



「都市計画マスタープランの改定」、
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
等の改定」
及び
「第8回線引き全市見直し」
の基本的考え方について

第4回
(都市計画マスタープラン改定等検討小委員会)

令和5年4月18日(火)13時～

主な検討内容

第1～3回

- ・現行都市計画マスタープランの振り返り、改定の基本的な考え方
- ・テーマと方針(経済、暮らし、賑わい、環境、安全安心)

第4回

今回

都市づくりのテーマと方針
(第1～3回の指摘を受けた修正案)

- 経済 ○暮らし
- 賑わい
- 環境 ○安全安心

都市像の実現にあたって

- 多様な主体との連携
- 持続可能な都市経営
- 土地利用制度の戦略的な活用
- 都市空間のデザイン
- デジタル技術の活用

目指すべき横浜の都市像

地域別構想の方向性

整開保等の改定・線引きの見直しの考え方

土地利用制度の戦略的な活用

- ・答申原案(都市計画マスタープラン、整開保等、線引き見直し基準)

- ・答申(案)

都計審諮問
(R4.6.22)

今回

都計審中間報告
(R5.6頃)

都計審答申
(R5.11頃)

		第1回 (R4.7.14)	第2回 (R4.9.2)	第3回 (R5.1.20)	第4回 (R5.4.18)	第5回 (R5.8頃)	第6回 (R5.10頃)
都市づくりの歴史		歴史					
現行都市マス振返り		振返り					
目指す都市像					都市像		
都市づくりのテーマ	経済		経済		テーマ振り返り		
	暮らし		暮らし				
	賑わい			賑わい			
	環境			環境			
	安全安心			安全安心			
都市像の実現にあたって					多様な主体との連携等		
地域別構想の方向性				地域別構想			
整開保等					整開保等		
線引き見直し基準					線引き見直し		
土地利用制度の戦略的な活用					土地利用制度		

答申原案(都市マス)

答申原案(整開保等)

答申原案(線引き)

答申案(都市マス)

答申案(整開保等)

答申案(線引き)

1. 都市計画マスタープランの改定
 - ① 都市づくりのテーマと方針
 - ② 都市像の実現にあたって
 - ③ 目指すべき横浜の都市像
2. 地域別構想の方向性
3. 整開保等の改定・線引きの見直し
4. 土地利用制度の戦略的な活用
5. 次回以降の予定

1. 都市計画マスタープランの改定

① 都市づくりのテーマと方針

② 都市像の実現にあたって

③ 目指すべき横浜の都市像

2. 地域別構想の方向性

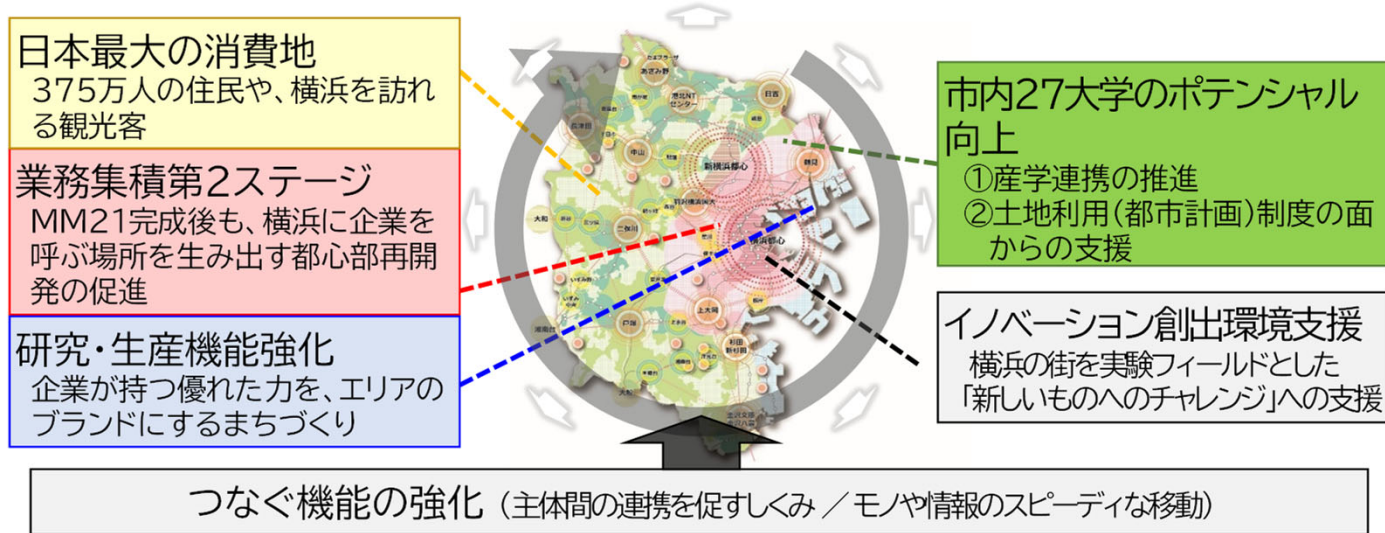
3. 整開保等の改定・線引きの見直し

4. 土地利用制度の戦略的な活用

5. 次回以降の予定

目指す[経済]の姿 (※次ページ以降の「方針」の前提となる考え方)

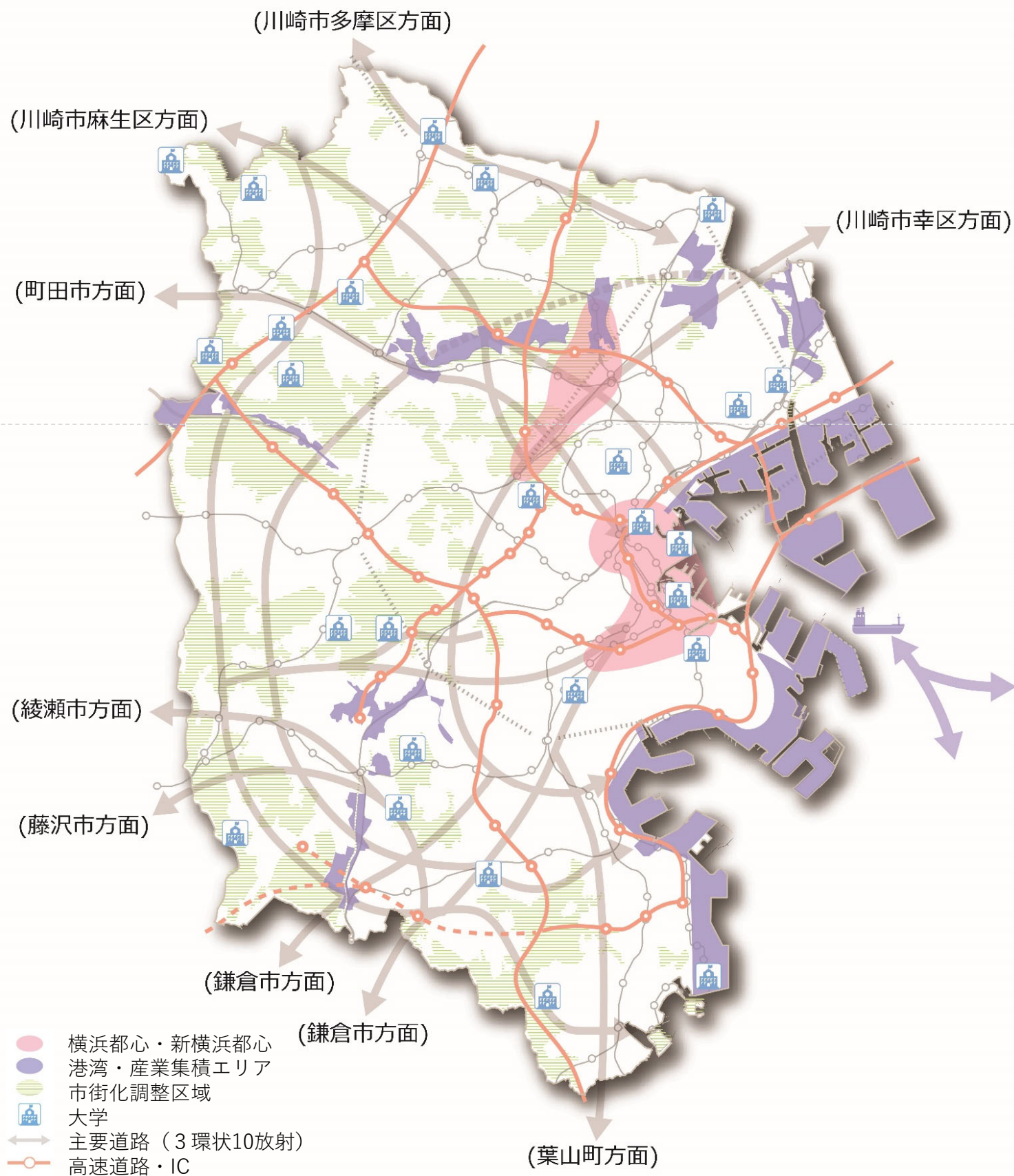
研究→実証実験→開発→製造→消費が1つの自治体に揃う横浜の強みを最大限に生かし、経済の循環を生み出す。



「経済」のテーマの設定案
経済 企業・市民・大学の持つポテンシャルを伸ばし、チャレンジを支援し、連携を促す都市づくり

【経済の方針図】の考え方

業務機能が集積する都心部や、産業拠点である臨海部など、地域特性に応じた産業、生産、業務機能のさらなる集積・強化や革新・創造の環境を整備する。また、道路や鉄道ネットワークの形成・強化とインフラの整備効果を生かした産業誘致等により、市民、企業、大学のもつポテンシャルを最大化する。



【経済】②テーマと方針

経済【企業・市民・大学の持つポテンシャルを伸ばし、チャレンジを支援し連携を促す都市づくり】

【目指す経済の姿】

研究→実証実験→開発→製造→消費が1つの自治体に揃う横浜の強みを最大限に生かし、経済の循環を生み出す。

項目	新規
① 産業特性を活かした拠点づくり	
・ 都心部における業務機能強化(横浜駅周辺での土地の高度利用や、関内を中心としたスタートアップ集積など)	
・ 国際ビジネスの推進 に向けた生産や研究機能等の充実	
・ エリアのブランド形成を通じた産業集積(京浜臨海部での新たな成長産業の拠点形成推進や、臨海南部での産業拠点の機能更新など)	
② 革新(イノベーション)と創造(クリエイション)の創出環境支援	
・ 企業等のマッチングの場と機会の創出	
・ 環境向上に貢献する都市開発の推進(容積ボーナス等)	★
・ 創造や出会いの場となる環境整備(歴史的建造物の活用・海・公園・歩きたくなる街づくり等)	
・ 主要な鉄道駅周辺でのワークスペース等の身近な働く場の創出	★
③ 地域課題解決や事業創出に向けた、大学をハブとした産学連携環境支援	
・ キャンパス全体とまちとの連携	★
・ 次世代が担う新産業の創出 や 成長産業の強化 につながる大学の機能強化の推進	★
・ 大学の再投資や機能強化に対する土地利用制度の面からの環境整備(市街化調整区域から市街化区域への編入、用途地域など)	★
④ ネットワークの強化と戦略的な産業誘致・育成	
・ 道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な産業誘致や育成(農業・ロジスティクス・脱炭素・バイオ・ITなど)	★
・ 生産・研究開発機能の集積地における新たな企業誘致	
・ 道路や鉄道などの着実な基盤整備によるネットワーク形成・強化	

目指す「暮らし」の姿（※次ページ以降の**方針**の前提となる考え方）

都心部や郊外部の鉄道駅周辺、駅から離れた住宅団地、木造密集市街地など、あらゆる地域で暮らしやすい環境が整っている

性別・年齢・国籍等問わず

①地域に暮らす**多様な人**が、それぞれの趣向に応じて伸び伸びと暮らし、その**個性が地域の力**になっている。

②そうした多様な人が、**楽しみ、働き、活躍できる色々な場と機会**が、**地域に溢れている**。

市民力を生かすマネジメントのしくみ

- ・規制緩和による職住近接
- ・恵まれた公的資産（学校跡地、道路 公園など）
- ・市民や企業の活用を支援（開発時の機能誘導、空き地・空き家など）

③家から活動の場まで、誰でも**気軽にアクセス**できる。
（情報アクセス・移動アクセス）

- ・デジタル技術の活用
- ・地域交通



暮らし

「暮らし」のテーマの設定案
自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場に溢れ、出歩きたくなるまち

【暮らし】②テーマと方針

暮らし【自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場にあふれ、出歩きたくなる都市づくり】
【目指す暮らしの姿】

- ・都心部や郊外部の鉄道駅周辺、駅から離れた住宅団地、木造密集市街地など、あらゆる地域で暮らしやすい環境が整っている
- ・都心部や郊外部の鉄道駅周辺、駅から離れた住宅団地、木造密集市街地など、あらゆる地域で暮らしやすい環境が整っている

項目
新規

① 地域性を踏まえた暮らし方・働き方の変化への対応

- ・あらゆる市民が活躍するための環境整備（多様なニーズに対応した働く場の確保、魅力的な余暇施設の充実、都心らしいライフスタイルの創出、保育所や病院などの福祉・医療施設の整備等）
- ・地域特性に応じた生活利便施設の確保
- ・多世代の生活を支える機能誘導（団地再生の機会を捉えた機能誘導等）
- ・地域が主体となった取組の推進（地域福祉保健計画と連動した拠点整備等）

② 地域内・拠点間などキメ細やかな移動手段の導入

- ・移動手段の確保や持続可能な運行につながる、地域の取り組みへの支援や企業との連携
- ・バス交通のハブとなる停留所など、身近な交通結節点を中心とした機能の充実
- ・自転車や新たなパーソナルモビリティが利用しやすい通行環境の整備

★

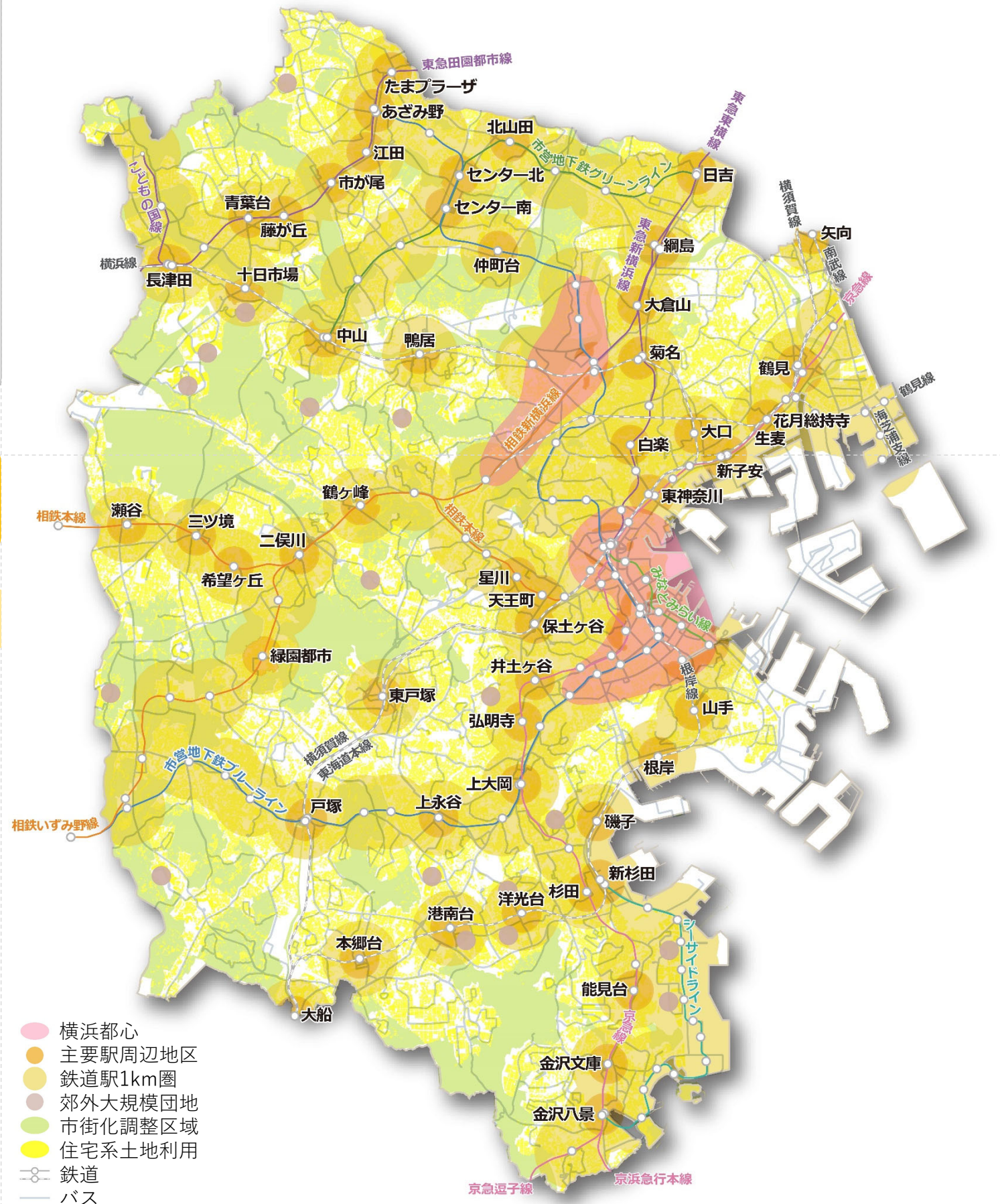
③ 既存ストックの有効活用による地域の生活利便性や価値の向上

- ・ニーズの変化を捉えた既存ストックの活用（質の高いリノベーションやコンバージョンの誘導）
- ・空家の流通・活用促進による地域活力の再生
- ・身近な公園や緑地などオープンスペースの有効活用
- ・地域住民と連携した集合住宅団地や郊外住宅地の再生（団地・マンションの再生、ルール見直し、合意形成支援など）

