

逗子市立地適正化計画

2024年（令和6年）3月

逗子市

目次

第1章	はじめに	1
1-1	まちづくり基本計画から都市計画マスタープラン・立地適正化計画の展開へ	1
1-2	立地適正化計画とは	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画期間	3
1-5	対象範囲	4
第2章	現状と課題	5
2-1	市のまちづくりの現状と課題	5
2-2	市の防災に関する現状と課題	23
第3章	立地の適正化及び防災に関する基本的な方針	39
3-1	立地の適正化に関する基本的な方針	39
3-2	防災に関する基本的な方針	43
第4章	居住誘導区域	47
4-1	居住誘導区域とは	47
4-2	区域設定の基本的な考え方	48
4-3	居住誘導区域の設定	52
第5章	都市機能誘導区域及び誘導施設	53
5-1	都市機能誘導区域、誘導施設とは	53
5-2	都市機能誘導区域設定の基本的な考え方	54
5-3	都市機能誘導区域の設定	57
5-4	誘導施設の設定	58
第6章	誘導施策及び防災施策	65
6-1	立地の適正化に関する施策	65
6-2	防災に関する施策	70
第7章	計画の推進	73
7-1	定量的な目標値等の設定	73
7-2	計画の評価・管理	75
資料編		77
1	策定の体制及び経過	77
2	用語解説	82
3	施策の達成状況に関する評価方法	87
4	人口関連データの算出方法について	91
5	圏域の設定について	91
6	届出制度について	92

第1章 はじめに

1-1	まちづくり基本計画から都市計画マスタープラン・立地適正化計画の展開へ	1
1-2	立地適正化計画とは	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画期間	3
1-5	対象範囲	4

第1章 はじめに

1-1 まちづくり基本計画から都市計画マスタープラン・立地適正化計画の展開へ

【都市計画マスタープランの分離】

1998年（平成10年）3月に都市計画法に基づく逗子市都市計画マスタープランを策定しました。

2007年（平成19年）策定の逗子市まちづくり基本計画は、土地利用に係る幅広い計画であることから、都市計画マスタープランを包含するものと位置づけました。

2015年（平成27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。



■市の目指す方向性を明示するため、都市計画マスタープランを総合計画から分離します。

【立地適正化計画の策定】

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づく“規制”的手法により土地利用をコントロールする考え方を踏まえながら、将来の土地利用に関するビジョンを示す、都市計画を行う上での基本的な方針です。

立地適正化計画は、都市再生をポイントとして、市街地内に居住と都市機能を誘導する区域を設定し、この区域内へ機能を“誘導”することを基本とした、都市計画マスタープランの市街地に特化した都市計画の実行計画に近いものです。



■立地適正化計画という実効性も担保した計画策定により、規制・誘導の両輪で都市の方向性を定めます。

1-2 立地適正化計画とは

【立地適正化計画の概要】

急激な人口減少・高齢化、市街地の拡散等による人口密度の低下等を背景に2014年（平成26年）8月、都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画が制度化されました（都市再生特別措置法第81条）。立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けた具体的な取組みを推進する計画です。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した「都市計画マスタープラン」の高度化版であるとともに、将来目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いも持ちます。また、2019年度（令和元年度）には近年頻発化・激甚化する自然災害を背景に、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画において防災対策及び安全確保施策等を定める防災指針の作成が義務付けられました。

立地適正化計画の計画範囲は、基本的に都市計画区域全域となります。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

