

都市計画制限・建築制限について





開発行為や建築行為をするときは、次のようないろいろな制限がありますので、建築を計画し、実施するときは事前に十分調査してください。なお、用途地域や都市計画施設等の都市計画の内容については、横浜市ホームページ上（i-マップ）で御覧いただけます。

(<http://www.city.yokohama.lg.jp/tokei/>)

—横浜市建築局—

1 用途地域

種 類	用 途 地 域			建築物の 高さの限度	高度地区 (最高限)	緑化地域 ※4
	建ぺい率(%)	容積率(%)	外壁の後退距離			
第一種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から1m	10m	第1種高度地区	緑化率の 最低限度 10%
	40	60	前面道路から1m			
	40	80				
	50 ※1	80 ※1	—			
	50 ※1	80 ※1				
	50	100				
60	100					
第二種低層住居専用地域	40	80	前面道路から1m	10m	第1種高度地区	緑化率の 最低限度 10%
	50 ※1	80 ※1	—			
	50 ※1	80 ※1		12m	第2種高度地区	
	50	100				
60	150					
第一種中高層住居専用地域	60	150	—	—	第3種高度地区	—
第二種中高層住居専用地域	60	150	—		第3種高度地区	
第一種住居地域	60	200	—		第4種高度地区	
第二種住居地域	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			第6種高度地区	
商業地域	80	400 ※2	—		第7種高度地区	
		400 ※2				
		500				
		600				
		700				
準工業地域	60	200 ※2	—	第5種高度地区		
		200 ※2		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 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域の建ぺい率50%、容積率80%の地域においては、  の表示の区域には外壁の後退(前面道路から1m)があり、  の表示の区域には外壁の後退がありません。これらの表示はi-マップ等で御覧いただけます。

※2 商業地域で容積率400%の藤棚、六角橋、長津田、弘明寺、大口は、第6種高度地区の区域もあります。

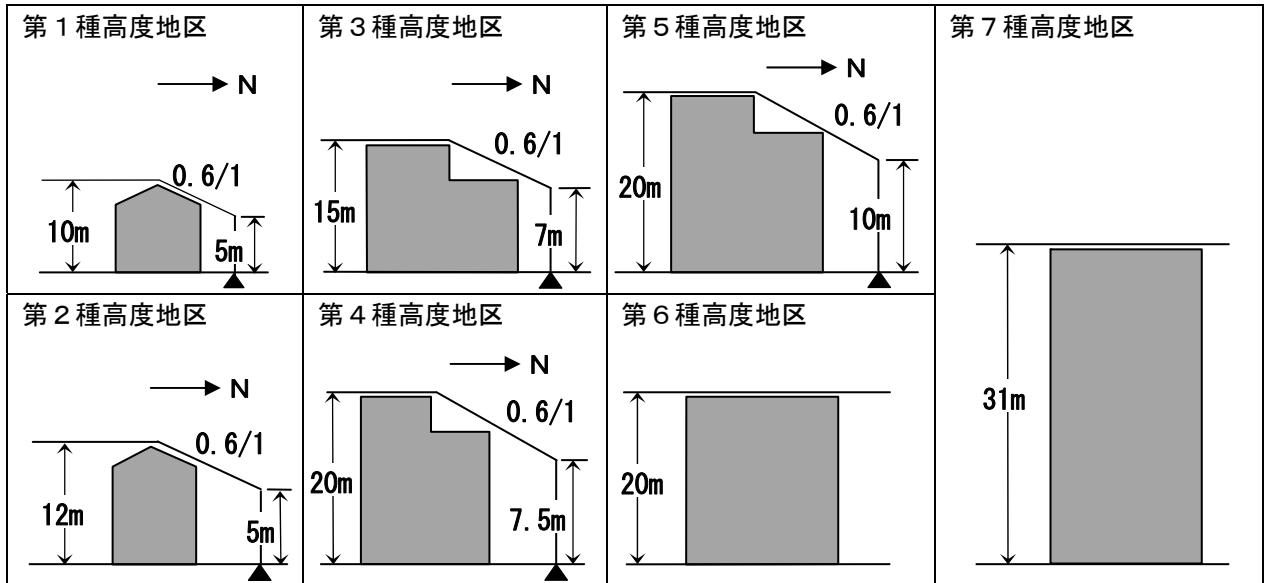
準工業地域で容積率200%の大黒ふ頭、瑞穂ふ頭、本牧A突堤、南本牧は、第7種高度地区の区域もあります。

