

第4回「線引き全市見直し」の概要

平成9年6月

横浜市都市計画局



はじめに

横浜市は、これまで戦後の高度経済成長に伴って東京圏の拡大と歩調を合わせるように急速に都市化を進めてきた。その後、昭和50年代前半の経済の低成長・安定成長の時代には都市化の進展はやや沈静化する傾向を見せかけたものの、50年代後半における経済の上昇傾向からその後続くバブル景気の時代に至るまで、再度急速な人口増加の時代を過ごしてきた。しかし現在、バブル景気の破綻や出生率の低下等によって、人口増加傾向は再び沈静化の動きを示しつつある。

このような経過の中で、横浜市は、平成5年12月、新総合計画「ゆめはま2010プランー新開国都市宣言ー」を策定、新たな都市づくりに向けてスタートを切った。本市では現在、この「ゆめはま2010プラン」に基づいて、都市の健全な発展を誘導するため、市街地と自然環境の調和を保ち、計画的な市街化を進めるとともに、無秩序な市街化の拡大を防ぐことにより、バランスのとれた土地利用の実現に向けて努力している。

本市ではこのような土地利用の基本的な考え方と、平成2年度に実施された都市計画法第6条による「都市計画基礎調査」に基づいて、この度第4回目の「線引き全市一斉見直し」（都市計画法第21条）を行い、市及び県の都市計画審議会、建設大臣の承認など、都市計画変更の手続きを経て、先日県知事より新たな区域区分が告示されたところである。見直しは、人口・産業などの将来フレームや市域内の市街化の現況、将来的な都市計画との整合を踏まえ、線引きの影響と効果を十分に検討しながら、一定の「変更方針」と「変更基準」の下で行った。

この小冊子は、今回の線引き見直しの概要をまとめたものであり、今後の参考資料として活用していただけるようお願いものである。

平成9年6月

横浜市都市計画局都市計画課

目次

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ	1
(1) 線引き制度の背景	1
(2) 線引き制度の法的位置づけ	1
(3) 横浜市における線引き見直しの経緯	10
2. 今回線引き全市見直しの背景と方針	12
(1) 都市計画基礎調査	12
(2) 第4回線引き見直しの基本方針	15
3. 線引き変更箇所及び面積	19
(1) 基準別変更面積	19
(2) 線引き変更箇所総括図	20
(3) 区別面積	21
4. 関連都市計画の変更	24
(1) 用途地域	24
(2) 高度地区	26
(3) 防火・準防火地域	27
(4) 臨港地区	28
(5) 土地区画整理事業	29
(6) 地区計画	30
5. 線引き変更手続きの経緯	32
(1) 全体フロー	32
(2) 市説明会・任意縦覧	33
(3) 横浜市都市計画審議会	35
(4) 公聴会	37
(5) 神奈川県都市計画地方審議会	38
(6) 県知事による告示	39
●【参考資料】	40
(1) 当初線引き（昭和45年6月）の設定基準	40
(2) 第1回線引き見直し（昭和52年3月）の変更基準	41
(3) 第2回線引き見直し（昭和59年12月）の変更基準	43
(4) 第3回線引き見直し（平成4年9月）の変更基準	48
(5) 第4回線引き見直しにおける神奈川県の基本方針及び基準	54
(6) 「人口フレームの保留制度」に関する通達・通知	59
(7) 線引き制度に関する国の通達等	61
■ 線引き変更要望地区の評価	67

1. 都市計画における区域区分（線引き）の位置づけ

（1）線引き制度の背景

昭和30年代以降に我が国が経験した高度経済成長は、人口や産業の急激な都市部への集中を引き起こした。この結果、特に大都市地域では、住宅、工場などの膨大な土地需要を生じることとなった。都市郊外部では、市街地の無秩序な拡散いわゆる「スプロール」を招き、道路・下水道などの諸施設も十分ではない市街地が多く出現したため、公共施設に対する投資は非効率あるいは追隨的にならざるを得なかった。

こうしたスプロールの弊害を避け、計画的に市街地を形成していくためには、都市の将来像と現在の発展動向を踏まえて、市域を<市街地として整備する区域>と<市街化を抑制する区域>に分けることが必要であり、そのような必要を満たすため、昭和44年の新しい都市計画法施行に伴ってできたのが、都市を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する、いわゆる<線引き制度>である。

（2）線引き制度の法的位置づけ

①法的根拠（都市計画法第七条）

都市計画法の中で、<線引き>について規定しているのは、第七条であり、法文は次の通りである。

第七条 都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとする。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

4 市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとする。

②区域区分と都市計画区域の関係

市街化区域及び市街化調整区域は、都市計画の最も基本的なものであるため、都市計画区域の中に必ず定めることが必要である。しかしながらこの制度はスプロールを抑えて計画的な市街地形成を図る目的で設けられたものであるから、そのような無秩序な市街化傾向が顕著ではない都市計画区域においては、必ずしもこの制度は適用されていない。（このような都市計画区域を通常、<未線引き都市計画区域>と呼び、本市には存在しない。）

なお、市街化区域と市街化調整区域は、上記法文の通り「都市計画区域を区分して」設けられるものであるため、都市計画区域を<線引きした場合において>は、当然の結果として都市計画区域内の任意の一地点は必ず市街化区域又は市街化調整区域の何れか一方に含まれることになる。さらに補足すると、市域に占める山林・農地等の面積が大きい地方都市等においては、市域の一部のみを都市計画区域に指定することがあるため、線引きされているからといって、当該都市の全市域が、市街化区域又は市街化調整区域の何れか一方に含まれるということには必ずしもならない場合がある。

③市街化区域の性格

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である（都計法7条2項）。

以上の法文が通常何を意味するかを、以下ア、イ、にまとめた。

ア. 市街化区域に含める区域—その1：既成市街地・市街化進行地域

上記法文の「すでに市街地を形成している区域」とは、<政令><建設省令><通達>によって次のように説明されている。

●都市計画法施行令（昭和44年・政令第158号）

第八条 市街化区域と市街化調整区域との区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 すでに市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として建設省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とする。

●都市計画法施行規則（昭和44年・建設省令第49号）

第八条 令第八条第一号の既成市街地として建設省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの。

●都市計画法の施行について（昭和44年・建設省都計発第102号・建設省都市局長通達）

Ⅲ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

2 市街化区域設定基準

(1) すでに市街地を形成している区域

- ① 令第八条第一号の既成市街地は、規則第八条の区域とし、国勢調査区又はおおむね二〇～三〇ヘクタールの土地の区域を標準の単位としてとること。
- ② 令第八条第一号の現に市街化が進行しつつある土地の区域は、既成市街地に接続して、現に住宅建設又は宅地化が進行し、おおむね一〇年以内に既成市街地となることが見込まれる土地の区域で集団農地以外のものとする。

以上をまとめると、市街化区域に含めるべき既成市街地・市街化進行地域とは以下の通りであると考えられる。

- (1) 50ha以下のおおむね整形の土地（国勢調査区又はおおむね20～30haの土地）ごとの人口密度がおおむね40人/ha以上である区域で、その区域内の人口が3000人以上であること。

国勢調査では5000人以上を有する地域を「人口集中地区」（DID）、3000人以上5000人未満を「準人口集中地区」（準DID）としているが、これら2つの地区のうち何れか一方に含まれていれば、(1)の要件に該当する。ただし実際には、本市も含めて、DIDのみを対象にしていることが多い。

- (2) 上記(1)に接続する土地の区域で、50ha以下の整形の区域ごとの建築物等の敷地面積が当該区域面積の1/3以上のもの。

- (3) 以上(1)(2)が既成市街地とされるが、これに接続して「現に」住宅建設又は宅地化が進行し、おおむね10年以内に既成市街地となることが見込まれる区域。（市街化進行地域）

イ. 市街化区域に含める区域—その2：市街化を図るべき区域

次に、「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とは、<通達>によれば、次のとおりである。

●都市計画法の施行について（昭和44年・建設省都計発第102号・建設省都市局長通達）

Ⅲ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

2 市街化区域設定基準

(2) 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めるものとするが、次に掲げる区域を優先的に含めるものとする。なお、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などを一体とした区域であって、おおむね五〇ヘクタール以上のものについては、飛地の市街化区域を設定しうるものとする。

- ① 新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、土地区画整理事業及び一団地の住宅施設に関する都市計画が定められた区域及びこれらの都市計画を定める見込みが確実な区域並びにおおむね二〇ヘクタール以上の住宅地等の造成事業が完了した区域又は実施中の区域
- ② すでに市街地を形成している区域に囲まれている一〇〇ヘクタール未満の区域（令第八条第二号に該当する区域を除く）
- ③ 用途地域が指定されている区域。ただし、当面市街化を図ることが不適当な土地の区域を除く。

また、公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く）で同法第二七条の処分の制限の登記があったものについては、市街化調整区域の設定を行わないこと。

●市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について
(昭和55年・建設省都計発第100号・建設省都市局長通達)

二 市街化区域の変更基準

(一) 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として新たな市街化区域への編入が必要な場合は、前記一の基本方針に即し、原則として以下の区域に限って行うこと。

- ① 土地区画整理事業をおおむね三年以内に着手することが確実な区域
- ② 地方公共団体、日本住宅公団、宅地開発公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社等の公的機関が、住宅地等の開発事業を実施することが確実な区域
- ③ 民間開発事業者による計画的な開発事業が行われることが確実な区域で都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる区域
- ④ 前記①～③の要件に該当する土地の区域のほか、都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等からみて計画的に市街化することが確実と見込まれる区域

この場合、従来から優先的に市街化区域に含めるべき区域として運用してきたすでに市街地を形成している区域に囲まれている一〇〇ヘクタール未満の区域であっても、前記区域に該当しないもの（五ヘクタール未満のものは除く。）にあっては、市街化区域に編入しないものとする。

(二) 飛地の市街化区域は、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っておおむね五〇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っ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前記一の基本方針に即しつつ設定しうるものとする。

●市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用の見直しについて
(平成8年・建設省都計発第80号・建設省都市局長通達)

2 市街化区域の設定基準の改善について

(3) 飛地の市街化区域の規模

次に掲げる区域については、当該都市計画区域の人口及び産業並びにこれらに基づく宅地供給等の将来の見通しと、当該地区の住宅、工業等の開発地としての適性を勘案して、国土の合理的利用を確保するため必要な場合には、四四年通達記Ⅲ2(2)、五五年通達記2(2)にかかわらず、二〇ヘクタール以上を目途として飛地の市街化区域を設定し得るものとする。

- ① インターチェンジ、鉄道新駅又は大学等の公共公益施設（ただし、公共公益施設のうち都市施設となるものについては、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（以下「整備、開発又は保全の方針」という。）にあらかじめ、又は飛地の市街化区域の設定と同時に位置付けられたものに限る。）と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）。

- ② 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に実行されるもの（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）。
- ③ 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に実行されるもの（これらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域を含む。）。
- ④ 人口の減少や産業の停滞等により活性化を図ることが特に必要と認められる地域に存し、将来人口、宅地需要、地形の制約等の理由からおおむね五〇ヘクタールの規模を確保することが適当でない区域であって、あらかじめ又は当該市街化区域の設定と同時に、当該区域の整備及び周辺の優良農地の保全に対する配慮を内容とする活性化の方針が整備、開発又は保全の方針に位置付けられるとともに、当該区域が市町村の総合的な土地利用計画に即するものとして計画的な市街地整備（既存集落を中心とするものを除く）が確実に実行されるもの。

以上をまとめると、市街化区域に含めるべき「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とは以下の通りであると考えられる。

●既成市街地に隣接する、以下の条件に該当する区域。

- (1) 新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、土地区画整理事業及び一団地の住宅施設に関する都市計画が定められた区域及びこれらの都市計画を定める見込みが確実な区域並びにおおむね20ヘクタール以上の住宅地等の造成事業が完了した区域又は実施中の区域。
- (2) 既に市街地を形成する区域に囲まれた100ヘクタール未満の区域で以下の(4)～(6)の何れかに該当する区域。
- (3) 用途地域が指定されている区域。（ただし、当面市街化を図ることが不適当な土地の区域を除く）
- (4) 土地区画整理事業をおおむね三年以内に着手することが確実な区域。
- (5) 地方公共団体、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社等の公的機関が、住宅地等の開発事業を実施することが確実な区域。
- (6) 民間開発事業者による計画的な開発事業が行われることが確実な区域で、都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる区域。
- (7) 前記(4)～(6)の要件に該当する土地の区域のほか、都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等からみて計画的に市街化することが確実と見込まれる区域。

●20ha以上の飛地で、以下の条件に該当する区域。

(概要であり、細かい条件は上記参照)

- (1) インターチェンジ、鉄道新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。
- (2) 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に実行されるもの。

(3) 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に行われるもの。

(4) 人口の減少や産業の停滞等により活性化を図ることが特に必要と認められる地域に存し、将来人口、宅地需要、地形の制約等の理由からおおむね五〇ヘクタールの規模を確保することが適当でない区域。

(注) 飛地の扱いは、平成8年の国の通達により「20ヘクタール以上」へと緩和されたが、本市においては、平成6年に出された県の見直し方針を前提として既に作業を行っており、今回の見直しには反映していない。

ウ. 市街化区域に含めない区域

市街化区域に含めない区域については、以下の<政令><通達>の中で、示されており、その内容をまとめた。

●都市計画法施行令(昭和44年・政令第158号)

●都市計画法の施行について(昭和44年・建設省都計発第102号・建設省都市局長通達)

(1) 市街化の動向や都市施設の整備の見通し等を勘案して、市街化することが不適当な区域。

(2) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある区域。

(3) 優良な集団農地(おおむね20ha以上の規模の一段の農用地)、その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域。

(4) 優れた自然の風景、都市の環境を維持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域

a. すぐれた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域(自然公園法17条の特別地域)

b. 都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域(歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法2条1項4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で当該土地の区域が大規模であり、かつ自然の状況にある土地の区域)

c. 水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域(森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安林整備計画により保安林の指定が予定されている土地の区域で、市街化区域にとりかこまれることとなる小規模なものを除く)

④市街化調整区域の性格

法文上「市街化を抑制すべき区域」と定義づけられている市街化調整区域の性格をさらに具体的に説明するなら、次のようになると考えられる。

現行区域区分制度での市街化調整区域の性格は、昭和42年の宅地審議会答申での土地利用に関する以下の4地域区分の考え方を基礎としている。

1. 既成市街地

連担市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域

2. 市街化地域

一定期間内に計画的に市街化すべき区域

3. 市街化調整地域

上記以外の地域であり、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域

4. 保存地域

地形等から、開発が困難な地域。歴史、文化、風致上保存すべき地域

以上から、現都市計画法上の市街化調整区域は、<保存の観点から純粋に市街化を抑制すべき区域>(上記4)と、<将来開発の可能性はあるが当面市街化を抑制すべき区域>(同3)両方の性格を有していると考えられる。

⑤「整備、開発又は保全の方針」について

ア. 趣旨

旧都市計画法では、都市の将来像を表すことを求めていなかったため、都市計画にはマスタープランを欠いているという批判が強かった。このため、線引き制度を定めた新法では、それぞれの区域の整備、開発又は保全の方針を定めることになった。区域区分を定めるにあたっては、都市の発展の動向、都市計画区域人口、同区域内の産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、効率的な公共投資を行うことができるように、この「整備、開発又は保全の方針」を定めることとされている(都市計画法第七条/本書P1に掲載)。なお「整備、開発又は保全の方針」は、<都市計画区域全体のマスタープラン>と考えられている。

イ. 内容

整備、開発又は保全の方針には、以下の内容を定めることとされている。

(1) 都市計画の目標、

(2) 土地利用の方針、

(3) 交通体系の整備の方針、

(4) 自然的環境の保全及び公共空地系統の整備の方針、

(5) 都市排水施設等の整備の方針、

(6) 市街地の開発及び再開発の方針、

この中には、都市の将来人口フレームや開発及び緑地保全等の方針が含まれており、市街化区域・市街化調整区域の位置や規模は、これら「整備、開発又は保全の方針」に記載された内容に基づいて定められることになっている。

詳しくは、以下の通達を参照されたい。

●都市計画法の施行について(昭和44年・建設省都計発第102号・建設省都市局長通達/改正・平成5年・都計発第99号)

●市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について(昭和55年・建設省都計発第100号・建設省都市局長通達)

●市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について(昭和55年・事務連絡・建設省都市局都市計画課長)

⑥線引きの効果

ア. 市街化区域での効果

- ・区域区分を行うことにより、市街化区域には、＜用途地域等の地域地区＞＜都市施設＞＜市街地開発事業＞に関する都市計画を「整備、開発及び保全の方針」に従って定めることになるため、同区域は、市街地としての土地利用規制、誘導が可能となり、都市施設整備や市街地開発事業の施行によって、都市的生活環境が担保される。
- ・また、開発許可制度により、市街化区域内では、道路・排水施設等が備わった一定水準の要件に適合している開発行為は許可される。

イ. 市街化調整区域での効果

- ・市街化調整区域内では、大規模な計画的開発及び、市街化区域内では不相当と考えられる開発（例えば、農家の二男、三男が分家する場合の住宅など）以外は、市街化を促進するような開発行為は許可されないため、結果として自然環境や農林漁業の保全が図られる。つまり、市街地の無秩序な拡大（スプロール）が抑制される。