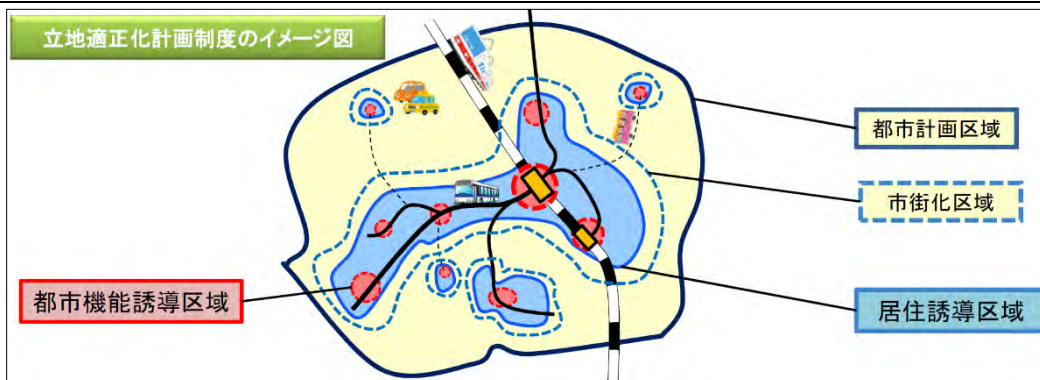
都市機能誘導区域の設定にあたっては、区域ごとに、都市機能の増進に寄与する施設（医療施設、保育施設、行政施設、商業施設等）として「誘導施設」の設定が必要

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

防災指針

まちづくりにおける防災・減災の主流化に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける指針



また、立地適正化計画における「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けては、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる様々な施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。



（出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省））

1-3 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条により都市計画マスタープランの一部とみなされます。

そのため、逗子市都市計画マスタープランと同じく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して定めます。

なお、公共交通や公共施設、医療、福祉、子育て等の多様な分野との連携・整合を図り定めます。

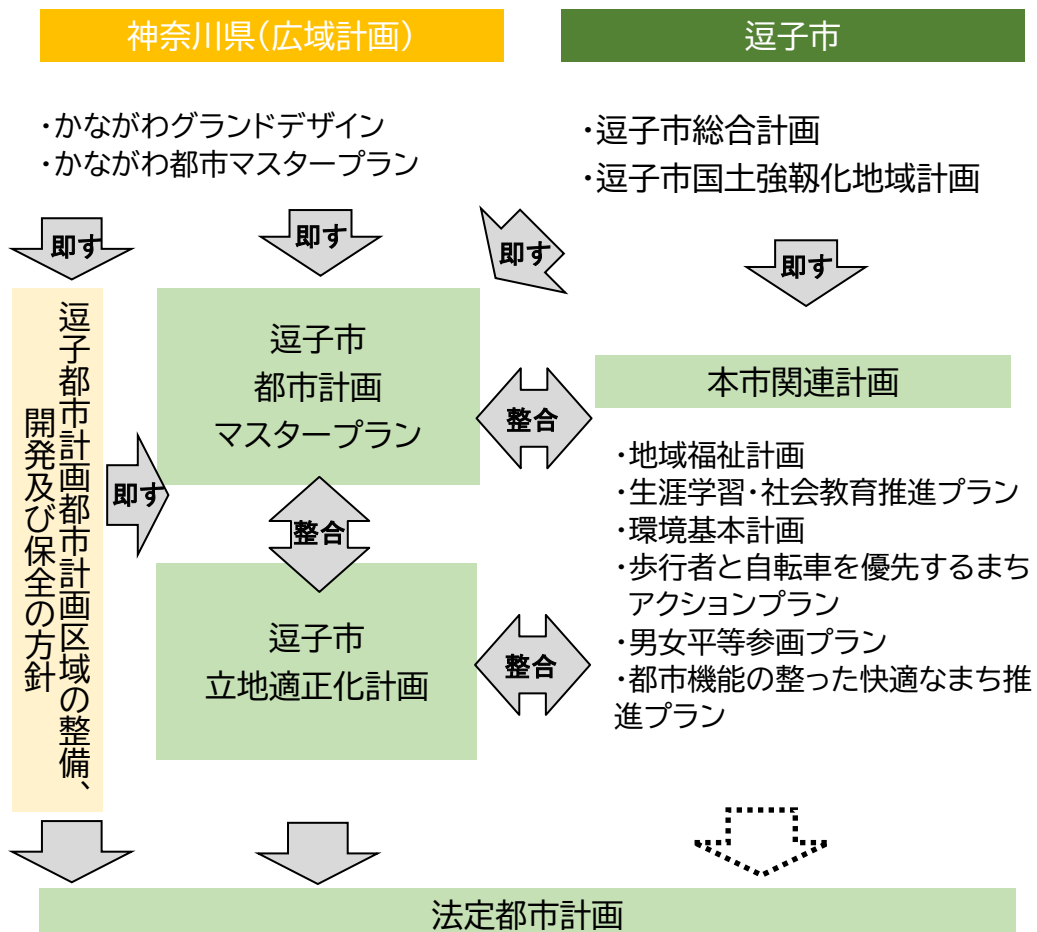


図 1 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の位置づけ

1-4 計画期間

本計画は、都市計画マスタープランの高度化版として検討を行うため、計画期間は都市計画マスタープランと同様に概ね 20 年後の 2045 年度(令和 27 年度)とします。

