

---

---

第8回線引き見直しにおける基本的基準

---

---

令和4年12月

神奈川県 県土整備局 都市部 都市計画課

## 目 次

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更 にあたっての基本方針	・ ・ ・	P. 1
1 基本方針策定の趣旨	・ ・ ・	P. 1
2 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 1
3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基 本方針	・ ・ ・	P. 2
（1）都市計画の方針	・ ・ ・	P. 2
ア 基本認識	・ ・ ・	P. 2
イ 基本理念	・ ・ ・	P. 4
ウ 都市計画の目標	・ ・ ・	P. 4
（2）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	・ ・ ・	P. 6
ア 区域区分の有無	・ ・ ・	P. 6
イ 区域区分の方針	・ ・ ・	P. 6
（3）主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の 決定の方針	・ ・ ・	P. 10
（4）都市防災に関する都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 11
ア 火災対策	・ ・ ・	P. 11
イ 地震対策	・ ・ ・	P. 11
ウ 土砂災害対策	・ ・ ・	P. 11
エ 浸水対策	・ ・ ・	P. 11
オ 津波対策	・ ・ ・	P. 12
4 「都市再開発の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
6 「防災街区整備方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 13

Ⅱ 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準	・ ・ ・	P. 14
1 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 14
2 区域区分の見直しに関する基本的基準	・ ・ ・	P. 14
（1）市街化区域の規模	・ ・ ・	P. 14
（2）市街化区域への即時編入	・ ・ ・	P. 14
（3）市街化調整区域への即時編入	・ ・ ・	P. 16
（4）市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）	・ ・ ・	P. 17
（5）区域区分の随時見直し	・ ・ ・	P. 18
（6）留意事項等	・ ・ ・	P. 19

# I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針

## 1 基本方針策定の趣旨

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然的環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものであり、個々の都市計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。また、都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、将来の見通しに基づき、長期的な安定性をもって定められる必要がある。

このため、都市計画法第6条の2の規定に基づき、県が一の市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、県民に理解しやすい形で長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要である。

また、既存の市街地の再整備や新たな住宅市街地の整備を計画的に進めていくために、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とあわせて、都市再開発法の規定による「都市再開発の方針」、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という。）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）の規定による「防災街区整備方針」を都市計画法第7条の2の規定に基づき適切に定めることが重要である。

少子高齢化・人口減少社会の本格化など社会経済情勢が変化し、気候変動の影響などによる災害が激甚化・頻発化する中、これらの都市計画を定めるにあたっては、まちづくりで主体的な役割を担う市町と、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有しながら、十分な連携・調整を図ることが必要であることから、次世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりの実現に向けた県の基本的な考え方として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」を定め、本県における都市計画の方向性を示すものである。

なお、本方針は指定都市には適用しないものの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたり、指定都市とは県全域に及ぶ広域的な課題や方向性等の共有や調整に努めることとする。

## 2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

### 3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基本方針

#### (1) 都市計画の方針

##### ア 基本認識

##### (ア) 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化

本県の人口推計では、県の総人口が2020（令和2）年頃をピークに減少に転じると予測されている。今後、少子高齢化の進行、人口減少社会の本格化や人口の地域的な偏在の拡大が見込まれており、この結果、生産性の低下、高齢単身世帯の増加、地域における様々な活動の担い手の減少、都市のスポンジ化などによる都市環境の悪化を招くとともに、コミュニティの維持を困難にさせることなども懸念される。

##### (イ) 気候変動、環境問題の顕在化

気候変動の影響などにより、自然災害の発生などが顕在化しており、温室効果ガス排出削減など気候変動への対応が国際的にも強く意識されている。

気候変動への取組みは、再生可能エネルギー利用など温室効果ガスの排出を抑制する「脱炭素社会」の実現に向けた「緩和策」、現在及び将来予測される影響に対処する豪雨・高潮対策などの「適応策」を地域の実情を踏まえて計画的に進める必要がある。

ヒートアイランド現象、里地里山の喪失、景観破壊など身近なレベルから、地球温暖化、生物多様性の損失など地球規模に至るまで、様々な環境問題が認識されている。

##### (ウ) 災害の激甚化・頻発化と安全・安心の意識の高まり

近年、激甚な水災害が全国各地で発生しており、今後も気候変動の影響による降雨量の増加などにより、更に風水害や土砂災害などが激甚化・頻発化することが懸念されている。また、南海トラフ地震、首都直下地震などの切迫も懸念されている。

