

令和4年9月29日

令和4年第3回神奈川県議会定例会

建設・企業常任委員会報告資料

(その1)

県土整備局

## 目 次

ページ

I	第8回線引き見直しの基本的基準の策定について	1
II	「神奈川県条例の見直しに関する要綱」に基づく県土整備局所管条例の見直し結果について	27
III	由比ガ浜地下駐車場・片瀬海岸地下駐車場の指定管理者の募集について	30
IV	東京湾沿岸高潮浸水想定区域図の見直しについて	35
V	盛土規制法の施行に向けた取組について	36

## I 第8回線引き見直しの基本的基準の策定について

### 1 線引き制度の概要

線引き制度は、概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について、「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。）などを定めるとともに、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分する（以下、「区域区分」という。）もので、都市計画の根幹をなすものである。

※ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定める際の方針であり、主要な都市計画（土地利用、道路や公園等の都市施設の整備、自然的環境の整備又は保全など）の決定方針をいう。

### 2 線引き見直しの経緯

本県では、昭和45年に当初線引きを行い、平成28年までに7回の線引き見直しを行っている。

これにより、これまで右肩上がりの人口増加の下にあつて、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成、公共投資の効率化を図ってきており、持続可能な魅力ある県土づくりに一定の効果を上げてきた。

### 3 第8回線引き見直しの検討経緯

#### (1) 基本的基準

整開保や区域区分などの見直しに向けて、目標年次や都市計画の目標などを示すものであり、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町等の意見も聞いた上で、線引き見直しごとに策定している。

#### (2) 検討経緯

基本的基準の策定に向けて、学識経験者で構成する検討会を設置し、令和4年3月に、「激甚化・頻発化する災害からいのちと暮らしを守るまちづくり」や「集約型都市構造の実現に向けた継続的な取組」などについて、提言をいただいた。

その後、市町や庁内関係部局との調整を図り、基本的基準（素案）を作成した。

## 4 基本的基準（素案）

### (1) 目標年次

第8回線引き見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

### (2) 都市計画の目標

#### ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進める。

#### イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、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

コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指す。

#### エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

自然的環境を適切に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と共生した持続可能で魅力ある都市づくりを目指す。

#### オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応する。

## 5 今後の取組

今後、県民の方々のご意見を広くお聞きし、基本的基準を策定する。策定した基準を市町に通知した後、市町のまちづくりの意向などを確認しながら都市計画の案の作成を行っていく。

なお、目標年次の推計人口は令和5年度に市町に通知する。

令和4年10月中旬 基本的基準（素案）に対する県民意見募集開始

令和4年12月 県民意見を反映した基本的基準案の取りまとめ  
基本的基準の策定、市町へ通知

令和5年1月 都市計画の案の作成に着手



## 第 8 回線引き見直しに向けた検討会 提言の概要

## ○ 激甚化・頻発化する災害からいのちと暮らしを守るまちづくり

- ・災害ハザードエリアにおける土地利用の県の考え方を示し、従来のハード・ソフト対策に加え、土地利用の面からも防災・減災に取り組むべきである。
- ・災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえたまちづくりを推進すべきである。

## ○ 集約型都市構造の実現に向けた継続的な取組

- ・本格化する人口減少社会に備え、立地適正化計画の作成などにより、集約型都市構造化に向けた取組を引き続き進める必要がある。
- ・地方創生の観点から、地域の魅力を生かした、地域の活性化に資するまちづくりに対応する必要がある。
- ・新型コロナウイルスを契機とした、生活・行動の変化を、まちづくりにおいても柔軟に受け止め、対応する必要がある。
- ・自然環境が有する多面的な機能を活用し、持続可能で魅力ある都市づくりを進めて行くべきである。

## ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）について

- ・都市計画区域を超える広域的な課題の調整・共有に効果的に対応するため、整開保に、広域的な都市の将来像を分かりやすく示すべきである。
- ・整開保の策定にあたっては、政令市とも必要な調整を図るべきである。

## 【検討会委員】

- 高見沢 実（横浜国立大学大学院教授）【会長】
- 中村 英夫（日本大学教授）
- 福岡 孝則（東京農業大学准教授）
- 平本 光男（神奈川県農業協同組合中央会代表理事副会長）
- 鈴木 賢二（神奈川県商工会議所連合会常務理事）
- 福田 大輔（東京大学大学院教授）
- 稲垣 景子（横浜国立大学大学院准教授）