★

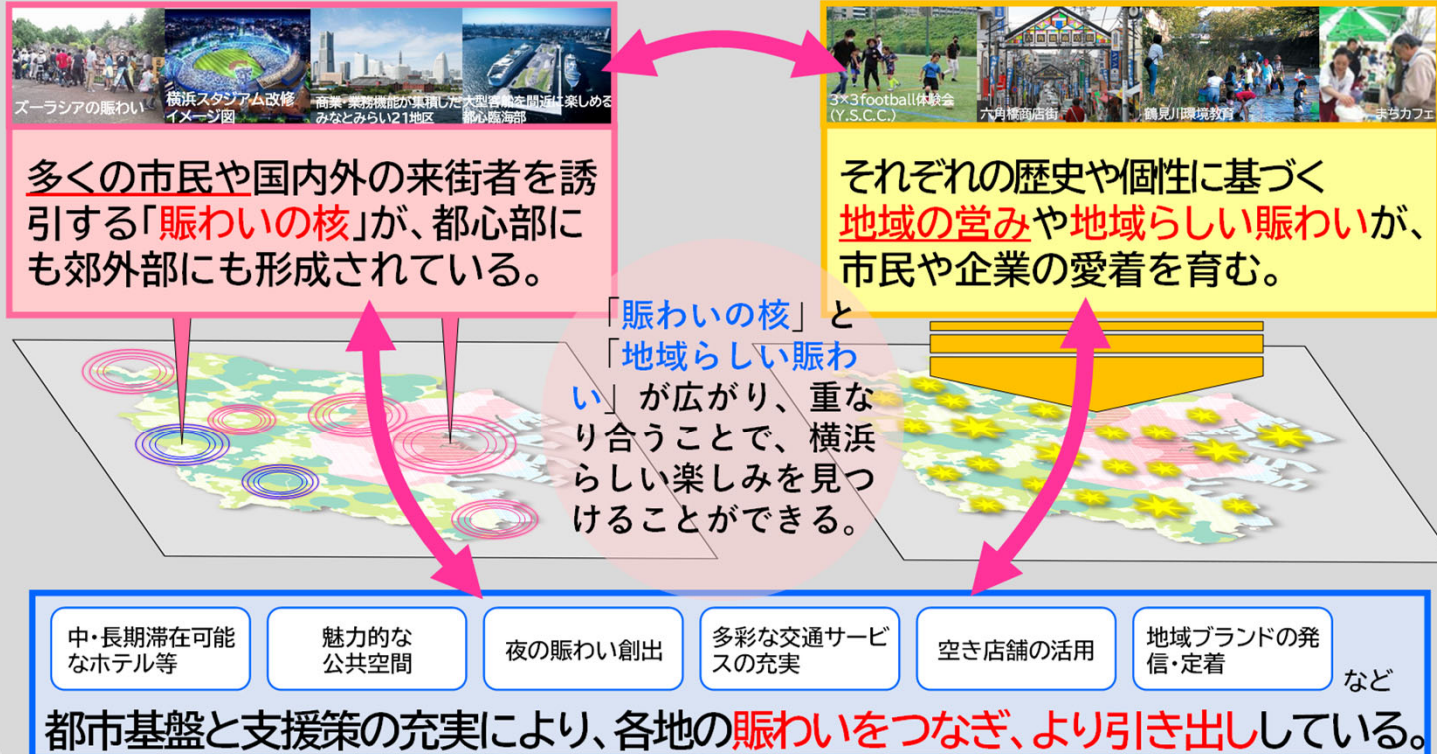
★

【暮らしの方針図】の考え方
業務・商業機能が集積する都心部や利便性の高い鉄道駅周辺エリア、ゆとりある郊外住宅地などまちの魅力を生かした住環境の整備と共に、地域内・拠点間のきめ細やかな移動手段の導入や、市内各地にある既存ストックを活用し、生活利便性・価値の向上を図る。



- 横浜都心
- 主要駅周辺地区
- 鉄道駅1km圏
- 郊外大規模団地
- 市街化調整区域
- 住宅系土地利用
- 鉄道
- バス

目指す【賑わい】の姿 (※次ページ以降の「方針」の前提となる考え方)



「賑わい」のテーマの設定案
 賑わい 魅力や発見の尽きない、幾度も訪れたくなる場にあふれる都市づくり

【賑わい】②テーマと方針

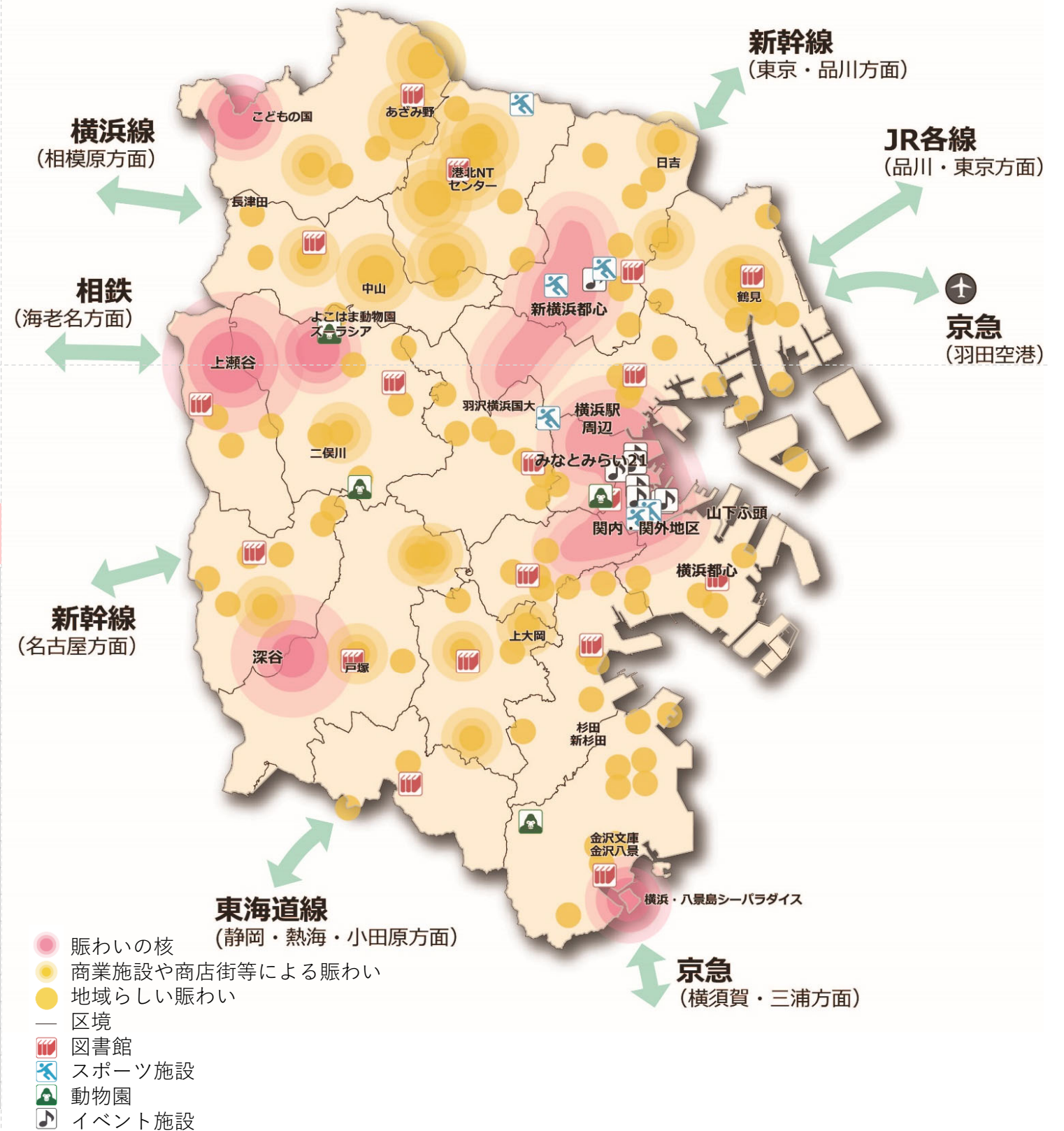
賑わい【魅力や発見の尽きない、幾度も訪れたくなる場にあふれる都市づくり】
 【目指す賑わいの姿】

- 多くの市民や国内外の来街者を誘引する「賑わいの核」が、都心部にも郊外部にも形成されている。
- それぞれの歴史や個性に基づく地域の営みや地域らしい賑わいが、市民や企業の愛着を育む。
- 都市基盤と支援策の充実により、各地の賑わいをつなぎ、より引き出ししている。

項目	新規
① 国内外から多くの人を惹きつける交流拠点の形成	
・ 横浜都心や新横浜都心における商業機能や文化・娯楽機能の更なる集積(適切な高度利用や低未利用地の有効活用等)	★
・ 郊外部における新たな活性化拠点の形成(旧上瀬谷通信施設地区など)	★
・ 教育文化施設やMICE、スポーツや音楽イベント等の多くの人を惹きつけるコンテンツとの連携	
② 地域それぞれの歴史や個性に基づく賑わい形成と、魅力の発信	
・ 文化財や歴史的な建造物の活用、クリエイティブ、アートなどの活動・表現による都市空間の創造的な活用	
・ 地域の個性を活力につなげる体験や場の創出(地域のまちづくりや農業、商店街の振興、プロスポーツ団体との連携など)	
・ 交流人口の拡大に繋がるシティプロモーション(地域ならではの取組の発信など)	
・ 地域の交流・賑わいの拠点形成(ストックの活用促進など)	
③ まちの新たな魅力を提供する快適な滞在空間の形成	
・ 洗練された都心のイメージを高める質の高い公共空間の整備	
・ 道路や港などの積極的な活用を促す規制緩和等	★
・ 移動自体が楽しく感じられる多彩な交通サービスの充実による回遊性の向上	
・ 短中期滞在も含めた宿泊施設の立地促進や、魅力的なイベントの開催による夜間の賑わい創出	★
・ 賑わいの連鎖を生み出す拠点・施設間の連携強化	★

【賑わいの方針図】の考え方

市民から親しまれ、国内外からも多くの人を惹きつける交流拠点が都心部・郊外部に形成するとともに、歴史や個性から生まれる地域らしい賑わいを市内各地に形成する。そうした多様な賑わいをつなぎ、連鎖を生み出す都市基盤と支援策が充実している。



目指す[環境]の姿 (※次ページ以降の **方針** の前提となる考え方)

過去の急速な都市化の中でも**自然と都市が近接している都市構造**を維持・形成してきた。

自然環境※を身近に感じられる取組の推進
 (自然共生を意識した環境の保全・創出、Park-PFIの推進、自然環境を支える市民活動への支援等)
 ※海 川 花 緑 農など

脱炭素をはじめ、国際的にグリーン社会への移行が求められる中、**都市生活が自然と共にある「グリーンシティ」**の姿を、市民一人ひとりが実感しながら暮らしている。

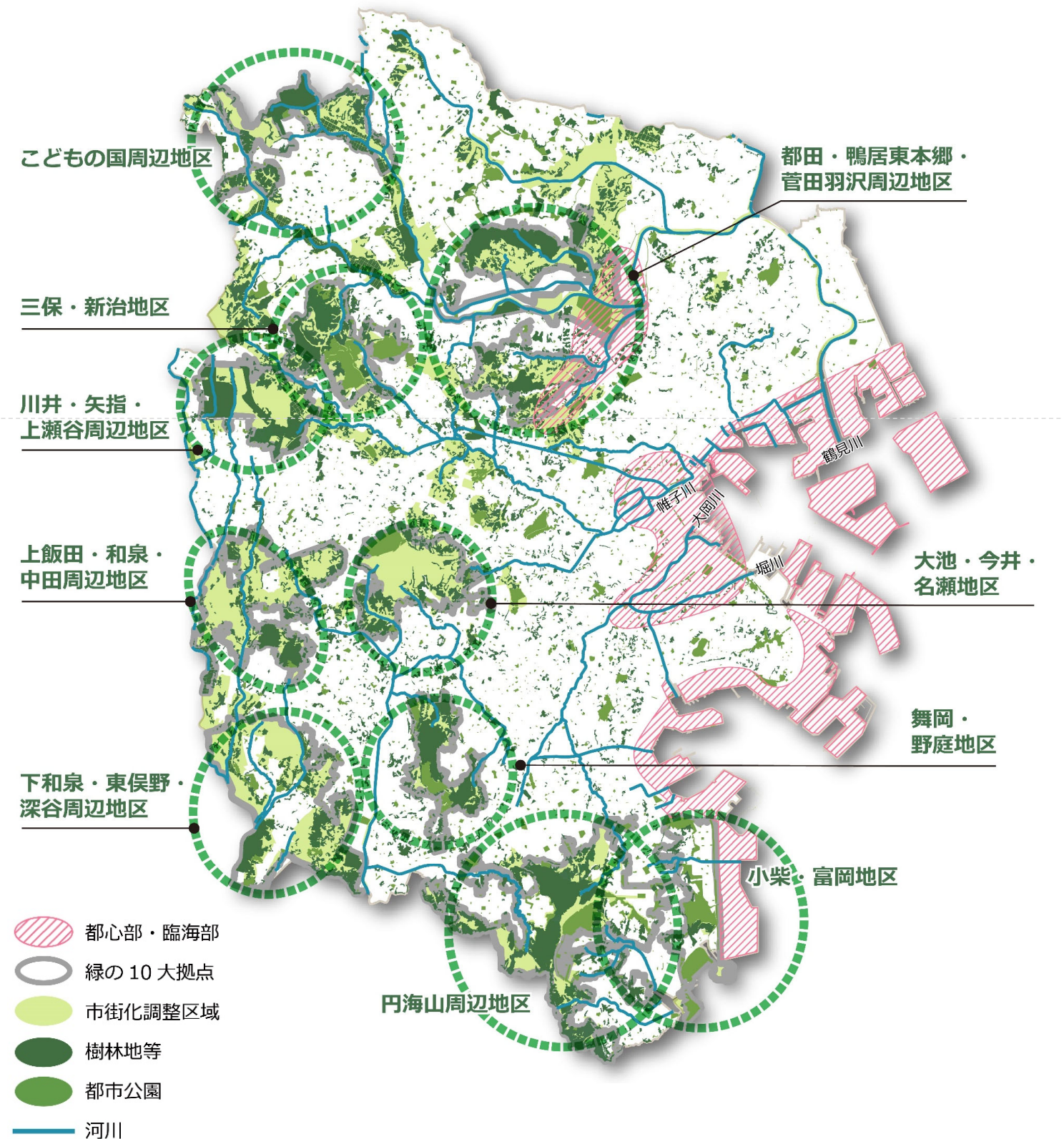


「環境」のテーマの設定案

環境 豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる都市づくり

【環境の方針図】の考え方

拠点的な自然環境や市内に点在する緑地などが身近に実感できるよう、保全だけでなく活用にも積極的に取り組む。さらに、都心部・臨海部での大規模な土地利用転換や産業構造の変化を捉えた最先端の環境技術の導入や、市民の環境意識の向上など環境負荷の低減に取り組む。



【環境】②テーマと方針

環境【豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる都市づくり】

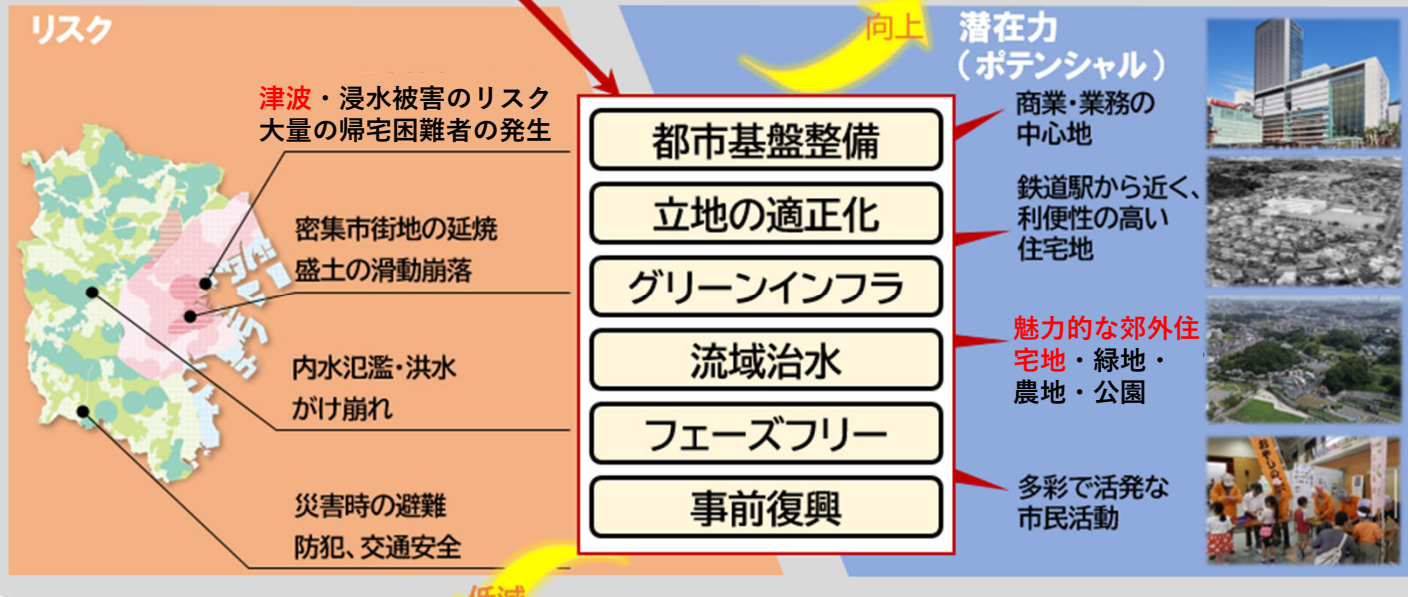
【目指す環境の姿】

脱炭素をはじめ、国際的にグリーン社会への移行が求められる中、都市生活が自然と共にある「グリーンシティ」の姿を、市民一人ひとりが実感しながら暮らしている。

項目	新規
① 持続可能な未来につながる気候変動への対応	
・ 建築物の省エネ対策や、再エネ由来の電気や熱等の自立分散型エネルギーの利用促進	
・ 環境負荷の低減につながる交通インフラの形成(マイカー交通から公共交通への転換、EV充電設備や水素ステーションの整備等)	
・ 循環型の都市構造の構築(廃棄物などの様々な資源が新たなエネルギーとして再利用・有効活用など)	
・ 環境課題の解決を目指す取組の推進(ESG値など)	★
② 豊かな水・緑を保全・創出するまちづくり	
・ 多様で豊かな自然環境や景観の保全・創出(樹林地の保全、公園や水辺環境の整備、豊かな海づくりなど)	
・ 多様な生き物が生育・生息できる環境の形成(緑の適切な維持管理や、河川・海洋の水質の回復等)	
・ 都市と農が共生するまちづくりの推進(都市機能強化と一体となった農業振興など)	★
③ 市民が豊かな自然環境を身近に実感できるまちづくり	
・ 民間活力の導入による、更なる緑や水辺の魅力の向上(Park-PFIの推進など)	★
・ 水や緑を身近に感じ、新たな交流や潤いが生まれるまちづくりの推進 (公共空間と自然環境の一体的な整備など)	
・ 生物多様性保全に向けた行動変容や、環境にやさしいライフスタイルの実践を促す取組の推進	
・ 斜面緑地などを生かした潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成	

