

線引き等の変更について

昭和 52 年 3 月

横浜市計画局

はじめに

新都市計画法に基づいた本市の市街化区域・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、産業の集中は激しく、特に本市においては、基盤整備の済んでいない周辺部において開発が異常なまでに高まっておりました。

このため、こういった乱開発を防止し、都市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、内外の強い関心を集める中で、慎重な討議を重ね策定されたものです。

それから早いもので、すでに6年半が経過しましたが、この間、御承知のとおりわが国の政治、経済、社会情勢の変動は著しく、特に昭和48年11月のオイルショックを契機に、従来の路線を根本から見直さざるを得ないような重大な転換期に入っています。昭和48年に策定した新用途地域においても、こういった状況を反映し市街地の高密化を極力抑制する方向をとりました。

本市では昭和49年度に「都市計画に関する基礎調査」（都市計画法第6条に基づき行われるもの）を実施し、この調査結果のもとに線引き設定による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。変更の内容は当初の線引きに若干の修正を加えた程度のもに止まっていますが、この結論を導き出すにあたっては、当初の線引きで行ったと同じ、あるいはそれ以上の慎重な多くの検討を経たつもりです。

そこで、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、結果等を中心に今後の参考資料として記録に残しておくべきと思われるも

のを集めまとめてみたものです。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。

計画局長 寺内 孝

目次

1. 変更までの経緯	1
2. 線引き等の変更基準	4
(1) 市街化区域・市街化調整区域の区分(線引き)変更基準	4
(2) 用途地域・地区の変更基準	5
3. 線引き等の変更面積	6
(1) 基準別変更件数・面積	6
ア. 線引き変更件数・面積	6
イ. 用途地域変更件数・面積	6
ロ. 用途地域変更件数・面積	7
ハ. 線引き区別変更件数・面積	7
1. 用途地域区別変更件数・面積	8
(2) 区別変更件数・面積	7
ア. 線引き区別変更件数・面積	7
1. 用途地域区別変更件数・面積	8
(3) 変更後の区別指定面積	9
ア. 線引き	9
イ. 用途地域	10
ウ. 防火・準防火地域	12
エ. 高度地区	13
4. 都市計画基礎調査	14
5. 横浜市基本都市計画審議会	16
(1) 線引き等の変更に関する諮問	16
(2) 線引き等の変更に関する答申	17
(3) 審議会委員名簿	19
6. 線引き等の変更に対する市民からの意見・要望	21
＜参考＞	
1. 当初の線引き設定基準	25
2. 変更前の線引き面積表	26
3. 用途地域・地区指定の基本方針	27
4. 変更前の用途地域面積表	28
5. 神奈川県での線引き変更方針	30

1. 変更までの経緯

線引き等変更作業は昭和50年5月企画調整局、建築局、都市開発局、緑政局、計画局の5局で小委員会を結成し基本方針、市素案の検討を始めました。

変更決定までの主な経緯は次表のとおりですが、これには関係5局小委員会（通算26回打合わせ会をもった。）、県土木部との協議（記録に残るものだけでも15回の打合わせ会をもった。）等については省略しました。

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
50. 5. 27	嶮山地区の市境変更に伴う線引き等の変更告示
50. 5. 30	日吉、矢向地区の市境変更に伴う線引き等の変更告示
49. 6. 5	都市計画法に基づく基礎調査説明会
49. 8. 1～50. 2. 28	基礎調査の実施
50. 4. 11	基礎調査結果を県へ提出
50. 5. 22～51. 3. 15	線引き等変更市素案の作成
51. 3. 15	市素案の方針決定
6. 25	線引き等変更市素案の事前協議書を県へ提出
7. 3	市基本都市計画審議会へ諮問
7. 22	市会第四委員会研究会
7. 23	市基本都市計画審議会幹事会
7. 24	線引き変更市素案の事前協議に対する県の回答
7. 27	市基本都市計画審議会幹事会
7. 29	第14回市基本都市計画審議会
8. 1	「広報よこはま」で市素案の任意縦覧日をPR
8. 4	市基本都市計画審議会幹事会
8. 6	第15回市基本都市計画審議会
〃	市会第四委員会研究会

