

報告事項 2 土地利用誘導戦略の方向性について

1 土地利用誘導戦略とは

2 基本的な考え方

3 規制緩和の条件となる「公共貢献」の例

4 緩和・見直しする「土地利用規制」の例

5 地域特性に応じた土地利用規制の見直し策の考え方

6 今後の予定

1 土地利用誘導戦略とは

1 土地利用誘導戦略とは

1 土地利用誘導戦略とは

<土地利用制度の戦略的な活用>

〔令和5年11月「都市計画マスタープランの改定」等の基本的考え方〕抜粋

- ・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。

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

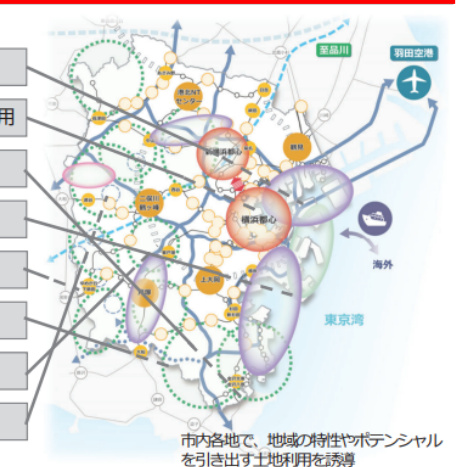
オ)立地適正化計画の策定

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

・・・(今後順次項目を追加予定)・・・



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
(※具体的な場所を示すものではありません)

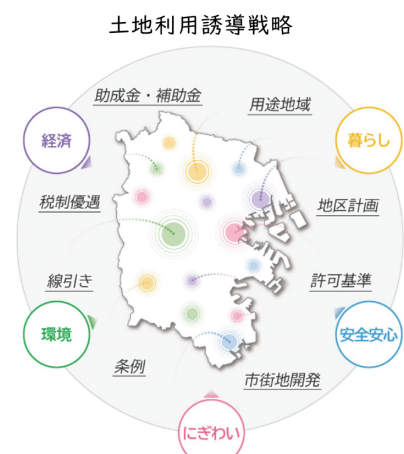
- 意欲的な都市づくりへの投資を後押しし、横浜の持続的な成長・発展を実現させるため、土地利用規制の見直し策などを定めます。

