

第5回「線引き全市見直し」の概要

平成15年3月
2003

横浜市都市計画局

1770-当初
S12 1977-①

1984-②
1992-③
1997-④

2003-⑤
2010-⑥

H30-2018-⑦ 母市

はじめに

本報告書は、平成 11 年度から継続的に実施してきた線引き全市見直しに関する調査や検討の結果を総括的に整理して『第 5 回「線引き全市見直し」の概要』として作成したものである。

市街地の整備課題が規模の拡大から成熟へと転換する中、これまでの一連の調査や検討を通じて、土地利用や建築活動の実態をはじめ、人口や世帯の動向、産業活動の状況を把握し、将来の都市活動の規模や市街地の規模想定等の作業を行ってきた。

市街化動向や市街地の開発整備の状況の把握、部門別計画との調整を踏まえて線引き見直しの基本となる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改訂作業を行うとともに、「区域区分」の見直しを行った。

横浜市では、昭和 45 年 6 月に当初の線引きを行った後、これまで計 4 回の線引きの全市的な見直しを行ってきた。

今回（第 5 回）は、宅地化圧力が低下する中で、見直しの基本方針や変更基準の具体化を行い、市街化区域に隣接する市街地を中心として線引きの見直しを行った。

この冊子は、今回の線引き全市見直しの概要をまとめたものであり、線引き全市見直しの考え方や背景、変更の概要を把握し、今後の見直し等の参考として活用されることを願うものである。

平成 15 年 3 月
横浜市都市計画局

目次

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ - 1
 - 1.1 区域区分制度の意義と区域区分の考え方 - 1
 - 1.2 線引き制度の法的位置づけ - 1
 - 1.3 横浜市における線引き見直しの経緯 - 7
 2. 線引き見直しの背景と課題 - 10
 - 2.1 横浜市の市街化動向 - 10
 - 2.2 市街化調整区域の宅地化の実態等 - 24
 - 2.3 線引き制度及び関連制度の改正の状況 - 26
 3. 今回（第5回）の線引き見直しの方針と基準 - 31
 - 3.1 線引き見直しの考え方（神奈川県線引き見直し方針） - 31
 - 3.2 線引き見直しの基本方針 - 41
 - 3.3 線引き見直しの基準 - 42
 4. 見直しの作業手順等 - 43
 - 4.1 市街化区域への編入について - 43
 - 4.2 市街化調整区域への編入について - 62
 - 4.3 事務的変更等 - 62
 5. 線引き変更箇所及び面積 - 65
 - 5.1 基準別変更箇所 - 65
 - 5.2 線引き変更箇所総括図 - 66
 - 5.3 変更箇所の概要 - 68
 6. 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の編集方針 - 80
 - 6.1 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改正 - 80
 - 6.2 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の編集 - 80
 7. 関連都市計画の変更 - 84
 - 7.1 用途地域 - 85
 - 7.2 高度地区 - 90
 - 7.3 防火地域及び準防火地域 - 96
 - 7.4 臨港地区 - 98
 8. 線引き手続きの経緯 - 103
 - 8.1 全体の流れ - 103
 - 8.2 説明会・任意縦覧 - 104
 - 8.3 原案の内容となるべき事項の申出等 - 108
 9. 次回線引き見直しの課題 - 112
 - 9.1 政策的変更の数値基準について - 112
 - 9.2 その他 - 113
- 付属資料 - 114

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ

1.1 区域区分制度の意義と区域区分の考え方

区域区分（線引き）は、「無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等」を実現するため、都市計画区域（市全域が都市計画区域になっている）を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する仕組みである。

地域の特性に則した都市計画を樹立するため、都市計画制度の中でも最も根幹的な仕組みである。

区域区分制度を活用するため、(1) 市街地の拡大の可能性 (2) 良好な環境を有する市街地の形成 (3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮等に十分留意することが求められている。

1.2 線引き制度の法的位置づけ

1.2.1 法的根拠（都市計画法第七条）

市街化区域と市街化調整区域の「区域区分」は、都市計画法第7条に規定されている。

● 都市計画法の「区域区分」関連部分（第7条）

（区域区分）

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
 - 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

1.2.2 市街化区域の性格

「市街化区域」は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である（都計法7条2項）。

(1) すでに市街地を形成している区域

「すでに市街地を形成している区域」は、「相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地」と「これに接続して現に市街化しつつある土地の区域」である。（都市計画法施行令第8条）

(2) おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

「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」は、「既成市街地の周辺部」と「新市街地」について、以下のように取り扱うこととされている。（「都市計画運用指針」）

○ 「都市計画運用指針」該当部分

- 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。
 - a 既成市街地に連続していること。
 - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
 - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。
- 2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

- a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着子が確実である区域。
- b 地方公共団体、都市基盤整備公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域。
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域。
- d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域
- e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域。

1.2.3 市街化調整区域の性格

「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第7条3）である。

●「都市計画法第7条3」は1.2.1参照

○「都市計画運用指針」の市街化調整区域の規模に関連する部分

市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、当該市街化調整区域の規模は、将来、計画的な市街化を行うこととなった場合に支障のない面的広がりとして、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第2条第1項第1号に規定する地域（以下「大都市地域」という。）にあっては2ha以上、その他の地域にあってはおおむね5ha以上とするべきである。

ただし、大都市地域において5ha未満の市街化調整区域を設定する場合は、次に掲げる条件に該当するべきである。

- ①原則として、既に宅地である土地及び宅地化が見込まれる土地を含まないこと。
- ②農地にあっては、営農の継続が確実と認められること。

市街化調整区域では開発や建築行為が制限されているが、一定の条件に適合した開発や建築が許可制度により認められている。このほか、既存の農家集落や線引き当初にすでに「宅地」であった土地などがあり、市街化調整区域内にも市街化が進行している区域がある。

市街化を抑制すべき市街化調整区域においても、計画的に行われる開発の他、許可制度や既存の宅地の活用、都市計画道路の整備等にもなう沿線の土地の区画や形質の変更により、徐々に市街化が進行している。

1.2.4 区域区分（線引き）の見直し

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されている。（都市計画法第21条）

見直しにあたっては、「単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのでなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。」（「都市計画運用指針」とされている。

また、市街化区域内の土地であっても、「現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域に

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ

については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることには配慮すべきである。」（「都市計画運用指針」とされている。

1.2.5 保留フレーム

線引き見直し時点で計画的市街地整備実施の見通しが明らかでなく、市街化区域に編入されなかった地区は、計画的な開発事業の実施が確実となった時点で、5年毎の線引き見直しを待たずに、随時市街化区域に編入できる制度である。

「保留フレーム」の内、位置・区域等を明らかにできるものを「特定保留」、未調整で位置・区域等が未定のものを「一般保留」と呼んで区別している。

なお、保留フレームは「区域区分」に記載されている。

1.2.6 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域のマスタープラン）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は都市計画区域マスタープランとも呼ばれ、おおむね10年後を目標として、都市像や市街地像、土地利用、主要な都市施設や市街地開発の方針を定めるものである。

区域区分（線引き）の見直しは、基本的に、この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に沿って行う。

平成12年の都市計画法改正により、従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」は、その構成が変更された。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」には、以下の内容を定めることとされている。（都市計画法第6条の2）

- 1) 都市計画の目標
- 2) 区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 3) 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

● 「都市計画法」第6条の2

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 都市計画の目標
- 二 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画

の決定の方針

3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

また、従来「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」に含んで一体的に策定されていた都市再開発方針等については、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは別に、個別に策定することとなった。（都市計画法第7条の2）

● 「都市計画法」第7条の2 「都市再開発方針等」関連部分

（都市再開発方針等）

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）で必要なものを定めるものとする。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針
 - 二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第三条の六第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針
 - 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
 - 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三条第一項の規定による防災再開発の方針
- 2 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

○法改正に伴う区域区分、方針等の変更点

改正前	改正後
<p>I 「区域区分」及び「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」 (第7条第1項4号) [構成は従前通達準拠] 1 都市計画の目標 (1)都市づくりの基本理念 (2)都市計画区域の範囲及び規模 (3)都市計画の目標(おおむね10年後及び20年後) ①人口 ②産業 ③市街地の規模 2 土地利用の方針 (1)主要用途の配置の方針 (2)市街地の密度構成に関する方針 (3)住区構成とその整備の方針 (4)市街化調整区域の土地利用の方針 3 市街地の開発及び再開発の方針 4 交通体系の整備の方針 5 自然的環境の保全及び公共空地系統の整備の方針 6 下水道及び河川の整備の方針 7 その他の公共施設の整備の方針 8 市街地整備プログラムの基本的事項 9 公署防止又は環境の改善の方針 10 都市防災に関する方針 11 住宅の建設の方針 12 高度情報都市の形成に関する方針 参考 広域都市計画圏の人口フレーム</p>	<p>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 (第6条の2) [構成は運用指針準拠] 1 都市計画の目標 (1)都市づくりの基本理念 (2)地域毎の市街地像 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 (1)区域区分の有無 (2)区域区分の方針 ①おおむねの人口及び産業の規模(目標年次) ②市街化区域のおおむねの規模(目標年次) 3 主要な都市計画の決定の方針 (1)土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ①主要用途の配置の方針 ②市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ③市街地における住宅建設の方針 ④特に配慮すべき問題を有する市街地の土地利用の方針 ⑤市街化調整区域の土地利用の方針 (2)都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 ①交通施設の都市計画の決定の方針 ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針 ③その他の都市施設の都市計画決定の方針 (3)市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 (4)自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 II 「区域区分」 (第7条の1) II 「都市再開発方針」 (第7条の2第1項1号) V 「住宅市街地の開発整備の方針」 (第7条の2第1項2号) V 「防災再開発の方針」 (第7条の2第1項4号)</p>

改正前	改正後
<p>「都市再開発の方針」 ・都市再開発法第2条の3第1項 「人口の集中の特に著しい政令で定める・・・中略・・・ 都市計画区域内に係る都市計画法第7条第4項の市街化区域の整備、開発又は保全の方針においては、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「・・・計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに・・・土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」</p> <p>「防災再開発の方針」 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項 「都市計画法第7条第4項の市街化区域の整備、開発又は保全の方針においては、・・・中略・・・防災街区としての整備を図るため、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(以下「防災再開発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を定めるものとする。」</p> <p>「住宅市街地の開発整備の方針」 ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6第1項 「大都市地域に係る都市計画区域で・・・中略・・・に係る都市計画法第7条第4項の市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針においては、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」 「当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区(重点地区)並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要」</p>	<p>「都市再開発の方針」 ・都市再開発法第2条の3第1項 「人口の集中の特に著しい政令で定める・・・中略・・・ 都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「・・・計画的な再開発が必要な市街地のうち、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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」</p> <p>「防災再開発の方針」 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項 「都市計画法第7条第1項の市街化区域内においては、都市計画に、・・・中略・・・防災街区としての整備を図るため、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(以下「防災再開発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発の概要を明らかにした防災再開発の方針を定めるものとする。」</p> <p>「住宅市街地の開発整備の方針」 ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6第1項 「大都市地域に係る都市計画区域で・・・中略・・・においては、都市計画に、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」 「当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区(重点地区)並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要」</p>

1.3 横浜市における線引き見直しの経緯

横浜市では、昭和45年の当初線引きの後、4回の全市見直しを行っている。

- 1) 第1回見直し（昭和52年）：「市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少、人口の増加が続いていたことから、市街化区域の拡大は行わず、計画開発の進まない区域は調整区域へ変更することとした。
- 2) 第2回見直し（昭和59年）：「基本的には市街化区域の拡大は行わないが、公共性の高い良好な開発は市街化区域へ編入する」こととした。
- 3) 第3回見直し（平成4年）：『よこはま21世紀プラン』に基づき、市街化区域の計画的整備を進めると同時に、市街化調整区域における都市農業の振興と山林緑地の保全を図る」こととした。
- 4) 第4回見直し（平成9年）：主に埋立て地の竣工により市街化区域が追加された。また、一部で市街化区域から市街化調整区域への変更（「逆線引き」）を行った。

上記の他、都市計画上の必要に応じてその都度部分的な見直しも行っている。

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ

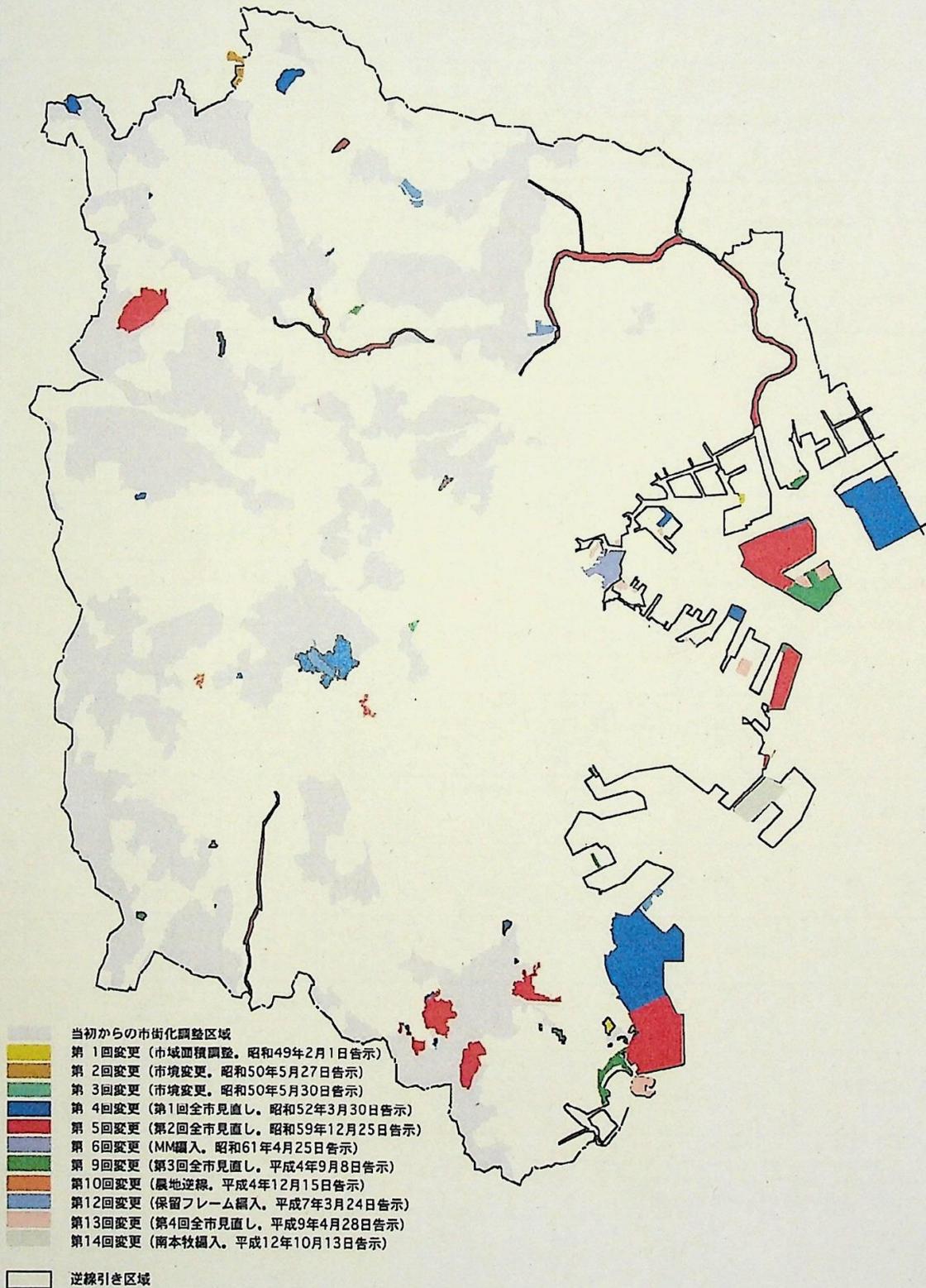
表-1.1 線引き見直しの経緯

【昭和45年6月の当初線引き及びそれ以降の主要な変更】

通称	告示年月	基本的考え方等	市街化区域(ha)	市街化調整区域(ha)	都市計画区域(ha)	備考
当初決定	昭和45年6月	1 スプロールの助長・拡大を防止し、計画的開発予定地を取り込み、概ね10年以内に優先的に整備する区域を市街化区域とする。 2 緑地、農地として保全する区域や、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域とする。	31,082	10,673	41,755	
			74.4%	25.6%	100%	
微調整&市域面積修正	昭和49年2月	当初決定以降の調整として、一部区域の逆線引き及び編入を行う。（戸塚町、柴町の逆線引き及び鶴見区大黒町埋め立て地を編入）	31,620	10,687	42,307	無→市 552ha 市→調 14ha
			74.7%	25.3%	100%	
市境変更	昭和50年5月	5月27日及び5月30日の2回に分けて市境の変更を行う。（早野剣山川崎市境等）	31,618	10,687	42,305	市→無 2ha
			74.7%	25.3%	100%	
第1回全市見直し	昭和52年3月	市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少等から、市街化区域への編入は行わず、趣向逆線引きを行う。（船頭、東戸塚を逆線引き）	31,955	10,618	42,573	無→市 630ha 無→調 1ha 調→市 53ha 市→調 153ha
			75.1%	24.9%	100%	
第2回全市見直し	昭和59年12月	市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少等から、基本的に微調整とし、公共性の高い良好な開発を編入（長津田玄海田） [保留人口31,900]	32,473	10,609	43,082	無→市 509ha 調→市 315ha 市→調 306ha
			75.4%	24.6%	100%	
MM編入	昭和61年4月	みなとみらい21及び鶴町地先の編入を行う。	32,535	10,609	43,144	無→市 62ha
			75.4%	24.6%	100%	
大和市境変更	昭和61年7月	大和市との市境変更を行う。	32,536	10,609	43,145	無→市 1ha
			75.4%	24.6%	100%	
能見台編入	昭和62年9月	能見台4,5,6丁目及び笠利谷町の計画開発地の編入を行う。	32,580	10,565	43,145	調→市 44ha
			75.5%	24.5%	100%	
第3回全市見直し	平成4年9月	いたづらな市街化区域の拡大はせず、良好な緑地の逆線引きを行う。（佐江戸、竜太坂の編入、能見台森、ウイトリツヒの森の逆線引き） [保留人口22,400]	32,716	10,568	43,284	無→市 139ha 調→市 18ha 市→調 21ha
			75.6%	24.4%	100%	
農地逆線	平成4年12月	農地の保全を図るため、農地の逆線引きを行う。	32,707	10,577	43,284	市→調 9ha
			75.6%	24.4%	100%	
保留フレーム編入	平成7年3月	東戸塚上品濃、横浜北部新都市中央、新羽南部を保留人口フレームから編入。金沢マリーナは埋め立て地として随時編入。	32,788	10,509	43,297	無→市 13ha 調→市 68ha
			75.7%	24.3%	100%	
第4回全市見直し	平成9年4月	埋め立て地の編入及び事務的な変更を行う。 [保留人口25,000]	32,866	10,511	43,377	無→市 80ha 市→調 2ha
			75.8%	24.2%	100%	
南本牧編入	平成12年10月	南本牧ふ頭第1期の編入を行う。	32,944	10,511	43,455	無→市 78ha
			75.8%	24.2%	100%	
第5回全市見直し（今回）	平成15年3月	埋め立て地の編入及び人口集中地区等の編入を行う。また、事務的な変更や、区域区分の明確化を行う。 [保留人口26,600]	33,022	10,525	43,547	無→市 37.4ha 調→市 38.4ha 市→調 5.6ha 他面積精査
			75.8%	24.2%	100%	

注. 無→市は市域の拡大（主として埋め立て地）
無→調は市域の拡大（主として市境変更）
調→市は市街化調整区域から市街化区域への編入
市→調は市街化区域から市街化調整区域への編入

図-1.1 線引き（区域区分）見直し総括図



2. 今回線引き見直しの背景と課題

2.1 横浜市の市街化動向

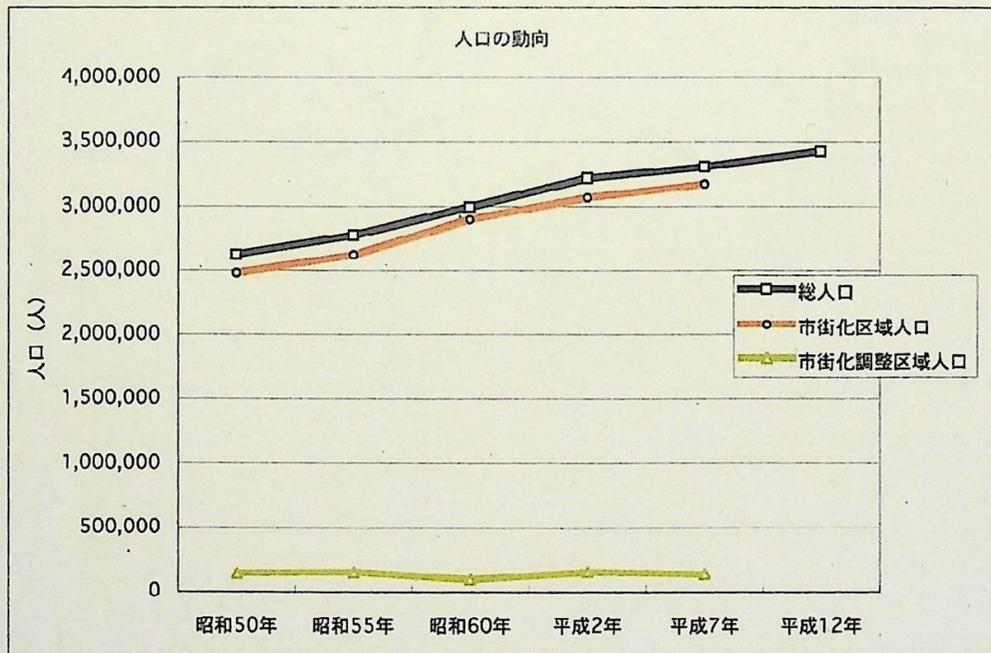
2.1.1 全市的な動向

(1) 人口

平成7年(1995年)現在、行政区域内(都市計画区域内)の総人口は約331万人である。「ゆめはま2010プラン」では、平成22年(2010年)における総人口を375万人~385万人と設定している。

- 1) 平成2年(1990年)現在、行政区域内(都市計画区域内)の総人口は約322万人であった。
- 2) 平成12年(2000年)の総人口は約343万人(国勢調査結果)となっている。
- 3) 「ゆめはま2010プラン」では、平成12年(2000年)における総人口を347万人~352万人(約350万人)と設定していた。平成12年の国勢調査の結果は、この目標を約7万人下回った。
- 4) 「中期政策プラン」では、平成22年(2010年)の人口見通しを362~367万人程度としている。
- 5) 近年も市全体の人口や世帯数の増加は緩やかに続いているが、長期的に見れば、増加数や増加率は縮小してきている。

図-2.1 人口の動向



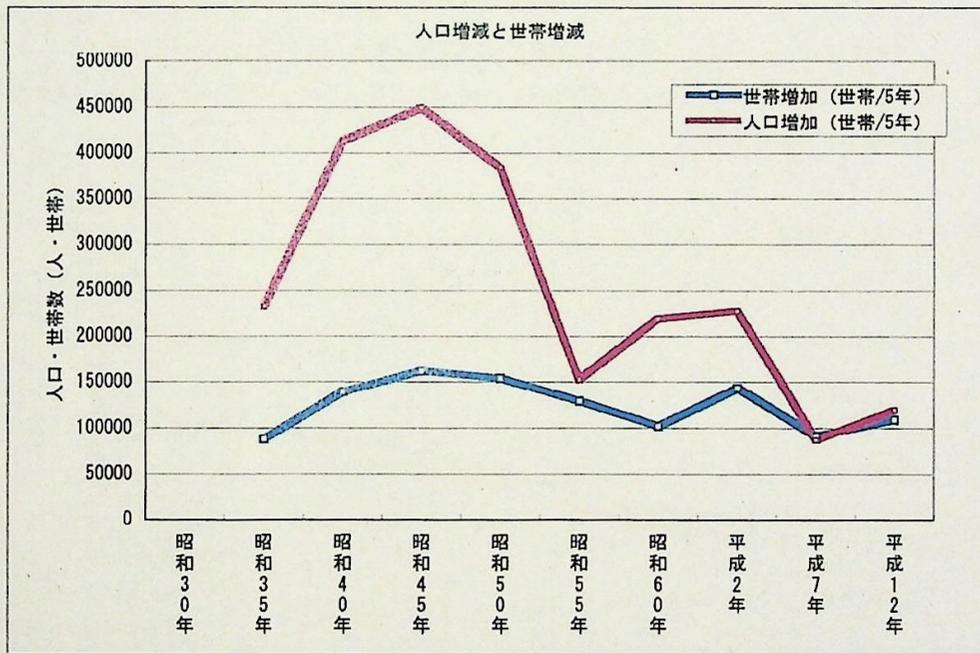
*総人口は、各年度国勢調査による。区域区分別の人口は、線引き関連資料による。

表-2.1 区域別人口、世帯数の推移

	総人口	世帯数	市街化区域 人口	市街化区域 世帯数	市街化調整 区域人口	市街化調整 区域世帯数	市街化 区域の 人口 シェア%	市街化 区域の 世帯数 シェア%
昭和50年	2,621,771	796,463	2,478,937	753,526	142,834	42,937	94.6	94.6
昭和55年	2,773,674	925,282	2,620,623	881,582	153,051	43,700	94.5	95.3
昭和60年	2,992,926	1,027,090	2,895,911	976,887	97,015	50,203	96.8	95.1
平成2年	3,220,331	1,170,032	3,065,423	1,115,476	154,908	54,556	95.2	95.3
平成7年	3,307,136	1,261,330	3,171,395	1,216,661	135,741	44,669	95.9	96.5
平成12年	3,426,651	1,370,346						

* 各年度国勢調査をもとに作成

図-2.2 総人口・世帯数の増加数の動向



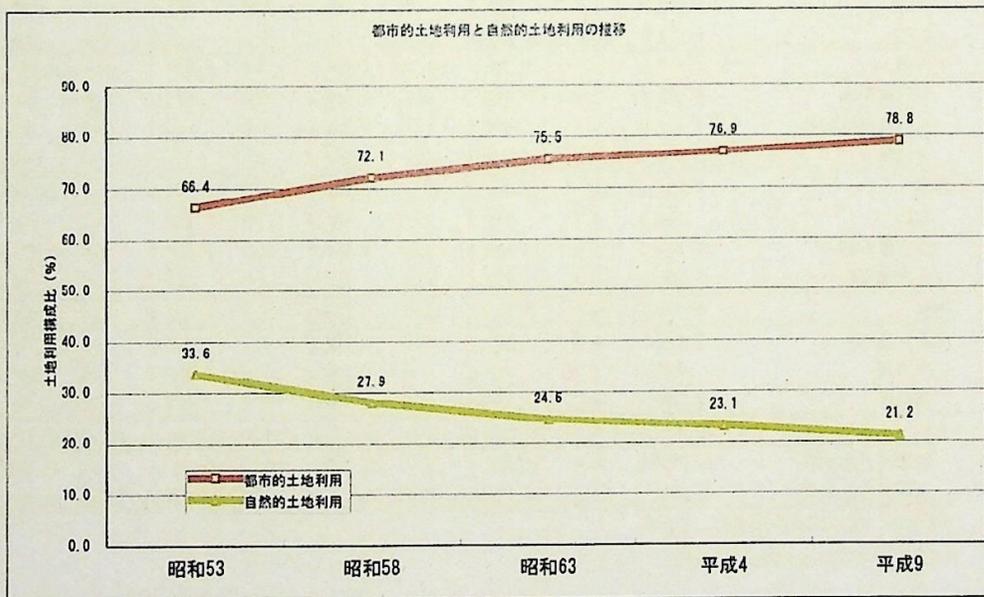
* 各年度国勢調査による

(2) 土地利用

- 1) 昭和 58 年（1983 年）に約 31,000ha だった都市的土地利用面積は、平成 4 年（1993 年）までの約 10 年間に約 2,400ha 増加し、約 33,400ha となった。市域面積の約 76.9%を占めている。
- 2) 一方、自然的土地利用面積は昭和 58 年の約 12,000ha が平成 4 年までに約 2,000ha 減少し、約 10,000ha となった。市域面積の約 23.1%をしめている。
- 3) その後、平成 4 年～9 年の期間に都市的土地利用面積は、約 900ha 増加し、市域面積の約 78.8%を占めた。また、平成 4 年～9 年の期間に自然的土地利用面積は、約 800ha 減少し、市域面積の約 21.2%を占めた。
- 4) 都市的土地利用の増加（自然的土地利用の減少）の傾向は次第に弱まる傾向がある。

- * 土地利用は「横浜の市街化動向その4」による。
- * 平成 9 年の現況は、横浜市都市計画基礎調査結果による

図-2.3 都市計画区域の自然的土地利用と都市的土地利用の動向



- * 各年度「横浜市都市計画基礎調査」による。
- * 神奈川県による「都市計画基礎調査」の年次は、国勢調査の年次とあわせており、横浜市の調査年次とはずれがある。以下同じ。

表-2.1 土地利用現況

	昭和53年		昭和58年		昭和63年		平成4年		平成9年	
	面積 (ha)	構成								
住居	10,122.3	23.7	10,996.1	25.5	11,417.7	26.4	12,218.2	28.1	12,960.6	29.8
専用住宅	10,122.3	23.7	10,996.1	25.5	11,417.7	26.4	12,218.2	28.1	12,960.6	29.8
商業・業務	1,237.9	2.9	1,305.0	3.0	2,143.1	5.0	2,006.6	4.6	2,309.3	5.3
事務所	227.6	0.5	273.4	0.6	838.1	1.9	567.9	1.3	684.4	1.6
専用店舗	177.7	0.4	222.9	0.5	327.8	0.8	603.6	1.4	764.8	1.8
商住併用	623.8	1.5	605.0	1.4	682.9	1.6	426.1	1.0	338.5	0.8
業務・商業・住居系複合	43.6	0.1	57.5	0.1	166.4	0.4	203.3	0.5	257.0	0.6
宿泊	46.0	0.1	43.3	0.1	36.9	0.1	46.7	0.1	42.6	0.1
娯楽遊技	119.2	0.3	102.9	0.2	91.0	0.2	159.0	0.4	222.1	0.5
工業	2,094.1	6.3	2,090.5	6.3	2,412.3	5.6	2,608.7	6.0	2,542.0	5.8
工場等	2,545.9	6.0	2,536.7	5.9	2,306.2	5.3	2,522.5	5.8	2,476.9	5.7
工住併用	148.2	0.3	153.8	0.4	106.1	0.2	86.2	0.2	65.1	0.1
市民サービス	1,488.3	3.5	1,746.3	4.1	1,976.4	4.6	2,125.7	4.9	2,303.0	5.3
官公庁	158.5	0.4	162.7	0.4	157.2	0.4	188.6	0.4	201.0	0.5
教育	904.9	2.1	1,111.8	2.6	1,249.3	2.9	1,330.5	3.1	1,422.1	3.3
文化・宗教・運動	279.9	0.7	301.0	0.7	358.0	0.8	328.7	0.8	401.8	0.9
医療・厚生	145.0	0.3	170.8	0.4	211.9	0.5	277.9	0.6	278.1	0.6
(建物敷地計)	15,542.6	36.5	16,737.9	39.0	17,940.5	41.6	18,950.1	43.7	20,114.0	46.2
都市運営	6,610.6	15.5	8,572.7	19.9	9,095.0	21.1	9,596.3	22.1	9,832.6	22.6
道路	4,464.9	10.5	6,031.9	14.0	5,980.0	13.8	5,853.4	13.5	6,093.6	14.0
運輸流通	1,810.8	4.2	2,151.0	5.0	2,653.4	6.1	3,288.8	7.6	3,317.3	7.6
供給処理	334.9	0.8	389.0	0.9	461.6	1.1	454.1	1.0	421.7	1.0
都市的オープンスペース	1,746.5	4.1	1,941.2	4.5	2,221.6	5.1	2,360.8	5.4	2,416.9	5.6
園地	1,010.2	2.4	1,076.6	2.5	1,248.1	2.9	1,740.1	4.0	1,334.0	3.1
広場	618.5	1.5	737.2	1.7	842.4	2.0	423.5	1.0	876.6	2.0
墓地	117.8	0.3	127.4	0.3	131.1	0.3	197.2	0.5	206.2	0.5
その他	4,398.8	10.3	3,767.7	8.8	3,331.1	7.7	2,480.1	5.7	1,941.6	4.5
未利用空地	2,489.5	5.8	1,778.4	4.1	1,166.6	2.7	945.3	2.2	874.0	2.0
土地造成改変地	1,293.6	3.0	1,480.6	3.4	1,656.3	3.8	936.6	2.2	689.5	1.6
その他	615.7	1.4	508.7	1.2	508.2	1.2	598.2	1.4	378.0	0.9
農業	5,159.4	12.1	4,652.7	10.8	4,262.8	9.9	3,906.0	9.0	3,658.7	8.4
水田	735.0	1.7	597.7	1.4	438.4	1.0	308.7	0.7	237.7	0.5
畑地果樹園	4,115.5	9.7	3,782.6	8.8	3,616.8	8.4	3,224.5	7.4	3,267.5	7.5
農業施設等	308.9	0.7	272.4	0.6	207.6	0.5	372.8	0.9	153.4	0.4
樹林	6,600.0	15.5	5,382.3	12.5	4,559.0	10.6	4,121.9	9.5	3,830.5	8.8
河川・荒地等	2,575.1	6.0	1,989.5	4.6	1,758.8	4.1	1,997.5	4.6	1,714.9	3.9
河川等	518.4	1.2	701.6	1.6	576.8	1.3	680.6	1.6	641.4	1.5
荒地等	2,056.7	4.8	1,287.9	3.0	1,182.0	2.7	1,316.9	3.0	1,073.5	2.5
合計	42,639.0	100.0	43,044.0	100.0	43,177.8	100.0	43,421.6	100.0	43,510.1	100.0
(都市的土地利用)	28,298.5	66.4	31,019.5	72.1	32,597.2	75.5	33,396.2	76.9	34,306.0	78.8
(自然的土地利用)	14,340.5	33.6	12,024.5	27.9	10,580.6	24.5	10,025.4	23.1	9,204.1	21.2

*各年度「都市計画基礎調査」による

*各年度「横浜市都市計画基礎調査」による。

(3) 都市基盤整備状況

[道路]

道路の整備は、主要な放射・環状型道路を中心に進められているが、量的にもネットワークとしても不十分なため、引き続き整備を進めていく。

- 1) 道路の面積比率は、14.0%である。(土地利用現況調査結果による)
- 2) 一般道路の線密度は21.9km/k㎡である。(平成9年現在)
- 3) 道路については、以下のような目標で整備をすすめる。(「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」参照)

イ 整備水準の目標

(ア) 市内の各地域において、鉄道や道路、駅前広場の整備等により最寄駅まで15分、高速道路・鉄道ネットワークの形成により都心まで30分、広域幹線道路、空港アクセス等広域交通体系の整備により首都圏の主要都市や空港等への到達時間短縮等の実現を目指す。

(イ) 平成22年までに整備済みを含めて500km程度を目標として幹線道路網の整備を進める。将来的には3.5km/K㎡程度となることを目標として整備を進める。

(ウ) 住宅地と最寄駅及び幹線道路を連絡する地区幹線道路を、平成22年までに100km整備する。

(エ) 都心、新横浜都心、副都心で平成22年までに整備済みを含めて約73,600台の一時預かり駐車場を整備する。

表-2.3 道路の面積及び線密度

区分	延長(km)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)
自動車専用道路	156.2		296.5	
一般道路				
幅員22m以上	289.3	3.0	657.6	10.7
幅員12~22m	562.0	5.9	847.8	13.8
幅員4~12m	8,518.1	89.4	4,340.0	70.7
合計	9,525.7	100.0	6,141.9	100.0

*都市計画区域に対する一般道路線密度 21.9 km/km²

*都市計画区域に対する一般道路面積比率 14.1 %

*幅員22m以上の一般道路の線密度 0.7 km/km²

*幅員12~22mの一般道路の線密度 1.3 km/km²

*幅員4~12mの一般道路の線密度 19.6 km/km²

*都市計画区域に対する自動車専用道路線密度 0.4 km/km²

*都市計画区域に対する自動車専用道路面積比率 0.7 %

* 神奈川県都市計画基礎調査結果による。平成9年現在

* 横浜市の土地利用現況調査と集計範囲が若干異なるため、道路の面積及び比率がわずかな差がある。

[公園・オープンスペース等]

引き続き、公園・緑地の整備や農地・樹林地の保全をすすめる。

- 1) 都市的オープンスペースの面積は、合計で約 2,420 ha であり、市域の面積の 5.6 %を占めている。
- 2) この他、農地の面積は、約 3,660 ha で市域の面積の 8.4%、樹林地の面積は、3,830 ha で 8.8%を占めている。(以上「土地利用現況調査」結果による)
- 3) 以下の諸点を目標として整備を進める。(「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」参照)

イ 緑のオープンスペース確保目標水準

平成 22 年までに、都市計画区域の約 20%(約 8,840ha)を、樹林地、農地、公園、緑化などによる緑のオープンスペースとして確保する。

〔内訳〕

樹林地(緑地保全地区、市民の森など)	2,220ha
農地(農業専用地区、農用地区域、生産緑地など)	2,390ha
公園(都市公園、港湾緑地、こどもの遊び場など)	2,930ha
緑化・その他(街路樹、公共施設緑化、工場緑化、公開空地など)	1,300ha

2.1.2 市街化区域

(1) 人口

市街化区域内の人口は平成7年(1995年)約317万人(全市人口の約95.9%)であった。

平成22年(2010年)には約364万人(全市の約96%)になると推定される。

- 1) 平成22年時点の人口は、総人口(「ゆまはま2010プラン」の中央値380万人)に対する市街化区域の人口の割合を96%として市街化区域の人口を算出した。
- 2) 平成22年の総人口をおおむね364.5万人(「中期政策プラン」の中央値)とすれば、市街化区域人口の割合を96%とした場合、平成22年の市街化区域の人口は約349.9万人となる。
- 3) 平成10年の住宅・土地統計調査結果によれば、市街化区域の居住人口の比率は約97.3%である。(世帯人員総数3,368,700人、市街化区域世帯人員3,277,400人、市街化調整区域世帯人員総数91,300人)
- 4) 平成2年(1990年)の市街化区域内の人口は約307万人であった。総人口に対する割合は95.2%であった。
- 5) 今回の保留フレームの人口は、約2.7万人である。

(2) 都市的土地利用

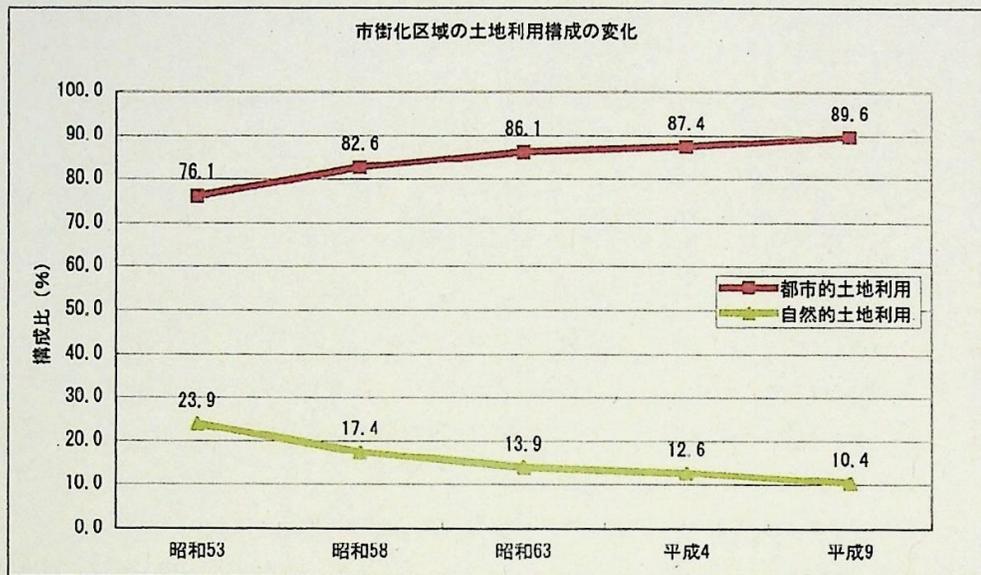
都市的土地利用の比率は平成4年現在で87.4%に達している。昭和58年(1983年)～平成4年(1992年)の約10年間に約1,380ha増加した。住宅地が約970ha、商業・業務地が約590ha増加し、工業地は約160ha減少した。