目指す[安全安心]の姿 (※次ページ以降の「方針」の前提となる考え方)

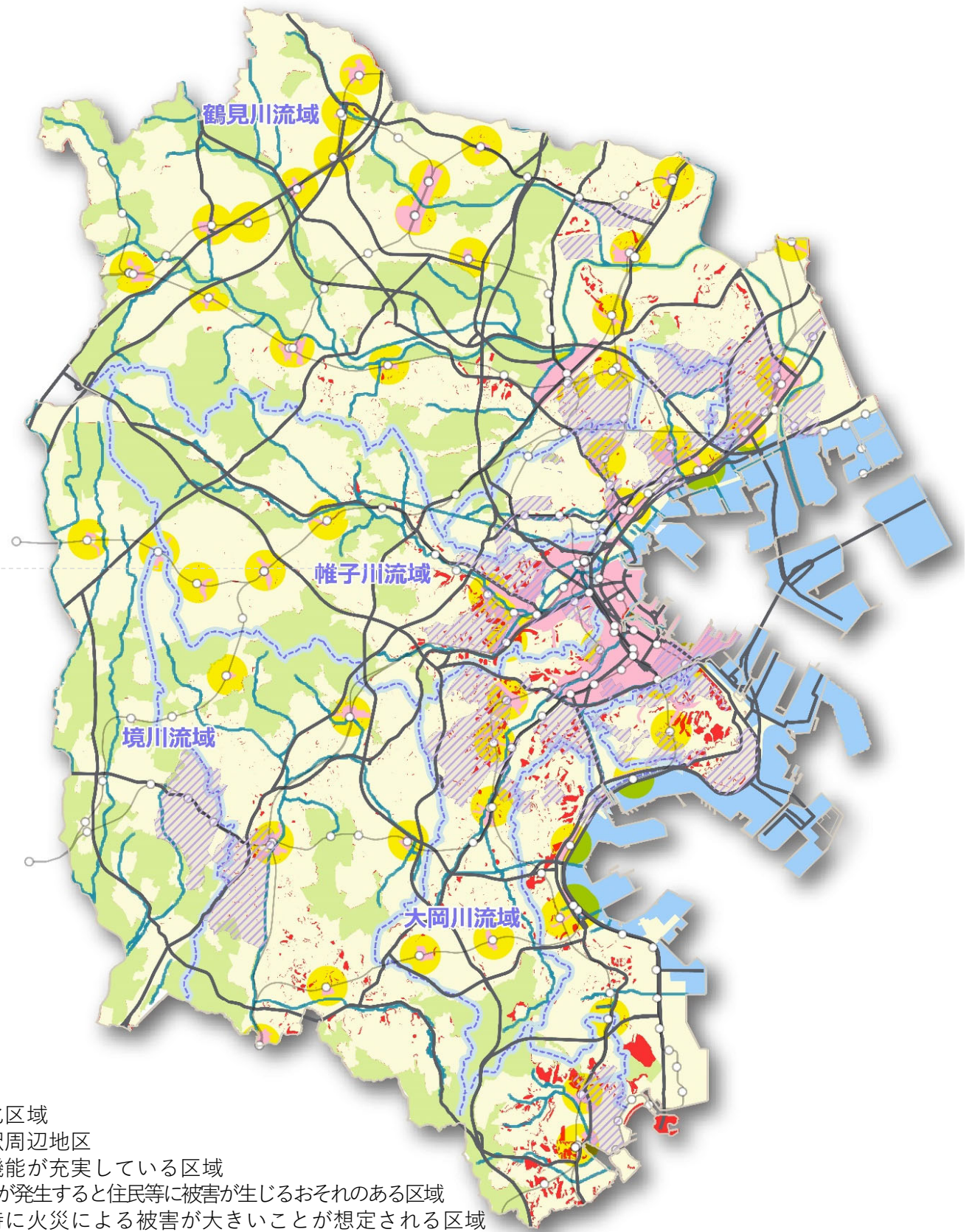
様々な**リスクに対する取組**と、**都市の潜在力**とが繋がり、**安全安心**で、さらに**魅力的な都市**となっている。



安全安心 「安全安心」のテーマの設定案
激甚化する自然災害等のリスクを踏まえた安全・安心の都市づくり

【安全安心の方針図】の考え方

まち並みや地形に応じた地震・火災・風水害への備え、災害時における都市機能の確保と円滑な復興、日常から「もしも」に備えるまちづくりに取り組み、安全安心でさらに魅力的な都市づくりを進める。



【安全安心】②テーマと方針

安全安心【激甚化する自然災害等のリスクを踏まえた安全・安心の都市づくり】
【目指す安全安心の姿】

項目	新規
<ul style="list-style-type: none"> 様々なリスクに対する取組と、都市の潜在力とが繋がり、安全安心で、さらに魅力的な都市となっている。 	
①街並みや地形に応じた地震・火災、風水害への備え <ul style="list-style-type: none"> 建築物の耐震化促進や密集市街地の整備・改善(狭あい道路の拡幅整備や建物の不燃化促進など) 沿岸部での津波対策(津波避難スペースの拡充、確保等) 崖地や造成地での防災対策 気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえた流域治水による風水害対策 災害リスクの低減に向けた土地利用の誘導と安全な市街地の形成(地域の防災力の向上に資する建築物の立地誘導、適切な区域区分の設定、居住エリアの安全性強化の考え方の検討等) 	★
②災害時における都市機能の確保と円滑な復興 <ul style="list-style-type: none"> 災害時における都市機能の確保(災害時の道路ネットワークや無電柱化の推進、ライフラインの耐震化など) 高齢者等にも配慮した地域防災拠点の充実・強化(避難時の滞在環境の改善等)と、拠点に至る安全な避難経路の確保 復興のまちづくりにつながる市民の意識醸成やまちづくり活動の推進(木造密集市街地が多い等の地域特性を踏まえた復興手法や復興まちづくりプランの検討等) 	
③日常から「もしも」に備えるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 自助・共助の体制強化(地域住民と行政が協働で行う防犯活動、交通安全の取組の支援や防災まちづくりの推進など) 日常の取組が災害時にも生きるフェーズフリーなまちづくり(EV交通による利便向上や環境配慮と合わせた災害時の電力供給など、グリーンインフラの活用、空き家の利活用等) 災害時に支援が必要な方々と地域との連携促進や適切な情報周知 	★

1. 都市計画マスタープランの改定

①都市づくりのテーマと方針

②都市像の実現にあたって

③目指すべき横浜の都市像

2. 地域別構想の方向性

3. 整開保等の改定・線引きの見直し

4. 土地利用制度の戦略的な活用

5. 次回以降の予定

都市計画マスタープラン改定の全体像

第1回
(R4.7.14)

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

安全
安心

都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

(現行プラン)

プランの実現に向けて

1. 都市づくりの主体と役割
 - 都市づくり、まちづくりにおいて**市民、事業者、行政等が各々の役割を担っていく**ことが必要
2. 総合的都市・まちづくりの推進
 - **持続可能な都市づくり**を行うためには、市の総合計画等と調整しながら進める必要がある
 - **都市計画手法の戦略的な活用が必要**
 - **地区計画や景観法に基づく景観計画などのまちのルール作りを推進**するとともに「横浜市地域まちづくり推進条例」に基づく支援等を充実
3. 分かりやすい都市計画の推進
 - 市民に分かりやすく伝えることが必要
4. 今後の横浜市都市計画マスタープランの見直し
 - 上位計画等の改定に応じて見直し（5年ごと）

(改定案)

都市像の実現にあたって

→ **多様な主体との連携【更新】**

→ **持続可能な都市経営【更新】**

→ **土地利用制度の戦略的な活用【新規】**

→ **都市空間のデザイン【更新】**

(改定都市マスは市民対話などを通じて冊子そのものの分かりやすさを検討)

(社会情勢に応じて適宜見直しを行っていく)

→ **デジタル技術の活用【新規】**

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

安全
安心

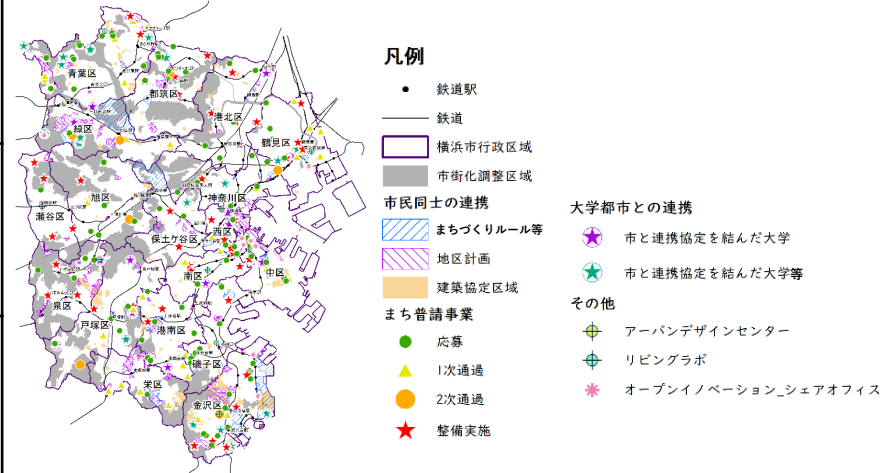
都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

多様な主体との連携(これまでの取組)

市と連携	主な取組	
1. 市民	<ul style="list-style-type: none"> ・ヨコハマ市民まち普請事業 ・地域まちづくりプラン、まちづくりルール ・地区計画、建築協定 	
2. 企業・団体	<ul style="list-style-type: none"> ・共創フロント ・企業との包括連携協定(18者) ・横浜未来機構 	
3. 大学	<ul style="list-style-type: none"> ・大学との連携協定(のべ19実績) ・「はまきゃん！」(大学と地域のパートナーシップ) 	
4. 鉄道事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道事業者による新たな駅づくり(弥生台駅、多摩田園都市線) 他 ・鉄道事業者との協定(東急、相鉄) 他 	
5. 周辺都市	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接8市連携(図書館の相互利用、観光施策の取組み、災害時における相互支援等) 	

【多様な主体と連携した取組プロット】



■ 中期計画2022-2025

- これまでも横浜市では自治会町内会や大学、NPOなど様々な団体との協働により、魅力ある地域まちづくりを進めてきた。
- こうした協働の取組みに加え、企業をはじめとしたさまざまな民間事業者と行政の対話により連携を深め、相互の知恵とノウハウを結集して新たな価値を創造する共創の考え方が重要

- ◎ 目指すべき都市像を共有し、多様な主体の取組と連携することにより、社会課題の解決や新たな価値の創造に繋げる。
- ◎ 道路空間の利活用など、小さな実験的な取組の好事例を積み重ね、まちの価値を更に高める。

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

安全
安心

都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

持続可能な都市経営(横浜市をとりまく状況)

人口減少と横浜への影響

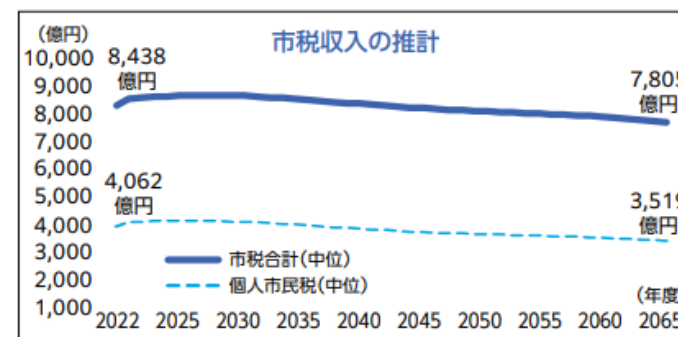
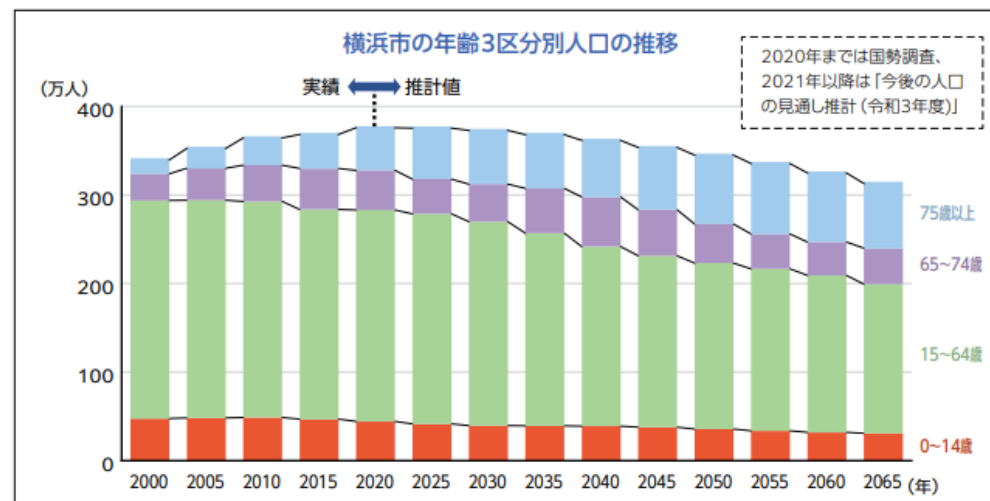
- これまで増加傾向にあった本市の人口も、**2020(R2)年10月1日時点の377.7万人をピークに減少**に転じる。
- 地域人口の減少や高齢化率の上昇により、コミュニティの維持が困難になる等、様々な場面で担い手不足が生じる懸念。

経済

- 生産年齢人口の減少や超高齢化社会の進展により働き手の不足、日本経済の停滞による事業規模の縮小や事業所数の減少など、**横浜経済の活力低下**の懸念。

税収

- 人口減少や市内経済の停滞に伴い、市税収入も減少、**2065年度には2022(R4)年度に対して約600億円の減収**となる見込み。



(出典：中期計画2022-2025)

持続可能な都市経営

◎ **企業集積、人口誘導、交流人口の増大や関係人口の広がり**により**都市活力が向上**し、新たな都市づくりやまちづくり活動、地域経済の活性化などに還元される、**持続可能な都市経営のサイクル**を構築する。



(投資と還元による持続可能な都市経営のイメージ)

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

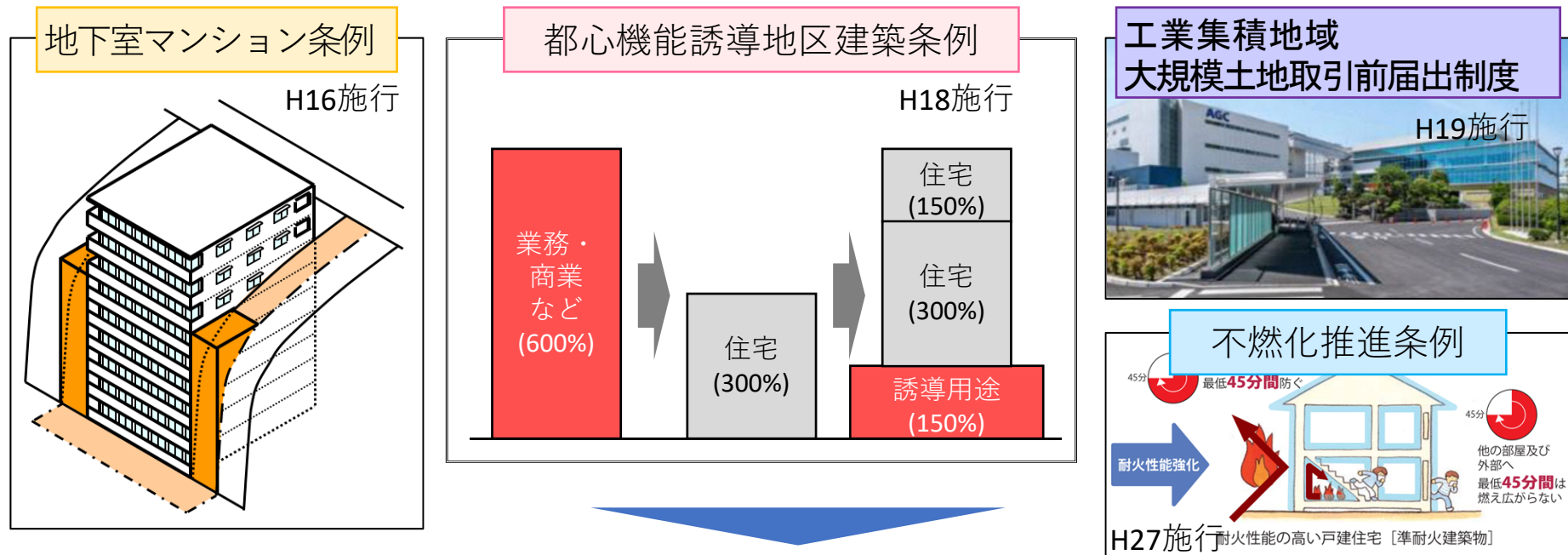
安全
安心

都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

土地利用制度の戦略的な活用(これまでの取組)

