

「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

令和5年11月17日  
横浜市都市計画審議会

# 目次

はじめに .....	1
<b>I 「都市計画マスタープランの改定」について .....</b>	<b>3</b>
1 改定の基本的考え方 .....	3
(1) 基本的な考え方	
(2) これまでの都市づくりの歴史と都市の変化の兆し	
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 .....	11
(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 .....	27
(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 .....	31
(1) 改定の考え方	
(2) 構成	
(3) 策定手法	
<b>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 .....</b>	<b>35</b>
1 改定の基本的考え方 .....	35
2 整開保等の改定の視点 .....	37
(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	
<b>III 「第8回線引き全市見直し」について .....</b>	<b>43</b>
1 見直しの基本的考え方 .....	44
2 線引き見直しにおける基本的基準の改定 .....	44
<b>都市づくりの更なる推進に向けて .....</b>	<b>47</b>

## はじめに

「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（線引き）」の権限移譲後、初めてとなる「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」を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	<b>決定（横浜市）</b>	
2003		第5回改定、見直し（県）
2010		第6回改定、見直し（県）
2013	<b>第1回改定（横浜市）</b>	
2018		<b>第7回改定、見直し（横浜市）</b>
<b>今回</b>		<b>横浜市同時改定</b>

※整開保等とは次の4方針をいう  
 ・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

（都市計画法改正）  
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  
・線引き

横浜市に  
決定権限

## はじめに

都市マスと整開保等について、都市計画法において、

- ・「整開保等」は、都市計画区域において広域的な視点から、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業等について示すもの。
- ・「都市マス」は、市域において地域に密着した視点から、あるべき市街地像を示すものとされている。

横浜市は市域全域が都市計画区域として定められており、その特徴を最大限生かすため、

- ・「整開保等」は、行政が定める都市計画の基本方針
  - ・「都市マス」は、市民や企業などのまち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
- とすることで、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。

### 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

※幅広い都市づくりの方向性をまとめるものとして考えられる

誰もが手に取って  
読みたくなる

### 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  
都市計画の基本方針

※土地利用や優先的に整備等を行う都市施設等を定めることが考えられる

一体となった  
都市づくり

多くの市民や企業がまちづくりの主役になる





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

# I-1 改定の基本的考え方 (1) 基本的な考え方

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方針とするとともに、都市像の実現にあたり重視する視点や手段を示し、官民が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】

### 「都市マス（全体構想）」

・・・

#### 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
- ・・・

### 「都市マス（地域別構想）」

区プラン

・・・

## 【改定「都市マス」の構成】

### 「都市マス（全体構想）」

・・・

#### ・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
- ・・・

### 「都市マス（地域別構想）」

(仮称) 地域別プラン

・・・

# I-1 改定の基本的考え方 (2) これまでの都市づくりの歴史と都市の変化の兆し

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

## ■ 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



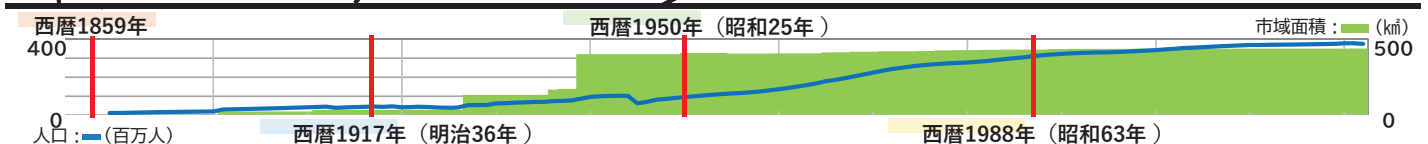
### 文明開化の港町(～1917)

- ・ 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)

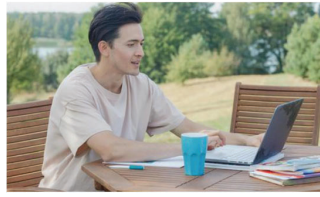
- ・ ベッドタウン化、工業化施策などによる都市問題の深刻化
- ・ 人口急増に対応した、土地利用と開発のコントロール
- ・ 都市問題の解決を図る6大事業
- ・ 公害の深刻化及び公害対策の強化



### 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

■ 都市の変化の兆し



- ・市全体での人口減少及び、生産年齢人口の減少や超高齢社会の一層の進展等の人口構造の変化
- ・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
- ・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
- ・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
- ・施設・設備等の更新期への突入 など



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



## 1-2 目指すべき横浜の都市像 (1)都市づくりの基本理念

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：横浜金沢シーサイドエリアマネジメント)

- 市民・企業がチャレンジし続ける進取の気風
- 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
- 身近な緑にあふれる都市 など

### 世界から見た横浜



(写真：港の見える丘公園)

- 新たな価値をグローバルに発信しつづける都市
- 安全安心で誰もが住みたいと思える港町 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

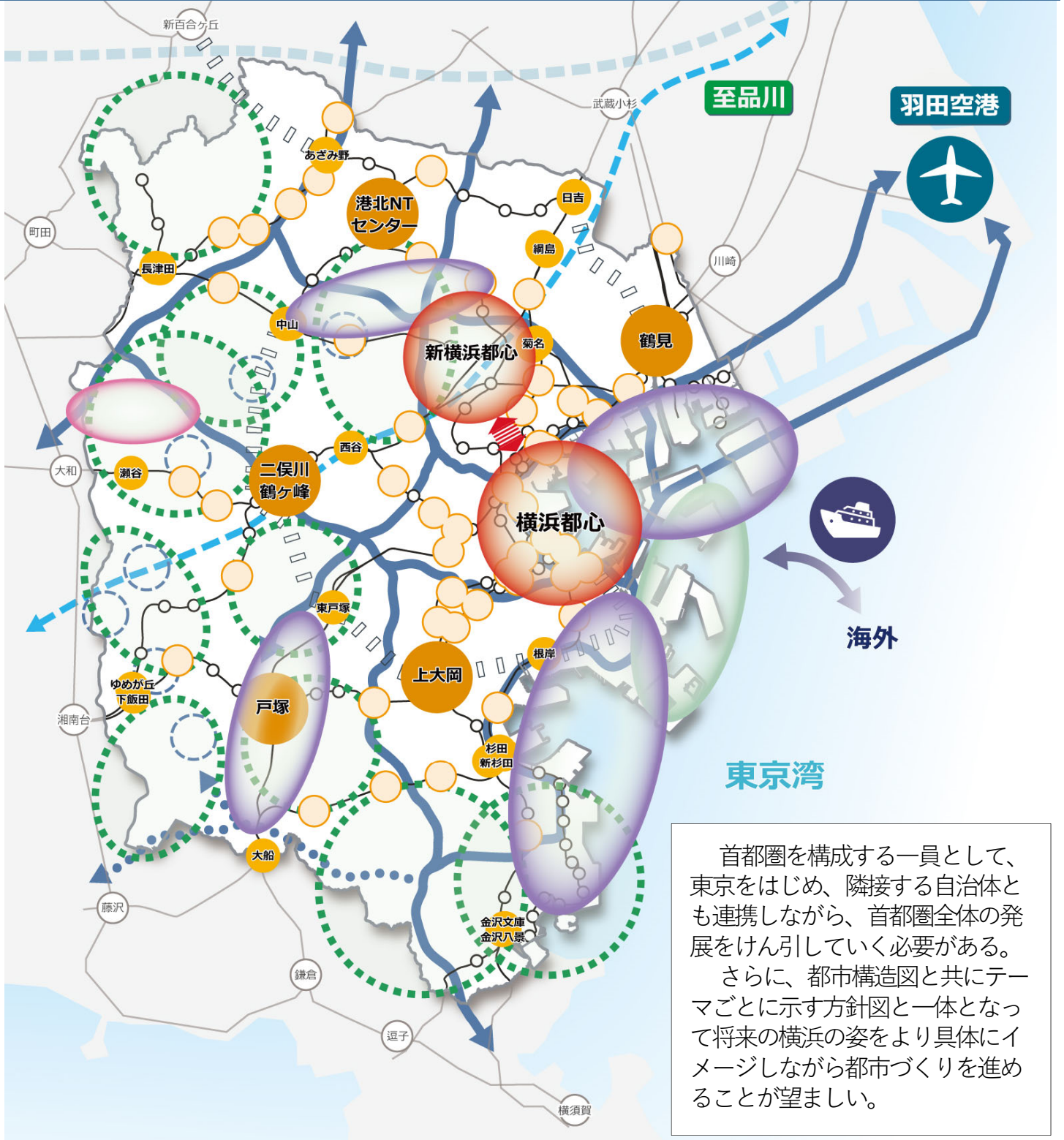
## 1-2 目指すべき横浜の都市像 (2) 将来の都市構造

人口減少期を迎え、生産年齢人口の減少や超高齢社会の進展など、人口構造が変化していく中で、地域の魅力や価値の向上、持続的な都市の成長・発展を進めるためには、これまでに整備してきた市街地を使いこなし、アップデートする取組とともに、都市基盤の整備効果を最大限発揮できる新たな都市づくりを両輪で進める必要がある。

このため、常に新陳代謝する、継続的で柔軟な都市計画を実践していく必要がある。

- 横浜都心、新横浜都心二つの都心を核とし、放射状の鉄道を軸とする地域拠点と郊外部の活性化拠点を形成するとともに、横浜港の物流拠点や臨海部、内陸部に産業拠点を形成する都市構造とする。また、これらの拠点等と首都圏や国内外をつなぐ広域的な連携軸を形成する。さらに、生活の場としての魅力・価値の向上を図るとともに、市内のあらゆる場所で多様な主体と連携し、地域の個性や特色、緑等の自然的な生かした魅力あるまちづくりを推進する必要がある。

項目
■ 横浜都心・新横浜都心における、地域特性を踏まえた都市機能の集積や、二つの都心で互いに機能補完する、魅力と活気あふれる都心の形成
■ 京浜臨海部や、臨海南部、内陸部での産業集積を生かした拠点形成など、国際競争力のある産業拠点の形成や、国際的な物流拠点の国際コンテナ戦略港湾における機能強化
■ 新たな価値を創造し、横浜の未来につながる郊外部の活性化拠点の形成
■ 緑の10大拠点をはじめとする身近な緑や農、海や河川等の自然的な環境を生かした魅力の向上
■ 都市基盤の整備・更新や、都市基盤のポテンシャルを最大限活用する都市機能の集積や多様な住まいの供給等による地域拠点の形成
■ 交通結節機能の高い拠点駅や、利便性の高い鉄道駅周辺でのサービス施設や働く場などの多様な機能の集積、郊外住宅地での生活利便性の向上など、地域の個性や特色に応じた取組の推進
■ 首都圏の交通ネットワークを形成する高速道路や鉄道等、国内外のアクセス向上に資する新幹線や海路、航空路等による交通ネットワークの構築



