



# 「都市計画の方針」と「線引き」 の見直しについて

都市計画市素案説明会

平成28年10月・11月

横浜市

1 見直しの背景

2 都市計画の方針の見直し

3 線引きの見直し

4 今後の都市計画手続

1 見直しの背景

2 都市計画の方針の見直し

3 線引きの見直し

4 今後の都市計画手続

## ●都市計画の方針と線引きとは

### 都市計画の方針

●都市計画区域の整備、  
開発及び保全の方針  
(整開保)



3  
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

### 個別の都市計画

・線引き(区域区分)※

・地域地区 ・都市施設 ・市街地開発事業 ・地区計画 等

※市街化区域と市街化調整区域の区分のこと

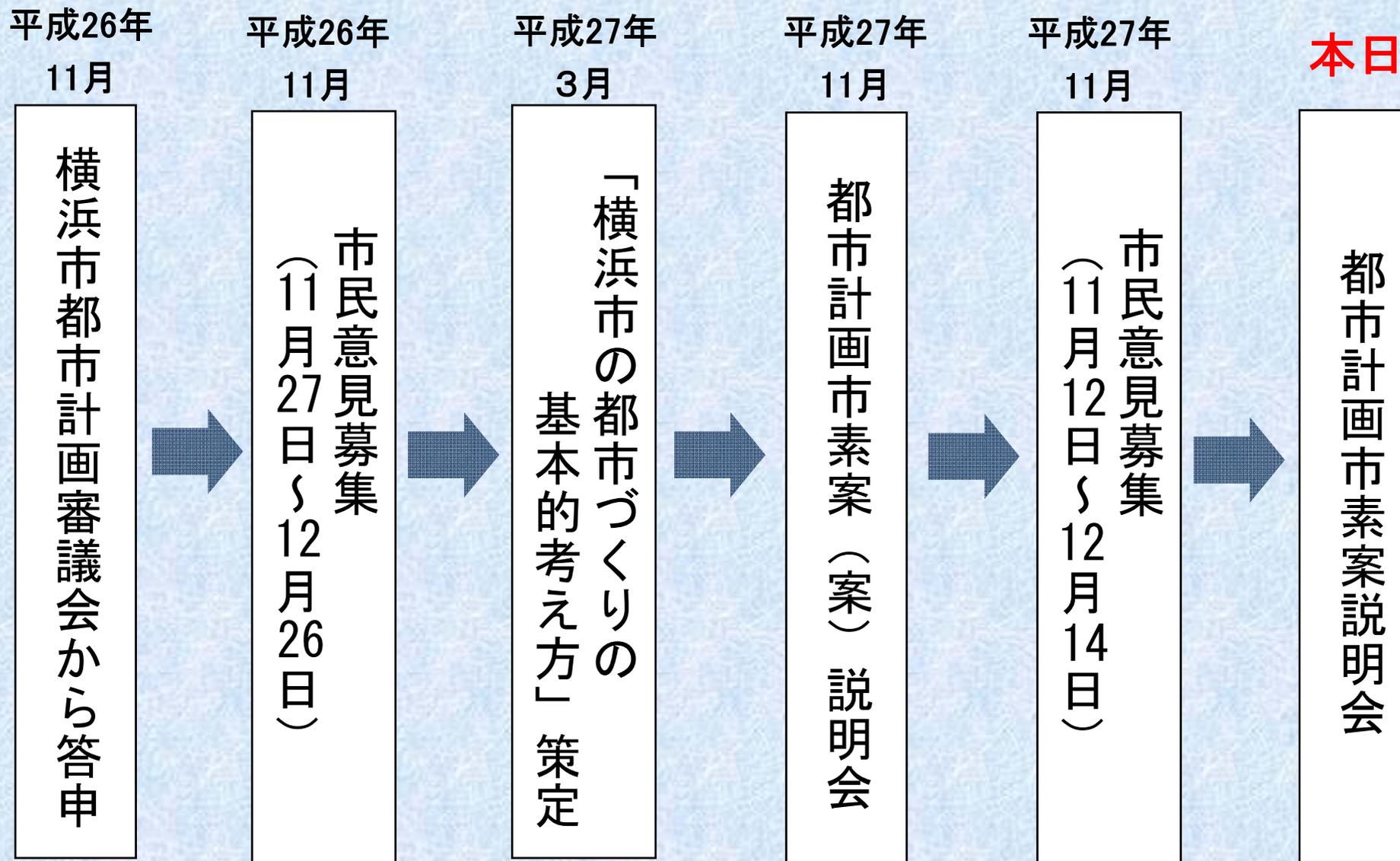
## ● 「都市計画の方針」と「線引き」の見直しの経緯

当初決定	昭和45年6月
第1回全市見直し	昭和52年3月
第2回全市見直し	昭和59年12月
第3回全市見直し	平成4年9月
第4回全市見直し	平成9年4月
第5回全市見直し	平成15年3月
第6回全市見直し	平成22年3月



**第7回全市見直し**

## ●これまでの検討経緯



## ご意見 691通

- 都市計画の方針に関する意見
- 市街化区域への編入を希望する意見
- 市街化調整区域のままとすることを希望する意見
- 用途地域等の変更に関する意見
- 緑地・農地に関する意見
- 周知に関する意見
- 税金に関する意見
- その他まちづくり全般に関する提案・要望
- 栄区上郷猿田地区に関する意見

## ●今回の見直し

### 社会状況の変化

- 人口変動・高齢化
- 企業活動の変化
- 環境や防災意識の高まり
- 広域的な都市構造の変化等

### 権限移譲

都市計画法の改正  
(H23, H26) により、  
都市計画の方針及び線引き  
の都市計画に関する権限が、  
神奈川県から本市へ移譲



社会状況の変化に対応するとともに、  
独自性と総合的な視点による  
都市計画の積極的な活用が求められている。

1 見直しの背景

2 都市計画の方針の見直し

3 線引きの見直し

4 今後の進め方

## ●都市計画の方針とは

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

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

- 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。

## 都市計画の目標

- 目標年次  
平成37年（2025年）
- 都市づくりの基本理念
  - ・新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくりを基本理念
  - ・横浜の持つ資産や環境を生かしたまちづくりを推進
- 都市構造について  
横浜型のコンパクトな市街地を形成し、より効率的な土地利用を図る。

## 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

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

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。

また、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、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。

## 主要な都市計画の決定の方針

- 土地利用に関すること
- 都市施設の整備に関すること
- 市街地開発事業に関すること
- 自然的環境の整備又は保全に関すること
- 都市景観の形成に関すること
- エネルギー循環都市づくりに関すること
- 都市防災に関すること

## ●都市計画の方針とは

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

## 都市再開発の方針とは

再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めています。

## 基本方針（抜粋）

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、これまでに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ため、市街地の再開発を進めます。

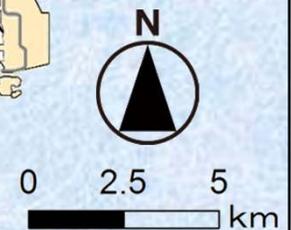
## 1号市街地

横浜型のコンパクトな市街地形成に向け、計画的な再開発が必要な市街地

約16,671ha



1号市街地



## 規制誘導地区

1号市街地のうち、  
地域特性に応じた土地  
利用の規制・誘導を主  
体に整備・改善を図る  
地区

4地区 計約6,868ha

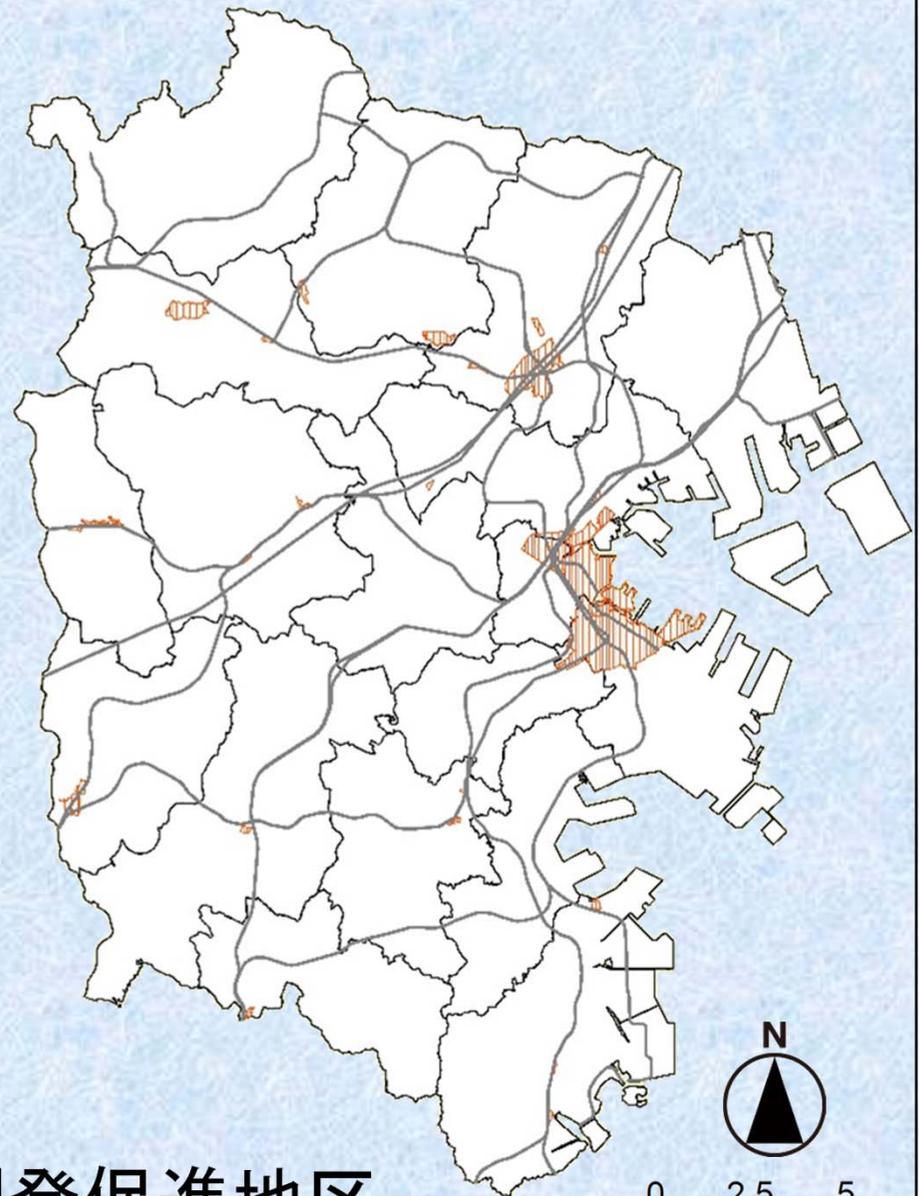
-  都心・京浜臨海部地区
-  主要駅周辺地区
-  内陸部工業地区
-  街づくり協議機能誘導地区



