

# 用途地域等の見直しについて

## 都市計画市素案説明会

令和5年6・7月  
横浜市

1 見直しの背景

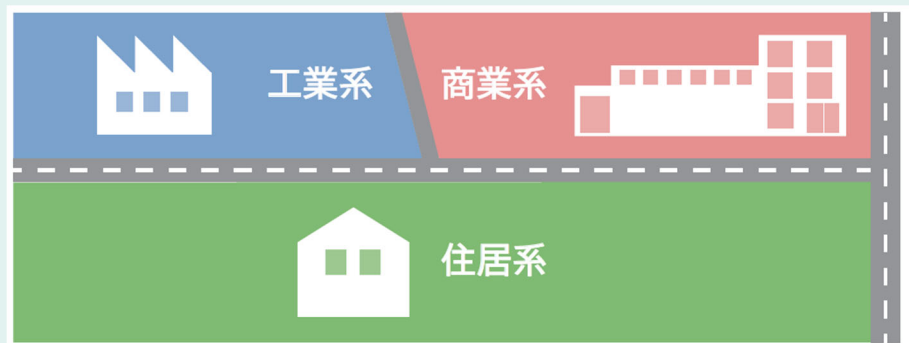
2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案

4 今後の都市計画手続

## ■用途地域とは

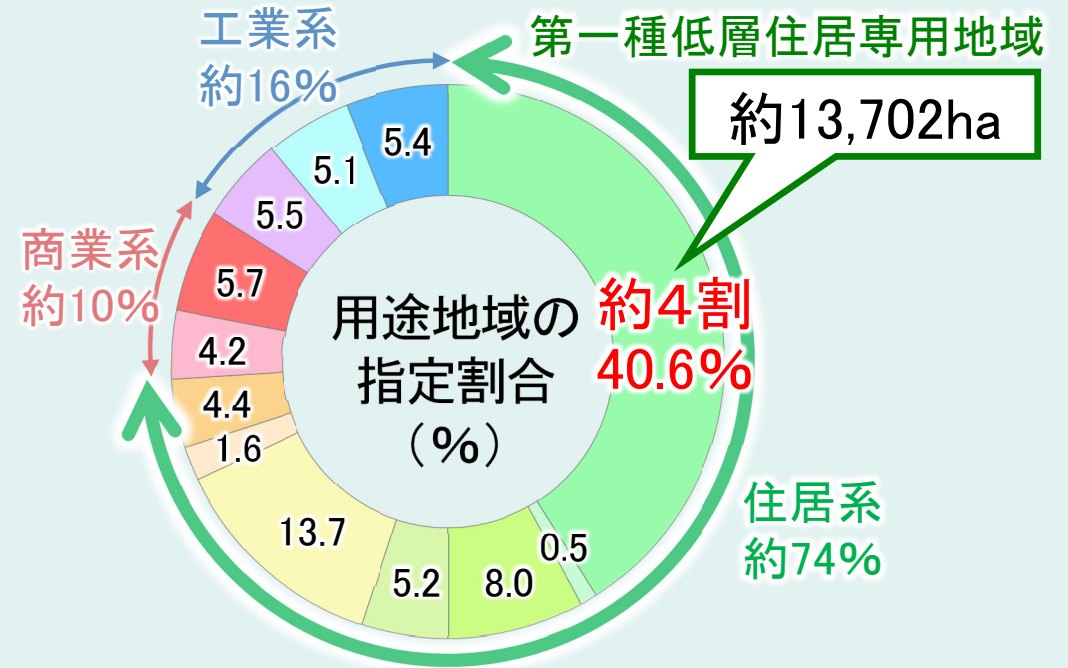
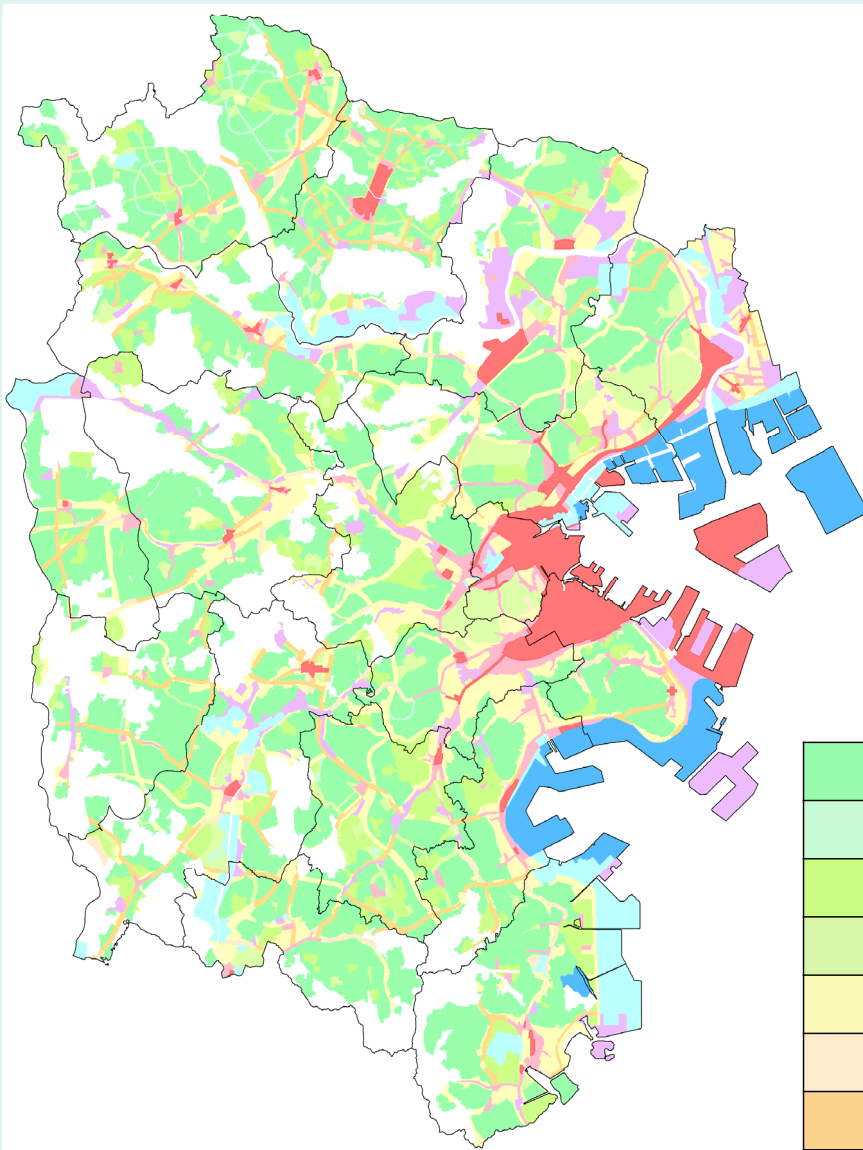
計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの**土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域**のことで、**建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの**



指定されている用途地域のルールにあった建物を建てることができます。

住居系 用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	商業系 用途地域	近隣商業地域 商業地域
	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		工業系 用途地域

- 市街化区域の約4割を第一種低層住居専用地域に指定
- 郊外部を中心に良好な住環境が形成



第一種低層住居専用地域	}	近隣商業地域	} 商業系
第二種低層住居専用地域		商業地域	
第一種中高層住居専用地域	} 住居系	準工業地域	} 工業系
第二種中高層住居専用地域		工業地域	
第一種住居地域	}	工業専用地域	}
第二種住居地域		本市では、 田園住居地域を指定していません。	
準住居地域			

## 現行の都市計画法施行※以降の全市見直し(※昭和44(1969)年6月施行)

年度	見直しの主旨
昭和48年 (1973年)	都市計画法の改正により、 用途地域が4種類から8種類に細分化されたこと などを踏まえた見直し
昭和60年 (1985年)	人口増加など当時の時代背景とともに、 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など 上位計画の改定等を踏まえた見直し
平成8年 (1996年)	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種類に細分化 されたことなどを踏まえた見直し

※上記以外にも、特定の地区において個別のまちづくりに合わせた用途地域の変更を適宜実施


1 見直しの背景

2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案

4 今後の都市計画手続

- 本市における用途地域の全市見直しは、平成8(1996)年に実施して以来、25年以上が経過
- 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



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、  
今回、土地利用規制の根幹である用途地域等を見直す