凡例

拠点



横浜都心・新横浜都心



地域拠点

(商業・業務機能等のストックを有し、都心を核とした交通ネットワークの拠点)



交通結節機能の高い拠点駅

(複数の鉄道路線からなる交通ネットワークを有する鉄道駅)



利便性の高い鉄道駅

(1日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅)

産業拠点

国際的な物流拠点

郊外部の活性化拠点

緑の10大拠点

交通 (道路)

↔ 高速道路※

↔ 高速道路※ (事業中)

↔ 高速道路※ (構想中)

交通 (鉄道)

↔ 新幹線 (東海道新幹線)

↔ 新幹線 (中央新幹線 (リニア))

— 鉄道 (供用中)

□□□□ 鉄道 (構想中)

※自動車専用道路をいう





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

## 1-3 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。

### 都市づくりのテーマと方針



## 1-3 都市づくりのテーマと方針 (1)経済 ①目標・目指す姿

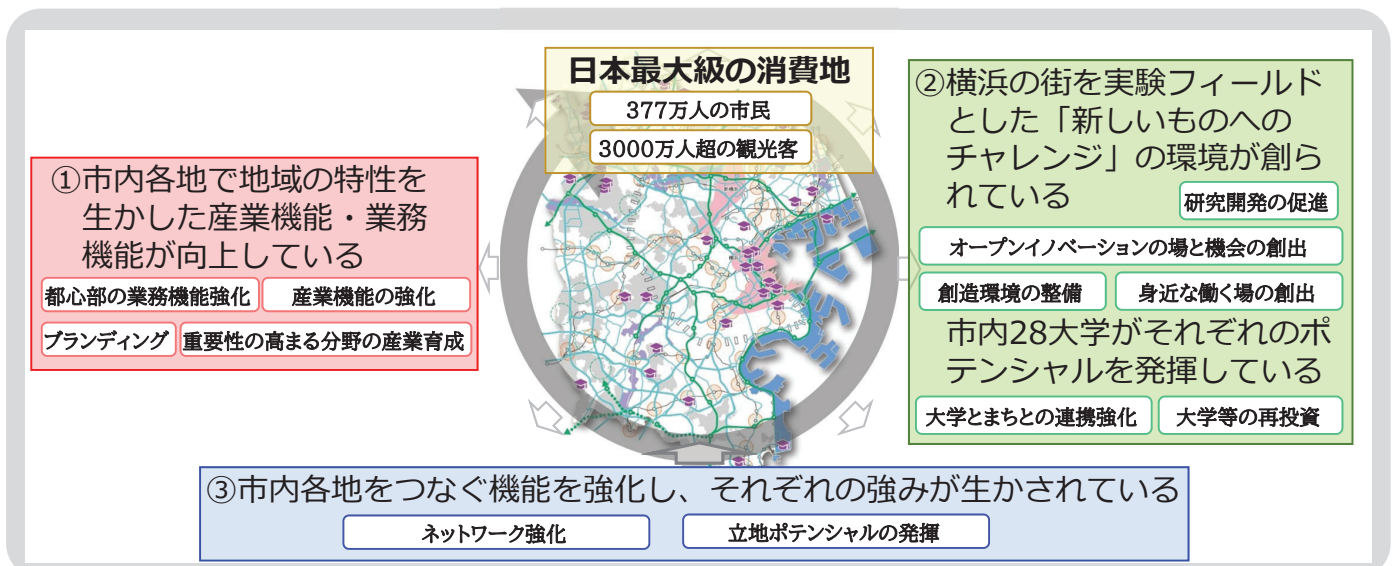
経済

「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



## 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

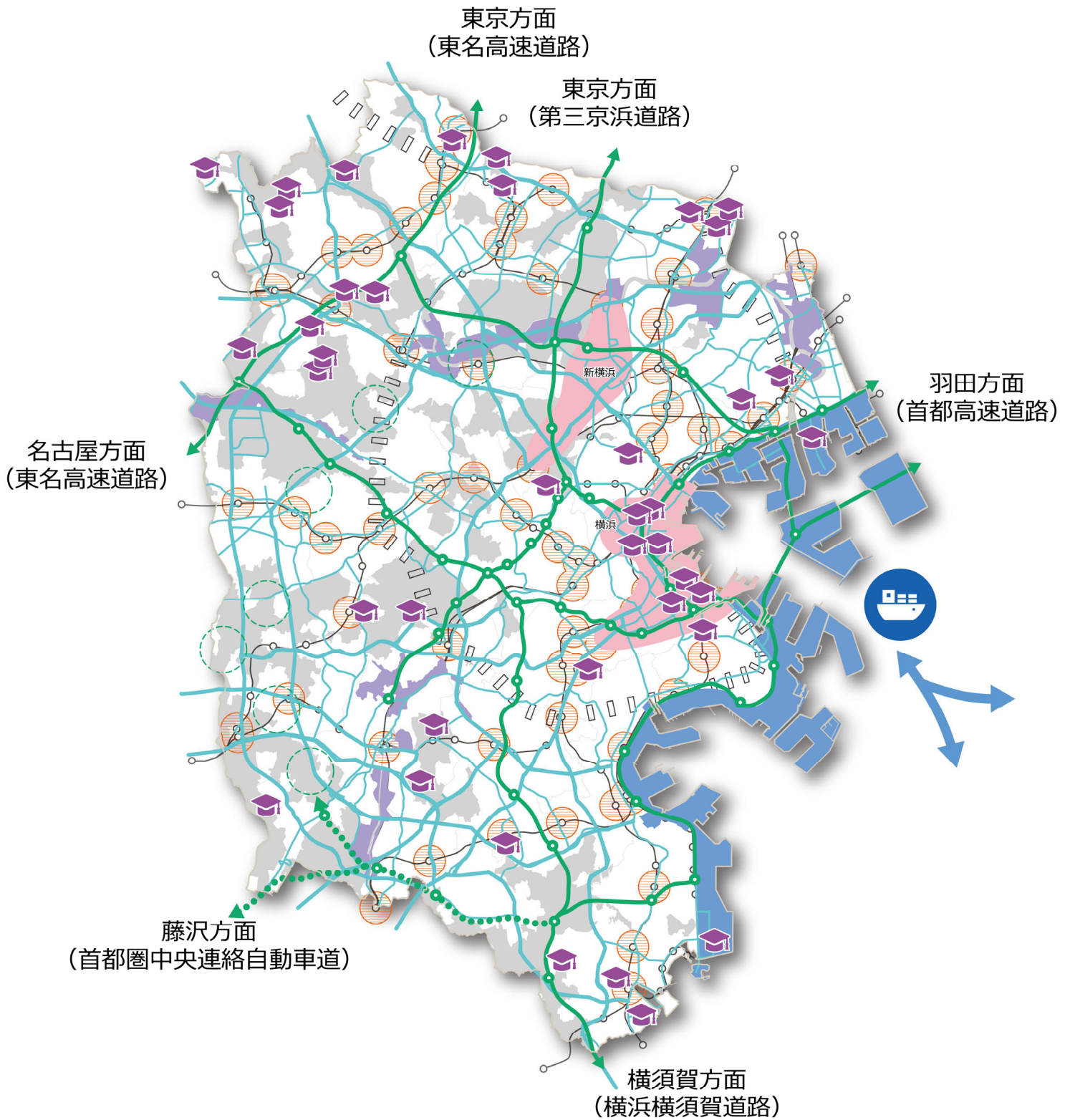
- 都心部での地域特性を生かした業務機能の強化  
(日本有数のターミナルである横浜駅周辺や、広域交通結節点である新横浜駅周辺での土地の高度利用による機能集積 / 関内地区を中心としたスタートアップ集積など)
- 国際競争力の強化に向けた産業機能の強化  
(臨海部での既存産業の機能更新・高度化や新たな成長産業の拠点形成 / 港湾エリアでの物流機能の強化 / 産業集積エリアでのものづくり産業等の集積継続など)
- 産業エリアのまちづくりと連動したブランディング  
(京浜臨海部における研究開発機能の集積に加え、水辺・緑空間や子育て施設など、これからの時代に即した魅力的な研究環境の形成 / 臨海南部における産業機能の更新や金沢地区の機能維持・向上など)
- 今後重要性の高まる分野を見据えた産業育成  
(水素等の次世代エネルギーの拠点形成 / カーボンニュートラルや、ネイチャーポジティブ経済への寄与など)

## 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

- 脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進  
(容積率や高さ制限等の規制見直しも含めた都市開発への支援など)
- 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  
(イノベーションの創出につながるシェアオフィス等の場づくり / エリアマネジメントの推進など)
- 創造や出会いの場となる環境整備  
(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)
- 地域経済の循環を促す身近な働く場の創出  
(利便性の高い鉄道駅周辺や住宅地での、業務機能の誘導やワークスペースの整備など)
- キャンパスや周辺地域の特性を踏まえた、大学とまちとの連携強化  
(市内企業・スタートアップとの交流 / 地域のにぎわいづくりなど)
- 大学等の再投資や機能強化の推進  
(市街化区域への編入、用途地域の変更など)




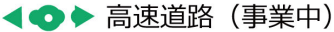

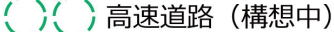

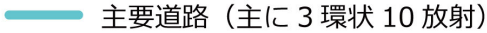


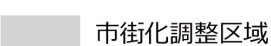

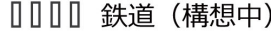
## 方針③ ネットワークの強化と戦略的な産業誘致

- 着実な基盤の整備・保全によるネットワーク形成・強化・維持  
(国内外からの広域アクセス向上・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、鉄道等の整備など)
- 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土地利用  
(高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道、鉄道駅前や駅徒歩圏域など)



業務機能が集積する都心や、産業拠点である臨海部、産業集積地域において地域の特性を生かした拠点づくりや革新・創造の環境を整備し鉄道駅周辺では働く場などの確保を進める。

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戦略的な土地利用により、市民、企業、大学等のもつポテンシャルを最大化する。

- |  |   |   |                  |
|--|---|---|------------------|
|   | 都心  |  | 高速道路             |
|   | 臨海部   |  | 高速道路 (事業中)       |
|   | 内陸産業集積地域                                      |  | 高速道路 (構想中)       |
|   | 主要駅<br>(地域拠点における鉄道駅、交通結節機能の高い拠点駅、及び利便性の高い鉄道駅) |  | 主要道路 (主に3環状10放射) |
|   | 大学  |  | 幹線街路             |
|  | 市街化調整区域                                       |  | 鉄道 (供用中)         |
|  |   |  | 鉄道 (構想中)         |



