

(案)

# 横浜市の都市づくりの基本的考え方

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直しの基本的考え方
- 線引き見直しの基本的考え方・線引き見直しにおける基本的基準

平成 26 年 11 月

横浜市

～目次～

**I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直し及び線引きの見直しにあたって**

- 1 基本的考え方策定の趣旨
- 2 見直しの目標年次
- 3 都市計画に係る主な現状と課題把握

**II 整開保等の見直しの基本的考え方**

- 1 整開保等の見直しの視点
- 2 都市計画の基本戦略

**III 線引き見直しの基本的考え方**

- 1 基本認識
- 2 線引きの見直し方針

**IV 線引き見直しにおける基本的基準**

- 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
- 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

## I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直し及び線引きの見直しにあたって

### 1 基本的考え方策定の趣旨

「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ある。この三方針及び区域区分（以下「線引き」という。）の都市計画決定権限は、平成 23 年 8 月の都市計画法の改正により、神奈川県から横浜市へ移譲された。そして、整開保についても、平成 26 年 6 月に都市計画法の改正が行われ、都市計画決定権限が同様に移譲されることとなった。

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、横浜市が整開保及び三方針（以下「整開保等」という。）並びに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強く求められている。

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いる。

このため、今後の横浜市を取り巻く都市環境の変化に柔軟に対応するとともに、従来の枠組みにとらわれず、次世代への布石として骨太な未来のまちづくり戦略を描くことが重要であり、横浜市の目指すべき都市の将来像を示す整開保等及び線引きの見直しにあたり、基本的考え方を策定する。

### 2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2025（平成 37）年とする。

### 3 都市計画に係る主な現状と課題把握

#### (1) 社会状況の変化

##### ①人口変動、高齢化

横浜市の人口は、市全体では、緩やかながらも増加を続けている。人口の対前年同月比増加数で見ても増加数には変動があるが、ここ最近は増加傾向にある。区ごとには、東京都と地理的に近い北部の区や都心臨海部に位置する区の人口は現在も増加している一方、南西部の区の人口は減少し、特に駅から離れた大規模住宅団地の人口減少が顕著である。また、北部の区や駅への利便性が高い地域では、若年層の人口増加率が高い傾向にある一方で、特に南部で高齢化率が高くなっており、地域ごとに人口変動・高齢化の状況は異なっている。

さらに、市全体の世帯数についてみると、現状では増加が続いているが、世帯の構成としては、世帯規模の縮小化が進み、夫婦と子供からなる世帯は減少し、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加している。特に、65 歳以上の高齢者世帯の増加が顕著である。

横浜市は市全体の人口密度が 1 ヘクタール当たり 80 人以上であることや鉄道の最寄駅まで 15 分で到達できる人口の割合が約 9 割であることなど、全国的に見ても集約された中で都市活動が営まれているが、将来的には人口減少社会も想定される中で、市の地域ごとに異なる人口動態や高齢世帯の増加などを踏まえ、人口変動を適切にとらえたまちづくりが必要である。

##### ② 産業の推移

市内製造業は、1990 年代以降、大規模工場の生産機能から研究開発機能等への機能転換が進展したことにより、製造品出荷額等は減少傾向にある。また、大規模な敷地を要する工業施設については、施設の合理化などが近年増加傾向であり、産業構造の変化や機能更

新への対応が課題である。

臨海部では、環境・エネルギー、医療・健康分野などの成長産業拠点を形成するとともに、高度なものづくり技術を有する企業やエネルギー機能の集積に加え、近年では、物流などの業態に変化している傾向もあり、地域の特徴を生かした支援が必要である。

横浜港は、アジア諸港の急速な発展により、競争力が相対的に低下しており、国際競争力の強化が課題である。

市内商業の小売業については、売場面積は一貫して増加傾向にあり、従来の商業集積地である都心部に加え、内陸部においても商業施設の集積が進んできているが、商店数が1980年代以降減少し、年間商品販売額も近年横ばいで推移しているなど、市域の商業機能のより一層の強化が課題である。

横浜市の観光入込客数（延数）は、東日本大震災の影響もあり大きく減少したものの、2013（平成25）年には、4,500万人に達し、震災前の最高値を超えている。また、2013（平成25）年に横浜市に来訪した観光客数の内訳をみると、日帰り客が約85パーセントを占めているが、観光消費額総額でみると宿泊客による消費額が半分を占めている。観光消費額総額を伸ばすためには、国内外からの誘客の更なる促進と、特に滞在・周遊などの受入環境の向上が課題である。

