

議第 4314 号

横須賀都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1108 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

横須賀都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

横須賀都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市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」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

横須賀都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

本市には、駅を中心に広がる商業・業務系市街地や計画的に整備された丘陵地にある住宅団地、谷戸地域の住宅地をはじめ多様な市街地が見られる。また、市街地周辺には、山林や農地も残っている。今後のまちづくりにおいても、それぞれの市街地が持つ課題を解決していくとともに、特性を活かした住宅施策の展開を目指していく。

② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

本市の歴史と深くかかわってきた海と多様な特徴を持つ山あいには、市民が親しみと誇りを持ち、他都市からも人々が訪れる新たな魅力づくりに積極的に活用するとともに、循環型社会の構築を目指した環境共生や高耐久など環境への負荷が少ない住宅・住環境を整備する。また、日常生活を支える道路や公園などの基盤整備を進めるなど市民の日常及び災害時における安全性を確保する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の整備を推進するため、住宅施策の基本目標に従い、本市に残された豊かな自然や景観との調和、地域資源や既存ストックの重視、子どもから高齢者まですべての人が暮らせる多様な住宅・住環境の整備、災害に強く、市民が安心・快適に暮らせる社会基盤整備、住まい・まちづくりの主役である市民や事業者と行政との協働等を進めていく。

また、本市の住宅市街地は地形的・歴史的な条件や市街地形成の経緯等により様々な特徴を持っており、それぞれの特性に応じた良好な住宅市街地を形成していくために次のような市街地の類型に基づいた施策の展開を図る。

① 類型別整備の方針

ア 低密度住宅地

住宅団地においては、良好な住環境を維持するとともに、生垣整備などによる緑化や周辺の自然環境と調和した景観形成を促進するなど、より良い住環境の実現を図るため、地区計画や地区土地利用協定・建築協定等を活用して、宅地の細分化の防止や開発残地として残されている傾斜地山林の保全等、住環境に悪影響を及ぼす土地利用転換の防止に努める。

イ 中密度住宅地

新たな住宅建設や人口流入の受け皿となるよう住環境の形成を図るため、土砂災害や環境共生を踏まえた傾斜地山林の保全とともに、地区の不燃化や避難路の確保等、道路整備等により災害時の安全を高める整備を促進する。さらに地区のバリアフリー化や施設の適正配置など、良好な住環境を形成する。

ウ 高度利用複合市街地

沿道型商業・サービス施設とともに交通利便性を生活に活かすことができるよう、地区のバリアフリー化に配慮した住環境を整備する。特に主要幹線道路沿道においては、市街地再開発事業等により土地の有効活用、良好な沿道景観の形成とともに、避難路や延焼遮断帯としての防災機能などにも配慮して、街路樹整備、建物の不燃化・共同化、オープンスペースの確保などを誘導する。

エ 拠点業務商業地

商業・業務・文化・レクリエーションなど様々な都市機能を活用した、市または地域の中心として美しい景観形成、安全に歩ける歩行空間の確保など、来街者にも配慮した住環境整備を促進する。そのため、市街地再開発事業や地区計画等により土地の有効利用や高度利用を進め、都心機能の強化と都市型住宅の供給を促進する。

オ 都市型・産業共存市街地

工場や倉庫などと共存できる職住近接の住環境形成を図るため、土地の高度利用を目指した都市型住宅の建設を促進する。

② ゾーン別整備の方針

ア 中心市街地

横須賀市の中心市街地としての活力をさらに創出していくため、既存住宅の高容積指定を活かした建替えに伴う中高層化を誘導し、都市型住宅の供給を促進する。

イ 谷戸地域の住宅地

周囲の豊かな自然環境との調和や景観に配慮し、狭隘道路の解消や急傾斜地の整備など防災対策を推進するとともに、低密度化した住宅地へと誘導する。

ウ 海辺の住宅地

海への眺望及び海からの景観に配慮した住宅・住環境整備を誘導する。

エ 西地区の住宅地

西地区独自の魅力に配慮しつつ、生活利便性の向上を目指す。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

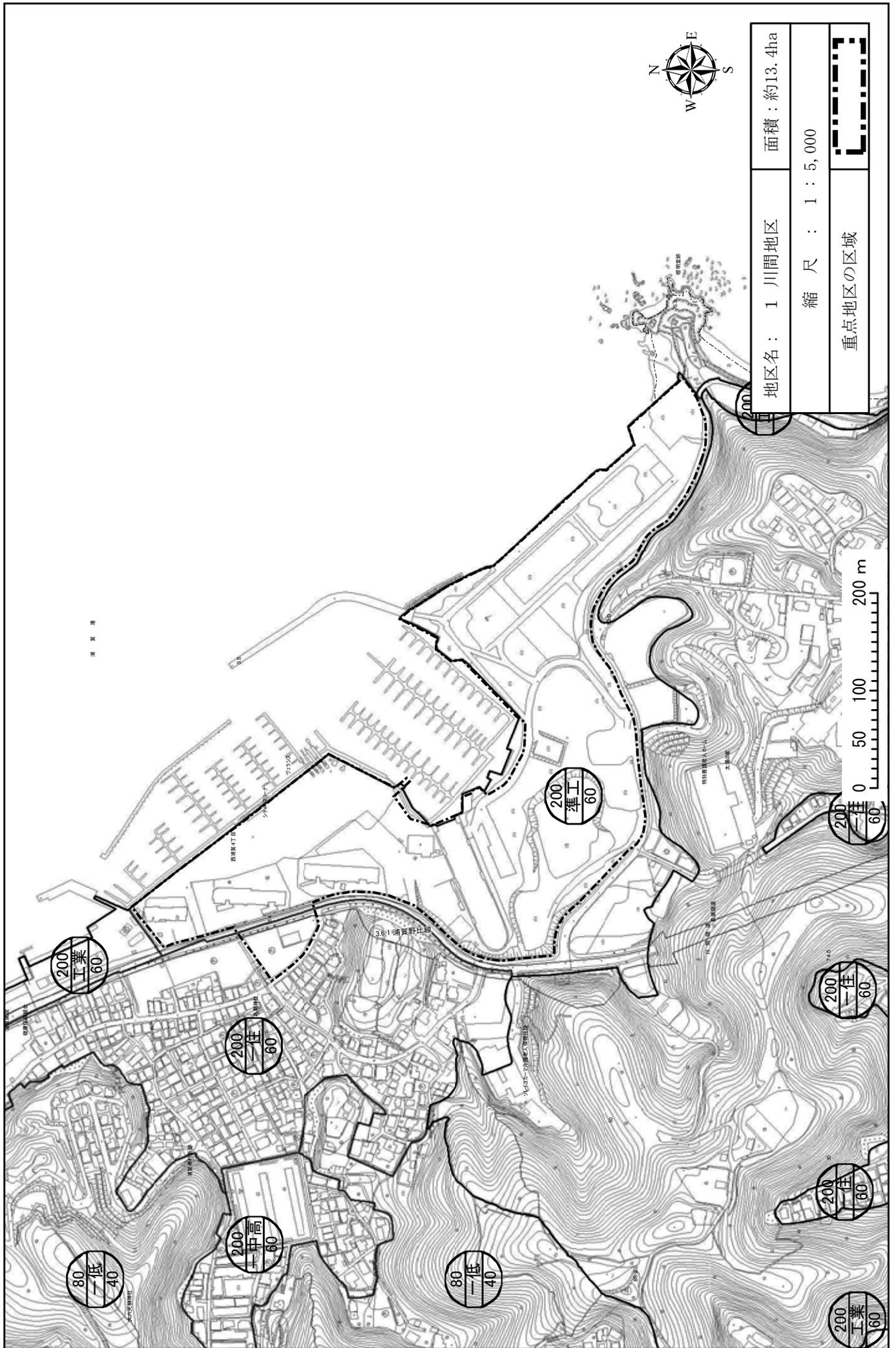
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 川間地区	2 山中町地区
面積	約 13.4ha	約 12.7ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	共同住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	川間地域	山中町地域

