

# 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

令和4年3月

---

はじめに

- 1 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方
- 2 用途地域等の指定方針



横浜市建築局都市計画課

# 目次

## はじめに (P1)

### 1 用途地域等の指定及び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 (P3)

#### 2 用途地域等の見直しの視点 (P3～10)

(1) 今回、見直しを行う具体的な対象地区を選定するための視点

- ① 郊外住宅地の魅力向上の視点 (P3)
- 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 (P7)
- ③ 緑の創出の視点 (P9)

(2) まちづくりの機運醸成や土地利用動向などを踏まえて対応する視点

- ① 農のあるまちづくり、緑の創出の視点 (P10)
- ② 魅力ある都心部の形成の視点 (P10)
- ③ 産業立地の維持保全や活性化の視点 (P10)
- ④ 協働・共創の視点 (P10)
- ⑤ その他の視点 (P10)

#### 3 今後の進め方 (P11)

#### 4 用途地域等の見直しを行う時期 (P12)

- (1) 定期的な見直し
- (2) 個別の見直し

#### 5 留意事項 (P12)

- (1) 上位計画との整合
- (2) これまでの指定経緯への配慮
- (3) 隣接する用途地域や形態規制の連続性への配慮
- (4) その他

### 2 用途地域等の指定方針

#### 1 住宅地 (P14)

#### 2 商業地 (P15)

#### 3 工業地 (P15)

#### 4 幹線道路等の沿道において路線型に指定する用途地域 (P15)

#### 5 用途地域の段階的指定 (P15)

#### 6 用途地域等の指定区域の境界について (P15)

## 用語解説 (P17)

## はじめに

本市における用途地域等の見直しは、都市計画法の改正に伴い用途地域が12種類に区分されたことへの対応として、1996(平成8)年に実施して以来、おおよそ25年経過している。

これまで横浜市では、線引き制度及び地域地区制度を基本としながら、地区計画や建築協定などの法定の都市計画等諸制度の活用に加え、街づくり協議地区制度などの横浜市独自の制度を運用し、地域の特性や課題に対応した都市計画を進めてきた。

しかしながら、市内では立地特性に応じた様々な政策課題が顕在化しており、都心部では国際都市としての魅力やにぎわいをさらに高めていくための都市機能の集積や再編整備など、また、郊外部においては居住者の高齢化や建物の老朽化、生活を支えるサービスや移動手段といったことが課題となってきた。さらに、2020(令和2)年初頭以来の新型コロナウイルス感染症の拡大は、都市構造から個人のライフスタイルに至るまで、加速度的な変化を生む大きな契機となった。

こうした近年の様々な社会情勢の変化を踏まえるとともに、これからの人口減少時代を見据えた都市計画に対応し、横浜市が目指すべき将来像の実現に繋げていくため、土地利用規制の根幹である用途地域等について見直しを行うこととする。

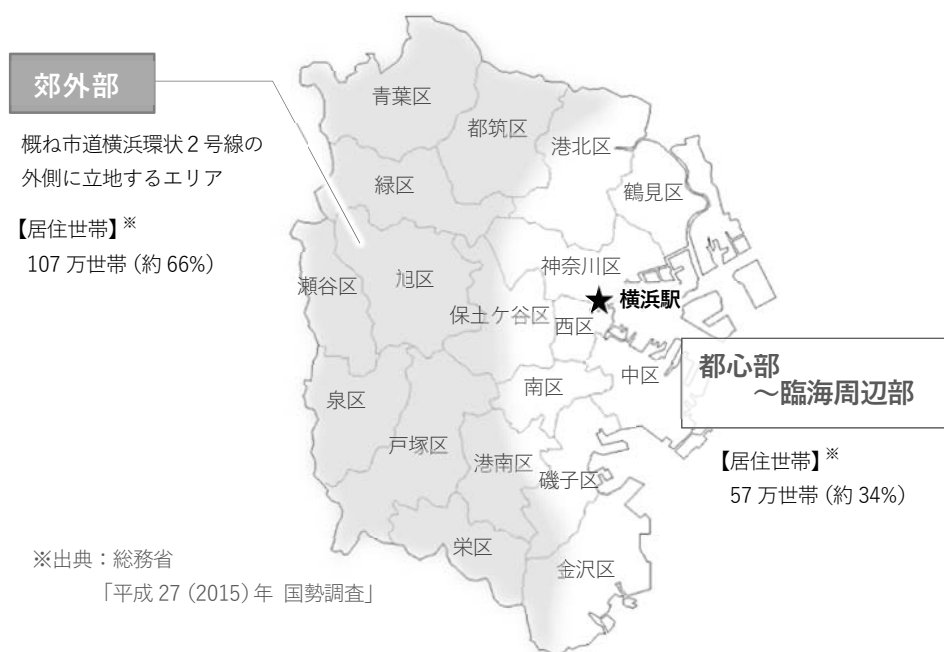
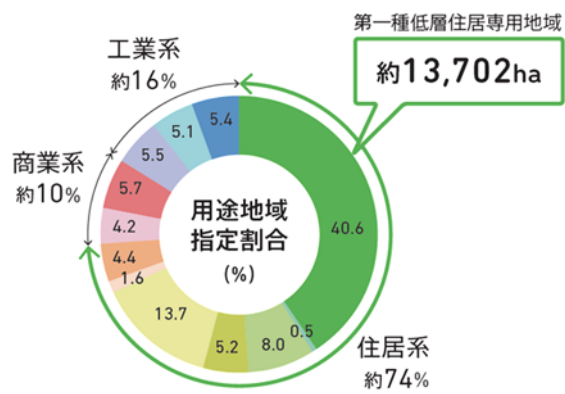
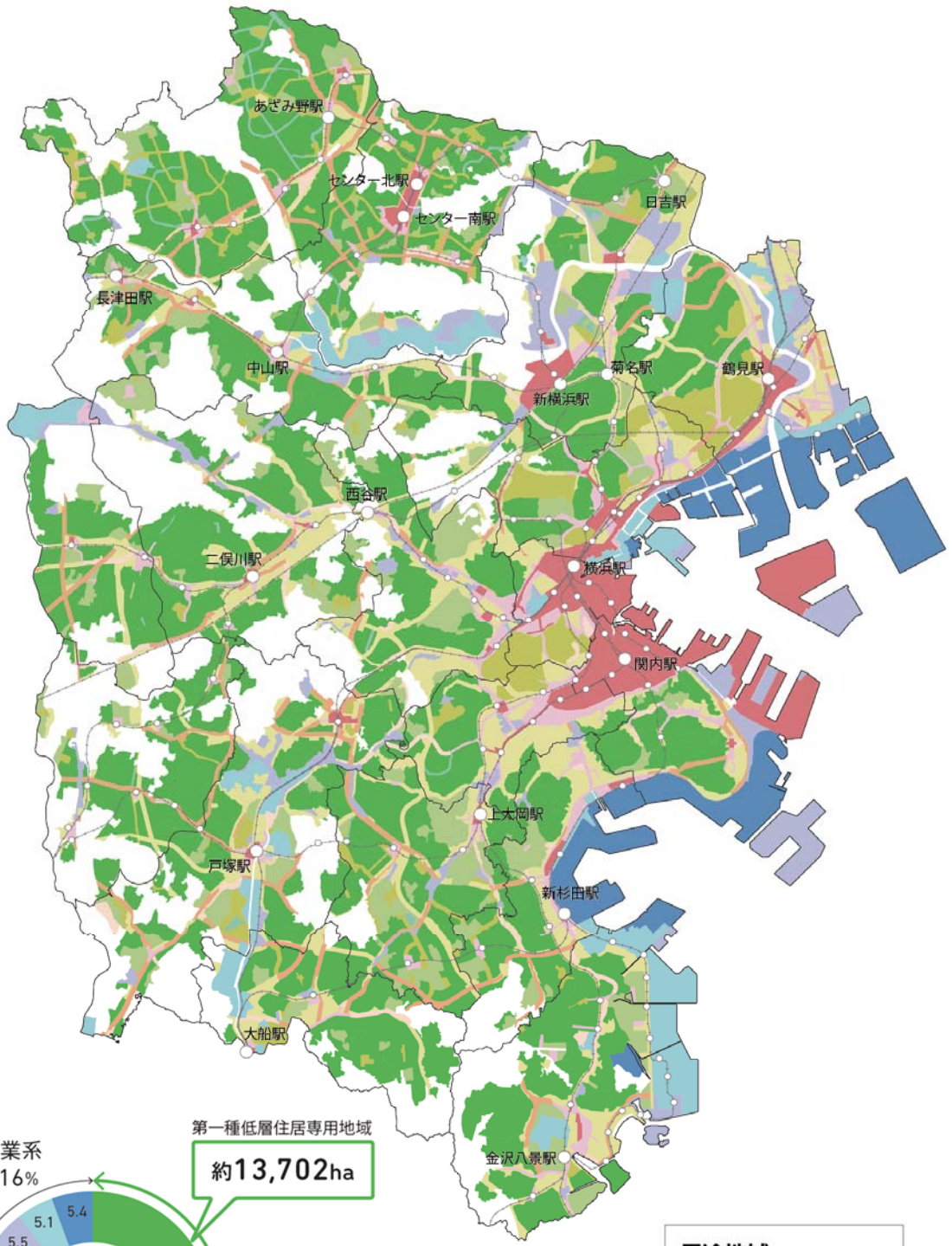


