

I 住宅市街地整備の基本的な考え方

(1) 地域の特性に応じたまちづくり及びこれと連携した住宅施策展開の必要性

- 横浜市は、起伏に富んだ地形をベースに個性ある多様な地域から構成されています。これらの地域の特性に応じたまちづくりの推進とそれと連携した住宅施策の展開が必要です。
- 例えば、開港以来の都心部、その周辺部の旧市街地、近年に開発された内陸部の市街地を比べると、その歴史的特性や市街地の景観特性などにおいて全く異なる性格を持っています。また、丘陵地なのか平坦地なのかといった地形的条件、道路・公園等の整備水準の程度、地区の大部分が住宅であるのか、住宅と店舗や工場などが混在しているのか、といった土地利用の状況などによって、それぞれ異なる地域特性を有しています。
- そして各地域は、これらの地域特性に応じて、まちづくりにおける固有の課題も抱えています。具体的には、都心・都心周辺部の旧市街地では密集した木造住宅の老朽化や不十分な基盤施設などの問題、郊外部では道路・公園等の基盤が未整備のまま市街化が進行している問題などがあげられます。
- このため、現在良好な住宅・住環境を形成している地域にあってはその保全・育成に努める一方、現にまちづくりの課題を抱えている地域にあっては、その改善を図りながら、良好な住宅市街地を形成していくなど、地域ごとの特性や問題に応じた対応方を講ずることが必要です。

(2) 類型別市街地整備の方向に基づく施策の推進

- そこで、このような問題に対処していくため、地形や土地利用の状況、将来の都市構造等を踏まえ、横浜の住宅市街地を9つに類型化し、その類型ごとに将来の住宅市街地像と住宅市街地の整備の方向を示します。
- ここで想定した市街地像や整備の方向を1つの指標として、今後「きめの細かなまちづくりの推進」や「地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給」など、方針別の各種施策を展開するなかで、各地区の望ましい住宅市街地像を確立していくことが必要です。
- また、住宅市街地像の確立にあたっては、市民が安心して住み続けられるよう、災害に強いまちづくりに配慮しながら、「ゆとりある住まいの実現」「安全で快適な住まいよいまちの実現」「豊かな暮らしの実現」の3つの基本目標に沿った市街地整備を進めていくことが望まれます。

(3) 重点供給地域における事業の展開

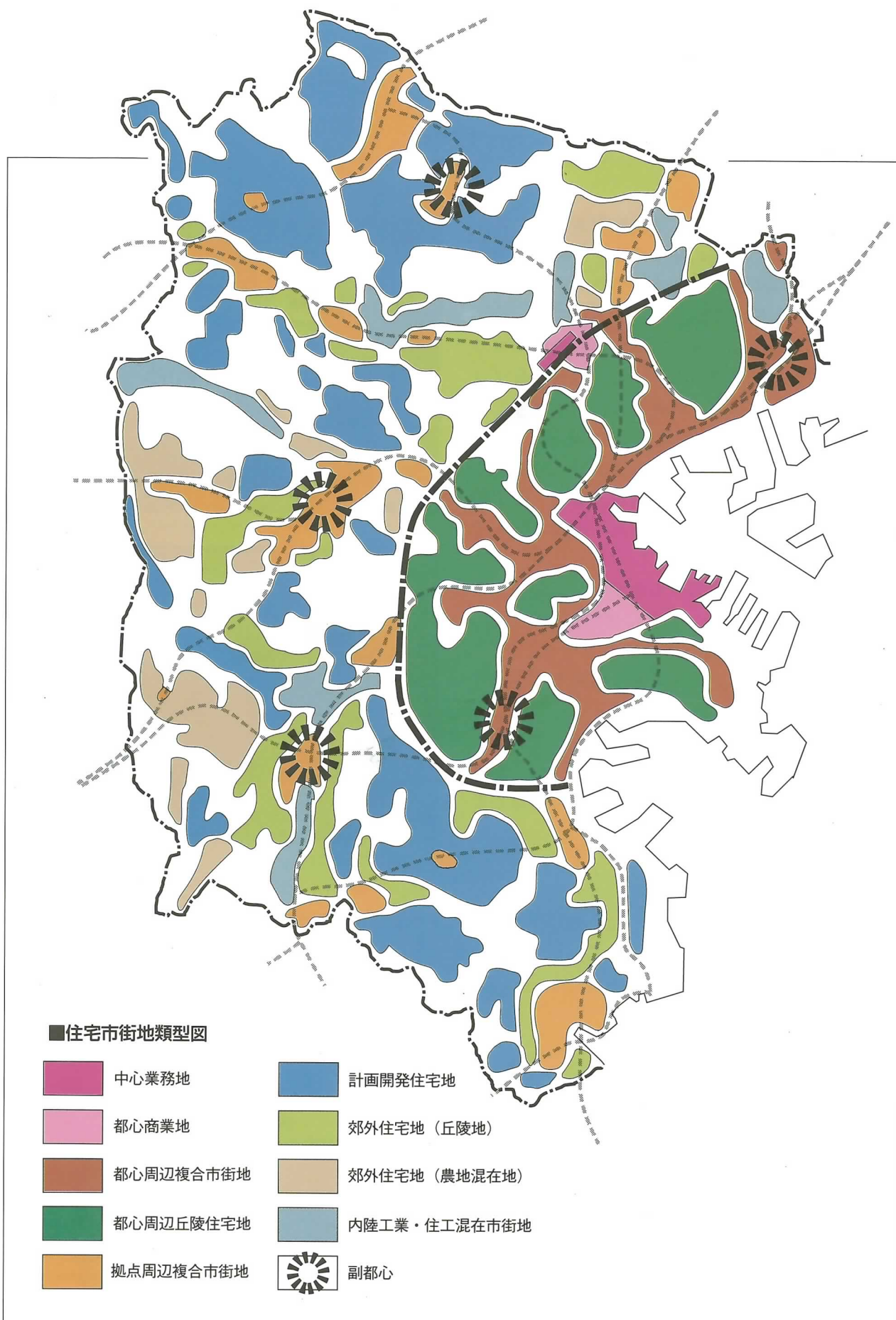
- また本章では、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（略称：大都市法。昭和50年法律第67号）」に基づく供給計画（供給フレーム及び重点供給地域）を掲げています。
- 重点供給地域では、良好な住宅・住宅地供給を推進するため、積極的な事業の展開を図ります。

2 住宅市街地の類型

- 住宅市街地整備の基本的な考え方を踏まえ、横浜の住宅市街地をその特性に応じて次のとおり9つに類型化し、類型ごとに現状と課題、将来の市街地像と住宅市街地の整備の方向を示します。
- 具体的には、ゆめはま2010プランにおける土地

利用計画との整合を図り、都心・都心周辺部、郊外部という地域区分及び拠点などの将来都市構造や、将来土地利用、地形を考慮して類型化しています。ただし、住宅市街地整備という観点から、法令により住宅地形成の不可能な区域は除外しています。