## 横浜市都市計画審議会

〈用途地域等の見直しの基本的考え方について〉

諮問

答申

〔小委員会での検討(計6回)  
〔第1回〕令和2(2020)年3月30日  
～〔第6回〕令和3(2021)年5月25日〕

…令和2(2020)年1月17日

…令和3(2021)年8月27日

「用途地域等の指定及び見直しの  
基本的考え方」(案)〈市民意見募集〉

…令和3(2021)年12月15日  
～令和4(2022)年1月14日

「用途地域等の指定及び見直しの  
基本的考え方」【策定】

…令和4(2022)年3月

都市計画市素案(案)  
〈縦覧(閲覧)〉〈意見書の受付〉

…令和4(2022)年10月12日  
～11月30日

今回

都市計画市素案  
〈縦覧(閲覧)〉〈公述申出の受付〉

…令和5(2023)年7月14日  
～7月28日



1 見直しの背景

2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案

4 今後の都市計画手続

5つの**基本姿勢**のもとで用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図る

## 《基本姿勢》

- 1 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進
- 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
- 3 SDGsや脱炭素化を意識したまちづくりの推進
- 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
- 5 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し

1 見直しの背景

2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案

4 今後の都市計画手続

## 郊外住宅地の魅力向上の視点

見直し1 第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更

見直し2 特別用途地区の指定

## 安全、安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

見直し3 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更

## 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変更

見直し5 軽易な変更等

見直し6 緑化地域の拡大

## 見直し1 第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更

郊外部に広く指定した第一種低層住居専用地域では、良好な住環境が形成されてきたが、**超高齢社会の進行や老朽化建築物・空き家等の増加など、様々な課題が顕在化**

超高齢社会の進行は、地域住民の方々の生活圏域の変化につながり、起伏に富んだ地形の住宅地や、**最寄りの日用品販売店舗までの距離の遠さなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題**

新型コロナウイルスの感染症拡大を契機とした、**生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わりに対するニーズの高まりへの対応など、今後の郊外住宅地の魅力向上に向けて、社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要がある**

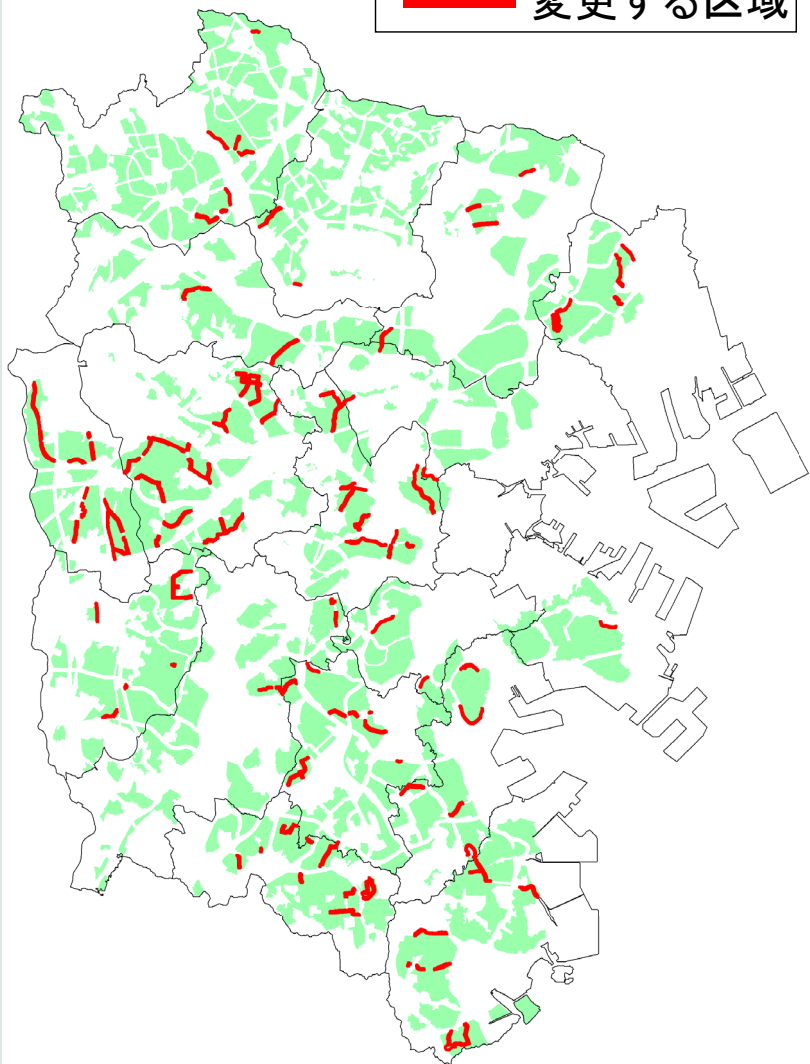
第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを**第二種低層住居専用地域に変更**

○用途地域の制限により建築できる店舗等

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	
<div data-bbox="347 826 712 1106" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="376 1118 689 1166"><b>店舗兼用住宅</b></p> <p data-bbox="327 1177 786 1217">店舗部分の床面積の合計</p> <ul data-bbox="327 1230 719 1318" style="list-style-type: none"> <li>・ 50㎡以下</li> <li>・ 延べ面積の1/2以下</li> </ul> <p data-bbox="129 1406 947 1473"><b>※独立した店舗は建築不可</b></p>	<div data-bbox="1059 730 1317 935" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1041 943 1391 991">日用品販売店舗</p> <div data-bbox="1451 730 1709 935" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1503 943 1664 991">喫茶店</p> <div data-bbox="1839 730 2096 935" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1890 943 2045 991">パン屋</p> <div data-bbox="1196 1023 1453 1227" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1160 1235 1507 1283">理髪店・美容院</p> <div data-bbox="1653 1023 1910 1227" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1585 1235 2119 1283">クリーニング取次店 など</p> <div data-bbox="1032 1315 2114 1517" data-label="Text"> <p>日用品販売店舗や喫茶店などの独立した店舗の建築が可能に</p> </div> <p data-bbox="1379 1528 2136 1576">(床面積150㎡以下、2階以下等の制限あり)</p>	

## 用途地域を変更する区域

■ 用途地域を変更する区域



■ 第一種低層住居専用地域

## 【主な選定基準】

- 半径500mの徒歩圏域の大きさ（概ね80ha）より広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、
- 主要な地域道路※など、大きな道路の沿道

