

「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
(原 案)

目次

はじめに	1
I 「都市計画マスタープランの改定」について	3
1 改定の基本的考え方	3
(1) 基本的な考え方	
(2) 都市の変化の兆しとこれまでの都市づくりの歴史	
2 目指すべき横浜の都市像	7
(1) 都市づくりの基本理念	
(2) 将来の都市構造	
3 都市づくりのテーマと方針	9
(1) 経済	
(2) 暮らし	
(3) にぎわい	
(4) 環境	
(5) 安全安心	
4 都市像の実現にあたって	23
(1) 多様な主体との連携	
(2) 持続可能な都市経営	
(3) 土地利用制度の戦略的な活用	
(4) 都市空間のデザイン	
(5) デジタル技術の活用	
5 地域別構想の方向性	27
(1) 改定の考え方	
(2) 構成	
(3) 策定手法	
II 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」について	31
1 改定の基本的考え方	31
2 整開保等の改定の視点	34
(1) 整開保	
(2) 都市再開発の方針	
(3) 住宅市街地の開発整備の方針	
(4) 防災街区整備方針	
III 「第8回線引き全市見直し」について	39
1 見直しの基本的考え方	39
2 線引き見直しにおける基本的基準の改定	40
都市づくりの更なる推進に向けて	43

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等（整開保等）」及び区域区分の決定権限移譲後、初となる「都市計画マスタープラン（都市マス）」の改定の機会を捉え、「整開保等」及び「都市マス」も同時改定することで、一体的な都市のビジョンを示し、横浜ならではの都市づくりを進めることが必要である。また、同時改定の機会を生かし、独自性と総合的な視点を持った、積極的な都市計画制度の活用が望まれる。

都市マス、整開保等の改定経過

西暦（年）	都市マス	整開保等、線引き
1970		神奈川県決定
1977		第1回改定、見直し（県）
1984		第2回改定、見直し（県）
1992		第3回改定、見直し（県）
1997		第4回改定、見直し（県）
1999	決定(横浜市)	
2003		第5回改定、見直し（県）
2010		第6回改定、見直し（県）
2013	第1回改定(横浜市)	
2018		第7回改定、見直し(横浜市)
今回		横浜市同時改定

(都市計画法改定)
都市マス制度制定

(第4次地方分権一括法施行による権限移譲)

- ・整開保等
- ・区域区分の決定

横浜市に
決定権

- ・「都市マス」は、市民や企業などの都市づくりへの意欲的な参画を促し、協働でまちづくりを進めるためのツール
- ・「整開保等※」は、行政が定める都市計画の基本方針とし、相互に連携し、一体となって都市づくりを進めることが望まれる。

※整開保等とは次の4方針を言う

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・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

都市計画マスタープラン

市民や企業などと共有し、まちづくりへの参画を促し、協働でまちづくりを進めるためのツール

一体となった都市づくり

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等

行政が定める都市計画の基本的方針

I 「都市計画マスタープランの改定」について
I-1 改定の基本的考え方

概ね20年後の2040年の都市の姿を描き、都市づくりに取り組む市民や企業に内容をわかりやすく示すことができるよう、都市づくりの方針とともに、都市像の実現にあたり重視する都市像の視点や手段をマスタープランに示し、官民連携した都市づくりを進める必要がある。

このため「土地利用」や「都市交通」といった従来の専門分野別の構成ではなく、市民生活や企業活動になじみのある「暮らし」や「経済」といったテーマ別にまとめていくことが望ましい。

【現行「都市マス」の構成】

...

第4章 部門別の方針

- 1.土地利用の方針
- 2.都市交通の方針
- 3.都市環境の方針
- 4.都市の魅力の方針
- 5.都市活力の方針
- 6.都市防災の方針

第5章 プランの実現に向けて

- 1.都市づくりの主体と役割分担
- 2.総合的都市・まちづくりの推進
- 3.分かりやすい都市計画の推進
- 4.今後の横浜市都市計画マスタープランの見直し

...

【改定「都市マス」の構成】

...

・都市づくりのテーマと方針

- (1) 経済
- (2) 暮らし
- (3) にぎわい
- (4) 環境
- (5) 安全安心

・都市像の実現手段にあたって

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

...

横浜の都市像を検討するにあたり、都市の変化の兆しを捉えるとともに、これまでの都市づくりの歴史を踏まえる必要がある。

■ 都市の変化の兆し



- ・生産年齢人口の減少や超高齢社会の一層の進展といった人口構造の変化
- ・働き方の多様化や、暮らしのニーズの変化
- ・ダイバーシティとインクルージョン
- ・アジアダイナミズム等の国際情勢の変化
- ・産業の構造転換の必要性
- ・AI・IoT等の技術革新によるデジタル化の進展
- ・気候変動に伴う災害リスクの増大
- ・脱炭素社会及び生物多様性保全の実現
- ・SDGsの達成
- ・施設・設備等の更新期への突入 など

■ これまでの都市づくりの歴史



横浜の原風景(～1859)

- ・ 3700を超える谷戸地形を生かした里山環境
- ・ 神奈川、保土ヶ谷、戸塚 3つの宿場町



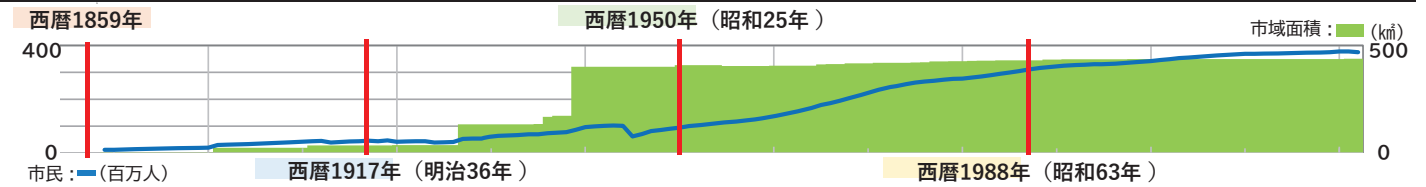
文明開化の港町(～1917)

- ・ 開港による発展
- ・ 「文明開化」の中心地
- ・ 工業化の進展



震災・戦災からの復興(～1950)

- ・ 震災により市内の95%以上の世帯が被災
- ・ 震災復興と臨海工業地帯の整備強化
- ・ 第二次世界大戦により市街地の42%を消失
- ・ 市の中心部や港湾施設などが広範囲に接收



都市の成長と構造変化 (～1988)

- ・ ベッドタウン化、工業化施策などによる都市問題の深刻化
- ・ 人口急増に対応した、土地利用と開発のコントロール
- ・ 都市問題の解決を図る6大事業
- ・ 公害の深刻化及び公害対策の強化



成長の時代からの転換 (1989～)

- ・ バブル経済の崩壊等による成長の時代からの転換
- ・ 地方分権改革による地域に根ざした都市づくりの広がり
- ・ 創造都市施策の展開、市民主体のまちづくりの機運

I 「都市計画マスタープランの改定」について

I-2 目指すべき横浜の都市像

これまでに形成されてきた横浜の強みや魅力をさらに発展させるとともに、脱炭素や、子育てしやすいまちづくりなど、次世代により良い環境を残す取組を推進し、これからの社会をリードし、次世代に誇れる新しい横浜らしさを創出することが必要である。



日本における横浜

(写真：赤レンガ倉庫)

- 港の魅力と交流・にぎわいの拠点
- 歴史、個性を生かした美しく魅力的な都市 など



横浜の気風

(写真：南万騎が原駅前広場)

- 開放的で進取の気質に富む市民力
- 個性的で魅力あふれる地域社会 など



市民から見た横浜

(写真：横浜マラソン)

- 充実した余暇時間を過ごせる豊かな市民生活
- 安心して住み続けられる都市 など



世界から見た横浜

(写真：港の見える丘公園)

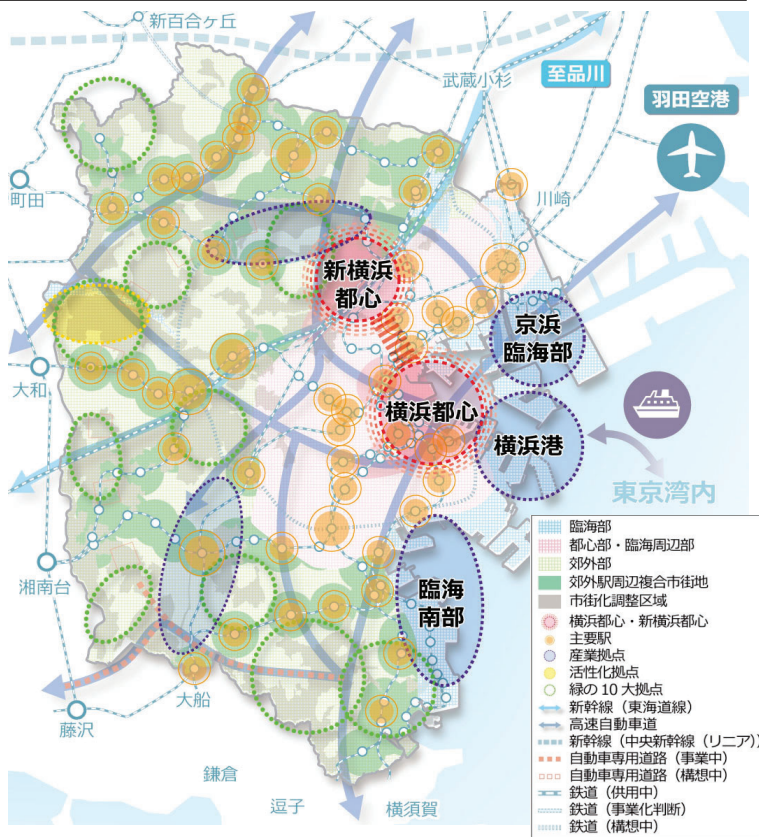
- 世界一暮らしやすい都市
- 新たな価値を発信しつづける都市 など

< 基本理念案 >

未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり

それぞれの地域の個性を生かした都市機能及び、それらを支える利便性の高い都市基盤を維持、強化するとともに、次の項目について多様な主体の取組を推進することにより“地域の魅力にあふれる横浜らしい市街地の形成”を進めることが必要である。

項目
<ul style="list-style-type: none"> ■ 横浜の顔としての横浜都心、国内広域交通の結節点である新横浜都心、それぞれの特性を踏まえた二つの都心の機能強化・補完による都心部の形成
<ul style="list-style-type: none"> ■ 国際戦略港湾である横浜港、日本をリードする産業地域である京浜臨海部、製造業やエネルギー産業が集積する臨海南部など、それぞれの地域特性に応じた機能集積・強化
<ul style="list-style-type: none"> ■ 産業構造の転換等を踏まえた内陸部産業拠点の個性を更に高める環境整備
<ul style="list-style-type: none"> ■ 内陸部の農・自然環境や交通利便性を生かし、新たな価値や持続可能な都市・産業のモデルを創造・発信し、横浜の競争力を高める、郊外部の活性化拠点の形成
<ul style="list-style-type: none"> ■ 首都圏を構成する隣接市との高速自動車道や鉄道等による連続性の確保、国内外からのアクセス向上に資する新幹線、海路、航空路等と連携した広域的な機能連携軸の構築
<ul style="list-style-type: none"> ■ 利便性の高い交通基盤、身近な緑や農、海や河川、意欲的な市民・企業活動など地域固有の資源を生かした郊外部の魅力・活力の向上



I 「都市計画マスタープランの改定」について

I-3 都市づくりのテーマと方針

市民や企業が横浜に愛着や誇りを持ち都市づくりに関わっていただけるよう、市民生活や企業活動になじみのあるテーマを設定し、わかりやすく示すことが必要である。

5つのテーマ毎にそれぞれ目標と目指す姿を提示し、社会情勢の変化などの背景を踏まえ都市づくりの方針をまとめることが必要である。



「企業・市民・大学の連携、チャレンジを支援、ポテンシャルを引き出すことでより良い経済の循環を生み出す都市づくり」を目標とし、研究→実証実験→開発→製造→消費のサイクルが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ことを目指し、都市づくりを進めることが必要である。

■目標

企業・市民・大学の連携、チャレンジを支援、ポテンシャルを引き出すことでより良い経済の循環を生み出す都市づくり

■目指す[経済]の姿

日本最大の消費地

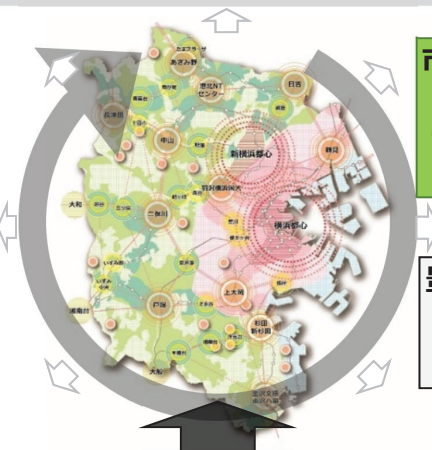
375万人の住民や、3000万人を超える観光客

業務集積第2ステージ

MM21完成後も、横浜に企業を呼ぶ場所を生み出す都心部再開発の促進

高次元な研究・生産機能

企業が持つ優れた力を、エリアのブランドにするまちづくり



市内28大学のポテンシャル発揮

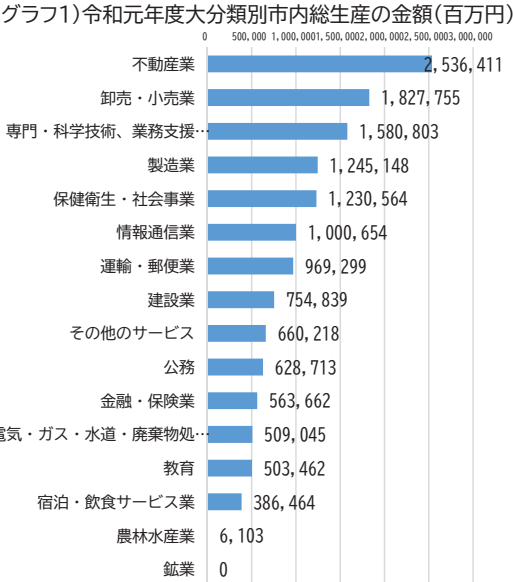
- ①産学連携の推進
- ②都市計画など、土地利用制度の面からの支援

豊かなイノベーション創出環境

横浜の特色実験フィールドとした「新しいものへのチャレンジ」の支援

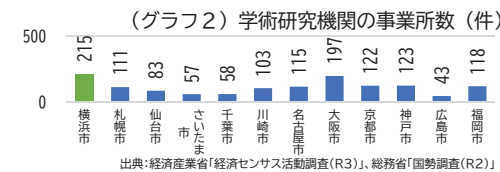
つなぐ機能の強化 (主体間の連携を促すしくみ / モノや情報のスピーディな移動)