## 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

31地区 計約934ha



 2号再開発促進地区



0 2.5 5 km

## ●都市計画の方針とは

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

## 住宅市街地の開発整備の方針とは

住宅市街地のあり方や良好な居住環境の確保に係る目標などを定めています。

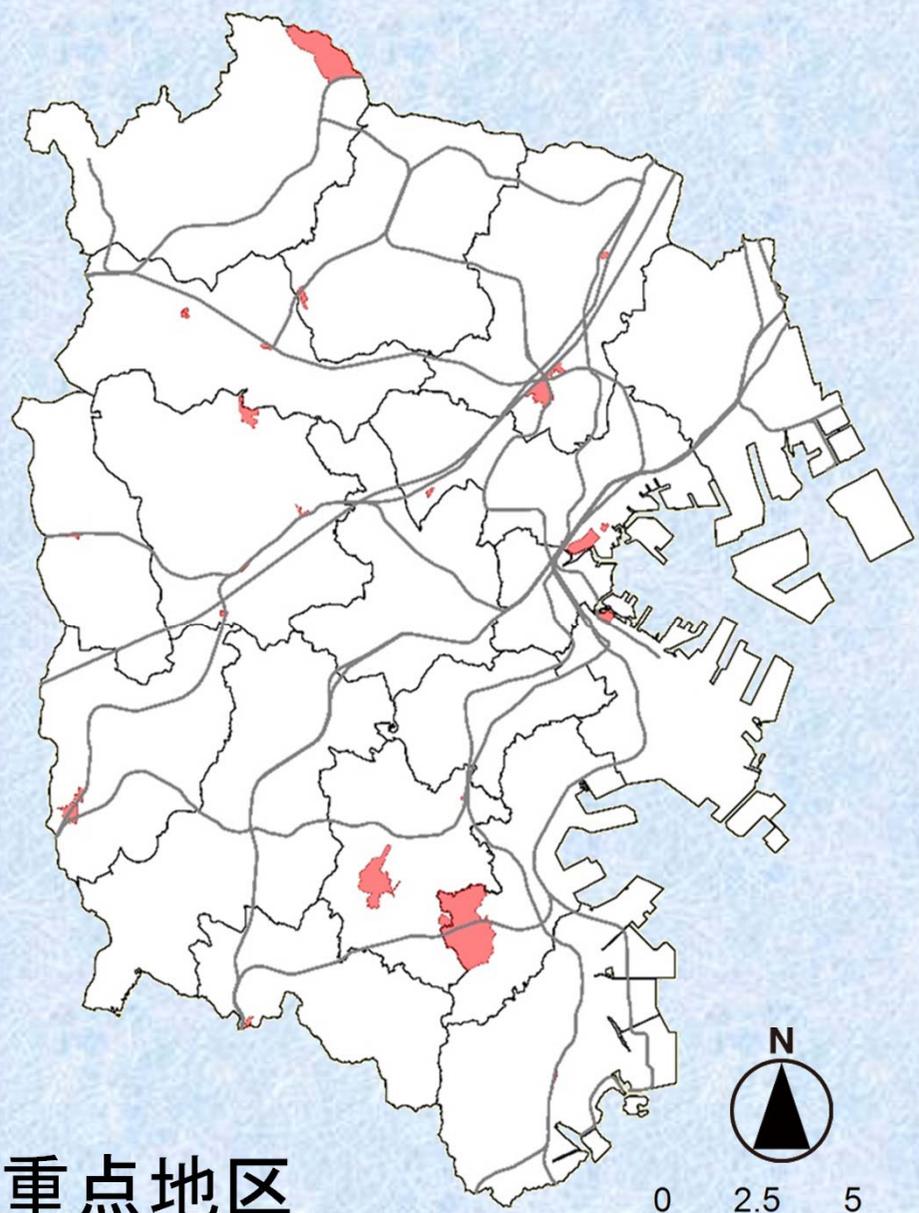
### 基本方針（抜粋）

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、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します。

## 重点地区

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

23地区 計約561ha



重点地区

# 都市計画の方針の見直し

## ●都市計画の方針とは

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

## 防災街区整備方針とは

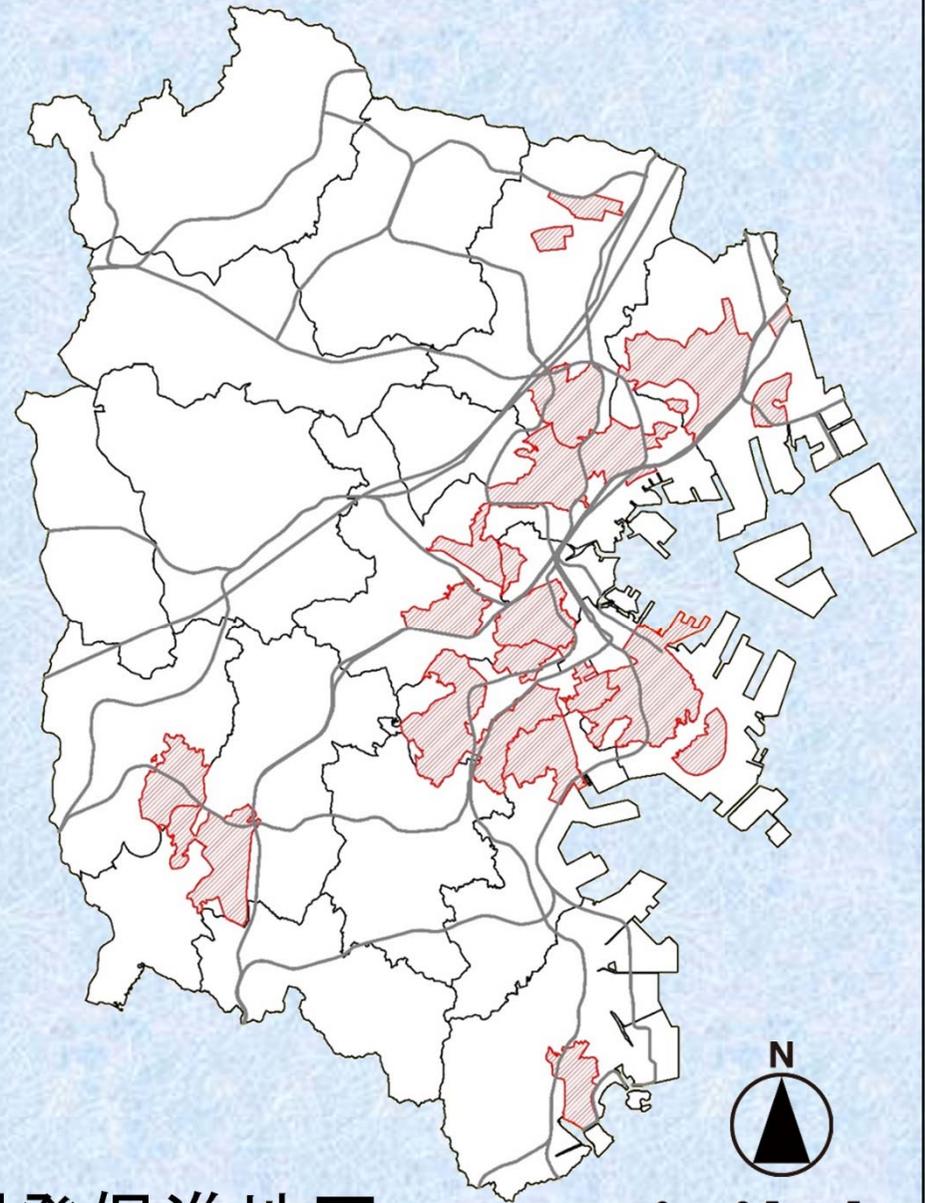
密集市街地について、防災街区としての整備を図るための方針を定めています。

## 基本方針（抜粋）

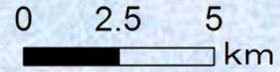
延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備や建築物の不燃化の推進等を図り、災害に強い都市の実現を目指します。

