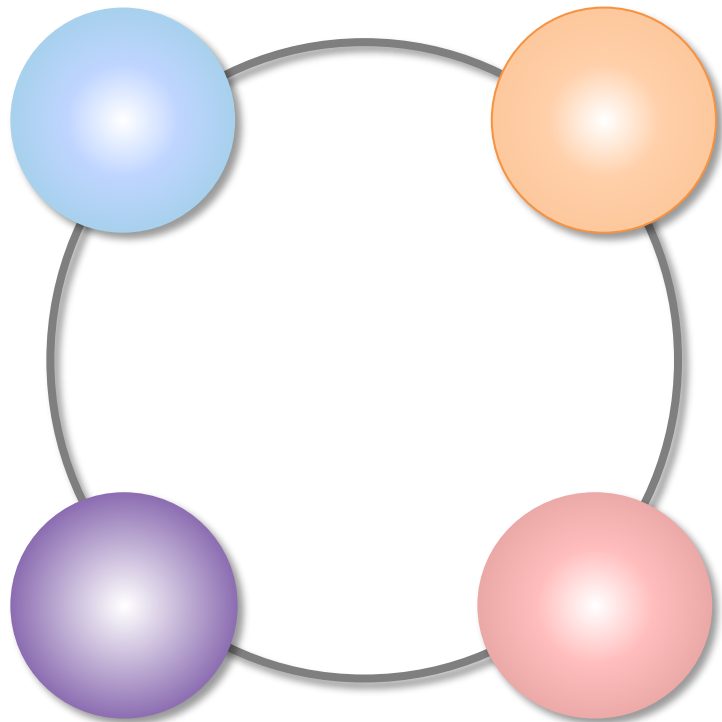


京急久里浜駅周辺地区市街地総合再生計画

のあらまし

～ 安心安全でにぎわいのあるまちづくりに向けて ～



計画期間：平成29年4月から平成39年3月末まで

市街地総合再生計画とは

建物の老朽化や土地の利用効率が低いなど、土地の高度利用と市街地環境の改善が必要な地区について、土地、建物等に関する調査を行い、再開発等による市街地整備の方針を定めるものです。

これにより、地区全体の望ましい更新の方向を示すことで、地権者等が適切な役割分担のもとに、自発的に再開発等のまちづくりを実践できる環境が整い、結果、地区特性に応じた整備改善が図られることを目的としています。

計画作成のメリット

市街地総合再生計画区域内では、市街地再開発事業等を実施する際に導入する国の社会資本整備総合交付金の交付対象事業の要件が緩和されます。

(1) 市街地再開発事業

- 施行面積 5,000m² → 1,000m²
本事業により国・県・市の交付金等を受けようとするときは、都市再開発法による土地・建物の共同化事業として、あらかじめ都市計画決定が必要になります。

