

No.2 第7回線引き全市見直しに関する案件概要

議第1219号 横浜国際港都建設計画区域区分の変更

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

種類	面積		面積増△減
	新	旧	
市街化区域	約 33,743 ha	約 33,119 ha	約 624ha
市街化調整区域	約 9,909 ha	約 10,460 ha	△約 551ha
都市計画区域	約 43,653 ha	約 43,579 ha	約 74ha

II 人口フレーム

区分	年次	
	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	3,689千人	おおむね 3,718千人
市街化区域内人口	3,588千人	おおむね 3,625千人(注)

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

議第1220号 横浜国際港都建設計画用途地域の変更

種類	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	面積	
						新	旧
第一種低層住居専用地域	60%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約166ha	約166ha
	80%	40%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約4,702ha	約4,665ha
	80%	40%	前面道路 から1m	165㎡	10m	約720ha	約719ha
	80%	50%	前面道路 から1m	125㎡	10m	約880ha	約879ha
	80%	50%	—	125㎡	10m	約3,250ha	約3,125ha
	100%	50%	—	100㎡	10m	約3,073ha	約3,065ha
	100%	60%	—	100㎡	10m	約696ha	約690ha
第二種低層住居専用地域	80%	50%	—	125㎡	10m	約12ha	約11ha
第一種中高層住居専用地域	150%	60%	—	—	—	約2,682ha	約2,630ha
第二種中高層住居専用地域	150%	60%	—	—	—	約1,765ha	約1,749ha
第一種住居地域	200%	60%	—	—	—	約4,614ha	約4,456ha
第二種住居地域	200%	60%	—	—	—	約527ha	約527ha
準住居地域	200%	60%	—	—	—	約1,490ha	約1,441ha
近隣商業地域	200%	80%	—	—	—	約375ha	約376ha
	300%	80%	—	—	—	約849ha	約838ha
商業地域	400%	80%	—	—	—	約1,221ha	約1,210ha
準工業地域	200%	60%	—	—	—	約1,746ha	約1,667ha
	400%	60%	—	—	—	約97ha	約97ha
工業地域	200%	60%	—	—	—	約1,700ha	約1,687ha
工業専用地域	200%	60%	—	—	—	約1,574ha	約1,553ha
合計(市域全域)						約33,709ha	約33,091ha

議第 1221 号 横浜国際港都建設計画高度地区の変更

種 類	建築物の高さの最高限度	面 積	
		新	旧
最高限第 1 種	10m 北側斜線制限 5.0+0.6L m	約 13,857ha	約 13,678ha
最高限第 3 種	15m 北側斜線制限 7.0+0.6L m	約 4,447ha	約 4,380ha
最高限第 4 種	20m 北側斜線制限 7.5+0.6L m	約 6,631ha	約 6,423ha
最高限第 5 種	20m 北側斜線制限 10.0+0.6L m	約 3,078ha	約 3,030ha
最高限第 6 種	20m	約 1,069ha	約 1,060ha
最高限第 7 種	31m	約 2,745ha	約 2,661ha
合計 (市域全域)		約 31,856ha	約 31,261ha

議第 1222 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

種 類	面 積	
	新	旧
防火地域	約 1,558ha	約 1,516ha
準防火地域	約 18,747ha	約 18,369ha

議第 1223 号 横浜国際港都建設計画臨港地区の変更

名 称	面 積	
	新	旧
横浜港臨港地区	約 2,938ha	約 2,864ha

議第 1224 号 横浜国際港都建設計画緑化地域の変更

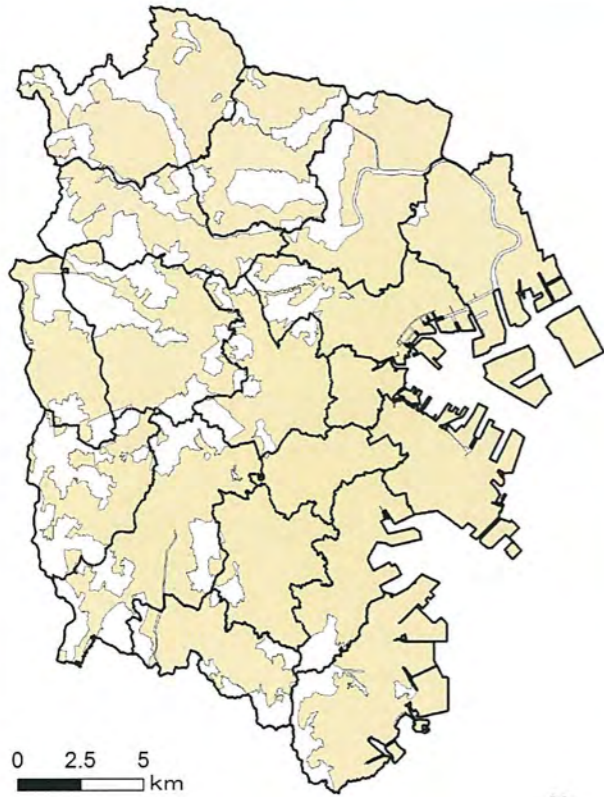
種 類	緑化率の最低限度	面 積	
		新	旧
緑化地域	10%	約 24,966ha	約 24,508ha

(内容)

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、全 6 回の見直しを行ってきましたが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、横浜都市計画区域において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図るため、区域区分を変更し、市街化区域へ編入するとともに用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、臨港地区及び緑化地域を変更します。

■線引きの状況

1



市街化区域
市街化調整区域

線引きは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため定める。

- 市街化区域**
(市域の約76%)
- すでに市街地を形成している区域
 - おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- 市街化調整区域**
(市域の約24%)
- 市街化を抑制すべき区域

■線引きの見直し

3

市街化調整区域から市街化区域への編入

市街化区域から市街化調整区域への編入

事務的変更

■線引きの見直し

2

・線引き見直しは、「横浜市の都市づくりの基本的考え方」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえ、実施。

●都市づくりの基本的考え方

●都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

線引き見直し

・市街化調整区域から市街化区域への編入

・市街化区域から市街化調整区域への編入

・事務的変更

■線引き見直しにおける基本的基準

4

市街化区域の設定条件

- 現在の市街化区域に接している区域であることを原則とする。
- 現在の市街化区域に接していない区域を設定する場合は、原則として、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その面積がおおむね 50 ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とする。

※ 戦略的、計画的土地利用を行う、鉄道駅周辺、高速道路インターチェンジ周辺などにあっては、おおむね 20 ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる。

現在の市街化区域

現在の市街化区域に接している



現在の市街化区域に接していない

■線引き見直しにおける基本的基準

5

市街化調整区域から市街化区域への編入

横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、次のような区域を市街化区域へ編入する。

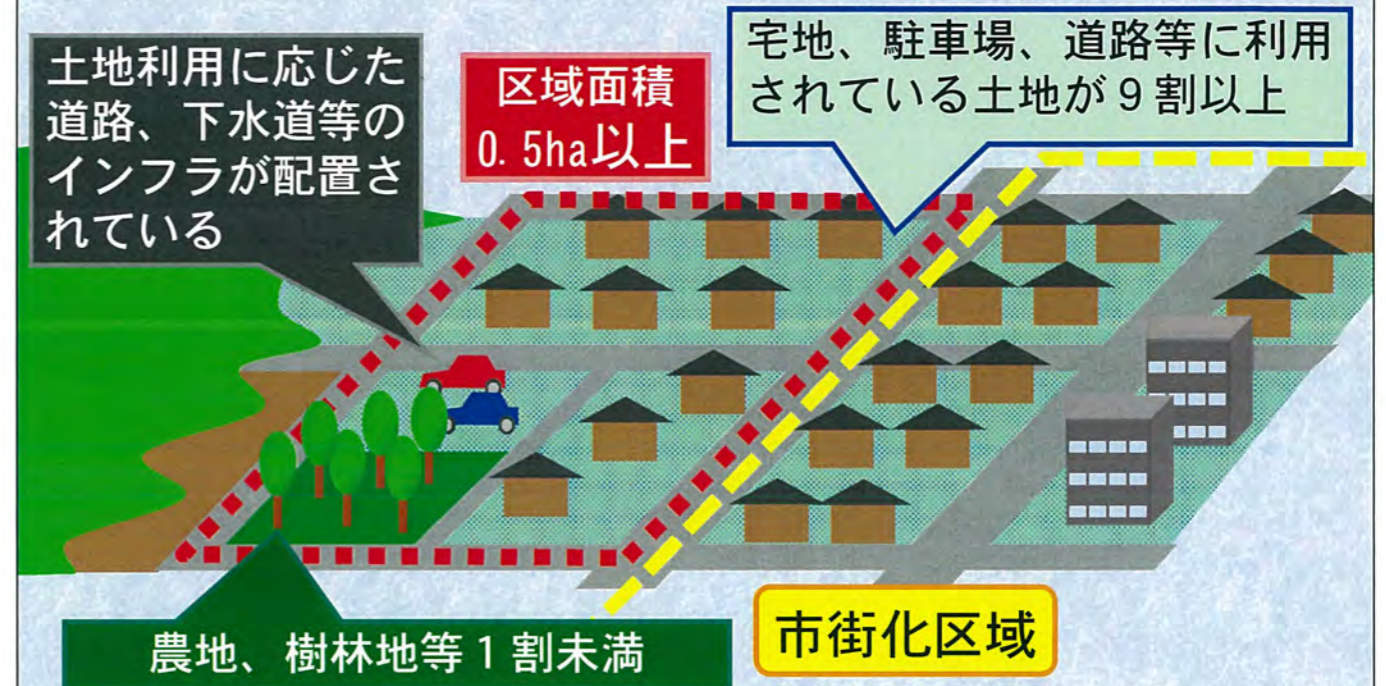


- ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - ・既に市街化区域と同様に市街化している区域
- イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
 - ・鉄道駅・インターチェンジ周辺などで戦略的・計画的な土地利用を進める区域
- ウ 市街化区域への編入が考えられる区域
 - ・土地所有者等による地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域

■市街化区域への編入を行う必要がある区域

7

ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域
～既に市街化区域と同様に市街化している区域～



■市街化区域への編入を行う必要がある区域

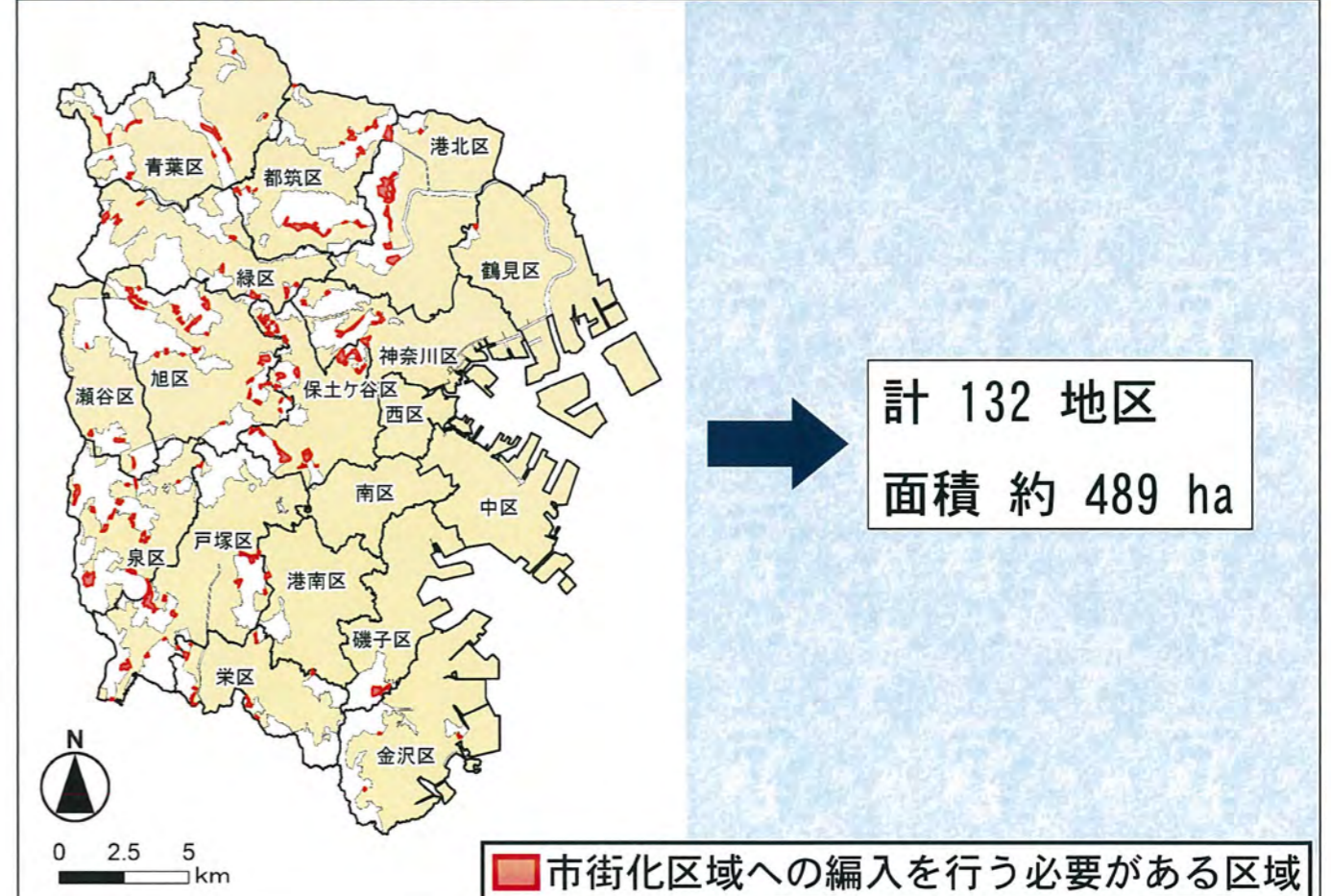
6

ア 市街化区域への編入を行う必要がある区域
～既に市街化区域と同様に市街化している区域～

- 既に市街地を形成している地域における市街化区域への編入については、最新の国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、周囲の土地利用が担保されるなど後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されている区域等については、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行う。

