

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 年 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

本市も人口減少局面を迎え、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。また、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。

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続けていくために、市民生活の基盤である住宅市街地が、魅力を持ち続け、安心して快適に暮らすことができる環境である必要があり、さらに、横浜の魅力や活力を創造していくために、市民、事業者や行政などが協働して、良好な住まいの確保と住環境の形成の実現を進めていく。

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、道路・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等地域住民の暮らしやすさの向上や、円滑な移動手段の導入

等により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や、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、若い世代をはじめさまざまな世代が「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よ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、現在と比べ都市の活力が低下する中、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ことで、人々に選ばれる業務・商業地を実現する。

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、公園等の都市基盤の整備、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 みどり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

入居者の高齢化等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。