

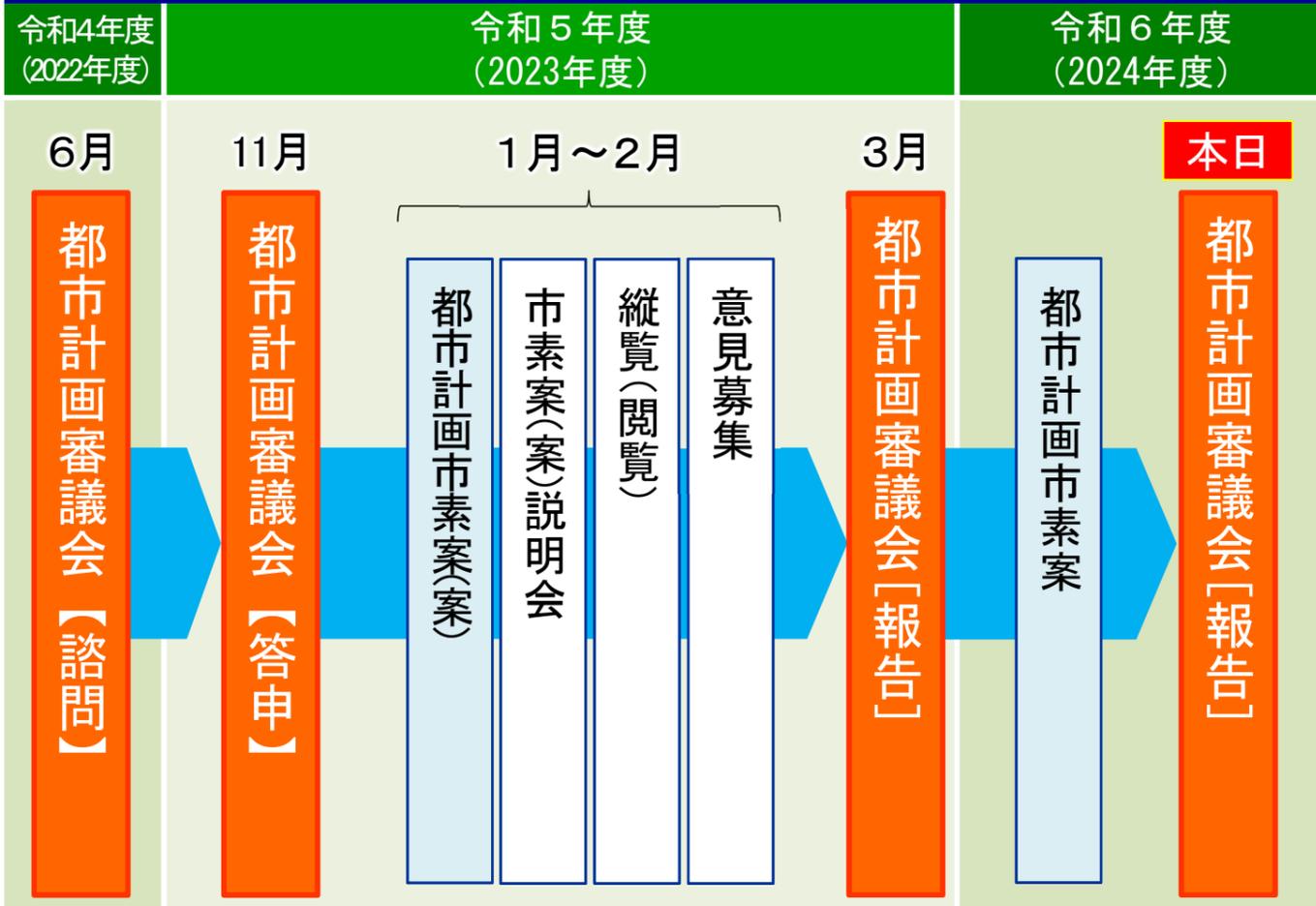


報告事項 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定 及び 第 8 回線引き全市見直しについて

説明内容

- 1 これまでの経緯
- 2 意見募集結果の概要
- 3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)等の改定【都市計画市素案】
- 4 第 8 回線引き全市見直し【都市計画市素案】
- 5 今後の進め方

これまでの経緯



意見募集結果の概要

受付期間	自 令和6(2024)年1月31日 至 令和6(2024)年2月29日
意見書の提出	62通(106件)