個別に土地利用制度改正を重ね、その時々々の社会課題を解決しながら、土地利用の適正化を進めてきた。



土地利用制度の戦略的な活用

◎都市計画マスタープランで示す都市像の実現にあたって、**土地利用制度を戦略的に活用するしくみ**を作ることにより、魅力的な土地利用を市内各地で誘導する。

→「土地利用誘導戦略」(P66で後述)

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

安全
安心

都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

都市空間のデザイン(これまでの取組)

- 横浜の街に共感した市民や企業による、一般的な開発とは違う**意欲的な事業**(投資)。
- それらの積み重ねの結果として、他の街とは違う、**横浜ならではの都市景観**を生み出してきた。



みなとみらいのスカイライン(写真:横浜観光情報)



100段階プロジェクト(写真:100段階プロジェクトHP)



旧第一銀行横浜支店
(文化観光局横浜市記者発表資料)



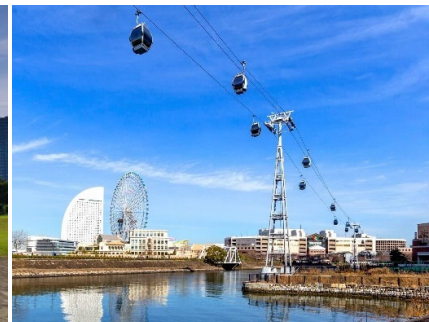
旧市庁舎街区活用事業のイメージ
(イメージ図:三井不動産㈱ニュースリリース)



港北ニュータウン グリーンマトリックス
(画像:都筑区緑道再整備ガイドライン)



臨港パーク (写真:パシフィコ横浜HP)



YOKOHAMA AIR CABIN
(みなとみらい21HP)

都市空間のデザイン

- ◎市民や企業等による、**地域への愛着**や**新たな取組へのチャレンジ**を、**魅力的な景観形成へと繋げる**ことで、横浜らしく美しい都市空間を作っていく。

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針

経済

賑わい

暮らし

環境

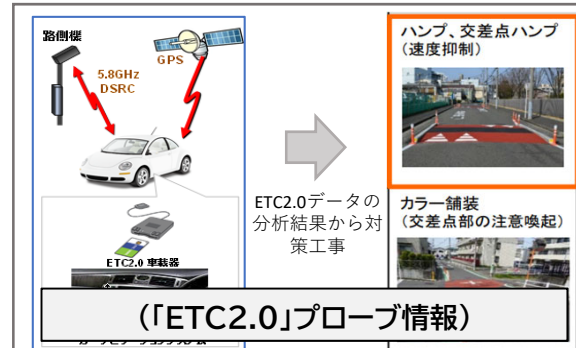
安全
安心

都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

デジタル技術の活用

- いつでも誰でも利用できる**オープンデータ化**の取り組みや、都市情報を立体的に表示する**3D都市モデル**の活用、地域の課題解決につながる**ビックデータの活用**
- 将来的には、デジタル技術の進展に合わせ、様々な都市活動が**リアルタイムに蓄積**され、**様々な形での可視化**も想定される。



デジタル技術の活用

- ◎データの蓄積やオープン化によって都市の課題解決が図られるだけでなく、多様化する価値観やライフスタイルへの対応や新たな産業創出など、**市民や企業による新たな都市づくりの取り組み活発化**を推進する。

1. 都市計画マスタープランの改定

①都市づくりのテーマと方針

②都市づくりの実現に向けて

③目指すべき横浜の都市像

2. 地域別構想の方向性

3. 整開保等の改定・線引きの見直し

4. 土地利用制度の戦略的な活用

5. 次回以降の予定

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針



都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

都市計画マスタープラン改定の全体像

- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針



都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

都市づくりの基本理念

【現行都市マス】

～新しい横浜らしさの創造と持続を支える都市づくり～

- 超高齢化社会や人口減少社会の到来を見据え、環境に配慮した持続可能な都市構築
- 海、水・緑、歴史、文化など、横浜の持つ資産や環境を配慮をいかしたまちづくり
- 市民生活の利便と安全安心を支えるとともに、国際競争力の強化を図るための基盤づくり

【中期計画2022-2025】

共に目指す都市像 **明日をひらく都市 OPEN×PIONEER 2040 YOKOHAMA**

■共に目指す都市像(めざす未来の具体像)

- ・市民生活の未来:暮らしやすく誰もがWELL-BEINGを実現できるまち
- ・都市の未来 :人や企業が集い、つながり、新しい価値を生み出し続けるまち
- ・都市基盤の未来:変化する時代・社会に適応し、
市民生活や都市を支える新しい在り方を実現し続けるまち

→基本戦略:**子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ**

次項より詳細

はじめに ～「明日をひらく都市」を目指して～

このたび、今後4年間の横浜市の市政運営の方向性をお示しする「横浜市中期計画2022～2025」を策定いたしました。

市民の皆様をはじめ、多くの皆様から貴重な御意見、御提案をいただき、本計画を策定することが出来ました。心より感謝申し上げます。

横浜は今、未曾有の変革期を迎えています。いよいよ横浜も人口減少局面に入り、市税収入の減少、担い手の不足、需要の減少など、多くの課題に直面しています。

そうした厳しい状況にあっても、誰もが希望にみちあふれた毎日を送ることができる社会をつくり、子どもたちにしっかりとつないでいきたい。その思いから、このたびの「横浜市中期計画2022～2025」では、目指す都市像を「明日をひらく都市」としました。

そして、その実現に向けて最優先で取り組むべき課題は「子育て支援」であり、「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を基本戦略に掲げました。中学3年生までの小児医療費の無償化や中学校給食の原則利用に向けた準備など、スピード感を持って取組を進めています。子育て世代を呼び込むことで、地域や経済を活性化させ、より良い行政サービスにつなげていく。この好循環を作り出し、新しい活力を生み続ける都市として、横浜を発展させてまいります。

皆様から「住みたい・住み続けたい」と思っていただけの横浜を実現する。市民の皆様と御一緒に、横浜の未来を切り拓いていく決意です。引き続き、皆様の御支援・御協力をお願い申し上げます。



令和4年12月

横浜市長 山中竹春

Ⅲ 基本戦略

中期計画の全体像

共にめざす都市像
「明日をひらく都市 OPEN×PIONEER 2040 YOKOHAMA」に向けて

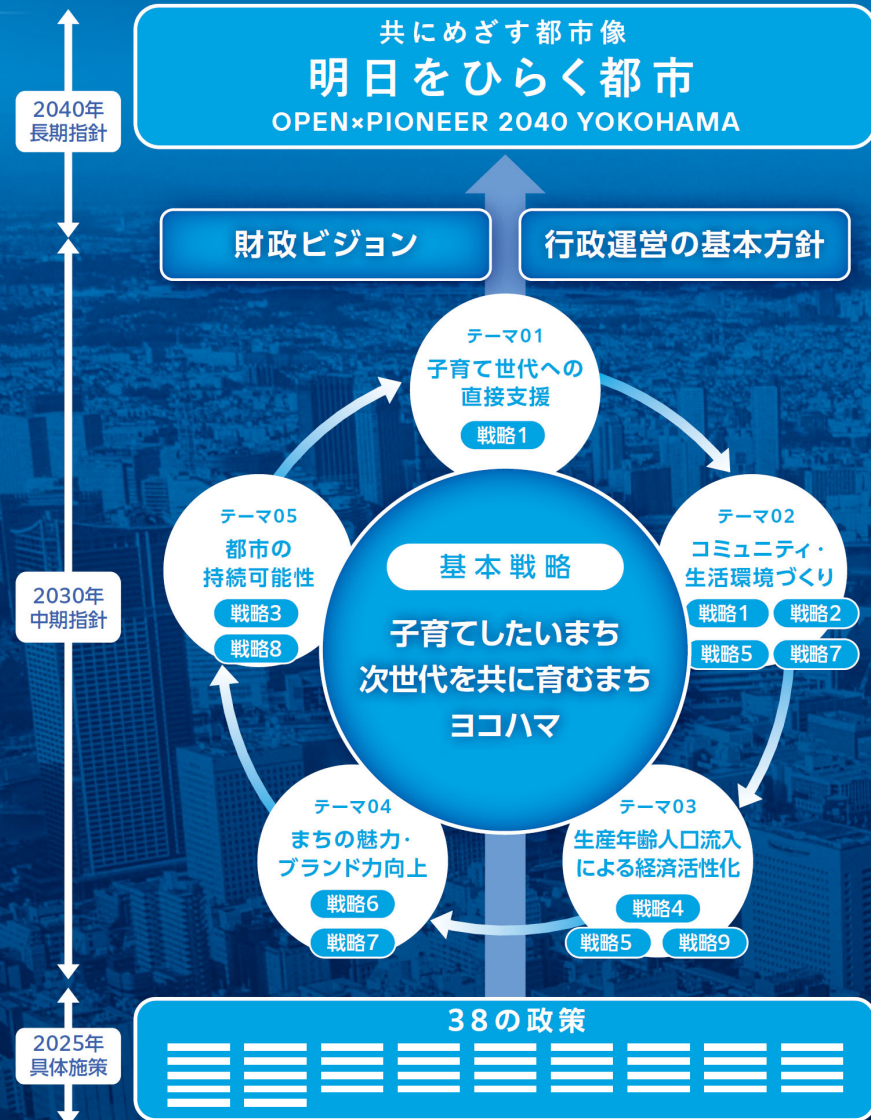
「明日をひらく都市」を実現していくためには、明日をひらく都市を「共にめざす」仲間を増やす必要があります。

仲間とは、現在の横浜を支えてくださっている方々はもちろんのこと、今後横浜市民になっていただく方、横浜で生まれる方、横浜で働く方です。

仲間を増やすために、「横浜で子育てしたい」と思ってもらえるような、あらゆる策を講じる必要があります。

計画では、「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を「基本戦略」に掲げて、「住みたい都市」「住み続けたい都市」「選ばれる都市」となり、「明日をひらく都市を共にめざす仲間」を増やしていきます。子育て世代を支援し、仲間を増やしながら、高齢者を支えていく等の好循環を創出していきます。

また、「財政ビジョン」で掲げた「必要な施策の推進と財政の健全性の維持」を実現していくためには、政策の優先順位付けも必須です。そのため、「基本戦略」への貢献度が高い策を優先して実行していくことと、「行政運営の基本方針」を踏まえた行政サービスの最適化（事業手法の創造・転換）をセットで進め、将来の横浜市民を支える財源もしっかり確保していきます。



参考 基本戦略・戦略の構造

将来の世代にわたり
安全・安心に暮らせるまち

戦略3
Zero Carbon Yokohama
の実現

戦略8
災害に強い安全・安心な
都市づくり



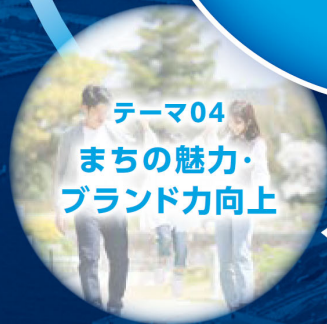
テーマ05
都市の
持続可能性

基本戦略
子育てしたいまち
次世代を共に育むまち
ヨコハマ

いつまでも愛着をもって
過ごせる魅力的なまち

戦略6
成長と活力を生み出す
都心・臨海部のまちづくり

戦略7
花・緑・農・水の豊かな魅力あふれる
ガーデンシティ横浜の実現



テーマ04
まちの魅力・
ブランド力向上



テーマ01
子育て世代への
直接支援

誰もが安心して
出産や育児ができるまち

戦略1
すべての子どもたちの
未来を創るまちづくり



テーマ02
コミュニティ・
生活環境づくり

未来を育むつながり・
自然・文化・学びに溢れるまち

戦略1
すべての子どもたちの
未来を創るまちづくり

戦略2
誰もがいきいきと
生涯活躍できるまちづくり

戦略5
新たな価値を創造し続ける
郊外部のまちづくり

戦略7
花・緑・農・水の豊かな魅力あふれる
ガーデンシティ横浜の実現



テーマ03
生産年齢人口流入
による経済活性化

住居・交通・仕事において
便利で選ばれるまち

戦略4
未来を切り拓く経済成長と
国際都市・横浜の実現

戦略5
新たな価値を創造し続ける
郊外部のまちづくり

戦略9
市民生活と経済活動を
支える都市づくり

1. 第1回小委員会の振り返り

第2回資料 (2022.9.2)

2. 「横浜らしさ」とは何か

《委員意見概要》

- 横浜らしさとは**何だろうということについて、もう1回明快に出したい**。漠然とした横浜らしさではなくて、世界で、アジアで、日本国内で、関東地方で、市の中で各区のらしさとは何だろうと。**らしさをブレイクダウンして、意識しながらまちづくりができれば**。(森地委員)
- どののまちにも書いてないようなマスタープランにしたい。つまり、**マスタープランの横浜らしさは本当にこれでいいのか**と。デジタル化、サステナブル、環境というのは、**どこにでも書いてある話で、そこからどうやって脱却するか**ということをぜひやりたい。(森地委員)
- **横浜の格調の高さとか、文化性の高さだとか、市民の誇り**。そういうところが東京には負けない。(池邊委員)
- 横浜らしいなと思っていることは、**市民の民意の高さ**。新しいものに**チャレンジするパワーみたいなもの**が、横浜らしさに繋がってきて、視覚的にも美しいものを作り上げてきたのではないかなと。そうした文化を大事にしてほしい。(齊藤委員)

都市づくりの基本理念

< 事務局案 >

未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり

検討過程での案

- ・ 横浜が持つ魅力が最大限引き出され、次世代にも新たな価値を生み続ける持続可能な都市づくり
- ・ 人が集い、憩い、あらゆるライフステージにおいて満身に満ち溢れるみなとまち、ヨコハマ
- ・ 横浜に関わるすべての人・企業とともに次世代を育み、新たな横浜を創造する都市づくり
- ・ 誰もがWELL-BEINGを実感し、いつも新しい場面に出会え、ともに未来につなげる都市づくり

都市づくりの基本理念

未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり

横浜らしさ



開放的で進取の気風に富む市民力 (写真: 南万騎が原駅前広場)



個性的で魅力あふれる地域社会 (写真: 戸塚区舞岡公園)

世界から見た横浜



世界一暮らしやすい都市 (写真: 港の見える丘公園)



新たな価値を発信しつづける都市 (写真: 2027年国際園芸博覧会)

都市づくりの基本理念

未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり

日本における横浜



市民から見た横浜



都市計画マスタープラン改定の全体像

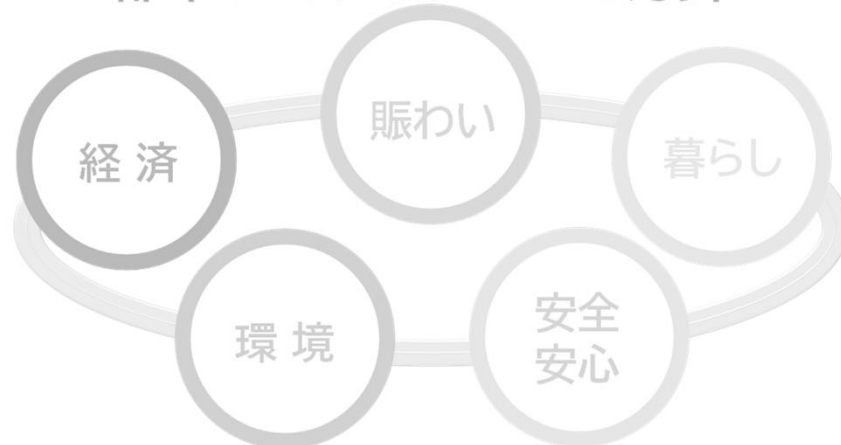
- ・都市づくりの歴史
- ・都市の変化の兆し(暮らし、経済、賑わい、環境、安全安心)

