



報告事項 1 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

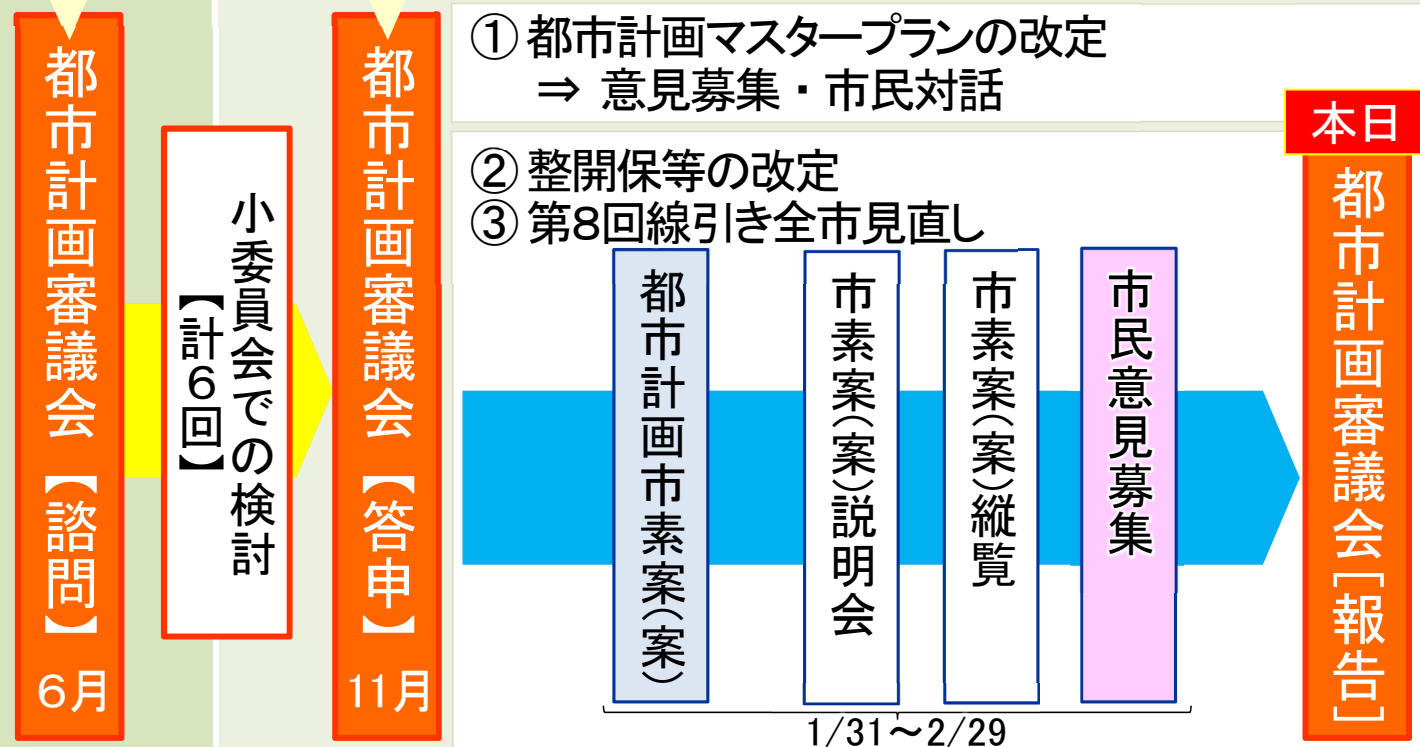
説明内容

- 1 これまでの検討経緯
- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- 3 第8回線引き全市見直し
- 4 市民意見募集等について
- 5 市街化区域へ編入する農地への対応
- 6 今後の進め方

これまでの検討経緯

令和4年度 | 令和5年度

- ① 都市計画マスタープランの改定
- ② 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
- ③ 第8回線引き全市見直し の基本的考え方について



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)