基本的基準(素案)の構成

<b>基本的基準</b>	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の	<p><b>整開保等の基本方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 基本方針策定の趣旨</li> <li>2 見直しの目標年次</li> <li>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                         <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市計画の方針                                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 基本認識</li> <li>イ 基本理念</li> <li>ウ 都市計画の目標   <ol style="list-style-type: none"> <li>(ア) 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり</li> <li>(イ) 災害からのちと暮らしを守る都市づくり</li> <li>(ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり 他</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>(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                                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 区域区分の有無</li> <li>イ 区域区分の方針</li> </ol> </li> <li>(3) 主要な都市計画の決定の方針                                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針   <ol style="list-style-type: none"> <li>(ア) 市街化区域の土地利用の方針 他</li> </ol> </li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>(4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針                                 <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 火災対策</li> <li>イ 地震対策</li> <li>ウ 土砂災害対策</li> <li>エ 浸水対策</li> <li>オ 津波対策</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>4 「都市再開発の方針」に関する基本方針</li> <li>5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針</li> <li>6 「防災街区整備方針」に関する基本方針</li> </ol>
区域区分の決定又は変更	<p><b>区域区分の基準</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 見直しの目標年次</li> <li>2 区域区分の見直しに関する基本的基準                         <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市街化区域の規模</li> <li>(2) 市街化区域への即時編入</li> <li>(3) 市街化調整区域への即時編入</li> <li>(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）</li> <li>(5) 区域区分の随時見直し</li> <li>(6) 留意事項等</li> </ol> </li> </ol>

---

---

## 第 8 回線引き見直しにおける基本的基準（素案）

---

---

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的見地から、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（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、さまざま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、民間資本の導入による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による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に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、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团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つては、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、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。
  - j 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が含まれる場合は、地域の実情も踏まえ、災害リスクを回避する観点から市街化調整区域への編入を調整が整ったところから進めるものとする。
  - 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については、土地利用の適正化に向けて、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团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である農地、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無い区域
- 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。



## II 「神奈川県条例の見直しに関する要綱」に基づく県土整備局所管条例の見直し結果について

### 1 条例の見直しについて

本県では、県の条例の適時性を確保するため、「神奈川県条例の見直しに関する要綱」に基づき、一定期間ごとに各条例の見直し作業を行っている。

条例の見直しの周期は5年ごとを原則としており、県土整備局において所管する条例のうち、神奈川県屋外広告物条例については令和4年9月30日までに、神奈川県景観条例については同年11月30日までに見直しを行う必要がある。

今回、これらの条例について要綱に基づく見直し作業が終了したため、その結果を報告する。

### 2 条例の見直しの結果

条例名	見直し結果
神奈川県屋外広告物条例	現行条例の運用上の課題は見受けられず、現時点では改正・廃止及び運用の改善等の必要はない。
神奈川県景観条例	

### 3 見直し結果の公表

見直し結果については、本建設・企業常任委員会に報告後、県ホームページで公表する。

県土整備局所管条例の見直し結果概要

1 神奈川県屋外広告物条例

条 例 名	神奈川県屋外広告物条例	
概 要	屋外広告物法に基づき、屋外広告物及び屋外広告物を掲出する物件に関する事項、屋外広告業の規制に関する事項その他地域の景観形成のために必要な事項を定めている。	
運 用 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物許可件数（平成29年度から令和3年度の累計） 申請件数 7,585件、物件数 58,345件</li> <li>・屋外広告業登録業者数（令和3年度末時点） 1,641業者</li> <li>・主な改正内容（平成28年10月1日から令和3年9月30日） 平成28年度：許可申請手数料の見直し（条例の改正） 令和元年度：許可基準の見直し（条例施行規則の改正）</li> </ul>	
見直しの結果	必 要 性	本条例は、良好な景観の形成、風致の維持及び公衆に対する危害の防止を図るため、屋外広告物法に基づき屋外広告物の表示等に関する基準を定めているものであり、現在においても必要な条例である。
	有 効 性	本条例に基づき屋外広告物の設置許可や屋外広告業登録が適切に行われており、良好な景観の形成等が図られている。 また、国の動向及び事務移譲している市町村、事業者からの意見や要望等を踏まえて、適宜規制内容の見直しを行っていることから、条例は有効に機能している。
	効 率 性	屋外広告物の規制については、適用除外の規定を設けるなど、本条例の目的の実現に必要な最小限なものとして効率的に機能している。
	基 本 方 針 性	本条例は、「かながわグランドデザイン」第3期実施計画の主要政策である「景観まちづくりの推進」の内容に即したものであり、県政の基本的な方針に適合している。
	適 法 性	屋外広告物法に基づく内容となっており、憲法、法令等に抵触しないものである。
	結 論	必要に応じて条例及び規則の見直しを適宜行っているため、運用上の特段の課題はなく、現時点での改正・廃止及び運用の改善等の必要はない。

