

線引きの変更について

昭和59年12月

横浜市都市計画局

## は じ め に

都市計画法に基づいて本市の市街化区域・市街化調整区域の区域区分（線引き）が行われた昭和45年は、昭和30年代後半から進行した経済の高度成長がまさにピークに達しようとした年でした。

東京大都市地域への人口、産業の集中が激しく、特に本市においては、社会増を中心として毎年10万人近い人口増があり、都市基盤施設整備の立ち遅れと相まって深刻な都市問題に直面しました。こうした状況の中で基盤施設の整備を計画的に進めることをねらいにした「線引き」は、慎重な討議を重ね策定されたものです。

本市の人口は、昭和53年5月に大阪市を抜き、東京に次ぐわが国第二位の都市にふくれ上りました。昭和48年以降減少傾向にあった人口増加に占める社会増の割合も昭和55年から再び上昇してきており、相変わらず都市化の圧力が強いことが示されています。これらの都市化の圧力は、多くの都市施設需要を引き起こし、これに伴う財政負担は膨大なものとなりますが、現在の地方財政制度の中で、自治体だけの責任と負担でこれに対応することは極めて困難です。そのうえ、宅地開発の進展は地価の上昇をまねき、本市が公共・公益施設用地を取得する上で多大な財政負担となり、そのために都市にとって必要な関連都市施設の整備は、ますます難しくなっています。

本市では昭和54年度に都市計画法第6条に基づく「都市計画に関する基礎調査」を実施し、この調査結果をもとに線引きの影響、効果等を具体的に明らかにしつつ、人口、産業等都市のフレームに関する将来の見通し及び方針（都市計画基本調査）をたて、この方針に基づいてこのたび線引きの変更及びこれに関連した地域・地区の変更を行いました。

この小冊子は、今回の線引き変更にあたっての作業の経緯、検討内容、結果を中心に今後の参考資料としてまとめたものです。今回の線引き変更検討作業等にあたり多大な御協力をいただきました関係各位にはここに謹んで御礼申し上げる次第です。

昭和59年12月

都市計画局長 佐藤安平

## 目 次

1. 変更までの経緯 .....	1
2. 線引き変更の視点及び方針 .....	5
(1) 変更にあたっての基本的視点 .....	5
(2) 変更の基本方針 .....	5
3. 線引き変更の技術基準 .....	6
4. 線引き変更面積 .....	7
(1) 基準別変更件数・面積 .....	7
(2) 線引き区別変更面積 .....	8
5. 線引き変更後の区別指定面積 .....	9
6. 都市計画基礎調査 .....	10
7. 横浜市都市計画審議会 .....	12
(1) 線引きの変更に関する諮問 .....	12
(2) 線引きの変更に関する答申 .....	13
(3) 横浜市都市計画審議会委員名簿 .....	13
(4) 横浜市都市計画審議会幹事名簿 .....	14
8. 説明会・任意縦覧 .....	15
(1) 市民へのPR .....	15
(2) 説明会 .....	15
(3) 任意縦覧 .....	16
(4) 意見書の受付 .....	16
9. 公聴会 .....	17
(1) 公聴会の開催 .....	17
(2) 意見の要旨 .....	17
10. 線引きの変更に対する市民からの陳情・意見・要望 .....	18
(1) 線引き変更に係る区別陳情・意見・要望件数 .....	18
(2) 線引き変更に係る内容別陳情・意見・要望件数 .....	19

## ＜参 考＞

1. 当初の線引き設定基準（昭和45年6月） .....	20
2. 変更前の線引き面積表 .....	21
3. 線引きの変更基準（昭和52年3月） .....	22
4. 神奈川県線引き変更方針（昭和52年3月） .....	24
5. 神奈川県線引き変更の基本方針及び基準（昭和57年12月） .....	25
6. 人口フレームの保留制度の取扱い （神奈川県昭和59年6月及び11月） .....	30
7. 市街化調整区域の土地利用の方針 （整備・開発又は保全の方針より抜粋） .....	35

## 1. 変更までの経緯

線引き変更作業は、昭和53年の土地利用現況調査、昭和54年建物現況調査及び都市計画法第6条に基づく基礎調査から始まった。昭和55年には、昭和55年9月16日の建設省都市局長通達（線引きに関する都市計画の見直しの方針について）に基づいて、「市街化区域内大規模緑地（5ha以上）調査」及び、「市街化調整区域内スプロール地区（DIDを含む）現況調査」を実施し、検討作業の基礎とした。

昭和56年7月から企画調整局（昭和57年6月から企画財政局）、緑政局、建築局、下水道局、都市整備局（昭和57年6月から都市計画局）の5局で作業プロジェクトを結成し基本方針、市素案の検討を開始した。

また、昭和57年9月6日の線引き制度の運用方針に関する建設省都市局長通達により「整備・開発又は保全の方針」の大幅な改訂とあわせて、「保留人口フレーム制度」が導入された。「保留人口フレーム制度」とは、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値に相当する面積のすべてを具体の市街化区域として設定することを要しないものとし、人口フレームの一部を保留した場合には、市街化区域及び市街化調整区域の整備・開発又は保全の方針中にこれを参考事項として記載し、保留された人口フレームの範囲内であれば計画的な市街地整備の見通しが明らかとなった時点で、随時市街化区域への編入ができることとなった。本市においてもこの制度を活用し、「特定保留フレーム」及び「一般保留フレーム」を設定した。

この保留人口フレームの内、現に計画的開発整備を実施しており、位置及び区域が明確になっている地区（埋立を実施している地区及び釜利谷南部地区）に相当する人口フレームを特定保留フレームとし、それ以外を一般保留フレームとした。（P7を参照）

変更決定までの主な経緯は次表のとおりであるが、これには作業プロジェクト検討会、県土木部（のちに都市部）との協議等については省略した。

線引き経緯表

年 月 日	内 容
45・6・10	線引き決定告示
48・12・25	都市計画法及び建築基準法改正に伴う用途地域等の決定告示
49・2・1	大黒町埋立地の一部，大和市境界変更に伴う線引き等の変更告示
50・5・27	嶮山地区の市境界変更に伴う線引き等の変更告示
50・5・30	日吉，矢向地区の市境界変更に伴う線引き等の変更告示
52・3・30	第1回線引き見直しの変更告示（藤沢，大和市境界変更・大黒ふ頭，本牧ふ頭，金沢等埋立地の編入・東戸塚，舟頭等の逆線引き，ほか）
54・8・16	都市計画法に基づく基礎調査について県と打合せ
54・10～55・3	基礎調査の実施
55・5・13	基礎調査結果を県へ提出
55・12～56・3	市街化区域内大規模緑地（5ha以上）調査及び市街化調整区域内スプロール地区（DIDを含む）現況調査の実施
57・12・22	神奈川県線引き変更基本方針及び基準通知
56・7～58・4	線引き変更市素案の作成
58・4・8	市素案の方針決定
58・5・27	線引き変更市素案の事前協議書を県へ提出
58・7・8～58・8・3	市会各党への説明
58・7・12	市連合町内会長会議への説明
58・8・1	「広報よこはま」8月号で市素案の任意縦覧日及び地元説明会の日程等のPR
58・8・4	市会第四委員会研究会
58・8・5	横浜市都市計画審議会幹事会
58・8・7	神奈川新聞「市民のひろば」掲載
58・8・9	第3回横浜市都市計画審議会諮問（都市計画区域，線

