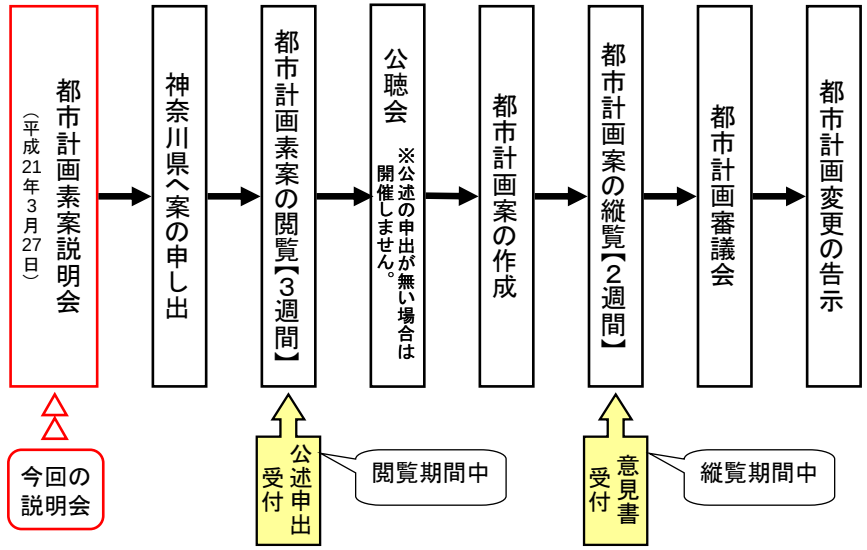
今後の手続きについて

手続きの流れ



※用途地域等については公聴会以降の手続きを、道路２路線と別に進めていきます。
（スケジュールについてはホームページ等でお知らせします。）

素案の閲覧及び公述申出と公聴会について

今後、県のたより、広報よこはま（保土ケ谷区版）および神奈川県、横浜市の都市計画課ホームページにてお知らせいたします。

※ホームページアドレス
神奈川県 http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/tosikeikaku/kochokai/index.htm
横浜市　http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/index.html

