



5.1 企第 88 号  
昭和 51 年 7 月 3 日

横浜市基本都市計画審議会

会長 大場 正典 殿

横浜市長 飛鳥田 一 雄

都市計画法に基づく市街化区域市街化調整  
区域等の変更について（諮問）

昭和 45 年 6 月に都市計画法第 7 条に定める市街化区域・市街化調整区域の区分を決定してから 6 年余を経過しました。この間本市では昭和 49 年度に同法第 6 条 1 項に定める都市計画基礎調査を行いました。

その結果、市街化区域・市街化調整区域の区分を変更する必要が生じたので、その区域区分の変更及びこれに関連した同法第 8 条 2 項に掲げる地域・地区の部分的修正等に関し、本市はどのように対処すべきか横浜市基本都市計画審議会条例第 2 条の規定により諮問いたします。

(案) の 1

51基都審第 7 号  
昭和51年9月7日

横浜市長 飛鳥田 一 雄 殿

横浜市基本都市計画審議会  
会長 大 場 正 典

市街化区域・市街化調整区域等の変更につ  
いて(答申)

横浜市基本都市計画審議会は、昭和51年7月3日51企第88号による諮問「都市計画法に基づく市街化区域・市街化調整区域等の変更について」に関し、慎重に審議した結果、次の結論を得たのでここに答申する。

1 今回変更の基本的な考え方

- (1) 昭和45年に行われた線引きは、都市計画法による初の線引きであり、地域における複雑多様な要求に対して、1本の線を境として土地利用の規制に明確な差異を設けなければならぬという点で極めて困難な作業であつたと考えられるが、その結果、線引きと同時に施行された開発許可制度によつて無秩序な開発が抑止され、市街地の環境悪化は相当程度防止されたことが認められる。

その後、宅地開発事業や土地区画整理事業等の区域及び道路・河川等公共施設の変更，公有水面の埋立等の事業が実施されたことにより，線引きを部分的に変更する必要性が生じている。

- (2) 横浜市の人口は依然として増加の傾向にあり，現行の市街化区域においてもまだ相当程度の人口増を収容する余地があると考えられる。またこれにともない必要となる都市施設の整備について努力が続けられているにもかかわらず，制度的・経済的・財政的な欠陥や隘路もあつていまだ十分とはいえない。したがつて，現状においてはこれ以上市街化区域を拡大する必要性はないと考える。
- (3) 一方，市街化区域内の未市街地で現状では都市施設の整備の見込みが立つていない地域については，この際市街化調整区域にすべきであるとの考え方もあるが，昭和45年線引き時に計画開発を予定していたにもかかわらず実施の見込みがない地域を除いては，線引き以後6年を経たに過ぎない今日においては市街化区域にとどめ今後の検討を待つことが妥当と考えられる。
- (4) 上記の観点から，今回の線引き変更は微調整にとどめるべきであり，用途地域の変更についても，指定後それ程時間が経過していないことなどから同様に取扱うべきであると考えられる。
- (5) 具体的な変更にあつては，昭和45年の線引き，及び昭和48年に行われた用途地域指定における市の基本的な考え方，並びにこれらについての本審議会の答申の内容等につい

て、十分その趣旨を尊重し都市計画の継続性を確保するようつとめられたい。

## 2 変更の基準等

- (1) 線引き変更についての市の基準(案)は、微調整を基本とすることから概ね妥当と考えられるが、今後はまとまつた農地の保全、緑地の確保及び災害防止等に関する検討を加え、将来必要となる時点において段階的に変更することが可能となるよう配慮すべきである。
- (2) 用途地域の変更についての市の基準(案)は、線引き変更基準(案)に準じている点概ね妥当と考えられるが、なお今後とも人口の高密度化の抑制、日照障害の防止等、都市における生活環境の保全・増進の見地から、のぞましい地域・地区指定のあり方について継続的な検討を進めるべきである。また、地域指定の変更により結果的に規制が緩和されることとなる場合には、既存の土地利用の成立基盤等について十分精査し、市全体の計画との整合性の確保につとめるものとし、安易な現状の追認は避けるべきである。

## 3 付帯的事項

- (1) 線引きや用途地域指定の変更は土地利用に関して市民が有する権利の内容に対して大きな影響を与えるので、今後とも、変更される区域や周辺の住民にあらかじめ変更の理由やその内容について周知をはかり、これに対する意見を十分聴くことが必要である。
- (2) 都市の自然環境を保全しつつ適正な市街化をはかるために、開発行為や建築行為の規制・指導に関する諸基準の整備及び

その適切な運用につとめるとともに、農地・山林等の保全・増進のための事業を積極的にすすめるための基準や要綱についてさらに検討を加え適正な運用につとめることが必要である。

- (3) 都市整備及び農地・山林等の保全のための特定の財源を自治体が確保できるような税財政措置，都市計画法の開発許可及び土地区画整理事業の認可の条件を全うさせるための措置，建築基準法における許可制の導入及び同法の規定に対する自治体の選択可能性の拡大等，現行制度の抜本的是正又は拡充・強化について国に強く要請すべきである。



