

整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直し

都市計画市素案について

令和 8 年 7 月
横浜市

■用途地域とは

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、建築できる建物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

■用途地域の見直しの基本的考え方

令和4年3月

用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

【基本姿勢】用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し

【用途地域等の見直しの視点】

郊外住宅地の
魅力向上

安全・安心なまちづくり、
ゆとりある住空間の創出

.....

道路整備の進捗を踏まえた
幹線道路沿道の用途地域
の見直し

令和6年5月

生活利便性の向上を目的に
コンビニ等の建築が可能な
第二種低層住居専用地域の指定 等

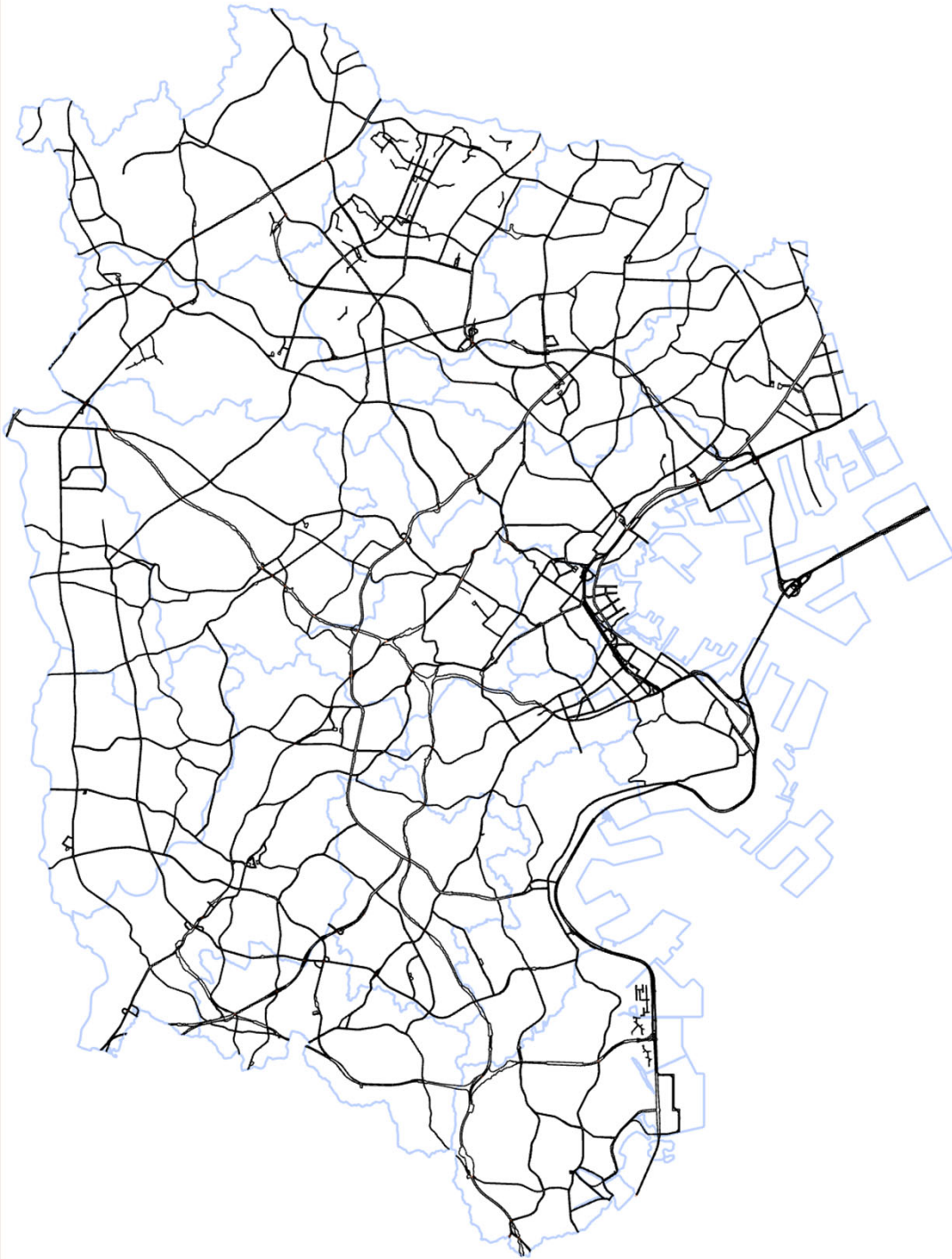
今回実施

令和7年5月

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

幹線道路の整備等に伴い、用途の転換を図るべき
地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化
を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を進める

■ 幹線道路とは



都市の拠点間を連絡する道路や、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を処理する道路で、都市の骨格を形成する道路

■ 凡例

—— 幹線道路

■ 幹線道路沿道の用途地域の現状

～平成8年

幹線道路沿道は住居地域に指定

平成8年

【都市計画法改正による用途地域の細分化】

- ・整備済み：大型の店舗等の建築が可能な
第二種住居地域又は準住居地域
に指定替え

- ・未整備：第一種住居地域に指定替え

その後

幹線道路の整備完了

現在

整備完了後も第一種住居地域(変更なし)

平成8年

幹線道路沿道の市街化調整区域

※市街化調整区域…無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域



線引き
見直し時

【市街化区域編入】**第一種住居地域**に指定

※線引き…市街化区域と市街化調整区域の区分



現在

整備済み区間沿道であっても
第一種住居地域(変更なし)

幹線道路沿道・・・交通量が多く利便性が高いため、主に大型の店舗や事務所などの立地が期待される区域

上記の特性を踏まえ、将来的に地域全体の活性化につなげるため、幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能にする用途地域に見直しを検討

