

JR 東逗子駅前用地活用事業  
基本構想

令和5年3月

逗子市

# 目次

第1章 事業の目的及び検討の背景 .....	1
1. 事業の目的 .....	1
2. 検討の背景 .....	1
第2章 事業の基本方針 .....	3
1. 目指すべき方向 .....	3
2. 複合施設に求める機能・効果 .....	3
3. 持続可能な施設 ～脱炭素の実現に向けて～ .....	4
第3章 整備方針 .....	5
1. 整備の前提条件 .....	5
2. 集約・複合化する公共施設（機能） .....	6
3. 事業手法 .....	7
4. 事業スケジュール .....	7

# 第 1 章 事業の目的及び検討の背景

---

## 1. 事業の目的

---

総合計画の施策として位置づけている JR 東逗子駅前用地活用事業（以下「本事業」という。）は、逗子市土地開発公社が所有する JR 東逗子駅前の旧国鉄清算事業団用地（以下「事業予定地」という。）を有効活用して、公共施設を集約するとともに、逗子のまちづくりに求められる複合施設として整備することで、駅周辺の快適性、利便性の向上及び地域の活性化を図ることを目的とします。

## 2. 検討の背景

---

### （1）地域活性化への取り組み

事業予定地のある沼間地区の地域人口は、平成 16 年にピークを迎え、その後は減少が続き、市域の中でも人口減少と高齢化が進んでいます。

エリアの中心となる JR 東逗子駅前に、地域の人々が集い賑わう拠点施設を整備することで、まちの魅力を高め、地域の活性化につなげることが求められています。

### （2）公共施設を集約・複合化の必要性

今後更新時期を迎える昭和 40 年代半ばから昭和 60 年代にかけて整備された本市の公共施設について、厳しい財政状況が続く中、長期的な視点に立って公共施設の統廃合等を行うことにより、財政負担を軽減するとともに最適な配置を実現することが、本市の重要な課題となっています。