## 2 神奈川県景観条例

条 例 名	神奈川県景観条例	
概 要	景観づくりに関し、基本理念、県・県民・事業者の責務を明らかにするとともに、景観づくりに関する施策の基本となる事項などを定めている。	
運 用 状 況	<p>本条例に基づく神奈川景観づくり基本方針では、市町村が建築物の色彩や形態意匠等を定めた景観計画の策定を進めることとしており、地域の特性を踏まえた景観行政が推進されている。</p> <p>(景観計画策定済の市町村数)</p> <p>令和3年度末時点 25市町 (平成28年度末時点 24市町)</p> <p>(条例に基づく市町村支援の状況)</p> <p>県は、景観行政団体に移行していない市町村に対し、継続的に意見交換や個別ヒアリングによる支援を行っており、平成30年度には1団体が景観行政団体に移行し、景観計画を策定した。</p>	
見直しの結果	必 要 性	本条例は、本県の良好な景観の形成に向け、景観づくりについて基本理念等を定めたものであり、これに基づき市町村が景観づくりを進めていることから、現在においても必要な条例である。
	有 効 性	本条例に基づき、県が定めた「神奈川景観づくり基本方針」を踏まえ、市町村において景観計画の策定や、景観重要公共施設の指定などが進められていることから、有効に機能している。
	効 率 性	本条例に基づく推進体制により、市町村の景観施策と連携を図りながら効率的な景観づくりが推進されている。
	基 本 方 針 性 適 合 性	本条例は、「かながわグランドデザイン」第3期実施計画の主要施策である「景観まちづくりの推進」の内容に即したものであり、県政の基本的な方針に適合している。
	適 法 性	景観法に基づく内容となっており、憲法、法令等に抵触しないものである。
	結 論	現行条例の運用上の課題は見受けられず、現時点では改正・廃止及び運用の改善等の必要はない。

### Ⅲ 由比ガ浜地下駐車場・片瀬海岸地下駐車場の指定管理者の募集について

#### 1 指定管理者の募集について

県では、県民サービスの向上と経費削減を図るため、指定管理者制度を導入しているが、由比ガ浜地下駐車場及び片瀬海岸地下駐車場については、令和5年度末に指定期間が満了となるため、次期の指定管理者の募集等を行う。

#### 2 施設の目的・概要

##### (1) 設置目的

交通事故及び交通渋滞の原因となる違法駐車車両を削減し、もって県民の安全な生活環境の向上を図るための施設として設置。

##### (2) 施設概要

施設名	所在地	施設の概要
由比ガ浜 地下駐車場	国道134号 鎌倉市 由比ガ浜	設置年月日：平成13年6月21日（供用開始年月日） 延床面積：約14,000㎡（地下2階） 駐車台数：200台（普通車188台、大型車12台）
片瀬海岸 地下駐車場	国道134号 藤沢市 片瀬海岸	設置年月日：平成14年6月20日（供用開始年月日） 延床面積：約12,500㎡（地下2階） 駐車台数：200台（普通車のみ）

#### 3 指定管理者制度による施設の管理運営状況の総括

##### （由比ガ浜地下駐車場・片瀬海岸地下駐車場）

指定管理者制度による管理運営状況の総括を行ったところ、地元市や観光協会などの地域における関係機関と積極的に連携を図り、イベント開催時等において、駐車場開場時間の弾力的な運用を行うなど、周辺の混雑緩和や安全確保に寄与する、地域に根差した駐車場として、適切な管理運営が行われている。