⑦線引きの見直し

ア. 法的根拠

線引きの全市的な見直しは、5年に1回行われるのが通常であるが、これは次のような都市計画法上の裏付けのもとに行われている。

第二十一条 都道府県知事又は市町村は、都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項に規定する政府が行う調査の結果、都市計画を変更する必要があるとなったとき、その他都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

つまり、「都市計画基礎調査の結果によって都市計画を見直す」と規定しているのであるが、都市計画基礎調査自体は法第六条によって、「おおむね五年ごとに」行うことが、都道府県知事に義務づけられているため、上記第二十一条との関連から、最も基本的な「都市計画」の一つである＜線引き＞についても、5年に1回は見直しすることが必要と考えられているのである。

イ. 見直しの考え方

線引きの見直しについては、昭和55年以降の通達によって、考えが示されている。主なものは次の通りである。

- 当分の間、計画的市街化の見込みのない区域は＜逆線引き＞する。
- 5ヘクタール以上の穴抜き調整区域を認める。（平成3年都計発第102号で「大都市地域は2ヘクタール以上」に緩和された）
- 大都市等では、都市計画基礎調査の時期に係わらず、大規模な住宅地開発事業の実施等の見通しが明らかになった時点で、随時線引きの変更が可能。

（以上、⇒「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について」昭和55年・建設省都計発第100号・建設省都市局長通達）

- 逆線引きに関しては、用途地域の取り消しを行わなくても良い。

- 5年ごとの線引き見直し時点における市街化区域の設定に当たって、新に保留フレームを設けることとし、その範囲内で、市街化区域に含まれていない地域も、事業の実施が確実にされた段階で、随時市街化区域に編入できる。

- 市街化区域への編入は、計画的な市街地整備が確実に、かつ、宅地の実供給に資するものについて行う。

- 線引き原案は、市町村が作成する。

（以上、⇒「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」昭和57年・建設省都計発第61号・建設省都市局長通達）

- 市街化区域内の農地は生産緑地地区の指定を行うか又は逆線引きする。

- 大都市地域では、2ha以上の穴抜き調整区域を認める。

（以上、⇒「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」平成3年・建設省都計発第102号・建設省都市局長通達）

- 飛び地の市街化区域は20ha以上とする。

（以上、⇒「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用の見直しについて」平成8年・建設省都計発第80号・建設省都市局長通達）

⑧保留フレームについて

保留フレームとは、「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」（昭和57年・建設省都計発第61号・建設省都市局長通達）において、初めて示されたものである。

都市計画基礎調査の結果行われる5年ごとの＜線引き見直し＞においては、都市計画区域の市街地人口の目標値（人口フレーム）を定めるため、現状の人口及び市街化区域面積との関係及び具体的な開発計画との関係から、将来この人口フレームの実現を可能とする面積が概ね明らかになってくる。しかし、この人口フレームに相当する面積の全てを、5年ごとの線引き一斉見直し時点において、一括して＜市街化区域＞として設定する必要はなく、人口フレームの一部を保留した場合には、「整備、開発又は保全の方針」の中に、これを参考事項として記載することとなった。人口フレームの内、このように保留された部分を通称「保留人口フレーム」又は単に「保留フレーム」と呼ぶ。

つまり、線引き見直し時点で計画的市街地整備実施の見通しが明らかでなく、市街化区域に編入されなかった地区は、計画的な開発事業の実施が確実にされた時点で、5年毎の線引き一斉見直しを待たずに、随時市街化区域に編入できることになった。

なお、5年毎の線引き見直しの時点で、計画的市街地整備の見通しが立ち、その位置について農林業行政との土地利用等に関する調整を終了した保留フレームについては、「整備、開発又は保全の方針」の中で位置、規模等を明らかにすることとなっている。よって本市においては、「保留フレーム」の内、＜場所を定めたもの＞を「特定保留」、＜場所を定めないもの＞を「一般保留」と呼んで区別している。

*参考文献：

『都市計画法令要覧・平成8年度版』（ぎょうせい）

『逐条問答・都市計画法の運用・第2次改訂版』（ぎょうせい）

(3) 横浜市における線引き見直しの経緯

横浜市では、昭和45年の線引きの後、三度の全市見直しを行っている。

- 第1回見直し(昭和52年):「市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少、人口の増加が続いていたことから、市街化区域の拡大は行わず、計画開発の進まない区域は調整区域へ変更する」こととした。
 - 第2回見直し(昭和59年):「基本的には市街化区域の拡大は行わないが、公共性の高い良好な開発は市街化区域へ編入する」こととした。
 - 第3回見直し(平成4年):『よこはま21世紀プラン』に基づき、市街化区域の計画的整備を進めると同時に、市街化調整区域における都市農業の振興と山林緑地の保全を図る」こととした。
- ・その他、都市計画上の必要に応じてその都度部分的な見直しも行っている。

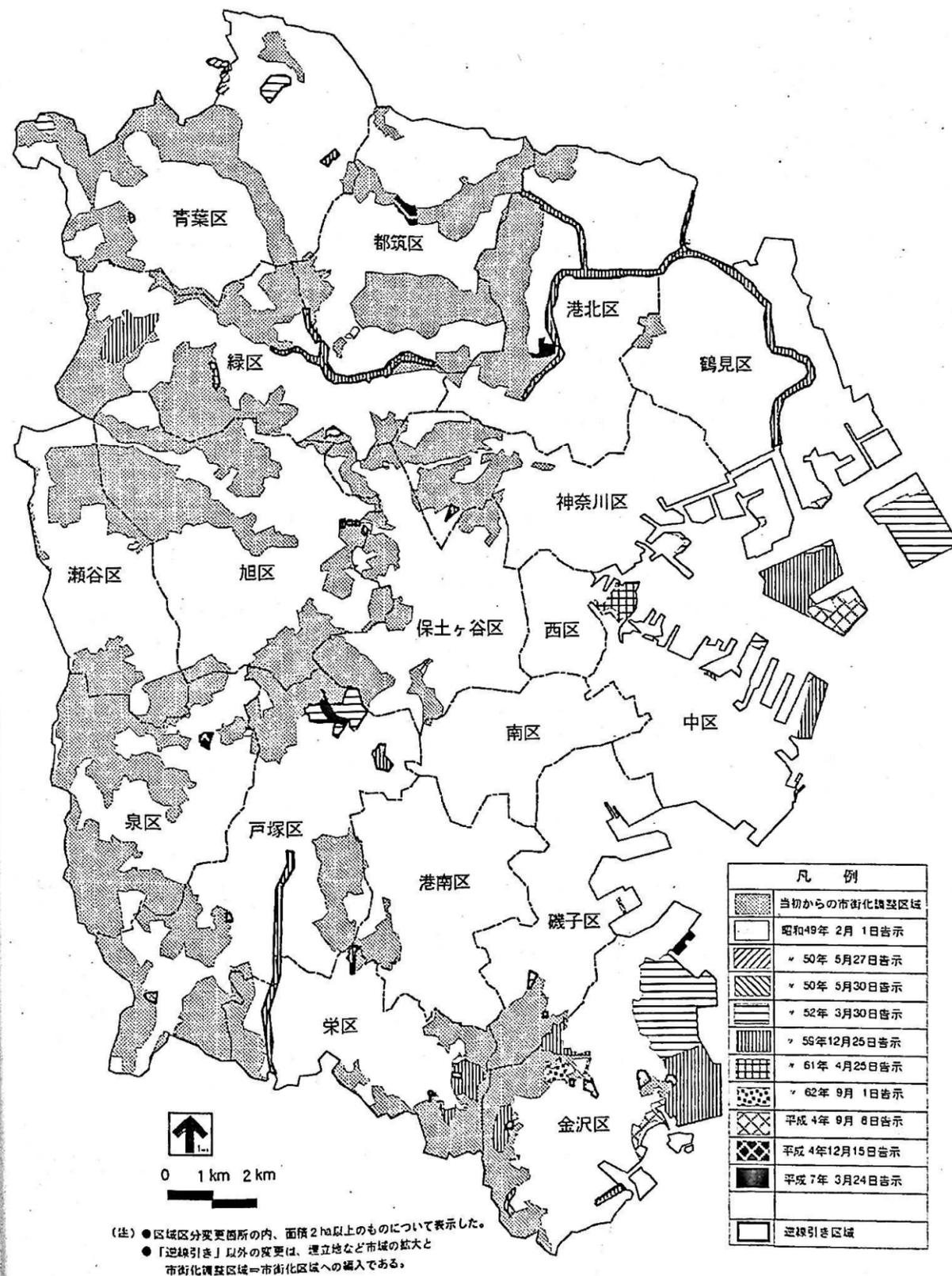
これまでの主な線引き見直しは、以下の表及び変更経緯図の通りである。

■これまでの線引きの主な変更経緯(今回変更分は除く)

	時期	基本的考え方	市街化区域 (ha)	市街化調整 区域 (ha)	合計 (ha)	備考
当初	昭和45年6月	1. スプロールの助長・拡大を防止することとし計画的開発予定地を取り込み、概ね10年以内に優先的に整備する区域を市街化区域とする。 2. 緑地・農地として保全する区域や当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域とする。	(74.4%) 31,082	(25.6%) 10,673	(100%) 41,755	
第1回 一斉見直し	昭和52年3月	市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少、人口の増加から、市街化区域への編入は行わず、極力逆線引きを行う。(進捗しない計画開発予定地3地区-船頭、東戸塚、白山を逆線引き)	(75.1%) 31,955	(24.9%) 10,618	(100%) 42,573	調→市 53ha 無→市 630ha 市→調 153ha 無→調 1ha
第2回 一斉見直し	昭和59年12月	市街化区域の都市基盤の未整備、緑の減少、人口の増加から基本的に微調整とし、公共性の高い良好な開発(公園長津田開発)を編入する	(75.4%) 32,473	(24.6%) 10,609	(100%) 43,082	調→市 315ha 無→市 509ha 市→調 306ha
第3回 一斉見直し	平成4年9月	いたずらに市街化区域を拡大せず、良好な緑地の積極的な逆線引きを行う。 (佐江戸、権太坂地区の編入、能見台森、ウイトリッヒの森の逆線引き)	(75.6%) 32,716	(24.4%) 10,568	(100%) 43,284	調→市 18ha 無→市 139ha 市→調 21ha
	平成4年12月	農地の保全を図るために、調整区域に編入(いわゆる逆線引き)した。	(75.6%) 32,707	(24.4%) 10,577	(100%) 43,284	市→調 9ha
	平成7年3月	東戸塚上品濃、横浜北部新都市中央、新羽南部は市街地整備の具体化が確実になったため編入した 金沢マリナーも埋立地として竣功確実なため編入した。	(75.7%) 32,788	(24.3%) 10,509	(100%) 43,297	調→市 68ha 無→市 13ha

- *「調→市」: 市街化調整区域から市街化区域へ変更
- 「無→市」: 市域の拡大により市街化区域へ編入
- 「市→調」: 市街化区域から市街化調整区域へ変更
- 「無→調」: 市域の拡大により市街化調整区域へ編入

■横浜市の線引き変更経緯



凡例	
[Pattern]	当初からの市街化調整区域
[Pattern]	昭和49年2月1日告示
[Pattern]	50年5月27日告示
[Pattern]	50年5月30日告示
[Pattern]	52年3月30日告示
[Pattern]	59年12月25日告示
[Pattern]	61年4月25日告示
[Pattern]	62年9月1日告示
[Pattern]	平成4年9月6日告示
[Pattern]	平成4年12月15日告示
[Pattern]	平成7年3月24日告示
[Pattern]	逆線引き区域

(注) ●区域区分変更箇所内、面積2ha以上のものについて表示した。
●「逆線引き」以外の変更は、埋立地など市域の拡大と市街化調整区域=市街化区域への編入である。

2. 今回線引き全市見直しの背景と方針

(1) 都市計画基礎調査

①調査の趣旨

都市計画法第六条では、「都市計画基礎調査」について、次のように定めている。

第六条 都道府県知事は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、建設省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他建設省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定による基礎調査の結果を、建設省令で定めるところにより、関係市町村長に通知しなければならない。

3 建設大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、都道府県知事に対し、第一項の規定による基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

以上の法律に基づき、本市を対象とした都市計画基礎調査も概ね5年に一回、神奈川県によって行われており、このうち平成2年度に行われた調査は、今回の見直し作業の一部として位置付けられ、都市整備の基本的方向と線引きのあり方を検討するための資料となっている。線引きの見直しは、都市計画基礎調査と連動して（そのデータを用いて）基礎的な作業が行われるため、今回の線引き見直しも平成7年度の都市計画基礎調査を用いて行われることになると考えられる。

都市計画基礎調査の結果は、神奈川県都市部によって「市町村別データ集」として冊子にまとめられており、その主な内容は「都市情報システム」としてデジタル化され、コンピューター上での解析も可能となっている。

線引きの見直しについては、「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の手引き」（平成6年：神奈川県都市部都市計画課発行）に基づき、予め「線引き見直しのための基礎資料」の作成が必要となる。この基礎資料によって、市域の市街化動向を踏まえながら、県との協議の中で、今回の本市の線引きの方向性を固めていくことになる。この作業は、都市計画基礎調査のデジタル化されたデータを用いて初めて可能となるものである。

線引きの見直しに伴う現況分析と将来推計（人口フレーム等）は、非常に多岐にわたっており、その概要は次項に譲るが、都市計画基礎調査の結果が重要なバックデータとして使用されていることを付記する。

②横浜市の市街化動向

●全市的な動向

ア. 人口

○平成2年（1990年）現在、行政区域内（都市計画区域内）の総人口は約322万人である。「ゆめはま2010プラン」では、平成12年（2000年）における総人口を347万人～352万人と設定しており、このような増加傾向が続けば、平成17年（2005年）の本市の総人口は361万人～368万人になると推定される。

イ. 土地利用

○昭和58年（1983年）に約31,000haだった都市的土地利用面積は、平成5年（1993年）までに約3,000ha増加し、全市の約80%を占めている。

○一方、自然的土地利用面積は昭和58年の約9,500haが平成5年までに約1,300ha減少し、全市の約20%となっている。

ウ. 都市基盤整備状況

○道路の整備は、主要な放射・環状型道路を中心に進められているが、量的にもネットワークとしても不十分なため、引き続き整備を進めていく。

○平成6年（1994年）現在、都市公園は合計で約1,200haであるが、平成17年には2,000ha確保することを目標にしている。

●市街化区域

ア. 人口

○市街化区域内の人口は平成2年（1990年）現在約307万人（全市の約95%）である。区域面積に変更がないと仮定すると（保留フレームの人口約2.5万人を含まない）、平成17年（2005年）には約347万人（全市の約95%）になると推定される。

イ. 都市的土地利用

○都市的土地利用面積の推移は、昭和58年（1983年）～平成5年（1993年）までの10年間で、住宅地は1,100ha、商業・業務地は500ha増加し、工場地は200ha減少している。

ウ. 自然的土地利用

○自然的土地利用面積の推移は、同じ10年間で、農業地で800ha、森林地で600ha減少している。

エ. 市街化区域内未利用地

○市街化区域内の未利用地は、昭和61年（1986年）に約7,400ha（面開発地区内の未利用地：約3,300ha）であったが、平成2年（1990年）には約6,200ha（面開発地区内の未利用地：約1,200ha）と推計される。

オ. 市街地の高度利用（容積歩留まり）

○土地の有効利用状況を示す、容積率の歩留まり率（法定容積率で最大可能となる延べ床面積に対する、既存建築物延べ床面積の割合）は、市街化区域全体の平均で38%（平成5年）と低くなっている。

●市街化調整区域

ア. 人口

○市街化調整区域内の人口は、平成2年(1990年)現在、約15万人(全市の約5%)、平成17年(2005年)には、約16万人(全市の約4%)になると推定される。

イ. 都市的土地利用

○都市的な土地利用の推移は、昭和58年(1983年)～平成5年(1993年)までの10年間で、住宅地で60ha増加し、商業・業務地で80ha減少、工場地では80ha増加している。

ウ. 自然的土地利用

○自然的土地利用面積の推移は、同じ10年間で、農業地は600ha、森林地は200ha減少している。

●今後の区域区分への考察

○「ゆめはま2010プラン」で設定された全市人口フレームは、現状の区域区分面積における人口推移で満たされていくと予想されるため、一般保留人口(2.5万人)の枠を超えた人口増加につながる市街化区域面積の拡大は、基本的に困難と考えられる。

○つまり、今回の線引き見直し目標年次である平成17年における本市の設定人口は361万人～368万人であり、平成2年時(322万人)よりも約40万人の増加が見込まれるが、この増加分の多くは主として、現行市街化区域内での<新規住宅建設>によって受け入れが可能であり、<人口フレームの確保>という観点で見れば、保留人口分以上に取って市街化区域を拡大する必要はないということである。

(2) 第4回線引き見直しの基本方針

①神奈川県の方針(平成6年9月20日)

国の通達等から見た区域区分制度の位置づけを踏まえ、今回の線引き見直しに際して神奈川県が立てた方針は以下の通りである。

●市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項

<基本方針>

神奈川県における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。)は、昭和45年の当初決定に始まり、その後3回にわたる見直しを経て、現在に至っている。

この間、首都圏への人口及び諸機能の急激な集中や度重なる地価の高騰等は、都市の過密化やスプロールの進行等を通じてさまざまな都市問題や生活環境の問題を誘発することとなった。

