

No. 1 都市計画の方針の見直しに関する案件概要

議第 1215 号 横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議第 1216 号 横浜国際港都建設計画都市再開発の方針の変更

議第 1217 号 横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 1218 号 横浜国際港都建設計画防災街区整備方針の変更

(内容)

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「整開保」という。)並びに「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」(以下「三方針」という。)は、個別の都市計画の上位計画に位置する都市計画です。

整開保は昭和 45 年の当初決定以来、これまで全 6 回の見直しを行ってきており、市街化区域と市街化調整区域の区分(以下「線引き」という。)と併せて、神奈川県が決定又は変更してきましたが、平成 22 年 3 月の第 6 回見直し後、都市計画法の改正により整開保及び三方針(以下「都市計画の方針」という。)の都市計画決定権限が横浜市へ移譲されました。

地域の自主性及び自立性を高めるという法改正の趣旨を踏まえれば、横浜市が整開保等及び線引きの都市計画決定権限を有することで、以前にも増して、独自性と総合的な視点をもった都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが求められます。

また、横浜市内の人口変動・高齢化、企業活動の変化、環境や防災に対する市民意識の高まりなどに加えて、鉄道や高速道路等の整備による広域的な都市構造の変化など、横浜市を取り巻く都市環境も大きく変化してきており、横浜市の持続的発展に向けては、人や企業の呼び込みによる地域の活性化(若年層や子育て世代の流入促進、雇用機会の創出)や、継続的な成長・発展につながる都市づくり(都市基盤の整備効果の最大限の活用、市経済の発展、港湾機能強化)を進める必要があります。

これらを踏まえ、整開保においては、平成 37 年を目標年次とした都市づくりの基本理念を定めるとともに、区域区分の方針、主要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等についてのおおむねの配置、規模等を定めるため、本案のとおり変更するものです。

都市再開発の方針においては、人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成するため、市街地の再開発を進めるべく、本案のとおり変更するものです。

住宅市街地の開発整備の方針においては、横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、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し、本案のとおり変更するものです。

防災街区整備方針においては、延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備や建築物の不燃化の推進を図るとともに、木造住宅密集市街地等の延焼の危険性が高い地域において、建築物の不燃化、狭あい道路の拡幅整備、公園・防火水槽の整備等を重点的に行うことにより、延焼防止上及び避難上必要な機能を確保し、併せて土地の合理的かつ健全な利用を図り、災害に強い都市の実現を目指し、本案のとおり変更するものです。

