
第8回線引き見直しについて(報告)

逗子都市計画用途地域の変更について(付議)



環境都市部 環境都市課

2025年7月22日

議題（3）

第8回線引き見直し

について（報告）

基本的な事項の説明

線引きとは

～建てられるところと、建てられないところを分けることです～

- 神奈川県がおおむね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域についてまちづくり方向（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）を定めて、無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域に分けるもので、都市計画の基本となります。
- これを見直すことを「線引き見直し」といい、神奈川県では5年～10年ごとに県内一斉で、この「線引き見直し」を行っています。



出典：国土交通省HP

逗子都市計画図

都市計画区域：逗子市全域

市街化
調整区域

市街化調整区域

市街化区域

市街化
調整区域

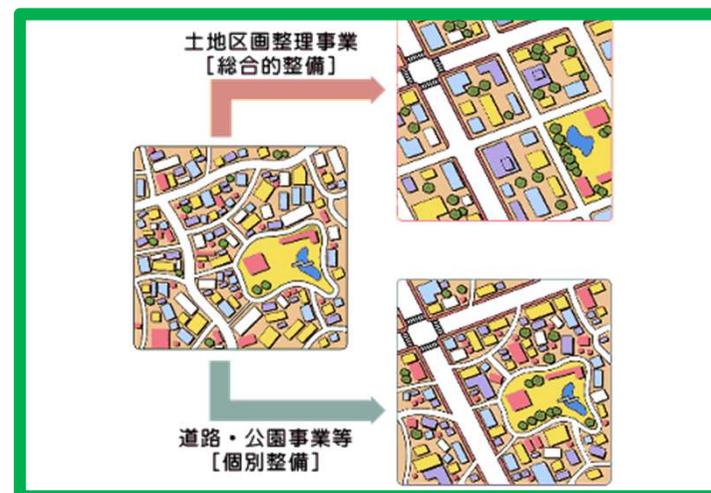
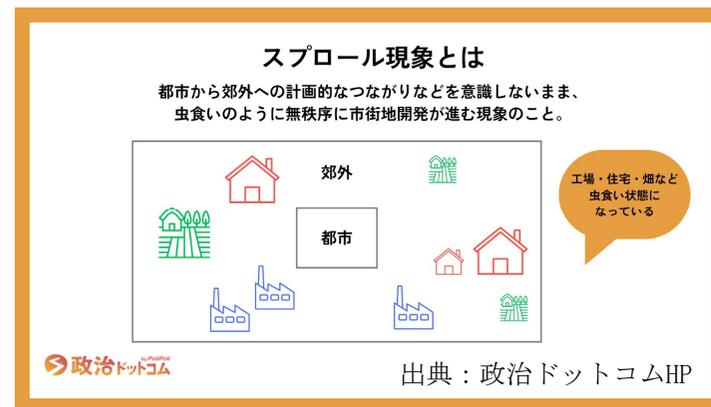
市街化調整区域

凡 例	
---	都市計画区域界
---	市街化調整区域界
■	第一種市街化調整区域
■	第二種市街化調整区域
■	第三種市街化調整区域
■	第四種市街化調整区域
■	第五種市街化調整区域
■	第六種市街化調整区域
■	第七種市街化調整区域
■	第八種市街化調整区域
■	第九種市街化調整区域
■	第十種市街化調整区域
■	第一種市街化区域
■	第二種市街化区域
■	第三種市街化区域
■	第四種市街化区域
■	第五種市街化区域
■	第六種市街化区域
■	第七種市街化区域
■	第八種市街化区域
■	第九種市街化区域
■	第十種市街化区域
■	第一種市街化調整区域
■	第二種市街化調整区域
■	第三種市街化調整区域
■	第四種市街化調整区域
■	第五種市街化調整区域
■	第六種市街化調整区域
■	第七種市街化調整区域
■	第八種市街化調整区域
■	第九種市街化調整区域
■	第十種市街化調整区域