区域区分制度は、無秩序な都市の膨張を抑制し、計画的な新市街地形成を図るための有効な都市計画として創設され、本県においても東京からの人口流入を背景とする都市の膨張を計画的に制御し、スプロールの防止や自然環境の保全等に貢献するとともに、土地区画整理事業等の面整備による計画的な新市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

しかし、近年においては地方中核・中核都市を中心とした地方経済圏の体質強化を背景に地方圏からの人口流入は次第に落ち着きをみせはじめ、また、東京から首都圏における業務核都市・副次核都市、さらには地方圏への選択的機能分散の動きもみられるようになるなど、従来の東京一極集中型の都市形成から脱皮する方向が一部見られるとともに、一方では経済の国際化を背景とした企業の生産拠点の再構築による工場の県外移転が進むなど、本県の都市計画をめぐる状況は大きく変貌しつつある。

また、人口の長期的な見直しにおいても、高齢化の進展、出生率の低下や社会増の沈静化により、21世紀初頭には県人口がピークとなり、徐々に成熟時代を迎えるものと予測されていることから、人口増加に基づく都市の拡大には一定の限界が見えはじめたものといえる。

このような状況の中で、自立した都市と豊かな生活空間の実現を図るためには、首都圏における多核多圏域型都市構造の形成をより一層推進し、業務核都市等の拠点都市を中心に諸機能を適正に配置して、本県の経済社会基盤の強化を図るとともに、高齢社会の到来等を展望しつつ、将来の使用に耐える豊かな住宅・社会資本の整備を長期的視点から効率的に推進する必要がある。

また、人々のニーズの多様化や高度化に応じて、都市整備も地域の個性と特色を伸ばす方向に重点を置くとともに、人間居住の基盤として持続的発展が可能な都市形成を図るため、自然環境や農林漁業と有機的に調和し、省エネ・省資源等に配慮した環境への影響の少ないエコロジカルな都市づくりや時代を超えて将来に継承できる文化の香り高いまちづくりを積極的に推進する必要がある。

このような認識から、区域区分制度も従来からの市街地の拡大を制御し、人口等の受皿を用意する役割に加えて、都市の整備、開発、保全の方針(マスタープラン)を確立し、都市の全域にわたる土地利用計画の策定とその実現を図るための都市計画の基本制度として発展させる必要がある。

以上の認識の基に、区域区分の見直しは、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行う。

そのため、第二次新神奈川計画、かながわ都市マスタープラン等の基本的方向及び都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法の改正等を踏まえ、次の基本方針にもとづいて区域区分の見直しを行うものとする。

(1) 区域区分の見直しは、人口の過度集中の抑制とバランスのとれた県土の形成に配慮するとともに、地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえ行うものとする。

(2) 市街化区域の土地については、都市機能の増進、質の高い住環境の形成及び優良な住宅地の供給に資するため、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、低未利用地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及び市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然環境の残された地区は、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、自然環境の保全と創造に配慮するとともに、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) 市街化区域の規模は、人口、世帯の長期的な見通しを踏まえ、適正に想定された人口及び産業等を、都市施設の整備水準や良好な市街地の形成に配慮しつつ適切に配置しうるものとし、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。

(5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き人口フレームの一部及び工業用地等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。

(6) 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し、充実を図るものとする。

(7) 見直しの目標年次は、平成17年とする。

②横浜市における線引き変更の基本方針

本市では、県の方針とこれまでの線引き経緯、今回の都市計画基礎調査の結果、「ゆめはま2010プラン」にもとづく土地利用の方向などを踏まえ、以下のような基本方針を立てた。

①「ゆめはま2010プラン」においては、土地利用の基本的方向として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、商業地、工業地、公園、緑地などが適正に配置されたバランスのとれた土地利用を実現し、また、市民、企業による建築や開発に対して、地区特性に応じたきめ細かな誘導を行い、望ましい市民生活の場を形成していくこととしており、線引きの見直しにあたっては、この方向に基づいて実施する。

②市街化区域の規模は、地域特性、市街化動向等に配慮しつつ、適正に想定された人口等を適切に収容し得るものとし、いたずらに拡大しないものとする。

③市街化区域においては、計画的な開発・再開発を誘導しつつ、都市施設の整備を図ることとし、未利用地・農地等は周辺土地利用と調和した整備を誘導することとする。なお、農地、山林・緑地で長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の整備に支障のないものは、市街化調整区域への編入につとめるものとする。

④市街化調整区域においては、都市農業の振興と山林・緑地の保全を基本とする。なお市街化区域への編入に際しては、農地、山林・緑地との調和を図り、「ゆめはま2010プラン」の考え方に適合した、都市の活力向上等に資する計画的な市街地整備が確実な区域について行うこととする。

⑤市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し良好な開発に対し随時対応ができるものとする。

⑥今回の線引き見直しの目標年次は、平成17年(2005年)とする。

③横浜市における線引き変更の技術基準

今回の線引き変更の技術基準は次の通りである。

1) 市街化区域への編入

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であって次の条件を満たすもの

- ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること
- イ) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。
- ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

イ 上記ア、以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの

- ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること。
- イ) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること。
- ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち、埋め立て免許取得済みまたは平成7年度末までに取得の見込みがあり、竣功認可を了した区域または平成9年度末までに了する見込みの区域

エ 既決定の市街化区域に接し、面的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

オ 既決定の市街化区域に接し、既に相当数の建築物が連たんする人口集中地区であって、次のいずれかの条件を満たすもの

- ア) 地区計画の決定等により、その環境が保全又は、整備されると認められる区域であること。
- イ) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺への市街化の恐れのない区域であること。

2) 市街化調整区域への編入

既決定の市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図る上で、支障のない区域。市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。

3) その他、事務的変更

- ア 道路整備・河川改修に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの
- イ 開発事業の実施等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの
- ウ その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため変更が必要となったもの

3. 線引き変更箇所及び面積

今回の線引きの変更箇所及び面積は次のとおりである。

(1) 基準別変更面積

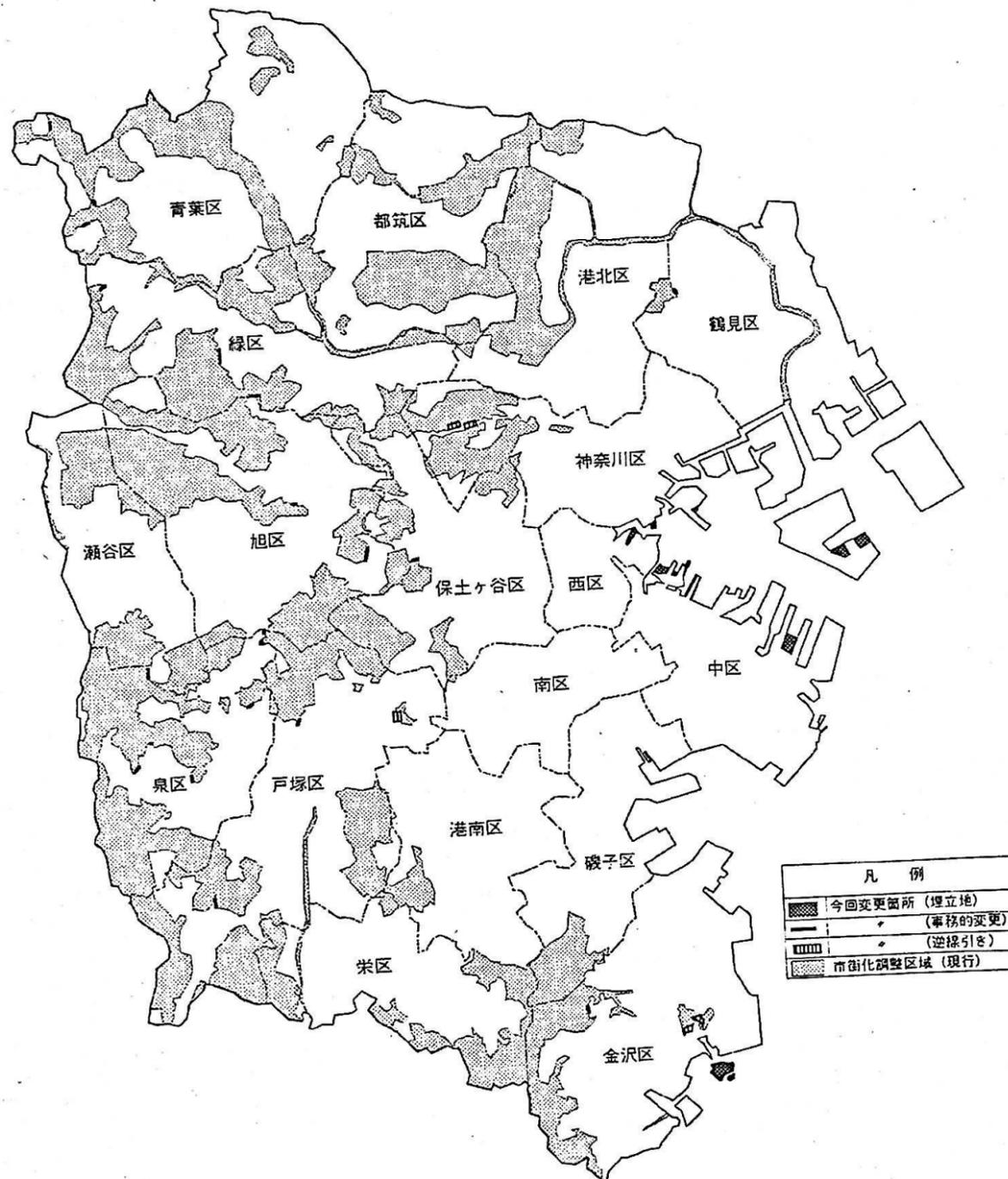
線引き変更の技術基準別に見た変更面積は次のとおりである。

(*是正変更箇所は除く)

変更基準	地区数	変更面積 (ha)
1) 市街化区域への編入		
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であって次の条件を満たすもの ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること イ) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。 ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。	該当なし	
イ 上記ア、以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの ア) 計画内容が「ゆめはま2010プラン」等の上位計画に適合していること。 イ) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること。 ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。	該当なし	
ウ 公有水面埋立法による埋立地のうち、埋め立て免許取得済みまたは平成7年度末までに取得の見込みがあり、竣功認可を了した区域または平成9年度末までに了する見込みの区域	8地区	無→市80.1 (埋立地)
エ 既決定の市街化区域に接し、面的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	該当なし	
オ 既決定の市街化区域に接し、既に相当数の建築物が連たんする人口集中地区であって、次のいずれかの条件を満たすもの ア) 地区計画の決定等により、その環境が保全又は、整備されると認められる区域であること。 イ) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺への市街化の恐れのない区域であること。	該当なし	
2) 市街化調整区域への編入		
既決定の市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図る上で、支障のない区域。市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。	4地区	市→調2.05
3) その他、事務的変更		
ア 道路整備・河川改修に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの	21地区	調→市0.60 市→調0.38
イ 開発事業の実施等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの	該当なし	
ウ その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため変更が必要となったもの	5地区	調→市0.05 市→調0.03 市→無0.10
計	38地区	78.19

(2) 線引き変更箇所総括図

今回の線引き見直しに伴う変更箇所の位置は次のとおりである。
(是正変更箇所は除く)



注) 上記変更箇所内、特に埋立地以外は、縮尺の都合上、「およその位置表示」で
実際の変更面積とは必ずしも一致しない。

(3) 区別面積

今回の線引き変更面積の大部分は、埋立地を市街化区域に編入したことによるもので、約80haである。その他、金沢区で1.6haの逆線引きを行った。その他は、事務的変更箇所である。

区別に見た線引き変更前後の面積は次のとおりである。①線引き変更<前>の区域区分面積、②今回の<変更>面積、③線引き変更<後>の区域区分面積、の順で示した。

①線引き変更前の区域区分面積

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	3,219	3,083	(95.8)	136	(4.2)	
神奈川	2,338	1,880	(80.4)	458	(19.6)	
西	694	694	(100.0)	—	—	
中	1,921	1,921	(100.0)	—	—	
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	1,623	(74.4)	557	(25.6)	
旭	3,278	1,983	(60.5)	1,295	(39.5)	
磯子	1,902	1,643	(86.4)	259	(13.6)	
金沢	3,051	2,678	(87.8)	373	(12.2)	
港北	3,137	2,412	(76.9)	725	(23.1)	
緑	2,542	1,485	(58.4)	1,057	(41.6)	
青葉	3,505	2,507	(71.5)	998	(28.5)	
都築	2,789	1,818	(65.2)	971	(34.8)	
戸塚	3,569	2,275	(63.7)	1,294	(36.3)	
栄	1,855	1,300	(70.1)	555	(29.9)	
泉	2,356	1,191	(50.6)	1,165	(49.4)	
瀬谷	1,711	1,171	(68.4)	540	(31.6)	
計	43,297	32,788	(75.7)	10,509	(24.3)	

②今回の線引の変更面積

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	②	③=②-①	④	⑤
		[市] → [調]	[調] → [市]	差引	→ [調]	→ [市]
鶴見	3	0.04	21.43	21.39	—	21.4
神奈川	4	0.26	5.40	5.14	—	5.4
西	1	—	5.50	5.50	—	5.5
中	4	0.10	23.80	23.70	-0.10	23.8
南	0	—	—	—	—	—
港南	0	—	—	—	—	—
保土ヶ谷	1	0.05	—	-0.05	—	—
旭	3	0.06	0.17	0.11	—	—
磯子	0	—	—	—	—	—
金沢	3	-1.60	24.05	22.45	—	24.0
港北	0	—	—	—	—	—
緑	4	0.12	0.12	0.00	—	—
青葉	4	0.08	0.20	0.12	—	—
都筑	0	—	—	—	—	—
戸塚	3	0.21	0.03	-0.18	—	—
栄	0	—	—	—	—	—
泉	8	0.04	0.05	0.01	—	—
瀬谷	0	—	—	—	—	—
計	38	2.56	80.75	78.19	-0.10	80.1

③線引変更後の区域区分面積

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	3,240	3,104	(95.8)	136	(4.2)	+21.4
神奈川	2,343	1,885	(80.5)	458	(19.5)	+5.4
西	700	700	(100.0)	—	—	+5.5
中	1,945	1,945	(100.0)	—	—	+23.8
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	1,623	(74.4)	557	(25.6)	
旭	3,278	1,983	(60.5)	1,295	(39.5)	
磯子	1,902	1,643	(86.4)	259	(13.6)	
金沢	3,075	2,700	(87.8)	375	(12.2)	+24.0
港北	3,137	2,412	(76.9)	725	(23.1)	
緑	2,542	1,485	(58.4)	1,057	(41.6)	
青葉	3,505	2,507	(71.5)	998	(28.5)	
都筑	2,789	1,818	(65.2)	971	(34.8)	
戸塚	3,569	2,275	(63.7)	1,294	(36.3)	
栄	1,855	1,300	(70.1)	555	(29.9)	
泉	2,356	1,191	(50.6)	1,165	(49.4)	
瀬谷	1,711	1,171	(68.4)	540	(31.6)	
計	43,377	32,866	(75.8)	10,511	(24.2)	+80.1

4. 関連都市計画の変更

今回の線引の変更に伴い、地域・地区その他関連する都市計画の内容が、市及び県の都市計画審議会を経て、以下のとおり変更（または新に決定）された。

(1) 用途地域

今回の線引き変更面積の大部分が埋立地であったため、用途地域面積の大きな変更は海沿いの区に限られている。埋立地はすべて、商業地域又は準工業地域何れかの指定を受けている。今回、埋立地以外の多くは事務的な変更であり、住居系の用途地域面積にはほとんど増減がなかった。なお、用途地域面積は合計で約88ha増加した。

種別 区別	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				種別 区別
	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%) ¹	区別用途別割合(%) ²	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	
鶴見	463		(14.9)	(3.4)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)	鶴見
神奈川	420		(22.6)	(3.1)			(0.0)	(0.0)	136	(7.3)	(5.2)		神奈川
西	20		(2.9)	(0.1)			(0.0)	(0.0)	5	(0.7)	(0.2)		西
中	462		(24.0)	(3.4)			(0.0)	(0.0)	47	(2.4)	(1.8)		中
南	423		(33.5)	(3.1)	7		(0.6)	(4.1)	38	(3.0)	(1.4)		南
港南	924		(49.0)	(6.8)	11		(0.6)	(6.4)	356	(18.9)	(13.6)		港南
保土ヶ谷	658		(40.3)	(4.9)	4		(0.2)	(2.3)	281	(17.2)	(10.7)		保土ヶ谷
旭	1,080		(54.5)	(8.0)	5		(0.3)	(2.9)	246	(12.4)	(9.4)		旭
磯子	574		(34.2)	(4.2)			(0.0)	(0.0)	174	(10.4)	(6.6)		磯子
金沢	1,030	-2	(39.7)	(7.6)			(0.0)	(0.0)	261	(10.1)	(9.9)		金沢
港北	1,053		(43.5)	(7.8)	16		(0.7)	(9.3)	133	(5.5)	(5.1)		港北
緑	739		(49.4)	(5.5)			(0.0)	(0.0)	223	(14.9)	(8.5)		緑
青葉	1,632		(64.2)	(12.1)	99		(3.9)	(57.6)	153	(6.0)	(5.8)		青葉
都筑	849		(46.6)	(6.3)	18		(1.0)	(10.5)	117	(6.4)	(4.5)		都筑
戸塚	940		(41.2)	(6.9)	8		(0.4)	(4.7)	209	(9.2)	(8.0)		戸塚
栄	755		(58.1)	(5.6)			(0.0)	(0.0)	70	(5.4)	(2.7)		栄
泉	842		(71.2)	(6.2)	3		(0.3)	(1.7)	65	(5.5)	(2.5)		泉
瀬谷	668		(56.9)	(4.9)	1		(0.1)	(0.6)	110	(9.4)	(4.2)		瀬谷
面積計	13,532	-2.07	(41.2)	(100.0)	172	0.00	(0.5)	(100.0)	2,624	-0.04	(8.0)	(100.0)	面積計

