

「横浜市における今後の市街化調整区域のあり方について」（答申） を踏まえた土地利用の対応方針について

本市では、市街化調整区域あり方検討委員会（委員長 蓑原 敬（株）蓑原計画研究所 所長）の答申（平成19年2月6日）を受け、本市の市街化調整区域の土地利用について検討を進めてきました。この度、対応の方向性をまとめましたので報告いたします。

答申からこれまでの間、本市では「横浜みどりアップ計画」等による緑の保全・創造に向けた検討を進めているほか、答申について、農業関係者の方々など市民の御意見をいただいております。今回の対応方針は、これらの状況を踏まえたものとしています。

1 基本的な考え方

- (1) 「横浜みどりアップ計画」や、開発許可制度の運用により、多様化した市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用の実現を図ります。
- (2) 自然的環境の維持や都市機能の向上など、都市づくりの方針に見合う適切な土地利用の実現を図ります。
- (3) 良好な自然的環境と調和し、適切な土地の維持・管理に資する施設等について、立地を認めます。

- 本市の市街化調整区域は、昭和45年の指定以来、市民の森や特別緑地保全地区などの緑地施策、農業専用地区などの農地施策、及び都市計画法に基づく開発許可制度の運用により、開発圧力が高い地域にあっても、総体としての環境を概ね維持してきました。
- しかしながら、指定以来40年近くが経過し、この間法令等により立地可能な施設が拡大されてきたこともあり、指定当初から比べて様々な土地利用が進んだ結果、現在では、市街化調整区域といっても、多様な地域が形成されています。

- 個別の地区についてみると、農地・緑地の減少や様々な都市的土地利用の混在がみられ、市街化調整区域を一律にとらえるのではなく、地域の特性を踏まえた、望ましい土地利用を誘導する視点が求められます。
- そこで、良好な自然的環境が維持されている地域や、都市的な土地利用が一定程度集積している地域など、市街化調整区域内での様々な土地利用実態を踏まえ、周辺への影響が大きい施設については、地域の環境に調和した開発計画となるよう基準を見直すなど、都市計画法に基づく開発許可制度の運用により、それぞれの地域特性に応じた土地利用の実現を図ります。
- また、「横浜みどりアップ計画」により、緑に関する様々な保全策を行う地域では、社会福祉施設など大規模な緑地の減少を伴う一定の施設の立地を抑制する一方で、高速道路インターチェンジなどの都市基盤が整備され、都市的な土地利用が都市づくり上位置づけられた地域では、無秩序なスプロールを抑制し、一定の施設の立地を認めることなどにより、適切な土地利用を誘導し、本市の都市づくり施策の実現を図ります。
- さらに、循環型社会や景観への関心の高まりなど、市街化調整区域の指定当時からの社会状況の変化を踏まえ、これまで市街化調整区域での立地を認めていなかった施設についても、小規模で周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、土地利用の適正な管理に不可欠と認められるものや良好な自然的環境の維持・向上に資するものについては、一定の条件のもとに、立地を認めます。

2 地域別の対応

市街化調整区域の土地利用施策の対応は、緑地等を保全する地域、計画開発を検討する地域など、それぞれの地域特性に応じたものとします。
 開発許可にあたっては、緑地等に配慮しつつ、周辺環境との調和を図ります。

〈地域の類型〉

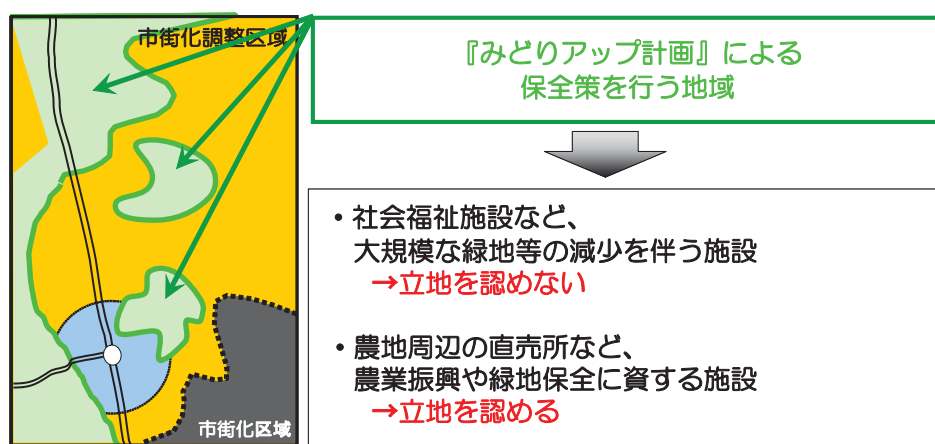
地 域		内 容
緑地等を保全する地域		「みどりアップ計画」による保全策を行う地域
地域以外の地域 緑地等を保全する	計画開発を検討する地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺地域 ・ 高速道路インターチェンジ周辺地域 （「緑地等を保全する地域」を除く）
	その他の地域	「計画開発を検討する地域」以外の地域

