

## 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（案）について

令和8年2月  
横浜市

「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(案)についてご説明します。

## ■用途地域とは

2

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中で、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	商業系 用途地域	近隣商業地域 商業地域
	第二種低層住居専用地域		
住居系 用途地域	第一種中高層住居専用地域	工業系 用途地域	準工業地域 工業地域 工業専用地域
	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		

はじめに、用途地域についてご説明します。

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中で、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です。

## ■用途地域の見直しの基本的考え方

3

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4年3月に策定した「用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方」では、基本姿勢として、「用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し」が示されています。

この基本姿勢に則り用途地域等の見直しの視点のうち、

- ・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

などを目指した見直しとして、

令和6年5月に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を実施しました。

今回は、用途地域見直しの視点のうち、

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を実施します。

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

今回の見直しの内容は、  
上位方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の  
幹線道路の整備等に伴い地区の状況に応じた用途転換を進める  
という点に整合しています。

## ■ 幹線道路とは

5

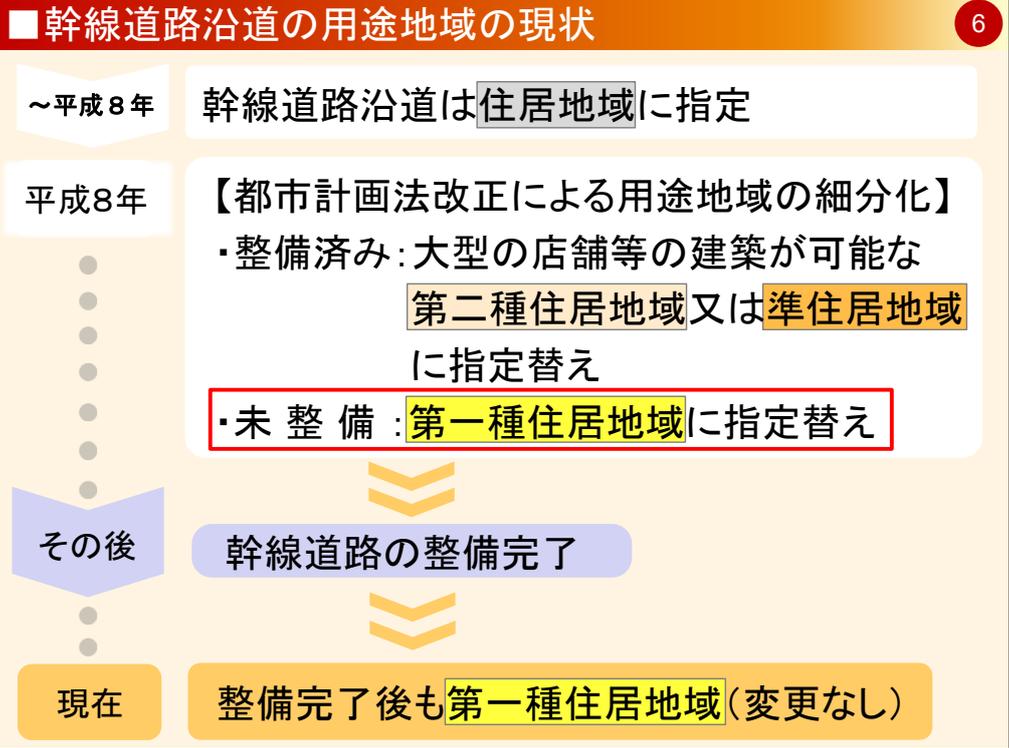


都市の拠点間を連絡する道路や、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を処理する道路で、都市の骨格を形成する道路

■ 凡例

— 幹線道路

なお、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のことを指します。



次に、幹線道路沿道の用途地域の現状について、ご説明します。

平成8年より前においては、主要な幹線道路沿道は、住居地域に指定されていました。

都市計画法の改正による用途地域の細分化に伴い、平成8年に用途地域の指定替えをした際に整備済み区間では、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され、未整備区間では、より建物用途の規制が厳しい第一種住居地域に指定替えされました。

