

# 横浜市 土地利用の あらし

平成26・27年度

平成 26・27 年度  
横浜市都市計画基礎調査  
(土地利用現況・建物現況)

横浜市建築局企画部都市計画課

横浜市では、都市計画法に基づき、おおむね5年ごとに神奈川県が取りまとめる都市計画基礎調査の一環として、横浜市都市計画基礎調査(土地利用現況・建物現況)を実施しています。

この調査は、市内の農地、山林等の自然的土地利用や、住宅用地、商業用地等の都市的土地利用の現況、建物の用途、構造、面積等の建物現況を把握するもので、都市計画の運用の他に、都市防災や福祉、環境など幅広い分野で活用されています。

このたび、平成26、27年度に調査を実施した最新のデータを活用し、GIS(地理情報システム)を使って、土地利用や建物の状況を地図上にわかりやすく整理しました。

市民の皆様に、都市計画により高い関心を持っていただく一助として、また地域でのまちづくりを進める際の基礎的な資料の一つとしてご活用いただければ幸いです。

なお、この調査結果は、土地利用や建物の状況の全市的な傾向を把握するため、独自に集計したものであり、一般に公表されている他の調査結果と必ずしも一致するものではないことをご了承ください。

平成 30 年4月

横浜市建築局企画部都市計画課

## 目次

### はじめに

案内図 ..... 1

### 1 土地利用現況

1-1 土地利用現況 ..... 2

1-2 自然的土地利用 ..... 3

1-3 住宅系土地利用 ..... 4

1-4 商業系土地利用 ..... 5

1-5 工業系土地利用 ..... 6

1-6 その他の建築用地 ..... 7

1-7 都市的空地 ..... 8

1-8 道路 ..... 9

1-9 用途地域等と  
土地利用の関係 -1 ..... 10

1-9 用途地域等と  
土地利用の関係 -2 ..... 11

### 2 建物現況

2-1 建物用途現況 ..... 12

2-2 建物の構造 ..... 13

2-3 建物の階数 ..... 14

2-4 建物の建築年数 ..... 15

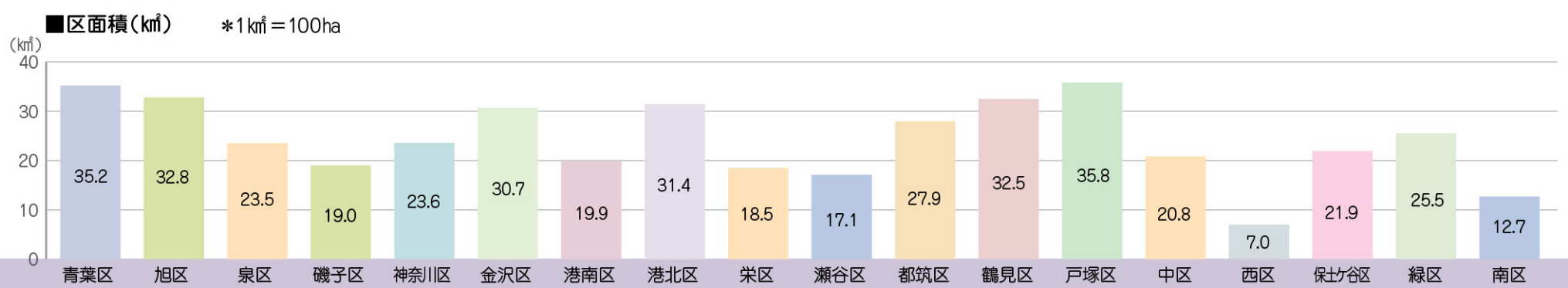
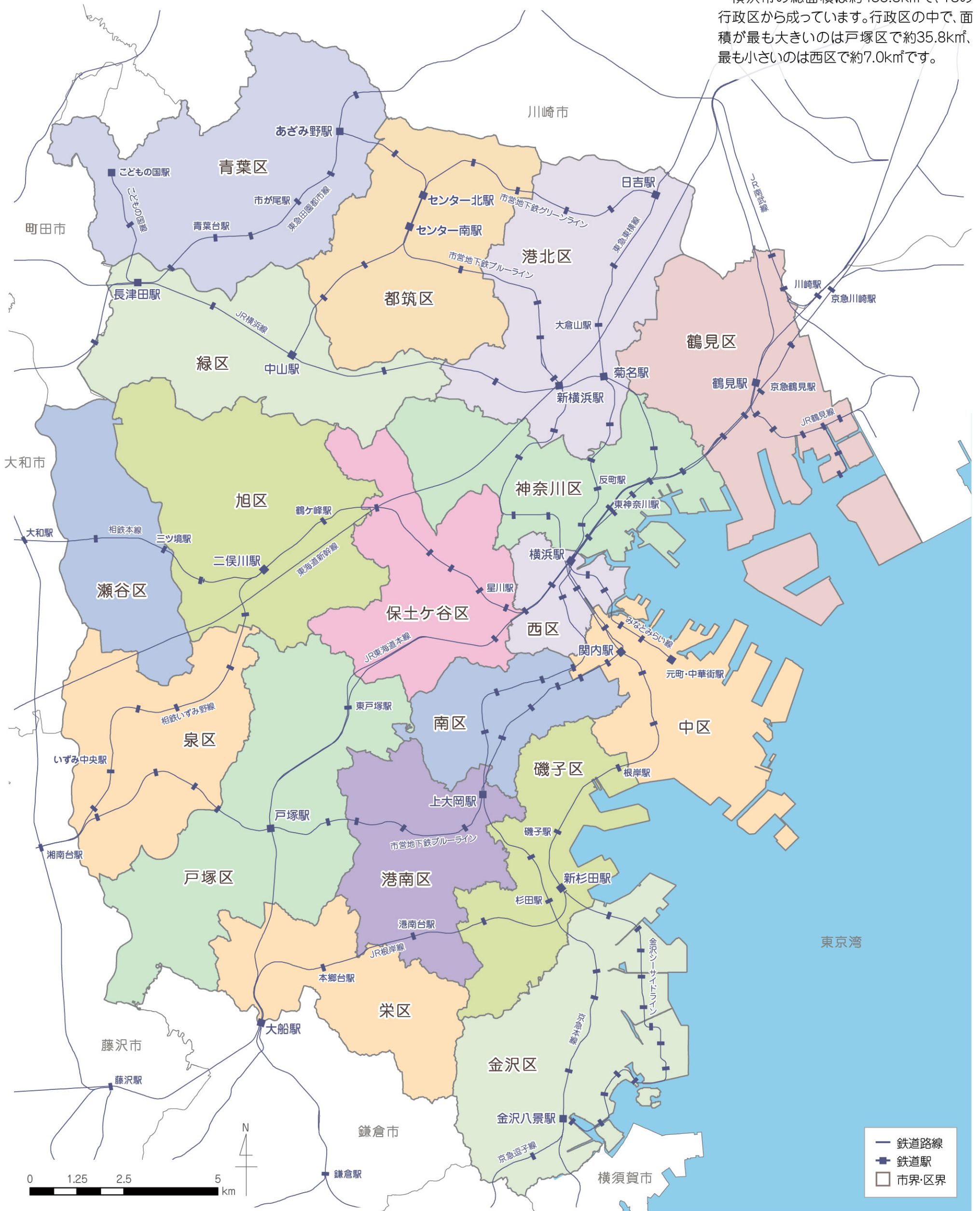
2-5 建ぺい率 ..... 16

2-6 容積率 ..... 17

### 3 その他

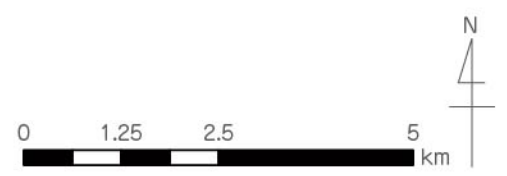
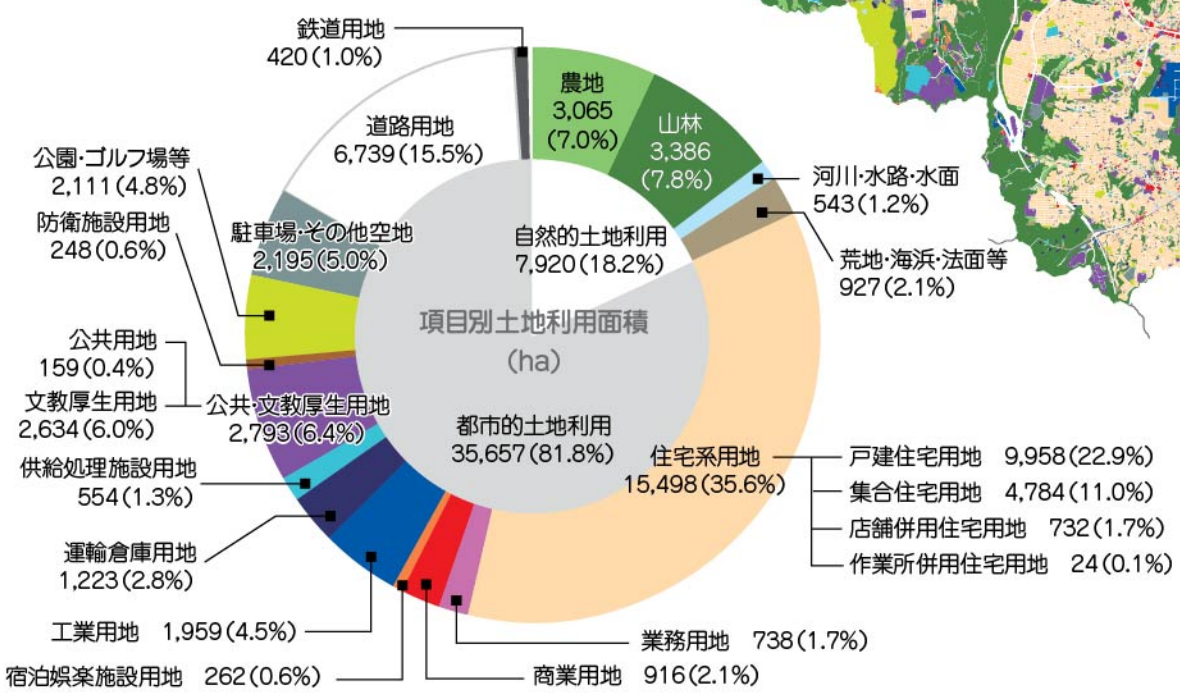
3-1 土地利用分類  
・建物用途分類 ..... 18

横浜市の総面積は約435.8km<sup>2</sup>で、18の行政区から成っています。行政区の中で、面積が最も大きいのは戸塚区で約35.8km<sup>2</sup>、最も小さいのは西区で約7.0km<sup>2</sup>です。



横浜市の土地利用現況の主な項目を見ると農地、山林などの自然的土地利用の面積は約7,920haで、市域面積の約18.2%です。  
 一方、住宅や商業系の施設などによる都市的土地利用の面積は約35,657haで市域面積の約81.8%です。

注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。  
 注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



自然的土地利用の面積は約7,920haで、市域面積の約18.2%です。

このうち、農地は約3,065haで市域面積の約7.0%、山林は約3,386haで市域面積の約7.8%、荒地・海浜・法面等は約927haで

市域面積の約2.1%、その多くは市域の西側の郊外部に分布しています。

河川・水路・水面の面積は約543haで市域面積の約1.2%、その面積の大半は、鶴見川をはじめとした河川と東京湾に面した運河です。

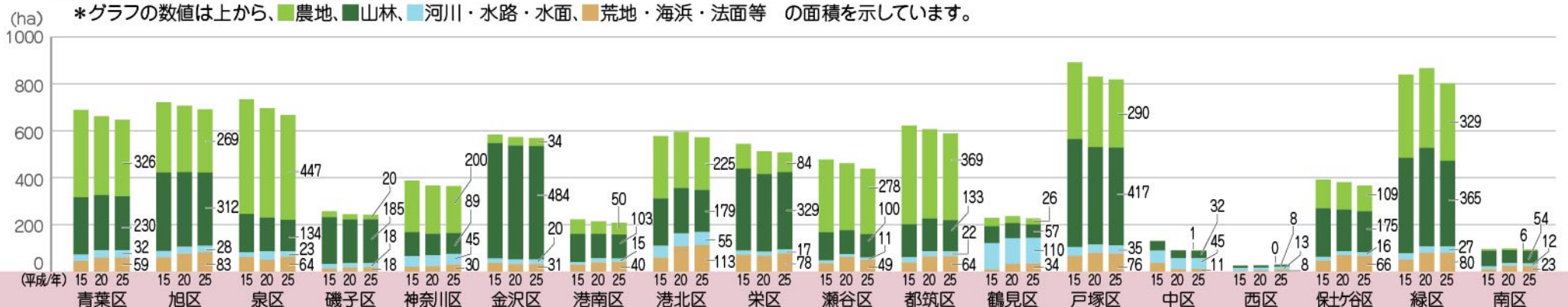
注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



■ 区別自然的土地利用面積(ha)

