

未来をひらく

次世代に誇れる都市づくりに向けた

土地利用誘導戦略（素案）

目次

1. 目的・位置付け	2
2. 都市計画マスタープランの実現に向けた戦略	3
3. 土地利用制度の見直しの考え方	4
4. 誘導用途・公共貢献	5
○ 都市計画マスタープランの都市づくりのテーマごとの視点	
(1) 環境	5
(2) 安全安心	10
(3) 暮らし	12
(4) 経済	13
(5) にぎわい	14
○ 都市づくりのテーマ全体にまたがる視点	
(6) 交通	16
5. 戦略1 持続的な成長・発展の促進	17
1-1 鉄道駅周辺への居住誘導	18
1-2 観光・経済の活性化につながる宿泊機能の立地促進	20
1-3 都市機能と農業機能の一体的強化	22
1-4 新たな価値を生み出す大学の機能強化	24
1-5 浸水リスクに対応した安全な建築物の整備の推進	25
1-6 駐車機能の最適化	26
6. 戦略2 地域固有の魅力・価値の向上	27
2-1 横浜駅周辺地区	28
(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)	
2-2 新横浜駅北部地区	30
(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)	
2-3 関内・関外地区	32
(まちの歴史や個性を生かした業務・交流機能等の強化)	
2-4 京浜臨海部	34
(魅力的な研究開発環境の形成とものづくり産業の高度化)	
【参考】	
主な想定スケジュール	36

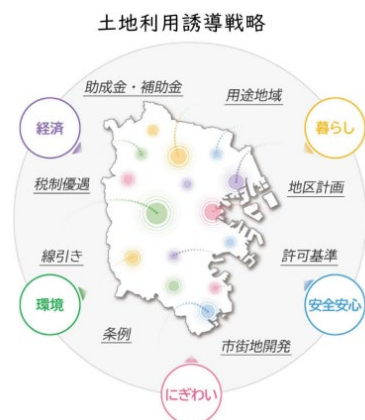
1. 目的・位置付け

- これまで横浜は、高度経済成長期における人口急増に対応するため、都市計画や宅地開発要綱などの土地利用制度により無秩序な開発を抑制しつつ、公園や下水道等の公共公益施設の整備を進めてきました。あわせて、再開発等による駅前空間の整備や、道路・鉄道ネットワークの整備を通じて、都市基盤の形成を図ってきました。
- また、市内各地で、地域ごとの特性を踏まえ、地区計画や街づくり協議などの土地利用制度を活用したまちづくりを進めることで、良好な都市環境を確保しながら発展してきました。
- いま、人口減少や超高齢社会の一層の進展、気候変動に伴う災害リスクの増大、さらには、ライフスタイルやビジネス環境の多様化といった社会ニーズの高まりなど、横浜をとりまく環境は大きく変化しています。
- こうした状況の中、新しい活力を生み続ける都市として横浜を発展させ、次世代に引き継いでいくため、令和7年5月に「横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を改定しました。
- 将来にわたって地域の魅力や価値を高め、持続的な都市の成長・発展を実現していくためには、これまで整備してきた市街地を使いこなし、アップデートする取組とともに、都市基盤の整備効果を最大限発揮できる新たな都市づくりを両輪で進める必要があります。
- そのため本戦略では、これまでのまちづくりのルールの見直しなどに積極的に挑戦し、これまでにない都市の魅力づくりを進め、都市計画マスタープラン等で示す都市像を実現するため、土地利用制度の緩和・見直しの考え方を示します。
- 時代に対応した土地利用制度の見直しに積極的に挑戦し、民間企業の技術力やアイデア、資金力を最大限に生かせる環境を創り出すことで、これまでにない都市の魅力づくりを進めていきます。
- なお、本戦略は都市計画マスタープランの実現策として位置付けるものであり、同プランの改定とあわせて見直しを行うことを基本とするとともに、横浜市中期計画や各まちづくりの方針等の改定の機会を捉え、必要に応じて随時見直していきます。

“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。



横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）より引用

2. 都市計画マスタープランの実現に向けた戦略

- ・ **戦略1**として、「持続的な成長・発展の促進」を目指し、利便性が高い鉄道駅周辺への居住誘導や、観光・経済の活性化につながる宿泊施設の立地促進など、都市基盤の整備状況や社会ニーズの変化に対応して、土地利用制度を全市的に見直します。
- ・ **戦略2**として、「地域固有の魅力・価値の向上」を目指し、地域ごとの強みや個性を生かしたまちづくりを進めるため、土地利用制度を一定の地域で見直します。多くの人や企業を惹きつける都心部・臨海部については、その特性を生かし、魅力や価値を更に高めるため、土地利用制度を見直します。
- ・ 各戦略で示す緩和・見直しする土地利用制度については、主なものを記載しています。具体的な内容は、都市計画審議会等の手続きを経て決定します。
- ・ 本戦略に示すものだけでなく、まちづくりや基盤整備などの様々な機会を捉え、地域におけるまちづくりの進展状況や機運の高まりに合わせて、土地利用制度の緩和・見直しを進めていきます。

戦略1

持続的な成長・発展の促進

土地利用制度を
全市的に見直し

1-1 鉄道駅周辺への居住誘導

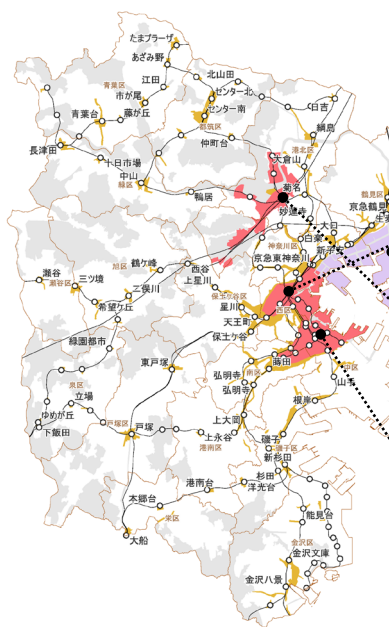
1-2 観光・経済の活性化につながる宿泊機能の立地促進

1-3 都市機能と農業機能の一体的強化

1-4 新たな価値を生み出す大学の機能強化

1-5 浸水リスクに対応した安全な建築物の整備の推進

1-6 駐車機能の最適化



都心部
鉄道駅周辺
京浜臨海部
市街化調整区域

戦略2

地域固有の魅力・価値の向上

土地利用制度を
一定の地域で見直し

2-1 横浜駅周辺地区

業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導

2-2 新横浜駅北部地区

業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導

2-3 関内・関外地区

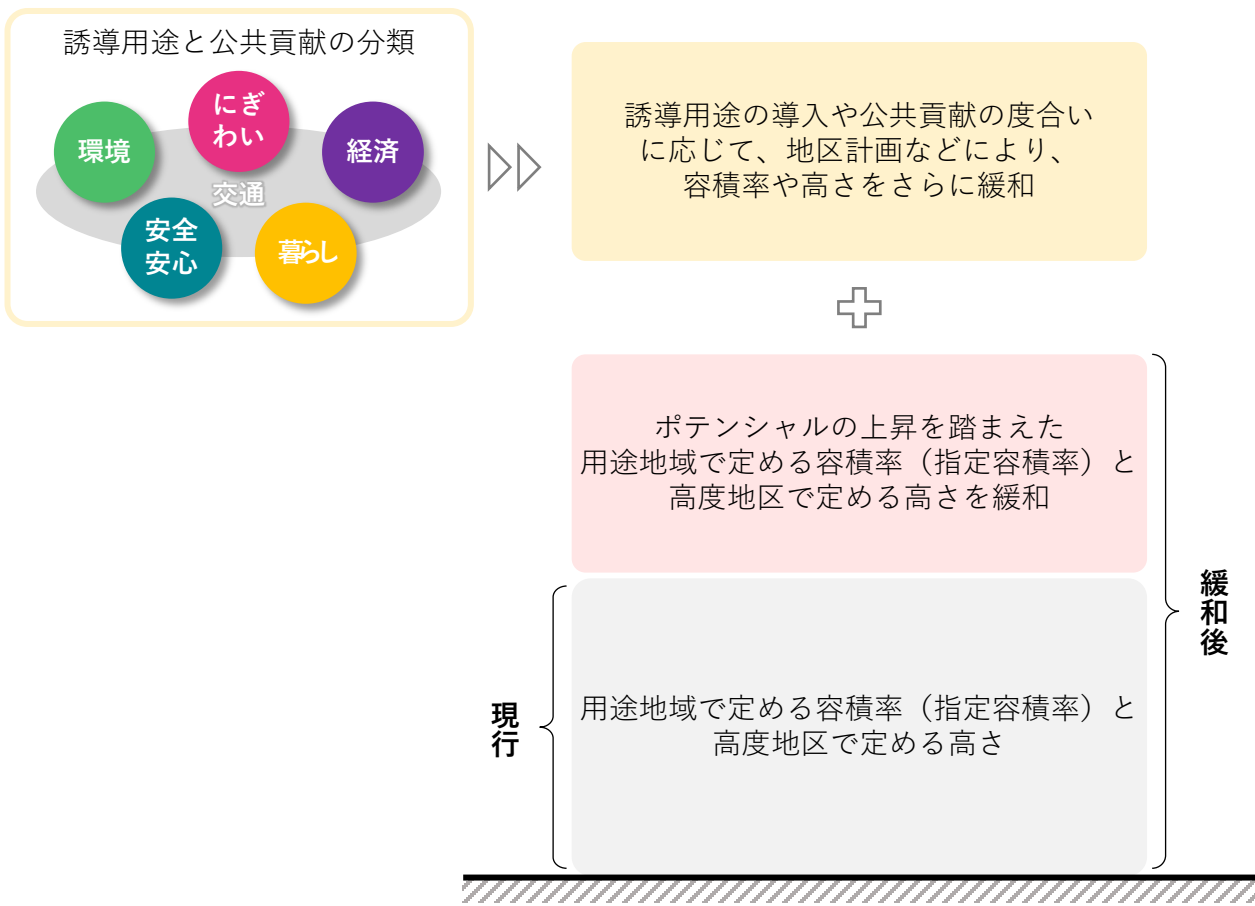
まちの歴史や個性を生かした業務・交流機能等の強化

2-4 京浜臨海部

魅力的な研究開発環境の形成とものづくり産業の高度化

3. 土地利用制度の見直しの考え方

- 道路や鉄道などのインフラ整備が進み、駅周辺の商業地等のポテンシャルが上昇していることを踏まえ、横浜の核として都市の成長をけん引してきた都心部や、多くの人アクセスしやすい郊外部の鉄道駅周辺において、多様な機能を集積し、市全体の活性化につなげていくため、用途地域で定める容積率（指定容積率）と、高度地区で定める高さを緩和します。
- さらに、地域の特性を踏まえた誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、高度利用地区や地区計画などの都市計画手法等により、容積率や高さを緩和します。