(3) 自然的土地利用

自然的土地利用面積は、同じ10年間に約1,610ha減少した。農業地が約890ha、森林地が約1,050ha減少した。

自然的土地利用は、昭和53年には23.9%、昭和58年には17.4%残っていたが、減少を続け、平成4年には市街化区域面積の12.6%、平成9年には10.4%にまで低下している。当初線引きから間もない昭和53年から平成9年までの約20年間で、おおむね半分以下に減少した。

図-2.4 市街化区域の都市的土地利用、自然的土地利用の推移



* 各年度「横浜市都市計画基礎調査」による

(4) 市街化区域内の未利用地等（造成改変中の土地等を含む。「その他の空地」）

市街化区域内の未利用地等は、昭和58年（1983年）に約3,100haであったが、平成4年（1992年）には約1,880haとなり、約10年間で約1,220ha減少した。

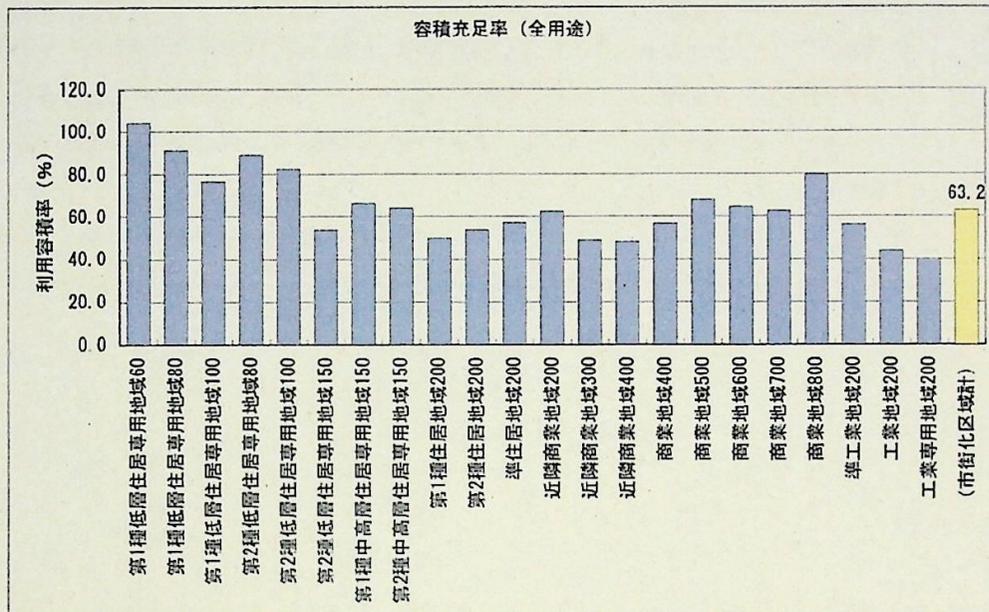
(5) 市街地の利用（容積充足率）

土地の利用状況を示す容積充足率（法定容積率で最大可能となる延べ床面積に対する、既存建築物延べ床面積の割合）は、市街化区域全体の平均で63.2%（平成9年。臨港地区を含まない）である。

低層住居専用地域で充足率が高くなっている。一方、住居地域等では充足率が低く、指定された容積率が十分に活用されていない。

- 1) 市街化区域の敷地面積当りの容積率の平均は約155.8%である。（臨港地区を含まない）
- 2) 平成9年現在、敷地面積の利用容積率は平均は98.4%であり、指定容積率に対する充足率は63.2%である。（臨港地区を含まない）

図-2.5 市街化区域の容積充足率



* 都市計画基礎調査結果により作成

* 臨港地域は、港湾関連の用途等に特化した利用がされているため含まない。

(6) 市街地の成長収容余力

近年の建築動向や、課税対象の建物の増加動向をもとに、市街化区域（臨港地区を除く）にある未利用容積率や宅地化可能地の活用による成長余力を試算した。

近年、建築確認による床面積の増加傾向が低下していること、固定資産税の課税対象床面積の増加傾向も低下していることを考慮すると、計算上は大きな余力があると考えられる。また、住宅や事務所等の床面積需要も今後大きな成長が想定されていない。

一方、用途地域の不適合、立地場所の不適合により、計算上の余力をそのまま余力と考えられない面もある。

しかしながら、①既存宅地、新規宅地の合計で 35～50 年分の計算上の余力があること、②傾向的には新規需要が低下していること、③長期的にも成長の拡大が想定されていないこと、等を考慮すると、当面、全市的な容積率の見直しにつながるような状況では無いと考えられる。

[既存の敷地上にある余力の試算]

- 1) 既存の建物の敷地上にある、未利用の成長余力（床面積）は、おおむね、100,683,510 m²である。
- 2) この余力を、新築と増築による床面積で消化するものとして試算すると、余力はおおむね 22.5 年となる。（減失分を引かない場合は 19.4 年となる）
- 3) また、固定資産税対象床面積の年間増加量で求めると、余力はおおむね 34.2 年となる。

[新規宅地の余力の試算]

- 1) 宅地の供給源となる農地や山林等が転用され、その 60%が宅地（建物敷地）となるものとする
と、敷地化可能面積は、おおむね、3,055.4ha となる。これを、現在の平均指定容積率(155.8%)
で利用するものとする、新規宅地（敷地）で利用可能になる床面積は、おおむね 47,603,132
㎡程度となる。
- 2) 収容余力を試算すると、新築や増築の傾向で見ると、余力はおおむね 11.8年となる。
- 3) 同じく、固定試算税の課税対象床面積の増加傾向で見ると、余力はおおむね 16.2年となる。

表-2.4 市街化区域の土地利用現況

	区分 市街化区域									
	昭和53年		昭和58年		昭和63年		平成4年		平成9年	
	面積 (ha)	構成								
住居	9,167.9	28.7	10,270.2	31.2	10,516.5	32.0	11,236.2	34.4	11,960.7	36.3
専用住宅	9,167.9	28.7	10,270.2	31.2	10,516.5	32.0	11,236.2	34.4	11,960.7	36.3
商業・業務	1,148.1	3.6	1,207.8	3.7	1,907.9	5.8	1,800.8	5.5	2,066.3	6.3
事務所	201.8	0.6	239.9	0.7	696.9	2.1	491.6	1.5	591.7	1.8
専用店舗	167.0	0.5	213.6	0.6	310.7	0.9	559.2	1.7	700.3	2.1
高住併用	589.6	1.8	568.0	1.7	620.9	1.9	371.2	1.1	292.9	0.9
業務・商業・住居系複合	43.1	0.1	57.1	0.2	108.0	0.5	202.4	0.6	255.5	0.8
宿泊	42.1	0.1	40.9	0.1	34.6	0.1	42.9	0.1	38.7	0.1
娯楽遊技	104.5	0.3	88.3	0.3	78.8	0.2	133.6	0.4	187.2	0.6
工業	2,325.8	7.3	2,558.6	7.8	2,281.2	6.9	2,397.0	7.3	2,351.1	7.1
工場等	2,196.3	6.9	2,433.6	7.4	2,199.2	6.7	2,332.4	7.1	2,299.8	7.0
工住併用	129.5	0.4	125.0	0.4	82.0	0.2	64.6	0.2	51.3	0.2
市民サービス	1,308.2	4.1	1,503.3	4.6	1,645.7	5.0	1,722.6	5.3	1,835.1	5.6
官公庁	149.7	0.5	153.8	0.5	146.5	0.4	168.8	0.5	180.1	0.5
教育	775.0	2.4	927.2	2.8	1,001.1	3.0	1,054.6	3.2	1,129.7	3.4
文化・宗教・運動	244.3	0.8	264.5	0.8	317.4	1.0	273.7	0.8	307.9	0.9
医療・厚生	139.2	0.4	157.8	0.5	180.7	0.6	225.5	0.7	217.4	0.7
(建物敷地計)	13,950.0	43.7	15,539.9	47.2	16,351.3	49.8	17,156.5	52.5	18,213.1	55.3
都市運営	5,839.6	18.3	7,419.6	22.6	7,861.1	23.9	8,185.2	25.1	8,365.3	25.4
道路	3,826.7	12.0	5,114.5	15.5	5,091.4	15.5	4,969.5	15.2	5,161.8	15.7
運輸流通	1,725.7	5.4	1,971.6	6.0	2,394.7	7.3	2,841.8	8.7	2,836.5	8.6
供給処理	287.2	0.9	333.5	1.0	375.0	1.1	373.8	1.1	367.0	1.1
都市的オープンスペース	851.1	2.7	1,127.0	3.4	1,338.0	4.1	1,351.4	4.1	1,438.2	4.4
園地	587.5	1.8	667.4	2.0	798.6	2.4	859.4	2.6	710.7	2.2
広場	170.3	0.5	358.4	1.1	439.4	1.3	338.3	1.0	570.3	1.7
墓地	93.3	0.3	101.2	0.3	100.0	0.3	153.7	0.5	157.2	0.5
その他	3,649.8	11.4	3,098.9	9.4	2,705.9	8.2	1,877.2	5.7	1,475.7	4.5
未利用空地	2,340.8	7.3	1,613.5	4.9	1,042.9	3.2	884.9	2.7	769.8	2.3
土地造成改変地	1,043.2	3.3	1,325.4	4.0	1,503.9	4.6	752.0	2.3	481.5	1.5
その他	265.8	0.8	160.0	0.5	159.1	0.5	240.2	0.7	224.4	0.7
農業	2,280.0	7.1	1,854.8	5.6	1,526.8	4.7	1,278.6	3.9	965.7	2.9
水田	177.6	0.6	94.6	0.3	36.7	0.1	13.6	0.0	3.8	0.0
畑地果樹園	1,975.7	6.2	1,659.1	5.0	1,424.3	4.3	1,150.5	3.5	921.9	2.8
農業施設等	126.7	0.4	101.1	0.3	65.8	0.2	114.5	0.4	40.0	0.1
樹林	3,888.4	12.2	2,895.5	8.8	2,226.4	6.8	1,845.0	5.6	1,623.7	4.9
河川・荒地等	1,444.0	4.5	960.8	2.9	818.8	2.5	980.4	3.0	831.7	2.5
河川等	320.0	1.0	304.3	0.9	277.3	0.8	257.4	0.8	285.0	0.9
荒地等	1,124.0	3.5	656.5	2.0	541.5	1.6	723.0	2.2	546.7	1.7
合計	31,902.9	100.0	32,896.5	100.0	32,828.3	100.0	32,674.2	100.0	32,913.4	100.0
(都市的土地利用)	24,290.5	76.1	27,185.4	82.6	28,256.3	86.1	28,570.2	87.4	29,492.3	89.6
(自然的土地利用)	7,612.4	23.9	5,711.1	17.4	4,572.0	13.9	4,104.1	12.6	3,421.2	10.4

* 各年「横浜市都市計画基礎調査」の結果により作成。

2.1.3 市街化調整区域

(1) 人口

市街化調整区域内の人口は、平成 7 年（1995 年）現在、約 13.6 万人（全市の約 4.1%）である。平成 22 年（2010 年）には、約 15 万人（全市の約 4%）になると推定される。

- 1) 平成 22 年時点の人口は、総人口（「ゆまはま 2010 プラン」の中央値 380 万人）に対する市街化区域の人口の割合を 4%と仮定してして市街化調整区域の人口を算出した。
- 2) 平成 22 年の総人口をおおむね 364.5 万人（「中期政策プラン」の中央値）とすれば、市街化調整区域人口の割合を 4%とした場合、平成 22 年の市街化調整区域の人口は約 14.6 万人となる。
- 3) 平成 2 年（1990 年）の市街化調整区域内の人口は約 15.5 万人であった。総人口に対する割合は 4.8%であった。

(2) 都市的土地利用

都市的土地利用の比率は、平成 4 年で約 44.9%である。都市的土地利用は昭和 58 年（1983 年）～平成 4 年（1992 年）の 10 年間で、約 990ha 増加した。

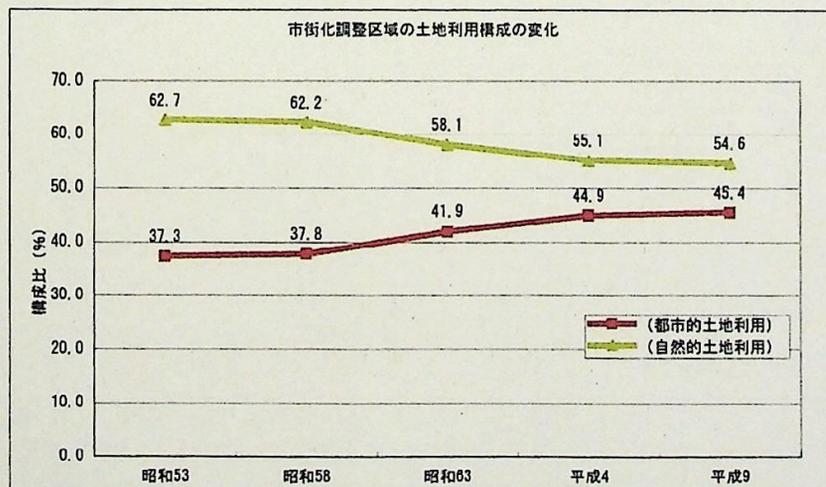
土地利用別に 10 年間の増加をみると、都市運営施設（運輸流通施設等）が約 260ha 増加し最も多い。この他、住宅地が約 260ha、商業・業務地が約 110ha、工場地が約 80ha 増加している。

(3) 自然的土地利用

自然的土地利用は、同じ 10 年間で約 390ha 減少した。樹林地が約 210ha、農業地が約 170ha 減少している。

自然的土地利用の比率は平成 4 年で 55.1%である。

図-2.5 市街化調整区域の都市的土地利用、自然的土地利用の推移



* 各年度「横浜市都市計画基礎調査」による

表-2.5 市街化調整区域の土地利用の動向

	昭和53年		昭和58年		昭和63年		平成4年		平成9年	
	面積 (ha)	構成								
住居	954.4	8.9	725.9	7.2	901.2	8.7	982.0	9.1	999.9	9.4
専用住宅	954.4	8.9	725.9	7.2	901.2	8.7	982.0	9.1	999.9	9.4
商業・業務	89.8	0.8	97.2	1.0	235.2	2.3	205.8	1.9	243.0	2.3
事務所	25.8	0.2	33.5	0.3	141.2	1.4	76.3	0.7	92.7	0.9
専用店舗	10.7	0.1	9.3	0.1	17.1	0.2	44.5	0.4	64.5	0.6
商住併用	34.2	0.3	37.0	0.4	62.0	0.6	54.9	0.5	45.5	0.4
業務・商業・住居系複合	0.5	0.0	0.4	0.0	0.4	0.0	0.9	0.0	1.5	0.0
宿泊	3.9	0.0	2.4	0.0	2.3	0.0	3.8	0.0	3.9	0.0
娯楽遊技	14.7	0.1	14.6	0.1	12.2	0.1	25.4	0.2	34.9	0.3
工業	368.3	3.4	131.9	1.3	131.1	1.3	211.7	2.0	190.9	1.8
工場等	349.6	3.3	103.1	1.0	107.0	1.0	190.1	1.8	177.1	1.7
工住併用	18.7	0.2	28.8	0.3	24.1	0.2	21.7	0.2	13.8	0.1
市民サービス	180.1	1.7	243.0	2.4	330.7	3.2	403.1	3.8	467.9	4.4
官公庁	8.8	0.1	8.9	0.1	10.7	0.1	19.7	0.2	20.9	0.2
教育	129.9	1.2	184.6	1.8	248.2	2.4	275.9	2.6	292.4	2.8
文化・宗教・運動	35.6	0.3	36.5	0.4	40.6	0.4	55.0	0.5	93.9	0.9
医療・厚生	5.8	0.1	13.0	0.1	31.2	0.3	52.4	0.5	60.7	0.6
(建物敷地計)	1,592.6	14.8	1,198.0	11.8	1,598.2	15.4	1,802.6	16.8	1,901.8	17.9
都市運営	771.0	7.2	1,153.1	11.4	1,233.9	11.9	1,411.1	13.1	1,467.3	13.8
道路	638.2	5.9	917.4	9.0	888.6	8.6	883.9	8.2	931.8	8.8
運輸流通	85.1	0.8	180.2	1.8	258.7	2.5	447.0	4.2	480.8	4.5
供給処理	47.7	0.4	55.5	0.5	86.6	0.8	80.3	0.7	54.7	0.5
都市的オープンスペース	895.4	8.3	814.2	8.0	883.6	8.5	1,009.4	9.4	978.7	9.2
園地	422.7	3.9	409.2	4.0	449.5	4.3	880.7	8.2	623.4	5.9
広場	448.2	4.2	378.8	3.7	403.0	3.9	85.2	0.8	306.3	2.9
墓地	24.5	0.2	26.2	0.3	31.1	0.3	43.5	0.4	49.0	0.5
その他	749.0	7.0	668.8	6.6	625.2	6.0	602.9	5.6	465.9	4.4
未利用空地	148.7	1.4	164.9	1.6	123.7	1.2	60.3	0.6	104.2	1.0
土地造成改変地	250.4	2.3	155.2	1.5	152.4	1.5	184.6	1.7	208.0	2.0
その他	349.9	3.3	348.7	3.4	349.1	3.4	358.1	3.3	153.6	1.4
農業	2,879.4	26.8	2,797.9	27.6	2,736.0	26.4	2,627.4	24.4	2,693.0	25.4
水田	557.4	5.2	503.1	5.0	401.7	3.9	295.1	2.7	233.9	2.2
畑地果樹園	2,139.8	19.9	2,123.5	20.9	2,192.5	21.2	2,074.0	19.3	2,345.6	22.1
農業施設等	182.2	1.7	171.3	1.7	141.8	1.4	258.3	2.4	113.4	1.1
樹林	2,717.6	25.3	2,486.8	24.5	2,332.6	22.5	2,276.9	21.2	2,206.8	20.8
河川・荒地等	1,131.1	10.5	1,028.7	10.1	940.0	9.1	1,017.1	9.5	883.2	8.3
河川等	198.4	1.8	397.3	3.9	299.5	2.9	423.2	3.9	356.4	3.4
荒地等	932.7	8.7	631.4	6.2	640.5	6.2	593.8	5.5	526.7	5.0
合計	10,736.1	100.0	10,147.5	100.0	10,349.5	100.0	10,747.4	100.0	10,596.6	100.0
(都市的土地利用)	4,008.0	37.3	3,834.1	37.8	4,340.9	41.9	4,826.1	44.9	4,813.7	45.4
(自然的土地利用)	6,728.1	62.7	6,313.4	62.2	6,008.6	58.1	5,921.3	55.1	5,782.9	54.6

* 各年「横浜市都市計画基礎調査」の結果により作成

2.1.4 区域区分見直しに際して考慮すべき点

人口の増加や都市的土地利用の増加等の傾向が鈍化している。

首都圏の人口の増加も2011年ころをピークに減少に転じる(首都圏基本計画)とされており、土地需要の最も大きな要素である住宅の需要が低下し、市街化圧力は低下していくものと考えられる。

*「中期政策プラン」では、人口のピークを2020年前後(人口約370~380万人)としている。

横浜市全体の都市的土地利用は、平成4年で76.9%(平成9年には78.8%)に達しており、市域の20%を樹林地、農地、公園等の緑のオープンスペースとして確保する目標(「緑の基本計画」による)を考慮すると市街地の面的な拡大も限界に近づきつつある。

一方、市街化区域の容量は、先にみたように、当面の成長を収容する余力があると考えられる。また、「ゆめはま2010プラン」で設定された全市人口フレームは、現状の市街化区域で収容可能と予想されるため、一般保留人口(2.7万人)の枠を超えた人口の新たな受け皿としての市街化区域の拡大の必要性は低くなってきている。

全体として、人口の増加傾向が安定し、これまで増加人口の受け皿であった郊外部においても人口が安定、減少の傾向がみられる地区がでてきており、市街地の面的な拡大が停滞し、既成市街地が建替や環境改善により成熟する段階に入ってきていると考えられる。

このため、市街地の面的な拡大を線引きの変更により実現する必要性は低いといえる。

人口の増加をコントロールする観点から区域区分のありかたを検討することが引き続き必要であるが、市街化区域の縁辺部の計画的な市街地の形成や、環境面、市街地の実態等から区域区分を検討する必要性が以前に増して高まってきていると考えられる。

具体的には、市街化調整区域内の計画的な宅地化や建替え更新の誘導、市街化区域の縁辺地区で市街化が進んでしまった住宅市街地の環境保全、幹線道路の整備にともなって接道条件が変わった地区の市街化誘導、緑地機能を担保するための逆線引き等、即地的かつきめの細かい区域区分の検討が必要である。

2.2 市街化調整区域の宅地化の実態等

以下では、区域区分を見直すに当たって留意すべき市街化調整区域の宅地化の実態や、既存の宅地の状況、計画開発の見通し、土地利用規制の状況などについて整理する。

2.2.1 市街化調整区域内の人口集中地区（D.I.D.）の状況

平成7年の国勢調査による人口集中地区（以下D.I.D.）の面積は、33,880haである。このうち、約2,410.9haが、市街化調整区域内のD.I.D.である。市街化調整区域内のD.I.D.は市街化調整区域面積の22.9%を占めている。

今回の区域区分見直しでは、市街化区域に隣接し、いわゆる「にじみ出し」た市街地の編入の可否を重要な要素として検討した。

（市街化調整区域のD.I.D.の実態や類型については「4.1.1 市街化調整区域のD.I.D.の実態と類型評価」参照）

表-2.6 市街化調整区域内の人口集中地区等

区分	面積 (ha)	割合(%)	区域別の 割合(%)	備 考
市域	43,464.0	100.0		*都市計画資料集による。平成 12年現在
平成7年D.I.D.面積	33,880.0	77.9		*国勢調査結果
市街化区域	32,953.0	75.8	100.0	
市街化区域内のD.I.D.面積	31,469.1	72.4	95.5	
市街化調整区域	10,511.0	24.2	100.0	
市街化調整区域内のD.I.D.面積	2,410.9	5.5	22.9	*システムによる計測値

2.2.2 旧事業法により開発整備された地区（市街化区域縁辺部）

市街化調整区域内で旧事業法（（旧）「住宅地造成事業に関する法律」）により整備された地区の概要は以下の通りである。

都市計画法、建築基準法の改正により、これらの地区における建築許可を定めた「既存宅地制度」が廃止されたため、これらの地区の編入の可否についても今回の見直しの対象とした。

1) 市街化調整区域内には、旧事業法による開発区域が合計88地区、区域面積の合計で122.85haある（「横浜市都市計画土地利用調査報告書」平成10年度による）。

このうち、市街化区域に隣接又は近接し、宅地部分がある地区（道路や法面だけが市街化調整区域内にあるものを除く）の合計は38地区、地区面積の合計は約42.8haである。

2) 上記の内、地区面積が1.0haをこえるのは10地区、2.0haを超えるのはこの内の4地区であり、あとは1.0ha未満の小規模な地区が多い。

- 3) 平成7年の国勢調査で、人口集中地区となっている地区が多いが、緑区・白山地区のように、建築が進まず人口集中地区になっていない部分のある地区もある。

2.2.3 市街化調整区域の土地利用規制の状況

市街化調整区域の内農業振興地域が46.9%を占めている。農業振興地域の内おおむね1/5に相当する区域が「農用地」に指定されている。このうちの多くが農用地等として利用すべき区域として、「農業専用地域」に指定される等、農業の振興・保全策がとられている。

これ以外の農業振興地域がいわゆる「農振白地」とされる区域である。農振白地区域の農地面積の割合は19.3%であり、農業振興地域以外の市街化調整区域の農地面積の割合16.3%とさほど変わらない水準になっている。

後で見るように、農業振興地域の白地地域で宅地化が進んでいる区域の市街化区域の編入については、農政部局との調整が必要であり、現状では市街化区域に編入することが困難なことから、今回の見直しでは対象外としている。市街化が進行した地区についての市街化区域への編入等については今後の課題である。

表-2.7 農業振興地域等の概要

区域区分	区域面積 (ha)	構成比 (%)	農地面積 (ha)	区域面積に占める農地の割合 (%)
市街化調整区域	10,511.0	100.0	2,693.0	25.6
農業振興地域	4,926.1	46.9	1,783.8	36.2
農用地区域	1,073.0	10.2	1,042.5	97.2
農振白地	3,847.6	36.6	741.3	19.3
(農業専用地域)	1,011.0	9.6	613.1	60.6
農業振興地域外	5,584.9	53.1	909.2	16.3

*「よこはまの緑（緑政局事業概要）」平成14年版による

*平成14年1月1日現在（農振関係数値）

2.3 線引き制度及び関連制度の改正の状況

2.3.1 前回見直し（第4回（平成9年4月神奈川県告示）以降の主な制度改正等

前回見直し以後現在までの期間に、線引き見直しに関連して比較的大きな制度改正等が行われてきた。その主要なものは、以下のとおりである。

市街化調整区域の状況の変化とともに、これらの制度改正を踏まえて、線引きの見直しを行う必要がある。

- 1) 市街化調整区域における地区計画制度の拡充
- 2) 市街化調整区域における開発許可制度の改正（市街化調整区域を含む）での、容積率、建ぺい率等の指定
- 3) 用途地域の指定の無い区域（市街化調整区域を含む）での、容積率、建ぺい率等の指定（上記平成12年の都市計画法及び建築基準法の一部改正による）

2.3.2 線引きに関連した制度改正の概要

(1) 地区計画制度の拡充

（平成10年「都市計画法の一部を改正する法律」法律第79号（平成10年5月29日）による）

市街化調整区域内における地区計画制度の活用については、従来から、農業振興地域内の集落地域の環境を保全する目的をもつ「集落地区計画」があった。また、農業振興地域外を対象に、「良好な環境の保全」及び「計画開発地域の開発誘導」を目的としたタイプの「地区計画」があった。

今回の改正では、農業振興地域外を対象とした「スプロール対策」をねらいとしたタイプの地区計各区が追加された。

（あわせて地区計画に適合する開発行為を開発許可の対象に追加する改正も行われたが、これについては(2)参照）

- * 市街化調整区域における地区計画制度活用については「横浜市都市計画土地利用調査報告書」平成10年度でも検討されている。
この検討では、市街化調整区域が市街化を抑制すべき地区であるという性格は変わらないこと、都市計画税（横浜市では市街化区域の固定資産に課税）の負担の公平の点から、「...市街化区域内で都市的な土地利用が図られる場合には、基本的には線引きの変更により市街化区域に変更すべきであり、市街化区域編入の無いまま地区計画を活用するのは例外的なケースにとどめるべきである。」としている。
- * これまでの市街化調整区域の地区計画決定実績は、以下の1地区のみ

保土ヶ谷区「保土ヶ谷仏向町地区地区計画」 地区面積：約 15.2ha

- * 市街化区域編入に伴う税負担の増加（市街化区域からみた税負担の不公平）について
市街化調整区域内の宅地の固定資産税の評価は、現状評価主義とされ、市街化区域と同等の宅地として利用されていれば、市街化区域と同等の評価がされている。

市街化調整区域内の宅地が市街化区域に編入された場合、土地、建物にかかる税として、固定資産税（課税標準額の 14/1000）に加えて、都市計画税（固定資産税の課税標準額の 3/1000。課税対象は市街化区域内）が新たに課税されることになる。

市街化区域に、既存の宅地・建物が編入された場合、土地の固定資産税の課税標準額に変化が無いものとするれば、都市計画税が負担増加となる。その増加割合はおおむね 21.4%である。（都市計画税による税負担増加割合 = $3/14 = 0.2142 \Rightarrow 21.4\%$ ）

市街化調整区域にある農地が、市街化区域に編入された場合、固定資産税は生産緑地の指定を受けない限り、「宅地並み」に課税される。

この場合は、調整区域の農地の評価額と、市街化区域内の宅地の評価に差が有り、都市計画税も加わり、大きな税の負担増加となる。
宅地需要が低下しており、市街化区域への編入は、地権者の十分な理解が必要になっている。

(2) 開発許可制度の改正

（平成 12 年「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」法律第 73 号（平成 12 年 5 月 19 日）による）

開発許可制度は、線引き制度を支えるものである。開発許可の基準は、「立地基準」と「技術基準」により構成されている。

(立地基準の改正)

市街化調整区域内で許容される開発行為の内容をを定めた「立地基準」については、許容される類型が 2 つ追加された。

- 1) 市街化が進行している地区で、条例で定めた区域内で開発行為が許可される。これにともない「既存宅地の特例」が廃止され、許可制になった。

従来、既存宅地で行われる建築については許可不要とされてきたが、建築許可が必要になった。

- 2) 従来、開発審査会で個別に審査されてきた開発行為を、条例で定めたものについては、審査会の審査を経ないで許可できるようになった。

(技術基準の改正)

「技術基準」については、地方公共団体が、条例により、地域の事情に応じて強化又は緩和することができるようになった。

(3) 市街化調整区域区域内での容積率、建ぺい率等の指定等

(平成 12 年「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」法律第 73 号(平成 12 年 5 月 19 日)による)

用途地域が指定されていない地域(市街化調整区域を含む)で、特定行政庁は、県の都市計画審議会の議を経て、土地利用の状況を考慮し、区域を区分して容積率のメニュー、建ぺい率のメニューを定めることができるようになった。

- 1) 容積率のメニューは、50/80/100/200/300/400%
- 2) 建ぺい率のメニューは、30/40/50/60/70%

また、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制についても、合理化することになった。

従来、市街化調整区域内では、容積率、建ぺい率について制限を行う場合、容積率 400%、建ぺい率は 70%で運用されてきたが、郊外の低層住宅地で良好な市街地景観や環境の形成を誘導しようとしても、形態規制として緩すぎ、適切な制限値が無かった。

今回の改正で、調整区域内の形態規制については、第 1 種低層住居専用地域や準住居地域並みの制限ができるようになった。

* 東京都は「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(平成 14 年 7 月)により、市街化調整区域については、以下のようにしている。

「...市街化調整区域内で用途地域が指定されていない区域は、原則として隣接する市街化区域や用途地域が指定されている市街化調整区域と整合した容積率及び建ぺい率を指定するものとし、原則として容積率 50%から 80%、建ぺい率 30%から 40%の範囲に指定する。

なお、病院、福祉施設、教育施設等の施設が既に立地している区域や、計画的に立地誘導を図る必要がある区域については、必要な機能が確保できるよう配慮する。...」

* 横浜市では、平成 16 年 5 月施行を目指して、指定方針や指定基準等の検討作業中である。

2.3.3 線引き見直しからみた制度改革の意味

(1) 制度改革の意味

市街化調整区域内のにじみだし等の市街化抑制、土地利用誘導については、従来から、様々な工夫が行われてきたが、結果的に、緩やかな市街化が依然として進行している。

近年行われた改正は、放置すれば、「合法的」であるが「無秩序」に進んでしまう市街化を、地区計画制度や開発許可制度、一般的な形態規制の導入等によって、よりよい市街地が形成されるよう誘導しようとするところに特徴がある。

硬直した対応により、合法的に進むスプロール的な市街化の進行を放置するよりは、少しでもよい方向に誘導しようとする方法を準備したといえることができる。

大きな開発需要を背景とした市街化調整区域への開発圧力に対抗するため市街化区域の拡大を可能な限り抑制しようとする方向から、市街化圧力の低下、宅地需要の低下を背景に、市街化調整区域のままで、条件付きで市街化を誘導する方向に対応の方向転換が行われている。

市街化区域に隣接して市街化が進んでしまっている地区について、市街化調整区域のままで、改正された制度等を活用しながら良好な市街地を誘導するか、市街化区域に編入して良好な市街化を誘導するかについては、地区の状況や市街化誘導の考え方によって対応が分かれるところである。

(2) 市街化がすすんでしまった地区を編入する意味

市街化調整区域内で、市街化がすすんでしまった地区について、市街化を誘導したり、環境を保全しようとする場合、市街化区域に編入する意味・理由は以下のような点である。

1) 建物の用途を誘導・コントロールできる

市街化調整区域で容積率、建ぺい率の制限が導入できることになった。これにより、既存宅地での建築や既存建物の建て替えなどを、低層住居専用地区並みに制限することができることになる。しかし、建物の用途は制限できない。

市街化区域に編入することにより、用途地域による規制にあわせて建物用途を制限できる。

市街化調整区域で地区計画を活用して、建物の用途を制限する方法もあるが、宅地化がすすんでしまっており、区画街路を計画的に確保することが現実には困難な場合は、地区計画を活用する積極的な意義（建物の用途の制限、地区施設の計画による街路網の整備、環境保全等）が低い。

2) 土地利用をコントロールできる

市街化調整区域では、市街化区域に立地することが適当でない施設の立地が許容される場合がある。資材置き場等の立地により、住宅地としての環境が悪化する可能性がある。市街化区域に編入することにより、土地利用の混乱を抑制できる。

(3) 今回の見直しでの対応の考え方

市街化がすすんだ地区を市街化区域に編入せず、市街化調整区域にとどめたままで、土地利用や建築形態を誘導する仕組みの充実が図られたが、上記のように、市街化区域に編入する意味も多い。

このため、今回の線引き見直しでは、市街化調整区域内で住宅等の立地がすすみ、人口集中地区(DID)となっている区域について網羅的に定量的な評価を行い、位置、形状、市街化の進行状況、市街地の内容等が隣接する市街化区域と同等の状況になっている地区については、建物の用途や形態の制限を一般規制によって実現するため、市街化区域に編入する方向で見直しをすすめることとした。

今回の線引き見直しの基本的な考え方を以下に示す。

第5回線引き見直しの基本的な考え方

近年においては、経済成長が鈍化する中で、産業系市街地における空洞化や、中心市街地における活力低下等が大きな課題となる一方、少子・高齢化の進展により、近い将来には人口がピークを迎えることが予想されています。このような状況にあっては、郊外部で新規住宅地を開発する必要性は低く、むしろ既成市街地の活性化を図る必要性が高くなっていると考えられます。

また、地方分権の推進に向けた取り組みが具体化し、都市計画の分野においても本市がより一層の主体性をもってまちづくりを進めていく必要があり、土地利用の実態を捉え、市民の立場に立ってきめ細かな見直しを行っていくことが重要と考えられます。

これらの状況を踏まえ、今回の見直しにあたっての基本的な考え方を次のとおりとします。

- (1) 「ゆめはま2010プラン」に掲げる土地利用の基本的な考え方に基づいて実施します。
- (2) 市街化区域をいたずらに拡大しない(基盤整備を伴う計画的開発区域に限って市街化区域に編入する。)という従来からの基本方針を堅持します。
- (3) 事実上市街化している区域について、市街化区域への編入を検討します。

3 今回（第5回）の線引き見直しの方針と基準

3.1 線引き見直しの考え方（神奈川県の見直し方針）

今回の見直しに際して、神奈川県は、以下のような基本方針や基準等を示している。

○市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項

1 基本方針

大都市圏への人口及び産業その他の諸機能の急激な集中は、都市の過密化や郊外への市街地の無秩序な拡大をもたらし、さまざまな都市問題や生活環境問題を発生させた。

このような、諸問題に対応して、神奈川県においては、昭和45年に市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画（以下「区域区分」という。）の当初決定を行い、その後4回の見直しを経て、現在に至っている。

この間、区域区分制度は、市街地の無秩序な拡大を計画的に制御し、スプロールの防止や自然環境の保全等に貢献するとともに、既成市街地の高度利用や土地区画整理事業等による計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

しかしながら、近年においては、経済成長が鈍化する中で、高度情報化の進展、経済のグローバル化、産業構造の変化、景気の長期的な低迷などを背景として、産業系市街地における空洞化や土地利用転換等の現象が顕著になるとともに、商業環境の変化やモータリゼーションの進展などによる中心市街地の活力の低下が課題となっている。更に、既成市街地における災害に対する安全性の向上や良好な環境の保全なども一層必要となっている。

また、人口の長期的な見通しにおいても、少子・高齢化が一層進展するとともに、出生率の低下や県内への人口流入の沈静化により、21世紀初頭には県の総人口がピークを迎えることが予測されているが、一方で、世帯分離が進み、一世帯あたりの人数が減少することなどにより、総世帯数は引き続き増加することが予測されている。

このように、経済・社会的成熟化が進行する中で、人々のニーズやライフスタイルの多様化等に対応しつつ、自立した都市や豊かな生活空間を実現するためには、首都圏における分散型ネットワーク構造の形成をより一層推進し、豊かさを実感できる住宅・社会資本の整備を図るとともに、成長拡大を前提とした都市化社会から成熟した都市型社会への再構築を推進する必要がある。

更に、環境問題に対する県民意識が高まる中で、産業公害に加えて自動車の排ガスや生活排水等による都市・生活型公害、廃棄物問題など身近なレベルから、温暖化やオゾン層の破壊の問題など地球規模に至るまで、さまざまな環境問題が深刻化しつつあることから、都市計画の分野においても、こうした問題へのよりの確な対応が求められている。

このような状況の中で、環境負荷が少なく持続可能な都市の創造を図るために、自然環境や農林漁業と有機的に調和しつつ、身近な緑地の保全・活用や、公共交通の導入、省資源・省エネルギーに配慮するなど、環境と共生した都市の形成を推進する必要がある。

一方、地方分権の推進に向けた取組みが具体化し、市町村の都市計画に関する基本的な方針の策定が着実に進む中で、こうした動向を踏まえつつ、個性豊かで魅力ある地域や文化の香り高い都市の形成を図るためには、地域の主体性と創意工夫のもとに、それぞれの実情に的確に対応したきめ細かなまちづくりを推進する必要がある。

以上の認識の基に、区域区分の見直しは、市街地の量的な拡大を計画的に制御するという従来からの役割に加え、都市全体の質的な充実に向けた方針を示すという役割を担う必要があることに配慮しつつ、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行う。

そのため、かながわ新総合計画21、かながわ都市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、都市計画法の改正等を踏まえ、次の方針に基づいて区域区分の見直しを行うものとする。

(1) 区域区分の見直しは、人口や産業の適正な配置などバランスのとれた県土の形成に配慮するとともに、活力ある地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和、成熟社会に対応した都市の再構築、環境と共生した持続可能な都市の形成を図りつつ、安全で住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえ行うものとする。

(2) 市街化区域の土地については、都市機能の増進、防災性の向上、質の高い住環境の形成及び優

良な住宅地の供給等に資するため、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、中心市街地や密集市街地の整備改善、良好な市街地環境の保全、低未利用地の有効利用など計画的市街化の促進に努めるものとする。

なお、計画的な市街地整備の予定がなくて当分の間市街化が見込まれない土地及び市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然環境の残された土地は、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。

(3) 市街化区域への編入は、自然環境の保全と創造に配慮するとともに、優良農地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。

(4) 市街化区域の規模は、人口、世帯の長期的な見直し及び地域の将来像を踏まえ、適正に想定された人口及び産業等を、都市施設の整備水準や良好な市街地の形成に配慮しつつ適切に配置しうるものとし、いたずらに拡大することのないよう、その適正化を図るものとする。

(5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き当該都市計画区域の市街地内人口の目標値（以下「人口フレーム」という。）の一部及び工業用地等を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。

(6) 市街化調整区域の土地については、市街化の抑制を基調とし、既存集落における土地利用の実態等を踏まえ、必要に応じてその適正化に努めるものとする。

(7) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針については、市街化区域の拡大又は縮小にかかわらず、区域区分を設定したすべての都市計画区域について見直し、充実に努めるものとする。

