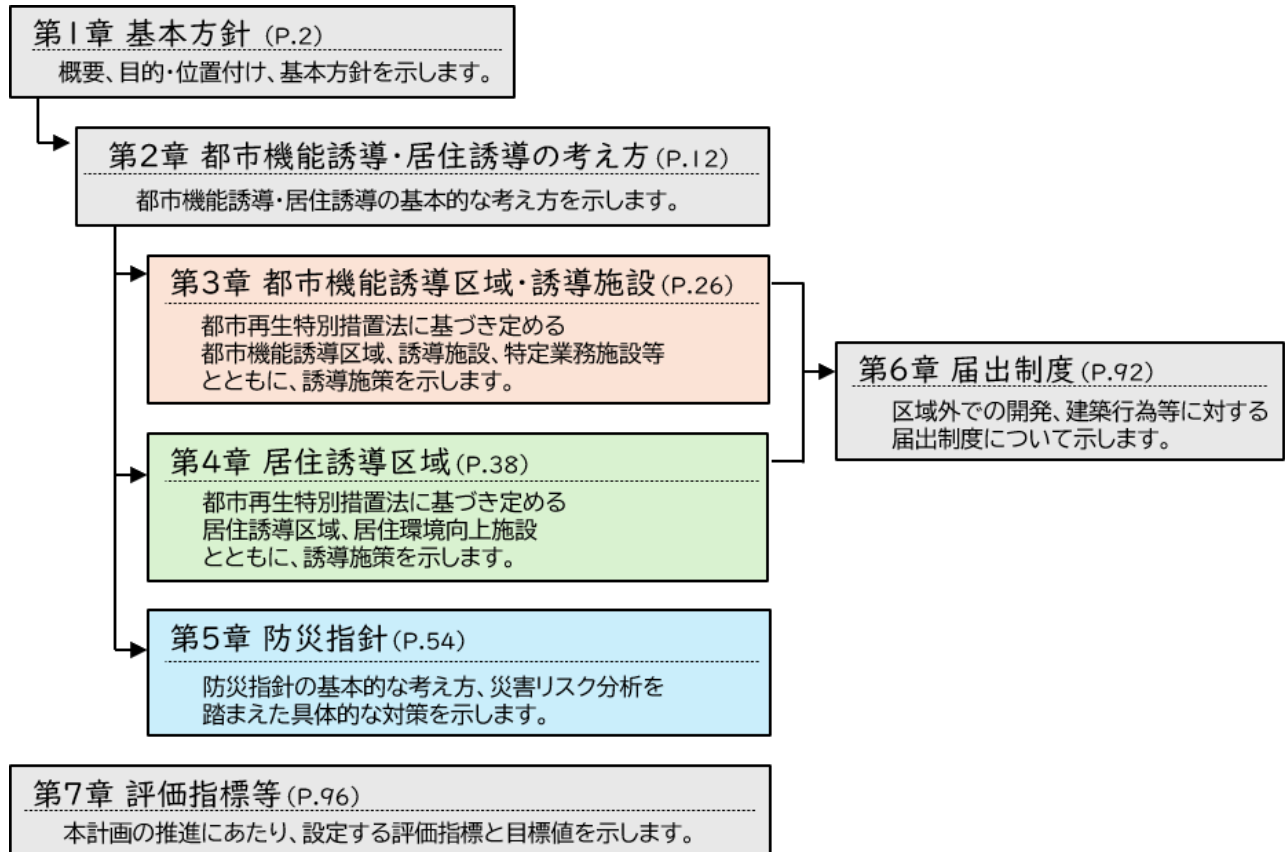


横浜市立地適正化計画（案）

【目次】

第1章 基本方針	2
1. 立地適正化計画の概要	2
2. 目的・位置付け	4
3. 基本方針	5
第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方	12
1. 都市機能誘導・居住誘導の考え方の整理の流れ	12
2. 誘導先となる区域の整理	13
3. 誘導すべき施設の整理	18
4. 区域ごとの都市機能誘導・居住誘導の考え方	20
第3章 都市機能誘導区域・誘導施設	26
1. 都市機能誘導区域・誘導施設とは	26
2. 都市機能誘導の考え方	27
3. 都市機能に係る誘導施策	32
第4章 居住誘導区域	38
1. 居住誘導区域とは	38
2. 居住誘導の考え方	40
3. 居住に係る誘導施策	45
第5章 防災指針	54
1. 防災指針とは	54
2. 防災指針の考え方	55
3. 災害リスクの分析・取組方針	58
4. 復興事前準備	88
第6章 届出制度	92
1. 都市機能誘導区域に関する届出制度	92
2. 居住誘導区域に関する届出制度	93
第7章 評価指標等	96
1. 評価指標	96
2. 定期的な計画の見直し	96

計画の構成



第 1 章 基本方針

第1章 基本方針

1. 立地適正化計画の概要

人口の急激な減少と高齢化を背景に、高齢者や子育て世代が安心して健康で快適に暮らせる生活環境を整えること、さらに財政・経済面で持続可能な都市経営を実現することが全国的に大きな課題となっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設、住宅などの立地を適正化し、高齢者をはじめとする住民が公共交通でこれらの生活利便施設等へアクセスできるなど、福祉や交通を含め都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で進めることが重要とされています。

このため、都市再生特別措置法（以下、「法」という。）が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、平成26年に立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画においては、人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも都市機能の誘導を図る都市機能誘導区域と居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する居住誘導区域を設定するとともに、その誘導のために講ずべき施策等を定めることとされています。

また、近年気候変動の影響により自然災害が激甚化・頻発化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえ、適切な居住誘導区域を設定する必要があります。一方で、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは、既に市街地が広範囲に形成されている場合も多いことから、この範囲をすべて居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、その影響範囲や被害の程度を即地的に明確に定め、居住誘導区域から除外することにも限界があります。

こうした背景から、令和2年には居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ都市の防災に関する機能を確保するため、地域が抱える災害リスクを踏まえて課題を整理する「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を記載項目として追加する法改正が行われました。

【立地適正化計画に定める主な内容】

▶ 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能増進施設※の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）、及び当該区域ごとに立地を誘導する都市機能増進施設（誘導施設）

▶ 居住誘導区域

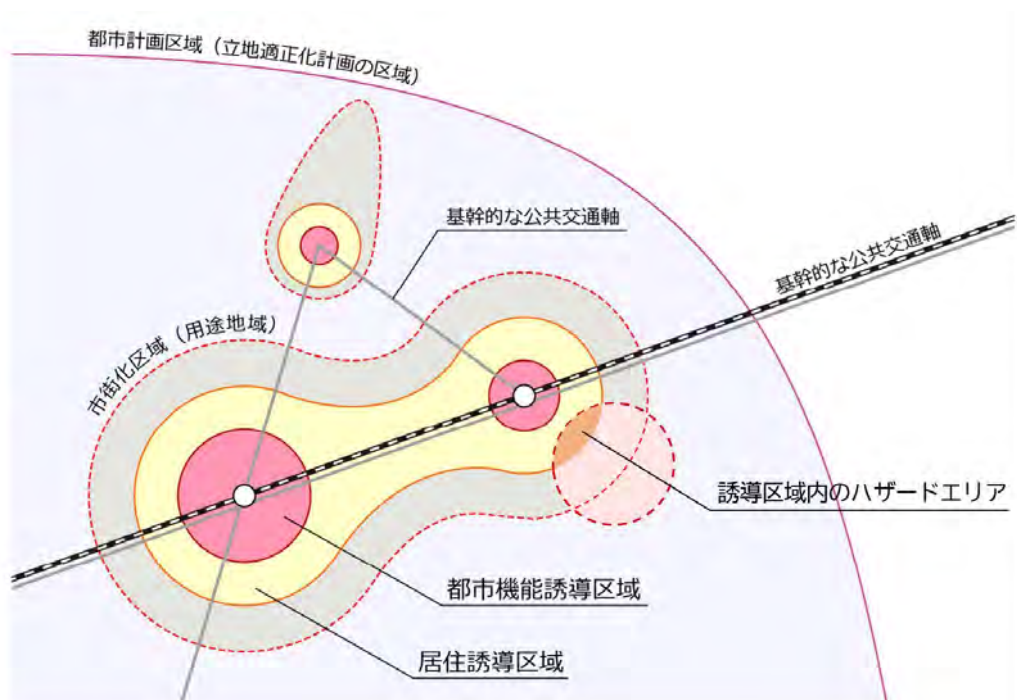
将来にわたり人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域

▶ 防災指針

都市の防災に関する機能の確保を図るための指針 など

※医療施設、福祉施設、商業施設その他の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あって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

【立地適正化計画のイメージ】



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省）をもとに作成

2. 目的・位置付け

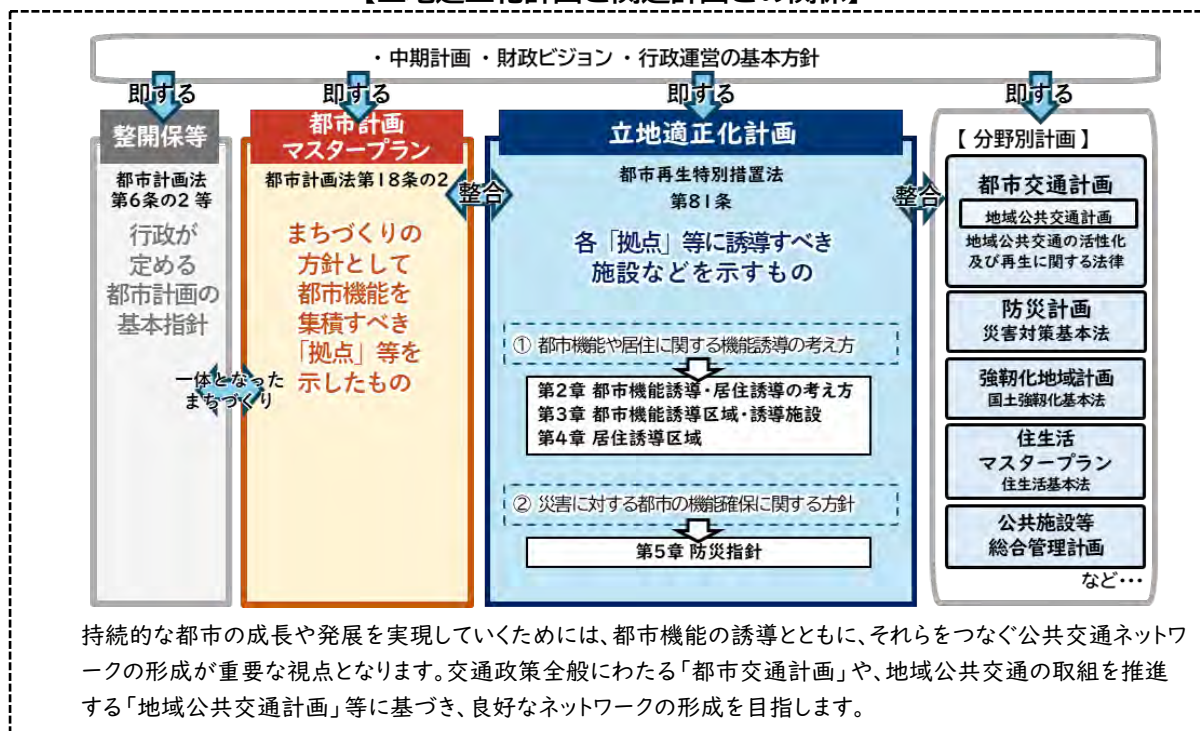
2-1. 横浜市立地適正化計画の目的・位置付け

横浜市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）は、横浜市都市計画マスタープラン（令和7年5月改定）（以下、「都市計画マスタープラン」という。）に掲げる各拠点等の目指す方向性を実現するため、商業施設や子育て施設などの、①都市機能や居住に関する機能誘導の考え方と、機能誘導を図る際の②災害に対する都市の機能確保に関する方針を両輪で示すものとして策定します。

本計画は、法により都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランの一部とみなされます。

策定にあたっては、交通ネットワークに関する計画である都市交通計画、地域公共交通計画や、防災計画等を中心に、他計画と整合を図ります。

【立地適正化計画と関連計画との関係】



2-2. 計画対象区域

本計画の対象区域は、市域全域とします。

2-3. 目標年次

本計画の目標年次は都市計画マスタープランと同様、2040年とします。

なお、概ね5年ごとに施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行い、地域のまちづくりの状況、社会情勢の変化等を踏まえ、適宜計画の見直しを行います。

3. 基本方針

3-1. 「都市計画マスタープラン」における将来の都市像

都市計画マスタープランでは、将来の都市像として、都市づくりに取り組む市民や企業と共有する「都市づくりの基本理念」を定めています。

【都市計画マスタープランの基本理念】

未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり

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

また、都市の骨格となる拠点や広域的な交通ネットワークからなる都市構造を示しています。

【都市計画マスタープランに定める都市構造】



凡例

拠点



横浜都心・新横浜都心

地域拠点

(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

(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

(1日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅)

産業拠点

国際的な物流拠点

郊外部の活性化拠点

緑の10大拠点

広域的な交通ネットワーク

高速道路

高速道路 (事業中)

高速道路 (構想中)

※自動車専用道路をいう

新幹線 (東海道新幹線)

新幹線 (中央新幹線 (リニア))

鉄道 (供用中)

鉄道 (構想中)

【都市構造の考え方】

- ・ 横浜都心・新横浜都心における、地域特性を踏まえた都市機能の集積や、二つの都心で互いに機能補完する、魅力と活気のあふれる都心の形成
- ・ 都市基盤の整備・更新や、都市基盤のポテンシャルを最大限活用する都市機能の集積や多様な住まいの供給等による地域拠点の形成
- ・ 交通結節機能の高い拠点駅や、利便性の高い鉄道駅周辺での住宅や生活利便施設、働く場などの多様な機能の集積、郊外住宅地での生活利便性の向上など、地域の個性や特色に応じた取組の推進
- ・ 京浜臨海部や、臨海南部、内陸部での産業集積を生かした拠点形成など、国際競争力のある産業拠点の形成や、国際的な物流拠点の国際コンテナ戦略港湾における機能強化
- ・ 新たな価値を創造し、横浜の未来につながる郊外部の活性化拠点の形成
- ・ 緑の10大拠点をはじめとする身近な緑や農、海や河川等の自然的な環境を生かした魅力の向上
- ・ 首都圏、全国をつなぐ高速道路や新幹線・鉄道等、国内外へアクセスする海路・航空路等により、広域的な交通ネットワークを形成

3-2. 「都市計画マスタープラン」における都市づくりのテーマと方針

都市計画マスタープランでは、市民生活や企業活動に身近でわかりやすい「経済」「暮らし」「にぎわい」「環境」「安全安心」の5つのテーマで構成する、「都市づくりのテーマと方針」を定めています。

【都市計画マスタープランにおける都市づくりのテーマと方針】

経済

未来を見据えた産業の循環が都市の新しい価値を創出する

- 1 産業の拠点づくりとブランド強化
- 2 革新(イノベーション)と創造(クリエイション)の創出
- 3 ネットワークの強化と戦略的な土地利用

暮らし

自分らしく楽しみ、働き、活躍できる場にあふれ出歩きたくなる

- 1 多様な暮らしかた・働きかたの実現
- 2 みんなが活躍できる場と機会の創出
- 3 きめ細かな移動手段の導入等によるアクセス向上

にぎわい

幾度も訪れたい場にあふれ魅力や発見が尽きない

- 1 国内外の来街者を惹きつける、にぎわい拠点の形成
- 2 市民の愛着を育む、地域のにぎわいづくり
- 3 ワクワクが途切れない、快適な滞在空間・移動環境づくり

環境

“都市”と“自然”がもっと近づき、豊かな自然環境を市民一人ひとりが実感できる

- 1 自然を身近に実感できるまちづくり
- 2 水・緑の魅力を高めるまちづくり
- 3 持続可能な未来と豊かな生活につながる、気候変動への対応

安全安心

激甚化・頻発化する災害に備え安全から安心を育む

- 1 まちの特性に応じた災害への備え
- 2 災害時の都市機能の確保と円滑な復興
- 3 日常から「もしも」に備えるまちづくり

3-3.「横浜市立地適正化計画」の基本方針

都市計画マスタープランにおける「都市づくりのテーマと方針」を踏まえ、立地適正化計画の基本方針を定めます。

「都市づくりのテーマと方針」の「経済」と「にぎわい」のテーマでは、都心部における地域特性を生かした業務機能の強化や商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積、地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上などが掲げられています。

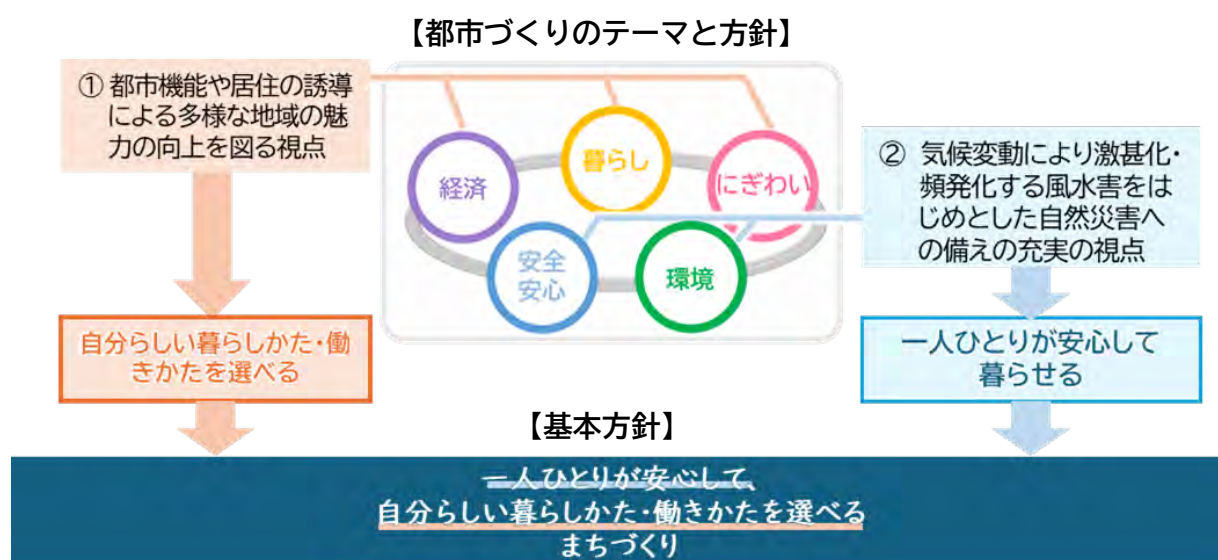
また、「暮らし」のテーマでは、身近な場所での多様な働く場や福祉・医療施設などの多様な機能の充実、地域特性に応じた住環境の整備などが掲げられています。

これらを踏まえ、「①業務・商業・文化などの多様な都市機能や地域特性に応じた住まい・住環境の誘導による多様な地域の魅力の向上を図る視点」から、「自分らしい暮らしかた・働きかたを選べるまちづくり」を推進します。

「安全安心」と「環境」のテーマでは、気候変動に伴い激甚化・頻発化する風水害への対策、地域の個性や立地条件を踏まえた地震や火災への対策、円滑な復興まちづくりにつながる市民の意識醸成やまちづくり活動の推進、グリーンインフラの活用等による気候変動への適応策の推進などが掲げられています。

これらを踏まえ、「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、「一人ひとりが安心して暮らせるまちづくり」を推進します。

これらを合わせ、「一人ひとりが安心して、自分らしい暮らしかた・働きかたを選べるまちづくり」を基本方針とします。



第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方

第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方

1. 都市機能誘導・居住誘導の考え方の整理の流れ

都市機能誘導・居住誘導について以下の流れで整理します。

(1) 誘導先となる区域の整理（第2節）

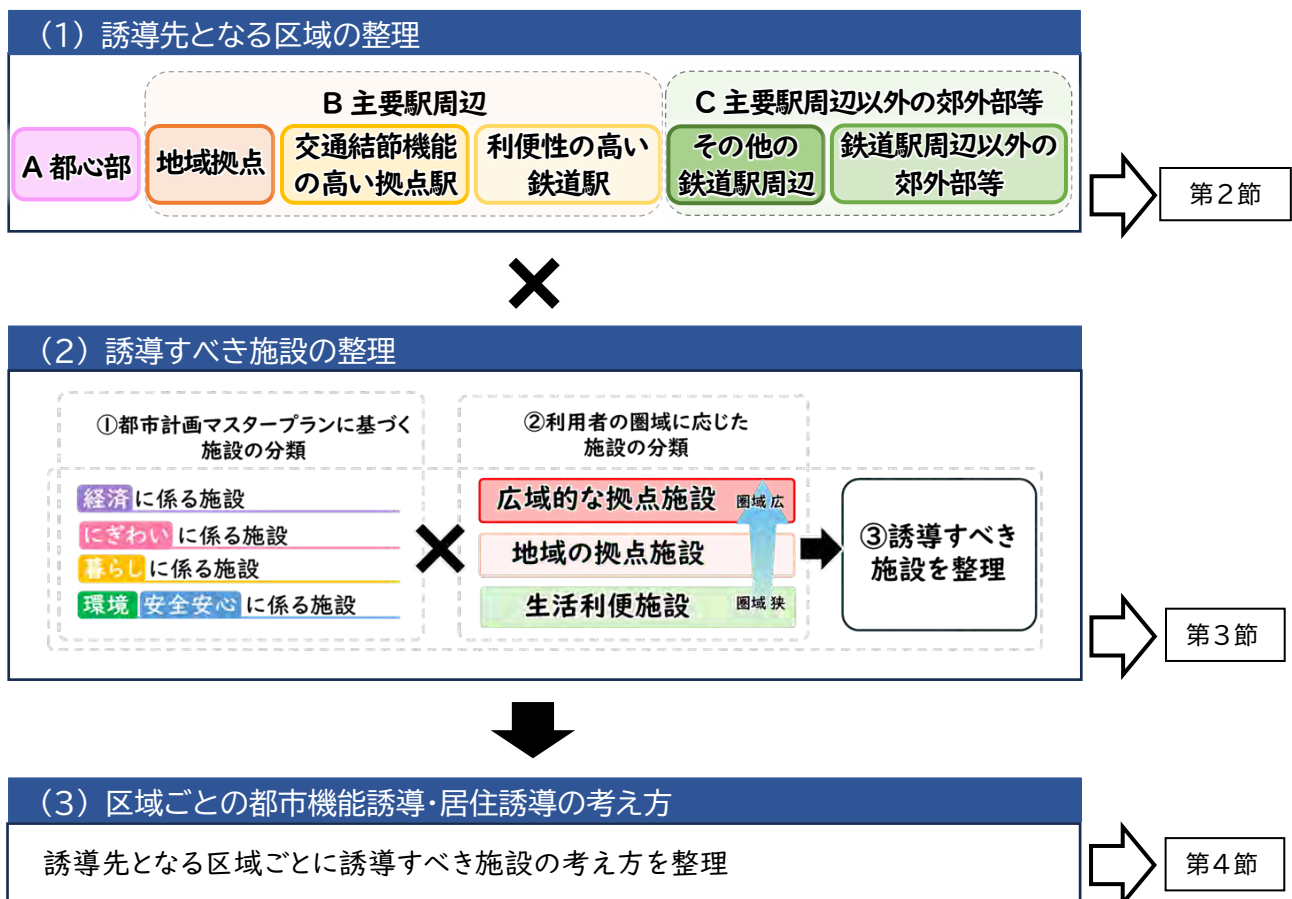
都市計画マスタープラン等に基づき都市機能や居住の誘導先となる区域を分類

(2) 誘導すべき施設の整理（第3節）

- ① 都市計画マスタープランの「都市づくりのテーマと方針」に基づき施設を分類
- ② 利用者の圏域に基づき施設を分類
- ③ ①②の分類を掛け合わせ誘導すべき施設を整理

(3) 区域ごとの都市機能誘導・居住誘導の考え方（第4節）

「(1) 誘導先となる区域」ごとに都市機能（広域的な拠点施設、地域の拠点施設）と居住（生活利便施設、住宅）の誘導の考え方を整理



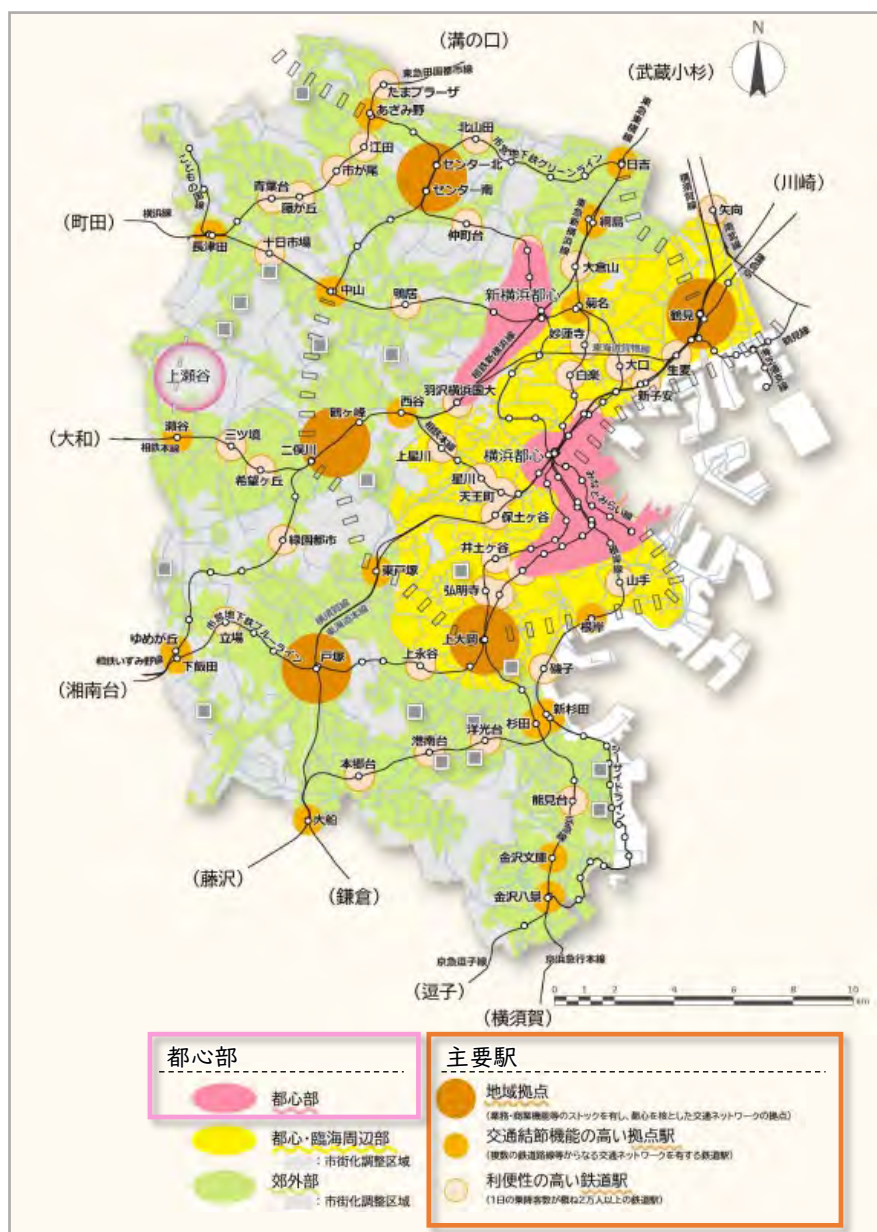
2. 誘導先となる区域の整理

2-1. 都市計画マスタープランに基づく区域

都市計画マスタープランに定める「暮らしの方針図」では次の区域が示されています。

- ・ビジネス・観光の中心地である「都心部」(横浜都心・新横浜都心)
- ・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である「地域拠点」、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である「交通結節機能の高い拠点駅」、1日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅である「利便性の高い鉄道駅」(以下、「主要駅」という。)
- ・古くからのにぎわいある商店街などを持つ「都心・臨海周辺部」及び緑豊かでゆとりある「郊外部」