年 月 日	内 容
51. 8. 9～51. 8. 11	市会議員団へ説明
51. 8. 16～51. 8. 31	線引き等変更市案の任意縦覧
8. 17	東戸塚地区地元説明会
8. 18	市基本都市計画審議会幹事会
8. 19	舟頭地区地元説明会
8. 21	市基本都市計画審議会小委員会(第1回)
9. 7	" (第2回)
51. 9. 10, 51. 9. 11	都市計画区域、用途地域等変更市案の事前協議に対する県の回答
9. 14	市基本都市計画審議会幹事会
9. 17	第16回市基本都市計画審議会(答申)
"	市会第四委員会研究会
9. 28	市会第四委員会
10. 2	線引き市案確定
10. 9	都市計画区域、線引き市案を県へ申請
10. 14	市会第四委員会研究会
10. 29	用途地域市案確定
"	用途地域変更市案を県へ申請
11. 30	線引き等変更県案を建設省へ事前協議申請
51. 11. 29～51. 12. 13	防火・準防火地域、高度地区の法定縦覧
51. 12. 1～51. 12. 15	都市計画区域、線引き、用途地域の法定縦覧
51. 12. 14	防火・準防火地域、高度地区の変更市案を県へ申請
12. 25	線引き等変更県案の事前協議に対する建設省の回答
12. 27	第45回神奈川県都市計画地方審議会
52. 3. 30	線引き等決定告示

線引き、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項及び第19条第1項の規定に基づき、昭和52年3月30日決定告示され同日より効力が発生した。

都市計画区域	神奈川県告示	第223号
線 引 き	"	第232号
用 途 地 域	"	第233号
高 度 地 区	横浜市告示	第60号
防 火 ・ 準 防 火 地 域	"	第61号

2. 線引き等の変更基準

今回の線引き等の変更にあたっては、次のような変更基準を定めました。

(1) 市街化区域・市街化調整区域の区分(線引き)変更基準

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えない。

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、できるかぎり行い。
- (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。

(2) 用途地域・地区の変更基準

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って今日にいたっている。

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った地区は、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った地区は、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って変更する。
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った地区はその土地利用計画にそって用途地域・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、その土地利用にそって変更する。

3. 線引き等変更面積

今回の線引き等の変更面積は次のとおりです。

(1) 基準別変更件数・面積

ア. 線引き変更件数・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)			市域面積拡張に伴う 追加 (ha)	
		① 市 → 調	② 調 → 市	③=②-① 差引	④ → 調	⑤ → 市
2 - (1)	19	4.08	38.83	34.75		
" (2)	5	4.15	1.41	- 2.74		
" (3)	8	12.22	12.11	- 0.11		
" (4)	4		0.63	0.63	1.22	1.55
" (5)	3	132.93		-132.93		
" (6)	0					
" (7)	6					628.73
計	45	153.38	52.98	-100.40	1.22	630.28

市域面積の拡張 $631.50 \div 631$ ha

イ. 用途地域変更件数・面積

基準該当番号	変更件数	変更面積(ha)	備 考
1	29 ※	134	※印は線引き変更に伴うもの
2	16	13	
3	6	39	
4	5	14	
5	6 ※	679	
6	3	17	
計	65	896	

(2) 区別変更件数・面積

ア. 市街化区域・市街化調整区域区別変更面積

区 別	件数	現在の都市計画区域内での変更面積(ha)			都市計画区域拡張に伴う追加 (ha)	
		① 調 → 市	② 市 → 調	③=①-② 差引	④ → 調	⑤ → 市
鶴 見	3	-	-	-	-	234.54
神 奈 川	1	-	-	-	-	11.13
西	0	-	-	-	-	-
中	1	-	-	-	-	13.66
南	0	-	-	-	-	-
港 南	3	3.37	2.01	1.36	-	-
保土ヶ谷	2	2.61	-	2.61	-	-
旭	5	1.11	0.14	0.97	-	-
磯 子	1	0.24	4.12	- 3.88	-	-
金 沢	5	3.24	3.49	- 0.25	-	369.40
港 北	2	1.37	0.34	1.03	-	-
緑	10	20.69	37.27	- 16.58	-	-
戸 塚	9	14.01	105.97	- 91.96	-0.57	-
瀬 谷	5	6.34	0.04	6.30	1.79	1.55
計	47 (45)	52.98	153.38	- 100.40	1.22	630.28

注) 変更件数45件のうち2区にまたがるものが2件ある。

イ 用途地域別変更面積

区 別	件 数	面 積 (ha)
鶴 見	3	28540
神 奈 川	2	15.13
西	1	6.20
中	1	3.66
南	—	—
港 南	11	12.62
保 土 ヶ 谷	3	18.01
旭	6	4.76
磯 子	4	6.87
金 沢	4	372.13
港 北	3	5.79
緑	14	23.82
戸 塚	11	116.06
瀬 谷	4	13.72
計	67	923.48