横浜市都市計画マスタープラン(全市プラン) 抜粋

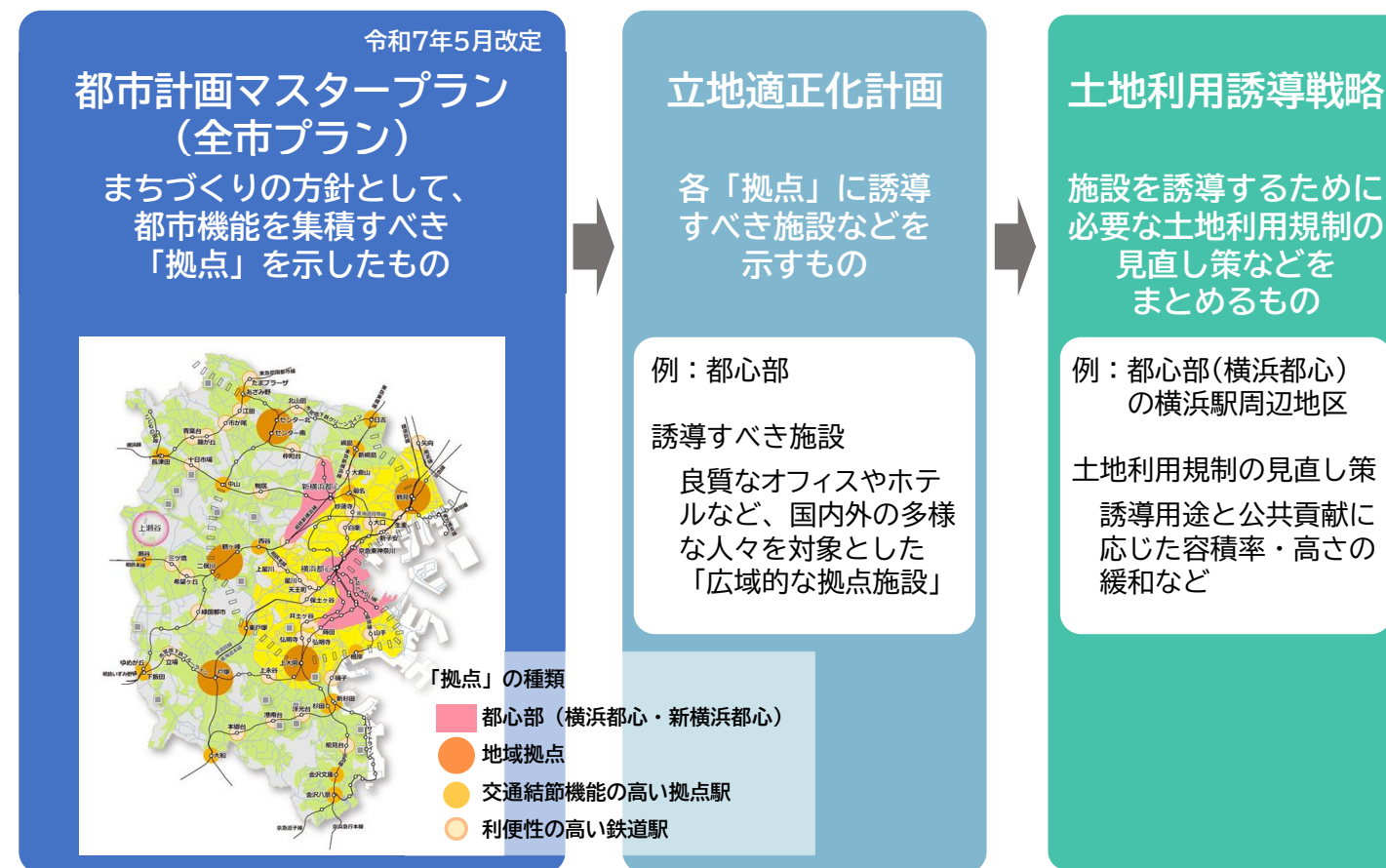
“土地利用誘導戦略”

社会課題や地域特性に応じて、規制緩和などの手法を組み合わせた「土地利用誘導戦略」を展開し、市民や企業のアイデアを実現する素地を整えながら、積極的にまちづくりの機運を高めていくことで、魅力的な土地利用を誘導していきます。

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ことで、意欲的な都市づくりへの投資を後押しし、横浜の持続的な成長を実現していきます。



- 都市計画マスタープラン(全市プラン)、立地適正化計画、土地利用誘導戦略の関係の概略



2 基本的な考え方

地域ごとに、その特性に応じた①目指す姿、②土地利用誘導の方向性、③誘導用途、④公共貢献、⑤緩和・見直しする土地利用規制を事前に明示することで、都市づくりの投資を促し、持続的に成長・発展する都市を実現します。

地域

- ・横浜駅周辺地区
- ・新横浜駅北部地区
- ・郊外部等の主要駅周辺
- ・京浜臨海部
- ・市街化調整区域
- ・関内地区
- ・大学等の学術研究施設地区
- ・など

① 目指す姿

都市計画マスタープラン等を踏まえた、その地域が目指す姿を定めます。

② 土地利用誘導の方向性

「①目指す姿」の実現に向けた、土地利用誘導の方向性を定めます。

③ 誘導用途

「①目指す姿」と「②土地利用誘導の方向性」を踏まえ、誘導すべき用途を具体的に定めます。

例：業務・商業機能、文化・娯楽・観光・交流機能、研究開発機能、居住機能など

④ 公共貢献 → P.10、11

規制緩和の条件として本市が求める公共貢献の項目と具体的内容を定めます。項目は、都市計画マスタープランによる都市づくりのテーマを踏まえ、「環境」「安全安心」「にぎわい」「交通」とします。

