

報告事項 1 横浜市立地適正化計画の方向性について

1 立地適正化計画とは

2 計画に定める主な項目

3 今後の予定

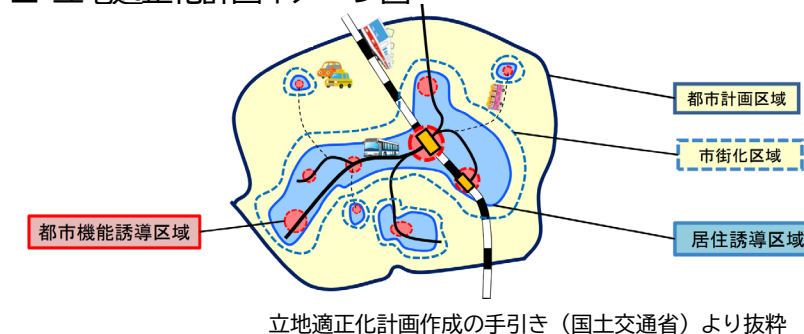
1 立地適正化計画とは

1 立地適正化計画とは

1 立地適正化計画とは

- 都市再生特別措置法に基づき、コンパクトな市街地の形成に向けて市町村が定める計画です。
- 主に、次の項目を定めます。
 - ① 居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設（誘導施設）と誘導する区域（都市機能誘導区域）
 - ② 住宅を誘導する区域（居住誘導区域）
 - ③ 自然災害（「地震・津波」「浸水災害」「土砂災害」）に対する防災・減災対策と復興まちづくりの目標や実施方針（防災指針）
- 計画の策定により、各誘導区域外で建築、開発行為等を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じ、市町村は、必要に応じて助言を行うことができます。また、計画に位置付ける防災・減災対策などについて、国費の補助率が増加されることで、事業の促進が図られます。

■ 立地適正化計画イメージ図



■ 立地適正化計画に規定する事項

- (1) 立地の適正化に関する基本的な方針等
- (2) 居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）
- (3) 誘導施設の立地を誘導すべき区域及び誘導すべき施設（都市機能誘導区域等）
- (4) 誘導施設の立地を図るために必要な事業
- (5) 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）
- (6) (2)～(5)の推進に関連して必要な事項
- (7) 住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項

