

# まちづくりガイドライン (平成24年度改定)

※平成30年4月一部追加・修正

エキサイトよこはま22  
ガイドライン検討会

## まちづくりガイドライン 目次

序章.....	1
1 ガイドライン改定の背景.....	1
2 ガイドラインの位置づけ.....	5
3 本書の構成と使い方.....	6
4 まちづくりの基本的な考え方.....	9
第1章 分野別の基本方針とガイドライン.....	11
1 土地利用・空間形成分野.....	12
2 環境分野.....	15
3 防災・防犯分野.....	20
4 景観分野.....	30
5 歩行者・親水空間分野.....	33
6 交通環境分野.....	38
第2章 地区別のガイドライン.....	43
1 センターゾーン.....	44
2 鶴屋町地区.....	57
3 南幸地区.....	61
第3章 ガイドラインの運用.....	66
1 ガイドラインを活用したまちづくりの推進.....	67
2 ガイドラインの追加、見直し.....	77
参考資料.....	78

# 序章

## 1 ガイドライン改定の背景

横浜駅周辺大改造計画である「エキサイトよこはま22」は、平成21年12月に策定されました。以来、計画実現に向けて、地域・有識者・行政で組織される検討会等を立上げ、具体的なまちづくりの検討が行われてきました。また策定以降、次に掲げる横浜を取り巻く環境変化や社会的要請が発生し、これらに対応した計画づくりが必要になりました。

- ① 平成23年3月に東日本大震災が発生し、これまで想定していなかった高さの津波が横浜港に押し寄せました。また、横浜駅周辺では鉄道の運行見合わせ等の影響により、多くの滞留者や帰宅困難者が発生しました。

横浜駅周辺においても、津波対策、一時滞在施設や備蓄品の不足などの新たな課題への対応が必要となり、防災分野において計画を見直すとともに、全体計画の再点検が必要となりました。

- ② 平成23年度に、政府から、横浜駅周辺を含めた横浜都心部が、「特定都市再生緊急整備地域」<sup>※1</sup>に指定されるとともに、横浜都心部の一部が、「国際戦略総合特区」<sup>※2</sup>の対象地域になり、わが国の国際競争力を強化するための最重要拠点のひとつとして位置づけられました。

また、同時期に、横浜市は、「環境未来都市」<sup>※3</sup>にも選定され、環境問題や高齢化社会などに対応する施策の先進的なモデルとなる都市を目指すことになりました。このことをふまえ、国際競争力強化に向けた積極的な取組みに向けた計画の見直しが必要となりました。また、特に環境分野においての計画の充実化が必要となりました。

- ③ 平成21年の計画策定後、「エリアマネジメント型のまちづくり」を目指し、平成22年9月に、地元組織や民間事業者、行政が参加する、「まちづくり活動組織準備会」を設立し、様々な検討や取組みを進めてきました。

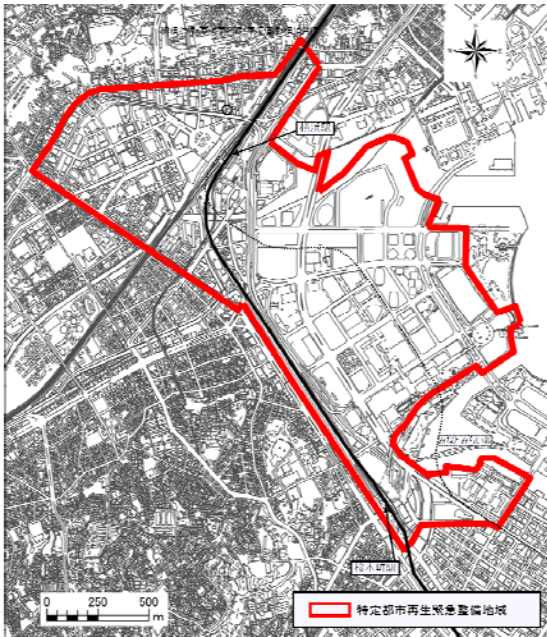
この準備会について、「横浜駅周辺の新たな価値創出と魅力向上を目指す」ことを基本理念とした運営指針を定めた上で、「エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会」に改称し、新たにスタートしました。引き続き、協働共創戦略の実現に向け、積極的な取組みを進めます。これらのことをふまえ、今後のエリアマネジメントを円滑かつ実践的に推進していくために必要な事項を計画に盛り込み、「エリアマネジメントの推進」について、まちづくりの基本的な考え方として明確に位置づけました。