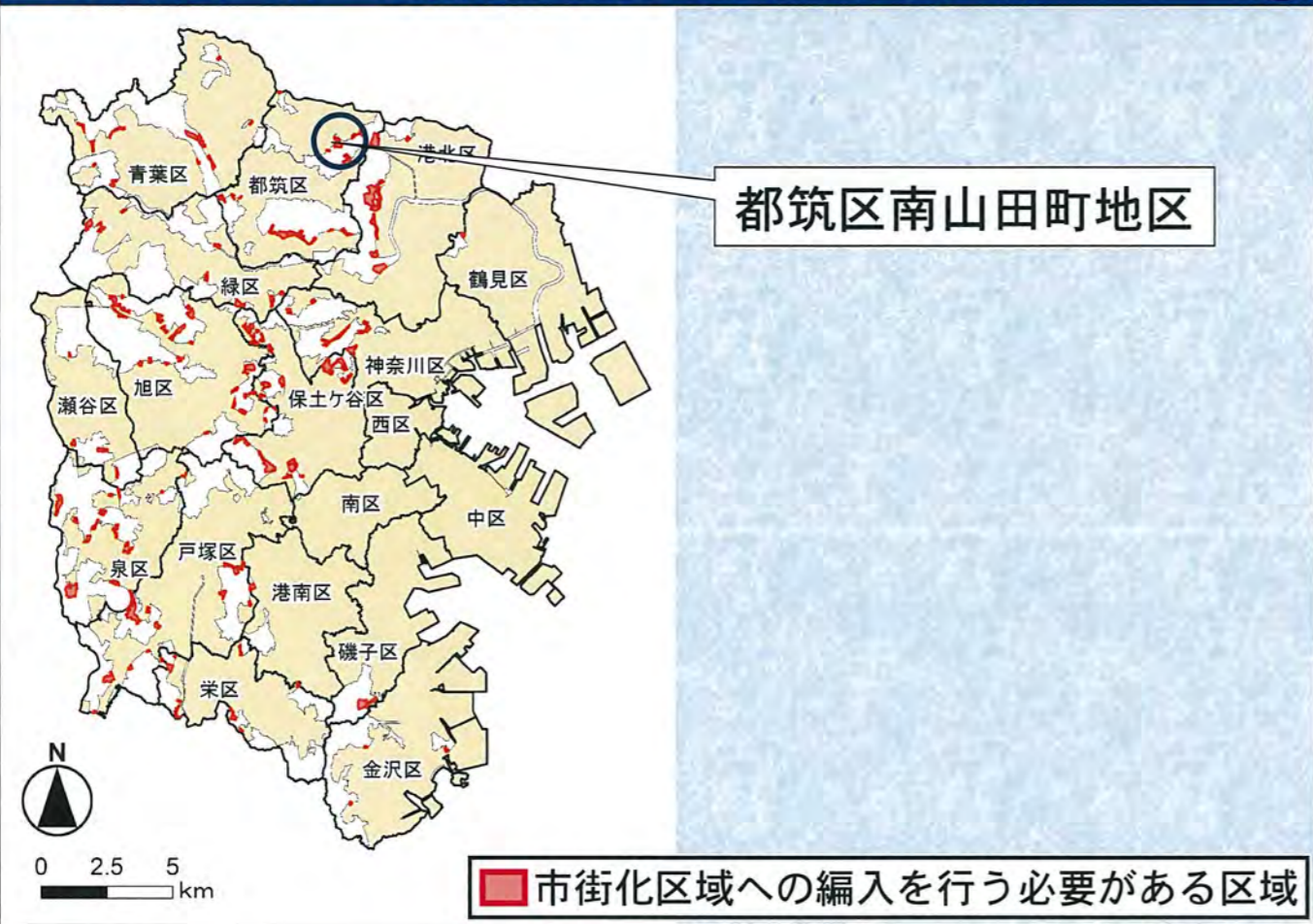
■市街化区域への編入を行う必要がある区域

8



市街化区域への編入を行う必要がある区域

9



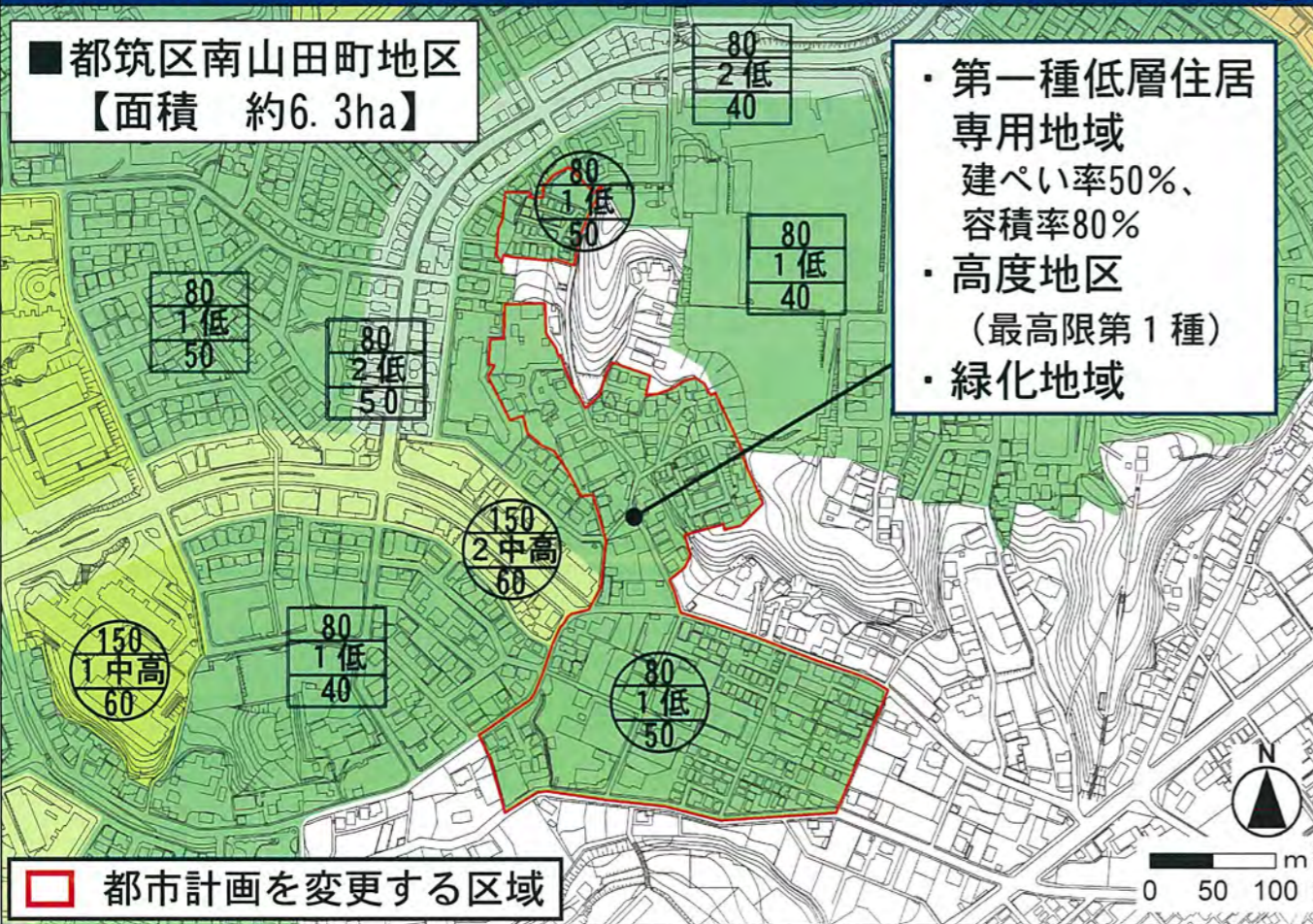
市街化区域への編入を行う必要がある区域

11



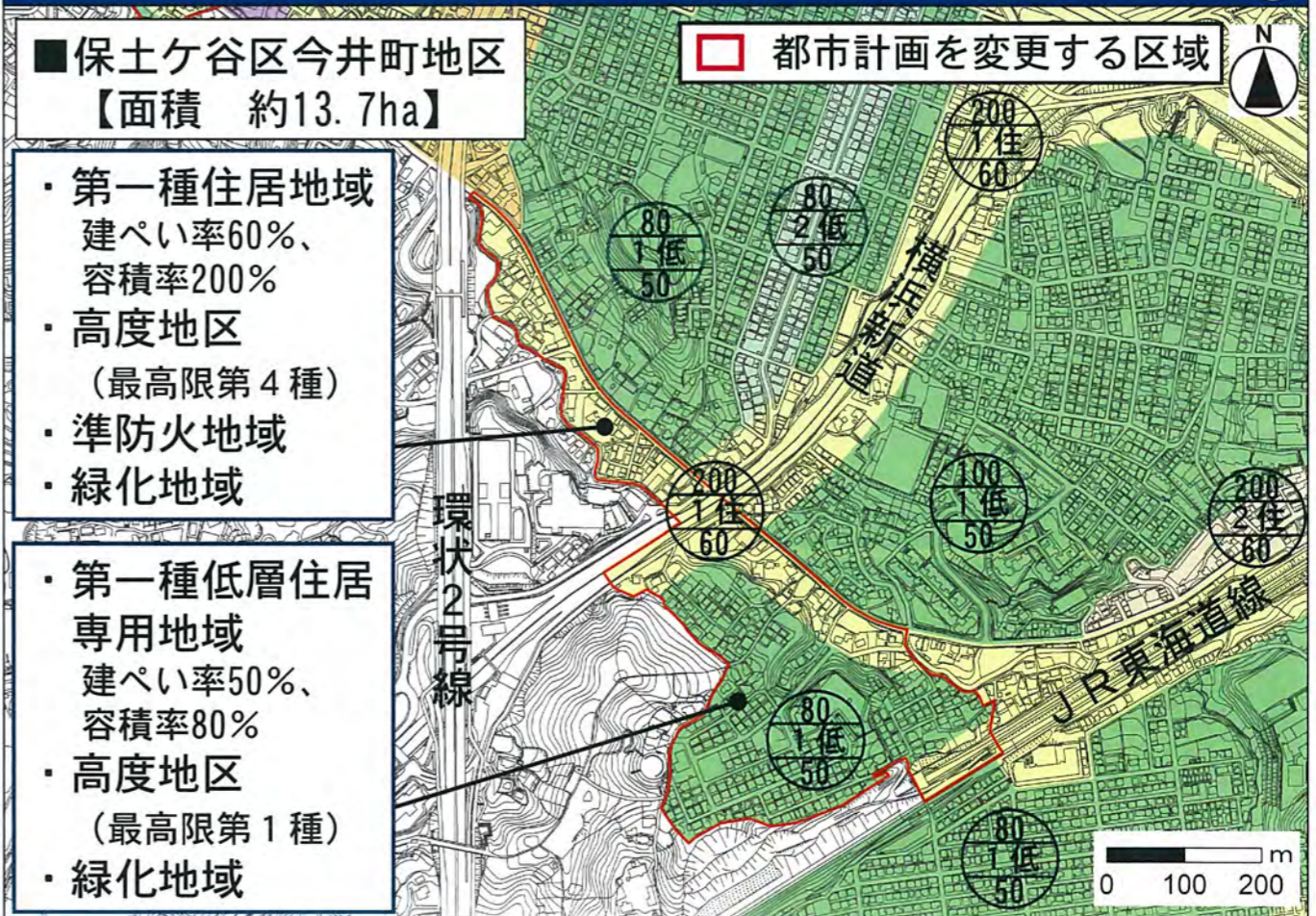
市街化区域への編入を行う必要がある区域

10

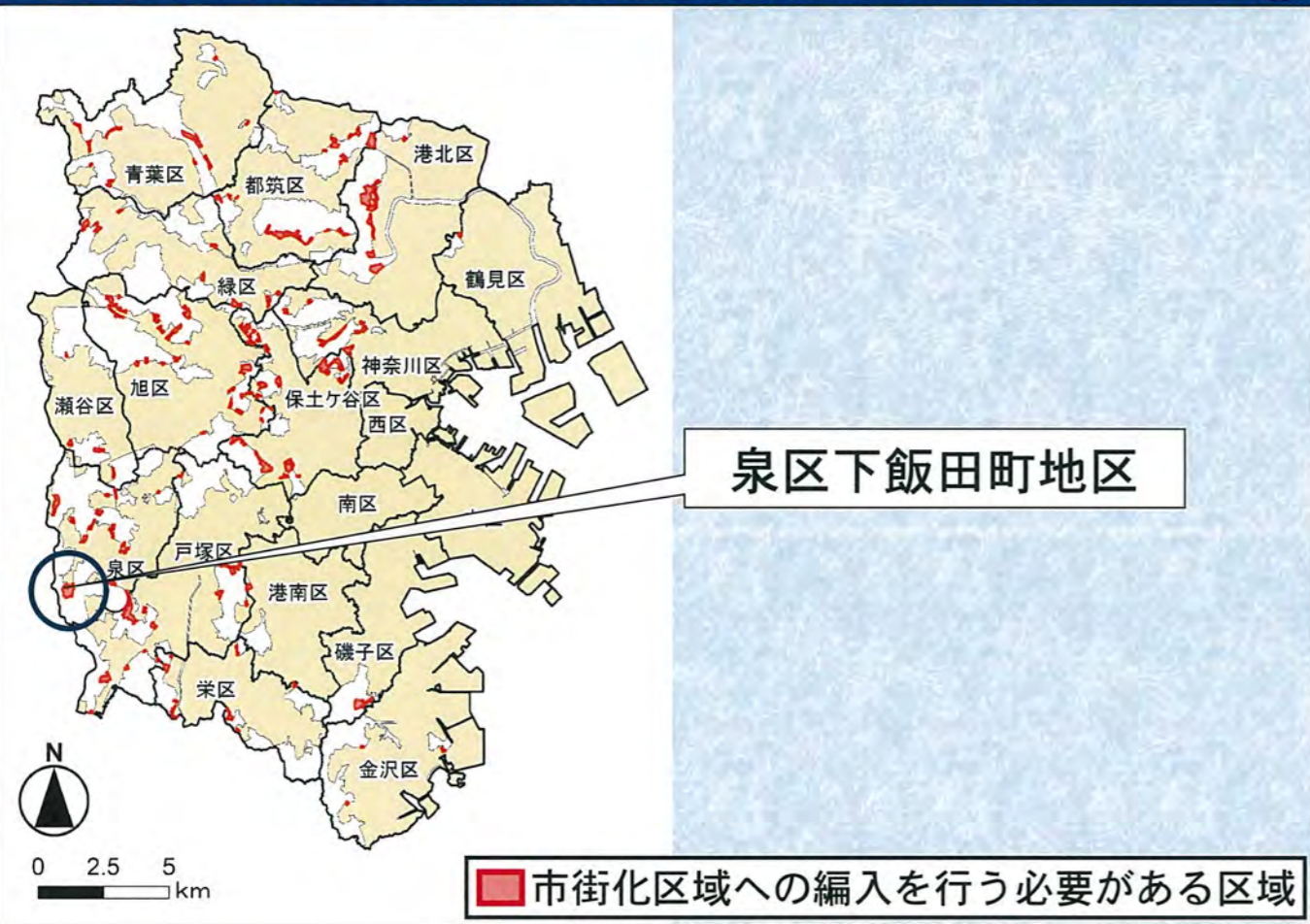


市街化区域への編入を行う必要がある区域

12



■市街化区域への編入を行う必要がある区域 13

