

報告事項 1 横浜市立地適正化計画（素案）について

1 立地適正化計画とは

2 横浜市立地適正化計画（素案）の構成

3 今後の予定

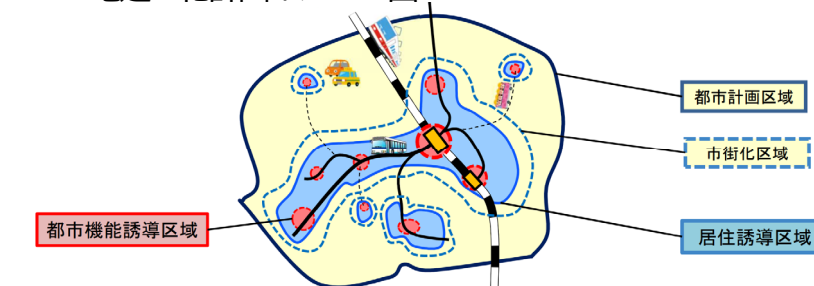
1 立地適正化計画とは

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）と居住環境の向上に資する施設（居住環境向上施設）
 - 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



立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）より抜粋

2 横浜市立地適正化計画（素案）の構成

第1章 基本方針

第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設

第4章 居住誘導区域

第5章 防災指針

第6章 届出制度

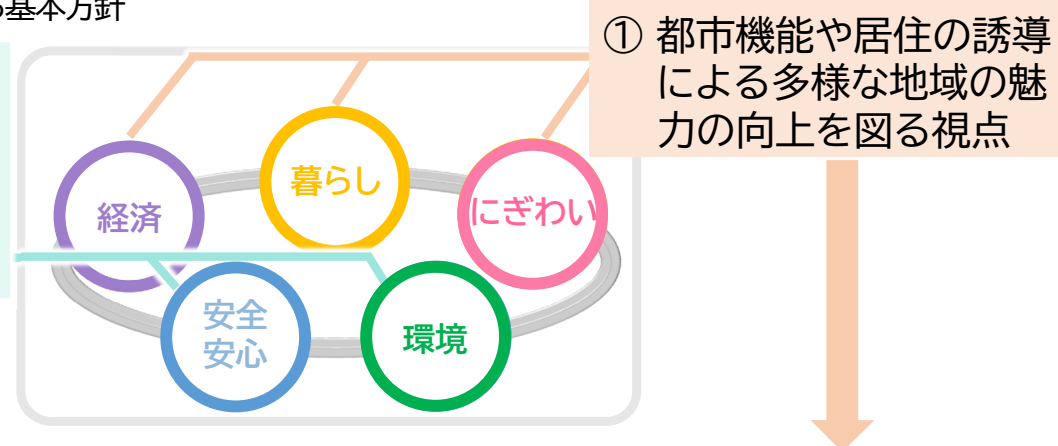
第7章 評価指標等

第1章 基本方針（素案p9）

- 都市計画マスタープラン(全市プラン)に掲げる5つのテーマと方針を踏まえ、①都市機能や居住の誘導による多様な地域の魅力の向上を図る視点と、②気候変動により激甚化・頻発化する風水害をはじめとした自然災害への備えの充実の視点から、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 気候変動により激甚化・頻発化する風水害をはじめとした自然災害への備えの充実の視点