### ③ 広域的な都市構造の変化と広域的な機能

羽田空港の更なる国際化や中央新幹線（リニア）の整備、神奈川東部方面線の整備、高速鉄道3号線の延伸、横浜環状道路をはじめとする広域的な幹線道路の整備により、広域的な都市構造が変化するとともに、人の動きやモノの動きが変化する可能性がある。

人々を惹きつけるための都市間競争や地域間競争が激しくなる中で、今後いかに魅力的な「まち」を形成していくかが、都市にとって重要な課題となっている。

また、広域的なインフラや、連担するまとまりのある緑地、海・川などの連続する水辺は、横浜市単独では機能の活用・保全が十分に行えないため、より一層広域的に連携した機能の充実を図ることが課題である。

### ④ 自然的環境の整備又は保全

横浜市は、緑の10大拠点を中心に郊外部にはまとまった緑地・農地がある。また、市街化区域と市街化調整区域の分布が示すように、市街地と、緑地・農地がモザイク状に入り組んでおり、魅力ある水・緑環境が市民生活の身近な場所にあることが特徴となっている。一方、緑被率は、減少傾向が続き、まとまりのある樹林地や農地、斜面緑地が分断され、緑の孤立化が進行してきており、これは、市街化区域の身近な緑が失われたことや、市街化調整区域における土地利用転換が進んだことが要因と考えられる。

また、横浜市の平均気温は長期的に上昇傾向であり、これは地球温暖化やヒートアイランド現象の影響があるものと考えられる。

緑には、防災・減災に資する機能や生物多様性の保全、ヒートアイランド現象の抑制や美しいまちをつくる景観形成機能などがあり、これらの多様な機能が十分に発揮される環境を整えていく必要がある。2009（平成21）年度から開始した「横浜みどりアップ計画」の取組により、緑の減少は鈍化傾向にあるが、引き続き、緑の保全・創造の取組が必要である。

### ⑤ 多様な居住ニーズ

2008（平成20）年の横浜市内の総住宅数は、政令指定都市の中でも最大であり、内訳として、一戸建ての戸数も最多である一方、既存の郊外住宅地において、建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでいる。特に、郊外住宅地の約70パーセントを占める戸建住宅地は、

立地可能な施設が限られている第一種低層住居専用地域に位置するものが多く、生活利便施設が近くにないことや、管理不全となった空き家が周囲に様々な影響を及ぼす状況などが見られる。さらに、人口構成や都市構造の変化、国際化、地球環境の変化等により求められる居住のあり方が多様化しており、これらのことを踏まえた大規模な住宅ストック、住宅供給のあり方の見直しが課題である。

#### ⑥ 施設の老朽化

インフラについては、約70パーセントが2030（平成42）年までに供用開始から40年以上を経過し、維持・保全及び更新費用の増大が見込まれており、インフラの効率的・効果的な保全・更新や、未来に向けた整備が必要である。

公共建築物については、昭和40年代から60年代にかけて建設されたものが、全体の約60パーセントを占めるなど、建替えや機能更新の時期を迎える建物棟数が増加しており、効率的・効果的な保全・更新が必要である。

また、昭和40年代に立地した工場や病院など、大規模な施設の機能再編や、設備更新による施設の集約化や移転などの土地利用転換への対応が課題である。

#### ⑦ 鉄道駅及び高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地等の土地利用

鉄道駅周辺では、市街化調整区域に位置し、地区のポテンシャルが活用されていない地区や、市街化区域であっても面的な土地利用の整序が行われていない地区がある。

高速道路インターチェンジ周辺は、一般に交通利便性に優れているが、市内で整備及び計画されている高速道路インターチェンジは市街化調整区域に位置するものが多く、周辺の土地利用は進んでいないなど、必ずしも整備効果を生かしたまちづくりが行われていない。また、圏央道のインターチェンジ周辺部で物流施設の立地の進展が見られ、横浜市においても、新たな物流施設の立地需要が高まることも考えられる。

2014（平成26）年度当初、市内には6か所約470ヘクタールの米軍施設があったが、このうち、2014（平成26）年6月末に深谷通信所が返還され、2015（平成27）年6月末には上瀬谷通信施設も返還される予定であり、早急に跡地の土地利用を検討する必要がある。

#### ⑧ 混在化した土地利用

横浜市の市街化調整区域の土地利用は一様ではなく、住宅と農地等が混在している地区も相当数存在する。横浜市の線引きは、都市部への急激な人口の流入、無秩序な市街地化や道路、公園、下水道、学校整備等の立ち遅れと財政支出の増加などの課題に対応するため、人口抑制を基調として全国的に見ても複雑に入り組んだ形状で線引きが行われてきた経緯がある。そのため、市街化調整区域であっても、当初線引き前からの宅地や、線引き後に開発・建築許可を受け建築された建物等の存在により、建物が一定程度集積している地区も多数存在しているという特徴がある。

