

議第1434号

横浜国際港都建設計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議第1435号

横浜国際港都建設計画

都市再開発の方針の変更

議第1436号

横浜国際港都建設計画

住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第1437号

横浜国際港都建設計画

防災街区整備方針の変更

## これまでの検討経過等

### 審議案件

- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- ・ 第8回線引き全市見直し
- ・ 横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）の改定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更

都市計画  
マスタープラン  
(都市マス)

即する



都市計画区域の  
整備、開発及び  
保全の方針  
(整開保)

## 整開保等

- 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



即する

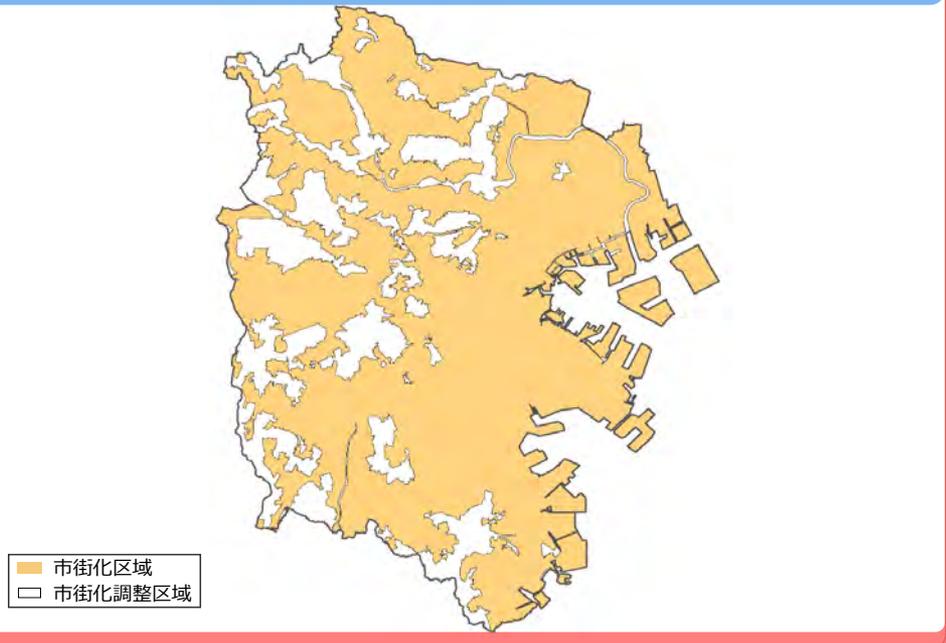


即する

## 個別の都市計画



## 区域区分(線引き)



令和4(2022)年度

令和5(2023)年度

令和6(2024)年度

- ① 都市計画マスタープランの改定
- ② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- ③ 第8回線引き全市見直し  
の基本的考え方について

都市計画審議会【諮問】  
6月

小委員会【計6回】

都市計画審議会【答申】  
11月

説明会・意見募集・  
都市計画審議会への報告等

本日  
都市計画審議会【審議】  
3月

令和4(2022)年度

令和5(2023)年度

令和6(2024)年度

- ① 都市計画マスタープランの改定
- ② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定の基本的考え方について
- ③ 第8回線引き全市見直し

都市計画審議会【諮問】  
6月

小委員会【計6回】

都市計画審議会【答申】  
11月

説明会・意見募集・  
都市計画審議会への報告等

本日  
都市計画審議会【審議】  
3月

都市計画マスタープラン等が

目標年次、令和7(2025)年を迎えるにあたり

- 超高齢社会の進展やデジタル分野の技術革新、環境負荷に対する社会的な要請などへの対応が必要
- 郊外部における住宅市街地の住まい方などの検討や都心部における商業・業務機能の強化などを総合的に進め、あらゆる世代や企業から選ばれる都市の実現に向けた検討が必要

横浜の将来の都市像を描き、

その実現に向けた都市づくりの方向性を検討するため、

都市計画マスタープラン改定等の基本的考え方  
本審議会に諮問 ⇒ 小委員会にて議論

令和4(2022)年度

令和5(2023)年度

令和6(2024)年度

- ① 都市計画マスタープランの改定
- ② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- ③ 第8回線引き全市見直し  
の基本的考え方について