年 月 日	内 容
58・8・10～58・9・5	引き）及び市素案記者発表 線引き変更市素案の任意縦覧
58・8・12	鶴見区（鶴見会館）地元説明会
58・8・14	港北区（港北公会堂），港南区（港南公会堂）地元説明会
58・8・16	西区・中区・南区（開港記念会館）合同地元説明会
58・8・18	戸塚区（本郷地区センター）地元説明会
58・8・19	緑区（長津田地区センター）地元説明会
58・8・20	神奈川区（神奈川公会堂）地元説明会
58・8・21	瀬谷区（瀬谷公会堂）・旭区（旭公会堂）地元説明会
58・8・23	保土ヶ谷区（保土ヶ谷公会堂）地元説明会
58・8・25	磯子区（磯子公会堂）地元説明会
58・8・27	緑区（緑公会堂）地元説明会及び緑区長津田地区地元説明会
58・8・28	金沢区（金沢公会堂）・戸塚区（戸塚公会堂）地元説明会
58・9・1及び58・9・4	緑区長津田地区地元説明会
58・9・5～58・10・31	市会各党への説明
58・9・27	市会第四委員会
58・9・30	横浜市都市計画審議会幹事会
58・10・7	第4回横浜市都市計画審議会答申（都市計画区域，線引き）
58・11・7	長津田土地区画整理促進区域（緑区長津田地区）地元説明会
58・12・5	地区計画（能見台1.2.3丁目地区）地元説明会
58・12・15	縦覧の公告 （市条例にもとづいての手続き）
58・12・16	地区計画（能見台1.2.3丁目地区）決定事前協議書を県へ提出
58・12・16～59・1・4	地区計画（能見台1.2.3丁目地区）の縦覧

年 月 日	内 容
58・12・21	長津田土地区画整理促進区域決定事前協議書を県へ提出
58・12・27	線引き変更公聴会の開催公告
59・1・5~59・1・28	閲覧及び公聴会、公述申出書受付
59・2・3	第6回横浜市都市計画審議会諮問・答申（高度地区・地区計画・土地区画整理促進区域）
59・2・8	線引き変更公聴会開催（開港記念会館）
59・3・17	高度地区変更事前協議書を県へ提出
59・5・11	線引き及び用途地域変更事前協議回答
59・6・14	都市計画区域の変更本申請書を県へ提出
59・6・19	線引き及び用途地域変更本申請書を県へ提出
59・9・29	高度地区変更、地区計画決定、土地区画整理促進区域決定事前協議回答
59・10・3	線引き市素案に対する意見書回答
59・10・9~59・10・23	都市計画区域の変更、線引き変更、用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画決定、土地区画整理促進区域決定の法定縦覧
59・11・1	第83回神奈川県都市計画地方審議会開催
59・12・25	線引き変更等決定告示

線引きの変更及びこれに付随する用途地域等の変更については、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、昭和59年12月25日決定告示され、同日より効力が発生した。

都市計画区域	神奈川県知事公告	第1071号
線 引 き	神奈川県知事告示	第1073号
用 途 地 域	神奈川県知事告示	第1074号
土地区画整理促進区域	横浜市告示	第289号
地 区 計 画	横浜市告示	第290号
高 度 地 区	横浜市告示	第291号

## 2. 線引き変更の視点及び方針

### (1) 変更にあたっての基本的視点

「よこはま21世紀プラン」における本市の都市政策の基本方向に則して、次の目標のもとに見直しを行うものとする。

- ① 良好な農地・山林・緑地等の自然的環境を極力保全する。
- ② 首都圏の中核都市としての都市構造の強化を図る。
- ③ 公共性の高い良好な開発については、適正に誘導する。

### (2) 変更の基本方針

#### ① 計画開発地の取扱い

本市の都市施設整備の現況に鑑み、市街化区域の無原則的な拡大は極力抑制する一方、公共性の高い計画開発地については、市街地の計画的整備を担保しつつ市街化区域に編入するものとする。

#### ② 既に市街化した地区の取扱い

人口集中地区の区域内にあり、相当程度建築物が集積している地区については、秩序ある都市形成に支障が生じる恐れがないことを見極めて、適正な範囲で市街化区域に編入するものとする。

#### ③ 埋立地の取扱い

公有水面埋立法による埋立地については、原則として市街化区域に編入するものとする。

#### ④ 市街化区域内の土地の見直し

市街化区域内の農地・山林等で当面市街化の見込みがないものや、長期にわたり存続すると見込まれるものについては、地権者の意向等を十分勘案しつつ周辺の都市整備に支障を生じない範囲で、市街化調整区域に編入するものとする。

#### ⑤ そ の 他

都市計画区域の変更、地形・地物の変更その他により必要となる事務的変更を行うものとする。

### 3. 線引き変更の技術基準

今回の線引きの変更にあたっては、視点及び方針を踏まえて次のような変更技術基準を定めた。

- (1) 計画的な開発事業の実施が確実であり、又は、事業が行われている区域については、土地区画整理促進区域・地区計画等により市街地の計画的整備の担保が可能となったものは、土地利用計画に応じて、市街化区域に変更する。
- (2) 市街化区域に接する地区で、(旧)住宅地造成事業に関する法律に基づいて宅地開発事業が行われた地区で、地区計画等により良好な住環境が担保されることが確実な地区は、その土地利用(市街化調整区域に接する未利用地、法面、緑地等は除く)に合わせて、市街化区域に変更する(ただし、農業振興地域は除く)。
- (3) 市街化区域に接する人口集中地区内の相当程度建築物が集積している地区で地区計画等により良好な住環境等の保全と必要な市街地整備が担保されることが確実な地区は、その土地利用(市街化調整区域に接する未利用地、法面、緑地等は除く)に合わせて、市街化区域に変更する(ただし、農業振興地域は除く)。
- (4) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域は、市街化区域に変更する。
- (5) 河川幅30m以上の河川は、原則として市街化調整区域とする。
- (6) 市街化区域内の農地・山林等で地権者の意向等により長期にわたり存続すると見込まれる土地で5ha以上のまとまりがあり、都市整備に支障が生じないものは、原則として市街化調整区域に変更する。
- (7) 開発事業予定区域として、市街化区域に指定されている地区で、事業化の見通しが立たない地区は、原則として市街化調整区域に変更する。
- (8) 線引きを宅地開発事業の区域に合わせて行った地区で、事業区域の変更が行われた地区は、その事業区域に合わせて変更する。
- (9) 河川改修・道路の付け替え等により、現行の区域界が依拠していた地形・地物が移動した地区は、新たな河川・道路等の地形・地物に合わせて変更する。
- (10) 線引きが団地界・見通し線界等で行われていたことにより、区域界が実体的に不明確な部分はあるかぎり付近の明確な地形・地物等に合わせて変更する。

