

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「線引き見直し」 都市計画市素案(案)について

横浜市全域を対象に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」と「線引き見直し」について、都市計画市素案(案)を作成しましたので、説明会を開催するとともに意見募集を行います。

説明会会場と日時について

次の6会場で開催します。お住まいの区にかかわらずご都合の良い会場にお越しください。

① 都筑公会堂
令和6年1月31日(水) 19時開始

最寄駅 市営地下鉄「センター南」駅
都筑区茅ヶ崎中央32-1

② 青葉公会堂
令和6年2月1日(木) 19時開始

最寄駅 東急田園都市線「市が尾」駅
青葉区市ヶ尾町31-4

③ 関内ホール(小ホール)
令和6年2月3日(土) 14時開始

最寄駅 市営地下鉄・JR根岸線「関内」駅
中区住吉町4-42-1

④ 保土ヶ谷公会堂
令和6年2月5日(月) 19時開始

最寄駅 相鉄本線「星川」駅
保土ヶ谷区星川1-2-1

⑤ 泉公会堂
令和6年2月6日(火) 19時開始

最寄駅 相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅
泉区和泉中央北5-1-1

⑥ 磯子公会堂
令和6年2月7日(水) 19時開始

最寄駅 JR根岸線「磯子」駅
磯子区磯子3-5-1

※ 駐車場のご用意はありませんので、公共交通機関をご利用ください。
※ 開場時間は開始時刻の30分前です。ご予約は不要ですので、直接会場へお越しください。

※ 手話通訳について
各会場では、アプリを使用し、発言をリアルタイムで文字表示しますが、手話通訳をご希望の方は各説明会開催日の2週間前までに横浜市電子申請システムから申請をお願いします。



動画配信について

配信期間：令和6年1月31日(水)から2月29日(木)
横浜市ホームページで都市計画市素案(案)の説明動画を配信します。
動画の内容は説明会と同じです。



横浜市 第8回線引き見直し 検索

リーフレットの構成

① 都市計画市素案(案)の説明会について	P 1
② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等・線引きとは?	P 2
③ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定(都市計画市素案(案)の概要)	P 3
④ 線引き見直し(基本的基準(案)・都市計画市素案(案)の概要)	P 4.5
⑤ 都市計画市素案(案)等の縦覧(閲覧)・意見募集について	P 6

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等」とは？

次の4方針を指し、都市計画の基本的な方向性を示すものです。

都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針(整開保)

(根拠法令：都市計画法第6条の2)

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を定めるものです。

都市再開発の方針

(根拠法令：都市計画法第7条の2等)

再開発の目標、土地の高度利用や都市機能の更新に関する方針などを定めるものです。

住宅市街地の開発整備の方針

(根拠法令：都市計画法第7条の2等)

住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針などを定めるものです。

防災街区整備方針

(根拠法令：都市計画法第7条の2等)

市街化区域の密集市街地内の各街区について、防災街区としての整備を図るための方針を定めるものです。

「線引き」とは？

(根拠法令：都市計画法第7条(区域区分))

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の事です。横浜市では、おおむね6～7年ごとに定期的な見直しを行っています。

市街化区域

既に市街地を形成している区域及び、計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域です。

整開保等と線引きの位置付け

都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針等

即する

線引き(区域区分)

参考 都市計画マスタープランの改定検討について

(根拠法令：都市計画法第18条の2)

都市計画マスタープランについても並行して改定検討を行っています。

お問合せ先：都市整備局企画課 TEL：045-671-3749 FAX：045-664-4539



改定検討状況はこちら

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等」の改定について

都市計画市素案(案)の概要

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

- ・目標年次を令和22年(2040年)とします。
- ・地域特性を生かした持続可能な市街地の形成を目指します。

②区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

鉄道駅周辺及び徒歩圏域、高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道など、都市インフラの整備効果を最大限生かした計画的な土地利用や、業務・工業系施設、学術・研究系施設における再投資、機能強化などを促進します。また、市街化調整区域においては、市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とします。

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推進します。特に、都市計画分野全般において、脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進します。

<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

都市再開発の方針

人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するために、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図るとともに、市街地の再開発を進めます。

- ◆1号市街地 : 既成市街地を中心に、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、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

横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かして、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

防災街区整備方針

耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めることで、日常からの取組が災害時にも生きる、燃えにくく、住みやすいまち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で、延焼危険性が高い地域
- ◆防災公共施設 : 防災再開発促進地区内で、延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路