答申起草にあたっての留意点 51.9.17

1. 市長の諮問の内容は、変更にあたっての基本的な考え方についてであり、変更基準や変更図は審議の直接的な対象ではない。
2. 市の基本都計審は、県の都計審が個別的な計画について審議するのと異なり、総合的かつ基本的な考え方を審議する。
3. 答申は公表されるので、変更の是非と採るべき基本的な考え方について明確に述べる。
4. 変更にあたり、今回に限らず昭和45年および48年の答申をも尊重すべきことを述べる。
5. 農地・山林等の自然環境の保全や災害防止に関する計画と線引きとの関連性について配慮するよう求める。
6. 人口抑制や都市生活環境の保全に関する計画と用途地域との関連性に配慮するよう求める。
7. 市民に対するPRの必要性を強調する。
8. 計画的なまちづくりのために市がとるべき施策や国に要望すべき事項等について明示する。

資料3. 線引き変更等に関する横浜市基本都市計画審議会の審議経過 51.9.17

日 時	会 の 名 称	内 容
51.7.29	第14回 横浜市 基本都市計画審議会	市長の諮問にもとづき、線引き・用途地域変更の必要性、変更の基準となる考え方について審議。
51.8.6	第15回 横浜市 基本都市計画審議会	変更の具体例を参考に継続して審議。 小委員会委員を選任し、答申案の起草を小委員会で行なうことにする。
51.8.21	答申起草小委員会 (第1回)	第14回・15回審議会で述べられた意見にもとづき、答申案の骨子について審議し、原案作成を学識経験者側、市側委員に委任。
51.9.2	起草委員の会合	審議会、小委員会の審議内容を詳細に検討し、答申原案を作成。
51.9.7	答申起草小委員会 (第2回)	答申原案について審議し、必要な修正を加え、答申案を作成。
51.9.17	第16回 横浜市 基本都市計画審議会	答申案について審議。



意見の骨子

1. 線引き変更基準前文のうち「市民の生活環境は向上していない」という表現は断定的で余り適切ではない。  
 2. 住居供給に際しては、空家率の増大は必ずしも市民の生活水準の向上を意味するものではなく、質のよい住居を供給して行く努力をすべきである。

○ 3. 市街化調整区域に隣接する一定のまとまりのある農地は、市街化調整区域とすべきではないか。

○ 4. S45線引き時、市街化区域にすることを疑義があったところ、その後市街化が進められていないところは市街化調整区域とすべきである。

○ 5. 微調整という考え方はどうか、具体的には S45のときにならぬ無理をして調整区域にしたケースもあると思うので、よく注意してやることがいい。

○ 6. 基礎調査の結果や変更基準などについて、市民に対するPRを徹底せよ。  
 第14回 7. 用途地域については、人口密度の抑判を基本原則として、住居地域などではむしろ厳しくする方向に転じていくべきだ。

8. 市の変更基準は、調整区域を極力拡大するようになっている点で好ましくないが、県央 県西部では市街化区域拡大の要求が強い状況の中で、この原則を破らぬことを希望する。

○ 9. 水電の線引きの傾向を再度見直す必要がある、市街化区域をこのまま残せば、中小河川の改修は進まないかなくなるおそれがある。

○ 10. 市民の要望の処理にあたっては、基準を明確にし、これを十分PRすることの方が重要である。また意見書については、不採択の場合、その理由を明確にすること。

11. 線引き変更基準(1)(2)に若干不明確な点があるため、もう少し分かりやすくした方がいいか。

12. S45審議会答申にも述べられているように、市街化区域については、市が市民に対して行政的責任を負っていると思われるので、市は公共投資をいかに多く進めるべきである。

○ 13. 用途地域について、一帯住専から準工業にある地域については、環境の悪化をもたらさないよう十分配慮して欲しい。

○ 14. 既得権の届出について地区住民に十分PRすること。  
 第15回

15. 埋蔵文化財がある地区については、可能な限り調整区域として欲しい。

16. 準工業地域では、公害防止のために工場移転を積極的に進めたい。(おんい)か。

(注) 質問、資料の請求をどのようには割愛した。

資料5 答申起草小委員会での主な意見要旨

第1回小委員会(ち.8.21)	第2回小委員会(ち.9.17)
<p>1. 市街化区域内のまとまりのある農地は調整区域にあるよりも生産緑地とあることを検討すべきだ。</p>	<p>1. 線引き変更の理由として地権者、開発者としての論理だけでは不足であると思われる。</p>
<p>2. ①から②への変更は住民にとっては大問題なので、事前によくPRすべきだ。</p>	<p>2. S45の線引きはもっと厳しく決めるべきだったが、初めてということでは不十分な点も確かにある。しかし、今とっては広過ぎたということは筋論として言えない。</p>
<p>3. ①(住)から②(準工)への変更については訴訟例もあり、慎重に対処すべきだ。</p>	<p>3. 今の市街化区域には、全体としてまだ余裕があるが、部分的には過密な部分もある。</p>
<p>4. 用途地域の変更は現状自認ではなく、土地利用計画との関連性で決めるべきだ。</p>	<p>4. 市街化区域内で開発された土地にまだ未利用地を多く残したまま次の開発に移る開発スプロールが見られるので、空地需給に見合った開発許可制度の運用を図るべきだ。</p>
<p>5. 準工業地域の拡大は、工場移転の計画と十分調整してから行うべきだ。</p>	<p>5. 緑地保全のための全市的計画を立て実現化の軌道に乗せるべきだ。</p>
<p>6. 用途地域は規制の強いものから弱いものに段階的に指定するのは必ずしも適当ではない。</p>	<p>6. 農業緑地制度と線引きの関係をはっきりさせるべきだ。</p>
<p>7. 市民へのPRについて強調すべきだ。</p>	<p>7. ①内の高度利用を妨げている都市施設整備上の隘路を取り除くことが必要だ。</p>
<p>8. 線引き変更のパターンは、①新たなストラクチャーの建設によるもの、②自然環境の増進のための施策と関連するもの、③事務的微調整、など3つに大別できるが今回は③が中心ということになる。</p>	<p>8. 答申の内容が何らかの形で県の都計審に伝わるようにすべきだ。</p>
<p>9. 国に要望すべき事項について触れるべきだ。</p>	<p>9. 現行の建築行政では過小空地化を抑えられず、人口の過密化や環境悪化を防止できないので、何らかの手だてが必要だ。</p>

