

---

---

第 7 回線引き見直しにおける基本的基準

---

---

平成 26 年 1 月

神奈川県 県土整備局 都市部 都市計画課

## 目 次

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画の決定 又は変更にあたっての基本方針	・・・ P. 1
区域区分に決定又は変更にあたっての基本的基準	・・・ P.11

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画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」と合わせて、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。

一方、人口減少社会の到来や少子化の進行、高齢化の加速、産業構造の変化、東日本大震災を教訓とした津波災害への備えなど、地域をめぐる様々な社会経済情勢の変化やプロジェクトの変更などに対応しつつ、持続可能な県土・都市づくりを進めていくことも必要となっている。さらには、広域自治体である都道府県から基礎自治体である市町村への権限移譲が進むなか、県域全体の均衡ある発展と市町村主体のまちづくりを実現するために、県全体の土地利用のあり方に関する意識を市町村と共有しながら、県が広域的な視点から基本的な考え方を示し、役割分担を図り、機動的かつ弾力性のある対応を視野に入れて、これらの都市計画における方針を策定する必要がある。

こうしたことから、これらの都市計画における方針を定めるにあたっての基本方針として、ここに「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画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、指定都市にあっては4から6までの項については適用しない。

### 2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2025(平成37)年とする。

### 3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

#### (1) 都市計画の目標

##### ア 基本認識

##### (ア) 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来

本県では、これまで経験したことのない超高齢社会を迎えようとしており、今後、少子化の進行と高齢化の加速により、全国を上回るスピードで超高齢社会が進展することが予測されているとともに、平成 31 年をピークに人口減少社会へ進展し、県内における地域間の人口格差の拡大等が見込まれている。

また、世帯分離の進行に伴って一世帯あたりの人数が減少することなどにより、総世帯数は引き続き増加することが予測される一方で、高齢者だけの世帯や単身世帯が増加するなど、家族形態が多様化している。

##### (イ) 環境問題の顕在化と県民意識の高まり

環境問題に対する県民意識の高まりのなか、市街地内の緑地の減少といった身近なレベルから、地球温暖化やオゾン層の破壊、生物多様性の損失など地球規模に至るまで、さまざまな環境問題が認識されている。

特に社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生している実態から、都市の低炭素化の促進を図るため、国は、市町村が低炭素まちづくり計画を作成することができることなどを定めた「都市の低炭素化の促進に関する法律」を制定・施行するとともに、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針を定めた。

また、東日本大震災に端を発した福島第一原子力発電所の事故やその後の電力不足を受けて、これまで地球温暖化対策の一環として取り組まれてきた新エネルギーや再生可能エネルギーの導入の動きが一気に加速するとともに、節電などの取組みを通じて、エネルギーに対する県民の意識も大きく変化している。

これらを踏まえ、都市計画の分野においても、よりの確な対応が求められている。

##### (ウ) 情報ネットワーク社会の進展及び産業構造の転換などによるボーダレス化・グローバル化

高度情報化の進展、産業、経済、文化のボーダレス化・グローバル化を背景に、産業構造の転換による産業系市街地の空洞化や土地利用転換等の現象が顕著となっていることや、商業環境の変化やモータリゼーションの進展などに伴う中心市街地の活力の低下が課題となっており、国内外の交流を促進し、産業の活性化に資する取組みが求められている。

##### (エ) 生活をめぐる安全・安心の意識の高まり

津波災害などにより未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発生、今後発生が想定されている首都直下地震や東海地震、また、身近な地域における犯罪の多発など様々な要因により不安が高まっており、都市における災害に対する安全性の向上や地域コミュニティの維持・形成、防犯性の向上に配慮した都市環境の整備などについて、地域が中心となった安全・安心な都市づくりが求められている。

#### (オ) 地方分権改革の進展及び民間活動と協働・連携したまちづくり

地方分権改革が進展し、都市計画の決定権限が市町村へ移譲される中で、県全体の土地利用のあり方に関する意識や都市の課題を広域的、地域的観点から県及び市町村で共有しながら、県は広域的課題への対応、市町村はまちづくりの主体といった役割分担の明確化が求められている。