その後、幹線道路の整備が完了した後も、当初指定した第一種住居地域を変更していません。

## ■ 幹線道路沿道の用途地域の現状

7

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)

また、平成8年時点で幹線道路沿道の市街化調整区域であった区域において、平成8年以降に行われた線引き見直しによって、市街化調整区域から市街化区域に編入され、第一種住居地域に指定された区域について、現在、整備済みの区間沿道であっても、第一種住居地域を変更していません。

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

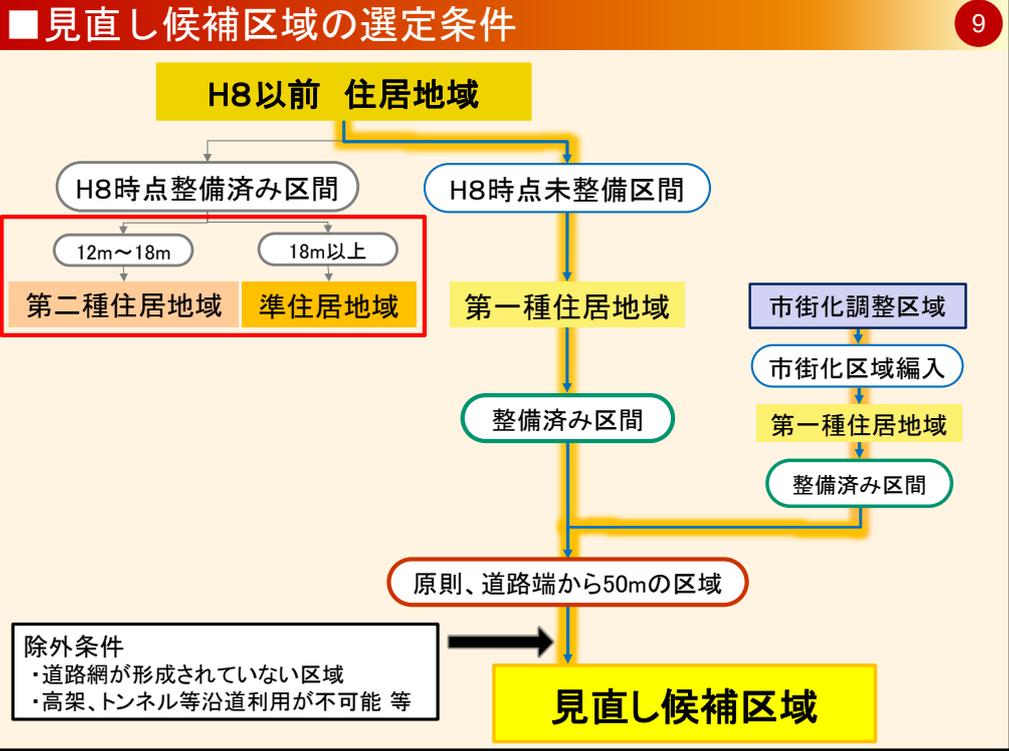
上記の特性を踏まえ、将来的に地域全体の活性化につなげるため、幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能にする用途地域に見直しを検討