- 基本方針 -

一人ひとりが安心して、自分らしい暮らしかた・働きかたを選ぶまちづくり

第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方（素案p17）

■ 区域毎の都市機能誘導・居住誘導の考え方

- 都市計画マスタープランにおける5つの区域毎の機能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

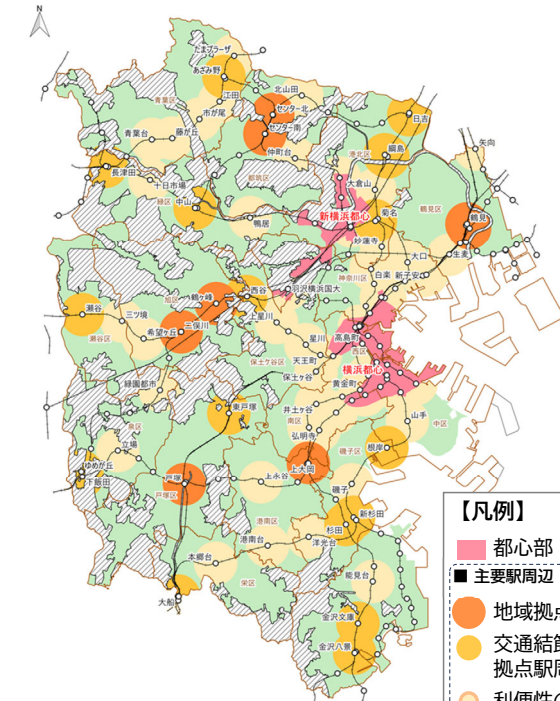
（18駅：複数の鉄道路線等からなる交通ネットワークを有する鉄道駅）

● 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）

■ 主要駅周辺以外の郊外部等

■ 誘導先となる区域の範囲



【凡例】

- 都心部
- 主要駅周辺
- 地域拠点
- 交通結節機能の高い拠点駅周辺
- 利便性の高い鉄道駅周辺
- 主要駅周辺以外の郊外部等

■ 区域ごとの都市機能誘導・居住誘導の考え方

- 区域毎に誘導すべき施設などを、利用者の圏域等に応じ分類します。
- あわせて、区域毎の誘導すべき施設を整理します。

■区域ごとの都市機能・居住誘導の考え方

区域 \ 機能		都市機能		居住	
		施設			④ 住宅
		① 広域的な 拠点施設	② 地域の 拠点施設	③ 生活 利便施設	
都心部		●	○	○	○
主要 駅 周辺	地域拠点	○	●	○	●
	交通結節機能の 高い拠点駅周辺	○	●	●	●
	利便性の高い 鉄道駅周辺	○	○	●	●
主要駅周辺以外の郊外部等		-	-	○	□

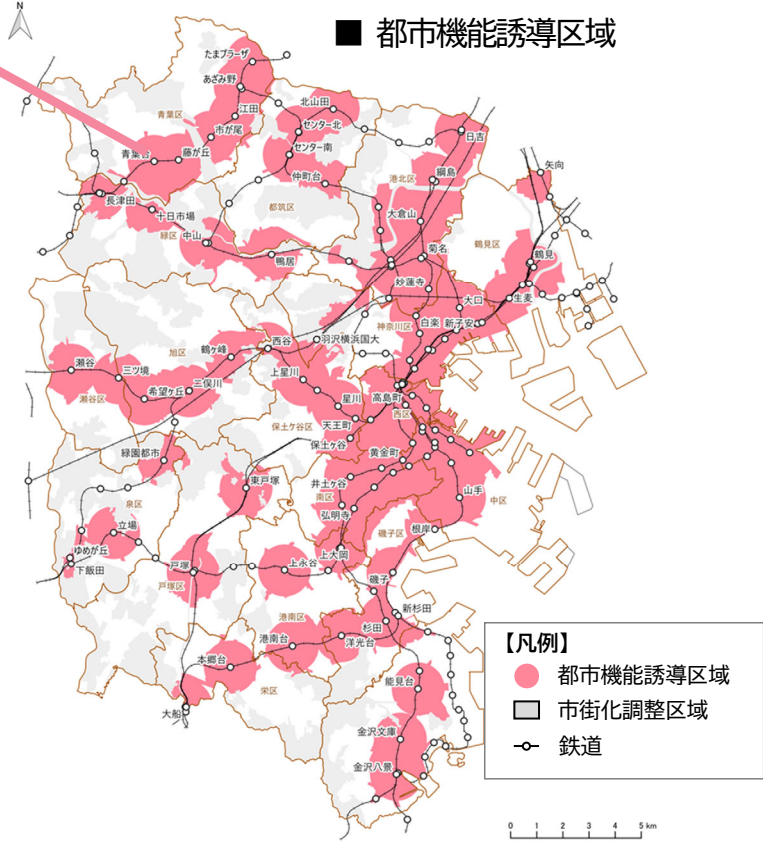
●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

■ 都市機能誘導区域の設定

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※1の徒歩圏域※2について区域を設定し、誘導施設を誘導します。

※1 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
※2 主要駅を中心とした半径1kmの範囲



■ 誘導施設の設定

- 誘導施設とは、都市再生特別措置法に基づき定める、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。
- 業務・研究開発、商業、文化・娯楽などの機能毎に誘導施設を定めます。