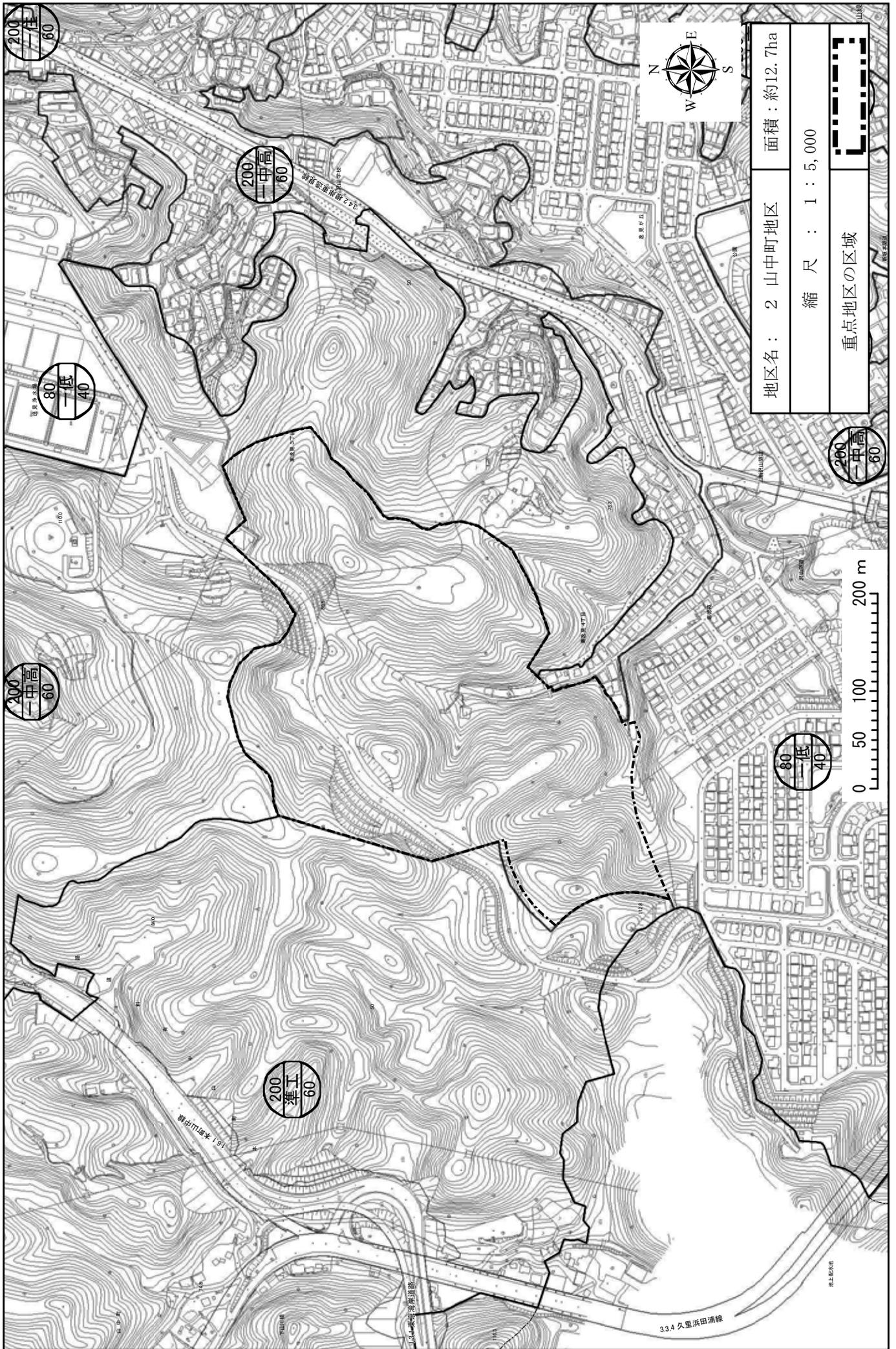
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	3 衣笠・長坂地区	4 佐島地区
面積	約 42.5ha	約 41.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	衣笠・長坂地域	佐島地域