意見の分類	件数
整開保等の改定に関する意見	6件
第8回線引き全市見直しに関する意見	92件
都市計画市素案(案)のとおり、市街化区域への編入を希望する意見	(8件)
都市計画市素案(案)で示された区域や用途地域等の変更を希望する意見	(12件)
特定の区域について、追加して市街化区域への編入等を希望する意見	(16件)
市街化調整区域のままとすることを希望する意見	(36件)
進め方・手続に関する意見	(6件)
その他の意見	(14件)
意見募集対象以外の意見	8件
合計	106件

整開保等の改定

- 本文の修正
- 土地利用検討が進んだ「根岸住宅地区」について、都市再開発方針(2号再開発促進地区)、住宅市街地の開発整備の方針(重点地区)に追加

第8回線引き全市見直し

- 土地利用状況等を精査し、一定の都市的土地利用が確認できた5地区について、市街化区域へ編入
(内訳)・新たに追加した地区…4地区
・区域を変更(拡大)した地区…1地区

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

1 都市計画の目標

- 目標年次を令和22年(2040年)とする。
- 人口減少期を迎え、人口構造が変化していく中で、持続的な都市の成長・発展等を図るため、これまでに整備してきた市街地を使いこなし、アップデートする取組とともに、都市インフラの整備効果を最大限発揮できる新たな都市づくりを両輪で進める。



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

- 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、土地利用の促進を図る区域等は、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。

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、都市施設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、都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針を定める。

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インフラ等を生かしながら、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。

2 計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)

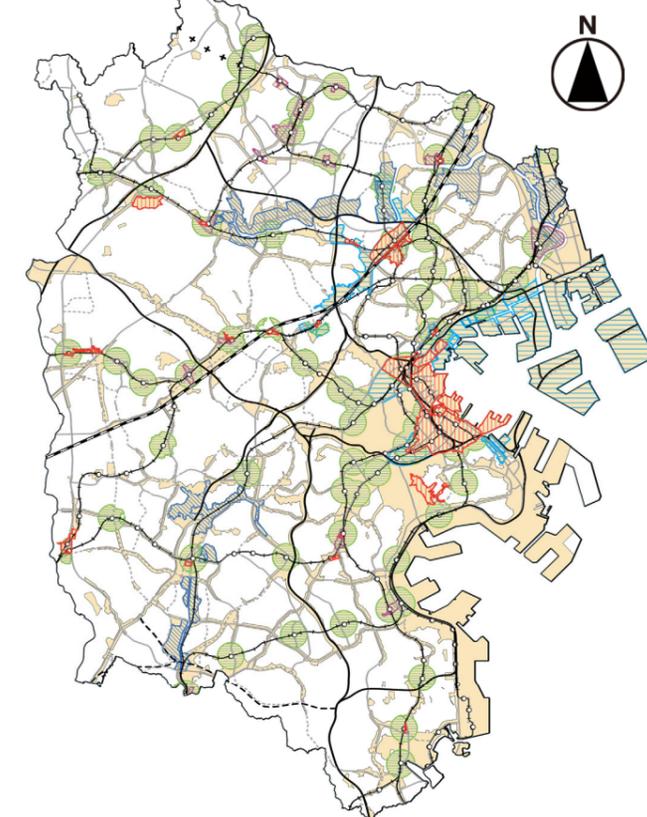
面積	約17,172ha
	1号市街地

3 規制誘導地区

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

4 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(2号再開発促進地区)

地区数	26地区
	2号再開発促進地区



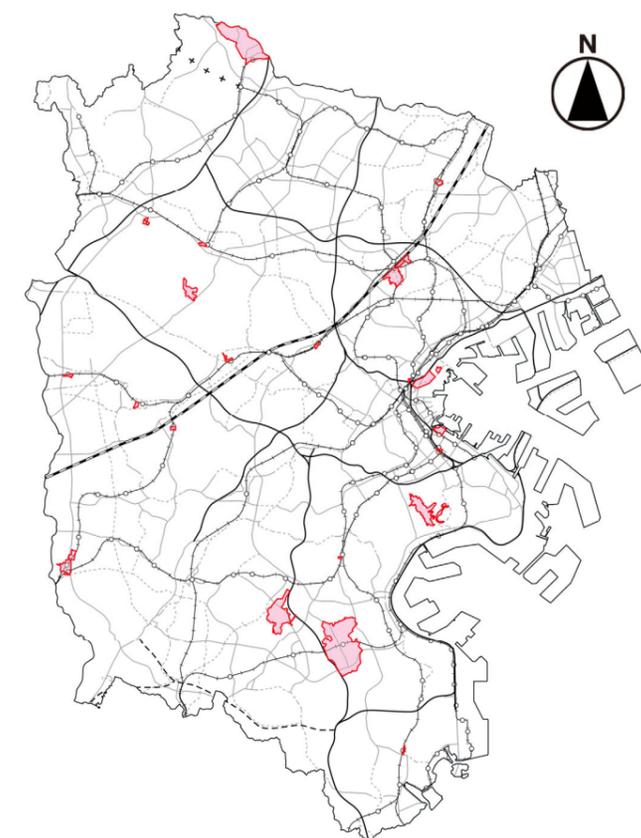
1 住宅市街地の開発整備の目標及び 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- 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。