都市計画審議会【諮問】  
6月

小委員会【計6回】

都市計画審議会【答申】  
11月

説明会・意見募集・  
都市計画審議会への報告等

本日  
都市計画審議会【審議】  
3月

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)等及び区域区分(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の改定の機会を捉え、整開保等と都市計画マスタープラン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

都市マス、整開保等の改定経過

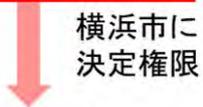
西暦(年)	都市マス	整開保等、線引き
1970		神奈川県決定
1977		第1回改定、見直し(県)
1984		第2回改定、見直し(県)
1992		第3回改定、見直し(県)
1997		第4回改定、見直し(県)
1999	決定(横浜市)	
2003		第5回改定、見直し(県)
2010		第6回改定、見直し(県)
2013	第1回改定(横浜市)	
2018		第7回改定、見直し(横浜市)
今回		横浜市同時改定

※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

- 市域全域が都市計画区域として定められており、都市計画マスタープランと整開保等が同一の区域を対象とする特徴を最大限生かし、相互に連携し、一体となって都市づくりを進める

一体となった都市づくり

都市計画マスタープラン

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

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

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(整開保等)

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

行政が定める都市計画の基本方針

多くの市民や企業がまちづくりの主役になる

## 都市計画マスタープラン改定の基本的考え方

- 市民生活や活動になじみのあるテーマ別にまとめる
- 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 など



## 整開保等改定の基本的考え方

- 現行計画の内容を継承することを基本とした上で、都市づくりのテーマ等を適切に反映して、改定を行う必要がある など

## 第8回線引き全市見直しの基本的考え方

- 上位計画である整開保等の改定の方向性を踏まえ、都市づくりの視点を基本的基準に反映し、見直しを行うことが望ましい など

## これまでの検討経過等

### 審議案件

- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定
- ・ 第8回線引き全市見直し
- ・ 横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）の改定

**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更**

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等

都市計画区域の整備、開発  
及び保全の方針（整開保）

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

上記 **4方針** を指し、都市計画の基本的な方向性を示すもの

即する

線引き見直し

⇒市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分等

## ■ 整開保等の改定及び線引き見直しの経過

当初決定	昭和45(1970)年6月
第1回改定・見直し	昭和52(1977)年3月
第2回改定・見直し	昭和59(1984)年12月
第3回改定・見直し	平成4(1992)年9月
第4回改定・見直し	平成9(1997)年4月
第5回改定・見直し	平成15(2003)年3月
第6回改定・見直し	平成22(2010)年3月
第7回改定・見直し	平成30(2018)年3月



**【今回】** 第8回改定・見直し

# ■ 答申以降の検討経過

「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(2023)年11月[答申]

都市計画市素案(案)  
〈説明会〉〈縦覧(閲覧)〉〈意見募集〉

…令和6(2024)年1月31日  
～2月29日

都市計画市素案説明会  
〈現地説明会〉〈動画配信〉

…令和6(2024)年7月18日  
～8月8日

都市計画市素案  
〈縦覧(閲覧)〉〈公述申出の受付〉

…令和6(2024)年7月25日  
～8月8日

都市計画公聴会

…令和6(2024)年9月2日

都市計画案  
〈縦覧(閲覧)〉〈意見書の受付〉

…令和7(2025)年1月15日  
～1月29日

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

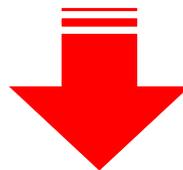
都市再開発の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針の変更

防災街区整備方針の変更

## 目 的

- 長期的な視点に立った都市の将来像や、都市計画に関する基本的な方向性を示す。
- 横浜市による都市計画の決定や変更は、この方針に即して実施される。



都市計画の方向性を共有化し  
計画的な都市整備を推進する

## 構成

- 1 都市計画の目標
- 2 区域区分(線引き)の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針



## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

○区域区分※(線引き)を定めるものとする。

※市街化区域と市街化調整区域の区分

○市街化区域は、鉄道駅周辺などの拠点整備や生活利便施設等の機能集積を目的とした開発を誘導し、インフラの整備を図る。

○市街化調整区域は、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。

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 既に市街化区域と同様の水準と認められる区域を市街化区域へ編入する。
- 鉄道駅周辺及び徒歩圏域、高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、米軍施設跡地等において、土地利用の促進を図る区域等は、地区計画によるまちづくり等と併せて随時市街化区域へ編入する。
- 市街化区域で一団の緑地等については、土地所有者等の意向を踏まえながら、市街化調整区域への編入を行うことが望ましい。