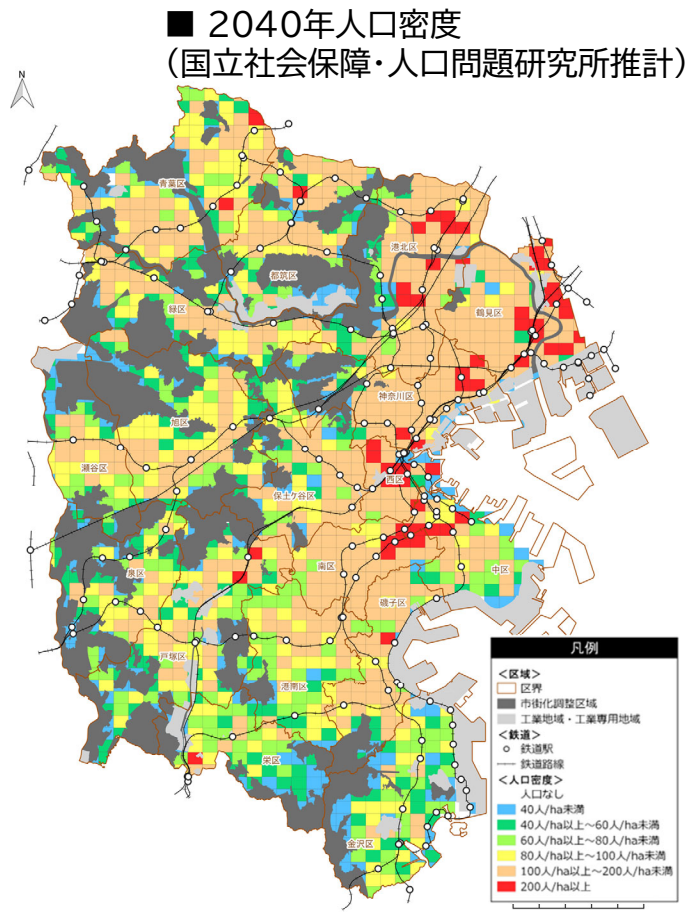
【誘導施設】

機能分類	施設種類
業務・研究開発	良質なオフィス / 研究所
業務・研究開発支援	イノベーション施設 / 外国語対応の教育施設・医療施設・保育施設
商業等	沿道のにぎわいを生み出す商業施設等
文化・娯楽	MICE施設 / 博物館・美術館 / 図書館 / スポーツ拠点施設 / 多目的ホール / 劇場・映画館・観覧場・演芸場 / 区民文化センター / 公会堂
観光	良質な宿泊施設 / 地域魅力発信施設
福祉・子育て	拠点的な社会福祉施設等（老人福祉センター、地域子育て支援拠点施設 など）
医療	病院 / 診療所
防災	災害時の一時滞留スペース / 防災広場
行政サービス	市役所・区役所

