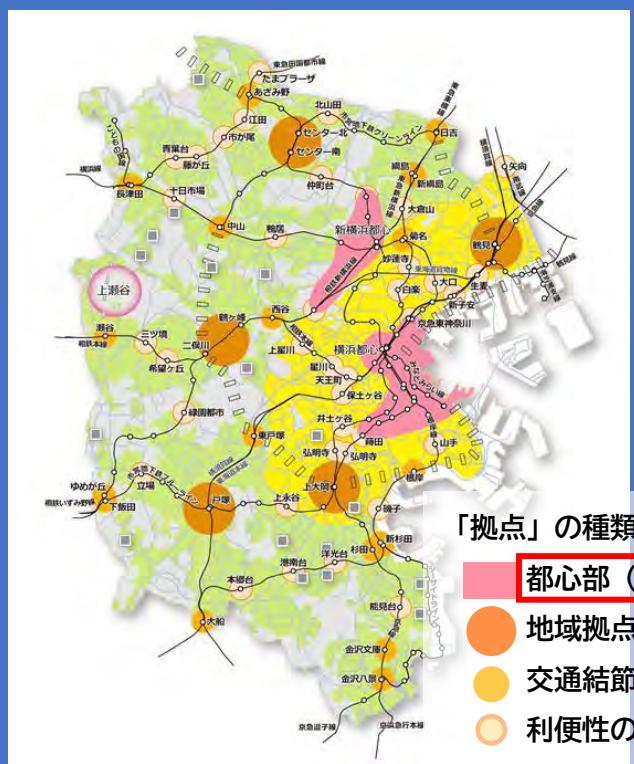


建築・都市整備・道路委員会
令和7年9月16日
都 市 整 備 局

横浜市立地適正化計画の方向性について

都市計画マスタープラン (全市プラン)

まちづくりの方針として、
都市機能を集積すべき
「拠点」を示したもの



令和7年5月改定

報告事項(3)

立地適正化計画

各「拠点」に誘導
すべき施設などを
示すもの

例：都心部

誘導すべき施設

良質なオフィスやホテ
ルなど、国内外の多様
な人々を対象とした
「広域的な拠点施設」

報告事項(4)

土地利用誘導戦略

施設を誘導するため
必要な土地利用規制の
見直し策などを
まとめもの

例：都心部(横浜都心)
の横浜駅周辺地区

土地利用規制の見直し策

誘導用途と公共貢献に
応じた容積率・高さの
緩和など

【目次】

- 1 立地適正化計画とは
- 2 都市機能誘導区域と誘導施設
 - (1) 都市機能誘導区域
 - (2) 誘導施設
- 3 居住誘導区域
- 4 防災指針
- 5 国費の補助率について
- 6 今後の予定

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、市町村が定めることを求める計画です。
- 主に、法や法のガイドラインで示されている以下の項目を定めます。
 - ① 業務・商業施設などの都市機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）と誘導する具体的な施設（誘導施設）
 - ② 住宅を誘導する区域（居住誘導区域）
 - ③ 自然災害（「地震・津波」「浸水災害」「土砂災害」）に対する防災・減災対策と復興まちづくりの目標や実施方針（防災指針）
- 計画の策定により、各誘導区域外で建築、開発行為等を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じ、市町村は、必要に応じて助言を行うことができます。
- また、①駅前広場等の整備、②市街地再開発における土地や建物の整備、③がけ崩れの対策工事 などについて、国費の補助率が増加されます。

（1）都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の誘導を図る区域です。
 - 都市計画マスターplanのまちづくりの方針図における4つの拠点を都市機能誘導区域として定めます。

都心部（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)

