

## 横浜国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

横浜国際港都建設計画  
住宅市街地の開発整備の方針

令和 7 年 5 月  
横 浜 市

## 目次

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

## 1 策定の目的

本市における都市計画に関する方針は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」があり、そのうち本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図ることを目的とする。

## 2 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 住宅市街地のあり方

生産年齢人口の減少、少子高齢化が進み、地域の暮らしを支えるコミュニティの活力の向上が求められているとともに、自然災害への対策、脱炭素社会の実現、生物多様性の保全等に向けた取組を進めていく必要がある、本市を取り巻く状況は大きく変化している。

こうした中、今後も本市が人々を惹きつけ、持続的に発展していくためには、安心して快適に暮らすことができる住まいや住環境を整備するとともに、市民や事業者、行政などが協働して、横浜らしい魅力と活力にあふれた住宅市街地を形成していく必要がある。

#### ② 良好な住まいと住環境の確保等に係る目標

横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境の形成を目指す。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### ① 地域特性に基づく居住環境の改善又は維持に関する事項

地域の個性や特色に応じた良質で持続可能な居住環境を確保することにより、人口減少社会にあっても選択されうる住宅市街地の形成を進める。また、それぞれが目指す地域像にふさわしい住宅の形態・密度等を誘導し、既存の住宅市街地を中心に持続可能なまちづくりを進める。

##### ア 横浜都心、新横浜都心

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

##### イ 都心・臨海周辺部及び郊外部の鉄道駅周辺

鉄道駅周辺においては、交通ネットワーク等の都市基盤整備を進めるとともに、人口変動や地域の特性・ニーズに対応した生活利便施設・福祉施設等の都市機能の集積や多様な住まいの供給、地域住民が住まいの身近なエリアで働くことのできる環境づくり等により、個性ある生活拠点を形成する。

##### ウ 都心・臨海周辺部及び郊外部の住宅地

計画的に開発された住宅地では、都市計画制度等を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。また、農地・緑地等の豊かな自然環境を生かし、環境と共生した魅力ある住宅市街地づくりを推進するとともに、地域住民が住まいの身近なエリアで働ける環境づくりや多様な活動空間、生活利便機能の充実などの地域住民の暮らしやすさの向上、円滑な移動手段の導入等による地域交通の確保に努める。

都心・臨海周辺部では、郊外部にはない立地特性や魅力を生かした生活環境整備、住宅地

の密集による狭あい道路の改善などを進める。

郊外部では、地域の特性に加え、ライフスタイルの変化や脱炭素化の潮流などの新たなニーズに対応するため、多様な主体と連携を図り、若い世代をはじめ様々な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流」できる住宅地を形成し、地域の魅力を発信していく。

駅から離れた大規模な住宅団地においては、農地・緑地等の豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に商業、医療、地域交流、子育て支援等の生活支援機能を誘導し、多世代が安心して暮らせる居住環境の維持・向上を図る。

## ② 多様なニーズに対応した適切な住宅供給や良好な住環境の整備に関する事項

### ア 多様なニーズに対応した住宅の供給

多様な住まいの供給や多世代交流を創出するため、地域のニーズに即した土地利用の規制・誘導を図り、都市型住宅、高齢者向け住宅及び子育て世帯向けの住宅等を供給する。また、質の高いリノベーションやコンバージョンの誘導など、ニーズの変化を捉えた既存ストックの活用を進める。

### イ 脱炭素社会の実現に資する住宅の供給

高い断熱性能等を備えた住宅の供給や既存住宅の省エネルギー改修等により、断熱性・気密性に優れたエネルギー効率の良い長寿命な住宅を誘導するとともに、再生可能エネルギーの導入などの脱炭素化に向けた取組を促進する。また、土地利用転換等の機会を捉え、都市計画制度等を活用しながら、より高い省エネ性能を備えた住宅市街地の形成を誘導する。

### ウ 業務・商業等と共存する住宅の供給

生産年齢人口の減少などにより、都市の活力が低下する中、人や企業に選ばれる業務・商業地を目指すため、都心部等において、業務・商業等の機能と連携し、働きやすい環境に資する住宅を誘導する。

### エ 木造住宅密集市街地における住環境整備

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

### オ 工業地として保全・育成していくべき地区における住宅供給

工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び操業環境の改善を図るとともに、機能の更新を進めていく。