整備済み幹線道路沿道の第一種住居地域を
第二種住居地域又は準住居地域に見直し

見直し候補区域の選定条件

H8以前 住居地域

H8時点整備済み区間

12m～18m

第二種住居地域

18m以上

準住居地域

H8時点未整備区間

第一種住居地域

整備済み区間

市街化調整区域

市街化区域編入

第一種住居地域

整備済み区間

原則、道路端から50mの区域

除外条件

- ・道路網が形成されていない区域
- ・高架、トンネル等沿道利用が不可能 等

見直し候補区域

都市計画市素案の概要



見直し候補
区域

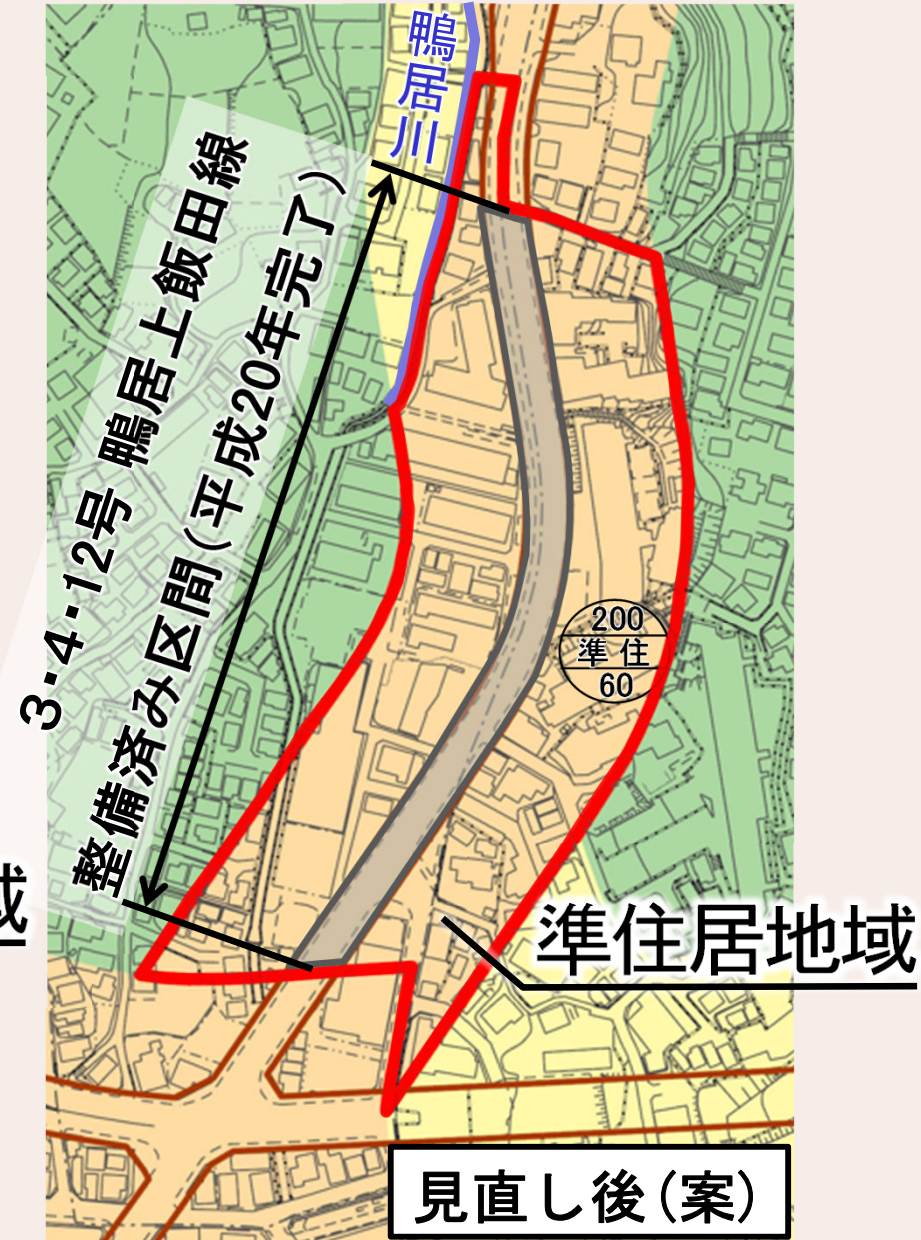
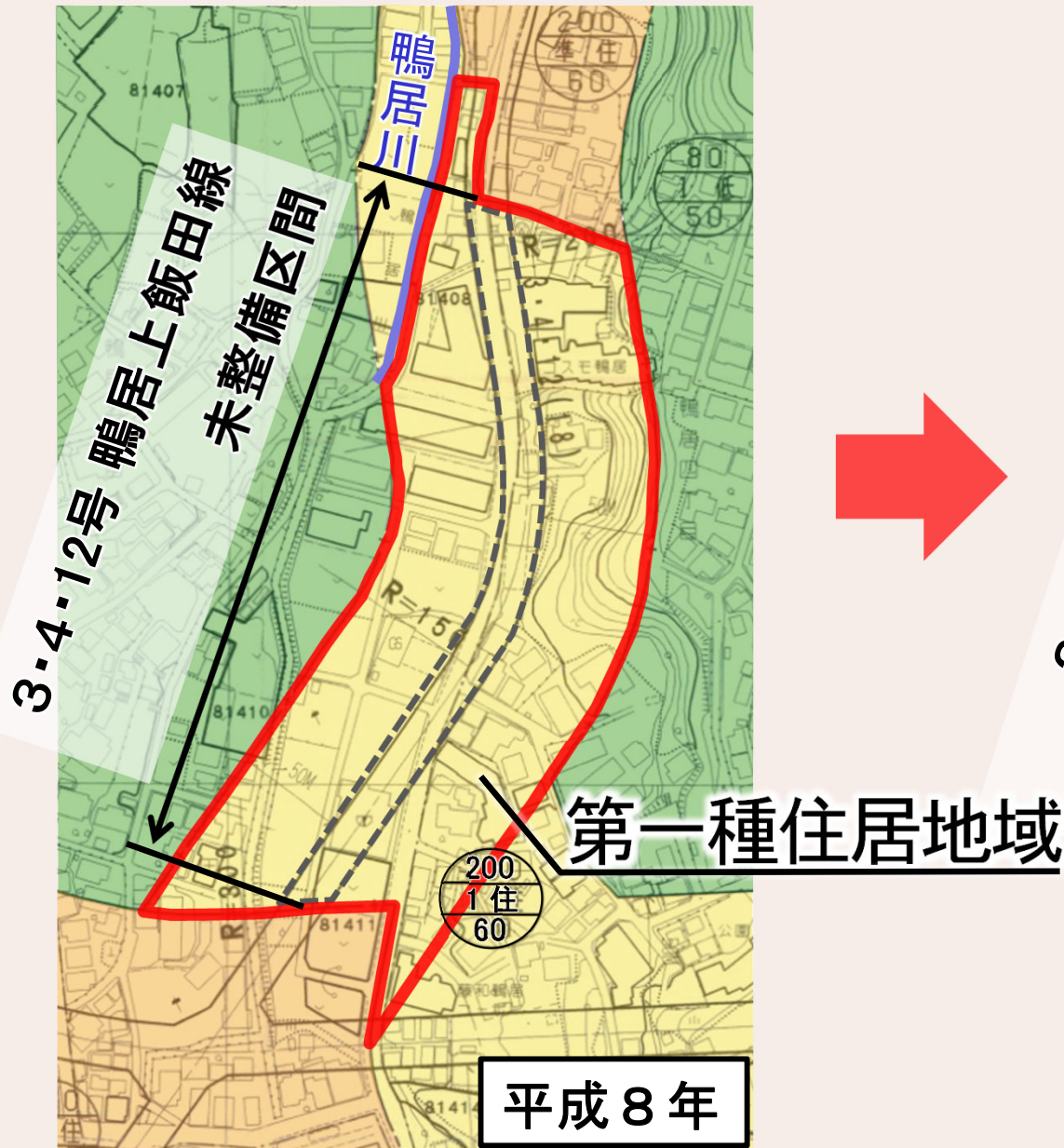
19か所

