

議第1438号

横浜国際港都建設計画区域区分の変更

議第1439号

横浜国際港都建設計画用途地域の変更

議第1440号

横浜国際港都建設計画高度地区の変更

議第1441号

横浜国際港都建設計画

防火地域及び準防火地域の変更

議第1442号

横浜国際港都建設計画緑化地域の変更

## ■線引きとは

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、**整開保に定める方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分**のこと。

**おおむね6～7年ごと**に定期的な見直しを行っている。

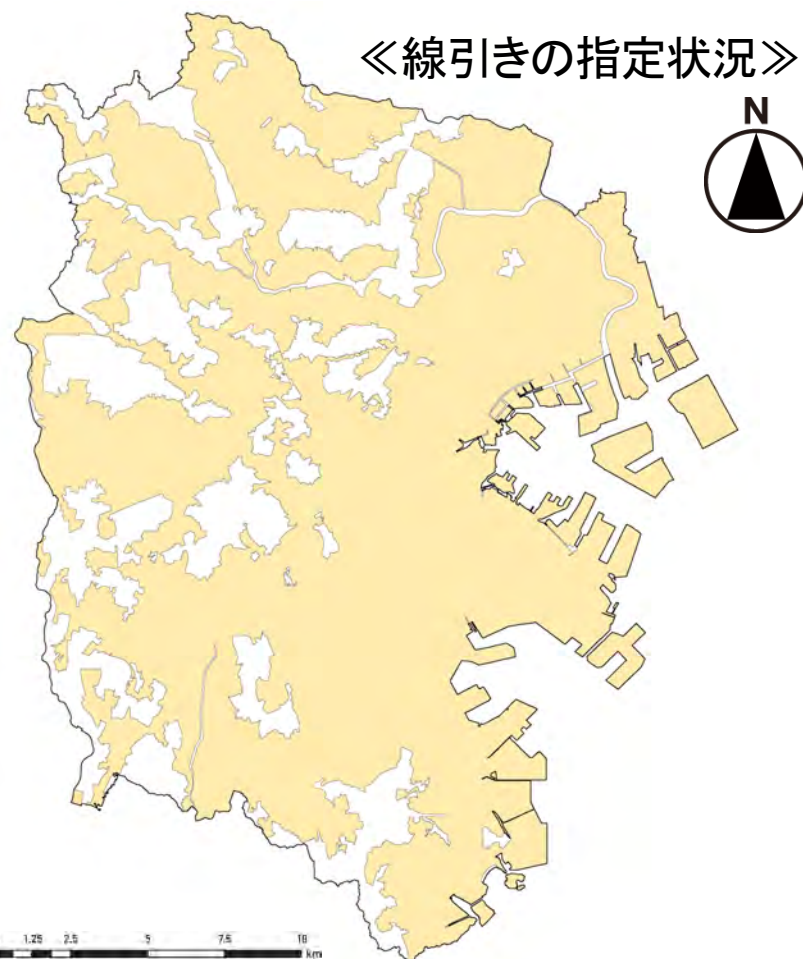
### 《市街化区域》

既に市街地を形成している区域  
計画的に市街化を図るべき区域

### 《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

《線引きの指定状況》



## 線引き見直しにおける基本的基準

### 1 市街化調整区域から市街化区域への編入

#### ①市街化区域への編入を行う必要のある区域

既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されている区域

#### ②市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

鉄道駅・インターチェンジ周辺などで  
戦略的・計画的な土地利用を進める区域

#### ③市街化区域への編入が考えられる区域

住民等の多様な主体による  
地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域

### 2 市街化区域から市街化調整区域への編入

### 3 事務的変更

地形地物の変更に伴う事務的変更、区域境界の整形化等

市街化調整区域から市街化区域への編入

事務的変更

# ■市街化調整区域から市街化区域への編入

## 線引き見直しにおける基本的基準

### ○市街化区域への編入を行う必要のある区域

既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和2年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入する。

# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 市街化区域への編入を行う必要のある区域 《区域を選定する際の基準》の概要

