

- 16 議第4326号
葉山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

- 17 議第4327号
葉山都市計画区域区分の変更

- 18 議第4328号
葉山都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4326 号

葉山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 1 1 2 0 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

葉山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。

葉山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、相模湾に面した三浦半島の西北部に位置し、海や丘陵の自然に恵まれ、美しい景観と優れた住環境を有する住宅都市です。今後とも、特色のある保養と住宅の街として自然と調和した都市形成を目指しているものです。

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。

葉山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

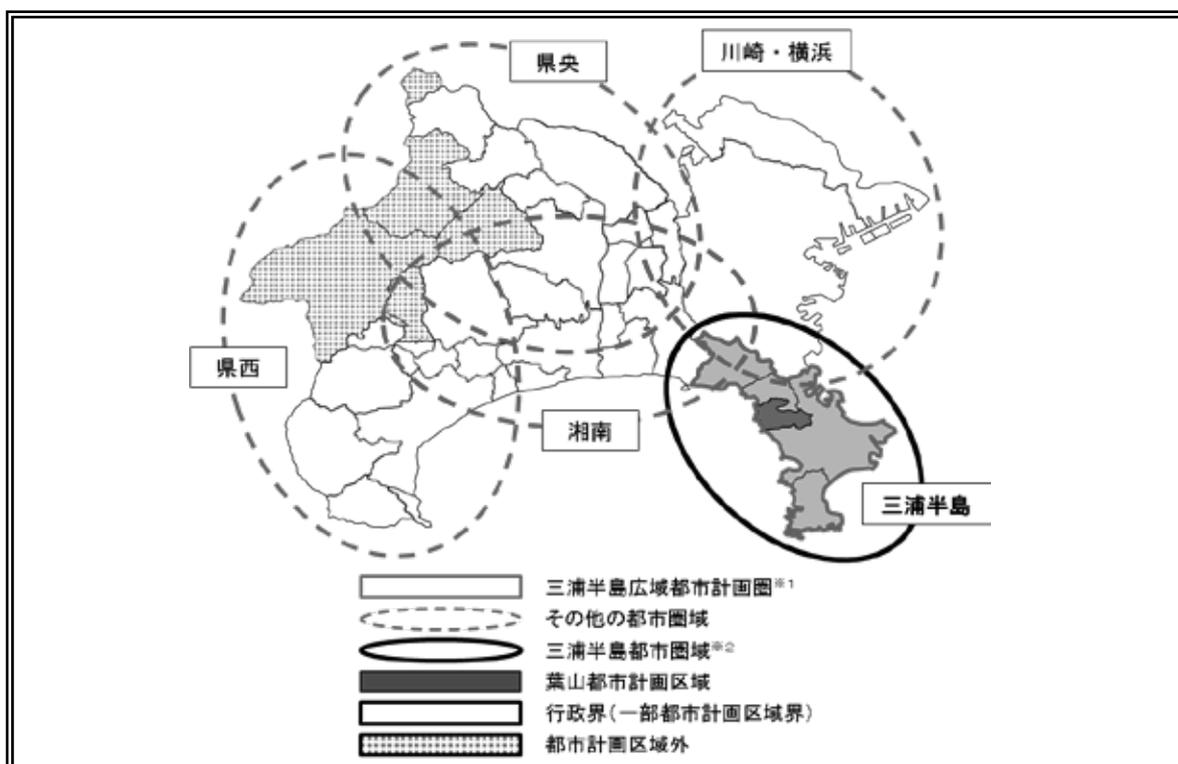
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

葉山都市計画区域は、葉山町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。

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

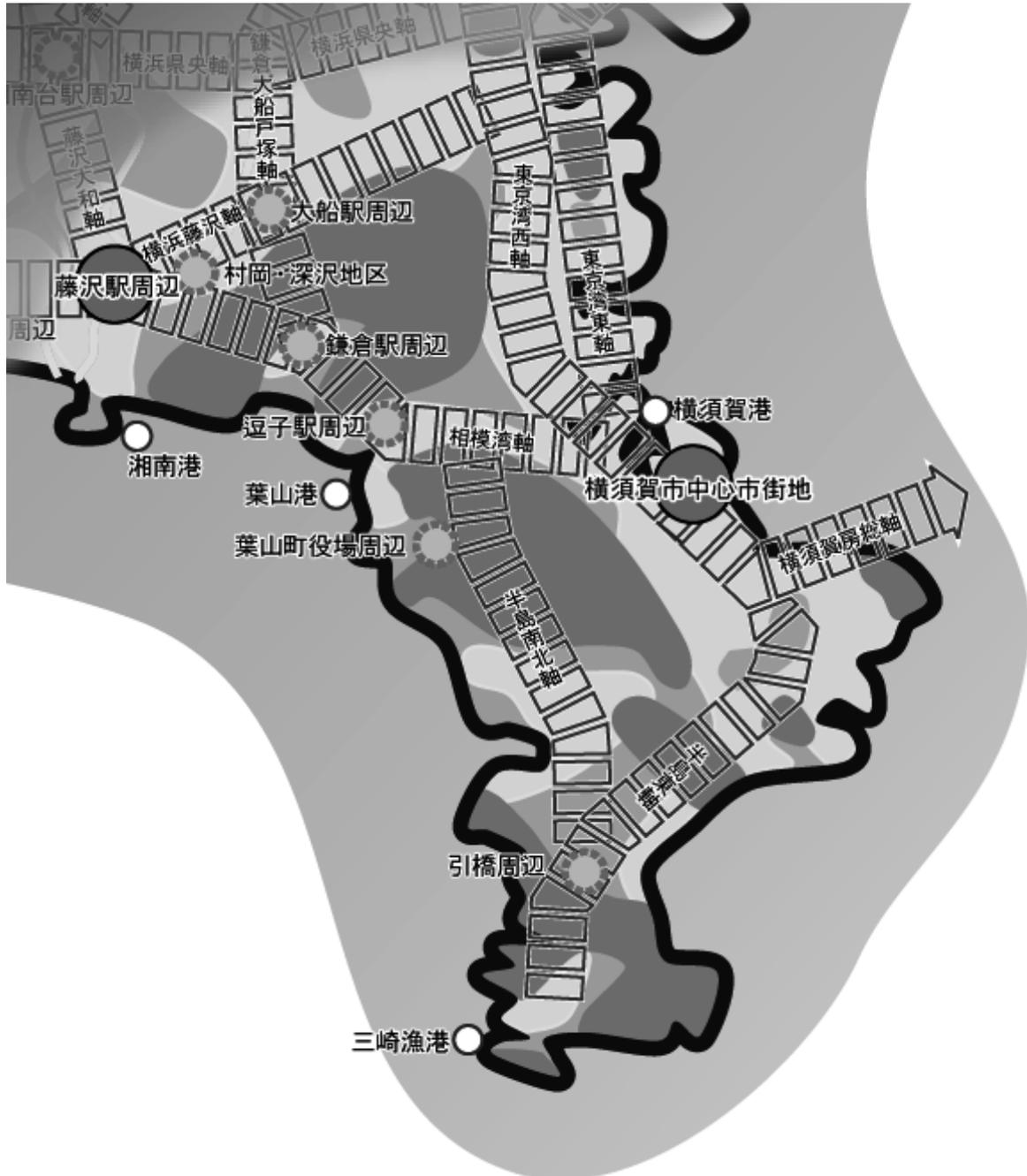
ア 県土連携軸

（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 葉山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、次のとおり葉山町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
葉山都市計画区域	葉山町	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、都市計画の基本方針として定めた「葉山町都市計画マスタープラン」における基本理念である「人と自然が輝く 葉山」のもとに、次の目標に基づくものとする。

- ① 安全・快適に、安心して生活できるまち
- ② 活発な交流ができるまち
- ③ 自然を守り、活かすまち

(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 海岸地域は、「海の魅力を取り込んだ、活気とうるおいと風格がある地域づくり」を目標とし、葉山町の都市環境の大きな魅力である「海」の存在と「御用邸がある地域としての風格」を都市環境に活かし、町民をはじめ、各地から地域を訪れる人達が楽しく集える都市環境を形成するとともに、快適に住むことができる地域づくりをめざす。
- ② 山手地域は、「美しい四季の彩りの中で、健康と文化を育む地域づくり」を目標とし、自然の緑や河川のうるおいを大切にされた都市整備を進めるとともに、市街地の中にも緑とうるおいのある健康的な都市環境を育て、町民の生き活きとした都市生活を支える地域づくりをめざす。
- ③ 緑陰地域は、「自然を活かし、自然に活かされた快適な都市環境がある地域づくり」を目標とし、良好な農地、山林等の保全を図ると同時に、恵まれた緑の環境を活かした住宅地の整備を図る。都市施設の整備においては、自然環境の保全に留意し、自然を活かした都市環境の形成をめざすとともに、うるおいのある市街地整備によって、自然とまちが響き合い、相互の魅力を高めあうことができる地域づくりをめざす。

