

- 9 議第4319号
逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

- 10 議第4320号
逗子都市計画区域区分の変更

- 11 議第4321号
逗子都市計画都市再開発の方針の変更

- 12 議第4322号
逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4319 号

逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都計第 1113 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会
会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域は、西に相模湾を臨み、三方を緑の丘陵に囲まれるなど多くの自然が残され、気候風土にも恵まれた都市であり、「自然に生かされ、自然を生かすまち」・「コミュニティに支えられ、コミュニティを支えるまち」をまちの将来像とし、次のめざすべきまちの姿を基本目標として、都市づくりをめざしているものです。

- ① 共に生き、心豊かに暮らせるふれあいのまち
- ② 共に学び、共に育つ「共育（きょういく）」のまち
- ③ 自然と人間を共に大切にするまち
- ④ 安全で安心な、快適な暮らしを支えるまち
- ⑤ 新しい地域の姿を示す市民主権のまち

本区域における以上のような都市の将来像について、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成 37 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

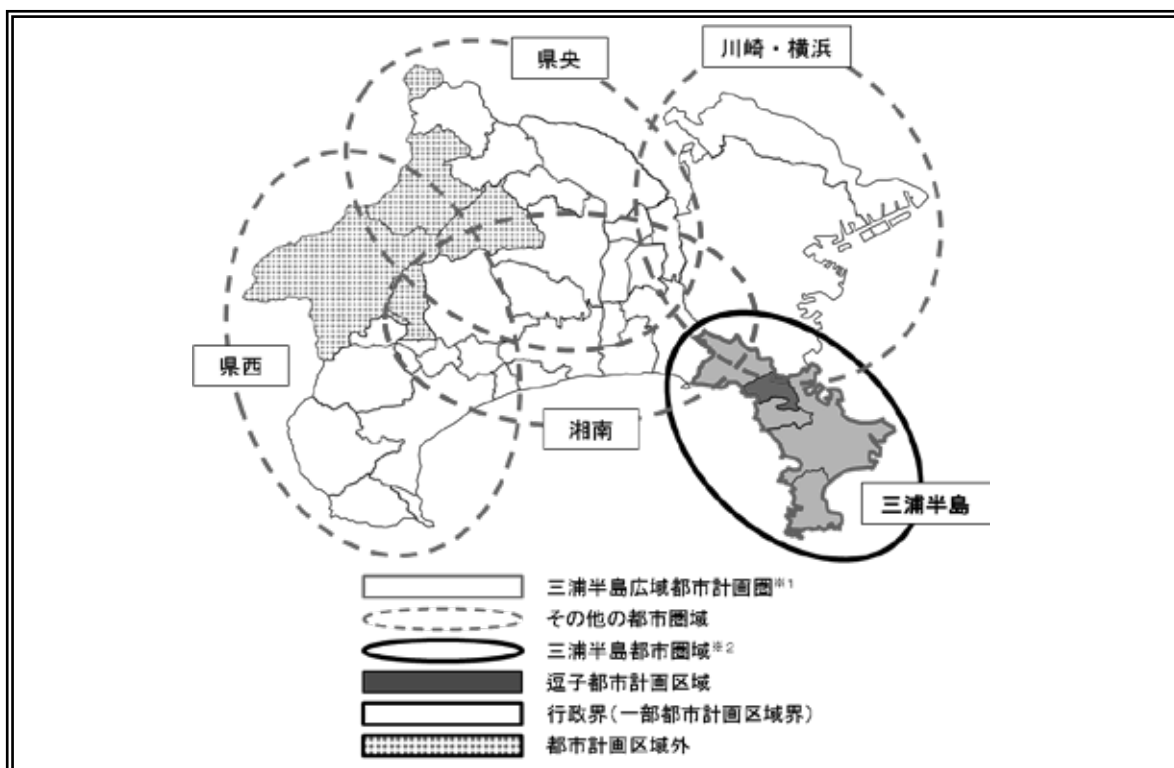
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

逗子都市計画区域は、逗子市の行政区域を範囲としており、県土の南東部に位置する三浦半島広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 三浦半島広域都市計画圏は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の都市計画区域で構成されている。

※2 三浦半島都市圏域は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の行政区域で構成されている。

第1章 三浦半島都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる、活動の場にふさわしい機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック※の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ及び情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン2050等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

2 三浦半島都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

半島のみどりと海に調和し、生き生きとした都市づくり

三方を海に囲まれ、変化に富んだ海岸線を有し、多摩丘陵から続くまとまったみどりや古都鎌倉などの豊かな歴史と伝統に恵まれた「三浦半島都市圏域」では、これらの魅力的な地域資源の保全・再生を図るとともに、水やみどりと共生した都市的環境を創造することで、人々がうるおいをもって快適に暮らせるようにするとともに、首都圏や海外からも多くの人が訪れる「公園」のような、交流が活発な都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

三浦半島都市圏域は、都市圏域全体が「公園」のような魅力を発揮していくために、半島の多くの部分を占め、地域の個性を育んできた自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成することが必要である。

また、恵まれた自然的環境を生かして自立性と活力を高めていくことが重要であり、知的産業等の誘致、新たな人材、知恵・技術等の獲得などができる魅力ある都市づくりや、農林水産物など特色ある地域の資源・産業を活用した交流の活性化を図る必要がある。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 土地の有効活用、利便性の高い市街地の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 大船駅や横須賀中央駅などの交通便利性の高い鉄道駅周辺を中心市街地において、土地の高度利用と施設の複合化を図り、住宅、商業施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地拡大の抑制、大規模集客施設などの立地抑制を行うことで、中心市街地の利便性を高め、街なか居住を促進する。

イ また、公共公益施設、商業施設などが集積した地域の拠点周辺などにおいて、住宅をはじめとした都市機能を集約し、あわせて、中心市街地への移動手段として、バスなどの公共交通の充実を図ることで、自家用車利用から公共交通への転換を促進するとともに、高齢者などのモビリティを確保する。

ウ 海岸部においては、海浜利用や景観に配慮した養浜や津波に対する海岸保全施設の整備を進める。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。

エ 谷戸などにみられる斜面に近接して形成された市街地においては、急傾斜地崩壊防止施設の整備などのハード対策や土砂災害防止法の制度を活用したソフト対策を進める。

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化等を促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

カ 古くから形成された住宅地などにおいて顕在化する空き家、空き地については、公共交通などの日常生活に必要なサービス機能を確保することで、増加を防止するとともに、あっせんによる解消や福祉施設などへの転用を行うことで、治安の悪化を防止する。また、人口減少の進行に伴い、さらに空き家、空き地が顕在化する場合には、敷地の統合や緑地への転換などを行うことで、ゆとりある居住環境を創出する。

キ 温暖で風光明媚な鎌倉、逗子、葉山などを中心に形成される良好な住宅・別荘地については、地区計画などにより敷地の細分化を防ぐことで、良好な居住環境を維持する。

ク 古都鎌倉をはじめとする歴史的資産、油壺や葉山をはじめとするマリーナ施設、三浦の農水産物などの特徴ある地域資源を生かした観光の振興と良好な景観の保全を図り、県内外から多くの観光客が訪れる、魅力ある市街地の形成を図る。その際、観光交通による交通渋滞を緩和するため、公共交通の利用促進を図る。

ケ 東京、川崎・横浜との近接性や海とみどりに囲まれた自然的環境などの良好な環境を生かして、横須賀リサーチパークなどの産業用地においては、産業振興施設と連携しながら、研究開発機能や関連する業務機能などの新たな立地集積を促進するとともに、住宅、公共公益施設などの都市機能を充実することで、利便性が高く職住近接のライフスタイルが展開できる市街地の形成を進める。また、インターチェンジ至近にある市街化区域内の未利用地については、研究機関機能などの立地集積を図る。

② 生態系などへの配慮とメリハリのある土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア みどり、海などの豊かな自然的環境と利便性の高い市街地とのバランスを図り、半島全体として、みどりあふれる「公園」のような魅力を創出する。

イ 斜面緑地及びその周辺において、災害の危険を伴う市街地の拡大を抑制するとともに、市街地周辺に広がる貴重な緑地の保全を図る。

ウ 半島南部や丘陵部に広がるまとまった農地は、本都市圏域をはじめ、県内、首都圏の生鮮野菜の供給地であるとともに、身近な自然とふれあいの場として役割を担っていることから、積極的な保全を図る。

エ 緑地や農地の保全をはじめとして、多様な動植物の生息・生育環境にも配慮した土地利用を進める。

オ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街地を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

③ まとまったみどりの育成・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 首都圏の「水とみどりのネットワーク」を形成するため、半島最高峰の大楠山周辺などを中心に国営公園の誘致に向けて、県、市町や地域の団体が連携して取り組み、まとまったみどりの核として育む。

イ この核と連携を図りながら、二子山のような大規模な樹林地、小網代の森のような水域と一体となった特色ある緑地や、広町をはじめとする鎌倉三大緑地などは、関係者との合意のもと、半島の骨格を形成するみどりとして重点的に保全するとともに、多様な動植物の生息・生育空間の保全を図る。また、みどり、海といった地域固有の資源を生かしたエコツーリズムなどの企画を充実することにより観光の場として活用を図る。

ウ 「三浦半島景観域※」を形成する、まとまりのあるみどりや入り江が重なる自然海岸など、多彩な地形が織り成す自然景観の保全を図る。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」（平成19年8月策定）において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

（４） 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 広域拠点

（ア） 「横須賀市中心市街地」では、三浦半島都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

（ア） 「鎌倉駅周辺」、「大船駅周辺」、「逗子駅周辺」、「引橋周辺」及び「葉山町役場周辺」では、三浦半島都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

ウ 新たな地域の拠点

（ア） 「村岡・深沢地区」においては、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ大船駅間の新駅設置に向けた取組と新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

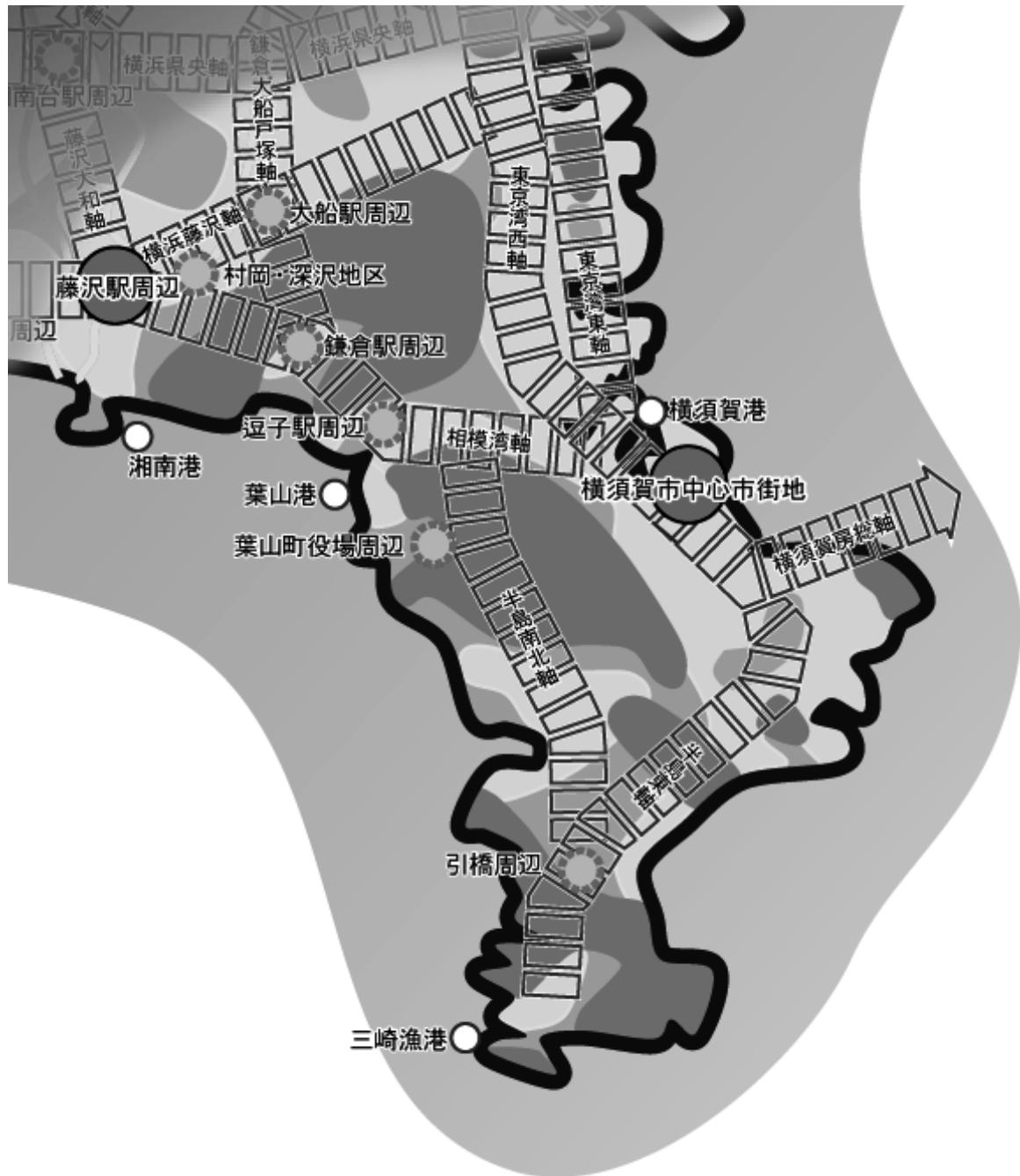
ア 県土連携軸

（ア） 東京や川崎・横浜などの大消費地や国際的な空港・港湾との連携を強化し、圏域としての自立性を強めるとともに、東京湾岸の都市間での広域的な交流連携を促進するため、「東京湾東軸」を構成する「国道357号」の計画の具体化を図るとともに、「東京湾西軸」を構成する「京浜急行本線」の輸送計画の改善などに取り組む。

（イ） 半島のツーリズムを生かした広域的な観光の回遊性の創出を図るため、湘南など相模湾岸地域との交流連携や東京、川崎・横浜との連絡性を強化する「相模湾軸」を構成する「ＪＲ横須賀線」の輸送計画の改善などに取り組む。また、房総半島との交流連携を図るため、「横須賀房総軸」を構成する「東京湾口道路」の計画を進める。

（ウ） 都市圏域内の産業、経済、観光などの交流連携を活性化させるとともに、交通渋滞の緩和を図るため、「半島東軸」を構成する「京急久里浜線」の延伸及び「（都）安浦下浦線」の整備に取り組むとともに、「半島南北軸」を構成する「三浦縦貫道路」及び「三浦半島中央道路」の整備などを進める。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