1-5 対象範囲

逗子市立地適正化計画の対象範囲は、都市再生特別措置法の規定に基づき、都市計画区域内において定めます。

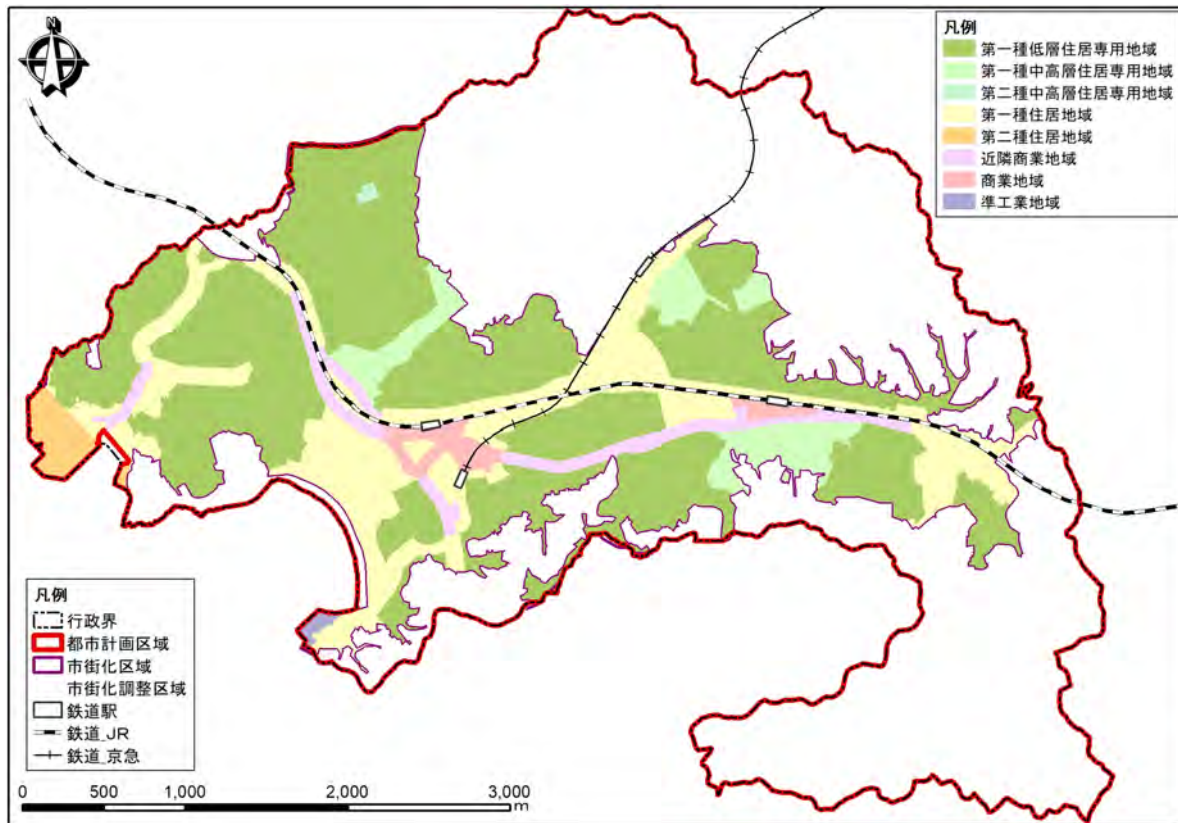


図 2 逗子市立地適正化計画の対象範囲

第2章 現状と課題

2-1	市のまちづくりの現状と課題	5
2-2	市の防災に関する現状と課題	23

都	都市機能に関する事項
居	居住（生活環境）に関する事項
交	公共交通に関する事項
防	防災に関する事項

第2章 現状と課題

2-1 市のまちづくりの現状と課題

1 人口

都 居 交