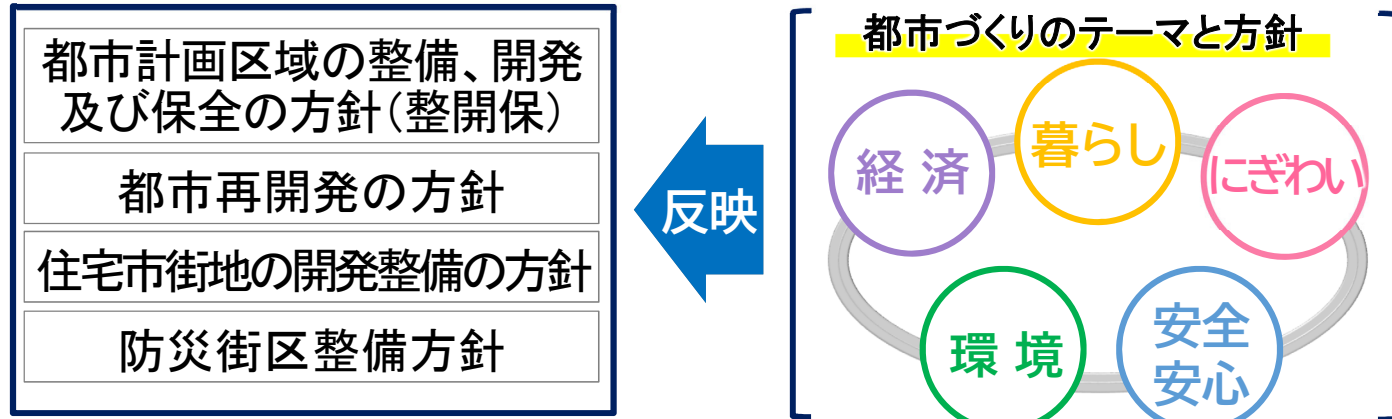
都市再開発の方針

住宅市街地の開発整備の方針

防災街区整備方針

改定の基本的な考え方

現行整開保等の内容を継承することを基本としたうえで、都市づくりのテーマと方針等を適切に反映して、改定を行う必要がある。



基本的考え方を踏まえて、都市計画市素案(案)を作成

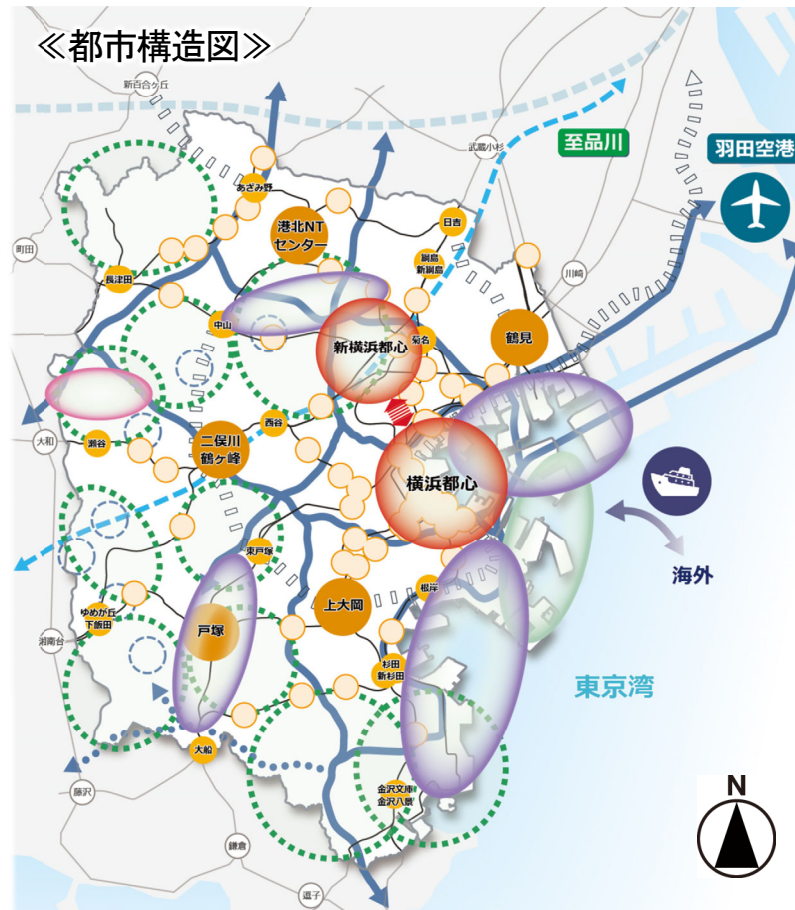
構成

- 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、都市基盤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

