

「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

説明内容

2

- 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

説明内容

3

- 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

改定及び見直しの背景

4

「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

改定及び見直しの背景

5

《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

これまでの検討経緯

6

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)

説明内容

7

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

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定

8

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

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)

9

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、自然的環境を生かした魅力の向上を図る。



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

- 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、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

- 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

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

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。

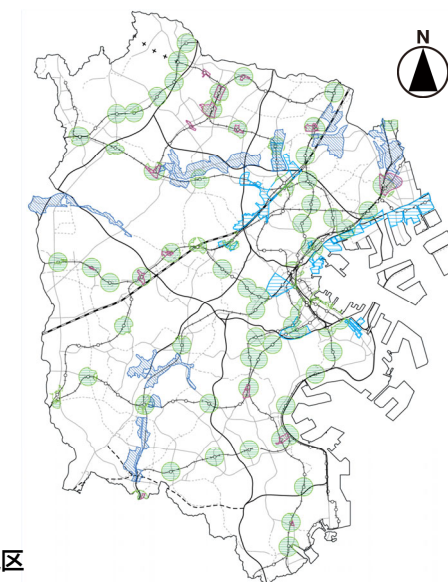
面積 約17,096ha



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。

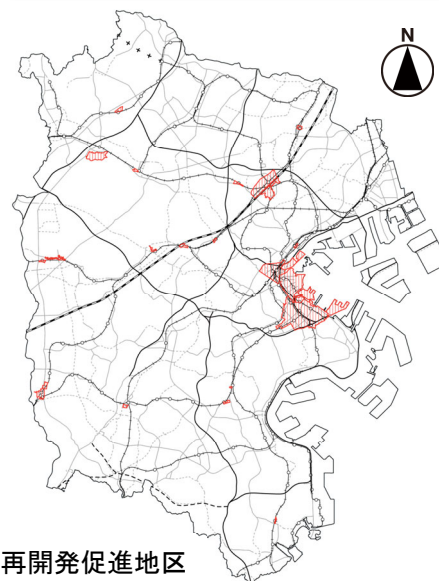
- 《凡例》
- ① 都心・京浜臨海部地区
 - ② 主要駅周辺地区
 - ③ 内陸部工業地区
 - ④ 街づくり協議機能誘導地区



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



- 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

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。



構成

- 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
- 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



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

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

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ことで、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指す。

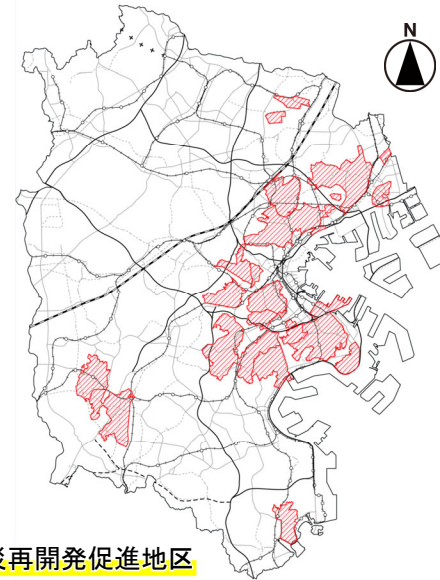
2 防災再開発促進地区

「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



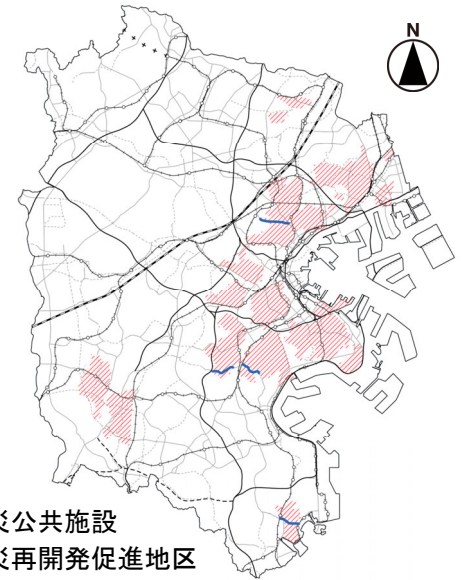
3 防災公共施設

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



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

線引きとは

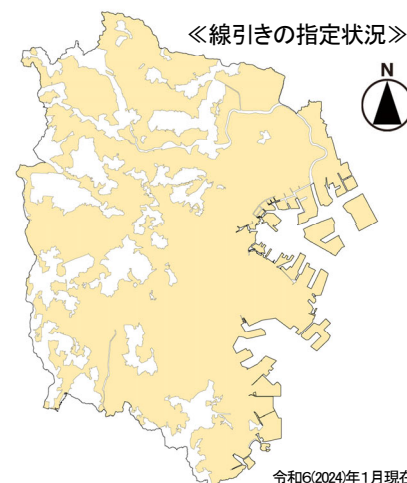
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整開保に定める方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分のこと。

