



## 「都市計画の方針」とは？

「都市計画の方針」とは、次の4つの方針を指し、都市計画の基本的な方向性を示しています。

<p><b>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)</b> (根拠法令:都市計画法第6条の2)</p>	<p>都市計画の目標、線引きの方針や主要な都市計画の決定の方針などを定めています。</p>	<p><b>都市再開発の方針</b> (根拠法令:都市計画法第7条の2等)</p>	<p>再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めています。</p>
<p><b>住宅市街地の開発整備の方針</b> (根拠法令:都市計画法第7条の2等)</p>	<p>住宅市街地のあり方や良好な居住環境の確保に係る目標などを定めています。</p>	<p><b>防災街区整備方針</b> (根拠法令:都市計画法第7条の2等)</p>	<p>密集市街地について、防災街区としての整備を図るための方針を定めています。</p>

## 「線引き」とは？

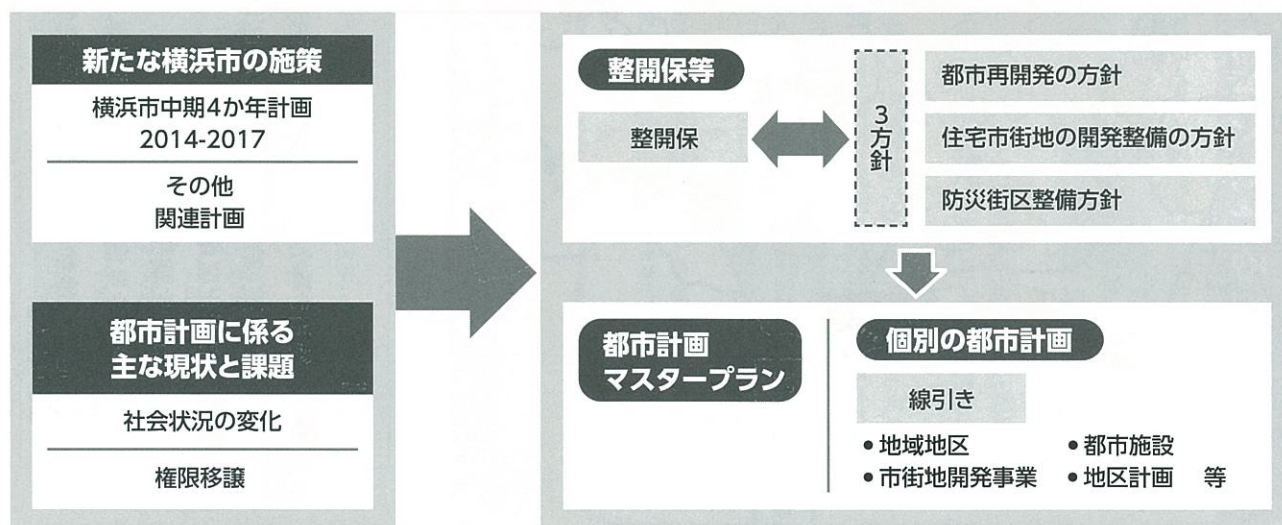
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整開保に定める方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分です。(根拠法令:都市計画法第7条)

<p><b>市街化区域</b></p>	<p>既に市街地を形成している区域、計画的に市街化を図るべき区域です。</p>	<p><b>市街化調整区域</b></p>	<p>市街化を抑制すべき区域です。</p>
---------------------	---	-----------------------	-----------------------

## 見直しの背景

- 都市計画の方針及び「線引き」は、神奈川県が昭和45年の当初決定からおおむね6～7年ごとに計6回の定期見直しを行っていましたが、都市計画法改正により都市計画決定権限が神奈川県から横浜市へ移譲されました。社会状況の変化や「横浜市中期4か年計画2014～2017」などの新たな施策を踏まえ、見直しを実施します。
- 権限移譲後初めての見直しにあたり、その基本的考え方について、横浜市都市計画審議会から答申を受け、「横浜市の都市づくりの基本的考え方」を策定しました。これに基づき、平成27年11月に都市計画市素案(案)を作成し、これに対して市民の皆様からご意見をいただいた上で、都市計画市素案を作成しました。

## 都市計画法による位置付け



# 都市計画市素案の概要(都市計画の方針)

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 1 都市計画の目標

- 目標年次を平成37年(2025年)とします。
- 都市づくりの基本理念を「新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり」とし、横浜型のコンパクトな市街地を形成します。

