

土地利用制度活用方針の策定について

—概要版—

1 土地利用制度活用方針とは

(1) 主旨・目的

本市では、建築や開発などの土地利用を適正に誘導するために、数々の土地利用制度を制定してきました。しかし、それらは、急激な人口増加などの都市の成長を背景として制定されたものであり、また多くの制度が積み重なってきたため複雑で分かりにくく、更には一度制度化すると硬直化する傾向があります。

そこで、様々な土地利用制度に、新たなビジョンや社会情勢の変化等をタイムリーに反映させるしくみとして、見直しの方向性を体系的に示す「土地利用制度活用方針」を策定します。

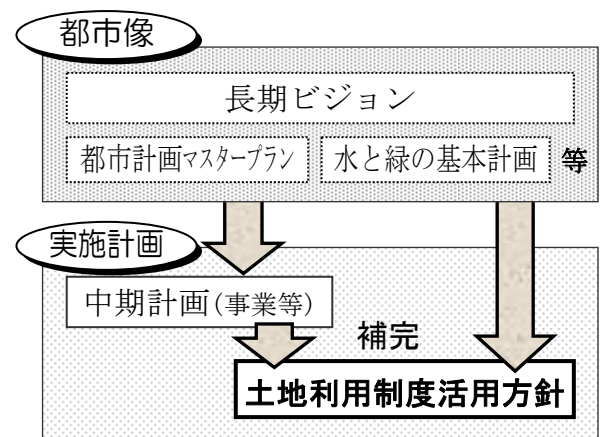
(2) 方針の対象となる土地利用制度

都市計画法、建築基準法、景観法、都市緑地法などの様々な土地利用関連法令に基づく条例、規則、運用基準等とします。

(3) 方針の位置づけ

長期ビジョンをはじめとする都市像を実現する「実施計画」として、中期計画（事業等）を土地利用制度（規制誘導）の面から補完するものです（右図参照）。

※方針は、記載した方向で制度見直しに取り組むことを示すものであり、個々の制度改正については、それぞれ具体的検討を経て、別途意思決定を行います。



2 土地利用制度活用方針の構成

第1章 基本的考え方

各種ビジョン・計画の内容を、右の5つの分野ごとにとりまとめ、その分野ごとに土地利用制度を効果的に活用するための基本的な考え方を示します。

1 都市活力	4 安全安心
2 暮らしやすさ	5 土地利用の 実現プロセス (策定・周知・調整)
3 環境	

第2章 施策テーマ別検討方針

「第1章 基本的考え方」で示した5つの分野に、合計24の検討方針を設定し、具体の土地利用制度の見直しの方向性を示します。（裏面参照）

第3章 メンテナンス

この方針は、中期計画と連動させて平成22年度末を目標年次とし、以降は中期計画に併せて5年ごとに見直しを行います。また、随時の見直しもきめ細かく行い、時代の変化を土地利用制度に的確に反映させていきます。

(参考)「第2章 施策テーマ別検討方針」の内容

1 検討方針

「第1章 基本的考え方」で示した5つの分野に、合計24の検討方針を設定します。

分野	検討方針
1. 都市活力	(1) 工業集積地域における適正な土地利用の実現 (2) 物流産業の適正な立地の規制誘導 (3) 農業の振興
2. 暮らしやすさ	(4) 身近な地域での子育て支援 (5) 高齢者の住み慣れた地域での住み続け支援 (6) 郊外住宅地での生活・福祉・就業・活動環境の充実 (7) 住環境の保全 (8) 大規模分譲団地の再生 (9) 既存不適格マンションの再生
3. 環境	(10) 地球温暖化やヒートアイランド等への対応 (11) 敷地内緑化・建物緑化の促進 (12) 斜面地等における緑・景観の保全・創造 (13) 市街化調整区域の樹林地・農地の保全 (14) 横浜らしさを演出する景観資源の保全・創造
4. 安全安心	(15) 建築物の適正・安全な管理の促進 (16) 宅地の安全性の向上 (17) がけの改善促進 (18) 密集市街地の改善促進 (19) 防犯対策の拡充
5. 土地利用の 実現プロセス (策定・周知・調整)	(20) 都市計画マスタープランの見直しのしくみの整理 (21) 土地利用制度の策定プロセス及び周知の充実 (22) 土地利用制度の複雑さ・わかりづらさの解消 (23) 土地利用（開発・建築等）の際の事前手続の整理 (24) 土地利用（開発・建築等）の際の紛争調整システムの充実

2 制度見直しの方向性

これら24の検討方針ごとに、課題及び具体の土地利用制度の見直しの方向性を記述します。例として、「(1) 工業集積地域における適正な土地利用の実現」での制度見直しの方向性を示します。

○課題

市内経済を支える製造業の拠点となっている工業集積地域において、工場から他の用途への土地利用転換が進んでおり、工業集積の維持及び周辺環境との調整が課題となっている。

○制度見直しの方向性

工業集積地域については、産業系土地利用を優先することを基本とし、大規模土地取引の事前届出制度の効果的な運用を行う。

また、住宅立地を抑制（特別用途地区や住居容積率等の活用を検討）する一方、産業系土地利用に対しては市街地環境設計制度（建築物の高さ・容積率の緩和）等によるインセンティブを与える。（当面はモデル地区での実施を検討する。）