(3) 変更後の区別指定面積

ア. 市街化区域・市街化調整区域別面積表

昭和52年3月30日現在

区 別	区・面積 (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	—	—
中	1,845	1,845	100.0	—	—
南	1,263	1,258	99.6	5	0.4
港 南	1,981	1,881	95.0	100	5.0
保 土 ヶ 谷	2,180	1,630	74.8	550	25.2
旭	3,276	1,980	60.4	1,296	39.6
磯 子	1,909	1,658	86.9	251	13.1
金 沢	2,752	2,155	78.3	597	21.7
港 北	4,355	3,370	77.4	985	22.6
緑	7,617	4,857	63.8	2,760	36.2
戸 塚	7,795	4,736	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

1. 用途地域別面積表

用途地域	鶴見		神奈川		西		中		南		港南		保土谷		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
一種住専	50/30(調)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	60/40(市)	145	5.2	97	5.3	-	-	210	12.1	9	0.7	361	19.2	113	6.9
	60/40(調)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	80/50※	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0.3	71	4.4
	80/50	281	10.1	251	13.5	-	-	92	5.3	341	27.1	510	27.1	380	23.3
	100/60	46	1.6	69	3.7	20	3.1	119	6.9	84	6.7	75	4.0	106	6.5
	小計	472	16.9	417	22.5	20	3.1	421	24.3	434	34.5	951	50.6	670	41.1
二種住専	市街化区域	281	10.1	391	21.1	150	23.7	73	4.2	122	9.7	437	23.3	338	20.7
	調整区域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計	281	10.1	391	21.1	150	23.7	73	4.2	122	9.7	437	23.3	338	20.7
住居	509	18.3	409	22.0	103	16.3	152	8.8	398	31.6	376	20.0	415	25.5	
近隣商業	200/80	27	0.9	49	2.6	-	-	7	0.4	17	1.4	8	0.4	8	0.5
	300/80	64	2.3	64	3.5	84	13.3	42	2.4	110	8.7	13	0.7	85	5.2
	400/80	2	0.1	8	0.4	-	-	17	1.0	32	2.5	15	0.8	15	0.9
	小計	93	3.3	121	6.5	84	13.3	66	3.8	159	12.6	36	1.9	108	6.6
商業	400/80(3種)	-	-	11	0.6	3	0.5	-	-	4	0.3	-	-	-	-
	400/80	90	3.2	123	6.6	91	14.3	319	18.4	78	6.2	2	0.1	6	0.4
	500/80	37	1.3	37	2.0	38	6.0	132	7.6	18	1.5	6	0.3	4	0.2
	600/80	-	-	2	0.1	26	4.1	64	3.7	-	-	-	-	-	-
	700/80	-	-	-	-	3	0.5	7	0.4	-	-	-	-	-	-
	800/80	-	-	-	-	21	3.3	51	2.9	-	-	-	-	-	-
小計	127	4.5	173	9.3	182	28.7	573	33.0	100	8.0	8	0.4	10	0.6	
準工業	261	9.4	58	3.1	12	1.9	84	4.8	45	3.6	71	3.8	66	4.1	
工業	188	6.8	132	7.1	82	13.0	13	0.8	-	-	-	-	23	1.4	
工業専用	200/40	278	10.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	200/60	576	20.7	155	8.4	-	-	353	20.3	-	-	-	-	-	
	小計	854	30.7	155	8.4	-	-	353	20.3	-	-	-	-	-	
合計	2,785	100.0	1,857	100.0	633	100.0	1,735	100	1,258	100.0	1,879	100.0	1,630	100.0	
無指定	市街化区域	100	-	42	-	-	-	110	-	-	-	-	-	-	
	調整区域	41	-	439	-	-	-	5	-	100	-	-	550		
	小計	141	-	481	-	-	-	110	-	5	-	-	550		
合計(区面積)	2,926	-	2,338	-	633	-	1,845	-	1,263	-	1,979	-	2,180		

