

横浜国際港都建設計画  
都市再開発の方針

令和 年 月  
横 浜 市

## 目次

1	はじめに	1
(1)	策定の目的	1
(2)	再開発の定義	1
2	都市再開発の方針	1
(1)	基本方針	1
①	地域の特徴や個性を生かした持続可能な市街地の形成	1
②	再開発の推進に係る配慮事項	2
(2)	市街化進行地域及び新市街地の整備方針	2
①	市街化進行地域	2
②	新市街地	2
(3)	既成市街地の再開発の整備方針	3
①	土地の高度利用に関する方針	3
②	用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針	3
③	居住環境の改善又は維持に関する方針	3
3	計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）	3
4	規制誘導地区	4
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（2号再開発促進地区）	4

## 1 はじめに

### (1) 策定の目的

本市における都市計画に関する方針は、「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」及び「防災街区整備方針」があり、そのうち本方針は、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的とする。

### (2) 再開発の定義

市街化区域内の様々な課題を解決するため、都市再開発の方針では、“再開発”の意味を、都市再開発法に基づく市街地再開発事業だけではなく、土地区画整理事業等の市街地開発事業や、地区計画などによる規制誘導手法を活用することにより、時代にあわせた利用形態に市街地を再整備するという、広い意味で捉える。

## 2 都市再開発の方針

### (1) 基本方針

#### ① 地域の特徴や個性を生かした持続可能な市街地の形成

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に、これまで整備されてきた都市基盤等を生かしながら、より効率的な土地利用を図るとともに、次を基本方針として市街地の再開発を進める。

**ア** 働く場の確保、業務・商業・文化・娯楽等各種都市機能の集積を計画的に推進するため、新たな市街地の開発と既存市街地の再開発を進める。

**イ** 持続可能な市街地の形成を図るため、横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺を中心に重点的な再開発を進める。横浜都心においては、国家戦略プロジェクトに基づく規制緩和等を活用し、国際ビジネス環境の強化を図る。

**ウ** 産業の活性化や国際競争力の強化、市民生活の利便性向上を図るため、鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道等の都市基盤施設の整備効果を最大限に生かした土地利用、米軍施設跡地や内陸部の工業地などで大規模な土地利用転換があった場合の適切な対応、地域特性を踏まえた望ましい土地利用の誘導など、戦略的・計画的な土地利用を周辺環境との調和を図りながら進める。

**エ** 交通利便性や広大な土地、まとまった農地や豊かな緑といったポテンシャルを生かし、集客機能の導入による交流人口の増加や経済活性化、活力ある都市農業の展開や魅力的な水と緑の環境の整備、広域レベルでの災害対応力の強化等を実現する郊外部の新たな活性化拠点を形成する。

**オ** 地域の歴史、文化資産や農地、緑地、水際線、河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、地域住民の参加のもとで個性と魅力にあふれたまちづくりを積極的に展開する。

**カ** 環境への負荷低減に十分に配慮したまちづくりを進める。

**キ** 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用や景観等との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・樹林地等の保全を図る。

**ク** 市民が安心して暮らせるよう福祉に配慮した人に優しいまちづくりの実現を目指す。

**ケ** 地域の交流・にぎわいの拠点形成及び回遊性、移動環境の向上によってにぎわいが連鎖する魅力的な都市形成を図るため、道路、公園、歴史的建造物など既存ストックの活用、多彩

な交通の充実などの取組を進める。

## ② 再開発の推進に係る配慮事項

- ア 市街化区域内の計画的、効率的な土地利用を図り、市街地の再開発を適切に進めるため、都市施設の整備と一体的な計画開発を推進するとともに、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の事業手法と、特別用途地区や地区計画、横浜市市街地環境設計制度（総合設計制度）等の規制・誘導手法を連携させ、効果的な活用を図る。
- イ 良好な景観形成や緑の保全・創出を図るため、景観計画、地区計画等の規制・誘導手法の活用を推進する。
- ウ 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。
- エ ライフラインの耐震化やインフラの老朽化対策等を推進し、災害時における都市機能の確保を図る。