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 33 千人
市街化区域内人口		約 29 千人	おおむね 28.5 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	5 億円
	卸小売販売額	おおむね 248 億円	おおむね 253 億円	
就 業 構 造	第一次産業	0.2 千人 (1.4%)	おおむね 0.1 千人 (0.7%)	
	第二次産業	2.2 千人 (15.8%)	おおむね 1.8 千人 (12.9%)	
	第三次産業	11.5 千人 (82.7%)	おおむね 12.1 千人 (86.4%)	

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 513ha

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 業務地

町役場周辺地区は、本区域の中心業務地として、公共公益的な施設・場所の整備・充実を図るものとする。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)の既存商業地区は、本区域の中心的商業地として、良好な住環境形成を基本としつつ、商業・業務・サービス施設等の集積を図る。

ウ 住宅地

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は、低密度な優良住宅地を形成しているので、その環境の保全と維持改善に努め、今後も住宅地として維持する。

主要な幹線道路の沿道地区は、都市防災機能と良好な住環境形成に配慮しつつ、商業・業務・サービス施設等の立地を含む住宅地の形成を維持する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 業務地

堀内地区に位置する業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)沿道に位置する既存商業地については、土地の中密度利用を図る。

ウ 住宅地

下山口地区、一色地区、堀内地区及び長柄地区の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として土地の低密度利用を図る。

土地の中密度利用が図られている住宅地については、必要に応じて地区計画の導入や地域地区の見直しにより、地区の特性を活かした適切な密度での土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「人と自然が輝く 葉山」をめざ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。

ア 良好住宅地の保全と景観形成

地域住民の主体的な取組によって、良好住宅地としての住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地の形成を推進する。

イ 自然環境と調和した住宅地開発の誘導

自然環境との調和・防災性能の確保等に配慮した適正な住宅地開発の誘導に努める。

ウ 都市基盤が未整備で高密度な住宅地における住環境の推進

狭隘道路の拡幅や、木造住宅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図るとともに、まちの魅力づくりとあわせた住環境整備を推進する。

エ 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

堀内・一色地区を中心に、近年敷地の細分化や住宅の増改築等によって住環境の悪化が徐々に進行しているため、地区計画等の活用により良好な住宅地形成を誘導する。

高齢者・障害者が安心して住み続けられるようにケア・サービス等の福祉政策と連携した住宅供給を推進する。

オ 既成市街地の更新、整備に関する方針

既成市街地を中心に、中高層住宅の開発が進行しているため、地域の実情に応じ、高度地区等の活用により住宅建設の適正な誘導を図るとともに、住環境が悪化しないよう地区計画等の活用により敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を誘導する。

カ 新住宅市街地の開発に関する方針

一色・下山口地区、平松・日影地区を中心に斜面地、緑地等の新たな住宅地開発が進行しているため、緑地、斜面地等の保全を基本としつつ、地区計画等の活用により敷地の細分化、非住宅用地との無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を誘導する。

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

良好な住環境を形成するために、高度地区等の活用により居住環境に影響を及ぼす土地の適切な誘導を図る。

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。

既に低層な土地利用が図られている地区については、地域の特性を活かした適切な土地利用の誘導を図る観点から、必要に応じて地域地区の見直しにより住環境の保全を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

密集市街地や道路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区については、地区計画の活用等により、敷地の細分化の防止や基盤施設整備を推進し居住環境の改善を図る。

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画・建築協定の活用等により良好な住環境の維持保全を図る。

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、農地等については、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する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

斜面緑地等については、周辺の市街地の環境を保全するため都市緑地の指定等によりその保全を図る。

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

本区域の東部における既存農地のうち、集团的農用地として利用が可能な地区については、整備保全を図る。

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

滝の上地区周辺等地すべり防止区域として指定されている区域は、開発不適地として今後とも保全する。

また、本区域の河川について、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

近郊緑地特別保全地区に指定されている三ヶ岡山をはじめ近郊緑地保全区域に指定されている地区及び風致地区並びに良好な海岸線については、広域的な環境形成上の見地からその保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図るため地区計画の策定に努める。なお、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。

(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

本区域における主要な交通体系としては、国道 134 号、県道 27 号(横須賀葉山)、県道 207 号(森戸海岸)、県道 217 号(逗子葉山横須賀)、県道 311 号(鎌倉葉山)等を骨格とする道路網や、これらの道路網を利用したバス路線網により構成されており、現在の交通手段別の利用状況としては自家用車による道路利用がもっとも多く、次いでバスの利用が多い。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、三浦半島西岸の隣接市を連絡する通過交通が多い。また、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過している。

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 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。

イ 交通需要に対しては、既成道路機能の強化と道路網としての体系化を図り、長期的な視点に立った計画的な整備を検討する。

ウ 良好な自然環境が整えられている沿道の市街地を保全するため、特に交通管理にも十分配慮した交通施設の整備を行う。

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 生活道路系の交通施設との体系化を図るため、補助幹線道路の整備についても積極的に推進する。

カ 都市計画道路については、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

本区域の道路については、区域外からの広域的な交通需要や、区域内に集中発生する交通需要に対し、交通を円滑に処理し、都市機能集積を進めるため、自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路等からなる体系的なネットワークの構成を図る。

このため、自動車専用道路については、1・3・1 東京湾岸道路(横浜横須賀道路)等を配置する。また、主要幹線道路については、3・4・1 上山口下山口線(三浦半島中央道路)、3・6・1 国道 134 号線、3・6・2 野比葉山線、3・6・10 長柄上山口線(三浦半島中央道路)、県道 27 号(横須賀葉山)及び県道 311 号(鎌倉葉山)を配置し、幹線道路については、3・6・3 葉山亀井戸橋線及び県道 207 号(森戸海岸)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・10 長柄上山口線(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。

また、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。

イ 河川

二級河川森戸川、下山川等については、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

二級河川森戸川、下山川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進める。

(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。

なお、今後の人口動向を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上をはかるために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理の近隣自治体等とのパートナーシップを視野に入れながら、ごみ処理施設の配置を検討する。

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

現状の処理の効率化及びごみの減量・資源化に資するための施設整備の検討を行う。

(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

本区域は良好な住宅地であり、また、海浜レクリエーションを目的とした別荘等が立地し、葉山御用邸もある特色ある保養地として発展してきた住宅都市である。

しかしながら本区域の良好な環境も宅地開発等により、徐々に変化しつつあり、また、都市施設の整備も立ち遅れている状況にあることから、今後とも特色ある保養と住宅の街として発展していくためには、乱開発を抑制し、良好な自然環境を保全しつつ、都市施設の質的充実を計画的に実施し、住宅都市としての機能を一層高める必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域においては、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、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 既成市街地

良好な保養地及び住宅地として緑豊かな恵まれた自然を保全しつつ、低密度の良好な居住環境の形成に努めるとともに、公共施設等の整備を推進し居住環境の改善を図る。

イ 市街化進行地域

道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れており、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る。

ウ 新市街地

今後住宅地として整備が見込まれる新市街地については、地区計画等の活用により、周辺の土地利用や都市施設計画と整合が図られた市街地の形成を誘導する。

(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 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、首都圏内に位置する良好な住宅地として発展を続け、近年には開発の波が市街地外縁部の丘陵にまで押し寄せてきている。一方、住民には緑豊かな生活空間への要望があるとともに、自然とふれあうことのできる場の要望も増大している。

こうした状況のもと、本区域では、次の3つの方針を基本とし、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、本区域の自然や景観の特徴を尊重しながら、公園や緑地を適切に確保し、住民とともに緑豊かなまちづくりの推進を図る。

また、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模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、適切に配置する。

ア 自然と共生する都市の形成

三浦半島の骨格的な緑、丘陵地の豊かな自然や海沿いのクロマツと岩礁、砂浜が織りなす風景、森戸川上流域や下山川流域の豊かな自然等の保全を進め、自然と共生するにふさわしい環境を確保し活用する。

イ 緑豊かなまちなみをつくる

住宅地が主体となる市街地では、安全で快適な環境を形成する観点から、防災や景観などに配慮した公園等の整備を進めるとともに、建物など周囲の景観と調和した目に映る緑の多い風格ある町並みを形成する。

ウ みんなで緑をつくり育てる

本区域の自然と緑の魅力への理解を深め、住民1人ひとりが緑豊かなまちづくりに参加できるように普及啓発を図るとともに、住民との協力・連携を図り、みんなで自然を守り緑を育てる機運をつくる。

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) 森戸川上流域や下山川流域に広がる近郊緑地保全区域のまとまりのある緑地を、三浦半島の骨格的緑地として保全する。