線引き見直しについて

線引き見直しにおける基本的基準(案)の概要

市街化調整区域から市街化区域への編入

持続可能な都市・横浜の実現を目指すため、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、以下の基準に基づき線引きの変更を行います。なお、「市街化区域への編入を行うことが望ましい区域」及び「市街化区域への編入が考えられる区域」については、地域の合意形成、事業実施の見通しが立った際に、地区計画によるまちづくり等と併せて、随時市街化区域に編入します。

市街化区域への編入を行う必要のある区域

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きめ細かな見直しを行い、市街化区域へ編入します。

「市街化区域への編入を行う必要のある区域」を選定する際の基準について

- ・ 区域面積が0.5ヘクタール以上
- ・ 宅地や駐車場、道路等に利用されている土地が9割以上
- ・ 農地、樹林地等が1割未満

市街化区域に編入されると

線引き見直しに合わせて関連する都市計画を変更します。

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を図ります。

用途地域	土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のことで、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたものです。
高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。
防火地域及び準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域のことで、
緑化地域	用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境のために、建築物の敷地面積の一定割合以上の緑化が必要となる地域のことで、

固定資産税・都市計画税について

- 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=課税標準額(価格)×税率(0.3%)
[固定資産税は1.4%]

※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。

- 市街化区域に編入された宅地等(農地以外)は、編入された年の次の評価替えから市街化区域の土地として評価が見直されます(令和7年中に編入された場合は、令和9年度分から評価が見直されます)。

- 市街化区域に編入された農地は、編入された年の翌年度から、宅地並みに評価が見直されます(生産緑地地区に指定された農地については、市街化調整区域の農地と同様の評価となります)。

市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

青字：新規

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。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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
- ⑤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

市街化区域への編入が考えられる区域

市街化区域の縁辺部等で、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。

- ①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
- ②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