⑤ 緩和・見直しする土地利用規制 → P.13

対象となる土地利用規制の項目を定めます。

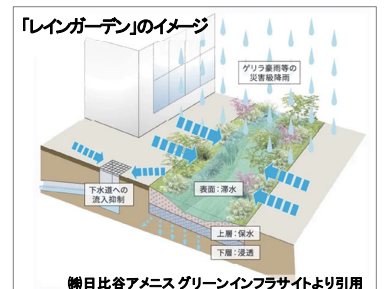
例：容積率、高さ、建物用途など

3 規制緩和の条件となる「公共貢献」の例

(1) 環境

都市づくり全般において
脱炭素／循環型社会の実現に資する多様な取組を
強力に推進

- カーボンニュートラル
 - ・ 省エネ性能の高い建築物
 - ・ 再生可能エネルギーの導入 など
- サーキュラーエコノミー
 - ・ 木材やリサイクル材を活用した建築物 など
- ネイチャーポジティブ
 - ・ 生物多様性の保全につながるビオトープ など
- 市民や来街者が実感できる緑化
 - ・ 立体緑化など視認性の高い緑化空間
 - ・ 地域在来種を用いるなど質の高い緑化空間 など
- 気候変動への適応策
 - ・ 豪雨対策(雨水を集めて貯めて浸透させるレインガーデン等)
 - ・ 暑熱対策(シェルター、水盤などによるクールスポット等) など



(2) 安全安心

災害への備えの推進

- ・ 雨水貯留施設
- ・ 帰宅困難者一時滞在施設
- ・ 防災備蓄倉庫 など

(3) にぎわい

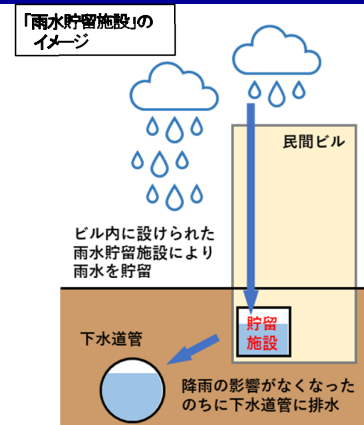
快適な滞在空間・移動環境づくりの推進

- ・ 季節を問わず快適に移動できる屋根のある歩行者空間
- ・ 電源や可動什器を備えイベントに活用できる広場
- ・ 緑豊かで居心地の良い滞在空間
- ・ 歴史的建造物の保全・活用 など

