

逗子市都市計画マスタープラン (素案)

令和 5 年 7 月時点
逗 子 市

目次

第1章	計画策定にあたって.....	1
1-1	都市計画マスタープランとは.....	1
1-2	逗子市都市計画マスタープランの構成.....	2
1-3	逗子市都市計画マスタープラン策定の背景.....	3
第2章	逗子市の現状と都市づくりの主要課題.....	5
2-1	現状.....	5
2-2	都市づくりに関する市民意向.....	24
2-3	都市づくりの主要課題.....	27
2-4	都市づくりの視点.....	29
第3章	全体構想.....	31
3-1	将来都市像.....	31
3-2	都市づくりの目標.....	32
3-3	将来都市構造.....	33
3-4	分野別基本方針.....	36
第4章	地域別構想.....	49
4-1	地域区分の考え方.....	49
4-2	小坪地域まちづくり構想.....	50
4-3	逗子地域まちづくり構想.....	57
4-4	東逗子地域まちづくり構想.....	65
第5章	都市づくりの実現に向けて.....	73
5-1	都市づくりの担い手の考え方.....	73
5-2	都市づくりの手法・制度の活用.....	74
5-3	都市計画マスタープランの見直しの考え方.....	75

第1章 計画策定にあたって

1-1 都市計画マスタープランとは

(1) 都市計画マスタープランの法的位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が策定する都市計画の最も基本となる計画です。

(2) 都市計画マスタープランの役割

■長期的な都市づくりの考え方を明確にするもの

将来目指すべき都市の姿を「将来都市像」として定め、その実現に向けた長期的な都市づくりの考え方を明らかにするものです。

■都市計画の決定・変更の際の根拠となるもの

市町村が行う個別具体の都市計画（土地利用・都市施設・市街地開発事業・地区計画等）の決定や変更の際の根拠となるものです。

■都市づくりの担い手のガイドラインとなるもの

市民・事業者・行政等、都市づくりの担い手の連携のあり方や進め方、また具体的な実現方策等を示した「都市づくりガイドライン」として共有・活用されるものです。

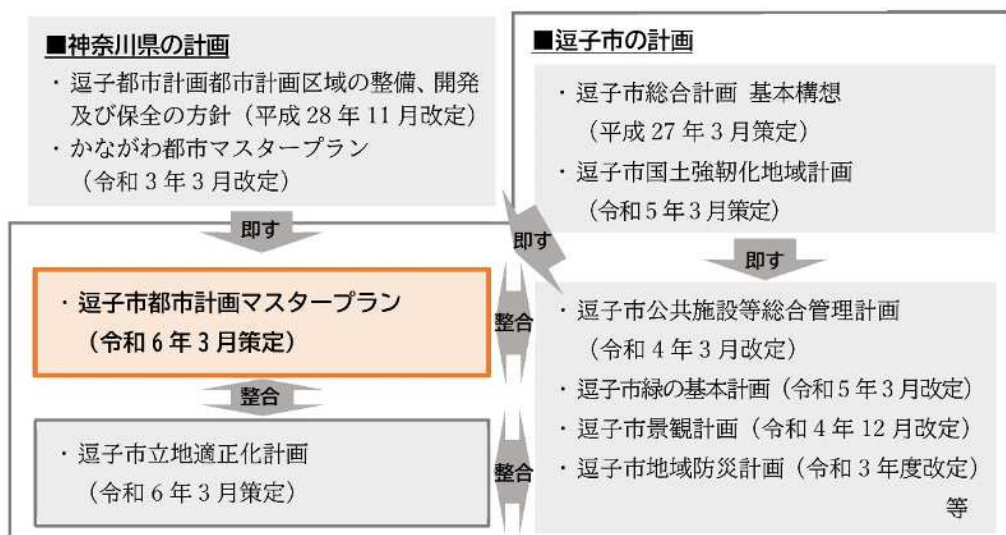
(3) 目標年次

目標年次は、都市づくりの実現に向けた長期的な方針を明らかにするものであるため、概ね20年後の令和27（2045）年度とします。

(4) 逗子市都市計画マスタープランの位置付け

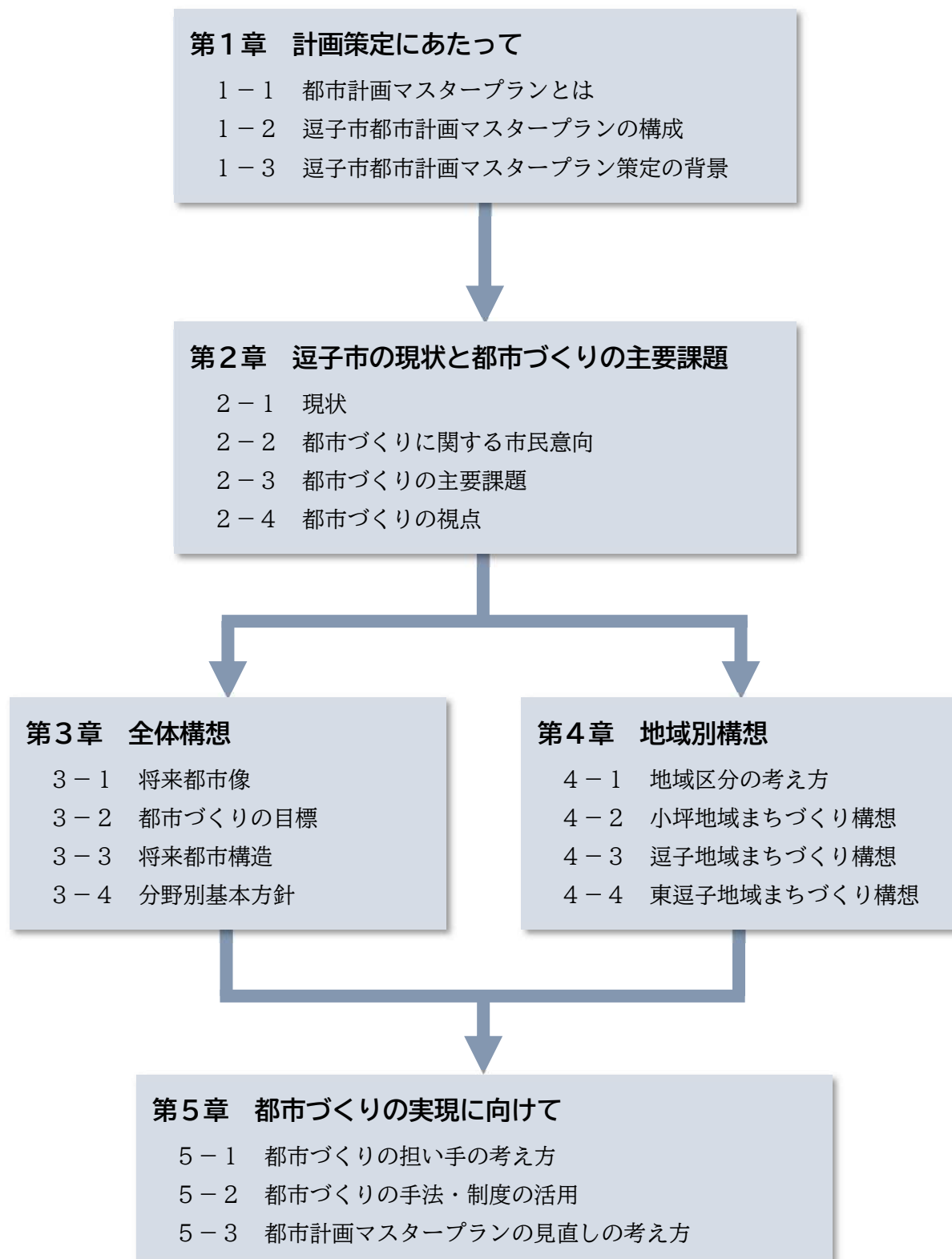
逗子市都市計画マスタープランは、神奈川県が策定する「逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「かながわ都市マスタープラン」、また本市が策定する「逗子市総合計画」や「逗子市国土強靱化地域計画」といった上位計画に即すとともに、公共施設、緑、景観、防災等、関連する他分野の計画と整合を図って策定しています。

また、逗子市都市計画マスタープランの具体的施策を推進するため、「逗子市立地適正化計画」を策定しています。



1-2 逗子市都市計画マスタープランの構成

逗子市都市計画マスタープランは、市全体としての都市づくりの考え方を示した「全体構想」、地域ごとの考え方を示した「地域別構想」、これらの実現化方策等を示した「都市づくりの実現に向けて」で構成しています。



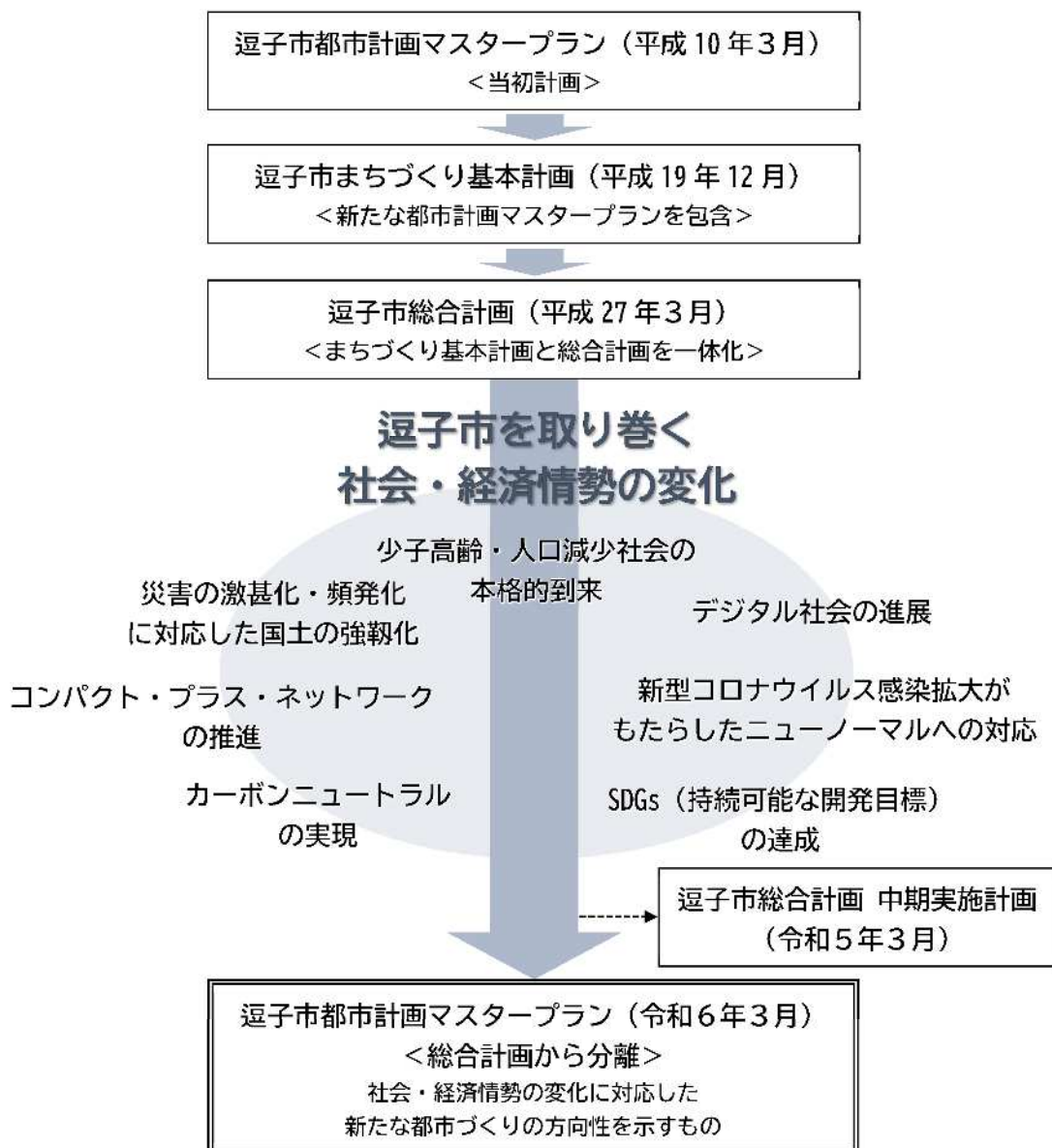
1-3 逗子市都市計画マスタープラン策定の背景

本市では、将来を見据えた都市づくりの基本方針として、「逗子市都市計画マスタープラン」を平成10（1998）年に策定しました。

その後、新たな都市計画マスタープランを包含した「逗子市まちづくり基本計画」を平成19（2007）年に策定し、平成27（2015）年には「逗子市まちづくり基本計画」と「逗子市総合計画」を一体化して、今日まで都市づくりを推進してきました。

このような中、少子高齢・人口減少社会の本格的到来はもとより、新型コロナウイルス感染拡大がもたらしたニューノーマルへの対応、SDGsの取組み、カーボンニュートラルの実現、近年の災害の激甚化・頻発化を踏まえた災害リスクの考慮等、本市を取り巻く社会・経済情勢が大きく変化してきています。

そこで、本市では、社会・経済情勢の変化に対応した新たな都市づくりの方向性を明確に示すため、都市計画マスタープランを総合計画から分離し、改めて「逗子市都市計画マスタープラン」として策定することといたしました。



(白紙)

第2章 逗子市の現状と都市づくりの主要課題

2-1 現状

(1) 本市の都市の成り立ちと特性

本市は、神奈川県東部の三浦半島の付け根に位置し、東西6.96km、南北4.46km、面積17.28km²と、県内19市では最も小さな都市です。鎌倉市、横浜市、横須賀市、葉山町と境を接し、北・東・南の三方をみどり豊かな丘陵に囲まれ、西は相模湾に面しています。田越川が市のほぼ中央部を東から西へ流れ、他の小河川の主流をなしており、丘陵と平地が接する部分には谷戸と呼ばれる細かく入り組んだ谷がみられます。

温暖な気候と風光明媚な景勝地を有する本市は、明治初期から別荘地として栄え、低層なまちなみが主体となった良質な住宅都市として発展してきました。近年は横浜や東京のベッドタウンとして機能しているほか、逗子海水浴場をはじめとした観光地としても人気を集めています。



図 本市の位置と地域区分

(2) 人口

①人口推移

令和2(2020)年10月1日現在の国勢調査による本市の人口は57,060人となっています。人口の推移をみると平成22(2010)年の58,302人をピークに減少に転じており、年少人口及び生産年齢人口は減少が続いている一方で、老年人口は増加傾向となっています。

人口は、将来にわたり、減少傾向が続き、令和27(2045)年には45,223人と推計されています。また、高齢化率は増加傾向が続き、令和27(2045)年には42.5%まで高まるものと推計されています。

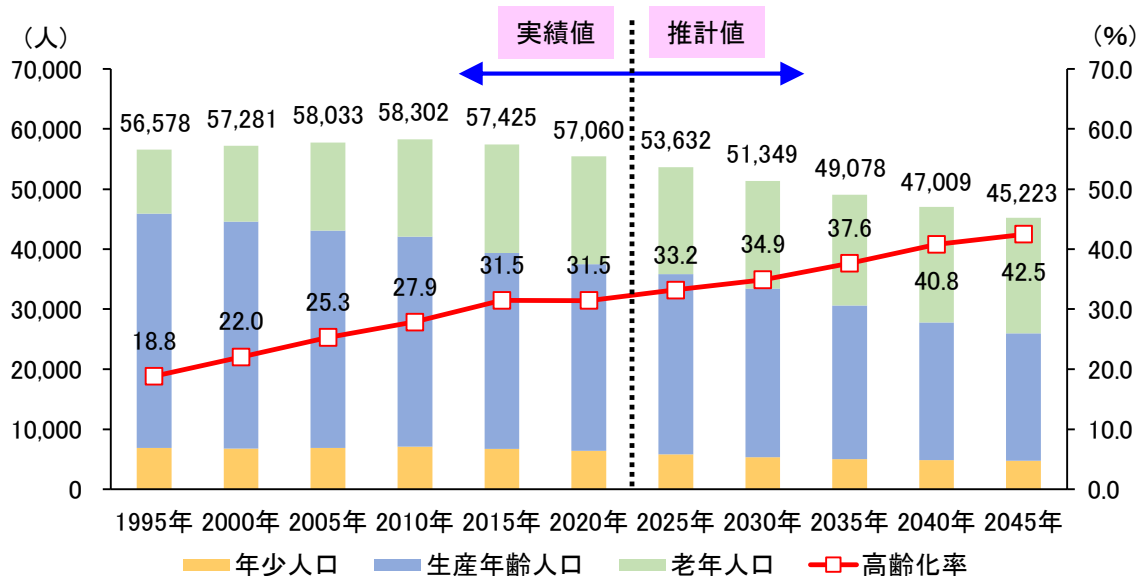


図1 年齢3区分別人口の実績値と推計値 (出典：各年国勢調査)

※推計値は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」による

②世帯数

令和2(2020)年10月1日現在の国勢調査による本市の世帯数は24,869世帯、世帯あたり人員は2.3人となっています。世帯数は一貫して増加傾向にあります、世帯あたり人員は一貫して減少傾向にあります。

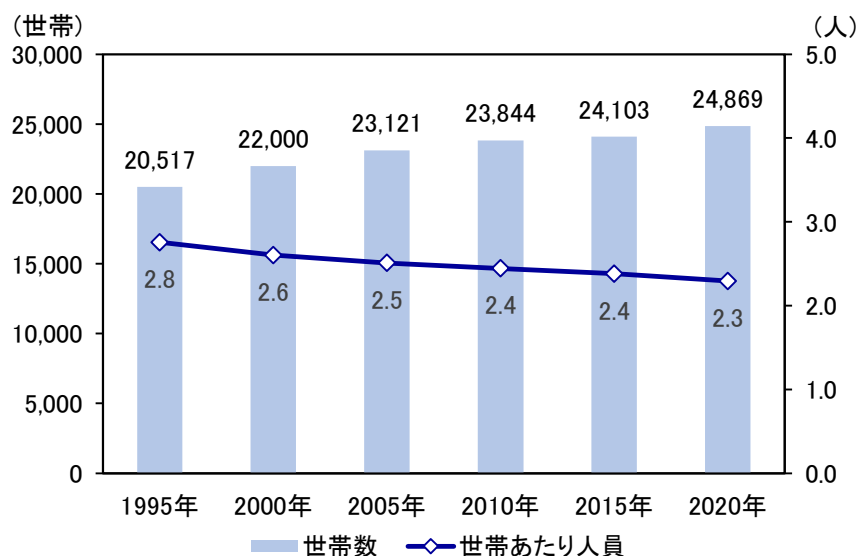


図2 世帯数及び世帯人員の推移 (出典：各年国勢調査)

③人口集中地区（DID）

人口集中地区（DID）は、おおむね市街化区域と同じ範囲となっています。平成2（1990）年と令和2（2020）年と比較すると、小坪地区の披露山庭園住宅周辺で縮小し、沼間地区のアーデンヒル周辺で拡大がみられます。

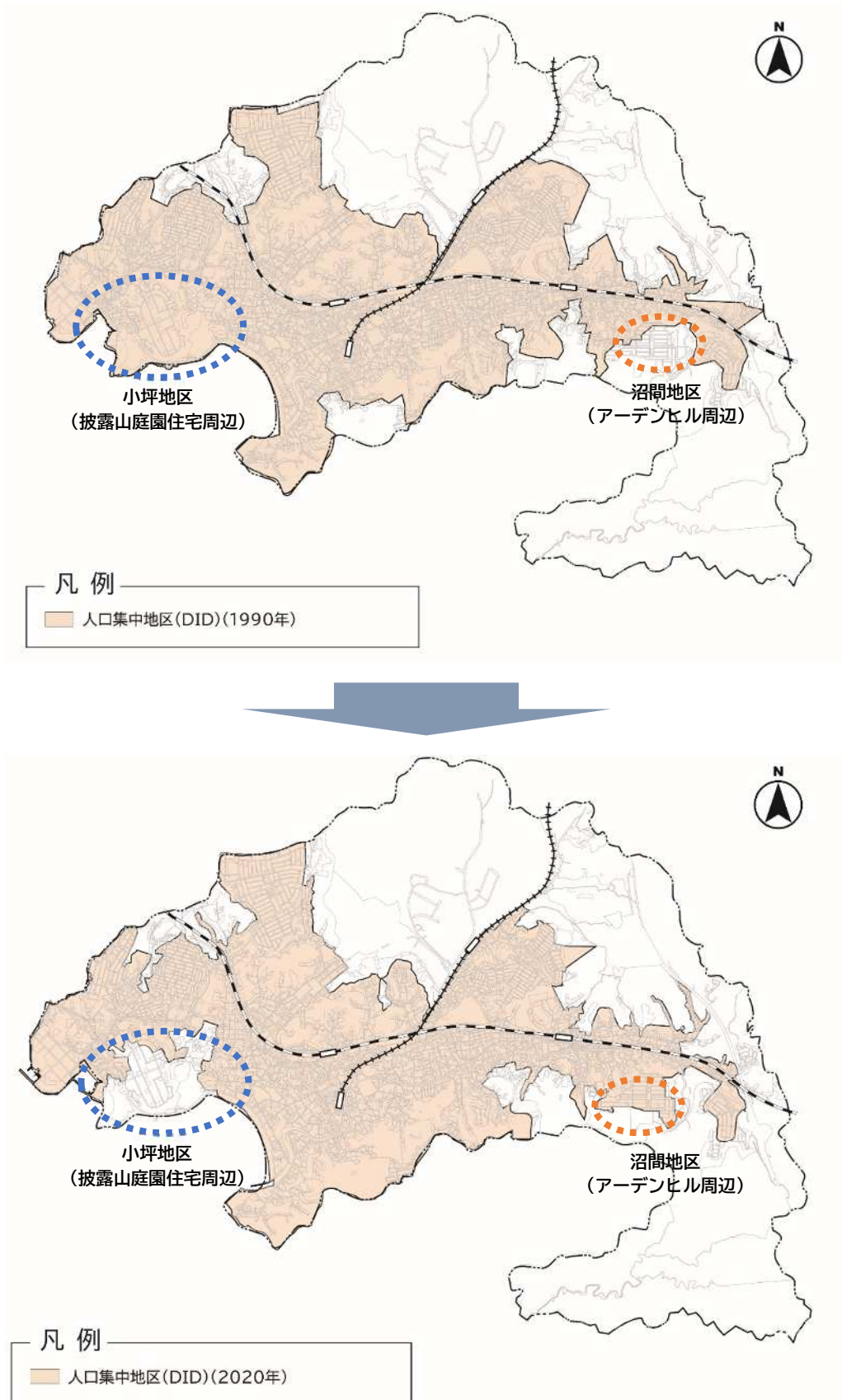


図 3 人口集中地区（DID）の比較（出典：国土数値情報）

④人口動態

平成 23 (2011) 年～令和 4 (2022) 年の自然増減をみると、全ての年で減少となっており、死亡者数よりも出生数が少ないことがわかります。また、社会増減をみると、平成 24 (2012) 年及び平成 30 (2018) 年以外は転入増となっており、転出数よりも転入数が多い傾向にあります。

自然増減と社会増減を合わせた人口動態は、社会増が多かった平成 28 (2016) 年及び令和 2 (2020) 年以外は全て減少となっています。

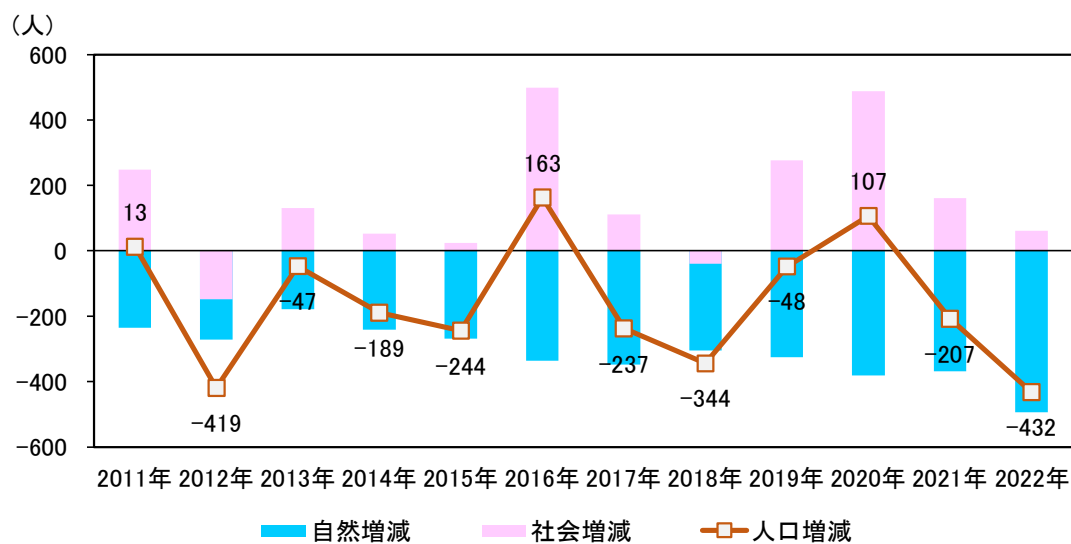


図 4 人口動態 (出典：神奈川県人口統計調査)

(3) 産業

①商業

商業事業所数と年間商品販売額は経年的に減少傾向にあり、平成 28（2016）年では、卸売業が 37 事業所、小売業が 313 事業所、年間商品販売額が約 465 億円となっています。