\*グラフの数値は上から、農地、山林、河川・水路・水面、荒地・海浜・法面等の面積を示しています。



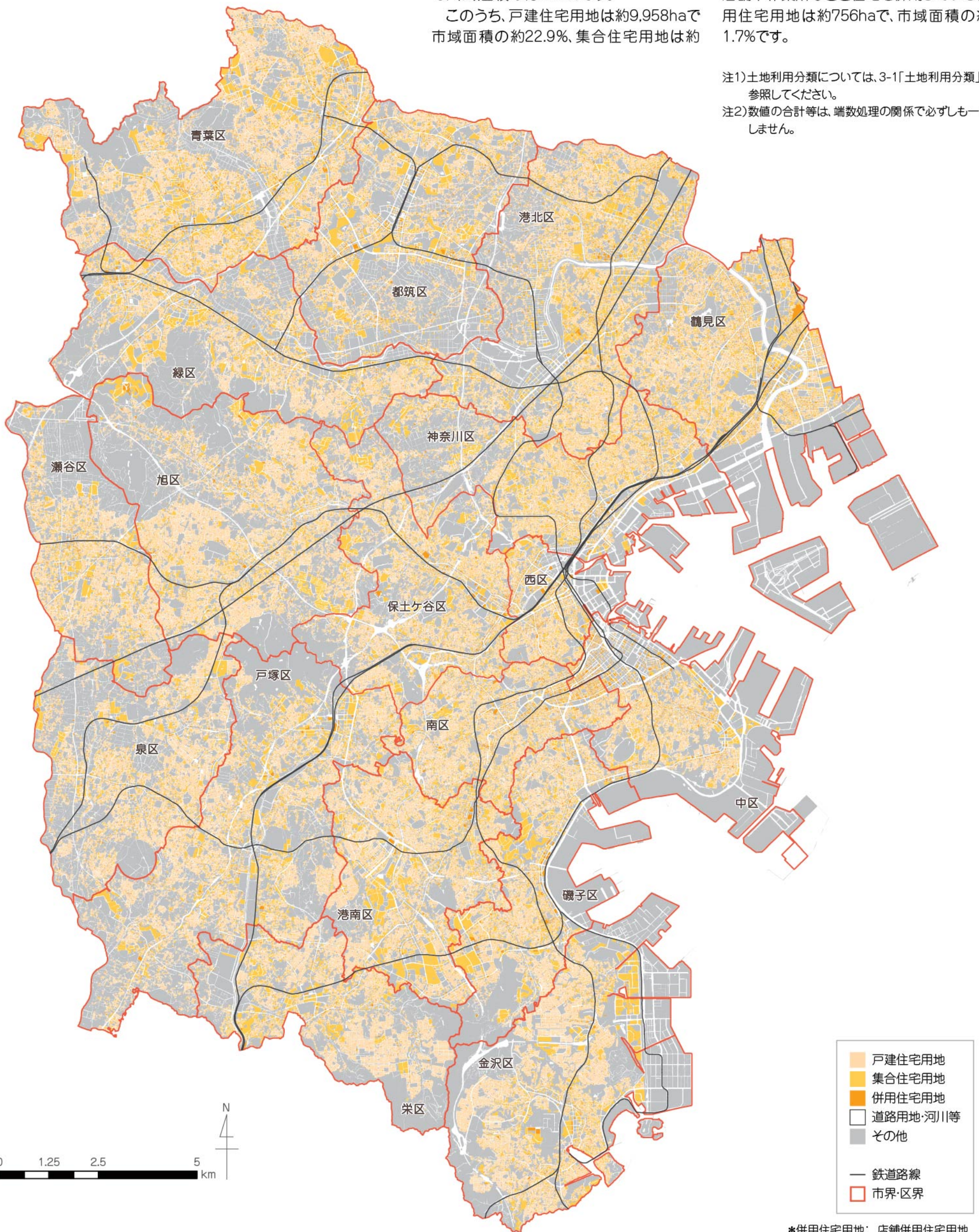
住宅系土地利用の面積は約15,498haで、市域面積の約35.6%です。

このうち、戸建住宅用地は約9,958haで市域面積の約22.9%、集合住宅用地は約

4,784haで市域面積の約11.0%です。なお、店舗や作業所などと住宅を併用している併用住宅用地は約756haで、市域面積の約1.7%です。

注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

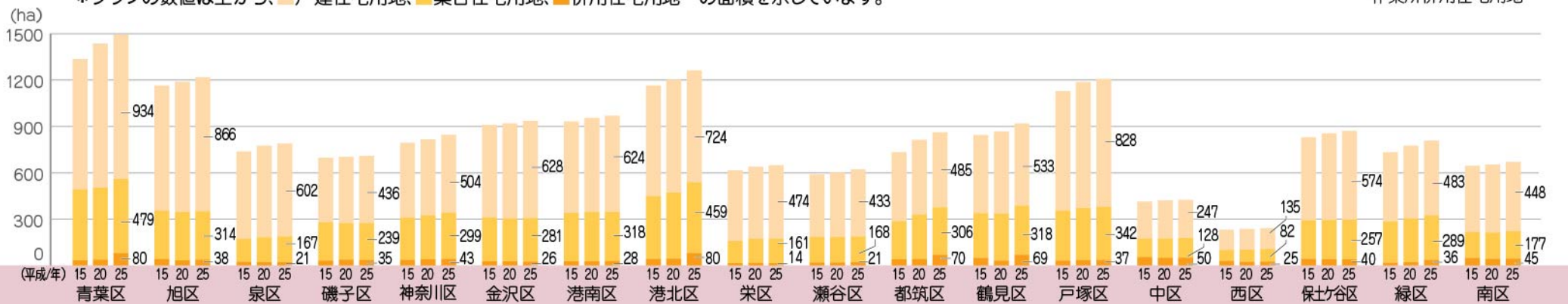
注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



\*併用住宅用地: 店舗併用住宅用地  
店舗併用集合住宅用地  
作業所併用住宅用地

■区別住宅系土地利用面積(ha)

\*グラフの数値は上から、戸建住宅用地、集合住宅用地、併用住宅用地 の面積を示しています。



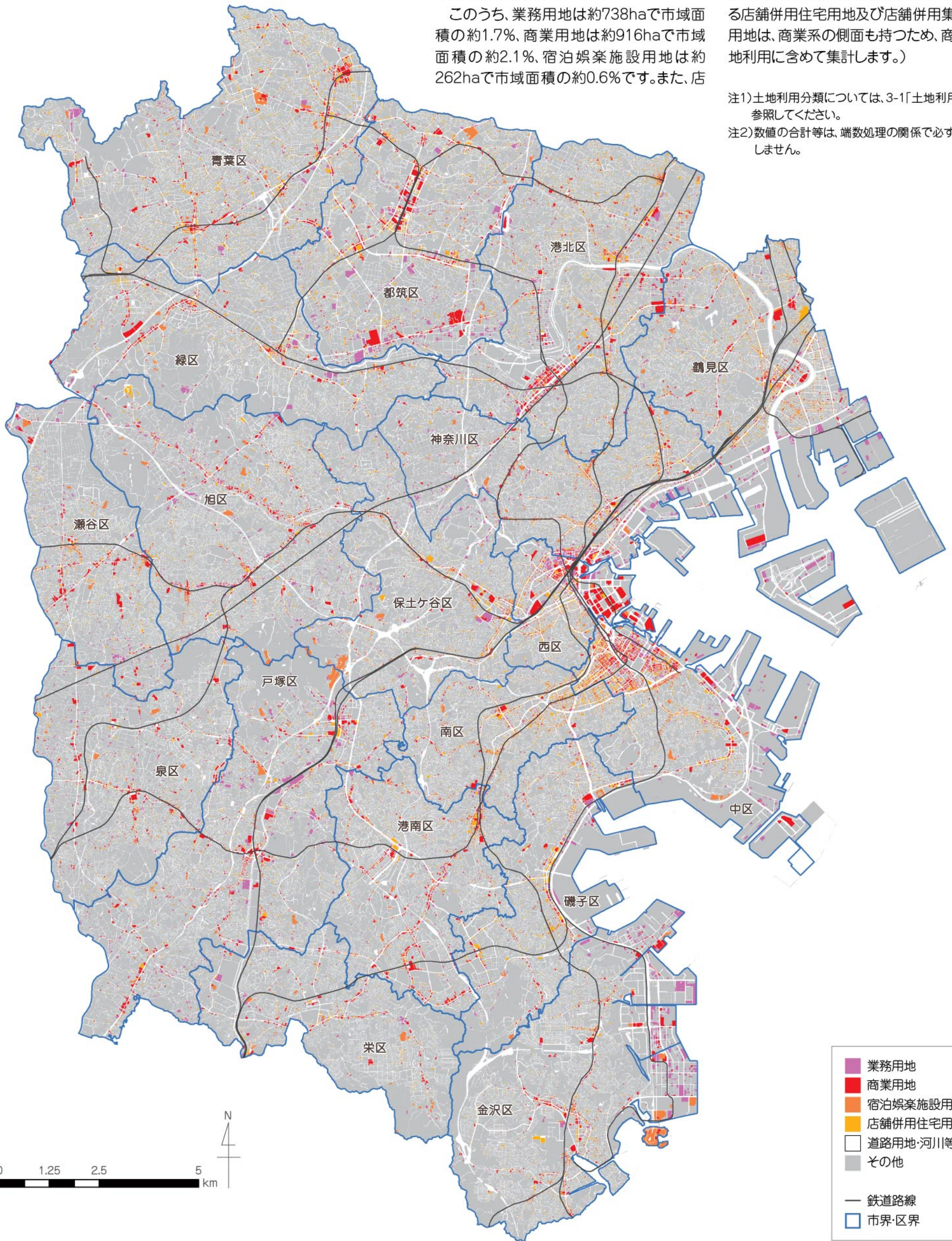
商業系土地利用の面積は約2,648haで、市域面積の約6.1%です。

このうち、業務用地は約738haで市域面積の約1.7%、商業用地は約916haで市域面積の約2.1%、宿泊娯楽施設用地は約262haで市域面積の約0.6%です。また、店

舗併用住宅用地は、約732haで市域面積の約1.7%です。(住宅系土地利用に分類される店舗併用住宅用地及び店舗併用集合住宅用地は、商業系の側面も持つため、商業系土地利用に含めて集計します。)

注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

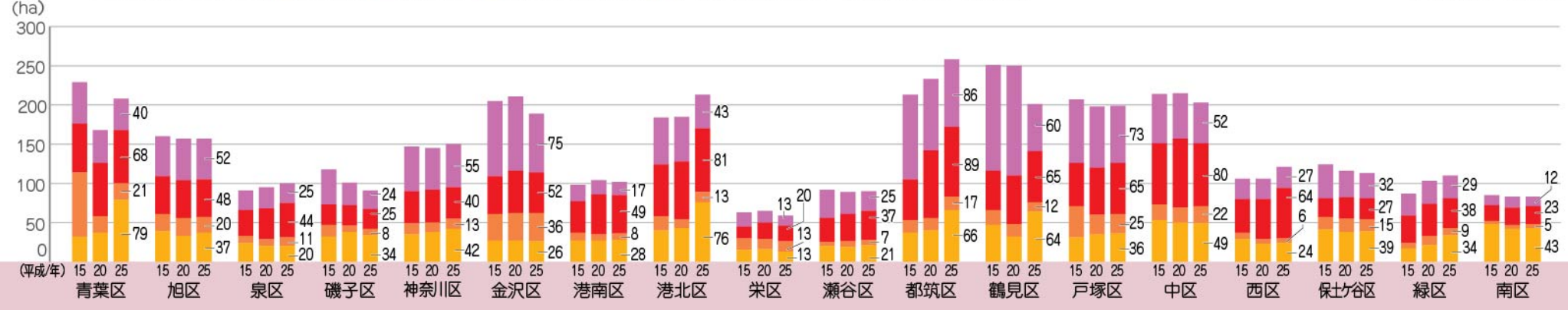
注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



■ 区別商業系土地利用面積(ha)

\*グラフの数値は上から、業務用地、商業用地、宿泊娯楽施設用地、店舗併用住宅用地 の面積を示しています。

\*店舗併用住宅用地:店舗併用集合住宅用地も含まれます。

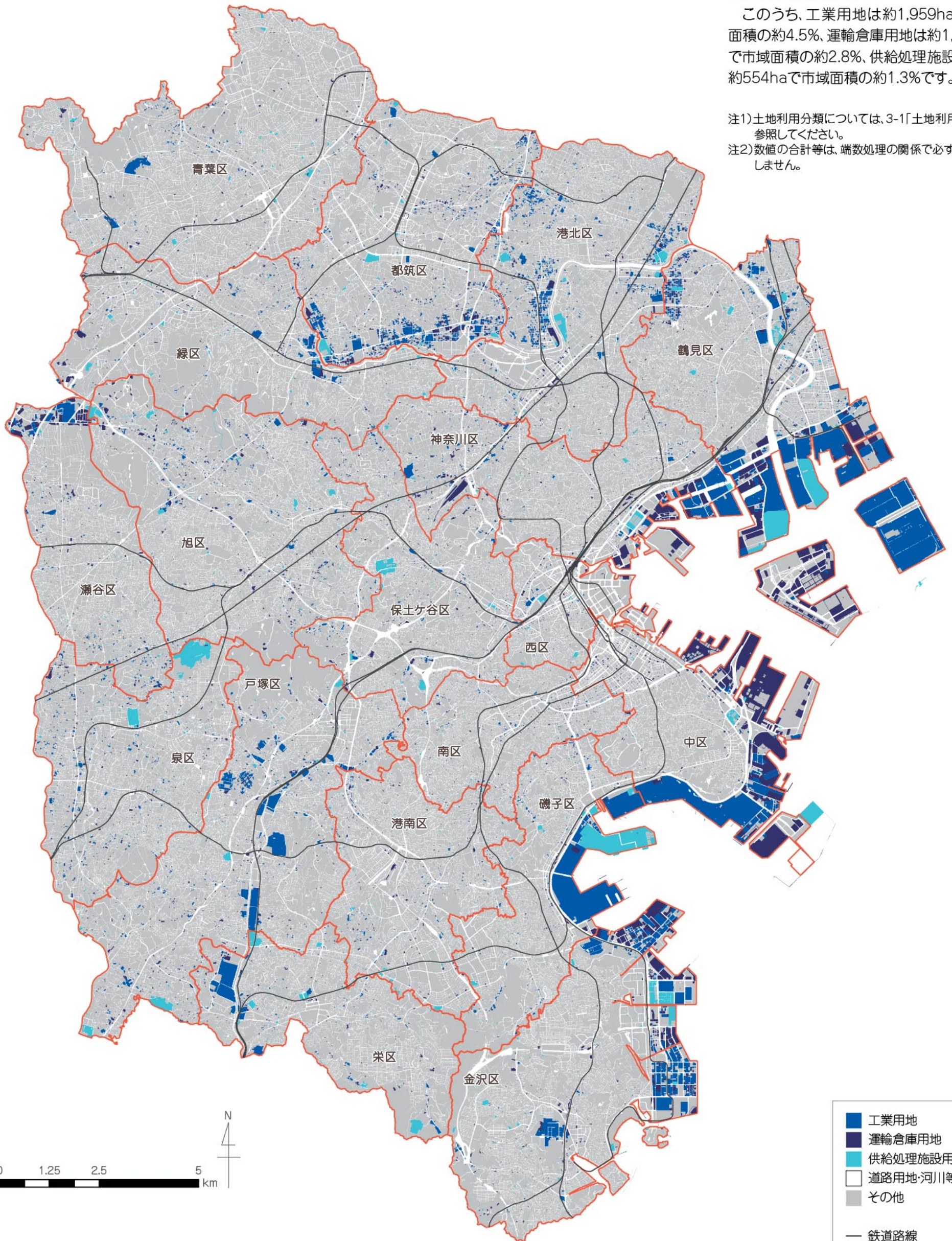


工業系土地利用の面積は約3,736haで、市域面積の約8.6%です。

このうち、工業用地は約1,959haで市域面積の約4.5%、運輸倉庫用地は約1,223haで市域面積の約2.8%、供給処理施設用地は約554haで市域面積の約1.3%です。