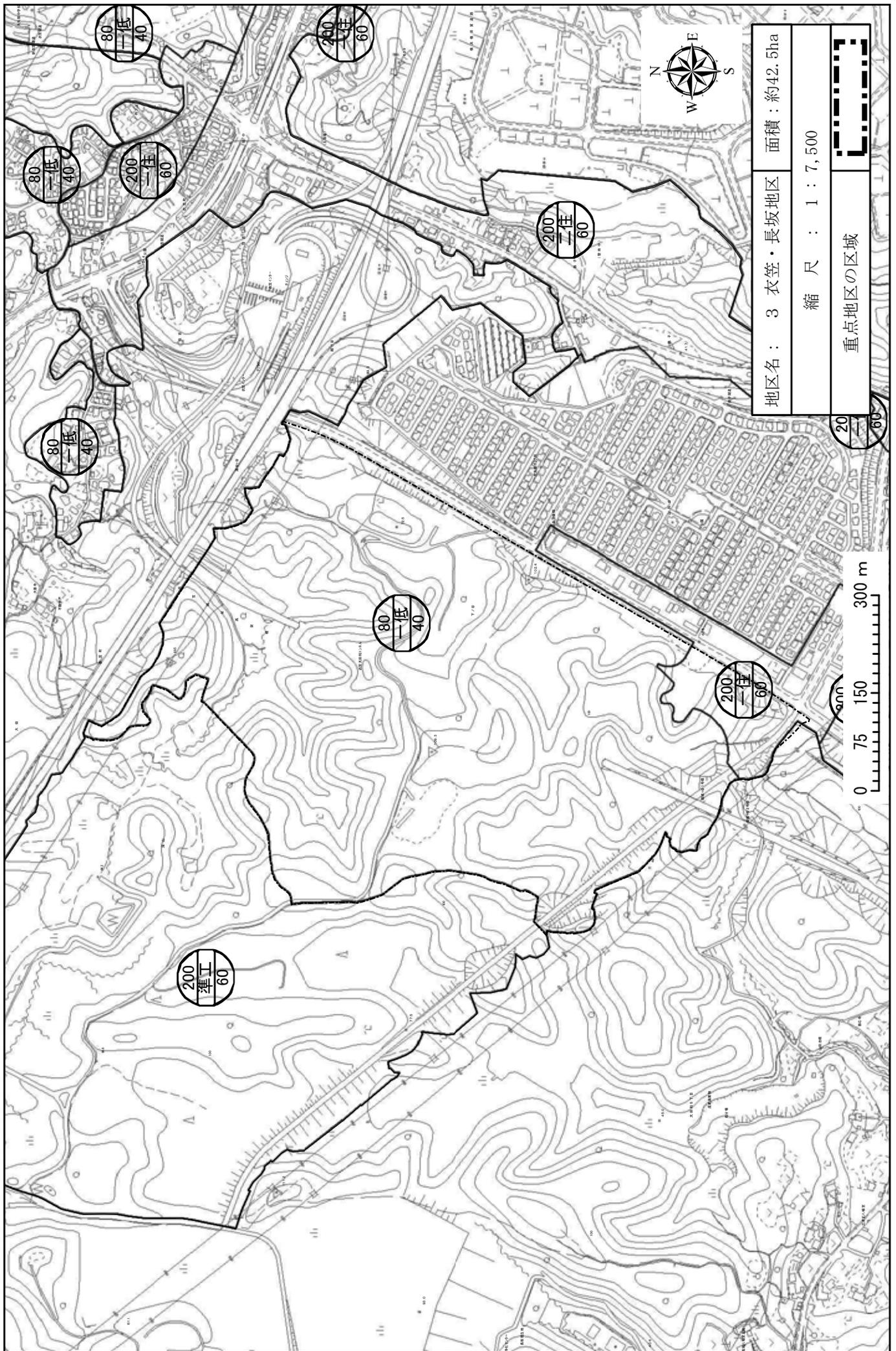
横須賀都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



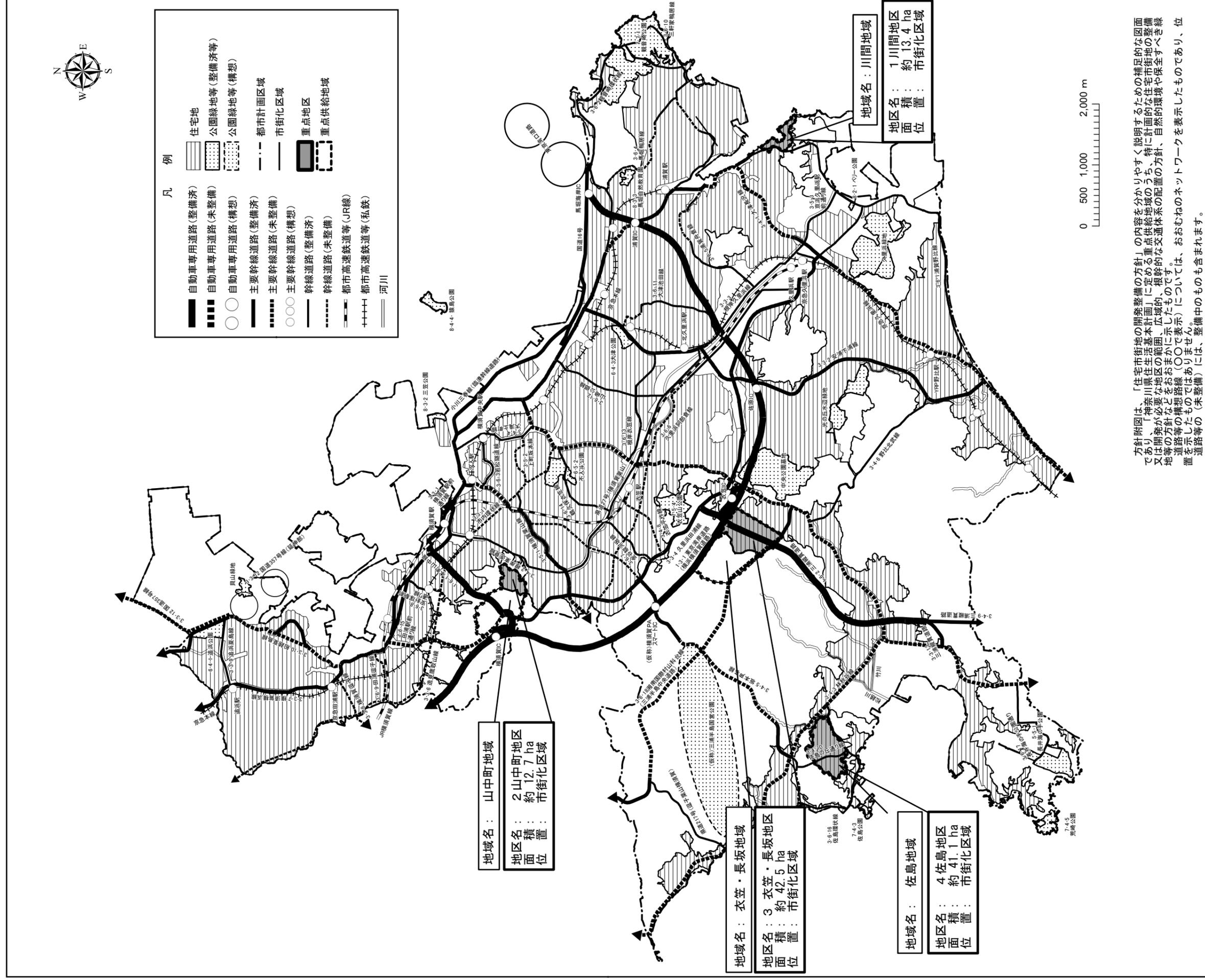
横須賀都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



