

第 7 回線引き全市見直しについて  
—線引き全市見直し検討小委員会の検討状況 その 3—

■線引き見直しの経緯

昭和 45 年（1970 年）に市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を指定してから、これまで 6 回の全市見直しを概ね 6～7 年ごとに実施しています。

現在、第 7 回線引き全市見直しに向けて作業を進めています。

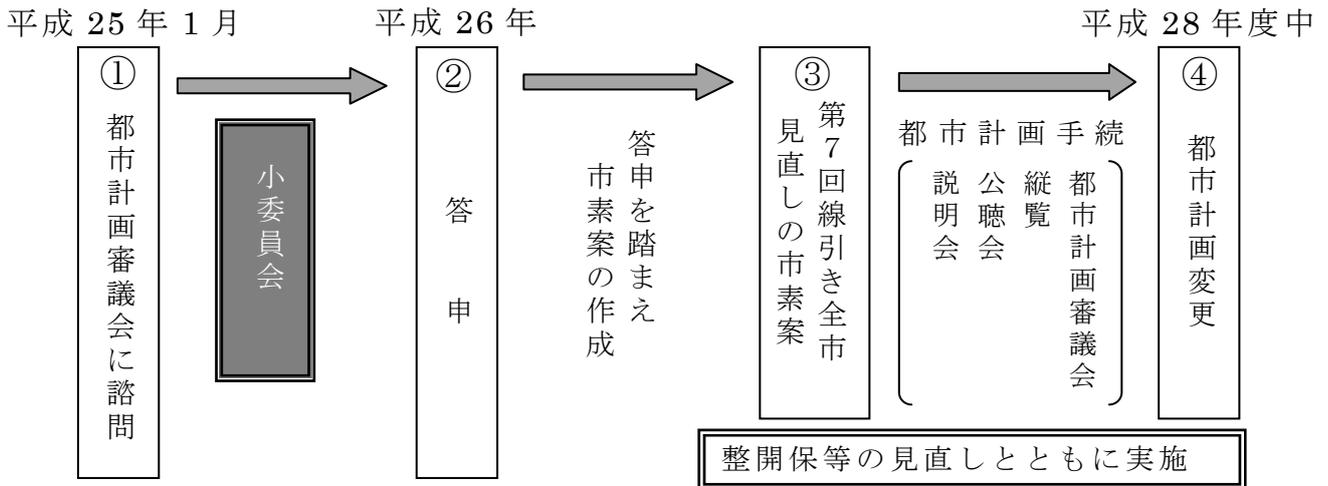
■小委員会の設立経緯

平成 23 年 8 月の都市計画法改正により、線引きの都市計画に関する権限が指定都市に移譲されたこと受け、第 7 回線引き全市見直しにおいては、より主体的に見直しを行っていくため、都市計画審議会に「第 7 回線引き全市見直しの基本的な考え方について」諮問するとともに、小委員会を設立し、ご検討いただくこととしました。

■小委員会の開催状況

平成 25 年 12 月 20 日に線引き全市見直し検討小委員会の第 3 回目を開催しました。

1 線引き全市見直しの流れ



2 小委員会の委員構成（12 月 20 日時点）

○委員長

区分	氏名	職業等
学識経験のある者	○ 高見沢 実	横浜国立大学大学院教授
	森地 茂	政策研究大学院大学特別教授
	塚原 良一	横浜商工会議所専務理事
	石川 久義	横浜農業協同組合代表理事組合長
	山野井 正郎	社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長
横浜市会議員	佐藤 祐文	横浜市会議長
	大桑 正貴	建築・都市整備・道路委員会委員長
横浜市の住民	磯崎 保和	自治会・町内会長
臨時委員	造 園 金子 忠一	東京農業大学教授

### 3 小委員会の検討内容

	検討内容
第1回 (平成25年6月13日)	「線引き制度の概要について」
第2回 (平成25年8月9日)	「これからの線引き見直しに必要な視点」 事例紹介等
第3回 (平成25年12月20日)	「これからの線引き見直しに必要な視点」 ケーススタディと方向性
第4回 (平成26年2月24日 予定)	「線引き制度活用の基本的な考え方」 「第7回線引き全市見直しの基準等について」
第5回 (未定)	「とりまとめ」

### 4 第3回小委員会の検討概要

第3回小委員会では、国及び神奈川県 の動向について、ご紹介させていただき、第2回小委員会に引き続き「これからの線引き見直しに必要な視点」について、ケーススタディを踏まえご検討いただきました。