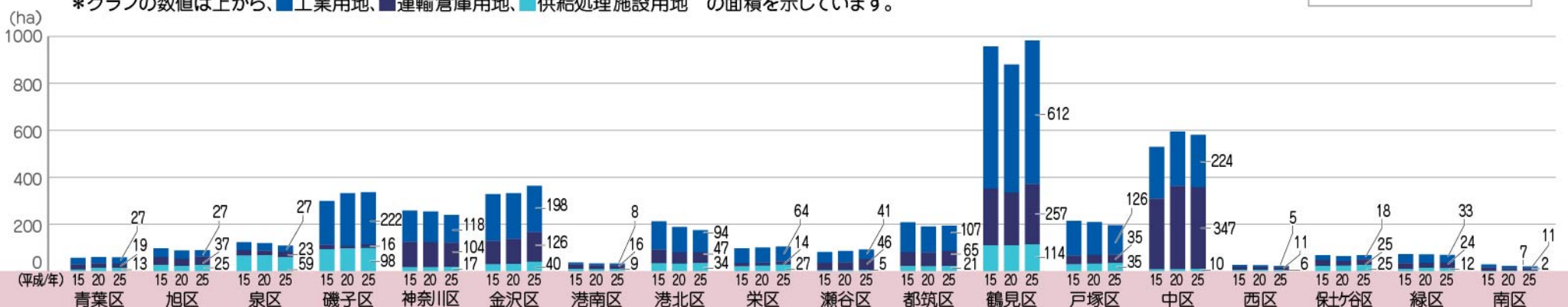
注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



■ 区別工業系土地利用面積 (ha)

\* グラフの数値は上から、工業用地、運輸倉庫用地、供給処理施設用地 の面積を示しています。



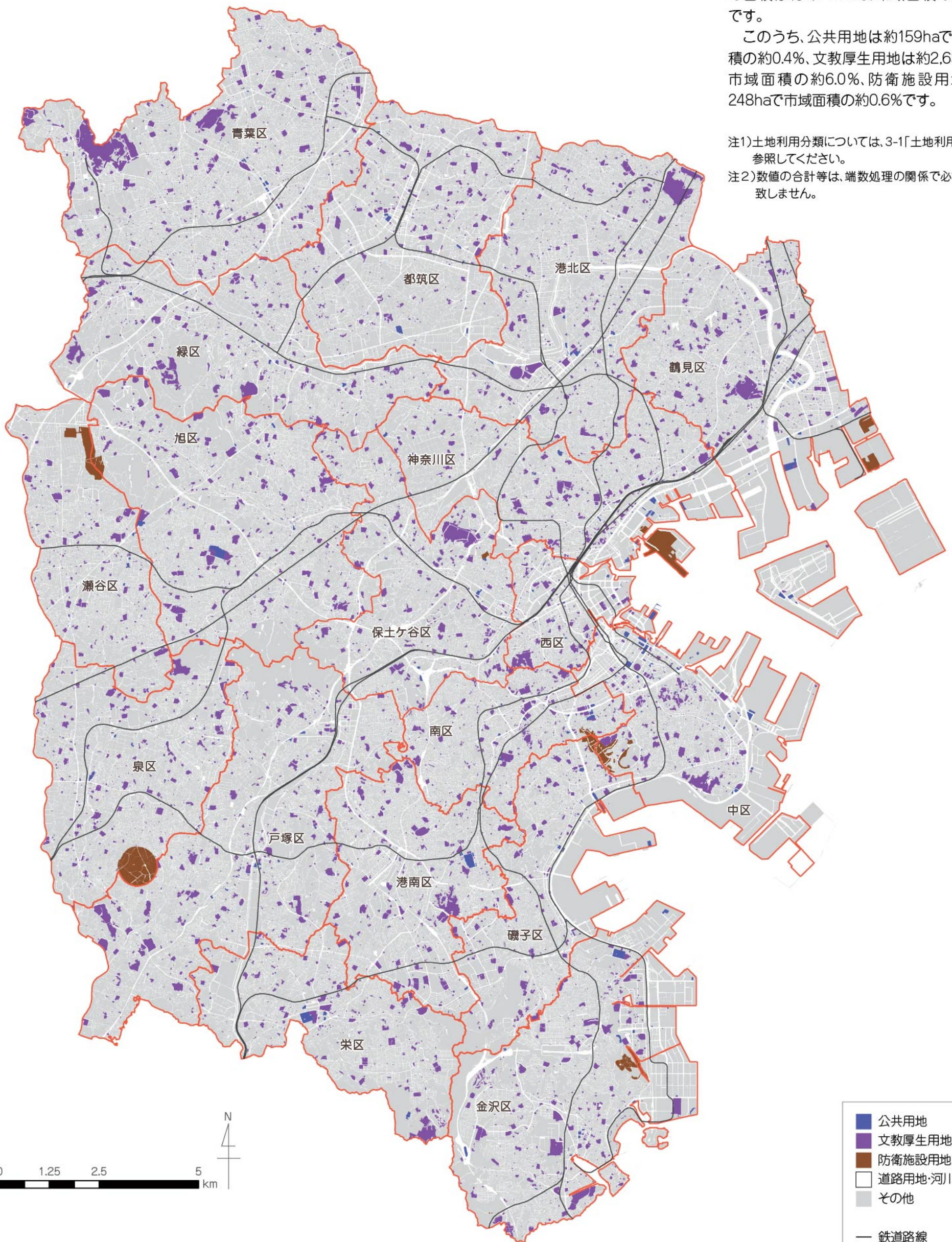


公共用地や文教厚生用地、防衛施設用地の面積は約3,041haで、市域面積の約7.0%です。

このうち、公共用地は約159haで市域面積の約0.4%、文教厚生用地は約2,634haで市域面積の約6.0%、防衛施設用地は約248haで市域面積の約0.6%です。

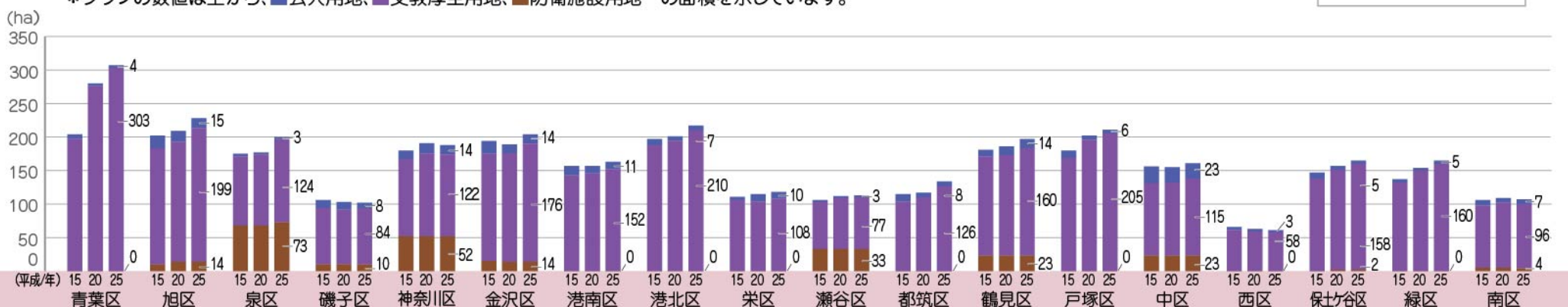
注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



■ 区別その他の建築用地面積 (ha)

\* グラフの数値は上から、公共用地、文教厚生用地、防衛施設用地 の面積を示しています。

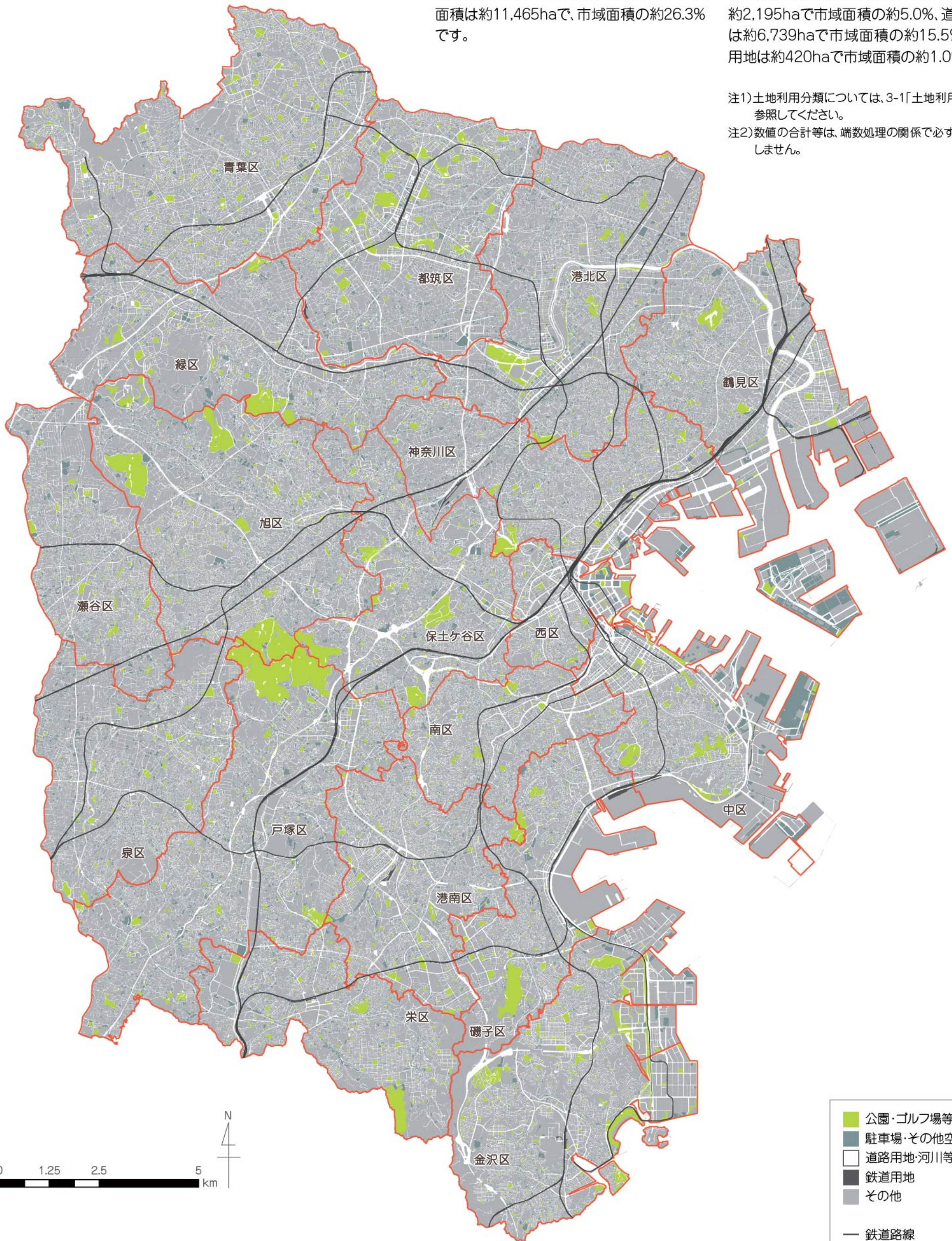


公園、道路、鉄道などの公共的な空地や、ゴルフ場、駐車場などの民間施設の空地の面積は約11,465haで、市域面積の約26.3%です。

このうち、公園・ゴルフ場等は約2,111haで市域面積の4.8%、駐車場・その他空地は約2,195haで市域面積の約5.0%、道路用地は約6,739haで市域面積の約15.5%、鉄道用地は約420haで市域面積の約1.0%です。

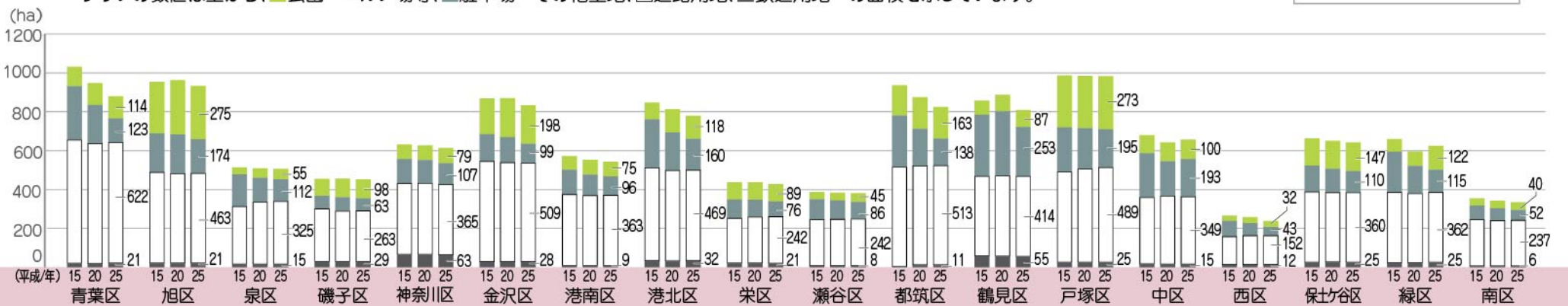
注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



■区別都市的空地面積 (ha)