面積

約72.1ha

11

第一種住居地域 ➡ 準住居地域



11

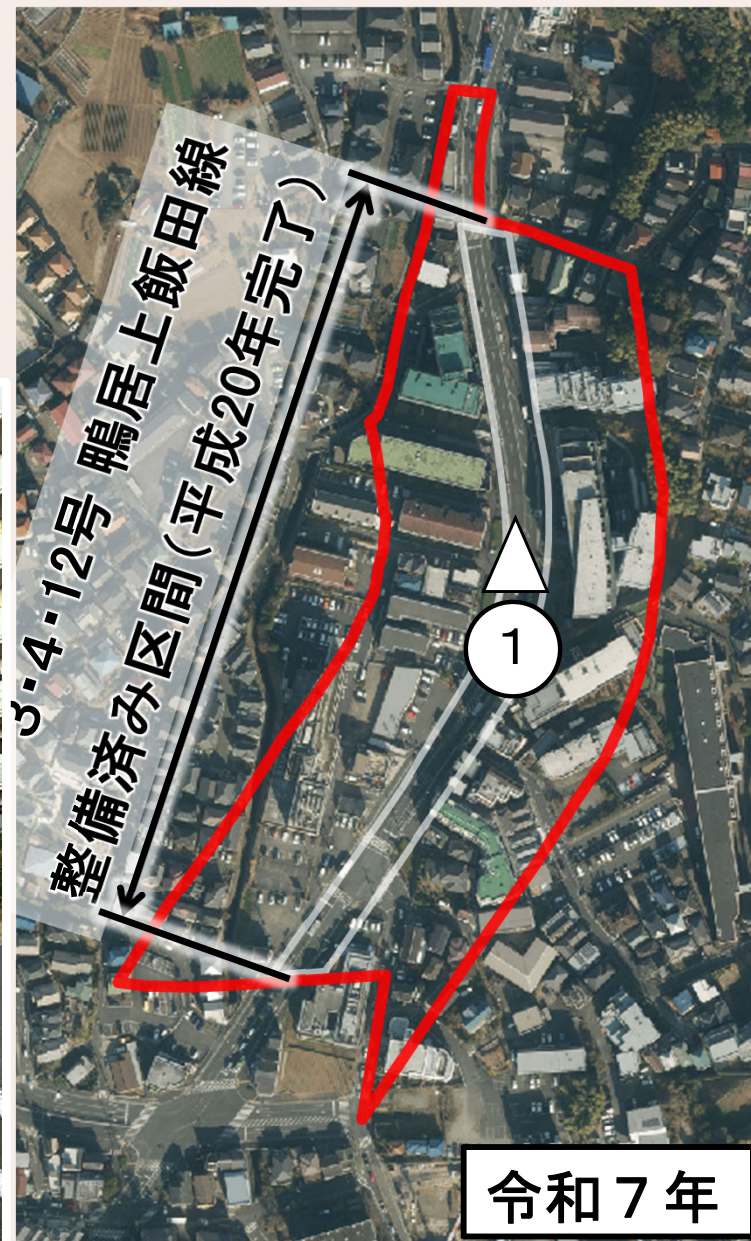
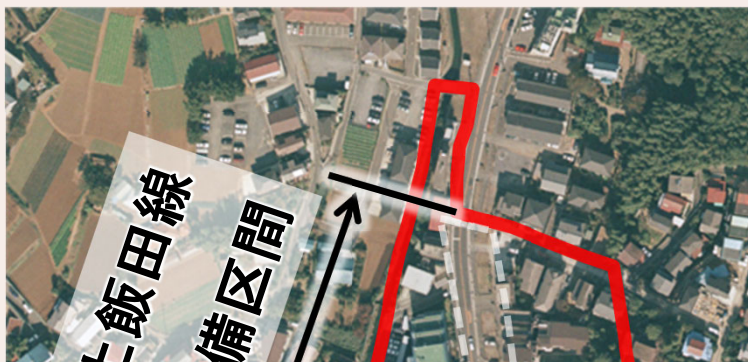
第一種住居地域 → 準住居地域



都市計画市素案の概要（緑区鴨居）

11

第一種住居地域 → 準住居地域

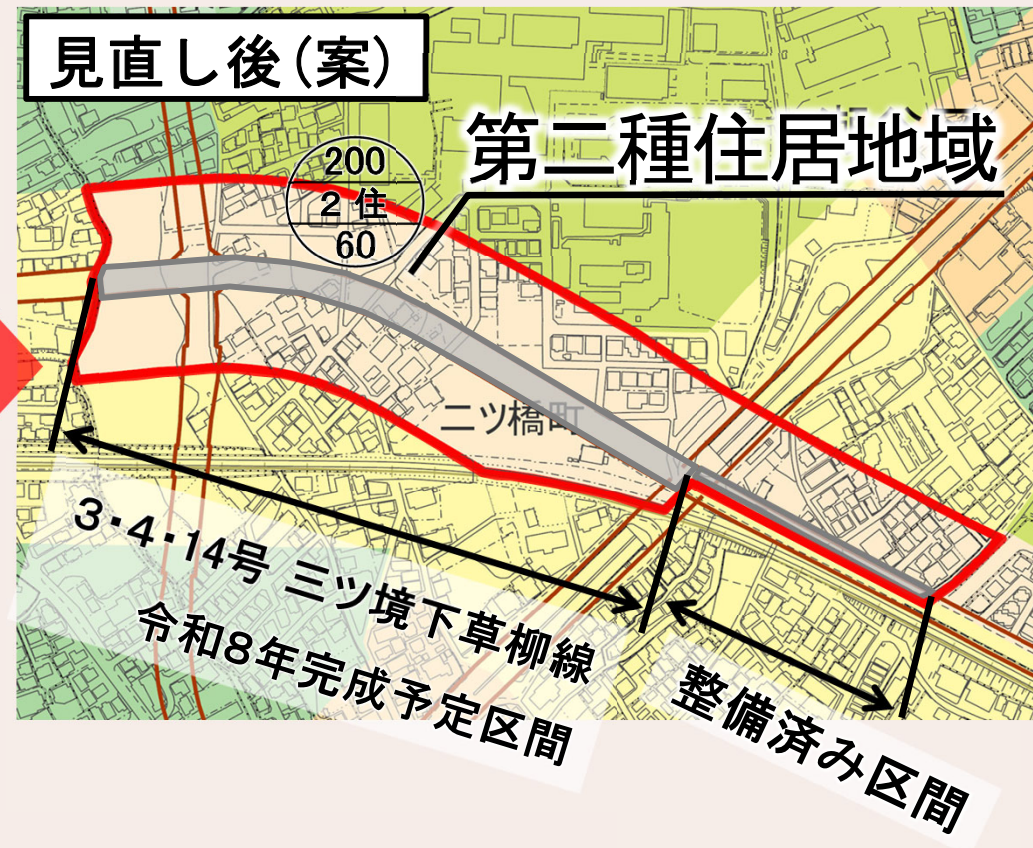
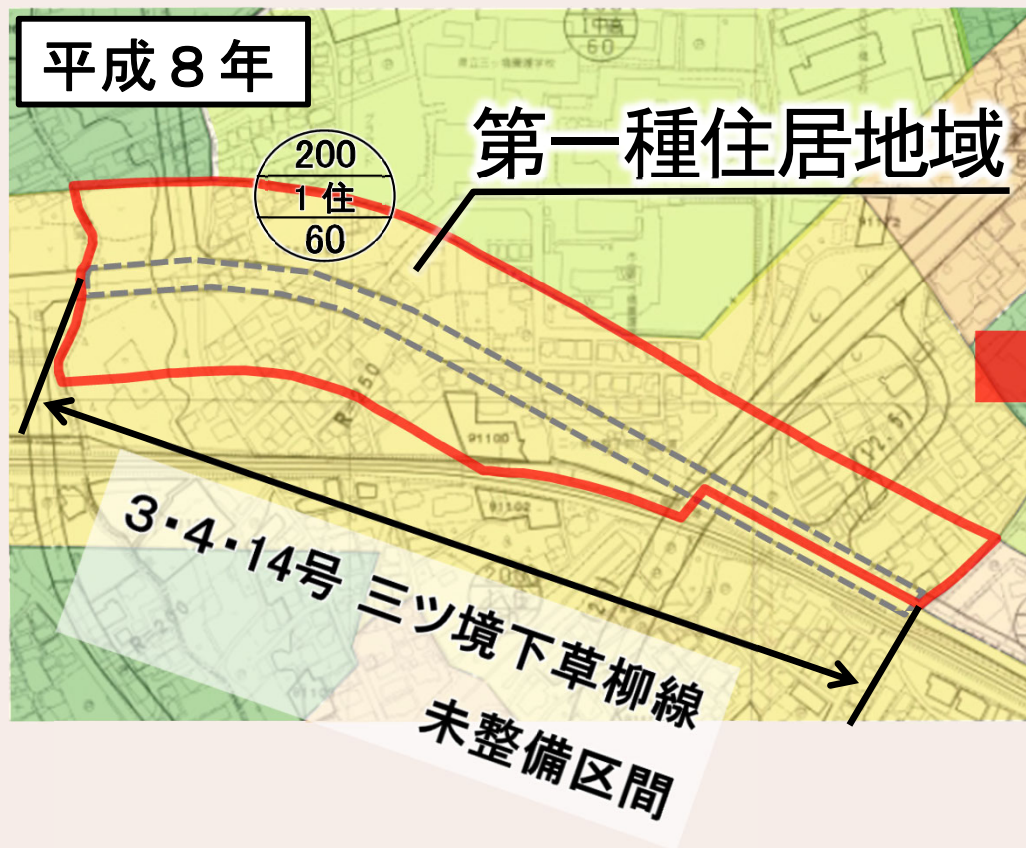