第2章 逗子都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり逗子市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
逗子都市計画区域	逗子市	行政区域の全域 (地先公有水面を含む)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、都市計画に関する基本方針として定めた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を包含する「逗子市総合計画」におけるまちの将来像「自然に生かされ、自然を生かすまち」・「コミュニティに支えられ、コミュニティを支えるまち」の実現に向け、次のめざすべきまちの姿を基本目標とする。

- ① 共に生き、心豊かに暮らせるふれあいのまち
- ② 共に学び、共に育つ「共育(きょういく)」のまち
- ③ 自然と人間を共に大切にすまち
- ④ 安全で安心な、快適な暮らしを支えるまち
- ⑤ 新しい地域の姿を示す市民主権のまち

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 住宅地

ア 低層住宅地

低層住宅がすでに大半を占めている地域は、自然と人口の調和した低層の庭園都市的景観を持った住環境の向上及び住宅道路の整備と質的向上を目指す。

イ 中層住宅地

中層の住宅が既に大半を占めている地域は、その範囲において現状を維持するとともに、積極的に緑化を推進する。

② 中心市街地と商店街

ア 東逗子駅前周辺商業地

駅北側には神武寺を抱える自然豊かな山並みと、南側の逗子葉山近郊緑地保全区域があり、駅前商店街は、この景観を阻害することのない高さを抑えた日常生活の商店街として発展を図る。

イ 横須賀線沿い商業地

J R横須賀線と3・5・2逗子駅なぎさ通り線に挟まれた地域は、J R駅舎の再整備の際には、逗子の顔となるよう商業・業務機能等が一体化した複合施設の整備を推進する。

ウ 中心市街地三角地

3・5・1 逗子駅銀座通り線、3・5・2 逗子駅なぎさ通り線及び3・5・3 横須賀大磯線に囲まれた地域とその沿道は、コンパクトでアメニティに富んだ商業空間として形成する。

その空間は海辺のまちとしての魅力を意識し、人々がそぞろ歩きで買い物を楽しみ、にぎわいとくつろぎの持てる商業環境としての改善を図る。建物は歩行者空間の確保や海浜を強く感じることができるような、まち並みの景観を誘導する。

これらの沿道の内側となる地区は、古くからの住宅地である。狭い路地が入り組むこの地区の特性を活かし、個性ある商店と落ち着いた住環境が共存する空間を形成する。

エ シンボルロード沿道及び海岸出入口

市道逗子 83 号及び新宿 5 号の沿道は海風、陸風の通り道として、また中心市街地の軸として位置づける。

シンボルロードは、住宅地の中心を通る道筋であることから、電線や電話線の地中化の推進、壁面後退、緑化等の整備を行い、落ち着いた品格ある界隈の創出を目指す。

③ 海浜地区

ア 漁港及び周辺地区

逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺一帯を魅力的な海浜地区として位置づける。

自然豊かな披露山・大崎自然環境保全地区を背景とした集落は、防災に配慮し、昔からの漁村の規模を活かして整備を図る。

イ 逗子海岸地区

逗子一帯を海岸の自然景観、住宅、商業施設等が心地良く融合した魅力的な海浜地区として再整備を図る。特に風致地区にふさわしい空間のしつらえを持った景観形成を図る。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口		約 58 千人
市街化区域内人口		約 58 千人	おおむね 54 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	平成 22 年	平成 37 年
		生産規模	工業出荷額	
卸小売販売額			おおむね 482 億円	おおむね 492 億円
就業構造	第一次産業		0.1 千人 (0.4%)	おおむね 0.1 千人 (0.4%)
	第二次産業		3.9 千人 (16.0%)	おおむね 3.2 千人 (13.0%)
	第三次産業		20.3 千人 (83.5%)	おおむね 21.4 千人 (86.6%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 832ha

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

逗子駅周辺地区は本区域における中心商業地を形成しており、今後とも中心市街地にふさわしい都市機能が集積する本区域の中心核として整備するため、民間活力の導入などによる商業業務機能の活性化を図る。

東逗子駅周辺及び県道 24 号(横須賀逗子)沿道を商業需要、公共公益施設需要に対応した施設を集約させた本区域の副次核として整備し、周辺の住環境と調和した土地利用を図る。また、県道 311 号(鎌倉葉山)沿い及び小坪地区の既存近隣商業地についても、今後も付近住民の購買需要を賄う地区中心的な商業地として形成する。

イ 工業地

桜山の浄水管理センター周辺に工業地を配置する。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

宅地開発がなされた地区(久木、小坪、池子、沼間、桜山地区の一部)については、比較的低密度な優良住宅地が形成しているので、その環境の保全とその向上に努めるとともに、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿道等の住宅については、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とする。

また、住宅敷地に最低敷地面積を導入することなどを検討し、良好な住環境の維持を図る。

(イ) 新規に開発する住宅地

新規に開発する住宅地については、自然環境に調和した比較的low密度で良好な環境を有する住宅地を配置するとともに、開発に対する市民の合意形成に努めた上で適切な指導を進める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

逗子駅周辺の中心商業地及び東逗子駅周辺の近隣商業地は、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ土地の高密度利用を図る。また、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿いの既存近隣商業地は、中密度な土地利用を図る。

イ 住宅地

幹線道路の沿道及び商業地周辺の住宅地並びに久木、池子、沼間、桜山地区の集合住宅の立地する区域については、中密度な土地利用を図ることとする。また、その他の住宅地については、住宅都市としての都市基盤を整備しつつ、自然との調和のとれた都市形成を目指し、低密度な土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

本区域における住宅建設の目標は、「自然環境豊かな住宅都市」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定めるものとする。

(ア) 良好な住宅地の保全と景観形成

市内に点在する丘陵の既存開発地の良好な住宅地については、住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地形成を推進する。

(イ) 自然環境と調和した住宅地開発

本区域における住宅地開発は、斜面地・緑地等を中心に進行しているため、自然環境との調和、防災安全性の確保等に配慮するとともに、まちづくり条例の規定などにより開発に対する市民の合意形成に努めたいうで、適切な指導を図る。なお、自然環境の保全については、良好な都市環境をつくる条例に規定する環境影響評価手続きにより配慮されるものとする。

(ウ) 高密度市街地における住環境整備の推進

高密度市街地においては、駅周辺の整備に合わせて、狭隘道路の拡幅や、木造アパートの建て替えにおける共同化や不燃化等を誘導し、地区単位での総合的環境整備を推進する。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

逗子駅周辺の中心商業地については、本区域の中心核にふさわしい土地利用と都市基盤施設の整った地区とするため、市街地再開発事業等の面的整備とあわせて土地の高度利用を図る。

また、副次核としての東逗子駅周辺の近隣商業地については、都市機能の回復を図るため、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等や居住環境整備事業等により、良好な居住環境を確保するよう防災上必要な道路、街区公園等の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等は貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

また、地域の歴史、文化資産や良好な自然的景観を保全し、活用する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、その保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

市街地を囲む丘陵地のうち、急傾斜地の崩壊等による災害の発生するおそれがある区域は保全する。

また、河川流域については、浸水被害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

近郊緑地保全区域に指定されている丘陵地を近郊緑地特別保全地区に定め、その周辺は特別緑地保全地区に指定し、将来とも自然緑地として保全を図る。神武寺自然環境保全地域に指定されている前衛の丘陵地は、自然緑地として保全を図る。披露山・大崎自然環境保全地域については、都市計画公園と一体となった自然緑地として保全する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域は、三浦半島西岸における交通の結節点として、各種交通機関が集中している。主要な交通体系としては、国道134号、横浜横須賀道路、県道24号(横須賀逗子)及び県道205号(金沢逗子)等の道路網、これらの道路網を利用したバス網並びにJR横須賀線及び京急逗子線の鉄道網により構成されている。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、東京湾連携軸を整備・機能強化することにより、半島性の解消や地域の活性化を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 今後とも増大する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

イ 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行う。

ウ 市街地中心部における円滑な交通処理のため、幹線道路の整備については、長期的な計画のもとに整備を検討するとともに、補助幹線等についても整備を促進し、道路網として体系化を図る。

エ これら交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、古くから三浦半島のターミナルとして交通の拠点であり、主要な幹線道路がほとんど市街地を通過しているが、いまだに道路の幅員は狭小であり、交差点の数も多い。

社会経済情勢とともに変化する広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部とを結ぶ交通需要の増大が著しく、朝夕のラッシュ時をはじめとして、本区域の中心市街地周辺部での交通混雑が著しい。

本区域の道路整備にあたっては、自動車専用道路として1・3・1東京湾岸道路(横浜横須賀道路)、主要幹線道路として3・5・3横須賀大磯線、3・5・5国道134号線、3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)を配置し、隣接市町と広域的に連携する交通軸の整備を図る。

また、市街地中心部に集中する道路については、3・4・1横須賀逗子線、3・4・3池子桜山新宿線、3・5・1逗子駅銀座通り線、3・5・7池子久木線などを配置し、鉄道、バスターミナルなどと有機的な連携を確保するため広場を含めた交通施設の整備等幹線道路網の整備を図る。

イ 駅前広場

逗子駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

道路交通の円滑化及び周辺住宅地からの利便性を向上させるため、逗子駅、東逗子駅周辺の面的整備事業等とあわせて自動車、自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね $3.5\text{km}/\text{km}^2$ となることを目標として整備を進める。

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き下水道整備を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、整備済みの区域についても、施設の機能更新(合流改善、浸水被害の解消)等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

二級河川田越川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川田越川については、時間雨量 50 mm 程度の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

公共下水道については、合流改善、浸水対策、また、既存施設の長寿命化及び地震対策等に取り組む。

(イ) 河川

二級河川田越川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理の広域化を視野にいれながら、ごみ処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

広域化を視野に入れながら、一般廃棄物処理施設の延命化、または新たなごみ処理施設の計画の具体化を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、首都圏の避暑・避寒地として発展してきた都市で、現在では良好な住宅地として位置づけられている。既存の市街地の居住環境をみると、中心市街地では道路等の整備が遅れており、交通渋滞等の問題があり、住み替え需要に応じた計画的な住宅地の供給が必要とされている。

このような状況を踏まえ、本区域においては、自然と調和する豊かな都市景観の創造に向け次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備をすすめていくものとする。

ア 中心市街地については、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図るとともに、都市基盤施設の整備の充実を図る。

イ その他の既存市街地については、地区計画の導入により住環境と都市景観の向上を図り、さらに道路等の都市基盤施設の整備を図る。

ウ 新たに造成される新市街地については、既存市街地との調和を図りつつ、面的な計画的整備を行うものとする。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	逗子駅周辺地区
	東逗子駅周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、市街地が東西に細長く形成され、その周囲は市街地を包み込むように位置する丘陵地のみどりと青い海で構成されている。また、市街地には田越川をはじめとする河川が流れ、豊かな自然が残されており、経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、この恵まれた自然を生かし、まちづくりの基本理念である「青い海とみどり豊かな平和都市」をめざし、本区域のみどりに関する将来像である「みどりが息づくコンフォート・エコタウン」を実現するため、次の方針を定める。

- ・みどりにやさしいまちづくり…生態系の保全と再生
- ・日常的な自然とのふれあいの拠点の創出…自然環境の保全と活用
- ・個性ある都市環境の創出…すぐれた住環境の創出
- ・市民と行政の総力の結集…みどりを育てるしくみづくり

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 既存の近郊緑地保全区域や池子の森・神武寺地区については、生態系維持の拠点となる緑地として大規模緑地拠点として位置づけ、一体的な保全を図る。

(イ) 歴史的に重要な史跡及びその周辺の樹林については、史跡保全拠点として位置づけ、一体的に緑地として保全を図る。

- (ウ) 本区域西側の相模湾に面した逗子海岸～大崎周辺の自然海岸については、景観的に重要な軸線として、自然海岸保全軸として位置づけ、連続的に自然海岸の景観・環境の保全を図る。
- (エ) 市街地を取り巻くように連続的に形成されている市街化調整区域を中心とした丘陵地の樹林については、生態系の維持と樹林の連続性が保たれるように一体的に緑地として保全を図る。
- (オ) 谷戸や丘陵地上に形成された住宅と斜面樹林が共存する緩衝的な区域については、住環境との調和を図りつつ、斜面樹林の保全を図る。
- (カ) 丘陵地の樹林地がまとまった形で切れ目なく続くことにより、生き物が安心して生息し、また自由に移動できる樹林の連続性と生態的連続性を確保するような緑地の保全策を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 市街地の中心的地区については、「コンフォート・エコタウン」を象徴する地区として重点的にみどりの創出を図る。
- (イ) 都市の中のレクリエーション活動や防災活動の拠点となる地区公園及び近隣公園等については、レクリエーション拠点として位置づけ、施設の適切な維持管理と機能の充実を図る。
- (ウ) 市街地の中心的地区にはさまれた市街地については、田越川の緑化、主要道路沿道の商店街や住宅地の緑化推進を図り、中心市街地全体の緑化推進を図る。
- (エ) 田越川、池子川、久木川については、都市の中の貴重な水辺として、また、市街地内を通過し、海と丘陵部の骨格的緑地を結ぶ生態的な回廊及び市街地内へ新鮮な空気を運ぶ風の道等として機能する河川軸として位置づけ、水辺環境の保全や緑化を図る。
- (オ) 特にみどり豊かで良好な住環境が形成されている披露山庭園住宅、逗子海岸沿いの旧別荘地の区域については、みどり豊かで良好な住環境の維持・保全を図る。
- (カ) 宅地規模の比較的小さいJR横須賀線沿いの住宅地や、丘陵地を造成した住宅地及び商業地、逗子マリーナ等については、身近な公園の確保と都市緑化の推進を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 広域避難場所、避難所又は一時避難場所については、防災系統上重要な緑地として保全を図る。
- (イ) 避難地、避難路等は避難者の安全性を高めるため、耐火性に優れた常緑樹を主とする緑化を推進する。
- (ウ) 台風、豪雨による洪水等の防止のため、景観を加味した河川環境整備を行う。
- (エ) がけ崩れの被害を防止するため、急傾斜地崩壊危険区域等の斜面緑地の無秩序な開発を抑制し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 本区域を代表する郷土景観である三方に連なる緑の稜線を保全するとともに、市街地及びその周辺などの自然的景観を保全する。
- (イ) 市街地に残された社寺林の保護を進めるとともに、斜面緑地への無秩序な開発を抑制し、市街地景観の保全を図る。
- (ウ) 逗子海岸については渚のプロムナードを整備し、青い海の景観を保全する。
- (エ) 田越川、池子川、久木川等の河川は、水辺空間の創出を図る。

オ 地域の特性に応じた緑地の配置の方針

本区域では市街地周辺の樹林地の保全が最重要課題であり、この樹林地の保全を促進するため、大規模緑地拠点については大規模公園又は近郊緑地特別保全地区として、また、名越切通周辺の樹林については歴史的風土特別保存地区として配置する。