このため、エキサイトよこはま22のうち、民間と行政が協働して地区の魅力向上を図るため、再開発等を行う際の基本的考え方を示した「まちづくりガイドライン」を改定することといたしました。改定にあたっては、関係の皆さんにとって、見やすく使いやすいガイドラインになるよう、全体構成や表現方法の変更も行いました。

- (※1) 「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域のことで、平成23年4月に改正された都市再生特別措置法に基づき創設。平成24年1月、横浜駅周辺を含む都心臨海部が、「横浜都心・臨海地域」特定都市再生緊急整備地域に指定された。(P3参照)
- (※2) 京浜臨海部におけるライフサイエンス拠点のための施策を「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として国に神奈川県・川崎市とともに申請し、横浜駅周辺の一部を含む京浜臨海部(みなとみらい区域、福浦区域、末広区域、殿町区域)が指定された。
- (※3) 環境問題や高齢化社会などに対応する施策の先進的なモデルとなる都市を国が選定し、規制緩和や財政措置など様々な支援を行うもの。  
横浜市は、CO<sub>2</sub>の排出が大きく削減されるスマートシティの市域全体での実現、郊外部の暮らしの快適さと中心部の魅力・利便性が一体的に享受できるコンパクトなまちづくり、アジアにおける人・モノ・情報の拠点都市を目指した文化芸術振興・MICE\*誘致などを進め、その成功事例の国内外への普及展開を図ることを提案し選定。(P4参照)
- ※MICE： Meeting、Incentive Travel、Convention、Event/Exhibition  
の頭文字をとり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

【参考】特定都市再生緊急整備地域について

＜特定都市再生緊急整備地域の区域＞



「横浜都心・臨海地域」

平成 24 年 1 月に特定都市再生緊急整備地域に指定

＜特定都市再生緊急整備地域のメリット＞

	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
都市再生特別地区の都市計画決定	既存の都市計画（用途地域・容積率等）を適用除外とする地区を設定  都市計画で定めることができる内容： ①容積率 ②建ぺい率 ③建築面積 ④高さ ⑤壁面の位置 ⑥誘導すべき用途	左記に加えて、都市計画において <b>⑦道路の上空利用</b> を定めることができる
都市計画提案	都市計画提案から6ヶ月以内の速やかな都市計画決定	
<b>税制優遇</b>		
適用条件	民間都市再生事業計画の国土交通大臣認定（事業着手前） 認定の条件： ①公共施設の整備を伴う都市開発事業であること（※公共施設とは、道路・公園・広場・緑地等。公共に移管するものに限らない。） ②地域整備方針に沿ったものであること ③事業区域の面積 1ha 以上	
所得税・法人税	整備した建築物について5年間50%割増償却	
登録免許税（国税）	0.4% → 0.3%	H24以降 0.2%（H23年度 0.15%）
不動産取得税（県税）	課税標準 1/5 控除	課税標準 1/2 控除
固定資産税・都市計画税（市税）	5年間課税標準 2/5 控除  <small>（ただし、整備した建物のうち公共施設等部分に限る）</small>	5年間課税標準 1/2 控除
<b>金融支援</b>		
	民間都市開発機構による支援 ・貸付業務（メザニンローン） ・社債取得業務	
適用条件	税制優遇の適用条件に同じ	
民間都市再生事業計画の大臣認定の迅速化	標準処理期間 3ヶ月	標準処理期間 45日
整備計画の策定	民間都市開発の手続きをワンストップ化（整備計画への記載によるみなし規定）	左記に加えて、 ①整備計画に記載された都市拠点インフラ整備に対する特別の補助 ②下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和