本市には 11 の商店街等があり、JR 逗子駅や JR 東逗子駅周辺、主要幹線道路沿道に商業施設が多く立地しています。

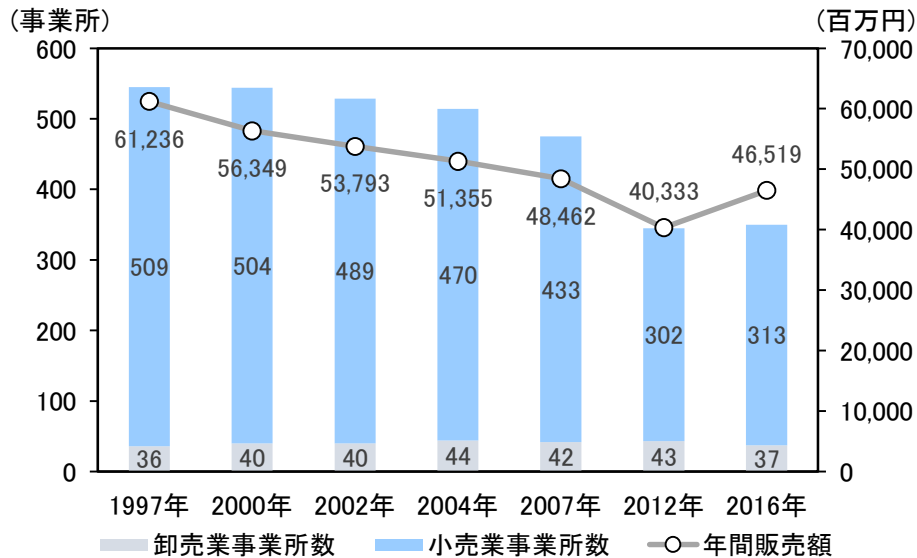


図 5 卸売業・小売業の事業所数及び年間商品販売額の推移
(出典：商業統計調査、経済センサス活動調査)

②観光

平成 26（2014）年まで減少傾向にあった観光客数は、平成 27（2015）年以降増加に転じ、その後横ばい傾向を維持していました。新型コロナウイルス感染拡大に伴い、令和 2（2020）年は大きく減少しましたが、令和 3（2021）年には再び増加に転じています。

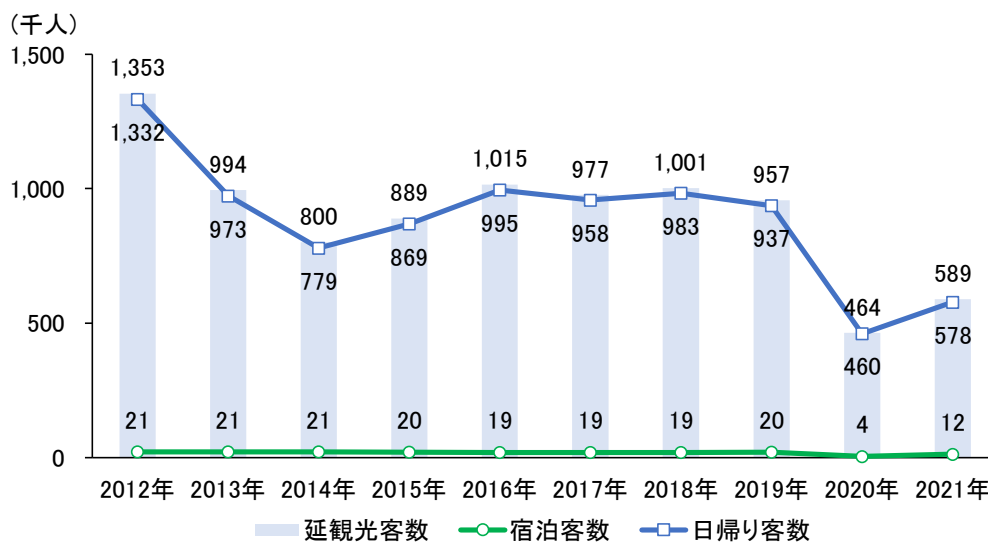


図 6 観光客数の推移 (出典：神奈川県入込観光客調査)

(4) 土地利用

①土地利用現況

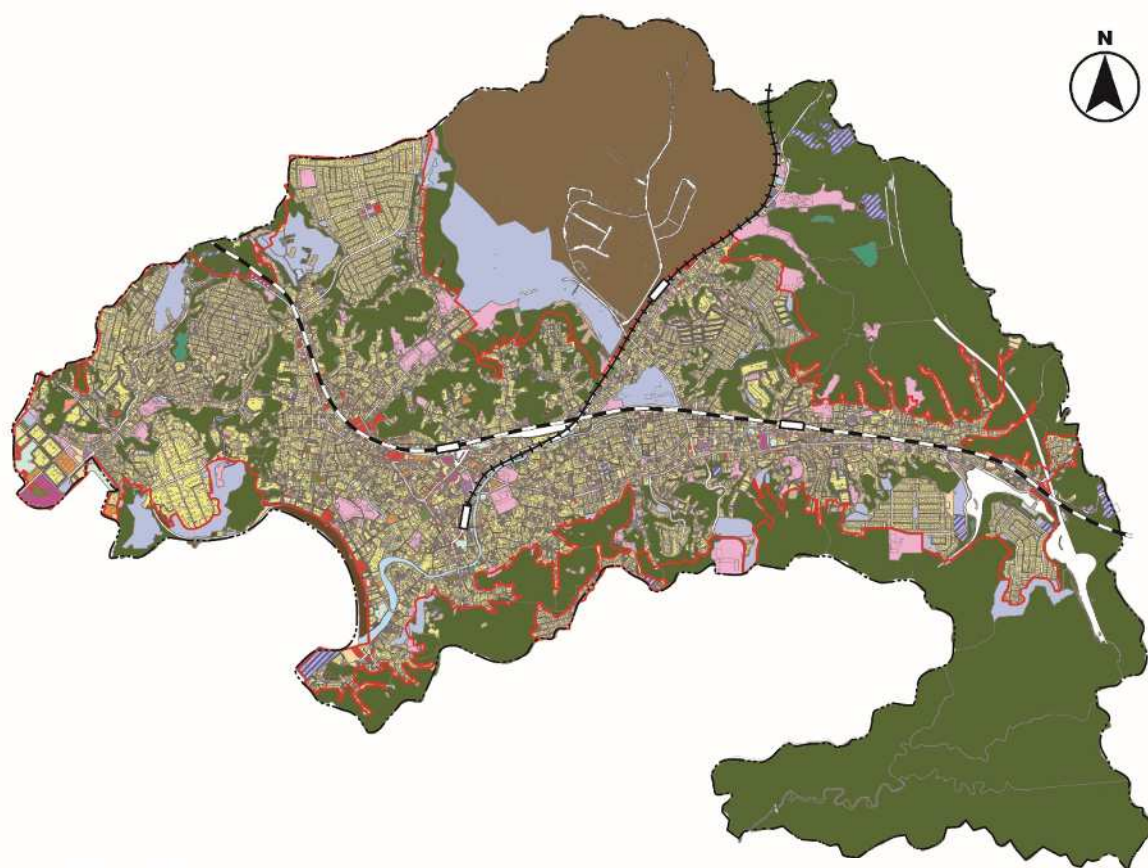
令和2（2020）年現在、本市の都市計画区域面積（行政区域面積）は1,728haであり、市街化区域が832ha、市街化調整区域が896haとなっています。

都市計画区域面積1,728haのうち、自然的土地利用は735.5ha、都市的土地利用は992.5haとなっています。

自然的土地利用735.5haのうち、約96%を占める706.2haは傾斜地山林となっています。また、農地は8.9haと1%程度にとどまっています。

都市的土地利用992.5haのうち、約42%を占める421.7haは住宅用地等の住居系土地利用となっており、商業系土地利用は16.2haと2%程度、工業系土地利用は9.8haと1%程度にとどまっています。

以上のことから、本市の土地利用は、傾斜地山林と住居系土地利用を主体とする構成であり、本市の大きな特徴となっています。



凡例

農地(畑)	併用住宅用地(作業所併用)	供給処理施設用地
山林(平地山林)	業務施設用地	農業施設用地
山林(傾斜地山林)	商業用地	防衛用地
河川、水路、水面	宿泊娯楽施設用地	公共空地
荒地、海浜、河川敷	商業系用途複合施設用地	民間空地
住宅用地	公共用地	その他の空地
集合住宅用地	文教・厚生用地	道路用地
併用住宅用地(店舗併用)	運輸施設用地	鉄道用地
併用集合住宅用地	軽工業用地	市街化区域

図7 土地利用現況図

(出典：令和2（2020）年度都市計画基礎調査)

②宅地開発等

本市は住宅都市として発展していく中で、昭和40（1965）年以降、約30件の開発許可による住宅団地が造成され、本市の特徴である自然豊かで閑静な住宅団地を形成してきました。また、地形を活かした高台住宅団地が多く造成され、本市の住宅都市としての特徴となっています。

また、規模の大きな一部の住宅団地では、地区計画や建築協定等により、良好な住環境を維持しています。

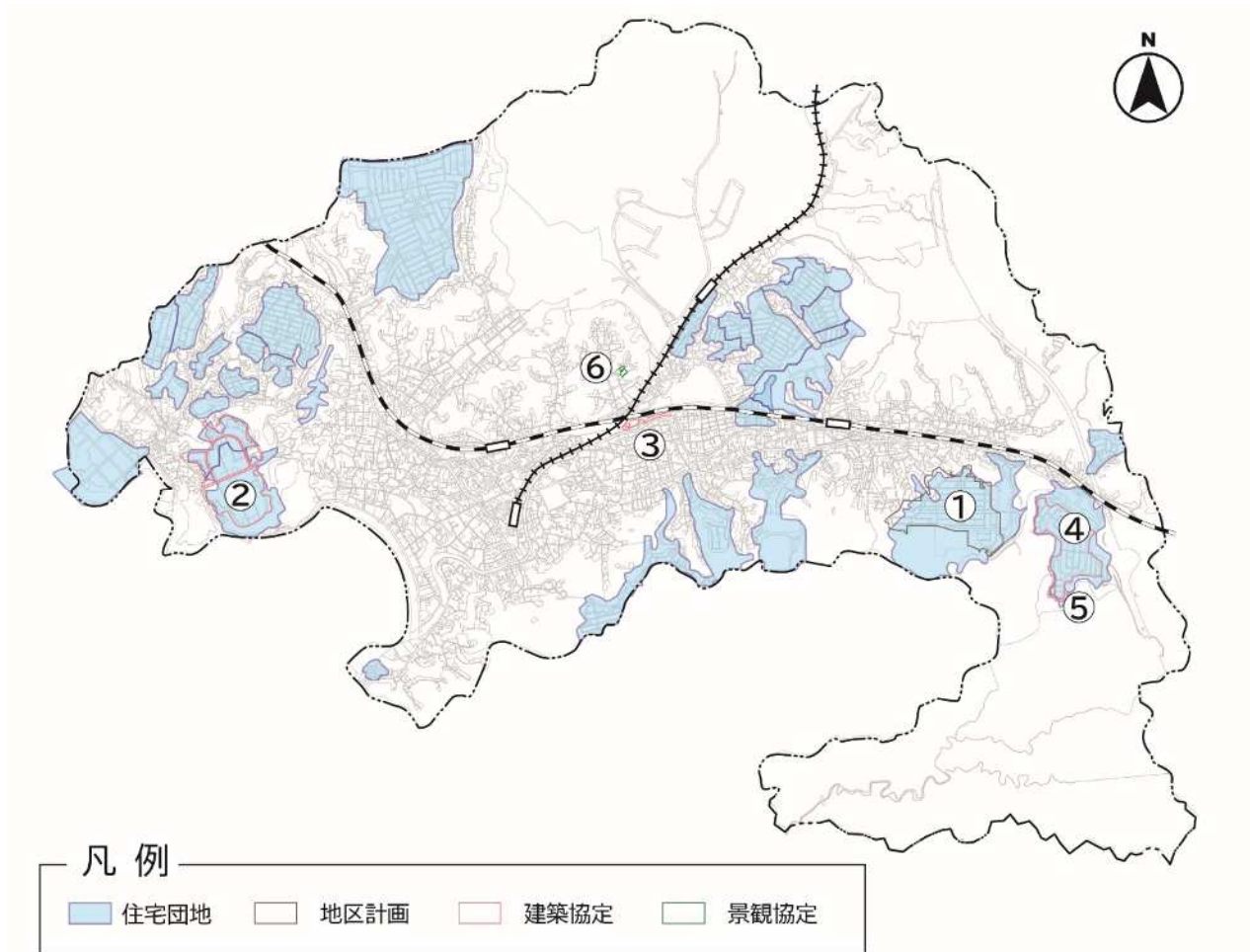


図 8 宅地開発等位置図

表 1 地域独自のルール一覧

ルール名称	地区名	住所
① 地区計画	逗子アーデンヒル地区	沼間3丁目の一部
②	建築協定	逗子披露山庭園住宅地区
③		逗子市桜山1丁目住宅地区
④		逗子グリーンヒル住宅地
⑤		逗子ポローニアガーデン住宅地
⑥ 景観協定		山の根3丁目

③住宅数と空き家数

平成30(2018)年の本市の住宅数は29,300戸であり、毎年一定戸数の住宅が新築されていることから、住宅総数は増加傾向にあります。一方、人口減少や少子高齢化の進行等を背景に、空き家戸数も増加しており、平成30(2018)年には空き家率5.8%※となっています。

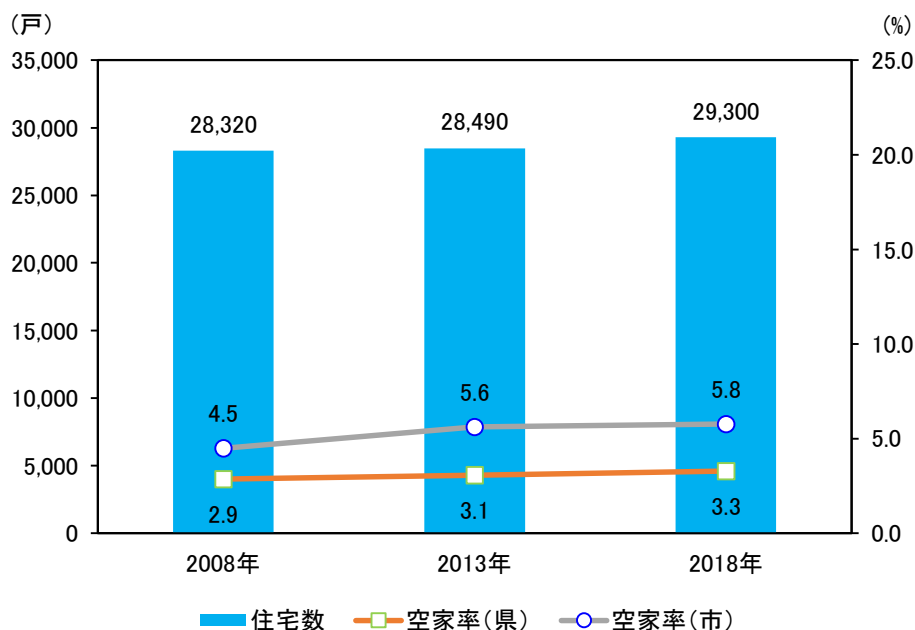


図9 住宅数と空き家率の推移

(出典：各年住宅・土地統計調査)

※本市の特性を考慮し、空き家のうち、一時的に滞在することを目的とする住宅(別荘等)を示す「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は、除外している。

平成30(2018)年の所有関係別住宅数をみると、借家よりも持ち家の割合が高くなっています。また、これら住宅の建築時期をみると、平成2(1990)年以前に建てられた築30年以上の住宅が10,300戸となっており、全体の46.6%を占めています。

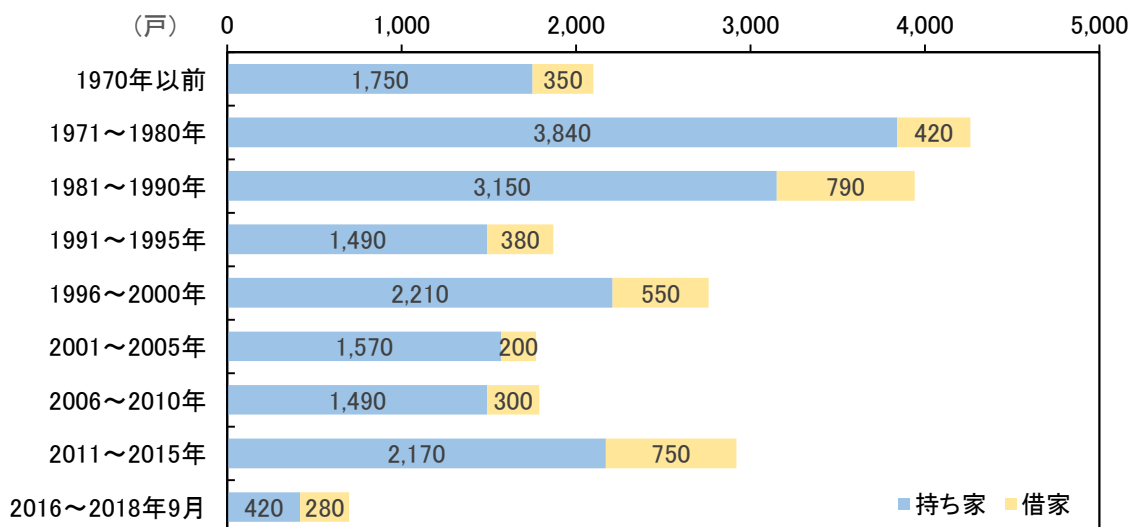


図10 所有関係別住宅の建築の時期別住宅数

(出典：平成30(2018)年住宅・土地統計調査)

(5) 交通

①都市計画道路

本市の都市計画道路は、自動車専用道路1路線、幹線街路15路線の計16路線が都市計画決定されています。計画延長約33.91kmのうち整備済延長は約16.75kmで、整備率は約49.4%となっています。

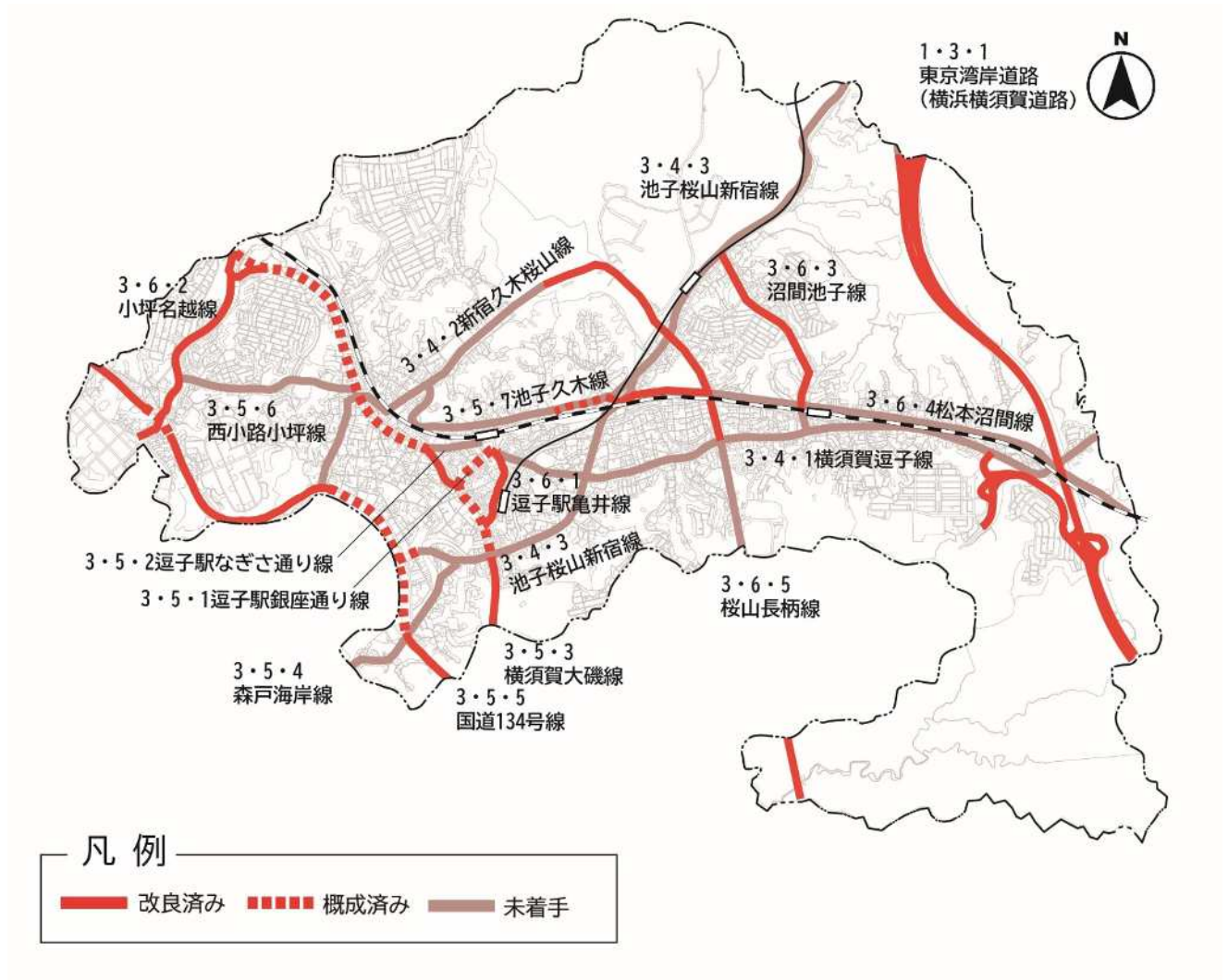


図 11 都市計画道路網図
(出典：都市計画道路の見直し方針)

②生活道路

幅員 4.0m 未満の狭あい道路や行止まり道路が多く、特に JR 逗子駅周辺等の既成市街地では、その傾向が高くなっています。

一方、まとまった規模で開発された住宅団地等では、幅員 4.0m 以上の道路が計画的に整備されています。

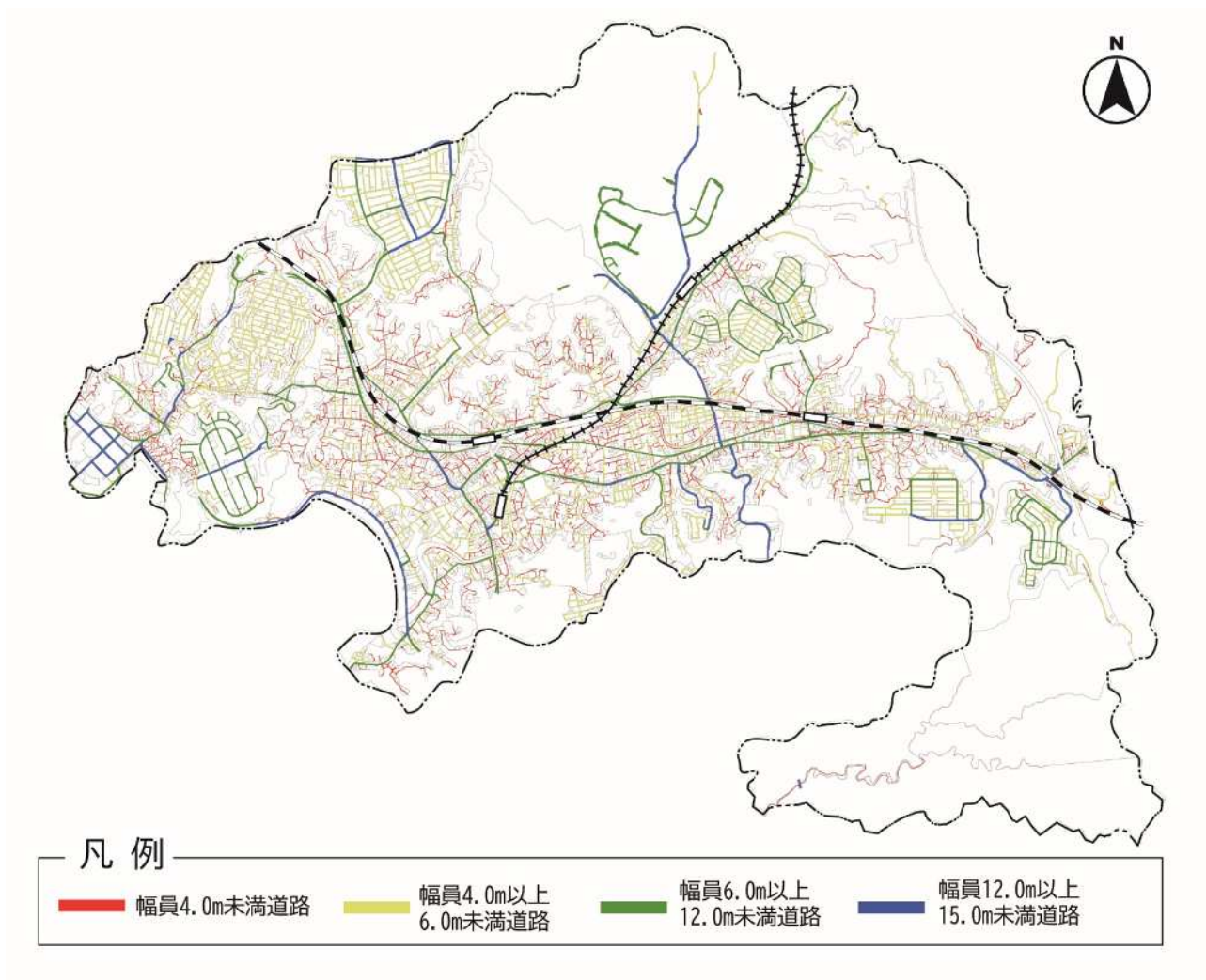


図 12 幅員別道路現況
(出典：令和2（2020）年 都市計画基礎調査)

③道路の混雑度

平成 27 (2015) 年度道路・街路交通情勢調査結果によると、最も交通量が多いのは⑤県道鎌倉葉山線 (逗子市逗子 6-6-24) の 17,295 台/12h であり、次いで⑥県道鎌倉葉山線 (葉山町長柄 890) の 12,212 台/12h、①国道 134 号 (鎌倉市材木座 6-15) の 11,734 台/12h となっています。

また、⑤県道 311 号鎌倉葉山線 (逗子市逗子 6-6-24) の混雑度は 1.69 であり、非常に混雑した道路となっています。

※道路混雑度：1.00 以下は、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。1.00~1.25 は、道路が混雑する可能性のある時間帯が 1~2 時間あるものの、何時間も混雑が連続する可能性は小さい。1.25~1.75 は、ピーク時間帯はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速的に増加する可能性が高い状態。1.75 以上は、慢性的混雑状態を呈する。(出典：公益社団法人日本道路協会「道路の交通容量」)



図 13 交通量調査地点と 12 時間交通量・混雑度

(出典：平成 27 (2015) 年度道路・街路交通情勢調査結果)

