

第1章

都市づくりの目標・ 将来都市構造

この章では、都市づくりの目標と、その実現に向けた基本的なスタンス「都市づくりの姿勢」を示し、本市が目指す都市の空間的な配置を拠点・軸・ゾーンごとに「将来都市構造」として提示します。

これまでに形成されてきた都市の基本的な構造を活かすために、都市空間な保全・修復・整備をバランスよく取り入れながら、これからの時代に即した都市構造を目指します。



1 横須賀のまち

(1) 位置と地形

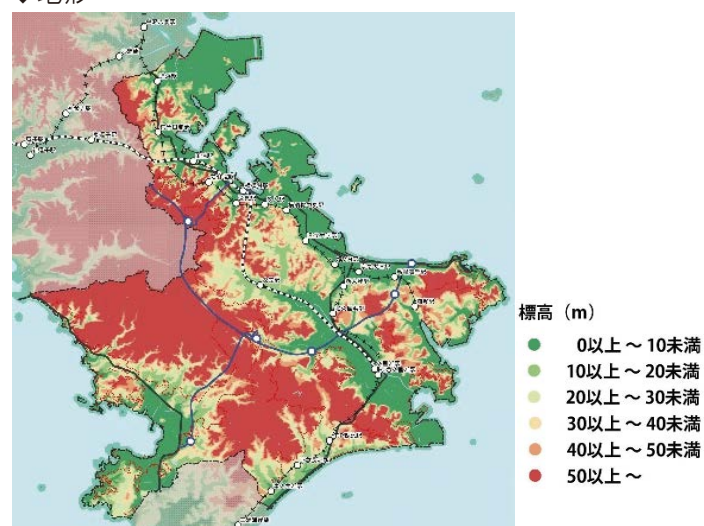
本市は、神奈川県南東、三浦半島の中央部に位置し、東京から50km圏内、横浜から20km圏内に含まれる中核市です。

市域中央部には丘陵が連なっており、小さな河川の浸食によりできた谷戸地形が数多くみられます。江戸時代末期から昭和初期にかけて大滝町から三春町付近まで徐々に埋め立てが行われました。新しくできた土地には商店、飲食店、劇場などができました。

◆広域的な位置特性



◆地形



出典：基盤地図情報



蓼原古墳出土埴輪弾琴男子椅座像※



歌川広重画「山海見立相撲 相模浦賀」※



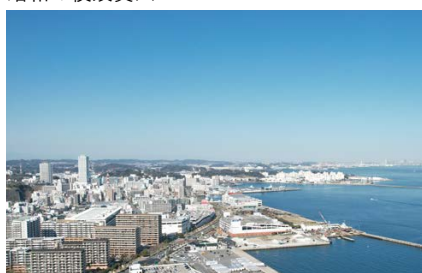
ペリー艦隊久里浜上陸の図※



横須賀港一覽図※



昭和の横須賀※



海辺ニュータウン

(2) 都市づくりの歴史

1) 古代（三浦半島に人が住み始めた）

○人が住み始めたのは3万2千年前のころで、1万年前から5千年前の縄文前期には東海地方と交流がありました。2千年前くらいに稲作が始まり、古墳時代になりますが、出土物から三浦半島は船による交流の拠点であったと考えられています。

2) 古代から中世（奈良・平安・鎌倉・室町）

○三浦半島は農地が少なく平安期までは人口増加はみられませんが、古東海道の海路が三浦半島から房総半島に渡っていました。11～12世紀頃から中世武士団（三浦一族）が、衣笠城（山城）を拠点に活躍し、鎌倉幕府を支える役目を果たしました。市内各所の寺院には貴重な文化財である仏像などが残されています。

3) 江戸から明治初期

○江戸期には浦賀に奉行所が置かれ、江戸湾における海の関所としての役目を負い、鎖国下における海防の重要拠点でもありました。嘉永6年（1853年）ペリー艦隊が浦賀に来航し、初めての日米交渉が行われ、ペリーは久里浜に上陸しました。海防の重要性に迫られた幕府により、慶応元年（1865年）横須賀製鉄所の建設が始まり、明治4年（1871年）横須賀造船所が開設されました。この造船所の発展に伴い、横須賀の街の近代化が始まりました。

4) 明治から昭和中期（終戦）

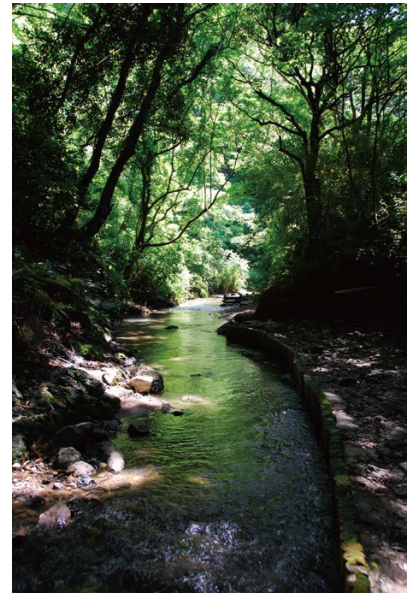
○横須賀造船所が海軍工廠となり、鎮守府が置かれ、また、東京湾要塞司令部が設置されると、横須賀は海陸軍の街となり、近隣町村と合併し、明治40年（1907年）に横須賀市が誕生します。関東大震災で街が壊滅しますが海陸軍の活躍もあり早期に復興します。現在の中心市街地の区画道路も海軍主導により行われました。終戦時には空襲の被害が比較的少なく、米海軍基地が設置され、近隣都市に比較し復興が早期に行われました。

5) 戦後から平成

○昭和25年（1950年）旧軍港市転換法が制定され、旧軍施設の公的利用や民間工場などに利活用され、高度成長期を迎えます。さらに、半島丘陵部の宅地開発や埋め立てが行われ、人口が増加しました。平成以降には、国際交流、研究開発、健康増進などの多機能型の都市開発が行われ、交流人口の増加がはかれるなど新しい都市づくりが行われました。