（問い合わせ先）

● 事業の内容について
横浜市道路局計画調整部企画課
TEL　045－671－3533
〒231－0017
横浜市中区港町1－1
横浜関内ビル9階

● 都市計画の手続きについて
横浜市まちづくり調整局都市計画課
TEL　045－671－2657
〒231－0012
横浜市中区相生町3－56－1
JNビル5階

横濱開港150周年　たねまる

平成21年3月発行

説明会開催のお知らせ

～国道1号線　保土ケ谷橋交差点付近について～

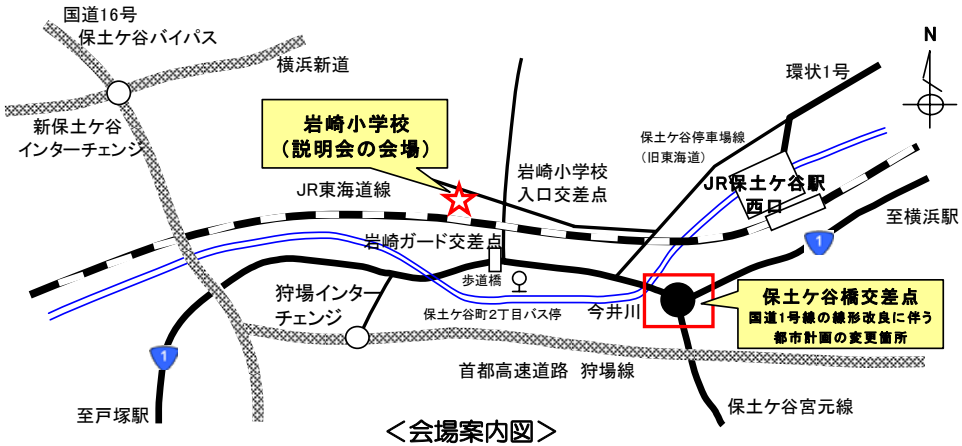
・都市計画道路国道１号線等の変更
・関連する用途地域等の変更

横浜市道路局企画課　まちづくり調整局都市計画課

日時：　平成２１年３月２７日（金）
午後７時～午後９時（終了時刻は予定）

場所：　岩崎小学校体育館
保土ケ谷区岩崎町２２－１
JR保土ケ谷駅徒歩約１５分または保土ケ谷２丁目バス停徒歩約５分

※ 事前の申し込みは不要ですので、直接会場にご来場ください。
※ 小学校には駐車場がありませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。
※ 車いすをご利用されるなど駐車場が必要な方等は、お手数ですが３月１９日（木）までに「問い合わせ先」にある「まちづくり調整局都市計画課」へご連絡ください。



＜会場案内図＞

※変更内容の詳細は、内面のページをご参照ください。

都市計画の変更について

都市計画道路3･3･27号国道1号線は、鶴見区（川崎市界）を起点に戸塚区（藤沢市界）に至る放射型の幹線道路です。

保土ケ谷区の保土ケ谷橋交差点では、慢性的に渋滞が発生しており早期の改善が求められています。そこで、拡幅整備の事業化に向けて、渋滞対策を様々な観点から検討した結果、交通円滑化のためには交差点形状の変更（国道1号線の線形改良）が必要であるとの結論に至りました。

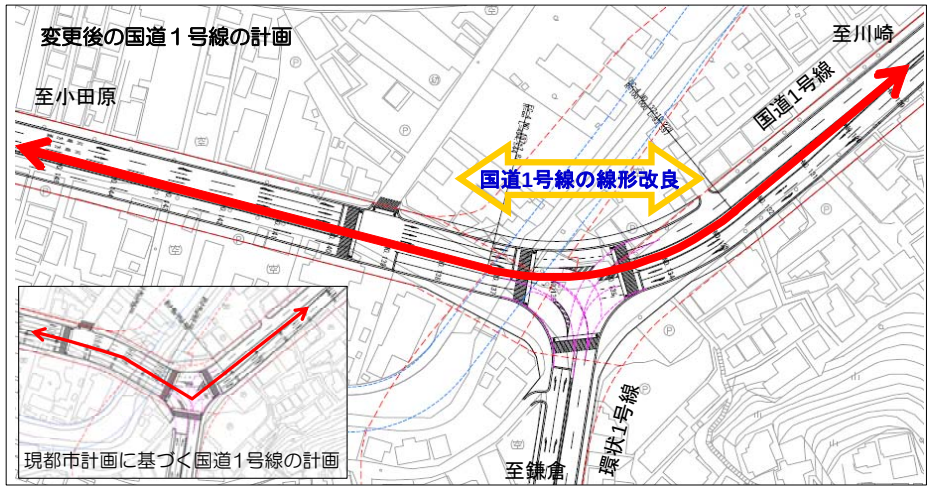
つきましては、保土ケ谷橋交差点に接続する以下の２路線と、それに関連する用途地域等の都市計画変更を行います。

なお、環状１号線について、今回の区域変更にあわせて「車線の数」も定めます。

● 都市計画を変更する道路
(1) 3･3･27号国道1号線（県決定）
(2) 3･3･10号環状1号線（市決定）

● 道路の変更に関連する都市計画変更
(3) 用途地域（市決定）
(4) 高度地区（市決定）
(5) 防火地域及び準防火地域（市決定）
(6) 緑化地域（市決定）