- 市全体では、2010年（平成22年）の58,302人をピークとして2045年（令和27年）には50,007人に減少する見込みとなっている
- 市全体で2020年（令和2年）に人口に占める老年人口の割合が32.4%と高齢化が進行しており、2045年（令和27年）には40.2%へ増加する見込みとなっている
- 10%以上人口密度が減少する地域が、2045年（令和27年）には市全域へ広がると予測され、市中心部や地域生活拠点周辺においても人口密度の減少が進み、スーパーマーケットや公共交通などの日常生活に必要な機能への影響も懸念される

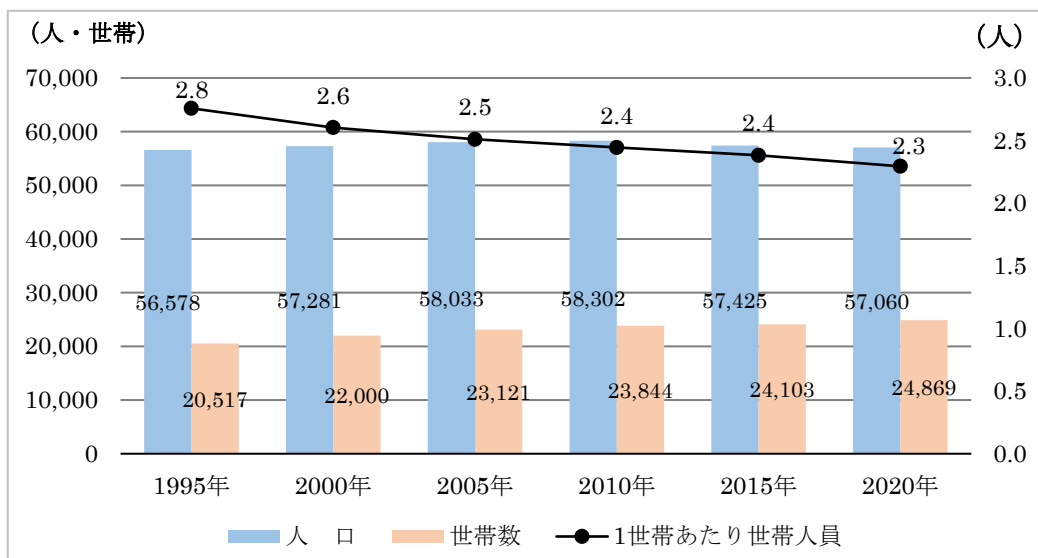


図3 人口・世帯数・世帯人員の推移
(出典：国勢調査)