\*グラフの数値は上から、公園・ゴルフ場等、駐車場・その他空地、道路用地、鉄道用地 の面積を示しています。



道路用地の面積は約6,739haで、市域面積の約15.5%です。

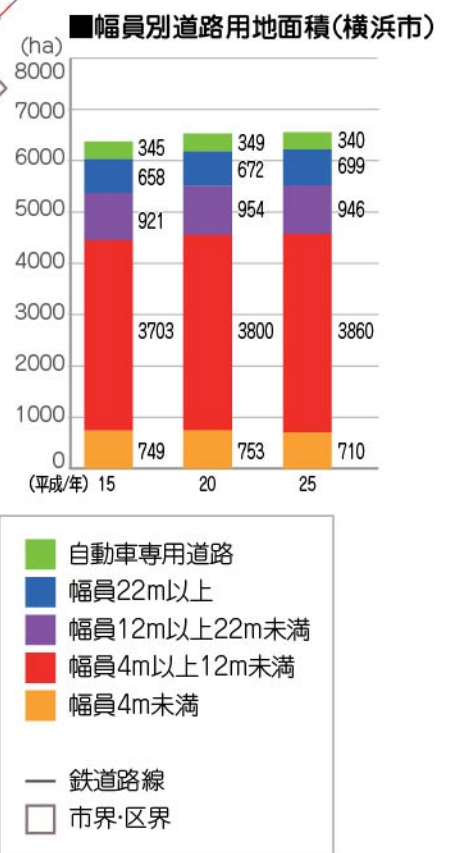
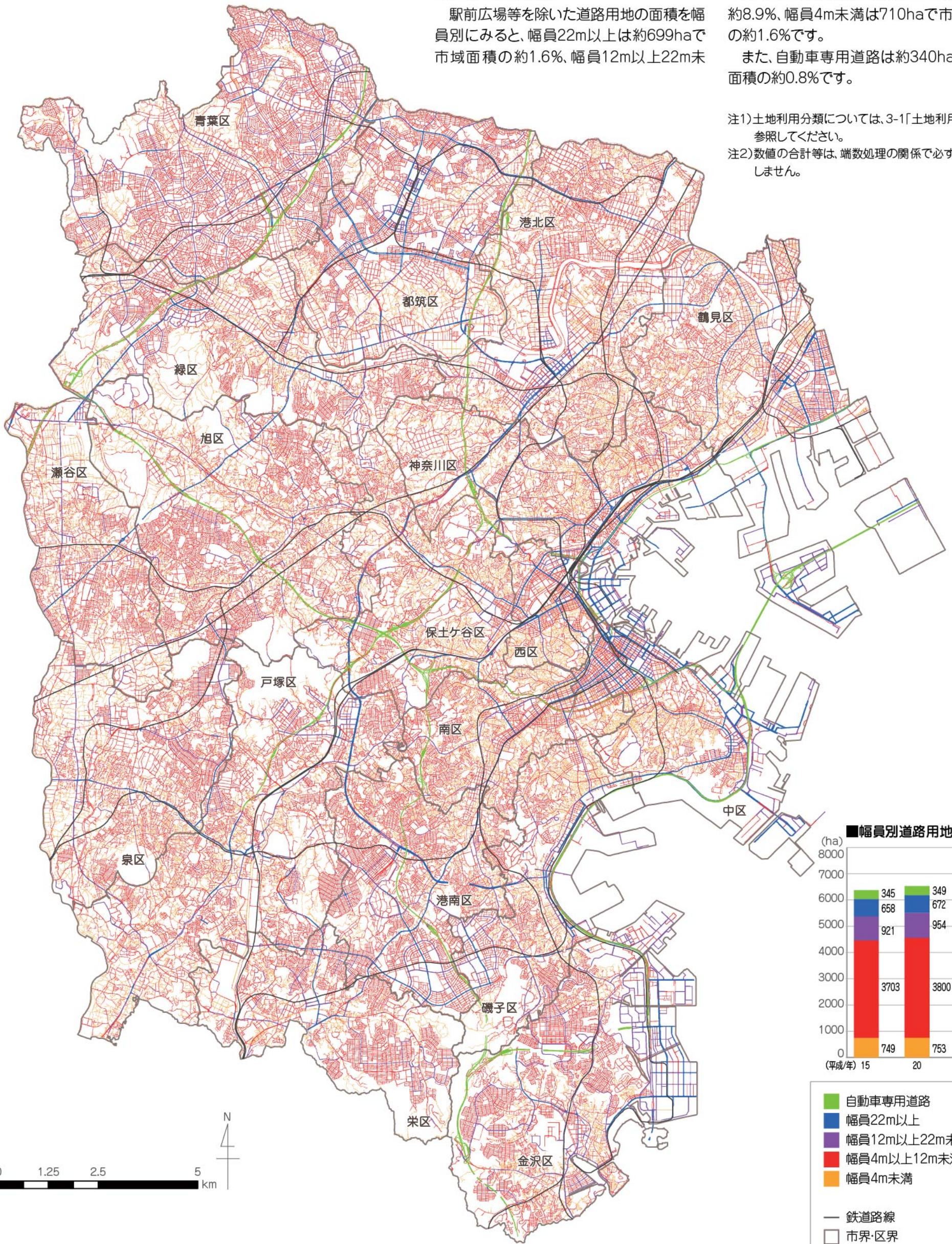
駅前広場等を除いた道路用地の面積を幅員別にみると、幅員22m以上は約699haで市域面積の約1.6%、幅員12m以上22m未

満は約946haで市域面積の約2.2%、幅員4m以上12m未満は約3,860haで市域面積の約8.9%、幅員4m未満は710haで市域面積の約1.6%です。

また、自動車専用道路は約340haで市域面積の約0.8%です。

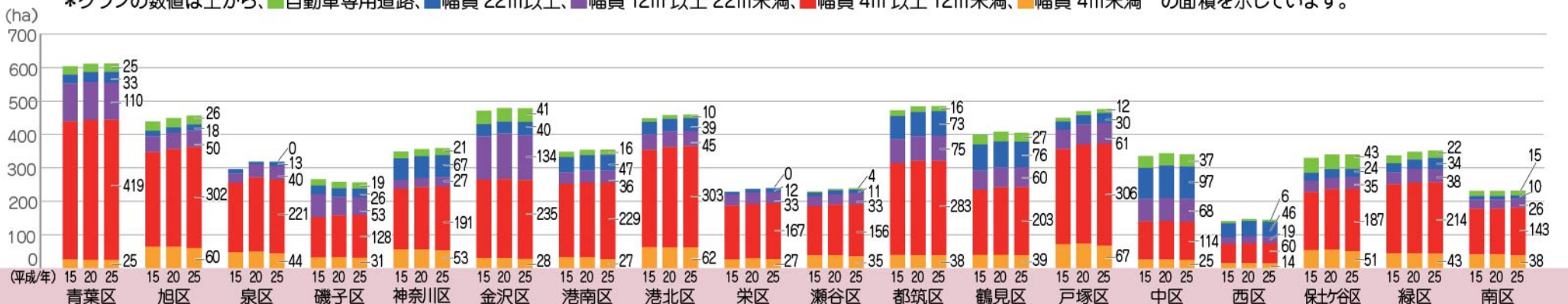
注1)土地利用分類については、3-1「土地利用分類」を参照してください。

注2)数値の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しません。



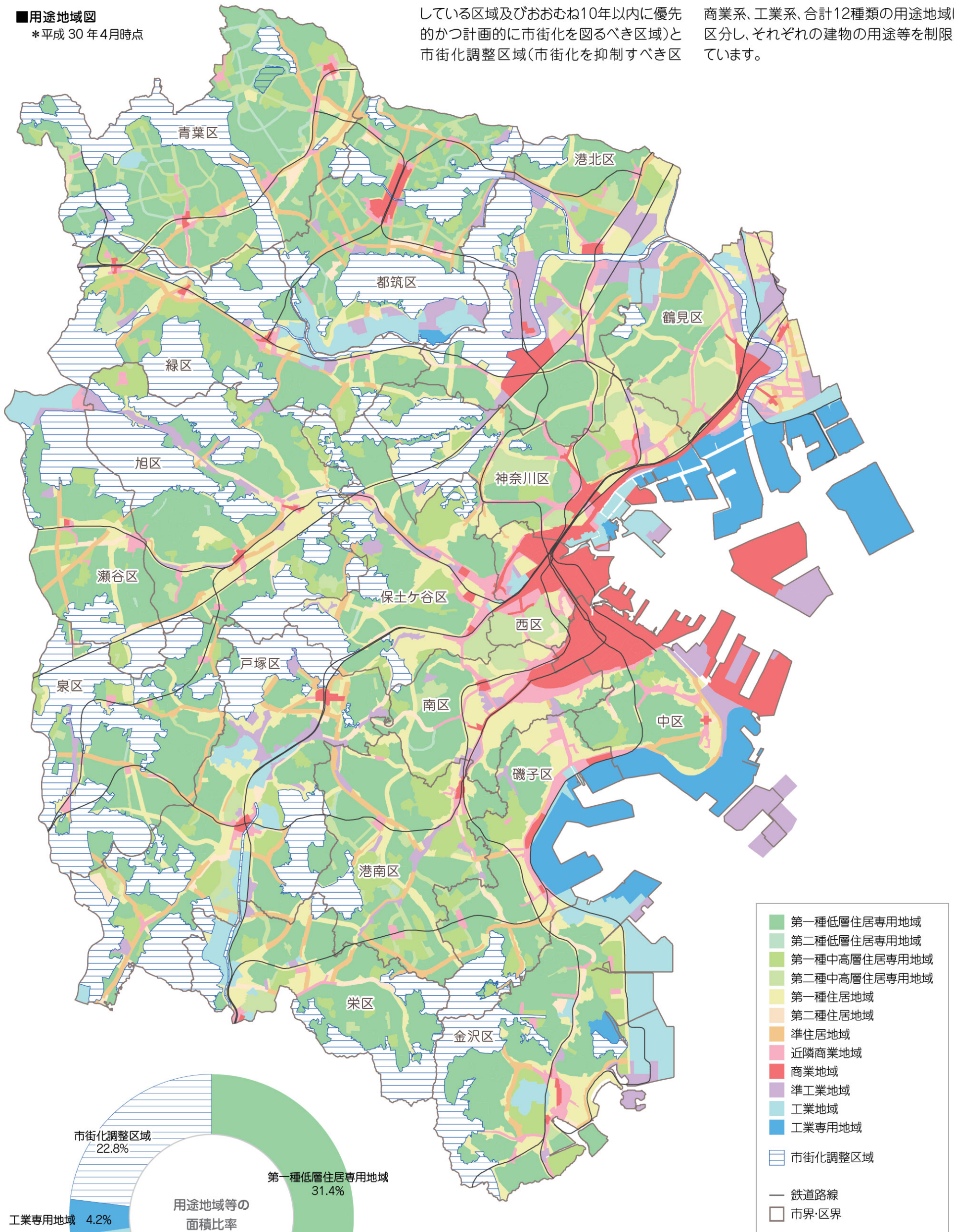
**■区別幅員別道路用地面積(ha)**

\*グラフの数値は上から、自動車専用道路、幅員22m以上、幅員12m以上22m未満、幅員4m以上12m未満、幅員4m未満 の面積を示しています。



横浜市では、市域全域を都市計画区域としており、市街化区域(すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)と市街化調整区域(市街化を抑制すべき区域)に区分しています。市街化区域では、更に適正な土地利用を誘導するため、住居系、商業系、工業系、合計12種類の用途地域に区分し、それぞれの建物の用途等を制限しています。

■用途地域図  
\*平成30年4月時点

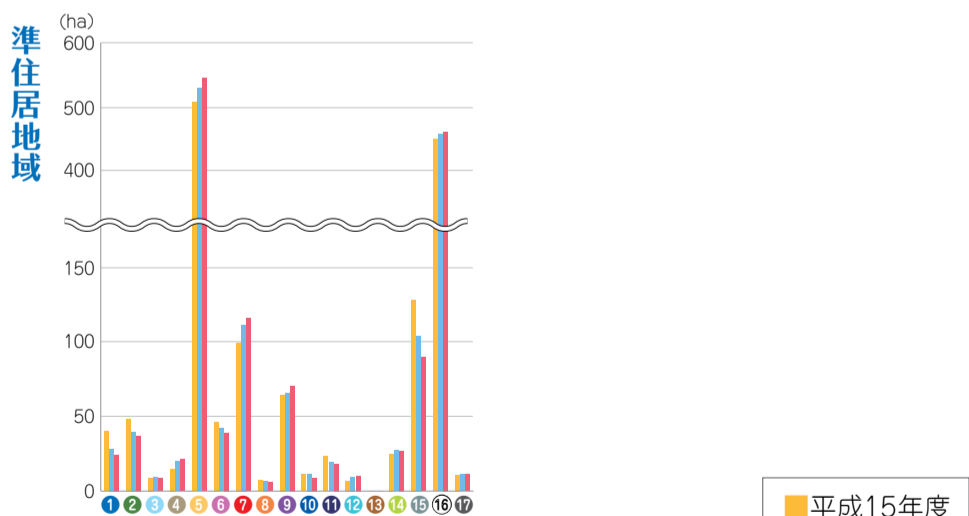
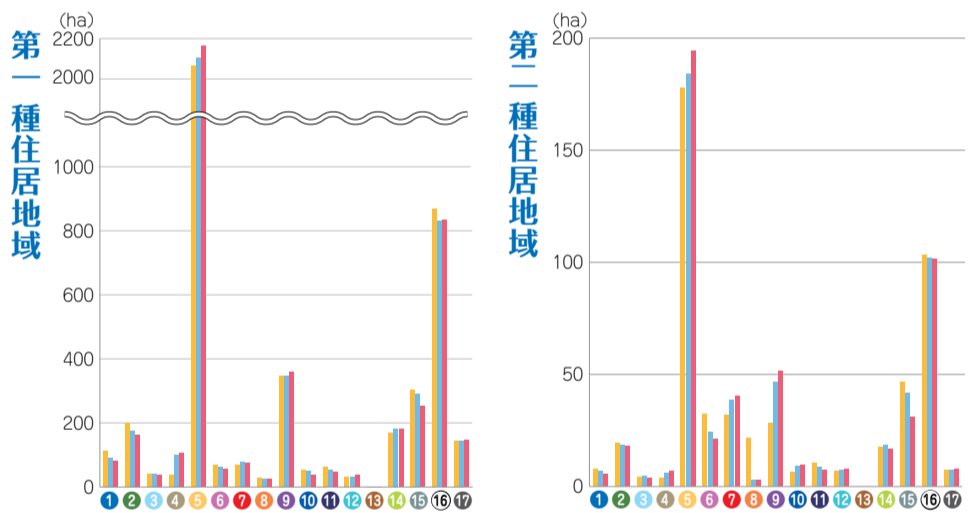
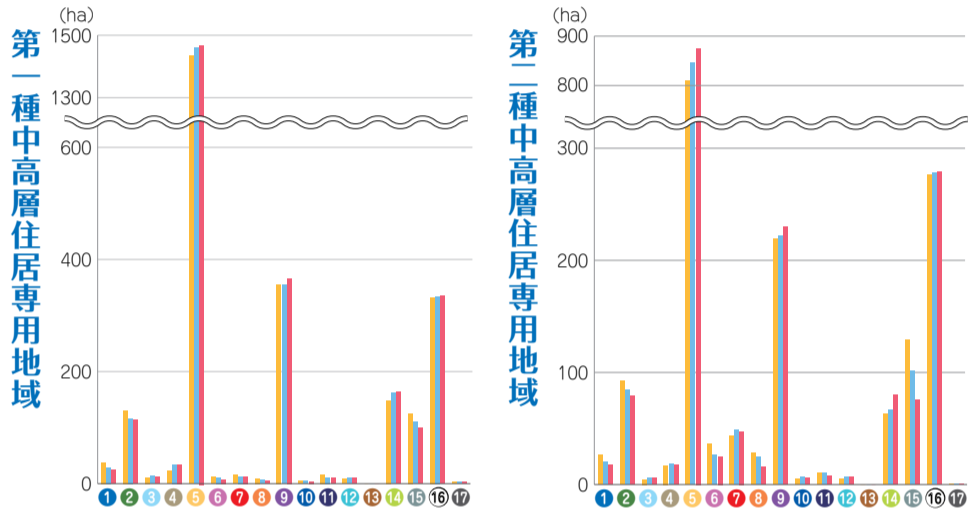
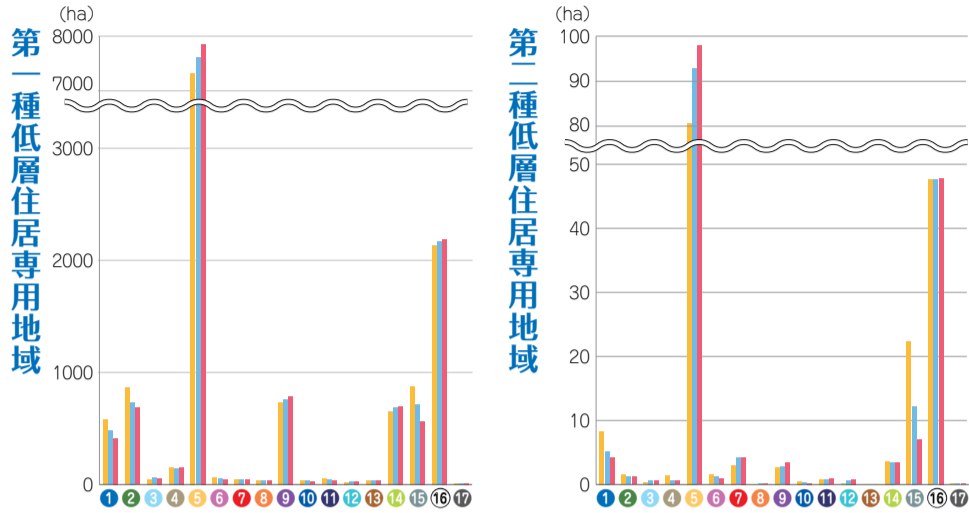