2 計画に定める主な項目

1 基本方針とまちづくりの方向性

2 都市機能誘導区域

3 居住誘導区域

4 防災指針

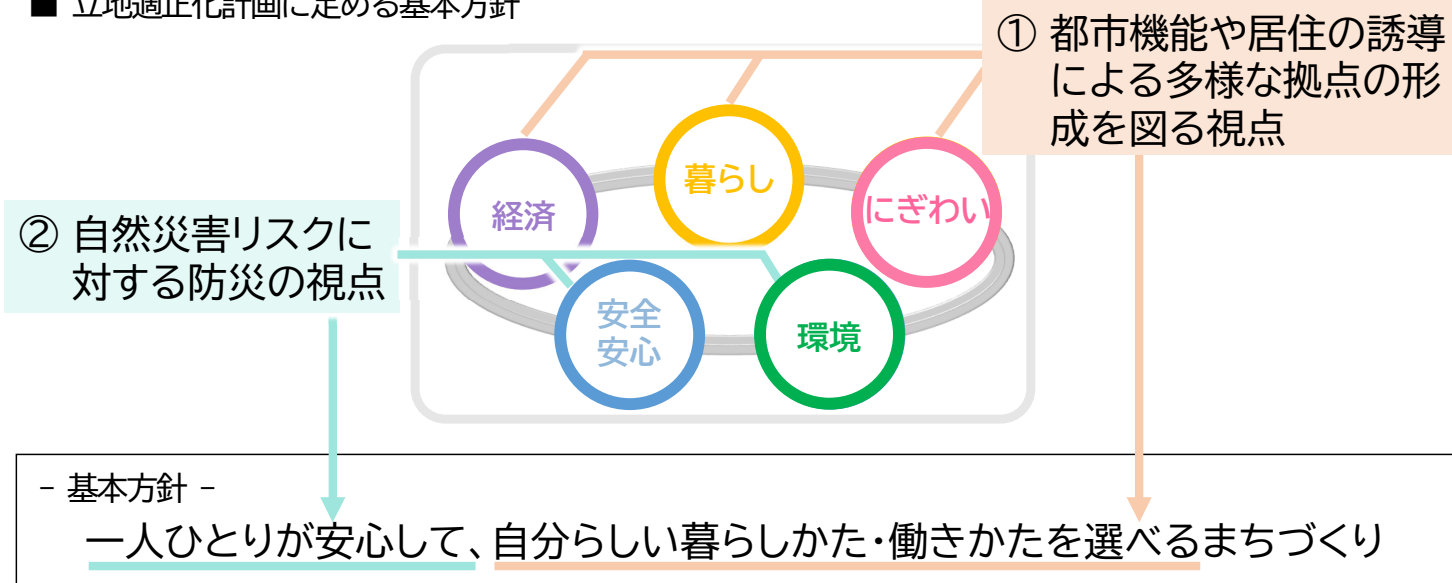
5 届出制度の運用

6 評価指標

2-1 基本方針

- ▶ 都市計画マスタープラン(全市プラン)に掲げる5つのテーマを踏まえ、①都市機能や居住の誘導による多様な拠点の形成を図る視点と、②自然災害リスクに対する防災の視点から、基本方針を次のとおり定めます。

■ 立地適正化計画に定める基本方針



2-1 まちづくりの方向性 (機能誘導の考え方)

■ 横浜市都市計画マスタープラン(全市プラン)に定める拠点

- ▶ 立地適正化計画では、都市計画マスタープランのまちづくりの方針図における拠点毎の施設誘導の考え方を示します。

■ 都心部 (2地区：横浜都心、新横浜都心)

■ 主要駅周辺

● 地域拠点

(5地区：業務・商業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)

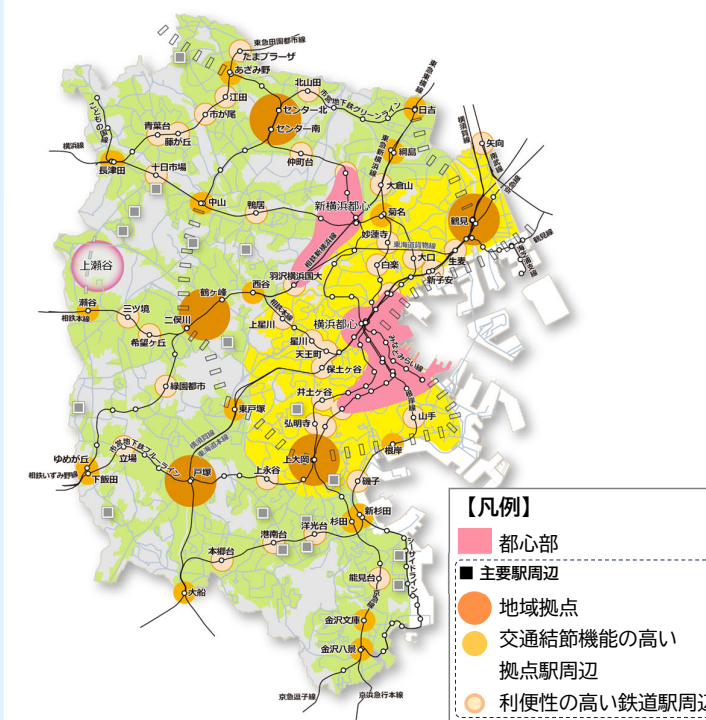
● 交通結節機能の高い拠点駅周辺

(18駅：複数の鉄道路線等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周辺

(36駅：1日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅)