線引き見直しの経緯 ①

～神奈川県では、昭和45年から7回の見直しを行っています。～

- 昭和45年の当初決定から平成28年の第7回見直しまでの間、市街地が虫に食い荒らされたような**無秩序な拡大(スプロール化)**を計画的に制御し、**自然的環境の保全等**に貢献してきました。また、既成市街地に高い建物を建てるなどして土地の有効利用(高度利用)や土地区画整理事業等による**計画的な市街地形成**に大きな役割を果たしています。



線引き見直しの経緯 ②

～市の都市化の状況に応じて、区域の見直しがされています～

・ 昭和45年 当初線引き

市街化区域 838ha 市街化調整区域 931ha

	主な変更
第1回線引き見直し(S52、54)	小坪5丁目などを市街化区域へ編入(+16ha)
第2回線引き見直し(S59)	桜山6丁目の一部などを市街化調整区域へ編入(-2ha)
第3回線引き見直し(H2、4)	区域区分の変更は無し
第4回線引き見直し(H9)	小坪3丁目の一部などを市街化調整区域へ編入(-7ha)
第5回線引き見直し(H13、15)	沼間1丁目の一部などを市街化調整区域へ編入(-12ha)
第6回線引き見直し(H21、22)	山の根3丁目の一部などを市街化調整区域へ編入(-1.3ha)
第7回線引き見直し(H28)	桜山8丁目の一部を市街化調整区域へ編入(-0.01ha)

線引き見直しの経緯 ③

～人口規模に応じたまちづくりが進められています～

- ・ 県の人口推計では、2020(令和2)年頃をピークに減少に転じることが予測されています。
- ・ 逗子市においても2010(平成22年以降は減少傾向となっています。
- ・ 今後の**少子高齢化の進行**と**人口減少社会の本格化**、**気候変動や環境問題の顕在化**、**災害の激甚化・頻発化**と**安全・安心の意識の高まり**など、**地域をめぐ**る様々な社会経済情勢の変化に対応しつつ、**持続可能な県土・都市づくり**を進めていくことが必要となっています。

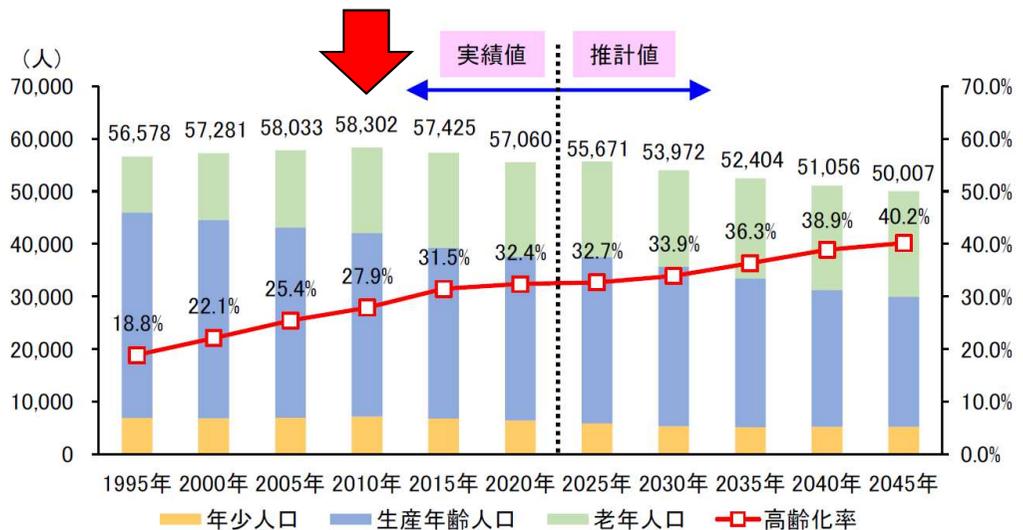


図2 年齢3区分別人口の実績値と推計値 (出典: 各年国勢調査)

