

都市再生整備計画

よこすかちゆうおうえきしゆうへんちく
横須賀中央駅周辺地区
(地方都市リノベーション事業)

第1回変更

かながわけん よこすかし
神奈川県 横須賀市

平成 27年 12月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	神奈川県	市町村名	横須賀市	地区名	横須賀中央駅周辺地区	面積	26 ha
計画期間	平成 26 年度 ~ 平成 27 年度	交付期間	平成 26 年度 ~ 平成 27 年度				

<p>目標</p> <p>大目標 都市拠点区域では防災性の向上と都市機能の集積、生活拠点区域では生活利便性の向上を図ることで、安全安心で利便性の高い歩いて暮らせる拠点ネットワーク型の都市構造」への転換を目指す。</p> <p>小目標① 横須賀中央駅周辺における市街地再開発事業により耐震性の向上を図るとともに、当該施設建築物に、地域に求められる医療施設をはじめ、住宅、商業、その他業務などの都市機能を集積することにより、地域内外を問わず誰もが安全安心で便利に利用できる中心拠点区域への再生を図る。</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)</p> <p>本市は、高度経済成長の折に、人口増加が続き、また、車社会の進展により市街地が拡大して現在に至ったが、その後、人口減少や少子高齢化など社会経済状況の変化により市街地全体が希薄化した状況にある。こうした市街地全体の希薄化がさらに進行することで、社会資本整備への投資余力の低下や都市財政の圧迫が進行し、拡散した都市施設の維持管理や福祉サービスなどによる行政コストが増大することや、車に依存している外延化した住宅地などでは、高齢化で車の運転ができなくなることによる不自由な生活や、人口減少により公共交通の維持が困難になるなど、車依存による環境負荷の高まりなどが懸念されており、早急に将来にわたって持続可能な集約型の都市構造への転換が必要である。こうしたことから、本市都市計画マスタープランにおいては、既存ストックを有効活用しつつ様々な都市機能を計画的に集積させ、無秩序な市街地の拡大を抑えるような、歩いて暮らせるコンパクトな都市づくりへ転換することとしている。コンパクトな都市づくりでは、主要鉄道駅等を中心とする拠点市街地を形成し、これら拠点地区の特性に応じて必要な都市機能を集積又は整備し、それらの地区を公共交通機関で有機的に繋げることで、歩いて暮らせるコンパクトな都市づくりへ転換する。</p> <p>一方、市有施設の統廃合により不要となった郊外部の市有地は売却した後、地区計画等により低密度住宅を誘導するなど都市機能の拡散につながらない土地利用を図る。また、拠点部に存する市有地については、地区計画等により高度利用を図るとともに、適切な都市機能を複合的に誘導する。</p> <p>以上による都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用により、コンパクトな都市づくりを実現する。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本市の中心市街地である横須賀中央駅周辺地区は、昭和34年に防災建築街区造成事業の先駆けとして建築された三笠ビルを契機に、その後昭和40年代にかけて大型店舗が次々と開店して三浦半島の中核的商業業務地としての地位を固めてきた。本市では、昭和60年に「横須賀市中心市街地整備計画」を策定し、当時の東京湾岸のウォーターフロントを再生して新しい都心づくりを進めようとする他都市の動きに後れをとることなく、新しい時代に対応する都心の再生を図るため、①総合的施策としてのまちづくりを認識すること、②街づくりの処方箋としての役割、③街づくりの主体と役割を認識すること及び④全市的なまちづくりへの波及効果を目的としてまちづくりを進めてきた。</p> <p>これまで、上記の「横須賀市中心市街地整備計画」に基づき、道路、公園等の公的な都市基盤整備を行ったが、一方で、民間の土地利用の更新が進まなかった。民間の土地利用では、昭和30～40年代にかけて建築された建物の老朽化が進むとともに、取り巻く社会情勢も大きく変化しており、市街地の防災性の向上や、新たな魅力の創出に向け、再開発事業等の再生に向けた取り組みが必要である。</p> <p>以上のことにより、①安全・安心なまち、②まちの活性化及び③まちなか居住の推進をまちづくりの方針とした横須賀中央駅周辺地区市街地総合再生計画を平成20年に策定するとともに、同計画をベースに同地区の再生に向けて横須賀中央エリア再生促進アクションプランを策定し、市街地再開発事業等建物を更新する事業者に対し、特別減税ほか強力な支援策を講じている。</p> <p>また、市街地における適正な土地利用に関する条例(平成19年施行)では、地区計画等の都市計画制度を適用して容積率を緩和する要件として、文化施設、コミュニティ施設、住宅施設、商業施設、業務施設の導入を図ることとしている。</p>
<p>課題</p> <p>・横須賀中央駅周辺地区は、築30年以上経った建物が多く、老朽化が進んでおり、また、大型商業施設の一部が閉館する等、魅力が低下しているため、防災性の向上や都市機能の更新等の再生が急務である。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>・本市基本計画(2011～2021)においては、「にぎわいを生むプログラム」を重点プログラムの1つに掲げ、持続可能な産業構造や利便性の高い都市構造の構築を図るとともに地域資源を生かした新たな街の魅力を創出し、にぎわいと活力に満ちた都市の実現を目指すこととしており、市街地のにぎわいづくりにあっては、拠点集約型の都市構造への転換を図るとともに、良好な住環境の維持・保全などを推進することとしている。</p> <p>・本市都市計画マスタープランにおいては、「拠点ネットワーク型都市構造」の形成を目指し、将来にわたって都市生活や産業生産力の活力を維持し、さまざまな人々のふれあいの中から、新たな都市文化と産業が育まれるよう、交流の場となる都市の拠点を配置し、各拠点の機能が連携し、よりいきいきした交流が生まれるようなネットワークをつくることとしている。</p> <p>・特に、本市の都市拠点となる横須賀中央駅周辺地区の再生を目指して、平成20年度に策定した「横須賀中央駅周辺地区市街地総合再生計画」を基本とした、「横須賀中央エリア再生促進アクションプラン」に基づく①横須賀中央エリア再生促進特別減税、②商業等集積奨励金、③ホテル誘致等奨励金等の支援策を講じて、平成33年度を目標として地区の再生に向けた取り組みを行う。</p>

