

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」 及び「線引き見直し」について

都市計画市素案(案)説明会

令和6(2024)年1月、2月
横浜市

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「線引き見直し」に関する都市計画市素案(案)について、ご説明します。

1 改定及び見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

本日は、

1 改定及び見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

をご説明します。

1 改定及び見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

はじめに、
改定及び見直しの背景についてです。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等」とは都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針(整開保)

都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

上記 4方針 を指し、都市計画の基本的な方向性を示すもの

即する

線引き

⇒市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分

まず、今回改定を行う「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等」とは、

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発整備の方針
- 防災街区整備方針

の4方針を指し、都市計画の基本的な方向性を示すものです。

あわせて、今回見直す「線引き」とは、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分を指し、これらの方針に即して定めるものとされています。

《整開保等の改定及び線引き見直しの経緯》

当初決定	昭和45(1970)年6月
第1回改定・見直し	昭和52(1977)年3月
第2回改定・見直し	昭和59(1984)年12月
第3回改定・見直し	平成4(1992)年9月
第4回改定・見直し	平成9(1997)年4月
第5回改定・見直し	平成15(2003)年3月
第6回改定・見直し	平成22(2010)年3月
第7回改定・見直し	平成30(2018)年3月

【今回】 第8回 改定・見直し

整開保等の改定及び線引き見直しの経緯ですが、昭和45年6月の当初決定以降、これまでに7回、改定及び見直しを行っており、前回は、平成30年3月に改定及び見直しをしています。今回は、第8回となります。

令和4(2022)年6月

「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的考え方について横浜市都市計画審議会に諮問、小委員会の設置

都市計画マスタープラン改定等検討小委員会
【計6回】

令和5(2023)年11月

基本的考え方について横浜市都市計画審議会から答申

都市計画市素案（案）

これまでの検討経緯ですが、令和4年6月に、「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的考え方について横浜市都市計画審議会に諮問し、あわせて小委員会を設置しました。その後、都市計画マスタープラン改定等検討小委員会にて6回にわたり議論し、令和5年11月に横浜市都市計画審議会より基本的考え方について答申をいただきました。この答申等を踏まえて、都市計画市素案(案)を作成しました。

1 改定及び見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

つづいて、
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
について、ご説明します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

まず、
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
についてです。

目 的

- 長期的な視点に立った都市の将来像や、都市計画に関する基本的な方向性を示す。
- 横浜市による都市計画の決定や変更は、この方針に即して実施される。



都市計画の方向性を共有化し
計画的な都市整備を推進する

本方針は、

○長期的な視点に立った都市の将来像や、都市計画に関する基本的な方向性を示します。

また、

○横浜市による都市計画の決定や変更は、この方針に即して実施されることを踏まえ、都市計画の方向性を共有化し、計画的な都市整備を推進することを目的としています。

構成

- 1 都市計画の目標
- 2 区域区分(線引き)の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針

方針の構成は、
1 都市計画の目標
など、ご覧のとおりです。

1 都市計画の目標

○目標年次を
令和22年(2040年)とする。

○地域の魅力や価値の向上、持続的な都市の成長・発展を進めるため、地域特性を生かした持続可能な市街地の形成、広域的な交通ネットワークの構築、自然的な環境を生かした魅力の向上を図る。



1 都市計画の目標では、

○目標年次を令和22年とし、

○地域の魅力や価値の向上、持続的な都市の成長・発展を進めるため、地域特性を生かした持続可能な市街地の形成、広域的な交通ネットワークの構築、自然的な環境を生かした魅力の向上を図る。

としています。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

○**区域区分**※(線引き)を定めるものとする。

※市街化区域と市街化調整区域の区分

○市街化区域は、鉄道駅周辺などの**拠点整備**や**生活利便施設等の機能集積**を目的とした開発を誘導し、**インフラの整備**を図る。

○市街化調整区域は、**市街化の抑制**を基調とし、**緑地の保全・活用・創出**と**都市農業の振興**を基本とする。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針では、

○市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分を定めるものとする。

○市街化区域は、鉄道駅周辺などの拠点整備や生活利便施設等の機能集積を目的とした開発を誘導し、インフラの整備を図る。とし、

○市街化調整区域は、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とする。としています。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入する。
- 鉄道駅周辺及び徒歩圏域・高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、米軍施設跡地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。
- 市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましい。

また、

- 既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入する。とし、
 - 鉄道駅周辺及び徒歩圏域・高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、米軍施設跡地等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。とし、
 - 市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましい。
- としています。

3 主要な都市計画の決定の方針

○都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置された**バランスのとれた都市形成を推進する。**
特に、都市計画分野全般において、**脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進する。**

○土地利用

- ・業務・商業地、工業地、流通業務地、住宅地の**主要用途を計画的に配置する。**

3 主要な都市計画の決定の方針では、
○都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置された**バランスのとれた都市形成を推進する。**
特に、都市計画分野全般において、**脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進する。**とし、
○土地利用については、
・業務・商業地、工業地、流通業務地、住宅地の**主要用途を計画的に配置する。**
としています。

3 主要な都市計画の決定の方針

○都市施設の整備

- ・誰もが安全・安心・円滑・快適に移動でき、環境負荷の低減にも資する交通の実現を目指し、総合的な交通体系の整備を進める。
- ・下水道及び河川の整備を総合的に推進し、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。

○市街地開発事業

- ・利便性向上や国際競争力強化等のため、地域特性に応じた計画的な市街地開発事業を進める。

○自然的環境の整備又は保全

- ・多様なライフスタイルが実現できる水・緑豊かな都市環境の形成に向け、水・緑環境の保全・創造を進める。

○都市施設の整備については、

- ・誰もが安全・安心・円滑・快適に移動でき、環境負荷の低減にも資する交通の実現を目指し、総合的な交通体系の整備を進める。また、
- ・下水道及び河川の整備を総合的に推進し、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。などとし、

○市街地開発事業については、

- ・利便性向上や国際競争力強化等のため、地域特性に応じた計画的な市街地開発事業を進める。

○自然的環境の整備又は保全については、

- ・多様なライフスタイルが実現できる水・緑豊かな都市環境の形成に向け、水・緑環境の保全・創造を進める。としています。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

次に、都市再開発の方針です。

目 的

- 計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を示す。
- そのうち「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示す。



再開発の適正な誘導と
計画的な推進を図る

本方針は、

○「計画的な再開発が必要な市街地」に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を示すとともに、

○そのうち「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示すことで、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としています。

構成

- 1 都市再開発の方針
- 2 1号市街地
- 3 規制誘導地区
- 4 2号再開発促進地区

方針の構成は、ご覧のとおりです。

1 都市再開発の方針

- 人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、再開発を進める。
- 市街化が進行しつつある地域においては、無秩序な市街化を抑制し、また、宅地化が進んでいない地域においては、周辺土地利用との整合性に留意しながら、計画的な市街地整備を進める。
- 既成市街地においては、都市機能の向上や更新などを図るため、公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進める。

1 都市再開発の方針では、

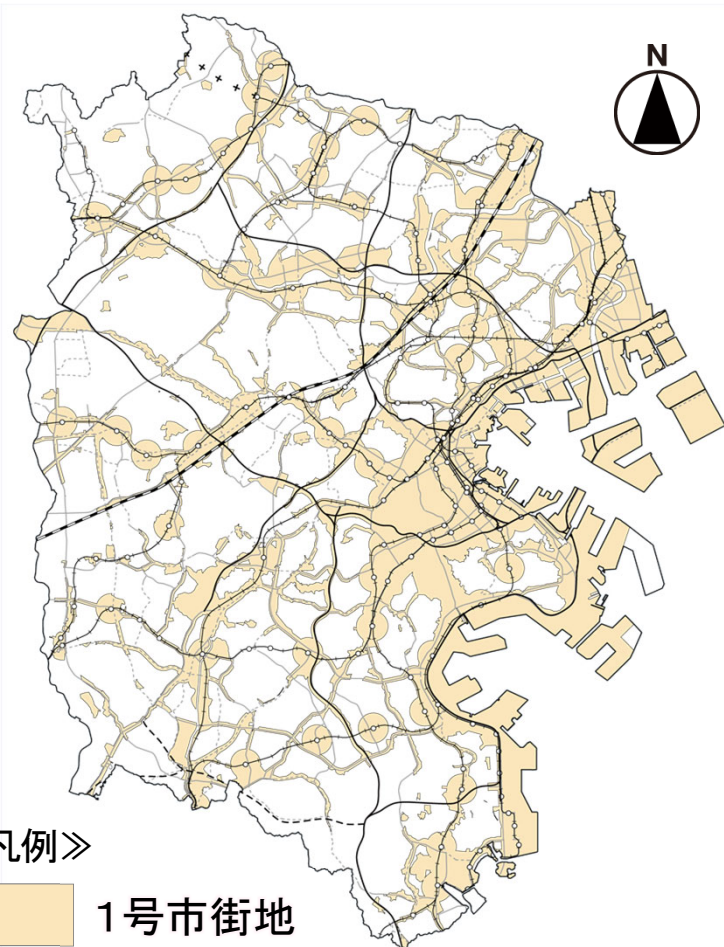
- 人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら再開発を進める。
 - 市街化が進行しつつある地域においては、無秩序な市街化を抑制し、また、宅地化が進んでいない地域においては、周辺土地利用との整合性に留意しながら、計画的な市街地整備を進める。
 - 既成市街地においては、都市機能の向上や更新などを図るため、公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進める。
- としています。

2 1号市街地

既成市街地の内、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、**計画的な再開発が必要な市街地**として、整備・改善を図ることを目的に指定する。