## 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  
22地区 計約5,032ha



 防災再開発促進地区



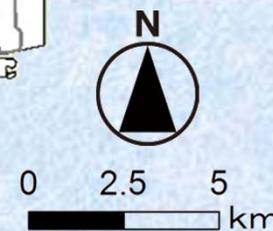
## 防災公共施設

密集市街地において火事  
又は地震が発生した場合  
における延焼防止上及び  
避難上必要な機能を確保  
するために整備される主  
要な施設

4 路線 計約3.68km



— 防災公共施設

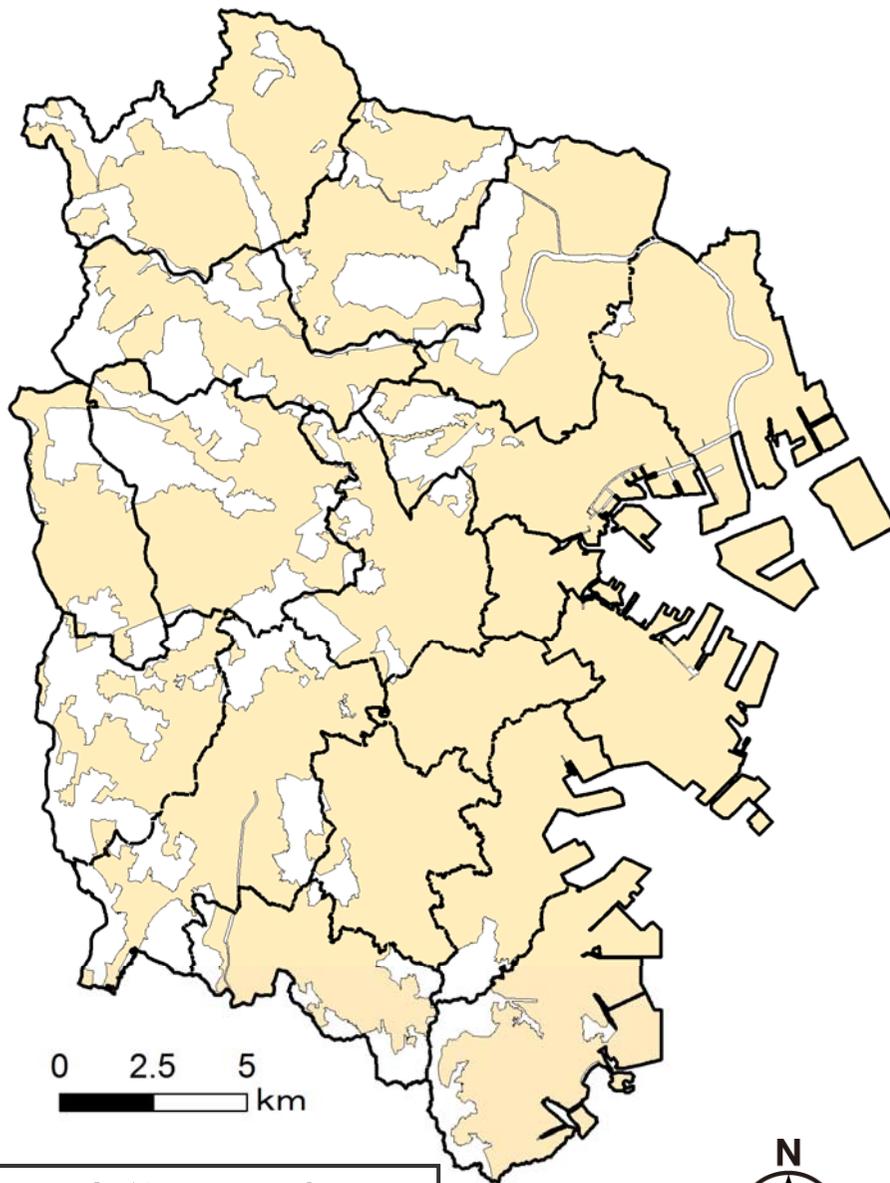


1 見直しの背景

2 都市計画の方針の見直し

3 線引きの見直し

4 今後の都市計画手続



- 市街化区域
- 市街化調整区域

線引きは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため定める。

## 市街化区域

- すでに市街地を形成している区域
- おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

## 市街化調整区域

- 市街化を抑制すべき区域

- ・ 周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて用途地域等を併せて指定することにより、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



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が図られる。

- ・ 市街化区域にある樹林地や農地については、一定の基準を満たすことを条件に緑地保存地区や生産緑地地区の指定を行うことにより、税の減免などの優遇措置を受けることが可能
- ・ 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※が課税される。

## ※都市計画税

： 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、毎年1月1日現在の所有者に納めていただく税金

市街化調整区域から市街化区域への編入

市街化区域から市街化調整区域への編入

事務的変更

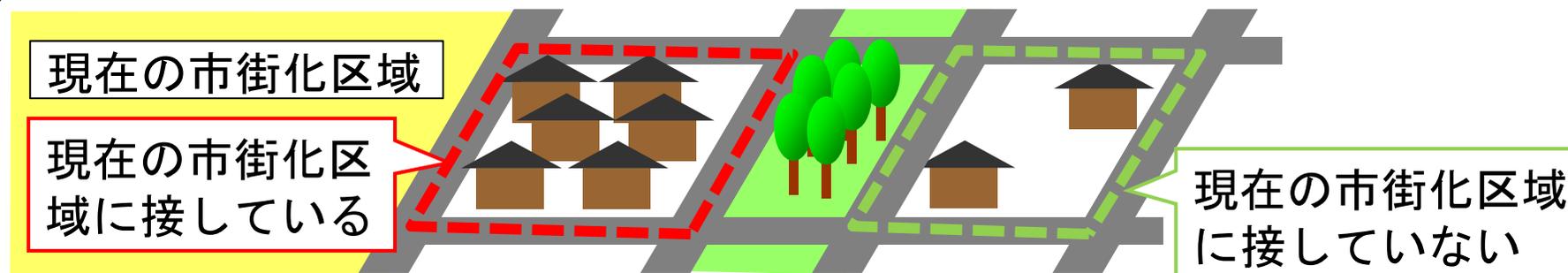
## 市街化区域の設定条件

- 現在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。
  - 現在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 ha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。
- ※ 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などにあつては、おおむね20 ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる。

現在の市街化区域

現在の市街化区域に接している

現在の市街化区域に接していない



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、次のような区域を市街化区域へ編入する。



- ア 市街化区域への編入を**行う必要がある**区域
- イ 市街化区域への編入を**行うことが望ましい**区域
- ウ 市街化区域への編入が**考えられる**区域

