

横須賀都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神奈川県

横須賀都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

二項再開発促進地区の追浜駅前地区については、賑わいや利便性に富む商業業務地の形成を目指し、合理的な土地の高度利用を図るため、区域を拡大するものです。

二項再開発促進地区の中央駅前地区については、横須賀市の広域的中心拠点にふさわしい都市空間の形成を目指し都市機能の強化・集積を推進し重点的に整備を図るため、区域を拡大するものです。

二項再開発促進地区の久里浜駅前地区については、拠点商業業務地の形成を目指し南地域の地域拠点及び交通結節点の立地特性を活かし、合理的な土地の高度利用整備を図るため、計画的に市街地の再開発を行うべき区域として追加するものです。

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(1) 既成市街地の再開発の方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している既成市街地については、居住の場として、また、サービス提供の場として、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

(2) 集約型都市構造の実現に関する方針

本区域は、三浦半島地域の中核都市としての発展を目指し、中心市街地における商業・業務・文化をはじめとする各種都市機能の充実・強化、各地域拠点の商業・業務機能の向上、生産・研究機能の維持・強化を推進し、良好な都市環境を有する市街地の整備を計画的に行うことにより、集約型都市構造の実現を図る。

(3) 良好な都市環境を有する市街地の形成に向けた方針

本区域が有する多様な自然の恵みとの共生や循環型社会の形成と連携した低炭素社会の構築をめざすとともに、災害に強い都市構造の形成、ユニバーサルデザインに配慮した良好な都市環境を有する市街地の形成をめざす。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 一号市街地の選定

既成市街地のうち、以下に掲げる市街地を計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- ① 三浦半島地域の広域的都心機能の強化を図るべき市街地及び既定のプロジェクトを積極的に推進すべき市街地
- ② 火災、がけ崩れ等の防災を強化すべき市街地及び骨格的幹線道路沿道で建築物が密集状態にあり基盤施設が未整備状態にある市街地
- ③ 市街地の枢要な位置にある工場等の跡地又は遊休土地で、土地の有効活用又は土地利用の更新を必要とする地区
- ④ 鉄道駅周辺地域等の地区拠点的市街地
- ⑤ 用途の混在を解消すべき市街地

(2) 目標及び方針

「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 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(二項再開発促進地区)

(1) 二項再開発促進地区の選定

一号市街地のうち、早急に再開発を行うべき地区で、その事業化の見通しがある地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(二項再開発促進地区)として定める。

(2) 整備又は開発の計画の概要

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

二項再開発促進地区と同等に早急に再開発を行うべき地区であるが、事業化の熟度が低く、当面のスケジュールを設定し難い地区を要整備地区として定め、事業化の促進を適切に誘導する。