令和7年

令和7年12月撮影



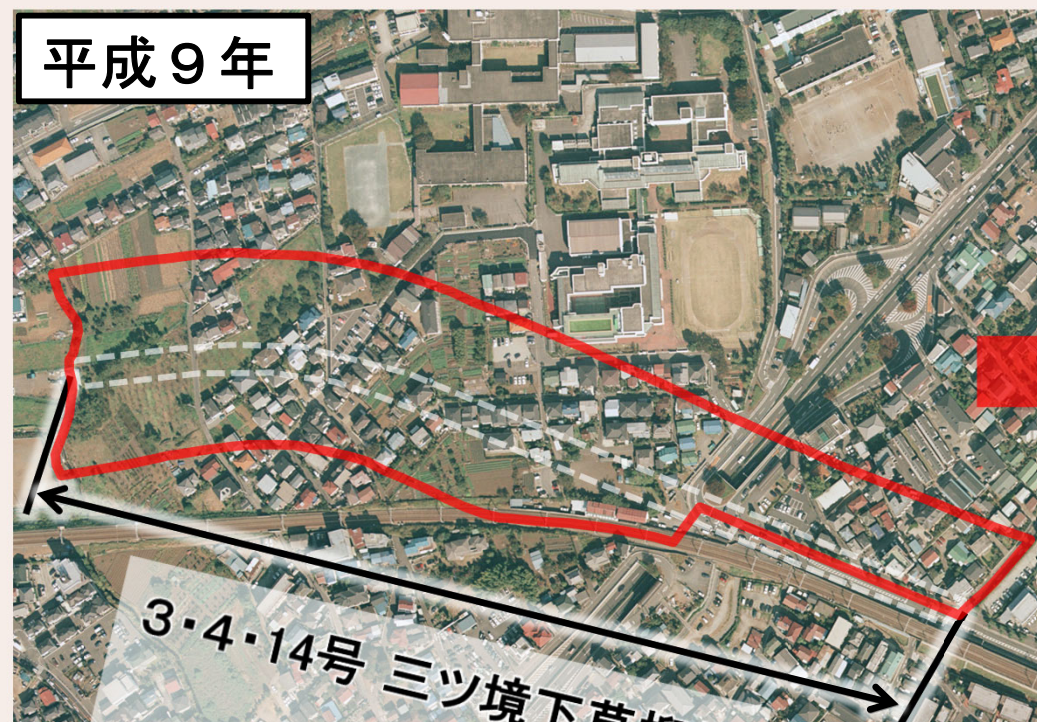
第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域