このような災害に対しては、防災・減災対策をはじめ、防災意識社会の構築や都市復興に備えた事前準備などに取り組んでいくことが求められている。

また、過去の災害による甚大な被害を教訓に、災害のおそれのある区域の周知や警戒避難体制の整備を図るため、土砂災害、洪水、津波などの災害ハザードエリアに関する法令整備が行われ、今後も災害ハザード情報の充実が図られていくことが想定される。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、人々の生活様式、働き方、暮らし方に対する意識や価値観が変化、多様化したことを受け、働く場所や住む場所の選択肢を増やし、提供していくことが重要となってきた。

## (エ) 国際化の進展と産業構造の転換

情報通信技術（以下「ICT」という。）の進展や高速交通網の充実などによって、人、モノ、情報が地域や国境を越えて自由に移動できるようになり、産業や経済のグローバル化が進んでいる。

また、今後、リニア中央新幹線の開業、羽田空港の機能強化、新東名高速道路の開通などにより、首都圏の産業などを支える拠点としての重要性が高まることが想定される。

そのような中、ICTの高度化などによりテレワークの導入が進むなど働き方が多様化するとともに、県民のライフスタイルはより一層多様化していくことが想定される。

## (オ) 新技術のまちづくりへの展開

国が提唱しているSociety 5.0で実現する社会では、IoT（Internet of Things）ですべての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すとされている。

また、人工知能（AI）により、必要な情報が必要な時に提供されるようになるとともに、ロボットやドローン、自動運転車の技術、MaaS（Mobility as a Service）といった新しい概念や最先端のテクノロジーにより、少子高齢化、地方の過疎化、環境問題などにより生じる諸課題への対応が期待されている。

## (カ) 既存ストックの老朽化、官民連携の進展

道路や河川などの既存ストックの老朽化が進んでおり、維持管理・更新に係る費用の増加などが懸念されている。一方、今後、人口減少などを背景に厳しい財政状況・財政制約が続くことが懸念されている。

また、地方分権改革の推進により市町村がまちづくりの主体になる一方、九都県市や山梨・静岡・神奈川の3県による広域連携が進められるとともに、民間資本を導入した官民連携による都市づくりが進展している。

このため、既存ストックの効率的な維持管理や利活用、エリアマネジメントなど多様な主体による都市づくり、持続可能な都市運営などが求められている。

## (キ) 都市における自然的環境の整備・保全

都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、また、人々が身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場の創出、野生生物の生息・生育環境を形成し、生物多様性の保全に貢献するなど、様々な役割を果たしている。

このような自然的環境については、グリーンインフラの考え方を踏まえ

ながら、適切に整備・保全していくことが求められている。

## イ 基本理念

今後の県土・都市づくりは、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりを目指し、かながわ都市マスタープランに掲げる「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を基本理念とする。

県土・都市づくりにあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開していくものとする。

その際、SDGs（持続可能な開発目標）の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ化」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めていくものとする。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現していくものとする。

## ウ 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

### (ア) 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点

の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

#### (イ) 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

#### (ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

#### (エ) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。



## (オ) 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

## (2) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### ア 区域区分の有無

#### (ア) 首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯

都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を定めるものとする。

#### (イ) その他の地域

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある区域を定めるもので、その設定にあたっては、当該都市計画区域の地形その他の地理的条件、人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し、工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し、土地利用の現況、災害のおそれのある区域、都市基盤の整備状況、大規模プロジェクト等の有無等を勘案し、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から、適切に判断するものとする。

### イ 区域区分の方針

#### (ア) 基本認識

本県における区域区分は、昭和45年に当初決定を行い、その後7回の見直しを経て、現在に至っている。区域区分はこの間、市街地の無秩序な拡大を計画的に制御し、スプロール化の防止や自然的環境の保全等に貢献するとともに、既成市街地の高度利用や土地区画整理事業等による計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきたものである。

このように区域区分は、都市計画の根幹を成すものであることから、その見直しにあたっては、集約型都市構造化に向けた取組や災害リスクへの対応を踏まえつつ、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮を十分に勘案し、個々の都市計画が総体として、一体性を確保するように定める必要がある。

#### (イ) 基本理念

区域区分の見直しは、多様な地域特性を踏まえ、市街地の量的な拡大を計画的に制御するという従来からの役割に加え、都市全体の質的な充実に

向けた方針を示すという役割を担う必要があることに配慮しつつ、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ものとする。