種別 区別	準住居地域				近隣商業地域				商業地域				種別 区別
	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%) ¹	区別用途別割合(%) ²	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	
鶴見	73		(2.3)	(5.1)	120		(3.9)	(8.5)	343		(11.0)	(18.2)	鶴見
神奈川	27		(1.5)	(1.9)	136		(7.3)	(9.6)	180		(9.7)	(9.6)	神奈川
西	2		(0.3)	(0.1)	86		(12.5)	(6.1)	302	+25	(43.8)	(16.0)	西
中	53		(2.7)	(3.7)	71		(3.7)	(5.0)	671	+12	(34.8)	(35.6)	中
南	2		(0.2)	(0.1)	151		(12.0)	(10.7)	108		(8.6)	(5.7)	南
港南	111		(5.9)	(7.8)	50		(2.6)	(3.5)	10		(0.5)	(0.5)	港南
保土ヶ谷	40		(2.5)	(2.8)	119		(7.3)	(8.4)	16		(1.0)	(0.8)	保土ヶ谷
旭	67		(3.4)	(4.7)	47		(2.4)	(3.3)	8		(0.4)	(0.4)	旭
磯子	56		(3.3)	(3.9)	120		(7.2)	(8.5)	25		(1.6)	(1.4)	磯子
金沢	57		(2.2)	(4.0)	98		(3.8)	(6.9)	10		(0.4)	(0.5)	金沢
港北	63		(2.6)	(4.4)	109		(4.5)	(7.7)	99		(4.1)	(5.3)	港北
緑	134		(9.0)	(9.4)	43		(2.9)	(3.0)	14		(0.9)	(0.7)	緑
青葉	140		(5.5)	(9.8)	80		(3.1)	(5.7)	11		(0.4)	(0.6)	青葉
都筑	161		(8.8)	(11.3)	54		(3.0)	(3.8)	53		(2.9)	(2.8)	都筑
戸塚	213		(9.3)	(15.0)	35		(1.5)	(2.5)	30		(1.3)	(1.6)	戸塚
栄	53		(4.1)	(3.7)	24		(1.8)	(1.7)			(0.0)	(0.0)	栄
泉	98		(8.3)	(6.9)	22		(1.9)	(1.6)			(0.0)	(0.0)	泉
瀬谷	73		(6.2)	(5.1)	46		(3.9)	(3.3)	2		(0.2)	(0.1)	瀬谷
面積計	1,423	-0.01	(4.3)	(100.0)	1,411	0.00	(4.3)	(100.0)	1,883	+36.60	(5.7)	(100.0)	面積計

注) ¹: 区内用途別割合 = 区別・用途地域別面積 ÷ 区別・全用途地域面積 (%)
²: 区別用途別割合 = 区別・用途地域別面積 ÷ 全市・用途地域別面積 (%)

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			
面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)
286		(9.2)	(16.4)	392		(12.6)	(8.8)	27		(0.9)	(5.3)
251		(13.5)	(14.4)	360		(19.4)	(8.1)	2		(0.1)	(0.4)
146		(21.2)	(8.4)	85		(12.3)	(1.9)	16		(2.3)	(3.1)
		(0.0)	(0.0)	135		(7.0)	(3.0)	15		(0.8)	(2.9)
94		(7.4)	(5.4)	370		(29.3)	(8.3)	26		(2.1)	(5.1)
110		(5.8)	(6.3)	234		(12.4)	(5.3)	10		(0.5)	(1.9)
56		(3.4)	(3.2)	370		(22.7)	(8.3)	21		(1.3)	(4.1)
38		(1.9)	(2.2)	326		(16.4)	(7.3)	50		(2.7)	(10.3)
31		(1.8)	(1.8)	251		(15.0)	(5.7)	28		(1.7)	(5.4)
20		(0.8)	(1.1)	348		(13.4)	(7.8)	48		(1.8)	(9.3)
83		(3.4)	(4.8)	453		(18.7)	(10.2)	43		(1.8)	(8.4)
58		(3.9)	(3.3)	200		(13.4)	(4.5)	5		(0.3)	(1.0)
233		(9.2)	(13.4)	163		(6.4)	(3.7)	32		(1.3)	(6.2)
132		(7.2)	(7.6)	47		(2.6)	(1.1)	49		(2.7)	(9.5)
109		(4.8)	(6.2)	318		(13.9)	(7.2)	79		(3.5)	(15.4)
65		(5.0)	(3.7)	171		(13.2)	(3.9)	32		(2.5)	(6.2)
29		(2.5)	(1.7)	101		(8.5)	(2.3)	3		(0.3)	(0.6)
4		(0.3)	(0.2)	114		(9.7)	(2.6)	25		(2.1)	(4.9)
1,745	0.00	(5.3)	(100.0)	4,438	+0.28	(13.5)	(100.0)	514	0.00	(1.6)	(100.0)

準工業地域				工業地域				工業専用地域			
面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)	面積(ha)	増減(ha)	区内用途別割合(%)	区別用途別割合(%)
337	+22	(10.8)	(21.5)	206		(6.6)	(12.2)	862		(27.7)	(46.9)
56	+5	(3.0)	(3.6)	132		(7.1)	(7.8)	155		(8.4)	(8.4)
6		(0.9)	(0.4)	22	-20	(3.2)	(1.3)			(0.0)	(0.0)
115	+22	(6.0)	(7.4)			(0.0)	(0.0)	359		(18.6)	(19.5)
43		(3.4)	(2.7)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)
71		(3.8)	(4.5)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)
62		(3.8)	(4.0)	4		(0.2)	(0.2)			(0.0)	(0.0)
112		(5.7)	(7.2)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)
17		(1.0)	(1.1)	39		(2.3)	(2.3)	361		(21.5)	(19.6)
87	+24	(3.4)	(5.6)	536		(20.6)	(31.8)	102		(3.9)	(5.5)
323		(13.4)	(20.7)	43		(1.8)	(2.5)			(0.0)	(0.0)
32		(2.1)	(2.0)	47		(3.1)	(2.8)			(0.0)	(0.0)
		(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)
104		(5.7)	(6.6)	238		(13.1)	(14.1)			(0.0)	(0.0)
144		(6.3)	(9.2)	196		(8.6)	(11.6)			(0.0)	(0.0)
12		(0.9)	(0.8)	118		(9.1)	(7.0)			(0.0)	(0.0)
20		(1.7)	(1.3)			(0.0)	(0.0)			(0.0)	(0.0)
23		(2.0)	(1.5)	107		(9.1)	(6.3)			(0.0)	(0.0)
1,564	+73.13	(4.8)	(100.0)	1,688	-19.70	(5.1)	(100.0)	1,839	0.00	(5.6)	(100.0)

種別 区別	用途地域面積計		
	面積(ha)	増減(ha)	割合(%)
鶴見	3,109	+22	(9.5)
神奈川	1,855	+5	(5.6)
西	690	+5	(2.1)
中	1,928	+34	(5.9)
南	1,262	0	(3.8)
港南	1,887	0	(5.7)
保土ヶ谷	1,631	0	(5.0)
旭	1,982	0	(6.0)
磯子	1,677	0	(5.1)
金沢	2,597	+22	(7.9)
港北	2,418	0	(7.4)
緑	1,495	0	(4.6)
青葉	2,543	0	(7.7)
都筑	1,822	0	(5.5)
戸塚	2,281	0	(6.9)
栄	1,300	0	(4.0)
泉	1,183	0	(3.6)
瀬谷	1,173	0	(3.6)
面積計	32,833	+88.19	(100.0)

用途地域	面積		
	面積(ha)	増減(ha)	割合(%)
第1種低層住居専用地域	13,532	-2.07	(41.2)
第2種低層住居専用地域	172	0.00	(0.5)
第1種中高層住居専用地域	2,624	-0.04	(8.0)
第2種中高層住居専用地域	1,745	0.00	(5.3)
第1種住居地域	4,438	0.28	(13.5)
第2種住居地域	514	0.00	(1.6)
準住居地域	1,423	-0.01	(4.3)
近隣商業地域	1,411	0.00	(4.3)
商業地域	1,883	36.60	(5.7)
準工業地域	1,564	73.13	(4.8)
工業地域	1,688	-19.70	(5.1)
工業専用地域	1,839	0.00	(5.6)
面積計	32,833	+88.19	(100.0)

(2) 高度地区

高度地区では、建築物の高さの最低限度あるいは最高限度を決めている。このうち、最低限度を規制する高度地区は土地の高度利用による土地利用の増進を主たる目的とし、今回の線引き見直しに伴って「みなとみらい21地区（高島用品庫プール）」などを指定した。また、最高限度を規制する高度地区は、建築密度の増大による都市機能低下防止などを目的とし、高島用品庫プール及び高島ヤード以外の埋立地全てに指定した。その他事務的な線引き変更に伴って指定されたものがあるが、微少な箇所については表から除外している。

(単位：ha)

種別 區別	1種		2種		3種		4種		5種		6種		7種		計							
	最低限	増減	最高限	増減	最低限	増減	最高限	増減	最低限	増減	最高限	増減	最低限	増減	最高限	増減						
鶴見			463				286	492	287		67	651	+21	0	0	2,246	+21					
神奈川			420				387	389	119	+6	84	302		0	0	1,701	+6					
西	62	+23	20				152	103	11		86	321	+6	63	+23	691	+6					
中	12		462	17			47	204	117	+22	64	673	+11	29	0	1,568	+33					
南			430				132	397	60		138	104		0	0	1,262	0					
港南			930		5		467	356	85		36	10		0	0	1,887	0					
保土ヶ谷			662				337	430	78		104	20		0	0	1,631	0					
旭			1,085				284	446	125		33	8		0	0	1,982	0					
磯子			574				205	335	49		89	65		0	0	1,316	0					
金沢			1,030	-2			280	452	130	+24	54	547		0	0	2,495	+22					
港北	12		1,053		16		216	559	362		70	142		12	0	2,418	0					
緑			739				281	339	38		40	58		0	0	1,495	0					
青葉			1,732				386	335	32		48	11		0	0	2,543	0					
都筑			867				249	257	107		50	291		0	0	1,822	0					
戸塚			940		8		318	611	154		25	226		0	0	2,281	0					
栄			755				135	255	19		17	118		0	0	1,300	0					
泉			844				94	203	27		15			0	0	1,183	0					
瀬谷			669				114	212	34		35	109		0	0	1,173	0					
総数	86	+23	13,675	-2	18	0	29	0	4,369	0	6,375	0	1,834	+52	1,056	0	3,656	+38	104	+23	30,994	+88

(3) 防火・準防火地域

高島用品庫プールと高島ヤードが防火地域に指定した以外、その他今回の線引き変更を受けた埋立地は全て準防火地域に指定した。

種別 區別	面積(ha)	防火地域			準防火地域								
		面積(ha)	増減(ha)	対地域別割合(%)*1	対市地域別割合(%)*2	面積(ha)	増減(ha)	対地域別割合(%)*1	対市地域別割合(%)*2				
鶴見	3,240	101.8		(3.1)	(7.2)	1,757.2	+21.4	(54.2)	(9.7)				
神奈川	2,343	131.7		(5.6)	(9.3)	1,412.1	+5.4	(60.3)	(7.8)				
西	700	269.1	+25.2	(38.4)	(19.1)	422.3	-19.7	(60.3)	(2.3)				
中	1,945	340.9		(17.5)	(24.1)	971.6	+33.7	(50.0)	(5.3)				
南	1,263	83.7		(6.6)	(5.9)	1,126.5		(89.2)	(6.2)				
港南	1,987	35.7		(1.8)	(2.5)	1,036.8		(52.2)	(5.7)				
保土ヶ谷	2,180	39.8		(1.8)	(2.8)	1,298.8	-0.1	(59.6)	(7.1)				
旭	3,278	13.2		(0.4)	(0.9)	1,195.8	+0.1	(36.5)	(6.6)				
磯子	1,902	83.2		(4.4)	(5.9)	871.5		(45.8)	(4.8)				
金沢	3,075	21.1		(0.7)	(1.5)	1,192.4	+22.4	(38.8)	(6.6)				
港北	3,137	95.3		(3.0)	(6.7)	1,938.7		(61.8)	(10.7)				
緑	2,542	13.4		(0.5)	(0.9)	790.3	-0.0	(31.1)	(4.3)				
青葉	3,505	40.8		(1.2)	(2.9)	773.7	+0.1	(22.1)	(4.3)				
都筑	2,789	102.8		(3.7)	(7.3)	612.6		(22.0)	(3.4)				
戸塚	3,569	29.7		(0.8)	(2.1)	1,209.8	+0.0	(33.9)	(6.7)				
栄	1,855	4.6		(0.2)	(0.3)	461.9		(24.9)	(2.5)				
泉	2,356	1.5		(0.1)	(0.1)	527.6	-0.0	(22.4)	(2.9)				
瀬谷	1,711	3.7		(0.2)	(0.3)	569.6		(33.3)	(3.1)				
総数	43,377	1,412	+25.20	(3.3)	*3	(4.3)	*4	18,169	+63.46	(41.9)	*3	(55.3)	*4

注) *1: 対地域別割合 = 區別・防火地域面積 ÷ 区総面積 (%)
 *2: 対市地域別割合 = 區別・防火地域面積 ÷ 全市・防火地域総面積 (%)
 *3: = 対・市総面積割合 (%)
 *4: = 対・市街化区域総面積割合 (%)

(4) 臨港地区

今回埋立地が市街化区域に編入されたのに伴って、臨港地区の面積を以下のように変更した。

	新	旧
名称	横浜臨港地区	同左
面積	約2,735ha	約2,666ha
備考	商港区 約 913ha	商港区 約 882ha
	工業港区 約 1,708ha	工業港区 約 1,708ha
	修景厚生港区 約 71ha	修景厚生港区 約 71ha
	マリーナ港区 約 5ha	マリーナ港区 —
	無指定 約 38ha	無指定 約 5ha
	[条例の名称] 横浜臨港地区内の分区における 構築物の規制に関する条例	[条例の名称] 横浜臨港地区内の分区における 構築物の規制に関する条例

(5) 土地区画整理事業

今回の線引きで、みなとみらい21地区の新規埋立部分が市街化区域に編入されたのに伴い、関連する土地区画整理事業の都市計画が次のとおり変更された。(議第番号は平成9年3月26日開催の第154回神奈川県都市計画地方審議会でのもの)

議第3467号 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の変更(神奈川県知事決定)

名称	面積	備考
みなとみらい中央地区土地区画整理事業	約101.9ha	

内容説明

みなとみらい21中央地区土地区画整理事業は、昭和58年2月、三菱重工業跡地等の陸地部分において、事業区域面積約35haで都市計画決定をしました。その後、昭和61年4月の変更では、埋立区域の一部と高島ふ頭を編入し、区域面積約74haにいたしました。さらに平成4年2月の変更では、隣接する高島ヤード部を編入し、区域面積約96haにいたしました。今回の変更は、公有水面埋立事業による埋立が確定した高島ヤード先端の用品庫プール部を編入するものであります。これにより、土地区画整理事業区域面積は、約96haから約102haとなります。以上の変更に伴い、都市計画道路、区画街路及び公園等の公共施設を適正に配置し、みなとみらい21地区の都市基盤の整備をすすめ、業務機能を中心に商業・文化の集積を行い、都心部の強化を図ります。

(6) 地区計画

地区計画についても、都市計画の変更並びに決定が、主に今回の線引き変更に関連した地区を中心に行われた。(議第番号は平成9年3月26日開催の第154回神奈川県都市計画地方審議会でのもの)

議第3468号 横浜国際港都建設計画地区計画の変更(市決定)

名称	みなとみらい21中央地区地区計画
位置	西区高島一丁目、緑町、みなとみらい一丁目、みなとみらい二丁目、みなとみらい三丁目、みなとみらい四丁目及びみなとみらい五丁目、並びに中区中田町及び桜木町
面積	約111.4ha

内容説明

「みなとみらい21中央地区」は、21世紀の都市にふさわしい街づくりを目指し、桜木町駅方面からパシフィコ横浜に至るクイーン軸及び横浜美術館周辺のグランモール沿いの街区を中心に整備を進めていますが、今後は、用品庫プール部の埋立事業の竣工にあわせて、高島ヤード地区の都市基盤整備を展開していく状況となっています。地区計画については、平成元年10月に区域面積約59.7haで当初決定を行い、その後、平成5年3月(整備計画指定)、平成6年8月(区域面積約76.0ha)に変更を行ってきました。今回は、計画的な市街地の形成等を図るため、高島ヤード地区への区域の拡大に伴うもの、容積率の最低限度及び建築物等の高さの最高限度に関して変更を行うものです。主な変更の内容は、以下の3点となっています。