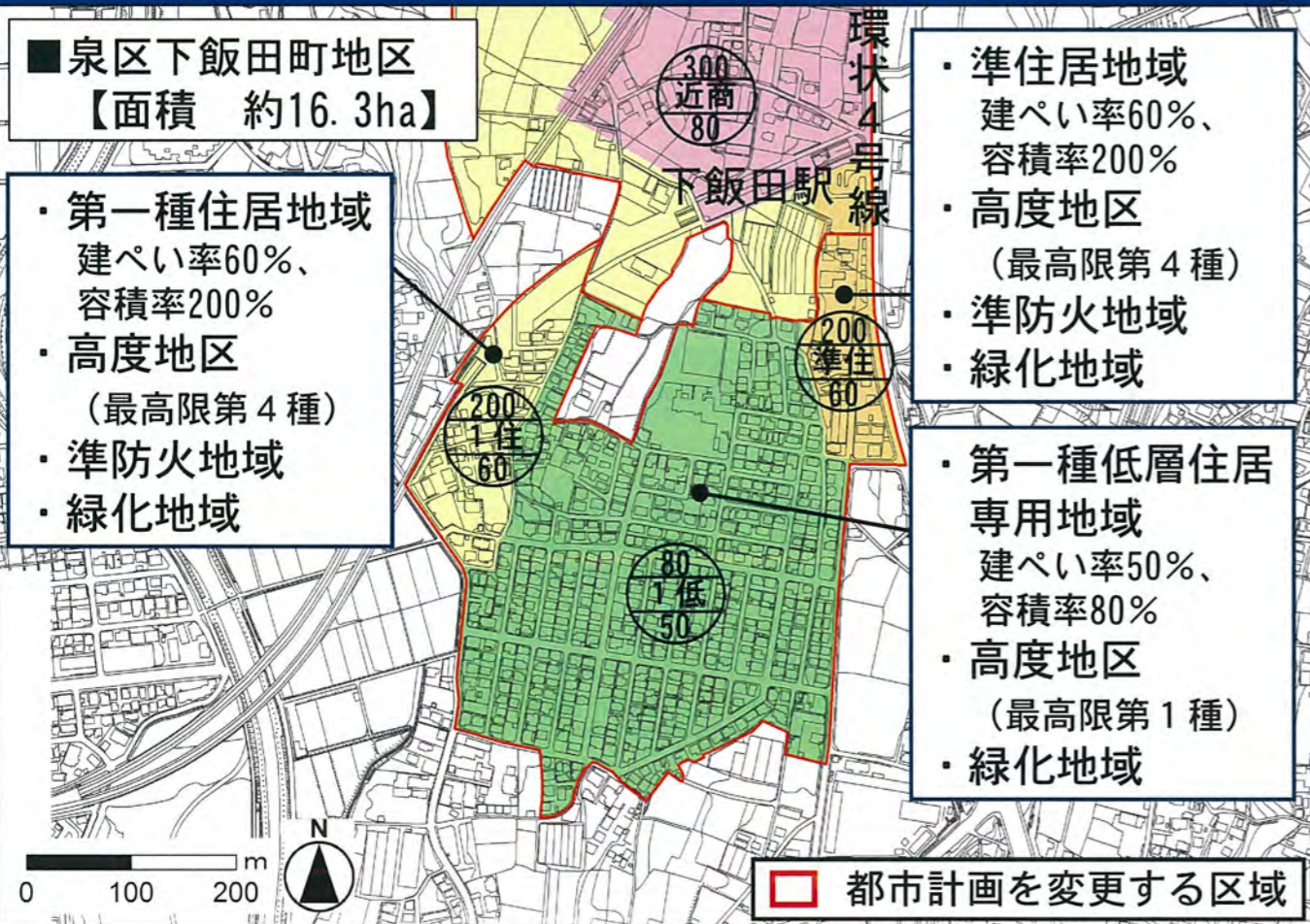


■市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 15

イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
 ～鉄道駅・インターチェンジ周辺などで
 戦略的・計画的な土地利用を進める区域～

○都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域については、事業の実施に伴い、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入することが望ましい。