面積

約17,096ha







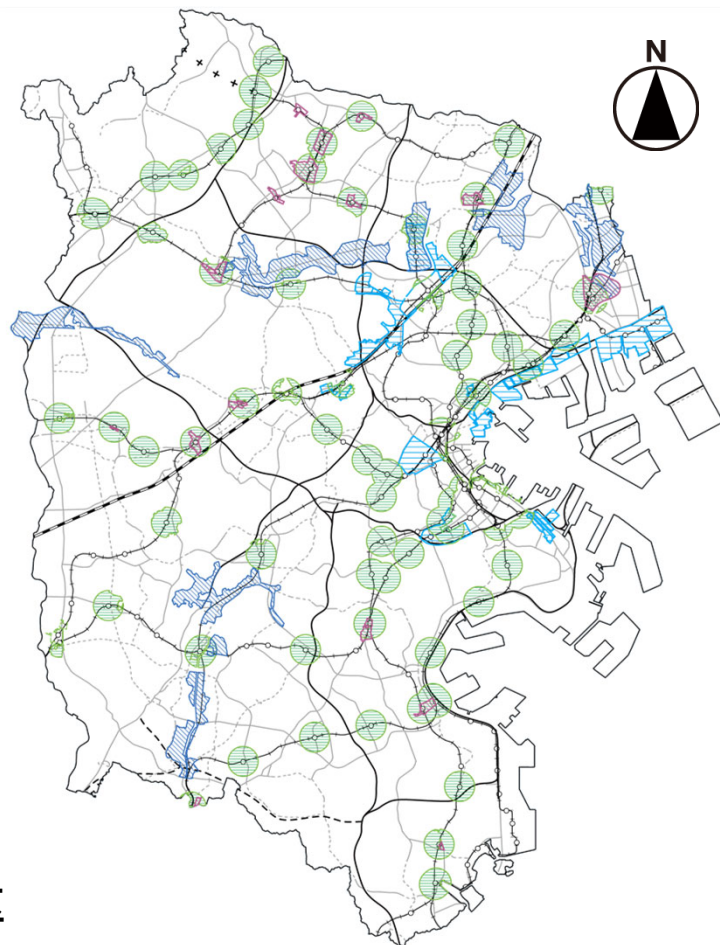
2 1号市街地では、既成市街地のうち、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地として、整備・改善を図ることを目的に指定する。とし、図にお示しする、約17,096ヘクタールを指定します。

3 規制誘導地区

「1号市街地のうち、**規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区**」として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に指定する。

《凡例》

- ①  都心・京浜臨海部地区
- ②  主要駅周辺地区
- ③  内陸部工業地区
- ④  街づくり協議機能誘導地区



3 規制誘導地区では、
「1号市街地のうち、規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区」として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に指定する。とし、
図にお示しする、4種類の地区を指定します。

4 2号再開発促進地区

「1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。

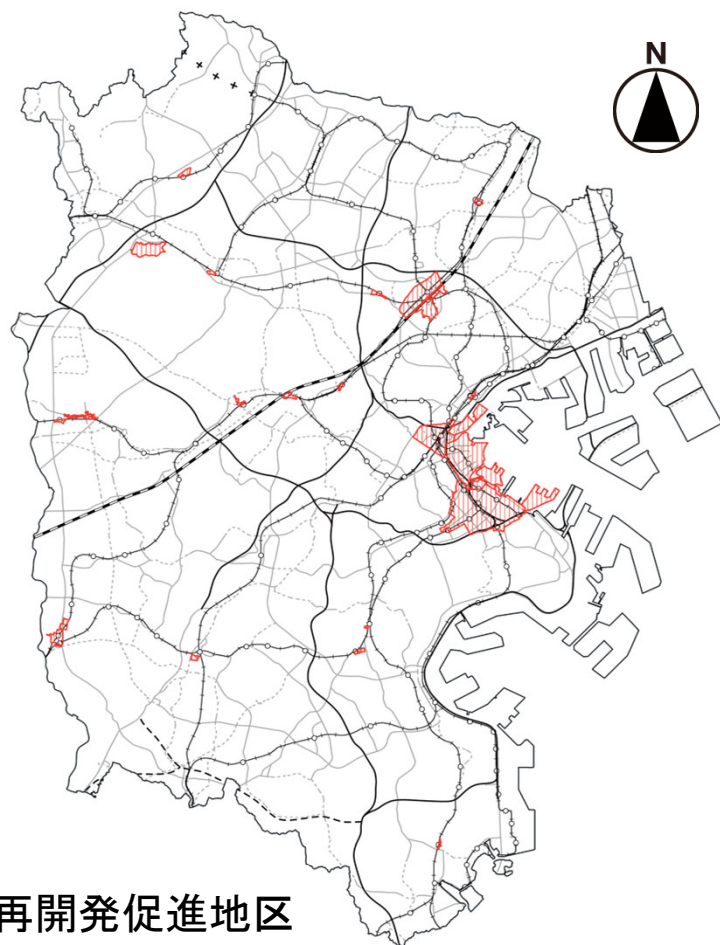
地区数

25地区

《凡例》



2号再開発促進地区



4 2号再開発促進地区では、「1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。とし、図にお示しする、25地区を指定します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

次に、住宅市街地の開発整備の方針です。

目 的

- 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備または開発の方針を示す。
- 「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要を示す。



良好な住宅市街地の
開発整備を図る

本方針は、

- 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備または開発の方針を示すとともに、
 - 「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区」並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要を示すことで、
- 良好な住宅市街地の開発整備を図ることを目的としています。

構成

- 1 住宅市街地の開発整備の目標及び
良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

方針の構成は、ご覧のとおりです。

1 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- 横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かし、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。
- 多様なニーズに対応した住宅の供給、脱炭素社会の実現に資する住宅の供給に向けた取組、マンションの管理適正化・再生円滑化や、大規模団地の再生に向けた取組などを推進する。

1 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針では、

○横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かし、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。

○多様なニーズに対応した住宅の供給、脱炭素社会の実現に資する住宅の供給に向けた取組、マンションの管理適正化・再生円滑化や、大規模団地の再生に向けた取組などを推進する。

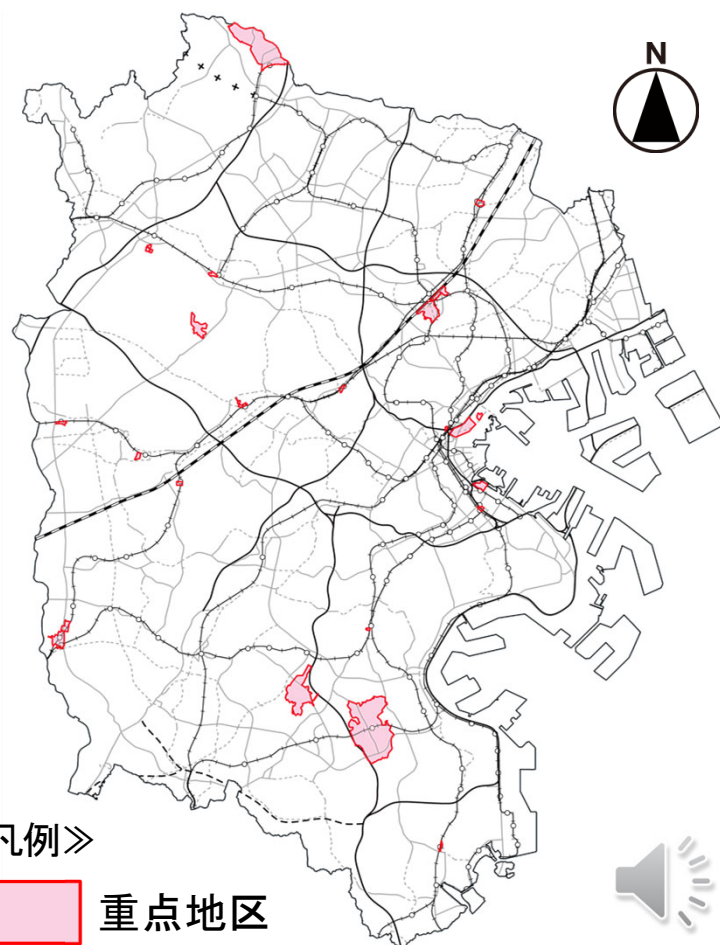
としています。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区（重点地区）」について指定する。

地区数

21地区



2 重点地区の整備又は開発の計画の概要では、「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」重点地区について指定する。とし図にお示しする21地区を指定します。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

最後に、防災街区整備方針です。

目 的

- 「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(防災再開発促進地区)」及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要を示す。
- 防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要を示す。



密集市街地内の各街区について
防災街区としての整備を図る

本方針は、

○「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(防災再開発促進地区)」及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要を示すとともに、

○防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要を示すことで、

密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図ることを目的としています。

構 成

- 1 防災街区整備の基本的な方針
- 2 防災再開発促進地区
- 3 防災公共施設

方針の構成は、ご覧のとおりです。

1 防災街区整備の基本的な方針

- 市内で大規模な地震が発生した場合、火災で焼失する建物の被害が特定の地域に集中すると想定されるため、対象地域を絞り込み、優先的に地震火災対策を行うことで市全体の地震火災リスクの低減につなげる。
- 耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めることで、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指す。

1 防災街区整備の基本的な方針では、

- 市内で大規模な地震が発生した場合、火災で焼失する建物の被害が特定の地域に集中すると想定されるため、対象地域を絞り込み、優先的に地震火災対策を行うことで市全体の地震火災リスクの低減につなげる。
- 耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めることで、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指す。

としています。

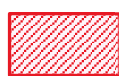
2 防災再開発促進地区

「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」で延焼の危険性が高い地域について指定し、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保を図る。

