

この項目には都市計画決定されているものを収録した。都市計画法にもとづいて都市計画として定められると、いろいろな権利制限が発生する。それは大別して、土地の用途を定める住居地域、商業地域、臨海地区などの「地域地区」、道路・公園などの「都市施設」、土地整理、市街地再開発などの「市街地開発事業」に分れる。土地利用については最近大きな法律改正があった。ひとつは都市計画法の改正によって生れた市街化区域と市街化調整区域であり、もうひとつは、建築基準法の改正で地域地区制が変ることになった点である。どちらも人口の急激な都市集中によって混乱している土地利用の現状に対処しようとするものである。横浜市については、市域の約4分の1が市街化調整区域である。虫喰いに乱開発されている現状を反映して、調整区域は鉄道路線間の残された緑地を数込んで複雑な形になっている。地域地区をみると、関内関外から横浜駅周辺、さらに鶴見へかけて商業地域があり、臨海工業地と戸塚などの内陸工業地帯が工業専用地域に、河川沿い低地の道路に沿って準工業地域が指定されている。その他の臨海部から内陸部にかけての住宅地が住居地域になっている。円海山周辺は市内唯一の未開発な大規模緑地で、これを護るために鎌倉市北部と一体にした近郊緑地保全区域とその一部に同特別地区が指定されている。

建築基準法改正による用途地域別の各種規制
Restriction in Use Zoning Based on Revised Building Standard Law

制限項目	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	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	旧規制
容積率(%)	50-200	200-400	200-400	400-1000	200-400	200-400	200-400	注A	
建ぺい率(%)	30-60	60	80	80	60	60	60	注B	
斜線制限 (勾配)	1.25 1	20m + 1.25 1	31m + 2.5 1	1.5 1	1.5 1	1.5 1	1.5 1	現行通り	
隣地斜線 (立ち上がり+勾配)	—	—	—	—	—	—	—	なし	
北側斜線 (立ち上がり+勾配)	5m + 1.25 1	10m + 1.25 1	—	—	—	—	—	注C	
高さ制限(m)	10	—	—	—	—	—	—	注D	
敷地境界線から壁面後退(m)	1-1.5	—	—	—	—	—	—	注E	

注 A ○空地地区 20, 30, 40, 50, 60 ○容積地区 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000
B ○住居・準工業・工業地域(敷地面積<30m²>×100 ○商業地域 敷地面積×100 ○空地地区 20, 30, 40, 50
C ○住居地域 20m ○商業・準工業・工業地域 31m
D ○空地地区 種別により1mまたは1.5m

建築基準法改正による新旧地域地区比較
Comparison Between New and Old Area and Districts
Zoning Based on Revised Building Standard Law

用途地区	旧建築基準法	新建築基準法
基本地域	住居地域	第1種住居専用地域
	商業地域	第2種住居専用地域
	準工業地域	住居地域
	工業地域	近隣商業地域
専用地区	住居専用地区	商業地域
	工業専用地区	準工業地域
		工業地域
		工業専用地域
特別用途地区	空地地区	廃止
	容積地区	廃止
特別用途地区	特別工業地区、文教地区	各用途地区ごとに規制
	小売店舗地区、事務所地区	
	厚生地区、娯楽地区、観光地区	
	高度地区	
	高度利用地区	
	特定街区	
	防火地域	
	準防火地域	
	美観地区	

用途地域指定面積
Area of Designated Use Zoning

区分	面積/ha	割合/%	%
基本地域			
住居地域	26,005.5	78.9	62.3
商業地域	1,970.5	6.0	4.7
準工業地域	2,115.5	6.4	5.1
工業地域	2,853.9	8.7	6.8
合計	32,945.4	100.0	78.9
無指定地域	8,819.4		21.1
合計(全市区)	41,765.0		100.0
専用地区			
住居専用地区	2,149.6		
工業専用地区	127.3		
合計	2,276.9		
特別用途地区			
小売店舗地区	93.4		
市街化区域	31,082.0		74.4
市街化調整区域	10,673.0		25.6

〔注〕
① 住居専用地区、工業専用地区は、それぞれ住居地域、工業地域の内数
② 小売店舗地区は商業地域の内数

市街化区域と市街化調整区域

大都市周辺の無秩序な市街化に対処して、効率的に公共投資をしつつ計画的な市街化を図るために、都市計画法が改正されてこの両区域が生れた。市街化区域はおおむね10年以内に市街化するべき地域で、重点的に公共施設の整備をすることになっており、一方市街化調整区域は当面は開発を抑制する地域である。知事が都市計画として定めるもので、神奈川県については、法の定める手続を経て、昭和45年6月10日に告示された。

都市計画決定

「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために」(都市計画法第4条)、知事又は市町村が決める。決定に先立ち審議や都市計画地方審議会の議を経るなどの手続が必要である。これにより建築制限などの権利の制限が発生する。都市施設については事業化に際してさらに都市計画事業として決定する手続が必要である。

地域地区制

土地を住居・商業・工業・緑地などの地域地区に分け、その地域地区の利用形態を規制することにより、秩序ある市街地を形成すること。新都市計画法の施行により、「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし」となった。用途地域内では、建築基準法などにより、それぞれの目的に応じて用途規制(一定用途の建築物の制限)、形態規制(容積率・建ぺい率・高さなど)が定まる。この地域地区制は、建築基準法の改正(45.10.1施行)により、別表のように変更される。今回の法改正の主眼は①住居地域、商業地域を細分し、用途規制を強めた。②空地地区、容積地区を廃止して用途地区ごとに規制、建ぺい率制限が緩和された。③高層ビル、地下街などの防災基準をきびしくする。④建築監視員制度、違反建築物の公示制度を新設して取締りを強化する——などである。なお法改正に伴う用途地区の変更は、3年間の経過措置期間を設けて行われ、新しい地域地区が指定されるまでは旧法の地域地区が存続する。

都市計画決定しているものの項目に収録されているもの

- 駐車場整備地区 → 35 幹線道路と交通量/近郊緑地特別保全地区・都市計画公園と緑地 → 17 公園緑地/下水処理場・幹線下水道(隧道部分)・ポンプ場 → 27 下水道/臨海地区 → 33 港湾と流通施設
- 昭和45年6月現在/解説:横浜市企画調整室企画調整部調整課

市街化調整区域 Urbanization Control Area
 住居地域 Residential Area
 住居専用地区 Exclusive Residential District
 商業地域 Commercial Area
 小売店舗地区 Retail District
 準工業地域 Semi-industrial Area
 工業地域 Industrial Area
 工業専用地区 Exclusive Industrial District
 空地地区(第8種) Open District (Type No.8)
 風致地区 Scenic Zone
 計画道路 Planned Road
 既成市街地 Built-Up Area
 一団地の住宅経営地区 Management of Housing Estate
 都市高速道路 City High-speed Road
 河川 River
 高速鉄道 Rapid Transit