都市計画変更による効果



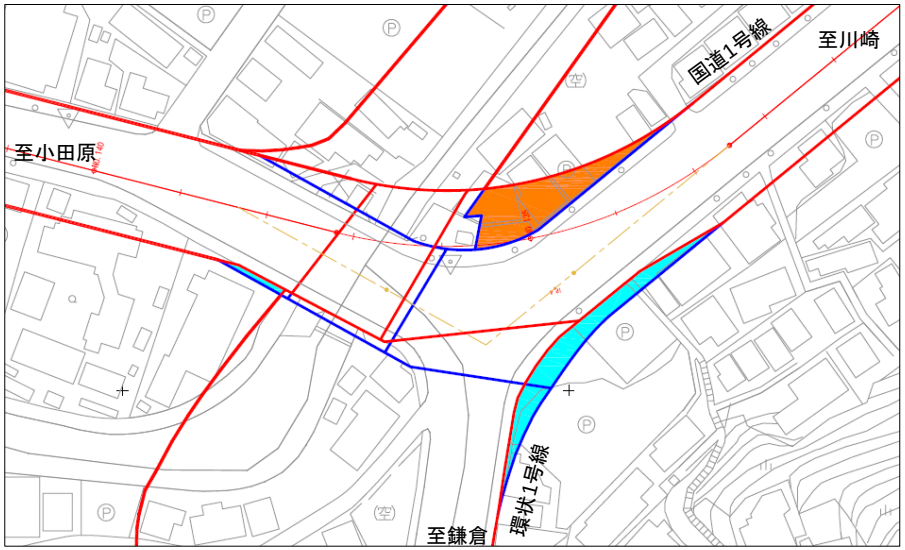
※ 上図は「一般国道1号（保土ケ谷橋工区）」事業で、国道1号線のみを拡幅整備した場合の計画図です。なお、事業計画の詳細は、関係機関との協議等により変更になる場合があります。

【変更による効果】

- 国道1号線の線形改良によって、交通が円滑になります。
- 交差点形状の改善（Y型からT型へ）で、主流交通が明確になります。
- 交差点内で大型車等が2台並走する際の安全性が向上します。

都市計画の変更内容

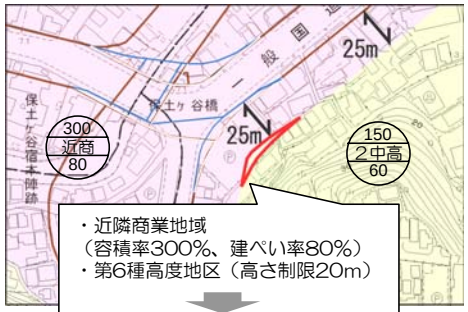
● 都市計画道路の変更



凡例
- 変更後の都市計画線
- 変更前の都市計画線
- 新たに道路計画区域に追加となる箇所
- 道路計画区域から削除される箇所

● 用途地域等の変更

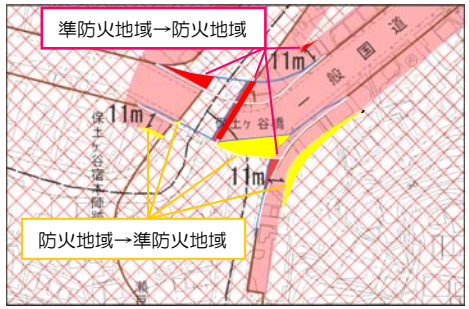
【用途地域･高度地区･緑化地域】



・近隣商業地域
（容積率300%、建ぺい率80%）
・第6種高度地区（高さ制限20m）

・第２種中高層住居専用地域
（容積率150%、建ぺい率60%）
・第3種高度地区（高さ制限15m）
・緑化地域（緑化率10%）

【防火地域及び準防火地域】



- 変更後の都市計画道路線
- 防火地域
- 準防火地域

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限
□ 建てられる用途
■ 建てられない用途
①、②、③、④、▲ 面積、階数の制限あり

