

## 横浜市の都市づくりの基本的考え方について

- 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
- <<概要版>>

### 市民の皆様のご意見を募集します

受付期間 **平成 26 年 11 月 27 日 (木) から平成 26 年 12 月 26 日 (金) まで**  
提出方法 郵送、持参又は電子申請  
提出先 建築局都市計画課

※詳細は、8 ページをご参照ください。



現在、横浜市では、都市づくりの基本的考え方である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等と「線引き」の見直しに向けた検討を進めています。

今回は、都市計画法の改正に伴う神奈川県から横浜市への都市計画の決定権限移譲後、初めての全市的な見直しとなり、横浜市がより主体的に見直しを進めることができるようになります。見直しに向けて、市民の皆様のご意見を募集します。

## はじめに

「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。）及び「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」（以下「3方針」という。）は、個別の都市計画の上位計画に位置するものです。「3方針」及び「線引き」については、平成23年8月の都市計画法の改正により、都市計画決定権限が神奈川県から横浜市へ移譲されました。

また、「整開保」については、平成26年6月に都市計画法の改正が行われ、平成27年6月には都市計画決定権限が同様に移譲されます。

地域の自主性及び自立性を高めるという法改正の趣旨に基づき、今後は、横浜市が整開保と3方針（以下「整開保等」という。）及び線引きの都市計画決定権限を有することで、これまで以上に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ます。

横浜市では、これらについて、昭和45年6月に当初決定し、これまでおおむね6年から7年ごとに全6回の見直しを行ってきました。今回の見直しにあたって、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については、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となります。