区域面積が 0.5ヘクタール以上

宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が 9割以上

農地、樹林地等が 1割未満

都市計画を変更する区域数

81区域

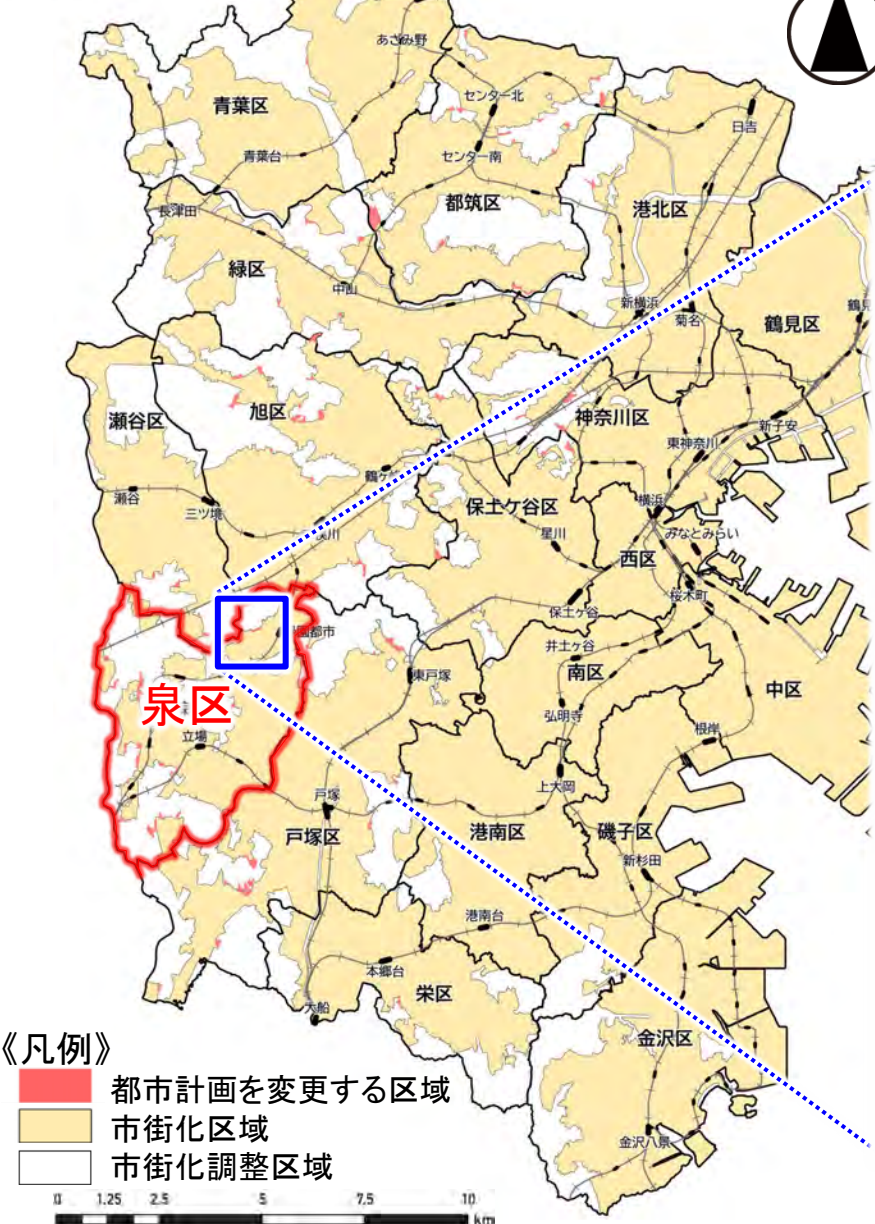
市街化区域への編入面積

約146ha

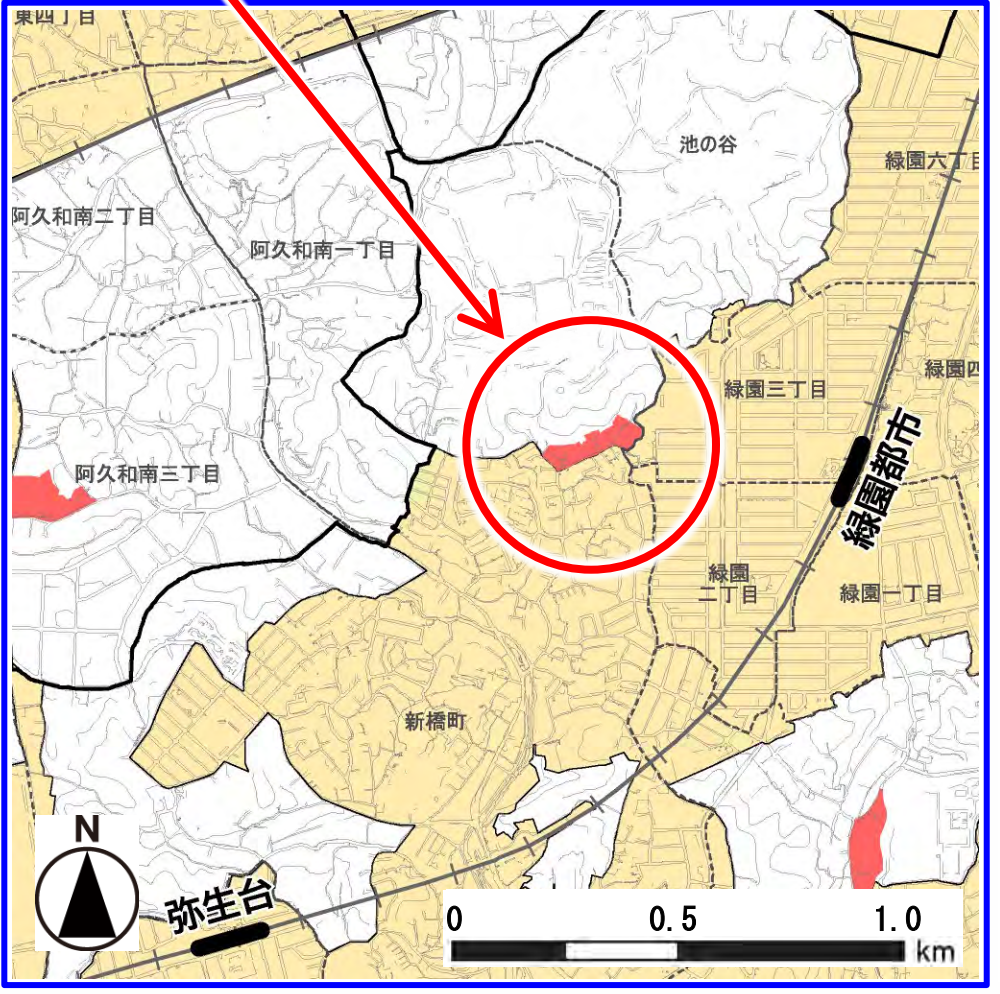


# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)



泉区新橋町  
[面積] 約 1.1 ヘクタール





# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)

神明台スポーツ施設



市街化調整区域

泉区新橋町  
[面積] 約 1.1 ヘクタール

都市計画	新(変更後)
用途地域	第一種低層住居 専用地域
容積率/建蔽率	80%/50%
高度地区(最高高さ)	第1種(10m)
防火地域及び準防火地域	無指定
緑化地域	緑化地域