(2) 優良建築物等整備事業

- 施行面積 1,000m² → 500m²
本事業による土地・建物の共同化事業では、都市計画決定が必要なく、スピーディーに事業を行うことができます。

※市街地再開発事業等と公共施設整備の一体的整備を行う場合は、

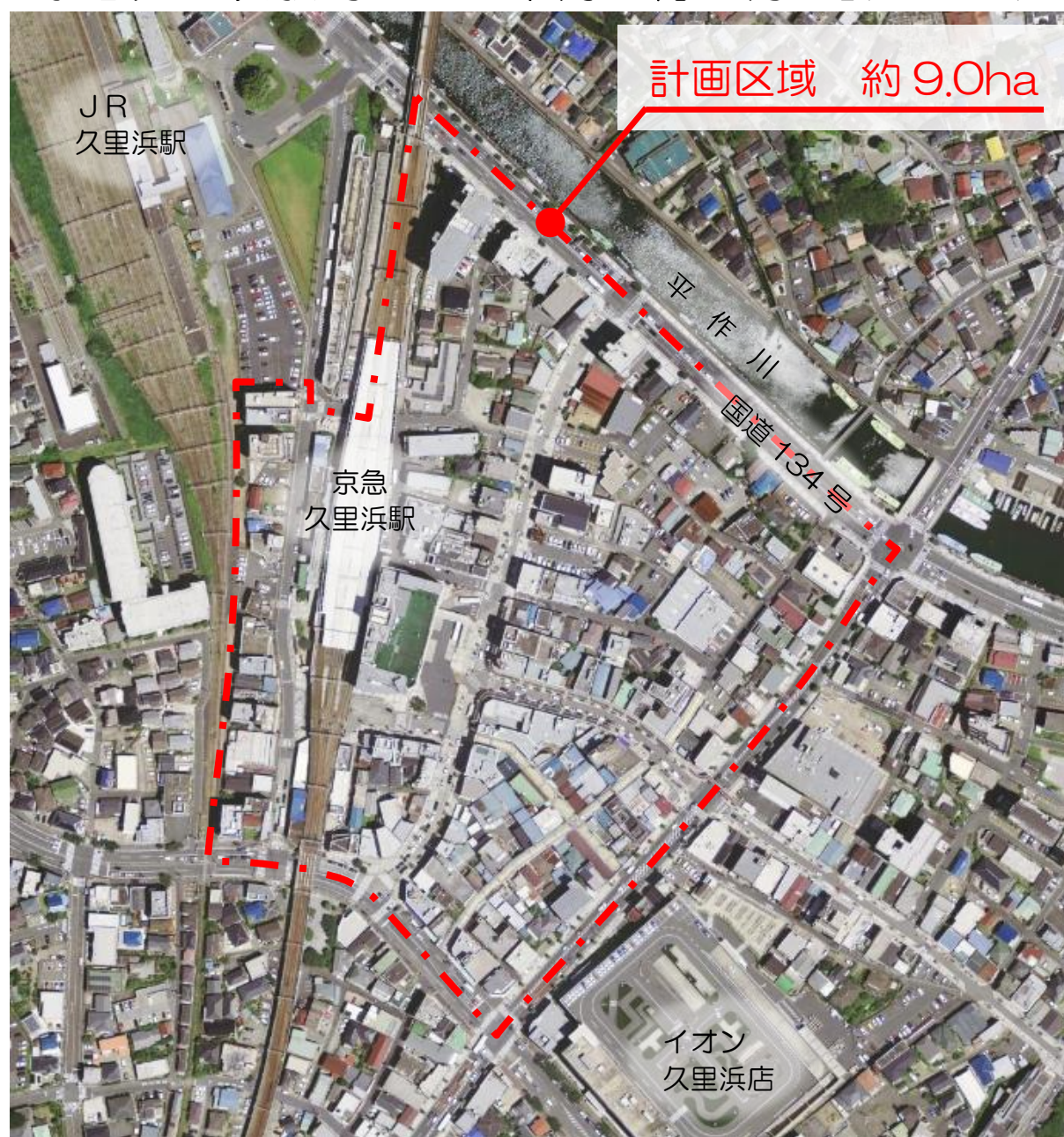
- 施行面積 10,000m² → 5,000m²

※右図のとおり、地区内を街区特性に応じて

- I (①～③) : 駅西口商店街地区
- II (①～③) : 駅東側地区
- III (①～⑤) : 駅北側地区
- IV (①～⑤) : 駅東側商店街地区

の4のエリア、16の街区に区分した。

京急久里浜駅周辺地区市街地総合再生計画区域



地区の現況と課題

人口減少・高齢社会に対応する集約型の都市づくりが求められる中、地区内に福祉・子育て支援施設や生活利便施設等の立地が乏しい。

⇒ 生活利便・居住環境の充実

小規模な青空駐車場など土地の低利用が多く見られ、住宅・商業・公共施設等の新たな都市機能の導入に限界がある。

⇒ 効率的な土地利用による都市機能の再配置と導入

個店による商店街ではバランスの良いテナント配置や誘致が難しく、結果、空き店舗も多く見られ、にぎわいの連続性が喪失している。

⇒ 商業機能の強化・再編

商店街やその周辺には、地域の交流イベントや販売促進等が開催できるまとまった広場空間が乏しい。

⇒ にぎわい・交流機能の強化

老朽化した建物や木造建物が多く立地するため、災害時の倒壊や延焼の危険性が高い状況にある。(下の図1から図3を参照)