■ 居住誘導の考え方

- 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

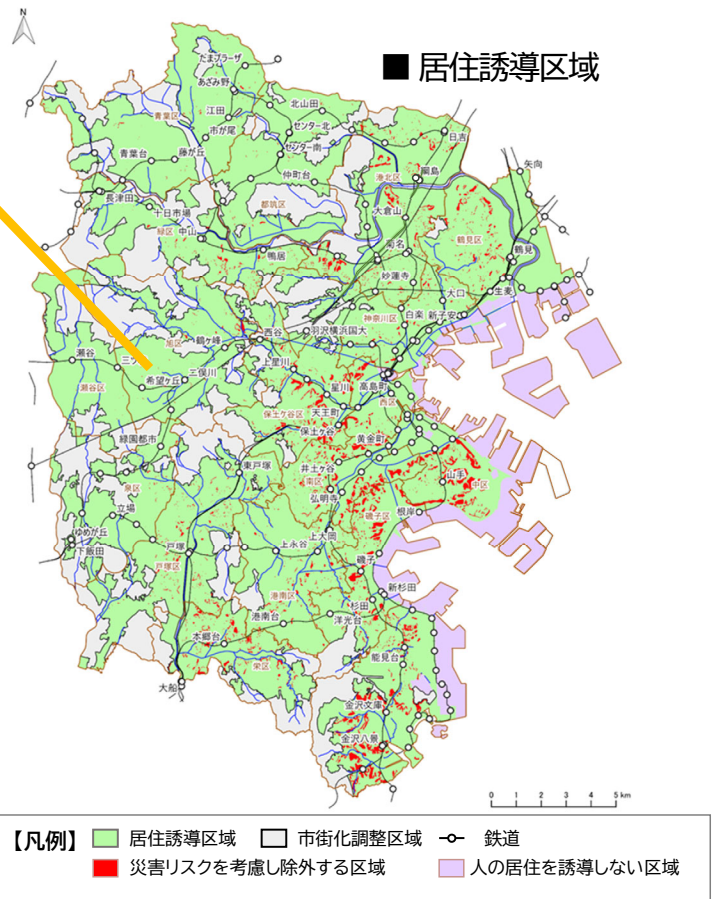


■ 居住誘導区域の設定

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



■ 居住環境向上施設の設定

- 居住環境向上施設とは、都市再生特別措置法に基づき定める、居住誘導区域にその立地を誘導すべき都市の居住者の日常生活に必要な施設で、居住環境の向上に資するものです。
- 業務・研究開発、商業、文化・娯楽などの機能毎に居住環境向上施設を定めます。

【居住環境向上施設】

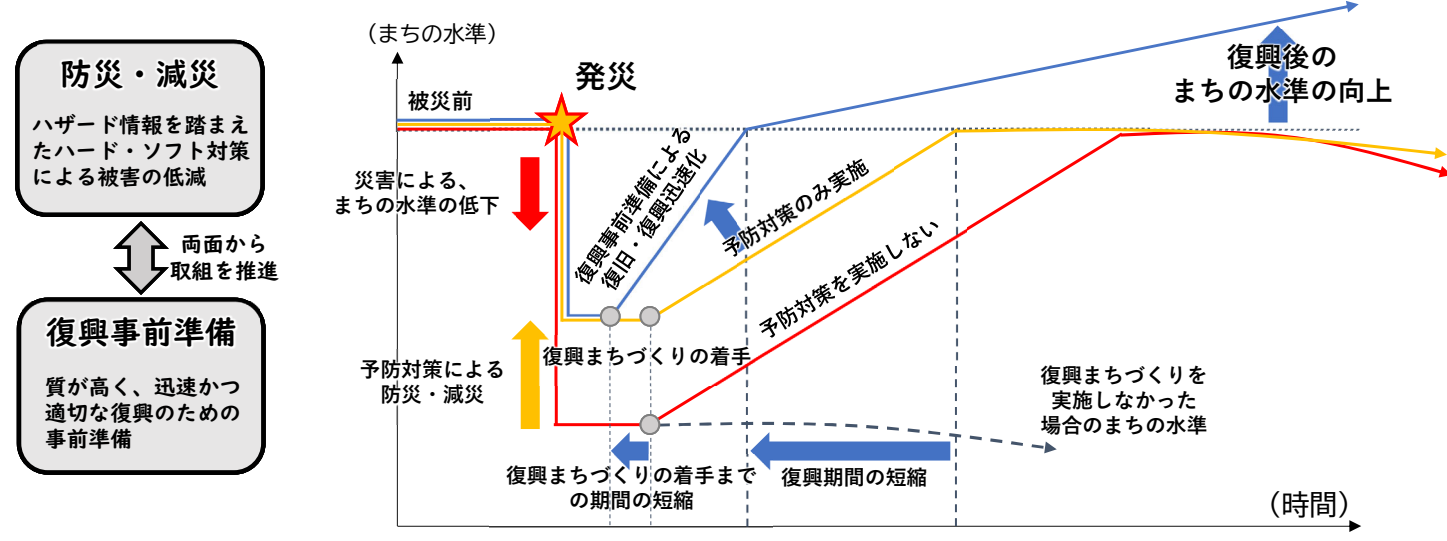
機能分類	施設種類
業務・研究開発	シェアオフィス・コワーキングスペース
商業等	日常生活を支える商業施設
文化・娯楽	集会所 / 地区センター / スポーツ施設等 / 文化活動施設
福祉・子育て	社会福祉施設等（地域ケアプラザ、保育所 など）
医療	病院 / 診療所
防災	地域共用の防災倉庫 / 地域交流施設