【暮らしの方針図】



2-2. 都市再開発の方針に基づく区域

都市再開発の方針では次の区域が示されています。

- ・ 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として、整備・改善を図ることを目的とする「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として、再開発の実現を図ることを目的とする「2号再開発促進地区」
- ・ 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とする「規制誘導地区」 など

【都市再開発の方針附图】

横浜国際港都建設計画
都市再開発の方針 附图



「2-1. 都市計画マスタープランに基づく区域」、「2-2. 都市再開発の方針に基づく区域」を踏まえ、都市機能や居住の誘導先となる具体的な区域を定めます。

- A 「都心部」として、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき「2号再開発促進地区」と、規制・誘導を主体に整備・改善を図る「規制誘導地区」の「都心・京浜臨海部地区」のうち、横浜都心と新横浜都心に位置する地区を設定します。（下図参照）
- B 「主要駅周辺」として、アクセス性が高く、多くの人々が利用する主要駅（下表参照）から都市計画運用指針（第13版）（以下、「都市計画運用指針」という。）で示す徒歩圏域である半径1kmの圏域を設定します。
- C 「主要駅周辺以外の郊外部等」として、市街化区域のうち「都心・臨海周辺部」と「郊外部」から「主要駅周辺」を除いた範囲を設定します。

横浜都心

18 小机駅南地区

16 新横浜駅北部地区

17 新横浜駅南部地区

3 東神奈川駅東口地区

2 東高島駅北地区

4 羽沢駅周辺地区

横浜都心

3 東神奈川駅東口地区

2 東高島駅北地区

1 ヨコハマポートサイド地区

6 横浜駅周辺地区

5 みなとみらい21地区

7 北仲通り周辺地区

8 山下ふ頭地区

9 関内・関外地区

10 根岸住宅地区

凡例

- 1 都市計画
- 2 都市開発促進地区
- 3 都市計画区域
- 4 都市計画区域外
- 5 都市計画区域外
- 6 都市計画区域外
- 7 都市計画区域外
- 8 都市計画区域外
- 9 都市計画区域外
- 10 都市計画区域外
- 11 都市計画区域外
- 12 都市計画区域外
- 13 都市計画区域外
- 14 都市計画区域外
- 15 都市計画区域外
- 16 都市計画区域外
- 17 都市計画区域外
- 18 都市計画区域外
- 19 都市計画区域外
- 20 都市計画区域外
- 21 都市計画区域外
- 22 都市計画区域外
- 23 都市計画区域外
- 24 都市計画区域外
- 25 都市計画区域外
- 26 都市計画区域外
- 27 都市計画区域外
- 28 都市計画区域外
- 29 都市計画区域外
- 30 都市計画区域外
- 31 都市計画区域外
- 32 都市計画区域外
- 33 都市計画区域外
- 34 都市計画区域外
- 35 都市計画区域外
- 36 都市計画区域外
- 37 都市計画区域外
- 38 都市計画区域外
- 39 都市計画区域外
- 40 都市計画区域外
- 41 都市計画区域外
- 42 都市計画区域外
- 43 都市計画区域外
- 44 都市計画区域外
- 45 都市計画区域外
- 46 都市計画区域外
- 47 都市計画区域外
- 48 都市計画区域外
- 49 都市計画区域外
- 50 都市計画区域外
- 51 都市計画区域外
- 52 都市計画区域外
- 53 都市計画区域外
- 54 都市計画区域外
- 55 都市計画区域外
- 56 都市計画区域外
- 57 都市計画区域外
- 58 都市計画区域外
- 59 都市計画区域外
- 60 都市計画区域外
- 61 都市計画区域外
- 62 都市計画区域外
- 63 都市計画区域外
- 64 都市計画区域外
- 65 都市計画区域外
- 66 都市計画区域外
- 67 都市計画区域外
- 68 都市計画区域外
- 69 都市計画区域外
- 70 都市計画区域外
- 71 都市計画区域外
- 72 都市計画区域外
- 73 都市計画区域外
- 74 都市計画区域外
- 75 都市計画区域外
- 76 都市計画区域外
- 77 都市計画区域外
- 78 都市計画区域外
- 79 都市計画区域外
- 80 都市計画区域外
- 81 都市計画区域外
- 82 都市計画区域外
- 83 都市計画区域外
- 84 都市計画区域外
- 85 都市計画区域外
- 86 都市計画区域外
- 87 都市計画区域外
- 88 都市計画区域外
- 89 都市計画区域外
- 90 都市計画区域外
- 91 都市計画区域外
- 92 都市計画区域外
- 93 都市計画区域外
- 94 都市計画区域外
- 95 都市計画区域外
- 96 都市計画区域外
- 97 都市計画区域外
- 98 都市計画区域外
- 99 都市計画区域外
- 100 都市計画区域外

- 15

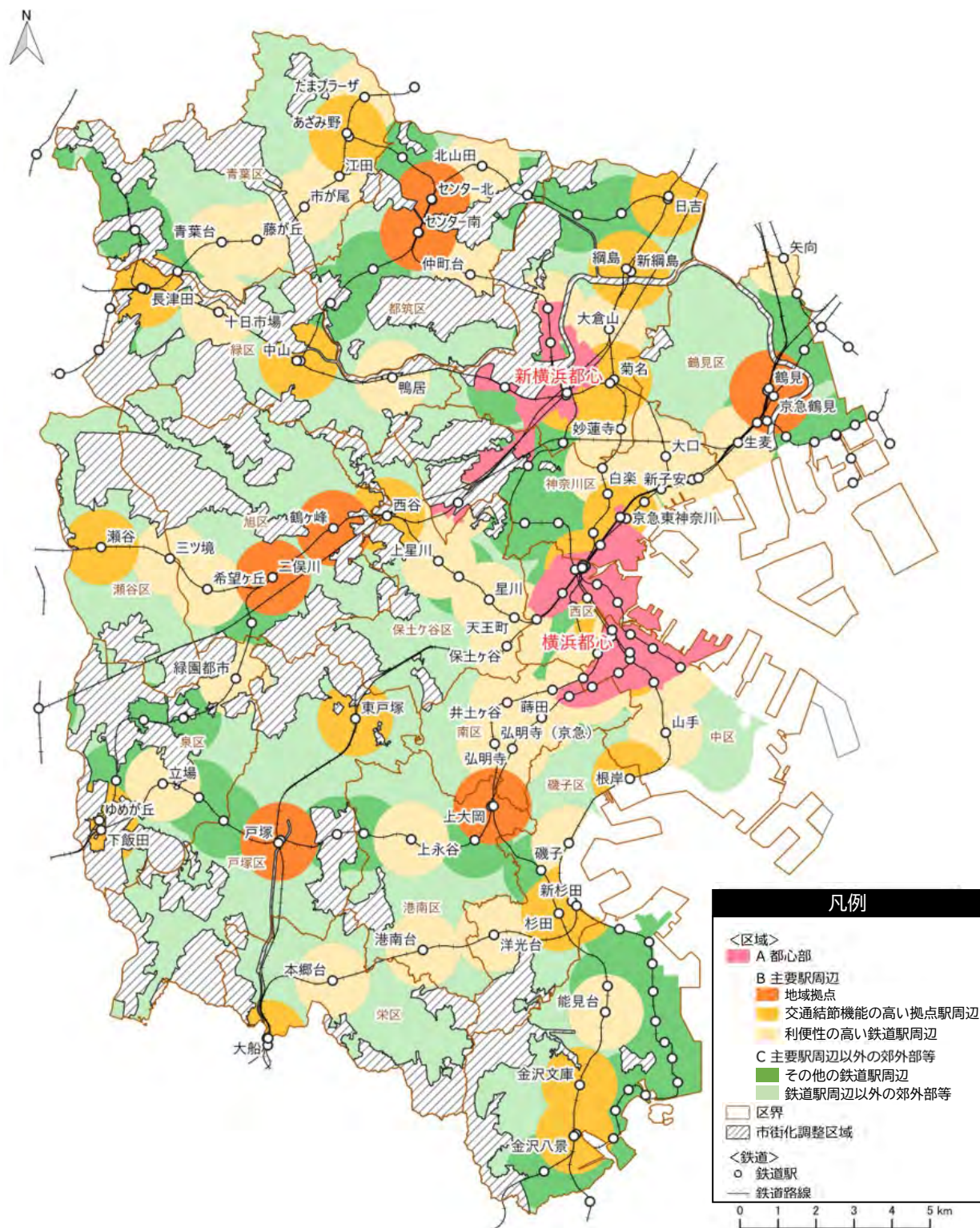
【B 主要駅周辺一覧】

地域拠点（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 8 駅）
戸塚 鶴見 京急鶴見 上大岡 鶴ヶ峰 二俣川 センター北 センター南
交通結節機能の高い拠点駅（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 18 駅）
根岸 新杉田 杉田 大船 菊名 中山 長津田 金沢文庫 金沢八景 西谷 瀬谷 ゆめが丘 下飯田 日吉 あざみ野 東戸塚 綱島 新綱島
利便性の高い鉄道駅（1 日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅 36 駅）
保土ヶ谷 新子安 京急東神奈川 磯子 洋光台 港南台 本郷台 大口 鴨居 十日市場 矢向 生麦 井土ヶ谷 弘明寺 弘明寺（京急） 能見台 天王町 星川 上星川 希望ヶ丘 ミツ境 緑園都市 白楽 妙蓮寺 大倉山 青葉台 藤が丘 市が尾 江田 たまプラーザ 仲町台 蒔田 上永谷 立場 北山田 山手

誘導先となる区域の範囲は下図のとおりです。

「第3章 都市機能誘導区域・誘導施設」及び「第4章 居住誘導区域」では、誘導先となる区域の範囲を踏まえた上で、災害リスクの高い区域など、誘導区域から除外すべき個別の区域や地形地物などを考慮し、法に基づく誘導区域を改めて設定します。

【誘導先となる区域の範囲】



3. 誘導すべき施設の整理

3-1. 都市計画マスタープランに基づく施設の分類

都市計画マスタープランの「都市づくりのテーマと方針」に関連する、主な誘導すべき施設について整理します。

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

経済のテーマと方針に基づく施設

- ・都心部における地域特性を生かした業務機能の強化、脱炭素等の社会課題の解決や先端技術の研究開発の促進を図る「**業務・研究開発施設**」
- ・更なる企業集積と合わせたオープンイノベーションの場と機会の創出を図る「**業務・研究開発支援施設**」

にぎわいのテーマと方針に基づく施設

- ・横浜都心及び新横浜都心での商業・文化・娯楽・観光機能の更なる集積や、地域ごとの資産・個性を生かしたにぎわいの創出や地域活力の向上を図る「**商業施設等**」「**文化・娯楽施設**」「**観光施設**」

暮らしのテーマと方針に基づく施設

- ・「**住宅**」のほか、多様な機能の充実や地域特性に応じた住環境の整備を図る「**業務施設**」「**商業施設**」「**文化施設**」「**福祉・子育て施設**」「**医療施設**」「**行政サービス施設**」

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

環境 安全安心のテーマと方針に基づく施設

- ・気候変動への適応策の推進や地域の防災力の向上に資する「**防災施設**」

3-2. 利用者の圏域に応じた施設の分類

具体の施設について、利用者の圏域に応じて次のとおり分類します。

【利用者の圏域に応じた施設分類】

① 広域的な拠点施設	国内外の多様な人々を対象とした施設
② 地域の拠点施設	主に市内の住民が利用する施設
③ 生活利便施設	近隣の住民が日常的に利用する施設

3-3. 誘導すべき施設

「3-1. 都市計画マスタープランに基づく施設の分類」と「3-2. 利用者の圏域に応じた施設の分類」を踏まえ、①広域的な拠点施設、②地域の拠点施設、③生活利便施設 の分類ごとに整理した具体の施設と④住宅を誘導すべき施設とします。

「第3章 都市機能誘導区域・誘導施設」では、①広域的な拠点施設、②地域の拠点施設を法に基づく誘導施設及び特定業務施設等として定めます。

「第4章 居住誘導区域」では、③生活利便施設を法に基づく居住環境向上施設として定めます。

【誘導すべき施設】

3-2. 利用者の圏域に応じた施設の分類

施設分類	① 広域的な拠点施設	② 地域の拠点施設	③ 生活利便施設
	次の施設のうち国内外の多様な人々を対象とした施設	次の施設のうち主に市内の住民が利用する施設	次の施設のうち近隣の住民が日常的に利用する施設
業務・研究開発施設	▶ 良質なオフィス ▶ 研究所	▶ 良質なオフィス ▶ 研究所	▶ シェアオフィス・コワーキングスペース
業務・研究開発支援施設	▶ 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	▶ 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	-
商業施設等	▶ 沿道のにぎわいを生み出す商業施設等	▶ 沿道のにぎわいを生み出す商業施設等	▶ 日常生活を支える商業施設
文化・娯楽施設	▶ 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	▶ 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	▶ 集会所 ▶ 地区センター ▶ スポーツ施設 ▶ 文化活動施設
観光施設	▶ 良質な宿泊施設 ▶ 地域魅力発信施設	▶ 良質な宿泊施設 ▶ 地域魅力発信施設	-
福祉・子育て施設	-	▶ 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）	▶ 社会福祉施設等（地域ケアプラザ、保育所 など）
医療施設	▶ 病院	▶ 病院 ▶ 診療所	▶ 病院 ▶ 診療所
防災施設	▶ 災害時の一時滞留スペース ▶ 防災広場	▶ 災害時の一時滞留スペース ▶ 防災広場	▶ 地域共用の防災倉庫 ▶ 地域交流施設
行政サービス施設	-	▶ 市役所・区役所	-

3-1. 都市計画マスタープランに基づく施設の分類

4. 区域ごとの都市機能誘導・居住誘導の考え方

「2. 誘導先となる区域の整理」、「3. 誘導すべき施設の整理」で整理した区域と施設を踏まえ、医療・福祉・商業などの様々な都市機能の誘導と住宅や居住者の日常生活に必要な施設に関する居住の誘導の考え方を区域ごとに示します。

A「都心部」においては、ビジネス・観光の中心地として、国内外の多様な人々が利用する拠点であることから、都市機能として「①広域的な拠点施設」の重点的な誘導を図っていきます。

B「主要駅周辺」のうち「地域拠点」は、既存の良質な都市基盤があり、鉄道やバス路線による高いアクセス性を有する市内各地域の中心となる拠点です。多数の市民や近隣市の市民が利用する拠点であることから、「②地域の拠点施設」の重点的な誘導を図っていきます。

「交通結節機能の高い拠点駅」周辺は、複数の鉄道路線などからなる交通ネットワークを備えた利便性の高い区域です。近接する駅を含めた多くの市民が利用する拠点であることから、「②地域の拠点施設」や「③生活利便施設」の重点的な誘導を図っていきます。

「利便性の高い鉄道駅」周辺は、鉄道路線の利便性を有する区域です。近隣の住民が日常的に利用する区域であることから、「③生活利便施設」の重点的な誘導を図っていきます。

また、これらの「主要駅周辺」においては、子育て世代をはじめ、あらゆる世代に向けた多様な中高層の都市型住宅の重点的な誘導を図っていきます。多くの人がアクセスしやすい「主要駅周辺」の拠点性を高めることで、駅を中心とした生活圏全体の暮らしやすさにつなげていきます。

C「主要駅周辺以外の郊外部等」のうち「その他の鉄道駅周辺」は、鉄道駅を中心として一定の交通利便性と生活利便性を有し、身近な生活拠点として多くの市民が暮らす区域であることから、「③生活利便施設」とともに「④住宅」の誘導を図っていきます。身近な生活拠点として利便性を高めることで、駅を中心とした生活圏全体の暮らしやすさにつなげていきます。

また、「鉄道駅周辺以外の郊外部等」においては、バスによる公共交通網が形成されており、一定の人口密度が維持されていることから、居住として「④住宅」の維持・改善を基本としつつ、居住環境向上のため「③生活利便施設」の誘導を図っていきます。

なお、本市は市域全体に広く市街地が形成されており、木造密集市街地や災害リスクを抱える区域など様々な地域があることから、それぞれの地域特性を考慮しながら、機能誘導を図っていきます。

【区域ごとの都市機能・居住誘導の考え方】

機能 区域		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	
A 都心部		●	○	○	○
B 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	○	○	●	●
C 主要駅周辺以外の郊外部等	その他の鉄道駅周辺	-	-	○	○
	鉄道駅周辺以外の郊外部等	-	-	○	□

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

A 都心部

横浜都心：「世界の人や企業を惹きつける観光・国際ビジネス拠点」

都市機能について

横浜都心は、「世界の人や企業を惹きつける観光・国際ビジネス拠点」の形成に向け、市内外を結ぶ鉄道路線やバス路線のほか、国内外を結ぶ羽田空港との高いアクセス性を生かし、業務・研究開発施設、業務・研究開発支援施設、商業施設、文化・娯楽施設、観光施設などの、国内外の多様な人々が利用する「広域的な拠点施設」を重点的に誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
●	○	○	○

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

居住について

国内外を結ぶ羽田空港との高いアクセス性を生かし、外国人が安心して暮らすための外国語対応の生活関連施設を併設し、高い環境性能や防災性能を有する住宅など、優れたビジネス環境の構築にも資する質の高い都市型住宅やサービスアパートメントを誘導します。

新横浜都心：「広域交通結節点の立地を生かしたビジネス・交流拠点」

都市機能について

新横浜都心は、「広域交通結節点の立地を生かしたビジネス・交流拠点」の形成に向け、鉄道路線やバス路線のほか、新幹線などによる広域交通ターミナルとしての高い利便性や横浜国際総合競技場などの施設立地を生かし、業務・研究開発施設、業務・研究開発支援施設、商業施設、文化・娯楽施設、観光施設などの、国内外の多様な人々が利用する「広域的な拠点施設」を重点的に誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
●	○	○	○

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

居住について

「広域的な拠点施設」の重点的な誘導とあわせ、水と緑に恵まれた豊かな自然環境を生かし、共生しながら、職住近接を実現する都市型住宅や、生活を支える生活利便施設を誘導します。

B 主要駅周辺

地域拠点：「都市機能のストックと交通ネットワークを生かした市内各地域の中心となる拠点」

都市機能について

地域拠点は、「都市機能のストックと交通ネットワークを生かした市内各地域の中心となる拠点」の形成に向け、これまでの都市機能のストックと市外にもつながる交通ネットワークによる高い利便性を生かし、業務・研究開発施設、業務・研究開発支援施設、商業施設、文化・娯楽施設、観光施設、福祉・子育て施設、医療施設、行政サービス施設などの主に市内の住民が利用する「地域の拠点施設」を重点的に誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
○	●	○	●

●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

居住について

「地域の拠点施設」の重点的な誘導とあわせ、市外にもつながる交通ネットワークによる高い利便性を生かし、子育て世代をはじめ、あらゆる世代に向けた多様な中高層の都市型住宅を重点的に誘導します。

交通結節機能の高い拠点駅周辺：「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」

都市機能について

交通結節機能の高い拠点駅周辺は、「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」の形成に向け、複数の鉄道路線や駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が大きい地域特性を生かし、業務・研究開発施設、業務・研究開発支援施設、商業施設、文化・娯楽施設、観光施設、福祉・子育て施設、医療施設、行政サービス施設などの主に市内の住民が利用する「地域の拠点施設」を重点的に誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
○	●	●	●

●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

居住について

「地域の拠点施設」の重点的な誘導とあわせ、複数の鉄道路線や駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が大きい地域特性を生かし、子育て世代をはじめ、あらゆる世代に向けた多様な中高層の都市型住宅とともに、住環境や利便性の更なる向上に資する「生活利便施設」を重点的に誘導します。

B 主要駅周辺

利便性の高い鉄道駅周辺：「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」

都市機能について

利便性の高い鉄道駅周辺は、「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」の形成に向け、駅を中心としたバスなどの地域交通ネットワークを有し、駅周辺利用者の圏域が比較的大きい地域特性を生かし、業務・研究開発施設、業務・研究開発支援施設、商業施設、文化・娯楽施設、観光施設、福祉・子育て施設、医療施設、行政サービス施設などの主に市内の住民が利用する「地域の拠点施設」を誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
○	○	●	●

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

居住について

鉄道路線の利便性を有する拠点であることから、子育て世代をはじめ、あらゆる世代に向けた中高層の都市型住宅とともに、住環境や利便性の更なる向上に資する「生活利便施設」を重点的に誘導します。

C 主要駅周辺以外の郊外部等

その他の鉄道駅周辺：「地域に根ざした暮らしを支える身近な生活拠点」

居住について

その他の鉄道駅周辺は、「地域に根ざした暮らしを支える身近な生活拠点」の形成に向け、鉄道路線でつながる主要駅周辺などとの一体的な生活圏の形成を図ります。また、鉄道路線やバスなどの公共交通の利便性を生かした都市型住宅とともに、日常的な買い物・サービス施設、身近なエリアで働くことのできる場、コミュニティの活性化に資する施設など、住環境や利便性の更なる向上に資する「生活利便施設」を誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
-	-	○	○

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

鉄道駅周辺以外の郊外部等：「豊かさを実感できる良質で持続可能な住宅市街地」

居住について

鉄道駅周辺以外の郊外部等は、「豊かさを実感できる良質で持続可能な住宅市街地」の形成に向け、地域公共交通の維持・活性化などによる、鉄道駅周辺と一体となった生活圏の形成とともに、緑豊かな自然環境や空間的なゆとり、既存の住宅ストックなどを生かした良好な住環境の維持・改善を図ります。あわせて、日常的な買い物・サービス施設、身近なエリアで働くことのできる場、コミュニティの活性化に資する施設など、住環境や利便性の更なる向上に資する「生活利便施設」を誘導します。

都市機能		居住	
①広域的な拠点施設	②地域の拠点施設	③生活利便施設	④住宅
-	-	○	□

●:重点的に誘導 ○:誘導 □:維持・改善

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設

1. 都市機能誘導区域・誘導施設とは

1-1. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、法に基づき定める、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域です。都市計画運用指針において、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域」として定めるべきとされています。

都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域として、次のような区域が示されています。なお、原則として居住誘導区域内に定めるものとされています。

【都市機能誘導区域設定の視点（都市計画運用指針）】

- ◆都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ◆周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- ◆一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

1-2. 誘導施設とは

誘導施設とは、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都市機能増進施設です。

都市計画運用指針では、医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、文化施設、商業施設、行政施設などを定めることが考えられるとされています。

1-3. 特定業務施設等とは

特定業務施設等とは、法に基づき定める、業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和する施設です。

2. 都市機能誘導の考え方

2-1. 都市機能誘導に関する方針

「第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方」を踏まえ、国内外の多様な人々が利用する拠点である「都心部」と、多くの市民が利用する拠点である「主要駅周辺」について、都市機能を誘導します。

「都心部」では、国内外の多様な人々が利用する拠点として、産業や来街者を惹きつけるにぎわいの拠点となる機能を誘導します。これを踏まえ、方針を「都心部の更なる機能集積・にぎわいの創出」とします。

「主要駅周辺」では、多くの市民が利用する拠点として、多様な暮らしかた・働きかたが実現し、地域の活性化に資する機能を誘導します。これを踏まえ、「主要駅周辺の多様な機能の充実」とします。

また、本市は市域全体に広く市街地が形成されており、木造密集市街地や災害リスクを抱える区域などが点在しています。このため、都市機能誘導と合わせて、「第5章 防災指針」に基づき、都市の防災に関する機能確保に資する取組を進めます。

【都市機能誘導に関する方針】

方針① 都心部の更なる機能集積・にぎわいの創出

方針② 主要駅周辺の多様な機能の充実

2-2. 都市機能誘導区域

「都心部」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2号再開発促進地区や、事業化の促進や適切な誘導により、地域の特性に応じた更なる都市機能の集積を図る規制誘導地区（都心・京浜臨海部地区）のうち都心部を都市機能誘導区域とします。

また、鉄道駅を中心とした持続可能な市街地形成の実現のため、機能集積等を中心に土地利用の誘導等を図る主要駅周辺の徒歩圏域（半径1km）を都市機能誘導区域とします。

【都市機能誘導区域の対象区域（基本的な考え方）】

	対象区域	区域の概要
都心部※1	・ 2号再開発促進地区のうち都心部 【対象地区】 1 ヨコハマポートサイド地区 2 東高島駅北地区 3 東神奈川駅東口地区 4 羽沢駅周辺地区 5 みなとみらい21地区 6 横浜駅周辺地区 7 北仲通り周辺地区 8 山下ふ頭地区 9 関内・関外地区 10 根岸住宅地区 16 新横浜駅北部地区 17 新横浜駅南部地区 18 小机駅南地区	・ 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
	・ 規制誘導地区（都心・京浜臨海部地区）のうち都心部	・ 事業化の促進や適切な誘導により、地域の特性に応じた更なる都市機能の集積を図る地区
主要駅周辺※2	・ 都市計画マスタープランに定める地域拠点、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	・ 鉄道駅を中心とした持続可能な市街地形成の実現のため、機能集積等を中心に地区の特性に応じた土地利用の誘導等を図る地区