事業予定地は、JR 東逗子駅に隣接し交通の便が良い立地であることから、既存の公共施設を集約・複合化することを基本として整備する必要があります。

### (3) 事業予定地及び周辺の状況

事業予定地は、JR 東逗子駅に隣接して沼間 1 丁目 1485-5 に位置し、敷地面積は 1,821.47 平方メートル、逗子市土地開発公社が所有しています。

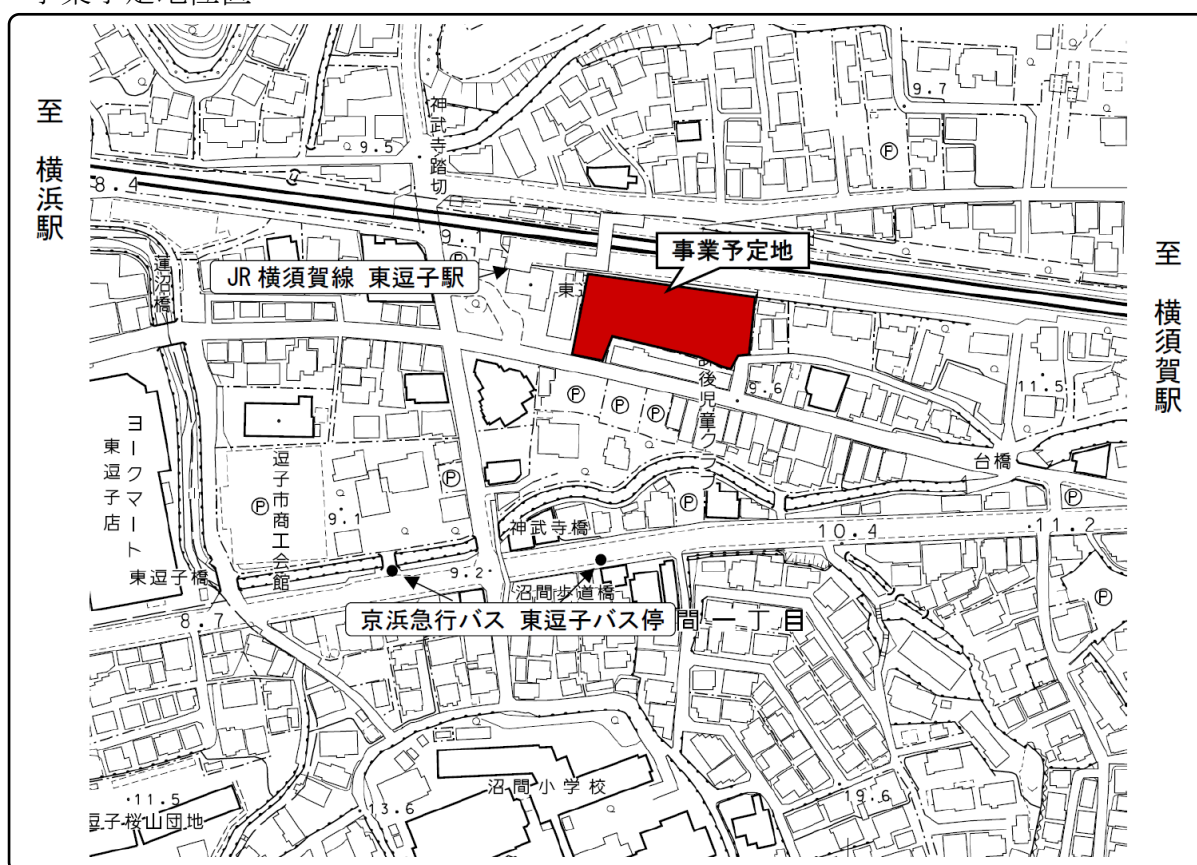
隣接する JR 横須賀線東逗子駅の 1 日平均乗車人数は 3,933 人（2020 年度：JR 東日本ホームページより）で、県道 24 号線をルートとして JR 横須賀線逗子駅から田浦駅（横須賀市）間を京浜急行バスが運行し、車で 5 分の距離に横浜横須賀道路の逗子 IC があります。

事業予定地の 1 km 圏内に、小学校、福社会館、沼間小学校区コミュニティセンター、郵便局、スーパーマーケットが立地し、事業予定地のある駅周辺には商店街があります。

現状の事業予定地は、沼間小学校区放課後児童クラブ等の敷地として活用されている他、年間 90 日程度、東逗子ふれあい広場として地域活動等に利用されています。

沼間小学校区放課後児童クラブは、令和 6 年度に沼間小学校の敷地内に移転することを計画しています。

事業予定地位置



## 第2章 事業の基本方針

---

### 1. 目指すべき方向

---

第1章に定める事業の目的を最大限に達成できるよう、次のことに留意します。

- ・市内に点在する公共施設を集約・複合化し、その相乗効果が最大化する施設とすることで、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現します。
- ・逗子のまちづくりに求められる施設については、将来を見据えてあり方を検討するとともに、複合施設としての相乗効果を可能な限り追求します。
- ・行政運営やまちづくりの持続可能性を高めるため、公共施設を集約し、重複する機能及び共用部の共通化による施設規模の縮減や施設管理の一元化等を実現することで長期的な財政負担の軽減を図るとともに、環境にやさしい施設を目指します。