横浜経済の中心である都心臨海部を構成するみなとみらい21地区は街区開発の終盤であり、更なる展開が必要。製造業の事業所数や従業者数は減少しているものの、業種別GDPに占める割合は約8.6%（第4位）であり、臨海部及びIC周辺などに事業所が集積している。



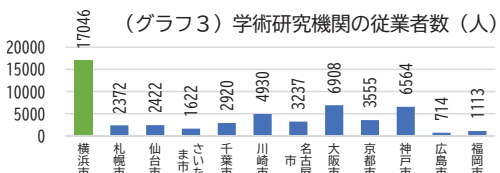
出典：経済産業省「経済センサス活動調査」、「令和元年度横浜市の市民経済計算(令和4年度刊行)」より作成

欧米と比較し、日本はイノベーションがあったと認識している企業は少ない。一方で、本市においては、学術・研究開発機関の事業所(グラフ2)及び研究者・技術者の数(グラフ3)の数は、政令市の中で上位である。



(グラフ2) 学術研究機関の事業所数(件)

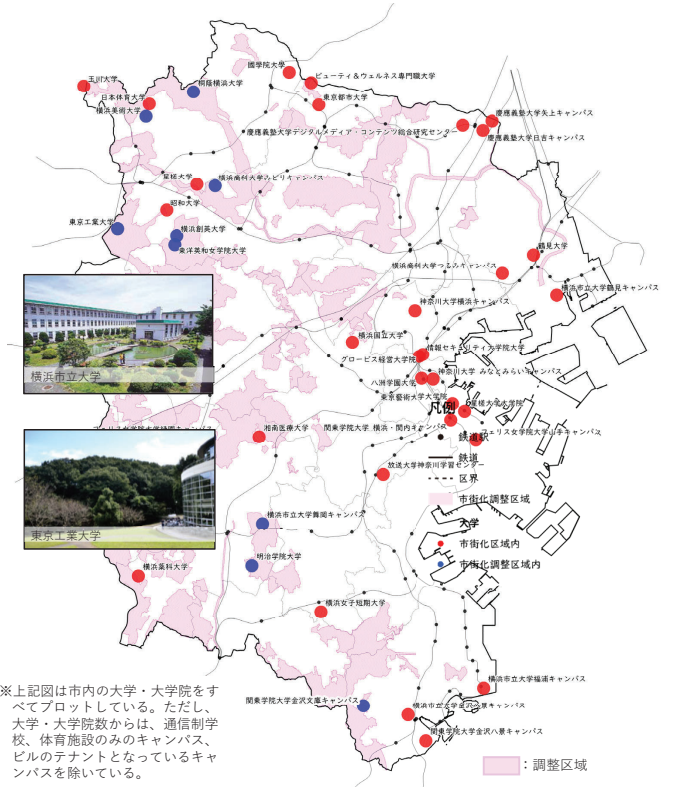
出典：経済産業省「経済センサス活動調査(R3)」,総務省「国勢調査(R2)」



(グラフ3) 学術研究機関の従業者数(人)

国内の産学連携や大学発スタートアップ企業等の更なる創出に向けては、市内には28の大学(図1)と豊富な研究者・技術者があり、更なるポテンシャル発揮の余地がある。また、道路や鉄道などの基盤整備を着実に進めていくとともに、高速道路や幹線道路により構築された広域道路網のポテンシャルを生かす必要がある。

(図1)大学・大学院キャンパスの立地状況(令和4年時点)



※上記図は市内の大学・大学院をすべてプロットしている。ただし、大学・大学院数からは、通信制学校、体育施設のためのキャンパス、ビルのテナントとなっているキャンパスを除いている。

方針① 産業特性を生かした拠点づくりとブランド力の強化

- 日本有数のターミナルである横浜駅周辺、広域交通結節点である新横浜駅周辺での相応しい土地の高度利用による機能集積や、関内地区を中心としたスタートアップ集積など、地域特性を生かした都心部における業務機能の強化
- 国際競争力の強化に向けた臨海部における既存産業の機能更新・高度化の促進や新たな成長産業の拠点形成、港湾エリアにおける物流機能の強化、産業集積エリアにおけるものづくり産業等の集積の継続
- 研究開発の機能集積と製造機能の融合に取り組む京浜臨海部、産業機能の向上に取り組む臨海南部など、投資を喚起するエリアのブランド形成
- カーボンニュートラルをはじめとする今後重要性の高まる分野も見据えた産業戦略の検討

方針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

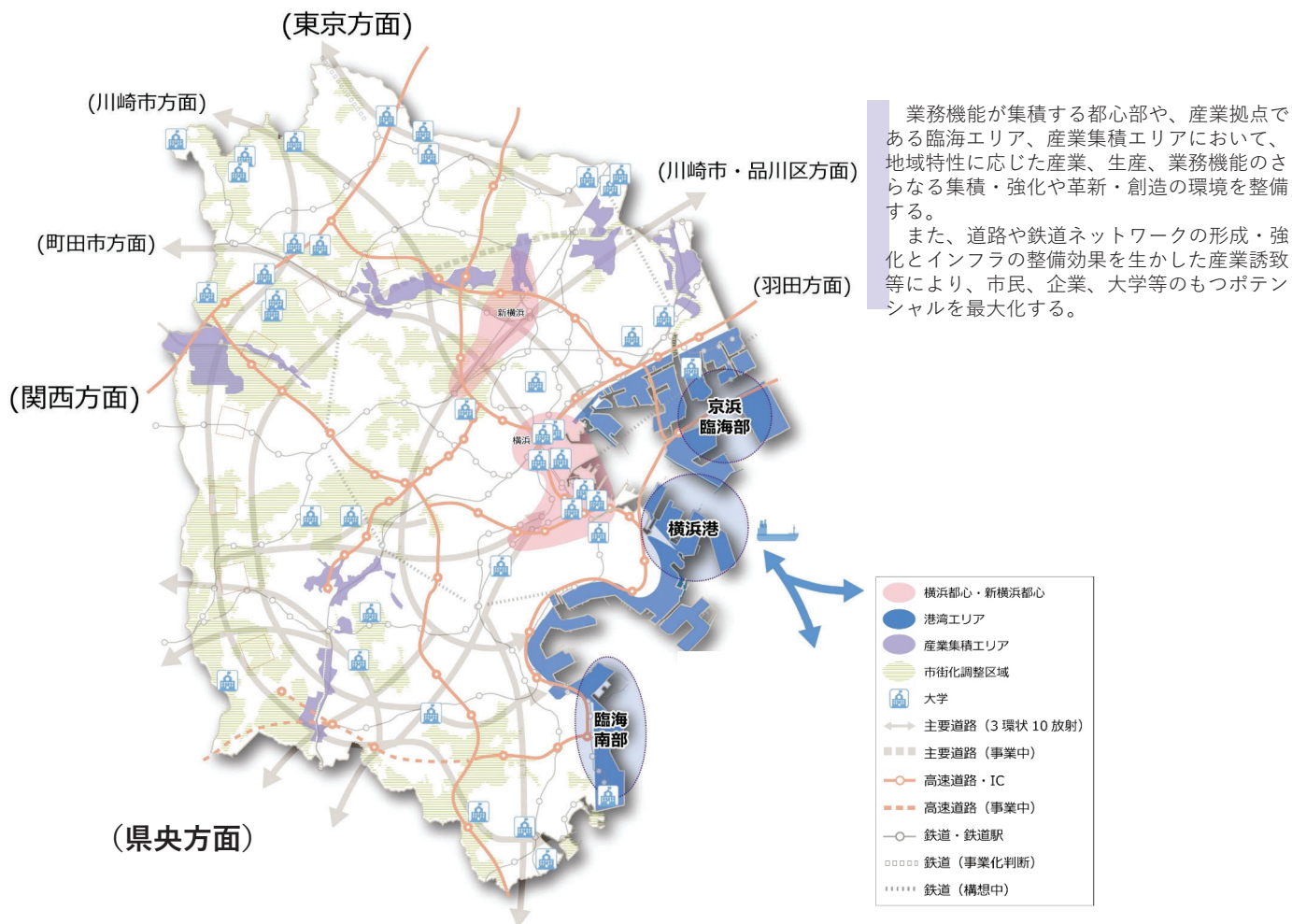
- 更なる企業集積と合わせたオープンイノベーションの場と機会の創出
- 脱炭素などの、社会課題の解決につながる取組や先端技術の研究開発を促進する、規制(容積率や高さ制限など)の見直しも含めた都市開発への支援
- 歴史的建造物や水辺空間、公園などの柔軟な利活用、歩きたくなる街づくりなど、創造や出会いの場となる環境整備
- 利便性の高い鉄道駅周辺や住宅地などにおける、ワークスペース等の身近な働く場の創出

方針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

- キャンパスや周辺地域ごとの特色を踏まえた、大学とまちとの連携強化
- 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
- 大学等の再投資や機能強化に対する地域特性を踏まえた土地利用制度（市街化調整区域から市街化区域への編入、用途地域の変更など）の面からの環境整備

方針④ ネットワークの強化と戦略的な産業誘致・育成

- 国内外からの広域アクセス向上や、周辺他都市との連携強化につながる高速道路や幹線道路、鉄道などの着実な基盤整備によるネットワーク形成・維持・強化
- 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の誘致・育成につながる土地利用（脱炭素・バイオ・IT・農業・ロジスティクスなど）
- 日本を代表する産業地域である京浜臨海部、製造業やエネルギー産業が集積する臨海南部、産業機能等が集積する産業集積エリアなど、地域特性や産業特性を踏まえた戦略的な企業集積



「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」を目標とし都心部や郊外部の鉄道駅周辺市街地、低層住宅地、駅から離れた住宅団地、木造密集市街地など、市域全域で暮らしやすい環境を整えることを目指した都市づくりを進める必要がある。

■ 目標

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

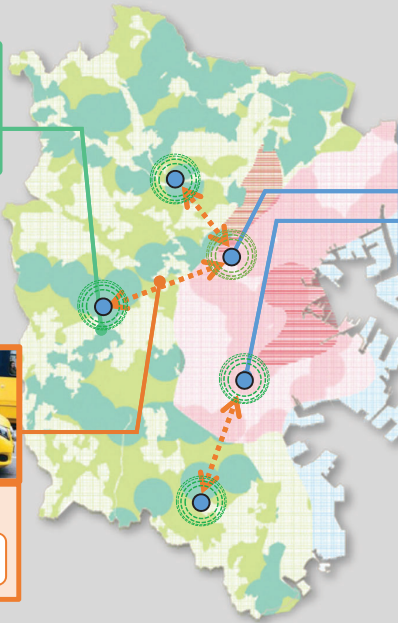


多様な人が趣向に応じ、伸び伸びと暮らし、個性が地域の力となる



家から誰でも気軽にアクセスできる。

- ・デジタル技術の活用などの情報アクセス
- ・地域交通(MaaS・自動運転など)などの移動アクセス



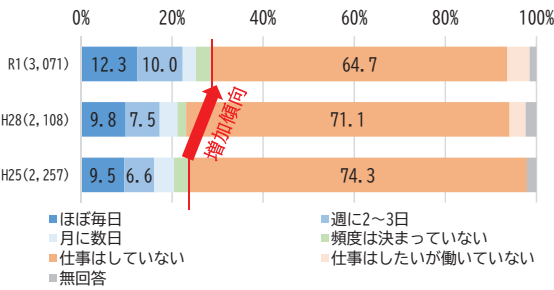
多様な人が、楽しみ、働き、活躍できる場と機会が、地域に溢れている。

- 恵まれた公的資産(学校跡地、道路、公園など)
- 市民力を生かすマネジメントのしくみ
- 市民や企業の活用支援(開発時の機能誘導)
- 職住近接、にぎわいや交流の誘導
- 市民や企業の活用支援(機能誘導、空き地・空き家)など

市内には、公共施設跡地などの未利用の市有地等が点在する。空家数も増加傾向にあり、公共施設跡地、空家数等の有効活用が求められている。(写真1、2)

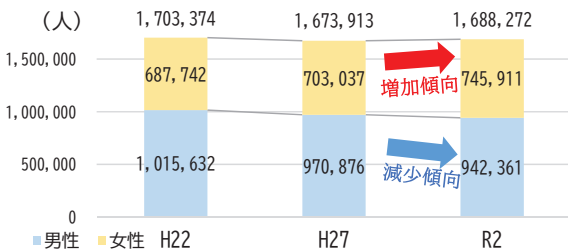
市内就業率は約6割であるが、首都圏の政令市よりも低い。また、高齢者(グラフ1)や女性(グラフ2)の就業率が増加傾向にあり、働き方・暮らし方の変化に対応した環境整備が必要である。

(グラフ1)高齢者の就労状況の推移



出典:「国勢調査」、「労働力調査(令和元年実施)」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

(グラフ2)男女別就業者人口の推移



出典:「国勢調査」、「労働力調査(令和元年実施)」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

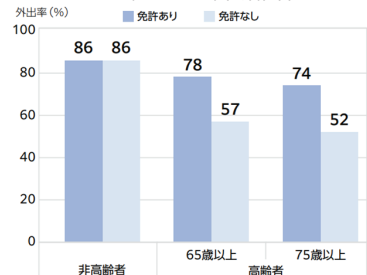


(写真1)学校を企業が活用した事例(吉本興業 東京都 新宿区)