- ・ JR田浦駅周辺地区 (約 2.5ha)
- ・ 京急田浦駅周辺地区 (約 16.3ha)
- ・ 市内環状線沿道地区 (約 4.7ha)
- ・ 汐入駅周辺地区 (約 25.1ha)
- ・ 中央駅周辺地区 (約 15.3ha)
- ・ 日の出町地区 (約 16.4ha)
- ・ 安浦・堀ノ内地区 (約 46.2ha)
- ・ 衣笠駅周辺地区 (約 7.1ha)
- ・ 横須賀三崎線沿道地区 (約 20.3ha)
- ・ 北久里浜駅前地区 (約 5.9ha)
- ・ 浦賀駅前地区 (約 6.0ha)
- ・ 浦賀野比線沿道地区 (約 8.1ha)
- ・ 久里浜駅前地区 (約 23.5ha)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 追浜駅周辺地区	2 船越・田浦地区
面積		約60ha	約225ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 北地域の中心商業地として、追浜駅前の商業機能の強化を図るとともに、その周辺の谷戸地等における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地及び木造老朽住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図るとともに、京急田浦駅やJ R 田浦駅の駅前地区における商業機能の充実を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道については、商業・業務・文化・福祉等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狭隘道路の拡幅、広場等の整備や木造老朽住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道については、商業・サービス施設等の整備及び都市型集合住宅の整備により近隣商業地としての機能向上を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狭隘道路の拡幅、広場等の整備や木造老朽住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及び駅前広場の整備を図る。 狭隘道路の拡幅整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及びJ R 田浦駅前広場の整備を図る。 狭隘道路の拡幅整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺地区の再開発を計画的に誘導する。 	—
要整備地区の名称、面積		—	<ul style="list-style-type: none"> J R 田浦駅周辺地区(約2.5ha) 京急田浦駅周辺地区(約16.3ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> 追浜駅前地区(約2.3ha) 	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		3 逸見地区	4 中央地区
面積		約 92ha	約 322ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備に連動した沿道地域における近隣商業機能、防災機能等の向上と居住環境の改善を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 三浦半島地域の中心拠点として都心機能の強化を図るとともに、木造老朽住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道については、商業・サービス施設等の整備及び都市型集合住宅の整備により近隣商業地としての機能向上を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狹隘道路の拡幅、広場等の整備や木造老朽住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道については、商業・業務・文化等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により中心拠点にふさわしい高密度市街地の形成を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狹隘道路の拡幅、広場等の整備や木造老朽住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。 住工混在地区については、居住環境に配慮した土地利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備を図る。 逸見駅の機能更新を図る。 狹隘道路の拡幅整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及び駅前広場の整備を図る。 狹隘道路の拡幅整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> 交通機能の改善を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 横須賀中央駅周辺地区の再開発を計画的に誘導する。
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> 市内環状線沿道地区(約 4.7ha) 	<ul style="list-style-type: none"> 汐入駅周辺地区(約 25.1ha) 中央駅周辺地区(約 15.3ha) 日の出町地区(約 16.4ha) 安浦・堀ノ内地区(約 46.2ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—	<ul style="list-style-type: none"> 中央駅前地区(約 26.5ha)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		5 坂本地区	6 衣笠地区