### 4. 線引き変更面積

今回の線引きの変更面積は次のとおりである。

(1) 基準別変更件数・面積

変更基準 該当番号	変更件数	現在の市域面積内での変更面積(ha)			市域面積変更に伴う追加(ha)	
		① 市→調	② 調→市	③=②-① 差引	④ →市	⑤ →調
(1)	2		146.7	146.7		
(2)	5		158.5	158.5		
(4)	6				510.6	
(5)	5	255.6		-255.6		
(6)	4	18.9		-18.9		
(9)・(10)	83	31.9	9.9	-22.0	-1.4	-0.5
計	105	306.4	315.1	8.7	509.2	-0.5

市域面積の拡張 508.7ha ≒ 509ha

広域都市計画圏に係る人口フレーム

〔単位：千人〕

都市 計画区域	区分	昭和70年 都市計画 区域内 人口	昭和70年市街地内人口				
			配分する 人口	保留人口 フレーム	特定保留	一般保留	
横浜川崎 広域都市計画圏		4,146	3,963.3	3,926	37.3	16.3	21
横浜都市計画区域		3,069 ~3,179	} 3,963.3	2,858 ~2,968	} 37.3	12.6	} 21
川崎都市計画区域		1,077 ~1,142		1,068 ~1,133		3.7	

(2) 線引き区別変更面積

区 別	件 数	現在の市域面積内での変更面積 (ha)			市域面積変更に伴う追加 (ha)	
		① 市→市	② 市→市	③=②-① 差引	④ →市	⑤ →市
鶴 見	4	86.80	0.02	- 86.78	-	210.80
神 奈 川	10	6.70	0.01	- 6.69	-	-
西	0	-	-	-	-	-
中	3	-	-	-	-	72.20
南	0	-	-	-	-	-
港 南	6	0.67	0.44	- 0.23	-	-
保土ヶ谷	8	1.61	0.73	- 0.88	-	-
旭	11	2.56	3.48	0.92	-	-
磯 子	1	0.32	-	- 0.32	-	-
金 沢	6	6.69	100.77	94.08	-	227.60
港 北	4	94.05	0.02	- 94.03	-	-
緑	27	54.01	107.48	53.47	-	-
戸 塚	33	52.96	102.07	49.11	- 0.50	1.40
瀬 谷	1	-	0.07	0.07	-	-
計	114 (105)	306.37	315.09	8.72	- 0.50	509.20

注) 変更件数105件のうち2区にまたがるものが9件ある。

5. 線引き変更後の区別指定面積

昭和59年12月25日現在

区 別	区 面 積 (ha)	市 街 化 区 域		市 街 化 調 整 区 域		備 考
		面 積 (ha)	割 合 (%)	面 積 (ha)	割 合 (%)	
鶴 見	3,134	2,999	95.7	135	4.3	※差異 21 ha
神 奈 川	2,338	1,882	80.5	456	19.5	
西	633	633	100.0	-	-	
中	1,916	1,916	100.0	-	-	※差異 13 ha
南	1,263	1,257	99.5	6	0.5	
港 南	1,987	1,867	94.0	120	6.0	
保土ヶ谷	2,180	1,618	74.2	562	25.8	
旭	3,279	1,985	60.5	1,294	39.5	
磯 子	1,896	1,637	86.3	259	13.7	
金 沢	2,995	2,583	86.2	412	13.8	※差異 13 ha
港 北	4,355	3,275	75.2	1,080	24.8	
緑	7,616	4,899	64.3	2,717	35.7	
戸 塚	7,780	4,752	61.1	3,028	38.9	
瀬 谷	1,710	1,170	68.4	540	31.6	
全 市	43,082	32,473	75.4	10,609	24.6	※差異 47 ha

※ 鶴見区、中区、金沢区の都市計画区域面積については、埋立竣功認可は了しているが、まだ市域面積に編入されていないので行政面積との差異がある。



## 6. 都市計画基礎調査

都市計画法第6条の規定に基づいて実施する「都市計画に関する基礎調査」は都市計画の策定とその実施を適切に遂行するために必要な都市の現状、都市化の動向などについて広範なデータを把握することを目的とし、この調査結果は既定の都市計画を含む都市の将来のあり方や土地利用計画、都市施設計画、市街地開発事業等の見直しを行ううえでの貴重な参考資料となるものである。

第1回の調査は昭和44年度に実施し、この調査結果等に基づいて当初の線引きを策定した。また、第2回の調査は昭和49年度に実施し、この調査結果等に基づいて第1回線引き変更(52・3・30)を行った。第3回の調査は昭和54年度に実施し、この調査結果等に基づいて今回、線引きの変更を行った。

第3回の調査で取りあげた主な項目等は次のとおりである。

項 目	図 面	備 考
1. 人口関係 人口、人口密度 昼・夜間人口、通勤・通学者、就業者数等	なし	区別・基本ゾーン別(約400ゾーン)・特殊ゾーン別(既成市街地、周辺市街地、新市街地、市街化調整区域の4ゾーン)に集計、又は算定。45年、48年、54年対比。
2. 産業関係 商品販売額、工業製品出荷額、事業所数、従業員数等	なし	商業統計、工業統計、事業所統計調査資料による。
3. 建物関係 建物の用途、面積、構造、建ぺい率、容積率、新築状況、住宅状況等	建物用途別・構造階層別現況図は1/2,500で作成	区別・基本ゾーン別・特殊ゾーン別に集計又は算定。

項 目	図 面	備 考
4. 土地関係 土地利用現況、宅地開発状況、土地の自然環境等	土地利用現況図は1/2,500で作成、土地の自然環境図は、1/10,000で、その他については1/30,000で作成。	土地利用(現況・地目)について区別・基本ゾーン別・特殊ゾーン別に集計
5. 屋外レクリエーション施設の位置及び利用状況	1/30,000で作成。	施設別に集計
6. 災害関係 災害危険区域、災害現況、公害の実態等。	1/30,000で作成。	災害、水害、ガケ崩れ、火災。
7. 都市施設関係 道路、公園、下水道、ゴミ処理、教育文化、社会福祉施設等	おのおのについて1/30,000で作成。	区別・基本ゾーン別・特殊ゾーン別に集計