80  
1低  
50

80  
1低  
50



都市計画を変更する区域

0

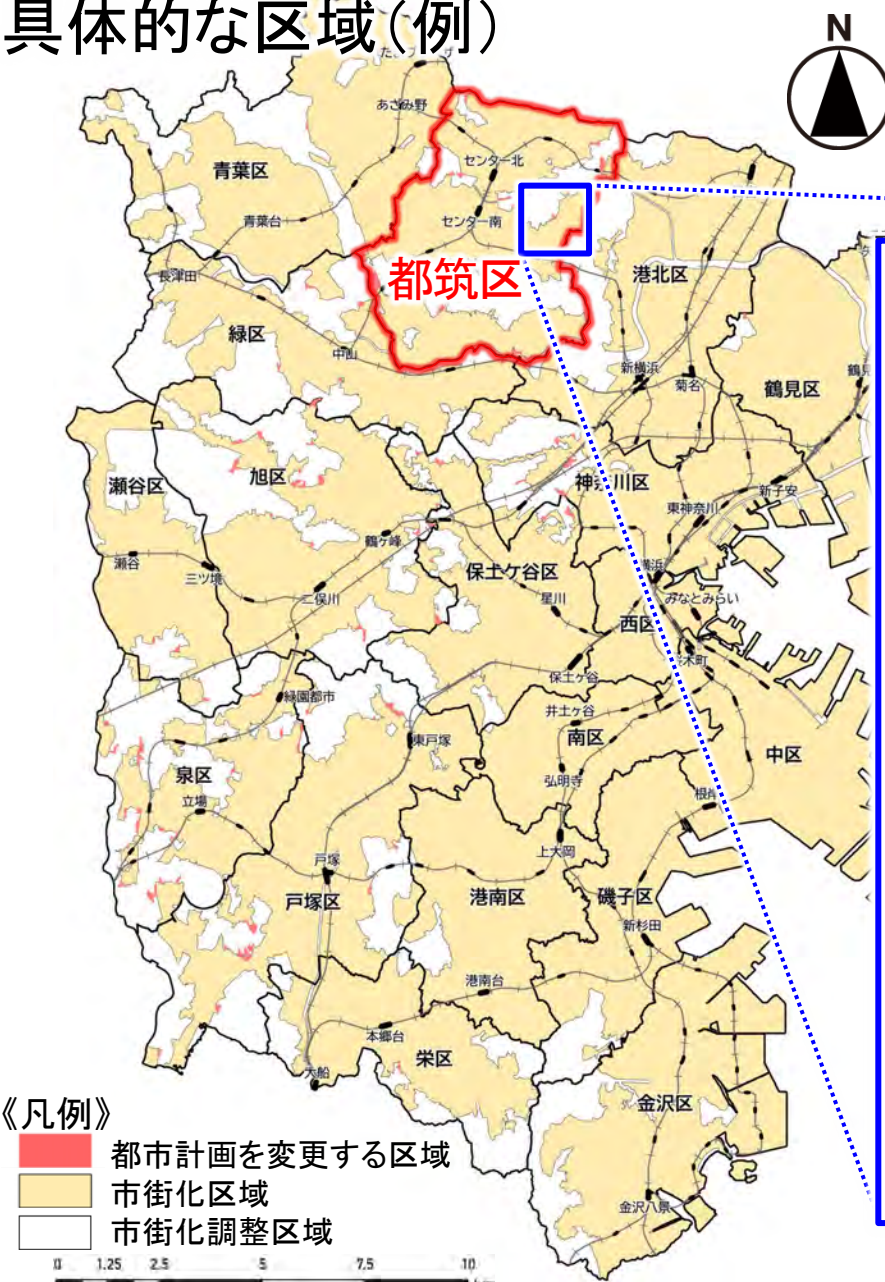
100

200m

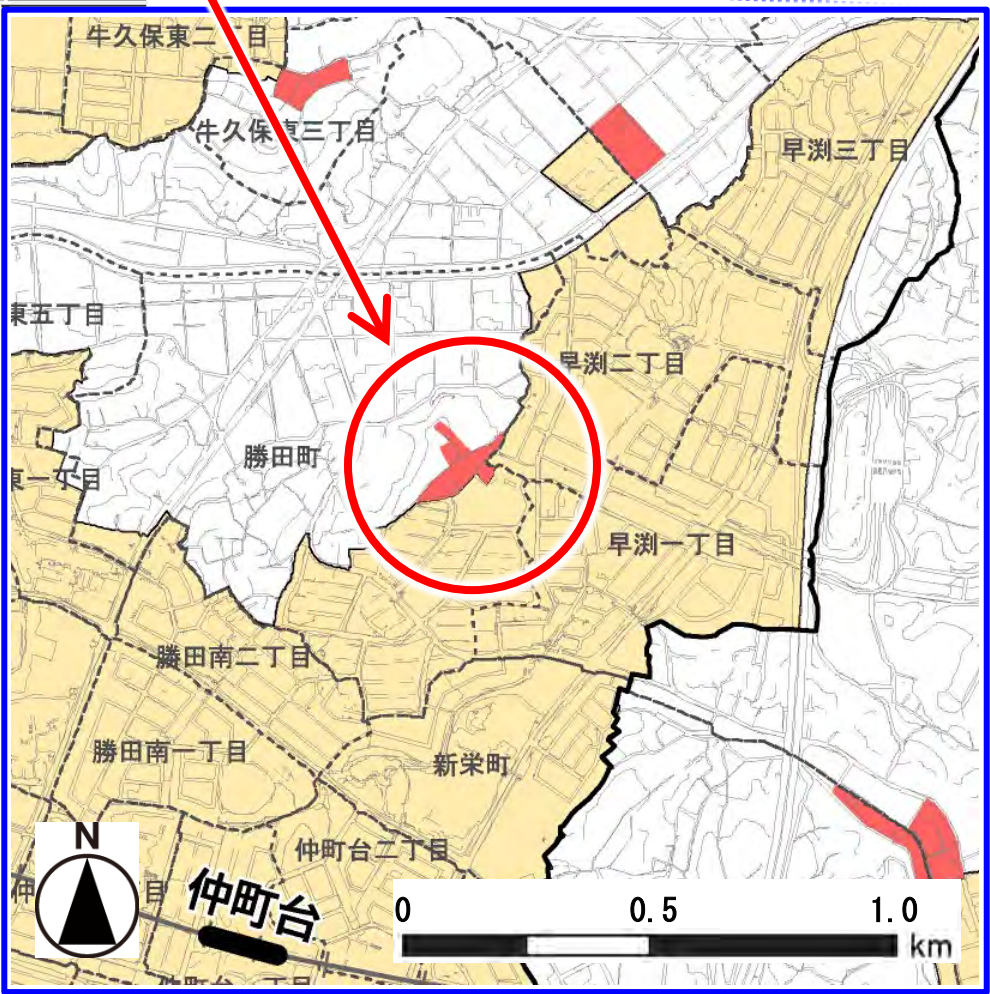


# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)



都筑区勝田町  
 [面積] 約 1.1 ヘクタール



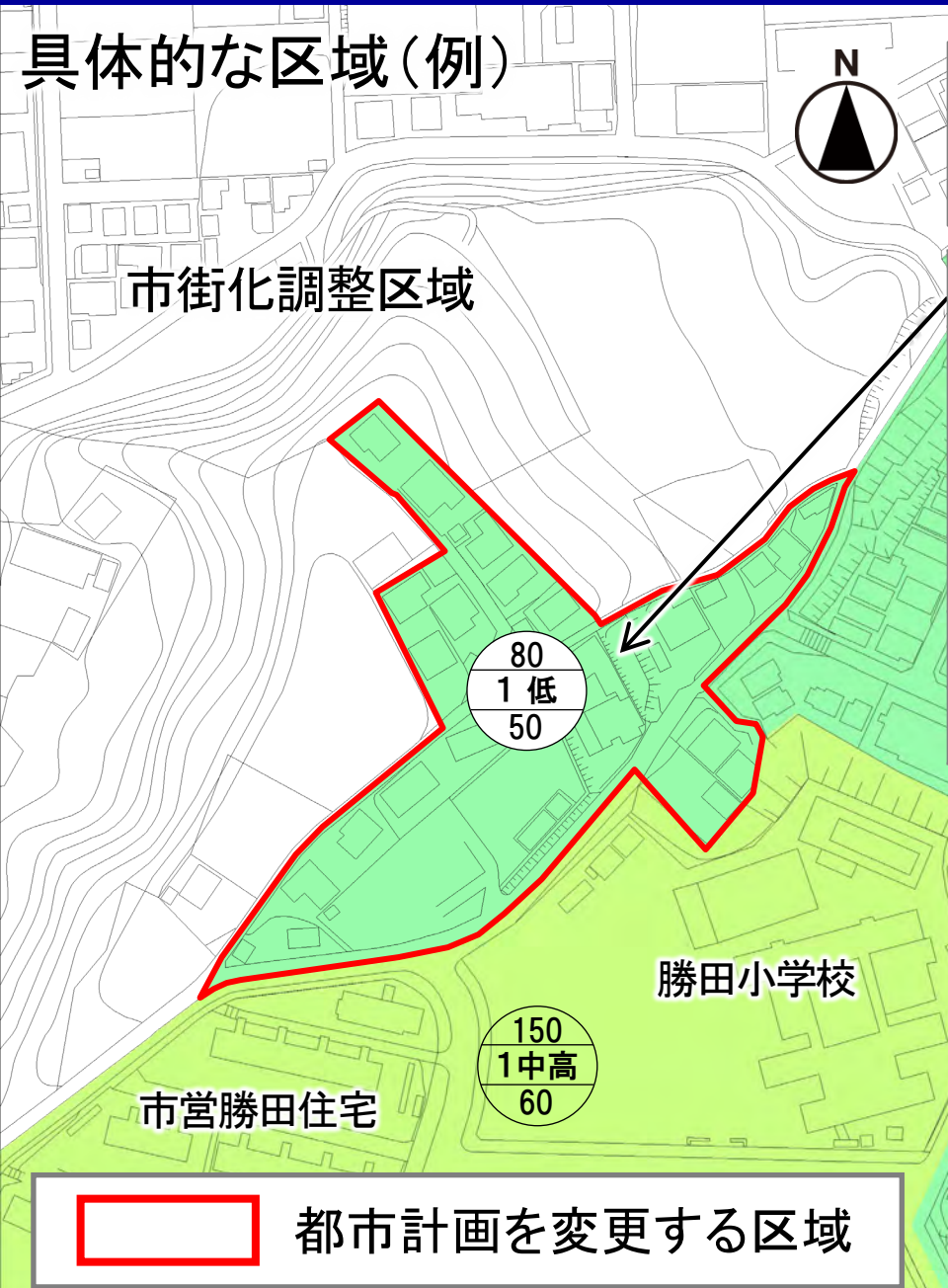
- 《凡例》
- 都市計画を変更する区域
  - 市街化区域
  - 市街化調整区域





# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)



都筑区勝田町  
 [面積] 約 1.1 ヘクタール

都市計画	新(変更後)
用途地域	第一種低層住居 専用地域
容積率/建蔽率	80%/50%
高度地区(最高高さ)	第1種(10m)
防火地域及び準防火地域	無指定
緑化地域	緑化地域

 都市計画を変更する区域

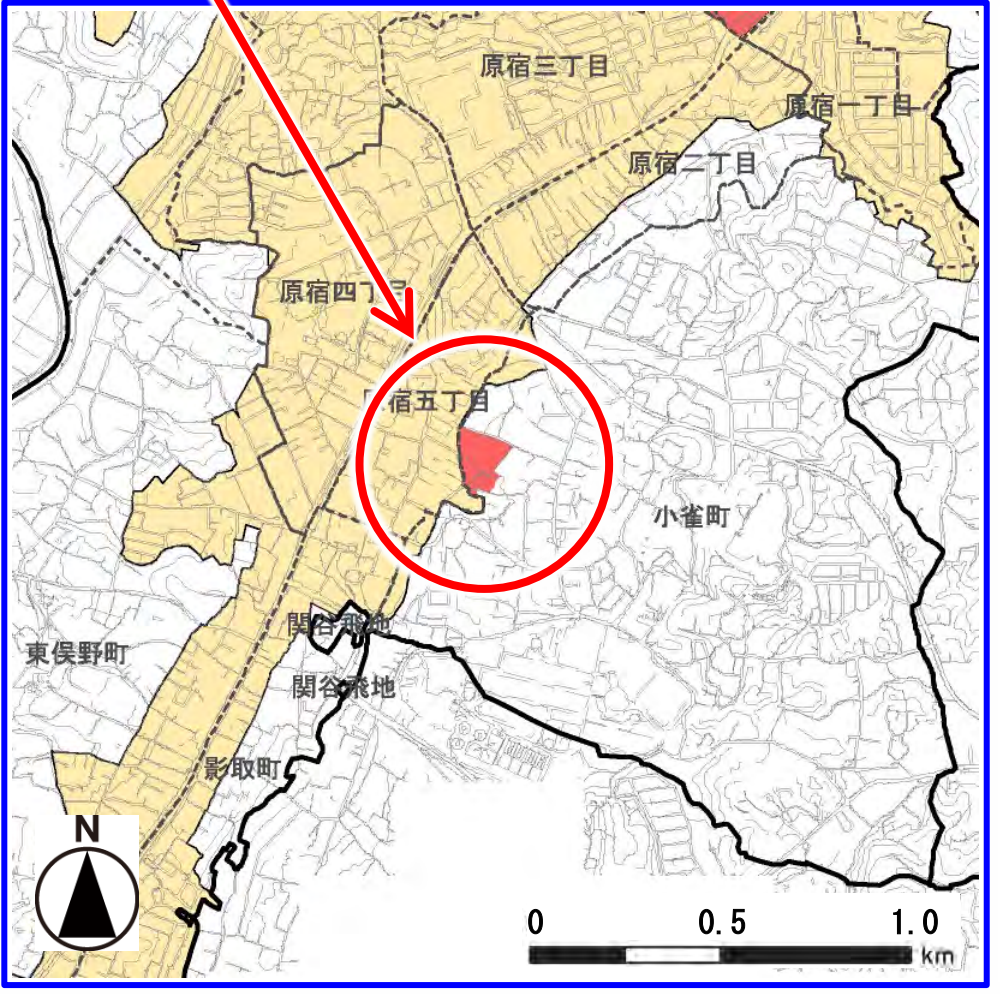
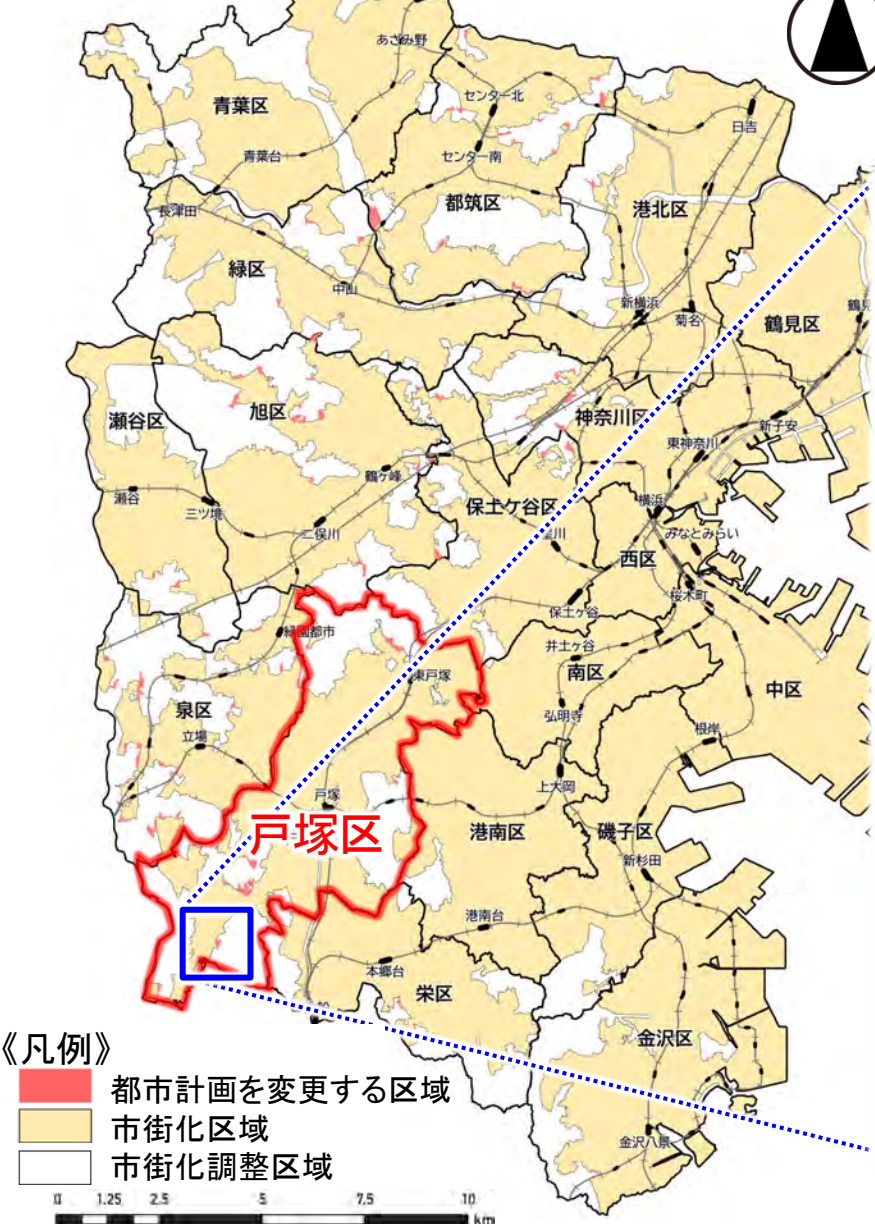




# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)