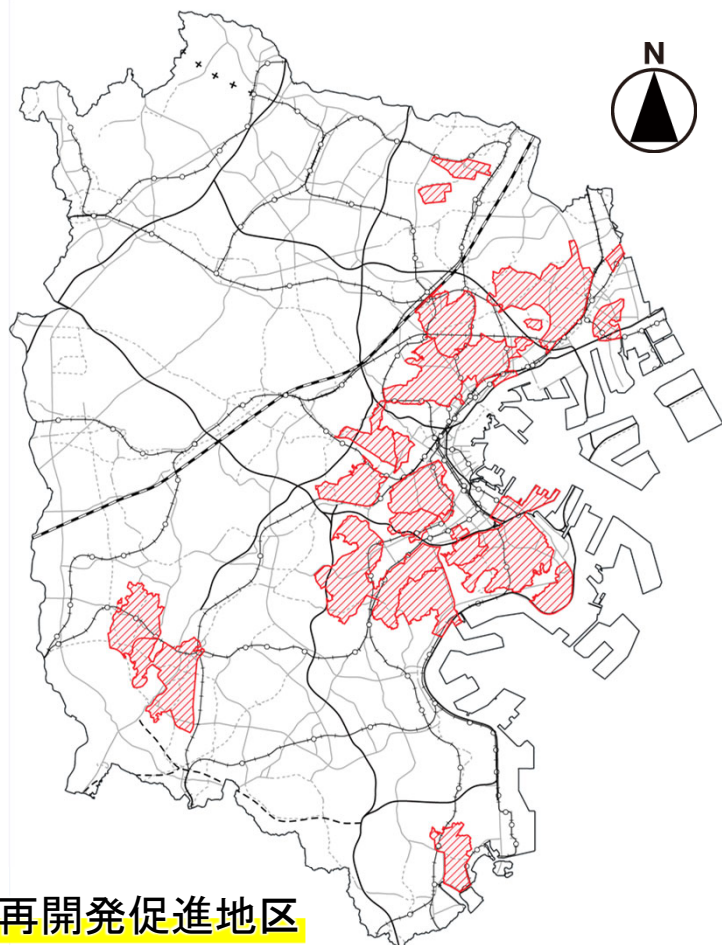
地区数

22地区

《凡例》



防災再開発促進地区



2 防災再開発促進地区では、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」で延焼の危険性が高い地域について指定し、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保を図るとし、図にお示しする22地区を指定します。

3 防災公共施設

防災再開発促進地区内で、**延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路**について指定し、沿道の建築物の不燃化と合わせて、地震火災の延焼の拡大防止を図る。

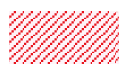
路線数

3 路線

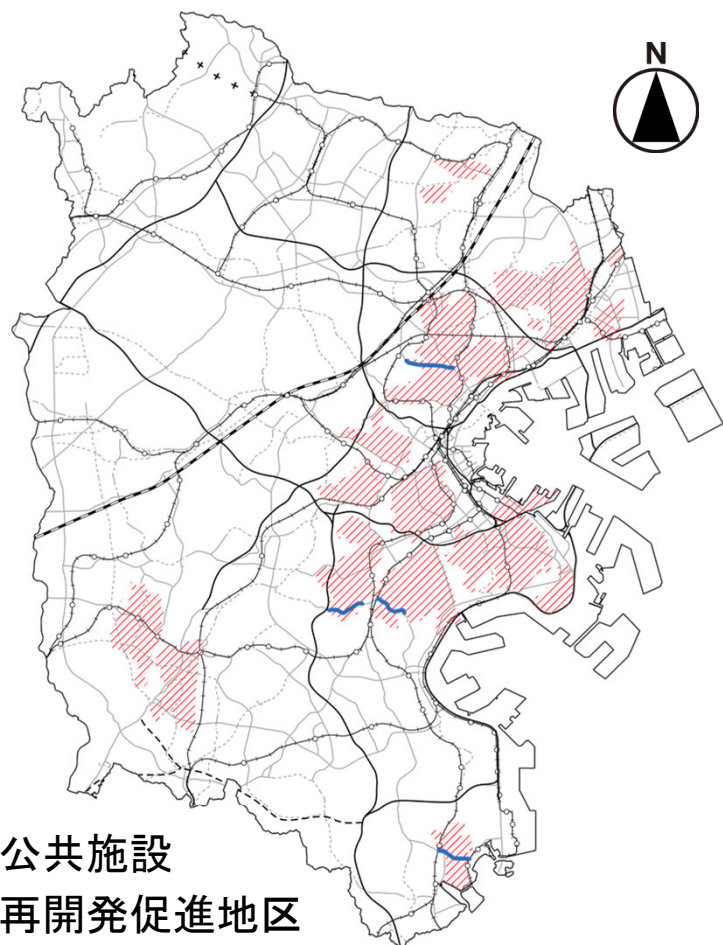
《凡例》



防災公共施設



防災再開発促進地区



3 防災公共施設では、防災再開発促進地区内で、延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路について指定し、沿道の建築物の不燃化と合わせて、地震火災の延焼の拡大防止を図るとし、図にお示しする3路線を指定します。

1 改定及び見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

続きまして、
線引きの見直しについてご説明します。

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。

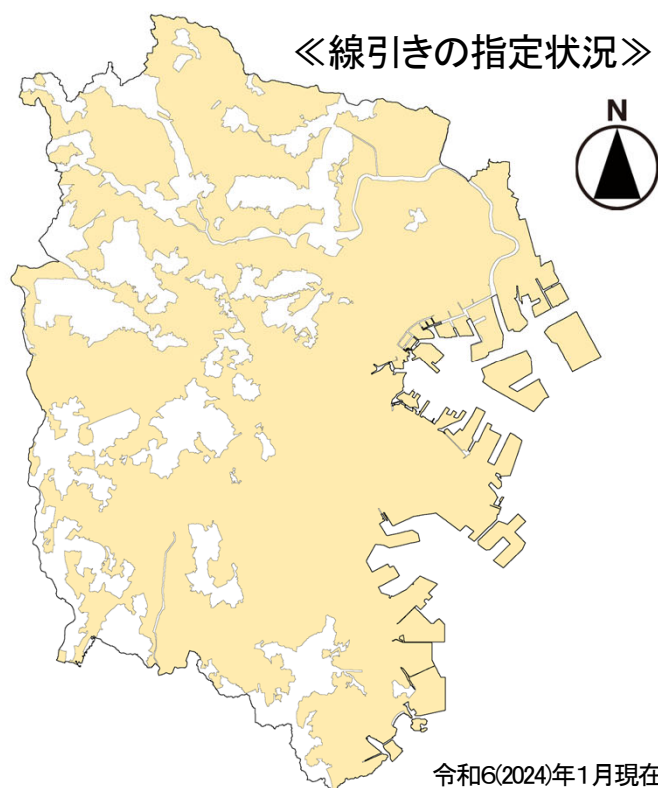
横浜市では、おおむね6～7年ごとに定期的な見直しを行っている。

《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です。横浜市では、おおむね6から7年ごとに定期的な見直しを行っています。

右の図は、現在の横浜市域の線引きの指定状況を示したものです。

黄色でお示しする市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び計画的に市街化を図るべき区域、白色でお示しする市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域として定めるものです。

市街化調整区域から市街化区域に編入される区域は、
周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて
用途地域等の都市計画をあわせて指定

《あわせて指定する都市計画》

用途地域	土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域の中で、 建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの
高度地区	市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、 建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区
防火地域及び 準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域
緑化地域	良好な都市環境のために、建築物の敷地面積の 一定割合以上の緑化が必要となる地域

市街化調整区域から市街化区域に編入される区域については、周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて用途地域等の都市計画をあわせて指定します。

あわせて指定する都市計画ですが、

まず「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中で、建築できる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。

「高度地区」とは、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区、

「防火地域及び準防火地域」とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域、

「緑化地域」とは、良好な都市環境のために、建築物の敷地面積の一定割合以上の緑化が必要となる地域として定めるものです。

市街化調整区域から市街化区域に編入される区域は、
周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて
用途地域等の都市計画をあわせて指定

《あわせて指定する都市計画》

用途地域

高度地区

防火地域及び
準防火地域

緑化地域

用途地域等 の指定により、それぞれの地域に応じた
建築物の用途や容積率等のルールを設けることが可能



このルールに沿って用途の混在防止、
住環境の保全や土地利用の誘導を図る

これらの用途地域等の指定により、それぞれの地域に
応じた建築物の用途や容積率等のルールを設けるこ
とが可能となり、
このルールに沿って用途の混在防止、住環境の保全
や土地利用の誘導が図られます。

市街化区域に編入されると

○都市計画税について

市街化区域に編入された年の翌年度から新たに都市計画税※が課税されます。

※都市計画税は、街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てるため、市街化区域内に所在する土地及び家屋を対象として、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

○土地の評価について

市街化区域に編入された宅地等（農地以外）は、編入された年の次の評価替えから市街化区域の土地として評価が見直されます。

市街化区域に編入された農地は、編入された年の翌年度から、宅地並みに評価が見直されます。なお、生産緑地地区に指定された農地については、市街化調整区域の農地と同様の評価となります。

また、

○都市計画税については、

・市街化調整区域から市街化区域に編入される区域に土地・家屋を所有している方は、市街化区域に編入された年の翌年度から新たに都市計画税が課税されます。

○土地の評価については、

・市街化区域に編入された宅地等は、編入された年の次の評価替えから市街化区域の土地として評価が見直されます。

・市街化区域に編入された農地は、編入された年の翌年度から、宅地並みに評価が見直されます。

なお、生産緑地地区に指定された農地については、市街化調整区域の農地と同様の評価となります。

前回

第7回 線引き見直し

横浜の実情に合った戦略的、かつ、きめ細かな見直しを行うため、『線引き見直しにおける基本的基準』を策定

今回

第8回 線引き見直し

上位計画である整開保等の改定の方向性を踏まえ、
現行の『線引き見直しにおける基本的基準』に反映

続いて、線引き見直しにおける基本的基準(案)についてご説明します。

前回の線引き見直しでは、横浜の実情に合った戦略的、かつ、きめ細かな見直しを行うため、『線引き見直しにおける基本的基準』を策定しました。

今回の線引き見直しでは、先ほどご説明した上位計画である整開保等の改定の方向性を踏まえ、現行の『線引き見直しにおける基本的基準』に反映します。

構成

1 市街化区域と市街化調整区域の設定

2 市街化調整区域から市街化区域への編入

変更

(1) 市街化区域への編入を行う必要のある区域

(2) 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

(3) 市街化区域への編入が考えられる区域

3 市街化区域から市街化調整区域への編入

4 事務的変更

5 線引きの随時見直し

6 留意事項等

それでは、線引き見直しにおける基本的基準(案)についてご説明します。

構成はご覧のとおりです。

このうち今回、変更にかかわる

2 市街化調整区域から市街化区域への編入

(2)市街化区域への編入を行うことが望ましい区域について、ご説明します。

(2) 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましい。

- ①市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等
- ②市街化調整区域内にある業務系や工業系用地で、既存施設の機能更新が見込まれる区域等

