横浜市からのお知らせ

線引きの見直しに関する都市計画市素案(案)のお知らせ

【区版】港南区 戸塚区 栄区

線引き(市街化区域及び市街化調整区域の区域区分)は、昭和45年の当初決定からおおむね6～7年ごとに計6回の定期見直しを神奈川県が行っていましたが、平成23年の都市計画法改正により、都市計画決定権限が神奈川県から横浜市へ移譲されました。権限移譲後初めての見直しにあたり、その「見直しの基本的考え方」について、横浜市都市計画審議会から答申を受け、市民意見募集を行った上で、平成27年3月に策定しました。

今回、この「見直しの基本的考え方」に基づき、整開保等及び線引きの見直しに関する都市計画市素案(案)を作成しましたので、説明会を開催するとともに意見募集を行います。

なお、線引きの見直しにあわせて、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域、臨港地区を変更します。また、一部の地区については、新たに地区計画や土地区画整理事業をあわせて定めていく予定です。

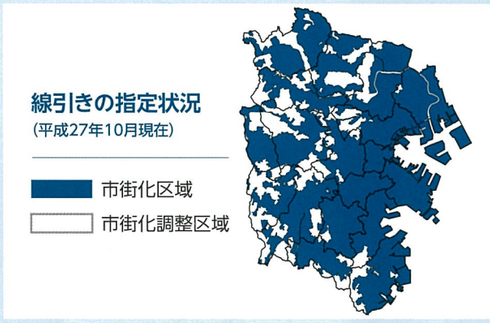
線引きとは?

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「整開保」という。)に定める方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分です。(根拠法令:都市計画法第7条)

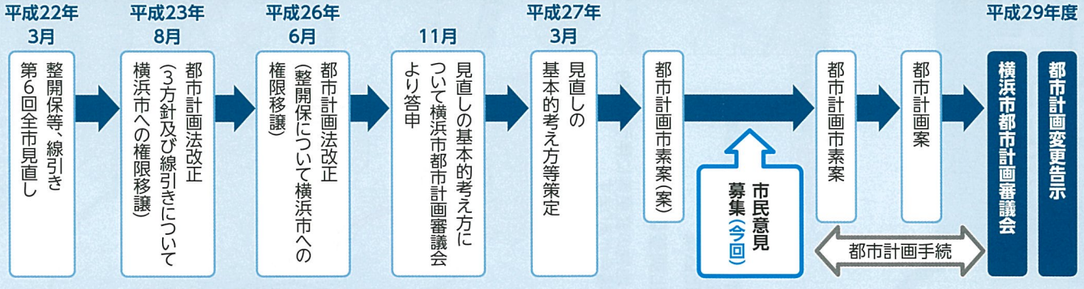
◆**市街化区域**(区域面積:約33,119ha(市域の約76%))
既に市街地を形成している区域、計画的に市街化を図るべき区域です。

◆**市街化調整区域**(区域面積:約10,460ha(市域の約24%))
市街化を抑制すべき区域です。

※区域面積は平成27年10月時点のものです。



権限移譲の経緯と今後の手続



※線引き見直しに係る具体的な区域については、内側(P2～3)の地図でご確認ください。
※説明会及び意見募集については、全市版のパンフレットをご覧ください。
※3方針とは、「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」を指します。
※都市計画市素案(案)の縦覧(閲覧)
〈縦覧(閲覧)期間〉平成27年11月12日(木)から12月14日(月)まで(土・日・祝日を除く)／午前8時45分から午後5時15分まで(区役所は午後5時まで)
〈縦覧(閲覧)場所〉●建築局都市計画課(市全域の市素案(案)を縦覧できます) ●各区区政推進課(中区を除く)(各区の市素案(案)を閲覧できます)
●都市計画課ホームページで都市計画市素案(案)の概要をご覧になれます。

線引き見直しにおける基本的基準(抜粋)

市街化調整区域から市街化区域への編入

横浜型のコンパクトな市街地形成を目指すため、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入し、鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺等において、戦略的・計画的に土地利用を進める区域及び市街化区域の縁辺部等においてまちづくりが進められる区域は、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域へ編入します。