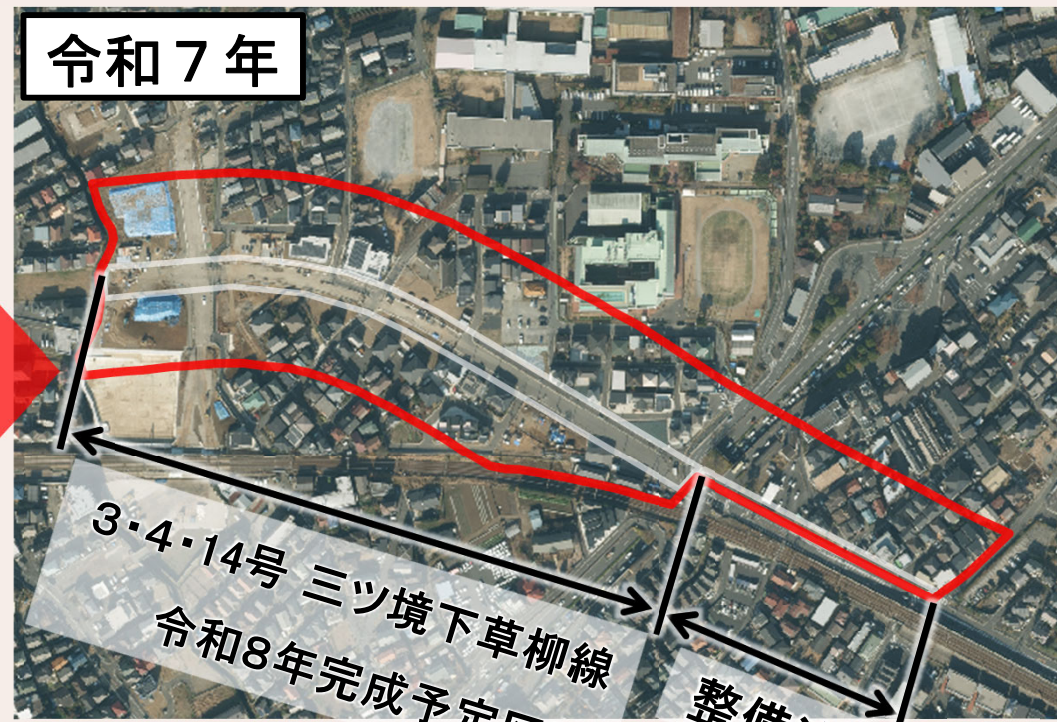
19

第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域

平成 9 年



令和 7 年



3・4・14号 三ツ境下草柳線
令和8年完成予定区間

整備済み区間

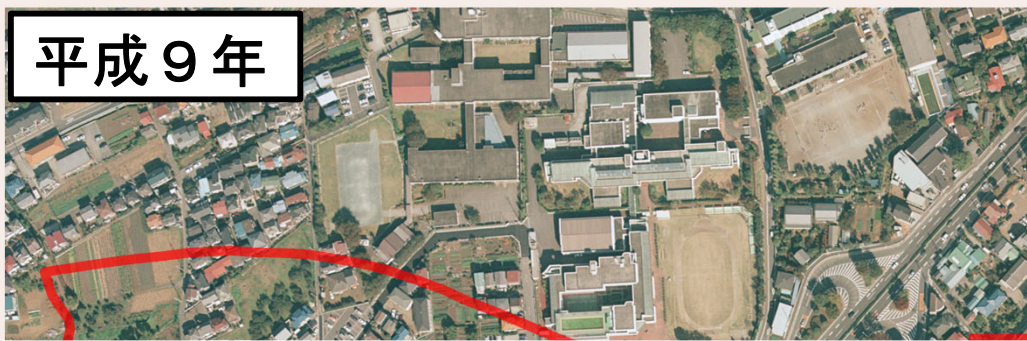
3・4・14号 三ツ境下草柳線
未整備区間

■ 都市計画市素案の概要（瀬谷区二ツ橋町）

19

第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域