(イ) 多様な生き物を育む森戸川や下山川を、山の緑と海とを結ぶ緑地として保全する。

(ウ) 市街地を取り囲む市街地西側の砂浜海岸、岩礁地帯、マツ林で構成される海岸緑地、市街地北部の五ツ合から市街地東部の仙元山、滝ノ上、日影山及び市街地南部に至る常緑樹林の斜面緑地、市街地中央の三ヶ岡地区を緑豊かな景観や良好な自然環境を構成する緑地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 平常時には身近なレクリエーションの場や緑豊かな街並みを構成し、災害時には避難所として機能する市街地内部に点在する公園や緑地、公共施設等を、市街地内部の拠点的緑地として配置し、確保する。

(イ) 市街地内の主要な緑地を結び、沿道の緑と一体となった散歩道は、本区域の緑豊かな街並みを印象づけるとともに住民の健康増進にも寄与し、災害時には避難路として機能する緑のネットワーク軸として配置し、沿道の緑の確保に努める。また、既存のハイキングコース等を活かし、自然とのふれあい、レクリエーションの場として利活用を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 市街地を取り囲む樹林地については、自然災害を防止する緑地として配置し、適切な維持管理や土砂災害対策等により保全する。
- (イ) 災害時において一時的避難地となり得る身近な住区基幹公園等は、市街地の防災機能を高め安全で快適なまちづくりを進めるため、適正に配置するとともに、防災や景観に配慮した整備を行う。また、避難場所となる施設では、火災の遅延機能を高めるために耐火性の高い樹木を植栽に努めるとともに、倒壊の危険性のない防災面で有効な生け垣の設置に努める。
- (ウ) 海岸沿いの公園や施設内に残るクロマツ等の海岸林は、飛砂防備や防風・防潮等の効果がある緑地として配置し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 棚田などの田畑や民家が点在する里地・里山の農村景観は、地域の歴史と風土の中で育まれた葉山らしい風景であることから、緑地として配置し、確保するとともに地域住民やNPO、地権者等の連携により維持管理に努める。
- (イ) 市街地においては、開発規模に応じて既存樹木等の保全や緑地又は植栽地の確保や沿道の緑化と一体となった道路の緑化を進め、緑地として配置することで、緑豊かな都市環境の形成を誘導する。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 水と緑のネットワークの形成
森戸川、下山川等の河川は、多様な生物相を育む重要な場であることから、緑地として配置し、公共下水道の整備など一層の水質浄化に努めるとともに、河川や砂防の改修等は、生態系や地域の良好な景観への配慮や低水域に人が立ち入れる親水護岸の整備等に努める。
既存のハイキングコース等を緑地として配置し、本区域を散策しながら特色ある緑や街並みが楽しめる緑の散歩道による緑のネットワークを形成する。

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) 近郊緑地特別保全地区
風致及び景観が優れ、良好な自然環境を有する三ヶ岡山近郊緑地特別保全地区を引き続き保全する。
また、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及び下山口地区の丘陵地については、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) 風致地区
緑豊かで風格ある市街地の環境を保全するため、一色風致地区を配置する。また、里山の景観を維持するため、大楠山風致地区を配置する。
- (ウ) 特別緑地保全地区
日影山(一色台)及び五ツ合の緑地について、自然環境や景観を保全する観点から、特別緑地保全地区の指定の検討を進める。

イ 農地の保全と活用

市街化区域内の農地については、市街地にうるおいを与える貴重なオープンスペースとして保全に努めるものとし、都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

児童遊園や公園又は緑地として供する公共空地のうち、主要なものは街区公園として計画の具体化を図るとともに、その他の公園は街区公園を補完する公共施設緑地として配置する。美しく風格ある街並みの形成や災害時における避難所としての利用等に寄与する 3・3・1 葉山公園は、近隣公園として配置する。

(イ) 都市基幹公園

住民の総合的なレクリエーションの場である 5・5・1 南郷上ノ山公園は、総合公園として配置する。

(ウ) 特殊公園

葉山御用邸や 3・3・1 葉山公園等と一体となり葉山らしい海辺の景観を構成している 7・3・1 しおさい公園は、風致公園として配置する。

(エ) 都市林

野生動植物の保護を目的として、三ヶ岡山の樹林地は都市林として配置する。

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、都市計画区域内の約 70% (約 1,198ha) を、風致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 近郊緑地特別保全地区	二子山地区
公園緑地等 総合公園	5・5・1 南郷上ノ山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積

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。

近郊緑地特別保全地区	523ha
風致地区	407ha
特別緑地保全地区	34ha
住区基幹公園	2ha
都市基幹公園	28ha
特殊公園	2ha

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ができる、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を可能と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、都市防災に係る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

都市の不燃化と延焼の拡大防止を図るため、主要な幹線道路の沿道については準防火地域に指定するとともに、建築物が密集している市街地についても防火及び準防火地域の指定を検討する。また、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。

さらに、木造建築が密集し、かつ、延焼危険度が高いと思われる地区において、地区計画の導入等によって、地区内の建築物の共同化・不燃化と都市計画道路の整備を促進するとともに、小公園、プレイロット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めざす。

なお、市街化区域内の樹林地等については、延焼の拡大防止の機能を向上させるためにも、重要性の高い樹林地等の保全をめざす。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐため、あるいは最小限とするため、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。

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・避難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とともに、これらの地区が多く存在する地域では、延焼を遮断する効果を持つ、緑地、道路等を重点整備する。

さらに、地震の際、避難しようすをみるところを「一時避難場所」として地域ごとの避難の容易性や安全性を考慮し、選定しておくとともに、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って、震災に強い都市構造の形成をめざす。

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

大地震等で津波による二次災害が予想される地域から住民を避難させるとともに、被災者を一時的に収容・保護する場所や避難路を示し、住民の安全を確保する。また、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、平常時から津波防災意識の啓発に努めるとともに、漁港における船舶に係る津波対策及び航路障害物の流出防止対策、沿岸部の状況に応じた津波対策を防災関係機関と実施する。

避難対象地域から避難目標地点への避難が遅れた避難者が緊急に避難するために、町は一時避難ビルを指定する。屋外における津波に関する情報の充実としては、津波情報看板の設置や標高の表示の取組など、津波に関する情報の充実や、避難の方向を示した看板などの設置を検討する。

町沿岸域の埋め立て護岸等については、建設年次の古い施設を対象に老朽度、天端高の点検及び耐震性診断を進めるとともに、堤体の安全性、津波への有効性について問題がある施設については改修、補修、補強等の措置を、国・県と協力の下、計画的に実施する。また、建築年度の古い河川護岸等の点検を実施し、改修・補修・補強・かさあげ等、必要な対策を計画的に実施する。

津波対策の対象地域は町域沿岸全域とするが、住家に浸水が予測されるなど、避難対策を優先して行う必要がある区域として、「津波重点対策地域」を検討していく。

また、沿岸部にいる観光客の避難を迅速に行うために電子掲示板の設置を検討するほか、避難方法等の看板の設置や沿岸部に立地する堅牢な民間施設に対し、津波避難ビルの指定協力を要請する。

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。

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。

葉山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

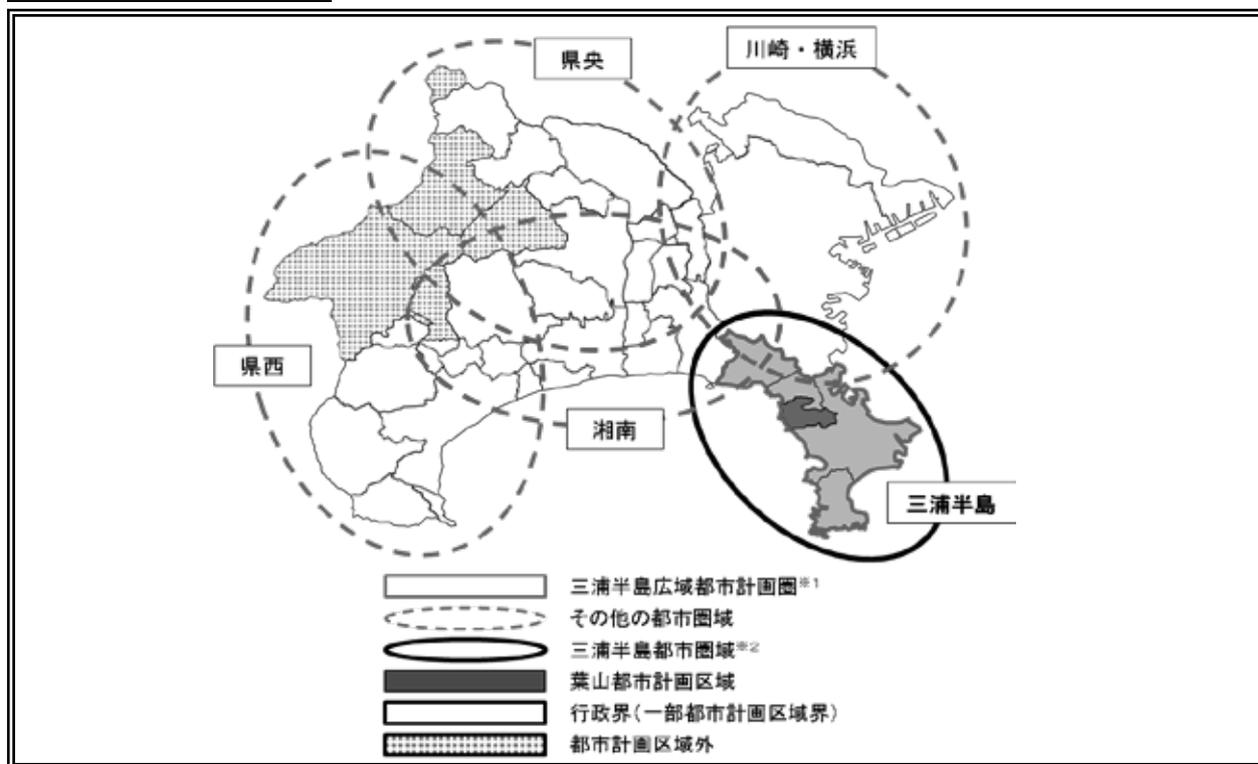
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