■ 防災指針の考え方

- 居住誘導区域などにおける災害によるまちの水準の低下リスクを回避、低減させるため、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。
- 復興まちづくりの目標と実施方針を事前に示すことで、復興まちづくりの着手までの期間の短縮と、復旧復興の迅速化を図ります。

■ 防災・減災、復興事前準備の取組の推進

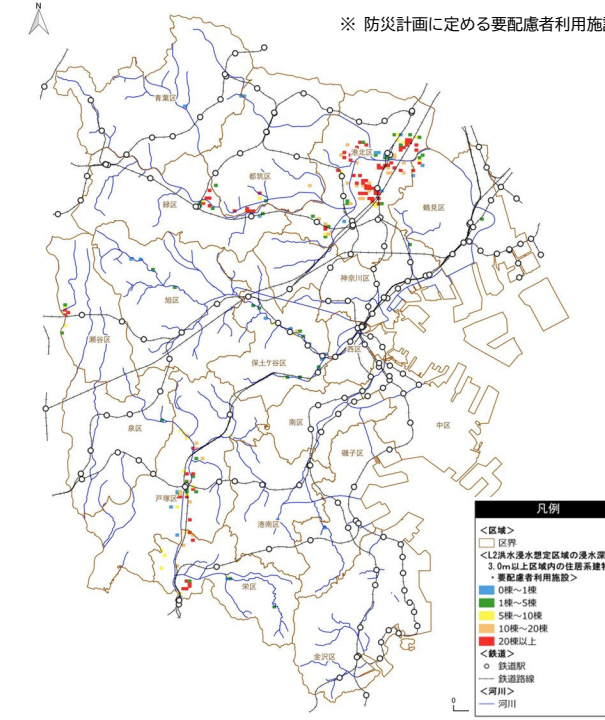
■ 被災後のまちの水準の回復イメージ



■ 災害リスク分析

- 洪水による浸水被害の危険性など、分析の視点を踏まえ、ハザード情報と都市の情報の重ね合わせを行うことにより、災害リスクの見える化を行います。

【災害リスクの見える化の例】
（洪水浸水想定区域 × 建物用途（住宅・要配慮者利用施設※）
125mメッシュ図）
※ 防災計画に定める要配慮者利用施設



【災害リスク分析の項目】

災害種別	分析の視点	ハザード情報	都市の情報
地震・津波	建物倒壊の危険性 浸水被害の危険性など	横浜市地震被害想定調査報告書（平成24年10月）	
浸水災害	洪水	浸水被害の危険性	浸水想定区域
		家屋倒壊の危険性	家屋倒壊等氾濫想定区域
	内水	浸水被害の危険性	浸水想定区域
	高潮	浸水被害の危険性	浸水想定区域
		家屋倒壊の危険性	家屋倒壊等氾濫想定区域
			建物用途 建物立地 木造建物立地

■ 防災指針に関する具体的な対策

- 災害リスク分析を踏まえ、地震・津波や浸水災害に対する具体的な防災・減災対策を整理します。

【防災指針に関する具体的な対策】

① まちの特性に応じた防災・減災対策の推進

- ハード対策

 - ・ 河川等の整備
 - ・ 道路ネットワークの整備
 - ・ がけ地等への対策
- ソフト対策

 - ・ ハザードマップ等による普及啓発
 - ・ 届出制度を活用した災害リスクの周知
 - ・ 地域・企業との連携、災害時の応援協定締結 など

など

② 円滑な復興まちづくりにつながる備えの充実

- ・ 復興体制・手順の事前検討
- ・ 復興訓練の実施
- ・ 基礎データの事前整理、分析 など

■ 復興まちづくりの実施方針

- 被害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。

【復興パターン】

		被害状況 ※		
		大被害地区	中被害地区	小被害地区
都市基盤の整備状況	未整備	重点復興地区 復興事業による抜本的改良を実施する地区 地域の状況により、地区計画の策定や小規模な土地区画整理事業等の手法の適用も検討	復興促進地区 復興事業による部分的改良・部分的修復の実施や、地区計画の決定を行いながら、自主再建を促進する地区	復興誘導地区 インフラ等の都市基盤の復旧を進めるとともに自主再建を誘導する地区 災害時の被災者支援等について情報を周知するとともに、相談窓口を設けるなど、自主再建をバックアップ
	整備済み	都市計画上の拠点（都心部や主要駅等）など、拠点整備を推進する必要があると位置づけられている地区については、重点復興地区に含めることも検討		