平成 9 年

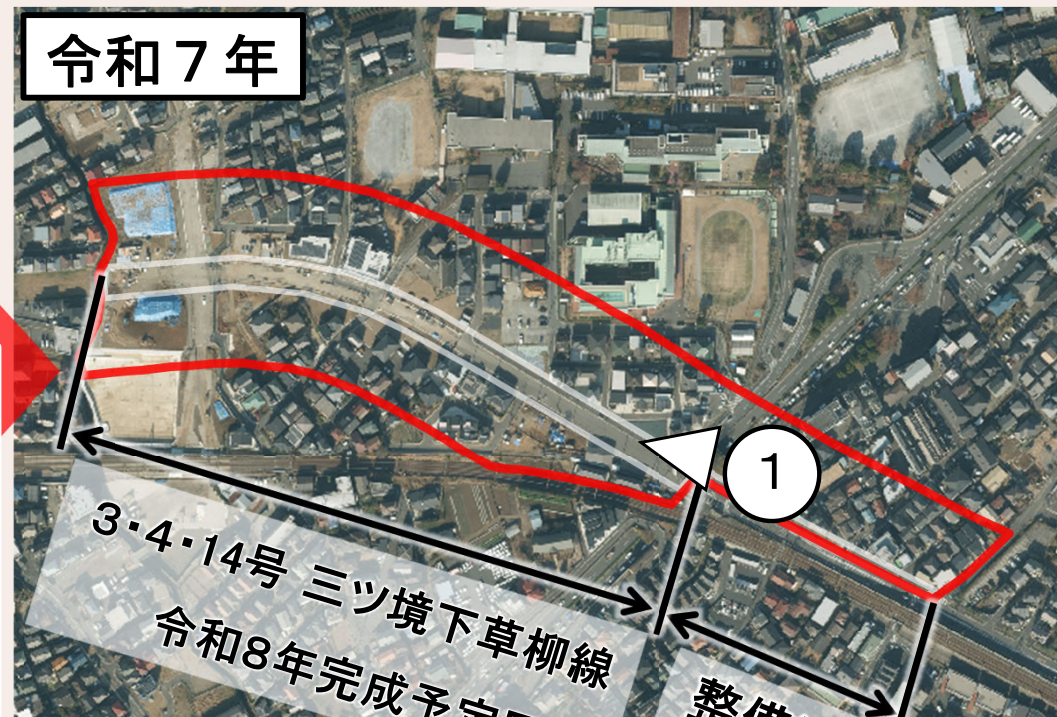


1



令和 7 年 8 月撮影

令和 7 年

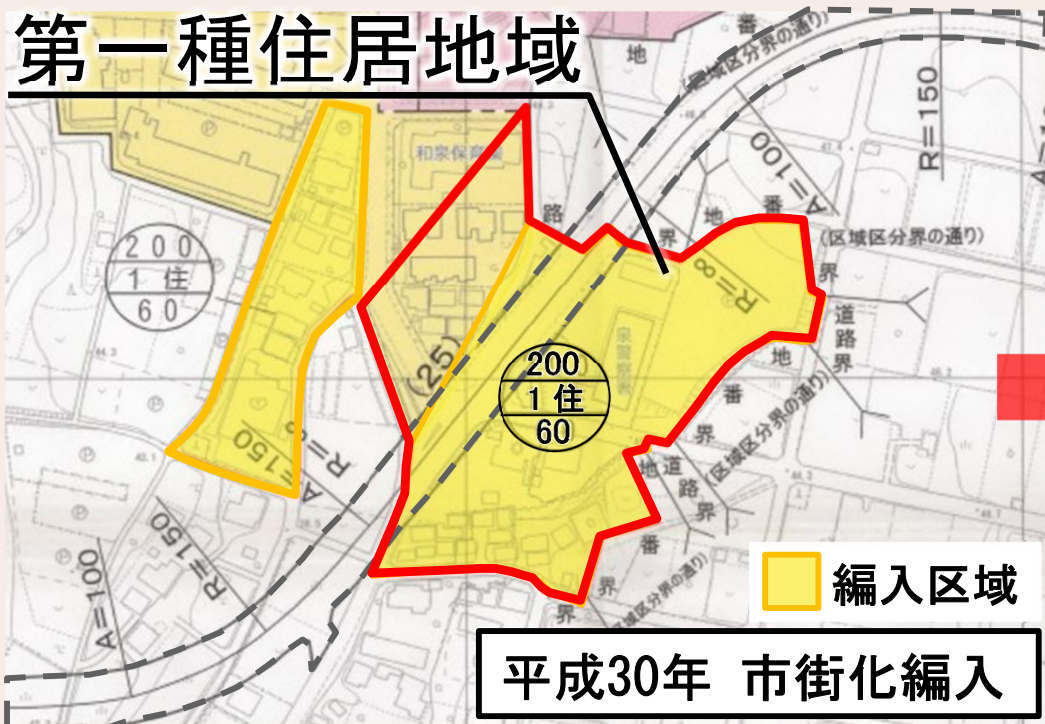


3・4・14号 三ツ境下草柳線
令和8年完成予定区間

整備済み区間

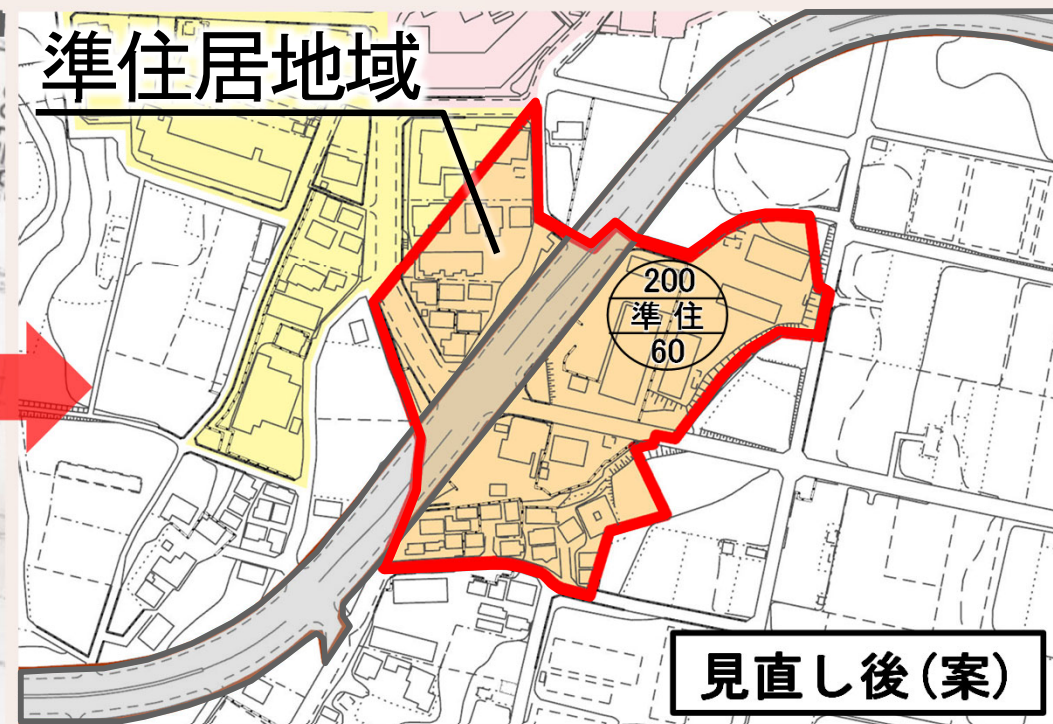
第一種住居地域 ➡ 準住居地域

第一種住居地域



3・4・10号 権太坂和泉線