また、官民の適切な役割分担により、県民、NPO、企業、行政など多様な主体と協働・連携したまちづくりが求められている。

#### (カ) 地域の活力の維持・創出

住宅地などの都市的土地利用は、居住環境に対するニーズの多様化、道路などの基盤整備、社会経済活動の拡大などにより増加する一方、空き家や空き店舗が目立つ地域、市街地なども増加している。県内の市町村は、全体としては依然として高い人口密度を維持していることから、空き家などが目立つ地域にあっては、今後も当面の間、地域の活力の維持に向けたまちづくりを進めていくことが求められている。

また、農地や森林などの自然的土地利用は、都市化の進展などにより減少し、担い手の高齢化や後継者不足により荒廃が進行していることから、都市的土地利用と自然環境の保全とのバランスをとりながら、地域の活力を生み出すまちづくりが求められている。

#### (キ) 都市づくりにおける説明責任の遂行

都市づくりにおいては、情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市づくりにかかる意志決定の際に、住民参画のもと、その必然性や妥当性についてわかりやすく説明する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、人口減少社会への移行や超高齢社会の進展を見据え、長期的な方向性としては、人やモノの移動が少ない集約型都市構造に向けて取り組みながら、引き続き地域の個性や魅力を生かし、特色ある風土や環境、景観の保全・活用など環境との共生を図ることで、次の世代に引き継げる持続可能な都市づくりを目指し、「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を基本理念としていくものとする。

県土・都市づくりにあたっては、環境負荷が少なく持続可能な都市の創造を図るため、自然的環境や農林漁業と有機的に調和しつつ、身近な自然的環境の保全・活用、良好な都市景観の維持、公共交通の導入、省資源・省エネルギーへの配慮や再生可能エネルギーの導入促進等により都市の低炭素化を推進するなど、循環型・環境共生型の都市づくりが必要である。

また、人々のニーズやライフスタイルの多様化等に対応しつつ、首都圏における拠点的な都市を中心とした諸機能がバランスよく配置された自立性の高い地域を形成するとともに、首都圏内外の拠点とも相互の連携・交流によって機能を分担し、補完し高めあう分散型ネットワーク構造の形成をより一層推進し、豊かさを実感できる社会資本整備を進めるため、適切な機能を有する都市づくり、地域活力を維持・形成する都市づくり、安心して暮らせる安全性の高い都市づくりが必要である。

特に、東日本大震災を踏まえ、大規模地震をはじめとする自然災害は、これまでの想定をはるかに超える規模で発生する可能性を否定できないので、いのちを守ることを最優先に、減災の観点からこれに備える必要があり、都

市計画と防災の有機的な連携を図る必要がある。

さらに、市町村主体のまちづくりや民間活力の有効活用など、地域の主体性と創意工夫のもとに自立した都市づくりを進め、それぞれの地域が固有の自然環境、歴史、風土などを生かしつつ、相互に交流、連携することで県全体として活力ある都市づくりを進める必要がある。

なお、都市づくりは、その総合性、一体性の観点から、県が都市づくりの指針として定めたかながわ都市マスタープラン及び都市計画法第18条の2に基づく市町村マスタープラン等との整合性に留意するとともに、都市計画の必然性と妥当性を充分検討のうえ、県民、NPO、企業、行政など様々な担い手が、共に手を携えて推進していくものとする。

#### ウ 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実、強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。また、地形をはじめ、人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化やさがみロボット産業特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025（平成37）年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化など、環境への負荷が少ない、環境と共生した、持続可能な都市づくりを、関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模地震や津波、集中的な豪雨による浸水や土砂災害、密集市街地における火災といった災害に備えた安全・安心な都市づくりを推進する。

## (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3項に規定する既成市街地又は同条第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、無秩序な市街地を防止し、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、都市基盤の整備状況、大規模プロジェクトの有無等を勘案し、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6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、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し、持続可能な都市づくりを担うという役割があることに配慮しつつ、単独の都市計画区域のみならず広域都市計画圏の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、都市計画法の改正、都市の低炭素化の促進に関する法律の制定などを踏まえ、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、都市の低炭素化など、計画的な市街地整備の促進に努めるものとする。