※図面は神奈川県 e-かなマップを加工

表 2 交通量調査地点と 12 時間交通量・混雑度

路線名	観測地点地名	自動車類合計 (台/12h)	大型車混入率	混雑度
① 国道 134 号	鎌倉市材木座 6-15	11,734	12.1%	1.10
② (主) 横須賀逗子線	逗子市沼間 1-3-8	10,955	5.8%	1.17
③ 県道金沢逗子線	逗子市池子 2-14-5	7,135	5.7%	0.84
④ 県道金沢逗子線	逗子市久木 3-3-32	6,923	6.0%	0.93
⑤ 県道鎌倉葉山線	逗子市逗子 6-6-24	17,295	5.8%	1.69
⑥ 県道鎌倉葉山線	三浦郡葉山町長柄 890	12,212	11.0%	1.01

④公共交通

本市の鉄道網は、JR 横須賀線（JR 逗子駅、JR 東逗子駅）と京浜急行逗子線（逗子・葉山駅、神武寺駅）が通っています。また、バス網は JR 逗子駅を中心に放射状に広がっており、鎌倉市、横須賀市及び葉山町方面と市外への連絡も多くなっています。

公共交通の徒歩圏とされている鉄道駅 800m 圏とバス停 300m 圏をみると、逗子アーデンヒル、逗子グリーンヒル、逗子ハイランドの住宅団地の一部のほか、新宿地区の一部や披露山庭園住宅の一部等が徒歩圏から外れています。

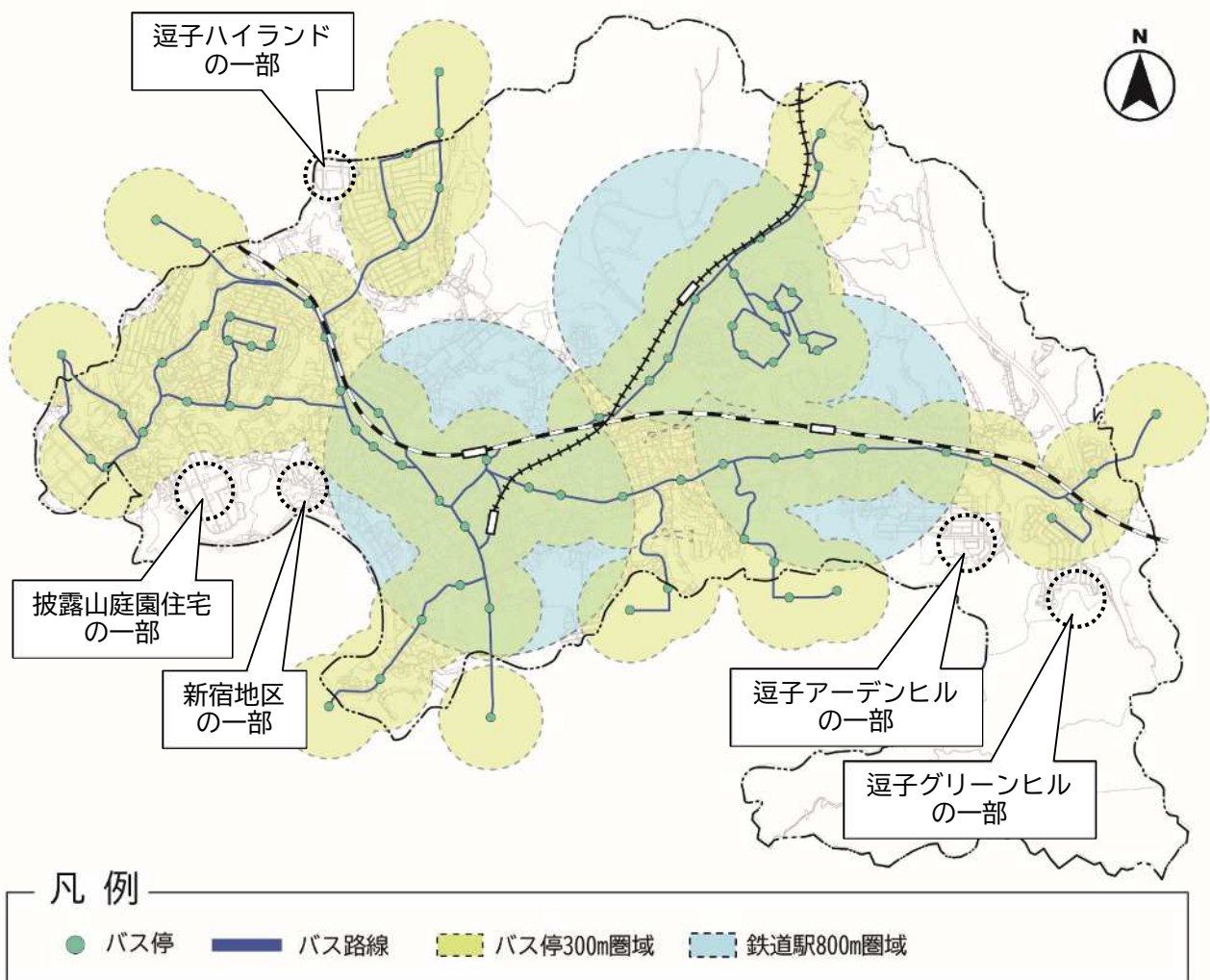


図 14 公共交通網と徒歩圏

(6) 環境

①公園・緑地

令和3年(2021)年3月末現在、本市には街区公園をはじめとする住区基幹公園が76か所・32.06ha整備されているほか、風致公園が2か所・8.34ha、都市林が7か所・49.85ha整備されています。都市公園全体としては85か所・90.25haが整備されており、市民一人あたりの都市公園面積は、確保すべき水準の10㎡を超える、15.83㎡となっています。

また、都市公園のほか、特別緑地保全地区、風致地区、近郊緑地保全区域、自然環境保全地域等の緑地も多く有しています。

行政区域面積1,728haに対する都市公園や緑地等の合計面積は735.54haであり、緑地率は約42.6%となっています。

本市では、丘陵地と住宅地との距離が比較的近く、また公共施設緑地や住宅の庭木等も多く点在していることから、生活に身近なところで緑豊かな自然を感じることができます。

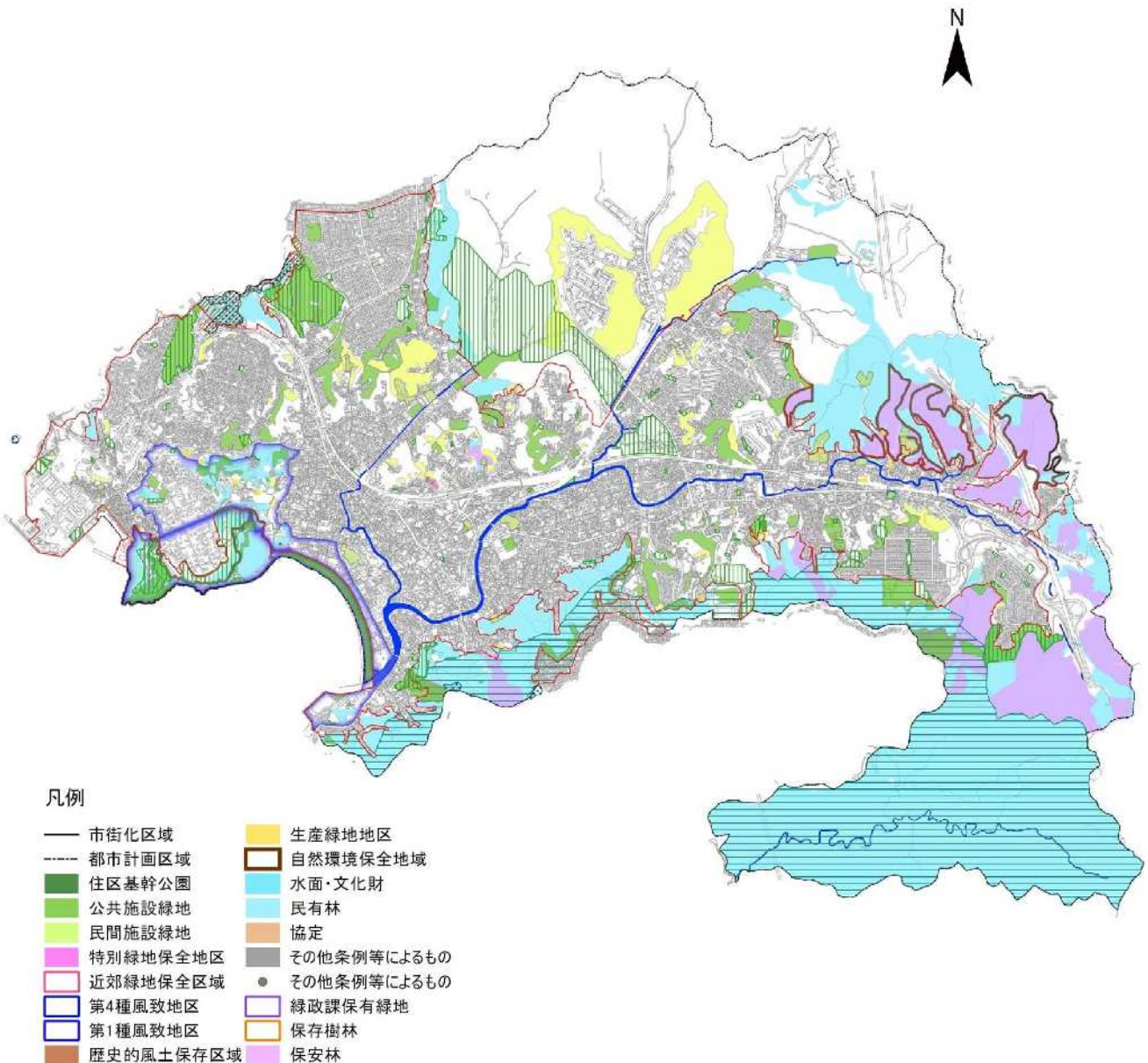


図 15 公園緑地現況図

(出典：緑の基本計画)

②下水道整備

本市では、昭和 38（1963）年度に都市下水路事業に着手し、雨水浸水対策を進めてきました。その後、昭和 41（1966）年度からは公共下水道事業として基盤整備に着手し、数次の区域拡大を図りながら事業を進めてきました。結果として平成 14（2002）年度末に処理人口普及率 100%を達成しています。

供用開始から年月が経っていることから、老朽化が進行している管路も多く、ポンプ場や浄水管理センターと合わせて適切な維持管理を進めていく必要があります。

表 3 公共下水道事業計画と整備状況

	公共下水道事業計画	整備状況
処理区域面積	864ha	864ha（整備率 100.0%）
処理人口	53,600 人	58,815 人（令和 4 年度末現在）
管渠延長	228.0km	228.0km
中継ポンプ場	2 箇所（新宿・小坪）	
終末処理場	1 箇所（桜山）	

③ごみ処理施設

本市には環境クリーンセンター（ごみ処理場）が立地していますが、今後予想される人口減少等、社会状況の変化に伴う様々な課題に対応していく必要に迫られています。そこで、本市単独で処理するだけでなく、周辺自治体が連携してごみ処理の広域化を図り、安心・安全で効率的かつ持続可能な廃棄物処理体制の構築について、検討を進めています。

④温室効果ガス

令和 4（2022）年 1 月に「チャレンジ！逗子カーボンニュートラル 2050」を宣言し、市民・事業者と一体となり、国や他の自治体とも協力しながら、2050 年温室効果ガス排出実質ゼロを目指しています。

(7) 防災

本市は、三方を丘陵性の山地に囲まれ、西に相模湾を望む特徴的な地形構造を有していること、また、田越川をはじめとする中小の河川が流れているほか、丘陵と平地が接する部分には、谷戸と呼ばれる細かく入り込んだ谷が見られることから、土砂災害、津波災害、洪水・内水、高潮災害等、多様な自然災害に見舞われるリスクを有しています。

土砂災害については、土石流発生と急傾斜地崩壊のリスクがあります。令和4（2022）年7月現在、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が137か所、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が164か所指定されており、市全域に広く分布しています。

津波災害について、逗子地区では最大10.4mの津波が最速10分で、小坪地区では最大12.8mの津波が最速9分で到達すると想定されています。また、市内の建物総数の約24%に相当する約5,200棟が、被害が増大するとされている浸水深2.0m以上のところに立地しています。

洪水・内水の浸水想定は、市の中心部を流れる田越川の左岸側を中心に、浸水深0.5m～3.0mの範囲が広がっています。

高潮災害の浸水想定は、主に田越川及び久木川から氾濫が発生し、川沿いを中心に浸水深1.0～3.0mの範囲が広がっています。

本市では、これらの自然災害リスクに対し、ハード・ソフト両面から防災・減災対策を推進しています。

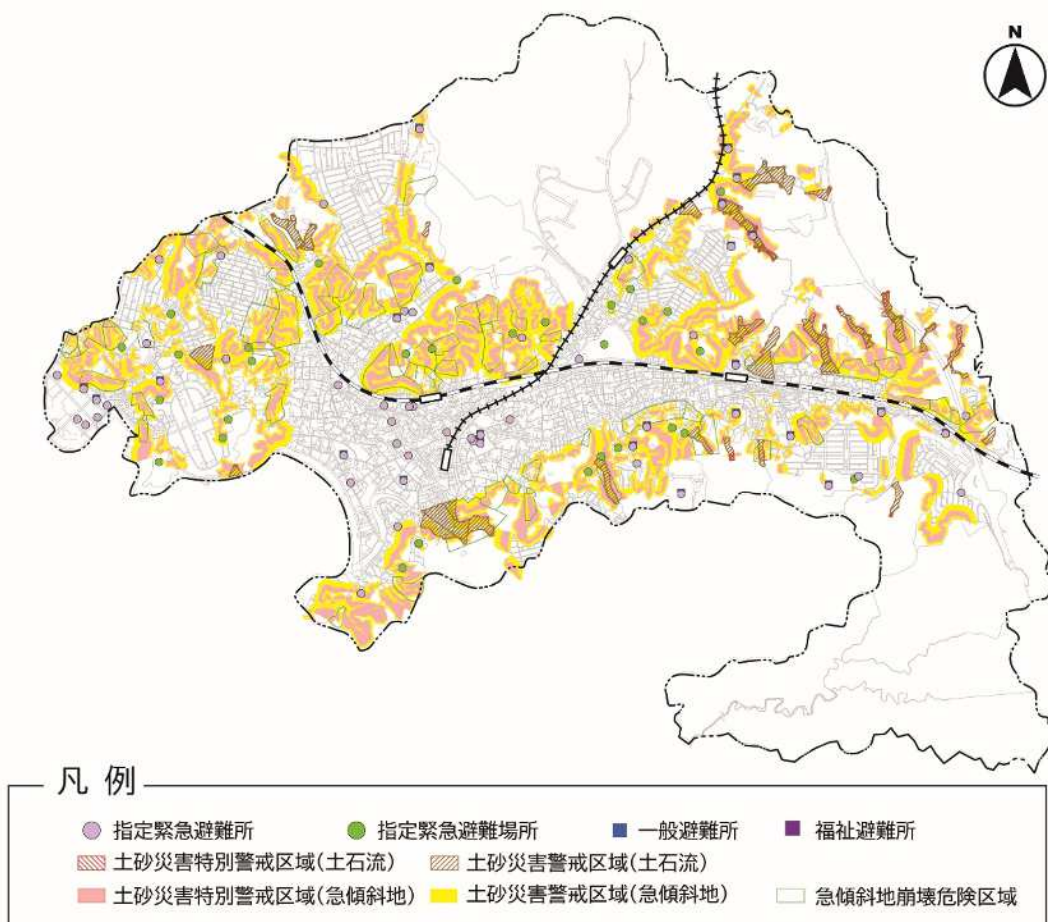


図 16 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

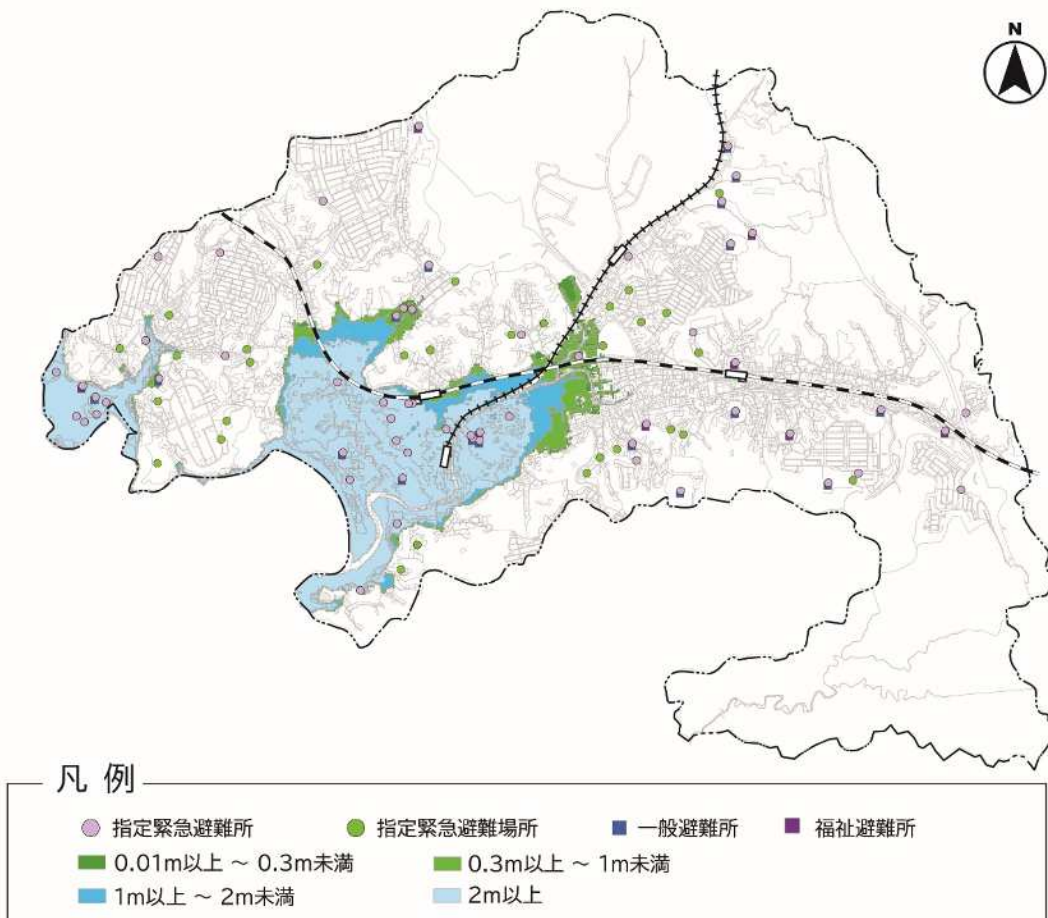


図 17 津波浸水想定区域

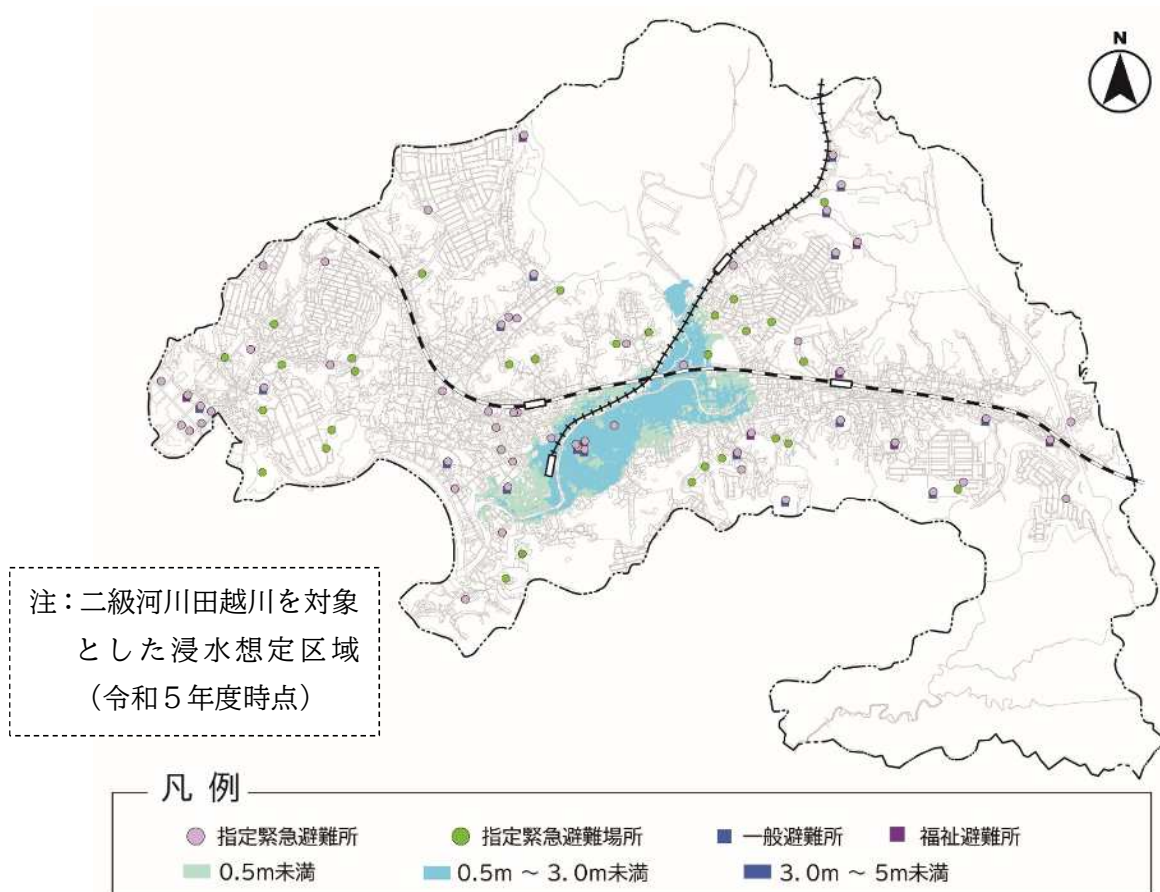


図 18 洪水浸水想定区域

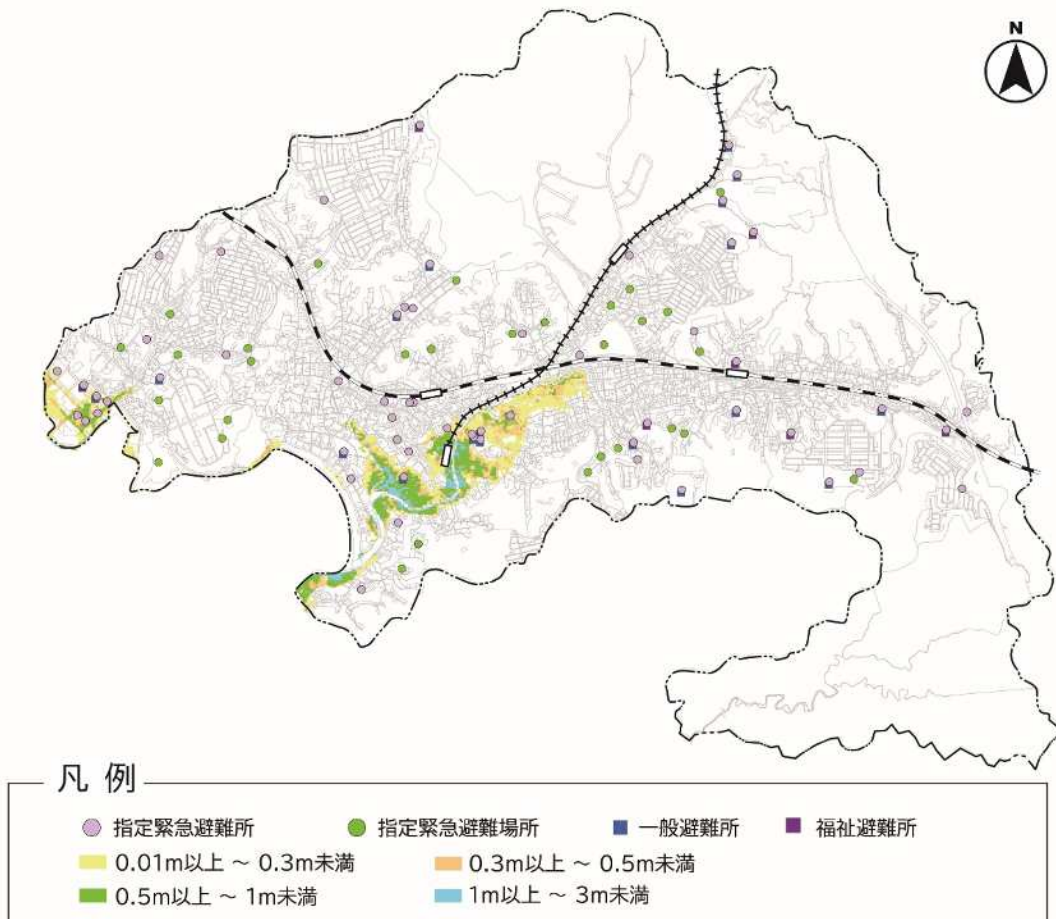


図 19 高潮浸水想定区域

(8) 景観

本市は、自然資源や歴史資源を豊富に有しており、住宅都市として発展してきました。これらの貴重な資源を保全しながら、落ち着いたある住環境や統一感のあるまちなみの形成を進め、逗子らしい美しいまちを育てるため、平成18(2006)年に「逗子市景観条例」を制定するとともに、「逗子市景観計画」を策定しました。

「逗子市景観計画」では、全市域を対象に良好な景観の形成に関する方針や、建築物及び工作物の外観の色彩に関する基準等を定めています。また、歴史的景観保全地区、逗子駅周辺地区及び東逗子駅周辺地区の3地区を景観形成重点地区とし、地区の特性に応じた景観の保全・形成に係る方針等を定めています。