第15回横浜市基本都市計画審議会

議 事 録

昭和51年8月6日 10:00 ~ 12:00

於 横浜商工会議所 役員会議室

< 北村幹事 >

定足数の確認報告 ( 着席委員 21 名 )

< 大場会長 >

開会挨拶

< 広瀬幹事 >

資料確認

1. 変更素案 2 葉 (線引き・用途地域)  $\frac{1}{3000}$
2. 変更箇所・面積一覧表
3. S45線引き設定時 基本都計審  
    諮問文・答申文・委員意見・素案基準
4. 広報 よこはま 8 月号
5. 第14回審議会議事録

< 近藤幹事 >

変更素案について説明

1. 素案図面の見方について
2. 各基準に該当する箇所の例示  
(  $\frac{1}{2500}$ 図・航空写真等による )

線引き個別基準(1)……保土ヶ谷区上管田・緑区白山

線引き個別基準(2)……緑区三保町

〃 (3)……旭区上川井町

〃 (4)……境川改修による市域境の  
変更地区

〃 (5)……緑区舟頭地区

〃 〃 緑区三保町

〃 〃 戸塚区東戸塚

〃 (6)……該当箇所なし

〃 (7)……金沢、扇島、大黒埠頭

用途地域個別基準(1)……略

〃 (2)……緑区すすき野

〃 (3)……港北下水処理場

〃 (4)……港南区日野

〃 (5)……略

〃 (6)……保土ヶ谷区上白根町

3 資料4について 略

4 要望書の処理状況について

線引き関係 79件(S45.6.10～S51.7.1)のうち採用

したのは4件

用途地域関係43件(§48.7.1～§51.7.1)のうち採用したのは7件

### 〈大場会長〉

説明された事項について、御質問等ありましたらどうぞ。

### 〈北村委員〉

1 (線引きについて) 例えは退職者がマイホームづくりの為に買った土地が今回調整区域に編入された場合の取扱いはどうなるか。

2. (用途地域について) 土地の環境水準が低いという理由で、1種住専から準工に指定変えする所もあるようだが、工場進出を認めることにより住環境が悪化すると思うが、この点どうか。

### 〈清水幹事〉

1.については、指定後6ヶ月以内に既得権の届出をすれば、5ヶ年以内に建築する事を条件に建築出来る。

< 近藤幹事 >

2.については、現地調査の結果この部分の地形が谷状であり、周辺より10~15m低くなっているので環境悪化の虞は無いと判断した。

< 北村委員 >

1.については その地域の市民に対するP.R.を十分にしたい。

2.については、なお十分注意して対処したい。

< 沢委員 >

1. 線引きについての要望件数79件のうち採用は4件と非常に少ないが、市としては案の策定にあたって意見書に対してどの程度配慮したのか。要望というものに対する考え方を聞きたい。

2. 関連して舟頭地区<sup>“元石川町”</sup>について、地元の意見等をどの程度くみとったのか。また、将来出さぬかもしれない意見をどう処理するのか。今回は微調整という事で調整区域にするということ

だが、周辺には美しが丘団地もあり、市街化の度合いも強いと思うが次の段階でどのように対応するか。

3. (緑政局に) 三保地区について、単に公社が未買収の地域であるという事で調整区域にするといっても、そこがすぐ農耕すべき地域とはならないと思う。この点について今後の処理の仕方について聞きたい。

#### < 近藤幹事 >

1. について、意見書については十分尊重して案をつくった。今回は微調整という事で先程の基準を作って検討した結果4件となった。

2. について、S45線引き時での計画開発予定地区のうち未着工の部分が26ヶ所位あり、このうち今日に至るまで具体的な動きの無い地区が3地区あった。他の地区は手続き中あるいは、着工寸前という状態であるのに対し、この3地区については全然見通しがたっていないという



346号 (元町 5-1 27.5ha  
車庫 5-3 99.18ha  
三保 5-2 6.25ha)

