



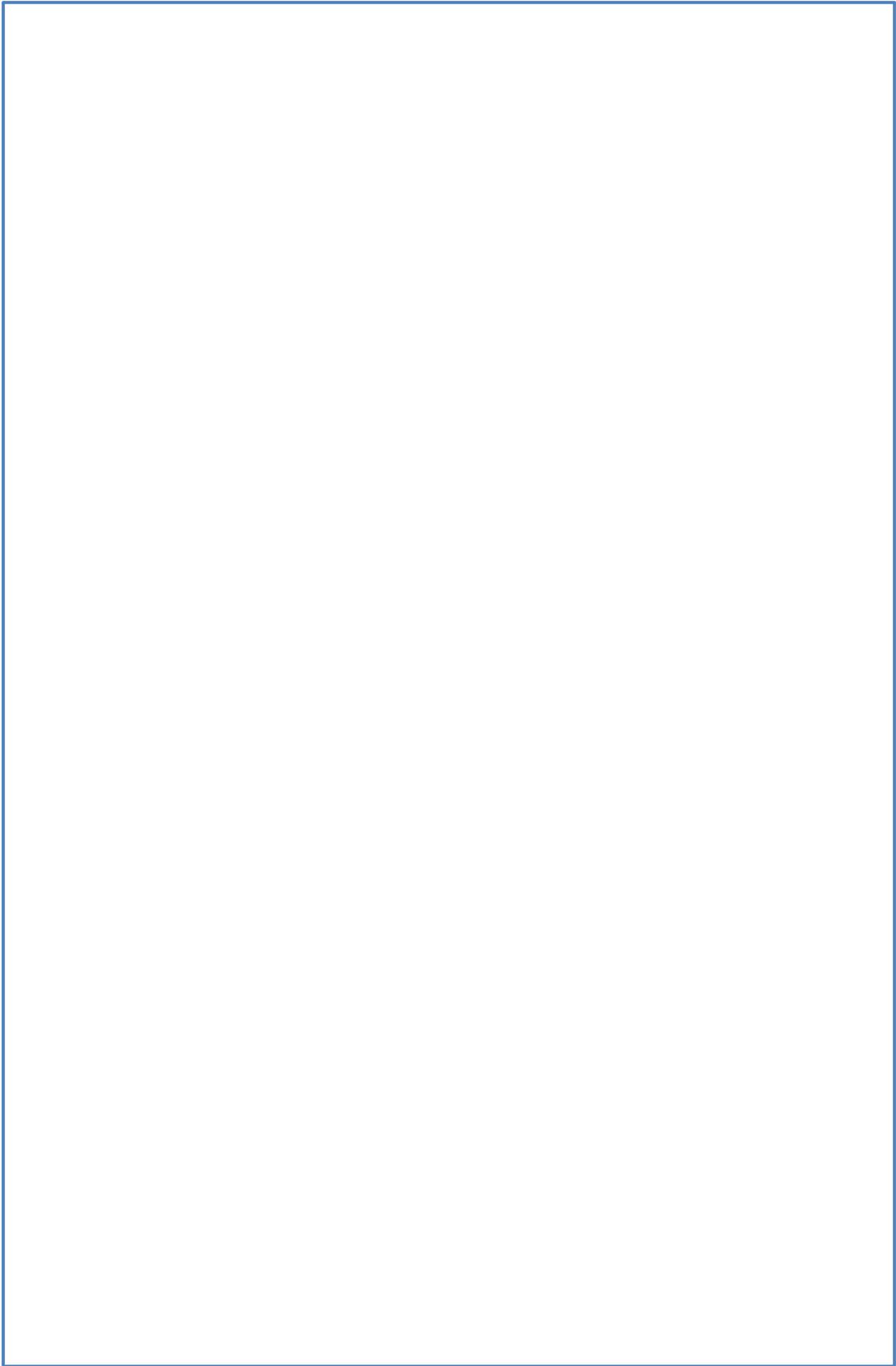
※このプランは、総合計画、基幹計画に  
基づき策定された個別計画です。

# 逗子市住環境形成計画 (案)



2019年●月

逗子市



# 目次

## 第1章 住環境形成計画策定の趣旨

- 1 住環境形成計画策定の背景と目的 . . . . . 1
- 2 計画の位置付け . . . . . 2
- 3 計画の構成・期間 . . . . . 4

## 第2章 住環境を取りまく状況と課題

- 1 人口動態 . . . . . 5
- 2 住宅ストックの状況 . . . . . 8
- 3 課題 . . . . . 10

## 第3章 地域特性の検証

- 1 地域特性 . . . . . 11
- 2 地域特性を踏まえたゾーン区分 . . . . . 19

## 第4章 取り組み方針と手段

- 1 住環境形成計画の戦略方針 . . . . . 21
- 2 ゾーン区分ごとの取り組み施策 . . . . . 24
- 3 空き家の適正管理と利活用の促進 . . . . . 32

## 第5章 計画の実現に向けて

- 1 計画の推進と役割分担 . . . . . 35
- 2 計画の進行管理 . . . . . 36
- 3 重点事業 . . . . . 38

## 資料

- 1 策定経過 . . . . . 40
- 2 用語解説 . . . . . 43

本文中に「\*」を付している語句については、用語解説で説明しています。

「\*」は概ね章ごとに初めて出た部分に付しています。



## 第1章 住環境形成計画の趣旨

### 1. 住環境形成計画策定の背景と目的

#### 1) 背景

逗子市は、温暖な気候と風光明媚な地勢により明治初期から別荘地として栄え、歴史的遺産等を受け継ぎながら、低層なまち並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。

そのようにして培われた住環境を維持・形成するため、逗子市ではまちづくり3条例（「逗子市の良好な都市環境をつくる条例\*（1992年（平成4年）6月）」、「逗子市まちづくり条例\*（2002年（平成14年）3月）」、「逗子市景観条例\*（2006年（平成18年）3月）」）により手続きを定め、一定の開発基準を設けています。

しかし、近年、条例手続きを経ないミニ開発\*や風土を考慮しない建築物等が散見され、長年守られてきたまち並みや地域性の喪失、安全・安心・快適な住環境への影響が懸念されています。

さらに、人口減少社会において、「逗子市総合計画\*」基本構想に示される「一定の人口の維持」を実現するためには、子育て世帯を中心とした生産年齢人口層の転入促進や、社会経済情勢等の変化によりライフスタイル\*の価値多様化が進む中で、住まいへのニーズも多様化しており、それらへの対策が必要になっています。

#### 2) 目的

上記のような状況から、逗子市総合計画に位置付けられた「良好な住環境の形成により、くつろぎが生まれるまち」の実現のために、逗子市の自然や歴史のなかで培われてきた安らぎやくつろぎを感じる良好な景観やまち並みを守り、育みながら、人口維持や価値多様化社会に対応した魅力的な住環境を形成することを目的として本計画をとりまとめます。

本計画は、地域性を踏まえ市街化区域をゾーン分けした上でそれぞれのゾーンの目指すべき住環境※を示すものであり、本計画に基づき、主に住宅・住環境に係る取り組み等を行うものとします。

※本計画で示す「住環境」とは、地域性や居住者像等を踏まえた住宅ストック\*及び、それらをとりにくく緑・まち並みなどの環境、地域コミュニティ等によってもたらされる暮らしの快適性や豊かさを指します。

#### 逗子市総合計画

##### 基本構想 第2章 第4節 1 良好な住環境の形成により、くつろぎが生まれるまちめざすべきまちの姿

土地利用の基本方針にうたわれた理念の実現を図るため、逗子が潜在的に持つ優れた価値と原風景を再認識し、大局的長期的視点に立ち、住む人にも訪れる人にも優しく、にぎわいとくつろぎ、そして安らぎが生まれる人間らしいスケールのまちをめざします。

基本的に低層のまち並みの形成を基盤とする中で、地域ごとの整備方針に基づき、地域のまちづくりを進めます。

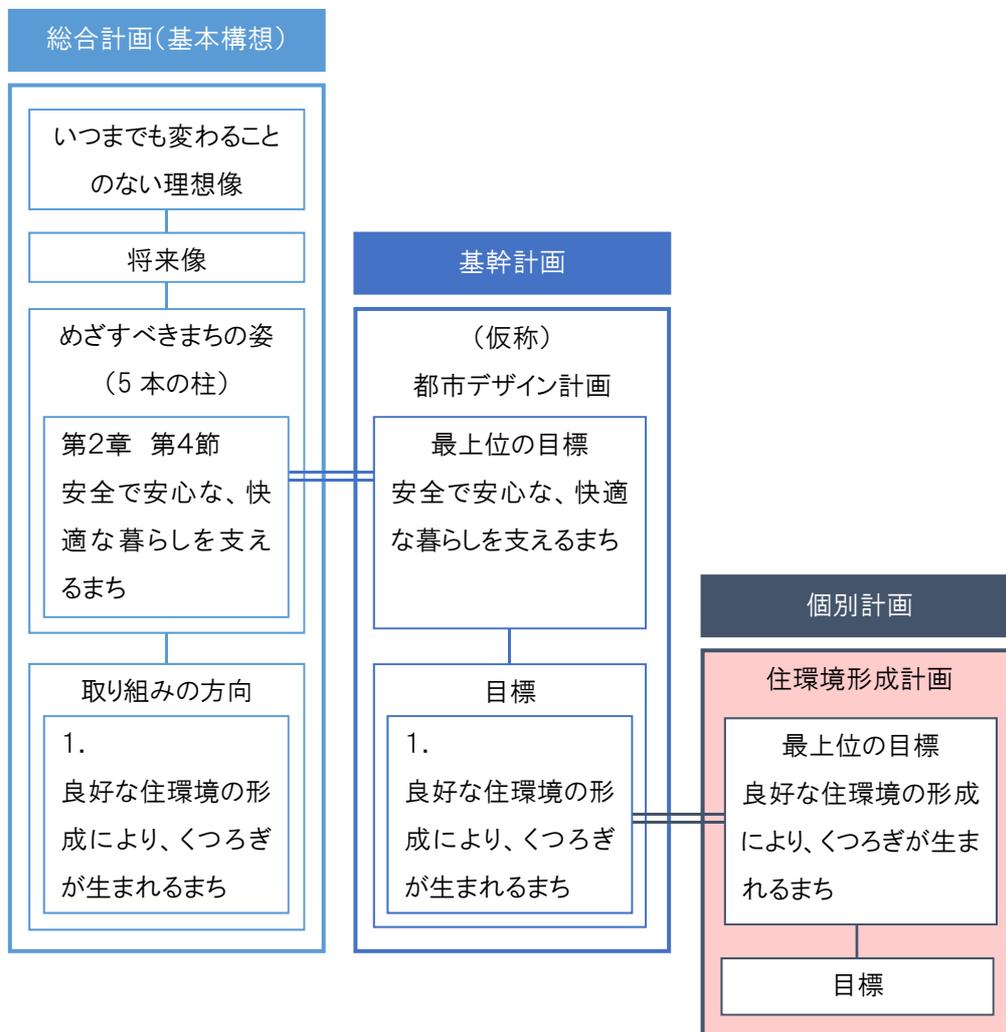
## 2. 計画の位置付け

逗子市総合計画の計画体系は、2015年度（平成27年度）を初年度とした総合計画を最上位に、基幹計画、個別の施策分野を定める個別計画の三層となっています。

そして、この三層は、基本構想における取り組みの方向と基幹計画の最上位の目標等とが整合する形で重なり合うよう策定されています。

総合計画における「めざすべきまちの姿（5本の柱）」、「取り組みの方向」と整合した内容で策定が予定されている基幹計画「（仮称）都市デザイン計画」については、住環境形成計画において示す考え方を反映し策定します。

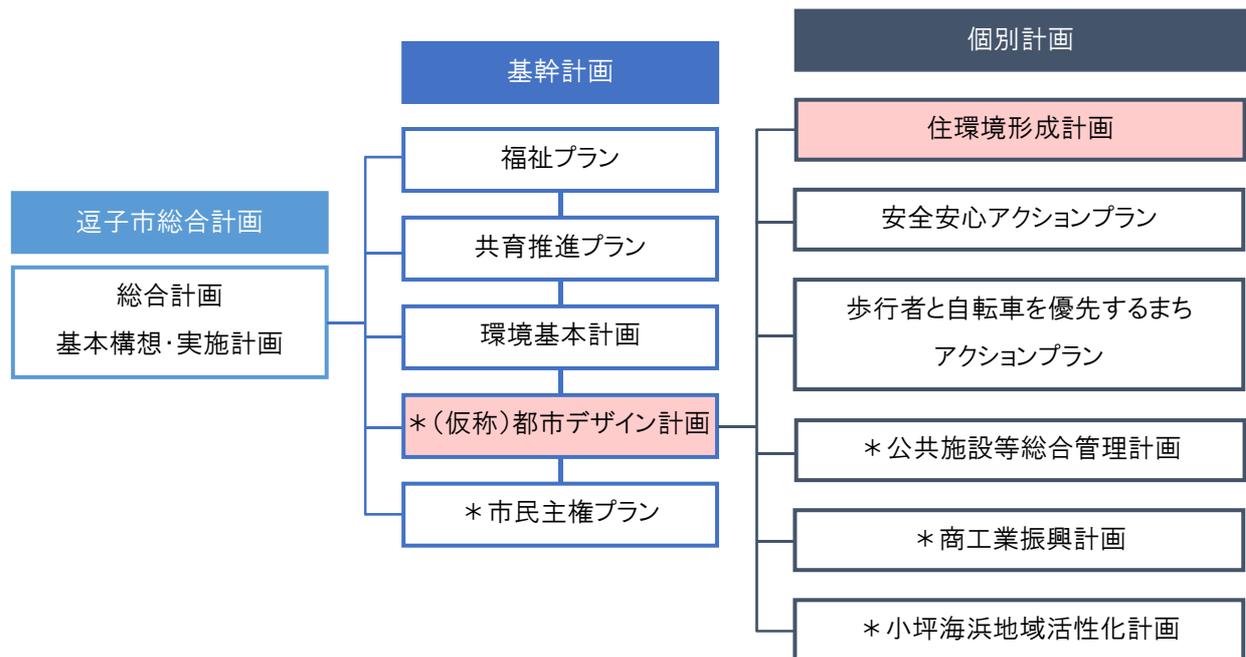
### ■逗子市総合計画と基幹計画・個別計画との関係



逗子市総合計画の下には 5 本の基幹計画が策定され、それぞれの基幹計画は 4~6 本の個別計画から成り立っています。

住環境形成計画は、策定が予定されている基幹計画「(仮称)都市デザイン計画」の下位に位置付けられる個別計画となります。

■ 計画体系図



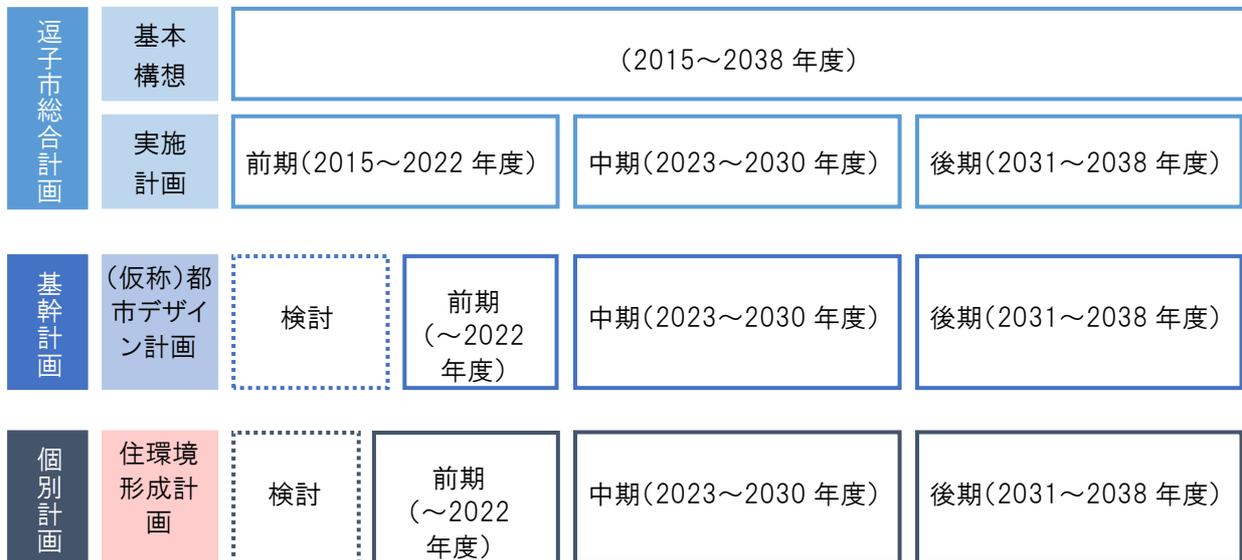
\* 印は、前期実施計画期間中（2022 年度）までに策定予定

### 3. 計画の構成・期間

逗子市総合計画は、2015年度から2038年度までの24年間を計画期間としており、今後策定予定の基幹計画「(仮称)都市デザイン計画」も2038年度までの計画とすることを想定していることから、個別計画として策定する住環境形成計画も総合計画及び基幹計画との整合性を図るため、全体の計画期間を計画策定年度から2038年度までとします。

長期にわたる計画となるため、全体の計画期間を前期・中期・後期と期間を区切り、今後の社会情勢や財政状況の推移、住宅ニーズの変化、上位関連計画の改定状況等を考慮して、総合計画実施計画の見直しとあわせた時期に見直しを行います。