出典: 逗子市都市計画マスタープラン

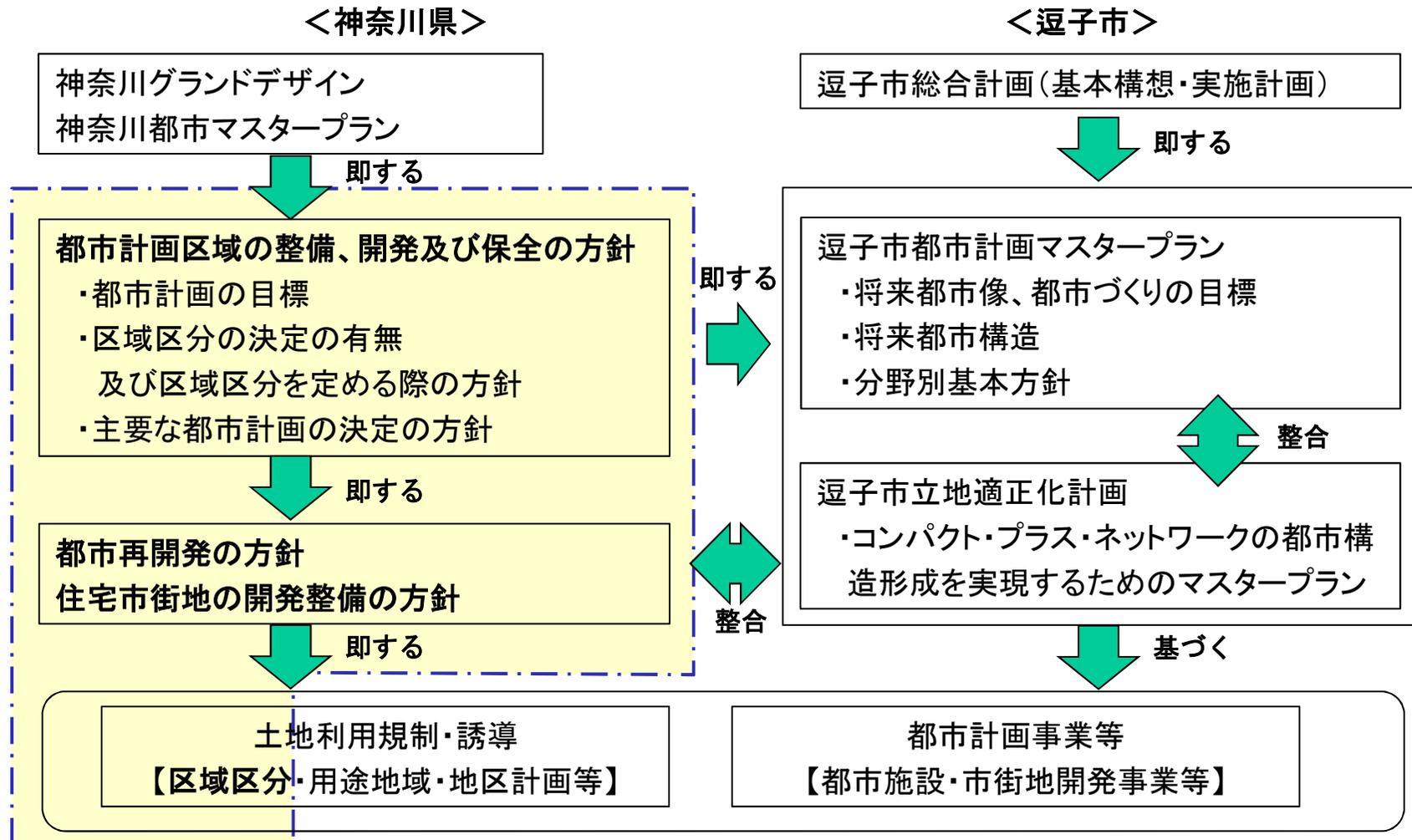
線引き見直しの対象①

～まちの将来像を実現するための方針を定めます～

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(都市の将来像と、その実現のための方針です)
- (2) 区域区分
(市街化区域と市街化調整区域の区分分けです)
- (3) 都市再開発の方針
(都市機能の回復と向上を図るための方針です)
- (4) 住宅市街地の開発整備の方針
(より良い環境の住宅地にするための目標などです)
を神奈川県が定めます。