葉山都市計画区域は、葉山町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)

(新)

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)

(新)

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。

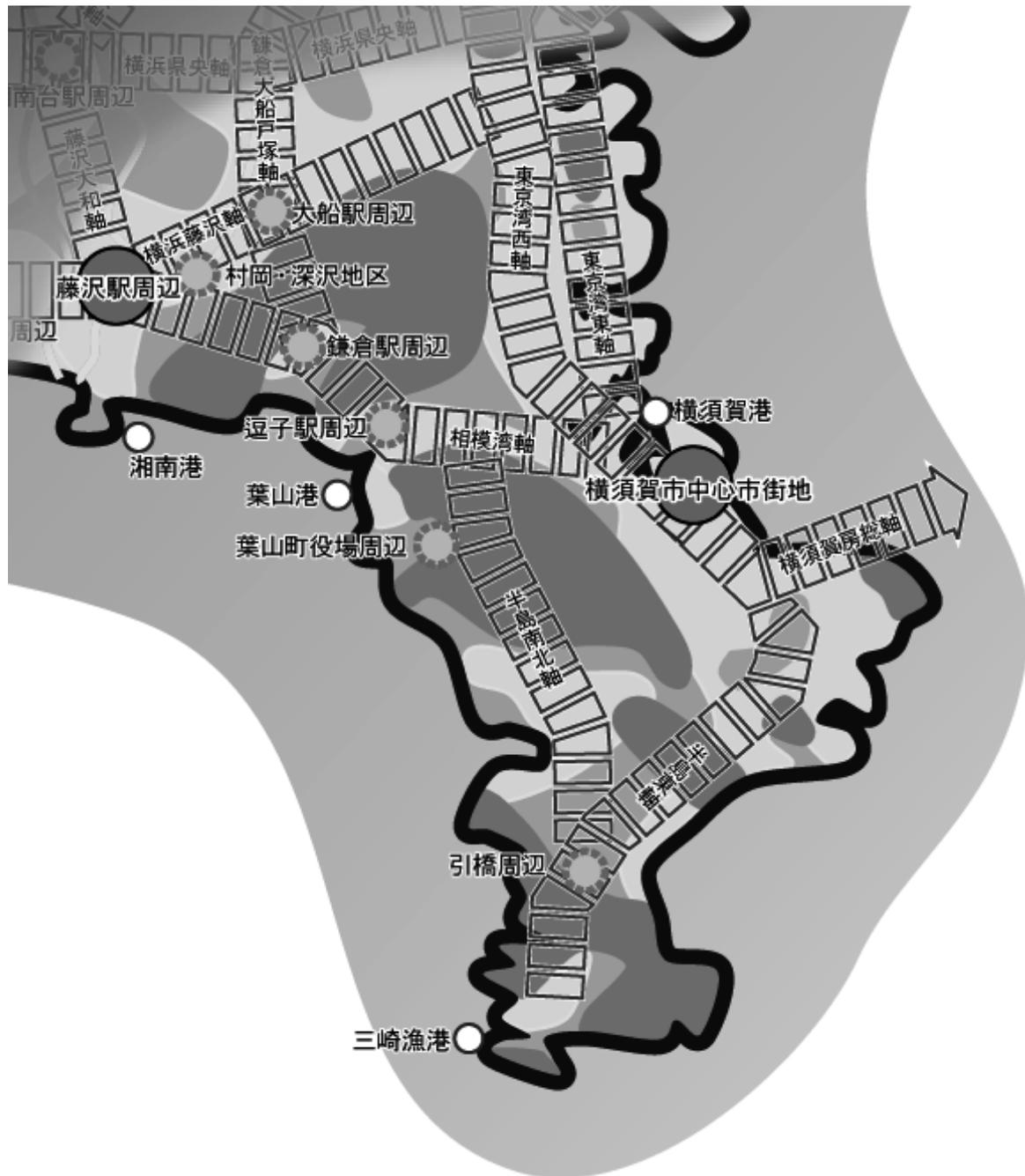
(イ) 半島のツーリズムを生かした広域的な観光の回遊性の創出を図るため、湘南など相模湾岸地域との交流連携や東京、川崎・横浜との連絡性を強化する「相模湾軸」を構成する「JR横須賀線」の輸送計画の改善などに取り組む。また、房総半島との交流連携を図るため、「横須賀房総軸」を構成する「東京湾口道路」の計画を進める。

(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)

(新)

第2章 葉山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、次のとおり葉山町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
葉山都市計画区域	葉山町	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、都市計画の基本方針として定めた「葉山町都市計画マスタープラン」における基本理念である「人と自然が輝く 葉山」のもとに、次の目標に基づくものとする。

- ① 安全・快適に、安心して生活できるまち
- ② 活発な交流ができるまち
- ③ 自然を守り、活かすまち

(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 海岸地域は、「海の魅力を取り込んだ、活気とうるおいと風格がある地域づくり」を目標とし、葉山町の都市環境の大きな魅力である「海」の存在と「御用邸がある地域としての風格」を都市環境に活かし、町民をはじめ、各地から地域を訪れる人達が楽しく集える都市環境を形成するとともに、快適に住むことができる地域づくりをめざす。
- ② 山手地域は、「美しい四季の彩りの中で、健康と文化を育む地域づくり」を目標とし、自然の緑や河川のうるおいを大切にされた都市整備を進めるとともに、市街地の中にも緑とうるおいのある健康的な都市環境を育て、町民の生き活きとした都市生活を支える地域づくりをめざす。
- ③ 緑陰地域は、「自然を活かし、自然に活かされた快適な都市環境がある地域づくり」を目標とし、良好な農地、山林等の保全を図ると同時に、恵まれた緑の環境を活かした住宅地の整備を図る。都市施設の整備においては、自然環境の保全に留意し、自然を活かした都市環境の形成をめざすとともに、うるおいのある市街地整備によって、自然とまちが響き合い、相互の魅力を高めあうことができる地域づくりをめざす。

(旧)

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、都市計画の基本方針として定めた「葉山町都市計画マスタープラン」における基本理念である「人と自然が輝く 葉山」のもとに、次の目標に基づくものとする。

- ① 安全・快適に、安心して生活できるまち
- ② 活発な交流ができるまち
- ③ 自然を守り、活かすまち

(2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり葉山町の全域である。

区分	市町名	範囲
葉山都市計画区域	葉山町	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

ア 海岸地域は、「海の魅力を取り込んだ、活気とうるおいと風格がある地域づくり」を目標とし、葉山町の都市環境の大きな魅力である「海」の存在と「御用邸がある地域としての風格」を都市環境に活かし、町民をはじめ、各地から地域を訪れる人達が楽しく集える都市環境を形成するとともに、快適に住むことができる地域づくりをめざす。

イ 山手地域は、「美しい四季の彩りの中で、健康と文化を育む地域づくり」を目標とし、自然の緑や河川のうるおいを大切にされた都市整備を進めるとともに、市街地の中にも緑とうるおいのある健康的な都市環境を育て、町民の生き生きとした都市生活を支える地域づくりをめざす。

ウ 緑陰地域は、「自然を活かし、自然に活かされた快適な都市環境がある地域づくり」を目標とし、良好な農地、山林等の保全を図ると同時に、恵まれた緑の環境を活かした住宅地の整備を図る。都市施設の整備においては、自然環境の保全に留意し、自然を活かした都市環境の形成をめざすとともに、うるおいのある市街地整備によって、自然とまちが響き合い、相互の魅力を高めあうことができる地域づくりをめざす。

(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。

(新)

