

用途地域等の見直し ～都市計画市素案について～

より暮らしやすい横浜のまちを目指します!!

横浜市全域を対象に「用途地域等の見直し」について都市計画市素案を作成しましたので、その内容や今後の手続について説明会を開催するとともに公聴会を開催します。

スケジュール

Q 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す。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、特別用途地区の指定及び緑化地域の見直しを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？

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 都市計画市素案とは？

これまで、「用途地域等の見直し都市計画市素案(案)」の説明会や縦覧(閲覧)及び意見書の受付を行い、市民のみなさまのご意見を伺いました。今回公表する都市計画市素案は、いただいたご意見を踏まえ作成したもので、これにより公聴会の開催等、都市計画法に基づく都市計画手続を行います。

令和3年(2021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(2021年)12月～令和4年(2022年)1月 「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方(案)」の策定及び市民意見募集の実施

令和4年(2022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

令和4年(2022年)10月～11月

- 都市計画市素案(案)の公表及び説明会の実施
- 縦覧(閲覧)及び意見書の受付

令和5年(2023年)6月30日～7月28日 都市計画市素案説明会

令和5年(2023年)7月14日～7月28日 都市計画市素案の縦覧(閲覧)及び公述申出の受付

令和5年(2023年)9月6日 都市計画公聴会(公述申出があった場合に開催)

公述意見の要旨と横浜市の考え方とりまとめ及び公表
都市計画案の作成

都市計画案の縦覧(閲覧)及び意見書の受付

横浜市都市計画審議会

都市計画変更告示 ※令和6年度前半の告示を想定

都市計画市素案説明会

都市計画市素案の内容や今後の手続きについて、説明会を開催します。説明会は、「動画配信」と「会場開催」で行います。なお都市計画素案へのご意見については、公聴会の場で意見を述べるすることができます。(詳細は4ページ参照)

▶ 動画配信

横浜市ホームページで都市計画市素案の動画を配信します。ホームページをご覧になれない方につきましては、右に記載の会場までお越しください。

期間 令和5年6月30日(金) から 7月28日(金)

開催方法 横浜市ホームページ上での動画配信 (音声付説明動画)

横浜市市素案説明会 🔍 検索



質問書の受付

都市計画市素案に関する疑問点について、どなたでも質問書の提出ができます。下記をご参考ください。

期間 **第1次**
受付 令和5年6月30日(金) から7月6日(木) まで
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) から7月13日(木) まで
回答 令和5年7月20日(木) 公表予定

質問提出方法 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。

※受付最終日は17時15分までに申請手続きを完了させてください。

※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用になれません。



② 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
 ※様式は自由です。

▶ 会場開催

次のとおり市内16会場で開催しますので、在住の区にかかわらずご都合の良い会場までお越しください。予約は不要で、下記の時間帯であれば、いつお越しいただいても構いません。また、駐車場の用意はありませんので、公共交通機関をご利用ください。※会場では、「配信している動画の視聴」と「個別ブースによる相談」が行えます。