#### (ウ) 基本方針

県の総合計画及びかながわ都市マスタープラン等の基本的方向並びに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、都市計画法及び都市再生特別措置法の改正などを踏まえ、次の方針に基づいて区域区分の見直しを行うものとする。

- a 区域区分については、区域区分の設定又は変更の有無にかかわらず、すべての都市計画区域について見直すものとする。
- b 区域区分の見直しは、人口や産業の適正な配置による活力ある地域生活圏の形成、自然的環境の保全及び農林漁業との調和、成熟社会に対応した都市の再構築、環境と共生した持続可能な都市の形成を図りつつ、安全で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て行うものとする。
- c 市街化区域の土地については、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにするほか、立地適正化計画の策定を通じて居住・都市機能を誘導する区域を明らかにすることなどにより、質の高い住環境の形成、防災性の向上、既成市街地の高度利用、中心市街地の活性化、良好な市街地環境の保全、低・未利用地の有効利用、都市機能の集約化、都市の脱炭素化など、計画的な市街地整備の促進に努めるものとする。
- d 市街化区域への編入は、自然的環境の保全と創造に配慮するとともに、原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含めないなど、優良農用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。
- e 市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、新たな産業施策や都市施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。
- f 当該都市計画区域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- g 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、新たに市街化区域に編入する場合又は保留区域を設定する場合にあっては、土砂、津波、洪水等の災害リスクを勘案した上で、集約型都市構造化に寄与する区域

を検討するとともに、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に限ることとする。

また、あわせて中心市街地の活性化対策や既成市街地の再編整備、空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等へ積極的に定めるものとする。

- h 市街化調整区域の土地については、市街化の抑制を基調とし、既存集落等における土地利用の実態等を踏まえ、地区計画等を活用しながら、必要に応じてその適正化に努めるものとする。
- i 市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然的環境が残された市街化区域の土地で、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場合は、自然的環境の保全の観点から、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- j 市街化調整区域に接する市街化区域の土地で、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンが含まれており、かつ、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場合は、災害リスクを回避する観点から、地域の実情も踏まえ、調整が整ったところから、市街化調整区域への編入を進めるものとする。
- k 地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進めていく中において、市街化区域内の市街地縁辺部に生じる未利用地は、土地利用の適正化の観点から、必要に応じて、市街化調整区域への編入を行うものとする。

### (3) 主要な都市計画の決定の方針

「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安全性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成」の2つを県土・都市づくりの方向性として、都市づくりの各施策を総合的、一体的に展開していくものとする。

施策展開にあたっては、選択と集中による社会資本整備、他の都市計画区域との広域調整、関連部局と連携した横断的な検討による防災機能の強化、既成市街地の再編、都市機能の集約及び交通ネットワークの充実を図るものとする。

#### ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (ア) 市街化区域の土地利用の方針

市街化区域については、広域都市計画圏域及び都市計画区域における将来の都市像を踏まえ、各都市計画区域における今後の土地利用の方向性を検討し、計画的な市街地整備を推進するものとする。

この際、かながわ都市マスタープランに位置付けられた都市拠点等の整備の推進、市町村マスタープランに基づく拠点整備の推進に配慮し、地域の個性と魅力を伸ばすとともに、これらの拠点形成に必要な都市機能を誘導するなど、集約型都市構造化に向けた土地利用を図るものとする。さら

に、市街地に残された自然的環境や都市景観を保全するとともに、緑の創出等にも配慮しながら、環境と共生した都市づくりを目指すものとする。

これらの土地利用にあたっては、神奈川県土地利用基本計画などの総合的な土地利用計画に基づき、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用との調和が図られるように計画するものとする。さらに、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、災害ハザードエリアで今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図るものとし、用途地域や地区計画などの都市計画の活用も視野に入れながら、対応していくものとする。

また、広域的な緑地の配置、流域治水プロジェクトの取組、産業施設の戦略的立地などの広域的な視点に配慮しつつ、市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導、空き地などの低・未利用地の有効活用、大規模集客施設の立地誘導、災害リスクを踏まえた土地利用、都市の脱炭素化などを積極的に検討し、用途地域をはじめとした地域地区を適切に活用しながら、都市機能の維持・向上に努めるものとする。

なお、非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域における土地利用の方針については、この「市街化区域の土地利用の方針」によるものとする。