(8) 見直しの目標年次は、平成22年とする。

2 基準

基本方針に基づき区域区分の変更を行う場合は、次の基準により行うものとする。

(1) 市街化区域の土地の見直し

市街化区域のすべての土地について適切な地域区分のもとに今後の市街地整備の計画を検討し、地域別の整備方針を明確にするとともに、かながわ都市マスタープラン等に位置づけられた都市拠点等の整備の推進、地震等の災害に対する安全性の向上、中心市街地や密集市街地の整備改善、産業系市街地の土地利用転換の的確な誘導等を行うため、都市再開発方針等を見直し又は策定に努めるものとする。また、併せてこれらの整備方針に基づく市街地整備や土地不働の規制誘導、更に良好な市街地環境の保全の具体化を担保するため、特別用途地区や地区計画等の活用を積極的に検討するものとする。

なお、当分の間計画的な市街化が見込まれない土地については、次に掲げる措置を講ずることにより、その整備を図るものとする。

ア 後記の基準(4)に基づき極力市街化調整区域への編入に努めるものとする。なおその際、土地利用の規制の観点から特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の取消を行わないことができるものとする。

イ 前記アに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化を防止するため、地区計画の導入を検討し、その活用を図るものとする。

この場合において、地区整備計画を定めることのできない特別の事情が存すると認められるときは、当面、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとし、当該特別の事情が解消したときには地区整備計画を定めるものとする。

(2) 市街化区域への編入

ア 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たに市街化区域への編入が必要な区域は、原則として次の区域に限るものとする。

(ア) 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域

(イ) 住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するものと認められ、かつ、関係市町及び県との調整を了した区域

(ウ) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域（港湾区域内における埋立地にあつては、竣功認可をおおむね3年以内に受けることが確実である区域を含む。）

イ 前記アに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は次に掲げる区域に該当し、既決定の市街化区域に接しており、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域（(ウ)に掲げる区域にあつては、当該区域がおおむね50ヘクタール以上である場合に限り既決定の市街化区域に接していないものを含む。）とする。

(ア) 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域

- (イ) 平成7年国勢調査により人口集中地区になっている区域（建築物の建っていない区域は除く。）
- (ウ) 既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域
- ウ 前記ア及びイにより市街化区域へ編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来とも保全すべき傾斜地山林等の自然環境の残された土地について配慮するものとする。

(3) 飛地の市街化区域の設定

飛地の市街化区域の設定は、次に掲げる規模のものについて行うことができるものとする。

ア 計画的開発の見通しのある用住宅地等（産業とのセット開発を含む。）の区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域については、おおむね 50 ヘクタール以上の規模（工業用地的場合は、20ヘクタール以上を目途）

イ 次に掲げる要件に該当する区域については、当該都市計画区域の人口及び産業並びにこれらに基づく宅地供給等の将来の見通しと、当該地区の住宅、工業等の開発地としての適性を勘案して、県土の合理的利用を確保するため必要な場合には、前記アにかかわらず、20ヘクタール以上を目途とした規模

(ア) インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針に位置づけられたものに限る。）と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）

(イ) 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に進むもの（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）

(ウ) 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に進むもの（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）

(エ) 人口の減少や産業の停滞等により活性化を図ることが特に必要と認められる地域に存し、将来人口、宅地需要、地形の制約等の理由からおおむね 50ヘクタールの規模を確保することが適当でない区域であって、当該区域の整備及び周辺の優良農地の保全に対する配慮を内容とする活性化の方針が市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針に位置づけられるとともに、当該区域が市町村の総合的な土地利用計画に即するものとして計画的な市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に進むもの

(4) 市街化調整区域への編入

次のア及びイに該当する市街化区域のうち、既決定の市街化調整区域に接する区域又は一定規模以上の区域（市街化区域に囲まれることとなる区域（穴抜き市街化調整区域）で、周辺地域の計画的市街地形成に支障を及ぼさない区域にあつては、5ヘクタール以上（ただし、農地にあつては2ヘクタール以上）の規模の区域）は、市街化調整区域に編入するものとする。

なお、上地区画整理事業の施行を前提として市街化区域に編入したにもかかわらず、今回の見直しにおいても未だ具体的な市街地整備の見通しの立たない区域についても同様とする。

ア 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること、又は傾斜地山林等の自然環境の残された土地で計画的な市街地整備の見込みのないもの

イ 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさないもの

(5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の平成22年の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して設定するものとする。

ア 住宅用地の規模の想定は、当該市街化区域の核となる既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画、住宅地の整備水準、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、世帯人員の減少及び住宅規模の拡大を反映して、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うものとする。

ただし、当該市街化区域内に生産緑地地区を含む場合には、当該生産緑地地区は宅地化しないものとして取り扱うものとする。

この場合において、次の算定要件に留意すること。

(ア) 住宅用地の将来人口密度は、当該都市計画区域内の住宅市街地全域の平均人口密度として想定すること。

(イ) 将来の市街化区域の想定人口密度が低い都市計画区域について、当該市街化区域内に宅地化に相当の期間を要する土地を含む場合には、次に掲げる面積を限度として住宅用地の規模の算定上、市街地の対象面積に含めないことができること。

a 十地区画整理事業等の区域については、市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力を総合的に勘案したうえで平成 22 年において建築物等の用に供されていないものと推計される農地その他の土地（以下「農地等」という。）の面積

b 地区計画に関する都市計画の決定が確実な区域内の農地等については、前記 a に準じて推計した面積

イ 都市の中心部等で、市街化区域内の老朽家屋が密集した地区や人口が密集している地区等をオープンスペース等を確保した安全かつ良好な市街地とするため、当該地区の整備を行う場合（その整備について、市街化区域の整備、開発又は保全の方針に位置づけられるものに限る。）、市街化区域全体の人口等の目標に相当する市街化区域の規模に加えて、特別に当該地区内の減少に相当する人口等を適切に収容しうるよう市街化区域の規模を設定することができるものとする。

なお、当該地区内の減少に相当する人口等については、後記（6）に掲げる措置により保留された人口フレーム等を含めることができるものとする。

ウ 工業用地等の規模の想定にあたっては、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の動向を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

(6) 人口フレーム及び工業用地等の保留

市街化区域への編入は、前記（2）及び（3）の基準により行うこととするが、人口フレームに相当する面積のすべてを具体的に市街化区域として設定することは要しないものとし、人口フレームの一部を保留した場合には、その保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった場合において、必要な調整を行った上で、随時、行うことができるものとする。この場合において、人口フレームを保留する時点において、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするとともに、市街化区域の土地との一体的整備及び既存集落の土地利用整序等に配慮するよう努めるものとする。

また、工業用地等の保留をする場合については、広域的な産業の動向及び将来像を踏まえ、かながわ都市マスタープラン等に基づく都市構造及び交通体系等に配慮しつつ、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

なお、前回の見直しで設定した特定保留区域のうち、未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域については、その設定を見直すものとする。

(7) 計画的な市街地整備の推進

市街化区域における計画的な市街地整備及び保留区域の設定にあたっては、成熟社会に対応した都市の再構築や環境と共生した持続可能な都市の形成に配慮するものとする。

また、市街化区域への編入にあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を適切に指定し、地区計画等の活用を努めるとともに、必要に応じて特別用途地区の指定を検討し、併せて必要な都市施設を決定するものとする。

(8) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直し

市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直しにあたっては、都市の再構築や環境との共生に配慮するとともに、次に掲げる事項に留意するものとする。

ア かながわ都市マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針との整合を図ること。

イ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の制定及び都市再開発法の改正を踏まえ、必要に応じて防災再開発促進地区に関する事項を定めるとともに、都市再開発方針を定めていない都市計画区域については、その策定に努めること。

3 人口フレーム

平成 22 年における県の人口をおおむね 884 万人とする。

○市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項の運用・取扱い（神奈川県）

1 基本的事項の2基準の(1)「市街化区域の土地の見直し」について

(1) 市街化区域の土地の今後の市街地整備の計画については、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町村マスタープラン」という。）の内容を踏まえて検討すること。

(2) 基準の(1)の「かながわ都市マスタープラン等に位置づけられた都市拠点等の整備の推進、地震等の災害に対する安全性の向上、中心市街地や密集市街地の整備改善、産業系市街地の土地利用転換の的確な誘導等を図るため、都市再開発方針等の見直し又は策定」については、各都市計画区域における計画的な再開発の必要な地区等について、計画及び事業担当部局間で十分協議を図ったうえで、次の事項に留意して見直し又は策定を行うこと。

ア 都市再開発方針については、既に策定済みの都市計画区域は事業の進捗等を踏まえその内容を見直すとともに、未策定の都市計画区域は積極的に策定に努めること。

イ 住宅市街地の開発整備の方針については、「神奈川県住宅・住宅地供給計画」との整合を図り、既定の重点地区での事業の進捗等を踏まえその内容を見直すとともに、新たな重点地区の決定に努めること。

ウ 特定市における市街化区域内農地に係る計画的な市街化を推進するため、市街地整備プログラムと併せて宅地化農地の整備プログラムを見直すこと。

(3) 市街化調整区域に編入する場合にあつては、編入後の土地利用を明確にすること。特に農地として利用するときは、農業振興地域の指定について農政担当部局と協議すること。

(4) 地区計画については、未整備地区の計画的市街化を図る手法であるばかりでなく、整備済地区の環境保全又は改善にも有効であり、その積極的な活用を図ること。なお未だ都市計画法第16条第2項に規定する地区計画等の案を作成するための手続き条例を制定していない市町においては、その制定を推進すること。

2 基本的事項の2基準の(2)「市街化区域への編入」について

(1) 基準の(2)のアの「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、新たに市街化区域への編入が必要な区域」については、市町村マスタープラン等において、その必要性が位置付けられている区域であること。

(2) 基準の(2)のアの(ア)の「土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域」とは、次に掲げる条件を満たす区域をいうものであること。

ア 当該土地区画整理事業の施行者が土地区画整理法第3条第1項又は第2項で定める者である場合は、区域区分の見直しにかかる都市計画変更の県案確定時点（以下「県案確定時点」という。）において意向調査等により区域内の土地の所有者及び借地権者の同条第1項においては全員同意、また、同条第2項においてはそれぞれの3分の2以上の同意が得られるもので、区域区分の見直しにかかる都市計画変更と同時に、施行認可又は組合設立認可を受けられることが確実な区域であること。

イ 当該土地区画整理事業の施行者が前記ア以外の者である場合は、県案確定時点において意向調査等により区域内の土地の所有者及び借地権者のそれぞれの3分の2以上の同意が得られるもので、区域区分の見直しにかかる都市計画変更と同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画が決定される区域であること。

(3) 基準の(2)のアの(イ)の「住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するもの」とは、開発事業の目的、位置等の内容が県の土地利用方針に適合しているとともに、開発しようとする者が県案確定時点までに当該区域の用地の確保等事業の実施が確実であると認められるもので、かつ、地域生活圏の形成や既定の市街地の整備、改善に寄与するものをいうものであること。

また、県・市町等の構想にかかる大規模な工業（産業）系と住居系の複合開発の場合は、上記のほか特に、総合計画上、都市計画上等の位置付けに関して関係市町及び県との調整を了した区域であること。

(4) 基準の(2)のアの(ウ)の「公有水面埋立法による埋立地」については、原則として竣功認可

を了したとき（港湾区域内における埋立地については、おおむね3年以内に竣功認可が確実であると認められるとき。）に、市街化区域への編入を行うものとする。

(5) 基準の(2)のイの(ア)に掲げる「区域決定境界の地形地物等が変更された区域」については市街化区域に編入できることとなっているが、今回の区域区分の見直しにおいては区域区分にかかるすべての境界について再確認を行い、その明確化を図ること。この場合において、筆界、団地界、計画開発地界等の表示は極力避けること。

また、行政界の変更が予定されている場合は、原則として行政界の変更と同時に都市計画区域の変更及び区域区分の変更を行うものとする。

なお、区域決定境界の明確化にあたって、疑義が生じた場合は、関係市町及び県と協議して定めるものとする。

(6) 基準の(2)のイの(イ)により「平成7年国勢調査により人口集中地区になっている区域」については、市街化区域に編入できることとなっているが、国勢調査の調査区の取り方により建築物の建っていない土地も人口集中地区に含まれている場合があるので、人口集中地区境界にとらわれず、

相当数の建築物が連たんしている区域を指すものであることに留意すること。

なお、人口集中地区を市街化区域に編入する場合においても地区計画等の検討を行い、市街地の環境整序を図る措置を講ずるように努めること。

(7) 基準の(2)のウの「将来とも保全すべき傾斜地山林等の自然環境の残された土地について配慮する」とは、「かながわ都市マスタープラン」における土地利用の方針及び関連する諸施策に基づく保全すべき土地等について配慮することをいうものであること。

3 基本的事項の2基準(3)「飛地の市街化区域の設定」について

(1) 基準の(3)のイの(ウ)に該当する飛地の市街化区域の設定にあたっては、例えば、学校、病院・診療所等の公共公益施設及び店舗等の地区利便施設の立地状況並びに建築物の連たんの状況等から、当該地区が日常生活上の拠点としての役割を有しているかを総合的に判断して、必要な場合に設定すること。

なお、設定の検討にあたっては、市街地や周辺農地の状況により、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進することを目的とした集落地域整備法の適用によることが望ましい場合があることから、「神奈川県集落地域整備基本方針（平成10年6月策定）」を踏まえ、必要に応じて同法の活用についても検討すること。

(2) 基準の(3)のイの(エ)に該当する飛地の市街化区域の設定は、当該市町村の人口が継続して減少傾向にあることなどから判断して、地域の活性化のために市街地整備が特に必要な場合について適用すること。

また、整備、開発又は保全の方針に飛地の市街化区域に関する事項を位置付けるにあたっては、都市計画基礎調査を踏まえた区域区分の設定又は見直し時において予想される将来人口、宅地需要、地形の制約等を総合的に勘案して行うこと。

4 基本的事項の2基準(4)「市街化調整区域への編入」について

(1) 土地区画整理促進区域にかかる都市計画を決定したにもかかわらず、未だに市街地整備が図られていない区域については、地権者の意向調査等を行い、今後の土地利用の方針について十分調整を行ったうえで計画的な市街地整備の具体化が図られる見込みのないものは、市街化調整区域に編入すること。

(2) 市街化調整区域に接する、又は5ヘクタール以上のまとまっている傾斜地山林等の自然環境が残された地区で、「かながわ都市マスタープラン」、「神奈川県環境基本計画」、「神奈川県広域緑地計画」、「かながわ新みどり計画」等を勘案し、保全すべきものについては、都市施設等としての都市計画決定又は積極的な市街化調整区域への編入を検討すること。

(3) 基準の(4)のイの「当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさない」とは、周辺の市街化区域における土地区画整理事業等の面的整備事業及び道路事業、下水道事業等の都市施設整備事業の実施に支障がないことをいうものであること。

5 基本的事項の2基準の(5)「市街化区域の規模」について

(1) 住宅用地の規模の想定にあたっては、地域別の整備方針の検討を踏まえ、用途地域等から想定される住宅形式、居住水準及び公共施設の整備水準等を考慮しつつ、きめ細かな人口・世帯の密度計画を設定すること。

(2) 基準の(5)のイの運用にあたっては、対象地区における家屋や人口の現状を踏まえた整備の必要性和、当該地区の整備の見通しを勘案して整備対象地区を選定すること。

この場合、当該整備対象地区については、土地区画整理事業、住宅団地建替事業その他の地区の整備に係る事業等の計画との整合を図りつつ、将来の人口密度を設定するとともに、「整備、開発又は保全の方針」中、再開発の方針等に積極的に位置づけること。

なお、当該地区内の人口減少に相当する人口等を收容しうる市街化区域を設定する場台、整備対象地区の整備による既成市街地の人口等の減少と人口フレームの保留を併せて配分できるものとする。

6 基本的事項の2基準の(6)「人口フレームの保留」について

人口フレームの保留は、当該都市計画区域における住宅用地等の確保に際し、市街化の動向、農林漁業との調和、自然環境の保全等総合的な土地利用を図るとともに、計画的な市街地の整備を担保するために行うもので、その運用にあたっては、次の事項に留意すること。

(1) 位置等を明示して人口フレームを保留する場合

ア 保留の基準

位置等を明示して人口フレームを保留する場合（以下「特定保留」という。）の基準は、次とおりとする。

(ア) 当該都市計画区域の住宅需要、密集市街地の整備推進等の観点からその必要性が認められるもので、周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用状況及び環境の状況等からみて住宅適地であり、かつ、既存の都市計画に整合しているとともに、市町村マスタープラン等においてその必要性が位置付けられるものであること。

(イ) 一団のまとまりのある区域で、その規模がおおむね10ヘクタール以上（既存の市街化区域の住居系用地と一体的な土地利用を図ることが合理的であると判断される区域にあつては2ヘクタール以上また、既存の市街化区域の住居系用地と一体的に整備する場合は、その規模は問わない。）のものであること。

また、飛地となる区域にあつては、おおむね50ヘクタール以上の規模（基本的事項の2基準の(3)のイの要件に該当する区域にあつては、20ヘクタール以上を目的とした規模であること。

(ウ) 計画的な市街地整備（土地区画整理事業、公有水面埋立事業及び開発許可に係る開発行為等のほか、地区計画の決定を含む。以下、同様とする。）が5年以内に実施される見込みがあること。

イ 保留する区域の市街化区域への編入

(ア) 保留する区域の市街化区域への編入は、計画的な市街地整備の実施が確実であると知事が認めた場合に行うものとする。

この場合、「知事が認めた場合」とは、次表左欄の実施区分ごとに同表右欄の要件を満たした場合とし、次表ア及びイの場合であっても、秩序ある市街化が図られるよう、土地区画整理事業及び開発許可にかかる開発行為等の実施に合わせ地区計画が定められるように指導するものとする。

実施区分	要件
ア 地方公共団体、住宅・都市整備公団等の公的機関が土地区画整理事業等の整備事業を実施するとき	アー1 土地区画整理事業による場合にあつては、当該区域に係る区域区分の都市計画変更と同時に、土地区画整理事業の都市十画決定を行うことができること アー2 公有水面埋立事業による場合にあつては、原則として竣功認可を了していること アー3 上記事翼以外による場合にあつては、関係機関との事前調整を了していること

<p>イ 上欄アの公的機関以外の者が土地区画整理事業等の整備事業を実施するとき</p>	<p>イー1 組合施行による土地区画整理事業にあっては組合設立認可の事前審査を了していること イー2 個人施行による土地区画整理事業にあっては、施行認可の事前審査を了していること イー3 開発許可に係るものについては、市街化区域内の開発許可を前提として事前審査を了していること</p>
<p>ウ 地区計画を定めるとき</p>	<p>ウ 当該区域に係る区域区分の都市計画変更と同時に、地区計画の都市計画決定を行うことができること この場合において、地区計画には、良好な都市環境を形成、維持する上で必要な地区施設を定めること</p>

(イ) 保留制度が計画的な市街地の整備を担保する制度として設けられていることから、保留する区域については、全域を同時に市街化区域に編入することとし、一部区域を段階的に編入することは原則として認めないものとする。

ただし、保留する区域全体の整備計画が定められ保留する区域全体の計画的な整備が将来可能であると認められる場合にあつては、当該区域の一部について市街化区域に編入することも例外的に認めるものとする。

なお、保留する区域全体の整備計画については、市町が県と協議して定めるものとする。

(ウ) 前記(イ)の場合、市街化区域に編入しようとする一部区域は、既存の市街化区域に接し、かつ、その区域だけでも計画的な市街地整備が可能であると認められる規模のものとし、飛地となる場合にあつては、おおむね50ヘクタール以上の規模（基本的事項の2基準の(3)のイの要件に該当する区域にあつては、20ヘクタール以上を目途とした規模とする。

(エ) 保留する区域を市街化区域に編入するに際し、計画的な市街地の形成、整備効果等の観点から、保留する区域に修正を加えることが適当であると認められる場合には、原則として、既定の面積を超えない範囲で区域を修正することができるものとする。

(オ) 前記5の(2)の整備対象地区内の人口減少に相当する人口等に対応して設定された保留区域については、前記(ア)から(エ)までによるほれ当該地区の整備が実施されまたはその実施が確実であると認められる場合に市街化区域に編入することができるものとする。

(2) 位置等を明示しないで人口フレームを保留する場合

位置等を明示しないで人口フレームを保留する場合（以下「一般保留」という。）は、別表の広域都市計画圏を単位に行うものとし、その取扱いは、次のとおりとする。

ア 市街化区域に編入しようとする区域は、広域都市計画圏域の人口フレームの一般保留の範囲内であつて、前記(1)のアの(ア)及び(イ)の基準を満たす区域とする。

イ 市街化区域への編入は、特定保留区域の市街化区域への編入の状況を勘案し、かつ、計画的な市街地整備の具体化が確実であると知事が認めた場合に行うものとし、前記(1)のイの(ア)及び(オ)の基準に準じて取り扱うものとする。この場合、都市計画公聴会規則（昭和44年神奈川県規則第111号）に基づき公聴会を開催するものとする。

7 基本的事項の2基準の(6)「工業用地等の保留」について

工業用地等の保留は、工業の適正配置、研究開発機能の集積、住工混在の弊害の解消等、産業政策上必要とされる工業用地等を計画的に確保し、具体的な工業立地等とその事業化の確実性を担保するために行うもので、その運用にあつては、次の事項に留意すること。

なお、工業用地等とは、工業のほか、流通業務、研究開発等の産業活動のための用地をいう。

ア 保留の基準

位置等を明示して工業用地等の市街化区域への編入手続きを保留する場合の基準は、次のとおりとする。

(ア) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用状況、環境の状況及び産業活動を支える住宅等の生活基盤の整備状況等からみて工業用地等の適地であり、かつ、既存の都市計画に整合しているとともに、市町村マスタープラン等においてその必要性が位置付けられていること。

(イ) 一団のまとまりのある区域で、その規模がおおむね5ヘクタール（既存の市街化区域の工業系

用地と一体的な土地利用を図るために整備することが合理的であると判断される区域にあつては、その規模は問わないものとする。）のものであること。

また、飛地の場合は工業同地で20ヘクタール以上を目途とした規模のものであること。

(ウ) 計画的な市街地整備が5年以内に実施される見込みがあること。

(エ) 当該地区の土地利用については関係機関との調整を了しているものであること。

イ 保留する区域の市街化区域への編入

前記6の(1)のイの(ア)、(イ)及び(エ)の取扱いに準ずるものとするほか、次のことに留意すること。

(ア) 計画的な市街地整備の実施が確実に認めるに際しては、開発許可にかかる開発行為にあつては企業等が当該土地を保有していること、又は当該土地の土地利用についての権原の取得が確実に認められること。

(イ) 段階的な市街化区域への編入は、次に掲げる規模のものでなければならない。

a 市街化区域に接する場合にあつては、事業計画区域の面積（既存の市街化区域内と一体の整備である場合を含む。）が、おおむね5ヘクタール以上とする。

b 飛地となる場合にあつては、20ヘクタール以上を目途とした規模とする。

(ウ) 市街化区域への編入にあつては、計画的な市街地の形成及び周辺地域の土地利用との調整に十分配慮するとともに、交通処理、排水処理及び廃棄物処理等に十分留意するものとする。

8 基本的事項の2基準の(6)「人口フレーム及び工業用地等の保留」について

基準の(6)に掲げる「前回の見直しで設定した特定保留区域のうち、未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域」とは、工業用地等として保留した区域を含むものとし、今回の区域区分の都市計画変更に係る国との事前協議手続き以前に、市街化区域への編入の手続きを了する見込みのあるもの以外の区域をいうものであること。

また、当該区域については、今画その設定を見直すこととなるが、この場合当該土地の地権者意向調査等を行い、今後の土地利用の方針について十分調整を行ったうえで、計画的な市街地整備の具体化が図られる見込みのないものは、必要に応じて適切な土地利用規制の方策を講ずるものとし、特に農地として利用するときは、農業振興地域の指定について農政担当部局と協議すること。

9 基本的事項の2基準の(7)「計画的な市街地整備の推進」について

(1) 基準7に掲げる「成熟社会に対応した都市の再構築」とは、近年の都市の拡大・人口増の鈍化等に対応した質的充実を目指したゆとりある都市を実現するため、環境・福祉・防災・産業等の視点に立った以下に掲げるような都市づくりをいうものであること。

ア 安全で住みよく暮らしやすい生活環境の確保と都市機能の増進

イ 中心市街地の高度利用・整備改善、都市居住の推進

ウ 良好な市街地環境の保全、低未利用地の有効利用

なお、推進にあつては、平成9年12月25日建設省都市局長通達「都市の再構築の推進等について」や平成10年7月15日都市計画中央審議会報告「都市再構築へのシナリオについて」等を参考とされたい。

(2) 基準7に掲げる「環境と共生した持続可能な都市の形成」とは、これまでの地域環境に配慮した取り組みに加えて地球温暖化など深刻化する地球環境も視野に入れ以下に掲げるような視点に立った質の高い環境を有する都市づくりをいうものであること。

ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

エ 生活環境の保全や良好な景観の形成などの地域アメニティの創出

なお、具体的な取り組みに当たっては、平成6年3月28日建設省都市局長通達「都市環境計画の策定推進について」、平成7年3月神奈川県「地球にやさしい都市づくり」等を参考とされたい。

計画的な市街地整備の推進にあつては、飛地の市街化区域の設定や保留区域の段階的な編入を行う場合も含めて、当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要となる都市施設を一体的かつ総合的に定めること。

10 基本的事項の2基準の(8)「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直し」について

(1) 都市再開発方針については、都市再開発法の改正により策定義務の対象区域が市街化区域を有するすべての都市計画区域に拡大されたことから、地域の実情を踏まえつつ、その策定に向けて一層積極的に取り組むこと。

(2) 防災再開発促進地区については、密集市街地における整備改善を推進するため、密集住宅市街地整備促進事業を実施中又は実施予定の地区を含め、その指定を積極的に行うこと。なお、当該地区が各種施策の対象区域を定める基本となる地区であることから、地域の現状、今後の開発の予定、住民の意向等を踏まえ、適切な区域を定めること。

(3) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直しにあたっては、環境と共生に配慮した都市づくりを推進する観点から、必要に応じて、環境共生都市整備の方針や具体的な取り組み方法等を明らかにすること。

11 その他

前記1から10までに定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

別表

広域都市計画圏	含まれる都市計画区域
横浜川崎広域都市計画圏	横浜都市計画区域 川崎都市計画区域
三浦半島広域都市計画圏	横須賀都市計画区域 鎌倉都市計画区域 逗子都市計画区域 三浦都市計画区域 葉山都市計画区域
湘南広域都市計画圏	平塚都市計画区域 藤沢都市計画区域 茅ヶ崎都市計画区域 秦野都市計画区域 伊勢原都市計画区域 大磯都市計画区域 二宮都市計画区域
県央広域都市計画圏	相模原都市計画区域 大和都市計画区域 座間都市計画区域 綾瀬都市計画区域 厚木都市計画区域 海老名都市計画区域 愛川郡都市計画区域
県西広域都市計画圏	小田原都市計画区域 南足柄都市計画区域 人井都市計画区域 松田都市計画区域 開成都市計画区域

3.2 線引き見直しの基本方針

市街化の動向、市街化調整区域の土地利用の状況、区域区分に係る法制度の改正等の状況を考慮して、以下を、線引き見直しの基本方針とする。

第5回線引き(区域区分)見直し 基本方針

- (1) 「ゆめはま 2010 プラン」においては、土地利用の基本的考え方として、「都市の健全な発展をはかるため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、商業地、工業地、公園、緑地などが適正に配置されたバランスのとれた土地利用を実現」し、「市民、企業による建築や開発に対して、地区特性に応じたきめ細かな誘導を行い、望ましい市民生活の場を形成」していくこととしており、区域区分の見直しは、この考え方に基づいて実施します。
- (2) 市街化区域の規模は、地域特性、市街化動向等に配慮しつつ、適正に想定された人口等を適切に収容し得るものとし、いたずらに拡大しないものとします。
- (3) 市街化区域においては、計画的な開発・再開発を誘導しつつ、都市施設の整備を図ることとし、未利用地・農地等は周辺土地利用と調和した整備を誘導することとします。
なお、農地、山林・緑地で長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の整備に支障のないものは、市街化調整区域への編入に努めるものとします。
- (4) 市街化調整区域においては、都市農業の振興と山林・緑地の保全を基本とします。
なお、市街化区域への編入に際しては、農地、山林・緑地との調和を図り、「ゆめはま 2010 プラン」及び「横浜市都市計画マスタープラン」の考え方に適合した、都市の活力向上等に資する計画的な市街地整備が確実な区域等について行うこととします。
- (5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し、良好な開発に対して随時対応ができるものとします。
- (6) 平成 22 年(2010 年)を目標年次として検討作業を行います。

3.3 線引き見直しの基準

以下を線引き見直し（区域区分の変更）の基準とする。

第5回線引き（区域区分）見直し 変更基準

(1) 市街化調整区域から市街化区域への変更

ア 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域であって、次の条件を満たすもの

- (7) 計画内容が「ゆめはま 2010 プラン」「横浜市都市計画マスタープラン」等の上位計画に適合していること
- (4) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。
- (9) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として、線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

イ 上記ア以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの

- (7) 計画内容が「ゆめはま 2010 プラン」「横浜市都市計画マスタープラン」等の上位計画に適合していること
- (4) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること
- (9) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として、線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち竣功認可を了した区域又は平成 14 年度末までに竣功認可を了する見込みの区域

エ 市街化区域に接し、面的に開発整備された区域で、既に用途地域が決定されている区域、又は地区計画の決定により良好な居住環境等が保全されると認められる区域

オ 平成7年の人口集中地区内において、市街化区域に接し、かつ相当数の建築物が連坦する区域で、次のいずれかの条件を満たすもの

- (7) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺の市街化のおそれのない区域であること
- (4) 地区計画の決定等により、良好な居住環境等が保全又は整備されると認められる区域であること

(2) 市街化区域から市街化調整区域への変更

市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図るうえで支障のない区域

市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。

(3) 事務的変更

ア 道路整備・河川改修等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの

イ その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため、変更が必要となったもの

4. 見直しの作業手順等

4.1 市街化区域への編入について

4.1.1 土地区画整理事業が着手されることが確実な区域

線引き見直しの基準のうち、市街化区域への編入の基準「(1) ア 土地区画整理事業が 3 年以内に着手されることが確実な区域であって、……」に該当する地区は無かった。

* なお、今後具体化が予想される区域については、別途、人口の一般保留フレームで対応する。

4.1.2 計画的開発事業の実施が確実な区域

線引き見直しの基準のうち、市街化区域への編入の基準「(1) イ 上記ア以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、……」に該当する地区は無かった。

* なお、今後具体化が予想される区域については、別途、人口の一般保留フレームで対応する。

4.1.3 埋立地の竣工認可を了した区域等

線引き見直しの基準のうち、市街化区域への編入の基準「(1) ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち竣工認可を了した区域又は平成 14 年度末までに竣工認可を了する見込みの区域」に該当する地区については、事業者である港湾局及び道路局と調整し市街化区域に編入した。

* なお、今後具体化が予想される区域については、別途、将来の産業の立地等を考慮して随時対応することとなる。

4.1.4 市街化区域に隣接し既に開発された区域で用途地域指定済みの区域等

線引き見直しの基準のうち、市街化区域への編入の基準「(1) エ 市街化区域に接し、面的に開発整備された区域で、既に用途地域が決定されている区域、又は地区計画の決定により居住環境が保全されると認められる区域」に該当する地区については、旧事業法により開発され、既に用途地域が指定されている地区（白山地区）を編入することとした。

今回の検討では、旧事業法により開発された区域について、地区の規模が比較的大きく、市街化区域に接している区域は、既に開発整備された住宅市街地（基準の(1)エに該当する）として、市街化区域への編入を検討した。

市街化調整区域のままでも、建ぺい率、容積率が定められることになったため、形態の混乱に

伴う環境の悪化は一定程度抑止できるが、用途の混在による環境悪化の恐れがある。このため、市街化区域に編入して用途地域による高さ、建築物の用途等の制限により環境の維持をはかることが望ましい。

このため以下の地区を、市街化区域への編入の検討対象とする。

市街化区域に隣する地区で、地区の規模が1.0ha以上の区域

- 1) 特に大規模(20.0ha以上)な地区を飛び地で市街化区域に編入する考え方が示されているが、これに該当する地区は無い。
- 2) 取付道路により市街化区域に接続している区域を、道路の沿道を含めて市街化区域に編入する考え方が有るが、取付道路の沿道部分の市街化を誘発することになる。このため、市街化区域に接している地区を対象にする。

その他

- 1) この他、人口集中地区となっている地区で編入を検討すべき地区に含まれる小規模な地区等がある。
- 2) 保留区域に含まれる地区がある。(泉区・金子山地区 約1.06ha)

評価の結果

既に開発整備された地区で、その環境の維持・形成を図るべき地区として、市街化区域への編入を検討する地区は以下の地区とする。

- ・緑区・白山地区 約8.75ha(昭和52年逆線引きを行った地区である)

表-4.1 旧事業法関連で市街化区域への編入検討候補地区（案）

#.	認可番号	地区名	面積 (ha)	位置による分類	宅地数	公園等	備考	他の編入要素との関連
11	5704	旭区・市沢	0.966	2-2-a	36			A2市沢町地区同じ
14	8139	都筑区・川和A-2	0.340	2-3-b	35			A2川和編入候補地区に含まれる
16	8316	都筑区・川和A-1	3.496	2-2-a	221	1		A2川和編入候補地区に含まれる
19	8486	緑区・白山	8.748	2-1-	289	1	昭和52年逆線	
22	8520	都筑区・川和A-3	0.176	2-2-a	14	1		A2川和編入候補地区に含まれる
23	8526	都筑区・川和A-4	0.143	2-3-b	7	1		A2川和編入候補地区に含まれる
26	8616	都筑区・川和A-5	0.597	2-2-a	28	2		A2川和編入候補地区に含まれる
31	9227	泉区・金子山	1.064	2-2-c1	45			保留区域に含まれる
8		地区の小計	15.5291		675	6		

2-1-	= 市街化区域にまたがるもの
2-2-a	= 宅地で市街化区域に接続
2-2-b	= 町田市の市街化区域に接続（横浜市側からは飛び地）
2-2-c2	= 道路2本で市街化区域に接続
2-2-c1	= 道路1本で市街化区域に接続
2-3-a	= 道路又は河川が市街化区域との間に有る
2-3-b	= 当該地区単独では市街化区域に接続しないが、隣接の事業法区域と連続することにより、一体の住宅地として市街化区域に接続
2-3-d	= 飛び地

4.1.5 市街化区域に隣接した人口集中地区

線引き見直しの基準のうち、市街化区域への編入の基準「(1) オ 平成7年の人口集中地区内において、市街化区域に接し、かつ相当数の建築物が連坦する区域で、……」に該当する地区については、人口集中地区となっている区域の実態を把握した上で、編入することとした。

4.1.5.1 市街化調整区域のD.I.D.の実態

(1) 市街化調整区域内のD.I.D.の実態

市街化調整区域でD.I.D.となっている区域の土地利用の実態をみると、住宅地化が進行している地区の他、公共公益施設が立地している地区、農家の集落となっている地区がある。一方、都市計画公園・緑地の区域や市街化が現実には進行していない地区がある。

D.I.D.となっている区域でも実態が多様であるため、市街化調整区域内で平成7年の国勢調査でD.I.D.となっている区域の土地利用について典型的に整理する。

- 1) 市街化状況は、地形図、航空写真、土地利用現況図等を用いて判定した。
- 2) 市街化調整区域内の人口集中地区の全てについて、地区別に土地利用の現況（平成9年現在の土地利用現況調査結果（都市計画基礎調査））を集計した。土地利用の集計評価単位は、おおむね100haを上限として、必要な場合は分割して評価した。

あわせて、地区別メッシュ別（125m×125mのメッシュ）データも作成して評価した。

* 土地利用の評価単位が大きいと、部分的に市街化が進んでいる地区がある場合などにはその状況が的確に評価されない恐れがある。このため、生活圏の大きさ（半径500mの圏域）を評価規模の上限とすることとし、おおむね100haを評価単位規模の上限とした。

表-4.2 市街化調整区域のD.I.D.の類型別地区数及び面積

類型	内容	地区数	面積 (ha)	割合 (%)	備考
A1	学校その他の公共公益施設が立地	51	361.7	15.0	
A2	住宅等が立地	69	481.9	20.0	
A3	市街化は進んでいない	94	453.6	18.8	
A4	農業振興地域内	89	958.4	39.8	
A5	都市計画公園、緑地が大半を占める	15	73.9	3.1	
B	保留フレイム想定地区内	14	81.5	3.4	
合計		332	2,410.9	100.0	

*システムによる図上計測面積

(2) 市街化調整区域内D.I.D.の土地利用実態（平均像）

市街化調整区域内D.I.D.は332地区（一団の区域面積が大きいため区分した地区の数を含む）、面積は合計2,410haである。

- 1) 332地区の平均規模は約7.3ha

- 2) 都市的土地利用の平均は 56.8 %
- 3) 一般道路面積率（自動車専用道路を含まない。幅員 4m~12m の道路）は 7.0%
- 4) 農地面積率は 22.0 %、樹林地面積率は 17.1 %
- 5) 住居系土地利用は 19.0%、商業業務系は 2.9 %、工業系は 3.3 %