⇒ 老朽化・木造建物への対応

幅員5m未満の道路等が多く、災害時の安全な避難や効率的な土地利用の障害となることが考えられる。

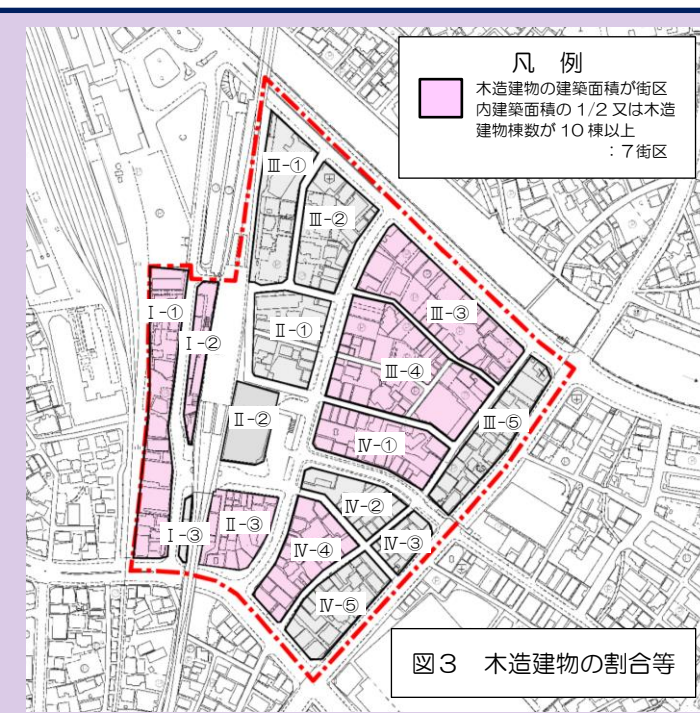
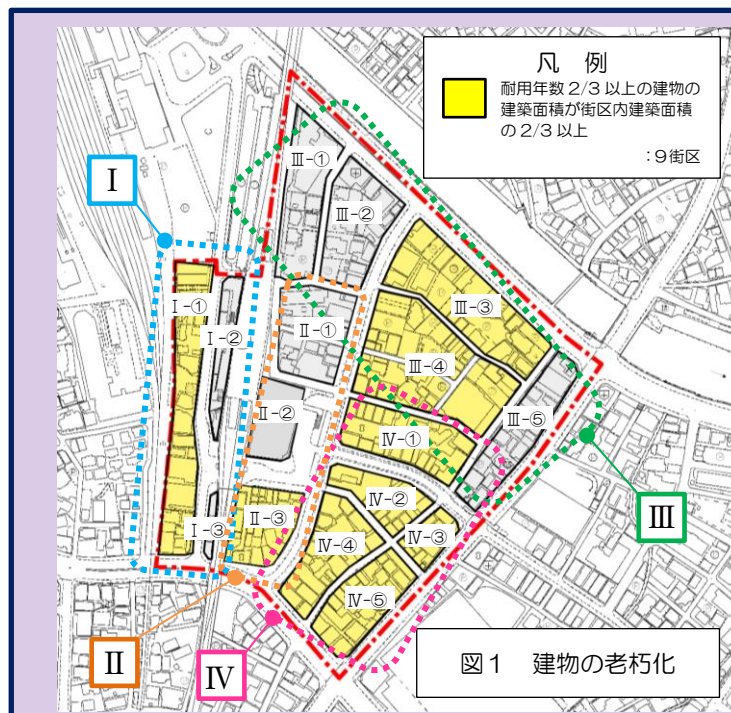
⇒ 道路・歩道の整備