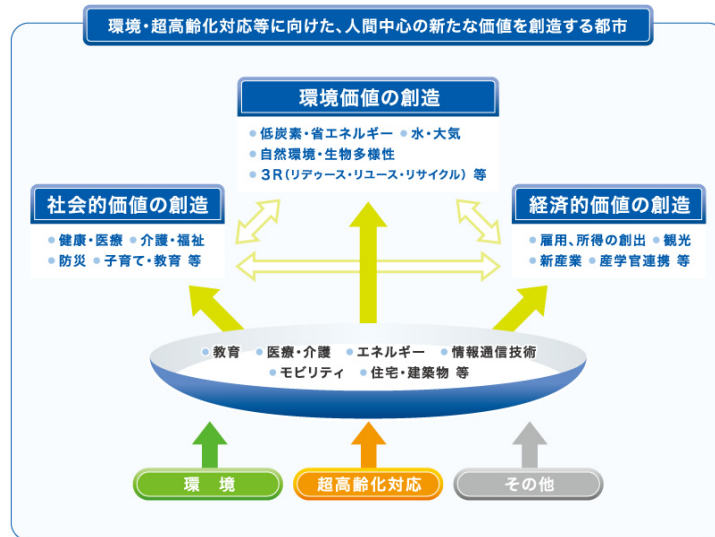
※民間都市再生事業計画の認定の申請期限は平成 28 年度末までです。

【参考】環境未来都市について

＜構想の趣旨＞

特定の都市・地域において、未来に向けた技術、社会経済システム、サービス、ビジネスモデル、まちづくりで世界に類のない成功事例を創出し、国内外へ普及展開することで、環境・超高齢化対応及び国際化等の社会経済システムイノベーションを実現し、地域活性化を図る。これにより、国民一人一人誰もが豊かで快適に、元気に暮らすことができる持続可能な経済社会の実現を目指す。

＜基本コンセプト＞



出典：内閣府資料

■横浜市環境未来都市計画

目指すべき将来像

- ・ 2050年「都市の世紀」をリードする横浜の先進性と突破力
- ・ 安心して高品質な生活基盤を支える幸せな市民生活
- ・ 成長産業と文化芸術空間が広げる人・都市の交流
- ・ 多彩な地域の魅力の「つながり」がつくる横浜の創造力
- ・ 安心と活力の好循環による相乗効果の創出
- ・ 個性と能力を発揮できる柔軟な人生設計が可能なまち
- ・ 開港の歴史と経験が礎となった環境未来都市としての姿勢