4. 誘導用途・公共貢献

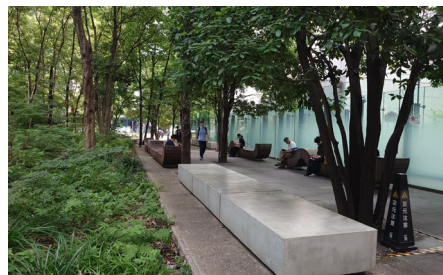
- 社会課題や地域特性に応じて、本市が誘導したい用途や公共貢献を、都市計画マスタープランの都市づくりのテーマに基づき「環境」「安全安心」「暮らし」「経済」「にぎわい」の5つに分類するとともに、すべてのテーマにまたがる「交通」も含め、評価する視点及びその取組例を示します。
- 具体の制度化にあたっては、都市計画制度等の制度の趣旨や地域特性を踏まえ、評価内容を定めていきます。
- また、大規模開発の機会を捉えて、ベンチャー企業やスタートアップとの連携を促し、横浜のまちをフィールドとした「新しいモノ・コトへのチャレンジ」を後押しすることで、市内企業の活性化や魅力的な都市づくりにつなげていきます。

(1) 環境

- 本市は、大都市でありながら市民生活の身近な場所に樹林地や農地、公園など変化に富んだ豊かなみどりの環境を有しています。
- 癒しや潤いを与えてくれる自然を見つめ直し、その自然を活用した解決策＝Nature-based Solutionsを織り交ぜながら、幸福な市民生活の実現、企業活動による持続的な経済成長を、豊かな自然環境と共生しながら支えていく都市を目指すため、以下5つの観点から、まちづくりの中で本市が公共貢献として取組を求めたい、誘導したいものを示します。
 - ① 市民や来街者が実感できる緑化
 - ② ネイチャーポジティブに資する取組
 - ③ サーキュラーエコノミーに資する取組
 - ④ カーボンニュートラルに資する取組
 - ⑤ 気候変動への適応策

① 市民や来街者が実感できる緑化

- ・ 本市は郊外部を中心に大規模で魅力的なみどり空間を有しています。
- ・ 一方で、まちなかにおいてはみどりの効果や魅力を市民が実感しづらい現状があります。
- ・ まちなかでみどりを感じられる空間や、視認性の高い緑化空間、質の高い緑化空間、暑熱対策につながる緑化空間などを誘導することで、都市環境の改善や景観の向上につなげていきます。



「暑熱対策につながる緑化空間」のイメージ
(大手町の森)

取組例

- ・ 緑地の総量を確保した上で、公開性や視認性の高い良好な緑地などを創出し、良好に維持管理するものとして、第三者評価機関の評価を取得するもの
(例：TSUNAG、SEGES等)

② ネイチャーポジティブ

- ・ 気候変動による環境の変化や緑地の減少などにより、生物多様性の損失が進行しています。
- ・ この状況を受け国では、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させる取組を推進することを掲げています。
- ・ 本市としても単に自然環境を守るだけではなく、回復させ、より良いものとしていくという考え方のもと、都市開発において身近に生物多様性の恵みを実感できる取組を誘導します。



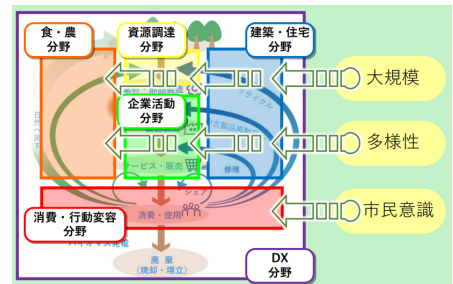
「生物多様性の保全につながる
ビオトープ」のイメージ
(GREEN SPRINGS / 立川)

取組例

- ・ 生物多様性の保全につながるビオトープなどネイチャーポジティブに資する取組で、緑地の総量を確保しつつ、公開性や生物多様性の保全など、質と継続性について第三者評価機関の評価を取得するもの (例：自然共生サイト、ABINC等)

③ サークュラーエコノミー

- プラスチックリサイクルの拡大や食品ロスの削減など、限られた資源を最大限有効に活用し経済的な発展にもつながるサーキュラーエコノミーに関する機運が国内外で高まっています。
- 本市の特性である「大規模」「多様性」「市民意識」を生かした施策を進め、国内外における循環型社会への転換を加速していく必要があります。
- 生産・消費・再資源化のあらゆるステージで循環型都市を目指すため、横浜ならではの取組を誘導することで横浜らしいサーキュラーエコノミーの実現につなげていきます。



「横浜らしいサーキュラーエコノミーとは」
横浜市中期計画2026-2029より引用

取組例
• 建材の再利用 • 食品廃棄物を活用するコンポストの設置 • 資源の再利用化を推進する資源回収拠点の設置 • 農業機能の維持・強化につながる取組 - 企業と連携した農業機能を維持できる仕組みづくり など

④ カーボンニュートラル

- 国は2050（令和32）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。
- この実現においては、事務所ビルや商業施設などの建築物から排出される二酸化炭素量の削減が不可欠です。
- 本市では、都市一丸となってこれを積極的に推進するため、都市開発において制度を活用する際に最低限求める省エネルギー性能等を示し、より高い省エネルギー性能の建築物の整備を促していきます。

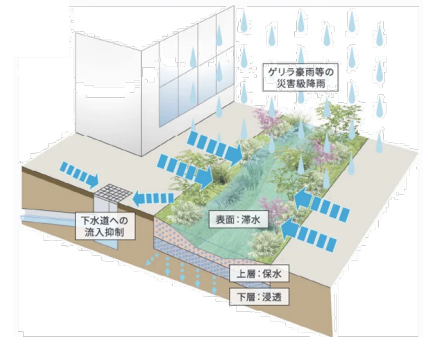


「省エネ性能の高い建築物」のイメージ
ZEB Ready/太陽光発電（DPL新横浜）

取組例
• 省エネ性能等について、法で定める基準以上の整備 • 再生可能エネルギーの活用 - 太陽光発電設備の設置、再エネ電気への切替え など • 建設時の二酸化炭素排出量の削減につながる取組 - LCAの算出 など • 地域冷暖房施設の整備 • 誰もが利用可能なEV急速充電器の設置

⑤ 気候変動への適応策

- 地球温暖化が進行する中、抑制を図るだけでなく、地球温暖化による影響への防止・軽減のための備えについて推進していくことも重要です。
- グリーンインフラの活用など、激甚化する豪雨に対応する取組や、気温の上昇に対応した暑熱対策など、人々の快適な活動などを支える取組を誘導することで、環境の変化に柔軟に対応できるまちの実現が期待されます。



「レインガーデン」のイメージ
(株)日比谷アメニス グリーンインフラサイトより引用

取組例

■ 豪雨対策

- 雨水を集め貯めて浸透させるレインガーデン など

■ 暑熱対策

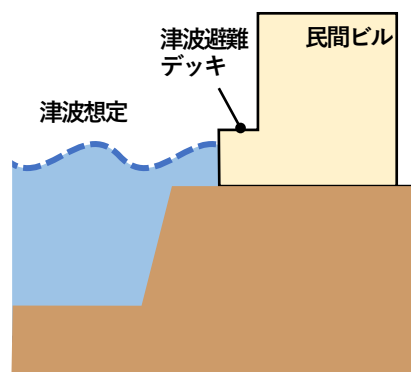
- 歩行者空間等への日射を低減させる取組
 - 樹木による緑陰の形成や工作物の設置 など
- 建築物が反射する日射を抑制させる取組
 - 建築物の外装材等の工夫 など
- 広場や歩行者空間などの地表面の高温化の抑制や冷却につながる取組
- 壁面等の高温化抑制や冷却につながる取組
 - 壁面等の緑化や保水化 など
- 都市の冷却化につながる取組
 - 水盤や噴水などの設置による気化熱の活用
 - ミスト装置や送風機等の設置による半屋外空間への冷却装置の設置
 - 風の道の確保 など

(2) 安全安心

- 本市は東京湾に面し、多くの低地・埋立地を含む沿岸部が広がっています。市内には56本の河川が流れ、台地・丘陵地など起伏が多く、急傾斜地も多く存在するなど、複雑な地形となっています。
- また、多くの人が訪れ滞在する高密度な都心部や、木造住宅が密集する市街地など、エリアによる市街地形成も様々です。
- 近年、災害が激甚化・頻発化する中、いつ起こるかわからない災害に備えた強靱で安全・安心なまちの実現に向けて、地域の個性や立地の特性を踏まえた対策や、災害時に速やかに対応できるよう、事前の備えと避難体制の強化を進める必要があります。
- 地球温暖化による海面上昇の影響により、今後一層の浸水対策が求められており、首都圏でも将来の浸水想定を踏まえた対策が進められています。
- 個々の建築物の安全性向上に向けた対策として、老朽化した建築物の耐震化や危険なブロック塀の改善、液状化対策、木造密集市街地での不燃化、崖地の改修などについては、補助制度などを活用して推進しつつ、地域全体の安全性の向上や円滑な避難・復旧活動につながる取組を誘導するため、以下2つの観点から、まちづくりの中で本市が公共貢献として取組を求めたい、誘導したいものを示します。

