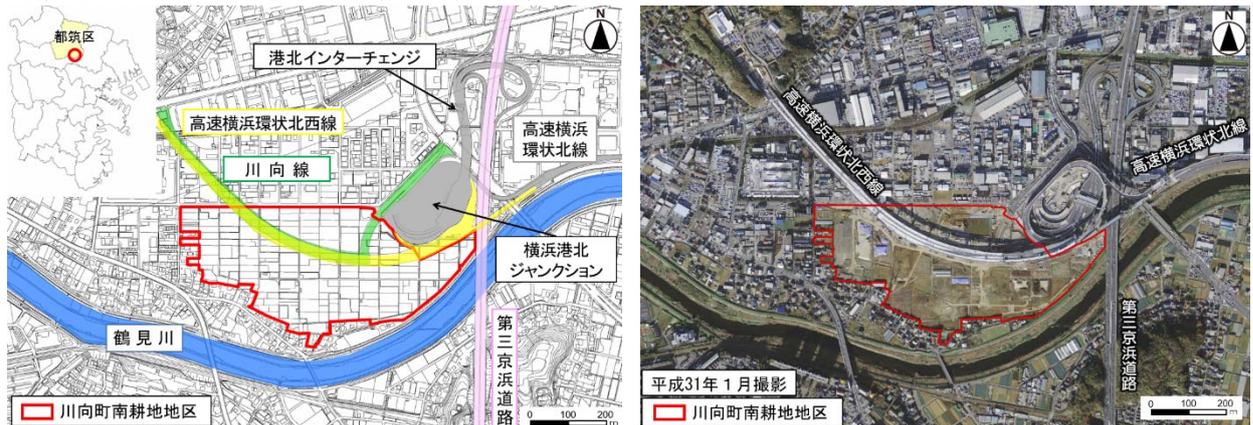
- ①調査対象：京浜臨海部に立地する製造業、運輸業、建設業、電気・ガス・水道・熱供給業等の事業所
- ②調査項目：事業所の現状・今後の事業展開、土地利用の状況、各分野における取組、京浜臨海部に立地するメリット・デメリット、行政に対する要望等
- ③調査方法：電話による事前コールおよび郵送、フォローコール、調査員による訪問配布・訪問回収
- ④配布・回収数：調査対象数 821 事業所のうち、廃業・移転等を除く 775 事業所のうち、467 事業所から回答を得た（回収率 60.3%）

【出典】京浜臨海部立地企業動向調査報告書/京浜臨海部再編整備協議会
[2019(平成31)年3月]

ロジスティクスの立地について

- 幹線道路沿道やインターチェンジ周辺等において、ロジスティクスの立地が進んでいる様子も見られる。

例) 港北インターチェンジ付近（都筑区川向町）

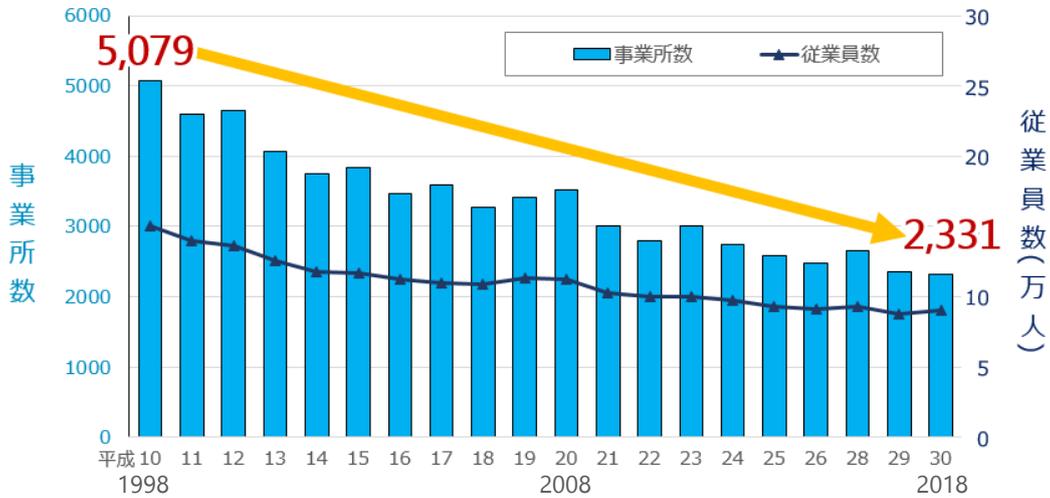


- ・当該地は 2018(平成30)年3月に線引きを行い、市街化区域に編入。組合施行による区画整理事業が進められている。
- ・2020(令和2)年6月には物流施設等の立地を図ることとして地区計画等を都市計画決定し、現在、地上6階建て 延床面積10万㎡弱のロジスティクス施設の建築が進められている状況。
※2022(令和4)年3月竣工予定

市内製造業の動向について

- 市内の製造業の事業所数は 20 年間で半数以下にまで減少。

製造業事業所数及び従業員数の推移（従業員4人以上の事業所）



【出典】 横浜市の工業（平成 30 年工業統計調査結果報告） [2019(令和元)年 10 月]

移転や廃業を検討している理由 内陸部製造業へのアンケート調査より ※

- 施設・設備の狭小・老朽化、操業環境の悪化
- 後継者不足、経営者の高齢化 など

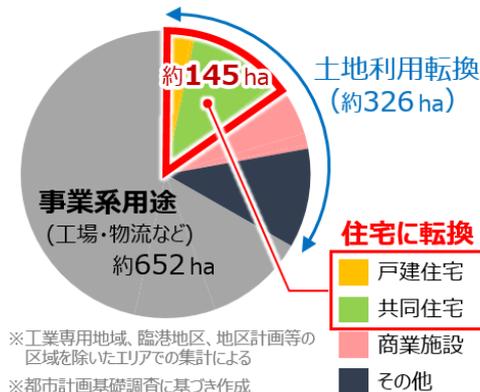
※2015 (H27)年 9月～2016 (H28)年 1月実施

工業系用途地域における土地利用転換の動向

- 近年は工場等の跡地が共同住宅や戸建住宅に転換するケースが増加しており、住工混在に伴う課題が顕在化している。

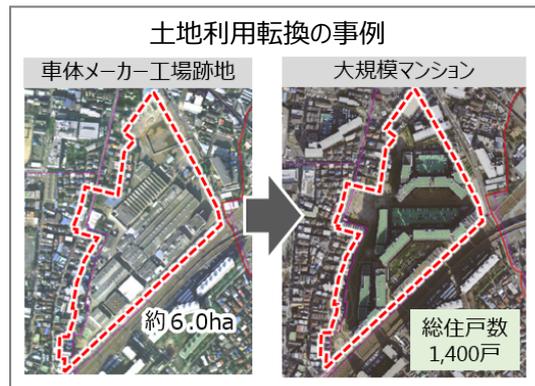
事業系用途の土地利用変化 [1992(平成4)年～2013(平成25)年の約20年間]

▶ 約3割 (約326ha) 別の土地利用に転換 ▶ うち約4割 (約145ha) 住宅に転換



※工業専用地域、臨港地区、地区計画等の区域を除いたエリアでの集計による

※都市計画基礎調査に基づき作成

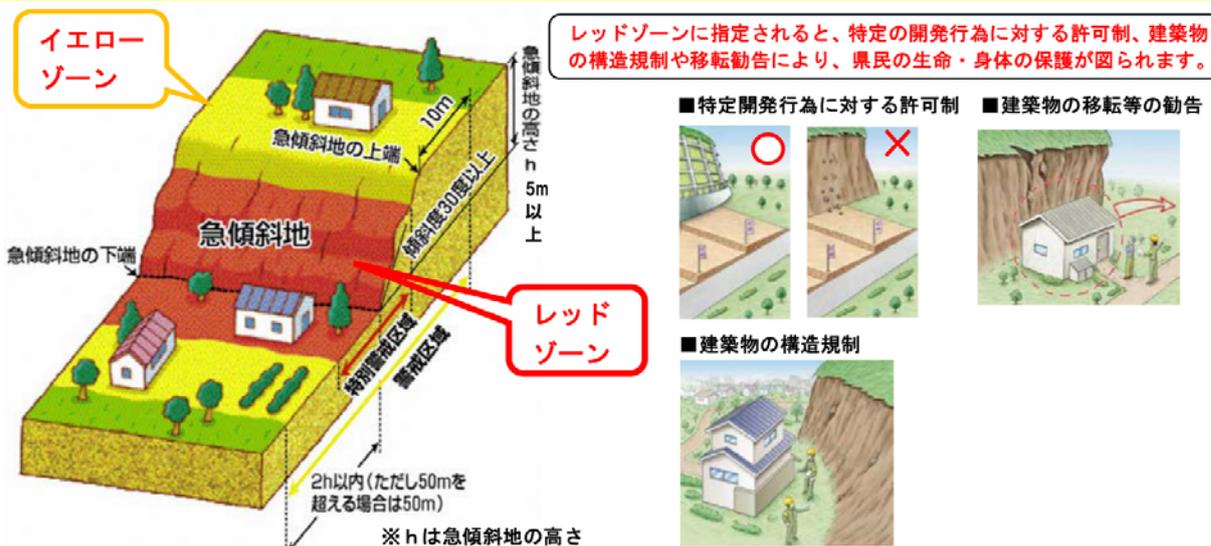


住宅への転換による課題

- ・住宅と工場との近接による操業環境への影響
- ・敷地の細分化
- ・インフラ（小中学校の教室数、公共施設等）の不足 …など

土砂災害特別警戒区域について

- 現在、横浜市内では計 2,065 区域※ が土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) に指定されており、一定の開発行為等について制限が設けられている。 ※ 2021(令和3)年5月14日現在

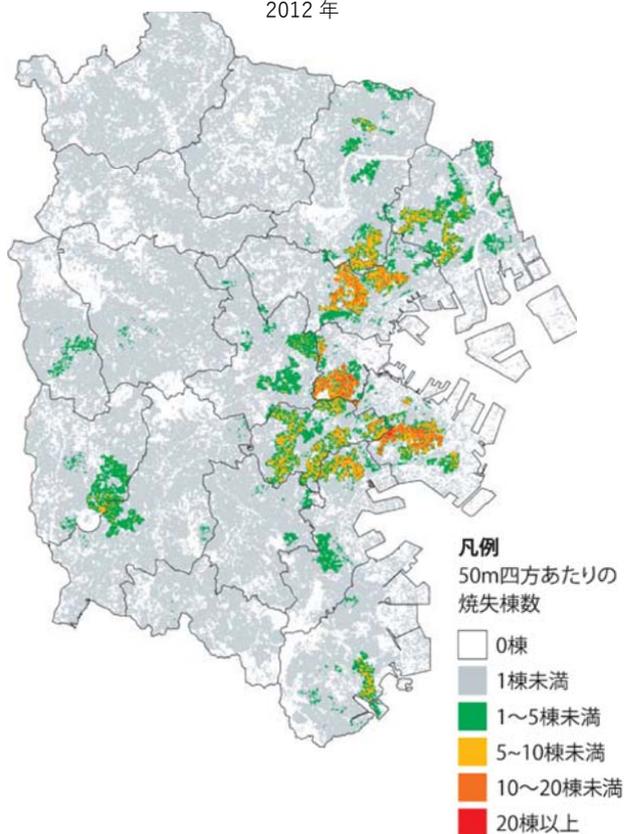


重点対策地域(不燃化推進地域)について

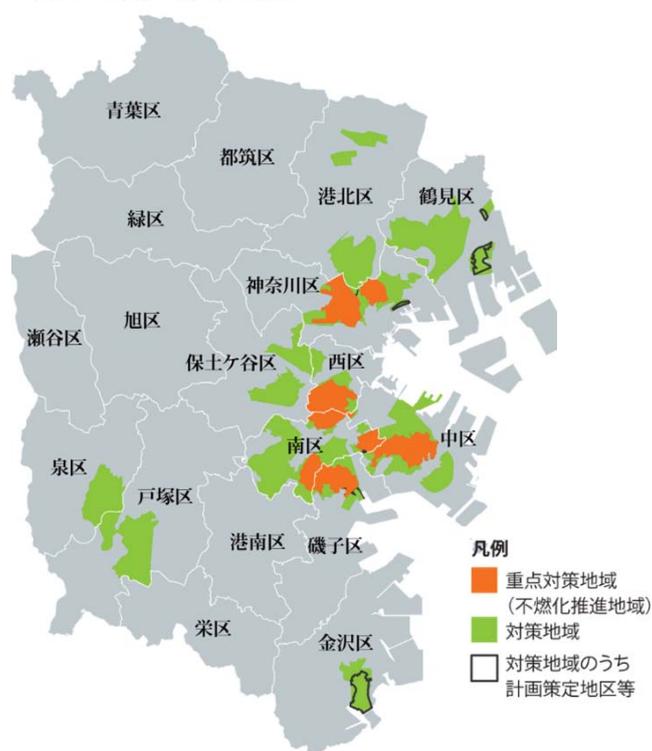
- 大地震に伴い多くの家屋が焼失する恐れがある地区については、条例に基づき重点対策地域(不燃化推進地域)として指定されている。

被害想定図[焼失棟数]

[元禄型関東地震(震度5強~7)冬18時、風速6m毎秒の場合]
資料：横浜市地震被害想定(平成24年10月) 2012年



重点対策地域(不燃化推進地域)及び対策地域の区域図



不燃化推進区域では、除却工事費や耐火性能強化に係る工事費の一部について補助を受けることができる

第2章 用途地域等の見直しの基本的考え方

1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢 (答申P8)

今後の郊外住宅地のまちづくりに向けて

- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機にライフスタイルの変化が加速。人々が自由な住まい方や働き方を選択することができるまちづくりが求められている。

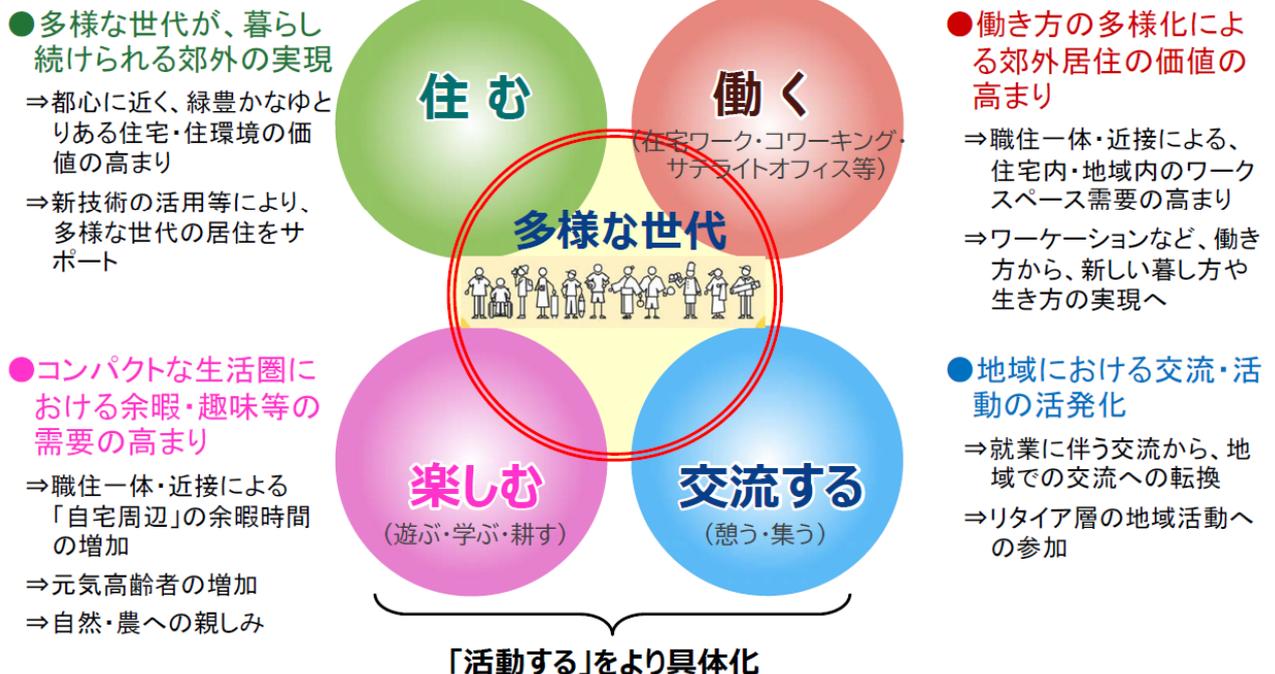


【出典】国土交通省 HP (デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会)

1. 郊外部 (3) これからの郊外部の住宅地像

7

多様な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流」できる『郊外住宅地』の形成



【出典】第7次横浜市住宅政策審議会 第2回専門部会資料(資料4) [2021(令和3)年6月22日]

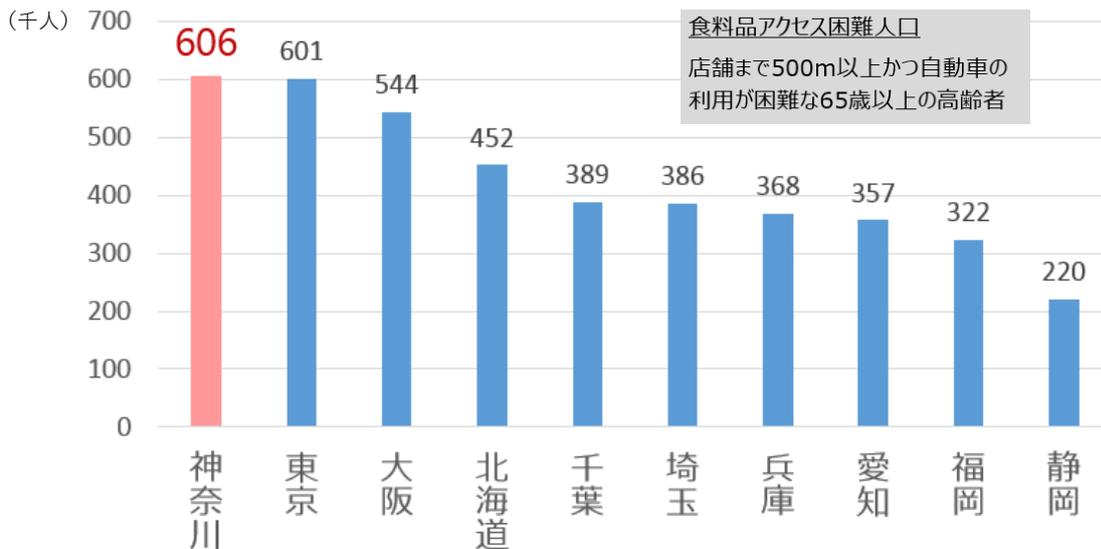
2 用途地域等の見直しの視点

(1) 郊外住宅地の魅力向上の視点 (答申P9~10)

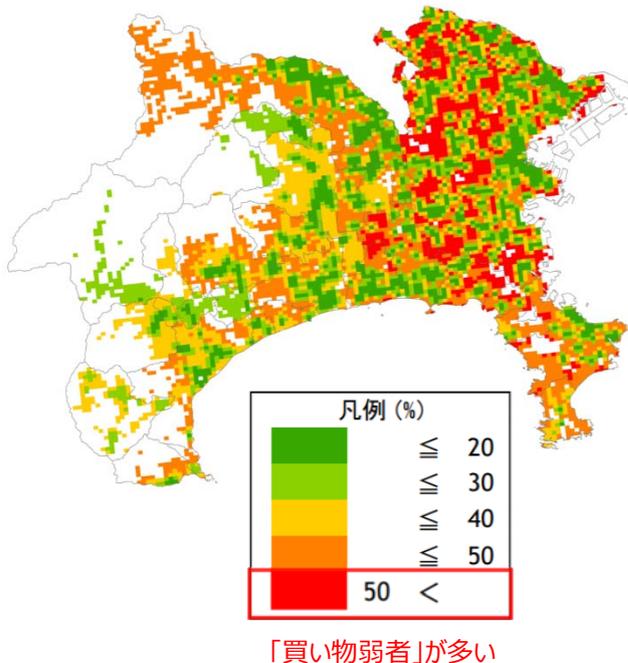
「買い物弱者」の増加について

- 農林水産省の発表によると神奈川県は「食料品アクセス困難人口」が全国1位。特に、横浜市は県内でもその割合が高いことが確認でき、これは地形の高低差も大きく影響していることが推察される。

