

建築・都市整備・道路委員会
令和7年12月12日
建築局

整備済み幹線道路沿道の用途地域の見直しについて

■幹線道路沿道の用途地域の現状

平成8年

【都市計画法改正による用途地域の細分化】

- ・整備済み区間: 第二種住居地域又は準住居地域に指定替え
- ・未整備区間 : 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)

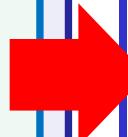
令和4年3月

用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

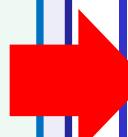
【基本姿勢】用途地域の柔軟かつ機動的な見直し

【用途地域見直しの視点】

- ・郊外住宅地の魅力向上
- ・安心安全なまちづくり、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24日
生活利便性の向上を目的に
第二種低層住居専用地域の指定等



今回
整備完了区間の第一種住居地域
を、準住居地域等に見直し

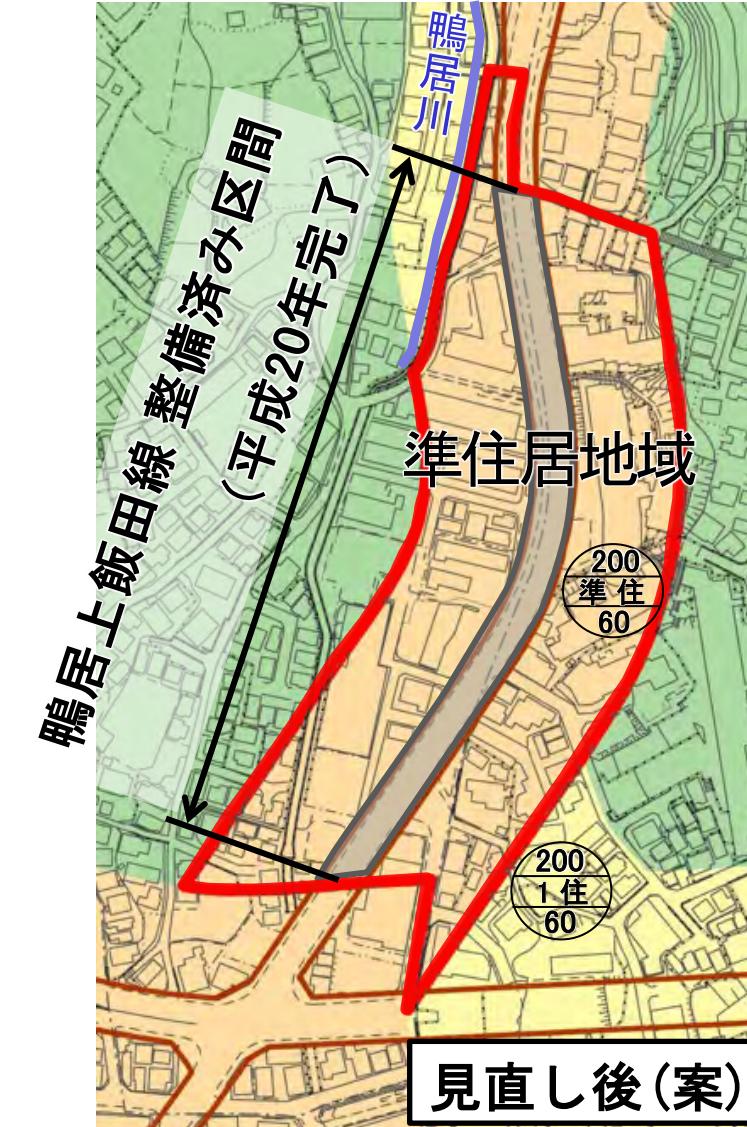
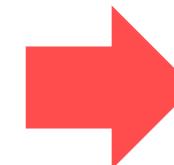
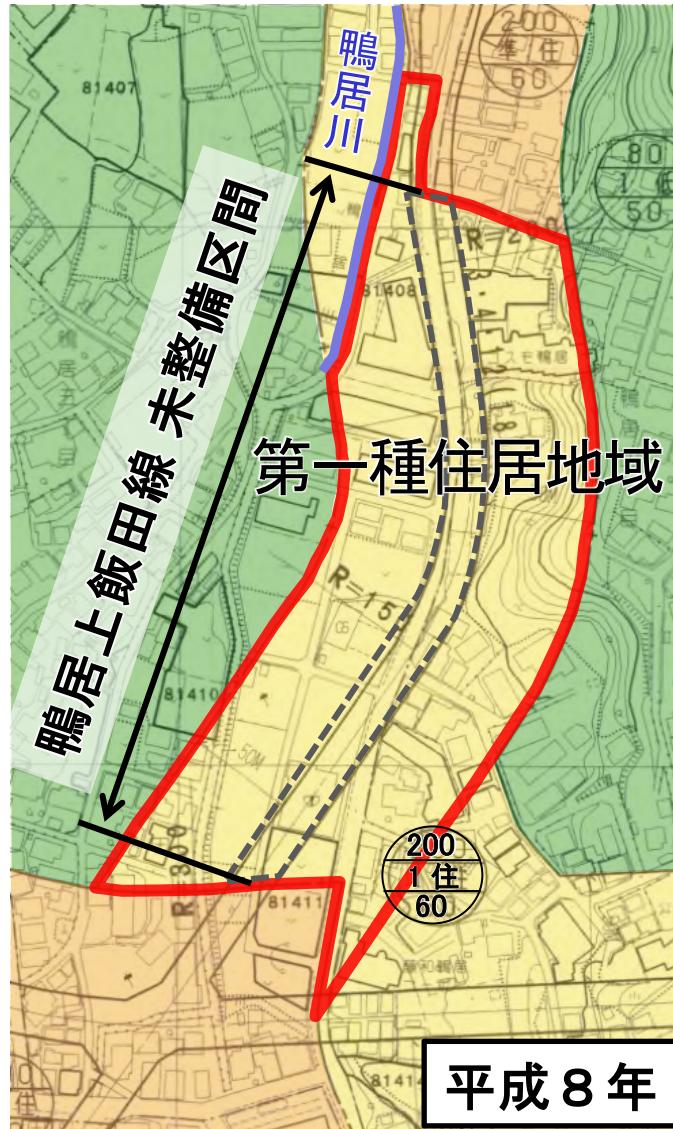
■見直し候補区域の概要