① 地震・津波への対策

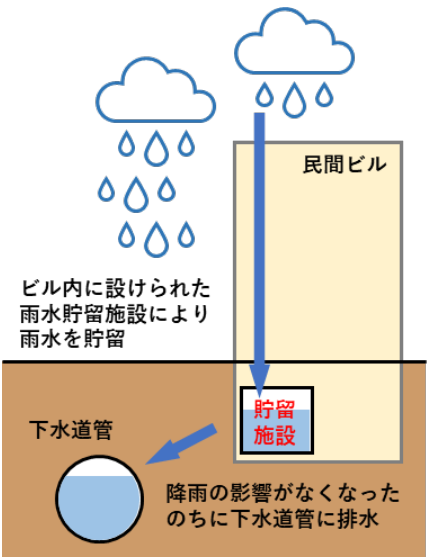
- 大地震が発生すると、建物倒壊や津波による被害、交通・ライフラインの機能低下、帰宅困難者の発生など、都市機能に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。
- そのため、災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震化や津波避難施設の整備、帰宅困難者一時滞在施設の確保など、地震に強いまちの実現に向けた対策が重要です。



「津波避難デッキ」のイメージ

② 大雨等の浸水被害への対策

- 近年、豪雨や台風の激甚化により、川沿いや低地、地下街などで浸水リスクが高まっています。
- ひとたび浸水が発生すると、交通やライフラインの機能が低下し、人々の生活や経済活動にも大きな影響を及ぼすおそれがあります。
- こうした事態を防ぐため、地域の避難場所確保のための地盤の嵩上げや雨水調整池等の施設整備、共助の力を高める地域交流施設等の整備などにより、浸水に強いまちづくりを進めていくことが重要です。



「雨水貯留施設」のイメージ

取組例	地震・津波 への対策	大雨等の 浸水被害 への対策
防火水槽の整備	○	
津波避難施設（津波避難デッキ等）の整備	○	
樹林地及び農地の保全による保水・遊水機能の確保		○
雨水調整池及び雨水貯留浸透施設等の設置による雨水の流出抑制		○
帰宅困難者一時滞在施設や地域の一時避難場所、滞留スペース等の確保	○	○
地域の避難場所確保のための地盤の嵩上げ	○	○
マンション住民と地域組織の交流を促進する地域交流施設の整備	○	○
地域共用の防災倉庫の設置	○	○
災害時の周辺地域へのエネルギー利用	○	○

(3) 暮らし

- 本市では、みどり豊かでゆとりある住宅地や、暮らしを彩るいろいろな施設が揃う駅周辺、にぎわいやビジネスの活気を感じる都心部など、各地域の魅力を生かしたまちづくりが進められています。
- また、テレワークの普及やネットショッピングの増加など、ライフスタイルの変化や暮らしかた、働きかたが多様化する中、それぞれに合った住環境の整備が求められています。
- 身近な場所で働き、学び、遊び、交流する場を確保するため、地域の特性を踏まえた日常生活を支える施設を充実させることで、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の実現につなげていきます。



「コミュニティ施設」のイメージ
(野七里テラス)

取組例

- 立地や地域特性を踏まえた居住環境の整備
- 多様なニーズに対応した住宅の整備
 - アフォーダブルな住宅、子育て世代に優しい住宅、セーフティネット住宅 など
- 地域の特性やニーズに対応した生活利便施設の整備
 - シェアオフィス・コワーキングスペース
 - 日常生活を支える商業施設
 - 病院、診療所、保育所 など
- 地域の交流や活動の場となる広場や施設の整備

(4) 経済

- グローバル企業が集う都心部、100年以上の歴史と技術が蓄積された京浜臨海部など、各地域で立地特性を踏まえた機能集積が図られています。
- 人々の価値観や働きかた、社会ニーズが多様化する中、サーキュラーエコノミーやAI・半導体関連など、今後世界的に更に需要が高まる将来の成長産業の集積が求められています。
- また、みなとみらい地区の開発が概成を迎え、新たな企業立地の受け皿が不足する中、都市開発の機会を捉えて新たな企業立地を促していきます。
- 社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進、革新的な技術を有するスタートアップの創出・成長・立地を進めることで、地域経済と産業の発展につなげていきます。



「企業等の連携を促す施設」のイメージ
(YOXO BOX)

取組例

- レンタルラボ、レンタルオフィスなど産学官連携につながる施設
- 新たな技術の創出につながる研究開発施設
- 国際的な業務施設や中枢的な業務施設
- 小規模区画オフィスなど、スタートアップの創出・成長・立地につながる施設
- 企業や研究機関などの交流を促す施設など、オープンイノベーションにつながる施設
- 国内外から訪れる研究者や技術者等の多様な滞在ニーズに対応できる施設
 - ホテル、サービスアパートメント
 - 外国語対応の教育施設・医療施設・保育施設

(5) にぎわい

- 世界を魅了する水際線やアリーナ施設など、多くの市民や国内外の来街者を惹きつける施設が都心部に多数立地しています。
- また、商店街、歴史的な建物など、地域ならではの施設も数多く市内に点在し、にぎわいを生み出しています。
- 公園や道路、河川、公開空地等の積極的な利活用を推進するとともに、にぎわいの場となる空間をより魅力的なものとし、多様なにぎわいをつなぐ快適な滞在空間や歩行環境を形成することで、まち全体の魅力が一層向上することが期待されます。
- そのため、以下2つの観点から、まちづくりの中で本市が公共貢献として取組を求めたい、誘導したいものを示します。

① にぎわいの場となる魅力的な空間

- 国内外の来街者を惹きつけるためには、商業・文化・娯楽・観光といった都市機能を集積させるとともに、人々が集まり楽しめる「にぎわいの場」が必要です。
- こうした空間は都市のブランド力を高め、本市の更なる魅力向上にもつながります。
- また、市民の誇りや愛着を育んでいくためには、地域のまちづくり活動や駅前の魅力、隣接する施設など、地域の資産などを活用し、地域の個性を生かした「にぎわいの場」を作っていくことが重要です。



「イベントに活用できる広場」のイメージ
(左近山) (c) abanba

② にぎわいをつなぐ快適な歩行環境

- 「にぎわいの場」が点在するだけでなく、それらをつなぐ滞在空間や思わず歩いてみたくなる歩行環境を整備することで、来街者の快適な活動やにぎわいが途切れずに連なっていくまちの実現につながります。
- 人々の新しい行動を誘発するような仕掛けづくりや、みどり豊かな空間、分煙環境の整った空間、屋根のある歩行者空間など、国内外の来街者のニーズ等に対応した滞在空間、歩行環境づくりを行うことで、回遊性の向上とまち全体の活力向上につなげていきます。



「屋根のある歩行者空間」のイメージ
(みなとみらい)

取組例	にぎわいの場	つなぐ歩行環境
横浜らしい個性と魅力あふれる都市景観を形成する歴史的建造物の保全・活用につながる取組（用途変更による活用等）	○	
MICE施設やスポーツ拠点施設、多目的ホール、ライブハウスなどの文化・娯楽施設	○	
宿泊施設や地域魅力発信施設などの観光施設	○	
沿道のにぎわいを生み出す商業施設等	○	○
電源や可動什器を備え、各種イベントに活用できる広場の整備	○	
地域資源を活用したにぎわい空間の形成	○	
地域の交流や連携につながる取組	○	
道路や隣接施設などと一体となってにぎわいを形成する空間づくり	○	○
みどり豊かで居心地の良い空間づくり	○	○
屋根のある歩行者空間の整備	○	○
分煙環境の整った空間の整備		○

(6) 交通

- 本市は、市域全体に鉄道ネットワークが整備されており、鉄道駅を中心としてバスネットワークが広く整備されています。
- 駅やバス停から離れた交通空白地が点在している状況や起伏が多い本市の地形を踏まえると、バスやタクシーなど既存の公共交通に加え、地域に身近な交通サービスなど、きめ細かな移動手段の導入により、誰もが安全・安心・円滑・快適に移動できる環境を整備することが重要です。
- また、市民や来街者一人一人のニーズに対応した移動サービスや移動自体が楽しく感じられる多彩な交通を充実させることで、回遊性や移動環境の向上が図られます。
- 住まいからまちなかへ、にぎわいの場からその周辺へ、様々なニーズに対応し、快適な移動環境を支えるシェアモビリティポートや公共用自転車駐車場、地域交通に資する施設の導入など、市民や来街者の生活や観光などにおける回遊性や利便性を高める取組を求めています。



「シェアモビリティポート」のイメージ
(みなとみらい)

取組例

- シェアモビリティポートや公共用自転車駐車場
- 駅前広場や道路などの基盤整備
- 広域バスターミナル機能の整備
- バス停留施設や交通広場、上屋・ベンチなど地域交通に資する施設
- 観光バスの停車スペース
- 歩行者ネットワークを形成する施設内の歩行者空間
- 来街者等の快適な移動環境の確保につながる取組

5. 戦略1 持続的な成長・発展の促進

- 戦略1－1 鉄道駅周辺への居住誘導
- 戦略1－2 観光・経済の活性化につながる宿泊機能の立地促進
- 戦略1－3 都市機能と農業機能の一体的強化
- 戦略1－4 新たな価値を生み出す大学の機能強化
- 戦略1－5 浸水リスクに対応した安全な建築物の整備の推進
- 戦略1－6 駐車機能の最適化