### 2 区域区分を定める際の方針

次の5つの視点から、線引きの見直しを行います。

- ①都市の活力・魅力の視点
- ②都市と緑・農の共生の視点
- ③協働・共創の視点
- ④中間領域の視点
- ⑤時間軸の視点



### 3 主要な都市計画の決定の方針

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・業務地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置されたバランスのとれた都市形成を図ります。

#### 〈方針の構成〉

- 土地利用**に関する主要な都市計画の決定の方針
- 都市施設の整備**に関する主要な都市計画の決定の方針
- 市街地開発事業**に関する主要な都市計画の決定の方針
- 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
- 都市景観の形成**に関する都市計画の決定の方針
- エネルギー循環都市づくり**に関する都市計画の決定の方針
- 都市防災**に関する都市計画の決定の方針



人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、これまで整備されてきたインフラ等を生かしながら、より効率的な土地利用を図り、活力ある拠点を形成するため、市街地の再開発を進めます。

#### ◆1号市街地

横浜型のコンパクトな市街地形成に向け、計画的な再開発が必要な市街地

#### ◆規制誘導地区

1号市街地のうち、規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区

#### ◆2号再開発促進地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

## 住宅市街地の開発整備の方針

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指します。

#### ◆重点地区

一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区

## 防災街区整備の方針

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

#### ◆防災再開発促進地区

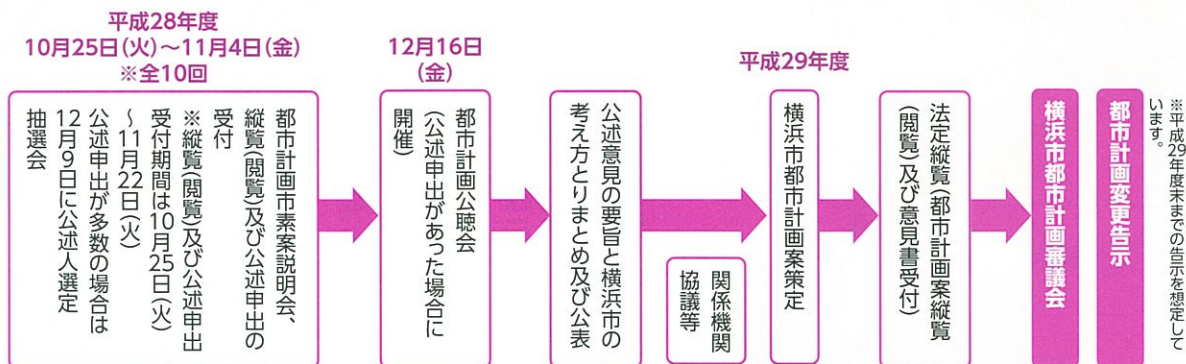
特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

#### ◆防災公共施設

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

## 都市再開発の方針

## 今後の都市計画手続の流れ



## 都市計画市素案の縦覧(閲覧)、都市計画公聴会等

### 1 都市計画市素案の縦覧(閲覧)

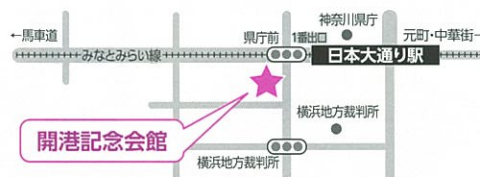
縦覧(閲覧)期間	平成28年10月25日(火)から平成28年11月22日(火)まで(土・日・祝日を除く) 午前8時45分から午後5時15分まで(区役所は午後5時まで)
縦覧場所	建築局都市計画課 中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階
閲覧場所	次の場所で都市計画市素案(写し)を閲覧できます。 ①建築局都市計画課ホームページ <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/">http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/</a> ②都市整備局企画課 ※都市計画の方針のみ 中区港町1丁目1番地 横浜市庁舎6階 ③各区役所区政推進課(中区除く)※線引きについては、当該区の図書が閲覧できます

### 2 公述申出の受付

受付期間	平成28年10月25日(火)から平成28年11月22日(火)まで(縦覧(閲覧)期間と同期間)
申出方法1 電子申請	建築局都市計画課ホームページから電子申請ができます。 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/">http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/</a> 受付最終日:平成28年11月22日(火)午後5時15分までに申請を完了させてください。
申出方法2 郵送 又は 持参	公述申出書(様式)に必要事項を記入の上、建築局都市計画課まで郵送又は持参。 受付期間中の土・日・祝日を除く午前8時45分から午後5時15分まで 〒231-0012 中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階 受付最終日:平成28年11月22日(火)午後5時15分必着 公述申出書の様式は、縦覧(閲覧)場所配布しているほか、建築局都市計画課ホームページからダウンロードできます。