■市街化区域への編入を行う必要がある区域 14

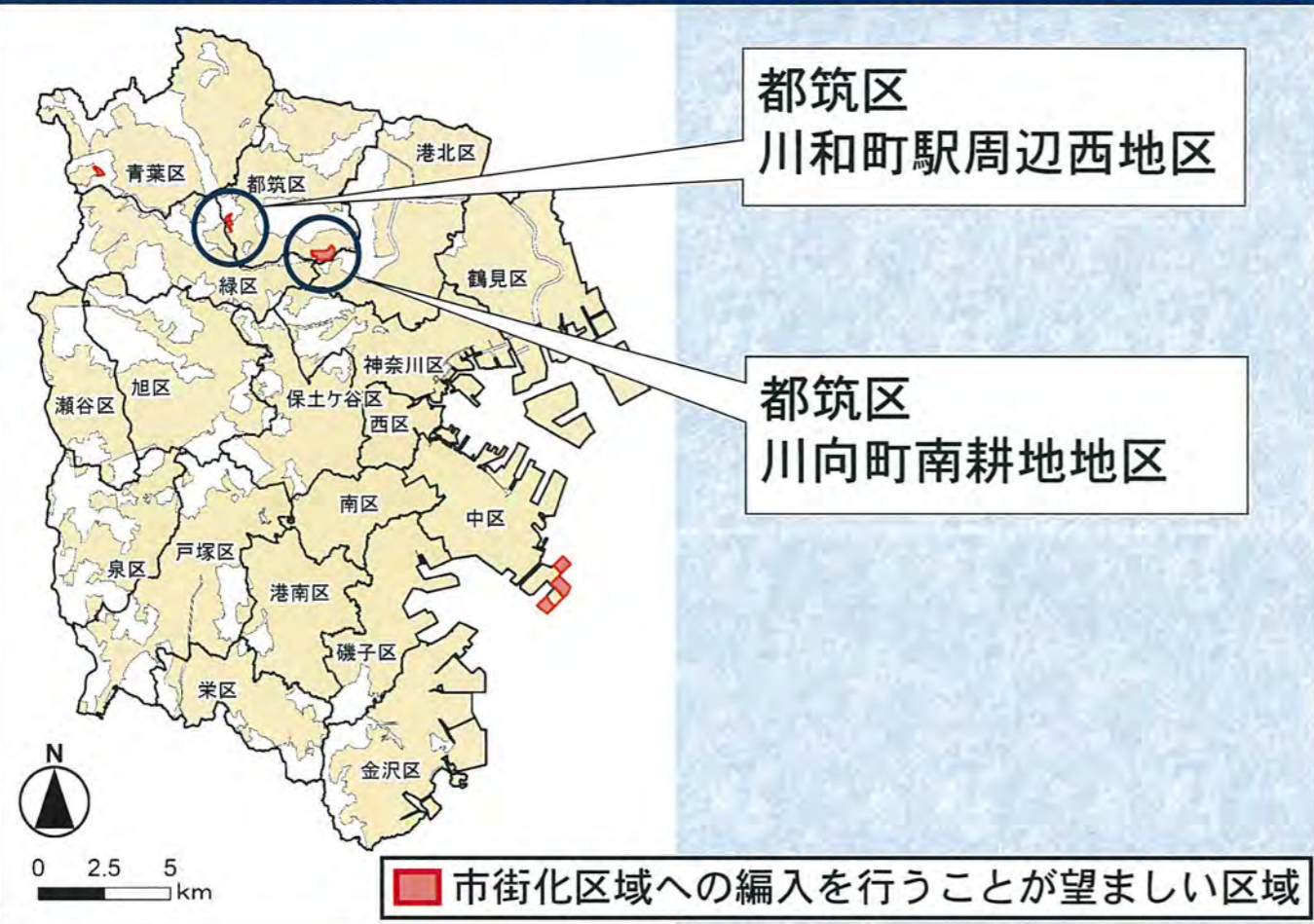


■市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 16

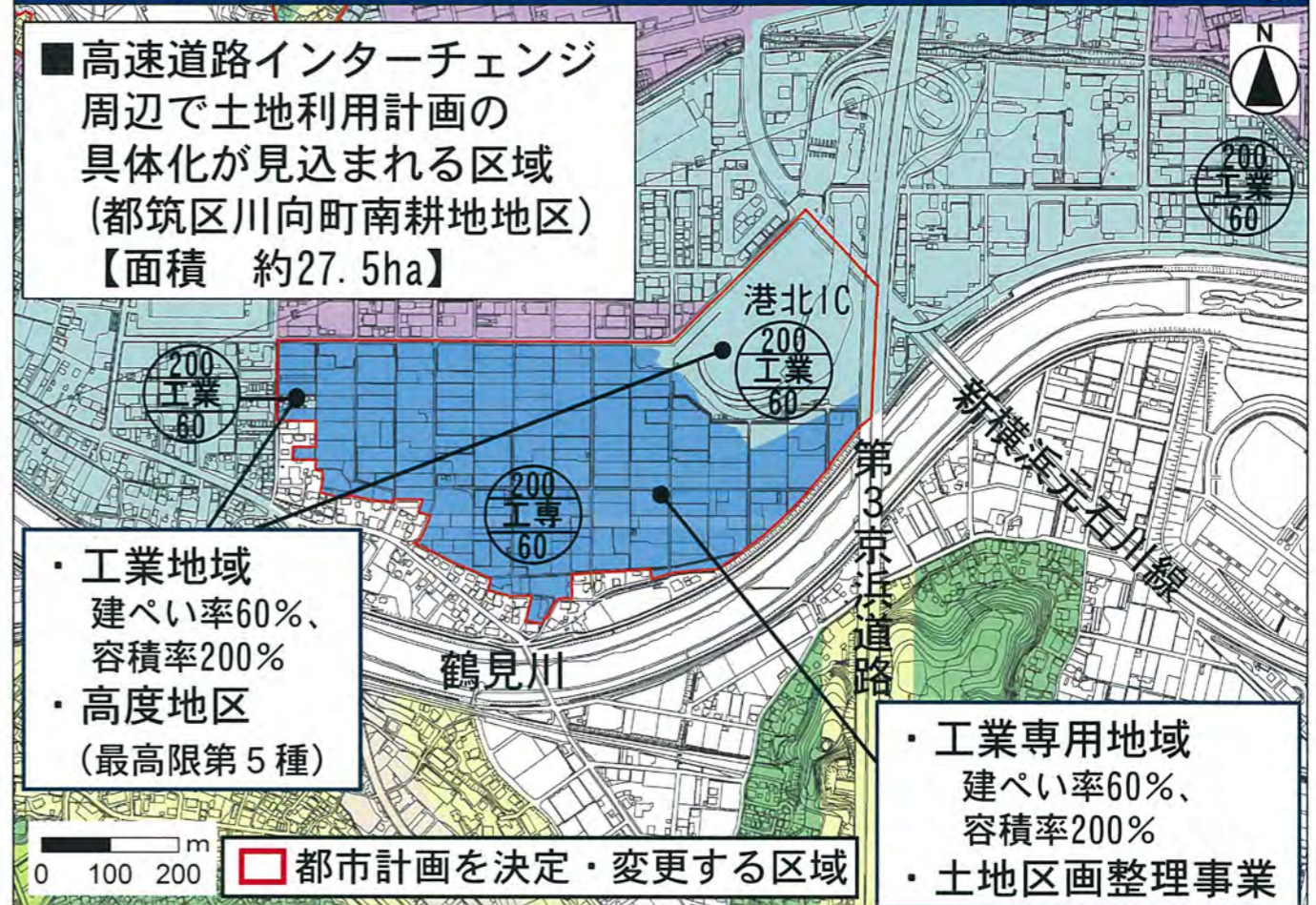
イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
 ～鉄道駅・インターチェンジ周辺などで戦略的・
 計画的な土地利用を進める区域～

- ・市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等について、土地利用計画の具体化が見込まれる区域
 - ・市街化調整区域内にある業務系や工業系用地について、既存施設の機能更新が見込まれる区域
 - ・港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地
- ➡ 2地区
➡ 1地区
➡ 1地区

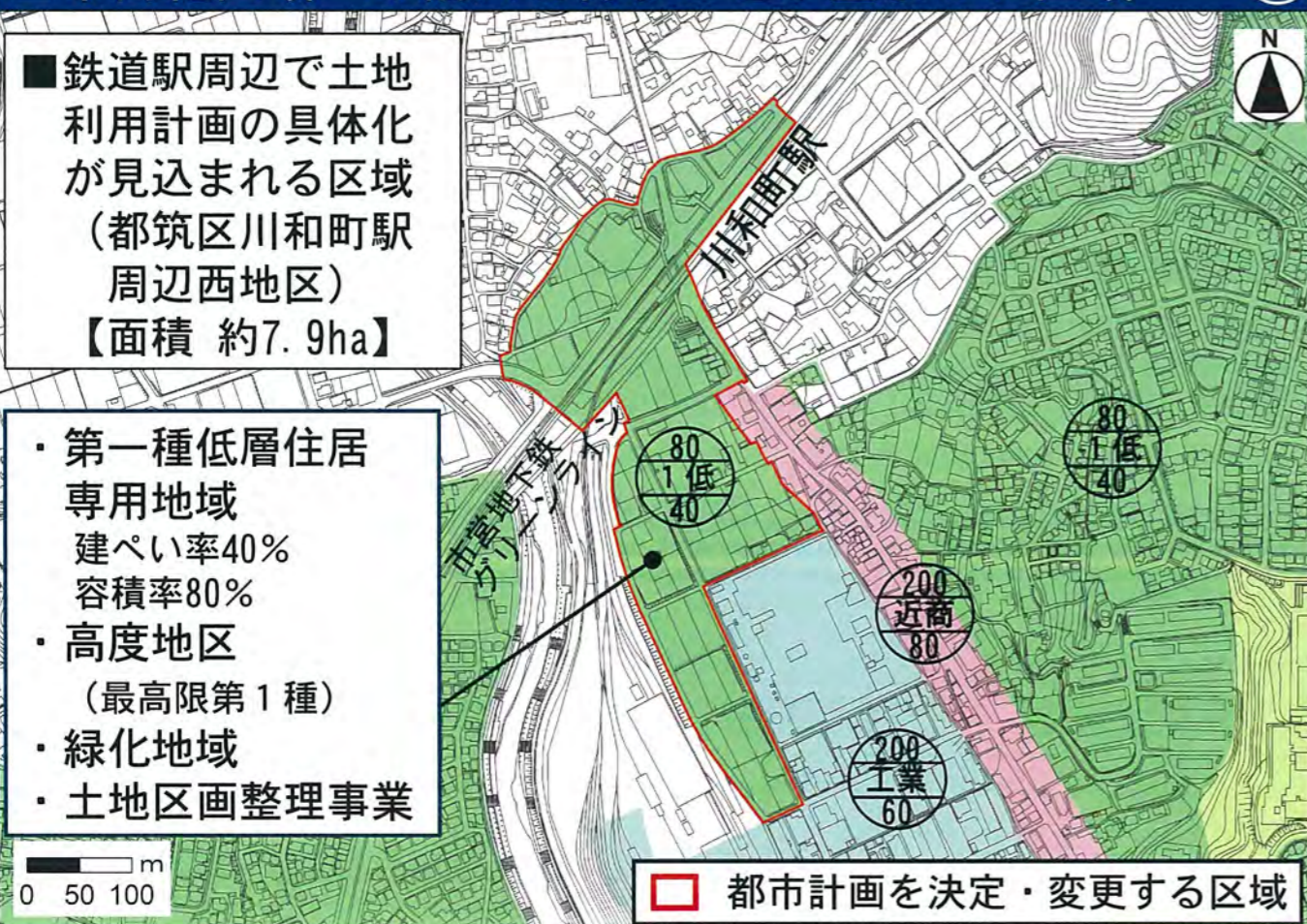
市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 17



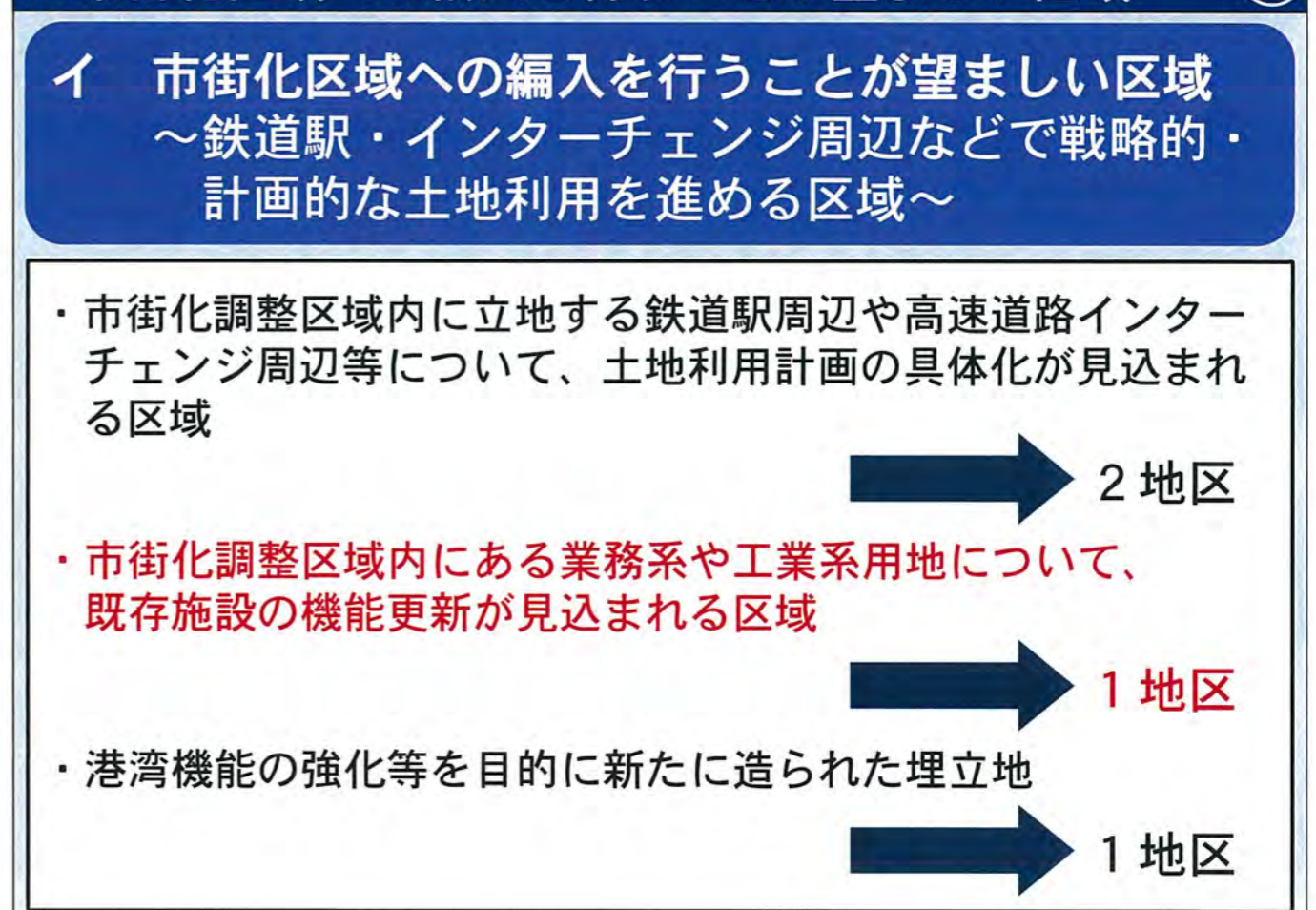
市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 19



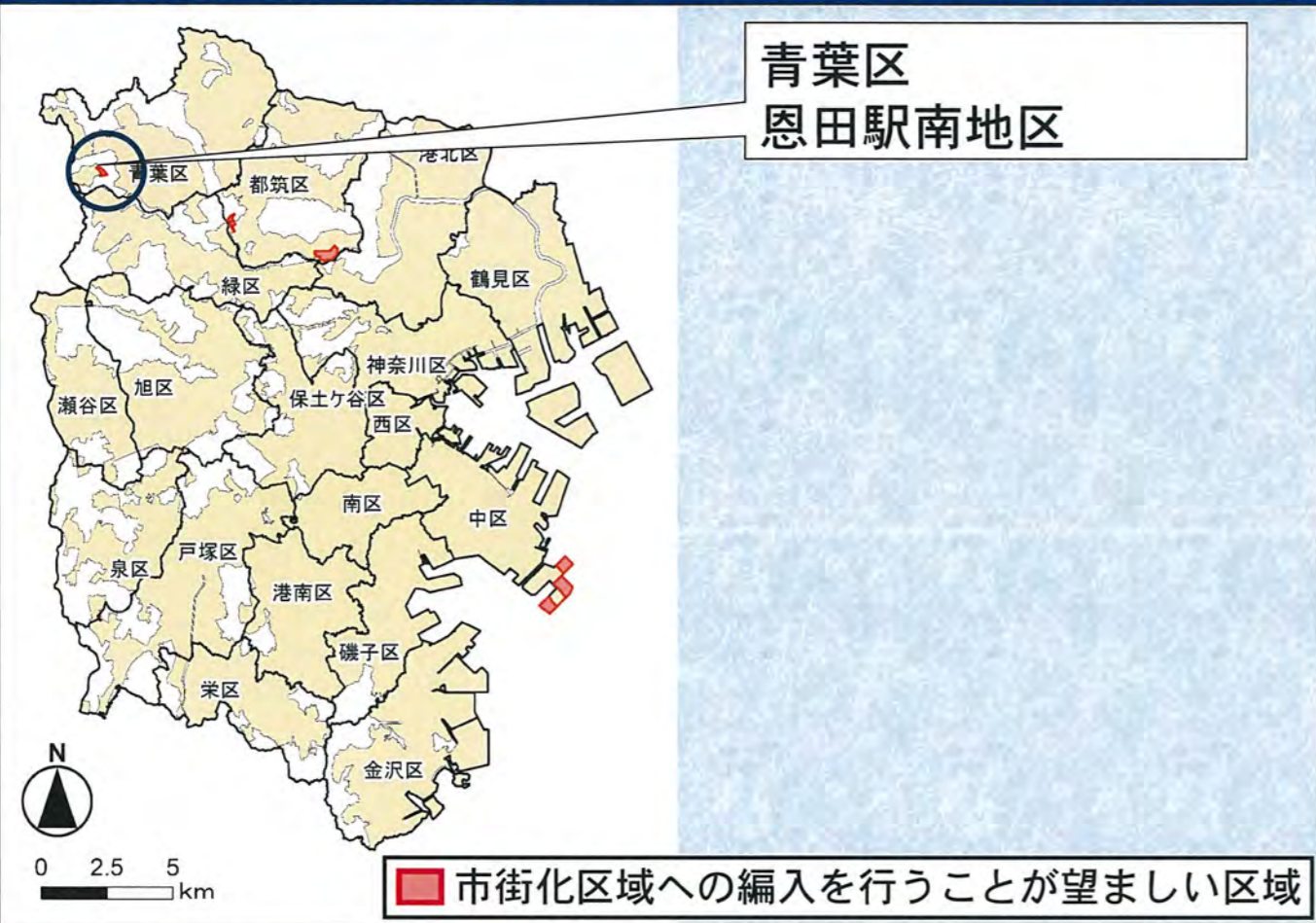
市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 18