#### ■計画期間のイメージ図



## 第2章 住環境を取りまく状況と課題

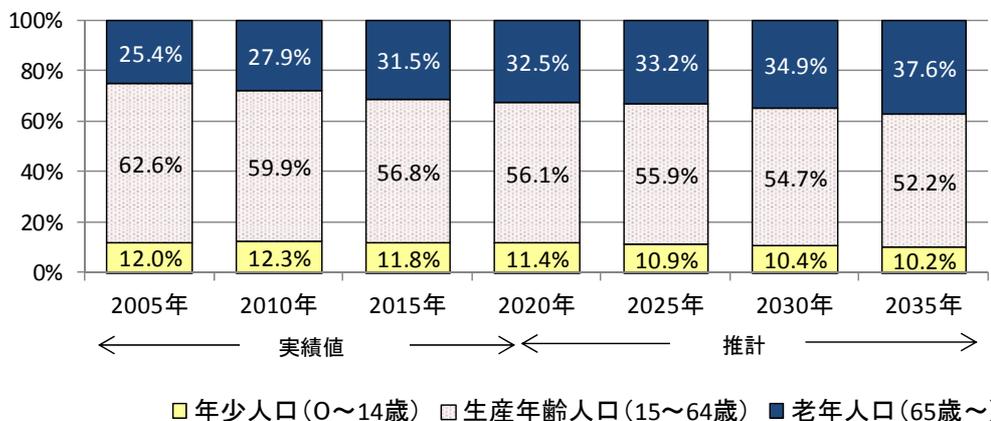
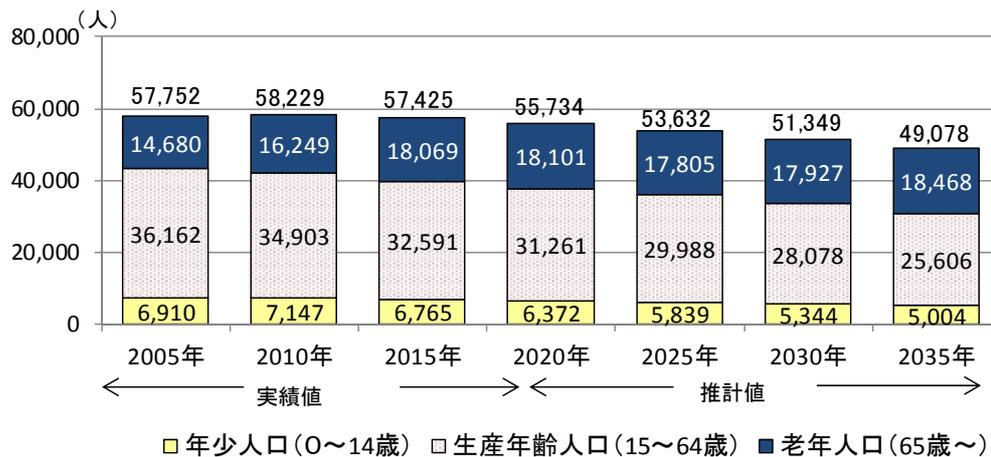
### 1. 人口動態

#### 1) 年齢別人口の将来推計

- ・ 人口推計によると、本市の人口は減少を続け、2035年には5万人を割り込むことが見込まれています。また高齢化率も上昇を続け、2035年には37.6%になることが見込まれています。

■ 年齢別人口の将来推計(2005年～35年、逗子市)

		2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
人口		57,752	58,229	57,425	55,734	53,632	51,349	49,078
実数	年少人口(0～14歳)	6,910	7,147	6,765	6,372	5,839	5,344	5,004
	生産年齢人口(15～64歳)	36,162	34,903	32,591	31,261	29,988	28,078	25,606
	老年人口(65歳～)	14,680	16,249	18,069	18,101	17,805	17,927	18,468
割合	年少人口(0～14歳)	12.0%	12.3%	11.8%	11.4%	10.9%	10.4%	10.2%
	生産年齢人口(15～64歳)	62.6%	59.9%	56.8%	56.1%	55.9%	54.7%	52.2%
	老年人口(65歳～)	25.4%	27.9%	31.5%	32.5%	33.2%	34.9%	37.6%



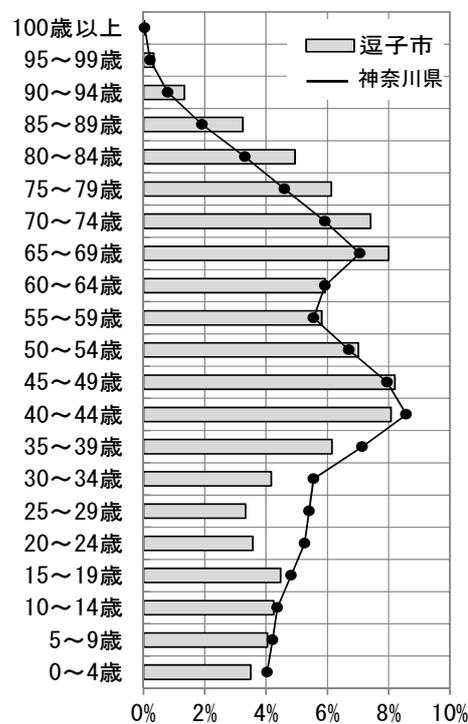
(資料：2015年まで国勢調査(各年10月1日時点)、2020年から国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年3月推計)」)

2) 5歳階級別人口、高齢化率

- ・ 2015年の国勢調査では、本市の5歳階級別人口は、神奈川県全体と比較すると、65歳以上の割合が大きい状況です。また20～39歳の割合が特に小さい傾向にあります。
- ・ 高齢化率は31.5%、後期高齢化率は16.0%であり、いずれも神奈川県全体よりも高い割合となっています。

■ 5歳階級別人口、高齢化率（2015年、逗子市、神奈川県）

	逗子市 (H27)		神奈川県 (H27)	
100歳以上	21	0.0%	3,487	0.0%
95～99歳	194	0.3%	19,691	0.2%
90～94歳	766	1.3%	72,214	0.8%
85～89歳	1,857	3.2%	172,747	1.9%
80～84歳	2,831	4.9%	299,631	3.3%
75～79歳	3,510	6.1%	416,119	4.6%
70～74歳	4,244	7.4%	535,599	5.9%
65～69歳	4,582	8.0%	638,669	7.1%
60～64歳	3,393	5.9%	536,129	5.9%
55～59歳	3,331	5.8%	502,515	5.6%
50～54歳	4,013	7.0%	606,592	6.7%
45～49歳	4,697	8.2%	718,951	8.0%
40～44歳	4,625	8.1%	775,579	8.6%
35～39歳	3,521	6.2%	645,547	7.1%
30～34歳	2,388	4.2%	502,515	5.6%
25～29歳	1,909	3.3%	488,631	5.4%
20～24歳	2,043	3.6%	475,327	5.3%
15～19歳	2,563	4.5%	435,960	4.8%
10～14歳	2,436	4.3%	395,287	4.4%
5～9歳	2,317	4.0%	380,593	4.2%
0～4歳	2,003	3.5%	364,868	4.0%
不詳	181	-	82,926	-
合計	57,425	100.0%	9,069,577	99.4%
高齢化率	31.5%		24.0%	
後期高齢化率	16.0%		10.9%	



(資料：国勢調査)

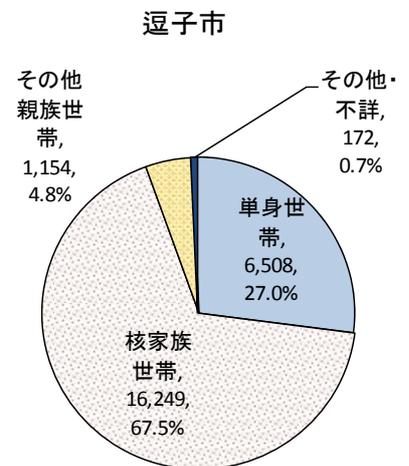
### 3) 世帯類型、世帯人員

- ・ 世帯類型で最も多いのは核家族世帯で 67.5%を占めており、神奈川県全体と比較すると 8.25%高い割合となっており、そのうち高齢者夫婦世帯が 5.1%高い割合となっています。
- ・ 次ので単身世帯が 27.0%を占めており、神奈川県全体の 33.8%と比較すると、単身世帯が少ない傾向にあります。高齢者は 4.9%高い割合となっています。
- ・ 世帯人員は、最も多いのが 2人世帯で 34.3%、次ので単身世帯が 27.0%で、合わせると 2人以下の世帯が 61.3%を占めています。
- ・ 以上のことから、高齢の単身及び夫婦世帯が多く、これからもその傾向は続くとみられ、それらへの対応が課題となっています。

■ 世帯類型(2015年、逗子市、神奈川県)

	逗子市		神奈川県	
(参考)総世帯数	24,103		3,979,278	
一般世帯数	24,083	100.0%	3,965,190	100%
単身世帯	6,508	27.0%	1,407,541	35.5%
65歳未満の単身	2,887	12.0%	1,008,562	25.4%
65歳以上の単身	3,621	15.0%	398,979	10.1%
核家族世帯	16,249	67.5%	2,315,349	58.4%
高齢者以外の夫婦世帯	2,360	9.8%	376,619	9.5%
高齢夫婦世帯	3,834	15.9%	427,748	10.8%
親と子ども世帯	7,687	31.9%	1,181,890	29.8%
一人親と子ども世帯	2,368	9.8%	329,092	8.3%
その他親族世帯	1,154	4.8%	194,140	4.9%
3世代同居	634	2.6%	119,012	3.0%
上記以外の親族世帯	520	2.2%	75,128	1.9%
その他・不詳	172	0.7%	48,160	1.2%

(資料: 国勢調査)

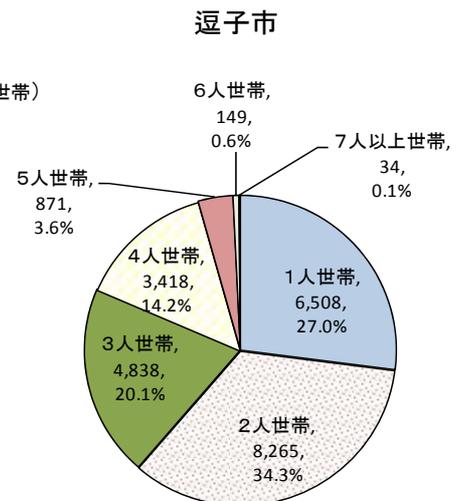


■ 世帯人員(2015年、逗子市、神奈川県)

	逗子市		神奈川県	
(参考)総世帯数	24,103		3,979,278	
一般世帯数	24,083	100.0%	3,965,190	100.0%
1人世帯	6,508	27.0%	1,407,541	35.5%
2人世帯	8,265	34.3%	1,096,689	27.7%
3人世帯	4,838	20.1%	721,900	18.2%
4人世帯	3,418	14.2%	552,369	13.9%
5人世帯	871	3.6%	144,024	3.6%
6人世帯	149	0.6%	32,199	0.8%
7人以上世帯	34	0.1%	10,468	0.3%
平均世帯人員(一般世帯)	2.36		2.26	

(資料: 国勢調査)

(単位: 世帯)



※「総世帯」とは、「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計です。「一般世帯」とは、住居と生計をともにしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、寄宿舍・独身寮などに居住している単身者などの世帯。「施設等の世帯」とは、寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所の入院者、福祉施設の入所者などの集まりをいいます。

## 2. 住宅ストック\*の状況

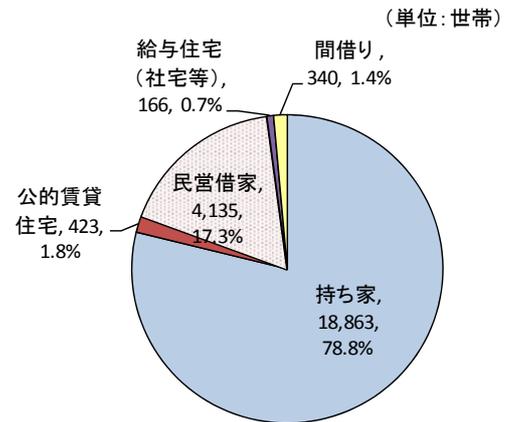
### 1) 住宅の所有関係

- ・本市は持ち家が78.8%を占めています。これは神奈川県全体の60.5%と比較すると、かなり高い割合です。
- ・借家の内訳をみると民間借家が17.3%であり、神奈川県全体の31.4%と比較すると、民間借家が少ないことがわかります。

■ 住宅の所有関係(2015年、逗子市、神奈川県)

	逗子市		神奈川県	
(参考)一般世帯数	24,083		3,965,190	
住宅に住む一般世帯数	23,927	100.0%	3,894,549	100%
主世帯数	23,587	98.6%	3,859,288	99.1%
持ち家	18,863	78.8%	2,357,944	60.5%
借家	4,724	19.7%	1,501,344	38.5%
公的賃貸住宅	423	1.8%	184,131	4.7%
民間借家	4,135	17.3%	1,221,199	31.4%
給与住宅(社宅等)	166	0.7%	96,014	2.5%
間借り	340	1.4%	35,261	0.9%

(資料:国勢調査)



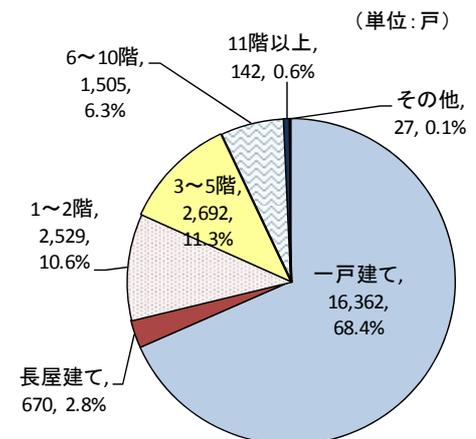
### 2) 住宅の建て方

- ・本市は一戸建てが68.4%を占めています。神奈川県全体の43.0%と比較すると、戸建の割合がかなり高くなっています。
- ・共同住宅は28.7%であり、神奈川県全体の55.3%と比較すると、共同住宅がかなり少ない状況にあります。また階数別の内訳をみると、共同住宅の76.0%は5階以下の低・中層住宅です。

■ 住宅の建て方(2015年、逗子市、神奈川県)

	逗子市		神奈川県	
(参考)総世帯数	24,083		3,965,190	
住宅に住む一般世帯数	23,927	100.0%	3,894,549	100.0%
一戸建て	16,362	68.4%	1,675,613	43.0%
長屋建て	670	2.8%	60,758	1.6%
共同住宅	6,868	28.7%	2,152,550	55.3%
1~2階	2,529	10.6%	555,343	14.3%
3~5階	2,692	11.3%	831,932	21.4%
6~10階	1,505	6.3%	511,353	13.1%
11階以上	142	0.6%	253,922	6.5%
その他	27	0.1%	5,628	0.1%

(資料:国勢調査)



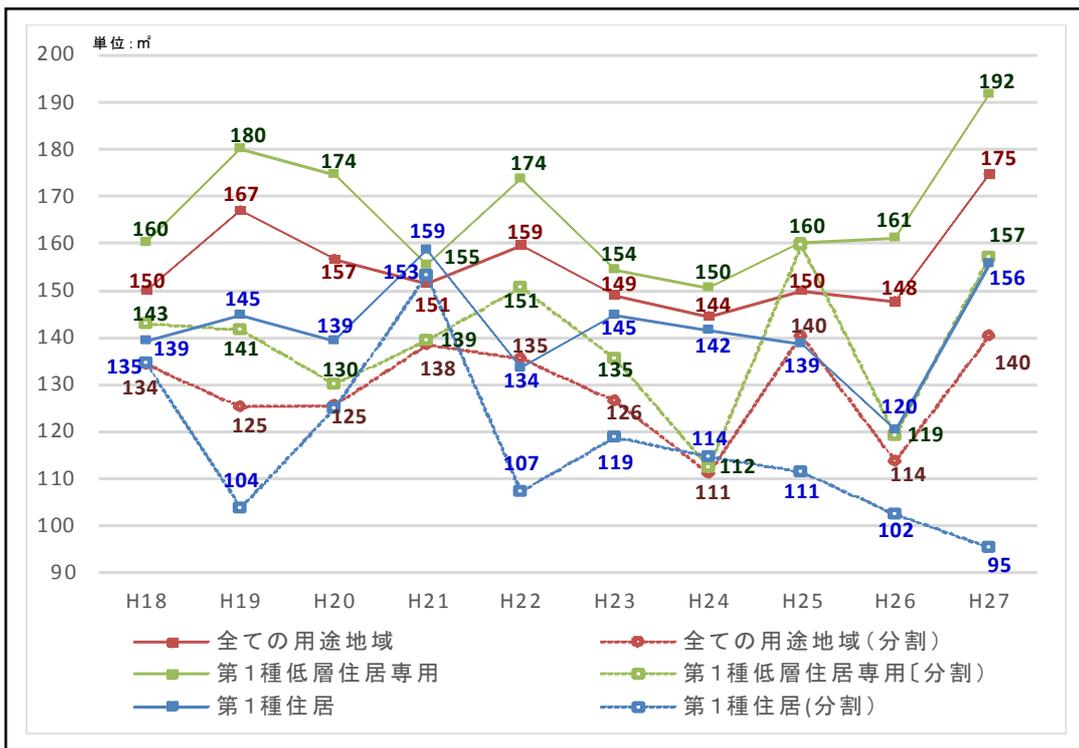
### 3) 新築専用住宅の敷地分割の動向

- ・ 2006 年度（平成 18 年度）から 2015 年度（平成 27 年度）の建築確認申請の分析を行ったところ、敷地分割を伴うと考えられる物件の割合（敷地分割割合）は平均で 36.5%と、新築専用住宅のうち 1/3 以上が敷地分割を伴う物件となっています。
- ・ 分割を伴うと考えられる物件の平均敷地面積は、都市計画法に基づき指定される用途地域\*における第一種低層住居専用地域で 110～160 m<sup>2</sup>程度となっており、全ての新築専用住宅の平均敷地面積の推移と比較すると、20 m<sup>2</sup>程度小さいほうにスライドしていることがわかります。第一種住居地域は年度による変化が大きくなっています。

#### ■ 新築専用住宅の敷地分割の動向

年度	専用住宅 新築件数	左記のうち敷地分割を 伴うと考えられるもの	
2006(H18)	391	184	47.1%
2007(H19)	278	115	41.4%
2008(H20)	268	91	34.0%
2009(H21)	300	97	32.3%
2010(H22)	257	64	24.9%
2011(H23)	237	63	26.6%
2012(H24)	311	104	33.4%
2013(H25)	326	134	41.1%
2014(H26)	262	101	38.5%
2015(H27)	279	110	39.4%
<b>合計</b>	<b>2,909</b>	<b>1,063</b>	<b>36.5%</b>

#### ■ 平均敷地面積の推移



### 3. 課題

#### 1) 人口・世帯の状況

##### ●将来的な人口減少・高齢化の進行

・人口は減少を続け、2035年には5万人を割り込み、高齢化率も上昇し続ける見込みとなっています。

##### ●20、30歳代が少ない人口構成

・県全体と比較して20～39歳の割合が特に小さい傾向にあります。

##### ●核家族世帯が約7割、特に夫婦のみ世帯が多い

・親子世帯は約4割で県全体と同様の傾向ですが、夫婦のみ世帯が約3割で、県全体の約2割よりも高い割合になっています。

##### ●高齢者世帯が約3割を占める

・高齢単身世帯と高齢夫婦世帯が約15%ずつと、高齢者世帯が約3割を占め、県全体よりも高い割合となっています。

#### 2) 住宅ストックの状況

##### ●持ち家が約8割を占め、民営借家が少ない

・持ち家が約8割を占め、県全体の約6割と比較しても高い割合になっています。

・民営借家は約2割であり、県全体の約3割と比較して、民営借家ストックが少ない状況にあります。

##### ●戸建ての割合が約7割

・戸建てが約7割を占め、県全体の約4割と比較しても高い割合になっています。

##### ●共同住宅が少なく、低・中層住宅が多くを占める

・共同住宅は3割程度で、県全体の約6割と比較しても共同住宅が少ない状況にあります。階数別には5階以下の低・中層住宅が8割を占めています。

##### ●分割により敷地の細分化が進行

・新築専用住宅のうち、1/3以上が敷地分割を伴っています。市全体の平均敷地規模が200㎡以上であるのに対し、新築専用住宅の平均敷地規模は約160㎡と細分化傾向にあります。

