

横浜国際港都建設計画

住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

住宅市街地の開発整備の方針 新旧対照表

新	旧
<p><b>1 策定の目的</b></p> <p><u>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、良好な住宅地市街地の開発整備を図ることを目的とする。</u></p> <p><u>「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」の都市計画決定権限が平成24年4月に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の都市計画決定権限が平成27年6月に本市へと移譲されたことから、地域の自主性及び自立性を高めるという法改正の趣旨を踏まえ、以前にも増して、独自性と総合的な視点をもった都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが求められる。</u></p>	

## 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

少子高齢化や社会経済のグローバル化、環境問題の進展など、社会全体が大きな転換期を迎えている。人口については、市全体では増加傾向にあるものの、減少している地域もあり、特に、郊外の計画開発地や大規模団地等では、少子高齢化と人口減少が進み、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。

こうした中、今後も人々を惹きつけ発展し続けていくために、市民生活の基盤である住宅が、魅力を持ちつづけ、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、持続可能なまちを目標に、良好な住まいと住環境を実現する。

#### ② 良好な住まいと住環境の確保等に係る目標

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、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。

## 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 住宅市街地のあり方

非「成長・拡大」時代を迎え、少子高齢社会の本格化、循環型社会の要請など、地域社会全体が成熟型へ移行するなか、住宅ストックの活用や適正な更新により、住宅市街地の不燃化・耐震化を図り、基礎的な安全性能を全市的に確保する。

また、地域ごとで異なる人口成熟・減少の動向や多様な居住環境ニーズ、地域活動等を踏まえ、景観・歴史など良質な地域環境を備えた地域では、居住環境の維持・向上を図り、老朽住宅等の密集する地域では基盤等を含めた住宅市街地全体の更新を行うなど、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

地域の個性や特色に応じた魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、将来の人口減少社会の到来にあっても選択されうる住宅市街地の形成を目指す。

#### ③ その他

ア 高齢者居住や住宅市街地の基礎的安全性の確保など全市的な課題を除き、地域ごとに異なる動向や課題に対し、地域活動との協働により地域の将来像を考え、地域の個性や特色を活かした住宅市街地づくりを進める。

(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魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な居住環境を確保することにより、人口減少社会の到来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、市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定などを活用しつつ、それぞれが目指す地域像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導し、既存の住宅市街地を中心にコンパクト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・商業等と高規格な住宅が適切に共存した土地利用を促進する等、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、圏域の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、建築協定や景観協定、地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。また、緑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

イ 高齢社会に対応し、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるような住宅市街地づくりを進める

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定などを活用しつつ、それぞれが目指す地域像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導し、既存の住宅市街地を中心にコンパクトなまちづくりを進める。

ともに、生活支援機能の充実や、拠点駅との交通の確保に努める。

駅から離れた大規模な住宅団地においては、緑豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に位置する主要なバス停周辺等に商業、医療、地域交流、子育て支援等の生活支援機能の集約を図るとともに、都市基盤の再構築を進め、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。

### **イ 低炭素な住宅の供給**

省エネルギー型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などの温暖化対策を促進する。

### **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。

## **② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項**

既成住宅市街地については、人口動態や地域の実情に応じた更新・整備を図る。

ア 横浜都心及び新横浜都心周辺で人口減少が想定される地域では、高齢者居住の支援等や防災性の向上などの視点を中心に、利便性と安全性を備えた住宅市街地の形成、維持、再生を図る。(丘の上の低・中低層住宅地、高密複合市街地、駅周辺複合市街地、一般複合市街地)

イ 工業系の地域では、産業系土地利用を基本とし、共同住宅等の立地の抑制を図り、住工が混在する地域では、相互に調和し共存できる市街地の形成を図る。(工業・準工業地域)

**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**

住宅団地においては、リニューアルや建替え、生活支援機能の集約・再編等の再生を図りながら、多世代が安心して暮らせる住環境を整備する。

**ク 持続可能な住宅地モデルプロジェクトの推進による住環境整備**

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「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」に取り組む。

**ケ 空き家対策の推進**

空き家の管理不全の防止や専門家等と連携した流通・活用の促進等を図るため、総合的な空き家対策を推進する。

**③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項**

老朽住宅等の密集する地域では、木造住宅等の不燃化の建替や共同住宅の建替等により住宅市街地の更新を行う

**④ その他良好な住宅市街地の整備又は開発に関して特に必要な事項**

ア 郊外に多い建築後20年以上を経過した大規模中層住宅団地において、既存の良質な環境を維持しつつ、ストックの適正な更新等により、再生を図る。

イ 郊外の計画開発地のうち今後の人口減少が予測される地域では、密度低下を生かし、空家活用や地域コミュニティの力により、生活利便性の維持・向上を図りつつ、潤いとゆとりにあふれる住環境の更なる充実を図る。(郊外低層・中低層住宅地、公的共同住宅地区、民間宅地開発地区)

ウ 今後の人口増加が予測される地域では、人口増加による成長を適切に制御し、地域の特性に相応しい建築を誘導しつつ、機能性、利便性に優れたライフスタイルの実現を目指し、良質な住宅ストックの形成を図る。(都心近接複合住宅市街地、郊外拠点駅周辺市街地、郊外駅周辺一般複合市街地、郊外幹線道路沿道市街地、区画整理地区、民間共同住宅地区)

**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。

**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。