■ 都市計画マスタープラン(全市プラン) 暮らしの方針図における4つの拠点



■ 拠点毎の誘導すべき施設の分類

➢ 前ページの拠点などに誘導すべき施設を、次の4つに分類します。

■ 都市機能に関する施設

- ① 「広域的な拠点施設」
良質なオフィスやホテルなど、国内外の多様な人々を対象とした施設
- ② 「地域の拠点施設」
多目的ホール、スポーツ拠点施設など、多くの市民が利用する施設

■ 居住に関する施設

- ③ 「生活利便施設」
保育所、診療所、日常的な買い物・サービス施設など、駅周辺の住民が日常的に利用する施設
- ④ 「住宅」

■ 各施設の設定イメージ

下記の分類ごとに国内外の多様な人々や多くの市民が利用する施設を設定

- ・ 国際・産業交流施設
- ・ 商業施設
- ・ 文化・スポーツ交流施設
- ・ 子育て・教育・福祉施設
- ・ 医療施設
- ・ 研究施設
- ・ 行政サービス施設
- ・ 災害対策に資する施設

下記の分類ごとに駅周辺の住民が日常的に利用する施設を設定

- ・ 商業施設
- ・ 文化・スポーツ交流施設
- ・ 子育て・教育・福祉施設
- ・ ワークスペース施設
- ・ 医療施設
- ・ 災害対策に資する施設 など

■ 拠点毎の都市機能に関する考え方

➢ 拠点毎の都市機能に関する考え方は次のとおり。

- 都心部
横浜都心における羽田空港との高いアクセス性や、新横浜都心における新幹線などによる広域交通ターミナルとしての利便性を有する地域特性を生かし、国内外の多様な人々が利用する「① 広域的な拠点施設」を重点的に誘導します。
- 地域拠点
市外にもつながる交通ネットワークの主要な拠点としての特性を生かし、多くの市民や近隣市の住民が利用する「② 地域の拠点施設」を重点的に誘導します。
- 交通結節機能の高い拠点駅
複数の鉄道路線や駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が大きい特性を生かし、多くの区民や近隣区民が利用する「② 地域の拠点施設」を重点的に誘導します。
- 利便性の高い拠点駅
駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が比較的大きい特性を生かし、多くの区民が利用する拠点施設を誘導します。

■ 拠点毎の誘導すべき施設

誘導すべき施設 拠点		都市機能		居住	
		① 広域的な拠点施設	② 地域の拠点施設	③ 生活利便施設	④ 住宅
都心部		●	○	○	○
主要駅周辺	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	○	○	●	●
主要駅周辺以外の郊外部等		-	-	○	□

●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

■ 拠点毎の居住に関する考え方

➢ 拠点毎の居住に関する考え方は次のとおり。

- 都心部
優れたビジネス環境の構築にも資する質の高い住宅等の誘導とともに、生活利便施設を誘導します。
- 主要駅周辺
子育て世代向けの住宅等の重点的な誘導とともに、生活利便施設を誘導します。交通結節機能の高い拠点駅、利便性の高い拠点駅については生活利便施設を重点的に誘導します。
- 主要駅周辺以外の郊外部等
既存住宅地の維持・改善とともに、居住環境を支える生活利便施設を誘導します。

■ 拠点毎の誘導すべき施設

誘導すべき施設 拠点		都市機能		居住	
		① 広域的な拠点施設	② 地域の拠点施設	③ 生活利便施設	④ 住宅
都心部		●	○	○	○
主要駅周辺	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	○	○	●	●
主要駅周辺以外の郊外部等		-	-	○	□

●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

■ 都市機能の誘導に関する基本的な考え方

➢ 都市計画マスタープラン(全市プラン)の考え方を踏まえ、これまでにつくってきたまちの基盤を最大限活用でき、多くの市民がアクセスしやすい区域（都心部・主要駅周辺）に、都市機能を誘導します。

