

# 用途地域等の見直し

## 都市計画市素案（案）について

令和4年10月  
横浜市

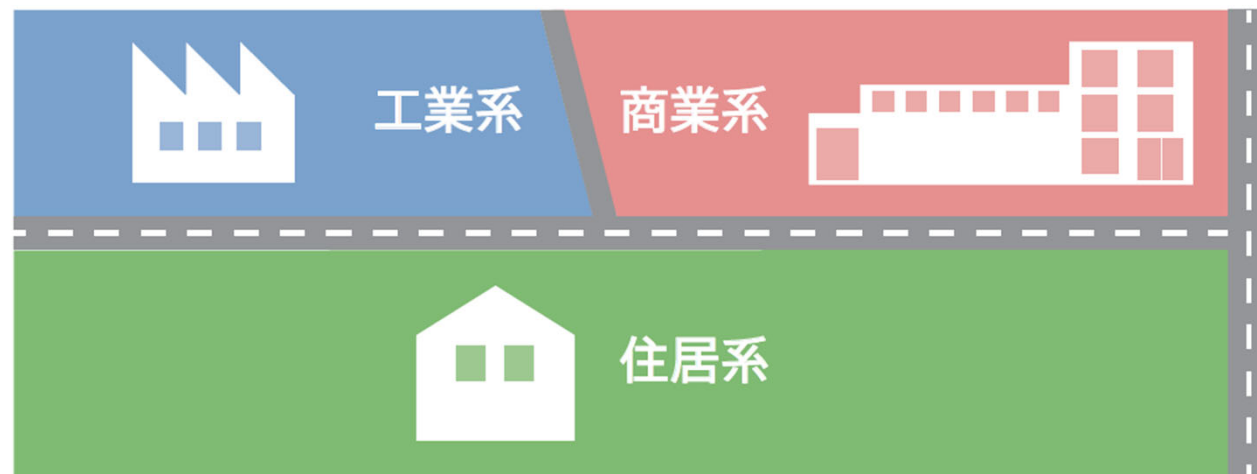
1 見直しの背景

2 見直しの基本的考え方

3 都市計画市素案(案)

4 今後の進め方

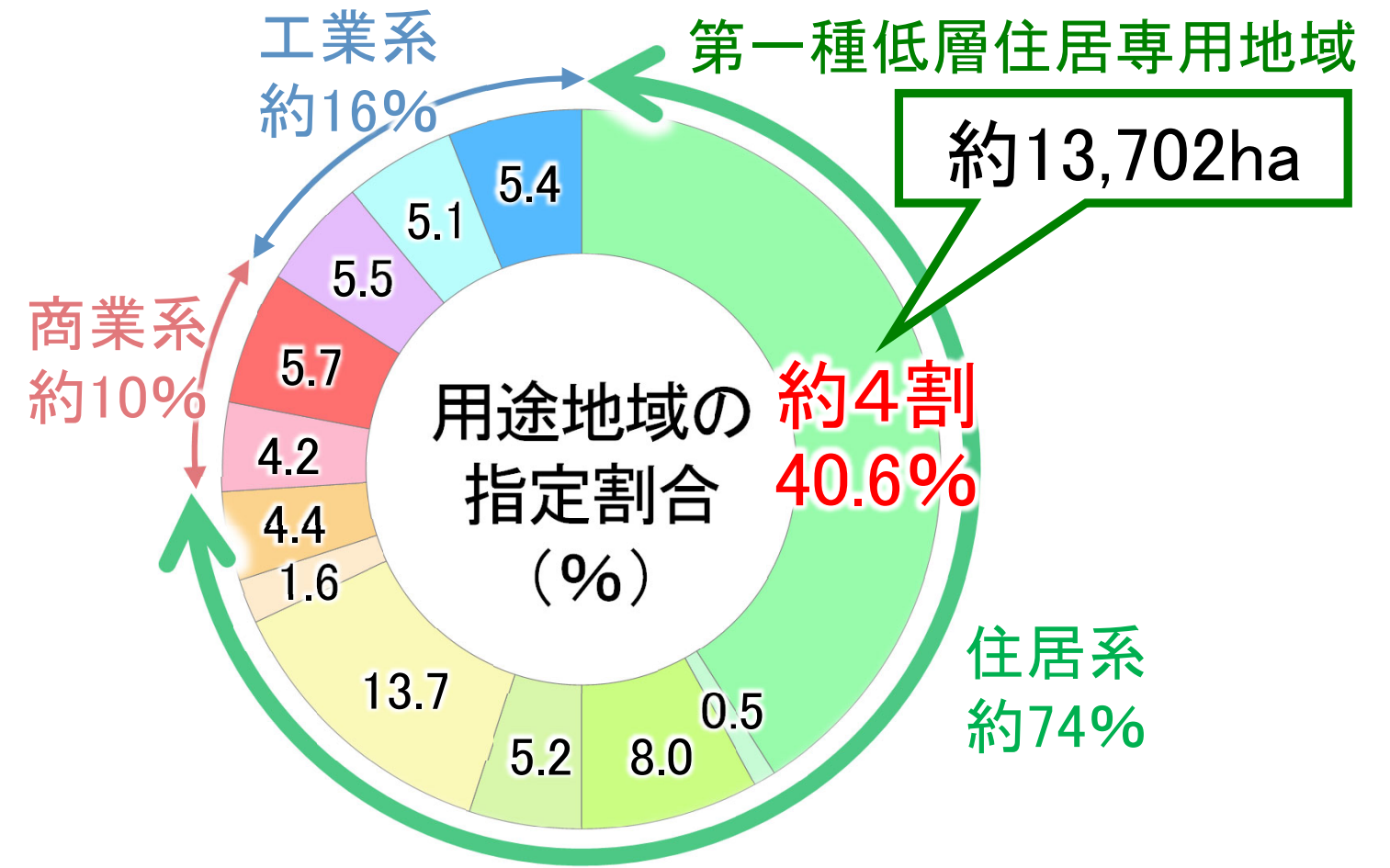
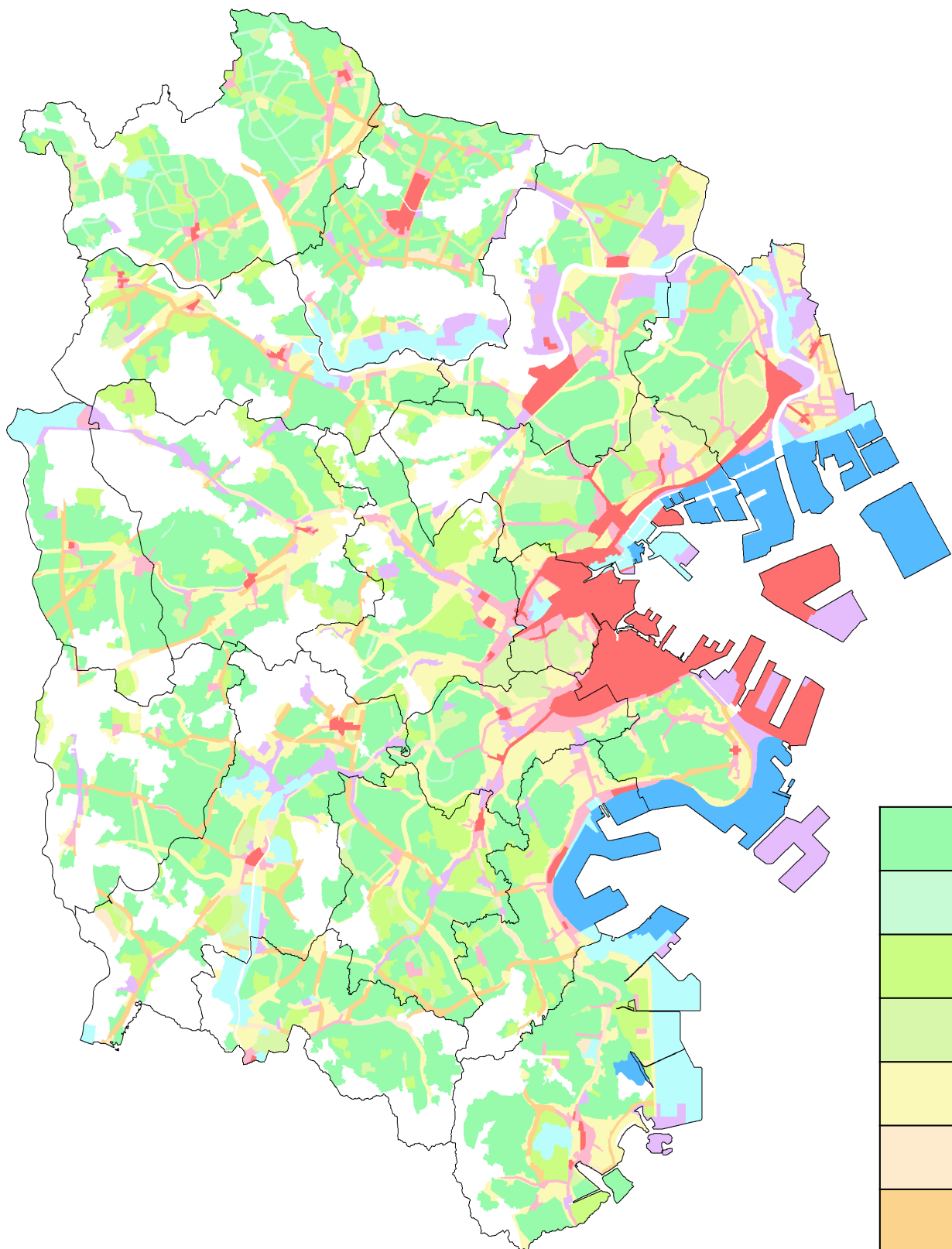
計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの**土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域**のことで、**建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの**