図-4.1 市街化調整区域内の人口集中地区

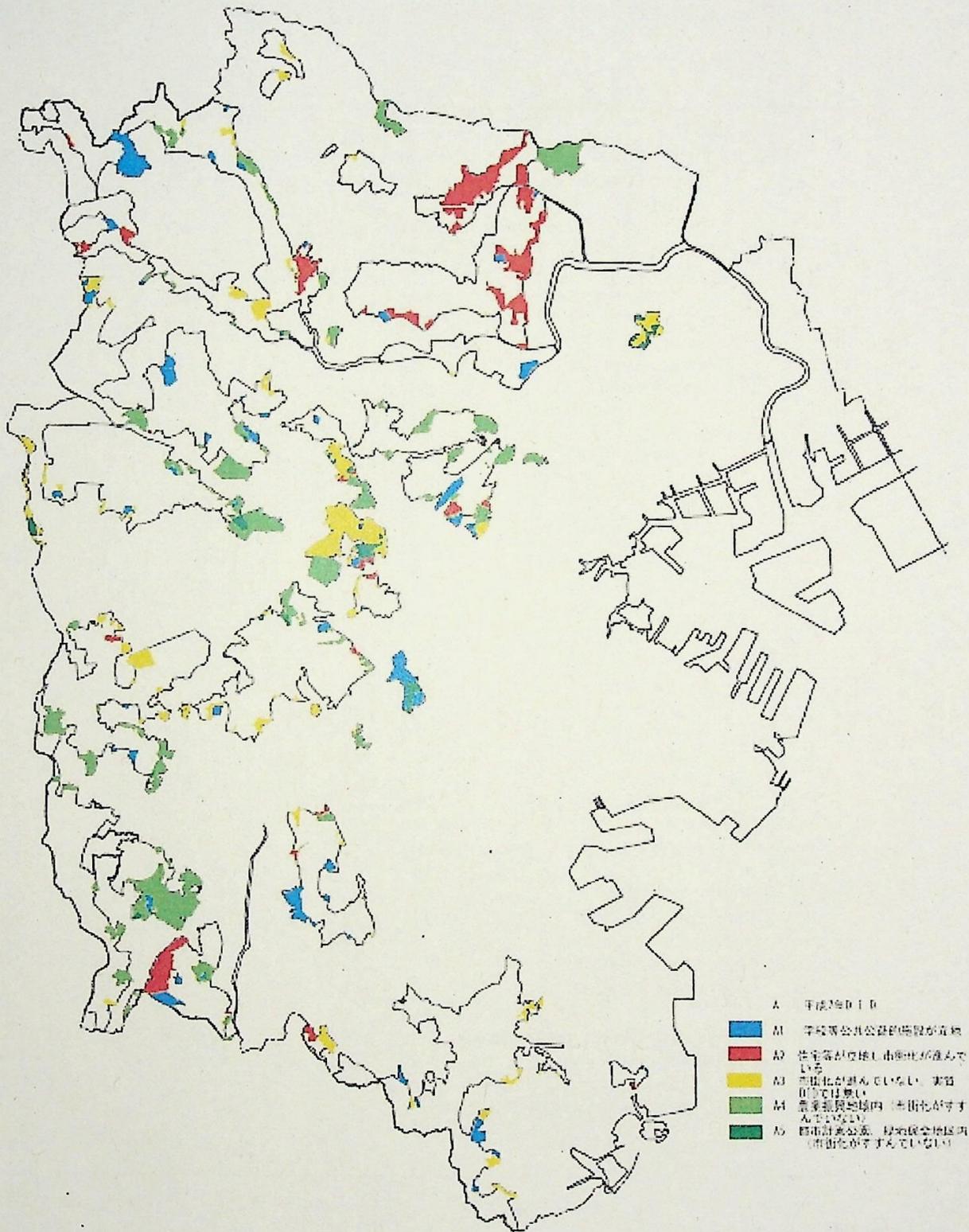


表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		332 地区			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積計 (平均地区面積)	24,109,173 72,618	100.0		
b	都市的土地利用	13,702,496	56.8	▲	10,000 ㎡以上 85 %以上
c	一般道路	1,686,724	7.0		
d	農地	5,301,083	22.0	▲	5 %以下
e	樹林地	4,121,758	17.1	▲	5 %以下
f	住居系土地利用	4,573,630	19.0	▲	50 %以上
g	商業業務系土地利用	700,231	2.9	○	5 %以下
h	工業系土地利用	787,784	3.3	○	5 %以下
I	複合系土地利用	9,129	0.0		
j	その他の都市的土地利用	5,141,336	21.3		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	11,212,110	46.5		
未利用地の状況					
k	未利用空地	309,132	1.3		
l	屋外利用地計	1,536,531	6.4		
m	駐車場2	828,647	3.4		
n	駐輪場2	1,537	0.0		
o	資材置場	276,734	1.1		
p	広場	260,967	1.1		
q	園地	82,975	0.3		
r	墓地	85,670	0.4		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	134,503	0.6		
t	幹線道路(1)	82,068	0.3		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	179,335	0.7		・幅員12~22m
v	一般道路	1,686,724	7.0		・幅員4~12m
w	狹隘道路	404,510	1.7		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	3,245	0.0		
y=(s~x)	合計	2,490,386	10.3		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	1,948,128	8.1		
z/b	(対都市的土地) 道路率		14.2	▲	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		12.3	▲	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		2.3		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		11.2		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		6.0		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		49.2	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		50.5	▲	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		40.8		

表- 類型別・土地利用特性

	合計 市街化調 整区域の DID	A1 学校そ 他の公 益施設 が立地 している 地区	A2 住宅等 が立地 している 地区	A3 市街 化が進 んでい ない地 区	A4 農業 振興地 域内の 地区	A5 都市計 画公園・ 緑地が大 半を占め る地区	B 保留フ レーム 想定区 域に含 まれる 地区	備考 (編入地区 の基準)
地区数	332	51	69	94	89	15	14	
地区面積 (ha)	2,410.9	361.7	481.9	453.6	958.4	73.9	81.5	
平均地区面積 (ha)	7.3	7.1	7.0	4.8	10.8	4.9	5.8	*1.0ha以上
都市的土地利用率 (%)	56.8	75.2	68.1	50.3	49.7	27.1	55.4	*85%以上
道路を除く都市的土地利用率 (%)	46.5	67.8	55.7	40.6	38.8	23.9	41.9	
一般道路率 (%)	7.0	4.7	8.8	6.8	7.4	2.2	7.1	
都市的土地利用に対する一般道路率	12.3	6.3	12.9	13.4	14.9	8.1	12.9	*15%以上
農地面積率 (%)	22.0	4.6	18.2	21.2	30.7	12.3	32.3	*5%以下
樹林地面積率 (%)	17.1	15.5	11.1	23.0	15.4	58.4	9.5	*5%以下
住居系土地利用 (%)	19.0	3.3	30.4	20.2	20.1	1.3	16.3	*50%以上
商業業務系土地利用 (%)	2.9	1.0	4.8	2.5	3.0	0.1	3.0	*5%以下
工業系土地利用 (%)	3.3	6.3	5.5	2.1	1.8	0.0	3.9	*5%以下
複合的土地利用率 (%)	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	
その他の土地利用 (%)	21.3	57.2	14.8	15.8	13.8	22.6	18.6	

図-4.1 類型別の土地利用特性 (市街化調整区域内のD.I.D.の平均値を1.0として表示)

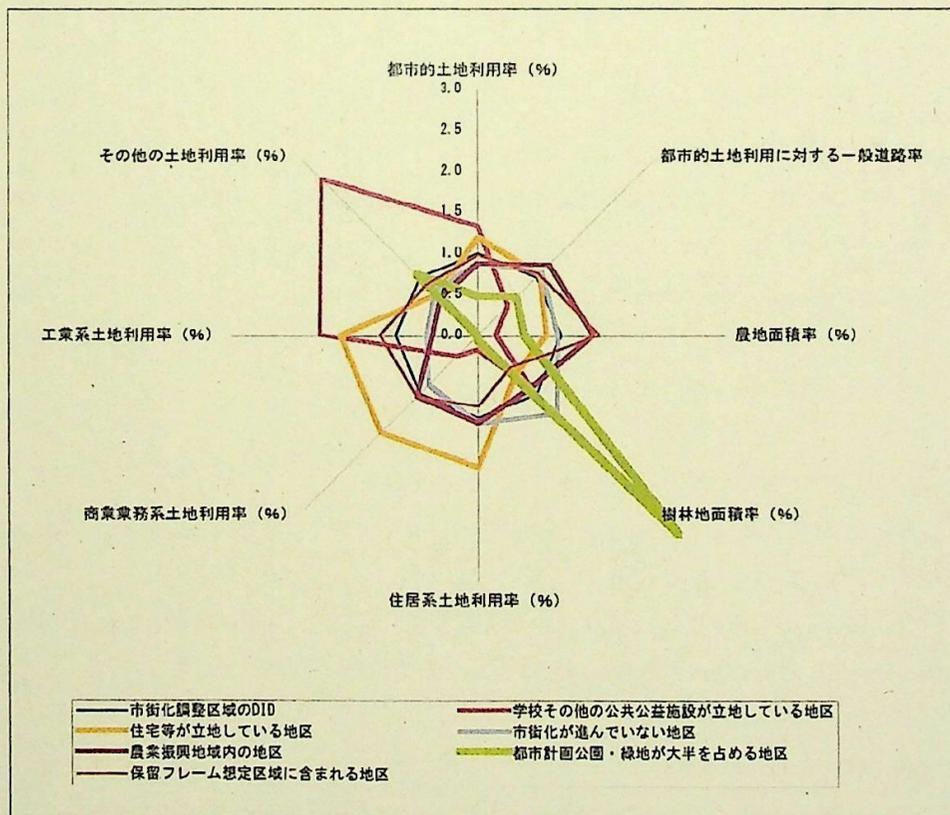


表- 類型別・土地利用特性 (合計を1.0とした特化係数)

	合計 市街化調 整区域の DID	A1 学校そ 他の公 共公益 施設が 立地し ている 地区	A2 住宅 等が 立地し ている 地区	A3 市街 化が 進ん でい ない 地区	A4 農業 振興 地内 の地 区	A5 都市 計画 公園 ・緑 地が 大半 を占 める 地区	B 保留 ゾ ン に 含 ま れ る 地 区	備考 (編入地区 の基準)
都市的土地利用率 (%)	1.0	1.3	1.2	0.9	0.9	0.5	1.0	
都市的土地利用に対する一般道路率	1.0	0.5	1.1	1.1	1.2	0.7	1.0	
農地面積率 (%)	1.0	0.2	0.8	1.0	1.4	0.6	1.5	
樹林地面積率 (%)	1.0	0.9	0.6	1.3	0.9	3.4	0.6	
住居系土地利用 (%)	1.0	0.2	1.6	1.1	1.1	0.1	0.9	
商業業務系土地利用 (%)	1.0	0.4	1.7	0.9	1.0	0.0	1.0	
工業系土地利用 (%)	1.0	1.9	1.7	0.6	0.6	0.0	1.2	
複合的土地利用率 (%)	1.0	0.7	2.1	0.6	0.9	0.0	0.5	
その他の土地利用 (%)	1.0	2.7	0.7	0.7	0.6	1.1	0.9	

(3) 「学校その他の公共公益施設が立地している地区 (A1)」の土地利用実態

市街化調整区域内の D. I. D. とされている地区であるが、土地利用の実態は、学校その他の公共公益的施設が多い地区である。国勢調査の調査区の設定や D. I. D. の区域設定の都合で含まれた地区である。

学校や医療・福祉施設等の公共公益施設をふくむ「その他の都市的土地利用」の比率が 57.2% と高いのが特徴である。

- 1) 地区の平均規模は約 7.1 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 75.2%
- 3) 一般道路面積率 (自動車専用道路を含まない。幅員 4m~12m の道路) は 4.7%。都市的土地利用に対する一般道路面積の比率は 6.3%
- 4) 農地面積率は 4.6%、樹林地面積率は 15.5%
- 5) 住居系土地利用は 3.3%、商業業務系は 1.0%、工業系は 6.3%、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 0%、その他の都市的土地利用比率 57.2%

(4) 「住宅等が立地している地区 (A2)」の土地利用実態

市街化調整区域内の D. I. D. で、住宅が立地し市街化がすすんでいる区域で、実態として人口集中地区となっている地区である。

「住居系土地利用」の比率が 30.4% と高く、関連して公益施設等が含まれる「その他の都市的土地利用」の土地利用の比率も 14.8% と高くなっているのが特徴である。

- 1) 地区の平均規模は約 7.0 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 68.1%
- 3) 一般道路面積率 (自動車専用道路を含まない。幅員 4m~12m の道路) は 8.8%。都市的土地利

用に対する一般道路面積の比率は 12.9 %

- 4) 農地面積率は 18.2 %、樹林地面積率は 11.1 %
- 5) 住居系土地利用は 30.4 %、商業業務系は 4.3 %、工業系は 5.5 %、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 0.1%、その他の都市的土地利用比率 14.8%

(5) 「市街化が進んでいない地区」の土地利用実態 (A3)

農地、樹林地等が多く残っており、都市的土地利用比率がおおむね 50%程度で、住宅用地率が 20%程度であり、D. I. D. とされているが市街化がそれほど進んでいない地区である。公益的施設等の「その他の都市的な土地利用比率」がやや高い地区である。

この地区も、国勢調査の調査区の設定や D. I. D. の区域設定の都合で含まれたと考えられる地区である。

- 1) 地区の平均規模は約 4.8 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 50.3 %
- 3) 一般道路面積率（自動車専用道路を含まない。幅員 4m~12m の道路）は 6.8%。都市的土地利用に対する一般道路面積の比率は 13.4 %
- 4) 農地面積率は 21.2 %、樹林地面積率は 23.0 %
- 5) 住居系土地利用は 20.2 %、商業業務系は 2.5 %、工業系は 2.1%、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 0.0 %、その他の都市的土地利用比率 15.8 %

(6) 農業振興地域内の地区 (A4)

農業振興地域内で D. I. D. となっている地区である。農地、樹林地が多く、農家集落等の「住居系の土地利用」の比率も 20%程度と低くなっている。「市街化が進んでいない地区 (A3)」と類似した土地利用になっている。

この地区も、国勢調査の調査区の設定や D. I. D. の区域設定の都合で含まれたと考えられる地区である。

- 1) 地区の平均規模は約 10.8 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 49.7 %
- 3) 一般道路面積率（自動車専用道路を含まない。幅員 4m~12m の道路）は 7.4 %。都市的土地利用に対する一般道路面積の比率は 14.9 %
- 4) 農地面積率は 30.7 %、樹林地面積率は 15.4 %
- 5) 住居系土地利用は 20.1 %、商業業務系は 3.0 %、工業系は 1.8 %、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 0.0 %、その他の都市的土地利用比率 13.8 %

(7) 都市計画公園・緑地などが大半を占める地区 (A5)

都市計画公園や緑地等が大半を占めている地区である。「都市的土地利用」の比率が 27.1%と

低く、「樹林地」の比率が58.1%と特に高くなっている。

この地区も、国勢調査の調査区の設定やD.I.D.の区域設定の都合で含まれたと考えられる地区であり、本来ならばD.I.D.に含むべきでない地区である。

- 1) 地区の平均規模は約 4.9 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 27.1 %
- 3) 一般道路面積率（自動車専用道路を含まない。幅員 4m～12m の道路）は 2.2 %。都市的土地利用に対する一般道路面積の比率は 8.1 %
- 4) 農地面積率は 12.3 %、樹林地面積率は 58.4 %
- 5) 住居系土地利用は 1.3 %、商業業務系は 0.1 %、工業系は 0.0 %、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 1.3 %、その他の都市的土地利用比率 22.6 %

(8) 保留フレームを想定している区域内の地区 (B)

保留フレームとして想定されている区域内の地区である。「農地」が多く残っている (32.3%)。

D.I.D.となっているが「住居系の土地利用」の比率が低く、区画街路等の敷地周辺の道路（一般道路）の面積比率も十分ではない。

- 1) 地区の平均規模は約 5.8 ha
- 2) 都市的土地利用の平均は 55.4 %
- 3) 一般道路面積率（自動車専用道路を含まない。幅員 4m～12m の道路）は 7.1 %。都市的土地利用に対する一般道路面積の比率は 12.9 %
- 4) 農地面積率は 32.3 %、樹林地面積率は 9.5 %
- 5) 住居系土地利用は 16.3 %、商業業務系は 3.0 %、工業系は 3.9 %、住宅・商業業務施設・工場の複合施設用地率 0.0 %、その他の都市的土地利用比率 18.6 %

○ A1: 学校その他の公共公益施設が立地している地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		51 地区			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積計	3,617,374	100.0		
	(平均地区面積)	70,929		○	10,000 ㎡以上
b	都市的土地利用	2,721,286	75.2	▲	85 %以上
c	一般道路	170,849	4.7		
d	農地	168,138	4.6	○	5 %以下
e	樹林地	561,242	15.5	▲	5 %以下
f	住居系土地利用	120,082	3.3	▲	50 %以上
g	商業業務系土地利用	37,804	1.0	○	5 %以下
h	工業系土地利用	226,640	6.3	▲	5 %以下
I	複合系土地利用	961	0.0		
j	その他の都市的土地利用	2,068,627	57.2		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	2,454,115	67.8		
未利用地の状況					
k	未利用空地	41,562	1.1		
l	屋外利用地計	116,383	3.2		
m	駐車場2	43,668	1.2		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	16,745	0.5		
p	広場	27,853	0.8		
q	圃地	11,825	0.3		
r	墓地	16,292	0.5		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	17,627	0.5		
t	幹線道路(1)	15,064	0.4		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	48,288	1.3		・幅員12~22m
v	一般道路	170,849	4.7		・幅員4~12m
w	狭隘道路	15,343	0.4		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	267,172	7.4		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	234,201	6.5		
z/b	(対都市的土地) 道路率		8.6	▲	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		6.3	▲	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		1.5		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		4.3		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		1.6		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		70.9	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		72.0	▲	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		4.9		

○ A2:住宅等が立地している地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		69 地区			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積計 (平均地区面積)	4,818,542 69,834	100.0		
b	都市的土地利用	3,282,932	68.1	▲	10,000 ㎡以上 85 %以上
c	一般道路	424,426	8.8		
d	農地	878,307	18.2	▲	5 %以下
e	樹林地	534,109	11.1	▲	5 %以下
f	住居系土地利用	1,466,806	30.4	▲	50 %以上
g	商業業務系土地利用	233,591	4.8	○	5 %以下
h	工業系土地利用	263,343	5.5	▲	5 %以下
l	複合系土地利用	3,827	0.1		
j	その他の都市的土地利用	715,289	14.8		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	2,682,855	55.7		
未利用地の状況					
k	未利用空地	93,472	1.9		
l	屋外利用地計	324,746	6.7		
m	駐車場2	212,747	4.4		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	51,487	1.1		
p	広場	36,552	0.8		
q	園地	6,709	0.1		
r	墓地	17,260	0.4		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	36,764	0.8		
t	幹線道路(1)	15,273	0.3		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	18,513	0.4		・幅員12~22m
v	一般道路	424,426	8.8		・幅員4~12m
w	狭隘道路	105,101	2.2		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	600,076	12.5		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	458,212	9.5		
z/b	(対都市的土地) 道路率		14.0	▲	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		12.9	▲	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		2.8		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		9.9		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		6.5		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		59.5	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		61.4	▲	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		54.7		

○ A3:市街化が進んでいない地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		94 地区				
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値	備考
a	地区面積計	4,535,888	100.0			
	(平均地区面積)	48,254		○	10,000 ㎡以上	
b	都市的土地利用	2,283,034	50.3	▲	85 %以上	
c	一般道路	306,938	6.8			
d	農地	960,274	21.2	▲	5 %以下	
e	樹林地	1,042,973	23.0	▲	5 %以下	
f	住居系土地利用	916,793	20.2	▲	50 %以上	
g	商業業務系土地利用	112,014	2.5	○	5 %以下	
h	工業系土地利用	93,322	2.1	○	5 %以下	
l	複合系土地利用	1,039	0.0			
j	その他の都市的土地利用	717,375	15.8			
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	1,840,543	40.6			
未利用地の状況						
k	未利用空地	35,689	0.8			
l	屋外利用地計	353,661	7.8			
m	駐車場2	193,313	4.3			
n	駐輪場2	855	0.0			
o	資材置場	67,837	1.5			
p	広場	63,556	1.4			
q	園地	14,825	0.3			
r	墓地	13,276	0.3			
道路の内訳						
s	自動車専用道路	18,205	0.4			
t	幹線道路(1)	1,024	0.0			・幅員22以上
u	幹線道路(2)	33,445	0.7			・幅員12~22m
v	一般道路	306,938	6.8			・幅員4~12m
w	狭隘道路	82,876	1.8			・幅員4m未満
x	道路管理施設地	4	0.0			
y=(s~x)	合計	442,491	9.8			
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	341,407	7.5			
z/b	(対都市的土地) 道路率		15.0	▲	15 %以上	
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		13.4	▲	15 %以上	
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		1.6			
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		15.5			
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		8.5			
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		41.7	▲	80 %以上	
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		42.5	▲	80 %以上	
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		49.8			

○ A4: 農業振興地域内の地区

表一 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		89 地区			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積計 (平均地区面積)	9,584,209 107,688	100.0		
b	都市的土地利用	4,764,277	49.7	▲	10,000 ㎡以上 85 %以上
c	一般道路	710,240	7.4		
d	農地	2,940,185	30.7	▲	5 %以下
e	樹林地	1,475,026	15.4	▲	5 %以下
f	住居系土地利用	1,927,528	20.1	▲	50 %以上
g	商業業務系土地利用	291,644	3.0	○	5 %以下
h	工業系土地利用	172,846	1.8	○	5 %以下
I	複合系土地利用	3,137	0.0		
j	その他の都市的土地利用	1,321,882	13.8		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	3,717,037	38.8		
未利用地の状況					
k	未利用空地	109,873	1.1		
l	屋外利用地計	556,129	5.8		
m	駐車場2	335,677	3.5		
n	駐輪場2	683	0.0		
o	資材置場	109,889	1.1		
p	広場	56,850	0.6		
q	園地	16,637	0.2		
r	墓地	36,394	0.4		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	61,795	0.6		
t	幹線道路(1)	41,668	0.4		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	46,706	0.5		・幅員12~22m
v	一般道路	710,240	7.4		・幅員4~12m
w	狭隘道路	183,589	1.9		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	3,242	0.0		
y=(s~x)	合計	1,047,239	10.9		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	798,614	8.3		
z/b	(対都市的土地) 道路率		16.8	○	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		14.9	▲	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		2.3		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		11.7		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		7.0		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		42.8	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		43.9	▲	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		51.9		

○ A5: 都市計画公園、緑地が大半を占める地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		15 地区	A5: 都市計画公園、緑地が大半を占める地区			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値	備考
a	地区面積計	738,541	100.0			
	(平均地区面積)	49,236		○	10,000 ㎡以上	
b	都市的土地利用	199,929	27.1	▲	85 %以上	
c	一般道路	16,194	2.2			
d	農地	90,835	12.3	▲	5 %以下	
e	樹林地	431,324	58.4	▲	5 %以下	
f	住居系土地利用	9,251	1.3	▲	50 %以上	
g	商業業務系土地利用	427	0.1	○	5 %以下	
h	工業系土地利用	0	0.0	○	5 %以下	
I	複合系土地利用	0	0.0			
j	その他の都市的土地利用	166,922	22.6			
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	176,601	23.9			
未利用地の状況						
k	未利用空地	2,858	0.4			
l	屋外利用地計	114,347	15.5			
m	駐車場2	11,245	1.5			
n	駐輪場2	0	0.0			
o	資材置場	943	0.1			
p	広場	70,440	9.5			
q	園地	31,719	4.3			
r	墓地	0	0.0			
道路の内訳						
s	自動車専用道路	0	0.0			
t	幹線道路(1)	467	0.1			・幅員22以上
u	幹線道路(2)	1,326	0.2			・幅員12~22m
v	一般道路	16,194	2.2			・幅員4~12m
w	狭隘道路	5,342	0.7			・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0			
y=(s~x)	合計	23,328	3.2			
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	17,987	2.4			
z/b	(対都市的土地) 道路率		9.0	▲	15 %以上	
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		8.1	▲	15 %以上	
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		1.4			
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		57.2			
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		5.6			
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		11.2	▲	80 %以上	
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		11.6	▲	80 %以上	
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		5.2			

○ B: 保留フレーム (想定区域) に含まれる地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		14 地区	B: 保留フレーム区域に含まれるDID			
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値	備考
a	地区面積計	814,619	100.0			
	(平均地区面積)	58,187		○	10,000 ㎡以上	
b	都市的土地利用	451,037	55.4	▲	85 %以上	
c	一般道路	58,077	7.1			
d	農地	263,343	32.3	▲	5 %以下	
e	樹林地	77,084	9.5	▲	5 %以下	
f	住居系土地利用	133,169	16.3	▲	50 %以上	
g	商業業務系土地利用	24,751	3.0	○	5 %以下	
h	工業系土地利用	31,633	3.9	○	5 %以下	
I	複合系土地利用	165	0.0			
j	その他の都市的土地利用	151,240	18.6			
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	340,959	41.9			
未利用地の状況						
k	未利用空地	25,679	3.2			
l	屋外利用地計	71,266	8.7			
m	駐車場2	31,997	3.9			
n	駐輪場2	0	0.0			
o	資材置場	29,834	3.7			
p	広場	5,716	0.7			
q	園地	1,261	0.2			
r	墓地	2,458	0.3			
道路の内訳						
s	自動車専用道路	112	0.0			
t	幹線道路(1)	8,572	1.1			・幅員22以上
u	幹線道路(2)	31,058	3.8			・幅員12~22m
v	一般道路	58,077	7.1			・幅員4~12m
w	狭隘道路	12,259	1.5			・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0			
y=(s~x)	合計	110,078	13.5			
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	97,707	12.0			
z/b	(対都市的土地) 道路率		21.7	○	15 %以上	
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		12.9	▲	15 %以上	
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		5.7			
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		15.8			
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		7.1			
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		43.5	▲	80 %以上	
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		46.6	▲	80 %以上	
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		39.1			

4.1.5.2 市街化区域に隣接した人口集中地区の編入に関する技術的基準

今回の見直し基準のうち、市街化区域への編入の基準の「(5) 平成 7 年の人口集中地区内において、市街化区域に接し、かつ相当数の建築物が連坦する区域」で、「ア 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺の市街化のおそれのない区域であること。」に該当する地区の選定の基準は以下のとおりとした。

- 1) 面積が 1.0 ha 以上であること
- 2) 都市的な土地利用が 85% 以上であること
- 3) 都市的な土地利用あたりの道路の面積比率が 15% 以上であること
- 4) 農地、樹林地が合計で 10% 未満であること

土地利用の実態等から、上記の 1) ~4) の条件を満たす地区を市街化区域へ編入する。なお、農業振興地域、農業専用地区の区域は除く。

(1) 市街化区域に隣接した（市街化調整区域内の）区域

- 1) 市街化区域に接している区域であること。
道路網等の面からみても相互に一体化してしまっている区域を対象とする。
- 2) 学校、福祉施設等の公共公益的施設を介して接している場合も、「接している」とみなす。
- 3) 「接している」は、地区の周長のおおむね 1/4 以上が市街化区域に接している場合とする。

(2) 住宅を中心とした市街地

- 1) この基準で取り扱う市街化区域への編入は、住宅市街地の環境の維持を主眼としたものであり、住宅系の施設を中心とし、市街化区域に編入した後は、第 1 種又は第 2 種低層住居専用地域又は第 1 種又は第 2 種中高層住居専用地域等、住居系の用途地域の指定を想定しうる地区とする。
- 2) 工業系の用途や商業・業務系の用途が含まれている場合は、市街地景観や道路の使い方等で住居専用の地域とは異なった対応が必要であるため、基盤施設や用途の混在に伴う問題への対応が地区計画制度等によって回避できることが確実な場合に限り対応する。
- 3) 農業振興地域が指定されている区域（特に農業振興地域の白地地域）については、検討対象に含まない。農家が多い地区で、「庭先の住宅」の形で一般的な住宅が混入し、住宅地化がすすんでいる場合があるが、このような場合も対象にしない。（次回の見直しでは検討が必要である）
- 4) 基準としていないが、人口集中地区（D.I.D.）となっていること、住宅を中心とした市街地が形成されていることを評価するため、住居系土地利用が 50% 以上に達していることを目安とした。

(3) 区域の規模が最低 1ha 以上であること

- 1) 検討対象の区域は、最低 1ha 以上であること。また、区域の境界は、原則として道路、河川とする。

検討対象の規模を小さくすれば、(1) ~ (3) の要件を満たす可能性は高まり、小規模な「にじみ出し」を迫認することになる。

1ha は、敷地面積 100 m²程度の住宅が 50 戸程度以上連担している場合、その地域の面積と考えられる規模である。

- 2) 検討対象の区域は、おおむね 5ha 以下であること。

区域の面積が 5ha 以上になる場合は、市街化調整区域における小規模開発許可やその基準を考慮した対応（基盤整備や用途、形態、地区施設などを計画内容とする地区計画等）をおこなう。

また、5ha を超える一団の区域を、5ha 以下の区域に区分して対応する場合は、その境界が、（都市計画）道路や河川等により明確に区分される場合に限る。

(4) 市街化がほぼ完了している地区

以下の全てに該当する地区を「すでに市街地を形成している地区」とする。

- 1) 農地や樹林地、河川・水面等を除く都市的な土地利用がすでに 85%以上に達している地区。地区内に市街化の余地が残り少なくなっており、隣接する市街化区域内の市街地と同等の土地利用になっている地区。

市街化区域の都市的土地利用の比率は 88.3%である。また、第 1 種低層住居専用地域の都市的土地利用の比率は 84.6%である。

- 2) 既に、市街化が完了段階にあり、農地・樹林地の面積が合計 10%以下になっている地区。

一般に、農地や樹林地は、市街化区域に編入することにより、固定資産税の評価額が 100 倍以上になる。このため、樹林地や農地を合計で 10%以上含んでいる地区は検討の対象にしない。

また、農地、樹林地の割合が 10%以下の場合でも、その市街化区域への編入について所有者の同意が得られる見通しがあることが条件である。

- 2) 道路率が 15%以上に達しており、市街化区域に編入しても住宅市街地として、適切な街路網を備えている地区。

道路率 15%は、面積 100 m²程度の敷地が幅員 4m の道路に接している場合に必要となる比率である。

農地、山林が 10%以上あり、道路率が 15%に達していない場合には、土地区画整理事業や地区計画制度の適用により、基盤整備や、農地の集団化ができることが条件となると思われる。

4.2 市街化調整区域への編入について

今回見直しにおける変更基準の内、「(2) 市街化調整区域への編入」に該当する区域は、「市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図るうえで支障のない区域」として、土地利用の状況や周辺の市街化の状況等を考慮し、1地区（金沢区柴町地区）を設定して検討した。

4.3 事務的変更等

4.3.1 事務的変更の基準

今回見直しにおける変更基準の内、「3 その他、事務的変更」に関する変更の基準は以下のとおりである。

第5回線引き見直し事務的変更基準

- 1 根拠界の決定は、明確な地形・地物を優先し、やむを得ないものはその他とする。
区域区分の根拠界はできる限り鉄道、道路、河川、水路等の明確な地形・地物によるものとし、やむを得ないと判断される場合に限り、地番界その他の根拠界を使用するものとする。現地杭見通し界、団地界、埋立界等の不明確な根拠界についてはできる限りより明確な根拠界へ変更していくものとする。
- 2 地形・地物の変更に伴い、事務的に根拠界を変更する場合、民有土地の変更は極力生じないものとするが、土地利用上明らかにこれまでの区分から分断される土地についてはできる限り変更していくものとする。
- 3 現在、指導上及び制度上問題を有する箇所は、できる限り変更又は修正していくものとする。
都市計画図、公図写し、課税図、地形その他の資料を勘案し、できる限り相互の整合を図るものとする。
- 4 変更するのに適切な変更根拠がない場合は、原則として現状のままとする。

4.3.2 事務的変更等の考え方

(1) 事務的変更

事務的変更とは、道路整備、河川改修等による地形・地物の変更に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの及び、その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため、変更が必要になったものをいう。

区域決定境界を道路界、水路界等としていたところで当該施設の改修等が行われ、その位置の

移動または滅失等があった箇所については、近傍の明確な地形・地物に変更するものとする。

(※移動とは、地形・地物の位置が設置替えや拡幅により、新たに地形・地物に位置の変化を生じたものをいう。また、滅失とは、地形・地物が除去等により消滅したものをいう。)

ア 移動の場合・・・移動した地形・地物又は近傍の地形地物とする。

イ 滅失の場合・・・近傍の地形地物又はその他の根拠界とする。

(2) 地形・地物、その他の根拠界の検討

地形・地物 鉄道、道路、河川、水路、護岸等

その他 地番、団地、埋立、現地杭、距離等

本市においては、市街化調整区域には都市計画税を課税していないという現実があるため、根拠界に求められる機能として、「地形図（都市計画図）上においても現地においても明確にその位置を示すことができるものであること」と同時に、「土地に対する課税の根拠としても明確に区別ができるものであること」が求められる。

そのため、

ア 不明確な根拠界については、できるだけ明確な地形・地物界への変更を検討するものとする。

その際、地番界への変更もやむを得ないものとする。

イ 地番界についてもより明確な地形・地物への変更を検討するものとする。

(3) 事務的是正

事務的是正とは、区域境界を地番界で定めている場合に、国土調査法に基づく地籍図等の地図（不動産登記法第17条の地図）が備えられたこと等に伴い、都市計画図上の線界の修正が必要となったもの等をいう。この場合、「現地における復元性を備えた」明確な地図に基づいて都市計画図上の線界（線形）表記を修正するのみであり、現地において変動があったわけではないとの考えから、変更ではなく、是正として取り扱う。

また、土地区画整理事業の区域等で、事業実施の段階で、その時点の道路の端を地番界として設定したような場合に、事業完了後には（拡幅された）道路のほぼ中心線になっているもの等については、線界はそのまま動かないことから、これらについても根拠界の明確化のための（根拠界の）是正として取り扱う。

その他、地形の誤認等による線界表記の是正等も事務的是正として取り扱う。

(4) 是正の代表的事例

ア 土地区画整理事業等の完了に伴い、区域区分境界の是正が必要となったもの。

土地区画整理事業等の完了に伴い、周辺地番と区域が明確になったものについては、換地図（画地確定図）に合わせて都市計画図上の修正を行う。この場合、土地区画整理事業についても都市計画決定している場合は、土地区画整理事業区域の是正という概念がないため、原則として一緒に修正するものとする。

イ 国土調査法に基づく地籍調査の完了等により、区域区分又は従来の地番の修正が必要となったもの。

国土調査法に基づく地籍調査の完了等により、区域区分又は従来の地番の修正が必要となった場合は、地籍図等に合わせて公図写し及び都市計画図上の修正を行う。

当該界線が風致地区その他の地域地区の界線を兼ねているような場合、アと同様の考え方で原則として一緒に修正するものとする。

ウ 沿岸部における栈橋類等、地形の誤認による線界表記の是正

沿岸部における民間企業の栈橋類、防波堤等の工作物を土地と誤認して線界を表記したものについては、（公有水面埋立法等に基づいて埋立が行われ、本市による土地確認を受けた）「土地」に対して区域区分を設定するとの基本原則から、区域を精査し、工作物等を市街化区域に取り込んでいるもの等については原則として是正することとする。

5. 線引き変更箇所及び面積

5.1 基準別変更面積

線引き変更の基準別にみた変更地区数及び面積の概要は次のとおりである。

○横浜国際港都建設計画区域区分の変更案の概要

(1) 変更基準別の変更地区数、面積

変更基準	地区数、面積	地区数	面積(ha)	
			市街化区域編入	市街化調整区域編入
(1)市街化調整区域から市街化区域への変更		13地区	68.09	—
ア 計画開発予定地(土地区画整理事業)		該当なし	—	—
イ " (その他の開発事業)		該当なし	—	—
ウ 埋立地		5地区	37.40	—
エ 市街化区域隣接地区(既開発、用途地域指定済)		1地区	8.43	—
オ " (人口集中地区)		7地区	22.26	—
(2)市街化区域から市街化調整区域への変更		1地区	—	2.30
(3)その他、事務的変更		64地区	7.75	3.26
ア 道路整備、河川改修等		39地区	1.64	1.97
イ 区域区分境界の明確化		25地区	6.11	1.30
合計		78地区	75.84	5.57

(2) 保留人口フレーム

市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し、良好な開発に対して随時対応ができるよう、保留人口フレームを次のとおり設定した。

保留人口フレーム	26,600人
一般保留フレーム	26,600人
特定保留フレーム	0人

5.2 線引き変更箇所総括図

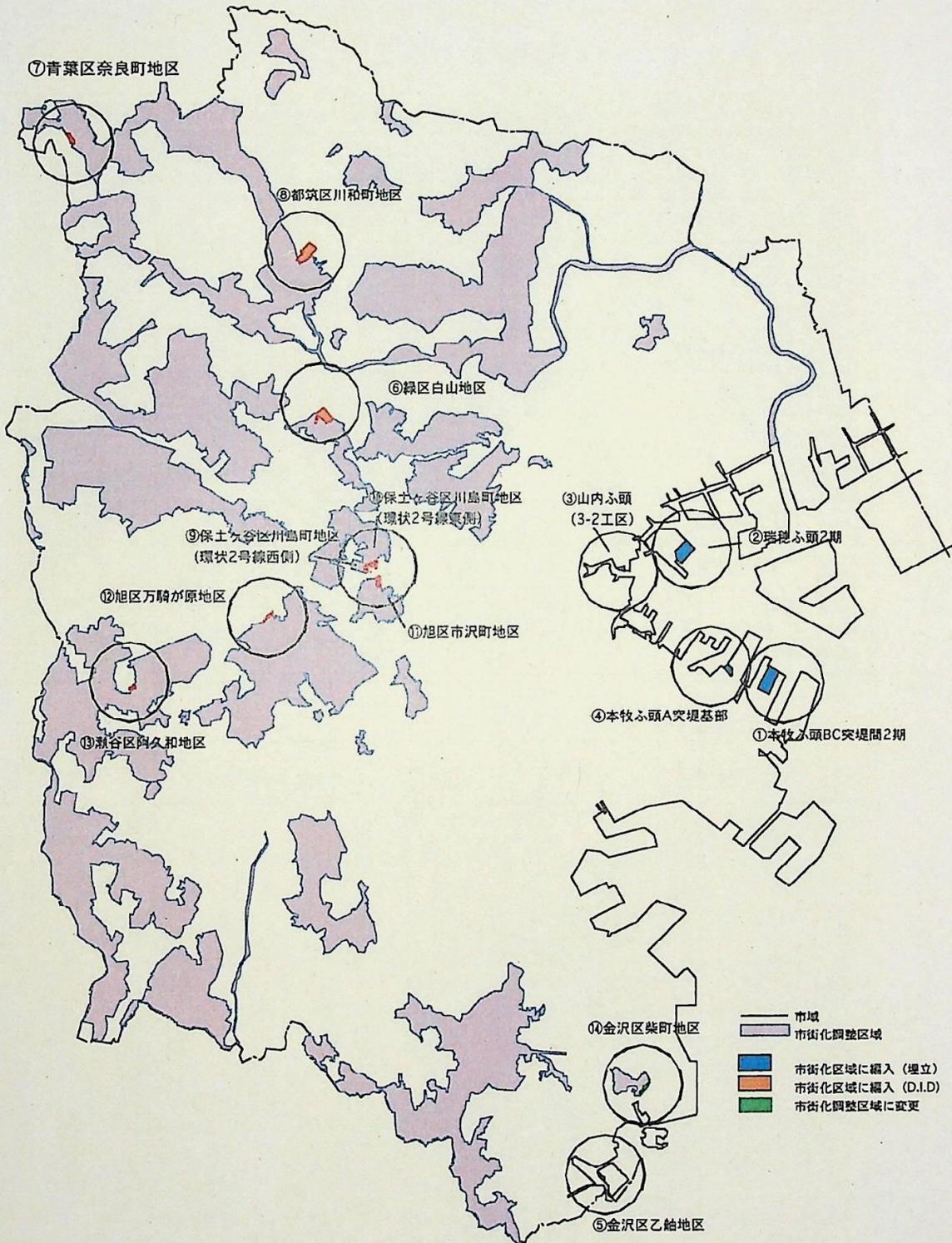
今回の線引き見直しに伴う主な変更箇所は以下のとおりである。

表-5.1 主な線引き変更地区

	地区名	面積 (ha)	変更基準
1	本牧ふ頭BC突堤間2期	17.40	(1) ウ 埋立地
2	瑞穂ふ頭2期	13.80	(1) ウ 埋立地
3	山内ふ頭(3-2工区)	1.80	(1) ウ 埋立地
4	本牧ふ頭A突堤基部	3.20	(1) ウ 埋立地
5	金沢区乙船地区	1.20	(1) ウ 埋立地
6	緑区白山地区	8.43	(1) 工 市街化区域隣接地区 (既開発、用途地域指定済み)
7	青葉区奈良町地区	2.79	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
8	都筑区川和町地区	11.50	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
9	保土ヶ谷区川島町地区(環状2号西側)	1.39	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
10	保土ヶ谷区川島町地区(環状2号東側)	1.72	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
11	旭区市沢町地区	2.72	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
12	旭区万騎が原地区	1.04	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
13	瀬谷区阿久和地区	1.10	(1) 才 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)
14	金沢区柴町地区	-2.30	(2) 市街化調整区域への変更