リノベーション事業の計画

都市機能配置の考え方

本市都市計画マスタープランにおいては、将来目指す都市構造の拠点について、以下のとおりの整備方針を掲げている。

まず、都市拠点である横須賀中央駅周辺の中心市街地は、さらに高度な都市機能を集積し、個性と魅力のある都市空間を形成する。

次に、地域拠点である主要な鉄道駅周辺などの拠点市街地については、商業・業務・公共施設などの利便性の高い都市機能や安全安心な歩行空間などを整備し、歩いて暮らせる環境を創出する。また、幹線道路網の整備や公共交通網のさらなる強化により、拠点市街地間の連携の強化を図る。

また、地区の生活拠点や住宅団地のセンター地区では、日常生活に必要な生活サービス機能を充実させ、生活利便性の向上を図る。

横須賀中央駅周辺地区は、本市の中心市街地としてのみならず、三浦半島の中核的商業集積地としてふさわしい拠点の形成に向けた都市機能の集積を図り、歩いて暮らせる都市的な魅力とにぎわいのあるまちづくりを進める。

こうしたことを踏まえ、横須賀中央駅周辺においては、本市における都市拠点の形成に向けて、市街地再開発事業等による土地の高度利用等を活用し、に文化、コミュニティ、住宅、商業、業務施設等の都市機能を高密度に集積を図るとともに、多様な都市型住宅を誘導し、歩いて暮らせる都市的な魅力にあふれた賑わいのある活動的な都市空間形成を図る。

目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

- ・利便性の高い当計画区域に、地域住民を含めた多くの者が利用できる利便性の高い医療施設を地方都市リノベーション推進施設として、その他商業施設や住宅施設と複合施設として市街地再開発事業で整備することにより、健康で安心して便利に暮らせる環境が創出され、当該区域内における地区外からの人口流入、商業・業務施設の事業継続性の確保や新規立地等も見込め、拠点市街地の持続的な発展が期待できる。
- ・本市では、中心拠点地区の地方都市リノベーション推進施設設置者に補助し、整備を誘導するとともに、市街地再開発事業等で同施設を整備する場合には、同施設に供する部分の家屋に対する固定資産税及び都市計画税を5年間90%軽減する。(着工が平成30年10月末まで又は竣工が平成33年12月末までの時限措置)
- ・市街地における適正な土地利用に関する条例(平成19年施行)では、地区計画等の都市計画制度を適用して容積率を緩和する要件として、文化施設、コミュニティ施設、住宅施設、商業施設、業務施設の導入を図ることと誘導している。