また、看板や貼り紙等の屋外広告物については、「神奈川県屋外広告物条例」に基づく許可手続き等、神奈川県と連携した取組みを行っています。

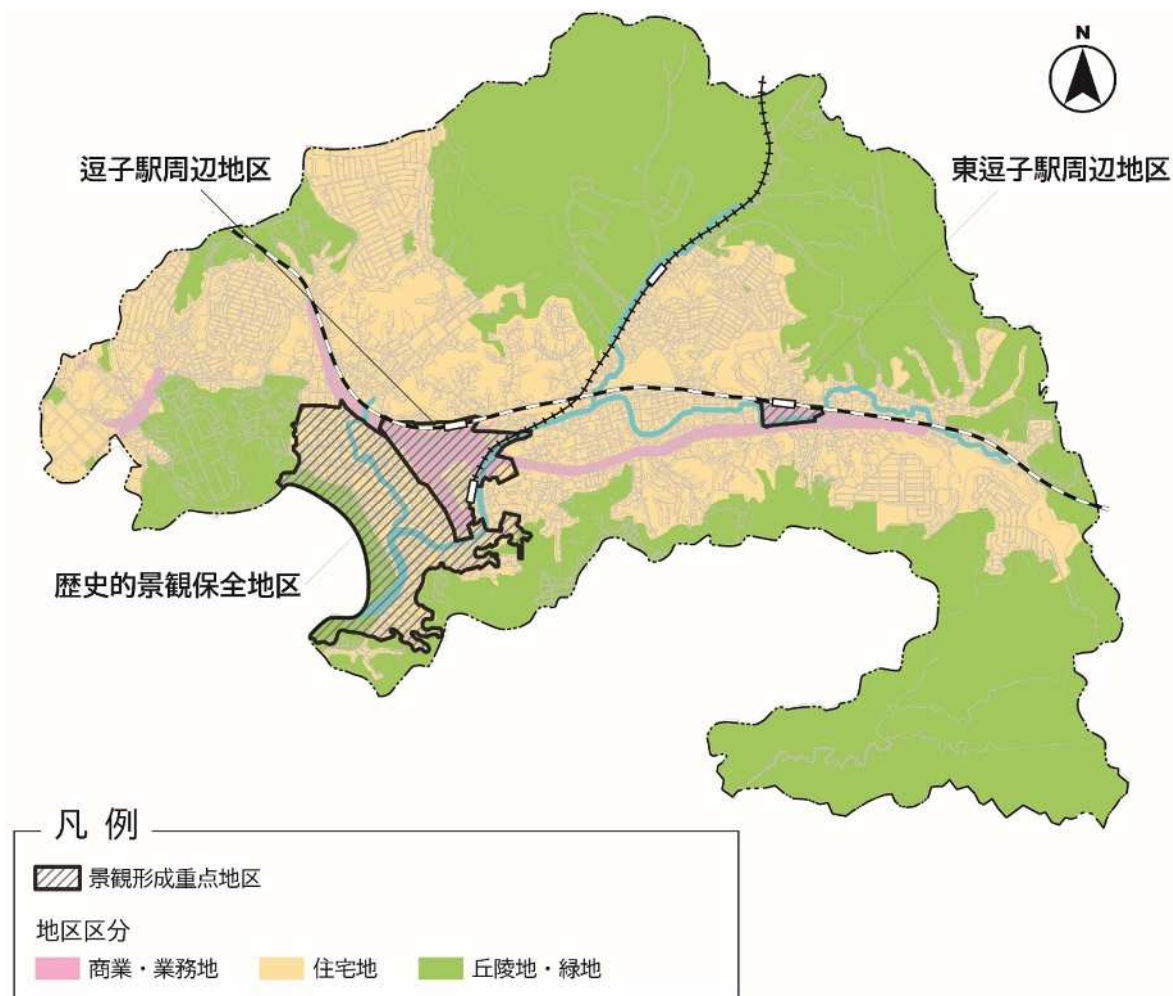


図 20 景観形成重点地区

(9) 財政

財政状況を経年的にみると、歳入・歳出ともに平成 23（2011）年以降、やや増加しました。その後は歳入約 200 億円、歳出約 190 億円程度で推移していましたが、新型コロナウイルス感染拡大の対応等、令和 2（2020）年はともに大きく増加しました。

(億円)

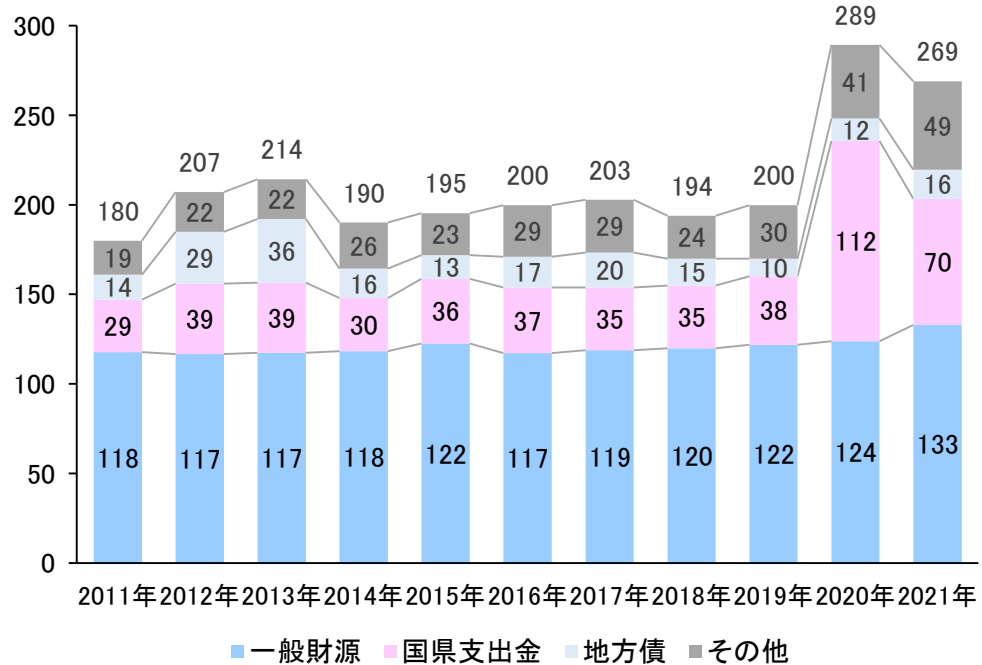


図 21 本市の歳入の推移

(億円)

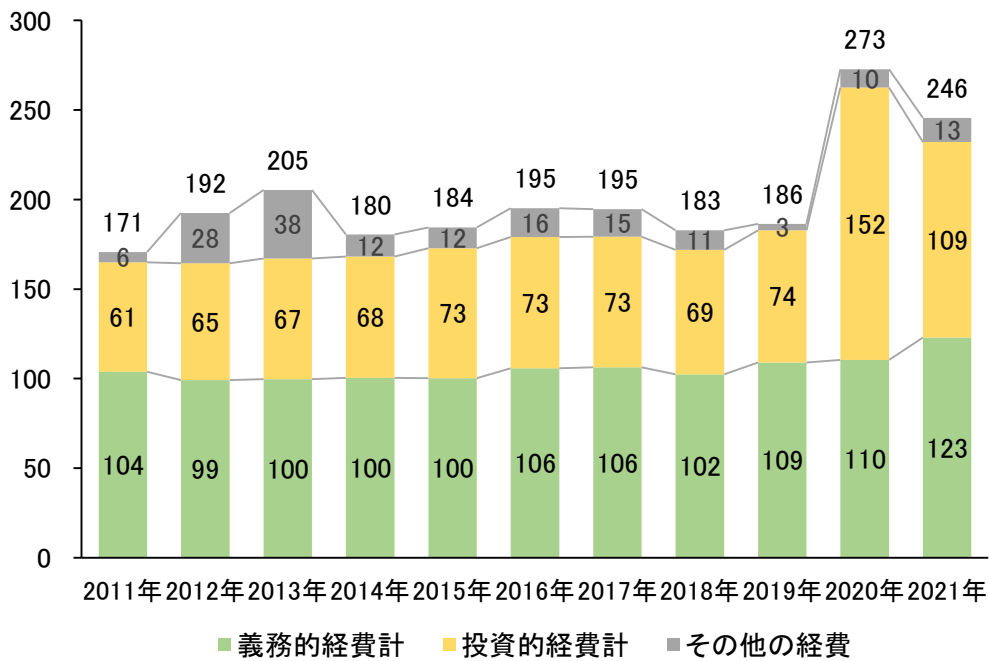


図 22 本市の歳出の推移

2-2 都市づくりに関する市民意向

「逗子市都市計画マスタープラン」の策定にあたり基礎資料として活用するため、アンケート方式による市民意向調査を実施しました。市民意向調査の概要と、主な設問の回答結果は以下の通りです。

表 4 市民意向調査の概要

調査対象	本市に住民登録をしている満18歳以上の2,000人 (無作為抽出)
調査方法	郵送による配布・回収およびWeb回答
調査期間	令和4(2022)年9月20日～10月3日
標本数	2,000件
有効回収数	810件(郵送回答:662件 Web回答:148件)
有効回収率	40.5%

(1) 本市の総合的な暮らしやすさ

本市の総合的な暮らしやすさについてお聞きしたところ、「やや満足」が51.7%と最も高く、「満足」の8.8%と合わせると、60%以上の市民が本市での暮らしに満足している結果となりました。

年代別では、「満足」は20～29歳と30～39歳で15.6%と最も高くなっています。また、「満足」と「やや満足」を合わせると、年代が上がるにつれて低くなる傾向がみられます。

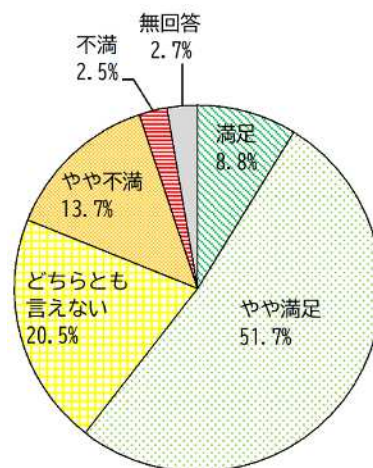


図 23 本市の総合的な暮らしやすさ

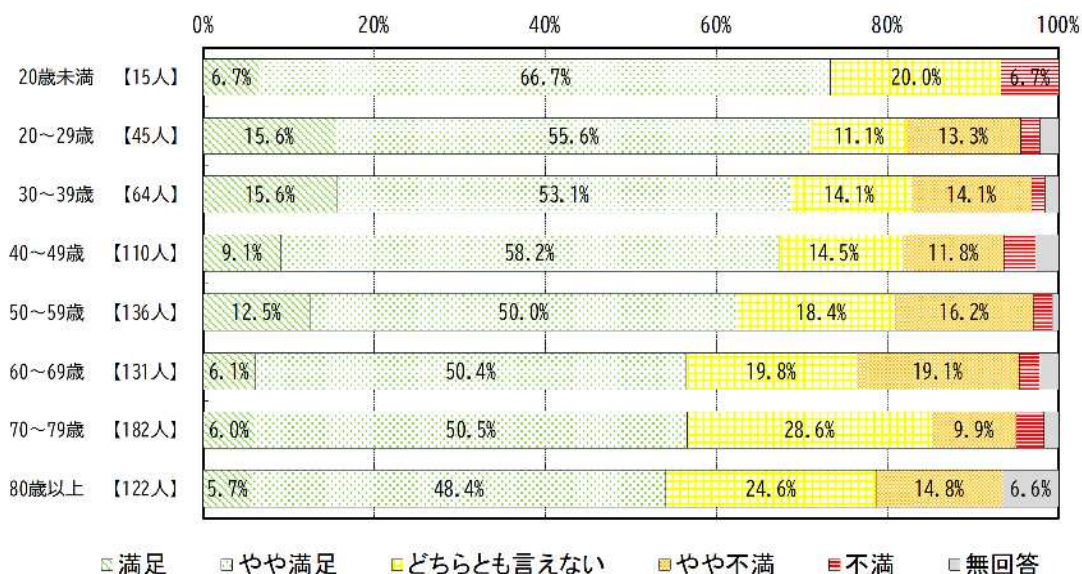


図 24 本市の総合的な暮らしやすさ (年代別)

(2) 満足度と重要度

土地利用、住環境（生活環境）、交通環境、都市環境、景観及び防災に関する計 34 項目について、現在の満足度と将来の重要度をお聞きしました。主な結果は以下のとおりとなっています。

表 5 満足度・重要度がともに高いもの（bゾーン）

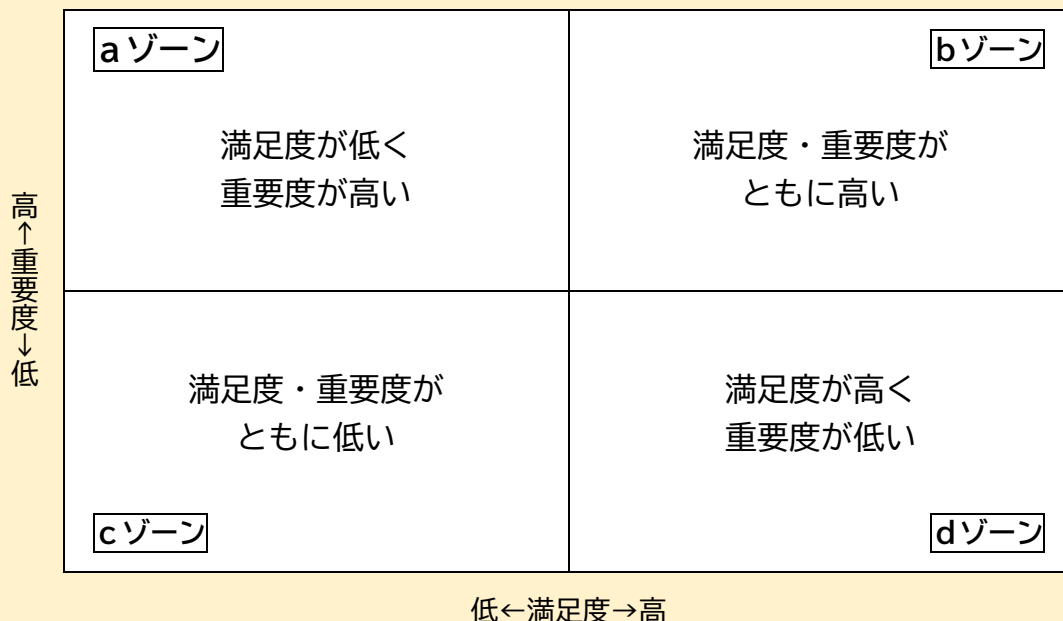
分野	項目
土地利用	・ 自然が身近に残る、郊外の住宅地の住みやすさ
住環境（生活環境）	・ 日常的な買い物の利便性
交通環境	・ 鉄道やバス等の公共交通の利便性
都市環境	・ 逗子海岸や二子山等の自然環境 ・ ごみ処理・汚水処理施設の整備・維持管理
景観	・ 逗子海岸や田越川等の水辺の景観
防災	・ ハザードマップ等、災害に関する情報発信

表 6 満足度が低く重要度が高いもの（aゾーン）

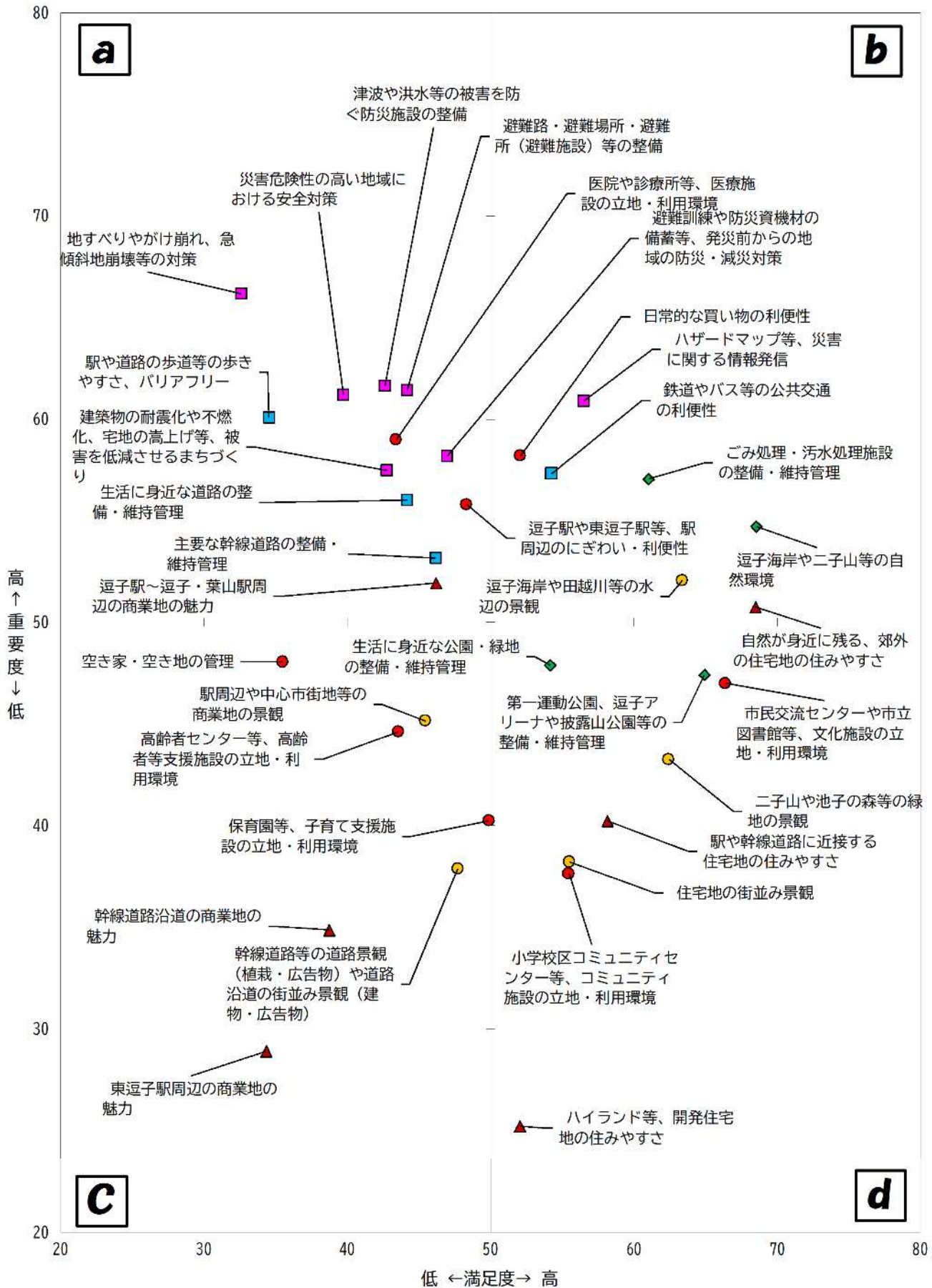
分野	項目
土地利用	・ 逗子駅～逗子・葉山駅周辺の商業地の魅力
住環境（生活環境）	・ 逗子駅や東逗子駅等、駅周辺の賑わい・利便性 ・ 医院や診療所等、医療施設の立地・利用環境
交通環境	・ 主要な幹線道路の整備・維持管理 ・ 生活に身近な道路の整備・維持管理 ・ 駅や道路の歩道等の歩きやすさ、バリアフリー
都市環境	－
景観	－
防災	・ 建築物の耐震化や不燃化、宅地の嵩上げ等、被害を低減させるまちづくり ・ 避難訓練や防災資機材の備蓄等、発災前からの地域の防災・減災対策 ・ 避難路・避難場所・避難所（避難施設）等の整備 ・ 津波や洪水等の被害を防ぐ防災施設の整備 ・ 災害危険性の高い地域における安全対策 ・ 地すべりやがけ崩れ、急傾斜地崩壊等の対策

【満足度と重要度に関するグラフの見方】

34 項目の満足度と重要度を点数化して偏差値を算定し、横軸に満足度を、縦軸に重要度をとってグラフ化しました。a～dの各ゾーンは、以下のように捉えることができます。



- ▲ 土地利用に関する項目
- 住環境（生活環境）に関する項目
- 交通環境に関する項目
- ◆ 自然環境、公園・緑地、環境共生や都市環境に関する項目
- 景観に関する項目
- 防災に関する項目



2-3 都市づくりの主要課題

本市の現状及び市民意向調査結果を踏まえ、都市づくりの主要課題を分野別に整理しました。

(1) 土地利用に関する課題

●駅周辺の商業地や幹線道路沿道における商業集積や賑わいづくり

JR 逗子駅や JR 東逗子駅周辺、また幹線道路沿道において、商業施設をはじめとする生活利便施設の誘導・集積を進めるとともに魅力を高め、賑わいを創出する取組が必要です。

●住宅地における生活利便性の維持・向上

住宅都市としての魅力を高めるため、良好な住環境の維持・創出を図るとともに、日常生活の利便性を高める取組が必要です。また、高台住宅団地の周辺に広がる豊かな自然を守り続ける取組が必要です。

(2) 都市交通に関する課題

●公共交通の利便性向上

JR 逗子駅や JR 東逗子駅等の交通結節点の機能向上を図るとともに、新たな技術の導入を含む、公共交通サービスの充実を図る取組が必要です。

●安全で円滑に移動できる交通環境の創出

幹線道路や生活道路等、道路交通のネットワーク化を図るとともに、自動車のみならず、自転車や歩行者も安全・円滑に移動できる環境を創出する取組が必要です。

(3) 都市環境に関する課題

●豊かな自然環境や生活に身近な緑の保全

逗子海岸、池子の森自然公園、神武寺地区の豊かな緑地を将来にわたって守り続ける取組が必要です。また、公園等、生活に身近な緑の保全・創出を図る取組が必要です。

●インフラや供給処理施設の維持管理と更新、脱炭素化

下水道や河川等のインフラの維持管理のほか、ごみ処理施設等は適切な更新を図る必要があります。また、環境への負荷を軽減するため、脱炭素化に向けた取組を全市的に進めることが必要です。

(4) 都市防災に関する課題

●自然災害への備えの充実

地形的・地理的特性を十分考慮し、地震・津波・洪水・土砂災害等、あらゆる自然災害に対応した防災・減災の取組が必要です。

●地域防災力の向上

市民の防災・減災意識を高める取組が必要です。

(5) 住環境に関する課題

●住みやすさの維持・向上

地域特性やライフステージに応じた既存住宅地の住みやすさの維持・向上、空き家や空き地等、既存ストックの管理・利活用を図る取組み及び防災性を高める取組みが必要です。

●公共公益機能の維持・更新

公共公益施設の老朽化対策や経営の効率化に係る取組みが必要であるとともに、地域における買い物、医療環境等の充実を図る取組みが必要です。

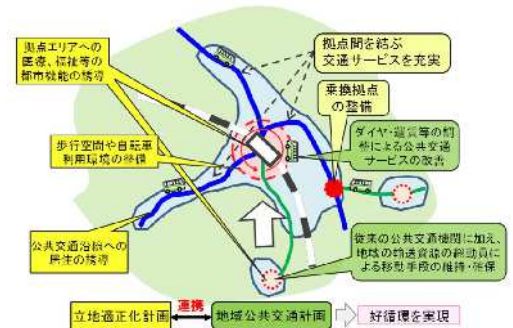
2-4 都市づくりの視点

本市の現状、市民意向調査結果及び都市づくりの主要課題を踏まえ、今後の中長期的な都市づくりに向けた、本市の都市づくりの視点を示します。

(1) コンパクト・プラス・ネットワークの実現

少子高齢・人口減少社会の本格的到来が確実視されるなか、都市に必要な機能を適切な箇所に集約配置するとともに、これらを公共交通等をつなぐコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりが必要となっています。

都市計画マスタープランの策定にあたり、JR 逗子駅や JR 東逗子駅等の交通結節点を活かした都市機能の適切な誘導と、快適な移動環境の創出を目指した視点を盛り込んでいきます。



(2) 住宅都市としての生活環境の維持・向上

本市は、逗子海岸をはじめとした豊かな自然を身近に感じることができる一方で、横浜市、川崎市、東京 23 区に近接し、鉄道や道路等の交通インフラも充実していることから、住宅都市として発展してきました。

都市計画マスタープランの策定にあたり、本市の住宅都市としての魅力を今後も活かし、高めるため、生活環境の維持・向上を目指した視点を盛り込んでいきます。



(3) 空き家の適正管理と利活用

高齢化等に伴い、全国的に空き家が増加しています。適正に管理されていない空き家は、防災・防犯・景観等あらゆる面でリスクを抱え、地域の生活環境に多大な影響を与えます。

本市においても空き家は年々増加傾向にあり、空き家率も県全体の平均より高くなっていることから、都市計画マスタープランの策定にあたり、空き家の適正管理に加え、地域の活性化に資する利活用の視点を盛り込んでいきます。



(4) 公共施設等の再編・再整備・維持管理

高度経済成長期に整備された公共施設やインフラは老朽化が進み、長寿命化や再編・再整備の必要性が高まっています。

本市では、公共施設等総合管理計画に基づき公共施設やインフラの適切な管理に取り組んでいることから、都市計画マスタープランの策定にあたり、公共施設等の再編・再整備・維持管理の視点を盛り込んでいきます。



(5) 防災・減災の取組みによる国土強靱化

近年激甚化・頻発化している土砂災害、豪雨、洪水等に加え、大規模地震や津波被害を想定した備えが必要不可欠となっています。

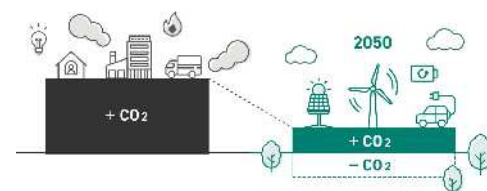
相模湾を目前に控え、急傾斜地等も多く存在する本市において、災害への備えは市民の生命・財産を守る上で極めて重要です。そのため、都市計画マスタープランの策定にあたり、ハード・ソフト両面での防災・減災の取組みによる国土強靱化の視点を盛り込んでいます。



(6) カーボンニュートラルの実現

令和 32 (2050) 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルの実現に向けた動きが活発化しています。

本市においても、市民・事業者・行政が一体となって 2050 年温室効果ガス排出実質ゼロを目指し、カーボンニュートラル推進事業に取り組んでいることから、都市計画マスタープランの策定にあたり、新たな都市づくりの視点として盛り込んでいます。



(7) 環境との共生

逗子海岸や池子の森自然公園等、本市は豊かな水・緑の自然環境を有していることが大きな特徴となっています。またこれらは、動植物の生息の場となっているとともに、都市にうるおいを与える貴重な地域資源となっています。