*地区番号は図の番号に対応している

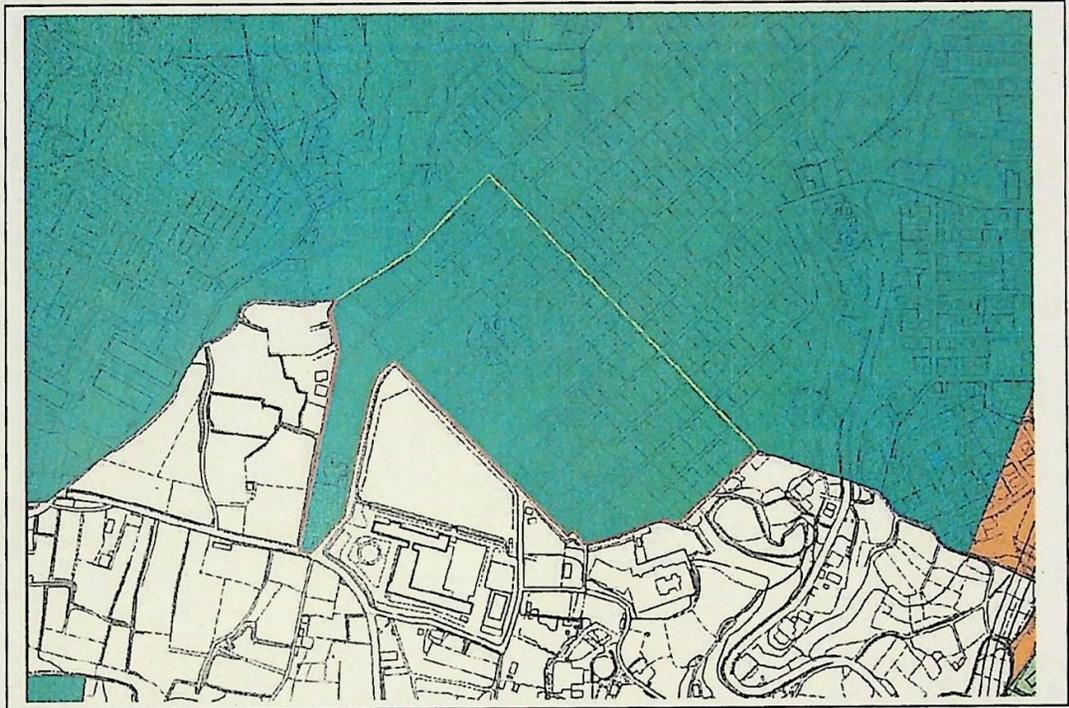
図-5.1 主要な線引き変更箇所



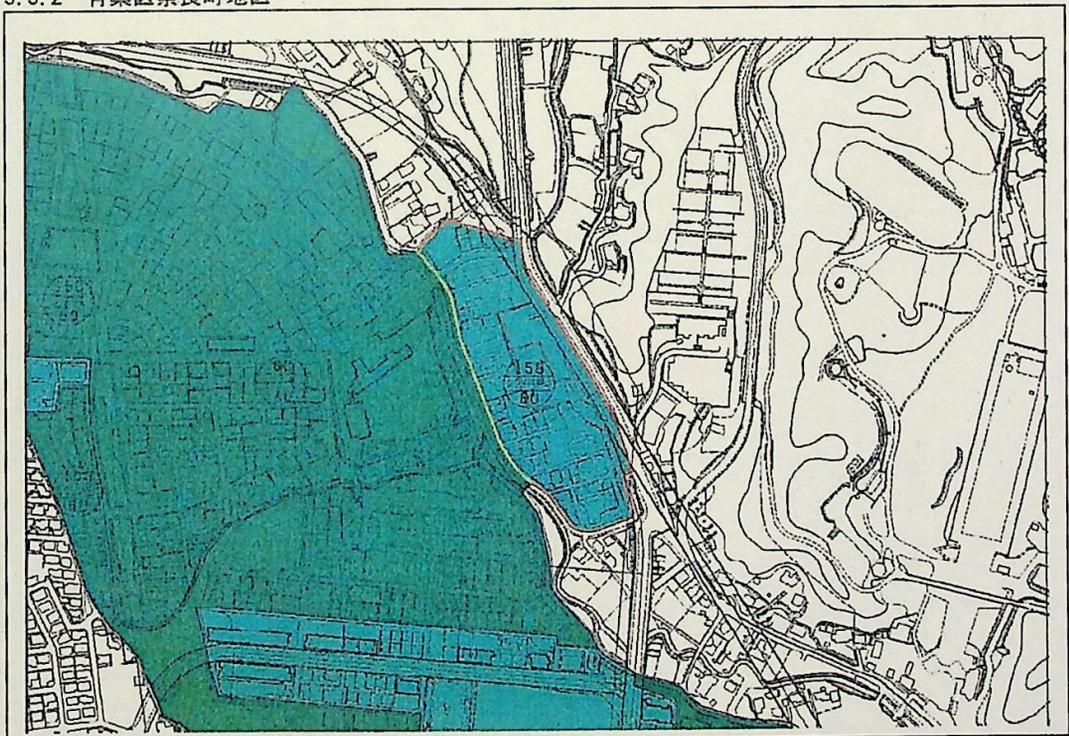
5.3 変更箇所の概要

変更基準 (1)、(2) に該当する地区（埋立地以外）の概要は以下のとおりである。

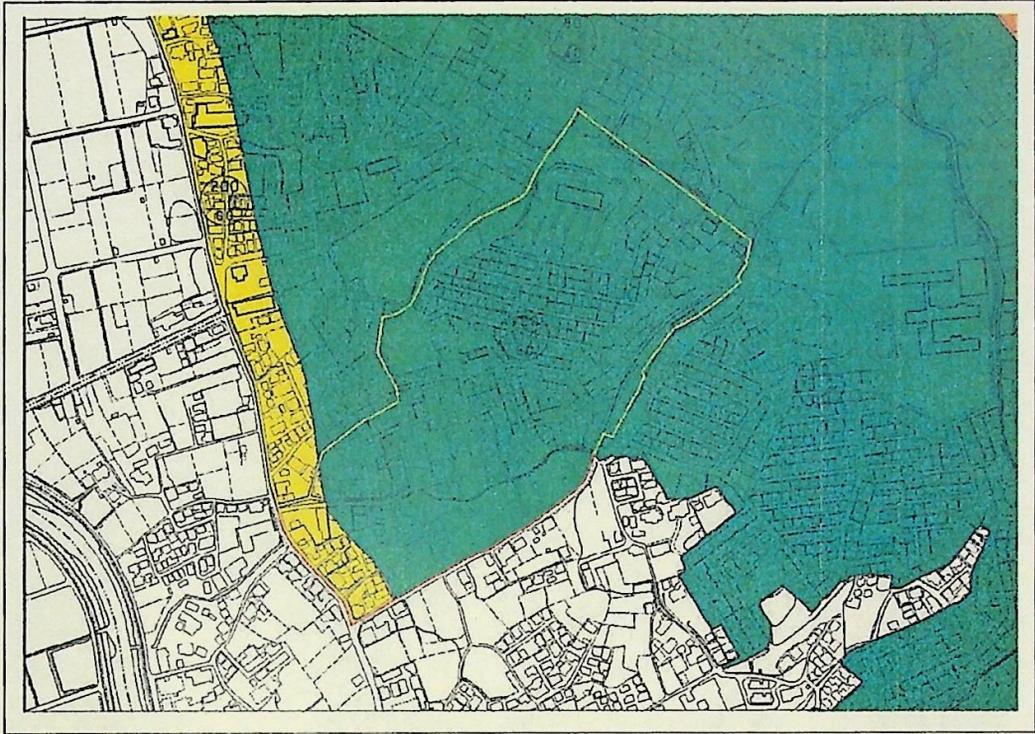
5.3.1 緑区白山地区



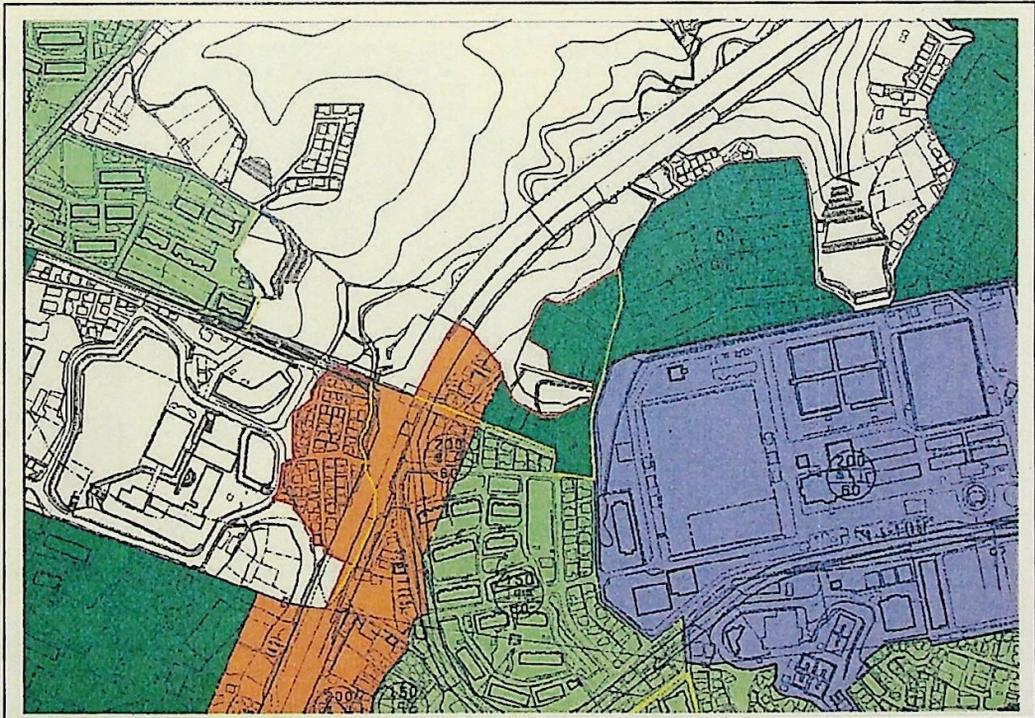
5.3.2 青葉区奈良町地区



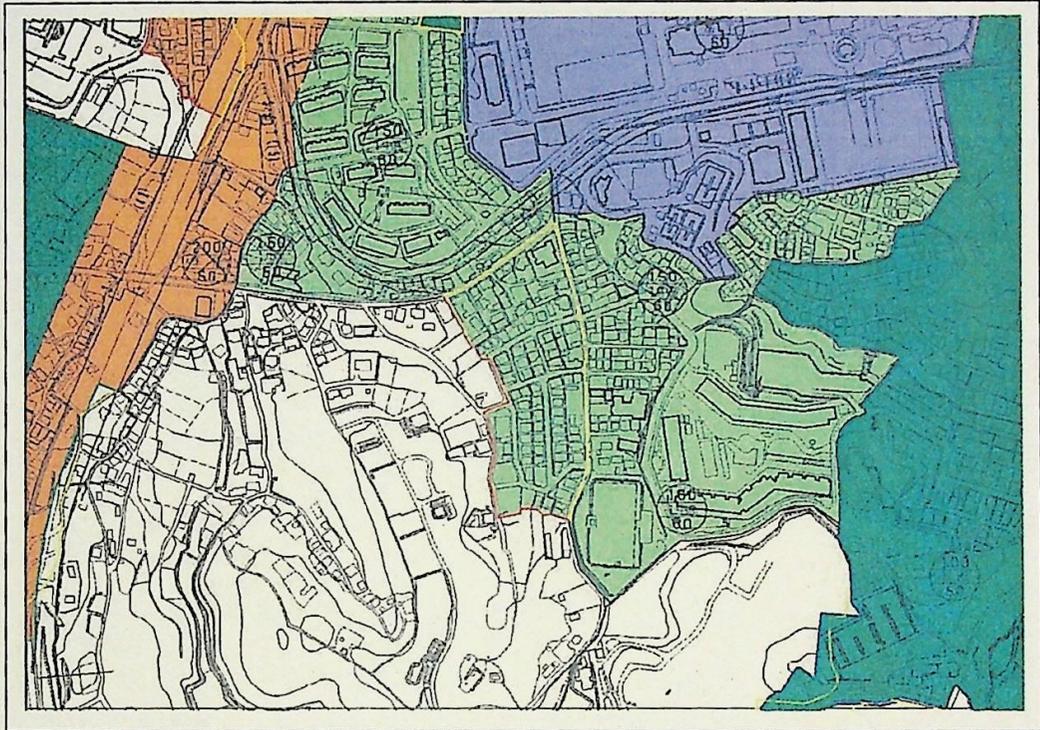
5.3.3 都筑区川和町地区



5.3.4 保土ヶ谷区川島町地区（環状2号西側）及び（環状2号東側）



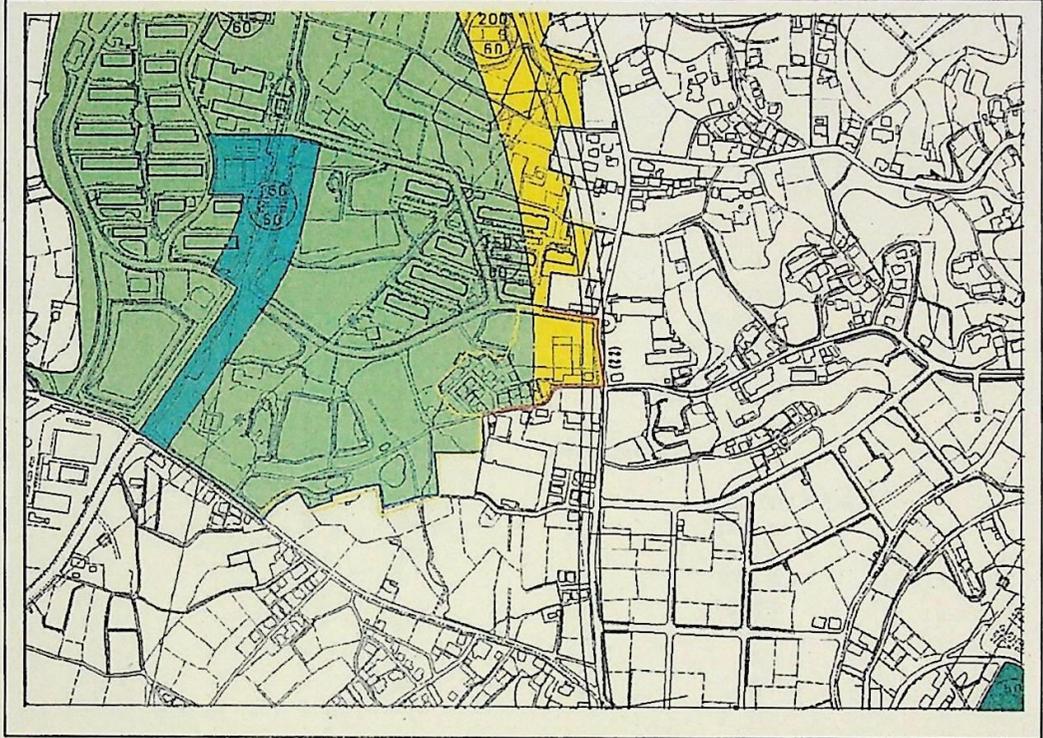
5.3.6 旭区市沢町地区



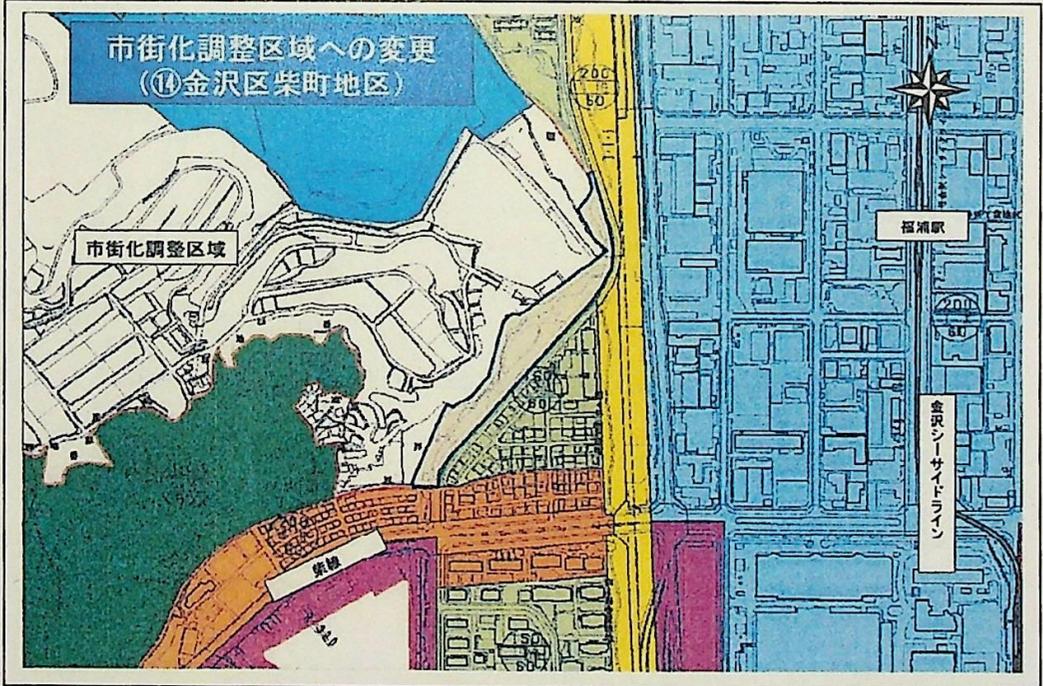
5.3.7 旭区万騎が原地区



5.3.8 瀬谷区阿久和地区



5.3.9 金沢区柴町地区



○ 緑区白山地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1地区	白山		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	84,387	100.0	○	10000 ㎡以上
b	都市的土地利用	84,387	100.0	○	85 %以上
c	一般道路	18,207	21.6		
d	農地	0	0.0	○	5 %以下
e	樹林地	0	0.0	○	5 %以下
f	商業業務系	407	0.5	○	5 %以下
g	工業系土地利用	0	0.0	○	5 %以下
h	住居系土地利用	29,643	35.1	▲	50 %以上
I	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	54,337	64.4		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	66,131	78.4		
未利用地の状況					
k	未利用空地	31,899	37.8		
l	屋外利用地計	3,069	3.6		
m	駐車場2	0	0.0		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	1,771	2.1		
q	園地	1,299	1.5		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	0	0.0		・幅員12~22m
v	一般道路	18,207	21.6		・幅員4~12m
w	狭隘道路	49	0.1		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	18,257	21.6		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	18,207	21.6		
z/b	(対都市的土地) 道路率		21.6	○	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		21.6	○	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		37.8		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		3.6		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		0.0		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		58.6	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		96.4	○	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		44.8		

*検討段階の区域取りと確定段階の区域取りは微妙に異なる場合がある。このため、区域面積が異なる場合がある。以下同じ。

○ 青葉区奈良町地区

表一 市街化調整区域内DID地区の集計結果
集計地区数

		1地区	奈良		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	30,762	100.0	○	10000 ㎡以上
b	都市的土地利用	25,889	84.2	▲	85 %以上
c	一般道路	3,683	12.0		
d	農地	2,822	9.2	▲	5 %以下
e	樹林地	0	0.0	○	5 %以下
f	商業業務系	676	2.2	○	5 %以下
g	工業系土地利用	1,081	3.5	○	5 %以下
h	住居系土地利用	11,164	36.3	▲	50 %以上
i	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	12,968	42.2		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	18,915	61.5		
未利用地の状況					
k	未利用空地	1,446	4.7		
l	屋外利用地計	598	1.9		
m	駐車場2	598	1.9		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	0	0.0		
q	園地	0	0.0		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	2,903	9.4		・幅員12~22m
v	一般道路	3,683	12.0		・幅員4~12m
w	狭隘道路	388	1.3		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	6,974	22.7		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	6,586	21.4		
z/b	(対都市的土地) 道路率		25.4	○	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		14.2	▲	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		5.6		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		2.3		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		2.3		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		77.5	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		82.2	○	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		59.0		

○ 都筑区川和町地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1 地区	川和		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	114,667	100.0	○	10000 ㎡以上
b	都市的土地利用	106,155	92.6	○	85 %以上
c	一般道路	16,043	14.0		
d	農地	3,045	2.7	○	5 %以下
e	樹林地	4,799	4.2	○	5 %以下
f	商業業務系	5,570	4.9	○	5 %以下
g	工業系土地利用	1,596	1.4	○	5 %以下
h	住居系土地利用	54,193	47.3	▲	50 %以上
l	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	44,795	39.1		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	89,096	77.7		
未利用地の状況					
k	未利用空地	13,430	11.7		
l	屋外利用地計	7,551	6.6		
m	駐車場2	6,263	5.5		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	1,053	0.9		
q	園地	0	0.0		
r	墓地	235	0.2		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	0	0.0		・幅員12~22m
v	一般道路	16,043	14.0		・幅員4~12m
w	狭隘道路	1,016	0.9		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	17,059	14.9		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	16,043	14.0		
z/b	(対都市的土地) 道路率		15.1	○	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		15.1	○	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		12.7		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		7.1		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		5.9		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用率		74.3	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用率		86.0	○	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		60.8		

○ 保土ヶ谷区川島町地区(環状2号西側)

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1地区	環2西		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	13,584	100.0	○	10000 ㎡以上
b	都市的土地利用	12,951	95.3	○	85 %以上
c	一般道路	2,303	17.0		
d	農地	0	0.0	○	5 %以下
e	樹林地	275	2.0	○	5 %以下
f	商業業務系	257	1.9	○	5 %以下
g	工業系土地利用	0	0.0	○	5 %以下
h	住居系土地利用	7,317	53.9	○	50 %以上
l	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	5,377	39.6		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	10,648	78.4		
未利用地の状況					
k	未利用空地	119	0.9		
l	屋外利用地計	0	0.0		
m	駐車場2	0	0.0		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	0	0.0		
q	園地	0	0.0		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		- 幅員22以上
u	幹線道路(2)	0	0.0		- 幅員12~22m
v	一般道路	2,303	17.0		- 幅員4~12m
w	狭隘道路	0	0.0		- 幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	2,303	17.0		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	2,303	17.0		
z/b	(対都市的土地) 道路率		17.8	○	15 %以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		17.8	○	15 %以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		0.9		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用地率		0.0		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		0.0		
(b-k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		94.5	○	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		95.3	○	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		68.7		

○ 保土ヶ谷区川島町地区（環状2号東側）

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1 地区	川島環状2号東側		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	19,888	100.0	○	10000㎡以上
b	都市的土地利用	19,056	95.8	○	85%以上
c	一般道路	3,084	15.5		
d	農地	0	0.0	○	5%以下
e	樹林地	33	0.2	○	5%以下
f	商業業務系	1,127	5.7	▲	5%以下
g	工業系土地利用	0	0.0	○	5%以下
h	住居系土地利用	7,844	39.4	▲	50%以上
l	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	10,085	50.7		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	15,973	80.3		
未利用地の状況					
k	未利用空地	0	0.0		
l	屋外利用地計	4,374	22.0		
m	駐車場2	2,018	10.1		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	327	1.6		
p	広場	956	4.8		
q	園地	1,074	5.4		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		
u	幹線道路(2)	0	0.0		・幅員22以上
v	一般道路	3,084	15.5		・幅員12~22m
w	狹隘道路	0	0.0		・幅員4~12m
x	道路管理施設地	0	0.0		・幅員4m未満
y=(s~x)	合計	3,084	15.5		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	3,084	15.5		
z/b	(対都市的土地) 道路率		16.2	○	15%以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		16.2	○	15%以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		0.0		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		23.0		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		10.6		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用率		73.8	▲	80%以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用率		73.8	▲	80%以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		49.1		

○旭区市沢町地区

表一 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1地区	市沢		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	27,245	100.0	○	10000㎡以上
b	都市的土地利用	27,240	100.0	○	85%以上
c	一般道路	5,415	19.9		
d	農地	0	0.0	○	5%以下
e	樹林地	0	0.0	○	5%以下
f	商業業務系	2,508	9.2	▲	5%以下
g	工業系土地利用	1,426	5.2	▲	5%以下
h	住居系土地利用	13,658	50.1	○	50%以上
l	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	9,648	35.4		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	21,753	79.8		
未利用地の状況					
k	未利用空地	1,481	5.4		
l	屋外利用地計	1,430	5.2		
m	駐車場2	1,153	4.2		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	10	0.0		
p	広場	0	0.0		
q	園地	266	1.0		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	0	0.0		・幅員12~22m
v	一般道路	5,415	19.9		・幅員4~12m
w	狭隘道路	72	0.3		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	5,487	20.1		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	5,415	19.9		
z/b	(対都市的土地) 道路率		19.9	○	15%以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		19.9	○	15%以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		5.4		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		5.2		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		4.2		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		89.3	○	80%以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		94.7	○	80%以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		62.8		

○旭区万騎が原地区

表一 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1 地区	万騎が原		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	10,372	100.0	○	10000 ㎡以上
b	都市的土地利用	9,244	89.1	○	85 %以上
c	一般道路	2,537	24.5		
d	農地	132	1.3	○	5 %以下
e	樹林地	282	2.7	○	5 %以下
f	商業業務系	373	3.6	○	5 %以下
g	工業系土地利用	260	2.5	○	5 %以下
h	住居系土地利用	3,307	31.9	▲	50 %以上
I	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	5,304	51.1		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	6,302	60.8		
未利用地の状況					
k	未利用空地	150	1.4		
l	屋外利用地計	2,212	21.3		
m	駐車場2	989	9.5		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	804	7.8		
q	園地	419	4.0		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	145	1.4		・幅員12~22m
v	一般道路	2,537	24.5		・幅員4~12m
w	狭隘道路	260	2.5		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	2,942	28.4		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	2,683	25.9		
z/d	(对都市的土地) 道路率		29.0	○	15 %以上
v/d	(对都市的土地) 一般道路率		27.4	○	15 %以上
k/b	(对都市的土地) 未利用空地率		1.6		
l/b	(对都市的土地) 屋外利用地率		23.9		
m/b	(对都市的土地) 駐車場比率		10.7		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		66.4	▲	80 %以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		67.8	▲	80 %以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		52.5		

○瀬谷区阿久和地区

表- 市街化調整区域内DID地区の集計結果

集計地区数		1地区	阿久和		
		面積 (㎡)	比率等	評価	基準値 備考
a	地区面積	17,738	100.0	○	10000㎡以上
b	都市的土地利用	13,894	78.3	▲	85%以上
c	一般道路	2,396	13.5		
d	農地	2,478	14.0	▲	5%以下
e	樹林地	1,367	7.7	▲	5%以下
f	商業業務系	518	2.9	○	5%以下
g	工業系土地利用	0	0.0	○	5%以下
h	住居系土地利用	9,426	53.1	○	50%以上
I	複合系土地利用	0	0.0		
j	その他の都市的土地利用	3,950	22.3		
b-y	(道路を除く都市的土地利用)	11,296	63.7		
未利用地の状況					
k	未利用空地	0	0.0		
l	屋外利用地計	1,118	6.3		
m	駐車場2	1,118	6.3		
n	駐輪場2	0	0.0		
o	資材置場	0	0.0		
p	広場	0	0.0		
q	園地	0	0.0		
r	墓地	0	0.0		
道路の内訳					
s	自動車専用道路	0	0.0		
t	幹線道路(1)	0	0.0		・幅員22以上
u	幹線道路(2)	0	0.0		・幅員12~22m
v	一般道路	2,396	13.5		・幅員4~12m
w	狭隘道路	201	1.1		・幅員4m未満
x	道路管理施設地	0	0.0		
y=(s~x)	合計	2,598	14.6		
z=(t+u+v)	幹線道路+一般道路	2,396	13.5		
z/b	(対都市的土地) 道路率		17.2	○	15%以上
v/b	(対都市的土地) 一般道路率		17.2	○	15%以上
k/b	(対都市的土地) 未利用空地率		0.0		
l/b	(対都市的土地) 屋外利用率		8.0		
m/b	(対都市的土地) 駐車場比率		8.0		
(b/k-l)/a	未利用空地+屋外利用地を除く都市的土地利用比率		72.0	▲	80%以上
(b-l)/a	屋外利用地を除く都市的土地利用比率		72.0	▲	80%以上
	(道路以外の都市的土地に占める住居系土地比率)		83.4		

6. 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の編集方針

6.1 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改正

従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」（以下「整備、開発又は保全の方針」）は、平成12年の都市計画法の改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「防災再開発の方針」により構成することとなった。（都市計画法第7条の2及び第13条第1項から第6項まで）

- * 上記の他「拠点業務市街地の開発整備の方針」があるが、「地方拠点法」（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律）に関連して作成する方針であり、横浜は該当しないため作成しない。

6.2 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の編集

6.2.1 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の位置づけ

従来の、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」は、方針・マスタープランの性格が強い部分と、再開発、防災再開発、住宅市街地の整備に関して事業調整や事業計画的な性格の強い部分に分割され、再編集することになった。

このうち、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、「都市計画区域のマスタープラン」とされ、今回の見直しでは、都市計画法十五條の二の規定に基づき、横浜市が、「都道府県が定める都市計画の案となるべき事項」を県に申し出て、神奈川県がその後の手続きを行って決定することとした。

- * 再編集の概要は別紙参照。

- * 県の都市計画の案の作成等関連部分（都市計画法第15条の2）

（都道府県の都市計画の案の作成）

第十五条の二 市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。

2 都道府県は、都市計画の案を作成しようとするときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

6.2.2 市町村マスタープランとの関係

都市計画のマスタープランは、「都市計画区域マスタープラン」（平成12年の法改正で充実。横浜市が原案を作成して内容を申し出で、神奈川県がその後の手続きを行って決定）と「市町村マスタープラン」（平成4年の法改正で創設。横浜市が作成）により構成されている。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と「市町村マスタープラン」は、都市計画において、いずれもマスタープランの体系の中に位置づけられる。（用途地域や地区計画等、制限を伴う具体の都市計画ではない。）

市町村マスタープランは、横浜市では、全市プラン、区プランや地域別プランにより構成する事としているされており、全体として、きめの細かい街づくりの方針になることが想定されている。このため、都市計画関連分野として、福祉や情報等の項目を含み、都市景観に関する項目等も含んでいる。

* 「都市計画区域マスタープラン」と「市町村マスタープラン」の関係については、「都市計画運用指針」参照

6.2.3 その他の部門別計画との関係

横浜市の政策部門別の基本計画である「住宅基本計画」、「緑の基本計画」、「環境管理計画」、「港湾計画」など部門別の計画が存在し、充実されてきている。

従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」はこれらを取り込むような形で編集されてきたが、実質的に記載内容が重複していた。

今回の法改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、主要な都市計画の決定の方針について、その基本方針を記載するにとどめ、詳細は、各部門別計画にゆだねるかたちとなった。

6.2.4 編集の方向

(1) 編集の考え方

法改正及び「都市計画運用指針」発行による「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの考え方

1) 内容については、これまでどおり、「ゆめはま2010プラン」に基づくものとする。

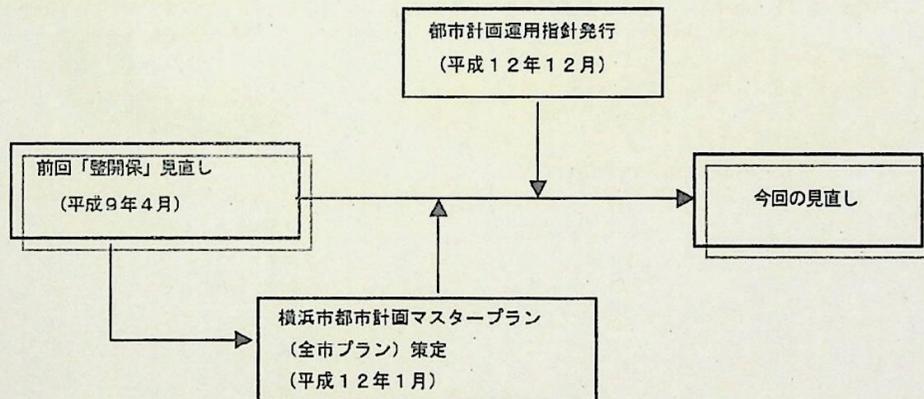
[理由]

(1) 現行「整開保」は、「ゆめはま2010プラン」に即しており、この基本線は変わっていない。

(2) 平成9年の前回改定時点から、都市構造の変化はさほど顕著ではない。

2) 平成12年12月に「都市計画運用指針」が発行されたため、構成については、原則としてこれに基づくものとする。

3) 表記については、前回の「整開保」の見直し(平成9年4月)ののち、「横浜市都市マスタープラン」(全市プラン)が策定されている(平成12年1月)ため、より一層の表記の整合を図る。



(2) 内容・構成に関する方針

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の編集については、都市計画マスタープラン(全市プラン)と役割が重なる部分をもちながらも、以下のような視点で編集し、役割の分担、性格を明確化する。

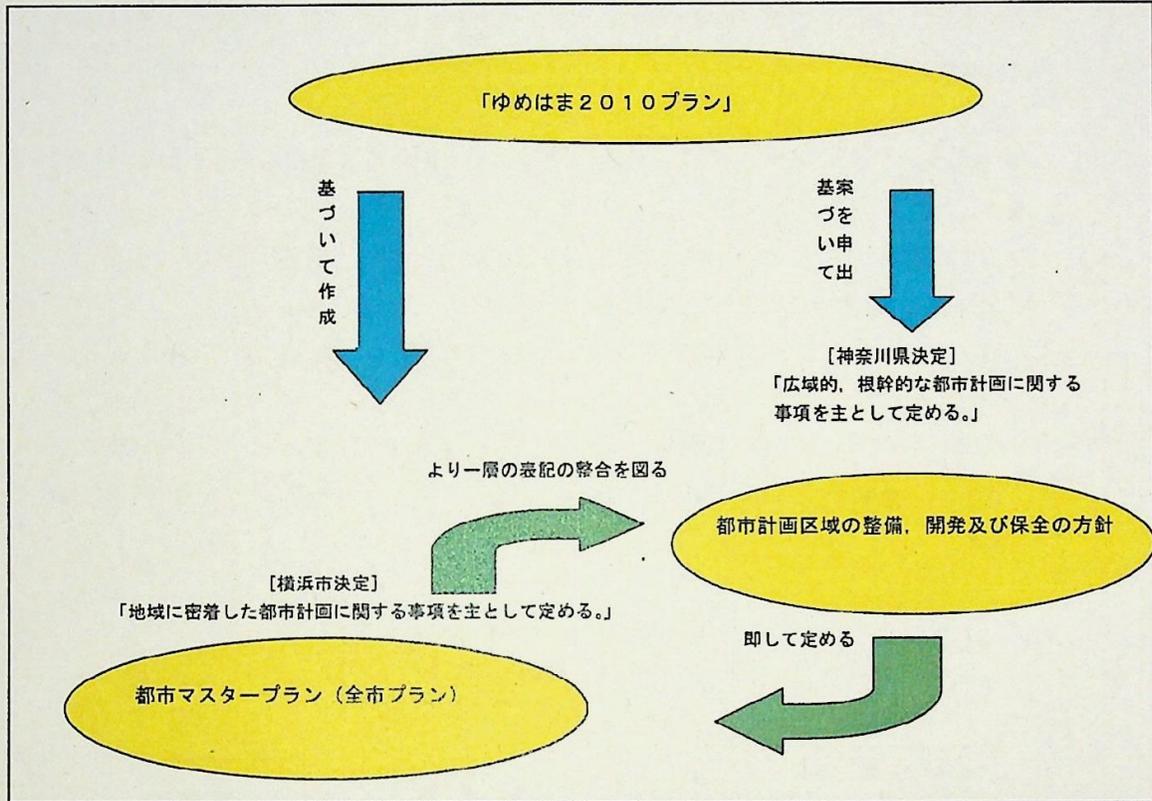
(1) 都市計画の直接的な対象となる事項を中心に編集する。

(2) 重要な計画事項や主要な施設に関する都市計画の決定の方針とする(広域調整など)。

(3) 部門別計画との重複は避ける。(基本的な考え方・方針を記載)

(4) 簡潔かつ機能的な方針とする。

「ゆめはま2010プラン」(「横浜国際港都建設法」)、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(「都市計画法」第6条の二)、「都市計画マスタープラン」(「都市計画法」第18条の二)の相互関係



7. 関連都市計画の変更

区域区分の変更に伴い、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、用途地域その他の変更を行った。

今回の線引き全市見直しにあわせて、用途地域、高度地区等、関連する都市計画変更及び区域面積の精査（デジタルマッピングによる計測）を行った。

以下では、①用途地域、②高度地区、③防火地域及び準防火地域、④臨港地区について、各々以下の資料を収録した。

- (1) 計画書（変更） - 面積精査後数値
- (2) 計画書の新旧対照表 - 面積精査後数値
- (3) 面積精査の結果（積上げによる面積とデジタルマップ計測による面積の対照）
- (4) （精査前の積上げ面積による）新旧対照表

7.1 用途地域

横浜国際港都建設計画用途地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 1 8 8ha	6/10 以下	3/10 以下	敷地境界から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 1 6 6ha	6/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 4, 6 6 6ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	1 2 5m ²	1 0m	
	約 7 2 3ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 8 7 9ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	1 2 5m ²	1 0m	
	約 3 6ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 3, 1 0 4ha	8/10 以下	5/10 以下	—	1 2 5m ²	1 0m	
	約 3, 0 6 1ha	10/10 以下	5/10 以下	—	1 0 0m ²	1 0m	
小 計	約 1 3, 5 1 2ha	10/10 以下	6/10 以下	—	1 0 0m ²	1 0m	40.9%
第二種低層住居専用地域	約 8 6ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	1 2 5m ²	1 0m	
	約 1 7ha	8/10 以下	4/10 以下	前面道路から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 2 1ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	1 2 5m ²	1 0m	
	約 1 ha	8/10 以下	5/10 以下	前面道路から 1m	1 6 5m ²	1 0m	
	約 1 1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	1 2 5m ²	1 0m	
	約 8 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	1 0 0m ²	1 0m	
小 計	約 2 9ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	1 2m	0.5%
第一種中高層住居専用地域	約 2, 6 2 8ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
第二種中高層住居専用地域	約 1, 7 4 9ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.3%
第一種住居地域	約 4, 4 4 8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.5%
第二種住居地域	約 5 1 9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
準住居地域	約 1, 4 2 9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.3%
近隣商業地域	約 3 7 6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 8 4 2ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 2 0 3ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1, 4 2 1ha						4.3%
商業地域	約 1, 2 0 3ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 1 9 7ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 3 1 2ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 3 5ha	70/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 1 5 9ha	80/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1, 9 0 6ha						5.8%
準工業地域	約 1, 6 3 1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 5 6ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1, 6 8 7ha						5.1%
工業地域	約 1, 6 9 1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 2 7 8ha	20/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 1, 5 5 5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1, 8 3 3ha						5.6%
合 計	約 3 2, 9 9 6ha						100%

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

区域区分の変更に伴い、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

新旧対照表

用途	種類			新	旧
	容/建	セットバック	最低限		
第一種低層 住居専用地域	60/30	境界 1m	165m ²	約 188ha	約 188ha
	60/40	道路 1m	165m ²	約 166ha	約 166ha
	80/40	道路 1m	125m ²	約 4,666ha	約 4,660ha
	80/40	道路 1m	165m ²	約 723ha	約 722ha
	80/50	道路 1m	125m ²	約 879ha	約 878ha
	80/50	道路 1m	165m ²	約 36ha	約 36ha
	80/50	-	125m ²	約 3,104ha	約 3,101ha
	100/50	-	100m ²	約 3,061ha	約 3,046ha
100/60	-	100m ²	約 689ha	約 687ha	
小計				約 13,512ha	約 13,484ha
第二種低層 住居専用地域	80/40	道路 1m	125m ²	約 86ha	約 86ha
	80/40	道路 1m	165m ²	約 17ha	約 17ha
	80/50	道路 1m	125m ²	約 21ha	約 21ha
	80/50	道路 1m	165m ²	約 1ha	約 1ha
	80/50	-	125m ²	約 11ha	約 11ha
	100/50	-	100m ²	約 8ha	約 8ha
150/60	-	-	約 29ha	約 29ha	
小計				約 173ha	約 173ha
第一種中高層 住居専用地域	150/60			約 2,628ha	約 2,624ha
第二種中高層 住居専用地域	150/60			約 1,749ha	約 1,744ha
第一種住居地域	200/60			約 4,448ha	約 4,442ha
第二種住居地域	200/60			約 519ha	約 519ha
準住居地域	200/60			約 1,429ha	約 1,426ha
近隣商業地域	200/80			約 376ha	約 376ha
	300/80			約 842ha	約 841ha
	400/80			約 203ha	約 203ha
小計				約 1,421ha	約 1,420ha
商業地域	400/80			約 1,203ha	約 1,204ha
	500/80			約 197ha	約 197ha
	600/80			約 312ha	約 311ha
	700/80			約 35ha	約 35ha
	800/80			約 159ha	約 160ha
小計				約 1,906ha	約 1,907ha
準工業地域	200/60			約 1,631ha	約 1,588ha
	400/60			約 56ha	約 57ha
小計				約 1,687ha	約 1,645ha
工業地域	200/60			約 1,691ha	約 1,688ha
工業専用地域	200/40			約 278ha	約 278ha
	200/60			約 1,555ha	約 1,561ha
小計				約 1,833ha	約 1,839ha
合計				約 32,996ha	約 32,911ha