#### 3) 本市の課題

○人口減少が予想され、人口維持のための対策が必要になります。

○20、30代の人口が少なく、若年層の流出抑制や、結婚・就職を機にした生産年齢層の流入増加が課題となっています。

○高齢者世帯が多く、ライフステージに応じた住替えの支援が必要になります。

○持ち家が多い反面、民営借家が少なく、若年世帯の流入や高齢者の住替えに対応するためには、賃貸住宅も含めて多様な住宅の供給が必要になります。

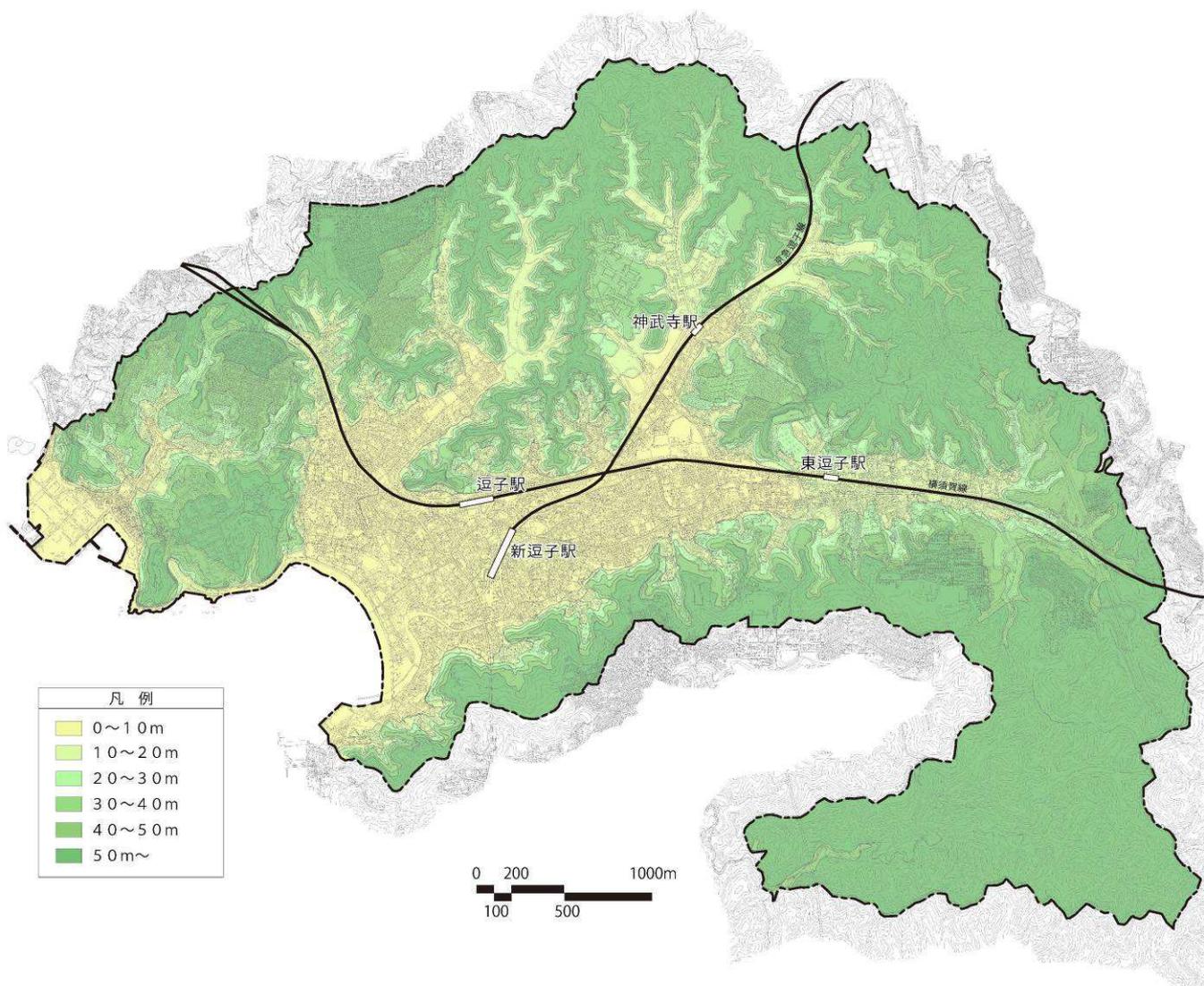
○戸建てを中心としたまち並みとなっているため、それらと融合した歴史的な景観の保持が重要になります。

### 第3章 地域特性の検証

#### 1. 地域特性

##### 1) 地形

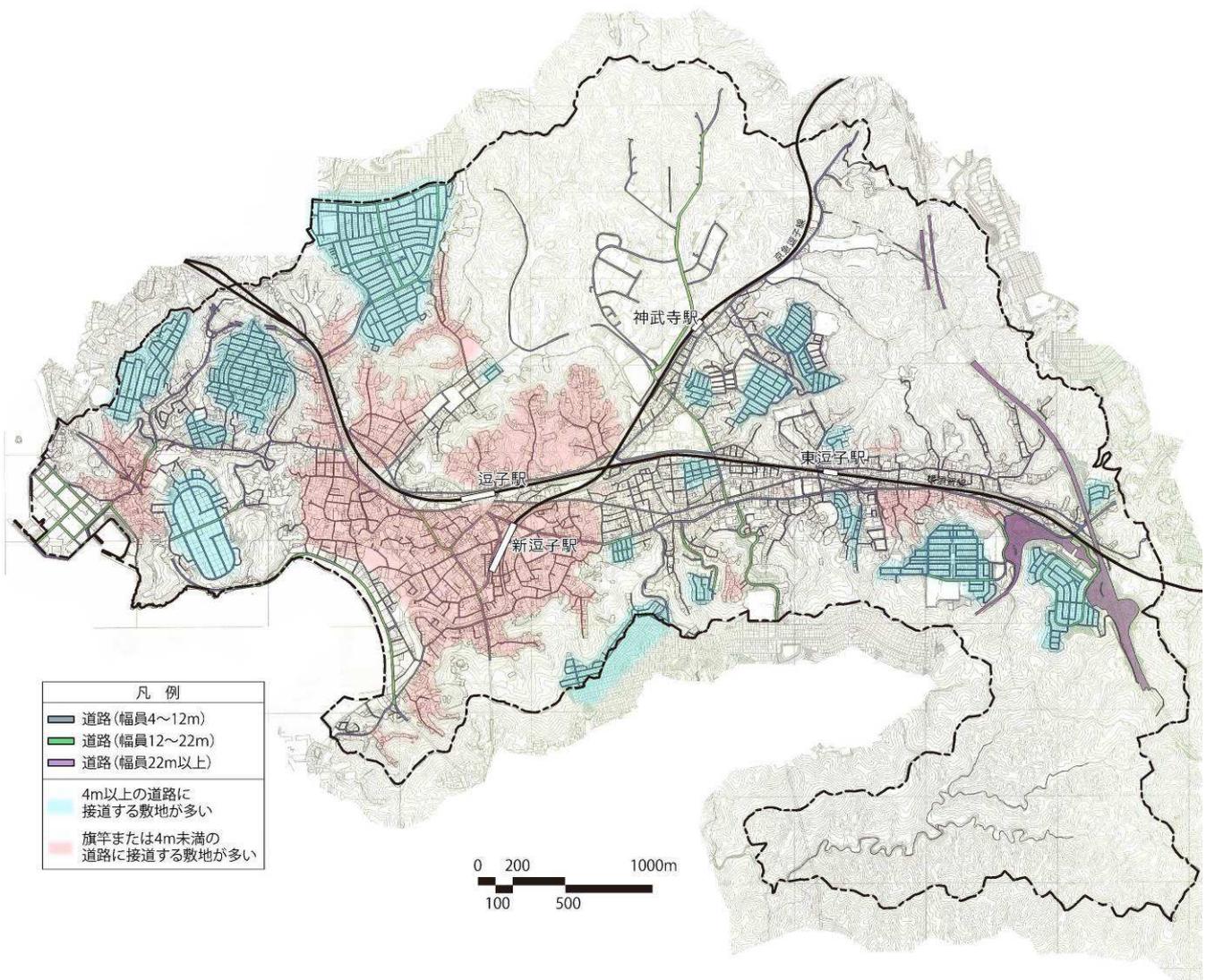
- ・ 三方を丘陵性の山地に囲まれ、西に海を臨む地形です。
- ・ 丘陵と平地が接する部分では、斜面緑地が形成され、その間を谷が細かく入りこむような「谷戸」と呼ばれる住宅地が数多くあります。
- ・ 海拔 0～10m の範囲で比較的平坦な地勢が海岸から市街地部分に広がっていますが、逗子駅や東逗子駅の北側背後は急勾配な丘陵地になっています。



地形図

## 2) 道路

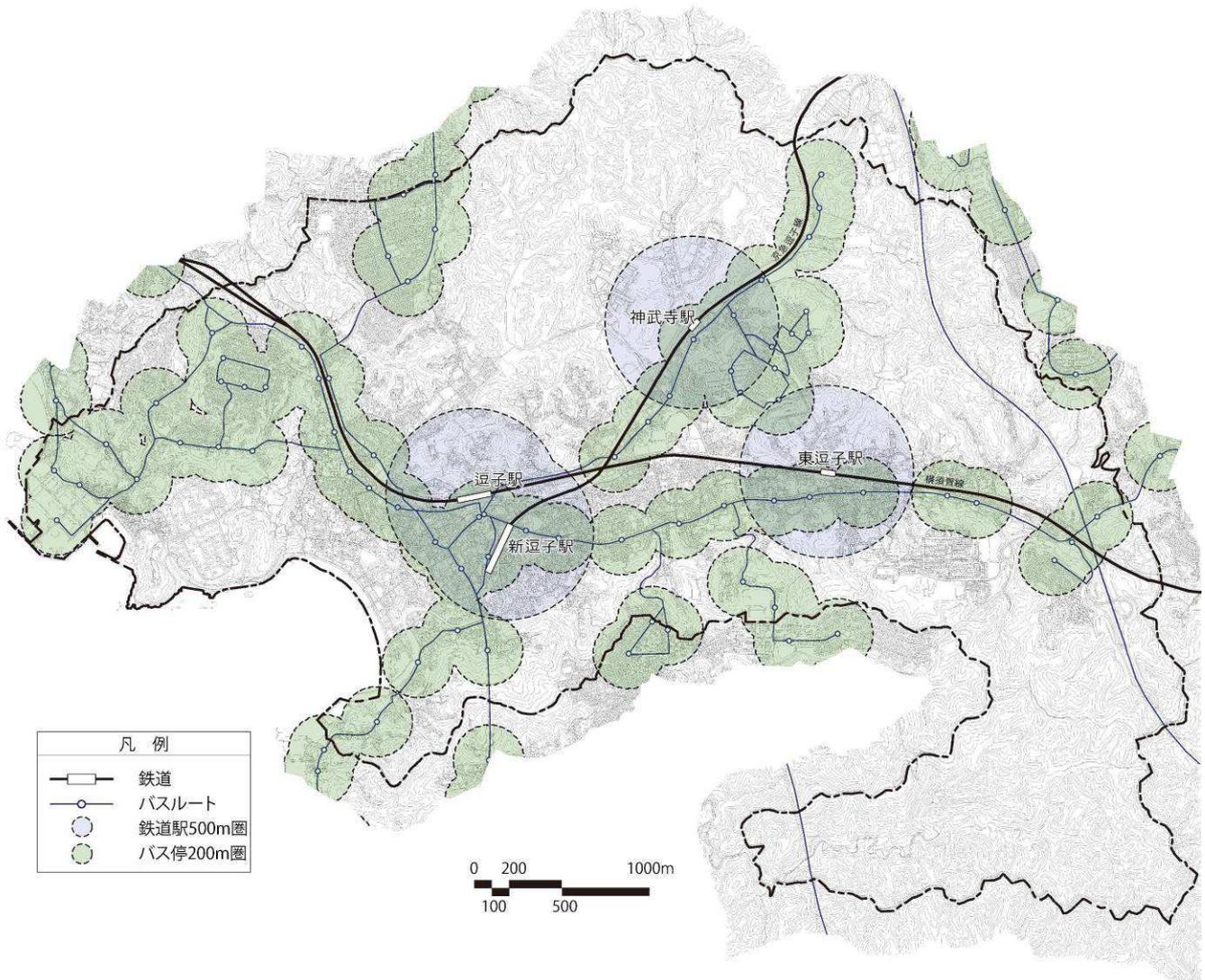
- ・まとまった規模で開発された住宅団地等は、幅員 4m 以上の道路が計画的に整備されています。
- ・一方で、谷戸の住宅地や逗子駅周辺の既成市街地では、幅員 4m 未満の道路に接道する敷地や旗竿状の敷地など多く見られます。



幅員別道路現況図

### 3) 交通

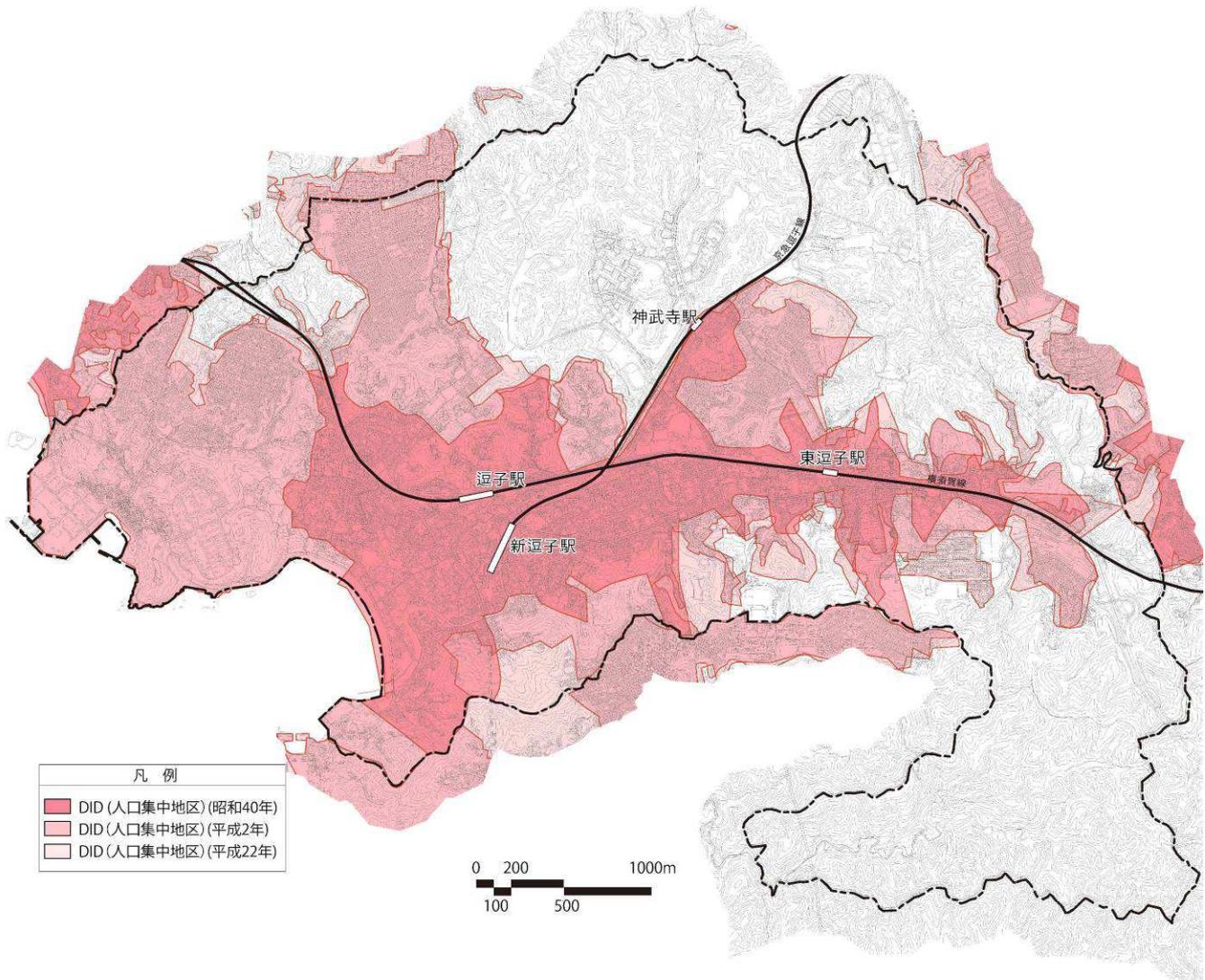
- ・ 逗子市の公共交通網は、JR 逗子駅周辺を中心に放射状に広がっています。
- ・ 鉄道 500m 圏外の地域は、概ね路線バス網で補完されていますが、逗子アーデンヒル、逗子グリーンヒル、逗子ハイランドなどの住宅団地の一部、新宿地区、谷戸住宅地の一部などは、バス停 200m 圏から外れています。
- ・ バス網は、葉山町、鎌倉市、横須賀市方面など市外への連絡も多くなっています。



公共交通網

#### 4) 市街地形成過程

- ・ 明治期から昭和初期の別荘地としての発展が市街化の契機となって、その後の市街化も海側から山側へと進み、地形構造に沿った土地利用がなされています。
- ・ 平地を中心とした既成市街地である住宅地、開発団地、谷戸の住宅群に大別されます。
- ・ 昭和40年代以降、首都圏のベッドタウン\*としての需要の高まりを受けて、外縁丘陵部での大規模住宅団地の造成、谷戸の斜面緑地の開発に伴い、市街化が急速に進行しました。