線引き見直しの対象②



「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは ①_少し具体的に

～都市計画の基本的な方針を定めるものです～

(1) 都市計画の目標

- ・都市づくりの目標を定めています。(集約型都市構造の実現など)

(2) 区域区分の決定の有無

- ・首都圏近郊等で無秩序な市街地にしないために定めています。

(3) 主要な都市計画の決定の方針

- ・土地利用、道路や公園等の都市施設整備、自然的環境の保全のための方針について定めています。

(4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・火災対策など安全安心な都市づくりを進めるために定めています。



「都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針」とは ②

- ・ 逗子市が定める都市計画マスタープランは、
県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の
方針」に即して作成されており、**神奈川県と
県内の各市町は、連携して案を作成します。**



「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直し

主な変更点

	変更点	変更理由
1	変更 総合計画に包含されていた都市計画マスタープランを分離し新たに策定したことに伴い、都市づくりの目標を変更。	都市計画マスタープランとの整合
2	追加 新たなライフスタイルへの対応も視野に、定住や若い世代の転入を誘導するため、空き家や空き地の活用の促進を図る。	改正空家法との整合
3	追加 地域の実情に応じ防災・減災対策を通じた災害リスクの低減。災害レッドゾーンは基本的に都市的土地利用を行わない。また、市街化調整区域に接し災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きを検討。	第8回線引き見直しにおける基本的基準
4	変更 緑の基本計画の改定に伴い、自然環境の形成に係る風致地区や近郊緑地保全区域等の地域制緑地についての保全に関する方針を変更。(二子山近郊緑地特別保全地区として指定に向けた調整を進めていくなどを追記)	緑の基本計画との整合

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直し

主な変更点

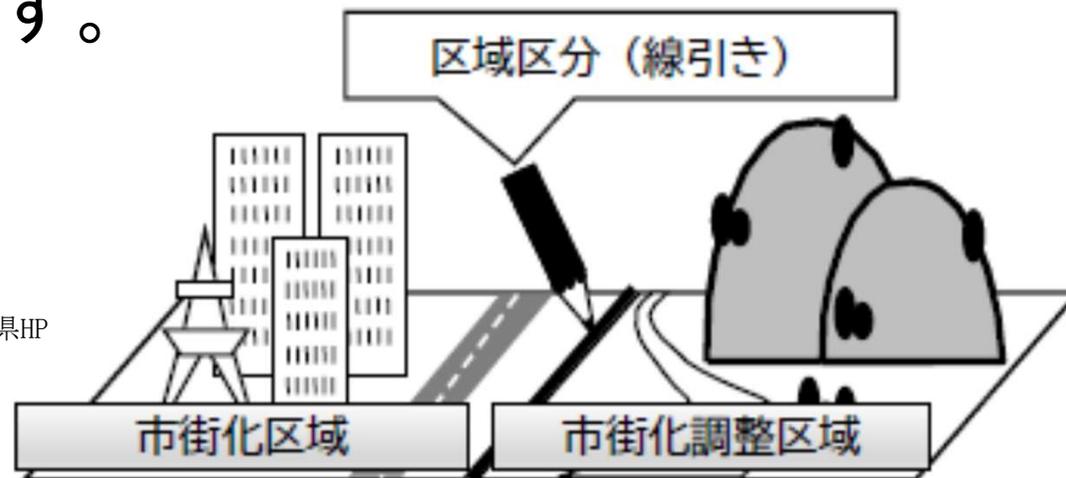
	変更点	変更理由
5	追加 下水道施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。	神奈川県汚水処理事業 広域化・共同化計画と の整合
6	追加 流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に係るあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。	田越川水系流域治水プ ロジェクトとの整合
7	変更 緑の基本計画の改定に伴い、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針のうち、緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針等を変更。(逗子駅周辺など景観形成拠点にし、これと連携することなど追記)	緑の基本計画との整合
8	追加 土砂災害の未然防止及び被害軽減のための予防対策を推進する。	地域防災計画との整合