第1章

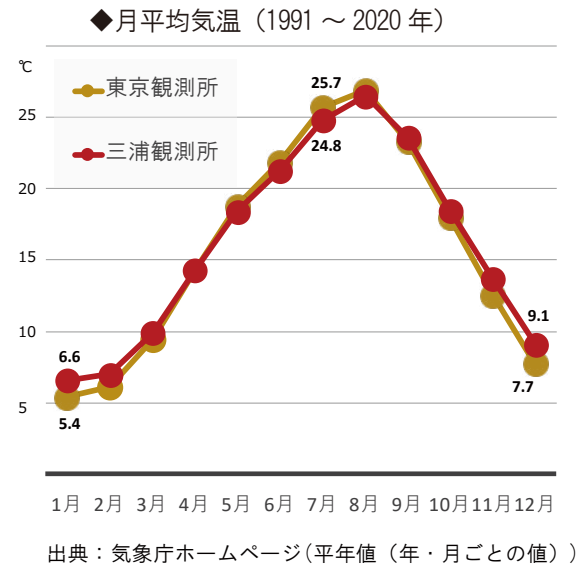
2 横須賀の個性と魅力



(1) 横須賀の特徴

1) 夏はやや涼しく冬はやや暖かい

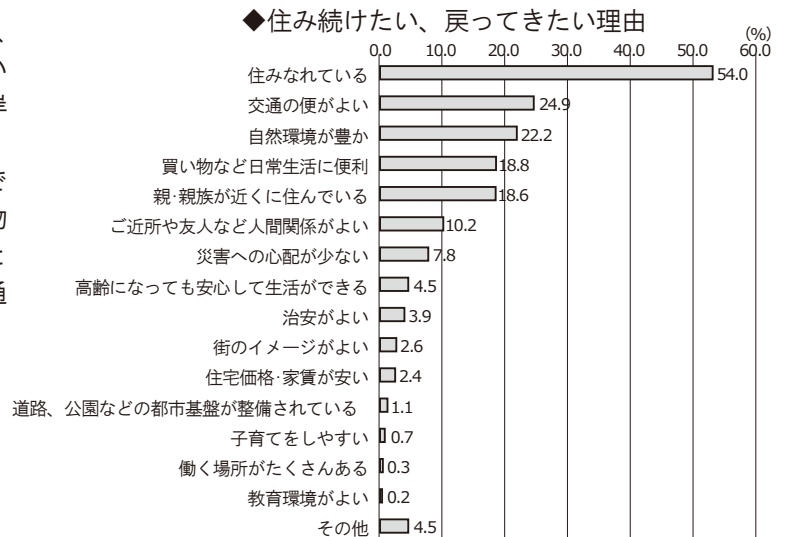
月平均気温を観測地点東京と三浦で比べると、8月は平均気温が0.9℃ほど涼しく、12月は平均気温が1.4℃ほど暖かいです。さらに、三方海に囲まれており、大楠山や武山などまとまった緑が残されていることから、生活の中での体感温度は夏涼しく、冬暖かく感じます。



2) 海の自然・山の自然・人のにぎわいがそろっているまち

横須賀中央など中心市街地などには商業、業務、高次医療、教育、福祉、文化施設がありにぎわいがある一方で、里山的環境や砂浜の残る自然海岸などが身近にあります。

また、横須賀から都内までは鉄道でも自動車でも1時間程度の距離にあり、通勤・通学・買い物などで東京・横浜へ出かけやすい位置にあることから、「人のにぎわい」、「自然の豊かさ」、「交通の便の良さ」がバランス良くそろっています。



燈明堂の自然海岸



里山的環境



横須賀中央のにぎわい

3) 谷戸地形が織りなす特徴的な景観と住環境

複雑に入り組んだ谷戸地形により、斜面緑地が多く、特徴的な景観を生み出しています。また、谷戸地形は階段の昇り降りが必要ですが、海を見渡せ、鳥のさえずりやうるさいほどのセミの声が聞こえ、五感で自然を感じられる住環境があります。



田浦町から見た谷戸地形

4) 豊富な住宅タイプと住宅環境

戸建て住宅、ワンルームマンション、県営・市営住宅、リゾート住宅など多様な住宅の選択肢があり、ライフスタイルや家族構成に応じた住まいを選べる環境が整っています。また、鉄道駅から近い中心市街地から自然豊かな郊外まで、住宅環境も様々です。



湘南国際村



市営住宅・本公郷ハイム



海辺ニュータウン



リゾート住宅

5) 人が集まる中心市街地、コミュニティ力が高い各地域

軍港都市としての発展とともに、明治時代から昭和初期にかけて村や町が合併して現在の横須賀市が形成されてきました。その中で横須賀中央は、三浦半島の中心地として栄えてきました。

また、かつての村や町ごとのまとまりや地形、歴史を由来としたコミュニティの単位ごとに祭礼などの行事が盛んに行われており、地域で支えあう力やつながりが強いです。



市役所前公園イベント



みこしパレード

6) まちなかで音楽とスポーツに親しめるまち

戦後ジャズ発祥の地でもあり、まちなかでストリートライブや音楽イベントが開催されています。

市内には横浜 F・マリノスや横浜 DeNA ベ이스ターズの練習場などがあり、さらにウィンドサーフィン、BMX などの国際大会も開かれていることから、トップアスリートが戦う姿を間近に見ることができます。