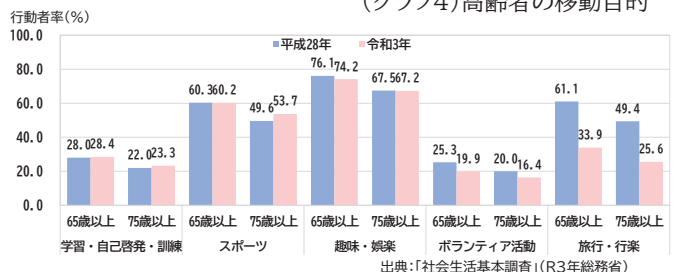
(写真2)空き家を地域の交流の場として活用した事例(南区:おむいやりハウス)

(グラフ3)高齢者の外出率



出典:「第1回高齢者の移動手段の確保に関する検討会資料(1)(H29年国土交通省)」

(グラフ4)高齢者の移動目的



出典:「社会生活基本調査」(R3年総務省)

方針① 地域特性を踏まえた暮らし方・働き方の変化への対応

- 多様なニーズに対応した働く場の確保、保育所や病院などの福祉・医療施設の整備、魅力的な余暇施設の充実、親子が安心して過ごせる快適な広場整備など、あらゆる市民が活躍するための魅力ある環境づくり
- 都心部での都心らしいライフスタイルの創出、利便性の高い鉄道駅周辺での住宅や生活利便施設、身近な働く場などの充実、郊外住宅地等での日常的に必要な生活利便施設、団地再生の機会を捉えた地域で求められる多様な機能や移動手段の導入など、地域特性に応じた住環境の整備（適正な高度利用など）
- 地域が参画し策定した”地域福祉保健計画”と連動した拠点整備、暮らしの質を高めるエリアマネジメントなど、地域が主体となった取組の推進

方針② 地域内・拠点間などきめ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、地域の取組への支援や企業との連携
- 鉄道駅や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生活利便機能や交流機能等の充実
- 誰もが安全・安心・円滑・快適に移動できる道路など安全な通行環境の整備や、パーソナルモビリティ、シェアモビリティの利用環境の整備

方針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空き家や空き店舗等質の高いリノベーションやコンバージョンの誘導
- 空家化の予防や適切な維持管理の促進、空き家の市場流通・活用促進による地域活力の再生
- 暮らしに身近な公園や道路、緑地、雨水調整池などオープンスペースの柔軟な利活用
- 老朽化マンションの長寿命化や再生、まちのルールの見直しに向けた合意形成支援など、地域住民と連携した郊外大規模団地や郊外住宅地の再生



業務・商業機能が集積する都心や主要駅周辺地区や鉄道駅勢圏等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を整備する。
 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の活用により、生活利便性・価値の向上を図る。

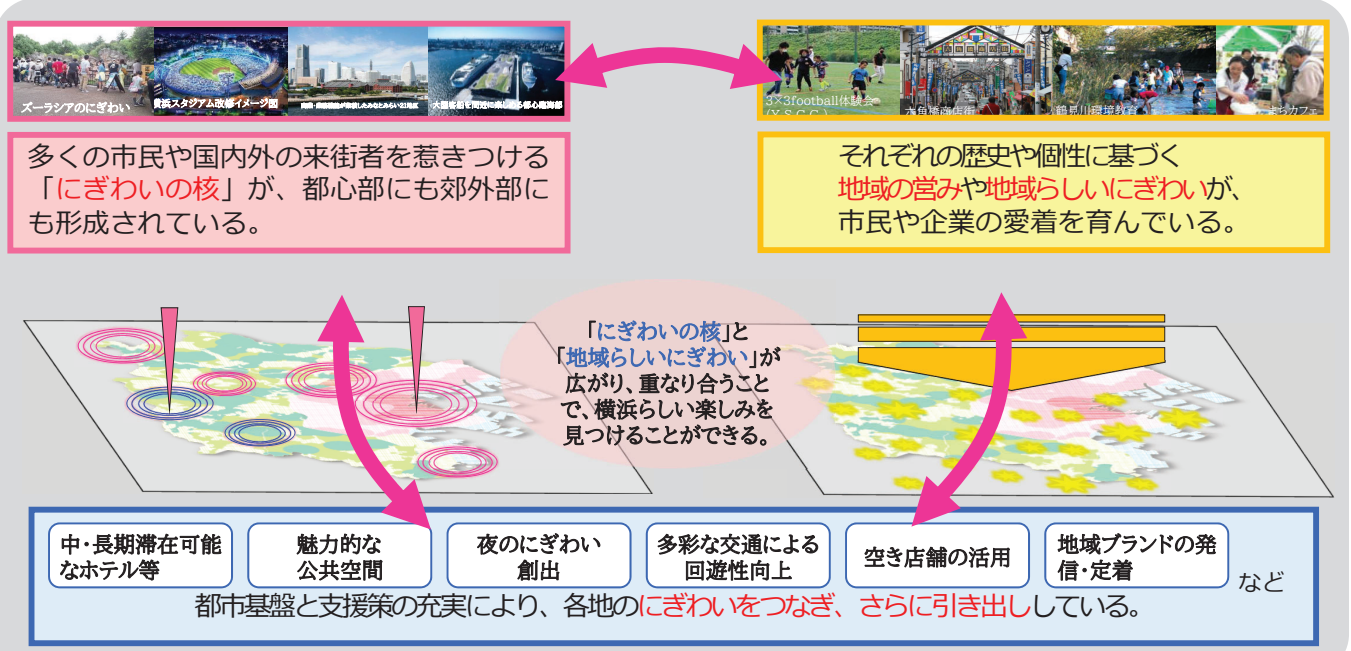
- 横浜都心・新横浜都心
- 主要駅周辺地区
- 鉄道駅勢圏
- 郊外大規模団地
- 市街化調整区域
- 住宅系土地利用

「幾度も訪れたいくなる場にあふれ、魅力や発見の尽きない都市づくり」を目標とし、「にぎわいの核」と「地域らしいにぎわい」が広がり、都市基盤と支援策の充実によりつながることを目指した都市づくりを進めることが必要である。

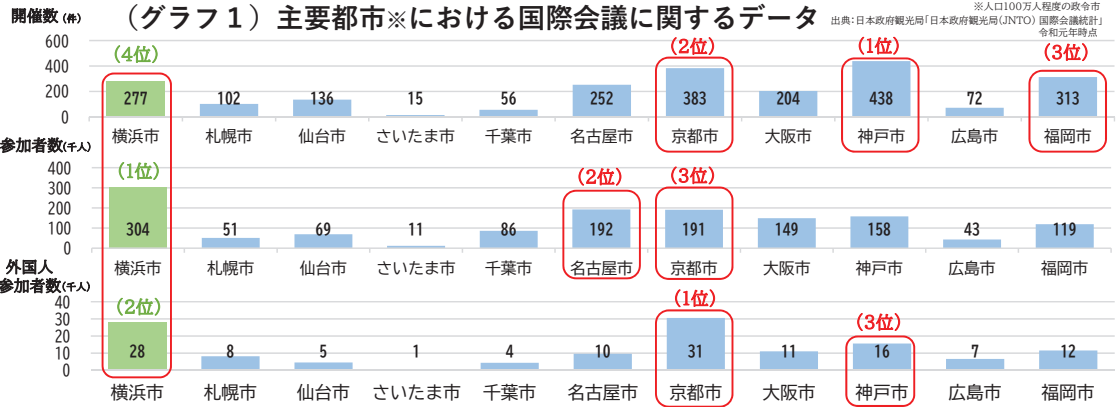
■ 目標

幾度も訪れたいくなる場にあふれ、魅力や発見の尽きない都市づくり

■ 目指す[にぎわい]の姿



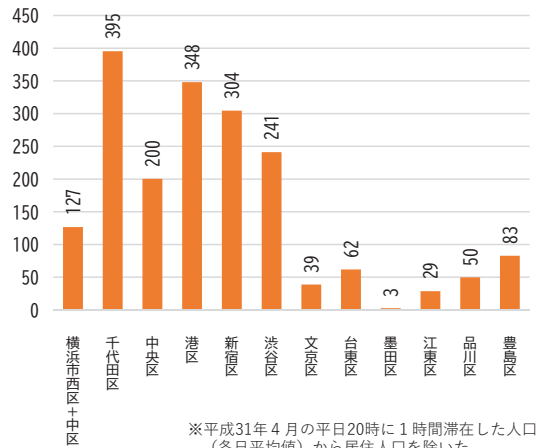
都心臨海部では、国際会議や商業施設、イベントコンテンツ等を目的に多くの人を訪れる一方、国際的なプレゼンス向上の余地がある。(グラフ1) また、郊外部は都心臨海部に比べ、市外からの来街者が少ない。



魅力的な公共空間や多彩な交通手段が充実し、多くの飲食店が立地する一方で、日帰り客が多く(グラフ2)、宿泊環境の整備やナイトタイムの充実、市内の回遊性向上など、滞在環境の向上に取り組むの余地がある。

市内各地には多数の歴史的建造物(写真1)、動物園(写真2)、プロスポーツチーム拠点(写真3)、商店街など、地域固有の魅力にあふれている。都心臨海部には開港以来の歴史を伝える建造物が多く残されている。(写真4)

(グラフ2) 夜間滞在人口(居住人口除)



出典: 観光庁「ナイトタイムエコノミー推進に向けたナレッジ集」、REBAS地域経済分析システム、H28経済センサス活動調査

方針① 多くの市民や国内外の来街者を惹きつける交流拠点の形成

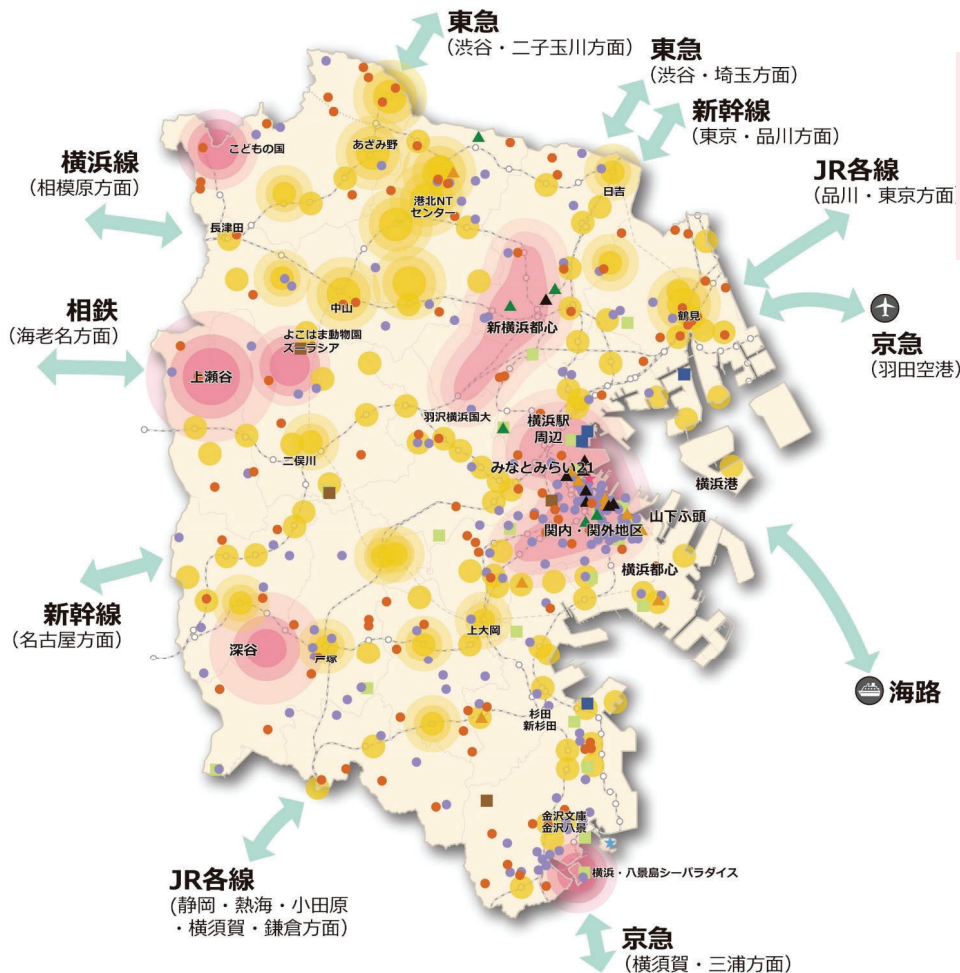
- 横浜都心及び新横浜都心における適切な高度利用や低未利用地の有効活用などを通じた、商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積
- 旧上瀬谷通信施設地区における郊外部の新たな活性化拠点の形成など、土地利用転換等を契機とした拠点の形成
- 図書館や動物園等の教育文化施設を生かしたにぎわい創出や、MICE、スポーツイベントや音楽イベント等、多くの人を惹きつける多様なコンテンツと連携した更なるにぎわいの場づくり
- 地域の個性を引き出し、ブランド形成へとつなげるまちづくり

方針② 地域それぞれの歴史や個性に基づくにぎわい形成と、魅力の発信

- 地域のまちづくり活動の担い手、商店街、プロスポーツ団体等の多様な主体の取組や、河川・里山などの自然的環境、駅前のにぎわいなど、地域ごとの資産・個性を生かした地域活力の向上
- 地域ならではの取組の発信など、シティプロモーションによる交流人口や関係人口の拡大
- 横浜の歴史を継承する文化財や建造物の規制緩和を含めた保全・発展的な活用
- 公民連携等での道路や公園などの公共空間の利活用、既存ストックの活用などによる地域の交流・にぎわいの場づくり
- クリエイターやアーティストの活動・表現による都市空間の創造的な活用