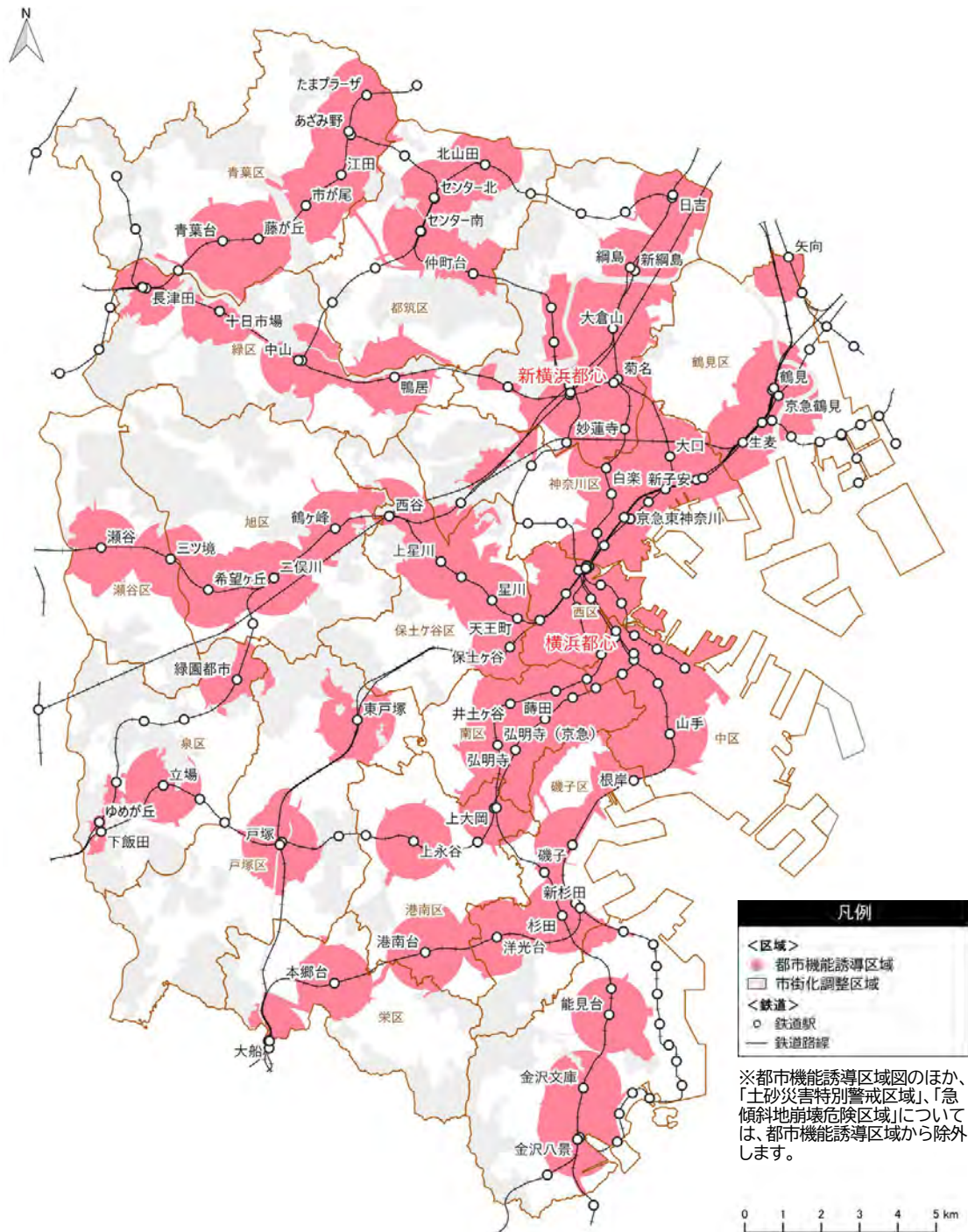
※1 市街化調整区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域を除く ※2 市街化調整区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域・臨港地区を除く

都市機能誘導区域の設定にあたっては、具体的な境界は、対象区域の基本的な考え方に沿った上で、地形地物や用途地域等の区域の設定を踏まえ連担性を考慮した範囲について定めます。

なお、戦略的・計画的に土地利用を進める区域などについて区域区分を見直す際は適宜、区域の変更を行います。

法に基づく都市機能誘導区域は下図のとおりです。

【都市機能誘導区域図】



2-3. 法に基づく誘導施設

法に基づく誘導施設は「第2章 3-3. 誘導すべき施設」のうち、「①広域的な拠点施設」「②地域の拠点施設」に定める下表の施設とします。これらの施設については、都市機能誘導区域内において、特定用途誘導地区などの都市計画手法も活用しながら誘導を図ります。また、当該施設については法に基づく届出制度等の対象となります。

【誘導施設】

施設分類	誘導施設
商業施設等	沿道のにぎわいを生み出す商業施設等
文化・娯楽施設	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
福祉・子育て施設	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）
医療施設	病院
	診療所
防災施設	災害時の一時滞留スペース
	防災広場※
行政サービス施設	市役所・区役所

※防災広場：都心部や主要駅周辺における多数の来街者が利用する広場で、避難先や交通の情報を提供する機能を備えるなど発災時に高い防災機能を有する広場

なお、誘導施設は都市機能誘導区域への立地を促すものであり、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではありません。また、公共施設については、「公共施設等総合管理計画」など関連他計画との整合を図っていきます。

2-4. 特定業務施設等について

特定業務施設等は「第2章 3-3. 誘導すべき施設」のうち、「①広域的な拠点施設」「②地域の拠点施設」に定める下表の施設とします。これらの施設については、都市機能誘導区域内において、特定業務施設等誘導地区などの都市計画手法も活用しながら誘導を図ります。

なお、当該施設については法に基づく届出制度等の対象とはなりません。

【特定業務施設等】

施設分類	特定業務施設等
業務・研究開発施設	良質なオフィス ^{※1}
	研究所
業務・研究開発支援施設	イノベーション施設 ^{※2}
	外国語対応の教育施設・医療施設・保育施設
文化・娯楽施設	MICE施設 ^{※3}
観光施設	良質な宿泊施設
	地域魅力発信施設 ^{※4}

- ※₁ 良質なオフィス : 環境性能や地域の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス
- ※₂ イノベーション施設 : シェアオフィスやインキュベーション施設など、企業、研究者などの多様な主体の交流・連携により、新しいモノ・サービス等を生み出し、市民がイノベーションを体験・学習できる施設
- ※₃ MICE 施設 : 主として、企業、国際機関、国際団体、学会その他の団体が開催する会議、展示会、見本市その他の催しの用に供する集会場その他これに類する施設
- ※₄ 地域魅力発信施設 : 日本語や外国語で地域の魅力やまちづくり活動、生活サービスなどの情報発信を行う施設

3. 都市機能に係る誘導施策

「2-1. 都市機能誘導に関する方針」に基づき効果的に都市機能の誘導を図るため、各分野の個別計画と連携しつつ、次の施策を推進します。施策の推進にあたっては、行政が主体となる取組だけでなく、地域の自主的なまちづくり活動による取組も促進します。

また、より誘導を進めるために、定期的に施策の充実を図っていきます。各施策の具体的な取組については、別途施策集として取りまとめます。

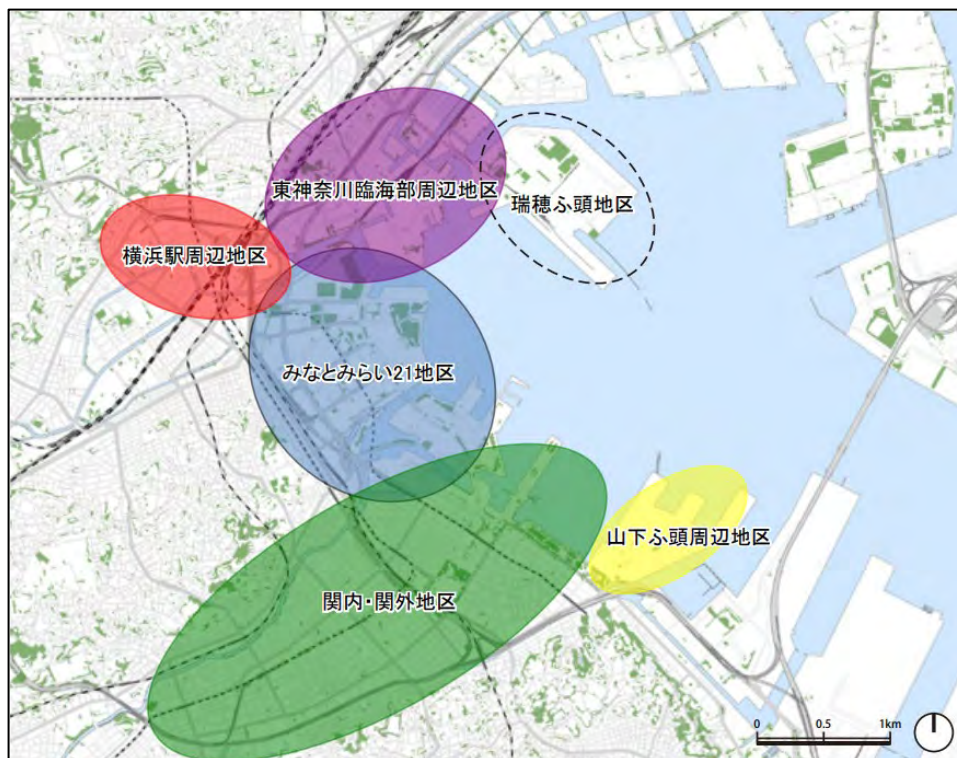
3-1. 「方針① 都心部の更なる機能集積・にぎわいの創出」に関する施策

(1) 地区ごとの取組

施策	施策概要
都心臨海部での取組	・国内外の多くの人々を惹きつける都心臨海部全体の魅力づくりやにぎわい創出に向けた取組を実施します。横浜の玄関口である横浜駅の東口を起点に、臨港パークから山下公園までの水際線の魅力を磨き、居心地の良い空間の創出や楽しみながら移動できる仕掛けづくり等、水際線のにぎわい創出に取り組めます。さらに、公園・道路・河川・歴史的建造物等を活用してにぎわいを創出する取組により、地域や企業等が公共空間を活用しやすい仕組みづくりを進めていきます。 ・山下公園通り周辺地区では、水際線の各地区をつなぎ、来街者を迎える玄関口としてふさわしい機能を充実させるなど、結節点としての機能を強化していきます。
横浜駅周辺地区・エキサイトよこはま22での取組	・横浜駅の東口では、再開発準備組合が設立されたステーションオアシス（横浜駅みなみ東口地区）における開発計画と連動し、基盤整備を進めます。西口では、歩行者空間の整備を進めるとともに、今後の民間開発と連動した人中心の駅前広場等の再編検討を進めます。また、みなとみらい21地区と連動した公的空間のにぎわいづくりを進めます。さらに、防災の取組や地域団体等と連携したエリアマネジメントを推進します。
みなとみらい21地区での取組	・街区開発の進展に合わせた安全で快適な歩行者ネットワークの充実、横浜駅東口からみなとみらい21地区への回遊性向上を図ります。 ・みなとみらい21地区の開発の進捗や社会環境が変化する中で、引き続き地区の魅力を高め、質の高い都市環境の維持・向上、オープンイノベーションの促進、都市観光・MICE・ナイトタイムエコノミーへの対応、公共空間の活用など、地区の魅力向上に取り組めます。
関内・関外地区での取組	・関内・関外地区では、横浜ならではの地域資源を生かし、多様な企業やクリエイター等呼び込むためのビジネス環境の整備、公民連携による公園・道路・河川などの公共空間活用を通じたにぎわい創出、まちの特性に応じたルールづくりによる良好な景観と街並みの形成、歴史的建造物の保全活用、さらに魅力資源をつなぐ歩道整備等による回遊性の高い快適な歩行者ネットワークの充実を一体的に進め、エリア全体の活性化を図ります。 ・関内駅周辺地区において、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした関内・関外地区のにぎわいと活性化の核づくりや回遊性の向上など、新たなまちづくりを推進します。

施策	施策概要
東神奈川臨海部周辺地区での取組	・ 東高島駅北地区などにおいて、医療・福祉、健康、居住等の機能を集積させるとともに、歴史的資源の保全活用、水辺空間や広場の活用を進め、新しい都心にふさわしいまちづくりを進めます。
山下ふ頭周辺地区での取組	・ 山下ふ頭の優れた立地と広大な開発空間を生かし、新しい時代の象徴となる持続可能なまちづくりにより、将来にわたる安定した活力の創出につなげていきます。
新横浜都心での取組	・ 新横浜都心を構成する新横浜地区、城郷地区、新羽地区、羽沢地区の4地区において、つながりを図りながら各地区の立地特性等を生かした都市的土地利用の推進により新たな都心を創造します。 ・ 新横浜駅北部地区において、横浜の陸の玄関口として、広域交通ターミナルや整った都市基盤のほか、横浜国際総合競技場などの大規模集客施設の立地を生かした業務・商業等、多様で広域的な機能集積を図ります。あわせて、地区内の回遊性や利便性の向上及び多様な主体の連携に向け、快適な滞在空間・移動環境づくりや、歩行空間等のにぎわいと憩いの創出、交流機能等の誘導を図ります。
駅周辺における拠点整備の推進	・ 駅前広場などの都市基盤施設の整備や密集市街地の機能更新等が必要な駅周辺において、地元組織や鉄道事業者等とも連携し、地区の特性に応じた整備水準や機能集積などを適切に見極めながら、事業手法の検討や事業の具体化を図ります。

【都心臨海部における5つの地区】



出典：横浜市都心臨海部再生マスタープラン

(2) その他

施策	施策概要
誰もが暮らしやすい環境の整備	・ 駅等の高齢者や障害者、子育て世代等がよく利用する施設間を結ぶ経路の一体的なバリアフリー化を図るため、バリアフリー基本構想に基づく、子どもから高齢者まで誰にもやさしい歩行空間の整備や、多世代が利用しやすい施設整備を進めます。 ・ 改札口が高架にある駅周辺のバリアフリー化を図るため、エレベーター設置工事を進めます。
多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境の実現に向けた取組	・ 水と緑の基本計画の基本理念「横浜らしい水・みどり環境の実現」に向け、まとまりのあるみどりや農景観の保全、魅力ある水とみどりの空間形成によるにぎわいの創出、ヒートアイランド現象の緩和などに取り組めます。
公共建築物の整備・維持	・ 脱炭素社会の実現に向けて環境負荷の低減に配慮し、地震や風水害などの災害に対する安全性を確保するとともに、地域のシンボルとしても誇れる施設づくりを目指すなど、永く市民に親しみ愛される公共建築物の整備に取り組めます。 ・ 既存施設の劣化状況を常に把握しながら、効率的かつ効果的に維持保全に取り組むことで、安定した施設の運営を目指します。
都市基盤の整備状況や社会のニーズに応じた制度の見直し	・ 広域的な商業機能や国際的な業務機能、快適な滞在・回遊につながる宿泊機能など、高次の都市機能が集積された都心部の実現に向けて、まちづくりに関する制度の見直しを行います。都市計画制度の活用や、建築基準法に基づく許可制度の運用などにより、更なる高度な機能集積を図るための容積率や高さ制限の見直しなどに取り組めます。 ・ 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。
歴史を生かしたまちづくり	・ 横浜市歴史的風致維持向上計画の理念である「旧きと新しきが混ざり合う、横浜らしさを体感できるまち」を目指し、歴史的建造物の登録・認定、工事助成や相談対応、技術支援など保全活用に向けた支援を行い、歴史・文化資源を生かしたにぎわいや交流の創出を通じてまちの魅力づくりを進めます。加えて、歴史的建造物の公開やイベント、普及啓発などを通じ、これらに触れて楽しむ場づくりを推進します。
多様な移動手段の充実による回遊性の向上	・ 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を図ります。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や公共用自転車駐車場、地域交通に資する施設など、市民や来街者の生活や観光などにおける回遊性を高めていきます。

3-2. 「方針② 主要駅周辺の多様な機能の充実」に関する施策

(1) 拠点整備

施策	施策概要
駅周辺における拠点整備の推進	・ 駅前広場などの都市基盤施設の整備や密集市街地の機能更新等が必要な駅周辺において、地元組織や鉄道事業者等とも連携し、地区の特性に応じた整備水準や機能集積などを適切に見極めながら、事業手法の検討や事業の具体化を図ります。
誰もが暮らしやすい環境の整備	・ 駅等の高齢者や障害者、子育て世代等がよく利用する施設間を結ぶ経路の一体的なバリアフリー化を図るため、バリアフリー基本構想に基づく、子どもから高齢者まで誰にもやさしい歩行空間の整備や、多世代が利用しやすい施設整備を進めます。 ・ 改札口が高架にある駅周辺のバリアフリー化を図るため、エレベーター設置工事を進めます。
公共建築物の整備・維持	・ 脱炭素社会の実現に向けて環境負荷の低減に配慮し、地震や風水害などの災害に対する安全性を確保するとともに、地域のシンボルとしても誇れる施設づくりを目指すなど、永く市民に親しみ愛される公共建築物の整備に取り組みます。 ・ 既存施設の劣化状況を常に把握しながら、効率的かつ効果的に維持保全に取り組むことで、安定した施設の運営を目指します。

(2) その他

施策	施策概要
建築物等の脱炭素化、循環型社会の実現に向けた取組	・住宅の脱炭素化に向けて、多様な主体と連携したコンソーシアムによる普及啓発や、設計・施工者の技術力向上への支援などにより、「健康」「快適」「経済性」を兼ね備えた「省エネ性能のより高い住宅」の普及を促進します。 ・学校などのZEB化を推進するとともに、既存施設の省エネ改修やZEB化改修などの脱炭素化に取り組みます。 ・公共建築物の木造化、木質化に取り組むとともに、民間建築物の木材利用を促進します。 ・循環型社会の実現に向け、公共建築物における建材再利用等による資源循環に取り組むとともに、民間住宅についてもリノベーションを促進し、市民の行動変容につなげていきます。
多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境の実現に向けた取組	・水と緑の基本計画の基本理念「横浜らしい水・みどり環境の実現」に向け、まとまりのあるみどりや農景観の保全、魅力ある水とみどりの空間形成によるにぎわいの創出、ヒートアイランド現象の緩和などに取り組みます。
都市基盤の整備状況や社会のニーズに応じた制度の見直し	・子育て世代をはじめ、あらゆる世代に選ばれるまちの実現に向けて、まちづくりに関する制度の見直しを行います。都市計画制度の活用や、建築基準法に基づく許可制度の運用などにより、利便性の向上に資する機能集積を図るための容積率や高さ制限の見直しなどに取り組みます。 ・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。
歴史を生かしたまちづくり	・横浜市歴史的風致維持向上計画の理念である「旧きと新しきが混ざり合う、横浜らしさを体感できるまち」を目指し、歴史的建造物の登録・認定、工事助成や相談対応、技術支援など保全活用に向けた支援を行い、歴史・文化資源を生かしたにぎわいや交流の創出を通じてまちの魅力づくりを進めます。加えて、歴史的建造物の公開やイベント、普及啓発などを通じ、これらに触れて楽しむ場づくりを推進します。

第4章 居住誘導区域

第4章

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

1-1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、法に基づき定める、都市の居住者の居住を誘導すべき区域です。都市計画運用指針において、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域」との考えが示されています。

居住誘導区域を設定することが考えられる区域として、次のような区域が示されています。

【居住誘導区域設定の視点（都市計画運用指針）】

- ◆都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ◆都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

法や都市計画運用指針では、居住誘導区域に含まないことが考えられる区域として、次の区域が示されています。

区域等	根拠法	本市該当
① 都市再生特別措置法・同法施行令により、含まないこととされている区域		
市街化調整区域	都市計画法	○
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	○
農地・採草放牧地	農地法	○
特別地域	自然公園法	×
保安林の区域	森林法	○
原生自然環境保全地域・特別地区	自然環境保全法	×
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法	×
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	○
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	×

区域等	根拠法	本市該当
② 都市計画運用指針により、原則として、含まないこととすべき区域		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	×
災害危険区域	建築基準法	×
③ 都市計画運用指針により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、含まないこととすべき区域		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	×
浸水想定区域（洪水・雨水出水・高潮）	水防法	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法	○
津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	○
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	×
④ 都市計画運用指針により、含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域		
工業専用地域	都市計画法	○
流通業務地区	都市計画法	×
特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法	○
地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法	○
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	-	×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	-	×
⑤ その他本市として検討すべき区域		
臨港地区	都市計画法	○

1-2. 居住環境向上施設とは

居住環境向上施設とは、都市計画運用指針において、「居住誘導区域ごと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あって、居住環境の向上に資するもの」とされています。

2. 居住誘導の考え方

2-1. 居住誘導に関する方針

2040年時点においても、市全体で一定程度の人口密度が確保される推計であることを踏まえ、引き続き市全体での居住の維持を図ることを前提としつつ、「第2章 都市機能誘導・居住誘導の考え方」を踏まえ、利便性の高い拠点である「都心部」「主要駅周辺」「その他の鉄道駅周辺」と、緑豊かでゆとりある地域である「鉄道駅周辺以外の郊外部等」について、それぞれ方針を定めます。

「都心部」「主要駅周辺」「その他の鉄道駅周辺」では、子育て世代をはじめとした、あらゆる世代が便利で暮らしやすいまちの実現のため、多様な機能の充実や、地域特性に応じた住環境の整備による多様な暮らしかた・働きかたの実現に資する機能を誘導します。これを踏まえ、方針を「都心部や鉄道駅周辺の地域特性に応じた住環境の整備」とします。

「鉄道駅周辺以外の郊外部等」では、一定の人口密度が確保される推計であることを踏まえ、緑豊かでゆとりある環境の中で、既存住宅地を維持するとともに、居住環境を支える生活利便施設を誘導します。これを踏まえ、「緑豊かでゆとりある郊外部等での住環境の整備」と設定します。

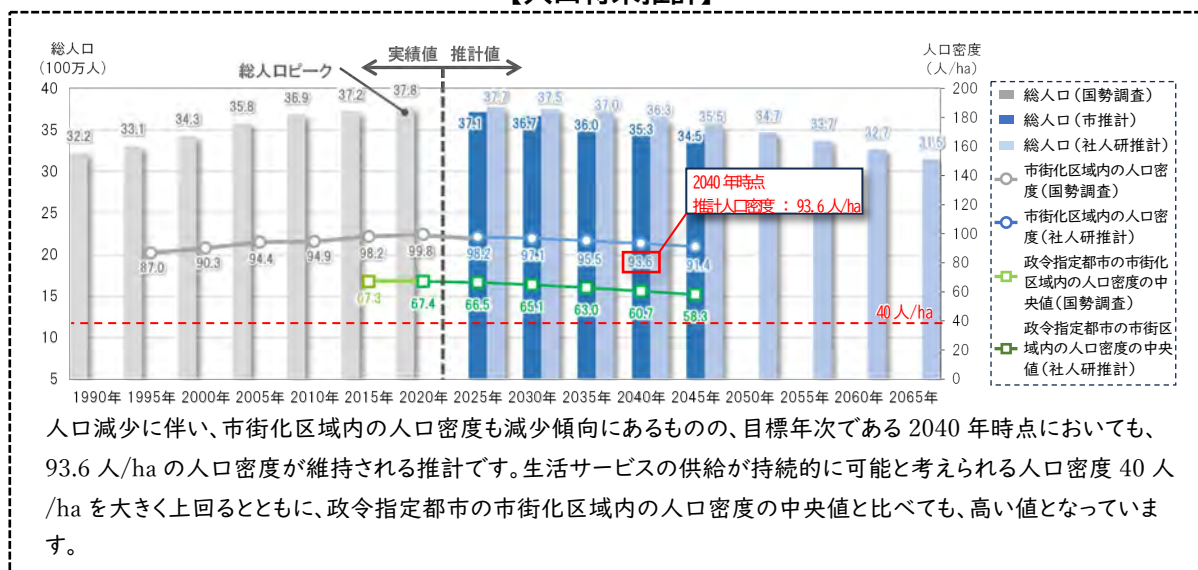
また、本市は市域全体に広く市街地が形成されており、木造密集市街地や災害リスクを抱える区域などが点在しています。このため、居住誘導と合わせて、「第5章 防災指針」に基づき、防災の視点からの都市の機能確保に資する取組を進めます。