なお、土地利用現況のうち地目別については、課税台帳(昭和53年1月1日現在)より、また現況については、昭和53年度の「土地利用現況調査」の結果を前提として行った(これらについては別に調査報告書があるので、詳しくはこれを参照されたい)。

また、「都市計画に関する基礎調査」そのものは都市計画法上、市町村の協力を得て県が実施することになっており、調査のまとめ等は県が行った。本市ではこれとは別に、この調査結果をできるだけ広範に周知するため、他の調査結果や説明等を付け加えながら、「都市計画基礎調査報告書」としてまとめている。

都市計画基礎調査のほかに特に本市の状況を鑑み「市街化区域内大規模緑地(5ha以上)調査」及び「市街化調整区域内スプロール地区(DIDを含む)現況調査」を実施し今回、線引きの変更の検討資料の一環とした。

## 7. 横浜市都市計画審議会

今回の線引きの変更にあたっては本市では昭和58年8月9日に線引きの変更に関し、第3回横浜市都市計画審議会に諮問した。その後、線引き変更市素案を任意縦覧及び地元説明会を計17回開催し、地元要望及び意見書等を検討し、一部修正を行い、昭和58年10月7日に第4回横浜市都市計画審議会に次のような答申を市長に対し行っており、線引き変更市案として確定している。

### (1) 線引きの変更に関する諮問

58都第620号 昭和58年7月27日
横浜市都市計画審議会 会長 入 沢 恒 殿
横浜市長 細 郷 道 一
横浜国際港都建設計画の変更について(諮問)
標記について、横浜市都市計画審議会条例第2条の規定により次のとおり諮問します。
1. 議題15号 横浜国際港都建設計画区域の変更について
2. 議題16号 横浜国際港都建設計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について
3. 議題17号 横浜国際港都建設計画道路の変更について
4. 議題18号 " " 道路の変更について
以上計画案は別添のとおり

### (2) 線引きの変更に関する答申

58横都審第7号 昭和58年11月5日
横浜市長 細 郷 道 一 殿
横浜市都市計画審議会 会長 入 沢 恒
横浜国際港都建設計画の変更について(答申)
1. 昭和58年7月27日58都第620号をもって諮問のありました標記については、次のとおり答申します。 議第15号及び議第16号について修正案どおり了承いたします。
2. 昭和58年9月26日58都第893号をもって諮問のありました標記については、次のとおり答申します。 議第19号及び議第20号について原案どおり了承いたします。

### (3) 横浜市都市計画審議会委員名簿

区 分	氏 名	職 業
学識経験のある者	入 沢 恒	横浜国立大学工学部教授
"	大 蔵 泉	横浜国立大学工学部助教授
"	加 藤 由利子	青山学院女子短期大学教授
"	矢 沢 澄 子	横浜市立大学商学部助教授
"	宍 戸 昌 夫	鶴見大学教授
"	一 杉 哲 也	横浜市立大学商学部教授
"	上 野 豊	横浜商工会議所会頭
"	渡 辺 幸 雄	横浜市農協協議会会長
横浜市議会議員	松 村 千賀雄	横浜市議会議長

区 分	氏 名	職 業
横浜市議会議員	岩 本 正 夫	横浜市議会副議長
"	吉 原 良 治	横浜市議会第1委員会委員長
"	勝 山 泰 治	" 2 "
"	池 谷 泰 一	" 3 "
"	安 田 卓 全	" 4 "
"	加 藤 尚 彦	" 5 "
"	石 川 治 雄	" 6 "
"	道 脇 邦 彦	" 7 "
"	大須賀 昇	" 8 "
横浜市職員	池 沢 利 明	横浜市助役
"	入 江 昭 明	" 企画財政局長
"	斉 田 倉 作	" 総務局長
"	猿 田 勝 美	" 公害対策局長
"	田 村 昭 二	" 緑政局長
"	高 橋 清 太 郎	" 建築局長
"	佐 藤 安 平	" 都市計画局長

(4) 横浜市都市計画審議会幹事名簿

横浜市企画財政局 企画調整室長	宮 腰 繁 樹	横浜市 都市計画局計画部長	小 椋 進
横浜市 総務局行政部長	上 野 初 雄	横浜市都市計画局 主幹(企画担当)	上 村 信 義
横浜市 公害対策局次長	川 辺 滋	横浜市建築局 建築指導部長	長久保 美 昌
横浜市 緑政局農政部長	中 村 良 雄		

8. 説明会・任意縦覧

(1) 市民へのPR

- ① 広報よこはま(昭和58年8月号)に掲載。
- ② パンフレット(「線引きの変更について」)を説明会々場及び各区相談窓口等で配付
- ③ 各区支所及び自治会町内会掲示板にポスターを掲示。
- ④ 神奈川新聞「市民のひろば」に掲載。

(2) 説明会

昭和58年8月12日(金)から9月4日(日)までの間に計17回開催。  
参加者延768人

説明会開催日程と参加者数

区 名	会 場	開 催 日 時	参加者数
鶴 見	鶴 見 会 館	8月12日(金)午後 6時 ~ 8時	16人
神 奈 川	神 奈 川 公 会 堂	8月20日(土)午後 1時30分~ 3時30分	21
西・中・南	開 港 記 念 会 館	8月16日(火)午後 6時 ~ 8時	4
港 南	港 南 公 会 堂	8月14日(日)午後 3時 ~ 5時	10
保 土 ヶ 谷	保 土 ヶ 谷 公 会 堂	8月23日(火)午後 6時 ~ 8時	24
旭	旭 公 会 堂	8月21日(日)午後 3時 ~ 5時	42
磯 子	磯 子 公 会 堂	8月25日(木)午後 6時 ~ 8時	15
金 沢	金 沢 公 会 堂	8月28日(日)午前 9時30分~ 11時30分	20
港 北	港 北 公 会 堂	8月14日(日)午前10時 ~ 正午	38
緑	長津田地区センター	8月19日(金)午後 6時 ~ 8時	118
	緑 公 会 堂	8月27日(土)午後 1時30分~ 3時30分	98
	"	8月27日(土)午後 4時 ~ 6時	48
	長津田地区センター	9月 1日(木)午後 6時 ~ 8時	36
	"	9月 4日(土)午後 1時30分~ 4時	110
戸 塚	本郷地区センター	8月18日(木)午後 6時 ~ 8時	26
	戸 塚 公 会 堂	8月28日(日)午後 2時 ~ 4時	128
瀬 谷	瀬 谷 公 会 堂	8月21日(日)午前10時 ~ 正午	14
計			768人