まちなかストリートライブ



うみかぜ公園・BMX



ウィンドサーフィン



DOCK OF BAYSTARS YOKOSUKA



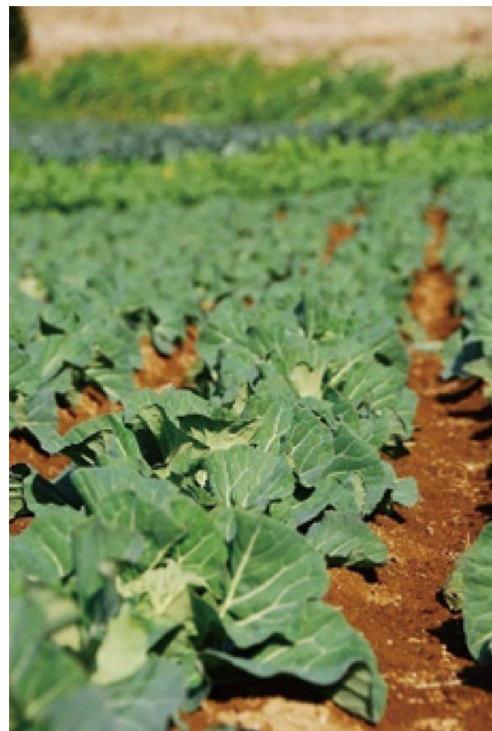
F・マリノススポーツパーク

7) 海と山の豊かな恵みから生まれる食の魅力、 海のアクティビティ

相模湾と東京湾に面した立地から様々な種類の水産物が水揚げされており、一年を通して多種多様な野菜が生産されているため、新鮮な地元食材を味わうことができます。



長井漁港



キャベツ畑

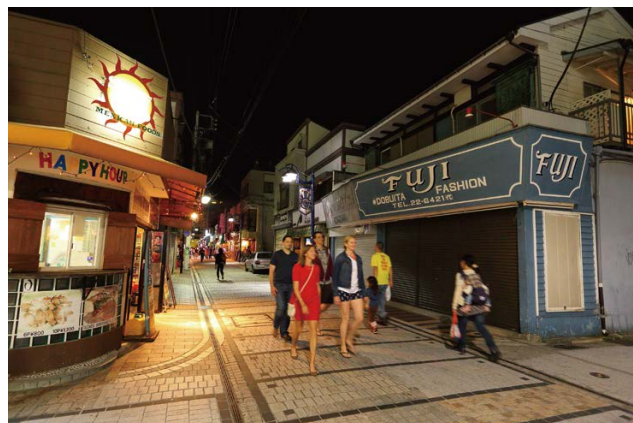
8) 日本の近代化に貢献した歴史、異国情緒漂う雰囲気

日本で唯一現存しているレンガ造りのドックや、日本遺産に指定されている砲台跡など歴史を感じられる文化財が数多く残されており、まちなかで横須賀の歴史を知ることができます。

また、どぶ板通りなどでは様々な文化が交じり合う光景が見られ、異国情緒が漂っています。



浦賀ドック

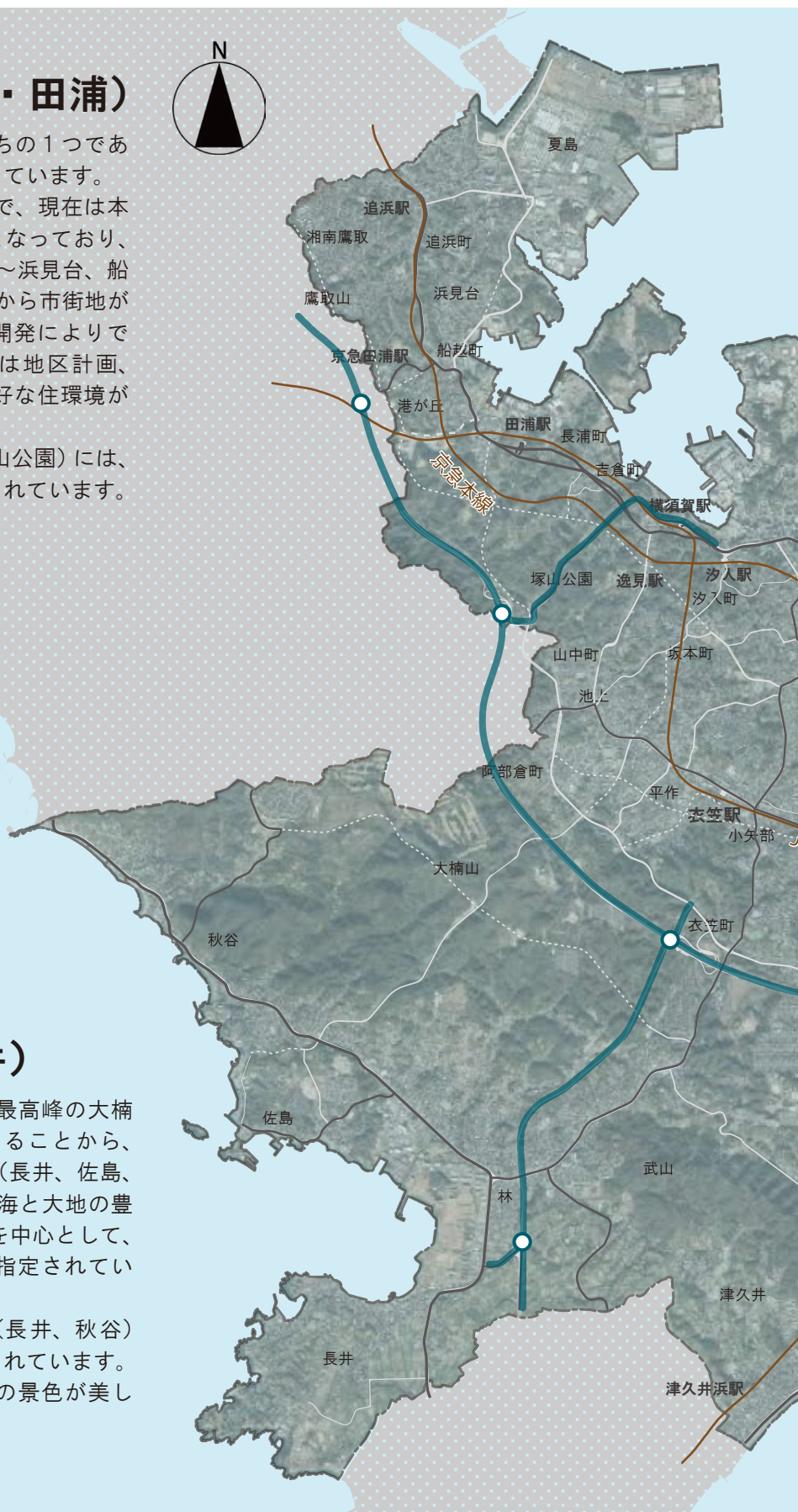


どぶ板通り

（２）地域ごとのまちなみ

1) 北部地域（追浜・田浦）

- 追浜駅周辺は3つの都市拠点のうちの1つであり、本市における北の玄関口となっています。
- 海岸部は旧海軍航空飛行場の跡地で、現在は本市の中心的な工業地（夏島周辺）となっており、国道16号沿いの谷戸地域（追浜町～浜見台、船越町～長浦町 他）には比較的古くから市街地が形成されました。また、丘陵部の開発によりできた住宅地（湘南鷹取、港が丘）は地区計画、建築協定、緑地協定などにより良好な住環境が維持されています。
- 逗子市・葉山町側（鷹取山～県立塚山公園）には、都市の骨格を形成するみどりが残されています。



4) 西部地域 (大楠・武山・長井)

- 相模湾を望む自然海岸や三浦半島最高峰の大楠山が広がり自然が豊かな地域であることから、市内で最も農水産業が盛んな地域（長井、佐島、林、秋谷 他）で、日常生活の中で海と大地の豊かさを実感できます。また、大楠山を中心として、広く首都圏近郊緑地や風致地区に指定されています。
- 幹線道路沿い（武）と漁港付近（長井、秋谷）には比較的古くから住宅地が形成されています。
- 逗子・葉山から三浦へ続く海岸線の景色が美しく、リゾート感のあるエリアです。

2) 東部地域 (逸見・本庁・衣笠・大津)