#### ■ 国及び神奈川県の動向

##### ◆ 国の動向

○ 都道府県から指定都市への事務・権限の移譲  
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する  
都市計画の決定等について、指定都市へ移譲する方向で検討

※ 一の指定都市の区域内の都市計画区域に係るもの

##### ◆ 神奈川県の動向

平成25年10月16日～平成25年11月15日

第7回線引き見直しにおける基本的基準（素案）に対する  
意見募集を実施

## ■ ケーススタディ

- ケーススタディ 1：駅周辺①
  - ・ 地域特性を踏まえた対応
- ケーススタディ 2：駅周辺②
  - ・ 駅を中心とした都市構造化
- ケーススタディ 3：幹線道路沿道
  - ・ 沿道土地利用の検討
- ケーススタディ 4：インターチェンジ周辺
  - ・ 産業機能の検討
- ケーススタディ 5：郊外戸建て住宅地
  - ・ 人口減少と超高齢社会への対応
- ケーススタディ 6：市街化調整区域内の工業集積地
  - ・ 土地利用の担保
- ケーススタディ 7：市街化区域内のまとまりのある樹林地
  - ・ 緑地保全の推進

## ■ 都市の活力・魅力の視点

持続可能な都市づくりを進めるため、超高齢社会、将来の人口減少社会や都市・地域間競争などを踏まえ、人々をひきつける魅力や多様な雇用の確保された活力と魅力ある都市づくりに寄与することが求められる

- 集約型都市構造化を踏まえた線引き見直し
- 鉄道駅やインターチェンジ周辺において、積極的な機能集積の誘導
- 新たな産業需要の誘致や中小企業振興による市内産業の活性化
- 計画的で柔軟な市街地整備の誘導
- 実態に即したきめ細かな線引き見直し
- 地域特性に応じた土地利用規制・誘導や地域の活性化を目的とした都市計画制度の活用
- 幹線道路や主要なバス路線網などの既存インフラの活用の検討

## ■都市と緑・農の共生の視点

身近な緑や農地、自然的景観など地域資源の活用・育成することにより、市街地と一体となった地区の魅力を形成し、子育て世代や高齢者など多世代にとって良好な居住環境が確保された住みよいまちづくりの実現が求められる

- 明確な区域区分による都市的土地利用と自然的土地利用の共存、適切なエリア区分による良好な都市環境形成への寄与
- ヒートアイランド現象への対応や生物多様性の保全など都市環境に寄与
- 地域資源である緑地を生かした、より質の高い居住環境・市街地の形成
- スカイライン等を形成している優良樹林地の保全の誘導
- 市街地内の魅力を高める身近なオープンスペースの確保
- 農業振興地域との整合・調整
- 保全されたまとまりのある緑地の逆線引きの検討

## ■協働・共創の視点

地域の課題解決や将来を見据えたまちづくりの実現に向けて、民間活動を踏まえた、機動的かつきめ細かな対応、客観的で透明性のあるルールづくりと創意工夫を促す仕組みづくりが求められる

- 民間活動との連携とそれに対応した迅速かつ機動的な制度運用
- 行政と民間との適正な役割分担と民間活動を踏まえた集約型都市構造化
- 地元のまちづくりの機運に合わせた制度活用やインセンティブの検討
- 線引き基準等の市民への説明責任（公平性・透明性）
- 都市計画提案制度の活用など合意形成と計画熟度に応じた対応
- 制度活用に向けた地権者との協力体制の構築・ルールづくり

## ■ 時間軸の視点

長期的な土地利用計画、短期・中期的な取組など時間軸を意識し、目標達成に向けた段階的なプロセスを示しつつ、実現に向けた仕組みづくりが求められる

- まちづくりの熟度に応じた段階的な市街地整備や居住環境の改善の誘導  
(マスタープラン等を活用した候補地の明示、制度活用を含めた仕組みづくり)
- 時間軸を意識した施策展開と都市計画制度の活用  
(将来を見据えた市街化区域編入・逆線引きのプロセスを検討し、第7回線引き見直し時にすべきことを整理)

## ■ 中間領域の視点

線引き制度だけで対応できない場合や市街化区域と市街化調整区域の中間的な土地利用への対応として、市街地動向を見極めつつ、地域特性を踏まえた望ましい土地利用の誘導が求められる

- 土地利用の実態に即した対応や周辺環境に配慮した土地利用規制の検討  
(市街化区域編入にあわせた柔軟な用途地域・容積率、地区計画制度)
- 地域特性を踏まえた土地利用の誘導や都市環境の改善を目的とした市街化調整区域地区計画の活用
- 線引き制度、市街化調整区域地区計画制度、開発許可制度の連携