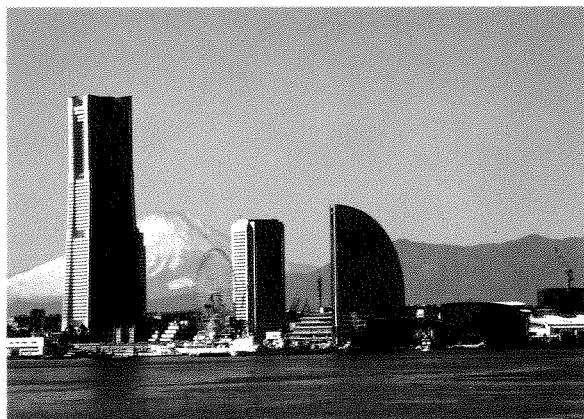
市街地類型		概 要	市街地整備の方向
都心・都心周辺部	中心業務地	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心部や新横浜都心部のうち、商業・業務に特化した地区。 ● 業務地としての基盤は整備済。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 面的プロジェクトと連携した住宅供給の推進 ● 良質で多様な都心型住宅の供給促進 ● 都心にふさわしい魅力的な環境の形成
	都心商業地	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心部や新横浜都心部のうち、中心業務地以外の住商混在地。基盤整備水準は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 商店街整備等とあわせた住宅供給 ● 良質な都市型住宅供給と居住機能の保全 ● 高齢者・障害者等の居住継続支援等
	都心周辺複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心周辺部の住商混在地で主に平坦部の既成市街地。基盤水準の低い高密市街地が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地整備とあわせた住宅供給の推進 ● 居住水準向上と良質な都市型住宅供給 ● 高齢者・障害者等が安心して生活できる環境整備
	都心周辺丘陵住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ● 都心周辺部のうち都心周辺複合市街地以外の地区で丘陵部の住宅地。道路・公園等が不十分。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な住宅・住環境の保全・育成 ● 生活基盤施設等の整備の推進 ● 高齢者・障害者に配慮した住宅・住環境の改善
郊外部	拠点周辺複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外部のうち、副都心・地域拠点を含む住商混在市街地。基盤未整備で密集地区が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 拠点形成のための基盤整備の推進 ● 再開発等と連携した都市型住宅の供給 ● 日常生活の総合的な機能集積等
	計画開発住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外部のうち、土地区画整理事業等により計画的に開発された住宅地。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な住環境の保全・育成と住宅の維持管理・保全等 ● 老朽住宅団地の建替の推進 ● 市営住宅の適切な管理の推進
	郊外住宅地（丘陵地）	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外部の一般住宅地で、斜面地を主体とした住宅地。斜面緑地の減少や不十分な道路の問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 斜面緑地の保全と急傾斜地の開発規制 ● 地形等に調和する住宅開発の誘導 ● 定住性の高い良質な住宅の建設誘導 ● 生活基盤施設等の整備の推進
	郊外住宅地（農地混在地）	<ul style="list-style-type: none"> ● 郊外部の一般住宅地で、平坦地を主体とした住宅地。農地が多く無秩序な市街地の恐れあり。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 基盤整備の推進と宅地化農地の誘導 ● 生産緑地の保全・活用 ● 良質なファミリー向け住宅の供給
内陸工業・住工混在市街地		<ul style="list-style-type: none"> ● 内陸物流地及び内陸工業地。土地利用の純化、または工場と住宅の適正な混在・調和が課題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途混在の防止と工業用途への純化 ● 住工混在地区における住環境の改善 ● 工場跡地の土地利用転換による住宅供給



3 類型別市街地整備の方向 ① 中心業務地

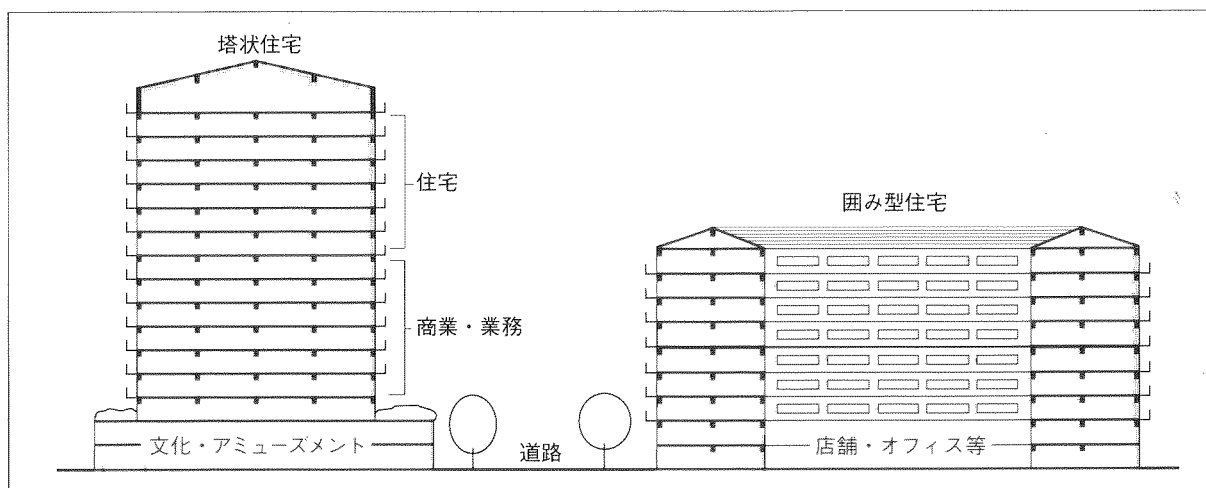
【現状と課題】

- 横浜の中心業務地は、横浜駅周辺地区、関内地区をはじめ、海に面した山下公園周辺地区など、多様な都市景観を持つ魅力的な市街地が形成されています。
- 都心臨海部では、みなとみらい21地区やヨコハマポートサイド地区をはじめ大規模なプロジェクトが進行し、21世紀の到来に向けた横浜の新しい市街地が形成されつつあります。
- また、新横浜地区においては、新しい横浜の都心の位置づけの中で、業務・商業・研究開発機能をはじめとした諸機能の集積が進んでいます。
- 今後は、これらの新市街地を中心に就業人口の増加が予測され、これに伴い、職住近接、生活サービス機能の享受等のメリットから、住宅立地のポテンシャルが一層高まるものと思われまます。
- 中心業務地においては、業務核都市横浜の中核として業務・商業機能を集積しつつ、それを支える居住機能の立地を計画的に誘導していく必要があります。



【将来市街地イメージ】

- 中心業務地においては、プロジェクトにより、以下のような多様な都心型住宅が立地する市街地の形成をめざします。



【市街地整備の方向】

①面的プロジェクトと連携した住宅供給の推進

- みなとみらい21地区やヨコハマポートサイド地区等の都心臨海部における面的プロジェクトと連携しつつ、良質な都心型住宅の供給を推進します。
- 各プロジェクトごとに住宅供給の方針を定めるなど、計画的な住宅供給を推進します。

②良質で多様な都心型住宅の供給促進

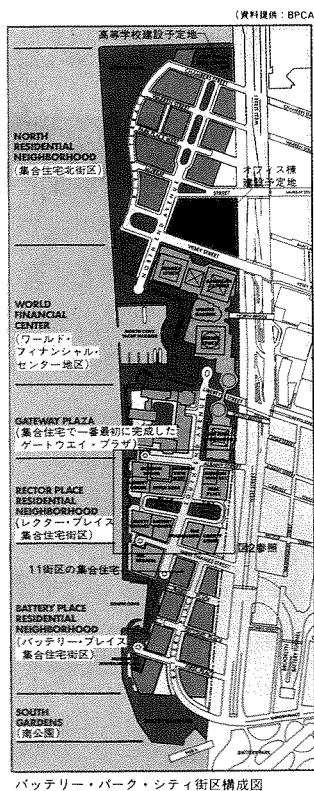
- 住宅供給においては、様々なライフスタイルの人々の居住に対応できる多様な住戸タイプの供給を進めます。
- また、公社や公団の賃貸住宅など、都心居住のニーズに応じた魅力的で機能的な住宅の供給を誘導します。

③都心にふさわしい魅力的な環境の形成

- 都心の中心業務地においては、ゆとりある道路空間や水辺を活かした公園の整備、歴史的建造物の保全活用など、横浜の顔にふさわしい質の高い都市空間の創出が進められています。
- このため、住宅供給にあたっては、周辺環境との調和や統一感のあるまちなみ形成に配慮しつつ、多様な建築形式を採用し、変化に富んだ魅力的な市街地環境の形成を図ります。
- また、景観や街並みの向上を図るため、屋上緑化や公開空地の緑化などを推進します。

■都心型住宅の事例（バッテリーパークシティ（ニューヨークマンハッタン））

- ・バッテリーパークシティは、ハドソン川沿いのロウアーマンハッタンの埋立地に開発された複合都市であり、開発はマスタープランとデザインガイドラインに基づいて行われた。
- ・バッテリーパークシティは、ワールド・フィナンシャル・センター、ゲットウェイ・プラザ、レクター・プレイス、バッテリー・プレイスの4つの地区により構成されている。
- ・その中のレクター・プレイスは、4つの街区に低・中・高層の集合住宅が12棟建ち並ぶ居住地区であり、独身自由業者や共稼ぎ夫婦ファミリーと多様な人々が居住している。
- ・街区には各建築物の居住スペースの採光が保証されるようにオープン・スペースが確保されており、住宅は街区の四周に配置されている。また、集合住宅の形態は、中廊下式かセンターコア式を採用しており、住戸は50～135㎡のユニットになっている。
- ・街区内の建築物は相互にウォーターフロントへの眺望を遮らないように東から西へと高さが低くなるように配慮されている。容積率が1,000%を超えるものでも30階程度に抑えられている。



バッテリー・パーク・シティ街区構成図

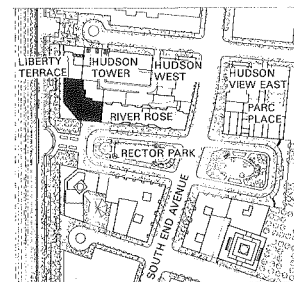
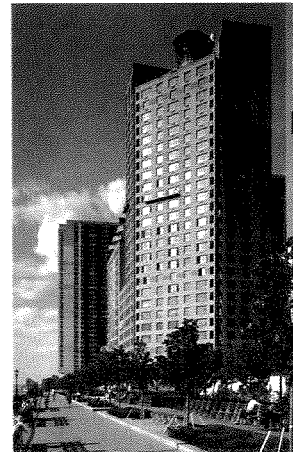