- 横須賀中央駅周辺は戦前から本市、三浦半島の中心地であり、開国から近代につながる歴史、文化の見どころが数多く点在しています。
- 谷戸地域や平作川沿いの広範囲（吉倉町～汐入町、坂本町、池上、平作～小矢部 他）において比較的早くから市街化が進んでいました。昭和40年代以降、海岸部（平成町、馬堀海岸）での埋め立て、丘陵部（池田町、桜が丘、公郷町、森崎、大矢部 他）の開発により住宅地が形成されました。
- 横浜横須賀道路沿い（山中町、平作、阿部倉町、衣笠町 他）に都市の骨格を形成するみどりが残されており、その多くが首都圏近郊緑地、風致地区に指定されています。

3) 南部地域 (浦賀・久里浜・北下浦)

- JR 久里浜駅及び京急久里浜駅周辺は3つの都市拠点のうちの1つで、港にはカーフェリーや高速ジェット船が発着するフェリーターミナルがあり、三浦半島の海の玄関口となっています。
- 開国から近代化をけん引した浦賀には近代産業遺産（浦賀ドック跡地、浦賀奉行所跡地、千代ヶ崎砲台跡、燈明堂）などが数多く点在しています。また、久里浜の旧海軍の軍需部倉庫群跡地等には現在、工業地（神明町）があり、光の丘には情報通信をはじめとする多種多様な分野の研究開発拠点（横須賀リサーチパーク）があります。
- 昭和40年代以降、丘陵部（ハイランド、栗田、岩戸、野比、グリーンハイツ 他）の開発により広く住宅地が形成されました。
- 武山周辺、くりはま花の国周辺、走水・観音崎周辺の浦賀半島には、まとまったみどりが残されており、首都圏近郊緑地や風致地区に指定されています。また、市内でも温暖な地域で、一年中観光農園（津久井）で収穫体験を楽しむことができます。



第1章

3 都市づくりの目標・姿勢

（1）都市づくりの目標

本計画の上位計画である横須賀市総合計画「YOKOSUKA ビジョン 2030」で謳っているように「変化を力に変えられるまち」となるよう、総合計画で掲げる「市の未来像」を都市づくりの目標とします。

すべてのひとが自分らしく輝けるまちへ

人も自然も共生するまちへ

やりがいとやりたいからしごとが生み出されるまちへ

じぶんごとの意識が未来の環境を守るまちへ



（２）都市づくりの姿勢

人口減少、超高齢化などによる社会情勢の変化だけでなく、気候変動への対応や生物多様性の確保、Well-being の向上等の課題解決に向け、都市づくりの目標を実現するための基本的なスタンスを「都市づくりの姿勢」として示します。

１．価値観を転換させる

災害が激甚化・頻発化し、人口減少・高齢化が進む社会において、経済性のみを重視した都市づくりは転換期を迎えつつあります。「環境」や「社会」の視点も重視しつつ、“価値観の転換”により未来に期待が持てる都市づくりを進めます。

２．横須賀の個性と魅力を伸ばす

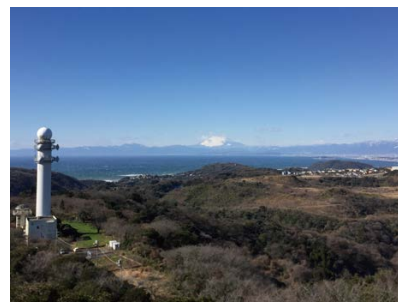
リモートワークや二拠点居住など多様な働き方や暮らし方ができる時代となり、生活の場を選ぶ基準も多様化しています。豊かな自然環境や地域コミュニティなど横須賀の個性と魅力を伸ばし、住みやすく、選ばれる都市づくりを進めます。

３．都市の空間を創造的に保全・修復する

成熟社会を迎え、持続可能で地域特性や市民ニーズに応じた都市づくりが求められています。これまでつくり上げてきた都市空間を活かすための保全・修復を行いながら、都市サービスを展開します。