区域区分（市街化区域・市街化調整区域）とは ①

～市街化区域と市街化調整区域の区分です～

- 区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、**市街化区域と市街化調整区域との区分**を定めるものです。

出典：神奈川県HP



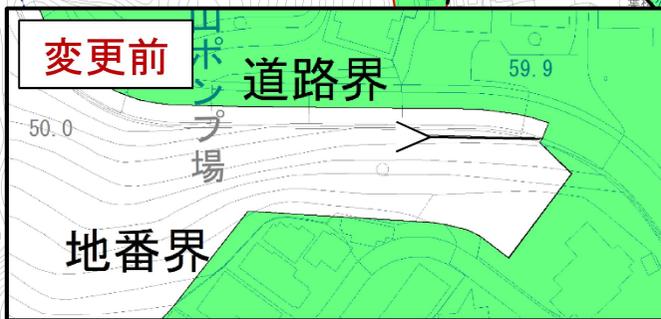
区域区分の見直し

- 事務的変更 1 件
(区域区分境界の錯誤を修正)

桜山6丁目地区
地番界 → 現地杭界

凡 例	
---	都市計画区域
---	町丁界・字界
—	変更後の区域区分線
—	変更前の区域区分線

凡 例	
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域



0 50 100 200m

議題（４）

逗子都市計画用途地域の変更 について（付議）

逗子市では、

神奈川県第8回線引き見直しに伴い、
本日の付議案件となる逗子都市計画用途
地域の変更手続きを行っています。



用途地域とは ①

- ・ 神奈川県の区域区分見直しによって、逗子市では用途地域を変更します。
- ・ 用途地域は、土地の利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限をすることにより、土地の合理的な利用を図るものです。



用途地域とは ②

- 用途地域は、次の13種類があります。

第一種低層住居専用地域



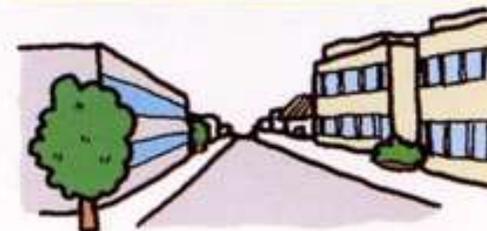
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかおた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



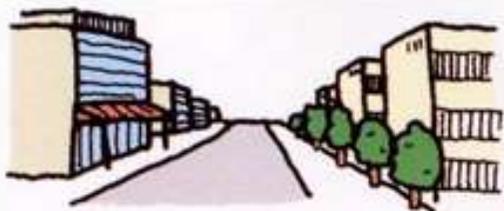
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



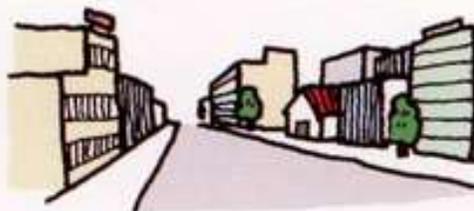
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

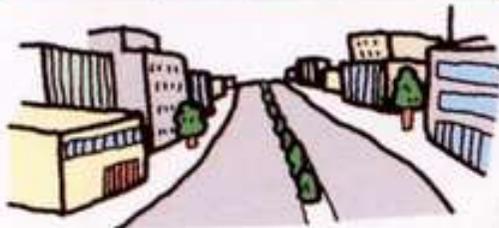
第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

用途地域とは ③

準住居地域



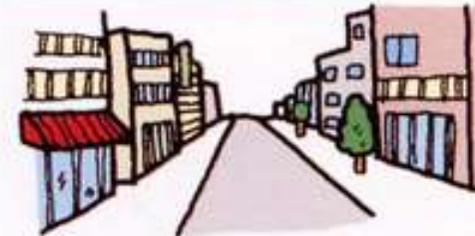
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかは小規模の工場も建てられます。

商業地域



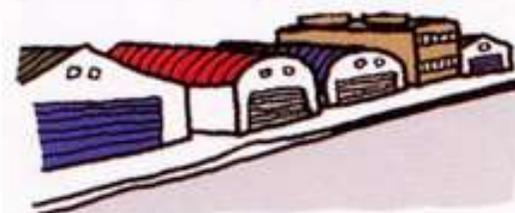
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