## ア 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、最新の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。

## ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域

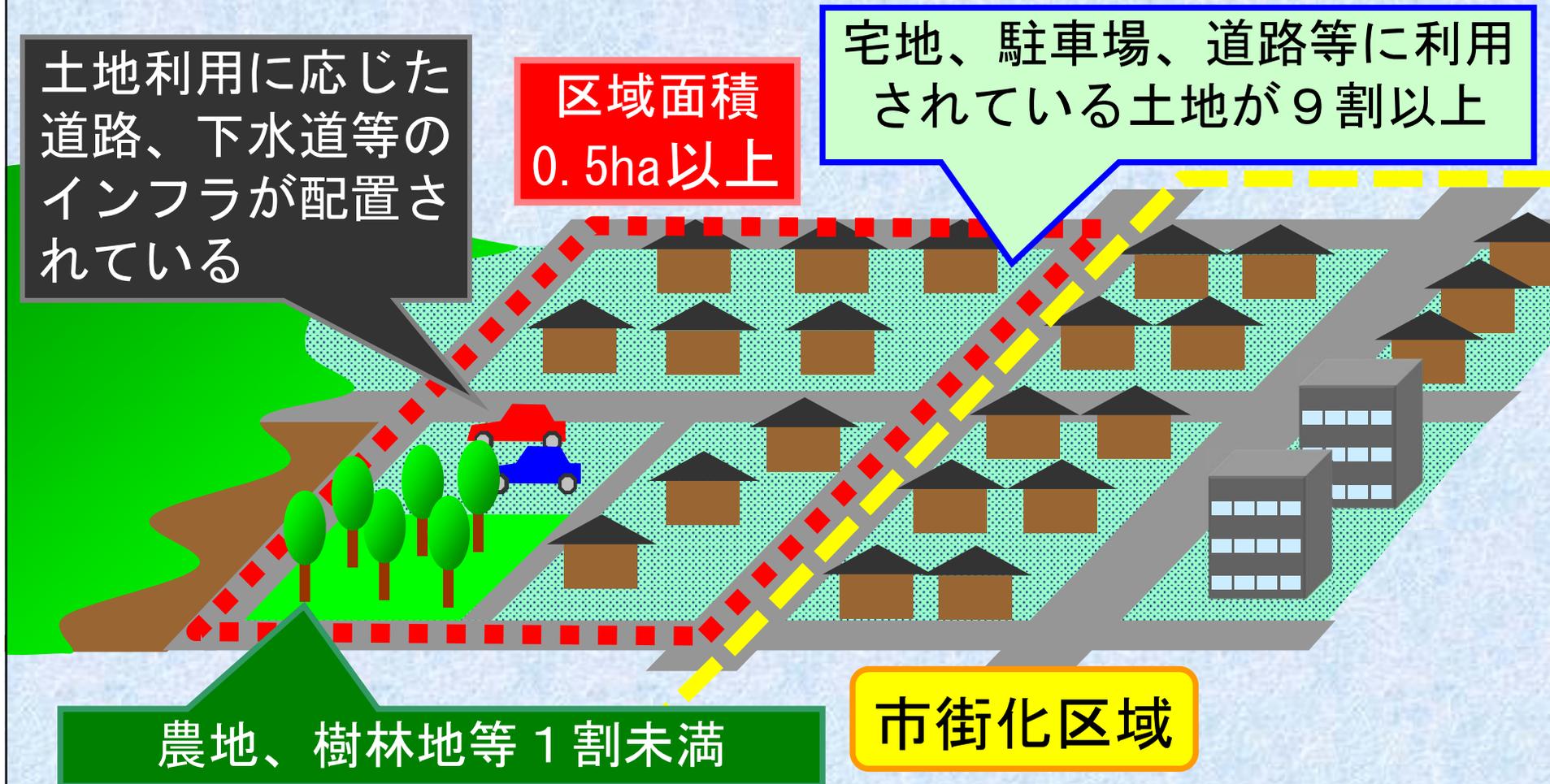
土地利用に応じた道路、下水道等のインフラが配置されている

区域面積  
0.5ha以上

宅地、駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上

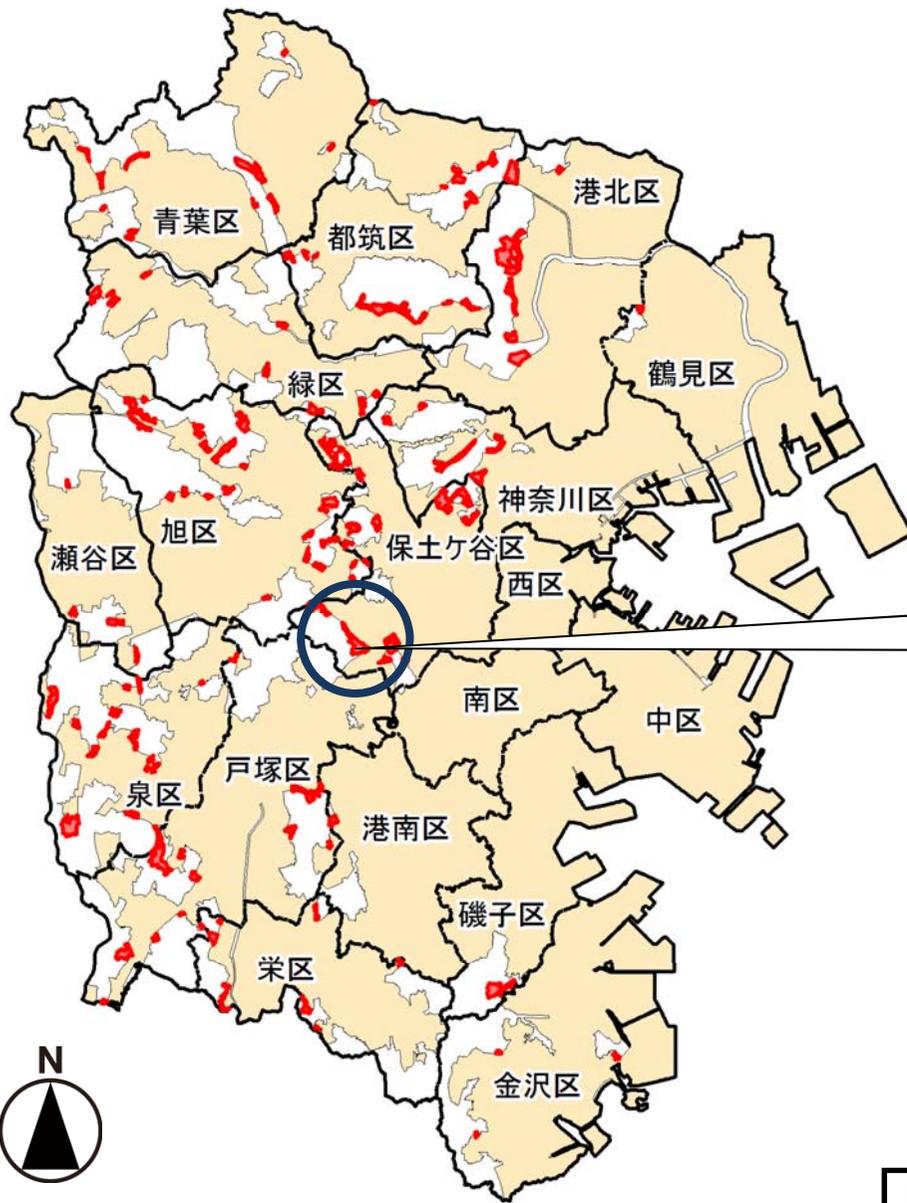
農地、樹林地等 1割未満

市街化区域

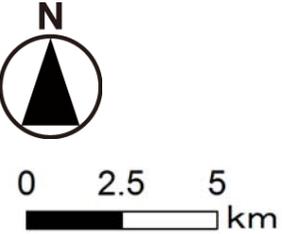




# 市街化区域への編入を行う必要がある区域



保土ヶ谷区今井町地区



市街化区域への編入を行う必要がある区域

# 市街化区域への編入を行う必要がある区域

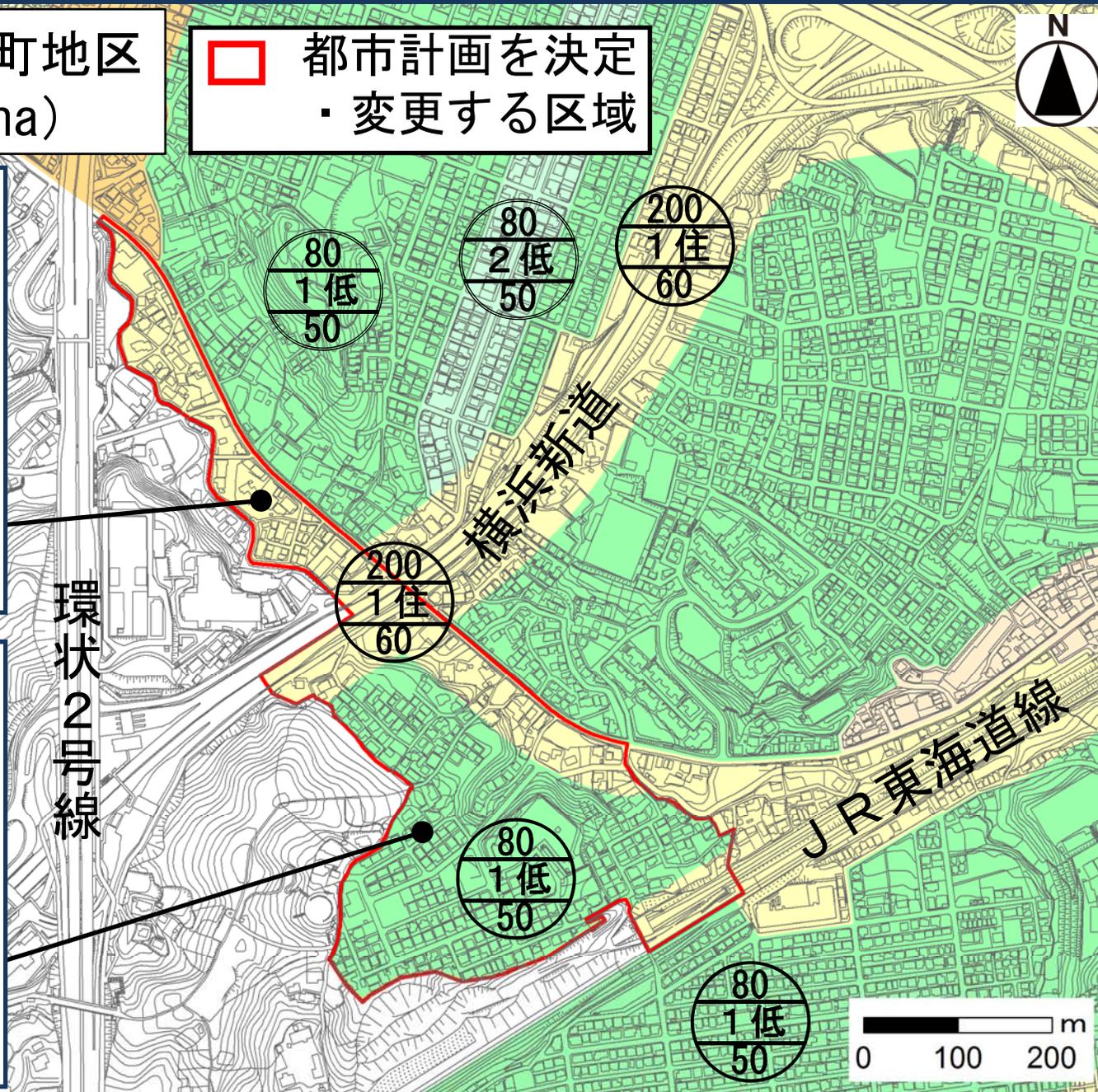
■ 保土ヶ谷区今井町地区  
(面積 約13.7ha)