区域数	19か所
面積	約72.2ha

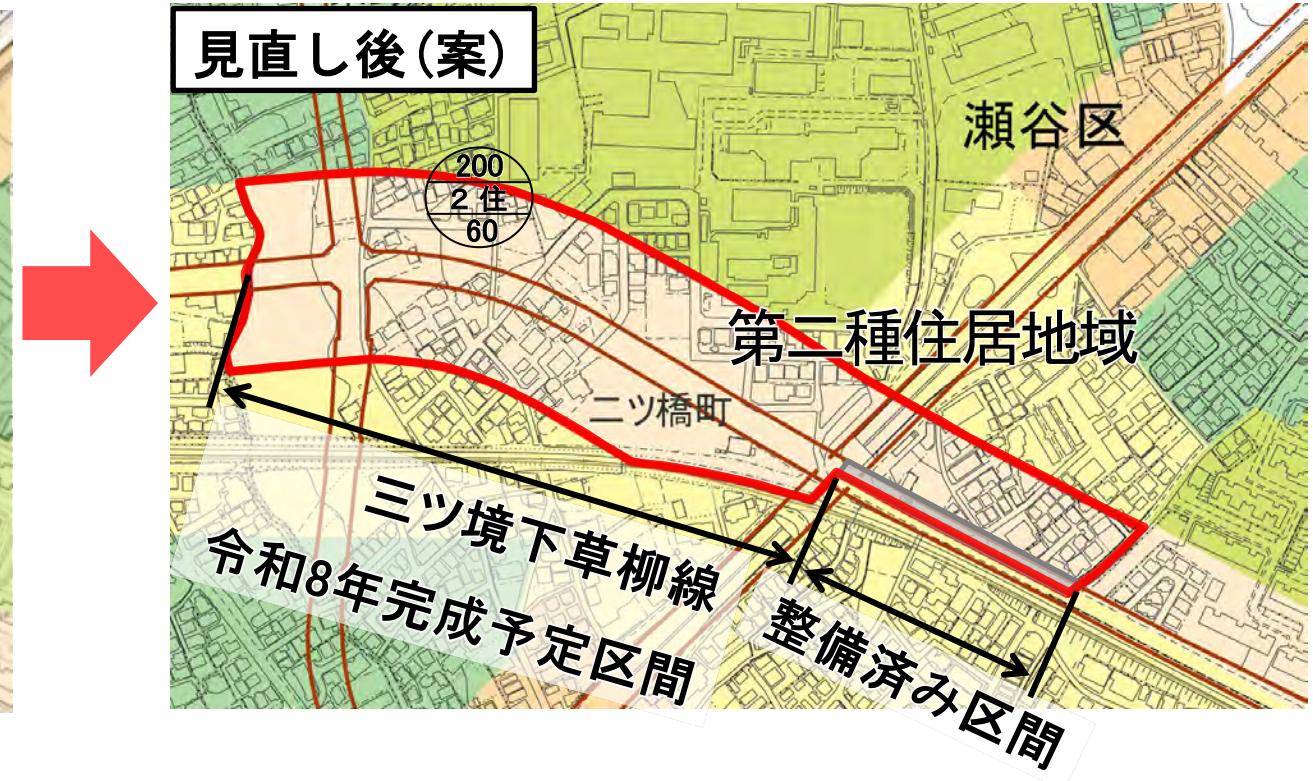
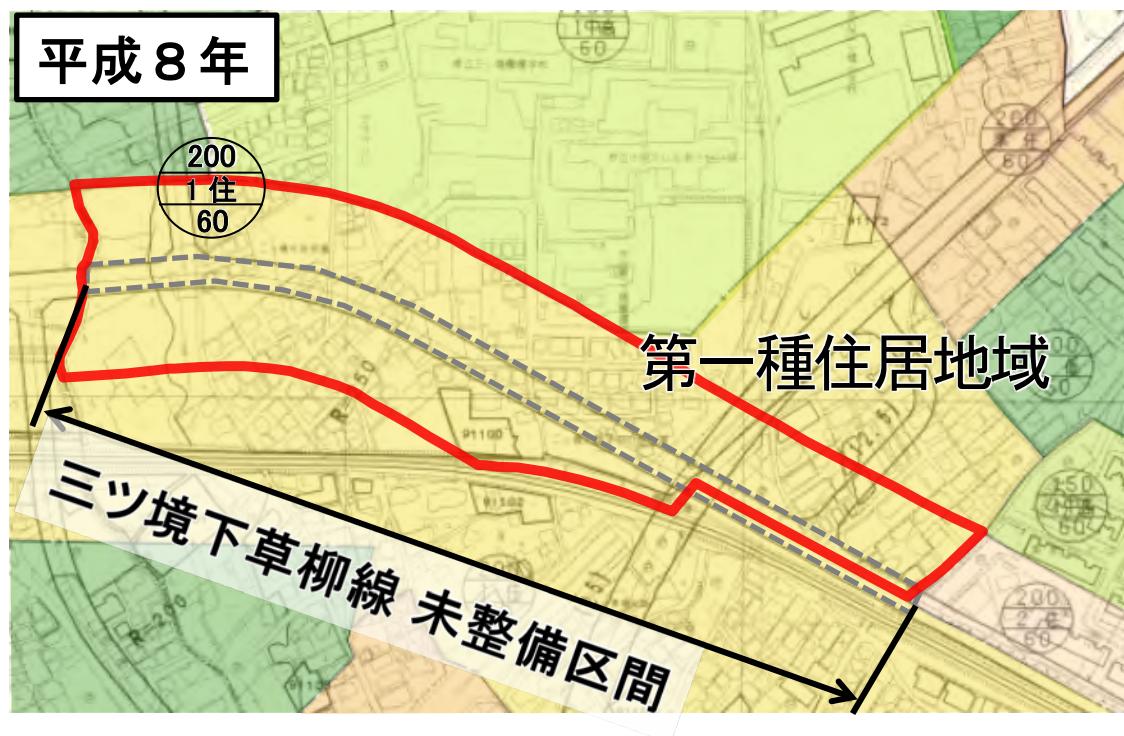
■見直し候補区域の事例

①緑区鴨居（第一種住居地域→準住居地域）



■見直し候補区域の事例

②瀬谷区ニツ橋町（第一種居住地域→第二種居住地域）



■用途地域の主な規制の比較

	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
建蔽率・容積率		60%・200%	変更無し
高さの規定		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)	変更無し
店舗等 床面積の上限	3,000m ²	10,000m ²	10,000m ²
自動車修理工場 作業場床面積の上限	50m ²	50m ²	150m ²
カラオケボックス	建築不可	建築可	建築可
倉庫業倉庫	建築不可	建築不可	建築可

■今後のスケジュール

令和7年度

都市計画市素案(案)公表

説明会・動画配信(令和8年2月16日～3月18日)

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～

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)

都市計画変更告示



説明会について

ご都合の良い会場にお越しください。
開場時間は開始時刻の30分前です。
ご予約は不要ですので、直接会場へ
お越しください。
駐車場のご用意はありませんので公
共交通機関をご利用ください。