### カ 緑豊かな住環境の整備

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

### キ 多世代が安心して暮らせる住環境整備

マンションや住宅団地においては、リニューアルや建替え、地域に必要な生活支援機能の誘導などを図りながら、多世代が安心して暮らせる住環境を整備する。

### ク 持続可能な住宅地推進プロジェクトによる住環境整備

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

### ケ 空家対策の推進

空家化の予防や空家等の流通・活用促進、管理不全な空家の防止・解消等を図るため、専

門家団体等との連携により、総合的な空家対策を推進する。

#### コ マンションの管理適正化・再生円滑化の推進

高経年マンションの急増や区分所有者などの高齢化が見込まれているため、マンションの状況に応じた再生等の取組について、多様な主体との連携のもと推進する。

#### サ 大規模団地の再生

入居者の高齢化など複合的な課題を抱えている大規模団地において、多様な主体と連携しながら、地域に求められる機能の誘導やオープンスペースの活用等の再生に向けた取組を進める。

### 3 重点地区の整備又は開発の計画の概要

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項第二号イに掲げる「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」（重点地区）について、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域に適合するよう、別表及び附図のとおり定める。

横浜国際港都建設計画

住宅市街地の開発整備の方針（別表）

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

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

3 羽沢駅周辺地区	4 横浜駅きた西口鶴屋地区	5 北仲通北地区
約2.2ha	約0.8ha	約7.7ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新横浜都心としての拠点整備や都市機能の集積を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用により、宿泊や居住機能を強化するとともに、交通結節機能の強化等を図る。また、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、計画的な市街地形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みなとみらい21地区及び関内地区と一体的整備を図る地区として、横浜都心にふさわしい機能の集積を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前にふさわしい土地利用転換を図り、業務・商業、公共公益、交流及び居住機能が集約された市街地を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際的に展開する企業の就業者が、住みやすく働きやすい生活環境の整備を進める。</li> <li>・駅前広場機能の一部として、タクシー乗り場等を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜都心にふさわしい土地の高度利用を目指し、業務・商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場、駅へのアクセス動線の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺との歩行者ネットワークに配慮し、地上やデッキレベルでの歩行者用通路を確保する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、区画道路、歩行者デッキ等の都市基盤施設整備とあわせて、水際線プロムナード等魅力的な水辺空間、広場等の整備を図る。</li> </ul>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	6 関内駅前地区	7 根岸住宅地区
面積	約2.0ha	約50.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜都心の結節点にふさわしい交通広場や歩行者空間等の都市基盤施設の整備を図るとともに、業務・商業施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用転換に併せて新たな都市基盤整備を推進するとともに、教育・研究施設や住宅等の整備を図り、横浜都心部との近接性を生かした魅力ある街の形成を目指す。</li> </ul>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用により、「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する業務・商業施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地を整序し、大学施設、研究施設、住宅、公共公益施設の整備を図る。住宅地については、ゆとりある質の高い住宅地の整備を図る。</li> </ul>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通広場や歩行者空間等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、歩行者空間等、公園、下水道等の整備を図る。</li> </ul>
ニ その他の特記すべき事項		

8 野庭地区	9 上大岡駅前地区	10 南万騎が原地区
約72.6ha	約0.9ha	約2.3ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図り、商業環境等を向上させる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>郊外住宅地における多様な年齢層にとって住みやすく、環境に配慮したまちづくりを推進する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の有効利用により、良好な住宅市街地とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用により、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前には適切な密度の土地利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路、歩行者空間等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の街路、公園等の整備を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>野庭住宅団地地区</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGs未来都市計画における「郊外部の住宅地再生等のまちづくりにおける企業・大学等との連携」相鉄いずみ野線沿線地域</li> <li>住生活マスタープランにおける「持続可能な住宅地推進プロジェクト」相鉄いずみ野線沿線地域</li> </ul>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	11 ひかりが丘地区	12 鶴ヶ峰駅北口地区
面積	約19.8ha	約3.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点にふさわしい土地の高度利用と、業務・商業施設、都市型住宅、公共公益施設等の整備を図る。</li> </ul>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の有効利用により、良好な住宅市街地とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用により、業務・商業施設、都市型住宅、公共公益施設等の整備を図る。</li> </ul>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針		<ul style="list-style-type: none"> <li>区画道路、歩行者空間等の整備を図る。</li> </ul>
ニ その他の特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひかりが丘住宅団地地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道の立体交差事業との整合を図る。</li> </ul>