まず、市街化区域への編入を行うことが望ましい区域としては、

都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましいとし、

①、②にお示しの区域等を定めており、

(2) 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

追加

- ③市街化調整区域内にある学術研究施設用地で、既存施設の機能強化等が見込まれる区域等
- ④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等
- ⑤基幹航路をはじめとするコンテナ船の大型化や、貨物量の増加に対応するためのコンテナ機能の強化、横浜港の貨物集荷につながる物流施設の立地誘導など港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地の内、公有水面埋立法による埋立地で竣功が見込まれる区域等

加えて今回、

③市街化調整区域内にある学術研究施設用地で、既存施設の機能強化等が見込まれる区域等と、

④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等

を市街化区域への編入を行うことが望ましい区域として、追加します。

(2) 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
編入にあたっては事業の実施に併せて行うことが望ましく、

さらに、

[②～⑤に該当する区域] 周辺環境などに配慮し、
地区計画の決定等と併せて行うことが望ましい。

①市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地

②市街化調整区域内にある業務系や工業系用地

③市街化調整区域内にある学術研究施設用地

④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道

⑤港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地

なお、編入にあたっては事業の実施に併せて行うことが望ましく、

さらに、②から⑤に該当する区域については、周辺環境などに配慮し、地区計画の決定等と併せて行うことが望ましいとします。

(2) 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

追加

[④に該当する地区] 都市機能強化と一体となった農業振興など、都市と農が共生するまちづくりを推進する際は、市街化調整区域として保全する農地を整理したうえで編入区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。

①市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地

②市街化調整区域内にある業務系や工業系用地

③市街化調整区域内にある学術研究施設用地

④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道

⑤港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地

さらに、新たに追加する基準として、

④市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道に該当する地区において、都市機能強化と一体となった農業振興など、都市と農が共生するまちづくりを推進する際は、市街化調整区域として保全する農地を整理したうえで編入区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。と追加します。

市街化調整区域から市街化区域への編入

事務的変更

つづいて、線引き見直しにおける基本的基準(案)に基づき、具体的な区域の案を作成しましたので、

- 市街化調整区域から市街化区域への編入
- 事務的変更

の順にご説明します。

線引き見直しにおける基本的基準(案)

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。**

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入です

。線引き見直しにおける基本的基準(案)に基づき、市街化区域への編入を行う必要のある区域として、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、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、市街化区域へ編入します。

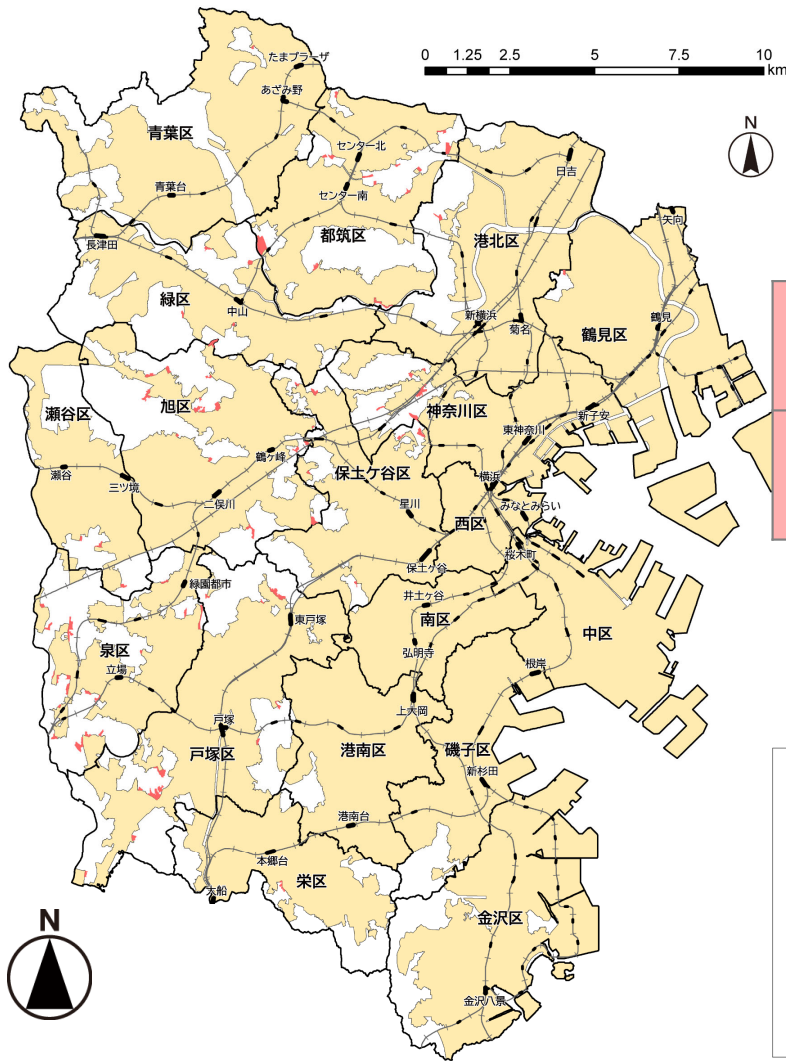
市街化区域への編入を行う必要のある区域
《区域を選定する際の基準》の概要

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

そこで、
市街化区域への編入を行う必要のある区域の区域を選定する際の基準として、
○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割未満であることとし、
編入区域を選定しました。



地区数	79地区
面積	約144ha

《凡例》

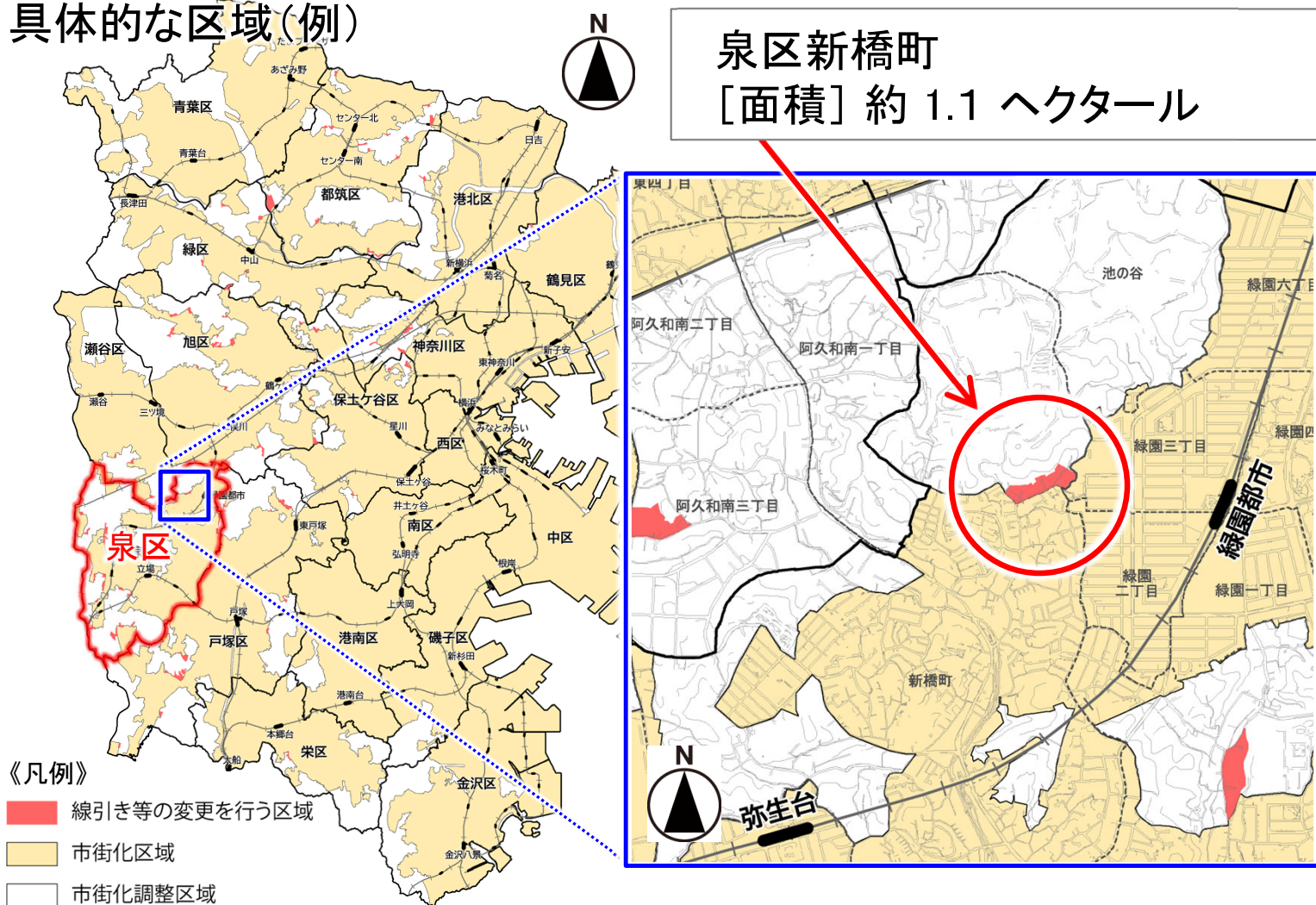
	線引き等の変更を行う区域
	市街化区域
	市街化調整区域

この基準により、市街化調整区域から市街化区域への編入を行うのは、
図の中で赤色で示した、合計79地区、面積約144ヘクタールの区域です。

このうち、
具体的な区域の例についてご説明します。

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)