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

《線引きの指定状況》



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

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。

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

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工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

市街化調整区域から市街化区域への編入

事務的変更

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

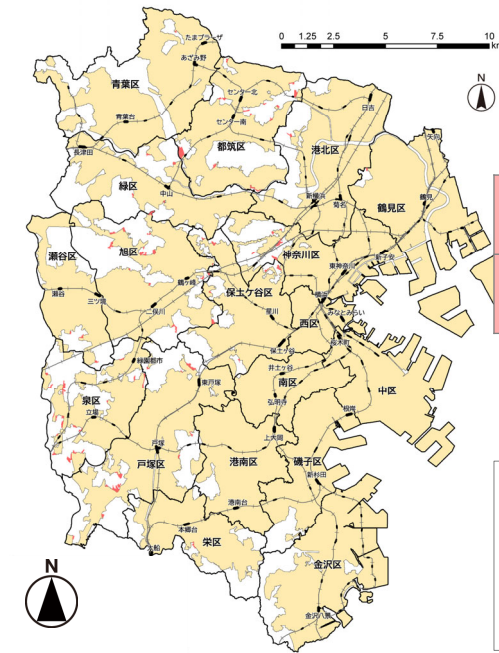
既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど、後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、令和2年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入する。

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

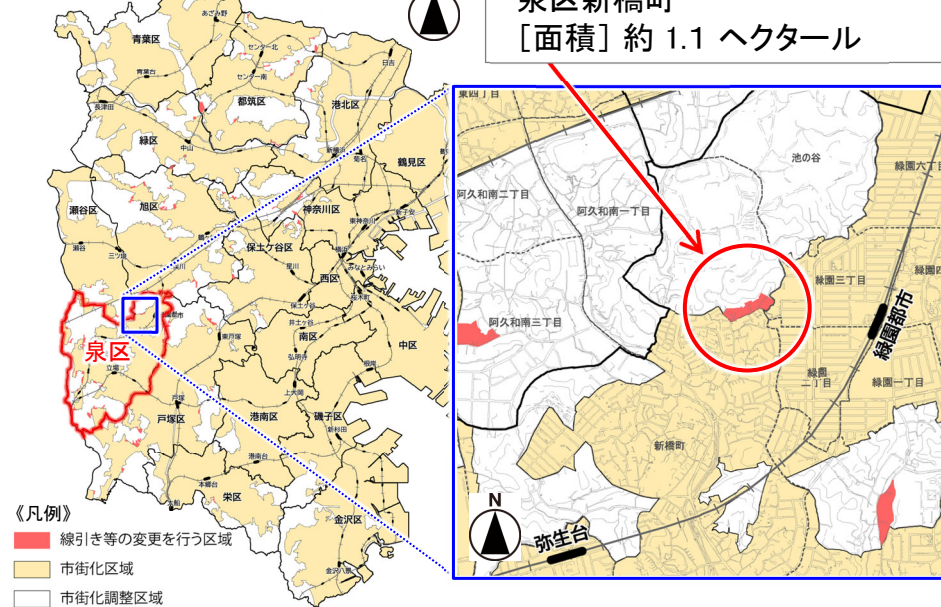


地区数	79地区
面積	約144ha

《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

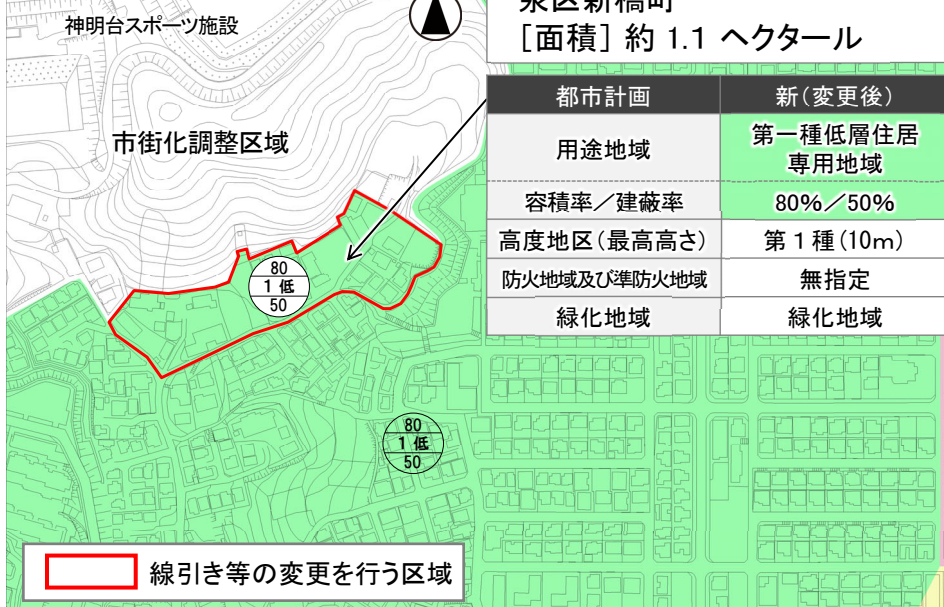
具体的な区域(例)

泉区新橋町
[面積] 約 1.1 ヘクタール



具体的な区域(例)

泉区新橋町
[面積] 約 1.1 ヘクタール



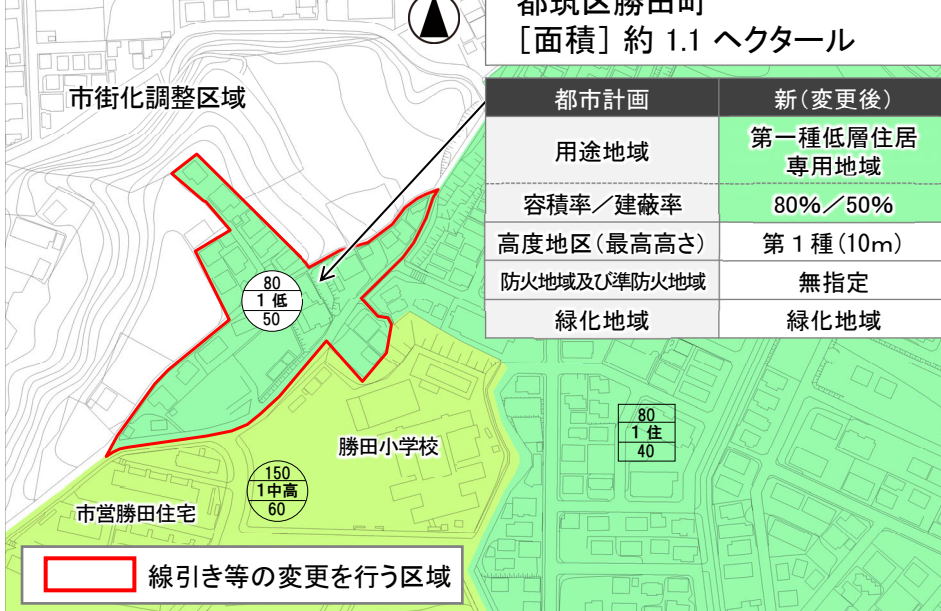
具体的な区域(例)

都筑区勝田町
[面積] 約 1.1 ヘクタール



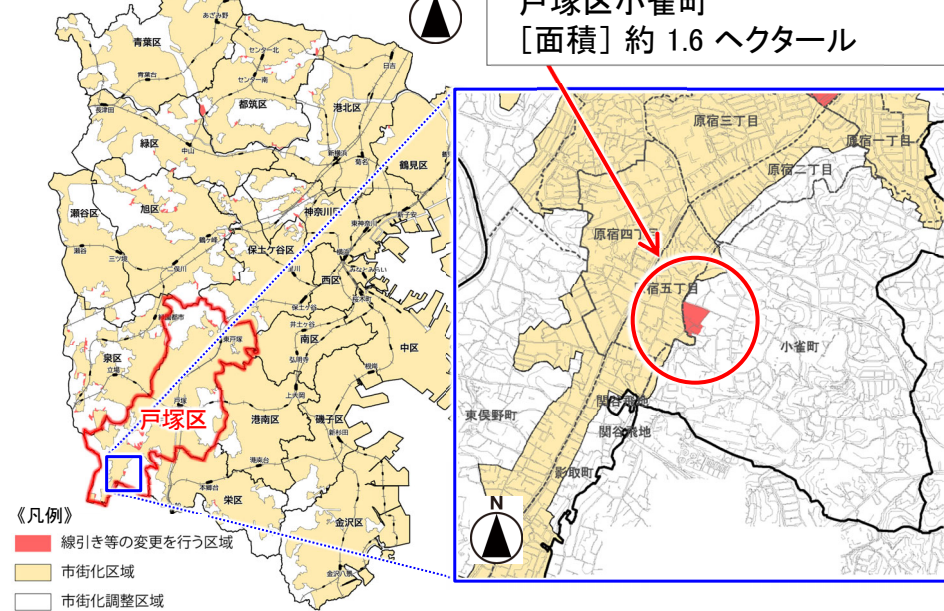
具体的な区域(例)