※印は道路側1mの外壁後退制限のあるもの
 (調)は調整区域内に指定された面積
 (市)は市街化区域
 商業地域内の(3種)は高制限高度地区の種別

昭和52年3月30日現在

旭	磯子		金沢		港北		緑		戸塚		瀬谷		全市		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
-	-	-	7	0.4	55	2.5	-	-	-	-	102	2.1	-	-	
316	15.9	250	14.9	441	20.1	961	29.2	2,227	45.5	1,074	22.2	251	21.5	6,458	20.3
-	-	-	-	-	-	-	-	36	0.8	-	-	-	-	36	0.1
180	9.1	-	-	-	-	-	-	521	10.6	109	2.2	100	8.6	986	3.1
580	29.3	292	17.4	477	21.6	835	25.3	344	7.0	1,369	28.3	355	30.3	6,107	19.2
10	0.5	31	1.9	18	0.8	109	3.3	-	-	-	-	-	-	687	2.2
1,086	54.8	580	34.6	994	45.0	1,905	57.8	3,128	63.9	2,654	54.3	706	60.4	14,438	45.4
282	14.2	194	11.6	250	11.3	244	7.4	565	11.5	533	11.0	75	6.4	3,935	12.4
-	-	9	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	0.0
282	14.2	203	12.1	250	11.3	244	7.4	565	11.5	533	11.0	75	6.4	3,944	12.4
448	22.6	343	20.5	369	16.7	562	17.0	686	14.0	1,088	22.5	214	18.3	6,072	19.1
12	0.6	28	1.7	21	1.0	31	0.9	15	0.3	14	0.3	9	0.8	246	0.8
35	1.8	63	3.8	35	1.6	64	1.9	59	1.2	22	0.5	11	0.9	751	2.4
2	0.1	22	1.3	17	0.8	5	0.2	19	0.4	11	0.2	10	0.9	175	0.5
49	2.5	113	6.8	73	3.4	100	3.0	93	1.9	47	1.0	30	2.6	1,172	3.7
-	-	-	-	-	-	-	-	5	0.1	-	-	-	-	23	0.1
7	0.4	25	1.5	9	0.4	15	0.5	9	0.2	5	0.1	-	-	779	2.4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272	0.9
-	-	-	-	-	-	51	1.5	-	-	12	0.2	-	-	155	0.5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0.0
-	-	-	-	-	-	38	1.2	-	-	-	-	-	-	110	0.3
7	0.4	25	1.5	9	0.4	104	3.2	14	0.3	17	0.3	-	-	1,349	4.2
108	5.5	21	1.3	13	0.6	346	10.5	159	3.3	182	3.8	38	3.3	1,464	4.6
-	-	32	1.9	397	18.0	35	1.1	248	5.1	319	6.6	105	9.0	1,574	4.9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	0.9
-	-	357	21.3	102	4.6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,544	4.8
-	-	357	21.3	102	4.6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,822	5.7
1,980	100.0	1,674	100.0	2,207	100.0	3,296	100.0	4,893	100.0	4,840	100.0	1,168	100.0	31,835	100.0
-	-	-	-	3	-	74	-	-	-	-	-	-	-	329	-
1,298	-	235	-	542	-	985	-	2,722	-	2,957	-	535	-	10,409	-
1,298	-	235	-	545	-	1,059	-	2,722	-	2,957	-	535	-	10,738	-
3,278	-	1,909	-	2,752	-	4,355	-	7,615	-	7,797	-	1,703	-	25,773	-

ウ. 防火・準防火地域別面積表

昭和52年3月30日現在

区 別	面 積 (ha)	%	防 火 地 域		準 防 火 地 域	
			面 積 (ha)	%	面 積 (ha)	%
全 市	42,573	100	668.9	1.6	10,702.3	25.1
鶴 見	2,926	100	25.0	0.9	1,552.7	53.1
神 奈 川	2,338	100	41.0	1.8	1,283.0	54.9
西	633	100	80.0	12.6	510.0	80.6
中	1,845	100	241.0	13.1	738.7	40.0
南	1,263	100	34.0	2.7	834.0	66.0
港 南	1,981	100	22.0	1.1	895.8	45.2
保 土 ヶ 谷	2,180	100	14.0	0.6	895.0	41.1
旭	3,276	100	1.0	0.0	332.0	10.1
磯 子	1,909	100	62.6	3.3	724.5	38.0
金 沢	2,752	100	9.0	0.3	551.9	20.1
港 北	4,355	100	108.3	2.5	1,151.0	26.4
緑	7,617	100	27.0	0.4	509.9	6.7
戸 塚	7,795	100	4.0	0.1	631.8	8.1
瀬 谷	1,703	100	-	-	92.0	5.4

エ. 区別最高限高度地区指定面積

単位 ha

昭和52年3月30日現在

区 別	第 一 種		第 二 種		第 三 種		第 四 種		合 計	
	面 積	%	面 積	%	面 積	%	面 積	%	面 積	%
全 市	14,438	48.1	3,944	13.1	8,731	29.1	2,900	9.7	30,013	100.0
鶴 見	472	24.4	281	14.6	863	44.7	315	16.3	1,931	100.0
神 奈 川	417	24.5	391	23.0	599	35.2	294	17.3	1,701	100.0
西	20	3.2	150	23.7	202	31.9	261	41.2	633	100.0
中	421	30.5	73	5.3	302	21.8	586	42.4	1,382	100.0
南	434	34.5	122	9.7	606	48.2	96	7.6	1,258	100.0
港 南	951	50.6	437	23.3	483	25.7	8	0.4	1,879	100.0
保 土 ヶ 谷	670	41.1	338	20.8	589	36.1	33	2.0	1,630	100.0
旭	1,086	54.8	282	14.2	605	30.6	7	0.4	1,980	100.0
磯 子	580	44.1	203	15.4	477	36.2	57	4.3	1,317	100.0
金 沢	994	47.2	250	11.9	455	21.6	406	19.3	2,105	100.0
港 北	1,905	57.8	244	7.4	1,008	30.6	139	4.2	3,296	100.0
緑	3,128	63.9	565	11.5	943	19.3	257	5.3	4,893	100.0
戸 塚	2,654	54.8	533	11.0	1,317	27.2	336	7.0	4,840	100.0
瀬 谷	706	60.5	75	6.4	282	24.1	105	9.0	1,168	100.0