図 ゾーン図



- 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
  - 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

本市では、市街化区域の約4割を第一種低層住居専用地域として指定しており、郊外部を中心に低層の住宅地が広がっています。

図 本市の用途地域の指定状況 [2021(令和2)年7月15日告示]

## 1

# 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

用途地域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」等の上位計画に定めた都市づくりの基本理念や目指す都市構造、市街地像、土地利用の方針等に即して指定する必要がある。また、人口が増加基調にあった前回平成8年までの全市見直しとは時代が異なり、少子高齢化等もさらに進展していくことが見込まれる中では、用途地域も大きな転換期に置かれていることを意識した上で見直しを行っていかなければならない。

なお、用途地域等の見直しは次節に示す用途地域等の指定方針等に沿って行うことを基本とし、10年程度の単位で定期的な見直しを行いつつ、個別の都市計画事業の進捗等にも対応し、柔軟かつ機動的に見直しを行っていく。

## 1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢

用途地域は、地域における住環境の保全又は業務の利便の増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行う枠組みである。社会経済や土地利用の動向、市街地環境等について急速かつ大きな変化が生じている昨今の状況を踏まえ、今回、次に示す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っていくこととする。

- (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

## 2 用途地域等の見直しの視点

前項の基本姿勢を踏まえ、次に示す各視点に基づき用途地域等の見直しを行うこととする。

### (1) 今回、見直しを行う具体的な対象地区を選定するための視点

#### ① 郊外住宅地の魅力向上の視点

- ・これまで郊外部など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、少子化及び超高齢社会の進行、建築物の老朽化、空き家や空き地の増加に伴うスポンジ化の進行など、様々な課題が顕在化している。
- ・高齢化の進行は地域住民の方々の生活圏域の変化に繋がり、さらには起伏に富んだ地形の住宅地も多いことから、最寄りの日用品店舗までの距離が遠いなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題が生じている。
- ・一方、市民意識調査の結果を見ると、新型コロナウイルスの感染症の拡大を契機に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、新たな仕事スタイルが広がることなどに対するニーズの高まりも確認でき、今後の郊外部の魅力向上に向けては、こうした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。

【見直しの対象地区の選定の考え方】…以下の具体的取組①② 共通

現在指定している全ての第一種低層住居専用地域のうち、概ね80ha以上\*のまとまりのあるエリアの中から、多様な機能が立地するまちづくりを誘導する対象地区を選定する。