用途地域計画書従前積上 - 精査面積対照表

[線引き見直し時]

種 類	種 類			用途別面積		増△減	計画書表記	差引	
	用 途	容/建	セットバック	最低限	積上面積				精査面積
第一種低層 住居専用地域	60/30		境界1m	165m2	188	187.51	△ 0.49	188	0
	60/40		道路1m	165m2	166	166.48	0.48	166	0
	80/40		道路1m	125m2	4,661	4,666.05	5.05	4,666	5
	80/40		道路1m	165m2	722	723.03	1.03	723	1
	80/50		道路1m	125m2	878	878.92	0.92	879	1
	80/50		道路1m	165m2	36	35.93	△ 0.07	36	0
	80/50		—	125m2	3,101	3,103.73	2.73	3,104	3
	100/50		—	100m2	3,058	3,061.25	3.25	3,061	3
	100/60		—	100m2	688	689.15	1.15	689	1
小計				13,498	13,512.05	14.05	13,512	14	
第二種低層 住居専用地域	80/40		道路1m	125m2	86	86.23	0.23	86	0
	80/40		道路1m	165m2	17	16.82	△ 0.18	17	0
	80/50		道路1m	125m2	21	21.43	0.43	21	0
	80/50		道路1m	165m2	1	0.40	△ 0.60	1	0
	80/50		—	125m2	11	10.54	△ 0.46	11	0
	100/50		—	100m2	8	8.09	0.09	8	0
	150/60		—	—	29	29.38	0.38	29	0
小計				173	172.89	△ 0.11	173	0	
第一種中高層 住居専用地域	150/60				2,625	2,627.63	2.63	2,628	3
第二種中高層 住居専用地域	150/60				1,747	1,749.44	2.44	1,749	2
第一種住居地域	200/60				4,444	4,447.62	3.62	4,448	4
第二種住居地域	200/60				519	519.39	0.39	519	0
準住居地域	200/60				1,428	1,429.06	1.06	1,429	1
近隣商業地域	200/80				376	376.32	0.32	376	0
	300/80				841	841.78	0.78	842	1
	400/80				203	202.97	△ 0.03	203	0
小計				1,420	1,421.07	1.07	1,421	1	
商業地域	400/80				1,204	1,202.76	△ 1.24	1,203	△ 1
	500/80				197	197.06	0.06	197	0
	600/80				311	311.93	0.93	312	1
	700/80				35	35.28	0.28	35	0
	800/80				160	159.47	△ 0.53	159	△ 1
小計				1,907	1,906.50	△ 0.50	1,906	△ 1	
準工業地域	200/60				1,629	1,630.43	1.43	1,631	2
	400/60				57	56.24	△ 0.76	56	△ 1
小計				1,686	1,686.67	0.67	1,687	1	
工業地域	200/60				1,688	1,690.60	2.60	1,691	3
工業専用地域	200/40				278	277.88	△ 0.12	278	0
	200/60				1,563	1,555.20	△ 7.80	1,555	△ 8
小計				1,841	1,833.08	△ 7.92	1,833	△ 8	
合 計					32,976	32,996.00	20.00	32,996	20

新旧対照表

[積上]

用途	種類			新旧用途別面積		面積の増△減
	容/建	セツハツク	最低限	新	旧	
第一種低層 住居専用地域	60/30	境界 1m	165m ²	約 188ha	約 188ha	
	60/40	道路 1m	165m ²	約 166ha	約 166ha	△約 0.10ha
	80/40	道路 1m	125m ²	約 4,661ha	約 4,660ha	約 1.10ha
	80/40	道路 1m	165m ²	約 722ha	約 722ha	
	80/50	道路 1m	125m ²	約 878ha	約 878ha	△約 0.09ha
	80/50	道路 1m	165m ²	約 36ha	約 36ha	
	80/50	-	125m ²	約 3,101ha	約 3,101ha	約 0.16ha
	100/50	-	100m ²	約 3,058ha	約 3,046ha	約 11.42ha
100/60	-	100m ²	約 688ha	約 687ha	約 1.19ha	
小計				約 13,498ha	約 13,484ha	約 13.68ha
第二種低層 住居専用地域	80/40	道路 1m	125m ²	約 86ha	約 86ha	約 0.11ha
	80/40	道路 1m	165m ²	約 17ha	約 17ha	
	80/50	道路 1m	125m ²	約 21ha	約 21ha	
	80/50	道路 1m	165m ²	約 1ha	約 1ha	
	80/50	-	125m ²	約 11ha	約 11ha	
	100/50	-	100m ²	約 8ha	約 8ha	
150/60	-	-	約 29ha	約 29ha		
小計				約 173ha	約 173ha	約 0.11ha
第一種中高層 住居専用地域	150/60			約 2,625ha	約 2,624ha	約 1.14ha
第二種中高層 住居専用地域	150/60			約 1,747ha	約 1,744ha	約 2.77ha
第一種住居地域	200/60			約 4,444ha	約 4,442ha	約 2.06ha
第二種住居地域	200/60			約 519ha	約 519ha	約 0.03ha
準住居地域	200/60			約 1,428ha	約 1,426ha	約 2.40ha
近隣商業地域	200/80			約 376ha	約 376ha	
	300/80			約 841ha	約 841ha	約 0.04ha
	400/80			約 203ha	約 203ha	
小計				約 1,420ha	約 1,420ha	約 0.04ha
商業地域	400/80			約 1,204ha	約 1,204ha	約 0.04ha
	500/80			約 197ha	約 197ha	
	600/80			約 311ha	約 311ha	△約 0.01ha
	700/80			約 35ha	約 35ha	
	800/80			約 160ha	約 160ha	約 0.01ha
小計				約 1,907ha	約 1,907ha	約 0.04ha
準工業地域	200/60			約 1,629ha	約 1,588ha	約 40.42ha
	400/60			約 57ha	約 57ha	
小計				約 1,686ha	約 1,645ha	約 40.42ha
工業地域	200/60			約 1,688ha	約 1,688ha	△約 0.08ha
工業専用地域	200/40			約 278ha	約 278ha	
	200/60			約 1,563ha	約 1,561ha	約 2.11ha
小計				約 1,841ha	約 1,839ha	約 2.11ha
合計				約 32,976ha	約 32,911ha	約 64.72ha

7.2 高度地区

横浜国際港都建設計画高度地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (最高限第1種)	約13,656ha	(1) 建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第2種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第3種)	約 4,377ha	(1) 建築物の高さは、15メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第4種)	約 6,396ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第5種)	約 1,860ha	(1) 建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第6種)	約 1,066ha	建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第7種)	約 3,779ha	建築物の高さは、31メートルを超えてはならない。	
合 計	約31,163ha		

適用の除外

次の各号の一に該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第1種高度地区内において、北側斜線（前記の北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度である線。以下同じ。）内にある高さ12メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第7種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建築物

制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に水面、線路敷その他これらに類するもの（ただし、広場、公園は除く。以下同じ）が接する場合は、当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側の前面道路の反対側に、水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該前面道路に接する境界線は、当該前面道路と水面、線路敷その他これらに類するものの幅の和の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ）の地盤面（隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置におくものとする。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合、又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高 度 地 区 (最低限第1種)	約 86ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は、14メートルとする。	
高 度 地 区 (最低限第2種)	約 17ha	建築物の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高 度 地 区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 108ha		

適用の除外

建築物又は建築物の部分で、最低限第1種又は最低限第2種の区域にあつては、次の(1)から(5)までの一に該当するもの、最低限第3種の区域にあつては、(1)、(2)、(6)又は(7)の一に該当するものについて、前記の制限は適用しない。

- (1) 市長が公益上やむを得ない、又は、周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの
- (3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物
- (4) 路線的形狀で指定した区域においては、敷地と前面道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分
- (5) 集团的形狀で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分
- (6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物(庇を除く)を投影したとき、投影面上で高さ7mに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ(建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。)の2分の1未満である場合の当該部分
- (7) 建築基準法第3条第2項の規定により同法第58条の規定の適用を受けない建築物で、建築基準法施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの、又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

区域区分及び用途地域の変更に伴い、本案のとおり高度地区を変更するものである。

新旧対照表

1 最高限高度地区

種別	高さの 最高限度	北側傾斜		面積	
		控除高さ	勾配	新	旧
最高限 第1種	10m	5m	0.6/1	約 13.656ha	約 13.628ha
第2種	12m	5m	0.6/1	約 29ha	約 29ha
第3種	15m	7m	0.6/1	約 4.377ha	約 4.368ha
第4種	20m	7.5m	0.6/1	約 6.396ha	約 6.387ha
第5種	20m	10m	0.6/1	約 1.860ha	約 1.837ha
第6種	20m	—	—	約 1.066ha	約 1.065ha
第7種	31m	—	—	約 3.779ha	約 3.758ha
合計				約 31.163ha	約 31.072ha

2 最低限高度地区

種別	高さの最低限度	面積	
		新	旧
最低限第1種	14m	約 86ha	約 86ha
最低限第2種	12m	約 17ha	約 18ha
最低限第3種	7m	約 5ha	約 5ha
合計		約 108ha	約 109ha

高度地区計画書従前積上—精査面積対照表

[繰引き見直し時]

1 最高限高度地区

種別	高さの 最高限度	北側傾斜		面積			計画書表記	差引
		控除高さ	勾配	積上面積	精査面積	増△減		
最高限 第1種	10m	5m	0.6/1	13,642	13,655.57	13.57	13,656	14
第2種	12m	5m	0.6/1	29	29.38	0.38	29	0
第3種	15m	7m	0.6/1	4,372	4,377.07	5.07	4,377	5
第4種	20m	7.5m	0.6/1	6,391	6,396.07	5.07	6,396	5
第5種	20m	10m	0.6/1	1,857	1,859.96	2.96	1,860	3
第6種	20m	—	—	1,065	1,066.24	1.24	1,066	1
第7種	31m	—	—	3,778	3,778.64	0.64	3,779	1
合計				31,134	31,162.93	28.93	31,163	29

2 最低限高度地区

種別	高さの最低限度	面積			計画書表記	差引
		積上面積	精査面積	増△減		
最低限第1種	14m	86	86.04	0.04	86	0
最低限第2種	12m	18	17.27	△ 0.73	17	△ 1
最低限第3種	7m	5	5.06	0.06	5	0
合計		109	108.37	△ 0.63	108	△ 1

新旧対照表

〔積上〕

1 最高限高度地区

種別	高さの 最高限度	北側傾斜		面積		
		控除高さ	勾配	新	旧	増△減
最高限 第1種	10m	5m	0.6/1	約 13.642ha	約 13.628ha	約13.84ha
第2種	12m	5m	0.6/1	約 29ha	約 29ha	—
第3種	15m	7m	0.6/1	約 4.372ha	約 4.368ha	約 3.91ha
第4種	20m	7.5m	0.6/1	約 6.391ha	約 6.387ha	約 4.49ha
第5種	20m	10m	0.6/1	約 1.857ha	約 1.837ha	約20.21ha
第6種	20m	—	—	約 1.065ha	約 1.065ha	約 0.04ha
第7種	31m	—	—	約 3.778ha	約 3.758ha	約20.17ha
合計				約 31.134ha	約 31.072ha	約62.66ha

2 最低限高度地区

種別	高さの最低限度	面積		
		新	旧	増△減
最低限第1種	14m	約 86ha	約 86ha	約 0.01ha
最低限第2種	12m	約 18ha	約 18ha	—
最低限第3種	7m	約 5ha	約 5ha	—
合計		約 109ha	約 109ha	—

7.3 防火地域及び準防火地域

横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 1,483 h a	
準 防 火 地 域	約 18,319 h a	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

区域区分の変更及び用途地域の変更に伴い、地区の防災性の向上を図るため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更するものである。

新 旧 対 照 表

[積上]

種 類 \ 面 積	面 積	
	新	旧
防 火 地 域	約 1,483 h a	約 1,482 h a
準 防 火 地 域	約 18,319 h a	約 18,235 h a

防火地域及び準防火地域計画書従前積上—精査面積対照表

[線引き見直し時]

種類\面積	面積		増△減	計画書表記	差引
	積上面積	精査面積			
防火地域	1,482	1,483.27	1.27	1,483	1
準防火地域	18,296	18,319.46	23.46	18,319	23

新旧対照表

種類\面積	面積		比較 増△減
	新	旧	
防火地域	約 1,482 ha	約 1,482 ha	約 0.11 ha
準防火地域	約 <u>18,296</u> ha	約 <u>18,235</u> ha	約 61.37 ha

7.4 臨港地区

横浜国際港都建設計画臨港地区の変更（横浜市決定）

国際港都建設計画臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考
横浜港臨港地区	約 2, 844ha	<p>[分区名]</p> <p>商港区 約 985ha 工業港区 約 1, 705ha マリーナ港区 約 6ha 修景厚生港区 約 96ha 分区指定なし 約 52ha</p> <p>[条例の名称] 横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例</p> <p>[分区の規制内容] (禁止構築物) 第3条 港湾法第40条第1項に規定する条例で定める構築物は、次の各号に掲げるもの以外とする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。 (1) 商港区の区域内においては、別表第1に掲げるもの (2) 工業港区の区域内においては、別表第2に掲げるもの (3) マリーナ港区の区域内においては、別表第3に掲げるもの (4) 修景厚生港区の区域内においては、別表第4に掲げるもの (別表第1) 1 港湾法第2条第5項第2号から第9号まで、第9号の3から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場及び貯油施設を除く。） 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、貨物自動車運送事業、貨物運送取扱事業、貿易事業、観光事業を行う者の事務所及びその附帯施設並びにその他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設 3 中央卸売市場その他市長が指定する卸流通施設及びその附帯施設 4 前2項の施設に従事する者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設 5 税関、運輸局、地方整備局、海上保安本部、検疫所、入国管理局、植物検疫所、動物検疫所、警察署、横浜市の庁舎及びその附帯施設並びにその他市長が指定する官公署の庁舎及びその附帯施設 6 物品販売業、飲食業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の規定に該当するものを除く。）の用に供する店舗及びその附帯施設並びにその他市長が指定する店舗及びその附帯施設</p>

		<p>(別表第2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで、第8号から第9号の3まで、第10号の2及び第12号に掲げる港湾施設 2 原料または製品の一部の輸送を海上運送または港湾運送に依存する製造事業またはこれに関連する事業を営む工場及びその附帯施設 3 造船所及びその附帯施設 4 第2項に定める工場または前項に定める造船所に従事する者の休泊所及び診療所 5 別表第1第5項に定めるもの <p>(別表第3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで、第7号及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設。ただし、同項第9号の2に掲げる港湾施設にあつては、マリーナ港区内で生じた廃棄物を処理するための施設で、市長が指定する規模以下のものに限る 2 スポーツまたはレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等（以下「スポーツ等の用に供するヨット等」という。）のための用具倉庫及び船舶上架施設 3 スポーツ等の用に供するヨット等の利用者のための集会所、事務所、スポーツ・レクリエーション施設、研修宿泊施設その他市長が指定する福利厚生施設 4 スポーツ等の用に供するヨット等の利用者のための物品販売業、飲食業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の規定に該当するものを除く。）の用に供する店舗及びその附帯施設並びにその他市長が指定する便益施設及びその附帯施設 5 別表第1第5号に定めるもの <p>(別表第4)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第9号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設 2 図書館、博物館、水族館、展示場、公会堂、展望施設、海事研修施設及び休泊所 3 別表第1第5項に定めるもの 4 別表第1第6項に定めるもの
--	--	--

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

横浜港においては、公共ふ頭はもとより臨海部地域は港湾区域（水域）と密接な関係を持ち、これらが一体となって港湾としての機能を十分に発揮するものである。

そこで、区域区分の変更に伴い、横浜港を管理運営するために必要な区域として、本案のとおり臨港地区を変更するものである。

横浜港臨港地区新旧対照表

	新	旧
名称	横浜港臨港地区	同 左
面積	約 2,844ha	約 2,812ha
備考	商 港 区 約 985ha 工 業 港 区 約 1,705ha マリーナ港区 約 6ha 修景厚生港区 約 96ha 分区指定なし 約 52ha [条例の名称] 横浜港臨港地区内の分区における 構築物の規制に関する条例	商 港 区 約 954ha 工 業 港 区 約 1,707ha マリーナ港区 約 6ha 修景厚生港区 約 93ha 分区指定なし 約 52ha [条例の名称] 同 左

横浜港臨港地区変更 総括表

番号	地域名	変更の内容	面積 ha	分 区		理 由	用途地域
				分区	面積 ha		
1	本牧ふ頭地区 [中区本牧ふ頭の一部]	指定	17.4	商港区	17.4	コンテナターミナル用地として整備を進めている。	準工業地域
2	瑞穂ふ頭地区 [神奈川区鈴繁町の一部]	指定	13.8	商港区	13.8	建材取扱いふ頭及び物流関連施設用地等として整備を進めている。	準工業地域
3	山内地区 [神奈川区山内町の一部]	指定	1.8	商港区	1.8	臨港幹線道路用地及び物流関連施設用地として整備を進めている。	準工業地域
4	本牧ふ頭地区 [中区本牧ふ頭の一部]	指定	3.2	商港区	3.2	コンテナ関連用地及び臨港道路用地として整備を進めている。	準工業地域
5	鶴見地区 [鶴見区末広町一丁目、小野町の一部]	解除	△0.2	工業港区	△0.2	都市計画道路用地として利用する。	工業専用地域

[追加指定する地域]

1	中区本牧ふ頭	商 港 区	約17.4ha
2	神奈川区鈴繁町	商 港 区	約13.8ha
3	神奈川区山内町	商 港 区	約1.8ha
4	中区本牧ふ頭	商 港 区	約3.2ha

合 計 約36.2ha (商港区:約36.2ha)

[解除する地域]

5	鶴見区末広町他	工 業 港 区	約0.2ha
---	---------	---------	--------

合 計 約0.2ha (工業港区:約0.2ha)

都 市 計 画 変 更 の 概 要

横浜港においては、公共ふ頭はもとより臨海部地域は港湾区域（水域）と密接な関係を持ち、これらが一体となって港湾としての機能を十分に発揮するものである。

そこで、横浜港を管理運営するために必要な区域として、臨港地区を変更する。

臨港地区積上—精査面積対照表

[線引き見直し時]

(単位: ha)

横浜港臨港地区		H14.9.5現在	今回変更	積上面積	精査面積	計画書面積
分 区	商 港 区	約 954	約 + 36.2	約 990	約 985.4	約 985
	工 業 港 区	約 1,707	約 - 0.2	約 1,707	約 1,704.8	約 1,705
	マリーナ港区	約 6		約 6	約 5.7	約 6
	修景厚生港区	約 93		約 93	約 95.7	約 96
	分区指定なし	約 52		約 52	約 52.5	約 52
合 計		約 2,812	約 + 36.0	約 2,848	約 2,844.1	約 2,844

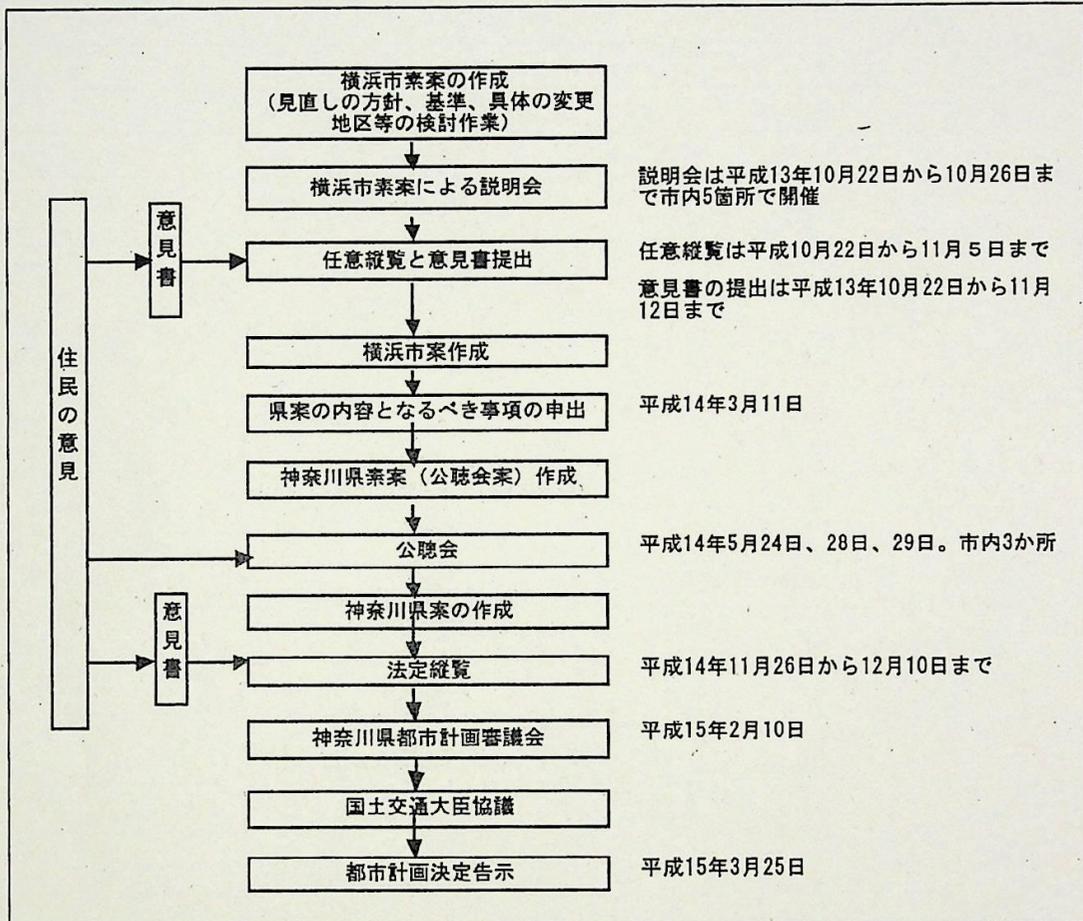
横浜港臨港地区新旧対照表

	新	旧
名 称	横浜港臨港地区	同 左
面 積	約 2,844ha	約 2,812ha
備 考	商 港 区 約 985ha 工 業 港 区 約 1,705ha マリーナ港区 約 6ha 修景厚生港区 約 96ha 分区指定なし 約 52ha [条例の名称] 横浜港臨港地区内の分区における 構築物の規制に関する条例	商 港 区 約 954ha 工 業 港 区 約 1,707ha マリーナ港区 約 6ha 修景厚生港区 約 93ha 分区指定なし 約 52ha [条例の名称] 同 左

8. 線引き変更手続きの経緯

8.1 全体フロー

線引き変更は、都市計画法上の手続きにより、以下の手順ですすめた。



8.2 説明会・任意縦覧

(1) 市民へのPR

●新聞掲載

- ・10月1日：読売新聞、朝日新聞、毎日新聞、産経新聞、東京新聞、神奈川新聞
- ・10月2日：日本経済新聞

●広報横浜（平成13年10月10日号全市版に掲載）

●パンフレット「線引きの見直し」を作成し配布

- ・10月10日：市民情報センター、区役所、都市計画課、縦覧会場で配布
- ・10月10日：白山地区、奈良町地区、川和町地区、川島町地区（2か所）、市沢町地区、万騎が原地区、阿久和地区については区域内の全戸にポスティング

●都市計画局ホームページへの掲載

- ・10月16日（火）から11月12日（月）
- ・新聞広告

市街化区域及び市街化調整区域の見直しのお知らせ

横浜市では、市街化区域（計画的・優先的に市街化を図る区域）と市街化調整区域（農地・山林等を保全し並置の間、市街化を抑制する区域）の区域区分（線引き）の見直しに関する横浜市長案の説明会を開催し、任意縦覧を行います。

※説明会：ご参加も、ご不参加も自由にご参加いただけます。必ずしも出席が必要なのは、10日前までにご連絡ください。

日	期	時間	会場	所在地（最寄駅）
10/22	月	午後7時～8時30分	ワシントンビル（有明駅前2階）	港南区内田西1-1（有明、港南線・上大岡駅）
10/23	火	午後7時～8時30分	青葉公会堂	青葉区市ヶ原町11-4（青葉、市ヶ原駅）
10/24	水	午後7時～8時30分	横浜女性フォーラム	戸塚区土倉町638-1（戸塚、東横線）
10/25	木	午後7時～8時30分	緑会会館	緑区市川町118（緑、市川駅）
10/26	金	午後7時～8時30分	横浜民衆センター（センタービル）	西区磯子1-3（磯子、磯子駅）

●任意縦覧：市長案の図面を見ることができます。

●縦覧場所：横浜区内ビル公会堂（中区港町2-6、JR横浜線みなとみらい駅）

●縦覧期間：10月22日（月）～11月5日（月）
午前9時～正午及び午後1時～5時、土曜日曜は休み。
10月22日開始から11月12日までは見直し縦覧することができます。

お問い合わせ／ ☎045-671-2664 〒231-0017 横浜市中央区港町1-1
FAX045-663-8641 横浜市都市計画局都市計画課

・パンフレット「線引きの見直し」



(2) 説明会

表- 説明会の開催日程と参加者数

会 場			説明会	
			来場者数	相談者数
10月22日(月)	ウィリング横浜	上大岡駅	16名	6名
10月23日(火)	青葉公会堂	市が尾駅	68名	7名
10月24日(水)	横浜女性フォーラム	戸塚駅	38名	7名
10月25日(木)	緑公会堂	中山駅	22名	2名
10月26日(金)	旭区民文化センター	二俣川駅	49名	11名
合計			193名	33名

前回見直し時合計	97名	—
----------	-----	---

(3) 任意縦覧

表- 任意縦覧の日程と来場者数

月日	任意縦覧		月日	任意縦覧		月日	任意縦覧	
	来場者数	相談者数		来場者数	相談者数		来場者数	相談者数
10月22日	34名	4名	10月29日	16名	1名	11月5日	13名	4名
10月23日	24名	7名	10月30日	5名	1名			
10月24日	10名	2名	10月31日	13名	5名			
10月25日	12名	2名	11月1日	16名	7名			
10月26日	9名	1名	11月2日	10名	1名			
合 計							162名	35名

前回見直し時合計	59名	—
----------	-----	---

(4) 意見書の受付

意見書受付期間	通数	人数
2001年10月22日～11月12日	66通	58名

表- 意見書の要旨

番号	要望箇所	要旨	意見書数
①	青葉区奈良町	市街化区域への変更要望	10通
②	青葉区恩田町	保留区域としての位置付要望	1通
③	都筑区川和町	市街化区域への変更要望	1通
④	都筑区川和町	市街化区域への変更要望	2通
⑤	都筑区川和町	市営地下鉄4号線川和町駅周辺の市街化区域への変更要望	1通
⑥	緑区長津田町	市街化区域への変更要望	1通
⑦	緑区白山	用途地域(容積率)の変更要望	1通
⑧	港北区小机町	市街化区域への変更要望	1通
⑨	神奈川区片倉町	市街化区域への変更要望	7通
⑩	旭区上白根町	市街化区域への変更要望	1通
⑪	旭区金が谷	市街化区域への変更要望	1通
⑫	旭区市沢町	市街化調整区域から市街化区域への変更案に対する反対意見	1通
⑬	保土ヶ谷区川島町	市街化区域への変更要望	4通
⑭	保土ヶ谷区川島町	市街化調整区域から市街化区域への変更案に対する賛成意見	1通
⑮	保土ヶ谷区川島町	市街化調整区域から市街化区域への変更案に対する反対意見	1通
⑯	戸塚区品濃町	市街化区域への変更要望	1通
⑰	戸塚区平戸町	市街化調整区域への変更要望	1通
⑱	戸塚区舞岡町	舞岡駅周辺の市街化区域への変更要望	28通
⑲	戸塚区深谷町	市街化区域への変更要望	1通
⑳	戸塚区下倉田町	市街化区域への変更要望	1通

	14地区	市街化区域への変更要望	60通
	1地区	市街化調整区域への変更要望	1通
	1地区	市街化区域への変更案に対する賛成意見	1通
	2地区	市街化調整区域から市街化区域への変更案に対する反対意見	2通
	2地区	その他の要望	2通
合計	20地区		66通

表- 意見書の内容による区分

① 今回編入予定区域内の方からの意見	3通
賛成 (市街化区域への編入要望)	1通
反対 (既に建築しており、特にメリットがない)	1通
反対 (市街化区域編入反対。【自分の所有地を案から外して欲しい。】)	1通
② 今回編入予定区域でない方からの意見	63通
所有地等の市街化区域への編入又は土地の活用要望	60通
所有地の市街化調整区域への編入要望	1通
土地区画整理事業の施行が確実になった場合の編入要望	1通
今回編入予定箇所(緑区白山地区)の用途地域変更要望	1通

表- 素案から市案への変更

変更種別	素案から市案への変更の内容
(1)ーオ 市街化区域隣接地区 (人口集中地区)	地区数は素案のとおりで市街化区域編入面積が0.2ha減少
(3)ーア 道路整備, 河川改修等	地区数は素案のとおりで市街化調整区域編入面積が0.2ha減少
(3)ーイ 区域区分境界の明確化	地区数が7地区増加し, 市街化区域編入面積が0.5ha増加, 市街化調整区域編入面積が0.7ha増加

表- 編入地区の用途地域指定

地区名	用途地域	建ぺい率/建 ぺい率	防火・準防火 地域
①青葉区奈良町地区	第2種中高層住居専用地域	150/60	準防火地域
②都筑区川和町地区	第1種低層住居専用地域(94%)	100/50	準防火地域
	第1種住居地域(6%)	200/60	準防火地域
③保土ヶ谷区川島町地区 (西側)	準住居地域	200/60	準防火地域
④保土ヶ谷区川島町地区 (東側)	第1種低層住居専用地域(74%)	100/50	準防火地域
	準住居地域(26%)	200/60	準防火地域
⑤旭区市沢町地区	第1種中高層住居専用地域	160/60	準防火地域
⑥旭区万騎が原地区	第1種低層住居専用地域	80/40	指定なし
⑦瀬谷区阿久和地区	第1種中高層住居専用地域(51%)	160/60	準防火地域
	第1種住居地域(49%)	200/60	準防火地域
⑧緑区白山地区 (現行のまま)	第1種低層住居専用地域	60/40	指定なし

8.3 県案の内容となるべき事項の申出等

8.3.1 申出書

[都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定]

郵 部第 554 号
平成14年 3月11日

神奈川県知事
岡崎 洋 様

横浜市長 高 秀 秀 氏

横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針の決定について（申出）

このことについて、都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ます。

事務担当：都市計画局都市計画部都市計画課
電話045(671)2657

[区域区分の変更]

郵 部第 553 号
平成14年 3月11日

神奈川県知事
岡崎 洋 様

横浜市長 高 秀 秀 氏

横浜国際港都建設計画区域区分
の変更について（申出）

このことについて、都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ます。

事務担当：都市計画局都市計画部都市計画課
電話045(671)2657

[都市再開発の方針の変更]

郵 部第 555 号
平成14年 3月11日

神奈川県知事
岡崎 洋 様

横浜市長 高 秀 秀 氏

横浜国際港都建設計画都市再開発の方針の変更について（申出）

このことについて、都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ます。

事務担当：都市計画局都市計画部都市計画課
電話045(671)2657

[住宅市街地の開発整備の方針の変更]

[防災再開発の方針の変更]

都 都第 557 号
平成14年 3月11日

神奈川県知事
岡崎 洋 様

横浜市長 高 秀 秀 信

横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備
の方針の変更について（申出）

このことについて、都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき都市計画の案
の内容となるべき事項を申し出ます。

事務担当：都市計画局都市計画部都市計画課
電話045(671)2657

都 都第 556 号
平成14年 3月11日

神奈川県知事
岡崎 洋 様

横浜市長 高 秀 秀 信

横浜国際港都建設計画防災再開発の方針の変更について（申出）

このことについて、都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき都市計画の案
の内容となるべき事項を申し出ます。

事務担当：都市計画局都市計画部都市計画課
電話045(671)2657

8.3.2 公聴会(県、市共催)

○ 公聴会パンフレット(部分)

横浜国際港都建設計画

都市計画に関する 公聴会開催のお知らせ

線引き見直しの素案に御意見を

5月24日(金)・28日(火)・29日(水)に公聴会を開催

このたび、線引き見直しに係る下記の都市計画についての素案を取りまとめましたので、皆様
の御意見をお聴きするため、次のとおり公聴会を開催します。

- ①横浜国際港都建設計画区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)の変更
- ②横浜国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定
- ③横浜国際港都建設計画都市再開発の方針の変更
- ④横浜国際港都建設計画住宅街地の開発整備の方針の変更
- ⑤横浜国際港都建設計画防災再開発の方針の変更
- ⑥横浜国際港都建設計画用途地域の変更

※①～⑥については神奈川県が変更(決定)し、⑦については横浜市の市が変更するものです。

公聴会の日時及び場所

公聴会の日時及び場所は次のとおりです。

日時	場所
平成14年5月24日(金) 午後7時～9時	保土ヶ谷公会堂(真室) 横浜市保土ヶ谷区 藍川1-2-1 ☎045-331-0497
平成14年5月28日(火) 午後7時～9時	青葉公会堂(1F 真室) 横浜市青葉区市ヶ尾町31-4 ☎045-978-2400
平成14年5月29日(水) 午後7時～9時	戸塚公会堂(5F 真室) 横浜市戸塚区戸塚町127 ☎045-662-3334

※公聴会の人数によっては、終了時間が早くなること
があります。

公聴会の資格

公述できる方は、横浜市民及び利害関係人(横浜市内の土地に法律上の権利関係を有する方、横浜市内に在野の力等)で(法人を含みます)。

公述の届出

公聴会での公述を希望される方は、公述意見の要旨及び住所・氏名等を記載した「公述届出書」を提出してください。
なお、公述届出は3回の公聴会のうちから1人1回とします。

公述届出書の提出先	横浜市都市計画局都市計画部 都市計画課 〒231-0017 横浜市中区港町1-1
公述期間	平成14年3月26日(火) ～4月16日(火) ※郵送による場合は、申出期間内 必着

※「公述届出書」の用紙は、次の場所にあります。
●神奈川県国土整備部都市計画課
●横浜市都市計画局都市計画部都市計画課
●横浜市都市計画局都市計画部都市計画課

公述人の決定

公述の申出が多数のときは、公述人は1会場10人程度とし、申出をされた方のうちから決定させていただきます。
決定の結果は、公述の申出をされた方にそれぞれ通知します。

公聴会の傍聴

公聴会の傍聴を希望される方は、当日直接会場においでください。ただし、満員の場合は、傍聴をお断りすることもあります。
なお、当日、手話通訳を必要とされる方は、公述申出期間末日までに神奈川県国土整備部都市計画課まで御連絡ください。手話通訳を行います。

素案(図面等)の閲覧

素案について、次の閲覧場所に図面等を用意しています。

閲覧期間	平成14年3月26日(火) ～4月16日(火) ※土曜日及び日曜日は閲覧できません。
閲覧場所及び閲覧時間	神奈川県国土整備部都市計画課 午前8時30分～午後5時 横浜市都市計画局都市計画部 都市計画課 午前8時45分～午後5時15分

公聴会を開催しない場合

公述の申出がなかった会場は、公聴会が開催されません。その場合には、掲示等による周知を行います。

お問い合わせ先

- 神奈川県国土整備部都市計画課
〒231-8588 横浜市中区日本大通1
☎045-210-6175
- 横浜市都市計画局都市計画部都市計画課
〒231-0017 横浜市中区港町1-1
☎045-671-2657

公聴会会場案内図

5月24日(金)・保土ヶ谷公会堂

相鉄線 藍川駅
から徒歩3分

5月28日(火)・青葉公会堂

東横線 青葉区役所
から徒歩10分

5月29日(水)・戸塚公会堂

JR 戸塚駅から
徒歩10分

8.3.4 関連都市計画の変更について 諮問及び答申

[諮問]

[答申]

都第 450 号
平成15年 1月29日

横浜都市計画委員会
会長 小林 重敏 様

横浜市長 中田 宏

横浜国際港都建設計画の変更等について（諮問）

標記について、都市計画法第77条の2の規定により、次のとおり諮問します。

- 1 案第636号 横浜国際港都建設計画 公 園 の変更
- 2 案第637号 横浜国際港都建設計画 用 途 地 域 の変更
- 3 案第638号 横浜国際港都建設計画 高 度 地 区 の変更
- 4 案第639号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域 の変更
- 5 案第640号 横浜国際港都建設計画 臨 港 地 区 の変更
- 6 案第641号 横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業 の変更
- 7 案第642号 横浜国際港都建設計画 地 区 計 画 の変更
- 8 案第643号 横浜国際港都建設計画 地 区 計 画 の変更
- 9 案第644号 横浜都市計画マスタープラン・西区プランの確定

以上、計画案は別添のとおり。

14横都審第164号
平成 15 年 1月29日

横浜市長 中田 宏 様

横浜都市計画審議会
会長 小林 重敏

横浜国際港都建設計画の変更等について（答申）

平成15年1月29日都第450号をもって諮問のありました標記につきましては、次のとおり答申します。

- 1 案第636号 横浜国際港都建設計画 公 園 の変更
- 2 案第637号 横浜国際港都建設計画 用 途 地 域 の変更
- 3 案第638号 横浜国際港都建設計画 高 度 地 区 の変更
- 4 案第639号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域 の変更
- 5 案第640号 横浜国際港都建設計画 臨 港 地 区 の変更
- 6 案第641号 横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業 の変更
- 7 案第642号 横浜国際港都建設計画 地 区 計 画 の変更
- 8 案第643号 横浜国際港都建設計画 地 区 計 画 の変更
- 9 案第644号 横浜都市計画マスタープラン・西区プランの確定

以上9件につきましては、可決いたしました。

9. 次回線引き見直しの課題

今回の線引き見直しでは、引き続き以下のような課題の解決や対応の改善を行うべきである。

9.1 政策的変更の数値基準について

(1) 検討地区の区域面積について

今回の見直しでは、地区の面積が 1.0ha 以上で市街化区域に接している地区について編入の検討対象とした。

小規模な地区が多く存在しているため、変更後の線引き線界の根拠が明確にできるものは、編入する区域の面積にこだわらずに、地権者の意志を確認して編入するような方策を検討すべきである。

(2) 検討地区の道路率の評価に関する取り扱い

今回の見直しでは、D.I.D. となっている区域で区画街路網が出来上がっている住宅市街地を、市街化区域に編入することを検討するため、評価に際して、地区内の広幅員の幹線道路（幅員 12m 以上のもの）を除外した道路（幅員 4～12m）の面積比率を評価の対象としている。

次回以降の見直しでは、住居系以外の土地利用で市街化が進行している地区や、主要な幹線道路に接した地区や幹線道路の整備により市街化区域への編入を検討すべき地区等を評価するため、道路の評価については、幹線道路を含めて道路率を評価する等、評価基準の充実、対応メニューの検討を行うべきである。