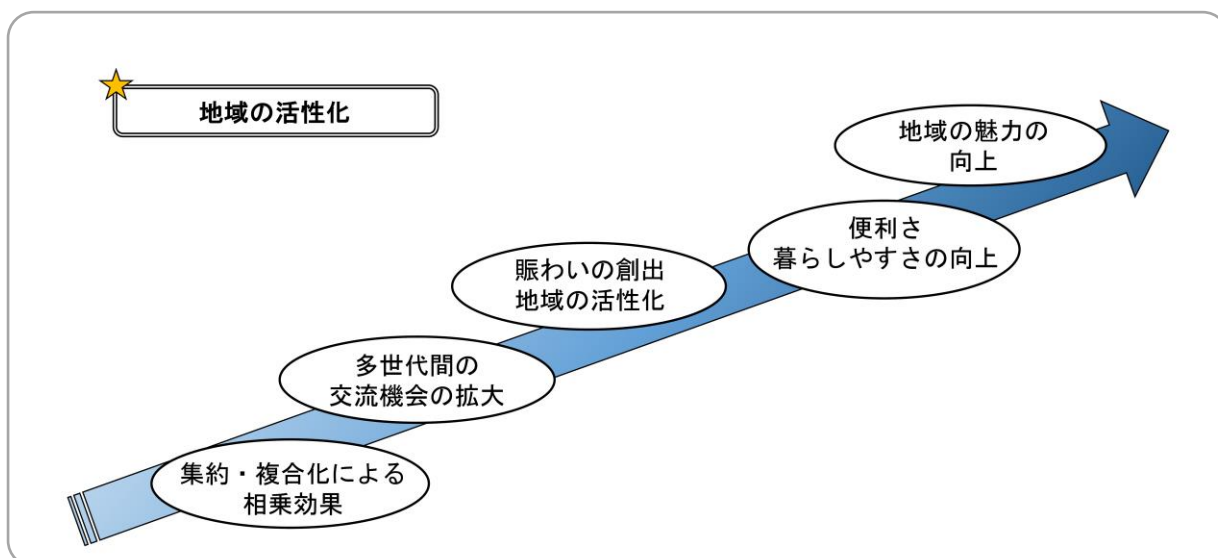
### 2. 複合施設に求める機能・効果

---

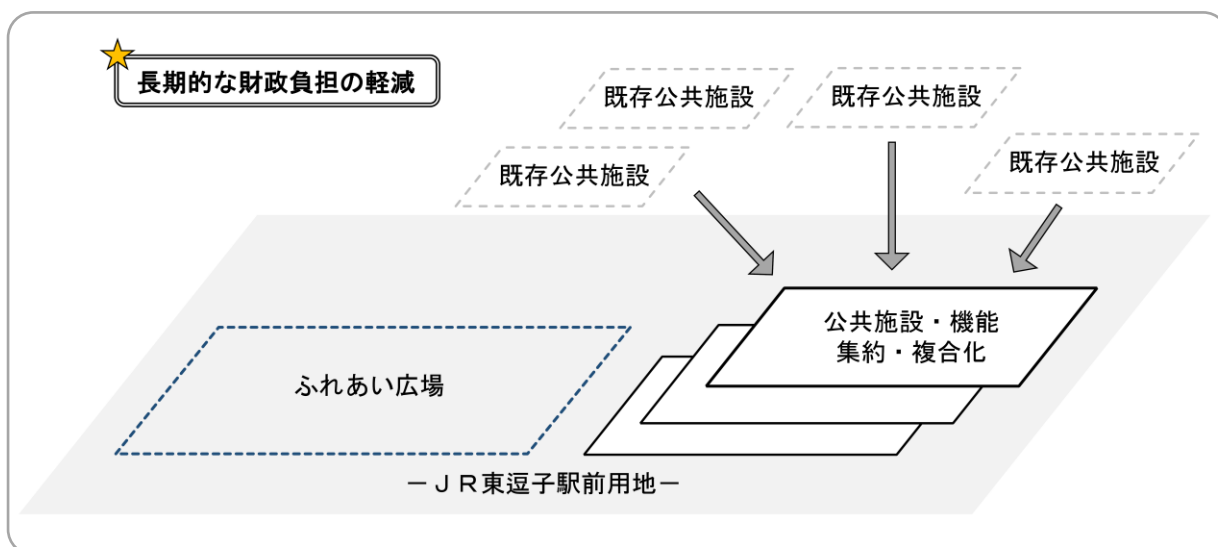
複合施設に求める機能・効果は次のとおりです。

- 賑わいの創出、地域の活性化  
地域のコミュニティや福祉の拠点となる施設や空間を整備し、人が集い賑わうことで、地域の活性化を図る。
- 便利さ、暮らしやすさの向上  
駅前という立地に整備することで、施設へのアクセスが容易になり、利用者の利便性や地域住民の暮らしやすさの向上を図る。
- 多世代間の交流機会の拡大  
ライフステージの様々な段階で利用される施設を集約することで、多世代の交流機会の拡大を図る。
- 集約・複合化による相乗効果  
異なる機能の施設を集約・複合化し、施設間の連携や複合的利用を図ることで、相乗効果を生み出す。
- 地域の魅力の向上  
駅前に地域の魅力を高める施設を整備することで、JR 東逗子駅利用者の居住エリア全体の魅力を高め、定住人口の維持・増加を促す。

## 事業イメージ



複合施設整備による  
機能・効果



### 3. 持続可能な施設 ～脱炭素の実現に向けて～

本市は 2022 年 1 月に「チャレンジ！逗子カーボンニュートラル 2050(ニーゼロゴーゼロ)」を宣言しています。

事業の実施にあたっては、宣言の実現を目指します。

## 第3章 整備方針

### 1. 整備の前提条件

土地の利用条件等

項目	内容
所在地	沼間1丁目 1485-5
敷地面積	1,821.47 平方メートル
地目	雑種地
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400% ただし、前面道路の幅員が12m未満（約6m）のため、建築基準法の規定により360%以下
防火・準防火地域	準防火地域
開発関係	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画法第29条の許可</li><li>・まちづくり条例、良好な都市環境をつくる条例及び景観条例に定める基準への適合と所要の手続き</li></ul>
その他	事業予定地の一部が、逗子市洪水ハザードマップの「内水による浸水想定区域」に指定されている