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- 都市の健全な発展を図るため、生活や生産などの都市活動の基盤として、住宅地、業務・商業地、工業地、道路、鉄道、上下水道、河川、公園、緑地などが適切に配置された**バランスのとれた都市形成を推進**する。  
特に、都市計画分野全般において、**脱炭素社会の実現に資する取組をより一層推進**する。
- 土地利用
  - ・業務・商業地、工業地、流通業務地、住宅地の**主要用途を計画的に配置**する。

## 3 主要な都市計画の決定の方針

### ○都市施設の整備

- ・誰もが安全・安心・円滑・快適に移動でき、環境負荷の低減にも資する交通の実現を目指し、総合的な交通体系の整備を進める。
- ・下水道及び河川の整備を総合的に推進し、快適で安全・安心な市民生活の確保を図る。

### ○市街地開発事業

- ・利便性向上や国際競争力強化等のため、地域特性に応じた計画的な市街地開発事業を進める。

### ○自然的環境の整備又は保全

- ・多様なライフスタイルが実現できる水・緑豊かな都市環境の形成に向け、水・緑環境の保全・創出を進める。

# ■都市再開発の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

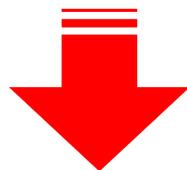
**都市再開発の方針の変更**

住宅市街地の開発整備の方針の変更

防災街区整備方針の変更

## 目 的

- 計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を示す。
- そのうち「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」及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示す。



再開発の適正な誘導と  
計画的な推進を図る

## 構 成

- 1 都市再開発の方針
- 2 計画的な再開発が必要な市街地  
(1号市街地)
- 3 規制誘導地区
- 4 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)

# ■都市再開発の方針の変更

## 1 都市再開発の方針

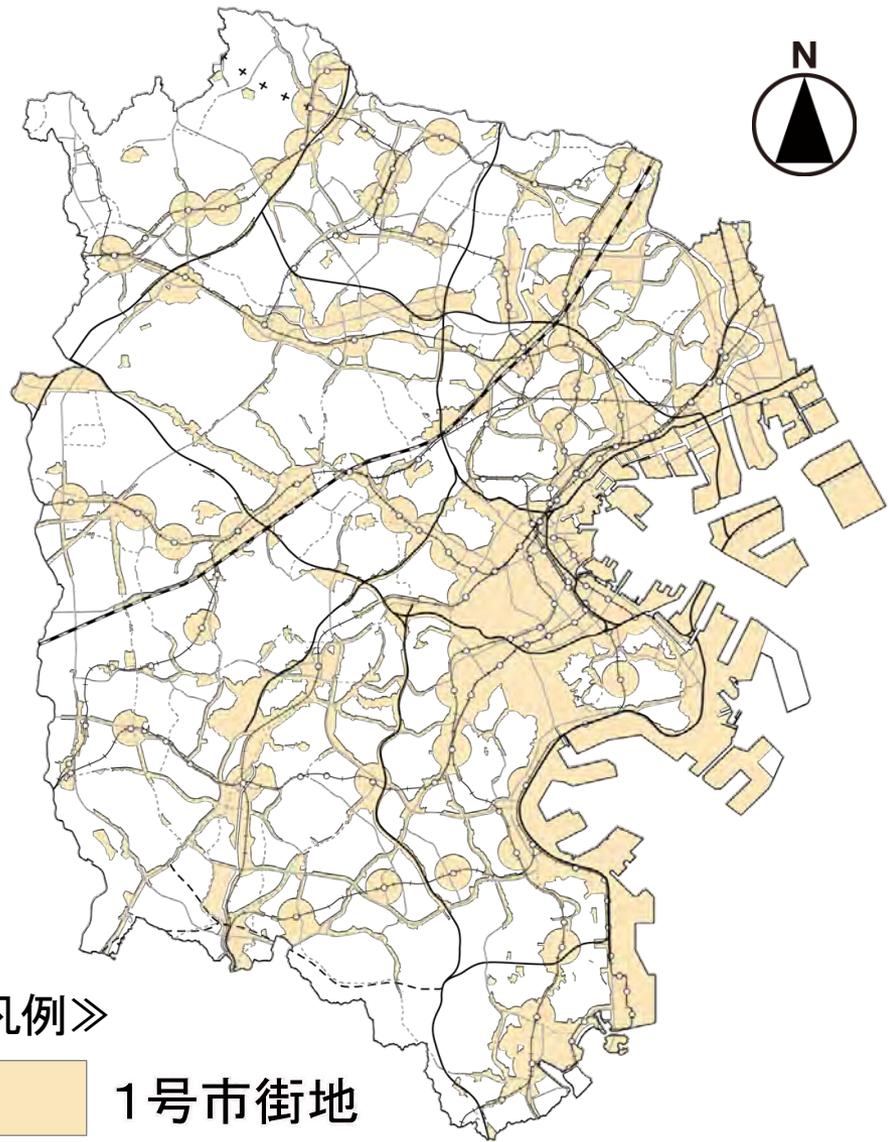
- 人口動態や産業構造の変化、気候変動等に対応した持続可能な市街地を形成するため、これまで整備されてきた都市インフラ等を生かしながら、再開発を進める。
- 市街化が進行しつつある地域においては、無秩序な市街化を抑制し、また、宅地化が進んでいない地域においては、周辺土地利用との整合性に留意しながら、計画的な市街地整備を進める。
- 既成市街地においては、都市機能の向上や更新などを図るため、公共施設整備や土地利用の適正化・効率化により、積極的に市街地の整備改善を進める。