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 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	商業系 用途地域	近隣商業地域 商業地域
	工業系 用途地域	準工業地域 工業地域 工業専用地域	

- 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			

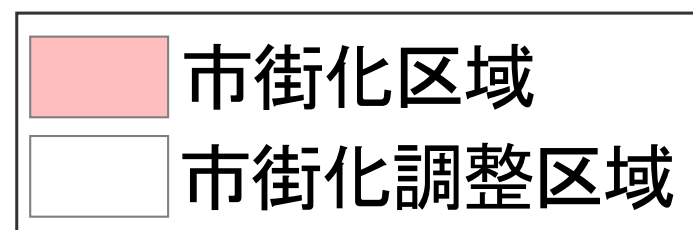
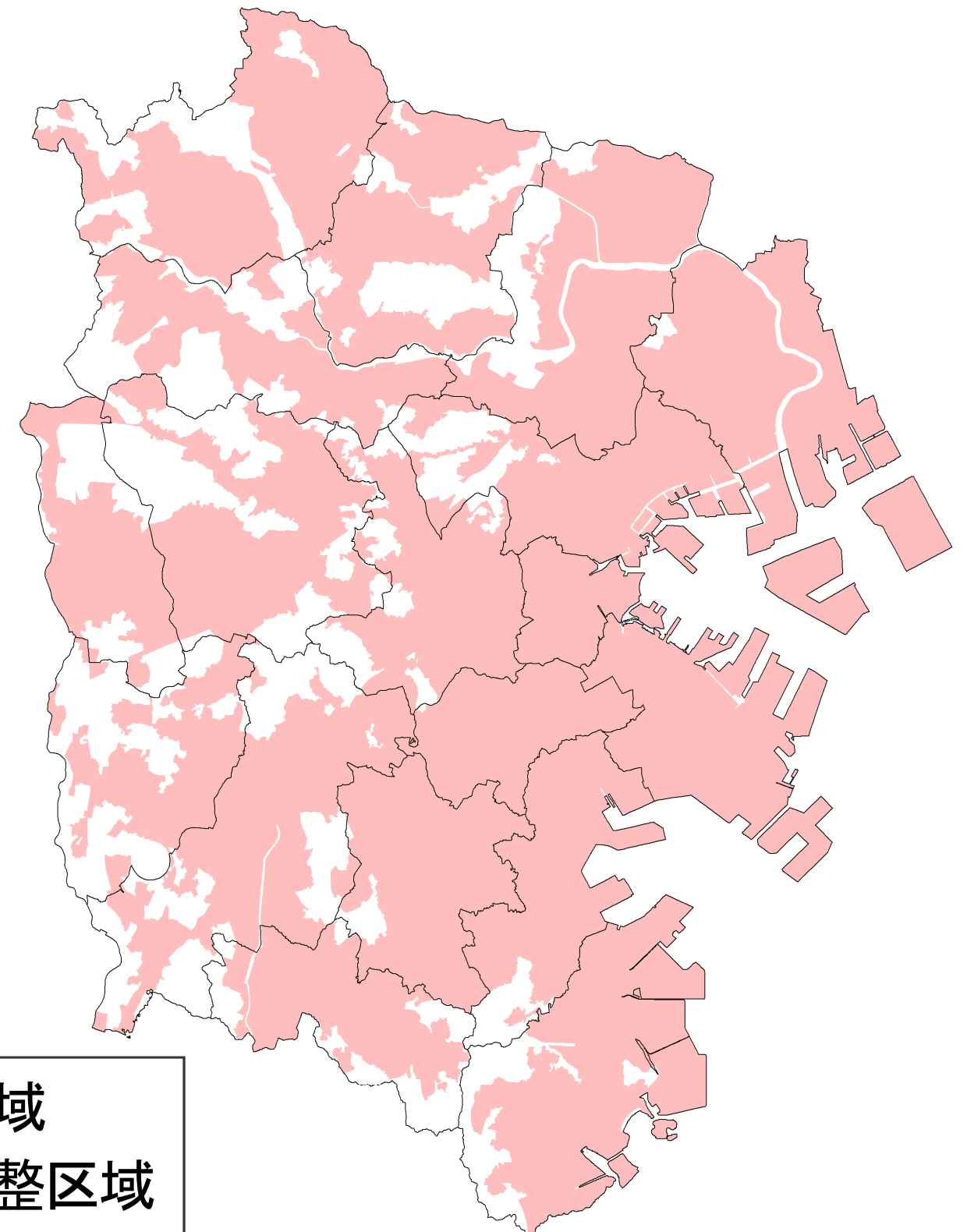
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため  
市街化区域と市街化調整区域に区分し定めている。

## 《市街化区域》

- 既に市街地を形成している区域
- おおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域

## 《市街化調整区域》

- 市街化を抑制すべき区域



## 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、 <b>用途地域が4種類から8種類に細分化</b> 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、 <b>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」</b> など <b>上位計画の改定等</b> 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、 <b>住居系の用途地域が3種類から7種類に細分化</b> されたことなどを踏まえた見直し

※上記以外にも、個別のまちづくりに合わせた用途地域の見直しを適宜実施

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(案)

4 今後の進め方

- 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

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、  
**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

諮問

用途地域等の見直しの基本的考え方について

…令和2(2020)年1月17日

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

答申

…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

今回

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

都市計画法に基づく都市計画手続を行う前に、  
本市が作成した【都市計画変更の案】のこと

都市計画市素案（案）について説明会等を行い、  
市民のみなさまのご意見を伺った上で、  
検討を深度化させ、都市計画市素案を策定し、  
都市計画手続に移行

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(案)

4 今後の進め方

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(案)

4 今後の進め方

## 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や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**


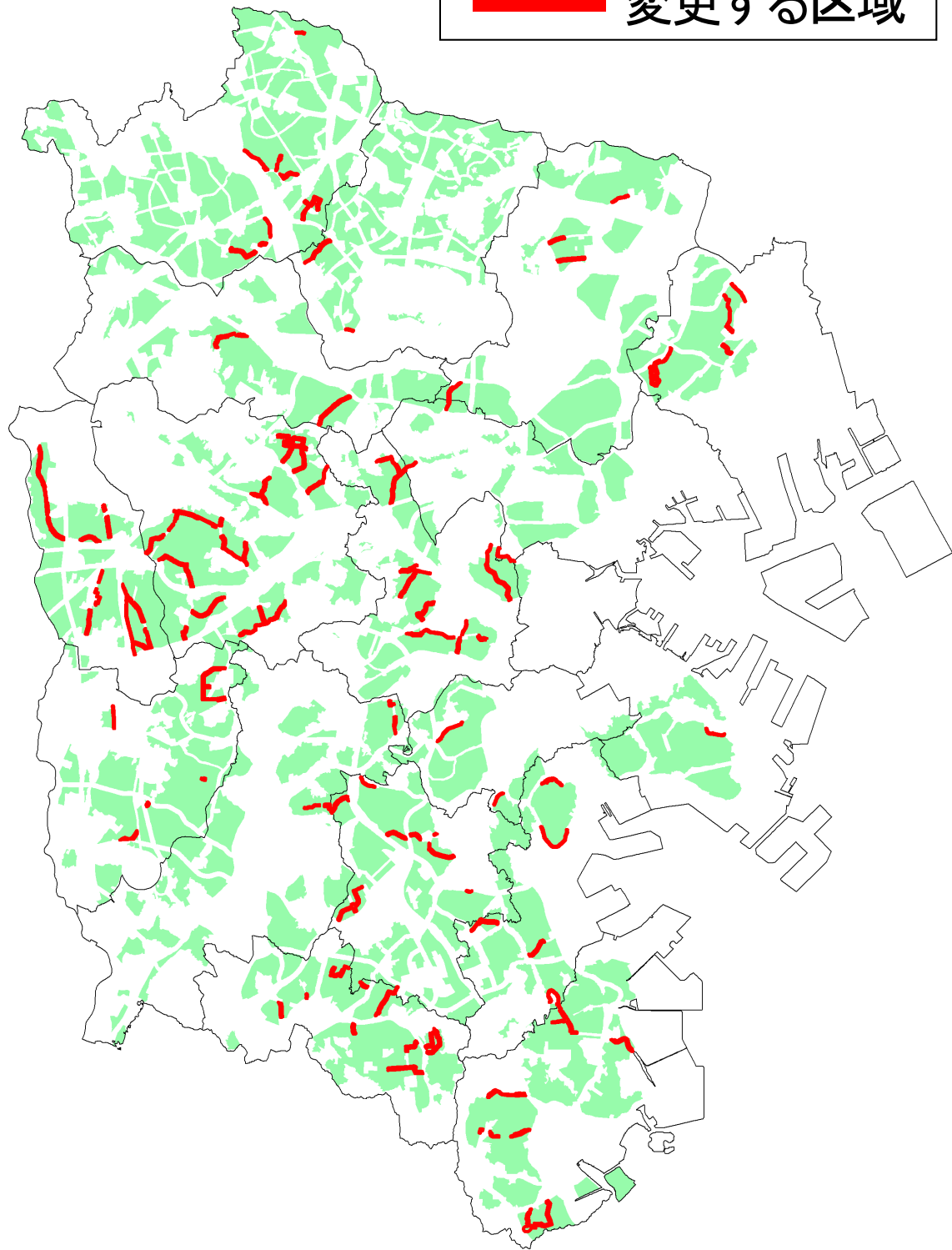
第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地で、小規模な日用品販売店舗等の立地誘導が考えられる大きな道路沿いを**第二種低層住居専用地域に変更**

