

線引き見直しにおける基本的基準

線引きの見直しは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を踏まえ、次の1から6までの基準に基づき行う。

1 市街化区域と市街化調整区域の設定

次の基準に基づき、市街化区域及び市街化調整区域を設定する。

(1) 市街化区域の設定

市街化区域の設定にあたっては、既決定の市街化区域に接している区域であることを原則とする。既決定の市街化区域に接していない区域を設定する場合は、原則として、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ヘクタール以上であり、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。ただし、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や港湾用地などにあつては、一団の計画的市街地を形成しうる規模とし、その面積がおおむね20ヘクタール以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる。

ア 住居系用地は、想定された将来人口を踏まえ、人口密度及び世帯数、住宅供給の動向等について、地域性を勘案するとともに、可住地における人口密度を想定し、設定する。

イ 工業系用地は、周辺土地利用を勘案するとともに、工業用地等の需要の動向に加え、新たな産業施策等を考慮し、設定する。

ウ 商業業務系用地は、将来の商業その他の業務活動の動向を考慮し、地域の実情を踏まえ、設定する。

エ 緑地・農地等については、都市の貴重なオープンスペースとして保全・活用・創出することを基本とする。一団のまとまりのある樹林地のほか、小規模な緑地についても土地所有者等の協力を得ながら、積極的な特別緑地保全地区の指定等により保全に努める。緑地等を含んで開発が行われる場合には、緑地の保全・創出、周辺土地利用との調和を図り、魅力ある持続可能な住環境づくりを積極的に進める。

(2) 市街化調整区域の設定

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

ア 一団のまとまりのある樹林地や、都市のスカイラインを形成する稜線の緑地については、土地所有者等の協力を得ながら、積極的な特別緑地保全地区の指定等により保全に努める。

イ 農地については、農業経営の向上・効率化等時代の変化に対応した取組を行い、長期の存続が見込まれ、営農環境に優れた生産性の高い集団農地については、これまでの取組を更に拡充する。

ウ 都市の成長や活性化など、本市の施策に資する計画的な市街地整備や骨格的なインフラ整備にあたっては、無秩序な市街化を防止し、良好な緑環境の保全・活用・創出など自然的土地利用とのバランスを図る。

エ 無秩序な施設立地などによる土地利用の混在、地域の活力の低下や自然環境の喪失などの課題に対応するため、土地利用の実態など地域の実情を踏まえ、必要に応じて適正

な土地利用の実現に向けた都市計画制度の導入を図る。

2 市街化調整区域から市街化区域への編入

線引きの見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域へ編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、線引きの変更を行う。

その際、原則として、まとまりのある優良な樹林地・農地等を含まない。

(1) 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、令和2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、市街化区域へ編入する。

(2) 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、本市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましい。

なお、編入にあたっては事業の実施に併せて行うことが望ましく、さらにイからオに該当する区域については、周辺環境などに配慮し、地区計画の決定等と併せて行うことが望ましい。また、エに該当する地区において、都市機能強化と一体となった農業振興など、都市と農が共生するまちづくりを推進する際は、市街化調整区域として保全する農地を整理したうえで編入区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。

ア 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

イ 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

ウ 市街化調整区域内にある学術研究施設用地[※]で、既存施設の機能強化等が見込まれる区域等

※大学又はこれに準ずる学術研究のための施設並びにこれと一体で整備された教育のための施設

エ 市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済みの幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等

オ 基幹航路をはじめとするコンテナ船の大型化や、貨物量の増加に対応するためのコンテナ機能の強化、横浜港の貨物集荷につながる物流施設の立地誘導など港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地の内、公有水面埋立法による埋立地で竣功が見込まれる区域等

(3) 市街化区域への編入が考えられる区域

次のいずれかに該当する区域は、市街化区域への編入を行うことが考えられる。

なお、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、機動的な対応による市街化区域への編入が考えられる。

また、直ちに市街化区域へ編入するのではなく、将来の市街化区域への編入を前提とした市街化調整区域における地区計画の活用など段階的なプロセスを踏み、計画の熟度やまちの成熟度に応じた対応も考えられる。

ア 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

イ 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

3 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。

4 事務的変更

市街化区域及び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、事務的変更を行うことができる。

- (1) 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
- (2) 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

5 線引きの随時見直し

保留フレーム等の市街化区域への編入等にあたっては、次の基準に基づき、随時、線引きの変更を行うことができる。

- (1) 保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、前記2(2)アからエ、(3)の基準に該当し、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、地区計画の決定等を併せて行う区域で、農林漁業との必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できる。
- (2) 前記2(2)オの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域へ編入できる。
- (3) 前記3に該当する緑地等で、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街化調整区域へ編入できる。

6 留意事項等

(1) 市街化調整区域における地区計画の活用

市街化調整区域において、都市的土地利用と自然的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地や自然環境の喪失などの課題が見られる地区では、市街化調整区域における地区計画の活用により、緑地や農地等の自然的環境を保全するとともに、市街化調整区域の性格の範囲内で、適正な土地利用を図っていく必要がある。

また、将来の市街化区域への編入を想定し、道路や公園等のインフラ整備や土地利用の整序等を目的に市街化調整区域における地区計画の活用も考えられる。

(2) 住民や企業等の発意によるまちづくりの推進

本市では、地域の課題を解決し、居住環境等の向上を図ることなどを目的に、多様な地域の実情や住民の創意工夫によるまちづくりへのきめ細かな対応として、用途地域等の地域地区、地区計画、都市計画提案制度及び地域まちづくり推進条例に基づく支援制度をきめ細かく運用してきた。

線引きの決定権限が本市に移譲されたことにより、これまで神奈川県が行ってきた線引きに関する都市計画提案制度の運用等についても、本市が行っていくことになる。このため、住民等の創意工夫や地域の特性を生かしたまちづくりにつながるよう、本市の市街化調整区域においても、住民や企業等の発意によるまちづくり活動に対して的確な支援を行っていくことが望ましい。

(3) 都市計画手続に先立つプロセス

線引きの決定権限が本市に移譲され、線引き見直し基準を本市が策定することを踏まえ、線引き見直し基準の策定段階から市民意見を反映できる仕組みをつくるなど、横浜の実情に即した線引き見直しを行っていく。