図2 レクター・プレイス集合住宅配置図



② 都心商業地

【現状と課題】

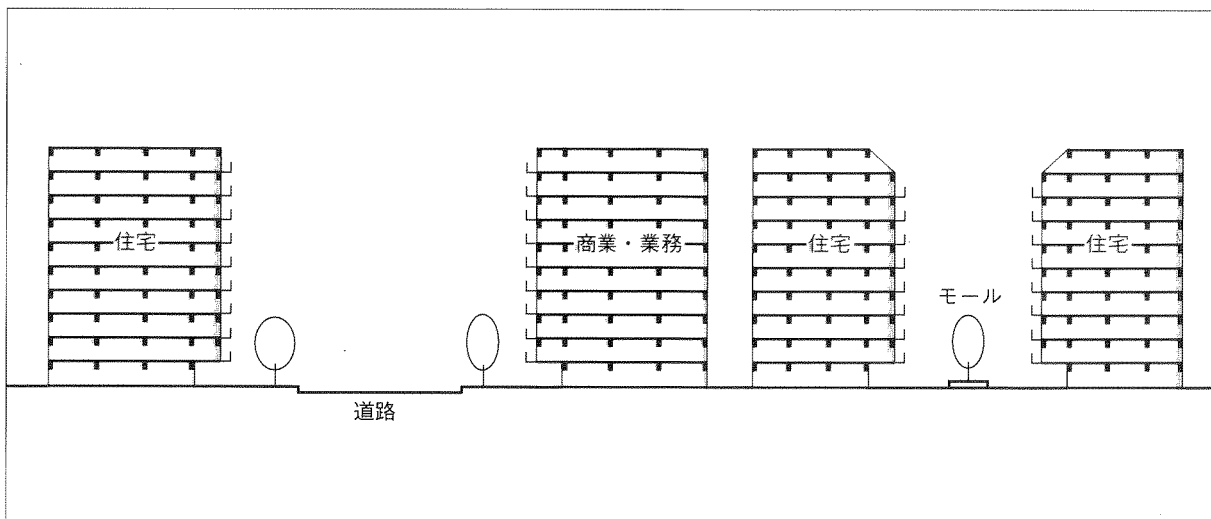
- 中心業務地に隣接する都心商業地では、基盤が概ね整備され、非住居系土地利用が進行しています。また、老朽化した公的住宅の立地も見られます。
- その後背部の市街地においては、伊勢佐木町や元町などの魅力的な商業地が形成されている一方、基盤整備水準が低く、地域商業や地域コミュニティが停滞している地域も多く見られます。
- このような地域においては、臨海部の開発に伴う都市型住宅需要の増加により、商業機能と居住機能の無秩序な混在による相互の機能低下が危惧されます。
- そこで、都心商業地においては、老朽化した公的住宅の建替や商店街整備に合わせた良質な都市型住宅の供給を誘導しながら、職住が近接したバランスある地域社会の形成を図る必要があります。

- また、敷地の共同化等による土地の高度利用を推進するとともに、店舗の魅力化・個性化、歩行者空間の充実等により、まちの活性化を進めていくことも重要です。



【将来市街地イメージ】

- 都心商業地においては、商業系用途を主体とした中高層の複合市街地の形成をめざします。
- 街区や通りにより、用途や形態の特徴が異なることが想定できます。



【市街地整備の方向】

① 商店街整備や公的住宅団地の建替と合わせた住宅供給

- 商店街整備事業や再開発事業等の事業手法を積極的に活用し、店舗の共同・協調化による土地の高度利用を誘導しつつ、住宅供給を図り、商業機能の回復・向上を推進します。
- また、老朽化した公的住宅においては、周辺と一体となった建替を推進し、周辺環境と調和した良好な街区環境の形成を図ります。

② 良質な都市型住宅の供給と居住機能の保全

- 職住近接を実現し、市民の都心居住を支援していくため、ヨコハマ・りふいんなど、民間との連携により、ゆとりある規模の都市型住宅の供給を促進します。

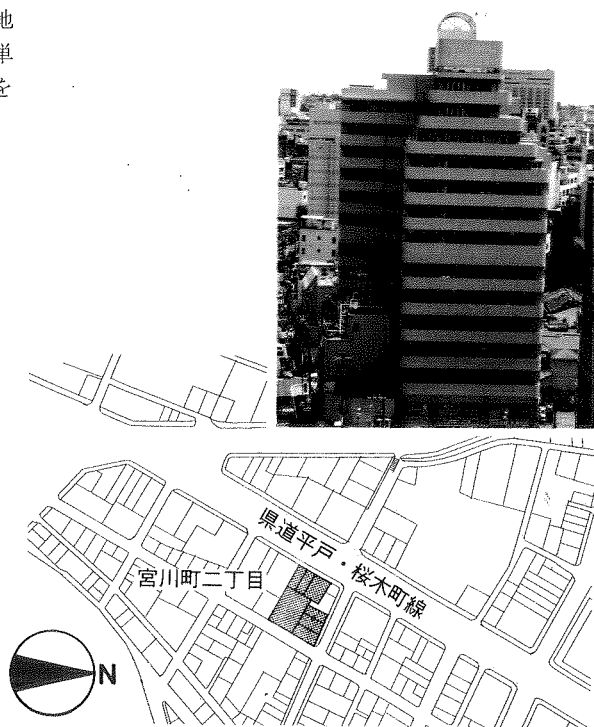
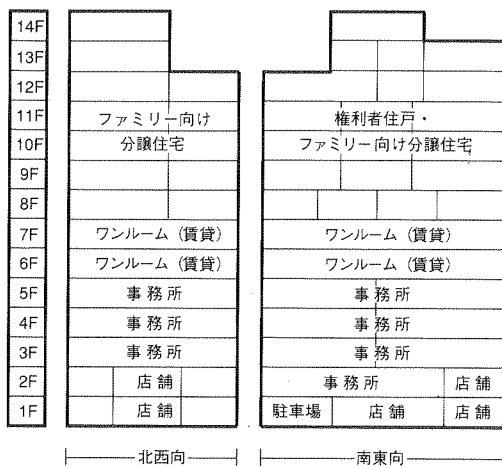
- まちづくりの中で市街地環境設計制度や用途別容積型地区計画等の活用により、良質な都市型住宅の建設を誘導するとともに、居住機能の保全を図ります。

③ 高齢者・障害者等の居住継続支援と福祉のまちづくりの推進

- 建築物等の共同建替において、建替時の仮住居の確保や住み替え助成など、高齢者・障害者や従前居住者の居住継続を支援します。
- 公共施設や民間施設における高齢化対応をはじめとした福祉のまちづくりを推進します。

■ 既存市街地における公的住宅の供給事例(宮川町2丁目地区優良再開発建築物整備促進事業(横浜市))

優良再開発建築物整備促進事業により、複数の敷地を共同化し、公的住宅を供給した市内の事例で、単身向け、ファミリー向け住宅に、オフィス、店舗を備えた複合ビルである。



(協力：神奈川県住宅供給公社)

③ 都心周辺複合市街地

【現状と課題】

- 横浜市では、比較的コンパクトな都心を囲むように住宅を主体とした複合市街地が形成されています。このような市街地では、都心等への交通利便性に恵まれているものの、市街化して30年以上を経過し、住宅の老朽化や機能の低下、道路等の基盤施設の不足、木造住宅の密集や狭小な敷地等、住環境上の問題を抱える地区が少なくありません。
- また、賃貸住宅に居住する高齢者世帯の増加や中堅ファミリー層の転出等が生じており、一部では、人口減少、地域コミュニティや地域商業の停滞が見られます。
- 都心周辺複合市街地においては、土地の高度利用を図りつつ、市街地の修復・更新を進めていく必要があります。

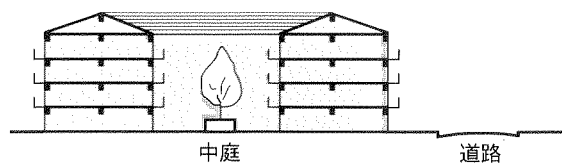
- また、魅力的で質の高い都市型住宅の供給により、ファミリー層の定住を促進するとともに、高齢者・障害者等が安心して生活できる住宅・住環境の整備を進めていくことが必要です。