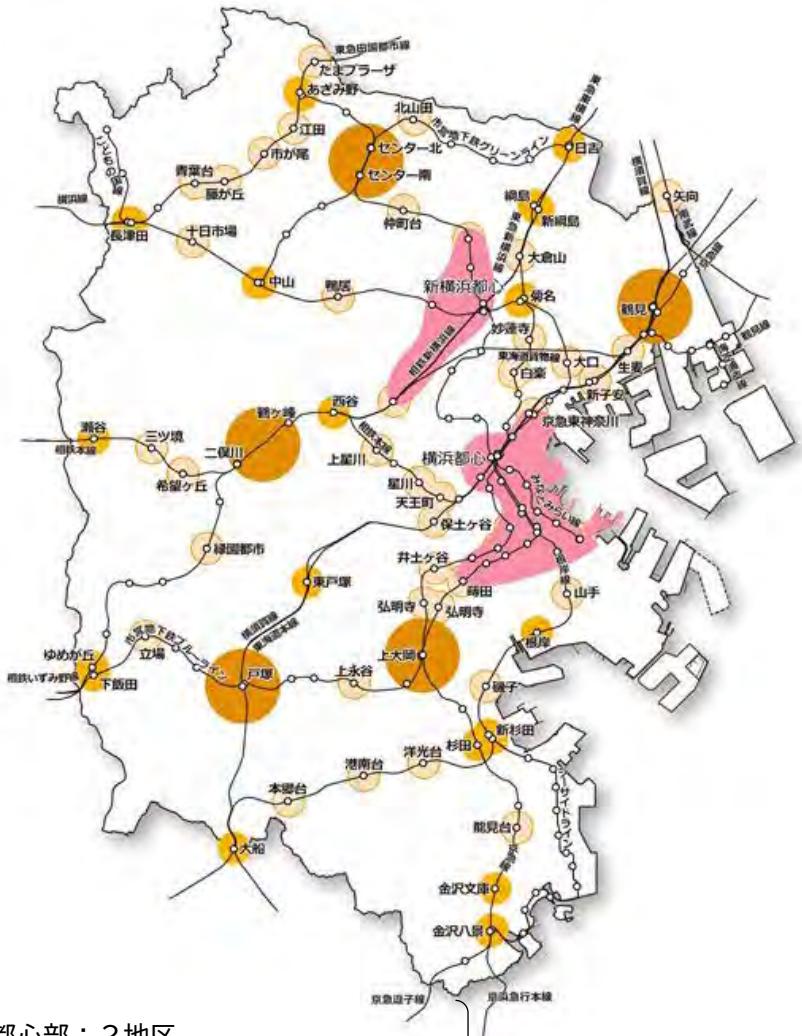
● 交通結節機能の高い拠点駅周辺

(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周辺

(1日の乗降客数が概ね2万人以上の鉄道駅)

【都市計画マスタープラン まちづくりの方針図における4つの拠点】



- 都心部：2地区
 - 地域拠点：5地区
 - 交通結節機能の高い拠点駅周辺：18駅
 - 利便性の高い鉄道駅周辺：36駅

(2) 誘導施設

- 都市機能誘導区域に誘導すべき施設を、次の4つに分類します。

- ① 良質なオフィスやホテルなど、国内外の多様な人々を対象とした「広域的な拠点施設」
- ② 多目的ホール、スポーツ拠点施設など、多くの市民が利用する「地域の拠点施設」
- ③ 保育所、診療所、日常的な買い物・サービス施設など、駅周辺の住民が日常的に利用する「生活利便施設」
- ④ 住宅

- これらの施設を、前ページの4つの拠点の特性に応じて、右図のとおり誘導します。

拠点		施設	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
都心部		●	○	○	○	
主要駅周辺	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	○	○	●	●	