第1章

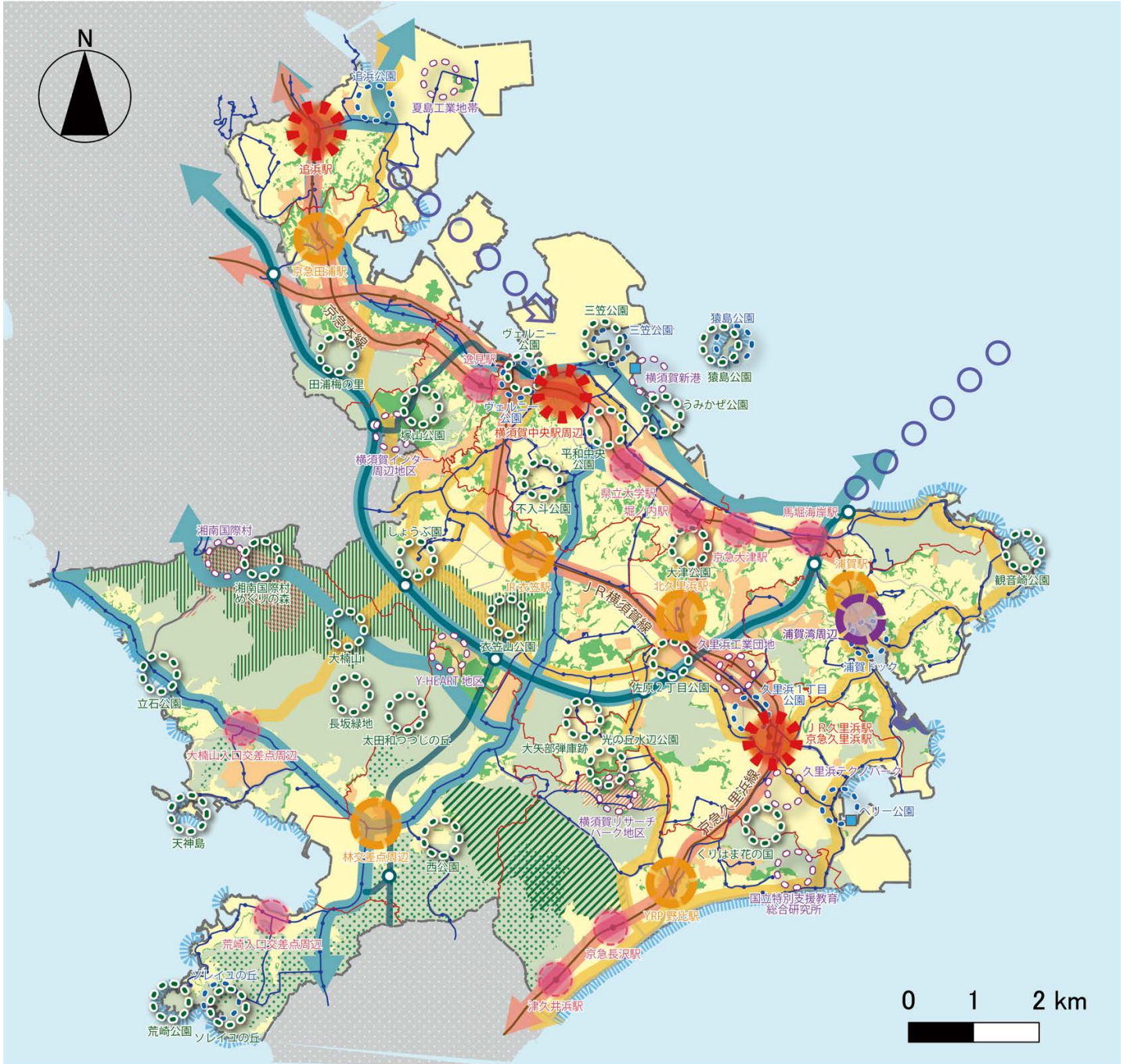
4 将来都市構造



(1) 将来都市構造

これまで都市計画法等のもと規制や誘導を行いながら、国・県・市によりインフラ整備を行いながら都市づくりを進めてきました。これからは既存の都市計画を前提に、土地利用の現状や市民ニーズを踏まえ、必要に応じて規制やルールの見直しを行いながら、誘導手法の活用により新たな都市機能の立地を呼び込みます。

◆将来都市構造図



<境界・交通等>

- 行政界
- 市街化調整区域
- 生活圏(12地区)
- 近隣市町
- 海
- 高速道路・インターチェンジ
- 国道
- 県道
- 市道
- 鉄道線・駅
- バス路線・バス停留所
- フェリー乗り場

<拠点>

- 都市拠点
- 魅力活用・創造拠点
- 地域拠点
- 地区の生活拠点
- 自然との交流拠点
- 研究開発・産業・文化等の交流拠点
- 歴史・観光等の交流拠点

<軸>

- 基幹的な公共交通軸(鉄道)
- 主軸・縦軸幹線道路
- 横軸幹線道路
- 新たな交通軸(構想道路)

<ゾーン>

- 市街化ゾーン(市街化区域)
- 計画的なまちづくりゾーン(臨港地区:見直し)
- 計画的なまちづくりゾーン(地区計画:整備済み)
- 計画的なまちづくりゾーン(地区計画:未着手)
- 計画的なまちづくりゾーン(地区計画:変更予定)
- 海辺の交流ゾーン(自然海岸・半自然海岸)
- 農業環境保全・活用ゾーン(農業振興地域)
- 緑地保全・活用ゾーン(首都圏近郊緑地保全地区・風致地区)
- 谷戸ゾーン(斜面緑地)

(2) 拠点の配置

成熟社会においても都市施設の維持管理や医療・福祉サービスなどが持続的に提供できるよう、拠点の整備・修復・保全を進めます。

地域ごとの特性、インフラの整備状況などをふまえ、交流の場となる都市の拠点を維持するとともに、生活環境や産業の活力向上に向け、新たな交流拠点づくりも進めます。

1) 都市拠点

整備

- 商業、業務、高次医療、教育、福祉、文化、交流、行政など本市の枢要な都市機能が集積しています。
- 横須賀中央駅を中心とした横須賀駅周辺から平成町にかけての都市拠点は、既存ストックを活用しながら、三浦半島の中心地としてふさわしい個性と魅力ある都市空間を目指します。
- 追浜駅周辺の都市拠点は、都市機能、居住機能の維持に加え、北の玄関口としてふさわしい交通結節機能を強化し、利便性の向上を目指します。
- JR久里浜駅及び京急久里浜駅周辺の都市拠点は、都市アセットを活用し、南部地域の日常生活を支える都市機能の維持を目指します。

2) 魅力再生・創造拠点

整備

- 横須賀の個性や魅力を活用し、多様な交流を生み出す都市空間を創造します。
- 浦賀湾周辺は、浦賀レンガドック等の活用と地域全体の活性化を目指します。

3) 地域拠点

修復

- 乗降客数が比較的多い鉄道駅やバス路線の主要結節点で、スーパーマーケット、銀行、診療所など日常的に利用する利便施設が幹線道路沿道に集積しており、生活圏の核となっています。
- 地域住民の日常生活を支える拠点として都市機能の維持・誘導を図ります。
- 徒歩・自転車・公共交通（バス等）により生活圏で生活する誰もがアクセスしやすい拠点を目指します。

4) 地区の生活拠点

修復

- 乗降客数が比較的小さい鉄道駅や幹線道路の結節点で、スーパーマーケット、診療所など日常的に利用する利便施設が集積しています。
- 地域住民の日常生活を支える都市機能の維持・誘導を図り、地域拠点を補完します。

5) 自然との交流拠点

保全

- 公園・緑地は、都市環境の保全や市民活動・憩いの場としてだけでなく、生物多様性の保全、都市の安全性・防災性の向上、地域の活性など様々な役割を担っています。
- 本市の特徴的な都市景観を構成する大きな要素となっており、各地区の生活圏ごとに1か所以上の拠点となる公園（都市公園、港湾緑地）が位置付けられています。
- 公園・緑地が有する多様な機能を活用し、自然に親しむ場として保全・整備・活用を図ります。

6) 研究開発・産業・教育文化等の交流拠点

整備

修復

- 本市には、研究開発、産業、教育文化の拠点となる地区が点在しています。
- 立地特性を活かし、物流拠点となる港の整備を目指します。
- 雇用機会の拡大や市内経済への波及効果を期待し、新たな企業の誘致や既存企業の持続・発展に向けて、研究開発、産業、文化等の拠点づくりを進めます。