# 都市再開発の方針の変更

## 2 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）

既成市街地を中心に、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、**計画的な再開発が必要な市街地**として、整備・改善を図ることを目的に指定する。

面積	約17,172ha
----	-----------



《凡例》  
1号市街地

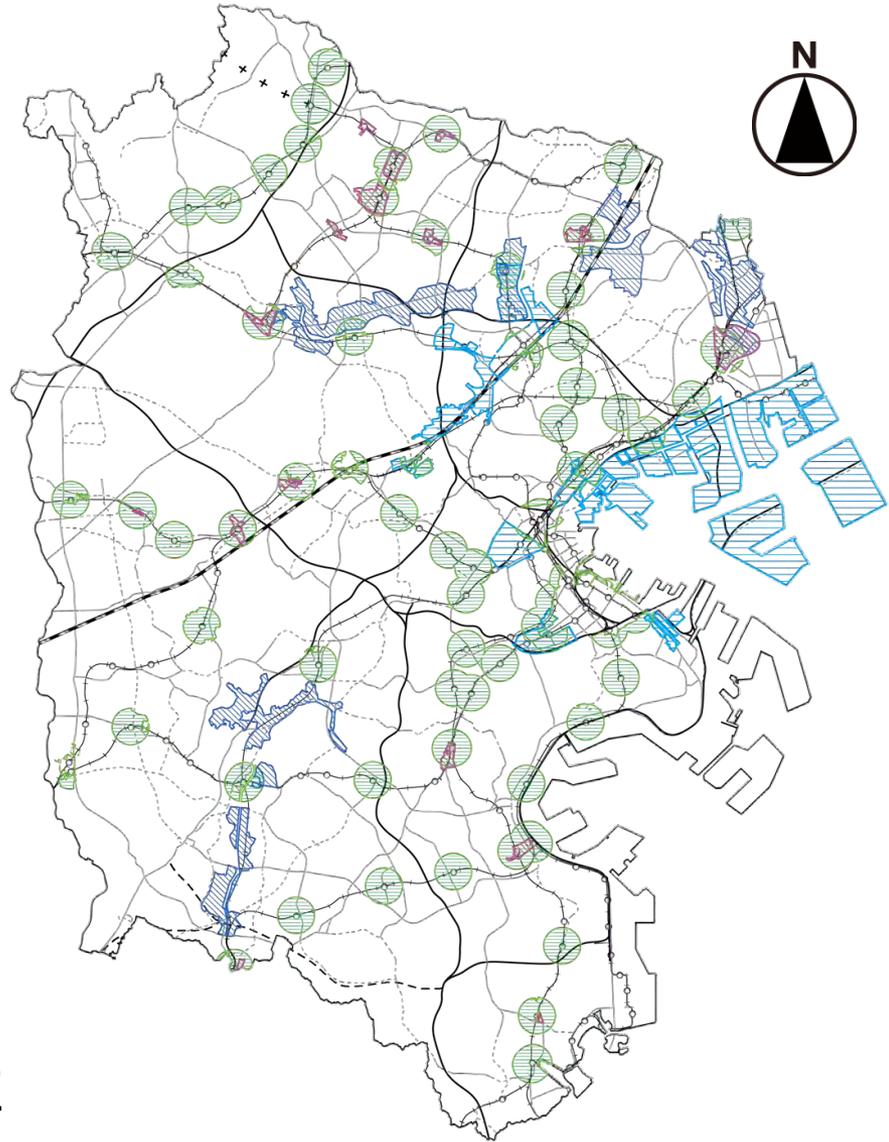
# 都市再開発の方針の変更

## 3 規制誘導地区

「1号市街地のうち、**規制・誘導を主体に整備・改善を図る地区**」として、民間による事業化の促進や適切な誘導を図ることを目的に指定する。

《凡例》

- ①  都心・京浜臨海部地区
- ②  主要駅周辺地区
- ③  内陸部工業地区
- ④  街づくり協議機能誘導地区



# ■都市再開発の方針の変更

## 4 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)

「1号市街地のうち、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」として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。