【将来市街地イメージ】

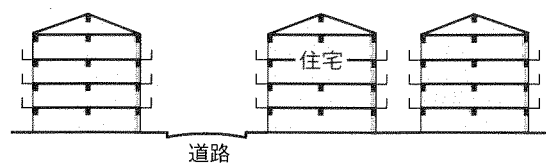
- 都心周辺複合市街地においては、住宅を主体とした中層の複合市街地の形成をめざします。
- また、街区や通りにより以下のような多様な市街地の形成が想定できます。

■中庭型集合住宅地タイプ



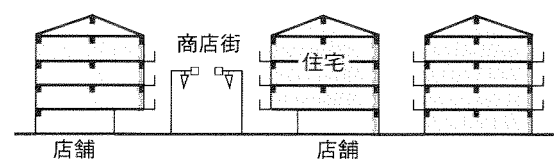
地区や街区ごとに建替等のルールがつけられ、ルールに基づいて共同化や協調化が行われて形成される住宅地

■一般集合住宅地タイプ



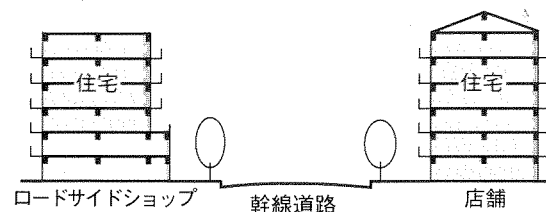
敷地規模が比較的大きな場所で、個別建替や共同建替により形成される一般的な住宅地

■路線商店街タイプ



低層部に生活関連施設等の店舗を備え、中層部にオーナーの住宅や賃貸住宅を持つ路線型の商店街

■幹線道路沿道地タイプ



住宅と商業業務機能が複合した中高層建築物が建ち並ぶ幹線道路の沿道地

【市街地整備の方向】

①市街地整備とあわせた住宅供給の推進

- 木造賃貸住宅密集地区や住環境悪化地区においては、住環境整備事業を推進し、住環境を改善しながら良質な賃貸住宅を供給します。
- 街区内の環境悪化を防止しつつ、秩序ある安定した環境を形成するために、地区計画制度等を活用した地域住民によるルールづくりやルールに基づいた建替やまちづくり活動を支援します。
- 建替の際には共同化、協調化を誘導し、オープンスペースや緑化空間等の確保を図ります。また、狭あい道路の拡幅整備を促進します。

②居住水準の向上と良質で魅力的な都市型住宅の供給促進

- 横浜市独自の住宅水準を満たす質の高いファミリー向け賃貸住宅の建設に対し積極的に支援し、良質な賃貸住宅ストックの形成を図り

ます。

- 従前居住者の居住継続を支援しながら、水準の低い住宅ストックの建替を促進します。

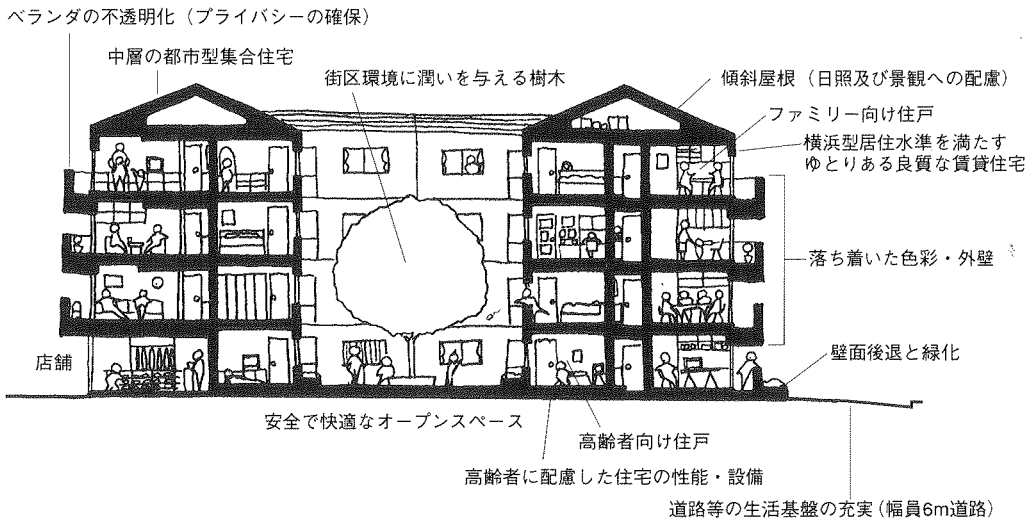
③高齢者・障害者等が安心して生活できる住宅・住環境の整備

- 高齢者向け住宅への増改築や建替等に対する助成を行うとともに、近居・隣居・同居を促進するための支援を行います。
- 建替等においては、高齢者・障害者等が地域内で居住継続できるよう、住み替え助成等、従前居住者のための支援を行います。
- 住宅の借り上げ方式等により、高齢者が安心して生活できる良質な高齢者向け住宅の供給を推進します。
- また、住宅及び住環境のバリアフリー化を推進します。

■中庭型中層集合住宅地のイメージ

- ・中密住宅市街地（容積率200%～400%）
- ・秩序ある街並み景観
- ・安定した街区環境の形成
- ・生活に密着した活力ある商店街

- ・多様な居住者の共存（多様な世帯向け住宅の確保）
- ・バランスのとれた良好なコミュニティ
- ・近居・隣居・同居の実現
- ・職住近接の実現



4 都心周辺丘陵住宅地

【現状と課題】

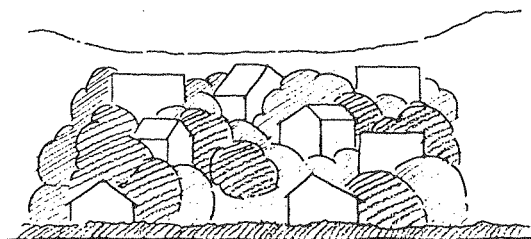
- 都心周辺丘陵住宅地は、横浜の都心部を囲む丘陵地の斜面上に形成された横浜を象徴する住宅地です。
- 横浜の市街地を見下ろせる眺望に優れた住宅地であるとともに、市街地の後背部の緑のエッジになっているところで、横浜市の良い市街地イメージを形成する上で重要な地域と言えます。
- 都心周辺丘陵住宅地の中には、山手地区をはじめとした緑豊かな閑静な丘陵住宅地を形成している地区もありますが、階段や狭あい道路が多く、建物が建て詰まっているなど、住環境上問題が多い地区も多く見られます。また、既にマンション開発等により中層化している市街地も見られます。
- 都心周辺丘陵住宅地においては、敷地の細分化や建て詰まりを防止し、緑を保全・育成しつつ、住環境の維持・向上を図っていく必要があります。また、高齢者・障害者の居住を支えていくため、住宅改善や住環境整備の推進を図ることが重要です。



【将来市街地イメージ】

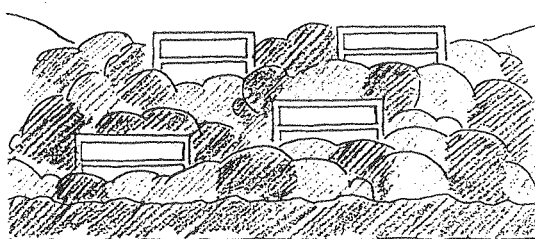
- 都心周辺丘陵住宅地においては、地形や周辺環境と調和する低中層住宅地の形成をめざします。
- 市街化の状況や法規制状況により、以下のようなタイプの市街地の形成が想定できます。

■低層斜面住宅地



敷地にゆとりがある戸建住宅を主体とした低密な斜面住宅地（敷地内の緑化によるうるおいのある環境が形成）

■中層斜面住宅地



地形や周辺環境になじんだ中層の集合住宅を主体とした中高層住宅専用地域の斜面住宅地

【市街地整備の方向】**①良好な住宅・住環境の保全・育成**

- 良好な住宅市街地においては、市街地緑の景観確保事業や緑地保全地区の指定等を活用し、貴重な斜面緑地を保全するとともに、住宅敷地内の緑化を推進し、緑豊かな潤いのある環境を保全・育成します。
- 地形や周辺環境になじむ住宅の建替や増・改築を誘導します。
- 地区計画制度や新用途地域の適切な運用により、敷地の細分化による建て詰まりを防止します。

②生活基盤施設等の整備の推進

- 地区内の主要な生活道路の整備を重点的に推進し、防災上安全な道路ネットワークを形成

します。

- 既に建て詰まりが進行している地区においては、狭あい道路の整備を推進し、住環境の改善を図ります。
- 危険ながけについては、がけ崩れの未然防止とがけの改善を推進します。