目指すべき横浜の都市像

都市づくりの基本理念

将来の都市構造

都市づくりのテーマと方針



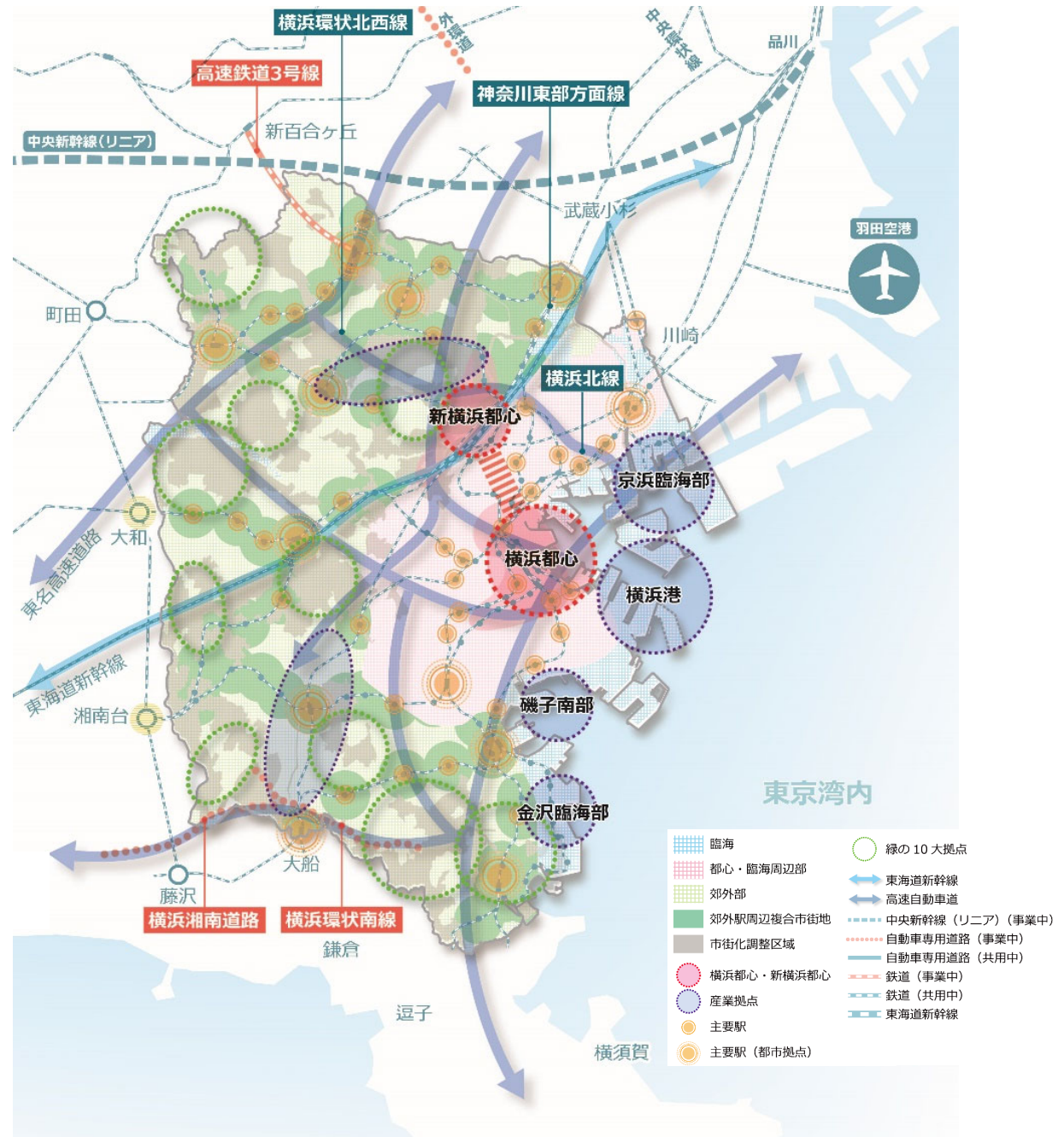
都市像の実現にあたって

- ・多様な主体との連携
- ・持続可能な都市経営
- ・土地利用制度の戦略的な活用
- ・都市空間のデザイン
- ・デジタル技術の活用

将来の都市構造

■基本的考え方

- **広域的な機能連携軸を構築**するとともに、首都圏を構成する**隣接市との連続性を確保**する。
- 横浜の顔としての横浜都心、国内広域交通のターミナルである新横浜都心、グローバルビジネスが展開され、首都圏有数の産業地域である京浜臨海部、内陸に集積された産業機能等それぞれの**地域特性を生かした更なる機能強化**に取り組む。
- **これまでに整備した都市基盤**とともに、身近な緑、海や河川、**地域固有の資源を生かし**ながら、住宅市街地の**魅力・活力の向上**を図る。



1. 都市計画マスタープランの改定

① 都市づくりのテーマと方針

② 都市像の実現にあたって

③ 目指すべき横浜の都市像

2. 地域別構想の方向性

3. 整開保等の改定・線引きの見直し

4. 土地利用制度の戦略的な活用

5. 次回以降の予定

第3回小委員会資料のまとめ

区の特성에応じて将来のまちづくりに活用されるものを目指します

改定のイメージ

- ★分野別計画や全市プラン、整開保等との重複記載を整理（スリム化）
- ★分野別計画の内容のうち都市計画上必要な方針等は区プランに位置づける
- ★スリム化をはかりつつ、区の特徴、特性を活かしたまちづくりの記載を充実

- ★全市マスタープラン改定後2～3年を目標に改定
- ★改定作業については、以下の内容を今後検討
 - ①区の特性による共通テーマは一緒に内容を検討すること
 - ②区毎に行うのではなく、エリア（例えば、都心区と郊外区、郊外区の南部と北部、鉄道沿線）のような地域の特性によってまとめて行うこと

- ★読みやすさ、見やすさ等表現に工夫しながらプランをまとめる。
また、本編とは別に簡易版の作成も検討する。

第3回小委員会資料のまとめ

区の特성에応じて将来のまちづくりに活用されるものを目指します

改定のイメージ

- ★分野別計画や全市プラン、整開保等との重複記載を整理（スリム化）
- ★分野別計画の内容のうち都市計画上必要な方針等は区プランに位置づける
- ★スリム化をはかりつつ、区の特徴、特性を活かしたまちづくりの記載を充実

★全市マスタープラン改定後2～3年を目標に改定

★改定作業については、以下の内容を今後検討

- ①区の特性による共通テーマと一緒に内容を検討すること
- ②区毎に行うのではなく、エリア（例えば、都心区と郊外区、郊外区の南部と北部、鉄道沿線）のような地域の特性によってまとめて行うこと

★読みやすさ、見やすさ等表現に工夫しながらプランをまとめる。
また、本編とは別に簡易版の作成も検討する。

地域別構想の方向性

地域別構想の役割の整理とまとめ方の方向性の検討

- ① 区特性による共通テーマと一緒に内容を検討
 - ② 区毎ではなく、エリアの特性によってまとめて行うこと
- ➡ **区の枠を超えた広域的な視点によるまちづくり**

- ・ 市域南北における人口動向の違いや、鉄道沿線や幹線道路沿道等の区域を超えたまちづくり（土地利用の連担性）への対応。
- ・ 整開保の方針内容を土地利用方針図等へ具体的に表現していく。
- ・ 土地利用特性を踏まえた共通テーマは、まとめて記載することで明確化。

その他にも・・・

- ・ 区毎にまとめると似通った記載となってしまう
- ・ エリアごとにまとめることで、街のまとまりとしての見やすさ
- ・ 全市マスがテーマ型となるため、土地利用の考え方などを即地的な記載をする役割を担う

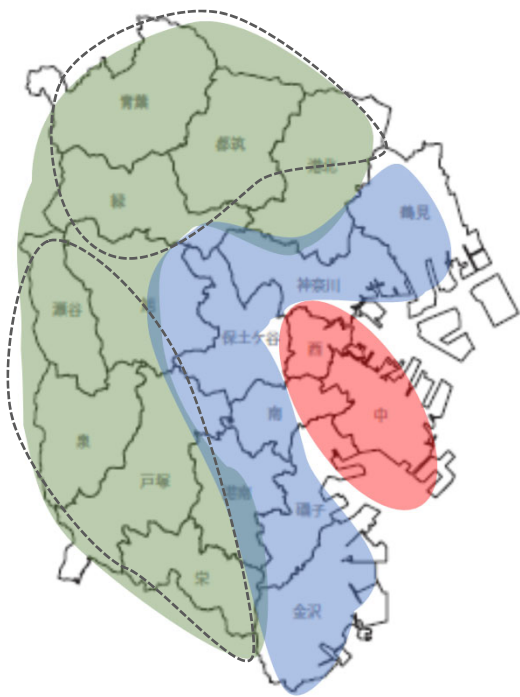
今回の改定では・・・

土地利用の特性に応じたエリアを設定し、
まちづくりの方針を策定することを検討

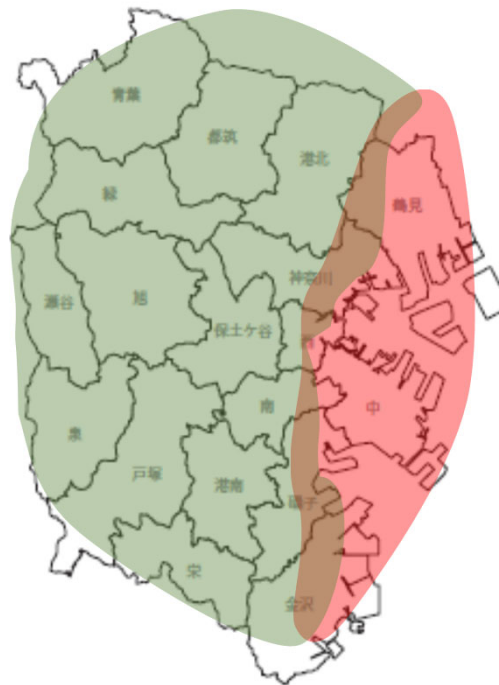
地域別構想の方向性

地域別構想の役割の整理とまとめ方の方向性の検討

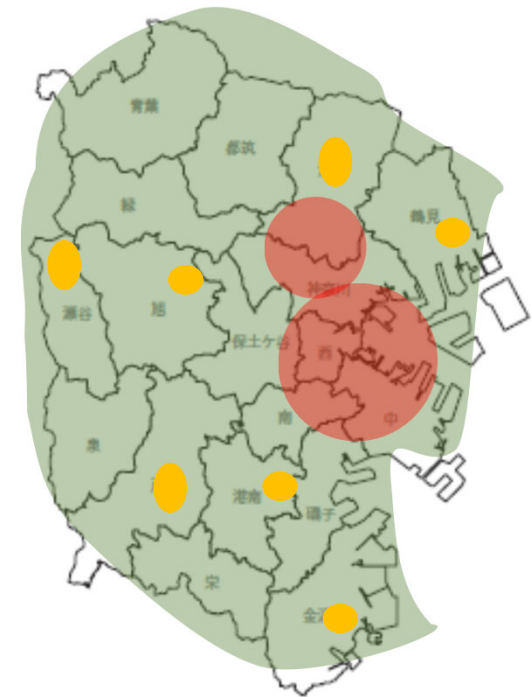
土地利用の特性に応じたエリアのイメージ



都心・中間・郊外
(住宅地の特性)



都心臨海部と郊外部
(工業的な土地利用)



都心とその他
(広域拠点など)

地域別構想の方向性

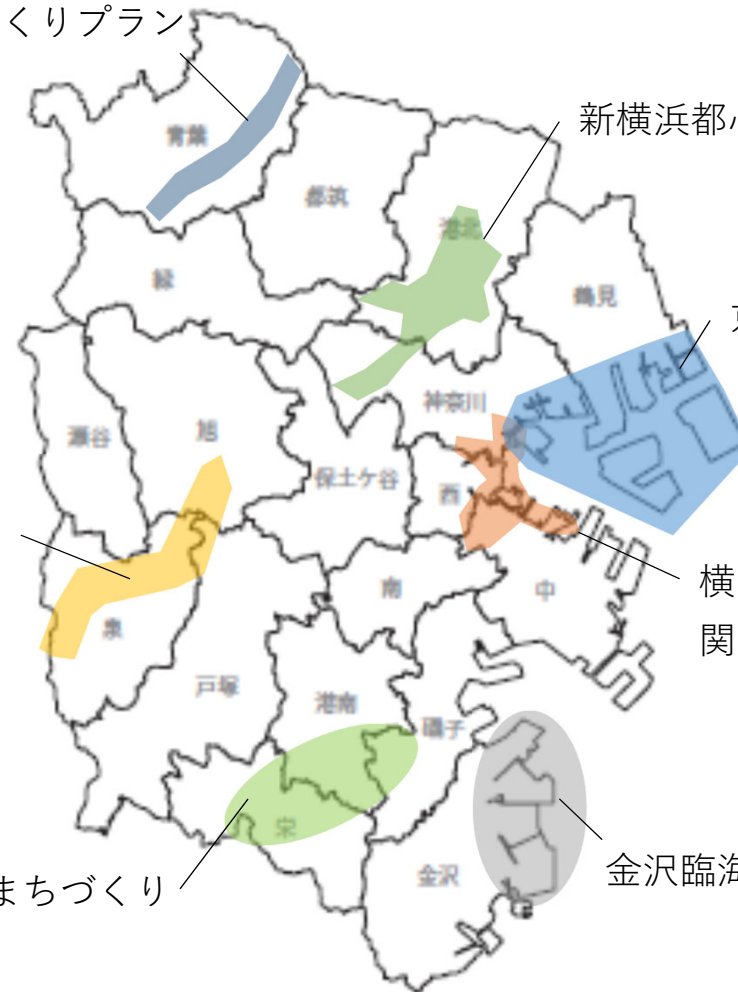
地域別構想の役割の整理とまとめ方の方向性の検討

【参考】 区の枠を超えて取り組むまちづくり等 (一部掲載)

田園都市線駅周辺のまちづくりプラン

相鉄いずみ野線沿線の次代のまちづくりの推進に関する協定

JR根岸線沿線南部エリアのまちづくり検討に関する協定



新横浜都心整備基本構想

京浜臨海部再編整備マスタープラン

横浜市都心臨海部再生マスタープラン
関内・関外地区活性化ビジョン

金沢臨海部産業活性化プラン

地域別構想の方向性

地域別構想の役割の整理とまとめ方の方向性の検討

区の枠を超えた広域的な視点によるまちづくり だけでいい？

➡ エリア毎では表現できない記載を担うものが必要

- ・ 市民意見を反映し、市民がより身近に感じるまちづくりの目標をたてる
- ・ 住民参加のまちづくり、市民と協働したまちづくりを進める指針
- ・ 市民が身近に感じる区の魅力や特徴、改善したい点などを記し、身近なまちづくり活動を醸成していくきっかけづくりを図る

まちづくりの目標等を市民や事業者等と共有し、
まちづくりへ多様な主体が参画する機会を促す

18区ごとの区プランは必要

土地利用特性に応じたエリア

土地利用特性によるエリアごとの 都市計画の基本的方針

★整開保の方針等をベースとしてまとめる。

- 目次例
1. 区域区分の考え方
 2. 土地利用
 3. 都市施設
 4. 市街地開発（事業みこみ地区含）
 5. 自然的環境の整備または保全
 6. . . .

区 プ ラ ン

区ごとの「まちづくりの方針」

★方向性を示しながら、区民や事業者等がまちづくりに参加するきっかけとなるもの

★まちづくり読本のような分かり易く・身近なものとする

- 目次例
1. 区のまちづくりの基本理念
（区のランドマーク等を示す）
（例）「〇〇のまち △△区」
 2. 区の特徴を活かしたまちづくり
 3. 多様な主体が参画によるまちづくり

1. 都市計画マスタープランの改定
 - ① 都市づくりのテーマと方針
 - ② 都市像の実現にあたって
 - ③ 目指すべき横浜の都市像
2. 地域別構想の方向性
3. **整開保等の改定・線引きの見直し**
4. 土地利用制度の戦略的な活用
5. 次回以降の予定

都市計画マスタープラン…………… 市町村の都市計画に関する基本的な方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(「整開保」) …… **線引き(区域区分)などの主要な都市計画の方針**

3方針 …… **市街地の再開発を促進すべき地区等**を示す方針
(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)

第4回委員会ご意見(今回)

線引き(区域区分)…………… 整開保に即して行う、市街化区域と市街化調整区域との区分。

都市計画マスタープラン

← 即する

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市の将来像を示し、市民等と共有する
コミュニケーションツール
(市民やNPO、企業、各主体のまちづくり活動を促すもの)

都市の将来像を示し、それに基づき行政が定める
都市計画の基本的方針

【改定「都市マス」の構成(案)】

第1章 ・都市計画マスタープランとは(計画期間等)
第2章 ・都市づくりの歴史 ・都市の変化の兆し

第3章 ・目標年次、都市づくりの基本理念
・将来の都市構造

第4章 テーマ別の方針

経済

企業・市民・大学の持つポテンシャルを伸ばし
チャレンジを支援し、連携を促す都市づくり

暮らし

自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場に溢れ、
出歩きたくなる街

賑わい

幾度も訪れたくなる魅力あふれる都市づくり

環境

豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる
都市づくり

安全
安心

激甚化する自然災害等のリスクを踏まえた
安全・安心の都市づくり

第5章 都市像の実現にあたって
多様な主体との連携、持続可能な都市経営、土地利用制度の
戦略的な活用、都市空間のデザイン、デジタル技術の活用

【改定「整開保」の構成(案)】

1 はじめに ・見直しの経緯、目的
・都市計画区域の範囲

2 都市計画の目標 ・目標年次 ・都市づくりの基本理念
・都市構造及び地域毎の市街地像

3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

4 主要な都市計画の決定の方針

3(1) 区域区分
の決定の
有無

4(1)
土地利用

4(2)
都市施設
の整備

4(3)
市街地
開発事業

4(4)
自然的環
境の整備
又は保全

3(2)
区域区分
の方針

都市計画マスタープラン

← 即する

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市の将来像を示し、市民等と共有する
コミュニケーションツール
(市民やNPO、企業、各主体のまちづくり活動を促すもの)

都市の将来像を示し、それに基づき行政が定める
都市計画の基本的方針

【改定「都市マス」の構成(案)】

第1章 ・都市計画マスタープランとは(計画期間等)
第2章 ・都市づくりの歴史 ・都市の変化の兆し

【改定「整開保」の構成(案)】

1 はじめに ・見直しの経緯、目的
・都市計画区域の範囲

第3章 ・目標年次、都市づくりの基本理念
・将来の都市構造

2 都市計画の目標 ・目標年次 ・都市づくりの基本理念
・都市構造及び地域毎の市街地像

第4章 テーマ別の方針

3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

4 主要な都市計画の決定の方針

- 経済 企業・市民・大学の持つポテンシャルを伸ばし
チャレンジを支援し、連携を促す都市づくり
- 暮らし 自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場に溢れ、
出歩きたくなる街
- 賑わい 幾度も訪れたくなる魅力あふれる都市づくり
- 環境 豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる
都市づくり
- 安全安心 激甚化する自然災害等のリスクを踏まえた
安全・安心の都市づくり