説明会における意見、質問、要望

① 変更方針、一般的な線引きに関するもの	27件
② 市素案、変更該当箇所に関するもの	41
③ 市素案、変更対象外で具体的箇所に関するもの	18
④ 市街化調整区域内の土地利用に関するもの	15
⑤ 都市計画の手續に関するもの	49
⑥ その他	15
合 計	165

(3) 任意縦覧

昭和58年8月10日(水)から9月5日(月)まで  
縦覧者 延319人

任意縦覧者区別一覧表

区 名	縦覧者数	区 名	縦覧者数	区 名	縦覧者数
鶴 見	14人	保土ヶ谷	25人	戸 塚	55人
神奈川	21	旭	16	瀬 谷	3
西	9	磯 子	19	その他※	51
中	32	金 沢	4		
南	7	港 北	19		
港 南	9	緑	35	合 計	319人

※その他は市外又は不明

(4) 意見書の受付

任意縦覧期間中、市素案に対する市民の意見、要望等を聴くため、意見書を  
受付けた。

意見書総数 463件

意見書の概要は、「線引きの変更に関する市民からの陳情・意見・要望」

(P18)参照。

9. 公 聴 会

(1) 都市計画法第16条に基づき、次のとおり線引きの変更に関する公聴会が行  
われた。

日 時 昭和59年2月8日(水)午後2時~4時  
会 場 開港記念会館  
入 場 者 数 64人  
周 知 措 置 ① 昭和58年12月27日県公報で公告。

② パンフレット(「都市計画に関する公聴会開催のお  
知らせ」)を全戸配布。

③ 「県のたより」(昭和59年1月号)に掲載。

④ 市公営掲示板に掲示。

閲覧及び公述 昭和58年1月5日(木)から1月28日(土)まで。

申出書受付期間 閲覧者延59人。

公 述 申 出 人 19人(この他に取下げ1人)

公 述 人 14人

(2) 意見の要旨

要 旨	件 数
① 計画開発に伴う変更賛成	1
② " 反対	4
③ 自己住宅を建築したいので市街化区域にして欲しい	3
④ 周辺の土地利用の状況から "	4
⑤ そ の 他	2
合 計	14

### 10. 線引きの変更に対する市民からの陳情・意見・要望

今回の線引きの変更に対し市民から出された陳情・意見・要望は次のとおりである。

#### (1) 線引き変更に係る区別陳情・意見・要望件数

提出時期別 区別	当初決定から第1回見直し決定まで 45.6.11 ~52.3.30	うち 採用数	第1回見直し決定から任意縦覧まで 52.3.30 ~58.8.10	任意縦覧中 58.8.10 ~58.9.5	法定縦覧中 59.10.9 ~59.10.23	計	うち 採用数	備 考
鷗 見	—	—	(1) 1	(6) 6	—	(7) 7	5	
神 奈 川	(13) 9	1	(24) 6	(5) 4	—	(29) 10	1	
西	—	—	—	—	—	—	—	
中	—	—	—	—	—	—	—	
南	—	—	—	—	—	—	—	
港 南	(5) 5	1	(1) 1	(3) 3	—	(4) 4	1	
保土ヶ谷	(17) 17	—	(8) 7	(3) 3	—	(11) 10	1	
旭	(57) 13	—	(10) 7	(3) 3	(1) 1	(14) 11	—	
磯 子	(4) 2	—	(1) 1	(4) 1	—	(5) 2	—	
金 沢	(41) 9	3	—	(12) 12	(9) 3	(21) 15	1	
港 北	(165) 6	—	(52) 7	(2) 2	—	(54) 9	3	
緑	(415) 38	—	(470) 26	(1,141) 381	(11) 6	(1,622) 413	342	
戸 塚	(643) 62	3	(2,080) 12	(54) 36	(8) 8	(2,142) 56	8	
瀬 谷	(7) 7	2	(158) 4	(50) 12	(1) 1	(209) 17	7	
全 市	(1,367) 168	10	(2,805) 72	(1,283) 463	(30) 19	(4,118) 554	369	

注 ( ) 内数値は署名者数

#### (2) 線引き変更に係る内容別陳情・意見・要望件数

内 容 別	件 数	う ち 採用数
計画開発をしたいので市街化区域にしてほしい。	344	337
自己住宅を建築したいが調整区域のためできないので、市街化区域にしてほしい。	50	—
既存工場等が調整区域のため増改築に支障があるので、市街化区域にしてほしい。	17	2
周辺が市街化され、調整区域の実態に合わないので市街化区域にしてほしい。	49	8
その他 土地利用の変換を図りたい。 土地を買却したい。 会社の寮を建設したい。	40	13
計	500	359
農業の継続等のため現在の市街化区域を調整区域にしてほしい。	9	6
調整区域のままにしてほしい。	38	3
計	47	9
そ の 他	7	—
合 計	554	369

〈参 考〉

1. 当初の線引き設定基準（昭和45年6月）

(1) 市街化区域とするもの

(ア) D・I・D（人口集中地区）……昭和40年国勢調査による区域

(イ) 計画開発地区……港北ニュータウン公団開発区域  
相鉄新線沿線開発地区等

(ウ) にじみ出し調査区域……港北区新吉田町、新羽町一帯  
港南区上永谷町一帯

(エ) スプロール末期地区

(2) 市街化調整区域とするもの

(ア) 緑地保全区域……円海山一帯

(イ) 農用地……優良農地、土地改良区、農専地区等

(ウ) 第2次開発地区……港北ニュータウンその他の地区

(エ) スプロール初期地区

(3) 市街化区域とする計画開発地区の取扱い

(ア) 公団施行土地区画整理……都市計画決定済又は都市計画手続が確実なもの。

(イ) 組合施行土地区画整理……組合設立認可又は設立が確実なもの。

(ウ) 住宅地造成事業……基本計画審査願を本市で受理したもの。

(4) スプロール末期地区

(ア) 昭和44年1月現在で、D・I・Dに相当する区域

(イ) 20ha以上まとまった未開発地がない区域

2. 変更前の市街化区域・市街化調整区域面積表

昭和52年3月30日現在

区 名	計 (ha)	市 街 化 区 域		市街化調整区域	
		面 積 (ha)	割合 (%)	面 積 (ha)	割合 (%)
鶴 見	2,926	2,885	98.6	41	1.4
神 奈 川	2,338	1,899	81.2	439	18.8
西	633	633	100.0	0	0
中	1,845	1,845	100.0	0	0
南	1,263	1,258	99.6	5	0.4
港 南	1,979	1,879	94.9	100	5.1
保 土 ヶ 谷	2,180	1,630	74.8	550	25.2
旭	3,278	1,980	60.4	1,298	39.6
磯 子	1,909	1,658	86.9	251	13.1
金 沢	2,752	2,155	78.3	597	13.8
港 北	4,355	3,370	77.4	985	22.6
緑	7,615	4,857	63.8	2,758	36.2
戸 塚	7,797	4,738	60.8	3,059	39.2
瀬 谷	1,703	1,168	68.6	535	31.4
全 市	42,573	31,955	75.1	10,618	24.9