ことで今回は調整区域にすることとした。しかし、これらの地区についても、真剣に計画開発するのだということであれば、その時点で検討したい。

### < 田村幹事 >

三保の水田地帯では地権者が継続して農業をやりたいということで、公社の買収に応じていない。現地は良好な水田地帯と言える。

### < 星野委員 >

1. 線引き基準(6)について該当する地区が無いという事だが、要望も無かったのか。
2. S45答申(2)ウに、20ha未満であっても生産性が特に高い豊地、あるいは特定農産物の生産の適地として保存する必要がある地区、あるいは農業継続の意志が強い人々が集っている地区については調整区域とすべきであると書いてあるが、これに該当するものは一つも無かったのか。これは農地の宅地並課税に関連して聞き

たい。

3. 要望のうち採用されなかったものについてはどのように扱うのか。

### < 田村幹事 >

1 について、本年4月1日で緑地指定保存契約は560ha。農業緑地は235haで1,170箇所。これは市街化区域内のA・B農地であり、区画整理地区内が殆どで、平均0.2ha/件と小さい。保存緑地は310ha780件で平均0.39ha/件とこれも極めて小さい。市民の森についても、市街化区域内3箇所16.1haで5ha/件と小さいので、結果として基準(6)による変更はなかった。

### < 近藤幹事 >

2 について 陳情書の回答は8月16日以前に全部出す。

### < 星野委員 >

今の説明だと規模が小さいということが理由のようだが、S45答申(2)ウに出ている内容に

てらして調整区域とするものは無いということ  
で確認してよいか。20ha未満の農地であっても  
生産性が特に高い。または特定生産物の生産の  
ためのものであり、かつ農業継続の意志が強い  
というような場合には云々 という要件に合う  
ものは無いということが良いか。

#### < 田村幹事 >

前はその線で指定した。今回は調査の結果  
面積が小さく、しかも区画整理地区に点在して  
いるのが多いので、周囲の実情等から調整区域  
にすることは困難であった。

#### < 山本委員 >

市街化区域から市街化調整区域に変更するも  
のが3件出ているが、東戸塚地区については、  
中央の道路をいにかなり人家が建っているが、  
調整区域にした為にそこが非常に不便になると  
いう事はないか。そういう所だけをはずす必要

は無いか。

< 近藤幹事 >

十分検討したい。

< 内藤委員 >

広報よこはまには何処にどう載っているのか。

< 広瀬幹事 >

2面の右上に載っている。

< 近藤幹事 >

先日指摘のあった件については、基礎調査の項目を2~3枚程度のパンフレットにまとめて縦覧に来る方には渡す予定である。また今後機会があれば、広報よこはま等にも発表していきたい。

< 山本委員 >

広報には個別基準(4)が入っていないが。

< 近藤幹事 >

広報には概要だけで全部は載せていない。

< 山本委員 >

広報の内容だけでこの図面を見せると混乱しないか。

< 近藤幹事 >

縦覧にあたり、その点についてよく説明したい。

< 門司委員 >

1. 要望として、具体的な変更箇所の一覧表を出して欲しい。

2. 基準(7)について、金沢地先など近く竣工するものについて今後どう扱うのか。また、その時点で全市的な見直しをするのか。

< 近藤幹事 >

1については、次回までに出す。

< 田村委員 >

考之方としては、市街化区域に隣接する海面が調整区域であるといえるのは理屈として納得出来ない面があるが、法的にはそうなっている。

そもそも埋立の許可をする時点で市街化区域にする事が実質的に決まっていると言つてよいが法的な手続きは必要であるという事だと思ふ。

この点で他の項目とはやや趣きを異にする。関係官庁等とも協議の上実施していることなので、今さらこの地区を調整区域にするという事は誰も考えていないのではないか。また税金の問題から見てもなるべく早い時期に市街化区域にしたい。もっとも、調整区域内でもとることは、条例で出来るが、すっきりした形でやった方がよい。今回はこういう事だが、今回以後のものについても条件が整ったものについては、その部分についてだけ事務的に変更するということが原則であると思ふ。しかし全面的変更という時点であらば一緒に出すということも勿論あり得る。従つて個別的な変更についていちいち審議会に諮るという事は、事務効率からみても、しない方がよいと思ふ。

< 門司委員 >

たしかに埋立する時に既に決っていることなのでそういうことで良いと思うが。そうすると海公園については目的が分っていると思うがどちらに入るのか。

< 田村委員 >

公園だから市街化調整区域でなければいけないということはない。市街化区域の中に公園が有っても良いだろう。現在の処決まっているが、実際はどちらにしても効果は変わらないと思う。私としては市街化区域でも良いと思うが、面積が大きいので場合によっては調整区域ということもあり得る。この辺よく検討させて欲しい。

< 川崎委員 >

埋蔵文化財がある地区については可能な限り調整区域として欲しい。

< 近藤幹事 >

市街化区域内の文化財については、開発事業に伴って発見されたものについて個別に対処しているが、ただちに調整区域に変えるということは、面積基準等から難かしい。いずれにしても埋蔵文化財については関係機関とよく協議して保護して行きたい。

#### < 内藤委員 >

前回線引きの時には、素案の段階で各区単位で広報させ、市民が意見を出す時の参考としたことがあったが、今回はこの辺どういうやり方をするのか。

#### < 近藤幹事 >

今回は微調整ということで素案の段階で広報に載せるという事はしない。しかし各区役所には $1/10000$ の変更素案図を掲示する。より詳しくは計画局の縦覧図を見に来ていただくことになっている。