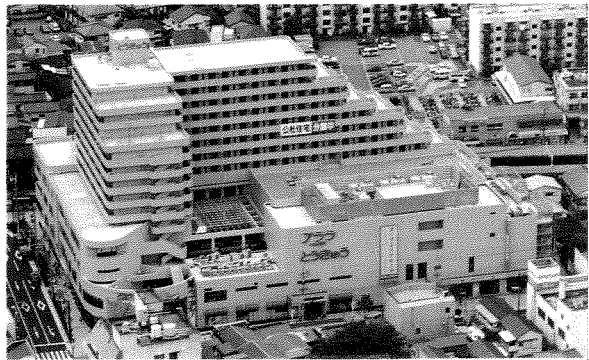
③高齢者・障害者に配慮した住宅・住環境の改善

- 住宅へのアプローチ道路の改善や、階段における手すりの設置など、住環境の改善を推進します。
- 高齢者向け住宅への建設、改造に対し、積極的に支援するとともに、近居・隣居・同居を推進するための支援を行います。

⑤ 拠点周辺複合市街地

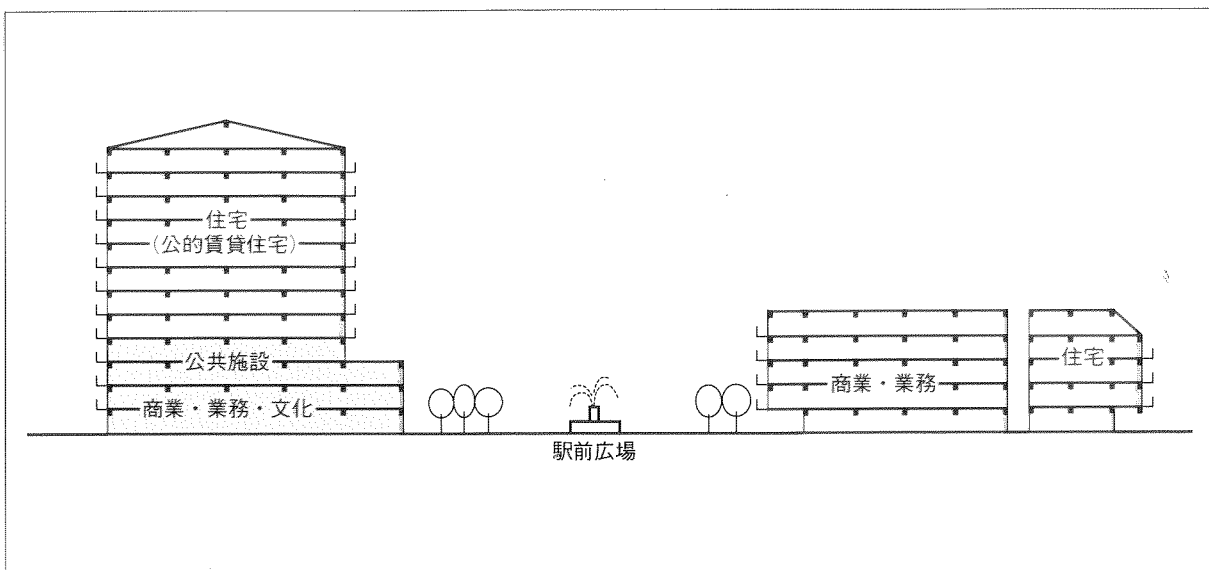
【現状と課題】

- 鉄道主要駅を中心とした副都心や地域拠点は、横浜におけるバランスのとれた多心型の都市構造を形成するための重要な拠点です。このうち、副都心については、横浜業務核都市としての機能を強化するための一翼を併せて担っています。
- これらの拠点の周辺市街地では、鉄道駅を中心に各地で市街地再開発事業や土地区画整理事業等の都市開発事業が進められています。
- 都市計画道路の整備と合わせ、これらの面整備事業を積極的に展開し、都市拠点としてふさわしい基盤を整備していく必要があります。
- また、地域住民の生活行動の利便性を高めるとともに、多様な就業機会を提供するため、商業・業務・文化機能や居住機能等の総合的な機能の集積を図るとともに、地域の特性を活かした特徴あるまちづくりを進めていく必要があります。



【将来市街地イメージ】

- 拠点周辺複合市街地では、総合的な機能が集積する複合市街地の形成をめざします。
- 地域の特性を活かした特徴ある市街地の形成をめざします。



【市街地整備の方向】**①拠点形成のための基盤整備の推進**

- 横浜の副都心や地域拠点にふさわしい機能の強化・集積を支えるための基盤の充実を図ります。
- そのため、地域の骨格となる都市計画道路等の整備とともに、土地区画整理事業等による面整備を推進するとともに、駅前広場の整備と合わせた再開発事業等を誘導します。
- 駅周辺の既成市街地においては、共同・協調建替を促進し、市街地を更新しつつ土地の高度利用を図ります。また、狭あい道路の拡幅整備を促進します。

②再開発等と連携した良質な都市型住宅の供給

- 再開発ビル内での住宅の確保など、再開発と連携した住宅供給を推進します。
- 供給する住宅については、定住性の高い都市

型住宅の供給を誘導するとともに、公的機関による保留床の取得による低廉で良質な公的賃貸住宅の供給を推進します。

③日常生活の総合的な機能集積とアイデンティティの強化

- 生活関連施設、公共施設、文化・アミューズメント施設、地域の核となる商業・業務施設、住宅など、多様で総合的な機能の集積を誘導します。
- 商業・業務機能の後背地の住宅市街地への滲み出しを防止するなど、適正な土地利用の誘導を図ります。
- 公園などの緑のオープンスペースが確保された快適な環境を形成する中で、各拠点における特徴的なまちづくりを推進し、アイデンティティの強化を図ります。

6 計画開発住宅地

【現状と課題】

- 土地区画整理事業や大規模な団地開発が行われた郊外部の住宅地では、敷地規模が比較的広く、道路や公園・広場等のオープンスペースが計画的に配置されたゆとりある空間が形成されており、住宅地として良好な住環境を有しています。
- 市街地の形態は、戸建住宅を主体とした住宅地から中高層の集合住宅を主体とした住宅地まで開発ごとによって異なり、各地区とも個性的な住宅地景観を形成しています。
- しかし、戸建分譲住宅地においては、敷地の細分化などにより住環境が低下する恐れがあり、良好な住環境を保全・育成していく上での適切な施策を講じていく必要があります。
- また、集合住宅団地においては、良好な住宅ストックとして長期的に活用していくために、管理・修繕の適切な実施により、住宅の質を

維持・保全していく必要があります。

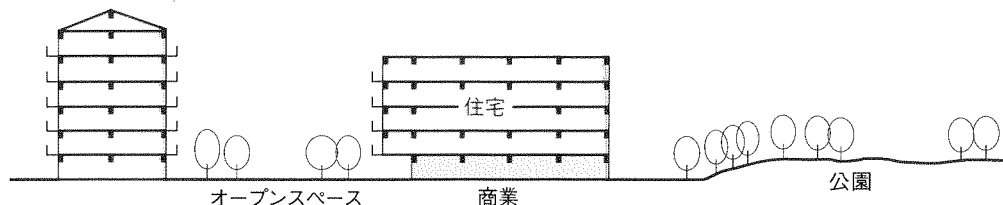
- 古い時期に開発された住宅団地の中には、居住者全体の高齢化や建物の老朽化の進行が見られ、高齢者の居住支援とともに住宅団地の更新を進めていく必要があります。



【将来市街地イメージ】

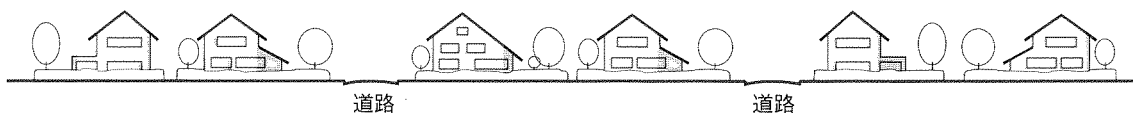
- 計画開発住宅地においては、住宅や住環境の適切な維持管理により良質な住宅ストックとして長期的な活用をめざします。開発コンセプトにより多様な市街地の形態が想定されます。