※主要な地域道路

都市計画マスタープラン各区プランに位置付けられた「主要な地域道路」

## [除外する区域]

地域特性を踏まえたルール（地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等）が定められている区域

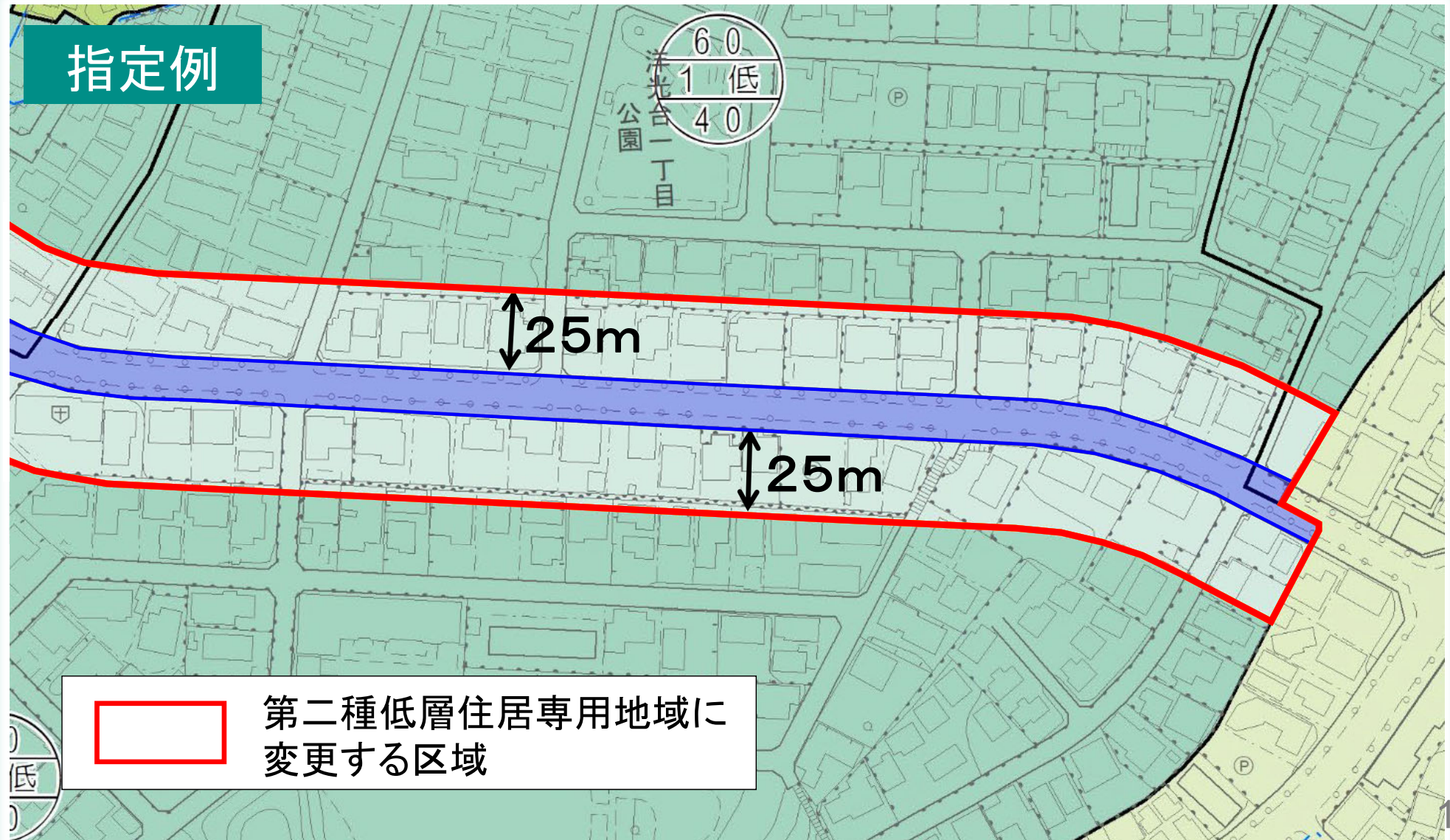
変更地区数・面積

95地区・約342ha

沿道利用を  
想定

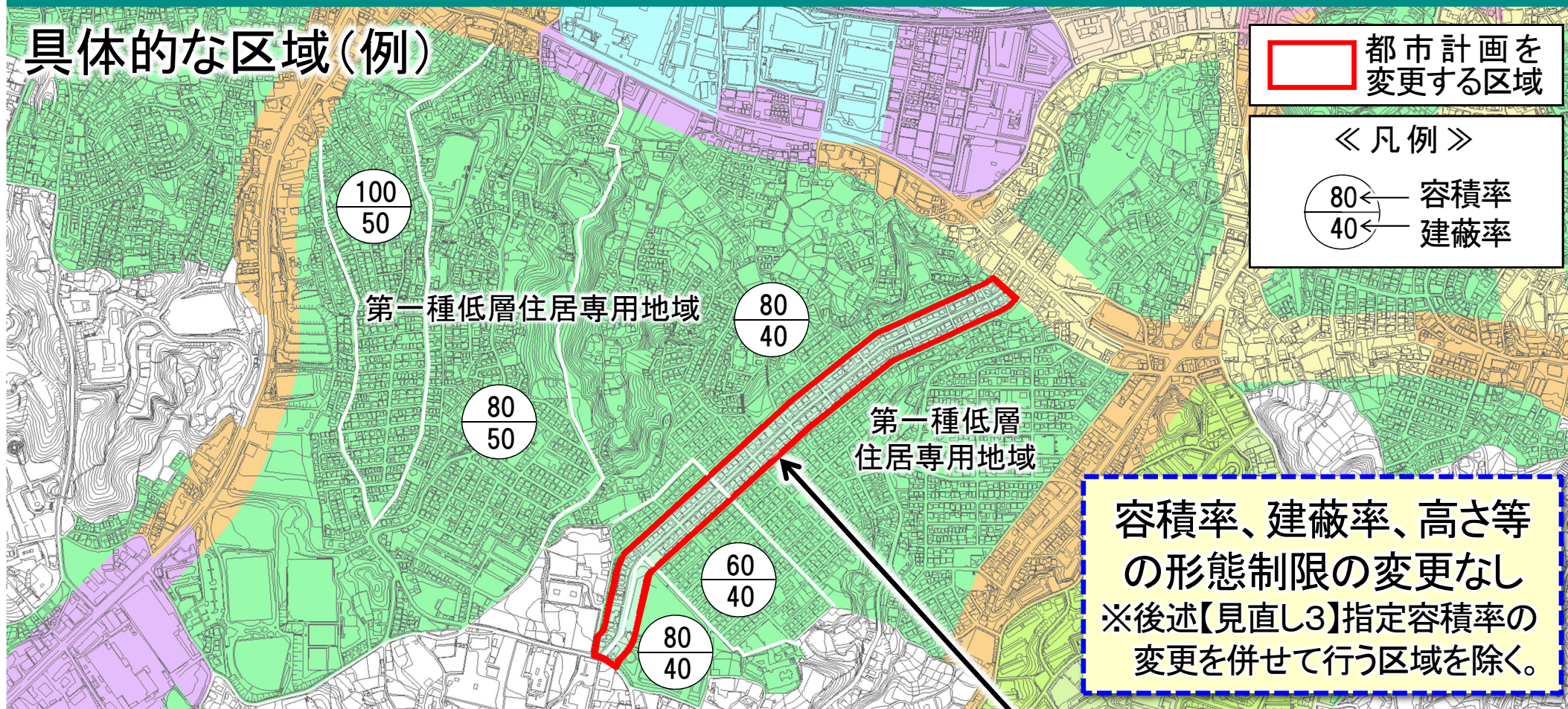
主要な地域道路などの大きな道路から  
原則、**25mの範囲の沿道**に指定

指定例





## 具体的な区域(例)



都市計画	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
容積率/建蔽率 敷地面積の最低限度	〔60%/40%〕 165m <sup>2</sup>	〔60%/40%〕 165m <sup>2</sup>
高度地区(最高限)	第1種	第1種
防火地域及び準防火地域	無指定	無指定
緑化地域	緑化地域	緑化地域

形態制限  
変更なし

## 見直し2 特別用途地区の指定

近年、コンビニやミニスーパーなどの日用品販売店舗は、従来の食料品や日用品の販売に加え、生鮮食料品の販売や公共料金・税金等の納付、住民票の写し等の交付、ATMによる入出金、宅配便の受け渡しなど、商品構成や機能の多様化が進み、地域住民の重要な生活インフラになっている

そうした中、コンビニエンスストアの標準的な床面積は200～250㎡程度となっている

また、人々の働き方の多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルの需要がある

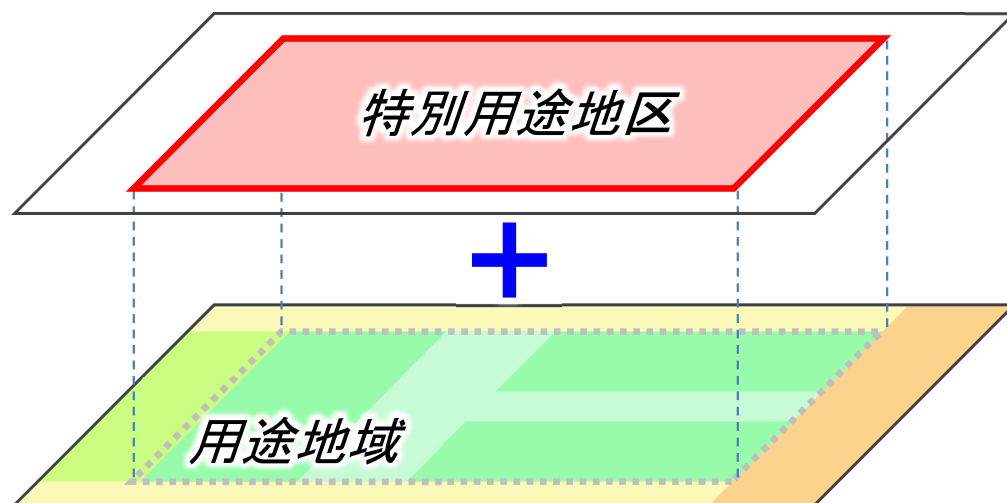
一定規模(床面積250㎡)までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に**特別用途地区を指定**

- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
- } の一部に指定

## 特別用途地区とは

- 用途地域を補完する都市計画の制度
- 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、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める**条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うため定めるもの**