こちらは泉区の北部、新橋町の事例です。
右側の図の赤色でお示しする
面積約1.1ヘクタールの区域です。

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
5080
1低
50
 線引き等の変更を行う区域

こちらは区域の拡大図で、赤枠で囲んだ範囲が、編入区域です。

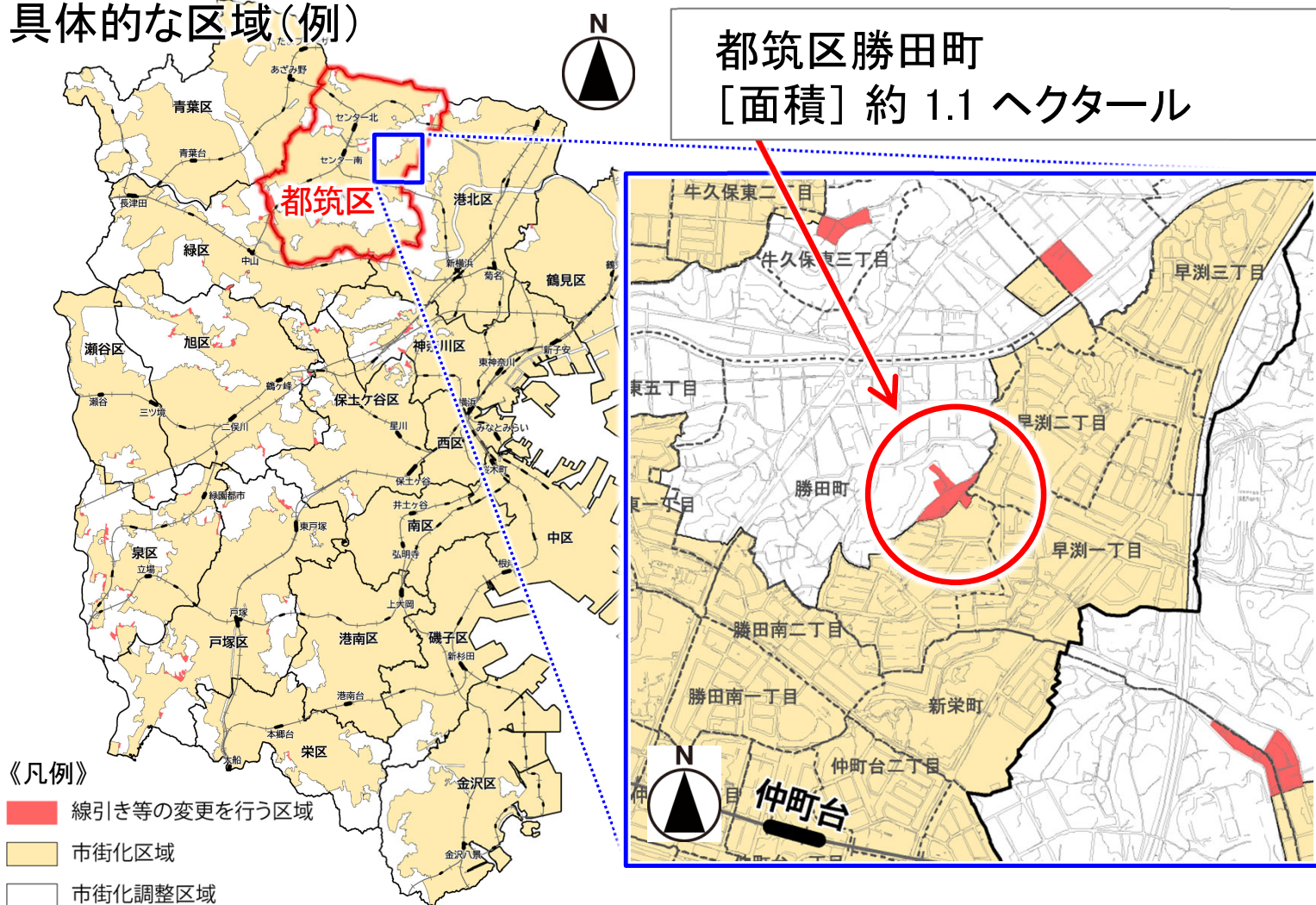
本地区は、神明台スポーツ施設の南側に位置し、市街化区域内の低層住宅地に隣接しています。

既に市街地が形成されており、住宅や共同住宅等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入にあわせて、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率50パーセントを指定するとともに、最高高さ10メートルの第1種高度地区、緑化地域を指定します。

市街化調整区域から市街化区域への編入

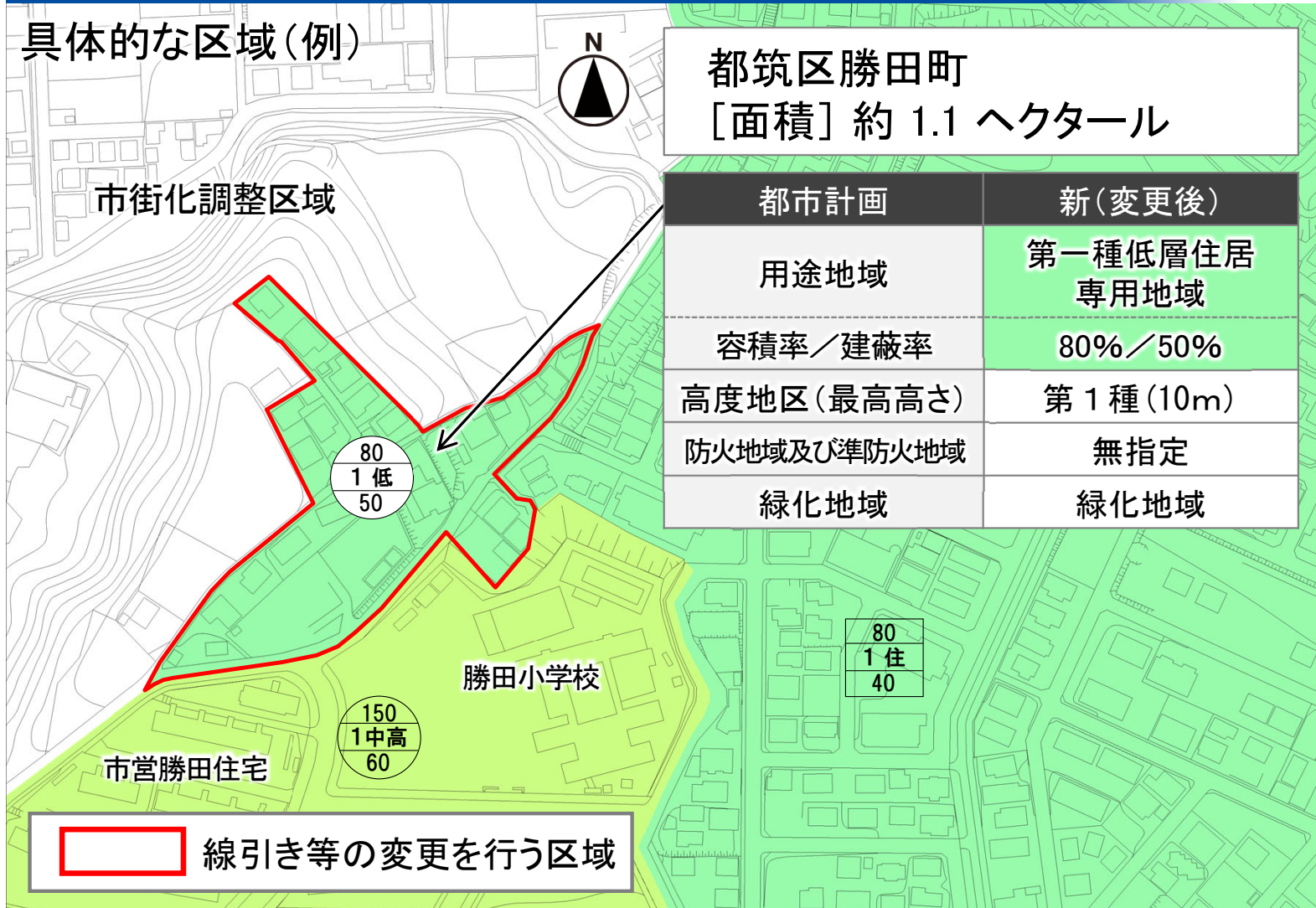
具体的な区域(例)



つづいて、都筑区の東部、勝田町の事例です。
面積約1.1ヘクタールの区域です。

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)