市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 20



市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 (21)

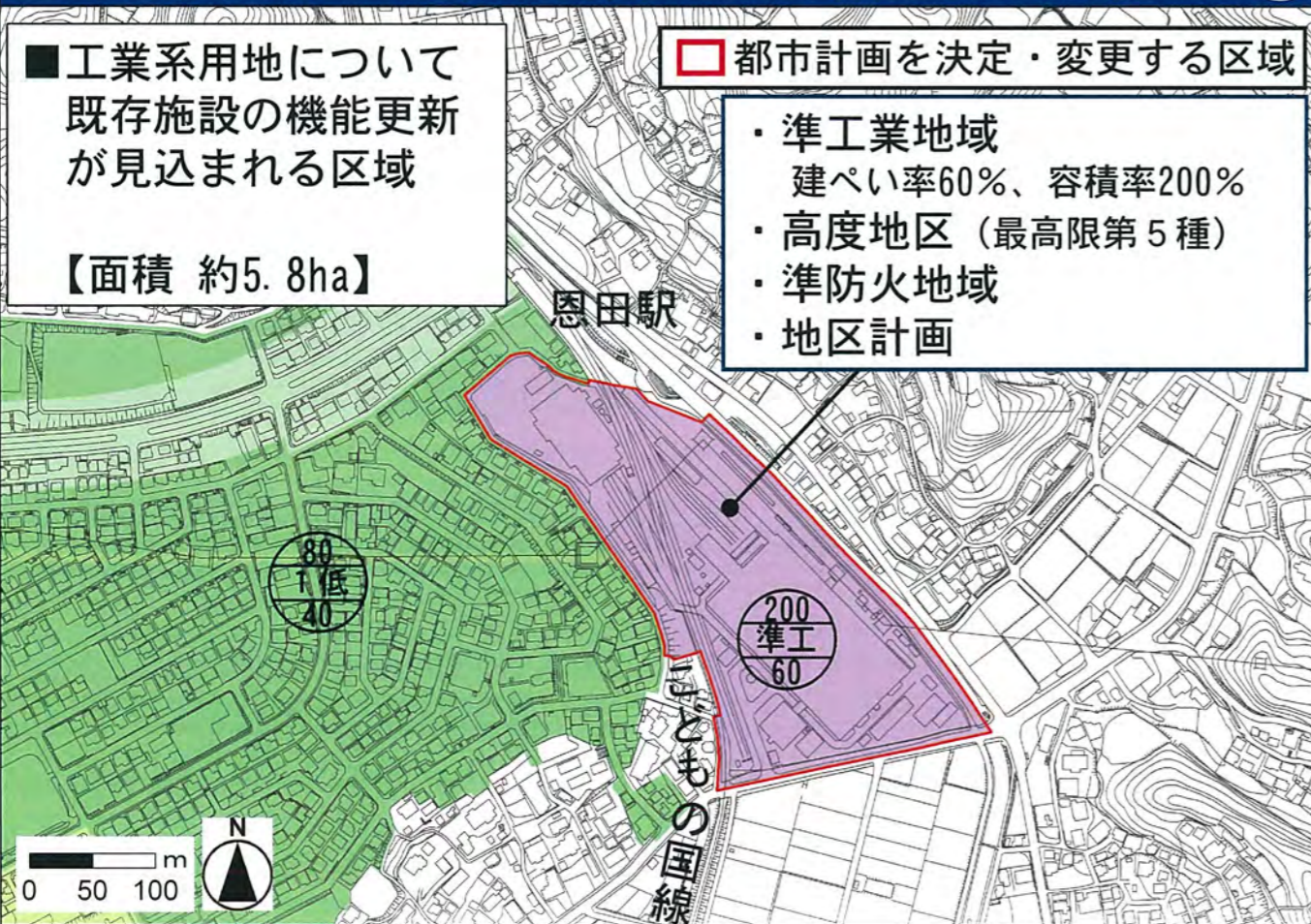


市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 (23)

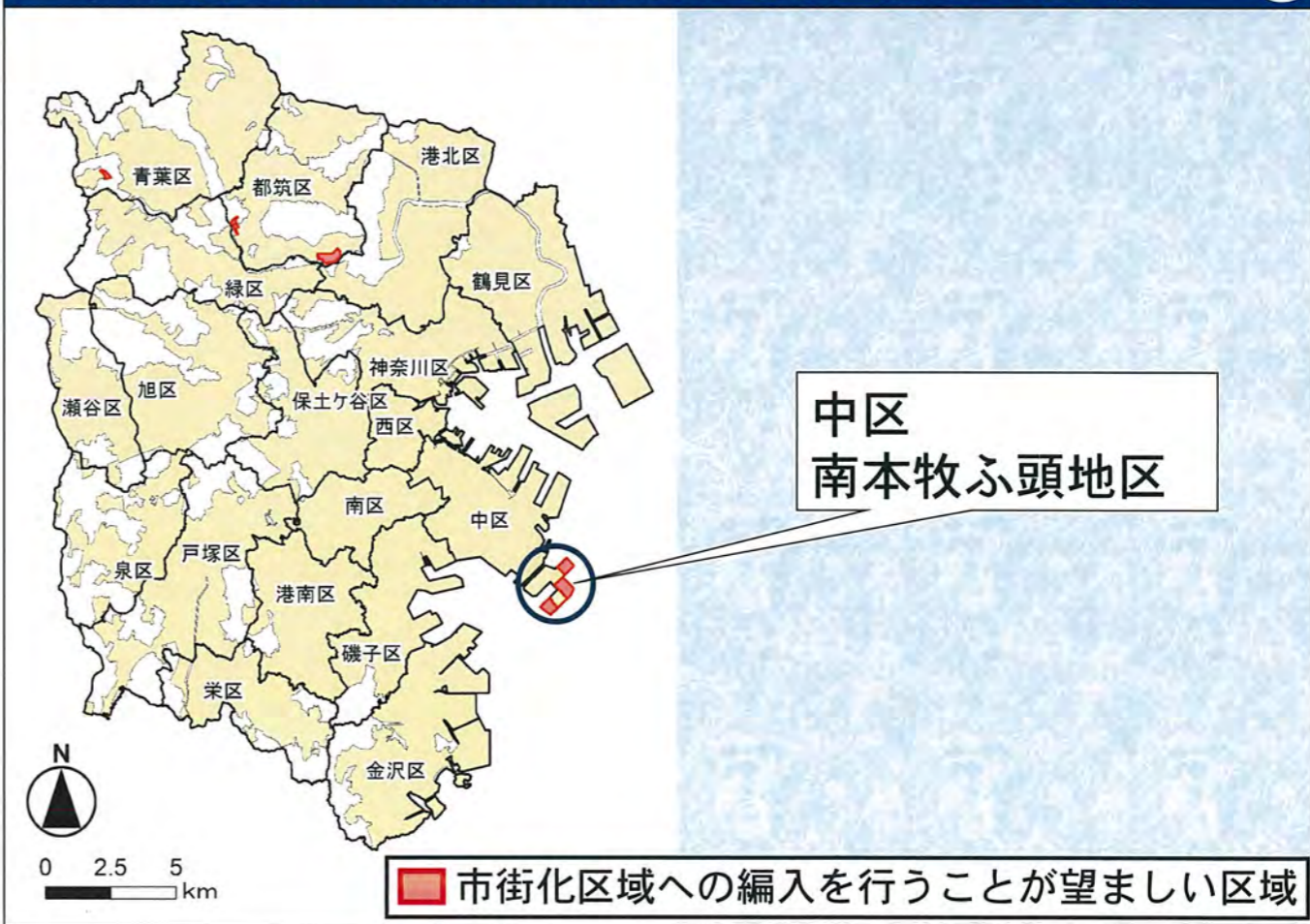
イ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
～鉄道駅・インターチェンジ周辺などで戦略的・計画的な土地利用を進める区域～

- 市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等について、土地利用計画の具体化が見込まれる区域
 - 市街化調整区域内にある業務系や工業系用地について、既存施設の機能更新が見込まれる区域
 - 港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地
- 2 地区
- 1 地区
- 1 地区

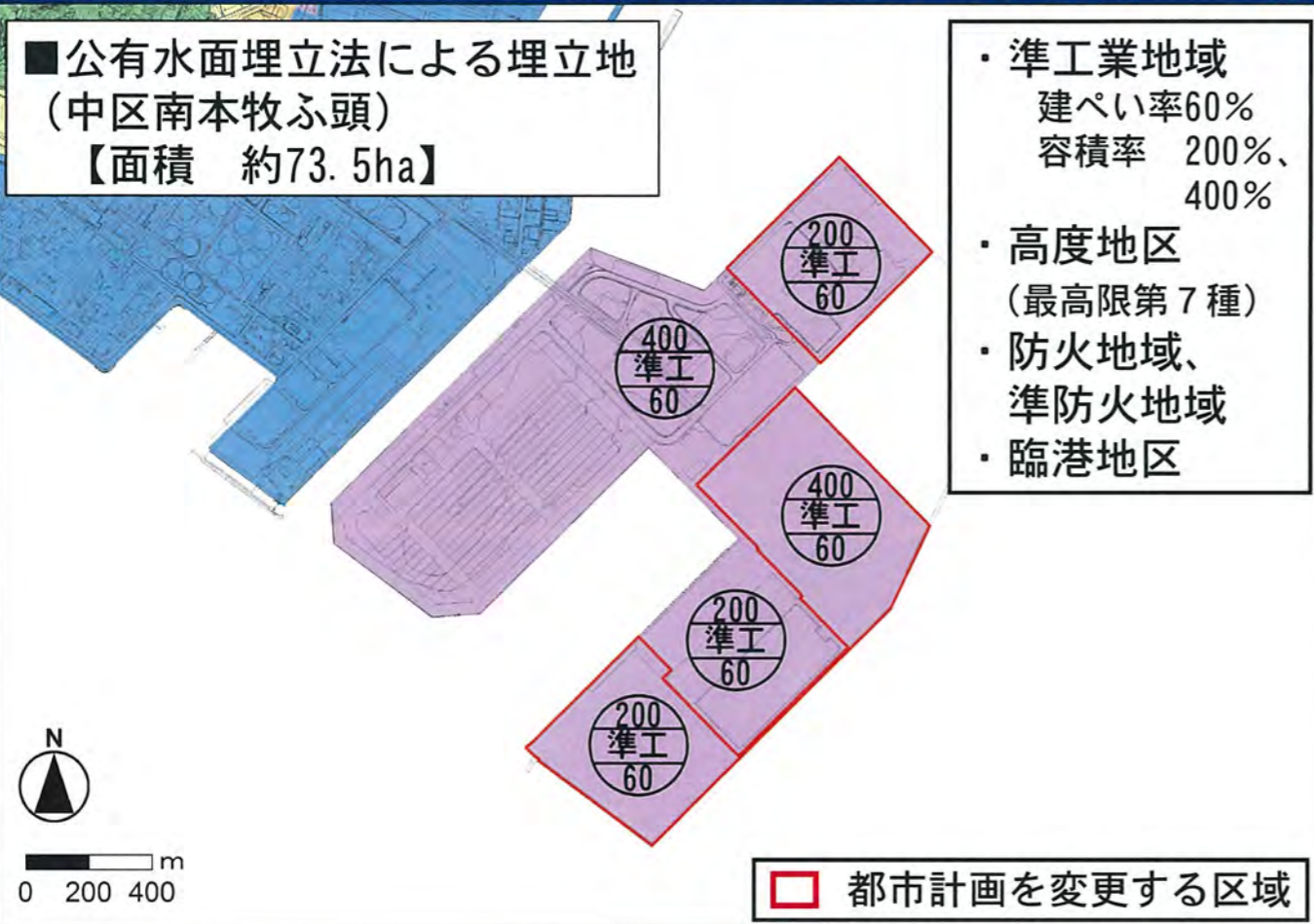
市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 (22)