特に、市街化区域に隣接する市街化調整区域においては、市街地から延長した都市的土地利用と農地等の自然的土地利用が混在し、土地利用上の混乱が生じている。

市街化調整区域の土地利用については、規制・誘導手法が都市計画制度として限られていることや、相当程度市街化が進行している場合などの大規模な面整備による改善の困難さも課題である。

#### ⑨ 防災性の向上

横浜市では、東日本大震災を踏まえ、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波による被害を想定し対策を推進するため、「横浜市地震被害想定」を抜本的に見直すとともに、「横浜市防災計画 震災対策編」を全面的に修正し、想定被害を軽減するための

「減災目標」を新たに導入した。あわせて、目標を達成するためのアクションプランとして「横浜市地震防災戦略」を策定した。さらに地震被害想定では、火災による被害が大きいことから、その対策として、平成26年3月に「横浜市地震防災戦略における地震火災対策方針」を取りまとめた。減災目標の達成に向け、地震火災対策を強化するとともに、地震防災戦略に係る各施策を着実に推進することが課題である。

局地的大雨の発生回数が近年増加していることや緑地面積の減少に伴い雨水の流出量が増加しており、以前にも増して浸水や崖崩れ等の水害対策の必要性が高まっている。今後予想される地球温暖化や異常気象の影響も考慮すると、水害リスクが更に高まることが想定され、その対応が課題となっている。

富士山等で大規模な噴火が発生した場合、火山灰による影響が予測されていることをはじめ、様々な災害に対する危機対応力の向上が課題である。

さらに、国土強靱化基本計画や耐震改修促進法の施行など、国の動向を踏まえた横浜市における強靱な減災・防災都市の実現に向けた取組が必要である。

## (2) 都市計画決定権限の移譲を踏まえた都市計画制度の運用

整開保等の見直しは、これまでは神奈川県に都市計画決定権限がある中で、おおむね6～7年ごとに定期的に行われてきたが、見直し時には想定していなかった民間開発の発生など、市街地開発の動きに機敏に対応できていない現状があった。

また、今後は、住民・企業等が主体的にまちづくりに参画する仕組みや機会をより一層充実させる必要があり、そのため、地域住民の意向と合意形成に向けた体制づくりが求められる。

市街化区域の規模の設定は、「都市計画運用指針」の中で、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠とする人口フレーム方式を基本とすべきであるとされているが、今後は横浜市の人口変動はもとより、社会状況の変化も踏まえた新たな計画フレーム設定を検討する必要がある。

長期的には本格的な人口減少が想定される中で、時間軸を考慮しつつ段階的にまちづくりを進めることが求められる。

## II 整開保等の見直しの基本的考え方

### 1 整開保等の見直しの視点

整開保等の見直しにあたっては、都市計画決定権限の移譲や都市計画に係る現状と課題を踏まえ、横浜市の目指すべき都市の将来像を実現するため、「社会状況の変化を踏まえた視点」及び「権限移譲を踏まえた視点」、さらに、その視点から導かれる都市計画の基本戦略に基づき、多面的なまちづくりを進める必要がある。

#### ■ 社会状況の変化を踏まえた視点

○持続可能な都市の構築

○港、水・緑、歴史、文化など、横浜の持つ資源や環境を生かしたまちづくり

○市民生活の利便と安全安心を支えるとともに、国際競争力の強化を図るための基盤づくり

#### ■ 都市計画決定権限の移譲を踏まえた視点

○横浜市が目指すべき都市計画の方針の明示

○まちづくりを進める上で必要な支援や規制誘導等の適切な運用

※整開保等の見直しの視点は、横浜市の総合計画及び関連計画を踏まえて整理した。

#### 【主な計画】

・総合計画「横浜市基本構想（長期ビジョン）」〔平成18年6月策定〕

・実施計画「横浜市中期4か年計画2014～2017」〔策定中〕

・横浜市都市計画マスタープラン全体構想〔平成25年3月策定〕

・成長分野育成ビジョン〔平成26年3月策定〕

・横浜みどりアップ計画（計画期間：平成26-30年度）〔平成25年12月策定〕 等

### 2 都市計画の基本戦略

#### (1) 社会状況の変化を踏まえた基本戦略

##### ①横浜型のコンパクトな市街地形成

現在においても効率的な都市であるが、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インフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成することが必要である。

#### 【取り組むべき主な方策】

・横浜都心と新横浜都心においては、市の中核としてのインフラを整備するとともに、地域の特性に応じた更なる都市機能の集積や、適正な居住機能の誘導等を図り、二つの都心で互いに機能を補完しながら地区特性に応じた都心部を形成する。