1-1 鉄道駅周辺への居住誘導

背景

- 人口減少が進み、暮らしかたや働きかたが多様化する中、身近な場所で、働く場のほか、保育所・病院などの子育て・医療施設などが求められています。
- 多くの人アクセスしやすい郊外部の鉄道駅周辺は、これまで整備してきた都市基盤を生かせるポテンシャルの高い地域です。
- こうした利便性の高いエリアにおいて、住宅や生活利便施設、多様な都市機能を集積させることで、地域人口の増加や地域の魅力を高めるとともに、それぞれの駅勢圏にある郊外住宅地における暮らしやすさの向上を通じて、市全体の活性化につながることを期待されます。

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

対象エリア

- 鉄道駅の徒歩圏内（半径1km）
（下図オレンジ色部分）
※都心部（横浜都心・新横浜都心）は除く

土地利用誘導の方向性

- 利便性の高いエリアへの更なる居住誘導と
高度利用

誘導用途

- 利便性の高いエリアにおける多様な住まい
- 地域の特性やニーズに対応した生活利便施設と
都市機能 等

公共貢献

- 建替えの促進による環境性能、防災性能の向上
【環境】【安全安心】
- 道路に面した空地の整備
【環境】【安全安心】【交通】 等



緩和・見直しする土地利用制度

➤ 用途地域（指定容積率）、高度地区

- ・ 商業地域と近隣商業地域を対象に、駅周辺の拠点性や基盤整備の状況などに応じて、「容積率」や「高さ」を緩和
- ・ なお、商業地域と近隣商業地域に、建築物の用途制限や容積率が大幅に異なる用途地域が隣接している場合、地区の特性等に応じて、段階的指定を行うなど、市街地環境の急激な変化が生じないように配慮

➤ 居住環境向上用途誘導地区

- ・ 商業地域と近隣商業地域※¹を対象に、コンビニや診療所等の居住環境向上施設の「容積率」を「最大100%」まで緩和

➤ 住宅容積率の緩和制度（建築基準法第52条第8項）

- ・ 商業地域と近隣商業地域※¹を対象に、住宅の「容積率」を「指定容積率の最大1.5倍かつ最大200%」まで緩和

➤ 特定用途誘導地区、特定業務施設等誘導地区

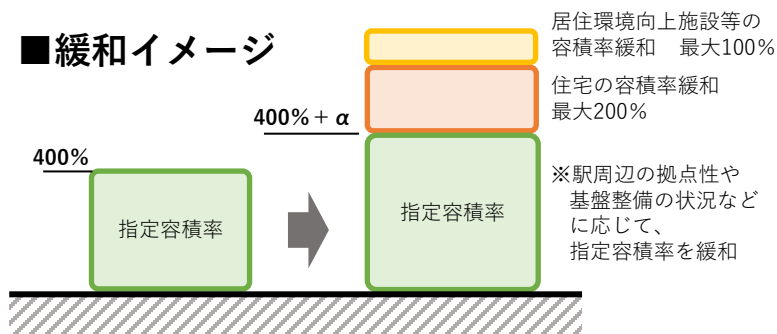
- ・ 商業地域と近隣商業地域※²を対象に、図書館や多目的ホール等の誘導施設、ホテルや研究所等の特定業務施設の「容積率」を「最大100%」まで緩和

➤ 高度利用地区

- ・ 誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、「容積率」を「最大400%」まで緩和

※¹ 立地適正化計画で定める「居住誘導区域」の区域外及び都市再開発の方針で定める「2号再開発促進地区」を除く。

※² 主要駅（都市計画マスタープランで示す地域拠点、交通結節機能の高い拠点駅、利便性の高い鉄道駅）の徒歩圏（半径1km）を対象とする。
（「居住誘導区域」の区域外及び「2号再開発促進地区」を除く）



関連制度等（令和8年度時点）

➤ 子育て支援型共同住宅推進事業、子育て応援賃貸住宅整備費等補助事業

- ・ 子育て世帯同士のつながりや地域との交流機会の創出に資する共用部を備えた共同住宅の新築等への支援

➤ みらいエコ住宅2026事業（Me住宅2026）

- ・ 子育て世帯及び若年夫婦世帯の「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築等への支援

1-2 観光・経済の活性化につながる宿泊機能の立地促進

背景

- 国際観光都市の実現に向けて、魅力的なにぎわいの場の創出とともに、快適な滞在空間づくりが求められています。本市は、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図るため、平成28年に「宿泊施設の容積率緩和方針」を定めました。
- 宿泊施設においてラウンジやスパ等のゆとりある共用施設を配置する場合、高い天井高さが求められ、通常の宿泊施設よりも大きな階高が必要となることがあります。
- 宿泊施設の稼働率は、近年では8割を超える状況が続いており、宿泊需要に対する宿泊施設の不足が課題となっています。上瀬谷地区では、GREEN×EXPO 2027の開催後に大規模な集客施設の立地を含むまちづくりが予定され、また、山下ふ頭地区でも新たなまちづくりに向けた検討が進められるなど、今後も宿泊需要の増加が想定されます。
- こうした状況を踏まえ、これまで進めてきたインバウンド等の宿泊需要に対応する宿泊施設の立地促進と、多様な宿泊ニーズに対応し、宿泊需要に対して逼迫している宿泊施設の供給確保に向けた取組を両輪で進めることで、横浜の更なるにぎわいを形成し、市内経済の活性化につながることを期待されます。また、宿泊施設の誘導により、周辺飲食店や観光地への立ち寄り数や滞在時間が増加し、地域経済等の活性化が期待されます。

目指す姿

- 多様な宿泊施設の立地促進

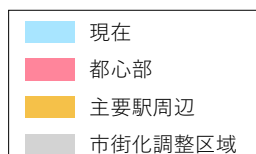
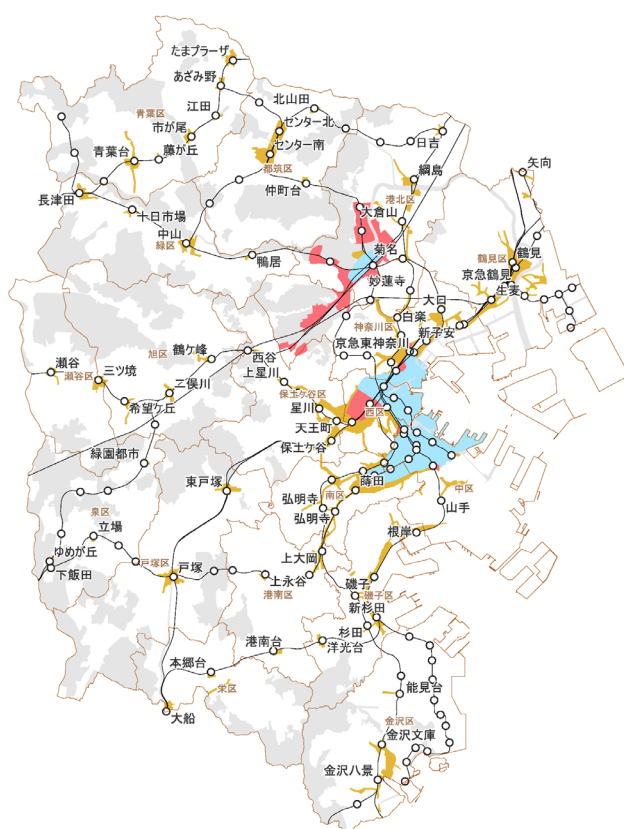
土地利用誘導の方向性・誘導用途

- 来訪者の滞在環境の向上に資する宿泊施設の誘導
- 来訪者の受入環境の充実に資する宿泊施設の誘導

対象エリア

- 都心部全体（横浜都心・新横浜都心）、及び主要駅※の徒歩圏内（半径1km）の商業地域・近隣商業地域

※都市計画マスタープランで示す地域拠点、交通結節機能の高い拠点駅、利便性の高い鉄道駅



緩和・見直しする土地利用制度

➤ 宿泊施設の容積率緩和方針※1

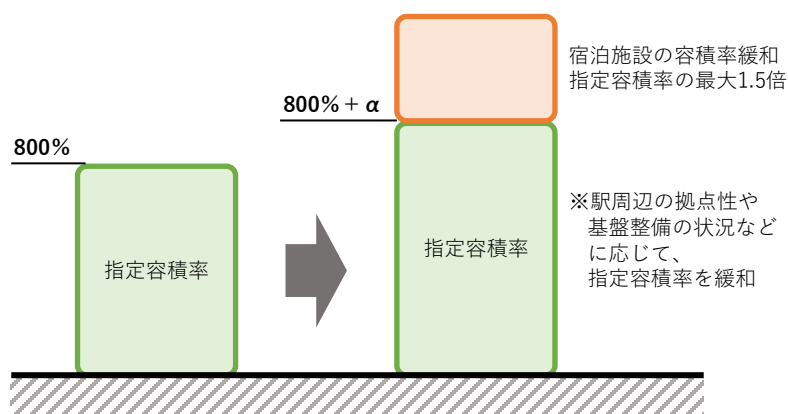
- 「対象エリア」を「都心部の一部」から「都心部全体及び主要駅周辺」まで拡大
- 来訪者の滞在環境の向上に資する宿泊施設を誘導するため、地区計画等※2により宿泊施設の「容積率」を「指定容積率の最大1.5倍※3」まで緩和し、必要に応じて「高さ」も緩和
- 来訪者の受入環境の充実に資する宿泊施設を誘導するため、市街地環境設計制度の適用要件の緩和