■ 都市計画の方針と線引きの関係

①

都市計画の方針

● 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）
※ 区域区分（線引き）の方針を含む

3
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

根拠法令
都市計画法第6条の2

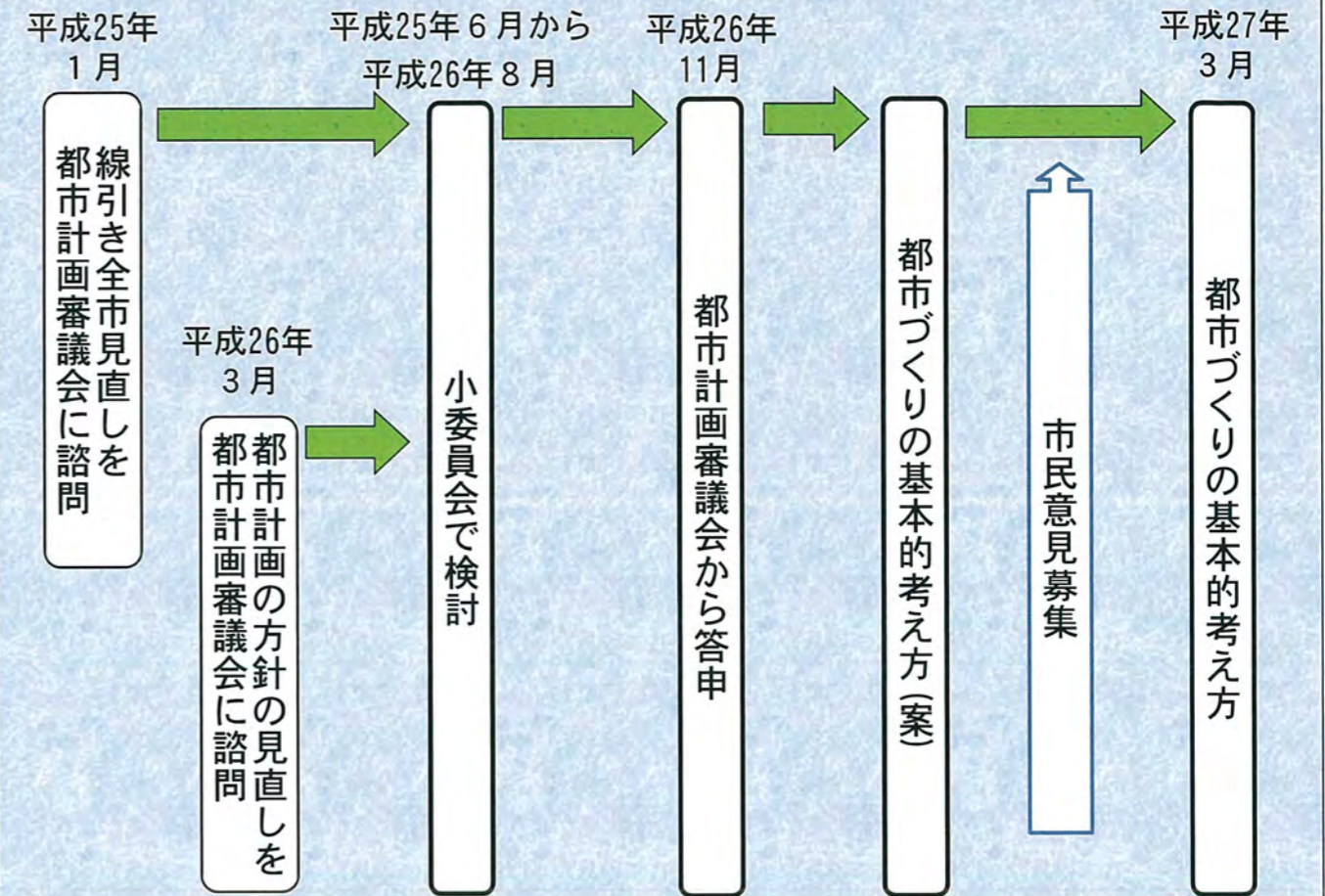
根拠法令
都市計画法第7条の2

○ 個別の都市計画

- ・ 区域区分（線引き）
- ・ 地域地区
- ・ 都市施設
- ・ 市街地開発事業
- ・ 地区計画
- 等

■ 都市計画の方針と線引きのこれまでの検討経緯

③



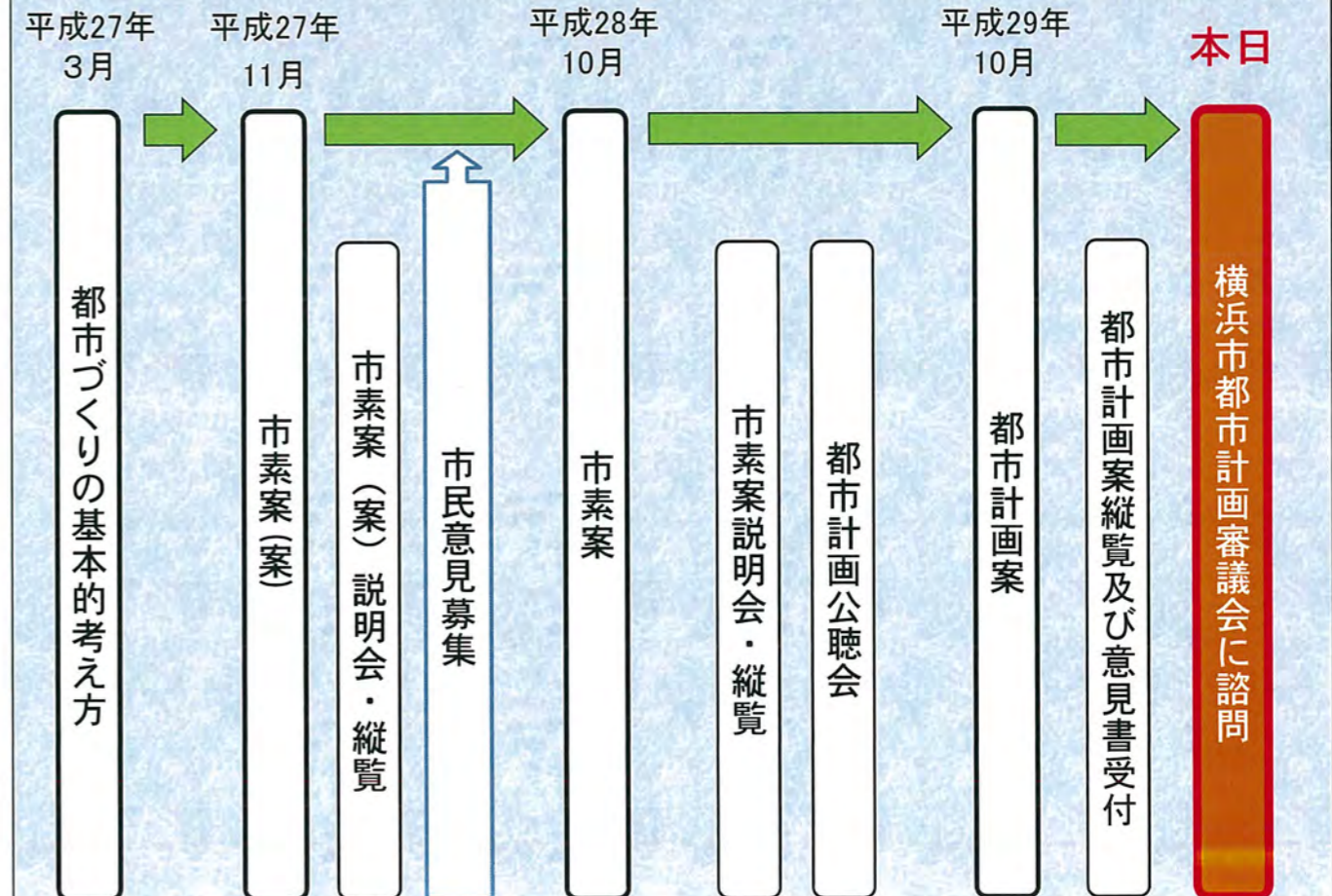
■ 都市計画の方針と線引きの見直しの経緯

②

	告示年月
当初決定	昭和45年 6月
第1回全市見直し	昭和52年 3月
第2回全市見直し	昭和59年12月
第3回全市見直し	平成 4年 9月
第4回全市見直し	平成 9年 4月
第5回全市見直し	平成15年 3月
第6回全市見直し	平成22年 3月

■ 都市計画の方針と線引きのこれまでの検討経緯

④



基本的考え方（平成27年3月）

社会状況の変化

- 人口変動・高齢化
- 企業活動の変化
- 環境や防災意識の高まり
- 広域的な都市構造の変化等

権限移譲

都市計画法の改正（H23, H26）により、都市計画の方針及び線引きの都市計画に関する権限が、神奈川県から本市へ移譲



社会状況の変化に対応するとともに、
独自性と総合的な視点による
都市計画の積極的な活用を図り潜在力を引き出す

●都市計画の方針とは

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

都市計画の目標、線引きの方針や主要な都市計画の決定の方針を定める。

都市再開発の方針

再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定める。

住宅市街地の開発整備の方針

実現すべき住宅市街地のあり方や良好な居住環境の確保に係る目標などを定める。

防災街区整備方針

市街地化域の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ための方針を定める。

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。

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

1. 都市計画の目標

- 目標年次
平成37年（2025年）
- 都市づくりの基本理念
～新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり～
 - ・ 環境に配慮した持続可能な都市の構築
 - ・ 横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくり
 - ・ 国際競争力の強化を図るための基盤づくり
- 都市構造について
 - ・ 横浜型のコンパクトな市街地を形成し、より効率的な土地利用を図る。
 - ・ 横浜らしい資源を保全・活用・創出することにより、魅力的な市街地の形成を図る。

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