(3) 工場等が混在する地区の取扱い

工場、倉庫や資材置き場を含んで住宅が混在している場合がある。地区の状況に応じて個別に対処する必要があるが、原則として、市街化区域への編入は行わない。

- 1) 市街化区域への編入は、準工業地域が前提となるが、その場合は、マンション等の立地を誘発することになりかえって、環境を悪化させることが予想される。
- 2) また、地価が準工業地域並みになり、税負担が大きくなる。低い税負担に依存した産業の存続に脅威を与えることになる。

一方、放置しておけば、土地利用や景観の混乱や、無秩序な市街化が進行する可能性が高い。このため、市街化調整区域のままで、土地の管理が適切に行われるような工夫（市街化調整区域の地区計画（方針）の活用等）の検討が必要である。

(4) 道路整備等により宅地の接道条件等が変化した地区の取り扱い

幹線道路の整備に伴い沿道整備の一貫として市街化区域に編入して市街地を整備することが適

切である場合がある。

今回の編入地区の中にも幹線道路の整備に関連した地区があったが、地区の状況に応じて市街化を誘発する恐れが少ないものや、良好な宅地が形成されることが確実なものは、必要に応じて地区計画等を活用しながら、市街化区域への編入を検討すべきである。

9.2 その他

(1) 農業振興地域（特に白地地区）の取り扱いについて

今回の見直しでは、D.I.D.となっている地区の評価に関連して、農業振興地域にふくまれる区域については、農業的な利用が想定されてきた地区であり、市街化区域への編入については農業関連部局との調整が必要なことから、検討の対象から除外した。

しかしながら、市街化調整区域内のD.I.D.で農業振興地域になっている地区が面積比で39.8%と多いことも事実である。

今後、集落環境の維持や土地の適切な管理を実現するため、農業振興地域（白地）であっても、今回の編入の基準に適合する地区については、以下のような方策について検討すべきである。

- 1) 市街化区域に接する区域で、必要な場合、農業振興地域の指定を解除して市街化区域に編入する方策
- 2) 地区計画や集落地区計画を活用して、市街化調整区域のまま、無秩序な市街化や土地利用の荒廃・混乱等を抑止する方策

(2) 公共機関の集中地区の取り扱いについて

市街化調整区域内のD.I.D.区域に、区役所等公共機関が集中している地区が含まれていたが、今回の見直しでは、住居系の用途が指定できる住宅市街地を基本的な条件とした（編入の技術的基準参照）ことから、編入しなかった。そもそもD.I.D.とすることに技術的な問題があり、類似の事例（小中学校等が含まれる区域等）もあったがいずれも編入対象にしなかった。

住宅市街地内に公共施設が介在する形で市街化区域に隣接している場合には、編入の対照として評価すべきであるが、公共施設を中心とした区域については、編入のメリットや意義が無いと考えられる。逆に、このような区域を編入することによって、さらに市街化調整区域内に市街地がにじみ出す可能性がある。

今回の見直しで、再度評価対象になる可能性があるが、編入については慎重に対処すべきである。

付属資料

資料 1 都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、都市計画運用指針の区域区分見直し関連部分

資料 2 過去の線引き見直し基準等

資料 3 区域区分の計画書及び関連資料

資料 4 区域区分等に関する法改正の概要等

資料 5 参考試算 - 市街化区域への編入に伴う税負担の変化等について

参考資料 1

- 都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、都市計画運用指針の区域区分見直し関連部分

○「都市計画運用指針（2002.7.15現在）」の区域区分関連部分

Ⅲ-3 土地利用について

1. 区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

一方、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、適正な権利制限という視点に立って、その必要性について厳密に検討すべきである。

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるにあたっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、以下の視点から行うことが望ましい。

(1) 市街地の拡大の可能性

人口及び産業の動向及びそれにより発生する新たな都市的土地利用の需要を適切に見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、市街地の再編の必要性を加味したうえで、将来の都市的土地利用の需要と比較し、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しがないなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。

上記の視点から区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うにあたっては、従来より、土地利用計画の目標年次（おおむね10年後）までの人口増加予測、市街地の人口密度の変化予測又は計画的な市街地の再編整備による人口の市街地内での移動、産業の見通しなどを根拠としてきた（いわゆる人口フレーム方式。）。

最近では、人口増加が鈍化する一方で、郊外部の土地の都市的土地利用への転換は減少しない状況も生じているところであるが、住まい方の変化や地域の住宅事情の特殊性、地区・街区の再編整備による市街地内での人口移動の見込みなどをもとに、市街地拡大の必要性についての説明力を有する人口フレーム方式を、今後とも区域区分の要否の判断及び市街化区域の設定の基本とするのは、妥当である。

(2) 良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要ある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導のみで足りるかを検討すべきである。

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあつては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上也評価しうる優良な農地の喪失につながるおそれがある。

このため、区域区分は、市街地がどのように形成されるかの見通しに立って判断されるべきである。

さらに、区域区分を行った都市計画区域において、市街化区域周辺部で、地域の実情により、農地等に介在する形で市街化が見込まれる場合には、市街化区域へ編入することが適当か、あるいは法第34条第8号の3に定める開発許可に係る条例によるべきかを適切に判断すべきである。

(3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都

市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。

これらの考え方の下で、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における建築物の密度構成の動向等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法も考えられる。このような方法による調整が他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域全体について可能であれば、単に人口増加を根拠としなくとも、市街化区域の設定等が可能となると考えられる。市街地拡大の速度が鈍化している都市計画区域において、このような方法を試行的に検討し、その積み重ねにより、農林漁業との調和を図りつつ、人口の将来の見通しに加え産業の動向や市街地整備の状況及び市街地内の低未利用地の賦存状況等も総合的に勘案した区域区分の決定方法が確立されるものと考えられる。

●都市計画法施行令 区域区分に関連する都市計画基準関連部分

(都市計画基準)

第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 次に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

●都市計画法施行規則 既成市街地の範囲関連部分

(既成市街地の区域)

第八条 令第八条第一号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

一 五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの

二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの

○「都市計画運用指針」区域区分関連部分

B. 区域区分 (法第7条関連)

1. 市街化区域

(1) 基本的な考え方

① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積(以下単に「フレーム」という。)をそのまま即地的に割り付ける方式(いわゆる人口フレーム方式)を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における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、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定または変更にあたり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。(いわゆる保留フレーム)

③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更するべきでない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当

該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。

(2) すでに市街地を形成している区域

すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条に適合する必要があるが、この場合、国勢調査区又はおおむね20～30haの土地の区域を標準の単位として区域を設定することが望ましい。

(3) 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

① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

- 1) 同号ロの「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域が含まれるものであること。
- 2) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね20ha以上の規模の一団の農用地を指すものであること。
- 3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第17条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。
- 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
- 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安林整備計画により保安林の指定が予定されている土地の区域（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模のものを除く。）を指すものであること。

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域は市街化区域に含めないことが望ましい。

- 1) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの
- 2) 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地地区の指定を行わないもの

③ 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は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

- 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。
 - a 既成市街地に連続していること。
 - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
 - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。

a又はbの判断にあたっては、例えば、以下の条件を参考とすることも考えられる。

・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である、おおむね500m（当該施設からおおむね500mの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである40%を超える場合にあっては、その割合が40%となるまで範囲を広げることは可能（ただし徒歩圏域である1kmを超えないこと））以内の区域

2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

- a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域。
- b 地方公共団体、都市基盤整備公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域。
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域。
- d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実に見込まれる区域。

3) 公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第27条の処分の制限の登記があったものについては、市街化調整区域の設定を行わないことが望ましい。

4) 既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、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、その規模はおおむね50ha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べきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

- a インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。
- b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- c 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- d 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。
- e 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

○ 「都市計画運用指針」の市街化調整区域の規模関連部分

2. 市街化調整区域

市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、当該市街化調整区域の規模は、将来、計画的な市街化を行うこととなった場合に支障のない面的広がりとして、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第2条第1項第1号に規定する地域（以下「大都市地域」という。）にあっては2ha以上、その他の地域にあってはおおむね5ha以上とするべきである。

ただし、大都市地域において5ha未満の市街化調整区域を設定する場合は、次に掲げる条件に該当するべきである。

- ①原則として、既に宅地である土地及び宅地化が見込まれる土地を含まないこと。
- ②農地にあっては、営農の継続が確実に認められること。

○ 「都市計画運用指針」による、見直しの考え方に関連する部分

3. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しにあたっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、市街化区域内の土地であっても、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに対応すべきである。

● 都市計画法の「整備、開発及び保全の方針」関連部分

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 都市計画の目標
- 二 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

参考一 都市計画運用指針における「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の構成に関連する部分等

(1) 都市計画法の「整備、開発及び保全の方針」関連部分

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 都市計画の目標
- 二 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

(区域区分)

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
- 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市再開発方針等)

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）で必要なものを定めるものとする。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針
- 二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第三条の六第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針
- 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
- 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三条第一項の規定による防災再開発の方針
- 2 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

(2) 「都市計画区域マスタープラン」と「市町村マスタープラン」の関係（都市計画運用指針）

(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの関係)

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方、市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような両マスタープランの趣旨からすると、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定め、市町村マスタープランにおいては、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが要請される。しかし、両マスタープランともに都市の将来像とその実現に向けての道筋を明らかにしようとするものであり、そのために必要であれば記載事項を策定主体の判断で追加することは認められるべきである。ただし、自らが決定権限を有していない事項を記載するにあたっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申し出等を行うことを通じて調整が図られるべきである。

(都市計画区域マスタープランの対象期間)

都市計画区域マスタープランは、その要請される役割からすれば、基本的には、長期的にみて安定が求められる。

また、都市計画区域マスタープランに即して定められることとなる具体的都市計画は、それが総体として、都市施設整備、市街地開発事業とあわせて、民間セクターの建築活動に対する規制、誘導により目指すべき都市像を実現しようとするものであり、建築物の更新間隔等を勘案すれば、都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向は定められることが望ましい。

但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項(市街化区域の規模等)については、その趣旨に鑑み、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

(マスタープランの記載事項)

上記のような考え方に立てば、マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

(マスタープランの見直し)

前述のように、マスタープランは長期的に安定が求められるものであるが、これは、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくというマスタープランの持つべき基本的性格からくるものである。

しかし、今後、一定の需要が前提となる大規模開発計画等が、都市の将来像を決定する性格を有しながら、かつての右肩上がりの時代のように計画内容や波及効果等の見通しが直ちには立たないことから、その方向性を決められず、マスタープランに記載することが困難である等、マスタープランの策定段階でその都市の将来像やその実現に向けた大きな道筋を決定するには限界がある場合が増加することが見込まれる。

また、予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも考慮する必要がある。

従って、今後のマスタープランには、策定後の状況の変化を受けて適切な政策判断が可能となるような弾力性も必要となる場合が増加すると考えられる。こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。

(3)「構成に関連する部分」(都市計画運用指針)

*都市計画運用指針参照

○参考資料2 - 過去の線引き見直し基準等

- [1] 当初線引き（昭和45年6月）の設定基準
- [2] 第1回線引き見直し（昭和52年3月）の変更基準
- [3] 第2回線引き見直し（昭和59年12月）の変更基準
- [4] 第3回線引き見直し（平成4年9月）の変更基準
- [5] 第4回線引き見直し（平成9年4月）の変更基準

[1] 当初線引き（昭和45年6月）の設定基準

当初線引における本市の設定基準は次のとおりである。

- (1) 市街化区域とするもの
 - (ア) D.I.D.（人口集中地区）...昭和40年国勢調査による区域
 - (イ) 計画開発地区...港北ニュータウン公団開発区域、相鉄新緑沿線開発地区等
 - (ウ) にじみ出し調査区域...港北区新書田町、新羽町一帯、港南区上永谷町一帯
 - (エ) スプロール末期地区
- (2) 市街化調整区域とするもの
 - (ア) 緑地保全区域.....円海山一帯
 - (イ) 農業用地...優良農地、土地改良区、農専地区等
 - (ウ) 第2次開発地区...港北ニュータウンその他の地区
 - (エ) スプロール初期地区
- (3) 市街化区域とする計画開発地区の取扱い
 - (ア) 公団施行士地区画整理...都市計画決定済又は都市計画手続きが確実なもの。
 - (イ) 組合施行士地区画整理...組合設立認可又は設立が確実なもの。
 - (ウ) 住宅地造成事業...基本計画審査願いを本市で受理したもの。
- (4) スプロール末期地区
 - (ア) 昭和44年1月現在で、D.I.Dに相当する区域
 - (イ) 20ha以上まとまった未開発地がない区域

[2] 第1回線引き見直し（昭和52年3月）の変更基準

①神奈川県線引き変更方針
「市街化区域及び市街化調整区域の変更方針（神奈川県）」

1. 市街化区域への変更を行ってもよい区域

- (1) 道路、河川改修、土地区画整理事業等による区域決定境界の地形、地物等が変更された区域。
- (2) 公有水面埋立事業による造成地のうち竣工認可を了し、地方自治法上の手続きを了した区域。
- (3) 由町における行政区域界の変更に伴う区域。
- (4) 旧住宅地造成事業法にて認可した区域で予定建築物の過半の建設を了した区域。ただし、「飛び地」となるものは区域面積50ha以上とする。
- (5) 開発許可にて許可した区域で予定建築物の過半の建設を了した区域。ただし、「飛び地」となるものは区域面積50ha以上とする。
- (6) 昭和45年「線引き」決定当時、「都市計画法」ならびに「建設省都市局長通達」等による市街化区域設定基準により市街化区域とすることが適当であった区域で、なんらかの理由により市街化調整区域となった区域のうち、その理由となった事項が解消又は排除された区域。

2. 市街化調整区域への変更を行ってもよい区域

原則として土地所有者の意向を慎重に配慮しその目的、区域の規模等を勘案の上変更を行うものとする。

- (1) 昭和45年「線引き」決定当時、開発事業予定区域として市街化区域とした区域で、事業計画実施の見込みが立たない区域。
- (2) 大規模河川区域及び海浜地域。
- (3) 河岸段丘等地形的に開発不適と思われる区域。

②横浜市の変更基準

昭和45年6月、新都市計画法にもとづき、市街化区域・市街化調整区域の区分（線引き）が決定され、今年で6年目をむかえた。この間、横浜市では依然として人口増加が続き、宅地開発等による市街化が進められた結果、市民生活に必要な都市施設整備は十分に進まず、自然山林等緑の減少とあいまって、市民の生活環境は向上しているとはいいがたい。

このような状況から、横浜市は今後とも市街化区域内においては生活環境の整備を重点的にすすめるとともに、残された自然環境の保全を積極的にはかることが極めて重要である。

今回の線引き変更は、原則として市街化調整区域から市街化区域に変更することは行わず、むしろ可能なかぎり市街化調整区域を拡大することとし、次の基本原則、及び個別基準により変更するものとする。

1. 基本原則

- (1) 市街化調整区域から市街化区域への変更は、原則として行わない。
- (2) 市街化区域から市街化調整区域への変更は、できるかぎり行う。
- (3) 公有水面埋立法にもとづいて造成された区域は、原則として市街化区域とする。

2. 個別基準

- (1) 市街化区域に隣接する地区で、(旧)住宅宅地造成事業に関する法律にもとづいて宅地開発事業が行われた地区は、原則としてその土地利用計画に合わせて変更する。
- (2) 線引きを宅地開発事業の区域界に合わせて行った地区で、その事業の進捗にともない、事業区域の変更が行われた地区、又は変更を行うことが確実な地区はその事業区域界に合わせて変更する。
- (3) 線引きが見通し線等で行われていたことにより、実体的に不明確な部分は、できるかぎり附近の明確な地物に合わせて変更する。
- (4) 河川改修、道路のつけ替え等により、現行線引きが依拠していた地形地物が移動した地区は、新たな河川、道路等の地形・地物に合わせて変更する。
- (5) 開発事業予定区域として、市街化区域に指定されている地区で、事業化の見通しが立たない地区は、極力市街化調整区域に変更する。
- (6) 本市の農業緑地保全事業、及び緑地保存事業にもとづく保全契約地区等で、一定のまとまりがあり、かつ市街化調整区域に隣接する地区は、極力市街化調整区域に変更する。
- (7) 公有水面埋立法にもとづく公有水面埋立事業の施工区域は、原則として同法の竣工認可のあった区域を市街化区域とする。

[3] 第 2 回線引き見直し(昭和 59 年 12 月)の変更基準

①神奈川県線の引き変更の基本方針及び基準

1. 基本方針

新神奈川計画、都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案し、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画(以下「区域区分」という。)の見直しに当たっての基本的考え方は次のとおりとする。

- (1) 区域区分の見直しに際しては、新神奈川計画に示された人口の社会増抑制を基調とし、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮らしやすい生活環境を確保することを目標として、各都市の特性及び市街化の動向等に配慮し、市街化区域の規模は、適正に想定された人口及び産業等を適切に収容しうるものとし、いたずらに拡大することのないようその適正化を図るものとする。
- (2) 市街化区域の土地については、良好な住環境の形成及び優良宅地の供給に資するため、市街地整備の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、遊休土地及び農地等の有効利用等計画的市街化の促進に努めるものとする。
なお、計画的な市街地整備の予定がなく当分の間市街化が見込まれない土地については、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- (3) 市街化区域への編入は、自然環境の保全との調和及び優良農地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- (4) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、人口フレームの一部を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- (5) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針については、市街化区域の拡大又は縮小にかかわらず、区域区分を設定したすべての都市計画区域について見直すものとする。
- (6) 見直しの目標年次は、昭和 80 年を見通し、昭和 70 年とする。

2. 基準

基本方針に基づき区域区分の変更を行う場合は、次の基準により行うものとする。

- (1) 市街化区域の土地の見直し
市街化区域のすべての土地について今後の市街地整備の計画を検討し、当分の間計画的な市街化が見込まれない土地については、次に掲げる措置を講ずることにより、その整序を図るものとする。
- ア. (4) の基準にもとづき、極力市街化調整区域への編入に努めるものとする。なお、その際、土地利用の規制の観点から特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の取消しを行わないことができるものとする。

- イ. 前記アに掲げる措置により市街化調整区域に編入される以外のものについて、生産緑地の指定を検討の上指定の要件に該当するものについては、積極的にその指定を行うものとする。
- ウ. 前記ア及びイに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化の防止を図るため、地区計画の策定の必要性を検討の上、その活用を図るものとする。この場合において、地区整備計画を定めることができない特別の事情が存すると認められるときは当面、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとし、当該特別の事情が解消したときには地区整備計画を定めるものとする。

(2) 市街化区域への編入

- ア. 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たに市街化区域への編入が必要な区域は、原則として次の区域に限るものとする。
 - (ア) 土地区画整理事業が 3 年以内に着手されることが確実な区域
 - (イ) 住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するものと認められ、かつ関係市町及び県との調整を了した区域
 - (ウ) 公有水而埋立法による埋立地のうち、竣工認可を了した区域(港湾区域内における埋立地にあつては、竣工認可をおおむね 3 年以内に受けることが確実である区域を含む)
- イ. 前記アに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、次に掲げる区域に該当し、既決定の市街化区域に接しており、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域((ウ)に掲げる区域にあつては、当該区域がおおむね 50 ヘクタール以上である場合に限り既決走の市街化区域に接していないものを含む。)とする。
 - (ア) 道路整備、河川改修等により区域決定境界の地形物等が変更された区域
 - (イ) 昭和 55 年国勢調査により人口集中地区になっている区域(建築物の建っていない区域は除く。)
 - (ウ) 既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

(3) 飛地の市街化区域の設定

飛地の市街化区域の設定は、計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等の区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域であつて、おおむね 50 ヘクタール以上のもの及び周辺における農業等の土地利用に支障のない区域であり、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に市街地開発を図ることが必要な区域等であつて自然的社会的条件からみてほぼこれに準ずるものについて行うことができるものとする。

(4) 市街化調整区域への編入

次のア及びイに該当する市街化区域のうち、既決走の市街化調整区域に隣する区域又は一定規模以上の区域(市街化区域に囲まれることとなる区域(穴抜き調整区域)で周辺地域の計画的市街地形成に支障を及ぼ

さない区域にあっては、5ヘクタール以上の規模の区域)は、市街化調整区域に編入するものとする。

なお、土地区画整理事業の施行を前提として市街化区域に編入したにもかかわらず、今回の見直しにおいても未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域についても同様とする。

- ア. 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、計画的な市街地整備の見込みのないもの。
- イ. 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさないもの。

(5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の昭和70年の人口及び産業の見通しに基づき、次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して設定するものとする。

- ア. 住宅用地の規模の想定は、当該市街化区域の核となる既存市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画、地形その他の地理的条件等を勘案して地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うものとする。この場合において、次の算定要件に留意すること。
 - (ア) 住宅用地の将来人口密度は、当該都市計画区域内の住宅市街地全域の平均人口密度として想定すること。
 - (イ) 当該市街化区域内に宅地化に相当の期間を要する土地を含む場合には、次に掲げる面積を限度として住宅用地の規模の算定上、市街化の対象面積に含めないことができること。
 - a. 土地区画整理事業の区域については、市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力を総合的に勘案した上で、昭和70年において建築物等の用に供されていないものと推計される農地その他の土地(以下「農地等」という。)の面積。
 - b. 地区計画に関する都市計画の決定が確実な区域内の農地等又は地方税法に基づく長期営農継続農地として認定を受けた農地については、前記aに準じて推計した面積。
 - c. 生産緑地地区として都市計画決定された区域内の農地等についてはその面積。
- イ. 工業用地の規模の想定に当たっては、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地の動向を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮すること。

なお、工業用地の規模を拡大する場合は、拡大に係る工業用地の用途地域を原則として工業専用地域として指定するものとする。

(6) 人口フレームの保留

市街化区域への編入は、前記(2)及び(3)の基準により行うこととするが、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値(以下「人口フレーム」という。)に相当する面積のすべてを具体的な市街化区域として設定することは要しないものとし、人口のフレームの一部を保留した場合には、その保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点にお

いて、必要な調整を行った上で、随時、行うことができるものとする。この場合において、人口フレームを保留する時点において、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

② 横浜市の変更基準

● 横浜市線引き変更の視点及び方針

(1) 変更にあたっての基本的視点

「よこはま21世紀プラン」における本市の都市政策の基本方向に別して、次の目標のもとに見直しを行うものとする。

- ① 良好な農地・山林・緑地等の自然的環境を極力保全する。
- ② 首都圏の中核都市としての都市構造の強化を図る。
- ③ 公共性の高い良好な開発については適正に誘導する。

(2) 変更の基本方針

① 計画開発地の取扱い

本市の都市施設整備の現況に鑑み、市街化区域の無原則的な拡大は極力抑制する一方、公共性の高い計画開発地については、市街地の計画的整備を担保しつつ市街化区域に編入するものとする。

② 既に市街化した地区の取扱い

人口集中地区の区域内にあり、相当程度建築物が集積している地区については、秩序ある都市形成に支障が生じる恐れがないことを見極めて、適正な範囲で市街化区域に編入するものとする。

③ 埋立地の取扱い

公有水面埋立法による埋立地については、原則として市街化区域に編入するものとする。

④ 市街化区域内の土地の見直し

市街化区域内の農地・山林等で当面市街化の見込みがないものや、長期にわたり存続すると見込まれるものについては、地権者の意向などを充分勘案しつつ周辺の都市整備に支障を生じない範囲で、市街化調整区域に編入するものとする。

⑤ その他

都市計画区域の変更、地形・地物の変更その他により必要となる事務的変更を行うものとする。

● 横浜市線引き変更の技術基準

今回の線引きの変更にあたっては、視点及び方針を踏まえて次のような変更技術基準を定めた。

- (1) 計画的な開発事業の実施が確実であり、又は事業が行われている区域については、土地区画整理促進区域・地区計画等により市街地の計画的整備の担保が可能となったものは、土地利用計画に応じて、市街化区域に変更する。
- (2) 市街化区域に接する地区で、〈旧〉住宅地造成事業に関する法律に基づいて宅地開発事業が行われた地

- 区で、地区計画等により良好な住環境が担保されることが確実な地区は、その土地利用（市街化調整区域に接する未利用地、法面、緑地等は除く）に合わせて、市街化区域に変更する（ただし、農業振興地域は除く）。
- (3) 市街化区域に接する人口集中地区内の相当程度建築物が集積している地区で、地区計画等により良好な住環境等の保全と必要な市街地整備が担保されることが確実な地区は、その土地利用（市街化調整区域に接する未利用地、法面、緑地等は除く）に合わせて、市街化区域に変更する（ただし、農業振興地域は除く）。
 - (4) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域は、市街化区域に変更する。
 - (5) 河川幅 30m 以上の河川は、原則として市街化調整区域とする。
 - (6) 市街化区域内の農地・山林等で地権者の意向等により長期にわたり存続すると見込まれる土地で 5ha 以上のまとまりがあり、都市整備に支障が生じないものは、原則として市街化調整区域に変更する。
 - (7) 開発事業予定区域として、市街化区域に指定されている地区で、事業化の見通しが立たない地区は、原則として市街化調整区域に変更する。
 - (8) 線引きを宅地開発事業の区域に合わせて行った地区で、事業区域の変更が行われた地区は、その事業区域に合わせて変更する。
 - (9) 河川改修・道路のつけ替え等により、現行の区域界が依拠していた地形・地物が移動した地区は、新たな河川・道路等の地形・地物に合わせて変更する。
 - (10) 線引きが団地界・見通し線界等で行われていたことにより、区域界が実体的に不明確な部分はあるかぎり付近の明確な地形・地物等に合わせて変更する。

[4] 第3回線引き見直し（平成4年9月）の変更基準

①神奈川県の見直し変更の基本方針及び基準

1. 基本方針

第二次新神奈川計画、かながわ都市マスタープラン等の基本方向及び都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案し、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画（以下「区域区分」という。）の見直しに当たっての基本的考え方は、次のとおりとする。

- (1) 区域区分の見直しに際しては、第二次新神奈川計画に示された人口の過度集中の抑制基調を堅持するとともに、地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮らしやすい生活環境を確保することを目標として、各都市の特性及び市街化の動向等に配慮し、市街化区域の規模は、適正に想定された人口及び産業等を適切に収容しうるものとし、いたずらに拡大することのないようその適正化を図るものとする。
- (2) 市街化区域の土地については、良好な住環境の形成及び優良宅地の供給に資するため、市街地整備の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、遊休土地及び農地等の有効利用等計画的市街化の促進に努めるものとする。
なお、計画的な市街地整備の予定がなく当分の間市街化が見込まれない土地については、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- (3) 市街化区域への編入は、自然環境の保全との調和及び優良農地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- (4) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、人口フレームの一部及び工業用地を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- (5) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針については、市街化区域の拡大又は縮小にかかわらず、区域区分を設定したすべての都市計画区域について見直し、充実を図るものとする。
- (6) 見直しの目標年次は、昭和 85 年を見直し、昭和 75 年とする。

2. 基準

基本方針に基づき区域区分の変更を行う場合は、次の基準により行うものとする。

(1) 市街化区域の土地の見直し

市街化区域のすべての土地について今後の市街地整備の計画を検討し、今後の重要な都市拠点整備の推進のため、都市再開発方針等の策定に努めるものとし、また、当分の間計画的な市街化が見込まれない土地については、次に掲げる措置を講ずることにより、その整序を図るものとする。

- ア. 後記の基準(4)にもとづき、極力市街化調整区域への編入に努めるものとする。なお、その際、土地利用の規制の観点から特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の取消しを行わないことができるものとする。
- イ. 前記アに掲げる措置により市街化調整区域に編入される以外のものについて、生産緑地の指定を検討の上指定の要件に該当するものについては、積極的にその指定を行うものとする。
- ウ. 前記ア及びイに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化の防止を図るため、地区計画の策定の必要性を検討の上、その活用を図るものとする。この場合において、地区整備計画を定めることができない特別の事情が存すると認められるときは当面、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとし、当該特別の事情が解消したときには地区整備計画を定めるものとする。

(2) 市街化区域への編入

- ア. 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たに市街化区域への編入が必要な区域は、原則として次の区域に限るものとする。
- (ア) 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域
- (イ) 住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するものと認められ、かつ関係市町及び県との調整を了した区域
- (ウ) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣工認可を了した区域(港湾区域内における埋立地においては、竣工認可をおおむね3年以内に受けることが確実である区域を含む)
- イ. 前記アに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、次に掲げる区域に該当し、既決走の市街化区域に接しており、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域((ウ)に掲げる区域にあっては、当該区域がおおむね50ヘクタール以上である場合に限り既決定の市街化区域に接していないものを含む。)とする。
- (ア) 道路整備、河川改修等により区域決定境界の地形地物等が変更された区域
- (イ) 昭和60年国勢調査により人口集中地区になっている区域(建築物の建っていない区域は除く。)
- (ウ) 既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域
- ウ. 前記ア及びイにより市街化区域へ編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来とも保全すべき土地について配慮するものとする。

(3) 飛地の市街化区域の設定

飛地の市街化区域の設定は、計画的開発の見通しのある住宅用地等(産業とのセット開発を含む。)の区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域であっておおむね50ヘクタール(工業用地の場合は、おおむね20ヘクタール)以上のもの及び周辺における農業等の土地利用に支障のない区域であって鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体かつ計画的に市街地開発を図ることが必要な区域等であって、自然的社会的条件からみ

てほぼこれに準ずるものについて行うことができるものとする。

(4) 市街化調整区域への編入

次のア及びイに該当する市街化区域のうち、既決走の市街化調整区域に接する区域又は一定規模以上の区域(市街化区域に囲まれることとなる区域(穴抜き調整区域)で、周辺地域の計画的市街地形成に支障を及ぼさない区域にあっては、5ヘクタール以上の規模の区域)は、市街化調整区域に編入するものとする。

なお、土地区画整理事業の施行を前提として市街化区域に編入したにもかかわらず今回の見直しにおいても未だ具体的な市街地整備の見通しの立たない区域についても同様とする。

- ア. 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、計画的な市街地整備の見込みのないもの。
- イ. 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさないもの。

(5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の昭和75年の人口及び産業の見通しに基づき、次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して設定するものとする。

- ア. 住宅用地の規模の想定は、当該市街化区域の核となる既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画、地形その他の地理的条件等を勘案して地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うものとする。この場合において、次の算定要件に留意すること。
- (ア) 住宅用地の将来人口密度は、当該都市計画区域内の住宅市街地全域の平均人口密度として想定すること。
- (イ) 当該市街化区域内に宅地化に相当の期間を要する土地を含む場合には、次に掲げる面積を限度として住宅用地の規模の算定上、市街化の対象面積に含めないことができること。
- a 土地区画整理事業の区域については、市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力を総合的に勘案した上で昭和75年において建築物等の用に供されていないものと推計される農地その他の土地(以下「農地等」という。)の面積
- b 地区計画に関する都市計画の決定が確実な区域内の農地等又は地方税法に基づく長期営農継続農地として認定を受けた農地については、前記aに準じて推計した面積
- c 生産緑地地区として都市計画決定された区域内の農地等については、その面積
- イ. 工業用地の規模の想定に当たっては、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地の動向を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮すること。
- なお、工業用地の規模を拡大する場合は、拡大に係る工業用地の用途地域を原則として工業専用地域として指定するものとする。

(6) 人口フレーム及び工業用地の保留

市街化区域への編入は、前記(2)及び(3)の基準により行うこととするが、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値(以下「人口フレーム」という。)に相当する面積のすべてを具体的市街化区域として設定することは要しないものとし、人口のフレームの一部を保留した場合には、その保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で、随時、行うことができるものとする。この場合において、人口フレームを保留する時点において、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

また、工業用地の保留をする場合についても、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

なお、昭和59年に設定した特定保留区域のうち、未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域については、その設定を見直すものとする。

3. 人口フレーム

第二次新神奈川計画の基礎フレームを踏まえ、昭和85年の見通し人口をおおむね860万人とし、昭和75年における県の人口をおおむね832万人とする。

②横浜市第3回線引き見直し方針

1. 基本方針

- 1) 「よこはま21世紀プラン」においては、土地利用の基本的方向として、安全で快適な市民生活を実現するため、環境保全を軸とし都市のバランスある発展と活性化を図ることとしており、線引きの見直しにあたっては、この方向に基づいて実施することとする。
- 2) 市街化区域の規模は、地域特性、市街化動向等に配慮しつつ、適正に想定された人口等を適切に収容し得るものとし、いたずらに拡大しないものとする。
- 3) 市街化区域においては、計画的な開発・再開発を誘導しつつ、都市施設の整備を図ることとし、未利用地・農地等は周辺土地利用と調和した整備を誘導することとする。なお、農地、山林・緑地で長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の整備に支障のないものは、市街化調整区域への編入につとめるものとする。
- 4) 市街化調整区域においては、都市農業の振興と山林・緑地の保全を基本としている。なお、市街化区域への編入に際しては、農地、山林・緑地との調和を図りつつ、「よこはま21世紀プラン」の考え方に適合した、都市の活力向上等に資する計画的な市街地整備が確実な区域について行うこととする。
- 5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し、良好な開発に村し随時対応ができるものとする。
- 6) 「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」については、今回の線引き見直しに合わせ

てその充実を図るものとする。

- 7) 今回の線引き見直しの目標年次は、平成12年とする。

2. 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更基準

1) 市街化区域への編入

- ア 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域であって次の条件を満たすもの
 - ア) 計画内容が「よこはま21世紀プラン」等の上位計画に適合していること。
 - イ) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。
 - ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。
- イ 上記ア、以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの
 - ア) 計画内容が「よこはま21世紀プラン」等の上位計画に適合していること。
 - イ) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること。
 - ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。
- ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち竣功認可を了した区域
 - エ 既決走の市街化区域に接し、面的に開発整備された区域で、地区計画の決定等により、その環境が保全されると認められる区域
 - オ 既決走の市街化区域に接し、既に相当数の建築物が連たんする人口集中地区であって、次のいずれかの条件を満たすもの
 - ア) 地区計画の決定等により、その環境が保全又は、整備されると認められる区域であること。
 - イ) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺への市街化のおそれのない区域であること。

2) 市街化調整区域への編入

既決定の市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれて、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図るうえで支障のない区域。市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。

3) その他、事務的変更

- ア 道路整備・河川改修に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの
- イ 開発事業の実施等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの。その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため変更が必要となったもの

[5] 第4回線引き見直し(平成 年 月)の変更基準

①神奈川県の見直し変更の基本方針及び基準

〔市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項〕(平成6年9月20日)

1 基本方針

神奈川県における市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画(以下「区域区分」という。)は、昭和45年の当初決定に始まり、その後3回にわたる見直しを経て、現在に至っている。

この間、首都圏への人口及び諸種能の急激な集中や度重なる地価の高騰等は、都市の過密化やスプロールの進行等を通じてさまざまな都市同額や生活環境の閉塞を誘発することとなった。

区域区分制度は、無秩序な都市の膨張を抑制し、計画的な新市街地形成を図るための有効な都市計画として創設され、本県においても東京からの人口流入を背景とする都市の膨張を計画的に制御し、スプロールの防止や自然環境の保全等に貢献するとともに、土地区画整理事業等の面整備による計画的な新市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

しかし、近年においては地方中枢・中核都市を中心とした地方経済圏の体質強化を背景に地方圏からの人口流入は次第に落ち着きをみせはじめ、また、東京から首都圏における業務核都市・副次核都市、さらには地方圏への選択的機能分散の動きもみられるようになるなど、従来の東京一極集中型の都市形成から脱皮する方向が一部見られるとともに、一方では経済の国際化を背景とした企業の生産拠点の再構築による工場の県外移転が進むなど、本県の都市計画をめぐる状況は大きく変貌しつつある。

また、人口の長期的な見直しにおいても、高齢化の進展、出生率の低下や社会増の沈静化により、21世紀初頭には県人口がピークとなり、徐々に成熟時代を迎えるものと予測されていることから、人口増加に基づく都市の拡大には一定の限界が見えはじめたものといえる。

このような状況の中で、自立した都市と豊かな生活空間の実現を図るためには、首都圏における多核多圏域型都市構造の形成をより一層推進し、業務核都市等の拠点都市を中心に諸機能を適正に配置して、本県の経済社会基盤の強化を図るとともに、高齢社会の到来等を展望しつつ、将来の使用に耐える豊かな住宅・社会資本の整備を長期的視点から効率的に推進する必要がある。

また、人々のニーズの多様化や高度化に応じて、都市整備も地域の個性と特色を伸ばす方向に重点を置くとともに、人間居住の基盤として持続的発展が可能な都市形成を図るため、自然環境や農林漁業と有機的に調和し、省エネ・省資源等に配慮した環境への影響の少ないエコロジカルな都市づくりや時代を超えて将来に継承できる文化の香り高いまちづくりを積極的に推進する必要がある。

このような認識から、区域区分制度も従来からの市街地の拡大を制御し、人口等の受皿を用意する役割に加えて、都市の整備、開発、保全の方針(マスタープラン)

を確立し、都市の全域にわたる土地利用計画の策定とその実現を図るための都市計画の基本制度として発展させる必要がある。

以上の認識の基に、区域区分の見直しは、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行う。

そのため、第二次新神奈川計画、かながわ都市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、都市計画法の改正等を踏まえ、次の基本方針にもとづいて区域区分の見直しを行うものとする。

- (1) 区域区分の見直しは、人口の過度集中の抑制とパランスのとれた県土の形成に配慮するとともに、地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえ行うものとする。
- (2) 市街化区域の土地については、都市機能の増進、質の高い住環境の形成及び優良な住宅宅地の供給に資するため、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、低未利用地の有効利用等計画的な市街化の促進に努めるものとする。
なお、計画的な市街地整備の予定がなく当分の間市街化が見込まれない土地及び市街化調整区域に凍する傾斜地山林等の自然環境の残された地区は、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- (3) 市街化区域への編入は、自然環境の保全と創造に配慮するとともに、優良農地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- (4) 市街化区域の規模は、人口、世帯の長期的な見直しを踏まえ、適正に想定された人口及び産業等を、都市施設の整備水準や良好な市街地の形成に配慮しつつ適切に配置しうるものとし、いたずらに拡大することのないよう、その適正化を図るものとする。
- (5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き人口フレームの一部及び工業用地等を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しをすることができるものとする。
- (6) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針については、市街化区域の拡大又は縮小にかかわらず、区域区分を設定したすべての都市計画区域について見直し、充実を図るものとする。
- (7) 見直しの目標年次は、平成17年とする。

2 基準

基本方針に基づき区域区分の変更を行う場合は、次の基準により行うものとする。

- (1) 市街化区域の土地の見直し
市街化区域のすべての土地について適切な地域区分のもとに今後の市街地整備の計画を検討し、地域別の整備

方針を明確にするるとともに、今後の重要な都市拠点等の整備の推進を図るため都市再開発方針等の見直し又は策定に努めるものとする。

また、併せてこれらの整備方針に基づく市街地整備の具体化を担保するため、地区計画等の活用を積極的に検討するものとする。

なお、当分の同計画的な市街化が見込まれない土地については、次に掲げる措置を講ずることにより、その順序を図るものとする。

ア 後記の基準(4)に基づき極力市街化調整区域への編入に努めるものとする。なおその際、土地利用の規制の観点から特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の取消を行わないことがそきるものとする。

イ 前記アに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化を防止するため、地区計画の導入を検討し、その活用を図るものとする。この場合において、地区整備計画を定めることのできない特別の事情が存すると認められるときは、当面、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとし、当該特別の事情が解消したときには地区整備計画を定めるものとする。

(2) 市街化区域への編入

ア 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たに市街化区域への編入が必要な区域は、原則として次の区域に限るものとする。

(ア) 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域

(イ) 住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するものと認められ、かつ関係市町及び県との調整を了した区域

(ウ) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣工認可を了した区域(港湾区域内における埋立地にあつては、竣工認可をおおむね3年以内に受けることが確実である区域を含む。)

イ 前記アに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は次に掲げる区域に該当し、既決定の市街化区域に接しており、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域((ウ)に掲げる区域にあつては、当該区域がおおむね50ヘクタール以上である場合に限り既決定の市街化区域に接していないものを含む。)とする。