### 3. 線引きの変更基準（昭和52年3月）

今回の線引きの変更にあたっては、次のような変更基準を定めた。

昭和45年6月、新都市計画法にもとづき、市街化区域・市街化調整区域の区分（線引き）が決定され、今年で6年目をむかえた。この間、横浜市では依然として人口増加が続き、宅地開発等による市街化が進められた結果、市民生活に必要な都市施設整備は十分に進まず、自然山林等緑の減少とあいまって、市民の生活環境は向上しているとはいいがたい。

このような状況から、横浜市は今後とも市街化区域内においては生活環境の整備を重点的にすすめるとともに、残された自然環境の保全を積極的にはかることが極めて重要である。

今回の線引き変更は、原則として市街化調整区域から市街化区域に変更することは行わず、むしろ可能なかぎり市街化調整区域を拡大することとし、次の基本原則、及び個別基準により変更するものとする。

#### 1. 基本原則

- (1) 市街化調整区域から市街化区域への変更は、原則として行わない。
- (2) 市街化区域から市街化調整区域への変更は、できるかぎり行う。
- (3) 公有水面埋立法にもとづいて造成された区域は、原則として市街化区域とする。

#### 2. 個別基準

- (1) 市街化区域に隣接する地区で、(旧)住宅地造成事業に関する法律にもとづいて宅地開発事業が行われた地区は、原則としてその土地利用計画に合わせて変更する。
- (2) 線引きを宅地開発事業の区域界に合わせて行った地区で、その事業の進捗にともない、事業区域の変更が行われた地区、又は変更を行うことが確実な地区はその事業区域界に合わせて変更する。
- (3) 線引きが見通し線等で行われていたことにより、実体的に不明確な部分は、できるかぎり附近の明確な地物に合わせて変更する。

- (4) 河川改修、道路のつけ替え等により、現行線引きが依拠していた地形地物が移動した地区は、新たな河川、道路等の地形・地物に合わせて変更する。
- (5) 開発事業予定区域として、市街化区域に指定されている地区で、事業化の見通しが立たない地区は、極力市街化調整区域に変更する。
- (6) 本市の農業緑地保全事業、及び緑地保存事業にもとづく保全契約地区等で、一定のまとまりがあり、かつ市街化調整区域に隣接する地区は、極力市街化調整区域に変更する。
- (7) 公有水面埋立法にもとづく公有水面埋立事業の施工区域は、原則として、同法の竣功認可のあった区域を市街化区域とする。

#### 4. 神奈川県線の引き変更方針(昭和52年3月)

##### 市街化区域及び市街化調整区域の変更方針(神奈川県)

##### 1. 市街化区域への変更を行ってもよい区域

- (1) 道路、河川改修、土地区画整理事業等による区域決定境界の地形、地物等が変更された区域。
- (2) 公有水面埋立事業による造成地のうち竣工認可(工区別を含む)を了し、地方自治法上の手続を了した区域。
- (3) 市町における行政区域界の変更に伴う区域。
- (4) 旧住宅地造成事業法にて認可した区域で予定建築物の過半の建設を了した区域。ただし、「飛び地」となるものは区域面積50ha以上とする。
- (5) 開発許可にて許可した区域で予定建築物の過半の建設を了した区域。ただし、「飛び地」となるものは区域面積50ha以上とする。
- (6) 昭和45年「線引き」決定当時「都市計画法」ならびに「建設省都市局長通達」等による市街化区域設定基準により市街化区域とすることが適当であった区域で、なんらかの理由により市街化調整区域となった区域のうち、その理由となった事項が解消又は排除された区域。

##### 2. 市街化調整区域への変更を行ってもよい区域

原則として土地所有者の意向を慎重に配慮しその目的、区域の規模等を勘案の上変更を行うものとする。

- (1) 昭和45年「線引き」決定当時開発事業予定区域として市街化区域とした区域で、事業計画実施の見込が立たない区域。
- (2) 大規模河川区域及び海浜地域。
- (3) 河岸段丘等地形的に開発不適と思われる区域。

#### 5. 神奈川県線の引き変更の基本方針及び基準

(昭和57年12月22日)

##### 1. 基本方針

新神奈川計画、都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案し、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画(以下「区域区分」という。)の見直しに当たっての基本的考え方は、次のとおりとする。

- (1) 区域区分の見直しに際しては、新神奈川計画に示された人口の社会増抑制を基調とし、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ住みよく暮しやすい生活環境を確保することを目標として、各都市の特性及び市街化の動向等に配慮し、市街化区域の規模は、適正に想定された人口及び産業等を適切に収容しうるものとし、いたずらに拡大することのないようその適正化を図るものとする。
- (2) 市街化区域の土地については、良好な住環境の形成及び優良宅地の供給に資するため、市街地整備の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、遊休土地及び農地等の有効利用等計画的市街化の促進に努めるものとする。  
なお、計画的な市街地整備の予定がなく当分の間市街化が見込まれない土地については、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- (3) 市街化区域への編入は、自然環境の保全との調和及び優良農地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- (4) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、人口フレームの一部を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しをすることができるものとする。
- (5) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針については、



市街化区域の拡大又は縮小にかかわらず、区域区分を設定したすべての都市計画区域について見直すものとする。

(6) 見直しの目標年次は、昭和80年を見通し、昭和70年とする。

## 2. 基準

基本方針に基づき区域区分の変更を行う場合は、次の基準により行うものとする。

### (1) 市街化区域の土地の見直し

市街化区域のすべての土地について今後の市街地整備の計画を検討し、当分の間計画的な市街化が見込まれない土地については、次に掲げる措置を講ずることにより、その整序を図るものとする。

ア. (4)の基準に基づき極力市街化調整区域への編入に努めるものとする。

なお、その際、土地利用の規制の観点から特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の取消しを行わないことができるものとする。

イ. 前記アに掲げる措置により市街化調整区域に編入される以外のものについて、生産緑地の指定を検討の上指定の要件に該当するものについては、積極的にその指定を行うものとする。