面積		約 79ha	約 113ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備に連動した沿道地域における近隣商業機能、防災機能等の向上と居住環境の改善を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区中心商業地として、衣笠駅周辺や都市計画道路沿道の商業・業務機能の強化を図るとともに、密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道については、商業・サービス施設等の整備及び都市型集合住宅の整備により近隣商業地としての機能向上を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狹隘道路の拡幅、広場等の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務・文化等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 谷戸市街地及び木造老朽住宅密集地区については、狹隘道路の拡幅、広場等の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進し、防災機能に優れた良好な住宅市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備を図る。 狹隘道路の拡幅整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及び駅前広場の整備を図る。 狹隘道路の拡幅整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び都市計画道路沿道の統一的景観整備を図る。 木造老朽住宅密集地区の環境改善を図る。 緑地と調和した谷戸市街地の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> 交通機能の改善を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺地区の再開発を計画的に誘導する。
要整備地区の名称、面積		—	<ul style="list-style-type: none"> 衣笠駅周辺地区(約 7.1ha) 横須賀三崎線沿道地区(約 20.3ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		7 大矢部・佐原地区	8 北久里浜駅周辺地区
面積		約 64ha	約 34ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道の商業機能の強化を図るとともに、良好な居住環境の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区中心商業地として、北久里浜駅周辺や都市計画道路沿道の商業・業務機能の強化を図るとともに、既存市街地の機能更新を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道については、商業・サービス施設等の集積整備及び都市型集合住宅の整備により近隣商業地としての機能向上を図る。 住宅地については、中密度住宅地として土地の有効活用を図る。 住工混在地区については、居住環境に配慮した土地利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 住宅地については、中密度住宅地として土地の有効活用を図る。 住工混在地区については、居住環境に配慮した土地利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場、広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道の統一的景観整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道の統一的景観整備を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅前周辺地区の再開発を計画的に誘導する
要整備地区の名称、面積		—	<ul style="list-style-type: none"> 北久里浜駅前地区(約 5.9ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		9 浦賀地区	10 久里浜駅周辺地区
面積		約 117ha	約 37ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 地区中心商業地として、駅周辺や都市計画道路沿道の商業・業務機能の強化を図るとともに、良好な居住環境の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 南地域の中心商業地として久里浜駅前地区の商業機能の強化を図るとともに、木造老朽住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務・文化等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 住宅地については、中密度住宅地として土地の有効活用を図る。 工場跡地については、土地利用転換を適切に誘導し、周辺市街地との連携・調和に配慮した新たな都市機能の導入を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺及び幹線道路沿道については、商業・業務・文化・福祉等の諸機能の集積整備及び都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 住宅地については、中密度住宅地として土地の有効活用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の整備を図る。 駐車場、広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路沿道の統一的景観整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ゆとりある商業空間への改善 J R 駅と京急駅の連携化
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> 工場跡地の土地利用転換については、地区計画等の活用により適正な土地利用を計画誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道の統一的景観整備を図る。 J R と京急の駅間を連携する利便性に優れた地域拠点の形成を図る。
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> 浦賀駅前地区(約 6.0ha) 浦賀野比線沿道地区(約 8.1ha) 	<ul style="list-style-type: none"> 久里浜駅前地区(約 23.5ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> 西浦賀地区(約 13.6ha) 	<ul style="list-style-type: none"> 久里浜駅前地区(約 2.5ha)