課題と目標

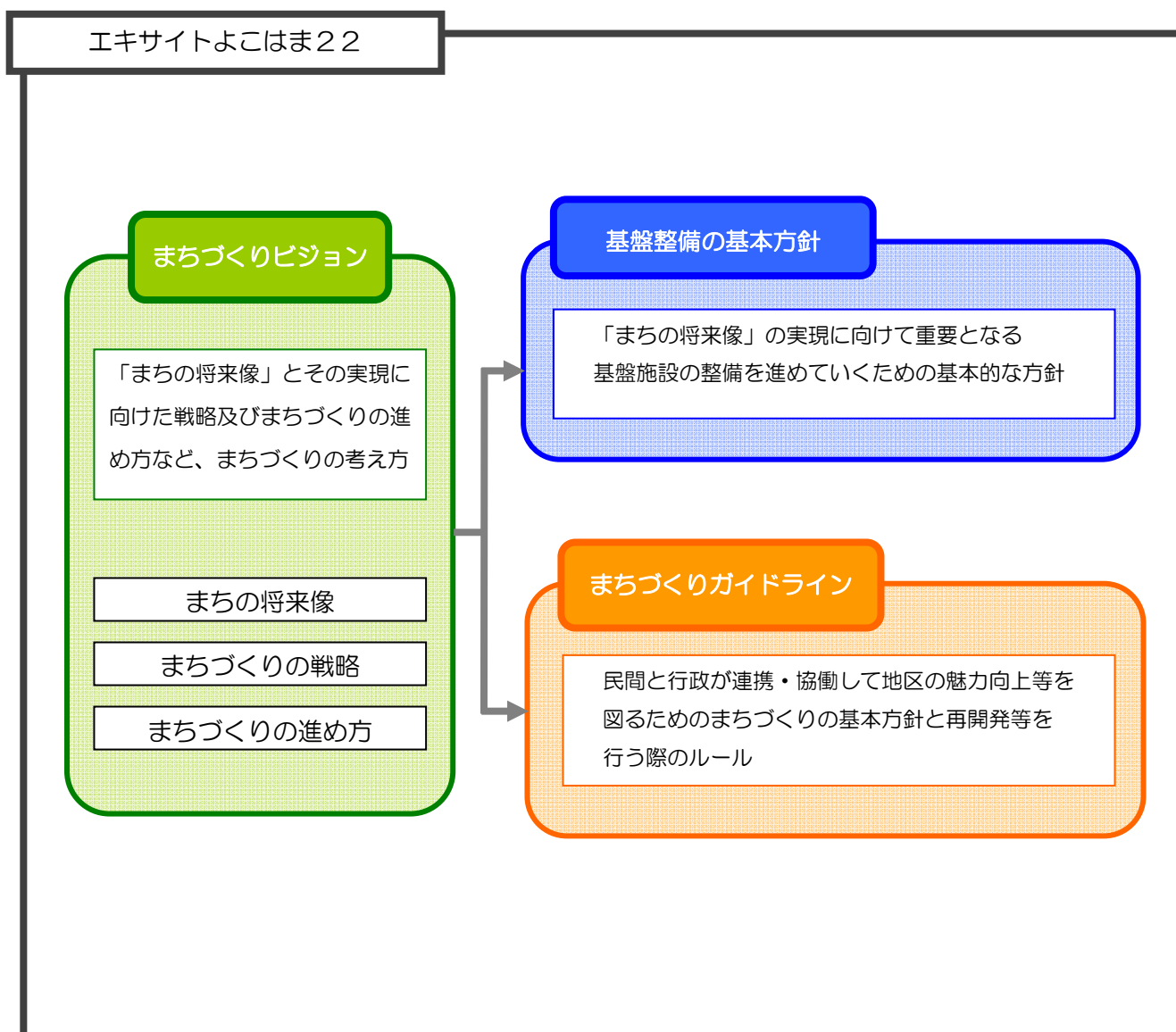
環境	低炭素・省エネルギー	CO <sub>2</sub> 排出を大きく削減する「スマートシティ」の市域全体での実現
	水・大気	上下水道技術の海外展開支援／生活の中で自然に親しむ豊かな暮らし
超高齢化対応	地域の介護・福祉	住み慣れた身近な地域における全世代の「つながり」の実感
地域活性化	クリエイティビティ	市民・NPO・企業の協働による横浜ブランドの確立・発信
	チャレンジ	市内企業の技術・経営革新による成長産業の強化

## 2 ガイドラインの位置づけ

「まちづくりガイドライン」は、民間と行政が連携・協働して地区の魅力向上を図るため、まちづくりの基本方針や再開発等を行う際のルールを示したものです。

まちづくりは、市民の生活全般に関わって、自分たちのまちをより良いものにしていくための取り組みです。より良いまちづくりを行うためには、地区内のすべての事業者、居住者、建物所有者、開発者、行政などがそれぞれの役割を果たしながら進めていく必要があります。

まちづくりガイドラインは、これらのすべての主体が、まちの将来像の実現に向けて、再開発、建築物の建替え、基盤整備、まちの運営などを行っていく際に参照すべきものです。



### 3 本書の構成と使い方

本書の構成は次の通りです。

- 第1章 ⇒ 横浜駅周辺全体に関する分野別の基本方針とガイドラインを記載
- 第2章 ⇒ 横浜駅周辺の各地区において、地区の特性等をふまえた、より詳細のガイドラインを記載
- 第3章 ⇒ 上記を促進・支援する制度、ガイドラインの運用などの考え方を記載