ウ. 前記ア及びイに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化の防止を図るため、地区計画の策定の必要性を検討の上、その活用を図るものとする。この場合において、地区整備計画を定めることができない特別の事情が存すると認められるときは当面、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとし、当該特別の事情が解消したときには地区整備計画を定めるものとする。

### (2) 市街化区域への編入

ア. 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たに市街化区域への編入が必要な区域は、原則として次の区域に限るものとする。

(ア) 土地区画整理事業が3年以内に着手されることが確実な区域

(イ) 住宅地等の計画的な開発が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展に資するものと認められ、かつ関係市町及び県との調整を了した区域

(ウ) 公有水面埋立法による埋立地のうち、竣工認可を了した区域（港湾区域内における埋立地にあつては、竣工認可をおおむね3年以内に受けることが確実である区域を含む。）

イ. 前記アに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、次に掲げる区域に該当し、既決定の市街化区域に接しており、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域（ウに掲げる区域にあつては、当該区域がおおむね50ヘクタール以上である場合に限り既決定の市街化区域に接していないものを含む。）とする。

(ア) 道路整備、河川改修等により区域決定境界の地形物等が変更された区域

(イ) 昭和55年国勢調査により人口集中地区になっている区域（建築物の建っていない区域は除く。）

(ウ) 既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

### (3) 飛地の市街化区域の設定

飛地の市街化区域の設定は、計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等の区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域であつておおむね50ヘクタール以上のもの及び周辺における農業等の土地利用に支障のない区域であり、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に市街地開発を図ることが必要な区域等であつて自然的社会的条件からみてほぼこれに準ずるものについて行うことができるものとする。

### (4) 市街化調整区域への編入

次のア及びイに該当する市街化区域のうち、既決定の市街化調整区域に接する区域又は一定規模以上の区域（市街化区域に囲まれることとなる区域

(穴ぬき調整区域)で周辺地域の計画的市街地形成に支障を及ぼさない区域にあっては、5ヘクタール以上の規模の区域)は、市街化調整区域に編入するものとする。

なお、土地区画整理事業の施行を前提として市街化区域に編入したにもかかわらず、今回の見直しにおいても未だ具体的な市街地整備の実施の見通しの立たない区域についても同様とする。

ア. 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、計画的な市街地整備の見込みのないもの。

イ. 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障を及ぼさないもの。

#### (5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の昭和70年の人口及び産業の見通しに基づき、次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して設定するものとする。

ア. 住宅用地の規模の想定は、当該市街化区域の核となる既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画、地形その他の地理的条件等を勘案して地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うものとする。この場合において、次の算定要件に留意すること。

(イ) 住宅用地の将来人口密度は、当該都市計画区域内の住宅市街地全域の平均人口密度として想定すること。

(ロ) 当該市街化区域内に宅地化に相当の期間を要する土地を含む場合には次に掲げる面積を限度として住宅用地の規模の算定上、市街化の対象面積に含めないことができること。

a 土地区画整理事業等の区域については、市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力を総合的に勘案した上で、昭和70年において建築物等の用に供されていないものと推計される農地その他の土地(以下「農地等」という。)の面積。

b 地区計画に関する都市計画の決定が確実な区域内の農地等又は地方税法に基づく長期営農継続農地として認定を受けた農地については、

前記aに準じて推計した面積。

c 生産緑地地区として都市計画決定された区域内の農地等についてはその面積。

イ. 工業用地の規模の想定に当たっては、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地の動向を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮すること。

なお、工業用地の規模を拡大する場合は、拡大に係る工業用地の用途地域を原則として工業専用地域として指定するものとする。

#### (6) 人口フレームの保留

市街化区域への編入は、前記(2)及び(3)の基準により行うこととするが、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値(以下「人口フレーム」という。)に相当する面積のすべてを具体的な市街化区域として設定することは要しないものとし、人口のフレームの一部を保留した場合には、その保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で、随時、行うことができるものとする。この場合において、人口フレームを保留する時点において、計画的な市街地整備の位置等を可能な限り明らかにするよう努めるものとする。

## 6. 人口フレームの保留制度の取扱い

(神奈川県昭和59年6月及び11月)

### 1. 人口フレームを保留する場合の取扱い

人口フレームの保留は、当該都市計画区域における住宅地等の確保に際し、市街化の動向、農林漁業との調和、自然環境の保全等総合的な土地利用を図るとともに、計画的な市街地整備を担保するために行うもので、その運用にあたっては、次の事項に留意すること。

#### (1) 位置等を明示して人口フレームを保留する場合（以下「特定保留」という）

##### ア. 保留の基準

特定保留の基準は、次のとおりとする。

(ア) 当該都市計画区域の宅地需要からして必要と認められるもので、周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用状況等からみて住宅適地であり、かつ、既存の都市計画に整合していること。

(イ) 一団のまとまりのある区域で、その規模がおおむね10ヘクタール以上（既存の市街化区域の住居系用地と一体的な土地利用を図ることが合理的であると判断される区域にあつては、その規模は問わないものとし飛地となる区域にあつては、おおむね50ヘクタール以上）のものであること。

(ウ) 計画的な市街地整備の事業が5年以内に着手される見込みがあること。

##### イ. 保留する区域の市街化区域への編入

保留する区域の市街化区域への編入は、計画的な市街地整備の事業の具体化が確実であると知事が認めた場合に行うものとする。

なお、保留する区域の段階的な市街化区域への編入は、原則として行わないものとする。

##### 線引きに係る保留制度の取扱細目

① 知事通知(1)ア(ウ)の「計画的な市街地整備の事業」には、土地区画整理事業、開発許可に係る開発行為等のほか、地区計画を含むものとする。

② 知事通知 1.(1)イの「事業の具体化が確実であると知事が認めた場合」

とは、次表左欄の実施区分ごとに同表右欄の要件を充たした場合とする。

なお、次表ア及びイの場合であっても、秩序ある市街地形成が図られるよう、土地区画整理事業及び開発許可に係る開発行為等の実施にあわせ、地区計画が定められるように指導するものとする。

実施区分	要件
ア 地方公共団体、住宅・都市整備公団等の公的機関が土地区画整理事業等の整備事業を実施するとき。	ア-1 土地区画整理事業による場合にあつては、当該区域に係る線引き変更と同時に、土地区画整理事業の都市計画決定を行うことができること。 ア-2 土地区画整理事業以外による場合にあつては、関係機関との事前調整を了していること。
イ 公的機関以外の者が土地区画整理事業等の整備事業を実施するとき。	イ-1 組合施行による土地区画整理事業にあつては、組合設立認可の事前審査を了していること。 イ-2 個人施行による土地区画整理事業にあつては、施行認可の事前審査を了していること。 イ-3 開発許可に係るものにあつては市街化区域内の開発許可を前提としての事前審査を了していること。
ウ 地区計画を定めるとき。	ウ 当該区域に係る線引き変更と同時に地区計画の都市計画決定を行うことができること。この場合において、地区計画には、良好な都市環境を形成、維持する上で必要な地区施設を定めること。