#### (イ) 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域については、市街化の抑制を基調とし、農林漁業との調和を図り、良好な自然環境の保全を図るものとする。

また、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、災害リスクも考慮したうえで、地区計画等の活用により、農地や緑地等が有する生態系機能にも配慮した自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

#### (ウ) 用途地域無指定区域の土地利用の方針

非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域については、優良な農地など農林漁業との健全な調和を図るとともに、良好な自然的環境の保全・活用を図るものとする。

また、計画的な都市的土地利用の実現を図る場合には、特定地域土地利用計画との整合のもと、良好な地域景観や生活環境を維持するとともに、周辺の自然的環境にも配慮し、災害リスクも考慮したうえで、農林漁業と調和したゆとりある集落の形成のため、用途地域、地区計画、特定用途制限地域等を定めるなど、計画的かつ適正な土地利用を図るものとする。

## イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

都市を取り巻く社会経済状況が大きく変化していくなか、交通ネットワークの充実など都市施設の整備にあたっては、広域都市計画圏域の目指すべき都市像を踏まえるとともに、集約型都市構造化に向けた土地利用と整合を図る必要がある。

個々の都市施設の整備にあたっては、今後の人口減少、高齢化、投資余力の低下等を踏まえ、産業、環境、防災等の広域的課題への対応など、重要性や緊急性などを考慮しつつ、地域の個性や魅力を伸ばすため、選択と集中による整備を進めるものとする。

また、都市施設の整備にあたっては、環境負荷の低減やグリーンインフラの活用なども考慮しながら、関連施策と連携を図るものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない都市計画施設が存在することを踏まえ、都市全体における都市計画施設について、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

## ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

中心市街地の活性化、質の高い住環境の形成及び優良な住宅の供給、密集市街地の整備改善、産業系市街地の創出及び災害に強い都市構造の形成などに向けて、都市基盤整備と連携した計画的な市街地整備を図るものとする。

また、市街地開発事業とともに、任意建替、リノベーション、公共交通や歩行者空間の充実、公共空間の再構築・利活用、エリアマネジメント活動などの多様な手法を組み合わせながら、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを進めるものとする。

さらに、高齢者や障害者など、だれもが自由に活動できるノーマライゼーションの理念に基づいたユニバーサルデザインの施設整備、都市の脱炭素化の推進、市街地内緑地の保全・活用など、既存ストックを最大限活用しながら、人と環境にやさしい市街地の整備を図るものとする。

なお、市街地整備の実施にあたっては、良好な市街地環境の形成を図るため、特別用途地区、高度利用地区及び地区計画等を積極的に活用するものとし、必要に応じて適切な用途地域への変更を行うものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない市街地開発事業が存在することを踏まえ、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

## エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりを実現するため、都市の単位

である都市計画区域を超え、更には、広域都市計画圏域をも超える河川流域や丘陵地の連なりにも着目し、水とみどりのネットワークの形成や、公園緑地等の都市施設の適切な配置などを示し、災害リスクの低減、生物多様性の向上、コミュニティの創出などの多面的な効果が期待されるグリーンインフラの活用なども考慮しながら、計画的な自然的環境の整備又は保全に努めるものとする。この際、都市緑地法に基づく緑の基本計画等との整合性に配慮し、主要な緑地の配置の方針や確保目標等を適切に定めるものとする。

#### (4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

都市防災は、火災、地震、浸水、津波などへの対応を検討するとともに、それらの複合災害についても配慮する必要がある。災害リスクの評価・分析を行ったうえで、地域の実情に応じた土地利用規制やグリーンインフラの活用など、ハード対策とソフト対策による多面的かつ総合的な防災・減災対策を行うことが必要である。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、あらかじめ都市復興に係る事前の取組を推進する必要がある。

こうしたことから、地域防災計画や都市防災基本計画等を踏まえつつ、次に掲げる視点から安全、安心な都市づくりを推進するものとする。

##### ア 火災対策

公園、緑地、道路等の延焼防止機能を持つ空間の確保、木造密集市街地の整備改善、建築物の不燃化等により、延焼防止対策を推進するものとする。

##### イ 地震対策

老朽建築物の建替え促進、並びに都市公園、道路及び河川その他の都市施設の整備推進、ライフラインの耐震化等、様々な観点から総合的に地震対策を推進するものとする。

##### ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

##### エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進などにより、流域全体で総合的な浸水対策を推進するものとする。

## オ 津波対策

最大クラスの津波には、いのちを守ることを最優先とし、自助・共助・公助による減災の考えを基本として、総合的な津波対策を推進するものとする。

また、内陸地域から被災地域への応援などを視野に入れて、県全体での広域的な対策を推進するものとする。

数十年から百数十年に一回程度発生する規模の津波には、海岸保全施設で防ぐことを基本に津波対策を推進するものとする。

## 4 「都市再開発の方針」に関する基本方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において示された当該都市の将来像と現況の土地利用が著しく異なる地区や、低・未利用地など土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、都市再開発の方針を積極的に定めるものとする。