※80ha …概ね半径500mの円の面積にあたる規模

※概ね80ha以上のまとまりのあるエリア …整形か不整形に関わらず、第一種低層住居専用地域が一連して繋がっている区域の面積が概ね80ha以上あるエリア

具体的な取組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**

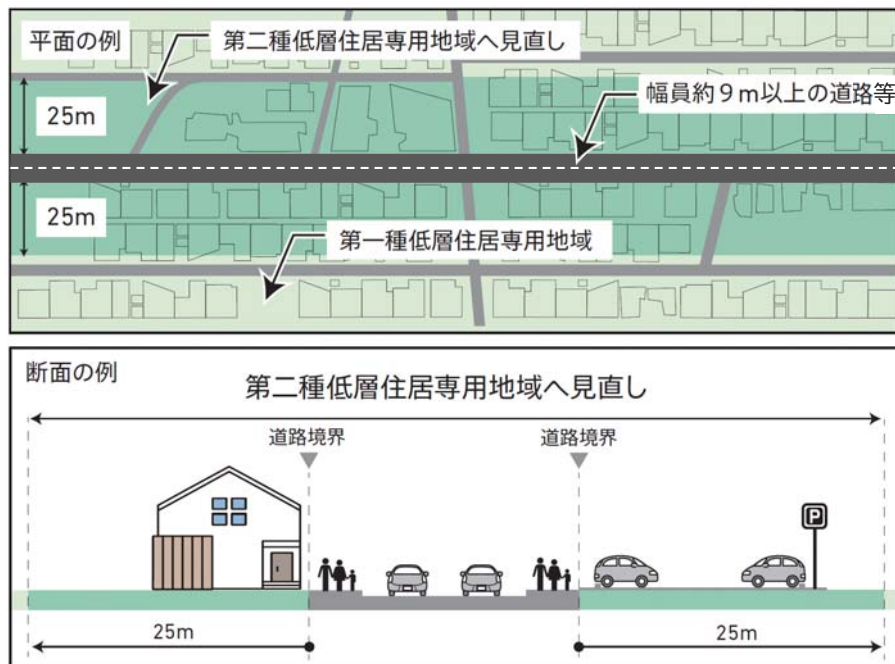
- 対象地区の中にある幅員約9m以上の道路等の沿道において、床面積150㎡以下の日用品店舗や喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を第二種低層住居専用地域に変更する。(変更の範囲は、上記道路の境界から25mを目安とする)
- なお、本取組では建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態規制の変更(緩和)は行わない。

【参考】第二種低層住居専用地域への変更により建築できる建物の例

※詳細については、用語解説「用途地域内の建築物の制限」(P21,22)を参照



【参考】見直し地区のイメージ



- ・近年、コンビニエンスストアやミニスーパー、ドラッグストアなどの生活必需品を取り扱う日用品店舗は、商品構成や機能の多機能化が進み、特に郊外部では地域住民の重要な生活インフラにもなっている。
- ・これらの日用品店舗のうち、例えばコンビニエンスストアやミニスーパーでは標準的な床面積を 200 m<sup>2</sup>程度としていることが多いが、一方で第二種低層住居専用地域において建築できる日用品店舗の床面積は 150 m<sup>2</sup>以下とされ、双方の間には隔たりがある。  
 [仮に第一種中高層住居専用地域に変更した場合、床面積 500 m<sup>2</sup>以下の店舗が建築可能となるが、これまで低層住宅地としての住環境を形成してきた地域に誘導する規模としては懸念がある。]

	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
建築可能な店舗床面積	兼用住宅のみ可 ※店舗部分 ⇒全体の 1/2 以下 かつ 50 m <sup>2</sup> 以下	150 m <sup>2</sup> 以下	500 m <sup>2</sup> 以下

- ・郊外部の暮らしの利便性を高めるためには、近年の消費者ニーズに合った商品やサービス機能を備えた日用品店舗の立地を誘導することも重要な視点であると考えます。
- ・他方、人々の働き方についても多様化が進み、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルへのニーズが高まっており、今後、「職住」が近接・融合した空間を創出していくことは、郊外部のさらなる魅力向上を図る上で大きな転機となる。
- ・そこで、既存の住環境に一定の配慮を行いながら、床面積 200～250 m<sup>2</sup>程度の日用品店舗や地域住民のための働く場、並びに床面積 150 m<sup>2</sup>以下の喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を対象地区の中から選定し、特別用途地区を指定する。
- ・多様な機能を誘導するまちづくりを進める上での新たな選択肢として、第二種低層住居専用地域への見直しに加えて本手法の活用を図る。

【参考】床面積 200～250 m<sup>2</sup>程度の日用品店舗のイメージ

⇒イートインスペースがあるコンビニエンスストアや生鮮品を扱うミニスーパーなど

【参考】特別用途地区とは

- ・用途地域を「補完する」役割をもつ都市計画の制度。
- ・地域の実情に応じた土地利用を誘導するため、特別の目的に応じて特定の建物用途の制限を緩和または強化し、地域の利便の増進や環境の保護等を図る。

【参考】特別用途地区の制度設計イメージ



【目指す土地利用の姿】

「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

- ・多様な人や世代が身近な生活圏で安心して暮らし、生き生きと活動できるよう、職/住/遊/学の機能がバランスよく融合した郊外住宅地をつくっていく。
- ・空き家の有効活用も想定し、店舗や働く場などの生活に必要な機能の立地誘導を図る。



【参考】郊外部のまちづくりについて

- ・横浜市では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」の土地利用の方針において「郊外部の生活利便性の向上」を掲げ、これに資する様々な分野での取組を推進している。
- ・また、2021（令和3）年3月に策定した『横浜市 SDGs 未来都市計画』においても、今後取り組む課題の一つに「郊外部の活性化」を掲げ、環境に配慮しながら、経済や文化による新たな価値やにぎわいを創出し続ける都市の実現を目指すとしている。
- ・こうした上位計画における方針や近年の様々な社会変化を踏まえ、郊外部の活性化に資する取組として用途地域等の見直しを進めていく。