① 食料品アクセス困難人口 上位10都市 [2015(平成27)年]

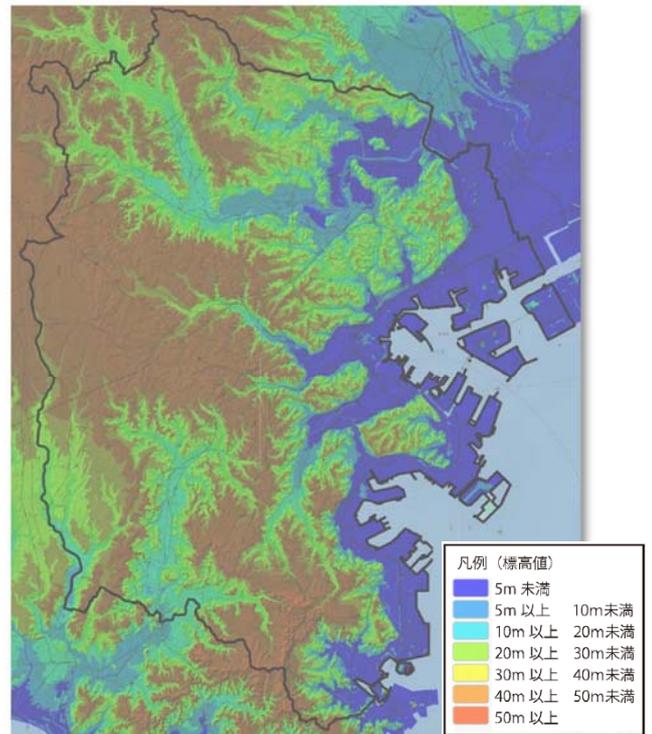


② 神奈川県内/食料品アクセス困難人口の割合 [2015(平成27)年]



【出典】農林水産政策研究所HP

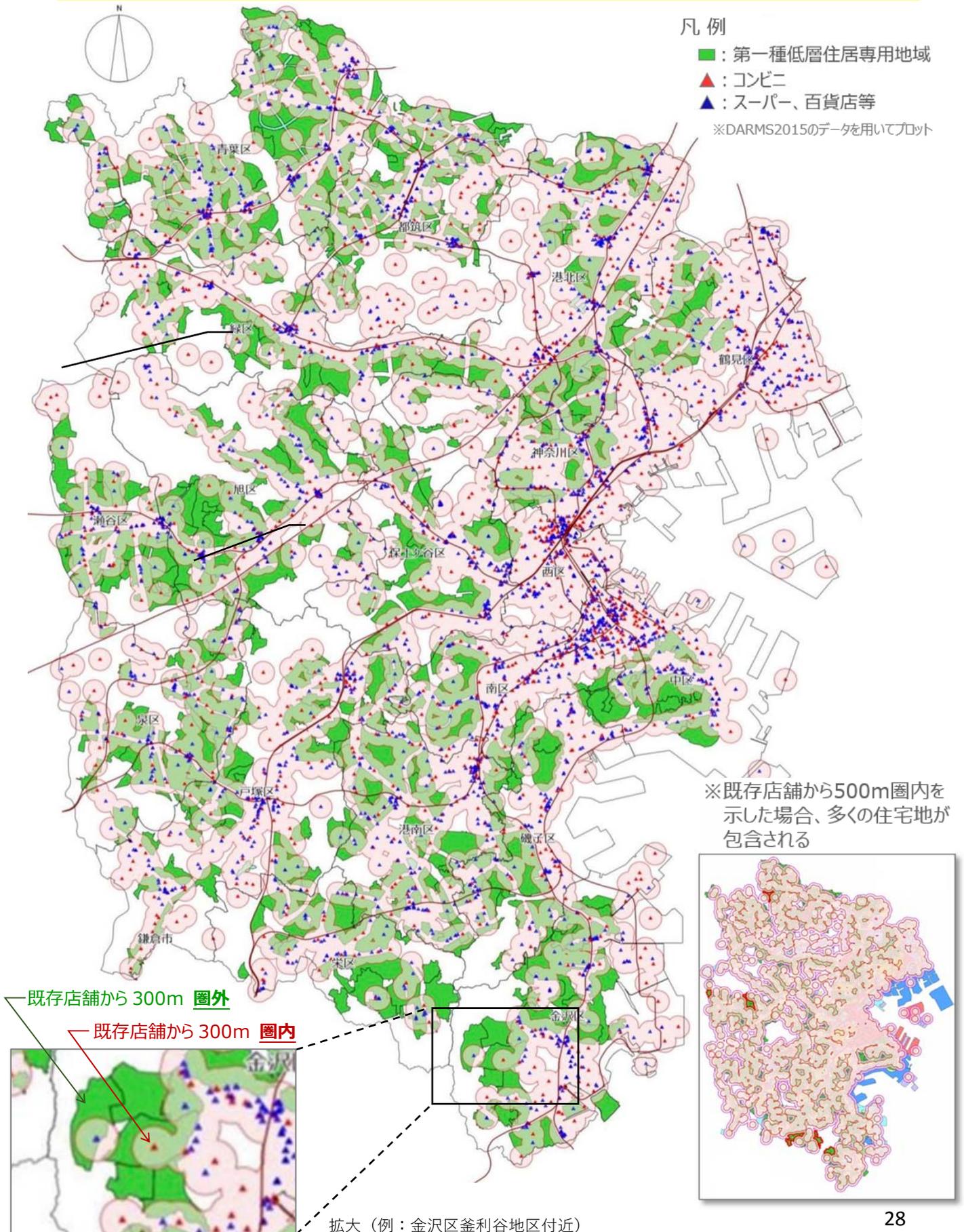
③ 地形の高低差の様子



【出典】国土地理院 (電子国土 Web より作成)

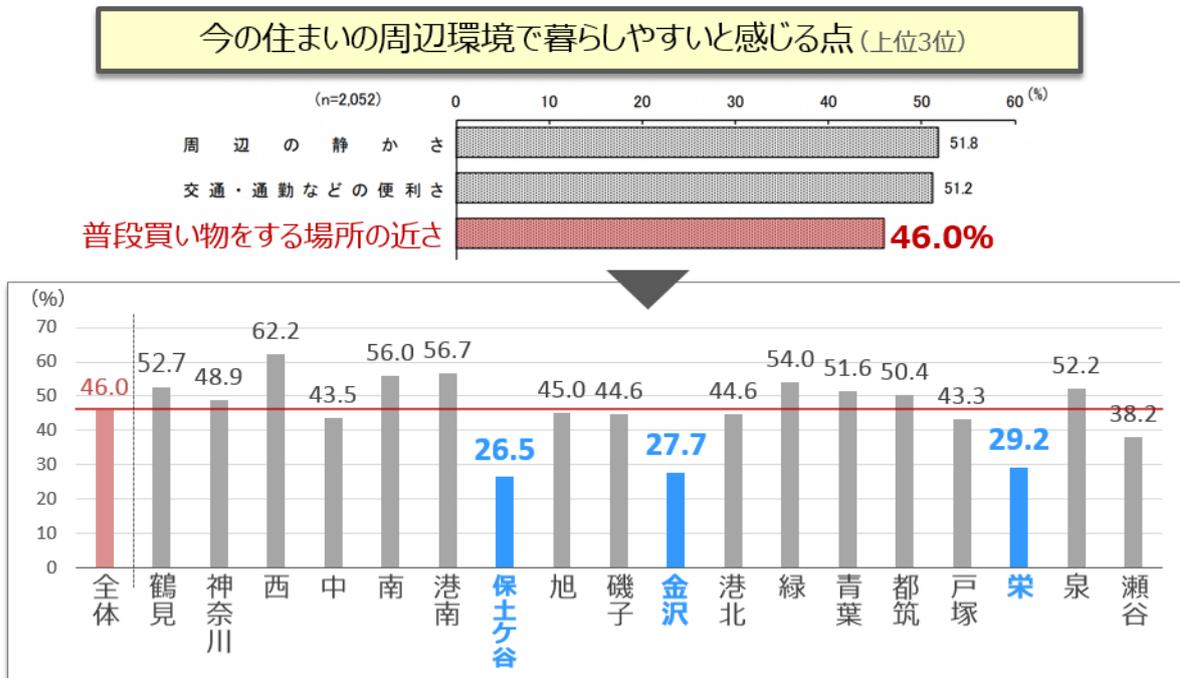
既存の小売店舗からの距離

- 市内の低層住居専用地域においては、既存の小売店舗から 300m以上離れている地域が多く存在する。500m圏内でもたの場合には多くの住宅地が包含されるものの、実際に高齢者等が不自由なく徒歩で買物ができるかどうかは土地の高低差も大きく影響する（市内には高低差が大きい住宅地も非常に多い）



市民意識調査 [2019 (令和元) 年]

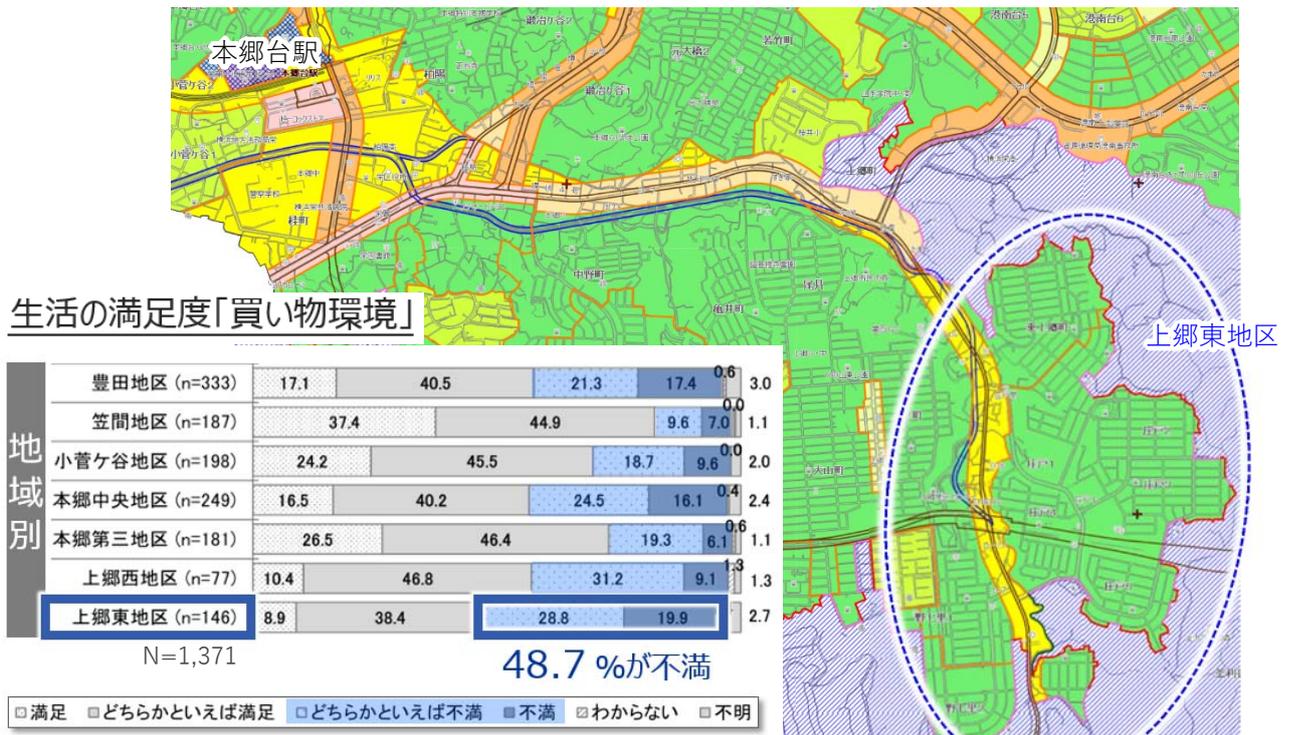
- 「今の住まいの周辺で暮らしやすいと感じる点」として3位に「買い物の利便性」が挙がっているものの、18区ごとに見るとその満足度には差が見られる。



区によって意識に差がある → 特に南西部に課題あり
 (例えば旭区・泉区・瀬谷区等においても、町単位で見ると平均値を大きく下回る地区あり)

区民意識調査 [2019 (令和元) 年] 例：栄区

- 栄区を例に「買い物環境の満足度」を見ると、地区の立地状況によって不満度にも差があることが分かる。



- 横浜市と東急との連携により、青葉台駅前の郵便局内のフロアを活用して働く場を創出。



横浜市記者発表資料

令和3年6月4日
 建築局住宅再生課
 経済局企業誘致・立地課

日本郵便の協力を得て東急・横浜市の連携による
 「地域交流」と「働く」の2つの機能が融合した
スプラス青葉台がオープンします
 ～青葉台郵便局の空き区画を活用～



横浜市と東急株式会社は、まちづくりの包括協定を締結し、東急田園都市線沿線エリアにおける郊外住宅地再生の取組「次世代郊外まちづくり」を進めています。

この取組の一環として、東急株式会社が日本郵便株式会社所有の青葉台郵便局の空き区画を活用し、郊外住宅地における「住む」、「働く・活動する」が融合した新たなライフスタイルの実現に向け、地域交流機能（2階）と働く機能（2・3階）が併設・連携した「スプラス青葉台」をオープンします。

今後は当該施設での様々な主体と連携した取組を通じて、さらなる郊外住宅地の再生を進めていきます。

1. 「スプラス青葉台」の概要

- 施設名称：スプラス青葉台
- 事業者：東急株式会社
- 所在地：青葉台郵便局（横浜市青葉区青葉台1丁目13-1）
- 開業日：令和3年7月4日（日）
- 施設内容
 - 【2階】地域交流機能：コミュニティラウンジ・ワークラウンジ・イベントスペース
 - 【3階】働く機能：小規模オフィス（10区画）

※ 詳細は別紙をご確認ください



▲青葉台郵便局外観



▲壁画デザイン



▲ワークラウンジ



▲コミュニティラウンジ

【事業の仕組み】



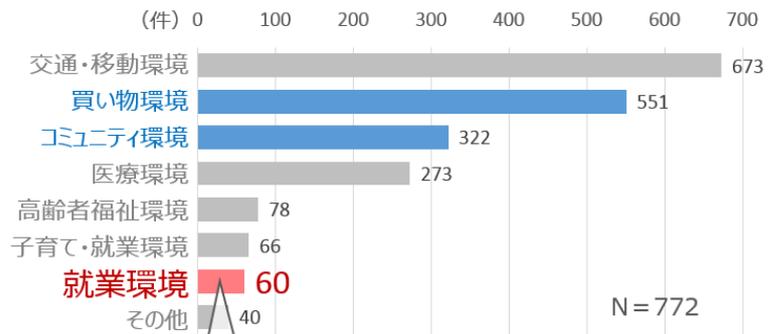
地域へのアンケート [2019(令和元)年] 例：栄区庄戸地区

- 移動や買い物環境の整備に加えて、「就業環境の改善」に対するニーズがあることも読み取れる。

(問) 本地区において環境整備が必要な機能



アンケート全体
配布数：1,292部
回収数：783部
回収率：60.6%



【出典】庄戸地区における生活環境に関するアンケート調査 国総研/栄区/都市整備局 [2019(令和元)年10月]

区民意識調査 [2019(令和元)年] 例：青葉区

- 前項同様、身近なエリアに働く場があることについての一定のニーズが確認できる。

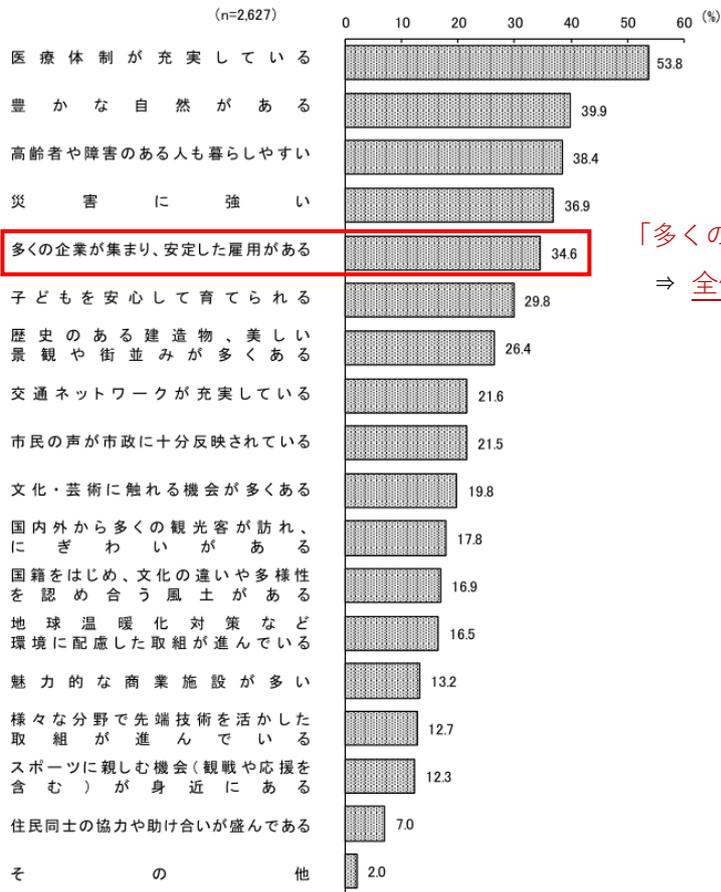
(問) 青葉区内で働くためにはどのようなことが必要か？



市民意識調査 [2020(令和2)年]

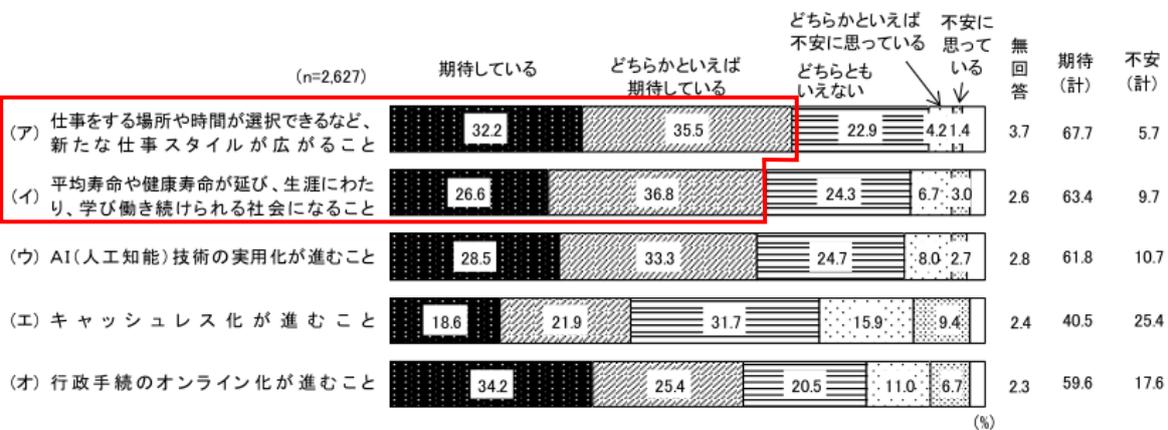
● 直近の市民意識調査からも、雇用の増加や多様な働き方などに対するニーズが読み取れる。

