

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

横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

横浜国際港都建設計画
住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月
横 浜 市

目次

1	策定の目的	1
2	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	1
(1)	住宅市街地の開発整備の目標	1
①	住宅市街地のあり方	1
②	良好な住まいと住環境の確保等に係る目標	1
(2)	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	1
①	地域特性に基づく居住環境の改善又は維持に関する事項	1
②	多様なニーズに対応した適切な住宅供給や良好な住環境の整備に関する事項	2
3	重点地区の整備又は開発の計画の概要	3

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、良好な住宅地市街地の開発整備を図ることを目的とする。

「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」の都市計画決定権限が平成24年4月に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の都市計画決定権限が平成27年6月に本市へと移譲されたことから、地域の自主性及び自立性を高めるという法改正の趣旨を踏まえ、以前にも増して、独自性と総合的な視点をもった都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが求められる。

2 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

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 住宅市街地のあり方

少子高齢化や社会経済のグローバル化、環境問題の進展など、社会全体が大きな転換期を迎えている。人口については、市全体では増加傾向にあるものの、減少している地域もあり、特に、郊外の計画開発地や大規模団地等では、少子高齢化と人口減少が進み、地域の暮らしを支えるコミュニティの活力の向上が求められている。

こうした中、今後も人々を惹きつけ発展し続けていくために、市民生活の基盤である住宅が、魅力を持ちつづけ、安心して快適に暮らすことができる環境である必要があり、さらに、横浜の魅力や活力を創造していくために、市民、事業者や行政などが協働して、持続可能なまちを目標に、良好な住まいと住環境を実現する。

② 良好な住まいと住環境の確保等に係る目標

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、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。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 地域特性に基づく居住環境の改善又は維持に関する事項

地域の個性や特色に応じた魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、人口減少社会の到来にあっても選択される住宅市街地の形成を進める。また、市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定などを活用しつつ、それぞれが目指す地域像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導し、既存の住宅市街地を中心にコンパクトなまちづくりを進める。

ア 横浜都心、新横浜都心

横浜都心及び新横浜都心における都心機能強化のため、国際的なニーズに応えられる業務・商業等と高規格な住宅が適切に共存した土地利用を促進する等、都心にふさわしい魅力的な住環境の形成を推進する。

イ 都心・臨海周辺部及び郊外部の鉄道駅周辺

鉄道駅周辺においては、道路・交通ネットワーク等の都市基盤整備を進めるとともに、圏域の人口変動や地域の特性・ニーズに対応した、生活利便施設・福祉施設等の都市機能の集積や多様な住まいの供給等により個性ある生活拠点を形成する。

ウ 都心・臨海周辺部及び郊外部の住宅地

計画的に開発された住宅地では、建築協定や景観協定、地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。また、緑豊かな自然環境を生かし、環境と共生した魅力ある住宅市街地づくりを推進するとともに、生活支援機能の充実や、拠点駅との交通の確保に努める。

駅から離れた大規模な住宅団地においては、緑豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に位置する主要なバス停周辺等に商業、医療、地域交流、子育て支援等の生活支援機能の集約を図るとともに、都市基盤の再構築を進め、多世代が安心して暮らせる居住環境の維持・向上を図る。

② 多様なニーズに対応した適切な住宅供給や良好な住環境の整備に関する事項

ア 多様なニーズに対応した住宅の供給

多様な住まいの供給や多世代交流を創出するため、地域のニーズに即した土地利用の規制誘導を図り、都市型住宅、高齢者向け住宅及び子育て世帯向けの住宅等を供給する。

イ 低炭素な住宅の供給

省エネルギー型住宅の供給や既存住宅の省エネルギー改修等により、断熱性・気密性に優れたエネルギー効率のよい長寿命な住宅を誘導するなどの温暖化対策を促進する。

ウ 業務・商業等と共存する住宅の供給

生産年齢人口の減少など、現在と比べ都市の活力が低下する中、都心部等において、業務・商業等の機能と連携し、働きやすい環境に資する住宅を誘導することで、人々に選ばれる業務・商業地を実現する。

エ 木造住宅密集市街地における住環境整備

老朽化した木造住宅密集市街地については、生活道路、公園等の都市基盤の整備、不燃化、高度利用等を促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備・誘導を図る。

オ 工業地として保全・育成していきべき地区における住宅供給

工業地として保全・育成していき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。

カ みどり豊かな住環境の整備

住宅地における緑地や農地の保全・活用を行うとともに、地域コミュニティの核となる公園の整備などのオープンスペースの確保や住宅地での緑化を進める。

キ 多世代が安心して暮らせる住環境整備

住宅団地においては、リニューアルや建替え、生活支援機能の集約・再編等の再生を図りながら、多世代が安心して暮らせる住環境を整備する。

ク 持続可能な住宅地モデルプロジェクトの推進による住環境整備

地域の魅力や資源を生かし、地域住民、事業者、行政が協働して地域課題の解決に取り組み、誰もが安心して暮らし続けられる「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」に取り組む。

ケ 空き家対策の推進

空き家の管理不全の防止や専門家等と連携した流通・活用の促進等を図るため、総合的な空き家対策を推進する。

3 重点地区の整備又は開発の計画の概要

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項第2号イに掲げる「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、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域に適合するよう、別表及び附図のとおり定める。

横浜国際港都建設計画

住宅市街地の開発整備の方針（別表）

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 ヨコハマポートサイド地区	2 東高島駅北地区
面積	約25.1ha	約2.7ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらい21地区及び横浜駅周辺地区と一体的整備を図る地区として、都市計画道路の整備とあわせて横浜都心にふさわしい機能の集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心にふさわしい都市機能の再編・集約を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住機能等を集積させ、都心にふさわしい土地の高度利用を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、公園、歩行者デッキ等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・遊歩道、防災デッキ及び広場等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・水際線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公有水面の埋立 ・歴史的資産の保存・活用