市街化区域への編入を行う必要がある区域

既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されており、周囲の土地利用が担保されるなど後背地の市街化を促進する恐れがなく、既に市街地を形成している区域等については、平成22年国勢調査に基づく人口集中地区内を基本としつつ、地域の実情を踏まえたきめ細かな見直しを行います。

なお、見直しにあたっては、区域内の都市的な土地利用や農地、樹林地の割合等について一定の基準を定め、これに基づいて行います。

※人口集中地区…国勢調査における統計上の地域単位で、原則として人口密度が1k㎡当たり4,000人以上の地区が集合して存在し、合計人口が5,000人以上となっている地区をいいます。

市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、横浜市の持続可能な発展や都市活力の向上に寄与する地域として選定され、かつ、整開保等に戦略的に位置付けられた区域で、次のいずれかに該当する区域は市街化区域へ編入することが望ましいと考えます。

- 市街化調整区域内に立地する鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺及び米軍施設跡地で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域等
- 市街化調整区域内にある業務系や工業系用地で、既存施設の機能更新が見込まれる区域等

市街化区域への編入を行うことが考えられる区域

次のような区域は、市街化区域への編入を行うことが考えられます。

- 既に相当程度市街化が進んでいるもののインフラ整備がなされていない地域で、小規模な土地区画整理事業や地区計画などの活用などにより、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域等
- 周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況等を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生や改善などを目的に住民主体のまちづくりを検討し、合意形成が図られた区域等

市街化区域から市街化調整区域への編入

市街化区域で特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましいと考えます。

市街化区域に編入されると

- 市街化調整区域から市街化区域に編入される区域については、周辺環境や幹線道路の整備状況等に応じて用途地域等を併せて指定します。用途地域等の指定により、それぞれの地域の応じた建築物の用途や容積率等のルールを設けることが可能となります。このルールに沿って用途の混在防止、住環境の保全や土地利用の誘導が図られます。
- 市街化区域にある樹林地や農地については、一定の基準を満たすことを条件に緑地保存地区や生産緑地地区の指定を行うことにより、税の減免などの優遇措置受けることができます。
- 市街化調整区域から市街化区域に編入される区域に土地・家屋を所有している方は、市街化区域に編入された年の翌年度から新たに都市計画税が課税されます。

都市計画税は、街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てるため、市街化区域内に所在する土地及び家屋を対象として、毎年1月1日(賦課期日)現在の所有者に、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

〈参 考〉税額の計算方法　税額=価格(課税標準額)×税率(0.3%) [固定資産税は1.4%]
※固定資産税・都市計画税は、土地及び家屋の資産価値(価格)に応じて税額を算出します。価格は、3年ごとに見直し(評価替え)されます。

お問合せ先
◆都市計画の方針について▶都市整備局企画課　☎045-671-3749　FAX：045-664-4539
◆線引きについて▶▶▶▶▶建築局都市計画課　☎045-671-2658　FAX：045-664-7707
〈URL〉http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/