□ 都市計画を決定  
・ 変更する区域

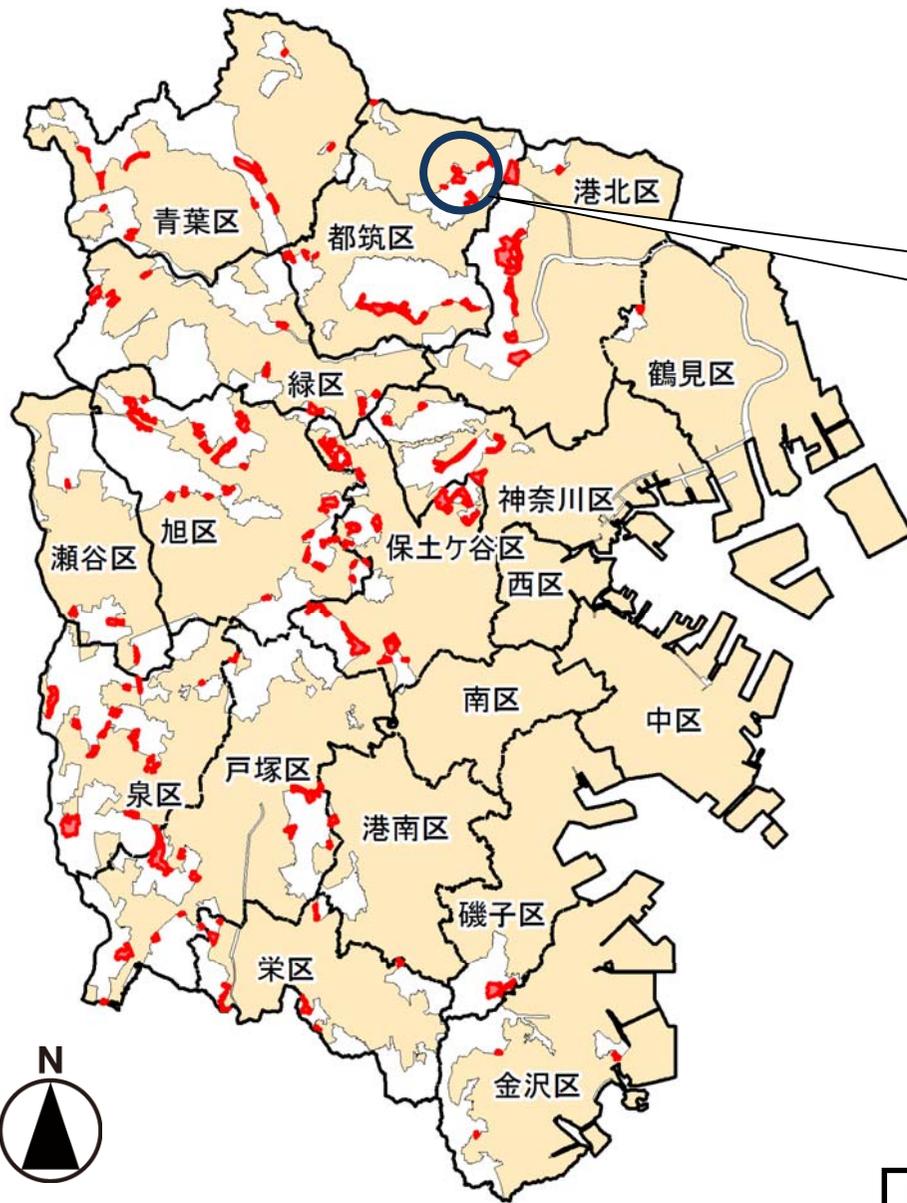


- ・ 第一種住居地域  
建ぺい率60%、  
容積率200%
- ・ 高度地区  
(最高限第4種)
- ・ 準防火地域
- ・ 緑化地域

- ・ 第一種低層住居  
専用地域  
建ぺい率50%、  
容積率80%
- ・ 高度地区  
(最高限第1種)
- ・ 緑化地域



# 市街化区域への編入を行う必要がある区域



都筑区南山田町地区



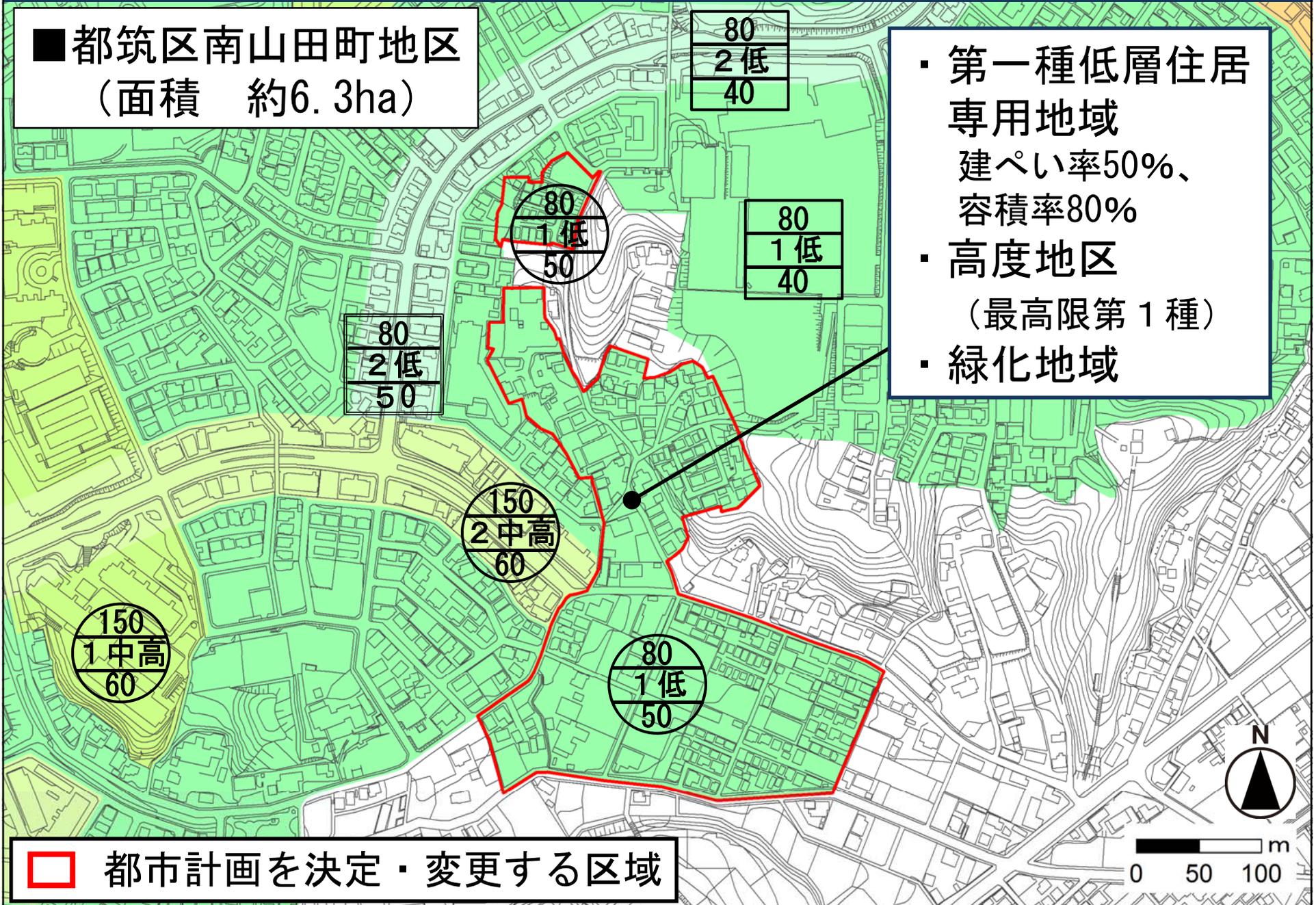
0 2.5 5 km

市街化区域への編入を行う必要がある区域

# 市街化区域への編入を行う必要がある区域

■ 都筑区南山田町地区  
(面積 約6.3ha)

- ・ 第一種低層住居  
専用地域  
建ぺい率50%、  
容積率80%
- ・ 高度地区  
(最高限第1種)
- ・ 緑化地域



# 市街化区域への編入を行う必要がある区域



泉区下飯田町地区



0 2.5 5 km

市街化区域への編入を行う必要がある区域

# 市街化区域への編入を行う必要がある区域

■ 泉区下飯田町地区  
(面積 約16.3ha)

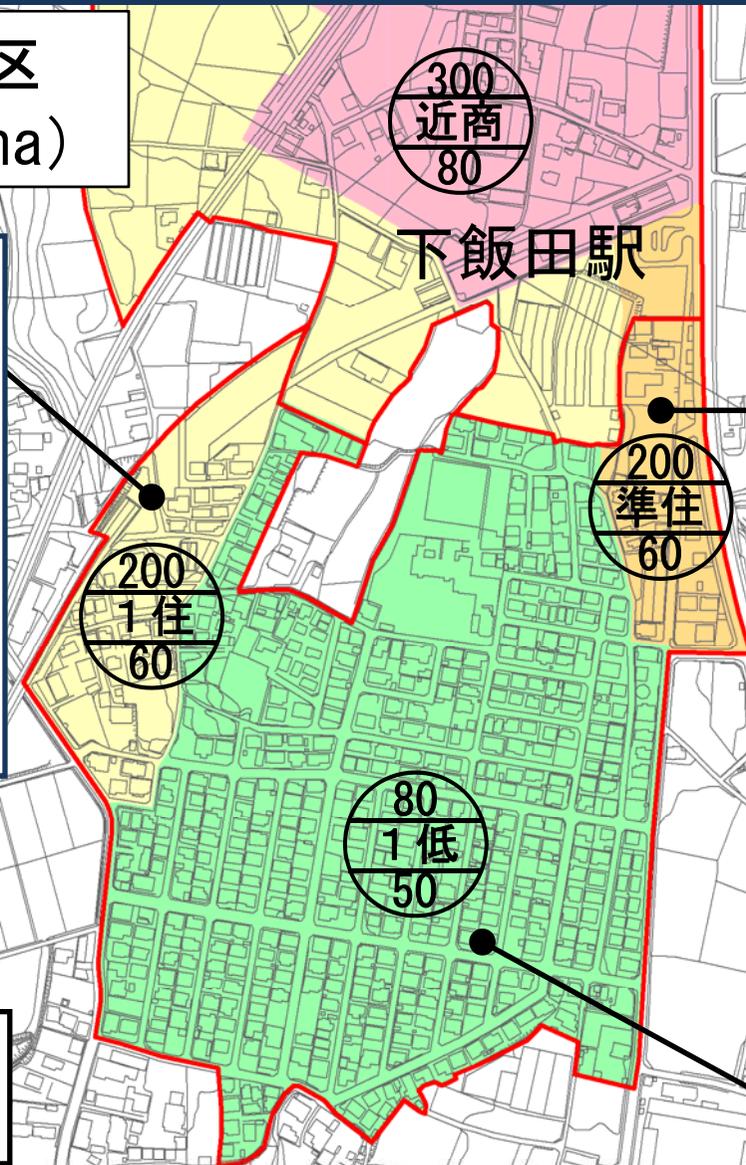
- ・ 第一種住居地域  
建ぺい率60%、  
容積率200%
- ・ 高度地区  
(最高限第4種)
- ・ 準防火地域
- ・ 緑化地域

- ・ 準住居地域  
建ぺい率60%、  
容積率200%
- ・ 高度地区  
(最高限第4種)
- ・ 準防火地域
- ・ 緑化地域

- ・ 第一種低層住居  
専用地域  
建ぺい率50%、  
容積率80%
- ・ 高度地区  
(最高限第1種)
- ・ 緑化地域

□ 都市計画を決定  
・ 変更する区域

0 100 200 m

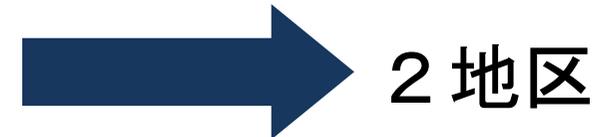


## イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

- 都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜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については、事業の実施に伴い、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入することが望ましい。

## イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

- ・ 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等について、土地利用計画の具体化が見込まれる区域