※被害状況：
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により、
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 と分類する。

■ 復興まちづくりの目標

- 復興まちづくりの目標を次のとおり定めます。発災においては、この目標を基本として、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・減災対策をハードとソフトの両面から強化し、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、循環型社会への移行を推進するとともに、誰もが快適に移動できる交通環境を整えるなど、持続可能なまちを目指す。

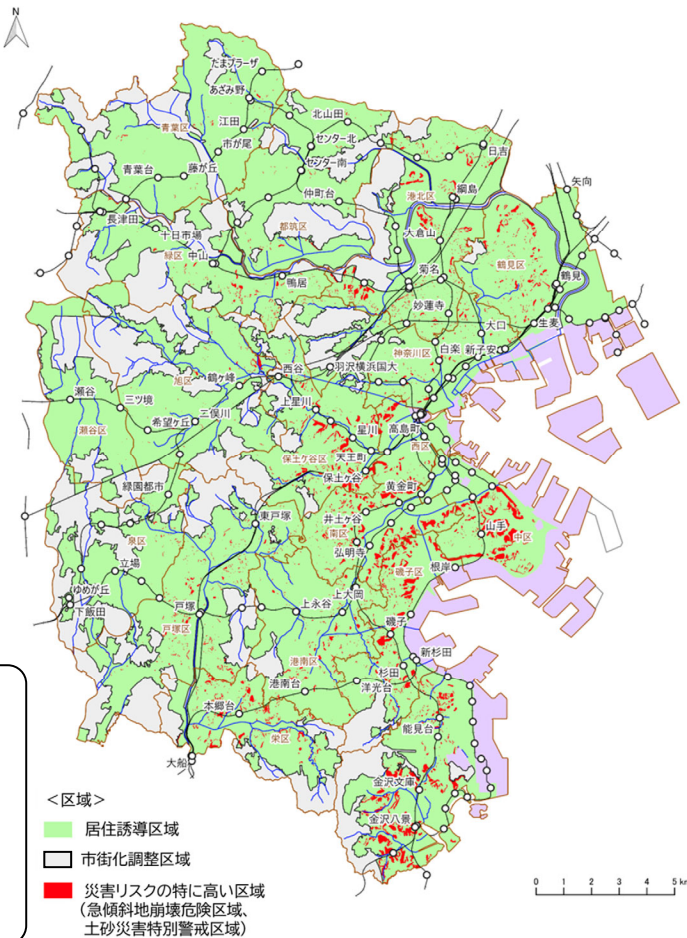
地域とともに進める 住み続けたいまちづくり

地域の人々と協働し、地域の魅力を活かした復興まちづくりを進め、誰もが愛着を持って住み続けたいと思えるまちを目指す。

- 各誘導区域外での建築、開発行為等を行う場合、都市再生特別措置法に基づき届出手続きが義務付けられます。
- 災害リスクのある区域で届出があった場合、周辺の避難場所などの防災情報を提供することで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図るとともに、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。

【届出対象行為】

- （居住誘導区域外で届出対象となる行為）
- ・ 住宅の建築目的で行う開発行為（3戸 or 1000㎡以上）
 - ・ 住宅の新築、改築、又は用途変更（3戸以上）
- （都市機能誘導区域外で届出対象となる行為）
- ・ 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
- （都市機能誘導区域内で届出対象となる行為）
- ・ 一定規模以上の誘導用途の休止、又は廃止



- 計画の達成状況を把握するため、都市機能誘導、居住誘導、防災指針の分野毎に評価指標を設定します。
- 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。

【評価指標】

分野	指標	現況値(R2)	目標値(R22)
都市機能誘導	都市機能誘導区域内誘導施設割合※1	71.5%	71.5%超
居住誘導	居住誘導区域内人口割合※2	91.9%	92.5%超
防災指針	土砂災害特別警戒区域内の人口割合※3	0.9%	0.8%未満

※1 市内の一定の誘導施設のうち都市機能誘導区域内に立地する数の割合
※2 居住誘導区域内に居住する人口の割合
※3 土砂災害特別警戒区域内に居住する人口の割合

3 今後の予定

令和8年 6月 素案公表・市民意見募集

9月～ 案の公表・縦覧・意見書受付

令和9年 1月 都市計画審議会への意見聴取

3月 策定