都市計画マスタープラン 第3章プランの実現に向けて(抜粋)

・これまでにつくってきた横浜のまちを使いこなし、アップデートしていく

まちの基盤となる鉄道などのポテンシャルを最大限活用できる区域（都心部や主要駅周辺）に、新たな開発投資を誘導

都市機能の誘導

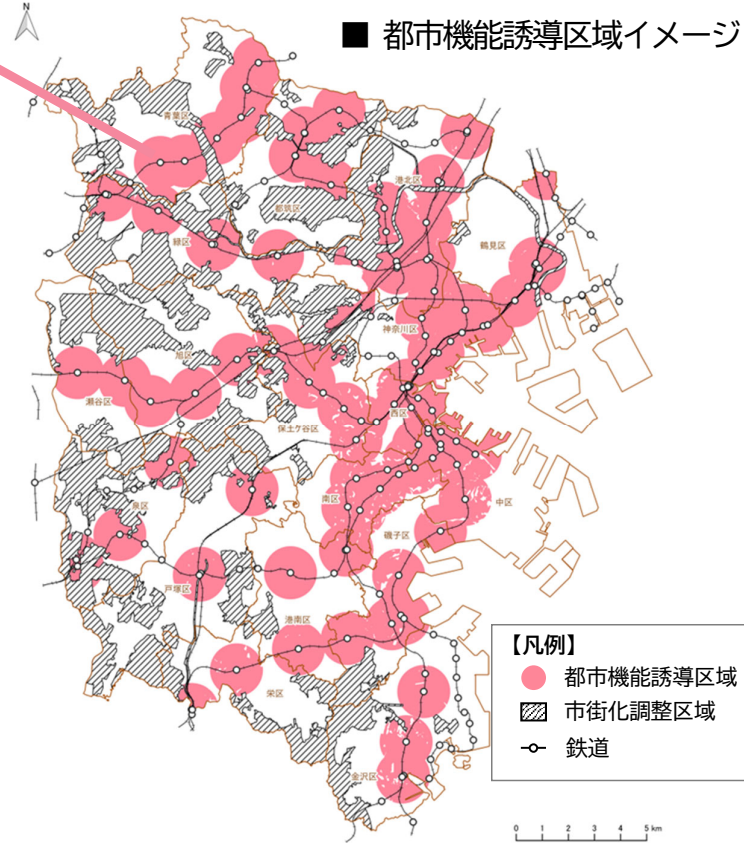
➢ 市域全体で一定の生活利便性が保たれるよう、新たな開発投資をアクセス性の良い駅周辺を中心に誘導

■ 都市機能誘導区域の設定について

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は居住者の共同の福祉又は利便のため必要な誘導施設の誘導を図る区域です。
- 都心部や主要駅周辺※について、区域を設定し、誘導施設を誘導します。