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

本来、幹線道路沿道は、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です。

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します。

具体的には、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ます。



見直し候補区域の選定条件ですが、対象となる区域は2種類あり、

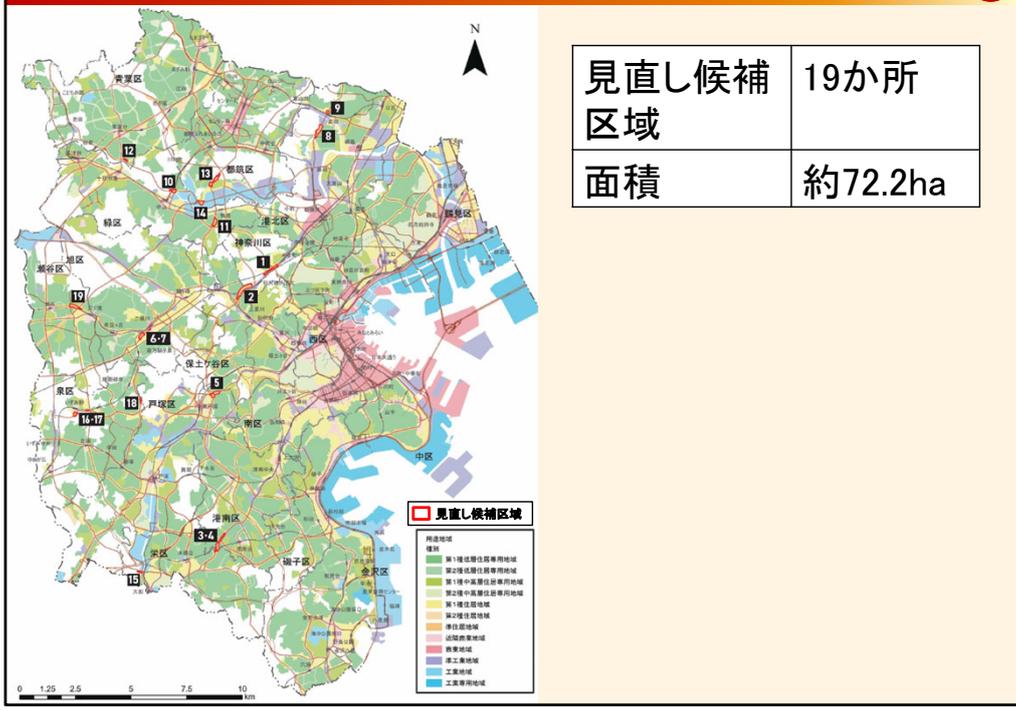
1つ目は「平成8年時点において、幹線道路の未整備区間沿道で、第一種住居地域が指定されている区域」のうち、幹線道路が整備済みの区間であり、原則、道路端(どろたん)から50mの区域です。なお、除外条件として道路網が形成されていない区域や高架、トンネル等の沿道利用が不可能な区域などは除きます。

2つ目は、「市街化調整区域から市街化区域に編入され、第一種住居地域が指定されている区域」のうち、幹線道路が整備済みの区間で原則、道路端から50mの区域です。

このように選定した区域を、平成8年の基準に準じて、幹線道路の幅員12メートルから18メートルの場合は第二種住居地域に、18メートル以上の場合は準住居地域に見直すこととしました。