戸塚区小雀町  
[面積] 約 1.6 ヘクタール

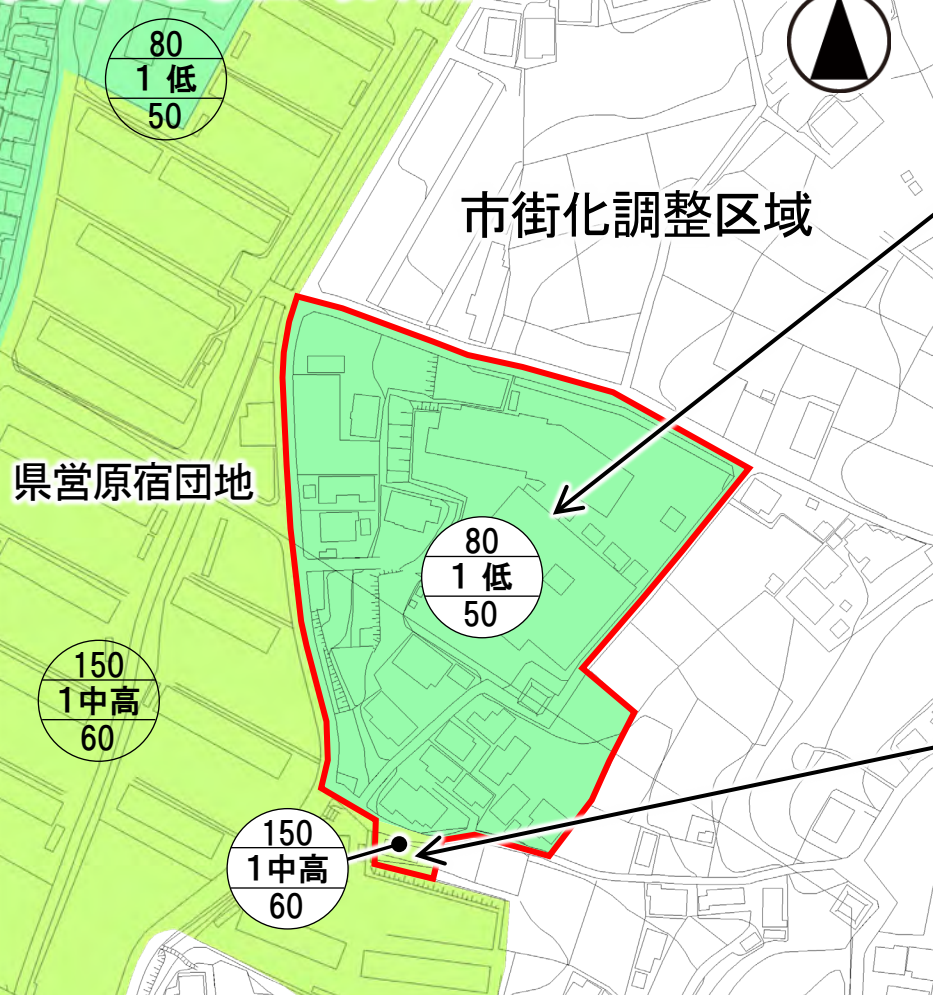


- 《凡例》
- 都市計画を変更する区域
  - 市街化区域
  - 市街化調整区域



# 市街化調整区域から市街化区域への編入


## 具体的な区域(例)



戸塚区小雀町  
[面積] 約 1.6 ヘクタール

都市計画	新(変更後)
用途地域	第一種低層住居 専用地域
容積率/建蔽率	80%/50%
高度地区(最高高さ)	第1種(10m)
防火地域及び準防火地域	無指定
緑化地域	緑化地域

都市計画	新(変更後)
用途地域	第一種中高層住居 専用地域
容積率/建蔽率	150%/60%
高度地区(最高高さ)	第3種(15m)
防火地域及び準防火地域	準防火地域
緑化地域	緑化地域

 都市計画を変更する区域

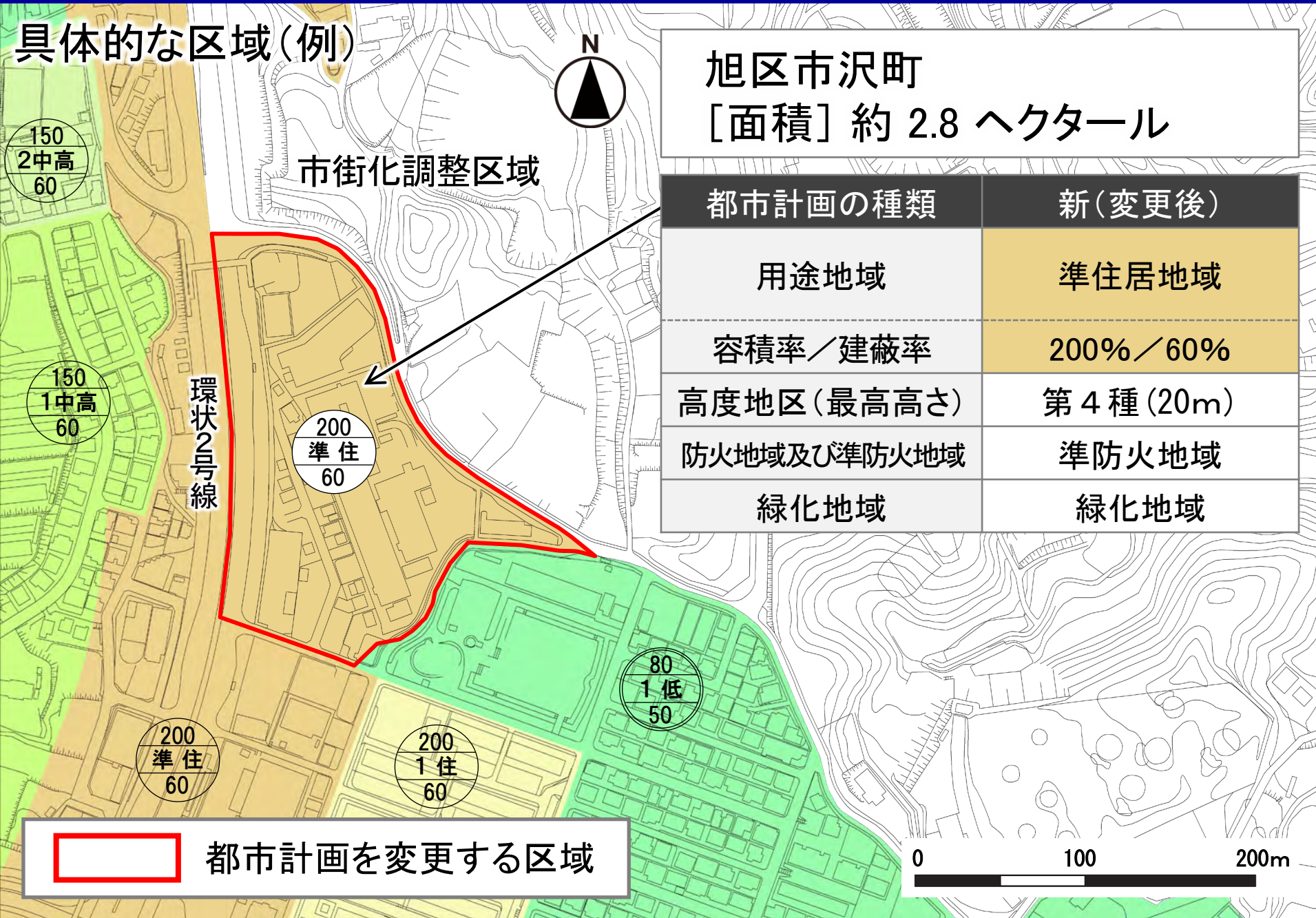







# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)