人々が憩い、交流するオープンスペースが乏しい。

⇒ 憩い・交流の場づくり

公共空間における憩いの空間や良好な景観を形成する緑が乏しい。

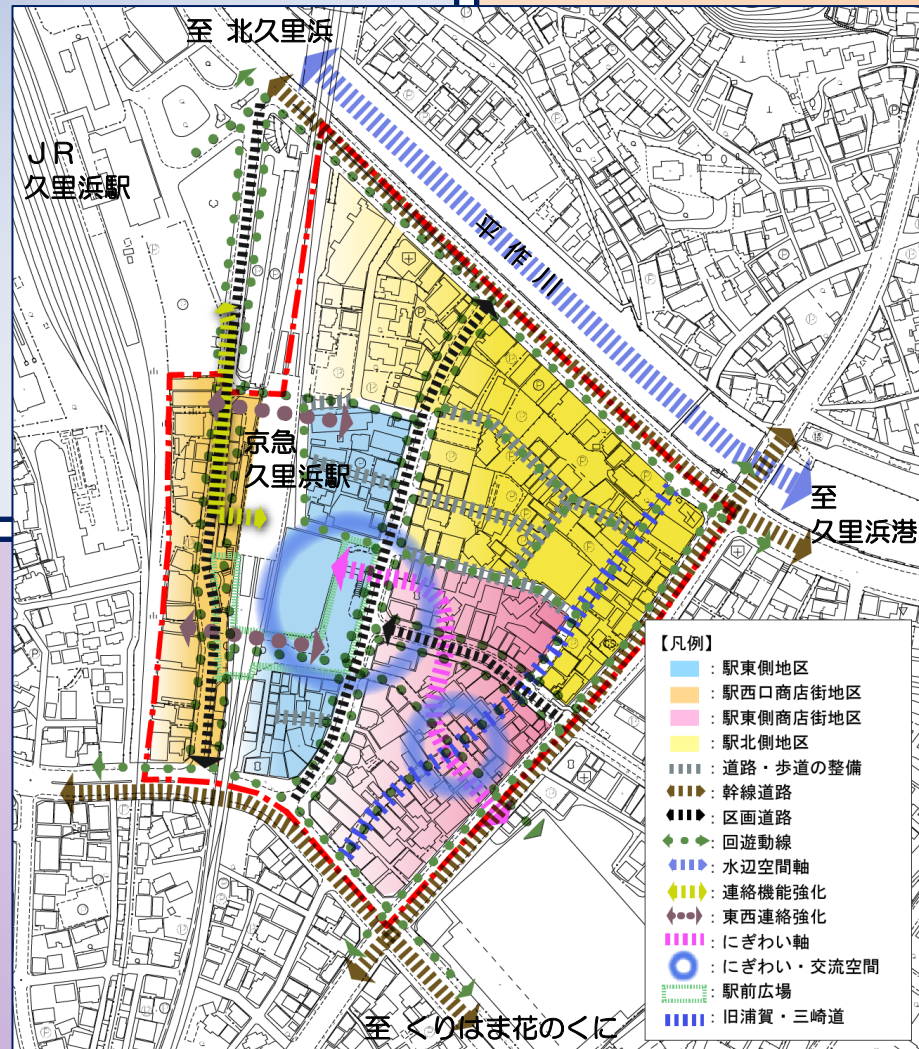
⇒ 緑の確保



京急久里浜駅周辺地区における地区整備の基本方針

歩いて暮らせるコンパクトな都市づくり

- 効率的な土地利用による都市型住宅をはじめ、高齢者福祉施設や子育て支援施設など多様な都市機能の集積を促します。
- 定住人口の確保・拡大に向けて便利で快適な住環境を形成するため、徒歩圏内に日常生活に必要な機能等の集約を図ります。



にぎわいの創出

- 商業施設の更新又は集約化による機能の複合化を促し、地域の商業機能の強化や一体的なにぎわいの形成を図ります。
- 居住人口を確保するため、都市型住宅の充実等を図ります。
- 地域の魅力が発信できるにぎわい空間の創出、周辺大型商業施設との連携を図ります。

- 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等による老朽化建築物の耐震化及び木造建築物の不燃化を促進し、安全・安心なまちの形成を図ります。