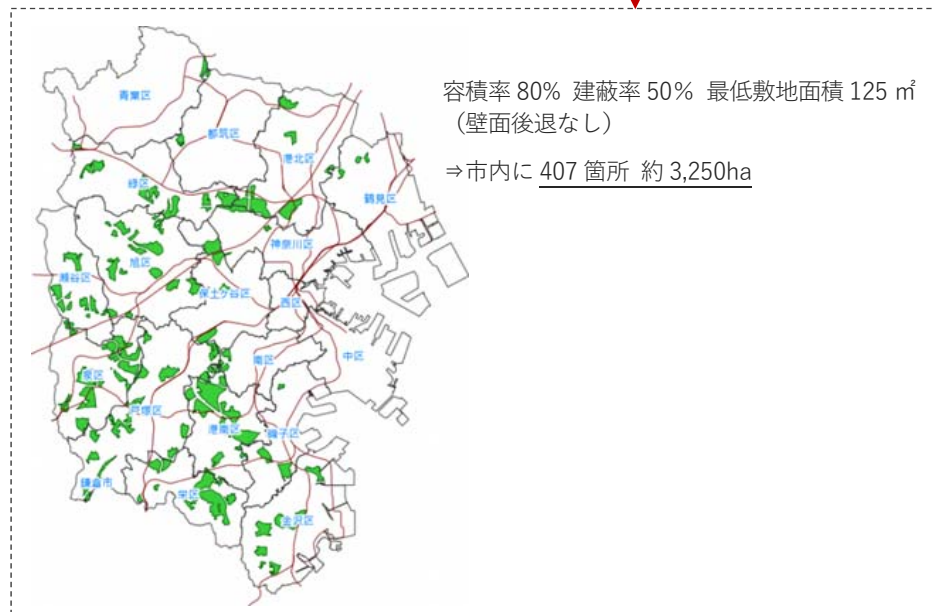


## ② 安全・安心なまちづくり、ゆとりある住空間の創出の視点

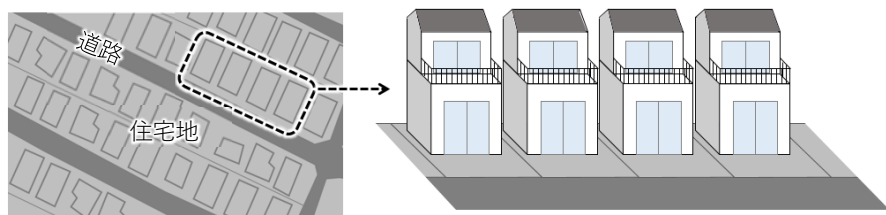
- ・ 第一種低層住居専用地域のうち、容積率 80%及び建蔽率 50%を指定している地区の中には、比較的小規模な敷地の上に 1980 (昭和 55) 年以前の旧耐震基準で建築された住宅が建ち、これらが連なって立地しているような街区も確認できる。
- ・ 容積率や建蔽率、建築物の高さ等の制限をきめ細かく指定し、良好な住環境の維持形成を図ってきたことが横浜市の低層住宅地の特徴でもあるが、敷地面積と容積率との関係によっては建て替えや増築の際にゆとりある住空間を生み出すことが難しい場合もある。
- ・ また、新型コロナウイルス感染症拡大による影響を契機に、機能性や可変性の高い住空間へのニーズも高まっている。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求められ、優良な住宅ストックを増やしていくための対応策を講じていく必要がある。

【参考】 第一種低層住居専用地域の指定状況

容積率	60 %		80 %				100 %	
建蔽率	30 %	40 %	40 %		50 %		50 %	60 %
最低敷地面積	165m	165m	165m	125m	165m	125m	100m	100m
壁面後退	1m	1m	1m	1m	1m	1m	-	-
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧

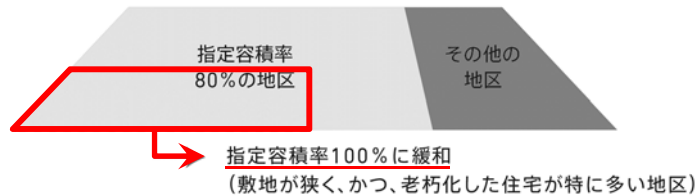


【参考】 比較的小規模な敷地の上に建つ住宅が連なって立地しているイメージ



- ・容積率 80%及び建蔽率 50%を指定した地区のうち、比較的小規模な敷地に築年数が経過した住宅が建ち並ぶ街区が特に多い地区に限定し、指定容積率を 80%から 100%に緩和する。この場合、当該地区の防災性向上に配慮し、併せて準防火地域を指定する。
- ・これにより建て替えを促すとともに、住まいの居住性や安全性の確保、環境性能の向上等を図る。
- ・なお、既存の住環境に配慮し、本取組では建蔽率や建物の高さ制限等の変更は行わない。

【参考】取組のイメージ

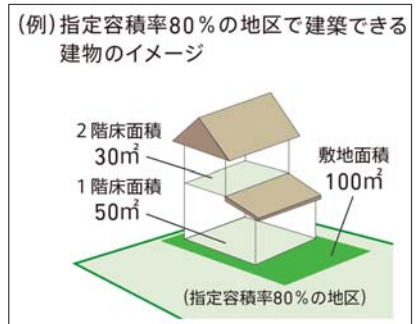


【参考】建築物単位の容積率・地区ごとの指定容積率について

建築物単位での容積率とは、「敷地面積に対する床面積（各階の床面積の合計）の割合」をいう。

右例:  $(50\text{m}^2 + 30\text{m}^2) \div 100 \times 100 = 80\%$

※これを地区ごとの指定容積率以下に収める必要があります

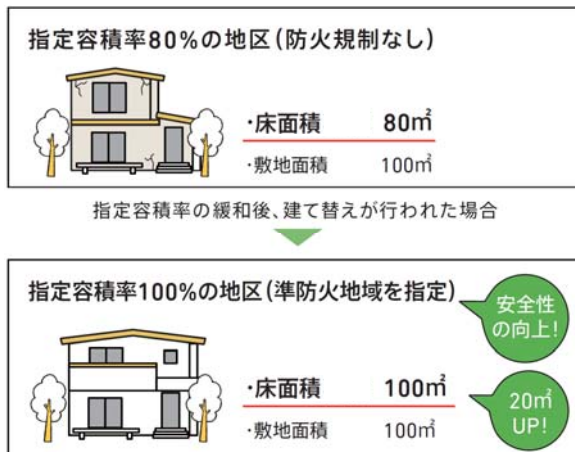


【目指す土地利用の姿】

**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**

(住宅政策等とも連携しながら建て替えを促し、地震や火災等に対する安全性の向上や脱炭素化への寄与を図る)

【参考】容積率緩和の効果のイメージ



※準防火地域について

市街地における火災の危険を防ぐため、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をいう。本市の第一種低層住居地域においては、指定容積率 100%の地区に対して準防火地域を指定している。