横須賀都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



横須賀都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附图（横須賀市）



方針附图は、「住宅市街地の開発整備の方針」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、「神奈川県基本計画」に定める重点供給地域のうち特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要なおおまかに示したものです。

また、開発の方針をおおまかに示したものであり、道路等の構想路線(○)については、整備中のものも含まれます。

横須賀都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

本市には、駅を中心に広がる商業・業務系市街地や計画的に整備された丘陵地にある住宅団地、谷戸地域の住宅地をはじめ多様な市街地が見られる。また、市街地周辺には、山林や農地も残っている。今後のまちづくりにおいても、それぞれの市街地が持つ課題を解決していくとともに、特性を活かした住宅施策の展開を目指していく。

② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

本市の歴史と深くかかわってきた海と多様な特徴を持つ山あいには、市民が親しみと誇りを持ち、他都市からも人々が訪れる新たな魅力づくりに積極的に活用するとともに、循環型社会の構築を目指した環境共生や高耐久など環境への負荷が少ない住宅・住環境を整備する。また、日常生活を支える道路や公園などの基盤整備を進めるなど市民の日常及び災害時における安全性を確保する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の整備を推進するため、住宅施策の基本目標に従い、本市に残された豊かな自然や景観との調和、地域資源や既存ストックの重視、子どもから高齢者まですべての人が暮らせる多様な住宅・住環境の整備、災害に強く、市民が安心・快適に暮らせる社会基盤整備、住まい・まちづくりの主役である市民や事業者と行政との協働等を進めていく。

また、本市の住宅市街地は地形的・歴史的な条件や市街地形成の経緯等により様々な特徴を持っており、それぞれの特性に応じた良好な住宅市街地を形成していくために次のような市街地の類型に基づいた施策の展開を図る。

① 類型別整備の方針

ア 低密度住宅地

住宅団地においては、良好な住環境を維持するとともに、生垣整備などによる緑化や周辺の自然環境と調和した景観形成を促進するなど、より良い住環境の実現を図るため、地区計画や地区土地利用協定・建築協定等を活用して、宅地の細分化の防止や開発残地として残されている傾斜地山林の保全等、住環境に悪影響を及ぼす土地利用転換の防止に努める。

イ 中密度住宅地

新たな住宅建設や人口流入の受け皿となるよう住環境の形成を図るため、土砂災害や環境共生を踏まえた傾斜地山林の保全とともに、地区の不燃化や避難路の確保等、道路整備等により災害時の安全を高める整備を促進する。さらに地区のバリアフリー化や施設の適正配置など、良好な住環境を形成する。

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

本市には、駅を中心に広がる商業・業務系市街地や計画的に整備された丘陵地にある住宅団地、谷戸地域の住宅地をはじめ多様な市街地が見られる。また、市街地周辺には、山林や農地も残っている。今後のまちづくりにおいても、それぞれの市街地が持つ課題を解決していくとともに、特性を活かした住宅施策の展開を目指していく。

② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

本市の歴史と深くかかわってきた海と多様な特徴を持つ山あいには、市民が親しみと誇りを持ち、他都市からも人々が訪れる新たな魅力づくりに積極的に活用するとともに、循環型社会の構築を目指した環境共生や高耐久など環境への負荷が少ない住宅・住環境を整備する。また、日常生活を支える道路や公園などの基盤整備を進めるなど市民の日常及び災害時における安全性を確保する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の整備を推進するため、住宅施策の基本目標に従い、本市に残された豊かな自然や景観との調和、地域資源や既存ストックの重視、子どもから高齢者まですべての人が暮らせる多様な住宅・住環境の整備、災害に強く、市民が安心・快適に暮らせる社会基盤整備、住まい・まちづくりの主役である市民や事業者と行政との協働等を進めていく。

また、本市の住宅市街地は地形的・歴史的な条件や市街地形成の経緯等により様々な特徴を持っており、それぞれの特性に応じた良好な住宅市街地を形成していくために次のような市街地の類型に基づいた施策の展開を図る。

① 類型別整備の方針

ア 低密度住宅地

住宅団地においては、良好な住環境を維持するとともに、生垣整備などによる緑化や周辺の自然環境と調和した景観形成を促進するなど、より良い住環境の実現を図るため、地区計画や地区土地利用協定・建築協定等を活用して、宅地の細分化の防止や開発残地として残されている傾斜地山林の保全等、住環境に悪影響を及ぼす土地利用転換の防止に努める。

イ 中密度住宅地

新たな住宅建設や人口流入の受け皿となるよう住環境の形成を図るため、土砂災害や環境共生を踏まえた傾斜地山林の保全とともに、地区の不燃化や避難路の確保等、道路整備等により災害時の安全を高める整備を促進する。さらに地区のバリアフリー化や施設の適正配置など、良好な住環境を形成する。

(新)

ウ 高度利用複合市街地

沿道型商業・サービス施設とともに交通利便性を生活に活かすことができるよう、地区のバリアフリー化に配慮した住環境を整備する。特に主要幹線道路沿道においては、市街地再開発事業等により土地の有効活用、良好な沿道景観の形成とともに、避難路や延焼遮断帯としての防災機能などにも配慮して、街路樹整備、建物の不燃化・共同化、オープンスペースの確保などを誘導する。