- 区域区分（線引き）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。
- 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。また、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、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。

3. 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 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。
 - ・ 市街化調整区域では開発を基本的に抑制し、地域特性に応じた土地利用を実現する。

市街化調整区域の土地利用の方針

- ア 優良な農地との健全な調和に関する方針
- イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かすことや、米軍施設跡地等の大規模土地利用転換にも適切に対応するとともに、横浜市の魅力である良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、新たな投資の喚起や民間活力を誘導した機能強化など、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る必要がある。

3. 主要な都市計画の決定の方針

- (2) 都市施設の整備
 - ・ 誰もが移動しやすく環境にやさしい交通の実現を目指すとともに、市内外のアクセス性を一層強化する。
 - ・ 水環境の改善や浸水被害の軽減に取り組み、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。
- (3) 市街地開発事業
 - ・ 地域の特性に応じた計画的な市街地開発事業を進め、利便性向上や国際競争力強化のための拠点整備等を推進する。
- (4) 自然的環境の整備又は保全
 - ・ 多様なライフスタイルが展開する水・緑豊かな都市環境の実現に向け、水・緑環境の保全・創造を進める。

3. 主要な都市計画の決定の方針

(5) 都市景観の形成

- ・ 良好な景観を市民共有の資産として現在及び将来にわたって享受できるように、市、事業者及び住民が一体となって対話・協議をしながら景観形成を進めていく。

(6) エネルギー循環都市づくり

- ・ エネルギーの効率的な利用と低炭素なまちづくりを推進する。

(7) 都市防災

- ・ 市民の生命を守ることを最優先とし、併せて経済的・物的な被害を最小化するため、強靱な都市づくりを進める。

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。
- 「計画的な再開発が必要な市街地」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」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。

構成

1. 基本方針
2. 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）
3. 規制誘導地区
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）