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 33 千人	<u>おおむね 32 千人</u>
市街化区域内人口	約 29 千人	<u>おおむね 28.5 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	5 億円
卸小売販売額		<u>おおむね 248 億円</u>	<u>おおむね 253 億円</u>
就業構造	第一次産業	<u>0.2 千人</u> (1.4%)	<u>おおむね 0.1 千人</u> (0.7%)
	第二次産業	<u>2.2 千人</u> (15.8%)	<u>おおむね 1.8 千人</u> (12.9%)
	第三次産業	<u>11.5 千人</u> (82.7%)	<u>おおむね 12.1 千人</u> (86.4%)

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。

(旧)

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。

区分	年次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口	<u>30 千人</u>	<u>おおむね 31 千人</u>
市街化区域内人口	<u>26 千人</u>	<u>おおむね 27 千人</u>	

(注) 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。

区分	年次	平成 12 年	平成 27 年
	生産規模	工業出荷額	<u>11 億円</u>
卸小売販売額		<u>259 億円</u>	<u>おおむね 293 億円</u>
就業構造	第一次産業	<u>0.1 千人</u> <u>(1.0%)</u>	<u>おおむね 0.1 千人</u> <u>(0.9%)</u>
	第二次産業	<u>2.8 千人</u> <u>(20.1%)</u>	<u>おおむね 2.6 千人</u> <u>(17.6%)</u>
	第三次産業	<u>11.1 千人</u> <u>(78.9%)</u>	<u>おおむね 11.9 千人</u> <u>(81.5%)</u>

(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	<u>平成 37 年</u>
市街化区域面積	おおむね 513ha

(旧)

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 513ha

(新)

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 業務地

町役場周辺地区は、本区域の中心業務地として、公共公益的な施設・場所の整備・充実を図るものとする。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)の既存商業地区は、本区域の中心的商業地として、良好な住環境形成を基本としつつ、商業・業務・サービス施設等の集積を図る。

ウ 住宅地

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は、低密度な優良住宅地を形成しているので、その環境の保全と維持改善に努め、今後も住宅地として維持する。

主要な幹線道路の沿道地区は、都市防災機能と良好な住環境形成に配慮しつつ、商業・業務・サービス施設等の立地を含む住宅地の形成を維持する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 業務地

堀内地区に位置する業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)沿道に位置する既存商業地については、土地の中密度利用を図る。

ウ 住宅地

下山口地区、一色地区、堀内地区及び長柄地区の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として土地の低密度利用を図る。

土地の中密度利用が図られている住宅地については、必要に応じて地区計画の導入や地域地区の見直しにより、地区の特性を活かした適切な密度での土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「人と自然が輝く 葉山」をめざ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。

ア 良好住宅地の保全と景観形成

地域住民の主体的な取組によって、良好住宅地としての住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地の形成を推進する。

イ 自然環境と調和した住宅地開発の誘導

自然環境との調和・防災性能の確保等に配慮した適正な住宅地開発の誘導に努める。

ウ 都市基盤が未整備で高密度な住宅地における住環境の推進

狭隘道路の拡幅や、木造住宅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図るとともに、まちの魅力づくりとあわせた住環境整備を推進する。

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 業務地

堀内字戸根山地区は、本区域の中心業務地として、公共公益的な施設・場所の整備・充実に
図るものとする。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)の既存商業地区は、本区域の中心的商業地として、良好な住環境形成
を基本としつつ、商業・業務・サービス施設等の集積を図る。

ウ 住宅地

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は、低密度な優良住宅地を形成しているので、その環
境の保全と維持改善に努め、今後も住宅地として維持する。

主要な幹線道路の沿道地区は、都市防災機能と良好な住環境形成に配慮しつつ、商業・業務・
サービス施設等の立地を含む住宅地の形成を維持する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 業務地

堀内地区に位置する業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)沿道に位置する既存商業地については、土地の中密度利用を図る。

ウ 住宅地

下山口地区、一色地区、堀内地区及び長柄地区の住宅地については、低層住宅を中心とした
住宅地として土地の低密度利用を図る。

土地の中密度利用が図られている住宅地については、必要に応じて地区計画の導入や地域地
区の見直しにより、地区の特性を活かした適切な密度での土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「人と自然が輝く 葉山」をめざ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。

ア 良好住宅地の保全と景観形成

地域住民の主体的な取り組みによって、良好住宅地としての住環境や景観を積極的に保全し、
より良好な住宅地の形成を推進する。

イ 自然環境と調和した住宅地開発の誘導

自然環境との調和・防災性能の確保等に配慮した適正な住宅地開発の誘導に努める。

ウ 都市基盤が未整備で高密度な住宅地における住環境の推進

狭隘道路の拡幅や、木造住宅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
総合的環境整備を図るとともに、まちの魅力づくりとあわせた住環境整備を推進する。

(新)

エ 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

堀内・一色地区を中心に、近年敷地の細分化や住宅の増改築等によって住環境の悪化が徐々に進行しているため、地区計画等の活用により良好な住宅地形成を誘導する。

高齢者・障害者が安心して住み続けられるようにケア・サービス等の福祉政策と連携した住宅供給を推進する。

オ 既成市街地の更新、整備に関する方針

既成市街地を中心に、中高層住宅の開発が進行しているため、地域の実情に応じ、高度地区等の活用により住宅建設の適正な誘導を図るとともに、住環境が悪化しないよう地区計画等の活用により敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を誘導する。

カ 新住宅市街地の開発に関する方針

一色・下山口地区、平松・日影地区を中心に斜面地、緑地等の新たな住宅地開発が進行しているため、緑地、斜面地等の保全を基本としつつ、地区計画等の活用により敷地の細分化、非住宅用地との無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を誘導する。

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

良好な住環境を形成するために、高度地区等の活用により居住環境に影響を及ぼす土地の適切な誘導を図る。

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。

既に低層な土地利用が図られている地区については、地域の特性を活かした適切な土地利用の誘導を図る観点から、必要に応じて地域地区の見直しにより住環境の保全を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

密集市街地や道路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区については、地区計画の活用等により、敷地の細分化の防止や基盤施設整備を推進し居住環境の改善を図る。

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画・建築協定の活用等により良好な住環境の維持保全を図る。

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、農地等については、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する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

斜面緑地等については、周辺の市街地の環境を保全するため都市緑地の指定等によりその保全を図る。

(旧)

エ 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

堀内・一色地区を中心に、近年敷地の細分化や住宅の増改築等によって住環境の悪化が徐々に進行しているため、地区計画等の活用により良好な住宅地形成を誘導する。

高齢者・障害者が安心して住み続けられるようにケア・サービス等の福祉政策と連携した住宅供給を推進する。

オ 既成市街地の更新、整備に関する方針

既成市街地を中心に、中高層住宅の開発が進行しているため、地域の実情に応じ、高度地区等の活用により住宅建設の適正な誘導を図るとともに、住環境が悪化しないよう地区計画等の活用により敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を誘導する。

カ 新住宅市街地の開発に関する方針

一色・下山口地区、平松・日影地区を中心に斜面地、緑地等の新たな住宅地開発が進行しているため、緑地、斜面地等の保全を基本としつつ、地区計画等の活用により敷地の細分化、非住宅用地との無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を誘導する。

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

良好な住環境を形成するために、高度地区等の活用により居住環境に影響を及ぼす土地の適切な誘導を図る。

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。

既に低層な土地利用が図られている地区については、地域の特性を活かした適切な土地利用の誘導を図る観点から、必要に応じて地域地区の見直しにより住環境の保全を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

密集市街地や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、地区計画の活用等により、敷地の細分化の防止や基盤施設整備を推進し居住環境の改善を図る。

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画・建築協定の活用等により良好な住環境の維持保全を図る。

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、農地等については、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する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

斜面緑地等については、周辺の市街地の環境を保全するため都市緑地の指定等によりその保全を図る。

(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

本区域の東部における既存農地のうち、集团的農用地として利用が可能な地区については、整備保全を図る。

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

滝の上地区周辺等地すべり防止区域として指定されている区域は、開発不適地として今後とも保全する。

また、本区域の河川について、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

近郊緑地特別保全地区に指定されている三ヶ岡山をはじめ近郊緑地保全区域に指定されている地区及び風致地区並びに良好な海岸線については、広域的な環境形成上の見地からその保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図るため地区計画の策定に努める。なお、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。

(旧)

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

本区域の東部における既存農地のうち、集团的農用地として利用が可能な地区については、整備保全を図る。

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

滝の上地区周辺等地すべり防止区域として指定されている区域は、開発不適地として今後とも保全する。

また、本区域の河川について、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

近郊緑地特別保全地区に指定されている三ヶ岡山をはじめ近郊緑地保全区域に指定されている地区及び風致地区並びに良好な海岸線については、広域的な環境形成上の見地からその保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図るため地区計画の策定に努める。なお、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。