## 2. 集約・複合化する公共施設（機能）

複合施設に求める機能・効果との適合性や既存施設の老朽化の程度等から、下表の既存公共施設・機能の集約を図ります。

東逗子ふれあい広場として様々な用途で利用されている事業予定地の空地部分について、公共空間と一体的な空間を構成して多様な活動に利用できる広場として新たに整備します。

各施設の必要諸室の機能や必要面積等の整理、配置や動線については、令和5年度以降に策定する基本計画で検討します。

なお、移転を想定する沼間小学校区コミュニティセンターが災害対策本部の代替施設として指定されていることから、整備される複合施設を災害対策本部の代替施設として指定することを検討します。

施設（機能）名称		所在地
既存	・沼間小学校区コミュニティセンター ・図書館沼間分室	沼間 3-16-32
	・福社会館	桜山 5-32-1
	・子育て支援センター (ファミリー・サポート・センター)	桜山 1-5-42
	(東部地域包括支援センター)	池子字棧敷戸 1892-6 保健センター内
	(東逗子駅前公衆便所)	JR 東逗子駅に併設
新規	・広場	—
	(防災備蓄倉庫)	—



### 3. 事業手法

事業手法については、従来型事業手法とあわせて民間活力の活用も検討し、効果的で効率的な手法を選択します。

また、本事業が都市機能の再編という側面をもつことから、令和4年度、5年度に策定を予定している立地適正化計画に位置づけ、国の補助事業の活用も視野に入れて検討を進めます。

### 4. 事業スケジュール

年度	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度 (令和8年度)	2027年度 (令和9年度)
工程	基本構想					
	立地適正化計画への位置づけ					
		基本計画				
			補助事業申請			
			基本設計			
				実施設計		
					施工	
						供用

現時点でのスケジュール案であり、今後の検討状況によって変更となる可能性があります。

【 お問合せ先 】 逗子市 経営企画部企画課企画係  
〒249-8686 逗子市逗子5丁目2番16号  
電話 046-873-1111  
FAX 046-873-4520  
E-mail [kikaku@city.zushi.lg.jp](mailto:kikaku@city.zushi.lg.jp)