方針③ まちの新たな魅力を提供する快適な滞在空間の形成

- サインなどのデザイン演出による質の高い空間形成や規制緩和を含めた公園、道路、港などの公共空間の積極的な利活用
- 滞在時間の増加やナイトタイムエコノミーの活発化につながる宿泊施設の立地促進、魅力的なイベントの開催などによる夜のにぎわい創出
- 地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応したきめ細やかな移動サービスや移動自体が楽しく感じられる多彩な交通の充実、デジタル技術の活用等による更なる回遊性・移動環境の向上
- 拠点や施設におけるにぎわいづくりに加え、公共空間の活用や回遊性の向上などを通じたにぎわいの連鎖によるまち全体の魅力向上



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を都心部・郊外部に形成する。
また、歴史や個性から生まれる地域らしいにぎわいを市内各地に形成する。さらに、こうした多様なにぎわいをつなぎ、連鎖を生み出す都市基盤によりまち全体の魅力向上している。

- : にぎわいの核
- : 商業施設や商店街等によるにぎわい
- : 地域らしいにぎわい
- : 歴史的な建造物
- : 市場
- ▲ : イベント施設
- : 動物園
- ★ : 遊園地
- ★ : 水族館
- ▲ : 美術館・博物館
- : 代表的な公園
- ▲ : スポーツ施設
- : 有形文化財
- : まち普請事業 (整備実施のみ)

「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」を目標とし、都市生活が自然と共にある都市の姿を市民一人ひとりが実感できることを目指した都市づくりを進めることが必要である。

■目標

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

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。

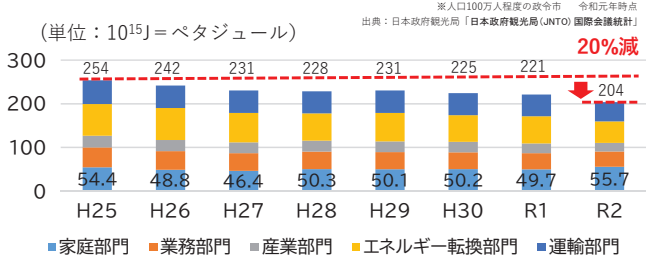
自然環境※を身近に感じられる取組の推進

自然共生を意識した環境の保全・創出、
ガーデンシティの推進、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。



(グラフ1) 市域の温室効果ガス排出量の経年変化 (部門別)

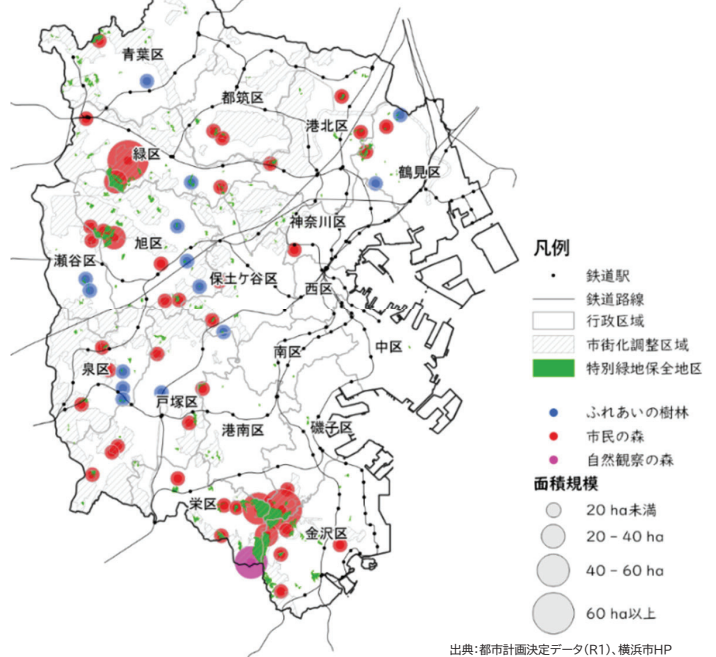


多様な利活用ニーズに応えるとともに、公園が新たな価値創出や社会課題解決の場となることが求められている。また、地域に根差した緑化の推進や地域の特性に合わせた緑地の維持管理、森を楽しむことができる多様な利活用など、更なる公民連携の推進が求められている。



横浜市の平均気温は年々上昇傾向にあり、過去100年間での上昇トレンドは2.0°Cである。市域の温室効果ガス排出量はやや減少傾向にはあるが(グラフ1)、CO2排出量の部門別構成比では、家庭部門やエネルギー転換部門の割合が全国平均と比較して高い。

(図1) 保全している緑地等の分布



本市では、郊外部を中心に都市計画(特別緑地保全地区等)や、独自の制度(市民の森等)自然共生を意識した環境の保全・創出、ガーデンシティの推進、自然環境を支える市民活動への支援等により、緑地などの保全に取り組んできた。(図1)

方針① 持続可能な未来につながる気候変動への対応

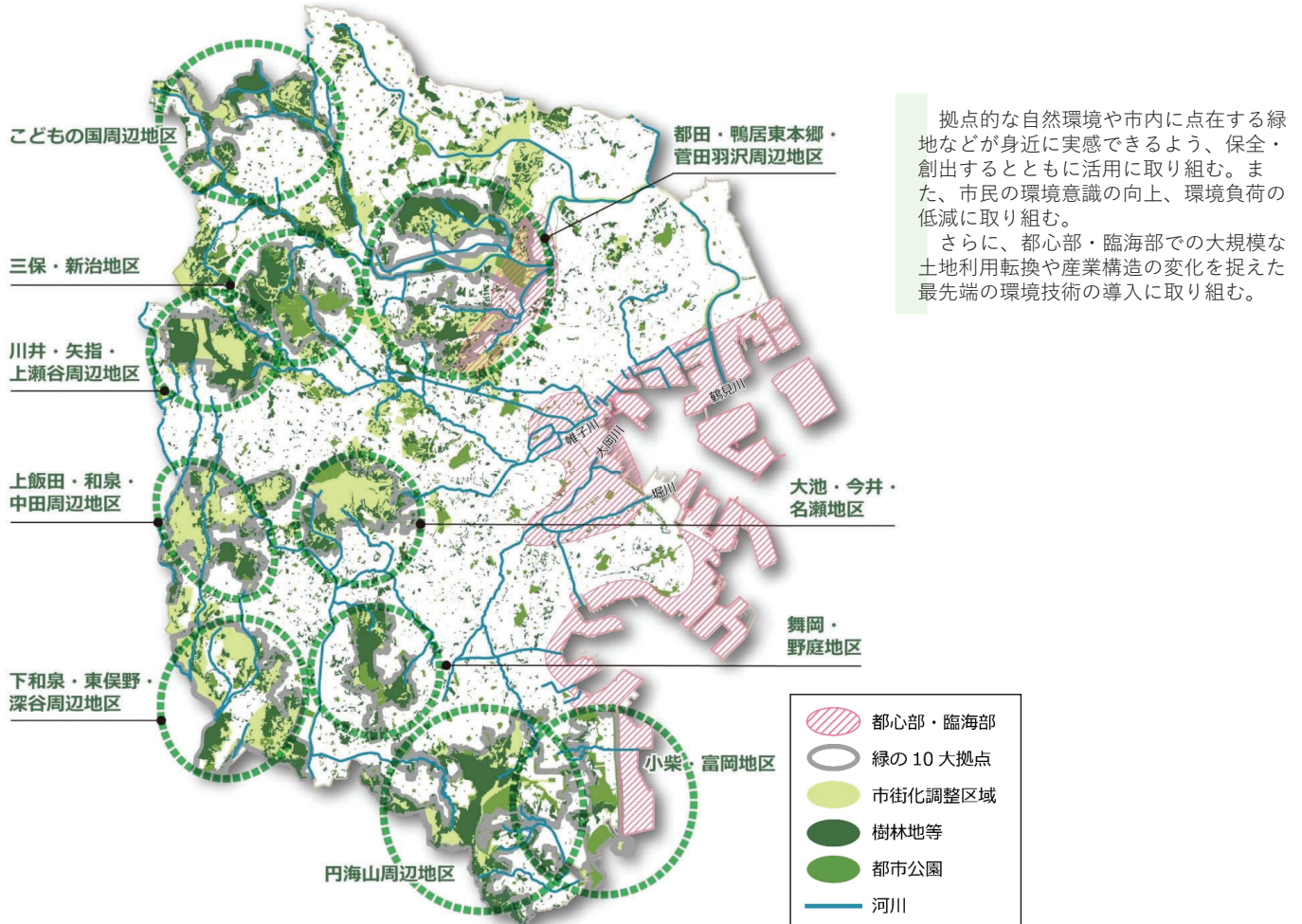
- まちや建築物の脱炭素化や再生可能エネルギー、自立分散型エネルギーの利用促進、地域エネルギー基盤の整備など、わが国をリードする脱炭素の取組の推進
- マイカー交通からの転換、移動手段の脱炭素化、EV充電設備や水素ステーションの整備やシェアモビリティの広域展開など、環境負荷の低減につながる交通インフラ等の形成
- 廃棄物など様々な資源の新たなエネルギーとしての再利用・有効活用による循環型の都市構造の構築
- ESG債の活用など、環境課題や社会課題の解決に向けた総合的な取組の推進
- 遊水機能、水源涵養機能、ヒートアイランド緩和機能、コミュニティ形成の機会創出などグリーンインフラの活用

方針② 豊かな水・緑を保全・創出するまちづくり

- 樹林地や農地、公園、水辺環境、公共施設等における緑化の保全・整備・適切な維持管理、豊かな海づくり、など、地域の魅力が生きる多様で豊かな自然環境や景観の保全・創出
- 緑の適切な維持管理や、河川・海洋の水質の回復等、市民と協働した多様な生き物が生育・生息できる環境の形成
- 都市機能強化と一体となった農業振興や耕作放棄地等の緑地への転換、農地を生かしたにぎわい創出など、都市と農・緑が共生するまちづくりの推進

方針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

- 公共空間と自然環境の一体整備などにより、水や緑を身近に感じ、地域を活性化する新たな交流や潤いが生まれるまちづくりの推進
- Park-PFIの推進など公民連携による、緑や水辺空間の更なる魅力向上
- 安全・安心で快適な生活環境の実現、生物多様性保全に向けた市民・企業の主体的な取組や、自然環境に親しむ多様なライフスタイルの推進
- 斜面緑地などのまとまりのある樹林地、農地、水辺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



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に、保全・創出するとともに活用に取り組む。また、市民の環境意識の向上、環境負荷の低減に取り組む。

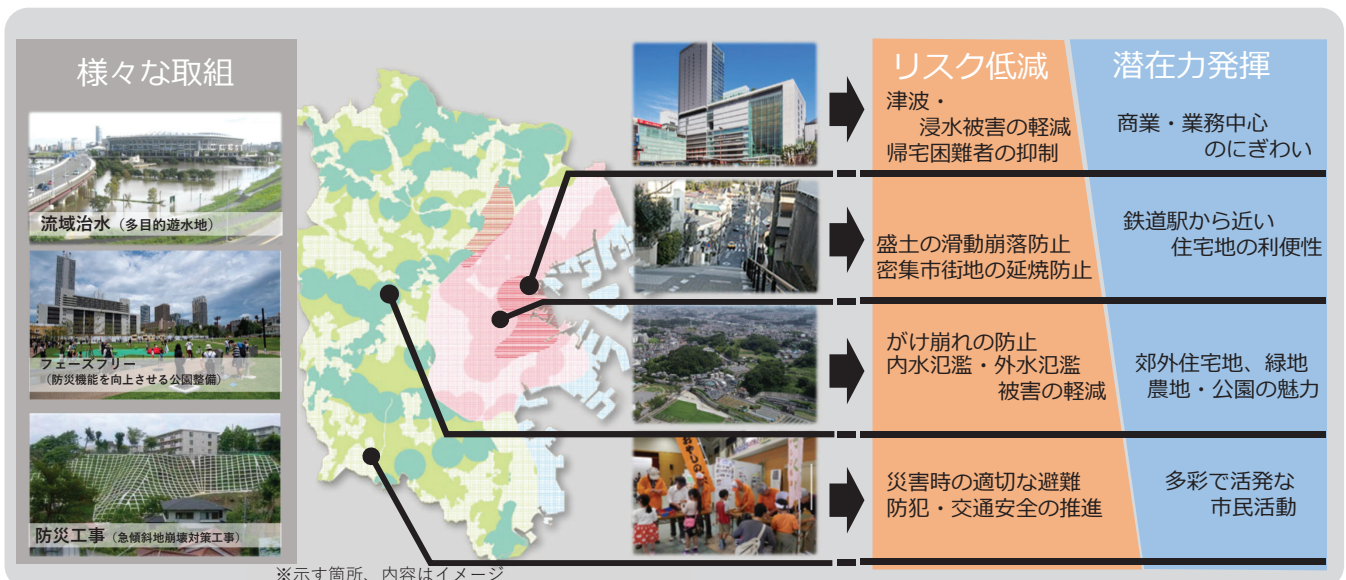
さらに、都心部・臨海部での大規模な土地利用転換や産業構造の変化を捉えた最先端の環境技術の導入に取り組む。

「激甚化する自然災害等のリスクを低減させる安全・安心の都市づくり」を目標とし、リスク低減の取組により、都市の潜在力が発揮され、安全安心で、さらに魅力的な都市となることを目指し、都市づくりを進めることが必要である。