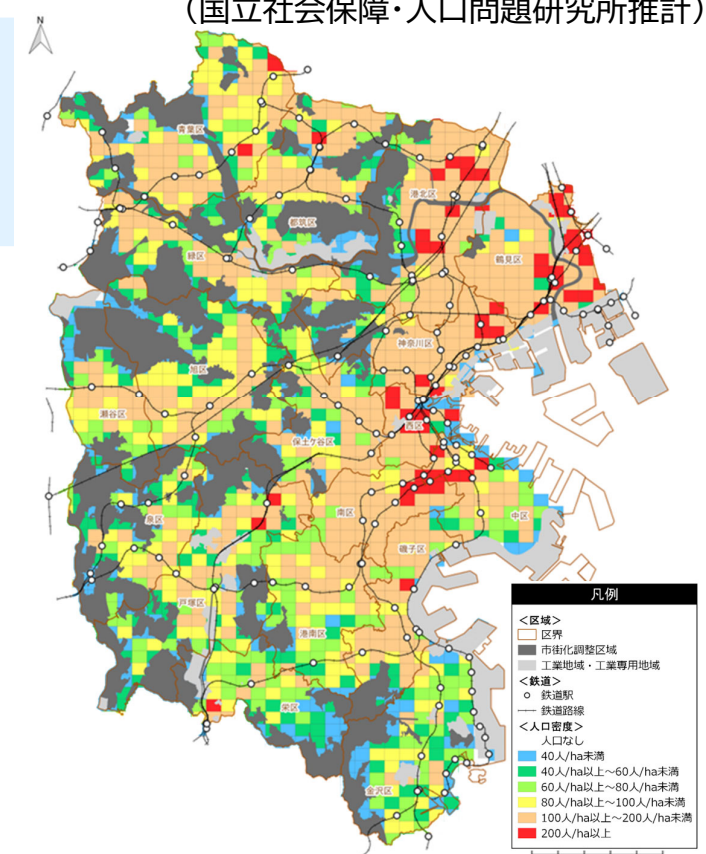
※ 都市計画マスタープラン(全市プラン)に定める地域拠点、交通結節機能の高い拠点駅及び利便性の高い鉄道駅



■ 居住の誘導に関する基本的な考え方

- 2040年時点においても市街化区域のほぼ全域において、人口密度40人/ha以上※1・2が維持される推計を踏まえ、市街化区域全域へ居住を誘導することを基本とします。

※1 生活サービスの供給が持続的に可能と考えられる人口密度
※2 都市計画法施行規則に定める既成市街地の基準

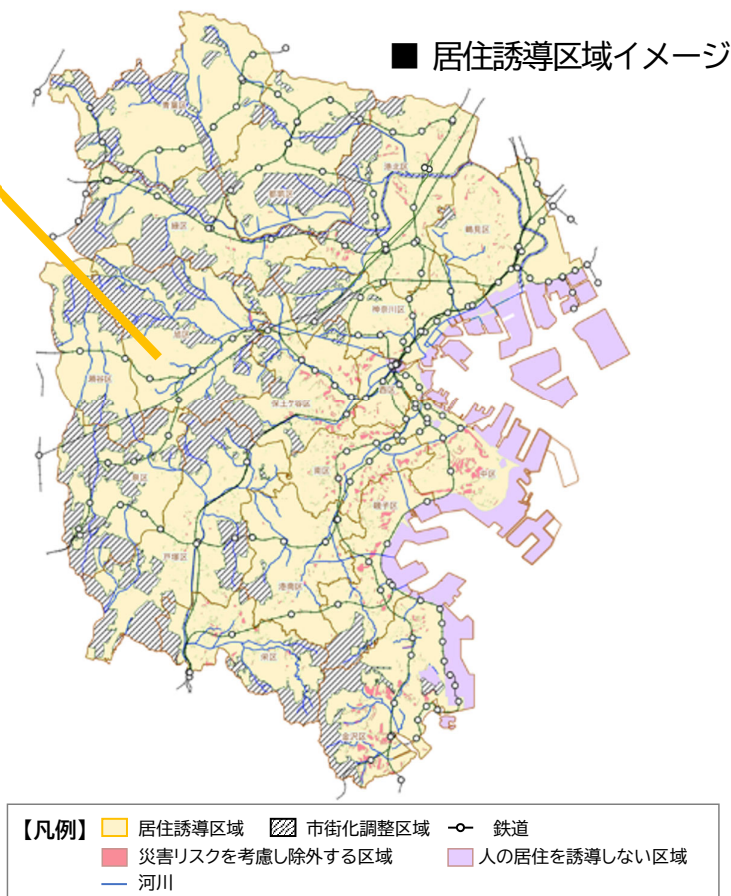
■ 2040年人口密度
(国立社会保障・人口問題研究所推計)