- 市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分(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。

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。

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、工業地や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。**

3 主要な都市計画の決定の方針

- 土地利用
 - ・主要用途の配置の方針
 - ・**都市景観やにぎわいの形成に関する方針**
 - ・**都市防災に関する土地利用の方針** 等
- 都市施設の整備
 - ・交通体系の整備の方針
 - ・下水道及び河川の整備の方針
 - ・災害時の都市機能確保 等
- 市街地開発事業
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 自然的環境の整備又は保全
 - ・主要な水・緑環境の配置の方針 等

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

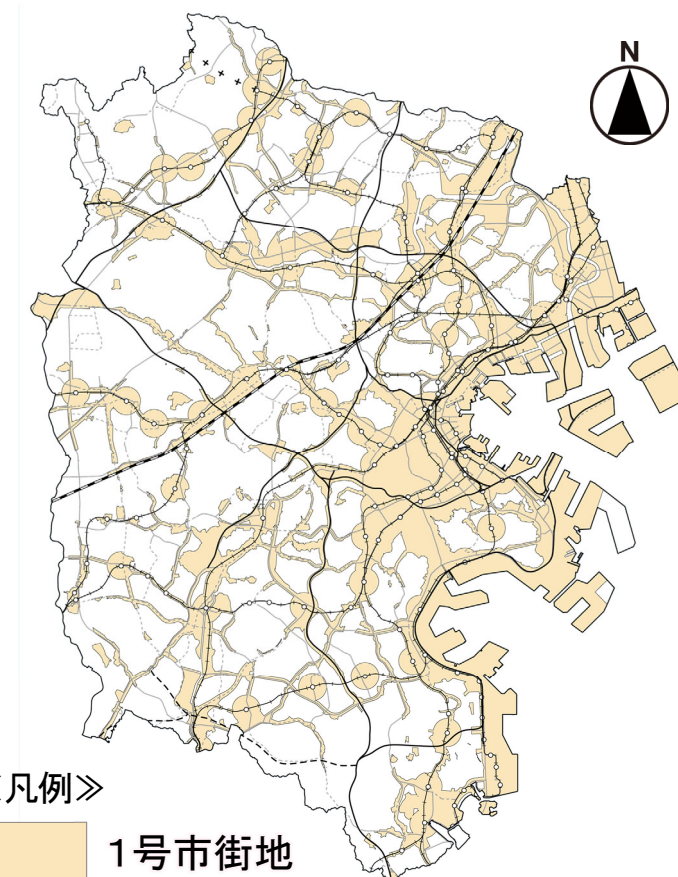
1 都市再開発の方針

- 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。