また、これ以外の一定のまとまりをもつ樹林地については特別緑地保全地区として配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

市街地内の良好な住環境確保並びに樹林地及び海岸線の自然景観の維持を目的に配置する。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

古都の歴史的景観を構成している名越切通周辺に配置する。

(ウ) 特別緑地保全地区

自然林が残る山の根地区、久木地区等、風致景観に優れている緑地の保全のため配置する。

(エ) 近郊緑地特別保全地区

近郊緑地保全区域のうち、特に良好な環境をもつ二子山地区の樹林地については、引き続き地域住民等との協働などを通じた保全の取組を進めるとともに、近郊緑地特別保全地区として保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を計画的に保全するため配置する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

街区公園については、開発に伴う提供公園を配置するほか、公共施設緑地の確保により補うものとする。

近隣公園については、3・3・1久木大池公園、3・3・2大崎公園、3・3・3桜山中央公園を配置する。地区公園については、4・4・1第一運動公園を配置する。

(イ) 特殊公園

風致公園については、7・3・2蘆花記念公園及び7・4・1披露山公園を配置する。

(ウ) 自然環境の保全及びレクリエーション機能を有する池子の森及び神武寺地区については、三浦半島国営公園構想を踏まえ、将来位置付けを協議する地区とする。

(エ) 既存の名越緑地等のほか、披露山緑地・小規模の斜面緑地を配置する。

(オ) 市街地内及びその周辺部の斜面緑地を都市林として配置する。

(カ) 田越川、池子川、久木川は、本区域のみどりの軸を形成する緑地と位置づけ、保全を図る。

(キ) 都市緑地について、既存の緑地の維持を図るほか、住宅地周辺の緑地保全について計画の具体化を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 60% (約 1,046ha) を風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区	
歴史的風土特別保存地区	名越切通周辺地区
特別緑地保全地区	山の根地区 久木地区
近郊緑地特別保全地区	二子山周辺地区

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	62ha
歴史的風土特別保存地区	7ha
特別緑地保全地区	52ha
近郊緑地特別保全地区	194ha
生産緑地地区	1ha
住区基幹公園	24ha
特殊公園	8ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して防火地域の指定及び準防火地域の指定拡大に努めるとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地域において、住環境整備事業等の活用を図ることにより、地区内建築物の共同・不燃化を進めるとともに、小公園、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、津波、斜面崩壊の被害想定情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、津波、斜面崩壊対策を推進する。活断層の有無については、広域的に調査を進める。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動が困難な地区においては、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や細街路の解消を図る。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、緊急輸送路等を整備することにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

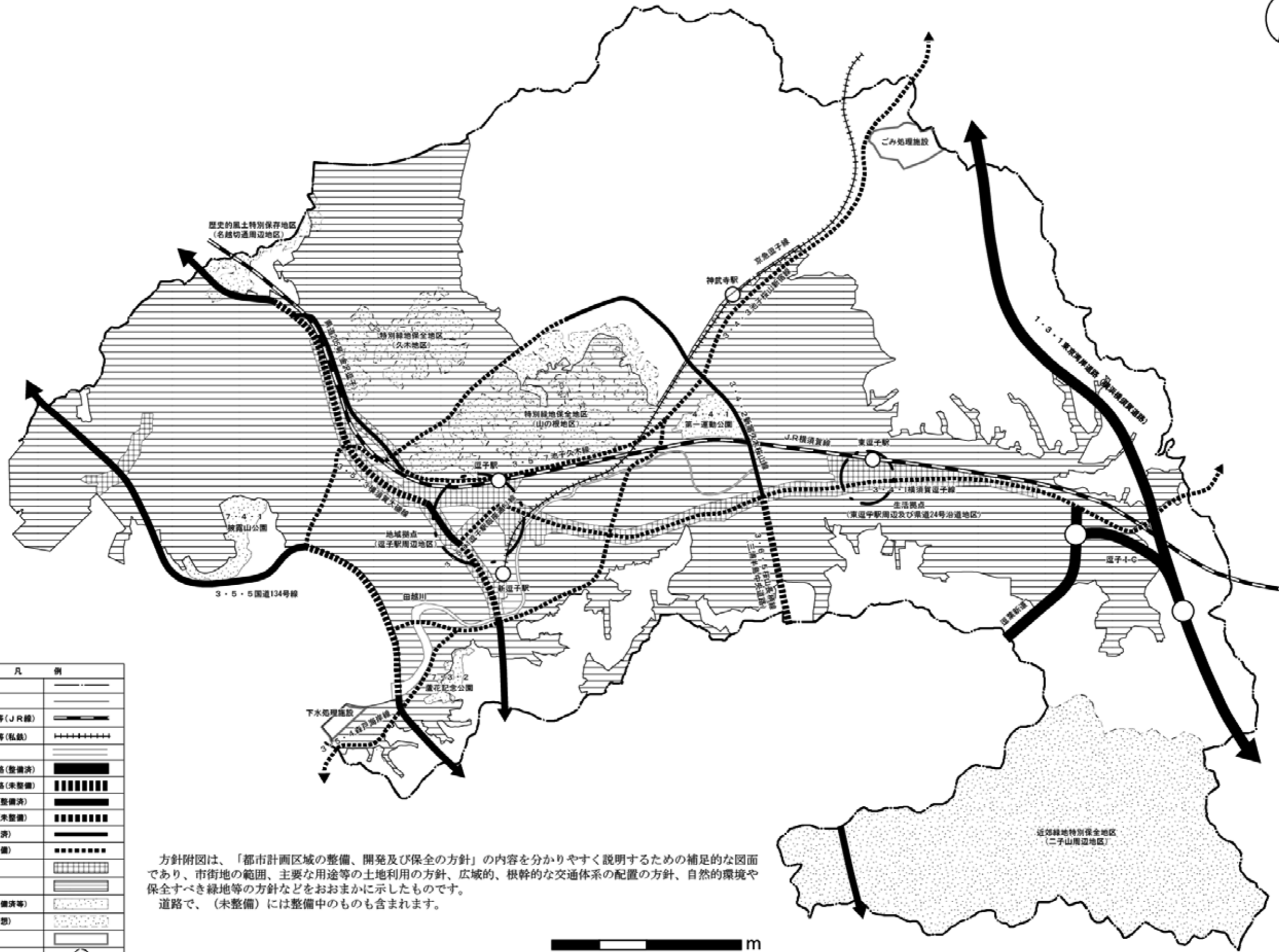
エ 津波対策

津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。また、津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。さらに、住民等の参加型津波対策訓練を実施し、自助・共助・公助を合わせた形で、最大クラスの津波に備えた都市づくりを推進する。

オ その他

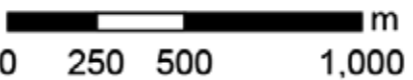
急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

逗子都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（逗子市）



凡 例	
都市計画区域	———
市街化区域	———
都市高速鉄道等(JR線)	———
都市高速鉄道等(私鉄)	+++++
河川	~~~~~
自転車専用道路(整備済)	■ ■ ■ ■ ■
自転車専用道路(未整備)	▨ ▨ ▨ ▨ ▨
主要幹線道路(整備済)	—————
主要幹線道路(未整備)	▨ ▨ ▨ ▨ ▨
幹線道路(整備済)	—————
幹線道路(未整備)	▨ ▨ ▨ ▨ ▨
商業・業務地	■ ■ ■ ■ ■
住宅地	▨ ▨ ▨ ▨ ▨
公園緑地等(整備済等)	● ● ● ● ●
公園緑地等(構想)	○ ○ ○ ○ ○
大規模施設	○
集約拠点	○
その他の都市施設	○

方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
 道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。



逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

新旧対照表

一序一

■ 都市計画区域マスタープランとは

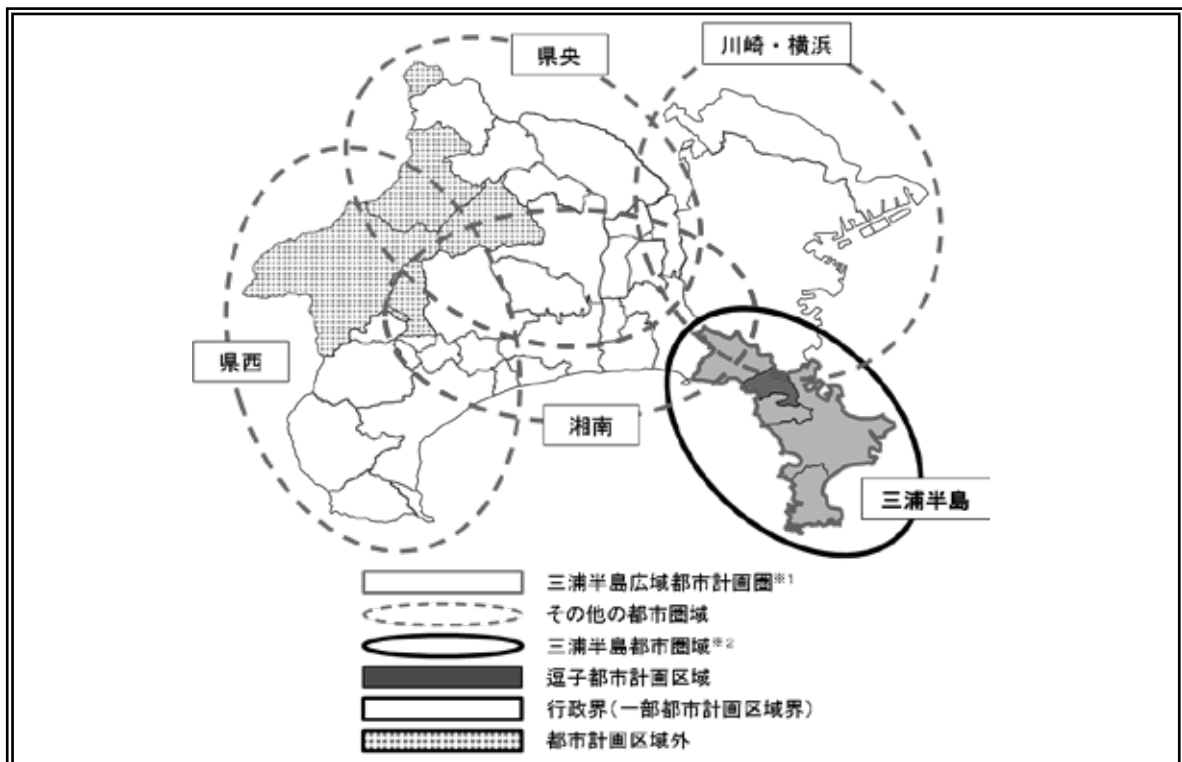
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圏等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

逗子都市計画区域は、逗子市の行政区域を範囲としており、県土の南東部に位置する三浦半島広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 三浦半島広域都市計画圏は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の都市計画区域で構成されている。

※2 三浦半島都市圏域は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の行政区域で構成されている。

(旧)

第1章 三浦半島都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる、活動の場にふさわしい機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック※の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(旧)

(新)

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ及び情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{*1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

(旧)

(新)

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン2050等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

(旧)

2 三浦半島都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

半島のみどりと海に調和し、生き生きとした都市づくり

三方を海に囲まれ、変化に富んだ海岸線を有し、多摩丘陵から続くまとまったみどりや古都鎌倉などの豊かな歴史と伝統に恵まれた「三浦半島都市圏域」では、これらの魅力的な地域資源の保全・再生を図るとともに、水やみどりと共生した都市的環境を創造することで、人々がうるおいをもって快適に暮らせるようにするとともに、首都圏や海外からも多くの人が訪れる「公園」のような、交流が活発な都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

三浦半島都市圏域は、都市圏域全体が「公園」のような魅力を発揮していくために、半島の多くの部分を占め、地域の個性を育んできた自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成することが必要である。

また、恵まれた自然的環境を生かして自立性と活力を高めていくことが重要であり、知的産業等の誘致、新たな人材、知恵・技術等の獲得などができる魅力ある都市づくりや、農林水産物など特色ある地域の資源・産業を活用した交流の活性化を図る必要がある。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 土地の有効活用、利便性の高い市街地の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 大船駅や横須賀中央駅などの交通便利性の高い鉄道駅周辺の中心市街地において、土地の高度利用と施設の複合化を図り、住宅、商業施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地拡大の抑制、大規模集客施設などの立地抑制を行うことで、中心市街地の利便性を高め、街なか居住を促進する。

イ また、公共公益施設、商業施設などが集積した地域の拠点周辺などにおいて、住宅をはじめとした都市機能を集約し、あわせて、中心市街地への移動手段として、バスなどの公共交通の充実を図ることで、自家用車利用から公共交通への転換を促進するとともに、高齢者などのモビリティを確保する。

ウ 海岸部においては、海浜利用や景観に配慮した養浜や津波に対する海岸保全施設の整備を進める。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。

エ 谷戸などにみられる斜面に近接して形成された市街地においては、急傾斜地崩壊防止施設の整備などのハード対策や土砂災害防止法の制度を活用したソフト対策を進める。

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化等を促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

(旧)

(新)

カ 古くから形成された住宅地などにおいて顕在化する空き家、空き地については、公共交通などの日常生活に必要なサービス機能を確保することで、増加を防止するとともに、あつせんによる解消や福祉施設などへの転用を行うことで、治安の悪化を防止する。また、人口減少の進行に伴い、さらに空き家、空き地が顕在化する場合には、敷地の統合や緑地への転換などを行うことで、ゆとりある居住環境を創出する。

キ 温暖で風光明媚な鎌倉、逗子、葉山などを中心に形成される良好な住宅・別荘地については、地区計画などにより敷地の細分化を防ぐことで、良好な居住環境を維持する。

ク 古都鎌倉をはじめとする歴史的資産、油壺や葉山をはじめとするマリーナ施設、三浦の農水産物などの特徴ある地域資源を生かした観光の振興と良好な景観の保全を図り、県内外から多くの観光客が訪れる、魅力ある市街地の形成を図る。その際、観光交通による交通渋滞を緩和するため、公共交通の利用促進を図る。

ケ 東京、川崎・横浜との近接性や海とみどりに囲まれた自然的環境などの良好な環境を生かして、横須賀リサーチパークなどの産業用地においては、産業振興施設と連携しながら、研究開発機能や関連する業務機能などの新たな立地集積を促進するとともに、住宅、公共公益施設などの都市機能を充実することで、利便性が高く職住近接のライフスタイルが展開できる市街地の形成を進める。また、インターチェンジ至近にある市街化区域内の未利用地については、研究開発機能などの立地集積を図る。

② 生態系などへの配慮とメリハリのある土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア みどり、海などの豊かな自然的環境と利便性の高い市街地とのバランスを図り、半島全体として、みどりあふれる「公園」のような魅力を創出する。