#### < 飯田委員 >



1 用途地域の変更について、今回は線引きの変更に伴うものということだが、市民の側から見て住居地域を準工に変えるということは、工場の立地をし易くし、結果的には道路公害等の環境の悪化をもたらさないか。住居が密集する地域でのオープンスペースの必要性等から、横浜市も公害工場の移転を進めていることでもあり、今回の変更で準工業地域が廃止されるケースが1つもないのは残念である。この点について今後の見通しはどうか。

2. (要望として) 事務当局に後程連絡願いたいことがある。

(保土ヶ谷区内の具体的場所を列挙)

### < 近藤幹事 >

用途地域制の目的は主として土地利用の純化を図り、公害等の環境悪化が起らないようにすることだが、既成市街地では指定時に既に立地していたものもあり、100%矛盾を防止するこ

とは困難であると思う。そこでこういう基準にしている訳ですが、順次土地利用をその方向で指導して行きたい。今後については、S48の指定にあたり将来の土地利用をも予測しているので、この辺を踏まえてケース・バイ・ケースで対処して行きたい。

< 飯田委員 >

準工業地域において公害防止の為に工場を移転させるなどして行くべきだと思うが、そういう考えはあるか。

< 北村幹事 >

前回の用途地域指定にあたっては、土地利用純化の為に準工業地域を相当減らした経緯もあるが、なお前向きに検討して行きたい。

< 飯田委員 >

いず山にしても、市民の為により良い地域指定をしていただきたい。

< 田村委員 >

準工業地域は非常にあいまいな地域として、用途地域の中では一番問題がある地域だが、現実にはそういう場所もあるので指定してある。前回S48には準工業地域を相当減らして住居地域にするものはした。それでも完全に無くしてしまう事は出来ない。自動車修理工場など都市における生活に必要なものが有る訳ですから、曖昧な地域であることは確かだが、無くしてしまう訳にはいかない。しかし非常に問題であることは確かですから、今後金沢の埋立に伴ない工場が移転して行った跡地等について住居地域等に変更していくことは考えらる。しかし、小さなものについては地域の変更ということではなく、公園等の整備事業として考えて行きたい。

#### < 酒井(専)委員 >

これからの審議会の運営だが、S48の審議の時にも小委員会を作って細かく検討したことが

あるが 今回もそうすべきではないか。

< 北村幹事 >

事務局としてはそう願いたい。

< 酒井(株)委員 >

小委員会の構成・運営等について、会長に一任するというこゝとで進めたらどうか。

< 大場会長 >

それでは只今の意見に基づいて、今後の進め方として小委員会方式でやることと、その構成人選などについて会長に一任いただけるかどうかお諮りしたい。委員の方々に度々集まっていたく訳にもまゐりませんので、小委員会方式でやる必要はあると思うが。

< 酒井(株)委員 >

人選について会長案を示していただきたい。

< 大場会長 >

そのようにする。

次に、先程要求のあった資料については整理

し、議事録とともに次回配布させる。また、小委員会の経過についても同様にする。

次に小委員会委員人選の案について、学識経験者、市会議員、市職員から各4名ずつ選ぶこととしたい。学識経験者は、入沢・内藤・山本・横山の各委員、市会議員は各常任委員会から委員長ということて北村・沢・酒井(豊)・酒井(剛)の各委員、市職員は、田村・川口・寺内・小岩井の各委員。以上の案でお諮りしたい。

— 異議なし —

< 大場会長 >

それではこの案で決めさせていただきます。

次回日程について事務局から報告させる。

< 北村幹事 >

事務局案として、才1回小委員会に8月19日

10:00 — 12:00 を提案

— 沢委員より異議 —

日程調整の結果 第1回小委員会は

8月21日(土) 10:00-12:00

に決定

< 大場会長 >

閉会挨拶

# 資料 7

市街化区域等の変更に関する意見書  
の内容別分類について

1. 線引きについて (67件・568人)

当該箇所周辺は市として計画開発するのが適当である。(しつこい、いい)	A	16件(176人)
自己用の住宅を建てたいが調存ので建てられない。市に変更してもらいたい。	B	18件(19人)
会社(法人)の社宅・宿舎を建てたいが調存ので建てない。市に変更してもらいたい。	C	3件(36人)
会社(工場)を増改築(又は新築)したいが調存ので支障あり。市に変更してもらいたい。	D	6件(38人)
税金対策上、生活上等、一部土地を売るか自分でアパートを建てるかしたいので市に。	E	3件(11人)
当該箇所周辺は市街化が進み農業経営が難しくなった。空地に中取用したいので市に。	F	5件(16人)
当該箇所周辺の市街化が進んでいるのに調の手まにしおくのはおかしい。	G	8件(8人)

51.9.10

上記以外の理由から調と市に変更してもらいたい。 H  
7件(263人)

現在市を調に変更してもらいたい。 I  
1件(1人)

2. 用途地域について (用途別の変更意見) (22件・54人)