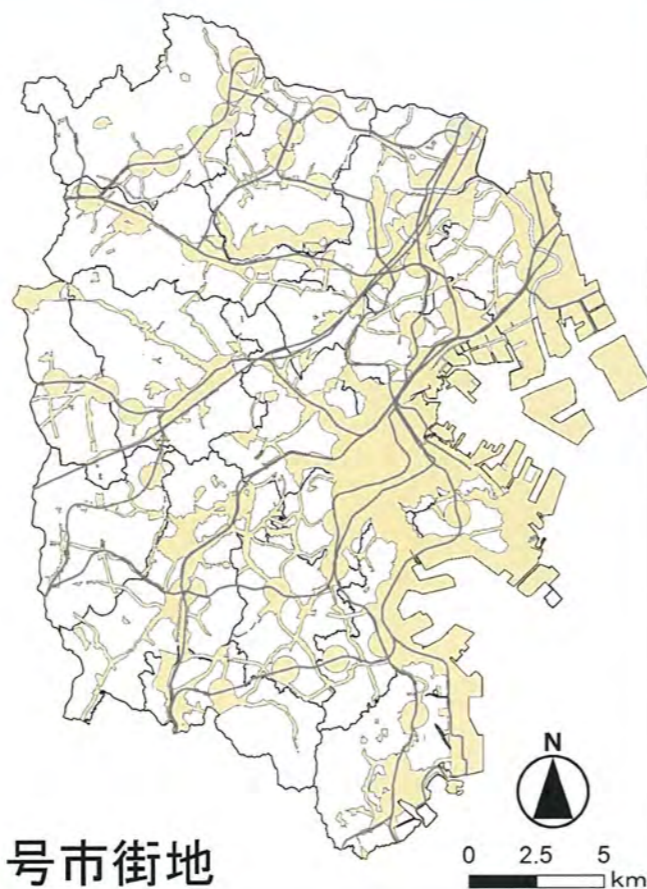
1. 基本方針

- 人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するため、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、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、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. 1号市街地

横浜型のコンパクトな市街地形成に向け、計画的な再開発が必要な市街地

約16,671ha







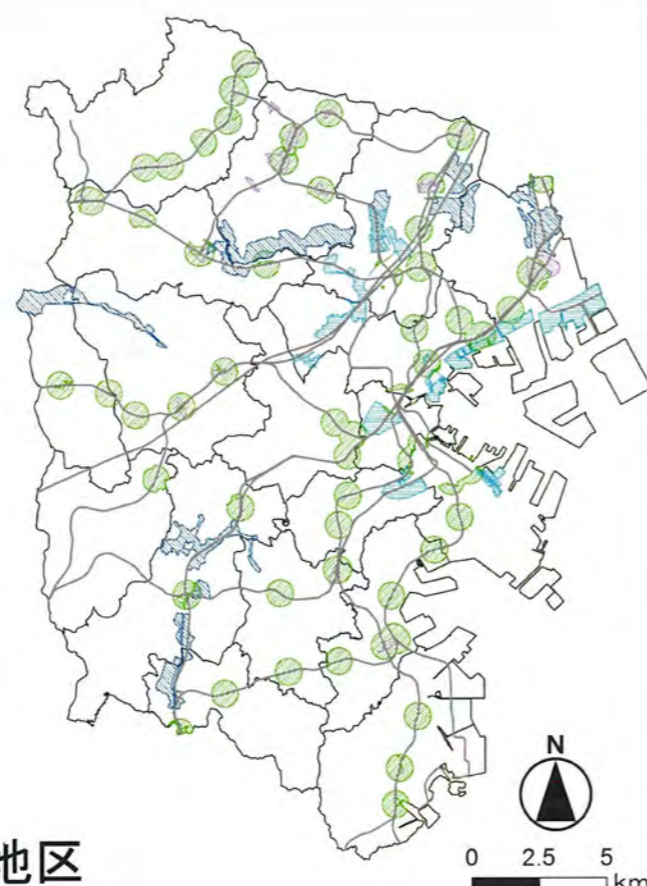
1号市街地

3. 規制誘導地区

1号市街地のうち、地域特性に応じた土地利用の規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区

4地区 計約6,868ha

-  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



規制誘導地区の目標

地区名	目標
都心・京浜臨海部地区	都心部は、事業化の促進や適切な誘導により、地域の特性に応じた更なる都市機能の集積を図る。 京浜臨海部は、産業の立地継続と機能更新・高度化を促進するとともに、事業所の再編整備に合わせた新たな産業の立地誘導等を行うことにより、世界最先端の生産・研究開発拠点としての機能維持・向上を図る。
主要駅周辺地区	鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成の実現のために、主要な鉄道駅から概ね半径500m圏内について、機能集積等を中心に地区の特性に応じた土地利用の誘導等を行う。

規制誘導地区の目標

地区名	目標
内陸部工業地区	産業集積を生かした企業立地、操業環境の保全、機能の更新・高度化を図ることを基本とし、大規模な土地利用転換があった場合には、地域特性に応じた適切な土地利用の誘導や地域に必要な機能の導入を図る。
街づくり協議機能誘導地区	郊外部における地区ごとの特性や街づくりの方向性に応じた、適正な機能の誘導を図る。