「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、密集住宅市街地など、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ことが必要である。

■ 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



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

■ あらゆる市民が活躍するための多様な機能の充実

(多様な働く場の確保 / 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)

■ 適正な高度利用や用途の誘導など、地域特性に応じた住環境の整備

(都心部での都心らしいライフスタイルの創出 / 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の導入など)

方針② 多様な人が活躍できる場と機会の創出

■ 暮らしに身近なオープンスペースの柔軟な利活用

(公園や道路、緑地、雨水調整池等の活用など)

■ ニーズの変化に対応した質の高いリノベーションやコンバージョンの誘導

(学校跡地等の公共施設や民間ビル等の活用 / 環境性能等の向上による中古住宅の流通など)

■ 地域活力の再生につながる総合的な空家等対策の推進

(空家化の予防や適切な維持管理の促進 / 空家の市場流通・活用促進など)

■ 郊外大規模団地や郊外住宅地の再生

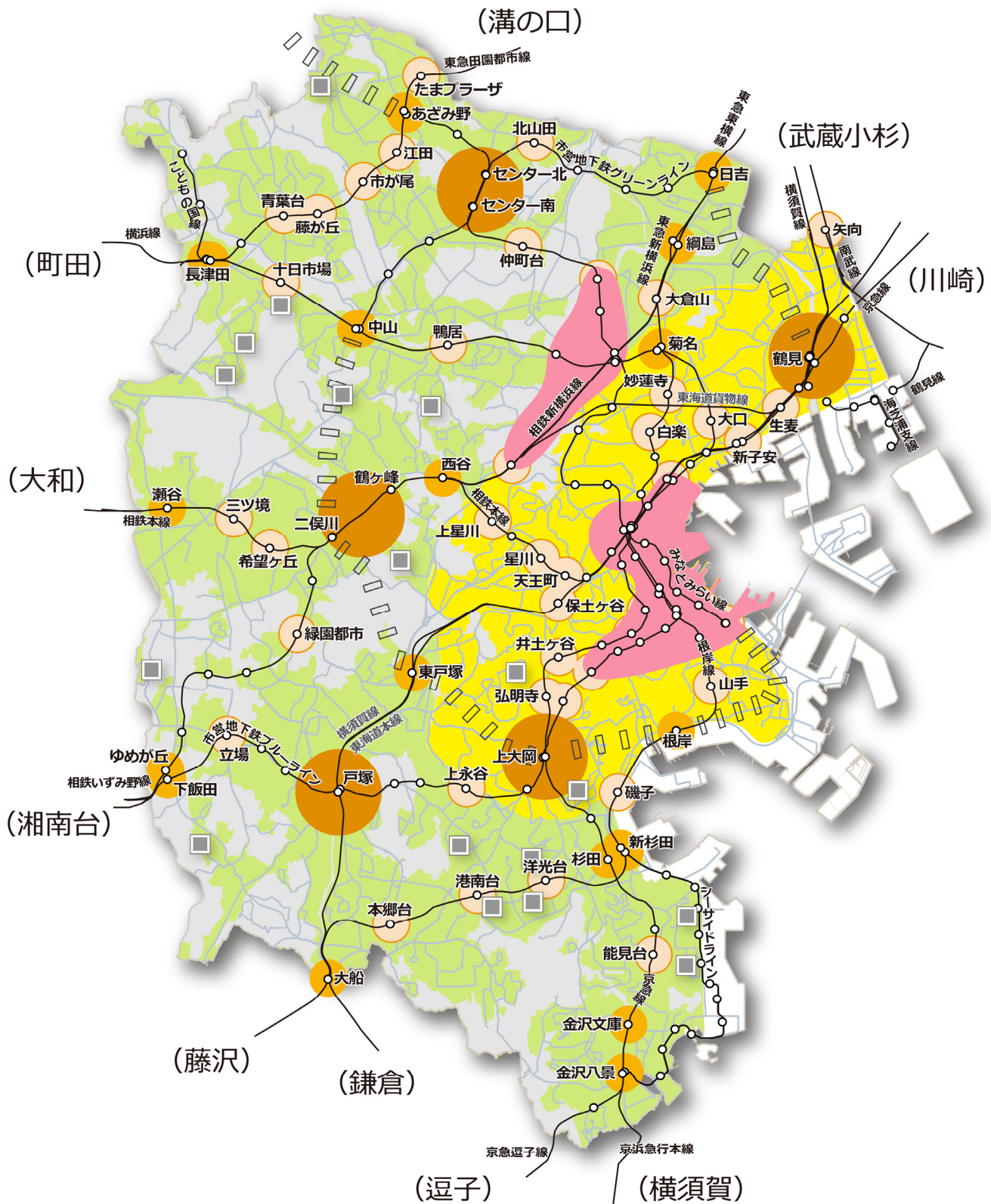
(老朽化マンションの長寿命化や再生 / 団地再生の機会を捉えた地域で求められる多様な機能や移動手段の導入 / まちのルールの見直しなど)

■ 地域活動の拠点づくりの推進

(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の推進など)

**方針③ 地域内・拠点間などきめ細やかな移動手段の導入**

- 持続可能な地域交通の実現  
(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など)
- 多様な移動手段に対応した通行環境整備  
(誰もが安全・安心・円滑・快適に移動できる道路などの安全な通行環境の整備 / 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  
(鉄道駅やバス交通のハブとなる停留所等での機能誘導など)
- 地域情報等への利便性の高いアクセス環境整備  
(地域のDXの推進など)



都心らしいライフスタイルの創出、都心から近接し、古くからのにぎわいある商店街などをもつ都心・臨海周辺部や、緑豊かでゆとりある郊外部での地域の個性を生かしたまちづくり、鉄道駅周辺での交通利便性等に応じた住宅、利便施設や働く場などの確保、郊外大規模団地の再生等により、市域全域において、多様な人が自分らしく働き、活躍できる住環境を整備する。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。

- 都心
- 都心・臨海周辺部
- 郊外部
- 市街化調整区域
- 郊外大規模団地
- 鉄道 (供用中)
- 鉄道 (構想中)
- バス
- 地域拠点
- 交通結節機能の高い拠点駅
- 利便性の高い鉄道駅

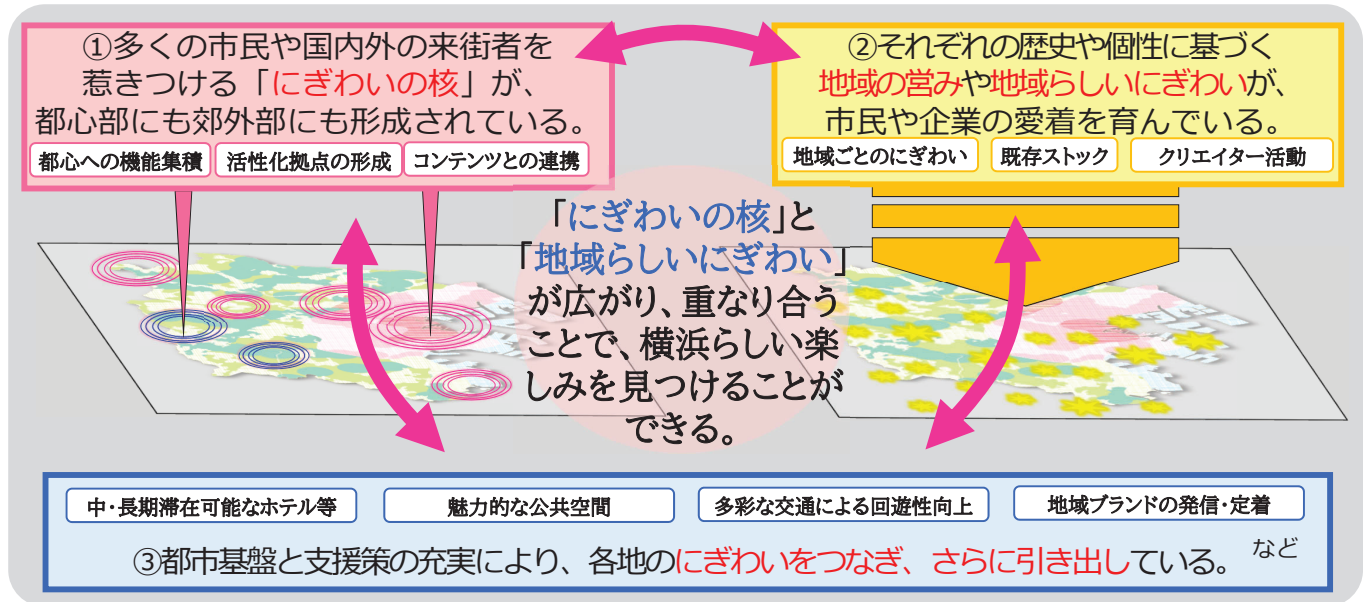


「幾度も訪れたいくなる場にあふれ、魅力や発見の尽きない都市づくり」を目標とし、「にぎわいの核」と「地域らしいにぎわい」が広がり、都市基盤と支援策の充実によりつながることを目指した都市づくりを進める必要がある。

■ 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



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での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積  
(適切な高度利用や低未利用地の有効活用など)
- 土地利用転換等を契機とした拠点の形成  
(旧上瀬谷通信施設地区における新たな活性化拠点の形成など)
- 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  
(MICEやスポーツ・音楽イベント、クルーズ船の寄港、多様な歴史・文化資源等との連携、ナイトタイムエコノミーの活発化につながる夜のにぎわい創出など)