第1に区域を拡大する地区において、従前のゾーニングである、ビジネスゾーン、プロムナードゾーン、インターナショナルゾーンをそれぞれ拡張するとともに、新たにウォーターフロントゾーンを指定し、水際線沿いに緑地や港湾関連施設を誘導します。また、土地利用の方針とあわせ、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」などを定めます。さらに、「地区施設」として、主として歩行の用に供する青空・非青空の空地(幅員15m以上・延長1,770m、幅員8m以上・延長2,410m、幅員6m以上・延長280m、4m以上・延長1,550m)を配置します。第2に暫定土地利用施設や公園・広場等における建築物については、従来の容積率の最低限度(100%)は、適用除外といたします。第3に情報化社会の進展に伴い、電気通信事業法第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する工作物等については、建築物等の高さの最高限度を適用除外とします。

議第3469号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定(市決定)

名称	みなとみらい21新港地区地区計画
位置	中区新港町
面積	約7.6ha

内容説明

「みなとみらい21新港地区」は、桜木町駅の北東約700m、関内駅の北側約1,000mに位置し、赤レンガ倉庫や海上防災基地が立地した面積約41.3haの出島状の地区であり、現在、一部で埋立事業及び港湾整備事業が行われています。今回、歴史性及び内水域に面する立地を生かした土地利用を図るため、本地区において、「地区計画」を決定しようとするものです。地区計画の内容としては、調和のとれた港湾空間の形成を土地利用の方針としております。地区計画を決定する面積は約7.6haで、そのうち、土地利用計画が確定している面積約4.6haの地区について整備計画を定めます。整備計画の内容は、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」を定めるとともに、緑地(面積約8,700㎡)、歩行者用通路(幅員3m以上、延長約280m)及び道路(幅員28m以上、延長約360m)を「地区施設」として配置します。

議第3470号 横浜国際港都建設計画地区計画の決定(市決定)

名称	横浜ベイサイドマリーナ地区地区計画
位置	金沢区白帆
面積	約13.8ha

内容説明

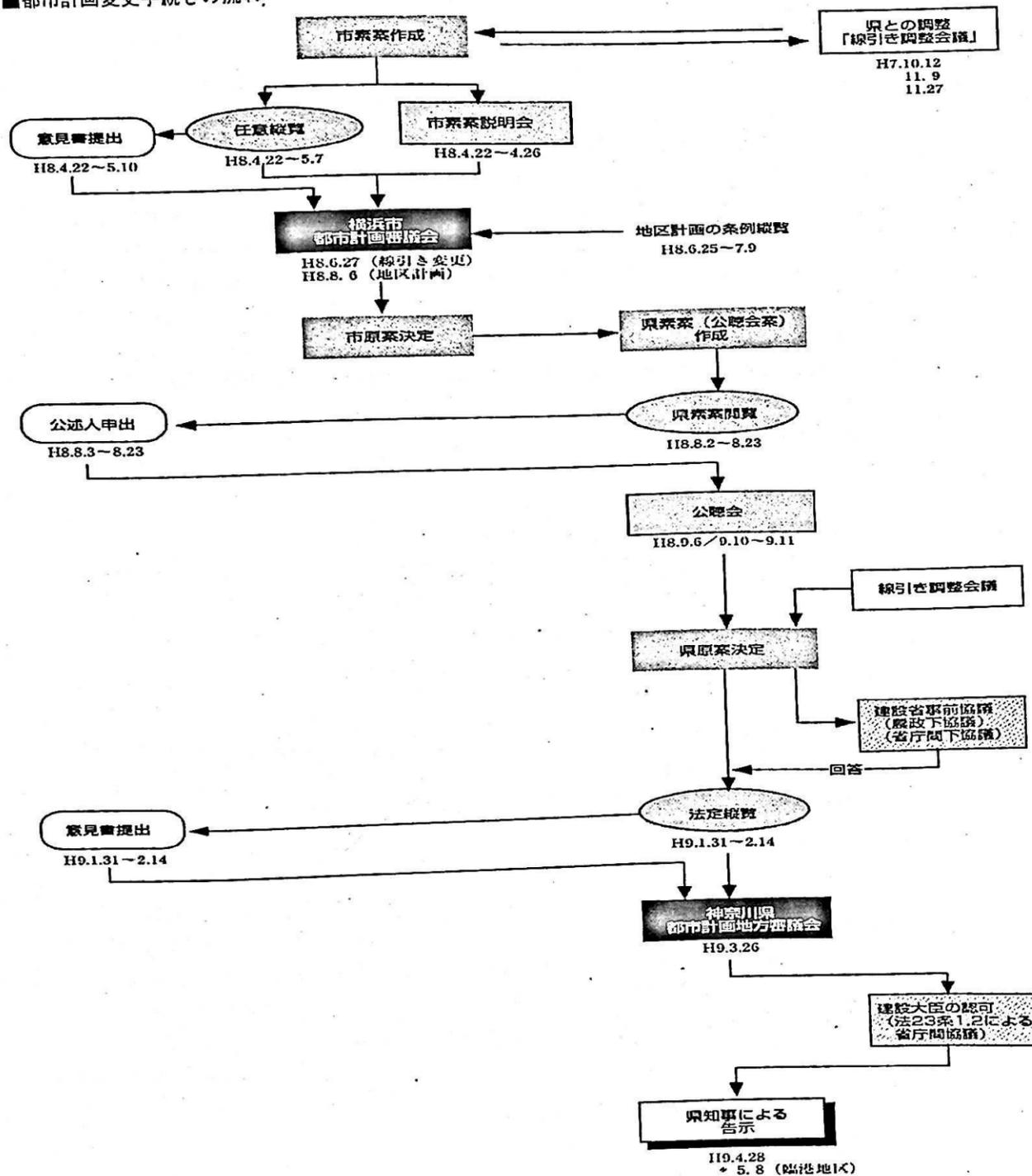
「横浜ベイサイドマリーナ地区」は、金沢シーサイドライン鳥浜駅の北東約500mに位置し、平成7年3月に公有水面埋立法に基づく埋立事業により、土地造成が完了した地区であり、現在、地区の一部にマリーナ施設や付属駐車場が立地しております。本地区では、マリーナを中核とする海洋性レクリエーション拠点地区として、計画的な市街地形成を図るため、「地区計画」を決定しようとするものです。地区計画の内容としては、マリーナ施設に加えレクリエーション用船舶の利用者のための商業施設や宿泊施設の立地誘導、海洋性レクリエーション拠点にふさわしい街の形成とともに、快適な歩行者空間として緑地やプロムナードの整備等を土地利用の方針としています。地区計画を指定する地区は、面積約13.8haであり、整備計画の内容については、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」などを定めるとともに、広場[緑地](約2,000㎡)、プロムナード(約15,000㎡)、歩行者用通路(幅員6m、延長約240m)、道路(幅員13m、延長約1,060m)を「地区施設」として配置します。

5. 線引き変更手続きの経緯

(1) 全体フロー

今回の線引きの変更は、都市計画法上の手続きに則り、下のフロー図のとおり行われた。この内、主要なものについて、次頁以降に概要をまとめた。

■都市計画変更手続きの流れ



(2) 市説明会・任意縦覧

①市民へのPR

- リーフレット「線引の見直し」を市・区役所窓口で配布
- 広報よこはま(平成8年4月号全市版)に掲載
- 読売・朝日・毎日・日本経済・産経・東京・神奈川新聞の7紙に広告掲載

②説明会

- 平成8年4月22日(月)から4月26日(金)までの5日間開催。
- 参加者延べ 97人。

■説明会開催日程と参加者数

月日(曜日)	時間	会場	所在地(最寄り駅)	参加者数
4月22日(月)	午後7時~8時30分	旭区民文化センター	旭区二俣川1-3 (相鉄・二俣川駅)	23人
4月23日(火)	◇	山内地区センター	青葉区あざみ野2-3-2 (東急・あざみ野駅)	22人
4月24日(水)	◇	鶴見公会堂	鶴見区豊岡町2-1 (JR/京急・鶴見駅)	16人
4月25日(木)	◇	港南公会堂	港南区港南中央通10-1 (地下鉄・港南中央駅)	10人
4月26日(金)	◇	戸塚公会堂	戸塚区戸塚町127 (JR/地下鉄・戸塚駅)	26人
計				97人

■説明会における意見・質問・要望

① 変更方針、一般的な線引に関するもの	1人
② 市案、変更該当箇所に関するもの(確認)	4人
③ 市案、変更対象外で具体的箇所に関するもの(編入要望)	11人
④ 市案、変更対象外で具体的箇所に関するもの(逆線要望)	1人
⑤ 都市計画の手続きに関するもの	
⑥ 調整区域であるが家を建てたい。または建て替えをしたい。	6人
⑦ その他	
合計	23人

③任意縦覧

- 日時：平成8年4月22日～5月7日（午前9時～正午／午後1時～5時）
- 場所：松村ビル別館602号室（中区住吉町1-13、最寄り駅：JR・地下鉄関内駅）
- 縦覧者：延べ 59人

■任意縦覧者別一覧表

区名	縦覧者数	区名	縦覧者数	区名	縦覧者数
鶴見	2	旭	2	戸塚	5
神奈川	4	磯子	2	栄	1
西	2	金沢	3	泉	4
中	5	港北	4	瀬谷	2
南	3	緑	1	その他*	10
港南	1	青葉	3		
保土ヶ谷	2	都筑	3	合計	59人

*その他は市外または不明

■縦覧会場における意見・質問・要望

① 変更方針、一般的な線引に関するもの	4人
② 市素案、変更該当箇所に関するもの（確認）	25人
③ 市素案、変更対象外で具体的箇所に関するもの（編入要望）	10人
④ 市素案、変更対象外で具体的箇所に関するもの（逆線要望）	
⑤ 都市計画の手続きに関するもの	1人
⑥ 調整区域であるが家を建てたい。または建て替えをしたい。	
⑦ その他	3人
合計	43人

④意見書の受付

- 4月22日～5月10日、市素案に対する市民の意見、要望等を聞くため、意見書を受け付けた。
- 意見書総数 40件

■意見書の概要

区分	通数
(1) 市街化調整区域への編入を求めるもの	12
① 税負担軽減など	3
② 緑地の保全	9
(2) 市街化区域への編入を求めるもの	24
① 計画的開発のため	0
② 個人が土地の有効利用を図るため	4
③ 企業が土地の有効利用を図るため	2
④ 農業経営が困難なため	13
⑤ 都市基盤整備の促進	1
⑥ 周辺の市街化が進展	4
(3) その他	4
合計	40
変更案への採用件数	4件

(3) 横浜市都市計画審議会

第4回線引見直しについては、横浜市都市計画審議会に「横浜国際港都建設計画の変更について（諮問）」として諮問され、平成8年6月27日（木）に開催された第56回横浜市都市計画審議会の審議結果に基づき答申された。

■線引の変更に関する諮問

都 都 第 1 1 3 号
平成8年6月27日

横浜市都市計画審議会
会長職務代理者 小林 重 敬 様

横浜市長 高秀 秀信

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。

- 議第415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
- 議第416号 横浜国際港都建設計画 用途地域の変更について
- 議第417号 横浜国際港都建設計画 高度地区の変更について
- 議第418号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更について
- 議第419号 横浜国際港都建設計画 臨港地区の変更について
- 議第420号 横浜国際港都建設計画 土地区画整理事業の変更について
- 議第421号 横浜国際港都建設計画 駐車場の変更について
- 議第422号 横浜国際港都建設計画 道路の変更について
- 議第423号 横浜国際港都建設計画 第二種市街地再開発事業の変更について
- 議第424号 横浜国際港都建設計画 地区計画の決定について
- 議第425号 横浜国際港都建設計画 高度利用地区の変更について
- 議第426号 横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定について
- 議第427号 横浜国際港都建設計画 再開発地区計画の変更について
- 議第428号 横浜国際港都建設計画 緑地保全地区の決定について
- 議第429号 横浜国際港都建設計画 自動車ターミナルの変更について
- 議第405号 防火地域拡大についての基本的考え方

以上、計画案は別添のとおり。

■線引の変更に関する答申

8 横都審第 9 5 号
平成 8 年 6 月 2 7 日

横浜市長 高 秀 秀 信 様

横浜市都市計画審議会
会長職務代理者 小林 重敬

横浜国際港都建設計画の変更について (答申)

平成 8 年 6 月 2 7 日 都都第 1 1 3 号をもって質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 4 1 5 号、議第 4 1 6 号、議第 4 1 7 号、議第 4 1 8 号、
議第 4 1 9 号、議第 4 2 0 号、議第 4 2 1 号、議第 4 2 2 号、
議第 4 2 3 号、議第 4 2 4 号、議第 4 2 5 号、議第 4 2 6 号、
議第 4 2 7 号、議第 4 2 8 号及び議第 4 2 9 号につきましては、
原案通り了承いたします。

(4) 公聴会

基本的には県が法定手続きの基で行う。

①日程と周知

都市計画法第16条に基づき、次のとおり線引の変更に関する公聴会が行われた。

月日 (曜日)	時間	会場	所在地 (最寄り駅)	参加者数
9月6日 (金)	午後7時~9時	西公会堂	西区岡野1-6-41 (JR・横浜駅)	11人
9月10日 (火)	〃	港北公会堂	港北区大豆戸町26-1 (東急・大倉山駅)	15人
9月11日 (水)	〃	戸塚公会堂	戸塚区戸塚町127 (JR/地下鉄・戸塚駅)	6人
計				32人

●周知措置

- ア. 平成 8 年 8 月 2 日付け神奈川県広報及び同日付横浜市の掲示板に掲示することにより公告する。
- イ. 神奈川県都市部都市計画課が発行するチラシ「都市計画に関する公聴会開催のお知らせ」の横浜市内各戸配布 (8 月 2 日新聞折り込み)
- ウ. 神奈川県広報紙「県の便り」平成 8 年 8 月号横浜地区版にお知らせ掲載

②公述申出の受付と県素案の閲覧

- ア. 公述申出書の受付期間及び素案の閲覧期間は、平成 8 年 8 月 2 日から同年 8 月 23 日。
- イ. 公述申出書の受付場所及び素案の閲覧場所は横浜市都市計画部都市計画課
- ウ. 閲覧者数 25人
- エ. 公述申出人 10人
- オ. 公述人 8人 (2人は当日欠席)

③公聴会公述意見の要旨

■意見の要旨

要 旨	件数
市街化区域内の家が建っている土地を市街化調整区域にして欲しい	2
市街化調整区域内の土地を市街化区域にして欲しい	2
家を建てたいので市街化区域にして欲しい	3
道路を広げて欲しいので市街化区域にして欲しい	1
合 計	8 件

(5) 神奈川県都市計画地方審議会

第4回線引き見直しについては、平成9年3月26日(水)午後3時より、ホテルコンチネンタル横浜・ルシェールの間において開催された「第154回神奈川県都市計画地方審議会」において審議され、原案どおり了承された。

■県都市計画地方審議会の開催通知

神都計審第2413号
平成9年3月12日

高秀 秀信 様

神奈川県都市計画地方審議会
会長 井上 孝

第154回神奈川県都市計画地方審議会の開催について(通知)

このことについて、先に御案内しましたとおり次により開催いたしますが、このたび付議案件がまとまりましたので通知いたします。
なお、お手数ですが同封のはがきにより、当日の出欠をお知らせくださいますようお願いいたします。

- 1 日 時 平成9年3月26日(水) 午後3時から
- 2 場 所 ホテルコンチネンタル横浜・ルシェールの間
横浜市中区山下町50-1
TEL (045) 641-0205 (代)
- 3 議 題 審議案件
別紙「第154回神奈川県都市計画地方審議会案件表」
のとおり

■審議会案件表(本市線引き関係分)

第154回神奈川県都市計画地方審議会案件表

開催日 平成9年3月26日

No	議案番号	市町名	案件の名称	決定区分	備考
1	3462	横浜市	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	知事決定	
2	3463	"	" 用途区域の変更	"	
3	3464	"	" 高度区域の変更	市決定	
4	3465	"	" 防火区域及び準防火区域の変更	"	
5	3466	"	" 臨港区域の変更	知事決定	
6	3467	"	" 土地区画整理事業の変更(みなとみらい21中央地区)	"	
7	3468	"	" 地区計画の変更(みなとみらい21中央地区)	市決定	
8	3469	"	" 地区計画の決定(みなとみらい21新港地区)	"	
9	3470	"	" 地区計画の決定(横浜ベイサイドマリーナ地区)	"	
(以下、省略)					

(6) 県知事による告示

神奈川県都市計画地方審議会において了承された県案は、建設大臣の認可(平成9年4月17日)後、平成9年4月28日神奈川県知事により告示された。なお、臨港地区については、同年5月8日に告示された。

● [参考資料]

(1) 当初線引き（昭和45年6月）の設定基準

当初線引における本市の設定基準は次のとおりである。

(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
- (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) 公団施行土地画整理 都市計画決定済又は都市計画手続きが確実なもの。
- (イ) 組合施行土地画整理 組合設立認可又は設立が確実なもの。
- (ウ) 住宅地造成事業 基本計画審査願い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) 第1回線引き見直し（昭和52年3月）の変更基準

① 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を了し、地方自治法上の手続きを了した区域。
- (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みが立たない区域。
- (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。

②横浜市の変更基準

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。

(3) 第2回線引き見直し（昭和59年12月）の変更基準

①神奈川県の見直し変更の基本方針及び基準

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、住みよく暮ら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行う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)の基準にもとづき、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（穴抜き調整区域）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つては、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。

(ア) 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。

(イ) 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に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。

