

**「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
都市計画市素案説明会 <令和6(2024)年7月>**

読み原稿	スライド 番号
「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について、ご説明します。	1
<p>本日は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 今後の都市計画手続 をご説明します。 <p>なお、今回ご説明する内容は、今年の1月末から2月にかけて開催した市素案（案）の説明会と概ね同じ内容となりますが、今回初めてご説明を受けられる方もいらっしゃると思いますので、改めて内容をご説明させていただきます。</p>	2
はじめに、【改定及び見直しの背景】についてです。	3
<p>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。</p>	4
<p>【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。</p>	5
<p>【これまでの検討経緯】ですが、 横浜市都市計画審議会において、「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令和4年6月に諮問し、令和5年11月に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、現地開催の説明会を本年1月から2月にかけて市内6か所で開催し、あわせて説明動画の配信、縦覧及び意見募集を1月31日から2月29日まで実施しました。 これら意見募集等を踏まえ、「都市計画市素案」を作成しましたので、今回、市素案の内容等をご説明するものです。</p>	6
<p>ここで、【意見募集結果の概要】についてご説明します。 受付期間は1月31日から2月29日まで、意見書の提出は62通106件でした。</p>	7

<p>【意見の概要】ですが、分類別に、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○開保等の改定に関する意見が 6 件 ○第 8 回線引き全市見直しに関する意見が 92 件 <p>その内訳としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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が 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が 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が 16 件 ・市街化調整区域のままとすることを希望する意見が 36 件 ・進め方・手続に関する意見が 6 件 ・その他の意見が 14 件 <p>また、意見募集対象以外の意見が 8 件の合計 106 件のご意見をいただきました。</p>	8
<p>これらの意見等を踏まえた、【市素案（案）からの主な変更点】をご説明します。</p> <p>「整開保等の改定」では、本文の修正を行うとともに、土地利用検討が進んだ「根岸住宅地区」について、「都市再開発の方針」の 2 号再開発促進地区、及び「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区にそれぞれ追加しました。</p> <p>「第 8 回線引き全市見直し」では、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、市街化区域へ編入することとしました。</p>	9
<p>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。</p>	10
<p>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。</p>	11
<p>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。</p> <p>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。</p>	12
<p>方針の構成は、「1 都市計画の目標」など、ご覧のとおりです。</p>	13
<p>「1 都市計画の目標」では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○目標年次を令和 22 年とし、 ○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。としています。 	14
<p>「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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 	15

<p>また、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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、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。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。 	16
<p>「3 主要な都市計画の決定の方針」では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <p>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「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。 	17
<ul style="list-style-type: none"> ○「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。 <p>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「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・創出を進める。としています。 	18
<p>次に、【都市再開発の方針】です。</p>	19
<p>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。</p>	20
<p>方針の構成は、ご覧のとおりです。</p>	21
<p>「1 都市再開発の方針」では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。としています。 	22

<p>「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 17,172 ヘクタールを指定します。</p>	23
<p>「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。</p>	24
<p>「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、26地区を指定します。</p>	25
<p>次に、【住宅市街地の開発整備の方針】です。</p>	26
<p>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。</p>	27
<p>方針の構成は、ご覧のとおりです。</p>	28
<p>「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。</p>	29
<p>「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 22地区を指定します。</p>	30
<p>最後に、【防災街区整備方針】です。</p>	31
<p>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。</p>	32

方針の構成は、ご覧のとおりです。	33
<p>「1 防災街区整備の基本的な方針」では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。としています。 	34
<p>「2 防災再開発促進地区」では、</p> <p>「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。</p>	35
<p>「3 防災公共施設」では、</p> <p>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。</p>	36
<p>続きまして、【線引きの見直し】についてご説明します。</p>	37
<p>「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、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	38
<p>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。</p> <p>あわせて指定する都市計画ですが、</p> <p>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ことで、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。</p> <p>「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、</p> <p>「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、</p> <p>「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。</p>	39
<p>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、住環境の保全等の土地利用の誘導が図られます。</p>	40

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	41
<p>つづいて、線引きの見直しの区域について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 	42
<p>まず、【市街化調整区域から市街化区域への編入】です。</p> <p>「線引き見直しにおける基本的基準」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。</p>	43
<p>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 	44
<p>つづいて、【事務的変更】についてご説明します。</p> <p>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、</p> <p>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。</p>	45
<p>【事務的変更】の2つ目として、</p> <p>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。</p>	46
<p>今回、「都市計画市素案」として、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84地区、面積約146ヘクタールの区域となります。</p> <p>このうち、具体的な区域の例についてご説明します。</p>	47
<p>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。</p>	48

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	49
<p>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。</p>	50
<p>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。</p> <p>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。</p>	51
<p>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。</p>	52
<p>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。</p> <p>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。</p>	53
<p>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。</p>	54
<p>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。</p> <p>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。</p>	55
<p>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。</p>	56
<p>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。</p> <p>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。</p>	57

<p>今回の変更により、市域全体の「市街化区域の面積」は、約 33,913 ヘクタール、「市街化調整区域の面積」は、約 9,739 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。</p>	58
<p>最後に【今後の都市計画手続】についてご説明します。</p>	59
<p>今回、「都市計画市素案説明会」を7月18日から8月8日まで実施し、続いて7月25日から8月8日までの2週間で「都市計画市素案の縦覧」及び「公述申出の受付」を行います。 この期間に公述申出があった場合は、9月2日に「公聴会」を開催します。 その後、「都市計画法に基づく都市計画案の縦覧」を行い、「都市計画審議会の審議」を経て、「都市計画の変更告示」となります。</p>	60
<p>【都市計画市素案の縦覧】についてご説明します。 「期間」は7月25日から8月8日までの2週間、土・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については、該当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、都市計画市素案をご覧になれます。</p>	61
<p>続きまして、【公述申出の受付】について、ご説明します。 関係住民及び利害関係人は、市素案に対して公開の場で意見を述べる機会である公聴会での公述を申し出ることができます。 「受付期間」は、7月25日から8月8日までです。 「申出方法」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、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。 その際、案件名として、[整開保等の改定]又は[線引き見直し]のどちらに関する意見であるか明記のうえ、「意見の要旨」「住所」「連絡先」「氏名」を記入してください。 公述申出書の様式は自由です。参考様式を縦覧場所で配布しているほか、横浜市ホームページでダウンロードできます。 いずれの方法による場合も、8月8日午後5時15分申請完了または必着です。</p>	62
<p>つづいて、【公聴会】についてご説明します。 縦覧期間中に公述の申出があった場合、9月2日に、整開保等の改定に関する公聴会を午後2時開始、線引き見直しに関する公聴会を午後4時開始で開催します。 「会場」は、横浜市開港記念会館の講堂です。 「整開保等の改定」「線引き見直し」それぞれの公述人は10名程度です。 公述申出がそれぞれ10名以上の場合は抽選を行います。 抽選となった場合は、後日、建築局都市計画課から、公述申出者に直接ご連絡します。 公述の申出がない場合は、公聴会を開催しませんので、公聴会の開催の有無につきましては、8月13日以降に、横浜市ホームページでご確認いただくか、お手数ですが、建築局都市計画課までお電話でご確認ください。</p>	63

最後に、【お問合せ先】ですが、
「整開保等の改定に関する事」については、都市整備局 企画課、
「線引き見直し、都市計画手続に関する事」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。