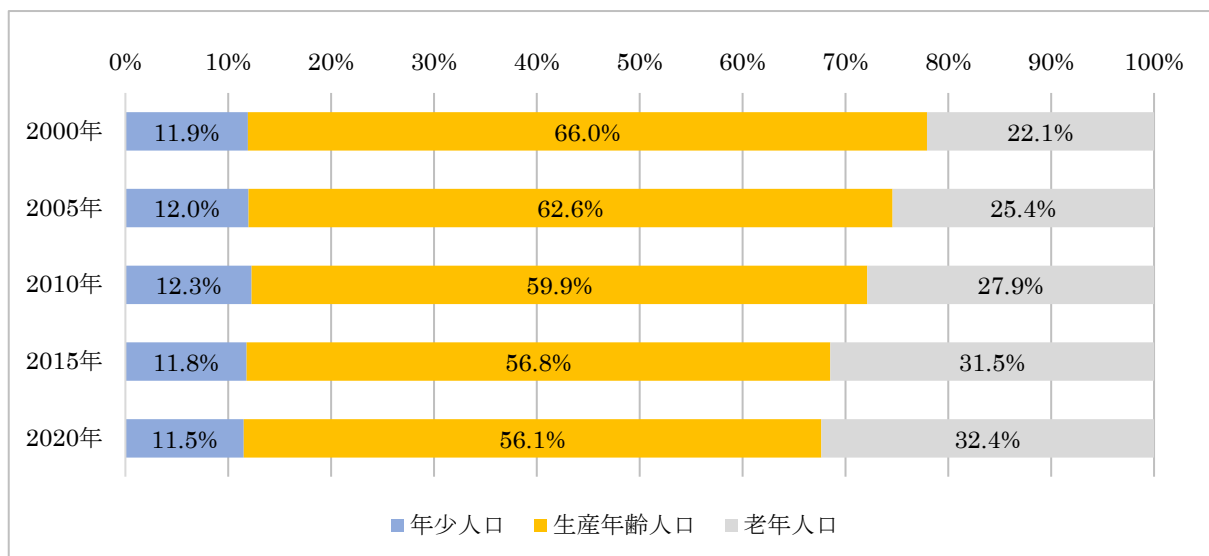


図4 年齢3区分別人口の推移
(出典：国勢調査)

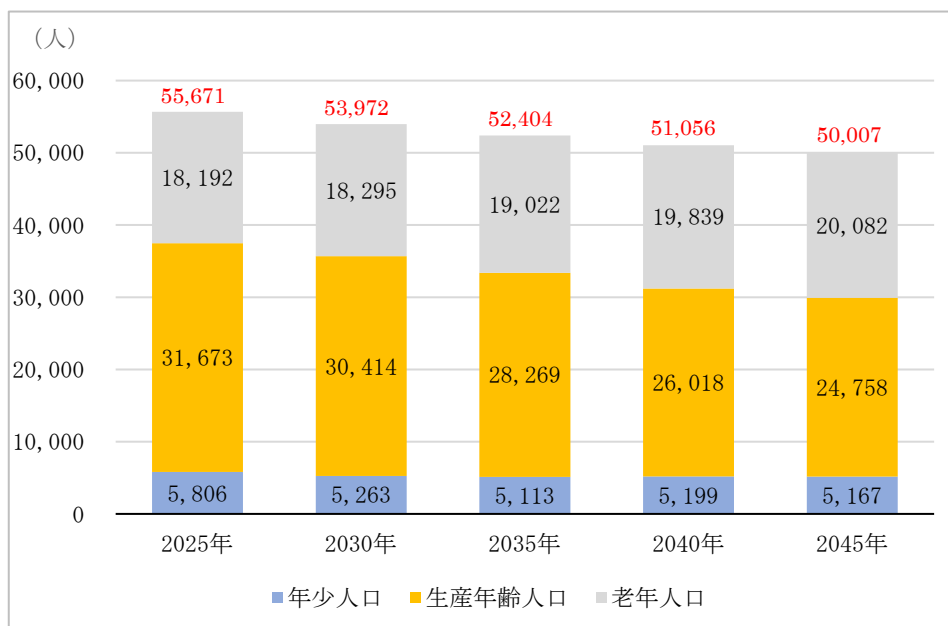


図5 将来推計人口

(出典：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（2023年（令和5年）推計）」)