都市計画マスタープランの策定にあたり、これらの自然環境を保全し、活用する環境共生の視点を盛り込んでいます。



(8) ニューノーマルとデジタル社会の推進

新型コロナウイルス感染拡大を契機として、人々の生活様式は大きく変化しました。人々の「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観の変化・多様化に対応するため、ライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方の選択肢を提供していくことが求められています。その中の一つとして、デジタル技術を活用した都市サービスの提供等、デジタル社会の推進も重要です。

都市計画マスタープランの策定にあたり、ニューノーマルやデジタル社会に対応した都市づくりを目指した視点を盛り込んでいます。

第3章 全体構想

3-1 将来都市像

逗子市都市計画マスタープランは、本市の最上位計画である逗子市総合計画に即した都市づくりの指針となる計画です。総合計画にいつまでも変わることのない理想像として掲げられている「青い海とみどり豊かな平和都市」を踏まえ、本マスタープランにおける将来都市像を「穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市」と定めます。

■いつまでも変わることのない理想像

青い海とみどり豊かな平和都市

■本マスタープランにおける将来都市像

穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市

西に開かれた穏やかな相模湾と保全された丘陵が三方を取り囲む地形の中にコンパクトでヒューマンスケールな都市構造を持ち、ゆったりとした時の流れの中、誰もが心穏やかに暮らしている。

大規模なショッピングモールやレジャー施設はないものの、日常生活に必要な公共施設、生活利便施設が適切に立地され不便がない。

それらを繋ぐ公共交通が整い、自家用車に頼ることなく高齢者であっても快適に生活をしている。

まちなかでは沿道に植栽をしつらえた住宅が連なり、住民同士の呼びかけにより草花を植えたポケットパークが背景の丘陵と調和して、どこにいても緑を身近に感じることができる。

大規模災害に対応した避難路や避難場所が市内漏れなく整備され、どこにいても安全で安心して過ごすことができる。

市内各所に配置された公園や広場では、自然発生的に老若男女が集い楽しい会話が聞こえてくる。また、週末には地域住民等が開催する多種多様なイベントや文化・スポーツ等の地域活動で活気がある。

逗子海岸や逗子マリーナ等の海浜地には魅力的な観光資源や施設があり来訪者で賑わうとともに、平日休日を問わず日常的に散歩やマリンレジャーを楽しむ人々でも賑わっている。

みどり豊かな丘陵では四季折々の景観と眺望が楽しめるハイキングコースが整備され、遠方に行かずとも日常的に自然に触れ、リフレッシュすることができる。

カーボンニュートラル等の環境施策に加え、海や山、川の自然の浄化作用により、いつも爽快できれいな空気が溢れている。

東京や横浜に出ずとも仕事ができる環境が整い、子育て、レジャー等、どれも妥協しない快適なワークライフバランスを保ちながら地域の人と人が繋がるコミュニティを満喫している。

そんな穏やかな暮らしを楽しめる都市環境を市民が誇り、来訪者が憧れを抱く、自然豊かな住宅都市として選ばれるまちを目指します。

3-2 都市づくりの目標

将来都市像「穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市」の実現に向けて、本市が達成すべき都市づくりの目標を設定します。

(1) 若者、子育て世代、高齢者等、あらゆる世代にとって便利に生活できる都市

本市の特徴の一つでもある高台の住宅団地等において、うるおいのある良好な住環境が確保されているとともに、生活に必要な機能が適切に確保され、また地域コミュニティが充実した、若者、子育て世代、高齢者等、あらゆる世代にとって便利に生活できる都市を目指します。

(2) 多様な人々が集まり、交流し、賑わいが生まれる都市

JR 逗子駅や JR 東逗子駅といった、三浦半島の玄関口であり本市の顔となる拠点において、商業等の都市機能が充実しており、市民はもとより、観光客やビジネスマン等、多様な人が集まり、交流し、賑わいが生まれる都市を目指します。

(3) 誰もが快適に移動できる都市

地域に適した暮らしの移動手段が確保され、新たな移動手段を含む多様な交通手段を選択できるとともに、幹線道路の渋滞解消や鉄道駅を含む周辺のバリアフリー化等、誰もが安全で快適に移動できる都市を目指します。

(4) 豊かな水・みどりの自然環境が守られ、環境にやさしい都市

逗子海岸や田越川、池子の森自然公園等の豊かな自然環境を大切にし、将来にわたって継承させるとともに、再生可能エネルギーの活用等、環境にやさしい都市を目指します。

(5) 災害への備えが充実した安全・安心に暮らせる都市

津波・洪水・土砂災害等、あらゆる自然災害に対して、災害リスクを容易に把握できるとともに、ハード・ソフト両面からの備えが充実した、誰もが安全・安心に暮らせる都市を目指します。

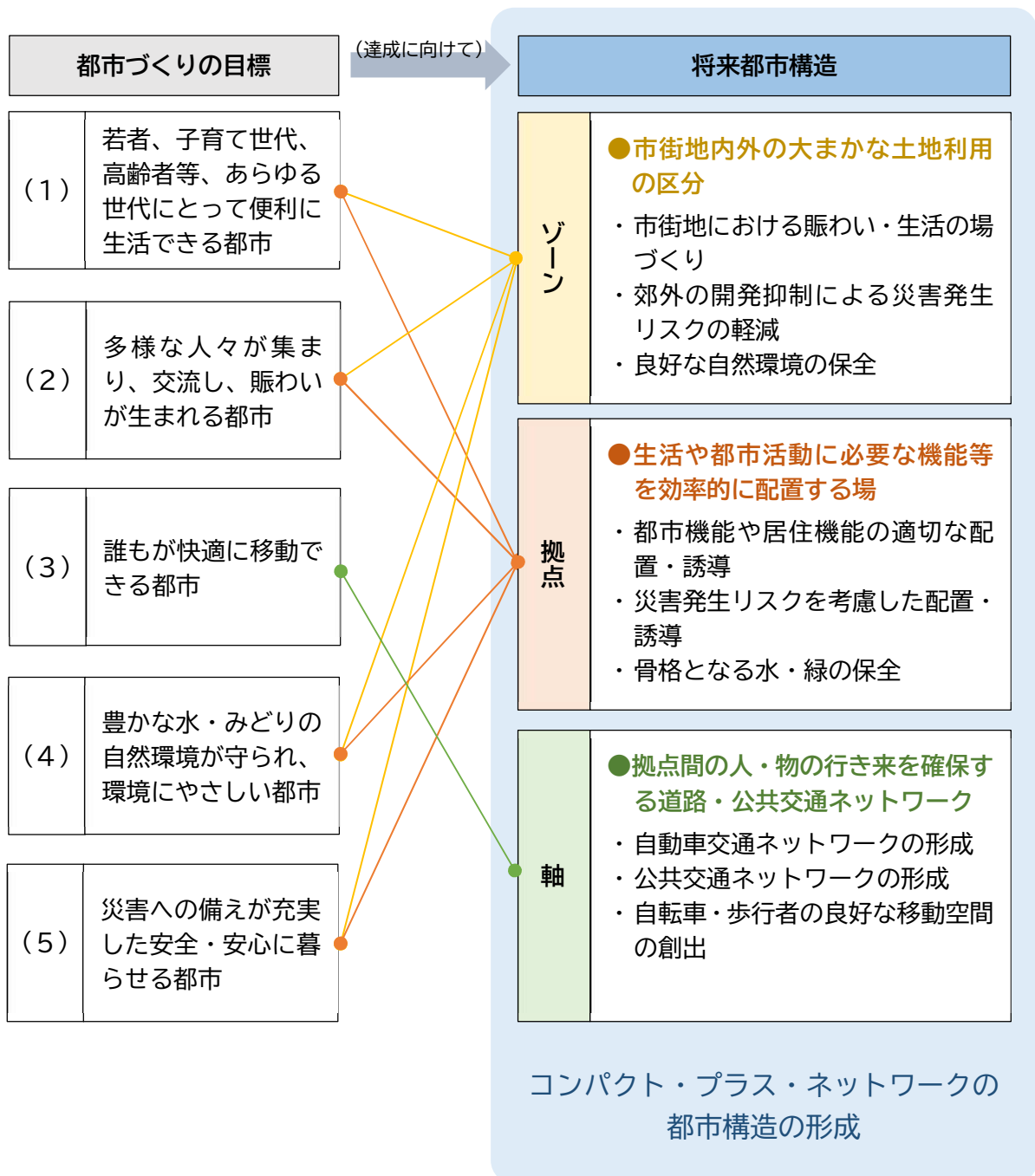
3-3 将来都市構造

(1) 将来都市構造の考え方

将来都市構造は、都市づくりの目標の達成に向けて、基本的な土地利用のあり方や、主要な都市機能の配置・連携のあり方を定めるものです。

- ①「ゾーン」：市街地内外の大まかな土地利用の区分
- ②「拠点」：生活や都市活動に必要な機能等を効率的に配置する場
- ③「軸」：拠点間の人・物の行き来を確保する道路・公共交通ネットワーク

これらのゾーン・拠点・軸を基に、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を形成します。



(2) 将来都市構造の要素

①ゾーン

○都市的土地利用ゾーン：

- ・誰もが快適に回遊できる商業施設や多様な住居を誘導し、商業地と住宅地が共存した特色ある都市環境を形成します。また、既存のストックを活用し、安全で暮らしやすい住環境を維持します。
- ・逗子海岸周辺では、豊かな自然とまちの暮らしが融合した趣きやゆとり等を将来にわたり継承していきます。
- ・公共施設の適正配置や適切な維持管理を前提としながら、暮らしに身近な生活関連施設の整備等を図ります。

○高台住宅団地ゾーン：

- ・津波災害の発生時においても安全性の高い高台の住宅団地では、住宅ストックを活用し、人口密度の維持と住環境の維持・向上を図ります。
- ・空き家の増加やバス停等から距離のある住宅団地等では、住環境の改善や利便性の向上を図ります。

○自然環境保全ゾーン：

- ・二子山地区、池子の森、神武寺地区等の大規模緑地や本市を特徴付ける美しい自然環境について、国・県と協議しながら、特性に応じた保全を図ります。

②拠点

○集約拠点：

- ・JR 逗子駅・JR 東逗子駅周辺では、津波対策をはじめとした安全性を確保しつつ、商業・業務や公共公益機能の集積を図る集約拠点を形成します。また、集約拠点周辺へ居住機能の集約を図ります。

○地域産業・交流拠点：

- ・逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺の海浜地は、昔ながらの漁港の風情とリゾートとしてのまちなみが共存する独特な立地特性を生かし、地場産業である漁業の振興と新たな賑わい・交流を生む地域産業・交流拠点を形成します。

○水・緑の拠点：

- ・本市を特徴付ける自然環境である披露山・逗子海岸周辺や池子の森自然公園等は、良好な自然環境を維持し、水・緑の拠点を形成します。

③軸

○広域軸：↔

・本市と近隣自治体や都心を結ぶ路線である東京湾岸道路（横浜横須賀道路）により、広域軸を形成します。

○都市間軸：↔

・本市と近隣自治体を結ぶ路線である国道 134 号線、県道 311 号（鎌倉葉山線）、県道 24 号（横須賀逗子線）により、自動車及び地域公共交通がネットワークする都市間軸を形成します。

○都市内軸：↔

・都市間軸同士や市内各所を連絡する主要道路により、自動車及び地域公共交通がネットワークする都市内軸を形成します。

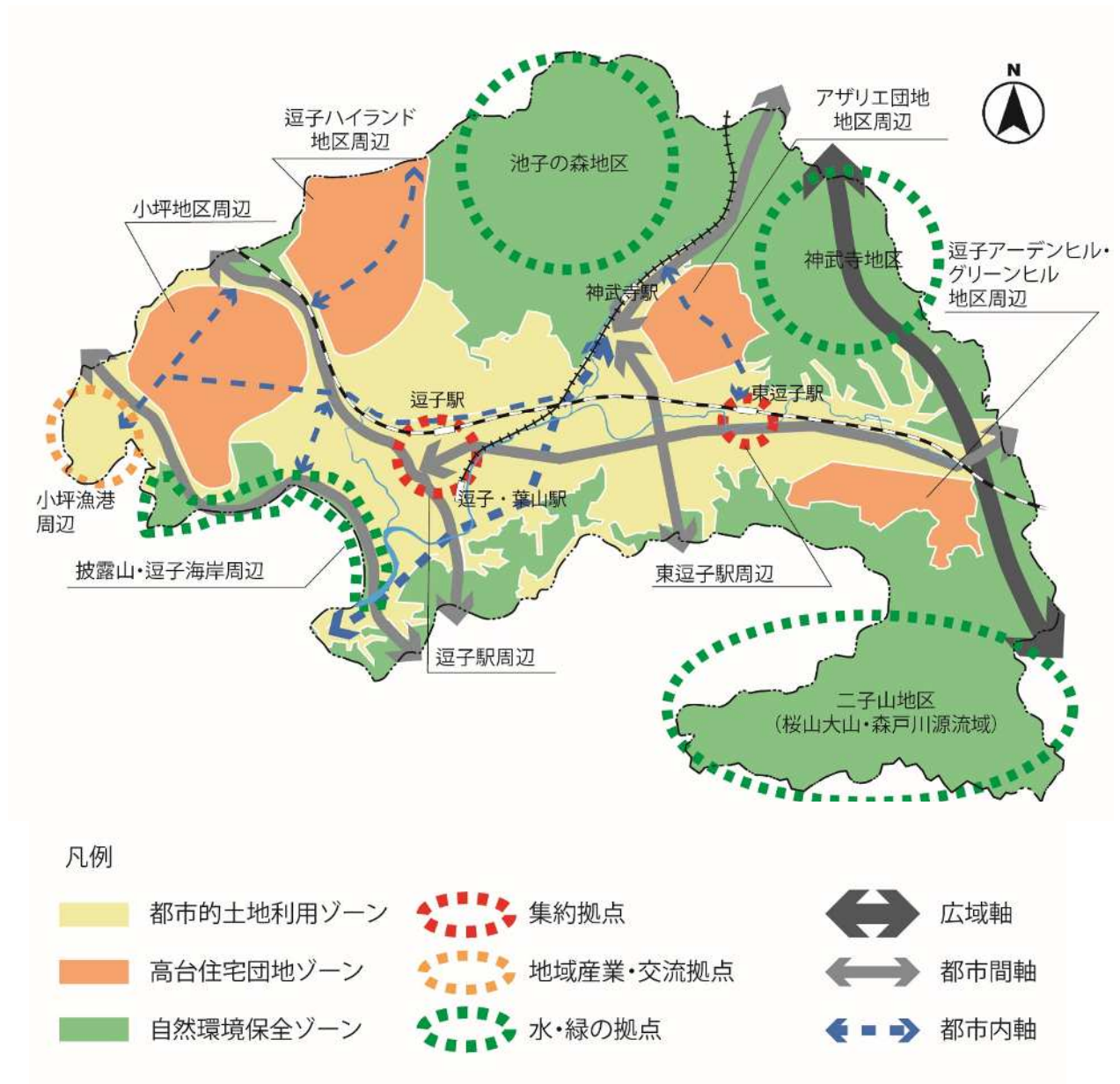


図 26 将来都市構造図

3-4 分野別基本方針

(1) 土地利用の基本方針

【基本的な考え方】

本市では、良好な市街地の形成と、無秩序な開発の抑制による緑豊かな自然環境の保全を図るため、区域区分制度を引き続き適用するとともに、本格的な人口減少社会の到来を見据え、原則として市街化区域は拡大しないこととします。

市街地においては、立地適正化計画に基づき、都市機能の誘導や居住の誘導を適切に行うとともに、低・未利用地の利活用を進めます。また、用途地域等の地域地区の再検証に基づく土地利用制度の見直しや、地区レベルのきめ細かなまちづくりの推進等により、地区の特性に応じた秩序ある土地利用の実現と良好な市街地環境を創出します。

①商業・業務系土地利用

<商業地>

商業地では、都市機能の中核と雇用の場として、商業の活性化に努めるとともに、建物の上層階や生活道路沿いの宅地には利便性を活かした多様な住宅が配置され、商業地と住宅地それぞれのコミュニティが共存した本市らしい特色ある商業地としての発展をめざします。

特に、JR 逗子駅及び JR 東逗子駅周辺では、本市の玄関口としてふさわしい、商業・業務機能の強化を図ります。

逗子銀座通り、なぎさ通り及び池田通り等の沿道は、住環境に配慮しながら、海辺のまちとしての魅力を意識し、賑わいとくつろぎを感じる商業環境へと機能・質の向上を図ります。

<沿道商業地>

県道 311 号（鎌倉葉山線）、県道 24 号（横須賀逗子線）沿道や小坪地区の沿道商業地は、今後も周辺住民の生活を支える商業地として、店舗等の商業機能を誘導します。

②住居系土地利用

<低層住宅地>

高台にある住宅団地を含む低層住宅地は、周辺の自然環境と調和した住宅地とし、低層住宅及び小規模な生活サービス機能を誘導することで、住環境の維持・向上を図ります。

また、既存の生活サービス機能の維持を図りつつ立地適正化計画との連携による機能誘導を検討するとともに、地区計画制度等のまちづくりルールを活用し、低層住宅による良好な住環境の維持を図ります。

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な土地利用へ誘導します。

<複合住宅地>

複合住宅地では、利便性が高い立地特性を活かし、現在の住環境を維持しつつ、住まい方や利便性に対する多様なニーズに対応した住宅や生活サービス機能の誘導を図ります。

逗子海岸一帯は自然景観と、住宅、商業施設等が調和した魅力的な海浜地として保全を図ります。

また、逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺の海浜地は、昔ながらの漁港の風情とリゾートとしてのまちなみが共存する独特な特徴を有しています。このまちなみを保全しつつ、それらを活かした地区の活性化を図ります。加えて、県道24号（横須賀逗子線）及び311号（鎌倉葉山線）沿道は、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とします。

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な土地利用へ誘導します。

③市街化調整区域の土地利用

<丘陵地・緑地>

市街地を取り巻く丘陵地や緑地については、自然緑地としての保全を基本としつつ、地域特性に応じた適切な利活用を図ります。

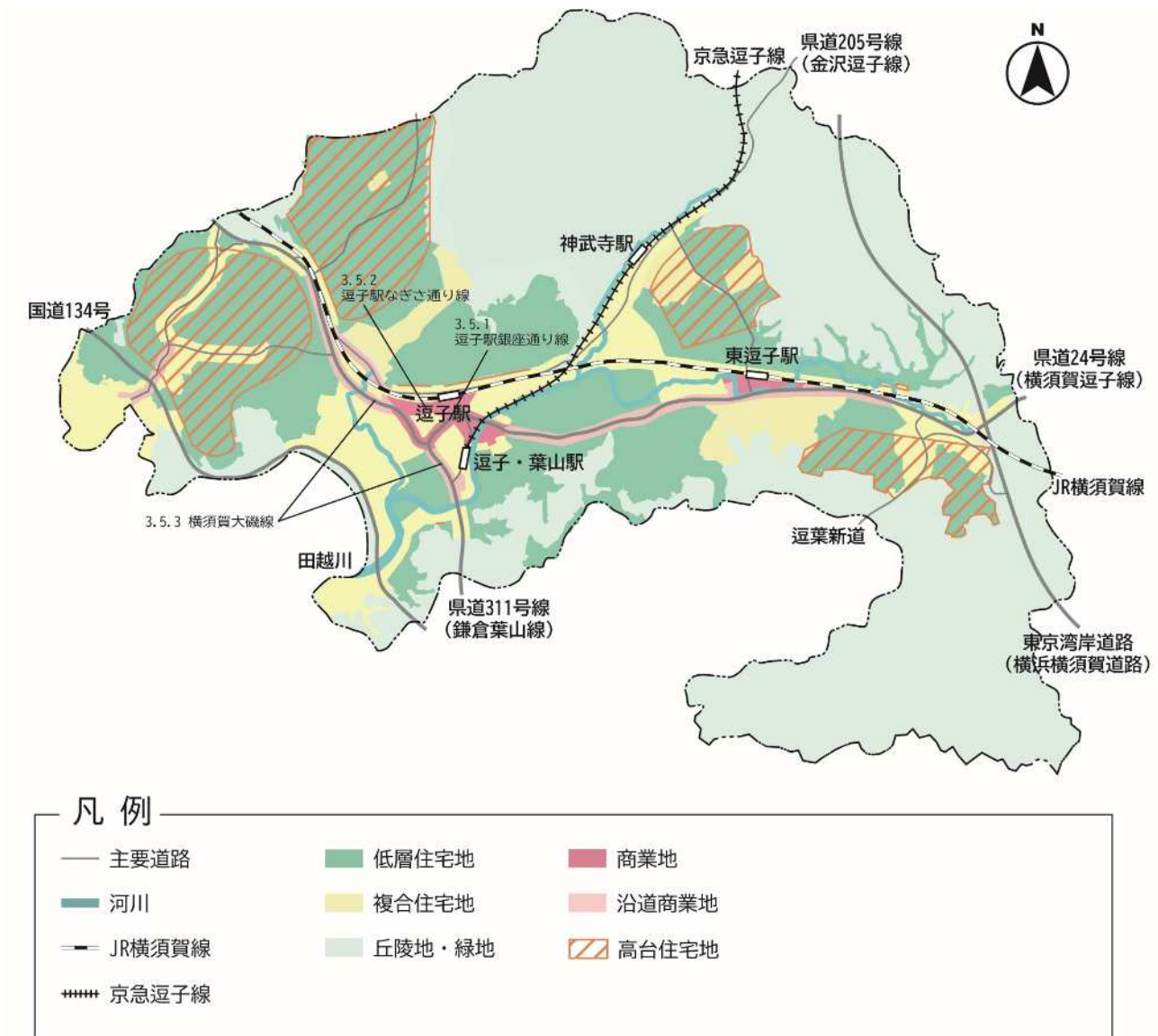


図 27 土地利用の基本方針図

(2) 都市交通の基本方針

【基本的な考え方】

本市では、道路や鉄道等の既存の交通基盤を有効に活用するとともに、自動車交通や公共交通等の交通需要の適正な管理を行い、過度に自家用車に依存しないで移動できる都市交通体系を構築します。

生活や交流等、様々な都市活動を支える道路については、道路の用途や社会的ニーズに対応した交通機能の確保のほか、道路の多面的な機能が発揮されるよう計画的な整備を図るとともに、適切な維持管理による施設の長寿命化を推進します。また、長期未着手となっている都市計画道路については、必要に応じて再検証に基づく見直しを行います。

また、鉄道・バス等の公共交通サービスの効果的な連携を図るとともに、MaaS等、将来を見据えた新技術の導入について検討を進めます。

①道路ネットワークの形成

<広域幹線道路>

本市と他自治体を連絡する広域幹線道路として、1・3・1東京湾岸道路(横浜横須賀道路)は機能の維持を図ります。3・5・3横須賀大磯線、3・5・5国道134号線の概成区間では、再整備の必要が生じた際には、整備に向け関係機関等と協議、調整を図ります。

<幹線道路>

市内の東西を結ぶ幹線道路である、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池子久木線は、未整備区間の整備を検討します。また、3・6・5桜山長柄線(三浦半島中央道路)は、整備に向け関係機関との調整を図ります。

<生活道路>

歩行者の多い生活道路では、歩車分離や道路舗装による歩行者の安全性確保を検討します。その他の生活道路では、建替え等に併せた狭あい道路の解消を進め、安全・快適な道路空間を確保します。

<自転車走行空間>

自転車・歩行者それぞれの安全性・快適な走行性を確保するため、主要道路において自転車誘導マークの設置を進めます。

②公共交通ネットワークの形成

<交通結節点の整備>

JR 逗子駅においては、交通結節点としての拠点性の向上を図るとともに、駅周辺の回遊性を高めることにより、快適で歩いて楽しく、賑わいのある居心地の良い空間の創出を図ります。

<公共交通>

公共交通の利用促進及び、地域と連携し、地域の求める公共交通を補完するコミュニティバス等の導入を推進します。

また、ICT を活用した移動をつなぐサービスである MaaS 等の新技術の導入検討を行い、更なる公共交通機関の利便性向上を図り、自家用車に頼らずとも誰もが安全に移動でき、交通手段を選択できる環境整備を進めます。

③交通バリアフリー

歩道等のバリアフリー化を進め、車いす利用者をはじめ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間を確保します。また、鉄道駅やその周辺、公共施設周辺等のバリアフリー化を推進します。