問 16 今後の横浜のまちについて、あなたはどのようなまちになるとよいと思いますか。最も優先したいものを5つまでお選びください。(〇は5つまで)



「多くの企業が集まり、安定した雇用がある」
⇒ 全体の5位 (34.6%)

問 17 私たちの生活を取り巻く環境は、今後、様々に変化していくと言われていますが、あなたは次の変化について、期待をしていますか。それとも、不安に思っていますか。(〇はそれぞれ1つ)



「新たな仕事スタイルが広がること」 ⇒ 67.7%が期待

「生涯にわたり学び働き続けられる社会になること」 ⇒ 63.4%が期待

郊外に求められる機能とは

- 郊外住宅地の新たな価値の創出を目指し、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を生み出していく必要がある。

<小委員会での議論>

地域住民の居場所づくりが必要

買い物 交流 働く

従来想定的生活利便施設 = 店舗等にとどまらない
複合的な機能(役割)をもつ施設の立地も視野

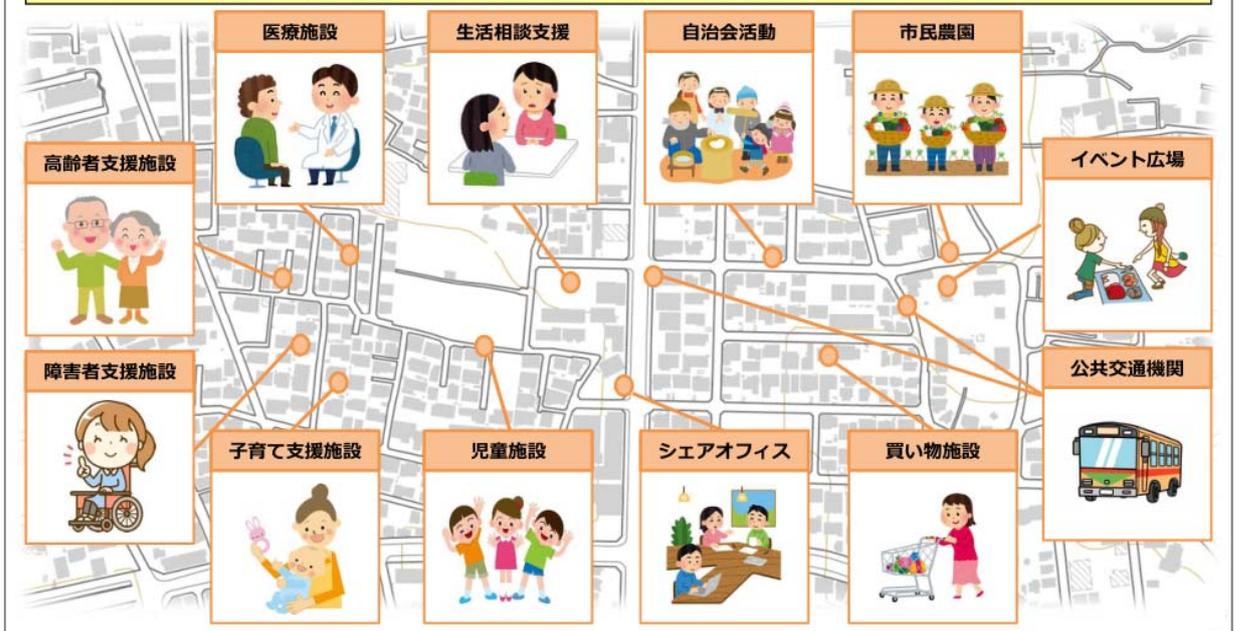



参考 野七里テラス(栄区)

機能や世代の多様化による住宅地の魅力維持・向上(イメージ)

国土交通省
第3回勉強会資料6

- 生活に必要な様々な機能を住宅地に複合的に配置し、生活利便性の向上や多世代交流の促進を図ること等により、住宅地としての魅力を維持・向上
- 多様な世代が共生しながら、住宅ストックを世代間で循環させることにより、地域の中でのライフステージに応じた住替えを促進し、愛着のある地域で暮らし続けることが可能に



【出典】国土交通省 社会資本整備審議会 第51回住宅地分科会資料

用途地域内の建築物の用途制限について

- 第一種低層住居専用地域においては、店舗や事務所の建築は原則不可となる。
また、第二種低層住居専用地域においては、延床 150 m²までの店舗が建築可能。

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	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	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	
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 50m ² 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														
	: 150m ² 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
	: 150m ² 超 ~ 500m ² 以下	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	② ① + 物品販売店や飲食店等で2階以下
	: 500m ² 超 ~ 1,500m ² 以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	: 1,500m ² 超 ~ 3,000m ² 以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く
事務所等	事務所等の床面積														
	: 150m ² 以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	: 150m ² 超 ~ 500m ² 以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	: 500m ² 超 ~ 1,500m ² 以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000m ² 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	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000m ² 以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000m ² 以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000m ² 以下
公共施設・病院・学校等	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200m ² 未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付き浴場等を除く
	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600m ² 以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以下

	1 低専	2 低専	1 中高	2 中高
店舗等兼用住宅	○	○	○	○
日用品販売店舗	×	~150m ² 以下	~500m ² 以下	~1,500m ² 以下
事務所	×	×	×	~1,500m ² 以下
建蔽率	30~60%	40~60%	60%	60%
容積率	60~100%	80~150%	150%	150%
建築物の 高さの限度等	<p>第1種高度地区</p> <p>10m</p> <p>1 → 真北</p> <p>0.6</p> <p>5m</p>		<p>第3種高度地区</p> <p>15m</p> <p>1 → 真北</p> <p>0.6</p> <p>7m</p>	
	※ 2 低専の一部は第2種高度地区を指定 (最高高さ12m)			

延床面積 150 m²超の店舗や事務所は中高層系の用途地域で建築可能となるが、1 低専の地区を中高層系に指定替えした場合、高さ制限も変更になることから、既存の住環境への影響も懸念される。

特別用途地区について（法令等及び上位計画での規定）

- 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に向け、用途地域の見直しに加えて「特別用途地区」の活用について検討を行う。

参考 **建築基準法 / 都市計画法** における規定

地域の実情に応じた土地利用を誘導するため、特別の目的のもと用途地域を補完して特定の用途の制限を緩和または強化し、地域の利便の増進又は環境の保護等を図る

1998年
H10年以前 …以下の6類型に基づいた指定が可能

特別工業(地場産業)型	観光型
スポーツ・レクリエーション型	特別業務型
事務所・文教型	研究開発型

1998年
H10年の都計法改正にて分類廃止

現在 より柔軟な制度運用へ

参考 **都市計画運用指針** における規定（国交省/第11版 R2年9月改定）

2020年

- 特別用途地区をより積極的に活用して、きめ細かく建築物に関する制限等の方針を定めることが望ましい
- 低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要な場合、地域の実情に応じて特別用途地区等による用途規制の緩和を活用することも考えられる

参考 **都市再開発の方針**（横浜市/H30年3月策定）

2018年

（再開発の推進に係る配慮事項）

市街化区域内の計画的、効率的な土地利用を図り、市街地の再開発を適切に進めるため、都市施設の整備と一体的な計画開発を推進するとともに、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の事業手法と、特別用途地区や地区計画、横浜市市街地環境設計制度（総合設計制度）等の規制・誘導手法を連携させ、効果的な活用を図る

現行の都市計画マスタープランにおける都市構造について

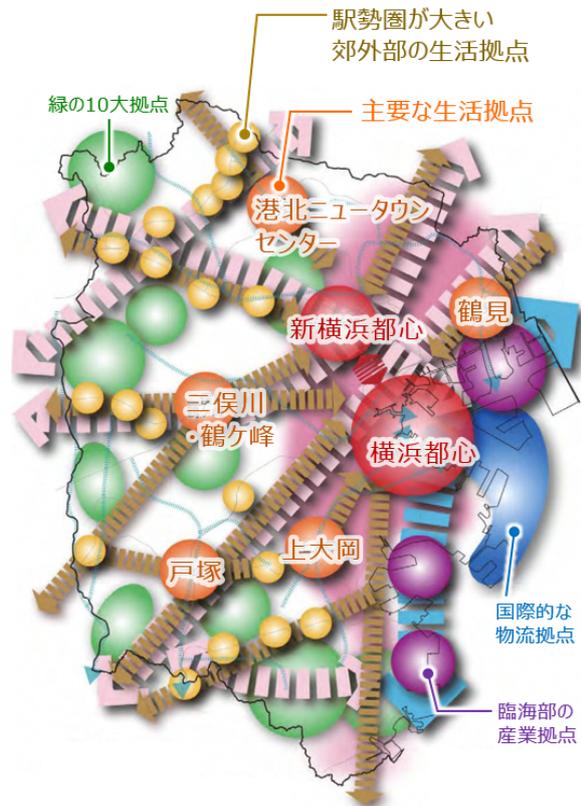
- 横浜市都市計画マスタープランにおいては、二つの都心とそれに繋がる鉄道を軸とした「集約型の都市構造」をつつていくとして定めている。

横浜都心 新横浜都心

- ・市の中核としての基盤整備や高次の機能集積を図り、互いに機能補完しながら地区特性に応じた都心部を形成。

主要な生活拠点 生活拠点

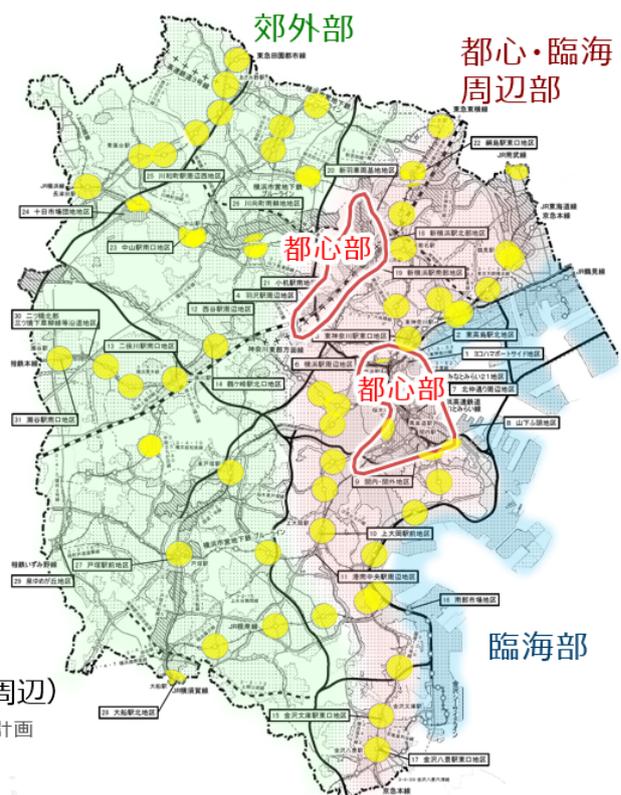
- ・鉄道駅周辺における圏域の地域特性に応じた機能集積と基盤整備を図り、個性ある生活拠点を形成。



「規制誘導地区」について

- 横浜市では、都市再開発の方針において「規制誘導地区」を定め、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っていくこととしている。

- ・鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地の形成を図るため、市内の**主要な75駅**からおおむね半径**500m**圏内のエリアを「**規制誘導地区**」として指定。
- ・地区計画等の**規制誘導手法**を主体に、**民間による事業化の促進**や**適切な土地利用誘導**を図り、市街地の整備改善を進めていくことを目的とする。



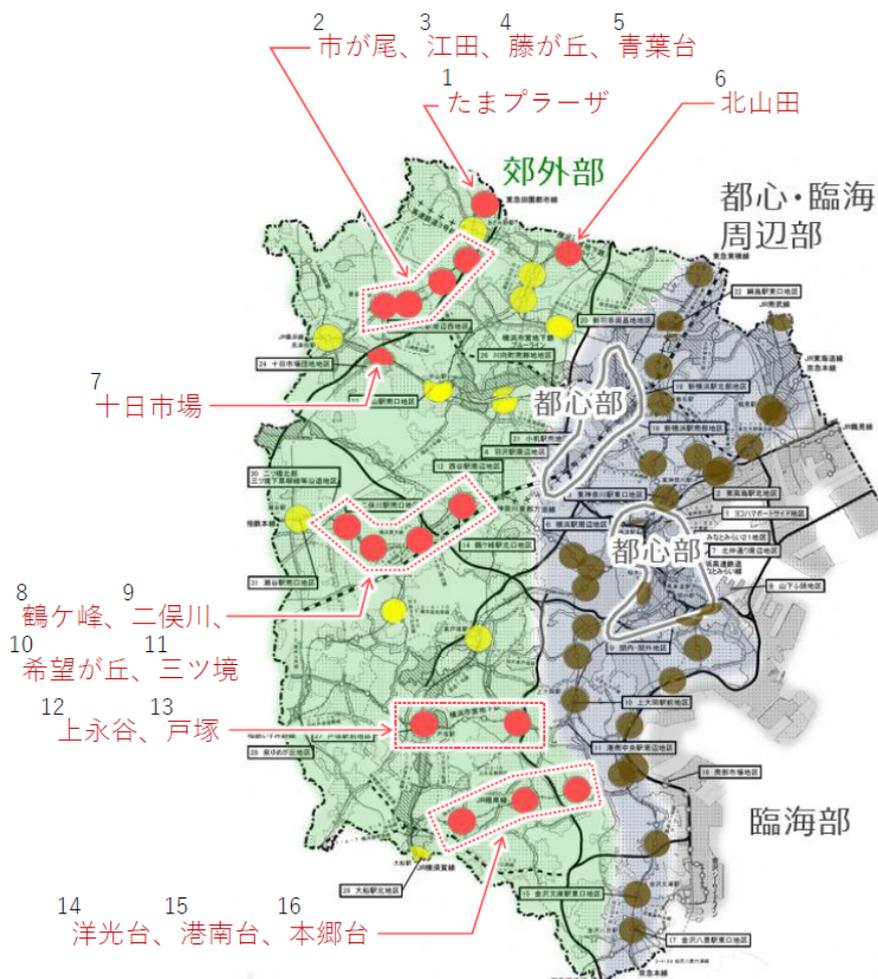
● 規制誘導地区 (主要駅周辺)

※エリア別の色区分は横浜市都市計画マスタープラン全体構想を参考

郊外部の駅周辺における企業社宅の立地状況

- 横浜市の郊外部の駅周辺には多くの団地や社宅が存在しており、更新又は廃止時期が到来している建物も多い。これらの土地利用転換等にあたり、地域に必要な機能を充足していく視点も重要である。

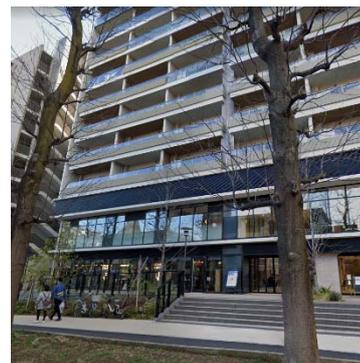
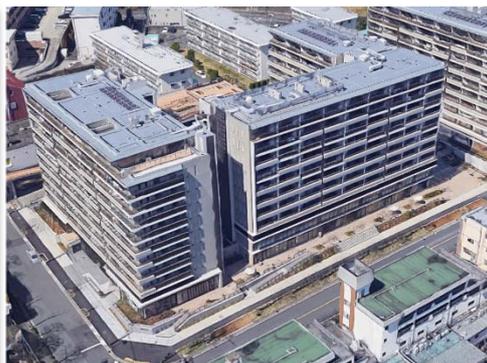
・ 下記 16 駅の周辺（半径 800m 圏内）にある社宅の総数 = **114 件**



【出典】 Mapion 電話帳による公開データをもとに調査

- ・ 土地利用転換の事例（最寄り：たまプラーザ駅）

駅至近にあった団地建替え ⇒ 共同住宅+地域利便施設（コミュニティカフェ/保育園/コワーキング等）
※あわせて地区計画を決定し、適切な土地利用を誘導



【出典】 Google Map

(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 (答申 P 11~12)

第一種低層住居専用地域の指定内訳

- 横浜市では第一種低層住居専用地域を広範囲に指定しており、容積率や建蔽率等の制限に応じて9種類に分け、きめ細かい土地利用誘導を行っている。

容積率	60%		80%					100%	
	30%	40%	40%		50%			50%	60%
最低敷地	165m	165m	165m	125m	165m	125m	125m	100m	100m
外壁後退	1m	1m	1m	1m	1m	1m	—	—	—
指定状況	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
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