【居住誘導に関する方針】

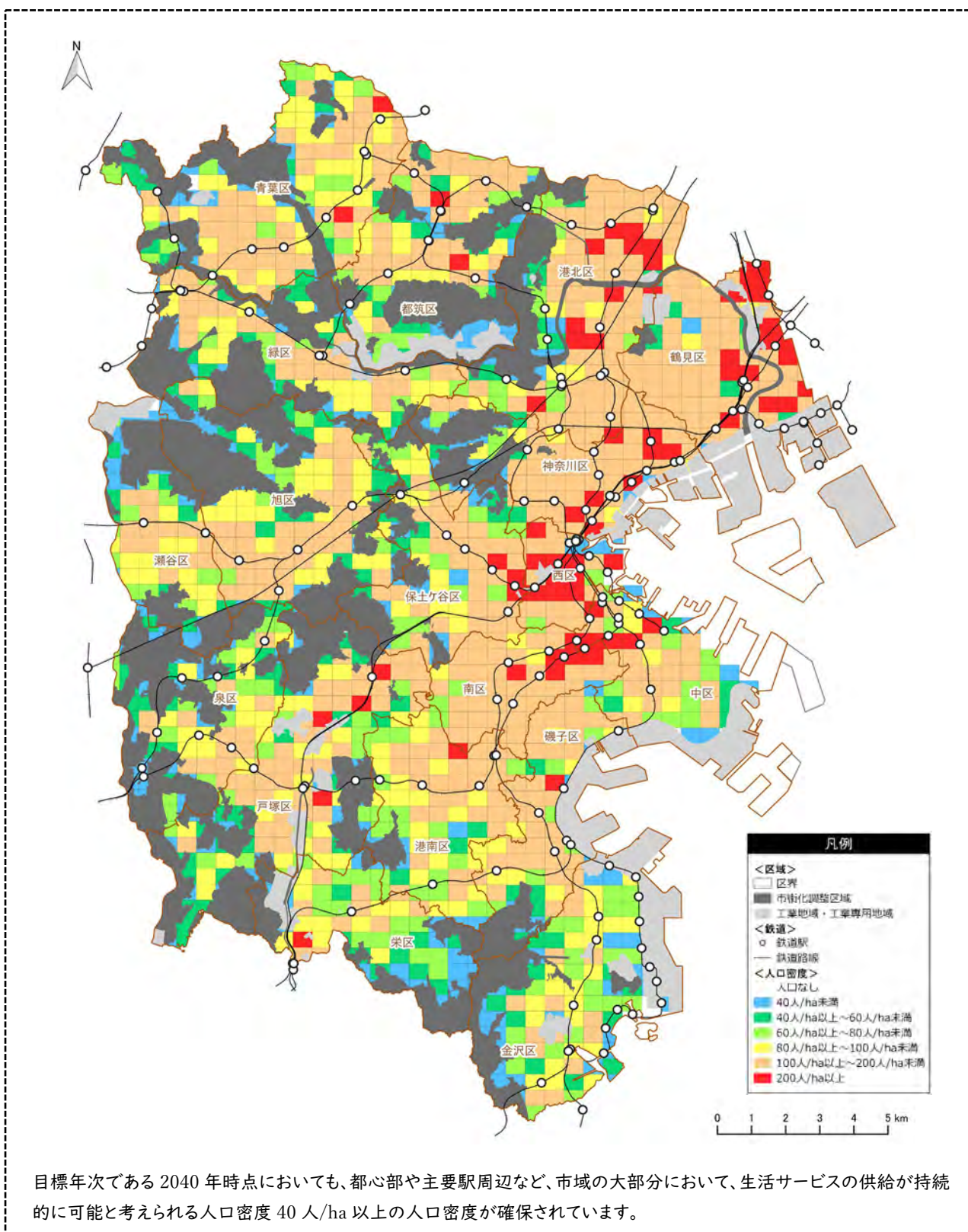
方針① 都心部や鉄道駅周辺の地域特性に応じた住環境の整備

方針② 緑豊かでゆとりある郊外部等での住環境の整備

【人口将来推計】



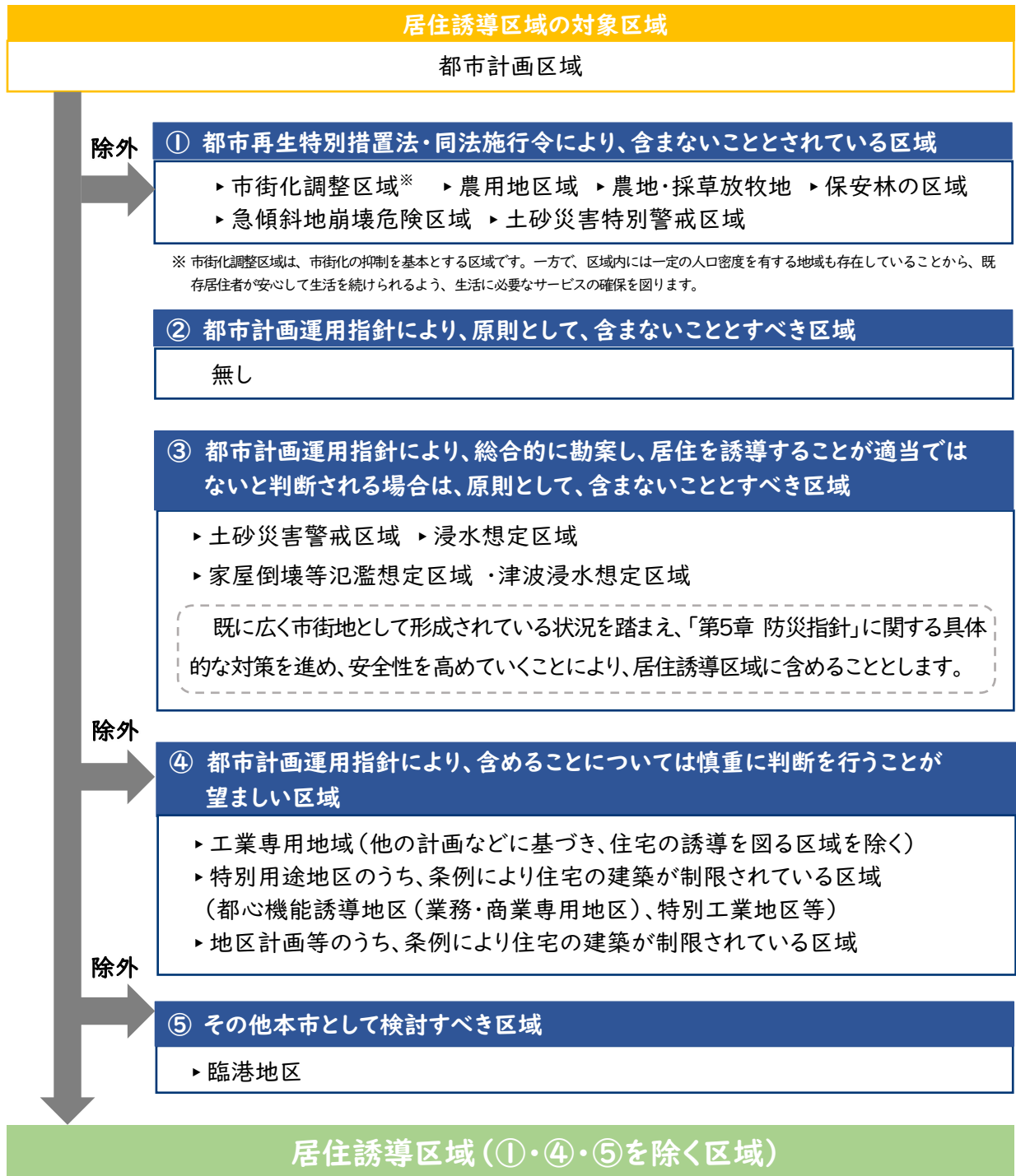
【人口密度分布（500mメッシュ）（2040年時点）※】



※ 令和5年社人研推計をもとに作成

2-2. 居住誘導区域

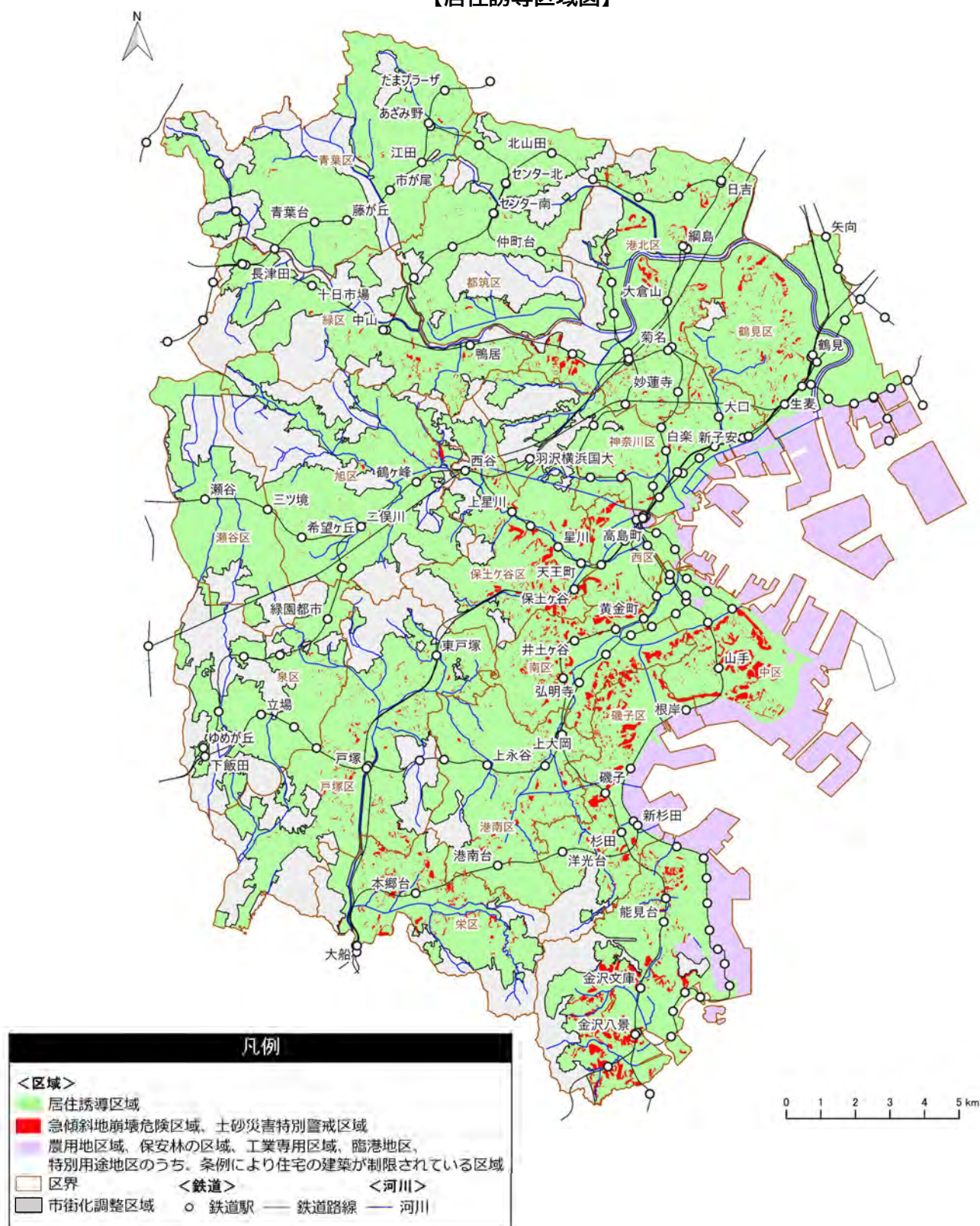
「2-1. 居住誘導に関する方針」を踏まえ、次のフローで居住誘導区域を設定します。



戦略的・計画的に土地利用を進める区域などについて区域区分を見直す際は適宜、居住誘導区域の変更を行います。

前述の設定フローに基づき設定した居住誘導区域は下図のとおりです。

【居住誘導区域図】



※居住誘導区域図のほか、「農地・採草放牧地」、「地区計画等」のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域については、居住誘導区域から除外します。

2-3. 居住環境向上施設について

居住環境向上施設は、「第2章 3-3. 誘導すべき施設」「③生活利便施設」に定める下表の施設とします。当該施設については居住誘導区域全域での誘導のほか、鉄道駅から半径1kmの徒歩圏域である「主要駅周辺」や「その他の鉄道駅周辺」について、居住環境向上用途誘導地区など都市計画手法も用いた誘導を図っていきます。

誘導をする区域の具体的な境界は、対象区域の基本的な考え方に沿った上で、地形地物や用途地域等の区域の設定を踏まえ連担性を考慮した範囲について定めます。

なお、当該施設については法に基づく届出制度等の対象とはなりません。

【居住環境向上施設】

施設分類	居住環境向上施設
業務・研究開発施設	シェアオフィス・コワーキングスペース
商業施設等	日常生活を支える商業施設※ ¹
文化・娯楽施設	集会所
	地区センター
	スポーツ施設等※ ²
	文化活動施設※ ³
福祉・子育て施設	社会福祉施設等（地域ケアプラザ 保育所 など）
医療施設	病院
	診療所
防災施設	地域共用の防災倉庫
	地域交流施設※ ⁴

※¹日常生活を支える商業施設：スーパーマーケット、コンビニ、飲食店、美容院など

※²スポーツ施設等：健康増進を目的としたスポーツ施設、近隣住民を対象とした社会教育的な教室など

※³文化活動施設：身近な場所で文化活動に気軽に触れることができる施設

※⁴地域交流施設：発災時の円滑な連携につなげるため平時から地域住民が交流を深められる場として利用される集会施設など

3. 居住に係る誘導施策

「2-1. 居住誘導に関する方針」に基づき効果的に居住の誘導を図るため、各分野の個別計画と連携しつつ、次の施策を推進します。施策の推進にあたっては、行政が主体となる取組だけでなく、地域の自主的なまちづくり活動による取組も促進します。

また、より誘導を進めるために、定期的に施策の充実を図っていきます。各施策の具体的な取組については、別途施策集として取りまとめます。

3-1. 「方針① 都心部や鉄道駅周辺の地域特性に応じた住環境の整備」に関する施策

(1) 住環境整備

施策	施策概要
誰もが暮らしやすい環境の整備	・ 駅等の高齢者や障害者、子育て世代等がよく利用する施設間を結ぶ経路の一体的なバリアフリー化を図るため、バリアフリー基本構想に基づく、子どもから高齢者まで誰にもやさしい歩行空間の整備や、多世代が利用しやすい施設整備を進めます。 ・ 改札口が高架にある駅周辺のバリアフリー化を図るため、エレベーター設置工事を進めます。
駅周辺における拠点整備の推進	・ 駅前広場などの都市基盤施設の整備や密集市街地の機能更新等が必要な駅周辺において、地元組織や鉄道事業者等とも連携し、地区の特性に応じた整備水準や機能集積などを適切に見極めながら、事業手法の検討や事業の具体化を図ります。
地域まちづくり活動への支援	・ 地区計画などの各種制度を活用したまちづくりの誘導や、身近な地域における市民発意のまちづくり活動の支援などにより地域で活動する多様な主体と連携し、地域の特性を生かした新たな魅力と価値を創造することで、子育て世代をはじめ、様々な世代が「住み」「働き」「楽しみ」「交流できる」郊外住宅地などのまちづくりに取り組みます。 ・ 地域住民が主体となって行う、地域の課題解決や魅力向上に役立つ施設整備を伴うまちづくり提案を募集し、整備費を助成することなどを通じて、市民主体のまちづくりを支援します。
都市基盤の整備状況や社会のニーズに応じた制度の見直し	・ 子育て世代をはじめ、あらゆる世代に選ばれるまちの実現に向けて、まちづくりに関する制度の見直しを行います。都市計画制度の活用や、建築基準法に基づく許可制度の運用などにより、鉄道駅周辺で一定の高度利用を図るエリアにおいて、中高層住宅や生活利便施設の集積を図るための容積率や高さ制限の見直しなどに取り組みます。 ・ 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。
身近な地域福祉の推進	・ 福祉保健の取組への住民参加を促進し、地域活動団体や社会福祉施設等と行政が協働して、地域づくり、支え合いの取組、施設整備を進めます。

施策	施策概要
企業等と連携した郊外住宅地の再生	・ 少子高齢化や住宅の老朽化、空家の増加等が進む郊外住宅地において、地域住民や企業、鉄道事業者、UR 都市機構、大学等と連携し、多様な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流できる」、かつ、若い世代が「子育てしたくなる」魅力ある郊外部づくりに取り組みます。
気候変動への適応策の強化	・ 気候変動の影響による災害の激甚化・頻発化に適応するため、雨水幹線等の下水道整備などの災害に強いまちづくりを進めます。また、デジタル技術を活用したハザード情報の発信などにより、気候変動への適応と災害への対応力の向上を目指します。
公共建築物の整備・維持	・ 脱炭素社会の実現に向けて環境負荷の低減に配慮し、地震や風水害などの災害に対する安全性を確保するとともに、地域のシンボルとしても誇れる施設づくりを目指すなど、永く市民に親しみ愛される公共建築物の整備に取り組みます。 ・ 既存施設の劣化状況を常に把握しながら、効率的かつ効果的に維持保全に取り組むことで、安定した施設の運営を目指します。

(2) 住宅整備

施策	施策概要
多様なニーズに応じた住まいの確保	・ 誰もが安心して居住できる社会の実現を目指して、公的賃貸住宅やセーフティネット住宅を活用することにより、重層的な住まいのセーフティネットの充実を図ります。
マンションの管理適正化及び再生の円滑化	・ 管理組合活動に課題を抱えるマンションに対し、維持管理の適正化に向けた専門家の派遣や長期修繕計画の検討・作成等の支援を実施します。併せて、管理計画認定制度の運用等により、マンションの管理適正化を推進します。 ・ 今後の高経年マンションの増加に備え、管理組合に対し、大規模改修や長寿命化、建替え等の再生に向けた検討に対する支援、マンションの再生の円滑化に取り組みます。
大規模団地等の再生の推進	・ 高経年化が進む大規模団地等において、建物や住環境等の将来検討に対して専門家を派遣するマンション・団地再生コーディネート支援事業等により、課題解決に取り組む管理組合等を支援します。また、管理組合や団地で活動する団体向けのフォーラムを開催し、これまで団地再生に取り組んだ成果を広く発信・共有するとともに、団地再生に取り組む意向のある企業・大学・NPO 等の「よこはま団地サポーター」と団地とのマッチングを行うことにより、他の団地での横展開や、更なる魅力創出を図ります。 ・ 公的住宅供給団体等で構成される「よこはま団地再生コンソーシアム」では、相互の取組や手法等について共有を図り、団地を核とした郊外地再生の取組を推進します。

施策	施策概要
総合的な空家等対策の推進	・「空家化の予防」、「空家等の流通・活用促進」、「管理不足空家等の防止・解消」を取組の柱として、不動産、法務、建築、まちづくりなどの専門家団体や民間事業者等、関係区局と連携した、総合的な空家等対策を推進します。

(3) 交通ネットワーク整備

施策	施策概要
バスネットワークの維持	・利用状況に応じたバスネットワークの再編や長距離路線の短絡化、連節バスの導入など運行の効率化を図るとともに、市民の生活交通として必要なバス路線「生活交通バス路線」の維持や、バス運転士の持続的な確保に向けたバス事業者支援等の取組を実施することにより、バスネットワークを維持します。さらに、各事業者が個々に決定している路線再編に積極的に関与することで、バス路線の最適化を図ります。
市西部地域における交通ネットワークの構築	・瀬谷・上瀬谷間では道路混雑の抑制や多くの来街者等の需要に対応する新たな輸送システムを導入することで、西部地域の方々をはじめとする誰もが移動しやすいまちの実現を目指します。
高速鉄道3号線延伸事業の推進	・新たな鉄道ネットワーク整備により広域的な交通利便性の向上や新幹線へのアクセス機能が強化されるとともに、新駅設置による利便性の向上や駅周辺まちづくりなど、沿線地域の活性化が期待されることから、早期の事業着手を目指します。
新たな地域公共交通の導入	・バスやタクシーなど既存の公共交通に加え、鉄道駅やバス停から一定程度離れた公共交通圏域外を中心に、自宅周辺と最寄駅やバス停、生活利便施設などをつなぐ、地域に身近な地域公共交通の導入を推進します。

(4) その他

施策	施策概要
建築物等の脱炭素化、循環型社会の実現に向けた取組	・住宅の脱炭素化に向けて、多様な主体と連携したコンソーシアムによる普及啓発や、設計・施工者の技術力向上への支援などにより、「健康」「快適」「経済性」を兼ね備えた「省エネ性能のより高い住宅」の普及を促進します。 ・学校などのZEB化を推進するとともに、既存施設の省エネ改修やZEB化改修などの脱炭素化に取り組みます。 ・公共建築物の木造化、木質化に取り組むとともに、民間建築物の木材利用を促進します。 ・循環型社会の実現に向け、公共建築物における建材再利用等による資源循環に取り組むとともに、民間住宅についてもリノベーションを促進し、市民の行動変容につなげていきます。

施策	施策概要
多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境の実現に向けた取組	・水と緑の基本計画の基本理念「横浜らしい水・みどり環境の実現」に向け、まとまりのあるみどりや農景観の保全、魅力ある水とみどりの空間形成によるにぎわいの創出、ヒートアイランド現象の緩和などに取り組みます。
歴史を生かしたまちづくり	・横浜市歴史的風致維持向上計画の理念である「旧きと新しきが混ざり合う、横浜らしさを体感できるまち」を目指し、地域の魅力の源泉となる歴史的建造物を登録・認定し、工事助成や相談対応、技術支援などを通じて保全活用を推進します。また、歴史的建造物の公開やイベント、普及啓発などを通じ、歴史・文化に触れて楽しむ場づくりを推進します。これらを通じ、地域への愛着や誇りを醸成し、良好な居住環境の形成を推進します。

3-2. 「方針② 緑豊かでゆとりある郊外部等での住環境の整備」に関する施策

(1) 住環境整備

施策	施策概要
誰もが暮らしやすい環境の整備	・駅や区役所等の高齢者や障害者、子育て世代等がよく利用する施設間を結ぶ経路の一体的なバリアフリー化を図るため、バリアフリー基本構想に基づく、子どもから高齢者まで誰にもやさしい歩行空間の整備や、多世代が利用しやすい施設整備を進めます。 ・改札口が高架にある駅周辺のバリアフリー化を図るため、エレベーター設置工事を進めます。
地域まちづくり活動への支援	・地区計画などの各種制度を活用したまちづくりの誘導や、身近な地域における市民発意のまちづくり活動の支援などにより地域で活動する多様な主体と連携し、地域の特性を生かした新たな魅力と価値を創造することで、子育て世代をはじめ、様々な世代が「住み」「働き」「楽しみ」「交流できる」郊外住宅地などのまちづくりに取り組みます。 ・地域住民が主体となっていく、地域の課題解決や魅力向上に役立つ施設整備を伴うまちづくり提案を募集し、整備費を助成することなどを通じて、市民主体のまちづくりを支援します。
都市基盤の整備状況や社会のニーズに応じた制度の見直し	・子育て世代をはじめ、あらゆる世代に選ばれるまちの実現に向けて、まちづくりに関する制度の見直しを行います。都市計画制度の活用や、建築基準法に基づく許可制度の運用などにより、生活利便施設の立地のための用途制限の見直しなどに取り組みます。 ・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。

施策	施策概要
身近な地域福祉の推進	・福祉保健の取組への住民参加を促進し、地域活動団体や社会福祉施設等と行政が協働して、地域づくり、支え合いの取組、施設整備を進めます。
企業等と連携した郊外住宅地の再生	・少子高齢化や住宅の老朽化、空家の増加等が進む郊外住宅地において、地域住民や企業、鉄道事業者、UR 都市機構、大学等と連携し、多様な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流できる」、かつ、若い世代が「子育てしたくなる」魅力ある郊外部づくりに取り組みます。
気候変動への適応策の強化	・気候変動の影響による災害の激甚化・頻発化に適應するため、雨水幹線等の下水道整備などの災害に強いまちづくりを進めます。また、デジタル技術を活用したハザード情報の発信などにより、気候変動への適応と災害への対応力の向上を目指します。

(2) 住宅整備

施策	施策概要
多様なニーズに応じた住まいの確保	・誰もが安心して居住できる社会の実現を目指して、公的賃貸住宅やセーフティネット住宅を活用することにより、重層的な住まいのセーフティネットの充実を図ります。
マンションの管理適正化及び再生の円滑化	・管理組合活動に課題を抱えるマンションに対し、維持管理の適正化に向けた専門家の派遣や長期修繕計画の検討・作成等の支援を実施します。併せて、管理計画認定制度の運用等により、マンションの管理適正化を推進します。 ・今後の高経年マンションの増加に備え、管理組合に対し、大規模改修や長寿命化、建替え等の再生に向けた検討に対する支援、マンションの再生の円滑化に取り組みます。
大規模団地等の再生の推進	・高経年化が進む大規模団地等において、建物や住環境等の将来検討に対して専門家を派遣するマンション・団地再生コーディネート支援事業等により、課題解決に取り組む管理組合等を支援します。また、管理組合や団地で活動する団体向けのフォーラムを開催し、これまで団地再生に取り組んだ成果を広く発信・共有するとともに、団地再生に取り組む意向のある企業・大学・NPO 等の「よこはま団地サポーター」と団地とのマッチングを行うことにより、他の団地での横展開や、更なる魅力創出を図ります。 ・公的住宅供給団体等で構成される「よこはま団地再生コンソーシアム」では、相互の取組や手法等について共有を図り、団地を核とした郊外地再生の取組を推進します。
総合的な空家等対策の推進	・「空家化の予防」、「空家等の流通・活用促進」、「管理不足空家等の防止・解消」を取組の柱として、不動産、法務、建築、まちづくりなどの専門家団体や民間事業者等、関係区局と連携した、総合的な空家等対策を推進します。

(3) 交通ネットワーク整備

施策	施策概要
バスネットワークの維持	・利用状況に応じたバスネットワークの再編や長距離路線の短絡化、連節バスの導入など運行の効率化を図るとともに、市民の生活交通として必要なバス路線「生活交通バス路線」の維持や、バス運転士の持続的な確保に向けたバス事業者支援等の取組を実施することにより、バスネットワークを維持します。さらに、各事業者が個々に決定している路線再編に積極的に関与することで、バス路線の最適化を図ります。
市西部地域における交通ネットワークの構築	・市内の西部地域には鉄道路線が東西方向に整備されていますが、駅間を結ぶ南北方向への移動手段が少ないという課題があります。そこで、環状4号線等を活用した複数の鉄道路線とつながるバス交通ネットワークを新たに構築することで、誰もが移動しやすいまちの実現を目指します。
インターチェンジ整備事業	・旧上瀬谷通信施設地区に整備を予定している広域防災拠点の機能を最大限に発揮するとともに、市民の暮らしや経済の活性化につながる安定的な物流の確保を目指し、東名高速道路と同地区を直結するインターチェンジの整備に向けた検討を進めます。
高速鉄道3号線延伸事業の推進	・新たな鉄道ネットワーク整備により広域的な交通利便性の向上や新幹線へのアクセス機能が強化されるとともに、新駅設置による利便性の向上や駅周辺まちづくりなど、沿線地域の活性化が期待されることから、早期の事業着手を目指します。
新たな地域公共交通の導入	・バスやタクシーなど既存の公共交通に加え、鉄道駅やバス停から一定程度離れた公共交通圏域外を中心に、自宅周辺と最寄駅やバス停、生活利便施設などをつなぐ、地域に身近な地域公共交通の導入を推進します。

(4) その他

施策	施策概要
建築物等の脱炭素化、循環型社会の実現に向けた取組	・住宅の脱炭素化に向けて、多様な主体と連携したコンソーシアムによる普及啓発や、設計・施工者の技術力向上への支援などにより、「健康」「快適」「経済性」を兼ね備えた「省エネ性能のより高い住宅」の普及を促進します。 ・学校などのZEB化を推進するとともに、既存施設の省エネ改修やZEB化改修などの脱炭素化に取り組みます。 ・公共建築物の木造化、木質化に取り組むとともに、民間建築物の木材利用を促進します。 ・循環型社会の実現に向け、公共建築物における建材再利用等による資源循環に取り組むとともに、民間住宅についてもリノベーションを促進し、市民の行動変容につなげていきます。
多様なライフスタイルを実現できる水・緑豊かな都市環境の実現に向けた取組	・水と緑の基本計画の基本理念「横浜らしい水・みどり環境の実現」に向け、まとまりのあるみどりや農景観の保全、魅力ある水とみどりの空間形成によるにぎわいの創出、ヒートアイランド現象の緩和などに取り組みます。
公共建築物の整備・維持	・脱炭素社会の実現に向けて環境負荷の低減に配慮し、地震や風水害などの災害に対する安全性を確保するとともに、地域のシンボルとしても誇れる施設づくりを目指すなど、永く市民に親しみ愛される公共建築物の整備に取り組みます。 ・既存施設の劣化状況を常に把握しながら、効率的かつ効果的に維持保全に取り組むことで、安定した施設の運営を目指します。
歴史を生かしたまちづくり	・横浜市歴史的風致維持向上計画の理念である「旧きと新しきが混ざり合う、横浜らしさを体感できるまち」を目指し、地域の魅力の源泉となる歴史的建造物を登録・認定し、工事助成や相談対応、技術支援などを通じて保全活用を推進します。また、歴史的建造物の公開やイベント、普及啓発などを通じ、歴史・文化に触れて楽しむ場づくりを推進します。これらを通じ、地域への愛着や誇りを醸成し、良好な居住環境の形成を推進します。