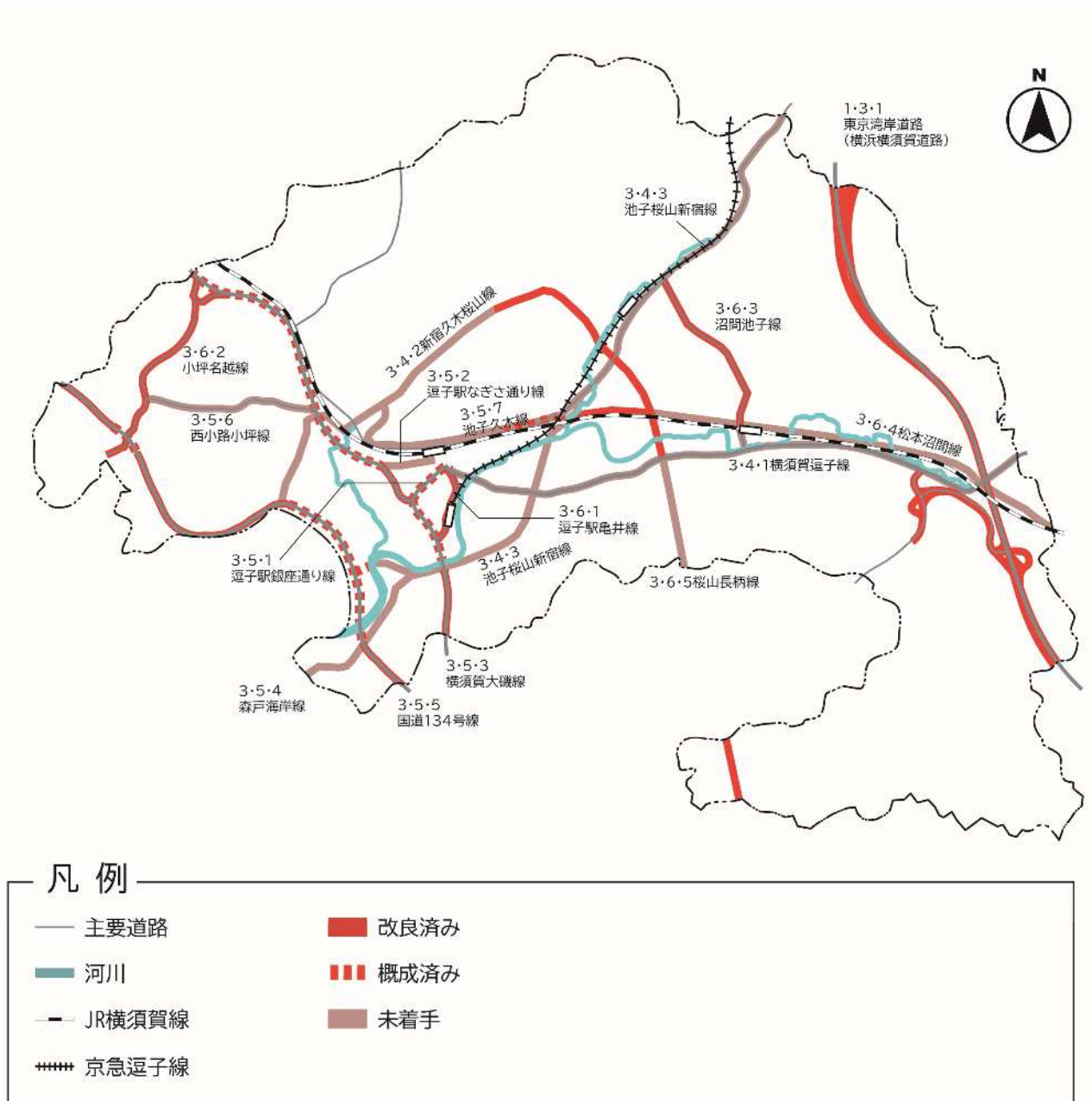


図 28 都市交通の基本方針図

(3) 都市環境の基本方針

【基本的な考え方】

市民や地域住民の憩いの場・交流の場となる公園・緑地については、施設の機能・役割に応じた計画的な整備と適切な維持管理を推進します。

下水道、河川、海岸等は、適切に整備・維持管理を図ります。

豊かな自然環境を保全しつつ、二酸化炭素等温室効果ガスの削減を図り、地球にやさしい脱炭素のまちづくりを進めます。

また、「逗子市景観計画」に基づき、逗子海岸や、市街地を取り巻く丘陵地や緑地等の良好な自然景観の保全、歴史的景観資源の継承、まちなみ景観の向上を図ります。

①緑地等の創出・保全・利活用

<市街地の緑化の推進>

住宅地は、地域特性に応じた緑地の創出を図り、公共施設は、民間施設の模範となるような緑の確保や質の向上に努めます。

JR 逗子駅及び JR 東逗子駅周辺の商業・業務地は、緑豊かな周辺の住環境や景観に配慮し、多様な緑化手法により緑の創出を図ります。

<緑地等の環境保全>

披露山・大崎自然環境保全地域や神武寺自然環境保全地域、また逗子・葉山近郊緑地保全区域や山の根一丁目特別緑地保全地区、鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存区域は、貴重な緑地として保全を図ります。また、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区及び歴史的風土特別保存地区については、新たな地区の指定に向けた検討を進めます。

逗子海岸周辺や披露山周辺の住宅地については、風致地区として緑を保全します。

市街地及び市街地縁辺部の斜面樹林については、環境負荷の低減や防災、生物の生育・生息環境としても重要であるため、必要な安全対策を講じつつ保全を図ります。

<緑地等の利活用>

市内の史跡や周辺の樹林は、関係機関と協議して利活用を促進します。

②公園の整備及び維持・管理

既に整備されている都市公園については、適切な維持・管理を継続するとともに、必要に応じて再編や市民ニーズに応じた多角的な活用方策を検討します。また、身近な公園が不足している地区での公園新設の検討や樹林地、農地、空き地を活用する等、柔軟な緑地・オープンスペース確保の取組みを検討します。

池子の森自然公園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、将来的に位置付けを協議します。

③下水道・河川・海浜地区の整備及び維持・管理

<下水道>

下水道については、河川等公共用水域の水質保全等を図るため計画的に整備を進めてきました。引き続き、下水道施設（管路、処理場、中継ポンプ場等）の老朽化対策の他、合流式下水道の改善、地震対策等を行い、更なる整備水準の向上を図ります。

また、1972（昭和47）年4月に供用を開始して以来、既に50年を経過する終末処理場については、老朽化対策の他、土木・建築施設の耐地震・耐津波性能の脆弱性を解消するため、今後の再整備の実現に向けて、施設全体の更新対策等を検討中です。

<河川>

田越川、池子川、久木川等は、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、親水等に配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進します。

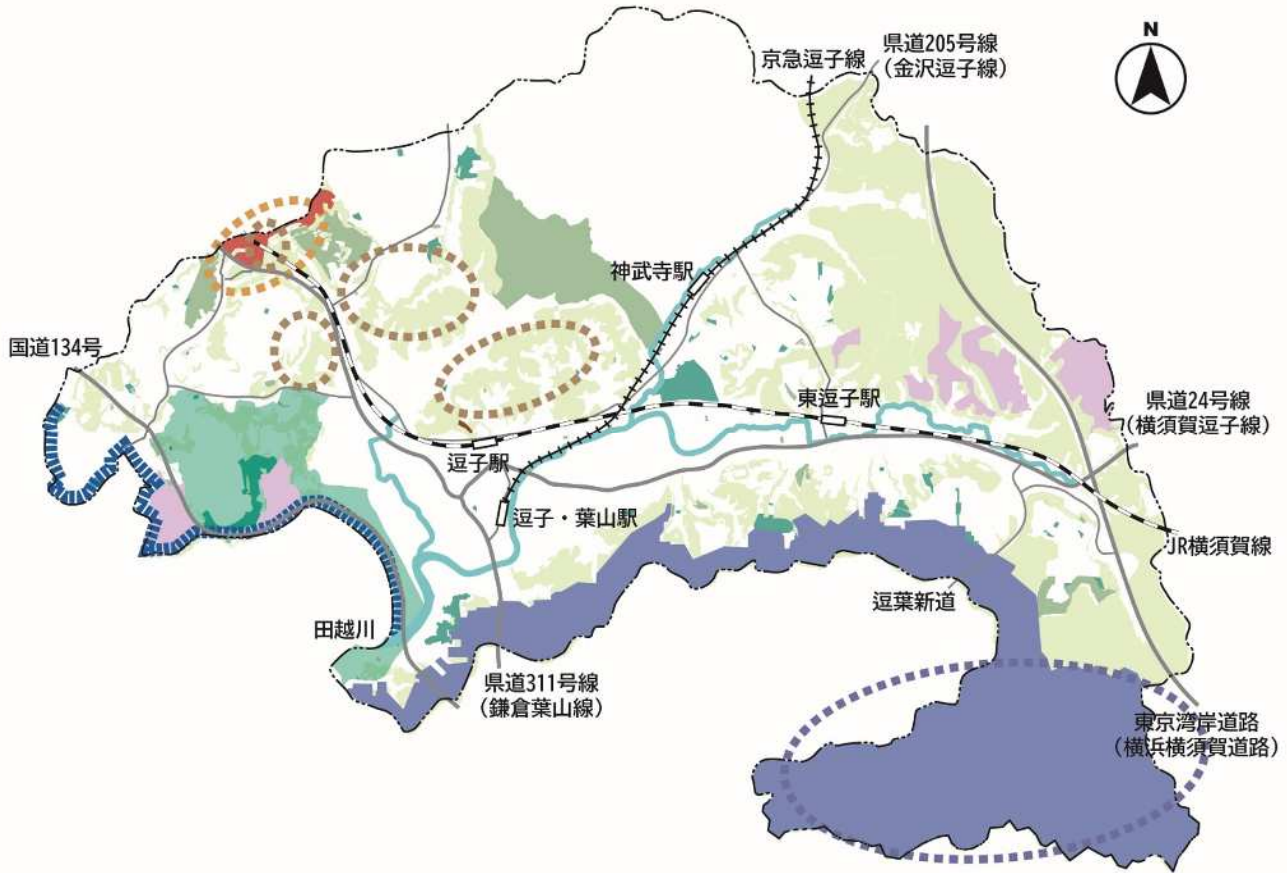
<海浜地区>

逗子海岸では、砂浜の侵食対策として継続的な養浜の取組促進を求めています。

小坪漁港では新たな漁港の活用及び活性化を図り、漁業の振興と新たな賑わいを生むため、漁港施設の更新や整備を実施します。

④ごみ処理におけるゼロ・ウェイスト社会の実現

ごみ処理関連施設については、既存焼却施設を可能な限り活用しつつ、環境負荷の少ない循環型社会の形成に資するゼロ・ウェイスト社会の実現を目指し、鎌倉市・葉山町と連携したごみ処理体制の検討を行います。それにより、将来的には他市町との連携及び民間活用も念頭に、新たな焼却施設を建設せずに、安定的なごみ処理を維持できる方法について検討します。



凡例

- | | | |
|------------|-------------------|----------------|
| — 主要道路 | 公園 | <特別緑地保全地区> |
| — 河川 | 都市計画公園 | 山の根一丁目特別緑地保全地区 |
| — JR横須賀線 | 山林 | 候補地 |
| ++++ 京急逗子線 | 海浜地区 | <近郊緑地保全区域> |
| | 風致地区 | 逗子・葉山近郊緑地保全区域 |
| | <歴史的風土保存区域> | 特別保全地区の候補地 |
| | 鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存区域 | <自然環境保全地域> |
| | 特別保存地区の候補地 | 披露山・大崎自然環境保全地域 |
| | | 神武寺自然環境保全地域 |

(4) 都市防災の基本方針

【基本的な考え方】

本市では、道路等の基盤を含めたハード整備と自助・共助による避難対策等のソフト対策をはじめとした、国土強靱化地域計画や地域防災計画と連動した防災・減災対策を進め、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進めます。

①土砂災害対策

土砂災害の危険性が高い土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等では、県と連携し、建築物の制限等による防災対策を進めるとともに、避難及び伝達方法の体制整備を検討します。

②地震・津波対策

地震発生時の倒壊被害を抑えるため、個々の建築物やライフラインの耐震性を向上させます。

津波浸水想定区域においては、新たな避難場所の整備や建築物の更新にあわせた狭あい道路の解消やブロック塀の撤去等により、避難路の確保を進めます。また、早期に高台への避難が難しい地区については、津波避難ビル等の指定について地域と協働で検討していきます。

併せて、市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化・不燃化を進めます。

③水害対策

河川整備と下水道整備の連携に併せ、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ります。

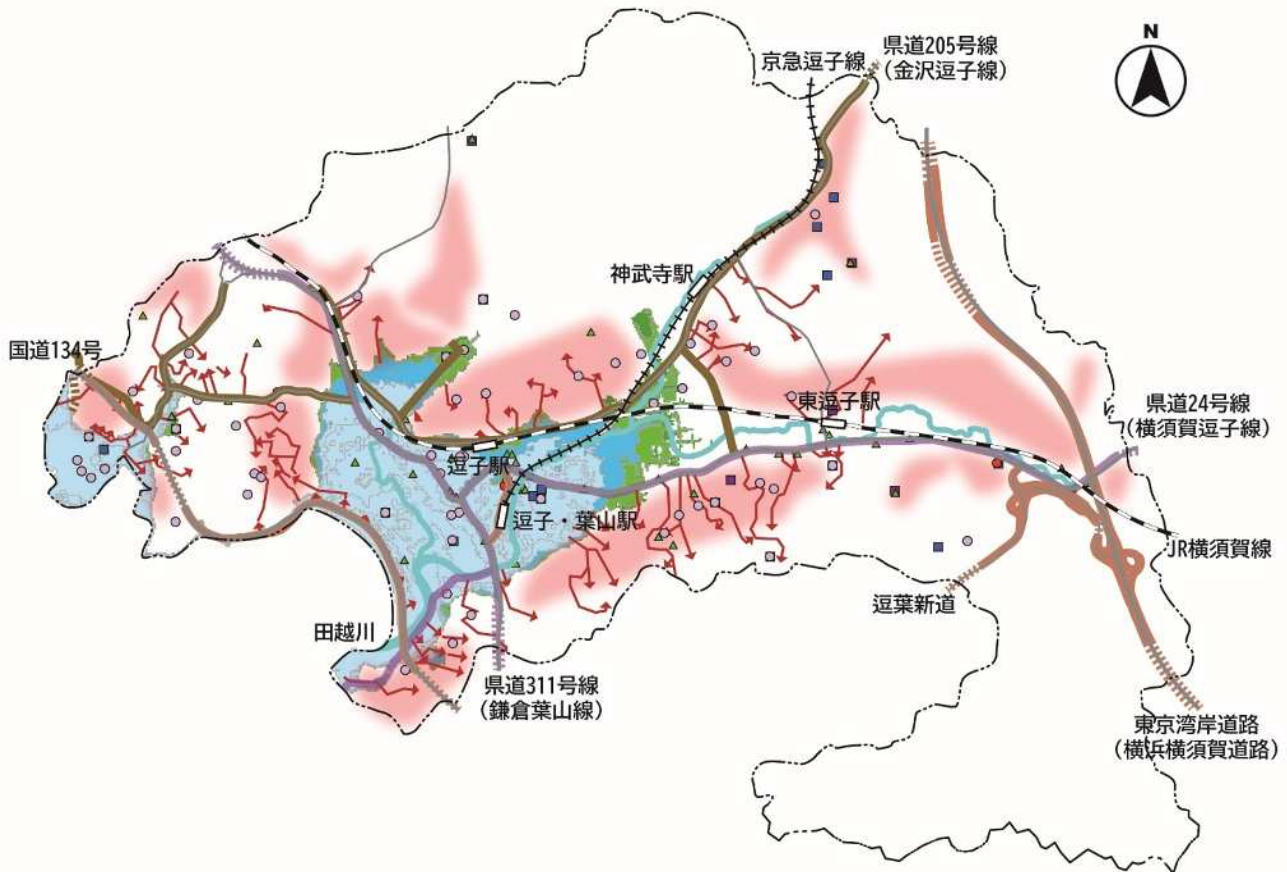
④火災対策

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ことで、延焼の拡大防止を図ります。また、都市基盤が未整備なまま住宅等が密集している地区においては、建築物の不燃化を誘導するとともに、道路・空地等の防災空間の整備を図ります。

⑤防災意識の啓発

市民防災セミナーや各種ハザードマップの公表等による災害に関する情報提供や、防災訓練等の取組支援を通じた、市民の防災意識の啓発を継続して図ります。

特に、喫緊の課題である地震・津波に対しては、住民等による参加型津波対策訓練や、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及び津波ハザードマップの配布・公表等により防災意識の啓発を図ります。



凡例

— 主要道路	— 緊急輸送路等	〈土砂災害〉	〈指定避難所〉
— 河川	— 避難道路	● 土砂災害の危険性が高い地域	■ 一般避難所
— JR横須賀線	— 緊急輸送路・避難道路	〈津波浸水想定区域〉	■ 福祉避難所
++++ 京急逗子線	➔ 避難の方向	■ 0.001m以上～0.3m未満	○ 指定緊急避難所
		■ 0.3m以上～1m未満	▲ 福祉施設
		■ 1m以上～2m未満	● 防災拠点施設
		■ 2m以上	

(5) 住環境の基本方針

【基本的な考え方】

住宅都市である本市において、市民にとって住みやすく、また市外の方にとって住みたいと思われる都市となるよう、JR 逗子駅・JR 東逗子駅周辺等における生活利便性や防災機能の向上を図るとともに、逗子海岸周辺や高台の住宅団地における良好な住環境を維持・創出します。

近年社会問題化している空き家等の適正管理や利活用を促進するとともに、暮らしに身近な公共施設等の生活関連施設の整備・維持管理を適切に行います。

また、「逗子市景観計画」に基づき、JR 逗子駅・JR 東逗子駅周辺の商業地や住宅地、高台の住宅団地、市内各所に立地する公共施設等、地域特性や施設用途に合わせた良好な市街地景観の形成及び維持を図ります。

①地域の特徴を活かした良好な住環境の維持・創出

<JR 逗子駅・JR 東逗子駅周辺及び主要な幹線道路の沿道>

JR 逗子駅及び JR 東逗子駅周辺では、商業地と住宅地が共存した利便性の高い住環境を創出するため、周辺の住環境や景観等に配慮した土地の高度利用を図り、商業施設等、生活利便機能の誘導により、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<逗子海岸周辺・小坪漁港周辺>

保養地時代の趣が残る逗子海岸周辺では、圧迫感のないゆとりある住環境を維持・創出するため、景観計画における景観形成重点地区（歴史的景観保全地区のガイドライン）等により、良質な建築物への誘導や敷地内緑化等の促進を図ります。

小坪漁港周辺では、昔ながらの漁港の風情とリゾートとしてのまちなみが共存した立地特性を保全しつつ、それを活かした地域の活性化を図ります。

<鉄道駅や幹線道路沿道の後背地>

鉄道駅や幹線道路沿道の後背地では、安心・便利に生活できる住環境を維持・創出するため、道路・公園等の都市基盤施設の整備・維持管理やオープンスペースの確保に努めながら、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<高台住宅団地や市街地縁辺部>

高台住宅団地や市街地縁辺部では、緑豊かな自然の恩恵を身近に感じながら快適で健やかに生活できる住環境を維持・創出するため、地区計画や建築協定等の地域独自のルールづくりや運用を支援します。

中層集合住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地においては、官民連携による団地再生の取組みについて検討します。

②多様なニーズを実現する住環境の創出

<ライフステージに合わせた住替えニーズへの対応>

若年単身者、子育て世代、高齢者等、ライフステージに合わせた住替えニーズに対応するため、民間賃貸住宅の供給や空き家の有効活用等を促進するとともに、生活利便施設や子育て支援施設、高齢者支援施設等の適切な立地誘導を図ります。

<ニューノーマルな暮らし方・働き方への対応>

新型コロナウイルス感染拡大に伴う、人々のニーズの変化を受け、緑やゆとりを感じるまちなかや、歩いて楽しめるウォークアブルなまちづくりが全国的に求められるようになったことから、都市基盤等の再整備に併せたオープンスペースの確保や公共空間の利活用、官民のストックを活用したまちづくりの検討を行います。

また、テレワークの普及を踏まえ、市民や来訪者が利用可能なコワーキングスペースや滞在施設を事業者と連携し、本市の自然を感じながら仕事をする新たな働き方を支える環境整備を検討します。

③空き家の適正管理と活用

<空き家の適正管理>

適切に管理されていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった様々な問題が生じます。そのため、空き家所有者等に適切な管理を促すとともに、自治会等と連携して、健全な住環境を形成します。

<空き家の予防>

空き家の増加を抑制するため、空き家所有者をはじめ広く市民に対して空き家の維持管理や相続登記等に関する意識啓発を図ります。

<空き家の利活用の促進>

コワーキングスペースとしての利活用等、空き家に対する多様なニーズを踏まえ、公的機関、専門家団体及び自治会等との連携により、地域の実状に合った空き家の利活用の促進を図ります。

④生活関連施設の整備・維持管理

<公共・公益施設>

市内の公共施設については、市の人口の見通し等の社会構造の変化を踏まえ、全市的な適正配置の実現に向けた検討と、適切な点検・維持管理を行います。

併せて、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、市所有施設での再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、施設利用者のニーズや利便性を考慮し、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン化を進めます。

市が実施する公共施設整備や表示板の設置等に関しては、地域特性や自然環境と調和したデザインを基本とし、民間施設の模範となるよう整備・改修に努めます。また、国及び県その他公共的団体が実施する事業についても同様の景観配慮を要請します。

<医療・福祉・子育て支援施設>

医療や介護が必要な市民が安心して住み続けられるよう、総合的病院の誘致を含めた地域医療体制の充実を図ります。

また、多様化する保育ニーズに合った施設情報の提供や子育て支援施設の設置検討等、子育てしやすい環境づくりを進めます。

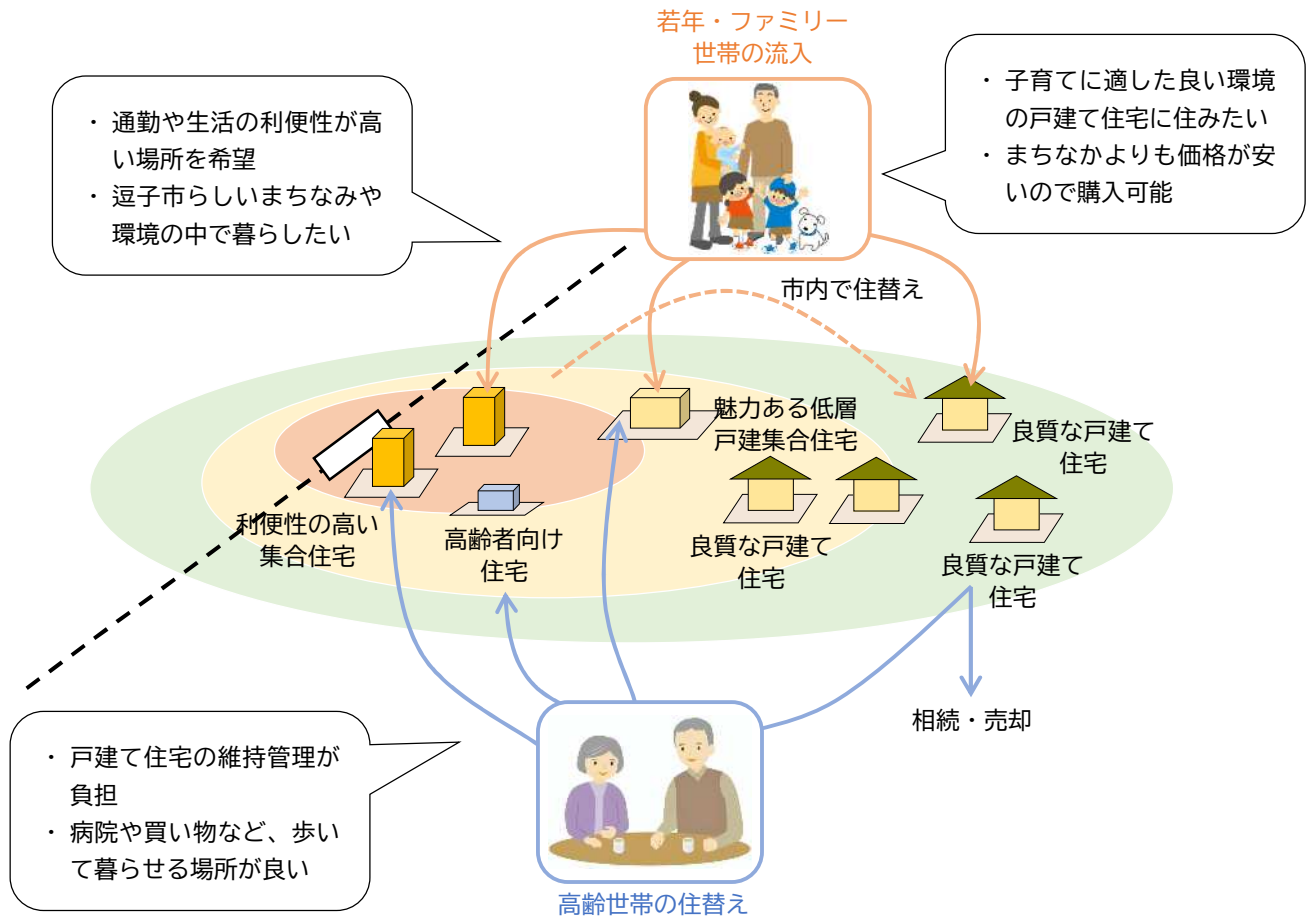


図 31 住環境形成のイメージ図

(白紙)

第4章 地域別構想

4-1 地域区分の考え方

市の将来像実現に向け、地域別に取り組方針を定めます。

地域別構想はそれぞれの地域のまちづくりの指針となるため、地域としての一体性や取組みの継続性が必要です。そこで、地域の区分は将来都市構造における拠点や、地域の特性・市民の生活圏を勘案して設定することとしました。

表 7 地域区分

地域名称	町丁目
小坪地域	小坪1-7丁目、新宿4-5丁目
逗子地域	逗子1-7丁目、新宿1-3丁目 桜山1-2丁目、桜山6-9丁目 久木1-9丁目、山の根1-3丁目
東逗子地域	桜山3-5丁目、沼間1-6丁目 池子1-4丁目 大字久木、大字池子、大字桜山字大山