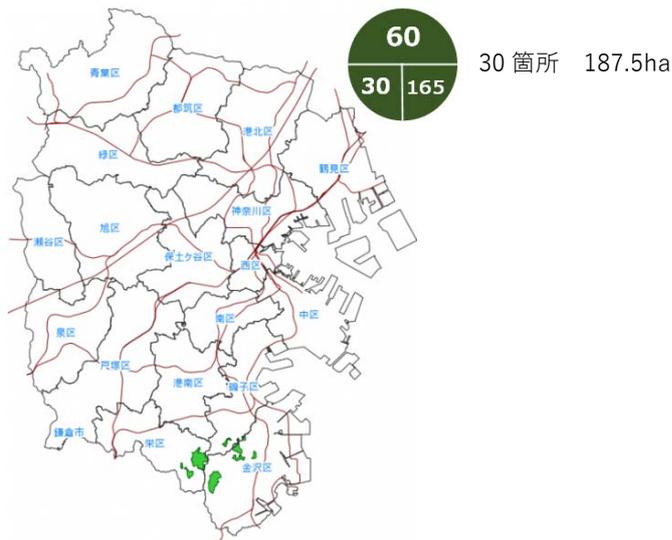
①

容積率 60%

● 栄区庄戸や金沢区釜利谷など、計画開発地に限定的に指定。

建蔽率 30%

● 風致地区、地区計画、建築協定が定められている地区が多い。敷地面積が大きく、緑が豊かな良好な住環境。



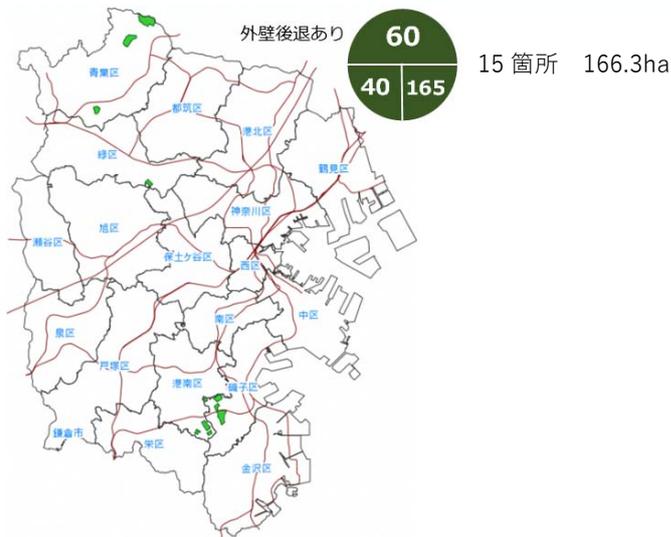
②

容積率 60%

● 青葉区美しが丘や、磯子区洋光台、港南区港南台などの計画開発地（土地区画整理）に限定的に指定。

建蔽率 40%

● 敷地面積が大きく、緑が豊かな良好な住環境。



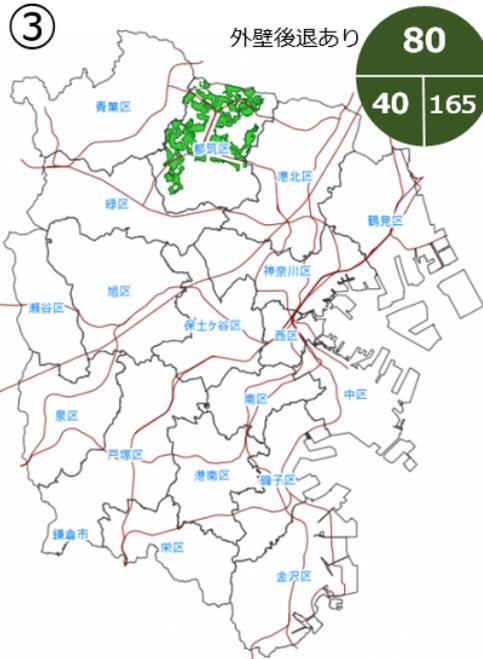
容積率 80%

●最低敷地面積165㎡の地域は港北NTに限定。

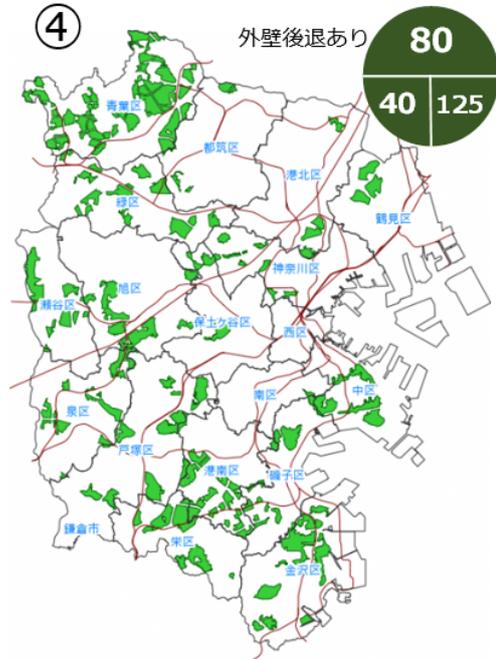
建蔽率 40%

●多くの計画開発地において指定。

●中規模の敷地(125㎡)で、庭も取れる標準的な住環境。



100 箇所 724.1ha



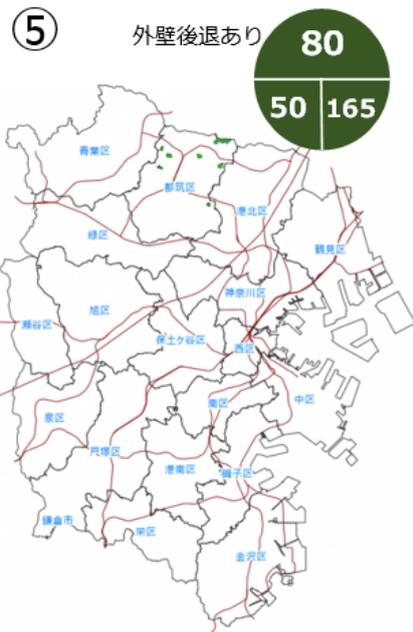
509 箇所 4,699.0ha

容積率 80%

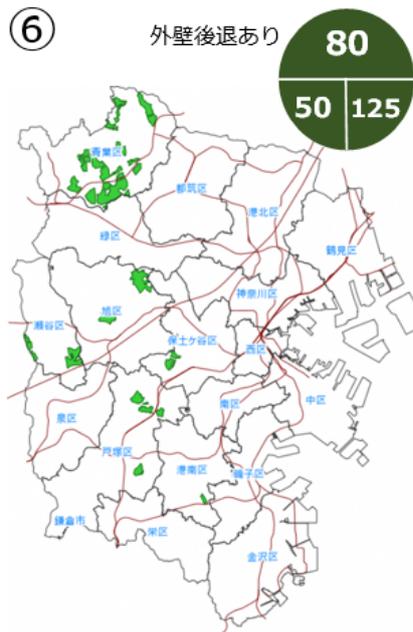
●神奈川区、西区、中区を除く、古い住宅地に広く指定。青葉区など一部の地域では、外壁後退を規定。

建蔽率 50%

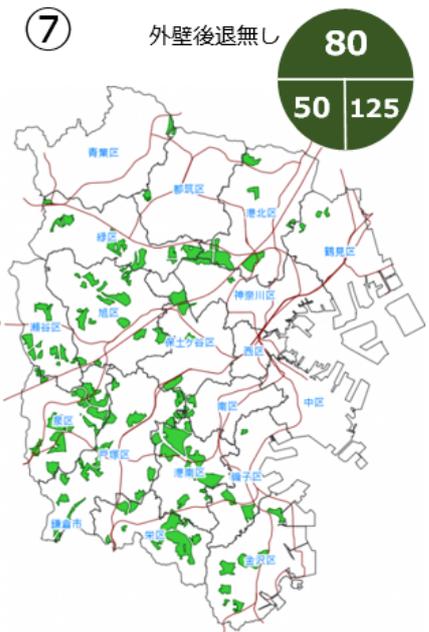
●中規模の敷地で、基盤が未整備地区も多く、建蔽率40%の市街地よりやや緑が少ない住環境。



9 箇所 36.0ha



99 箇所 880.0ha



407 箇所 3,250.9ha

⑧

容積率 100%

建蔽率 50%

- 丘陵地にある基盤未整備の旧市街地に多く指定。(鶴見、神奈川、保土ヶ谷、南、磯子など)
- 相鉄沿線、地下鉄沿線にも多く指定(瀬谷、旭、泉)。
- 敷地規模が小さく、やや建て詰まり感のある地区も点在。

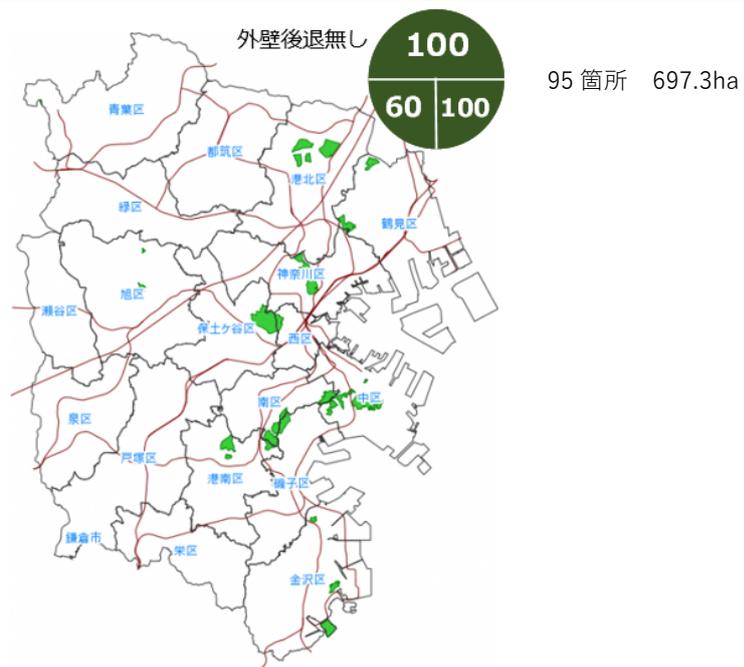


⑨

容積率 100%

建蔽率 60%

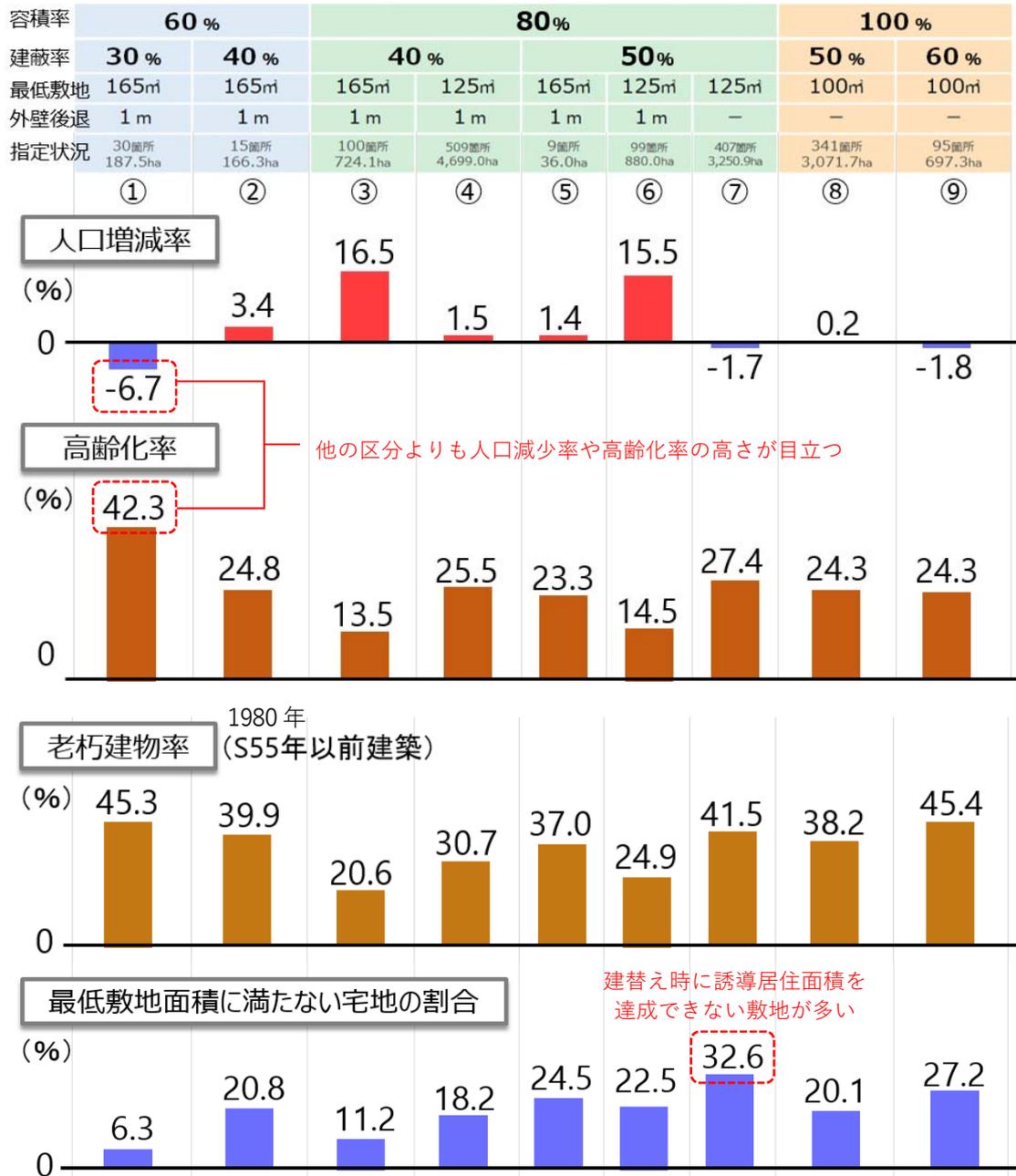
- 都心部又はその周辺地区の一部で指定されている市街地では、敷地の細分化が進む状況も見られる。
- 敷地規模が小さく、やや建て詰まり感のある住環境で、老朽建築物が混在する地区も多い。



第一種低層住居専用地域における土地利用分析の例

- 今回、第一種低層住居専用地域における土地利用状況について詳細な分析を実施。特に、区分①では人口減少率や高齢化率の高さが目立つ。
- 容積率と最低敷地面積の組み合わせにより、誘導居住面積水準（3人世帯相当）※を満たす考え方としており、最低敷地面積に満たない宅地の割合は区分⑦が最も多いことが確認できる。

（※）例：区分⑦の地区の場合：敷地面積 125 m²×容積率 80%＝延床面積 100 m²



※ 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 (m ²)
	2人以上の世帯の場合	25×世帯人数+25 (m ²)
(2) 都市居住型誘導居住面積水準	単身者の場合	40 (m ²)
	2人以上の世帯の場合	20×世帯人数+15 (m ²)

3人世帯

100 m²

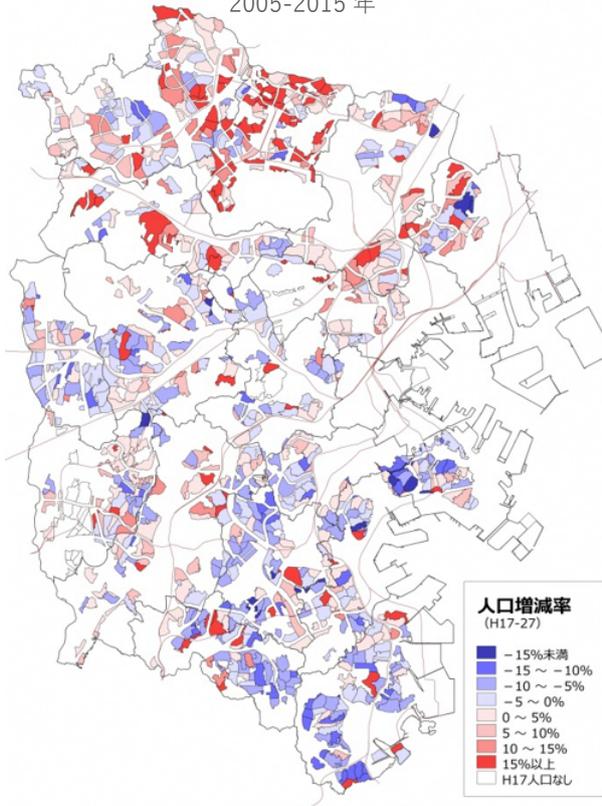
4人世帯

125 m²

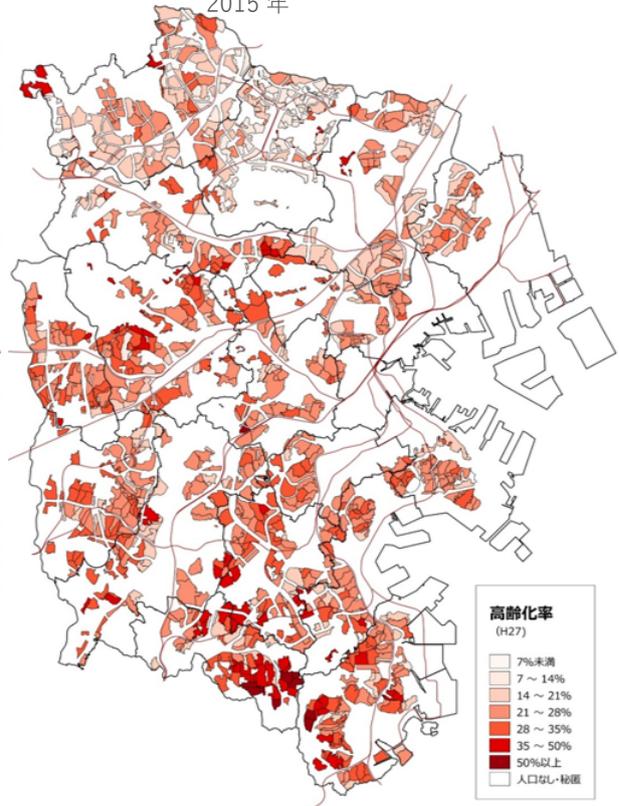
【出典】横浜市住生活基本計画 [2018(平成30)年2月]

- 人口増減率は北部で増加傾向にある一方、西部や南部は減少傾向にある地区が多い。これと逆に、高齢化率は北部で低く、西部や南部で高い傾向が表れている。

人口増減率 (H17-27国勢調査)
2005-2015年

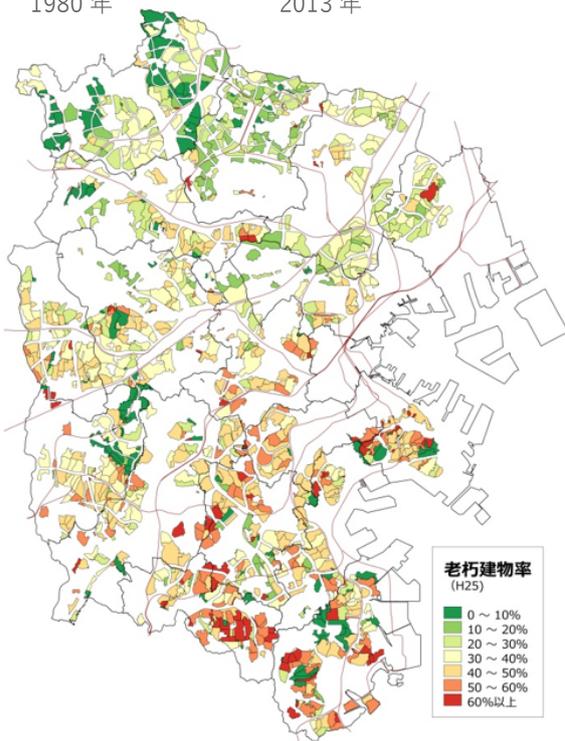


高齢化率 (H27国勢調査)
2015年

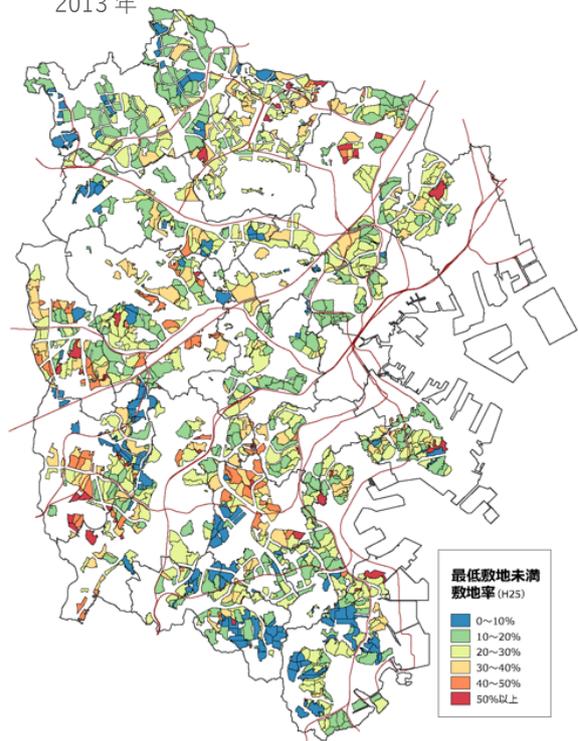


- 老朽建物率は、特に南部地域で高い傾向が顕著に表れている。最低敷地面積に満たない宅地の割合は、北部や南部では低く、西部や中央部ではやや高い傾向。

老朽建物率
(S55以前建築建物率/H25都市計画基礎調査)
1980年 2013年

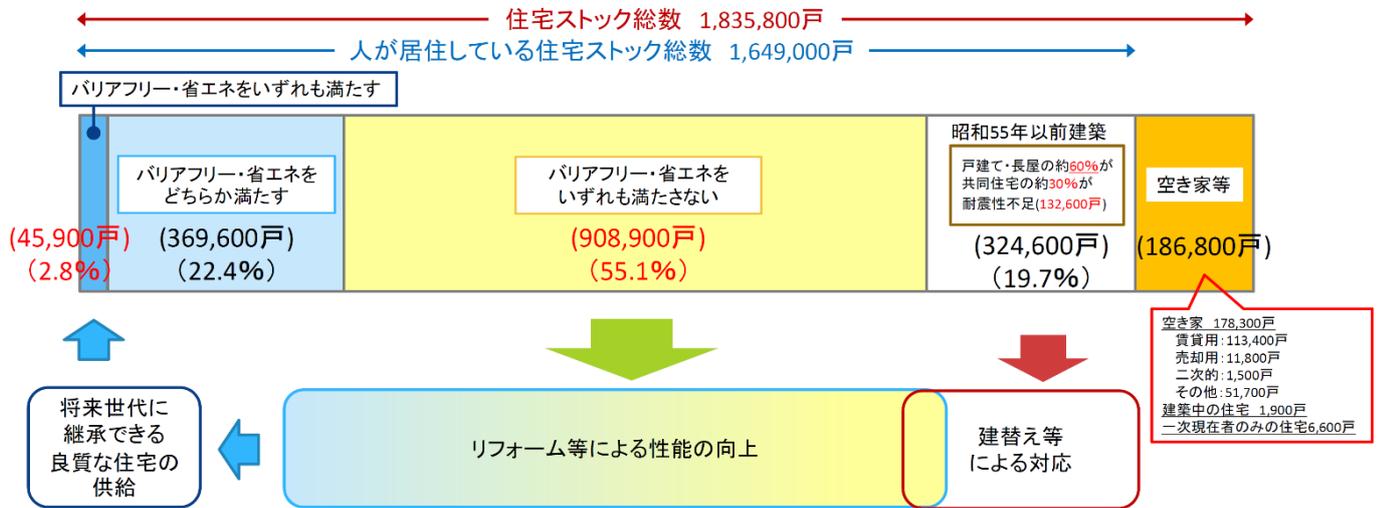


最低敷地面積に満たない宅地の割合
(H25都市計画基礎調査)
2013年



省エネルギー性能を満たさない住宅ストックについて

- 市内には省エネルギー性能を満たさない住宅が相当数存在しており、脱炭素化の実現を目指す上では、住宅政策等とも連携しながらこれらの建物を良質な住宅ストックへと転換していく必要がある。