・二つの都心につながる放射状の鉄道を軸に交通ネットワークを形成し、その軸上の鉄道駅周辺に生活拠点を配置することにより、利便性のよい都市構造を形成する。

・郊外部の鉄道駅周辺において、道路・交通ネットワーク等のインフラ整備を進めるとともに、圏域の人口変動や地域特性・ニーズに対応した、生活利便施設・福祉施設等の都市機能の集約や多様な住まいの供給等により、個性ある生活拠点を形成する。

・駅から離れた大規模な住宅団地においては、緑豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に位置する主要なバス停周辺等に商業、医療、地域交流、子育て支援等の生活支援機能の集約を図るとともに、インフラの再構築を進め、多世代が安心して暮らせる居住環境の維持・向上を図る。

- ・市内・首都圏・日本各地へと円滑に連絡する道路、鉄道などの交通ネットワークの充実とともに、交通便利性に優れた立地や既存の産業の集積などを生かした国際競争力のある産業拠点を形成する。

## ②多様なニーズに対応した住環境の整備

子供から高齢者まで全ての人が安心できる暮らしや、子育て世代を含む若い世代の呼び込みを実現するため、居住ニーズやライフステージの変化に合わせて選択できる適切な住宅供給や良好な住環境の整備を図る必要がある。

### 【取り組むべき主な方策】

#### <適切な住宅の供給>

- ・地域のニーズに即した土地利用の規制誘導を図り、都市型住宅、高齢者向け住宅及び子育て世帯向けの住宅等を供給する。
- ・省エネルギー型住宅の供給や既存住宅の省エネルギー改修等により低炭素型住宅を供給するなどの温暖化対策を促進する。

#### <良好な住環境の整備>

- ・子育て・シニアサポート機能や、多世代の交流・活躍の場の誘導を図る。
- ・郊外部の集合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。
- ・郊外部の戸建住宅地においては、緑豊かな自然環境を生かしつつ、生活支援機能を充実するとともに、拠点駅との交通を確保する。
- ・空き家の管理不全の防止や専門家等と連携した流通・活用の促進等を図るため、総合的な空き家対策を推進する。
- ・住宅地に散在する緑地や農地の保全・活用や住宅地での緑化、地域コミュニティの核となる公園の整備等を進める。
- ・子供から高齢者まで多世代が安全・安心に移動できる歩行環境の整備、歩道と車道の空間分離や自転車通行空間等の整備や地域交通の維持・充実を図る。

## ③横浜のブランド力を高める都市空間の創出

緑豊かな環境の保全・創造を行うとともに、国内外からの人々の交流の活性化や、地域コミュニティの醸成などに資する魅力ある都市空間を創出するため、都市機能の集積や、港の景観、歴史的資産、豊かな水・緑、都市の中に存在する農地など、横浜らしい地域資源の社会的価値を評価し、資源を保全・活用・創出することにより、市街地と一体となった地区の魅力を形成する必要がある。

### 【取り組むべき主な方策】

#### <横浜経済を支えるビジネス・生活環境づくり>

- ・国家戦略プロジェクトに基づく規制緩和等を活用し、国際ビジネス環境の強化を図ります。
- ・都心臨海部では、羽田空港との高いアクセス性を生かし、優れたビジネス環境の構築にも資する高規格住宅やサービスアパートメントの整備を誘導するとともに、外国人が安心して暮らすための外国語対応の生活関連施設などの整備を図る。
- ・観光客やビジネス客の更なる呼び込みのため、受入環境や回遊性の向上、さらに中大型の国際会議や医学系会議など波及効果の大きいMICE誘致に資するMICE機能の強化・拡充を図る。



#### <エネルギー循環都市の実現>

- ・再生可能エネルギーの導入やエネルギー効率のよい住宅・建築物、低炭素交通の普及、下水道資源の有効利用など、エネルギーの効率的な利用と低炭素なまちづくりを進める。
- ・業務系地域や工業系地域において、エネルギーの自立分散化や効率的なエネルギーマネジメントシステムの構築等に向けた取組を進める。

#### <個性と魅力があふれる景観形成>

- ・横浜港の横浜ベイブリッジより内側の内港地域では、港や海からの眺望を意識し、後背の斜面緑地や周辺建物のスカイラインと調和した水際線の良い景観を創造する。
- ・横浜らしさを形づくる歴史的建造物の保全・活用や、パブリックスペースなどの都市のストックの効果的な活用を進める。
- ・まとまった樹林地や農地が構成する里山及び大規模公園等、人々に潤いと安らぎを与える景観や、臨海工業・物流地区の産業遺構や工業施設などが織りなすダイナミックな景観を形成する。