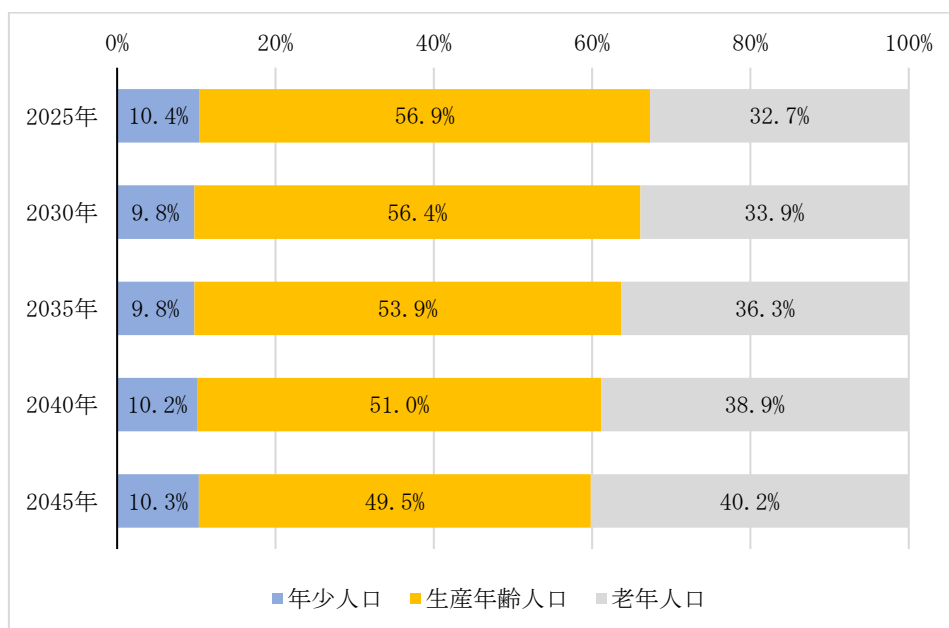


図6 将来推計年齢3区分別人口割合

(出典：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（2023年（令和5年）推計）」)

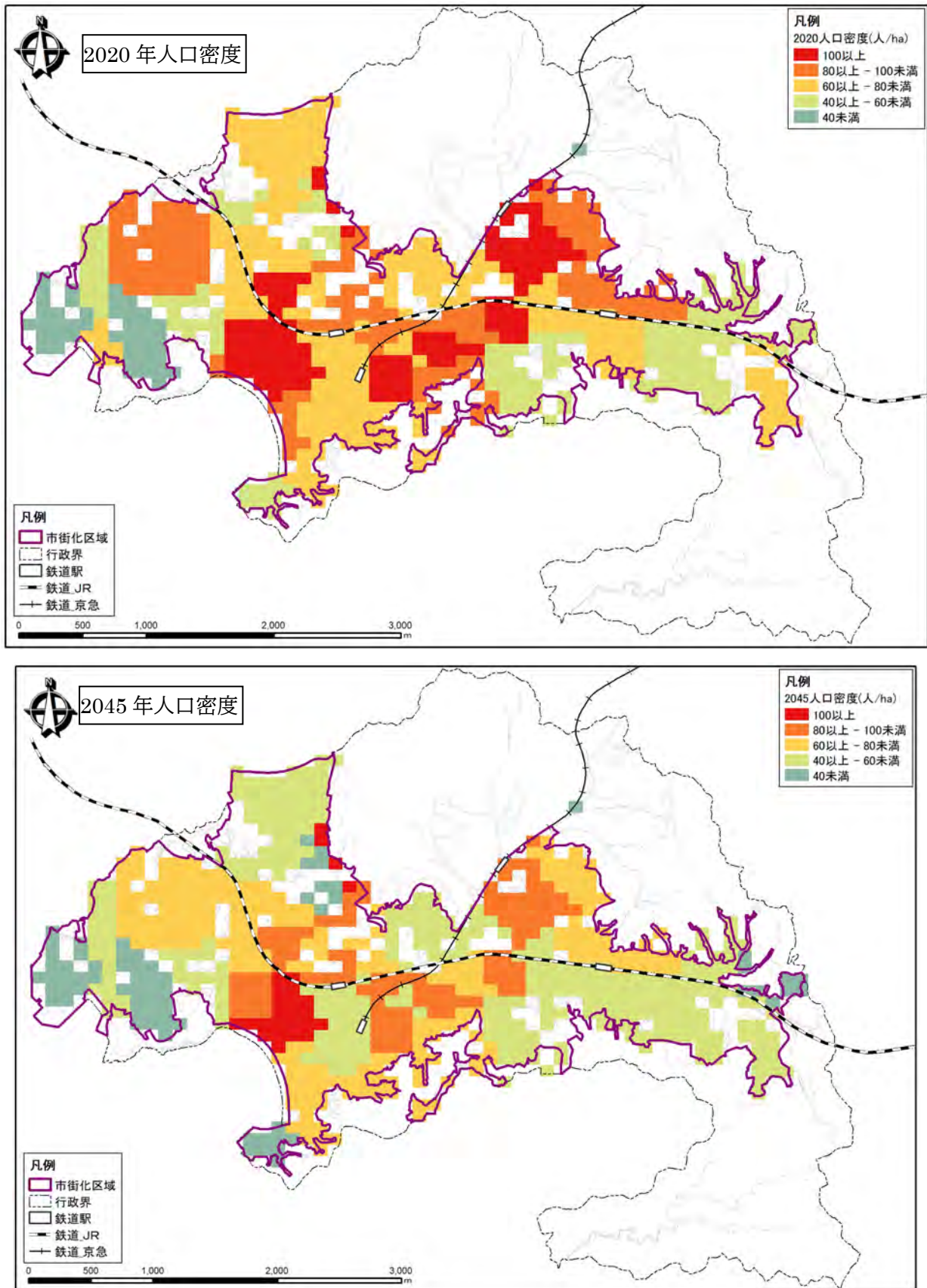


図 7 人口密度 (2020年・2045年)