■中高層集合住宅地タイプ



道路や公園等が計画的に配置された中高層の集合住宅を主体とした住宅地

■低層集合住宅地タイプ



戸建住宅を主体とした低層住宅地で、敷地にゆとりがあり緑豊かな環境が形成

【市街地整備の方向】**①良好な住環境の保全・育成と水準の高い住宅の維持管理**

- 管理組合や地域団体による団地内の清掃活動や緑化活動に対する支援を行い、住民自身による地域の維持管理活動を活性化します。
- 戸建住宅地においては、地区計画や建築協定等により敷地の細分化や用途・形態の混在化を防止し、良好な住環境の保全を図るとともに、2世帯住宅等の建設を誘導し、バランスのとれた地域社会の維持形成を図ります。
- 民間開発による共同住宅においては、管理組合等に対し維持管理に関する適切なアドバイス・指導を行い、水準の高い維持管理を誘導します。
- また、公的住宅団地においては、水準の高い維持管理を推進し、公的住宅ストックとして

長期的な活用を図ります。

- 誰もが安心して住み続けられるように、高齢者や障害者に配慮した住宅や住環境の改善を推進します。

②老朽住宅団地の建替の推進

- 老朽化した住宅団地の建替を促進し、居住水準の改善を図ります。
- 建替においては、住民の意向を反映した計画づくりや周辺環境との調和、団地内の貴重な緑の保全が図れるような適切な誘導を行います。

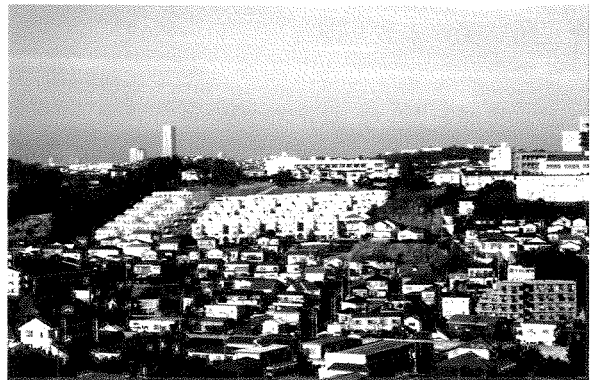
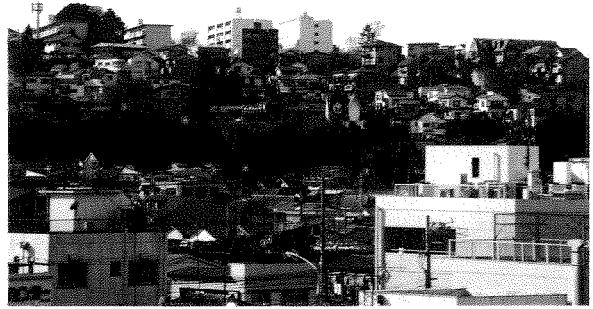
③市営住宅の適切な管理の推進

- 市営住宅においては、所得の低い市民のための住宅としての役割を適正に維持していくため、基準を超える入居者の適切な住み替えを促進します。

7 郊外住宅地(丘陵地)

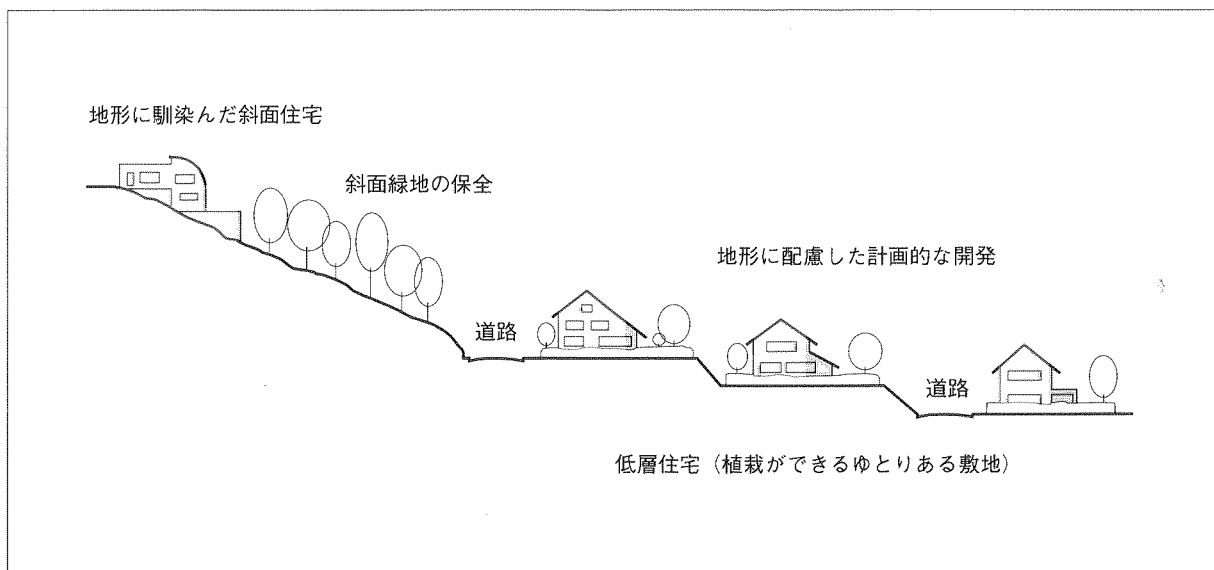
【現状と課題】

- 横浜の郊外部では、鉄道や河川沿いに横浜市の特徴的な地形である斜面地が広がっており、そこでは優良な斜面緑地が多く残されています。
- このような地域では、地形や緑を活かした良好な住宅開発が行われる一方、斜面林の伐採や急傾斜地での斜面マンションの建設など、景観や環境上好ましくない開発も進んでいます。
- 丘陵地の多い郊外住宅地においては、景観や環境上重要な斜面緑地を保全しつつ、防災上問題のある急傾斜地での宅地開発を規制していくとともに、地形や周辺環境に配慮した良好な斜面住宅の開発を誘導していく必要があります。



【将来市街地イメージ】

- 周辺環境や地形と調和する緑豊かな低層住宅地の形成をめざします。



【市街地整備の方向】

① 景観上重要な斜面緑地の保全と急傾斜地における開発規制

- 景観や環境上貴重な斜面緑地を、市民の森や緑地保全地区の指定等により積極的に保全します。
- 急傾斜地等の防災上危険な場所における住宅開発を規制します。

② 地形や周辺環境に調和する良好な住宅開発の誘導

- 景観上問題のある斜面部でのマンション開発については、地形や緑豊かな周辺の環境になじむ良好な住宅開発を誘導します。
- 周辺環境になじむ住宅建設を誘導するため、地域地区制度等の適切な運用により、地域特性に応じた建物の高さを誘導します。また、緑化が可能なゆとりある敷地を確保するため、地域の特性に応じた敷地規模の誘導を行います。

③ 定住性の高い良質な住宅の建設誘導

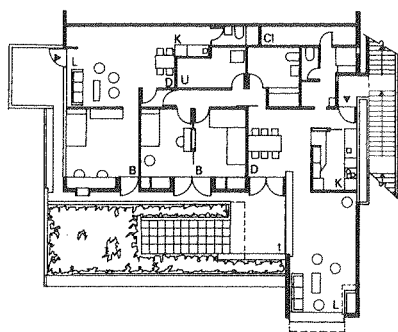
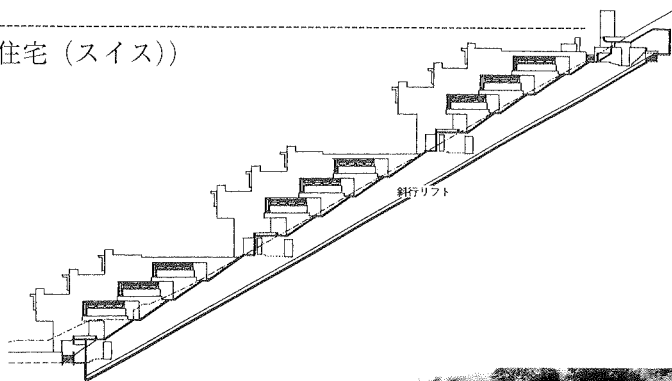
- 良質でゆとりある規模の戸建住宅の建設・購入等に対し、低利融資等により積極的な支援を行います。
- 緑のベルトづくり事業など、敷地内の緑化や生垣化に対する助成を行い、緑の保全・育成を推進します。
- 高齢者・障害者に配慮した住宅改造等に対する支援を行います。

④ 生活基盤施設等の整備の推進

- 地区内の主要な生活道路の整備を重点的に推進し、防災上安全な道路ネットワークを形成します。
- 既に建て詰まりが進行している地区においては、狭あい道路の整備を推進し、住環境の改善を図ります。
- 危険ながけについては、がけ崩れの未然防止とがけの改善を推進します。

■ 斜面住宅の事例 (シュレハーレ集合住宅 (スイス))