#### <水・緑の環境づくり>

- ・都心臨海部においては、都市と水際線がつながる貴重な都市環境を生かし、次世代に残し続ける豊かな水環境と先進的な緑づくりに取り組む。
- ・樹林地や公園、河川・水路や街路樹、建物の壁面や屋上の緑など、大気汚染やヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全などの機能を有する水や緑の環境をより一層保全、創造する。
- ・平常時には市民の憩いの場として、災害時には避難場所や救援拠点、雨水流出抑制による浸水被害の軽減、延焼防止等防災・減災につながる機能を有する身近なオープンスペースとして、公園や緑地などの整備や保全を図る。

#### <農地の保全・活用>

- ・市街化区域の農地については、これまでの宅地候補地から、自然とのふれあいの場となるなど魅力的な住環境を創出する付加価値を持った緑資源へと評価が高まってきており、市街地整備と一体的に都市農地の計画的保全や利活用を検討していく。
- ・市街化調整区域の農地については、農業振興地域との整合・調整を図りながら、新鮮な農産物の供給や農体験・食農教育の場、雨水を浸透する機能など多面的な機能を有するものとして保全を図る。

#### ④戦略的・計画的な土地利用

産業の活性化や国際競争力の強化、また、市民生活の利便性向上を図るため、鉄道や高速道路などインフラの整備効果を最大限生かした土地利用、米軍施設跡地や内陸部の工業集積地など大規模な土地利用転換への適切な対応、地域特性を踏まえた望ましい土地利用の誘導など戦略的・計画的な土地利用を環境に配慮しながら進める必要がある。

#### 【取り組むべき主な方策】

##### <インフラの整備効果を最大限生かした土地利用>

- ・鉄道駅周辺は、そのポテンシャルを発揮できるよう、計画的にまちづくりを行う。
- ・高速道路インターチェンジ周辺は、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた戦略的な土地利用を誘導する。
- ・臨海部の埋立地は、国際コンテナ戦略港湾等の実現により国際競争力を強化する。

- ・市街化調整区域における鉄道や幹線道路などの骨格的なインフラ等の整備にあたっては、無秩序な市街化を防止しつつ、地域の活性化や地域課題の解決に資する機能などの導入に向け、周辺土地利用の計画的な保全、誘導を行う。

#### <大規模な土地利用転換>

- ・米軍施設跡地は、既存の自然環境や地域特性を生かし、防災・減災の観点も踏まえながら、地域の活性化や広域的な課題の解決に資する戦略的な活用を行う。
- ・内陸部の工業集積地域など大規模な土地利用転換に対し、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を導入する。

#### <市街化区域と市街化調整区域の中間領域の土地利用>

- ・市街地動向を見極めつつ、地域特性を踏まえた望ましい土地利用の誘導に向けて、線引き制度だけで対応できない場合などにおいては、市街化調整区域における地区計画などの方策を講じる。
- ・原則として、市街化を抑制する市街化調整区域における土地利用の混在化などの地域課題への対応として、より質の高い生活環境や望ましい農業生産環境の実現に向け開発許可制度とのより一層の連携を図る。

#### ⑤人・企業を呼び込み、投資を喚起するインフラの充実

人や企業を呼び込み、また、人やモノの交流による市内産業拠点の活性化を図り、都市としての競争力を高めていくため、広域的な交通結節点と市内の拠点間のアクセスを一層強化する必要がある。

##### 【取り組むべき主な方策】

- ・横浜の臨海部と国土軸である東名高速道路とのアクセス強化や、圏央道の活用などによる首都圏全体への連絡強化を図るため、横浜環状道路をはじめとする広域的な幹線道路網を整備するとともに、市内の移動を支える都市計画道路の整備や連続立体交差事業を推進する。
- ・羽田・成田両空港や中央新幹線（リニア）駅とのアクセス強化、神奈川東部方面線や高速鉄道3号線の延伸等の鉄道整備など、より充実した鉄道ネットワークを構築する。
- ・老朽化が進行しているインフラについて、維持保全及び更新にかかる費用の増大が見込まれることから、計画的に保全・更新することにより、安全で強靱なインフラを構築する。

#### ⑥減災・防災の実現に向けた都市づくり

東日本大震災の教訓等を踏まえ、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、延焼遮断帯の形成や建築物の不燃化、耐震化の促進などの地震に強い都市づくりを進めるとともに、近年の気候変動により高まる水害リスクへの対応や様々な災害への対応など、強靱な都市づくりを進める必要がある。