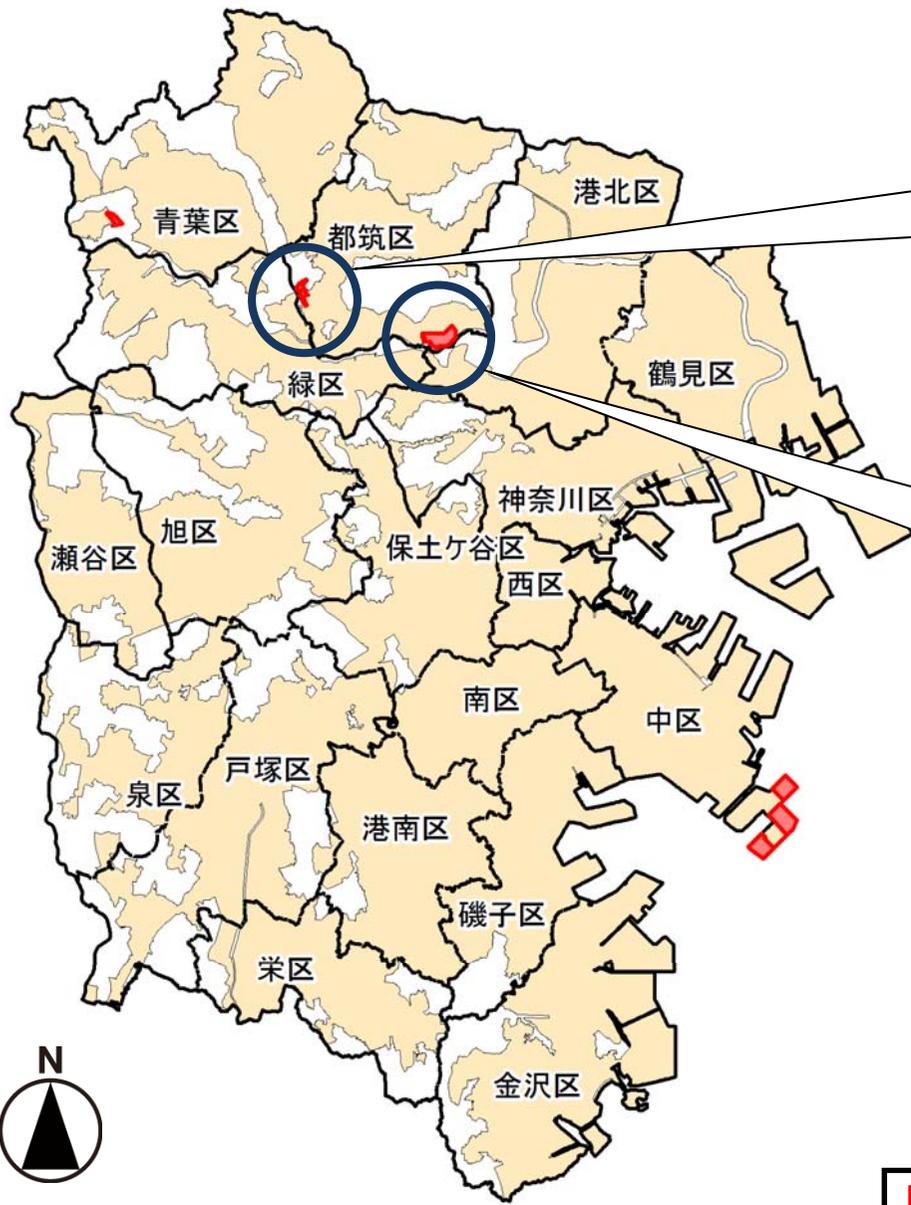
- ・ 市街化調整区域内にある業務系や工業系用地について、既存施設の機能更新が見込まれる区域



- ・ 港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地

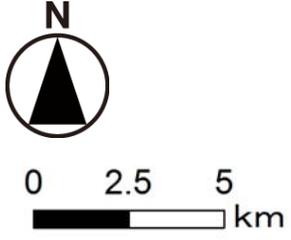


# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域



都筑区  
川和町駅周辺西地区

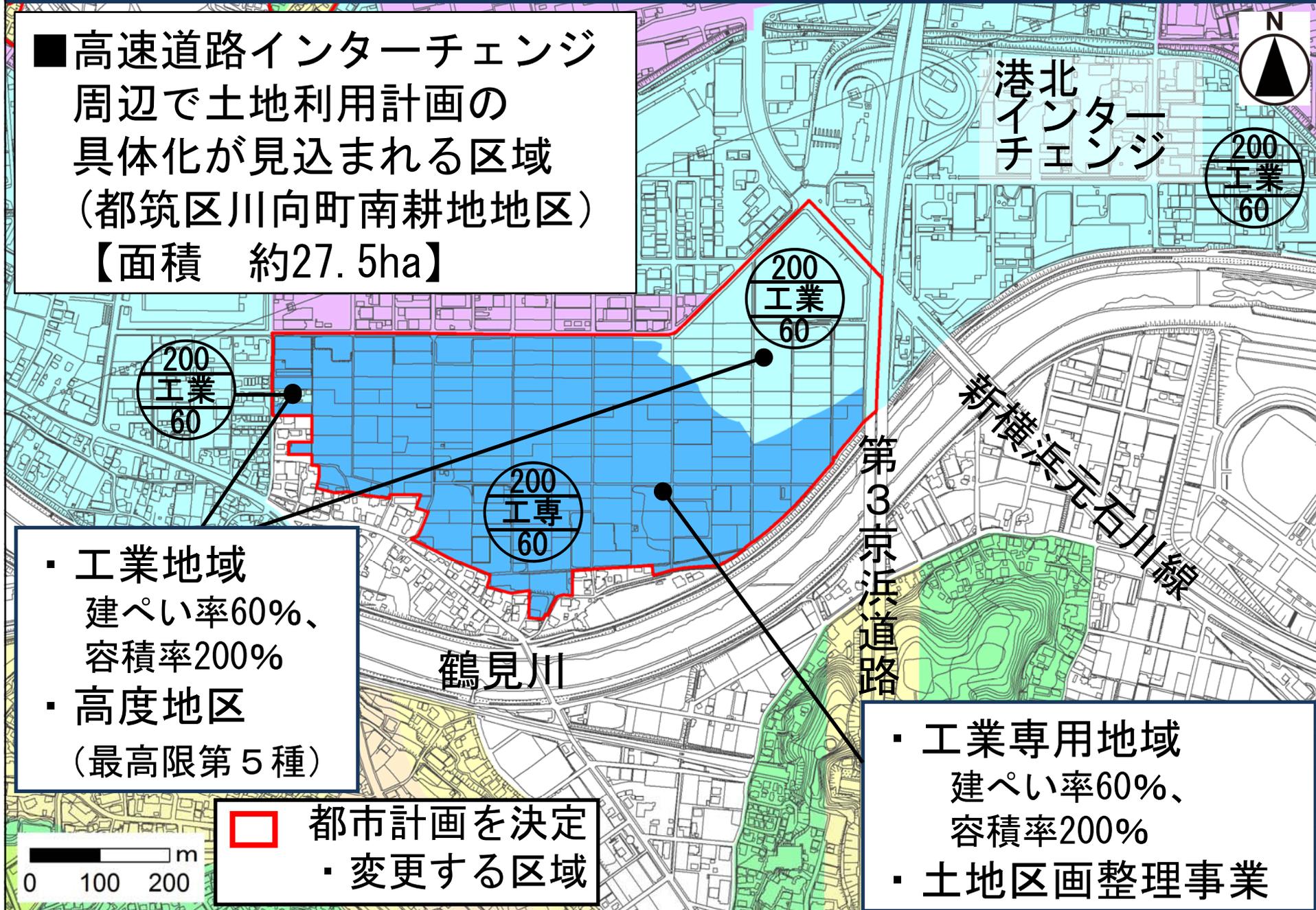
都筑区  
川向町南耕地地区



市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

■ 高速道路インターチェンジ  
周辺で土地利用計画の  
具体化が見込まれる区域  
(都筑区川向町南耕地地区)  
【面積 約27.5ha】



- 工業地域  
建ぺい率60%、  
容積率200%
- 高度地区  
(最高限第5種)