● : 重点的に誘導 ○ : 誘導

■ 居住誘導区域は、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、居住の誘導を図る区域です。

■ 本市では、本計画の目標年次である2040年時点の推計においても、市街化区域のほぼ全域において、高い人口密度※が維持されます。

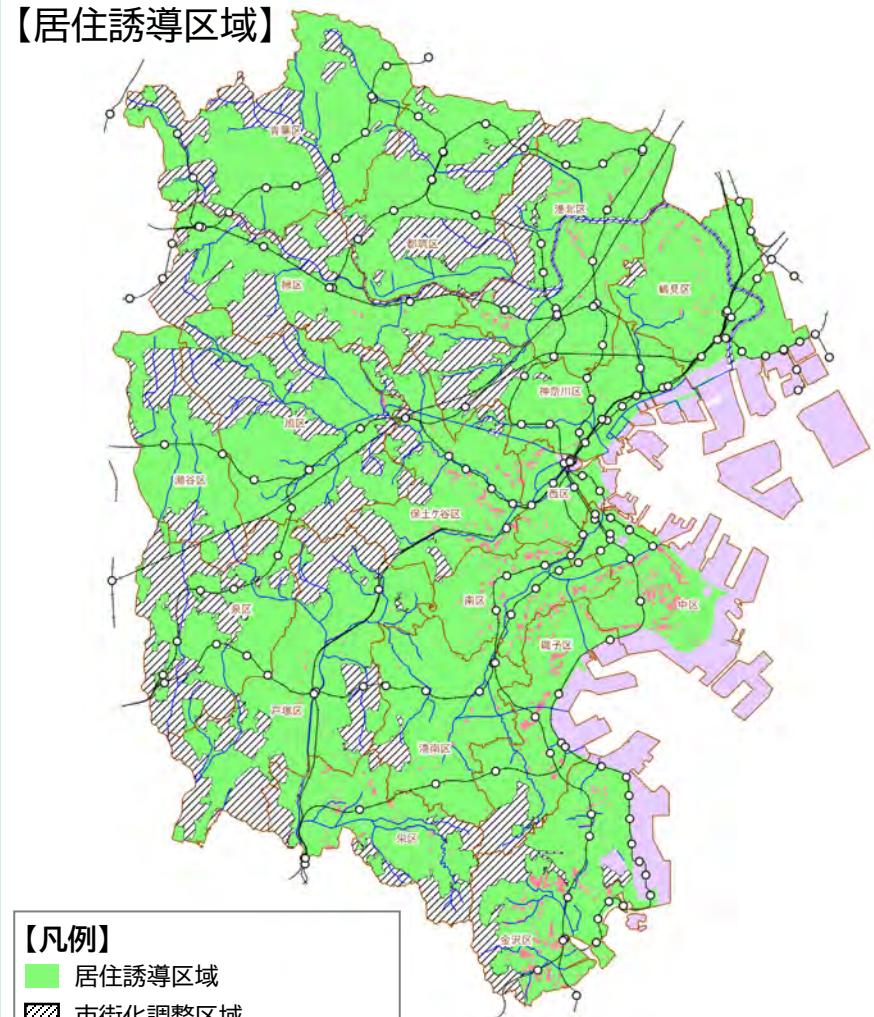
そのため、市街化区域全域を居住誘導区域とします。

ただし、

- ① 災害リスクの特に高い区域
- ② 工業専用地域や臨港地区等を除きます。

※生活サービスの供給が持続的に可能と考えられる人口密度40人/ha
(国立社会保障・人口問題研究所の推計による)