旭区市沢町  
 [面積] 約 2.8 ヘクタール

都市計画の種類	新(変更後)
用途地域	準住居地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度地区(最高高さ)	第4種(20m)
防火地域及び準防火地域	準防火地域
緑化地域	緑化地域

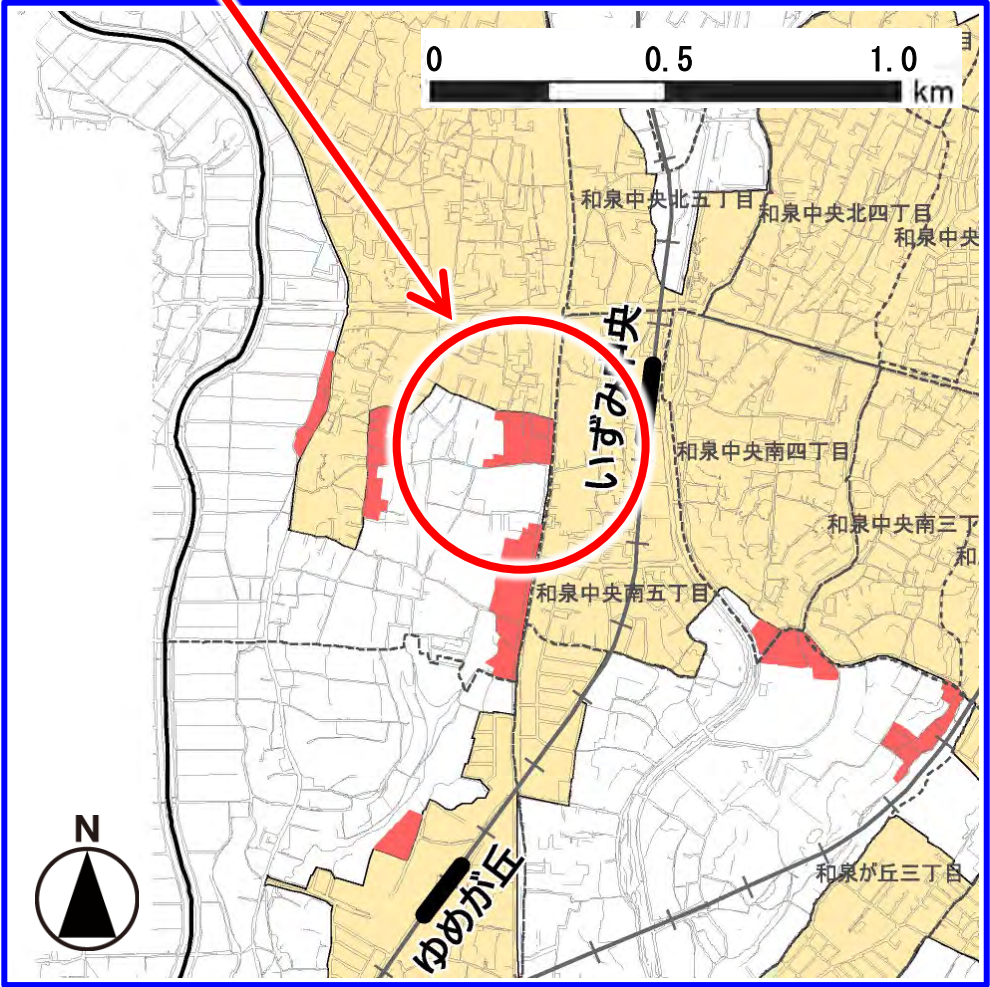
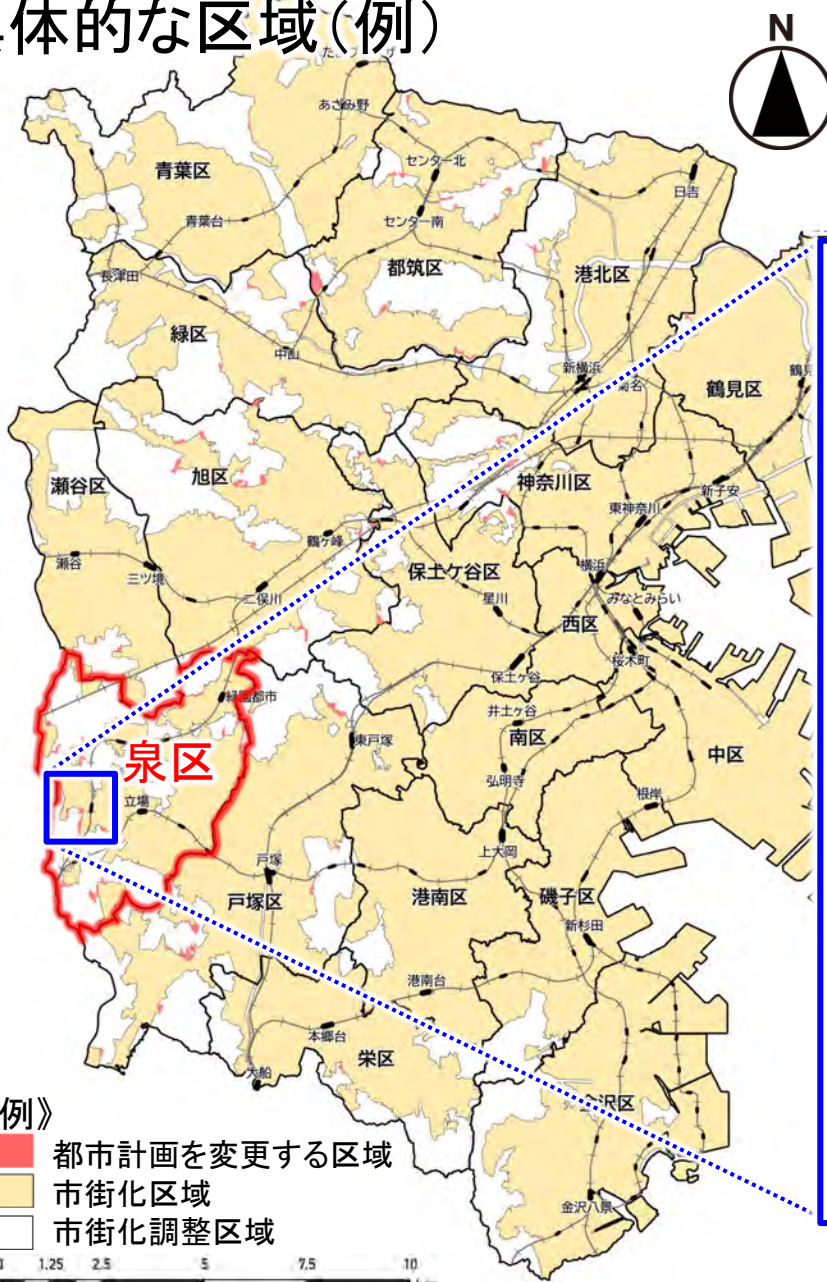
 都市計画を変更する区域