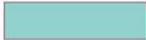
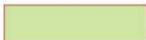
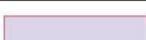
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域とは ④

- 都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものとして、**逗子市**では市街化区域内を右表の用途地域に指定しています。

種類	面積	色	割合
第一種低層住居専用地域	約499ha		60.0%
第一種中高層住居専用地域	約59ha		7.1%
第二種中高層住居専用地域	約1ha		0.1%
第一種住居地域	約200ha		24.0%
第二種住居地域	約15ha		1.8%
近隣商業地域	約38ha		4.6%
商業地域	約18ha		2.2%
準工業地域	約1.9ha		0.2%
合計	約832ha		



変更内容（付議事項）

変更の概要

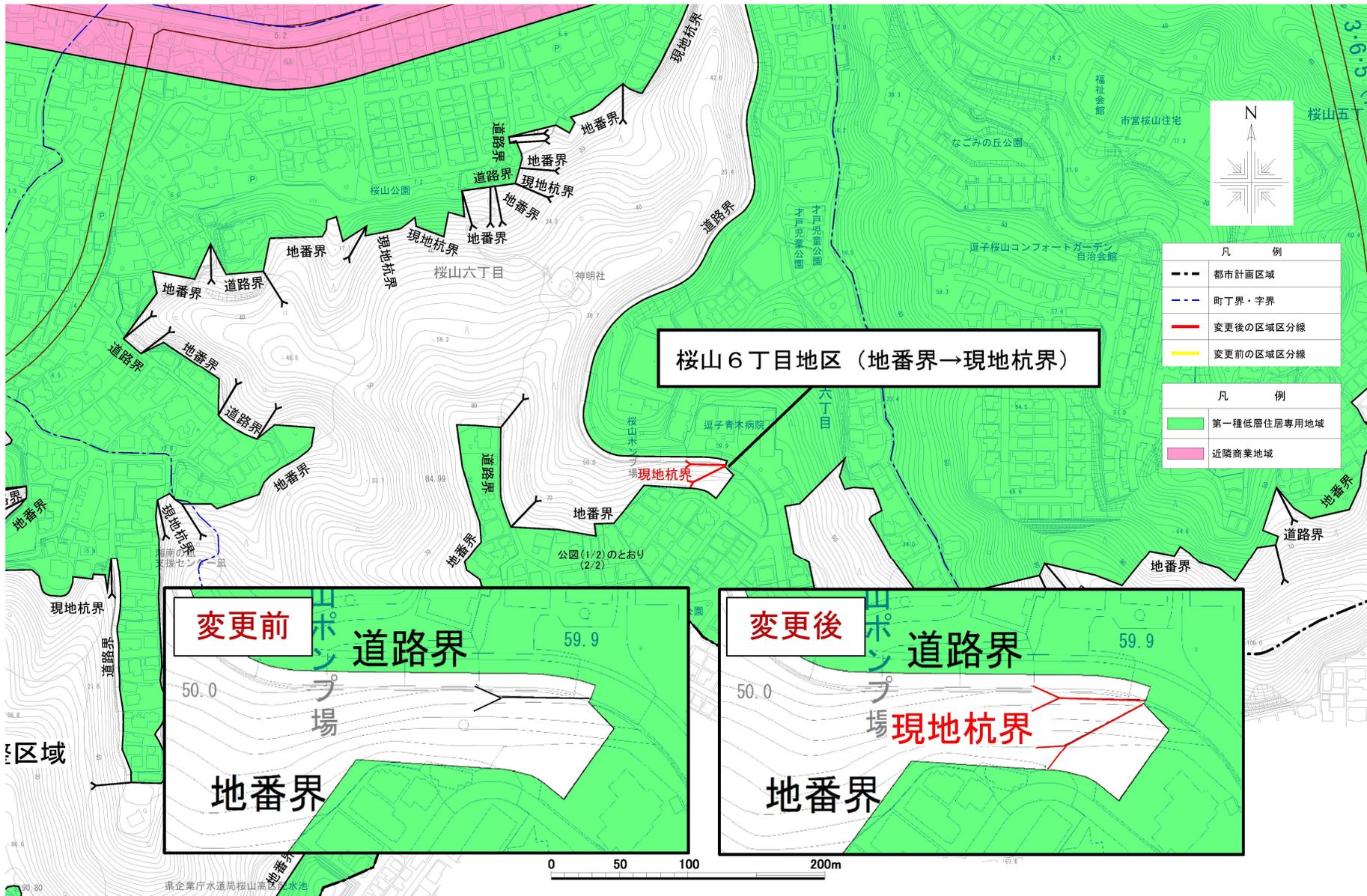
- ・ 区域区分の変更において、**区域区分境界の錯誤を修正した箇所**（逗子市桜山6丁目 1箇所）について、用途地域（第一種低層住居専用地域）を修正します。