②横浜市の変更基準

●横浜市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、地権者の意向などを充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。

●横浜市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・道路のつけ替え等により、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ではでき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) 第3回線引き見直し(平成4年9月)の変更基準

①神奈川県線の引き変更の基本方針及び基準

1. 基本方針

第二次新神奈川計画、かながわ都市マスタープラン等の基本方向及び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、第二次新神奈川計画に示された人口の過度集中の抑制基調を堅持するとともに、地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮ら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及び工業用地を保留する制度を活用して随時区域区分の見直しを行う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し、充実を図るものとする。

(6) 見直しの目標年次は、昭和85年を見通し、昭和75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、今後の重要な都市拠点整備の推進のため、都市再開発方針等の策定に努めるものとし、また、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. 後記の基準(4)にもとづき、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地物等が変更された区域

(イ) 昭和60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

ウ. 前記ア及びイにより市街化区域へ編入するにあつては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来とも保全すべき土地について配慮するものとする。

(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用地等(産業とのセット開発を含む。)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(工業用地の場合は、おおむね20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つて鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体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(穴抜き調整区域)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つては、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75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。

(ア) 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。

(イ) 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75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) 人口フレーム及び工業用地の保留

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の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。

また、工業用地の保留をする場合についても、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。

なお、昭和59年に設定した特定保留区域のうち、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は、その設定を見直すものとする。

3. 人口フレーム

第二次新神奈川計画の基礎フレームを踏まえ、昭和85年の見通し人口をおおむね860万人とし、昭和75年における県の人口をおおむね832万人とする。

②横浜市第3回線引き見直し方針

1. 基本方針

- 1) 「よこはま21世紀プラン」においては、土地利用の基本的方向として、安全で快適な市民生活を実現するため、環境保全を軸とし都市のバランスある発展と活性化を図ることとしており、線引きの見直しにあたっては、この方向に基づいて実施することとする。
- 2) 市街化区域の規模は、地域特性、市街化動向等に配慮しつつ、適正に想定された人口等を適切に収容し得るものとし、いたずらに拡大しないものとする。
- 3) 市街化区域においては、計画的な開発・再開発を誘導しつつ、都市施設の整備を図ることとし、未利用地・農地等は周辺土地利用と調和した整備を誘導することとする。なお、農地、山林・緑地で長期にわたり存続すると見込まれ、市街化区域の整備に支障のないものは、市街化調整区域への編入につとめるものとする。
- 4) 市街化調整区域においては、都市農業の振興と山林・緑地の保全を基本としている。なお、市街化区域への編入に際しては、農地、山林・緑地との調和を図りつつ、「よこはま21世紀プラン」の考え方に適合した、都市の活力向上等に資する計画的な市街地整備が確実な区域について行うこととする。
- 5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き「人口フレームの一部を保留する制度」を活用し、良好な開発に対し随時対応ができるものとする。
- 6) 「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、今回の線引き見直しに合わせてその充実を図るものとする。
- 7) 今回の線引き見直しの目標年次は、平成12年とする。

2. 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更基準

1) 市街化区域への編入

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であって次の条件を満たすもの

ア) 計画内容が「よこはま21世紀プラン」等の上位計画に適合していること。

イ) 線引き見直しと同時に土地区画整理事業等にかかる都市計画を決定できることが確実であること。ただし、個人又は組合施行の場合は、施行認可又は、組合設立認可に代えることができるものとする。

ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

イ 上記ア. 以外の計画的開発事業の実施が確実な区域であって、次の条件を満たすもの

ア) 計画内容が「よこはま21世紀プラン」等の上位計画に適合していること。

イ) 用地の確保等、事業の実施が確実であり、かつ、関係機関との調整を了した区域であること。

ウ) 良好な土地利用計画を担保するため、原則として線引き見直しと同時に地区計画等の導入を行う。

ウ 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

エ 既決定の市街化区域に接し、面的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

オ 既決定の市街化区域に接し、既に相当数の建築物が連たんする人口集中地区であって、次のいずれかの条件を満たすもの

ア) 地区計画の決定等により、その環境が保全又は、整備されると認められる区域であること。

イ) 都市施設が整備され、現に市街地環境が形成されており、農地、山林・緑地等も少なく、かつ、周辺土地利用と明確に区分されて、周辺への市街化のおそれのない区域であること。

2) 市街化調整区域への編入

既決定の市街化区域内の農地、山林・緑地で、長期にわたり存続すると見込まれて、市街化区域の一体的、かつ、計画的整備を図るうえで支障のない区域。市街化調整区域に接する場合は、特にその規模は問わないが、市街化区域に囲まれる場合は5ha以上の規模とする。

3) その他、事務的変更

ア 道路整備・河川改修に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの

イ 開発事業の実施等に伴い、区域区分境界の変更が必要となったもの

ウ その他、既決定の区域区分境界の明確化を図るため変更が必要となったもの

(5) 第4回線引き見直しにおける神奈川県の基本方針及び基準

〔市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項〕（平成6年9月20日）

1 基本方針（再掲載：本書2.「今回の線引き見直しについて」に所収）

神奈川県における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。）は、昭和45年の当初決定に始まり、その後3回にわたる見直しを経て、現在に至っている。

この間、首都圏への人口及び諸機能の急激な集中や度重なる地価の高騰等は、都市の過密化やスプロールの進行等を通じてさまざまな都市問題や生活環境の問題を誘発することとなった。

区域区分制度は、無秩序な都市の膨張を抑制し、計画的な新市街地形成を図るための有効な都市計画として創設され、本県においても東京からの人口流入を背景とする都市の膨張を計画的に制御し、スプロールの防止や自然環境の保全等に貢献するとともに、土地区画整理事業等の面整備による計画的な新市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

しかし、近年においては地方中枢・中核都市を中心とした地方経済圏の体質強化を背景に地方圏からの人口流入は次第に落ち着きを見せはじめ、また、東京から首都圏における業務核都市・副次核都市、さらには地方圏への選択的機能分散の動きもみられるようになるなど、従来の東京一極集中型の都市形成から脱皮する方向が一部見られるとともに、一方では経済の国際化を背景とした企業の生産拠点の再構築による工場の県外移転が進むなど、本県の都市計画をめぐる状況は大きく変貌しつつある。

また、人口の長期的な見直しにおいても、高齢化の進展、出生率の低下や社会増の沈静化により、21世紀初頭には県人口がピークとなり、徐々に成熟時代を迎えるものと予測されていることから、人口増加に基づく都市の拡大には一定の限界が見えはじめたものといえる。

このような状況の中で、自立した都市と豊かな生活空間の実現を図るためには、首都圏における多核多圏域型都市構造の形成をより一層推進し、業務核都市等の拠点都市を中心に諸機能を適正に配置して、本県の経済社会基盤の強化を図るとともに、高齢社会の到来等を展望しつつ、将来の使用に耐える豊かな住宅・社会資本の整備を長期的視点から効率的に推進する必要がある。

また、人々のニーズの多様化や高度化に 대응して、都市整備も地域の個性と特色を伸ばす方向に重点を置くとともに、人間居住の基盤として持続的発展が可能な都市形成を図るため、自然環境や農林漁業と有機的に調和し、省エネ・省資源等に配慮した環境への影響の少ないエコロジカルな都市づくりや時代を超えて将来に継承できる文化の香り高いまちづくりを積極的に推進する必要がある。

このような認識から、区域区分制度も従来からの市街地の拡大を制御し、人口等の受皿を用意する役割に加えて、都市の整備、開発、保全の方針（マスタープラン）を確立し、都市の全域にわたる土地利用計画の策定とその実現を図るための都市計画の基本制度として発展させる必要がある。

以上の認識の基に、区域区分の見直しは、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行う。

そのため、第二次新神奈川計画、かながわ都市マスタープラン等の基本的方向及び都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法の改正等を踏まえ、次の基本方針にもとづいて区域区分の見直しを行うものとする。

(1) 区域区分の見直しは、人口の過度集中の抑制とバランスのとれた県土の形成に配慮するとともに、地域生活圏の形成、自然環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえ行うものとする。

(2) 市街化区域の土地については、都市機能の増進、質の高い住環境の形成及び優良な住宅地地の供給に資するため、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにし、既成市街地の高度利用、低未利用地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及び市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然環境の残された地区は、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、自然環境の保全と創造に配慮するとともに、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) 市街化区域の規模は、人口、世帯の長期的な見通しを踏まえ、適正に想定された人口及び産業等を、都市施設の整備水準や良好な市街地の形成に配慮しつつ適切に配置しうるものとし、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。

(5) 市街地の計画的整備の具体化を担保するため、引き続き人口フレームの一部及び工業用地等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ものとする。

(6) 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し、充実を図るものとする。

(7) 見直しの目標年次は、平成17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適切な地域区分のもとに今後の市街地整備の計画を検討し、地域別の整備方針を明確にするとともに、今後の重要な都市拠点等の整備の推進を図るため都市再開発方針等の見直し又は策定に努めるものとする。また、併せてこれらの整備方針に基づく市街地整備の具体化を担保するため、地区計画等の活用を積極的に検討するものとする。

なお、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 後記の基準(4)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を行わないことがそきるものとする。

イ 前記アに掲げる措置の対象とならないものについては、無秩序な市街化を防止するため、地区計画の導入を検討し、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の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地物等が変更された区域

(イ) 平成2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

ウ 前記ア及びイにより市街化区域へ編入するにあつては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来とも保全すべき傾斜地山林等の自然環境の残された土地について配慮するものとする。

(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用地等（産業とのセット開発を含む。）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（工業用地の場合は、おおむね20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（穴ぬき市街化調整区域）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つては、5ヘクタール以上（ただし、農地にあつては2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、または、傾斜地山林等の自然環境の残された地区で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平成17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、住宅地の整備水準、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。ただし、当該市街化区域内に生産緑地地区を含む場合には、当該生産緑地は宅地化しないものとして取り扱うこととする。

この場合において、次の算定要件に留意すること。

(ア) 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。

(イ) 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、市街地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平成17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については、前記aに準じて推計した面積

イ 工業用地等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等の動向を考慮し、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、その他の産業活動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) 人口フレーム及び工業用地等の保留

市街化区域への編入は、前記(2)および(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に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場合において、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とともに、市街化区域の土地との一体的整備及び既存集落との土地利用整序等に配慮するよう努めるものとする。

また、工業用地等の保留をする場合については、将来の都市構造及び交通体系等に配慮しつつ、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。

なお、前回の見直しで設定した特定保留区域のうち、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は、その設定を見直すものとする。

(7) 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の見直し

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の見直しにあたっては、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の策定作業との密接な連携を図り、相互の整合性に留意するものとする。

3 人口フレーム

平成17年における県の人口をおおむね875万人とする。

(6) 「人口フレームの保留制度」に関する通達・通知

①国の通達

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」

〔昭和57年9月6日 建設省都計発第61号建設省都市局長通達〕

・二(一)(ロ)

市街化区域への編入作業の実施に伴い、基礎調査の結果による見直しの時点において、当該都市計画区域の市街地内人口の目標値(人口フレーム)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、『整開保』中にこれを参考事項として記載するものとする。

・同(ハ)

市街化区域の編入において、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。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの推進について」

〔昭和60年12月27日 建設省都計発第91号建設省都市局長通達〕

・一(二)

前記二(一)(ロ)に基づき人口フレームの一部を保留した都市計画区域については、保留された人口フレームの範囲内で、条件が整いしだい随時、市街化調整区域内の土地の市街化区域への編入を推進すること。

②県の通知

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しについて」

〔昭和59年6月14日〕

I. 人口フレームを保留する場合の取扱い

(1) 特定保留

ア. 基準

- ・都市化、施設整備、土地利用状況上の住宅適地
- ・10ha以上の一団にまとまりのある区域(既存市街化区域の住宅系用地と一体の場合無規制、飛地は50ha以上)
- ・5年以内の計画的市街地整備事業(土地区画整理事業、開発許可に係る開発行為、地区計画等)

イ. 市街化区域への編入

- ・一部のみの編入は認めない（全域に整備計画に係る場合、特例あり）
→整備計画は県協議のこと
- ・一部区域編入時は、既存市街化区域と隣接し、市街地整備可能区域（飛地は50ha以上）
- ・区域修正の場合、既定面積を越えない範囲で修正できる

(2) 一般保留（広域都市計画圏が対象）

- ア. 市街化区域への編入は、県域人口フレームの一般保留の範囲内〔(1)アの2項の基準を満たすもの〕
- イ. 市街化区域への編入は、特定保留の市街化区域の編入状況を勘案しつつ、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、都市計画公聴会規制（昭和44年規制第111号）に基づき公聴会を開催するものとする。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しについて」

〔昭和63年5月27日〕

- ・市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項

2. 基準（6）人口フレーム及び工業用地の保留より

なお、昭和59年に設定した特定保留区域のうち、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は、その設定を見直すものとする

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本的事項の運用・取り扱いについて」

〔平成元年1月5日〕

前記「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」とは、今回の区域区分の都市計画変更にかかる国との事前協議手続き以前に、市街化区域への編入の手続きを了する見込みのあるもの以外の区域とする。また、当該区域については、今回その設定を見直すことになるが、この場合当該土地の地権者の意向調査を行い、今後の土地利用の方針について充分調整を行った上で計画的な市街地整備の具体化が図られる見込みのないものは、その設定を廃止し、市街化調整区域における当該土地の利用方針を明確にするとともに、必要に応じて適切な土地利用規制の方策を講ずるものとし、特に農地として利用するときは、農業振興地域の指定について農政担当機関と協議するものとする。

(7) 線引き制度に関する国の通達等

ここでは、昭和44年以降の国の通達等から、線引きについて言及している部分を抽出し、その概要をまとめた。（詳細は別途本文を確認のこと）

基本的には、こうした制度の変更等に基づいて、県及び本市の線引き見直し方針が見直される。

●「都市計画法の施行について」〔昭和44年6月14日建設省都計発第73号／建設省事務次官通達（改正・昭和57年9月6日都計発60号）〕

3. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

- 区域区分に関する都市計画を早期に定めること。
- 市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収用しうる規模とし、いたずらに広く定めない。
- 区域区分を定めるときは、農林漁業と十分調整する。
- 区域区分の設定にあたっては、住民意見との調整に十分配慮する。

●「都市計画法の施行について」〔昭和44年9月10日建設省都計発第102号／建設省都市局長通達（改正・平成5年6月30日都計発99号）〕

Ⅲ. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について

1. 市街化区域及び市街化調整区域の設定

- 都市計画区域の人口産業の見通しは、過去の趨勢のほか、上位計画に適合するようにする。
- 市街化区域の規模は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容すること。
- 市街化区域は、既成市街地とその周辺及び新市街地で定める。新市街地は、計画的な開発が実施中又は確実な区域を主体とし、いたずらに市街化区域を広く定めない。

2. 市街化区域設定基準

(1) すでに市街地を形成している区域

- 既成市街地は、20～30haの土地の区域を標準の単位としてとること。
- 市街化が進行しつつある区域は、既成市街地に接続して、住宅建設あるいは宅地化が進行し、おおむね10年以内に既成市街地となることが見込まれる区域。

(2) 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- 新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、土地区画整理事業及び一団地の住宅施設に関する都市計画が定められた区域、定める見込みが確実な区域、20ha以上の住宅地等の造成事業が完了した区域。
- 既成市街地に囲まれた100ha未満の区域。
- 用途地域が指定されている区域。（当面市街化を図るのが不適当な区域を除く）

○公有水面埋立法による埋立地。

(3) 市街化区域に含めない区域

(4) 市街化区域の規模

(5) 農林漁業との調整

(6) 工業等との調整

3. 市街化区域及び市街化調整区域の整備開発及び保全の方針

○整備保は、区域区分とともに都市計画で定める。

○内容には少なくとも以下を含める。

- ・都市計画の目標
- ・土地利用の方針
- ・交通体系の整備の方針
- ・自然地の保全及び公共空地系統の整備の方針
- ・都市排水施設等の整備の方針
- ・市街地の開発及び再開の方針

4. 地域地区及び都市施設等の都市計画との関係

5. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の設定時期について

6. 市街化区域の整備

●「都市計画法による市街化区域及び市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整措置等に関する方針について」〔昭和44年8月22日44農地C第374号〕

(農林漁業との調整について説明したもの)

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について」〔昭和55年9月16日建設省都計発第100号/建設省都市局長〕

一. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しにあたっての基本方針

- 市街化区域の規模は、想定された人口・産業を適切に収容すること。
- 市街化区域の土地で、当分の間計画的な市街地形成が図られない区域は積極的に調整区域へ編入する。(逆線引き)
- 市街化区域への編入は、土地区画整理事業など計画的な市街地整備が確実な区域で行う。
- 市街化区域内の土地について、市街地整備の構想を明らかにする。

二. 市街化区域の変更基準

- 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として市街化区域への編入が可能な区域は、①土地区画整理事業がおおむね3年以内に着手される②地方公共団体・公団・公社等の公的機関が住宅地等の開発事業を実施することが確実な区域③民間開発が行われることが確実な区域④その他計画的な市街化が確実な区域、とする。
- 市街化区域に囲まれた調整区域は、5ha未満のものを除き、上記の要件に該当しなければ、市街化区域へ編入できない。
- 飛び地の市街化区域は、計画的開発を伴う50ha以上のもの又は、駅や大学などの公共施設と一体的に開発するものとする。
- 当分の間営農継続が確実な区域は、逆線引きする。
- 穴抜き調整区域は5ha以上とする。