■ 居住誘導区域の設定について

居住誘導区域

- 居住誘導区域は人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、住宅・生活利便施設の誘導を図る区域です。
- 市街化区域全域を居住誘導区域とすることを基本とし、災害リスクが高い区域や、人の居住を誘導しない区域を除き指定します。

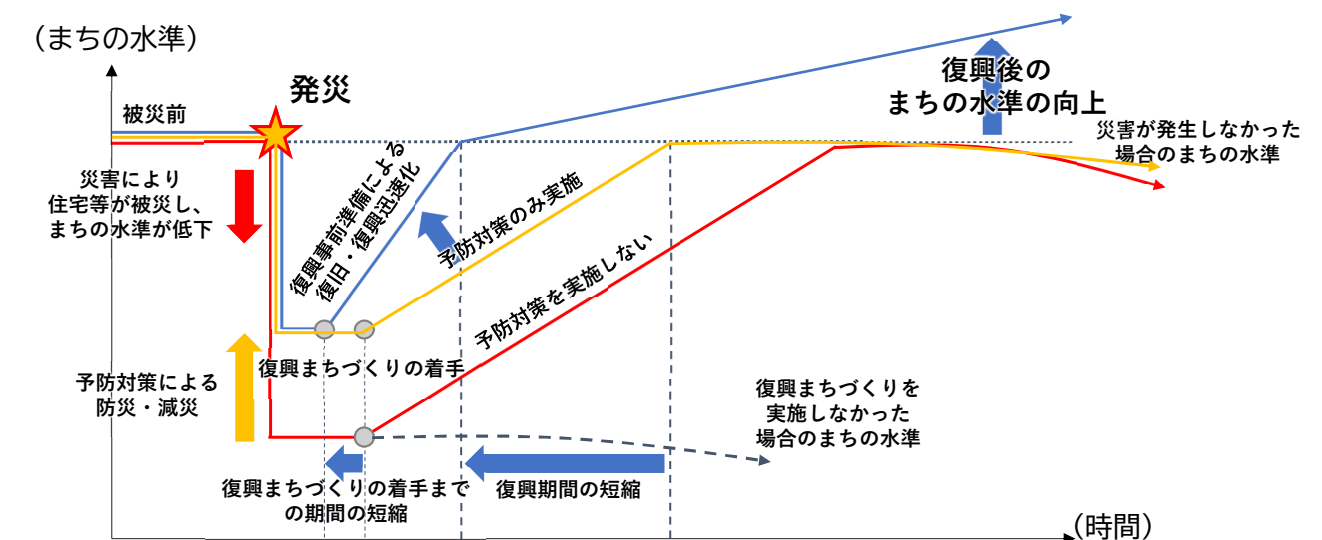
【除外する区域】
災害リスクを考慮し除外
・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
人の居住を誘導しない区域
・工業専用地域 ・臨港地区 等



■ 基本的な考え方

- 既に市街地が広く形成されており、災害リスクのあるエリアすべてを居住誘導区域から除くことは現実的に困難であることから、当該エリアを居住誘導区域に含めたうえで、災害リスクを回避、低減させるため、想定される災害リスクの分析とともに予防対策による防災・減災対策を進めます。
- 被災後の速やかな復興のため、都市復興の目標と実施方針を示します。