### ＜特別用途地区内の建築物の用途の制限＞



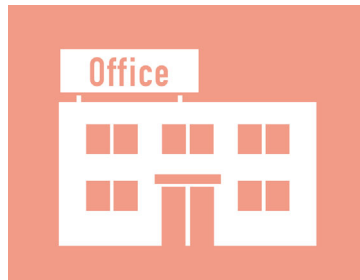






… 特別用途地区による制限  
(特定の用途の強化・緩和)



… 用途地域による制限

## ○特別用途地区の指定により建築できる店舗等

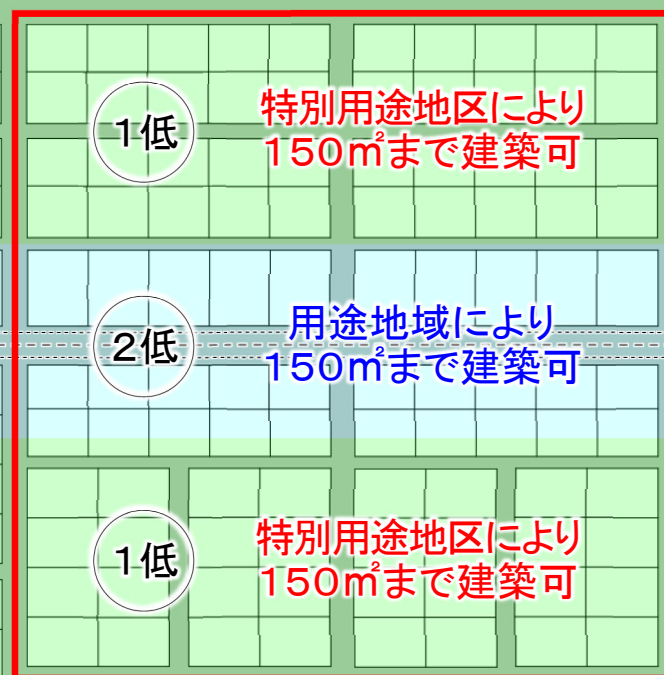
	用途地域による制限	+	特別用途地区による制限の緩和
第一種低層住居専用地域	 <p>店舗兼用住宅                      (店舗部分の床面積                      ・<b>50㎡以下</b>                      ・延べ面積の1/2以下)</p> <p>※独立した店舗は建築不可</p>	+	 <p>喫茶店・パン屋等                      (床面積<b>150㎡以下</b>、2階以下等)</p>  <p>事務所</p>
第二種低層住居専用地域	 <p>日用品販売店舗</p>  <p>喫茶店・パン屋等                      (床面積<b>150㎡以下</b>、2階以下等)</p>	+	 <p>事務所                      (床面積<b>150㎡以下</b>、2階以下等)</p>  <p>日用品販売店舗                      (床面積<b>250㎡以下</b>、2階以下等)</p>



- ・ 食堂又は喫茶店
- ・ 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋等のサービス業用店舗、学習塾、華道教室、囲碁教室等
- ・ 建具屋等のサービス業用店舗、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等  
（作業場床面積合計50㎡以下、原動機出力制限あり）

建築物の用途制限	用途地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	建築不可	150㎡まで建築可
第二種低層住居専用地域	150㎡まで建築可	150㎡まで建築可

《指定イメージ》



特別用途地区区域

### 【適合要件】

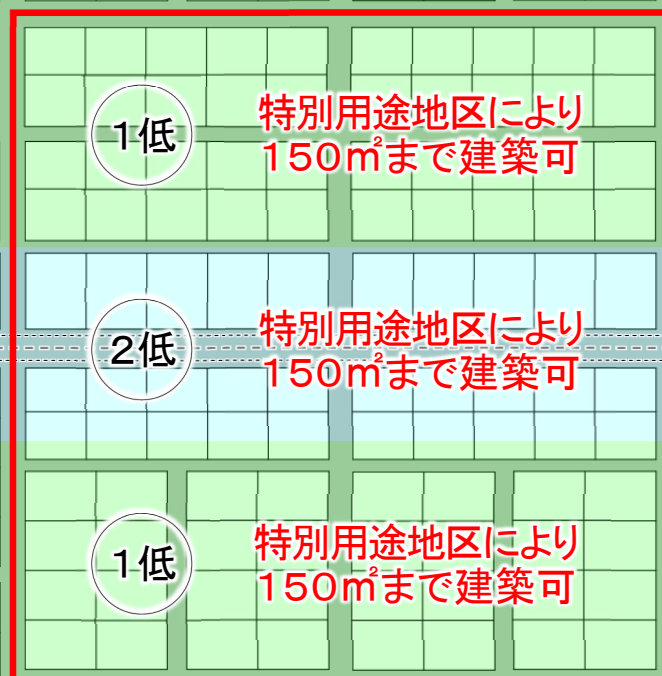
- ・ 幅員 4 m以上の道路への接道
- ・ 接道長さ・主要な出入口位置の制限
- ・ 隣地に向けた排気フード等の設置不可



## 事務所

建築物の用途制限	用途地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	建築不可	150㎡まで建築可
第二種低層住居専用地域	建築不可	150㎡まで建築可

《指定イメージ》



特別用途地区区域

### 【適合要件】

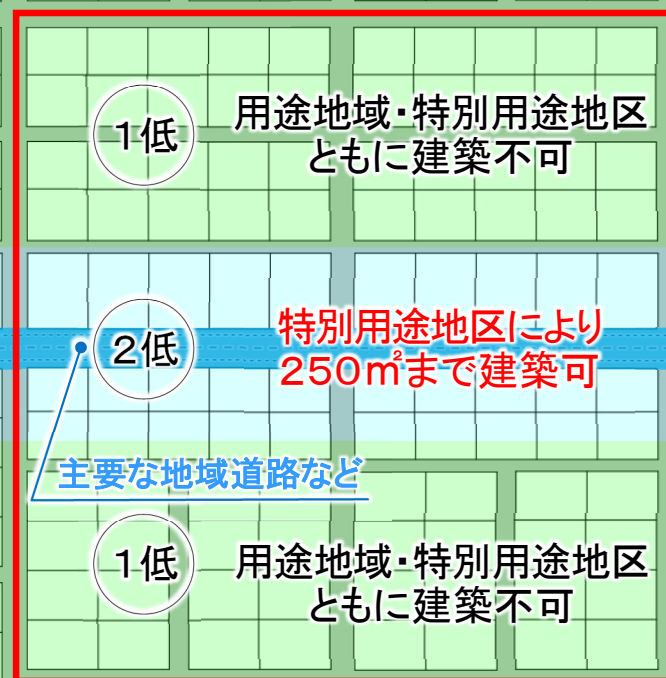
- ・ 幅員 4 m以上の道路への接道
- ・ 接道長さ・主要な出入口位置の制限



## 日用品販売店舗 （コンビニエンスストア、ミニスーパー 等）

建築物の用途制限	用途地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	建築不可	建築不可
第二種低層住居専用地域	150㎡まで建築可	250㎡まで建築可