また、市街地再開発事業を予定する地区だけでなく、土地区画整理事業、公共施設整備等の各種事業や再開発等促進区を定める地区計画等の活用を検討する地区においても、同様とする。

都市再開発の方針を定めるにあたっては、中心市街地の活性化、木造密集市街地の整備改善、都市の脱炭素化、災害リスク及び集約型都市構造化に向けた取組などに配慮するものとする。

なお、既に都市再開発の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては積極的に定めるよう努めるものとする。

## 5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針

良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定めるものとする。その際、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮するものとする。

既に住宅市街地の開発整備の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直し、未策定の都市計画区域においては、積極的に定めるよう努めるものとする。

なお、住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局だけでなく、農林部局や道路整備計画等との調整の観点から道路管理者とも事前に調整を行うものとする。

## 6 「防災街区整備方針」に関する基本方針

密集市街地について計画的な再開発又は開発整備により防災に関する機能の確保が必要とされる場合には、防災街区整備方針を定めるものとする。

既に防災街区整備方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては、市街地区域内の密集市街地について、計画的な再開発や開発整備を進めるために当該方針を定めるよう努めるものとする。

防災街区整備方針を定めるにあたっては、区域の防災機能の確保の観点から、必要に応じて、防火地域等をあわせて指定することを検討するとともに、地域防災計画との調整の観点から地域防災計画担当部局と十分調整を行うものとする。

また、防災再開発促進地区の指定にあたっては、密集法に基づく建替計画の認定や延焼等危険建築物に対する除却勧告等、さらには密集住宅市街地整備促進事業等による地区の整備と密接に関連することから、住宅・建築担当部局と調整するとともに、火災・災害対策との調整の観点から当該地区を管轄する消防長とも十分調整を行うものとする。



## II 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準

### 1 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

### 2 区域区分の見直しに関する基本的基準

区域区分の見直しは、「I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」3（2）イ「区域区分の方針」を踏まえ、次の（1）から（5）の基準に基づき、行うものとする。

なお、本基準は指定都市には適用しない。

#### （1）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目標年次の人口、世帯及び産業等の見直しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定するものとする。

なお、その他の用地とは、建築敷地となる住宅用地や工業用地以外の道路、公園、緑地等の都市施設用地、公共施設用地、商業用地などの用地とする。

ア 住宅用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化及び地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行うものとする。

イ 工業用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の需要の動向及び新たな産業施策を考慮し、今後必要となる規模の工業生産及び流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

#### （2）市街化区域への即時編入

区域区分の見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、区域区分の変更を行うものとする。

ア 「すでに市街地を形成している区域（既成市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、（ア）に該当し、かつ、（イ）から（エ）のいずれかに該当する区域とする。

（ア）既決定の市街化区域に接する区域

（イ）令和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

(エ) 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 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、次のすべてに該当する区域とする。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、前記（１）で設定した市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合に行うものとする。

なお、他の基準に基づく区域区分の変更をあわせて行う場合には、当該変更による面積の増減を反映させた面積を、既決定の市街化区域の面積とみなすものとする。

さらに、計画的な市街地整備を担保するため、目標年次における必要な市街化区域の面積のすべてを市街化区域に編入することは要しないものとし、その一部を保留することができるものとする。その場合の基準は別途（４）で定める。

(ア) 既決定の市街化区域に接する区域

(イ) 市町村マスタープラン等にその必要性が位置付けられている区域

(ウ) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域

(エ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる区域

(オ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

(カ) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

ウ 既決定の市街化区域に接していない区域（以下「飛地」という。）を市街化区域に編入しようとする場合については、次のいずれかに該当する場合に限り、前記ア（ア）及びイ（ア）の規定を適用しない。