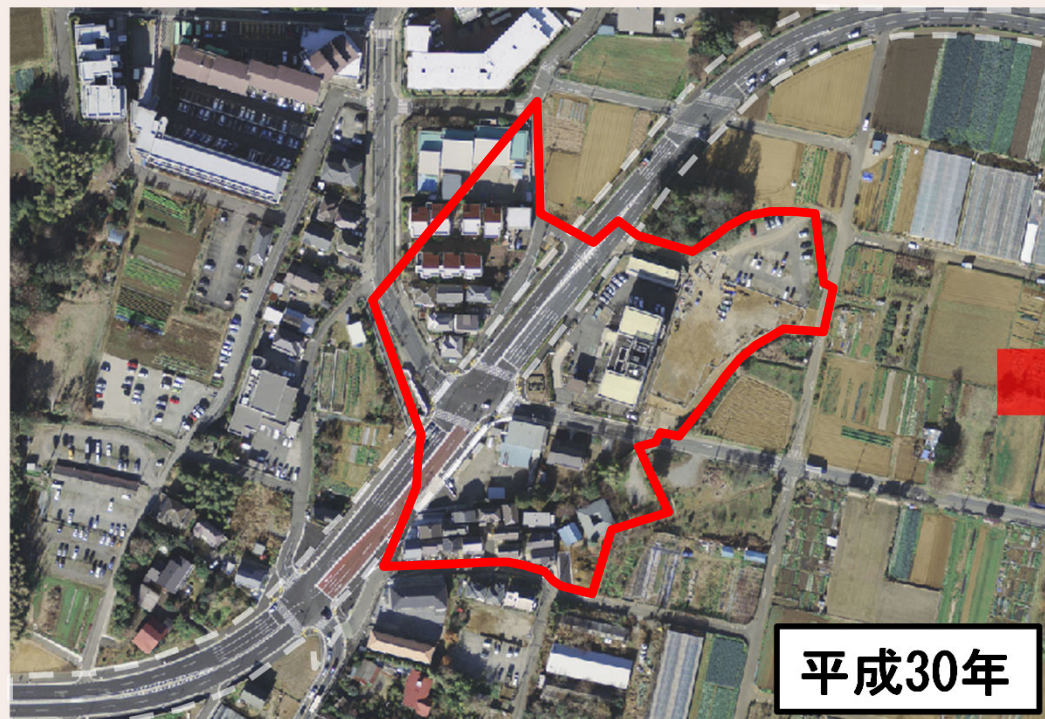
準住居地域



3・4・10号 権太坂和泉線

17

第一種住居地域 ➡ 準住居地域



3・4・10号 権太坂和泉線

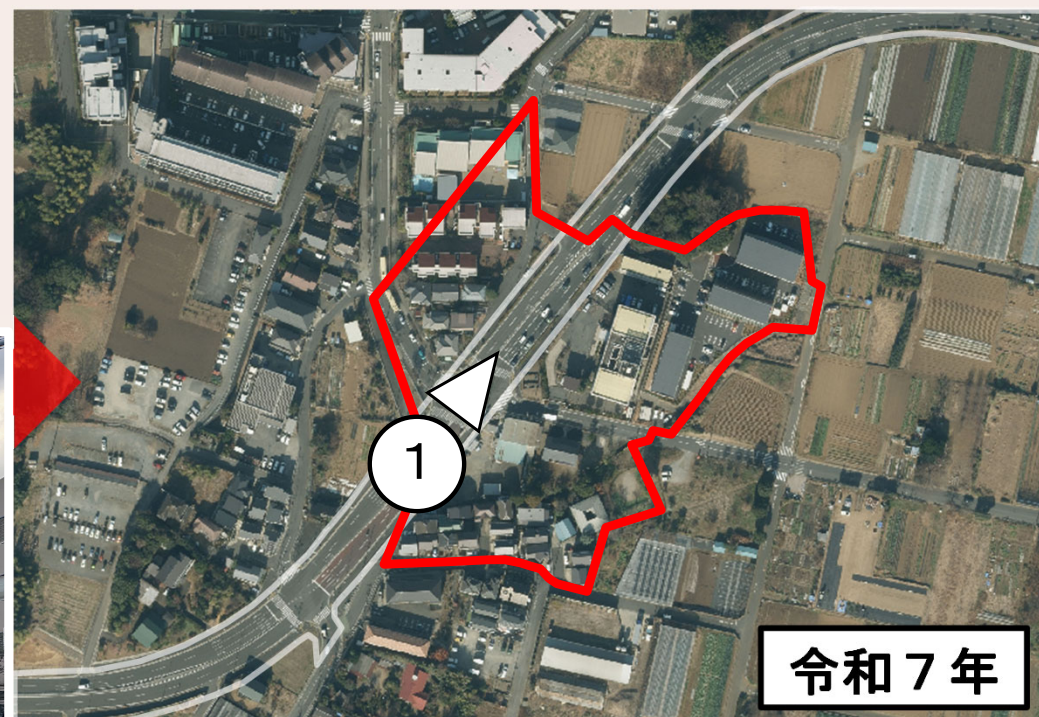


3・4・10号 権太坂和泉線

都市計画市素案の概要（泉区和泉町）

17

第一種住居地域 ➡ 準住居地域



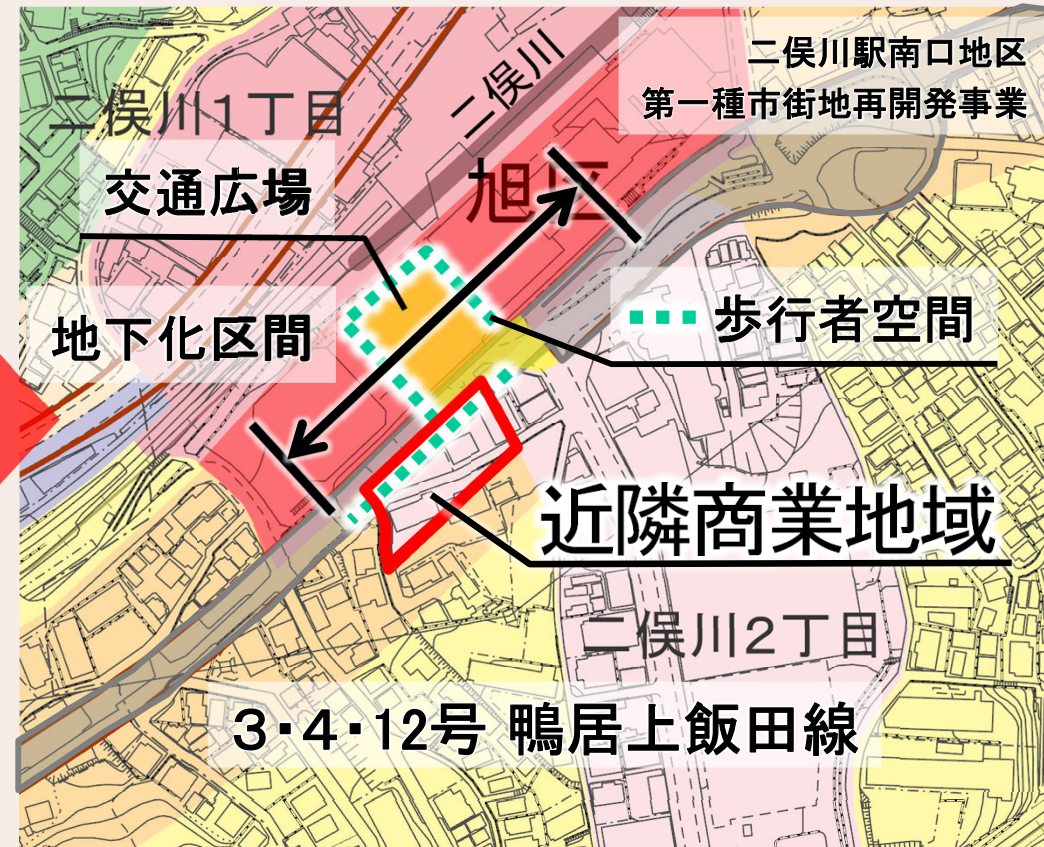
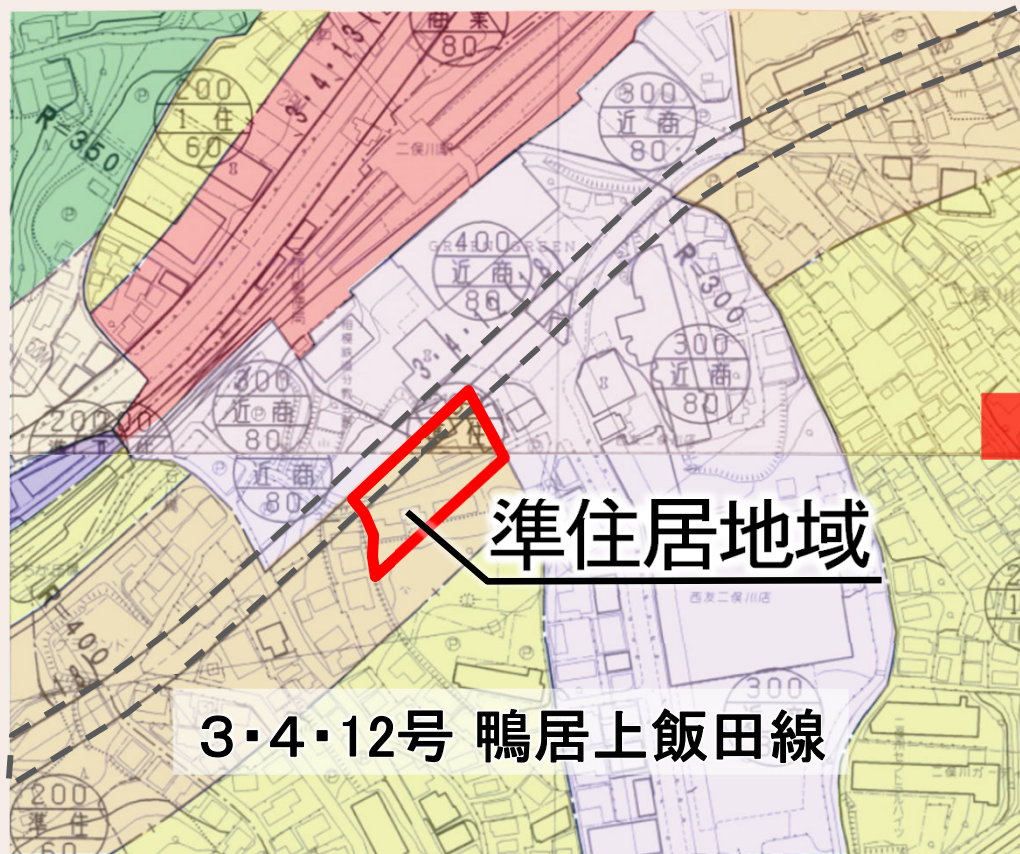
3・4・10号 権太坂和泉線