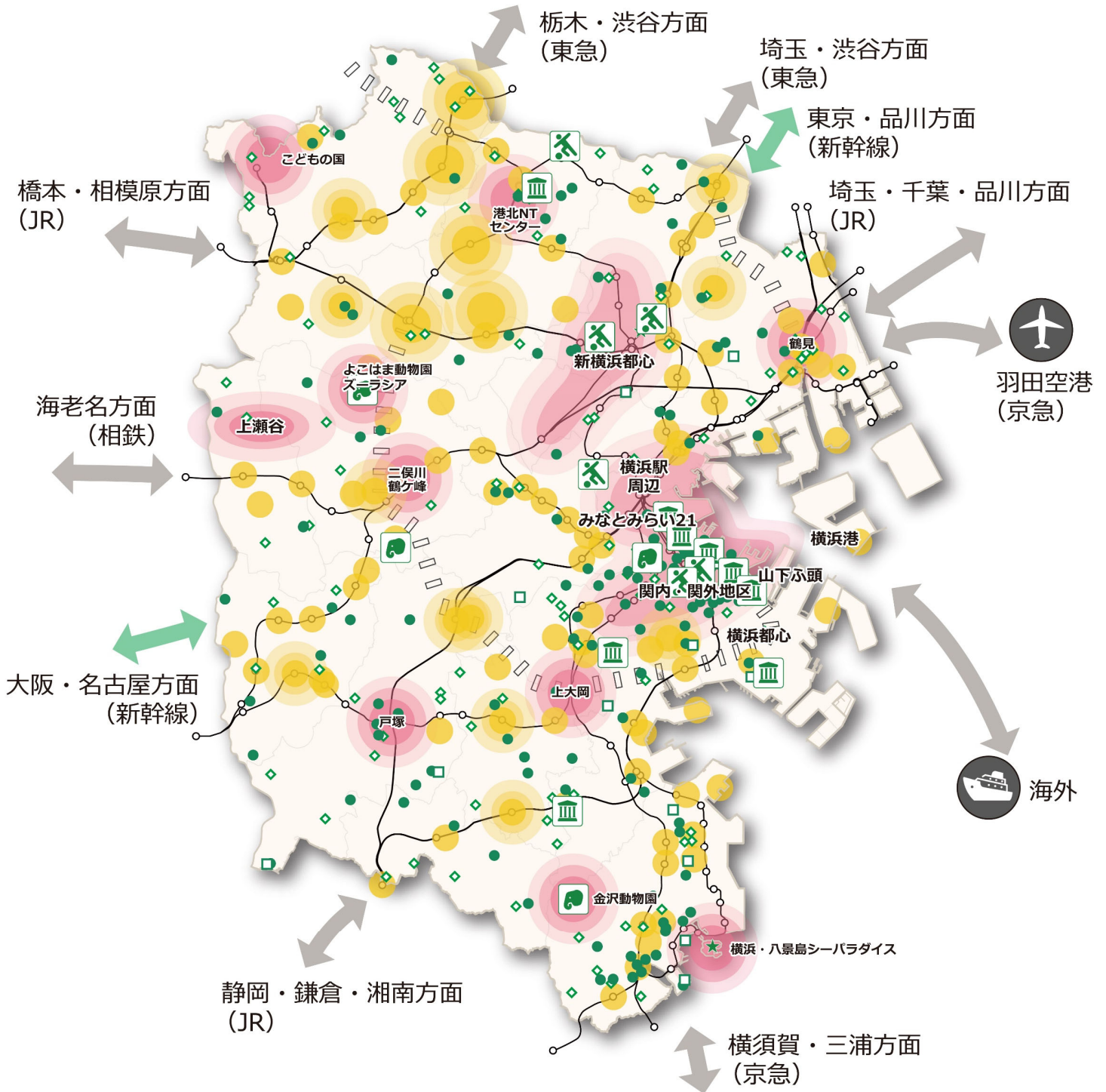
方針② 地域それぞれの歴史や個性に基づくにぎわい形成と、魅力の発信

- 地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上  
(地域のまちづくり活動の担い手や商店街、プロスポーツ団体等の多様な主体との連携 / 河川・里山などの自然的環境や農環境 / 駅前のにぎわい / 図書館や動物園等の教育文化施設など)
- 既存ストックを利用した地域の交流・にぎわいの場づくり  
(空き店舗や空き家/ 横浜の歴史を継承する文化財や建造物の保全・規制緩和を含めた発展的な活用など)
- 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  
(アーティスト等が集積する地域での、アートを身近に感じられるまちづくりなど)














**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**

- 地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・移動環境の向上  
(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 / にぎわいの連鎖による都心エリアの一体性強化など)
- 公共空間の積極的な利活用  
(規制緩和を含めた公園、道路、港等の活用 / Park-PFIの活用 / フラッグ・バナーや案内サインなどのデザイン演出による質の高い空間形成など)
- 夜も朝も楽しめる環境づくり  
(宿泊施設の立地促進 / 魅力的なイベントの開催など)
- 地域のブランド形成による交流人口や関係人口の拡大  
(地域ならではの取組・歴史の発信 / シティプロモーションなど)



市民から親しまれ、国内外からも多くの人を惹きつけるにぎわいの核と共に、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、快適な滞在空間を形成することでまち全体の魅力が向上している。

-  にぎわいの核
-  地域らしい広がりを持ったにぎわい  
(比較的多くの人々が訪れ活発な消費活動が行われている観光施設や商業施設など)
-  地域固有のにぎわい  
(商業施設や商店街など)
-  動物園
-  代表的な公園
-  集客施設
-  スポーツ施設
-  美術館・博物館
-  歴史的な建造物
-  まち普請事業
-  鉄道 (供用中)
-  鉄道 (構想中)

「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必要がある。

■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。

①自然環境を身近に感じられる取組

市民の憩いの場となる緑地や水辺空間の魅力向上

農景観の創出

生物多様性

②豊かな自然環境の保全

自然環境の保全・創出

緑の適切な維持管理

都市と緑の共生

③持続可能な未来につながる気候変動への対応

脱炭素化

適応策の推進

循環型都市環境の構築

環境課題の解決

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。



方針① 自然環境を身近に実感できるまちづくり

■海や河川、公園等、水・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

(市民の憩いの場となる緑地等の提供 / かわまちづくりなど)

■潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成

(日常生活の中で自然を感じられる斜面緑地、農景観、港の景観など)

■身近に生物多様性の恵みを実感できる取組の推進

(身の回りの生物の生息環境の保全など)

方針② 豊かな水・緑を保全・創出するまちづくり

■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

(樹林地や農地、水辺環境の保全・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・海洋の水質の回復など)

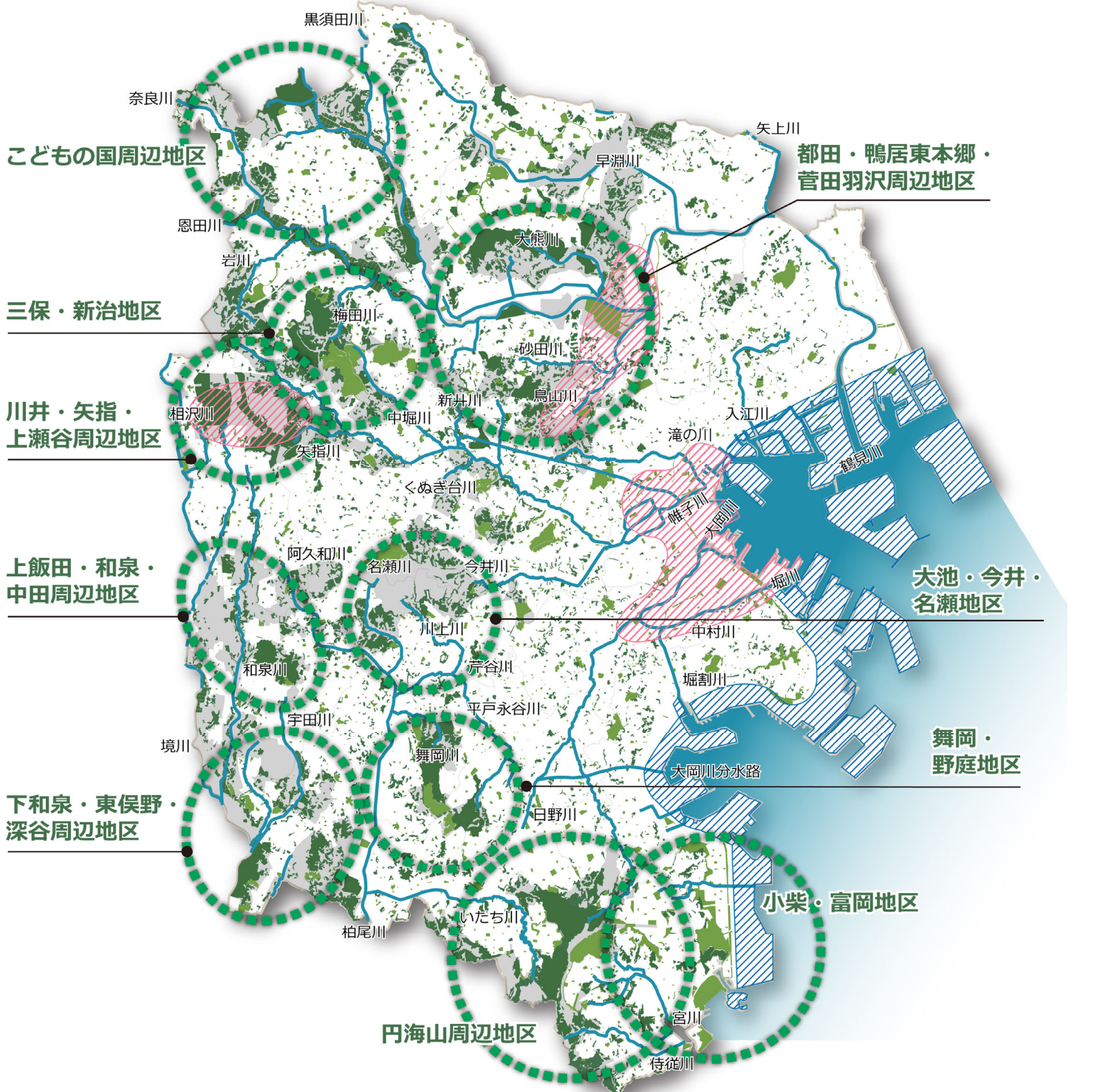
■都市と農・緑が共生するまちづくりの推進

(都市機能強化と一体となった農業機能の強化 / 農地を生かしたにぎわい創出 / 農福連携など)

**方針③ 持続可能な未来につながる気候変動への対応**

- わが国をリードする、脱炭素化に向けた建築・まちづくりの推進  
(環境性能の高い建築物の普及 / 再生可能エネルギーや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 / 水素等の輸入・供給大規模拠点の整備 / カーボンニュートラルポートの形成など)
- 環境負荷の低減につながる交通インフラ等の形成  
(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 / シェアモビリティの広域展開など)
- 気候変動への適応策の推進  
(遊水や水源涵養、暑熱緩和等の緑の多面的な機能の活用 / 風の道の確保など)
- 循環型の都市環境の構築  
(廃棄物や食品残渣など様々な資源の再利用・有効活用など)
- 環境課題や社会課題の解決に向けた取組の推進  
(ESG債の活用 / 研究機関、企業や大学等による技術開発など)