○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="460 1087 943 1453" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="489 1465 920 1537" data-label="Text"> <p>店舗兼用住宅</p> </div> <div data-bbox="385 1543 1068 1747" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗部分の床面積の合計</li> <li>・50㎡以下</li> <li>・延べ面積の1/2以下</li> </ul> </div> <div data-bbox="163 1843 1261 1942" data-label="Text"> <p>※独立した店舗は建築不可</p> </div>	<div data-bbox="1400 961 1745 1228" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1371 1239 1840 1312" data-label="Text"> <p>日用品販売店舗</p> </div> <div data-bbox="1923 961 2267 1228" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1982 1239 2202 1312" data-label="Text"> <p>喫茶店</p> </div> <div data-bbox="2439 961 2783 1228" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="2499 1239 2715 1312" data-label="Text"> <p>パン屋</p> </div> <div data-bbox="1578 1344 1923 1610" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1528 1621 1994 1694" data-label="Text"> <p>理髪店・美容院</p> </div> <div data-bbox="2190 1344 2534 1610" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="2101 1621 2804 1694" data-label="Text"> <p>クリーニング取次店 など</p> </div> <div data-bbox="1439 1759 2745 1969" 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> <div data-bbox="1825 2011 2834 2074" data-label="Text"> <p>(床面積150㎡以下、2階以下等の制限あり)</p> </div>



## 都市計画を変更する区域

 都市計画を変更する区域 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

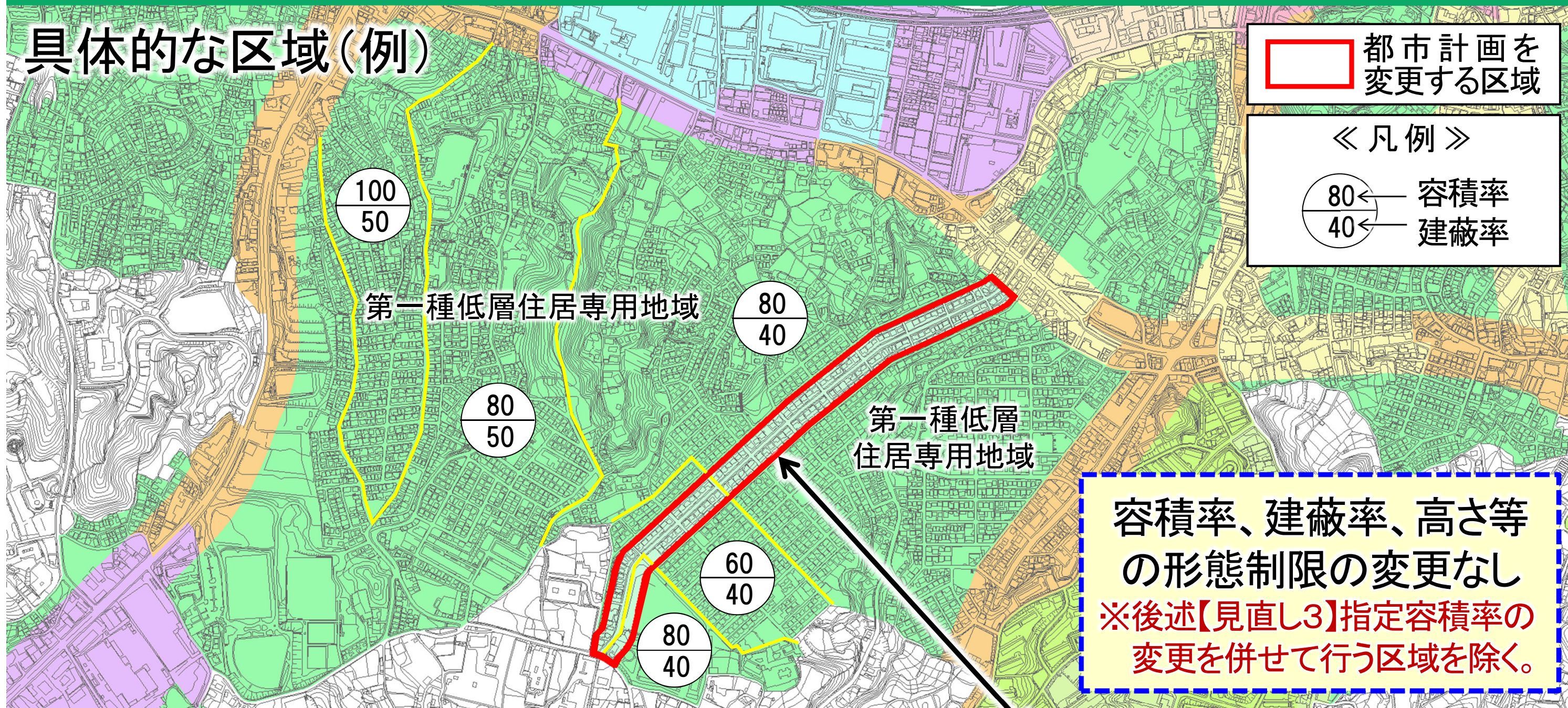
※主要な地域道路

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

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>	80%/40% 125m <sup>2</sup>	60%/40% 165m <sup>2</sup>	80%/40% 125m <sup>2</sup>
高度地区(最高限)	第1種	形態制限 変更なし	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	

## 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200～250m<sup>2</sup>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

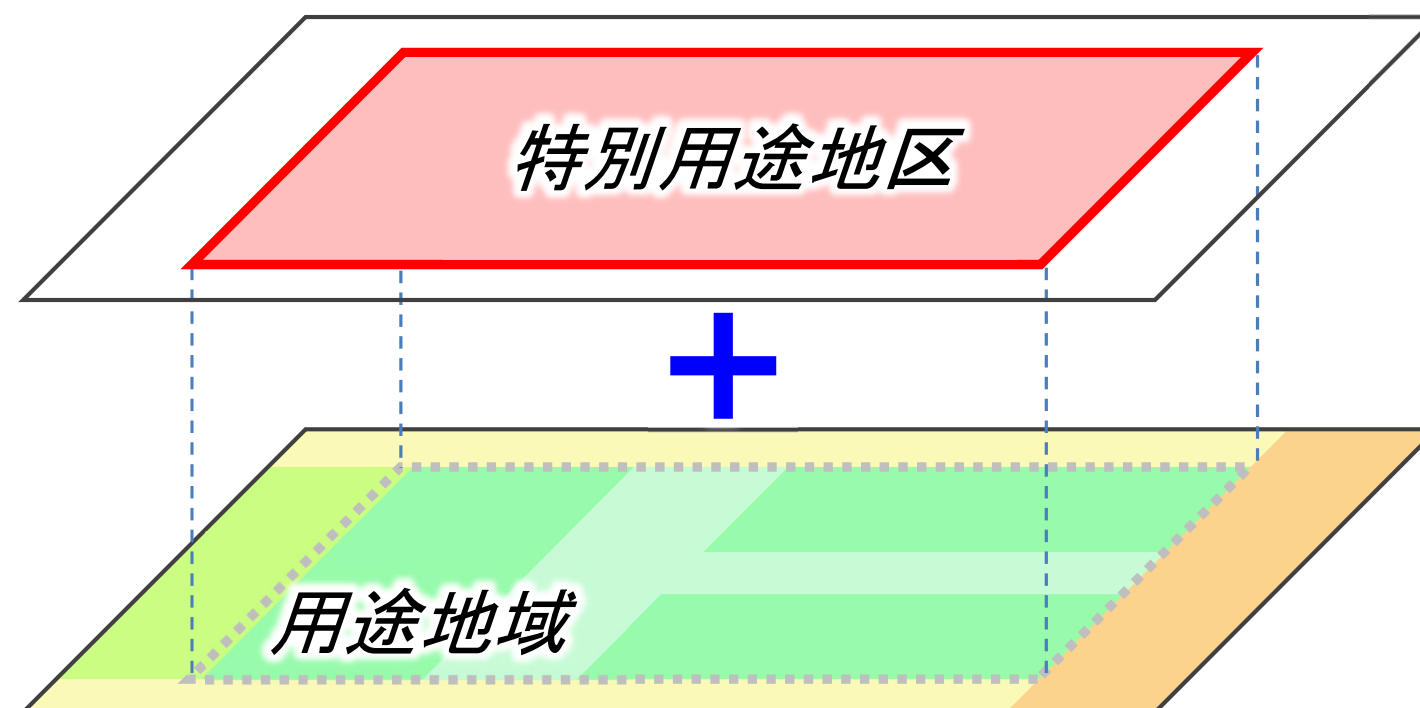
一定規模(床面積250m<sup>2</sup>)までの日用品販売店舗や小規模な喫茶店・パン屋等、また、地域住民のための働く場等の立地誘導が考えられる地区に**特別用途地区を指定**