変更の理由

- 区域区分の境界を明確化することに伴い、用途地域においても同様に**境界の明確化**(界線根拠の変更)を行うものです。

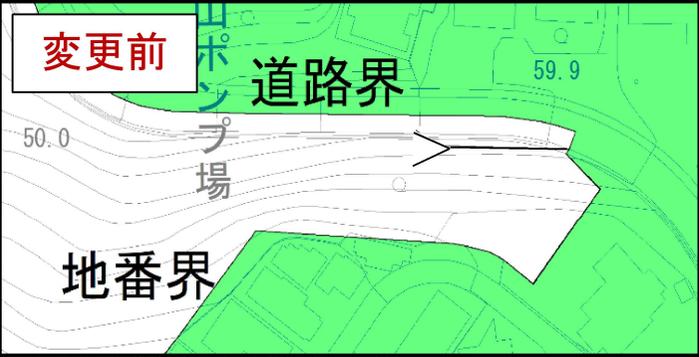




桜山6丁目地区（地番界→現地杭界）

凡 例	
---	都市計画区域
---	町丁界・字界
---	変更後の区域区分線
---	変更前の区域区分線

凡 例	
■	第一種低層住居専用地域
■	近隣商業地域



0 50 100 200m

逗子都市計画用途地域の変更・新旧対照表

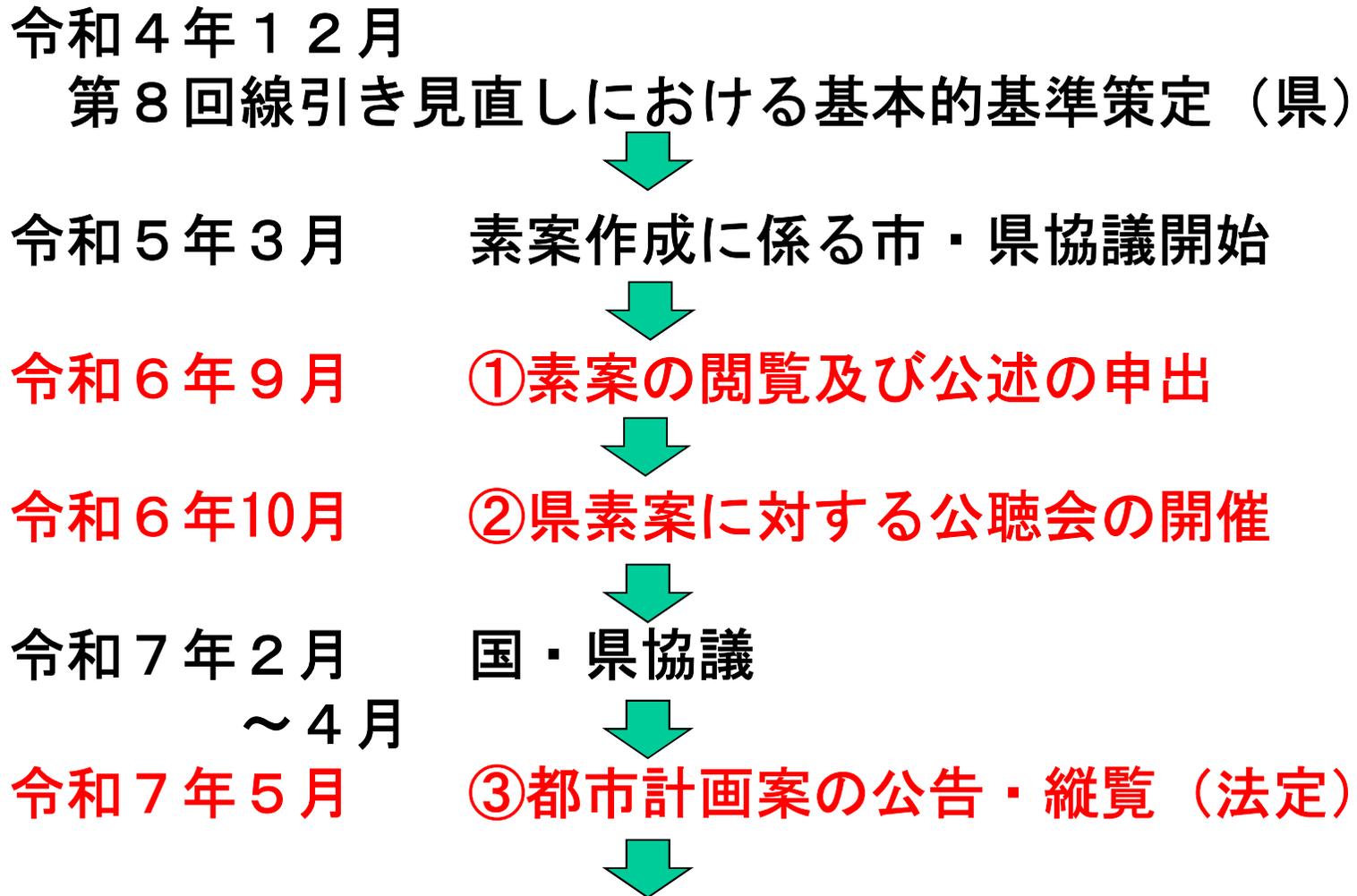
種類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積	
			新	旧
第一種低層住居専用地域 小計	6/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	約 16ha 約 483ha 約 499ha	約 16ha 約 483ha 約 499ha
第二種低層住居専用地域 小計	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域 小計	20/10 以下	6/10 以下	約 59ha 約 59ha	約 59ha 約 59ha
第二種中高層住居専用地域 小計	20/10 以下	6/10 以下	約 1.0ha 約 1.0ha	約 1.0ha 約 1.0ha