エ 拠点業務商業地

商業・業務・文化・レクリエーションなど様々な都市機能を活用した、市または地域の中心として美しい景観形成、安全に歩ける歩行空間の確保など、来街者にも配慮した住環境整備を促進する。そのため、市街地再開発事業や地区計画等により土地の有効利用や高度利用を進め、都心機能の強化と都市型住宅の供給を促進する。

オ 都市型・産業共存市街地

工場や倉庫などと共存できる職住近接の住環境形成を図るため、土地の高度利用を目指した都市型住宅の建設を促進する。

② ゾーン別整備の方針

ア 中心市街地

横須賀市の中心市街地としての活力をさらに創出していくため、既存住宅の高容積指定を活かした建替えに伴う中高層化を誘導し、都市型住宅の供給を促進する。

イ 谷戸地域の住宅地

周囲の豊かな自然環境との調和や景観に配慮し、狭隘道路の解消や急傾斜地の整備など防災対策を推進するとともに、低密度化した住宅地へと誘導する。

ウ 海辺の住宅地

海への眺望及び海からの景観に配慮した住宅・住環境整備を誘導する。

エ 西地区の住宅地

西地区独自の魅力に配慮しつつ、生活利便性の向上を目指す。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

ウ 高度利用複合市街地

沿道型商業・サービス施設とともに交通利便性を生活に活かすことができるよう、地区のバリアフリー化に配慮した住環境を整備する。特に主要幹線道路沿道においては、市街地再開発事業等により土地の有効活用、良好な沿道景観の形成とともに、避難路や延焼遮断帯としての防災機能などにも配慮して、街路樹整備、建物の不燃化・共同化、オープンスペースの確保などを誘導する。

エ 拠点業務商業地

商業・業務・文化・レクリエーションなど様々な都市機能を活用した、市または地域の中心として美しい景観形成、安全に歩ける歩行空間の確保など、来街者にも配慮した住環境整備を促進する。そのため、市街地再開発事業や地区計画等により土地の有効利用や高度利用を進め、都心機能の強化と都市型住宅の供給を促進する。

オ 都市型・産業共存市街地

工場や倉庫などと共存できる職住近接の住環境形成を図るため、土地の高度利用を目指した都市型住宅の建設を促進する。

② ゾーン別整備の方針

ア 中心市街地

横須賀市の中心市街地としての活力をさらに創出していくため、既存住宅の高容積指定を活かした建替えに伴う中高層化を誘導し、都市型住宅の供給を促進する。

イ 谷戸地域の住宅地

周囲の豊かな自然環境との調和や景観に配慮し、狭隘道路の解消や急傾斜地の整備など防災対策を推進する。

ウ 海辺の住宅地

海への眺望及び海からの景観に配慮した住宅・住環境整備を誘導する。

エ 西地区の住宅地

西地区独自の魅力に配慮しつつ、生活利便性の向上を目指す。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 川間地区	2 山中町地区
面積	約 13.4ha	約 12.7ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	共同住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	川間地域	山中町地域

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	川間地区	山中町地区
面積	約 13.4ha	約 12.7ha
イ. 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	共同住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ. 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。
ニ. その他の特記すべき事項		
重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	川間地域(約 13.4ha)	山中町地域(約 56.4ha)

(新)

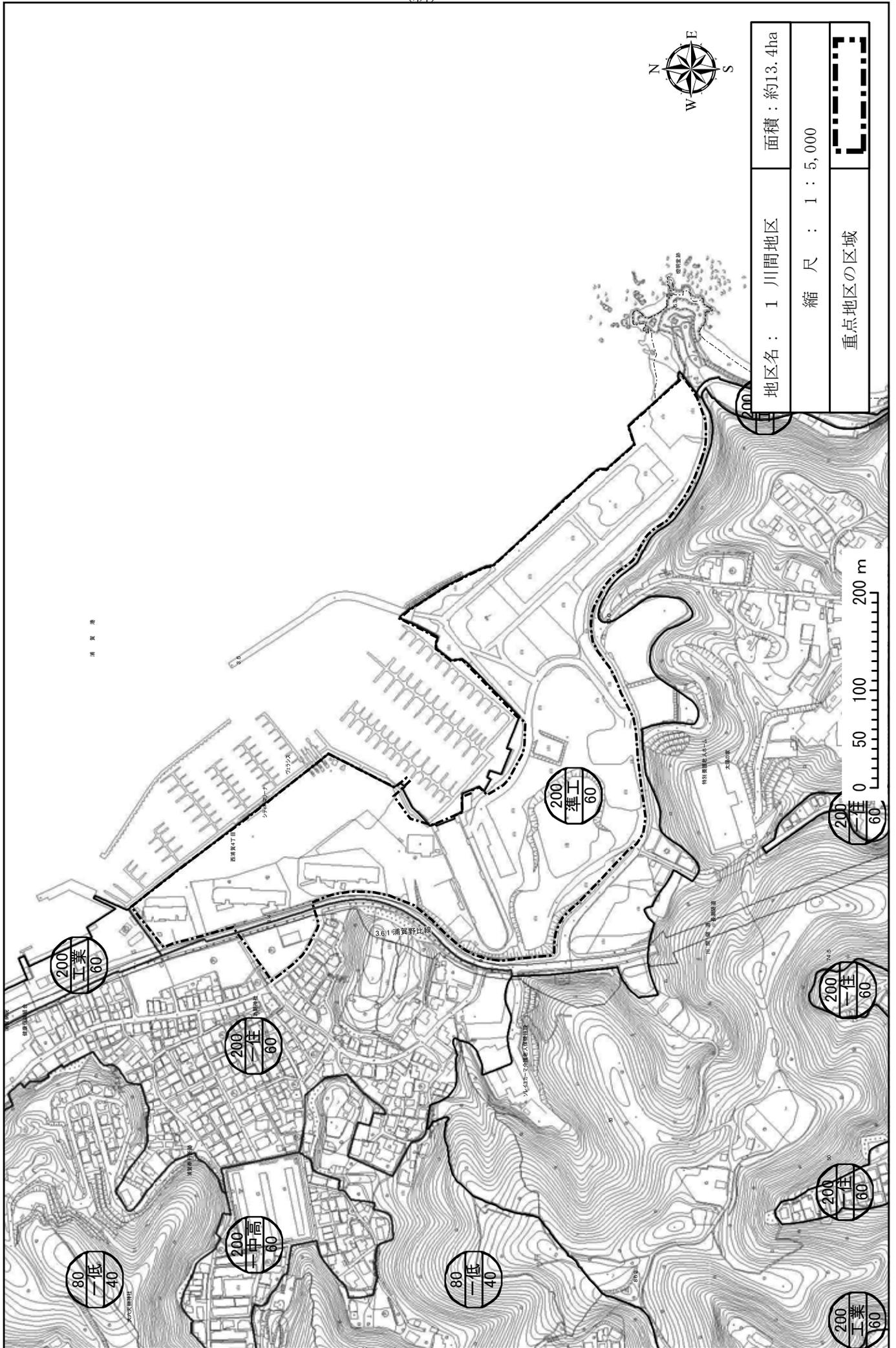
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	3 衣笠・長坂地区	4 佐島地区
面積	約 42.5ha	約 41.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	衣笠・長坂地域	佐島地域