イ 斜面緑地及びその周辺において、災害の危険を伴う市街地の拡大を抑制するとともに、市街地周辺に広がる貴重な緑地の保全を図る。

ウ 半島南部や丘陵部に広がるまとまった農地は、本都市圏域をはじめ、県内、首都圏の生鮮野菜の供給地であるとともに、身近な自然とふれあいの場として役割を担っていることから、積極的な保全を図る。

エ 緑地や農地の保全をはじめとして、多様な動植物の生息・生育環境にも配慮した土地利用を進める。

オ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街地を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを行う。

③ まとまったみどりの育成・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 首都圏の「水とみどりのネットワーク」を形成するため、半島最高峰の大楠山周辺などを中心に国営公園の誘致に向けて、県、市町や地域の団体が連携して取り組み、まとまったみどりの核として育む。

(旧)

(新)

イ この核と連携を図りながら、二子山のような大規模な樹林地、小網代の森のような水域と一体となった特色ある緑地や、広町をはじめとする鎌倉三大緑地などは、関係者との合意のもと、半島の骨格を形成するみどりとして重点的に保全するとともに、多様な動植物の生息・生育空間の保全を図る。また、みどり、海といった地域固有の資源を生かしたエコツーリズムなどの企画を充実することにより観光の場として活用を図る。

ウ 「三浦半島景観域[※]」を形成する、まとまりのあるみどりや入り江が重なる自然海岸など、多彩な地形が織り成す自然景観の保全を図る。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」（平成19年8月策定）において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 広域拠点

(ア) 「横須賀市中心市街地」では、三浦半島都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

(ア) 「鎌倉駅周辺」、「大船駅周辺」、「逗子駅周辺」、「引橋周辺」及び「葉山町役場周辺」では、三浦半島都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

ウ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、JR藤沢駅～JR大船駅間の新駅設置に向けた取組と新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 東京や川崎・横浜などの大消費地や国際的な空港・港湾との連携を強化し、圏域としての自立性を強めるとともに、東京湾岸の都市間での広域的な交流連携を促進するため、「東京湾東軸」を構成する「国道357号」の計画の具体化を図るとともに、「東京湾西軸」を構成する「京浜急行本線」の輸送計画の改善などに取り組む。

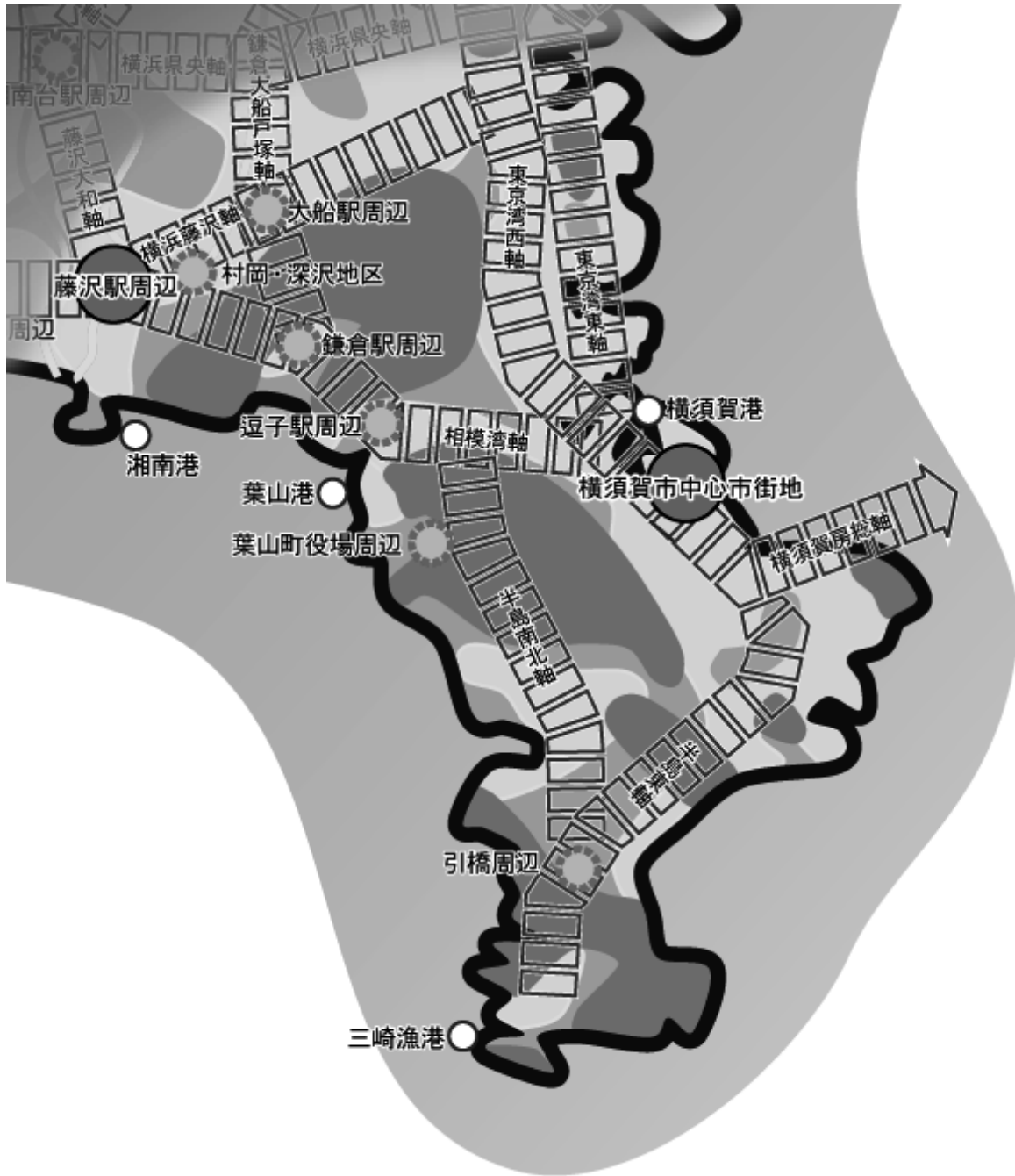
(イ) 半島のツーリズムを生かした広域的な観光の回遊性の創出を図るため、湘南など相模湾岸地域との交流連携や東京、川崎・横浜との連絡性を強化する「相模湾軸」を構成する「JR横須賀線」の輸送計画の改善などに取り組む。また、房総半島との交流連携を図るため、「横須賀房総軸」を構成する「東京湾口道路」の計画を進める。

(ウ) 都市圏域内の産業、経済、観光などの交流連携を活性化させるとともに、交通渋滞の緩和を図るため、「半島東軸」を構成する「京急久里浜線」の延伸及び「(都)安浦下浦線」の整備に取り組むとともに、「半島南北軸」を構成する「三浦縦貫道路」及び「三浦半島中央道路」の整備などを進める。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

(旧)

第2章 逗子都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり逗子市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
逗子都市計画区域	逗子市	行政区域の全域 (地先公有水面を含む)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、都市計画に関する基本方針として定めた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を包含する「逗子市総合計画」におけるまちの将来像「自然に生かされ、自然を生かすまち」・「コミュニティに支えられ、コミュニティを支えるまち」の実現に向け、次のめざすべきまちの姿を基本目標とする。

- ① 共に生き、心豊かに暮らせるふれあいのまち
- ② 共に学び、共に育つ「共育(きょういく)」のまち
- ③ 自然と人間を共に大切にするまち
- ④ 安全で安心な、快適な暮らしを支えるまち
- ⑤ 新しい地域の姿を示す市民主権のまち

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 住宅地

ア 低層住宅地

低層住宅がすでに大半を占めている地域は、自然と人口の調和した低層の庭園都市的景観を持った住環境の向上及び住宅道路の整備と質的向上を目指す。

イ 中層住宅地

中層の住宅が既に大半を占めている地域は、その範囲において現状を維持するとともに、積極的に緑化を推進する。

② 中心市街地と商店街

ア 東逗子駅前周辺商業地

駅北側には神武寺を抱える自然豊かな山並みと、南側の逗子葉山近郊緑地保全区域があり、駅前商店街は、この景観を阻害することのない高さを抑えた日常生活の商店街として発展を図る。

イ 横須賀線沿い商業地

J R横須賀線と3・5・2逗子駅なぎさ通り線に挟まれた地域は、J R駅舎の再整備の際には、逗子の顔となるよう商業・業務機能等が一体化した複合施設の整備を推進する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

本区域における都市づくりは、都市計画に関する基本方針として定めた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を包含する「逗子市まちづくり基本計画」におけるまちづくりの理念「自然を大切にすまちでありたい」・「人間を大切にすまちでありたい」のもとに、次の目指すべきまちの姿を基本目標とする。

- ① 自然を大切にすまち
- ② 風致・景観の向上により、にぎわいとくつろぎが生まれるまち
- ③ 歩行者と自転車を優先すまち
- ④ 安全・安心・ふれあいのまち
- ⑤ 文化を新たに創造すまち
- ⑥ 新しい地域の姿

(2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり逗子市の全域である。

区分	市町名	範囲
逗子都市計画区域	逗子市	行政区域の全域 (地先公有水面を含む。)

(3) 地域毎の市街地像

① 住宅地

ア 低層住宅地

低層住宅がすでに大半を占めている地域は、自然と人口の調和した低層の庭園都市的景観を持った住環境の向上及び住宅道路の整備と質的向上を目指す。

イ 中層住宅地

中層の住宅が既に大半を占めている地域は、その範囲において現状を維持するとともに、積極的に緑化を推進する。

② 中心市街地と商店街

ア 東逗子駅前周辺商業地

駅北側には神武寺を抱える自然豊かな山並みと、南側の逗子葉山近郊緑地保全区域があり、駅前商店街は、この景観を阻害することのない高さを抑えた日常生活の商店街として発展を図る。

イ 横須賀線沿い商業地

J R横須賀線と3・5・2逗子駅なぎさ通り線に挟まれた地域は、J R駅舎の再整備の際には、逗子の顔となるよう商業・業務機能等が一体化した複合施設の整備を推進する。

(新)

ウ 中心市街地三角地

3・5・1 逗子駅銀座通り線、3・5・2 逗子駅なぎさ通り線及び3・5・3 横須賀大磯線に囲まれた地域とその沿道は、コンパクトでアメニティに富んだ商業空間として形成する。

その空間は海辺のまちとしての魅力を意識し、人々がそぞろ歩きで買い物を楽しみ、にぎわいとくつろぎの持てる商業環境としての改善を図る。建物は歩行者空間の確保や海浜を強く感じることができるような、まち並みの景観を誘導する。

これらの沿道の内側となる地区は、古くからの住宅地である。狭い路地が入り組むこの地区の特性を活かし、個性ある商店と落ち着いた住環境が共存する空間を形成する。

エ シンボルロード沿道及び海岸出入口

市道逗子 83 号及び新宿 5 号の沿道は海風、陸風の通り道として、また中心市街地の軸として位置づける。

シンボルロードは、住宅地の中心を通る道筋であることから、電線や電話線の地中化の推進、壁面後退、緑化等の整備を行い、落ち着いた品格ある界隈の創出を目指す。

③ 海浜地区

ア 漁港及び周辺地区

逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺一帯を魅力的な海浜地区として位置づける。

自然豊かな披露山・大崎自然環境保全地区を背景とした集落は、防災に配慮し、昔からの漁村の規模を活かして整備を図る。

イ 逗子海岸地区

逗子一帯を海岸の自然景観、住宅、商業施設等が心地良く融合した魅力的な海浜地区として再整備を図る。特に風致地区にふさわしい空間のしつらえを持った景観形成を図る。

ウ 中心市街地三角地

3・5・1 逗子駅銀座通り線、3・5・2 逗子駅なぎさ通り線及び3・5・3 横須賀大磯線に囲まれた地域とその沿道は、コンパクトでアメニティに富んだ商業空間として形成する。

その空間は海辺のまちとしての魅力を意識し、人々がそぞろ歩きで買い物を楽しみ、にぎわいとくつろぎの持てる商業環境としての改善を図る。建物は歩行者空間の確保や海浜を強く感じることができるような、まち並みの景観を誘導する。

これらの沿道の内側となる地区は、古くからの住宅地である。狭い路地が入り組むこの地区の特性を活かし、個性ある商店と落ち着いた住環境が共存する空間を形成する。

エ シンボルロード沿道及び海岸出入口

市道逗子 83 号及び新宿 5 号の沿道は海風、陸風の通り道として、また中心市街地の軸として位置づける。

シンボルロードは、住宅地の中心を通る道筋であることから、電線や電話線の地中化の推進、壁面後退、緑化等の整備を行い、落ち着いた品格ある界隈の創出を目指す。

③ 海浜地区

ア 漁港及び周辺地区

逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺一帯を魅力的な海浜地区として位置づける。

自然豊かな披露山・大崎自然環境保全地区を背景とした集落は、防災に配慮し、昔からの漁村の規模を活かして整備を図る。

イ 逗子海岸地区

逗子一帯を海岸の自然景観、住宅、商業施設等が心地良く融合した魅力的な海浜地区として再整備を図る。特に風致地区にふさわしい空間のしつらえを持った景観形成を図る。

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区分	年次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口		約 58 千人
市街化区域内人口		約 58 千人	<u>おおむね 54 千人</u>

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	平成 22 年	平成 37 年
		生産規模	工業出荷額	18 億円
	卸小売販売額	<u>おおむね 482 億円</u>	<u>おおむね 492 億円</u>	
就業構造	第一次産業	<u>0.1 千人</u> (0.4%)	<u>おおむね 0.1 千人</u> (0.4%)	
	第二次産業	<u>3.9 千人</u> (16.0%)	<u>おおむね 3.2 千人</u> (13.0%)	
	第三次産業	<u>20.3 千人</u> (83.5%)	<u>おおむね 21.4 千人</u> (86.6%)	

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものである。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき人口の推計及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

	平成12年	平成27年
都市計画区域内人口	57千人	おおむね55千人
市街化区域内人口	57千人	おおむね55千人

平成27年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成19年7月策定)における県人口の平成27年の推計を踏まえ、平成12年国勢調査データを基本に推計を行った。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

		平成12年	平成27年
生産規模	工業出荷額	29億円	おおむね16億円
	卸小売販売額	563億円	おおむね480億円
就業構造	第一次産業	0.1千人 (0.5%)	おおむね0.1千人 (0.5%)
	第二次産業	5.5千人 (21.1%)	おおむね4.7千人 (17.9%)
	第三次産業	20.2千人 (77.5%)	おおむね21.3千人 (80.5%)

(新)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 832ha

② 市街化区域の規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 12 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 27 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年
市街化区域面積	おおむね 832ha