拠点的な自然環境や市内に点在する樹林地や河川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。

都心等では最先端の環境技術を導入したまちづくりを進めるとともに、臨海部においては脱炭素の取り組みを先導する産業の集積を図る。

- 緑の10大拠点
- 樹林地等
- 都市公園
- 市街化調整区域
- 都心・郊外部の活性化拠点
- 臨海部
- 河川

「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



**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**

- 地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策  
(狭あい道路の拡幅整備や建築物・インフラの不燃化・耐震化 / 液状化対策 / 耐震強化岸壁、海岸保全施設の整備 / 津波避難スペースの確保・拡充など)
- 気候変動に伴う激甚化・頻発化する風水害への対策  
(流域治水、内水対策、雨水浸透機能の回復、グリーンインフラの活用 / 高潮、海面上昇への対策 / 危険な崖地の改善や大規模盛土への対策など)
- 都市における多様な災害への対策  
(高層建築物・地下街の防災対策 / 石油コンビナートの防災対策 / 複合災害の発生可能性を想定した備えなど)
- 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  
(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 / 要配慮者利用施設の安全確保の検討など)

**方針② 災害時における都市機能の確保と円滑な復興****■災害時における都市機能の確保**

(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)

**■安全な防災拠点や避難路の確保**

(地域防災拠点の避難時の滞在環境や高齢者・障害者等災害時に支援の必要な方々への配慮 / 誰もが安全に避難できる経路・避難場所・拠点の確保など)

**■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**

(復興の基本的な方向性の検討 / 地域特性を踏まえた復興手法の検討 / 市民と協働した地域プログラムの検討など)

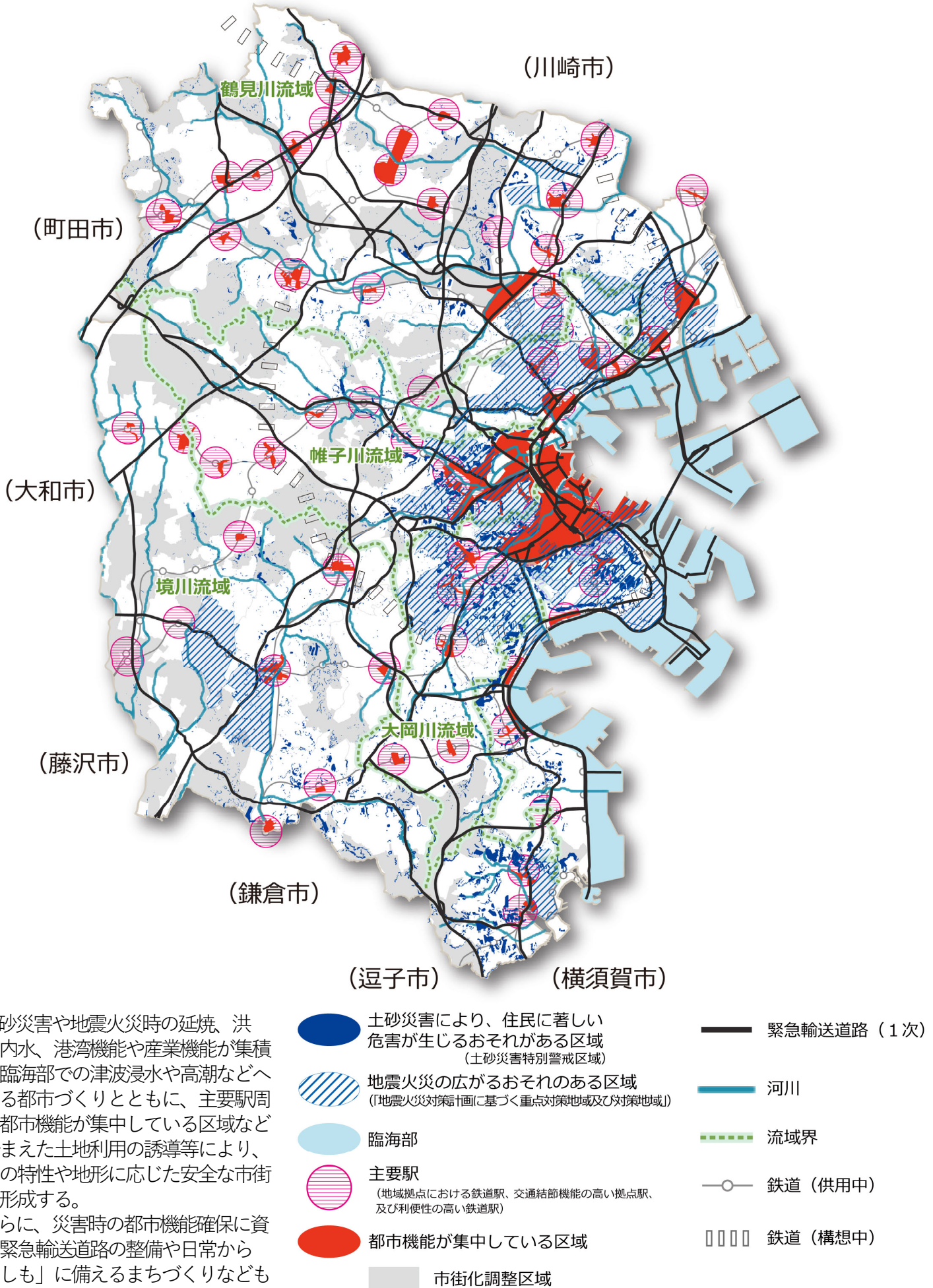
**方針③ 日常から「もしも」に備えるまちづくり****■自助・共助の体制強化**

(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 / 適切な情報周知 / 災害時に支援の必要な方々を含む様々な方と地域との連携促進など)

**■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**

(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)





土砂災害や地震火災時の延焼、洪水・内水、港湾機能や産業機能が集積する臨海部での津波浸水や高潮などへ備える都市づくりとともに、主要駅周辺や都市機能が集中している区域などを踏まえた土地利用の誘導等により、まちの特性や地形に応じた安全な市街地を形成する。

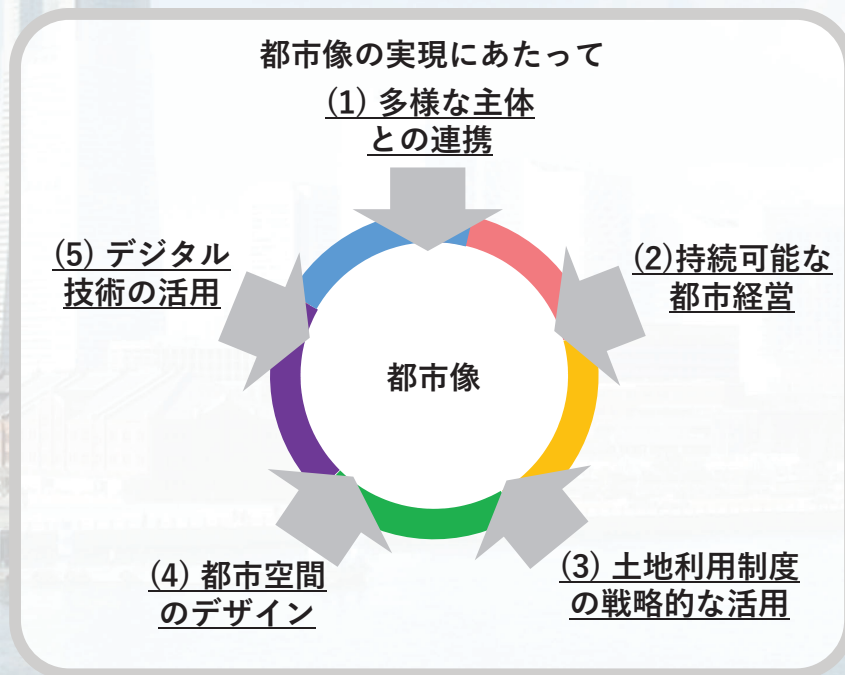
さらに、災害時の都市機能確保に資する緊急輸送道路の整備や日常から「もしも」に備えるまちづくりなども含めたリスク低減の取組により、都市の潜在力が発揮され、さらに魅力的な都市となることを目指す。



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

## 1-4 都市像の実現にあたって

目指すべき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。



## 1-4 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ことが必要である。

多様な主体との連携（これまでの取組）



みなまきラボ

鉄道沿線の価値向上への取組



アニメーションワークショップ（東京藝術大学）

大学と連携した学びの場の創出



山下公園

P-PFI制度による民間企業の創意工夫



野七里テラス

企業と連携した良質な住環境の整備・維持

○都市づくりに意欲的な民間事業者や地域のことをよく知るエリアの主体のマネジメントにより、都市を使いこなす取組を推進していく。

## 1-4 都市像の実現にあたって (2)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



## 1-4 都市像の実現にあたって (3)土地利用制度の戦略的な活用

目指すべき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。



具体的なイメージは「都市づくりの更なる推進に向けて」(p48)



## 1-4 都市像の実現にあたって (4)都市空間のデザイン

地域が持つ資源や個性、市民や企業等の地域への愛着を横浜を特徴づける景観、街並み、活動へと繋げ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)



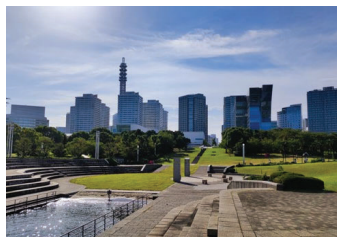
池谷家住宅  
(写真:横浜市記者発表資料)



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)



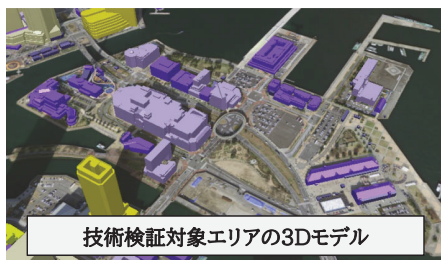
YOKOHAMA AIR CABIN  
(みなとみらい21HP)

- ( ・気候変動等グローバルな社会課題に対し、自然の力を取り入れて解決していく視点 )
  - ( ・それぞれの地域が持つ資源や個性などを意欲的な事業に結びつける視点 )
- 等を重視して、他のどの都市とも異なる横浜らしい都市空間の形成へと繋げていく。