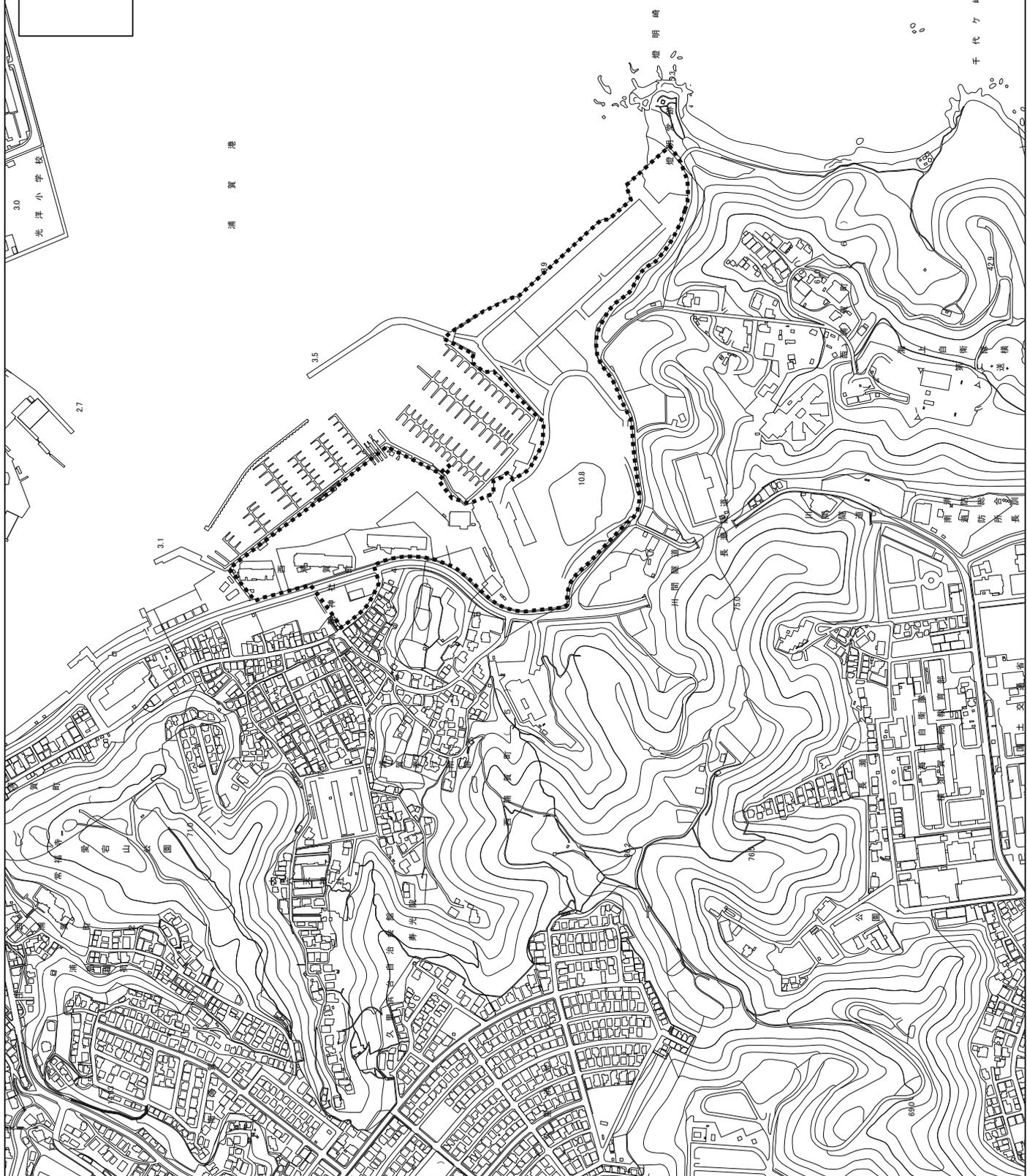
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	衣笠・長坂地区	佐島地区
面積	約 42.5ha	約 41.1ha
イ. 地区の整備又は開発の目標	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。	民間による開発事業の実施により、計画的な住宅地と基盤施設整備を一体的に進める。
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	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。	低層住宅、公園緑地等の土地利用を行う。
ハ. 都市施設、地区施設の整備方針	民間による計画的な開発により、地区内の街路、公園等の地区施設の総合的な整備を図る。	民間による計画的な開発により、総合的な整備を図る。
ニ. その他の特記すべき事項		
重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	衣笠・長坂地域(約 90.1ha)	佐島地域(約 41.1ha)

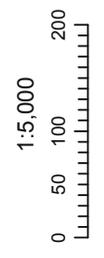
横須賀都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



重点地区概要図 〔川間地区〕



重点地区の区域	
路	現況施設 計画施設
下水道	現況施設 計画施設
公園	現況施設 計画施設
主な都市施設 (地区施設)	