市街化の変遷

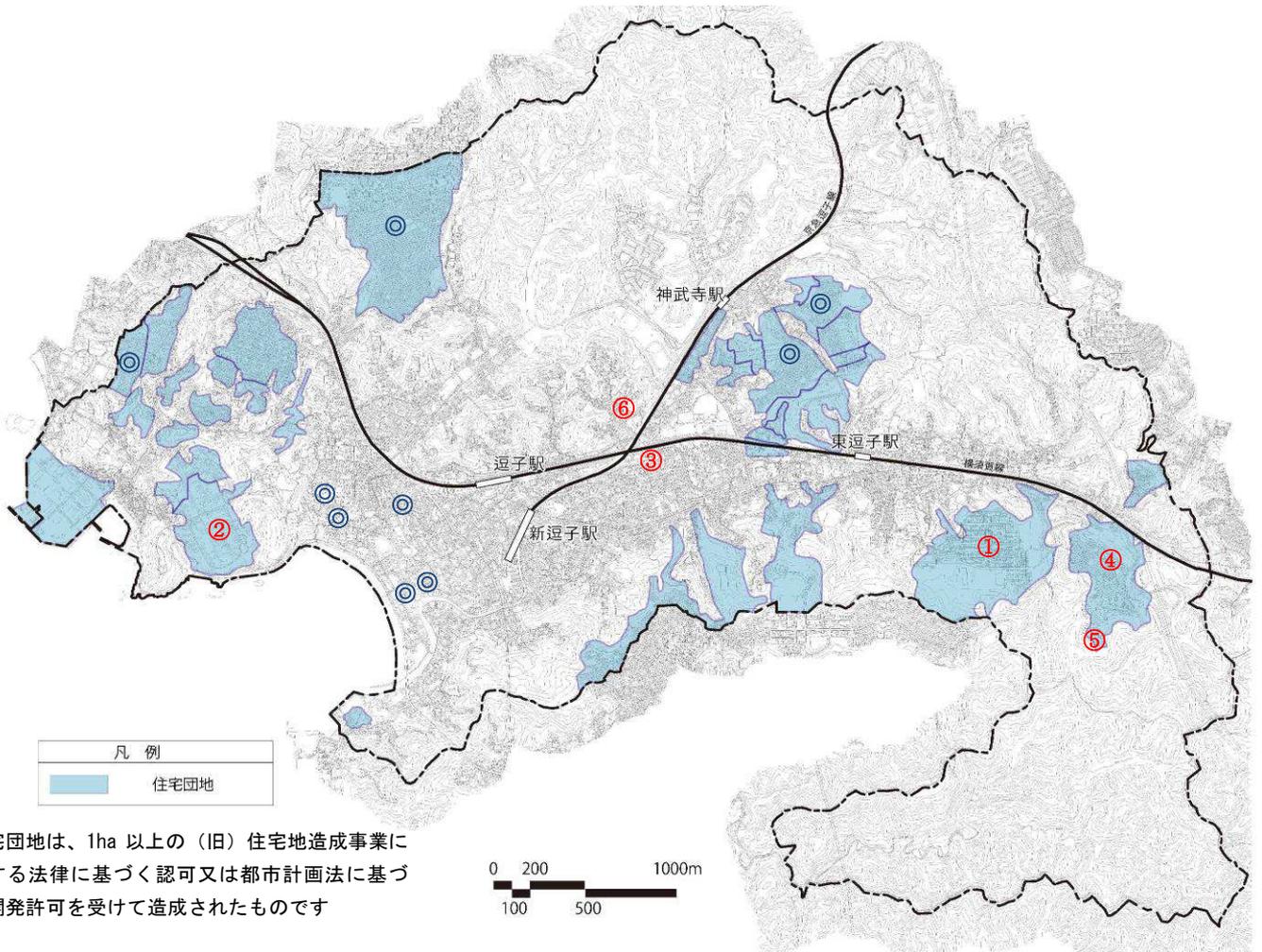
#### ■ DID (人口集中地区)

国勢調査において設定される統計上の地区。

区域内で人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。

## 5) 開発許可等による住宅団地等

- ・ 逗子市では昭和 40 年代以降、約 30 件の開発許可による住宅団地が造成されました。
- ・ これらの計画的住宅団地や既成市街地の一部においては、良好な居住環境の維持を目的として、地区計画\*や建築協定\*、自主協定\*など、地域独自のルールが定められています。



※住宅団地は、1ha 以上の（旧）住宅地造成事業に関する法律に基づく認可又は都市計画法に基づく開発許可を受けて造成されたものです

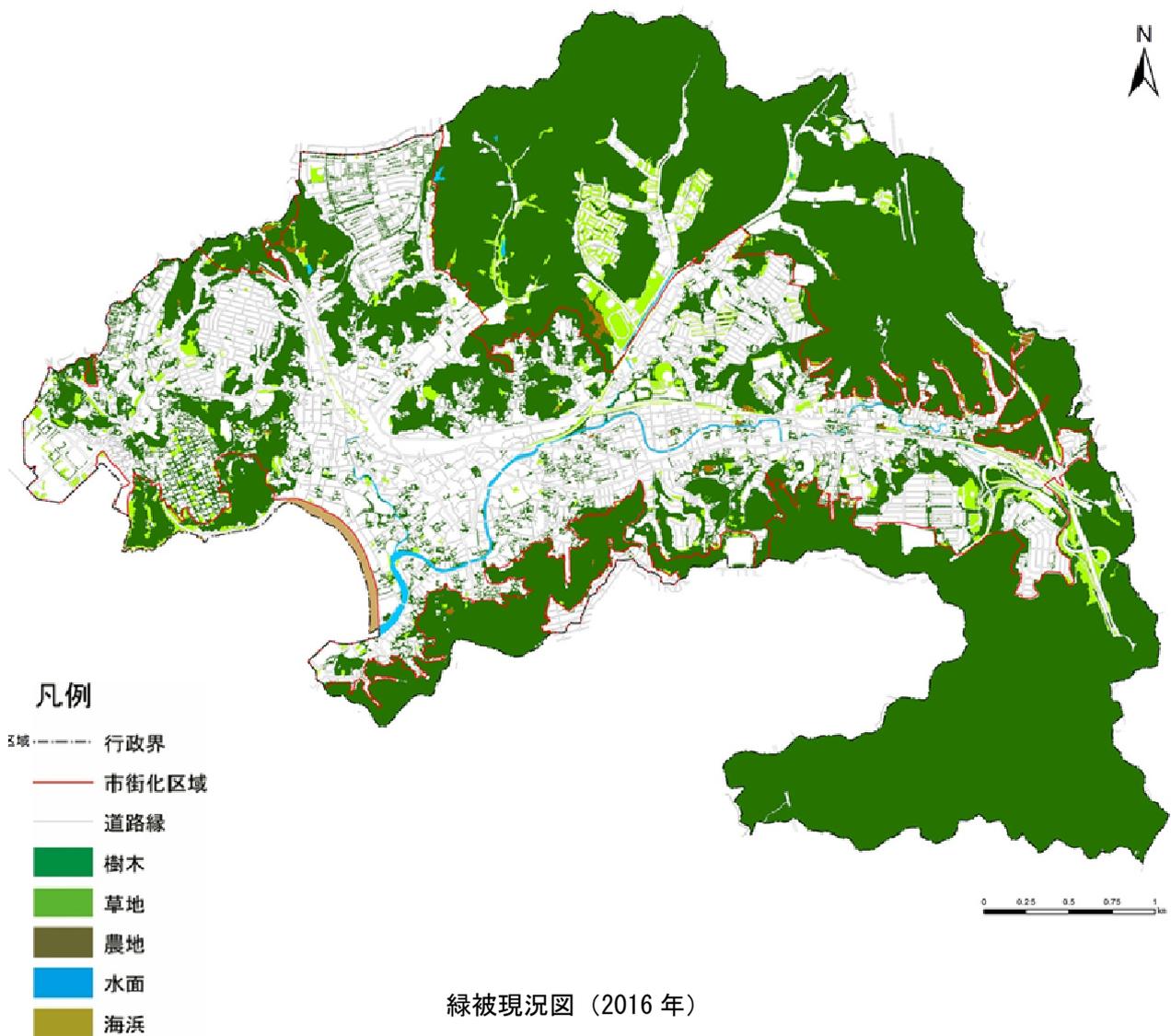
住宅団地と各種協定

■地域独自のルール一覧（2018年6月現在）※地区計画、協定等のルールの仕組みは用語解説参照（P45）

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（小坪3丁目の一部・小坪4丁目の一部）
③		逗子市桜山1丁目住宅地区（桜山1丁目の一部）
④		逗子グリーンヒル住宅地（沼間5丁目の一部）
⑤		逗子ポローニアガーデン住宅地（沼間5丁目の一部）
⑥	景観協定	山の根3丁目（山の根3丁目の一部）
◎	自主協定 （9ヶ所）	アザリエ第一自治会（池子2丁目の一部）／アザリエ第二自治会（池子3丁目の一部） ／逗子ハイランド（久木8丁目）／東郷橋通り南東地区（新宿1丁目の一部と逗子6丁目の一部） ／新宿1丁目2番地周辺地区（新宿1丁目の一部）／新宿3丁目及びその周辺地区（新宿3丁目の一部と4丁目の一部） ／リトリート・ガーデン逗子新宿Ⅲ（新宿3丁目の一部） ／光明寺団地（小坪6丁目の一部） ／プライムアベニュー逗子海岸Ⅱ（逗子7丁目の一部）

## 6) 緑

- ・ 2016 年（平成 28 年）に実施した緑被現況調査では、市全体での緑被面積は 1,089.71ha、緑被率は 63.1%。市街化区域\*における緑被率は 31.3%、市街化調整区域\*における緑被率は 92.6% となっています。
- ・ まとまった丘陵地と住宅群との距離が比較的近く、また、公共施設緑地や住宅の庭木などが点在し、市街地であっても緑豊かな自然を感じることができます。

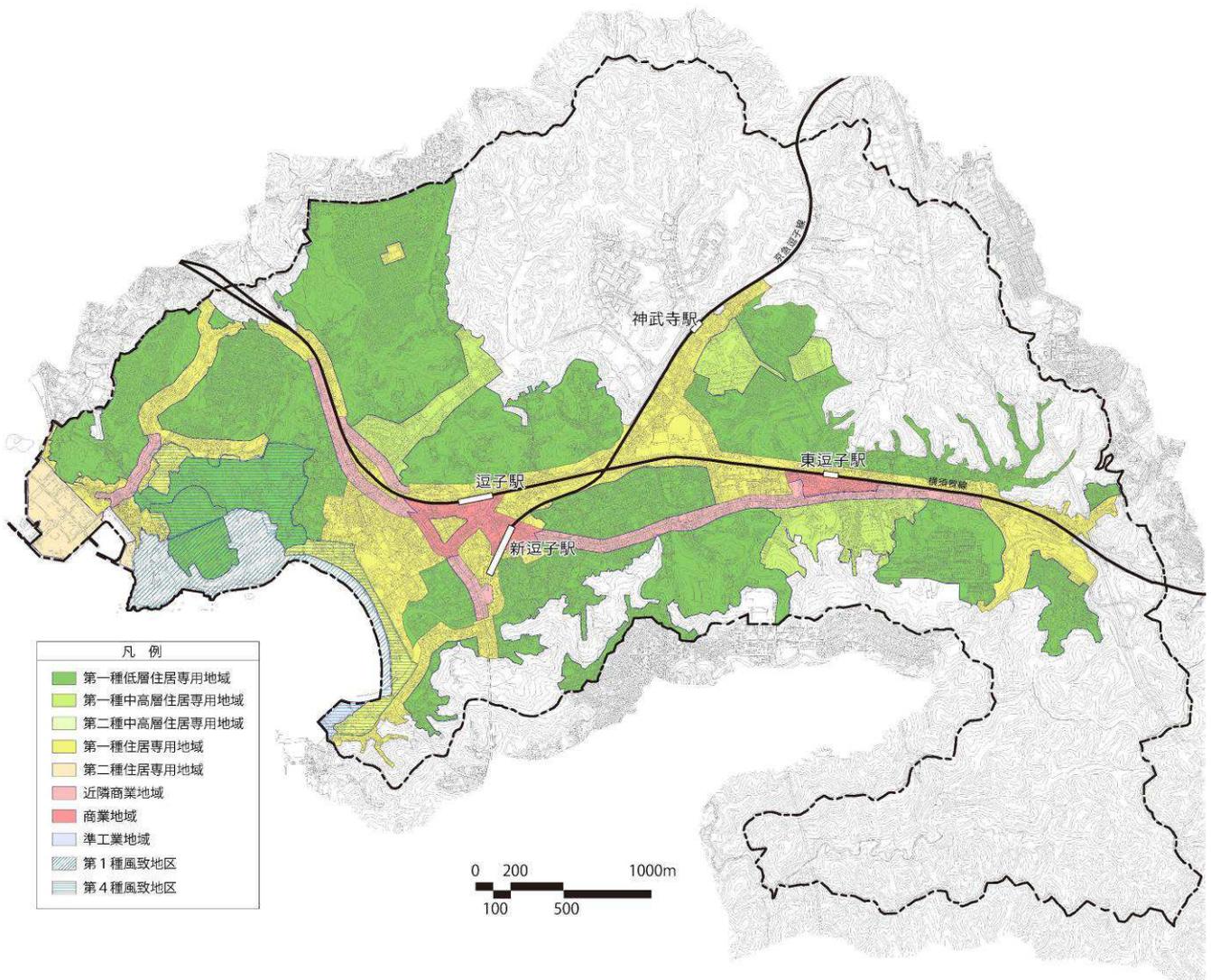


出典：逗子市緑の基本計画平成 30 年 3 月

(300 m<sup>2</sup>以上の緑被地を対象)

## 7) 用途地域\*

- ・ 逗子市の市街化区域の用途地域は、概ね住居系用途地域が指定されています。その内訳として、第一種低層住居専用地域（建ぺい率・容積率 50/100、一部 40/60）が全体の約 60%、第一種住居地域（60/200）が全体の約 20%と、両者で大部分を占めています。
- ・ 逗子駅、東逗子駅及び新逗子駅周辺が商業地域に、幹線道路沿いが近隣商業地域に指定されています。
- ・ 第一種住居地域は、主に駅周辺や幹線道路沿いに隣接する部分のほか、逗子海岸沿いの古くからの別荘地が指定されています。



都市計画の用途地域（2018年現在）

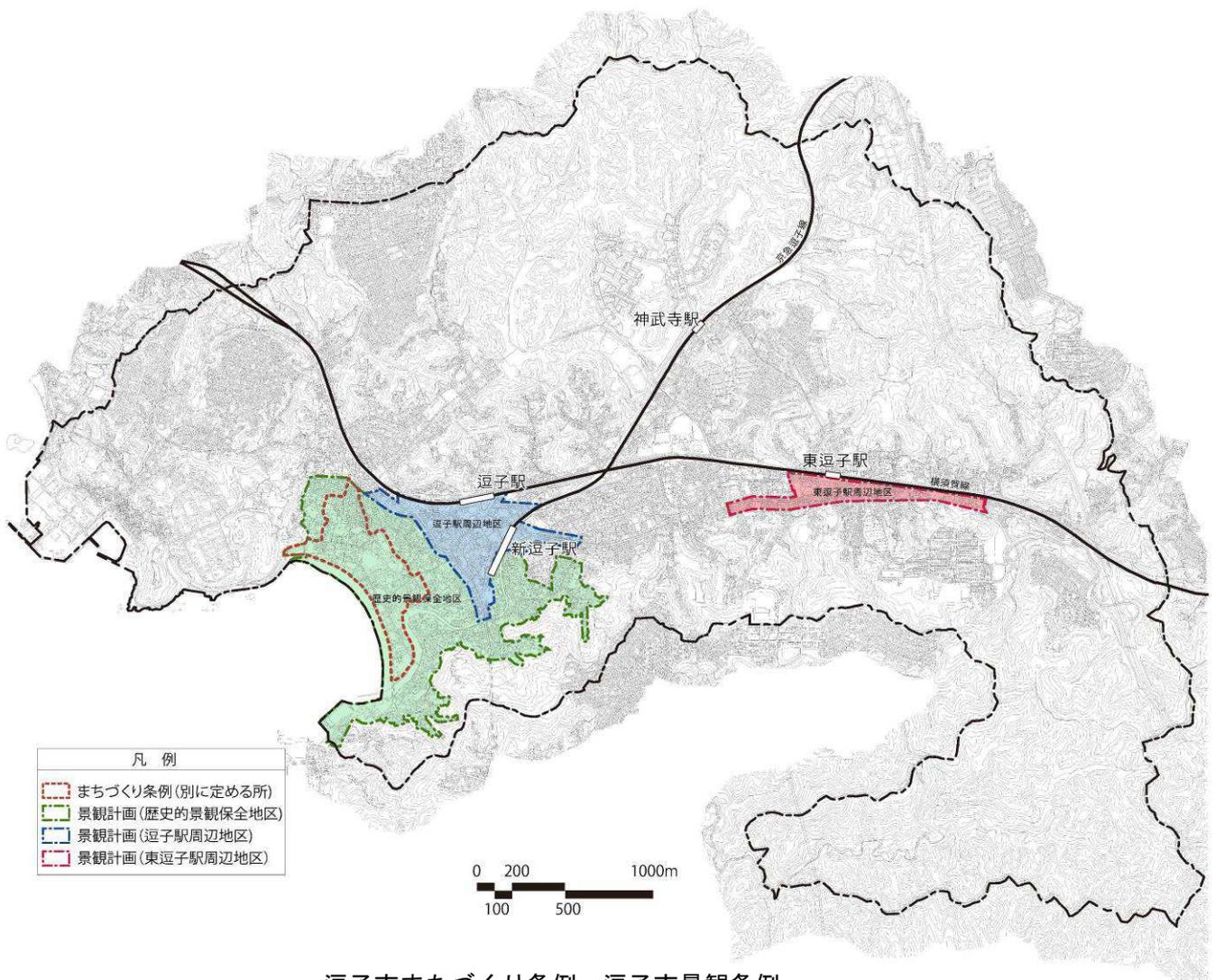
## 8) 逗子市景観条例\*、逗子市まちづくり条例\*

### <逗子市景観条例>

- ・ 市域全体を一体的に捉え、今後のまちづくりとの整合を図る必要性から、市域全域を景観条例に基づく景観計画区域として指定しています。
- ・ 用途地域指定に基づき、商業・業務地、住宅地及び丘陵地・緑地に類型し、これらの景観特性ごとにそれぞれに方針、制限を定めています。
- ・ 景観計画区域のうち、逗子市の有する貴重な景観特性が象徴的に現れ、また、都市計画上重要な役割を担う場所として、良好な景観形成が特に必要とされる3地区を「景観形成重点地区」として定めています。