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

31地区 計約934ha



2号再開発促進地区

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又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（重点地区）」及び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。

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

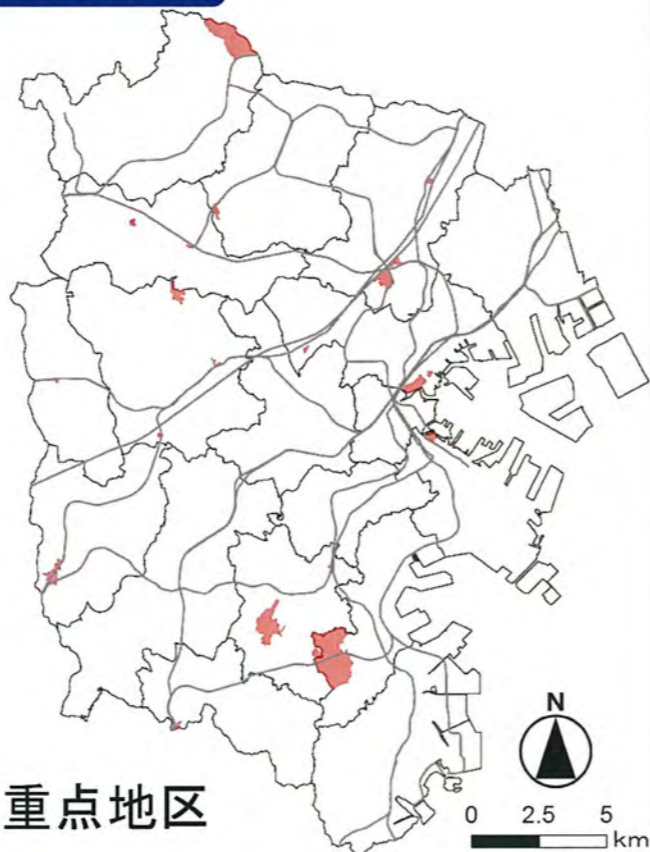
1. 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- 地域資源や地域力を生かし、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を供給するとともに、住宅団地においては、リニューアルや建替え、生活支援機能の集約・再編等の再生を図りながら、多世代が安心して暮らせる住環境を整備する。
- 地域住民、事業者、行政が協働して地域課題の解決を行う「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」に取り組む。

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

23地区 計約561ha



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」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その他の工作物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。

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

1. 防災街区整備の基本的な方針

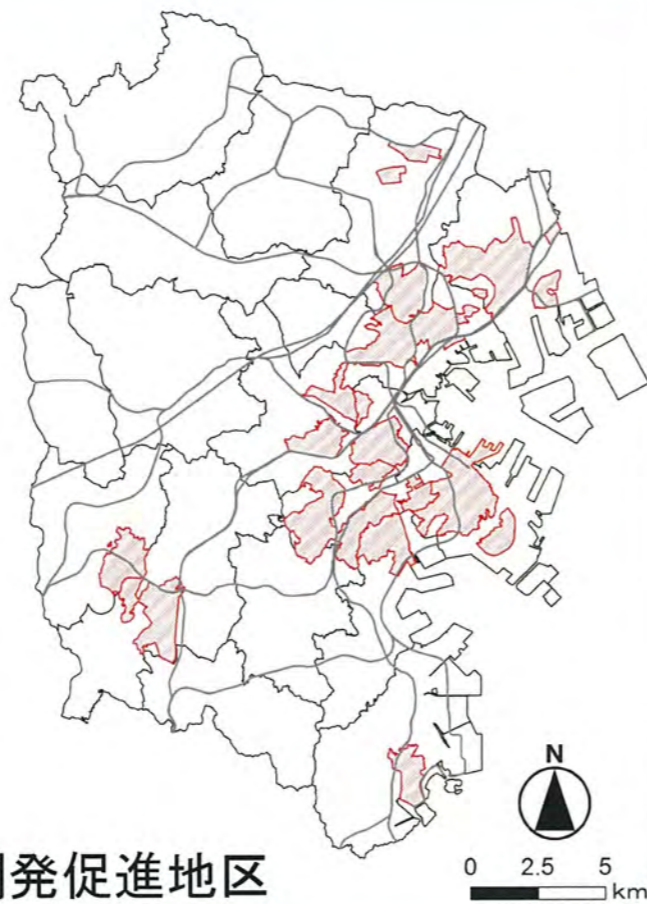
- 出火率の低減や初期消火力の向上等の「地域防災力・消防力向上施策」と、火災に強い都市空間の形成に資する「防災まちづくり施策」との両輪で地震火災対策を進める。
- 「防災まちづくり施策」については、延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備を図るとともに、延焼の危険性が高い地域において、建築物の不燃化、狭あい道路の拡幅整備等を重点的に行うことにより、災害に強い都市の実現を目指す。