【注記】

- ・今回の取組では、既存の住環境に大きな影響を与えないよう考慮し、対象地区を限定して容積率の緩和を行うこととする。
- ・一定の地区単位で形態制限の見直しに対するニーズが高いことが確認できる場合、現状の土地利用状況等を十分に踏まえた上で、必要に応じ、今後の用途地域等の見直し又は地区計画の決定などにより対応を行うこととする。

③ 緑の創出の視点

- ・これまで横浜市では、市独自の制度である「緑の環境をつくり育てる条例」に基づく緑化協議制度など、緑化の推進にかかる様々な施策を展開してきた。
- ・都市計画においては、生産緑地地区や特別緑地保全地区の指定等の推進に加え、2009（平成 21）年度より住居系の用途地域に対して緑化地域を指定し、500 m<sup>2</sup>以上の敷地で建築物の新築や増築を行う場合、敷地面積の 10%以上の緑化を行うことを義務付けている。
- ・2017（平成 29 年）年には都市緑地法等が一部改正され、「都市公園の再生・活性化」「緑地・広場の創出」「都市農地の保全・活用」に向けた様々な制度の創設・拡充等が行われた。この中で、「緑地・広場の創出」に向け、緑化施設の面積の算定方法が改正された。（壁面緑化の算入面積の拡充等）



図 緑化地域の指定区域（住居系用途地域）

具体的な取組

商業系の用途地域に対して緑化地域を指定

- ・緑化施設の面積の算定方法の改正による一つの効果として、商業系の用途地域における緑化地域の指定効果が見込まれる運びとなった。
- ・そこで、都心部や鉄道駅周辺等における更なる緑化の推進を図るため、これまで住居系の用途地域全域のみとしていた指定対象を拡大し、商業系の用途地域にも緑化地域の指定を行う。

【参考】 緑化地域の指定拡大について

今回の取組

従来、「緑の環境をつくり育てる条例」に基づき規定した緑化率の最低限度と同じ内容を都市計画に定める。

項目	内容
対象となる敷地面積	500m <sup>2</sup> 以上
緑化率の最低限度	5%

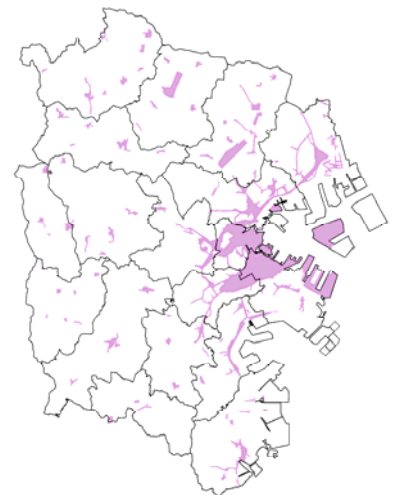


図 商業系用途地域の分布

## (2) まちづくりの機運醸成や土地利用動向などを踏まえて対応する視点

### ① 農のあるまちづくり、緑の創出の視点

- ・農地や緑地の保全・創出及び活用にかかる生産緑地や特別緑地保全地区の指定等の既往の取組について、一層の推進を図っていく。
- ・2017（平成29）年に都市緑地法等が一部改正され、特定生産緑地や田園住居地域等の制度が新たに創設された。これらについて農家や土地所有者等にも理解を得ながら活用を図り、都市と農業が共生する空間づくりを推進する。

### ② 魅力ある都心部の形成の視点

- ・都心部においては、多様な都市機能の集積や都市基盤の再整備を進めるとともに、質が高く居心地の良い公共空間を連続的に創出するなど、エリア全体での付加価値を高めていくまちづくりを推進していく必要がある。
- ・都市計画においては、都心機能誘導地区や規制緩和型の地区計画（再開発等促進区を定める地区計画や高度利用型地区計画等）、市街地環境設計制度など、多様な誘導方策を活用しながら進めてきた従来のきめ細かなまちづくりを引き続き推進し、市街地の更新を図る。
- ・また、都市再生特別地区や都市計画提案制度等の活用、さらには都心部の高いポテンシャルに応じた高容積率の地区の指定など、国際都市としての魅力を最大限に引き出すための戦略的なまちづくりを展開していく。

### ③ 産業立地の維持保全や活性化の視点

- ・横浜経済の成長と発展、国際競争力の強化等に向け、経済施策に加えて土地利用の規制誘導の面からも産業立地の活性化を図り、研究開発機能や成長産業などの多様な企業が集積する拠点の形成を推進していく。
- ・工業系の用途地域のうち、既存工業の維持保全を図ることが望ましい地域については、住宅と工業の共存に向けた取組、あるいは住宅の立地抑制を目的とした土地利用誘導を行う。
- ・一方、住宅等に建て替わった地区については、周辺の工場等の土地利用にも影響がないことを十分に確認の上、用途地域の見直しを検討する。

### ④ 協働・共創の視点

- ・多様な主体との協働・共創によるまちづくりを推進し、かつ適切に支援していくことにより、住民や企業等の創意工夫を生かしながら個性や魅力にあふれたまちの形成を図る。
- ・この実現にあたり、現在指定している用途地域等について課題がある場合、機動的かつ柔軟な思考のもと、必要に応じて見直しを図る。

### ⑤ その他の視点

- ・道路整備や水路改修等の地形地物の変化に伴い、用途地域の境界を変更する必要がある地区について見直しを行う。
- ・幹線道路沿道に指定している用途地域について、必要に応じ、都市計画変更その他の経過を踏まえた見直しを行う。

### 3 今後の進め方

今回の用途地域等の見直しは、主に次に示す流れで進めていくことを予定している。

#### (1) 「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」の策定 **【終了】**

今後、横浜市が用途地域等の指定及び見直しを進めていく上での基本的な考え方(方向性)の案を作成し、広く市民意見募集を行う。これを踏まえ、具体的に見直しを行う候補地区の素案(案)の作成・公表、市民説明会の開催に向けた準備を進めていく。

#### (2) 見直し候補地区 素案(案)の公表・市民説明会の開催

2022(令和4)年の10月から12月頃、見直しを行う候補地区の素案(案)を公表するとともに、市民説明会を開催する。なお、素案(案)の公表は、見直し候補地区に対するチラシの戸別配布のほか、広報よこはまや横浜市ホームページへの掲載等により行う。