4. 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す。

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ました。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今回、線引きの見直しを行いました。

第2回の調査で取りあげた主な項目等は次のとおりです。

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	人口、人口密度については区別・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	建物用途別現況図は1/2,500で、その他については1/30,000で作成	区別・ゾーン別に集計又は算定。
4. 土地関係 土地利用現況、農地転用状況、宅地開発状況、土地の自然環境等	土地利用状況図は1/25,000で、その他については1/30,000で作成。	土地利用（地目）について区別・ゾーン別に集計、農転については調整区域内のみ集計。
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

項 目	図 面	備 考
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	道路、公園、下水道についてはゾーン別に集計

なお、上記調査は、その前年度（48年度）の「土地利用解析調査」により整備した各種調査結果を前提として行いました。（これ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いましたが、本市ではこれとは別に、この調査結果をできるだけ広範な人々に知っていただくため、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」としてまとめています。

5. 横浜市基本都市計画審議会

今回の線引き等の変更にあたって本市では昭和51年7月3日に線引き等の変更に関し横浜市基本都市計画審議会に諮問しました。審議会ではこれを受けて小委員会を含め延4回の審議を重ね、昭和51年9月17日次のような答申を市長に対し行っております。

(1) 線引き等の変更に関する諮問

51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性が生じたので、その区域区分の変更及びこれに関連した同法第8条1項に掲げる地域・地区の部分修正等に関し、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。

(2) 線引き等の変更に関する答申

51基都審第 7号
昭和51年9月17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ないという点で極めて困難な作業であったと考えられるが、その結果、線引きと同時に施行された開発許可制度によっ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っていまだ十分とはいえない。したがって、現状においてはこれ以上市街化区域を拡大する必要はないと考える。

(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っ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) 具体的な変更にあたっては、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、今後はまとまった農地の保全、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。

(3) 横浜市基本都市計画審議会委員・幹事名簿

(学識経験者はアイウエオ順)

区	分	専	門	氏	名	住	所	職	業	摘	要
学識経験のある者		都市計画		入沢恒		東京都		横浜国立大学教授			
同		農業		小串靖夫		横浜市戸塚区		横浜南農業協同組合長			
同		言論		川崎万博		横浜市神奈川区		神奈川新聞社顧問			
同		商工		坂本寿		横浜市中区		横浜商工会議所副会頭			
同		建築行政		内藤亮一		横浜市西区		横浜都市開発研究所長			
同		土地法制		成田頼明		東京都		横浜国立大学教授			
同		経済地理		征幸雄		東京都		横浜市立大学教授			
同		都市計画		松井達夫		東京都		早稲田大学教授			
同		公衆衛生		山本幹夫		鎌倉市		帝京大学教授			
同		地域計画(造園)		横山光雄		横浜市緑区		日本大学教授			
横浜市議会議員				北村清之助		横浜市中区		横浜市議会第1委員会委員長			
同				星野重正		横浜市南区		" " 副委員長			
同				榎原重正		横浜市保土ヶ谷区		" " " "			
同				沢智勢子		横浜市緑区		" 第3委員会委員長			
同				飯田正夫		横浜市港北区		" " 副委員長			
同				広瀬礼子		横浜市中区		" " " "			
同				酒井豊四		横浜市南区		" 第4委員会委員長			
同				佐野弘		横浜市磯子区		" " 副委員長			

区	分	専	門	氏	名	住	所	職	業	摘	要
横浜市	議会議員			酒井 麻雄	雄	横浜市南区		横浜市議会第4委員会副委員長			
	同			酒井 喜和	和	横浜市港北区		第5委員会委員長			
	同			吉原 良治	治	横浜市港北区		副委員長			
	同			門司 修	修	横浜市鶴見区		"			
横浜市	市職員			大場 正典	典	横浜市中区港町1-1 (横浜市役所)		横浜市助役		会長	
	同			田村 明	明	"		横浜市技監兼企画調整局長			
	同			小泉 幸次	次	"		市民局長			
	同			川口 弘	弘	"		緑政局長			
	同			寺内 孝	孝	"		計画局長			
	同			池沢 利明	明	"		道路局長			
	同			佐藤 昌之	之	"		下水道局長			
	同			小岩井 直和	和	"		建築局長			