市街化区域

住居系用途地域

住居系用途地域は、市域面積の約 57%を占めています。

住居系用途地域は、主として良好な住居の環境を保護するため定められる地域であり、住宅系用地や公共・文教厚生用地の面積が大きくなっています。



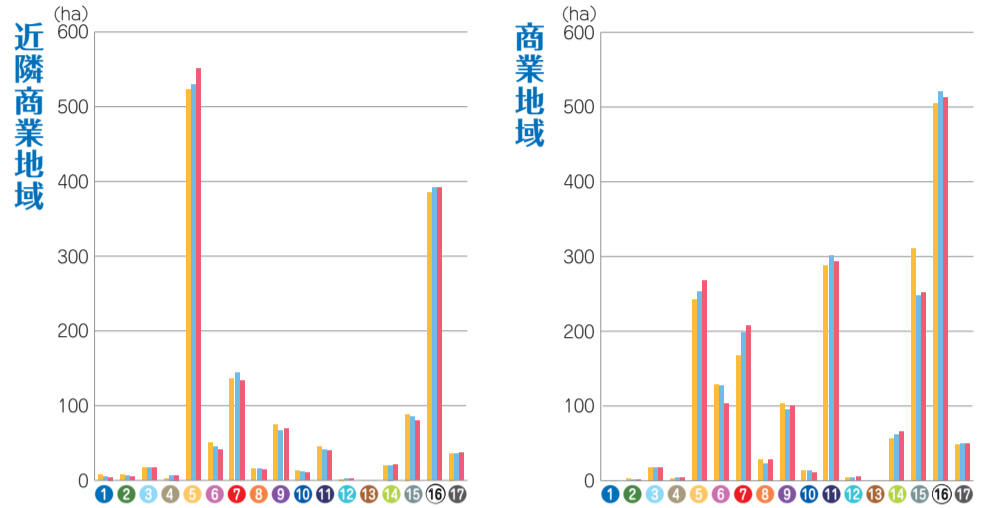
■土地利用

- ① 農地
- ② 山林
- ③ 河川・水路・水面
- ④ 荒地・海浜・法面等
- ⑤ 住宅系用地
- ⑥ 業務用地
- ⑦ 商業用地
- ⑧ 宿泊娯楽施設用地
- ⑨ 公共・文教厚生用地
- ⑩ 工業用地
- ⑪ 運輸倉庫用地
- ⑫ 供給処理施設用地
- ⑬ 防衛施設用地
- ⑭ 公園・ゴルフ場等
- ⑮ 駐車場・その他空地
- ⑯ 道路用地
- ⑰ 鉄道用地

商業系用途地域

商業系用途地域は、市域面積の約 8%を占めています。

商業系用途地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定められる地域です。近隣商業地域では、住宅系用地の面積が大きく、商業地域では商業用地や業務用地の他に港湾部にある運輸倉庫用地の面積が大きくなっています。

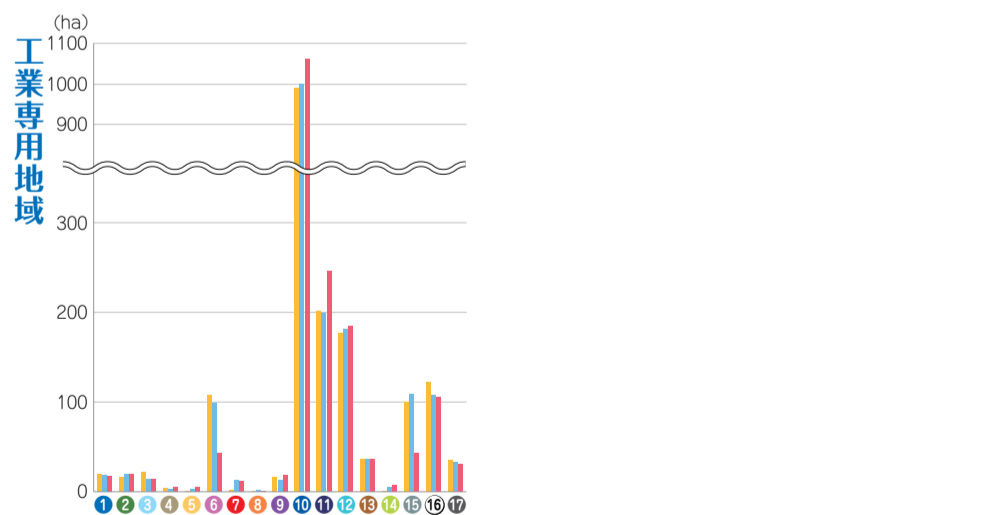
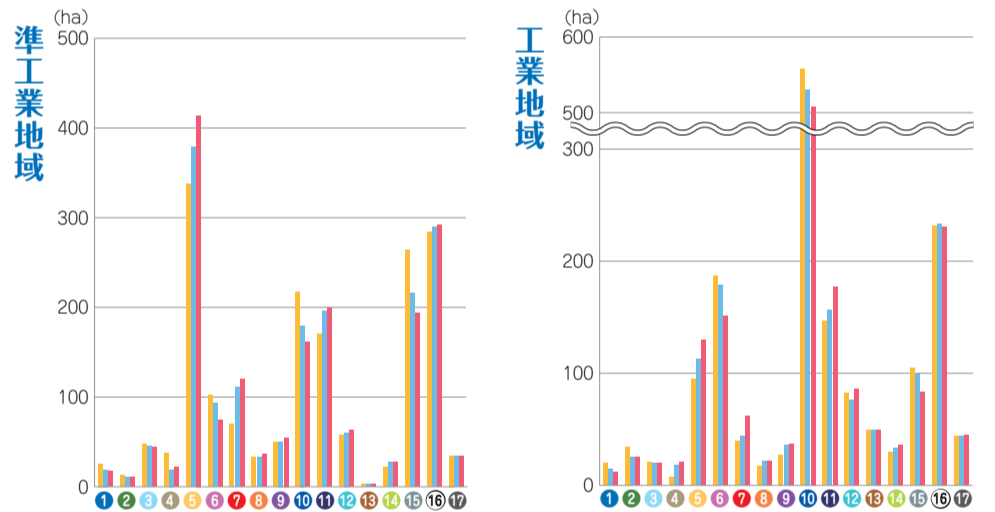


工業系用途地域

工業系用途地域は、市域面積の約 12%を占めています。

工業系用途地域は、主として工業の利便を増進するため定められる地域であり、工業用地や運輸倉庫用地の面積が大きくなっています。

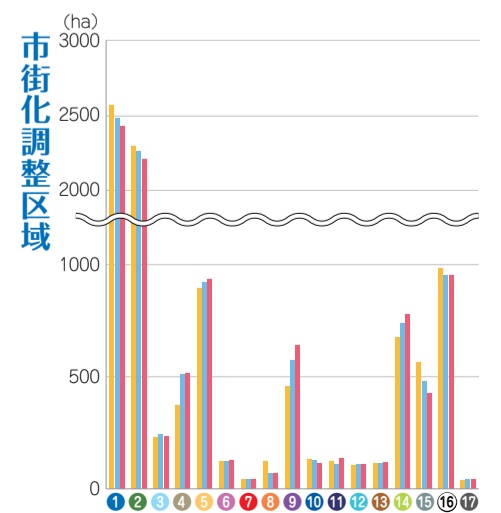
準工業地域では、工業用地よりも住宅系用地や運輸倉庫用地などの面積が大きく、また商業用地の面積も大きくなっており土地利用の混在が見られます。工業地域では、工業用地を中心として業務用地や住宅系用地などの利用が見られます。工業専用地域では、工業系以外の用途を厳しく制限しているため、工業用地の面積が極めて大きくなっています。



市街化調整区域

市街化調整区域は、市域面積の約 23%を占めています。

市街化調整区域では、農地や山林等の面積が大きく、次いで住宅系用地、公共・文教厚生用地、公園・ゴルフ場等の面積が大きくなっています。



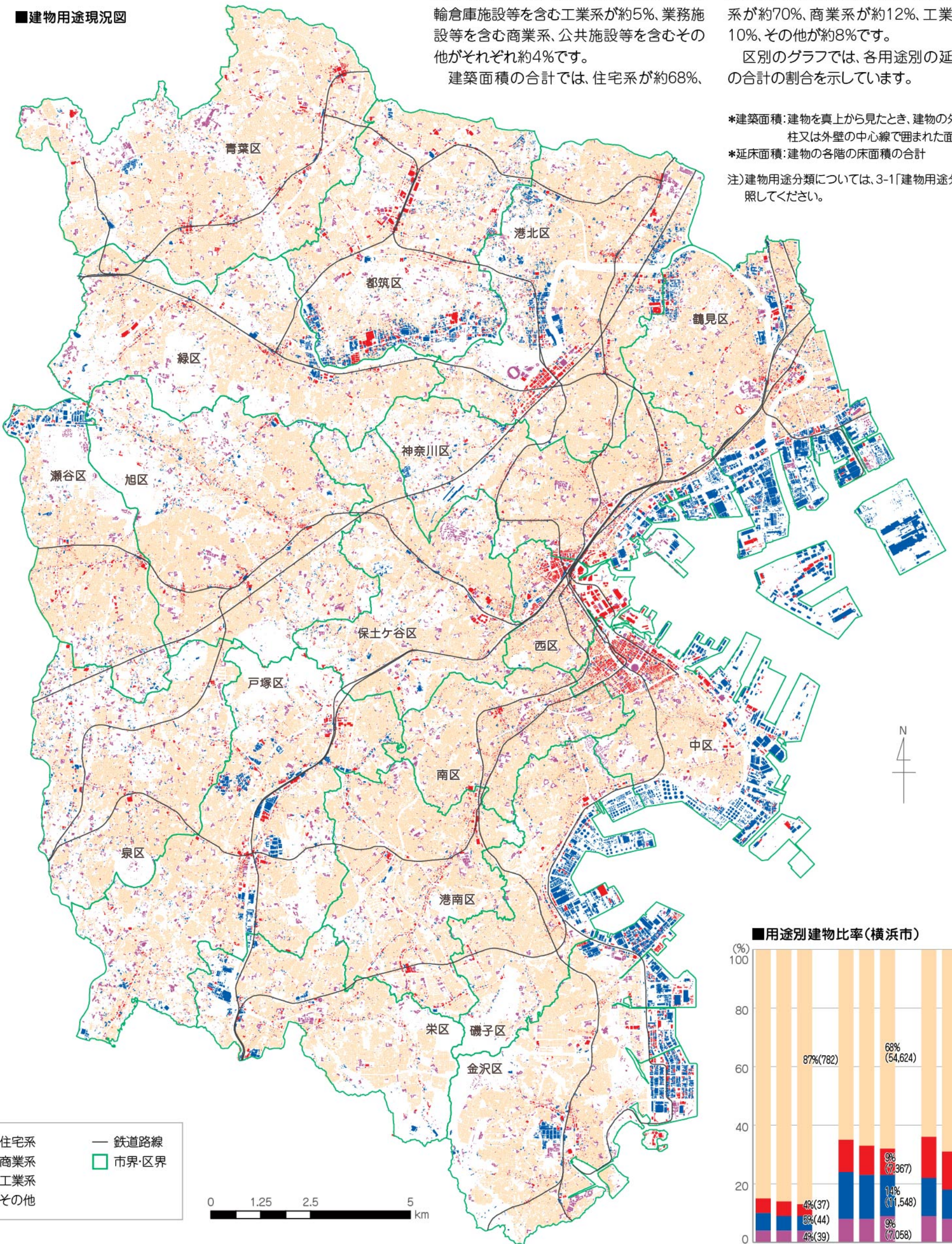
■建物用途現況図

横浜市の建物棟数の合計は約90万棟で、このうち住宅系が約90%を占め、工場や運輸倉庫施設等を含む工業系が約5%、業務施設等を含む商業系、公共施設等を含むその他がそれぞれ約4%です。  
建築面積の合計では、住宅系が約68%、

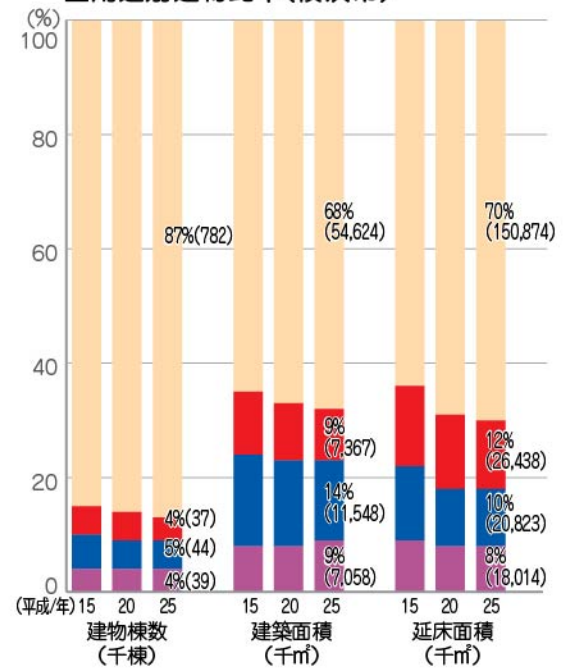
商業系が約9%、工業系が約14%、その他が約9%です。また延床面積の合計では、住宅系が約70%、商業系が約12%、工業系が約10%、その他が約8%です。  
区別のグラフでは、各用途別の延床面積の合計の割合を示しています。

\*建築面積：建物を真上から見たとき、建物の外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積  
\*延床面積：建物の各階の床面積の合計