※1 宿泊施設の面積の割合に応じて、容積率を緩和する制度

※2 高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区

※3 （現在） 指定容積率の最大1.5倍かつ300%
（緩和後） 指定容積率の最大1.5倍

■緩和イメージ



関連制度等（令和8年度時点）

➤ 企業立地促進条例

- みなとみらい21地域、横浜駅周辺地域及び関内周辺地域において、良質な宿泊施設の建設に係る費用に対する助成（条件有）

※エリアの拡大等、令和10年度以降のあり方について、今後検討していきます。

1－3 都市機能と農業機能の一体的強化

背景

- 本市ではこれまで、道路網や鉄道網といった交通インフラの整備や都市農業の振興に取り組んできました。
- 整備された交通インフラの周辺には、市街化調整区域や都市機能導入の余地がある土地が多くあります。こうした土地を有効活用することで、都市の更なる活性化が期待されます。
- 都市と農が近接しており、身近な農地において様々な農へ関わるができることが大きな魅力となっています。また、集団的な農地から構成される広がりのある景観は都市の魅力にもなっています。一方で、担い手の高齢化や農業インフラの老朽化等により、農業経営が難しくなっているエリアがあり、魅力的な農業機能の維持・強化に向けた取組を進めていくことが求められています。
- 交通インフラのポテンシャルを最大限生かし、都市機能と農業機能が一体となったまちづくりを進めることで、相乗的な価値が創造されることが期待されます。

目指す姿

- 都市と農・緑が共生するまち

土地利用誘導の方向性

- 都市機能、農業機能の相乗的な価値の創造
 - ・ 高いアクセス性や近接する農地などの立地ポテンシャルを生かした都市的土地利用
 - ・ 市街地の身近な農地及び、市街化調整区域内における農業機能の強化

対象エリア

- 高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道、鉄道駅徒歩圏域など、交通インフラの整備効果を最大限に生かした土地利用の促進を図るエリアのうち、農を生かしたまちづくりを推進する区域

エリアイメージ

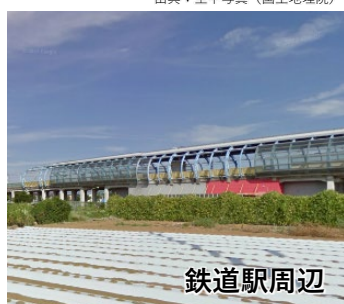


高速道路IC周辺

出典：空中写真（国土地理院）

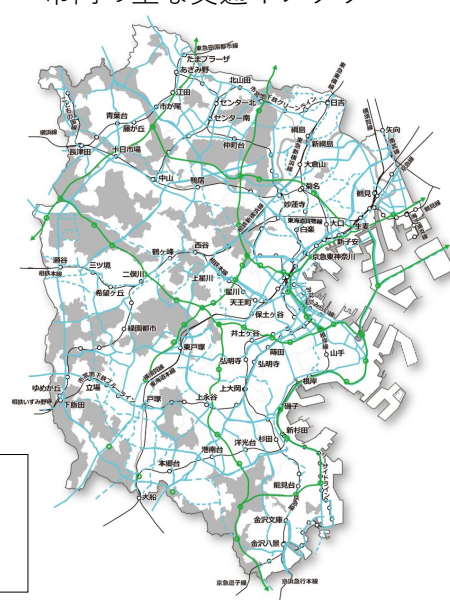


幹線道路沿道



鉄道駅周辺

市内の主な交通インフラ



横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）
のデータを基に作成

誘導用途

- 区域ごとの立地ポテンシャルや農地の状況を踏まえ、以下の機能・施設を総合的に計画したもの
 - ・ 交通インフラの立地ポテンシャルを生かした都市機能・農業機能
 - 高速道路IC・幹線道路・鉄道駅の立地など高いアクセス性を生かした環境配慮型の工業・流通・業務系施設や企業参入も見込まれる高い事業性を有する大規模農地
 - ・ 農業機能を強化する都市機能
 - 生産・加工・販売などが一体となった都市型農業施設
 - ・ 農資源を生かし連携した施設
 - 地域の農と企業などが連携し、互いの価値を高める教育・福祉分野、研修施設
 - 農資源が核となり、まちのにぎわいを生み出す観光施設
 - ・ 農と触れ合える施設整備
 - 日々の生活の合間に触れ合える農（商業施設、子育て支援施設と近接した市民農園や菜園付き住宅、共用の農地などがある住宅街区）
 - 都内や近隣市等とのアクセス性を生かした、週末滞在型の市民農園

等

公共貢献

- 道路や農地等の基盤整備【環境】【交通】
- 農地の集約化、農景観の維持・創出【環境】
- 企業と連携した農業機能を維持できる仕組みづくり
 - ・ 農業×福祉、農業×宿泊、農業×教育 など【環境】【にぎわい】
- 施設整備等による地域の課題解決、価値向上【環境】【安全安心】【にぎわい】

緩和・見直しする土地利用制度

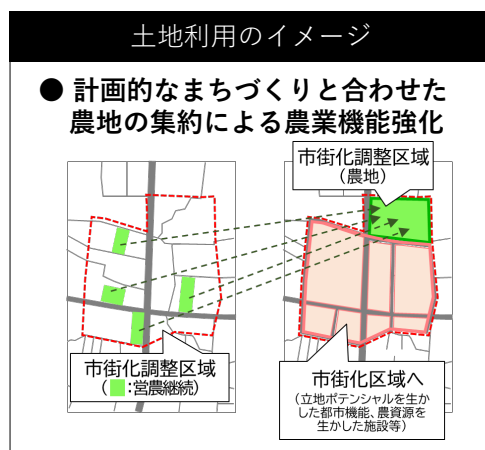
地域の合意形成、事業実施の見通しが立った区域について実施

- 線引き見直し
 - ・ 市街化区域への編入
- 用途地域、高度地区、地区計画
 - ・ 「建物の用途制限」、「容積率」、「高さ」を緩和

※ 市街化区域内の優良な農地等で農業機能の確保を図る区域については、市街化調整区域に編入

関連制度等（令和8年度時点）

- 市街化調整区域への編入による都市計画税の非課税化
- 生産緑地地区の指定による固定資産税の軽減



1-4 新たな価値を生み出す大学の機能強化

背景

- 大学機能の強化を図ることで、大学と企業の連携・交流の促進、横浜の新たな価値の創造など、大学がイノベーションを生み出す場となることが期待されます。また、地域人口の増加や、連携する先端技術を持つグローバル企業等の集積などによる周辺地域の活性化も期待されます。

目指す姿

- 経済の活性化につながる大学の機能強化

土地利用誘導の方向性

- 企業やまちとの連携、新たな価値の創造により横浜経済を活性化させるため、大学への再投資・機能強化などを促進

誘導用途

- 大学発ベンチャーを促す交流機能
- レンタルラボ、レンタルオフィスなど産学官連携につながる施設
- 研究開発機能

等

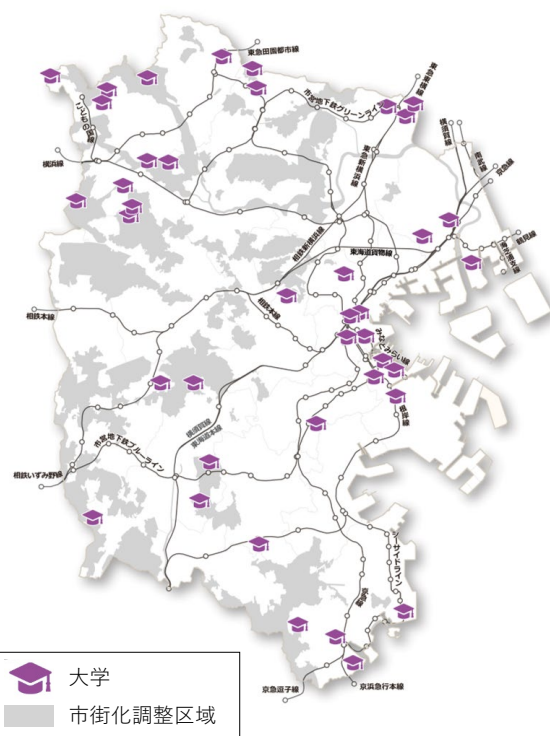
公共貢献

- 大学と地域等の連携強化【にぎわい】
- 防災活動など、地域防災力の向上につながる取組【安全安心】

等

対象エリア

- 学術・研究系施設の再投資や機能強化を推進する大学等の区域



横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）
のデータを基に作成

緩和・見直しする土地利用制度

地域の合意形成、事業実施の見通しが立った区域について実施

- 線引き見直し
 - ・ 市街化区域への編入
- 用途地域、高度地区、地区計画
 - ・ 「建物の用途制限」、「容積率」、「高さ」を緩和

1－5 浸水リスクに対応した安全な建築物の整備の推進

背景

- 災害が激甚化・頻発化する中、いつ起こるかわからない災害に備えた強靱で安全・安心なまちの実現に向けて、それぞれのまちの特徴・立地の特性を踏まえた対策を進める必要があります。
- 目標整備水準に対応する河川整備などの対策は進む一方、これを超える規模の浸水災害などに対しては被害軽減策を講じる必要があります。
- ソフト施策による避難の迅速化とともに、在宅避難に対応した建築物や、周辺住民の避難場所となる建築物の誘導などに取り組むことで、想定最大規模の浸水災害にも対応したより強靱で安全なまちの実現を目指します。

目指す姿

- 浸水災害リスクの高い区域における防災機能の強化

土地利用誘導の方向性

- 浸水被害に強い建築物の誘導
- 地域防災力の向上に資する施設整備の誘導

公共貢献

- 住宅・要配慮者利用施設の居室の浸水深以上の高さでの整備【安全安心】
- 機械室の浸水深以上の高さでの整備【安全安心】
- 浸水想定深以上の高さに設ける避難スペース【安全安心】
- 地域共用の防災倉庫【安全安心】