第一種住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下	約 200ha 約 200ha	約 200ha 約 200ha
第二種住居地域 小計	20/10 以下	6/10 以下	約 15ha 約 15ha	約 15ha 約 15ha
準住居地域 小計	—	—	—	—
田園住居地域 小計	—	—	—	—
近隣商業地域 小計	20/10 以下	8/10 以下	約 38ha 約 38ha	約 38ha 約 38ha
商業地域 小計	40/10 以下	—	約 18ha 約 18ha	約 18ha 約 18ha
準工業地域 小計	20/10 以下	6/10 以下	約 1.9ha 約 1.9ha	約 1.9ha 約 1.9ha
工業地域 小計	—	—	—	—
工業専用地域 小計	—	—	—	—
合計			約 832ha	約 832ha

用途地域面積
変更なし

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

第8回線引き見直しスケジュール

これまでの経緯



住民・利害関係人意見の反映

①素案の閲覧及び公述の申出

⇒ 閲覧者 3名 公述申出人 1名

②公聴会の開催

⇒ (神奈川県素案に対する意見)

公述人 1名 (意見の分類: その他)

③公告・縦覧

⇒ 縦覧者 0名 意見書提出なし

今後の予定

令和7年7月22日 逗子市都市計画審議会



令和7年8月27日 神奈川県都市計画審議会



令和7年度中 神奈川県・逗子市都市計画決定・告示