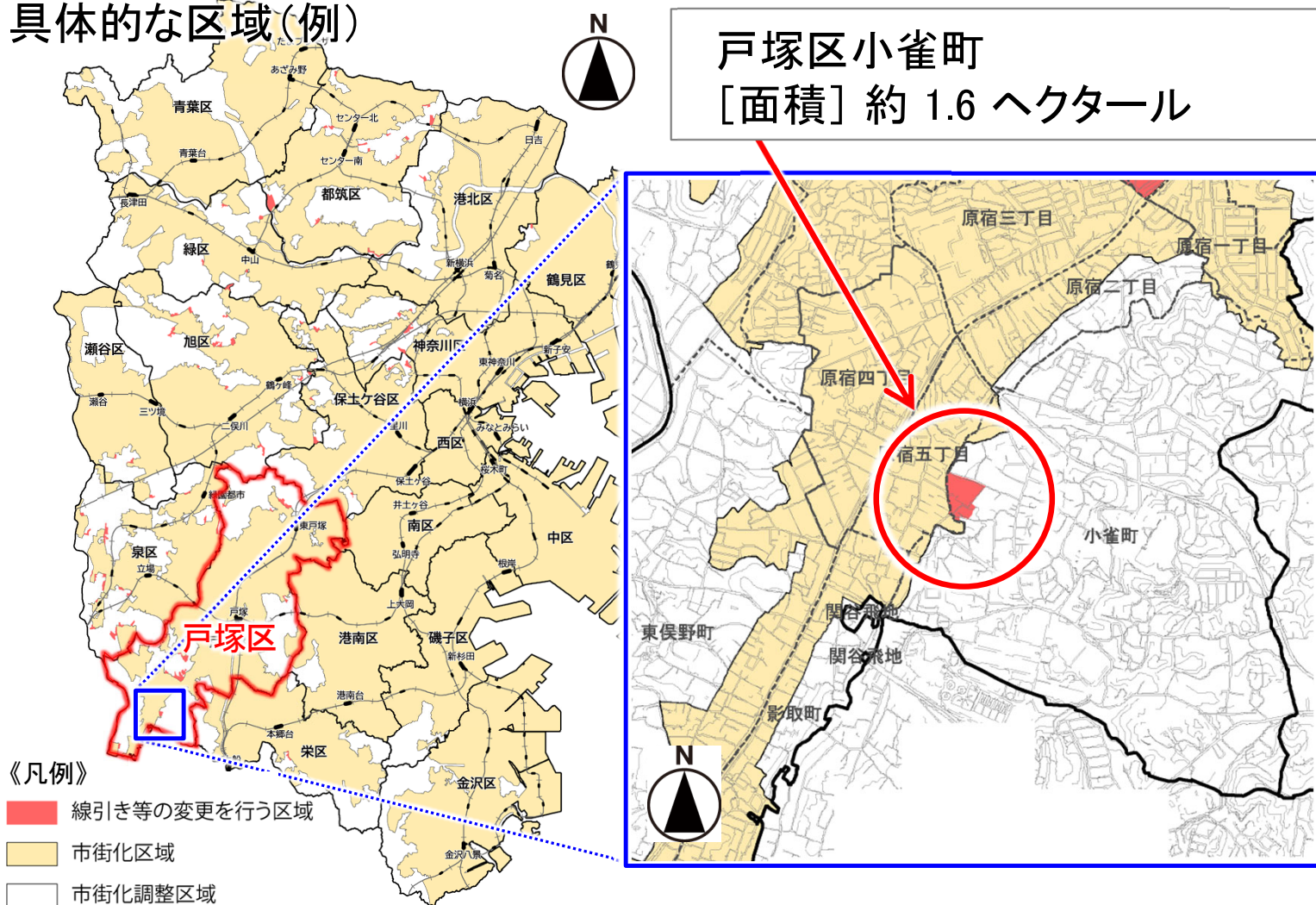
本地区は、勝田小学校と市営勝田住宅の北側に隣接しています。

既に市街地が形成されており、住宅や併用住宅等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入にあわせて、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率50パーセントを指定するとともに、最高高さ10メートルの第1種高度地区、緑化地域を指定します。

市街化調整区域から市街化区域への編入

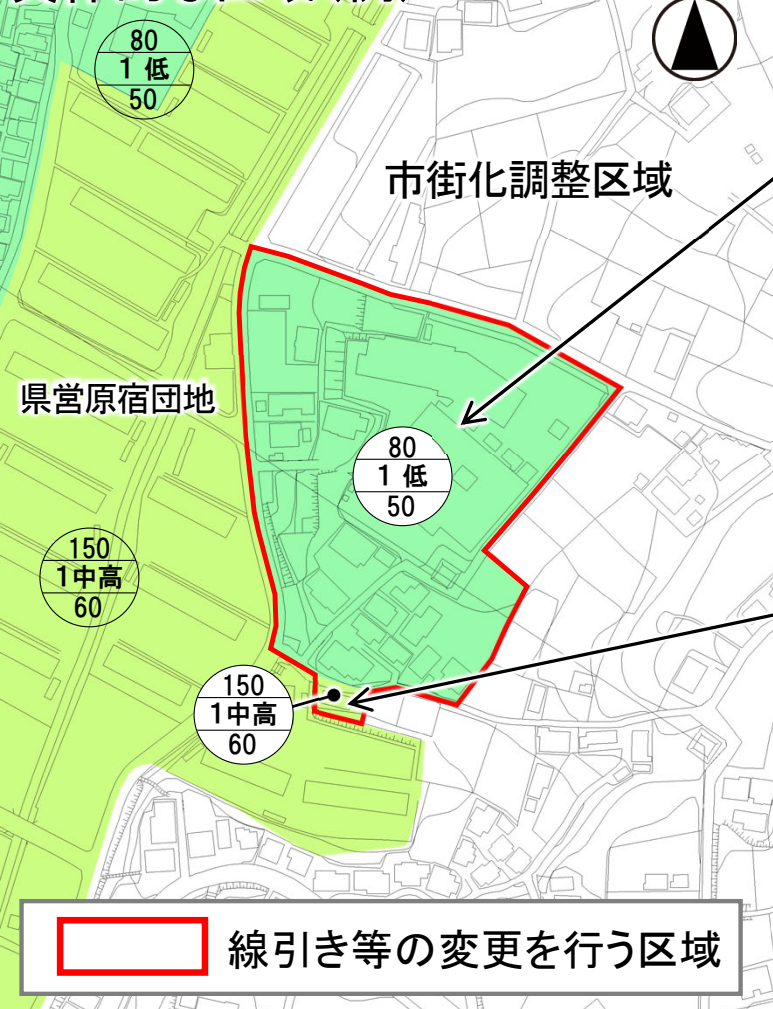
具体的な区域(例)



こちらは戸塚区の南部、小雀町の事例です。
面積約1.6ヘクタールの区域です。

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

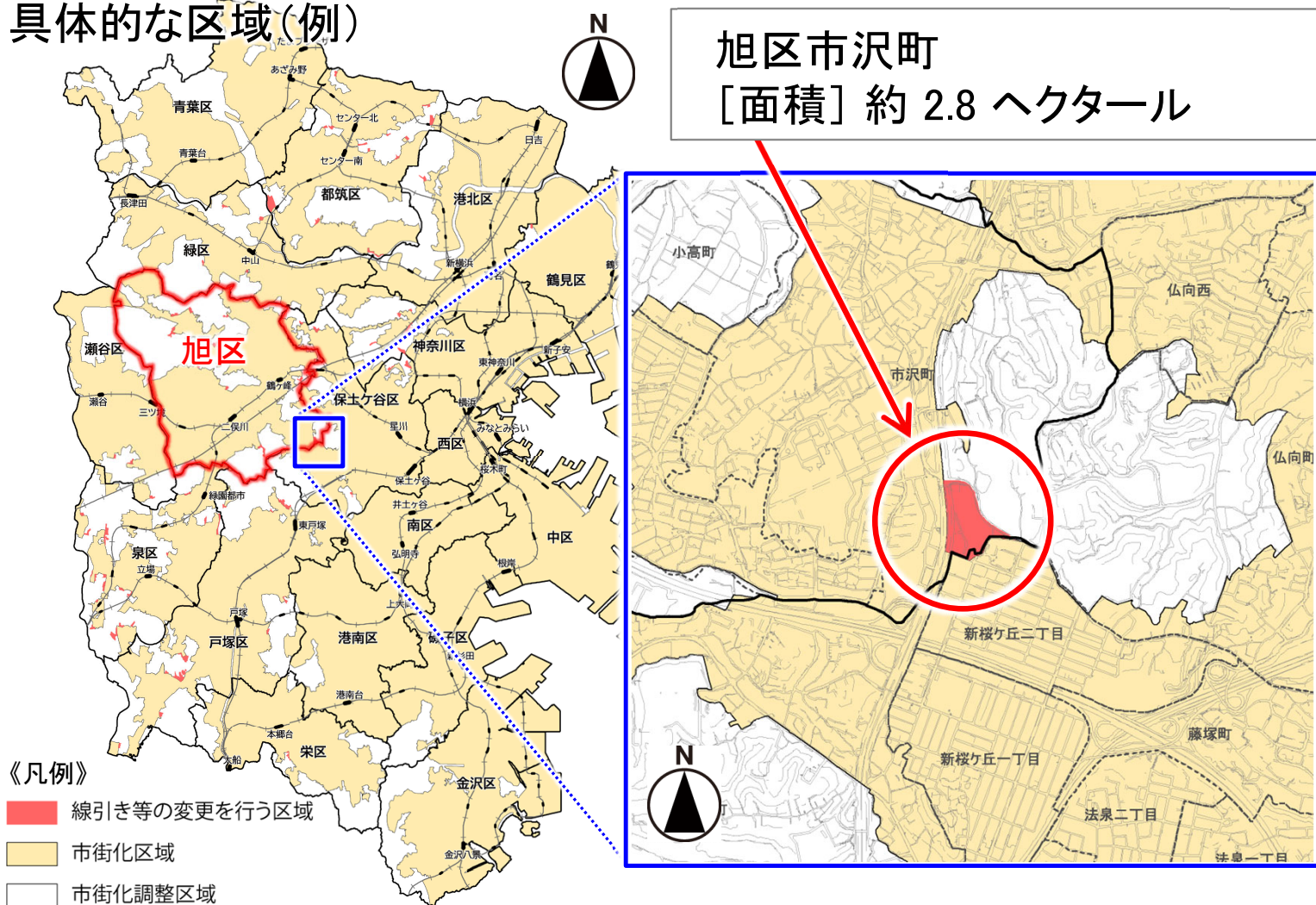
都市計画	新(変更後)
用途地域	第一種中高層住居 専用地域
容積率/建蔽率	150%/60%
高度地区(最高高さ)	第3種(15m)
防火地域及び準防火地域	準防火地域
緑化地域	緑化地域

本地区は、県営原宿団地の東側に隣接しています。既に市街地が形成されており、住宅や介護老人保健施設等が立地しています。

そのため、市街化区域への編入にあわせて、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率50パーセントを指定するとともに、最高高さ10メートルの第1種高度地区、緑化地域を指定し、地区南側の道路を隔てた一部区域を、周辺の用途地域の指定状況を踏まえて、第一種中高層住居専用地域等を指定します。