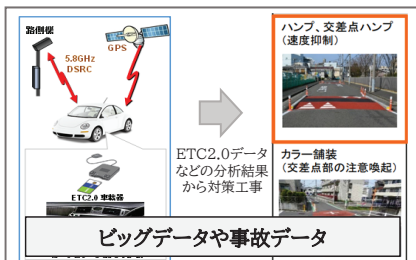
## 1-4 都市像の実現にあたって (5)デジタル技術の活用

行政サービスへのデジタルの活用とともに、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



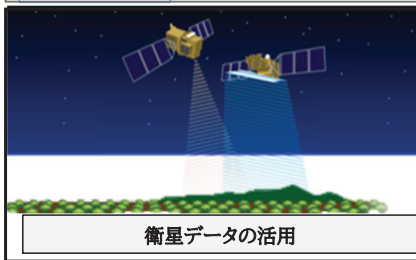
ビッグデータや事故データ



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



衛星データの活用



3D都市モデル×ゲーム

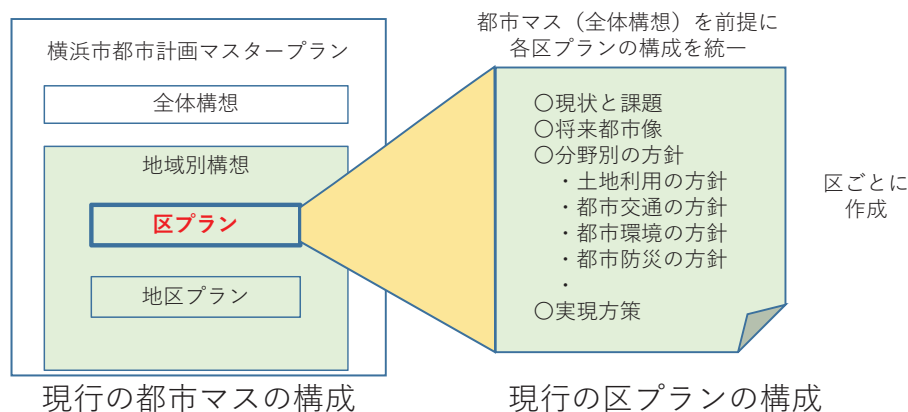
- いつでも誰でも利用できるオープンデータの整備や、都市情報の可視化、地域の課題解決につながるビッグデータの活用等、常に最先端のデジタル技術を取り入れ、GX/DX技術を実装した都市づくりを目指す。

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。

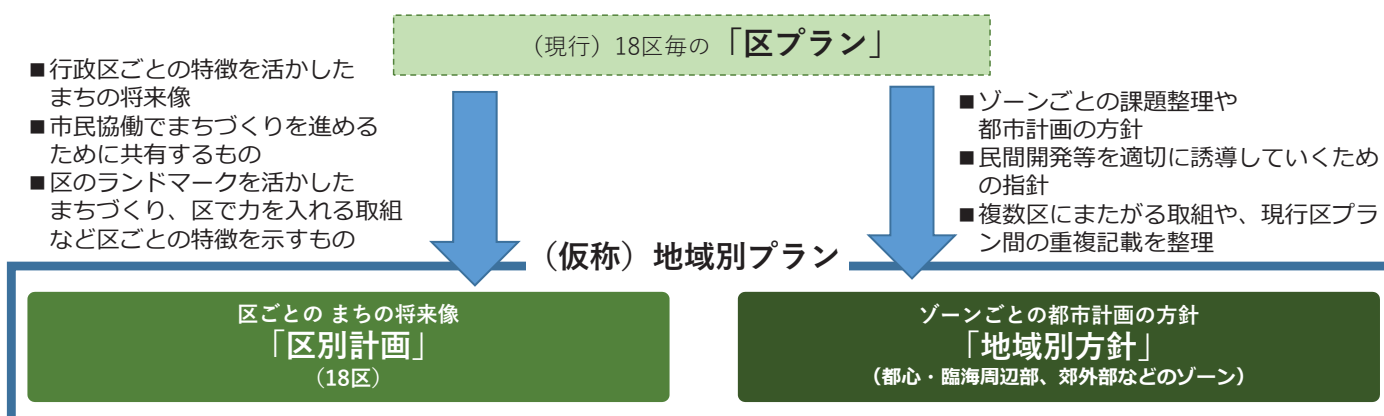


区民・事業者の意識を醸成し、協働してまちづくりを進めるためには、行政区ごとの特徴を活かし、関係者で共有するまちの将来像を定める必要がある。

また、引き続き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、地域課題への対応や複数区にまたがる取組、施策・制度に基づく都市計画の方針を土地利用特性に応じたゾーンごとに効率的・効果的に作成することが望ましい。

区の強みや魅力が伝わりやすくなるように、「区別計画」（区民に身近な区の単位でまちの将来像を定め、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、ゾーンごとに開発等の誘導に必要な都市計画の方針として示すもの）とで構成することが考えられるが、区別計画と地域別方針の記載内容や関係性については引き続き検討し、全体構想との役割分担も含めて整理した上で区プランを改定することが望ましい。

18区の区プランを、「（仮称）地域別プラン」として改定



改定後 イメージ

## (仮称) 地域別プラン

### 【記載内容の方向性】

区ごとに  
作成

#### I 区別計画（18区ごとのまちの将来像）

- 行政区ごとの特徴を活かしたまちの将来像を記載
- 市民協働でまちづくりを進めるために共有するもの
- 区のランドマークを活かしたまちづくり、区で力を入れる取組など区ごとの特徴を示すもの

#### II 地域別方針（都心・臨海周辺部、郊外部などのゾーンごとの都市計画の方針）

ゾーンごとに  
作成

- ゾーンごとの課題整理や都市計画の方針となるもの
- 民間開発や公共事業を適切に誘導していくための指針となるもの
- 例えば、鉄道沿線や河川流域といった複数区にまたがる取組などを記載

改定にあたっては、現行区プラン間の重複記載を整理

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）の改定後すみやかに、（仮称）地域別プランへと改定することが望ましい。

改定にあたっては全体構想と区別計画、地域別方針の関係性を考慮しつつ、区や関係局で協議しながら改定作業を進め、市民が手に取りやすいコンパクトなプランとなる必要がある。

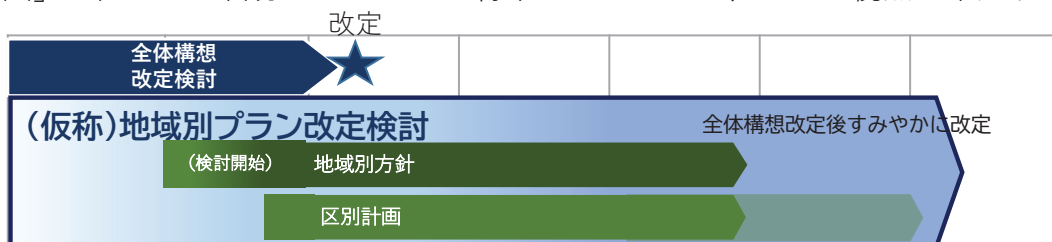
○現行の「区プラン」は、改定時、18区全てを改定するのに作業開始より約8年（平成24年～令和元年末）、各区の改定作業は、2～5年かかっており、全体構想との整合や社会経済状況の変化等への対応が課題であった。

○改定後の都市マス（全体構想）はテーマ型となり、内容・構成等が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。

○各区プランに記載されている分野別の方針等を「地域別方針」として関係区毎に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者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

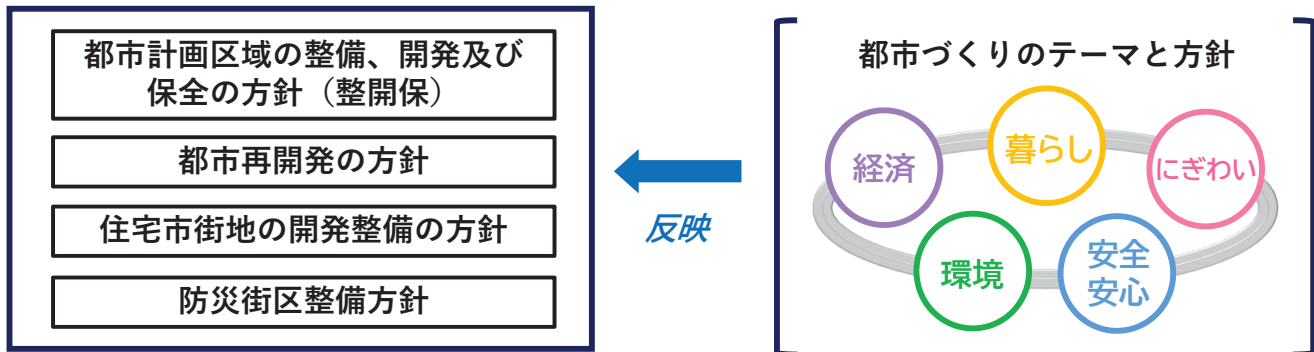
### Ⅱ-1 改定の基本的考え方

## 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、現行の内容を継承することを基本としたうえで、都市計画マスタープランの改定の基本的考え方を踏まえ、目標年次を2040年とし、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。

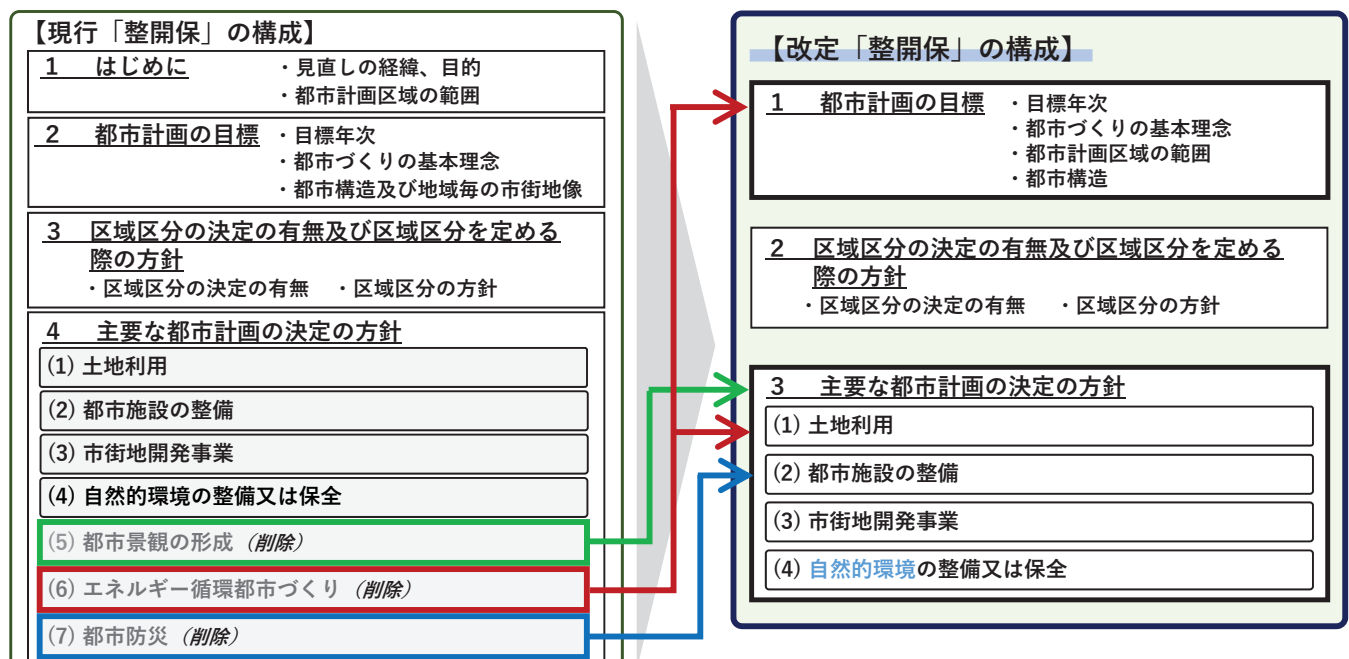


## II - 1 改定の基本的考え方

### 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、脱炭素社会の実現に関する項目については、都市計画全般に影響するため、「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