## 整開保等とは？

### ○整開保（根拠法令：都市計画法第6条の2）

都市計画の目標、線引きの方針や主要な都市計画の決定の方針を定めています。

### ○都市再開発の方針（根拠法令：都市計画法第7条の2）

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。

### ○住宅市街地の開発整備の方針（根拠法令：都市計画法第7条の2）

実現すべき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。

### ○防災街区整備方針（根拠法令：都市計画法第7条の2）

市街化区域の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ための方針を定めています。

## 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です。

（根拠法令：都市計画法第7条）

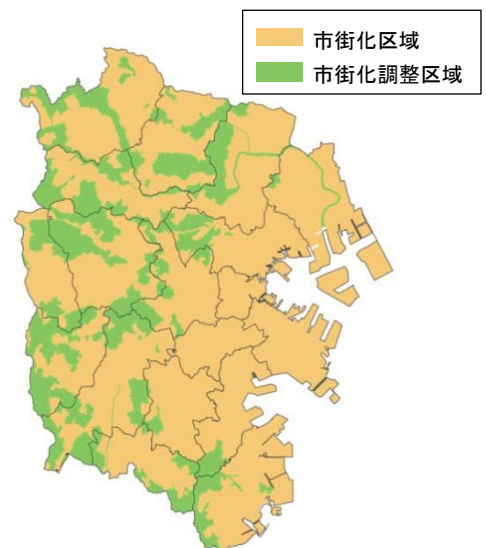
### ○市街化区域（区域面積：約33,095ha（市域の約76%））

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です。

### ○市街化調整区域（区域面積：約10,484ha（市域の約24%））

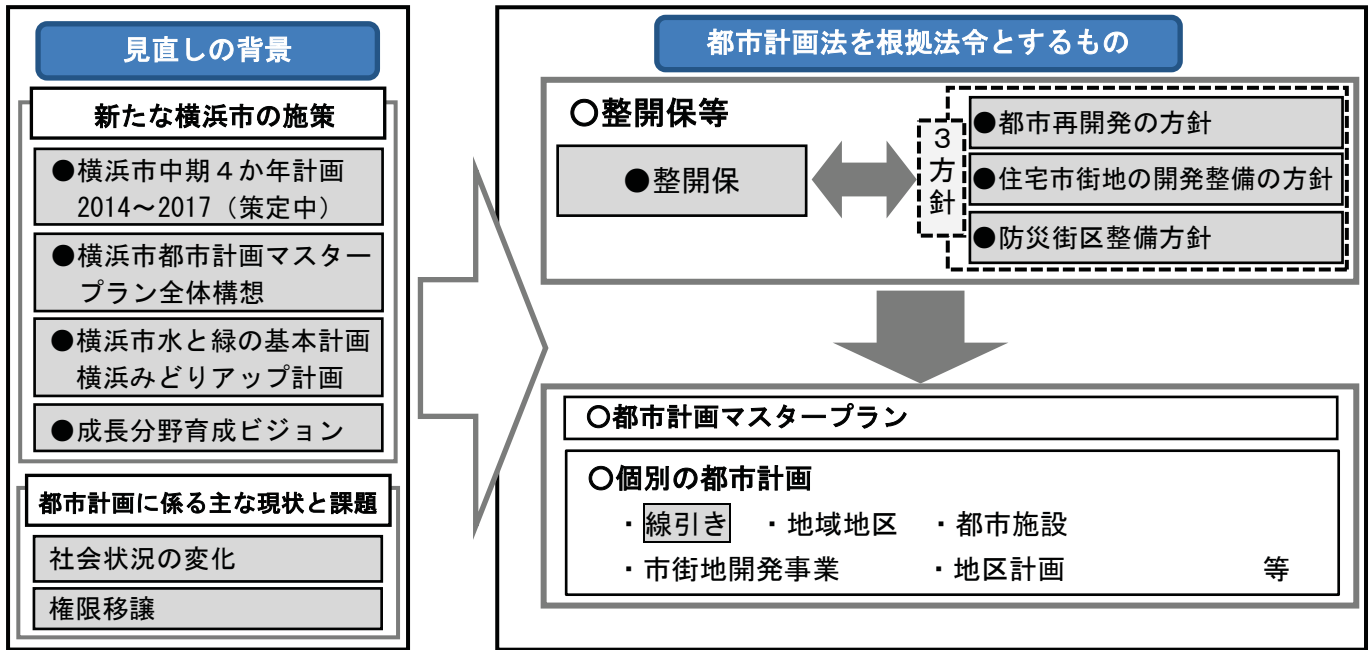
市街化を抑制すべき区域です。

※区域面積は第6回全市見直し時点（平成22年3月）のものです。

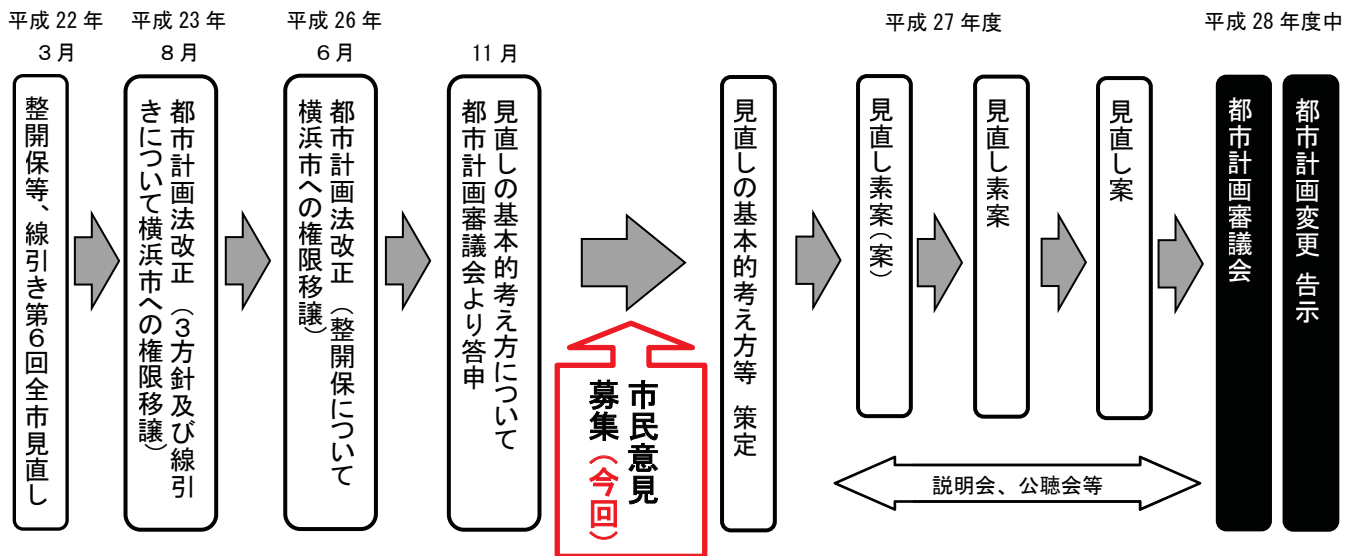


線引きの指定状況  
（第6回全市見直し時点：平成22年3月）

# 見直しの背景と都市計画法による位置付け



# 権限移譲の経緯とこれからの見直しスケジュール



# 見直しのポイントと目標年次

## (1) 見直しのポイント

将来にわたり、活力ある都市として多くの人々、企業などに選ばれるために、横浜市を取り巻く都市環境の変化に柔軟に対応し、未来のまちづくりを見据えた見直しを行っていきます。

- 横浜型のコンパクトな市街地形成
- 鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺などのインフラを生かした戦略的な土地利用
- 緑地・農地の保全・活用・創出
- まちづくりに対する市民意識の高まりへの対応
- 権限移譲を踏まえた柔軟な制度運用