幹	事	企画調整局	次	長	北村 亘	
同	同	"	主	幹	江口 悟	
同	同	"	主	幹	淵上 和彦	
同	同	"総合土地調整課長			広瀬 良一	
同	同	"調整課長			岡部 重之	
同	同	"企画課長			小沢 恵一	
同	同	"副主幹			岩崎 駿介	
同	同	市民局	市	民	部長	周 誠

幹	事	計画局	計	画	部	長	近藤 忠臣
同	同	"	都	市	調	査	課
同	同	"	副	主	幹		鈴木 康生
同	同	緑政局	農	政	部	長	山藤 雄造
同	同	"公園緑地部長					田村 昭二
同	同	建築局	指	導	部	長	山口 正
同	同	道路局	街	路	建	設	部
同	同	下水道局	河	川	部	長	清水 久雄

6. 線引き等変更に対する市民からの意見・要望

今回の線引き等の変更に対し市民から出された意見・要望は次のとおりです。

(1) 線引き変更についての区別意見・要望件数

区 別	意見書提出 時期別		法定縦覧中 51.12.1~ 51.12.15	計	うち 採用数
	当初決定から 任意縦覧まで 45.6.11~ 51.8.15	任意縦覧中 51.8.16~ 51.8.31			
全 市	84(782)	67(568)	17(17)	168(1367)	10
鶴 見	-	-	-	-	-
神 奈 川	7(10)	2(3)	-	9(13)	1
西	-	-	-	-	-
中	-	-	-	-	-
南	-	-	-	-	-
港 南	1(1)	2(2)	2(2)	5(5)	1
保土ヶ谷	10(10)	6(6)	1(1)	17(17)	-
旭	7(47)	3(7)	3(3)	13(57)	-
磯 子	2(4)	-	-	2(4)	-
金 沢	2(2)	4(36)	3(3)	9(41)	3
港 北	4(163)	1(1)	1(1)	6(165)	-
線	23(108)	15(307)	-	38(415)	-
戸 塚	24(433)	32(204)	6(6)	62(643)	3
瀬 谷	4(4)	2(2)	1(1)	7(7)	2

注1：()内数値は署名者数

注2：内容的に重複するものも提出件数として分けてあります。

(2) 線引き変更についての内容別意見・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。	28	-
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。	46	1
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。	11	-
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。	23	2
その他 <ul style="list-style-type: none"> 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など 	60	7
計	168	10

①の件
②③④

3正(T)
5正(F)

(3) 用途地域変更についての区別意見・要望件数

意見書提出 時期別 区 別	前回の法定縦 覧中	前回の決定か ら今回の任意 縦覧まで	今回の任意 縦覧中	今回の法定 縦覧中	計	う・ち 採用件数
	48.1.1.24~ 48.1.2.6	48.1.2.25~ 51.8.1.5	51.8.1.6~ 51.8.31	51.1.2.1~ 51.1.2.15		
全 市	20 (1,046)	24 (376)	12 (54)	2 (2)	58 (1,478)	7 (7)
鶴 見	1 (29)	-	-	-	1 (29)	-
神 奈 川	1 (55)	-	1 (1)	-	2 (56)	-
西	1 (1)	-	2 (5)	-	3 (6)	-
中	1 (31)	-	-	-	1 (31)	-
南	1 (5)	1 (1)	-	-	2 (6)	-
港 南	1 (1)	4 (4)	-	-	5 (5)	4 (4)
保 土 ヶ 谷	1 (1)	-	-	-	1 (1)	-
旭	5 (198)	3 (267)	-	-	8 (465)	1 (1)
磯 子	-	-	-	-	-	-
金 沢	-	-	2 (2)	-	2 (2)	-
港 北	1 (1)	-	-	-	1 (1)	-
緑	1 (166)	6 (62)	4 (27)	-	11 (255)	-
戸 塚	5 (557)	9 (41)	3 (19)	1 (1)	18 (618)	1 (1)
瀬 谷	1 (1)	1 (1)	-	1 (1)	3 (3)	1 (1)

注1: ()内数値は署名者数

注2: 内容的に重複するものも提出件数として分けてあります。

(4) 用途地域変更についての内容別意見・要望件数

内 容 別	件 数	う 採 用 数
計画開発が実施される予定又は現に実施されたので、それにふさわしい用途地域に変更してほしい。	9	4
現行の用途地域では不適合建築物になってしまうので、用途地域を変更してほしい。	10	2
そ の 他	39	1
計	58	7