注)建物用途分類については、3-1「建物用途分類」を参照してください。

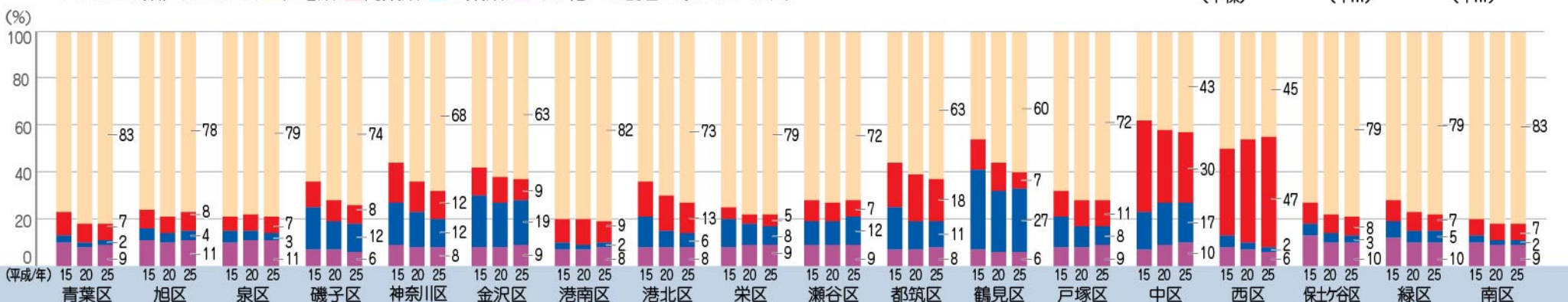


■用途別建物比率(横浜市)



■区別用途別建物比率(延床面積ベース)

\*グラフの数値は上から、住宅系、商業系、工業系、その他の割合を示しています。



建物の構造を木造と、鉄筋コンクリート造や鉄骨造などの非木造に分けました。

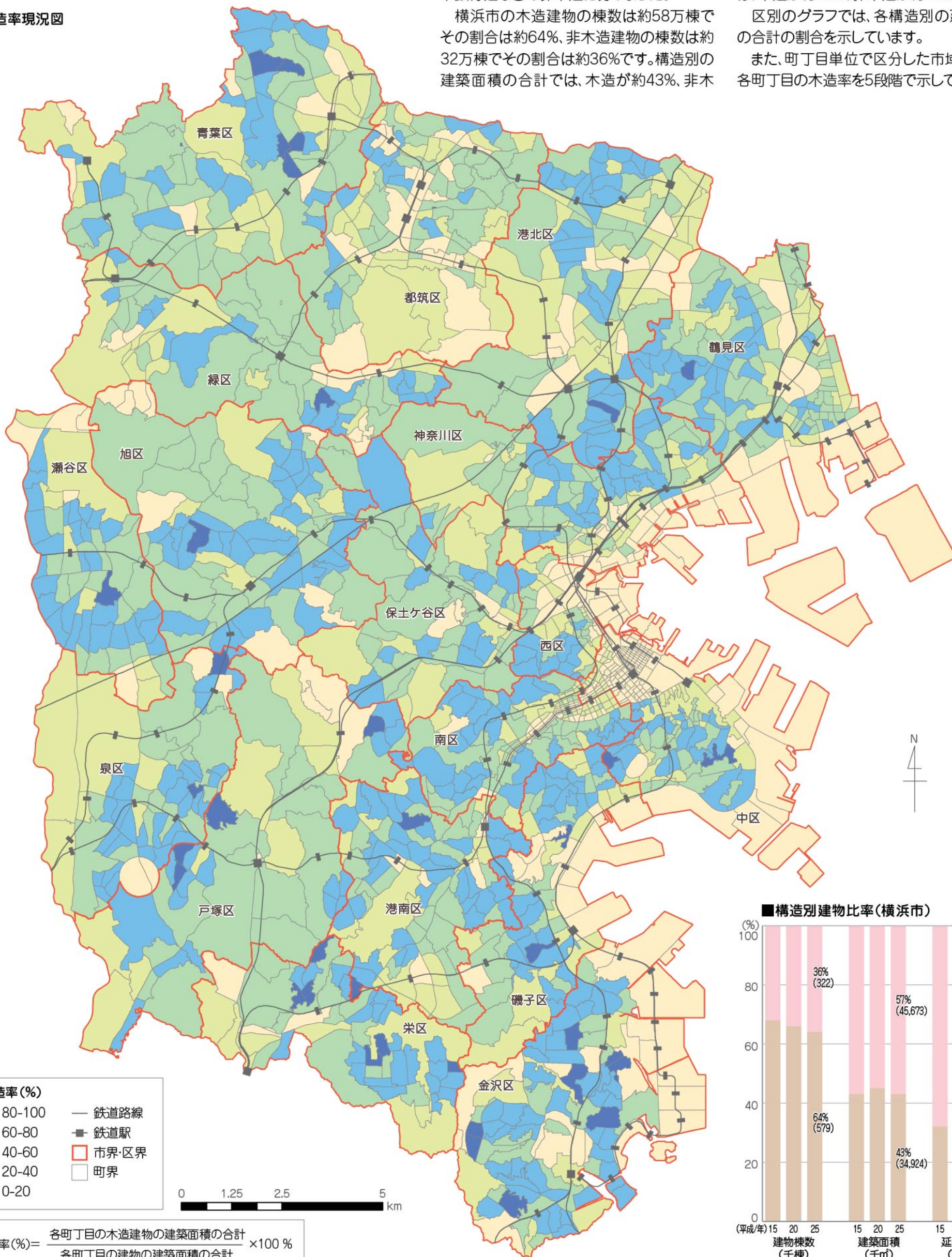
横浜市の木造建物の棟数は約58万棟でその割合は約64%、非木造建物の棟数は約32万棟でその割合は約36%です。構造別の建築面積の合計では、木造が約43%、非木

造が約57%です。また、延床面積での合計では、木造が約29%、非木造が約71%です。

区別のグラフでは、各構造別の建築面積の合計の割合を示しています。

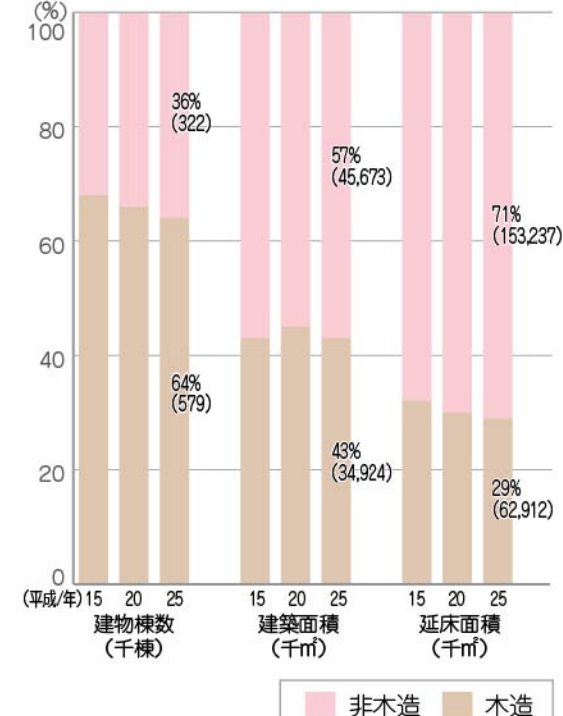
また、町丁目単位で区分した市域図では、各町丁目の木造率を5段階で示しています。

■木造率現況図

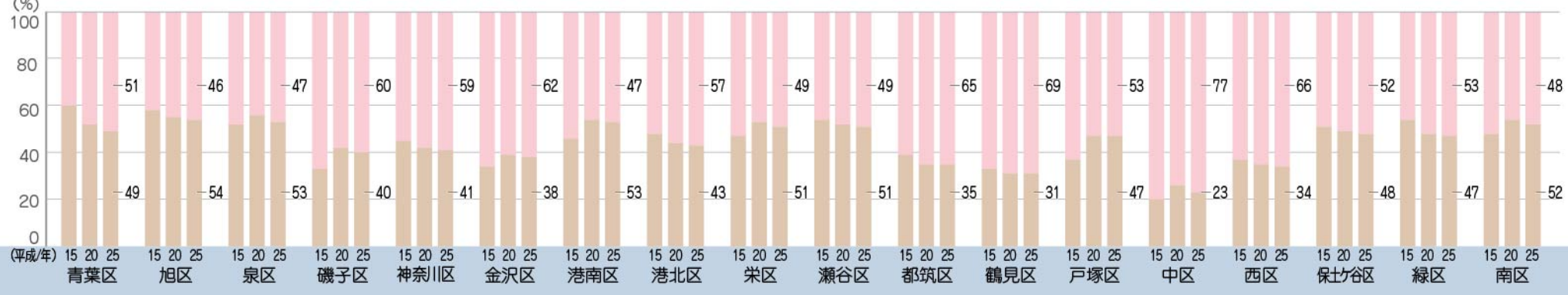


$$\text{木造率(\%)} = \frac{\text{各町丁目の木造建物の建築面積の合計}}{\text{各町丁目の建物の建築面積の合計}} \times 100\%$$

■構造別建物比率(横浜市)



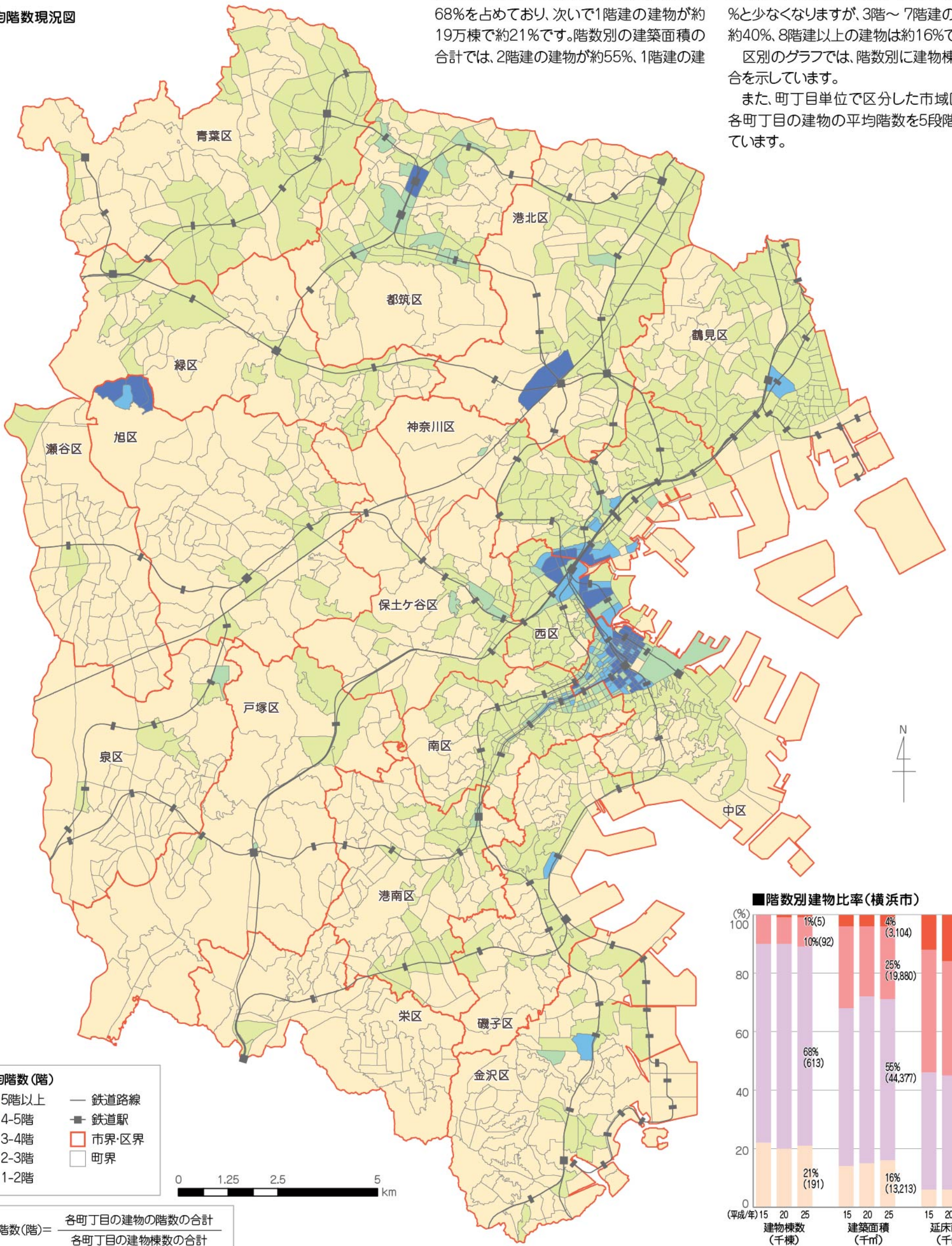
■区別構造別建物比率(建築面積ベース)



平均階数現況図

横浜市の建物棟数を階数別にみると、2階建の建物の割合が最も高く、約61万棟で約68%を占めており、次いで1階建の建物が約19万棟で約21%です。階数別の建築面積の合計では、2階建の建物が約55%、1階建の建物が約16%です。また、延床面積の合計では、2階建の建物は約38%、1階建の建物は約7%と少なくなりますが、3階～7階建の建物が約40%、8階建以上の建物は約16%です。