(ア) 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域

(イ) 平成2年国勢調査により人口集中地区になっている区域(建築物の建っていない区域は除く。)

(ウ) 既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

ウ 前記ア及びイにより市街化区域へ編入するにあつては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来とも保全すべき傾斜地山林等の自然環境の残された土地について配慮するものとする。

(3) 飛地の市街化区域の設定

飛地の市街化区域の設定は、計画的開発の見通しのあつる住宅用地等(産業とのセット開発を含む。)の区域又は

これらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域であつて、おおむね50ヘクタール(工業用地の場合は、おおむね20ヘクタール)以上のもの及び周辺における農業等の土地利用に支障のない区域であり、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に市街地開発を図ることが必要な区域であつて、自然的社会的条件からみてほぼこれに準ずるものについて行うことができるものとする。

(4) 市街化調整区域への編入

次のア及びイに該当する市街化区域のうち、既決定の市街化調整区域に渡する区域又は一定規模以上の区域(市街化区域に囲まれることとなる区域(穴ぬき市街化調整区域)で、周辺地域の計画的市街地形成に支障を及ぼさない区域にあつては、5ヘクタール以上(ただし、農地にあつては2ヘクタール以上)の規模の区域)は、市街化調整区域に編入するものとする。

なお、土地区画整理事業の施行を前提として市街化区域に編入したにもかかわらず今回の見直しにおいても未だ具体的な市街地整備の見通しの立たない区域についても同様とする。

ア 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること、または、傾斜地山林等の自然環境の残された地区で計画的な市街地整備の見込みのないもの

イ 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさないもの

(5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の平成17年の人口及び産業の見通しに基づき次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して設定するものとする。

ア 住宅用地の規模の想定は、当該市街化区域の核となる既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画、住宅地の整備水準、地形その他の地理的条件等を勘案して、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うものとする。

ただし、当該市街化区域内に生産緑地地区を含む場合には、当該生産緑地は宅地化しないものとして取り扱うこととする。

この場合において、次の算定要件に留意すること。

(ア) 住宅用地の将来人口密度は、当該都市計画区域内の住宅市街地全域の平均人口密度として想定すること。

(イ) 当該市街化区域内に宅地化に相当の期間を要する土地を含む場合には、次に掲げる面積を限度として住宅用地の規模の算定上、市街地の対象面積に含めないことができること。

a 土地区画整理事業等の区域については、市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力を総合的に勘案した上で平成17年において建築物等の用に供されていないものと推計される農地その他の土地(以下「農地等」という。)の面積

b 地区計画に関する都市計画の決定が確実な区域内の農地等については、前記aに準じて推計した面積

イ 工業用地等の規模の想定に当たっては、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の動向を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮すること。

なお、工業用地の規模を拡大する場合は、拡大に係る工業用地の用途地域を原則として工業専用地域として指定するものとする。

(6) 人口フレーム及び工業用地等の保留

市街化区域への編入は、前記(2)および(3)の基準により行うこととするが、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値(以下「人口フレーム」という。)に相当する面積のすべてを具体の市街化区域として設定することは要しないものとし、人口のフレームの一部を保留した場合には、その保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった場合において、必要な調整を行った上で、随時、行うことができるものとする。この場合において、人口フレームを保留する時点において、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするとともに、市街化区域の土地との一体的整備及び既存集落との土地利用整序等に配慮するよう努めるものとする。

また、工業用地等の保留をする場合については、将来の都市構造及び交通体系等に配慮しつつ、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

なお、前回の見直しで設定した特定保留区域のうち、未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域については、その設定を見直すものとする。

(7) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直し

市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の見直しにあたっては、都市計画法第18条の2の規定に基づく、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の策定作業との密接な連携を図り、相互の整合性に留意するものとする。

3 人口フレーム

平成17年における県の人口をおおむね875万人とする。

②横浜市の変更基準

本市では、県の方針とこれまでの線引き経緯、今回の都市計画基礎調査の結果、「ゆめはま2010プラン」にもとづく土地利用の方向などを踏まえ、以下のような基本方針を立てた。

● 横浜市の線引き変更の基本方針

①「ゆめはま2010プラン」においては、土地利用の基本的方向として都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、商業地、工業地、公園、緑地などが適正に配置されたバランスの

とれた土地利用を実現し、また、市民、企業による建築や開発に対して、地区特性に応じたきめ細かな誘導を行い、望ましい市民生活の場を形成していくこととしており、線引きの見直しにあたっては、この方向に基づいて実施する。

②市街化区域の親摸は、地域特性、市街化動向等に配慮しつつ、適正に想定された人口等を適切に収容し得るものとし、いたずらに拡大しないものとする。

③市街化区域においては、計画的な開発・再開発を誘導しつつ、都市施設の整備を図ることとし、未利用地・農地等は周辺土地利用と訴和した整備を誘導することとする。なお、農地、山林・緑地で長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の整備に支障のないものは、市街化調整区域への編入につとめるものとする。

④市街化調整区域においては、都市農業の振興と山林・緑地の保全を基本とする。なお市街化区域への編入に際しては、農地、山林・緑地との調和を図り、「ゆめはま2010プラン」の考え方に適合した、都市の活力向上等に資する計画的な市街地整備が確実な区域について行うこととする。

⑤市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し良好な開発に対し随時対応ができるものとする。

⑥今回の線引き見直しの目標年次は、平成17年(2005年)とする。

● 線引き変更の技術基準

1) 市街化区域への縮入

ア 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域であって次の条件を満たすもの

ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること

イ) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。

ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

イ 上記ア、以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの

ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること。

イ) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること。

ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち、埋め立て免許取得済みまたは平成7年度末までに取得の見込みがあり、竣功認可を了した区域または平成9年度末までに了する見込みの区域

エ 既決定の市街化区域に接し、面的に開発整備された区域で、地区計画の決定等により、その環境が保全されると認められる区域

オ 既決定の市街イヒ区域に接し、既に相当数の建築物

が連たんする人口集中地区であつて、次のいずれかの条件を満たすもの

- ア) 地区計画の決定等により、その環境が保全又は、整備されると認められる区域であること。
- イ) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺への市街化の恐れのない区域であること。

2) 市街化調整区域への編入

既決定の市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図る上で、支障のない区域。市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。

3) その他、事務的変更

- ア 道路整備・河川改修に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの
- イ 開発事業の実施等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの
- ウ その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため変更が必要となったもの

[6] 「人口フレームの保留制度」に関する通達・通知

①国の通達

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」

〔昭和 57 年 9 月 6 日 建設省都計発第 61 号建設省都市局長通達〕

・二 (一) (ロ)

市街化区域への編入作業の実施に伴い、基礎調査の結果による見直しの時点において、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値（人口フレーム）に相当する面積のすべてを具体の市街化区域として設定することを要しないものとし、人口フレームの一部を保留した場合には、『整閑保』中にこれを参考事項として記載するものとする。

・同 (ハ)

市街化区域の編入において、保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で、随時行うことができるものとする。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの推進について」

〔昭和 60 年 12 月 27 日 建設省都計発第 91 号建設省都市局長通達〕

・一 (二)

前記二 (一) (ロ) に基づき人口フレームの一部を保留した都市計画区域については、保留された人口フレームの範囲内で、条件が整いしだい随時、市街化調整区域内の土地の市街化区域への編入を推進すること。

②県の通知

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しについて」

〔昭和 59 年 6 月 14 日〕

人口フレームを保留する場合の取扱い

(1) 特定保留

ア. 基準

- ・都市化、施設整備、土地利用状況上の住宅適地
- ・10ha 以上の一団にまとまりのある区域（既存市街化区域の住宅系用地と一体の場合無規制、飛地は 5ha 以上）
- ・5 年以内の計画的市街地整備事業（土地区画整理事業、開発許可に係る開発行為、地区計画等）

イ. 市街化区域への編入

- ・一部のみ編入は認めない（全域に整備計画に係る場合、特例あり）
- ・一整備計画は県協議のこと
- ・一部区域編入時は、既存市街化区域と隣接し、市街地整備可能区域（飛地は 5ha 以上）
- ・区域修正の場合、既定面積を超えない範囲で修正できる

(2) 一般保留（広域都市計画圏が対象）

ア. 市街化区域への編入は、県域人口フレームの一般保留の範囲内〔(1) アの 2 項の基準を満たすもの〕

イ. 市街化区域への編入は、特定保留の市街化区域の編入状況を勘案しつつ、計画的な市街地整備の事業の具体化が確実であると知事が認めた場合に行うものとする。この場合、都市計画公聴会規制（昭和 44 年規制第 111 号）に基づき公聴会を開催するものとする。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しについて」

〔昭和 63 年 5 月 27 日〕

・市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項

2. 基準 (6) 人口フレーム及び工業用地の保留より

なお、昭和 59 年に設定した特定保留区域のうち、未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域については、その設定を見直すものとする

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項の運用・取り扱いについて」

〔平成元年 1 月 5 日〕

前記「未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域」とは、今回の区域区分の都市計画変更にかかる国との事前協議手続き以前に、市街化区域への編入の手続きを了する見込みのあるもの以外の区域とする。また、当該区域については、今何その設定を見直すことになるが、この場合当該土地の地権者の意向調査を行い、今後の土地利用の方針について充分調整を行った上で計画的な市街地整備の具体化が図られる見込みのないものは、その設定を廃止し、市街化調整区域における当該土地の利用方針を明確にするとともに、必要に応じて適切な土地利用規制の方策を講ずるものとし、特に農地として利用するときは、農業振興地域の指定について農政担当機関と協議するものとする。

(7) 線引き制度に関する国の通達等

ここでは、昭和 44 年以降の国の通達等から、線引きについて言及している部分を抽出し、その概要をまとめた。（詳細は別途本文を確認のこと）

基本的には、こうした制度の変更等に基づいて、県及び本市の線引き見直し方針が見直される。

●「都市計画法の施行について」〔昭和 44 年 6 月 14 日建設省都計発第 73 号/建設省事務次官通達（改正・昭和 57 年 9 月 6 日都計発 60 号）〕

3. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

- 区域区分に関する都市計画を早期に定めること。
- 市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収用しうる規模とし、いたずらに広く定めない。

- 区域区分を定めるときは、農林漁業と十分調整する。
- 区域区分の設定にあたっては、住民意見との調整に十分配慮する。

●「都市計画法の施行について」〔昭和 44 年 9 月 10 日建設省都計発第 102 号／建設省都市局長通達（改正・平成 5 年 6 月 30 日都計発 99 号）〕

Ⅱ．市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

1. 市街化区域及び市街化調整区域の設定

- 都市計画区域の人口産業の見直しは、過去の趨勢のほか、上位計画に適合するようにする。
- 市街化区域の規模は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容する上と。
- 市街化区域は、既成市街地とその周辺及び新市街地で定める。新市街地は、計画的な開発が実施中又は確実な区域を主体とし、いたずらに市街化区域を広く定めない。

2. 市街化区域設定基準

- (1) すでに市街地を形成している区域
 - 既成市街地は、20、30ha の土地の区域を標準の単位としてとること。
 - 市街化が進行しつつある区域は、既成市街地に接続して、住宅建設あるいは宅地化が進行し、おおむね 10 年以内に既成市街地となることが見込まれる区域。
- (2) 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
 - 新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、土地区画整理事業及び一団地の住宅施設に関する都市計画が定められた区域、定める見込みが確実な区域、20ha 以上の住宅地等の造成事業が完了した区域。
 - 既成市街地に囲まれた 1（祀 ha 未満）の区域。
 - 用途地域が指定されている区域。（当面市街化を図るのが不適当な区域を除く）
 - 公有水而埋立法による埋立地。
- (3) 市街化区域に含めない区域
- (4) 市街化区域の規模
- (5) 農林漁業との調整
- (6) 工業等との調整

3. 市街化区域及び市街化調整区域の整備開発及び保全の方針

- 整備保は、区域区分とともに都市計画で定める。
- 内容には少なくとも以下を含める。
 - ・都市計画の目標
 - ・土地利用の方針
 - ・交通体系の整備の方針
 - ・自然地の保全及び公共空地系統の整備の方針
 - ・都市排水施設等の整備の方針
 - ・市街地の開発及び再開発の方針
- 4. 地域地区及び都市施設等の都市計画との関係
- 5. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の設定時期について
- 6. 市街化区域の整備

●「都市計画法による市街化区域及び市街化調整区域の

区域区分と農林漁業との調整措置等に関する方針について」〔昭和 44 年 8 月 22 日農地 C 第 374 号〕
（農林漁業との調整について説明したもの）

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について」

〔昭和 55 年 9 月 16 日建設省都計発第 1 仰号／建設省都市局長〕

一．市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本方針

- 市街化区域の規模は、想定された人口・産業を適切に収容すること。
- 市街化区域の土地で、当分の間計画的な市街地形成が図られない区域は積極的に調整区域へ編入する。（逆線引き）
- 市街化区域への編入は、土地区画整理事業など計画的な市街地整備が確実な区域で行う。
- 市街化区域内の土地について、市街地整備の構想を明らかにする。

二．市街化区域の変更基準

- 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として市街化区域への編入が可能な区域は、(甲)土地区画整理事業がおおむね 3 年以内に着手される(乙)地方公共団体・公団・公社等の公的機関が住宅地等の開発事業を実施することが確実な区域（彰民間開発が行われることが確実な区域）その他計画的な市街化が確実な区域とする。
- 市街化区域に囲まれた調整区域は、5ha 未満のものを除き、上記の要件に該当しなければ、市街化区域へ編入できない。
- 飛び地の市街化区域は、計画的開発を伴う 50ha 以上のもの又は、駅や大学などの公共公益施設と一体的に開発するものとする。
- 当分の間営農継続が確実な区域は、逆線引きする。
- 穴抜き調整区域は 5ha 以上とする。

三．市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の充実

- 整備、開発又は保全の方針を、当該都市計画区域におけるマスタープランとして十分機能し得るように、方針を示した。

四．市街化区域及び市街化調整区域の都市計画の変更時期

- 円滑な住宅地供給に資する観点から基礎調査の実施時期にかかわらず、大規模な住宅地開発事業の実施等の見通しが明らかになった時点で変更する。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について」〔昭和 55 年 9 月 16 日事務連絡／建設省都市局都市計画課長〕

一．市街化区域の変更基準について

- 土地区画整理事業の 3 年以内の着手が確実な区域とは、(甲)線引き変更と同時に当該事業の都市計画が定められ、3 年以内の事業認可が確実、(乙)線引き変更時まで

備組合が設立され、3年以内に組合設立認可又は事業認可が得られる、等の区域である。

- 公的機関が開発事業を実施することが確実な区域とは、線引き変更時まで、用地取得が確実で、事業計画案が定められている区域。
- 民間開発が確実な区域は、線引き変更時まで用地取得が確実で、事業の確実性等について関係当局との調整を終えているもの。
- その他計画的な市街化が確実な区域とは、(ロ)街路などの都市施設の整備が既に完了している、(ハ)市街化区域に編入後地区計画を定める等によって、地区施設などの適正整備が確実に進む区域、等である。
- 三、市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の充実について

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」

〔昭和57年9月6日建設省都計発第61号/建設省都市局長〕

- 一、市街化区域における市街地形成のための措置について
 - 逆線引きに関しては、用途地域の取り消しを行わなくても良い。
 - 逆線しない場合でも、生産緑地への積極的な指定に努める。
 - 上記の対象外の区域は、無秩序な市街化の防止を図るため、地区計画を積極的に活用する。
- 二、市街化区域の規模の設定基準の改善について
 - 土地整理事業が確実な区域を市街化区域へ編入する場合は、着実に都市的土地利用に供されるかどうかを検討すること。
 - 基礎調査の結果による市街地内人口のフレームの全てを、市街化区域として設定することは必要なく、一部を保留できる。その場合は、整開保の中に参考事項として記載する。このうち、計画的な市街地整備の見通しがあるものは、可能な限りその位置等を明らかにするよう努める。
 - 保留人口フレーム内であれば、基礎調査の結果による全市見直しの時期を待たず、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、随時市街化区域へ編入できる。
- 三、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の原案の作成について
 - 区域区分の原案作成は市町村が行うが、県知事は人口フレームや見直しの基本的考え方を市町村に示すこと。

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」

〔昭和57年9月30日建設省都計発第76号/建設省都市局長〕

(前記した、9月6日付け都計発第61号について補足したもの)

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整の運用方針について」

〔昭和57年10月20日57機改C第6α号〕

(農林漁業との調整について説明したもの)

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの推進等について」〔昭和60年12月27日建設省都計発第91号/建設省都市局長〕

- 一、第二回線引き見直しの早期完了及び保留解除の推進について
 - 第2回の線引き見直しを早急に完了すること。
 - 保留された人口フレームの範囲内で、条件が整い次第、市街化区域への編入を推進する。
- 二、都市再開発方針の策定の推進について
 - 都市再開発法第二条の三第一項各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発方針を、昭和61年度末までに策定完了するよう努める。
- 三、用途地域等に関する都市計画の的確な見直しの推進について
 - 整開保に定めた目標実現のため、用途地域の決定や変更を検討すること。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しに際しての関係機関との調整について」

〔昭和60年12月27日建設省都計発第93号/建設省都市局長〕

- 関係機関との調整が難航している事案は当該に連絡されたい。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用改善について」

〔昭和62年1月8日建設省都計発第1号/建設省都市局長〕

- 一、区域区分制度の適用の見直しについて
 - 次の要件に合致すれば線引きの全面的な変更ができる。
 - 過去10年間都市計画区域の人口が減少し、同区域内で地域社会に大きな影響を与えるプロジェクトの実施またはその予定がなく、首都圏整備法等の既成市街地・近郊整備地帯に含まれていないこと。
- 二、市街化区域の設定に係る将来人口密度の想定について
 - 市街化区域の設定に際して必要となる住宅地の将来人口密度は、55年通達(都計発100号)によって、「当該都市計画区域内の住宅市街地全体の平均人口密度として想定する」という方針が示されているが、一律の想定がそぐわない歴史的・社会的に一体のまとまりある区域は、別枠として特別の将来人口密度が想定できる。その場合、40人/ha以上で、適切な値を想定する。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用改善について」

〔昭和62年3月31日建設省都計発第54号/建設省都市局長〕

(前記した、1月8日付け都計発第1号について補足したもの)

●「大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針の施行等について」

[平成3年6月24日建設省住政発第71号/建設省事務次官]

大都市地域における住宅地などの供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律の平成2年11月20日からの施行を受け、首都圏の大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針等が建設大臣により決定され、平成3年3月28日に建設省から告示された。

1. 供給基本方針について

○供給基本方針は、国及び関係地方公共団体の共通の指針として策定されたものであり、国及び関係地方公共団体が一致協力して施策を推進する。

2. 供給計画について

○関係都府県は速やかに供給計画を策定する。

○供給計画の中で、「重点供給地域」を定める。

3. 住宅市街地の開発整備の方針について

○供給基本方針と供給計画に基づいて、住宅及び住宅地の供給を強力に推進していくために、供給計画に適合するように、「整備、開発又は保全の方針」において、速やかに住宅市街地の開発整備の方針を定める。

●「住宅市街地の開発整備の方針の策定とこれに基づく良好な住宅市街地の開発整備の推進について」

[平成3年6月24日建設省都計発第71号/建設省都市局長]

1. 住宅地の開発整備の方針について

○住宅市街地の開発整備の方針（「住宅地整備方針」）を整開保に定める。

○住宅地整備方針は良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランである。

2. 住宅地整備方針の策定について

○住宅地整備方針では、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の「目標」「方針」「重点地区」「重点地区の開発又は開発計画の概要」を定める。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」

[平成3年9月10日建設省都計発第102号/建設省都市局長]

一. 市街化区域の設定基準の改善について

○市街化区域内の農地は生産緑地地区の指定を行うか又は逆線引きすること。

○穴抜き市街化調整区域は、大都市地域（大都市の住宅供給促進に関する特別措置法に規定する区域）にあつては2ha以上、その他の地域は5ha以上として運用する。

○市街化区域の規模は生産緑地を宅地化しないものとして設定する。

二. 市街イヒ区域及び市街イヒ調整区域に関する都市計画の変更時期

○市街化区域内農地の逆線引きは平成4年末までに行う。その際の都市計画の変更が、逆線引きだけの場合は、基礎調査の実施や人口フレームの見直しは必要としない。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」

[平成3年9月10日建設省都計発第103号/建設省都市局都市計画課長]

一. 市街化区域内の土地の市街化調整区域への編入

○5ha満たない穴抜き調整区域の設定は、さらに以下の要件に該当すること。

・宅地や宅地化の見込まれる土地を含まない。

・農地については、営農の継続が確実なもの。

二. 市街化区域の規模

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しについて」

[平成8年7月26日建設省都計発第80号/建設省都市局長]

1. 市街化区域における市街地形成のための措置について

○防災性の向上と良好な都市環境の形成を踏まえ、土地区画整理事業や市街地再開発事業等を活用して、一層の市街地整備に努めること。

○再開発地区計画、住宅地高度利用地区計画等を積極的に活用する。

○計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない区域は、これまでの通達に基づき、市街化調整区域への編入に努める。

2. 市街化区域の設定基準の改善について

○市街化区域の設定の際に想定する住宅地の将来人口密度は、世帯人員の減少及び住宅規模の拡大、地域特性を反映すること。

○飛地の市街化区域は20ha以上を目途として設定できる。

3. 整備、開発又は保全の方針の充実にについて

○今後とも都市計画区域のマスタープランとしての総合調整機能を積極的に活用するため、主要な都市施設、市街地開発事業を含め必要な内容を整開保に位置付ける。

○都市構造上主要な位置に予定される区域区分の変更を伴う市街地開発事業等は、整開保にその位置を明らかにし、市街化区域への編入に努める。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」

[平成8年7月26日建設省都計発第81号/建設省都市局都市計画課長]

3. 局長通達記2(3)の運用にあたっては次によること。

○役場周辺の飛地の市街化区域の設定にあたっては、学校、病院・診療所等の公共公益施設及び店舗などの地区利便施設の立地状況並びに建築物の連担の状況等から、当街区域が日常生活上の拠点としての役割を有しているかを総合的に判断して、設定する。

参考資料3 - 区域区分の計画書及び関連資料

○ 区域区分計画書

横浜国際港都建設計画区域区分の変更（神奈川県決定）

国際港都建設計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次	平成7年	平成22年
区分		
都市計画区域内人口	3,307千人	3,480千人
市街化区域内人口	3,171千人	3,353千人
保留人口	—	—

ただし、本区域の平成22年の都市基盤整備上の最大容量値は 3,850千人である。
なお、平成22年においては、上表の外に横浜・川崎広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

○ 広域都市計画圏の人口フレーム

(参 考) 広域都市計画圏の人口のフレーム

1 広域都市計画圏の名称

「横浜・川崎広域都市計画圏」

なお、含まれる都市計画区域は、次の都市計画区域である。

横浜都市計画区域

川崎都市計画区域

2 広域都市計画圏に係る人口フレーム

(単位 千人)

区 分 都市計画区域	平成22年 都市計画 区域内人口	平成 22 年市街地内人口				
		配分する人口	保留人口 フレーム	特定保留	一般保留	
横浜・川崎 広域都市計画圏	4,730	4,597	4,569.4	27.6	1.0	26.6
横浜都市計画区域	3,480	3,353	4,569.4	27.6	—	26.6
川崎都市計画区域	1,250	1,244			1.0	

ただし、平成22年の都市基盤整備上の最大容量値は、横浜都市計画区域3,850千人、川崎都市計画区域1,370千人である。

○新旧対照

(新)

横浜国際港都建設計画区域区分

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次	平成7年	平成22年
区分		
都市計画区域内人口	3,307千人	3,480千人
市街化区域内人口	3,171千人	3,353千人
保 留 人 口	—	—

ただし、本区域の平成22年の都市基盤整備上の最大容量値は 3,850千人である。
 なお、平成22年においては、上表の外に横浜・川崎広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

(旧)

横浜国際港都建設計画市街化区域及び市街化調整区域の整備，開発又は保全の方針のうち
横浜国際港都建設計画区域区分に相当する部分

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」変更する。

① 人口

本区域における将来の人口を次のとおり想定する。

年次	平成2年	平成17年	平成27年(参考)
区分			
都市計画区域内人口	3,220千人	3,510(3,657)千人	二
市街化区域内人口	3,065千人	3,349(3,472)千人	二
保 留 人 口	—	—	二

() 内数字は，横浜市の基盤整備上の最大容量値である。

なお，平成17年においては，上表の外に横浜・川崎広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

○ 面積新旧対照表

新 旧 対 照 表

種 類	面 積		面 積 増 減 の 内 訳
	新	旧	
市街化区域	約 33.022 ha	約 32.952 ha	市→調 5.6 ha + 70.2 ha 調→市 38.4 ha 公有水面埋立 37.4 ha
市街化調整区域	約 10.525 ha	約 10.558 ha	市→調 5.6 ha △ 32.8 ha 調→市 △ 38.4 ha
都市計画区域	約 43.547 ha	約 43.510 ha	+ 37.4 ha 公有水面埋立 37.4 ha

なお、面積については、デジタルマッピングによる精査後の面積である。

○市街化区域への変更地区

全市見直しにおける主要な市街化区域への変更地区(変更基準別)

	第1回(S52)	第2回(S59)	第3回(H4)	第4回(H9)	第5回(H15)
土地区画整理事業		1地区 長津田玄海田	該当なし	該当なし	該当なし
その他の計画的開発事業		1地区 能見台1期	該当なし	該当なし	該当なし
埋立地	6地区 大黒1期 本牧A突堤 鈴繁町 金沢埋立1期 扇島 他1地区	6地区 大黒2期 山下埠頭 本牧D突堤 三菱本牧工場 金沢埋立2期 他1地区	6地区 末広 大黒3期 本牧D突堤2期 新杉田埋立 海の公園 他1地区	8地区 MM高島用品庫 瑞穂 山内 新港 大棧橋 大黒II期 本牧BC突堤間 八景島	5地区 瑞穂ふ頭2期地区 本牧ふ頭BC突堤間2期 山内ふ頭 本牧ふ頭A突堤基部 乙触地区
市街化区域に接する旧事業法地区(既に開発整備されている地区)	5地区 玉川学園台 川和町 東野台 岡津町 宮沢町	4地区 釜利谷1期 庄戸 緑ヶ丘ネオポリス1 緑ヶ丘ネオポリス2	該当なし	該当なし	1地区 緑区白山地区
市街化区域に接するDID地区		1地区 都筑区川和町	3地区 緑区佐江戸 保土ヶ谷区楠太坂 戸塚区南舞岡	該当なし	7地区 青葉区奈良町地区 都筑区川和町地区 保土ヶ谷区川島町地区1 保土ヶ谷区川島町地区2 旭区市沢町地区 旭区万騎が原地区

参考資料4 - 区域区分等に関する法改正の概要等

平成13年5月 日

改正都市計画法（平成13年5月18日施行）における「都市再開発方針等」の位置付け
について

1 改正の趣旨

地方分権一括法の施行による都市計画に関する事務の自治事務化等に見られる地方分権の大きな流れに沿い、各地方公共団体が主体となって、地域の実情に応じたマスタープランを定め、これに即して、柔軟に具体的な都市計画を定めていく体系を明確化した。

2 改正の概要（都市計画に関するマスタープランの充実）

(1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の創設（改正法第6条の2）

ア 概要

従来は、線引き都市計画区域にのみ定められていた「整備、開発又は保全の方針」を拡充し、すべての都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）を定めることとした（決定主体は都道府県（改正法第15条第1項））。

イ 市町村の都市計画に関する基本的な方針（「横浜市都市計画マスタープラン」との関係）

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）は、都市計画区域マスタープランに即して定められることとされたが（改正法第18条第1項）、その反面、都道府県による市町村への意見聴取、市町村から都道府県への都市計画案の申し出（改正法第15条の2）その他の手続により、都市計画区域マスタープランに市町村マスタープランの内容が反映され、両者の整合性の確保が図られている。

(2) 都市再開発方針等の位置付け（改正法第7条の2）

ア 「都市計画マスタープラン」は区域区分の上位の都市計画（方針）となるが、従来、区域区分を前提とし（原則として市街化区域であることが前提）、各区域の「整備、開発又は保全の方針」の1項目として位置付けられていた

○都市再開発の方針（都市再開発法第2条の3）

○住宅市街地の開発整備の方針（大都市法第3条の6）

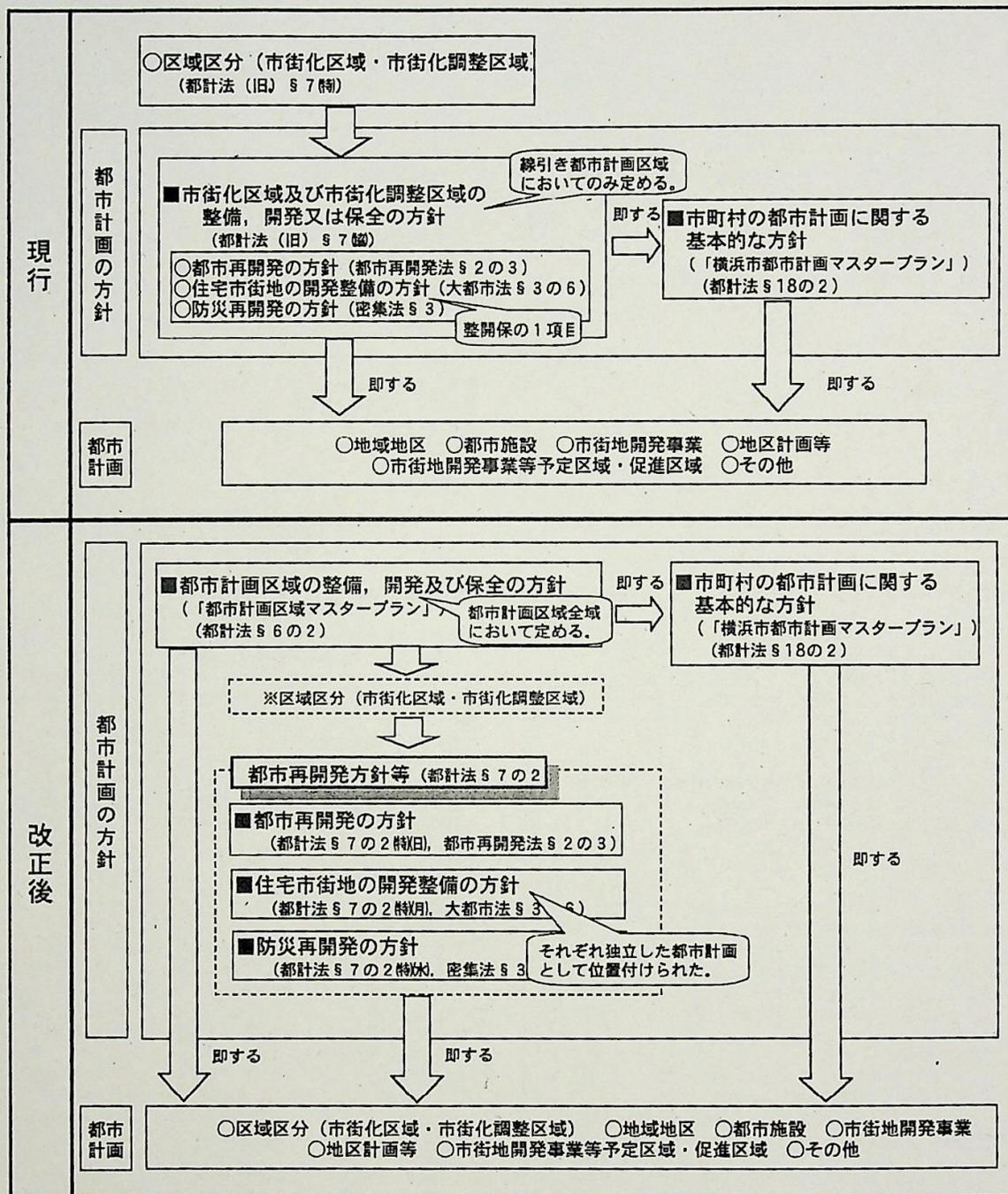
○防災再開発の方針（密集法第3条）

の3つの方針を「都市計画区域マスタープラン」から切り離し、それぞれ独立した都市計画（方針）として位置付けることとした（決定主体は都道府県（改正法第15条第1項））。

当該都市計画区域において定められる個別の都市計画は、これらの方針に即したものとしなければならないこととされた。

イ なお、今回の改正は、都市再開発法その他の個別法に規定されている各方針の内容について、実質的な変更を行うものではない

新旧制度対系図



○ 法改正に伴う区域区分、方針等の変更点

改正前

改正後

(平成 13 年 5 月 18 日施行)

<p>I 「区域区分」及び「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」</p> <p>(第 7 条第 1 項 4 号)</p> <p>「市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとする。」</p> <p>「都市再開発の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項 「人口の集中の特に著しい政令で定める・・・中略・・・ 都市計画区域内に係る都市計画法第 7 条第 4 項の市街化区域の整備、開発又は保全の方針においては、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「・・・計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに・・・土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」 <p>「住宅市街地の開発整備の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 3 条の 6 第 1 項 「大都市地域に係る都市計画区域で・・・中略・・・に係る都市計画法第 7 条第 4 項の市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針においては、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」 「当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区(重点地区)並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要」 <p>「防災再開発の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 3 条第 1 項 「都市計画法第 7 条第 4 項の市街化区域の整備、開発又は保全の方針においては、・・・中略・・・防災街区としての整備を図るため、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(以下「防災再開発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を定めるものとする。」 	<p>I 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 (都市計画区域マスタープラン)</p> <p>(第 6 条の 2)</p> <p>「都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。」</p> <p>II 「区域区分」</p> <p>(第 7 条の 1)</p> <p>「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。但し、以下に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。」(以下略)</p> <p>「都市再開発方針等」(第 7 条の 2)</p> <p>「都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針(以下「都市再開発方針等」という。)に必要なものを定めるものとする。」(次に掲げる方針略)</p> <p>III 「都市再開発の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項 「人口の集中の特に著しい政令で定める・・・中略・・・ 都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「・・・計画的な再開発が必要な市街地のうち、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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。」 <p>IV 「住宅市街地の開発整備の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 3 条の 6 第 1 項 「大都市地域に係る都市計画区域で・・・中略・・・においては、都市計画に、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならない。」 ・次に掲げる事項 「当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」 「当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区(重点地区)並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要」 <p>V 「防災再開発の方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 3 条第 1 項 「都市計画法第 7 条第 1 項の市街化区域内においては、都市計画に、・・・中略・・・防災街区としての整備を図るため、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(以下「防災再開発促進地区」という。)及び当該地区の整備又は開発の概要を明らかにした防災再開発の方針を定めるものとする。」
---	--

資料5 参考試算 市街化区域への編入に伴う税負担の変化等について

市街化調整区域の土地を市街化区域に編入する場合、税負担がどのようになるかを検討する。
特に、農地が介在している区域を、宅地需要が少ない状態で編入した場合、農地の所有者に多くの税負担が発生することになる。
税負担が大きくなることを理由にして、編入が適当でないという意見も予想される。
農地が宅地並課税を受けると、税額は100倍（数100倍）以上になるといわれているが、以下でその実態を試算してみる。

1. 宅地の評価

宅地の価格水準（1㎡当課税評価額）は、平成13年度現在（横浜市の平均値。「市町村税財政概要（平成13年度）」神奈川県企画部）で150,848円/㎡である。小規模宅地の価格は、153,191円/㎡である。

宅地の評価は、市街化区域の内外を問わず評価されているとされている。このため、市街化区域に編入された場合は、市街化調整区域では課税されていない「都市計画税」が負担増となる。

「都市計画税」の税率は、0.3%（「固定資産税」の税率は、1.4%）であるため、都市計画税が新たに課税されることにもなう税の負担増加率は約21.4%（ $0.3/1.4 = 17.65\%$ ）である。

1㎡当りの税額は宅地で、おおむね2,564円/㎡（市街化調整区域の場合2,112円/㎡。453円/㎡（都市計画税分）負担増）となる。

2. 農地の評価

市街化調整区域内の農地（以下では一般畑）の価格水準（1㎡当課税評価額）は、平成13年度現在74円/㎡である。

これに対して、市街化区域の農地（以下では市街化区域田畑）の価格水準（1㎡当課税評価額）は、平成13年度現在115,389円/㎡である。評価額では市街化区域の内外でおおむね1600倍の差があることになる。

（農地と宅地の価格差は宅地にするための造成費用分とされている）

市街化区域内の農地については課税標準額の軽減措置がある。固定資産税は1/3（2/3分軽減）、都市計画税は2/3（1/3分軽減）である。

1 m²の市街化調整区域内の農地（一般畑）は市街化区域に編入された場合、その税額は、従前がおおむね 1 円/m²であるのに対して編入後はおおむね 769 円/m²（固定資産税、都市計画税）となる。税額は、編入の結果おおむね 769 倍になる。しかし、宅地にする場合に比べておおむね 1/3 の税負担である。

編入された農地が造成前の価格（評価額の水準）で売れた場合の利益は、おおむね 115,000 円となる。 $(115,389 \text{ 円/m}^2 - 74 \text{ 円/m}^2 = 115,315 \text{ 円/m}^2)$

編入後の税額がほぼ負担増（769 円/m²-1 円/m²=768 円/m²）である。売却による利益が生じるのはおおむね 150 年以内に売れた場合である。（現在の価格水準が変わらないものとして試算。 $115,315 \text{ 円/m}^2 \div 768 \text{ 円/m}^2 = 150 \text{ 年}$ ）

従って、農地を編入し宅地化することは基本的に利益になる可能性が高いと考えられ、問題点は、保有期間中の税負担に耐えられるかどうかであると言える。

3. 市街化区域への編入に伴う税負担の増加への配慮の意味

市街化調整区域内の宅地が市街化区域に編入された場合の都市計画税の負担増は、下水や道路等都市施設の利用に対する負担の公平性の観点から、必要な負担増といえる。

一方、農地が編入された場合については、税負担が 769 倍になること自体は「留意」すべき変化であり、農地の規模が大きくなれば、その分の税負担増は当然金額的にも多額になる。しかしながら、宅地で保有している場合に比べると、税負担の水準は 1/3 程度と低い水準である。

今回、市街化がすすんでいるため市街化区域に編入する区域については、農地、樹林地がおおむね 10%以下であることを条件としている。

宅地需要があるかどうか、編入に伴い必要となる税額や 769 倍になる税負担倍率の変化が大きいかどうか、等の最終的な判断は地権者にゆだねるべきであるが、市街化区域縁辺部の市街地環境の維持の観点から一定の条件に適合する地区を、行政として「編入」する方向で地元提案することは、不自然ではないと考えられる。

すなわち、小規模な農地の編入に伴い発生する税負担の変化は、変化率こそ大きいですが、税額そのものは、住宅地にする場合に比べて 1/3 の水準であり、土地が利活用されれば大きな利益を生む可能性が高いからである。

なお、「生産緑地」の指定を受けた農地は一般農地並の課税がされている。止むを得ず市街化区域編入する区域内に、農地が含まれ、営農継続意向が強く、宅地並み課税が負担となる場合については、「生産緑地」の指定により、税負担増を軽減する方法を検討しておく必要がある。

○平成13年度評価による税負担の試算等

	宅地	小規模住宅用地	一般農地	市街化区域田畑
課税総地積 (㎡)	191,731,714	119,650,980	24,914,552	5,239,971
課税評価額 (千円)	28,922,379,777	18,329,395,165	1,832,081	604,637,114
1㎡当課税評価額 (円)	150.848	153.191	74	115.389
固定資産税評価額軽減	1	1	1	0.333
固定資産税率	0.014	0.014	0.014	0.014
固定資産税額	2,112	2,145	1	538
都市計画税評価額軽減	1	1	1	0.667
都市計画税率	0.003	0.003	0.003	0.003
都市計画税額	453	460	0	231
市街化区域	2,564	2,604 -		769
市街化調整区域	2,112	2,145	1 -	
差額	453	460		