【居住誘導区域】



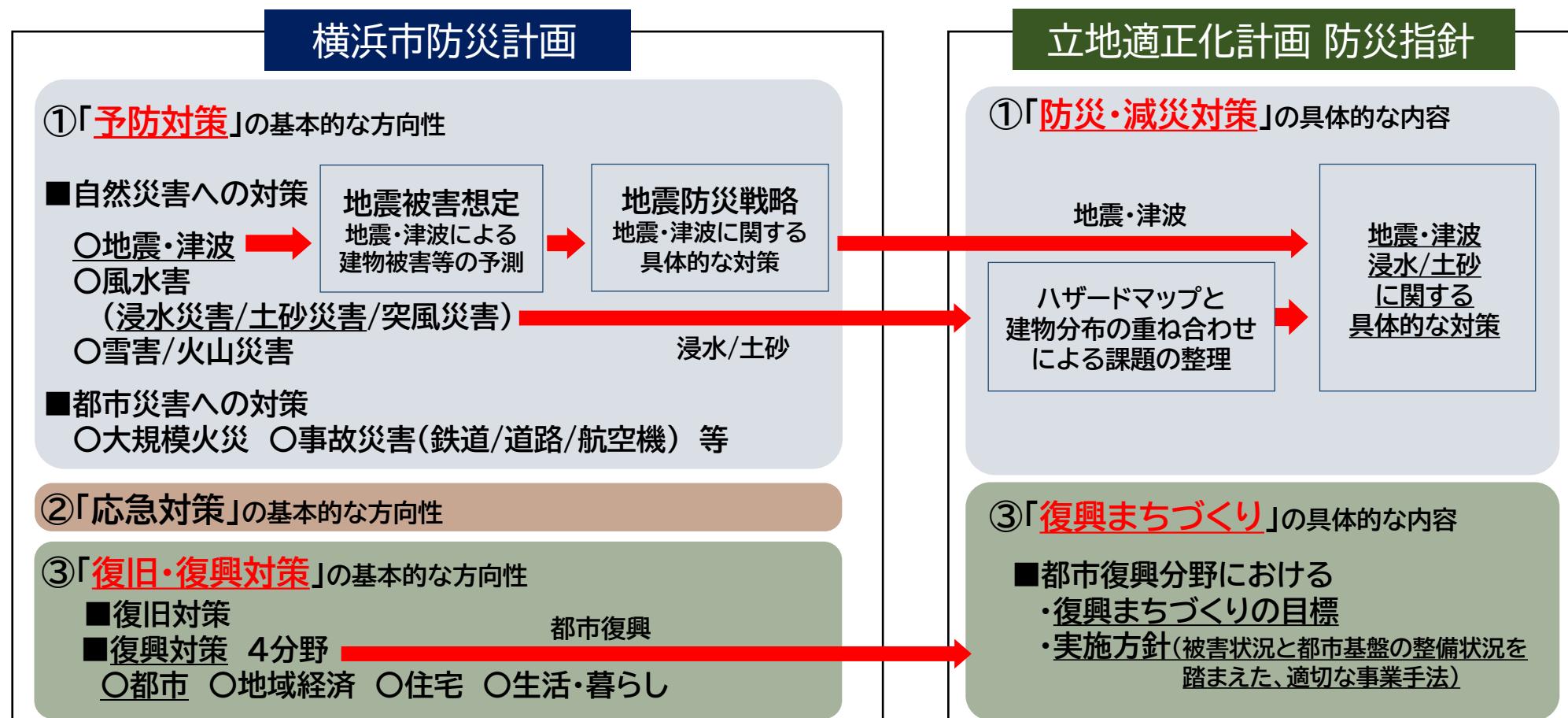
【凡例】

- | | |
|---|--|
| ■ | 居住誘導区域 |
| ■ | 市街化調整区域 |
| ■ | 災害リスクの特に高い区域
・土砂災害特別警戒区域
・急傾斜地崩壊危険区域 |
| ■ | 工業専用地域や臨港地区等 |

■ 「防災指針」は、

「横浜市防災計画※」のうち、①「予防対策」と③「復旧・復興対策」の具体的な内容について示すものです。

※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

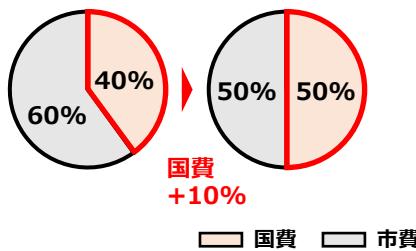


- 計画の策定により、①駅前広場等の整備、②市街地再開発における土地や建物の整備、③がけ崩れの対策工事 などについて、国費の補助率が増加されます。

①駅前広場等の整備 (都市構造再編集中支援事業)



国庫補助増額のイメージ

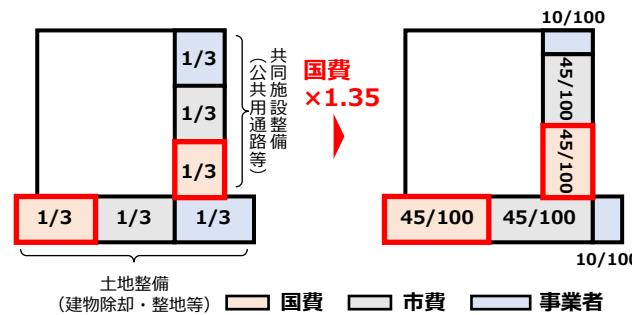


回遊性の向上や歩行者の安全性・快適性を確保するための整備において、市費の負担が軽減されます。

②市街地再開発における 土地や建物の整備 (市街地再開発事業)



国庫補助増額のイメージ

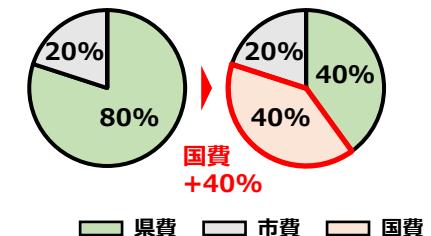


建設費高騰下においても、地域の課題解決に資する市街地再開発を着実に推進します。

③がけ崩れの対策工事 (急傾斜地崩壊対策事業)



国庫補助増額のイメージ



市費の負担増を伴わず、より多くのがけの改善を図ります。

6 今後の予定

令和8年 3月 素案公表

5～6月 市民意見募集

9月 原案公表

令和9年 1月 都市計画審議会への付議

3月 計画策定