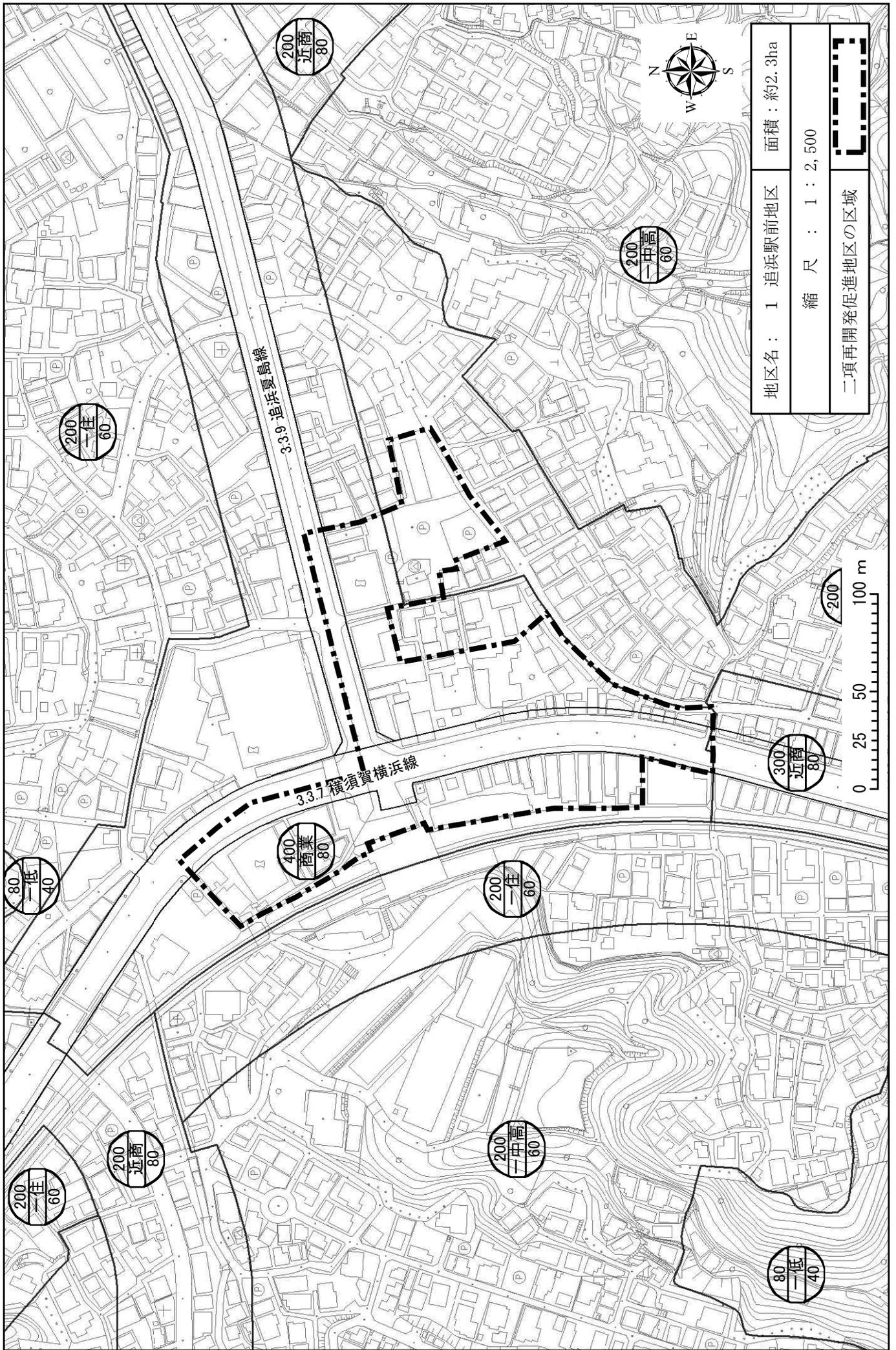
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 追浜駅前地区	2 中央駅前地区
面積	約 2.3ha	約 26.5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・北部地域の地域拠点及び交通結節点の立地特性を活かし、合理的な土地の高度利用のもとに、賑わいや利便性に富む商業業務地の形成を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・三浦半島地域の中心的商業業務地として、合理的な土地の高度利用のもとに、都市機能の強化、集積を推進し、横須賀の広域的中心拠点にふさわしい都市空間の形成を目指す。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務・文化・福祉等の諸機能の集積整備、都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務・文化・レクリエーション等都心に求められる諸機能の集積整備、都市型集合住宅の整備を図る。
ハ 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の共同化、防災性等の向上を図るものとして建築物を更新整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の共同化、防災性等の向上を図るものとして建築物を更新整備する。 ・建築物は、幹線道路沿道の良好な都市景観の形成に配慮して整備する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路及び狭隘道路の拡張整備を図る。 ・駐車場の整備を図る。 ・歩道状空地及び広場の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場、駐車場、駐輪場等の整備を図る。 ・歩道状空地及び広場の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	—	—