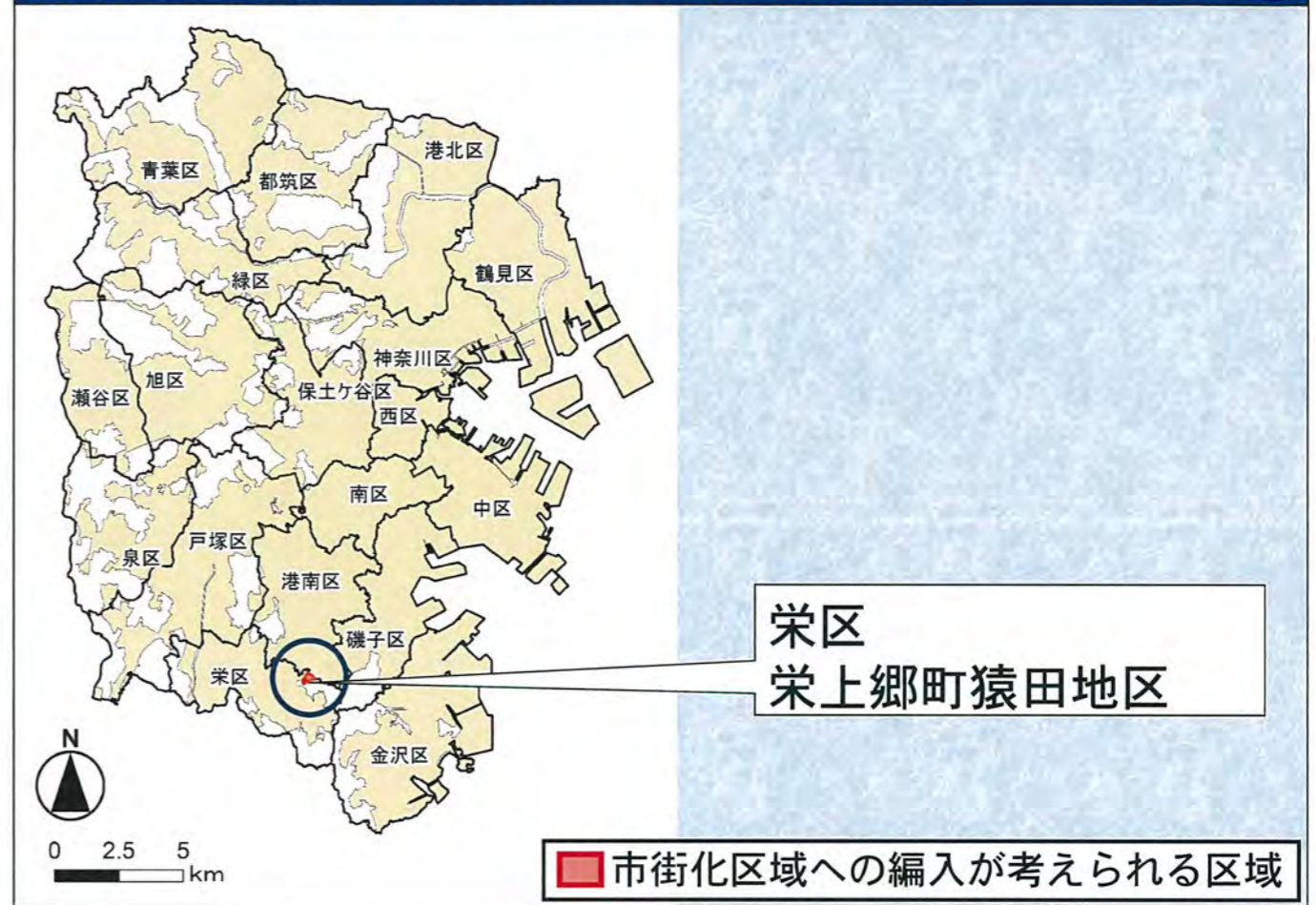
市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 (24)



■市街化区域への編入を行うことが望ましい区域 (25)



■市街化区域への編入が考えられる区域 (27)



■市街化区域への編入が考えられる区域 (26)

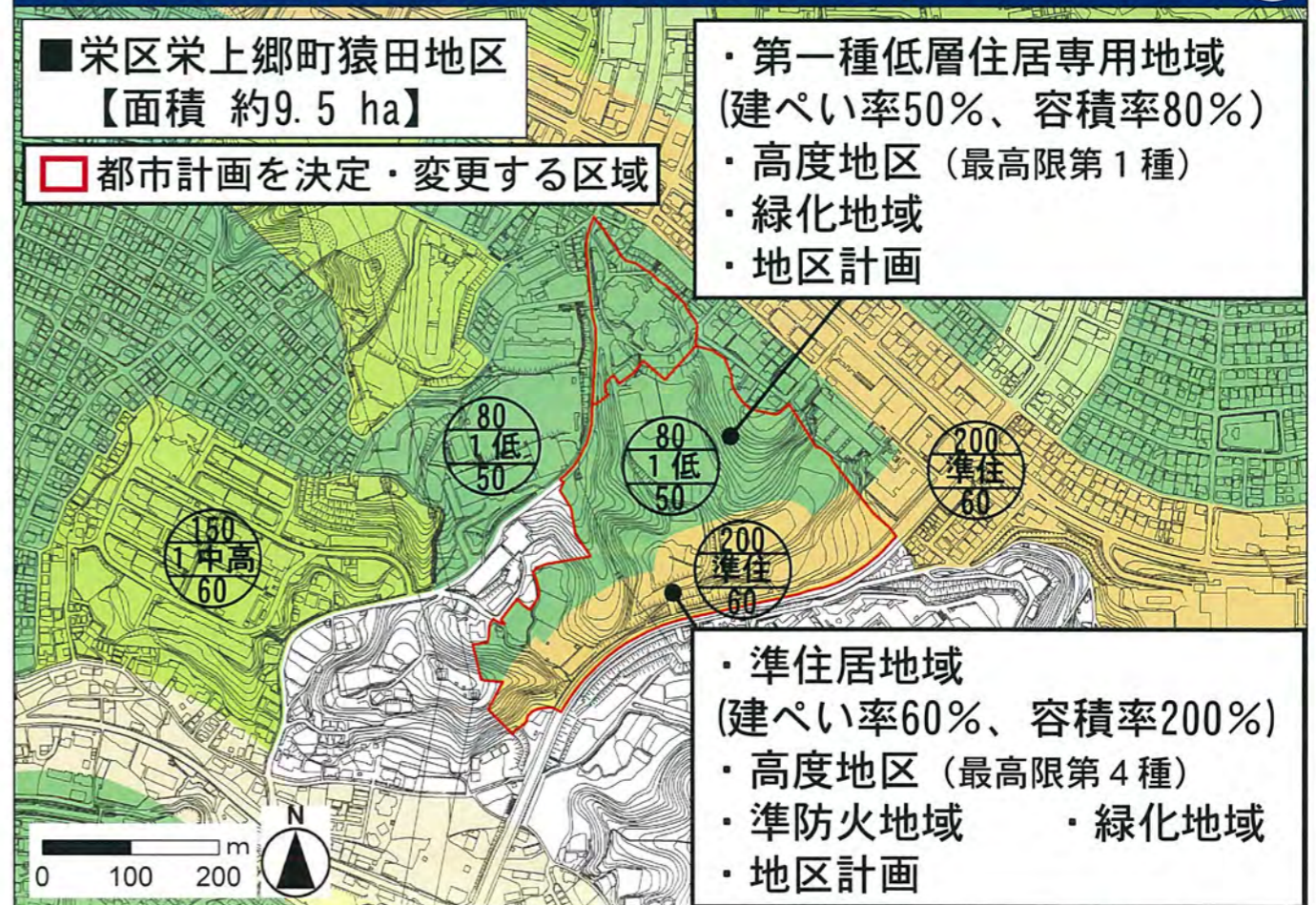
ウ 市街化区域への編入が考えられる区域
～土地所有者等による地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域～

○地域の合意形成や事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案し、機動的な対応による市街化区域への編入などが考えられる。

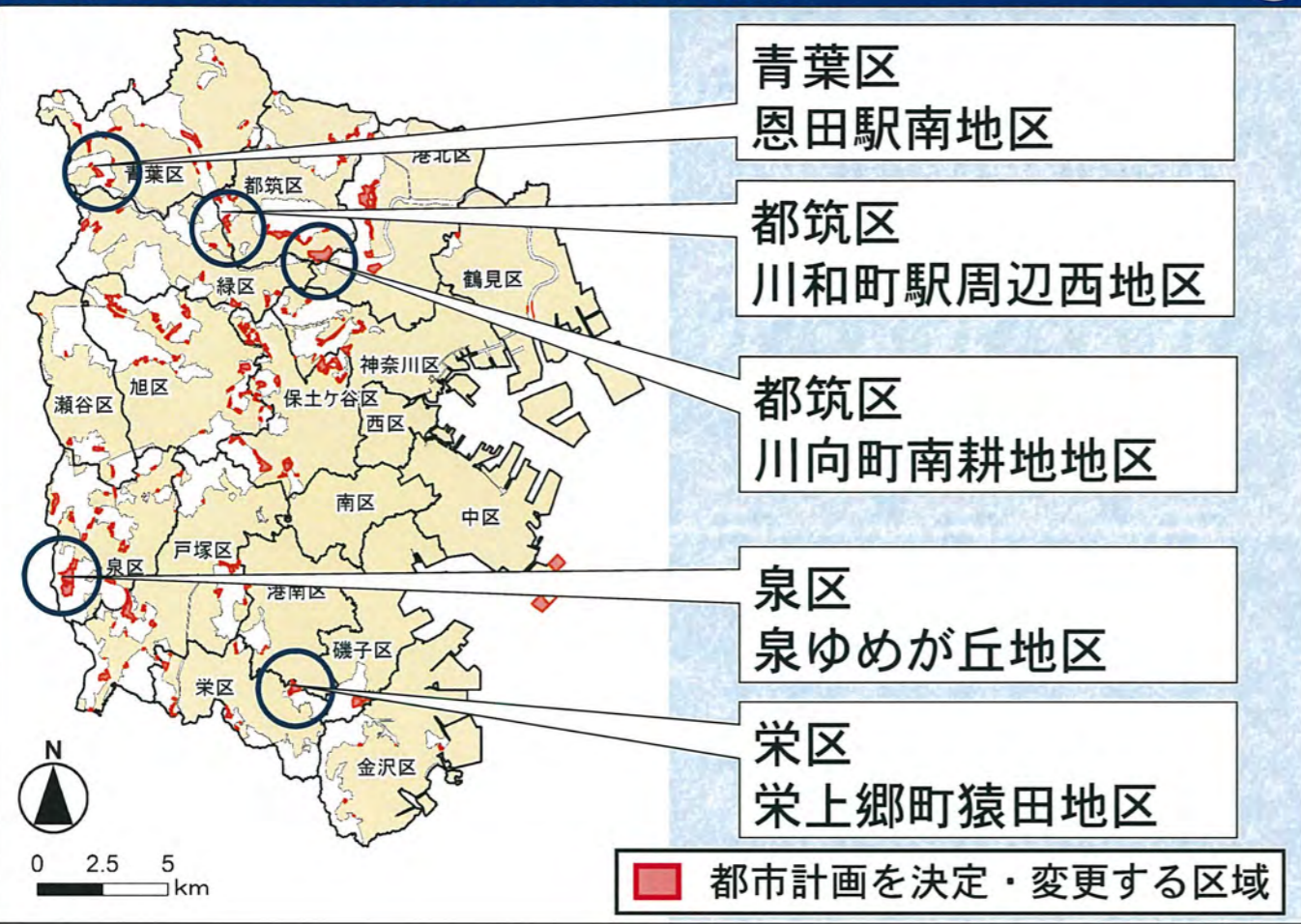
- ・既に相当程度市街化が進んでいるもののインフラ整備がなされていない地域で、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域
- ・地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域

➡ 1地区

■市街化区域への編入が考えられる区域 (28)



■線引き見直しに関連する個別案件



■線引き見直しにおける基本的基準

市街化調整区域の設定条件

○現在の市街化調整区域に接している区域であることを原則とする。
ただし、現在の市街化調整区域に接していない区域を設定する場合は、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない場所、規模とする。