都筑区勝田町
[面積] 約 1.1 ヘクタール



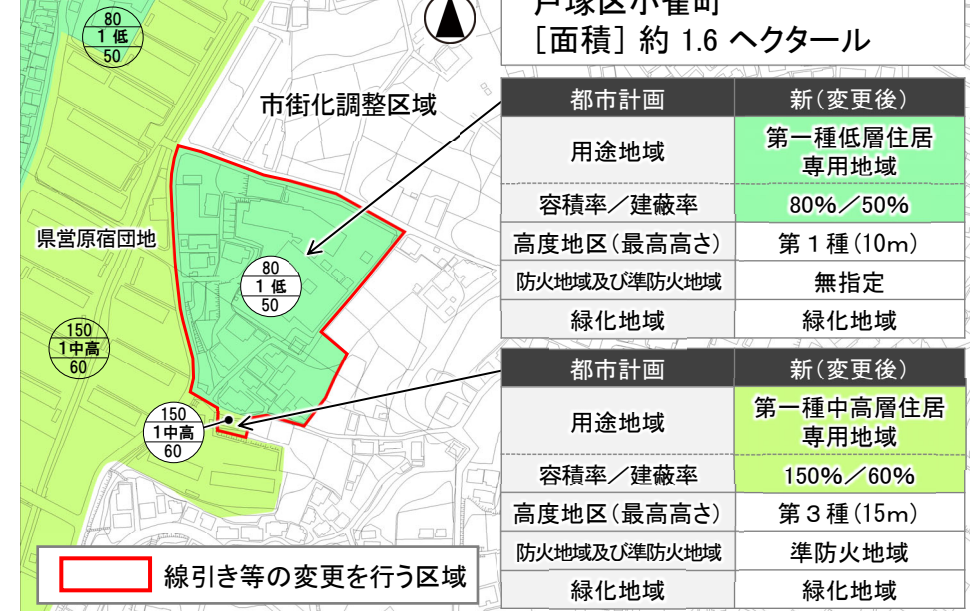
具体的な区域(例)

戸塚区小雀町
[面積] 約 1.6 ヘクタール



具体的な区域(例)