※3 工業地域で第7種高度地区を指定している区域は、臨港地区または特別用途地区(特別工業地区)が指定されている区域です。

※4 住居系の用途地域全域において緑化地域を定めています。

緑化地域内で、敷地面積500㎡以上の建築物の新築・増築を行う場合には、緑化地域に関する手続が必要です。

2 高度地区（最高限）



- ・建築物の各部分の高さについては、建築基準法の規定により算定するものとします。
- ・敷地の北側に道路、水面、線路敷等（広場、公園は除く）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。
- ・地区計画等により高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合している場合は、最高限高度地区の適用が除外されます。
- ・市街地環境設計制度等により高さ緩和の許可を受けた場合は、高度地区の適用が除外されます。
- ・工業地域内の最高限第5種高度地区の制限を受ける建築物で、住宅等の用途以外の建築物又は建築物の部分については、高さ31mまで建てることができます。
- ・最高限高度地区には、他に最低限高度地区が指定されている地区もあります。
（最低限第1種は14m以上、最低限第2種は12m以上、最低限第3種は7m以上です）
- ・最低限高度地区の制限を受ける建築物については、最高限第7種高度地区の適用は除外されます。
- ・最低限第3種高度地区の制限を受ける建築物については、同時に最高限高度地区の制限も受けず。
- ・最低限第3種高度地区は路線的に指定しており、都市計画道路決定線から11mの範囲です。

3 敷地面積の最低限度（平成8年5月10日以後）

用途地域	容積率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業 施行区域内（ $\frac{80}{40}$ $\frac{80}{50}$ ）は165 m ²
	100%	100 m ²

4 風致地区

種別	建ぺい率	容積率	高さ制限	外壁の後退距離	周囲の地面と接する位置の高低差
第1種風致地区	20%	40%	8 m	道路側 3m その他 1.5m	6m
第2種風致地区	30%	※	8 m		
第3種風致地区	40%	※	10 m	道路側 2m その他 1m	
第4種風致地区	40%	※	15 m		

※第2種から第4種の容積率は、用途地域で定める指定容積率が適用されます。

5 防火地域・準防火地域

地域	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
	規模				
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		○	○	○
	上記以外の建築物で、不燃化推進地域(*1)内にあるもの		○	○	○
	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。(詳細は建築基準法及び不燃化推進条例を参照のこと。)

※ 路線的に指定している防火地域は、道路(都市計画道路の場合は都市計画道路決定線)から11m

*1 不燃化推進条例第5条第1項に基づき指定した地域

6 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(都市計画法第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、高さ12m以下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。

7 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ので、詳細については担当課にお問い合わせください。

内 容	担 当 課	電話番号
○都市計画(用途地域等)に関する縦覧と都市計画法に基づく建築許可申請	建築局都市計画課	671-3510
○建築・宅地に関する一般相談	〃 情報相談課	671-2953
○建築基準法に基づく確認申請手続き	〃 建築指導課	671-4531
○風致地区の許可申請	〃 建築企画課	671-4526
○市街化区域内の都市計画法に基づく開発行為等	〃 宅地審査課	671-4515
○市街化調整区域内の建築に関する相談と許可申請	〃 調整区域課	671-4522
○地区計画、建築協定、景観計画等の具体的な相談と届出等		
関内・関外・新横浜	都市整備局都心再生課	671-2673
横浜駅周辺・京浜臨海部	〃 〃	671-3857
みなとみらい21	〃 みなとみらい21推進課	671-3516
	港湾局賑わい振興課(新港地区景観計画)	671-7342
上 鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区、港南区、 記 保土ヶ谷区、旭区、磯子区、金沢区、港北区、緑 以 区、都筑区、戸塚区、栄区、泉区、瀬谷区 外 青葉区	都市整備局地域まちづくり課	671-2667
	青葉区役所区政推進課	978-2217
○中高層建築物の日影等の相談	建築局情報相談課	671-2350
○臨港地区の具体的な相談と許可申請	港湾局管財第一課	671-7083
○緑化地域の手続や基準について	環境創造局みどりアップ推進課	671-3946

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		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	
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、階数等の制限あり															
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の合計が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの													×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積の合計が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で、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で、2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積の合計が150㎡超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③								④		
	店舗等の床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③								④		
	店舗等の床面積の合計が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×								④		
	店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×							④		
店舗等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×					×	×		
事務所等		×	×	×	①	②	③	③				③	③	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下 ③ 展示場は10,000㎡以下	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲						×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、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	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲					▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲					▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲					×	▲ 客席部分の合計が200㎡未満	
	ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲					×	▲ 200㎡未満	
キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	▲			×	▲ 個室付浴場を除く		
複合施設		×	×	×	×	×	×						×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席部分の床面積に限る。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校												×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×										×	×
	図書館等													×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	神社、寺院、教会等														
	病院		×	×										×	×
	公衆浴場、診療所、保育所（幼保連携型認定こども園を含む）等														
	老人ホーム、福祉ホーム等														×
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲											▲ 600㎡以下
	自動車教習所		×	×	×	×	▲								▲ 3,000㎡以下
単独車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲							▲ 300㎡以下、2階以下	
建築物付属自動車車庫		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	
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		※一団地の敷地内について別に制限あり													
倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×								
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	▲								▲ 3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの		×	▲	▲	▲									原動機の制限あり ▲ 2階以下	
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	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	②	②				作業場の床面積の合計	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×				① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
危険性が大きい、又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	③	③				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積の合計 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
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	
	量が少ない施設		×	×	×	×	×	×							
	量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×					
	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ご参照ください）