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

逗子駅周辺地区は本区域における中心商業地を形成しており、今後とも中心市街地にふさわしい都市機能が集積する本区域の中心核として整備するため、民間活力の導入などによる商業業務機能の活性化を図る。

東逗子駅周辺及び県道 24 号(横須賀逗子)沿道を商業需要、公共公益施設需要に対応した施設を集約させた本区域の副次核として整備し、周辺の住環境と調和した土地利用を図る。また、県道 311 号(鎌倉葉山)沿い及び小坪地区の既存近隣商業地についても、今後も付近住民の購買需要を賄う地区中心的な商業地として形成する。

イ 工業地

桜山の浄水管理センター周辺に工業地を配置する。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

宅地開発がなされた地区(久木、小坪、池子、沼間、桜山地区の一部)については、比較的低密度な優良住宅地が形成しているので、その環境の保全とその向上に努めるとともに、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿道等の住宅については、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とする。

また、住宅敷地に最低敷地面積を導入することなどを検討し、良好な住環境の維持を図る。

(イ) 新規に開発する住宅地

新規に開発する住宅地については、自然環境に調和した比較的低密で良好な環境を有する住宅地を配置するとともに、開発に対する市民の合意形成に努めた上で適切な指導を進める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

逗子駅周辺の中心商業地及び東逗子駅周辺の近隣商業地は、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ土地の高密度利用を図る。また、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿いの既存近隣商業地は、中密度な土地利用を図る。

イ 住宅地

幹線道路の沿道及び商業地周辺の住宅地並びに久木、池子、沼間、桜山地区の集合住宅の立地する区域については、中密度な土地利用を図ることとする。また、その他の住宅地については、住宅都市としての都市基盤を整備しつつ、自然との調和のとれた都市形成を目指し、低密度な土地利用を図る。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 中心商業地

逗子駅周辺地区は本区域における中心商業地を形成しており、今後とも中心市街地にふさわしい都市機能の集積する本市の中心核として整備するため、民間活力の導入などによる商業業務機能の活性化を図る。

イ 近隣商業地

東逗子駅周辺及び県道 24 号(横須賀逗子)沿道を商業需要、公共公益施設需要に対応した施設を集約させた本市の副次核として整備し、周辺の住環境と調和した土地利用を図る。また、県道 311 号(鎌倉葉山)沿い及び小坪地区の既存近隣商業地についても、今後も付近住民の購買需要を賄う地区中心的な商業地として形成する。

ウ 工業地

桜山の浄水管理センター周辺に工業地を配置する。

エ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

宅地開発がなされた地区(久木、小坪、池子、沼間、桜山地区の一部)については、比較的低密度な優良住宅地が形成しているので、その環境の保全とその向上に努めるとともに、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿道等の住宅については、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とする。

また、住宅敷地に最低敷地面積を導入することなどを検討し、良好な住環境の維持を図る。

(イ) 新規に開発する住宅地

新規に開発する住宅地については、自然環境に調和した比較的low密度で良好な環境を有する住宅地を配置するとともに、開発に対する市民の合意形成に努めた上で適切な指導を進める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業地

逗子駅周辺の中心商業地及び東逗子駅周辺の近隣商業地は、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ土地の高密度利用を図る。また、県道 24 号(横須賀逗子)及び 311 号(鎌倉葉山)沿いの既存近隣商業地は、中密度な土地利用を図る。

イ 住宅地

幹線道路の沿道及び商業地周辺の住宅地並びに久木、池子、沼間、桜山地区の集合住宅の立地する区域については、中密度な土地利用を図ることとする。また、その他の住宅地については、住宅都市としての都市基盤を整備しつつ、自然との調和のとれた都市形成を目指し、低密度な土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

本区域における住宅建設の目標は、「自然環境豊かな住宅都市」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定めるものとする。

(ア) 良好な住宅地の保全と景観形成

市内に点在する丘陵の既存開発地の良好な住宅地については、住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地形成を推進する。

(イ) 自然環境と調和した住宅地開発

本区域における住宅地開発は、斜面地・緑地等を中心に進行しているため、自然環境との調和、防災安全性の確保等に配慮するとともに、まちづくり条例の規定などにより開発に対する市民の合意形成に努めたいうで、適切な指導を図る。なお、自然環境の保全については、良好な都市環境をつくる条例に規定する環境影響評価手続きにより配慮されるものとする。

(ウ) 高密度市街地における住環境整備の推進

高密度市街地においては、駅周辺の整備に合わせて、狭隘道路の拡幅や、木造アパートの建て替えにおける共同化や不燃化等を誘導し、地区単位での総合的環境整備を推進する。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

逗子駅周辺の中心商業地については、本区域の中心核にふさわしい土地利用と都市基盤施設の整った地区とするため、市街地再開発事業等の面的整備とあわせて土地の高度利用を図る。

また、副次核としての東逗子駅周辺の近隣商業地については、都市機能の回復を図るため、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等や居住環境整備事業等により、良好な居住環境を確保するよう防災上必要な道路、街区公園等の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等は貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

また、地域の歴史、文化資産や良好な自然的景観を保全し、活用する。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅政策の目標

本区域における住宅建設の目標は、「自然環境豊かな住宅都市」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定めるものとする。

(ア) 良好な住宅地の保全と景観形成

市内に点在する丘陵の既存開発地の良好な住宅地については、住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地形成を推進する。

(イ) 自然環境と調和した住宅地開発

本区域における住宅地開発は、斜面地・緑地等を中心に進行しているため、自然環境との調和、防災安全性の確保等に配慮するとともに、まちづくり条例の規定などにより開発に対する市民の合意形成に努めたいうで、適切な指導を図る。なお、自然環境の保全については、良好な都市環境をつくる条例に規定する環境影響評価手続きにより配慮されるものとする。

(ウ) 高密度市街地における住環境整備の推進

高密度市街地においては、駅周辺の整備に合わせて、狭隘道路の拡幅や、木造アパートの建て替えにおける共同化や不燃化等を誘導し、地区単位での総合的環境整備を推進する。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

逗子駅周辺の中心商業地については、本区域の中心核にふさわしい土地利用と都市基盤施設の整った地区とするため、市街地再開発事業等の面的整備とあわせて土地の高度利用を図る。

また、副次核としての東逗子駅周辺の近隣商業地については、都市機能の回復を図るため、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等や居住環境整備事業等により、良好な居住環境を確保するよう防災上必要な道路、街区公園等の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等は貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

また、地域の歴史、文化資産や良好な自然的景観を保全し、活用する。

(新)

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、その保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

市街地を囲む丘陵地のうち、急傾斜地の崩壊等による災害の発生するおそれがある区域は保全する。

また、河川流域については、浸水被害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

近郊緑地保全区域に指定されている丘陵地を近郊緑地特別保全地区に定め、その周辺は特別緑地保全地区に指定し、将来とも自然緑地として保全を図る。神武寺自然環境保全地域に指定されている前衛の丘陵地は、自然緑地として保全を図る。披露山・大崎自然環境保全地域については、都市計画公園と一体となった自然緑地として保全する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、その保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

市街地を囲む丘陵地のうち、急傾斜地の崩壊等による災害の発生するおそれがある区域は保全する。

また、本区域の河川流域の保水遊水気水機能の保全に努めるとともに、治水施設等の整備状況に応じた適正な土地利用を図り、浸水等の災害を防止するため、保水遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

近郊緑地保全区域に指定されている丘陵地を近郊緑地特別保全地区に定め、その周辺は特別緑地保全地区に指定し、将来とも自然緑地として保全を図る。また、寺有地、国有地を主体とした北東部丘陵地については、大規模公園等により保全を図るとともに、神武寺自然環境保全地域に指定されている前衛の丘陵地は、自然緑地として保全を図る。披露山大崎自然環境保全地域については、都市計画公園と一体となった自然緑地として保全する。

(新)

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域は、三浦半島西岸における交通の結節点として、各種交通機関が集中している。主要な交通体系としては、国道 134 号、横浜横須賀道路、県道 24 号(横須賀逗子)及び県道 205 号(金沢逗子)等の道路網、これらの道路網を利用したバス網並びに J R 横須賀線及び京急逗子線の鉄道網により構成されている。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、東京湾連携軸を整備・機能強化することにより、半島性の解消や地域の活性化を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 今後とも増大する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

イ 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行う。

ウ 市街地中心部における円滑な交通処理のため、幹線道路の整備については、長期的な計画のもとに整備を検討するとともに、補助幹線等についても整備を促進し、道路網として体系化を図る。

エ これら交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域は、三浦半島西岸における交通の結節点として、各種交通機関が集中している。主要な交通体系としては、国道134号、横浜横須賀道路等の道路網や、逗子駅周辺地区を中心として放射状に広がる県道24号(横須賀逗子)、県道205号(金沢逗子)等の道路網と、これらの道路網を利用したバス網や、JR横須賀線、京浜急行線の鉄道網により構成されている。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、東京湾連携軸を整備・機能強化することにより、半島性の解消や地域の活性化を図ることとする。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

- (ア) 今後とも増大する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用をはかりつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。
- (イ) 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。
- (ウ) 市街地中心部における円滑な交通処理のため、幹線道路の整備については、長期的な計画のもとに整備を検討するとともに、補助幹線等についても整備を促進し、道路網として体系化を図るものとする。
- (エ) これら交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。
- (オ) 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

イ 整備水準の目標

道路網については、将来的には、おおむね3.5km/km²になることを目標として整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、古くから三浦半島のターミナルとして交通の拠点であり、主要な幹線道路がほとんど市街地を通過しているが、いまだに道路の幅員は狭小であり、交差点の数も多い。

社会経済情勢とともに変化する広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部とを結ぶ交通需要の増大が著しく、朝夕のラッシュ時をはじめとして、本区域の中心市街地周辺部での交通混雑が著しい。

本区域の道路整備にあたっては、自動車専用道路として1・3・1東京湾岸道路(横浜横須賀道路)、主要幹線道路として3・5・3横須賀大磯線、3・5・5国道134号線、3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)を配置し、隣接市町と広域的に連携する交通軸の整備を図る。

また、市街地中心部に集中する道路については、3・4・1横須賀逗子線、3・4・3池子桜山新宿線、3・5・1逗子駅銀座通り線、3・5・7池子久木線などを配置し、鉄道、バスターミナルなどと有機的な連携を確保するため広場を含めた交通施設の整備等幹線道路網の整備を図る。

イ 駅前広場

逗子駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

道路交通の円滑化及び周辺住宅地からの利便性を向上させるため、逗子駅、東逗子駅周辺の面的整備事業等とあわせて自動車、自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね3.5km/km²となることを目標として整備を進める。

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、古くから三浦半島のターミナルとして交通の拠点であり、主要な幹線道路がほとんど市街地を通過しているが、いまだに道路の幅員は狭小であり、交差点の数も多い。

今後増大する広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部とを結ぶ交通需要の増大が著しく、朝夕のラッシュ時をはじめとして、本区域の中心市街地周辺部での交通混雑が著しい。

本区域の道路整備にあたっては、自動車専用道路として1・3・1東京湾岸道路(横浜横須賀道路)、主要幹線道路として3・5・3横須賀大磯線、3・5・5国道134号線、3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)を配置し、隣接市町と広域的に連携する交通軸の整備を図る。

また、市街地中心部に集中する道路については、3・4・1横須賀逗子線、3・4・3池子桜山新宿線、3・5・1逗子駅銀座通り線、3・5・7池子久木線などを配置し、鉄道、バスターミナルなどと有機的な連携を確保するため広場を含めた交通施設の整備等幹線道路網の整備を図る。

イ 駅前広場

逗子駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

道路交通の円滑化及び周辺住宅地からの利便性を向上させるため、逗子駅、東逗子駅周辺の面的整備事業等とあわせて自動車、自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設は、次のとおりである。

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(新)

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き下水道整備を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、整備済みの区域についても、施設の機能更新(合流改善、浸水被害の解消)等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

二級河川田越川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川田越川については、時間雨量 50 mm 程度の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

公共下水道については、合流改善、浸水対策、また、既存施設の長寿命化及び地震対策等に取り組む。

(イ) 河川

二級河川田越川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き下水道整備を進める。

河川については、流域の流出抑制対策とあわせ、都市の安全性を図るため河川整備等により治水機能の向上を図る。

イ 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね20年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川田越川については、当面、時間雨量50mm程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

② 主要な施設の配置方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、整備済みの区域についても、施設の機能更新(合流改善、浸水被害の解消)等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、二級河川田越川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設は、次のとおりとする。

ア 下水道

公共下水道については、合流式地区の分流式化の検討を行い、合流式地区の改善を図る。

イ 河川

二級河川田越川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理の広域化を視野にいれながら、ごみ処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

広域化を視野に入れながら、一般廃棄物処理施設の延命化、または新たなごみ処理施設の計画の具体化を図る。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域、新市街地の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、整備を図るものとする。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理の広域化を視野にいれながら、ごみ処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に実施することを予定する主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

広域化を視野に入れながら、一般廃棄物処理施設の延命化、または新たなごみ処理施設の計画の具体化を図る。

(新)

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、首都圏の避暑・避寒地として発展してきた都市で、現在では良好な住宅地として位置づけられている。既存の市街地の居住環境をみると、中心市街地では道路等の整備が遅れており、交通渋滞等の問題があり、住み替え需要に応じた計画的な住宅地の供給が必要とされている。

このような状況を踏まえ、本区域においては、自然と調和する豊かな都市景観の創造に向け次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備をすすめていくものとする。

ア 中心市街地については、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図るとともに、都市基盤施設の整備の充実を図る。

イ その他の既存市街地については、地区計画の導入により住環境と都市景観の向上を図り、さらに道路等の都市基盤施設の整備を図る。

ウ 新たに造成される新市街地については、既存市街地との調和を図りつつ、面的な計画的整備を行うものとする。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	逗子駅周辺地区
	東逗子駅周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、首都圏の避暑・避寒地として発展してきた都市で、現在では良好な住宅地として位置づけられている。既存の市街地の居住環境をみると、中心市街地では道路等の整備が遅れており、交通渋滞等の問題があり、住み替え需要に応じた計画的な住宅地の供給が必要とされている。

このような状況を踏まえ、本区域においては、自然と調和する豊かな都市景観の創造に向け次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備をすすめていくものとする。

ア 中心市街地については、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図るとともに、都市基盤施設の整備の充実を図る。

イ その他の既成市街地については、地区計画の導入により住環境と都市景観の向上を図り、さらに道路等の都市基盤施設の整備を図る。

ウ 新たに造成される新市街地については、既成市街地との調和を図りつつ、面的な計画的整備を行うものとする。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	逗子駅周辺地区 東逗子駅周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、市街地が東西に細長く形成され、その周囲は市街地を包み込むように位置する丘陵地のみどりと青い海で構成されている。また、市街地には田越川をはじめとする河川が流れ、豊かな自然が残されており、経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、この恵まれた自然を生かし、まちづくりの基本理念である「青い海とみどり豊かな平和都市」をめざし、本区域のみどりに関する将来像である「みどりが息づくコンフォート・エコタウン」を実現するため、次の方針を定める。