三. 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の充実

○整備、開発又は保全の方針を、当該都市計画区域におけるマスタープランとして十分機能し得るように、方針を示した。

四. 市街化区域及び市街化調整区域の都市計画の変更時期

○円滑な住宅地供給に資する観点から基礎調査の実施時期にかかわらず、大規模な住宅地開発事業の実施等の見通しが明らかになった時点で変更する。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの方針について」〔昭和55年9月16日事務連絡/建設省都市局都市計画課長〕

一. 市街化区域の変更基準について

○土地区画整理事業の3年以内の着手が確実な区域とは、①線引き変更と同時に当該事業の都市計画が定められ、3年以内の事業認可が確実、②線引き変更時までに準備組合が設立され、3年以内に組合設立認可又は事業認可が得られる、等の区域である。

○公的機関が開発事業を実施することが確実な区域とは、線引き変更時までに、用地取得が確実で、事業計画案が定められている区域。

○民間開発が確実な区域は、線引き変更時までに用地取得が確実で、事業の確実性等について関係当局との調整を終えているもの。

○その他計画的な市街化が確実な区域とは、①街路などの都市施設の整備が既に完了している、②市街化区域に編入後地区計画を定める等によって、地区施設などの適正整備が確実に行われる区域、等である。

三. 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の充実について

●「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」

〔昭和57年9月6日建設省都計発第61号/建設省都市局長〕

一. 市街化区域における市街地形成のための措置について

- 逆線引きに関しては、用途地域の取り消しを行わなくても良い。
- 逆線しない場合でも、生産緑地への積極的な指定に努める。
- 上記の対象外の区域は、無秩序な市街化の防止を図るため、地区計画を積極的に活用する。

二. 市街化区域の規模の設定基準の改善について

- 土地区画整理事業が確実な区域を市街化区域へ編入する場合は、着実に都市的土地利用に供されるかどうか検討すること。
- 基礎調査の結果による市街地内人口のフレームの全てを、市街化区域として設定することは必要なく、一部を保留できる。その場合は、整備保の中に参考事項として記載する。このうち、計画的な市街地整備の見通しがあるものは、可能な限りその位置等を明らかにするよう努める。
- 保留人口フレーム内であれば、基礎調査の結果による全市見直しの時期を待たず、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、随時市街化区域へ編入できる。

三. 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の原案の作成について

○区域区分の原案作成は市町村が行うが、県知事は人口フレームや見直しの基本的考え方を市町村に示すこと。

- 「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の運用方針について」
〔昭和57年9月30日建設省都計発第76号／建設省都市局都市計画課長〕
(前記した、9月6日付け都計発第61号について補足したもの)
- 「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整の運用方針について」〔昭和57年10月20日57機改C第600号〕
(農林漁業との調整について説明したもの)
- 「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの推進等について」〔昭和60年12月27日建設省都計発第91号／建設省都市局長〕
 - 一、第二回線引き見直しの早期完了及び保留解除の推進について
 - 第2回の線引き見直しを早急に完了すること。
 - 保留された人口フレームの範囲内で、条件が整い次第、市街化区域への編入を推進する。
 - 二、都市再開発方針の策定の推進について
 - 都市再開発法第二条の三第一項各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を、昭和61年度末までに策定完了するよう努める。
 - 三、用途地域等に関する都市計画の的確な見直しの推進について
 - 整開保に定めた目標実現のため、用途地域の決定や変更を検討すること。
- 「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しに際しての関係機関との調整について」〔昭和60年12月27日建設省都計発第93号／建設省都市局都市計画課長〕
○関係機関との調整が難航している事案は当課に連絡されたい。
- 「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用改善について」
〔昭和62年1月8日建設省都計発第1号／建設省都市局長〕
 - 一、区域区分制度の適用の見直しについて
 - 次の要件に合致すれば線引きの全面的な変更ができる。
 - 過去10年間都市計画区域の人口が減少し、同区域内で地域社会に大きな影響を与えるプロジェクトの実施またはその予定がなく、首都圏整備法等の既成市街地・近郊整備地帯に含まれていないこと。
 - 二、市街化区域の設定に係る将来人口密度の想定について
 - 市街化区域の設定に際して必要となる住宅地の将来人口密度は、55年通達(都計発100号)によって、「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」という方針が示されているが、一律の想定がそぐわない歴史的・社会的に一体のまとまりある区域は、別枠として特別の将来人口密度が想定できる。その場合、40人/ha以上で、適切な値を想定する。

- 「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用改善について」
〔昭和62年3月31日建設省都計発第54号／建設省都市局都市計画課長〕
(前記した、1月8日付け都計発第1号について補足したもの)
- 「大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針の施行等について」〔平成3年6月24日建設省住政発第71号／建設省事務次官〕
大都市地域における住宅地などの供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律の平成2年11月20日からの施行を受け、首都圏の大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針等が建設大臣により決定され、平成3年3月28日に建設省から告示された。
 1. 供給基本方針について
 - 供給基本方針は、国及び関係地方公共団体の共通の指針として策定されたものであり、国及び関係地方公共団体が一致協力して施策を推進する。
 2. 供給計画について
 - 関係都府県は速やかに供給計画を策定する。
 - 供給計画の中で、「重点供給地域」を定める。
 3. 住宅市街地の開発整備の方針について
 - 供給基本方針と供給計画に基づいて、住宅及び住宅地の供給を強力に推進していくために、供給計画に適合するように、「整備、開発又は保全の方針」において、速やかに住宅市街地の開発整備の方針を定める。
- 「住宅市街地の開発整備の方針の策定とこれに基づく良好な住宅市街地の開発整備の推進について」〔平成3年6月24日建設省都計発第71号／建設省都市局長〕
 1. 住宅地の開発整備の方針について
 - 住宅市街地の開発整備の方針(「住宅地整備方針」)を整開保に定める。
 - 住宅地整備方針は良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランである。
 2. 住宅地整備方針の策定について
 - 住宅地整備方針では、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の「目標」「方針」「重点地区」「重点地区の整備又は開発計画の概要」を定める。
- 「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」
〔平成3年9月10日建設省都計発第102号／建設省都市局長〕
 - 一、市街化区域の設定基準の改善について
 - 市街化区域内の農地は生産緑地地区の指定を行うか又は逆線引きすること。
 - 穴抜き市街化調整区域は、大都市地域(大都市の住宅供給促進に関する特別措置法に規定する区域)にあつては2ha以上、その他の地域は5ha以上として運用する。
 - 市街化区域の規模は生産緑地を宅地化しないものとして設定する。
 - 二、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の変更時期
 - 市街化区域内農地の逆線引きは平成4年末までに行う。その際の都市計画の変更が、逆線引きだけの場合は、基礎調査の実施や人口フレームの見直しは必要としない。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」

〔平成3年9月10日建設省都計発第103号／建設省都市局都市計画課長〕

一、市街化区域内の土地の市街化調整区域への編入

○5ha満たない穴抜き調整区域の設定は、さらに以下の要件に該当すること。

- ・宅地や宅地化の見込まれる土地を含まない。
- ・農地については、営農の継続が確実なもの。

二、市街化区域の規模

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用の見直しについて」

〔平成8年7月26日建設省都計発第80号／建設省都市局長〕

1. 市街化区域における市街地形成のための措置について

○防災性の向上と良好な都市環境の形成を踏まえ、土地区画整理事業や市街地再開発事業等を活用して、一層の市街地整備に努めること。

○再開発地区計画、住宅地高度利用地区計画等を積極的に活用する。

○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区域は、これまでの通達に基づき、市街化調整区域への編入に努める。

2. 市街化区域の設定基準の改善について

○市街化区域の設定の際に想定する住宅地の将来人口密度は、世帯人員の減少及び住宅規模の拡大、地域特性を反映すること。

○飛地の市街化区域は20ha以上を目途として設定できる。

3. 整備、開発又は保全の方針の充実等について

○今後とも都市計画区域のマスタープランとしての総合調整機能を積極的に活用するため、主要な都市施設、市街地開発事業を含め必要な内容を整開保に位置付ける。

○都市構造上主要な位置に予定される区域区分の変更を伴う市街地開発事業等は、整開保にその位置を明らかにし、市街化区域への編入に努める。

●「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について」

〔平成8年7月26日建設省都計発第81号／建設省都市局都市計画課長〕

3. 局長通達記2(3)の運用にあたっては次によること。

○役場周辺の飛地の市街化区域の設定にあたっては、学校、病院・診療所等の公共公益施設及び店舗などの地区利便施設の立地状況並びに建築物の連担の状況等から、当街区域が日常生活上の拠点としての役割を有しているかを総合的に判断して、設定する。

線引き変更要望地区の評価

(1) 変更要望の内訳

(2) 評価指標

(3) 評価方法

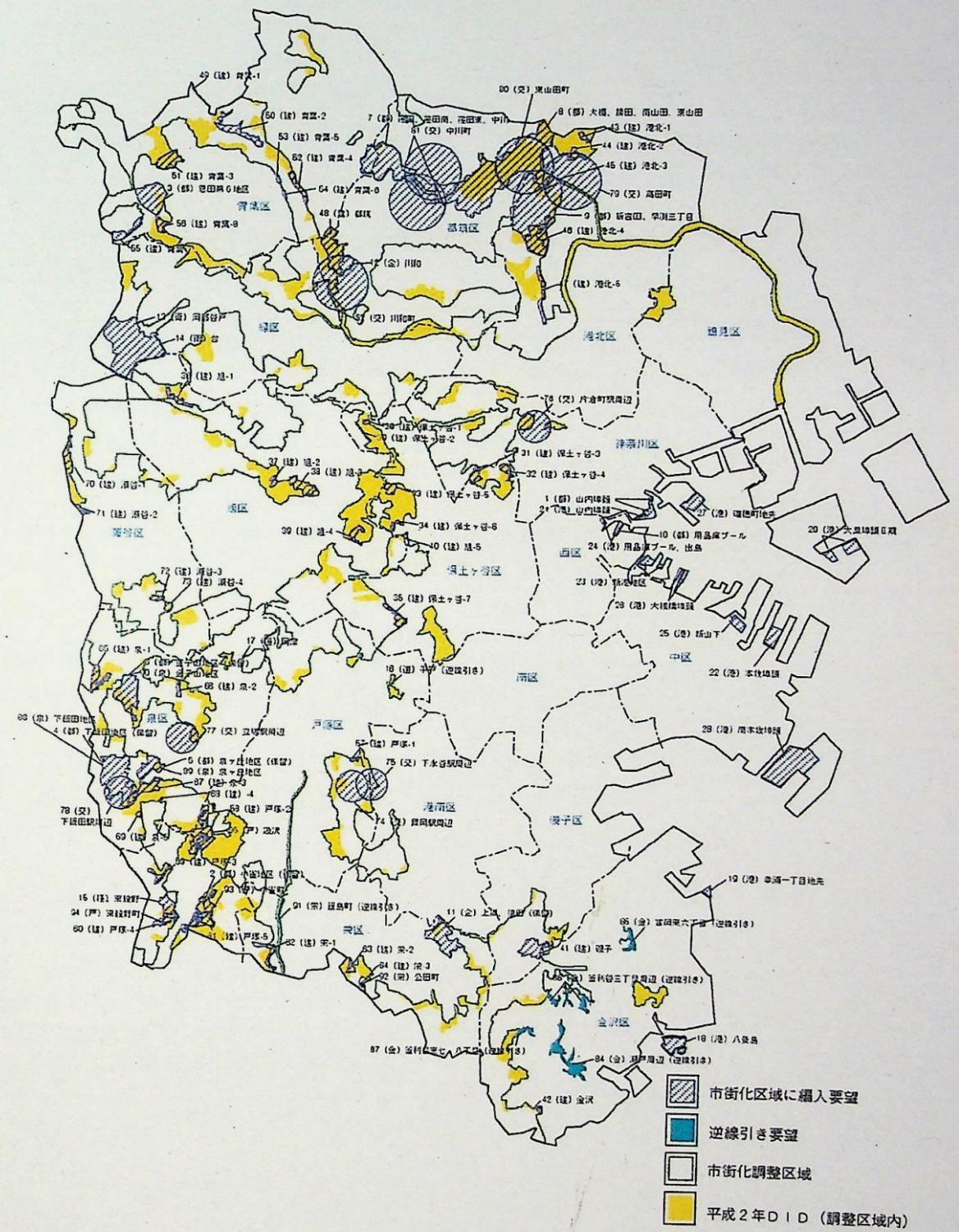
(4) 評価の類型化

(5) 類型化の結果

■変更要望地区総括図

■地区別データ

■変更要望地区総括図



線引き変更要望地区の評価について

(1) 変更要望の内訳

線引きの変更要望は、合計で94あり、その内訳は下表の通りである。

■線引き変更要望の内訳

要望の種類	市街化区域に編入					小計	逆線引き		小計	局別要望合計	
	土地区画整理事業	計画開発	公有水面埋立事業	都市施設整備	その他 (その他の主な内容)		長期存続が見込まれる農地、山林、緑地	事務的変更			
局名	都市計画局	7		2		1	ドリーム中間駅関係			0	10
	企画局		1		1					0	2
	衛生局					2	斎場			0	2
	経済局					1	準工業地域隣接			0	1
	道路局					1	道路拡張		1	1	2
	港湾局			11						0	11
	建築局					45	既成集落・市街地			0	45
	交通局				6	3	駅周辺			0	9
	金沢区								4	4	4
	泉区	3								0	3
	栄区					1	宅地化	1		1	2
	戸塚区					3	宅地化			0	3
合計	10	1	13	7	57			5	1	6	94

(2) 評価指標

変更要望地区の現況を評価するために、ア)～ウ)の指標を用いた。

ア) 平成2年DID (人口集中地区)

イ) メッシュ評価 (平成5年現在)

市域内の250mメッシュデータ (メッシュ数合計: 7,393) を使用し、下記の4つの指標について、一定の基準に達した市街化調整区域内メッシュを抽出した。

- ①人口密度
 - ②都市的土地利用密度
 - ③建物延べ床面積密度
 - ④道路率
- 都市化指標 (①②③)
都市整備指標 (④)

<抽出基準>

①～④の各指標ごと、高い数値の順に市街化区域内メッシュ (メッシュ数: 5,402) をランキングし、それぞれの指標について、下から1/4のランク (下から1,354番目) にあたるメッシュの数値を特定、この数値以上の値を示した市街化調整区域内メッシュを「市街化区域並の状態にある」と仮定的に位置づけ、第1段階として①～④の指標別に抽出した。

その後第2段階として、評価指標としてのメッシュの精度を高めるため、①②③の3指標 (都市化指標) の内、何れか2指標以上で抽出され、さらに④ (都市整備指標) でも抽出された市街化調整区域内メッシュのみを、変更要望地区の評価指標として最終的に抽出した。

ウ) 下水道処理区域 (平成5年現在)

(3) 評価方法

変更要望地区の範囲がどの程度指標ア)イ)ウ)の範囲に重なっているか (該当しているか) を調べ、その結果を次のように区分し表示した。

- ・ほぼ全体が該当している : ●
- ・過半が該当している : ○
- ・一部が該当している : △
- ・該当していない : -
- ・評価不能 : # (埋立地、逆線要望地など)

例えば、「メッシュ評価」の欄に"○"が付いていた場合、その地区の範囲の過半がイ)で抽出されたメッシュと重なり合っていることを示している。

(4) 評価の類型化

(3)の方法によって3つの指標との重なりが評価された変更要望地区の現況 (市街化・都市化の度合い) を総合的に把握するために、次の基準で各地区を類型化し表示した。

- ・3指標の内全てが●、又はDIDを必ず含んだ計2指標が●の地区 : A
- ・3指標とも●又は○が付いた地区 (ただしAを除く) : B
- ・少なくともDIDに●又は○が付いた地区 (ただしA・Bを除く) : C
- ・ABC以外の地区 (DIDとの重なりが弱い地区) : D
- ・評価不能の地区 (埋立地・逆線引き要望地区など) : N