## II - 2 整開保等の改定の視点 (1)整開保 ①全体構成

### 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の改定の基本的考え方を踏まえ、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、38ページから40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

## II - 2 整開保等の改定の視点 (1)整開保 ②都市計画の目標

#### 【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

#### 【都市づくりのテーマと方針】

- 都心部での地域特性を生かした業務機能の強化 (経済①)
- 国際競争力の強化に向けた産業機能の強化 (経済①)
- 産業エリアのまちづくりと連動したブランディング (経済①)
- 今後重要性の高まる分野を見据えた産業育成 (経済①)
- 脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進 (経済②)
- 創造や出会いの場となる環境整備 (経済②)
- 横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積 (にぎわい①)
- 土地利用転換等を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
- 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 (にぎわい①)
- 既存ストックを利用した地域の交流・にぎわいの場づくり (にぎわい②)
- 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)
- 地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・移動環境の向上 (にぎわい③)
- 公共空間の積極的な利活用 (にぎわい③)
- 夜も朝も楽しめる環境づくり (にぎわい③)
- 地域のブランド形成による交流人口や関係人口の拡大 (にぎわい③)
- わが国をリードする、脱炭素化に向けた建築・まちづくりの推進 (環境③)

反映

#### 【凡例】

経済①：12ページから26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。



## II - 2 整開保等の改定の視点 (1)整開保 ③区域区分を定める際の方針

### 【改定「整開保」の構成】

### 【都市づくりのテーマと方針】

<b>2 区域区分を定める際の方針</b>
(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

反映

- 大学等の再投資や機能強化の推進 (経済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土地利用 (経済③)
- 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進 (環境②)

## II - 2 整開保等の改定の視点 (1)整開保 ④主要な都市計画の決定の方針 (土地利用)

### 【改定「整開保」の構成】

### 【都市づくりのテーマと方針】

<b>3 主要な都市計画の決定の方針</b>
(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

反映

- キャンパスや周辺地域の特性を踏まえた、大学とまちとの連携強化 (経済②)
- わが国をリードする、脱炭素化に向けた建築・まちづくりの推進 (環境③)
- 循環型の都市環境の構築 (環境③)
- 自助・共助の体制強化 (安全安心③)
- 都心部での地域特性を生かした業務機能の強化 (経済①)
- 地域経済の循環を促す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多様な機能の充実 (暮らし①)
- 適正な高度利用や用途の誘導など、地域特性に応じた住環境の整備 (暮らし①)
- 横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積 (にぎわい①)
- 土地利用転換等を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
- 夜も朝も楽しめる環境づくり (にぎわい③)
- 暮らしに身近なオープンスペースの柔軟な利活用 (暮らし②)
- 既存ストックを利用した地域の交流・にぎわいの場づくり (にぎわい②)
- 公共空間の積極的な利活用 (にぎわい③)
- 海や河川、公園等、水・緑を身近に感じ、地域を活性化させる新たな交流や潤いが生まれるまちづくりの推進 (環境①)
- 潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成 (環境①)
- 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)
- 都市における多様な災害への対策 (安全安心①)
- 気候変動に伴う激甚化・頻発化する風水害への対策 (安全安心①)

## II - 2 整開保等の改定の視点 (1) 整開保 ⑤ 主要な都市計画の決定の方針 (都市施設等)

### 【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】

- 着実な基盤の整備・保全によるネットワーク形成・強化・維持 (経済③)
- 持続可能な地域交通の実現 (暮らし③)
- 多様な移動手段に対応した通行環境整備 (暮らし③)
- 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③)
- 土地利用転換等を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
- 地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・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)
- 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 (環境②)
- わが国をリードする、脱炭素化に向けた建築・まちづくりの推進 (環境③)
- 気候変動に伴う激甚化・頻発化する風水害への対策 (安全安心①)
- 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)
- 災害時における都市機能の確保 (安全安心②)
- 安全な防災拠点や避難路の確保 (安全安心②)
- 地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上 (にぎわい②)
- 海や河川、公園等、水・緑を身近に感じ、地域を活性化する新たな交流や潤い生まれるまちづくりの推進 (環境①)
- 潤いや安らぎを身近に感じられる都市景観の形成 (環境①)
- 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 (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)
- 気候変動への適応策の推進 (環境③)

反映

## II - 2 整開保等の改定の視点 (2) 都市再開発の方針

### 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) 既存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】

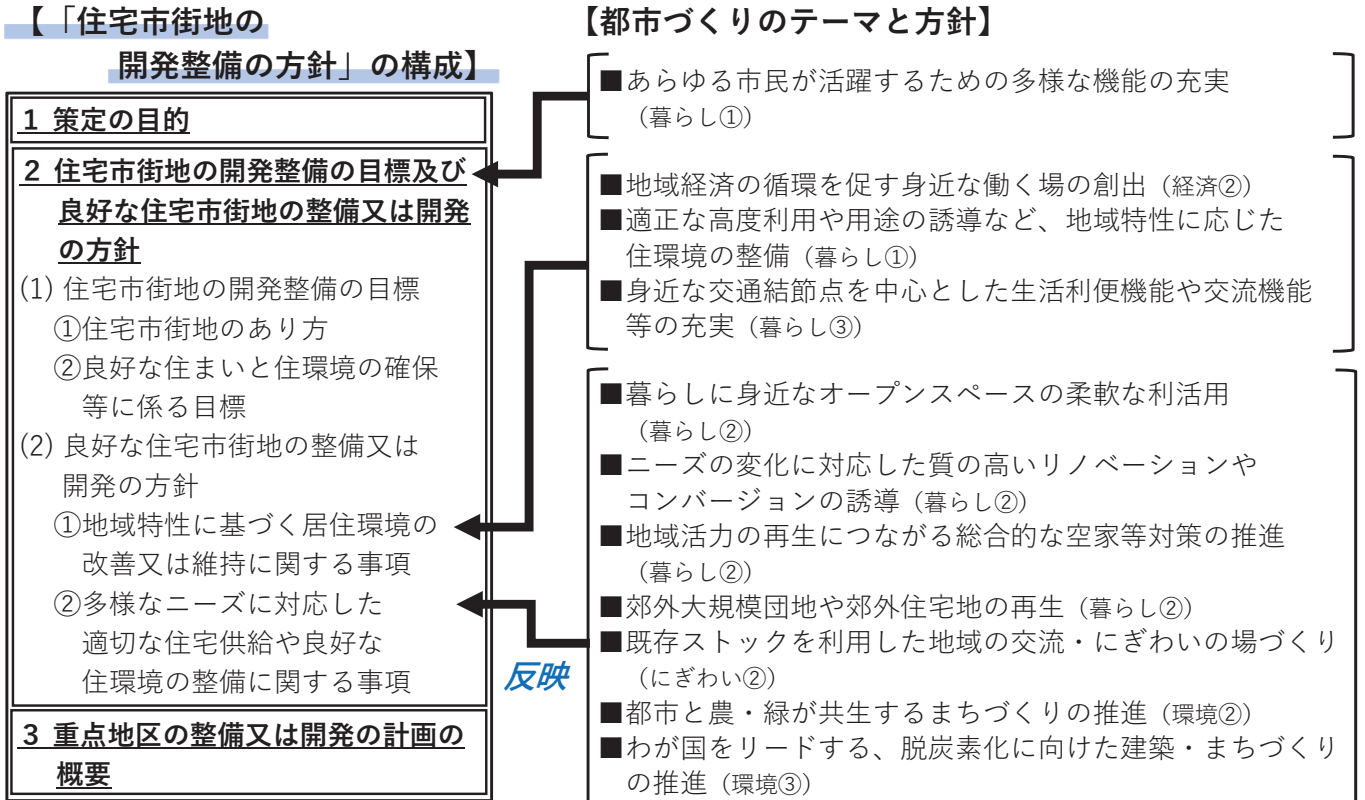
- 都心部での地域特性を生かした業務機能の強化 (経済①)
- 国際競争力の強化に向けた産業機能の強化 (経済①)
- 地域経済の循環を促す身近な働く場の創出 (経済②)
- 横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積 (にぎわい①)
- 土地利用転換等を契機とした拠点の形成 (にぎわい①)
- 既存ストックを利用した地域の交流・にぎわいの場づくり (にぎわい②)
- クリエイターやアーティストの活動・表現による都市空間の創造的な活用 (にぎわい②)
- 地域住民や来街者一人ひとりのニーズに対応する更なる回遊性・移動環境の向上 (にぎわい③)
- 公共空間の積極的な利活用 (にぎわい③)
- 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進 (環境②)
- わが国をリードする、脱炭素化に向けた建築・まちづくりの推進 (環境③)
- 脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進 (経済②)
- 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 (経済②)
- 災害時における都市機能の確保 (安全安心②)
- 多様な移動手段に対応した通行環境整備 (暮らし③)