用途地域の主な規制比較

	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
<u>建蔽率・容積率</u>	60%・200% 変更無し		
<u>高さの規定</u>	第4種高度地区 変更無し (建築物の高さの最高限度20m、北側斜線制限あり)		
店舗等 床面積の上限	3,000㎡	<u>10,000㎡</u>	<u>10,000㎡</u>
自動車修理工場 作業場床面積の上限	50㎡	50㎡	<u>150㎡</u>
カラオケボックス	建築不可	<u>建築可</u>	<u>建築可</u>
倉庫業倉庫	建築不可	建築不可	<u>建築可</u>

7

準住居地域 ➡ 近隣商業地域



7

準住居地域 ➡ 近隣商業地域

平成 9 年

3・4・12号 鴨居上飯田線

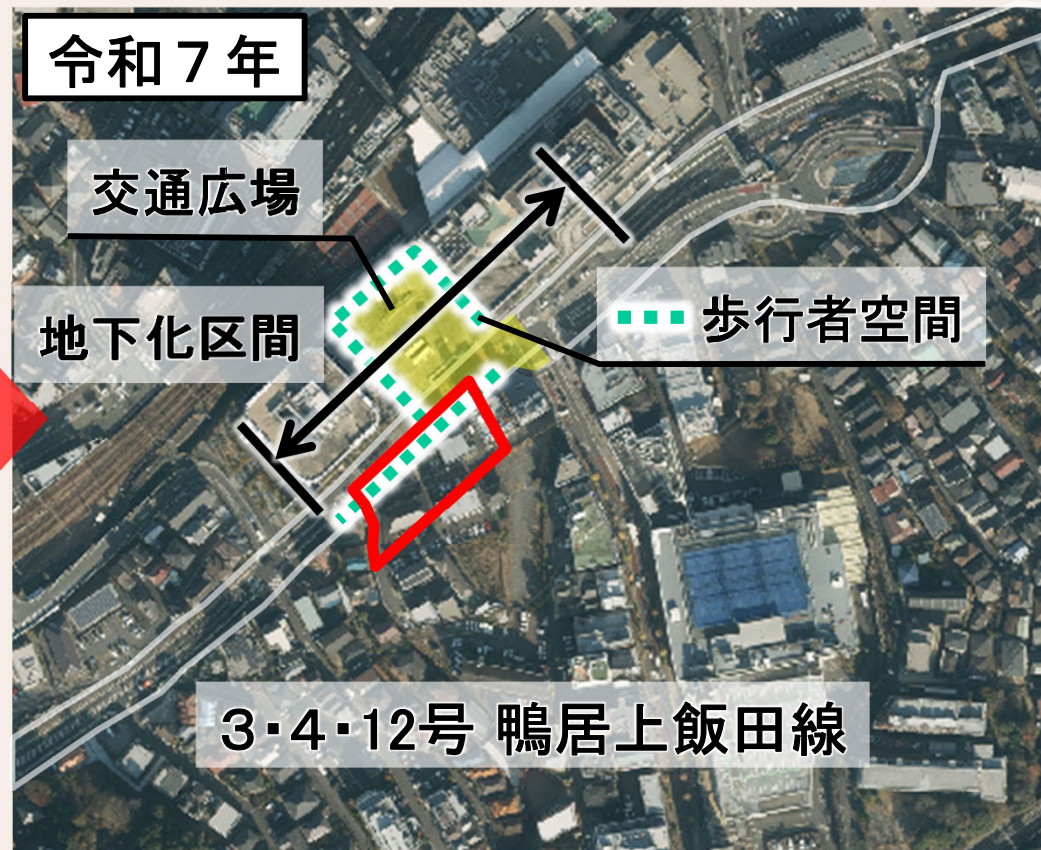
令和 7 年

交通広場

地下化区間

歩行者空間

3・4・12号 鴨居上飯田線



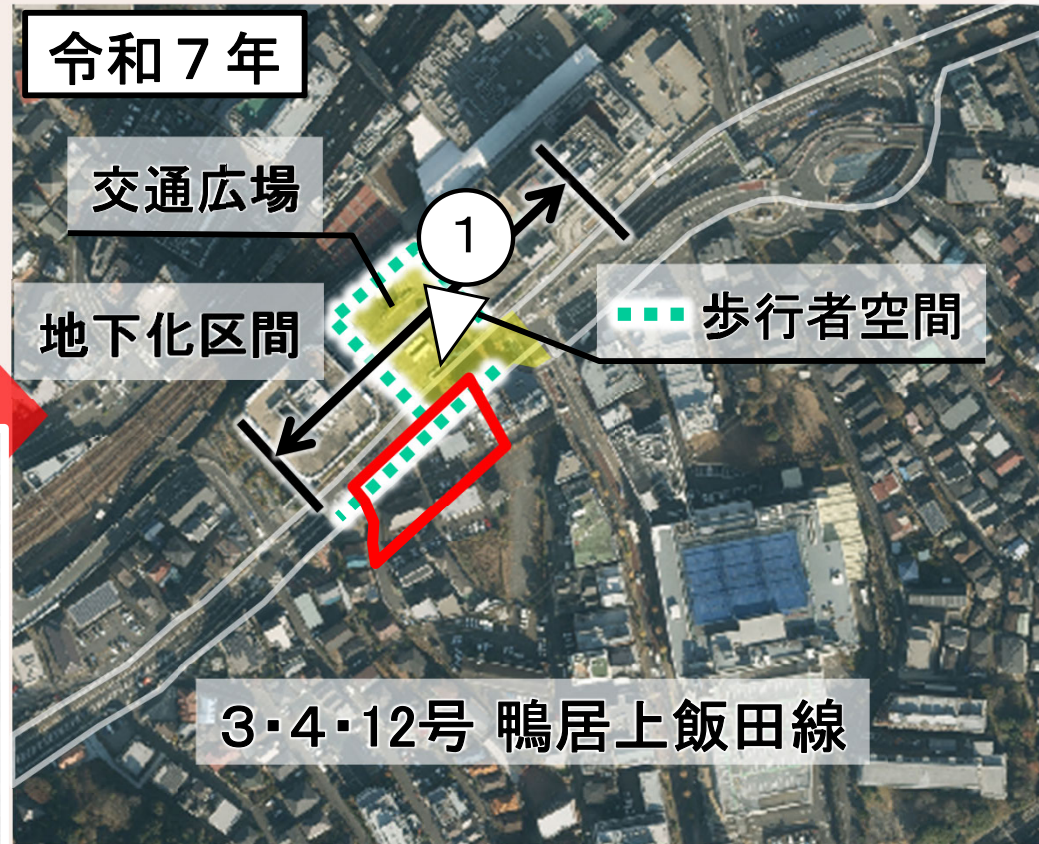
7

準住居地域 ➡ 近隣商業地域

平成 9 年



令和 7 年



1

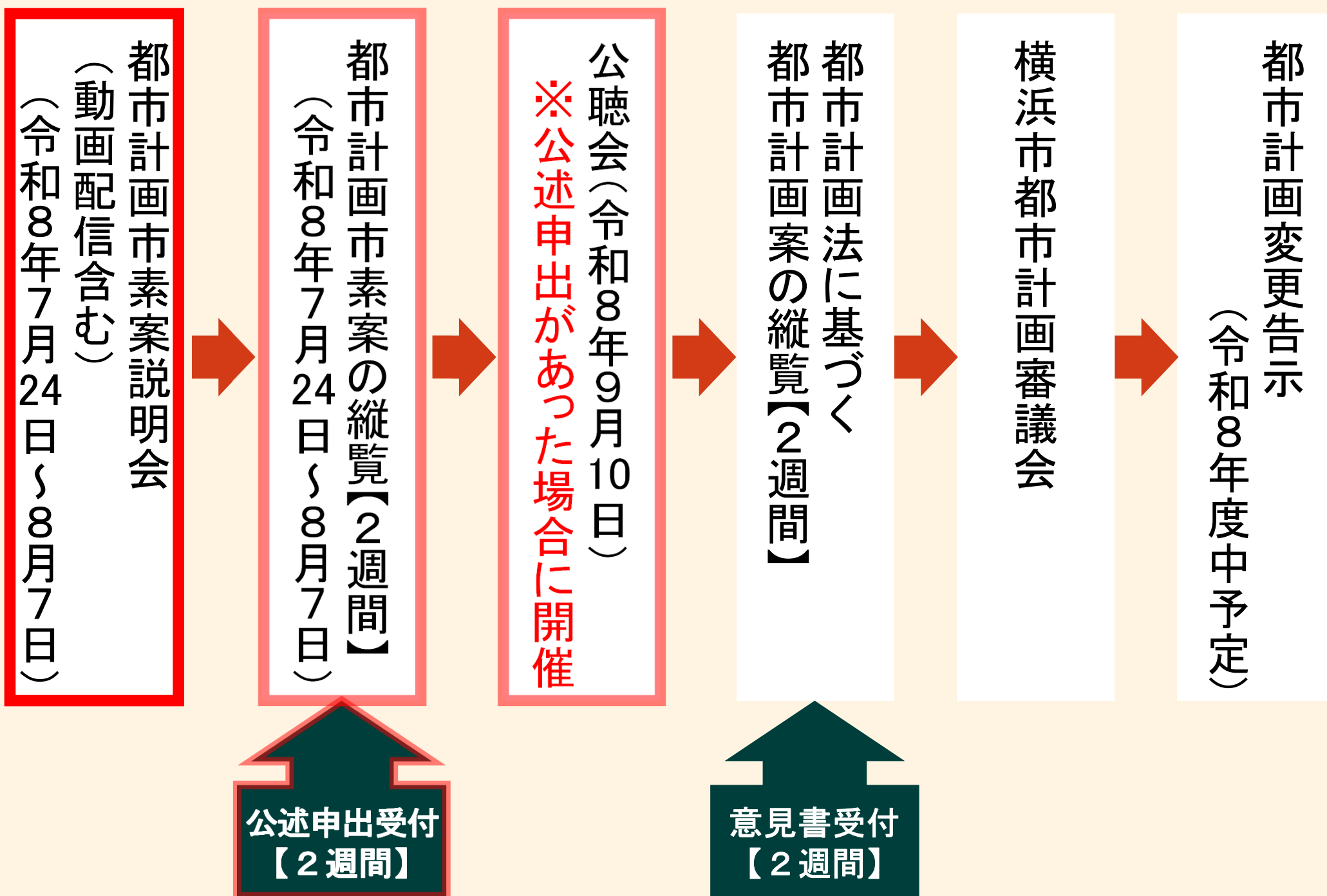


令和 7 年12月撮影

用途地域の主な規制比較（準住居地域と近隣商業地域）

	準住居地域	近隣商業地域 (候補区域 7)
<u>建蔽率・容積率</u>	60%・200%	<u>80%・300%</u>
<u>高さの規定</u>	第4種高度地区 (建築物の高さの最高限度20m、 北側斜線制限あり)	<u>第6種高度地区</u> (建築物の高さの最高限度 20m)
<u>店舗等 床面積の上限</u>	10,000㎡	<u>上限なし</u>
劇場・映画館 客席部分面積の上限	200㎡	上限なし
自動車修理工場 作業場床面積の上限	150㎡	300㎡
マージャン屋、 パチンコ屋等	神奈川県の方俗営業等の規制及 び業務の適正化等に関する法律 施行条例により、営業禁止	建築可

■今後の都市計画手続



期 間	令和8年7月24日(金)～8月7日(金) (土・日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	都市整備局都市計画課

※横浜市ホームページでも「都市計画市素案」の概要をご覧になれます。

■公述申出の受付

関係住民及び利害関係人は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である【公聴会】での公述を申し出ることができます。

受付期間

令和8年7月24日(金)～令和8年8月7日(金)

申出方法

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。

※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用になれません。

②書面(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、期間内必着で都市整備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22階
(窓口受付時間:土・日を除く午前8時45分～午後5時15分)

※公述申出書の様式は自由です。

参考様式を縦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。

※8月7日(金)午後5時15分 申請完了又は必着

■公聴会（※公述の申出があった場合に開催）

日 時

令和8年9月10日（木）午後7時開始

場 所

横浜市開港記念会館 講堂
（横浜市中区本町1丁目6番地）

※10名を超える申出があった場合は抽選を行います。
（詳細は後日直接御連絡します。）

※公聴会の開催の有無は、8月17日（月）以降に、
横浜市ホームページ等で御確認ください。

■見直し候補区域の調べ方

用途地域等の見直し区域
(都市計画市素案)

横浜市ホームページ
『横浜市 沿道の用途地域の見直し』



横浜市 沿道の用途地域の見直し



現在の用途地域等

i マップ
(横浜市行政地図情報提供システム)



i マップ



横浜市 都市整備局 都市計画課

横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎22階

電話 045-671-2658