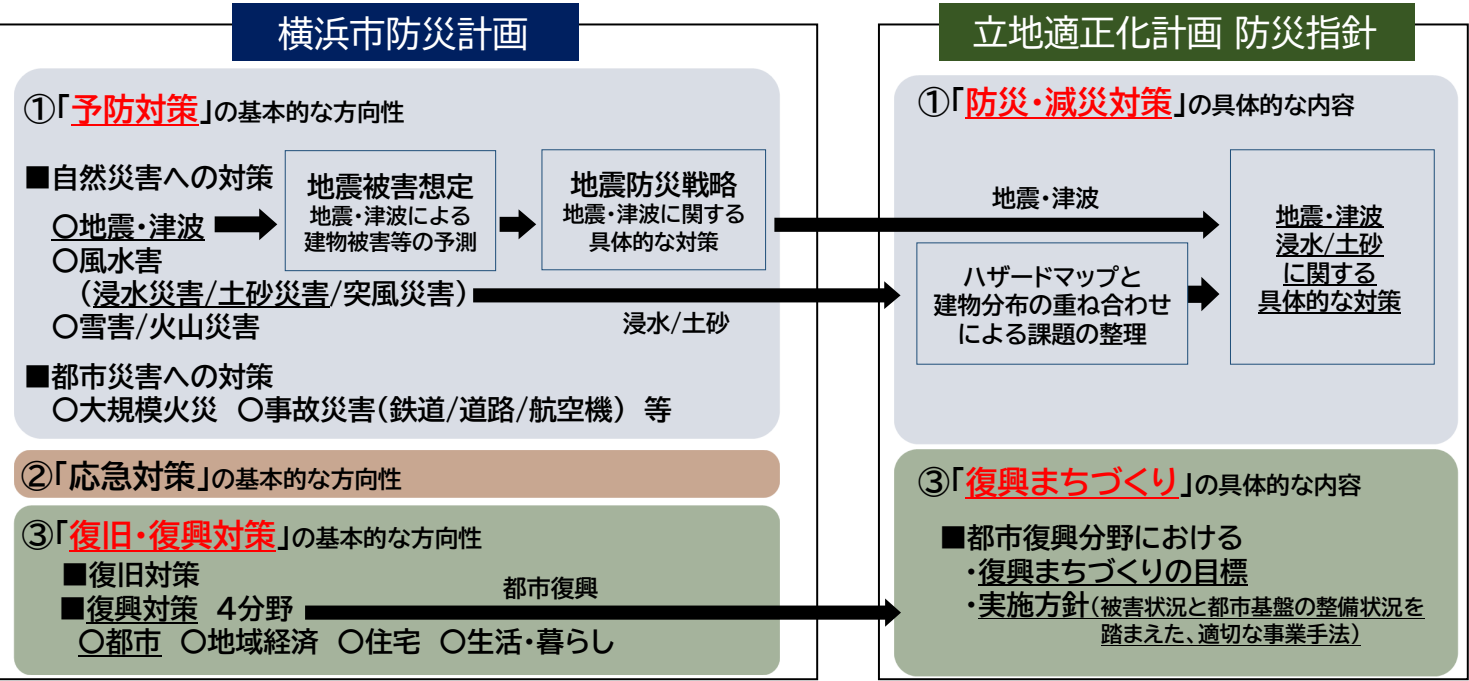
■ 被災後のまちの水準の回復イメージ



■ 横浜市防災計画との関係

➤「防災指針」では、「横浜市防災計画※」のうち、①「予防対策」と③「復旧・復興対策」の具体的な内容について示します。

※災害対策基本法に基づき、横浜市防災会議が、災害に対する予防、応急、復旧・復興に必要な対策の基本などを定めたもの



■ 災害リスクの分析・取組方針

➤ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、災害リスクを分析し、対応する取組方針を掲載します。

【災害リスク分析の視点】

ハザード情報	都市の情報	分析の視点
水害（洪水・内水・高潮・津波 など）	建物階数・要配慮者施設立地 建物構造	垂直避難での対応 家屋倒壊の危険性
土砂災害	建物分布	土砂災害の危険性
地震	建物分布	火災の危険性・建物倒壊の危険性など

【対応する取組方針】

分類		取組例
ハード対策	水害に係る取組	堤防整備、遊水池の整備、高齢者避難のための施設整備支援など
	土砂災害に係る取組	急傾斜地崩壊対策工事、住宅立地の抑制 など
	地震に係る取組	建築物の耐震化・不燃化促進、都市インフラの耐震化・液状化対策 など
ソフト対策		マイ・タイムライン作成支援、発災時の情報伝達手段の整備、地域防災の担い手育成 など