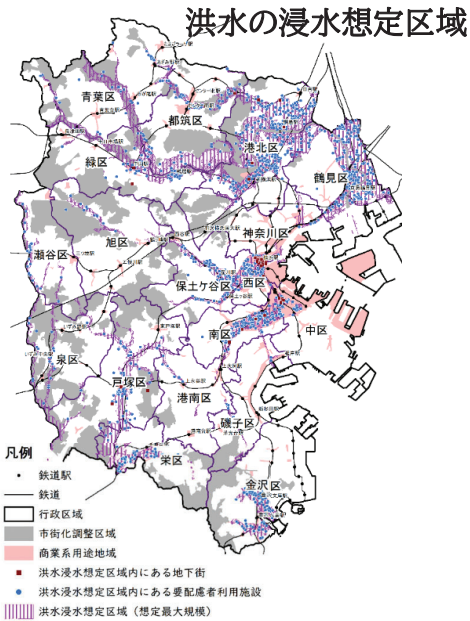
■目標

激甚化する自然災害等のリスクを低減させる安全・安心の都市づくり

■目指す[安全安心]の姿

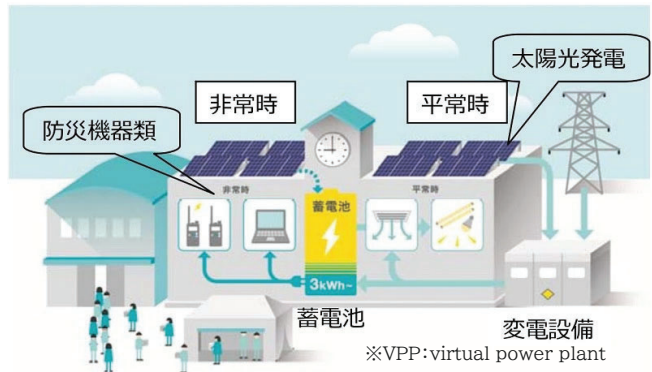


市内緊急輸送路の無電柱化の推進や沿道耐震化、地域防災拠点の環境整備など発災時の都市機能維持に取り組むとともに、円滑な復興に向けた事前準備にも取り組んでいる。



これまでわが国では、大きな災害を経験する度に災害対策の視点を広げてきた。昨今では気候変動に伴い激甚化・頻発化する風水害に対して、流域治水への転換や想定災害の適切な見直しにも取り組んでいる。

VPP※の構築



自治会の防災訓練活動



地域防災拠点における区割り訓練



本市では中区を始め古くからの市街地には旧耐震基準の建物が多く残ることや、延焼危険性の高い木造密集市街地、がけ崩れが発生すると住民に被害が及ぶ恐れのある区域などが市内に点在しており、ハード・ソフト両面の取組とともに、日常の取組が災害対策にもつながるような視点が重要となる。

方針① まちの特性や立地条件に応じた地震・火災、風水害への備え

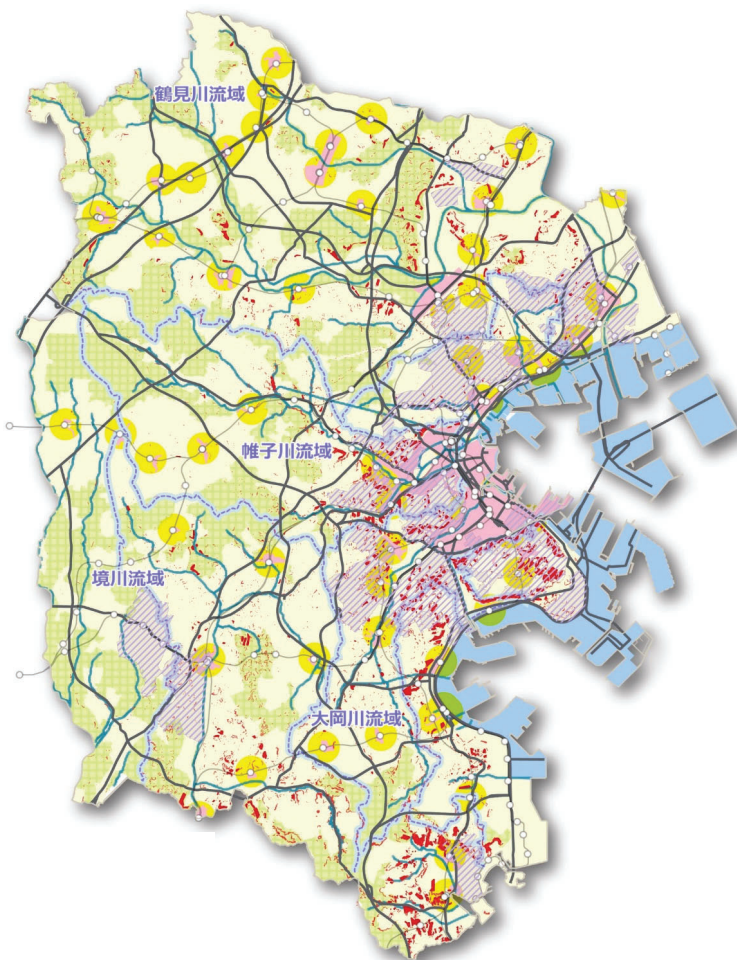
- 狭あい道路の拡幅整備や建築物の不燃化・耐震化等、地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策
- 津波避難スペースの確保・拡充や工場・石油コンビナートの防災対策・液状化対策、港湾施設の耐震性強化、津波や高潮、海面上昇への対策など、沿岸部での防災・減災対策の推進
- 危険な崖地の改善や大規模盛土への対応などの崖地や造成地での防災・減災対策の推進
- 気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえた流域治水、雨水浸透機能の回復、グリーンインフラの活用などの風水害対策
- 地域の防災力の向上に資する建築物の立地誘導、居住エリアの安全性強化の考え方の検討など、災害リスクの低減に向けた土地利用の誘導と安全な市街地の形成

方針② 災害時における都市機能の確保と円滑な復興

- 多重性、代替性を持った道路ネットワークの整備や無電柱化の推進、ライフラインの耐震化、インフラの老朽化対策など災害時における都市機能の確保
- 地域防災拠点の避難時の滞在環境の改善や高齢者・障害者等にも配慮した環境整備と安全な避難経路の確保
- 地域特性を踏まえた復興手法や市民と共に作るまちづくりプランの検討など、円滑な復興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

方針③ 日常から「もしも」に備えるまちづくり

- 防犯・交通安全の取組の支援など日頃の地域活動を通じた顔の見える関係づくりや、防災まちづくりの推進などによる自助・共助の体制強化
- 災害時に電力供給可能な自動車の導入促進、物流拠点との連携、空き家の利活用、グリーンインフラの活用など、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
- 災害時に支援が必要な方々と地域との連携促進や日々の暮らしに安心を与える適切な情報周知

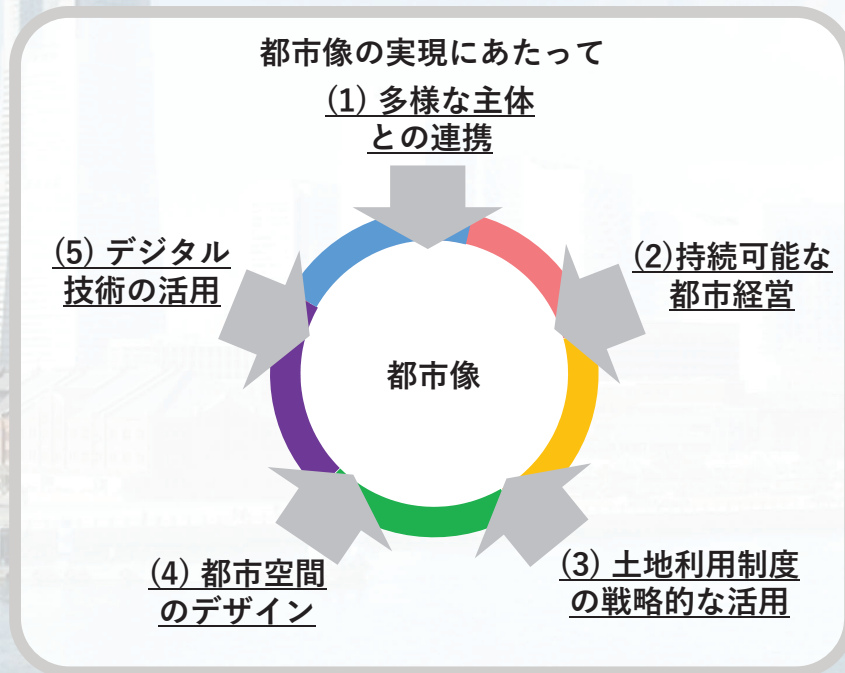


まち並みや地形に応じた地震・火災・風水害への備え、災害時における都市機能の確保と円滑な復興、日常から「もしも」に備えるまちづくりに取り組み、安全安心でさらに魅力的な都市づくりを進める。

- 市街化区域
- 主要駅周辺地区
- 都市機能が充実している区域
- 崖崩れの恐れがあり対策が必要となる区域
- ▨ 地震火災の広がる恐れがあり対策が必要となる区域
- 臨海部
- ▨ 市街化調整区域
- 緊急輸送路（第1次）
- 河川
- 流域界
- 鉄道

I 「都市計画マスタープランの改定」について
I-4 都市像の実現にあたって

都市像の実現にあたり、以下の手法や視点を重視しながら、5つのテーマの都市づくりを推進する必要がある。



I-4 都市像の実現にあたって (1)多様な主体との連携

目指すべき都市像を共有し、これまでにない新たな主体を含めた多様な主体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がる実験的な取組を積み重ね、まちの価値を更に高める必要がある。

企業・団体との連携



- ・共創フロント
- ・企業との包括連携協定 (18者)
- ・横浜未来機構 など

市民との連携



- ・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 など

大学との連携



- ・大学との連携協定 (のべ19実績)
- ・「はまきゅん！」 (大学と地域のパートナーシップ) など

鉄道事業者との連携



- ・鉄道事業者による駅周辺のまちづくり (相鉄いずみ野線、東急田園都市線)
- ・鉄道事業者との協定 (東急、相鉄、京急) など

新たな主体との連携

YOKOHAMAの課題を一緒に解決してください！
～横浜市が運営するデジタルを活用した創発・共創のプラットフォーム～

YOKOHAMA Hack!

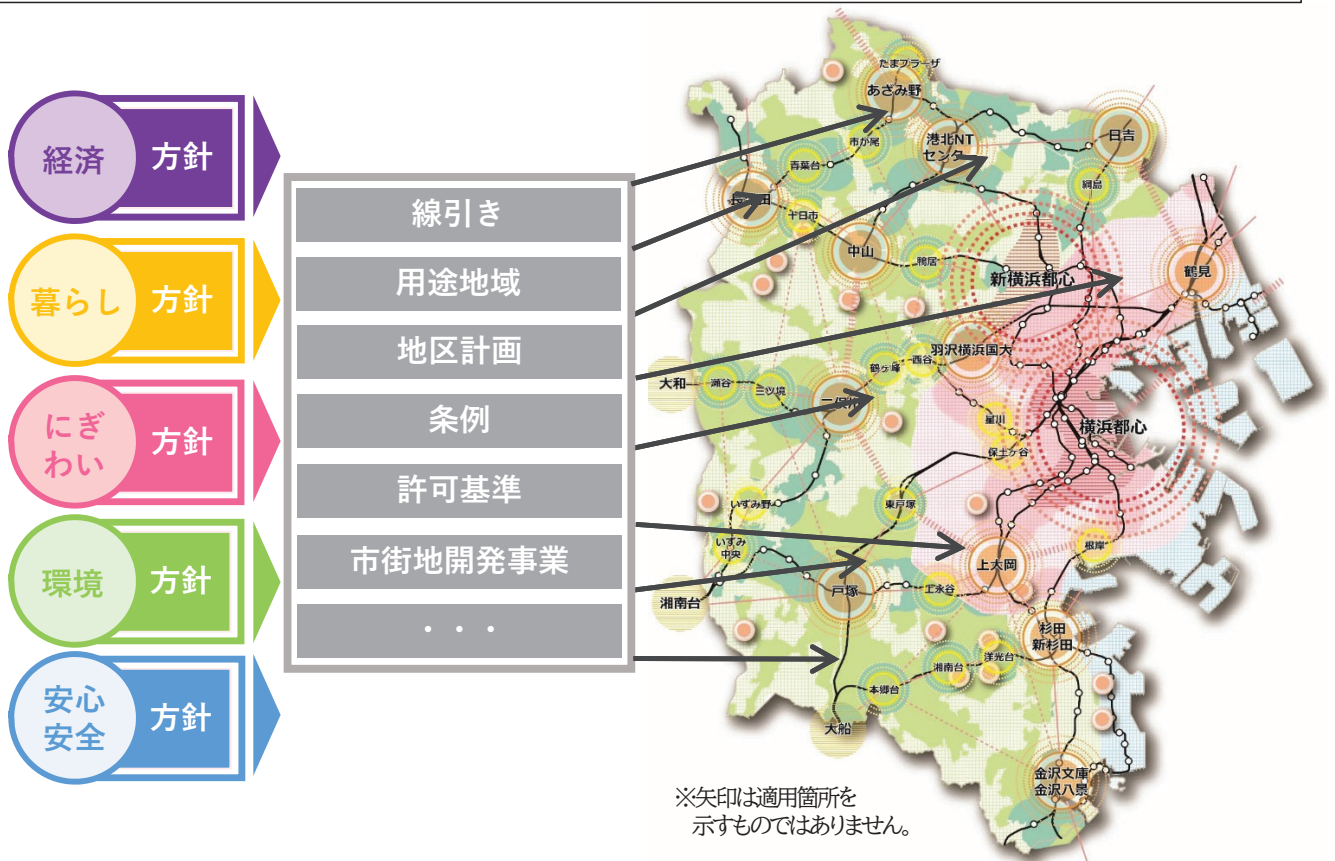
- ・デジタル技術を活用した関係市民との連携 など

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ことが必要である。

投資と還元による持続可能な都市経営のイメージ



都市像の実現に向け、市内各地で魅力的な土地利用を誘導するため戦略的な方針を定め、具体的なツールを戦略的に活用することが必要である。



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、魅力的な空間形成へと繋げることで、横浜らしく美しい都市空間を作ることが必要である。

都市空間のデザイン（これまでの取組）



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
(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)

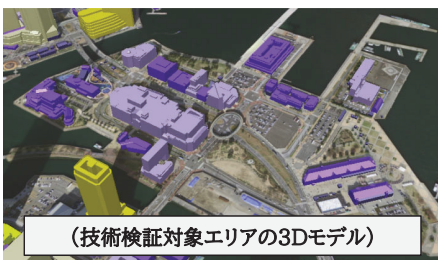


YOKOHAMA AIR CABIN
(みなとみらい21HP)