□ 都市計画を決定  
・ 変更する区域

- 工業専用地域  
建ぺい率60%、  
容積率200%
- 土地区画整理事業

# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域



青葉区  
恩田駅南地区



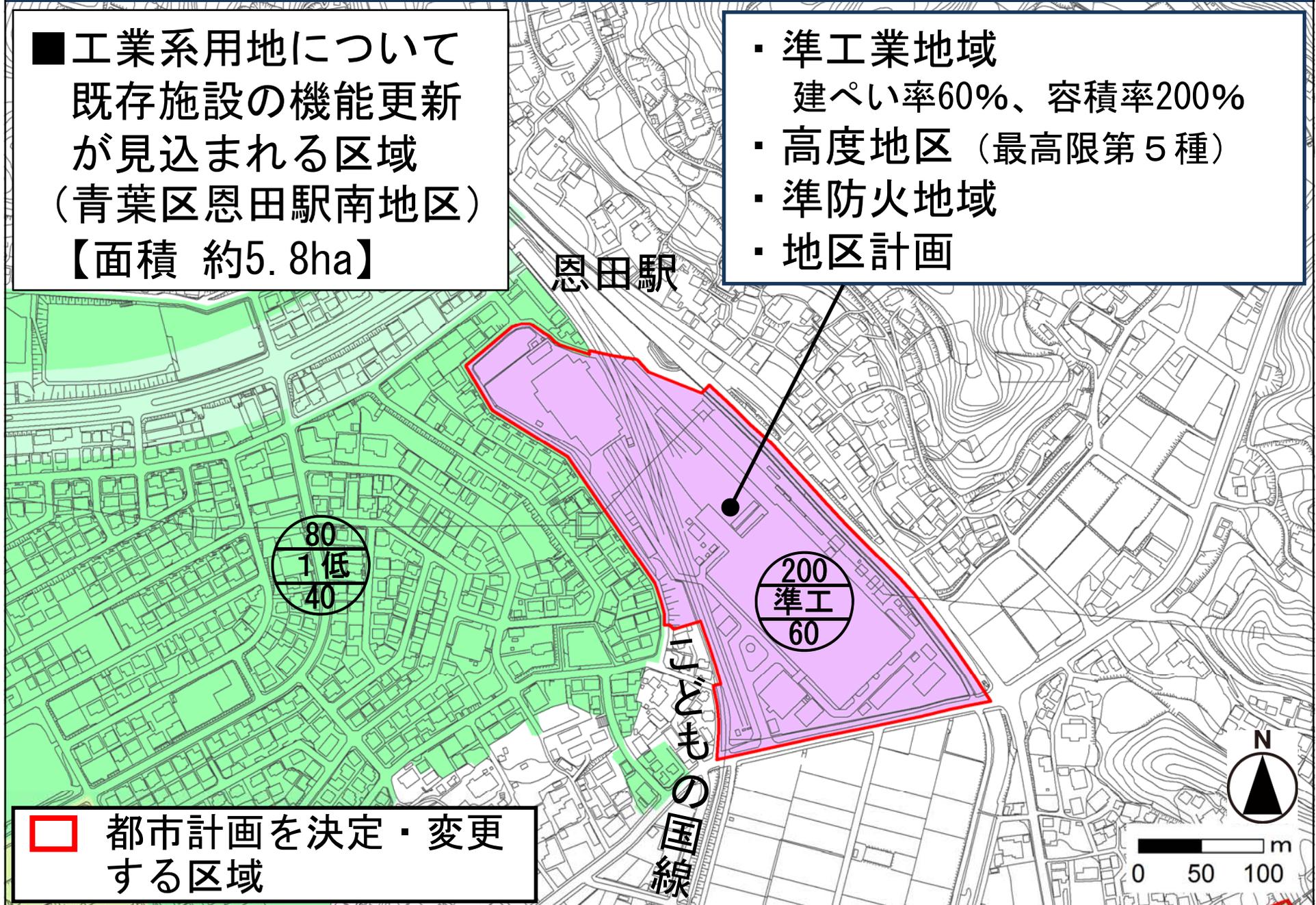
0 2.5 5 km

市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

■工業系用地について  
既存施設の機能更新  
が見込まれる区域  
(青葉区恩田駅南地区)  
【面積 約5.8ha】

- ・ 準工業地域  
 建ぺい率60%、容積率200%
- ・ 高度地区 (最高限第5種)
- ・ 準防火地域
- ・ 地区計画

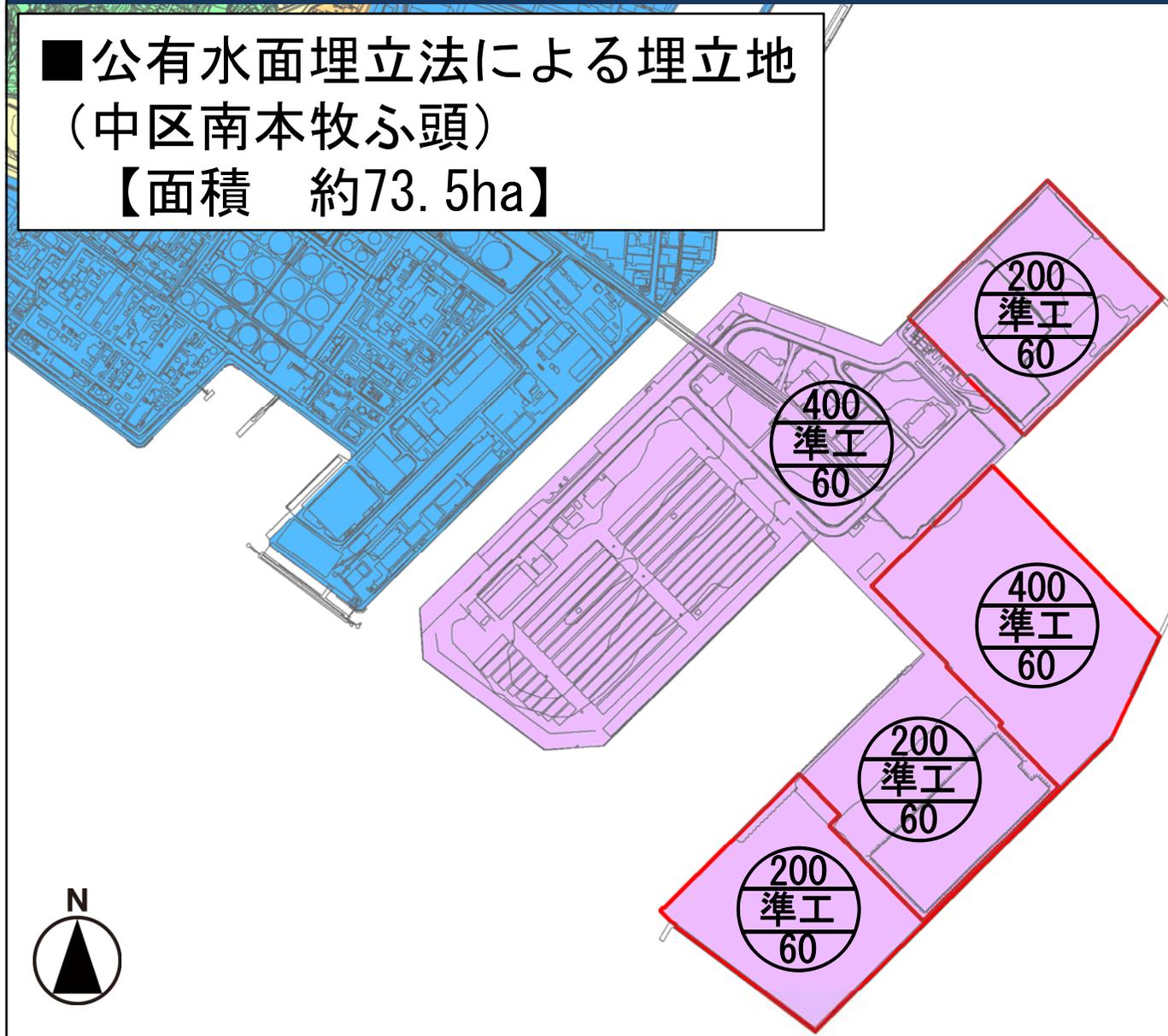




# 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

■ 公有水面埋立法による埋立地  
(中区南本牧ふ頭)  
【面積 約73.5ha】

- ・ 準工業地域  
建ぺい率60%  
容積率 200%、  
400%
- ・ 高度地区  
(最高限第7種)
- ・ 防火地域、  
準防火地域
- ・ 臨港地区



□ 都市計画を決定・変更する区域

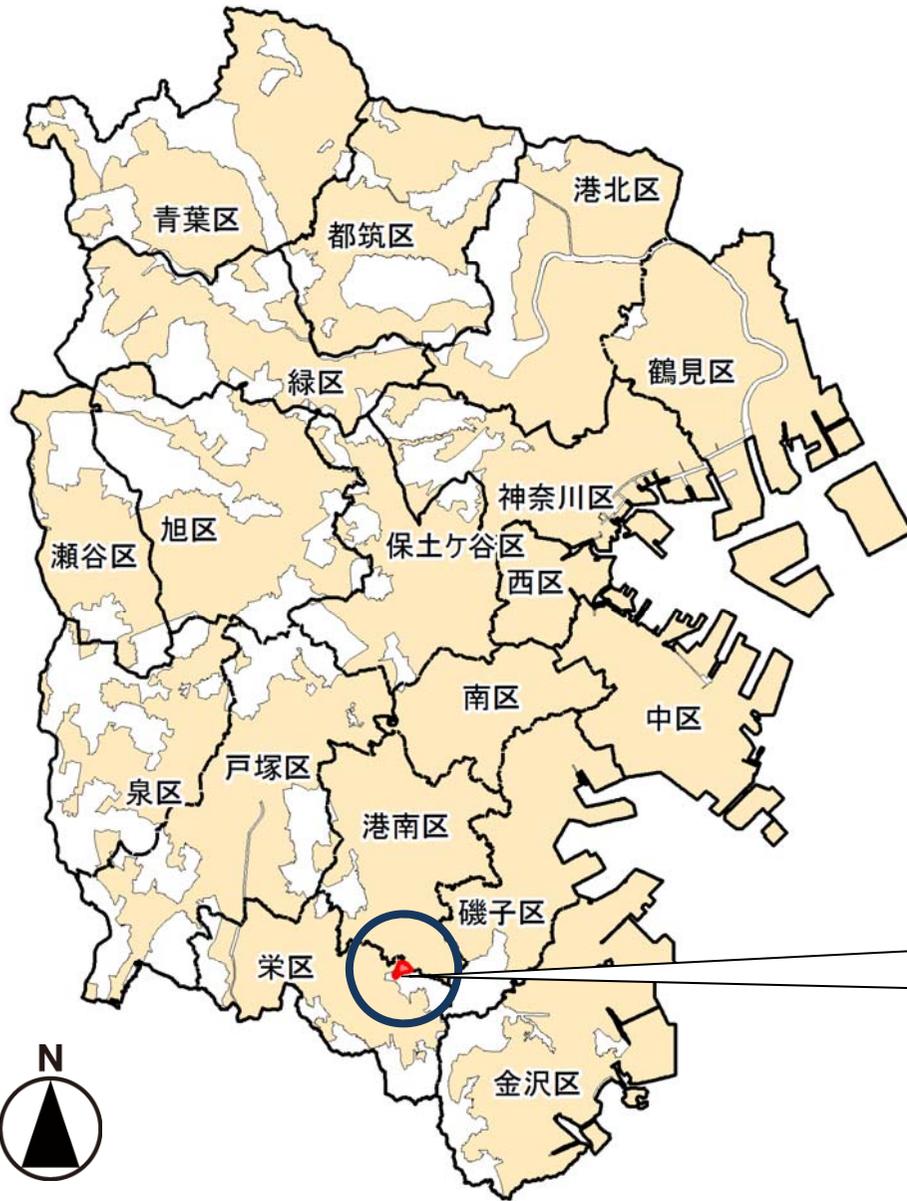
## ウ 市街化区域への編入が考えられる区域

- 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などが考えられる。
- 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、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域
- 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