		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	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	備考
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、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの													■	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	■	①	②	③								④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	■	■	②	③								④	
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	③								④	
店舗等	店舗等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■								④	
店舗等	店舗等の床面積が、3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	■	■	■	■	■							④	
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡を越えるもの	■	■	■	■	■	■	■				■	■	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	■	■	■	▲									▲ 2階以下
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	■	■	■	▲									
事務所等	事務所等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	■	■	■	▲									
事務所等	事務所等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	■	■	■	■									
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を越えるもの	■	■	■	■	■								
ホテル、旅館		■	■	■	■	▲						■	■	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	■	■	■	■	▲							■	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	■	■	■	■	■	▲	▲				▲	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	■	▲	▲				▲		▲ 10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	▲				■	■	▲ 客席200㎡未満
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券等発売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000m²を超えるもの	■	■	■	■	■	■	■				■	■	劇場、映画館、演劇場、又は観覧場は客席部分の床面積に限る。
遊戯施設・風俗施設	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	■	■	■	■	■		▲	■	■	▲ 個室付浴場を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											■	■	
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	■	■									■	■	
公共施設・病院・学校等	図書館等												■	
公共施設・病院・学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等													
公共施設・病院・学校等	神社、寺院、教会等													
公共施設・病院・学校等	病院	■	■									■	■	
公共施設・病院・学校等	公衆浴場、診療所、保育所等													
公共施設・病院・学校等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												■	
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲											▲ 600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所	■	■	■	■	▲								▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	■	■	▲	▲	▲	▲							▲ 300㎡以下　2階以下
工場・倉庫等	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③							① 600㎡以下　1階以下 ② 3,000㎡以下　2階以下 ③ 2階以下
工場・倉庫等		※一団地の敷地内について別に制限あり												
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	■							
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	■	■	▲								▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	■	▲	▲	▲									原動機の制限あり、▲2階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	■	①	①	①	②	②				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	②	②				
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
工場・倉庫等	自動車修理工場	■	■	■	■	①	①	②	③	③				作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	■	■	■	①	②								① 1,500㎡以下　2階以下 ② 3,000㎡以下
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	■	■	■	■	■	■	■						
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

（注） 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
（詳細は建築基準法を参照のこと。）

国道１号線等の変更に伴い、関連して変更する用途地域等の都市計画の制限について

保土ケ谷区保土ケ谷橋交差点付近は、都市計画道路の端部から一定の範囲について、沿道の土地利用を誘導することや、隣接住宅地の住環境を保護する観点から路線的に用途地域等（用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域）を定めています。

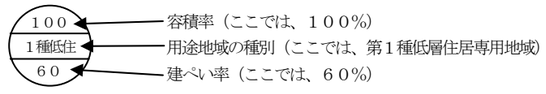
今回、都市計画道路国道１号線等の変更に伴い、関連して変更する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域等の概要についてお知らせします。（関連部分抜粋）

１　用途地域（白抜き部分が今回変更する用途地域です。）

用途地域	建築物の形態制限			
	建ぺい率(%)	容積率(%)	外壁の後退距離	高度地区(最高限)
第１種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から１m	第１種高度地区
	40	60	前面道路から１m	
	40	80		
	50※１	80※１		
	50※１	80※１	——	
	50	100		
	60	100		
第２種低層住居専用地域	40	60	前面道路から１m	第１種高度地区
	40	80		
	50※１	80※１		
	50※１	80※１	——	
	50	100		
	60	100		
	60	150		第２種高度地区
第１種中高層住居専用地域	60	150	——	第３種高度地区
第２種中高層住居専用地域	60	150	——	第３種高度地区
第１種住居地域	60	200	——	第４種高度地区
第２種住居地域	60	200	——	第４種高度地区
準住居地域	60	200	——	第４種高度地区
近隣商業地域	80	200	——	第５種高度地区
		300		第６種高度地区
		400		
商業地域	80	400	——	第６種高度地区
		400		第７種高度地区
		500		
		600		
		700		
		800		
準工業地域	60	200	——	第５種高度地区
		200		第７種高度地区
		400		第７種高度地区
工業地域	60	200	——	第５種高度地区
				第７種高度地区
工業専用地域	40	200	——	——
	60			