地区数

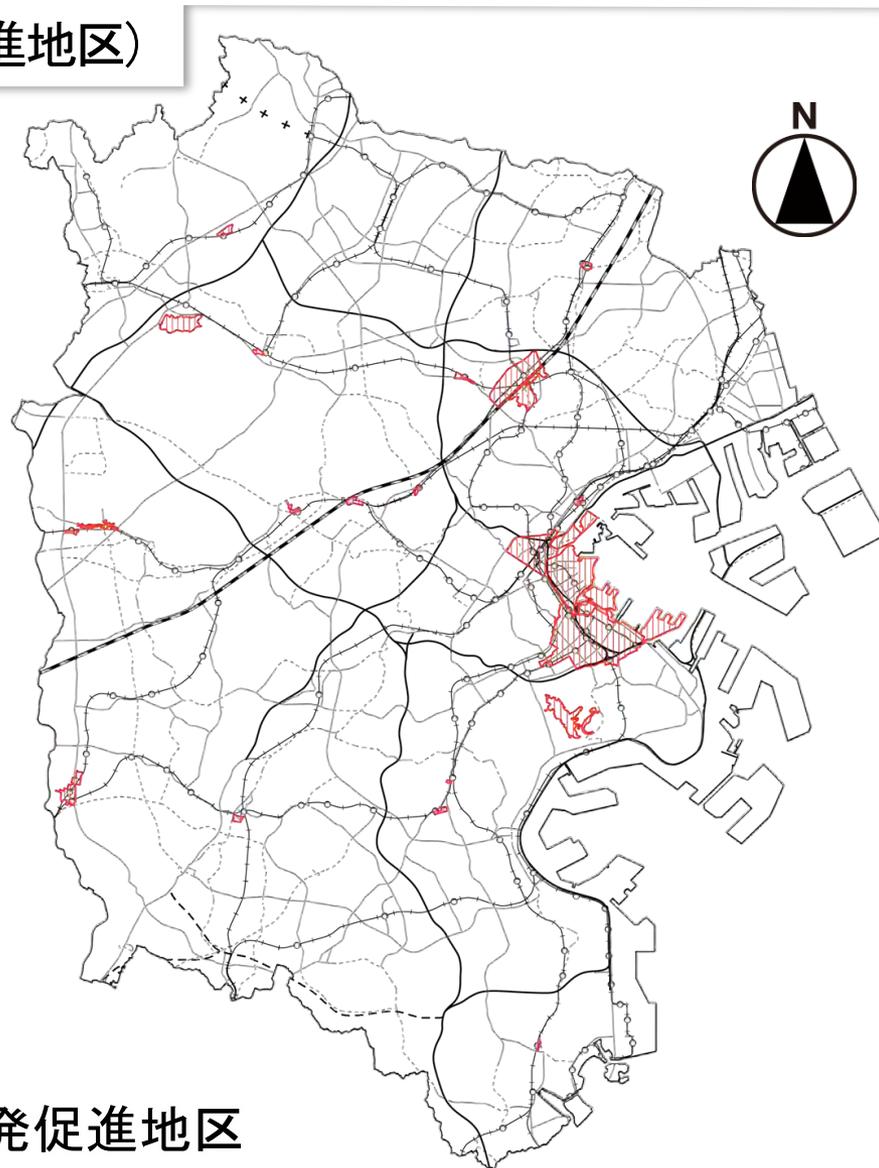
26地区

※現行:31地区 ⇒ 追加:2地区 削除:7地区

《凡例》



2号再開発促進地区



# ■住宅市街地の開発整備の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市再開発の方針の変更

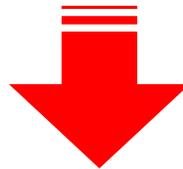
**住宅市街地の開発整備の方針の変更**

防災街区整備方針の変更

# ■住宅市街地の開発整備の方針の変更

## 目 的

- 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を示す。
- 「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要を示す。



良好な住宅市街地の  
開発整備を図る

## 構 成

- 1 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
- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