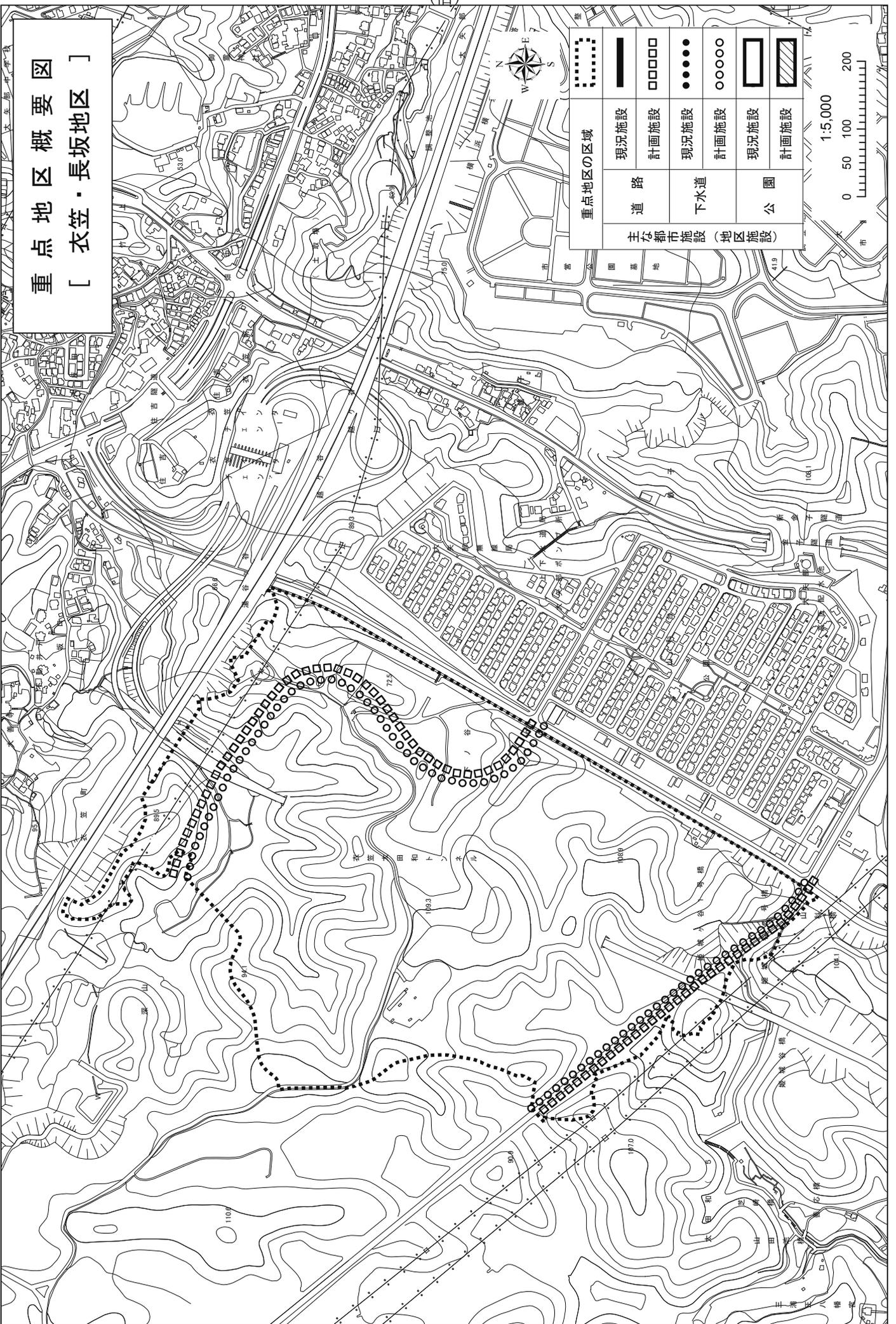
重点地区概要図 〔山中地区〕



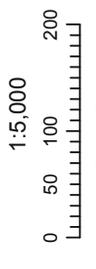
重点地区の区域		●●●●●	○○○○○	□	▨
道	路	現況施設	計画施設	現況施設	計画施設
主な都市施設（地区施設）		●●●●●	○○○○○	□	▨
	下水道	現況施設	計画施設	現況施設	計画施設
	公園	現況施設	計画施設	現況施設	計画施設

1:5,000
0 50 100 200

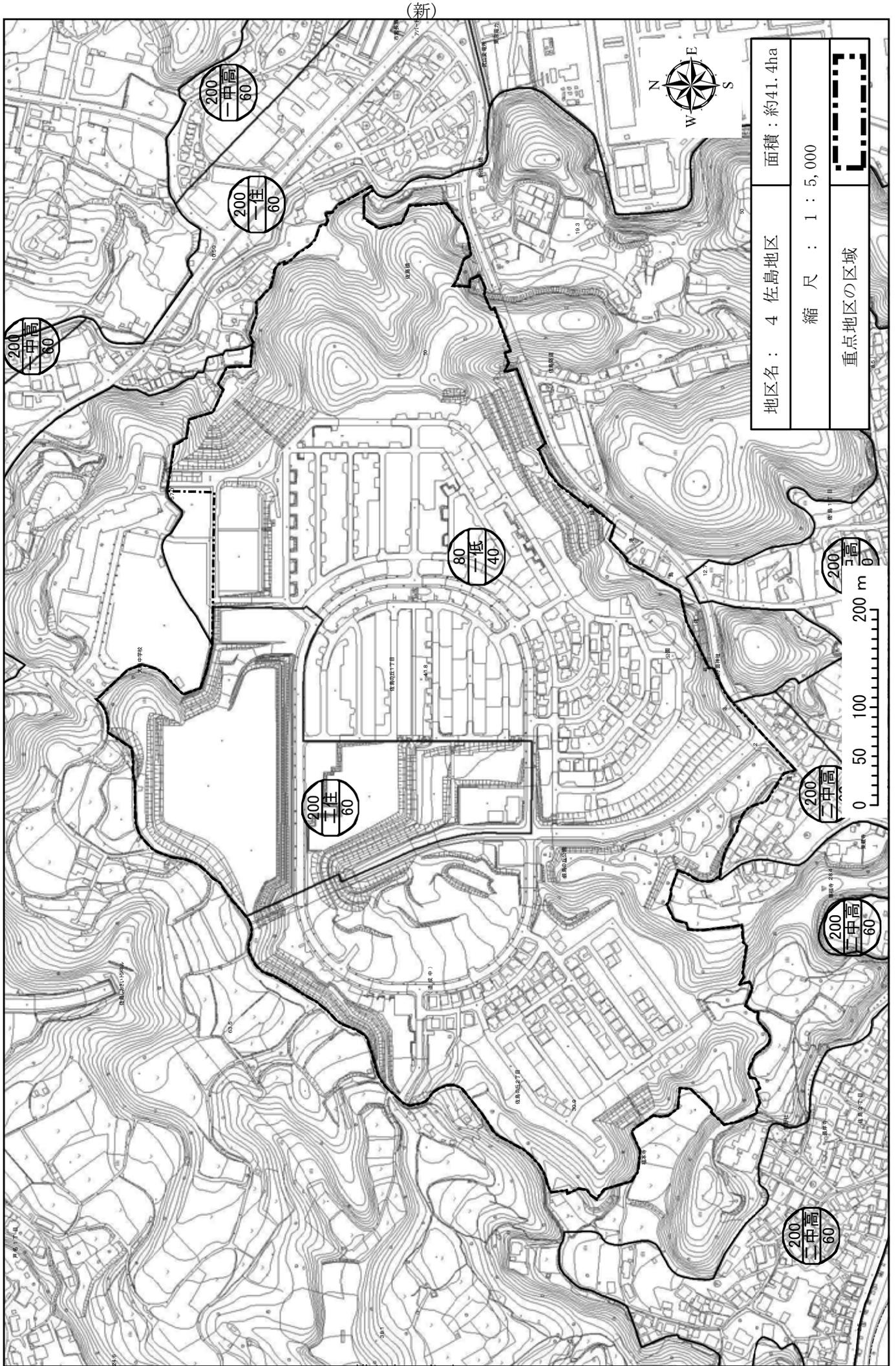
重点地区概要図
 [衣笠・長坂地区]