13 中希望が丘地区	14 洋光台周辺地区	15 金沢文庫駅東口地区
約2.7ha	約216.3ha	約1.3ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域まちづくりを持続的かつ段階的に進め、老朽化マンションの再生により地域住民の安全を確保するとともに、住民の住環境の改善を図り魅力ある街を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な主体と連携した取組を通じて、誰もが住み慣れた地域に安心して住み続けられる郊外住宅地の再生を進める。</li> <li>・地域のまちづくりや従前居住者にも配慮した再整備を促進し、良質な住宅を供給する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点にふさわしい駅前広場等の都市基盤施設の整備を図るとともに、業務・商業施設、住宅等の整備を図り、魅力ある街を形成する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用により、良好な住宅市街地とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前には土地の高度利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。</li> <li>・戸建て住宅地については、良好な環境を保全しながら地域に必要な機能の導入を図る。</li> <li>・住宅団地地区は、土地の有効利用により、良好な住宅市街地とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用により、業務・商業施設、住宅等の整備を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺との歩行者ネットワークに配慮し、歩道状空地、広場等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前には歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。</li> <li>・歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場等の整備を図る。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SDGs未来都市計画における「郊外部の住宅地再生等のまちづくりにおける企業・大学等との連携」磯子区洋光台周辺地区</li> <li>・住生活マスタープランにおける「持続可能な住宅地推進プロジェクト」磯子区洋光台周辺地区</li> <li>・洋光台住宅団地地区</li> </ul>	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	16 綱島駅東口地区	17 新横浜駅南部地区
面積	約4.4ha	約37.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点にふさわしいターミナル機能の強化と都市基盤施設の改善を図るとともに、業務・商業施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新横浜都心として都市基盤の整備を進め、業務・商業機能の集積や利便性の高い良好な住宅地の形成を図る。</li> </ul>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用により、業務・商業施設、公共公益施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前には業務・商業施設を主体とし、周辺には良好な住宅を配した土地利用を図る。</li> </ul>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駅前広場、自転車駐車場、歩行者空間、立体横断施設等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駅前広場、公園、下水道等の整備を図る。</li> </ul>
ニ その他の特記すべき事項		

18 十日市場町地区	19 中山駅南口地区	20 たまプラーザ駅北側地区
約3.5ha	約2.8ha	約120.2ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な主体と連携した取組を通じて、誰もが住み慣れた地域に安心して住み続けられる郊外住宅地の再生を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点にふさわしいターミナル機能の強化を図るとともに、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区のまちづくりの主要な理念である「コミュニティ・リビング・モデル」の実現により、郊外住宅地の再生を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用を図り、駅前地区を補完する拠点を形成するために必要な機能の導入を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用により、商業施設、都市型住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前には土地の高度利用を図り、地区の核となる拠点を形成するため、多様な機能の導入を図る。</li> <li>戸建て住宅地については、良好な環境を保全しながら地域に必要な機能の導入を図る。</li> <li>土地利用転換の機会を捉え、地域に必要な機能を導入する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前に繋がる歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。</li> <li>歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路、駅前広場、歩行者空間等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前には歩行者ネットワークを強化し、駅を中心として歩いて暮らせる市街地形成を図る。</li> <li>土地利用転換の機会を捉え、歩道状空地、広場状空地等の整備を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGs未来都市計画における「郊外部の住宅地再生等のまちづくりにおける企業・大学等との連携」緑区十日市場町周辺地域</li> <li>住生活マスタープランにおける「持続可能な住宅地推進プロジェクト」緑区十日市場町周辺地域</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGs未来都市計画における「郊外部の住宅地再生等のまちづくりにおける企業・大学等との連携」東急田園都市線沿線地域</li> <li>住生活マスタープランにおける「持続可能な住宅地推進プロジェクト」東急田園都市線沿線地域</li> </ul>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	21 泉ゆめが丘地区	22 瀬谷駅南口地区
面積	約23.9ha	約2.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を図るとともに、業務・商業施設の集積と住宅市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場等の都市基盤施設の整備を図るとともに、都市型住宅、商業施設、公共公益施設等の整備を図り、魅力ある街を形成する。</li> </ul>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を整序し、業務・商業施設、住宅等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用により、都市型住宅、商業施設、公共公益施設等の整備を図る。</li> </ul>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駅前広場、公園、区画道路等の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駅前広場、立体横断施設等の整備を図る。</li> </ul>
ニ その他の特記すべき事項		