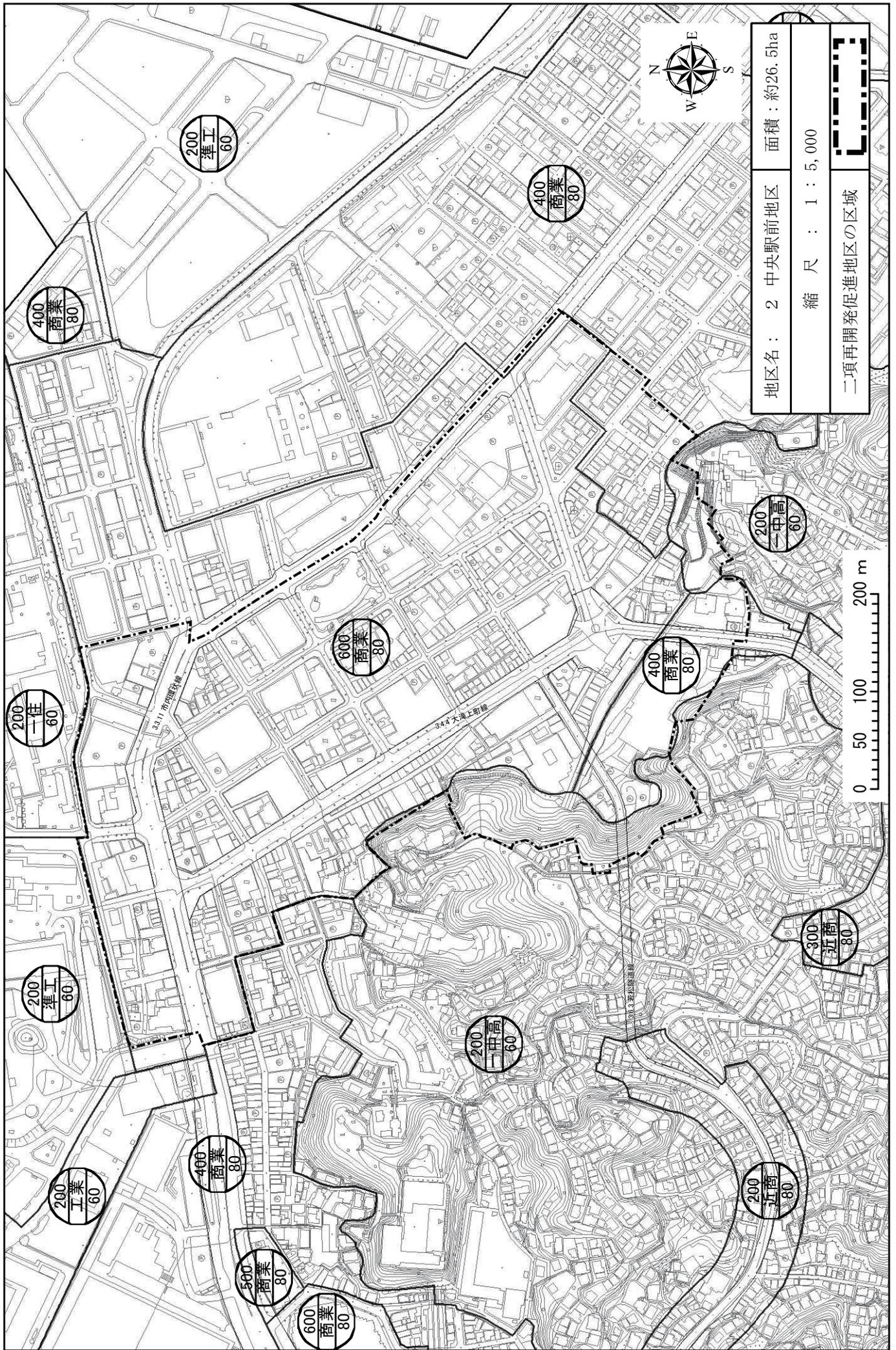
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	3 西浦賀地区	4 久里浜駅前地区
面積	約 13.6ha	約 2.5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> 海辺の工場跡地の有効利活用として、リゾート性のある住宅市街地の形成を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> 南地域の地域拠点及び交通結節点の立地特性を活かし、合理的な土地の高度利用のもとに、多様な都市機能の集積を図る拠点商業業務地の形成を目指す。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> 都市型住宅、地域コミュニティ施設等の計画的整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化・福祉等の諸機能の集積整備、都市型集合住宅の整備により地域拠点機能の向上を図る。
ハ 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> 空地、緑地等が豊富で秩序のある住宅街区の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の共同化、防災性等の向上を図るものとして建築物を更新整備する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路等の整備を図る。 公園、緑地等の整備を図る。 	—
ホ その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 一部事業完了 	—