市街化調整区域から市街化区域への編入

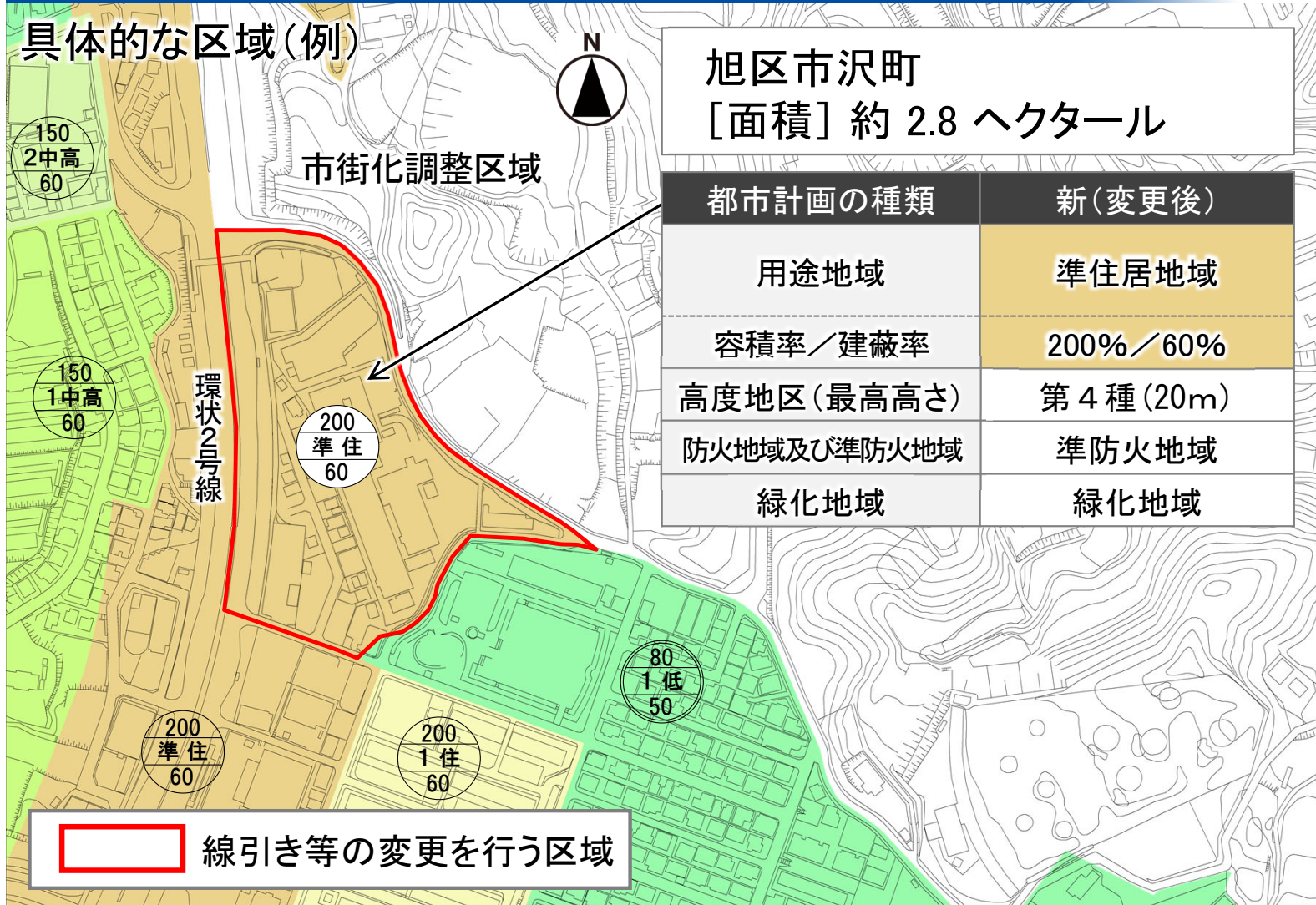
具体的な区域(例)



こちらは旭区の東部、市沢町の事例です。
面積約2.8ヘクタールの区域です。

市街化調整区域から市街化区域への編入

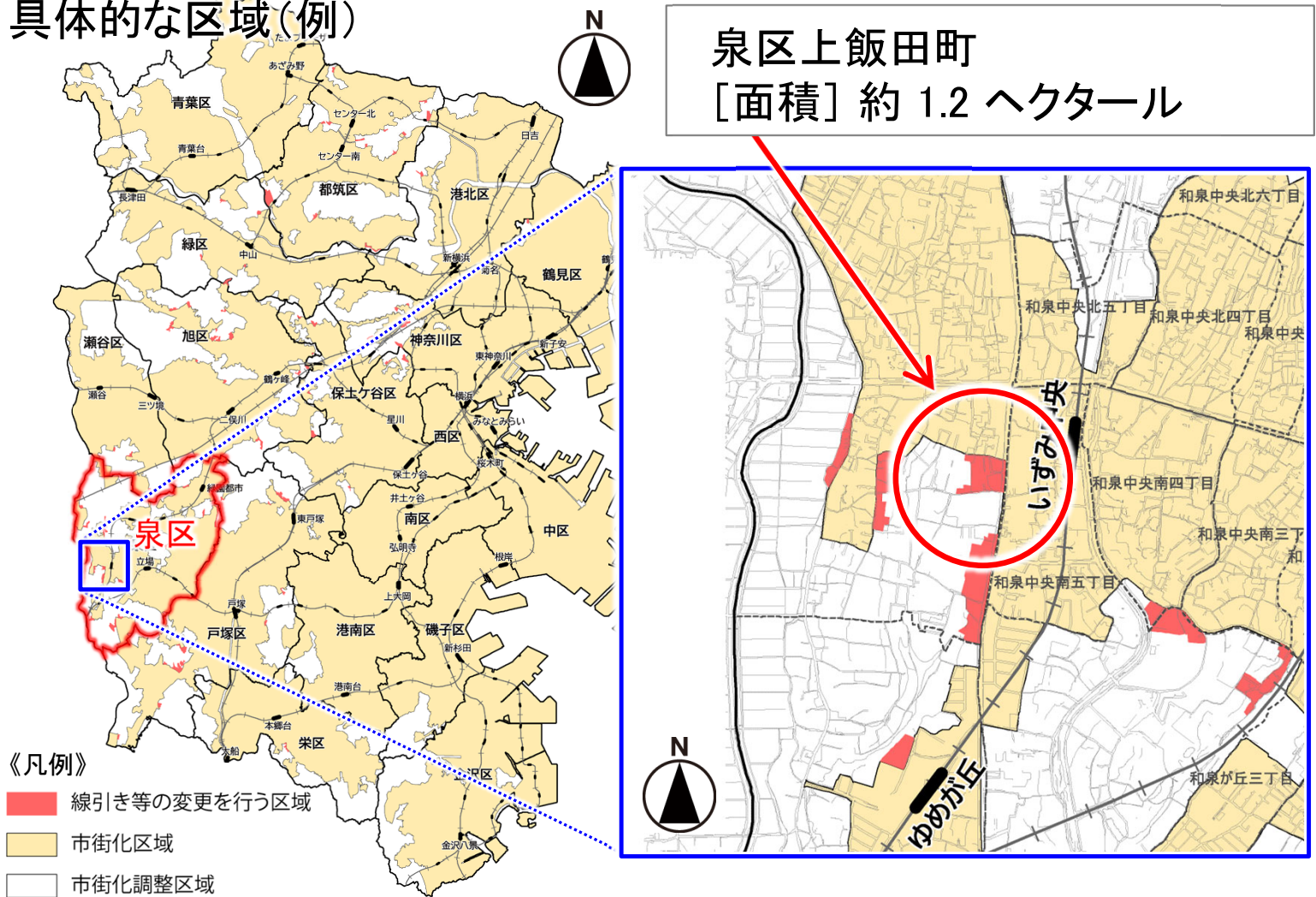
具体的な区域(例)



本地区の西側は環状2号線に面しています。既に市街地が形成されており、病院や福祉施設、事業所、共同住宅等が立地しています。また、隣接する環状2号線の沿道には、既に準住居地域が指定されています。そのため、市街化区域への編入にあわせて、幹線道路沿いであることを考慮して準住居地域、容積率200パーセント建蔽率60パーセントを指定するとともに、最高高さ20メートルの第4種高度地区、準防火地域、緑化地域を指定します。