- 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。

データの蓄積やオープン化により都市の課題解決を図るだけでなく、多様化する価値観やライフスタイルへの対応、新たな産業創出など、市民や企業等による新たな都市づくりの取組を活発化することが必要である。

デジタル技術の活用の例



(技術検証対象エリアの3Dモデル)



(ビッグデータや事故データ)



(メタバース×ブロックチェーン)



(ヘッドマウントXRデバイスによる技術検証)



(災害リスクコミュニケーションへの活用)



(3D都市モデル×Minecraft)

- いつでも誰でも利用できるオープンデータ化の取組や、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グデータの活用
- 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

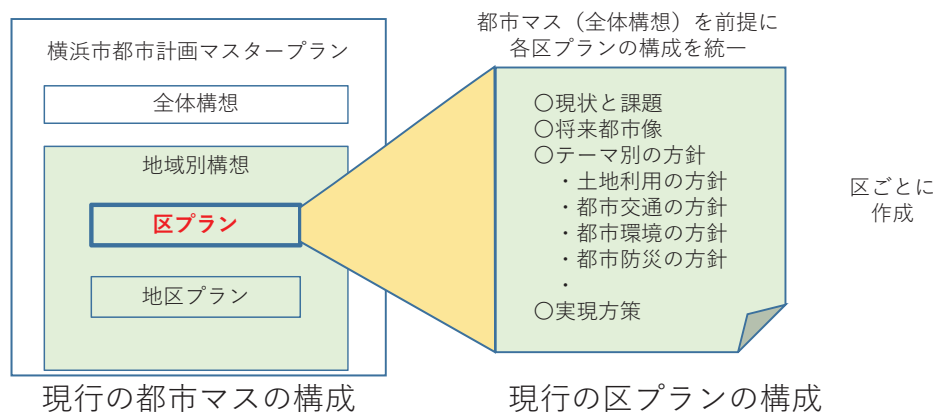
I 「都市計画マスタープランの改定」について

I-5 地域別構想の方向性

都市マス（全体構想）が、横浜の強みや魅力がわかりやすく示されるテーマ型とすることを踏まえ、都市マス（地域別構想）の区プランも、より区の強みや魅力が伝わり、市民協働で進めるまちづくりの方向性を示すものとして改定していくことが望ましい。

【現行「区プラン」の課題と効用】

- 区ごと一冊のプランで完結しているため、上位計画や区プラン間で重複する記載がある。
- 都市マス（全体構想）との表現統一を図ったため、記載内容が似通っている。
- 改定時に不確定なことは記載できず、事業化が予定されている事業の記載が多い。
- 一方、土地利用の方針や方針図は、民間開発や公共事業を行う際の指針として活用されている。

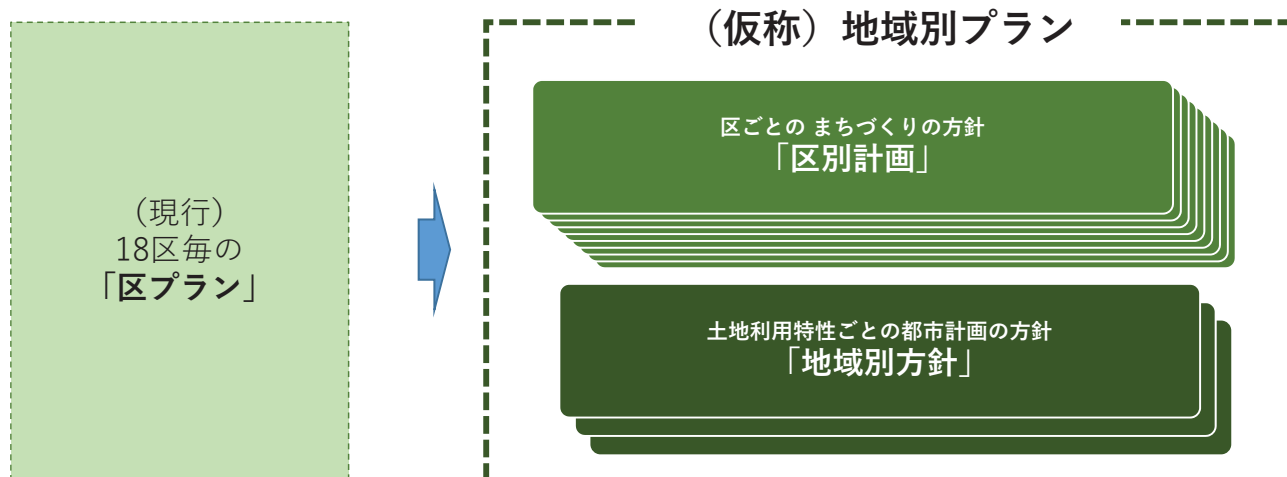


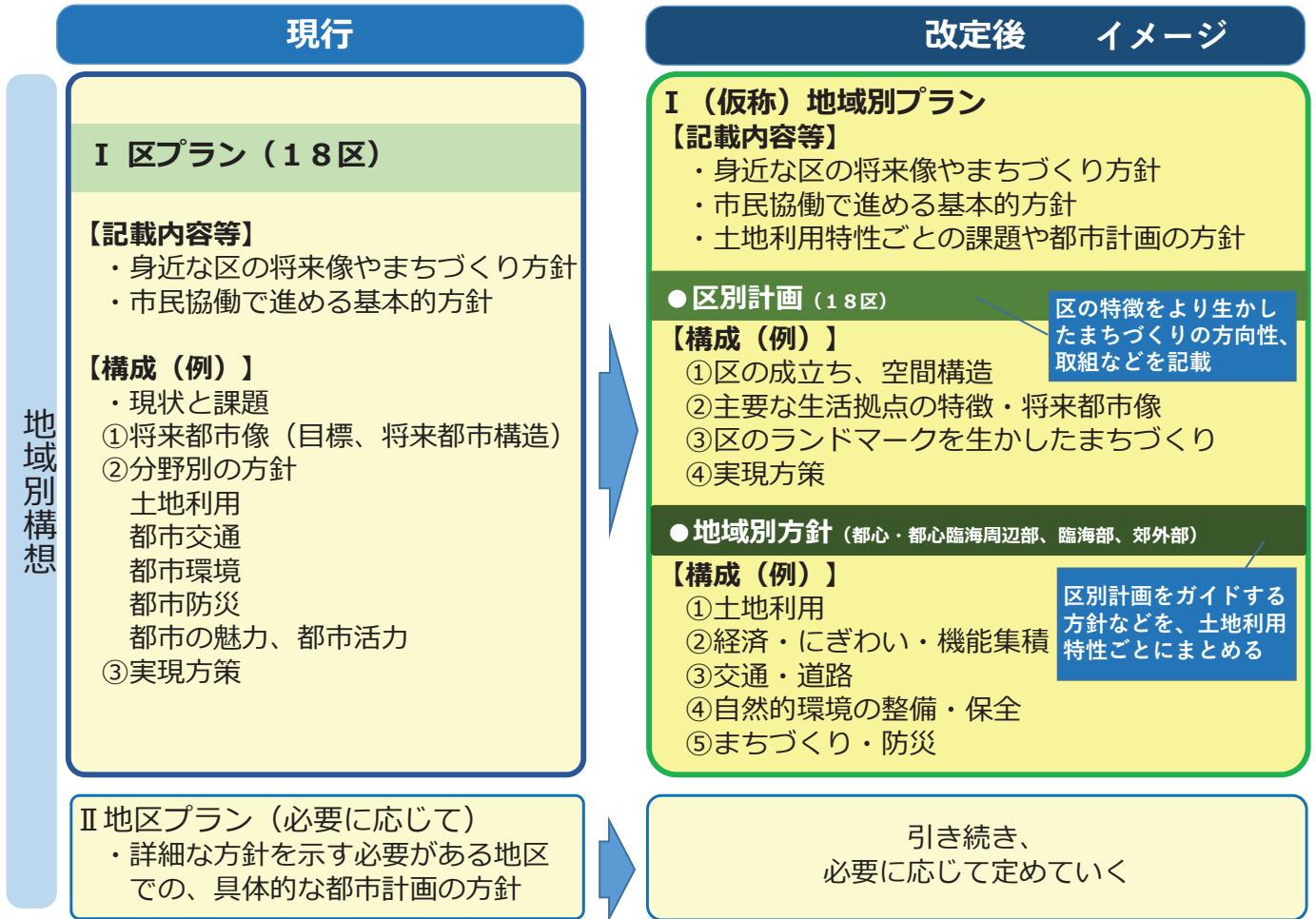
区民・事業者の意識を醸成し、協働してまちづくりを進めるためには、行政区ごとの特徴を活かしたまちづくりの方針を定める必要がある。

また、民間開発や公共事業を適切に誘導していくための指針も必要であり、地域課題など土地利用の特性ごとに、現状区プランの重複の記載を整理しつつ、効率的・効果的に作成することが望ましい。

構成としては、「区別計画」（区民に身近な区の単位でまちづくりの方針を定め、区民や事業者等のまちづくりへの意欲的な参画を促すもの）と、「地域別方針」（これまでの区の単位によらず、土地利用特性ごとに開発等の誘導に必要な都市計画の方針をまとめるもの）の2部構成とすることが考えられる。

「区別計画」「地域別方針」の2部構成とし、あわせて（仮称）地域別プランとする。





社会経済状況の変化が激しいなかでは、都市マス(全体構想)の改定から間をおかず、(仮称)地域別プランへと改定することが望ましい。

策定にあたっては全体構想や区別計画、地域別方針の関係性を考慮しつつ、区や関係局と協議しながら改定作業を進め、市民が手に取りやすいよう、コンパクトにまとめることが必要である。

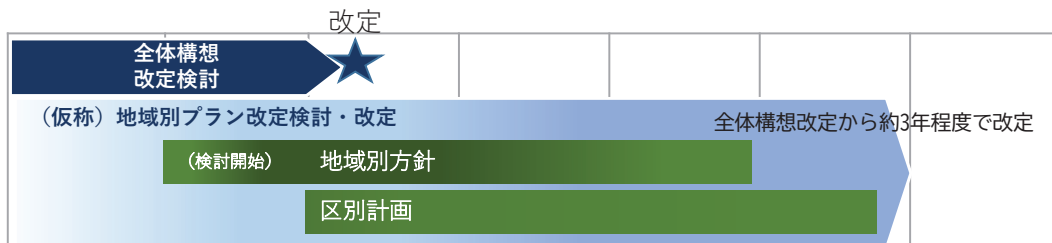
○現行の「区プラン」は、改定時、18区全てを改定するのに作業開始より約8年(平成24年～令和元年末)、各区の改定作業は、2～5年かかっており、全体構想との整合や社会経済状況の変化等への対応が課題であった。

○改定後の全市マス(全体構想)はテーマ型となり、内容・構成等を大きく変更することから、現行の都市マス(全体構想)を前提とした区プランは改定が必要である。

○各区プランに記載されている土地利用の方針等を「地域別方針」としてまとめることなどにより、全体としての改定期間の短縮を図る。

○「地域別方針」は、共通する課題やテーマごとに関係区が集まって検討を行うなど策定手法についても工夫する。

○「区別計画」は区ごとに自分たちのまちは将来どうあるべき、という視点で策定する。



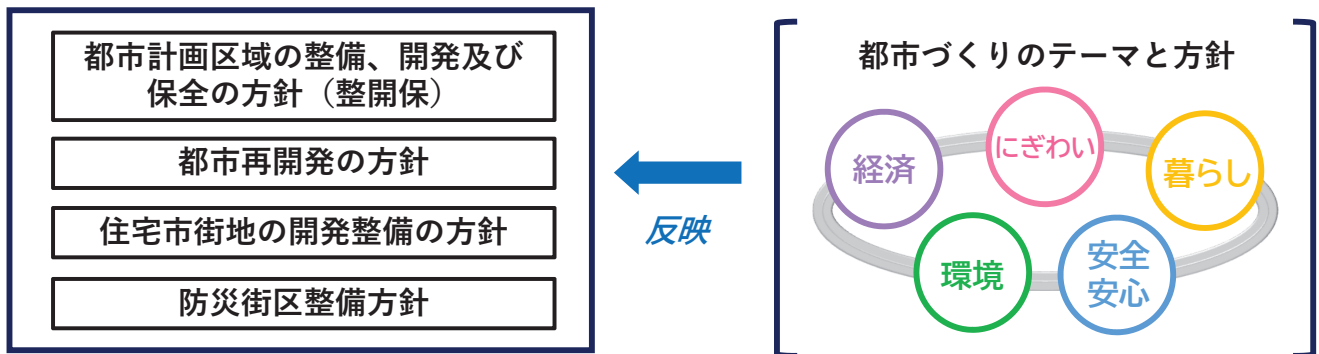
Ⅱ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」について

Ⅱ-1 改定の基本的考え方

基本的な考え方

整開保等の各方針と都市計画マスタープランは、都市計画の基本方針という位置付けの下、目標年次や都市づくりの基本理念、将来の都市構造等について共通の内容を設定し、目指すべき都市像の実現に向けて、相互に連携しながら一体的な都市づくりを進めていくことが重要である。