① 二俣川地域ケアプラザ(多目的ホール1・2)
 令和5年7月3日(月) 13時から16時

 旭区二俣川2丁目50-14
 コプレニ俣川 商業・業務棟6階
 最寄駅▶相鉄本線「二俣川」駅

② 瀬谷公会堂(会議室1・2)
 令和5年7月4日(火) 13時から16時

 瀬谷区二ツ橋町190
 最寄駅▶相鉄本線「三ツ境」駅

③ 金沢公会堂(多目的室)
 令和5年7月5日(水) 13時から16時

 金沢区泥亀2丁目9-1
 最寄駅▶京急本線「金沢文庫」駅・「金沢八景」駅

④ 緑公会堂(2・3・4号会議室)
 令和5年7月6日(木) 13時から16時

 緑区寺山町118
 最寄駅▶JR横浜線・市営地下鉄「中山」駅

⑤ 港南公会堂(会議室1)
 令和5年7月7日(金) 13時から16時

 港南区港南中央通10-1
 最寄駅▶市営地下鉄「港南中央」駅

⑥ 山内地区センター(集会ホールA・B・C)
 令和5年7月9日(日) 13時から16時

 青葉区あざみ野2丁目3-2
 最寄駅▶東急田園都市線・市営地下鉄「あざみ野」駅

⑦ 都筑公会堂(第一会議室)
 令和5年7月10日(月) 13時から16時

 都筑区茅ヶ崎中央32-1
 最寄駅▶市営地下鉄「センター南」駅

⑧ 栄区民文化センター(会議室A・B)
 令和5年7月11日(火) 13時から16時

 栄区小菅ヶ谷一丁目2-1
 最寄駅▶JR根岸線「本郷台」駅

⑨ 保土ヶ谷公会堂(2号会議室)
 令和5年7月12日(水) 13時から16時

 保土ヶ谷区星川一丁目2-1
 最寄駅▶相鉄本線「星川」駅

⑩ 戸塚区役所(多目的スペース[中])
 令和5年7月13日(木) 13時から16時

 戸塚区戸塚町16-17
 最寄駅▶JR横須賀線ほか・市営地下鉄「戸塚」駅

⑪ 港北公会堂(1号会議室)
 令和5年7月14日(金) 13時から16時

 港北区大豆戸町26-1
 最寄駅▶東急東横線「大豆戸」駅

⑫ 関内ホール(小ホール)
 令和5年7月15日(土) 13時から16時

 中区住吉町4丁目42-1
 最寄駅▶JR根岸線・市営地下鉄「関内」駅

⑬ 磯子公会堂(集会ホール1・2)
 令和5年7月18日(火) 13時から16時

 磯子区磯子三丁目5-1
 最寄駅▶JR根岸線「磯子」駅

⑭ 泉区民文化センター(ギャラリー)
 令和5年7月19日(水) 13時から16時

 泉区和泉中央南五丁目4-13
 最寄駅▶相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅

⑮ 鶴見区民文化センター(リハーサル室)
 令和5年7月20日(木) 13時から16時

 鶴見区鶴見中央一丁目31-2
 最寄駅▶JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅
 京急本線「京急鶴見」駅

⑯ 南公会堂(1号2号会議室)
 令和5年7月21日(金) 13時から16時

 南区浦舟町2丁目33
 最寄駅▶京急本線「黄金町」駅
 市営地下鉄「阪東橋」駅

都市計画市素案の縦覧（閲覧）、都市計画公聴会等

1 都市計画市素案の縦覧（閲覧）

縦覧(閲覧)期間	令和5年7月14日(金)から令和5年7月28日(金)まで(土・日・祝日は除く)
縦覧場所	建築局都市計画課(受付時間 8時45分から17時15分まで) ※横浜市ホームページで都市計画市素案の概要をご覧になれます。
閲覧場所	各区区政推進課(中区を除く)(受付時間 8時45分から17時まで) ※当該区の都市計画市素案の写しを閲覧できます。



2 公述申出の受付 縦覧(閲覧)期間中、関係住民及び利害関係人は、公述の申出ができます。

受付期間	令和5年7月14日(金)から令和5年7月28日(金)まで
申出方法	<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。 ※受付最終日は17時15分までに申請手続きを完了させてください。 ※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 8時45分から17時15分まで)(土・日・祝日は除く) ※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。 ※10名を超える申出があった場合は抽選を行います。</p>



3 都市計画公聴会及び公述選定抽選会

都市計画公聴会は、公述申出があった場合に開催します。開催の有無は令和5年8月2日(水)以降、横浜市ホームページでご確認いただくか、都市計画課に電話でお問合せください。

都市計画公聴会 日時 令和5年9月6日(水) 14時開始 会場 関内ホール(小ホール)
※公述申出が多数の場合は抽選会を開催します。

Q 都市計画公聴会とは?

横浜市が作成した都市計画市素案について、住民が公開の下で意見陳述を行う場のことです。都市計画公聴会での意見陳述を行うには、縦覧期間中にあらかじめ公述申出書の提出が必要です。提出は、横浜市ホームページから電子申請又は郵送、持参で受け付けます。傍聴は申込不要です。なお、公聴会で述べられた意見と意見に対する市の見解は後日横浜市ホームページで公表するとともに横浜市都市計画審議会に参考資料として提出されます。

お問合せ先

●都市計画手続及び用途地域に関すること

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 🔍 検索



●緑化地域の拡大に関すること

横浜市環境創造局政策課 ☎ 045-671-4214 FAX 045-550-4093



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 🔍

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

〈現在建築できる建物の例〉

- 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

第二種低層住居専用地域

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

※2階以下に限ります。
 ※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。
 ※指定の範囲は、道路の境界から25mまでを目安とします。

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む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。

特別用途地区

周辺の住環境に配慮しながら、指定されている用途地域ごとに日用品販売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〉

- 喫茶店・事務所（150㎡以下）
- 日用品店舗（250㎡以下）

条件
 第一種低層住居専用地域 + 特別用途地区の指定

条件
 第二種低層住居専用地域 + 特別用途地区の指定

※2階以下に限ります。
 ※周辺環境への配慮として設定する立地要件を満たす必要があります。
 ※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。

※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。

Point

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。

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、敷地面積の最低限度の変更）

第一種低層住居専用地域で指定容積率80%の地区のうち、敷地が狭かつ老朽化した住宅が特に多い地区において、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、敷地面積の最低限度を125㎡から100㎡に変更します。

※2 指定容積率… 敷地面積に対する延べ床面積（各階の床面積の合計）の割合として、都市計画で指定されたもの。
 ※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%/敷地面積の最低限度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㎡

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。

Point

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）。

見直し6 緑化地域の拡大

現在、住居系の用途地域全域に指定している緑化地域を、平成29年度に都市緑地法が改正されたことから、商業系用途地域（臨港地区を除く）にも指定拡大します。商業系用途地域の緑化率の最低限度は、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、5%とします（住居系用途地域は10%）。