#### (3) 見直し候補地区 素案の公表・素案説明会等の開催

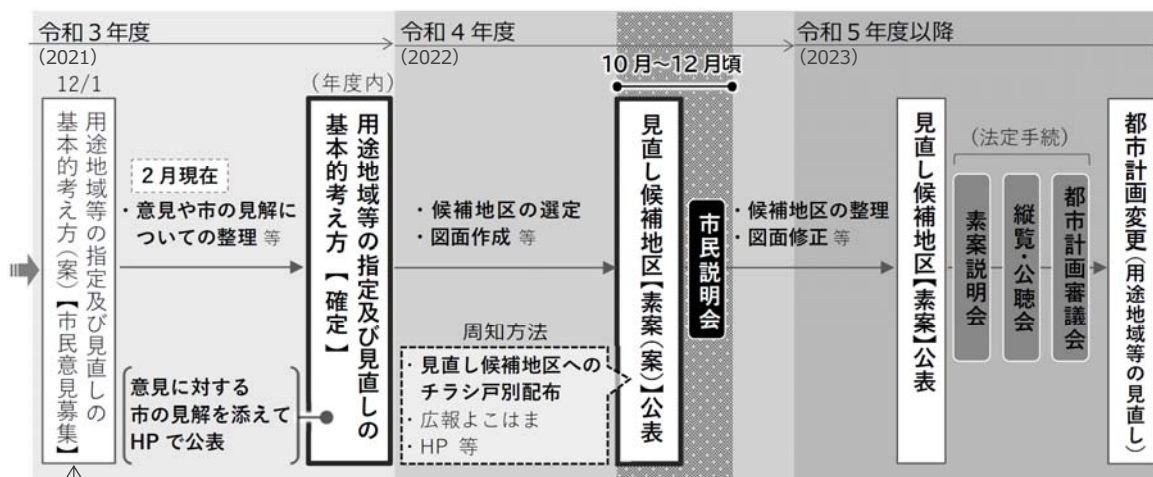
市民説明会で頂いたご意見を踏まえ、見直し候補地区の整理とともに、必要に応じて図面の修正を行い、都市計画「素案」を作成の上、2023(令和5)年度内に素案説明会を開催する。この際の周知方法については、前項と同等の対応を行う。

その後、縦覧や公聴会等の都市計画手続を順次進めていくこととする。

#### (4) 最終的な都市計画変更

素案説明会以降の法定手続を経た後、都市計画案都市計画審議会で了承された場合に、都市計画変更を行う。[2023(令和5)年度以降を想定]

【参考】今後の進め方の流れ



※市民意見募集について

募集期間：2021(令和3)年12月15日(水)～2022(令和4)年1月14日(金)

提出方法：窓口持参/FAX/メール/郵送/電子申請

閲覧場所：都市計画課/市民情報センター/各区広報相談係/横浜市ホームページ

意見総数：157通

## 4 用途地域等の見直しを行う時期

用途地域等の見直しは定期的を実施することを基本とするが、一方で社会状況の変化や個別の開発事業単位、地域のまちづくりの取組などに応じて柔軟に対応できるよう、適切な機会に見直しを行うこととする。

### (1) 定期的な見直し

- ・都市計画マスタープランの改定や都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、10年程度を目安に定期的な見直しを行う。
- ・この際、各種統計調査等をもとに市全域を俯瞰して土地利用の現状や課題を検証するとともに、上位計画に示した目指す市街地像や土地利用の方針等、並びに指定方針等を踏まえて見直しを行うこととする。

### (2) 個別の見直し

前項のほか、次のような各状況に応じて必要な時期に見直しを行うこととする。

- ① 土地区画整理事業や市街地再開発事業の事業化や都市計画提案に基づく土地利用構想を踏まえ、見直しが必要となる場合
- ② その他（法改正等を受けて見直しを行う必要が生じた場合など）

## 5 留意事項

### (1) 上位計画との整合

用途地域等の指定又は見直しは、主に次の上位計画に即して行う

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）※
- ② 都市再開発の方針 / 住宅市街地の開発整備の方針 / 防災街区整備方針
- ③ 都市計画マスタープラン全体構想 ※
- ④ 都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン）

（このほか、横浜市中期4か年計画や関連する分野別計画、地区レベルのまちづくりルール等も踏まえた上で、用途地域等の指定又は見直しを行う。）

※：①整開保及び③都市計画マスタープラン全体構想については、令和4年3月現在、現行計画の見直しに向けた検討に着手している。今後、市全体での目指すべきまちづくりの方向性等については検討を深度化していくが、先行して進めている用途地域等の見直しとも齟齬が生じないよう整合を図っていく。

### (2) これまでの指定経緯への配慮

用途地域を含む都市計画は、将来にわたり安定的に運用すべき性格を有する枠組みであることから、これまでのまちづくりの経緯や既存の住環境とのバランス等に配慮した上で、用途地域の指定又は見直しの判断を行うこととする。

### (3) 隣接する用途地域や形態規制の連続性への配慮

建築物の用途や形態等が過度に混在することによる市街地環境の悪化を防止するため、極端な規制の差が生じないように、用途地域や形態規制の連続性に配慮する。

### (4) その他

- ・ 地区計画等\*が定められている地区については、それぞれの地域特性を踏まえてつくられたルールを優先することとし、これらの地区において、今回の見直しでは第二種低層住居専用地域への変更や特別用途地区の指定、容積率の緩和を行わない。  
※地区計画等 …地区計画、地区プラン、建築協定、地域まちづくりルール
- ・ 今回は第一種低層住居専用地域の生活利便性の向上を目的とした見直しを中心に行うが、今後の様々な社会情勢の変化や地域の土地利用動向等に応じ、他の用途地域や形態制限についても機会を捉えて必要な見直しを行う。
- ・ 「郊外住宅地の魅力向上」など、P3～10に掲げたまちづくりの各視点について、用途地域のみで十分な対応を図ることは難しいため、関連する諸施策と連携を図りながら取組を進めていく。