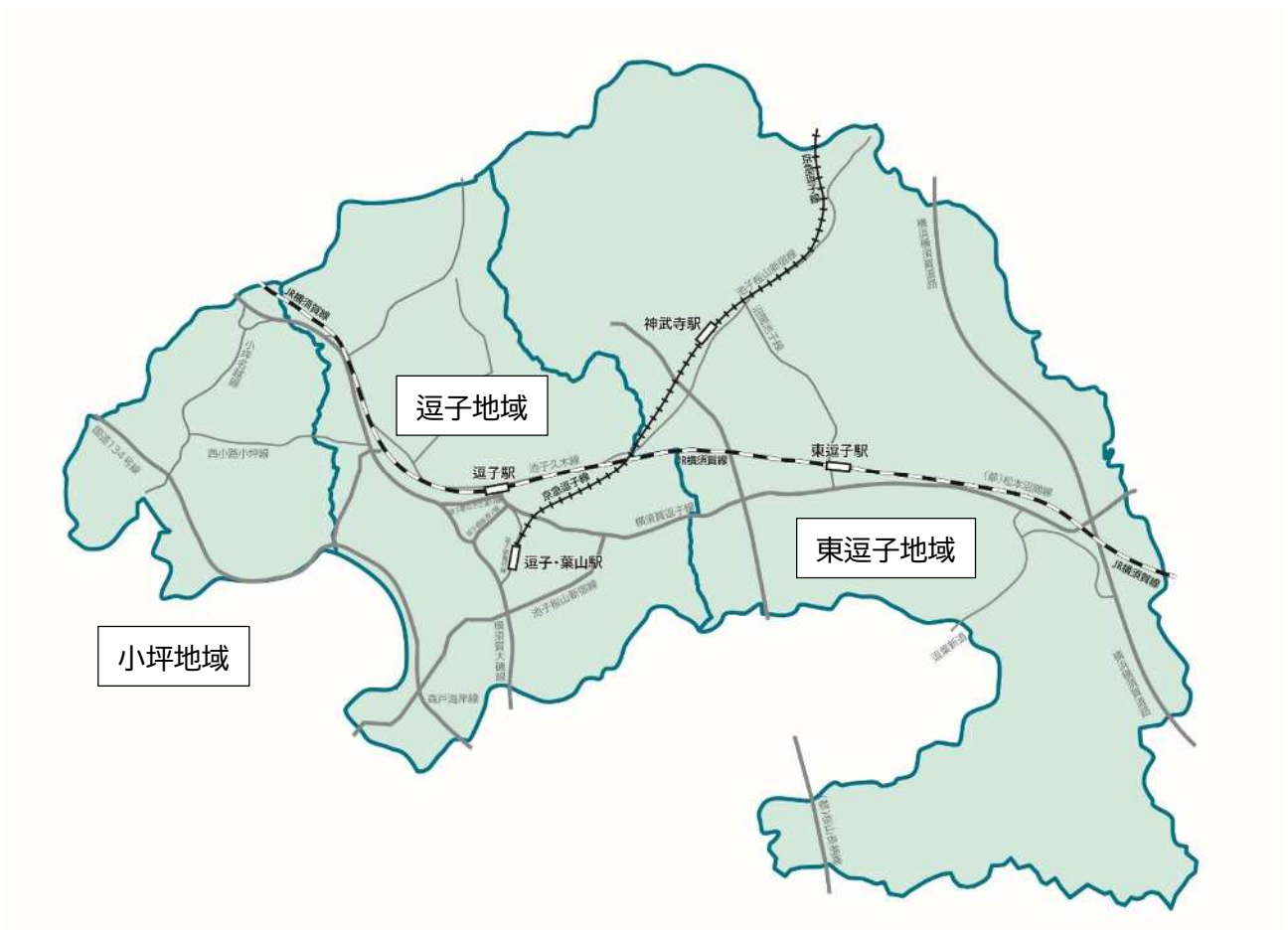
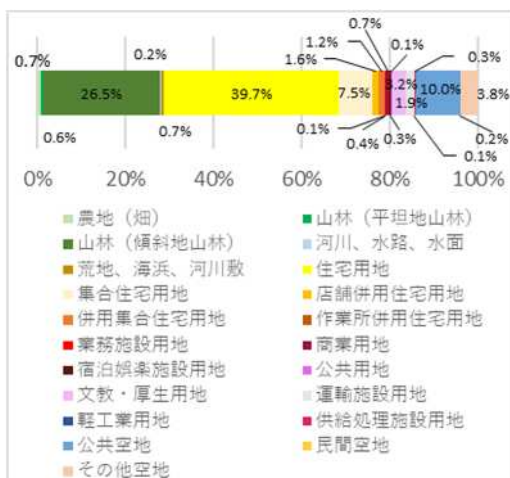
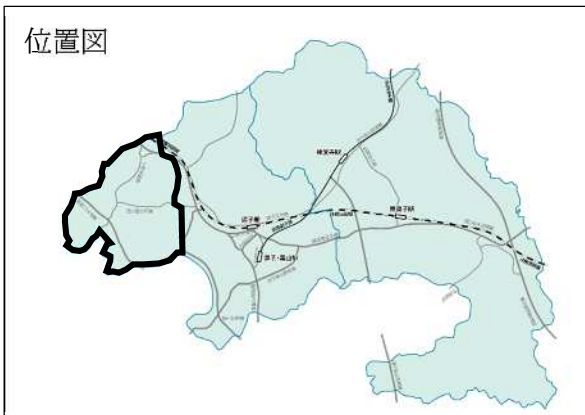


図 32 地域区分図

4-2 小坪地域まちづくり構想

(1) 地域特性

- 小坪地域は相模湾に面し、本市の西側に位置しており、逗子マリーナ・小坪マリーナ周辺の海岸リゾートや小坪漁港の風情ある漁港のまちなみ、披露山庭園住宅等の静かな住宅地の他、起伏のある地形に大崎公園・披露山公園等の緑を有する、本市を特徴付ける地域です。
- 地域の人口は減少傾向にあり、特に15～64歳人口の減少と65歳以上人口の増加が顕著です。
- 土地利用の状況としては、住宅用地が最も多く、次いで傾斜地山林が多い状況にあります。逗子マリーナ・小坪マリーナ周辺に商業・集合住宅用地等が集積している他、その後背と高台は住宅用地が多くを占めています。
- 主な交通動線は地域北側の県道311号（鎌倉葉山線）によりJR逗子駅・鎌倉市方面に連絡しています。公共交通では、JR逗子駅・鎌倉駅前を発着する路線バスが運行されています。



写真掲載予定

写真掲載予定

(2) 地域づくりの方針

①土地利用の方針

<沿道商業地>

小坪地区の沿道商業地は、今後も周辺住民の生活を支える商業地として、店舗等の商業機能を誘導します。

<低層住宅地>

亀が岡団地や南ヶ丘、光明寺団地等の高台にある住宅団地に広がる低層住宅地は、周辺の自然環境と調和した住宅地とし、低層住宅及び小規模な生活サービス機能を誘導することで、住環境の維持・向上を図ります。

また、既存の生活サービス機能の維持を図りつつ立地適正化計画との連携による機能誘導を検討するとともに、地区計画制度等のまちづくりルールを活用し、低層住宅による良好な住環境の維持を図ります。 ※各地域共通

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な土地利用へ誘導します。 ※各地域共通

<複合住宅地>

逗子マリーナ及び小坪マリーナを含む小坪漁港周辺の海浜地は、昔ながらの漁港の風情とリゾートとしてのまちなみが共存する独特な特徴を有しています。地域に根付き、地域の風景として定着してきたまちなみを保全しつつ、地域住民や漁業関係者等の関係団体との協働によるまちづくりを進め、渚泊・体験・観光等の取組みを通して地域全体の活性化を図ります。

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な指導を行います。 ※各地域共通

<丘陵地・緑地>

大崎公園や披露山公園等の丘陵地・緑地では、将来にわたって自然緑地として保全を図ります。

②都市交通の方針

1) 道路ネットワークの形成

<広域幹線道路>

3・5・3横須賀大磯線の概成区間では、再整備の必要が生じた際には、整備に向け関係機関等と協議、調整を図ります。

<生活道路>

歩行者の多い生活道路では、歩車分離や道路舗装による歩行者の安全性確保を検討します。

※各地域共通

その他の生活道路では、建替え等に併せた狭あい道路の解消を進め、安全・快適な道路空間を確保します。 ※各地域共通

<自転車走行空間>

自転車・歩行者それぞれの安全性・快適な走行性を確保するため、主要道路において自転車誘導マークの設置を進めます。 ※各地域共通

2) 公共交通ネットワークの形成

<公共交通>

公共交通の利用促進及び、地域と連携し、地域の求める公共交通を補完するコミュニティバス等の導入を推進します。※各地域共通

また、ICTを活用した移動をつなぐサービスである MaaS 等の新技術の導入検討を行い、更なる公共交通機関の利便性向上を図り、自家用車に頼らずとも誰もが安全に移動でき、交通手段を選択できる環境整備を進めます。※各地域共通

3) 交通バリアフリー

歩道等のバリアフリー化を進め、車いす利用者をはじめ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間を確保します。※各地域共通

③都市環境の方針

1) 緑地等の創出・保全・利活用

<市街地の緑化の推進>

住宅地は、地域特性に応じた緑地の創出を図り、公共施設は、民間施設の模範となるような緑の確保や質の向上に努めます。※各地域共通

<緑地等の環境保全>

披露山・大崎自然環境保全地域や鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存区域は、貴重な緑地として保全を図ります。また、特別緑地保全地区や歴史的風土特別保存地区については、新たな地区の指定に向けた検討を進めます。

披露山周辺の住宅地については、風致地区として緑を保全します。

市街地及び市街地縁辺部の斜面樹林については、環境負荷の低減や防災、生物の生育・生息環境としても重要であるため、必要な安全対策を講じつつ保全を図ります。※各地域共通

<緑地等の利活用>

市内の史跡や周辺の樹林は、関係機関と協議して利活用を促進します。※各地域共通

2) 公園の整備及び維持・管理

既に整備されている都市公園については、適切な維持・管理を継続するとともに、必要に応じて再編や市民ニーズに応じた多角的な活用方策を検討します。また、身近な公園が不足している地区での公園新設の検討や、樹林地、農地、空き地を活用する等、柔軟な緑地・オープンスペース確保の取組みを検討します。※各地域共通

3) 下水道・河川・海岸の整備及び維持・管理

<下水道>

下水道については、河川等公共用水域の水質保全等を図るため計画的に整備を進めてきました。引き続き、管路施設、中継ポンプ場等の老朽化対策の他、管路施設の地震対策等を行い、更なる整備水準の向上を図ります。

<河川>

小坪川は、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、親水等に配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進します。

<海浜地区>

小坪漁港では新たな漁港の活用及び活性化を図り、漁業の振興と新たな賑わいを生むため、漁港施設の更新や整備を実施します。

④都市防災の方針

1) 土砂災害対策

披露山や住宅団地外縁等の斜面の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等では、県と連携し、建築物の制限等による防災対策を進めるとともに、避難及び伝達方法の体制整備を検討します。

2) 地震・津波対策

地震発生時の倒壊被害を抑えるため、個々の建築物やライフラインの耐震性を向上させます。 ※各地域共通

津波浸水想定区域においては、新たな避難場所の整備や建築物の更新にあわせた狭あい道路の解消やブロック塀の撤去等により、避難路の確保を進めます。また、早期に高台への避難が難しい地区については、津波避難ビル等の指定について地域と協働で検討していきます。

※各地域共通

併せて、市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化・不燃化を進めます。 ※各地域共通

3) 水害対策

河川整備と下水道整備の連携に併せ、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ります。 ※各地域共通

4) 火災対策

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ことで、延焼の拡大防止を図ります。また、都市基盤が未整備なまま住宅等が密集している地区においては、建築物の不燃化を誘導するとともに、道路・空地等の防災空間の整備を図ります。 ※各地域共通

5) 防災意識の啓発

市民防災セミナーや各種ハザードマップの公表等による災害に関する情報提供や、防災訓練等の取組支援を通じた、市民の防災意識の啓発を継続して図ります。 ※各地域共通

特に、喫緊の課題である地震・津波に対しては、住民等による参加型津波対策訓練や、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及び津波ハザードマップの配布・公表等により防災意識の啓発を図ります。 ※各地域共通

⑤住環境の方針

1) 地域の特徴を活かした良好な住環境の維持・創出

<小坪漁港周辺>

小坪漁港周辺では、昔ながらの漁港の風情とリゾートとしてのまちなみが共存した特徴的な住環境を保全しつつ、それを活かした活性化を図ります。

<高台住宅団地や市街地縁辺部>

高台住宅団地や市街地縁辺部では、緑豊かな自然の恩恵を身近に感じながら快適で健やかに生活できる住環境を維持・創出するため、地区計画や建築協定等の地域独自のルールづくりや運用を支援します。 ※各地域共通

2) 多様なニーズを実現する住環境の創出

<ライフステージに合わせた住替えニーズへの対応>

若年単身者、子育て世代、高齢者等、ライフステージに合わせた住替えニーズに対応するため、民間賃貸住宅の供給や空き家の有効活用等を促進するとともに、生活利便施設や子育て支援施設、高齢者支援施設等の適切な立地誘導を図ります。 ※各地域共通

<ニューノーマルな暮らし方・働き方への対応>

新型コロナウイルス感染拡大に伴う、人々のニーズの変化を受け、緑やゆとりを感じるまちなかや、歩いて楽しめるウォーカブルなまちづくりが全国的に求められるようになったことから、都市基盤等の再整備に併せたオープンスペースの確保や公共空間の利活用、官民のストックを活用したまちづくりの検討を行います。 ※各地域共通

3) 空き家の適正管理と活用

<空き家の適正管理>

適切に管理されていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった様々な問題が生じます。そのため、空き家所有者等に適切な管理を促すとともに、自治会等と連携して、健全な住環境を形成します。 ※各地域共通

<空き家の予防>

空き家の増加を抑制するため、空き家所有者をはじめ広く市民に対して空き家の維持管理や相続登記等に関する意識啓発を図ります。 ※各地域共通

<空き家の利活用の促進>

コワーキングスペースとしての利活用等、空き家に対する多様なニーズを踏まえ、公的機関、専門家団体及び自治会等との連携により、地域の実状に合った空き家の利活用の促進を図ります。 ※各地域共通

4) 生活関連施設の整備・維持管理

<公共・公益施設>

公共施設については適切な点検・維持管理を行います。

併せて、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、市所有施設での再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、施設利用者のニーズや利便性を考慮し、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン化を進めます。 ※各地域共通

市が実施する公共施設整備や表示板の設置等に関しては、地域特性や自然環境と調和したデザインを基本とし、民間施設の模範となるよう整備・改修に努めます。また、国及び県その他公共的団体が実施する事業についても同様の景観配慮を要請します。 ※各地域共通

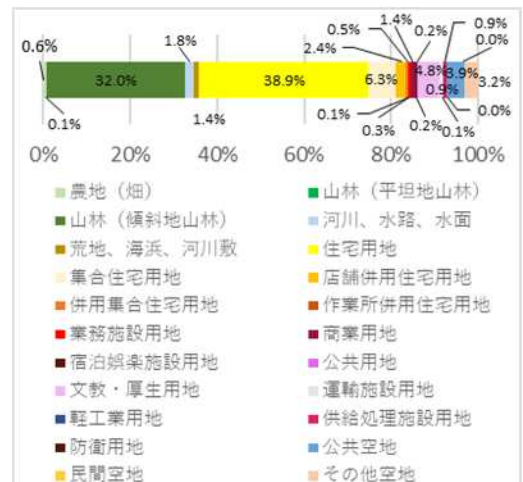
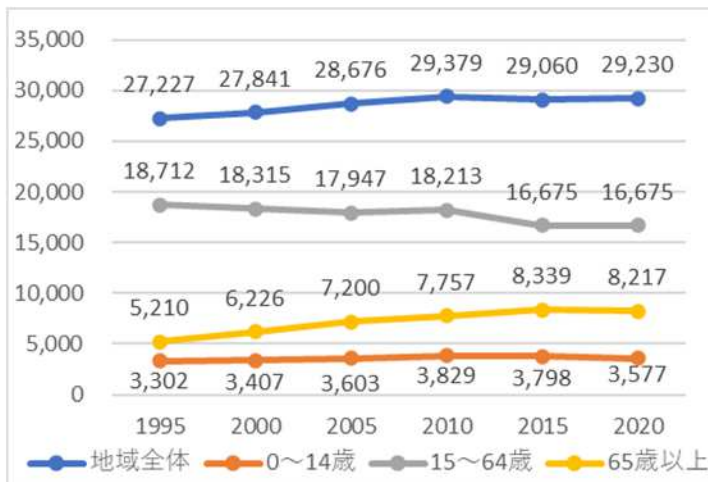
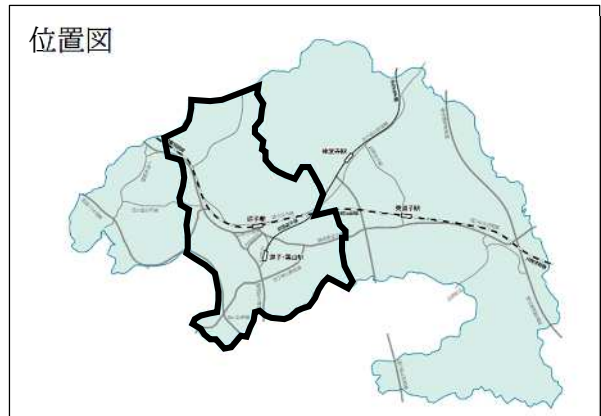


図 33 小坪地域まちづくり方針図

4-3 逗子地域まちづくり構想

(1) 地域特性

- 逗子地域は相模湾に面し、本市の中央に位置しています。本市の玄関口となる JR 逗子駅、京急逗子・葉山駅や、多くの人が集まる逗子海岸を有する賑わいの中心であるとともに、市役所をはじめとする公共・公益機能や逗子ハイランド団地等の高台住宅地が立地する、市民生活を支える地域です。
- 地域の人口は 2010 年以降ほぼ横ばいで推移しており、0～64 歳人口の減少と 65 歳以上人口の増加が見られます。
- 土地利用の状況としては、住宅用地が最も多く、次いで傾斜地山林が多い状況にあります。JR 逗子駅周辺の主要道路沿道に商業・併用住宅や公共施設用地が集積している一方、後背地は住宅用地が多くを占めています。また、高台住宅地は、主に住宅用地が占めています。
- 主な交通動線は国道 134 号と県道 311 号（鎌倉葉山線）により鎌倉市・葉山町へ連絡する他、市東西を結ぶ県道 24 号（横須賀逗子線）が通っています。公共交通では、JR 逗子駅・京急逗子・葉山駅による鉄道や主に JR 逗子駅前を発着する路線バスが運行されています。



写真掲載予定

写真掲載予定

（2）地域づくりの方針

①土地利用の方針

<商業地>

商業地では、都市機能の中核と雇用の場として、商業の活性化に努めるとともに、建物の上層階や生活道路沿いの宅地には利便性を活かした多様な住宅が配置され、商業地と住宅地それぞれのコミュニティが共存した本市らしい特色ある商業地としての発展をめざします。

※各地域共通

JR 逗子駅周辺では、市民のほか多くの観光客等が訪れる本市の玄関口としてふさわしく、また海辺のまちとして魅力あふれる商業地とするため、市民の日常利便性の向上や求心力を高めるための集客性の高い施設の整備を推進します。また、駅まち一体となる良好な歩行者空間整備による回遊性向上や、中心市街地の渋滞緩和を図ります。

逗子銀座通り、なぎさ通り及び池田通り等の沿道は、住環境に配慮しながら、海辺のまちとしての魅力を意識し、賑わいとくつろぎを感じる商業環境へと機能・質の向上を図ります。

<沿道商業地>

県道 311 号（鎌倉葉山線）、県道 24 号（横須賀逗子線）の沿道商業地は、今後も周辺住民の生活を支える商業地として、店舗等の商業機能を誘導します。

<低層住宅地>

JR 逗子駅周辺の商業後背や逗子ハイランド等の高台にある住宅団地に広がる低層住宅地は、周辺の自然環境と調和した住宅地とし、低層住宅及び小規模な生活サービス機能を誘導することで、住環境の維持・向上を図ります。

また、既存の生活サービス機能の維持を図りつつ立地適正化計画との連携による機能誘導を検討するとともに、地区計画制度等のまちづくりルールを活用し、低層住宅による良好な住環境の維持を図ります。 ※各地域共通

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な土地利用へ誘導します。 ※各地域共通

<複合住宅地>

JR 逗子駅周辺の商業地後背や逗子海岸周辺に広がる複合住宅地では、利便性が高い立地特性を活かし、現在の住環境を維持しつつ、住まい方や利便性に対する多様なニーズに対応した住宅や店舗等生活サービス機能の誘導を図ります。

逗子海岸一帯は自然景観と、住宅、商業施設等が調和した魅力的な海浜地として保全を図ります。

県道 24 号（横須賀逗子線）及び 311 号（鎌倉葉山線）沿道は、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とします。

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な指導を行います。 ※各地域共通

<丘陵地・緑地>

市街地を取り巻く丘陵地や緑地については、自然緑地としての保全を基本としつつ、地域振興の場として適切な利活用を図ります。 ※各地域共通

②都市交通の方針

1) 道路ネットワークの形成

<広域幹線道路>

3・5・3横須賀大磯線、3・5・5国道134号線の概成区間では、再整備の必要が生じた際には、整備に向け関係機関等と協議、調整を図ります。

<幹線道路>

市内の東西を結ぶ幹線道路である、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池子久木線は、未整備区間の整備を検討します。また、県や関係住民との協議、調整を図ります。

<生活道路>

歩行者の多い生活道路では、歩車分離や道路舗装による歩行者の安全性確保を検討します。

※各地域共通

その他の生活道路では、建替え等に併せた狭あい道路の解消を進め、安全・快適な道路空間を確保します。 ※各地域共通

<自転車走行空間>

自転車・歩行者それぞれの安全性・快適な走行性を確保するため、主要道路において自転車誘導マークの設置を進めます。 ※各地域共通

2) 公共交通ネットワークの形成

<交通結節点の整備>

JR 逗子駅においては、交通結節点としての拠点性の向上を図るとともに、駅周辺の回遊性を高めることにより、快適で歩いて楽しく、賑わいのある居心地の良い空間の創出を図ります。

<公共交通>

公共交通の利用促進及び、地域と連携し、地域の求める公共交通を補完するコミュニティバス等の導入を推進します。 ※各地域共通

また、ICTを活用した移動をつなぐサービスである MaaS 等の新技術の導入検討を行い、更なる公共交通機関の利便性向上を図り、自家用車に頼らずとも誰もが安全に移動でき、交通手段を選択できる環境整備を進めます。 ※各地域共通

3) 交通バリアフリー

歩道等のバリアフリー化を進め、車いす利用者をはじめ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間を確保します。また、鉄道駅やその周辺、公共施設周辺等のバリアフリー化を推進します。 ※各地域共通

③都市環境の方針

1) 緑地等の創出・保全・利活用

<市街地の緑化の推進>

JR 逗子駅周辺の商業・業務地は、緑豊かな周辺の住環境や景観に配慮し、多様な緑化手法により緑の創出を図ります。

住宅地は、地域特性に応じた緑地の創出を図り、公共施設は、民間施設の模範となるような緑の確保や質の向上に努めます。 ※各地域共通

<緑地等の環境保全>

逗子・葉山近郊緑地保全区域や山の根一丁目特別緑地保全地区、鎌倉市及び逗子市歴史的風土保存区域は、貴重な緑地として保全を図ります。また、特別緑地保全地区及び歴史的風土特別保存地区については、新たな地区の指定に向けた検討を進めます。

また、逗子海岸周辺の住宅地については、風致地区として緑を保全します。

市街地及び市街地縁辺部の斜面樹林については、環境負荷の低減や防災、生物の生育・生息環境としても重要であるため、必要な安全対策を講じつつ保全を図ります。 ※各地域共通

<緑地等の利活用>

市内の史跡や周辺の樹林は、関係機関と協議して利活用を促進します。 ※各地域共通

2) 公園の整備及び維持・管理

既に整備されている都市公園については、適切な維持・管理を継続するとともに、必要に応じて再編や市民ニーズに応じた多角的な活用方策を検討します。また、身近な公園が不足している地区での公園新設の検討や、樹林地や農地、空き地を活用する等、柔軟な緑地・オープンスペース確保の取組みを検討します。 ※各地域共通

3) 下水道・河川・海岸の整備及び維持・管理

<下水道>

下水道については、河川等公共用水域の水質保全等を図るため計画的に整備を進めてきました。引き続き、下水道施設（管路、処理場、中継ポンプ場等）の老朽化対策の他、合流式下水道の改善、地震対策等を行い、更なる整備水準の向上を図ります。

また、1972（昭和47）年4月に供用を開始して以来、既に50年を経過する終末処理場については、老朽化対策の他、土木・建築施設の耐地震・耐津波性能の脆弱性を解消するため、今後の再整備の実現に向けて、施設全体の更新対策等を検討中です。

<河川>

田越川、久木川は、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、親水等に配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進します。

<海浜地区>

逗子海岸では、砂浜の侵食対策として継続的な養浜の取組促進を求めています。

④都市防災の方針

1) 土砂災害対策

JR 逗子駅北側や逗子ハイランド外縁、下桜山地区に広がる土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等では、県と連携し、建築物の制限等による防災対策を進めるとともに、避難及び伝達方法の体制整備を検討します。

2) 地震・津波対策

地震発生時の倒壊被害を抑えるため、個々の建築物やライフラインの耐震性を向上させます。 ※各地域共通

津波浸水想定区域においては、新たな避難場所の整備や建築物の更新にあわせた狭あい道路の解消やブロック塀の撤去等により、避難路の確保を進めます。また、早期に高台への避難が難しい地区については、津波避難ビル等の指定について地域と協働で検討していきます。

※各地域共通

併せて、市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化・不燃化を進めます。 ※各地域共通

3) 水害対策

河川整備と下水道整備の連携に併せ、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ります。 ※各地域共通

4) 火災対策

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ことで、延焼の拡大防止を図ります。また、都市基盤が未整備なまま住宅等が密集している地区においては、建築物の不燃化を誘導するとともに、道路・空地等の防災空間の整備を図ります。 ※各地域共通

5) 防災意識の啓発

市民防災セミナーや各種ハザードマップの公表等による災害に関する情報提供や、防災訓練等の取組支援を通じた、市民の防災意識の啓発を継続して図ります。

特に、喫緊の課題である地震・津波に対しては、住民等による参加型津波対策訓練や、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及び津波ハザードマップの配布・公表等により防災意識の啓発を図ります。 ※各地域共通

⑤住環境の方針

1) 地域の特徴を活かした良好な住環境の維持・創出

<JR 逗子駅周辺及び主要な幹線道路の沿道>

JR 逗子駅周辺では、商業地と住宅地が共存した利便性の高い住環境を創出するため、周辺の住環境や景観等に配慮した土地の高度利用を図り、商業施設等、生活利便機能の誘導により、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<逗子海岸周辺>

保養地時代の趣が残る逗子海岸周辺では、圧迫感のないゆとりある住環境を維持・創出するため、景観計画における景観形成重点地区（歴史的景観保全地区のガイドライン）等により、良質な建築物への誘導や敷地内緑化等の促進を図ります。

<鉄道駅や幹線道路沿道の後背地>

JR 逗子駅や県道 311 号（鎌倉葉山線）及び県道 24 号（横須賀逗子線）等の後背地では、安心・便利に生活できる住環境を維持・創出するため、道路・公園等の都市基盤施設の整備・維持管理やオープンスペースの確保に努めながら、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<高台住宅団地や市街地縁辺部>