第5章 都市像の実現にあたって
多様な主体との連携、持続可能な都市経営、土地利用制度の
戦略的な活用、都市空間のデザイン、デジタル技術の活用

■第7回 線引き見直し（平成30年3月）

区域区分を定める際の方針(現行)

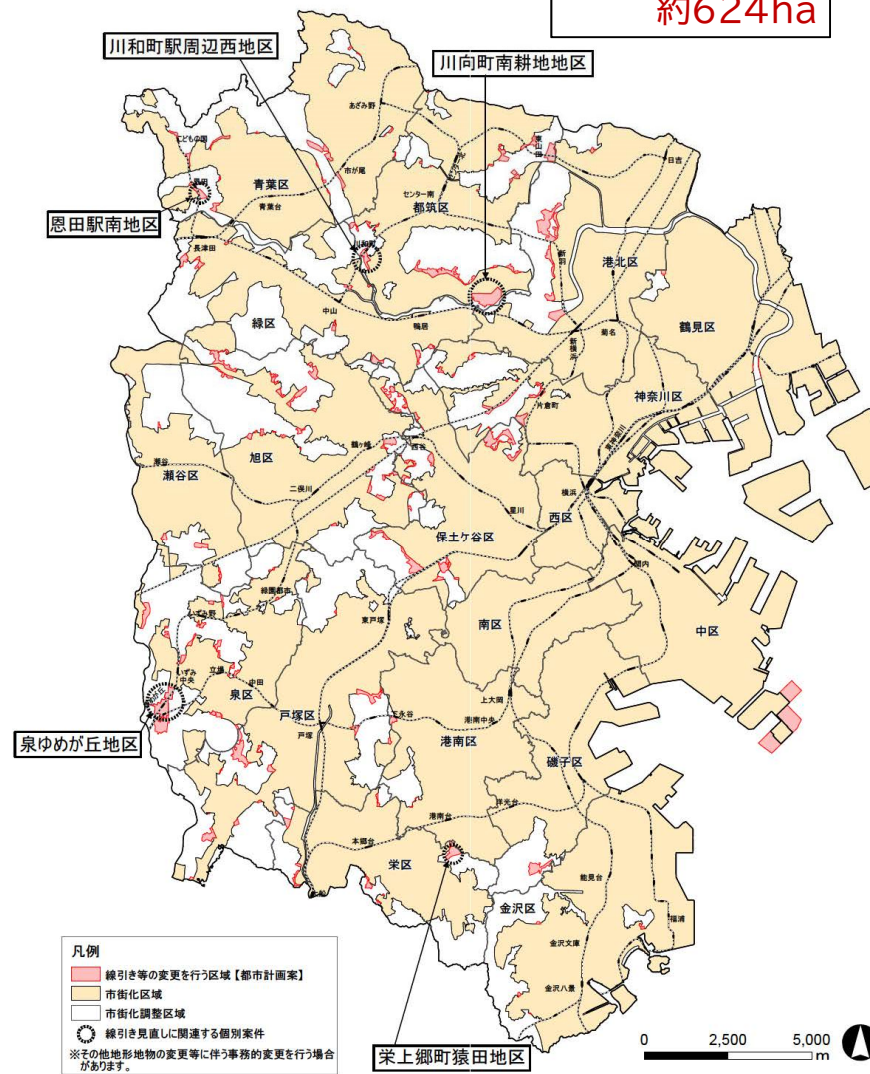
視点：「都市の活力・魅力」「都市と緑・農の共生」
「協働・共創」「中間領域」「時間軸」

市街化区域：拠点整備や機能集積を目的とした
計画的な開発・再開発を誘導し、
インフラ整備を図る

市街化調整区域：市街化の抑制を基調とし、緑地の
保全・活用・創出と都市農業の
振興を基本とする

区域区分決定の考え方		実績
市街化区域への編入	①既に 市街化区域と同様の水準と認められる 区域	132地区 約489ha
	②鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造成される埋立地において 戦略的・計画的に土地利用を進める 区域	4地区 約115ha (川和、川向、恩田、南本牧)
	③ 市街化区域の縁辺部 等においてまちづくりが進められ、 地域の合意形成、事業実施の見通しが立った 区域	1地区 約9.5ha (上郷)
市街化調整区域への編入(逆線引き)		1地区 約0.1ha
事務的変更	区域境界の整形化、地形地物の変更等	59地区 約10ha

変更 197地区
約624ha



■ 整開保の改定に向けた考え方

区域区分を定める際の方針(現行)

視点：「都市の活力・魅力」「都市と緑・農の共生」
「協働・共創」「中間領域」「時間軸」

市街化区域：拠点整備や機能集積を目的とした計画的な開発・再開発を誘導し、インフラ整備を図る

市街化調整区域：市街化の抑制を基調とし、緑地の保全・活用・創出と都市農業の振興を基本とする

区域区分決定の考え方

市街化区域への編入

- ①既に**市街化区域と同様の水準と認められる**区域
- ②鉄道駅・高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造成される埋立地において**戦略的・計画的に土地利用を進める**区域
- ③**市街化区域の縁辺部**等においてまちづくりが進められ、**地域の合意形成、事業実施の見通しが立った**区域

市街化調整区域への編入(逆線引き)

事務的変更 区域境界の整形化、地形地物の変更等

これまでの小委員会における議論等を踏まえ、以下の視点を反映した改定を行う

経済

- ・ **大学の再投資や機能強化**に対する土地利用制度の面からの環境整備
- ・ **道路や鉄道などの立地ポテンシャル**を生かした戦略的な産業誘致や育成

環境

- ・ **都市と農が共生**するまちづくりの推進
(都市機能強化と一体となった農業振興など)

区域区分決定の考え方を踏まえた**線引き見直し基準**については、後ほど説明

都市計画マスタープラン

← 即する

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市の将来像を示し、市民等と共有する
コミュニケーションツール
(市民やNPO、企業、各主体のまちづくり活動を促すもの)

都市の将来像を示し、それに基づき行政が定める
都市計画の基本的方針

【改定「都市マス」の構成(案)】

第1章 ・都市計画マスタープランとは(計画期間等)
第2章 ・都市づくりの歴史 ・都市の変化の兆し

【改定「整開保」の構成(案)】

1 はじめに ・見直しの経緯、目的
・都市計画区域の範囲

第3章 ・目標年次、都市づくりの基本理念
・将来の都市構造

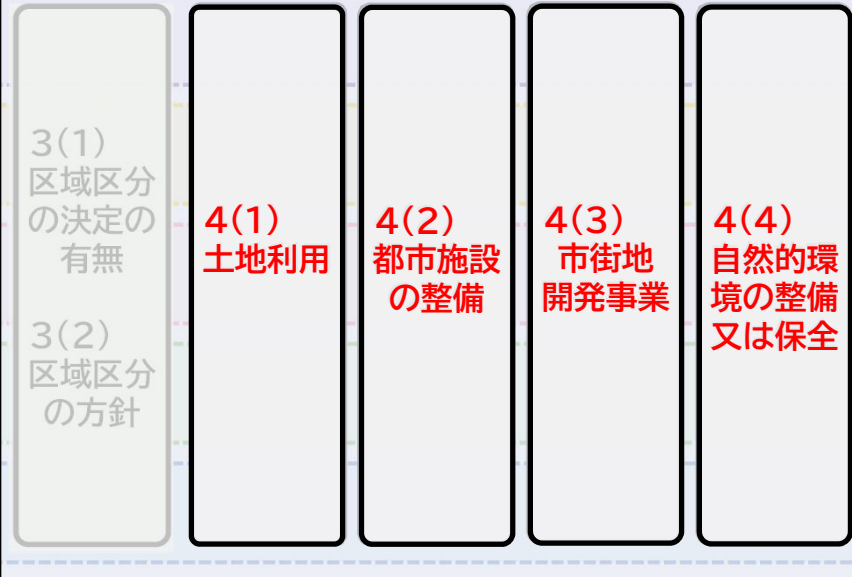
2 都市計画の目標 ・目標年次 ・都市づくりの基本理念
・都市構造及び地域毎の市街地像

第4章 テーマ別の方針

3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

4 主要な都市計画の決定の方針

- 経済** 企業・市民・大学の持つポテンシャルを伸ばし
チャレンジを支援し、連携を促す都市づくり
- 暮らし** 自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場に溢れ、
出歩きたくなる街
- 賑わい** 幾度も訪れたくなる魅力あふれる都市づくり
- 環境** 豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる
都市づくり
- 安全
安心** 激甚化する自然災害等のリスクを踏まえた
安全・安心の都市づくり



第5章 都市像の実現にあたって
多様な主体との連携、持続可能な都市経営、土地利用制度の
戦略的な活用、都市空間のデザイン、デジタル技術の活用

■都市計画事業等の進捗【前回改定（平成30年3月）から現在まで】

現行「整開保」の構成

主要な都市計画の決定の方針

(1)土地利用

に関する主要な都市計画の決定の方針

(2)都市施設の整備

に関する主要な都市計画の決定の方針

(3)市街地開発事業

に関する主要な都市計画の決定の方針

(4)自然的環境の整備又は保全

に関する都市計画の決定の方針

(5)都市景観の形成

に関する都市計画の決定の方針

(6)エネルギー循環都市づくり

に関する都市計画の決定の方針

(7)都市防災

に関する都市計画の決定の方針

○都市計画道路

- ・整備延長:5.9km
(H29末 465.2km → R3末 471.1km)
- ・事業中 :横浜藤沢線、環状3号線、横浜逗子線 など
- ・事業完了:高速横浜環状北線、高速横浜環状北西線 など

○都市高速鉄道

- ・都市計画決定:連続立体交差事業 相模鉄道本線(鶴ヶ峰駅付近)
- ・事業完了:連続立体交差事業 相模鉄道本線(星川・天王町駅間)
相鉄・JR直通線、相鉄・東急直通線

○市街地開発事業

- ・都市計画決定:中山駅南口地区、旧上瀬谷通信施設地区、
綱島駅東口駅前地区 など
- ・事業完了:東神奈川一丁目地区、金沢八景駅東口地区、
二俣川駅南口地区、大船駅北第二地区

○緑地

- ・特別緑地保全地区:69.8ha増
(H30.3 461.5ha → R5.2 531.3ha)
- ・都市計画決定:釜利谷東五丁目特別緑地保全地区ほか16地区

○都市計画公園

- ・事業中:小柴貯油施設跡地公園、舞岡町公園 など

■ 整開保の改定に向けた考え方

現行「整開保」の構成

主要な都市計画の決定の方針

(1)土地利用

に関する主要な都市計画の決定の方針

(2)都市施設の整備

に関する主要な都市計画の決定の方針

(3)市街地開発事業

に関する主要な都市計画の決定の方針

(4)自然的環境の整備又は保全

に関する都市計画の決定の方針

(5)都市景観の形成

に関する都市計画の決定の方針

(6)エネルギー循環都市づくり

に関する都市計画の決定の方針

(7)都市防災

に関する都市計画の決定の方針

■ (5)～(7)は、現行「都市マス」の分野別方針と整合を図るため、項目設定したもの。

■ 今回の改定では、この分野も(1)～(4)の中に記載。

これまでの小委員会における議論等を踏まえ、以下の視点を反映した改定を行う

経済

- ・都心部の特性に応じた更なる業務機能強化
- ・都市開発への支援(容積ボーナス等)

暮らし

- ・生活利便施設の確保ができる制度支援
- ・鉄道駅周辺への居住誘導
- ・エネルギー効率のよい建築物の普及

賑わい

- ・商業、文化・娯楽機能の更なる集積(適切な高度利用等)

環境

- ・民間活力の導入による魅力向上(Park-PFIの推進など)
- ・自然環境や景観の保全・創出
- ・緑化地域制度の指定見直し

安全安心

- ・都市機能の確保(道路ネットワーク整備、無電柱化推進等)
- ・河川整備における目標降雨量の引き上げ

都市計画マスタープラン…………… 市町村の都市計画に関する基本的な方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(「整開保」) …… **線引き(区域区分)などの主要な都市計画の方針**

3方針

(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)

…… **市街地の再開発を促進すべき地区等**を示す方針

第4回委員会ご意見(今回)

線引き(区域区分)…………… 整開保に即して行う、市街化区域と市街化調整区域との区分。

(2)都市再開発の方針

都市再開発の長期的かつ総合的な方針

(都市再開発法第2条の3)

これまでの小委員会における議論等を踏まえ、
以下の項目を反映した改定を行う

現行方針の構成

- 1 はじめに
- 2 都市再開発の方針
- 3 計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)
- 4 規制誘導地区
- 5 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(2号再開発促進地区)

経済

- ・都心部の特性に応じた更なる業務機能強化
- ・都市開発への支援(容積ボーナス等)

暮らし

- ・団地再生の機会を捉えた機能誘導
- ・職住近接を促進する環境整備

賑わい

- ・商業、文化・娯楽機能の更なる集積(適切な高度利用等)

環境

- ・環境負荷の低減

安全安心

- ・都市機能の確保(道路ネットワーク整備、無電柱化推進等)

(3)住宅市街地の開発整備の方針

良好な住宅市街地の開発整備を図るための方針

(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第4条)

これまでの小委員会における議論等を踏まえ、
以下の項目を反映した改定を行う

現行方針の構成

1 策定の目的

2 住宅市街地の開発整備の
目標及び良好な住宅市街
地の整備又は開発の方針

3 重点地区の整備又は開発
の計画の概要

暮らし

- ・職住近接を促進する環境整備
- ・団地再生の機会を捉えた機能誘導
- ・地域特性と市民力を生かした住環境の形成
- ・大規模団地や老朽化マンションなどの再生の推進
- ・脱炭素社会の実現に資する住宅の供給

(4)防災街区整備方針

密集市街地内の各街区について、防災街区としての整備を図るための方針
(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第3条)

これまでの小委員会における議論等を踏まえ、
以下の項目を反映した改定を行う

現行方針の構成

- 1 策定の目的
- 2 防災街区整備の基本的な方針
- 3 防災再開発促進地区
- 4 防災公共施設

安全安心

- ・都市の耐震化の推進
- ・密集市街地における狭あい道路の拡幅整備や
- ・建物の不燃化促進
- ・道路ネットワークの整備や無電柱化の推進

都市計画マスタープラン…………… 市町村の都市計画に関する基本的な方針

**都市計画区域の整備、開発……
及び保全の方針(「整開保」)** 線引き(区域区分)などの主要な都市計画の方針

3方針…………… 市街地の再開発を促進すべき地区等を示す。
(都市再開発の方針、**即する**住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針)

第4回委員会ご意見(今回)

線引き(区域区分)…………… 整開保に即して行う、市街化区域と市街化調整区域との区分。

区域区分の概要

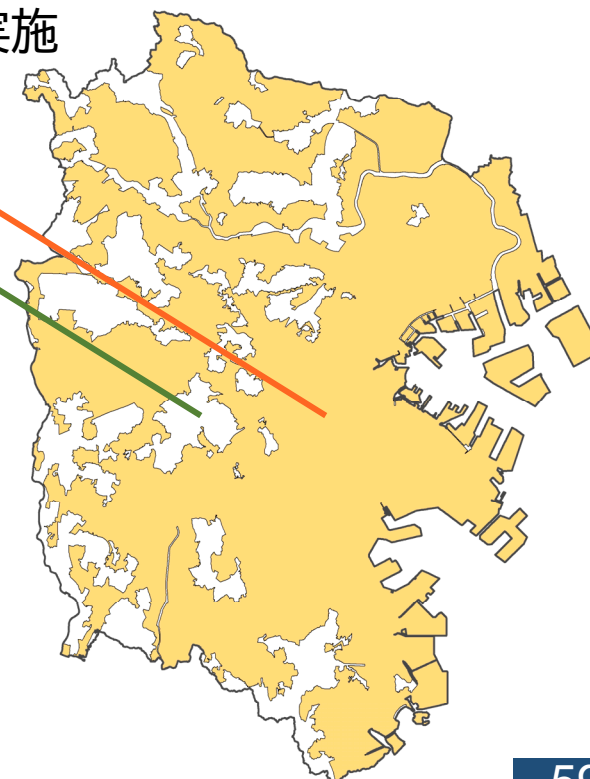
無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、**都市の将来像を踏まえ、地域の実情に即した土地利用規制の根幹**として定める必要があります。

本市の状況

- これまで、**整開保の改定に合わせて7回全市見直し**を実施

都市計画区域(市全域)	43,653ha
市街化区域	33,767ha(77.4%)
市街化調整区域	9,885ha(22.6%)

- 前回(第7回)見直しは神奈川県からの権限移譲を受け、**横浜の実情に合った編入の方針や基準を作成し、戦略的かつきめ細かな見直し**を実施しました。

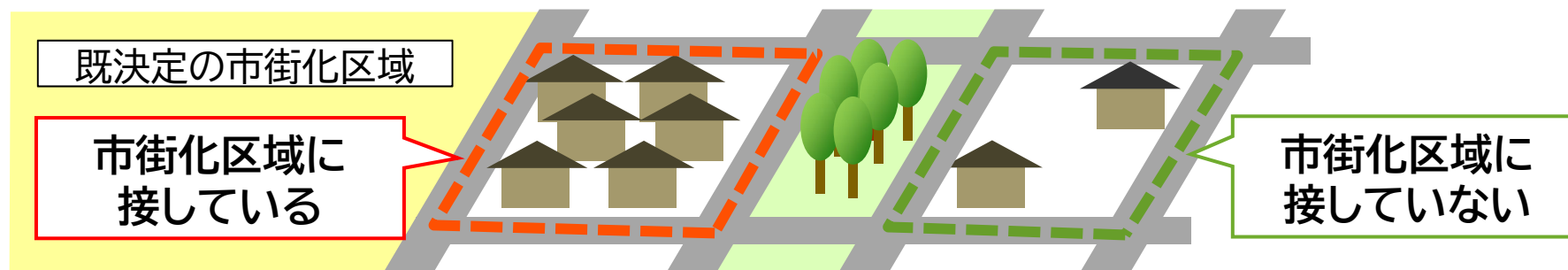


区域区分の設定

都市計画運用指針を踏まえ、市街化区域と市街化調整区域の設定を行う

市街化区域の設定

- 既決定の市街化区域に接している区域であることを原則
 - 既決定の市街化区域に接していない区域を設定する場合
 - ・ 原則として、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域
 - ・ 面積がおおむね 50 ha以上
 - ・ 周辺における農業等の土地利用に支障のない区域
- ※ 戦略的、計画的土地利用を行う、鉄道駅周辺、高速道路IC周辺などにあつては、おおむね 20 ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定できる