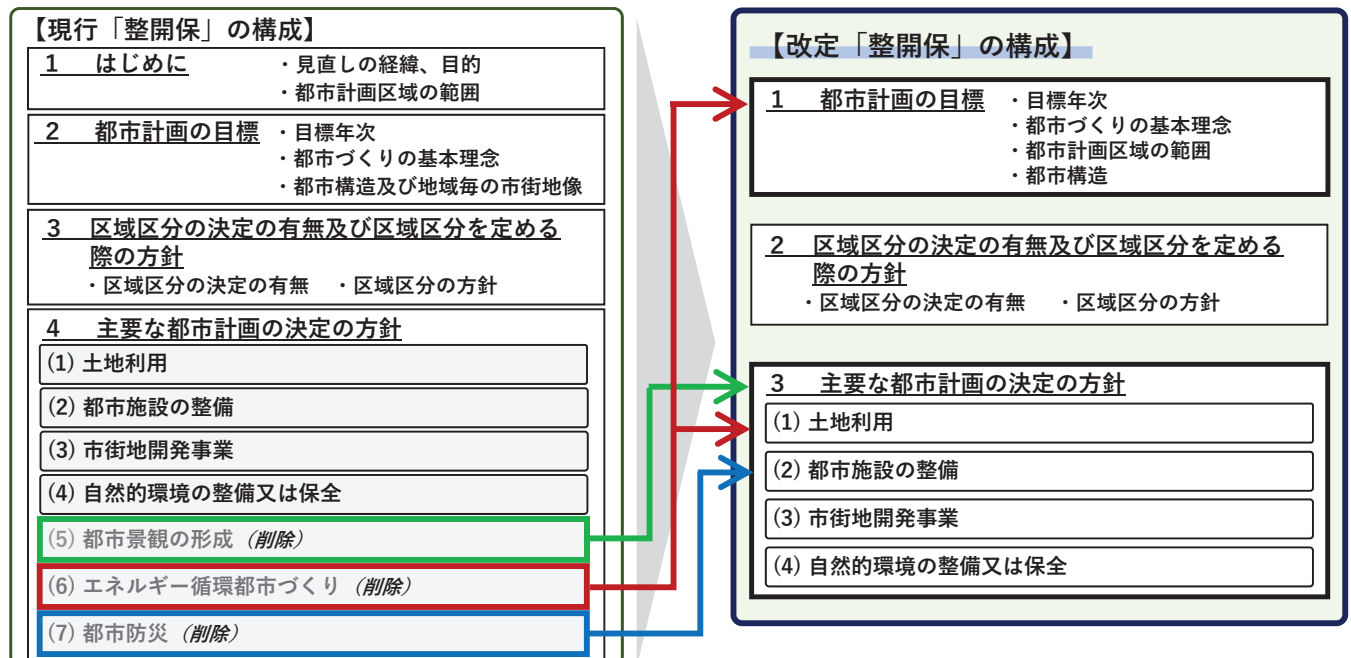
そのためには、都市計画マスタープラン改定等検討小委員会で議論した内容を踏まえ、都市づくりのテーマと方針等を適切に反映して、整開保等の改定を行う必要がある。



整開保の構成

整開保は、都市計画法や都市計画運用指針等に基づき、下図に示す構成に改定することが望ましい。これにより変更となる項目の内容等については、改定後の整開保においても、矢印で示した箇所に、それぞれ適切に位置付ける必要がある。

特に、「脱炭素社会・循環型社会の推進」は、都市計画全般に影響する項目であるため、「エネルギー循環都市づくり」に記載していた内容も含め、「1 都市計画の目標」における都市づくりの基本理念や都市構造に位置付けることが望ましい。



Ⅱ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」について

Ⅱ-2 整開保等の改定の視点

全体構成

整開保については、下記に示す構成を基本としつつ、都市計画マスタープラン改定等検討小委員会で議論した内容を踏まえ、都市づくりのテーマと方針等を適切に反映することが必要。
 具体的な項目・内容等については、34ページ～36ページに示す。

【改定「整開保」の構成】

1 都市計画の目標

- (1) 目標年次
- (2) 都市づくりの基本理念
- (3) 都市計画区域の範囲
- (4) 都市構造

2 区域区分を定める際の方針

- (1) 区域区分の決定の有無
- (2) 区域区分の方針
 - ①基本的な考え方
 - ②市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
 - ③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

3 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
 - ①主要用途の配置の方針
 - ②市街地における建築物の密度の構成に関する方針
 - ③特に配慮が必要な市街地の土地利用の方針
 - ④市街化調整区域の土地利用の方針
 - ⑤都市防災に関する方針
- (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
 - (2-1)交通施設の都市計画の決定の方針
 - (2-2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針
 - (2-3)その他の都市施設の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

【改定「整開保」の構成】

1 都市計画の目標

- (1) 目標年次
- (2) 都市づくりの基本理念
- (3) 都市計画区域の範囲
- (4) 都市構造

反映

【都市づくりのテーマと方針】

- 地域特性を生かした都心部における業務機能の強化（経済①）
- 臨海部における既存産業の機能更新・高度化の促進や新たな成長産業の拠点形成、ものづくり産業等の集積の継続（経済①）
- 京浜臨海部や臨海南部など、投資を喚起するエリアのブランド形成（経済①）
- 社会課題の解決につながる取組や先端技術の研究開発を促進する都市開発への支援（経済②）
- 創造や出会いの場となる環境整備（経済②）
- 地域特性や産業特性を踏まえた戦略的な企業集積（経済④）
- 横浜都心や新横浜都心における商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積（にぎわい①）
- 郊外部の新たな活性化拠点の形成など、土地利用転換を契機とした拠点の形成（にぎわい①）
- 教育文化施設を活かしたにぎわい創出や、多様なコンテンツと連携した更なるにぎわいづくり（にぎわい①）
- 地域の個性を引き出し、ブランド形成へとつなげるまちづくり（にぎわい①）
- クリエイターやアーティストの活動・表現による都市空間の創造的な活用（にぎわい②）
- 公共空間や歴史的建造物の積極的な利活用（にぎわい③）
- 宿泊施設の立地促進、夜のにぎわい創出（にぎわい③）
- ニーズに対応したきめ細やかな移動サービスや多彩な交通の充実等による更なる回遊性・移動環境の向上（にぎわい③）
- 公共空間の活用や回遊性の向上などを通じたにぎわいの連鎖によるまち全体の魅力向上（にぎわい③）

【凡例】

経済①：10ページから22ページまでの「都市づくりのテーマと方針」のうち経済の方針①に掲げた項目を指す。

【改定「整開保」の構成】

2 区域区分を定める際の方針

- (1) 区域区分の決定の有無
- (2) 区域区分の方針
 - ①基本的な考え方
 - ②市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
 - ③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

【都市づくりのテーマと方針】

- 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（経済③）
- 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の誘致・育成につながる土地利用（経済④）
- 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進（環境②）

反映

【改定「整開保」の構成】

3 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
 - ①主要用途の配置の方針
 - ②市街地における建築物の密度の構成に関する方針
 - ③特に配慮が必要な市街地の土地利用の方針
 - ④市街化調整区域の土地利用の方針
 - ⑤都市防災に関する方針

【都市づくりのテーマと方針】

- 今後重要性の高まる分野の産業戦略の検討（経済①）
- 地域ごとの特色を踏まえた大学とまちとの連携強化（経済③）
- わが国をリードする脱炭素の取組の推進（環境①）
- 適正な廃棄物処理施設の立地、様々な資源の新たなエネルギーとしての再利用等による循環型の都市構造の構築（環境①）
- 防災まちづくりの推進などによる自助・共助・公助の体制強化（安全安心③）

- 利便性の高い鉄道駅周辺や住宅地などにおける身近な働く場の創出（経済②）
- あらゆる市民が活躍するための魅力ある環境づくり（暮らし①）
- 地域特性に応じた住環境の整備（暮らし①）
- 郊外部の新たな活性化拠点の形成など、土地利用転換等を契機とした拠点の形成（にぎわい①）
- 宿泊施設の立地促進、夜のにぎわい創出（にぎわい③）

- 公園や道路、緑地などオープンスペースの柔軟な利活用（暮らし③）
- 横浜の歴史を継承する文化財や建造物の保全・発展的な活用（にぎわい②）
- 水や緑を身近に感じられるまちづくりの推進（環境③）
- 潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成（環境③）

- 地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策（安全安心①）
- 沿岸部での防災・減災対策の推進（安全安心①）
- 崖地や造成地での防災・減災対策の推進（安全安心①）
- 気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえた風水害対策（安全安心①）
- 災害時における都市機能の確保（安全安心②）

反映

【改定「整開保」の構成】

- 3 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
 - (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針
 - (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
 - (2-3) その他の都市施設の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

【都市づくりのテーマと方針】

- 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・維持・強化 (経済④)
 - 移動手段の確保や持続可能な運行につながる、地域の取組への支援や企業との連携 (暮らし②)
 - 身近な交通結節点を中心とした生活利便機能や交流機能等の充実 (暮らし②)
 - 安全な通行環境やシェアモビリティ等の利用環境整備 (暮らし②)
 - 郊外部の新たな活性化拠点の形成など、土地利用転換を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
 - ニーズに対応したきめ細やかな移動サービスや多彩な交通の充実等による更なる回遊性・移動環境の向上 (にぎわい③)
 - 環境負荷の低減につながる交通インフラ等の形成 (環境①)
- わが国をリードする脱炭素の取組の推進 (環境①)
 - 多様で豊かな自然環境や景観の保全・創出 (環境②)
 - 気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえた風水害対策 (安全安心①)
- 河川・里山等の自然的環境や農、駅前のにぎわいなど、地域ごとの資産・個性を生かした地域活力の向上 (にぎわい②)
 - 樹林地や農地の保全、緑化による緑陰空間の形成 (環境①)
 - 遊水機能、水源涵養機能などグリーンインフラの活用 (環境①)
 - 多様で豊かな自然環境や景観の保全・創出 (環境②)
 - 多様な生き物が生育・生息できる環境の形成 (環境②)
 - 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進 (環境②)
 - 公民連携による更なる緑や水辺の魅力の向上 (環境③)
 - 水や緑を身近に感じられるまちづくりの推進 (環境③)
 - 潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成 (環境③)

反映

改定の基本的な考え方

都市再開発の方針については、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため、現行の内容を基本としつつ、以下に挙げる項目を追加することが考えられる。

【「都市再開発の方針」の構成】

- 1 はじめに**
- 2 都市再開発の方針**
- (1)基本方針
 - ①持続可能な市街地の形成
 - ②再開発の推進に係る配慮事項
 - (2)市街化進行地域及び新市街地の整備方針
 - ①市街化進行地域
 - ②新市街地
 - (3)既成市街地の再開発の整備方針
 - ①土地の高度利用に関する方針
 - ②用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
 - ③居住環境の改善又は維持に関する方針
- 3 計画的な再開発が必要な市街地**
- 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**

【都市づくりのテーマと方針】

- 地域特性を生かした都心部における業務機能の強化 (経済①)
 - 利便性の高い鉄道駅周辺や住宅地などにおける身近な働く場の創出 (経済②)
 - 地域特性や産業特性を踏まえた戦略的な企業集積 (経済④)
 - 横浜都心や新横浜都心における商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積 (にぎわい①)
 - 郊外部の新たな活性化拠点の形成など、土地利用転換を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
 - わが国をリードする脱炭素の取組の推進 (環境①)
 - 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進 (環境②)
- オープンイノベーションの場と機会の創出 (経済②)
 - 社会課題の解決につながる取組や先端技術の研究開発を促進する都市開発への支援 (経済②)
 - 災害時における都市機能の確保 (安全安心②)
- 公園や道路、緑地などオープンスペースの柔軟な利活用 (暮らし③)
 - 地域住民と連携した大規模団地や郊外住宅地の再生 (暮らし③)

反映

改定の基本的な考え方

住宅市街地の開発整備の方針については、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、現行の内容を基本としつつ、以下に挙げる項目を追加することが考えられる。

【「住宅市街地の開発整備の方針」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
(1) 住宅市街地の開発整備の目標 ①住宅市街地のあり方 ②良好な住まいと住環境の確保等に係る目標
(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針 ①地域特性に基づく居住環境の改善又は維持に関する事項 ②多様なニーズに対応した適切な住宅供給や良好な住環境の整備に関する事項
3 重点地区の整備又は開発の計画の概要

【都市づくりのテーマと方針】

- あらゆる市民が活躍するための魅力ある環境づくり (暮らし①)
- 利便性の高い鉄道駅周辺や住宅地などにおける身近な働く場の創出 (経済②)
- 地域特性に応じた住環境の整備 (暮らし①)
- 身近な交通結節点を中心とした生活利便機能や交流機能等の充実 (暮らし②)
- 質の高いリノベーションやコンバージョンの誘導 (暮らし③)
- 空き家化の予防や適切維持管理、空き家の市場流通・活用促進による地域活力の再生 (暮らし③)
- 公園や道路、緑地などオープンスペースの柔軟な利活用 (暮らし③)
- 地域住民と連携した大規模団地や郊外住宅地の再生 (暮らし③)
- 既存ストック活用や公共空間の利活用再編整備の促進などによる地域の交流・にぎわいの拠点形成 (にぎわい②)
- わが国をリードする脱炭素の取組の推進 (環境①)
- 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進 (環境②)

反映

改定の基本的な考え方

防災街区整備方針については、密集市街地内において防災街区としての整備を図るため、現行の内容を基本としつつ、以下に挙げる項目を追加することが考えられる。

【「防災街区整備方針」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
(1) 防災再開発促進地区の指定
(2) 防災再開発促進地区の整備に関する方針
(3) 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要
4 防災公共施設
(1) 防災公共施設の指定
(2) 防災公共施設及びこれと一体なって延焼の拡大防止を図る建築物等の整備の計画

【都市づくりのテーマと方針】

- 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 (安全安心③)
- 地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策 (安全安心①)
- 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 (安全安心①)
- 地域防災拠点の環境整備と安全な避難経路の確保 (安全安心②)
- 円滑な復興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 (安全安心②)

反映

Ⅲ 「第 8 回線引き全市見直し」について

見直しの基本的考え方

前回（第7回）線引き見直しでは、横浜の実情に合った戦略的かつきめ細かな見直しを行うため、線引き見直しにおける基本的基準を策定した。今回の見直しにおいては、現行基準を継承した上で、以下の方針により線引きの見直しを行う。

整開保等改定の反映

線引きは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）に即して実施することから、都市づくりのテーマと方針のうち、整開保における線引きの方針に反映する経済及び環境の視点を、基本的基準に反映する必要がある。

反映する視点

- ① **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（経済③）
- ② 道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かした**戦略的な産業の誘致・育成につながる土地利用**（経済④）
- ③ **都市と農・緑が共生するまちづくり**の推進（環境②）