また、リアルタイムの満空情報の提供といった利用者サービスの向上に向けた取組などが行われており、指定管理者制度による管理運営は有効であると評価できる。

このため、地域との連携などの観点を重視しながら、引き続き指定管理者制度により、施設の管理運営を行う。

（収支状況及び委託実績は参考資料のとおり）

#### 4 募集の方法

公募により募集する。

5 指定期間

5年間（令和6年4月1日～令和11年3月31日）とする。

6 募集単位

由比ガ浜地下駐車場、片瀬海岸地下駐車場とする。

7 選定基準の考え方

(1) 指定管理者に求める能力・内容

- ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等
- イ 施設の維持管理
- ウ 利用促進のための取組、利用者への対応、利用料金
- エ 事故防止等安全管理
- オ 地域と連携した魅力ある施設づくり
- カ 人的な能力、執行体制
- キ 財政的な能力
- ク コンプライアンス、社会貢献
- ケ 事故・不祥事への対応、個人情報保護
- コ これまでの実績

(2) 選定基準の作成にあたっての視点

- ア 地域や関係機関との連携・協力  
地域イベントへの協力、行政施策との連携、地域人材の活用など
- イ 利用促進やサービス向上を図るために実施する取組の実施方針、内容等
- ウ 海岸に面した地下駐車場の特性と課題を踏まえた維持管理
- エ 日常の事故防止、地震や津波等の災害や事故などの緊急事態発生時の対応、新型コロナウイルス感染症等の感染拡大時の対応
- オ 指定管理施設と類似の業務を行う施設等での管理実績

(3) 選定基準の配点割合

- サービスの向上：55点
- 管理経費の節減等：20点
- 団体の業務遂行能力：25点

## 8 外部評価委員会委員（案）

氏名	性別	職業	分野	本県の指定管理者選定委員の経験の有無 (委員会名)	選定理由
----	----	----	----	------------------------------	------

### 【共通】

梶田 佳孝	男	東海大学教授	学識経験者	無	大学教授として、交通計画、都市計画を専門としており、都市・地域計画の知識・造詣が深いため。
吉岡 耀子	女	交通・環境ジャーナリスト	施設利用者代表	有 (平成 17 年度及び 29 年度道路附属物自動車駐車場部会)	ジャーナリストとして、駐車場利用者の視点を有することに加え、本部会選定委員の経験があり、施設の事情に精通しているため。
志村 恵美子	女	公認会計士	経理に関する識見を有する者	無	日本公認会計士協会神奈川県会から推薦を受けた公認会計士であり、経理に関する専門的な識見を有するため。
樋口 裕子	女	社会保険労務士	労務管理に関する識見を有する者	有 (平成 29 年度道路附属物自動車駐車場部会)	神奈川県社会保険労務士会から推薦を受けた社会保険労務士であり、労務に関する専門的な識見を有するため。

### 【由比ガ浜地下駐車場】

波多辺 弘三	男	鎌倉商工会議所専務理事	施設利用者代表	有 (平成 19 年度、24 年度及び 29 年度道路附属物自動車駐車場部会)	地域性、公共性を有する経済団体の代表として、駐車場の利活用方策及び地域経済への波及効果等についての視点を有するため。
--------	---	-------------	---------	--	--

### 【片瀬海岸地下駐車場】

竹村 裕幸	男	藤沢商工会議所専務理事	施設利用者代表	有 (平成 29 年度道路附属物自動車駐車場部会)	地域性、公共性を有する経済団体の代表として、駐車場の利活用方策及び地域経済への波及効果等についての視点を有するため。
-------	---	-------------	---------	------------------------------	--

9 今後の予定

- |         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| 令和4年11月 | 外部評価委員会において、選定基準（案）について<br>意見聴取     |
| 12月     | 第3回県議会定例会（後半）に、指定管理者の選定<br>基準（案）を報告 |
| 令和5年1月～ | 指定管理者を募集                            |
| 4月～     | 外部評価委員会等による候補者選定                    |
| 6月      | 第2回県議会定例会に、指定管理者の指定議案を提出            |
| 令和6年4月  | 指定管理者による管理運営開始                      |

由比ガ浜地下駐車場・片瀬海岸地下駐車場の収支状況及び委託実績

(1) 由比ガ浜地下駐車場

○指定管理業務に係る収支状況 (単位：千円、%)