※本図は、国土交通省の住宅・土地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。(詳細は下記のとおり)

資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）
 ・ %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
 ・ 建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックを抜粋して加算。
 ・ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
 ・ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリアフリー（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
 ・ 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同一（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

【出典】第7次横浜市住宅政策審議会 第1回審議会資料(資料9) [2021(令和3)年4月30日]

住宅政策との連携について

- ・ 全国計画 [2021(令和3)年3月19日閣議決定] を受けて、横浜市住生活基本計画を2023(令和5)年に改定予定。
- ・ これに基づき、住宅政策に係る様々な具体的取組を実行していく。

4 『横浜市住生活基本計画』の改定についての考え方(案)

(2) 住生活基本計画の見直しに向けた視点

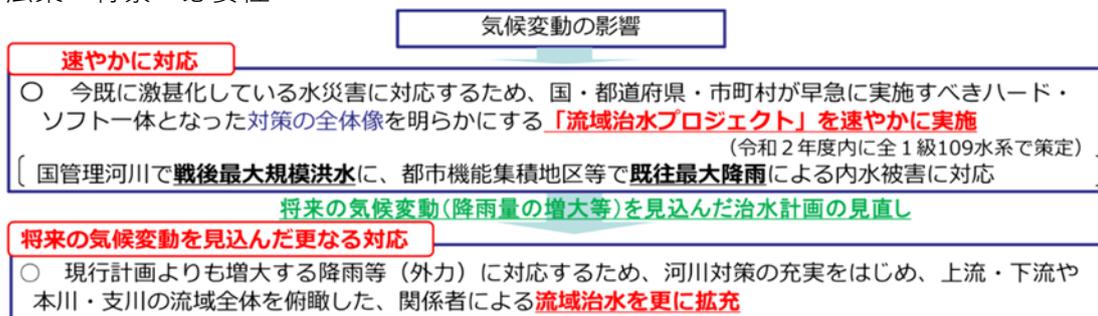
社会環境の変化 の視点	【項目1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成	具体的な取組を実行
	【項目2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	
居住者・コミュニティ の視点	【項目3】安心して子育てできる住まい・住環境の実現	
	【項目4】多世代で支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成	
	【項目5】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築	
住宅ストック の視点	【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成	
	【項目7】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進	
	【項目8】空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進	

【出典】第7次横浜市住宅政策審議会 第1回審議会資料(資料7) [2021(令和3)年4月30日] ※一部編集

流域治水関連法案の整備について

- ハード整備の加速化・充実及び治水計画の見直しに加え、「流域治水」の実効性を高めていくことを目的として、河川法等の関係法を一括で改正する「流域治水関連法案」が成立し、2021（令和3）年度の10月末までに順次施行される予定となっている。

① 法案の背景・必要性



【出典】国土交通省HP

② 法案整備に伴う地区計画のメニューの拡充について

3. 被害対象を減少させるための対策【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】

水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

① 浸水被害防止区域を創設し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認

- 浸水被害の危険が著しく高いエリア
- 都道府県知事が指定
- 個々の開発・建築行為を許可制に
（居室の床面の高さが浸水深以上、建築物が倒壊等しない安全な構造）
※平成30年7月豪雨では、死亡者の多くが住宅で被災



浸水被害の危険が著しく高いエリアのイメージ

③ 防災集団移転促進事業を拡充し、危険なエリアから安全なエリアへの移転を促進

- 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充
【現行の区域】 災害が発生した地域・災害危険区域
【追加】 浸水被害防止区域のほか、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を追加
- 事業の担い手を都道府県・URに拡充
 - ① 都道府県による事業の計画策定
 - ② URによる事業の計画策定・事業実施の本業業務化

② 地区単位の浸水対策を推進

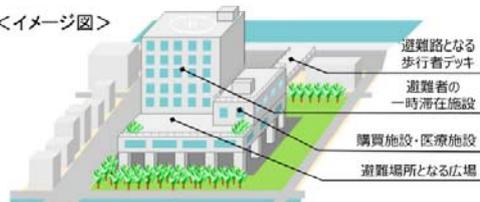
- 地域の実情・ニーズに応じたより安全性の高い防災まちづくり
- 地区計画のメニューに居室の床面の高さ、敷地の高上げ等を追加



④ 災害時の避難先となる拠点の整備

- 水災害等の発生時に住民等の避難・滞在の拠点となる施設を都市施設として整備

<イメージ図>



【出典】国土交通省HP

(3) 農のあるまちづくり、緑の創出の視点 (答申P13)

横浜市の農業政策にかかる取組年表

- 横浜市では、農業専用地区の指定など古くから農地保全に係る政策を推進してきた。近年においても、都市農業推進プランの策定や地産地消の推進等に関する条例の制定等を行い、都市農地の維持保全・活用に向けた様々な取組を進めている。

年度	取組内容
1966	昭和41年度 中里地区で観光果樹園造成事業(～43年度)。
1967	昭和42年度 野菜指定産地事業開始。
1969	昭和44年度 港北ニュータウン地域内で、横浜市独自の農業振興策である農業専用地区に6地区230haを指定。
1970	昭和45年度 都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き。 横浜市農業総合計画 を策定。
1971	昭和46年度 横浜市農業専用地区設定要綱制定。農業振興地域の指定。緑化用苗木増殖事業開始。フルーツパーク設定事業により恩田川・谷本川沿岸でナシ園造成(～55年度)。
1973	昭和48年度 農業振興地域整備計画を策定(農用地区域の指定)。
1974	昭和49年度 農業緑地保全事業開始。
1976	昭和51年度 レクリエーション農園として、市街化区域内に市民菜園を開設。
1980	昭和55年度 新農業総合計画 を策定。寺家地区で横浜ふるさと村事業に着手。戸塚区平戸地区で市街化区域から市街化調整区域への逆線引き。
1981	昭和56年度 緑のマスタープラン横浜市原案を策定。観光農業振興事業で果樹園の整備が全市に展開。
1983	昭和58年度 寺家地区を横浜ふるさと村に指定。
1985	昭和60年度 農業専用地区設定要綱を改正し面積要件を「20ha以上」から「概ね10ha」に。
1987	昭和62年度 寺家ふるさと村開村。
1989	平成元年度 都市農業総合計画 を策定。舞岡地区を横浜ふるさと村に指定。都市農園基本構想。
1991	平成3年度 金沢臨海部農園整備事業着手。障害者農業就労援助事業開始。
1992	平成4年度 生産緑地地区275ha指定(市街化区域農地の18%)。グリーンコンポスト(剪定枝たい肥)利用促進事業開始。
1993	平成5年度 栽培収穫体験ファーム制度を開始。
1994	平成6年度 認定農業者の認定開始。ゆめはま2010プランで恵みの里構想。農業経営基盤強化促進法に基づく基本構想を策定。
1996	平成8年度 阪神・淡路大震災を機に防災協力農地登録制度を創設。よこはま・ゆめ・ファーマー認定支援制度開始。
1997	平成9年度 舞岡ふるさと村開村。横浜ブランド農産物育成増産事業基本方針策定、恵みの里事業を開始。緑に関する総合計画の 横浜市緑の基本計画 策定。援農ボランティア育成に向け市民農業大学講座開始。
1998	平成10年度 農協開設型大規模市民農園の柴シーサイドファーム開園。恵みの里に田奈地区を指定。横浜ブランド農産物のシンボルマーク「はま菜ちゃん」決定。
1999	平成11年度 食料・農業・農村基本法制定。
2000	平成12年度 恵みの里に都岡地区を指定。
2003	平成15年度 構造改革特区制度の活用により、農家開設型の市民農園を開始。
2004	平成16年度 環境保全型農業推進者認定制度、特別栽培農産物認証制度の開始。
2005	平成17年度 市民と農との地産地消連携事業を開始。特定農地貸付法改正で、農家開設型市民農園が可能に。横浜チャレンジファーマー支援事業を開始し農業への新規参入を推進。恵みの里に新治地区を指定。
2006	平成18年度 地産地消を推進する人材育成として「はまふっどンコンシェルジュ講座」開始。直売ネットワーク開始。 横浜市水と緑の基本計画 策定。学校給食での市内産農産物の一斉供給開始。
2008	平成20年度 農政施策検討会が「横浜における今後の農政施策について」を答申。 横浜みどりアップ計画(新規・拡充施策) (計画年度:平成21-25年度)を策定。
2009	平成21年度 地産地消サポート店登録制度開始。みなとみらい農家朝市開始。
2010	平成22年度 横浜市食育推進計画策定(地産地消や食に関する体験活動を位置づけ)。農地法等の改正を受け、農業経営基盤強化基本構想を改定し、新規参入制度を拡充。
2011	平成23年度 中期4か年計画に食と農の新たな展開による横浜農業の振興を位置づけ、「食と農の連携事業」・「地産地消新ビジネスモデル支援事業」を開始。神奈川新聞社と市内2農協の協働で図書「食べる横浜」刊行。
2012	平成24年度 戸塚区総合庁舎が移転し、屋上農園や地産地消直売コーナー設置。
2013	平成25年度 横浜みどりアップ計画(計画年度:平成26-30年度) を策定。
2014	平成26年度 横浜都市農業推進プラン 策定。「 横浜市の都市農業における地産地消の推進等に関する条例 」制定。恵みの里に柴シーサイド地区を指定。
2015	平成27年度 市内の農協が合併し1農協に。都市農業振興基本法施行。在日米軍上瀬谷通信施設の全域が返還。
2016	平成28年度 農地転用許可権限が県知事から市長に移譲。「 横浜市の農畜産物等のブランド化に向けたプロモーションの取組について(ブランド戦略) 」を策定。

【出典】横浜市都市農業推進プラン 2019-2023 [2018(平成30)年11月]

都市緑地法等の一部改正

- 2017（平成 29）年の都市緑地法の一部改正により、都市公園、緑地・広場、都市農地にかかる諸制度の強化・拡充が図られ、「特定生産緑地制度」や新たな用途地域である「田園住居地域」が創設された。これらにより、農のあるまちづくりのさらなる推進を図っていくことが示されている。

法改正の動きや本市の対応

都市緑地法等の改正（H29～）2017～

- 社会的背景
- ・公園、緑地、農地等のオープンスペースの多面的な機能の発揮
 - ・宅地化を前提としてきた都市農地の減少傾向（量的課題）
 - ・公園ストックの老朽化、公園空間の有効活用の要請等（質的課題）



法改正のポイント

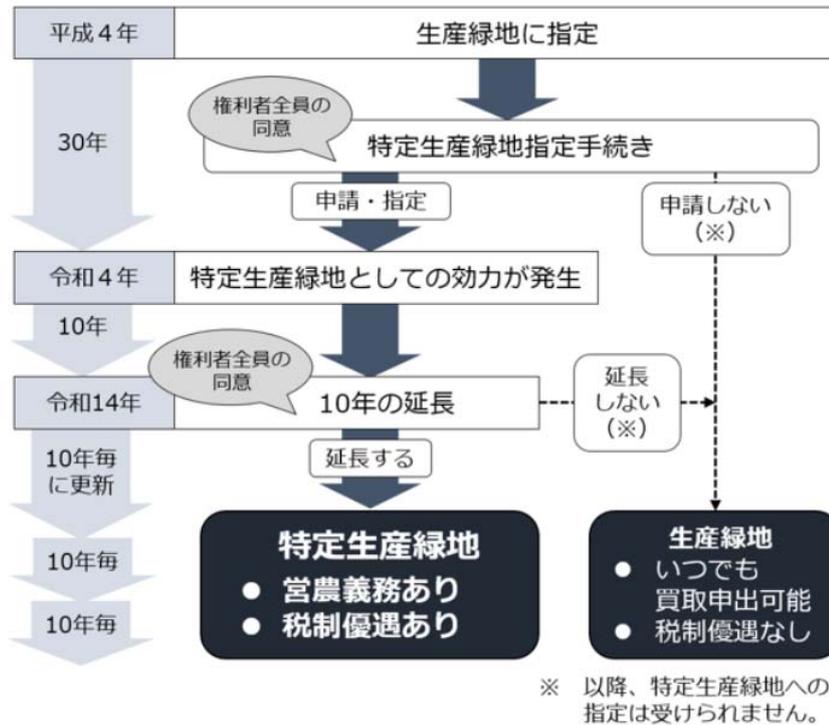
- | | | | |
|---|-------|-----|-----------------------|
| 1. 生産緑地地区の面積要件の引き下げ（500㎡ ▶ 300㎡） | 本市の対応 | 対応済 | 条例制定の上、面積要件を300㎡に引き下げ |
| 2. 特定生産緑地制度 創設
〔30年経過する生産緑地の指定効果を10年間延長する制度〕 | | 対応済 | 指定手続き開始 |
| 3. 田園住居地域の創設 | | | 今回の検討内容 |

特定生産緑地について

- 現行の生産緑地制度を引き継ぐ仕組みとして、2017（平成 29）年の生産緑地法の改正により創設された。都市農地を保全し、良好な都市環境を形成していくための手段の一つとして期待される。

特定生産緑地の指定イメージ

※1992（平成 4）年に生産緑地として指定された箇所の場合



〔特定生産緑地の指定を受けた場合と受けない場合の比較〕

項目	特定生産緑地の指定を受けた場合	特定生産緑地の指定を受けない場合
生産緑地指定から30年経過後	生産緑地 + 特定生産緑地に指定される	生産緑地に指定されたまま（規制あり）
買取申出	主たる農業従事者の死亡等の場合のみ可	いつでも可
固定資産税	引き続き農地課税	農地課税から宅地並課税へ5年間で段階的に上昇
相続税納税猶予	次の相続においても適用可	現在適用している納税猶予のみ継続
その他補足	10年ごとに指定の継続が可能	買取申出しない限り規制が継続 30年経過後の特定生産緑地指定は不可

田園住居地域の指定により想定される「効果」

- 田園住居地域の指定により直売所や農家レストランの立地が可能となる。また、農地所有者に対しては、固定資産税や相続税等の税制の優遇措置が適用される。

直売所、農家レストラン等の立地が可能に

効果

- ・農家の経営を支援し、営農意欲の向上
- ・新鮮で安心な農作物の供給
- ・農家と周辺住民との顔の見える関係の構築と相互理解の醸成
- ・まちの活気づくり …など



農地の宅地化が抑制 (まちづくりからの視点)

効果

- ・営農環境の保全
- ・良好な農景観の保全 …など



- ・ 農を活かした、買い物できる・交流できる、田園まちづくり
- ・ 農とのふれあいを通じて多世代が交流する、活気あるまちづくり

建築物の用途/床面積		一低専	二低専	田園住居地域
住宅、共同住宅、兼用住宅		○	○	○
店舗	150㎡以下	×	○	○
	150㎡超 ～500㎡以下	×	×	△ 2階以下の直売所、農家レストランに限る
	500㎡超	×	×	×
幼稚園、小・中学校、図書館		○	○	○
診療所、保育所、老人ホーム		○	○	○
倉庫	付属倉庫	○	○	○
	単独倉庫	×	×	△ 農産物や生産資材を貯蔵するものに限る

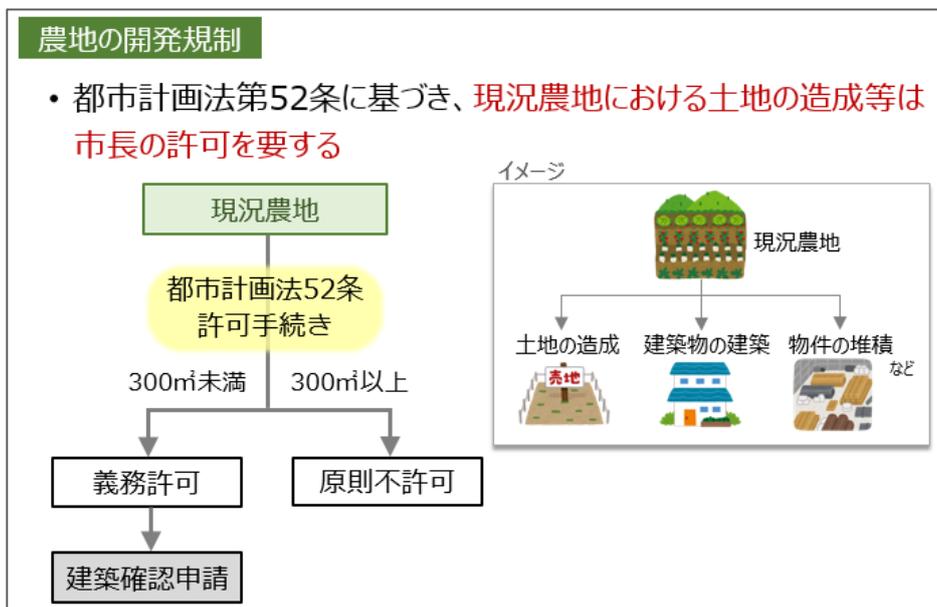
税制 田園住居地域内の農地

- ・ 固定資産税は宅地評価の **1/2 程度に軽減**
- ・ **相続税の納税猶予**の適用も可能

	生産緑地	田園住居地域内の農地	その他の農地
固定資産税	市街化調整区域内の農地並み	宅地並み評価額の 1/2 (300㎡超の部分)	宅地並み
相続税の納税猶予	適用可	適用可	なし

田園住居地域の指定により想定される「影響」

- 田園住居地域の指定により農家レストラン以外の店舗の立地も可能となるため、営農環境や道路交通等への影響が懸念される。また、農地の宅地開発についても一定の制限がかかることとなる。



農地保全に係る地区計画について

- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律〔2020(令和2)年〕を受けて整備された仕組み。
- ・田園住居地域と同様の趣旨のもので、まとまった農地と住宅が混在した地域において農業と調和した良好な居住環境を確保するためのきめ細やかなルールを定めることができる。
⇒地区整備計画に「農地における土地の形質の変更等の行為制限に関する事項」を追加し、それらの行為について条例により許可制とする仕組みを設けることが可能。
- ・本地区計画の指定により、相続税等の納税猶予の特例が適用される。また、条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、市町村においてその影響を固定資産税評価額に反映し、その際には田園住居地域内にある市街化区域農地の評価方法を参考にすることも考えられるとされている。