2 重点地区

地区数	22地区
-----	------

 重点地区



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とともに、日常からの取組が災害時にも生きるまちづくりの視点も取り入れて、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指す。

2 防災再開発促進地区

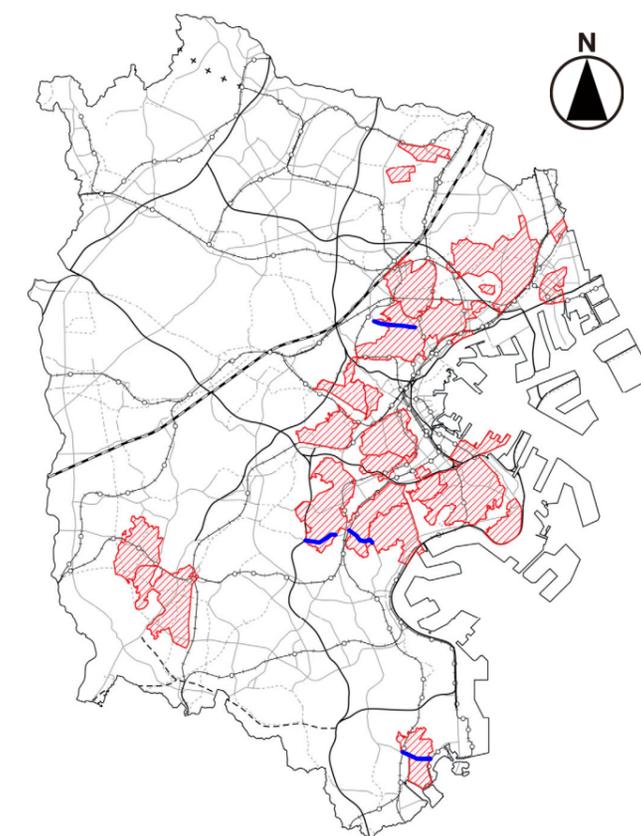
地区数	22地区
-----	------

 防災再開発促進地区

3 防災公共施設

路線数	3路線
-----	-----

 防災公共施設



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

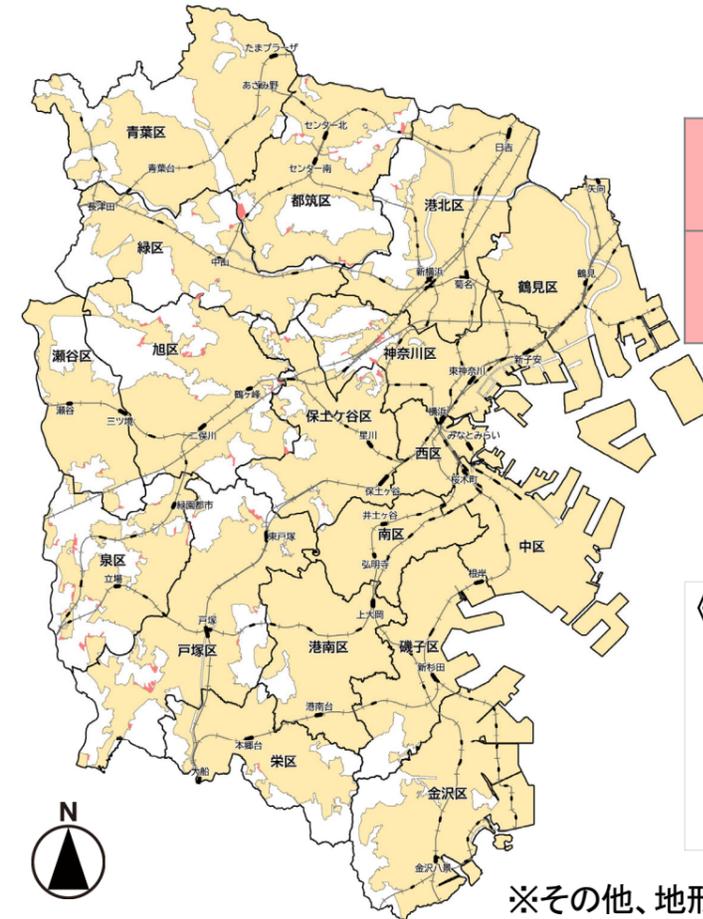
既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど、後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和2年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入する。