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



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



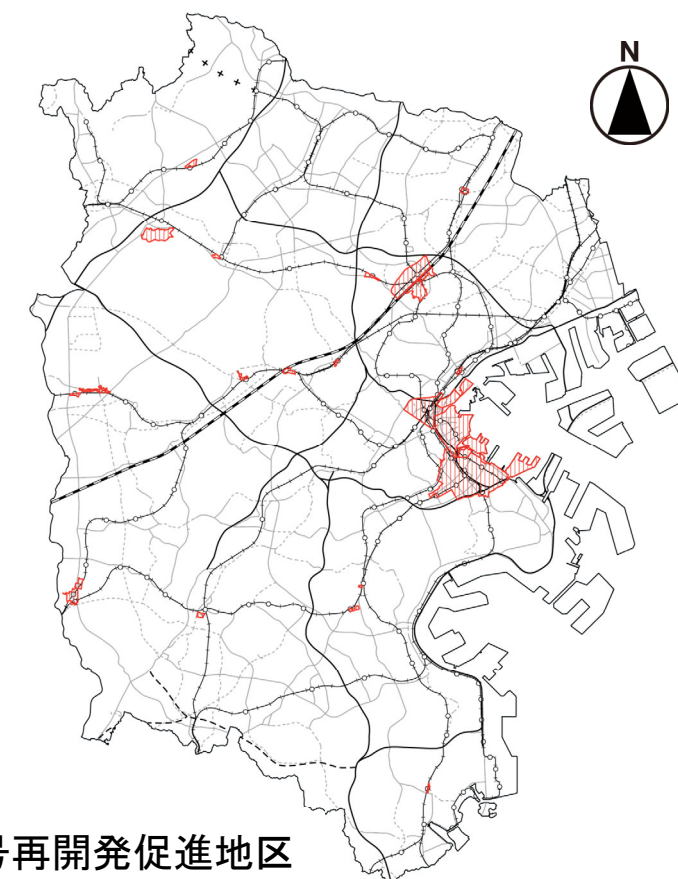
4 2号再開発促進地区

「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



構成

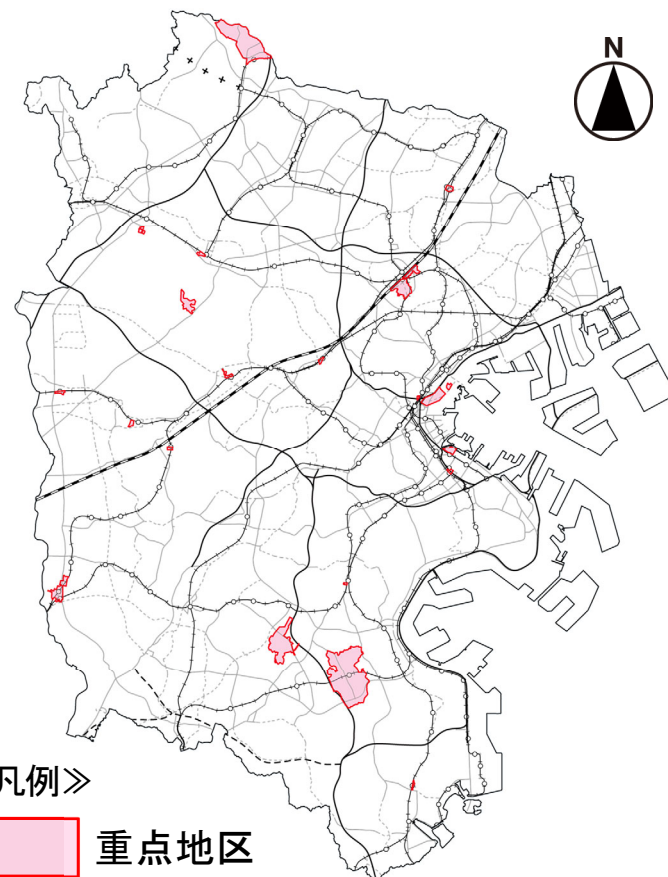
- 1 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

- 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

- 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

《凡例》

 重点地区

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

- 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。**

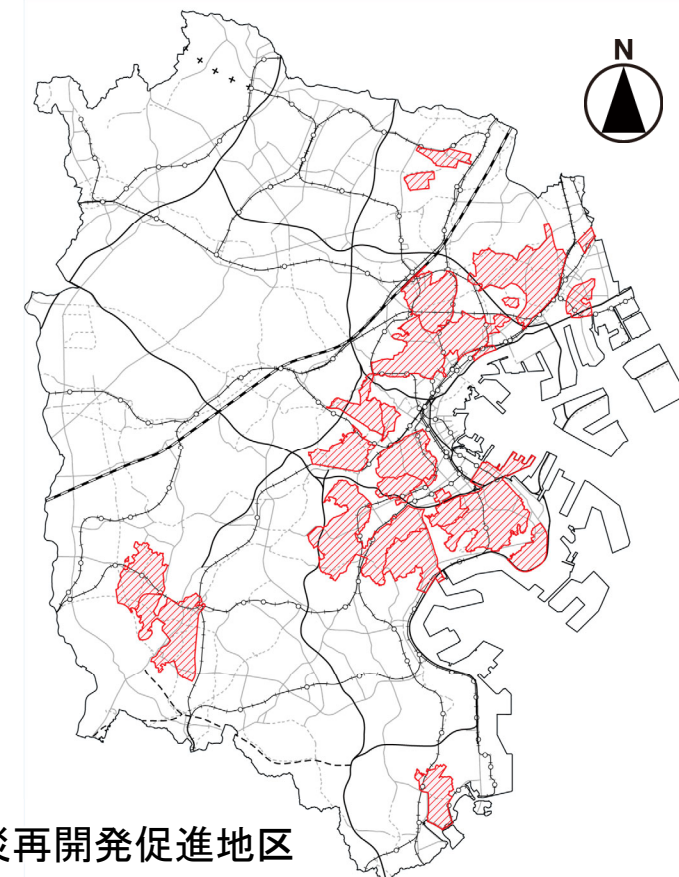
2 防災再開発促進地区

「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として、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保等を図ることを目的に指定する。