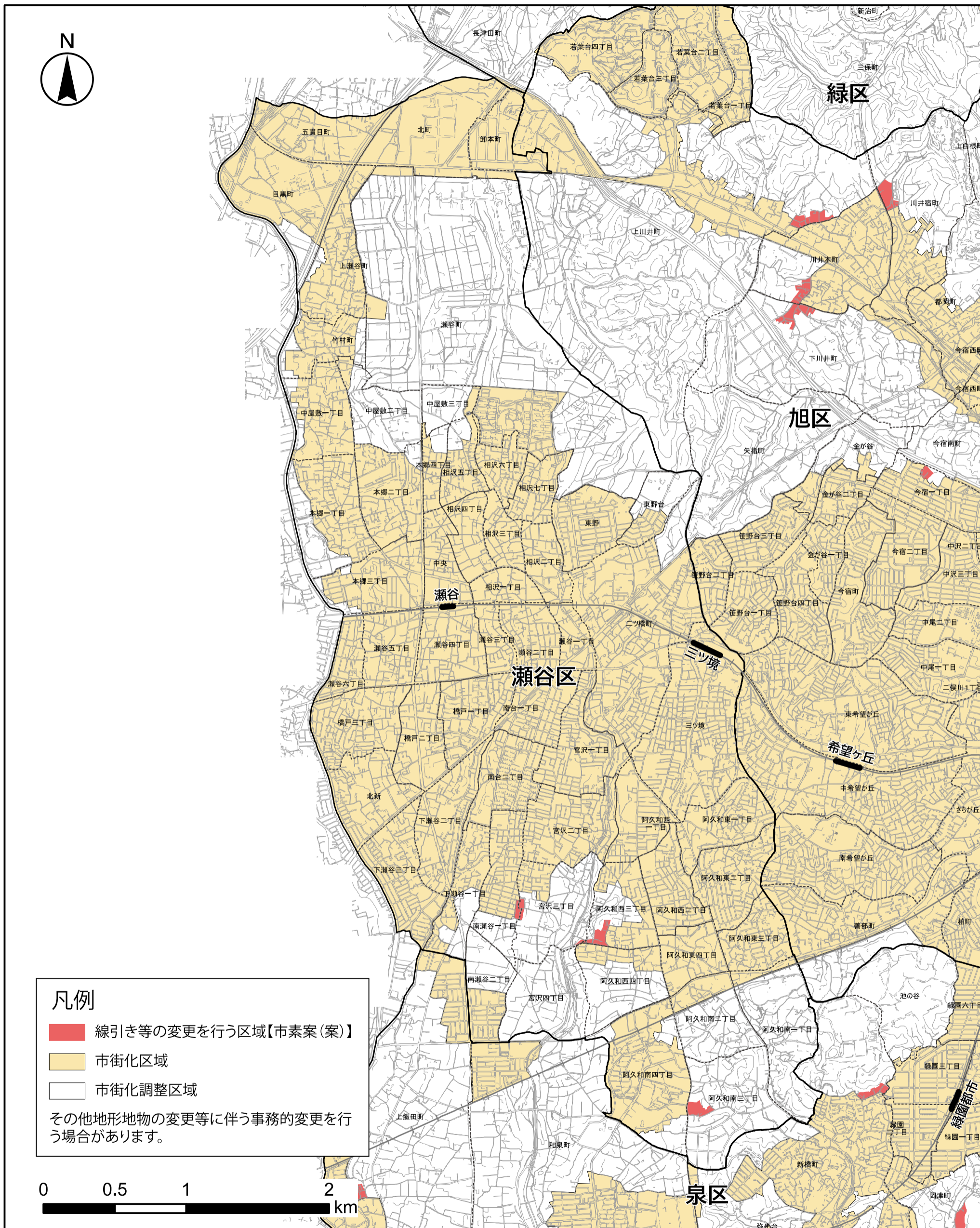
市街化区域から市街化調整区域への編入

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。

事務的変更について

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

- 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



令和6年1月31日から候補地区を検索いただけます。

※本資料は一部簡略化(省略)しています。都市計画市素案(案)の正確な区域と、線引き見直しにあわせて変更する用途地域等の内容については、縦覧(閲覧)期間中に縦覧(閲覧)場所(P6)においてご確認いただけます。



スケジュール

令和4年(2022年)6月 「都市計画マスタープランの改定」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「第8回線引き全市見直し」の基本的考え方について横浜市都市計画審議会に諮問、小委員会の設置



都市計画マスタープラン改定等検討小委員会にて基本的考え方について議論

令和5年(2023年)11月 **横浜市都市計画審議会より基本的考え方について答申** 詳細は横浜市ホームページへ

今回

令和6年(2024年)
1月～2月

都市計画市素案(案)の公表 …………… 詳細は P3～5

説明会・動画配信の実施 …………… 詳細は P1

縦覧(閲覧)及び意見募集の実施 …………… 詳細は P6

令和6年度(2024年度)
以降

都市計画市素案の策定・公表
都市計画手続(市素案説明会・公聴会・縦覧・横浜市都市計画審議会など)
都市計画変更告示

縦覧(閲覧)及び意見募集について

以下の場所にて、都市計画市素案(案)及び線引き見直しにおける基本的基準(案)を縦覧(閲覧)できます。縦覧(閲覧)期間内に市素案(案)等へ意見書を提出することができます。いただいたご意見は、改定・見直しの検討にあたって参考にさせていただき、意見の概要とそれに対する横浜市の考え方を後日、横浜市ホームページで公表します。

●縦覧(閲覧)期間

令和6年1月31日(水)から2月29日(木)(土日祝を除く)
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 中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

●閲覧場所

- ①各区役所の区政推進課(中区を除く)
線引き見直しに関する都市計画市素案(案)については、変更がある区のみ当該区の図書が閲覧できます。
- ②建築局都市計画課ホームページ

●意見書の提出期限と方法

提出期間 令和6年1月31日(水)から令和6年2月29日(木)
提出期限 令和6年2月29日(木)17時15分必着
提出方法 郵送、持参、電子申請(メンテナンス時間中(不定期)は、ご利用できません。)
提出先 建築局都市計画課 〒231-0005 中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

意見書の電子申請は
こちら↓



意見書の様式は定めていませんが、「氏名」「住所(町名まで)」と、「整開保等(P3)」又は「線引き(P4.5)」のどちらに関する意見であるかを明記してください。
(線引きに関する具体的な地区についてのご意見は「地番」まで記載してください。)

<個人情報等の取扱いについて>

意見書の提出に伴い取得した個人情報は「個人情報の保護に関する法律」の規定に従い適正に管理し、本案に対する意見募集に関する業務にのみ利用します。

お問合せ先

●整開保等の改定に関すること

都市整備局企画課
TEL: 045-671-3749 FAX: 045-664-4539

●線引き見直しに関すること

建築局都市計画課
TEL: 045-671-2658 FAX: 045-550-4913