- 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

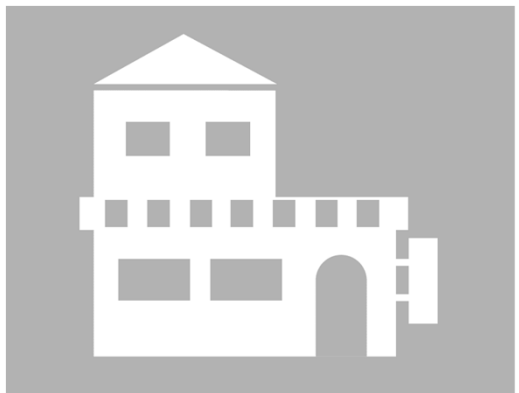






## ＜特別用途地区内の建築物の用途の制限＞



… 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

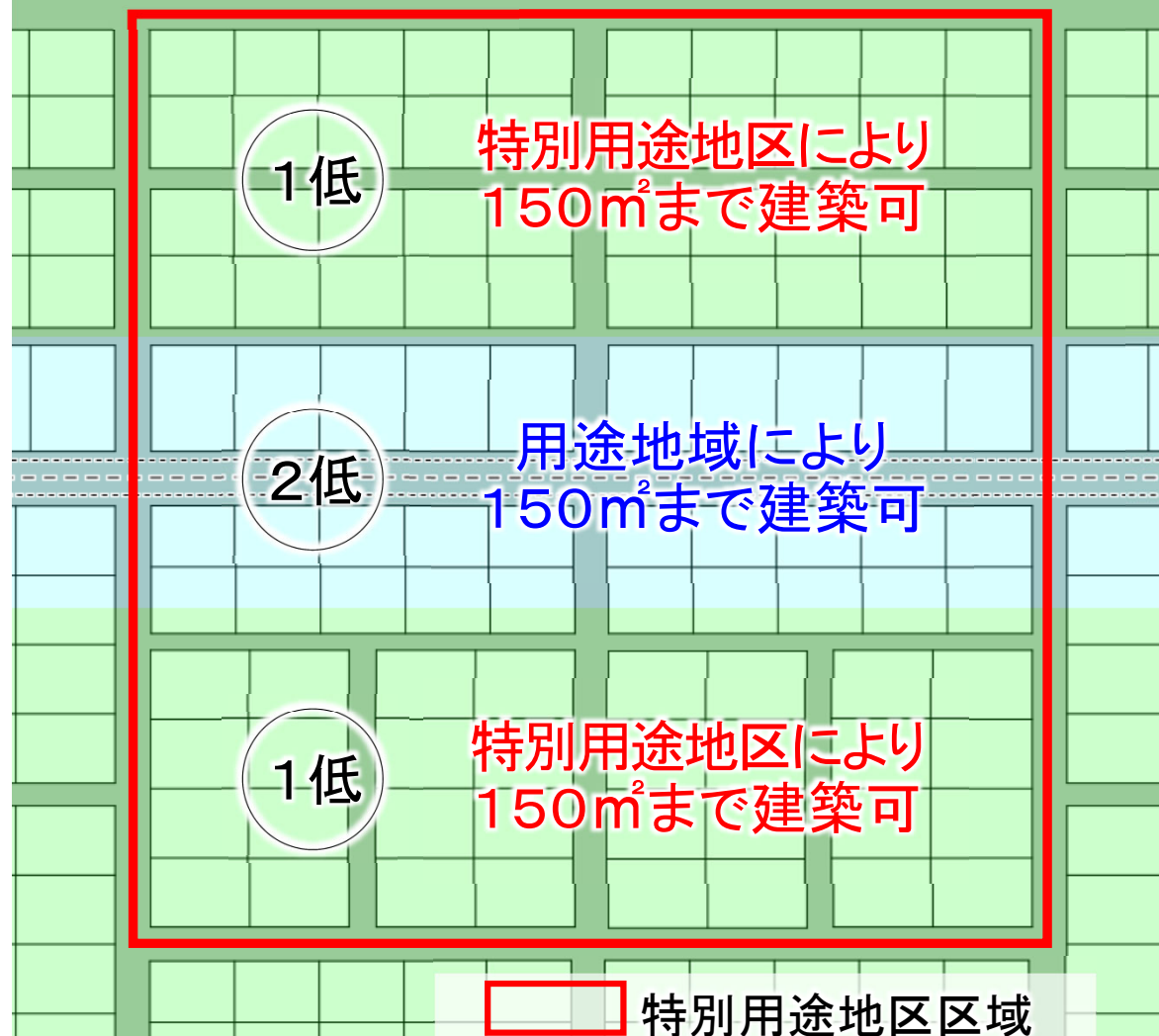
	用途地域による制限	+	特別用途地区による制限 (特定の用途の緩和)
第一種低層住居専用地域	 <p>店舗兼用住宅 〔店舗部分の床面積 ・<b>50m<sup>2</sup>以下</b> ・延べ面積の1/2以下〕</p> <p><b>※独立した店舗は建築不可</b></p>	+	 <p>喫茶店・パン屋等 (床面積<b>150m<sup>2</sup>以下</b>、2階以下等)</p>  <p>事務所</p>
第二種低層住居専用地域	 <p>日用品販売店舗</p>  <p>喫茶店・パン屋等 (床面積<b>150m<sup>2</sup>以下</b>、2階以下等)</p>	+	 <p>事務所 〔床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



### 【適合要件】

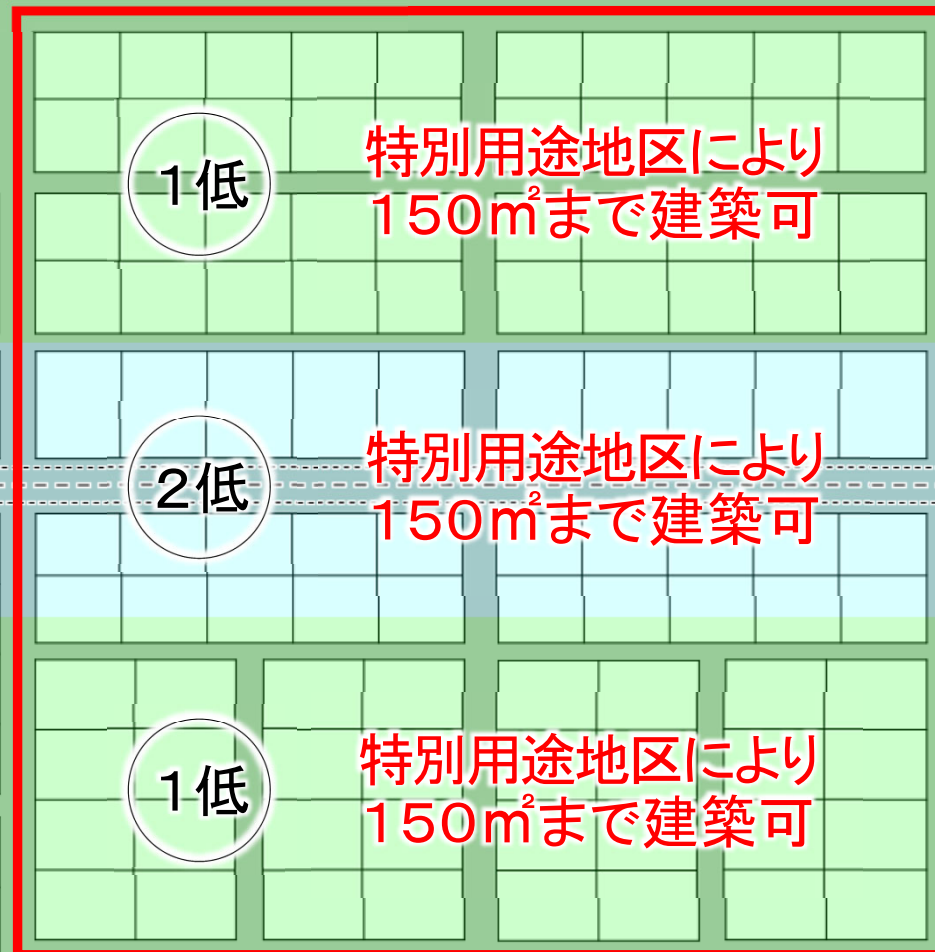
- ・ 幅員 4 m以上の道路への接道
- ・ 接道長さ・主要な出入口位置の制限
- ・ 隣地に向けた排気フード等の設置不可