- ・みどりにやさしいまちづくり…生態系の保全と再生
- ・日常的な自然とのふれあいの拠点の創出…自然環境の保全と活用
- ・個性ある都市環境の創出…すぐれた住環境の創出
- ・市民と行政の総力の結集…みどりを育てるしくみづくり

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

- (ア) 既存の近郊緑地保全区域や池子の森・神武寺地区については、生態系維持の拠点となる緑地として大規模緑地拠点として位置づけ、一体的な保全を図る。
- (イ) 歴史的に重要な史跡及びその周辺の樹林については、史跡保全拠点として位置づけ、一体的に緑地として保全を図る。
- (ウ) 本区域西側の相模湾に面した逗子海岸～大崎周辺の自然海岸については、景観的に重要な軸線として、自然海岸保全軸として位置づけ、連続的に自然海岸の景観・環境の保全を図る。
- (エ) 市街地を取り巻くように連続的に形成されている市街化調整区域を中心とした丘陵地の樹林については、生態系の維持と樹林の連続性が保たれるように一体的に緑地として保全を図る。
- (オ) 谷戸や丘陵地上に形成された住宅と斜面樹林が共存する緩衝的な区域については、住環境との調和を図りつつ、斜面樹林の保全を図る。
- (カ) 丘陵地の樹林地がまとまった形で切れ目なく続くことにより、生き物が安心して生息し、また自由に移動できる樹林の連続性と生態的連続性を確保するような緑地の保全策を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 市街地の中心的地区については、「コンフォート・エコタウン」を象徴する地区として重点的にみどりの創出を図る。
- (イ) 都市の中のレクリエーション活動や防災活動の拠点となる地区公園及び近隣公園等については、レクリエーション拠点として位置づけ、施設の適切な維持管理と機能の充実を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、市街地が東西に細長く形成され、その周囲は市街地を包み込むように位置する丘陵地のみどりと青い海で構成されている。また、市街地には田越川をはじめとする河川が流れ、豊かな自然が残されている。この恵まれた自然を生かし、まちづくりの基本理念である「青い海とみどり豊かな平和都市」をめざし、本区域のみどりに関する将来像である「みどりが息づくコンフォート・エコタウン」を実現するため、次の方針を定める。

- ・みどりにやさしいまちづくり…生態系の保全と再生
- ・日常的な自然とのふれあいの拠点の創出…自然環境の保全と活用
- ・個性ある都市環境の創出…すぐれた住環境の創出
- ・市民と行政の総力の結集…みどりを育てるしくみづくり

イ 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 60% (約 1,046ha) を樹林地、農地、公園、緑地などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置方針

- (ア) 既存の近郊緑地保全区域や池子の森・神武寺地区については、生態系維持の拠点となる緑地として大規模緑地拠点として位置づけ、一体的な保全を図る。
- (イ) 歴史的に重要な史跡及びその周辺の樹林については、史跡保全拠点として位置づけ、一体的に緑地として保全を図る。
- (ウ) 本区域西側の相模湾に面した逗子海岸～大崎周辺の自然海岸については、景観的に重要な軸線として、自然海岸保全軸として位置づけ、連続的に自然海岸の景観・環境の保全を図る。
- (エ) 市街地を取り巻くように連続的に形成されている市街化調整区域を中心とした丘陵地の樹林については、生態系の維持と樹林の連続性が保たれるように一体的に緑地として保全を図る。
- (オ) 谷戸や丘陵地上に形成された住宅と斜面樹林が共存する緩衝的な区域については、住環境との調和を図りつつ、斜面樹林の保全を図る。
- (カ) 丘陵地の樹林地がまとまった形で切れ目なく続くことにより、生き物が安心して生息し、また自由に移動できる樹林の連続性と生態的連続性を確保するような緑地の保全策を図る。

イ レクリエーション系統の配置方針

- (ア) 市街地の中心的地区については、「コンフォート・エコタウン」を象徴する地区として重点的にみどりの創出を図る。
- (イ) 都市の中のレクリエーション活動や防災活動の拠点となる地区公園及び近隣公園等については、レクリエーション拠点として位置づけ、施設の適切な維持管理と機能の充実を図る。

(新)

- (ウ) 市街地の中心的地区には含まれた市街地については、田越川の緑化、主要道路沿道の商店街や住宅地の緑化推進を図り、中心市街地全体の緑化推進を図る。
- (エ) 田越川、池子川、久木川については、都市の中の貴重な水辺として、また、市街地内を通過し、海と丘陵部の骨格的緑地を結ぶ生態的な回廊及び市街地内へ新鮮な空気を運ぶ風の道等として機能する河川軸として位置づけ、水辺環境の保全や緑化を図る。
- (オ) 特にみどり豊かで良好な住環境が形成されている披露山庭園住宅、逗子海岸沿いの旧別荘地の区域については、みどり豊かで良好な住環境の維持・保全を図る。
- (カ) 宅地規模の比較的小さいJR横須賀線沿いの住宅地や、丘陵地を造成した住宅地及び商業地、逗子マリーナ等については、身近な公園の確保と都市緑化の推進を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 広域避難場所、避難所又は一時避難場所については、防災系統上重要な緑地として保全を図る。
- (イ) 避難地、避難路等は避難者の安全性を高めるため、耐火性に優れた常緑樹を主とする緑化を推進する。
- (ウ) 台風、豪雨による洪水等の防止のため、景観を加味した河川環境整備を行う。
- (エ) がけ崩れの被害を防止するため、急傾斜地崩壊危険区域等の斜面緑地の無秩序な開発を抑制し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 本区域を代表する郷土景観である三方に連なる緑の稜線を保全するとともに、市街地及びその周辺などの自然的景観を保全する。
- (イ) 市街地に残された社寺林の保護を進めるとともに、斜面緑地への無秩序な開発を抑制し、市街地景観の保全を図る。
- (ウ) 逗子海岸については渚のプロムナードを整備し、青い海の景観を保全する。
- (エ) 田越川、池子川、久木川等の河川は、水辺空間の創出を図る。

オ 地域の特性に応じた緑地の配置の方針

本区域では市街地周辺の樹林地の保全が最重要課題であり、この樹林地の保全を促進するため、大規模緑地拠点については大規模公園又は近郊緑地特別保全地区として、また、名越切通周辺の樹林については歴史的風土特別保存地区として配置する。

また、これ以外の一定のまとまりをもつ樹林地については特別緑地保全地区として配置する。

(旧)

- (ウ) 市街地の中心的地区には含まれた市街地については、田越川の緑化、主要道路沿道の商店街や住宅地の緑化推進を図り、中心市街地全体の緑化推進を図る。
- (エ) 田越川、池子川、久木川については、都市の中の貴重な水辺として、また、市街地内を通過し、海と丘陵部の骨格的緑地を結ぶ生態的な回廊及び市街地内へ新鮮な空気を運ぶ風の道等として機能する河川軸として位置づけ、水辺環境の保全や緑化を図る。
- (オ) 特にみどり豊かで良好な住環境が形成されている披露山庭園住宅、逗子海岸沿いの旧別荘地の区域については、みどり豊かで良好な住環境の維持・保全を図る。
- (カ) 宅地規模の比較的小さいJR横須賀線沿いの住宅地や、丘陵地を造成した住宅地及び商業地、逗子マリーナ等については、身近な公園の確保と都市緑化の推進を図る。

ウ 防災システムの配置方針

- (ア) 広域避難場所、避難所又は一時避難場所については、防災系統上重要な緑地として保全を図る。
- (イ) 避難地、避難路等は避難者の安全性を高めるため、耐火性に優れた常緑樹を主とする緑化を推進する。
- (ウ) 台風、豪雨による洪水等の防止のため、景観を加味した河川環境整備を行う。
- (エ) がけ崩れの被害を防止するため、急傾斜地崩壊危険区域等の斜面緑地の無秩序な開発を抑制し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置方針

- (ア) 本区域を代表する郷土景観である三方に連なる緑の稜線を保全するとともに、市街地及びその周辺などの自然的景観を保全する。
- (イ) 市街地に残された社寺林の保護を進めるとともに、斜面緑地への無秩序な開発を抑制し、市街地景観の保全を図る。
- (ウ) 逗子海岸については渚のプロムナードを整備し、青い海の景観を保全する。
- (エ) 田越川、池子川、久木川等の河川は、水辺空間の創出を図る。

オ 地域の特性に応じた配置方針

本区域では市街地周辺の樹林地の保全が最重要課題であり、この樹林地の保全を促進するため、大規模緑地拠点については大規模公園又は近郊緑地特別保全地区として、また、名越切通周辺の樹林については歴史的風土特別保存地区として配置する。

また、これ以外の一定のまとまりをもつ樹林地については特別緑地保全地区として配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

市街地内の良好な住環境確保並びに樹林地及び海岸線の自然景観の維持を目的に配置する。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

古都の歴史的景観を構成している名越切通周辺に配置する。

(ウ) 特別緑地保全地区

自然林が残る山の根地区、久木地区等、風致景観に優れている緑地の保全のため配置する。

(エ) 近郊緑地特別保全地区

近郊緑地保全区域のうち、特に良好な環境をもつ二子山地区の樹林地については、引き続き地域住民等との協働などを通じた保全の取組を進めるとともに、近郊緑地特別保全地区として保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を計画的に保全するため配置する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

街区公園については、開発に伴う提供公園を配置するほか、公共施設緑地の確保により補うものとする。

近隣公園については、3・3・1久木大池公園、3・3・2大崎公園、3・3・3桜山中央公園を配置する。地区公園については、4・4・1第一運動公園を配置する。

(イ) 特殊公園

風致公園については、7・3・2蘆花記念公園及び7・4・1披露山公園を配置する。

(ウ) 自然環境の保全及びレクリエーション機能を有する池子の森及び神武寺地区については、三浦半島国営公園構想を踏まえ、将来位置付けを協議する地区とする。

(エ) 既存の名越緑地等のほか、披露山緑地・小規模の斜面緑地を配置する。

(オ) 市街地内及びその周辺部の斜面緑地を都市林として配置する。

(カ) 田越川、池子川、久木川は、本区域のみどりの軸を形成する緑地と位置づけ、保全を図る。

(キ) 都市緑地について、既存の緑地の維持を図るほか、住宅地周辺の緑地保全について計画の具体化を図る。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

市街地内の良好な住環境確保並びに樹林地及び海岸線の自然景観の維持を目的に配置する。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

古都の歴史的景観を構成している名越切通周辺に配置する。

(ウ) 特別緑地保全地区

自然林が残るとともに、歴史的資源を包含する神武寺・鷹取山周辺、斜面緑地の中でも比較的規模が大きく、史跡・文化財等を包含する住吉城址、久木、山の根及び個性ある風致景観を有する披露山付近の樹林地等について、骨格を形成する緑地、大規模な斜面緑地の保全のため配置する。

(エ) 近郊緑地特別保全地区

近郊緑地保全区域のうち、特に自然度が高く、都市の骨格を形成している二子山周辺地区について保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を計画的に保全するため配置する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 街区公園については、開発に伴う提供公園を配置するほか、公共施設緑地の確保により補うものとする。

(イ) 近隣公園については、既存の公園の拡大について計画の具体化を図る。

(ウ) 地区公園については、第一運動公園を配置する。

(エ) 風致公園については、披露山公園を配置するとともに、蘆花記念公園の整備を進める。

(オ) 自然環境の保全及びレクリエーション機能を有する池子の森及び神武寺地区については、三浦半島国営公園構想を踏まえ、大規模公園等の整備・保全の具体化に向けて調整する。

(カ) 既存の名越緑地等のほか、披露山緑地・小規模の斜面緑地を配置する。

(キ) 市街地内及びその周辺部の斜面緑地を都市林として配置する。

(ク) 田越川、池子川、久木川は、本区域のみどりの軸を形成する緑地と位置づけ、保全を図る。

(ケ) 都市緑地について、既存の緑地の維持を図るほか、住宅地周辺の緑地保全について計画の具体化を図る。

(新)

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 60% (約 1,046ha) を風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区	
歴史的風土特別保存地区	名越切通周辺地区
特別緑地保全地区	
	山の根地区
	久木地区
近郊緑地特別保全地区	二子山周辺地区

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	62ha
歴史的風土特別保存地区	7ha
特別緑地保全地区	52ha
近郊緑地特別保全地区	194ha
生産緑地地区	1ha
住区基幹公園	24ha
特殊公園	8ha

(旧)

④ 主要な緑地の確保目標

ア おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区	
歴史的風土特別保存地区	名越切通周辺地区
特別緑地保全地区	<u>沼間南部地区</u>
	<u>長柄桜山古墳群周辺地区</u>
	<u>桜山・長柄隧道上地区</u>
	<u>神武寺地区</u>
	<u>久木池の谷地区</u>
	山の根地区
	久木地区
	<u>新宿4丁目地区</u>
	<u>披露山・大崎地区</u>
	<u>名越地区</u>
近郊緑地特別保全地区	二子山周辺地区

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。

イ 地域地区、公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む。)は、次のとおりとする。

風致地区	62ha
歴史的風土特別保存地区	7ha
特別緑地保全地区	<u>414ha</u>
近郊緑地特別保全地区	194ha
生産緑地地区	1ha
住区基幹公園	24ha
特殊公園	8ha
<u>大規模公園等</u>	<u>230ha</u>

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型等都市整備の目標

本区域において、健康で快適な暮らしのできる良好な環境を保全し、創造するために①都市地域における大気汚染対策、②主要幹線道路沿道における交通公害対策、③都市内河川の水質汚濁対策に重点を置いて、諸施策を実施するとともに、地球環境に配慮しつつ、環境への負荷の軽減や自然の持つ機能を生かした都市構造の整備を促進する。

② 施策の概要

ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

水やみどりなどの自然環境の保全・創造に努める取組を推進するとともに多様な生物が生息できる空間の創出に努めるなど、自然と共生した都市整備を図る。

イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

交通マネジメント手法の導入、モーダルミックスの促進及び交通施設の容量確保に努めるとともに、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市整備を図る。

エ 環状・放射状道路などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどのソフト施策の展開

交通問題の解決や都市防災の強化などのため、都市計画道路の整備を促進するとともに、道路機能に見合った交通体系の整備を促進し、マイカーなどの乗入れ交通量の削減なども検討する。