計画開発が実施される予定、又は現に実施されたいので、それにふさわしい用途に変更してもらいたい。 A  
4件(27人)

現行の用途地域は不適格建築物にあり、しつこいので用途と変えてもらいたい。 B  
4件(20人)

その他の理由から変えてもらいたい。 C  
4件(7人)

\* 1 + 2 の計 79件・622人

うち過去に陳情が出ていた件数 28件

\* 意見書受付期間 51.8.16 ~ 51.8.31  
(郵送の場合は51.8.31消印のその日までといた)

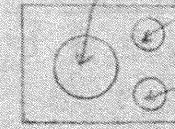
市街化区域の変更等(市案)に関する

区別要望内容別意見件数 (意見書数 77通)

意見書件数

署名者数

51.9.10



この過去に陳情等  
があった件数

要望内容 区名	線引き変更の意見書									小計	用途変更の意見書			小計	合計	備考
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		ア	イ	ウ			
鷺見																
神奈川		2 <sup>(3)</sup>								2 <sup>(3)</sup>		1 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	3 <sup>(4)</sup>		
西												2 <sup>(5)</sup>	2 <sup>(5)</sup>	2 <sup>(5)</sup>		
中																
南																
港南							1 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>		2 <sup>(2)</sup>					2 <sup>(2)</sup>	
保土ヶ谷		2 <sup>(2)</sup> 2 <sup>(1)</sup>		1 <sup>(1)</sup>			2 <sup>(2)</sup> 2 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>		6 <sup>(6)</sup> 6 <sup>(3)</sup>					6 <sup>(6)</sup> 6 <sup>(3)</sup>	
旭	2 <sup>(6)</sup>	1 <sup>(1)</sup>								3 <sup>(7)</sup>					3 <sup>(7)</sup>	
磯子																
金沢	1 <sup>(16)</sup> 1 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>							2 <sup>(11)</sup> 2 <sup>(1)</sup>	4 <sup>(36)</sup> 4 <sup>(2)</sup>		1 <sup>(1)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	2 <sup>(2)</sup>	6 <sup>(38)</sup> 6 <sup>(2)</sup>	1意見書 2件の内容
港北							1 <sup>(1)</sup>			1 <sup>(1)</sup>					1 <sup>(1)</sup>	
緑	9 <sup>(62)</sup> 9 <sup>(5)</sup>	1 <sup>(1)</sup>			1 <sup>(1)</sup>		1 <sup>(1)</sup>	3 <sup>(242)</sup> 3 <sup>(1)</sup>		15 <sup>(307)</sup> 15 <sup>(7)</sup>	4 <sup>(27)</sup>			4 <sup>(27)</sup> 4 <sup>(2)</sup>	19 <sup>(334)</sup> 19 <sup>(7)</sup>	
戸塚	4 <sup>(92)</sup> 4 <sup>(2)</sup>	9 <sup>(4)</sup> 9 <sup>(4)</sup>	3 <sup>(36)</sup> 3 <sup>(2)</sup>	5 <sup>(37)</sup> 5 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(10)</sup>	5 <sup>(16)</sup> 5 <sup>(2)</sup>	3 <sup>(3)</sup>		1 <sup>(1)</sup>	32 <sup>(204)</sup> 32 <sup>(17)</sup>		3 <sup>(17)</sup>		3 <sup>(19)</sup>	35 <sup>(223)</sup> 35 <sup>(13)</sup>	1意見書 2件の内容
瀬谷		2 <sup>(2)</sup> 2 <sup>(1)</sup>								2 <sup>(2)</sup> 2 <sup>(7)</sup>					2 <sup>(2)</sup> 2 <sup>(1)</sup>	
全市	16 <sup>(176)</sup> 16 <sup>(8)</sup>	18 <sup>(19)</sup> 18 <sup>(6)</sup>	3 <sup>(36)</sup> 3 <sup>(2)</sup>	6 <sup>(38)</sup> 6 <sup>(3)</sup>	3 <sup>(11)</sup>	5 <sup>(16)</sup> 5 <sup>(2)</sup>	8 <sup>(8)</sup> 8 <sup>(2)</sup>	7 <sup>(263)</sup> 7 <sup>(3)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	67 <sup>(518)</sup> 67 <sup>(24)</sup>	4 <sup>(27)</sup> 4 <sup>(2)</sup>	4 <sup>(20)</sup>	4 <sup>(7)</sup>	12 <sup>(50)</sup> 12 <sup>(2)</sup>	79 <sup>(622)</sup> 79 <sup>(28)</sup>	



## 市街化区域・市街化調整区域の区分（線引き） 変更基準（案）

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つて、市民の生活環境は向上していない。

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つた地区で、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埋立事業の施工区域は、原則として、同法の竣功認可のあつた区域を市街化区域とする。

## 用途地域・地区の変更基準（案）

新用途地域・地区は、昭和48年12月、決定告示されその後、市域変更にもなう部分的な変更を行つて今日にいたつている。

今回の変更は、市街化区域、市街化調整区域の区分（線引き）の変更にもない、部分的に変更が必要な地区、及び昭和48年の新用途地域・地区の指定の際、意見書の提出がなされていた地区等について検討し、次の基準により変更するものとする。