(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

本区域における主要な交通体系としては、国道 134 号、県道 27 号(横須賀葉山)、県道 207 号(森戸海岸)、県道 217 号(逗子葉山横須賀)、県道 311 号(鎌倉葉山)等を骨格とする道路網や、これらの道路網を利用したバス路線網により構成されており、現在の交通手段別の利用状況としては自家用車による道路利用がもっとも多く、次いでバスの利用が多い。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、三浦半島西岸の隣接市を連絡する通過交通が多い。また、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過している。

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 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。

イ 交通需要に対しては、既成道路機能の強化と道路網としての体系化を図り、長期的な視点に立った計画的な整備を検討する。

ウ 良好な自然環境が整えられている沿道の市街地を保全するため、特に交通管理にも十分配慮した交通施設の整備を行う。

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 生活道路系の交通施設との体系化を図るため、補助幹線道路の整備についても積極的に推進する。

カ 都市計画道路については、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

本区域の道路については、区域外からの広域的交通需要や、区域内に集中発生する交通需要に対し、交通を円滑に処理し、都市機能集積を進めるため、自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路等からなる体系的なネットワークの構成を図る。

このため、自動車専用道路については、1・3・1 東京湾岸道路(横浜横須賀道路)等を配置する。また、主要幹線道路については、3・4・1 上山口下山口線(三浦半島中央道路)、3・6・1 国道 134 号線、3・6・2 野比葉山線、3・6・10 長柄上山口線(三浦半島中央道路)、県道 27 号(横須賀葉山)及び県道 311 号(鎌倉葉山)を配置し、幹線道路については、3・6・3 葉山亀井戸橋線及び県道 207 号(森戸海岸)を配置する。

(旧)

(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

本区域における主要な交通体系としては、国道 134 号、県道 27 号(横須賀葉山)、県道 207 号(森戸海岸)、県道 217 号(逗子葉山横須賀)、県道 311 号(鎌倉葉山)等を骨格とする道路網や、これらの道路網を利用したバス路線網により構成されており、現在の交通手段別の利用状況としては自家用車による道路利用がもっとも多く、次いでバスの利用が多い。

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。

また本区域は、三浦半島西岸の隣接市を連絡する通過交通が多く、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過している。

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、既成道路機能の強化と道路網としての体系化を図り、長期的な視点に立った計画的な整備を検討する。

(イ) 良好な自然環境が整えられている沿道の市街地を保全するため、特に交通管理にも十分配慮した交通施設の整備を行う。

(ウ) 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。

(エ) 生活道路系の交通施設との体系化を図るため、補助幹線道路の整備についても積極的に推進する。

(オ) 都市計画道路については、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 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ 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

本区域の道路については、区域外からの広域的交通需要や、区域内に集中発生する交通需要の増大に伴い、市街地周辺部での交通混雑が著しいため、交通を円滑に処理し、都市機能集積を進めるため、自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路等からなる体系的なネットワークの構成を図る。

このため、自動車専用道路については、1・3・1 東京湾岸道路(横浜横須賀道路)等を配置する。また、主要幹線道路については、3・6・1 国道 134 号線、3・6・2 野比葉山線、3・6・10 長柄上山口線(三浦半島中央道路)、県道 27 号(横須賀葉山)、県道 217 号(逗子葉山横須賀)及び県道 311 号(鎌倉葉山)を配置し、幹線道路については、3・6・3 葉山亀井戸橋線及び県道 207 号(森戸海岸)等を配置する。

補助幹線道路等については、上記道路を骨格として適切に配置する。

(新)

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・10 長柄上山口線(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。

(旧)

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。

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	<u>3・6・1 国道 134 号線</u>
	3・6・10 長柄上山口線(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。

また、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。

イ 河川

二級河川森戸川、下山川等については、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

二級河川森戸川、下山川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進める。

(旧)

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定方針

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。

また、河川については、都市の安全性の向上を図るため、河川整備等により治水機能の向上を図るとともに、流域の流出抑制対策とあわせ整備を行うものとする。

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。

(イ) 河川

二級河川森戸川等については、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。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量に対処するため、二級河川森戸川、下山川等については、河川の整備計画に基づき整備を進めるとともに、治水対策上必要な防災調整池の設置等の流出抑制対策を行うものとする。

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、次のとおりとする。

ア 下水道

公共下水道については、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進める。

イ 河川

二級河川森戸川、下山川等については、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。

なお、今後の人口動向を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上をはかるために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理の近隣自治体等とのパートナーシップを視野に入れながら、ごみ処理施設の配置を検討する。

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

現状の処理の効率化及びごみの減量・資源化に資するための施設整備の検討を行う。

(旧)

(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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ、長期的展望に立ち、次の施設について整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

近隣市との広域連携によるごみ処理計画に基づき、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 ごみ処理施設

広域連携によるごみ処理計画に基づき、ごみ処理施設の整備を図る。

(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

本区域は良好な住宅地であり、また、海浜レクリエーションを目的とした別荘等が立地し、葉山御用邸もある特色ある保養地として発展してきた住宅都市である。

しかしながら本区域の良好な環境も宅地開発等により、徐々に変化しつつあり、また、都市施設の整備も立ち遅れている状況にあることから、今後とも特色ある保養と住宅の街として発展していくためには、乱開発を抑制し、良好な自然環境を保全しつつ、都市施設の質的充実を計画的に実施し、住宅都市としての機能を一層高める必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域においては、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、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 既成市街地

良好な保養地及び住宅地として緑豊かな恵まれた自然を保全しつつ、低密度の良好な居住環境の形成に努めるとともに、公共施設等の整備を推進し居住環境の改善を図る。

イ 市街化進行地域

道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れており、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る。

ウ 新市街地

今後住宅地として整備が見込まれる新市街地については、地区計画等の活用により、周辺の土地利用や都市施設計画と整合が図られた市街地の形成を誘導する。

(旧)

(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

本区域は良好な住宅地であり、また、海浜レクリエーションを目的とした別荘等が立地し、葉山御用邸もある特色ある保養地として発展してきた住宅都市である。

しかしながら本区域の良好な環境も宅地開発等により、徐々に変化しつつあり、また、都市施設の整備も立ち遅れている状況にあることから、今後とも特色ある保養と住宅の街として発展していくためには、乱開発を抑制し、良好な自然環境を保全しつつ、都市施設の質的充実を計画的に実施し、住宅都市としての機能を一層高める必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域においては、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、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 既成市街地

良好な保養地及び住宅地として緑豊かな恵まれた自然を保全しつつ、低密度の良好な居住環境の形成に努めるとともに、公共施設等の整備を推進し居住環境の改善を図る。

イ 市街化進行地域

道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れており、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る。

ウ 新市街地

今後住宅地として整備が見込まれる新市街地については、地区計画等の活用により、周辺の土地利用や都市施設計画と整合が図られた市街地の形成を誘導する。

(新)

(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、首都圏内に位置する良好な住宅地として発展を続け、近年には開発の波が市街地外縁部の丘陵にまで押し寄せてきている。一方、住民には緑豊かな生活空間への要望があるとともに、自然とふれあうことのできる場の要望も増大している。

こうした状況のもと、本区域では、次の3つの方針を基本とし、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、本区域の自然や景観の特徴を尊重しながら、公園や緑地を適切に確保し、住民とともに緑豊かなまちづくりの推進を図る。

また、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模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、適切に配置する。

ア 自然と共生する都市の形成

三浦半島の骨格的な緑、丘陵地の豊かな自然や海沿いのクロマツと岩礁、砂浜が織りなす風景、森戸川上流域や下山川流域の豊かな自然等の保全を進め、自然と共生するにふさわしい環境を確保し活用する。

イ 緑豊かなまちなみをつくる

住宅地が主体となる市街地では、安全で快適な環境を形成する観点から、防災や景観などに配慮した公園等の整備を進めるとともに、建物など周囲の景観と調和した目に映る緑の多い風格ある町並みを形成する。

ウ みんなで緑をつくり育てる

本区域の自然と緑の魅力への理解を深め、住民1人ひとりが緑豊かなまちづくりに参加できるよう普及啓発を図るとともに、住民との協力・連携を図り、みんなで自然を守り緑を育てる機運をつくる。

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) 森戸川上流域や下山川流域に広がる近郊緑地保全区域のまとまりのある緑地を、三浦半島の骨格的緑地として保全する。

(イ) 多様な生き物を育む森戸川や下山川を、山の緑と海とを結ぶ緑地として保全する。

(ウ) 市街地を取り囲む市街地西側の砂浜海岸、岩礁地帯、マツ林で構成される海岸緑地、市街地北部の五ツ合から市街地東部の仙元山、滝ノ上、日影山及び市街地南部に至る常緑樹林の斜面緑地、市街地中央の三ヶ岡地区を緑豊かな景観や良好な自然環境を構成する緑地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 平常時には身近なレクリエーションの場や緑豊かな街並みを構成し、災害時には避難所として機能する市街地内部に点在する公園や緑地、公共施設等を、市街地内部の拠点緑地として配置し、確保する。