市街化調整区域から市街化区域への編入

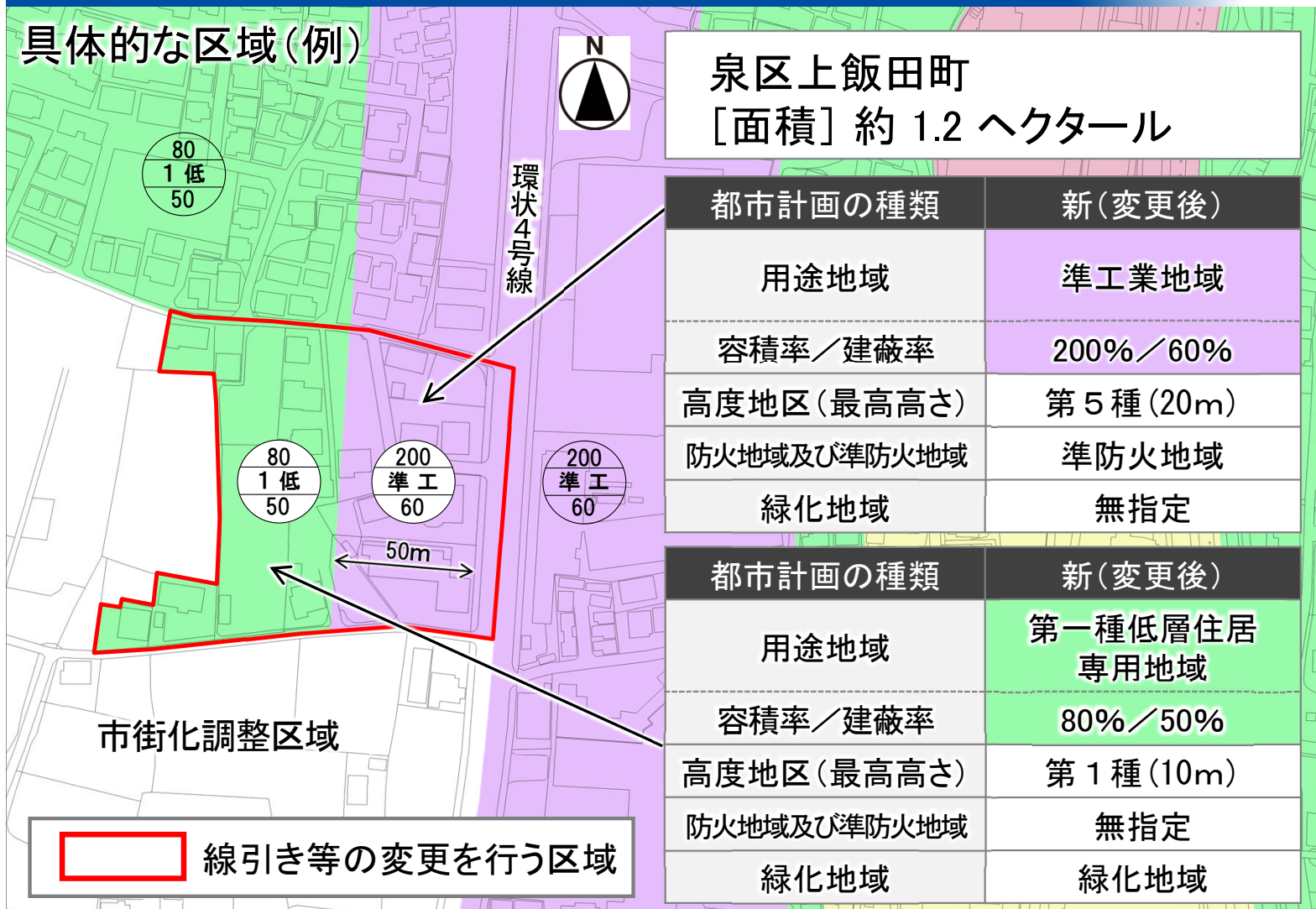
具体的な区域(例)



こちらは泉区の西部、上飯田町の事例です。
面積約1.2ヘクタールの区域です。

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)



本地区の東側は環状4号線に面しています。既に市街地が形成されており、自動車修理工場や住宅、共同住宅等が建ち並んでいます。また、隣接する環状4号線の沿道には、既に準工業地域が指定されています。そのため、市街化区域への編入にあわせて、周辺の用途地域の指定状況を踏まえて、環状4号線から50メートルの範囲に準工業地域、容積率200パーセント建蔽率60パーセントを指定するとともに、最高高さ20メートルの第5種高度地区、準防火地域を指定し、また、後背地の区域西側の戸建て住宅地については、住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域等を指定します。

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)

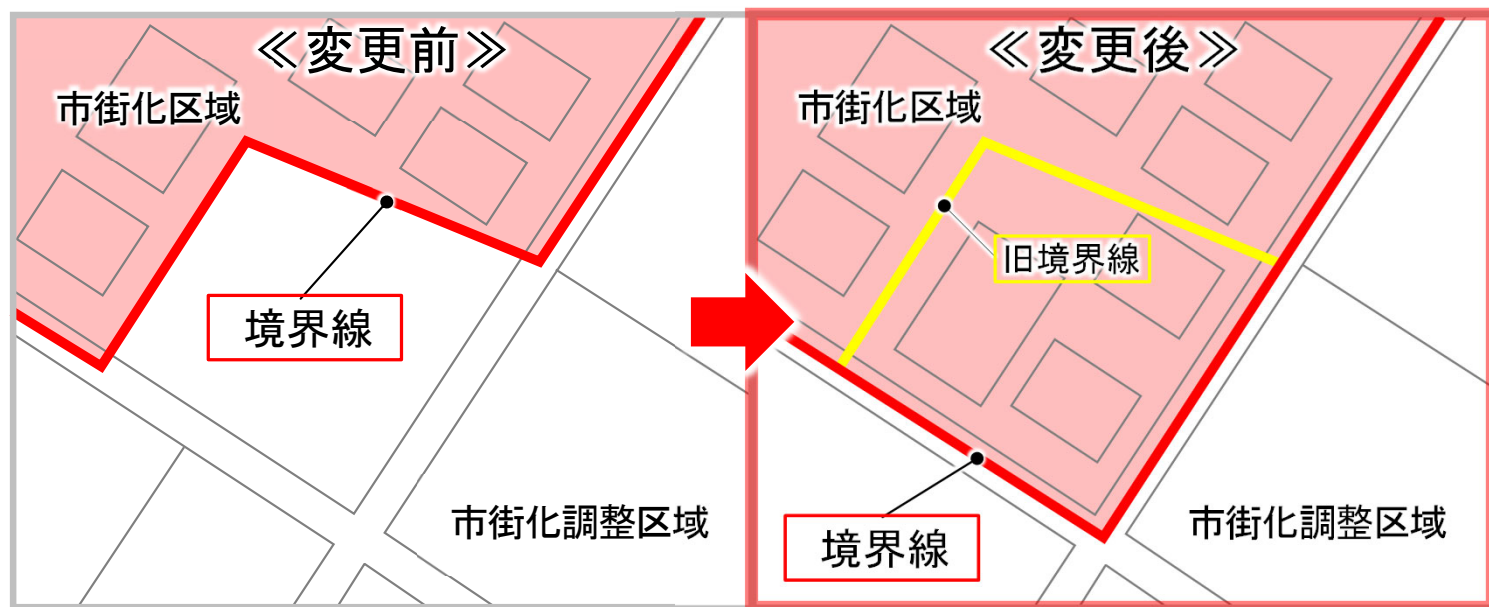


最後に事務的変更についてご説明します。

まず、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として、イメージ例にお示しのとおり、左側の図で、指定当時の道路中心を区域の境界線としていたものが、その後、右側のように道路が拡幅整備され、道路形状が変更された場合、区域の境界線を拡幅整備後の道路中心等にする変更を行います。

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)



つづいて事務的変更の二つ目として、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として、イメージ例にお示しのとおり、区域の見直しにより、左側の図から右側の図のように、区域形状を整形とする変更を行います。

	見直し前	見直し後
市街化区域	約 33,767 ha (約77%)	約 33,911 ha (約78%)
市街化調整区域	約 9,885 ha (約23%)	約 9,742 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。

今回の線引きの見直しにより、市域全体の市街化区域の面積は約33,911ヘクタール、市街化調整区域の面積は約9,742ヘクタールとなります。
線引きの見直しに関するご説明は以上です。

1 見直しの背景

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

最後に今後の進め方についてご説明します。

都市計画市素案(案)

今回

都市計画市素案(案)説明会
(動画配信)

縦覧(閲覧)・意見募集

令和6(2024)年
1月31日～
2月29日

令和6(2024)年度以降

都市計画市素案

都市計画案

横浜市都市計画審議会

都市計画変更告示

都市計画手続
(説明会、公聴会、縦覧等)



今回、都市計画市素案の案の説明会及び説明動画の配信を1月31日から2月29日まで実施し、縦覧及び意見募集を同じく1月31日から2月29日まで行います。

その後、いただいたご意見等を踏まえ、令和6年度以降に都市計画市素案を作成し、説明会や公聴会の開催等の都市計画手続を進めていく予定です。

縦覧（閲覧） 期間	令和6年1月31日（水）～2月29日（木） （土・日・祝日を除く）
縦覧場所	建築局都市計画課 （受付時間：午前8時45分～午後5時15分）
閲覧場所	各区役所の区政推進課（中区を除く） （受付時間：午前8時45分～午後5時 00分 ） ※線引き見直しに関する都市計画市素案（案）については、 変更がある区のみ当該区の図書が閲覧できます。
	横浜市ホームページでも、都市計画市素案（案） の概要をご覧になれます。

手続の詳細をご説明します。

都市計画市素案（案）の縦覧についてですが、期間は、1月31日から2月29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縦覧できます。

また、中区を除く各区役所の区政推進課でも閲覧できます。

区役所での受付時間は、午前8時45分から午後5時までです。

線引き見直しに関する都市計画市素案の案については、変更がある区のみ当該区の図書が閲覧できます。

横浜市ホームページでも、都市計画市素案（案）の概要をご覧になれます。

受付期間	令和6年1月31日(水)～2月29日(木)
提出方法	<p>① 電子申請 横浜市ホームページから電子申請が出来ます。 ※メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用できません。</p> <p>② 書面(郵送又は持参) 期間内必着で建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。 [提出先] 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階 (窓口受付時間:土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分) ※意見書の様式は定めていませんが、「整開保等」又は「線引き」のどちらに関する意見であるか、「氏名」「住所(町名まで)」を明記してください。 ※線引きに関する具体的な地区についてのご意見は、当該地の地番まで記載してください。</p>
※令和6年2月29日(木)午後5時15分 申請完了又は必着	

意見書の受付についてです。

受付期間は、1月31日から2月29日までです。

提出方法は、横浜市ホームページからの電子申請か、書面による場合は、建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。

意見書の様式は定めていませんが、「整開保等」又は「線引き」のどちらに関する意見であるか、「氏名」「町名までの住所」を明記してください。

なお、線引きに関する具体的な地区についてのご意見は、当該地の地番まで記載してください。

いずれの方法による場合も、2月29日午後5時15分申請完了又は必着です。

● 整開保等※に関すること

横浜市 **都市整備局 企画課**
横浜市中区本町6丁目50-10 市庁舎29階
電話 045-671-3749

※ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針/都市再開発の方針
/住宅市街地の開発整備の方針/防災街区整備方針

● 線引き見直し・縦覧(閲覧)・意見募集に関すること

横浜市 **建築局 都市計画課**
横浜市中区本町6丁目50-10 市庁舎25階
電話 045-671-2658

最後に、お問合せ先ですが、

整開保等に関することについては、都市整備局 企画課、
線引き見直し、縦覧、意見募集に関することについては、
建築局 都市計画課になります。

以上で、説明を終了します。
ご清聴ありがとうございました。