<本制度の特徴>

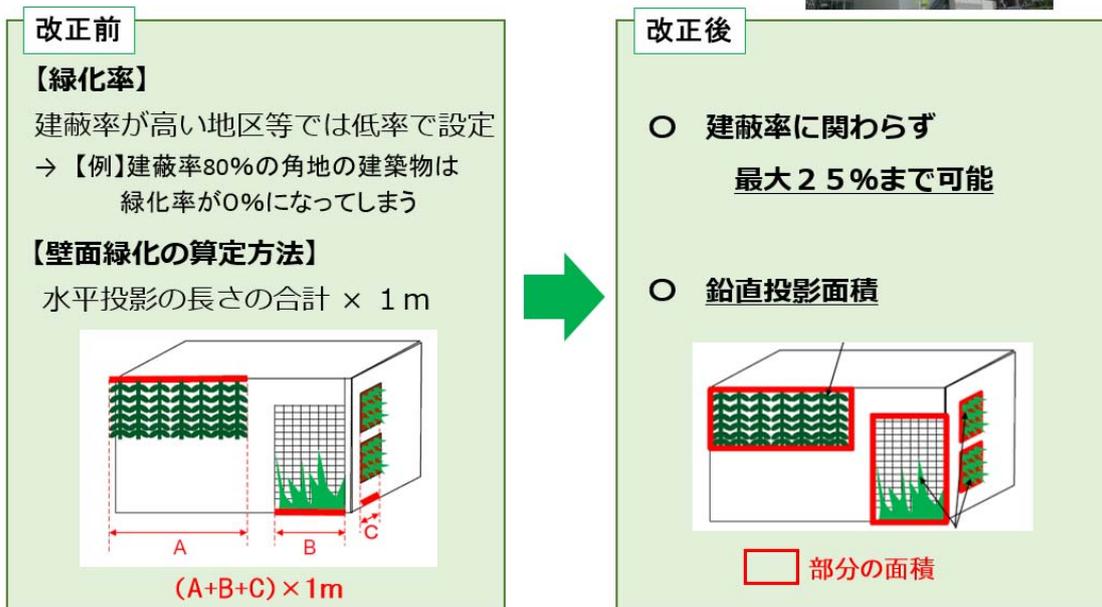
- 地区計画区域内の農地について、地区整備計画に保全対象として位置付けることで、土地利用をコントロールできる。
- 公園や道路など、地域の実情に応じて必要な地区施設を位置付けることが出来る。
- 地区計画区域内において農地の隣接地が宅地化される際に、日照を確保できるような住宅の形態規制を定めておくことが可能。

都市緑地法等の一部改正に伴う緑化施設の面積算定方法の拡充

- 2017（平成 29）年の都市緑地法の一部改正により「緑化施設の面積算定方法」が見直され、壁面緑化も緑化面積として算定できるようになった。

【改正の背景】

- **商業系用途地域**における緑化推進が課題。
- 緑化技術の進展により **壁面緑化等の取組が普及**。



【出典】国土交通省 H P

グリーンインフラを活用した各種取組

- すでに横浜市ではグリーンインフラを活用した様々な取組を推進しており、以下に具体例を示す。

横浜市の下水道事業は、都市化の進展に伴う浸水被害解消のため、雨水幹線・雨水調整池などのハード整備や、自助共助の促進支援に向けたハザードマップなどのソフト対策に取り組んできました。



新羽末広雨水幹線（ハード整備）



ハザードマップ（ソフト対策）

しかし、近年、気候変動の影響と思われる自然災害の増加・激甚化による浸水リスクがより一層高まる中で、これまでの対策に加え、被害を最小化・回避する適応策として、グリーンインフラを活用した取組を推進しています。

公園における取組事例

公園は憩い・安らぎの創出、生物多様性、ヒートアイランド対策など幅広い機能を備えたグリーンインフラです。

公園のグリーンインフラとしての機能をより高めるため、施設の新設・更新の機会を捉え、広場や園路の透水性舗装への改良や貯留浸透砕石層への置き換えにより、保水・浸透機能の向上を図っています。



泥亀公園（金沢区）



今宿東公園（旭区）

農地における取組

市内には、約3,000haの農地が広がり、市民に身近な場所で農業が盛んに行われています。

農地を活用したグリーンインフラの取組では、農地の傾斜を平坦に改善することや、畑の土を深く耕すことにより、保水・浸透機能と生産性を高める取組を試験的にを行っています。

この取組では、農業者や大学と連携し、雨水の浸透性や野菜の生育などの効果検証も実施しています。



傾斜地にある農地



深耕作業状況

【出典】横浜市環境創造局 HP（政策課）

流域治水対策の拡充とグリーンインフラの活用との関連性

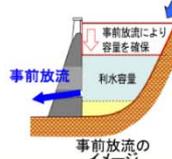
（※流域治水関連法案が整備された背景や必要性はP 44 を参照）

2. 氾濫をできるだけ防ぐための対策【河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法】

（1）河川・下水道における対策の強化

◎ 中長期的計画に基づく堤防整備等のハード対策を更に推進（予算）

- 河川管理者、利水者（電力会社等）等で構成する**法定協議会を設置。利水ダムの事前放流の拡大**を協議・推進（河川法）



※予算：・二級水系の事前放流に伴う損失補填
・河川管理者による放流施設整備
※税制：放流施設に係る固定資産税非課税措置

- **下水道で浸水被害を防ぐべき目標降雨を計画に位置付け、整備を加速**（下水道法）

- 下水道の**樋門等の操作ルール**の策定を義務付け、河川等から市街地への逆流等を確実に防止（下水道法）

<下水道整備による浸水対策の例>



<樋門による逆流防止のイメージ>



（2）流域における雨水貯留対策の強化

- 沿川の**保水・遊水機能を有する土地を、貯留機能保全区域**として確保（盛土行為等に対する届出義務と勧告）（特定都市河川法）



- 貯留浸透に資する**都市部の緑地を保全し、水害の被害を軽減するグリーンインフラとして活用**（都市緑地法）



- **認定制度、補助、税制特例、地区計画**等を駆使して、官民による**雨水貯留浸透施設**の整備を推進（特定都市河川法、下水道法、都市計画法）

<雨水貯留浸透施設整備のイメージ>



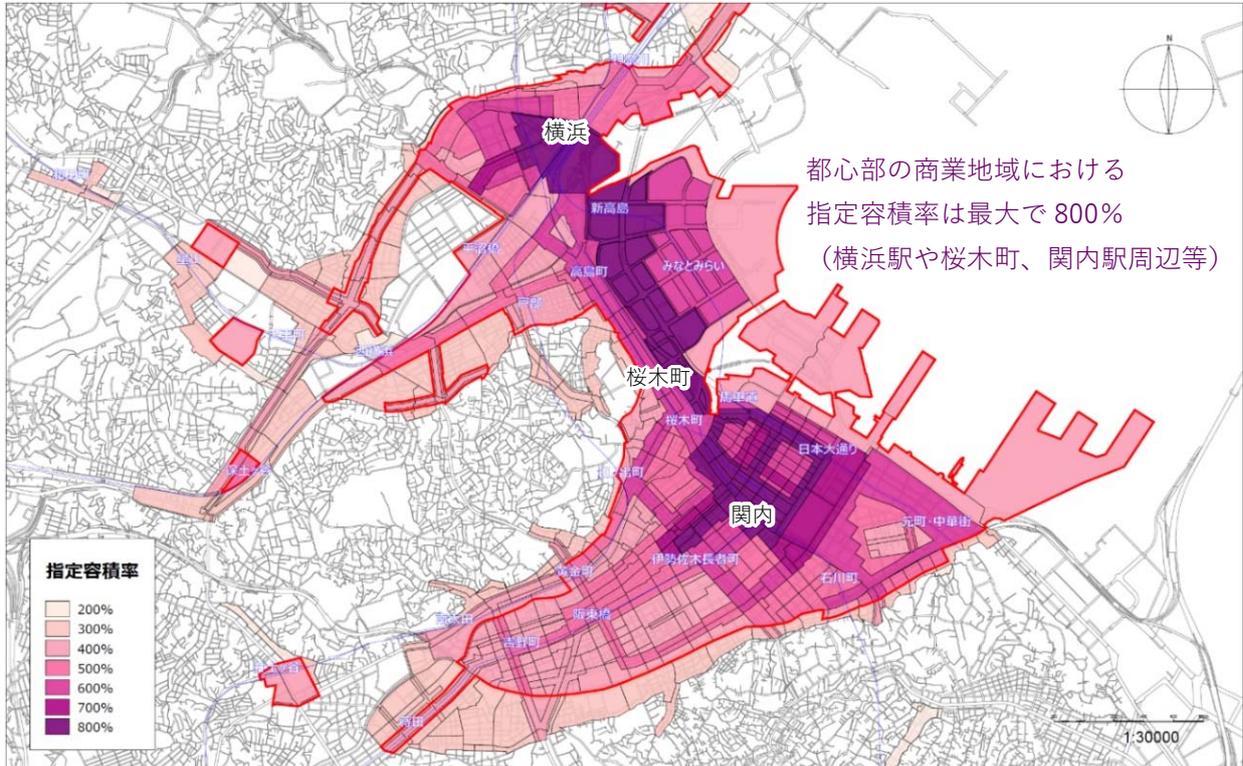
法律補助で、地方公共団体による整備を促進（※予算関連）
都道府県知事等の認定（法律補助や固定資産税軽減）で、民間による整備を促進（※予算関連・税制）
地区計画に位置づけることで、施設の整備を担保

【出典】国土交通省 HP

(4) 魅力ある都心部の形成の視点 (答申 P15)

都心部における商業地域の容積率の指定状況

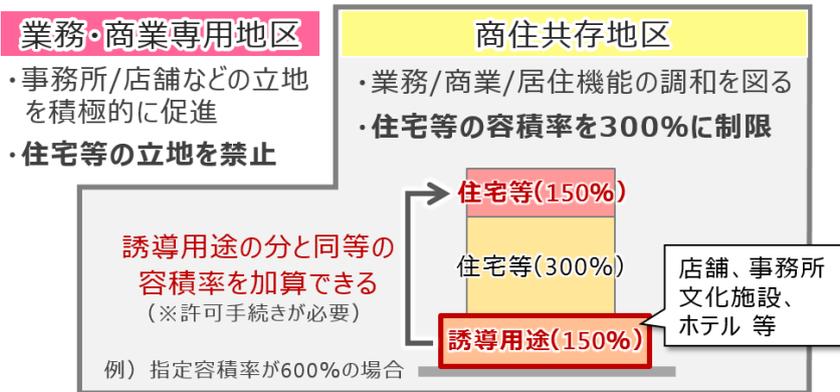
- 都心部における商業地域では 400～800%の容積率を指定。ある程度ボリュームを抑えながら、様々な規制誘導手法を活用して基盤整備や都市機能の誘導を行ってきたことが横浜の特色と言える。



都心機能誘導地区について

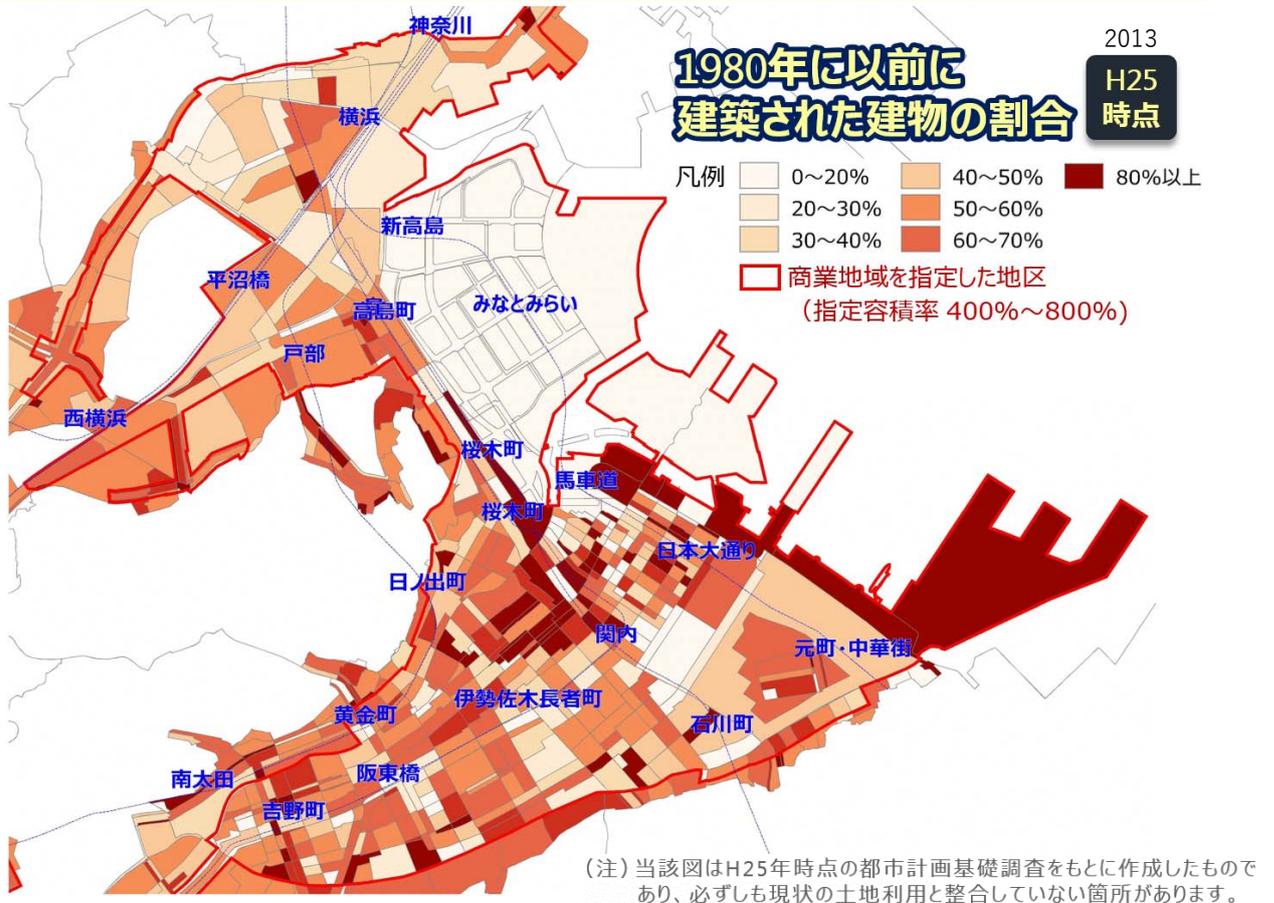
- 横浜駅周辺及び関内駅周辺においては「都心機能誘導地区」を指定。駅周辺では住宅を制限し、その周辺地区においては誘導用途の導入に応じて容積率の加算ができる仕組みとしている。

都心機能誘導地区 (特別用途地区)



都心部の土地利用状況について

- 関内駅周辺など、老朽化した建物が多い地区が点在している状況も確認できる。



横浜都心の市況分析

- 居住者人口は微増又は横ばい、就業者人口は築によってバラつきが見られる。

居住者人口



就業者人口



旧市庁舎街区活用事業について

- 旧市庁舎街区の跡地活用事業は、関内地区周辺の活性化の起点としても期待される。



タワー棟

- ・ 駅側から 53mセッバックした、駅前から視認できるシンボル。敷地面積に対して建物の太さを絞り、広場の開放感と空の広さを生み出します。
- ・ 低層部の存在感を高めると共に、高層部は、周辺へのインパクトを抑制する、透明感のあるデザインとします。

駅前広場

関内地区の玄関口となる約 2,000 m²の屋外空間。



行政棟（保存活用）

ホテル客室の採光を確保しつつ、現在のランダムな外壁パターンを継承するため、一部をレンガ透かし積とします。



現市庁舎で用いている、2層ごとに柱の断面を縮減している表現を、タワー棟で踏襲。

↓
線状の外壁の幅を3段階で細め、透明感・上昇感を創出します。

24~PH階	400mm
14~23階	650mm
8~13階	900mm



「くすのきモール」

現在の「くすのき広場」を継承した、大通り公園の緑や関内中央部とつながる、オープンで緑豊かな回遊動線です。

低層建物の張り出しと店舗の連なりによる、親しみやすいヒューマンスケールな街並み。

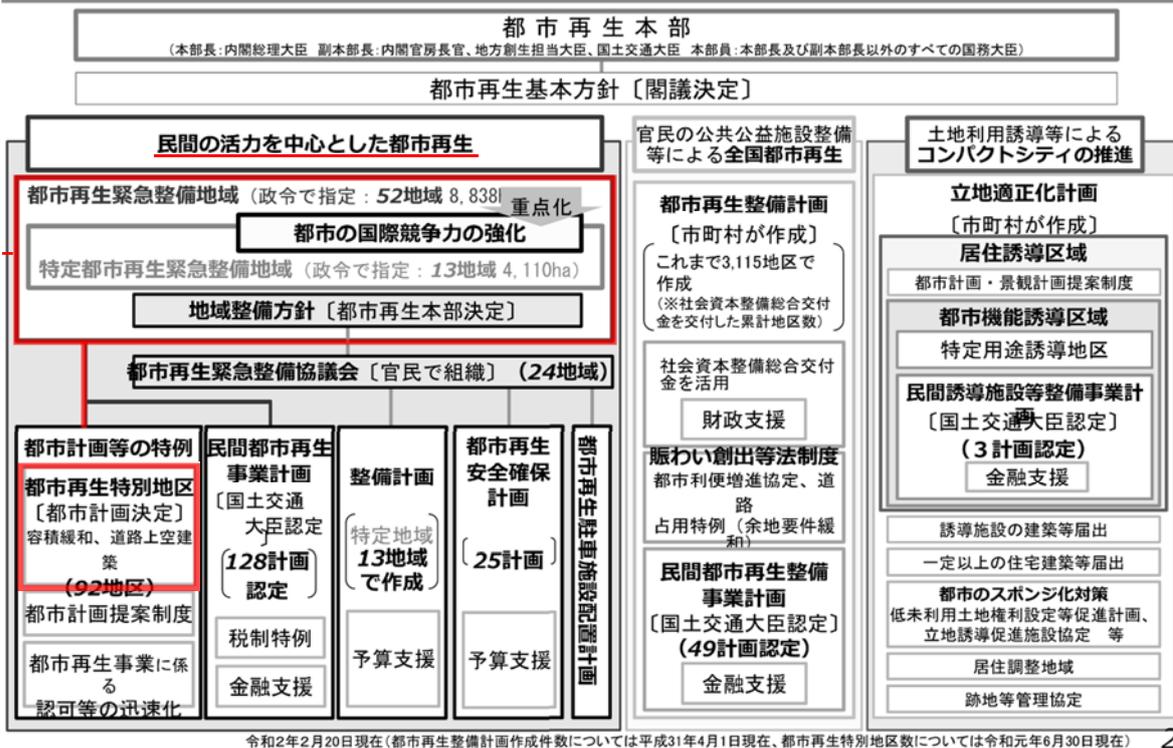
【出典】横浜市都市整備局 HP（都心再生課）

都市再生の制度に関する基本的な枠組み等

- 都市再生特別措置法〔2004（平成 16）年〕により、都市再生緊急整備地域の指定とそれに基づく都市計画の特例が制度化された。
- 都心臨海部等においては「特定都市再生緊急整備地域」に指定されており、当該地域の中でさらに「都市再生特別地区」として指定された区域においては、都市再生に資する自由度の高い計画が可能。