##### 【取り組むべき主な方策】

#### <地震に強い都市づくり>

- ・延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備を推進するとともに、木造住宅密集市街地等の延焼の危険性が特に高い地域においては、建築物の不燃化を推進するなど、地震火災に強い防災まちづくりを進める。
- ・身近な住環境における防災性向上のため、狭あい道路の拡幅整備や広場・公園・防火水槽等の整備を更に促進する。

- ・建物倒壊や大規模盛土造成地の崩落防止のため、更なる耐震化を促進する。
- ・人命救助や支援物資の輸送、復旧・復興活動に対する交通路・輸送路の確保のため、主要な高速道路や幹線道路の整備を進めるとともに、道路沿道の建築物の更なる耐震化を促進する。
- ・横浜港は広域的な海上輸送の拠点機能を有し、災害時の救援・復旧においては首都圏や東日本における重要な役割を担うため、緊急物資の輸送、市民生活や経済活動の復旧復興支援の拠点として、耐震性強化や津波対策の充実、緊急輸送路のネットワークを強化する。
- ・滞在者等の安全確保を図るために必要な施設の整備や津波からの防護や避難のために必要な取組を進める。
- ・地盤の液状化の可能性が高い地域では、インフラ整備や公共建築物等の工事に際し、その施設構造物自体の強化や地盤改良など、液状化対策を進める。

#### <高まる水害リスクへの対応>

- ・局地的大雨時に想定される下水道、水路や河川の氾濫による浸水及び崖崩れなどの水害対策の取組を進める。
- ・都心部などの特に社会資本が集中する地域では、雨水幹線や雨水貯留などの整備と避難・警戒に必要な雨量情報の提供や内水ハザードマップの公表などにより、ハード・ソフトの両面による大雨に強いまちづくりを進める。
- ・都市化の進展に伴って喪失した水循環を回復するため、樹林地の回復や雨水浸透施設の設定などを進める。

#### <様々な災害への対応>

- ・火山の噴火、大雪など様々な災害に対して、迅速・的確に対応するため、自助・共助の取組との連携をはじめ、事前の備えを着実に推進する。

### (2) 都市計画決定権限の移譲を踏まえた基本戦略―整開保等に求められる役割―

横浜市が目指すべきまちづくりを実現するため、より明確に都市計画の方針を示すとともに、住民や企業等の創意工夫、地域の課題解決に向けた土地利用を促すなど、権限移譲を踏まえ、独自性と総合的な視点を持った都市計画の運用を図る必要がある。

#### 【取り組むべき主な方策】

##### <住民・企業等の活動を踏まえた機動的な対応>

- ・地域の課題解決や将来を見据えたまちづくりの実現に向けて、住民・企業等の活動を踏まえた、機動的かつきめ細かな対応、客観的で透明性のあるルールづくりと創意工夫を促す仕組みをつくる。
- ・これまでの定期的な見直しだけでなく、都市再開発の方針に位置付ける2号再開発促進地区や防災街区整備方針に位置付ける防災再開発促進地区などの追加・修正や、整開保の保留制度を運用した市街化区域への編入等、事業の熟度と併せた見直しを随時行う。

##### <時間軸を意識した段階的なまちづくりのシナリオの形成>

- ・定期見直しにあたる中期的な取組だけでなく、短期的な取組や長期的な土地利用計画など、時間軸を意識し、目標達成に向けた段階的なプロセスを示しつつ、実現に向けた仕組みをつくる。

- ・公共施設の適正な配置や鉄道駅周辺への住み替えの誘導なども含め、具体的なコンパクト化のシナリオを検討する。
- ・将来を見据えた市街化調整区域の市街化区域への編入や市街化区域の市街化調整区域への編入のプロセスを検討する。

#### <都市計画マスタープランとの連携>

- ・整開保と、それに即して定める都市計画マスタープランが、それぞれの役割をより明確にし、連携し、横浜市が目指すべきまちづくりの実現に資するものとする。

#### <横浜市の目指すべきまちづくりの考え方の発信>

- ・国内外へ横浜市の目指すべきまちづくりの考え方をアピールするための情報戦略を検討する。

#### <周辺都市との連携>

- ・鉄道や高速道路等の広域的なインフラ整備、隣接する市にまたがる緑地の保全・活用、防災機能の強化などを行う上で、横浜市として主体的に周辺都市との連携を図る。

#### <個別の都市計画の見直し>

- ・社会状況等の変化により、都市施設や用途地域など個別の都市計画が果たすべき役割や備えるべき機能を踏まえ、適切な見直しを行う。
- ・見直しにあたっては、都市計画の目標の達成状況等を客観的に把握できる都市計画基礎調査のGISデータ等を積極的に活用する。