動画配信について

配信期間:
令和8年2月16日(月)～3月18日(水)
横浜市ホームページで都市計画市素
案(案)の説明動画を配信します。動
画の内容は説明会と同じです。

詳細はこちら▶



横浜市 沿道の用途地域の見直し



スケジュール

今回 令和8年2月～3月

令和8年度以降

- 都市計画市素案(案)の公表
- 説明会・動画配信の実施
- 都市計画市素案(案)の閲覧及び市民意見募集

- 都市計画市素案の策定
- 都市計画手続
(市素案説明会・縦覧・公聴会・都市計画審議会等)
- 都市計画変更告示

都市計画市素案(案)の閲覧及び市民意見募集

期間中、都市計画市素案(案)の詳細な内容を閲覧できます。また、ご意見がある方は意見書を提出することができます。

期間	令和8年2月16日(月)から3月18日(水)午後5時15分まで(土・日・祝日は除く)
閲覧場所	建築局都市計画課、横浜市ホームページ
意見書の提出方法	<p>提出方法 郵送、持参、電子申請 提出先 建築局都市計画課 (〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階) ※意見書の様式は特に定めていませんが、「氏名」「住所(町名まで)」「ご意見」をご記入の上、提出してください。</p> <p>電子申請はこちらから▶</p> <p></p>

自分の家がどのような用途地域に
位置しているか確認できます!



iマッピー

(横浜市行政地図
情報提供システム)

iマッピー



問合せ先

横浜市建築局都市計画課
☎ 045-671-2658
FAX 045-550-4913



横浜市 沿道の用途地域の見直し



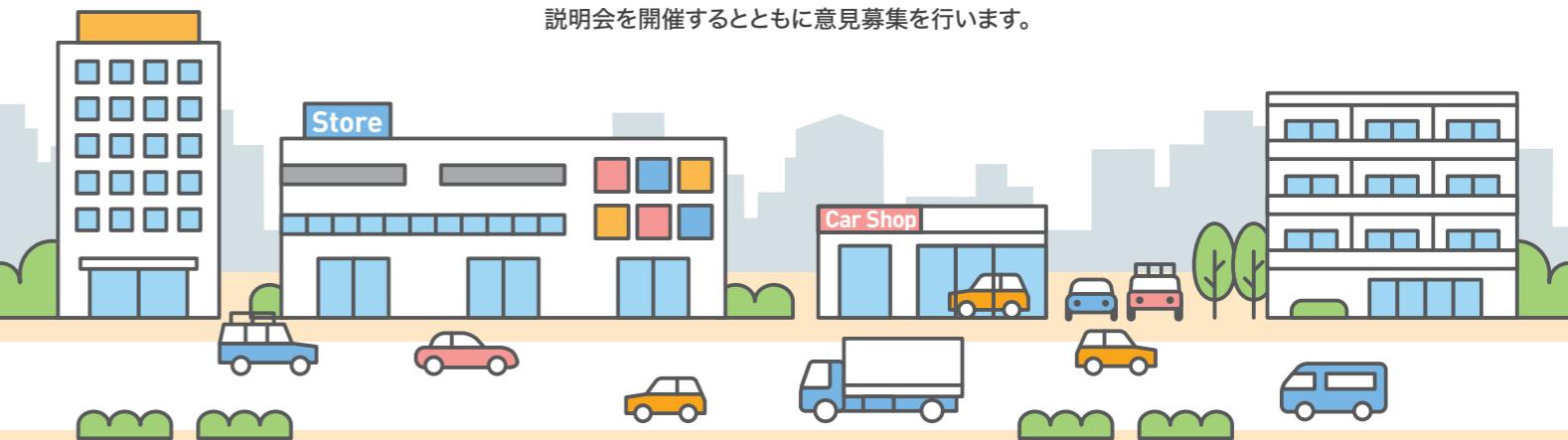
整備済み幹線道路沿道の 用途地域の見直し

都市計画市素案(案)の公表及び説明会の開催について

利便性の高い幹線道路沿いにふさわしい土地利用を誘導するため、
整備済み幹線道路の沿道に指定されている用途地域を見直します。

(沿道の第一種居住地域を、第二種居住地域又は準居住地域に見直し)

今回、横浜市が見直しの候補区域をまとめた「都市計画市素案(案)」を作成しましたので、
説明会を開催するとともに意見募集を行います。



Q 用途地域とは?

「用途地域」とは土地利用の目的に
応じて13種類に分かれた地域の
ことで、地域ごとに建築できる建物
用途や規模などを定めたものです。

Q なぜ見直しを行なうのか?

交通量が多く利便性の高い幹線道路沿いは、大型の店舗や事務所などの立地が期待される区域です。こうした特性を踏まえ、
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ます。

Q 見直しによって何が変わるのか?