区別のグラフでは、階数別に建物棟数の割合を示しています。また、町丁目単位で区分した市域図では、各町丁目の建物の平均階数を5段階で示しています。



**平均階数(階)**

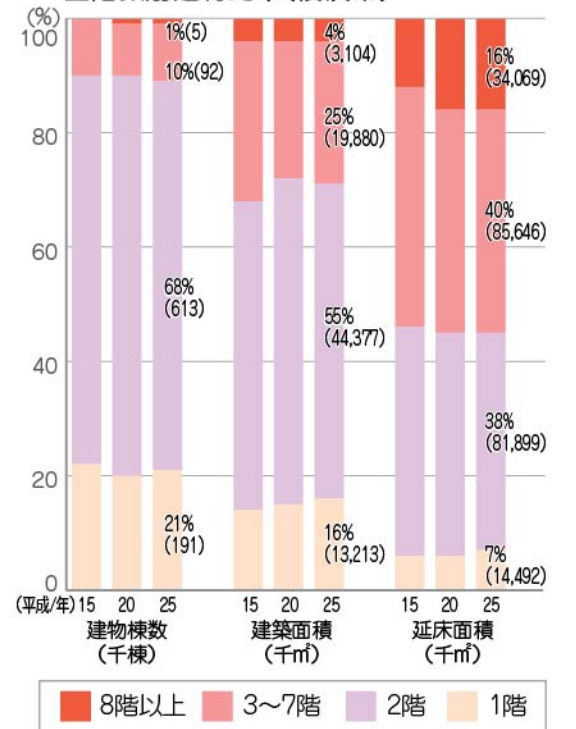
- 5階以上
- 4-5階
- 3-4階
- 2-3階
- 1-2階

— 鉄道路線  
 ■ 鉄道駅  
 □ 市界・区界  
 □ 町界



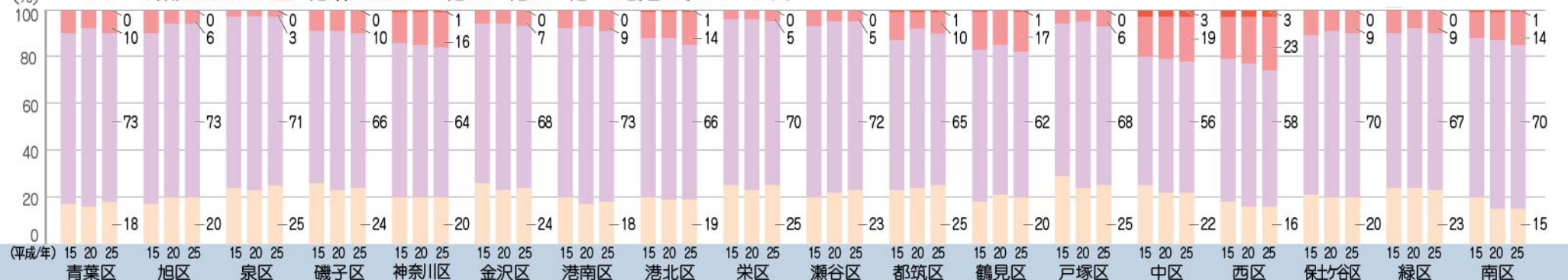
$$\text{平均階数(階)} = \frac{\text{各町丁目の建物の階数の合計}}{\text{各町丁目の建物棟数の合計}}$$

階数別建物比率(横浜市)



区別階数別建物比率(建物棟数ベース)

\*グラフの数値は上から、8階以上、3~7階、2階、1階の割合を示しています。





建物の建築年数を、「新耐震」と「旧耐震」の建物で考察します。昭和56(1981)年に建築基準法の耐震構造基準が見直されました。ここでは昭和57年以降の新しい耐震構造基準により建てられた建物を「新耐震」の建物、昭和56年以前に建てられた建物を「旧耐震」の建物と見なして集計します。

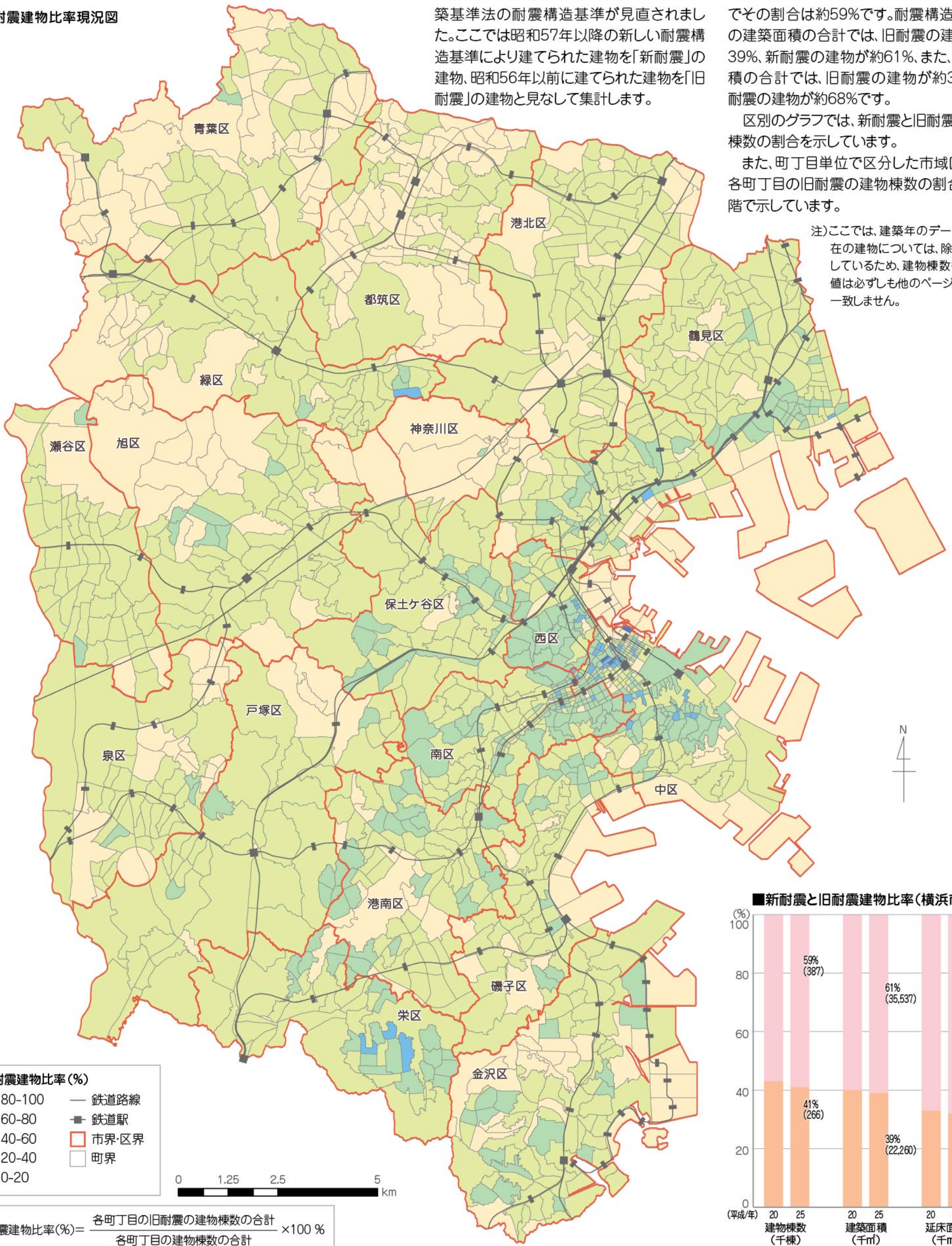
横浜市の旧耐震の建物は、約27万棟でその割合は約41%、新耐震の建物は約39万棟でその割合は約59%です。耐震構造基準別の建築面積の合計では、旧耐震の建物が約39%、新耐震の建物が約61%、また、延床面積の合計では、旧耐震の建物が約32%、新耐震の建物が約68%です。

区別のグラフでは、新耐震と旧耐震の建物棟数の割合を示しています。

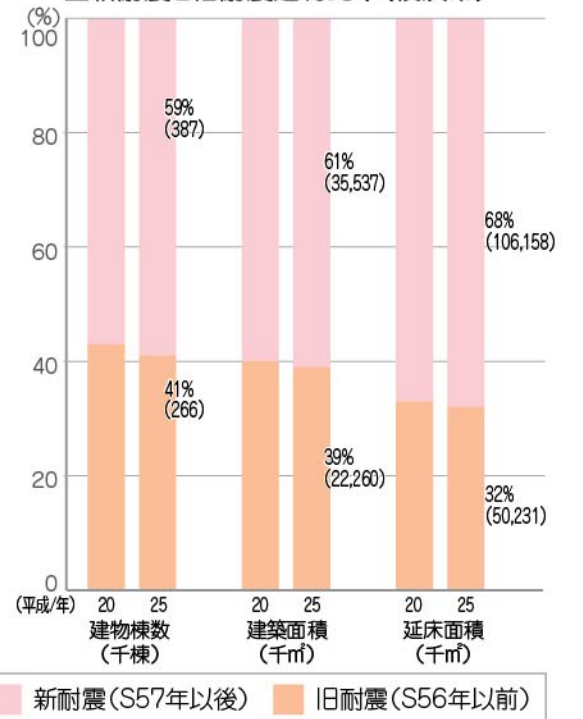
また、町丁目単位で区分した市域図では、各町丁目の旧耐震の建物棟数の割合を5段階で示しています。

注)ここでは、建築年のデータが存在しない建物については、除いて集計しているため、建物棟数等の合計値は必ずしも他のページの数値と一致しません。

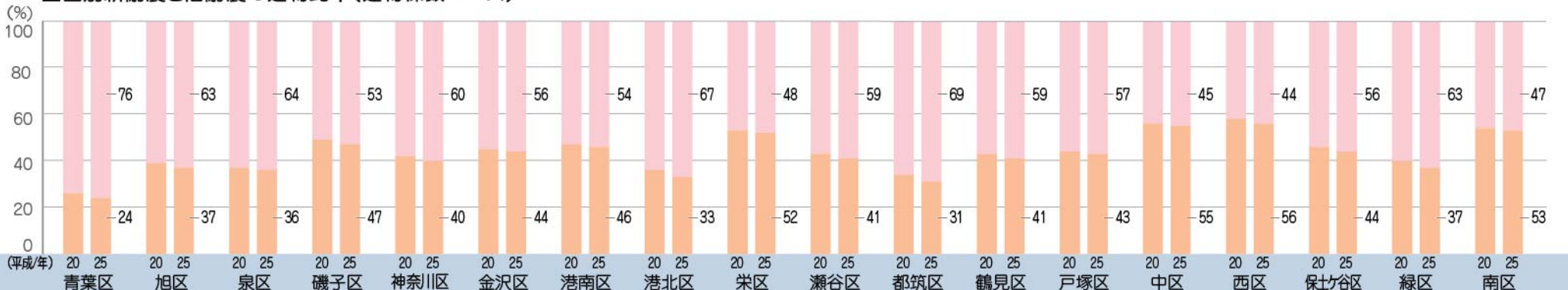
■旧耐震建物比率現況図



■新耐震と旧耐震建物比率(横浜市)



■区別新耐震と旧耐震の建物比率(建物棟数ベース)



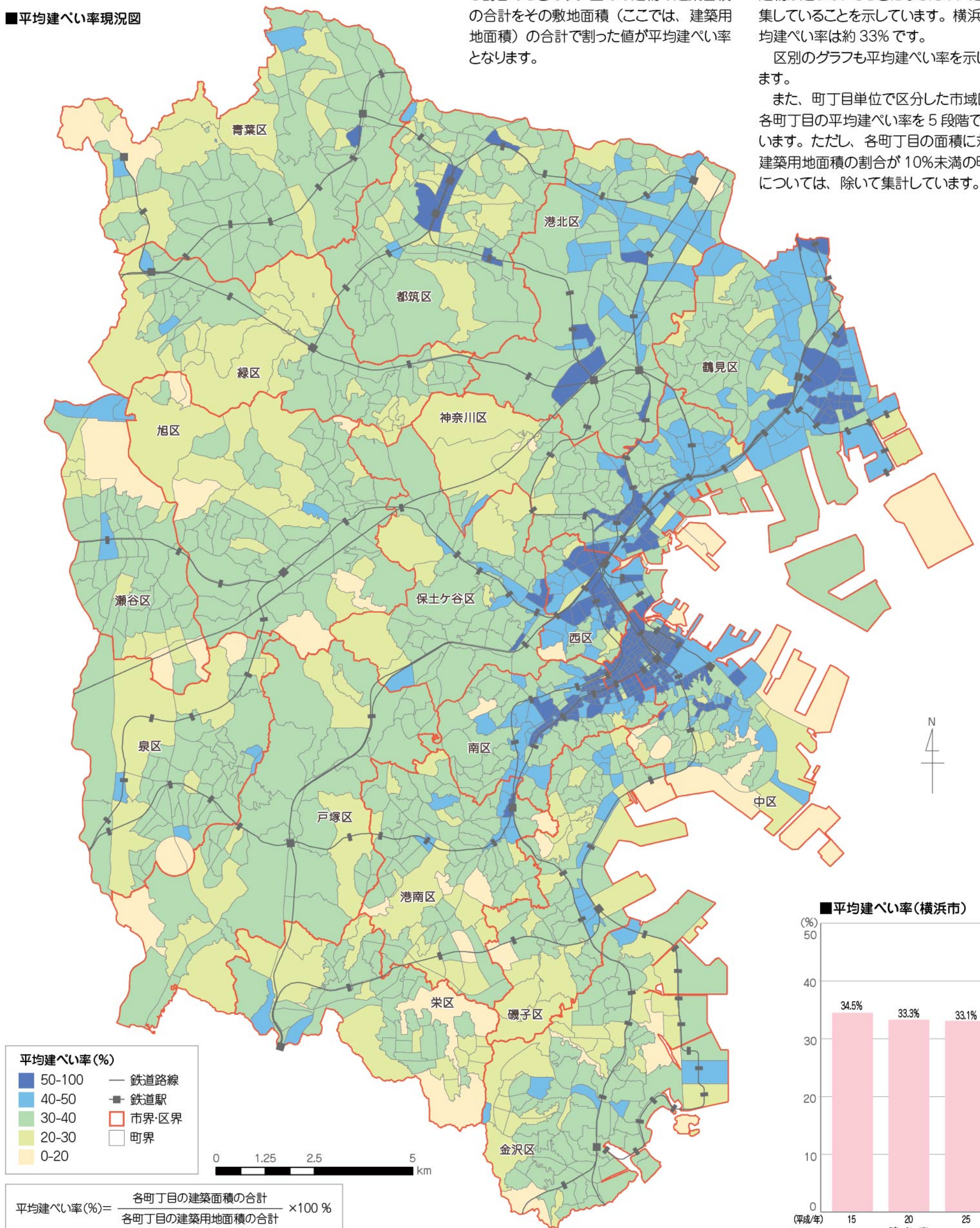
建ぺい率は、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。全ての建物の建築面積の合計をその敷地面積（ここでは、建築用地面積）の合計で割った値が平均建ぺい率となります。

平均建ぺい率が高いと、敷地いっぱいに建物が建っていることになるため、建物が密集していることを示しています。横浜市の平均建ぺい率は約 33% です。

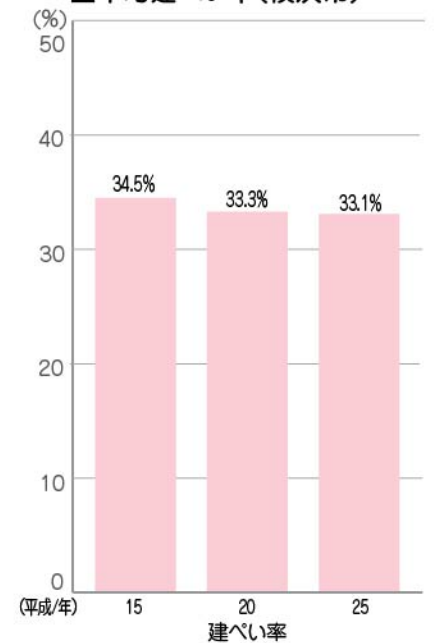
区別のグラフも平均建ぺい率を示しています。

また、町丁目単位で区分した市域図では、各町丁目の平均建ぺい率を 5 段階で示しています。ただし、各町丁目の面積に対する建築用地面積の割合が 10% 未満の町丁目については、除いて集計しています。