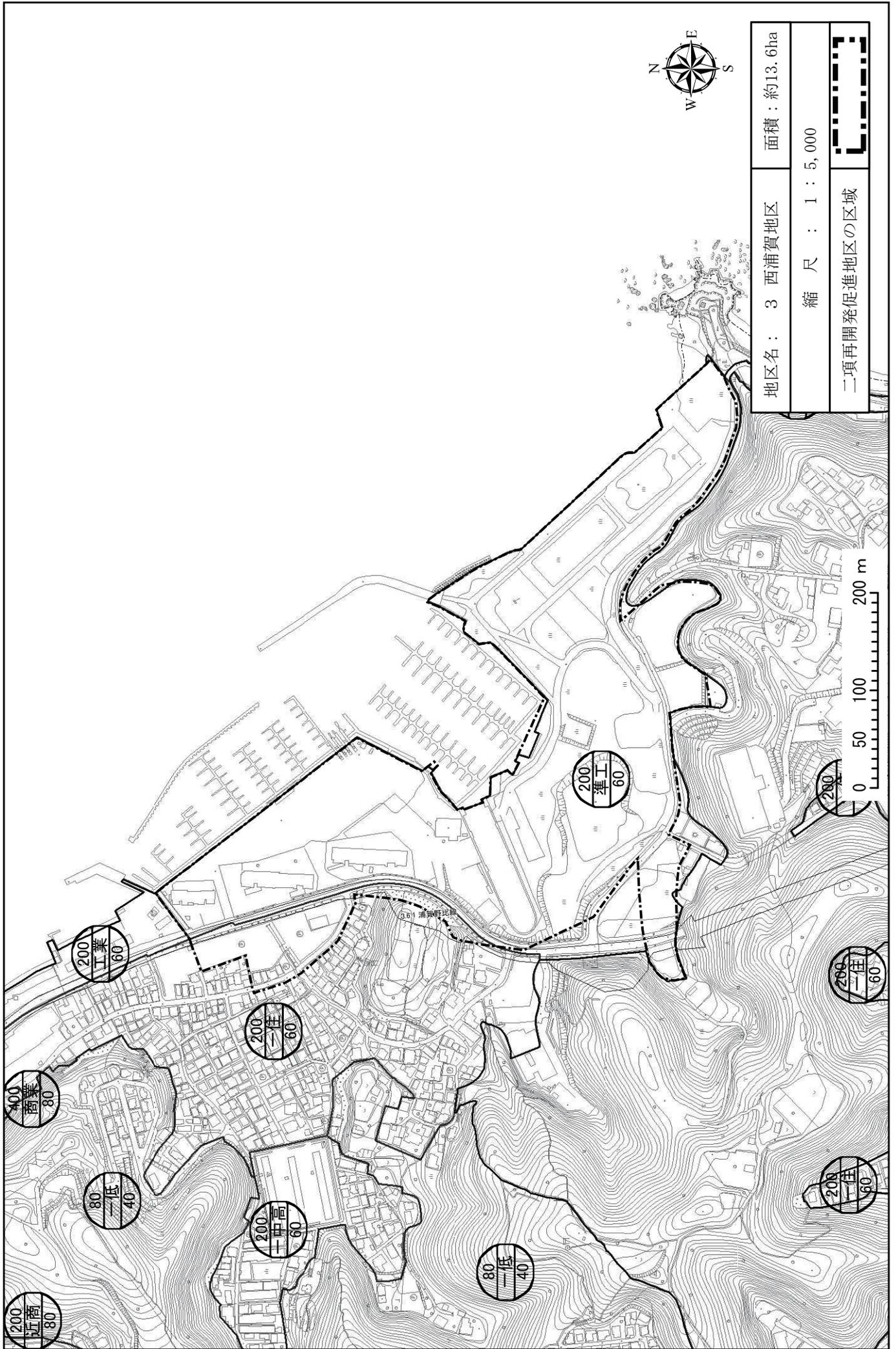
横須賀都市計画区域 都市再開発の方針(別図)