《指定イメージ》




特別用途地区区域

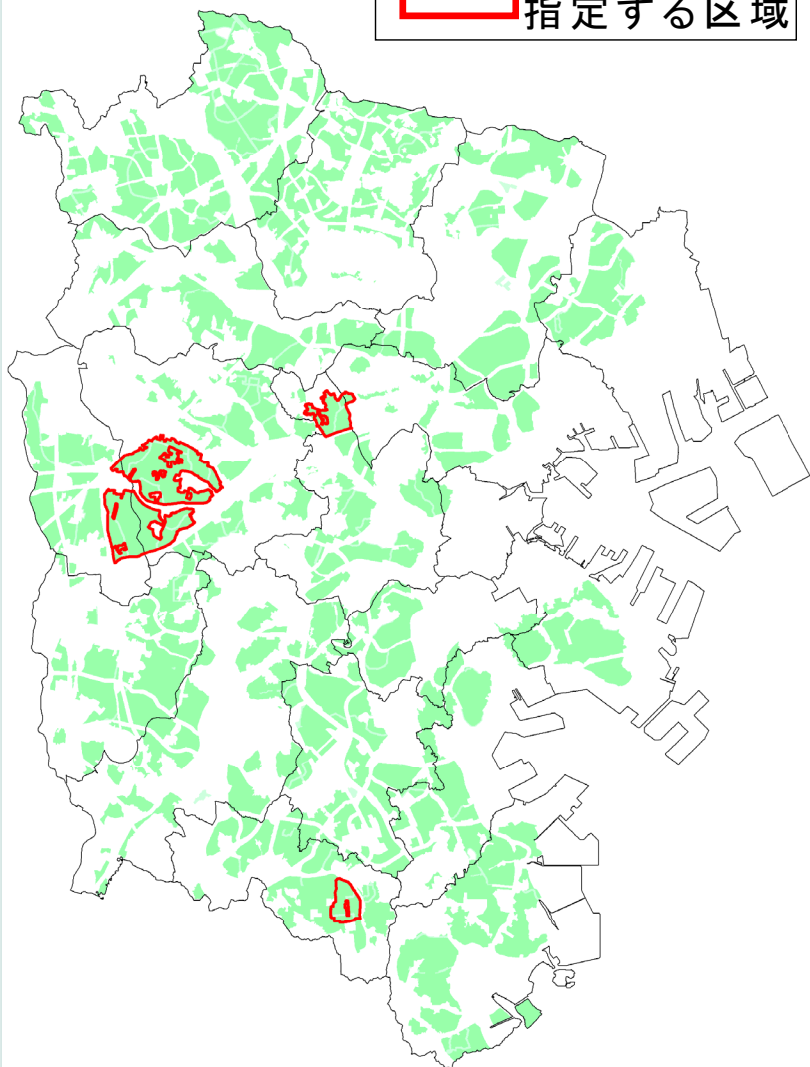
### 【適合要件】

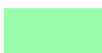
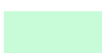
- ・ 敷地過半が第二種低層住居専用地域内
- ・ 主要な地域道路などへの接道
- ・ 接道長さ・主要な出入口位置の制限
- ・ 隣地境界線から1 m以上の外壁後退
- ・ 隣地に向けた排気フード等の設置不可
- ・ 自動車駐車場の設置
- ・ 自動車駐車場の出入口位置等の制限  
(交差点からの距離、見通し空間等の確保等)



## 特別用途地区を指定する区域

 特別用途地区を指定する区域



 第一種低層住居専用地域  
 第二種低層住居専用地域

## 【主な選定基準】

- 半径500mの徒歩圏域の大きさ（概ね80ha）より広く指定された第一種低層住居専用地域のうち、
- 高齢化率の高い地域
- かつ、
- 既存小売店から離れている地域

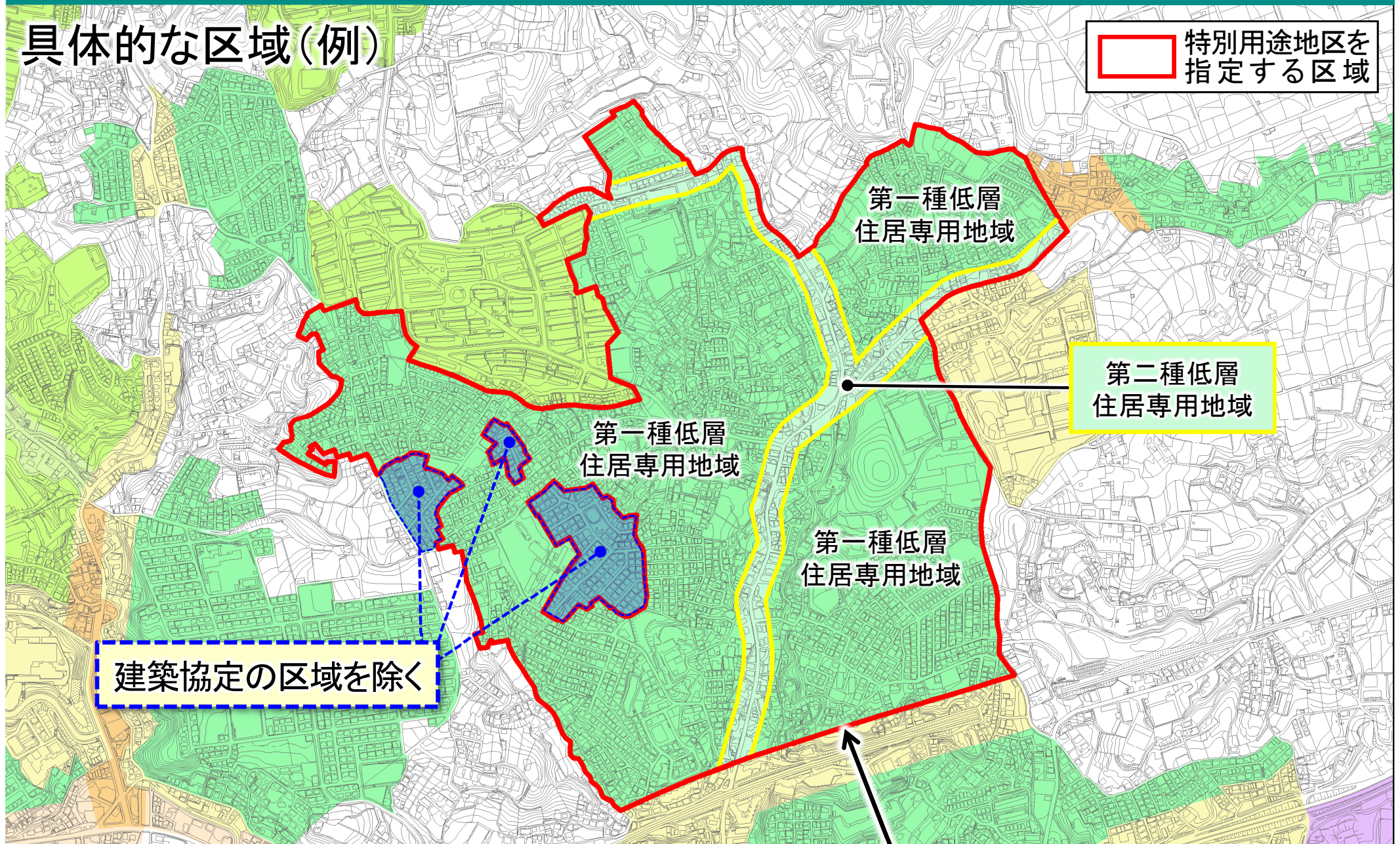
### [除外する区域]

地域特性を踏まえたルール（地区計画、建築協定、地域まちづくりルール等）が定められている区域

指定地区数・面積

4地区・約816ha

## 具体的な区域(例)



都市計画	変更前	変更後
特別用途地区	無指定	特別用途地区

### 見直し3 第一種低層住居専用地域内の指定容積率の変更

容積率80%建蔽率50%が指定された第一種低層住居専用地域の中には、比較的小規模な敷地や、昭和55(1980)年以前の旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地する地区が存在

敷地面積と容積率との関係によって、建替えや増築の際にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合がある

新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた機能性・可変性の高い住空間の需要が高まっており、豊かな暮らしを実現する上で住まいには一定以上の広さが必要

容積率80%・建蔽率50%を指定した地区のうち、小規模な敷地が多く、かつ、築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区を、**容積率80%から100%に緩和**  
あわせて、**準防火地域を指定し、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更**します。

(例) 敷地面積が100㎡の場合

変更前(容積率80%)	変更後(容積率100%)
 <p>建築できる床面積 <b>80㎡</b> 防火規制なし</p>	 <p>建築できる床面積 <b>100㎡</b> 準防火地域</p>