■ 都市復興の方針 ①都市復興の目標

➤復興まちづくりの事前準備として、「横浜市都市計画マスタープラン」の基本理念等を踏まえた、都市復興の目標を事前に設定します。発災後は、この目標をベースとして、被災状況を踏まえた目標を改めて設定します。

被害を繰り返さない 安全・安心なまちづくり

災害の教訓を踏まえ、防災・減災対策をハード・ソフト両面から強化し、将来の災害にも耐えうる、安全・安心なまちを目指す。

未来につなげる 持続可能なまちづくり

復興を契機に、環境への配慮や資源の循環を重視した循環型都市への転換を進め、サーキュラーエコノミーの推進や再生材の活用を通じて、持続可能なまちづくりを目指す。

地域とともに進める 住み続けたいまちづくり

地域らしさを大切にしながら、地域の人々と力を合わせて、住み続けたいと思えるまちづくりを進める。

■ 都市復興の方針 ②都市復興の実施方針

➤被災状況に応じた復興まちづくりを迅速に進めるための実施方針として、事前に復興パターンを設定します。発災後は、この考え方をベースとして、市内全域の被災規模や被災地区の分布状況を踏まえ、優先順位をつけて復興事業を進めます。

		被害割合（発災後の現地調査に基づき分類）			
		大被害地区 〔被害割合8割以上〕	中被害地区 〔被害割合5割以上8割未満〕	小被害地区 〔被害割合5割未満〕	
都市基盤の整備状況	未整備	重点復興地区 【事業手法】 ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業 等 ※地域の状況等により、復興促進地区に含める検討を行う	復興促進地区 【事業手法】 ・地区計画 ・まちづくりルール 等 ※都市マス等による拠点の位置づけがある地区については、重点復興地区に含める検討を行う	復興誘導地区 【事業手法】 ・自主再建	◆被害割合 地区内の全家屋数に対する、全・半壊又は全・半焼の家屋数の割合として、 ・大被害地区：8割以上 ・中被害地区：5割以上8割未満 ・小被害地区：5割未満 ・被害なし：分類の対象外とする。
	整備済み				◆都市基盤の整備状況： 土地区画整理事業又は市街地再開発事業について ・未整備：施行履歴なし ・整備済み：施行履歴ありと分類する。

- 届出制度の運用について
- 各誘導区域外での建築、開発行為等に対しては、法に基づいた届出手続が義務付けられます。

➢ 災害リスクのある区域※内での居住の用に供する建築物に関しては、開発事業者等に、周辺の一時避難場所などの防災情報の提供を行うことで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図ります。

➢ 誘導用途の用に供する建築物に関しては、都市機能の立地情報を把握し、今後の施策の改善検討に活用します。

※ 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

【届出対象行為】

■ 対象開発・建築行為

- ・ 居住の用に供する建築物の建築目的で行う開発行為（3戸 or 1000㎡以上）
- ・ 居住の用に供する建築物の新築、改築、又は用途変更（3戸以上）
- ・ 誘導用途の用に供する建築物の建築目的で行う開発行為
- ・ 誘導用途の用に供する建築物の新築、改築、又は用途変更

■ 誘導用途の休止等

- ・ 一定規模以上の誘導用途の休止、又は廃止

■ 評価指標について

- 達成状況を把握するため、都市機能誘導、居住誘導、防災指針の分野ごとに目標値を設定します。
- 定期的に達成状況を把握するとともに、計画の見直しを行います。

分野	指標例
都市機能誘導	都市機能誘導区域内誘導施設割合 など
居住誘導	居住誘導区域内人口割合 など
防災指針	土砂災害特別警戒区域内の建築物棟数 など

3 今後の予定

令和8年	3月	素案公表
	5～6月	市民意見募集
	9月	原案公表
令和9年	1月	都市計画審議会への付議
	3月	策定