## 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



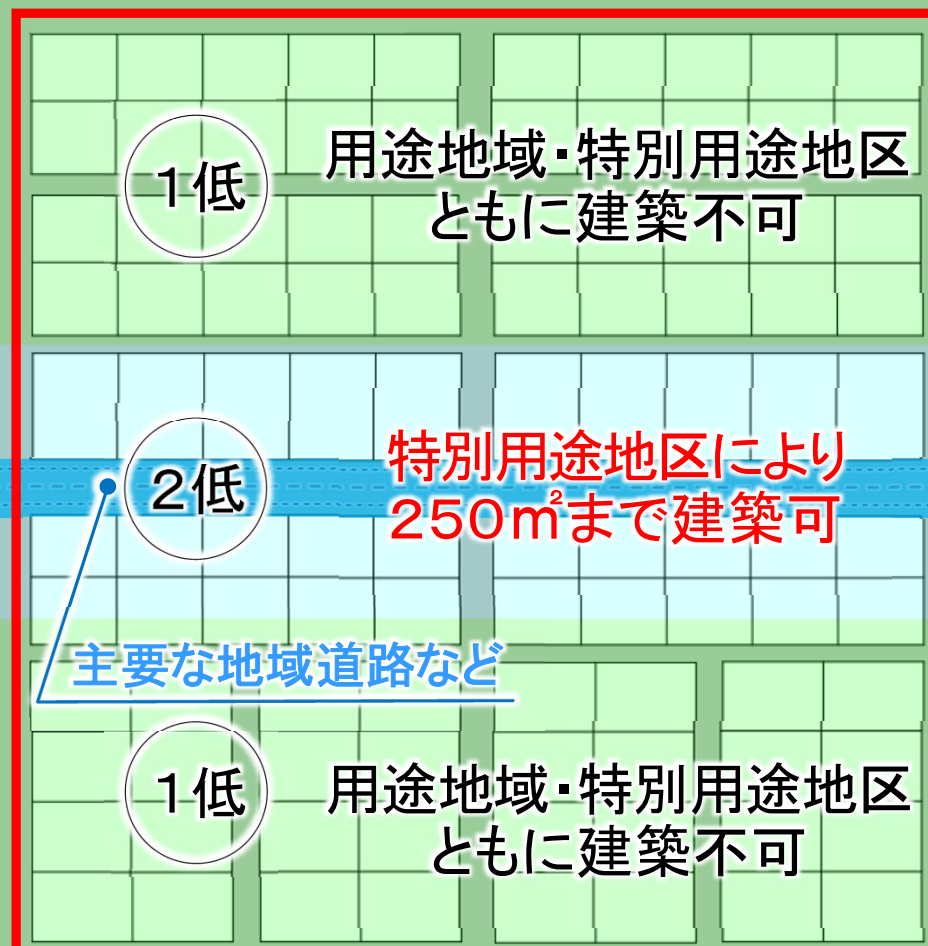


## 日用品販売店舗

（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》

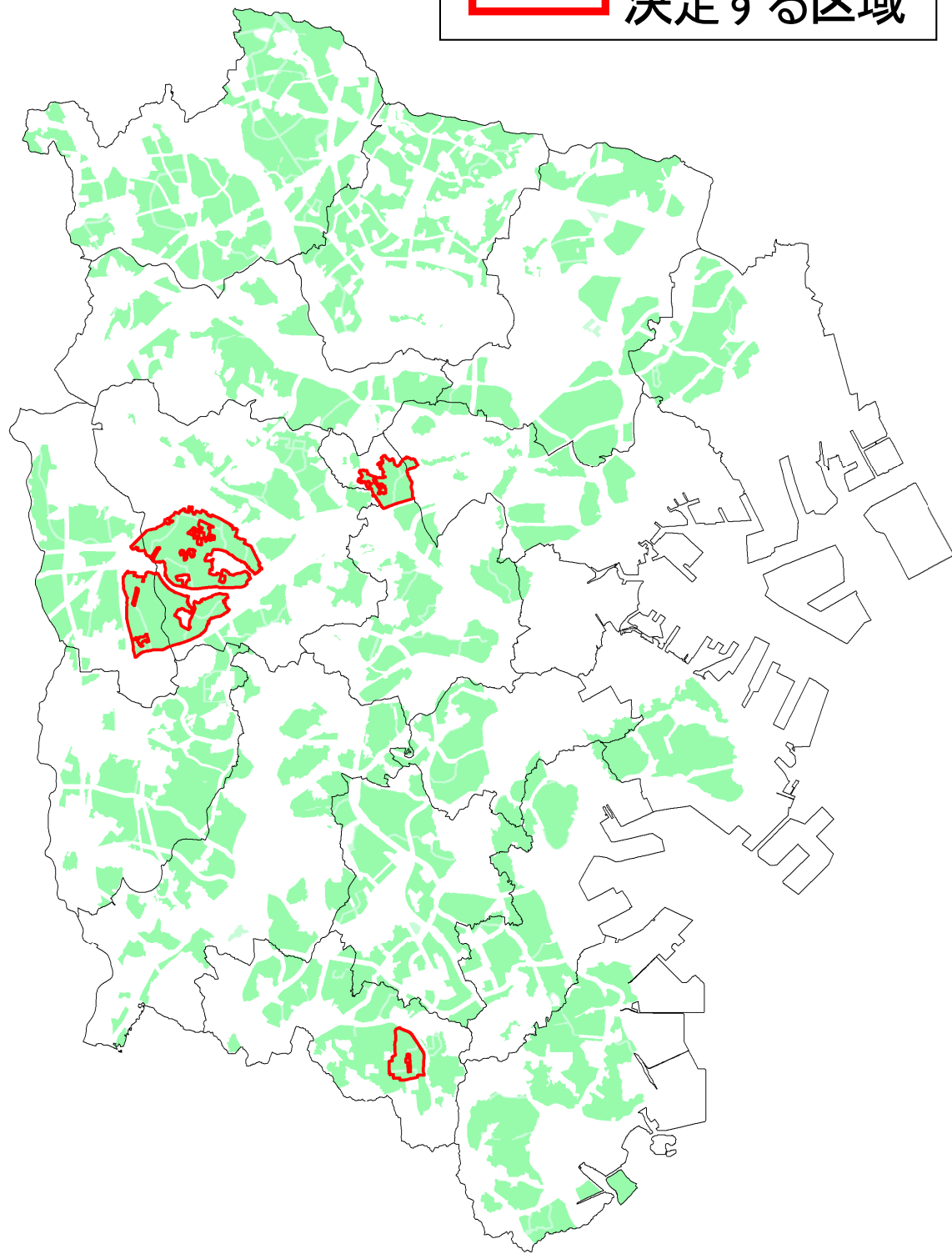


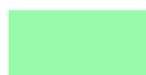
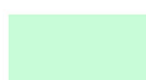
特別用途地区区域

## 【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1m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)

## 都市計画を決定する区域

 都市計画を決定する区域

 第一種低層住居専用地域  
 第二種低層住居専用地域

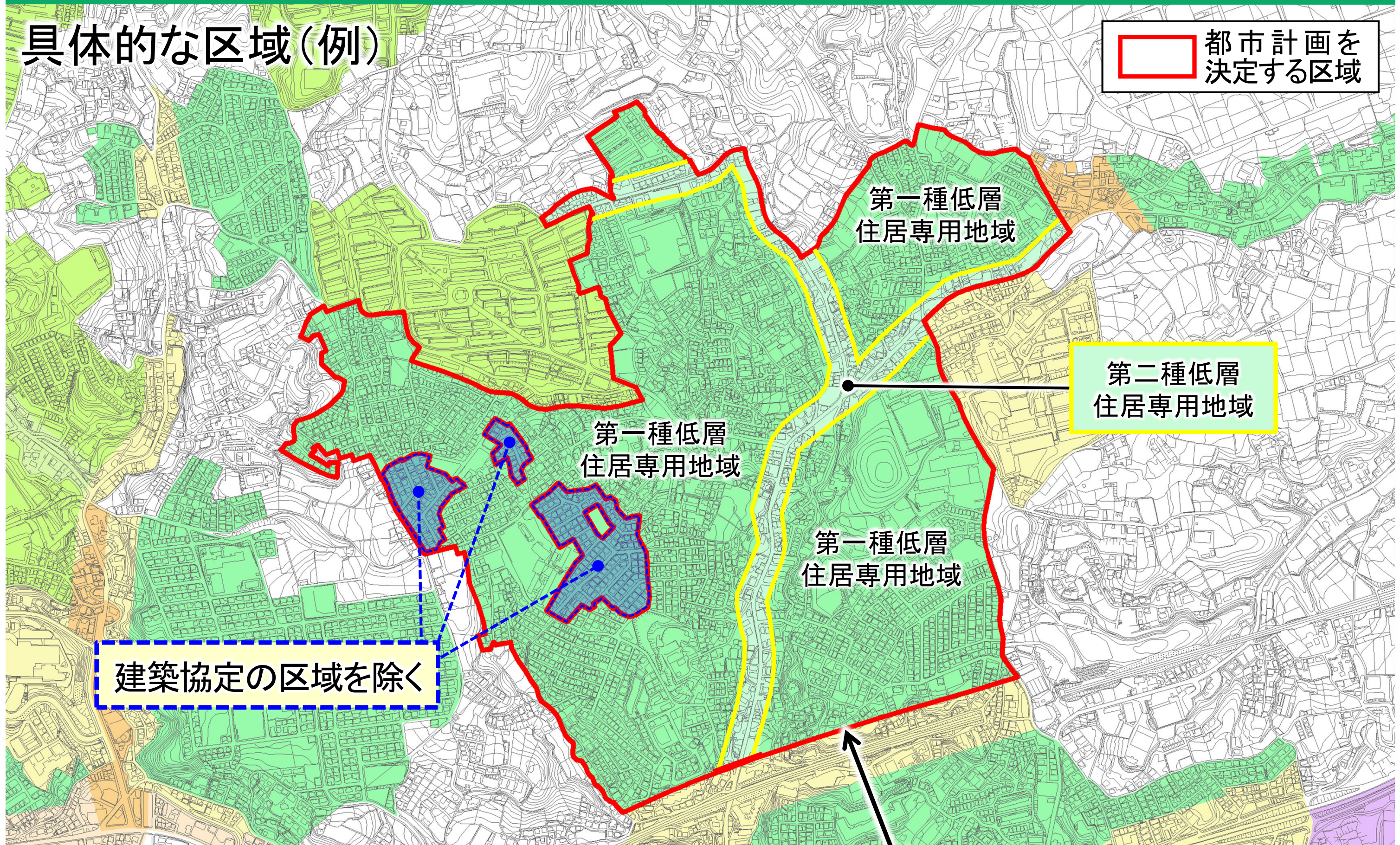
## 【主な選定基準】

- 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

[特別用途地区の区域・制限から除外する区域]