#### <横浜市の施策を踏まえた計画フレームの設定>

- ・人口及び産業の将来の見通しだけでなく、土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して横浜型のコンパクトな市街地形成に資する計画フレーム設定を検討する。また、長期的には将来の人口推計手法によらない、より戦略的な計画フレーム設定についても検討する。

### Ⅲ 線引き見直しの基本的考え方

#### 1 基本認識

線引きは、上位計画である整開保等との整合を図りつつ、土地利用の根幹となる計画として定める必要がある。

線引き制度は、都市の人口が流入した時期に、土地利用の混乱、市街地の無秩序な拡散による公共投資の非効率化を防止する施策として創設されたが、市内の人口変動・高齢化などをはじめとする社会状況の変化等を鑑みると、線引き制度も大きな転換点に立っていると考えられる。

今後は、都市計画に係る主な現状と課題把握から、将来を見据え、横浜らしさを前面に出した新たな都市像を描き、時代の変化にあわせて線引き制度をより一層活用していく必要がある。

#### 2 線引きの見直し方針

##### (1) 視点

線引きの見直しにあたっては、前段の整開保等の見直しの基本的考え方を踏まえつつ、次の5つの視点を設定する。

##### ア 都市の活力・魅力の視点

超高齢社会、将来の人口減少社会や都市・地域間競争などを踏まえ、様々な人や企業を惹きつける、活力と魅力ある持続可能な都市づくりが求められる。

##### イ 都市と緑・農の共生の視点

身近な緑地や農地、自然的景観など地域資源を保全・活用・創出することにより、市街地と一体となった地区の魅力を形成し、子育て世代や高齢者など多世代にとって良好な居住環境が確保された住みよいまちづくりの実現が求められる。

##### ウ 協働・共創の視点

地域の課題解決や将来を見据えたまちづくりの実現に向けて、住民・企業等の活動を踏まえた、機動的かつきめ細かな対応、客観的で透明性のあるルールづくりと創意工夫を促す仕組みづくりが求められる。

##### エ 中間領域の視点

都市的土地利用と自然的土地利用が混在している区域等、市街化区域と市街化調整区域の中間領域においては、単に現状の土地利用を追認し、線引き制度のみでの対応を図るのではなく、市街化動向を見極めつつ、地域特性を踏まえた望ましい土地利用の誘導が求められる。

##### オ 時間軸の視点

定期見直しにあたる中期的な取組だけでなく、短期的な取組や長期的な土地利用計画など、時間軸を意識し、目標達成に向けた段階的なプロセスを示しつつ、実現に向けた仕組みづくりが求められる。

##### (2) 基本方針

都市計画マスタープラン等の基本的方向及び都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法の改正などを踏まえ、次の方針に基づいて線引きの見直しを行う。

##### ア 区域の設定

市街化区域においては、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計画的な開発・再開発を誘導し、インフラの整備を図る。

市街化調整区域においては、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。

イ 線引きの見直し

- (ア) 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等において、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、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入する。
- (イ) 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。
- (ウ) 人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積（フレーム）の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時線引きの見直しを行うことができる。

#### IV 線引き見直しにおける基本的基準

線引きの見直しは、「Ⅲ 線引き見直しの基本的考え方」を踏まえ、次の1から6までの基準に基づき行う。

##### 1 市街化区域と市街化調整区域の設定

次の基準に基づき、市街化区域及び市街化調整区域を設定する。

###### (1) 市街化区域の設定

市街化区域の設定にあたっては、既決定の市街化区域に接している区域であることを原則とする。既決定の市街化区域に接していない区域を設定する場合は、原則として、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その面積がおおむね50ヘクタール以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とする。ただし、戦略的、計画的土地利用を行う、鉄道駅周辺、高速道路インターチェンジ周辺や港湾用地などにあつては、一団の計画的市街地を形成しうる規模とし、その面積がおおむね20ヘクタール以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる。

ア 住居系用地は、想定された将来人口を踏まえ、人口密度及び世帯数、住宅供給の動向等について、地域性を勘案するとともに、可住地における人口密度を想定し、設定する。

イ 工業系用地は、周辺土地利用を勘案するとともに、工業用地等の需要の動向に加え、新たな産業施策等を考慮し、設定する。

ウ 商業業務系用地は、将来の商業その他の業務活動の動向を考慮し、地域の実情を踏まえ、設定する。

エ 緑地・農地等については、都市の貴重なオープンスペースとして保全・活用・創出することを基本とする。一団のまとまりのある樹林地のほか、小規模な緑地についても土地所有者等の協力を得ながら、積極的な特別緑地保全地区の指定等により保全に努める。緑地等を含んで開発が行われる場合には、緑地の保全・創出、周辺土地利用との調和を図り、魅力ある持続可能な住環境づくりを積極的に進める。