(ア) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる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、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(イ) 前記ア（ウ）に該当する区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(ウ) 前記（ア）及び（イ）の規定にかかわらず、当該区域の住宅用地及び工業用地の適地としての特性を勘案し、県土の合理的利用を確保するために

必要な場合であって、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する区域については、20ヘクタール以上を目途として市街化区域に編入できるものとする。

なお、当該区域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に行われる区域をあわせて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計が20ヘクタール以上を目途とする。

- a インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けられたものに限る。）と一体となる住居、工業、研究業務、流通業務等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- b 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行われる区域
- c 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区域
- d インターチェンジ周辺の整備済み又は整備中の幹線道路沿道で、工業用地及びその他の用地としての計画的な市街地整備が確実に行われる区域

エ ア及びイに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、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とする。（港湾区域内における埋立地にあつては、竣功認可をおおむね3年以内に受けることが確実にある区域を含む。また、農用地造成を目的としたものを除く。）

### （3）市街化調整区域への即時編入

次のアからウの全てに該当し、かつ、エからカのいずれかに該当する区域及び前記（2）ア（エ）に該当する区域については、市街化調整区域に編入できるものとする。

なお、計画的な市街地整備を前提として市街化区域に編入したものの、社会経済情勢の変化等により、市街地整備の見通しが立たない区域についても同様とする。

ア 上位計画においてその方向性が位置づけられている区域

イ 既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない規模として、おおむね5ヘクタール以上（農地にあつては2ヘクタール以上）の区域にあつてはこの限りではない。

ウ 当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的市街地整備を図るうえで支障を及ぼさない区域

エ 現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実にある農地、又は傾斜地山林等の自然的環

境が残された土地の区域

オ 各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しがない区域

カ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域

#### (4) 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）

前記（2）イの規定により目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する場合の基準は、次のとおりとし、原則として特定保留区域に位置づけるものとする。

ア 特定保留区域を設定する場合

次のすべてに該当すること。

(ア) 市町村マスタープラン等に位置づけがあり、かつ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけること。

(イ) 計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

(ウ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であること。

(エ) 既決定の市街化区域に接する一団のまとまりのある土地の区域であること。

ただし、前記（2）ウの基準に該当する飛地の場合は、既決定の市街化区域に接することを要しない。

(オ) 既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。

(カ) 農林漁業との必要な調整が図られていること。

(キ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農用地等を含まないこと。

(ク) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

イ 例外的に一般保留フレームを設定する場合

ア (イ) 及び (オ) の基準には該当しないものの、県及び当該市町が必要と認め、そのおおむねの地域が適切であると県が判断した場合に限り、一般保留フレームを設定できるものとする。

この場合においても、上記ア（ウ）の基準に適合するよう、都市計画区域の

整備、開発及び保全の方針にそのおおむねの地域を位置づけ、さらにその必要性、土地利用の方向性等についても位置づけること。

#### (5) 区域区分の随時見直し

ア 保留区域等の市街化区域への編入にあたっては、次の基準に基づき、随時、区域区分の変更を行うことができるものとする。

(ア) 特定保留区域については、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域を市街化区域に編入できるものとする。

なお、原則として、設定した特定保留区域の全域を一括して市街化区域に編入するものとする。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次の全てに該当すること。

a 特定保留区域の全体の整備計画が定められており、目標年次までに全域の市街化区域編入が完了すると見込まれること。

b 先行的に市街化区域に編入しようとする区域(以下「先行区域」という。)は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とする。ただし、当該特定保留区域が飛地として設定されたものである場合には、先行区域が前記(2)ウの基準に該当するものであること。

c 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は幅員9メートル以上の主要街路とする。

d 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留区域の全体の整備計画とも整合が図られたものとする。

(イ) 一般保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、次のすべてに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

a 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけられたおおむねの地域の内、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与する区域

b 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には、前記(2)ウの基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域

c 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域

イ 前記(2)エの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できるものとする。

ウ 前記(3)に該当する区域で、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街

化調整区域に編入できるものとする。

**(6) 留意事項等**

- ア 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来にわたって保全すべき傾斜地山林等の自然的環境が残された土地について配慮するものとする。
- イ 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を適切に指定し、地区計画の活用に努めるとともに、必要に応じて特別用途地区等の地域地区や都市施設を適切に定めるものとする。
- ウ 市街化区域を市街化調整区域に編入するにあたっては、その目的にあわせて、用途地域の変更、特別緑地保全地区の指定などを適切に行うものとする。