年度	収入 a	支出 b	収支差額 c=a-b	収支差額率 c/a×100
令和元年度	66,078	84,803 (20,928)	△18,725	△28.34
令和2年度	48,493	63,329 (6,454)	△14,836	△30.59
令和3年度	42,937 (3,598)	57,154 (0)	△14,217	△33.11
合計	157,508 (3,598)	205,286 (27,382)	△47,778	△30.33

※括弧は内数で、収入は「指定管理料」を、支出は「県に支払う納付金」を示す。

指定管理料等の積算に影響を与える状況変化 ㊦・無

- ・消費税の増税に伴う納付金の増：年額+192千円（令和元年度）、年額+384千円（令和2年度）、年額+384千円（令和3年度）
- ・駐車場の一定期間閉鎖等に伴う納付金の減：年額-14,666千円（令和2年度）、年額-21,120千円（令和3年度）
- ・駐車場の一定期間閉鎖等に伴う指定管理料の増：年額+3,598千円（令和3年度）

○県内中小企業者や障害者雇用企業等（障害者雇用企業、障害福祉サービス事業所、在宅就業支援団体など）への優先的な発注

発注先	提案した具体的な優先発注業務	件数 (実績)	金額 (実績：千円)	提案があったのに実績がない理由及び今後の対応
県内中小企業者	警備・案内業務	3	53,847	—
障害者雇用企業等	無	—	—	—

(2) 片瀬海岸地下駐車場

○指定管理業務に係る収支状況 (単位：千円、%)

年度	収入 a	支出 b	収支差額 c=a-b	収支差額率 c/a×100
令和元年度	140,456	159,311 (91,537)	△18,855	△13.42
令和2年度	119,928 (154)	134,863 (71,915)	△14,935	△12.45
令和3年度	126,919	132,539 (66,152)	△5,620	△4.43
合計	387,303 (154)	426,713 (229,604)	△39,410	△10.18

※括弧は内数で、収入は「指定管理料」を、支出は「県に支払う納付金」を示す。

指定管理料等の積算に影響を与える状況変化 ㊦・無

- ・消費税の増税に伴う納付金の増：年額+389千円（令和元年度）、年額+1,690千円（令和2年度）、年額+1,708千円（令和3年度）
- ・駐車場の一定期間閉鎖等に伴う納付金の減：年額-21,025千円（令和2年度）、年額-27,803千円（令和3年度）
- ・駐車場の一定期間閉鎖等に伴う指定管理料の増：年額+154千円（令和2年度）

○県内中小企業者や障害者雇用企業等（障害者雇用企業、障害福祉サービス事業所、在宅就業支援団体など）への優先的な発注

発注先	提案した具体的な優先発注業務	件数 (実績)	金額 (実績：千円)	提案があったのに実績がない理由及び今後の対応
県内中小企業者	施設保守点検業務	4	24,380	—
	警備・案内業務	6	14,688	—
	清掃業務	6	4,890	—
障害者雇用企業等	無	—	—	—



## IV 東京湾沿岸高潮浸水想定区域図の見直しについて

### 1 東京湾沿岸高潮浸水想定区域図作成の経緯

高潮に対する避難体制等の充実を図るため、平成 27 年 5 月に水防法が改正され、想定し得る最大規模の高潮に係る浸水想定区域図を公表する制度が新たに創設された。

県は、平成 31 年 4 月に東京湾沿岸（神奈川県区間）について、全国初となる浸水想定区域図を作成し公表した。

### 2 見直しの背景

東京湾沿岸の浸水想定区域図の作成には、国が策定した「高潮浸水想定区域図作成の手引き」に基づき検討を行ったが、令和元年台風第 15 号の高波によって越波した海水が、堤防などに阻害され海に排水できず、陸地に滞留する現象が起き、浸水区域がこれまでの想定よりも広がったことなどから、同手引きが令和 2 年 6 月に改定された。

このことから、このたび、東京湾沿岸高潮浸水想定区域図について、最新の手引きに基づき見直しを行う。

### 3 見直しに向けた取組状況

現在の浸水想定区域図を作成した際に設置した「東京湾沿岸高潮浸水想定検討会」を改めて開催し、最新の手引きに基づき高潮浸水シミュレーションを実施するとともに、見直しに向けた検討を進めている。