これらをまとめて今回、都市計画市素案(案)を作成しました。

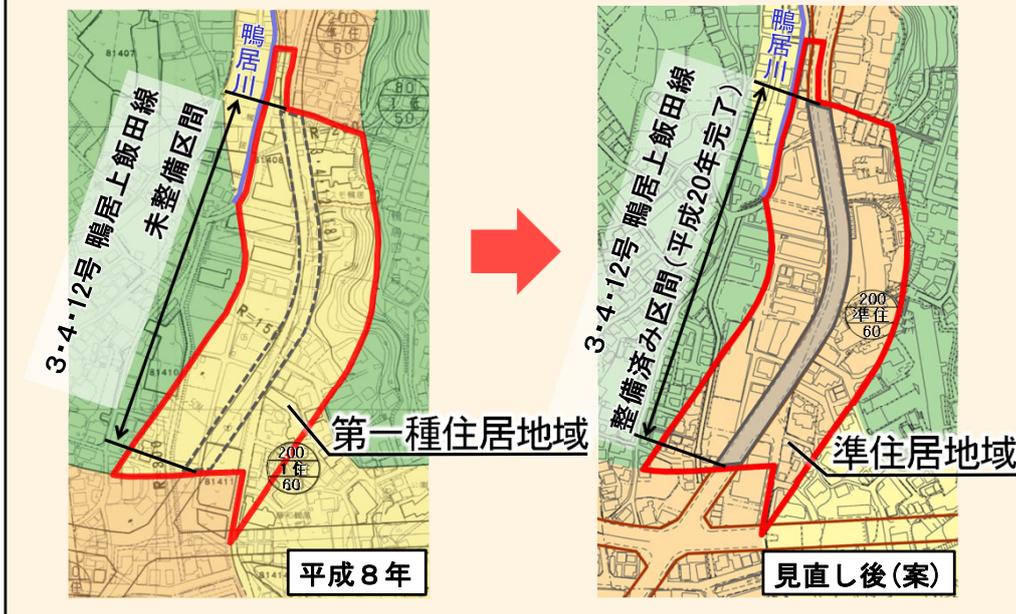
■ 都市計画市素案(案)の概要 10



こちらが都市計画市素案(案)の概要です。  
 位置は左の図にお示しの通り、区域数は19か所、面積は約72.2ヘクタールです。

11

第一種住居地域 → 準住居地域



次に、都市計画市素案(案)の事例をご紹介します。  
 こちらは、緑区鴨居の事例になります。

赤枠の区域について図に示すように平成8年時点では、  
 鴨居上飯田線が未整備であったため、第一種住居地域に指定されています。

その後、平成20年に当該区間の整備が完了したため、  
 今回準住居地域への見直しを予定しています。

11

第一種住居地域 → 準住居地域



こちらは、平成9年と令和7年の航空写真です。

11 第一種住居地域 → 準住居地域



上飯田線  
備区間

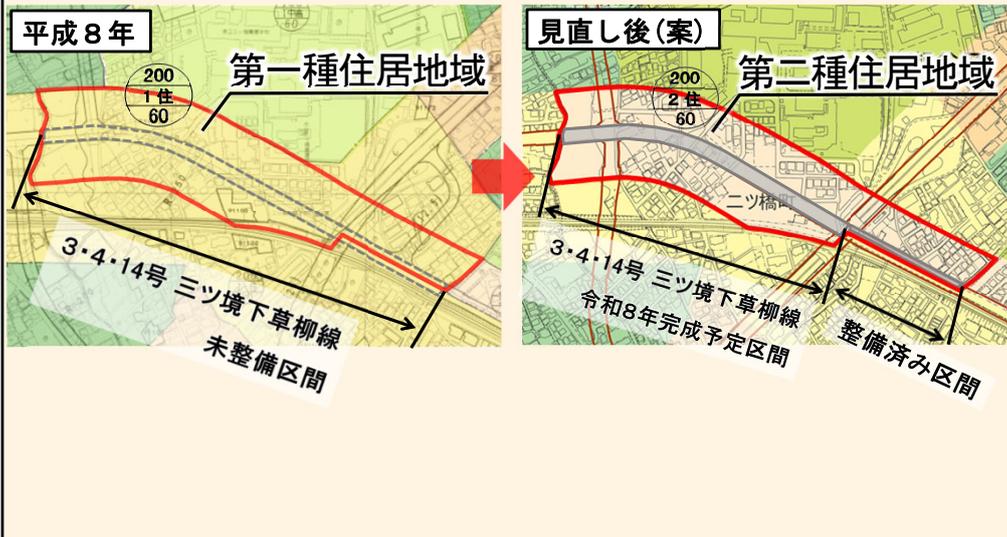
9.4.12号 鴨居上飯田線  
整備済み区間(平成20年完了)

令和7年12月撮影

令和7年

現況の写真はご覧の通りです。

第一種住居地域 → 第二種住居地域



続いて、瀬谷区二ツ橋町の事例です。  
 赤枠の区域について、平成8年時点では、  
 三ツ境下草柳線が未整備であったため、第一種住居地域に指定されていますが、  
 令和8年に完成予定のため、第二種住居地域への見直しを予定しています。