# ■住宅市街地の開発整備の方針の変更

## 1 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

- 横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かし、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。
- 多様なニーズに対応した住宅の供給、脱炭素社会の実現に資する住宅の供給に向けた取組、マンションの管理適正化・再生円滑化や、大規模団地の再生に向けた取組などを推進する。

# ■住宅市街地の開発整備の方針の変更

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「**一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区（重点地区）**」について指定する。

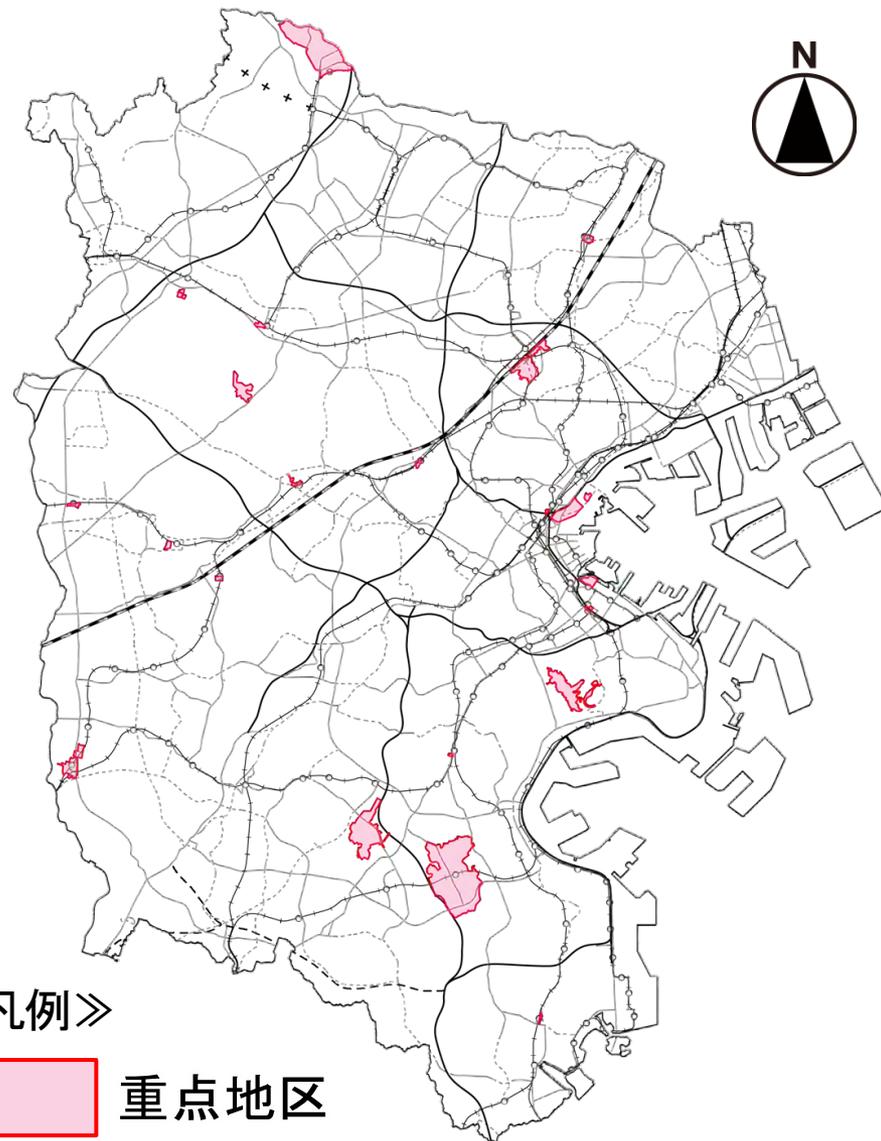
地区数

22地区

※現行:23地区 ⇒ 追加:3地区 削除:4地区

《凡例》

 重点地区



# ■防災街区整備方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市再開発の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針の変更