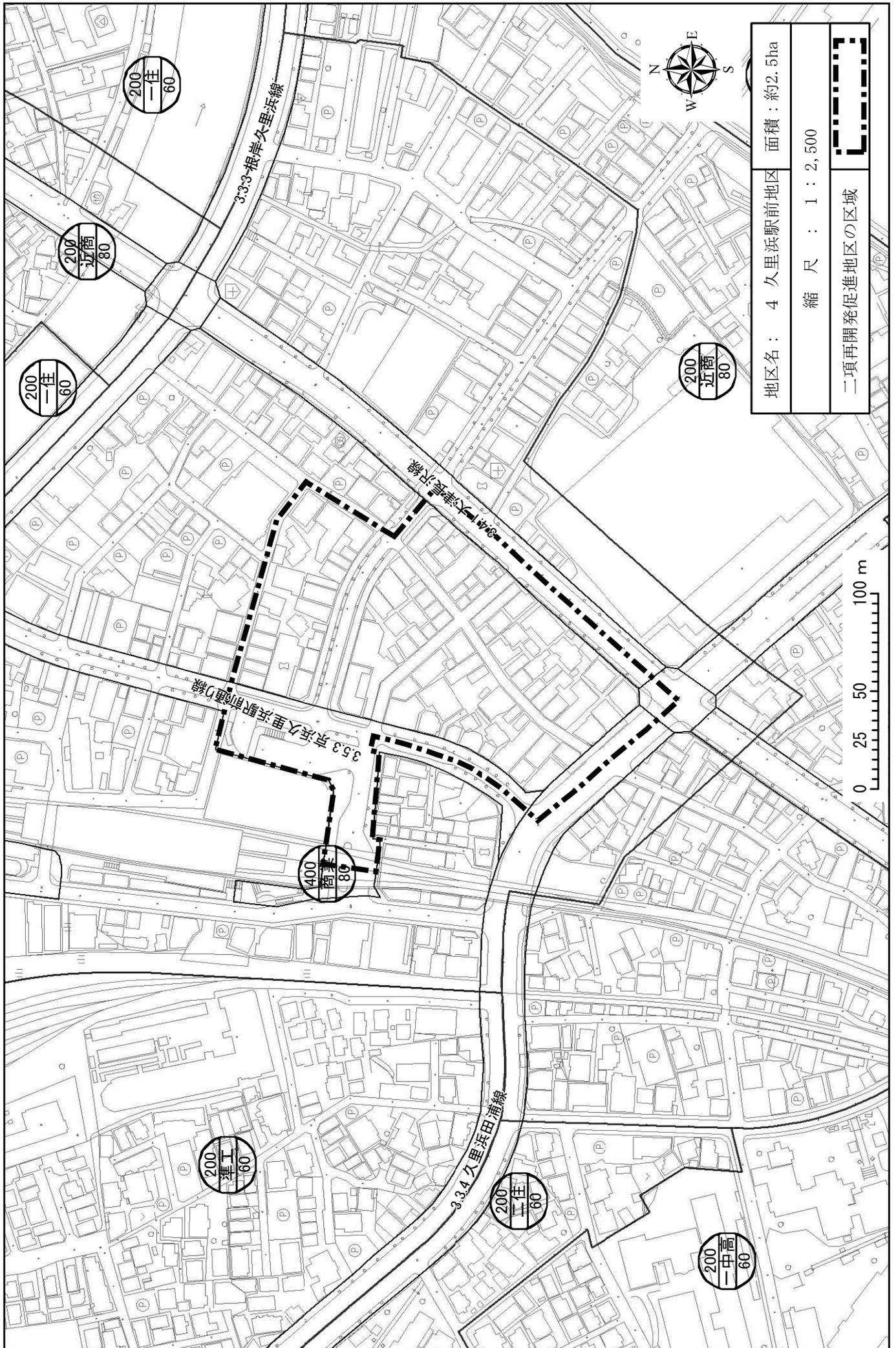
横須賀都市計画区域 都市再開発の方針(別図)