(イ) 市街地内の主要な緑地を結び、沿道の緑と一体となった散歩道は、本区域の緑豊かな街並みを印象づけるとともに住民の健康増進にも寄与し、災害時には避難路として機能する緑のネットワーク軸として配置し、沿道の緑の確保に努める。また、既存のハイキングコース等を活かし、自然とのふれあい、レクリエーションの場として利活用を図る。

(旧)

(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、首都圏内に位置する良好な住宅地として発展を続け、近年には開発の波が市街地外縁部の丘陵にまで押し寄せてきている。一方、住民には緑豊かな生活空間への要望があるとともに、自然とふれあうことのできる場の要望も増大している。

こうした状況のもと、本区域では、次の3つの方針を基本とし、本区域の自然や景観の特徴を尊重しながら、公園や緑地を適切に確保し、住民とともに緑豊かなまちづくりの推進を図る。

(ア) 自然と共生する都市の形成

三浦半島の骨格的な緑、丘陵地の豊かな自然や海沿いのクロマツと岩礁、砂浜が織りなす風景、森戸川上流域や下山川流域の豊かな自然等の保全を進め、自然と共生するにふさわしい環境を確保し活用する。

(イ) 緑豊かなまちなみをつくる

住宅地が主体となる市街地では、安全で快適な環境を形成する観点から、防災や景観などに配慮した公園等の整備を進めるとともに、建物など周囲の景観と調和した目に映る緑の多い風格ある町並みを形成する。

(ウ) みんなで緑をつくり育てる

本区域の自然と緑の魅力への理解を深め、住民1人ひとりが緑豊かなまちづくりに参加できるように普及啓発を図るとともに、住民との協力・連携を図り、みんなで自然を守り緑を育てる機運をつくる。

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70.2%(約1,198ha)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 環境保全システムの配置方針

(ア) 森戸川上流域や下山川流域に広がる近郊緑地保全区域のまとまりのある緑地を、三浦半島の骨格的緑地として保全する。

(イ) 多様な生き物を育む森戸川や下山川を、山の緑と海とを結ぶ緑地として保全する。

(ウ) 市街地を取り囲む市街地西側の砂浜海岸、岩礁地帯、マツ林で構成される海岸緑地、市街地北部の五ツ合から市街地東部の仙元山、滝ノ上、日影山及び市街地南部に至る常緑樹林の斜面緑地、市街地中央の三ヶ岡地区を緑豊かな景観や良好な自然環境を構成する緑地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置方針

(ア) 平常時には身近なレクリエーションの場や緑豊かな街並みを構成し、災害時には避難所として機能する市街地内部に点在する公園や緑地、公共施設等を、市街地内部の拠点の緑地として配置し、確保する。

(イ) 市街地内の主要な緑地を結び、沿道の緑と一体となった散歩道は、本区域の緑豊かな街並みを印象づけるとともに住民の健康増進にも寄与し、災害時には避難路として機能する緑のネットワーク軸として配置し、沿道の緑の確保に努める。また、既存のハイキングコース等を活かし、自然とのふれあい、レクリエーションの場として利活用を図る。

(新)

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 市街地を取り囲む樹林地については、自然災害を防止する緑地として配置し、適切な維持管理や土砂災害対策等により保全する。
- (イ) 災害時において一時的避難地となり得る身近な住区基幹公園等は、市街地の防災機能を高め安全で快適なまちづくりを進めるため、適正に配置するとともに、防災や景観に配慮した整備を行う。また、避難場所となる施設では、火災の遅延機能を高めるために耐火性の高い樹木を植栽に努めるとともに、倒壊の危険性のない防災面で有効な生け垣の設置に努める。
- (ウ) 海岸沿いの公園や施設内に残るクロマツ等の海岸林は、飛砂防備や防風・防潮等の効果がある緑地として配置し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 棚田などの田畑や民家が点在する里地・里山の農村景観は、地域の歴史と風土の中で育まれた葉山らしい風景であることから、緑地として配置し、確保するとともに地域住民やNPO、地権者等の連携により維持管理に努める。
- (イ) 市街地においては、開発規模に応じて既存樹木等の保全や緑地又は植栽地の確保や沿道の緑化と一体となった道路の緑化を進め、緑地として配置することで、緑豊かな都市環境の形成を誘導する。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 水と緑のネットワークの形成
森戸川、下山川等の河川は、多様な生物相を育む重要な場であることから、緑地として配置し、公共下水道の整備など一層の水質浄化に努めるとともに、河川や砂防の改修等は、生態系や地域の良好な景観への配慮や低水域に人が立ち入れる親水護岸の整備等に努める。
既存のハイキングコース等を緑地として配置し、本区域を散策しながら特色ある緑や街並みが楽しめる緑の散歩道による緑のネットワークを形成する。

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) 近郊緑地特別保全地区
風致及び景観が優れ、良好な自然環境を有する三ヶ岡山近郊緑地特別保全地区を引き続き保全する。
また、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及び下山口地区の丘陵地については、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) 風致地区
緑豊かで風格ある市街地の環境を保全するため、一色風致地区を配置する。また、里山の景観を維持するため、大楠山風致地区を配置する。

(旧)

ウ 防災システムの配置方針

- (ア) 市街地を取り囲む樹林地については、自然災害を防止する緑地として配置し、適切な維持管理や土砂災害対策等により保全する。
- (イ) 災害時において一時的避難地となり得る身近な住区基幹公園等は、市街地の防災機能を高め安全で快適なまちづくりを進めるため、適正に配置するとともに、防災や景観に配慮した整備を行う。また、避難場所となる施設では、火災の遅延機能を高めるために耐火性の高い樹木を植栽に努めるとともに、倒壊の危険性のない防災面で有効な生け垣の設置に努める。
- (ウ) 海岸沿いの公園や施設内に残るクロマツ等の海岸林は、飛砂防備や防風・防潮等の効果がある緑地として配置し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置方針

- (ア) 棚田などの田畑や民家が点在する里地・里山の農村景観は、地域の歴史と風土の中で育まれた葉山らしい風景であることから、緑地として配置し、確保するとともに地域住民やNPO、地権者等の連携により維持管理に努める。
- (イ) 市街地においては、開発規模に応じて既存樹木等の保全や緑地又は植栽地の確保や沿道の緑化と一体となった道路の緑化を進め、緑地として配置することで、緑豊かな都市環境の形成を誘導する。

オ 地域の特性に応じた配置方針

- (ア) 水と緑のネットワークの形成
森戸川、下山川等の河川は、多様な生物相を育む重要な場であることから、緑地として配置し、公共下水道の整備など一層の水質浄化に努めるとともに、河川や砂防の改修等は、生態系や地域の良好な景観への配慮や低水域に人が立ち入れる親水護岸の整備等に努める。
既存のハイキングコース等を緑地として配置し、本区域を散策しながら特色ある緑や街並みが楽しめる緑の散歩道による緑のネットワークを形成する。

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) 近郊緑地特別保全地区
風致及び景観が優れ、良好な自然環境を有する三ヶ岡山近郊緑地特別保全地区を配置する。また、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及び下山口地区の丘陵地を近郊緑地特別保全地区として保全を図る。
- (イ) 風致地区
緑豊かで風格ある市街地の環境を保全するため、一色風致地区を配置する。また、里山の景観を維持するため、大楠山風致地区を配置する。

(新)

(ウ) 特別緑地保全地区

日影山(一色台)及び五ツ合の緑地について、自然環境や景観を保全する観点から、特別緑地保全地区の指定の検討を進める。

イ 農地の保全と活用

市街化区域内の農地については、市街地にうるおいを与える貴重なオープンスペースとして保全に努めるものとし、都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

児童遊園や公園又は緑地として供する公共空地のうち、主要なものは街区公園として計画の具体化を図るとともに、その他の公園は街区公園を補完する公共施設緑地として配置する。美しく風格ある街並みの形成や災害時における避難所としての利用等に寄与する3・3・1葉山公園は、近隣公園として配置する。

(イ) 都市基幹公園

住民の総合的なレクリエーションの場である5・5・1南郷上ノ山公園は、総合公園として配置する。

(ウ) 特殊公園

葉山御用邸や3・3・1葉山公園等と一体となり葉山らしい海辺の景観を構成している7・3・1しおさい公園は、風致公園として配置する。

(エ) 都市林

野生動植物の保護を目的として、三ヶ岡山の樹林地は都市林として配置する。

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、都市計画区域内の約 70%(約 1,198ha)を、風致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	
近郊緑地特別保全地区	二子山地区
公園緑地等	
総合公園	5・5・1 南郷上ノ山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

(旧)