市街化区域から市街化調整区域への編入

市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましい。



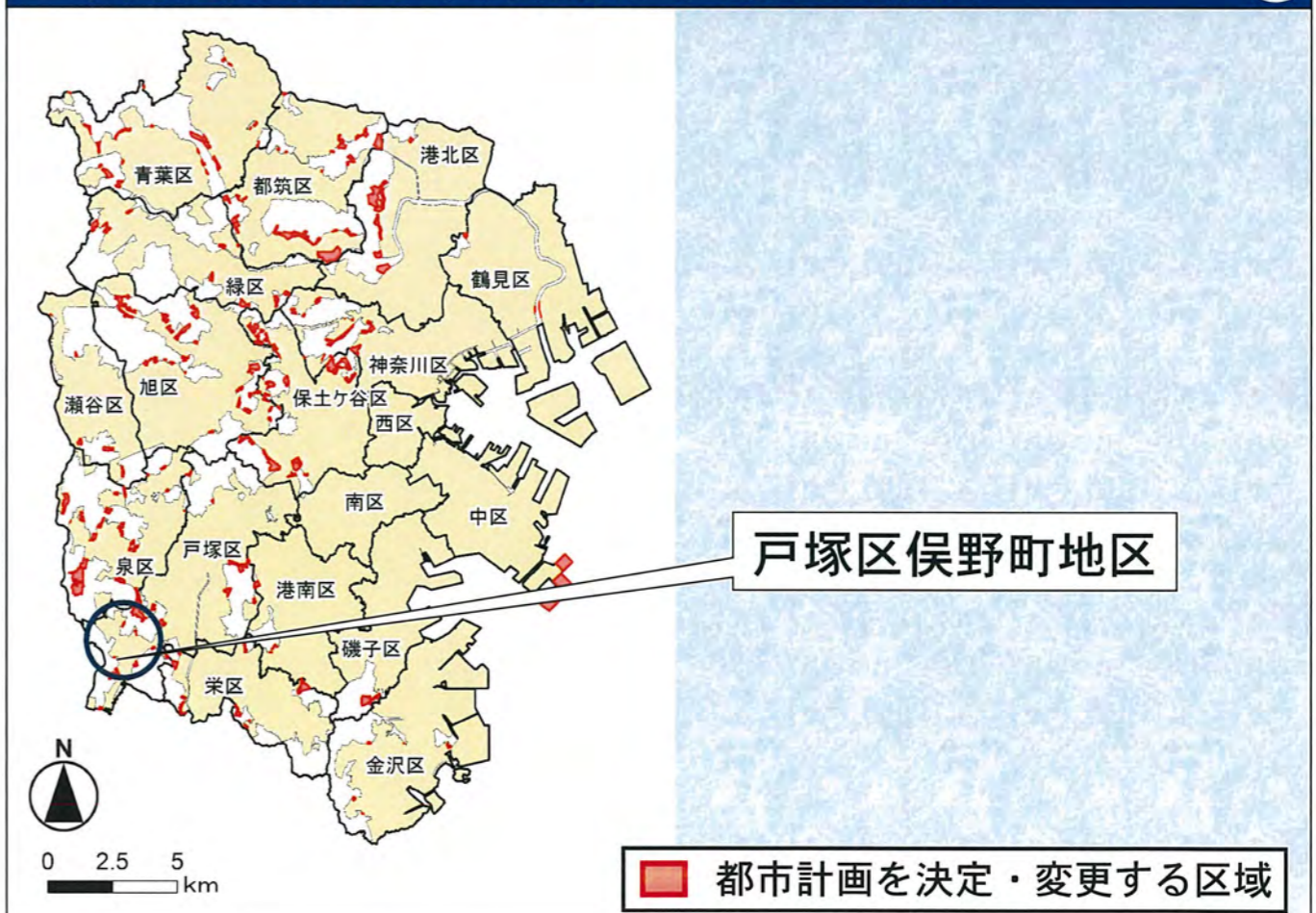
■線引きの見直し

市街化調整区域から市街化区域への編入

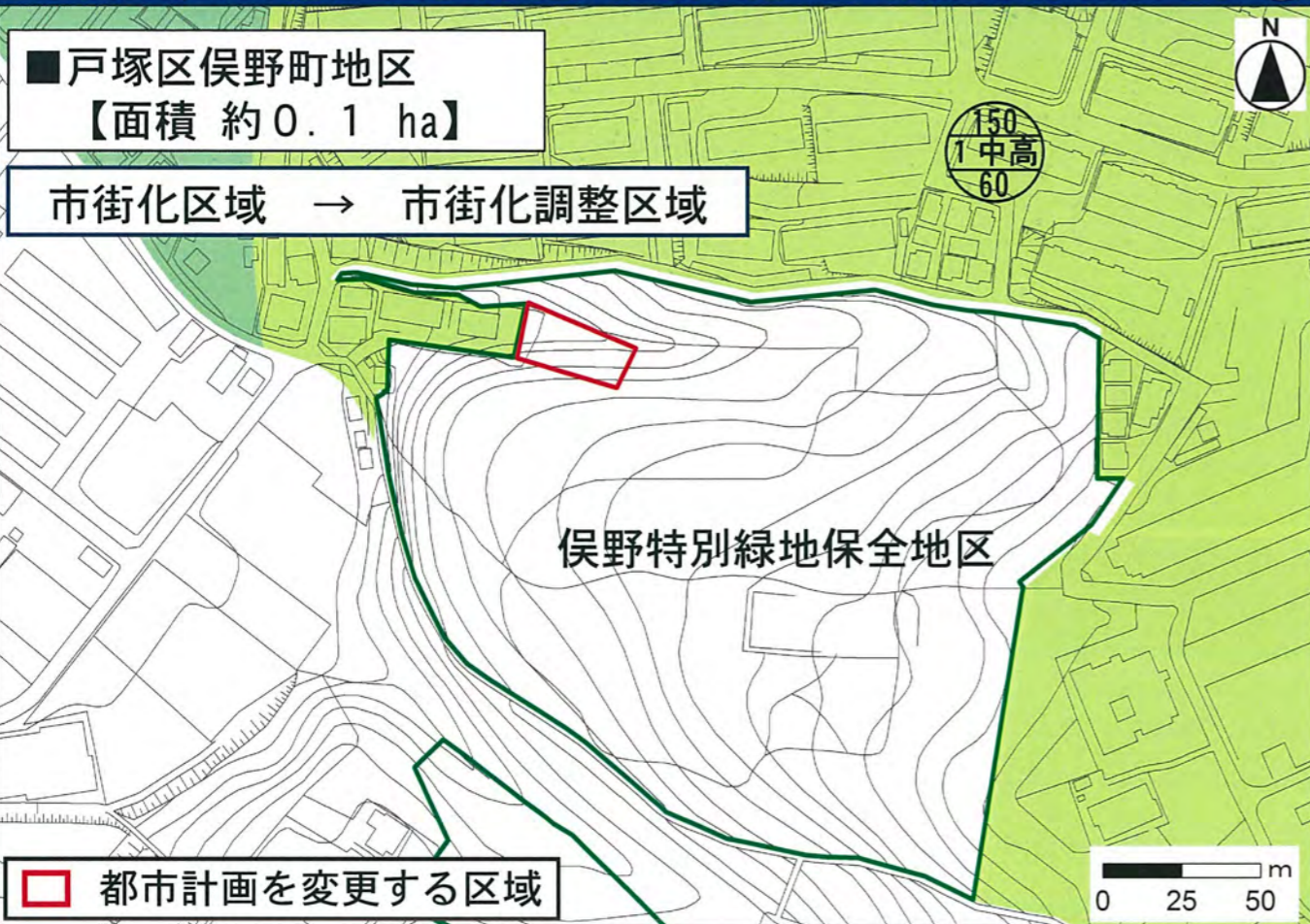
市街化区域から市街化調整区域への編入

事務的変更

■市街化区域から市街化調整区域への編入



■市街化区域から市街化調整区域への編入 33



■線引き見直しにおける基本的基準 35

事務的変更

- ・道路整備、河川改修等により、市街化区域及び市街化調整区域の境界の地形地物等が変更された区域 ➡ 14 箇所
- ・主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域 ➡ 45 箇所



■線引きの見直し 34

市街化調整区域から市街化区域への編入

市街化区域から市街化調整区域への編入

事務的変更

■線引き見直し後の区域区分 36

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

■線引き見直し後の用途地域

37

	見直し前	見直し後
第一種低層住居専用地域	約 13,532 ha	約 13,710 ha
第二種低層住居専用地域	約 173 ha	約 174 ha
第一種中高層住居専用地域	約 2,630 ha	約 2,682 ha
第二種中高層住居専用地域	約 1,749 ha	約 1,765 ha
第一種住居地域	約 4,456 ha	約 4,614 ha
第二種住居地域	約 527 ha	約 527 ha
準住居地域	約 1,441 ha	約 1,490 ha

■線引き見直し後の用途地域

38

	見直し前	見直し後
近隣商業地域	約 1,415 ha	約 1,425 ha
商業地域	約 1,916 ha	約 1,927 ha
準工業地域	約 1,734 ha	約 1,843 ha
工業地域	約 1,687 ha	約 1,700 ha
工業専用地域	約 1,831 ha	約 1,852 ha
合計	約 33,091 ha	約 33,709 ha

■線引き見直し後の高度地区（最高限）

39

	見直し前	見直し後
最高限第1種	約 13,678 ha	約 13,857 ha
最高限第3種	約 4,380 ha	約 4,447 ha
最高限第4種	約 6,423 ha	約 6,631 ha
最高限第5種	約 3,030 ha	約 3,078 ha
最高限第6種	約 1,060 ha	約 1,069 ha
最高限第7種	約 2,661 ha	約 2,745 ha
合計	約 31,261 ha	約 31,856 ha

※最高限第2種高度地区に関する変更はなし。

■線引き見直し後の防火地域及び準防火地域、臨港地区、緑化地域

40

【防火地域及び準防火地域】

	見直し前	見直し後
防火地域	約 1,516 ha	約 1,558 ha
準防火地域	約 18,369 ha	約 18,747 ha

【臨港地区】

	見直し前	見直し後
横浜港臨港地区	約 2,864 ha	約 2,938 ha

【緑化地域】

	見直し前	見直し後
緑化地域	約 24,508 ha	約 24,966 ha

公聴会の開催	平成28年12月16日
公述の申出	162名
公述人	12名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

反 対	1 市街化区域への編入を希望する意見	1件
	2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見	62件
	3 用途地域等の変更に関する意見	1件
	4 税に関する意見	2件
	5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見	46件
	6 都市計画の方針に関する意見	8件
	7 関連する個別地区（栄上郷町猿田地区）に関する意見	67件
	8 その他の意見	45件
その他	1 市街化区域への編入を希望する意見	1件
	2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見	8件
	3 線引き見直しの考え方・基準に関する意見	36件
	4 関連する個別地区（栄上郷町猿田地区）に関する意見	16件
	5 その他の意見	9件
合計		302件

縦覧期間	自 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日		
意見書の提出	賛 成	0通	0名
	反 対	215通	206名
	その他	66通	47名
	合 計	281通	253名

※「都市計画法案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

1 市街化区域への編入を希望する意見

- 所有地に隣接する土地が市街化区域へ編入されるにもかかわらず、所有地が編入されないことは、都市計画としてバランスを欠くため、市街化区域への編入を希望する。

1 市街化区域への編入を希望する意見

・平成27年3月「横浜市の都市づくりの基本的考え方」を策定。

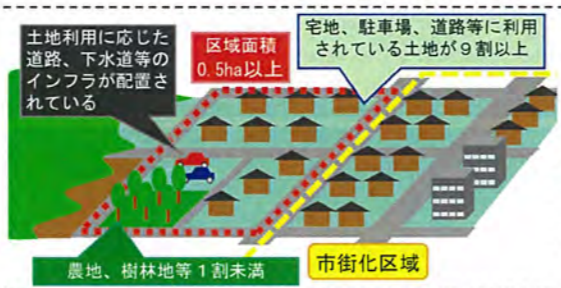
●「横浜市の都市づくりの基本的考え方」

・市街化区域への編入を行う必要がある区域

既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、既に市街地を形成している区域等については、平成22年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、市街化区域へ編入する。

【地区の選定基準】

- ・区域面積0.5ha以上
- ・都市的土地利用※9割以上
※宅地、駐車場、道路等
- ・農地、樹林地等1割未満
など



線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、既存の市街化区域と一体の市街地を形成しているとはいえないため、市街化調整区域のままとした。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

・案の約8割は「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として編入。

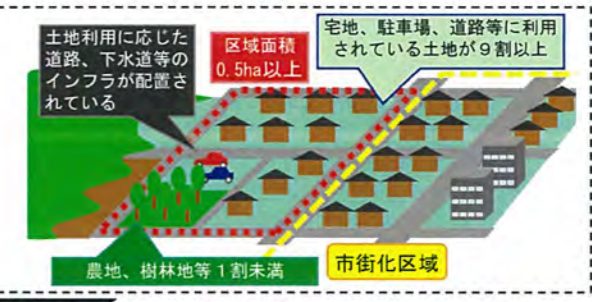
●「横浜市の都市づくりの基本的考え方」

・市街化区域への編入を行う必要がある区域

- 既に市街化区域と同様に市街化している区域
- 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- ・区域面積0.5ha以上
- ・都市的土地利用※9割以上
※宅地、駐車場、道路等
(テニスコートも同様に取扱)
- ・農地、樹林地等1割未満
など