- 1 線引き変更により、新たに市街化区域となる地区は、原則として隣接する地区の用途地域・地区に合わせて指定する。また市街化調整区域となる地区は、原則として用途地域・地区は解除する。
- 2 用途地域・地区の境界線が、道路、河川等の改廃、又は宅地開発事業の進捗等により実体的に不明確になつた地区は、その境界線に最も近い新たな地形・地物又は宅地開発事業区域界に合わせて変更する。
- 3 都市計画にもとづいて行われる都市施設の整備により、現行用途地域・地区の変更が必要になつた地区は、周辺の用途地域・地区を勘案し、その都市施設整備計画にそつて変更する。
- 4 市街地開発事業等の計画的開発事業の実施により、現行用途地域・地区の変更を必要とする地区は、周辺の用途地域・地区を勘案し、その土地利用計画にもとづいて変更する。
- 5 公有水面埋立事業により市街化区域となつた地区はその土地利用計画にそつて用途地域・地区を指定する。

6 上記のほか，土地利用上用途地域・地区を変更することが妥当であり，周辺の土地利用との矛盾が生じない場合は，その土地利用にそつて変更する。

横浜市基本都市計画審議会市街化区域・市街化調整  
区域の区分の変更についての答申案起草小委員会名簿

5 1. 8, 6

(起草小委員会委員)

区 分	専 門	氏 名	職 業
学識経験者 (4人)	都市計画	入 沢 恒	横浜国立大学教授
	建築行政	内 藤 亮 一	横浜都市開発 研究所長
	公衆衛生	山 本 幹 夫	帝京大学教授
	地域計画(造園)	横 山 光 雄	日本大学教授
市 会 議 員 (4人)		北 村 清之助	第1委員会委員長
		沢 智勢子	第3委員会委員長
		酒 井 豊 四	第4委員会委員長
		酒 井 喜 和	第5委員会委員長
市 職 員 (4人)		田 村 明	技監兼企画調整局長
		川 口 弘	緑 政 局 長
		寺 内 孝	計 画 局 長
		小岩井 直 和	建 築 局 長



# 第16回 横浜市基本都市計画審議会次第

ち. 9. 17

於 シルクセンター5階

シルバー・ルーム

1. 開 会
2. 経過報告
3. 小委員会報告
4. 議 事  
答申案について
5. ま と め
6. 閉 会





## 才16回 横浜市基本都市計画審議会

## 議事録

日時 昭和51年9月17日 10:00~12:00 AM.

場所 シルクホテル シルバールーム

配付資料 資料1. 答申案

資料2. 答申起草にあたっての留意点

資料3. 繰上げ変更等に関する横浜市基本都市

計画審議会の審議経過

資料4. 才14回才15回審議会における主な意見の要約

資料5. 答申起草小委員会での主な意見要旨

資料6. 才15回横浜市基本都市計画審議会議事録

資料7. 市街化区域等の変更に関する意見書集計表

資料8. 縦覧者用パンフレット

## 議事録

&lt; 北村幹事 &gt;

定足数確認の報告 (着席委員20名)

&lt; 大場会長 &gt;

開会挨拶

&lt; 北村幹事 &gt;

資料確認

経過説明

&lt; 近藤幹事 &gt;

意見書集計結果の報告 (資料1)

&lt; 横山委員 &gt;

答申案起草小委員会の審議概要の報告

&lt; 広瀬幹事 &gt;

同・補足説明 (資料2)

&lt; 大場会長 &gt;

今までの資料及び経緯についての説明に  
対し質問がある方はどうぞ発言を。

&lt; 小岩井委員 &gt;

資料5. 才2回小委員会意見要旨の(9)は私の発言だが「現行の建築行政上の制度では」という主旨で発言したので訂正して欲しい。

< 大場会長 >

そのように訂正する。

< 星野委員 >

資料7. のBのケースで、意見を聞いてみて気の毒だったような例はないか。

< 近藤幹事 >

文面からだけでは読みとれないが、Bの分類は調整区域内に一軒あるような例が殆んどだったので基準ですくえるものは無かった。

— 保土ヶ谷区上菅田町の例を説明 —

< 星野委員 >

調整区域である事を知らずに土地を購入してしまうケースもあるようだが、今回の

意見書にそのような例は無かったか。

< 近藤幹事 >

そのようなケースも有った。

< 大場会長 >

それでは答申案の審議に入る。

< 広瀬幹事 >

答申案朗読 (資料 1)

< 大場会長 >

今の答申案について質問・意見がありましたらどうぞ発言を。

< 門司委員 >

才 1 点目として、1-(3)「今後の検討を待つ」という事は繰引き後 6 年でも短かい、というように読めるが、あと何年ぐらい待つのか。

才 2 点目として、2-(1)「将来必要となる時点」とは何時のことか。

才 3 点目として、3-(2)「適切な運用」

と「適正な運用」の2つが出てくるが、どのよう  
に違うのか。

才4点目として、3-(3)「許可制の導入」  
「自治体の選択可能性」の具体的内容は  
何か。

### < 近藤幹事 >

才1点について、今回の見直しでは20ヶ  
所余りの面開飛予定地区を検討し、3ヶ所  
を変更素案にとりあげたが、今回見送った  
地区でも地元で反対の動きのある地区もあ  
るので、今後の推移も見ながら決めていく  
が、将来の具体的な時期について今の時点  
では言えない。