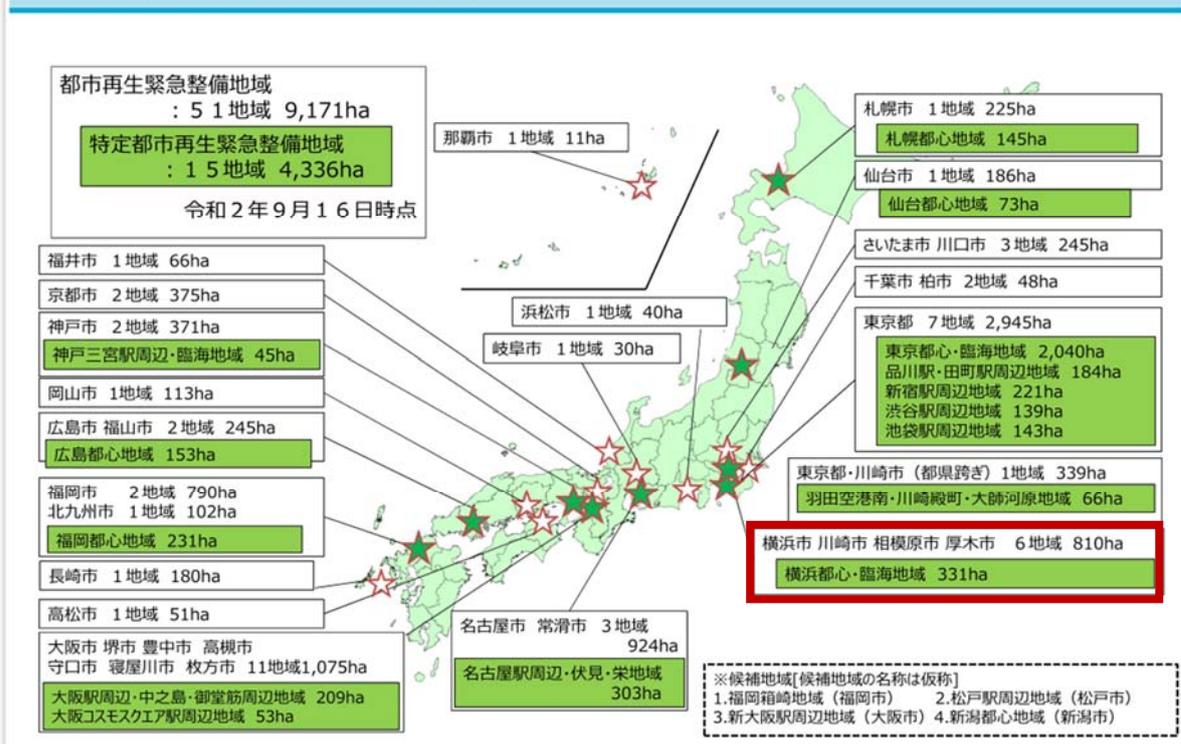
都市再生の制度に関する基本的な枠組み

国土交通省



都市再生緊急整備地域

国土交通省



【出典】国土交通省 HP

ウォーカブルなまちづくりについて

- 横浜市では、1970年代より「歩行者を擁護する」「オープンスペースに交流の場を設ける」といった思想をもつ都市デザイン行政を進めており、国土交通省が推進するウォーカブルなまちづくりの思想と同様の取組を日本大通などにおいて展開している。



2002（平成14）年に日本大通り再整備が完成して以降、オープンカフェや様々なイベント等が実施され、港町としての賑わい形成を図っている。



2020（令和2）年11月9日～30日の期間で、車道の一部を規制して歩道を広げるなどの社会実験を実施し、人や車の流れ、沿道の利活用について検証。アンケート調査でも8割以上の方から「良い実験」との評価が得られた。



本パースは設計プロポーザル時のものであり、今後の設計で変わる可能性があります。

横浜スタジアム前の将来イメージ

都市計画提案制度について

- 住民や NPO 等の活動や創意工夫を都市計画に反映する手法である都市計画提案制度について、近年の様々な社会経済の変化を適切に捉えた対応などを図るため、評価指針等の見直しを行う。
[2021（令和3）年6月25日 都市計画審議会において報告]

1 都市計画提案制度とは？

平成14年の都市計画法の改正（平成15年1月1日施行）により都市計画の提案制度が新しく創設されました。これは、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とするための制度として創設されたものであり、土地所有者、まちづくりNPO等が、一定の条件を満たしたうえで、地方公共団体に都市計画の提案ができるというものです。

2 提案できる都市計画

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の方針を除く都市計画の内容（用途地域など）であれば、全ての計画内容について市に提案することが可能です。

3 計画提案の要件

都市計画法に基づく計画提案をする場合には、次の条件を満たす必要があります。

1. 0.5ha以上の一体的な区域
2. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）等の都市計画に関する法令上の基準に適合
3. 提案区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意（人数及び面積）

4 提出図書等

計画提案をする場合には、次の図書等を提出してください。

1. 都市計画提案書
2. 計画書
3. 関係図書（都市計画提案の概要及び区域を示す図面）
4. 土地所有者等の同意書等
5. 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることを証する書類
6. 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
7. 環境等への検討に関する資料
8. 周辺住民等への説明の経過に関する資料
9. その他計画内容の説明に必要な資料

【出典】横浜市建築局 HP（都市計画課）

■評価の指針等の見直しの背景

- ・ 前回 (平成20年) の見直しから10年以上が経過
- ・ 近年の人口減少等の社会情勢の変化や環境・防災への市民意識・社会的要請の高まりへの対応が求められる
- ・ 都市計画提案の評価を、適正かつ円滑に進めることが必要



● 評価の指針等の見直しを行う

■都市計画提案に関する評価の指針 (現行)

- (評価項目)
- ① 横浜市のまちづくりの方針との整合
 - ② 環境等への配慮
 - ③ 周辺住民との調整及び概ねの賛同
 - ④ 事業実施の実現性
 - ⑤ まちづくりへの寄与
 - ⑥ 適正な提案区域の設定
 - ⑦ 事業中の都市施設等への配慮
 - ⑧ 計画の合理性・担保性



総合的に評価

■主な見直しの内容

- (評価項目)
- ① 横浜市のまちづくりの方針との整合
 - ② 環境等への配慮 → 環境・防災等への取組
環境基準の見直し + 防災の視点を新たに追加
 - ③ 周辺住民との調整及び概ねの賛同
 - ④ 事業実施の実現性
 - ⑤ まちづくりへの寄与
 - ⑥ 適正な提案区域の設定
 - ⑦ 事業中の都市施設等への配慮 → 都市施設等への配慮
事業中だけでなく、未整備の都市施設等への配慮も含める
 - ⑧ 計画の合理性・担保性



■ (参考) 取組の例

(評価項目)
② 環境・防災等への取組

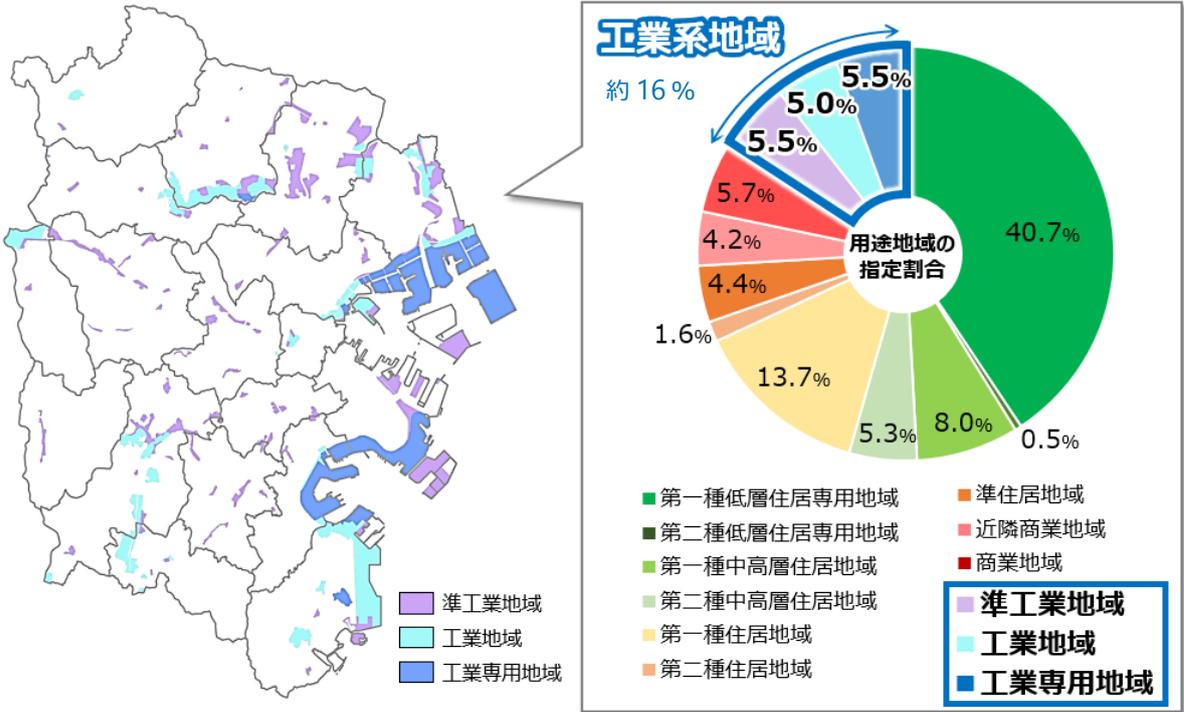
【取組の例】

	旧	→	新
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE横浜 B+ ・ 地球温暖化対策 	→	<ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE横浜 A ・ 地球温暖化対策
新規 防災	(なし)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震・津波対策 ・ 浸水対策 ・ 崖崩れ等対策

(5) 産業立地の維持保全や活性化の視点 (答申P16~17)

工業系用途地域の指定状況

- 臨海部及び内陸部の工業集積地を中心に、工業系の用途地域を指定。(市街化区域の約16%)



用途地域別 / 建築可能な用途

- 建築基準法上、工業地域及び準工業地域では住宅の立地が可能となっており、結果として工場と住宅が混在する市街地が形成される状況が生まれている。

準工業地域
主として、環境の悪化をもたらすおそれのない**工業の利便を促進する**ための地域

工業地域
主として、**工業の利便を促進する**地域

工業専用地域
住宅との混在を防止し、工業の利便を促進する地域

用途地域別 / 建築可能な用途

建物用途	用途地域				
	工業系地域			商業系地域	住居系地域
工専	工業	準工業			
工場	○	○	○ ※危険性が大きいものは除く	△	
研究所	○	○	○	○	△
事務所	○	○	○	○	
物流倉庫	○	○	○	○	
物販店舗・飲食店	×	△	○	○	
住宅	×	○	○	○	○

中期4か年計画に示した戦略と経済施策

- 横浜市中期4か年計画においては、中小企業への基礎的支援や企業誘致等の積極的な推進に取り組むことを明記。また、工業系のエリア8地域を「特定地域」として指定し、企業進出に対する支援を行っている。

中期4か年計画

戦略1 『力強い経済成長と文化芸術創造都市の実現』

- ・ 中小企業への基礎的支援
- ・ 企業/大学/研究機関等の集積の強みをいかしたさらなる企業誘致の推進
- ・ オープンイノベーションによる産業創出に向けた取組

市内企業の成長・発展

- ・ 人材確保や円滑な事業継承への支援
- ・ 工業地の機能の維持・操業環境の向上
- ・ 研究開発拠点の集積

産業拠点の強化

- ・ 市内雇用の創出
- ・ 法人市民税・固定資産税等の増収
- ・ オープンイノベーションの推進 など

戦略的な企業誘致

経済施策

2020(R2)年度 条例改正

企業立地促進条例

建物を建設・取得しての立地、建物を賃借しての進出等に対する各種支援を実施(助成金や税軽減等)

工業系エリアは8地域を特定地域に指定

下表：補助率(上限額)

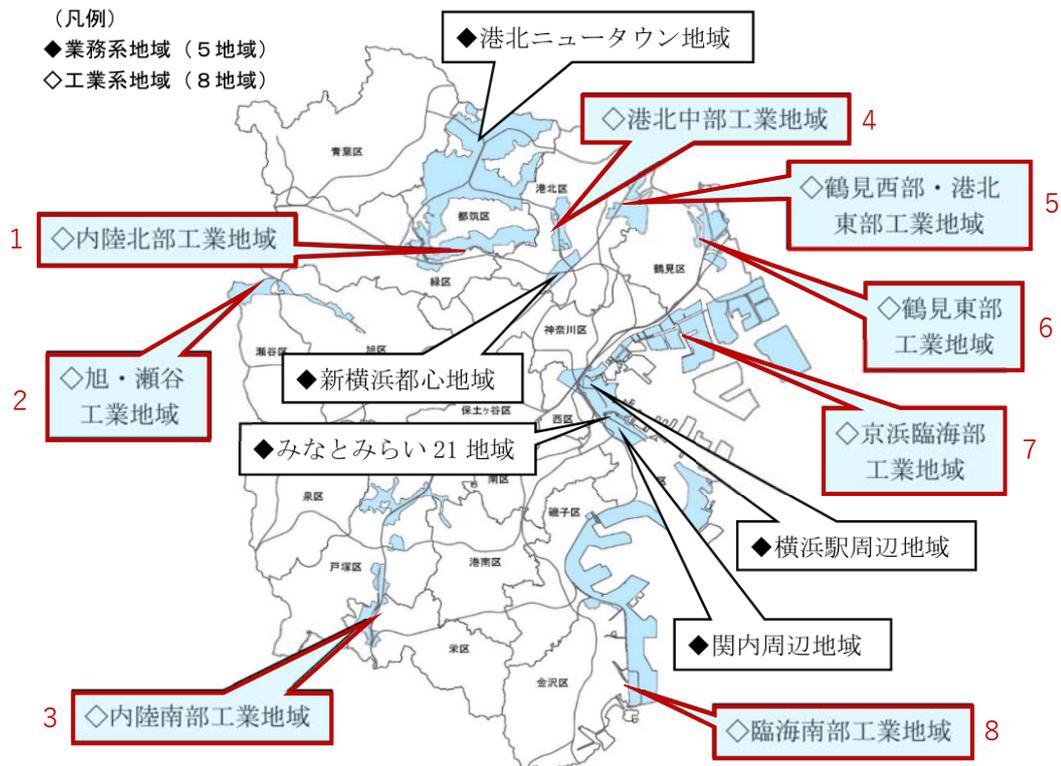
適用期間：2021.4.1～2024.3.31

エリアおよび用途別の助成金		本社/研究所	先端技術工場	工場
立地する際の建物用途				
特定地域	・京浜臨海部・臨海南部	10%(20億円)		中小 10%
	・内陸南部・内陸北部 ・鶴見東部・鶴見西部/港北東部 ・港北中部・旭/瀬谷			大 8% (20億円)
特定地域外		10%(10億円)		中小 10% 大 8% (10億円)

(凡例)

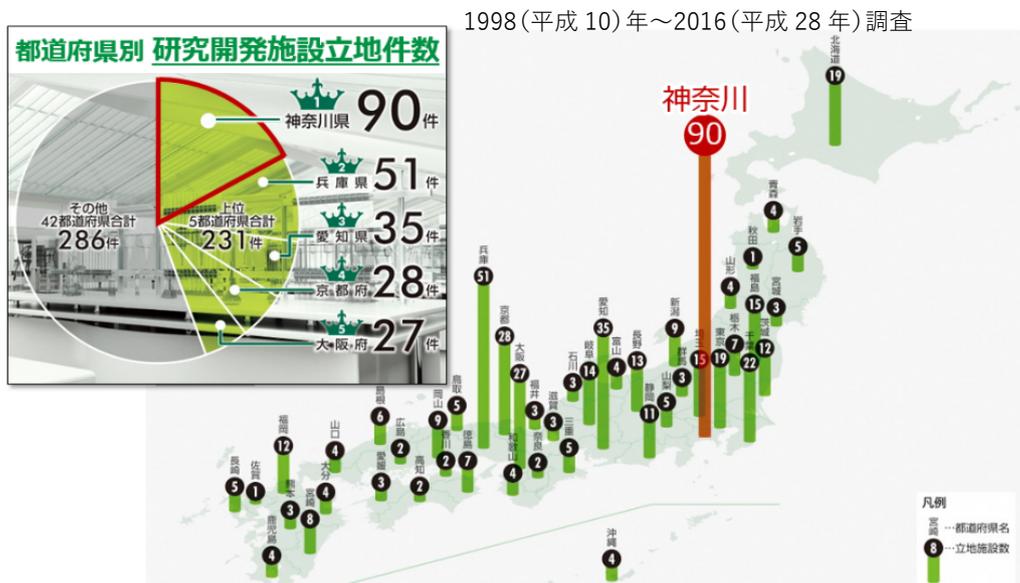
◆業務系地域(5地域)

◇工業系地域(8地域)

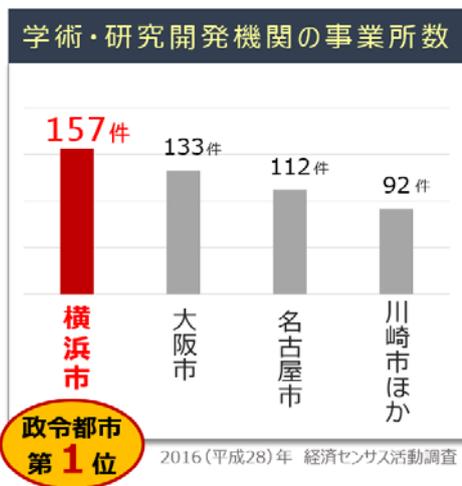


学術・研究開発機関の事業所数・在籍者数

- 神奈川県及び横浜市は、研究開発機関の立地、技術者・研修者の数が突出。新規の企業立地状況を見ても研究所の立地が増加傾向にあり、製造・生産から研究開発機能にシフトしている様子が分かる。



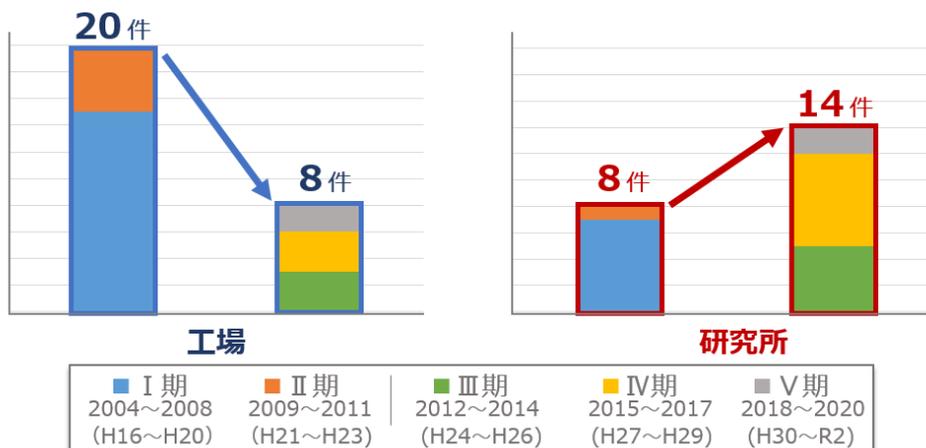
【出典】一般財団法人日本立地センター調べ「BZ 空間」2016年夏季号 CBRE 発行