1 地区

# 市街化区域への編入が考えられる区域



栄区  
栄上郷町猿田地区

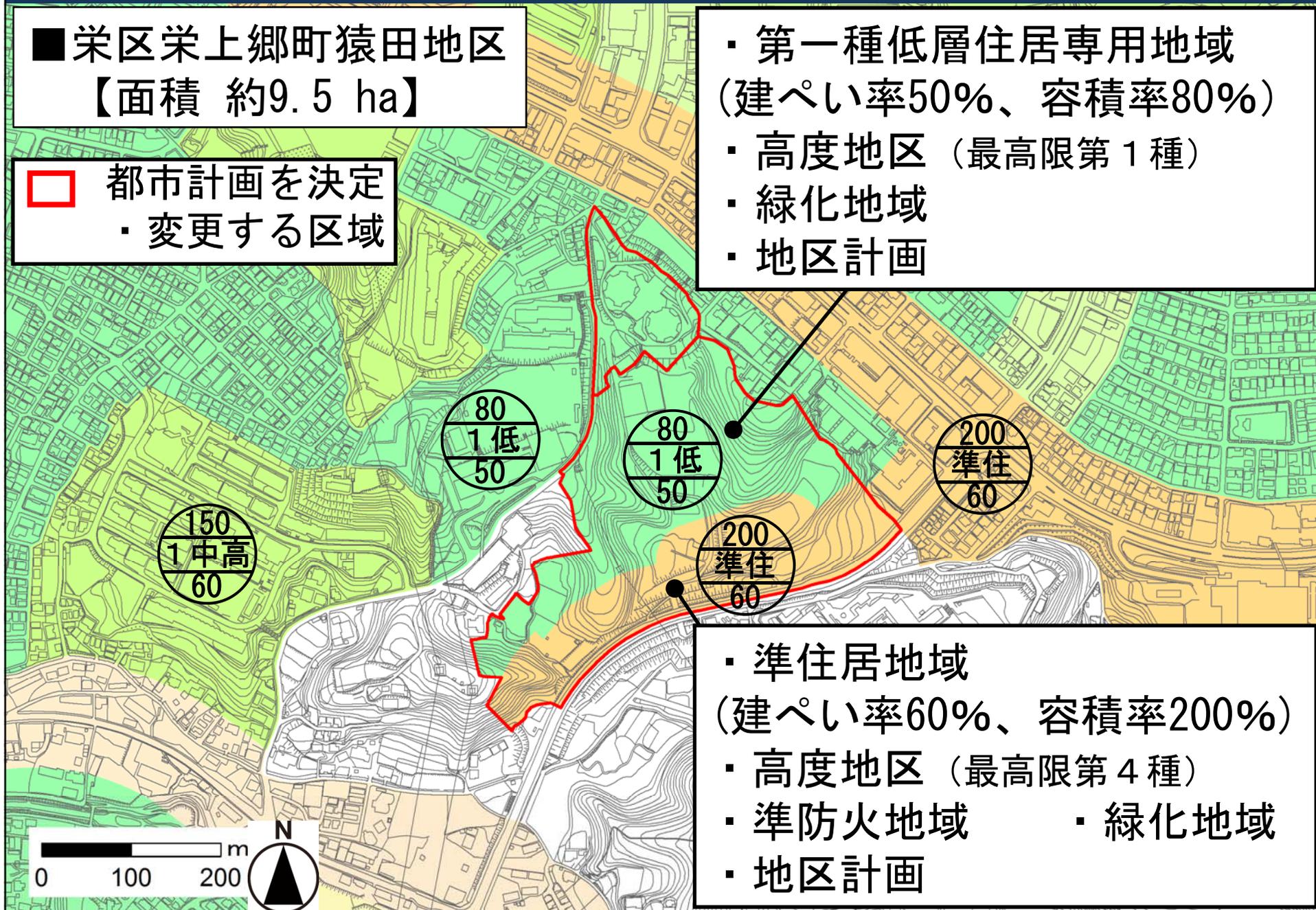
市街化区域への編入が  
考えられる区域

# 市街化区域への編入が考えられる区域

■ 栄区栄上郷町猿田地区  
【面積 約9.5 ha】

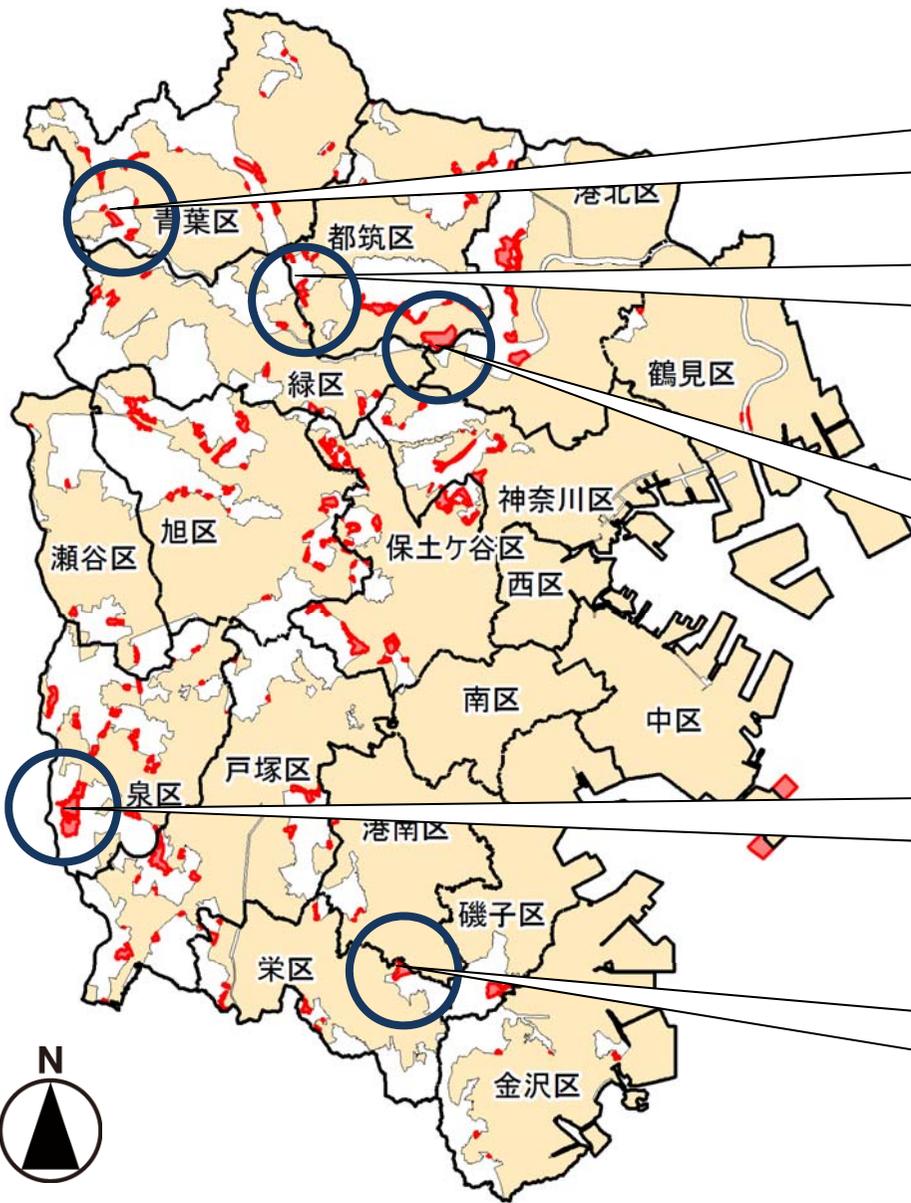
□ 都市計画を決定  
・ 変更する区域

- ・ 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
- ・ 高度地区 (最高限第1種)
- ・ 緑化地域
- ・ 地区計画



- ・ 準住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
- ・ 高度地区 (最高限第4種)
- ・ 準防火地域
- ・ 緑化地域
- ・ 地区計画

# 個別案件として説明会・公聴会を行う地区



青葉区  
恩田駅南地区

都筑区  
川和町駅周辺西地区

都筑区  
川向町南耕地地区

泉区  
泉ゆめが丘地区

栄区  
栄上郷町猿田地区

 都市計画を決定・変更する区域

## 市街化調整区域の設定条件

- 現在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、現在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。

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。



- 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

➡ 14箇所

- 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

➡ 45箇所



○樹林地・農地と判断し、区域の一部を市街化調整区域のままとしたもの

 6地区 約5ha

○都市的土地利用と判断し、市街化区域へ編入することとしたもの

 17地区 約5.5ha

○まちづくりの検討が開始された為、今回見直しを留保したもの

 1地区 約13ha

※その他、境界線の区域設定の精査により変更したものや用途地域等を変更したものがああります。

	見直し前	見直し後
市街化区域	約 33,119 ha (約76.0%)	約 33,743 ha (約77.3%)
市街化調整区域	約 10,460 ha (約24.0%)	約 9,909 ha (約22.7%)
合計	約 43,579 ha	約 43,653 ha

1 見直しの背景

2 都市計画の方針の見直し

3 線引きの見直し

4 今後の都市計画手続

都市計画市素案説明会

都市計画市素案の縦覧【約1か月】  
(平成28年10月25日～11月22日)



※公述申出があった場合に開催

都市計画公聴会  
(平成28年12月16日)



都市計画法に基づく都市計画案の  
縦覧【2週間】



横浜市都市計画審議会



都市計画変更の告示

公述申出受付  
【同期間】

意見書受付  
【2週間】

平成29  
年度末  
(想定)

## ●都市計画市素案の縦覧

期 間	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

- ・ 建築局都市計画課ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載
- ・ 各区役所区政推進課(中区除く)で「都市計画市素案の写し」を閲覧可能  
(受付時間 午前8時45分～午後5時)

## ●都市計画公聴会

※公述申出があった場合に開催します。

日時	平成28年12月16日(金) ①都市計画の方針：午後1時開始 ②線引き：午後3時30分開始
場所	横浜市開港記念会館 講堂

- ・公述人は各回10名程度。申出多数の場合は抽選。  
(詳細は後日、直接申出者に連絡)
- ・公聴会の開催の有無は、11月25日(金)以降に、建築局都市計画課ホームページ等でご確認ください。

## ●公述申出

申出期間 (※期間必着)	平成28年10月25日(火)～11月22日(火) 土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分
申出方法	①電子申請 建築局都市計画課ホームページから申請手続 ②書面(郵送又は持参) 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出 ・ 申出期間最終日 11月22日(火) 午後5時15分 申請完了又は必着
公述申出書	・ 建築局都市計画課ホームページからダウンロード ・ 縦覧場所(建築局都市計画課)窓口で配布 ・ 閲覧場所 (各区役所区政推進課(中区除く)窓口で配布)

## 【別途公聴会の開催を予定している案件】

線引き見直しに 関連する個別案件	都市計画 市素案説明会	都市計画 公聴会
川和町駅周辺西地区	平成28年 11月6日(日)	平成29年 1月13日(金)
川向町南耕地地区	11月6日(日)	1月13日(金)
恩田駅南地区	11月7日(月)	1月12日(木)
栄上郷町猿田地区	11月8日(火)	1月17日(火)
泉ゆめが丘地区	11月9日(水)	1月11日(水)

※別途公聴会の開催を予定している案件に関する公述申出を除きます。申出の内容により、各案件に対する公述申出として取り扱わせていただく場合があります。

## ● 都市計画の方針について

横浜市 都市整備局 企画課

(横浜市中区港町1-1 市庁舎6階)

電話：045-671-2024

## ● 線引き及び都市計画手続について

横浜市 建築局 都市計画課

(横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階)

電話：045-671-2658 (線引き)

電話：045-671-2657 (都市計画手続)