線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成していることから、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」と判断し、市街化区域へ編入。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

- 都筑区南山田町のテニスコートの市街化区域への編入に反対する。
- 都筑区南山田町の線引き見直しについて、地域だけで判断するのではなく、その土地がどのように使われているかをみて決めてほしい。
- 周辺は都市化が進んでいるが、進んでいるからこそ、災害時の緊急輸送などに空き地が必要になる。市街化調整区域のまま残してほしい。
- 横浜市は空き地が増えており、貴重な緑地を潰して余っている宅地を増やす市街化編入はする必要はない。※

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり。

3 用途地域等の変更に関する意見

- 今回の見直しによって、現在建っている建物が不適合になり、同等の建物が建てられなくなるため、用途地域の変更を希望する。

3 用途地域等の変更に関する意見

- ・市街化区域への編入に伴い指定することになる用途地域については、周辺の土地利用状況や用途地域等にあわせて指定。

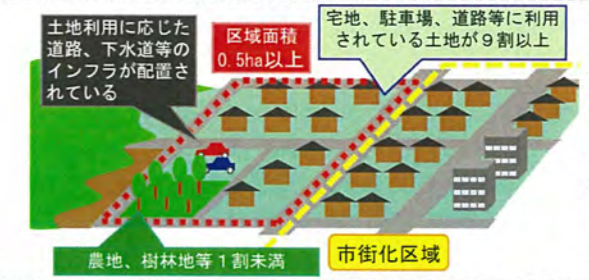
4 税に関する意見

- ・案の約8割は「市街化区域への編入を行う必要がある区域」として編入。

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - 既に市街化区域と同様に市街化している区域
 - 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- ・区域面積0.5ha以上
- ・都市的土地利用※9割以上
 - ※宅地、駐車場、道路等（テニスコートも同様に取扱）
- ・農地、樹林地等1割未満など



- ・市街化区域に編入される区域では、全ての土地・家屋に対して、新たに都市計画税※が課税される。

※街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てる。

4 税に関する意見

- 市街化区域へ編入されれば、固定資産税や都市計画税の納税額が上がり、市の歳入増加が増加する。
- 便利になるという名の下で、税金や土地の値段が上がり、それに伴いテニスコートの使用料やスクール料が値上げとなる。

5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見

- 区域区分変更の人口フレームに平成22年の人口を使うのはおかしい。※
- 事業者や地権者から開発提案があれば積極的に市街化編入しようとするというものであり、人口フレーム方式をなくし、市街化調整区域を市街化しようとするものなので反対する。
- 学校や福祉施設を市街化区域に編入し、市街化調整区域に建てられた住宅や倉庫まで市街化区域に編入することは、県基準から大幅な変更である。※

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり。

5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見

- ・ 整開保は、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。
- ・ 現状及び将来の見通しを判断するため、都道府県がおおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査を使用。
- ・ 直近の都市計画基礎調査は平成22年に実施。

・ 今回の整開保の見直しについては、基準年次を平成22年とし、また中長期的視点に立ち目標年次を平成37年としている。

・ 整開保における区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定にあたっては、人口フレーム方式を基本としている。

5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見

【土地所有者等からの都市計画提案による市街化区域への編入】

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・ 市街化区域への編入が考えられる区域
 周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等は、市街化区域への編入が考えられる。

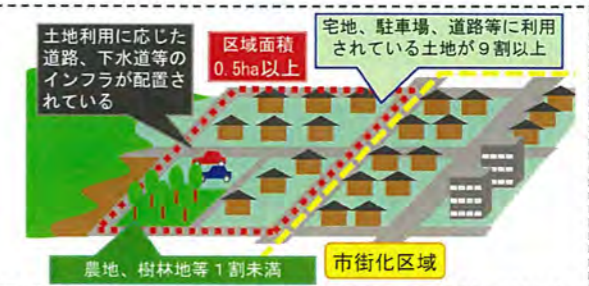
※地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、本市の関係局区や関係機関などとの必要な調整を了した地区について、地区計画等の決定と併せた市街化区域への編入を検討。

5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・ 市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - 既に市街化区域と同様に市街化している区域
 - 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- ・ 区域面積0.5ha以上
- ・ 都市的土地利用※9割以上
 ※宅地、駐車場、道路等
- ・ 農地、樹林地等1割未満など



学校、福祉施設、住宅や倉庫に関しては、都市的土地利用としており、線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成している区域については、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」と判断し、市街化区域に編入することとしている。

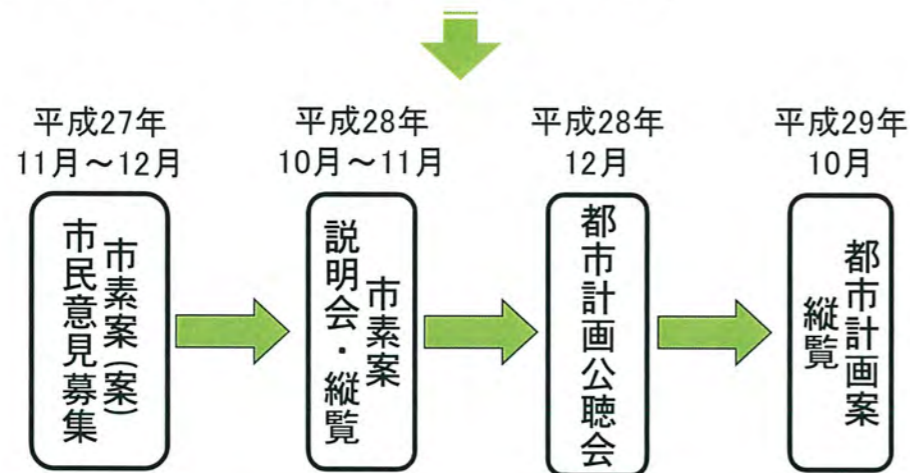
8 その他の意見

- 線引き見直しにあたっては目先の開発利益に惑わされず、市民合意を図るべきである。※
- 開発地に隣接する自治会から反対陳述書が提出されており、周辺住民の合意形成は図られていない。※
- 市は、用途地域の見直し作業のような土地利用の根幹である検討作業を待たずに線引き見直しを先行することは不可解である。

※【その他】の区分で同様の意見書の提出あり。

8 その他の意見

- 都市計画法の改正に伴い、都市計画決定権限が神奈川県から移譲されたことを受けて、平成27年3月に「横浜市の都市づくりの基本的考え方」を策定。



8 その他の意見

- 線引き制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として導入。
- 地域の実情に即した都市計画を樹立していくうえで根幹をなす。

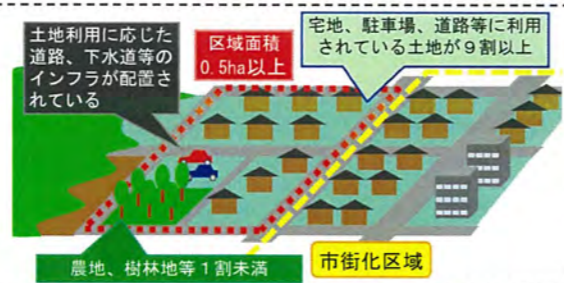
用途地域の見直し検討作業に先行して線引き見直しを行うことについては適切であると考えます。

8 その他の意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - 市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - 既に市街化区域と同様に市街化している区域
 - 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- 区域面積0.5ha以上
- 都市的土地利用※9割以上
 - ※宅地、駐車場、道路等
- 農地、樹林地等1割未満など



土地利用状況等を精査したうえで、周辺を含めた一体の区域において線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」に該当するかどうかを判断。

1 市街化区域への編入を希望する意見

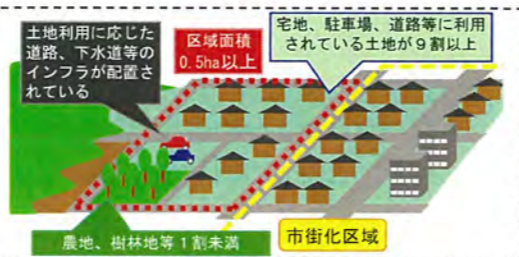
- 地区の選定基準の全てに合致しており、所有地と今回市街化区域に編入される区域と区分する道路は、元々一体の土地であった。このような歴史的経緯を認識のうえ、市街化区域に編入することを希望する。

1 市街化区域への編入を希望する意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - 既に市街化区域と同様に市街化している区域
 - 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- ・区域面積0.5ha以上
- ・都市的土地利用※9割以上
※宅地、駐車場、道路等
- ・農地、樹林地等1割未満
など



【今回市街化区域に編入する区域】

線引き見直しの基本的考え方や基準に基づき検討した結果、市街化が一定程度進み、既存の市街化区域と一体の市街地を形成していることから、「市街化区域への編入を行う必要がある区域」と判断し、市街化区域へ編入。

【意見のあった場所】

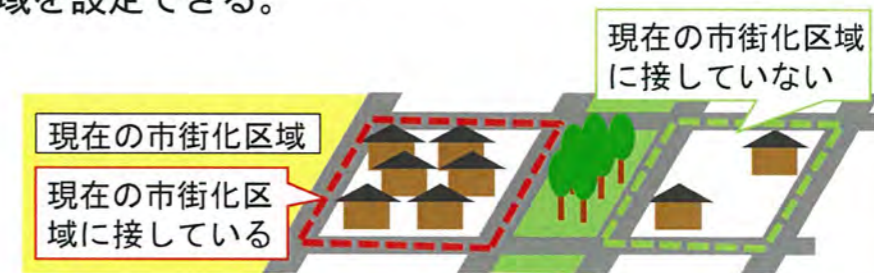
周辺の土地利用状況を勘案し、地形地物である道路を界線として区分し、市街化調整区域のままとした。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

- 線引き見直し案では、市街化区域の縁辺部等は市街化区域に編入するとなっているが、市街化調整区域は全て市街化区域の縁辺部にあるので、全てにおいて市街化区域に編入できる制度である。
- 線引き見直し案は、事業者や地権者から開発提案があれば積極的に市街化編入することになっている。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域の設定条件
 - 現在の市街化区域に接している区域であることを原則とする。
 - 現在の市街化区域に接していない区域を設定する場合は、原則として、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その面積がおおむね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。
- ※戦略的、計画的土地利用を行う、鉄道駅周辺、高速道路インターチェンジ周辺などにおいては、おおむね20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる。

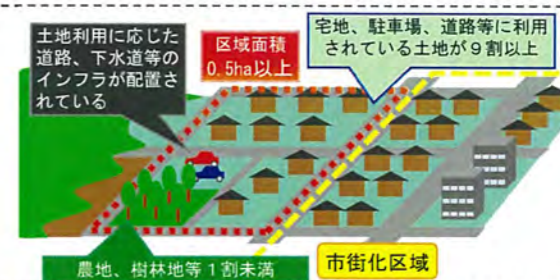


2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域への編入を行う必要がある区域
 - 既に市街化区域と同様に市街化している区域
 - 人口集中地区内を基本とする

【地区の選定基準】

- ・区域面積0.5ha以上
- ・都市的土地利用※9割以上
※宅地、駐車場、道路等
- ・農地、樹林地等1割未満
など



2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等は市街化区域への編入を行うことが望ましい。
 - ・市街化区域への編入が考えられる区域
周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等は、市街化区域への編入が考えられる。

※地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、本市の関係局区や関係機関などとの必要な調整を了した地区について、地区計画等の決定と併せた市街化区域への編入を検討。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

【土地所有者等からの都市計画提案による市街化区域への編入】

- 「横浜市の都市づくりの基本的考え方」
 - ・市街化区域への編入が考えられる区域
周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等は、市街化区域への編入が考えられる。

※地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、本市の関係局区や関係機関などとの必要な調整を了した地区について、地区計画等の決定と併せた市街化区域への編入を検討。

2 市街化調整区域のままとすることを希望する意見

●「横浜市の都市づくりの基本的考え方」

・市街化区域への編入を行うことが望ましい区域
市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等は市街化区域への編入を行うことが望ましい。

・市街化区域への編入を行うことが考えられる区域
周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等は、市街化区域への編入が考えられる。

※地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、本市の関係局区や関係機関などとの必要な調整を了した地区について、地区計画等の決定と併せた市街化区域への編入を検討。

5 線引き見直しの考え方・基準に関する意見

【土地所有者等からの都市計画提案による市街化区域への編入】

●「横浜市の都市づくりの基本的考え方」

・市街化区域への編入が考えられる区域
周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、鉄道・バスなどの公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等は、市街化区域への編入が考えられる。

※地域の合意形成、事業実施の見通しなど地元のまちづくりの機運を勘案しながら、計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、本市の関係局区や関係機関などとの必要な調整を了した地区について、地区計画等の決定と併せた市街化区域への編入を検討。