《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



地区数	84地区
面積	約146ha

《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

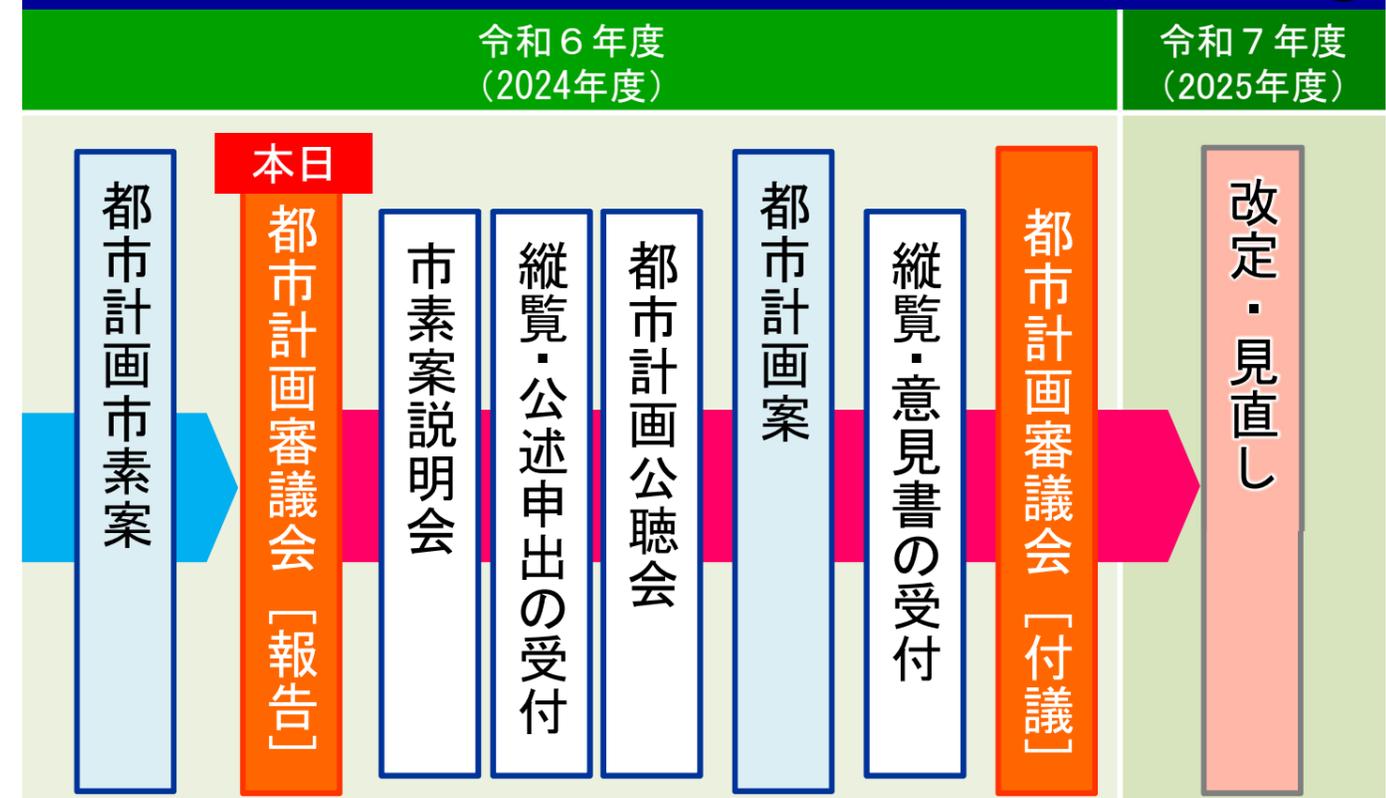
※その他、地形地物の変更等に伴う事務的変更を行います。

変更後の区域区分

	旧(現行)	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。

今後の進め方



※都市計画マスタープランについても、市民や企業等の皆様からのご意見等を伺いながら、改定素案の作成等を進めています。