港南区 戸塚区 栄区

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し 都市計画市素案（案）

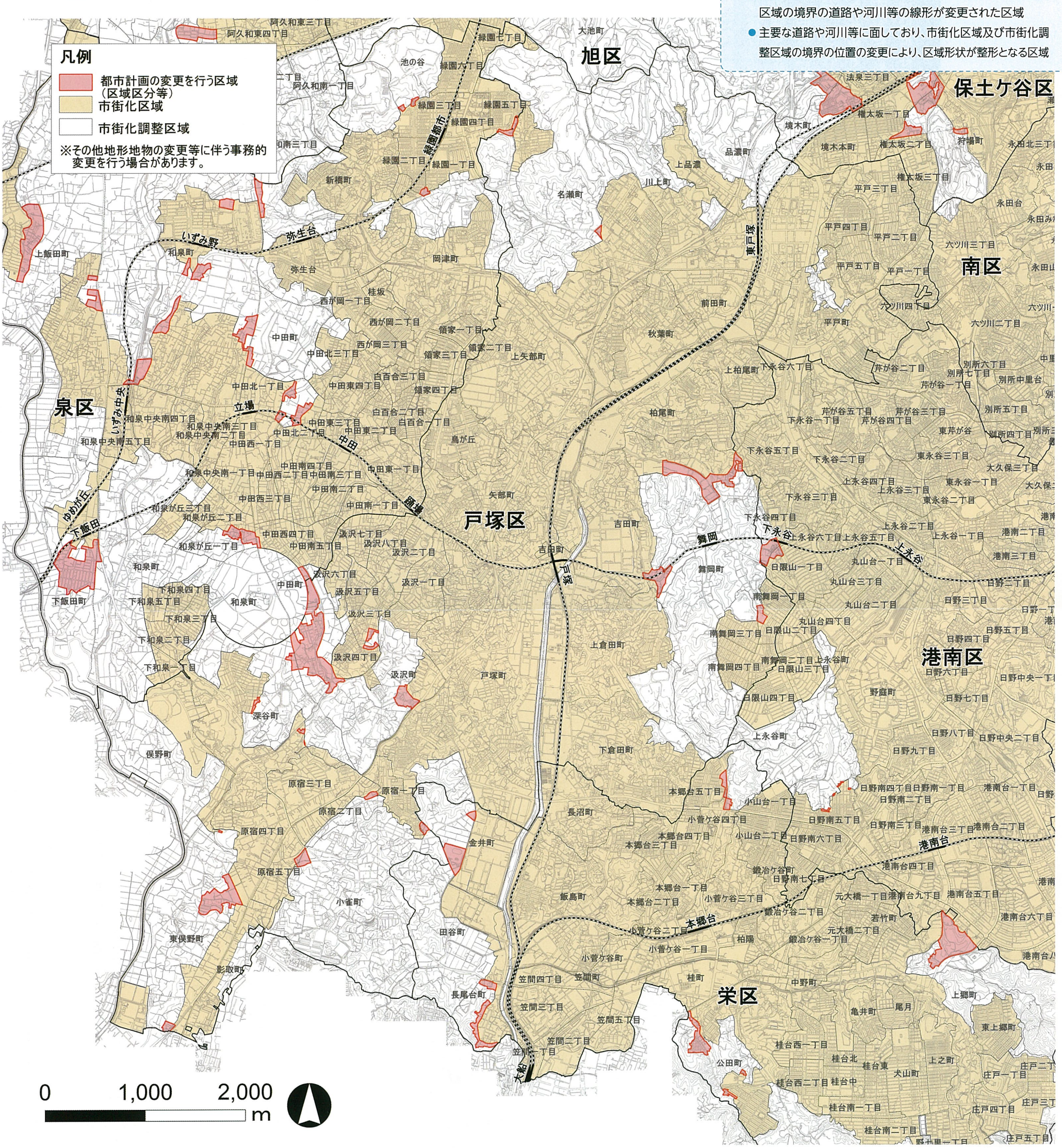
※正確な区域については縦覧（閲覧）期間中に縦覧（閲覧）場所でご確認ください。

（線引き）

事務的変更について

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

- 道路整備、河川改修等により、市街化区域及び市街化調整区域の境界の道路や河川等の線形が変更された区域
- 主要な道路や河川等に面しており、市街化区域及び市街化調整区域の境界の位置の変更により、区域形状が整形となる区域



今回の見直しに係る町名一覧 ※その他地形地物の変更等に伴う事務的変更を行う場合があります。

- **港南区**……港南台九丁目、下永谷四丁目、下永谷五丁目、野庭町、日限山一丁目、日野南五丁目
- **戸塚区**……上倉田町、汲沢三丁目、汲沢四丁目、汲沢町、小雀町、名瀬町、原宿一丁目、原宿二丁目、原宿五丁目、東俣野町、深谷町、舞岡町、俣野町、南舞岡一丁目、南舞岡三丁目、吉田町
- **栄　区**……金井町、上郷町、公田町、小菅ケ谷四丁目、田谷町、長尾台町、本郷台五丁目