(4) 交通

交通環境整備の推進

- ・ シェアモビリティポートや公共用自転車駐車場
- ・ 観光バスの停車スペース
- ・ 歩行者ネットワーク など



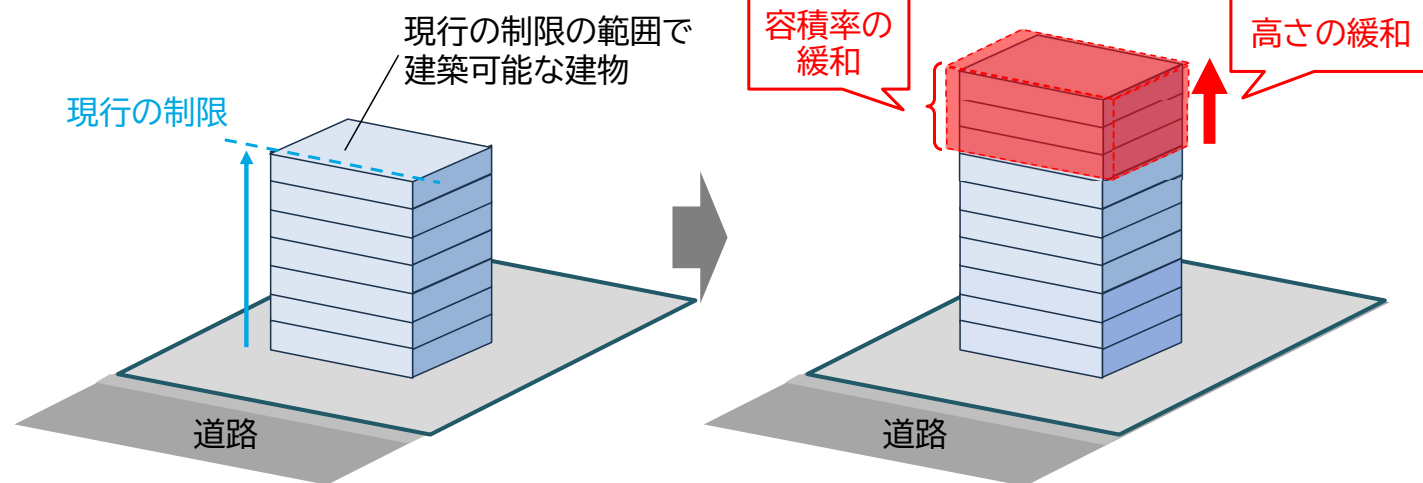
4 緩和・見直しする「土地利用規制」の例

誘導用途と公共貢献に応じて、容積率や高さなどの土地利用規制の緩和・見直しを行います※。

また、都市計画マスタープランにおける地区の位置付けや基盤整備状況に応じた、都市計画で定める容積率や高さの見直しについても検討していきます。

< 現行の都市計画制限のイメージ >

< 緩和・見直し後のイメージ >

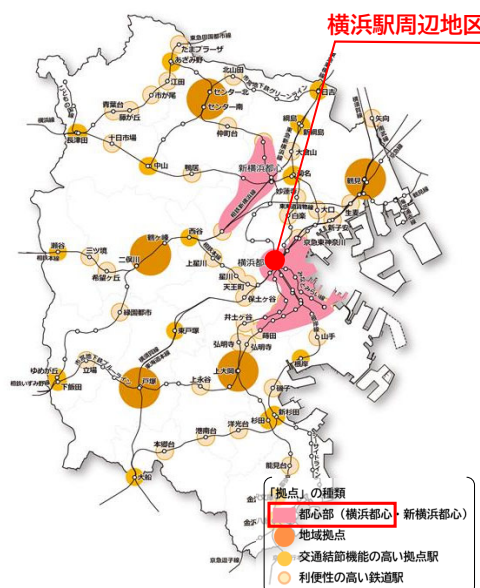


※ 現在、主に空地の量を評価して規制の緩和を行っていますが、
 今後は、これに加え、「誘導用途」の導入や様々な「公共貢献」も評価の対象としていきます。

5 地域特性に応じた土地利用規制の見直し策の考え方

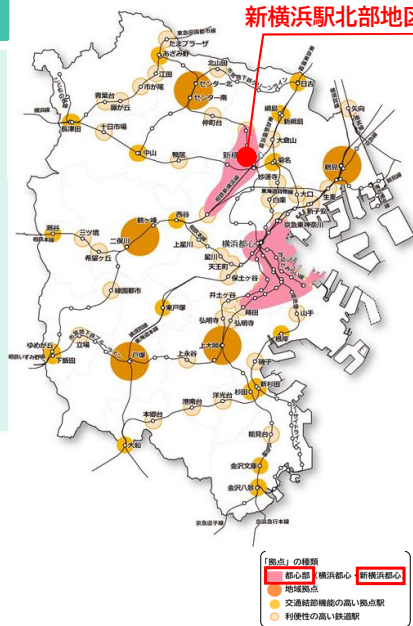
(1) 都心部（横浜都心）の「横浜駅周辺地区」

- ① 目指す姿
 広域的な商業機能や国際的な業務機能など、高次な都市機能が集積された国際都市横浜の玄関口
- ② 土地利用誘導の方向性