## (2) 目標年次

方針の目標年次は、平成 37(2025)年とします。

## 都市計画に係る主な現状と課題について【概要】（本編P3～）

横浜市における整開保等及び線引きに係る共通する主な現状と課題について、(1)社会状況の変化、(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の2点に分けて整理しました。

### (1) 社会状況の変化

横浜市における社会状況の変化に伴う現状と課題として、次の9点について整理しました。

- ①人口変動、高齢化
- ②産業の推移
- ③広域的な都市構造の変化と広域的な機能
- ④自然的環境の整備又は保全
- ⑤多様な居住ニーズ
- ⑥施設の老朽化
- 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
- ⑧混在化した土地利用
- ⑨防災性の向上

### (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年から7年ごとに定期的に行われてきましたが、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りました。

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のより一層の充実や、時間軸を考慮したまちづくりを進めることなどが求められます。

## 整開保等の見直しの基本的考え方【概要】（本編P7～）

整開保等の見直しにあたり、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ります。

### 見直しの視点

#### ○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

## 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すが、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、活力ある拠点形成する必要があります。

#### 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々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ります。

#### 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ります。

#### 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ります。

#### 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ります。

#### 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ります。

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

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ります。

## 線引き見直しの基本的考え方【概要】（本編P13～）

## 線引き見直しにおける基本的基準【概要】（本編P15～）

### 見直しの視点

#### ○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、様々な人々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ます。

#### ○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ます。

#### ○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ます。

#### ○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が求められます。

#### ○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ます。

### 市街化区域と市街化調整区域の設定

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ります。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します。

#### ○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し、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、一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ます。

#### ○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します。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、規模とします。



## 市街化調整区域から市街化区域への編入

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します。

### ○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います。

### ○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と考えます。

- ・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
- ・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
- ・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

### ○市街化区域への編入を行うことが考えられる区域

次のような区域は、市街化区域への編入を行うことが考えられます。

- ・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などの活用を含め、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域等
- ・周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況等を勘案しつつ、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

## 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と考えます。

### <線引きの随時見直し>

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こととします。

### <その他都市計画制度の活用>

市街化調整区域内において、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ります。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ます。

# 市民の皆様のご意見を募集します

横浜市では、整開保等と線引きの見直しに向けた「整開保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」について、本編(案)及び概要版の閲覧をしています。また、これらの見直しの基準等について、市民の皆様のご意見を募集します。

## 1 閲覧期間及び意見募集期間

平成26年11月27日(木)から平成26年12月26日(金)まで(土・日・祝日は除く)  
午前8時45分から午後5時15分まで

## 2 閲覧場所

- 建築局都市計画課
- 都市整備局企画課

※どちらのホームページ又は窓口でも同じ内容のものをご覧いただけます。

## 3 意見の提出

意見の提出方法は、郵送、持参又は電子申請のいずれかです。意見書の様式は定めていませんが、『整開保等』・『線引き』のどちらに関する意見かの区分と、意見の内容を必ずご記入ください。

### <提出方法>

#### ■ 書面による意見の提出(郵送又は持参)

意見書(参考様式)等に必要事項をご記入の上、平成26年12月26日(金)必着で建築局都市計画課へ郵送又は持参してください。

※ 意見書の参考様式は閲覧場所で配布しているほか、建築局都市計画課ホームページからもダウンロードできます。

※ 電話、FAX、電子メールでの受付は行いません。

#### ■ 電子申請による意見の提出

建築局都市計画課ホームページから電子申請サービスをご利用ください。

※ 受付最終日は午後5時15分までに申請手を完了させてください。

※ メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用になれません。

(参考様式)

住所 中区相生町【任意】

氏名 横浜 花子【任意】

**(意見の区分) 線引き【必須】**

**(意見本文) 【必須】**

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

### <提出先>

#### ■ 建築局都市計画課

所在地: 〒231-0012 中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階

最寄駅: 関内駅(JR線、市営地下鉄線)、馬車道駅(みなとみらい線)

## 4 個人情報について

お寄せいただいたご意見は、内容を検討の上、整開保等及び線引き見直しの参考に利用させていただきます。また、ご意見の要旨をまとめ、横浜市の考え方とあわせてホームページで公表します。

ご意見の提出により取得したメールアドレス等の個人情報は「横浜市個人情報の保護に関する条例」の規定に従い、適正に管理し、ご意見の内容に不明な点があった場合等の連絡、確認の目的に限って利用します。

### ■ 整開保等に関するお問合せ先

横浜市都市整備局企画課

TEL: 045-671-3954 FAX: 045-664-4539

E-mail: tb-seikaiho@city.yokohama.jp

URL: <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/kikaku/cityplan>

### ■ 線引きに関するお問合せ先

横浜市建築局都市計画課

TEL: 045-671-2657 FAX: 045-664-7707

E-mail: kc-toshikeikaku@city.yokohama.jp

URL: <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan>