

土地利用制度による誘導

1 緑化地域制度

(1) 緑化地域制度の概要

ア 制度の概要

緑化地域制度は、都市緑地法において平成16年に創設された制度である。緑が不足している市街地などにおいて、都市計画における地域地区として「緑化地域」の都市計画決定を行うことにより、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける制度である。

イ 指定要件

緑化地域の指定の要件は、「用途地域が指定がされている区域内」で「良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域」とされている。

ウ 都市計画に定める内容

緑化地域を指定するためには、都市計画において、①指定の対象となる区域、②建築物の緑化率の最低限度を定める。また、必要に応じて市町村の条例で、③緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模を定めることができる(条例で定めない場合は、1,000㎡以上となる。)

(2) 横浜市の緑化地域指定に係る都市計画案

横浜市では、現在、緑化地域の指定に向けた準備を進めており、その概要は、次のとおりである。

ア 指定の対象となる区域

緑化地域の指定区域は、都市計画法に規定する住居系用途地域全域とする。市街化区域の緑を構成する山林や農地は、その約9割が市民生活に身近な場所である住居系用途地域に分布しており、年間約72haの緑が減少している。このため、急速に緑が減少しており、良好な住環境の形成のために、緑の創出を図ることが必要な区域として指定することとしている。

【参考】住居系用途地域の種類

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域

イ 緑化率の最低限度

緑化率の最低限度は、横浜市における既存の緑化制度や都市の緑の状況、用途地域等における建ぺい率等の規制を踏まえ、10%とする。

ウ 緑化率の規制の対象となる敷地面積

緑化率の規制対象となる敷地面積は、既存の条例に基づく緑化協議を行ってきた実績等を踏まえ、条例により、500 m²以上とすることを考えている。緑化地域制度は、建築基準関係規定であるため、より強制力のある手続き・罰則が可能となり、確実な緑地の確保が見込まれる。

2 斜面緑地の開発行為に関する景観計画【今後検討】

(1) 背景と課題

横浜市では、高度経済成長による急激な人口増加の影響を受け、都市化が急速に進行した。近年、人口は全国的に減少傾向へと転じたが、横浜市では、未だ増加傾向にあり、住宅需要に伴う開発圧力は依然として高い。

これまでの都市化の進行により、市街化区域における開発適地は確実に減少しているものの、土地利用規制の緩和や建築・土木技術の進歩から、従来は開発が困難とされ、市街地の貴重な緑として存続してきた斜面地の緑地、いわゆる斜面緑地が開発の対象とされている。

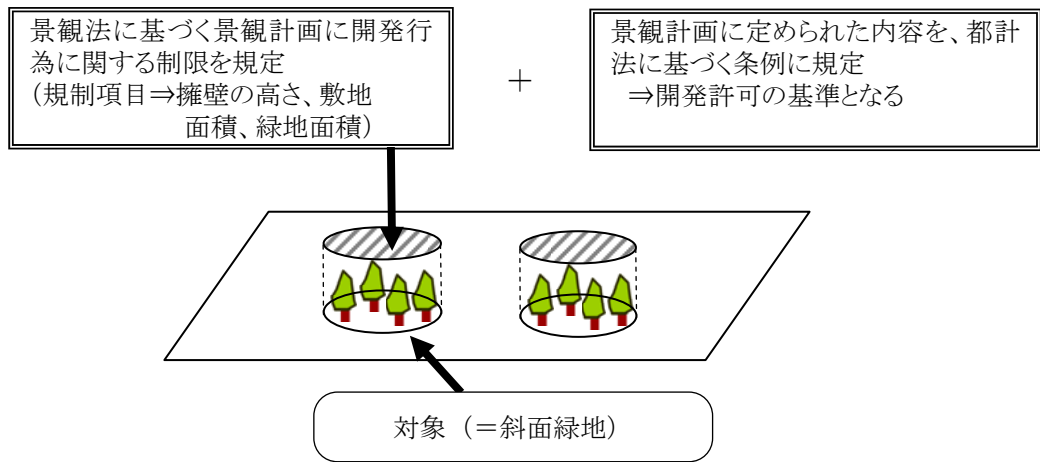
横浜市では、斜面緑地を含む斜面地での共同住宅への対応策として、既に地下室マンション条例等を制定（平成 16 年 6 月 1 日施行）し、周辺への圧迫感の軽減や一定の緑化を義務づけているが、対象とならない戸建住宅については、依然として開発・建築が行われており、市街地に残された斜面緑地は確実に失われていく傾向にある。

このような背景と課題を踏まえ、横浜市では、景観法を活用し、市街地の斜面緑地における開発を適切に誘導して緑の環境に相応しい景観を形成するとともに、市民にとって潤いと安らぎを感じることのできる快適な住環境を創出していくことを目的として、「斜面緑地の開発行為等に関する景観計画」の検討を進めている。

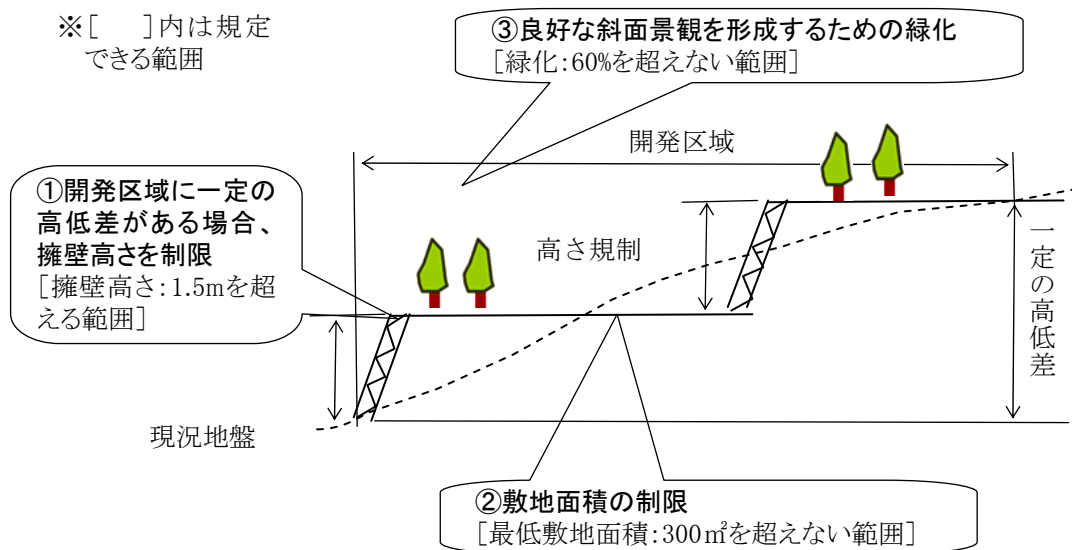
(2) 施策の枠組み

景観法を活用した斜面緑地開発への対応策は、景観法に基づく景観計画に、対象（＝斜面緑地）と制限内容を位置付け、あわせて都市計画法に基づく条例（横浜市開発事業の調整等に関する条例）に、その制限内容を定める方法を検討している。これによって、制限内容を開発許可の基準として運用することができるようになるため、制限内容に応じた施策の実効性が担保性される仕組みとなっている。

開発許可基準として定められる制限項目は、都市計画法施行令の規定により、①擁壁の高さ、②敷地面積の最低限度、③緑地面積の3つとされており、今後、これらの制限項目を組み合わせ、良質な住環境の形成に資する斜面緑地開発の適切な誘導を実現していくための具体的な景観計画の策定を検討していくこととなる。



(3) 都市計画法の内容



3 市街化調整区域の土地利用

(1) 基本的な考え方

- ア 「横浜みどりアップ計画」や、開発許可制度の運用により、多様化した市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用の実現を図る。
- イ 自然的環境の維持や都市機能の向上など、都市づくりの方針に見合う適切な土地利用の実現を図る。
- ウ 良好な自然的環境と調和し、適切な土地の維持・管理に資する施設等について、立地を認める。

本市の市街化調整区域は、昭和 45 年の指定以来、市民の森や特別緑地保全地区などの緑地

施策、農業専用地区などの農地施策、及び都市計画法に基づく開発許可制度の運用により、開発圧力が高い地域にあっても、総体としての環境を概ね維持してきた。

しかしながら、指定以来 40 年近くが経過し、この間法令等により立地可能な施設が拡大されてきたこともあり、指定当初から比べて様々な土地利用が進んだ結果、現在では、市街化調整区域といっても、多様な地域が形成されている。

個別の地区についてみると、農地・緑地の減少や様々な都市的土地利用の混在がみられ、市街化調整区域を一律にとらえるのではなく、地域の特性を踏まえた、望ましい土地利用を誘導する視点が求められる。

そこで、良好な自然的環境が維持されている地域や、都市的な土地利用が一定程度集積している地域など、市街化調整区域内での様々な土地利用実態を踏まえ、周辺への影響が大きい施設については、地域の環境に調和した開発計画となるよう基準を見直すなど、都市計画法に基づく開発許可制度の運用により、それぞれの地域特性に応じた土地利用の実現を図る。

また、「横浜みどりアップ計画」により、緑に関する様々な保全策を行う地域では、社会福祉施設など大規模な緑地の減少を伴う一定の施設の立地を抑制する一方で、高速道路インターチェンジなどの都市基盤が整備され、都市的な土地利用が都市づくり上位置づけられた地域では、無秩序なスプロールを抑制し、一定の施設の立地を認めることなどにより、適切な土地利用を誘導し、本市の都市づくり施策の実現を図る。

さらに、循環型社会や景観への関心の高まりなど、市街化調整区域の指定当時の社会状況の変化を踏まえ、これまで市街化調整区域での立地を認めていなかった施設についても、小規模で周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、土地利用の適正な管理に不可欠と認められるものや良好な自然的環境の維持・向上に資するものについては、一定の条件のもとに、立地を認める。

(2) 地域別の対応

市街化調整区域の土地利用施策の対応は、緑地等を保全する地域、計画開発を検討する地域など、それぞれの地域特性に応じたものとします。

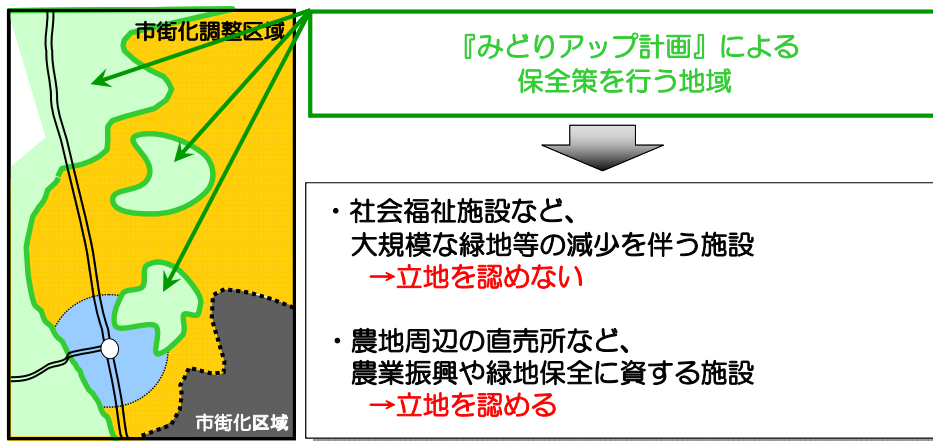
開発許可にあたっては、緑地等に配慮しつつ、周辺環境との調和を図ります。

ア 緑地等を保全する地域

「横浜みどりアップ計画」による緑地保全指定面積の拡大、農業支援の充実などの施策のもと、緑地等の保全策を行う地域では、学校、病院、社会福祉施設などの公益的施設等の立地を他の地域に誘導する方向で基準を見直すとともに、緑地の保全や農業の振興に資する施設については、立地を認める。