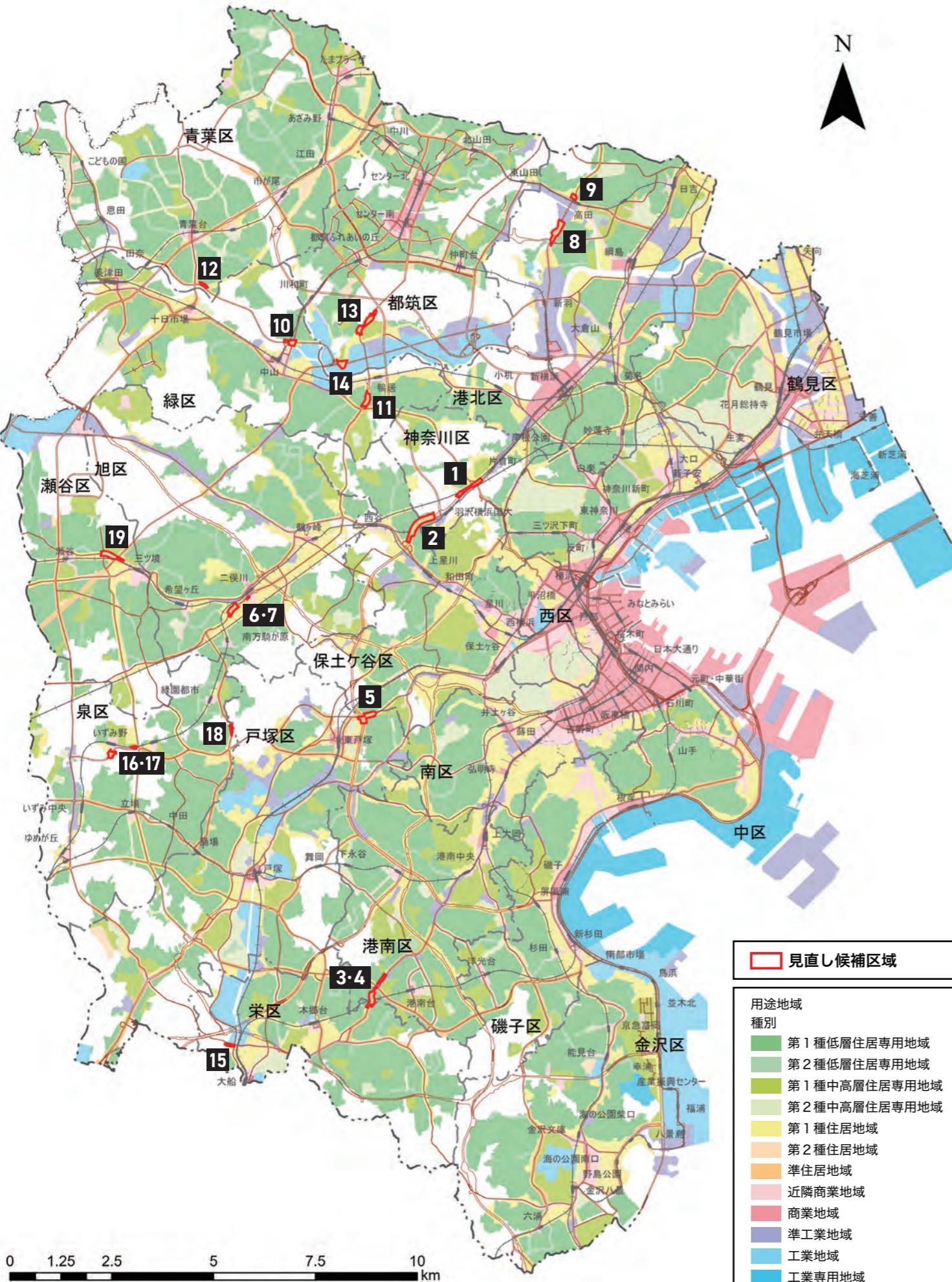
より大きな規模の店舗等の建築が可能になり、建築できる建物用途の種類も増えます。

■用途地域ごとの主な違い

	第一種居住地域 現在	第二種居住地域	準居住地域
建蔽率・容積率	60%・200%		
高さの規定	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)		
店舗等床面積の上限	3,000m ²	10,000m ²	10,000m ²
自動車修理工場 作業場床面積の上限	50m ²	50m ²	150m ²
カラオケボックス	建築不可	建築可	建築可
倉庫業倉庫	建築不可	建築不可	建築可

※マージャン屋、パチンコ屋等の風俗営業は、神奈川県の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基づき、
住居系用途地域での営業が規制されています。

都市計画市素案(案)の概要



見直し候補区域(拡大図)

令和8年2月16日(月)から詳細な図面を閲覧できます。

詳細はこちら▶

横浜市 沿道の用途地域の見直し