<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
港南区上永町一帯

(ニ) 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 業 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
- (ニ) 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計画決定手続が確実なもの。
- (イ) 組合施行の土地区画整理.....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50年5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	2,813	2,763	98.2	50	1.8
神奈川	2,356	1,920	81.5	436	18.5
西	628	628	100	0	0
中	2,188	2,188	100	0	0
南	1,250	1,240	99.2	10	0.8
港南	1,977	1,891	95.6	86	4.4
保土ヶ谷	2,161	1,600	74.0	561	26.0
旭	3,250	1,962	60.4	1,288	39.6
磯子	1,817	1,567	86.2	250	13.8
金沢	2,431	1,837	75.6	594	24.4
港北	4,205	3,242	77.1	963	22.9
緑	7,779	4,909	63.1	2,870	36.9
戸塚	7,756	4,717	60.8	3,039	39.2
瀬谷	1,694	1,154	68.1	540	31.9
全市	42,305	31,618	74.7	10,687	25.3

3. 新用途地域・地区指定の基本方針(昭和48年12月)

新用途地域・地区の指定は、本市が直面している重要な課題を考慮し、次の四つを基本方針とし、おおむね10年後を目標とした土地利用の実現をはかるものとした。

(1) 人口増加の抑制

本市における当面の重大課題である「人口増加の抑制」に積極的に寄与させるため、次のことを方針とする。

(ア) 容積率の指定はできるだけ低い数値を採用すること。

(イ) 第1種住居専用地域をできるだけ広範囲に指定し、住宅地の高密度化を抑制すること。

(2) 環境の保全

市街地の過密化を抑制し、日照・電波・景観等の妨害に対処し、都市空間の合理的利用により、良好な市街地環境の形成をはかるため、次のことを方針とする。

(ア) 高度地区を積極的に活用し、都市空間の市民的確保をはかること。

(イ) 風致地区の活用により、緑の保護・育成、景観風致の保全をはかること。

(ウ) 「市街地環境設計制度」の創設により、良好な市街地形成を促進すること。

(3) 公害・災害からの防衛

工場公害と都市災害による被害を最小限に喰止めるため、次のことを方針とする。

(ア) 工業地系の用途地域の適正な集約的配置と地域の土地利用純化を促進させること。

(イ) 防火地域・準防火地域の拡大をはかること。

(4) 商業業務機能の適正な発展

商業業務機能の適正な発展をはかるとともに、本市内に就業地を積極的に確保するため、次のことを方針とする。

(ア) 商業地域は都心部等に重点的に配置すること。

(イ) 日常消費活動の利便を増進するため、日常生活圏の中心地に近隣商業地域を指定すること。

(ウ) 公共的空地の確保等があった場合、「市街地環境設計制度」により、容積率等の割増を考慮すること。

(エ) 商業地域等における住居用建築物を適正におさえ、土地利用の合理化をはかることにより、商業業務機能の発展を促進すること。

(オ) 港湾機能とこれに関連する業務機能を育成純化するため、臨海部に臨港地区に指定すること。

4. 変更前用途地域面積表

用途	容積 建ぺい	鶴見		神奈川		西		中		南		港南		保土谷	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1種住専	50/30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60/40	128	4.9	99	5.2	-	-	237	13.9	7	0.6	391	20.7	118	7.4
	80/50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0.3	77	4.8
	80/50	283	10.8	254	13.2	-	-	103	5.0	334	26.9	478	25.3	360	22.5
	100/60	42	1.6	72	3.8	19	3.0	109	5.3	83	6.7	65	3.4	113	7.1
	小計	453	17.2	425	22.1	19	3.0	490	24.2	424	34.1	939	49.7	668	41.8
2種住専	200/60	293	11.2	408	21.3	151	24.0	57	2.8	123	9.9	439	23.2	373	23.3
住居	200/60	542	20.6	439	22.9	90	14.3	175	8.5	393	31.7	385	20.4	353	22.0
近隣商業	200/80	31	1.2	53	2.8	-	-	6	0.3	16	1.3	10	0.5	9	0.6
	300/80	73	2.8	33	1.7	83	13.2	49	2.4	104	8.4	23	1.2	96	6.0
	400/80	2	0.1	9	0.5	1	0.2	25	1.2	34	2.7	11	0.6	16	1.0
	小計	106	4.0	95	4.9	84	13.4	80	3.9	154	12.4	44	2.3	121	7.6
商業	400/80	-	-	14	0.7	5	0.8	-	-	4	0.3	-	-	-	-
	400/80	92	3.5	135	7.1	88	14.0	381	18.5	72	5.8	1	0.1	7	0.4
	500/80	-	-	44	2.3	45	7.2	157	7.6	26	2.1	8	0.4	3	0.2
	600/80	40	1.5	1	0.1	31	4.9	90	4.4	-	-	-	-	-	-
	700/80	-	-	-	-	3	0.5	12	0.6	-	-	-	-	-	-
	800/80	-	-	1	0.1	28	4.5	54	2.6	-	-	-	-	-	-
	小計	132	5.0	195	10.2	200	31.8	694	33.6	102	8.2	9	0.5	10	0.6
準工業	200/60	278	10.6	69	3.6	10	1.6	122	5.9	41	3.6	75	4.0	53	3.3
工業	200/60	195	7.4	134	7.0	74	11.8	17	0.8	-	-	-	-	22	1.4
工専	200/60	628	23.9	155	8.1	-	-	421	20.4	-	-	-	-	-	-
合計		2,627	100.0	1,929	100.0	628	100.0	2,065	100.0	1,240	100.0	1,391	100.0	1,600	100.0
無指定		136		-		-		123		-		-		-	

