

横浜国際港都建設計画
都市再開発の方針
新旧対照表

都市再開発の方針 新旧対照表

新	旧
<p>1 はじめに</p> <p>(1) 策定の目的</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>(2) 再開発の定義</p> <p>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。</p>	

2 都市再開発の方針

(1) 基本方針

① 横浜型のコンパクトな市街地の形成

人口動態や産業構造等の変化に対応した持続可能な都市を構築するために、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り、活力ある拠点を形成するため、次を基本方針として市街地の再開発を進める。

ア 就業の場の確保、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 コンパクト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はかるため、鉄道駅や高速道路インターチェンジ周辺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 地域の歴史、文化資産や水際線、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。

オ 環境への負荷の低減に十分に配慮したまちづくりを進める。

カ 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

1 都市再開発の方針

(1) 基本方針

経済・人口の非「成長・拡大」時代を迎え、既存のストックを有効に活用したコンパクトな市街地の形成、災害に強い都市の実現を図るため、緑の保全・創造や良好な景観形成に配慮しつつ、以下の諸点を基本方針として市街地の開発及び再開発を進める。

ア 就業の場の確保、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 コンパクト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。

ウ 既存市街地においては、都市機能の向上や更新、環境の保全、防災性の向上、住環境の整備・改善を図るため、積極的に市街地の再整備を推進する。また、良好な環境を有する地区については、その保全を図る。

エ 市街化区域内の計画的、効率的な土地利用を図るため、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、特別用途地区、地区計画等の規制・誘導手法の活用を推進する。

オ 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・山林等の保全を図る。

カ 地域の歴史、文化資産や水際線、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街づくりを積極的に展開する。

キ 市街地の開発・再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の事業手法と地区計画、市街地環境設計制度（総合設計制度）等の規制・誘導・開発手法を連携させ、効果的な活用を図る。

地・樹林地等の保全を図る。

キ 市街地の整備にあたっては、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。

(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。

ク 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。

ケ 環境への負荷の低減に十分に配慮した街づくりを進める。

コ 良好な景観形成や緑の保全・創出を図るため、景観計画、緑化地域、地区計画等の規制・誘導手法の活用を推進する。

サ 市街地の整備にあたっては、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街づくりを進める。

(2) 市街地進行地域及び新市街地の整備方針

① 市街化進行地域

市街化区域のうち、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、計画的な市街地整備を進める。

ア 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。

イ 地域の骨格となる幹線道路、地区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。

ウ 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、

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

市街化区域のうち、まだ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

(ア) 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図るとともに、地区計画、建築協定等を活用し、良好な居住環境の実現をめざす。

(イ) 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。あわせて、宅地の細分化等を防止し、良好な居住環境を保全するため、地区計画、建築協定等を活用し、適正な建築行為を誘導する。

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広域の拠点の形成を

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。

エ 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計画開発に誘導し、周辺地域と整合のとれた良好な開発を誘導する。

オ 快適で個性のある居住環境を実現するため、河川、水路、池、斜面緑地、山林等の自然環境や、寺社、史跡等の歴史的資産を保全・活用する。

カ 優良な農地、山林等は、生産緑地地区、特別緑地保全地区等によって保全する。

② 新市街地

市街化区域のうち、まだ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 市街化区域内の新規開発は、土地区画整理事業等の計画的開発によって、適切な都市施設の整備を図るとともに、良好な居住環境の実現をめざし、公共公益施設の整備を図る。

イ 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等により、利便性の向上を図り、市街化を促進する。あわせて、宅地の細分化等を防止し、良好な居住環境を保全するため、地区計画、建築協定等を活用し、適正な建築行為を誘導する。

ウ 鉄道駅周辺等では、駅前広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広域の拠点の形成を図る。

さらに優良な建築物を誘導するため、地区計画、市街地環境設計制

図る。

さらに優良な建築物を誘導するため、地区計画、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

(ア) 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。

(イ) 開発地区内においては、道路、公園等の都市基盤施設の整備にあわせ、安全で快適な歩行者空間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、商業・業務施設をはじめとする都市機能の立地、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、商業・業務施設をはじめとする都市機能の立地、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、鉄道駅周辺の工業地等で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、商業・業務施設を中心とする用