近年は製造・生産拠点から**研究開発機能への転換等**がみられる。

企業立地促進条例の認定件数…研究施設の件数が増加傾向

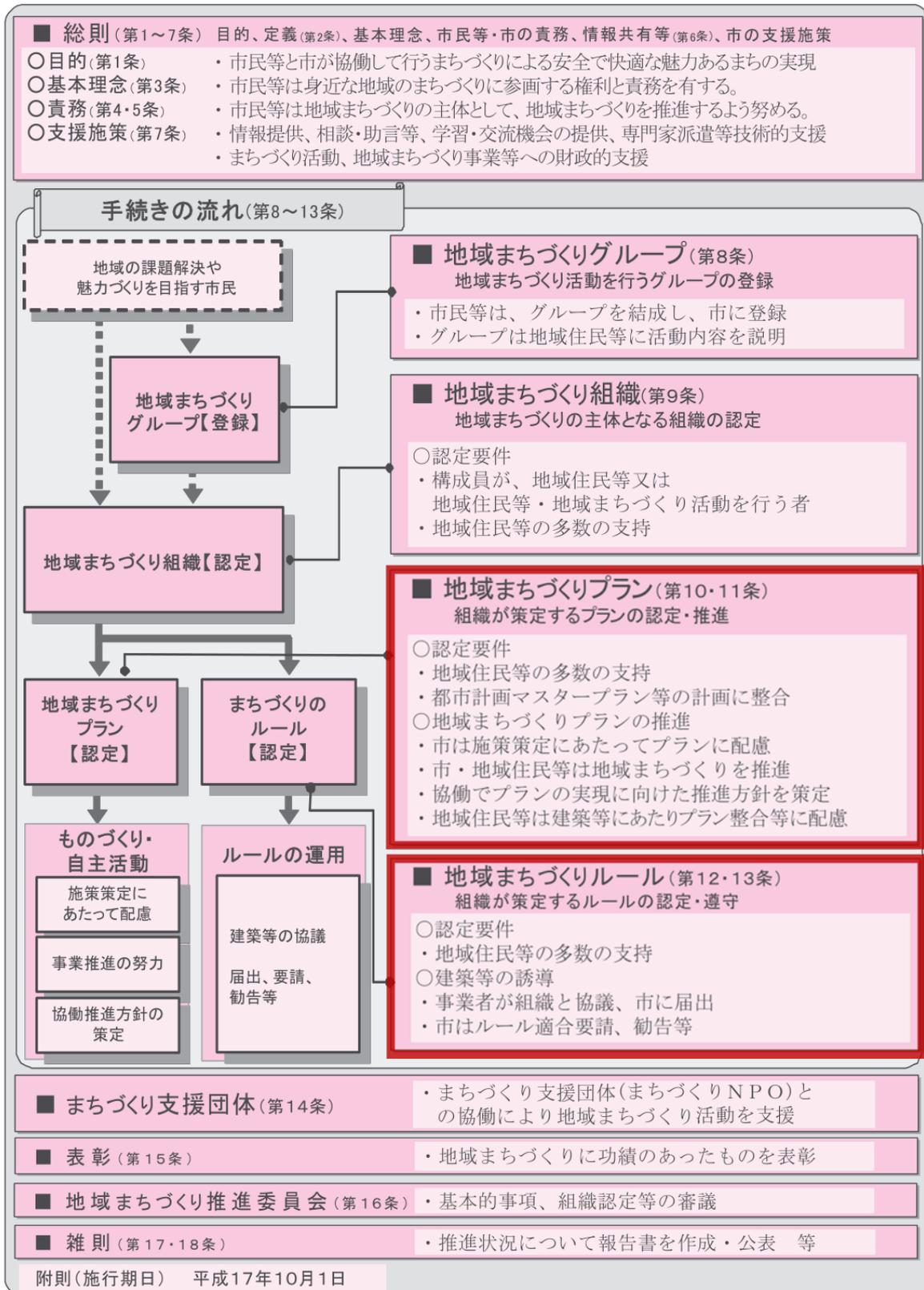
企業立地促進条例による認定事業者数（工業系エリアのみ抜粋）



地域まちづくり推進条例について [2005(平成17)年策定]

- 地域まちづくり推進条例の施行後、市民が主体となった地域単位のまちづくりが各地で展開されている。

横浜市地域まちづくり推進条例の概要



【出典】 横浜市都市整備局HP (地域まちづくり課)

地域まちづくり Rules の概要

- 建物や土地利用などについて、地域まちづくり組織が自主的に定めたルール

地域まちづくり Rules の認定

- 地域住民等の理解や支持が得られていること
- ◆ 地域まちづくり組織において、Rules の運営管理を行なっていくこと

・地域まちづくり組織と市の連携により Rules の運用、遵守を図る

地域まちづくり Rules の例

① 建築、土地利用、設備等に関するもの

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の用途
(マンションの禁止、1階部分の住宅の禁止) ● 建物の規模
(建ぺい率、容積率) ● 建物の高さ
(建物の最高高さ、軒の高さ) ● 外壁の後退
(道路、敷地境界からの後退) ● 敷地の規模
(最低面積) ● 塀の種類
(生垣・ネット・フェンス、高さ) | <ul style="list-style-type: none"> ● 構造
(耐火構造など) ● 材料
(不燃材料など) |
|--|--|

など

建築協定で定められる項目

- 工作物
- 地区計画で定められる項目
- 防犯等を兼ねた玄関灯の設置
 - 看板・広告物の大きさ、色
 - スカイライン(屋上修景等)
 - 緑化位置、基準、植栽物、屋上・壁面緑化、生垣化

② その他生活環境に関するもの

- 商店の営業時間
- 防犯のための夜間点灯
- 騒音・クリーンアップ

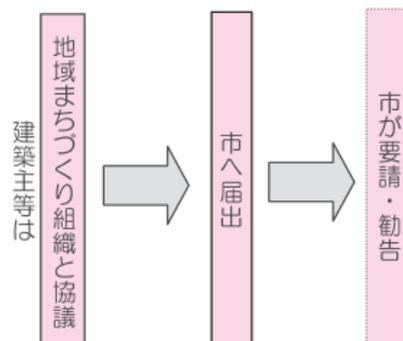
Rules 遵守の仕組み

地域まちづくり組織と市が連携して
建築行為等を誘導
(建築主等が届出・協議等を行う仕組み)



地域まちづくり組織、建築主等による協議

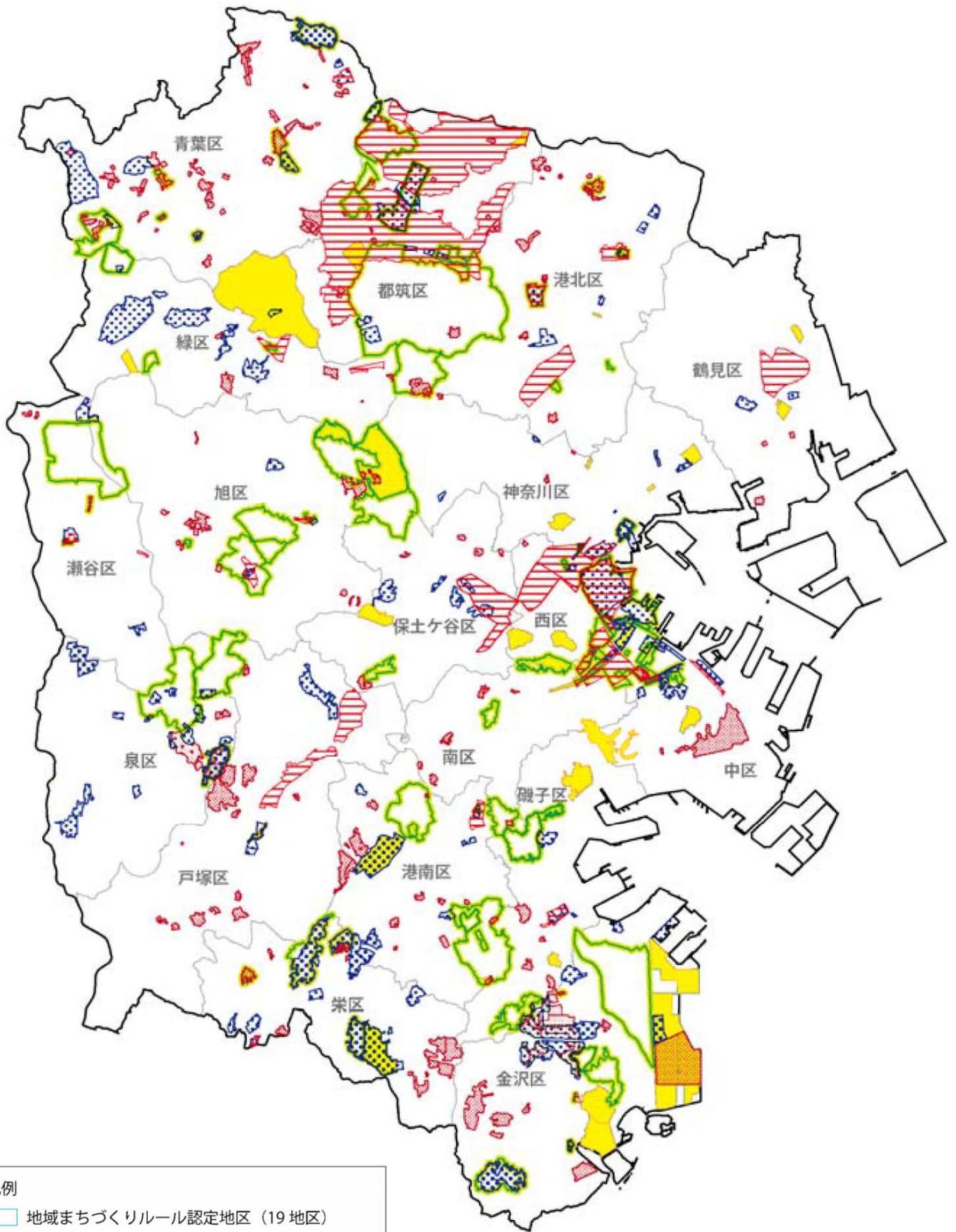
[手続き]



地域まちづくり組織が Rules を自主運用

地域住民と地域まちづくり組織が
自ら定めた Rules を守るように努める

【出典】 横浜市都市整備局HP (地域まちづくり課)



- 凡例
- 地域まちづくりルール認定地区 (19 地区)
 - 地域まちづくりプラン認定地区 (19 地区)
 - 地域まちづくり組織認定地区 (36 団体)
 - 地域まちづくりグループ登録地区 (78 グループ)
 - 建築協定区域 (174 地区)
 - 地区計画区域 (121 地区)
 - 街づくり協議地区 (31 地区)

(住宅地以外も含む)

持続可能な住宅地推進プロジェクトについて

- 横浜市では、民間事業者（鉄道事業者・開発事業者等）や大学など、幅広い主体と連携しながら地域課題の解決を進めていく「持続可能な住宅地推進プロジェクト」を展開している。
- 郊外住宅地において顕在化している課題は様々であり、一律の手法で解決を図ることは現実的ではない。そのため、以下の4つの地域で先行的な取組を進め、そこで得られた成果を他の地域のまちなりにフィードバックすることとしている。

東急田園都市線 沿線地域

【コミュニティ・リビングの実現】※

モデル地区を設定し、民有地の土地利用転換の機会を捉えた機能誘導

緑区十日市場町 沿線地域

【郊外住宅地の再生に向けた十日市場モデルの構築】

市有地活用、企画提案公募方式による多世代住宅の整備

相鉄いずみ野線 沿線地域

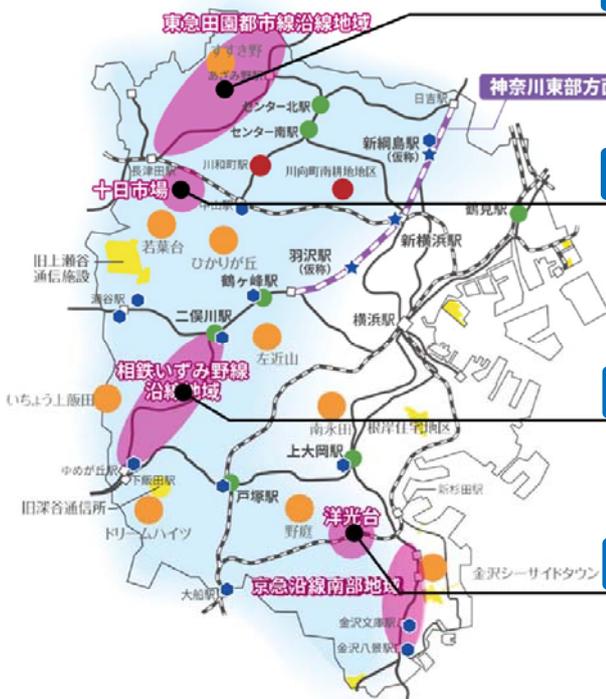
【地域資源を活かした魅力の向上と発信】

相鉄 JR 直通運転に合わせた沿線各駅周辺の再整備と魅力向上

磯子区洋光台駅 周辺地区

【多世代近居の実現に向けたまちなり】

UR賃貸住宅の活用・再整備



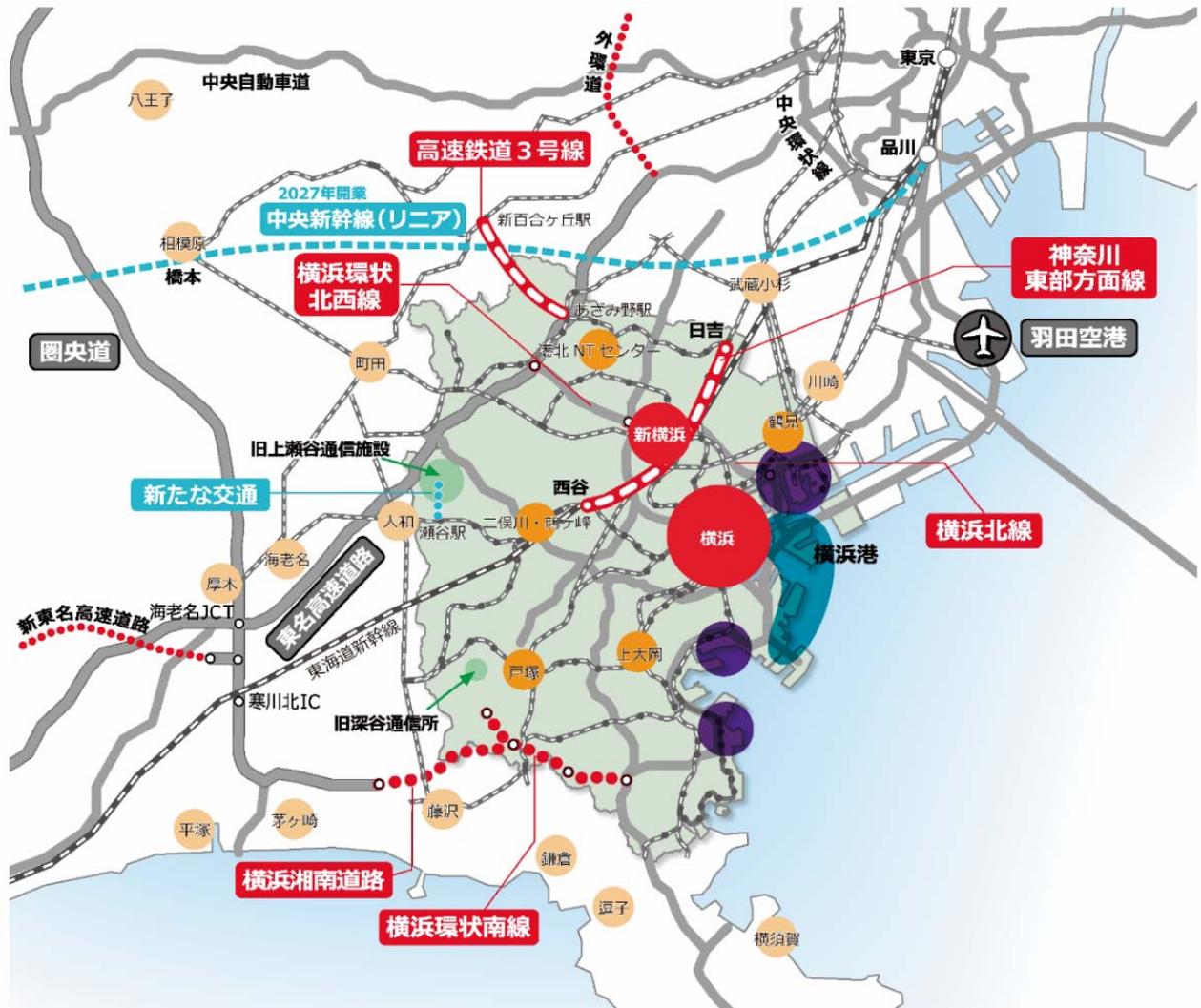
※コミュニティ・リビング

住まいから歩ける範囲に暮らしに必要な機能（買物、福祉、医療、子育て、就労、コミュニティ活動等）を空き家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し、それらを連携させていく考え方



交通ネットワークの変化について

- 圏央道及び環状線などの道路網、高速鉄道3号線の延伸や神奈川東部方面線など、今後も広域的な交通ネットワークの整備が進み、これによって市街地の開発ポテンシャルが大きく変化する可能性もある。



- 中央新幹線
- 構想中 (新たな交通)
- 事業中 (自動車専用道路)
- 供用中 (自動車専用道路)
- 事業中 (鉄道)
- 供用中 (鉄道)
- 東海道新幹線
- 横浜都心・新横浜都心
- 主要な生活拠点
- 臨海部の産業拠点
- 国際的な物流拠点
- 周辺の主な都市

防災・減災対策のさらなる強化・充実について

(※流域治水関連法案が整備された背景や必要性はP44を参照)

3. 被害対象を減少させるための対策【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】

水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

① 浸水被害防止区域を創設し、住宅や

要配慮者施設等の安全性を事前確認 (特定都市河川法)

- 浸水被害の危険が著しく高いエリア
- 都道府県知事が指定
- 個々の開発・建築行為を許可制に
(居室の床面の高さが浸水深以上、建築物が倒壊等しない安全な構造)
※平成30年7月豪雨では、死亡者の多くが住宅で被災



浸水被害の危険が著しく高いエリアのイメージ

② 地区単位の浸水対策を推進 (都市計画法)

- 地域の実情・ニーズに応じたより安全性の高い防災まちづくり
- 地区計画のメニューに居室の床面の高さ、敷地の嵩上げ等を追加



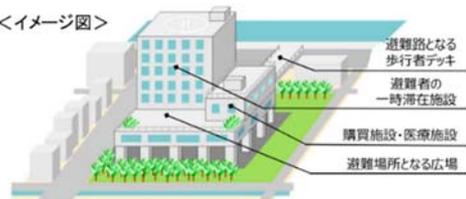
③ 防災集団移転促進事業を拡充し、危険なエリアから安全なエリアへの移転を促進 (防集法) (※予算関連)

- 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充
【現行の区域】 災害が発生した地域・災害危険区域
【追加】 浸水被害防止区域のほか、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を追加
- 事業の担い手を都道府県・URに拡充
①都道府県による事業の計画策定
②URによる事業の計画策定・事業実施の本業業務化

④ 災害時の避難先となる拠点の整備 (都市計画法)

- 水災害等の発生時に住民等の避難・潜在の拠点となる施設を都市施設として整備 (※予算関連)

<イメージ図>



4. 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策【水防法、土砂災害防止法、河川法】

(1) リスク情報空白域の解消

- 想定最大規模の洪水、雨水出水、高潮に対応したハザードマップ作成エリア (浸水想定区域) を、現行の大河川等から住家等の防衛対象のあるすべての河川流域、下水道、海岸に拡大 (水防法)

- ※ 令和元年東日本台風では、阿武隈川水系の中小河川において、人的被害が発生
- ※ 浸水想定区域を設定する河川の目標数 (現在) 約2,000河川 ⇒ (今後) 約17,000河川 (2025年度)

(2) 要配慮者施設に係る避難の実効性確保

- 要配慮者施設に係る避難計画や避難訓練に対し、市町村が助言・勧告 (水防法、土砂災害防止法)

※ 令和2年7月豪雨により、避難計画が作成されていた老人ホームで人的被害が発生。

(3) 被災地の早期復旧

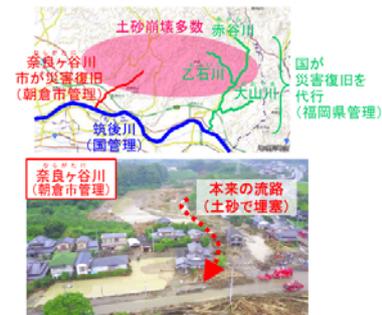
- 国土交通大臣による権限代行の対象を拡大 (河川法)

【対象河川】

- ・ 都道府県管理河川 (1級河川の指定区間、2級河川)
- (追加) ・ 市町村管理河川 (準用河川)

【対象事業】

- ・ 改良工事・修繕
- (追加) ・ 災害で堆積した河川の土石や流木等の排除
- ・ 災害復旧工事



国が準用河川の災害復旧を代行することが想定される例 (平成29年九州北部豪雨、福岡県・筑後川水系)