地区数 22地区

《凡例》

防災再開発促進地区



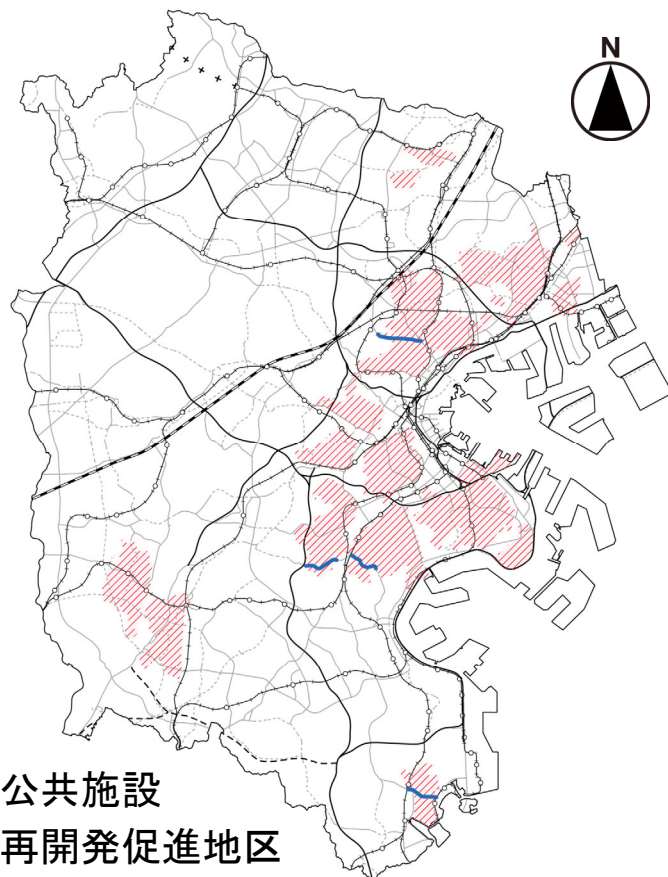
3 防災公共施設

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として、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ことを目的に指定する。

路線数 3路線

《凡例》

防災公共施設
防災再開発促進地区



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

【反映した視点】

- ① 大学等の再投資や機能強化の推進
- ② 道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な土地利用
- ③ 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進

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

(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

(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

(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

(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

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

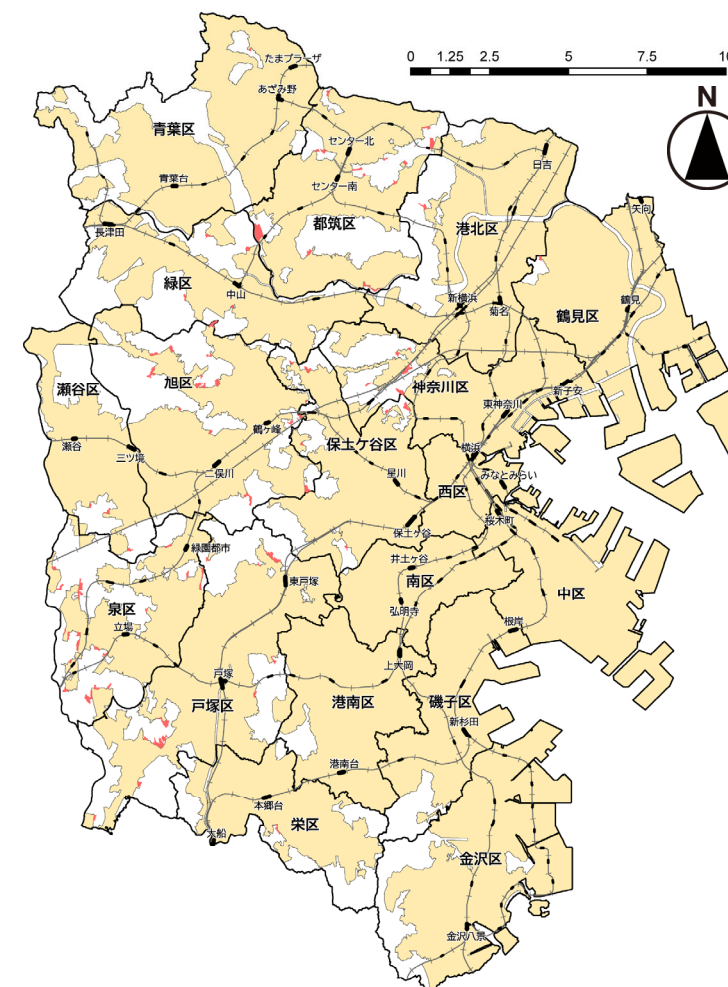
既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど、後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和2年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入する。