等

緩和・見直しする土地利用制度

- 高度地区
 - ・ 住宅を想定浸水深より上部に設けるなど、安全性を備えた建築物に対する「高さ制限」を緩和
- 高度利用地区、地区計画、市街地環境設計制度等
 - ・ 地域共用の防災倉庫や避難施設の整備など、地域防災に資する建築物に対する「容積率」や「高さ」を緩和

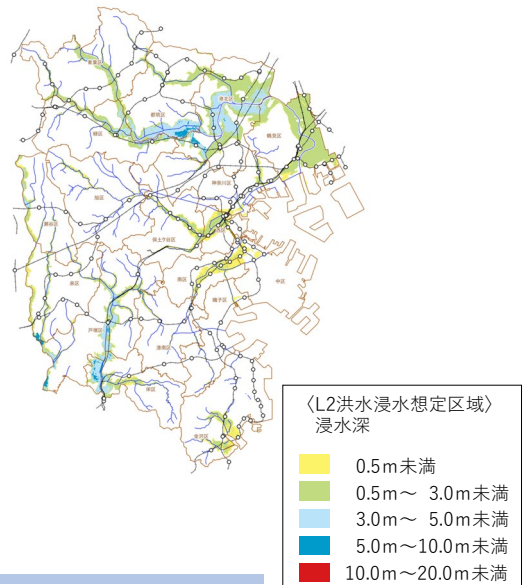
関連制度等（令和8年度時点）

- よこはま防災力向上マンション認定制度
 - ・ 浸水対策をはじめとする防災対策を実施し、地域の一時避難場所の確保など地域との連携が図られたマンションについて認定、公表

対象エリア

- 洪水浸水想定区域（最大規模）※などにおいて、浸水が想定される区域

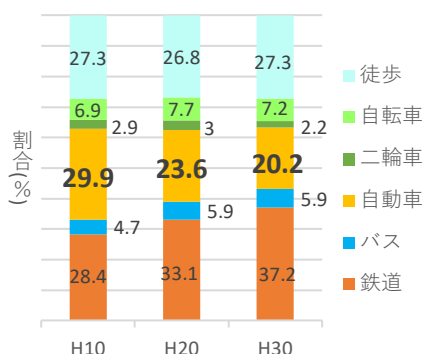
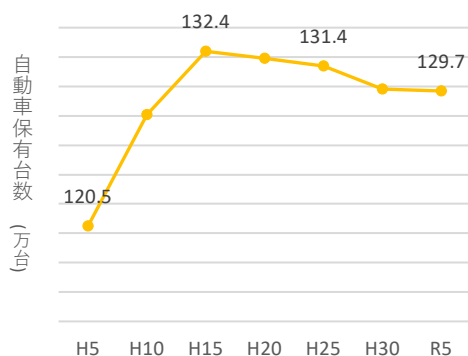
※1,000年に1回程度の発生確率の大雨による洪水を想定した浸水想定区域



1－6 駐車機能の最適化

背景、土地利用誘導の方向性

- テレワークの普及やネットショッピングの増加、介護サービスの多様化など、ライフスタイルの変化や暮らしかた、働きかたが多様化する中、それぞれに合った住環境の整備が求められています。
- 自動車保有台数が年々減少し、マイカー利用の目安となる自動車分担率が直近20年間で約10%減少するなど、自動車交通を取り巻く環境は大きく変化しています。
- 鉄道駅周辺の商業地域等では、駐車需要の減少により、駐車場が供給過多な状況にあります。
- 共同住宅については、マイカー離れにより乗用車の駐車需要は減少する一方、宅配の荷捌きや通所介護の送迎、訪問診療など、駐車を必要とするサービスが多様化しており、現状を踏まえた対応が求められています。
- このため、社会環境の変化や利用実態等を踏まえた駐車機能の最適化を図っていきます。



左：本市の自動車保有台数の推移
(乗用+貨物用+軽四輪)
横浜市統計書第9章
「8 自動車台数」より作成

右：代表交通手段分担率の推移
東京都市圏パーソントリップ
調査より都市整備局で作成

緩和・見直しする土地利用制度

➤ 横浜市駐車場条例

- ・ エキサイトよこはま22駐車場整備ルール(今後更新予定)に掲げられた地域課題の改善に資する取組に応じて、施設の特性を踏まえ、「駐車台数」を緩和
- ・ 商業地域等における事務所・倉庫・工場を、附置義務対象から除外(令和8年2月改定済)
- ・ 商業地域等における駐車場附置義務の適用規模を緩和(床面積1,000㎡超⇒2,000㎡超)
(令和8年2月改定済)

➤ 横浜市建築基準条例、横浜市駐車場条例

- ・ 共同住宅について、乗用車の附置義務台数の見直しや、荷捌き等の多様な駐車ニーズへの対応など、駐車機能の最適化に向けて検討

➤ 横浜市大規模小売店舗立地法運用基準(令和8年2月改定済)

- ・ 地区のルールなどで認められた駐車場需要の考え方を適用する場合において、個別協議により、必要駐車台数を弾力的に運用
- ・ 大規模小売店舗における駐車需要の実態を踏まえ、必要駐車台数の基準値を見直し

7. 戦略2 地域固有の魅力・価値の向上

- 戦略2－1 横浜駅周辺地区
(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)
- 戦略2－2 新横浜駅北部地区
(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)
- 戦略2－3 関内・関外地区
(まちの歴史や個性を生かした業務・交流機能等の強化)
- 戦略2－4 京浜臨海部
(魅力的な研究開発環境の形成とものづくり産業の高度化)

2-1 横浜駅周辺地区

(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)

背景

- 横浜の都心部であり、日本有数のターミナルとしての利便性を生かし、商業・業務機能を中心とした高次な都市機能の集積を図る地区です。これまで、エリアごとの特徴あるまちなみを生かしたまちづくりが進められてきました。地区内には、現在の容積率等の規制が指定される以前に建築された建物も多く、これらの建物は更新の時期を迎えています。
- 横浜駅周辺地区のまちづくり方針である「エキサイトよこはま22（平成21年策定）」について、社会環境の変化やみなとみらい21地区の概成等の周辺環境の変化を踏まえた新たな視点を加え、「人中心のまちづくりの推進」などの次の目指すべきまちの将来像を描くため、計画更新の検討を進めています。
- 更新された計画を踏まえ、エリアごとの特徴を生かしながら商業機能の強化や業務機能の更なる集積を図るべく、土地の高度利用を一層推進し、引き続き横浜の経済をけん引していくことが期待されます。

目指す姿

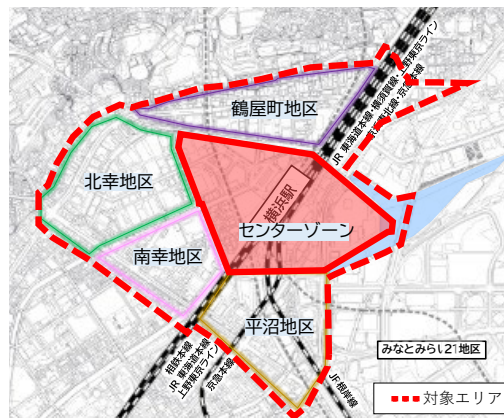
- 広域的な商業機能や国際的な業務機能など、高次な都市機能が集積された国際都市横浜の玄関口

土地利用誘導の方向性

- 地区全体での都市機能の更新・集積、土地の更なる高度利用
- エリアの特性に応じた、都市機能の強化
特にセンターゾーンでは、広域的な商業機能の更なる強化や国際的な業務機能の集積等に向けた土地の高度利用を図る

対象エリア

- エキサイトよこはま22のエリア



誘導用途

- エキサイトよこはま22で示すエリアごとの土地利用方針に基づく用途
 - ・ 広域的な商業機能・集客機能
 - ・ 国際的な業務機能や中枢的な業務機能
 - ・ 文化・交流・教育機能
 - ・ 都市機能の強化を支える機能
(就業環境の向上に資する機能や多様なニーズに応じた滞在機能等)

等

公共貢献

➤ エキサイトよこはま22で位置付けられた取組の実現

- ・ 人中心のまちづくりに資する機能【にぎわい】【交通】
 - 多層的で居心地がよく、にぎわいあふれる駅前空間の整備
 - エリアマネジメント活動に寄与する空間整備
 - 歩行者ネットワークの整備
- ・ 利便性の高い交通ターミナルとしての再編・機能強化に資する取組【交通】
 - 広域バスターミナル機能の整備
 - 多彩なモビリティの導入・乗換拠点の整備
 - センターゾーンへの交通流入抑制に資する取組
- ・ 脱炭素化の推進・快適な水緑環境の創出に資する取組【環境】
- ・ 強靱なまちを目指した防災の取組【安全安心】

等

緩和・見直しする土地利用制度

各地区の特性やエキサイトよこはま22を踏まえ、都市計画などの様々な手法を組み合わせることで、「容積率」や「高さ」等を緩和

➤（仮称）横浜駅周辺地区における開発誘導方針

- ・ 地区全体で開発を促進し、都市機能の更新・集積を図るため、容積率等の緩和制度における「緩和率」や「貢献項目」を明確化

➤ エキサイトよこはま22駐車場整備ルール

- ・ 民間開発の促進とウォーカブルな空間形成などエリア全体の魅力向上に向けて、施設の特性に応じた「駐車台数」への緩和
例）既存の大規模駐車場を有効活用し、開発に必要な駐車台数を緩和