**防災街区整備方針の変更**

## 目 的

- 「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（防災再開発促進地区）」及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要を示す。
- 防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要を示す。



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

## 構 成

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

# ■防災街区整備方針の変更

## 1 防災街区整備の基本的な方針

- 市内で大規模な地震が発生した場合、火災で焼失する建物の被害が特定の地域に集中すると想定されるため、対象地域を絞り込み、優先的に地震火災対策を行うことで市全体の地震火災リスクの低減につなげる。
- 耐火性の高い建築物への建替え促進等の地震火災対策を効果的に進めるとともに、日常からの取組が災害時にも生きるまちづくりの視点も取り入れて、燃えにくく、住みやすいまちの実現を目指す。

# ■防災街区整備方針の変更

## 2 防災再開発促進地区

「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」で延焼の危険性が高い地域として、延焼危険性の改善と安全な防災拠点や避難路の確保等を図ることを目的に指定する。

地区数

22地区

※現行から変更なし

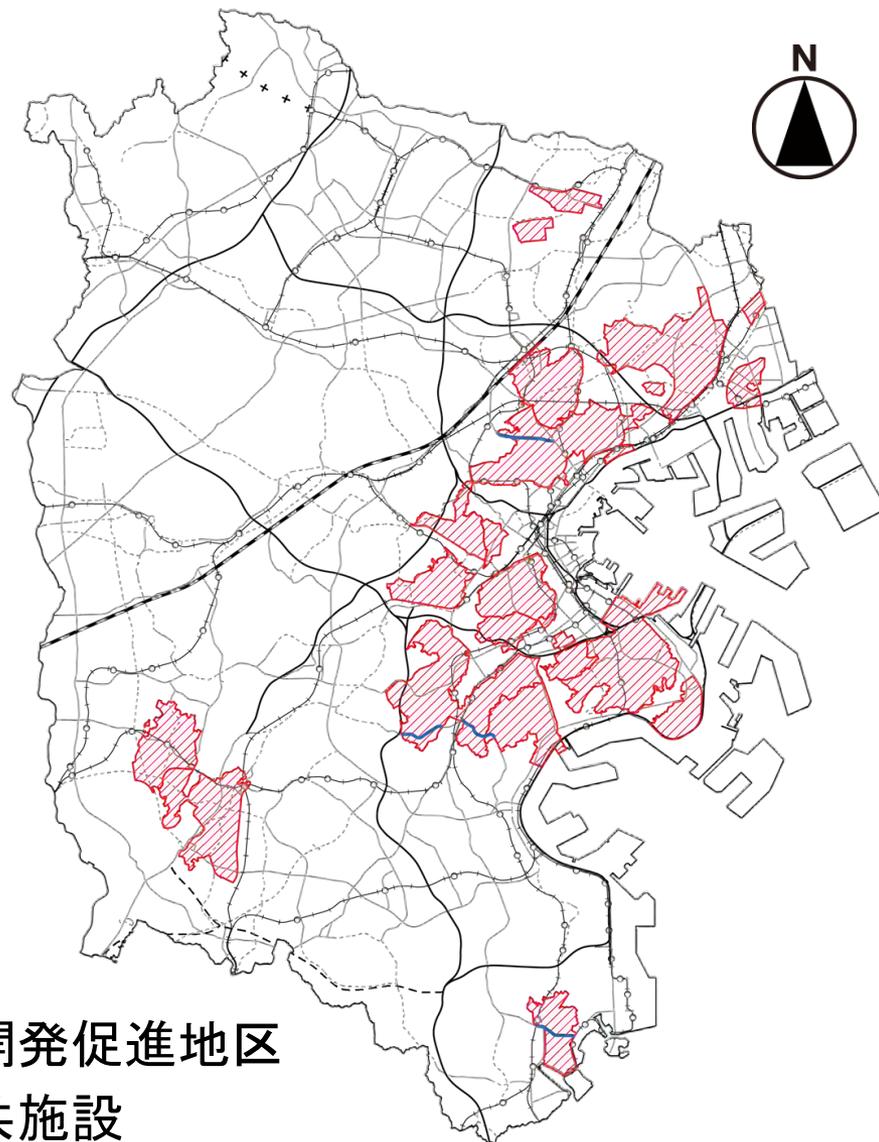
《凡例》



防災再開発促進地区



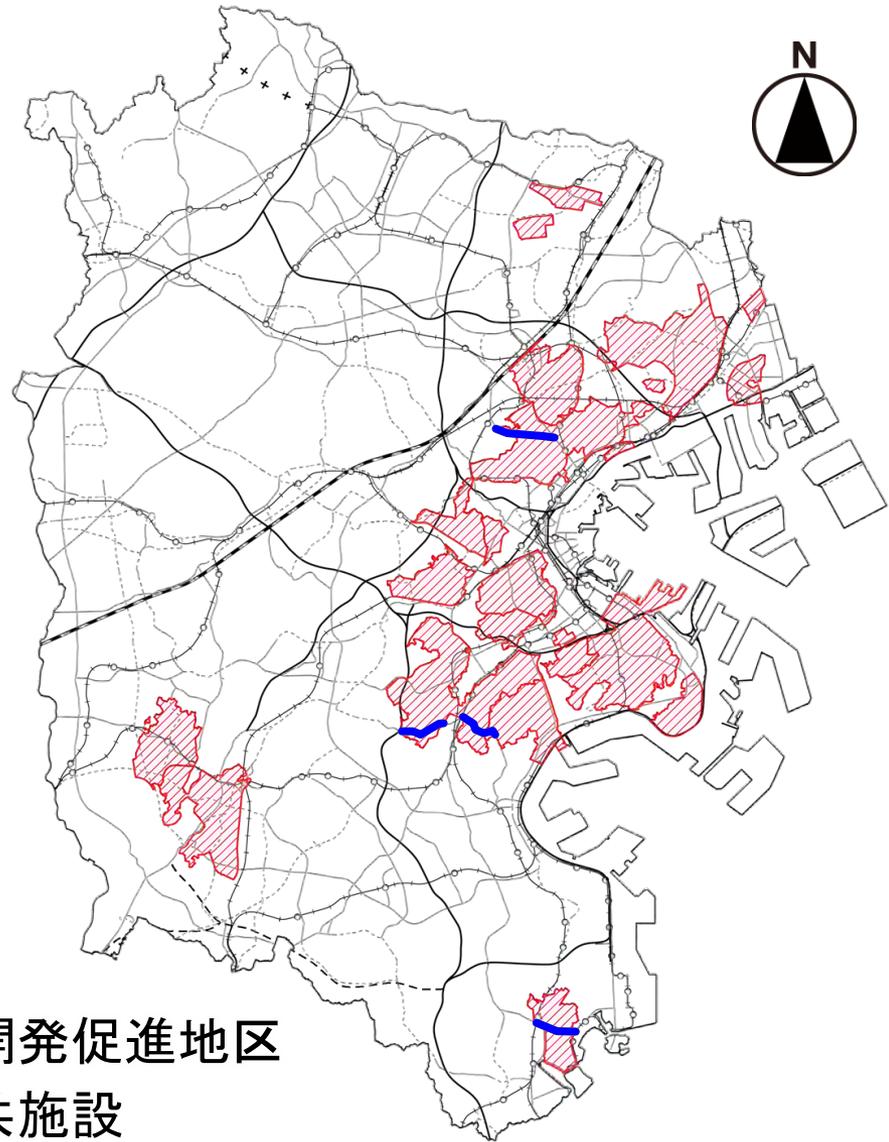
防災公共施設



# ■防災街区整備方針の変更

## 3 防災公共施設

防災再開発促進地区内で、**延焼遮断帯の早期形成に向けた整備が必要な都市計画道路**として、沿道の建築物の不燃化と合わせて、地震火災の延焼の拡大防止を図ることを目的に指定する。



路線数	3 路線
-----	------

※現行から変更なし

《凡例》

- 防災再開発促進地区
- 防災公共施設

公聴会の開催	令和6(2024)年9月2日
公述の申出	2名
公述人	2名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

縦覧期間	自 令和7(2025)年1月15日 至 令和7(2025)年1月29日
意見書の提出	なし