築年数の経過した住宅の建替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保及び環境性能の向上等を図る

3人世帯の場合の  
誘導居住面積水準

100m<sup>2</sup>

※誘導居住面積水準とは

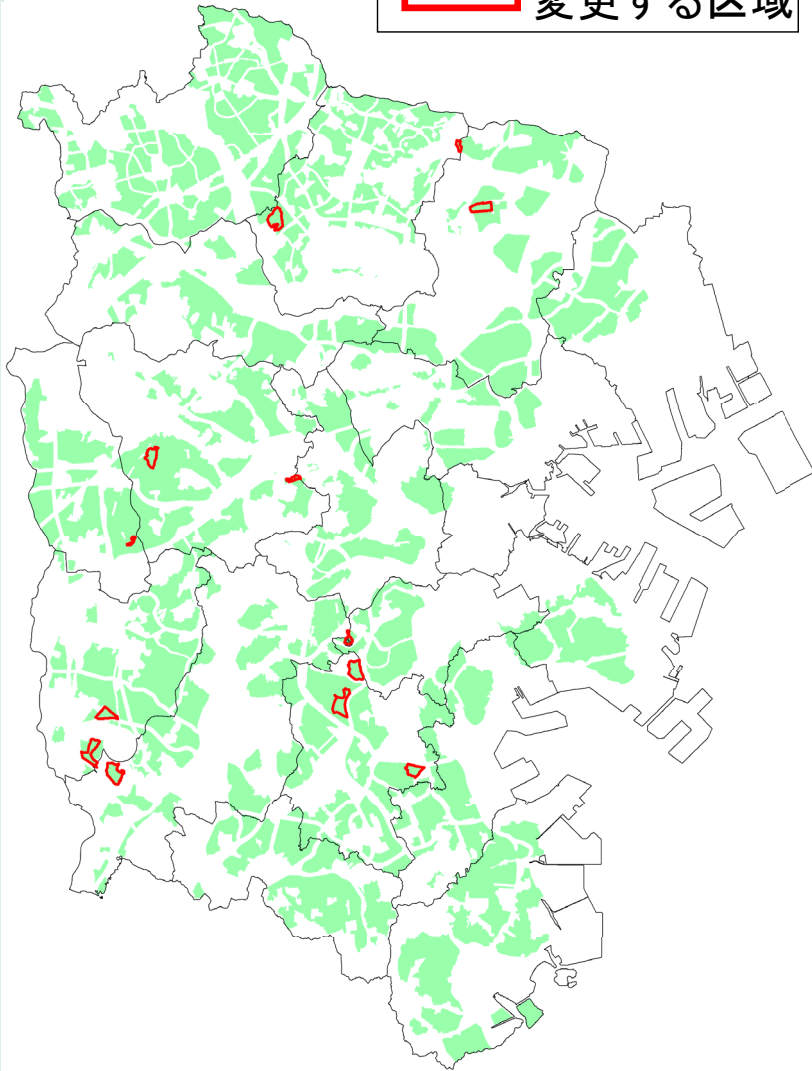
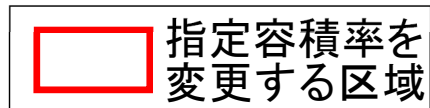
住生活基本計画(全国計画)で示された住宅の面積に関する水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

(参考)誘導居住面積水準の算出方法

単身者の場合	55m <sup>2</sup>
2人以上の世帯の場合	(25m <sup>2</sup> × 世帯人数) + 25m <sup>2</sup>

## 指定容積率を変更する区域



第一種低層住居専用地域

## 【主な選定基準】

- 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125m<sup>2</sup>  
外壁後退制限なし  
のうち、
- 敷地面積125m<sup>2</sup>未満の敷地が概ね過半を占める地域  
かつ、
- 旧耐震基準で建てられた建物が概ね過半を占める地域

変更地区数・面積

13地区・約154ha

## 具体的な区域(例)



	変更前	変更後
用途地域 〔容積率／建蔽率〕 敷地面積の最低限度	第一種低層住居専用地域 〔80%／50%〕 125㎡	第一種低層住居専用地域 〔100%／50%〕 100㎡
高度地区(最高限)	第1種	第1種
防火地域及び準防火地域	無指定	準防火地域
緑化地域	緑化地域	緑化地域

## 見直し4 工業系用途地域から住居系用途地域への変更

工業系用途地域の中で、**土地利用転換**が進み、工場が住宅等に建て替わった住宅地について、住環境の保全を目的として、**住居系用途地域に変更**

### 【かつての土地利用】

元々、**工場**や**倉庫**などが立地



土地利用  
転換  
の  
進行


### 【現在の土地利用】

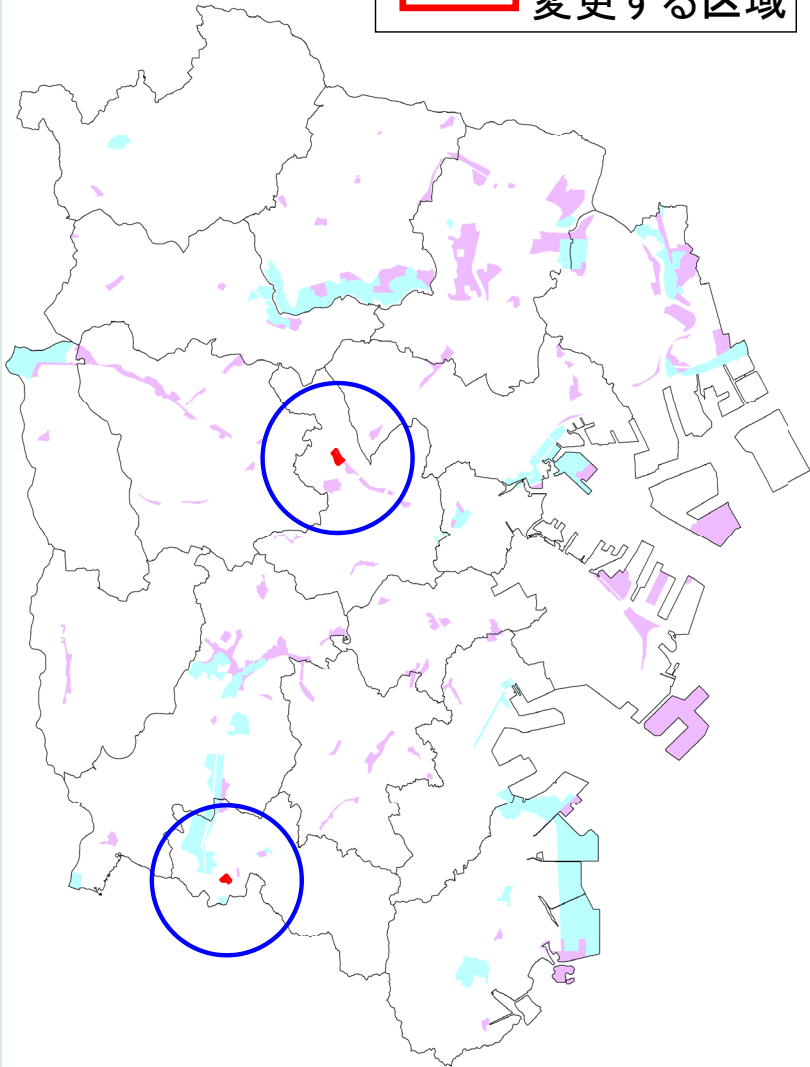
建替えにより  
**一戸建ての住宅**や  
**共同住宅**等に転換


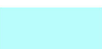




## 用途地域を変更する区域

 用途地域を変更する区域



 準工業地域  
 工業地域

## 【主な選定基準】

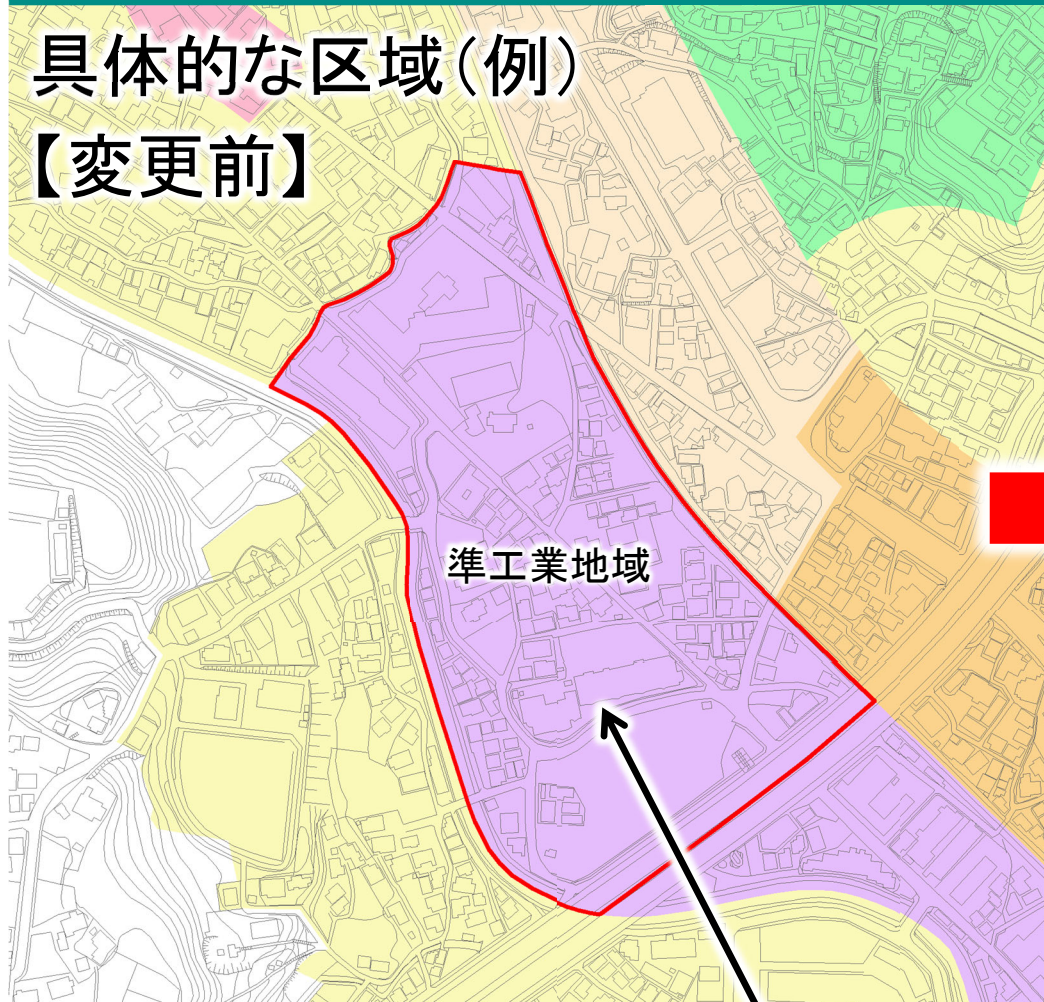
- [ 準工業地域  
工業地域 ] のうち、
- 工業系用途の土地利用なし  
かつ、
- 建築物が住宅等に建て替わっている地区