➤ 用途地域（容積率）、高度地区

- ・ 各地区の特性に応じて、「容積率」や「高さ」を緩和

➤ 地区計画、都市再生特別地区

- ・ 誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、「容積率」や「高さ」等を緩和

特に、**センターゾーン**では、指定容積率の引き上げと、地区計画や都市再生特別地区等の組み合わせにより、「容積率」を「1,300%※以上」に緩和

※商業地域で定められる指定容積率の最大値

➤ 市街地環境設計制度

- ・ エキサイトよこはま22の更新を踏まえた基準見直し

関連制度等（令和8年度時点）

➤ 企業立地促進条例

- ・ 固定資産を取得する場合やテナントとして本社等を設置する場合において、建設に係る費用に対する助成や法人市民税の課税免除（条件有）

➤ 都市利便増進協定など

- ・ 地区内の回遊性やにぎわいの創出を図る場合、道路等の公共空間を柔軟に活用（条件有）

2-2 新横浜駅北部地区

(業務・商業機能等の集積に向けた高度利用の誘導)

背景

- 横浜の都心部であり、広域交通結節点としての利便性や整った都市基盤を生かし、業務機能を中心とした都市機能の集積を図る地区です。これまで、街づくり協議地区や最低限高度地区を活用し、ゾーンごとの特性を踏まえた機能誘導を図ってきました。
- 土地区画整理事業の完了から約50年が経過し、建物の更新時期を迎える中、相鉄・東急直通線開通による交通アクセス性の向上等の変化を踏まえ、今後もまちの強みや魅力を高め、将来につなげていくため、「新横浜駅北部地区まちづくり方針」の策定等を進めています。新横浜駅周辺を中心とした更なる高度利用の推進により、概成したみなとみらい21地区に続く企業集積の受け皿の一つとなり、引き続き横浜経済をけん引していくことが期待されます。
- 横浜アリーナや近隣の横浜国際総合競技場など、国内有数の大規模集客施設が立地し、市内外から多くの人々が訪れています。就業者や住民のほか、来街者等のニーズにも対応する快適な滞在空間・歩行環境づくりや、商業施設の拡充等を進めることで、地区内の回遊性向上やにぎわいの創出が期待されます。
- 地区内には、IT・半導体企業などの時代をリードする企業等が多く立地しています。また、新線の開通によりアクセス性が高まるなど、多様な主体がつながる新たな交流機会の創出や連携の強化が期待されます。

目指す姿

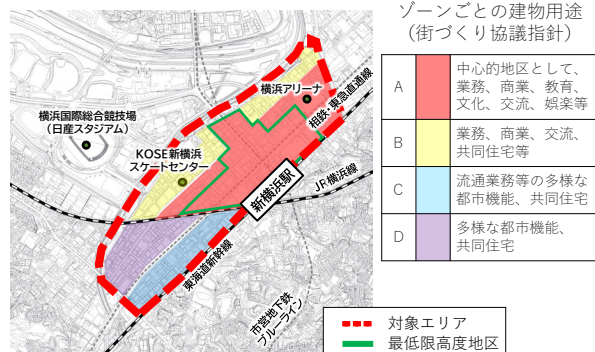
- 広域交通結節点や都市基盤を生かした都市機能の集積による横浜の陸の玄関口

土地利用誘導の方向性

- 街づくり協議のゾーンを踏まえた適正な業務・商業・住宅等の配置
特に都心業務商業ゾーン(Aゾーン)では、都市機能の更新や共同化の推進、更なる高度利用による業務機能等の集積
- 地区内の回遊性や利便性の向上を図り、にぎわいと憩いの創出を促す快適な滞在空間・歩行環境づくり及び商業施設等の拡充
- 住民、企業、大学、来街者などの多様な主体の連携強化に向けた交流機能等の誘導

対象エリア

- 新横浜駅北部地区まちづくり方針のエリア
ゾーンごとの建物用途(街づくり協議指針)



誘導用途

- 業務施設や、地区内に立地する企業の持続的な成長に資する施設
 - ・ 企業の本社・研究施設や、企業間連携・産学連携等による新たなアイデアや価値の創造、ビジネスを生み出す施設
 - ・ エレクトロニクス・ITなどの時代をリードする企業や地域に根差した企業等の活動を支え、イノベーションを生み出す施設
 - ・ まとまった執務空間を確保できる大規模で良質な業務施設
- まちのにぎわい創出に資する施設や商業施設、暮らしを支える施設
 - ・ 企業の技術等を身近に体験できるショールーム
 - ・ 個性豊かな通りの形成、快適な滞在に資する宿泊施設や個性的な店舗、暮らしを支える施設など、地区内の滞在・居住しやすさ・回遊性の向上に資する施設
- 地域・企業等のつながりや交流に資する施設
 - ・ 誰もが日常の中で自然と集まり多様な活動を支える施設や教育・文化の振興に資する施設
 - ・ 多様な用途のつながりにより新たな交流を生み出す施設

公共貢献

- 地上部緑化と立体緑化の組み合わせなど、公開性・視認性の高い緑化空間【環境】
- 季節や天候を問わず快適に移動できる屋根のある歩行者空間【環境】 【にぎわい】
- 帰宅困難者一時滞在施設の整備【安全安心】
- 雨水貯留機能の確保【安全安心】
- 電源や可動什器を備えイベントに活用できる広場【にぎわい】
- みどり豊かで居心地の良い滞在空間【にぎわい】
- EV・シェアモビリティポートや公共用自転車駐車場【交通】
- 歩行者ネットワークの形成【交通】

等

緩和・見直しする土地利用制度

各ゾーンの特性やまちづくり方針などを踏まえ、都市計画などの様々な手法を組み合わせることで、「容積率」や「高さ」等を緩和

➤ 用途地域（容積率）、高度地区

- ・ 各ゾーンの特性に応じて、「容積率」や「高さ」を緩和

➤ 地区計画

- ・ 誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、「容積率」や「高さ」等を緩和

特に、地区の中心であり業務集積を目指す都心業務商業ゾーン（Aゾーン）では、指定容積率の引き上げと、地区計画等の組み合わせにより、「容積率」を「1,300%※以上」に緩和

※商業地域で定められる指定容積率の最大値

➤ 市街地環境設計制度

- ・ 「新横浜駅北部地区まちづくり方針」等の内容を踏まえた基準見直し

関連制度等（令和8年度時点）

➤ 企業立地促進条例

- ・ 固定資産を取得する場合やテナントとして本社等を設置する場合において、建設に係る費用に対する助成や法人市民税の課税免除（条件有）

➤ 優良建築物等整備事業

- ・ 土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等の整備への補助（条件有）

➤ 都市利便増進協定など

- ・ 地区内の回遊性やにぎわいの創出を図る場合、道路等の公共空間を柔軟に活用（条件有）

2-3 関内・関外地区

(まちの歴史や個性を生かした業務・交流機能等の強化)

背景

- 横浜の都心部であり、歴史的建造物など開港以来の港町ならではの魅力を生かしながら、業務・商業機能などの集積を図る地区です。個性豊かな商店街や個店が多く集積し、これまで、地区計画や景観計画、地域まちづくりルール等により、各エリアの特性を生かした魅力的なまちづくりが進められてきました。
- 関内地区は、官公庁や企業オフィスが集積し、高層オフィスに加えて、リノベーションした低廉な小規模オフィスなど、多様な業務機能が集積しています。関内駅前や海岸通りでは、新たな大規模オフィスやイノベーション拠点の整備が進んでおり、今後も就業者の増加が期待されます。
- あわせて、関内地区全域が景観推進地区・都市景観協議地区に指定されており、歴史ある落ち着いたまちなみの形成やまちの個性の創造、歴史的建造物の保全活用などの取組が進められています。関外地区は、開港以来の歴史を有する商店街や、庶民的で親しまれる繁華街、創造的活動をテーマとする拠点など、歴史・文化・芸術を生かしたまちづくりが進んでいます。また、道路・河川等の公共空間を活用した取組により、新たなにぎわいを生み出しています。
- 関内・関外地区には、就業者・来街者・住民・まちづくり団体など多様な人々の活動や交流の拠点があるほか、ヒューマンスケールの街路や通り沿いの魅力的な小規模店舗や路地空間など、歩きたくなる外部空間が多くあります。
- 文化施設やスポーツ施設などの集客施設が点在し、関内駅前や北仲通北地区では、エンターテインメント施設やホテルの整備も進んでいます。また、みなと大通りの整備や水際線とまちをつなぐ軸線の強化、市民や来街者が魅力を実感できる新たなみどり空間を創出することにより、更なる来街者の増加や、にぎわいと回遊性の向上が期待されます。
- 地域特性を生かしながらいちまち全体をアップデートすることで、「チャレンジ・成長し続けられる」「楽しく居心地がよい」「多様な交流から新たな価値が生まれる」まちを実現することが期待されます。

目指す姿

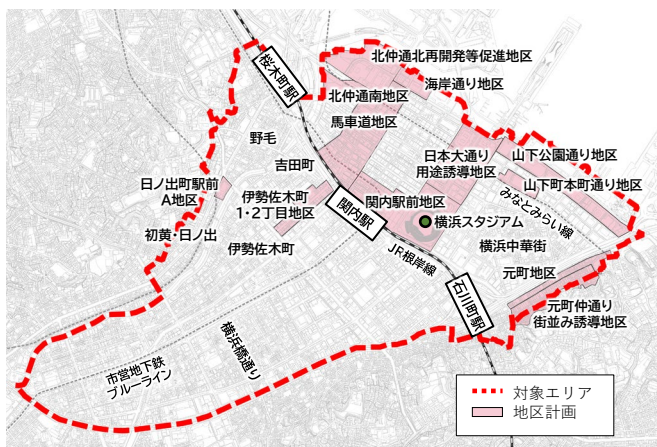
- 「港町横浜」の歴史と文化を生かしながら、横浜経済の成長を促進する地区

土地利用誘導の方向性

- 質の高い中規模区画オフィスの誘導やストック活用の推進などによる、業務・商業機能の集積
- ヒューマンスケールのまちなみや歴史的建造物の活用による、景観・歴史を生かしたまちなみの誘導
- 地区内の多様な人々の交流やコミュニティ形成の促進に向けた交流機能の誘導
- 道路空間の活用などによる地区の回遊性や利便性の向上

