

# 04 まちの面的整備

## 1 大規模な市街地整備の方法

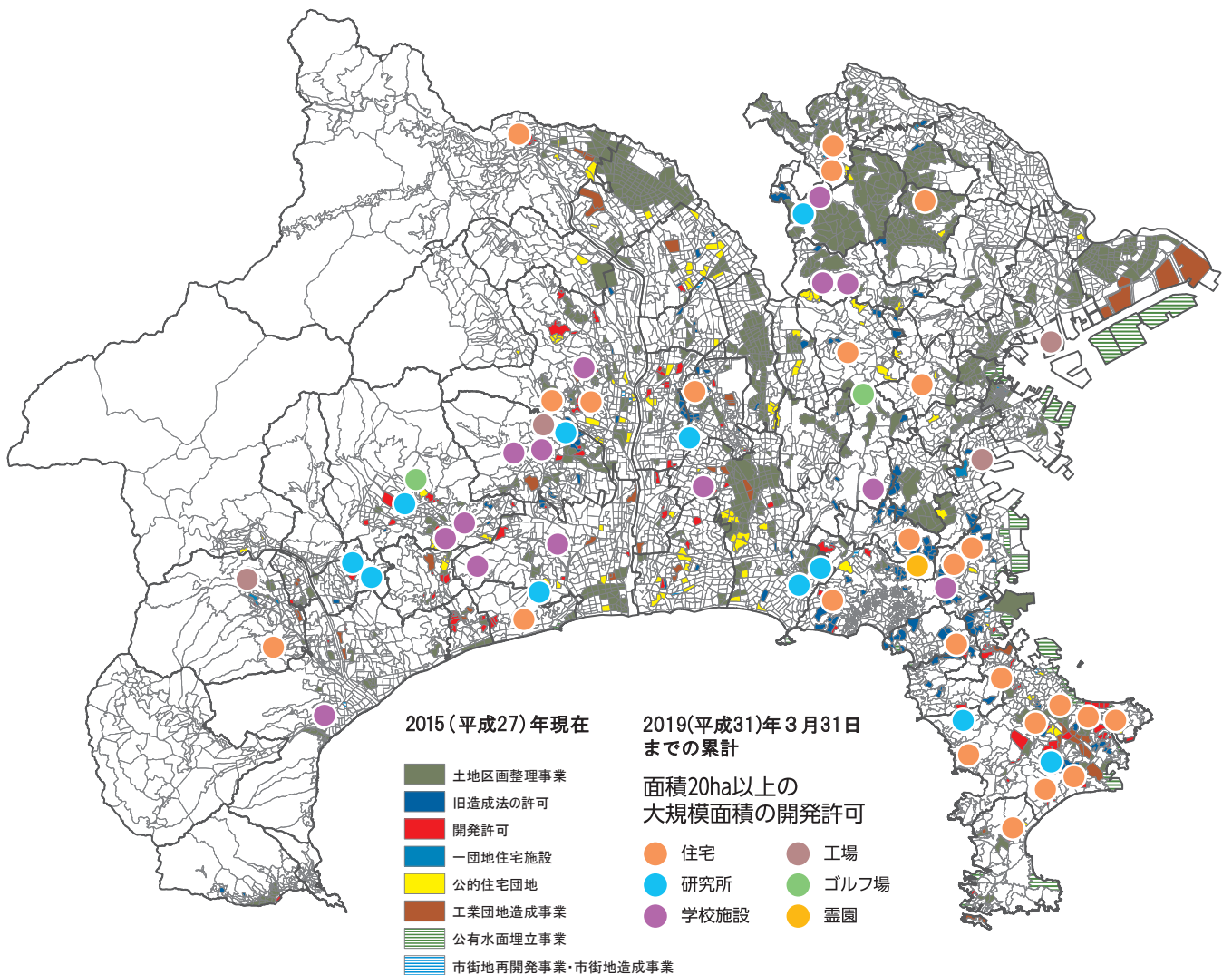
神奈川県では高度経済成長期に、急激に人口が増加しました。人口の急増とともに産業が集積し、既成市街地では道路・公園などの整備の遅れ、木造住宅の密集地域や住宅と工場の混在など、住環境の悪化や災害に弱い地域が発生しました。郊外部でも、ミニ開発などにより、無秩序な市街地が形成される例がみられました。

こうした課題に対し、道路や公園など基幹的な都市施設を一体的に整備して居住環境を改善し、計画的な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業や

市街地再開発事業など、様々な事業手法が制度化されてきました。また、「線引き制度」と併せて、一定面積以上の開発行為にあらかじめ県知事の許可を義務づける開発許可制度により、水準の低い宅地造成を防止した市街地整備が行われてきました。

土地区画整理事業は、まちの面的整備の代表的な事業手法で、道路、公園などの公共施設整備とそれに伴う宅地や工業用地などの計画的な供給を目的としています。

## 大規模に面整備された地区の分布



\*該当する事業の区域が小ゾーン面積の50%を超える場合に、その事業に該当するものとみなしています。

## 2 地区の整備

面的整備の主な方法には、市街地再開発事業、土地地区画整理事業、特定土地地区画整理事業、開発許可による宅地造成、新住宅市街地開発事業、公有水面埋立事業、一団地の住宅施設、工業団地造成事業、