19

第一種住居地域 → 第二種住居地域



こちらは、航空写真です。

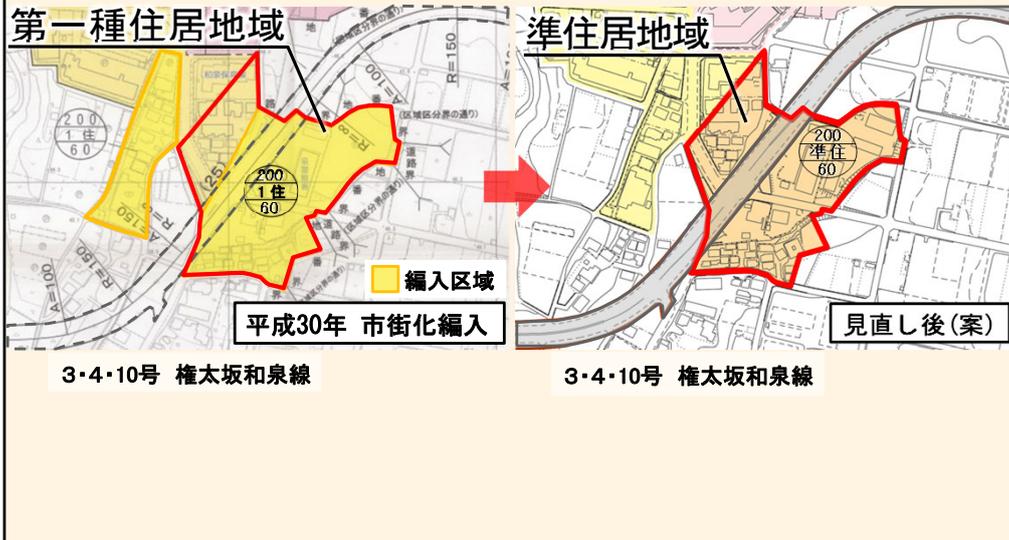
19

第一種住居地域 → 第二種住居地域



現況の写真はご覧の通りです。

第一種住居地域 → 準住居地域



こちらは、泉区和泉町の事例です。平成30年の市街化編入の際に、第一種住居地域が指定された区域を含む赤枠の区域について、権太坂和泉線の整備済み区間であることから、準住居地域への見直しを予定しています。