③ 保留制度が計画的な市街地の整備を担保する制度として設けられたことにかんがみ、保留する区域については、全域を同時に市街化区域に編

入することとし、一部区域を段階的に編入することは原則として認めないものとする。

しかし、保留する区域全体の整備計画が定められ、保留する区域全域の計画的な整備が将来可能であると認められる場合にあっては、当該区域の一部について市街化区域へ編入することも例外的に認めるものとする。

なお、保留する区域全体の整備計画については、市町が、県と協議して定めるものとする。

④ 前記(3)により、市街化区域へ編入しようとする一部区域は、既存の市街化区域に接し、かつ、その区域だけでも計画的な市街地整備が可能であると認められる規模のものとし、飛地となる場合にあっては、おおむね50ヘクタール以上の規模のものとする。

⑤ 保留する区域を市街化区域へ編入するに際し、計画的な市街地の形成整備効果等の観点から、保留された区域に修正を加えることが適当であると認められる場合には、原則として、既定の面積を超えない範囲内で区域を修正することができるものとする。

(2) 位置等を明示しないで人口フレームを保留する場合（以下「一般保留」という。）

一般保留は広域都市計画圏を単位に行うものとし、その取扱いは、次のとおりとする。

ア. 市街化区域へ編入しようとする区域は、圏域人口フレームの一般保留の範囲内で、かつ、前記アの(7)及び(8)の基準を満たす区域とする。

イ. 市街化区域への編入は、特定保留の市街化区域への編入の状況を勘案し、かつ、計画的な市街地整備の事業の具体化が確実であると知事が認めた場合に行うものとする。この場合、都市計画公聴会規則（昭和44年規則第111号）に基づき公聴会を開催するものとする。

線引きに係る保留制度の取扱細目

広域都市計画圏を単位として設定された一般保留を活用して市街化区域へ編入するにあたっては、特定保留された区域の市街化区域への編入の状況を勘案するほか、この取扱細目1(1)①及び②に準ずるものとする。

## 2. 工業用地の保留をする場合の取扱い

工業用地の保留は、工業用地を計画的に確保し、具体的な工業立地を確実にするため、その事業実施が確実になるまで市街化区域への編入手続を保留するものであり、その運用にあたっては、次の事項に留意すること。

### (1) 保留の基準

工業用地の保留をする場合の基準は、次のとおりとし、その位置を明示するものとする。

ア. 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用状況等からみて工業適地であり、かつ、既存の都市計画に整合していること。

イ. 一団のまとまりのある区域で、その規模がおおむね5ヘクタール以上（既存の市街化区域の工業系用地と一体的な土地利用を図ることが合理的であると判断される区域にあっては、その規模は問わないものとし、飛地となる区域にあっては、おおむね20ヘクタール以上）のものであること。

ウ. 計画的な市街地整備の事業が5年以内に着手される見込みがあること。

エ. 当該区域の土地利用について関係機関との調整を了しているものであること。

### (2) 保留する区域の市街化区域への編入

前記1の(1)のイの取扱いに準ずるものとする。

線引きに係る保留制度の取扱細目

① 市街化区域への編入に際しての取扱いについては、この取扱細目1.①、②、③及び⑤の取扱いに準ずるものとするほか、次のことに留意すること。

ア. 「計画的な市街地整備の事業の具体化が確実」と認めるに際しては、開発許可に係る開発行為にあっては、企業等が当該土地を取得し、又は当該土地の土地利用についての権原を取得できる見込みが確実であること。

イ. 段階的な市街化区域への編入は、次に掲げる規模のものでなければならない。

ウ. 市街化区域に接する場合にあっては、事業計画区域の面積（既存の

市街化区域内と一体の整備である場合を含む。)が、おおむね5ヘクタール以上とする。

(イ) 飛地となる場合にあっては、おおむね20ヘクタール以上とする。  
ウ. 前記イの場合の区域の設定にあたっては、計画的な市街地の形成及び周辺地域の土地利用との調整に十分配慮するとともに、交通処理、排水処理等において効果的土地利用が行われるよう、留意するものとする。

### 3. 行政境界の変更に伴う取扱い

行政境界の変更があった場合及び公有水面埋立法による埋立地にあつては、都市計画法上必要な手続として区域区分の変更を行うものとし、その運用に当たっては、次の事項に留意すること。

#### (1) 行政境界の変更があった場合

都市計画区域を異にする行政境界の変更があった場合は、速やかに都市計画区域の指定の変更と同時に当該変更のあった区域についての区域区分の変更を行うものとする。

#### (2) 公有水面埋立法による埋立地の場合

公有水面埋立法による埋立地については、原則として竣工認可を了したときに、市街化区域への編入を行うものとする。

## 7. 市街化調整区域の土地利用の方針

(整備・開発又は保全の方針より抜粋)

市街化調整区域内の農地・山林等、自然的土地利用区域は、都市に残された貴重な資産として極力保全する。都市的土地利用を行うにあたっては、就業の場の確保と都市の活力の維持、向上に資するものであり、周辺の自然環境の保全等に十分配慮した計画的な開発によるものとする。計画開発は、計画的な市街地整備の見通しがある区域として認められる場合において実施するものとする。

#### (1) 優良な農地として保全すべき区域

農業振興地域、農業専用地区及び土地改良区等の優良な農地は保全する。

#### (2) 災害防止上保全すべき区域

浸水危険区域及び危険物貯蔵区域等は、災害防止上保全する。また、本区域の河川流域について、浸水等の災害を防止するため、浸水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

#### (3) 自然環境形成上保全すべき区域

円海山近郊緑地特別保全地区、円海山近郊緑地保全区域(既開発地区は除く)保安林、緑地保全地区、公園及び市民の森等は自然環境形成上保全する。

#### (4) その他の保全すべき区域

ゴルフ場等のレクリエーション施設及び公共公益施設地区は保全する。

#### (5) 計画的な市街地整備の見通しのある区域

釜利谷地区(約70ha)については、住宅地とし、末広町地先(約9ha)、錦町地先(約1ha)については、工業地とし、また大黒ふ頭(約78ha)については、商業地として、計画的市街地整備を実施しており、事業の竣功段階で、また、みなとみらい21地区(約65ha)については、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入するものとする。なお、その他の都市計画上必要とする計画的な市街地整備の検討を行う区域については、その整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との調整を行い、横浜・川崎広域都市計画圏で保留された人口フレームの範囲内で、市街化区域に編入を行うことができるものとする。