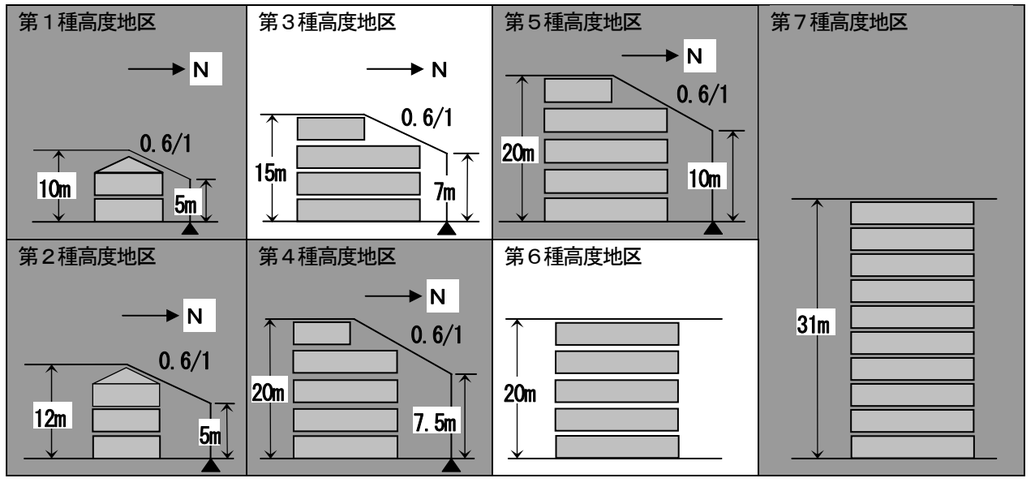
※１　第１種低層住居専用地域・第２種低層住居専用地域の建ぺい率 50%、容積率 80%の地域における外壁の後退距離は、80/50　80/50 の表示にはあります(前面道路から１m)。80/50　80/50 の表示にはありません。

（参考）「区域区分等の変更案（横浜市原案）」の記号の見方



2　高度地区（最高限）（白抜き部分が今回変更する高度地区です。）

高度地区は、用途地域に応じて第１種から第７種まで定められています。
用途地域の表の一番右の欄が該当する高度地区の種別となっています。
高度地区による制限内容は次のとおりです



・敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の緩和があります。
・建築物の敷地が２以上の高度地区または高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとします。

3　防火地域・準防火地域

地域 ＼ 規模 ＼ 構造		耐火建築物	準耐火建築物	政令で定める基準に適合する建築物
防 火 地 域	階数が３以上又は延べ面積が 100 ㎡を超えるもの	○	――	――
	上記以外のもの	○	○	――
準防火地域	地階を除く階数が４以上又は延べ面積が 1,500 ㎡を超えるもの	○	――	――
	延べ面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下のもの	○	○	――
	地階を除く階数が３のもの	○	○	○
	上記以外の木造建築物	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。		

※原則として○印の構造のいずれかにしなければならないことを示します。（詳細は建築基準法を参照のこと。）

4　緑化地域（平成２１年４月３日施行予定）

住居系用途地域の区域には、緑化地域が定められる予定になっています。

対　象　地　域	緑化率の最低限度	対象となる敷地面積の最低限度
第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第　１　種　住　居　地　域 第　２　種　住　居　地　域 準　住　居　地　域	10％	500 ㎡

5　都市計画施設（道路、公園、河川等）の区域内の建築物の規制について

都市計画施設の区域内に建築物を建築するときは、都市計画法第 53 条第１項により許可が必要です。許可基準は次のとおりです。

当該建築が都市計画施設に関する都市計画に適合し、又は当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、若しくは除却することができるものであると市長が認めるとき。

（１）事業認可等の告示（法第 62 条第１項）がされていない都市計画施設の区域内において行われるものであること。
（２）階数が３以下であり、かつ、地階を有しないこと。ただし、市長が円滑な都市計画事業を施行する上で支障を及ぼすおそれがあると認めて指定した区域においては、階数を２以下とする。
（３）主要構造部（建築基準法第２条第５号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

6　その他

以上の制限のほかにも、他の法令、条例による規制があります。（概要については、下記のアドレスを参照してください）。http://www.city.yokohama.jp/me/machi/guid/kenki/other/sumiyoi.html

横浜市まちづくり調整局都市計画課　平成 21 年３月
〒231-0012　横浜市中区相生町３丁目５６番１号 JN ビル５階
電話 045-671-3510　FAX 045-664-7707