### 3 都市計画公聴会及び公述人選定抽選会

- ※公聴会は、公述申出があった場合に開催します。開催の有無は、11月25日以降都市計画課ホームページに掲載します。
- (1) 都市計画公聴会開催日時及び会場  
平成28年12月16日(金)  
開港記念会館 講堂(中区本町1丁目6番地)  
ア 都市計画の方針に関する公聴会:午後1時開始  
イ 線引きに関する公聴会 :午後3時30分開始
- (2) 公述人選定抽選会開催日時及び会場  
※ア、イそれぞれ公述申出が多数の場合に開催(各会公述人10名程度を選定します)  
平成28年12月9日(金) 午後2時開始  
開港記念会館 1号会議室(中区本町1丁目6番地)



### 都市計画公聴会とは?

横浜市が作成した都市計画市素案について、住民が公開の下で意見陳述を行う場のことです。

都市計画法において、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものと規定されています。

都市計画公聴会での意見陳述を申し出るには、縦覧期間中に公述申出書(様式)による提出が必要です。提出は、建築局都市計画課ホームページから電子申請又は郵送、持参で受け付けます。

また、公述申出が多数の場合は、抽選を行います。公聴会、抽選会ともに傍聴は申込不要です。

なお、線引き等に関連する個別案件の都市計画市素案に対する意見については、別途開催を予定している個別案件都市計画公聴会での公述となる場合もあります。

### お問合せ先

#### ● 都市計画手続について

建築局都市計画課  
☎ 045-671-2657 ☎ 045-664-7707  
〒231-0012 中区相生町3丁目56番地の1 JNビル14階  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/>



#### ● 都市計画の方針について

都市整備局企画課  
☎ 045-671-2024 ☎ 045-664-4539

#### ● 線引きについて

建築局都市計画課  
☎ 045-671-2658 ☎ 045-664-7707



# 線引きの見直しについて

今回の第7回線引き見直しにおいては、横浜市都市計画審議会から答申を受け、平成27年3月に策定した「横浜市の都市づくりの基本的考え方」に基づき、都市計画の方針及び線引き見直しの都市計画市素案(案)を作成し、都市計画市素案(案)についての説明会を開催するとともに、市民意見募集など任意の手続きを進めてきました。

これらの経緯を踏まえ作成した都市計画市素案の内容や今後の都市計画法に基づく線引き見直しの手続きについての説明会を開催します。(日時・会場は1ページ参照)

なお、線引きの見直しにあわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域及び臨港地区を変更します。また、一部の地区については、地区計画や土地区画整理事業をあわせて定めます。

## 市街化区域

(区域面積:約33,119ha  
(市域の約76%))

既に市街地を形成している区域、計画的に市街化を図るべき区域です。

## 市街化調整区域

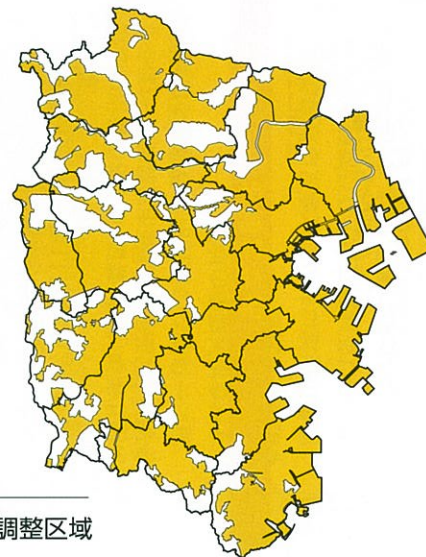
(区域面積:約10,460ha  
(市域の約24%))