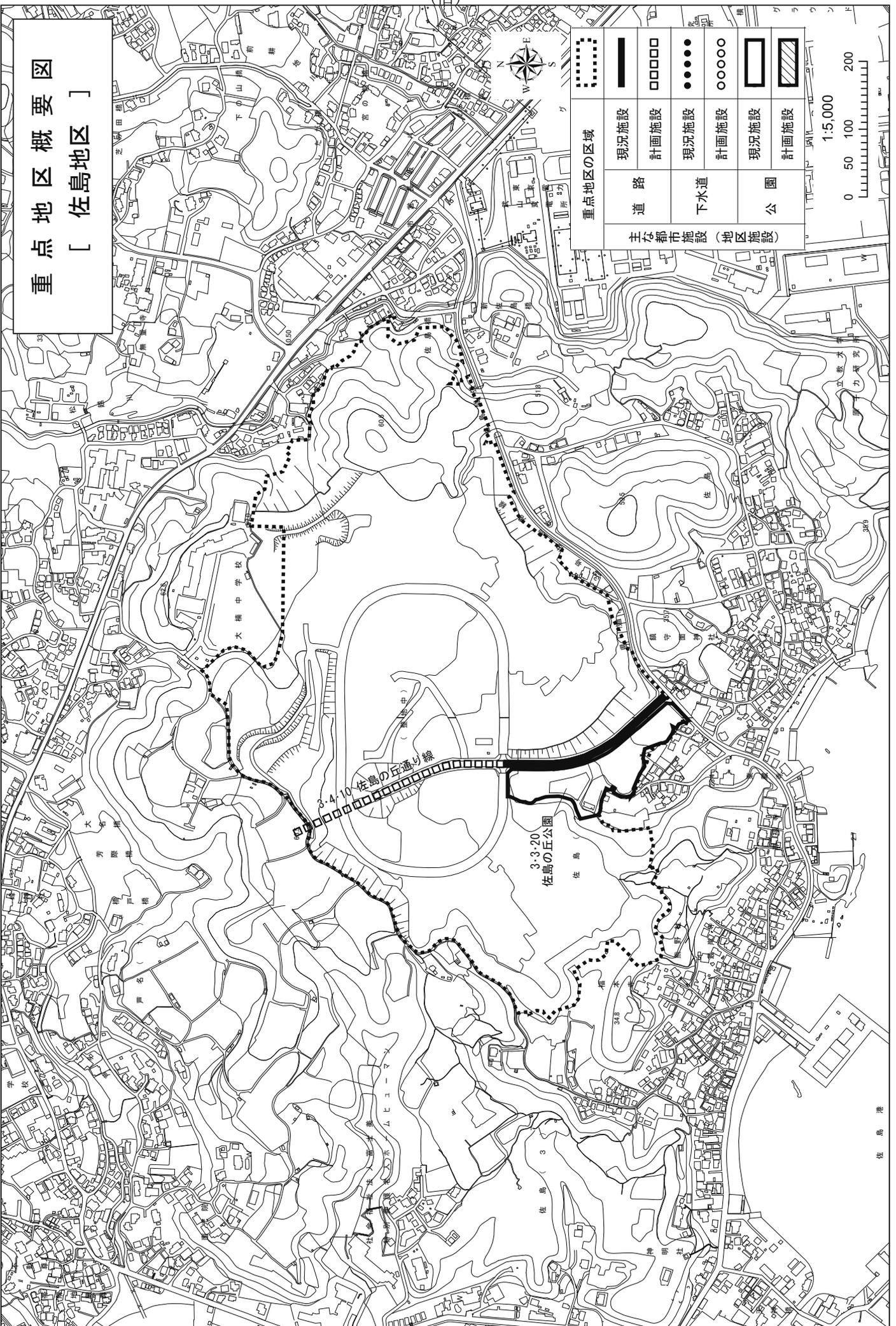
重点地区の区域	
●●●●●●	現況施設
□□□□□□	計画施設
●●●●●●	現況施設
○●●●●○	計画施設
□□□□□□	現況施設
▨▨▨▨▨▨	計画施設
主な都市施設（地区施設）	
—	道
○	下水道
□	公園



横須賀都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



重点地区概要図 〔佐島地区〕



重点地区の区域	
●●●●●	現況施設
○○○○○	計画施設
●●●●●	現況施設
○○○○○	計画施設
□	現況施設
▨	計画施設
主な都市施設（地区施設）	
—	道
—	下水道
□	公園

1:5,000
0 50 100 200
[Scale bar]