変更地区数・面積

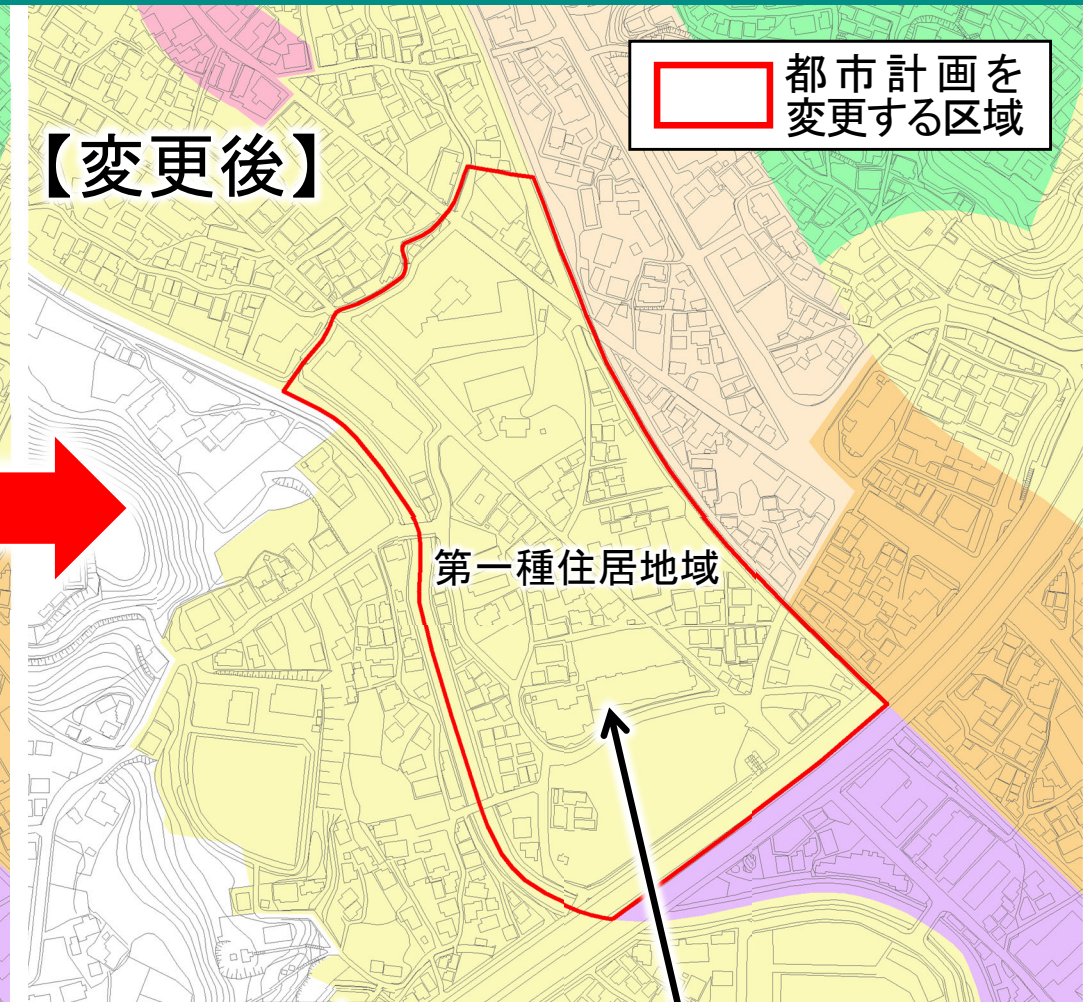
2地区・約11ha

具体的な区域(例)

【変更前】



【変更後】



	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	準工業地域 (200%/60%)	第一種住居地域 (200%/60%)
高度地区(最高限)	第5種	第4種
防火地域及び準防火地域	準防火指定	準防火地域
緑化地域	無指定	緑化地域

## ○ 第7回線引き全市見直し地区の対応

第7回線引き全市見直し(平成30(2018)年3月告示)で市街化区域に編入した地区で、編入前の建築制限を鑑み  
**対応が必要な地区の用途地域の変更**

## ○ 市街化調整区域内に指定されている用途地域の対応

### **用途地域の指定を解除**

[参考] 都市計画法 第13条第1項第7号(抜粋)

(略)市街化調整区域については、**原則として用途地域を定めないものとする。**

現在、住居系の用途地域全域に指定している緑化地域について、臨港地区を除く**商業系用途地域に指定を拡大**

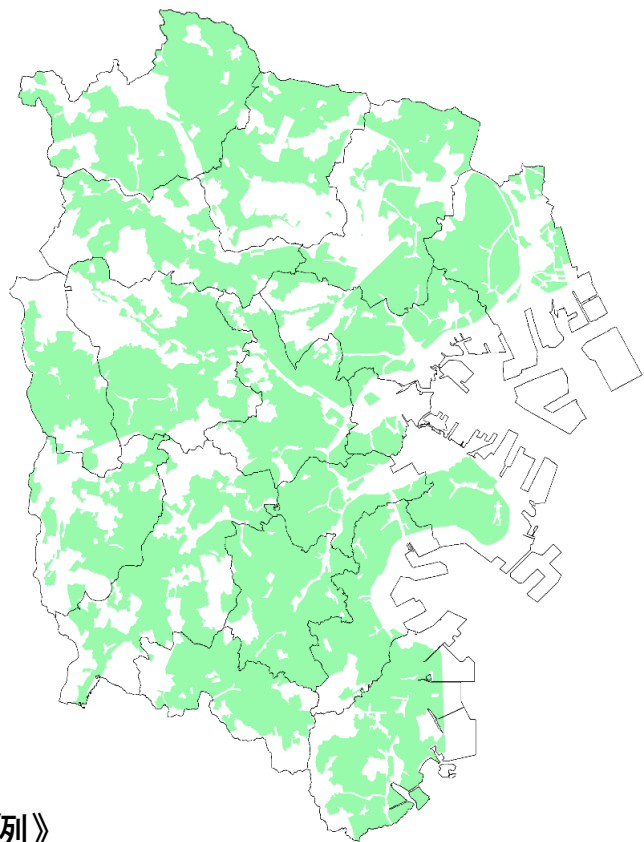
## 背景

《平成29年 都市緑地法改正》

都市における緑化をより一層推進するため、緑化技術の進展による壁面緑化等の普及を踏まえた緑化地域の緑化率の算定方法の変更などにより、**商業系用途地域への指定効果が見込まれるようになった**