(ウ) 特別緑地保全地区

日影山(一色台)及び五ツ合の緑地について、自然環境や景観を保全する観点から、特別緑地保全地区として保全を図る。

イ 農地の保全と活用

市街化区域内の農地については、市街地にうるおいを与える貴重なオープンスペースとして保全に努めるものとし、都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

児童遊園や公園又は緑地として供する公共空地のうち、主要なものは街区公園として計画の具体化を図るとともに、その他の公園は街区公園を補完する公共施設緑地として配置する。美しく風格ある街並みの形成や災害時における避難所としての利用等に寄与する葉山公園は、近隣公園として配置する。

(イ) 都市基幹公園

住民の総合的なレクリエーションの場である南郷上ノ山公園は、総合公園として配置する。

(ウ) 特殊公園

葉山御用邸や葉山公園等と一体となり葉山らしい海辺の景観を構成しているしおさい公園は、風致公園として配置する。

(エ) 都市林

野生動植物の保護を目的として、三ヶ岡山の樹林地は都市林として配置する。

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 近郊緑地特別保全地区	二子山地区
公園緑地等 総合公園	5・5・1 南郷上ノ山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備中及び供用する施設を含む。

(新)

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積

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。

近郊緑地特別保全地区	523ha
風致地区	407ha
特別緑地保全地区	34ha
住区基幹公園	2ha
都市基幹公園	28ha
特殊公園	2ha

(旧)

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。

近郊緑地特別保全地区	523ha
風致地区	407ha
特別緑地保全地区	34ha
住区基幹公園	2ha
都市基幹公園	28ha
特殊公園	2ha

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型都市整備の目標

環境と共生する都市づくりをめざし、「自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり」、「環境への負荷を低減する都市づくり」、「環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり」及び「地域アメニティを創出する都市づくり」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

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・創造に努める取り組み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り組みを推進するとともに、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

道路網の体系的整備や交差点の立体化等により、交通流の分散、誘導や円滑化を図るとともに、公共交通機関の整備等により自動車交通総量の抑制に努める。

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

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。

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り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。

(新)

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ができる、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を可能と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、都市防災に係る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

都市の不燃化と延焼の拡大防止を図るため、主要な幹線道路の沿道については準防火地域に指定するとともに、建築物が密集している市街地についても防火及び準防火地域の指定を検討する。また、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。

さらに、木造建築が密集し、かつ、延焼危険度が高いと思われる地区において、地区計画の導入等によって、地区内の建築物の共同化・不燃化と都市計画道路の整備を促進するとともに、小公園、プレイロット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めざす。

なお、市街化区域内の樹林地等については、延焼の拡大防止の機能を向上させるためにも、重要性の高い樹林地等の保全をめざす。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐため、あるいは最小限とするため、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。

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・避難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とともに、これらの地区が多く存在する地域では、延焼を遮断する効果を持つ、緑地、道路等を重点整備する。

さらに、地震の際、避難してようすをみるところを「一時避難場所」として地域ごとの避難の容易性や安全性を考慮し、選定しておくとともに、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って、震災に強い都市構造の形成をめざす。

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、地震予知連絡会が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ができる「災害に強い都市づくり」をめざして、ア 災害危険を軽減する都市空間の創造、イ 災害を防御し安全な避難を可能とする都市構造の創造、ウ 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・計画的な都市環境の創造を図るものとする。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化と延焼の拡大防止を図るため、主要な幹線道路の沿道については準防火地域に指定するとともに、建築物が密集している市街地についても防火及び準防火地域の指定を検討する。また、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。

さらに、木造建築が密集し、かつ、延焼危険度が高いと思われる地区において、地区計画の導入等によって、地区内の建築物の共同化・不燃化と都市計画道路の整備を促進するとともに、小公園、プレイロット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めざす。

なお、市街化区域内の樹林地等については、延焼の拡大防止の機能を向上させるためにも、重要性の高い樹林地等の保全をめざす。

イ 震災対策

地震による被害を未然に防ぐため、あるいは最小限とするため、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、地区内の地形地質の性状から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、津波、地滑りの可能性等を検討し、そ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、地滑り対策を推進する。

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・避難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とともに、これらの地区が多く存在する地域では、延焼を遮断する効果を持つ、緑地、道路等を重点整備する。

さらに、地震の際、避難してようすをみるところを「一時避難場所」として地域ごとの避難の容易性や安全性を考慮し、選定しておくとともに、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って、震災に強い都市構造の形成をめざす。

(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

大地震等で津波による二次災害が予想される地域から住民を避難させるとともに、被災者を一時的に収容・保護する場所や避難路を示し、住民の安全を確保する。また、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、平常時から津波防災意識の啓発に努めるとともに、漁港における船舶に係る津波対策及び航路障害物の流出防止対策、沿岸部の状況に応じた津波対策を防災関係機関と実施する。

避難対象地域から避難目標地点への避難が遅れた避難者が緊急に避難するために、町は一時避難ビルを指定する。屋外における津波に関する情報の充実としては、津波情報看板の設置や標高の表示の取組など、津波に関する情報の充実や、避難の方向を示した看板などの設置を検討する。

町沿岸域の埋め立て護岸等については、建設年次の古い施設を対象に老朽度、天端高の点検及び耐震性診断を進めるとともに、堤体の安全性、津波への有効性について問題がある施設については改修、補修、補強等の措置を、国・県と協力の下、計画的に実施する。また、建築年度の古い河川護岸等の点検を実施し、改修・補修・補強・かさあげ等、必要な対策を計画的に実施する。

津波対策の対象地域は町域沿岸全域とするが、住家に浸水が予測されるなど、避難対策を優先して行う必要がある区域として、「津波重点対策地域」を検討していく。

また、沿岸部にいる観光客の避難を迅速に行うために電子掲示板の設置を検討するほか、避難方法等の看板の設置や沿岸部に立地する堅牢な民間施設に対し、津波避難ビルの指定協力を要請する。

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。

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。

(旧)

ウ 浸水対策

本区域は、森戸川、下山川の2河川が主流をなし、いずれも二級河川及び砂防指定になっており改修が進められているが、今後も河川整備を促進し、水害の防止をめざす。また、高潮・津波予防に関しては、海岸線沿いでの一部の低地が直接高潮・津波の影響を受けやすい地形であるため、必要な部分に防潮対策を図り、災害を防止する。

議第 4327 号

葉山都市計画区域区分の変更

都計第 1 1 2 1 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

葉山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。

葉山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

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	33 千人	32 千人
市街化区域内人口	29 千人	28.5 千人
保 留 人 口	—	—

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。

長柄芳ヶ久保地区等は、計画図上の界線と公図上の界線の不整合の解消に伴い、区域界線を修正するものです。

葉山都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

葉山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

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	33 千人	32 千人
市街化区域内人口	29 千人	28.5 千人
保 留 人 口	—	—

(旧)

葉山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

区 分 \ 年 次	平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	30 千人	おおむね 31 千人
市街化区域内人口	26 千人	おおむね 27 千人
保 留 人 口	—	—

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	513ha	513ha	市 → 調 -ha 調 → 市 -ha
市街化調整区域	1,191ha	1,193ha	市 → 調 -ha △2.0ha 調 → 市 -ha (国土地理院精査 2.0ha)
都市計画区域	1,704ha	1,706ha	△2.0ha 国土地理院精査

議第 4328 号

葉山都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1 1 2 2 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

葉山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。

葉山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、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。

葉山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、相模湾に面した三浦半島の西北部に位置し、随所に樹林地を有するなど温暖で豊かな自然環境を有している。この良好な自然環境との調和に配慮するとともに、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように地域コミュニティの維持・活性化を図り、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、地区計画等の積極的な活用を努める。

(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

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は良好な低密度の住宅地として居住環境の維持に努めるものとする。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地

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の促進

老朽化した木造住宅が数多く存在している既成市街地では、住環境水準の向上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を図る。

③ 良好な居住環境の整備改善

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。

葉山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、相模湾に面した三浦半島の西北部に位置し、随所に樹林地を有するなど温暖で豊かな自然環境を有している。この良好な自然環境との調和に配慮するとともに、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように地域コミュニティの維持・活性化を図り、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、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

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は良好な低密度の住宅地として居住環境の維持に努めるものとする。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地

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の促進

老朽化した木造住宅が数多く存在している既成市街地では、住環境水準の向上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を図る。

③ 良好な居住環境の整備改善

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。

1 住宅市街地の開発整備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、相模湾に面した三浦半島の西北部に位置し、随所に樹林地を有するなど温暖で豊かな自然環境を有している。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、地区計画等の積極的な活用を努める。

(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

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は良好な低密度の住宅地として居住環境の維持に努めるものとする。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

ア 低・未利用地等を活用した住宅市街地

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の促進

老朽化した木造住宅が数多く存在している既成市街地では、住環境水準の向上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を図る。

③ 良好な居住環境の整備改善

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。