## 2 用途地域等の指定方針

ここでは 13 種類の用途地域ごとに想定される市街地像等を踏まえ、指定を行う際の基本的な考え方を示す。

### 1 住宅地

- ・市街化区域の約 74%が住居系用途地域に指定されていることは本市の大きな特性の一つであり、低層住宅地、中高層住宅地、用途が混在した住宅地などの多様な市街地像や都市基盤の整備状況等を勘案し、適切な用途地域の指定を行う。

表 指定にあたっての基本的な考え方等(住居系用途地域)

市街地の実態	指定する用途地域	指定にあたっての基本的な考え方
低層住宅地 ・計画開発地 ・スプロールにより形成された郊外部の住宅地 等	<b>第一種低層住居専用地域</b>	低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種低層住居専用地域</b>	低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、地域住民の日常生活圏に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域に指定する。
中高層住宅地 ・計画開発地 ・都心臨海部に近い地域や鉄道駅周辺等の住宅地 等	<b>第一種中高層住居専用地域</b>	中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種中高層住居専用地域</b>	中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、中規模な店舗や業務施設等の立地を許容する区域に指定する。
用途が混在した住宅地 ・既成市街地 ・幹線道路沿道 等	<b>第一種住居地域</b>	大規模な店舗や業務施設等の立地を制限しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種住居地域</b>	大規模な店舗や事務所等の立地を許容しつつ、一定の住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>準住居地域</b>	幹線道路沿道としての立地特性に相応しい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>田園住居地域</b>	農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅と調和した良好な住環境を維持保全する区域に指定する。



## 2 商業地

- ・都心部及び郊外部の鉄道駅周辺等を中心に、都市機能の集積状況や都市基盤の整備状況、市街地再開発事業等の進捗等を勘案して指定する。

表 指定にあたっての基本的な考え方等(商業系用途地域)

市街地の実態	指定する用途地域	指定にあたっての基本的な考え方
<b>低～中層の商業地</b> ・住宅団地内のセンター地区 ・駅勢圏が小さい鉄道駅周辺 等	<b>近隣商業地域</b>	住宅地に近接又は商業地域の辺縁部等に立地し、近隣住民の日常利便に供する店舗や業務施設等の集積を図る区域に指定する。
<b>高層の商業地</b> ・都心臨海部 ・駅勢圏が大きい鉄道駅周辺 等	<b>商業地域</b>	都心部・臨海部、駅勢圏が大きい郊外部の鉄道駅周辺、交通量が多い幹線道路の沿道等で、高次の都市機能を集積すべき区域に指定する。

## 3 工業地

- ・工業の利便の増進を図る観点のもと、工場等の分布状況や業種、住宅との混在の程度、交通ネットワークとの関係等を勘案して指定する。

表 指定にあたっての基本的な考え方等(工業系用途地域)

市街地の実態	指定する用途地域	指定にあたっての基本的な考え方
<b>用途が混在した工業地</b> ・既成市街地 ・工業団地の一部 等	<b>準工業地域</b>	主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域に指定する。
<b>用途が混在した工業地/ 工業集積地①</b> ・内陸部や金沢臨海部の工業団地 等	<b>工業地域</b>	主として工業の利便の増進、産業機能の維持・集積等を図る区域に指定する。
<b>工業集積地②</b> ・都心部及び根岸湾周辺の臨海部 等	<b>工業専用地域</b>	住宅等との混在を排除又は防止し、特に工業の計画的な整備や集積、利便の増進を図る区域に指定する。

#### 4 幹線道路等の沿道において路線型に指定する用途地域

- ・ 幹線道路等の沿道については、当該道路の都市構造上の位置付けや地域の実情等を勘案した上で、用途地域の区域を路線型に指定することができるものとする。
- ・ この場合、土地利用を誘導すべき用途や後背市街地の土地利用との調和など、目的に応じた適切な用途地域を指定する。

##### 【路線型に指定する場合の用途地域】

- ・ 第二種低層住居専用地域
- ・ 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

#### 5 用途地域の段階的指定

- ・ 建築物の用途制限や容積率が大幅に異なる用途地域が隣接している場合、地区の特性等に応じて、用途地域の段階的指定を行うなど、市街地環境の急激な変化が生じないように配慮するものとする。

#### 6 用途地域等の指定区域の境界について

- ・ 用途地域等の地域地区の種類ごとの区域を定めるための土地の境界及び用途地域内の容積率等の指定区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸その他の地形地物等、土地の範囲を明示する適当なものにより定めることとする。
- ・ なお、幹線道路の沿道等で良好な住環境の保全のための緩衝区域としての用途地域を指定する際など、地形地物等により境界を定めることが難しい場合、道路境界からの一定の距離をもって路線的に用途地域を定めることができるものとする。

## 用語解説 (五十音順)

---

### 共創

社会的課題の解決を目指し、民間事業者と行政の対話により連携を進め、相互の知恵とノウハウを集結して新たな価値を創出すること。

### 協働

地域課題や社会的な課題の解決に向け、公共的サービスを担う異なる主体同士が相乗効果を上げながら、新たな仕組みや事業を創り出すこと、又は取り組むこと。

### 形態規制

建築物の容積率、建蔽率、高さ、敷地面積の最低限度、外壁後退などに係る制限をいう。

### 市街地環境設計制度

敷地内に歩道や広場(公開空地)を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築基準法第 59 条の 2 等の規定に基づき建築物の高さや容積率を緩和する制度で、良好な市街地環境の形成を誘導することを目的とする。

### 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園・広場・街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業をいう。

### 指定容積率

建築物の床面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合として、都市計画で指定されたもの。

### 準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐため、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。第一種低層住居専用地域においては、容積率 100%の地区に指定している。

### 生産緑地

市街化区域内の農地を保全し良好な都市環境の形成を図るため、「生産緑地法」に基づき都市計画上の地域地区として指定するもの。農地としての維持が義務付けられ、開発行為は制限されるが、相続税・贈与税・固定資産税の税制特例措置がある。

## 地区計画

都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画であり、まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるもの。横浜市では、建築基準法、都市緑地法及び景観法に基づき、地区計画における建築物等の制限内容等を条例※に定めている。