第 5 章 防災指針



第5章 防災指針

1. 防災指針とは

防災指針とは、居住誘導区域における住宅や、都市機能誘導区域での誘導施設の立地を図る際の、災害に対する都市の機能確保に関する指針です。都市計画運用指針では、災害リスクの分析とリスクを踏まえた取組について定めることが示されています。

【防災指針検討の視点（都市計画運用指針）】

- ◆人口・住宅の分布などの現状及び将来の見通しと、想定される災害ハザード情報を重ね合わせる分析を適切に行い、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要
- ◆防災指針に基づく取組については、想定される災害の種別毎に災害リスクを踏まえた検討を行った上で位置付けることが必要

また、立地適正化計画の手引きでは、防災指針の検討にあたり、大規模な災害が発生した場合に、地方公共団体が被災後に早期かつ的確に復興まちづくりを実施できるよう、復興まちづくりのための事前準備（復興事前準備）※に取り組むことが重要であり、「復興まちづくりの目標や実施方針の検討にあたっては、立地適正化計画の内容と整合を図ることが考えられます。」と示されています。

【防災指針の検討の流れ（立地適正化計画の手引き）】

防災指針の検討にあたっては、以下について検討する必要があります。

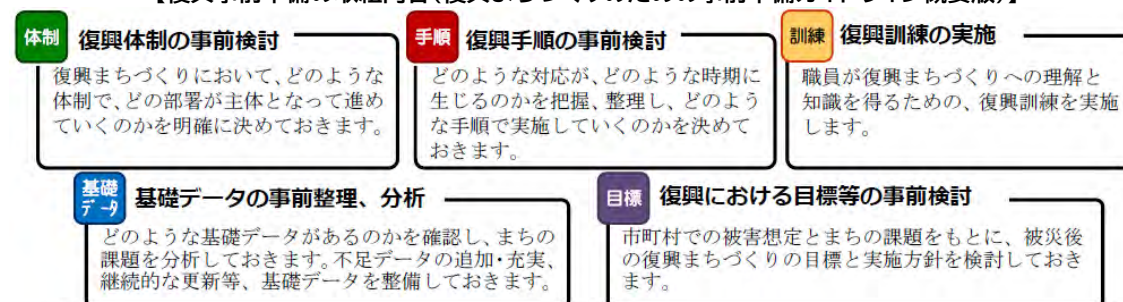
- …（略）
- 大規模災害の発生を想定し、復興まちづくりの目標や実施方針の事前検討
- …（略）

※ 復興事前準備（復興まちづくりのための事前準備ガイドライン 国土交通省）

平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に準備すること

具体的取組内容は、①復興体制の事前検討、②復興手順の事前検討、③復興訓練の実施、④基礎データの事前整理、分析、⑤復興における目標等の事前検討の5項目

【復興事前準備の取組内容（復興まちづくりのための事前準備ガイドライン概要版）】



2. 防災指針の考え方

2-1. 防災指針に関する方針

災害発生時に被害を出さないことを目指して建物の耐震化や防潮堤の整備等を行う「防災対策」に、一定の被害を前提としつつも、限られた時間と予算の中で、災害時に被害を最小化する「減災」の考え方を取り入れた「防災・減災対策」が激甚化・頻発化する自然災害への事前の対応として必要となります。

一方、被災した場合には、復興まちづくりの早期かつ確かな実施が強く求められることから、「防災・減災対策」と並行して、事前に被災後の復興まちづくりを考えながら準備しておく「復興事前準備」の取組を進めることが重要です。

そこで、本市の防災指針は、被害を最小限にする「防災・減災対策」と、被災後の都市機能の早期かつ確かな誘導により円滑な復興を実現するための「復興事前準備」の両面から取組を推進するものとして策定します。

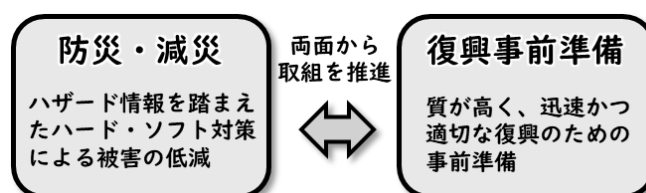
これを踏まえ、防災指針に関する方針として、「防災・減災対策」の視点から、①「まちの特性に応じた防災・減災対策の推進」と、「復興事前準備」の視点から、②「円滑な復興まちづくりにつながる備えの充実」とします。

【防災指針に関する方針】

方針① まちの特性に応じた防災・減災対策の推進

方針② 円滑な復興まちづくりにつながる備えの充実

【防災・減災、復興事前準備の取組の推進】



(まちの水準)

被災前

発災

災害により住宅等が被災し、まちの水準が低下

①

復興事前準備による復旧・復興迅速化

②

防災・減災対策を講じることによる被害の低減

復興まちづくりの着手までの期間の短縮

③

復興期間の短縮

④

防災・減災対策の実施

防災・減災対策を実施しない

復興まちづくりの着手

復興後のまちの水準の向上

⑤

災害が発生しなかった場合のまちの水準

(時間)

- ① 災害により住宅等が被災し、まちの水準が低下しますが
- ② 防災・減災対策を講じておくことにより被害を低減させます。合わせて復興事前準備に取り組むことで、
- ③ 復興まちづくりの着手までの期間の短縮と
- ④ 復旧・復興の迅速化が図られます。

さらに、事前に復興後のまちの在り方を検討しておくことにより、

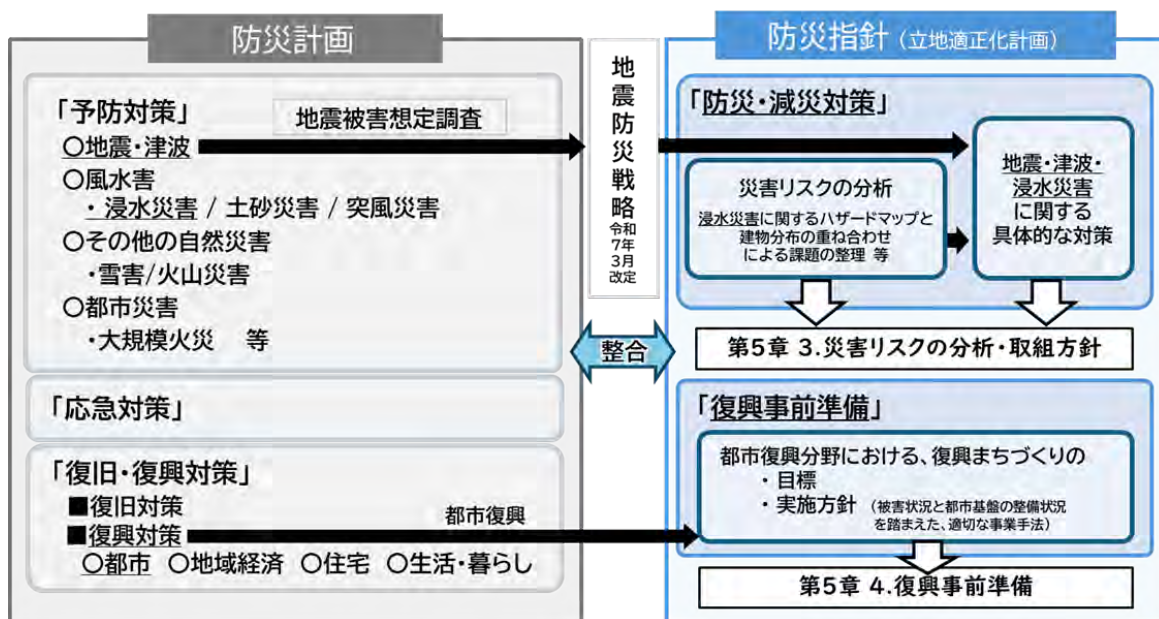
- ⑤ 復興後のまちの水準の向上が図られます。

2-2. 防災指針の位置付け

防災指針では、「横浜市防災計画※」で示す基本的な方向性や「横浜市強靱化地域計画」のほか、防災計画に基づく「横浜市地震防災戦略」や「横浜市強靱化地域計画」の取組との整合も踏まえながら、災害リスクの分析と具体的な対策の整理を行います。

また、復興対策の一つである都市復興分野について、復興まちづくりの目標と実施方針を示します。※災害対策基本法に基づき、横浜市防災会議が災害に対する予防、応急、復旧・復興に必要な対策の基本などを定めたもの

【防災計画と防災指針の関係】



3. 災害リスクの分析・取組方針

3-1. 対象とする災害及びハザード情報

次の災害種別ごとのハザード情報等を対象として、リスク分析を行います。

なお、新たなハザード情報の公表や分析技術の進展等を踏まえ、適宜更新を図ります。

【対象とする災害及びハザード情報等】

災害種別		ハザード情報等	想定災害
地震・津波		I. 揺れによる建物被害分布（全壊建物棟数、半壊建物棟数）（50mメッシュ図）※	元禄型関東地震
		II. 液状化による建物被害分布（全壊建物棟数、大規模半壊+半壊建物棟数）（50mメッシュ図）※	
		III. 急傾斜地崩壊による建物被害分布（全壊建物棟数、半壊建物棟数）（50mメッシュ図）※	
		IV. 地震火災による焼失棟数分布（50mメッシュ図）※	元禄型関東地震：冬18時、風速6m/s
		V. 津波浸水による建物被害分布（建物半壊棟数）（50mメッシュ図）※	元禄型関東地震、東京湾北部地震、南海トラフ巨大地震、慶長型地震
浸水災害	洪水	VI. 洪水浸水想定区域（想定最大規模）	水系ごとに次の降雨量を想定 多摩川水系：588mm/2d
		VII. 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	鶴見川水系：792mm/2d 境川水系：632mm/24h
		VIII. 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	帷子川水系：390mm/24h 大岡川水系：332mm/24h等
	内水	IX. 内水浸水想定区域	水防法で規定された、想定最大規模降雨（時間降雨量153mm）
	高潮	X. 高潮浸水想定区域 XI. 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） XII. 家屋倒壊等氾濫想定区域（越波）	中心気圧：910hPa（室戸台風級） 暴風半径：20,30,40,75km（伊勢湾台風級） 移動速度： 20,30,40,50,53,60,73km/h（伊勢湾台風級）

※ 横浜市地震被害想定調査報告書（平成24年10月）による

3-2. 災害リスクの考え方

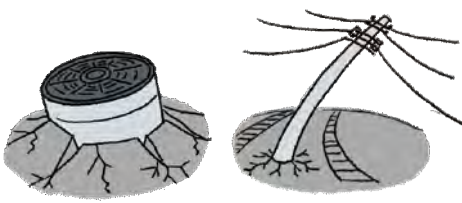
災害リスクの考え方は、次ページのとおりで。

3-2-1. 地震・津波に関する災害リスクの考え方

▶ 揺れによる建物被害

揺れ	
事象	地震による最も深刻な被害の一つが、揺れによる建物の倒壊です。地震発生時、地盤の急激な振動が建物に強い水平力を加え、構造体に大きな負荷が加わることにより、耐震性が不足している建物や老朽化した構造物について、倒壊する危険があります。
揺れによる建物被害	- 建物そのものに作用する地震動（揺れ）に起因して生じる損壊をいいます。損壊部分等の割合に応じて半壊、全壊に区分します。 ・半壊の認定基準 住家その居住のための基本的機能を一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもので、具体的には、損壊部分とその住家の延床面積の20%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が20%以上50%未満のものとする。 ・全壊の認定基準 住家その居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のもので、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が50%以上に達した程度のものである。 出典：災害に係る住家の被害認定基準（内閣府（防災担当））

▶ 液状化危険度

液状化	
事象	- 液状化とは、水を含んだ砂の地盤が、地震の際に揺さぶられて砂が水とともに噴き出す現象です。 - この液状化現象によって地盤が緩み、建物や電柱が傾いたり、下水管など地中の構造物が浮き上がることがあります。  出典：防災よこはま
液状化危険度	液状化の危険度は、地震時に作用する地震動の強さ、地盤の持っている液状化に対する抵抗力などを踏まえ算出されたPL値により判定されます。 【PL=0】 液状化危険度はかなり低い。 【0<PL≤5】 液状化危険度は低い。 【5<PL≤15】 液状化する可能性がある。 【15<PL】 液状化危険度が高い。

▶ 土砂災害による建物被害

土砂災害	
事象	【土石流】山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象をいいます。 【地滑り】土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象をいいます。 【急傾斜地の崩壊】傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象をいいます。 土石流の発生 地滑りの発生 急傾斜地の崩壊の発生 出典:神奈川県HP
土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動等に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る区域をいいます。
急傾斜地崩壊危険区域	自然がけのうち傾斜度が30度以上、高さが5m以上あり、危害が生じるおそれのある家が5戸以上あるもの、又は5戸未満であっても、官公署、学校、病院等に危害が生ずるおそれがあるものをいいます。 被害想定区域 急傾斜地崩壊危険区域 誘発助長区域 高さ:H 5m以上 傾斜度 30度以上 おおむねがけの高さ(H) 誘発助長区域 おおむねがけの高さの2倍 (2H ただし50mを限度) 出典:神奈川県HP

▶ 地震火災による建物被害

地震火災	
事象	・大規模な地震時は、火災が複数の場所で同時に発生するおそれがあります。火災が同時多発的に発生すると、消防隊による消火活動では対応しきれない状態下になり、延焼が拡大する危険があります。これらを地震火災といいます。
建物被害想定	・クラスター法により焼失棟数を想定したものです。 ・クラスター法とは 建物の構造や用途、建物間の距離により延焼するか否かを判断し、延焼する範囲を想定する手法です。

▶ 津波による建物被害

津波	
事象	・津波とは、海底で発生する地震に伴う海底地盤の隆起・沈降や海底における地滑りなどにより、その周辺の海水が上下に変動することによって引き起こされるものをいいます。
津波による建物被害	・東日本大震災からの復興に向けて国土交通省が行った調査の結果により、浸水深2m以上の区域における建物は全壊するリスクが高い傾向にあると考えられます。 ・特に建物構造が木造の場合は、RC造と比較して、全壊するリスクが大幅に上昇する傾向がみられます。 RC造における浸水深ごとの建物被災割合 木造における浸水深ごとの建物被災割合 浸水深に対する建物被害の割合 出典：「津波被災市街地復興手法検討調査とりまとめ」（平成24年4月）

3-2-2. 浸水災害に関する災害リスクの考え方

▶ 洪水（浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流 河岸侵食））

	洪水
事象	・洪水とは、大雨によって河川などの水位が上昇し、堤防を越えて水があふれたり、堤防の土砂が流出して決壊することをいいます。 大雨の発生 洪水の発生 出典：浸水ハザードマップ（横浜市）
浸水想定区域	・浸水想定区域の範囲やその深さは、想定し得る最大規模の降雨を前提として、川の水があふれた場合や堤防が壊れた場合をシミュレーションにより予測したものです。 ■ 浸水深 5 m 以上 3階部分が浸水する可能性があり、災害リスクが極めて高いため、早期の水平避難が望まれます。 ■ 浸水深 3 m ～ 5 m 未満 最大で2階部分が浸水する可能性があるため、1、2階建物において災害リスクが高い区域です。 ■ 浸水深 0.5 m ～ 3 m 未満 最大で1階部分が浸水する可能性があるため、1階建物において災害リスクが高い区域です。 ■ 浸水深 0.5 m 未満 1階床下浸水のため、比較的1階建物でも災害リスクが低い区域です。 出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府） ・計画規模（L1）150～200年に1回程度の確率で発生することが見込まれており、河川整備基本方針等のハード対策において基本となる確率として考えられています。 ・想定最大規模（L2）：発生確率は極めて低いが、浸水被害が大きく、ハザードマップ等のソフト対策において基本となる確率として考えられています。 出典：洪水の発生頻度と浸水被害及び防災・減災対策の関係性（国土交通省）

家屋倒壊等氾濫想定区域

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域は、適切な避難行動の判断に資する情報として、想定し得る最大規模の降雨により、家屋の倒壊・流失をもたらすような氾濫流や河岸侵食の発生が想定される区域です。現時点の河道及び洪水調整施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により氾濫した場合の氾濫流の状況と河岸の侵食幅を予測したものです。

■ 氾濫流

流速が速いため、木造家屋は倒壊するおそれがあります。

■ 河岸侵食

地面が削られ家屋は建物ごと崩落するおそれがあります。



氾濫流の発生



河岸侵食の発生

出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府）

▶ 内水（浸水想定区域）

内水

事象

- ・内水氾濫とは、雨の量が下水道などの排水能力を超えたときや、河川などの排水先の水位が高くなったときに雨水を排水できなくなり、浸水することになります。



大雨の発生



内水氾濫の発生

出典：浸水ハザードマップ（横浜市）

浸水想定区域

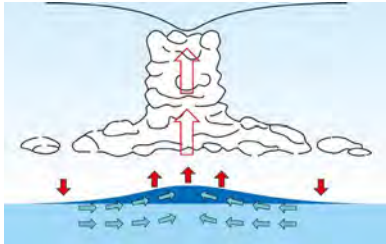
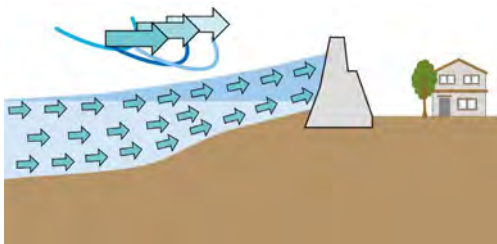
- ・浸水想定区域は、水防法で規定された想定最大規模の降雨によって、下水道や水路、道路側溝などから水があふれる範囲や深さをシミュレーションしたものです。想定最大規模降雨とは、各地方において過去に観測された最大の降雨量を基本に設定することになっており、横浜市では、1999年に関東地方で観測された時間降雨量153mmとしています。

- 浸水深 2.0m以上 1階の軒下以上
- 浸水深 1.0～2.0m 床上浸水相当 1階の軒下まで
- 浸水深 50cm～1.0m 床上の浸水相当 大人の腰まで
- 浸水深 20～50cm 床下浸水相当
- 浸水深 20cm未満 道路冠水相当



出典：浸水ハザードマップ（横浜市）

▶ 高潮（浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流 越波））

	高潮
事象	・ 高潮とは、台風や発達した低気圧が通過する際、海水面（潮位）が大きく上昇することをいいます。 ・ 主に気圧低下による「吸い上げ効果」と風による「吹き寄せ効果」が原因となって発生します。 ・ 満潮と高潮が重なると高潮水位がいっそう上昇し、大きな災害が発生しやすくなります。  吸い上げ効果のイメージ  吹き寄せ効果のイメージ 出典：高潮ハザードマップ（横浜市）
浸水想定区域	・ 浸水想定区域の範囲や深さは、国内観測史上、最も大きな台風が沿岸に最悪の被害を与える経路で襲来した場合をシミュレーションにより予測したものです。 ■ 浸水深 5 m 以上 3 階部分が浸水する可能性があり、災害リスクが極めて高いため、早期の水平避難が望まれます。 ■ 浸水深 3 m ～ 5 m 未満 最大で 2 階部分が浸水する可能性があるため、1、2 階建物において災害リスクが高い区域です。 ■ 浸水深 0.5 m ～ 3 m 未満 最大で 1 階部分が浸水する可能性があるため、1 階建物において災害リスクが高い区域です。 ■ 浸水深 0.5 m 未満 1 階床下浸水のため、比較的 1 階建物でも災害リスクが低い区域です。 出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府）

- ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域は、適切な避難行動の判断に資する情報として、想定し得る最大規模の高潮により、家屋の倒壊・流失をもたらすような氾濫流や越波が発生することが想定される区域です。既往最大規模の台風により、東京湾沿岸で潮位偏差又は波高が大きくなる複数の経路・台風半径・移動速度を設定して、シミュレーションを実施しています。

■ 氾濫流

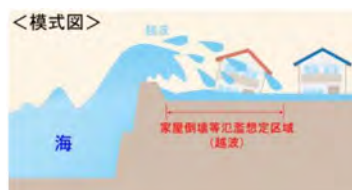
流速が速いため、木造家屋は倒壊するおそれがあります。

■ 越波

水の塊が直接飛散し、家屋が倒壊するおそれがあります。



氾濫流の発生



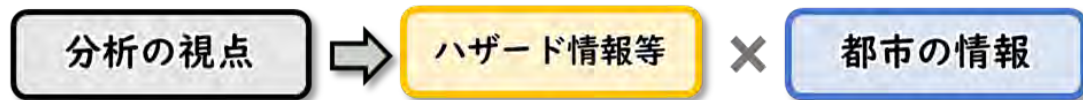
越波の発生

出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府）、神奈川県HP

3-3. 災害リスク分析

ハザード情報等と都市の情報を掛け合わせることで、災害リスクの大きい地域の分析を行います。

【災害リスク分析の考え方】



災害リスク分析の項目は下表のとおりです。洪水・内水・高潮の浸水被害については、階数が2階以下の建築物において垂直避難が困難となる浸水深3 m以上の区域を対象に分析します。

【災害リスク分析の項目】

災害種別	分析の視点	ハザード情報等	都市の情報
地震・津波	建物倒壊の危険性	Ⅰ．揺れによる建物被害分布（全壊建物棟数、半壊建物棟数）	
	家屋沈下・傾斜の危険性	Ⅱ．液状化による建物被害分布（全壊建物棟数、大規模半壊+半壊建物棟数）	
	土砂災害の危険性	Ⅲ．急傾斜地崩壊による建物被害分布（全壊建物棟数、半壊建物棟数）	
	建物焼失の危険性	Ⅳ．地震火災による建物被害分布（焼失棟数）	
	浸水被害の危険性	Ⅴ．津波浸水による建物被害分布（建物半壊棟数）	
浸水災害	洪水	浸水被害の危険性	Ⅵ．洪水浸水想定区域（想定最大規模） 建物用途 (住宅・要配慮者利用施設※立地)
		家屋倒壊の危険性	Ⅶ．家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） 木造建物立地
			Ⅷ．家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） 建物立地
	内水	浸水被害の危険性	Ⅸ．内水浸水想定区域 建物用途 (住宅・要配慮者利用施設※立地)
	高潮	浸水被害の危険性	Ⅹ．高潮浸水想定区域 建物用途 (住宅・要配慮者利用施設※立地)
		家屋倒壊の危険性	Ⅺ．家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） 木造建物立地
			Ⅻ．家屋倒壊等氾濫想定区域（越波） 建物立地

※ 横浜市防災計画で定める要配慮者利用施設の範囲は、浸水想定区域内又は土砂災害警戒区域内にあるもので、次のとおり

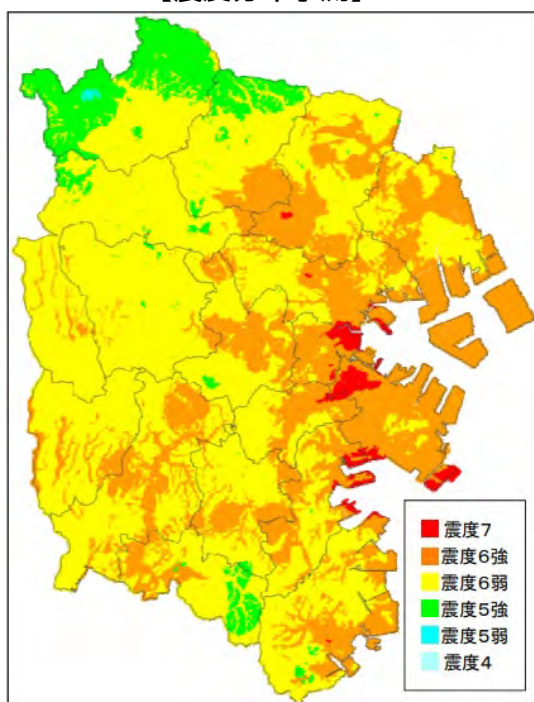
- 1 高齢者施設、保護施設、児童福祉施設、障害児・者施設等の社会福祉施設
- 2 病院、診療所の医療施設（有床に限る。）
- 3 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校及び特別支援学校（盲学校、ろう学校、養護学校）

3-3-1. 災害リスク分析（地震）

I. 揺れによる建物被害分布

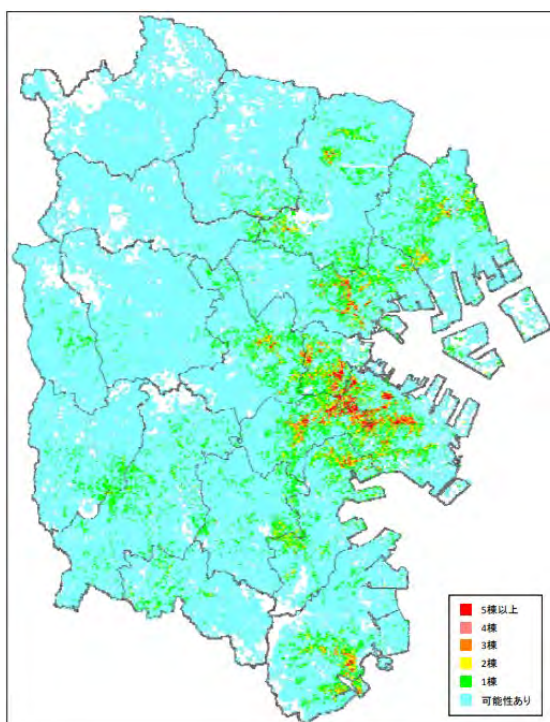
揺れが大きくかつ古い木造建物が多いところで、被害が多くなります。震度7以外にも、金沢区、磯子区、神奈川区に被害が多いエリアが見られます。（横浜市地震被害想定調査報告書（平成24年10月）6. 建物被害の予測 6.1 揺れによる建物被害 より）