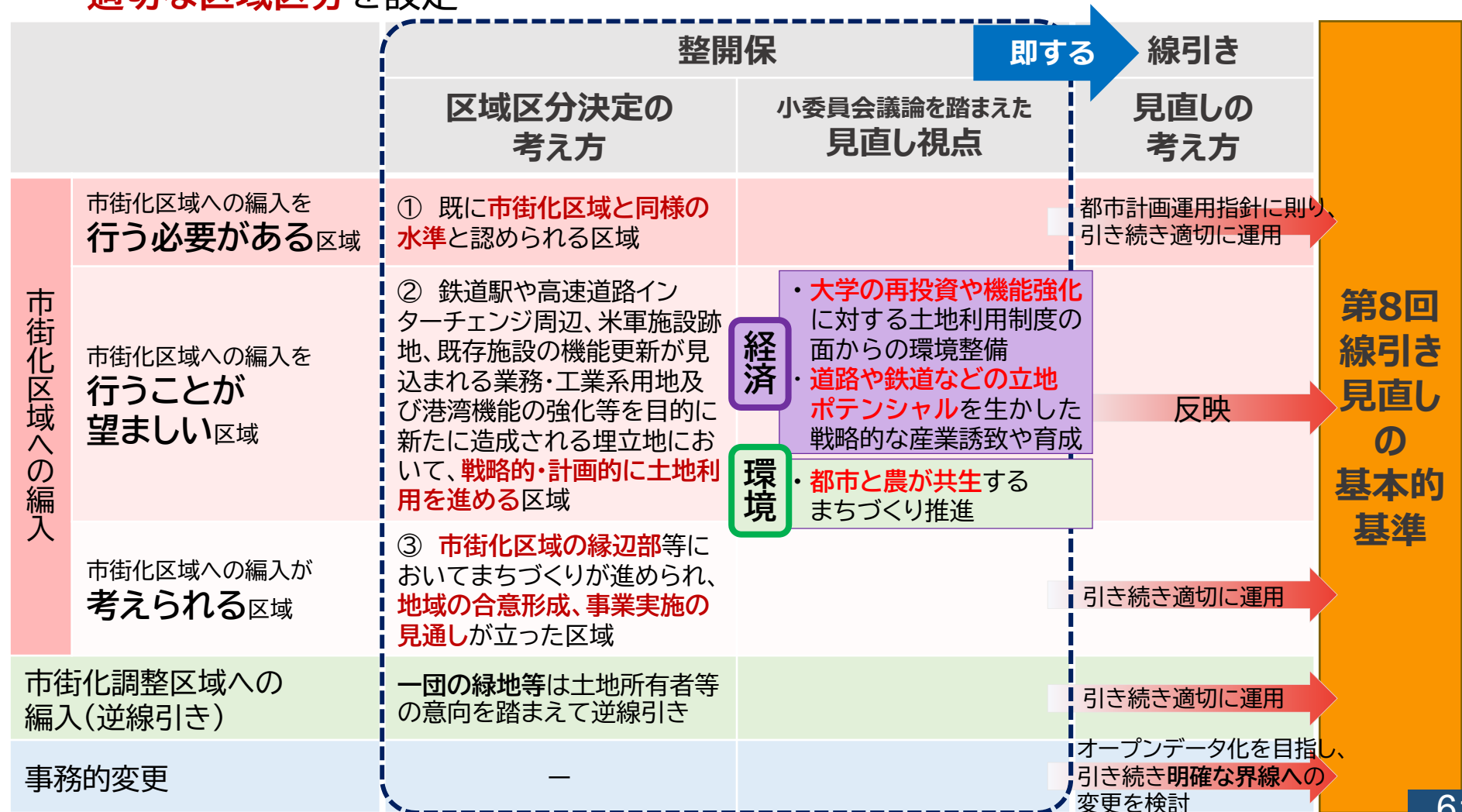


市街化調整区域の設定

- 既決定の市街化調整区域に接している区域であることを原則
- 既決定の市街化調整区域に接していない区域を設定する場合
 - ・ 周辺地域の計画的市街地形成に支障がない場所、規模

第8回線引き見直しの方針

- 整開保の区域区分決定の考え方を踏まえ、現行基準を見直す
- 最新の都市計画基礎調査を精緻に分析し、土地利用状況に即した適切な区域区分を設定



線引き見直し基準(市街化区域への編入)

○ 市街化区域への編入を行う必要がある区域

整開保 区域区分決定の考え方	線引き見直し 基本的基準【現行】
① 既に市街化区域と同様の水準と認められる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されていること ・後背地の市街化を促進する恐れがないこと ・国勢調査の人口集中地区内を基本とし、地域の実情を踏まえた地区設定

○ 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域

整開保 区域区分決定の考え方	線引き見直し 基本的基準【現行】
② 鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺、米軍施設跡地、既存施設の機能更新が見込まれる業務・工業系用地及び港湾機能の強化等を目的に新たに造成される埋立地において、 戦略的・計画的に土地利用を進める区域	都市インフラの整備効果等を最大限に生かし、本市の持続可能な発展等に寄与する地区として選定、 整開保等に戦略的に位置づけられた区域 であること ※ 編入は事業実施と併せて実施が望ましい ※ (b)(c)については、地区計画の決定等と併せて行うことが望ましい
	(a) 鉄道駅周辺や高速道路IC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
	(b) 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
	(c) 港湾機能の強化等を目的に新たに造られた埋立地の内、公有水面埋立法による埋立地で竣功が見込まれる区域等

【現行基準に反映】

経済

・大学の再投資や機能強化に対する土地利用制度の面からの環境整備
・道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした戦略的な産業誘致や育成

環境

・都市と農が共生するまちづくりの推進

線引き見直し基準(市街化区域への編入)

○ 市街化区域への編入が考えられる区域

整開保 区域区分決定の考え方	線引き見直し 基本的基準【現行】
<p>③ 市街化区域の縁辺部等において まちづくりが進められ、 地域の合意形成、事業実施の見通しが立っ た区域</p>	<p>以下のいずれかに該当すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 地域の合意形成、事業実施の見通しなどまちづくりの機運を勘案し、機動的に対応する ※ 将来の市街化区域への編入を前提とした市街化調整区域における地区計画の活用など段階的なプロセスを踏み、計画の熟度やまちの成熟度に応じた対応を行う <p>(a) 既に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等の活用により、土地利用の集約やインフラ整備を段階的に行う区域等</p> <p>(b) 周辺の市街化の動向、骨格的なインフラの整備状況、公共交通を勘案しつつ、地域コミュニティの維持、地域の再生等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</p>

線引き見直し基準(市街化調整区域への編入・その他)

○ 市街化調整区域への編入(逆線引き)

整開保 区域区分決定の考え方	線引き見直し 基本的基準【現行】
一団の緑地等は 土地所有者等の意向を踏まえて逆線引き	<ul style="list-style-type: none"> ・特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等であること ・土地所有者等の意向が確認できること

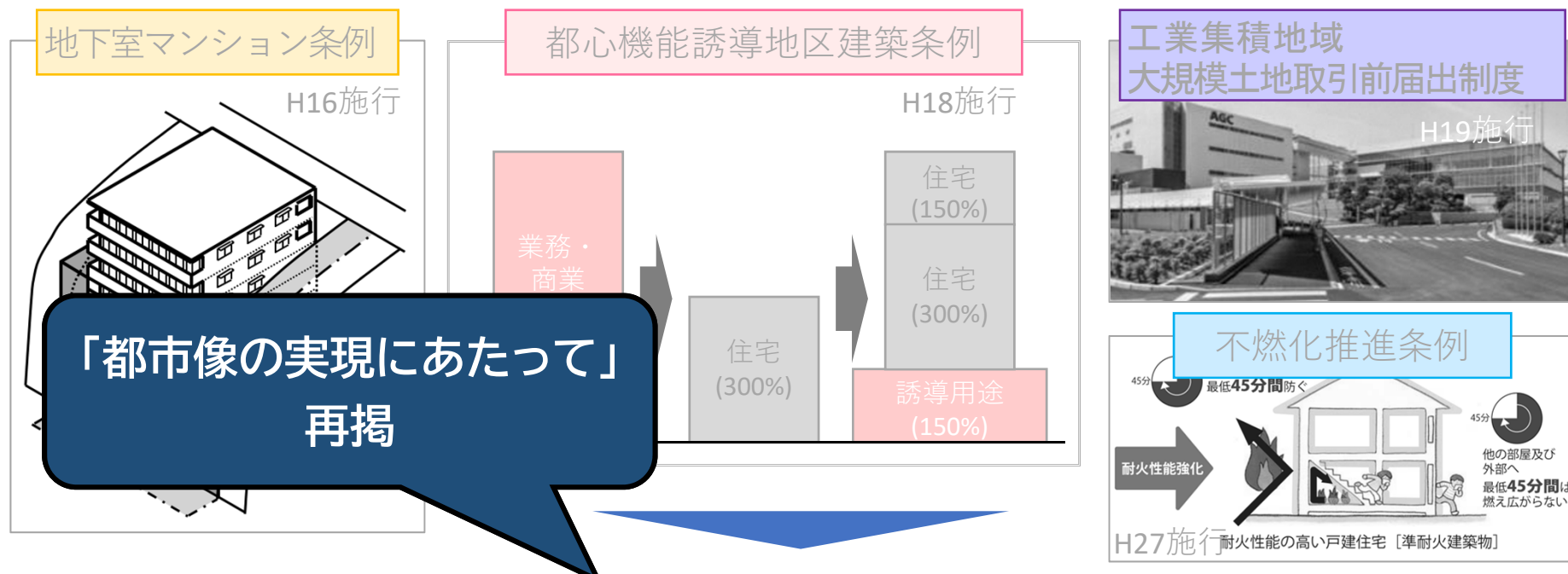
○ 事務的変更

整開保 区域区分決定の考え方	線引き見直し 基本的基準【現行】
—	区域区分の境界付近で、以下いずれかに該当すること
	(a) 道路整備、河川改修等により、 区域区分の境界の地形地物等が変更された区域
	(b) 主要な道路や河川等に面しており、 区域区分の境界位置の変更により、区域形状が整形となる区域

1. 都市計画マスタープランの改定
 - ①都市づくりのテーマと方針
 - ②都市像の実現にあたって
 - ③目指すべき横浜の都市像
2. 地域別構想の方向性
3. 整開保等の改定・線引きの見直し
4. **土地利用制度の戦略的な活用**
5. 次回以降の予定

土地利用制度の戦略的な活用(これまでの取組)

個別に土地利用制度改正を重ね、その時々々の社会課題を解決しながら、土地利用の適正化を進めてきた。



土地利用制度の戦略的な活用

◎都市計画マスタープランで示す都市像の実現にあたって、**土地利用制度を戦略的に活用するしくみ**を作ることにより、魅力的な土地利用を市内各地で誘導する。

→ 「土地利用誘導戦略」

土地利用誘導に関連するご意見

経済

デジタル産業拠点やロボティクス拠点など、**エリアに新産業を集積する上で都市計画・建築政策としてバックアップ**するようなことも考えられるとよい。【森地委員】

各大学は都市計画から隔離されている。**都市計画で大学のキャンパス計画と連携**するなら、地区マスレベルで各大学とのミッションを決めるようにしないといけない。【藤原委員】

大学は立地条件(市街化区域か市街化調整区域)によってニーズが異なる。**具体的に何が**できるか示してほしい。【小泉委員】

(『イノベーションやクリエイションの創出環境向上に貢献する都市開発への支援(容積ボーナス等)』)
→「等」の中身を検討いただきたい。【小泉委員】

暮らし

在宅勤務・テレワークを進めていくのであれば、市場のメカニズムに従うばかりでなく、**積極的に誘導**することもあり得るのではないか。【齊藤委員】

ポスト田園都市は**住むだけの街ではない**ものを目指さないといけないが、都市計画でどう考えていくのか。【齊藤委員】

都心部は、**職住近接は良い**が、居住が多くなってしまい、**都心商業地のポテンシャルが無くなるのは良くない**。また郊外部は、駅から離れた住宅地の多機能化が話題になっているが、**鉄道駅周辺にも力を入れるべき**。【磯部委員】

土地利用誘導に関連するご意見

賑わい

まちづくりの拠点となるエリアを中心に、容積率制限の緩和など、大胆な規制緩和も含めた取組を検討して、民間活力を最大限に生かして頂きたい。【磯部委員】

港の飲食店など、サンフランシスコやニューヨークに比べて**公有地の規制が強すぎる**。【森地委員】

環境

農業における賑わいというのはどのようなものなのか考えるべき。【藤原委員】

地産地消、食料自給率の確保等の役割を担う農業は非常に重要。**営農希望者へのしっかりとした支援と営農意欲がない土地の戦略的な土地利用転換**が必要。【磯部委員】

農業は忘れてはいけない大きな産業で、都市マスの土地利用できちんと扱うべき。大事な資源であるという捉え方が少ない。【池邊委員】

生産緑地について、農地を農地でなくても残せるような制度を考えたほうが良い。税制とメンテナンスについて制度を組み直し、横浜市から提案してはどうか。【森地委員】

横浜の魅力は斜面緑地が色々なところで見えること。立面図上での緑地ともいえる**斜面緑地**をもう少し表に出し、横浜の看板にして、そのための政策も打つべき。【森地委員】

安全安心

横浜市はまだ**立地適正化計画**を策定するか未定との事だが、土地利用の誘導としてどのようなことを考えるのか、**マスタープランの策定の機会にディスカッションすべき**。人口減少がこれから進んでいく中、局地的に災害の被害が大きくなりそうなところは、

- 緩やかに居住ではないところに変えていく
- 防災性向上に向けた建物ルールを定める
- 近隣への避難空間の確保

など、**緩やかな土地利用の考え方**について、議論が必要。【石川委員】

■ 都市計画マスタープラン

■ 整開保等

土地利用誘導戦略（仮称）

経済

...

大学の機能強化に向けた
土地利用誘導

暮らし

...

郊外低層住宅地への多様な機能の誘導

郊外部等の主要駅周辺への居住誘導

都心機能強化に繋がる居住機能の立地誘導

賑わい

...

都心部への賑わい機能の誘導と高度利用

環境

...

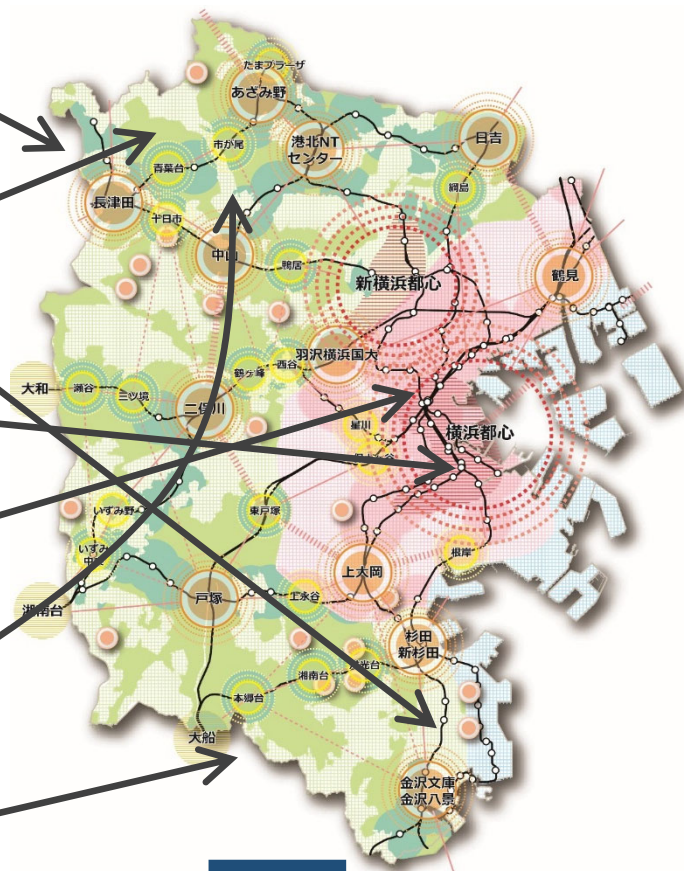
都市機能と農業機能を強化する
土地利用転換の誘導

安全安心

...