オ 生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出

地域景観へ配慮した取組みに努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市の整備を図る。

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して防火地域の指定及び準防火地域の指定拡大に努めるとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地域において、住環境整備事業等の活用を図ることにより、地区内建築物の共同・不燃化を進めるとともに、小公園、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、津波、斜面崩壊の被害想定の情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、津波、斜面崩壊対策を推進する。活断層の有無については、広域的に調査を進める。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動が困難な地区においては、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や細街路の解消を図る。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、緊急輸送路等を整備することにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

5 都市防災に関する都市計画の方針

① 基本方針

本区域は、地震予知連絡会の指定した観測強化地域であるため、都市防災対策の中、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、①災害危険を軽減する都市空間の創造、②災害を防御し安全な避難を可能とする都市構造の創造、③安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して防火地域の指定及び準防火地域の指定拡大に努めるとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地域において、住環境整備事業等の活用を図ることにより、地区内建築物の共同・不燃化を進めるとともに、小公園、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 震災対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状から、地震動の大きさ、液状化、津波、斜面崩壊の被害想定の情報提供を行うことによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、津波、斜面崩壊対策を推進する。活断層の有無については、広域的に調査を進める。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動が困難な地区においては、建築物の更新に伴い防災空間の確保や細街路の解消を図る。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、避難路、緊急輸送路等を整備することにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

(新)

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 津波対策

津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。また、津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。さらに、住民等の参加型津波対策訓練を実施し、自助・共助・公助を合わせた形で、最大クラスの津波に備えた都市づくりを推進する。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

ウ 浸水対策

二級河川田越川及び準用河川の河川改修とあわせ、これらの河川流域における浸水対策として、降雨の地面への浸透機能を向上させるような都市づくりを図る。

また、開発に伴う雨水流出増に対処するため、公共公益施設を中心に貯留施設の設置等流出抑制に努めるとともに、開発地内においては、河川の整備状況を勘案し、防災調節池の設置等必要な処置を講ずる。

議第 4320 号

逗子都市計画区域区分の変更

都計第 1114 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

逗子都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

逗子都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次 区 分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	58 千人	54 千人
市街化区域内人口	58 千人	54 千人
保留人口（特定保留）	—	—

理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

桜山 8 丁目地区については、道路整備による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化調整区域への編入を行います。

逗子都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

逗子都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次 区分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	58 千人	54 千人
市街化区域内人口	58 千人	54 千人
保留人口（特定保留）	二	二

(旧)

逗子都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次	平成 12 年	平成 27 年
区分		
都市計画区域内人口	<u>57千人</u>	<u>55千人</u>
市街化区域内人口	<u>57千人</u>	<u>55千人</u>
保留人口（特定保留）	二	二

新旧対照表（面積増減）

種 類	面 積		面 積 増 減 の 内 訳
	新	旧	
市 街 化 区 域	<u>832ha</u>	<u>832ha</u>	市 → 調 △0.01 ha △ 0.01 ha 調 → 市 - ha
市 街 化 調 整 区 域	<u>896ha</u>	<u>902ha</u>	市 → 調 0.01 ha △ 6.0 ha 調 → 市 - ha (国土地理院精査 △ 6.0 ha)
都 市 計 画 区 域	<u>1,728ha</u>	<u>1,734ha</u>	△ 6.0ha 国土地理院精査

議第 4321 号

逗子都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1115 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

逗子都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

逗子都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

逗子都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 基本方針

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、JR横須賀線逗子駅周辺の中心商業地、JR横須賀線東逗子駅周辺の近隣商業地は、市街地再開発事業等により商業振興と都心機能の更新を図るほか、その他の既成市街地については、都市基盤整備により良好な居住機能を有する市街地の整備を図るものとする。

また、市街地内の山林等の自然地は、緑地保全地区や都市緑地の指定を行う等、積極的に保全を図り、自然的土地利用と都市的土地利用が調和した良好な都市景観を享受できる都市づくりを進める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地のうち、以下に掲げる市街地を計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- (1) 本区域の中心市街地として商業、業務機能を強化すべき市街地
 - (2) 火災延焼等に対する防災機能を強化すべき市街地
- 「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、早急に再開発を行うべき地区で、その事業化の見通しのある地区を、二項再開発促進地区として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

二項再開発促進地区と同等に早急に再開発を行うべき地区であるが、事業化の熟度が低く、当面のスケジュールが設定しがたい地区を要整備地区として定め、事業化の促進を適切に誘導する。

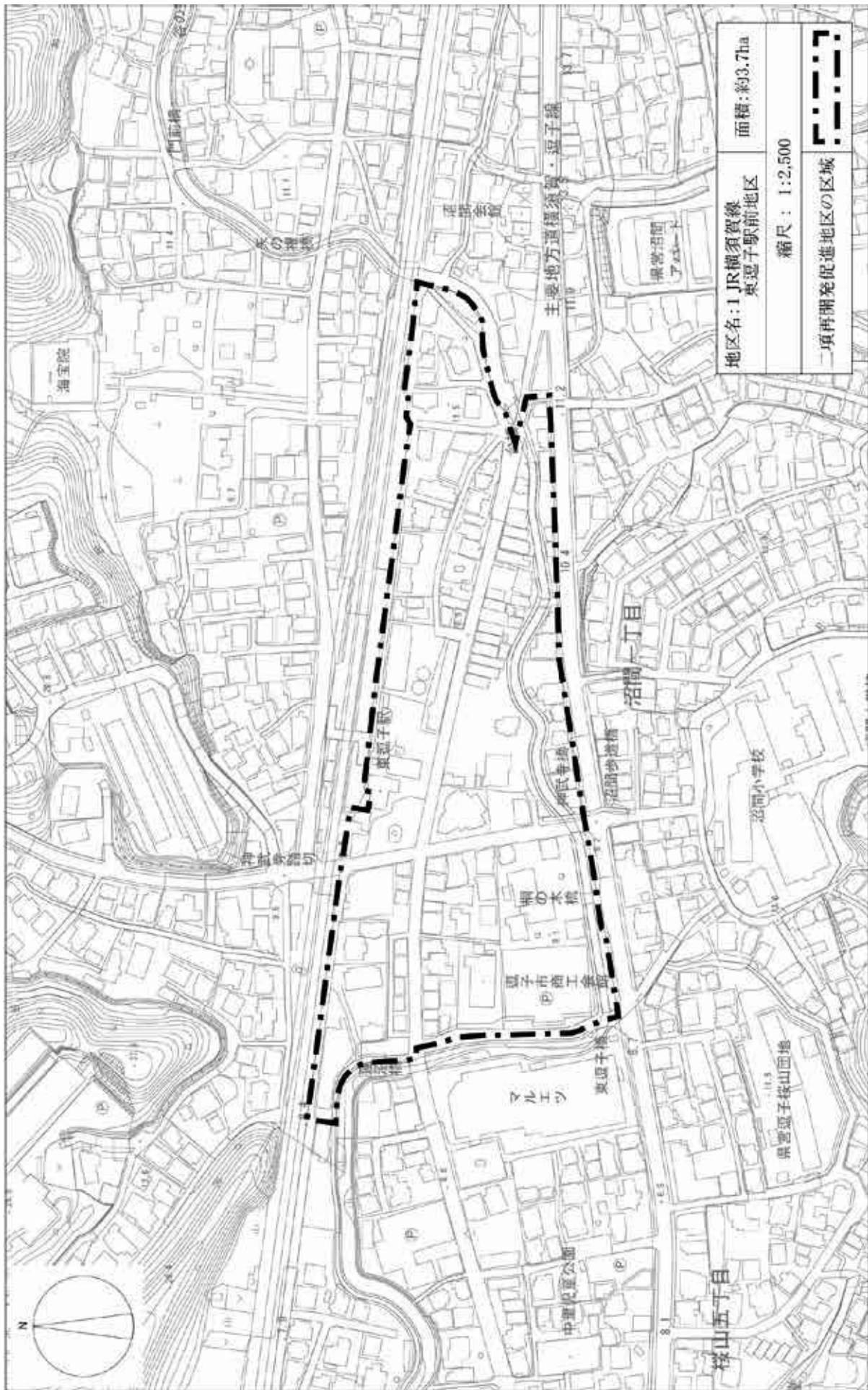
- ・ JR横須賀線逗子駅前地区 (約19.6ha)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

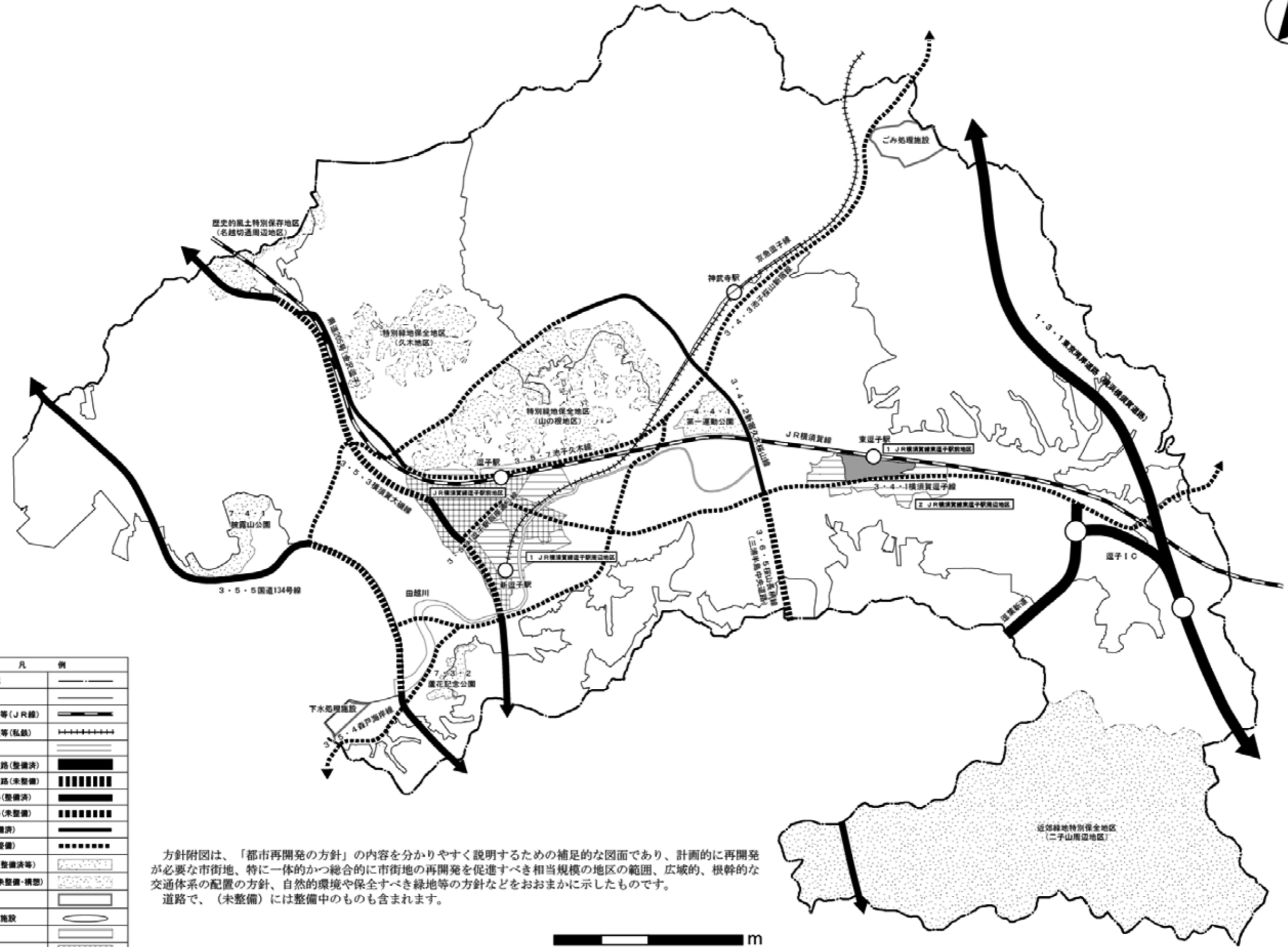
地区名		1 JR横須賀線逗子駅周辺地区	2 JR横須賀線東逗子駅周辺地区
面積		約30ha	約13ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		・ JR横須賀線逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。	・ JR横須賀線東逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・ 中心商業地、業務地及び中高密度住宅地として土地の高度利用を図る。	・ 近隣商業地及び中高密度住宅地として適正な土地の利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 都市計画道路の整備 ・ 地区内区画道路の整備	・ 都市計画道路の整備 ・ 駅前広場整備 ・ 地区内区画道路の整備 ・ 河川整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	・ 交通機能の改善を図る。 ・ 商店街の歩行者モール化	—
要整備地区の名称、面積		・ JR横須賀線逗子駅前地区 (約 19.6ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	・ JR横須賀線東逗子駅前地区 (約 3.7ha)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 JR横須賀線東逗子駅前地区
面積	約3.7ha
イ 地区の再開発、整備の主たる目標	・ JR横須賀線東逗子駅前地区の商業機能の強化と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	・ 商業、業務施設と住宅の複合的利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・ 老朽化した建築物を更新し、建物の共同化、不燃化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 都市計画道路の整備 ・ 河川環境の整備
ホ その他特記すべき事項	—

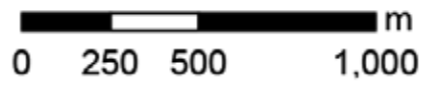


逗子都市計画 都市再開発の方針附図（逗子市）



凡	例
都市計画区域	———
市街化区域	———
都市高速鉄道等（JR線）	———
都市高速鉄道等（私鉄）	———
河川	———
自転車専用道路（整備済）	———
自転車専用道路（未整備）	———
主要幹線道路（整備済）	———
主要幹線道路（未整備）	———
幹線道路（整備済）	———
幹線道路（未整備）	———
公園緑地等（整備済等）	———
公園緑地等（未整備・構想）	———
大規模施設	———
その他の都市施設	———
一号市街地	———
要整備地区	———
二項再開発促進地区	———

方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路で、（未整備）には整備中のもも含まれます。



逗子都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

1 基本方針

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、J R横須賀線逗子駅周辺の中心商業地、J R横須賀線東逗子駅周辺の近隣商業地は、市街地再開発事業等により商業振興と都心機能の更新を図るほか、その他の既成市街地については、都市基盤整備により良好な居住機能を有する市街地の整備を図るものとする。

また、市街地内の山林等の自然地は、緑地保全地区や都市緑地の指定を行う等、積極的に保全を図り、自然的土地利用と都市的土地利用が調和した良好な都市景観を享受できる都市づくりを進める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地のうち、以下に掲げる市街地を計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- (1) 本区域の中心市街地として商業、業務機能を強化すべき市街地
- (2) 火災延焼等に対する防災機能を強化すべき市街地
「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、早急に再開発を行うべき地区で、その事業化の見通しのある地区を、二項再開発促進地区として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