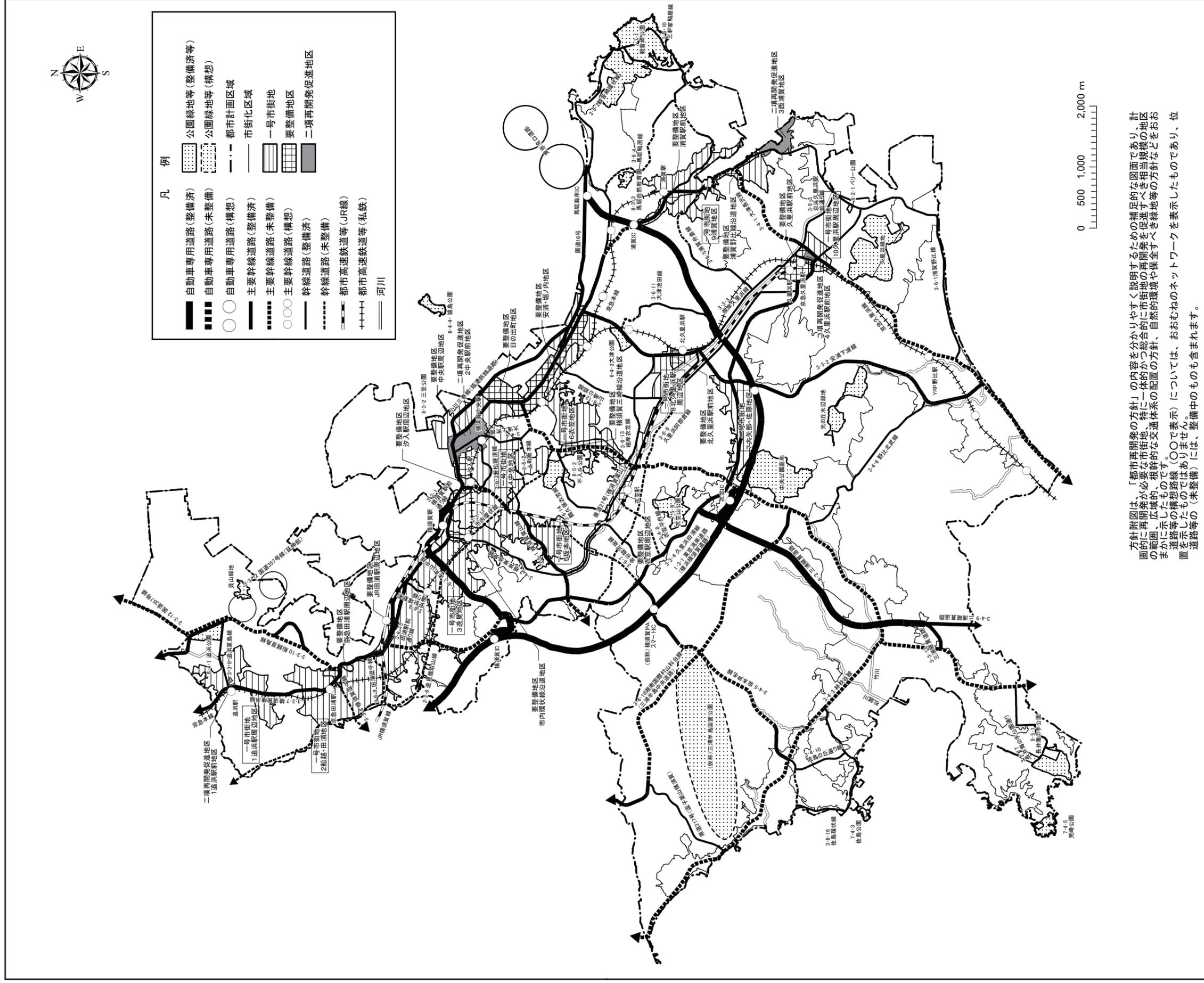
横須賀都市計画区域 都市再開発の方針(別図)



横須賀都市計画区域 都市再開発の方針(別図)



横須賀都市計画 都市再開発の方針附图（横須賀市）



方針附图は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、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の範囲、広域的、相続的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などを示したものです。
 〇〇で表示)については、整備中のものも含まれます。
 道路等の構想路線(〇〇で表示)については、整備中のものも含まれます。