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

## 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

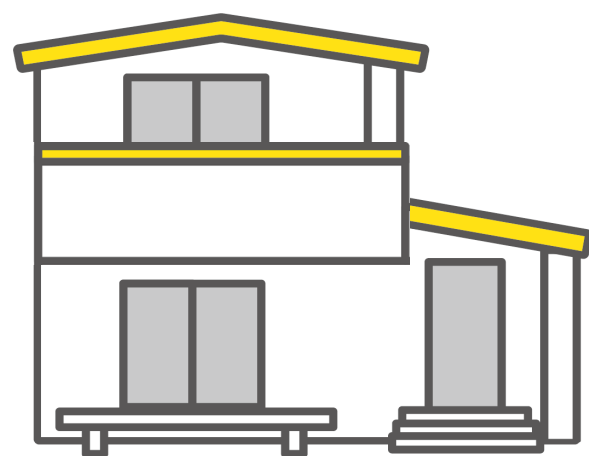
新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、居住者のニーズや生活スタイル等に応じた機能性・可変性の高い住空間の需要が高まっており、豊かな暮らしを実現する上で住まいには一定以上の広さが必要

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、防災性向上に配慮し、**準防火地域を指定**

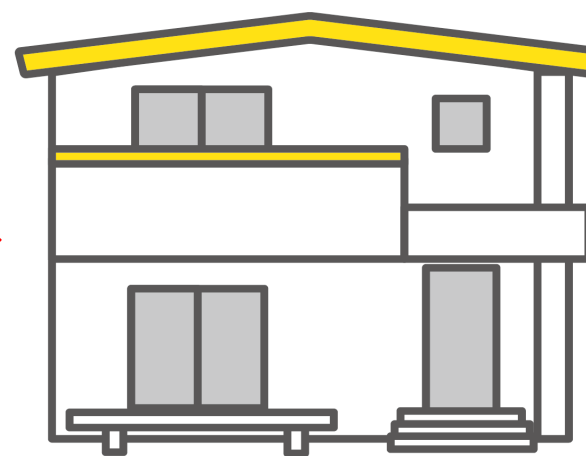
(例) 敷地面積が $100\text{m}^2$ の場合

変更前(容積率80%)

変更後(容積率100%)



建築できる床面積  
 **$80\text{m}^2$**   
防火規制なし



建築できる床面積  
 **$100\text{m}^2$**   
準防火地域

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

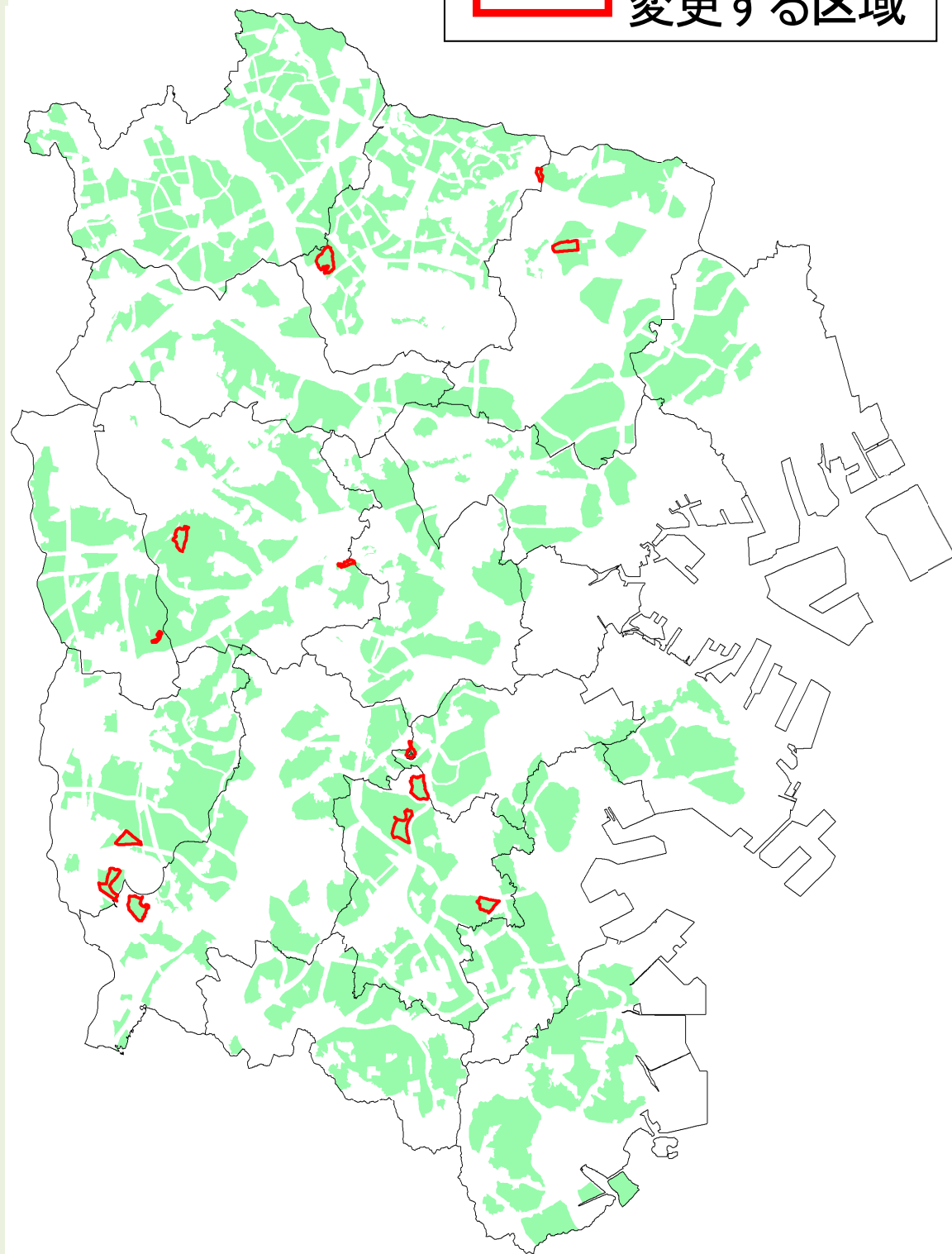
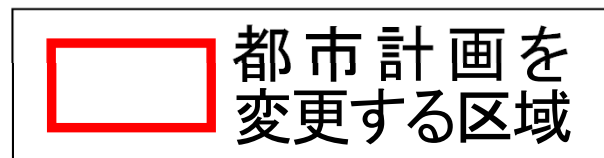
住生活基本計画(全国計画)で示された住宅の面積に関する水準