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

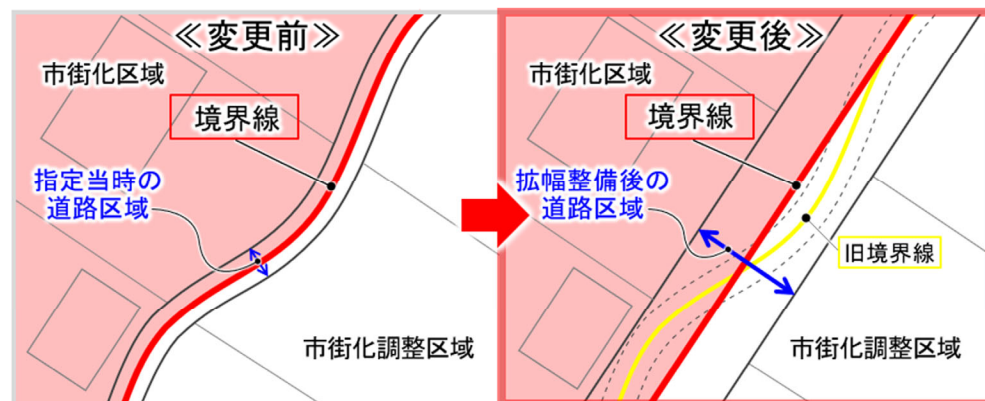
農地、樹林地等が 1割未満



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

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



⇒17地区

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

⇒ 1 地区

	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。

○広報よこはまへの掲載

○概要リーフレットの配布

- ▶各区役所 ▶市民情報センター
- ▶PRボックス(地域ケアプラザ、地区センター等の公共施設、鉄道駅)
- ▶見直し候補地区内の各戸配布、土地所有者等への郵送

○都市計画市素案(案)等の縦覧及び閲覧

- ▶建築局都市計画課 ▶各区区役所(中区を除く)

○横浜市ホームページへの掲載

○説明動画の配信

○都市計画市素案(案)説明会の開催(市内6か所)

[会場] 都筑公会堂、青葉公会堂、関内ホール、
保土ヶ谷公会堂、泉公会堂、磯子公会堂

[来場者数] 合計 297 人

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
--------	------

- 整開保等の改定及び線引き全市見直しに賛同する意見
- 整開保等の改定の内容に関する意見
- 個別地区に関する意見
 - ・市街化区域への編入を希望するもの
 - ・市街化調整区域のままとすることを希望するもの
 - ・用途地域等の変更に関するもの

など

- 緑地・農地が散在する住環境が形成されている地区等については、線引き制度に加え、市街地に残る農地等の計画的な保全による地域特性を踏まえた土地利用の誘導が求められる。
- 市街化区域に編入する農地は、宅地等になることを前提とした税制措置が適用されることとなるため、農業を継続しようとする者に対して安定的な農業経営の継続に向けた措置等が求められる。