地方都市リノベーションに必要となるその他の交付対象事業等

【市街地再開発事業】

- ・大滝町二丁目地区市街地再開発事業(住宅局)を実施することにより、老朽化した建物の更新及び適正な土地の高度利用を図るとともに、住宅整備による定住人口の増や都心居住の促進を図り、また、商業及び医療施設等業務の誘致によりまちのにぎわいを創出する。
- ・中心拠点区域は、旧耐震基準以前に建築された、老朽化した建物が密集した状況にあるため、このような既成市街地において、まとまった規模の都市機能を誘導するにあたっては、市街地再開発事業等の建物更新に合わせて配置誘導することが有効な手法の一つと考えている。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
横須賀中央駅周辺における歩行者数	人／日	横須賀中央駅周辺における歩行者数	市街地再開発事業により整備される医療施設及びその他商業、業務、住宅等の都市機能の集積により、横須賀中央駅周辺の歩行者通行量を、従前の10%増する。(従前値はH23年の調査結果)	52,000人／日	H23	57,200人／日	H28

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【横須賀中央駅周辺地区の防災性及び利便性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療施設及び商業・業務施設、駐車場等を整備する組合施行の市街地再開発事業並びに当該再開発ビルに出店する医療施設を支援することにより、都心居住に必要となる防災性の高い施設整備の促進をもって、魅力ある中心拠点への再生を促進し、集約型都市構造への転換を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ○基幹事業 <ul style="list-style-type: none"> ・地方都市リノベーション推進施設(地方都市リノベーション事業)(医療施設) ・市街地再開発事業(地方都市リノベーション事業)(大滝町二丁目地区市街地再開発事業) ○関連事業 <ul style="list-style-type: none"> ・横須賀中央エリア再生特別減税
事業実施における特記事項	
This area is intentionally left blank for special notes	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	1,294	交付限度額	647	国費率	0.5
---------	-------	-------	-----	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
道路														
道路(地方都市リノベーション事業)														
公園														
公園(地方都市リノベーション事業)														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
高質空間形成施設														
高次都市施設														
地方都市リノベーション推進施設		医療施設(大滝町・再開発)	民間	間	約1,287㎡	平成26年度	平成27年度	平成27年度	平成27年度	73	73	6	67	6
生活拠点施設(地方都市リノベーション事業)														
既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設)														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業(地方都市リノベーション事業)		大滝町二丁目地区	組合	間		平成19年度	平成27年度	平成26年度	平成27年度	14,923	8,953	1,288	7,665	1,288
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
街なみ環境耐震改修促進型														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										14,996	9,026	1,294	7,732	1,294

…A

提案事業(継続地区の場合のみ記載)														
事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体	交付期間内			交付対象	
地域創造支援事業														
事業活用調査														
合計									0	0	0	0	0	0

…B

(参考)関連事業														
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費			
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度				
横須賀中央エリア再生特別減税	横須賀中央駅周辺	横須賀市	-	-			○			25	33	-		
合計												0		

合計(A+B) 1,294

市町村決定計画及び市町村施行国道等事業に関する事項

※該当がない場合は本シートをつける必要はない

市町村決定計画

都市施設及び市街地 開発事業の種類	決定/変更	名称	その他必要な事項	変更の概要	都市再生整備計画 の公告(予定)年月 日	都市計画の決定又 は変更の期限
市街地再開発	決定	大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業				平成20年7月決定

市町村施行国道等事業

道路の種類	路線名	新設又は改築の内容

都市再生整備計画の区域

横須賀中央駅周辺地区(神奈川県横須賀市)	面積	26 ha	区域 大滝町一丁目、若松町一丁目の全部と本町一丁目、大滝町二丁目、若松町二丁目、若松町三丁目、小川町の一部
----------------------	----	-------	--

●横須賀中央駅周辺地区