### <逗子市まちづくり条例>

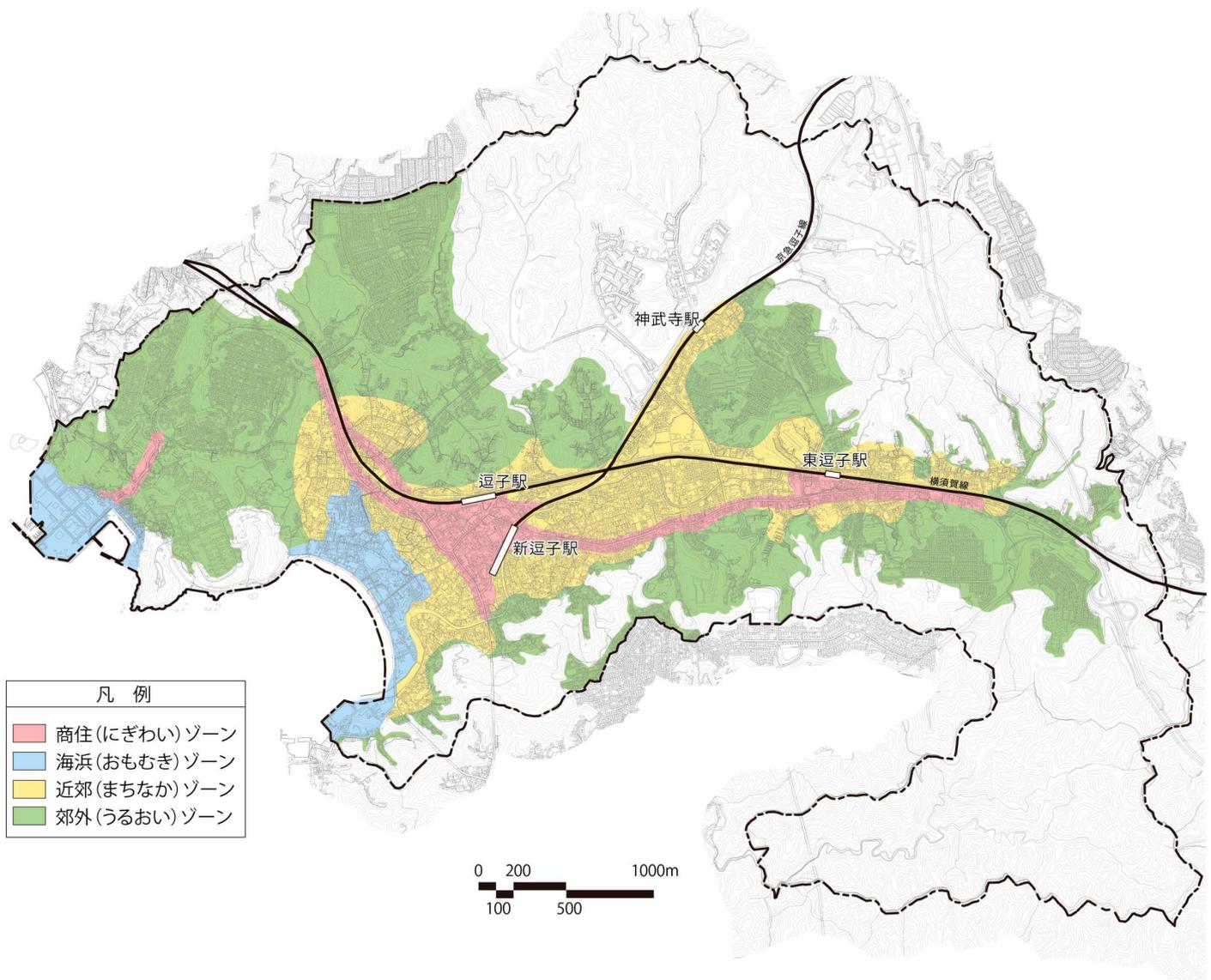
- ・ 逗子市まちづくり条例では、まちづくりの基本原則を定めるとともに、市民参画によるまちづくりの推進に関する必要な事項と適正な土地利用に関する手続及び基準を定めています。
- ・ 適正な土地利用に関する手続及び基準は、用途地域ごとに定められていますが、第一種住居地域のうち新宿一丁目、新宿二丁目、新宿三丁目の一部、新宿五丁目の一部及び逗子六丁目の一部については「別に定めるところ」として、第一種低層住居専用地域と同等の基準を設けています。

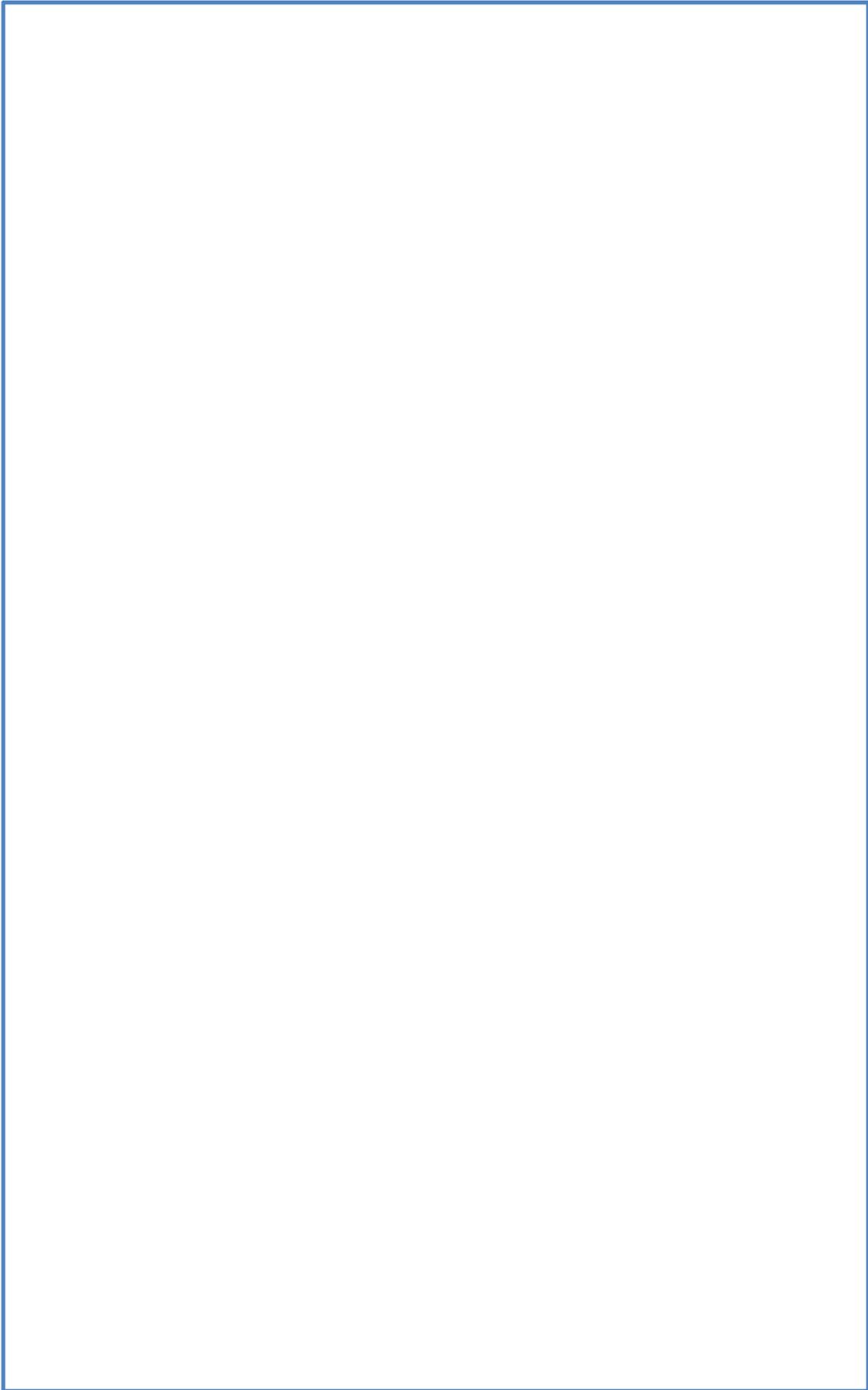


逗子市まちづくり条例、逗子市景観条例

## 2. 地域特性を踏まえたゾーン区分

「1. 地域特性」において分析した結果を踏まえ、4つのゾーンに分類しました。  
なお、各ゾーンは、地域特性のイメージを示す区分けであり、明確な境界線は設定していません。  
各ゾーンの解説は、24ページ以降を参照してください。

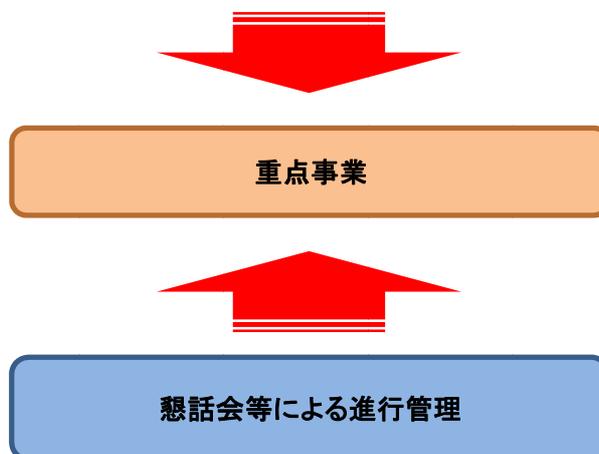
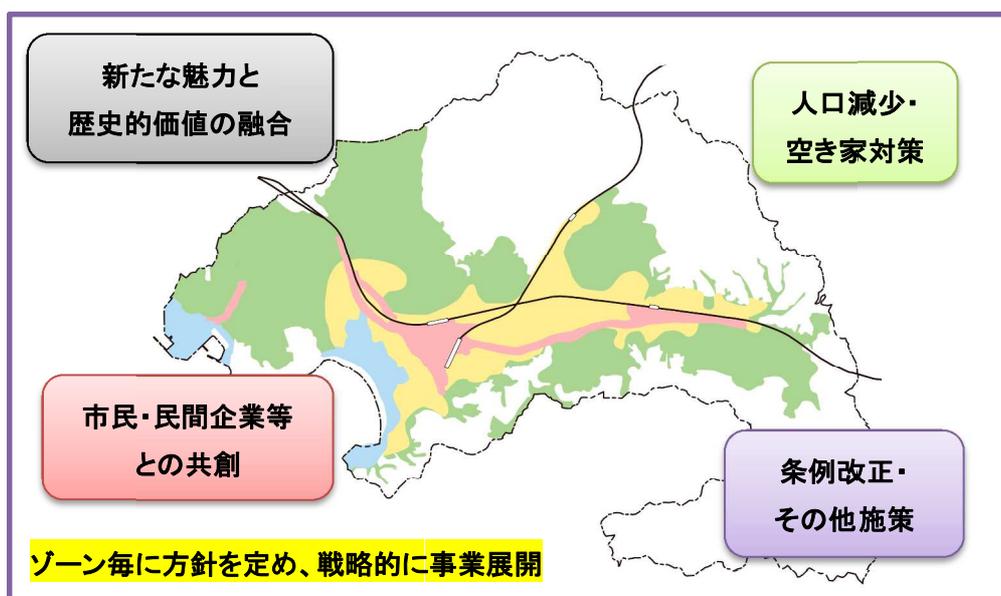




## 第4章 取組方針と手段

### 1. 住環境形成計画の戦略方針

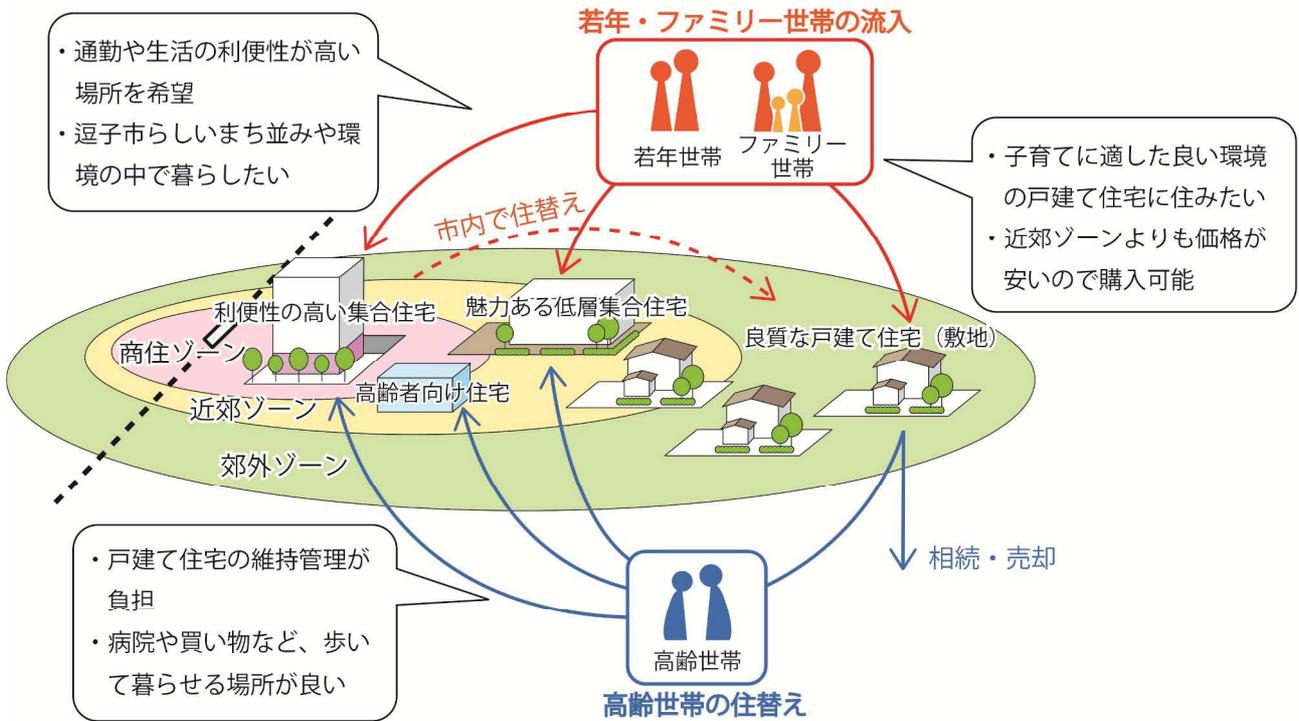
- ① 市街化区域\*内の住環境特性を分析し、地域性を踏まえたゾーンに分け、各地域がめざすべき住環境の方向性を示します。
- ② 現状維持のみならず新たな魅力を創出し、それらと歴史的価値を融合させた魅力的な住環境を形成します。
- ③ 「自分たちの街を自らの力で良くしよう」という自発的な行動力を持った市民の力や民間企業等の活力・アイディアとの連携を図りながら、相乗効果を生み出す「共創\*」の観点を持って進めます。
- ④ 全国的な課題でもある人口減少問題や空き家対策を含め、総合的に推進していきます。
- ⑤ 本計画に基づき、逗子市まちづくり条例\*をはじめとした関連する条例の改正、その他良好な住環境形成につながる施策に取り組みます。
- ⑥ 重点事業を位置付け、優先順位を持って計画的に進めます。