前回(第7回)線引き見直しの際に
追加した生産緑地地区の指定基準の概要

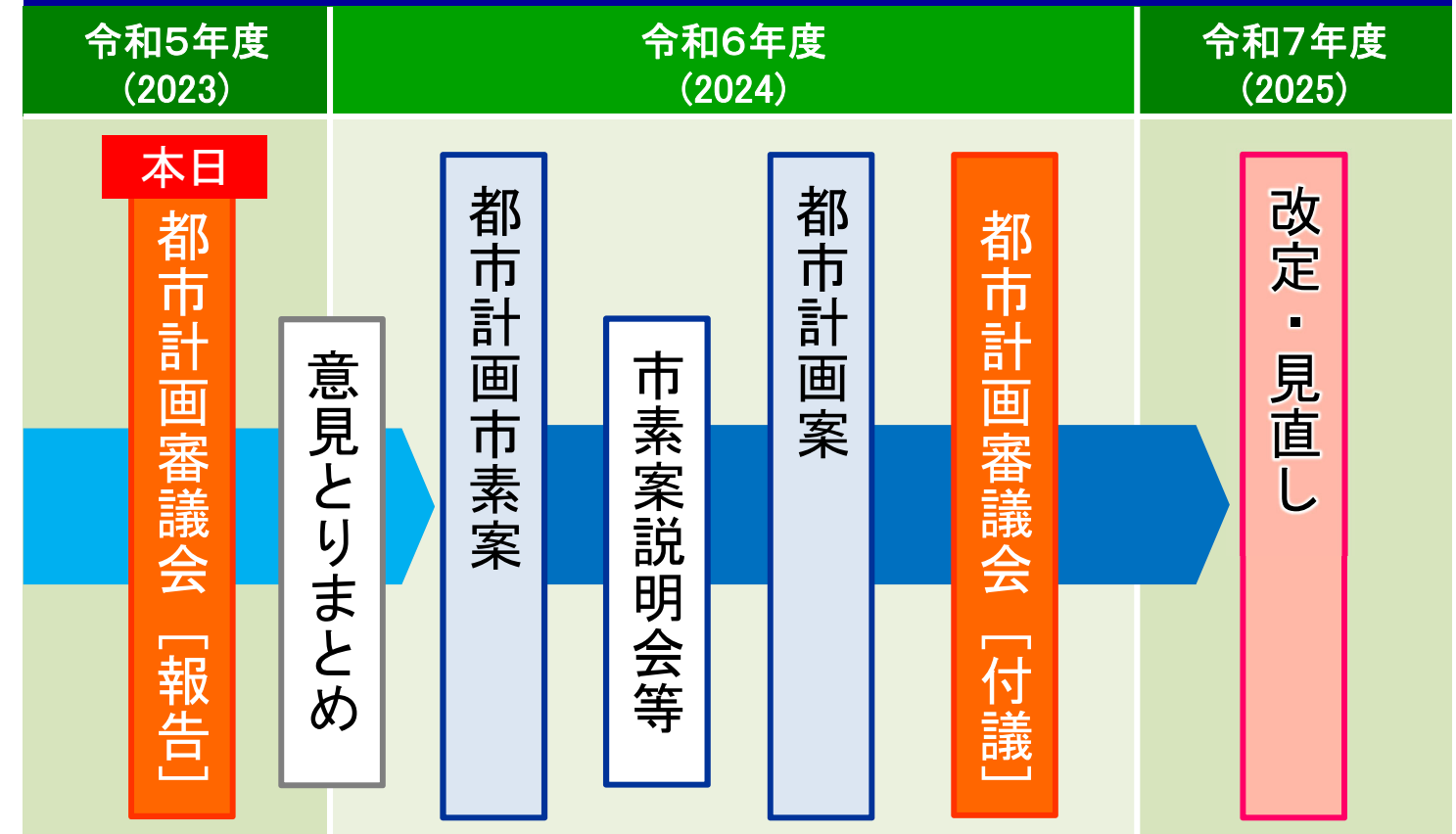
《指定の基準》

第7回線引き見直しにより市街化区域内の農地となるもの

(上記の場合の指定基準)

- ・「一団の農地等の区域」を実状に合わせ柔軟に判断
- ・適用は、編入後5年間に限定

今回(第8回)線引き見直しにおいても
前回(第7回)と同等の対応を検討



※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、改定に向けた検討を進めています。