## (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

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、次の項目に配慮した計画的な市街地整備を進める。

- ア 適正な環境水準を確保するため、小規模な開発は可能な限り抑制し、周辺地域と整合のとれた良好な開発を誘導する。
- イ 快適で個性のある居住環境を実現するため、河川、水路、池、緑地等の自然環境や、寺社、史跡等の歴史的資産を保全・活用する。また、市街化区域の農地について、市街地整備と一体的に都市農地の計画的保全や利活用を検討していく。
- ウ 計画的な市街地形成を促進するため、可能な限り土地区画整理事業等の計画的開発を推進し、適切な都市施設の整備や土地利用の誘導を図る。
- エ 地域の骨格となる幹線道路等の都市施設を整備する地区では、必要に応じて一体的かつ計画的な市街地整備を進める。
- オ 道路、公園等の都市施設が未整備なまま市街化が進んでいる地区では、無秩序な市街化を抑制しつつ、効率的な公共用地取得を図り、地区に必要な施設の整備を進める。

### ② 新市街地

宅地化が進んでいない新市街地においては、周辺の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。

#### ア 一般的配慮事項

- (7) 新規開発は、土地区画整理事業等の計画的開発によって、適切な都市施設と公共公益施設の整備を進めるとともに、地区計画、建築協定等を活用した良好な居住環境の確保や戦略的な土地利用を図る。
- (4) 計画的宅地開発が完了した地区では、生活関連施設の整備・誘導等により、利便性の向上を図り、市街化を促進する。

#### イ 鉄道駅周辺の市街地整備に係る配慮事項

鉄道駅周辺では、駅前広場や自転車駐車場等の交通施設を整備するほか、業務・商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を促進する。また、鉄道・幹線道路の整備に対応した新たな拠点の形成を図る。

さらに、優良な建築物を誘導するため、地区計画、横浜市市街地環境設計制度（総合設計制度）等を活用する。

#### ウ 交通ネットワークの形成に係る配慮事項

- (7) 地域としての一体的な市街地形成を図るため、個々の開発地区において地域の骨格となる幹線道路及び地域道路等の整備を進める。
- (4) 開発地区内においては、道路等の都市基盤施設の整備にあわせ、安全で快適な通行環境を確保するとともに、個性的で魅力的な街並みの形成を図る。

### (3) 既成市街地の再開発の整備方針

既成市街地においては、都市機能の向上や更新、防災性の向上、住環境の整備・改善を図るため、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。

また、良好な環境を有する地区は、その保全に努める。

#### ① 土地の高度利用に関する方針

ア 横浜都心、新横浜都心では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業務・商業施設をはじめとする都市機能や、適正な居住機能の立地、誘導を促進する。

イ 鉄道駅周辺では、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じ、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、業務・商業施設や生活利便施設、福祉施設等の都市機能や、多様な住まいを供給する居住機能の立地、誘導を促進する。

#### ② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

ア 横浜都心、新横浜都心又は鉄道駅周辺における工業地等において、適正な土地の高度利用を図ることが必要な地区については、業務・商業・住宅を中心とする用途へ転換を図り、その他の地区については、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図る。

イ 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び操業環境の改善を図るとともに、機能の更新を進めていく。

ウ 住工混在地区においては、地域特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。住宅系市街地へと転換される地区では、公園等のオープンスペースを適切に確保する。

エ 港湾・流通機能から機能転換を図るべき地区については、地区の状況にふさわしい多様な機能の集積と高度な機能への転換を進めていく。

オ 幹線道路の整備等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

市内のそれぞれの地域が目指す将来像にふさわしい住宅の形態・密度等の誘導により、居住環境の向上を図る。

### 3 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（以下「1号市街地」という。）として、整備・改善を図ることを目的に指定する。

1号市街地の概要は別表1及び附図のとおりである。

#### 4 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。

規制誘導地区の概要は別表2及び附図のとおりである。

#### 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（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（以下「2号再開発促進地区」という。）として、再開発の実現を図ることを目的に指定する。なお、実施中の事業にあつてはその推進を図る。

2号再開発促進地区の概要は別表3及び附図のとおりである。