※進行管理の具体的手法は、37 ページに記載しています

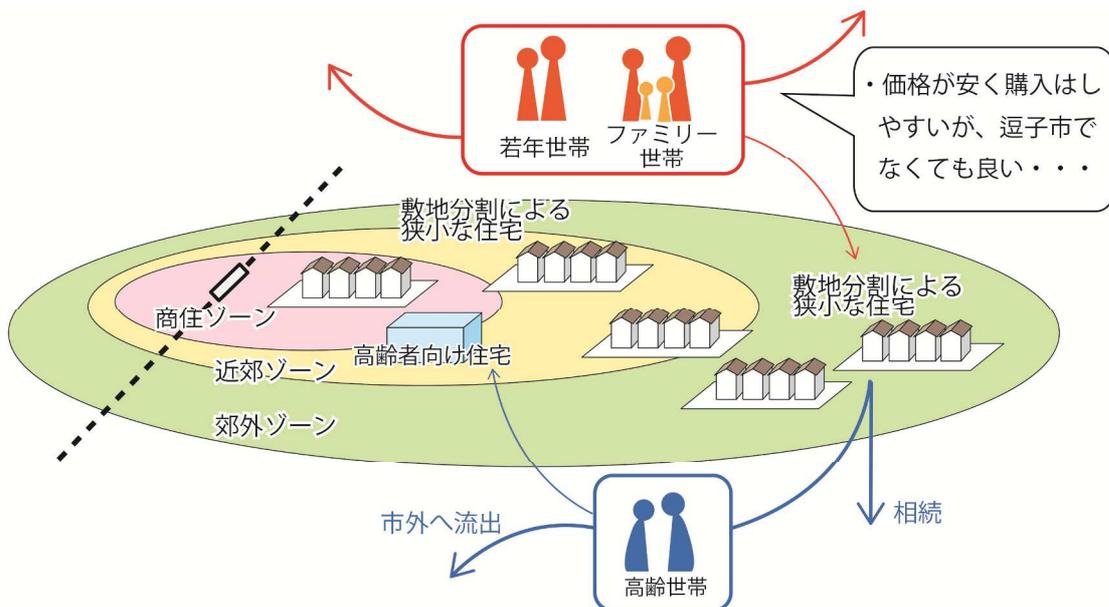
住環境形成の戦略をもった場合のイメージ

ゾーンごとに多様な住宅が供給され、市内循環型の住環境が形成される



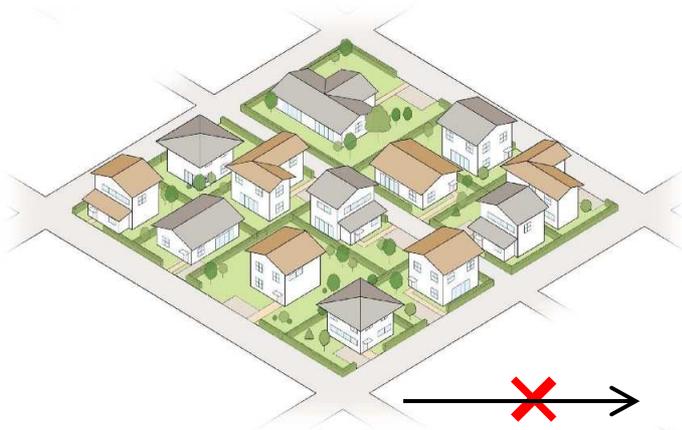
戦略を持たなかった場合のイメージ

地域性を考慮しない住宅が供給され、特色のない住環境が形成される



【現況】

緑豊かでゆとりのある住宅地



細分化され建て詰まった住宅地



魅力ある住環境のイメージ

【郊外（うるおい）ゾーン】

緑豊かでゆとりのある住宅地を保持



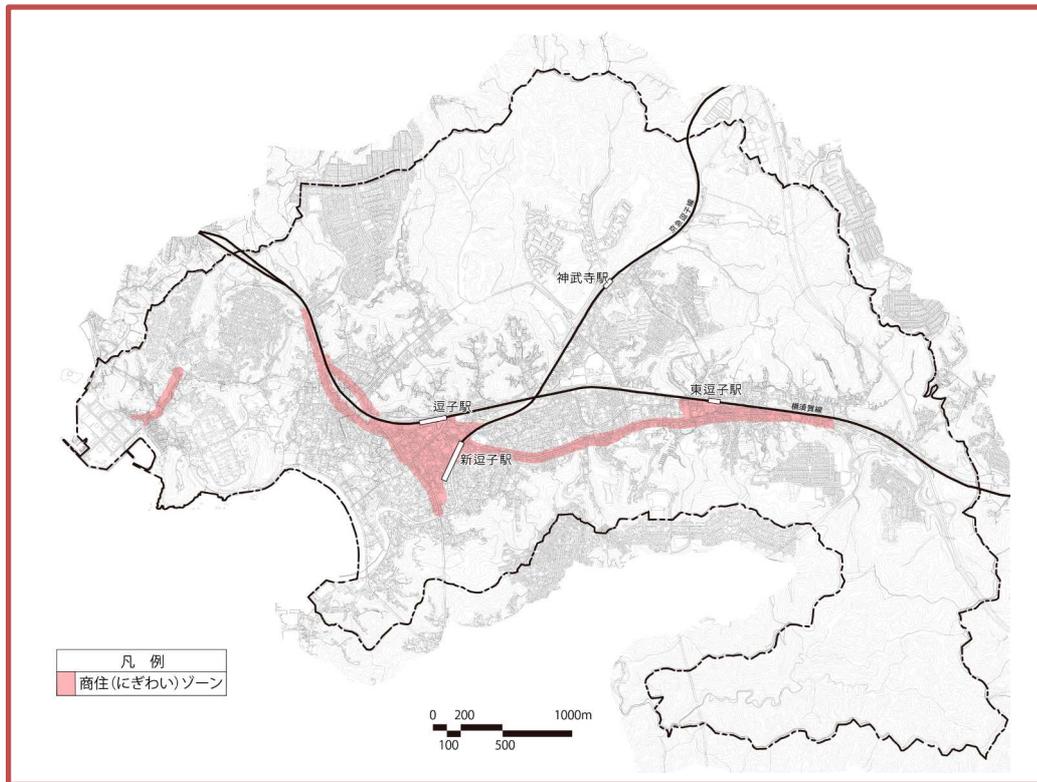
【近郊（まちなか）ゾーン】

周辺の住環境に馴染む集合住宅も立地する多世代コミュニティの住宅地



## 2. ゾーン区分ごとの取り組み施策

### 1) 商住(にぎわい)ゾーン



#### 特 性

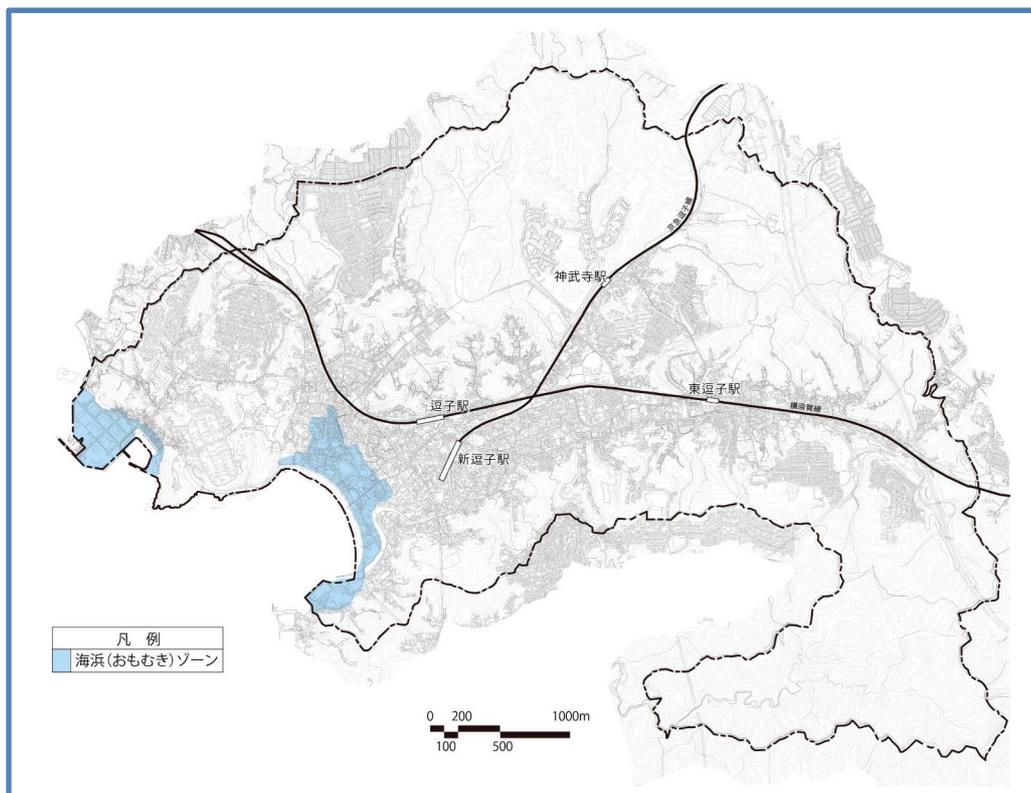
- ・ 駅周辺や主要幹線道路沿道に商業施設が集積しているが、併用住宅や専用住宅も多く立地
- ・ 容積率 200%～400%まで建築が可能で、一定程度の面積利用・高度利用が期待される地域
- ・ 公共交通機関が充実しており土地の高低差も少なく、様々な世代にとって生活利便性が高い  
(逗子駅周辺)
- ・ 市民及び近隣自治体住民の日常的な購買活動等に資する商業機能を持つ
- ・ 三浦半島の玄関口であり、市外からの来訪者も多い
- ・ 街区の中央部分は、既成市街地が持つ親密さと落ち着きのある住環境となっている  
(その他の沿道商業)
- ・ 東逗子駅周辺や主要幹線道路沿いは、商業・業務施設と住宅が混在して立地
- ・ 閉鎖されている商業施設も散見され、活性化と買い物難民対策が課題

## 目 標

商店街には誰もが快適に回遊できる商業施設が連なり、幹線道路沿いでは生活に密着した商店が点在し、いつも買い物や交流を楽しむ人々で賑わっている。また、上層階や生活道路\*沿い宅地には利便性を活かした多様な住居が配置され、商と住それぞれのコミュニティが融和した特色ある住環境をめざします。

方針（将来像）	実現に向けた取り組み
商店街の低層階は小売店や生活サービス施設が連なり、買い物や交流を楽しむ人々で賑わっている。また、利便性を求める若年層や単身層、高齢者が住みやすい多様な都市型共同住宅が供給されている。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.商業と住居が融和した環境を整えるため、まちづくり条例*の規定の見直しを行う。（駐車場・計画戸数*・オープンスペース*等）</li> <li>2.利便性の高い住居・地域への住み替えを望んでいる高齢者等を対象とした「循環型住み替え支援制度」を公民連携でつくる。</li> </ol>
建築物の建て替えや敷地の統合・共同化等が促進し、特色ある多様な土地利用が行われ、賑やかで魅力的な市街地が形成されている。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.地域特性に応じた特色ある開発事業を推進するため、各種条例を柔軟に運用する「協議型まちづくり*」の仕組みを導入する。</li> <li>2.商業地らしい効率のよい土地活用のため、「良好な都市環境をつくる条例*」の規定の見直しを行う。</li> <li>3.JR 東逗子駅周辺は、「JR 東逗子駅前用地活用事業」と連動し、周辺地域の活性化を図る。</li> </ol>
まちの所々にセンスのよい飲食店や物販店、滞留できるオープンスペース等があり、住民やまちを訪れる人たちの憩い・交流の場所として賑わっている。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.模範となるような店構えや看板の店舗を表彰・認定する制度をつくる。</li> <li>2.ゾーンの特性である生活に密着した商店が点在する生活道路や幹線道路の魅力を高め、界索性*のある環境整備を公民連携で進める。</li> </ol>
住民や商業者を主体とした活動団体が地区や商店街ごとに立ち上がり、地域を豊かにする取組みが持続的に生まれ、まちに活気がある。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.活力あるまちを地域単位でめざす「エリアマネジメント*協議会」や「まちづくり会社*」の設立・運営を支援し、多様な活動を展開する。</li> <li>2.まちの情報交換や多世代・多業種交流、創業支援等を行う「コミュニティカフェ*」の開設・運営を支援する。</li> </ol>

## 2) 海浜(おもむき)ゾーン



### 特性

#### (逗子海岸周辺)

- ・ 景観形成重点地区「歴史的景観保全地区」に指定されており、逗子市の景観イメージを先導する地域
- ・ 保養所や屋敷跡等の大規模な敷地の細分化が進行し、地域特有の景観が失われつつあり、保全対策が課題
- ・ 第一種住居地域が主であるが、一部にはまちづくり条例で第一種低層住居専用地域と同等の建築物の高さ制限が設けられている
- ・ 全域にわたって海拔が低いため、津波災害等への対応が課題

#### (小坪漁港周辺)

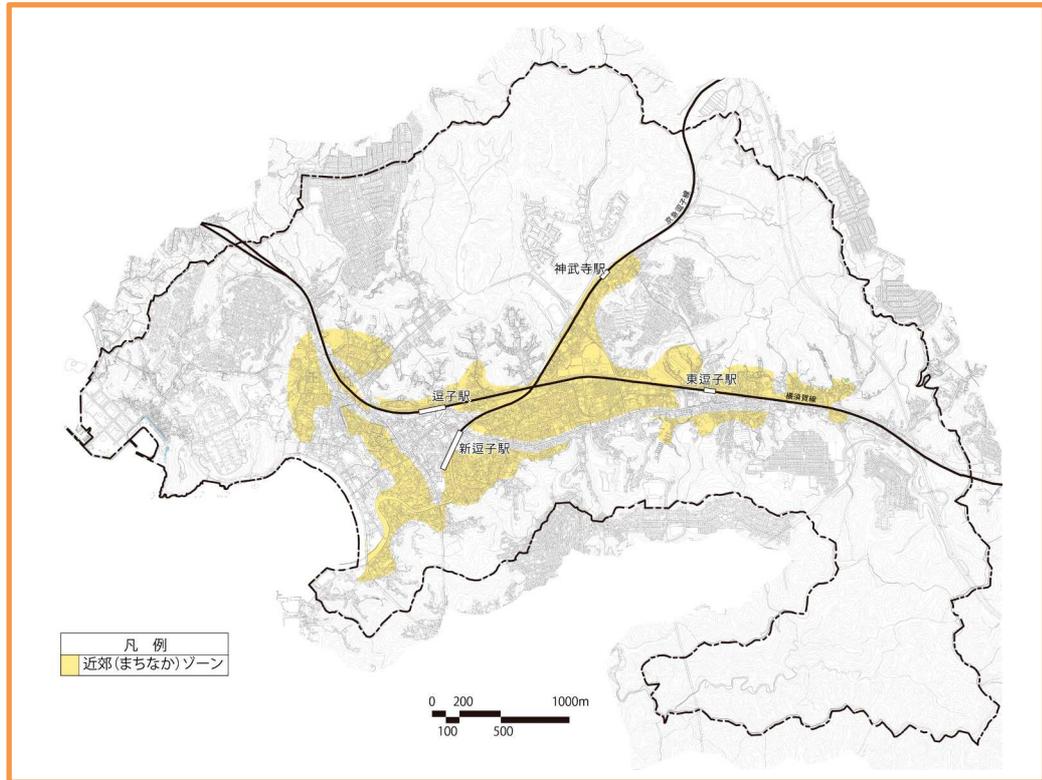
- ・ 歴史ある漁港とリゾート施設が共存し、市外からも多くの人々が訪れる地域
- ・ 歴史的経緯と地理的特性から、鎌倉市との結びつきが強い

## 目 標

海辺の住宅都市として発展してきた逗子市のイメージを代表するゾーンとして、豊かな自然とまちの暮らしが融合した趣やゆとり等を将来にわたり継承していくとともに、景観に配慮したうえで津波等の災害を想定した安全対策を講じ、安心して暮らせる住環境をめざします。

方針（将来像）	実現に向けた取り組み
<p>逗子海岸周辺では、保養地時代の趣を残す建物や黒松等の地区特性を表す樹木が保全・植樹され、当時の歴史的住環境の面影を感じながら生活している。また、各々の敷地に余裕があり、通風が確保され、心地よい海風が吹いている。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.地域住民が主体となり「地区まちづくり協議会*」をつくり、めざすべき地域特性を話し合い、ルールづくりを行う。</li> <li>2.住民で考えたルールをより拘束力がある地区計画*や建築協定*等とする。</li> <li>3.地域特性を考慮した上で都市計画法による「建築物の敷地面積の最低限度*」を導入する。</li> <li>4.景観啓発読本「まちなみデザイン逗子*」を実践している事例を表彰・認定する制度をつくり、地域景観の魅力を高める。</li> </ol>
<p>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並みが混在する独特な住環境が保全されつつ、それらと調和した適度な活性化が行われ、特色ある海辺の生活が営まれている。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.「逗子市景観計画*」の重点地区等に位置付け、特色ある地域景観の維持・向上に努め、地域の魅力を高める。</li> <li>2.「小坪海浜地域活性化計画」(3ページ参照)と連動し、周辺地域の活性化を図る。</li> </ol>
<p>津波災害の際に避難できる高さがある建築物が適切に配置され、防災対策が確立されていて海拔が低い地域であっても安心して生活している。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.逗子市地域防災計画等と連携し、津波避難ビルの指定と整合性をとり、まちづくり条例の高さ規制について、柔軟に運用する「協議型まちづくり」の仕組みを導入する。</li> </ol>
<p>1年を通じて住民が各々のレジャーを楽しみながら心地よく暮らしている。また、週末には市外来訪者が訪れ交流が進み、誰もが豊かな自然がある暮らしを享受できる魅力的な地域になっている。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.自然や歴史的まち並みの魅力を市民との共創*により創出・発信する。</li> <li>2.地域住民の生活環境に一定の配慮をした交流施設等の設置を支援する。</li> </ol>

### 3) 近郊（まちなか）ゾーン



#### 特性

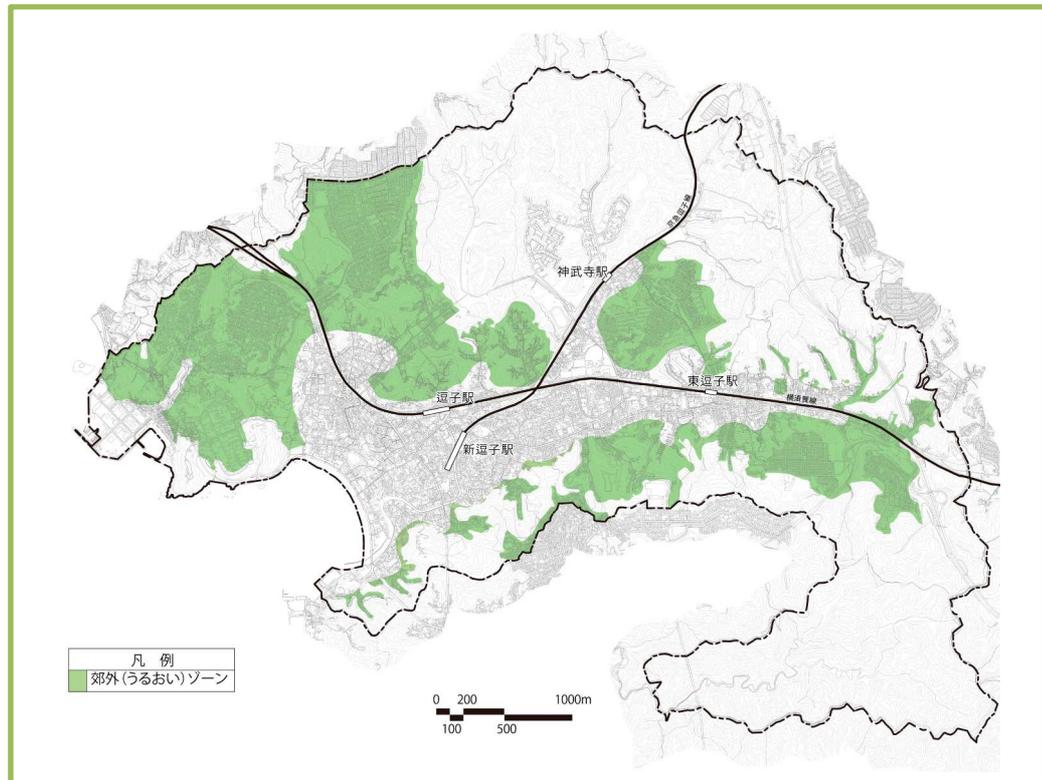
- ・ 鉄道駅・バス停から近く高低差が小さい等、利便性と快適性が共存し、多様な世帯が暮らしやすい立地
- ・ 立地特性が近年の市場ニーズにマッチしているため、不動産価値が高い
- ・ 海拔の低い地域もあり、津波災害等への対応が課題
- ・ 開発によらない旧市街地が主体のため狭あい道路が多く、また、公園やコミュニティ施設等の集まれる場所が他地域に比べ少ない
- ・ 自治会がない地域や加入率が低い地域があり、地域コミュニティの形成が課題

## 目 標

利便性が高い立地特性を活かし、子育て世代、単身者、高齢者等、生活スタイルが異なる様々な居住者像が選択できる多種多様で快適な住宅供給を推進するとともに、地域コミュニティが活性化する憩いの場等の交流施設を創出し、便利で安心して暮らせる住環境をめざします。