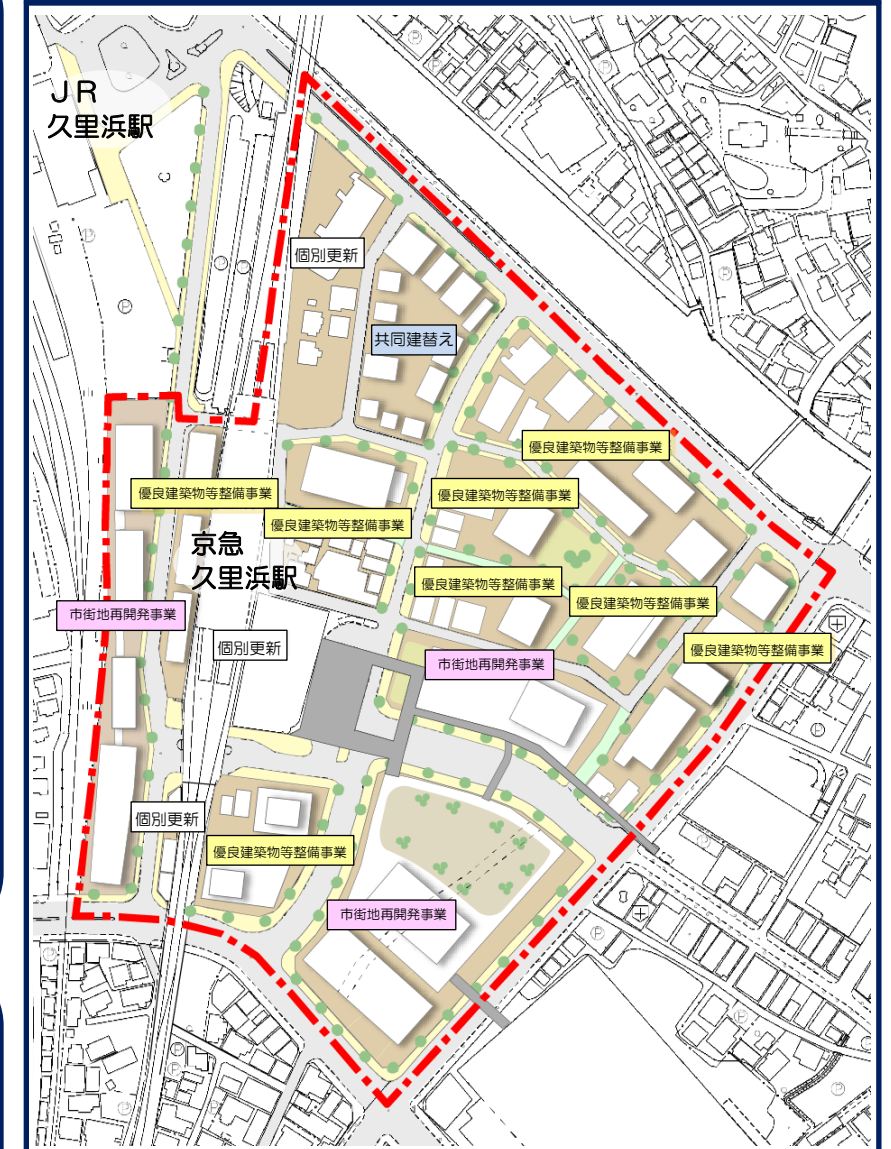
- 災害時避難・救助の円滑化に向けて、建物更新や耐震化等と連携した道路拡幅、歩道整備、オープンスペースの確保等を図ります。