度（総合設計制度）等を活用する。

エ 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地区幹線道路等の整備を進める。

オ 開発地区内においては、道路、公園等の十分な都市基盤施設の整備にあわせ、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、個性的で魅力的な街並み形成を図る。

(3) 既成市街地の再開発の整備方針

市街化区域のうち、連担した市街地が形成されてからおおむね 30 年以上を経過している既成市街地においては、公共施設整備と土地利用の適正化や効率化を図り、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の保全に努める。

① 土地の高度利用に関する方針

横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺では、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 住工混在地区においては、地域の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。

途へ転換を図り、その他の地区では、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・流通機能の機能転換を図るべき地区については、都心に相応しい多様な機能の集積と高度な機能への転換を図る。

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、景観協定などを活用しつつ、市内のそれぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・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、横浜型のコンパクト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。

イ 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。

ウ 都心臨海部における港湾・流通機能については、都心部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図る。

エ 横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺の工業地で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、商業・業務施設を中心とする用途へ転換を図り、その他の地区では、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図る。

オ 工業地として保全・育成していくべき地区については、特別用途地区等により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環境整備を図るとともに、機能の更新を進めていく。

③ 居住環境の改善に関する方針

都心及びその周辺の老朽化した木造住宅密集地については、生活道路、公園等の都市施設の整備、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。

2 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）

(1) 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の区域

既成市街地のうち、良好な環境を有している第1種・第2種低層住居専用地域及び第1種・第2種中高層住居専用地域等を除いた区域を中心に、以下のような課題のある市街地を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、整備・改善を図る。

ア 横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺等、都市構造の強化・再編成を実現するため、適正な都市機能を配置し、土地の高度利用を図る必要のある市街地

イ 京浜臨海部の産業集積や立地特性を生かし、地区の防災性の向上を図るとともに、既存産業の高度化、新産業の創出等、新たな産業空間を形成すべき市街地

ウ 帷子川、鶴見川の周辺等、住宅と工場が共存できるよう、土地の合理的な利用を図り、良好な環境を形成すべき市街地

エ 道路の不足、木造住宅の密集等の課題を改善し、良好な環境を形成すべき市街地

オ 山手地区、野毛山・掃部山地区、高島台・沢渡地区、野島・平潟湾周辺地区等、特に重点的に保存すべき個性的で魅力的な環境を有している市街地

カ 幹線道路、高速鉄道等の根幹的な交通基盤施設の整備にあわせて改善を進める必要のある沿道・沿線の市街地及び幹線道路、鉄道の結節部、駅の開設が予定される地区周辺で重点的に整備を図るべき市街地

キ 横浜都心、新横浜都心、鉄道駅周辺の商業系地域等で土地の合理的な高度利用を図るべき市街地及び有効に活用すべき工場移転跡地や遊休地等を含む市街地

(2) 計画事項

1号市街地の目標及び方針は別表1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。

3 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

(1) 2号再開発促進地区の選定

1号市街地のうち、都市構造の強化・再編成を実現するため、適正な都市機能を配置し、土地の高度利用を図る必要のある地区、道路の不足・木造住宅密集等の課題を改善し、良好な環境を形成すべき地区、幹線道路・高速鉄道等交通基盤施設の整備にあわせて改善を進める必要のある地区及びその沿道・沿線とその結節部、駅等の重点的に整備を図る必要のある地区、商業系地域等で土地の合理的な高度利用を図るべき地区、有効活用すべき工場移転跡地や遊休地等を含む地区等については、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。なお、実施中の事業にあつてはその推進を図る。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号再開発促進地区の概要は別表2及び附図のとおりである。

4 戦略的地区

1号市街地のうち、事業実施の熟度が不足している地区及び民間による事業が想定され、規制・誘導を主体として整備改善を図る地区を戦略的地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。