方針（将来像）	実現に向けた取り組み
<p>駅からの近接性や平坦な地形特性を活かし、戸建住宅のまち並みに馴染んだ広場等のオープンスペースや沿道緑化等を設えた多種多様な中層集合住宅が増え、子育て世代、単身者、高齢者等、多世代が共存する住宅地が形成されている。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.居住しやすい環境を整えるため、まちづくり条例の規定の見直しを行う。（駐車場・計画戸数・オープンスペース等）</li> <li>2.地域特性に応じた特色ある開発事業を推進するため、各種条例を柔軟に運用する「協議型まちづくり」の仕組みを導入する。</li> </ol>
<p>ポケットパーク*や交流サロン*等の住民が集える場所が増え、地域コミュニティが活性化している。また、海拔が低い地域では津波災害の際に避難できる高さがある建築物が適切に配置され、誰もが安心して生活している。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.個人所有の土地や建物をポケットパーク、交流サロン等に活用するための借入支援制度をつくる。</li> <li>2.逗子市地域防災計画等と連携し、津波避難ビルの指定と整合性をとり、まちづくり条例の高さ規制について、柔軟に運用する「協議型まちづくり」の仕組みを導入する。</li> </ol>
<p>市内で仕事ができる環境や子育ての支援等が整い、若年層が地域活動に参加し、まちに活気がある。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.地域に密着した生活がしやすいよう、市内で仕事ができる環境や仕事づくりを公民連携で支援する。</li> <li>2.シティプロモーション*や子育て支援等の取り組みと移住希望者とのマッチングを公民連携で行い、若年層の誘致・定住促進を図る。</li> </ol>
<p>敷地の細分化はある程度進んでいるが戸建住宅の沿道側にシンボルツリー*や生垣等の緑化がなされ、まち並みの潤いは保たれている。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.移住者に樹木（シンボルツリー）を提供する等、沿道緑化を推進する。</li> <li>2.まち並み景観向上のため、既存条例を整理したうえで沿道緑化条例を制定する。</li> </ol>

#### 4) 郊外（うるおい）ゾーン



#### 特性

- ・ 丘陵地であった開発団地や谷戸の住宅が中心で、緑が近く逗子市特有の自然の豊かさを実感できる
- ・ 地区計画、建築協定や自主協定等の地域独自ルールが定められている地区も多い
- ・ 将来人口推計で人口減少率の高いエリアが多く、高齢化も進行

#### (団地)

- ・ 道路・公園等の基盤施設の充足や統一的なまち並み等、まとまりある安全な住環境を形成
- ・ 敷地の細分化が進んでおり、ゆとりある住環境が失われつつある

#### (谷戸)

- ・ 自然林等の緑に囲まれた住環境が形成されている
- ・ 地形的な条件から土砂災害等からの安全性や移動手手段の確保が課題

## 目 標

緑豊かな自然環境から近い立地特性のもと、子育て世代が自然の恩恵を身近に感じながら健やかに生活できる環境を保つため、ゆとりある住宅の保持・創出や住み替え支援を推進するとともに、高齢者・障がい者等にとっても不便がないよう、交流施設や交通手段の確保に努め、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住環境をめざします。

方針（将来像）	実現に向けた取り組み
敷地規模にゆとりのある庭付き戸建住宅が建ち並び、緑豊かな環境の中で若年層がのびのび子育てをしている。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域住民が主体となり「地区まちづくり協議会」をつくり、めざすべき地域特性を話し合い、ルールづくりを行う。</li> <li>2. 住民で考えたルールをより拘束力がある地区計画や建築協定等とする。</li> <li>3. 地域特性を考慮した上で都市計画法による「建築物の敷地面積の最低限度」を導入する。</li> <li>4. 利便性の高い住居・地域への住み替えを望んでいる高齢者等の住宅に子育て世代が入居できるよう「循環型住み替え支援制度」を公民連携でつくる。</li> </ol>
戸建住宅のまち並みに馴染んだ広場等のオープンスペースや沿道緑化等を設えた子育て世代向け低層集合住宅が増え、若年人口が増加している。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 居住しやすい環境を整えるため、まちづくり条例の規定の見直しを行う。（駐車場・計画戸数・オープンスペース等）</li> <li>2. 地域特性に応じた特色ある開発事業を推進するため、各種条例を柔軟に運用する「協議型まちづくり」の仕組みを導入する。</li> </ol>
中層集合住宅が建ち並んでいる大規模団地では、特色ある間取りにリノベーション*された住戸や下層階が交流サロンや子育て支援施設になった建物が点在し、地域コミュニティが活性化している。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. リノベーション事業等による発展的な団地再生を公民連携で展開する。</li> <li>2. 近隣の学校や企業の下宿・社宅等として活用できるよう、連携・誘致を図る。</li> </ol>
一戸建ての管理が重荷であったり健康に不安がある高齢者や障がい者のために管理・見守り・交通等の支援体制が地域にあり、住み慣れた場所を離れず快適に生活している。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共交通の利用促進及び、地域主体のコミュニティバス*やデマンドタクシー*の導入・運行に向けた支援を行う。</li> <li>2. 自治会やNPO*が運営する物販が併設された交流サロン等の開設・運営を支援する。</li> </ol>

### 3. 空き家の適正管理と利活用の促進

#### 現 状

既存建築物の老朽化、少子高齢化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家は全国的に増加傾向にあり、様々な問題が表面化しています。

本市においては、2013年の住宅土地統計調査によれば、別荘等の二次的住宅を除く空き家が2,670戸(戸建1,170戸、共同住宅1,500戸)あるものとの推測されています。ただし、この数値は実際に実態調査を行うとかなり乖離していることが多く、正確な実態把握ができていません。

現状の対策としては、市民からの情報提供を受け、現地を確認のうえ、草木の繁茂や建物の一部破損など、管理不全と判断した場合は、家屋の所有者に対して文書により是正通知をする等の個別対応をしていますが、情報提供は増加傾向にあり、空き家問題は確実に進行していると推察されます。

空き家等の管理については、所有者又は管理者が自らの責任により適切に行うことが前提ですが、相続問題や経済的な理由等から空き家の十分な管理を行うことができない事例が散見されており、これらの問題に対して総合的かつ計画的に対策していく必要があります。

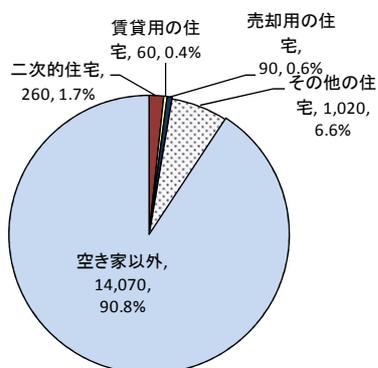
#### ■ 空き家の状況(2013年、逗子市、神奈川県)

	逗子市				神奈川県			
	一戸建て	長屋建て・共同住宅・その他	総数	空き家総数に占める割合	一戸建て	長屋建て・共同住宅・その他	総数	空き家総数に占める割合
二次的住宅	260	1,900	2,160	44.7%	9,000	15,700	24,700	5.1%
賃貸用の住宅	60	870	930	19.3%	11,600	292,800	304,400	62.5%
売却用の住宅	90	60	150	3.1%	10,800	13,700	24,500	5.0%
その他の住宅	1,020	570	1,590	32.9%	63,100	70,100	133,200	27.4%
空き家総数	1,430	3,400	4,830	100.0%	94,500	392,300	486,800	100.0%
住宅総数	15,500	8,080	23,580		1,599,400	2,243,700	3,843,100	
空家率	9.2%	42.1%	20.5%		5.9%	17.5%	12.7%	

(資料:住宅・土地統計調査)

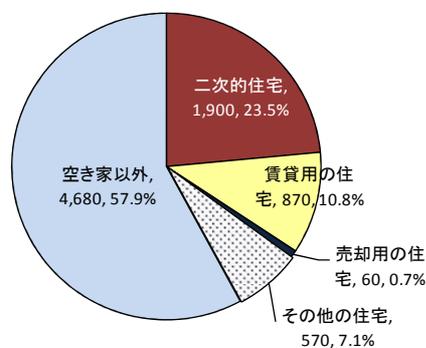
#### (一戸建て)

(単位:戸)



#### (長屋建て・共同住宅・その他)

(単位:戸)



## 目 標

適正管理、予防、相談及び利活用の4つの観点をもって関係機関等と連携を図りながら総合的に施策を展開し、住宅ストック\*の安定的な流通・活用を促進することで、人口減少社会に資する生活環境の健全化をめざします。

## 基本方針

### ①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るため、引き続き所有者等に適切な管理を促すと共に、自治会等と連携して健全な住環境の保全に努めます。

### ②空き家化の予防

空き家の増加を抑制するために、市ホームページや広報誌、窓口相談等により、空き家所有者等に限らず広く市民に対して空き家の維持管理や相続登記等について意識の向上、普及啓発を図ります。

### ③空き家等の相談窓口の設置

空き家の所有者等から寄せられる相続登記、空き家売買、木竹の伐採等の様々な相談に対応するため、専門家団体(司法書士会・弁護士会、建築・不動産関係団体等)と連携し、空き家相談に迅速かつ的確に対応できるよう総合的な窓口体制を確立します。

### ④利活用の促進

公的機関、専門家団体等と連携して利活用の促進を図るとともに、全国版空き家バンク等を活用し、不動産の流通促進を図ります。また、自治会等の地域住民と連携し、地域の実情や要望に沿った利活用を支援します。

前頁にある目標を達成するため、ゾーン毎の将来像を持ち、それぞれの特性に応じて実現に向けた取り組みを行います。

	ゾーン毎の将来像	実現に向けた取り組み
商住 (にぎわい)	既存建物のリノベーションやコンバージョン*等のストック活用により、空き家や空き店舗がない活力ある魅力的なまちになっている。	1.自治会・不動産業界と行政が連携し、いち早く空き家を把握し、流通させる制度をつくる。 2.利活用の情報提供や支援制度の仕組みをつくる。
海浜 (おもむき)	別荘保養地や漁港としての面影を残す趣ある物件は、リノベーションやコンバージョン等のストック活用により、歴史的な景観が保たれている。	3.空き家や空き地を交流サロンやポケットパーク等に活用するための借入支援制度をつくる。 4.地域住民の生活環境に一定の配慮をしたシェアハウス*、民泊*等への効果的活用を図る。
近郊 (まちなか)	地域活動の拠点となり得る魅力的な物件については、交流サロンやポケットパークとして再整備され、地域のコミュニティスペースとして活用されている。また、空き家等を活用した低家賃の賃貸住宅やシェアハウス*等があり、若い世代が増えている。	5.国・民間の補助制度やクラウドファンディング*等により利活用促進を図る。
郊外 (うるおい)	空き家が取得しやすい価格帯の良質な中古住宅として、ファミリー世代を中心に計画的に供給されている。また、地域活動の拠点となり得る魅力的な物件については、交流サロン等として再整備され、地域のコミュニティスペースとして活用されている。	

## 第5章 計画の実現に向けて

### 1. 計画の推進と役割分担

本計画の各施策を実現するためには、市主体の施策展開のみならず、市民、事業者等の住まいづくりに関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取り組むと共に、時には連携しながら住環境づくりを進めていく必要があります。

以下に、それぞれの役割を整理します。

#### 1) 市の役割

- ・本計画の方針に基づき、具体的な計画づくりや取り組みを行います。
- ・住宅等の建替えや民間による開発の際には、本計画で示す方向性に則り良好な住環境形成が実現するよう、指導・協議等を行います。そのために、まちづくり条例をはじめとする各種条例の見直しや、新たな制度の導入、地区計画の策定等を推進します。
- ・市民が主体的に地域環境に目を向け、行動するような活動を積極的に支援します。

#### 2) 市民の役割

- ・建物の建替えや土地利用等の際に、本計画で示す方針やゾーン別の方向性に沿ったものとなるよう努めます。
- ・地域住民が自らの暮らす住環境を自分たちの問題として捉え、環境の維持・向上に地域で協力して取り組みます。
- ・愛着のある地域を形成するため、緑化や沿道景観の形成など、地域特性に配慮した緑豊かで良好な街並み環境づくりに努めます。
- ・市民活動による街並み環境の維持保全のマネジメントを推進していきます。

#### 3) 事業者の役割

- ・地域・社会への貢献を図るため、本計画の方針やゾーン別の方向性に沿った開発や建築を行うように協力します。
- ・子育て支援施設やコミュニティ施設、多様な世帯への住まいの供給など、民間活力を導入することが可能なプロジェクトについては、市との適切な役割分担のもと計画的な事業推進に努めます。

#### 4) 共創\*の取り組み

- ・複雑化する地域課題の解決や新たな魅力、価値を創出するため、市民や事業者等と市が連携し、各々が持つ知識や経験、強み等を最大限に活かしながら、自発的なまちづくりを推進していきます。

## 2. 計画の進行管理

本計画中、第4章中の重点事業及び逗子市総合計画\*に位置付けられているリーディング事業（※）については、毎年の進捗状況をとりとまとめ、逗子市まちづくり審議会\*にて進行状況の評価を行い、その結果が基幹計画の懇話会等及び総合計画審議会に報告されます。

※リーディング事業は、逗子市総合計画実施計画の期間8年間で戦略的・重点的に実現を図っていく事業として、基幹計画及び個別計画でそれぞれ定める事業（取り組み）の中でも特に重要な事業又は共通な事業（取り組み）となります。

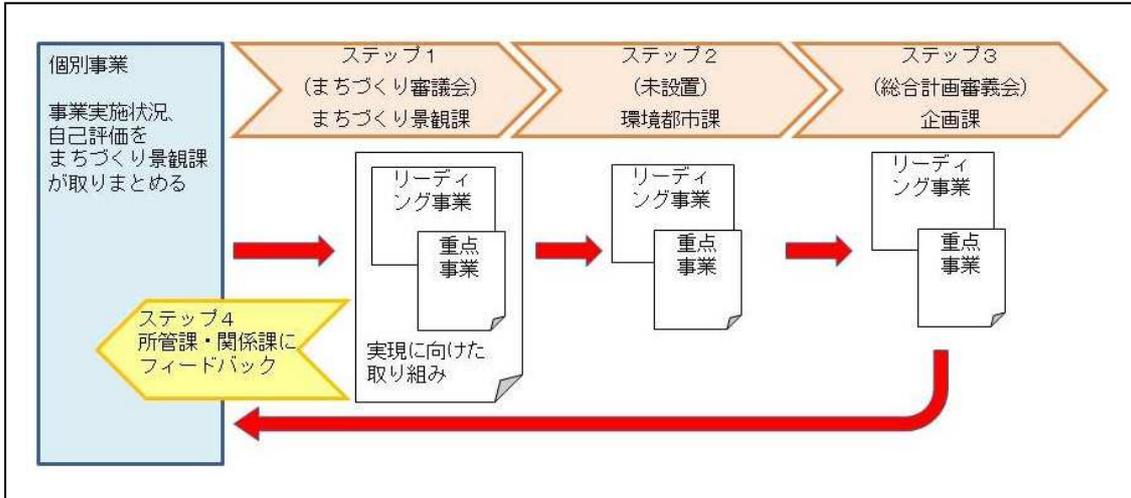
なお、次に記載している表は総合計画策定時（2015年3月）に作成しているため、既に目標年度が過ぎた事業も記載されています。

### ★リーディング事業1

事業名	土地利用方針の調査検討	所管名	環境都市課
事業概要	目的：商業地における住宅の在り方も含め、人口減少時代のあるべき土地利用の方針を検討する。 対象：市内土地建物 手段：都市計画基礎調査の結果を踏まえ、他の行政計画との整合が図られるよう検討を進める。		
主な事業内容			
2015（平成27）年度～2018（平成30）年度		2019（平成31）年度～2022（平成34）年度	
○都市計画基礎調査の実施（5年毎） ・都市計画基礎調査の分析、検討  ○土地利用方針の検討		○都市計画基礎調査の実施（5年毎）  ○土地利用方針の検討  ○土地利用方針の決定	
目標【2018（平成30）年度】		現状【2013（平成25）年度末】	
都市計画基礎調査の実施を踏まえ、本市の土地利用方針が検討されている。		5年毎実施	
目標【2022（平成34）年度】		現状【2013（平成25）年度末】	
中期実施計画に向けた土地利用方針が決定されている。		前期実施計画策定中	
《参考》計画事業費【2015（平成27）年度～2022（平成34）年度】		会計区分	
16,000千円		一般	

※   目標年度が終了している事業

進行管理のフロー図



★リーディング事業2

事業名	計画的なまちづくり推進事業	所管名	まちづくり景観課
事業概要	<p>目的：まちづくり活動に対する市の支援方法を確立し、地区のまちづくりの計画づくりを支援する。</p> <p>対象：市民及び事業者</p> <p>手段：条例に基づくまちづくり協議会等を支援する。敷地面積の最低限度の基準*を導入し、運用する。状況の変化に対応したまちづくりの方向性を模索し、まちづくり条例の改正等を行う。</p>		
主な事業内容			
2015（平成27）年度～2018（平成30）年度		2019（平成31）年度～2022（平成34）年度	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○まちづくり条例*の改正 ・自治基本条例策定に合わせた検討・改正</li> <li>○状況の変化に対応したまちづくりの方向性の検討</li> <li>○敷地面積の最低限度の基準の導入・運用</li> <li>○まちづくり協議会等への補助</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○改正まちづくり条例の運用</li> <li>○状況の変化に対応したまちづくりの方向性の検討</li> <li>○敷地面積の最低限度の基準の運用</li> <li>○まちづくり協議会等への補助</li> </ul>	
目標【2018（平成30）年度】		現状【2013（平成25）年度末】	
敷地面積の最低限度の基準を導入し、運用する。		導入していない。	
目標【2022（平成34）年度】		現状【2013（平成25）年度末】	
地区まちづくり計画が3箇所策定されている。		策定されていない。	
《参考》計画事業費【2015（平成27）年度～2022（平成34）年度】		会計区分	
10,588千円		一般	

※   目標年度が終了している事業

### 3. 重点事業

第4章の3までに示した取り組み施策のうち、逗子市総合計画\*における前期実施計画期間中に優先的に具体化するものとして選定した事業を重点事業に位置付け、各種懇話会等において進捗管理をしながら計画的に進めます。

#### 重点事業1

事業名	まちづくり条例の改正	所管名	まちづくり 景観課
事業概要	目的：魅力的で多様な住環境を形成する。 対象：市民及び事業者 手段：逗子市まちづくり条例の見直しを行う。		
主な事業内容			
2019年度～2022年度			
2018～2019年度：まちづくり審議会において見直し内容の検討 2020年度：条例改正			
目標【2022年度】		現状【2018年度末】	
2020年度までに条例を改正し、運用する。		2016年12月に改正	

#### 重点事業2

事業名	ふれあい活動拠点整備支援モデル事業	所管名	市民協働課
事業概要	目的：地域コミュニティの活動拠点整備を行う。 対象：市民・関係団体 手段：個人所有の土地や建物を交流サロン等に活用するための支援を行う。		
主な事業内容			
2019年度～2022年度			
2019～2021年：市民周知・支援			
目標【2022年度】		現状【2018年度末】	
支援制度を活用し、供用開始されている。		支援制度を活用した整備実績がない	