また、沿岸市などの関係行政機関で構成する「東京湾沿岸高潮浸水想定連絡会」を開催し、県が浸水想定区域図を見直すために必要となる調整等を行っている。

### 4 今後の予定

引き続き、検討会や連絡会を開催のうえ検討を進め、令和 5 年の台風シーズン前の令和 5 年 7 月までの見直しを目指す。

なお、新たな高潮浸水想定区域図の公表にあたっては、沿岸市などとよく調整を図っていく。

## V 盛土規制法の施行に向けた取組について

### 1 盛土規制法の概要

#### (1) 経緯

令和3年7月3日に発生した、静岡県熱海市での土石流災害を受け、国は、土地の用途にかかわらず危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正した「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」を、令和4年5月27日に公布した。この法律は公布の日から1年以内に施行される。

国は、盛土規制法の施行に向け、有識者等による盛土等防災対策検討会で基本方針案等の検討を進め、その結果を公表した。

#### (2) 法改正のポイント

ア 国は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定し、その方針の下で都道府県、政令指定都市、中核市（以下、都道府県等）が規制を実施

イ 都道府県等が基礎調査を実施し、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を、関係市町村の意見を聴いた上で規制区域（「宅地造成等工事規制区域」、「特定盛土等規制区域」）として指定し、規制区域内で行われる盛土等を都道府県等の許可の対象とする。

- ・ 宅地造成等工事規制区域 宅地造成、土砂の埋立、土石の一時堆積を規制
- ・ 特定盛土等規制区域 土砂の埋立、土石の一時堆積を規制

ウ 国は、盛土等を行うエリアの地形等に応じて、災害防止のための技術的基準（許可基準）等を定める。

一部の基準等（特定盛土等規制区域内の規制規模等）については、条例で定めることで厳格化が可能

エ 管理責任や監督処分について、責任の所在を明確化

オ 罰則を条例より高い水準に強化

カ 現行の「宅地造成工事規制区域」については、法施行から2年間は、従前の規制内容のまま取り扱う経過措置を講じる。

## 2 公表された基本方針案等の概要

### (1) 基本方針案

- ア 基本方針の位置付けや、盛土等に伴う災害の防止に関する考え方を記載
- イ 規制区域指定のための調査に関し、目的、調査の実施、結果の公表、国・地方公共団体の役割及び連携の重要性を記載
- ウ 各規制区域について、基礎調査の実施後、区域指定を行うまでの手続を記載
- エ 不法盛土への対応、及び法執行体制・能力の強化の必要性等を記載

### (2) 技術的基準（許可基準）等を示した政省令案

- ア 宅地造成、土砂の埋立て等の土地の形質の変更、及びストックヤード等の土石の一時堆積について技術的基準を記載  
(土砂埋立の際の盛土高さの制限や擁壁・排水施設の設置等)
- イ 宅地造成等工事規制区域や特定盛土等規制区域における許可対象規模について記載

### (3) 基礎調査実施要領案

規制区域指定のための検討手順や、既存盛土の分布等を把握するための調査方法を記載

#### ア 規制区域の指定

- ・ 宅地造成等工事規制区域

市街地や集落など、人家等がまとまって存在し、盛土等がされれば人家等に危害を及ぼしうるエリアについては、これらに隣接・近接する区域も含めて、宅地造成等工事規制区域に指定

- ・ 特定盛土等規制区域

宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域のうち、盛土等の崩落により隣接・近接する保全対象の存する土地の区域に土砂の流出が想定される区域等について、特定盛土等規制区域に指定

#### イ 既存盛土調査

盛土等に伴う災害の防止のため、基礎調査の一環として、既存盛土の分布等を調査することについて記載

### 3 今後の取組

#### (1) 条例改正等

盛土規制法の施行に伴い、関係条例について所要の改正等を行う。

ア 法施行までに改正が必要となるもの（法令名称の変更及び経過措置への対応）

- ・ 土採取規制条例
- ・ 事務処理の特例に関する条例
- ・ 宅地造成等規制法関係手数料条例

イ 規制区域の指定までに改正等が必要となるもの

- ・ 県土砂の適正処理に関する条例
- ・ 土採取規制条例（再掲）

※ その他、必要に応じ、盛土規制法で規制する基準を定める条例等を制定・改正する。

#### (2) 規制区域の指定に向けた準備

令和5年度に盛土規制法令が施行され、また、基礎調査実施要領が運用開始されることから、これに合わせて、規制区域の指定に必要な基礎調査の実施方法の検討を行うなど、早期の指定に向けて取組を進めていく。