■防災街区整備方針

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

22地区 計約5,032ha



防災再開発促進地区

■防災街区整備方針

3. 防災公共施設

密集市街地において火事又は地震が発生した場合における延焼防止上及び避難上必要な機能を確保するために整備される主要な施設

3路線 計約3.68km



防災公共施設

■公聴会

公聴会の開催	平成28年12月16日
公述の申出	476名
公述人	10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 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日		
意見書の提出	賛成	0通	0名
	反対	8,561通	8,180名
	その他	69通	44名
	合計	8,630通	8,224名

※「都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

意見内容の内訳

33

反対	1 国の方針との整合性に関する意見	4,995件	
	2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見	405件	
	3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見	1,900件	
	4 都市再開発方針に関する意見	22件	
	5 その他	1 線引き全市見直しに関する意見	3件
		2 栄上郷町猿田地区に関する意見	8,428件
計（反対）		15,753件	
その他	1 国の方針との整合性に関する意見	30件	
	2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見	24件	
	3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見	56件	
	4 手続周知に関する意見	1件	
	計（その他）		111件
合計		15,864件	

都市計画決定権者の見解【反対】

35

1 国の方針との整合性に関する意見(1)

◆市街化調整区域の土地利用

【第五次国土利用計画】

- 都市のコンパクト化に向けた誘導、自然環境の保全・再生・活用、国土の安全性の総合的向上を基本方針とする
- 大都市圏等においては、都市の国際競争力強化の観点から、都市の生産性を高める土地の有効利用・高度利用を進めるとともに、都市環境を改善し安全性を高める土地利用を推進することとし、農地や山林等における都市的土地利用への転換については、慎重な配慮の下で、計画的に行うことが重要である

【整開保】 土地利用に関する主要な都市計画の方針

- 市街化調整区域では緑地や農地を中心に保全し、開発を基本的に抑制し、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を実現する
- 良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながらも、都市基盤施設の整備効果を最大限に生かし、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る

主な意見の要旨【反対】

34

1 国の方針との整合性に関する意見(1)

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は以下の点において国の方針に整合していない。

- 開発計画地の緑地を破壊してまで、宅地を造成する必要はない。国土利用計画では、これ以上住宅地を増やさないとしている。
- 整開保は、既存の街を駅周辺などに集約してコンパクトにしていくという国のコンパクトシティ構想をはき違えた、間違った基本理念からなっている。※
- 軟弱地盤など安全性について懸念のある土地に新たな市街地を造成することは、国土利用計画にある「自然災害の未然防止」、「災害リスクの高い地域の利用制限」、「より安全な地域への諸機能や居住の誘導」という重要方針に逆行している。

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり

主な意見の要旨【反対】

36

1 国の方針との整合性に関する意見(2)

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は以下の点において国の方針に整合していない。

- 開発計画地の緑地の全面保全を求める。開発計画は、日本が署名しているパリ協定の地球温暖化対策にも反する。

1 国の方針との整合性に関する意見(2)

◆地球温暖化対策

【整開保】

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

- ・ 「横浜らしい水・緑環境の実現」の基本理念のもと、横浜の水と緑の将来像を「多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境」とし、市民・事業者・行政の連携・協働により、水・緑環境の保全・創造を進める

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(1)

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は以下の点において本市のその他の計画等に整合していない。

- 栄区プラン、横浜中期計画等、上位計画にも逆行している。
- 市街化調整区域として保全されている生物多様性の揺り籠である緑地を破壊するものであるため、ヨコハマbプランの看板に反する行為である。

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(1)

【横浜市水と緑の基本計画】 今後の方向性

- ・ 都市インフラの整備、土地利用転換などを好機ととらえ、公園・広場など地域特性に応じた水・緑環境を積極的に保全・創出し、新たな利活用や都市の集約化に対応した配置・整備も検討しながら、水と緑による都市の骨格形成や魅力ある街づくりを推進する

【横浜市中期4か年計画】 魅力と活力あふれる都市の再生

- ・ 駅周辺やインターチェンジ周辺など、都市的土地利用が見込まれる地域について、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、当該地域にふさわしい様々な人や企業を惹きつける戦略的な土地利用の誘導・まちづくりを進める

【整開保】 市街化調整区域の土地利用の方針

- ・ 貴重な緑地や農地を中心に保全することや、鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等において、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(1)

【横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン】

- ・ 舞岡上郷線の南東側を、みどりと水の拠点として位置付け、瀬上沢一帯の恒久的な保全を検討するとともに、区民の環境学習の場として整備をはかる
- ・ 現在、市街化調整区域となっている舞岡上郷線周辺については、港南台駅徒歩圏にあり、利便性が高いことから、土地利用転換の可能性がある。その際には緑地の保全とともに、地域活性化に貢献するような計画的なまちづくりが求められている

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(1)