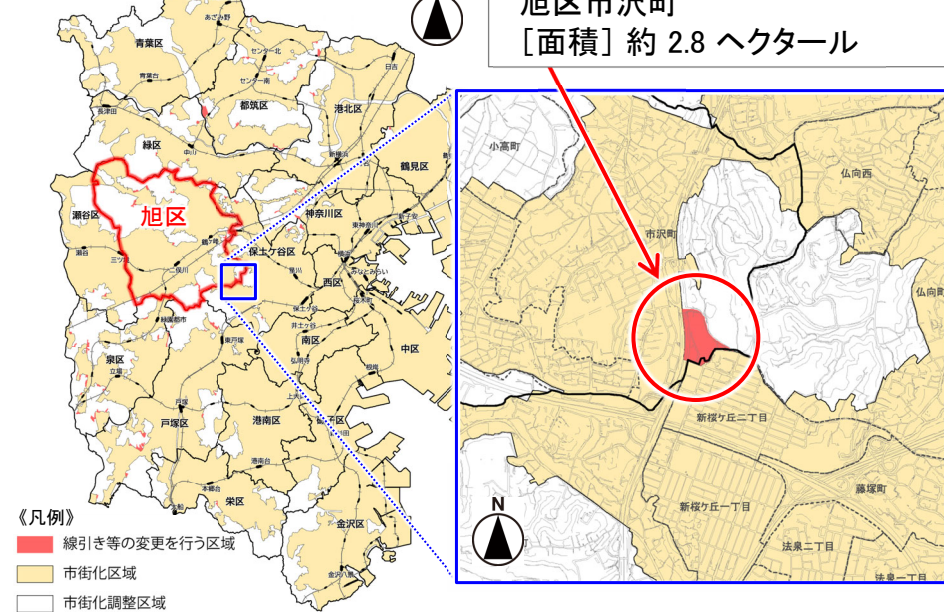
戸塚区小雀町
[面積] 約 1.6 ヘクタール



市街化調整区域から市街化区域への編入

55

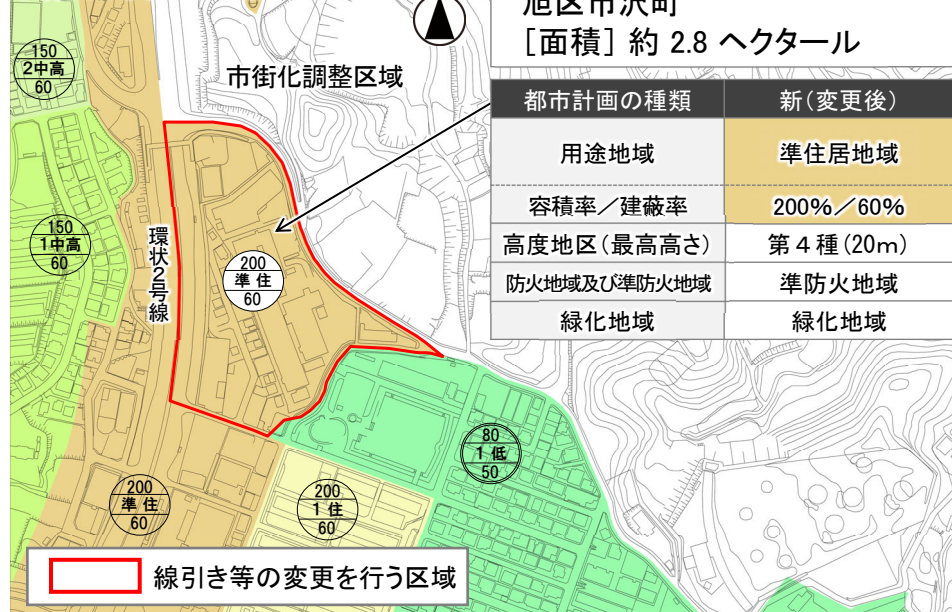
具体的な区域(例)



市街化調整区域から市街化区域への編入

56

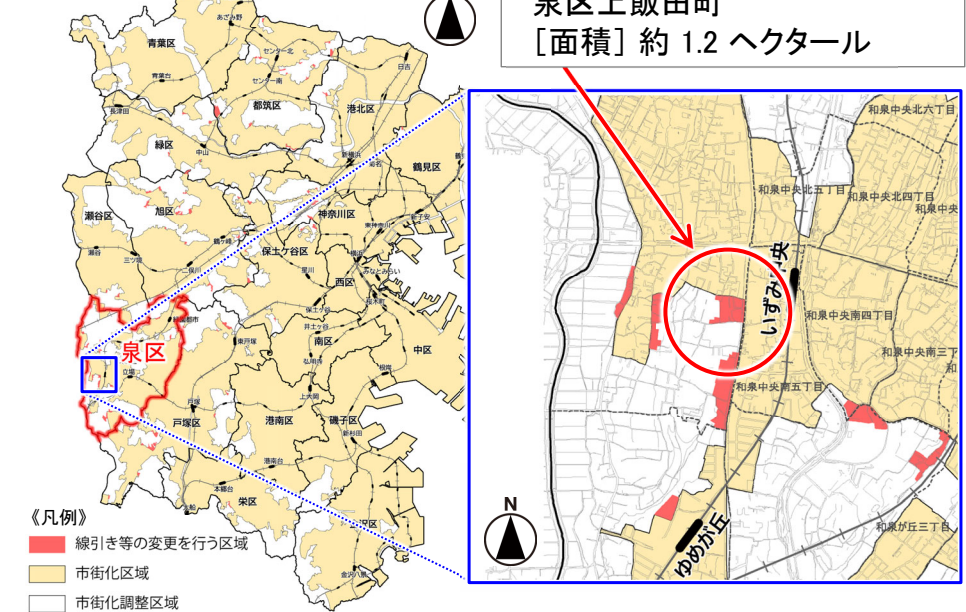
具体的な区域(例)