二項再開発促進地区と同等に早急に再開発を行うべき地区であるが、事業化の熟度が低く、当面のスケジュールが設定しがたい地区を要整備地区として定め、事業化の促進を適切に誘導する。

- ・ J R横須賀線逗子駅前地区 (約 19.6ha)

1 基本方針

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、J R横須賀線逗子駅周辺の中心商業地、J R横須賀線東逗子駅周辺の近隣商業地は、市街地再開発事業等により商業振興と都心機能の更新を図るほか、その他の既成市街地については、都市基盤整備により良好な居住機能を有する市街地の整備を図るものとする。

また、市街地内の山林等の自然地は、緑地保全地区や都市緑地の指定を行う等、積極的に保全を図り、自然的土地利用と都市的土地利用が調和した良好な都市景観を享受できる都市づくりを進める。

2 計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)

既成市街地のうち、以下に掲げる市街地を計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- ア 本区域の中心市街地として商業、業務機能を強化すべき市街地
 - イ 火災延焼等に対する防災機能を強化すべき市街地
- 「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、早急に再開発を行うべき地区で、その事業化の見通しのある地区を、二項再開発促進地区として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表第2及び附図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

二項再開発促進地区と同等に早急に再開発を行うべき地区であるが、事業化の熟度が低く、当面のスケジュールが設定しがたい地区を要整備地区として定め、事業化の促進を適切に誘導する。

- ア J R逗子駅前地区 (約19.6ha)

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 JR横須賀線逗子駅周辺地区	2 JR横須賀線東逗子駅周辺地区
面積		約30ha	約13ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		・ JR横須賀線逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。	・ JR横須賀線東逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・ 中心商業地、業務地及び中高密度住宅地として土地の高度利用を図る。	・ 近隣商業地及び中高密度住宅地として <u>適正な</u> 土地の利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 都市計画道路の整備 ・ 地区内区画道路の整備	・ 都市計画道路の整備 ・ 駅前広場整備 ・ 地区内区画道路の整備 ・ 河川整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善
	その他 <u>土地の高度利用及び都市機能の更新</u> に関して特に必要な事項	・ 交通機能の改善を図る。 ・ <u>商店街の歩行者モール化</u>	
要整備地区の名称、面積		・ JR横須賀線逗子駅前地区 (約 19.6ha)	
<u>二項再開発促進地区</u> の名称、面積			・ JR横須賀線東逗子駅前地区 (約 3.7ha)

別表1 一号市街地の目標及び方針

地区名		J R横須賀線逗子駅周辺地区	J R横須賀線東逗子駅周辺地区
面積		約30ha	約13ha
再開発の目標、都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		・ J R横須賀線逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。	・ J R横須賀線東逗子駅周辺の商業、業務機能の強化を図るとともに、その周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・ 中心商業地、業務地及び中高密度住宅地として土地の高度利用を図る。	・ 近隣商業地及び中高密度住宅地として土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 都市計画道路の整備 ・ ショッピングモールの整備 ・ 地区内区画道路の整備	・ 都市計画道路の整備 ・ 駅前広場整備 ・ 地区内区画道路の整備 ・ 河川整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善	・ 安全で魅力ある駅前商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の環境改善
	その他の特に必要な事項	・ 交通機能の改善を図る。	
再開発の推進の必要性が高い地区(要整備地区等)の概要		J R横須賀線逗子駅前地区 (約 19.6ha)	
再開発促進地区の名称、面積			J R横須賀線東逗子駅前地区 (約 3.7ha)

(新)

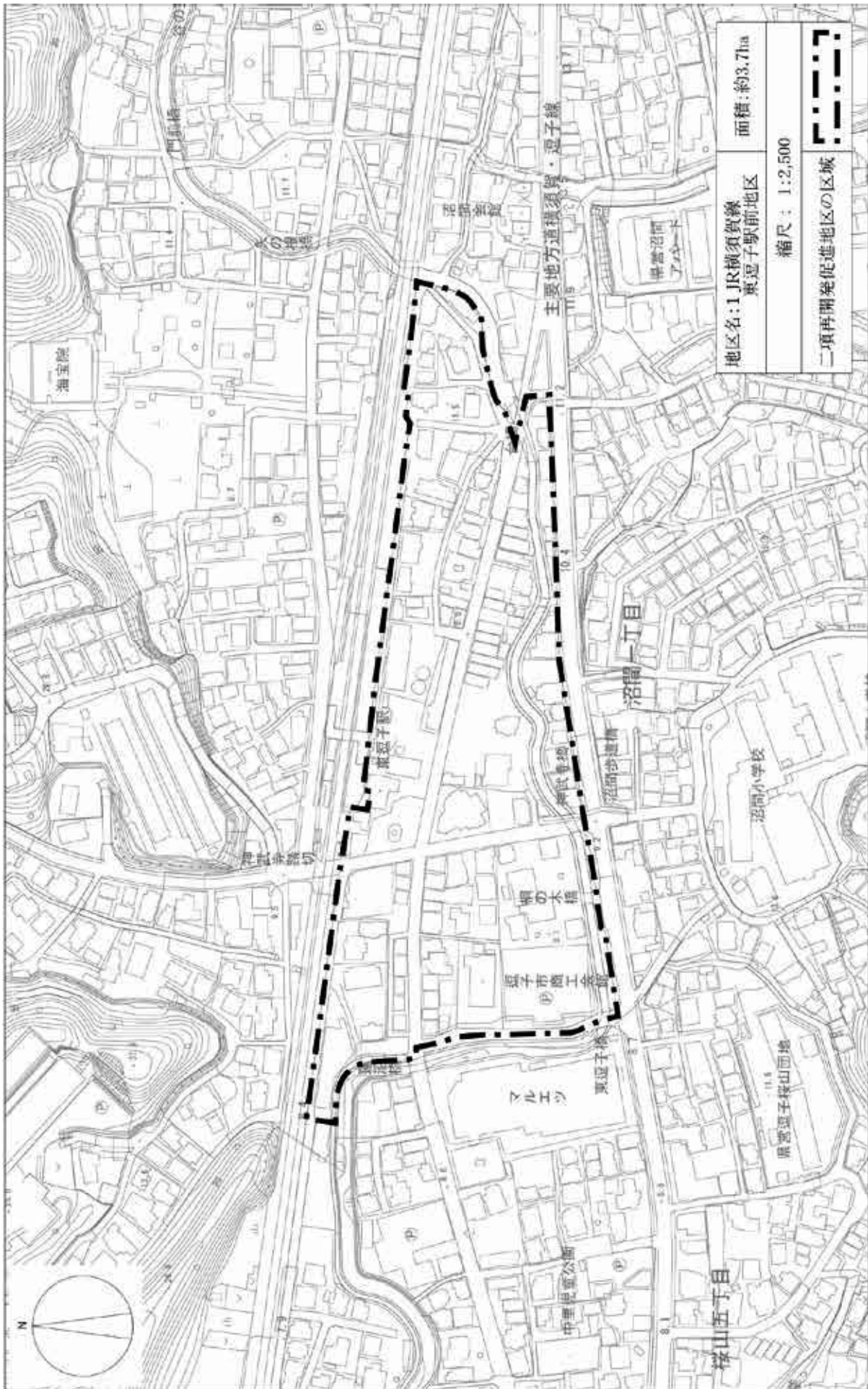
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 JR横須賀線東逗子駅前地区
面積	約3.7ha
イ 地区の再開発、整備の主たる目標	・ JR横須賀線東逗子駅前地区の商業機能の強化と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	・ 商業、業務施設と住宅の複合的利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・ 老朽化した建築物を更新し、建物の共同化、不燃化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 都市計画道路の整備 ・ 河川環境の整備
ホ その他特記すべき事項	

別表2 二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

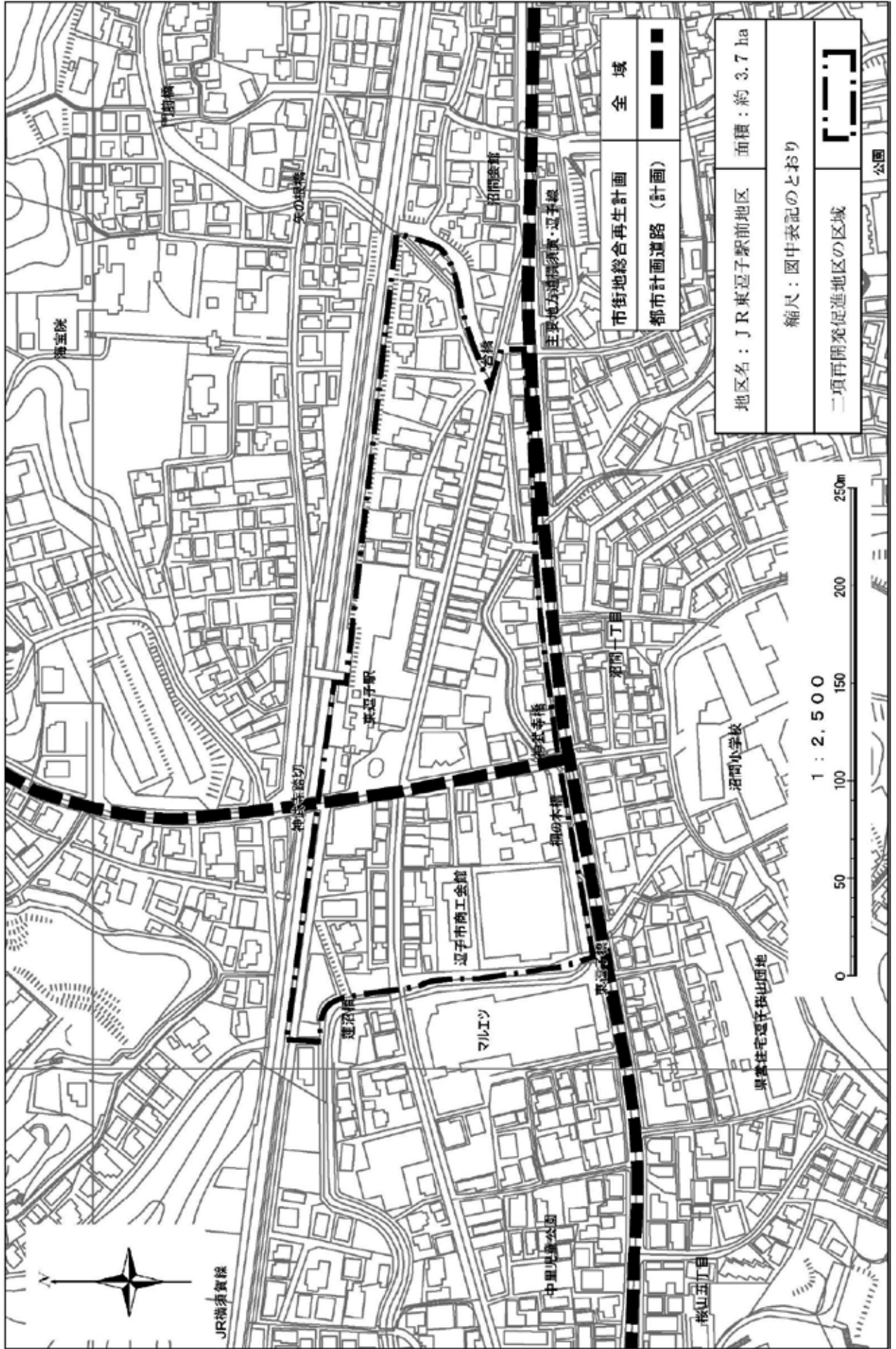
地区名	J R 横須賀線東逗子駅前地区
面積	約 3.7 ha
イ. 地区の再開発、整備の主たる目標	・ J R 横須賀線東逗子駅前地区の商業機能の強化と土地の高度利用を図る。
ロ. 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 商業、業務施設と住宅の複合的利用を図る。
ハ. 建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅地の環境改善の方針)	・ <u>駅前複合施設の建設等により、建物の共同化、不燃化を促進する。</u>
ニ. 都市施設、地区施設の整備方針	・ 都市計画道路の整備 ・ 河川環境の整備
ホ. <u>公共及び民間の役割、再開発促進のための条件整備等の措置</u>	・ <u>県市が都市計画道路の拡幅整備を行うほか、行政が民間の優良な施設整備を誘導する。</u>
ヘ. <u>おおむね5年以内に実施が予定されている主要な事業の計画概要</u>	・ 道路事業 ・ 駅前複合施設の建設
ト. <u>おおむね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項</u>	・ <u>地区計画等</u> ・ <u>防火地域</u>
チ. <u>その他の特記すべき事項</u>	・ <u>市街地総合再生計画により実施する。</u>

(新)



都市再開発方針 二項再開発促進地区附図

JR東逗子駅前地区



議第 4322 号

逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1116 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

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 目標とする住宅市街地

本区域は、三浦半島の頸部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有していることから、まちづくり条例及び良好な都市環境をつくる条例に基づき、この良好な自然環境との調和に配慮した良好な住宅地の開発整備を推進する。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、逗子が持つ豊かな自然環境やコミュニティの質の高いまちを未来に継承していきながら、道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

(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

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情に応じた施策の展開を図る。

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

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地及び新市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するもの及び新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

イ 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給促進

沼間地区等の既成市街地には、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により土地の有効利用を図り細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用等を図るため、総合的な計画を策定し、老朽公共賃貸住宅団地の建て替えを推進する。

また、住宅と商業施設が混在している逗子、沼間地区等の市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

逗子都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

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 目標とする住宅市街地

本区域は、三浦半島の頸部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有していることから、まちづくり条例及び良好な都市環境をつくる条例に基づき、この良好な自然環境との調和に配慮した良好な住宅地の開発整備を推進する。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、逗子が持つ豊かな自然環境やコミュニティの質の高いまちを未来に継承していきながら、道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

(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

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に環境の改善・保全を図る。

また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情に応じた施策の展開を図る。

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

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地及び新市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するもの及び新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

イ 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給促進

沼間地区等の既成市街地には、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により土地の有効利用を図り細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用等を図るため、総合的な計画を策定し、老朽公共賃貸住宅団地の建て替えを推進する。

また、住宅と商業施設が混在している逗子、沼間地区等の市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

1 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 住宅市街地のあり方

本区域は、三浦半島の頸部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有していることから、まちづくり条例及び良好な都市環境をつくる条例に基づき、この良好な自然環境との調和に配慮した良好な住宅地の開発整備を推進する。

(2) 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

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

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情に応じた施策の展開を図る。

(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

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地及び新市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するもの及び新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

イ 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給促進

沼間地区等の既成市街地には、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により土地の有効利用を図り細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用等を図るため、総合的な計画を策定し、老朽公共賃貸住宅団地の建て替えを推進する。

また、住宅と商業施設が混在している逗子、沼間地区等の市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