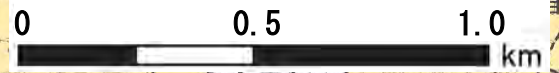
# 市街化調整区域から市街化区域への編入

## 具体的な区域(例)

泉区上飯田町  
[面積] 約 1.2 ヘクタール

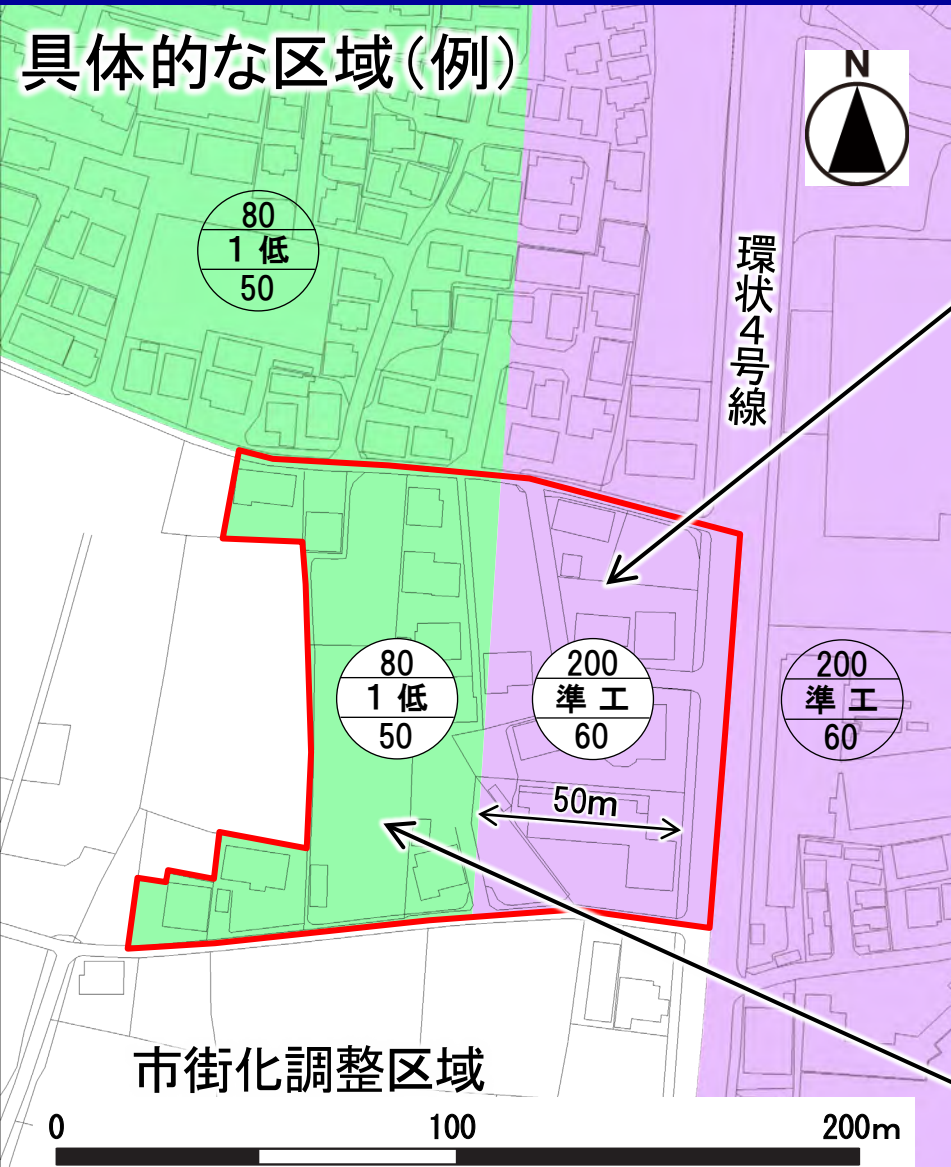


- 《凡例》
- 都市計画を変更する区域
  - 市街化区域
  - 市街化調整区域



# 市街化調整区域から市街化区域への編入

具体的な区域(例)



泉区上飯田町  
[面積] 約 1.2 へクタール

都市計画の種類	新(変更後)
用途地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度地区(最高高さ)	第5種(20m)
防火地域及び準防火地域	準防火地域
緑化地域	無指定

都市計画の種類	新(変更後)
用途地域	第一種低層住居 専用地域
容積率/建蔽率	80%/50%
高度地区(最高高さ)	第1種(10m)
防火地域及び準防火地域	無指定
緑化地域	緑化地域

都市計画を変更する区域



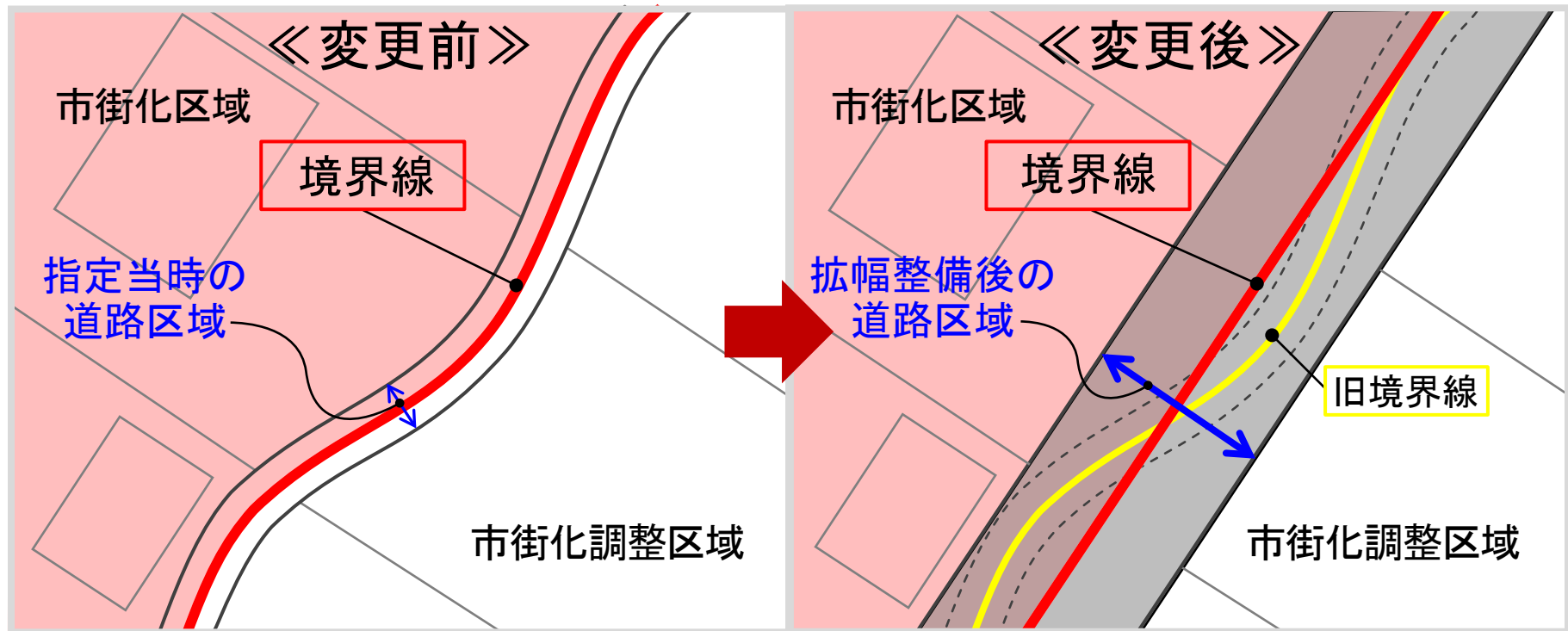
市街化調整区域から市街化区域への編入

事務的変更

# ■事務的変更①

道路整備、河川改修等により、市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域

イメージ(例)