逗子ハイランド等の高台住宅団地や市街地縁辺部では、緑豊かな自然の恩恵を身近に感じながら快適で健やかに生活できる住環境を維持・創出するため、地区計画や建築協定等の地域独自のルールづくりや運用を支援します。

中層集合住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地においては、官民連携による団地再生の取組みについて検討します。

2) 多様なニーズを実現する住環境の創出

<ライフステージに合わせた住替えニーズへの対応>

若年単身者、子育て世代、高齢者等、ライフステージに合わせた住替えニーズに対応するため、民間賃貸住宅の供給や空き家の有効活用等を促進するとともに、生活利便施設や子育て支援施設、高齢者支援施設等の適切な立地誘導を図ります。 ※各地域共通

<ニューノーマルに対応した都市空間>

新型コロナウイルス感染拡大に伴う、人々のニーズの変化を受け、緑やゆとりを感じるまちなかや、歩いて楽しめるウォークアブルなまちづくりが全国的に求められるようになったことから、都市基盤等の再整備に併せたオープンスペースの確保や公共空間の利活用、官民のストックを活用したまちづくりの検討を行います。 ※各地域共通

また、テレワークの普及を踏まえ、市民や来訪者が利用可能なコワーキングスペースや滞在施設を事業者と連携し、本市の自然を感じながら仕事をする新たな働き方を支える環境整備を検討します。

3) 空き家の適正管理と活用

<空き家の適正管理>

適切に管理されていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった様々な問題が生じます。そのため、空き家所有者等に適切な管理を促すとともに、自治会等と連携して、健全な住環境を形成します。 ※各地域共通

<空き家の予防>

空き家の増加を抑制するため、空き家所有者をはじめ広く市民に対して空き家の維持管理や相続登記等に関する意識啓発を図ります。 ※各地域共通

<空き家の利活用の促進>

コワーキングスペースとしての利活用等、空き家に対する多様なニーズを踏まえ、公的機関、専門家団体及び自治会等との連携により、地域の実状に合った空き家の利活用の促進を図ります。 ※各地域共通

4) 生活関連施設の整備・維持管理

<公共・公益施設>

市役所をはじめとする公共施設については、適切な点検・維持管理を行います。

併せて、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、市所有施設での再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、施設利用者のニーズや利便性を考慮し、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン化を進めます。 ※各地域共通

市が実施する公共施設整備や表示板の設置等に関しては、地域特性や自然環境と調和したデザインを基本とし、民間施設の模範となるよう整備・改修に努めます。また、国及び県その他公共的団体が実施する事業についても同様の景観配慮を要請します。 ※各地域共通

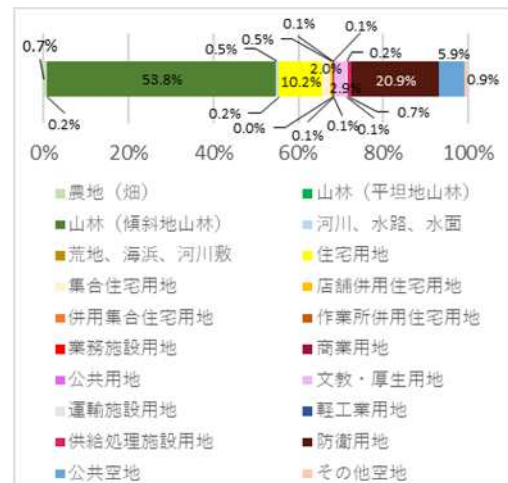
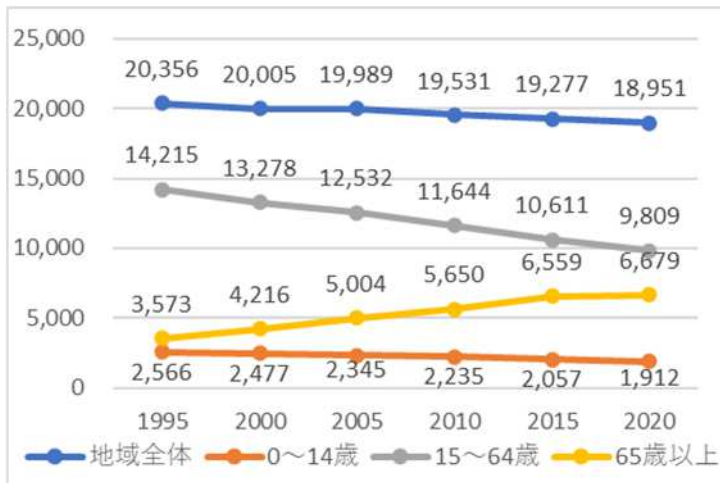
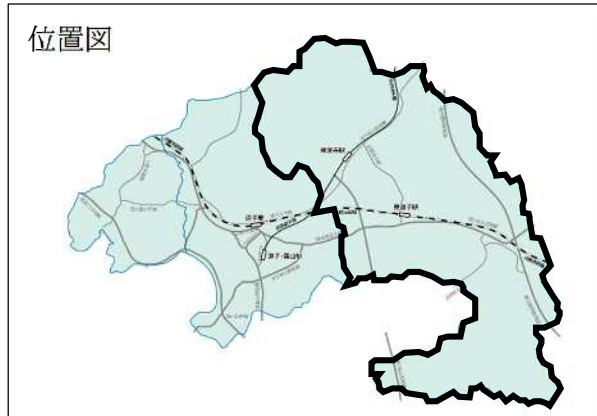


図 34 逗子地域まちづくり方針図

4-4 東逗子地域まちづくり構想

(1) 地域特性

- 東逗子地域は本市の東側に位置しています。本市の東の玄関口となる JR 東逗子駅・京急神武寺駅や、池子アザリエや沼間アーデンヒル・グリーンヒル等の住宅地を有するとともに豊かな緑に囲まれた市民生活の場となっている地域です。また、当地域には米軍池子住宅地区が立地しています。
- 地域の人口は減少傾向であり、特に 15～64 歳人口の減少と 65 歳以上人口の増加が顕著であるとともに、0～14 歳人口も減少傾向にあります。
- 土地利用の状況としては、傾斜地山林が最も多く、次いで防衛用地が多い状況にあります。JR 東逗子駅周辺や県道 24 号（横須賀逗子線）沿道に商業用地が点在している他、その後背や高台は住宅用地が多くを占めています。
- 主な交通動線は県道 24 号（横須賀逗子線）により市内東西及び横須賀市、県道 205 号により横浜市に連絡しています。公共交通では、JR 東逗子駅・京急神武寺駅による鉄道や主に JR 逗子駅前を発着する路線バスが運行されています。



写真掲載予定

写真掲載予定

（2）地域づくりの方針

①土地利用の方針

<商業地>

商業地では、東部の拠点である都市機能の中核と雇用の場として、商業の活性化に努めるとともに、建物の上層階や生活道路沿いの宅地には利便性を活かした多様な住宅が配置され、商業地と住宅地のそれぞれのコミュニティが共存した本市らしい特色ある商業地としての発展を目指します。

特に、JR 東逗子駅周辺では、多くの市民が訪れる本市の東の玄関口としてふさわしく、生活の利便性を高める場所とするため、JR 東逗子駅前用地活用事業により公共施設を集約した複合施設の整備を進めます。

<沿道商業地>

県道 24 号（横須賀逗子線）の沿道商業地は、今後も周辺住民の生活を支える商業地として、店舗等の商業機能を誘導します。

<低層住宅地>

JR 東逗子駅周辺や桜山地区、また池子アザリエ、沼間アーデンヒル・グリーンヒル等の高台にある住宅団地に広がる低層住宅地は、周辺の自然環境と調和した住宅地とし、低層住宅及び小規模な生活サービス機能を誘導することで、住環境の維持・向上を図ります。

また、既存の生活サービス機能の維持を図りつつ立地適正化計画との連携による機能誘導を検討するとともに、地区計画制度等のまちづくりルールを活用し、低層住宅による良好な住環境の維持を図ります。 ※各地域共通

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な土地利用へ誘導します。 ※各地域共通

<複合住宅地>

JR 東逗子駅周辺の商業地後背や神武寺駅周辺等に広がる複合住宅地では、利便性が高い立地特性を活かし、現在の住環境を維持しつつ、住まい方や利便性に対する多様なニーズに対応した住宅や生活サービス機能の誘導を図ります。

県道 24 号（横須賀逗子線）沿道は、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とします。

新たな住宅地や再開発、建替え等を行う場合は、その地域特性や多様なニーズに合わせた適切な指導を行います。 ※各地域共通

<丘陵地・緑地>

市街地を取り巻く丘陵地や緑地については、自然緑地としての保全を基本としつつ、地域特性に応じた適切な利活用を図ります。 ※各地域共通

②都市交通の方針

1) 道路ネットワークの形成

<広域幹線道路>

本市と他自治体を連絡する広域幹線道路として、1・3・1 東京湾岸道路（横浜横須賀道路）は機能の維持を図ります。

<幹線道路>

市内の東西を結ぶ幹線道路である、3・4・1 横須賀逗子線、3・4・3 池子桜山新宿線は、未整備区間の整備を検討します。

また、3・6・5 桜山長柄線（三浦半島中央道路）は、逗子市・葉山町・横須賀市の連携を強化するとともに周辺国道の渋滞緩和を目的とする三浦半島中央道路の一部として、整備に向け関係機関との調整を図ります。

<生活道路>

歩行者の多い生活道路では、歩車分離や道路舗装による歩行者の安全性確保を検討します。

※各地域共通

その他の生活道路では、建替え等に併せた狭あい道路の解消を進め、安全・快適な道路空間を確保します。 ※各地域共通

<自転車走行空間>

自転車・歩行者それぞれの安全性・快適な走行性を確保するため、主要道路において自転車誘導マークの設置を進めます。 ※各地域共通

2) 公共交通ネットワークの形成

<公共交通>

公共交通の利用促進及び、地域と連携し、地域の求める公共交通を補完するコミュニティバス等の導入を推進します。 ※各地域共通

また、ICTを活用した移動をつなぐサービスである MaaS 等の新技術の導入検討を行い、更なる公共交通機関の利便性向上を図り、自家用車に頼らずとも誰もが安全に移動でき、交通手段を選択できる環境整備を進めます。 ※各地域共通

3) 交通バリアフリー

歩道等のバリアフリー化を進め、車いす利用者をはじめ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間を確保します。また、鉄道駅やその周辺、公共施設周辺等のバリアフリー化を推進します。 ※各地域共通

③都市環境の方針

1) 緑地等の創出・保全・利活用

<市街地の緑化の推進>

JR 東逗子駅周辺の商業・業務地は、緑豊かな周辺の住環境や景観に配慮し、多様な緑化手法により緑の創出を図ります。

住宅地は、地域特性に応じた緑地の創出を図り、公共施設は、民間施設の模範となるような緑の確保や質の向上に努めます。 ※各地域共通

<緑地等の環境保全>

神武寺自然環境保全地域や逗子・葉山近郊緑地保全区域は、貴重な緑地として保全を図ります。また、近郊緑地特別保全地区については、新たな地区の指定に向けた検討を進めます。

市街地及び市街地縁辺部の斜面樹林については、環境負荷の低減や防災、生物の生育・生息環境としても重要であるため、必要な安全対策を講じつつ保全を図ります。 ※各地域共通

<緑地等の利活用>

市内の史跡や周辺の樹林は、関係機関と協議して利活用を促進します。 ※各地域共通

2) 公園の整備及び維持・管理

既に整備されている都市公園については、適切な維持・管理を継続するとともに、必要に応じて再編や市民ニーズに応じた多角的な活用方策を検討します。また、身近な公園が不足している地区での公園新設の検討や、樹林地や農地、空き地を活用する等、柔軟な緑地・オープンスペース確保の取組みを検討します。 ※各地域共通

池子の森自然公園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、将来的に位置付けを協議します。

3) 下水道・河川・海岸の整備及び維持・管理

<下水道>

下水道については、河川等公共用水域の水質保全等を図るため計画的に整備を進めてきました。引き続き、管路施設の老朽化対策及び地震対策等を行い、更なる整備水準の向上を図ります。

<河川>

田越川、池子川は、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、親水等に配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進します。

4) ごみ処理におけるゼロ・ウェイスト社会の実現

ごみ処理関連施設については、既存焼却施設を可能な限り活用しつつ、環境負荷の少ない循環型社会の形成に資するゼロ・ウェイスト社会の実現を目指し、鎌倉市・葉山町と連携したごみ処理体制の検討を行います。

それにより、将来的には他市町との連携及び民間活用も念頭に、新たな焼却施設を建設せずに、安定的なごみ処理を維持できる方法について検討します。

④都市防災の方針

1) 土砂災害対策

JR 東逗子駅北側や桜山地区に広がる土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等では、県と連携し、建築物の制限等による防災対策を進めるとともに、避難及び伝達方法の体制整備を検討します。

2) 地震・津波対策

地震発生時の倒壊被害を抑えるため、個々の建築物やライフラインの耐震性を向上させます。※各地域共通

津波浸水想定区域においては、新たな避難場所の整備や建築物の更新にあわせた狭あい道路の解消やブロック塀の撤去等により、避難路の確保を進めます。※各地域共通

併せて、市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化・不燃化を進めます。※各地域共通

3) 水害対策

河川整備と下水道整備の連携に併せ、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ります。※各地域共通

4) 火災対策

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ことで、延焼の拡大防止を図ります。また、都市基盤が未整備なまま住宅等が密集している地区においては、建築物の不燃化を誘導するとともに、道路・空地等の防災空間の整備を図ります。※各地域共通

5) 防災意識の啓発

市民防災セミナーや各種ハザードマップの公表等による災害に関する情報提供や、防災訓練等の取組支援を通じた、市民の防災意識の啓発を継続して図ります。※各地域共通

特に、喫緊の課題である地震・津波に対しては、住民等による参加型津波対策訓練や、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及び津波ハザードマップの配布・公表等により防災意識の啓発を図ります。※各地域共通

⑤住環境の方針

1) 地域の特徴を活かした良好な住環境の維持・創出

<JR 東逗子駅周辺及び主要な幹線道路の沿道>

JR 東逗子駅周辺では、商業地と住宅地が共存した利便性の高い住環境を創出するため、周辺の住環境や景観等に配慮した土地の高度利用を図り、商業施設等、生活利便機能の誘導により、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<鉄道駅や幹線道路沿道の後背地>

JR 東逗子駅や県道 24 号（横須賀逗子線）沿道の後背地では、安心・便利に生活できる住環境を維持・創出するため、道路・公園等の都市基盤施設の整備・維持管理やオープンスペースの確保に努めながら、単身者、子育て世代、高齢者等多様な世代のニーズに対応した住宅供給を促進します。

<高台住宅団地や市街地縁辺部>

池子アザリエ、沼間アーデンヒル・グリーンヒル等の高台にある住宅団地や市街地縁辺部では、緑豊かな自然の恩恵を身近に感じながら快適で健やかに生活できる住環境を維持・創出するため、地区計画や建築協定等の地域独自のルールづくりや運用を支援します。

中層集合住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地においては、官民連携による団地再生の取組みについて検討します。

2) 多様なニーズを実現する住環境の創出

<ライフステージに合わせた住替えニーズへの対応>

若年単身者、子育て世代、高齢者等、ライフステージに合わせた住替えニーズに対応するため、民間賃貸住宅の供給や空き家の有効活用等を促進するとともに、生活利便施設や子育て支援施設、高齢者支援施設等の適切な立地誘導を図ります。 ※各地域共通

<ニューノーマルに対応した都市空間>

新型コロナウイルス感染拡大に伴う、人々のニーズの変化を受け、緑やゆとりを感じるまちなかや、歩いて楽しめるウォークアブルなまちづくりが全国的に求められるようになったことから、再整備に併せたオープンスペースの確保や公共空間の利活用、官民のストックを活用したまちづくりの検討を行います。 ※各地域共通

また、テレワークの普及を踏まえ、市民や来訪者が利用可能なコワーキングスペースや滞在施設を事業者と連携し、本市の自然を感じながら仕事をする新たな働き方を支える環境整備を検討します。

3) 空き家の適正管理と活用

<空き家の適正管理>

適切に管理されていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった様々な問題が生じます。そのため、空き家所有者等に適切な管理を促すとともに、自治会等と連携して、健全な住環境を形成します。 ※各地域共通

<空き家の予防>

空き家の増加を抑制するため、空き家所有者をはじめ広く市民に対して空き家の維持管理や相続登記等に関する意識啓発を図ります。 ※各地域共通

<空き家の利活用の促進>

コワーキングスペースとしての利活用等、空き家に対する多様なニーズを踏まえ、公的機関、専門家団体及び自治会等との連携により、地域の実状に合った空き家の利活用の促進を図ります。 ※各地域共通

4) 生活関連施設の整備・維持管理

<公共・公益施設>

公共施設については、適切な点検・維持管理を行います。

併せて、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、市所有施設での再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、施設利用者のニーズや利便性を考慮し、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン化を進めます。 ※各地域共通

市が実施する公共施設整備や表示板の設置等に関しては、地域特性や自然環境と調和したデザインを基本とし、民間施設の模範となるよう整備・改修に努めます。また、国及び県その他公共的団体が実施する事業についても同様の景観配慮を要請します。 ※各地域共通

<医療・福祉・子育て支援施設>

医療や介護が必要な市民が安心して住み続けられるよう、総合的病院の誘致を含めた地域医療体制の充実に向けた検討を行いつつ、「沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画」に基づくきめ細かなまちづくりを推進します。

また、多様化する保育ニーズに合った施設情報の提供や子育て支援施設の設置検討等、子育てしやすい環境づくりを進めます。 ※各地域共通

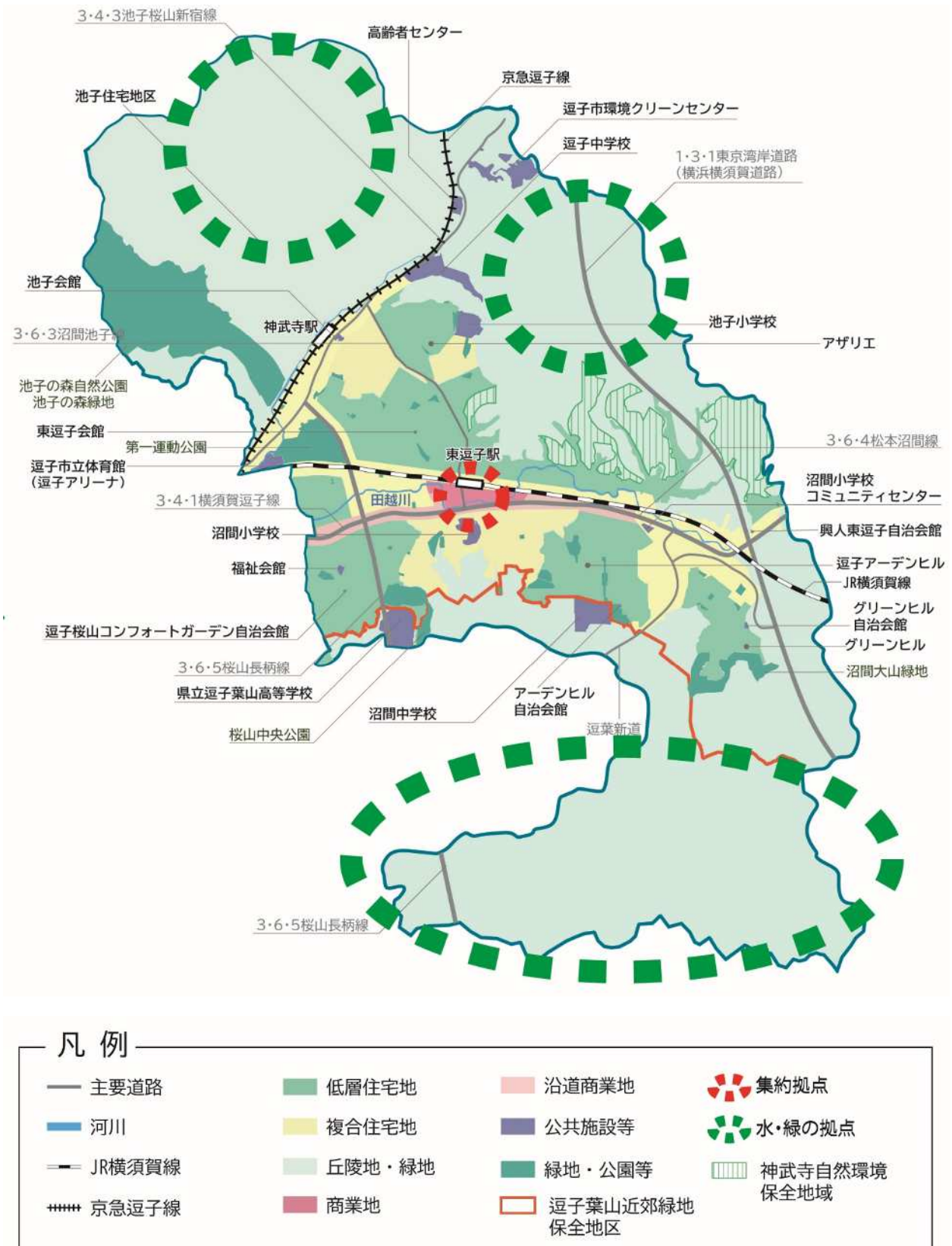


図 35 東逗子地域まちづくり方針図

第5章 都市づくりの実現に向けて

5-1 都市づくりの担い手の考え方

(1) 市民の役割

市民とは、個人としての市民のほか、自治会、NPOやボランティア団体等、主として本市で生活を営んでいる個人や社会的団体等をいいます。

市民は、本マスタープランに掲げられた、将来都市像や都市づくりの目標、また基本方針について理解した上で、自分たちの「ふるさと」である本市に、誇りと愛着を持ち続けることができるような都市づくりを主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

また、「協働の都市づくり」を推進するため、市民一人ひとりの意識と行動が都市づくりにつながるという自覚を持つことや、都市や地域全体の公共の福祉を優先するため、個々の利害にとらわれない考え方を持つことが重要です。

(2) 事業者の役割

事業者とは、主として本市で事業を営む民間企業や、商業団体等のことをいいます。

市民と同様、本マスタープランに掲げられた、都市づくりの将来都市像や都市づくりの目標、また基本方針について理解するとともに、都市づくりを実現するための方策について主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

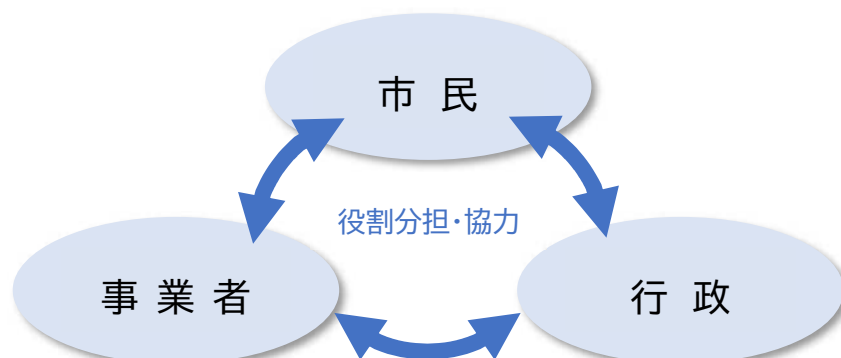
「協働の都市づくり」を推進するため、事業者は自らが行う活動が都市や地域に大きな影響を与えているという自覚・責任と、魅力的な都市づくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つ必要があるとともに、市民や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくことが重要です。

(3) 行政の役割

「協働の都市づくり」を推進する上で行政は、都市計画や都市づくりに関する情報を、さまざまな手段で市民や事業者に正確に提供していくとともに、市民及び事業者と相互に連携し、協働の分野を広げ、相乗的な効果が得られるようなネットワークの構築に努めます。

また、市民や事業者の自発的なまちづくりを促すため、都市づくりのきっかけづくりや、都市づくりへの参画の仕組みづくりを推進します。

そして、市民や事業者が考えるまちづくりに対して尊重し理解を示すとともに、実現方策についての多角的な検討や、アドバイザー等の人材派遣、また必要な財政措置等、まちづくりの性格や種類に応じた適切な支援を行います。



5-2 都市づくりの手法・制度の活用

(1) 立地適正化計画に基づく取組み

本市では、人口減少時代における将来都市像の実現に向けた道すじとして、「立地適正化計画」を令和6年3月に策定しました。

今後は、「返子市都市計画マスタープラン」と「返子市立地適正化計画」の連携を図りながら、本市における集約・連携型都市づくりを推進していきます。

(2) 規制・誘導制度や都市施設整備事業の都市計画決定・変更

都市づくりの基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用や道路・公園等の都市施設整備事業等を実施するため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済情勢等の変化や土地利用・建築物立地の変化等を踏まえて、必要に応じて変更を行います。

(3) 地区計画によるきめ細かなまちづくり

地区計画は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールについて定めるものであり、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法の一つです。

本市においては、地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、地区計画によるまちづくりを推進していきます。

(4) 開発許可制度の適切な運用

開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、技術基準や立地基準等、開発に係る各種基準が定められています。

本市では区域区分（市街化区域・市街化調整区域の区分）を定めているため、市街化区域においては、500㎡以上の開発行為について開発許可制度を適用するとともに、市街化調整区域においては、県との連携のもと原則開発を抑制する区域として、制度の適切な運用を図っていきます。

(5) 都市計画の提案制度の活用

都市計画提案制度は、平成14年の都市計画法改正により創設された都市づくりの仕組みであり、都市計画区域または準都市計画区域において、土地所有者や都市づくりを目的として設立されたNPO法人等が一定の条件を満たしたもとの、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度です。

本市では、都市計画の提案制度を協働の都市づくりを推進する一つの有効な手段として位置づけ、積極的な活用を促進するための市民への周知に努めていきます。

(6) 市街地開発事業の推進

都市づくりの基本方針に基づき、必要に応じて土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の都市計画の決定を行います。

5-3 都市計画マスタープランの見直しの考え方

都市計画マスタープランは長期的な方針であることから、その成果が得られるまでに一定の期間が必要と考えられますが、今後の法制度の改正、人口・産業動向をはじめとする社会・経済情勢の変化、上位計画である総合計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直し、市民ニーズの変化等を総合的に踏まえ、必要に応じて適切に見直しを図っていくこととします。