###### (2) 市街化調整区域の設定

市街化調整区域の設定にあたっては、既決定の市街化調整区域に接している区域であることを原則とする。ただし、既決定の市街化調整区域に接していない区域を設定する場合は、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない場所、規模とする。

ア 一団のまとまりのある樹林地や、都市のスカイラインを形成する稜線の緑地については、土地所有者等の協力を得ながら、積極的な特別緑地保全地区の指定等により保全に努める。

イ 農地については、農業経営の向上・効率化等時代の変化に対応した取組を行い、長期の存続が見込まれ、営農環境に優れた生産性の高い集団農地については、これまでの取組を更に拡充する。

ウ 都市の成長や活性化など、本市の施策に資する計画的な市街地整備や骨格的なインフラ整備にあたっては、無秩序な市街化を防止し、良好な緑環境の保全・活用・創出など自然的土地利用とのバランスを図る。

エ 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、土地利用の実態など地域の実情を踏まえ、必要に応じて適正な土地利用の実現に向けた都市計画制度の導入を図る。

## 2 市街化調整区域から市街化区域への編入

線引きの見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域へ編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、線引きの変更を行う。

その際、原則として、団地規模がおおむね 10 ヘクタール以上の集团的優良農用地やまとまりのある優良な樹林地等を含まないこととする。

### (1) 市街化区域への編入を行う必要がある区域

既に市街地を形成している地域における市街化区域への編入については、平成 22 年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、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、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されている区域等については、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行う。

### (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。

なお、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、さらにイ及びウに該当する区域については、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。

ア 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

イ 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

ウ 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

### (3) 市街化区域への編入が考えられる区域

次のいずれかに該当する区域は、市街化区域への編入を行うことが考えられる。

なお、地域の合意形成や事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案し、機動的な対応による市街化区域への編入が考えられる。

また、直ちに市街化区域へ編入するのではなく、将来の市街化区域への編入を前提とした市街化調整区域における地区計画の活用など段階的なプロセスを踏み、計画の熟度やまちの成熟度に応じた対応も考えられる。

ア 既に相当程度市街化が進んでいるもののインフラ整備がなされていない地域で、小規模な土地区画整理事業や地区計画の活用などにより、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域等

イ 周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等

## 3 市街化区域から市街化調整区域への編入

市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、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。



#### 4 事務的変更

市街化区域及び市街化調整区域の境界付近で、次の要件に該当する区域は、事務的変更を行うことができる。

- (1) 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
- (2) 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

#### 5 線引きの随時見直し

保留フレーム等の市街化区域への編入等にあたっては、次の基準に基づき、随時、線引きの変更を行うことができる。

- (1) 保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、前記2(2)ア、イ又(3)の基準に該当し、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、地区計画の決定等を併せて行う区域で、農林漁業との必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できる。
- (2) 前記2(2)ウの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域へ編入できる。
- (3) 前記3に該当する緑地等で、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街化調整区域へ編入できる。

#### 6 留意事項等

- (1) 市街化調整区域における地区計画の活用

市街化調整区域において、都市的土地利用と自然的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地や自然環境の喪失などの課題が見られる地区では、市街化調整区域における地区計画の活用により、緑地や農地等の自然的環境を保全するとともに、市街化調整区域の性格の範囲内で、適正な土地利用を図っていく必要がある。

また、将来の市街化区域への編入を想定し、道路や公園等のインフラ整備や土地利用の整序等を目的に市街化調整区域における地区計画の活用も考えられる。

- (2) 住民や企業等の発意によるまちづくりの推進

本市では、地域の課題を解決し、居住環境等の向上を図ることなどを目的に、多様な地域の実情や住民の創意工夫によるまちづくりへのきめ細かな対応として、用途地域等の地域地区、地区計画、都市計画提案制度及び地域まちづくり推進条例に基づく支援制度をきめ細かく運用してきた。

線引きの決定権限が本市に移譲されたことにより、これまで神奈川県が行ってきた線引きに関する都市計画提案制度の運用等についても、本市が行っていくことになる。このため、住民等の創意工夫や地域の特性を生かしたまちづくりにつながるよう、本市の市街化調整区域においても、住民や企業等の発意によるまちづくり活動に対して的確な支援を行っていくことが望ましい。

- (3) 都市計画手続に先立つプロセス

線引きの決定権限が本市に移譲され、線引き見直し基準を本市が策定することを踏まえ、線引き見直し基準の策定段階から市民意見を反映できる仕組みをつくるなど、横浜の実情に即した線引き見直しを行っていく。