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>

## 都市計画を変更する区域

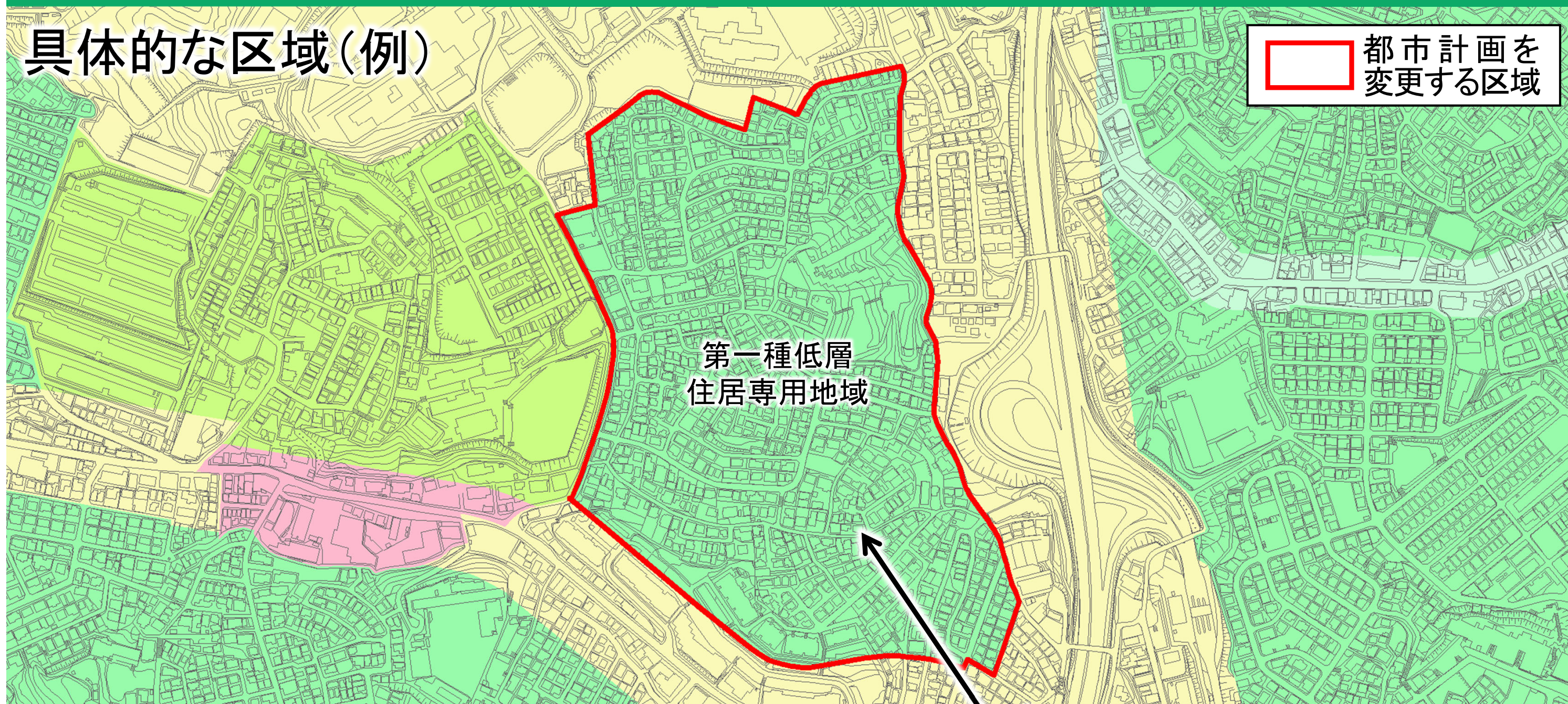


第一種低層住居専用地域

## 【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 $125\text{m}^2$   
外壁後退制限なし〕  
のうち、
- 敷地面積 $125\text{m}^2$ 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