【震度分布予測】

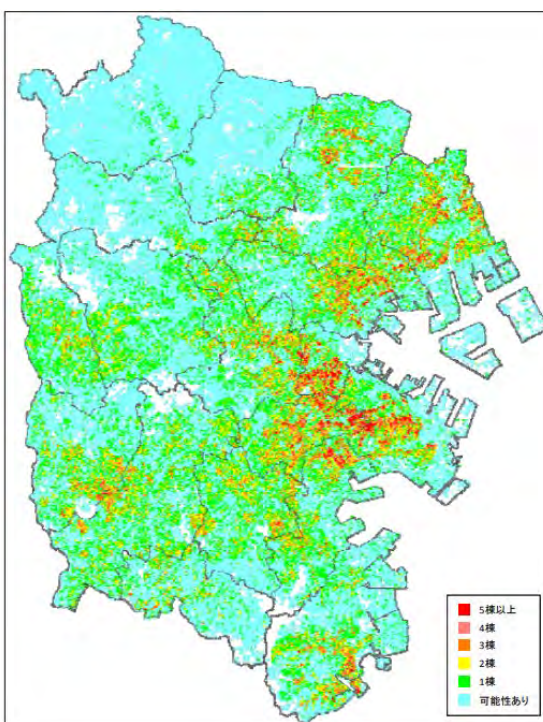


(a) 元禄型関東地震

【揺れによる建物被害分布】



(a) 全壊

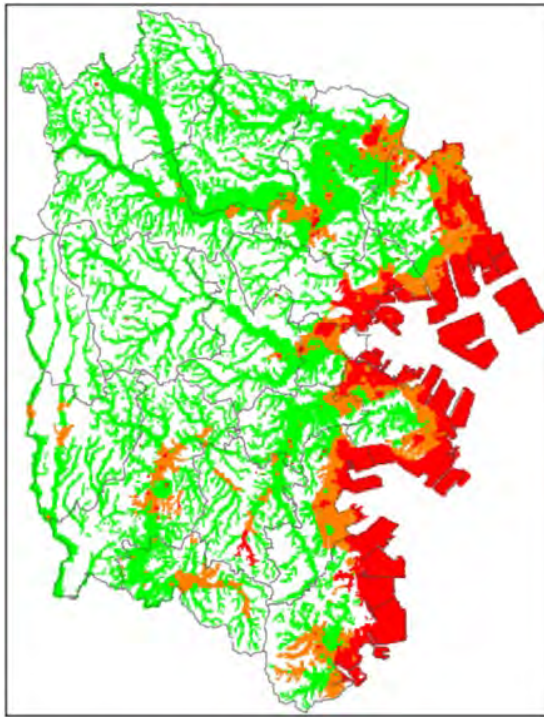


(b) 半壊

Ⅱ. 液状化による建物被害分布

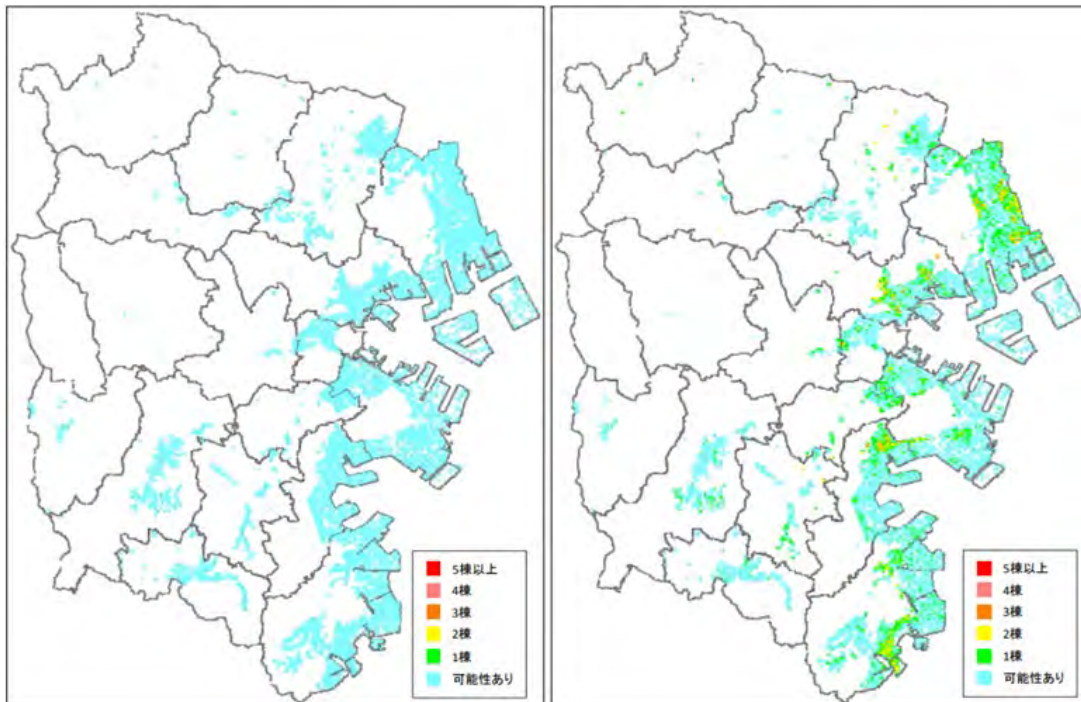
液状化危険度が高いところで被害が大きくなります。その中でも、やや内陸側に寄った辺りで被害が大きくなるのは、鉄道沿線より海側では非木造建物が多く、木造建物が多くなるところで被害件数が多くなるためです。（横浜市地震被害想定調査報告書（平成 24 年 10 月） 6. 建物被害の予測 6.2 液状化による建物被害 より）

【液状化危険度予測結果】



(a) 元禄型関東地震

【液状化による建物被害分布】



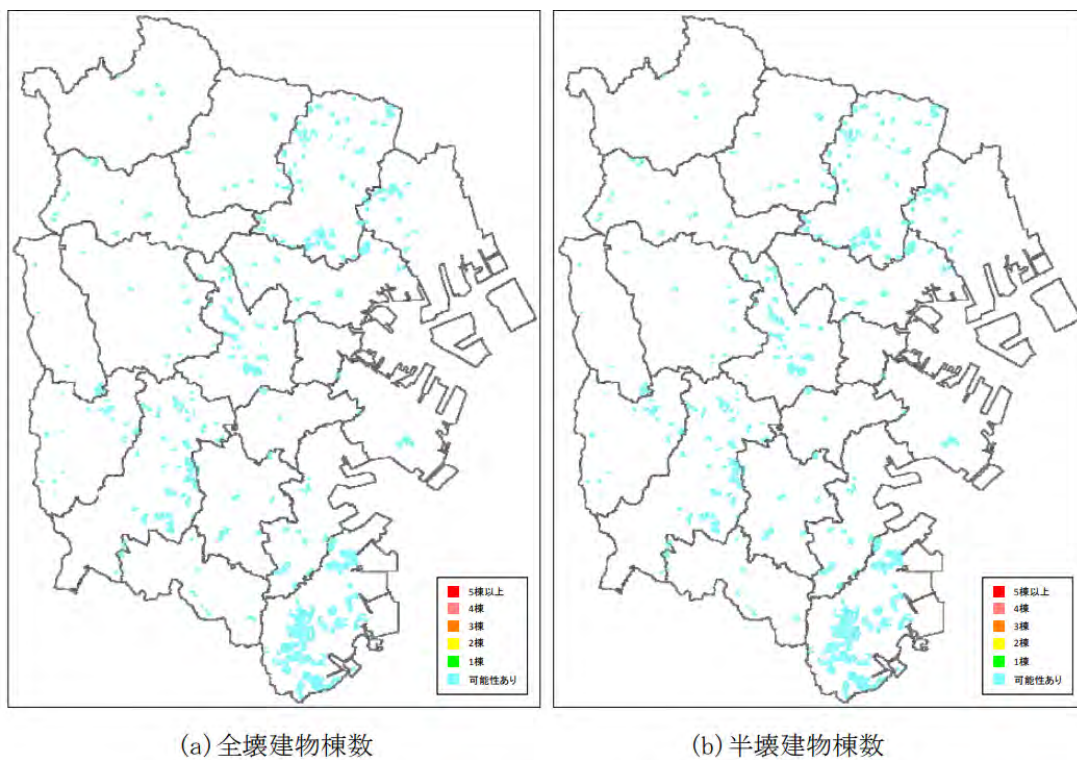
(a) 全壊建物棟数

(b) 大規模半壊＋半壊建物棟数

Ⅲ. 急傾斜地崩壊による建物被害分布

金沢区内に急傾斜地危険度が高い箇所が多いため、建物被害が生じる可能性がある箇所が多くなっています。（横浜市地震被害想定調査報告書（平成24年10月）6. 建物被害の予測 6.3 急傾斜地崩壊による建物被害 より）

【急傾斜地崩壊による建物被害分布】

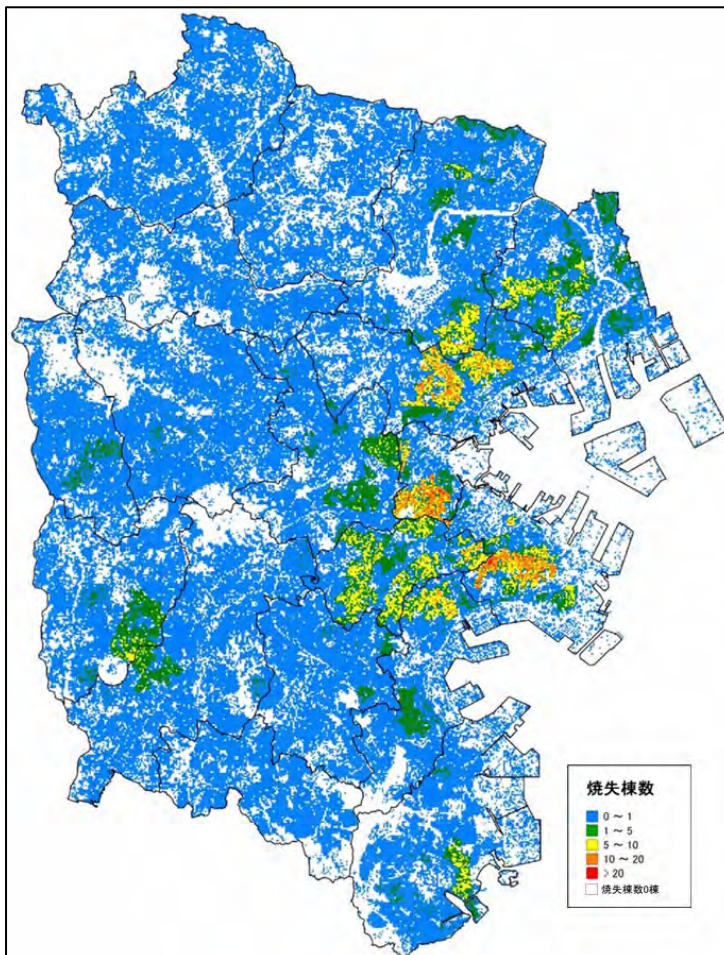


IV. 地震火災による建物被害分布

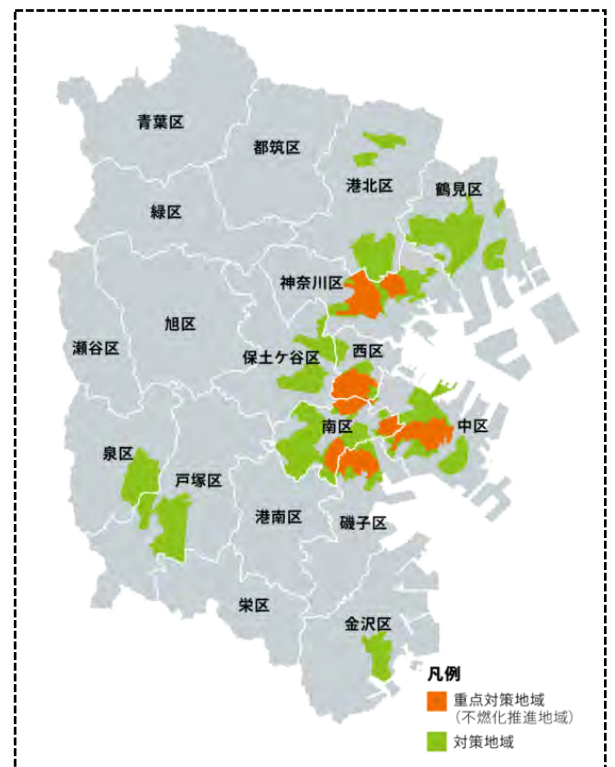
中区、西区、神奈川区で特に火災延焼危険度が高い地域が広く見られ、南区、鶴見区、磯子区も危険性が高くなっています。（横浜市地震被害想定調査報告書（平成 24 年 10 月）

8. 火災被害の予測 8.3 焼失棟数の予測結果 より）

【火災被害による焼失棟数分布】



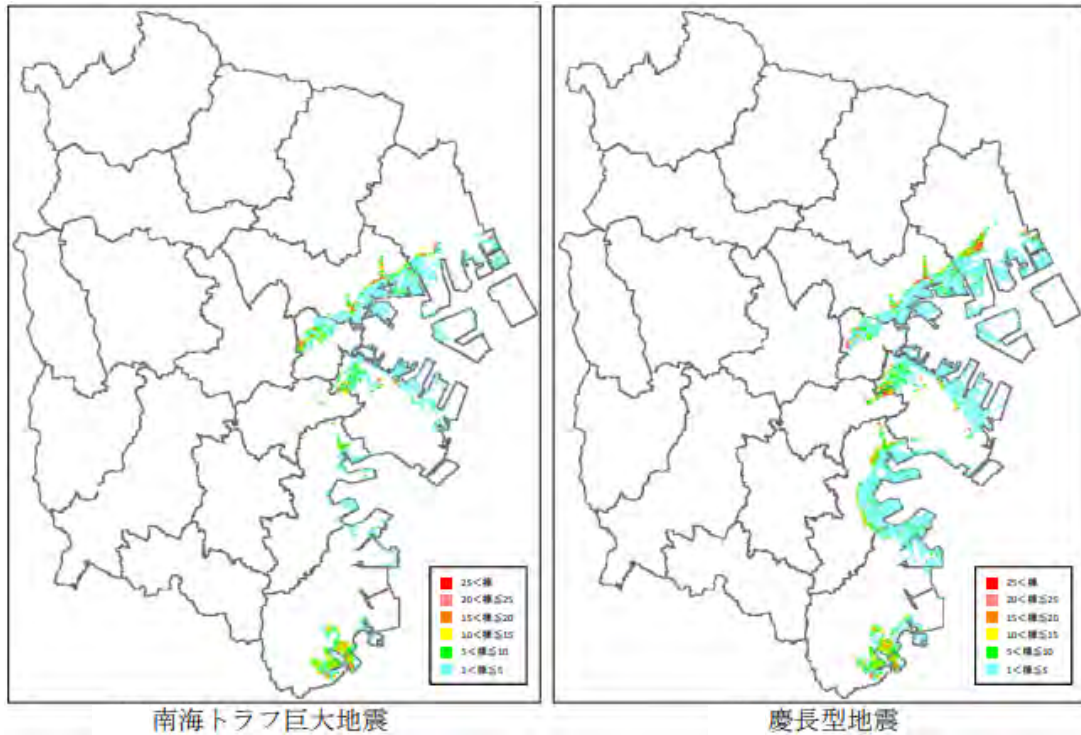
参考：【地震火災対策計画（対象地域図）R5.4】



V. 津波浸水による建物被害分布

南海トラフ巨大地震と慶長型地震で浸水域に大きな差はありませんが、浸水深では慶長型地震の方が大きいため、建物被害は慶長型地震の方が大きなものとなります。（横浜市地震被害想定調査報告書（平成24年10月）9. 津波浸水による被害の予測 9.2 津波による建物被害 より）

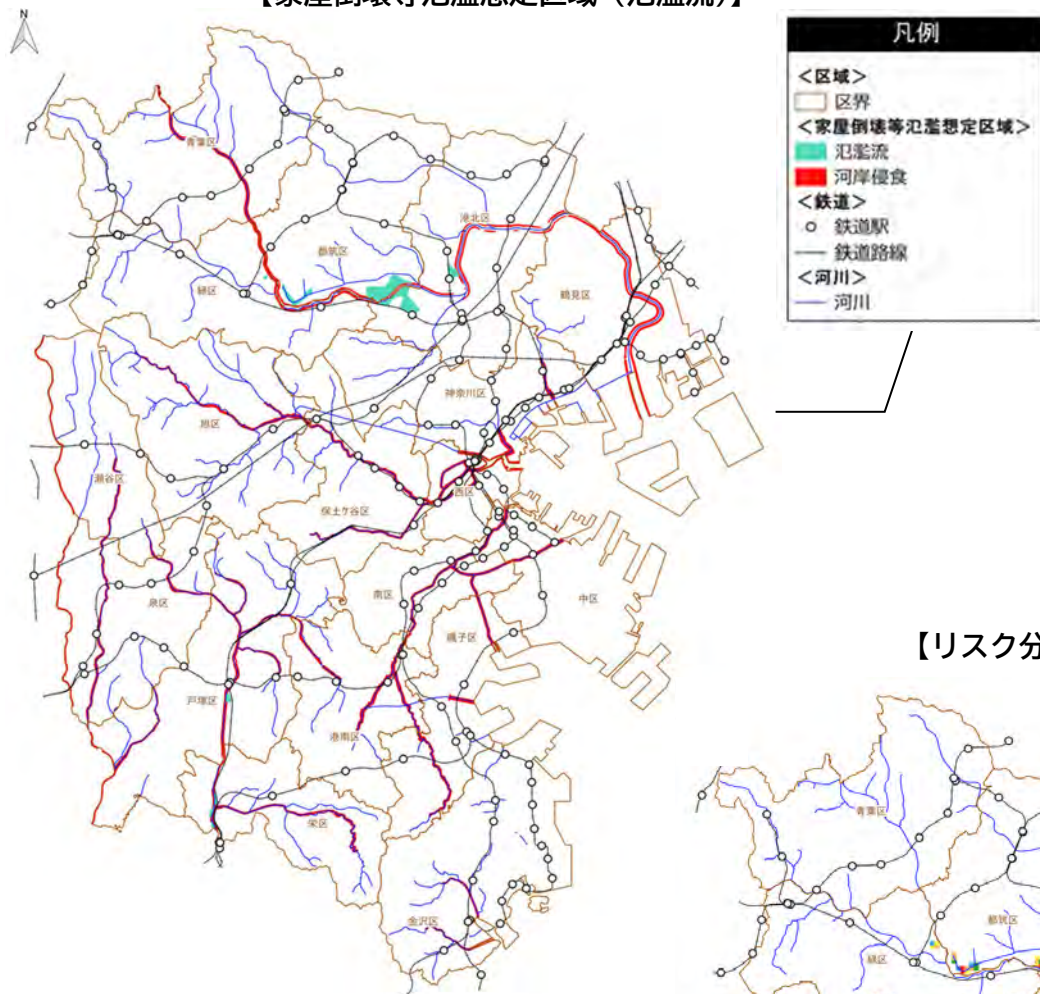
【津波浸水による建物半壊棟数の分布】



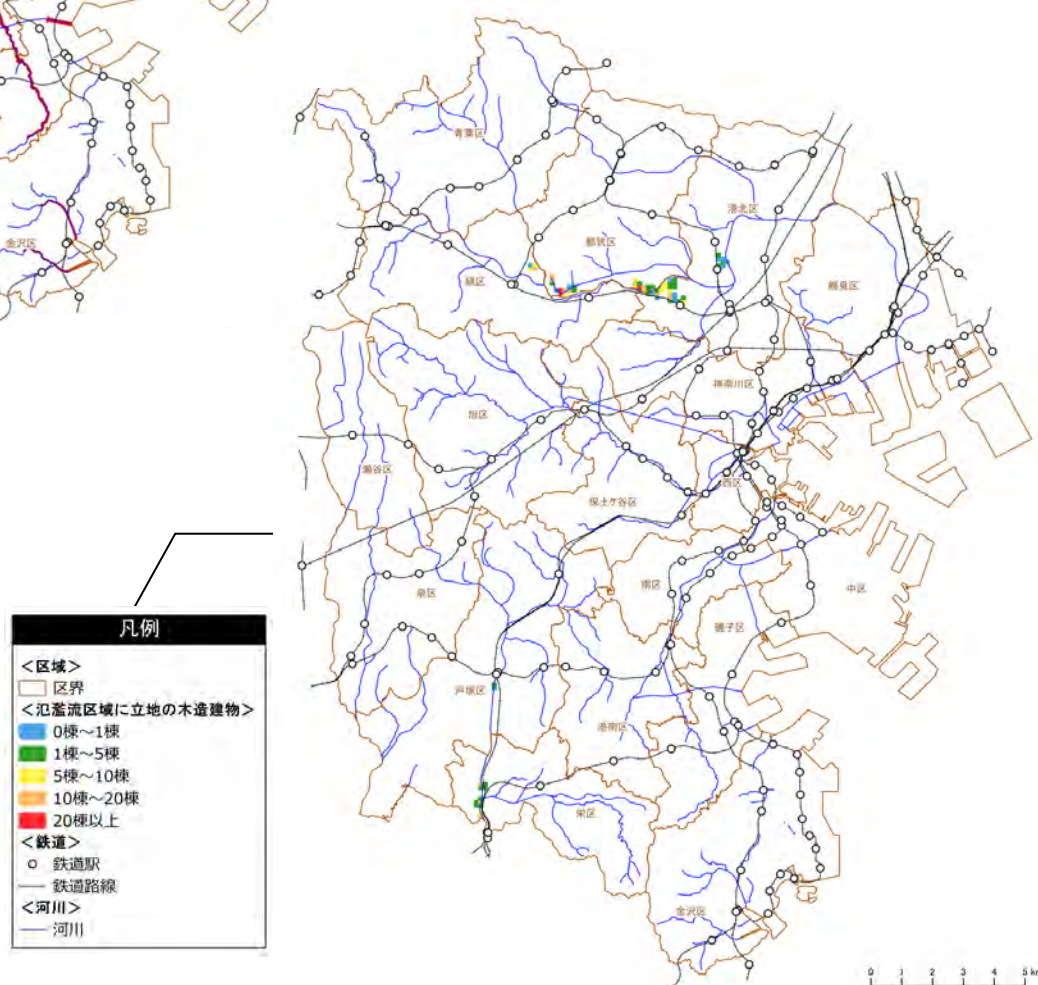
VII. 家屋倒壊等氾濫（氾濫流）による建物被害

洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内に、125mメッシュあたり20棟以上の木造建物が立地する地域は、鶴見川沿いの一部に見られます。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）】



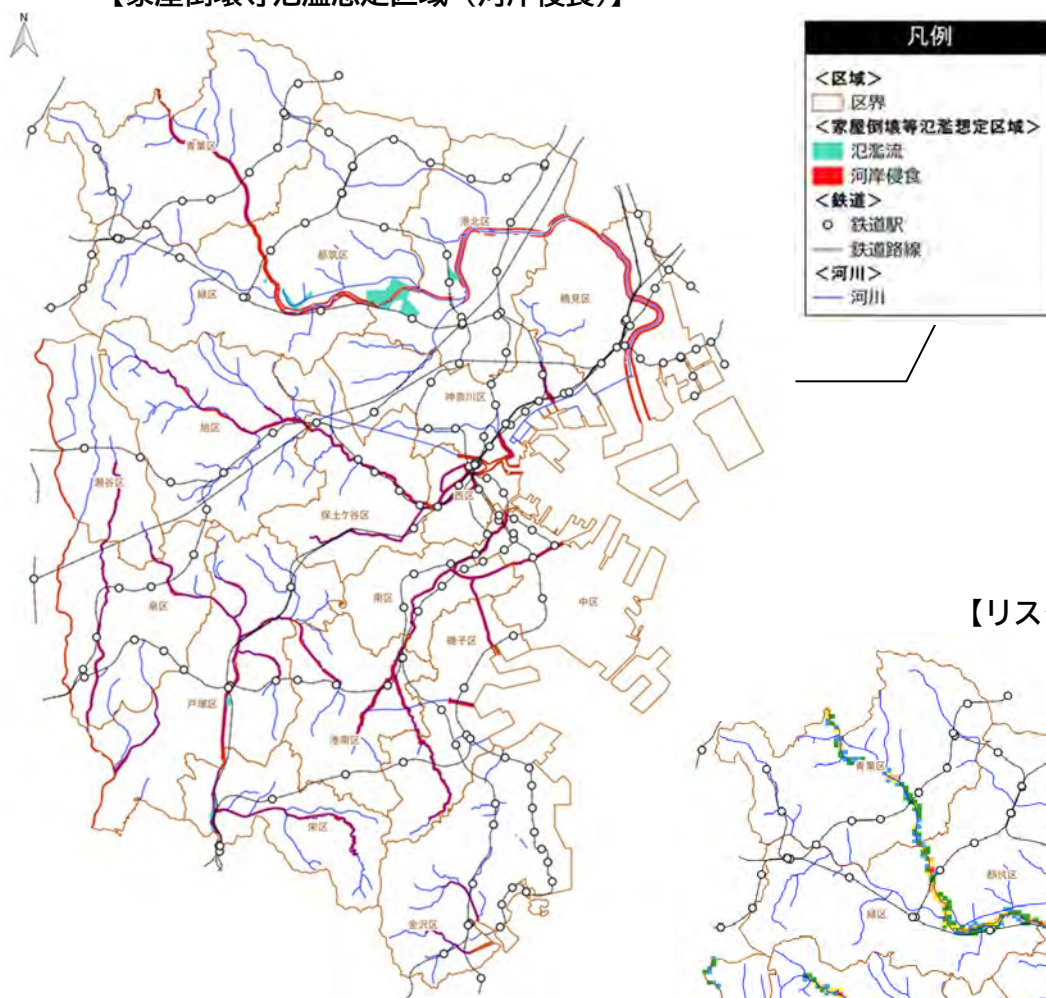
【リスク分析図】



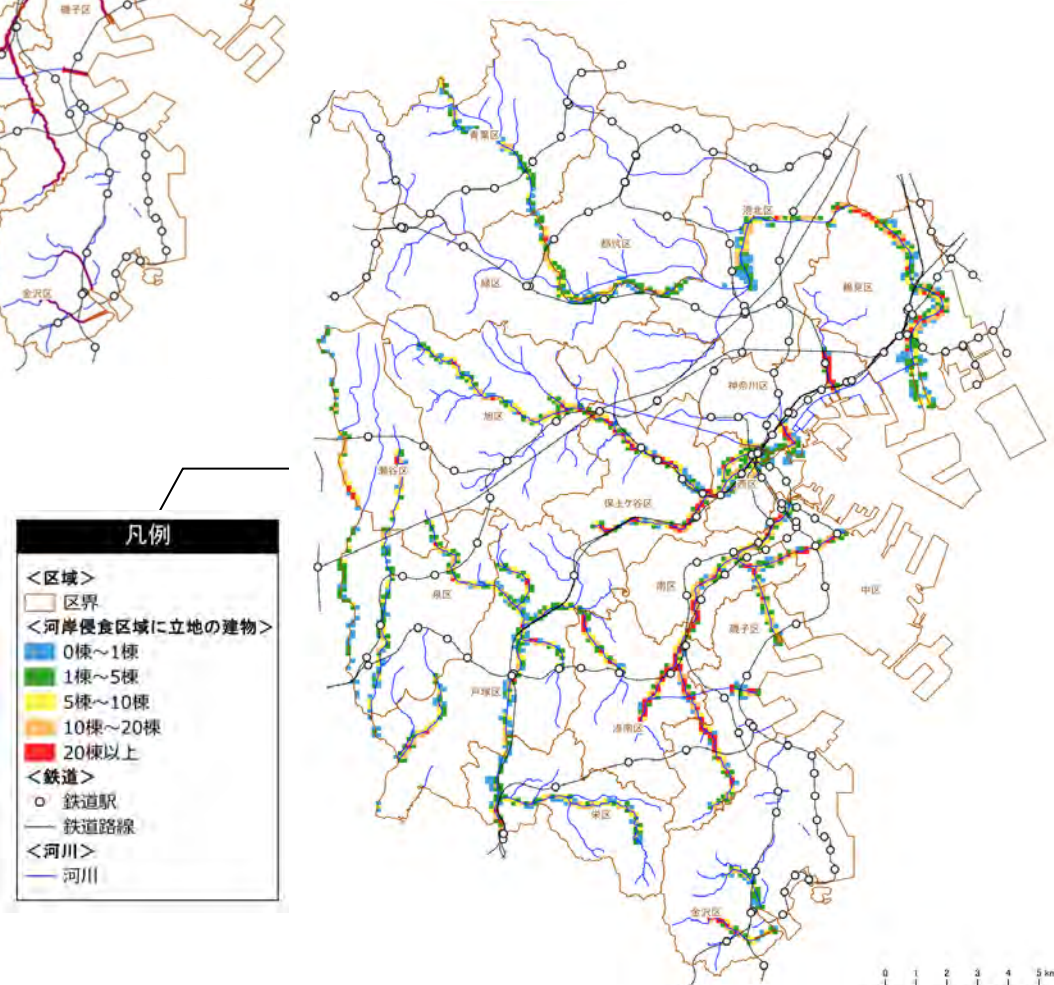
Ⅷ. 家屋倒壊等氾濫（河岸侵食）による建物被害

洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内に、125mメッシュあたり20棟以上の建物が立地する地域は、市内の河川沿いに広く点在しています。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）】