耐震化・不燃化の促進等

- 広場状・歩道状公開空地等の整備と合わせ、植栽等の設置による憩いの空間や美しい景観を促します。

多目的に利用できる広場 歩きやすい歩行者空間の充実

地区整備構想図



整備手法

地区内を16街区に分け、街区ごとに

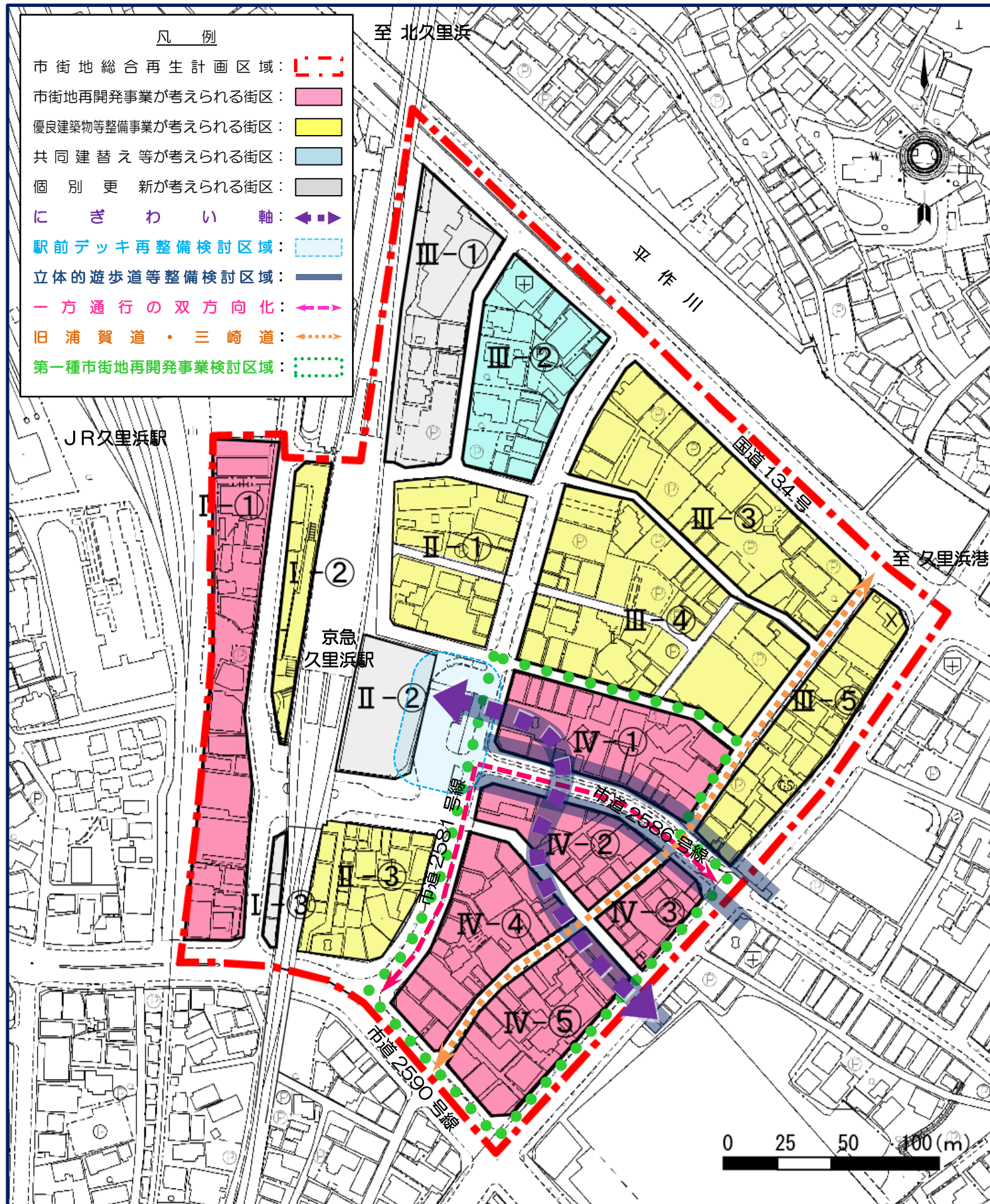
- ①建物の老朽化度
- ②木造建物の割合
- ③土地利用の実態
- ④建物の配置

などを調査し整備手法を検討しました。

その結果、市街地再開発事業が6街区、優良建築物等整備事業が6街区、共同建替え等が1街区、個別建替えが3街区となりました。(市街地総合再生計画図参照)

なお、市街地再開発事業とした街区でも、それ以外の手法の選定は可能であり、優良建築物等整備事業や共同建替え等も考えられます。

京急久里浜駅周辺地区市街地総合再生計画図



●再開発事業の実施に関する計画

- ・街区ごとに想定される事業手法を下表及び左図のとおり整理した。複数の整備手法が考えられる場合は、優先順位を以下のとおりとしている。
「市街地再開発事業」 > 「優良建築物等整備事業」 > 「共同建替えによる事業」
- ・今後、具体的に事業を計画する場合は、各街区の状況を踏まえた個別の検討を要する。

表 街区ごとに想定される事業手法一覧

街区	事業手法	街区	事業手法
I	① 市街地再開発事業	II	① 優良建築物等整備事業
	② 優良建築物等整備事業		② 個別更新
	③ 個別更新		③ 優良建築物等整備事業
III	① 個別更新	IV	① 市街地再開発事業
	② 共同建替え		② 市街地再開発事業
	③ 優良建築物等整備事業		③ 市街地再開発事業
	④ 優良建築物等整備事業		④ 市街地再開発事業
	⑤ 優良建築物等整備事業		⑤ 市街地再開発事業