 ・都市機能の更新・集積、土地の更なる高度利用
- ③ 誘導用途
 ・高次の業務、商業、文化、娯楽、観光、交流機能
 ・これらを支える機能（就業環境の向上に資する機能や多様なニーズに対応した滞在機能など）等
- ④ 公共貢献
 ・エキサイトよこはま22に位置づけられた取組の実現（治水安全度の向上、歩行者ネットワークの形成、交通基盤整備、敷地の共同化など）
- ⑤ 緩和・見直しする土地利用規制
 ・高容積率の指定、高さ制限の見直し 等



(2) 都心部（新横浜都心）の「新横浜駅北部地区」

- ① 目指す姿
 広域交通結節点や都市基盤を生かした都市機能の集積による横浜の陸の玄関口
- ② 土地利用誘導の方向性
 ・都市機能の更新や共同化の推進、駅周辺の更なる高度利用による業務・商業の集積
 ・教育・文化・娯楽等や交流機能の集積によるにぎわいづくり
 ・快適な滞在空間・移動環境の創出
- ③ 誘導用途
 ・業務・商業機能
 ・地域活力の向上に寄与する交流機能
 ・快適な滞在・回遊につながる宿泊機能 等
- ④ 公共貢献
 ・帰宅困難者一時滞在施設や雨水貯留施設等の整備
 ・回遊性を高める歩行者空間の整備
 ・イベント活用できる広場の整備 等
- ⑤ 緩和・見直しする土地利用規制
 ・高容積率の指定、高さ制限の見直し
 ・業務・商業機能や居住機能等の適切なゾーニング 等