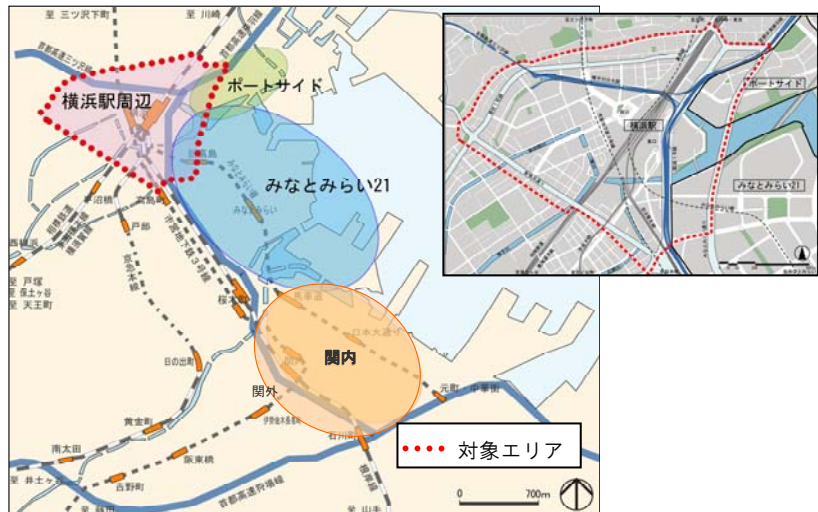
#### ■対象エリア

##### 第1章

(右図エリア全体が対象)

- 1 土地利用・空間形成分野
- 2 環境分野
- 3 防災・防犯分野
- 4 景観分野
- 5 歩行者・親水空間分野
- 6 交通環境分野

＜横浜駅周辺（エキサイトよこはま22エリア）の位置図＞



##### 第2章

(右図各エリアが対象)

- 1 センターゾーン
  - 2 鶴屋町地区
  - 3 南幸地区
- (その他の地区は今後の地区の開発状況等をふまえ策定)





第1章においては、「基本方針」と「ガイドライン」を記載しており、更に、ガイドラインにおいては「基本ルール」と「検討事項」に分けて記載しています。

「基本方針」は、まち全体の基本的な方向性を示します。

「ガイドライン」は、個々の再開発や建物の機能更新、基盤整備等の際における配慮事項です。ガイドラインのうち、「基本ルール」は、これらの再開発等の際に守るべき事項を示します。なお、周辺の状況や個々の開発等により特殊性がある場合は、個別に協議を行います。「検討事項」は、再開発等の際に、「基本ルール」に加え、更にまちの魅力を高めるために取り組む事項を例示的に示したものです。まちづくりは、多様な側面を持っているため、再開発等に当たっては、その地区の特性や開発の内容によって配慮事項が異なるからです。