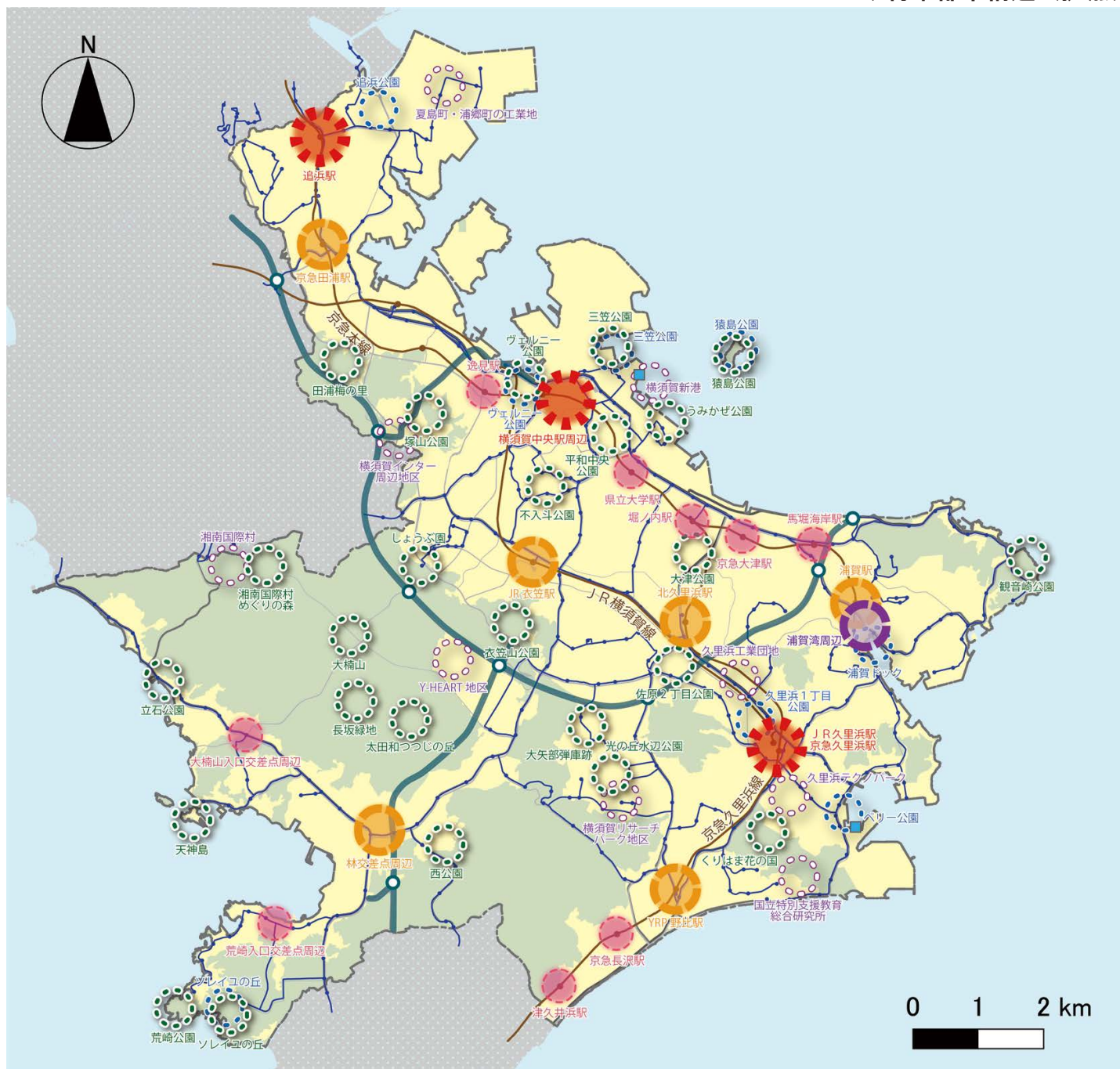
7) 歴史・観光等の交流拠点

保全

整備

- 本市の海辺には、東京湾と相模湾それぞれの個性ある景観、マリンスポーツなどに適した環境、近代日本の礎となった歴史などがあります。
- 拠点ごとに有する資源や海辺景観を活かし、地域の魅力が感じられる拠点づくりを目指します。

◆将来都市構造（拠点）



凡 例

＜境界・交通等＞

—— 行政界

市街化区域

市街化調整区域

近附

— 〇 — 高速道路・インターチェンジ

—— 国道

— 道

市道

 鐵道路線・駅 バ7路線・バ7停留所[illegible]

< 拠点 >

都市拠点

DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES

 魅力活用

 地域拠点
 ☀️

地区の生活拠点

 本館のホームページ

自然との交流拠点

研究開発・産業・文化等






（３）軸の配置

市内と市外の広域圏をスムーズに移動できるようにするとともに、拠点間をネットワーク化し日常生活の利便性やスムーズな交流を支えます。成熟社会においても都市施設の維持管理や医療・福祉サービスなどが持続的に提供できることを目指します。

地域ごとの特性、インフラの整備状況などをふまえ、交流の場となる都市の拠点を維持します。また、生活環境や産業の活力向上に向け、新たな交流拠点づくりも進めます。

１）基幹的な公共交通軸（鉄道）

保 全

- 本市には、JR 横須賀線と京浜急行の２路線が走っており、東京・横浜方面など広域圏と結んでいます。
- 通学・通勤などの移動手段の確保だけでなく、地域経済活動、交通の脱炭素化、まちづくりと連動した地域経済の活性化などの観点から、２路線を維持します。
- 駅前広場周辺の回遊性の向上や待合空間の快適性向上などによる、交通結節点機能の充実を図ります。

２）主軸・縦軸幹線道路

保 全

整 備

- 都市の主軸である横浜横須賀道路、三浦縦貫道路と、縦軸となる主要幹線道には国道 16 号、国道 134 号があり、東京・横浜方面など広域圏と結んでいます。
- 圏央道の一部、横浜環状南線が横浜横須賀道路（横浜市・釜利谷 J C T）とつながる予定で、神奈川県央地域、東京都多摩地域、埼玉県とを結ぶ広域の道路ネットワークが形成されます。
- 交通量の分散による混雑緩和や大規模災害に備えリダンダンシー機能の強化を図るとともに、スマートインターチェンジの整備などにより交通結節点の強化を図ります。
- 国道 357 号（横浜市・八景島～夏島町区間）の延伸に伴い、交通量の増加が見込まれる追浜夏島線（夏島交差点～追浜駅前）は追浜駅周辺と併せて整備を進めます。
- 国道 134 号と並行し、中央丘陵部に展開する研究開発・国際交流等の交流拠点ゾーンを連絡する湘南国際村山科台線（三浦半島中央道路）の整備に向けて、県とともに検討します。