## 【変更前】

住居系用途地域に指定

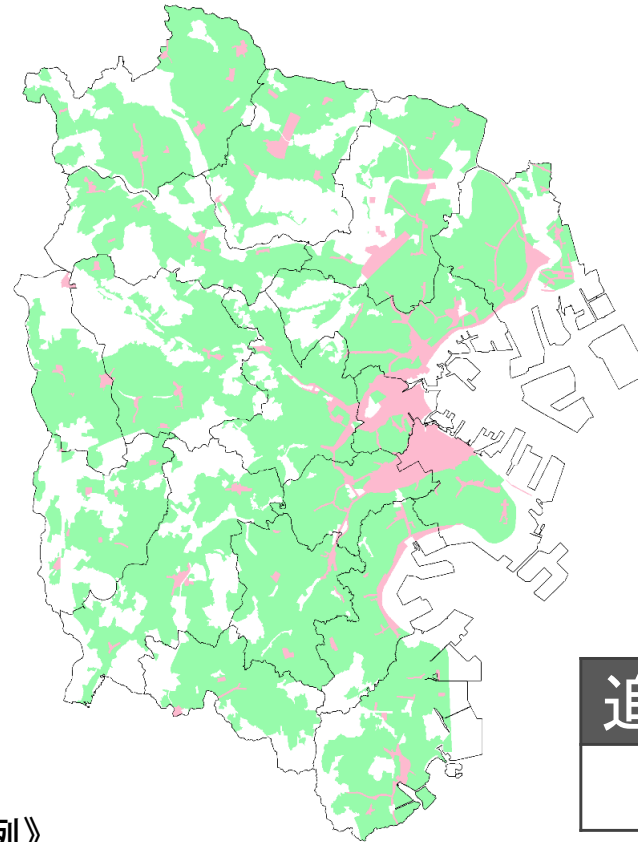


《凡例》

緑化地域の区域	緑化率の最低限度
住居系用途地域	10%

## 【変更後】

臨港地区を除く商業系用途地域に拡大指定



《凡例》

緑化地域の区域	緑化率の最低限度
住居系用途地域	10%
商業系用途地域(除く、臨港地区)	5% ※

追加指定面積

約2,721ha

※ これまでの「緑の環境をつくり育てる条例」に基づく建築行為に伴う緑化協議と同様

## 事務的変更

道路の整備や水路の改修等の地形地物の変化に伴う  
用途地域の境界線の変更

イメージ(例)

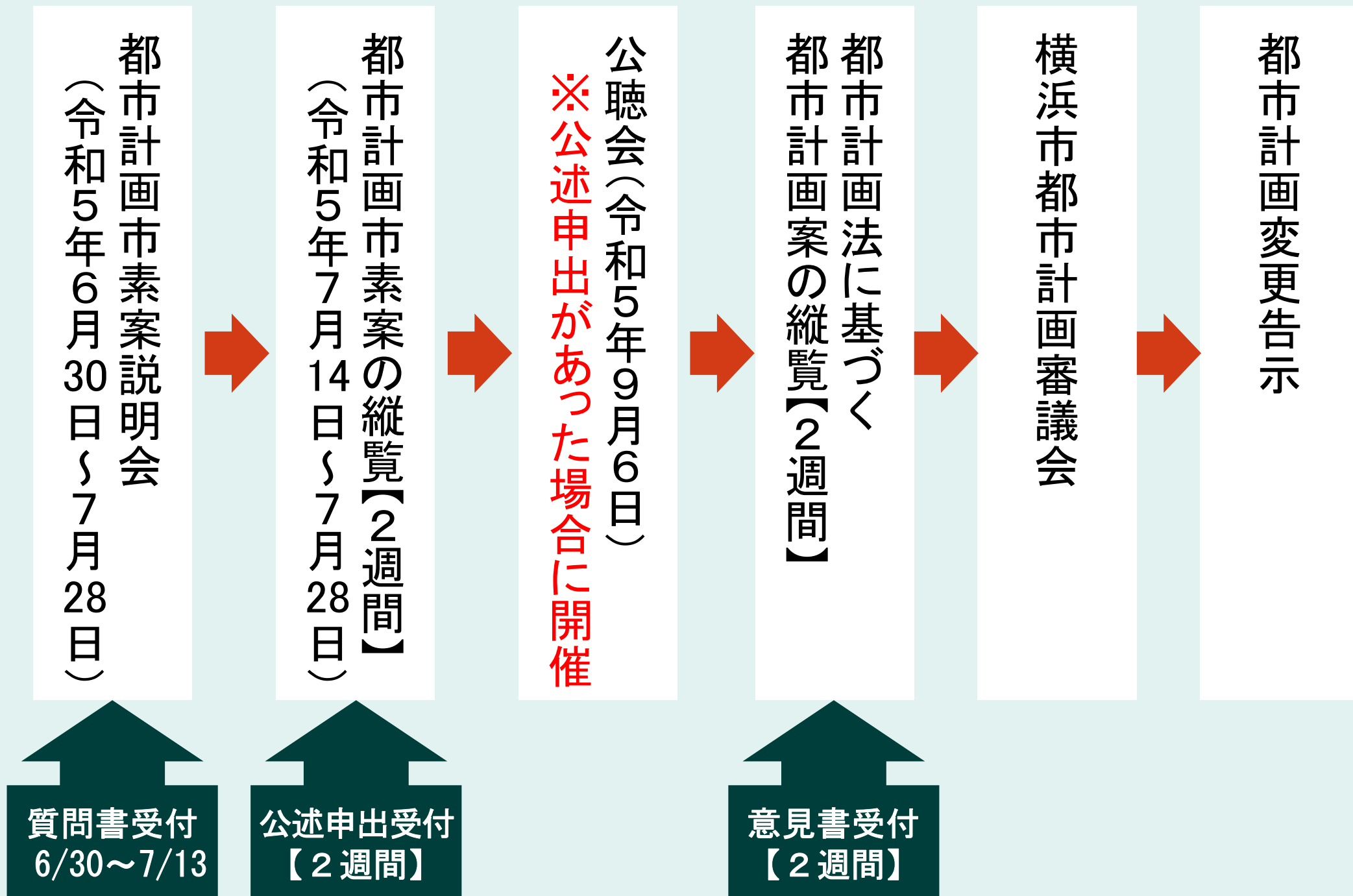


1 見直しの背景

2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案

4 今後の都市計画手続





市素案についての質問書を、どなたでも提出することができます。

受付期間 ※期間内必着	第1次	[受付]令和5年6月30日(金)～7月6日(木) ⇒[回答]令和5年7月11日(火)公表予定
	第2次	[受付]令和5年7月7日(金)～7月13日(木) ⇒[回答]令和5年7月20日(木)公表予定
提出方法	① 電子申請 横浜市ホームページから電子申請が出来ます。 ※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用になれません。  ② 書面(郵送又は持参) 「住所」「連絡先」「氏名」「案件名」「質問内容」をご記入の上、 期間内必着で建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。 [提出先] 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階 (窓口受付時間:土・日を除く午前8時45分～午後5時15分) ※様式は自由です。	

縦覧(閲覧) 期間	令和5年7月14日(金)～7月28日(金) (土・日・祝日を除く)
縦覧場所	建築局都市計画課 (受付時間:午前8時45分～午後5時15分)
閲覧場所	各区区政推進課(中区を除く) (受付時間:午前8時45分～午後5時 <del>15分</del> <b>00分</b> ) ※当該区の都市計画市素案の写しを閲覧できます。

※ 横浜市ホームページでも、都市計画市素案の概要をご覧になれます。

関係住民及び利害関係人は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である【公聴会】での公述を申し出ることができます。

<p>受付期間</p>	<p>令和5年7月14日(金)～令和5年7月28日(金)</p>
<p>申出方法</p>	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから電子申請が出来ます。 ※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用になれません。</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 「住所」「連絡先」「氏名」「案件名」「意見の要旨」をご記入の上、 期間内必着で建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。 [提出先] 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階 (窓口受付時間:土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分) ※公述申出書の様式は自由です。 参考様式を縦覧(閲覧)場所で配布しているほか、横浜市ホームページでダウンロードできます。</p>

※7月28日(金)午後5時15分 申請完了又は必着

日時	令和5年9月6日(水)午後2時開始
場所	関内ホール(小ホール) (横浜市中区住吉町4-42-1)

※10名を超える申出があった場合は抽選を行います。  
(詳細は後日直接御連絡します。)

※公聴会の開催の有無は、8月2日(火)以降に、  
横浜市ホームページ等で御確認ください。

用途地域等の見直し区域  
(都市計画市素案)

横浜市ホームページ  
『用途地域等の全市的な見直し』



横浜市 用途地域等の見直し



現在の用途地域等

iマッピー  
(横浜市行政地図情報提供システム)



iマッピー



横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区本町6丁目50-10 市庁舎25階

電話 045-671-2658