対象エリア

- 関内・関外地区



誘導用途

- 業務・商業機能
 - ・ コワーキングスペースやシェアオフィス、小規模区画オフィスなど、スタートアップや起業を育む機能
 - ・ 高い環境性能やウェルビーイング機能など質の高い中規模オフィス
 - ・ 低廉な小規模区画店舗など、個性的で魅力ある店舗の誘導につながる機能
 - ・ 通りに開かれた店舗など、地区内の回遊性やにぎわい創出につながる機能
- 交流機能
 - ・ コミュニティスペースやシェアオフィスなど、交流を生み出す機能

等

公共貢献

- 脱炭素化の推進、快適な環境形成に資する取組【環境】
- 地上部緑化と立体緑化の組み合わせなど、公開性・視認性の高い緑化空間【環境】
- 帰宅困難者一時滞在施設の整備【安全安心】
- 歴史的建造物や既存建築物の保全活用【にぎわい】【環境】
- 路地裏につながる敷地内の貫通通路など、魅力的な景観と路地空間を形成する取組【にぎわい】【交通】
- 広い歩行者空間や屋外の滞在空間、歩きやすくにぎわいを生み出す道路空間などの整備による回遊性、にぎわいの向上【にぎわい】

等

緩和・見直しする土地利用制度

各地区の特性や景観計画、街づくり協議指針などを踏まえ、都市計画などの様々な手法を検討し、「容積率」や「高さ」等を見直し

- 用途地域（容積率）、高度地区
 - ・ 各地区の特性に応じて、「容積率」や「高さ」を見直し
- 地区計画
 - ・ 誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、「容積率」や「高さ」等を見直し
- 市街地環境設計制度
 - ・ まちづくりの方向性を踏まえた基準見直し

関連制度等（令和8年度時点）

- 企業立地促進条例
 - ・ 固定資産を取得する場合やテナントとして本社等を設置する場合において、建設に係る費用に対する助成や法人市民税の課税免除（条件有）
 - 都市利便増進協定など
 - ・ 地区内の回遊性やにぎわいの創出を図る場合、道路等の公共空間を柔軟に活用（条件有）
- ※このほか、企業支援制度やストック活用・リノベーション支援策など、チャレンジする企業や店舗等の立地を誘導するため、起業支援や低廉で魅力的なストック活用の促進策を検討します。

2-4 京浜臨海部

(魅力的な研究開発環境の形成とものづくり産業の高度化)

背景

- 横浜港や羽田空港をはじめとする良好な交通インフラを有し、日本の製造業を支えてきた国際的産業拠点です。「京浜臨海部再編整備マスタープラン」では、こうした地域のポテンシャルを生かし、生産機能の高度化や成長産業の集積を図るとともに、世界中の人やモノを惹きつける環境を整え、今後も世界をリードする産業拠点であり続けるとしています。
- 地区内には、半導体やライフサイエンス、新エネルギーなど、大きく成長が期待される分野の企業立地も見られます。企業単独での研究開発に加え、様々な分野の企業やベンチャー企業、公的な研究機関など様々な人々がつながり、イノベーションが起こる地域としていくことが期待されます。
- 「京浜の森づくり事業」として、みどり豊かな環境の産業拠点を目指し、地区内の企業等と協働により緑化活動を進めてきました。引き続き、質の高い緑地や水辺の環境の保全・構築など、気候変動対策・生物多様性の確保・ウェルビーイングの向上につながる豊かな都市空間の形成に向けた取組を促すことで、立地企業や就業者にとって魅力ある地域となるだけでなく、世界中の研究者や来街者を惹きつけることなどにより、産業地域としての活力の向上が期待されます。
- 量産工場の撤退等により工業系土地利用面積が減少し遊休地が増加する中、新たな企業立地の受け皿を創出し、産業機能を集積させることで、地区の価値を高めていきます。また、既存の製造拠点についても、老朽化した製造設備の更新や、より高効率な設備の導入等の再投資を促進することで、更なる産業の活性化が期待されます。

目指す姿

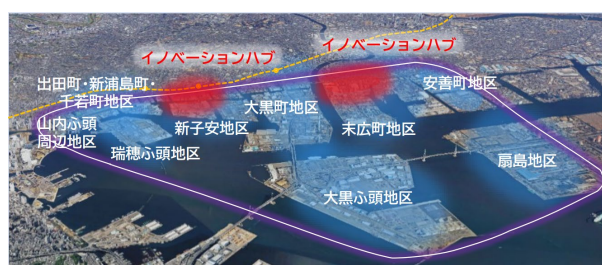
- 多様な人・モノ・地域をつなげ、新たな価値を創造・発信する産業空間

土地利用誘導の方向性

- 様々な分野の企業や研究機関、世界中の多彩な人を惹きつけるイノベーションハブの形成
- 質の高い開かれた緑地や水辺の環境の構築
- 生産機能の効率化・高度化に向けた、産業機能の更新や維持・向上

対象エリア

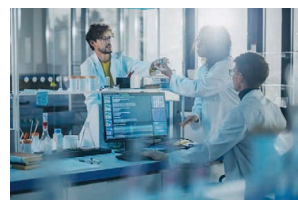
- 京浜臨海部再編整備マスタープランのエリア



画像©2025Google, Data: SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat/Copernicus

誘導用途

- イノベーションハブの形成に向けた以下の用途
 - ・ 企業や研究機関、地区外からの人材が交流するなど、オープンイノベーションにつながる施設
 - シェアオフィス、シェアラボ、カンファレンス施設 等
 - ・ 国内外から訪れる研究者や技術者等の多様な滞在ニーズに対応できる施設
 - ホテル、サービスアパートメント 等
 - ・ 就業者や来街者が地区内で快適に働き、過ごすことをサポートする施設
 - レストラン、保育施設、スポーツジム 等



末広町地区 AREA CONCEPT BOOKより引用

公共貢献

- イノベーションハブの形成に向けた以下の取組
 - ・ 就業者や来街者が憩い・交流できるまとまりのある質の高い緑地空間の整備【環境】【にぎわい】
 - ・ 省エネ性能の高い建築物【環境】
 - ・ 津波・高潮対策の推進【安全安心】
 - ・ 横浜都心や海とつながるにぎわい形成【にぎわい】
 - ・ 駅前広場の整備【交通】



末広町地区 AREA CONCEPT BOOKより引用

緩和・見直しする土地利用制度

各地区の特性や京浜臨海部再編整備マスタープランを踏まえ、都市計画などの様々な手法を組み合わせることで、「建物の用途制限」、「容積率」、「高さ」、「緑化の要件」等を緩和

➤ 用途地域、地区計画

- ・ 企業、研究機関などの人や組織が集い、新しい価値やアイデアを生み出す拠点となる「イノベーションハブ」のエリアは、誘導用途の導入や公共貢献の度合いに応じて、「建物の用途制限」、「容積率」、「高さ」、「建蔽率」を緩和

➤ 横浜市における工場立地法敷地外緑地等に関する基準、緑の環境をつくり育てる条例、地区計画

- ・ 小規模な増築を行う場合について、緑の環境をつくり育てる条例の緑化協議の対象外とする（令和8年3月改正済）とともに、地域に開かれたまとまりのある質の高いみどりを創出するため、緑地の共同化に関する要件を緩和

➤ 駐車場条例

- ・ 工場の附置義務台数を緩和（令和8年2月改定済）

関連制度等（令和8年度時点）

➤ 企業立地促進条例

- ・ 固定資産を取得する場合やテナントとして本社等を設置する場合において、建設に係る費用に対する助成や法人市民税の課税免除（条件有）

➤ TSUNAG（優良緑地確保計画認定制度）

- ・ 無利子貸付（都市開発資金）や補助金（グリーンインフラ活用型都市構築支援事業）を活用することができ、良質な緑地の整備が可能（条件有）

➤ 基準以上の緑化に対する固定資産税等の軽減措置

- ・ 緑化協議や緑化地域制度等に伴う緑化基準以上の緑化が行われている建築物敷地について、緑地を10年間保全する計画を行う場合、10年度分の固定資産税・都市計画税が軽減（条件有）

(参考) 主な想定スケジュール

		R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度～	
土地利用誘導戦略		策定★					
商業・近隣商業地域の用途地域（容積率）と高度地区の変更					★		
戦略1	1-1 鉄道駅周辺への居住誘導	住宅の容積率緩和制度の改正 生活利便施設等の容積率緩和の開始★					
	1-2 観光・経済の活性化につながる宿泊機能の立地促進	★	宿泊施設の容積率緩和方針の変更				
	1-5 浸水リスクに対応した安全な建築物の整備の推進				高度地区の変更★		
	1-6 駐車機能の最適化	★	駐車場条例の改正 大店立地法運用基準の改正		★	共同住宅の駐車機能の最適化	
戦略2	2-1 横浜駅周辺地区				用途地域（容積率）と高度地区の変更★		
	2-2 新横浜駅北部地区				用途地域（容積率）と高度地区の変更★		
	2-3 関内・関外地区				用途地域（容積率）と高度地区の変更★		
	2-4 京浜臨海部	★	駐車場条例の改正 緑化協議の基準の改正				
個別開発			開発の促進				効果検証

※令和8年9月時点での想定スケジュールとなります。
各制度の改正は、検討状況等により今後変更となる場合があります。
※地区計画などについては権利者との合意形成等を踏まえて
手続きを行うため、本スケジュールには記載していません。

明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA

土地利用誘導戦略（素案）
2026（令和8）年9月

横浜市都市整備局企画課
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10
TEL：045-671-3749 FAX：045-664-4539