その他

最新の都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、土地利用現況に即した適切な区域区分を設定する必要がある。

整開保等改定の反映

経済及び環境の視点を、整開保等に戦略的に位置づけられた区域である「市街化区域への編入を行うことが望ましい区域」の基準に反映する必要がある。

【項目ごとの改定の考え方】

現行の線引き見直しにおける基本的基準（概略）		改定の考え方
1 区域の設定	市街化区域は既決定の市街化区域に接している区域であることが原則	継承
2 市街化区域への編入		
① 市街化区域への編入を行う必要がある区域	既に市街化区域と同様の水準で開発・整備されている区域	継承
② 市街化区域への編入を行うことが望ましい区域	鉄道駅・インターチェンジ周辺などで戦略的・計画的な土地利用を進める区域	視点反映（経済・環境）
③ 市街化区域への編入が考えられる区域	土地所有者等による地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりが行われる区域	継承
3 市街化調整区域への編入	特別緑地保全地区などの一団の貴重な緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域に編入	継承
4 事務的変更	地形地物の変更に伴う事務的変更、区域境界の整形化等	継承
5 随時見直し	2②③の基準に該当し、計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、地区計画の決定等を合わせて行う区域は、随時市街化区域に編入	継承
6 留意事項等	市街化調整区域における地区計画の活用 ほか	継承

「2 ②市街化区域への編入を行うことが望ましい区域」の基準改定の考え方

反映する視点

追加① 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

大学等の再投資や機能強化に対する環境整備を行うため、市街化調整区域に立地する学術研究施設*用地で、既存施設の機能強化が見込まれる区域については、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域に編入することが望ましい。

※ 大学又はこれに準ずる学術研究のための施設並びにこれと一体で整備された教育のための施設

追加② 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の誘致・育成につながる土地利用

道路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を進めるため、市街化調整区域内にある整備済みの骨格的な幹線道路沿道で、土地利用計画の具体化が見込まれる区域については、地区計画の決定等と併せて随時市街化区域に編入することが望ましい。

追加③ 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進

鉄道駅周辺、高速道路インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道において、都市機能強化と一体となった農業振興など、都市と農が共生するまちづくりを推進する際は、市街化調整区域として農地を保全したうえで区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。

【基準：2 ②市街化区域への編入を行うことが望ましい区域】

～鉄道駅・インターチェンジ周辺などで戦略的・計画的な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や都市活力の向上に寄与する地区として選定され、かつ整開保等に戦略的に位置づけられた区域

ア	市街化調整区域内に立地する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
イ	市街化調整区域内にある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
ウ	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
追加①	視点「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」を踏まえた基準追加
追加②	視点「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の誘致・育成につながる土地利用」を踏まえた基準追加

※ 編入は事業実施と併せて実施が望ましい

※ イ・ウについては、周辺環境などに配慮し、地区計画の決定等と併せて行うことが望ましい

追加③ ア・追加②について、視点「都市と農・緑が共生するまちづくりの推進」を踏まえた条件追加

都市づくりの更なる推進に向けて

<都市計画マスタープラン等の見直し>

- ・上位計画や関連計画の改定等に併せて、点検・見直しを行うことが必要
- ・社会経済状況の変化を捉えた都市づくりにあたり、目標年次に捉われない見直しが必要

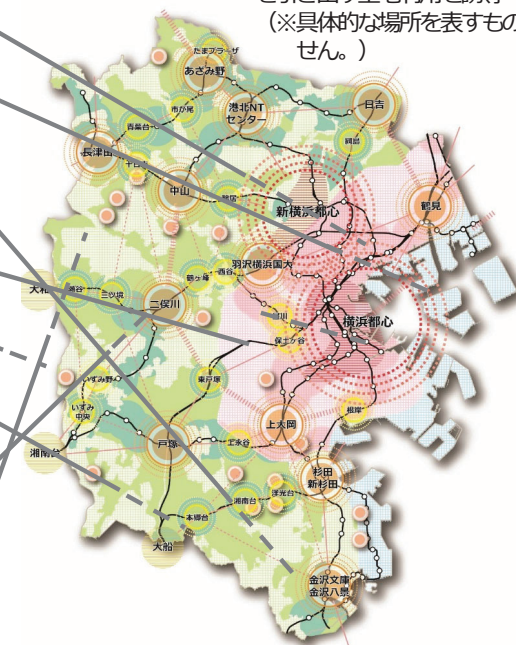
<土地利用制度の戦略的な活用>

- ・市内各地において都市づくりの5つのテーマの目標の実現につながる土地利用を戦略的に誘導する必要がある。

- 業務・商業機能の集積に向けた高度利用の誘導
- 研究開発環境の整備に繋がる都市計画手法等の活用
- 交流人口の獲得に資するホテル容積率の緩和
- 都心機能強化に繋がる居住機能の立地誘導
- 立地適正化計画の策定
- 郊外部等の主要駅周辺への居住誘導
- 都市機能と農業機能を強化する土地利用誘導
- 大学の機能強化に向けた土地利用誘導

・・・（今後取組項目を追加予定）・・・

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
（※具体的な場所を表すものではありません。）



<土地利用制度の戦略的な活用>

- ・都市像の実現にあたり、項目ごとに優先度をつけながら早期に具体化・運用することが望ましい。
- ・例示した事項以外についても検討し、適切な制度の立案・活用を期待する。

	項目	視点
ア)	業務・商業機能の集積に向けた高度利用の誘導	・都心部の指定容積率について、まちのポテンシャルに応じた高容積率の指定などにより業務・商業機能の集積を図る
イ)	研究開発環境の整備に繋がる都市計画手法等の活用	・研究開発施設や海外研究者等の滞在施設の整備を行う地区については、工業系用途地域においても研究開発施設の集積につながるよう、都市計画手法等の活用を図る。
ウ)	交流人口の獲得に資するホテル容積率の緩和	・歴史資産の立地や海外研究者の滞在等、交流人口獲得に繋がるポテンシャルのある地域において、宿泊施設の容積緩和を行い、滞在環境を整備する。
エ)	都心機能強化につながる居住機能の立地誘導	・魅力的な就業環境を志向する企業の誘致やまちの連続したにぎわい形成につながる住宅容積率規制の緩和、地区計画等の活用（関内、横浜駅周辺を想定）
オ)	立地適正化計画の策定検討	・災害の恐れのあるエリアにおけるリスクに対する理解促進や、本市他施策との連動、国費補助の充当等につながる計画策定
カ)	郊外部等の主要駅周辺への居住誘導	・共働き子育て世帯の居住環境整備にもつなげる、利便性の高い鉄道駅周辺における住宅容積率の緩和
キ)	都市機能と緑・農機能を強化する土地利用転換の誘導	・骨格的な都市計画道路の沿道や鉄道駅周辺における、人や企業を呼び込む新たなまちづくりにつながる規制誘導手法の見直し ・農地として残すエリアがある場合の、農機能強化(土地集約化、事業支援等)
ク)	大学の機能強化に向けた土地利用誘導	・大学の研究力向上に向けた機能拡張等が求められる中、積極的な再投資・機能強化につながる規制の誘導 ・将来的な新たな大学や関連施設の招致に向けた機運の醸成

※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。

ア) 業務・商業機能の集積に向けた高度利用の誘導

- ・横浜駅や関内駅などでは、道路幅員や敷地規模、高さ規制が課題となり、市街地の更新が停滞している街区も多く残っている。

見直しのイメージ

まちのポテンシャル等に応じ、最大で800%としている都心部の指定容積率について、さらに高い容積率を指定し、業務・商業機能の集積を図る。

イ) 研究開発環境の整備に繋がる都市計画手法等の活用

- ・産業構造を取り巻く状況が大きく変化していくなか、本市における学術・研究開発機関の立地数の多さや臨海部での産業集積といった地域特性を生かし、成長産業の集積や地域経済の活性化を図る必要がある。

見直しのイメージ

工業系用途地域において、研究開発施設や海外研究者等の滞在施設の整備が見込まれる地区については、さらに高い容積率への指定や用途規制を見直し、研究開発施設の集積に繋げる。

ウ) 交流人口の獲得に資するホテル容積率の緩和

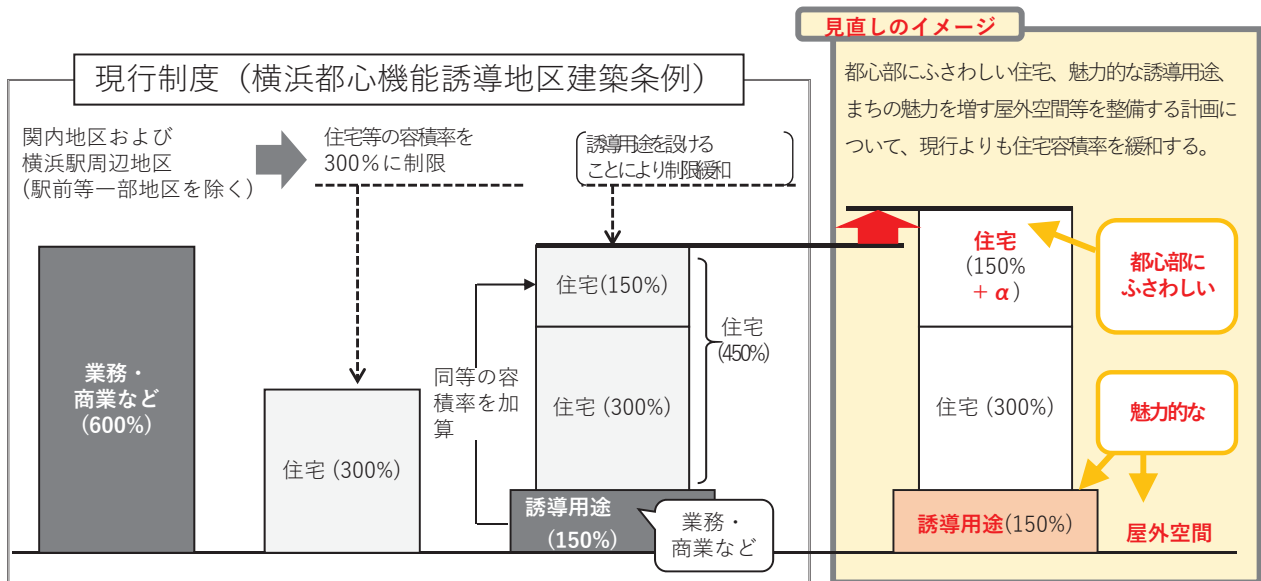
- ・ラグビーワールドカップやオリ・パラを契機として、緩和指針を示した宿泊施設の容積率緩和について、アフターコロナにおける交流人口の獲得に繋がる方針へと見直す必要がある。

見直しのイメージ

歴史資産の立地や海外研究者の滞在等、交流人口獲得に繋がるポテンシャルのある地域において、宿泊施設の容積緩和を行い、滞在環境を整備する。

※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。

エ) 都心機能強化に繋がる居住機能の立地誘導



業務・商業等の都心機能強化につながる住宅

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



オ) 立地適正化計画の策定検討

※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。

策定する場合のイメージ

- ・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たを受けながら、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

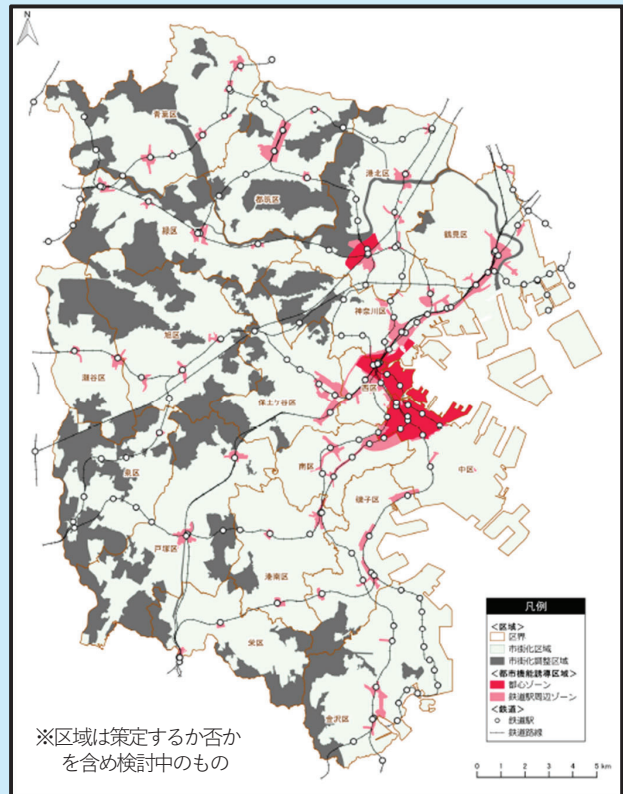
居住誘導区域

→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

- ①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」
- ②都市再開発方針に規定する「主要駅周辺地区」



カ) 利便性の高い郊外部等の主要駅周辺への居住誘導

見直しのイメージ

今後、一定の人口減少が予測されている中で、主要な鉄道駅周辺に生活利便性を高める都市機能が集積しており、鉄道等の公共交通機関を主要な交通手段とする市民が多い横浜市の特性を踏まえ、利便性の高い駅周辺エリアを中心に緩やかな人口誘導に向け、容積率等を見直す。

キ) 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。



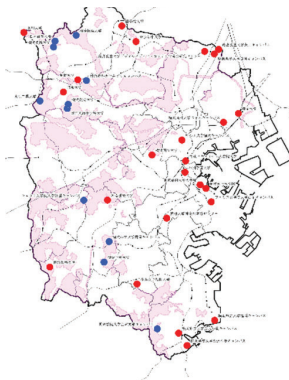
見直しのイメージ

基盤整備と併せて市街化区域に編入し、周辺環境に配慮したうえで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)。

ク) 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、28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。容積率や高さなどの制限により、建替えや増築等が困難な場合がある。〕

見直しのイメージ

大学等の再投資や機能強化に向けて、線引きや用途変更、地区計画等の活用、周辺環境に配慮したうえでの建築・緑化規制・許可基準の見直しなどを図る。