※ 地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

## 地形地物

道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖など、地形図上に表示される地物のこと。

## 田園住居地域

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域をあるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図るため、住居系用途地域の一類型として創設されたもの。田園住居地域を指定した区域内においては、床面積 500 m<sup>2</sup>以内の農産物直売所や農家レストラン等の建築が可能となる。

## 特定生産緑地

生産緑地制度の義務と優遇措置をそのまま延長する制度。現在の生産緑地は、指定後 30 年が経過すると買い取り申出が可能になり、従来の税制特例措置も適用されなくなるため、都市計画上不安定な状態となる。そこで、土地所有者等の同意を得た上で、買い取り申出ができるまでの期間を 10 年延期し、行為制限を延長するとともに従来の税制特例措置を維持することで、都市農地の継続的な保全を図る。

## 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区。

## 特別緑地保全地区

都市の中のまとまりある緑地を永続的に保全し、緑豊かな街の環境を維持するため、「都市緑地法」に基づき、都市計画区域内の緑地のうち、風致景観に優れるなど一定の要件を満たした区域について、都市計画に定める地域地区。

## 都市計画基礎調査

都市計画法第 6 条第 1 項の規定に基づき、都市の現況及び将来の見通しを定期的に把握するために行う調査。都道府県は、都市計画区域内における人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等、国土交通省令で定める事項について、概ね 5 年ごとに調査を行うこととされている。

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて都市計画の目標などの基本的な方針を定めるもの。なお、横浜市では市域全域を都市計画区域として定めている。

## 都市計画提案制度

都市計画法第 21 条の 2 又は都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、都市計画の決定又は変更の提案ができる制度をいう。都市計画法に基づく提案制度では、一定規模以上の一団の土地の区域について、土地所有者やまちづくり NPO 法人等が一定の条件を満たした場合に提案できる。また、都市再生特別措置法に基づく提案制度では、都市再生事業を行おうとする者が、一定の条件を満たした場合に提案できる。

## 都市再開発の方針

市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた計画。人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域において、計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めたもの。

## 都市再生緊急整備地域

平成 14 年 4 月に制定された都市再生特別措置法において、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域。

## 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途・容積率等の規制を適用除外とした上で、都市の再生に資する自由度の高い計画を定めることができる地区。

## 都市緑地法

都市における緑地の保全及び緑化の推進に関して必要な事項を定めることにより、都市公園法その他の都市における自然的環境の整備を目的とする法律とともに、良好な都市環境の形成を図り、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した法律。

## 土地区画整理事業

道路、公園、下水道等の公共施設を整備・改善するとともに土地の区画を整え、宅地の利用促進を図る事業。公共施設が不十分な区域においては、地権者の権利割合に応じて少しずつ土地の提供(減歩)を受け、これを道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却して事業資金の一部に充てる。

### 床面積 200 m<sup>2</sup>～250 m<sup>2</sup>の日用品店舗

バリアフリーに配慮した店内通路やイートインスペースを有するコンビニエンスストア、生鮮食料品を取り扱うミニスーパーなど、主に地域住民の利用に供する日用品店舗を想定。

### 幅員 9 m以上の道路等

住宅地内にある歩行空間が確保された 2 車線道路等を想定。

### 防災街区整備方針

密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要等を定めたもの。

### 用途地域

都市計画法における地域地区のひとつで、計画的で秩序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及び区分をいう。次の 13 種類があり、現在、横浜市では田園住居地域を除く 12 種類を指定している。

1. 第一種低層住居専用地域
2. 第二種低層住居専用地域
3. 第一種中高層住居専用地域
4. 第二種中高層住居専用地域
5. 第一種住居地域
6. 第二種住居地域
7. 準住居地域
8. 田園住居地域
9. 近隣商業地域
10. 商業地域
11. 準工業地域
12. 工業地域
13. 工業専用地域

### 用途地域等の見直し

今回の見直しでは、主に、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、特別用途地区の指定（第一種低層住居専用地域内）、指定容積率の緩和（第一種低層住居専用地域内）、緑化地域の指定（商業系用途地域内）などを行う考えであり、本書ではこれらを一括して「用途地域等の見直し」として示す。

## 用途地域内の建築物の制限

### ① 建築基準法 第48条 別表第二 ※第一種及び第二種低層住居専用地域に関する内容を抜粋

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 住宅</li> <li>二 <u>住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの</u> ←②参照</li> <li>三 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</li> <li>八 診療所</li> <li>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの</li> <li>二 <u>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの</u>（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） ←③参照</li> <li>三 前二号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>

### ② 建築基準法施行令 第130条の3 [第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅]

延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

### ③ 建築基準法 第130条の5の2 [第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗等]

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービスを営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

### 横浜市中期4か年計画

これまでに築いてきた実績を礎に、将来に向けて横浜をさらに飛躍させていくため、2030（令和12）年を展望した中長期的な戦略と計画期間の4年間に重点的に推進すべき政策を取りまとめたもの。横浜の未来を切り拓いていくための根幹となる政策の方向性を共有することにより、あらゆる方々の知恵や力の結集、様々な主体との協働などを通して、オール横浜で「横浜市基本構想（長期ビジョン）」の実現を目指していくこととしている。

### 横浜市都市計画マスタープラン全体構想

都市計画法第18条の2第1項において規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、横浜市では「横浜市基本構想（長期ビジョン）」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等に即し、概ね10年後のまちづくりの方針等を定めている。[2013（平成25）年3月5日改定]

### 横浜市都市計画マスタープラン地域別構想（区プラン又は地区プラン）

横浜市計画マスタープラン全体構想に即し、区単位又は詳細な地区レベルでのまちづくりの方針等を定めたもの。

### 横浜都心機能誘導地区

横浜市都心部に、業務、商業、文化芸術、観光等の多様な都心機能を誘導することにより、業務・商業等機能と居住機能の調和のとれた街づくりを進めていくことを目的として、特別用途地区として指定した地区。

### 緑化地域

「都市緑地法」に基づき、敷地面積が一定規模以上である建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付けることを定める地区。現在、横浜市では住居系の用途地域に対して緑化地域を指定している。



令和4年3月発行

編集・発行 横浜市 建築局 企画部 都市計画課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地10

TEL : 045-571-2658

FAX : 045-550-4913

E-mail : kc-toshikeikaku@city.yokohama.jp