３）横軸幹線道路

保 全

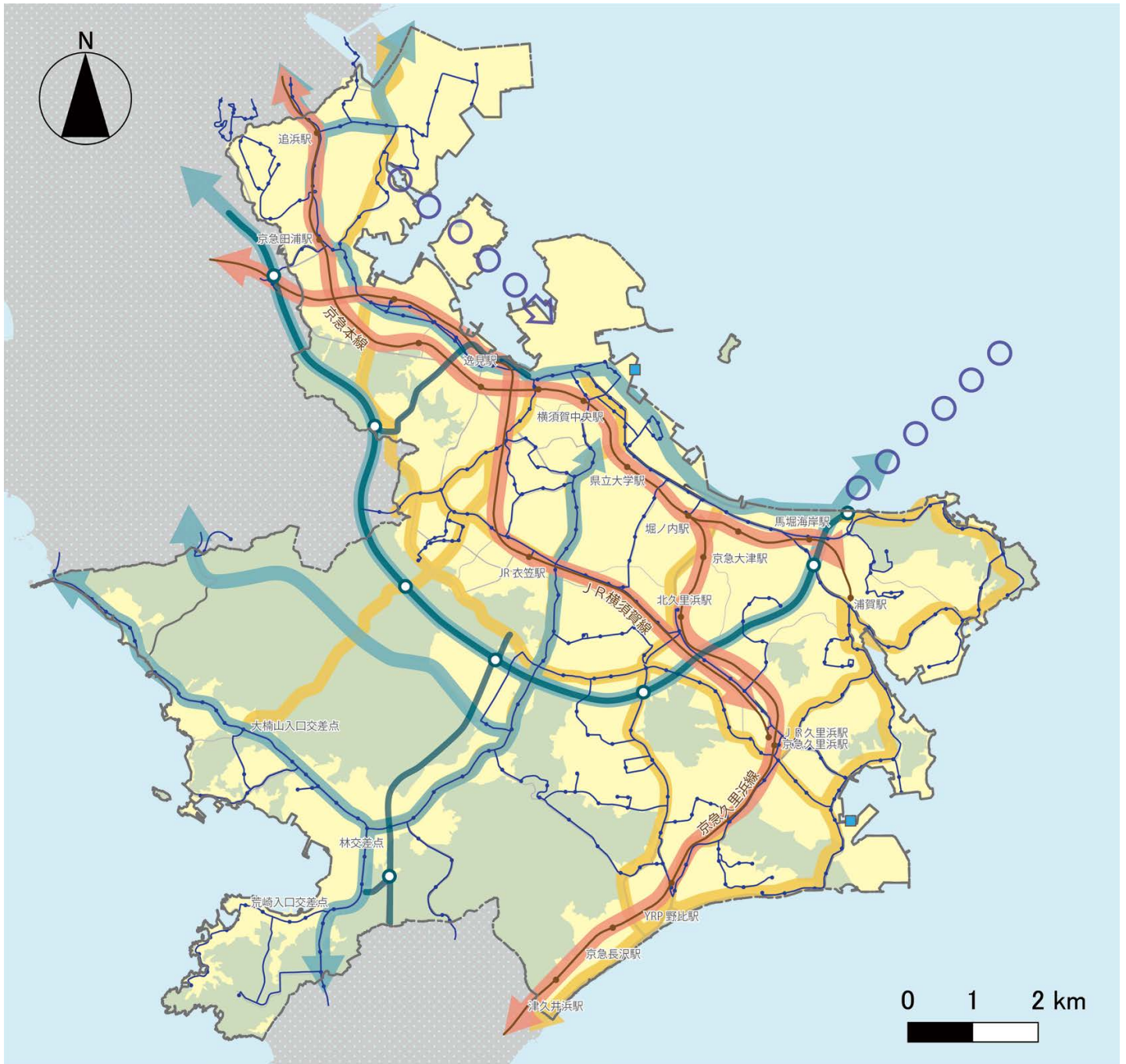
- 主軸と縦軸幹線道路を結び、市内外の連絡性を高めており、既に多くの路線が整備されています。
- 道路、トンネル、橋梁などの長寿命化に向けた適切な維持管理を図ります。

４）新たな交通軸（構想道路）

整 備

- 新たな交通軸として、国道 357 号（夏島交差点以南）の延伸と東京湾口道路の構想がありますが、起終点やルートなどは決まっていないことから調整や検討が必要です。これらを含む首都圏構造に対応した広域幹線道路については、国・県や周辺自治体とともに検討します。

◆将来都市構造（軸）



凡 例

<境界・交通等>

--- 行政界

市街化区域

市街化調整区域

近隣市町

海

高速道路：インターチェンジ

国道

県道

市道

鉄道路線・駅

バス路線・バス停留所

フェリー乗り場

<軸>

基幹的な公共交通軸（鉄道）

主軸・縦軸幹線道路

横軸幹線道路

新たな交通軸（構想道路）

(4) ゾーンの配置

地形、まちの成り立ち、現在の土地利用から、今後の土地利用の大きな方向性を示すものです。「整備」だけでなく「修復」と「保全」を上手に取り入れることで横須賀らしい魅力が生きる土地利用を目指します。

地理的特性や歴史的背景を踏まえ、本庁及び全 9 か所の行政センターが所管する地域、そのうち比較的広い西行政センター管区については3つの中学校区にわけた生活圏があります（合計 12 か所）。その生活圏を基本とした中で、以下のゾーン区分により土地利用を形成しています。