- 注 1. ()内の値は調整区域内に指定した用途地域面積(内数)
 2. 1種住専の80/50の上欄は道路側1mの壁面後退をとまなう地区
 3. 商業地域の400/80の上欄は第3種高度地区の指定地区、その他の商業地域は第4種高度地区
 4. 「無指定」は市街化区域内で用途指定のないところ

昭和50年5月30日現在

旭		磯子		金沢		港北		緑		戸塚		瀬谷		全市	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
-	-	(8) 8	(0.5) 0.5	(45) 47	(24) 2.5	-	-	-	-	(106) 110	(22) 2.3	-	-	(159) 169	(0.5) 0.5
288	11.7	233	15.0	461	24.5	914	28.9	(26) 2,375	(0.5) 48.1	(5) 1,090	(0.1) 22.5	(5) 245	(0.4) 21.1	(36) 6,641	(0.1) 21.1
168	8.6	-	-	-	-	-	-	514	10.4	112	2.3	94	8.1	970	3.1
541	27.6	268	16.9	(3) 480	(0.2) 25.5	766	24.2	291	5.9	(6) 1,335	(0.1) 27.6	341	29.4	(9) 5,834	(0.0) 18.5
9	0.5	27	1.7	22	1.2	102	3.2	-	-	-	-	-	-	663	2.1
1,005	51.3	(8) 541	(0.5) 34.1	(48) 1,010	(2.5) 53.6	1,782	56.4	(26) 3,180	(0.5) 64.4	(117) 2,647	(2.4) 54.7	(5) 680	(0.4) 58.7	(204) 14,273	(0.6) 45.3
361	18.4	(11) 191	(0.7) 12.0	146	7.7	238	7.5	507	10.3	(2) 526	(0.0) 10.9	77	6.6	(13) 3,890	(0.0) 12.4
441	22.5	321	20.2	340	18.0	677	21.4	731	14.8	(1) 1,118	(0.0) 23.1	250	21.6	(1) 6,255	(0.0) 19.9
12	0.6	30	1.9	20	1.1	27	0.9	12	0.2	10	0.2	6	0.5	242	0.8
31	1.6	73	4.6	44	2.3	65	2.1	61	1.2	30	0.6	12	1.0	777	2.5
1	0.1	23	1.5	20	1.1	7	0.2	20	0.4	12	0.2	11	1.0	192	0.6
44	2.2	126	7.9	84	4.5	99	3.1	93	1.9	52	1.1	29	2.5	1,211	3.8
-	-	-	-	-	-	-	-	4	0.1	-	-	-	-	27	0.1
8	0.4	25	1.6	11	0.6	14	0.4	11	0.2	4	0.1	-	-	849	2.7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283	0.9
-	-	-	-	-	-	47	1.5	-	-	10	0.2	-	-	219	0.7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	0.0
-	-	-	-	-	-	29	0.9	-	-	-	-	-	-	112	0.4
8	0.4	25	1.6	11	0.6	90	2.8	15	0.3	14	0.3	-	-	1,505	4.8
102	5.2	18	1.1	13	0.7	242	7.7	158	3.2	174	3.6	24	2.1	1,382	4.4
-	-	29	1.8	183	9.7	32	1.0	251	5.1	306	6.3	99	8.5	1,342	4.3
-	-	335	21.1	98	5.2	-	-	-	-	-	-	-	-	1,637	5.2
1,962	100.0	(19) 1,586	(1.2) 100.0	(48) 1,885	(2.5) 100.0	3,160	100.0	(26) 4,935	(0.5) 100.0	(120) 4,837	(2.5) 100.0	(5) 1,159	(0.4) 100.0	(218) 31,495	(0.7) 100.0
-	-	-	-	-	-	82		-		-		-		341	

5. 神奈川県 の 線引き 変更方針

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境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。