(3) 郊外部等の主要駅周辺

① 目指す姿

子育て世代をはじめ、あらゆる世代が便利で暮らしやすいまち

② 土地利用誘導の方向性

- ・ 主要駅周辺への居住誘導と更なる高度利用

③ 誘導用途

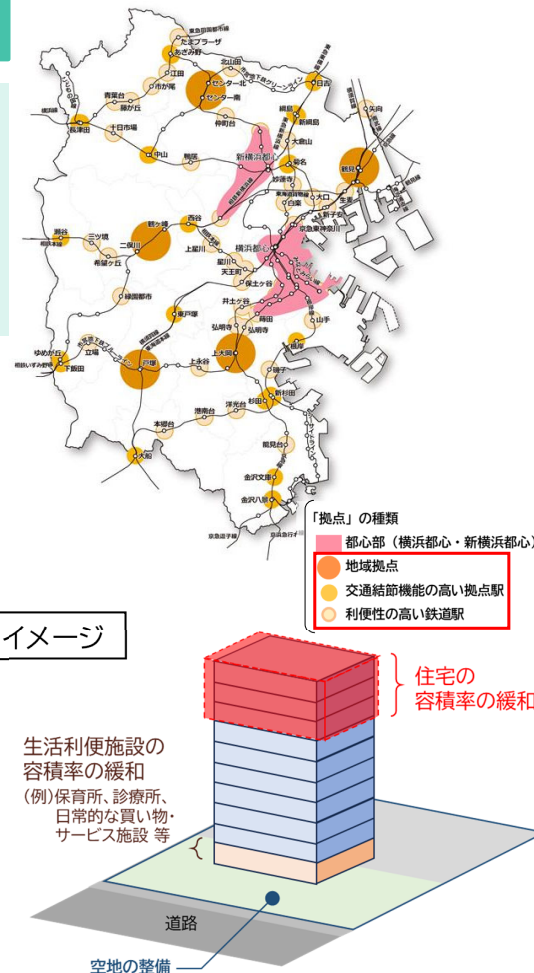
- ・ 居住機能
- ・ 地域の特性・ニーズに対応した生活利便施設 等

④ 公共貢献

- ・ 道路に面した空地の整備 等

⑤ 緩和・見直しする土地利用規制

- ・ 住宅の容積率の緩和
- ・ 生活利便施設の容積率の緩和
- ・ 拠点性やインフラ整備状況に応じた駅周辺の指定容積率、高さ制限の見直し 等



(4) 京浜臨海部

① 目指す姿

世界最先端技術の創出拠点

② 土地利用誘導の方向性

- ・ 企業や就業者が交流できるイノベーションハブの形成
- ・ 研究開発機能の集積と魅力的な研究環境の形成
- ・ 産業機能の更新や維持・向上

③ 誘導用途

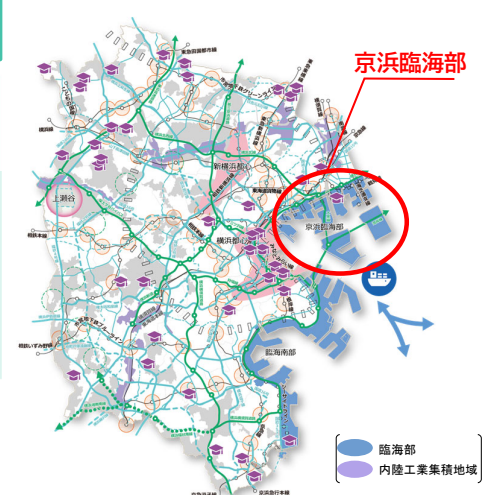
- ・ 研究開発機能
- ・ 研究開発促進機能
- ・ 宿泊滞在機能
- ・ ライフサポート機能 等

④ 公共貢献

- ・ 就業者や来街者が憩い・交流できる緑地や広場空間の整備 等

⑤ 緩和・見直しする土地利用規制

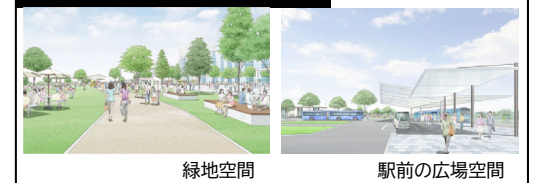
- ・ 建物用途の緩和(宿泊施設等)
- ・ 容積率、高さ等の緩和
- ・ 緑化制度の見直し 等



誘導用途のイメージ



公共貢献のイメージ



(5) 市街化調整区域(高速道路IC周辺、幹線道路沿道、駅周辺)

① 目指す姿

都市と農・緑が共生するまち

② 土地利用誘導の方向性

- ・ 地域特性を生かし、周辺環境に配慮した都市的土地利用の誘導
- ・ 市街化調整区域内における農業機能の強化

③ 誘導用途

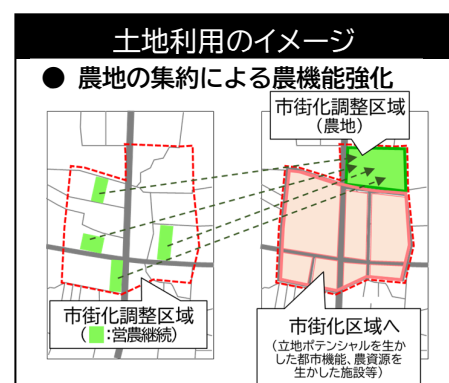
- ・ 高速道路IC周辺等の立地ポテンシャルを生かした都市機能(環境配慮型の工業・流通業務系施設、生産・加工・販売一体施設等の都市型農業施設、菜園付き住宅など)
- ・ 農資源を生かした施設(就農研修施設、農と教育・福祉分野等との連携施設など) 等

④ 公共貢献

- ・ 道路などの基盤整備や農地の集約化
- ・ 市民が農に触れ合える環境整備(市民農園等)
- ・ 生産性の向上や農景観の維持に向けた、営農者への支援 等

⑤ 緩和・見直しする土地利用規制

- ・ 市街化区域と市街化調整区域の区分
- ・ 容積率、高さ、建物用途 等



6 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 3月 策定



各土地利用規制の順次改正