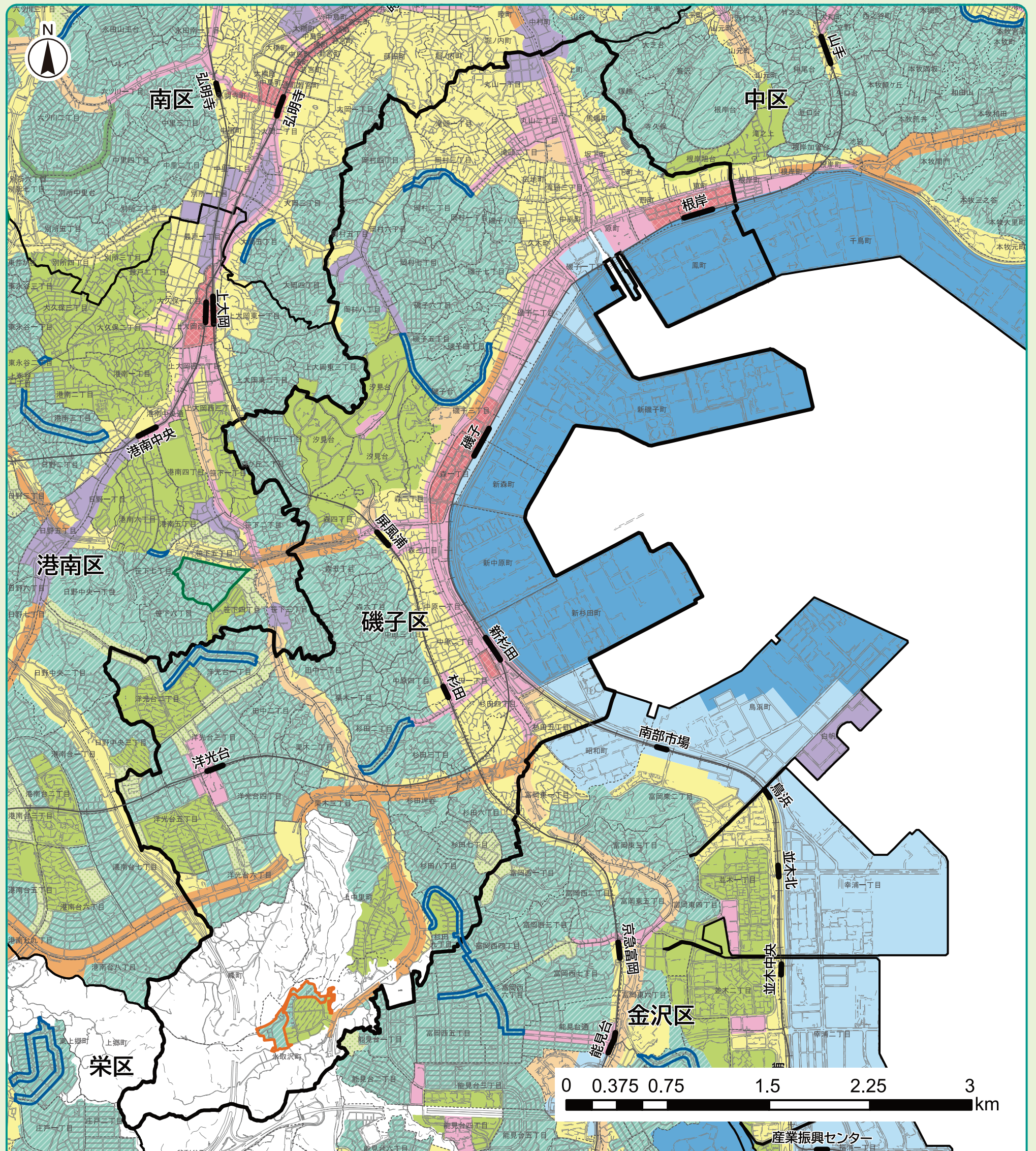
都市計画市素案

※本資料は一部簡略化(省略化)して示しています。都市計画市素案の正確な区域等については縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所でご確認ください。
 なお、横浜市ホームページで都市計画市素案の概要をご覧になれます。

事務的変更について

用途地域の境界付近で、道路整備や水路改修等による道路や河川等の線形が変更された区域は、事務的変更を行う場合があります。

磯子区



現在の用途地域

	第1種低層住居専用地域	住居系	緑化地域 既指定区域
	第2種低層住居専用地域		
	第1種中高層住居専用地域	住居系	緑化地域 既指定区域
	第2種中高層住居専用地域		
	第1種住居地域	住居系	緑化地域 既指定区域
	第2種住居地域		
	準住居地域		

	近隣商業地域	商業系	見直し6 緑化地域の拡大 緑化地域指定追加区域
	商業地域		
	準工業地域	工業系	—
	工業地域		
	工業専用地域		

見直し予定区域

	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