(5) 類型化の結果

上記のような類型化の結果、変更要望の94地区は次のように分類された。

A : 7
B : 20
C : 23
D : 25
N : 19
計 : 94

なお、各地区ごとのデータをAから順に並べたものが次頁以降の資料である。同一類型内では、さらに区・町別に並べている。

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
37	建築局	旭2	市街化編入 旭区 今宮町 1.9 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他 指29・37	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: A	
57	建築局	戸塚1	市街化編入 戸塚区 高田町 2.4 (ha)	市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ● 下水道処理区域 ● 評価: A	
44	建築局	港北2	市街化編入 港北区 高田町 7.4 (ha)	市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: A	
77	交通局	立場駅周辺	市街化編入 泉区 中田町 (ha)	都市高速鉄道の延伸(戸塚~ 前南台間、約7.4km)	高速鉄道事業 都市施設整備	その他 立場駅(予定)	H10 開業予定 保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: A	
67	建築局	泉3	市街化編入 泉区 知泉町 13.5 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他 事9311、指45・10	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: A	
31	建築局	保土ヶ谷3	市街化編入 保土ヶ谷 常盤台 7.4 (ha)	市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ● 下水道処理区域 ● 評価: A	
34	建築局	保土ヶ谷6	市街化編入 保土ヶ谷 川島町 3.5 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他 指86、92、103	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ● 下水道処理区域 ● 評価: A	
39	建築局	旭4	市街化編入 旭区 小高町 9.6 (ha)	市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
58	建築局	戸塚2	市街化編入 戸塚区 沢谷町 21.2 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 旧市道(旧)の既成集落地 一部、県道阿久知線	変更要望理由 その他	その他 事9203、指41・58、指35・43、指46・18、指40・126、指	保留 複数要望 ○	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
95	戸塚区	沢谷	市街化編入 戸塚区 沢谷町 26.95 (ha)	位置指定道路を含む戸建て住宅地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望 ○	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
61	建築局	戸塚5	市街化編入 戸塚区 小雀町 11.6 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他 指41・12、指31・87	保留 複数要望 ○	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
93	戸塚区	小雀町	市街化編入 戸塚区 小雀町 17.25 (ha)	市街地環境が形成された市街化区域 位置指定道路を含む戸建て住宅地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望 ○	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
2	都市計画局	小雀地区	市街化編入 戸塚区 小雀町 23.0 (ha)	ドリーム線中間駅設置にあたり、駅周辺整備 現況、農地・山林およびスロー化した密集住宅地	未定	H10 ドリーム線開業 H12 市街化区域編入 変更要望理由 その他 保留人口フレーム設定	保留 ○ 複数要望 ○	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
60	建築局	戸塚4	市街化編入 戸塚区 東保野町 9.7 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他 事9440、事9703	保留 複数要望 ○	H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: B	
94	戸塚区	東保野町	市街化編入 戸塚区 東保野町 8.08 (ha)	市街地環境が形成された市街化区域 住工混在地区	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望 ○	H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: B	
79	交通局	高田町	市街化編入 港北区 高田町 (ha)	日吉~中山間、約13.0km(ゆめはま5カ年計画)	横浜環状鉄道(シールド)	H16までに事業着手 変更要望理由 その他 都市施設整備	保留 複数要望 ○	H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
45	建築局	港北3	市街化編入 港北区 新宮町 36.0 (ha)	市街化区域と連した既成集落地	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望 ○	H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	
52	建築局	青葉4	市街化編入 青葉区 市ヶ丘町 9.1 (ha)	区域内に青葉区役所、青葉警察署等	変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B	

線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
9	都市計画局	新吉田、早瀬三	市街化編入 203.5 (ha)	第三京浜道路インター開通に伴う幹線道路の整備、交通利便性を生かした誘導施設整備	土地地区面整理事業実施地区	H11事業着手予定			H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
65	建築局	泉1	市街化編入 15.5 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	指36・34、指42・79	保留 複数要望 ○		H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: B
12	企画局	川和	市街化編入 (ha)	日吉～中山間、約13.0km (ゆめはま5カ年計画)	横浜環状鉄道(シールドープ)	H10までに事業着手			H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
48	建築局	都筑1	市街化編入 43.5 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	事 8316, 8616, 8520, 8526, 81	保留 複数要望 ○		H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
82	交通局	川和町	市街化編入 (ha)	日吉～中山間、約13.0km (ゆめはま5カ年計画)	横浜環状鉄道(シールドープ)	H10までに事業着手			H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
8	都市計画局	大樹、勝田、南	市街化編入 258.3 (ha)	高速鉄道4号線新駅の整備に伴う駅前商業施設の整備 住工混在地区の整備	土地地区面整理事業実施地区	H11事業着手予定			H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
80	交通局	東山田町	市街化編入 (ha)	日吉～中山間、約13.0km (ゆめはま5カ年計画)	横浜環状鉄道(シールドープ)	H10までに事業着手			H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
35	建築局	保土ヶ谷7	市街化編入 10.9 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	事5513	保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ○ 評価: B
32	建築局	保土ヶ谷4	市街化編入 5.0 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	指34・47	保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: B

線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
38	建築局	旭3	市街化編入 7.6 (ha)	市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他		保留 複数要望		H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: C
36	建築局	旭1	市街化編入 3.0 (ha)	旧街道沿いの既成集落地	変更要望理由 その他	旧国道16号	保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 ● 評価: C
63	建築局	栄2	市街化編入 2.8 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	事9901	保留 複数要望		H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
62	建築局	栄1	市街化編入 10.6 (ha)	市街化区域と達した既成集落地 旧街道沿いの既成集落地 一部、都計道「原宿六浦線」	変更要望理由 その他	原宿六浦線	保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
42	建築局	金沢1	市街化編入 0.6 (ha)	市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他		保留 複数要望		H2DID ● メッシュ評価 ● 下水道処理区域 - 評価: C
59	建築局	戸塚3	市街化編入 5.2 (ha)	市街化区域と達した既成集落地 旧街道沿いの既成集落地 一部、県道高瀬沢線	変更要望理由 その他		保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: C
43	建築局	港北1	市街化編入 2.6 (ha)	市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	指41・130、指41・131	保留 複数要望		H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
47	建築局	港北5	市街化編入 6.0 (ha)	市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他		保留 複数要望		H2DID ○ メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
46	建築局	港北4	市街化編入 24.8 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済 市街化区域と達した既成集落地	変更要望理由 その他	事8419、事8706	保留 複数要望		H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
76 17	交通局	片倉町駅周辺	市街化編入 神楽川区 片倉町 (ha)	都市施設(鉄道駅)整備済		変更要望理由 その他	その他 片倉町駅	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 △ 下水道処理区域 ○ 評価: C
72 14	建築局	瀬谷3	市街化編入 瀬谷区 阿久和町 4.9 (ha)	市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
73 14	建築局	瀬谷4	市街化編入 瀬谷区 阿久和町 3.4 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	62間1405, 1間1403, 指63・107	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
70 14	建築局	瀬谷1	市街化編入 瀬谷区 上野谷町 市川町 中屋敷一 4.4 (ha)	市街化区域と連たんした既成集落地111		変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: C
71 14	建築局	瀬谷2	市街化編入 瀬谷区 本郷三丁 1.5 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	1間1405	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: C
56 14	建築局	青葉8	市街化編入 青葉区 豊田町 6.0 (ha)	市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	その他	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ? 下水道処理区域 ● 評価: C
51 14	建築局	青葉3	市街化編入 青葉区 豊志田町 30.0 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	50事1207	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 △ 評価: C
68 14	建築局	泉4	市街化編入 泉区 和泉町 0.8 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	指41・21	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: C
69 14	建築局	泉5	市街化編入 泉区 和泉町 1.4 (ha)	旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地		変更要望理由 その他	指60・13・28	保留 複数要望	H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: C

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
90 33	泉区	金子山地区	市街化編入 泉区 和泉町 36.0 (ha)	未定	現況:農地・山林	未定	未定	未定	H2DID ○ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: C
6 1	都市計画局	金子山地区	市街化編入 泉区 和泉町 36.0 (ha)	未定	現況は農地、山林 H7~8 発行人会認定予定	未定	未定	未定	H2DID ○ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: C
30 14	建築局	保土ヶ谷2	市街化編入 保土ヶ谷区 荒井町 (ha)		線引き線界の不明確 高低線下				H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: C
29 14	建築局	保土ヶ谷1	市街化編入 保土ヶ谷区 新井町 1.8 (ha)		旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地				H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: C
33 14	建築局	保土ヶ谷5	市街化編入 保土ヶ谷区 西谷町 3.3 (ha)		旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地				H2DID ● メッシュ評価 - 下水道処理区域 ● 評価: C
40 14	建築局	旭5	市街化編入 旭区 市沢町 3.4 (ha)		旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地				H2DID △ メッシュ評価 ● 下水道処理区域 ● 評価: D
41 14	建築局	磯子1	市街化編入 磯子区 永敷沢町 21.3 (ha)		旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地				H2DID △ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: D
92 34	泉区	公田町	市街化編入 泉区 公田町 (ha)		宅地化されている市街化区域 線辺部				H2DID - メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D
64 14	建築局	栄3	市街化編入 栄区 公田町 0.6 (ha)		旧事業法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連たんした既成集落地				H2DID - メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
11	企画局	上郷、猿田	市街化編入 35.79 (ha)	住宅施設、研究施設等、教育文化施設等の立地	開発許可 116.1,27 開発許可申請	開発許可(概ね9年間) E1 以て市街化編入予定	開発許可(概ね9年間) E1 以て市街化編入予定	保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
15	経済局	東保野	市街化編入 (ha)	工場工業地帯に連結した工業集積地				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 ○ 下水道処理区域 ● 評価: D
74	交通局	舞岡駅周辺	市街化編入 (ha)	都市施設(鉄道駅)整備済				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 - 評価: D
75	交通局	下永谷駅周辺	市街化編入 (ha)	都市施設(鉄道駅)整備済				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 - 評価: D
7	都市計画局	荏田、荏田南	市街化編入 87.1 (ha)	歩道等オープンスペースを取り込んだ良好な環境をもつ住宅市街地の開発 現況: 盛地は農地、丘陵地は樹林地	土地区画整理事業 実施地区	H11 事業着手予定		保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D
55	建設局	青葉7	市街化編入 11.9 (ha)	旧郡界法、道路位置指定等により整備済市街化区域と連した既成市街地				保留 ○ 複数要望	H2DID - メッシュ評価 △ 下水道処理区域 - 評価: D
3	都市計画局	恩田第六地区	市街化編入 52.0 (ha)	恩田・元石川線(仮称)、こどもの国線、都計道「真行寺長津田線」、都計河川「新長川」の整備 権利者数約243名 既存家屋約170戸 H10.10、恩田第六土地利用研究会発足(17名)	組合自治土地区画整理事業 農集・農用地区(3.8ha)	未定		保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 ○ 評価: D
53	建設局	青葉5	市街化編入 0.2 (ha)	線引き線界が不明確(地籍界)				保留 ○ 複数要望	H2DID - メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D
49	建設局	青葉1	市街化編入 0.03 (ha)	川崎市への農地(鶴見川沿いの月川敷あり)				保留 ○ 複数要望	H2DID - メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: D

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
50	建設局	青葉2	市街化編入 12.8 (ha)	旧街道沿いの既成集積地一部、都計道「横浜上原生線」				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: D
54	建設局	青葉6	市街化編入 0.2 (ha)	線引き線界が不明確(地籍界)				保留 ○ 複数要望	H2DID - メッシュ評価 △ 下水道処理区域 - 評価: D
17	道路局	岡津	市街化編入 0.4 (ha)	市道新第406号線の道路拡幅(幅員10m) 現況: 住宅地	道路事業	H7 道路工事完了		保留 ○ 複数要望	H2DID - メッシュ評価 - 下水道処理区域 △ 評価: D
78	交通局	下飯田駅周辺	市街化編入 (ha)	都市高速鉄道の延伸(戸塚~相模台間、約7.4km)				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
88	泉区	下飯田地区	市街化編入 72.0 (ha)	土地区画整理事業とあわせて、現状4号線、桂町戸塚線区線の整備 現況: 農地・山林	土地区画整理事業 実施地区	H9 都市計画決定(予定)		保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
4	都市計画局	下飯田地区	市街化編入 72.0 (ha)	現状4号線、桂町戸塚線区線の整備 現況は農地、山林 H7 協議会立ち上げ予定	土地区画整理事業 農集・農用地区(和泉町)	H8 都市計画決定 H9 事業認可		保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
66	建設局	泉2	市街化編入 6.7 (ha)	市街化区域と連した既成集積地				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D
89	泉区	泉ヶ丘地区	市街化編入 27.0 (ha)	現況: 農地・山林				保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
5	都市計画局	泉ヶ丘地区	市街化編入 27.0 (ha)	現況は農地、山林 H11 中和泉東側開発研究会発足	土地区画整理事業 農集・農用地区	未定		保留 ○ 複数要望	H2DID △ メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
81	交通局	中川町	市街化編入 17 (ha)	日吉~中山間、約13.0km (ゆめはま5カ年計画)	横浜環状鉄道(シールド)	H10までに事業着手			H2DID △ メッシュ評価 - 下水道処理区域 - 評価: D
13	衛生局	岡部谷戸	市街化編入 6 (ha)	北部方面斎場整備にあわせた調整区域内現況和菜園にあわせた線引き変更		H12 北部方面斎場開設			H2DID - メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
14	衛生局	台	市街化編入 6 (ha)	北部方面斎場整備にあわせた農林農用解除区にあわせた線引き変更		H12 北部方面斎場開設	農林・農用区域		H2DID - メッシュ評価 △ 下水道処理区域 △ 評価: D
19	港湾局	幸浦一丁目地先	市街化編入 13 (ha)	保管施設用地の確保	港湾整備事業	金沢木材埠頭用地先水面	H8 埋立免許取得 H10 埋立工事終了		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
18	港湾局	八景島	市街化編入 13 (ha)	横浜八景島の造成	金沢地先埋立事業		S60.4 埋立成功 H5.5 一般供用開始		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
1	都市計画局	山内埠頭	市街化編入 1 (ha)	山内埠頭周辺地区整備の中で、複合施設市街地として整備	公有水面埋立事業 土地区画整理事業	臨海地区; 工業地区	H8~9 都市計画決定 H9 差支撤廃着手 H12 臨海幹線道路、東神奈川地区接続		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
21	港湾局	山内埠頭	市街化編入 13 (ha)	山内埠頭の整備	港湾整備事業		H5.3 1 工区埋立成功 H7.12 2 工区埋立完了予定		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
27	港湾局	孫穂町地先	市街化編入 13 (ha)	輸入貨物の増大に対応する保管施設用地の確保	港湾整備事業		H7.12 第1期地区埋立成功 H7.9 第2期地区工事着手 H10 完了予定		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
24	港湾局	用品庫プール	市街化編入 13 (ha)	都市再開発用地等の造成	密着部土地造成事業		H7 年度、用品庫プール部完了(5.5ha) H7 年度、山島部完了予定(0.4ha)		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
10	都市計画局	用品庫プール	市街化編入 1 (ha)	土地区画整理事業地区(面積約96.2ha)の一部として商業・農林および港湾関連用途の整理	公有水面埋立事業 土地区画整理事業			H7~8 埋立工事 H9 土地区画整理事業による差支撤廃 H10 供用開始	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
26	港湾局	大さん橋埠頭	市街化編入 13 (ha)	大さん橋埠頭及び客船ターミナルの再整備	港湾整備事業			H10 完成予定	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
23	港湾局	新港地区	市街化編入 13 (ha)	みなとみらい21 新港地区の整備	密着部土地造成事業			H6 一文字地区完了(7.3ha) H8 海上防災基地部分地割(0.6ha) H9 スリット埋立完了	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
25	港湾局	新山下	市街化編入 13 (ha)	新山下埠頭の埋立 保管・流通施設用地等の造成	密着部土地造成事業			H7 年度、埋立免許取得予定 H9、竣工予定	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
28	港湾局	南本牧埠頭	市街化編入 13 (ha)	南本牧埠頭の造成	密着部土地造成事業			H2 埋立着手 H9 一部ターミナル供用開始予定(226.9ha)	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
22	港湾局	本牧埠頭	市街化編入 13 (ha)	本牧埠頭コンテナヤードの拡張	港湾整備事業			H7.1 竣工許可	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
20	港湾局	大黒埠頭II期	市街化編入 13 (ha)	大黒埠頭II期地区の整備	港湾整備事業			H2.5 埋立成功 H6 コンテナバース供用開始	H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
91	栄区	飯島町	逆線引き 34 (ha)				一部、生産地指定		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N
86	金沢区	釜利谷東三丁目	逆線引き 28 (ha)				緑地保存地区		H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価: N

■線引き変更要望地区別データ

地区番号	担当局名	対象地区名	変更内容 面積 (ha)	計画内容	地元状況	事業手法	土地の規制	スケジュール	評価結果
87	金沢区	釜利谷更七、八	逆線引き 釜利谷更七 釜利谷更八 (ha)	円海山山系の市街化調整区域東縁部			変更要望理由 長期存続が見込まれる農地、山林、緑地	その他 保留 複数要望	評価結果 ほぼ全体が該当：● 過半が該当：○ 一部が該当：△ 該当しない：- 評価不能：# H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価：N
84	金沢区	瀬戸周辺	逆線引き 瀬戸 大川 釜利谷西 六浦二丁目 (ha)	運蔵文化財包蔵地			変更要望理由 長期存続が見込まれる農地、山林、緑地	その他 埋蔵文化財包蔵地域(一部) 保留 複数要望	評価結果 ほぼ全体が該当：● 過半が該当：○ 一部が該当：△ 該当しない：- 評価不能：# H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価：N
85	金沢区	宮岡東六丁目	逆線引き 宮岡東六 (ha)	道庁「水原緑地」とよばれる大規模樹林地 都市計画公園「長瀬公園」隣接地			変更要望理由 長期存続が見込まれる農地、山林、緑地	その他 保留 複数要望	評価結果 ほぼ全体が該当：● 過半が該当：○ 一部が該当：△ 該当しない：- 評価不能：# H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価：N
16	道路局	平戸	逆線引き 平戸町 0.18 (ha)	部計画「坂本平戸線」街路整備事業の周辺緑地 現況：周辺は果樹園(丘陵地) 当該地はトンネル坑口背面の緑地			変更要望理由 事務的変更	その他 隣接農業専用地区との一体化 117 工部町手 1110 街路整備事業の完了 保留 複数要望 横浜市土地開発公社所有地 H7.3 所有権移転	評価結果 ほぼ全体が該当：● 過半が該当：○ 一部が該当：△ 該当しない：- 評価不能：# H2DID # メッシュ評価 # 下水道処理区域 # 評価：N