### < 田村幹事 >

才2点について、現在の緑地保全施策で  
該当しているものはいずれも小規模なので  
将来規模的に大きいものが出た時点で調整  
区域への変更も行なうという意味である。

と「適正な運用」の2つが出てくるが、ど  
のように違うのか。

才4点目として、3-(3)「許可制の導入」  
「自治体の選択可能性」の具体的内容は  
何か。

### < 近藤幹事 >

才1点について、今回の見直しでは20ヶ  
所余りの面開飛予定地区を検討し、3ヶ所  
も変更素案にとりあげたが、今回見送った  
地区でも地元で反対の動きのある地区もあ  
るので、今後の推移も見ながら決めていく  
が、将来の具体的な時期について今の時点  
では言えない。

### < 田村幹事 >

才2点について、現在の緑地保全施策で  
該当しているものはいずれも小規模なので  
将来規模的に大きいものが出た時点で調整  
区域への変更も行なうという意味である。

### < 広瀬幹事 >

才3点の「適切」「適正」については、同じ意味で使っているが、同じ文章に出てくるので表現を変えたまでであり、「適切」で統一しても良いと思う。

才4点の「許可制の導入」は、現在大部分の建築行為が建築基準法による羈束行為として、主事の確認制で行なわれているので、自治体の実態に即した審査の出来るように市長による許可制を導入するという意味であり、「選択の可能性」は、現在都市計画上の事項が法律によって全国一律的に決っているので、風土・気候・特性に合せ自治体が自由に選択できるようにするという意味である。

### < 田村委員 >

建築基準法は昭和45年の改正によって、大分良くなったが、現在のように都市化が

進むと、一個の建築としては良いが、都市全体から見るとそぐわない場合も出てくる。又、現在の確認制では建築主事という個人が重い責任を負っているので、許可制によって市全体が責任を負って町づくりをしていくことが必要である。選択可能性については、町づくりを全国一律というのがおかしいのであり、条例で選択できる余地もまだ僅かなので、これを積極的に国に働きかけるという事である。

### < 門司委員 >

私も建築について市民から陳情を受ける事も多く、主事の責任も大変だと思うが、このような場合、自治体の責任と個人の権利が対決し、自治体にあまり裁量権を与えると民事的な問題に介入していく事になり難かしいと思う。

### < 内藤委員 >



自由裁量の幅については難かしい点もあるが、例えば、米国の都市計画法は許可制であるが法律でかなり細かい点についてまで決めてある。日本の都市計画は法律によって一律に決められていて自治体による選択の余地が無いので、自治体が住民の意見を十分聞いた上でならば自由に都市計画を決定できるようにすべきである。許可制と確認制にはそれぞれ一長一短あるが、欠点については別の方策を講じながら許可制を導入することが必要である。

### < 門司委員 >

大筋については私も賛成である。

### < 星野委員 >

第1点目として、2-(2)「継続的な検討」は、どこが、どのような手だてでするのか。

第2点目として、3-(1)の周知について

は、知る側、知る側の努力と知る側の熱意が必要だが、今回は広報よこはま以外にどのような周知の方法がとられたか。

### < 近藤幹事 >

才2点目の周知の方法については、区役所が目立つ場所に1万分の1の変更図面を掲示した。他には商業新聞と広報よこはまで行なった。

### < 広瀬幹事 >

才1点については、本審議会の答申が出たあと、それにそって市側で継続的に検討していくという意味である。

### < 佐野委員 >

1-(2)「相当程度の人口増を収容する余地」とあるが、あとどのぐらい収容できるのか。又、将来人口はどのぐらいの枠を考えているか。

### < 近藤幹事 >

先日配付した都市計画基礎調査にもあるように、現在の市街化区域内にまだ30%の未利用地が残されている。参考までに、既に完成した組合施行の区画整理事業41地区について言うと、計画人口19万人余に対し現在の人口が13万5千人であり、単純計算で約70%のはりつき、当時100人/haで計算されていた人口密度を現在並150人/haで補正すると、現在事業の終了した区画整理地区は約50%の人口はりつきとなる。

### < 田村委員 >

現在は将来人口353万人ということ公表しているが、政策目標としては1割減の330万人程度を目標としている。将来人口の細かい見直しは現在推計中であるが、昭和60年には現在の伸びでいって310~320万人になりそうである。しかし、現在265万人なのでまだ相当数の増加が見込まれる

訳だが、今迄程では無いということである。

### 〈大場会長〉

大体意見も出尽したようなので、本案を審議会の答申として採択してよろしいか伺いたい。

— 各委員 異議なし —

では本案を本日付で審議会の答申とする。なお、本日午後この答申に基づいて記者発表を行ないたい。

— 各委員 異議なし —

次に、今後のスケジュールについて事務局から報告させる。

### 〈北村幹事〉

ただ今決った答申はただちに市長に対し答申する。答申に基づいて変更基準を決め変更市案を確定する作業に移り、答申文も市案とともに県に送付する。委員の皆様へは答申の写を別途送付する。

< 大場会長 >

閉会挨拶