流通業務団地造成事業などがあります。地区の整備を事業として実現する方法のほかに、都市計画として地区のルールを定める方法「地区計画」と、住民が地区のルールを作り、これを合意する方法「建築協定」があります。

### 地区計画

地区計画は 1980（昭和 55）年5月に創設されました。地区計画は、地区の特性に応じ、生活道路、公園などの地区施設と建築物の用途、形態、敷地などに必要な事柄を一体的、総合的に定め、その内容に沿っ

た建築行為や開発行為を誘導、規制する方法です。

県内では、横浜市の能見台地区で最初に定められ、2020（令和 2）年4月1日現在、458 地区で定められています。

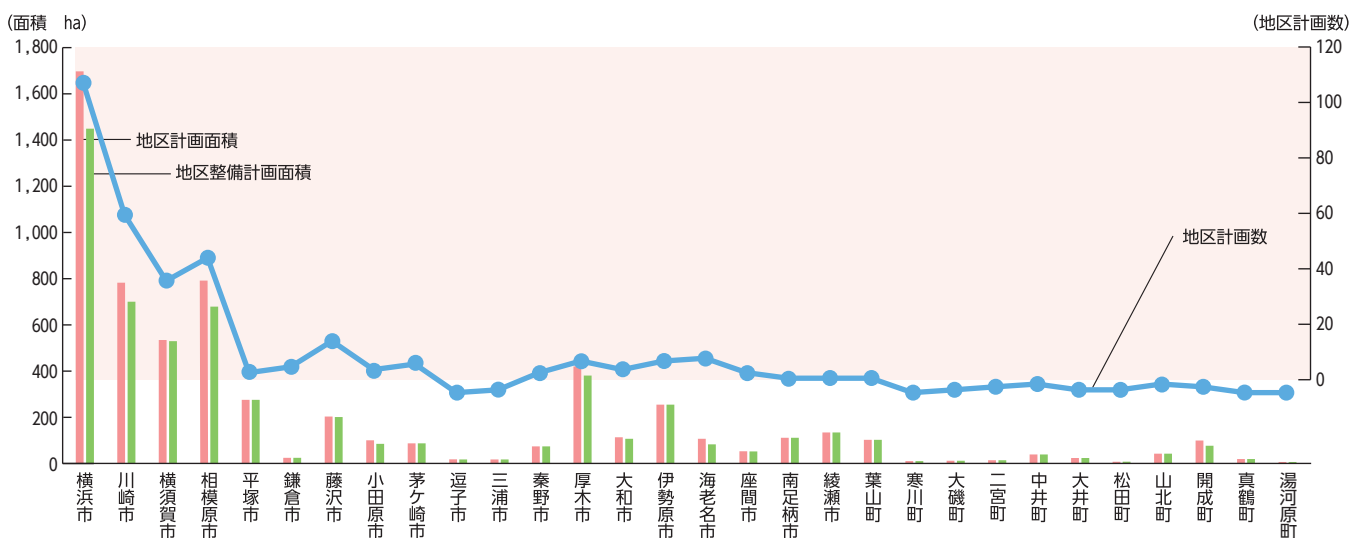
かながわの都市計画のあらまし（令和 2 年度）、神奈川県都市整備年報 2019（神奈川県 都市計画課）より

### 地区計画の区域内における制限の特例

- 誘導容積型……地区整備計画で、公共施設未整備段階の暫定容積率と公共施設整備後の目標容積率を明示し、土地の有効高度利用を誘導
- 容積適正配分型…用途地域の指定容積範囲内で、地区計画区域内の容積を配分し、土地の合理的利用を促進し良好な環境形成や保護を図る
- 高度利用型……適正な配置・規模の公共施設を備えた土地の区域について、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接し有効空地を確保し容積率制限、斜線制限を適用除外、高度利用と都市機能の更新を図る
- 用途別容積型……都心周辺部等の住商併存地域で住宅供給促進のため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する
- 街並み誘導型……区域の特性に応じた街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図る
- 立体道路制度……道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことで、良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進する
- 地区計画農地保全条例制度…まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、農業と調和した良好な居住環境を確保するため、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる

### 地区計画の決定状況

2016(平成28)年 3 月 31 日現在



平成 27 年 都市計画基礎調査 神奈川県都市整備年報 2016（神奈川県 都市計画課）より

### 建築協定

建築協定は、市町村の条例で定められた対象地域内で、地区の特徴、特性を保ち、さらに強化しようとする住民が、自主的に建築制限を取り決め、これを運営しようとする際に、建築基準法の一般的な制限を上回る協定として、地区の土地所有者全員の合

意のもとに取り決めるものです。建築協定の制度は 1950（昭和 25）年、建築基準法とともに発足し、県内では、横浜市の福富町通建築協定が最初で、2019（令和元）年 11 月現在、414 地区で協定が締結されています。

神奈川県都市整備統計年報 2019（神奈川県 都市計画課）より