「生物多様性横浜行動計画（ヨコハマbプラン）」

- ・ 市民が身近な生き物とふれあい、生物多様性の理解を深め、行動を起こしていくための取組をまとめたものである

「整開保」

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

- ・ 生物の生息環境としての貴重な役割を踏まえ、樹林地・農地の保全や公園などの整備を進める
- ・ 多くの市民が利用する公共施設や道路沿いの建築敷地の緑化や、土地利用転換の機会をとらえたオープンスペースの確保や緑化などにより、街のシンボルとなり、生物生息空間にもなる緑を創出する

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(2)

「横浜市における今後の市街化調整区域のあり方について」

(答申)を踏まえた横浜市の方針(平成20年8月)

緑地等を保全する地域では大規模な緑地等の減少を伴う施設は立地を認めないこととし、鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺では緑地等に配慮しつつ、都市づくり上の位置付けのもとに計画的な土地利用を図る

「整開保」

市街化調整区域の土地利用の方針

- ・ 貴重な緑地や農地を中心に保全
- ・ 鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等において、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る

2 本市のその他の計画等との整合性に関する意見(2)

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について、整開保は以下の点において本市のその他の計画等に整合していない。

- 開発計画は、横浜市における今後の市街化調整区域のあり方について(答申)において「鉄道駅周辺は駅から原則半径0.5キロメートル内で、かつ都市づくり上計画開発することが位置付けられた区域」となっている事を無視している。※

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(1)

市街化調整区域を市街化区域に編入して行う開発計画について

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定権が横浜市に移譲され、その内容を他の自治体に例を見ない、開発が行い易くなるようなものに変えている。
- 開発志向であり、将来の人口減少社会に向かう姿勢がうかがえない。
- 今まで国や県によって守られてきた人口フレームを基本とする市街化調整区域の市街化区域編入を、人口フレームなしで行える整開保としている。※
- 区域区分の人口フレームに平成22年の人口を使うのはおかしい。
- 市街化調整区域を中心とした自然環境を守らなければ、継続的な成長・発展を望めないことを認識しなければならない。

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(1)

◆市街化区域に編入して行う開発計画について

- ・現状及び将来の見通しを判断するため、都道府県がおおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を使用。
- ・直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施。

・今回の整開保の見直しについては、基準年次を平成22年とし、また中長期的視点に立ち目標年次を平成37年としている。

・整開保における区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定にあたっては、人口フレーム方式を基本としている。

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(1)

◆市街化区域に編入して行う開発計画について

【整開保】

土地利用に関する主要な都市計画の方針

- ・特に市街化調整区域では、緑地や農地を中心に保全し、開発を基本的に抑制し、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を実現する
- ・無秩序な施設立地などによる土地利用の混在、地域の活力の低下や自然環境の喪失などの課題に対応するため、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながらも、都市基盤施設の整備効果を最大限に生かし、持続的な都市の成長・発展につながる土地利用の誘導を図る

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(2)

線引き見直しの方針について

- 市街化調整区域の教育施設や福祉施設に対する、不必要な市街化編入を可能とする整開保である。
- 市街化調整区域の市街化区域への編入について、民意の反映がないがしろにされている。
- 市街化調整区域で認められていない建物を既に市街化区域と同様の水準と認め、違反を追認するつもりである。※

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(2)

【整開保】

線引き見直しの基本的な考え方

- ・横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、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し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際には、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

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見(2)

線引き全市見直しにおける市街化区域への編入

- 今回の線引き全市見直しでは、横浜市独自の視点できめ細かく見直しを行い、約624ヘクタールの区域について市街化区域へ編入する案としているが、その約8割にあたる約489ヘクタールは、既に建築物が建てられている等、市街化が進んでいる区域を編入するものである
- 教育施設や福祉施設については、都市的土地利用と考え、線引き見直しの基本的な考え方や基準に基づき、市街化区域に編入することとしている

違反の追認

- 今回の線引き見直しでは、違法に開発されたものを追認して市街化区域に編入するものではない

4 都市再開発の方針に関する意見(1)

【都市再開発の方針】

規制誘導地区

- 規制誘導地区は、都市計画法や建築基準法による規制・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により、地域の特性に応じた都市機能の集積を図ることを目的として指定
- 規制誘導地区のうち、主要駅周辺地区(青葉台駅含む)は、鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成の実現のために、駅から概ね半径500メートル圏内について、生活利便施設等を誘導するなど、地域特性に応じた個性ある生活拠点の形成を図る

4 都市再開発の方針に関する意見(1)

規制誘導地区(青葉台駅周辺)に関して

- 住環境が大きく悪化することはもとより、駅周辺の景観も大きく損なわれ、近隣住民にも悪い影響を与える。このような無謀な建替えを許す規制緩和を行わないようお願いする。
- 規制緩和に反対する。青葉台駅周辺の開発は50年にわたり、開発理念に基づいて行われており、環境に配慮し、暮らし良い街になっている。
- なぜ、行政が一私企業の開発プランに関与するのか。
- 緑の濃い住宅団地を一私企業のために無機質なコンクリートジャングルにしないほしい。