重点事業3

事業名	空き家の利活用ネットワークの構築	所管名	まちづくり 景観課
事業概要	<p>目的：空き家の利活用・流通を促進する。          対象：市民及び事業者・関係団体          手段：関係団体と協定を結び、相談窓口等を開設する。</p>		
主な事業内容			
2019年度～2022年度			
<p>2018～2020年度：連携・運用方法の検討、関係団体との協議          2021年度：運用開始</p>			
目標【2022年度】		現状【2018（平成30）年度末】	
2021年度までに制度を構築し、運用する。		ネットワークがない	

## 資料

### 1. 策定経過

#### 【2014年度（平成26年度）】

(1) 2014年1月29日

逗子市総合計画が策定され、2022年までの実施計画期間中に策定・実施を目指す個別計画として「住環境形成計画」が位置付けられる。

#### 【2015年度（平成27年度）】

(1) 2015年11月5日

平成27年度第4回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画」の策定を進める旨、及び概要について報告を行う。

#### 【2016年度（平成28年度）】

(1) 2016年11月14日

平成28年度第4回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画」の検討経過を報告し、意見聴取を行う。

(2) 2017年1月18日

おでかけ円卓フォーラムを実施し、概要説明・意見聴取を行う。

逗子の文化的な町づくりを目指す会（市民交流センター6名参加）

(3) 2017年2月6日

平成28年度第5回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画」の検討経過を報告し、意見聴取を行う。

#### 【2017年度（平成29年度）】

(1) 2017年12月7日

平成29年度第2回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画（草案）」を示し、意見聴取を行う。

(2) 2018年1月

ホームページにて「住環境形成計画」の検討状況を公開。また、ニュースを発行し、各公共施設に配架。

(3) 2018年1月18日

おでかけ円卓フォーラムを実施し、概要説明・意見聴取を行う。

最低敷地面積を考える会（市役所5階会議室13名参加）

(4) 2018年3月3日

まちづくりワークショップ「これからの住環境を考える」を開催。（市役所5階会議室31名参加）

## 【2018年度（平成30年度）】

(1) 2018年5月31日

平成30年度第1回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画（第2案）」を示し、意見聴取を行う。

(2) 2018年7月

「住環境形成計画（第3案）」を作成し、ホームページに公開。

(3) 2018年7月28日

小坪小学校区住民自治協議会（自治会・町内会連絡会）において意見交換会を実施（小坪コミュニティセンター19名参加）

(4) 2018年8月4日

久木小学校区住民自治協議会（役員会）において意見交換会を実施（久木会館18名参加）

(5) 2018年8月18日

逗子小学校区の住民を対象とした意見交換会を実施（市役所会議室15名参加）

(6) 2018年8月19日

池子小学校区住民自治協議会（代表者会議）において意見交換会を実施（池子会館40名参加）

(7) 2018年9月22日

沼間小学校区住民自治協議会（代表者会議）において意見交換会を実施（沼間コミュニティセンター30名参加）

(8) 2018年10月14日

おでかけ円卓フォーラムを実施し、意見交換を行う。

新宿自治会（新宿会館21名参加）

(9) 2018年10月25日

平成30年度第2回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画（第3案）」及び意見交換会等の結果を示し、意見聴取を行う。

(10) 2018年11月1日

逗子市商工会理事会において概要説明を行う。

（商工会館30名参加）

(11) 2018年12月10日

平成30年度第3回逗子市まちづくり審議会を開催し、「住環境形成計画（第4案）」を示し、諮問を行う。

(12) 2019年2月5日

平成30年度第4回逗子市まちづくり審議会を開催し、答申の検討を行う。

(13) 2019年2月12日

逗子市まちづくり審議会より計画案が了承する旨の答申書が提出される。

(14) 2019年2月19日から3月20日  
パブリックコメントを実施。

以下追記予定

## 2. 用語解説

以下に記述する用語の解説は、本計画においての解釈を示すもので、一般的な見解や他の行政計画とは異なる場合があります。

なお、解説のある用語は、本文中に「\*」を付しています。

### あ行

#### ■ エリアマネジメント【えりあまねじめんと】

民間が主体となり特定の区域を単位に地域経営(マネジメント)を積極的に行う取り組み。披露山庭園住宅管理組合がその先駆けといわれている。

#### ■ オープンスペース【おーぷんすぺーす】

一般公衆が常時利用することができる公園、広場又は歩行の用に供する空地

### か行

#### ■ 界索性【かいわいせい】

地域住民に加え来訪者も含めた多種多様な人々が往来し、つながり、コミュニティーを形成して地域経済にメリットを与えている状態。

#### ■ 協議型まちづくり【きょうぎがたまちづくり】

一定の判断基準や仕組みを持った上で、地域特性や立地条件等を考慮し、地域の魅力や価値が高められる土地利用計画等については、協議によって基準等の緩和や付加などの合理化を図り、より良い計画としていく手法。

#### ■ 共創【きょうそう】

市民、団体、企業、行政等の目的や性格の異なる組織等が、目標設定の段階から共通の社会的な目的を実現するために連携し、異なる視点や価値観のもと多方面から意見を出し合いながら検討を進め、実践的な取り組みを展開し、地域の魅力や価値を共に創り上げていくこと。

#### ■ クラウドファンディング【くらうどふぁんでいんぐ】

不特定多数の人がインターネット経由で他の人々や組織に財源の提供や協力などを行うことを指す。群衆(crowd)と資金調達(funding)を組み合わせた造語。

#### ■ 計画戸数【けいかくこすう】

建築行為において計画された共同住宅等又は併用住宅の居住部分の戸数。まちづくり条例においては、開発区域の土地面積に対し計画できる戸数が制限されている。

#### ■ (逗子市)景観計画・景観条例【けいかんけいかく・けいかんじょうれい】

逗子市の特性が活かされた良好な景観を守り、育て、つくり、将来に継承するために必要な事項及び景観法の規定に基づく手続等について必要な事項を定めた計画及び条例。

- **建築物の敷地面積の最低限度【けんちくぶつのしきちめんせきのさいていげんど】**  
新たに土地を分割して建築物を建てる場合、敷地面積の最低限度を定めることによって細分化を防ぎ、既存のゆとりある住環境を維持する制度。本計画においては、都市計画法第8条（地域地区）の用途地域または第12条の5（地区計画）によって定める手法を想定している。
- **交流サロン【こうりゅうさろん】**  
高齢者や障がい者、子育て中の人等が、地域でのつながりを深め、助け合いの土壌を育む交流の場。
- **コミュニティカフェ【こみゆにていかふえ】**  
多様な地域の住民が集まり交流することを目的として NPO 法人や個人、任意団体が運営している飲み物や食事を提供する場所。展示スペースや地域の人々が作った商品の販売スペースを設けたり、イベントやワークショップを行っているところが多い。
- **コミュニティバス【こみゆにていばす】**  
地域住民の移動手段を確保するために、従来の路線バスによるサービスを補う公共交通サービスを提供するために運行されるバス。
- **コンバージョン【こんぱーじょん】**  
既存建物の用途を変更し、改装を施して新しい建物へ再生させる手法。採算の合わなくなったオフィスビルのほか、歴史的建造物を商業施設として甦らせ、人を集めている例もある。

## さ行

- **シェアオフィス【しえあおふいす】**  
同じスペースを複数の利用者によって共有するオフィス。通常のオフィス物件より低料金で利用できるため、遠方で事業を行う際の拠点や個人事業主の小規模なビジネス用に利用されることが多い。
- **シェアハウス【しえあはうす】**  
寝室以外の居間、水回り等が基本的に共同利用の賃貸住宅。比較的低廉な家賃なことと、入居者同士の交流が楽しめるため、若者を中心に人気がある。
- **市街化区域【しがいかくいき】**  
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、すでに市街地を形成していく区域及び、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図る区域。
- **市街化調整区域【しがいかちょうせいいくいき】**  
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。
- **シティプロモーション【していぷろもーしょん】**  
地域を持続的に発展させるために、その魅力を発掘し、内外に効果的に訴求していくこと。
- **住宅ストック【じゅうたくすとく】**  
地域における住宅の種類と量。
- **シンボルツリー【しんぼるつりー】**  
家や店舗等のシンボルとして玄関先に配置する中・高木等の樹木。沿道に潤いを与える。

#### ■ 生活道路【せいかつどうろ】

通行量の多い県道などの幹線道路から住宅地内につながる、主として地域住民の日常生活に利用される道路。

#### ■ (逗子市)総合計画【そうごうけいかく】

逗子市のまちづくりを総合的・計画的に進めるため、中長期的な展望と広域的な視点をもって、市のまちづくりへの姿勢を示す逗子市の最も基本となる計画。

### た行

#### ■ 地区まちづくり協議会【ちくまちづくりきょうぎかい】※地区まちづくり協定は 46 ページ参照

一定の地区におけるまちづくりを推進するために地域住民で結成される組織。協議会では、まちづくりの方針や建物のルールなどについて地区内で話し合いを重ね、合意した方針やルールを地区まちづくり計画案としてまとめるなどの活動を行う。協議会に認定されると、活動費の助成や専門家派遣など、行政が支援を行う。

#### ■ デマンドタクシー【でまんどたくしー】

電話予約などにより利用者のニーズに応じてタクシー運行をする柔軟な公共交通の一形態。

### な行

#### ■ NPO【えぬぴーおー】

Nonprofit Organization の略。非営利での社会貢献活動や慈善活動を行う団体。

### は行

#### ■ ベッドタウン【べっどたうん】

独自の産業基盤をもたず、大都市の近郊にあって大都市への通勤者の居住地となっている都市。

#### ■ ポケットパーク【ぼけつとぱーく】

街の一角などに設けられる小公園。公共用地に限らず民有地にベンチや花壇などを設置し、憩いの場として提供している例もある。

### ま行

#### ■ まちづくり会社【まちづくりかいしゃ】

まちの中心部などで事業としてまちづくり活動に取り組んでいる会社。実施内容は不動産事業から特産品販売等まで様々だが、継続的に「地域を動かす・変えていく」仕組みとして期待されている。

#### ■ (逗子市)まちづくり条例【まちづくりじょうれい】

逗子市におけるまちづくりの基本原則を定め、市民参画によるまちづくりの推進に関する必要な事項並びに適正な土地利用に関する手続及び基準を定めた条例。

■ **(逗子市)まちづくり審議会【まちづくりしんぎかい】**

逗子市まちづくり条例に基づいた市長の付属機関。審議会は、市長の諮問に応じて調査・審議し、その結果を答申する。また、まちづくりに関する重要事項について、建議することができる。

■ **まちなみデザイン逗子【まちなみでざいんずし】**

逗子市の美しい景観を保全し、また、作り育てていくために、市民自らが主体となって作成した景観について考えるための冊子。2015年に都市景観大賞の優秀賞を受賞した。

■ **ミニ開発【みにかいはつ】**

都市計画法上の開発行為や市条例の適用にならない範囲で行われる小規模な宅地の分譲や建売住宅を建設すること。

■ **民泊【みんぱく】**

住宅(戸建住宅、共同住宅等)の全部又は一部を活用して行う宿泊サービス。2017年6月9日に「住宅宿泊事業法案」が成立したことを受け、2018年6月より場所、曜日等に関わらず年間180日まで営業が可能となった。

## や行

■ **用途地域【ようとちいき】**

都市計画法に基づき指定される地域地区の一種。市街地における適切な土地利用を図るため、住居系、商業系、工業系を12種類の地域に分け、建築基準法と連動して建築物の用途や容積率等の制限を加える制度。

## ら行

■ **ライフスタイル【らいふすたいる】**

人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

■ **ライフステージ【らいふすてーじ】**

人間の一生を発達段階に応じて「幼年期」「青年期」「壮年期」「老年期」等に設定した場合のそれぞれの段階のこと。

■ **リノベーション【りのべーしょん】**

機能・価値等を高めるための発展的改修。リフォームは「元に戻す」、リノベーションは「作り変える」といったイメージ。

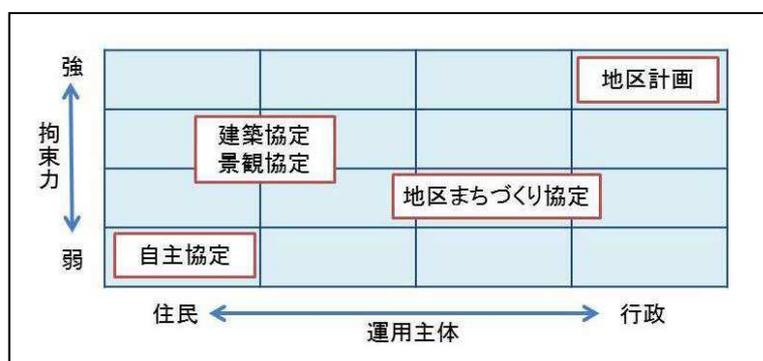
■ **(逗子市の)良好な都市環境をつくる条例【りょうこうなとしかんきょうをつくるじょうれい】**

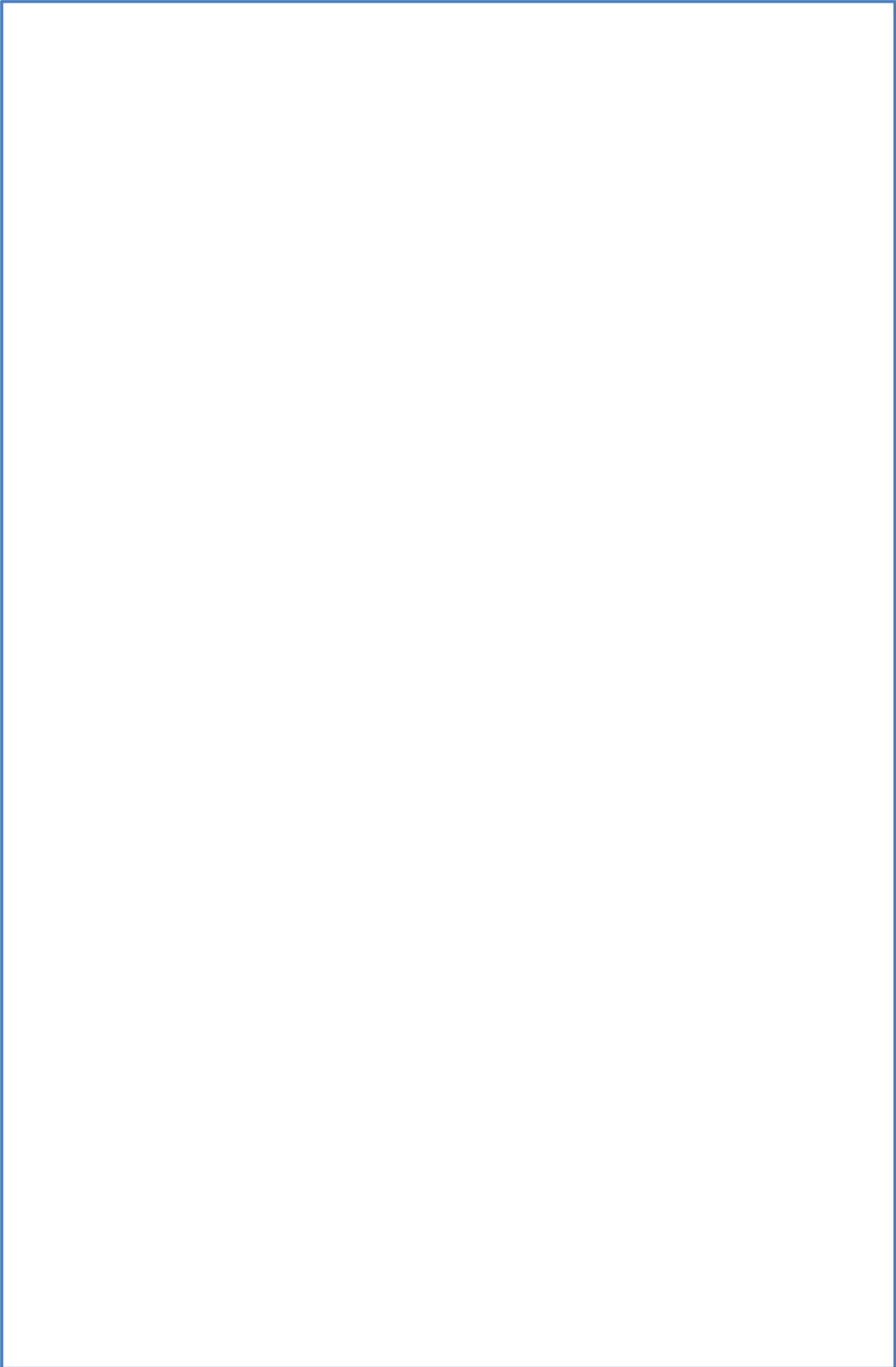
逗子市における自然環境の保全について適正な配慮がなされることを期し、環境影響評価等の手続その他必要な事項を定めた条例。

## 地域の独自ルール of 解説 15 ページ関連

- **地区計画**(根拠法令: 都市計画法)  
3000 m<sup>2</sup>以上の一団の区域において、建物用途、最低敷地面積、壁面後退等、主に建築物に関わるルールを住民等の意見を反映し作成し、市が都市計画決定する地域のルール。区域内のすべてに効力がある。計画策定後は市が条例に基づき運用する。
- **建築協定**(根拠法令: 建築基準法)  
地域のルールを定めることは地区計画と同様であるが、区域の一団性、面積の規定はない。ただし、所有者が合意した土地のみに効力がある。県の認可後は住民が協定委員会等をつくり運用する。
- **景観協定**(根拠法令: 景観法)  
一団の土地において土地所有者等の全員の合意により、区域における良好な景観の形成に関してルールを定める。建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準など幅広く定めることができる。市の認可後は住民が協定委員会等をつくり運用する。
- **自主協定**(根拠法令: なし)  
区域、面積、合意率の規定はなく、2軒から協定締結が可能。法的な根拠や拘束力はないが、地区計画や建築協定よりも幅広いルールを自由に定められ、柔軟に運用できる。
- **地区まちづくり協定**(根拠法令: 逗子市まちづくり条例)  
※地区まちづくり協議会は 44 ページ参照  
約 3000 m<sup>2</sup>の一団の区域において、地区まちづくり協議会で作成した計画のうち建物用途、最低敷地面積、壁面後退等、主に建築物に関わるルールを選択し市と協定締結する。地権者の 2/3 の同意で区域内すべてに効力がある。締結後は市が条例に基づき運用する。

### ◆ 地区計画・各種協定の運用イメージ





2019年●月発行 発行：逗子市 編集：環境都市部まちづくり景観課  
〒249-8686 逗子市逗子5-2-16 電話：046-873-1111（代）  
E-Mail:machi@city.zushi.lg.jp