## 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

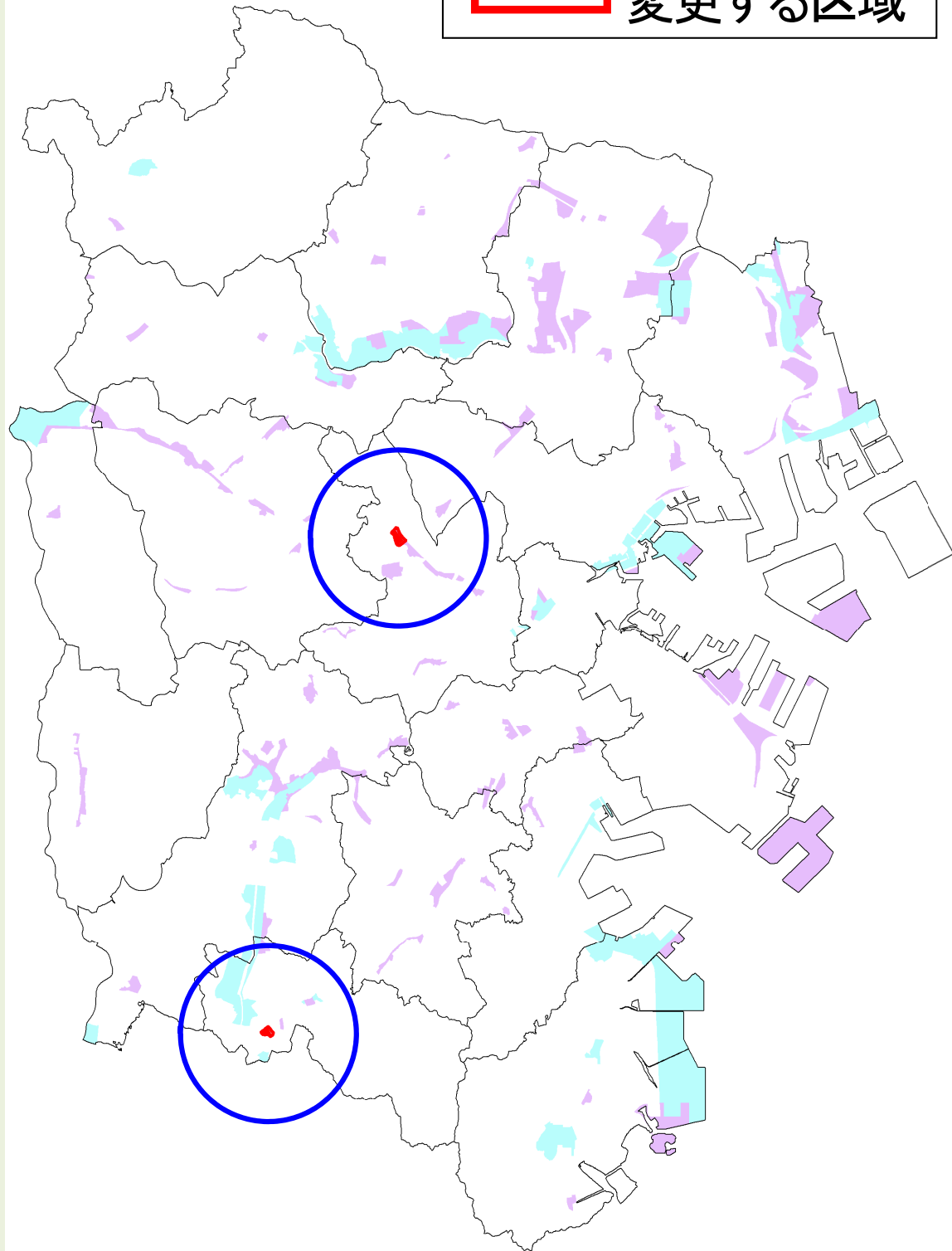
【現在の土地利用】

建替えにより  
**一戸建ての住宅**や  
**共同住宅等**に転換



## 都市計画を変更する区域

 都市計画を変更する区域

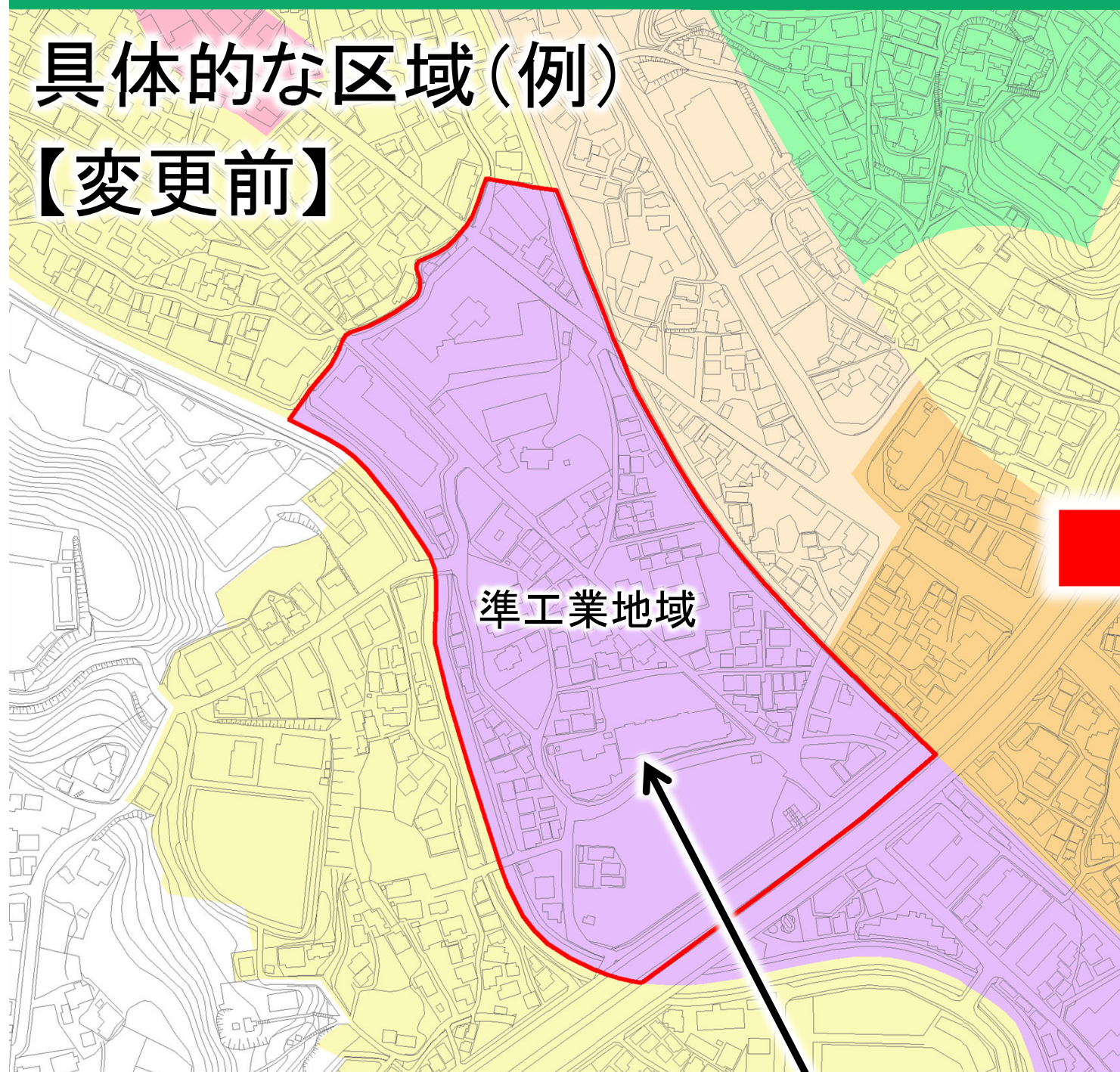


## 【主な選定基準】

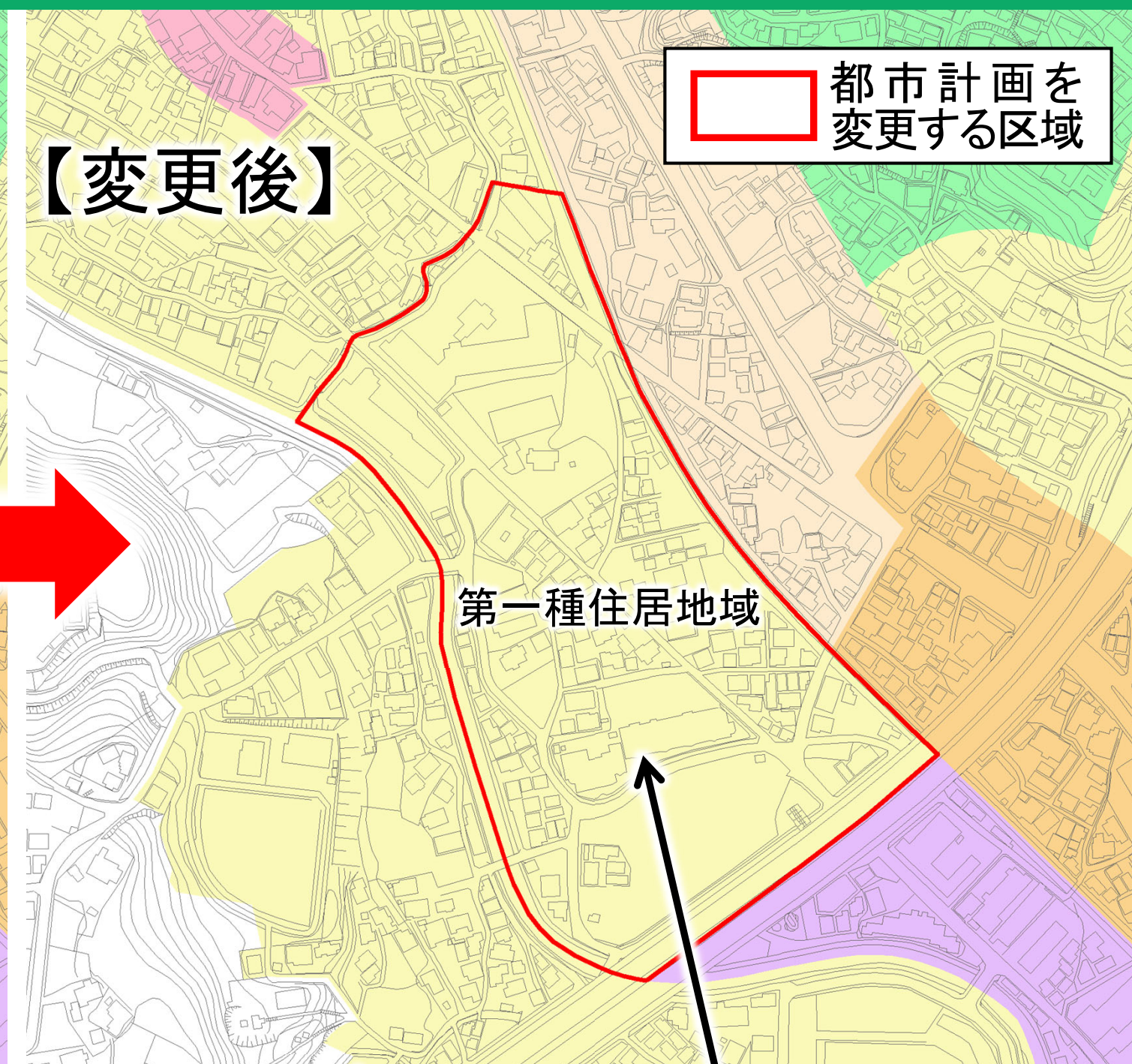
- [ 準工業地域  
工業地域 ] のうち、
- 工業系用途の土地利用なし  
かつ、
- 建築物が住宅等に建て替わっている地区

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**

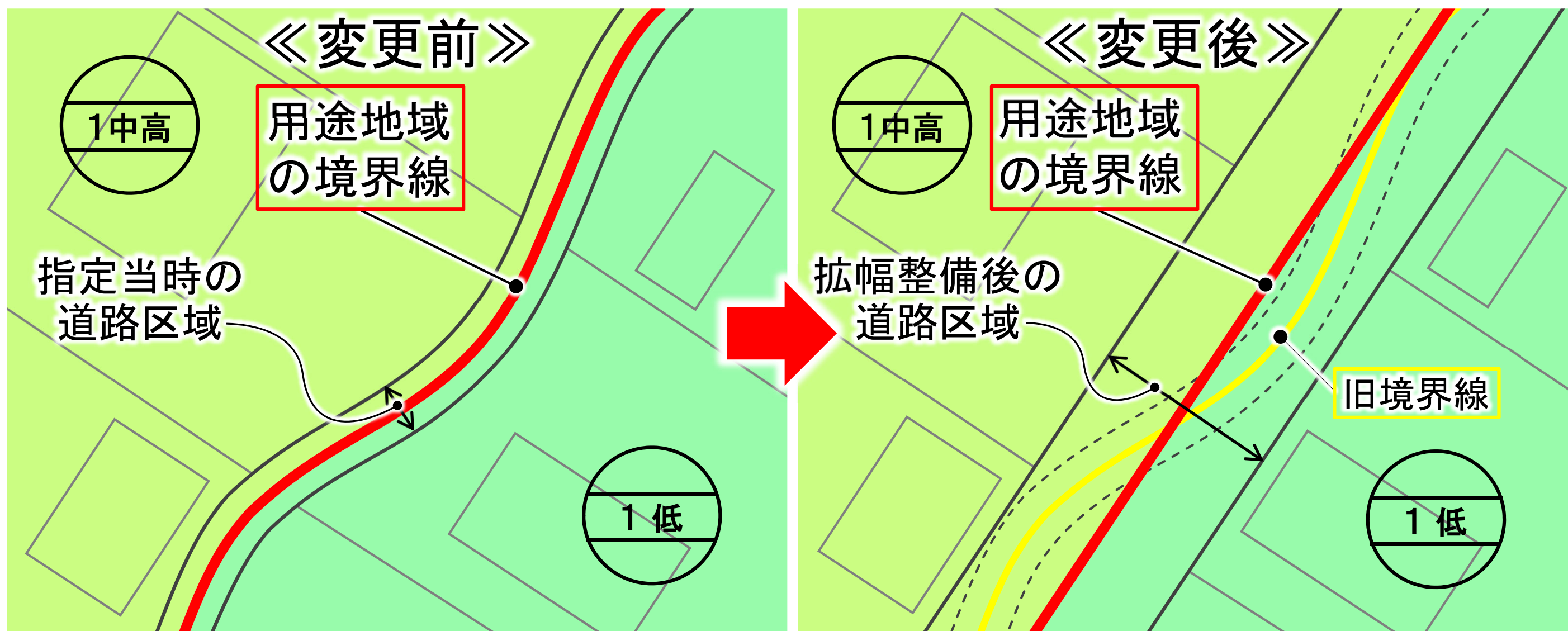
[参考] 都市計画法 第13条第1項第7号(抜粋)

(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。**

## 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(案)

4 今後の進め方

今回

都市計画市素案(案)説明会

令和4(2022)年10月12日  
～10月31日

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

令和5(2023)年度以降

都市計画市素案

都市計画案

横浜市都市計画審議会

都市計画決定(変更)の告示

都市計画手続  
(説明会、公聴会等)

期 間	令和4(2022)年10月12日(水)～11月30日(水) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

※各区役所(中区を除く)の区政推進課で、「当該区の都市計画市素案(案)」を閲覧できます。(受付時間 午前8時45分～午後5時00分まで)

※横浜市ホームページでも「市全域の都市計画市素案(案)」を閲覧できます。



<p>提出期間</p>	<p>令和4(2022)年10月12日(水)～11月30日(水) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)</p>
<p>提出方法</p>	<p>① 書面(郵送又は持参) ⇒ 11月30日(水) 午後5時15分 <b>必着</b></p> <p>② 電子申請(市ホームページから手続可能) ⇒ 11月30日(水) 午後5時15分 <b>手続完了</b> ※メンテナンス時間中(不定期)は利用不可</p>

※ 意見書の様式に定めはありません。

※ 「氏名」、「住所(町名まで)」、「ご意見」をご記入の上、  
ご提出ください。

ご意見の提出に伴い取得した氏名等の個人情報、「横浜市個人情報の保護に関する条例」の規定に従い適正に管理し、本案に対する意見募集に関する業務にのみ利用します。

用途地域等の見直し区域  
(都市計画市素案(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  
(横浜市行政地図情報提供システム)



iマッピ



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