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

3 東神奈川一丁目地区	4 羽沢駅周辺地区	5 横浜駅きた西口鶴屋地区
約0.2ha	約2.2ha	約0.8ha
<ul style="list-style-type: none"> 都市機能の集積や、都市基盤施設の改善、地域の防災性の向上を図ることにより、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川東部方面線の新駅整備に伴い、新たな交通ターミナルとしての拠点整備や都市機能の集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用により、宿泊や居住機能を強化するとともに、交通結節機能の強化等を図る。また、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成し、駅及び駅周辺利用者の利便性を向上させるため、商業施設や都市型住宅とともに、駅と周辺地域を結ぶ歩行者空間や自転車駐車場の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前にふさわしい土地利用転換を図り、業務、商業、公共公益、交流及び居住機能が集約された市街地を形成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 国際的に展開する企業の就業者が、住みやすく働きやすい生活環境の整備を進める。 駅前広場機能の一部として、タクシー乗り場等を整備する。
<ul style="list-style-type: none"> 歩道状空地、広場、自転車駐車場や周辺地域を連絡する歩行者用通路の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川東部方面線の整備を図る。 駅前広場、駅へのアクセス動線の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺との歩行者ネットワークに配慮し、地上やデッキレベルでの歩行者用通路を確保する。
	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川東部方面線の整備にあわせて市街地整備を促進する。 	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	6 北仲通北地区	7 野庭地区
面積	約7.7ha	約71.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらい21地区及び区内地区と一体的整備を図る地区として、横浜都心にふさわしい機能の集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効利用により、良質な住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、区画道路、歩行者デッキ等の都市基盤施設整備とあわせて、水際線プロムナード等魅力的な水辺空間、広場等の整備を図る。 	
ニ その他の特記すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> ・野庭住宅団地地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

8 上大岡駅前地区	9 南万騎が原地区	10 ひかりが丘地区
約0.9ha	約2.3ha	約19.8ha
<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図り、商業環境等を向上させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。
<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前には適切な密度の土地利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効利用により、良好な住宅市街地とする。
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、歩行者空間等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の街路、公園等の整備を図る。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・環境未来都市計画における「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」相鉄いずみ野線沿線地域 	<ul style="list-style-type: none"> ・ひかりが丘住宅団地地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	11 二俣川駅南口地区	12 鶴ヶ峰駅北口地区
面積	約1.9ha	約3.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしい交通広場等の公共施設の整備を図るとともに、商業・業務施設、都市型住宅等の整備を図り、魅力ある街を形成する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしい土地の高度利用と、商業・業務施設、都市型住宅、公共公益施設等の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業・業務施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業・業務施設、都市型住宅、公共公益施設等の整備を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・交通広場、歩行者空間等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画道路、歩行者空間等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備との整合を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道の立体交差事業との整合を図る。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

13 洋光台周辺地区	14 金沢文庫駅東口地区	15 綱島駅東口地区
約216.3ha	約1.3ha	約4.4ha
<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築を進める。 ・地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしい駅前広場等の都市基盤施設の整備を図るとともに、商業・業務施設、住宅等の整備を図り、魅力ある街を形成する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤施設の改善を図るとともに、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前土地の高度利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。 ・戸建て住宅地については、良好な環境を保全しながら地域に必要な機能の導入を図る。 ・住宅団地地区は、土地の有効利用により、良好な住宅市街地とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業・業務施設、住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業・業務施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。 ・歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、自転車駐車場、歩行者空間、立体横断施設等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・環境未来都市計画における「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」磯子区洋光台周辺地区 ・洋光台住宅団地地区 		<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川東部方面線の整備との整合を図る。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	16 新横浜駅南部地区	17 十日市場町地区
面積	約37.1ha	約3.5ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・新横浜都心として都市基盤の整備を進め、業務・商業機能の集積や利便性の高い良好な住宅地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築を進める。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前には業務・商業施設を主体とし、周辺には良好な住宅を配した土地利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用を図り、駅前地区を補完する拠点的形成するために必要な機能の導入を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、公園、下水道等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前に繋がる歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。 ・歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> ・環境未来都市計画における「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」緑区十日市場町周辺地域

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

18 中山駅南口地区	19 たまプラーザ駅北側地区	20 川和町駅周辺西地区
約3.0ha	約120.2ha	約7.7ha
<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしいターミナル機能の強化を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前には土地の高度利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。 ・戸建て住宅地については、良好な環境を保全しながら地域に必要な機能の導入を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地を整序し、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、歩行者空間等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前には歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。 ・歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画道路、歩行者空間、公園等の整備を図る。
	<ul style="list-style-type: none"> ・環境未来都市計画における「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」青葉区たまプラーザ駅北側地区 	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	21 大船駅北地区	22 泉ゆめが丘地区
面積	約2.6ha	約23.9ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点にふさわしい駅前広場等の都市基盤施設の整備を図り、土地の高度利用と、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業・業務施設の集積と住宅市街地の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地を整序し、商業、業務施設、住宅等の整備を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、自転車駐車場、歩行者空間等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、公園、区画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から県道を横断する立体横断施設等の整備との整合を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道整備計画との整合を図る。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

23 瀬谷駅南口地区
約2.3ha
<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場等の都市基盤施設の整備を図るとともに、都市型住宅、商業施設、公共公益施設等の整備を図り、魅力ある街を形成する。
<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、都市型住宅、商業施設、公共公益施設等の整備を図る。
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駅前広場、立体横断施設等の整備を図る。