反映

## II - 2 整開保等の改定の視点 (3)住宅市街地の開発整備の方針

### 改定の基本的な考え方

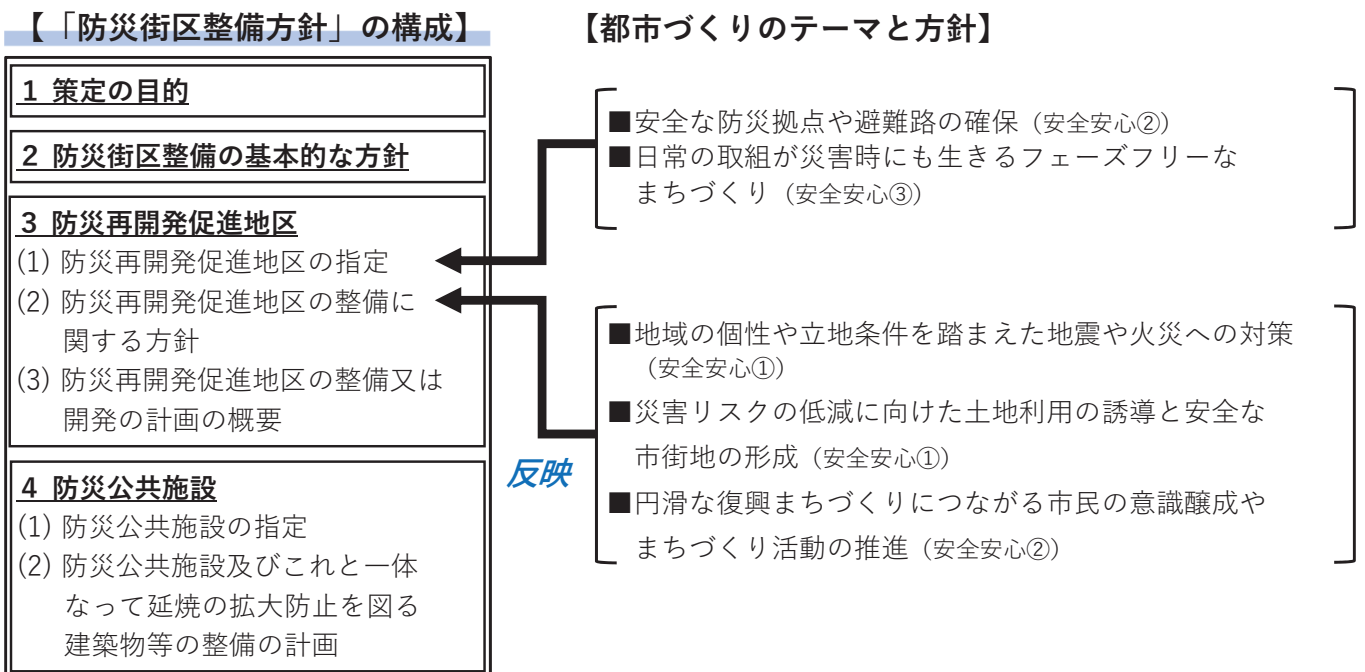
住宅市街地の開発整備の方針については、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、現行の内容を基本としつつ、以下に挙げる項目を追加することが考えられる。



## II - 2 整開保等の改定の視点 (4)防災街区整備方針

### 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。







### Ⅲ 「第 8 回線引き全市見直し」について

### III-1 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、上位計画である都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）等の改定の方角性を踏まえ、線引きの見直しを行うことが望ましい。

- (1) 現行の基準を継承した上で、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。

#### 反映する視点

- ① 大学等の再投資や機能強化の推進（経済②）
- 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土地利用（経済③）
- ③ 都市と農・緑が共生するまちづくりの推進（環境②）

- (2) 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。

### III-2 線引き見直しにおける基本的基準の改定

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
<b>2 市街化区域への編入</b>		
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	住民等の多様な主体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

### 反映する視点

#### 追加① 大学等の再投資や機能強化の推進（経済②）

大学等の再投資や機能強化を推進するため、市街化調整区域にある学術研究施設※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土地利用（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土地利用を進めるため、市街化調整区域内にある鉄道駅徒歩圏域及び整備済の幹線道路沿道で、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（環境②）

鉄道駅徒歩圏域及び整備済の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保全する農地を整理したうえで編入区域を設定し、市街化区域に編入することが望ましい。

### <基準改定にあたり、視点（経済・環境）を反映> ※グレーは現行基準

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「大学等の再投資や機能強化の推進」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 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・見直しを行う必要がある。
- ・ 社会経済状況の変化を捉えた都市づくりにあたり、目標年次に捉われず柔軟に見直す必要がある。

### <土地利用制度の戦略的な活用> < 1-4 都市像の実現にあたって(3)土地利用制度の戦略的な活用(p29)より

- ・ 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。

### 土地利用制度の戦略的な活用の例

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



## 都市づくりの更なる推進に向けて

### <土地利用制度の戦略的な活用> < 1-4 都市像の実現にあたって(3)土地利用制度の戦略的な活用(p29)より

- ・ 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つな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指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がる、利便性の高い鉄道駅周辺における住宅容積率の緩和
キ)	都市機能と農業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誘導手法の見直し ・ 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

## 【参考】土地利用制度の戦略的な活用

※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

基盤の整備状況等に応じて最大で800%としている都心部の指定容積率（商業地域）について、まちのポテンシャル等に応じ、さらに高い容積率の地区を指定し、業務・商業機能の集積を図る。

### イ) 研究開発環境の整備につな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。

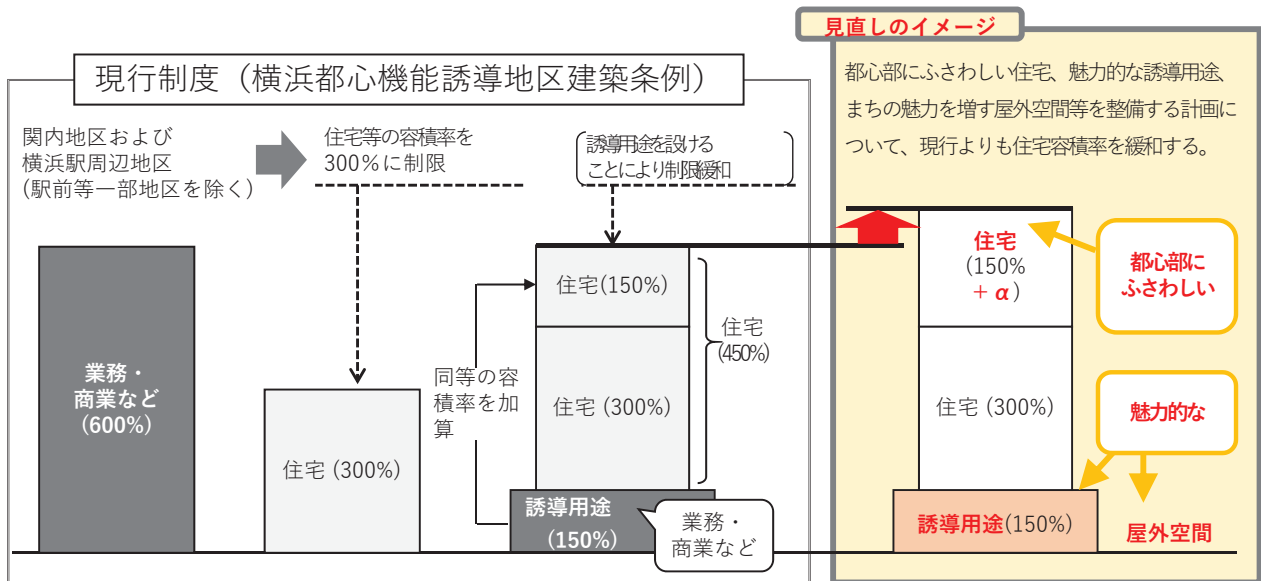
#### 見直しのイメージ

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。

## 【参考】土地利用制度の戦略的な活用

### エ) 都心機能強化につながる居住機能の立地誘導

※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。



#### 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



## 【参考】土地利用制度の戦略的な活用

### 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當を受けながら、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

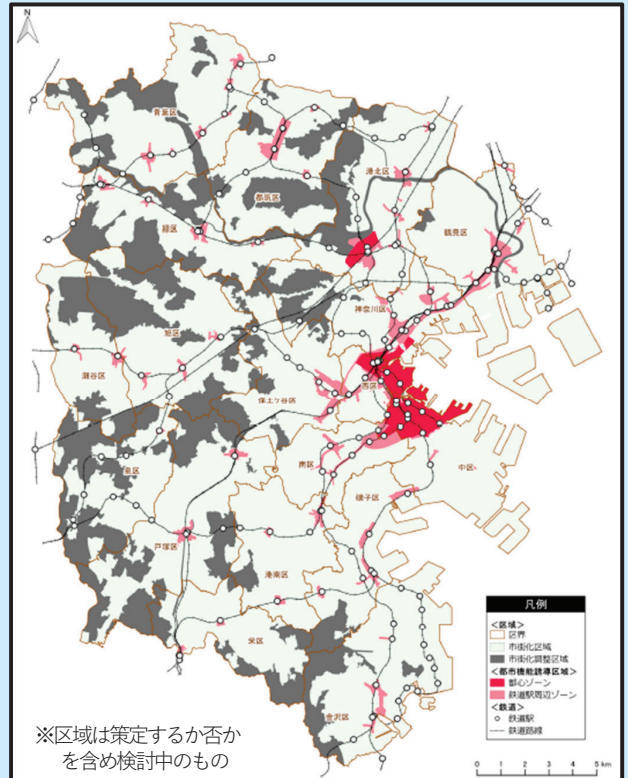
#### 居住誘導区域

→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。

## 【参考】土地利用制度の戦略的な活用

### 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。



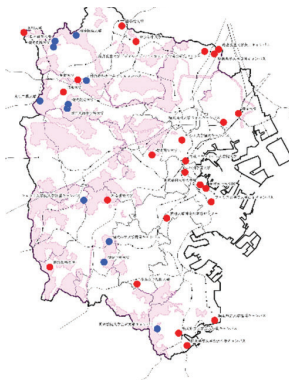
#### 見直しのイメージ

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

市内の、28大学による54の大学施設の立地

※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。



- 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土地利用に関する基準の見直しなどを図る。



小委員会委員名簿

区分		氏名(◎:委員長)	職業等
学識経験のある者	都市計画	◎高見沢 実	横浜国立大学大学院教授
	交通計画	森地 茂	政策研究大学院大学教授
	都市計画	小泉 秀樹	東京大学大学院教授
	不動産マネジメント	齊藤 広子	横浜国立大学教授
	環境デザイン	池邊 このみ	千葉大学グランドフェロー
	都市防災	石川 永子	横浜国立大学准教授
横浜市会議員		磯部 圭太	建築・都市整備・道路委員会委員長(第1～4回)
		高橋 のりみ	建築・都市整備・道路委員会委員長(第5～6回)
市民		小宮 美知代	公募委員(※現在は臨時委員)
臨時委員		藤原 徹平	横浜国立大学大学院准教授

小委員会での検討経過

開催回	検討テーマ
第1回(令和4年7月14日)	都市づくりの歴史、現行の都市マス
第2回(令和4年9月2日)	都市づくりのテーマ(暮らし、経済)
第3回(令和5年1月20日)	都市づくりのテーマ(にぎわい、環境、安全安心)、地域別構想
第4回(令和5年4月18日)	都市像の実現にあたって、整開保等、線引き見直し 土地利用制度の戦略的な活用等
第5回(令和5年9月1日)	都市マス、整開保等、線引き見直しの基本的考え方(原案)
第6回(令和5年10月27日)	都市マス、整開保等、線引き見直しの基本的考え方(案)