1) 市街地ゾーン（市街化区域）

修復

○日常生活に必要な生活利便施設が集積しているゾーンです。

○本市の地形特性から大幅な土地利用転換は困難であるため、都市機能の維持を目指し、適切な更新を目指します。

2) 計画的なまちづくりゾーン

（地区計画：整備済み / 未着手 / 変更予定）

（臨港地区：見直し）

修復

整備

保全

○地区の目指すべき将来像の実現に向け、地区計画を定めています。概ね整備が完了している地区は、引き続き地区の目標、方針、地区整備計画に沿ってまちづくりを進めます。

○未開発の土地を含む Y-HEART 地区、横須賀インター周辺地区は、残された豊かな自然環境の保全とバランスをとりながら土地利用を検討します。

○すでに整備されている地区計画区域は、社会情勢や市民・事業者ニーズの変化を踏まえ、地区計画の見直し等により有効に土地利用を図ります。

○浦賀湾周辺の活性化に向け、エリアのまちづくり方針に基づき、必要に応じて臨港地区（浦賀地区）等の都市計画を見直します。

3) 海辺の交流ゾーン

（自然海岸・半自然海岸）

保全

○東京湾・金田湾・相模湾を望む景観や、砂浜が残る自然海岸を保全し、本市の特徴的な都市景観を有するゾーンです。

○既存産業機能の維持、広域交通利便性の維持、ニーズに即したレクリエーション機能の創出などにより、エリアに応じた土地利用を図ります。

4) 農業環境保全・活用ゾーン

（農業振興地域）

保全

○長井地区、北下浦地区の津久井、武山地区の須軽谷、大楠地区の一部に農業振興地域が広がっています。

○農業集落地として農業環境を維持するとともに、農業と都市の交流の場としても活用します。

5) 緑地保全・活用ゾーン

（首都圏近郊緑地保全区域）

保全

○衣笠大楠山と武山は、首都圏近郊緑地保全区域に指定されています。

○首都圏近郊緑地保全区域を中心とした一団の緑地は、積極的に保全・活用します。

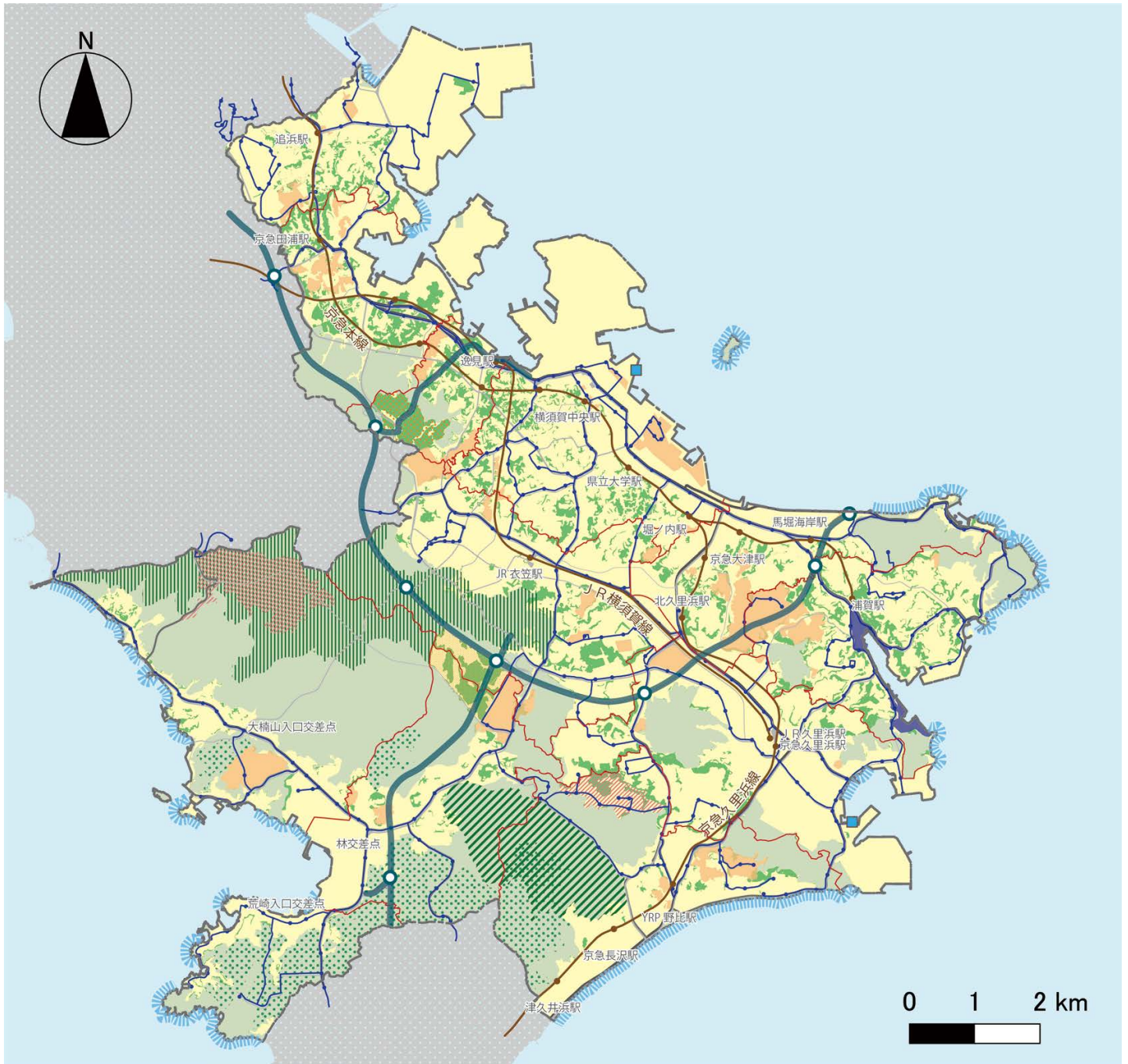
6) 谷戸ゾーン（斜面緑地）

修復

○市街地の中にありながら豊かな自然環境を有しており、横須賀の原風景の1つでもあります。しかし、斜面地に住宅地が形成されていることから、道が狭く、行き止まり道路や階段が多いです。

○谷戸地域の中でも利活用の可能性が高い地域については、住宅地の新たな価値の創造を目指し、柔軟な空き家・空地の活用を目指します。

◆将来都市構造（ゾーン）



凡 例

<境界・交通等>

- 行政界
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 近隣市町
- 海

- 高速道路・インターチェンジ
- 国道
- 県道
- 市道
- 鉄道路線・駅
- バス路線・バス停留所
- フェリー乗り場

<ゾーン>

- 市街化ゾーン（市街化区域）
- 計画的なまちづくりゾーン（臨港地区：見直し）
- 計画的なまちづくりゾーン（地区計画：整備済み）
- 計画的なまちづくりゾーン（地区計画：未着手）
- 計画的なまちづくりゾーン（地区計画：変更予定）
- 海辺の交流ゾーン（自然海岸・半自然海岸）
- 農業環境保全・活用ゾーン（農業振興地域）
- 緑地保全・活用ゾーン（首都圏近郊緑地保全地区・風致地区）
- 谷戸ゾーン（斜面緑地）

本計画における保全、修復、整備には以下の意味を含みます

保 全	現状をそのまま残すために手を加え、長所を活かして価値を高める行為 【含まれる用語】 保全、保守、維持 【例示】 自然資源の保全 施設立地の維持 など
修 復	現状に不具合があるため、部分的に手を加え、長所を活かして輝きを取り戻し、新たな価値を生み出す行為 / リノベーション 【含まれる用語】 修理、修復、改修、営繕、修繕、リノベーション、コンバージョン 【例示】 マンション等の修繕 空き家の改修 文化資源の修復 など
整 備	現状に課題がありコンディションを良好な状態するため、土地利用を見直し、新しいものを作る行為 【含まれる用語】 整備、開発 【例示】 土地の開発行為等 市街地再開発事業・土地区画整理事業等の面的な基盤整備 道路・公園等の都市施設整備 など