市街化調整区域から市街化区域への編入

57

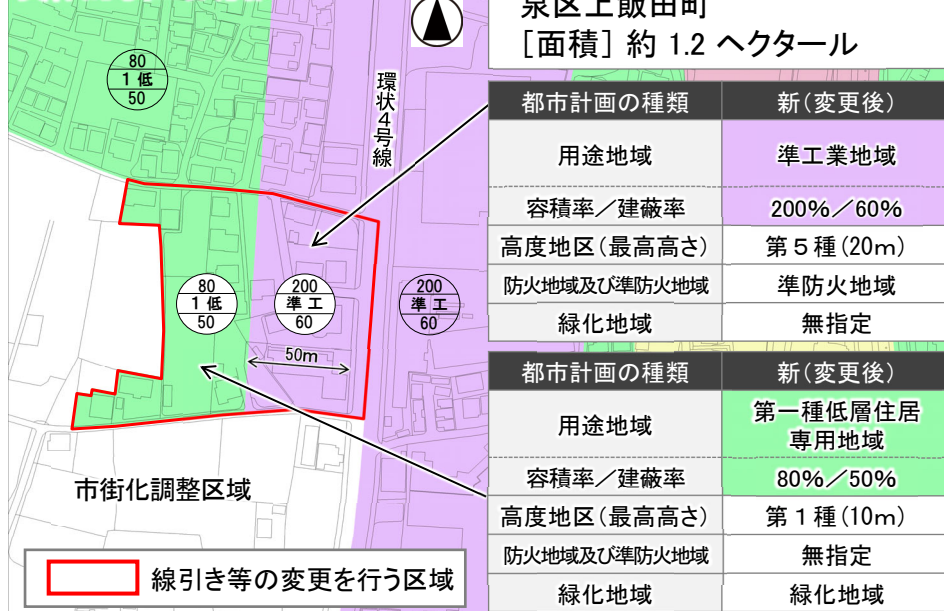
具体的な区域(例)



市街化調整区域から市街化区域への編入

58

具体的な区域(例)



事務的変更①

59

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)



事務的変更②

60

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)



線引き見直し後の区域区分

61

	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。

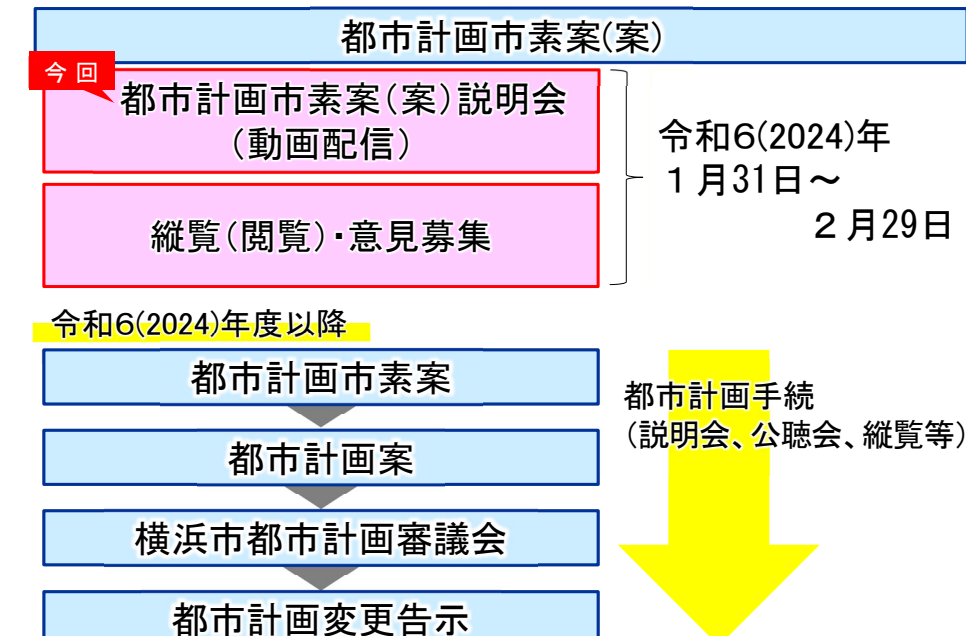
説明内容

62

- 見直しの背景
- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- 線引きの見直し
- 今後の進め方

今後の進め方

63



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。

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	

● 整開保等※に関する事

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)・意見募集に関する事

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