また、人口減少や空き家、空き地の増加が著しい市街化区域縁辺部の市街地等については、都市機能の維持を原則としつつ、将来の集約型都市構造化に備えるものとする。

- 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合わせて、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、集約型都市構造化への取組、最大クラスの津波（概ね数百年から千年に一回程度発生すると想定される津波）災害からの被災リスク等を勘案した上でその位置及び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、併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、既存集落における土地利用の実態等を踏まえ、必要に応じてその適正化に努めるものとする。

- i 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土地及び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土地は、極力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、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安定性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力ある県土の形成」の2つをその方向性として定め、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、既成市街地の再編及び都市機能の集約を図るものとする。

#### 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等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等に配慮し、地域の個性と魅力を伸ばすとともに、これらの拠点へ公共公益施設の立地を誘導するなど、集約型都市構造化に備えた土地利用を図るものとし、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、環境と共生した都市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。

また、広域的に連なる緑地の整備や産業施設の戦略的立地、行政サービスの効率的分担など、広域的な視点からの土地利用調整機能の強化に配慮しつつ、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・誘導策、空き地、低・未利用地の有効活用策、適切な判断に基づく大規模集客施設の立地誘導、最大クラスの津波といった災害からの被災リスクに備えた土地利用、都市の低炭素化などを積極的に検討し、用途地域を適切に配置するなど、総合的な都市機能の維持・向上に努めるものとする。

さらに、計画的な市街地整備の予定のない土地、良好な自然的環境の維持、保全を行うべき土地等を市街化調整区域に編入（逆線引き）する場合には、その必然性、妥当性を十分に検討するものとする。

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も、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、地区計画等の活用により、農地や緑地等の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、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、都市施設の計画にあたっては、広域都市計画圏及び都市計画区域における目指すべき都市像を踏まえ、土地利用計画との整合性に配慮する必要がある。

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、都市施設の計画及び整備にあたっては、環境負荷の低減を図る観点から、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、長期間が経過しても未だ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。

#### 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

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、都市の低炭素化の推進、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。

また、災害に強い都市構造の形成に向けて、都市施設やライフラインの耐震性の強化などを図るとともに、質の高い住環境の形成及び優良な住宅、宅地の供給等に向けた市街地整備、中心市街地や密集市街地の整備改善、並びに産業系市街地の土地利用転換の的確な誘導等と合わせ、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。

なお、これらの計画にあたっては、都市再開発の方針等の見直し又は策定に努め、良好な市街地環境の保全を図るため、特別用途地区、高度地区、及び地区計画等の活用を積極的に検討するものとし、併せて適切な用途地域への変更を検討するものとする。

#### 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

循環型社会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、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、緑地の確保目標水準や、主要な緑地の配置の方針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、多面的かつ総合的な防災対策が必要である。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、以下のような視点で安全、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 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、総合的な浸水対策を推進するものとする。

##### エ 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

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、市街地再開発事業などを予定する地区だけでなく、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、都市の低炭素化及び集約型都市構造化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

既成住宅市街地の更新・整備や良好な居住環境の整備改善等を図るため、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、都市の低炭素化、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、地域主体で居住コミュニティの維持・再生に取り組む多世代近居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 防災街区の整備の方針

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。

## 7 目標年次における推計人口

2025（平成37）年における県の人口をおおむね897万人（ ）とする。

目標年次における推計人口は、かながわランドデザインにおける推計人口を用いており、推計人口を修正した場合には置き換える。

## 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、2025(平成37)年とする。

### 2 区域区分の見直し

区域区分の見直しは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画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、指定都市にあつては本基準を適用しない。

#### (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通しに基づき、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、直接的に建築物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つては、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や津波浸水予測図に基づく被災リスク等を勘案するとともに、集約型都市構造化、都市の低炭素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つては、既成市街地の土地利用の現況を勘案するとともに、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等を考慮し、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つては、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) 平成22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併せて行う場合には、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への転換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。

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併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

次のアからエの全てに該当する区域、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 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
- ウ 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。
- エ 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

### （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への転換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団的優良農用地等を含まないこと。

#### 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9m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への転換に寄与する区域

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、地区計画等の活用を努めるとともに、必要に応じて特別用途地区、都市施設等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、その目的に合わせて、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。

### 3 目標年次における推計人口

平成37年における県の人口をおおむね897万人( )とする。

目標年次における推計人口は、かながわランドデザインにおける推計人口を用いており、推計人口を修正した場合には置き換える。