また、「基本ルール」及び「検討事項」の中で、特に以下のような取り組みは、「まちづくり貢献」として、その取り組みに対して適切なインセンティブが必要と考えます。

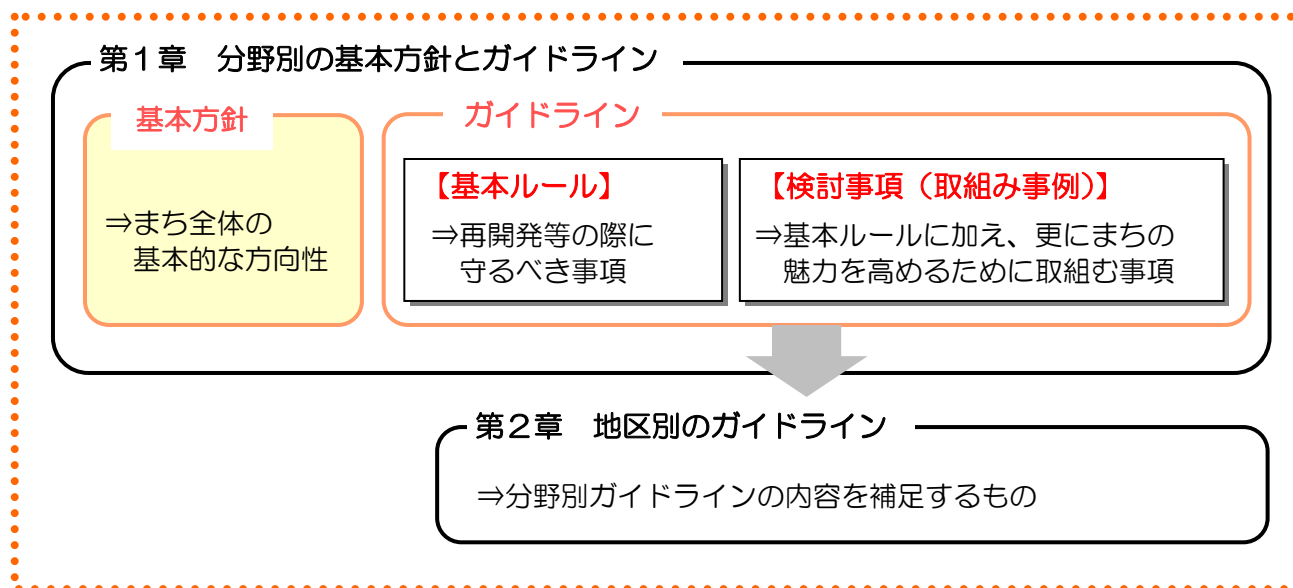
#### まちづくり貢献に該当する取り組み

- 民間個別、又は行政のみによる従来の取り組みでは達成することが困難な取り組み
- 民間が行政と連携し、各々の特性を生かすことにより、更に効果的に行うことができる取り組み
- 民間の知恵を生かした新たな事業機会や質の高い空間・機能を創出する取り組み

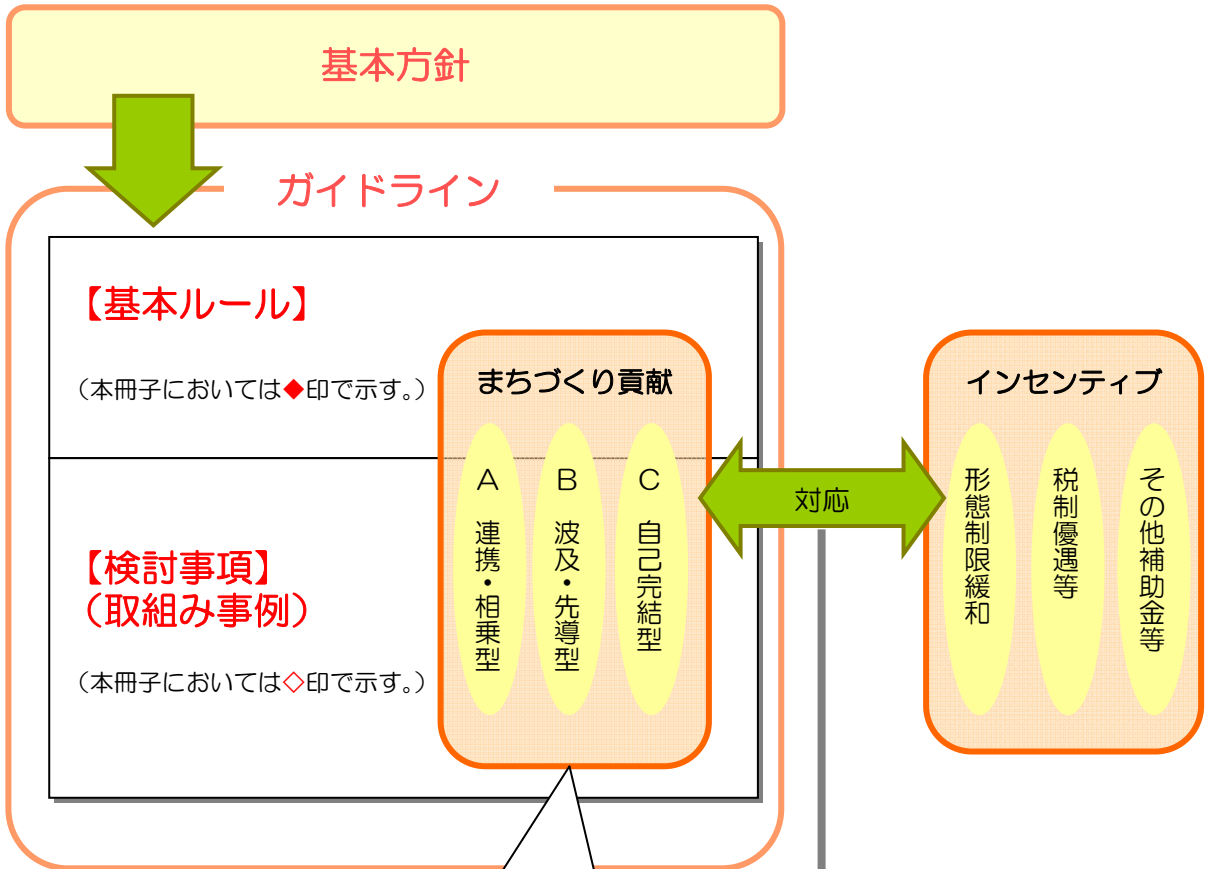
特に建築物の形態制限の緩和や都市計画的なインセンティブ等を活用しての再開発等に当たっては、「まちづくり貢献」に該当するものを、その再開発等に盛り込む必要があります。