4 都市再開発の方針に関する意見(1)

「横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン」

- 青葉区の将来都市像である『個性豊かに成熟する都市「丘の横浜・青葉区」～誰もが住み続けたい・住みたいまち～』を実現するため、鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地形成を都市構造の基本としている
- 青葉台駅周辺は、生活拠点と位置付けており、通勤者や地域住民に日常生活の利便性を提供するため、鉄道及びバス交通の要衝としての交通利便性を生かし、規制・誘導的手法等により商業・業務・文化機能の集積を強化し、区南部の中心としての拠点づくりを進める

民間による開発を適切に誘導

4 都市再開発の方針に関する意見(2)

規制誘導地区(青葉台駅周辺)に関して

- 駅前再開発の見直し計画は緑の保全という観点からもぜひ配慮してほしい。
- 緑が多く静かな環境のままが良い。
- 駅前開発と一体化する必要は全くない。
- 青葉区の将来都市像として「個性豊かに成熟する都市」「丘の横浜・青葉区」「誰もが住み続けたい・住みたいまち」を望んでいる。

4 都市再開発の方針に関する意見(2)

【整開保】

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

- 「横浜らしい水・緑環境の実現」の基本理念のもと、横浜の水と緑の将来像を「多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境」とし、市民・事業者・行政の連携・協働により、水・緑環境の保全・創造を進める
- 市街地では、緑の拠点となる公園を地域特性に応じて計画的に配置するとともに、公共施設や道路沿いの建築敷地の緑化や、土地利用転換の機会をとらえた緑の創出など、まちのシンボルとなり生物生息空間にもなる緑を創出し、適切な維持管理・活用を図る

5-1 線引き全市見直しに関する意見

- 横浜市は、用途地域の見直し作業に入ろうとしている。土地利用の根幹である検討作業を待たずに見直しを先行することは不可解である。※
- 近い将来予測される人口減少に対応し、魅力と活力ある横浜の将来を見据え、総合的・計画的な土地利用を進めていくため、目先の開発利益に惑わされず、市民合意を図るべきである。※
- 市街化区域への編入に反対する。※

※線引き全市見直しで同様の意見書の提出あり

5-2 栄上郷町猿田地区に関する意見

- 私たちが納めているみどり税は、上郷猿田地区のようなまとまった貴重な緑地を保全するために使ってほしい。※
- 緑地の全面保全を求める。※
- 市街化区域の拡大はヒートアイランド化を招く。※
- 外周部の住宅地の桂台などの商店や医院の存続が危うくなりこの地域の利便性は低下し、限界集落化に弾みが付くことすら考えられる。※
- 自然災害発生時の責任の所在と復旧費用の負担について、不明解である。※
- 古代製鉄遺跡が失われる。※
- 開発に対して概ねの賛同は得られていないことは明白である。※

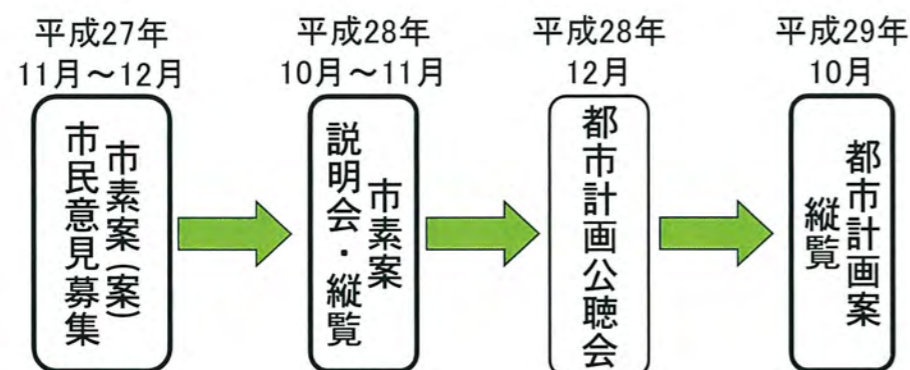
※個別案件である栄上郷町猿田地区関連で同様の意見書の提出あり

手続周知に関する意見

- 今年の5月頃に見直しについて初めて知り、事前に郵送等を行ったと教示されたが、周知の仕方に不満がある。
- 今回の法定縦覧及び意見書受付に関する案内は手紙できたが、案は既に決定している状態で、意見がとおらない。
- 都市計画審議会の審議委員に、直接決定した経緯を聞きたい。

手続周知に関する意見

周知方法



市素案の周知

- ・ 広報よこはまやホームページへの掲載
- ・ 見直し対象区域の住民を対象に周知のリーフレットの各戸配布を行うとともに、土地所有者に周知のリーフレットを郵送