

市街化調整区域あり方検討委員会 中間とりまとめ概要

はじめに

横浜市の市街化調整区域は、さまざまな都市的土地利用が混在し乱雑な土地利用が進行するとともに、市民にとって貴重な緑地や農地が減少しています。

そこで、横浜市域全体の将来像に照らしつつ、市街化調整区域のあり方について検討するための委員会が設置されました。

この「中間とりまとめ」は、これまでの検討を踏まえたものとして中間段階での考え方を示し、幅広い意見を伺った上で、今後の最終答申につなげていこうとするものです。

1 横浜市の市街化調整区域の経緯

以下の3点を目的として、市街化調整区域に指定し、その後、5回の見直しを経て現在に至っています。

- ① 緑地・農地の積極的な保全
- ② 乱開発によるスプロールの抑制
- ③ 公共公益施設の需要増に伴う財政負担の軽減

線引きの見直しの経緯

埋立地や計画開発地などを段階的に市街化区域に編入

	当初決定	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
告示日	S45.6	S52.3	S59.12	H4.9	H9.4	H15.3
市街化区域面積 (ha)	31,082	31,955	32,473	32,716	32,866	33,022
市街化調整区域面積 (ha)	10,673	10,618	10,609	10,568	10,511	10,525

市街化調整区域の指定状況(平成17年3月末)

	面積 (ha) / 割合 (%)
都市計画区域	43,547 / 100
市街化区域	33,022 / 75.8
市街化調整区域	10,525 / 24.2

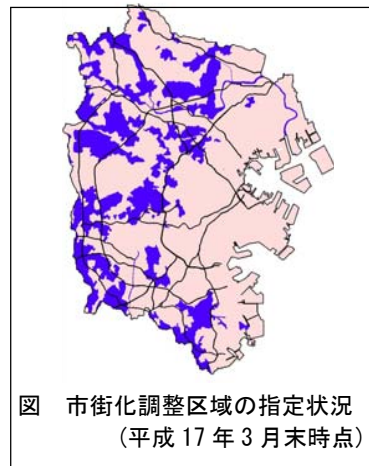


図 市街化調整区域の指定状況 (平成17年3月末時点)

2 課題と原因

(1) 課題

【緑地・農地の減少】

全市の緑被率は、減少を続けています。また、まとまった緑地・農地を有する市街化調整区域でも減少は進んでいます。

緑被率 (環境創造局調査)	農地・山林面積(固定資産税概要調書)			
	市域		市街化調整区域	
	山林	農地	山林	農地
40.3% (1982年)	4,406ha (1985年)	5,035ha (1985年)	2,173ha (1985年)	3,088ha (1985年)
↓約10ポイント減/22年間	↓約2,000ha減/19年間	↓約1,600ha減/19年間	↓約500ha減/19年間	↓約400ha減/19年間
31.0% (2004年)	2,447ha (2004年)	3,420ha (2004年)	1,634ha (2004年)	2,640ha (2004年)

【土地利用の混乱】

以下の施設が乱雑に立地し、土地利用・田園景観が混乱しています。

- ① 学校、病院、社会福祉施設など公共・公益的に必要な施設
- ② 大規模な墓地やスポーツレクリエーション施設などの大規模な施設
- ③ 資材置き場、駐車場、廃棄物処理施設など建築物を伴わない施設
- ④ 農家の分家住宅など都市計画法に基づく例外許可施設

(2) 原因

【土地所有者と開発事業者の考え方】

緑地・農地の土地所有者：多くが農業収入だけでは生活が困難、後継者不足などの将来への不安、山林の維持管理コストや税金の負担が大

施設を設置する事業者：市街化区域に比べ土地が安価で、まとまった土地を得やすい

【現行制度の限界】

現行の都市計画法では、市街化調整区域は原則として市街化を抑制することとなっていますが、上記①から④の通り、例外的に土地利用を認められる制度となっています。

3 対応の方向性

(1) 横浜市の市街化調整区域を巡る社会経済状況の認識

【人口減少社会の到来】

- ・横浜市においても確実に人口減少社会が到来することから、市街地の拡大を抑制していくことが求められています。

【環境への関心の高まり】

- ・地球環境をはじめ、身近な緑、農業、さらに豊かな田園景観などへの関心が高まっています。
背景：省エネルギー、ヒートアイランド対策、癒し、余暇活動、地産地消、食育、定年帰農、景観法の創設

【厳しい財政状況】

- ・市債残高が4兆円を超えるなど厳しい財政状況にあり、一方で市民ニーズが多様化しています。
- ・都市づくり施策の実施にあたっては、必要な財源を確保しつつ、必要最小限の財政支出とする工夫が求められます。

(2) 基本的な考え方

- ・現状のまま推移することにより、市民にとって貴重な緑地・農地が減少するとともに、土地利用の混在化が進行し、住環境に課題をもった不良市街地となるおそれがあります。
- ・そこで、市街化調整区域の自然環境を、市民共有の財産として極力保全・創造していく必要があります。また、そのためには、市民意識の高まりや土地所有者等の理解が重要です。

(3) エリア別対応に向けて

- ・横浜市の市街化調整区域は、いくつかの特性をもつ区域が存在しています。そこで、一律に考えるのではなく、現状の区域特性に応じた規制や誘導策を検討する必要があります。

区域	現状の区域特性	課題	土地利用のあり方	対応方向のイメージ
A	・集団的な緑地や農地が残っている区域。 ・既に法令・契約等により保全の担保がなされた区域、および、今後担保を拡大すべき区域。	・市民の森制度など契約によるものは、必ずしも恒久的な担保にならない。 ・用地買収も必要だが財源の制約がある。 ・今後担保を拡大すべき区域が次第に土地利用転換されている。 ・今後担保を拡大すべき区域の取り扱い（区域の明示、地権者の理解等）を定める必要がある。	・まとまりのある緑地・農地として保全・創造を図る。	・法令・契約等効果的な規制・誘導手法を検討する。 ・規制策と合わせて、土地所有者にもメリットのある仕組みを検討する。 ・財政的制約を踏まえた上で、必要な財源の確保を検討する。
B	・一部に優良な農地や緑地を含んでいるが、法令等による担保がなされておらず、自然的土地利用と都市的土地利用との混在が進行している区域。	・このまま放置すると、現行規制が十分でないことから、緑の減少と土地利用の混在が進行し、将来不良市街地となるおそれがある。	・土地利用の混在の進行を抑制し、自然的土地利用と都市的土地利用の共存を図られた、農家・住民などにも魅力ある区域とする。	・不良市街地となることを防止する、土地利用・緑化などのルールを導入を検討する。 ・地域で協働し、自然と都市が共存する地域づくりを目指して計画を策定した場合、この計画の実現のための支援を検討する。
C	・既にほとんど市街化が進んだ区域。	・このまま放置すると、現行規制が十分でないことから、土地利用の混在等が進行する恐れがある。	・住宅を中心としたゆとりある区域とする。	・住環境の悪化を防止する方策を検討する。
D	・鉄道駅など、横浜市の都市づくり上の位置づけがあり、計画的な土地利用を例外的に検討すべき区域。	・計画開発が進まないまま、バラ建ちが進行している。	・都市づくり上の位置づけと整合し、周辺土地利用との調和を図りつつ、一定の市街地整備水準を有した計画的な土地利用が誘導されている。	・土地利用の混在を抑制しつつ、計画的な土地利用の誘導を検討する。