(1) 緑地等を保全する地域

「横浜みどりアップ計画」による緑地保全指定面積の拡大、農業支援の充実などの施策のもと、緑地等の保全策を行う地域では、学校、病院、社会福祉施設などの公益的施設等の立地を他の地域に誘導する方向で基準を見直すとともに、緑地の保全や農業の振興に資する施設については、立地を認めます。

あわせて、周辺の緑との調和を図る観点から、現行の敷地内の緑地に関する基準を見直します。

〈開発許可制度の運用イメージ〉



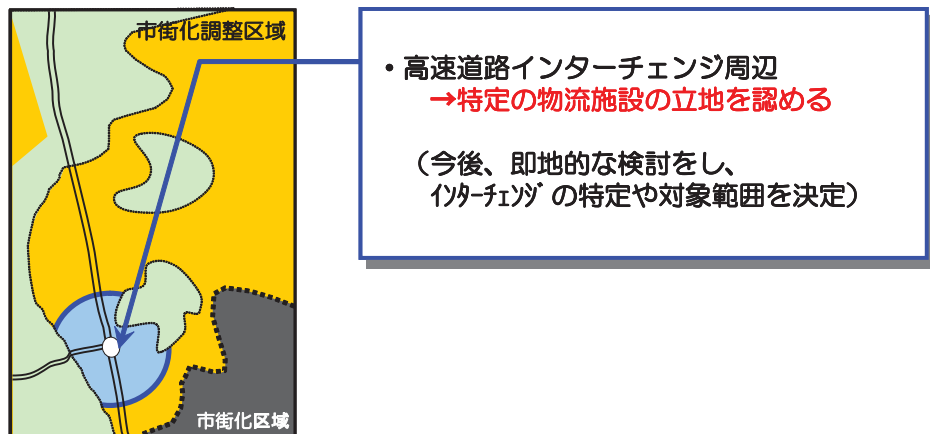
(2) 緑地等を保全する地域以外の地域

ア 計画開発を検討する地域

市街化調整区域内の鉄道駅周辺においては、「都市計画マスタープラン」や「整備、開発及び保全の方針」などの都市づくり上の位置づけのもとに、計画的な土地利用を図ります。

交通インフラ上特に重要な高速道路インターチェンジ周辺においては、特定の物流施設（物流総合効率化法に基づく認定を受けた特定流通業務施設）について、敷地が接する道路幅員など一定の要件のもとで立地を認めます。

〈開発許可制度の運用イメージ〉

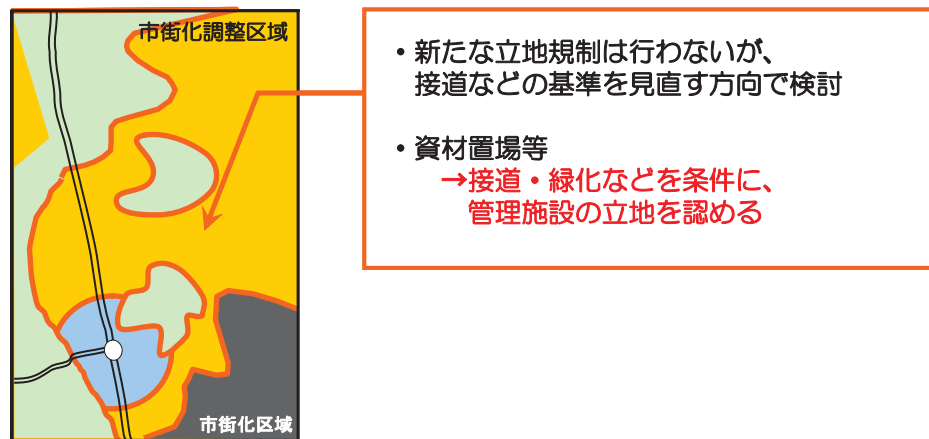


イ その他の地域

都市的土地利用を多く含むことから、スプロール防止を図りながら、これまで立地を認めてきた施設は、原則として引き続き立地を認めることとします。

また、資材置き場等について、接道要件を満たし、周辺環境との調和を図られるよう敷地内に緑地を設けた場合、必要最小限の管理用建築物の立地を認めます。

〈開発許可制度の運用イメージ〉



3 今後の対応

緑地や農地の保全策等と連携し、必要な開発許可の基準等の見直しを行っていきます。

開発許可等の対象とならない土地利用についても、引き続き、適切な立地誘導の方策を検討します。