立地適正化計画の策定検討

市内各地で、地域の特性やポテンシャルを引き出す
土地利用を誘導（※矢印が示す適用箇所はイメージ）

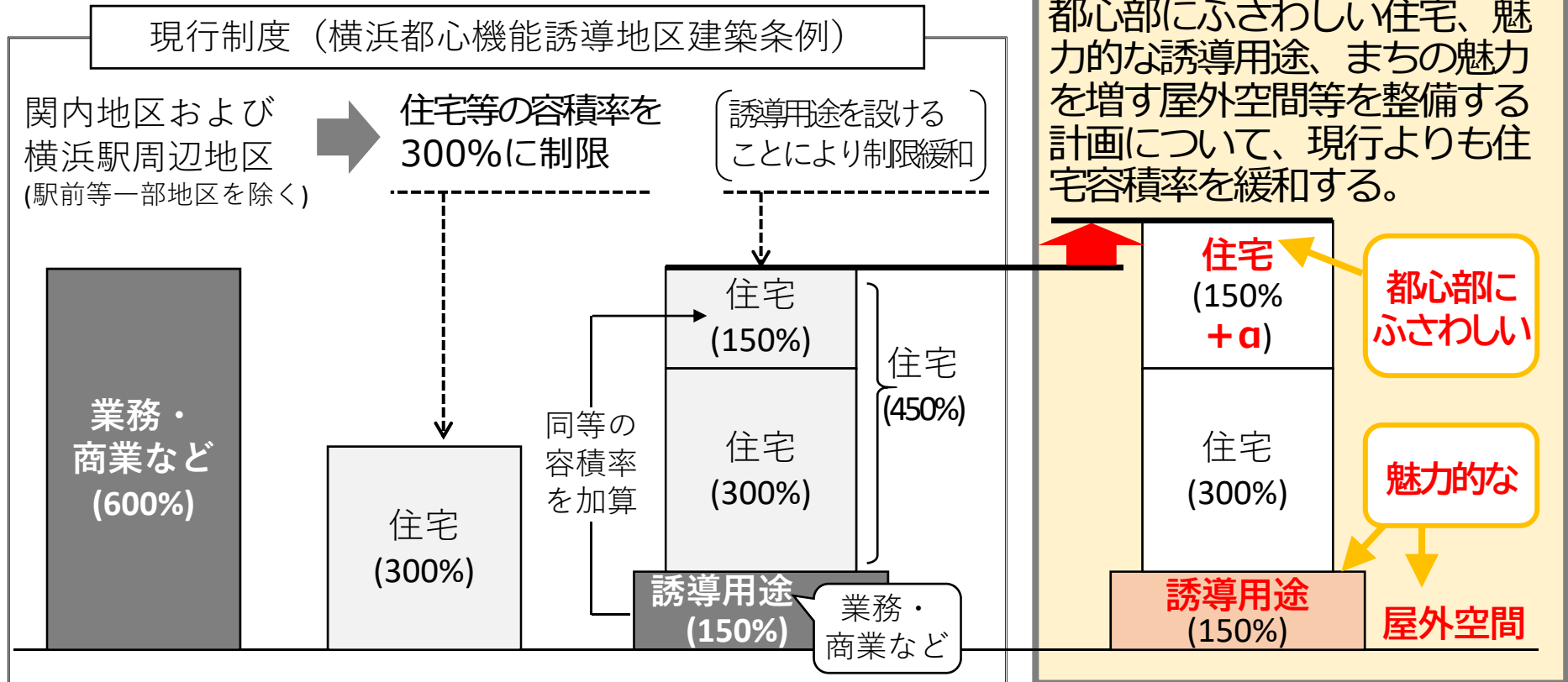


都市像の実現に向け、政策的な課題の中でも特に重要な項目について、都市計画の視点から戦略的な方針を定め、具体的なツールによって市内各地で魅力的な土地利用を誘導する。これにより、より多くの人や企業を呼び込み、都市の活性化に繋げる。

都心機能強化に繋がる居住機能の立地誘導

見直しのイメージ

※土地利用制限に関わるため、市民・企業・議会等とも議論して、内容を決める。



都心部にふさわしい住宅

外国人の多様な滞在ニーズに対応し生活をサポートする上質なSA



魅力的な誘導用途

利用者同士の交流等をコーディネートするシェアオフィスやカフェ



まちの魅力を増す屋外空間

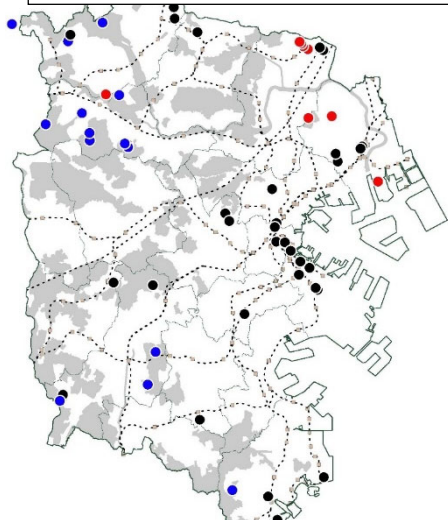
屋外イベント実施のための設備や体制が整ったオープンスペース



大学の機能強化に向けた土地利用誘導

※土地利用制限に関わるため、市民・企業・議会等とも議論して、内容を決める。

市内の、27大学による54の大学施設の立地



●は、一低専、二低専、工業、工専を含んだ土地に立地している施設

〔現行法令上は大学の立地を制限。用途や容積率等の規制により、建替えや増築等が困難な場合がある。〕

●は、市街化調整区域を含んだ土地に立地している施設

〔法令上は市街化抑制。容積率や高さの制限により、建替えや増築等が困難な場合がある。〕

見直しのイメージ

大学の再投資や機能強化に向けて、周辺環境に配慮したうえで現状の規制や許可基準等を見直す。

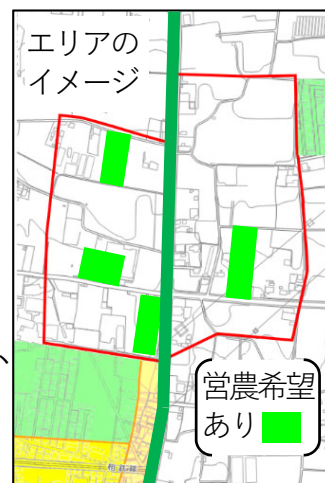
都市機能と農業機能を強化する土地利用転換の誘導

※土地利用制限に関わるため、市民・企業・議会等とも議論して、内容を決める。



- ・市街化調整区域には、既に広域交通インフラが整備されており、人や企業を呼び込む新たなまちづくりを進められるエリアがある。
 - 〔骨格的な都市計画道路の沿道〕
 - 〔鉄道駅から概ね1km以内 など〕
- ・市内には、安定的な農業経営を行うエリアも多い一方、担い手の高齢化や、農業インフラの老朽化などにより農業経営が難しくなっているエリアもある。

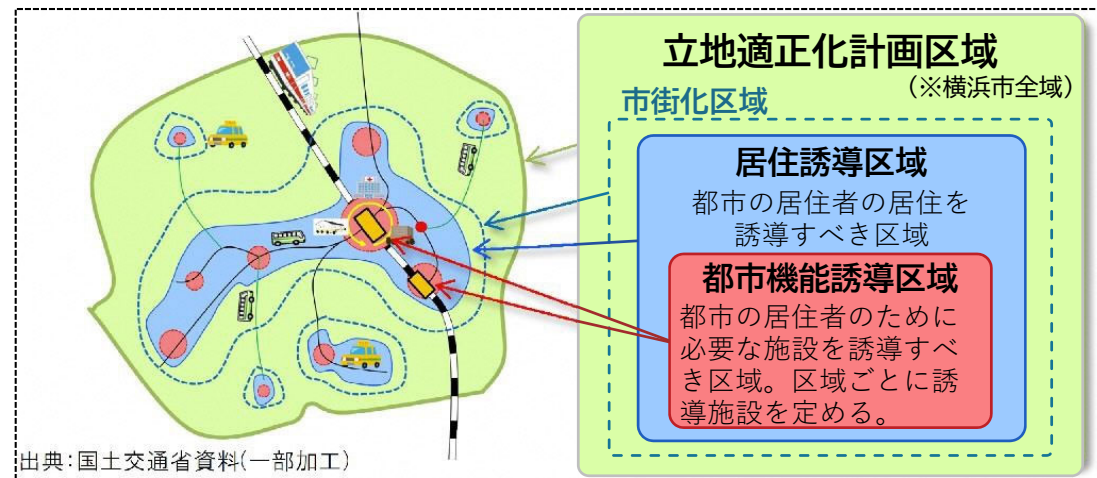
見直しのイメージ



基盤整備と併せて市街化区域に編入して都市的土地利用を誘導する。ただし農地として残すエリアは、市街化調整区域のまましつつ、農業機能を強化する(土地集約化や、都市的土地利用を行う事業者からの一定の支援など)。

立地適正化計画

■医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで都市づくりを進めていくために、都市再生特別措置法に基づき市町村が作成できる計画。



■令和4年12月現在、全国の**644都市**が作成済 or 具体的取組を実施中。
(政令指定都市は**16市** / 全20市)

■ 居住誘導区域**外**で一定規模の住宅開発を行う場合や、都市機能誘導区域**外**で誘導施設を整備する場合は、事前に市町村長に**届出**を行う。

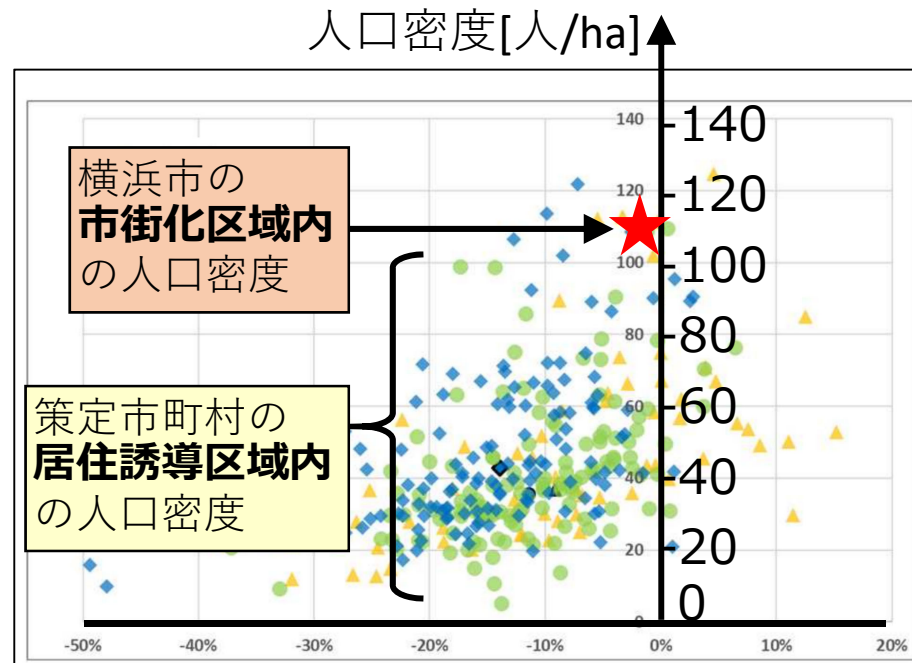
届出を受けた市町村長は、必要に応じて**勧告**や**あっせん** (←区域内の土地の取得等について) ができる。

■令和2年6月、居住エリアの安全性を強化する**防災指針の追加**に関する法改正

横浜市の特性

- 横浜市は、現在でも市街化区域の人口密度が**108人/ha**であり、**全国的にみても集約された区域の中で都市活動が営まれており**、現在においても十分に効率的な都市。

出典：国土交通省
第23回都市計画基本問題小委員会
配付資料（一部加工）



横軸は人口増減率（2015～2030）

- 法律の規定では、土砂災害特別警戒区域等は居住誘導区域から除外する事となっているが、横浜市は**崖地に住宅市街地が形成されてきた**経緯があり、土砂災害特別警戒区域内の人口は約3.9万人と、大都市の中で最も多い。

こうした区域で住み続ける場合の、安全性確保の取組が必要。



赤色：土砂災害特別警戒区域

立地適正化計画の策定検討

策定する場合のイメージ

※土地利用制限に関わるため、市民・企業・議会等とも議論して、内容を決める。

- 都市計画マスタープランの【安全安心】のテーマの内容を、立地適正化計画の防災指針に示すとともに、届出制度の活用により、土砂災害特別警戒区域内の住宅建築等に対して**安全性向上の取組**を行う(情報提供等)。

- 「コンパクト&ネットワーク」の推進に向けた国庫補助の更なる充当を受けながら、機能集積に向けた都市構造を示すことで、**今後の本市の他施策への展開や連動**へと繋げる。

- 交通ネットワーク
- 公共施設の整備
- 公的不動産の活用 など

居住誘導区域

→市街化区域の大部分を位置づけ(土砂災害特別警戒区域等を除く)

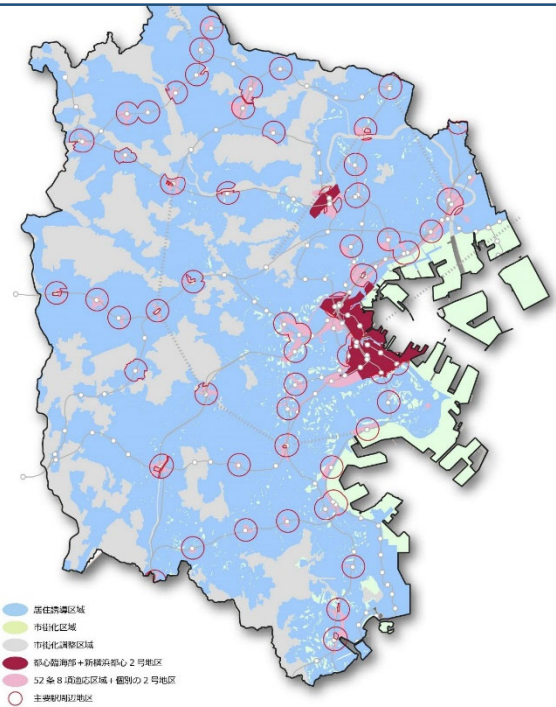
都市機能誘導区域

→以下の区域内で、都市機能を誘導すべき地区を位置づけ

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に規定する「**都心部**」
- 都市再開発方針に規定する「**主要駅周辺地区**」

区域の考え方

(【安全安心】方針図から要素抜粋)



郊外部等の主要駅周辺への居住誘導

見直しのイメージ

※土地利用制限に関わるため、市民・企業・議会等とも議論して、内容を決める。

様々な都市機能を誘導する利便性の高い駅周辺エリアを中心に、緩やかな人口誘導を行う。

■ 都市計画マスタープラン

■ 整開保等

土地利用誘導戦略（仮称）

経済

...

大学の機能強化に向けた
土地利用誘導

暮らし

...

郊外低層住宅地への多様な機能の誘導

郊外部等の主要駅周辺への居住誘導

都心機能強化に繋がる居住機能の立地誘導

賑わい

...

都心部への賑わい機能の誘導と高度利用

環境

...

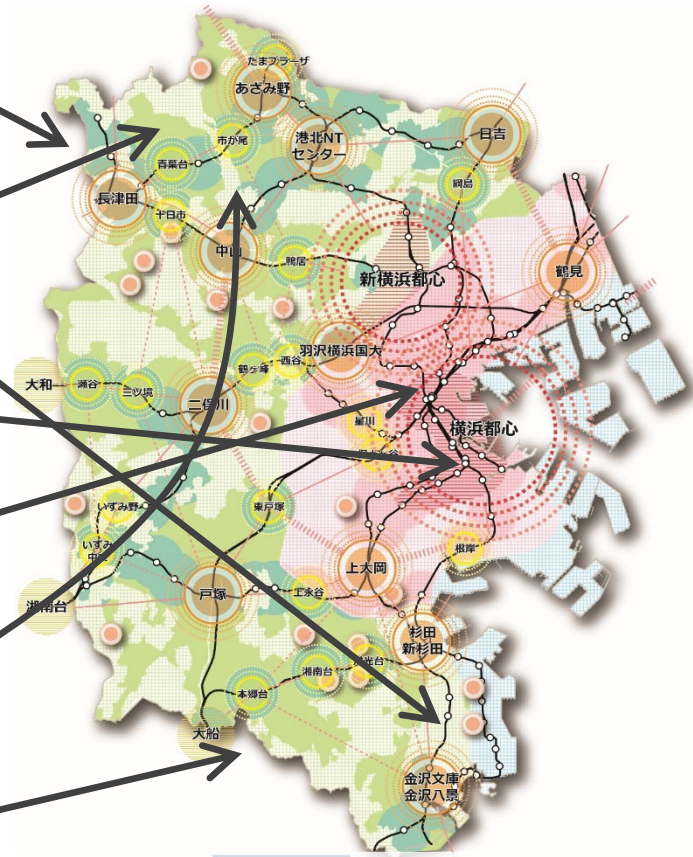
都市機能と農業機能を強化する
土地利用転換の誘導

安全安心

...

立地適正化計画の策定検討

市内各地で、地域の特性やポテンシャルを引き出す
土地利用を誘導（※矢印が示す適用箇所はイメージ）



都市像の実現に向け、政策的な課題の中でも特に重要な項目について、都市計画の視点から戦略的な方針を定め、具体的なツールによって市内各地で魅力的な土地利用を誘導する。これにより、より多くの人や企業を呼び込み、都市の活性化に繋げる。

1. 都市計画マスタープランの改定
 - ①都市づくりのテーマと方針
 - ②都市像の実現にあたって
 - ③目指すべき横浜の都市像
2. 地域別構想の方向性
3. 整開保等の改定・線引きの見直し
4. 土地利用制度の戦略的な活用
5. **次回以降の予定**

都計審諮問
(R4.6.22)

都計審中間報告
(R5.6頃)

都計審答申
(R5.11頃)

		第1回 (R4.7.14)	第2回 (R4.9.2)	第3回 (R5.1.20)	第4回 (R5.4.18)	第5回 (R5.8頃)	第6回 (R5.10頃)
都市づくりの歴史		歴史				<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #d9ead3; padding: 5px;">答申原案(都市マス)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #d9ead3; padding: 5px;">答申原案(整開保等)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #d9ead3; padding: 5px;">答申原案(線引き)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #548235; padding: 5px;">答申案(都市マス)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #548235; padding: 5px;">答申案(整開保等)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: #548235; padding: 5px;">答申案(線引き)</div> </div>	
現行都市マス振返り		振返り					
目指す都市像					都市像		
都市づくりのテーマ	暮らし		暮らし		テーマ振り返り		
	経済		経済				
	賑わい			賑わい			
	環境			環境			
	安全安心			安全安心			
都市像の実現にあたって					多様な主体との連携等		
地域別構想の方向性				地域別構想			
整開保等					整開保等		
線引き見直し基準					線引き見直し		
土地利用制度の戦略的な活用					土地利用制度		