平均建ぺい率現況図

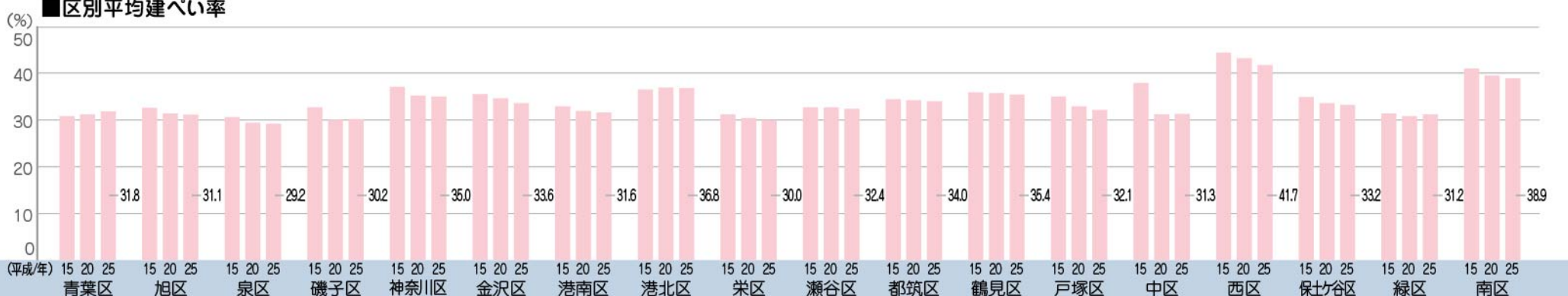


平均建ぺい率(横浜市)



\*建築用地：住宅系土地利用、商業系土地利用、工業系土地利用、その他の建築用地(3-1「土地利用分類」参照)

区別平均建ぺい率



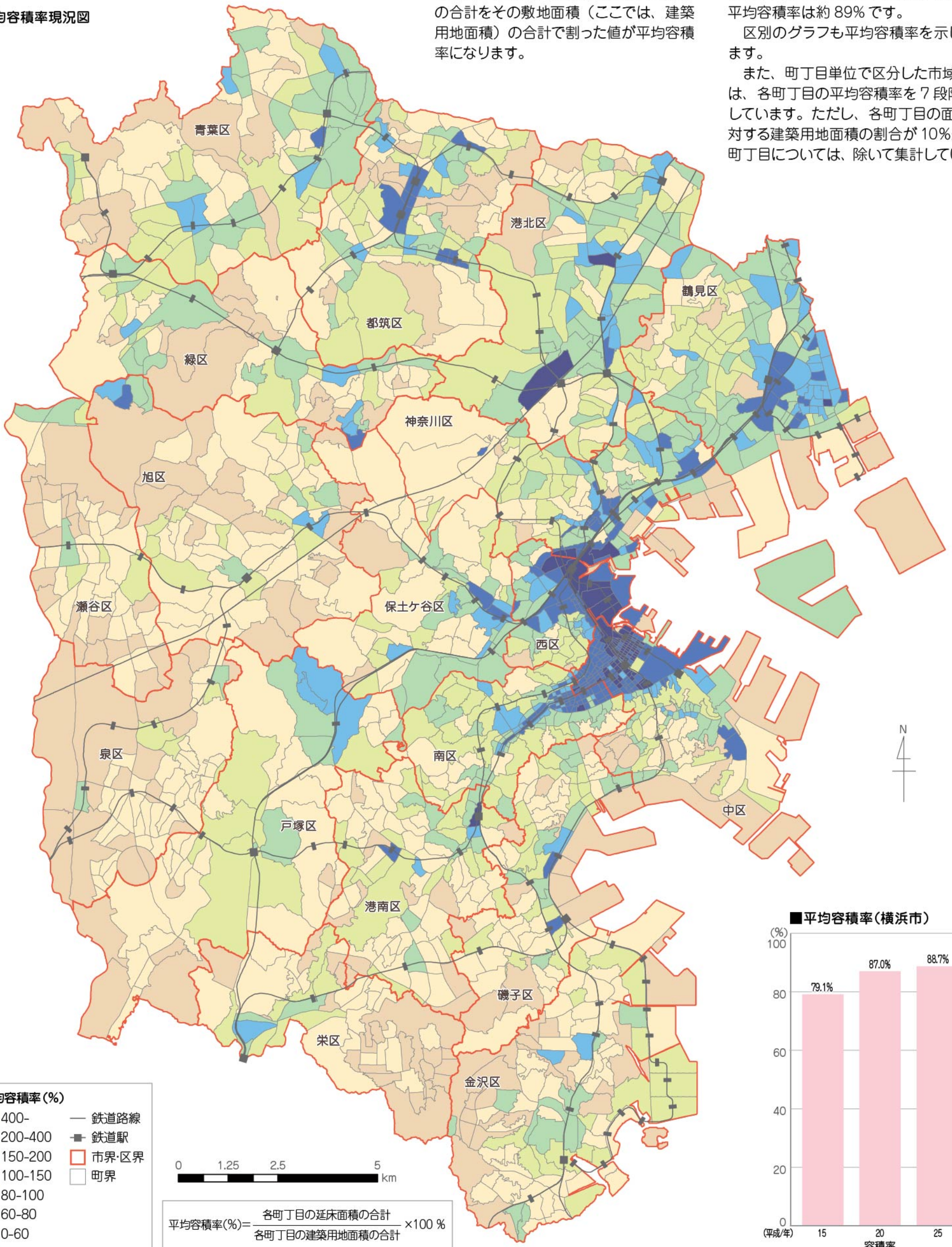
容積率は延床面積の敷地面積に対する割合のことです。全ての建物の延床面積の合計をその敷地面積（ここでは、建築用地面積）の合計で割った値が平均容積率になります。

平均容積率が高いと、土地が高度利用されていることを示しています。横浜市の平均容積率は約 89% です。

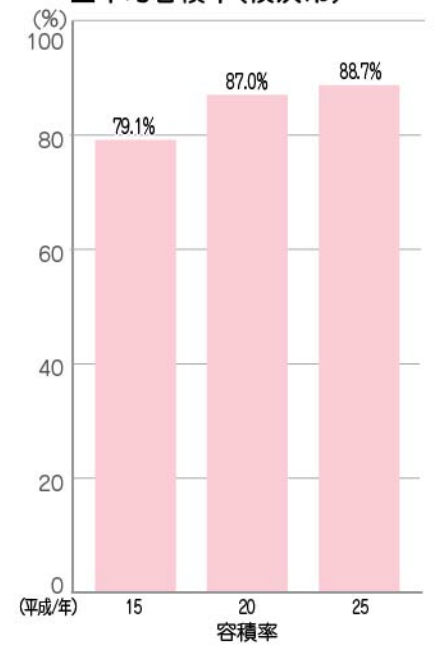
区別のグラフも平均容積率を示しています。

また、町丁目単位で区分した市域図では、各町丁目の平均容積率を7段階で示しています。ただし、各町丁目の面積に対する建築用地面積の割合が10%未満の町丁目については、除いて集計しています。

平均容積率現況図



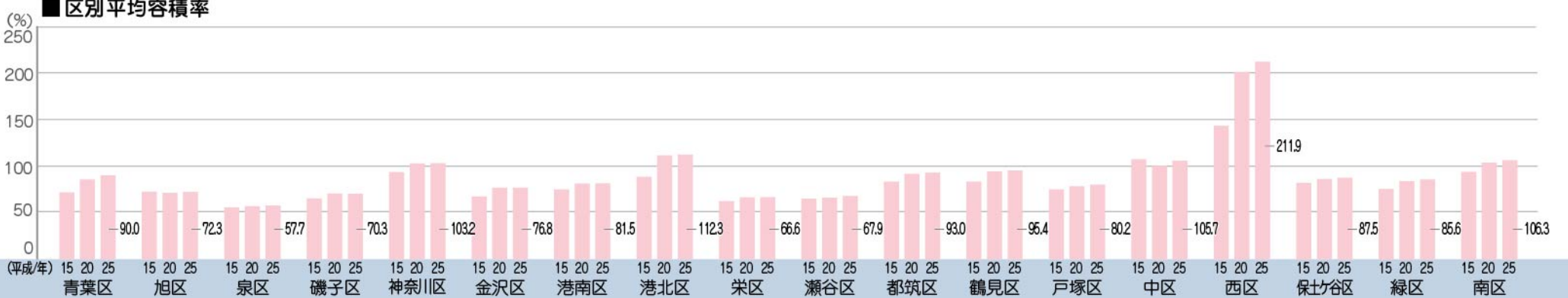
平均容積率(横浜市)



$$\text{平均容積率(\%)} = \frac{\text{各町丁目の延床面積の合計}}{\text{各町丁目の建築用地面積の合計}} \times 100\%$$

\*建築用地：住宅系土地利用、商業系土地利用、工業系土地利用、その他の建築用地(3-1「土地利用分類」参照)

区別平均容積率



■土地利用分類

土地利用分類		備考(対応する建物用途の分類)		
自然的土地利用	農地	田		
		畑		
		耕作放棄地		
		農業施設用地	畜舎、温室、船小屋、農業用納屋、農林漁業用作業場	
	山林	社寺林、学校所有の森を含む		
	河川・水路・水面	河川・水路		
		湖沼	調整池、釣堀含む	
		プール・貯水槽		
	荒地・海浜・法面等	荒地	碎石場、荒地(堤内)	
		海浜等	遊水池、河川敷(未利用)(堤外)、海浜	
法面		人工的な斜面		
都市的土地利用	住宅系土地利用 (住宅系用地)	戸建住宅用地		
		集合住宅用地		
		店舗併用住宅用地		
		店舗併用集合住宅用地		
		作業所併用住宅用地		
	商業系土地利用	業務用地		
		商業用地	商業用地 商業用地(複合系)	
		宿泊娯楽施設用地	キャンプ場(民間)を含む	
	工業系土地利用	工業用地		
		運輸倉庫用地		
		供給処理施設用地	送電線鉄塔用地、雨水調整池	
	その他の建築用地	公共用地		
		文教厚生用地	キャンプ場(公営)を含む	
		防衛施設用地		
	都市的空地	公園・ゴルフ場等	公園	都市公園内の芝地、樹林地を含む市民の森は除外
			ゴルフ場	
			その他オープンスペース	児童広場、市民の森等の開放されている広場
		駐車場・その他空地	駐車場	
			未利用地	
			取壊・改変工事中	(建設中)建物のないもの、材料置き場(工事中)
			その他空地	企業・大学等のグラウンド(校舎等に隣接していないもの)住宅展示場 材料置き場(工場内は除く)
		道路用地	自動車専用道路	
			道路	
			駅前広場	
			その他	道路中央分離帯、管理用地等
	鉄道用地	鉄道用地		

注)分類項目は、本資料独自に設定したものです。

■建物用途分類

建物用途分類		事例	
住宅系	住宅	専用住宅(民間、公務員住宅、公営住宅)	
	集合住宅	アパート、マンション、寄宿舎、寮、 公務員宿舎、県営住宅、市町村住宅(公園・公社等の専用住宅は除く)	
	店舗併用住宅	専用住宅と業務商業施設の併用	
	店舗併用集合住宅	(宿泊)	集合住宅と宿泊施設との併用
		(娯楽)	集合住宅と娯楽施設との併用
		(遊戯)	集合住宅と遊戯施設との併用
(上記以外)		集合住宅と上記以外の業務・商業系用途との併用	
作業所併用住宅	住宅(専用・集合)と工業系用途の併用		
商業系	業務施設	事務所、銀行、通信事業、報道関係	
	商業施設	(A)	小売店、卸売店、百貨店、その他の物品販売施設
		(B)	食堂、喫茶店、スナック、その他の飲食業を営む施設
		(C)	理容店、美容院、レンタル業、宴会場・結婚式場、その他のサービス施設
	商業系用途複合施設	商業系用途の床面積が全体の3/4に満たないもの	
	宿泊施設	ホテル、旅館、保養所等宿泊施設	
	娯楽施設	(A)	劇場、映画館、演芸場、観覧場
		(B)	料理店、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ、バー等風俗営業法による風俗営業関連施設
(C)		特殊浴場、サウナ、モーター、ラブホテル、アダルトショップ等風俗営業法による風俗営業関連施設	
遊戯施設	(A)	ボーリング場、スケート場、プール、パッティングセンター、ゴルフ練習場等	
	(B)	麻雀屋、パチンコ屋、ゲームセンター、カラオケボックス 勝馬投票券販売所、競輪場、競艇場、競馬場	
工業系	工場	アスファルト精製、金属の溶解又は精製、火薬類、塗料、合成樹脂、セメント、鉄釘の製造、石炭ガス、圧縮ガス、マッチ、セルロイド、 ゴム製品の製造、製革、パルプの製造、動力つちを使用する金属の製造原動力を使用する工場、ぼろ・わたの選別再製、岩石の粉碎、 瓦れんが、練炭、石炭、生コン、陶磁器、絵の具の製造、塗料の加熱乾燥、吹付け、ドライクリーニング、自動車修理工場 印刷、木材、石材の引割、機械燃系、魚肉の練製品セメント製品の製造、メッキ、合成樹脂の射出成形、原動機を使用しない工場	
	運輸倉庫施設	(A)	自動車車庫、駐輪施設
		(B)	鉄道施設(駅舎・電車車庫)、バスターミナル、飛行場 倉庫、港湾施設、荷捌き場、卸売市場
	処理施設	(A)	ガソリンスタンド
		(B)	消防法による設置許可が必要なもの
		(C)	廃棄物処理場、汚水処理場、火葬場、屠場、発電所、変電所、変圧所、浄水場
その他の建物	業務施設	国、県、市町村の事務所(公園等の管理事務所は除く)	
	公共・文教厚生施設	(A)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、病院、体育館、競技場、公会堂、博物館
		(B)	幼稚園、小中学校、高等学校、図書館、老人ホーム、保育所(託児所)、障害者施設、老人福祉センター、デイケアセンター、診療所、 神社、寺院、教会、公衆浴場、集会所
	防衛施設	自衛隊、米軍提供施設	
農業施設	畜舎、温室、船小屋、農業用納屋、農林漁業用作業場		

注)分類項目は、本資料独自に設定したものです。



## 横浜市 土地利用のあらまし

平成26・27年度横浜市都市計画基礎調査（土地利用現況・建物現況）

編集・発行

横浜市建築局企画部都市計画課

〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目56番地の1 JNビル

TEL:045-671-2657 FAX:045-664-7707

E-mail:kc-toshikeikaku@city.yokohama.jp

URL:<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/>

発行：平成30年4月