●建築物の整備に関する計画

- ・効率的な土地利用を図るため共同建替えを推進する。
- ・多様な都市機能を複合した施設とすることを促し、住もう人・訪れる人にとって便利で魅力的な建物となるよう計画を誘導する。
- ・誰もが快適な生活を送れるようユニバーサルデザイン等への対応を誘導する。
- ・壁面の位置や意匠・形態に配慮しながら、美しい街なみを形成するよう配慮する。

●地区施設の整備に関する計画

- ・狭い道路の拡幅や歩道整備について検討する。道路幅員の拡幅にあつては、車のすれ違いが可能な6m以上の確保を基本とする。
- ・市街地再開発事業等による街区再編の検討にあつては、**歴史ある道として、旧浦賀・三崎道の形跡を残す**よう検討する。

●公開空地等の整備に関する計画

- ・駐車場の集約化や駅前広場の拡張、広場等のオープンスペースの整備を図る。
- ・憩い・交流の場づくりや災害時の避難場所の確保等に向けて、道路沿いに歩道状又は街区の角地等に広場状空地を確保する。
- ・市街地再開発事業等と合わせた**駅前デッキの再整備（人工地盤等による拡張、延長等）を図る。**
- ・駅前デッキの再整備と併せて、広場状空地等を確保することで、駅前広場の機能の拡充を図る。
- ・歩行者の利便性と安全性の向上や**にぎわい軸の形成**に向けた**立体的遊歩道の整備**を図る。
- ・まちづくりの動向を踏まえながら、必要に応じて**市道 2581 号線及び 2586 号線を拡幅し、現行の一方通行から双方通行が可能な道路と**することを検討する。

●当面の整備内容

- ・**第一種市街地再開発事業**（IV-①～⑤街区）

●その他必要な事項

- ・建築物の更新を計画的に誘導するため、地区計画制度や建築協定等「まちづくりのルール」の検討を行う。
- ・住民等発意のまちづくりの必要性の啓発及び住民等によるまちづくり活動の誘導・支援（情報提供・専門家派遣等）により、関係権利者の理解を得ながら地元主体のまちづくりを進めていく。

今後に向けて

1 関係権利者の合意形成について

新たに建物の共同化事業の機運が高まった地区においては、市の支援を受けるなどして関係権利者による再開発協議会等の検討の場を作り、合意形成を図っていくことが大切です。

2 商店街の振興について

商店街の振興は、整備後の建物の使い方（運営面）が重要となります。

また、建物や道路の整備にあっては、歴史ある旧浦賀・三崎道など、まちの魅力や歴史を継承することを望む地元の意向に配慮することが求められます。

3 路上駐車改善と駐車場等の整備について

安全で円滑な交通環境の形成に向けて、建物の共同化に併せて、駐車場、駅利用者の車寄せ、営業車の荷捌きスペースの確保等を推進していく必要があります。

4 公共施設・地区施設の整備について

駅前デッキの再整備や広場機能の整備等については、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の事業計画を作成する段階から、関係機関等と協議し、その施設規模や位置等を検討していく必要があります。

5 京急久里浜駅とJR久里浜駅の連携について

京急久里浜駅とJR久里浜駅の連絡機能強化に向けては、駅西口商店街地区における地権者の共同化の意向やJR久里浜駅周辺地区の土地利用にに応じて、ユニバーサルデザイン等への対応に配慮しつつ検討を進める必要があります。

6 まちづくりの展開について

建物の更新等と併せて、関係権利者、商業関係者、民間開発事業者等、専門家や行政が協働し、安心安全でにぎわいのある市街地環境への改善に向けて、まちづくりに取り組むことが必要です。

お問い合わせ、ご相談は、

横須賀市都市部市街地整備景観課まで、お気軽にお問い合わせください。

〒238-8550 横須賀市小川町 11 番地 / TEL : 046-822-8514 (直通)

FAX : 046-826-0420

E-mail : keikan-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp



平成 29 年 (2017 年) 3 月発行

このパンフレットは、1,000 部作成し、1 部当たりの印刷経費は 58.3 円です