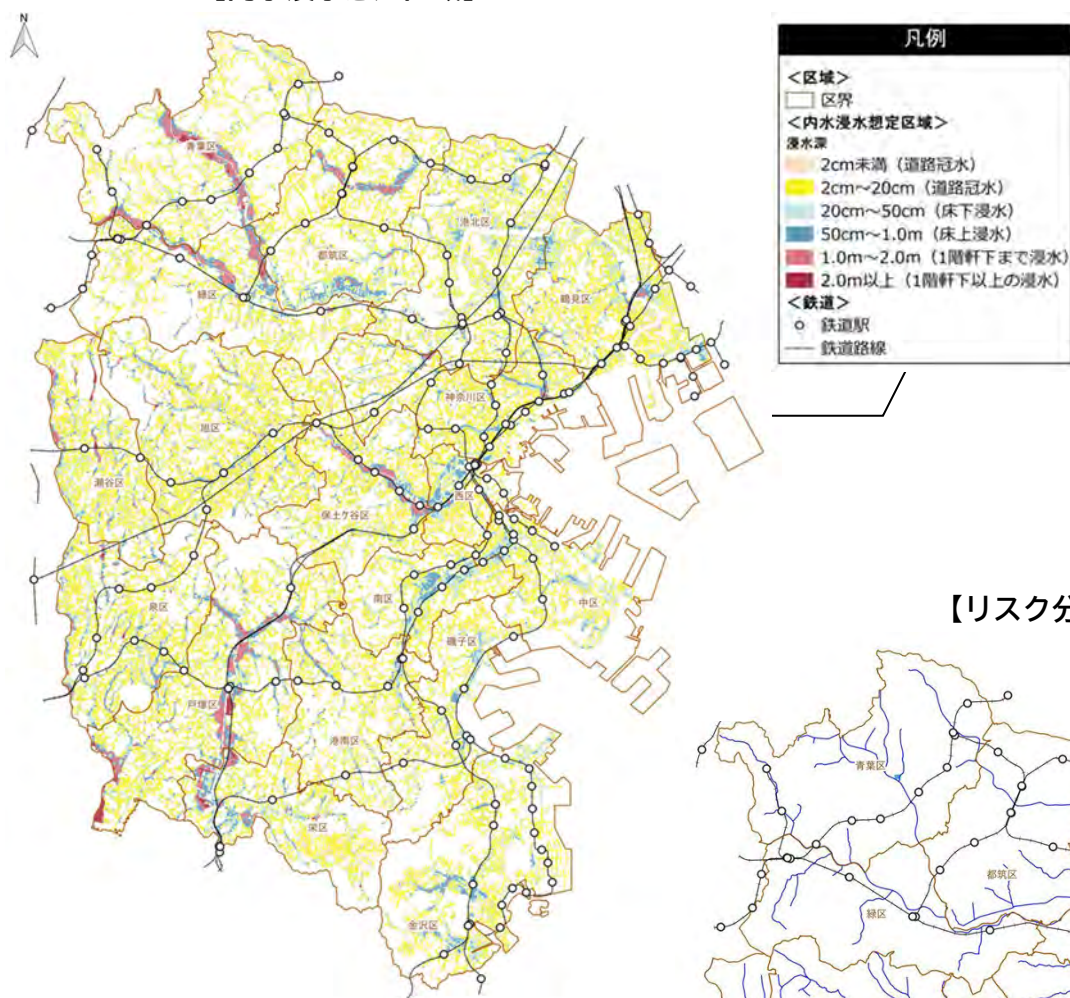
【リスク分析図】



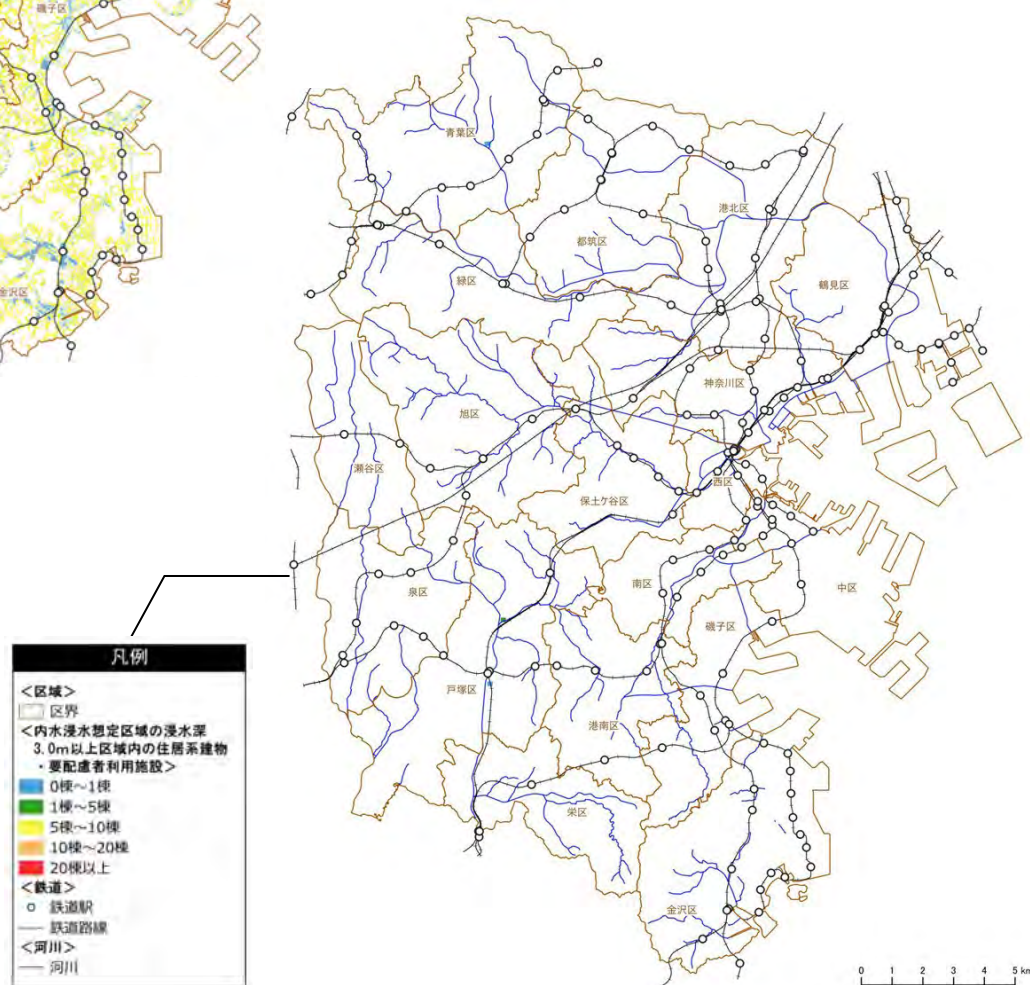
IX. 内水浸水による建物被害（住宅、要配慮者利用施設）

内水浸水想定区域における浸水深3m以上の区域内に、125mメッシュあたり20棟以上の住宅・要配慮者利用施設が立地する地域は見られません。

【内水浸水想定区域】



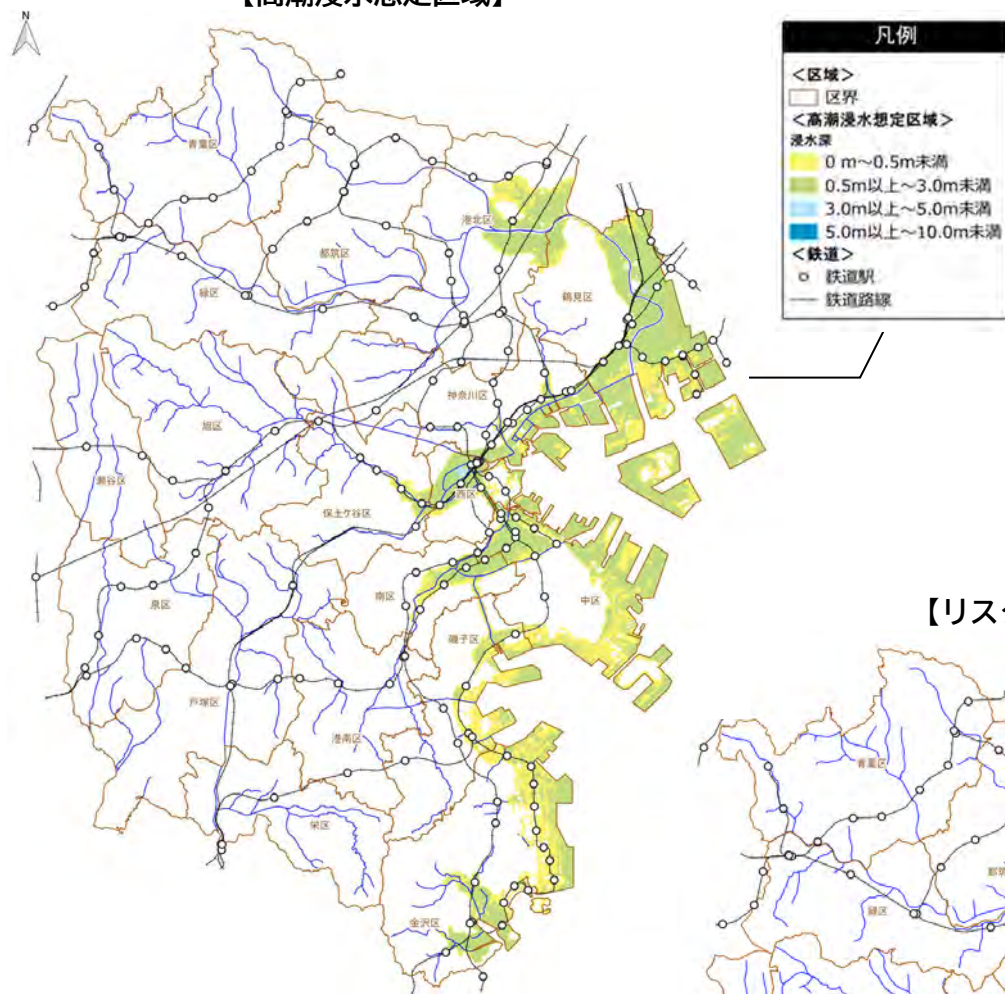
【リスク分析図】



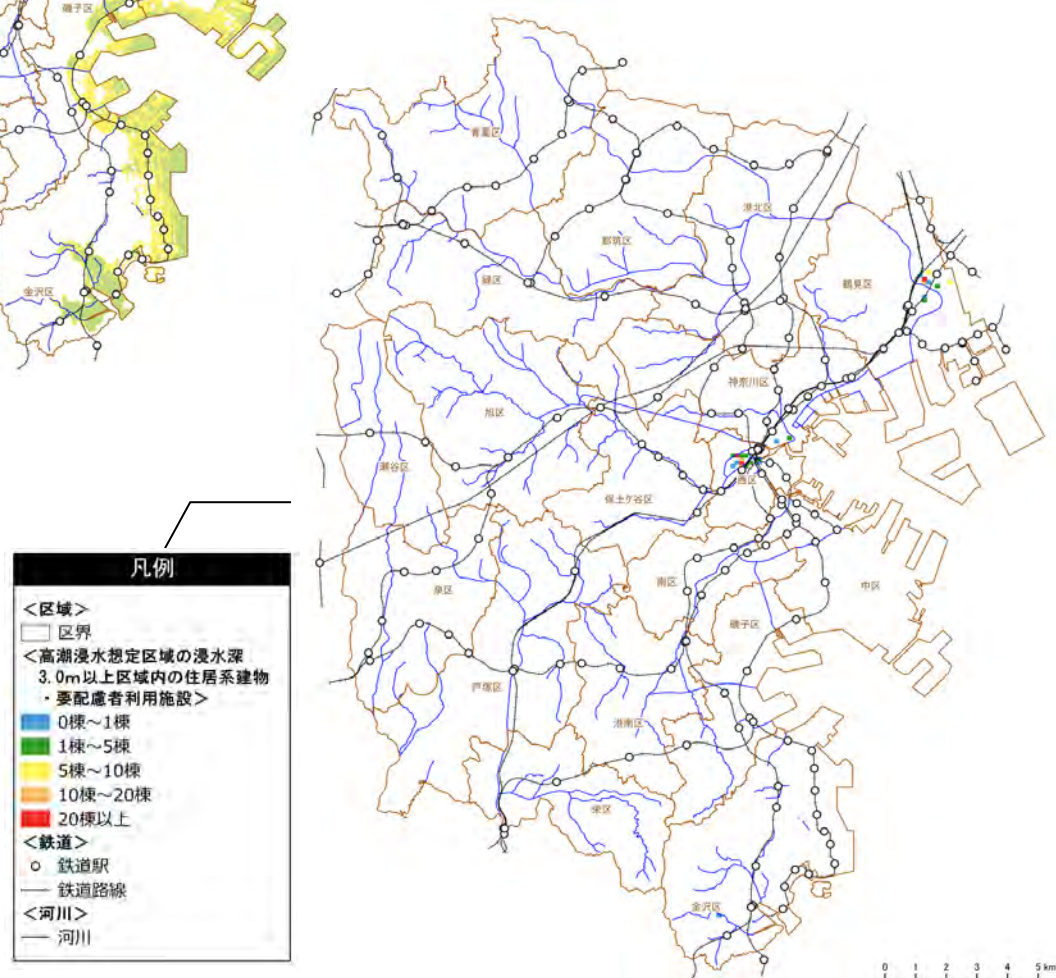
X. 高潮浸水による建物被害（住宅、要配慮者利用施設）

高潮浸水想定区域における浸水深3 m以上の区域内に、125 mメッシュあたり 20 棟以上の住宅・要配慮者利用施設が立地する地域は、鶴見川沿いと帷子川沿いの一部に見られます。

【高潮浸水想定区域】



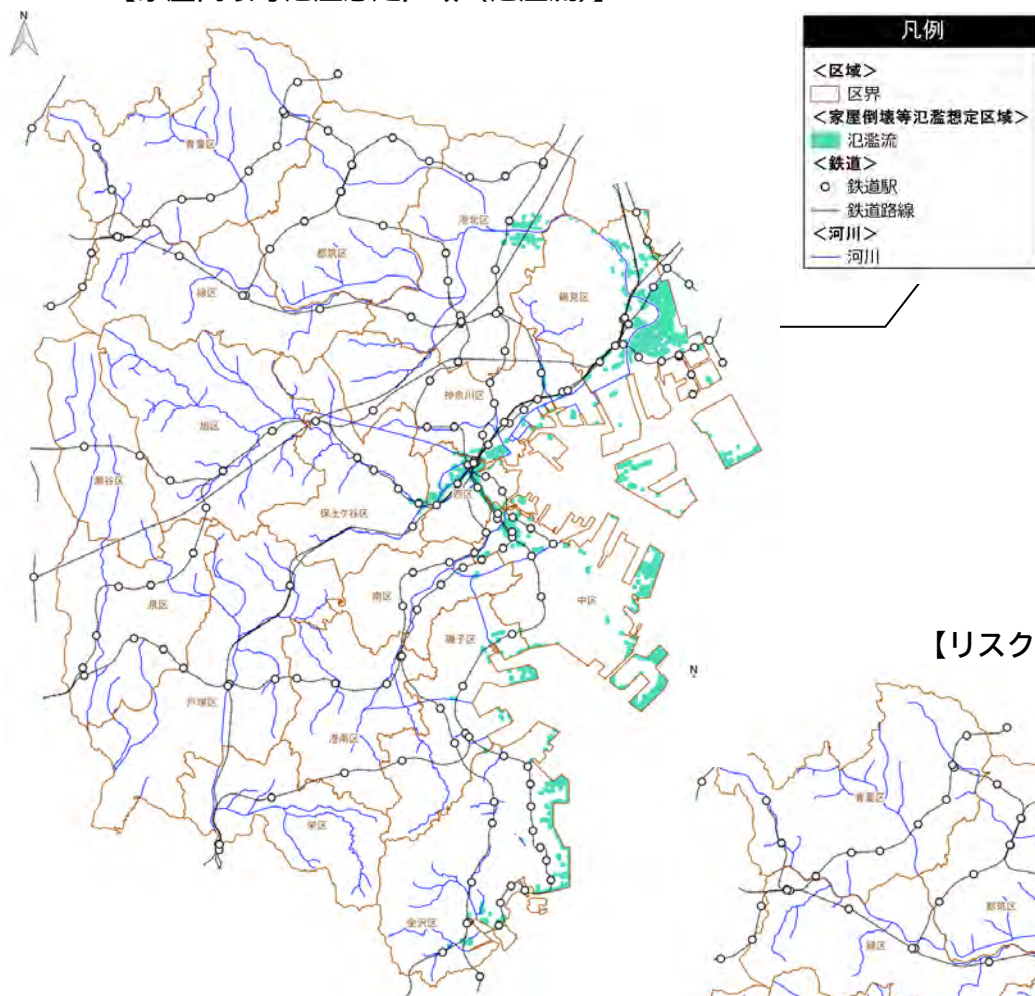
【リスク分析図】



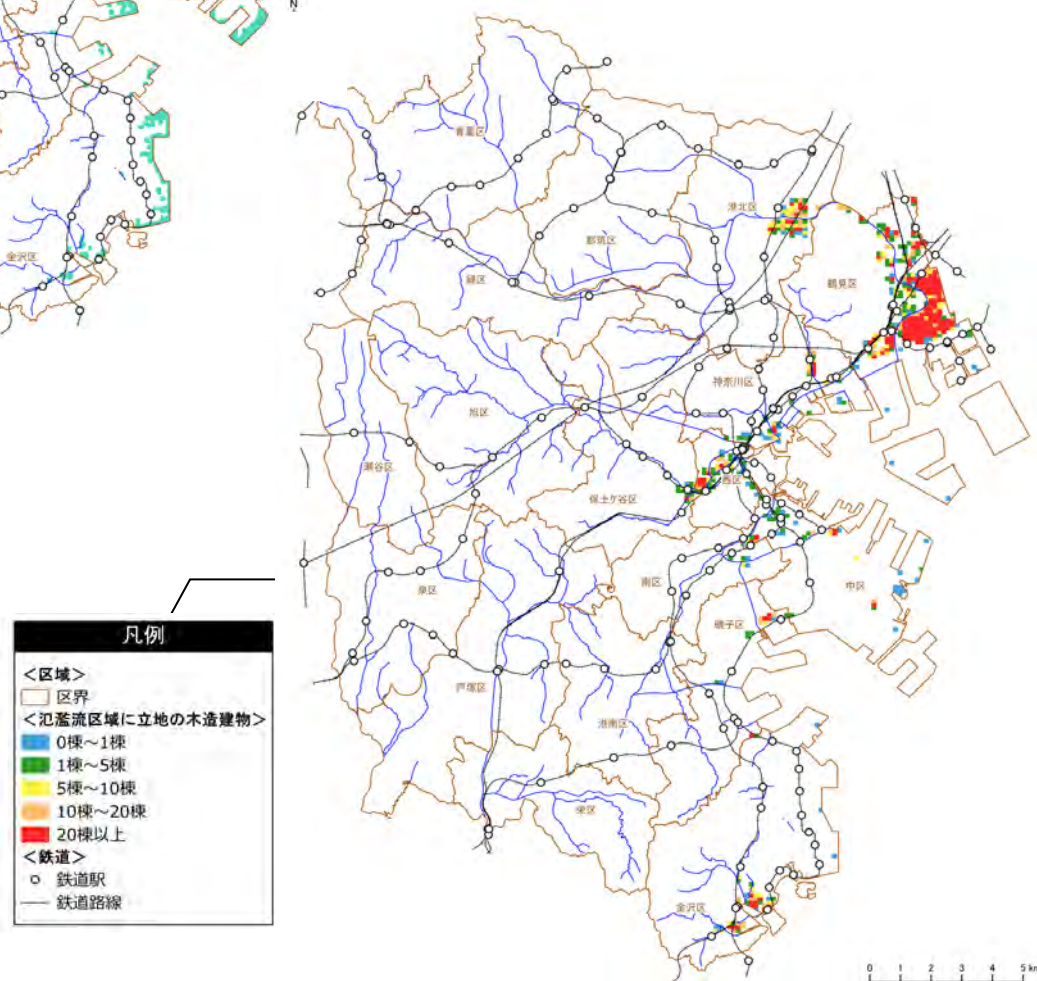
XI. 家屋倒壊等氾濫（氾濫流）による建物被害

高潮による家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内に、125mメッシュあたり20棟以上の木造建物が立地する地域は、市内の沿岸部に広く見られます。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）】



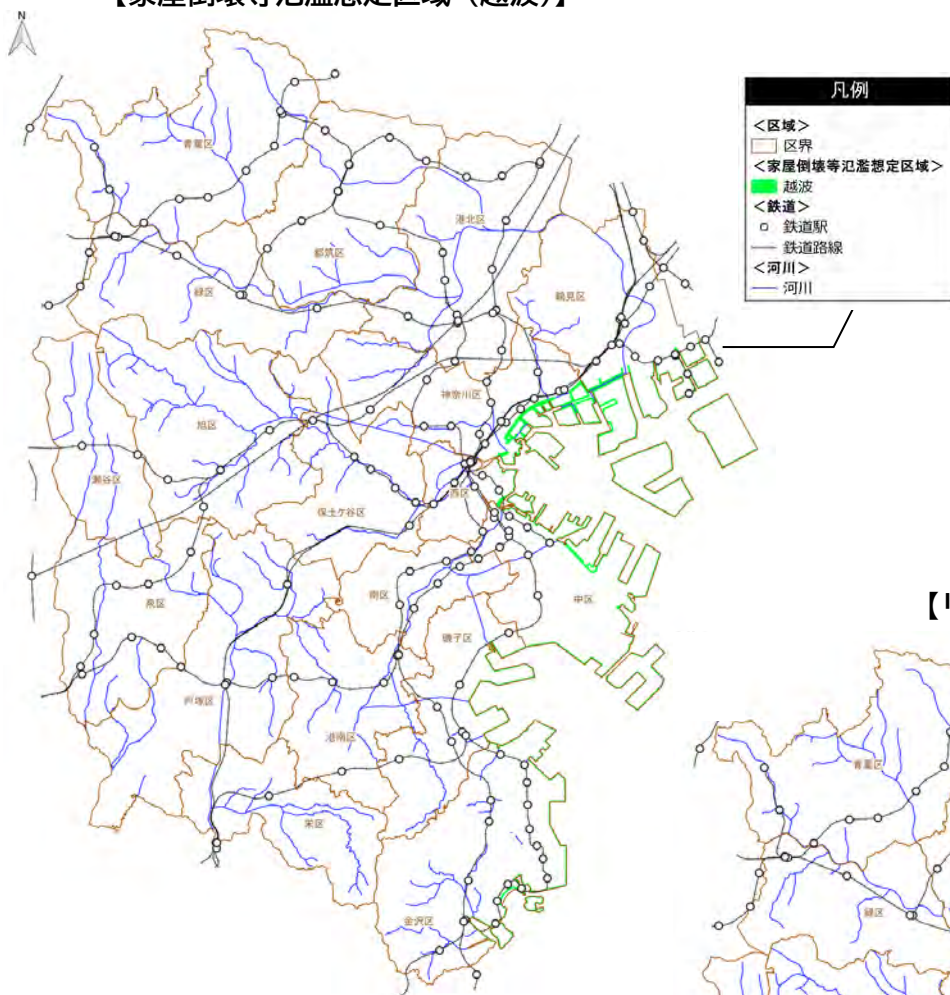
【リスク分析図】



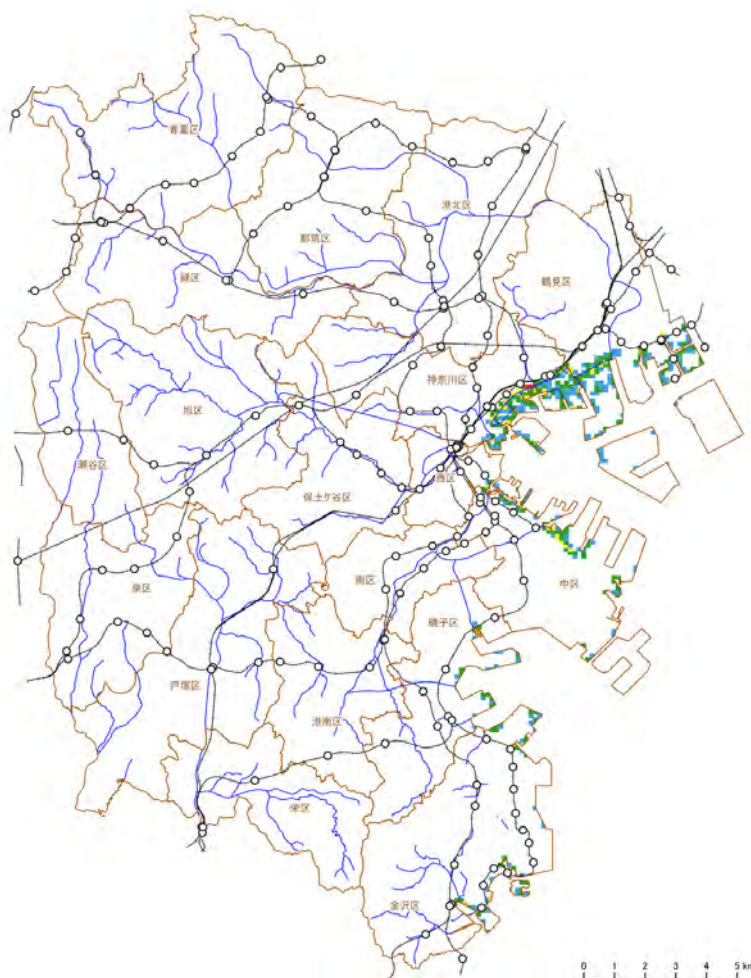
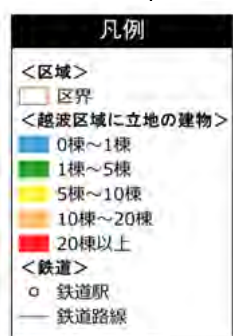
XII. 家屋倒壊等氾濫（越波）による建物被害