17

第一種住居地域 → 準住居地域



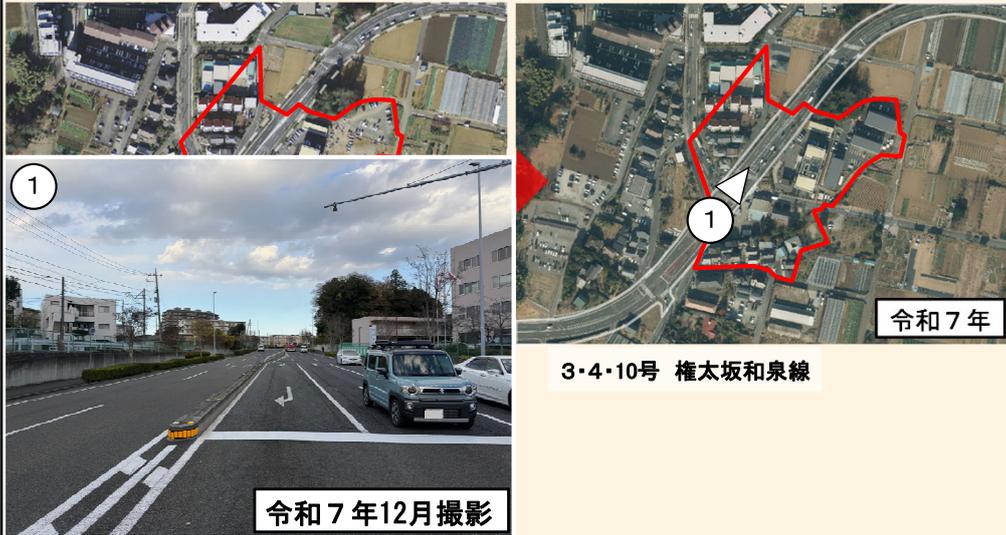
3・4・10号 権太坂和泉線

3・4・10号 権太坂和泉線

こちらは、航空写真です。

17

第一種住居地域 → 準住居地域



現況の写真はご覧の通りです。

## ■ 都市計画市素案(案)の概要

20

### 用途地域の主な規制比較

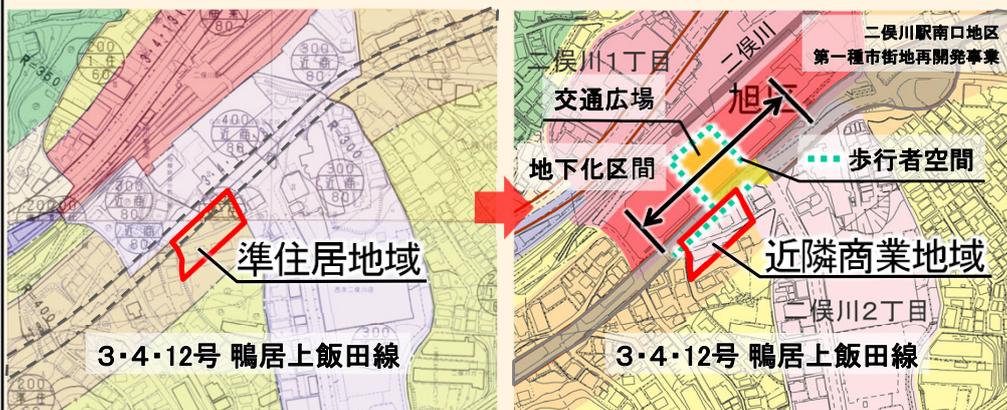
	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
<u>建蔽率・容積率</u>	60%・200% <span style="background-color: #e0f0ff;">変更無し</span>		
<u>高さの規定</u>	第4種高度地区 <span style="background-color: #e0f0ff;">変更無し</span> (建築物の高さの最高限度20m、北側斜線制限あり)		
店舗等 床面積の上限	3,000㎡	<b>10,000㎡</b>	<b>10,000㎡</b>
自動車修理工場 作業場床面積の上限	50㎡	50㎡	<b>150㎡</b>
カラオケボックス	建築不可	<b>建築可</b>	<b>建築可</b>
倉庫業倉庫	建築不可	建築不可	<b>建築可</b>

用途地域の主な規制の比較ですが、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た場合、建蔽率、容積率、高さの規定に変更はありません。

赤枠内に示す通り、店舗等の床面積の上限が引き上げられる他、カラオケボックスなど建築可能な建物用途が一部拡大されます。

7

準住居地域 → 近隣商業地域



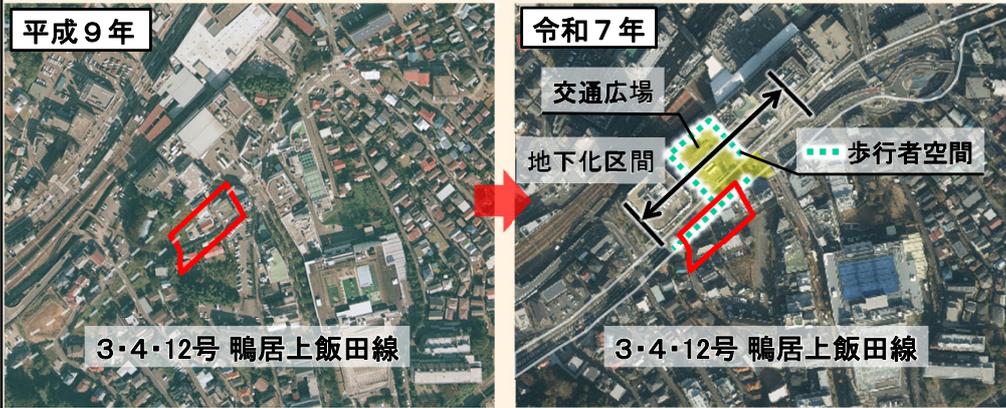
また、1か所、関連見直しがあります。  
旭区二俣川の赤枠の区域は、平成8年当時、  
鴨居上飯田線沿道となる見込みであったため準住居地域に指定されています。

その後、鴨居上飯田線の駅前の区間が地下化され、  
二俣川駅南口地区の市街地再開発事業の実施に伴い、  
交通広場と歩行者空間が整備されたため、  
そこに面する赤枠の区域を準住居地域から近隣商業地域へ見直します。