第2章の地区別ガイドラインは、地区の特性をふまえた「都市機能の導入・育成」「都市景観の形成」等について、より詳細のガイドラインを記載しており、第1章の分野別のガイドラインの内容を補足するものです。

なお、まちづくり貢献に該当するものとインセンティブの関係については、次頁の関係図、及び第3章を参照ください。



<基本ルール・検討事項、まちづくり貢献・インセンティブの関係>



【基本ルール】

(本冊子においては◆印で示す。)

【検討事項】  
(取組み事例)

(本冊子においては◇印で示す。)

まちづくり貢献

- A 連携・相乗型
- B 波及・先導型
- C 自己完結型

インセンティブ

- 形態制限緩和
- 税制優遇等
- その他補助金等

対応

<まちづくり貢献とは>

基本ルール・検討事項のうち、

- ①民間個別、又は行政のみによる従来的な取組みでは達成することが困難な取組み
- ②民間が行政と連携し、各々の特性を生かすことにより、更に効果的に行うことができる取組み
- ③民間の知恵を生かした新たな事業機会や質の高い空間・機能を創出する取組み

<まちづくり貢献とインセンティブ>

まちづくり貢献は、

- A 地区全体で将来展望のもと、時間差をこえて連携して行う取組み (連携・相乗型)
- B 個々の取組みの中で、地区全体に波及的な効果・影響を与える先導的な取組み (波及・先導型)
- C 個々の開発敷地内において、良質な空間の形成等を行う取組み (自己完結型)

に分類され、特に、「連携・相乗型」の取組みにおいては、豊かなインセンティブが必要

## 4 まちづくりの基本的な考え方

横浜駅周辺においては、既に地元組織により、様々なまちづくり活動が行われています。今後、まちの魅力や価値の向上を図るため、地元組織、民間事業者及び市民等が主体となって議論・活動を行うことにより、「エリアマネジメント型のまちづくり」を目指します。

### 方針1 継続的なまちの価値向上を目的とした組織運営と実践的なまちづくりの推進

まちづくりに関する議論、検討及び活動を実施するための組織を運営していくとともに、地元のニーズ・課題への対応やまちづくり活動を行い、横浜駅周辺における継続的なまちの魅力や価値向上を図ります。また、テーマ別・地区別で優先的に論じるべき事項については、関係者等が主体となって検討・議論を行い、それらの結果について推進体制の中で調整を行った上で、具体的なまちづくり活動への発展やガイドラインへの適宜反映等を図ります。