高潮による家屋倒壊等氾濫想定区域（越波）内に、125mメッシュあたり 20 棟以上の建物が立地する地域は、神奈川区の沿岸部に見られます。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（越波）】



【リスク分析図】



3-4. 防災指針に関する具体的な対策

災害リスク分析の結果も踏まえ、各種災害によるリスクの低減に向けた施策を市域全域において、総合的に推進します。

地震については、横浜市地震防災戦略（令和7年3月改定）に基づき、「市民や地域の『発災前からの備え』の強化」「誰もが安心して避難生活を送ることができる仕組みの構築」「大規模災害時の拠点等整備」「災害に強いまちづくりの推進（インフラの強靱化）」の4つの柱を基に施策を推進していきます。

浸水被害については、鶴見川沿いをはじめとする特に浸水のリスクの高い地区において、住宅や要配慮者利用施設等の立地が見られます。要配慮者利用施設における水害対策や災害時要援護者の避難支援を推進するとともに、発災時に市民が迅速かつ適切な対応ができるよう、地域特性を踏まえた効果的な普及啓発に努めます。

さらに被害を最小限に抑えるため、計画規模を想定した河川整備などのハード対策とともに、発生確率は低いが、浸水被害が大きい最大規模を想定したソフト対策の両面から多角的な対策を実施します。

各施策の具体の取組については、別途施策集として取りまとめます。

3-4-1. 「方針① まちの特性に応じた防災・減災対策の推進」に関する施策

■ ハード対策

（1）河川・海岸等の整備

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
流域治水の推進	・流域全体で水害を軽減させるため、国、流域自治体、企業等が協働し、各水系で重点的に実施する治水対策の全体像を取りまとめた「流域治水プロジェクト」に基づくハード・ソフト一体となった事前防災対策に取り組めます。	●	●			
河川等の整備	・浸水被害の軽減を図るため、河川改修や遊水地の整備などの治水対策を進めます。	●				
耐震強化岸壁の整備	・緊急物資等輸送用耐震強化岸壁、幹線貨物輸送用耐震強化岸壁の整備を進めます。			●		●
臨港地区等における海岸保全施設等の整備	・海岸保全基本計画に基づき、人命や財産を守るため、止水壁をはじめとする海岸保全施設等の整備を進めます。			●		●

(2) 道路・交通網の整備

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
道路ネットワークの整備	・震災が発生した場合において、消火、救出、救助その他の応急対策（災害情報の受伝達、巡回、物資・人員輸送等）を行う車両が通行する緊急輸送路の整備を進めます。				●	
無電柱化の促進	・災害時の救援活動や応急復旧を速やかに展開できるよう、第1次緊急輸送路等において無電柱化を推進します。 ・多くの市民が来訪し、災害時には拠点として機能する区役所・土木事務所・消防署・警察署・災害拠点病院等と第1次緊急輸送路等を結ぶアクセス路について無電柱化を推進します。				●	
狭あい道路の拡幅等による避難路の整備	・災害時の避難路の確保、被害低減のため、狭あい道路の拡幅整備や、道路に面したブロック塀等の改善を進めます。				●	

(3) 上下水道・ライフライン等の整備

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
気候変動への適応策の強化	・気候変動の影響による災害の激甚化・頻発化に適應するため、雨水幹線等の下水道整備などの災害に強いまちづくりを進めます。また、デジタル技術を活用したハザード情報の発信などにより、気候変動への適応と災害への対応力の向上を目指します。 ・これまでの「再度災害防止」の観点に加え、本市特有の精緻な浸水シミュレーションを活用して浸水リスクを評価し、浸水リスクが高い地区から先手を打って施設整備を進める「事前防災」の観点で下水道施設の整備等の浸水対策を推進します。	●	●			
雨水流出抑制、貯留対策等	・公共施設更新の機会を捉えた雨水の貯留浸透機能の向上などグリーンインフラの活用、雨水を有効活用した雨水貯留タンクの設置等を進めます。		●			
都市インフラの耐震化の推進	・市民生活や経済活動への影響を最小限に抑えとともに、迅速な災害対応活動や早期復旧体制を構築するため、上下水道施設、橋梁、歩道橋、港湾施設の都市インフラの耐震化を推進します。				●	

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
歴史的建造物の耐震化	・耐震性に課題があり活用が進んでいない本市所有施設の旧根岸競馬場一等馬見所を耐震補強して保存します。また、旧野毛山配水池について上部空間の活用に向けた検討等を行います。あわせて、民間所有の歴史的建造物や三溪園内の文化財について、耐震化の支援を加速します。				●	

(4) 建築物の整備

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
マンションにおける防災対策の推進	・浸水対策を含む防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として本市が認定することにより活動を推進し、防災力の向上を図ります。また、認定を目指すマンションに対しては、マンション防災アドバイザーを市より派遣することにより、住民の方が主体となって取り組む防災活動について指導・助言を行います。	●	●	●	●	●
災害に適応した建築物の誘導	・都市計画制度の活用や、建築基準法に基づく許可制度の運用などにより、浸水対策など、防災・減災対策を行った建築物について、容積率や高さ制限の緩和などインセンティブを与えることにより、安全性の高い建築物の誘導に取り組みます。	●	●	●	●	●
高齢者施設等の水害対策強化	・大雨等により発生し得る災害に備えて、高齢者施設等の利用者が円滑で安全な避難ができるよう、垂直避難エレベーターやスロープ、避難スペース確保など水害対策としての改修工事にかかる費用の補助を行うことで、有効な避難手段の確保と避難自体に要する時間の短縮を図ります。	●	●	●		●
避難所環境の向上	・地域防災拠点（指定避難所）となる小中学校体育館の空調設備や耐震給水栓整備の加速、災害用トイレの充実、防犯対策の強化等を進め、安心して避難生活を送ることができるようにします。 ・地域防災拠点と同様に避難生活が可能となる補充的避難所の機能強化や、市内外の民間宿泊施設等を活用した避難先の拡充を図ります。 ・社会福祉施設等との連携による福祉避難所の受入拡充や、妊産婦・乳児のための母子専用型福祉避難所の確保、ペット同行・同室避難のための環境整備を行います。				●	

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
建築物の耐震・耐火性の向上促進	・住宅及び特定建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修費用に対する補助を実施し、耐震化を促進するとともに、建替えを行う場合の建築物の除却についても補助を行います。 ・建物が特に密集しており、地震火災の延焼危険性の高い重点対策地域（不燃化推進地域）（以下、単に「重点対策地域」という。）では、建て替え時に原則として全ての建築物を「準耐火建築物」以上とする防火規制の導入と合わせ、老朽建築物の除却・建替え費用への補助や、建築物開口部の不燃化改修費用への補助を行い、建築物の不燃化を促進します。				●	
新規住宅立地の抑制及び規制	・土砂災害特別警戒区域における特定の用途に対する開発行為の制限、住宅等の構造規制をします。				●	
インフラ等の整備に伴う液状化対策	・地盤の液状化の可能性が高い地域では、都市基盤の整備や公共建築物等の工事に際し、その施設構造物自体の強化や地盤改良など、液状化対策を推進します。				●	

(5) その他

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
市街地開発事業による防災機能の向上	・ 土地区画整理事業や市街地再開発事業を行うことで、密集市街地の解消や延焼遮断帯としての機能を持つ道路・公園の整備や、災害時の一時的な避難場所としての活用が可能となります。	●	●	●	●	●
災害時における非常用電源等の確保	・ 社会福祉施設等における非常用電源確保や電気自動車の導入を支援し、災害時の電源対策を進めます。	●	●	●	●	●
地区計画制度による浸水対策	・ 浸水対策に資する避難場所や、雨水貯留浸透施設等の地区施設の位置付けや、浸水対策の推進のための誘導手法について検討を行います。	●	●	●		●
がけ地等への対策	・ 民有がけ地を改善するためのがけ地対策工事へ助成金制度による支援を行うほか、神奈川県で実施している急傾斜地崩壊対策事業による、一定の基準を満たしたがけ地において、急傾斜地崩壊防止工事を実施します。 ・ 安全で良質な宅地の整備に向けた開発行為・宅地造成工事に関する審査、指導や、違反造成に対する是正指導を実施します。				●	
防災型公園等の充実	・ 重点対策地域等において、地域のニーズを踏まえ、既存の公園を災害用トイレや防災井戸等を設置した防災型公園へ整備することや、自治会町内会が行う防災広場や避難経路等への整備補助を行うことで、発災時により安全に、スムーズに避難場所へ向かうための支援を行います。				●	
延焼遮断帯の形成等による地震火災被害の軽減	・ 狭あい道路の拡幅やいつとき避難場所となる公園、広場の整備、延焼遮断帯の機能を持つ道路の整備等の取組を進めます。				●	

■ ソフト対策

(1) 予防対策（市民への普及啓発等）

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
ハザードマップ等による普及啓発	・ハザードマップ、マイ・タイムライン、スマートフォンアプリなどのツールや多様な情報伝達手段を活用し、適切な避難行動を支援します。	●	●	●	●	●
届出制度を活用した災害リスクの周知	・居住誘導区域外における建築物の立地などに対し、届出手続きの機会を捉え災害リスク情報、避難場所等の情報提供を実施します。	●	●	●	●	●
市民の防災意識の向上	・横浜市民防災センターでの各種体験ツアー、体験プログラム及び防災啓発イベント等を実施します。 ・高齢者への火災予防対策の推進、学校での防災教育、国際交流ラウンジと連携した在住外国人への防災啓発等を実施します。 ・発災時においても自宅等での生活を継続できるよう、個人での備えを促進するため、民間等と連携しながら周知啓発等を行います。	●	●	●	●	●
郵便ポストを活用した防災情報の発信	・浸水リスクの高い地区等が行う取組として、より多くの市民に防災情報が行き届き、日頃から災害に備えられるよう、市民が日常的に目にする「郵便ポスト」に防災情報や二次元コードが記載されたステッカーを貼付します。	●	●	●	●	●
マンションにおける防災対策の推進	・浸水対策を含む防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として本市が認定することにより活動を推進し、防災力の向上を図ります。また、認定を目指すマンションに対しては、マンション防災アドバイザーを市より派遣することにより、住民の方が主体となって取り組む防災活動について指導・助言を行います。	●	●	●	●	●
流域治水の推進	・流域全体で水害を軽減させるため、国、流域自治体、企業等が協働し、各水系で重点的に実施する治水対策の全体像を取りまとめた「流域治水プロジェクト」に基づくハード・ソフト一体となった事前防災対策に取り組めます。	●	●			

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
「まるごとまちごとハザードマップ」による啓発	・浸水リスクの高い地区等における取組として、市民が水害発生時のイメージをより明確に持つことができ、避難行動を考える際のきっかけとしていただけるよう、河川氾濫時の想定浸水深について、「まちなか」にある電柱等の実際の高さとなる部分にテープを貼付し、併せて避難場所等を示した標識により啓発を行います。	●				
市民主体の防災まちづくり活動の活性化	・重点対策地域等においては、地震火災対策に係る普及啓発を継続的に行うほか、防災まちづくり活動が更に活性化するよう支援を行います。具体的には、まち歩きによる大地震時の避難経路の確認や、広場における防災訓練など、災害時に地域で助け合うための自治会町内会等の防災まちづくり活動に対し、専門家の派遣や活動助成等の支援を行います。				●	
密集市街地における地震火災対策への意識醸成	・重点対策地域等において、燃え広がり様子の動画やまちの地形模型などを活用して延焼危険性をよりわかりやすく伝え、危険性を知っていただくことで地震火災について考えるきっかけとなるよう取り組みます。				●	
震災時の住宅等での安全確保	・住宅における感震ブレイカー等の設置や家具の転倒防止対策、災害時の被害を低減させる防災ベッド等の設置に対し補助を行います。				●	
津波避難情報の充実	・津波発生時に迅速な避難を促すため、市民や来街者が迅速・的確な避難行動ができるよう、津波避難情報板や海拔表示を設置し、避難経路や避難場所を明示しています。これにより、「より早く、より高い場所への避難」を支援します。					●

(2) 予防対策（災害時要援護者支援）

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
個別避難計画の作成	・人工呼吸器等を使用していて停電等による生命リスクが大きい医療的ケア児・者について、個別避難計画を作成します。また、配慮を要する人の避難支援を充実させるため、本市の特性に即した個別避難計画スキームの検討を進めます。	●	●	●	●	●
要配慮者利用施設の避難確保計画作成支援	・浸水想定区域や土砂災害警戒区域、内水浸水想定区域に所在する施設を対象に、利用者の安全な避難を確保するための計画策定の支援を行います。具体的には、作成マニュアルやひな形、動画などを提供し、計画の実効性向上を図っていきます。これにより、災害時の迅速かつ円滑な避難行動の実現を目指します。	●	●	●		
福祉避難所等の運営等協力者の確保	・福祉避難所等の運営協力者を確保するため、ボランティアとの協力体制等の仕組みづくりを進めます。また、福祉避難所等への自力避難が困難な人の移動手段について、民間事業者等との連携を進めます。				●	
災害福祉支援に係る受援体制及び連携強化	・避難所での福祉的支援を行う「災害派遣福祉チーム」の受入や具体的なオペレーション等について検討を進めます。				●	

(3) 予防対策（企業・団体との連携・支援等）

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
地域・企業との連携、災害時の応援協定締結等	・災害発生時における迅速かつ円滑な応援体制の構築を図るため、物資供給、人員派遣等に関する地域や企業等との応援協定の締結を推進し、都市の防災機能及び事業継続性の確保に資する体制を整備します。これにより、平常時からの協働関係を基盤とした持続的な防災ネットワークを形成します。	●	●	●	●	●
BCP等作成支援	・市内中小企業が自然災害や感染症による被害を軽減し、事業を継続していくために、国が創設した「事業継続力強化計画」の策定支援を進めています。 ・社会福祉施設等が、被災時においても利用者にサービス提供を継続できるBCP（業務継続計画）の実効性の確保に向けて支援します。	●	●	●	●	●

（４）初動対応等に係る対策

取組	取組概要	洪水	内水	高潮	地震	津波
情報発信体制の整備	・災害発生時に市民や来訪者へ迅速かつ正確な情報を届けるため、横浜市HP、横浜市防災情報ポータル、テレビ（Ｌアラート等）やX、LINE、メール、屋外スピーカーなど多様な手段を活用した体制を構築します。 ・また、これらの情報伝達手段が使用できない場合には、臨時災害放送局を開局し、被害の軽減に役立つよう、災害情報の発信を行います。	●	●	●	●	●
DX等による迅速な災害情報把握	・災害対策本部等においてリアルタイムでの状況把握を行い、災害応急活動の効果を向上させるため、緊急輸送路及び臨港地区等への管理用カメラの設置等を行うとともに、災害現場で活動する職員へのウェアラブルカメラ配備や、消防署へのドローン配備を行います。	●	●	●	●	●
物資支援の充実	・避難者の健康や衛生環境を維持するため、必要な物資を速やかに提供できるよう、避難所等の備蓄物資を拡充します。また、物資集配拠点から各地域防災拠点までの配送ルートを検討・整理し、地域の実情に応じた物資輸送のオペレーションを向上します。				●	
消防水利の確保等による消防力の強化	・防火水槽の整備や移動式防火水槽（大型水槽車）の配備や重点対策地域における消火器具の整備等による消防水利の確保のほか、自治会町内会を対象とした初期消火器具の整備支援や取扱訓練等による消防力の強化を進めます。				●	

3-4-2. 「方針② 円滑な復興まちづくりにつながる備えの充実」

復興事前準備の取組	取組概要
復興体制の事前検討	・復興まちづくりにおける組織体制、各部署の役割分担について、横浜市防災計画、横浜市震災復興マニュアル等で整理します。
復興手順の事前検討	・復興まちづくりの取組内容、取組時期や実施手順について、横浜市防災計画、横浜市震災復興マニュアル等で整理します。
復興訓練の実施	・復興まちづくりに関する職員の理解と知識を深めるための取組として、実務研修（ワークショップ）、復興手順に関する概要をまとめたeラーニング、有識者による講演会の開催等を実施します。
基礎データの事前整理、分析	・都市計画や都市計画マスタープラン等のまちづくりの計画に関するGISデータの収集・更新及び、発災時の被害状況整理用のGISデータ整備を進めます。
復興における目標等の事前検討	・本防災指針「4. 復興事前準備」において、復興まちづくりの理念・目標と実施方針を整理します。

4. 復興事前準備

4-1. 復興事前準備の趣旨

横浜市防災計画では、復興施策に取り組む時期の目安として、

第1期：発災から2週間後までに、被害状況把握と復興本部設置

第2期：2週間後から2.5か月後までに、「震災復興の基本的方向」の策定

第3期：2.5か月後から6か月後までに、「震災復興基本計画」の策定

第4期：6か月後から1年後までに、「震災復興基本計画施策編」の策定

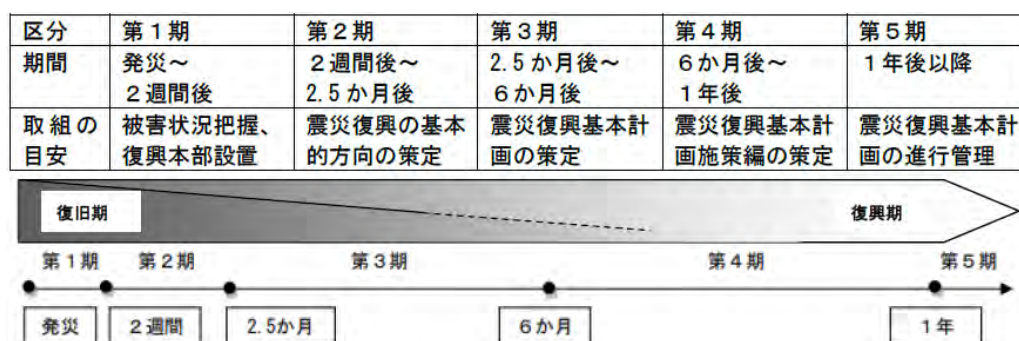
第5期：1年後以降に、「震災復興基本計画」の進行管理

としています。

市民生活の早期回復を図るとともに、市民が安全・安心に住み続けられるまちづくりを実現するためには、発災後の混乱した状況の中においても、これらの復興施策を円滑に進める必要があります。

そのため復興事前準備として、「震災復興の基本的方向」と「震災復興基本計画」のうち、都市復興分野の策定につながる「復興まちづくりの理念・目標と実施方針」を定めます。

【復興施策に取り組む時期の目安（横浜市防災計画）】



4-2. 復興まちづくりの理念・目標

(1) 復興まちづくりの理念

まちづくりの基本計画である「都市計画マスタープラン」の基本理念を踏襲し、これを復興まちづくりの理念とします。

【復興まちづくりの理念】

「未来をひらく 次世代に誇れる都市づくり」

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

(2) 復興まちづくりの目標

下記のとおり「復興まちづくりの目標」を定めます。

発災後に、「震災復興の基本的方向」と「震災復興基本計画」において都市復興分野の目標を定める際は、この目標を基本とし、必要に応じて修正を加えて「復興まちづくりの目標」とします。

【復興まちづくりの目標】

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、地域の魅力を生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。

4-3. 復興まちづくりの実施方針

発災後は、被災した地区の“都市基盤の整備状況”と“被害状況”により、復興まちづくりの対象地区を復興パターンごとに分類し、復興まちづくりを進めていきます。

(1) 復興まちづくり対象地区の分類

“都市基盤の整備状況”及び“被害状況”について、下記のように分類します。

【都市基盤の整備状況と被害状況】

都市基盤の整備状況
過去に市街地開発事業（市街地再開発事業又は土地区画整理事業）を施行した地区を【整備済み】、未施行の地区を【未整備】とします。
被害状況
発災後の現地調査により、街区ごとの被害割合（全・半壊又は全・半焼の建物数／全建物数）を整理し、被害割合が8割以上の街区が連担した地区を【大被害地区】、被害割合が5割以上8割未満の街区が連担した地区を【中被害地区】、被害割合が5割未満の地区を【小被害地区】とします。

(2) 実施方針

「(1) 復興まちづくり対象地区の分類」をもとに、下図のとおり復興パターンを定めます。

発災後は、この復興パターンを基本として、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。

また、拠点整備を推進する必要があると位置付けられている地区の場合、復興促進地区に該当する場合でも、重点復興地区に含める検討を行います。

【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 【事業手法例】 ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業 等 ※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する。	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 【事業手法例】 ・小規模な土地区画整理事業 ・小規模な市街地再開発事業 ・地区計画の策定 ・まちづくりルールの策定 等	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 【事業手法例】 ・自主再建 ※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する。
	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付けられている地区については、重点復興地区に含める検討を行う。		

第6章 届出制度



第6章

第6章 届出制度

1. 都市機能誘導区域に関する届出制度

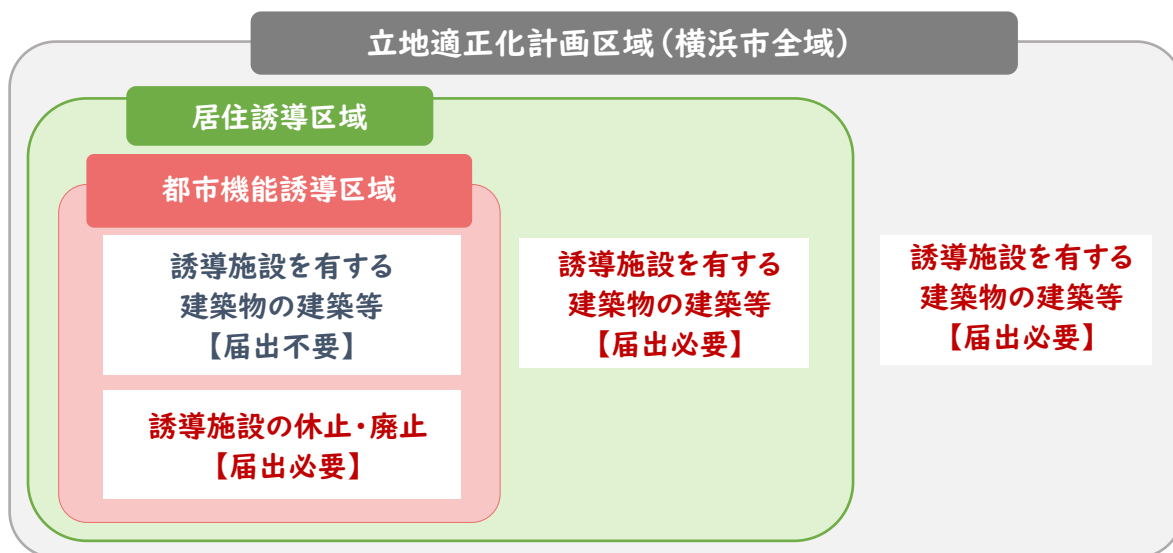
都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の状況を把握するため、都市機能誘導区域外において次の開発行為や建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに場所や規模など行為の概要について、市長への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の状況を把握するため、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止をしようとする場合、休廃止しようとする日の30日前までに、市長への届出を行う必要があります。

【届出対象行為】

行為の種類	対象行為
開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
建築行為等	・ 誘導施設を有する建築物の新築 ・ 誘導施設を有する建築物への改築・用途変更
休廃止	・ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止

【誘導施設を有する建築物に関する届出対象行為】



2. 居住誘導区域に関する届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の状況を把握するため、一定規模以上の開発行為や建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに場所や規模など行為の概要について、市長への届出が義務付けられます。

【届出対象行為】

行為の種類	対象行為
開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為 ・延床面積1,000㎡以上の規模で行う住宅の建築目的で行う開発行為
建築行為等	・3戸以上の住宅の新築 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする行為

災害リスクがあることから居住誘導区域から除外されることとなった区域における届出に対しては、周辺の避難場所などの防災情報の提供を行うことで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図ります。

【居住誘導区域から除外される区域】

【災害リスクがあることから居住誘導区域から除外されることとなる区域】 ・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域 ・市街化調整区域・農用地区域・農地・採草放牧地 ・保安林の区域・工業専用地域（他の計画などに基づき、住宅の誘導を図る区域を除く） ・特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 都心機能誘導地区（業務・商業専用地区）・特別工業地区 等 ・地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ・臨港地区
--

【居住誘導区域に関する届出に対する対応】

区域からの除外理由	届出に対する対応
災害リスクのある区域	・周辺の避難場所などの防災情報の提供を行うことで、迅速な避難行動や日頃からの備えの促進を図ります。 ・住宅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。
その他の区域	・住宅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。

【居住の用に供する建築物に関する届出対象行為】

開発行為

◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例)3戸の開発行為

届出必要



届出必要



◆1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの

(例)1,300㎡、1戸の開発行為

届出必要



(例)800㎡、2戸の開発行為

届出不要



建築行為等

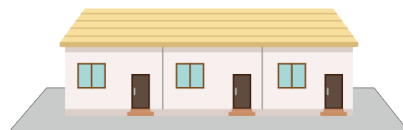
◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例)3戸の建築行為

届出必要



届出必要



◆建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(例)1戸の建築行為

届出不要



第 7 章 評価指標等

第7章 評価指標等

1. 評価指標

本計画の推進にあたり、評価指標と将来の目標値を次のとおり設定します。

【評価指標と将来の目標値】

分野	評価指標	現状値	目標値
都市機能誘導	都市機能誘導区域内施設割合※ 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 一定の誘導施設及び特定業務施設等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

2. 定期的な計画の見直し

本計画の計画期間においては、人口動向を含む社会経済の状況は、見通しから大きく変化することも想定されます。人口動向の変化や災害リスクの状況等を踏まえ、最適な誘導区域や誘導施策となるよう、計画を見直していくことが必要です。

このため、設定する評価指標や、国勢調査、都市計画基礎調査といった各種調査結果を活用して都市の動向を捉え、定期的に計画の見直しの必要性について検討を行います。計画の見直しと同様に、本計画に基づく取組や関係する具体的な施策についても、評価指標や、各種調査結果、施策の進捗を踏まえ、更新を図りながら計画の実現に向けた取組を進めます。

横浜市立地適正化計画【案】

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