■都市計画市素案(案)の概要 (関連見直し：旭区二俣川) 22

7

準住居地域 → 近隣商業地域



こちらは、平成9年と令和7年の航空写真です。

■ 都市計画市素案(案)の概要 (関連見直し：旭区二俣川) 23

7

準住居地域 → 近隣商業地域



現況の写真はご覧の通りです。

■見直し候補区域の概要（関連見直し：旭区二俣川） 24

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)
<b>建蔽率・容積率</b>	60%・200%	80%・300%
<b>高さの規定</b>	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)	第6種高度地区 (建築物の高さの最高限度 20m)
<b>店舗等 床面積の上限</b>	10,000㎡	上限なし
<b>劇場・映画館 客席部分面積の上限</b>	200㎡	上限なし
<b>自動車修理工場 作業場床面積の上限</b>	150㎡	300㎡
<b>マージャン屋、 パチンコ屋等</b>	神奈川県 <small>の</small> 風俗営業等の規制及 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

用途地域の主な規制の比較ですが、  
準住居地域から近隣商業地域への見直しに伴い、  
建蔽率を80%、容積率を300%に変更します。  
また、高さの規定を第6種高度地区に変更します。

さらに、店舗等の床面積の上限がなくなるなど、  
建築可能な建物用途が一部拡大されます。

## ■今後のスケジュール

25

今回

都市計画市素案(案)説明会(令和8年2月16日～2月23日)

動画配信・閲覧・市民意見募集(令和8年2月16日～3月18日)



令和8年度～ 意見の要旨と市の考え方公表

都市計画市素案の策定

都市計画手続

(素案説明会、縦覧、公聴会、都市計画審議会)

都市計画変更

最後に今後のスケジュールですが、  
今回、都市計画市素案(案)説明会を2月16日から23日まで行い、  
動画配信、閲覧・市民意見募集等を令和8年2月16日から3月18日まで行いま  
す。

令和8年度以降は、  
ご意見等を踏まえて都市計画市素案を策定し、  
画面にお示しする流れで都市計画手続を進めます。

## ■都市計画市素案(案)の閲覧

26

期 間	令和8(2026)年2月16日(月)～3月18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
※横浜市ホームページでも「都市計画市素案(案)」を閲覧できます。	

都市計画市素案(案)の閲覧についてですが、  
期間は、2月16日から3月18日まで、土・日・祝日を除く、  
午前8時45分から午後5時15分まで、  
建築局都市計画課で閲覧できます。

また、横浜市ホームページでも、ご覧になれます。

## ■意見書の提出

27

提出期間	令和8(2026)年2月16日(月)～3月18日(水) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
提出方法	① 書面(郵送又は持参) ⇒ 3月18日(水) 午後5時15分 <b>必着</b> ② 電子申請(市ホームページから手続可能) ⇒ 3月18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
※ 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。 <small>ご意見の提出に伴い取得した氏名等の個人情報は「個人情報の保護に関する法律」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。</small>	

意見書の提出についてですが、  
提出期間は、2月16日から3月18日まで、  
土・日・祝日を除く、午前8時45分から午後5時15分までです。

提出方法は、  
書面の場合は、郵送又は持参により、3月18日午後5時15分必着。  
電子申請の場合は、市ホームページから手続可能で、  
3月18日午後5時15分までに申請手続を完了させてください。

意見書の様式に定めはありませんが、  
意見書には「氏名」、「町名までの住所」、「ご意見」  
をご記入の上、ご提出ください。

## ■見直し候補区域の調べ方

28

用途地域等の見直し区域 (都市計画市素案(案))	<p>横浜市ホームページ 『横浜市 沿道の用途地域の見直し』</p>  <p>横浜市 沿道の用途地域の見直し</p>
現在の用途地域等	<p>iマッピ (横浜市行政地図情報提供システム)</p>  <p>iマッピ</p>

最後に、見直し候補 区域等の調べ方についてですが、  
今回の用途地域等の見直し候補区域については、  
横浜市ホームページの「沿道の用途地域の見直し」から調べることができます。

また、現在指定されている用途地域等は、  
横浜市行政地図情報提供システム「iマッピ」で調べることができます。  
それぞれお示しのワード検索やQRコードからもアクセスができますのでご確認  
ください。

横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

電話 045-671-2658

お問い合わせ先はご覧の通りです。  
以上で、ご説明を終わります。