- 階段状のアクセスに加え、住戸下に斜行リフトが設けられている。最上部には屋上を利用した小規模の遊び場がつけられている。駐車場は最下層の谷沿いの通りにまとめてとられている。フラットタイプに附属したテラスには腐植土が入れられており、植栽されたテラスにより建物が目立たなくなっている。

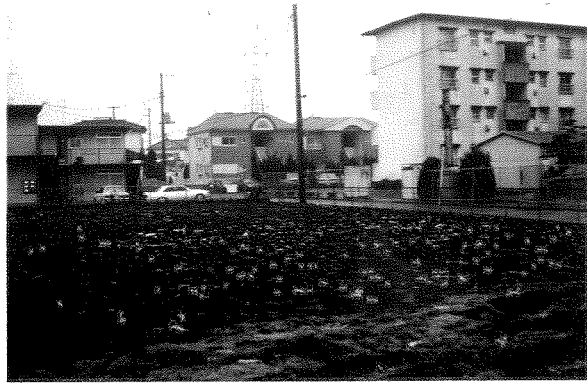


出典：都市住宅8301

⑧ 郊外住宅地（農地混在地）

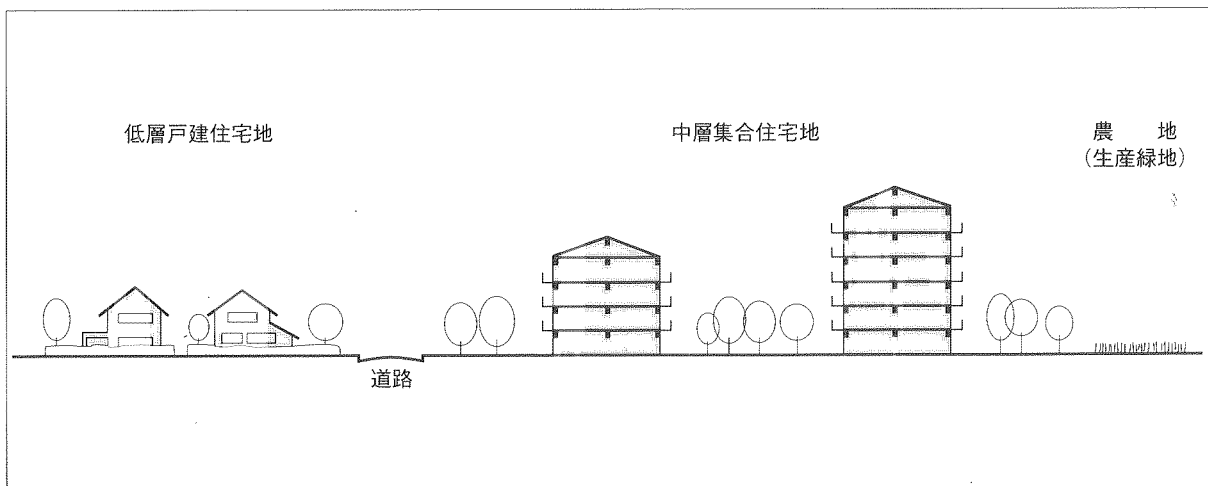
【現状と課題】

- 郊外の古い時期に市街化が進んだ地域では、既に密集した住宅地を形成している場所も多く、道路基盤の水準が低いなど、住環境上様々な問題を抱えています。
- 一方、横浜の西部地域などでは、農地と宅地が混在した市街地が広く分布しています。このような地域では、農地の宅地化が進行しており、無秩序な道路網の形成やミニ開発の連担による住環境上好ましくない市街地が形成される恐れがあります。
- 農地の混在した郊外住宅地においては、基盤整備を推進しつつ、生産緑地の保全等により、緑豊かなうるおいのある住環境を備えた低中層住宅市街地の形成を誘導していく必要があります。
- また、宅地化農地の計画的な開発を誘導しつつ、基盤整備と一体的となった良質なファミリー向け住宅の供給を促進していく必要があります。



【将来市街地イメージ】

- 生産緑地の保全・活用と宅地化農地の優良な住宅開発により、農地と住宅地とが適切に混在する低中層の住宅市街地の形成をめざします。



【市街地整備の方向】**①基盤整備の推進と宅地化農地の計画的な誘導**

- 宅地化農地が集団的に分布する進行市街地については、土地区画整理事業や小規模区画整理事業、農住まちなみ整備事業等により基盤整備を推進します。
- 地区計画や住宅地高度利用地区計画の策定を促進し、農地の計画的な宅地化と市街地の秩序化を誘導します。
- 住宅地高度利用地区計画の活用においては、中層住宅市街地の形成に必要な道路や公園等の施設の確保を図るとともに、周辺環境と調和するように建築物の高さや住棟配置等に十分配慮するよう誘導します。

②生産緑地の保全・活用

- 地域に散在する生産緑地を土地の交換分合等により集約化し、農業の生産性を向上させる

とともに、市街地の中での緑のオープンスペースとしての機能を高めていきます。

- 営農継続のための支援や市民農園としての活用、栽培収穫体験ファーム事業による農業体験の場所としての活用など、農地関連施策を積極的に講じ、生産緑地の保全・活用を図ります。

③基盤整備と一体となった良質なファミリー向け住宅の供給

- 基盤整備と一体となった良好な住宅開発を誘導しつつ、良質なファミリー向け住宅の供給を促進します。
- ヨコハマ・りぶいん等の適切な規模や性能・設備を備えたファミリー向け賃貸住宅の供給を促進します。

⑨ 内陸工業・住工混在市街地

【現状と課題】

- 横浜市においては、鶴見川沿いや東海道本線沿いに内陸工業地域が広がっています。
- 近年の産業構造の急激な転換は、このような工業地域の土地利用に変化をもたらしてきました。工場移転が進み、跡地に共同住宅が立地する事例が多くなってきており、今後もこのような傾向が続くことが予測されます。
- 工場と住宅の混在は、騒音・振動など住環境上多くの問題を発生させる一方、工場の生産性を低下させる恐れがあります。
- 内陸工業地域には、本市の主要な工業ゾーンとして、製造業を主体としつつハイテク化の促進や高度利用を図るべき地区や、本市の中核的な加工組立て系産業の環境を保全する上で、より土地利用の純化が必要とされている地区があります。

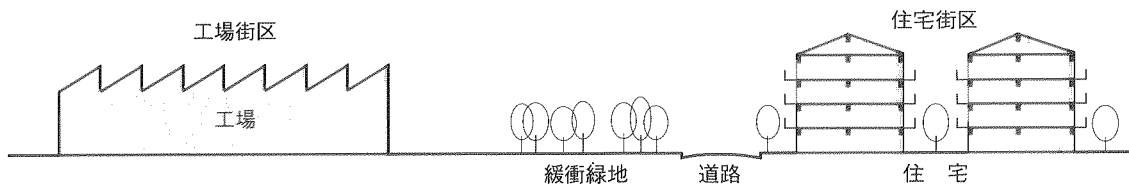
- このような内陸工業・住工混在市街地においては、今後の産業構造の変化を視野に入れつつ、土地利用の純化や工場と住宅の適切な調和を地域の特性に応じ推進していく必要があります。



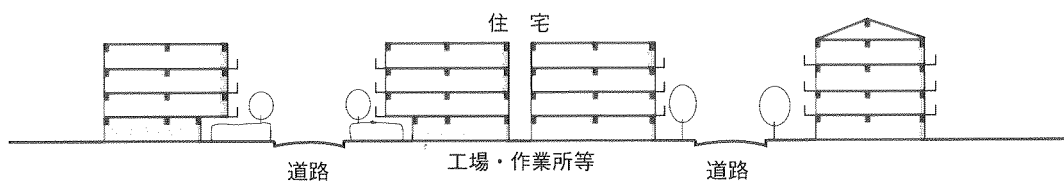
【将来市街地イメージ】

- 内陸工業・住工混在市街地においては、工業施設と住宅とが適切に純化、調和した市街地の形成を目指します。内陸工業・住工混在市街地として以下のようなタイプが想定されます。

■ 街区ごとに土地利用が純化する住工混在地のタイプ



■ 工業施設と住宅とが立体的に複合する住工混在地タイプ



【市街地整備の方向】

①用途混在の防止と工業用途への純化

- 工場が集積する内陸工業地においては、住宅の立地の規制により用途の混在を防止しつつ、工業用途への純化を図ります。
- 工場のハイテク化や高度利用を促進し、生産環境を強化していくとともに、工場敷地内の緑化や緩衝緑地の設置など、工場を主体とした良好な地域環境の維持・形成を推進します。