あわせて、周辺の緑との調和を図る観点から、現行の敷地内の緑地に関する基準を見直す。

〈開発許可制度の運用イメージ〉



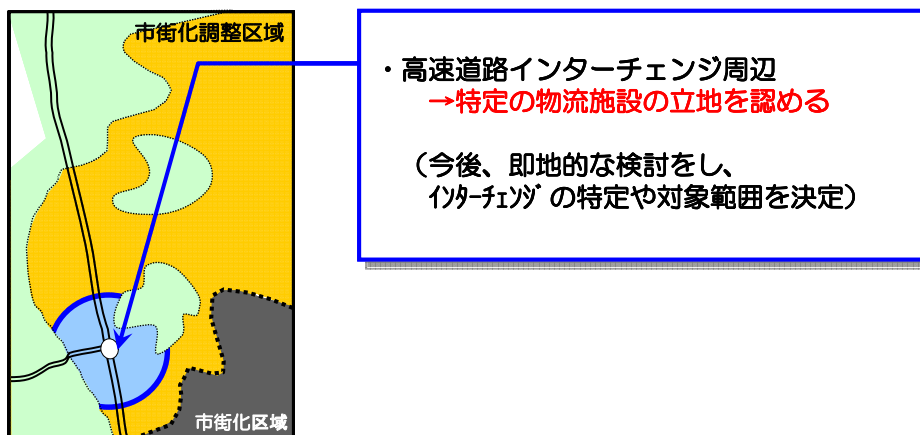
イ 緑地等を保全する地域以外の地域

(ア) 計画開発を検討する地域

市街化調整区域内の鉄道駅周辺においては、「都市計画マスタープラン」や「整備、開発及び保全の方針」などの都市づくり上の位置づけのもとに、計画的な土地利用を図る。

交通インフラ上特に重要な高速道路インターチェンジ周辺においては、特定の物流施設（物流総合効率化法に基づく認定を受けた特定流通業務施設）について、敷地が接する道路幅員など一定の要件のもとで立地を認める。

〈開発許可制度の運用イメージ〉

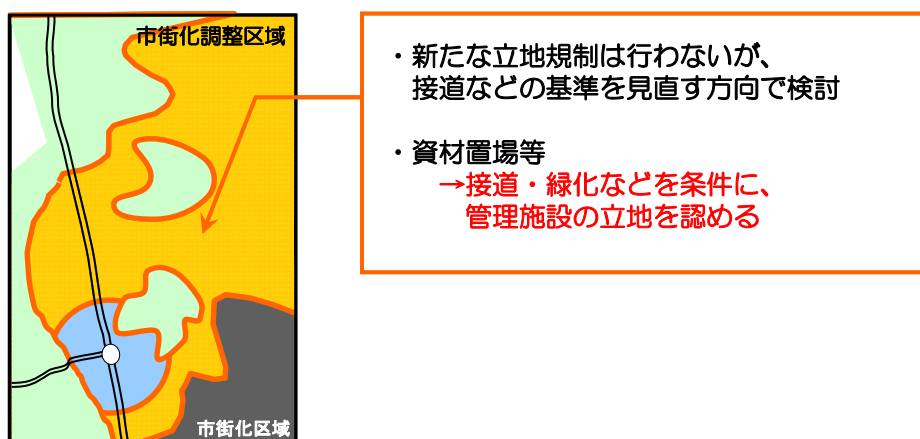


(イ) その他の地域

都市的土地利用を多く含むことから、スプロール防止を図りながら、これまで立地を認めてきた施設は、原則として引き続き立地を認めることとする。

また、資材置き場等について、接道要件を満たし、周辺環境との調和が図られるよう敷地内に緑地を設けた場合、必要最小限の管理用建築物の立地を認める。

〈開発許可制度の運用イメージ〉



3 今後の対応

緑地や農地の保全策等と連携し、必要な開発許可の基準等の見直しを行っていきます。

開発許可等の対象とならない土地利用についても、引き続き、適切な立地誘導の方策を検討する。