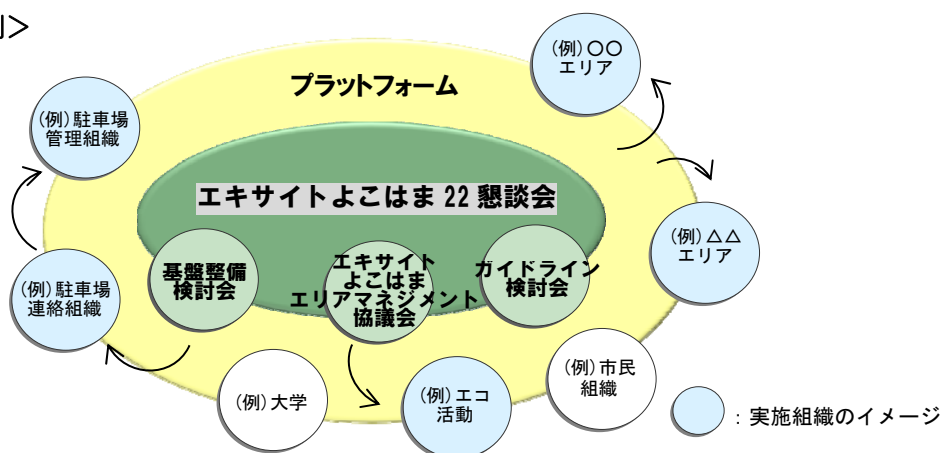
横浜駅周辺におけるまちづくりを、以下の体制により推進します。

- エキサイトよこはま22全般を推進する組織として、地元組織、民間事業者、地権者及び関係行政機関等で構成される「エキサイトよこはま22懇談会」の設置
- エリア全体で議論・検討する中核組織として、「基盤整備検討会」、「ガイドライン検討会」及び「エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会」の設置

基盤整備検討会 : エリア全体に関わる基盤整備の方向性についての議論・検討を実施  
ガイドライン検討会 : エリア全体に関わるガイドラインの改定・運用についての議論・検討を実施  
エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会 : 地域の価値向上のための活動内容についての議論・検討を実施

- テーマ・地区別で、優先的に論じるべき事項の検討を行う場として、「部会」や「ワーキンググループ」等の設置
- 上記組織をはじめ、大学、市民組織等の多様な組織が相互に連携をしていくための場(=「プラットフォーム」)の形成

#### <当面の組織体制>



## 方針2 エリアマネジメントによるまちの新たな価値創出と魅力の向上

「エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会」は、横浜駅周辺地区のエリアマネジメントを担う組織として、民間相互又は民間と行政等の複数の主体の連携・協働を通して、災害安全性の実現、国際交流都市の実現及び国際競争力の強化、都市間競争への対応等による横浜駅周辺地区の新たな価値を創出するとともに、魅力ある横浜の実現を目指し、まちづくり活動を行います。

具体的には、横浜駅周辺地区のまちづくりに関する情報共有や意見交換をはじめ、まちづくり活動の検討、企画、実施及び検証を行うとともに、組織の将来的な経済的自立に向けて、検討を進めます。

また、効果的かつ効率的にまちづくり活動を行うことのできる都市空間を創出するため、エキサイトよこはま22各検討会等と連携を行います。

**以下の重点テーマについての検討、活動を行うことにより、横浜駅周辺の新たな価値創出と魅力の向上を目指します。**

- 災害安全性の実現
- 国際交流都市の実現及び国際競争力の強化
- 都市間競争への対応

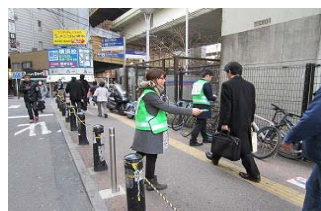
**以下の活動を通じ、エリアマネジメント組織として、主体的にまちづくりを行う仕組みづくりを目指します。**

- 民間と行政が連携して取組むまちづくり活動の企画、実施、検証及び社会実験等
- 活動結果の検証をふまえたガイドラインへの適宜反映及び各種事業やまちづくり活動への発展
- 基盤整備、ガイドラインに関する事項について、開発段階から、まちづくり活動の視点に立った提案・調整
- エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会の経済的な自立と持続可能な活動を支える財源確保に向けた検討及びそれに向けた取組み
- 地元組織、大学、地域住民、来街者等と連携した活動

### <活動事例>



防犯パトロール



放置自転車対策啓発活動



救急救命講習



栈橋における水難救護訓練