②住工混在地区における住環境の改善

- 既に住宅と工場が混在している住工混在地区においては、職住一体の地域として住環境と生産環境の調和を図ります。
- 比較的規模の大きな工場が立地する地区では、面的整備により工場の集約化や従業員住宅の

整備を行うなど、街区ごとでの用途純化を図ります。

- また、小規模な工場や作業所と住宅が混在する地区においては、工場の建替等により生産環境を改善しつつ、上層階に住宅を集約するなど、住・工の立体的な用途の調和・複合を誘導します。

③工場跡地の土地利用の転換による住宅供給等

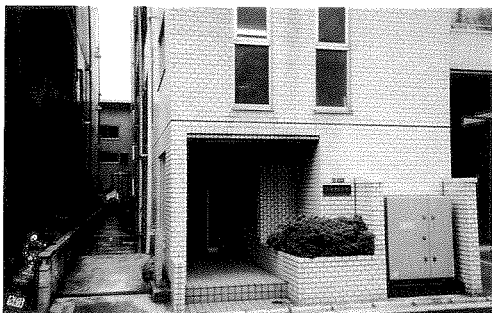
- 工場跡地のうち、住宅としての土地利用が適当と考えられる条件を持つものについては、再開発地区計画等を活用し、土地利用の転換、良質な住宅供給、土地利用に応じた基盤の整備を誘導します。

■工場と賃貸住宅の複合開発の事例（東京都大田区）

- 工場の建替に際し、3～5階に賃貸住宅を有した工場併設住宅へと建て替えた事例



工場部エントランス



住宅部エントランス

土地条件	用途地域	準工(60/200), 2種高度
	接道道路幅員	8m
	敷地面積	561m ²
従前	建て方	平屋木造スレート
	建て方	5階鉄筋コンクリート造
従後	延床面積	1110m ²
	床用途	(1F)工場 (295m ²)
		(2F)事務所 (33m ²)
(3～5F)賃貸住宅 (782m ²)		

出典：「新たな都市居住をめざして（II）1992年度活動概要報告」都市住宅事業研究会

4 住宅・住宅地供給計画

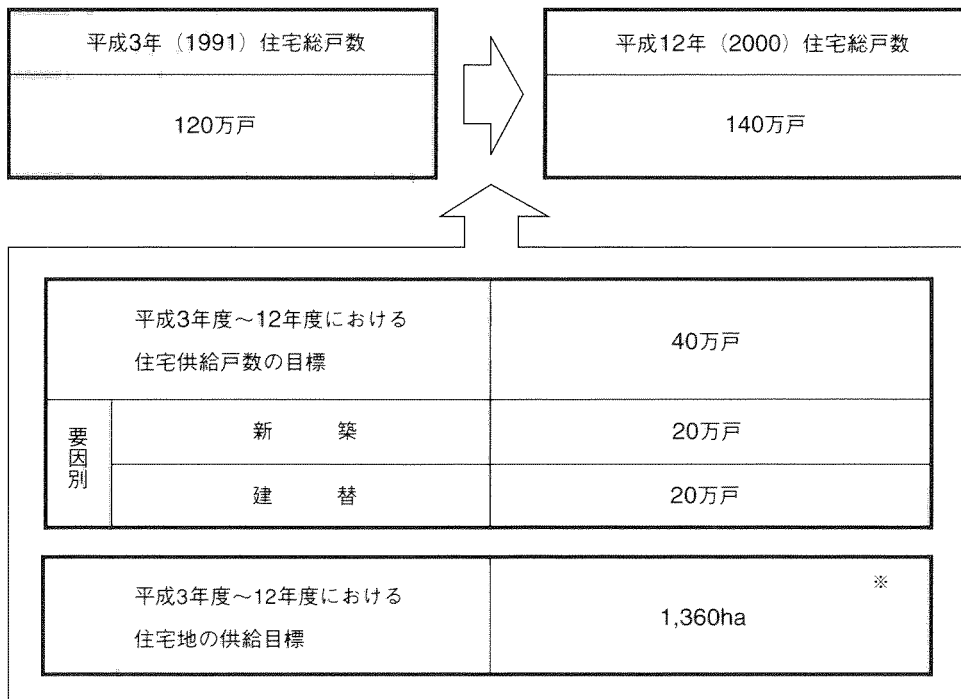
- 住宅市街地整備に関連するものとして、平成12年（2000年）を目標年次とした大都市法に基づく住宅・住宅地供給計画を掲げます。
- 大都市法は、首都圏等の大都市地域の著しい住宅需要に対処し、住宅及び住宅地の供給促進を図ることを目的としたもので、これに基づく供給計画は、首都圏や神奈川県などの広域的な計画と整合を図りつつ策定されたものです。

(1) 住宅・住宅地供給フレーム

- この供給計画における横浜市の住宅・住宅地供

給フレーム（住宅及び住宅地の供給の目標年次における目標量）は以下のとおりです。

- 平成12年（2000年）の住宅総戸数を約140万戸と想定します。
- 平成3年度から12年度の住宅の戸数の増加（新築による供給戸数に該当）を約20万戸、建替による供給戸数を約20万戸と見込み、合計の住宅供給戸数の目標を約40万戸（年平均4万戸）と想定します。
- また、平成3年度から12年度における住宅地の供給量の目標を約1,360haと想定します。



※ミディアムグロス
（住宅敷地に細街路、
プレイロットを含む）

注）大都市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に基づく神奈川県住宅・住宅地供給計画のうち横浜市分

(2) 重点供給地域

- 大都市法に基づく住宅・住宅地供給計画では、「重点供給地域」を以下のとおり設定しています。

重点供給地域は、都市計画と連携してその実現のために様々な措置を講じながら、計画期間（10年間）に相当量の良好な住宅または住宅地の供給を行うよう積極的な展開を図る地域です。

重点供給地域の名称	位置	面積	主な整備手法	市街地類型
1. 日コハマポータルサイド	神奈川区	約 25.1 ha	住宅市街地総合整備事業	中心業務地
2. 能見台	金沢区	約 19.4 ha	再開発地区計画	計画開発住宅地
3. 下倉田町	戸塚区	約 5.4 ha	公団住宅建替事業	郊外住宅地（丘陵地）
4. 北八朔町	緑区	約 4.6 ha	市営住宅建設事業	計画開発住宅地
5. 西田第2	泉区	約 8.0 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
6. 新橋岡津町	泉区	約 80.2 ha	土地区画整理事業（組合）等	郊外住宅地（丘陵地）
7. 関耕地	都筑区	約 11.1 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
8. 新山下	中区	約 25.0 ha	住宅地区改良事業（横浜市）等	都心周辺複合市街地
9. 鶴見1	鶴見区	約 40.2 ha	密集住宅市街地整備促進事業（横浜市）	都心周辺複合市街地
10. 鶴見2	鶴見区	約 137.1 ha	密集住宅市街地整備促進事業（横浜市）	都心周辺複合市街地
11. 十日市場	緑区	約 39.2 ha	市営住宅建替事業	郊外住宅地（丘陵地）
12. 長津田駅北側	緑区	約 19.8 ha	住宅市街地総合整備事業等	郊外住宅地（丘陵地）
13. 日吉	港北区	約 6.0 ha	公団住宅建替事業	郊外住宅地（丘陵地）
14. 明神台	保土ヶ谷区	約 9.1 ha	公団住宅建替事業	都心周辺丘陵住宅地
15. 矢部	戸塚区	約 5.0 ha	公団住宅建替事業	拠点周辺複合市街地
16. 瀬谷町	瀬谷区	約 14.6 ha	県営住宅建替事業	郊外住宅地（農地混在地）
17. 新井町	保土ヶ谷区	約 6.1 ha	県営住宅建替事業	計画開発住宅地
18. 上白根町	旭区	約 5.9 ha	市営住宅建替事業	計画開発住宅地
19. 港北ニュータウン	都筑区	約1,316.9 ha	土地区画整理事業（公団）	計画開発住宅地
20. 奈良	青葉区	約 87.6 ha	土地区画整理事業（公団）	計画開発住宅地
21. 長津田	緑区	約 94.1 ha	土地区画整理事業（公団）	計画開発住宅地
22. 台村寺山	緑区	約 21.5 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
23. 赤田	青葉区	約 68.8 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
24. 黒須田	青葉区	約 23.8 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
25. 大場第2	青葉区	約 11.2 ha	土地区画整理事業（組合）	計画開発住宅地
26. 山田町・長者町	中区	約 21.0 ha	住宅市街地総合整備事業	都心商業地
27. 南日吉	港北区	約 8.0 ha	公団住宅建替事業	郊外住宅地（農地混在地）

重点供給地域の位置図