市街化を抑制すべき区域です。

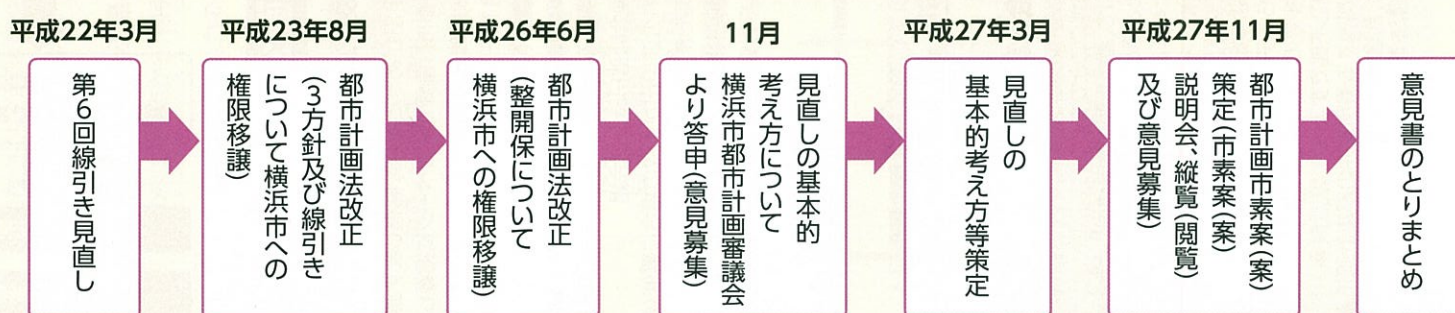
※区域面積は平成28年9月時点のものです。

## 線引きの指定状況(平成28年9月現在)

市街化区域 市街化調整区域



## これまでの経緯



## 線引き見直しにおける基本的基準(抜粋)

### 市街化調整区域から市街化区域への編入

横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入します。また、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入します。

### 市街化区域から市街化調整区域への編入

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

## 市街化区域に編入されると

- 市街化調整区域から市街化区域に編入される区域については、周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて用途地域等をあわせて指定します。用途地域等の指定により、それぞれの地域に応じた建築物の用途や容積率等のルールを設けることが可能となります。このルールに沿って用途の混在防止、住環境の保全や土地利用の誘導が図られます。
- 市街化区域にある樹林地や農地については、一定の基準を満たすことを条件に緑地保存地区や生産緑地地区などの指定を行うことにより、税の減免などの優遇措置を受けることができます。
- 市街化調整区域から市街化区域に編入される区域に土地・家屋を所有している方は、市街化区域に編入された年の翌年度から新たに都市計画税が課税されます。都市計画税は、街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てるため、市街化区域内に所在する土地及び家屋を対象として、毎年1月1日(賦課期日)現在の所有者に、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

(参考)税額の計算方法 税額=価格(課税標準額)×税率(固定資産税:1.4%、都市計画税:0.3%)

※固定資産税・都市計画税は、土地及び家屋の資産価値(価格)に応じて税額を算出します。価格は、3年ごとに見直し(評価替え)されます。

## 〈参考〉線引きの見直しに関する個別案件の都市計画公聴会等(公述申出があった場合に開催)

※個々の詳細は、別途開催する個別案件のちらしや都市計画課ホームページでご確認ください。

※公聴会は、公述申出があった場合に開催します。

開催の有無は、11月25日以降都市計画課ホームページに掲載します。

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

### 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、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、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行います。

なお、見直しにあたっては、区域内の都市的な土地利用や農地、樹林地の割合等について一定の基準を定め、これに基づいて行います。

※人口集中地区…国勢調査における統計上の地域単位で、原則として人口密度が1km<sup>2</sup>当たり4,000人以上の地区が集合して存在し、合計人口が5,000人以上となっている地区をいいます。

### 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ、整備保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましいと考えます。

- 市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等
- 市街化調整区域内にある業務系や工業系用地で、既存施設の機能更新が見込まれる区域等

### 市街化区域への編入を行うことが考えられる区域

次のような区域は、市街化区域への編入を行うことが考えられます。

- 既に相当程度市街化が進んでいるもののインフラ整備がなされていない地域で、小規模な土地区画整理事業や地区計画などの活用などにより、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域等
- 周辺の市街地の動向、骨格的なインフラの整備状況等を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善等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

# 都市計画市素案

## 事務的変更について

神奈川県  
保土ヶ谷区

※本資料は一部簡略化(省略化)して示しています。都市計画市素案の正確な区域等については縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所でご確認ください。  
また、線引きの見直しにあわせて変更する用途地域等の内容についても、縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所でご確認ください。  
なお、建築局都市計画課ホームページで都市計画市素案の概要をご覧になれます。

市街化区域と市街化調整区域の境界付近で、次の要件に該当する区域は、事務的変更を行う場合があります。

- 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道路や河川等の線形が変更された区域
- 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