都市計画を変更する区域数

18区域

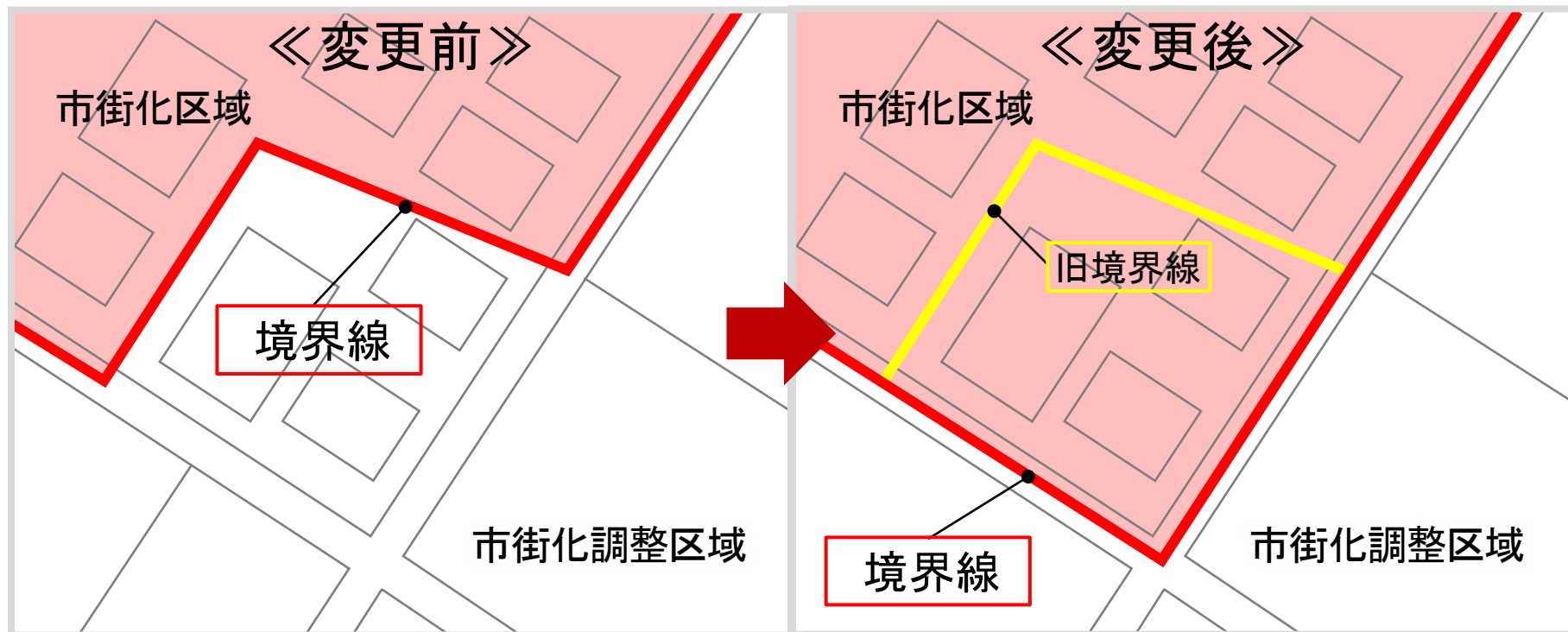
市街化区域への編入面積

約-0.1ha

## ■事務的変更②

主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域

イメージ(例)



都市計画を変更する区域数

3区域

市街化区域への編入面積

約0.8ha

# 都市計画案の概要



都市計画を 変更する区域数	102区域
市街化区域への 編入面積	約146ha

《凡例》


- 都市計画を変更する区域※
- 市街化区域
- 市街化調整区域

※その他、地形地物の変更等に伴う事務的変更を行います。





# ■ 区域区分の変更

	旧(変更前)	 新(変更後)
市街化区域	約 33,767 ha [約77%]	約 33,913 ha [約78%]
市街化調整区域	約 9,885 ha [約23%]	約 9,739 ha [約22%]
合計	約 43,653 ha	約 43,653 ha

※単位未満で四捨五入しているため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

# ■用途地域の変更

赤色下線部が変更部分

22

種 類	旧(変更前)	新(変更後)
第一種低層住居専用地域	<u>約13,328ha</u>	<u>約13,424ha</u>
第二種低層住居専用地域	約 516ha	約 516ha
第一種中高層住居専用地域	<u>約 2,701ha</u>	<u>約 2,705ha</u>
第二種中高層住居専用地域	約 1,766ha	約 1,766ha
第一種住居地域	<u>約 4,628ha</u>	<u>約 4,646ha</u>
第二種住居地域	<u>約 531ha</u>	<u>約 533ha</u>
準住居地域	<u>約 1,491ha</u>	<u>約 1,505ha</u>
近隣商業地域	約 1,428ha	約 1,428ha
商業地域	約 1,928ha	約 1,928ha
準工業地域	<u>約 1,836ha</u>	<u>約 1,847ha</u>
工業地域	約 1,717ha	約 1,717ha
工業専用地域	約 1,831ha	約 1,831ha
合 計	<u>約33,701ha</u>	<u>約33,846ha</u>

# ■ 高度地区の変更

赤色下線部が変更部分

23

種 類	旧(変更前)	 新(変更後)
最 高 限 第 1 種	<u>約13,815ha</u>	<u>約13,907ha</u>
最 高 限 第 2 種	約 29ha	約 29ha
最 高 限 第 3 種	<u>約 4,466ha</u>	<u>約 4,472ha</u>
最 高 限 第 4 種	<u>約 6,650ha</u>	<u>約 6,692ha</u>
最 高 限 第 5 種	<u>約 3,088ha</u>	<u>約 3,095ha</u>
最 高 限 第 6 種	約 1,072ha	約 1,072ha
最 高 限 第 7 種	約 2,746ha	約 2,746ha
合 計	<u>約31,866ha</u>	<u>約32,013ha</u>

## 【防火地域及び準防火地域】

赤色下線部が変更部分

種 類	旧(変更前)	新(変更後)
防 火 地 域	約 1,567ha	約 1,567ha
準 防 火 地 域	<u>約18,925ha</u>	<u>約18,975ha</u>

## 【緑化地域】

赤色下線部が変更部分

種 類	緑化率の最低限度	旧(変更前)	新(変更後)
緑化地域	10%	<u>約24,963ha</u>	<u>約25,098ha</u>
	5%	約 2,721ha	約 2,721ha



公聴会の開催	令和6(2024)年9月2日
公述の申出	4名
公述人	4名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

# ■都市計画法第17条に基づく縦覧

縦覧期間	自 令和7(2025)年1月15日 至 令和7(2025)年1月29日
------	--

意見書の提出	賛成	0件	0名
	反対	0件	0名
	その他	1件	1名
	合計	1件	1名

※ 「都市計画法案に対する意見書の要旨と都市計画法決定権者の見解」参照

# ■意見の要旨と都市計画決定権者の見解

## 意見の要旨

泉区上飯田町の特定の土地について、市街化区域へ編入してほしい。

## 都市計画決定権者の見解

今回の都市計画案は、線引き見直しの基本的基準に基づき選定し、本基準では「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域を市街化区域へ編入することとしています。

御意見を頂いた土地については、土地利用状況等を基準に照らして検討した結果、上記の基準に合致すると認められないため、市街化調整区域のままとしています。