(出典：将来人口・世帯予測ツールV2 (国土交通省 国土技術政策総合研究所版) より作成)

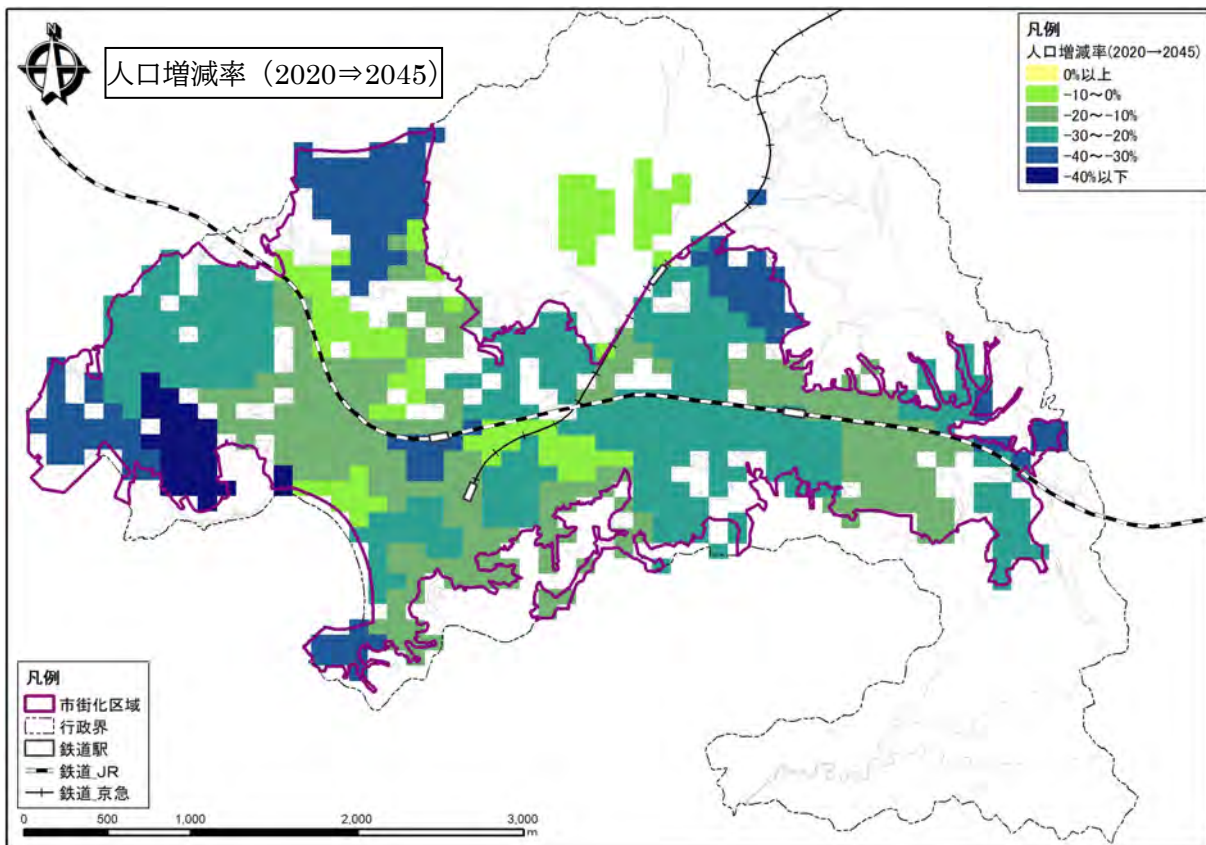


図 8 人口増減率 (2020 年に対する 2045 年の状況)

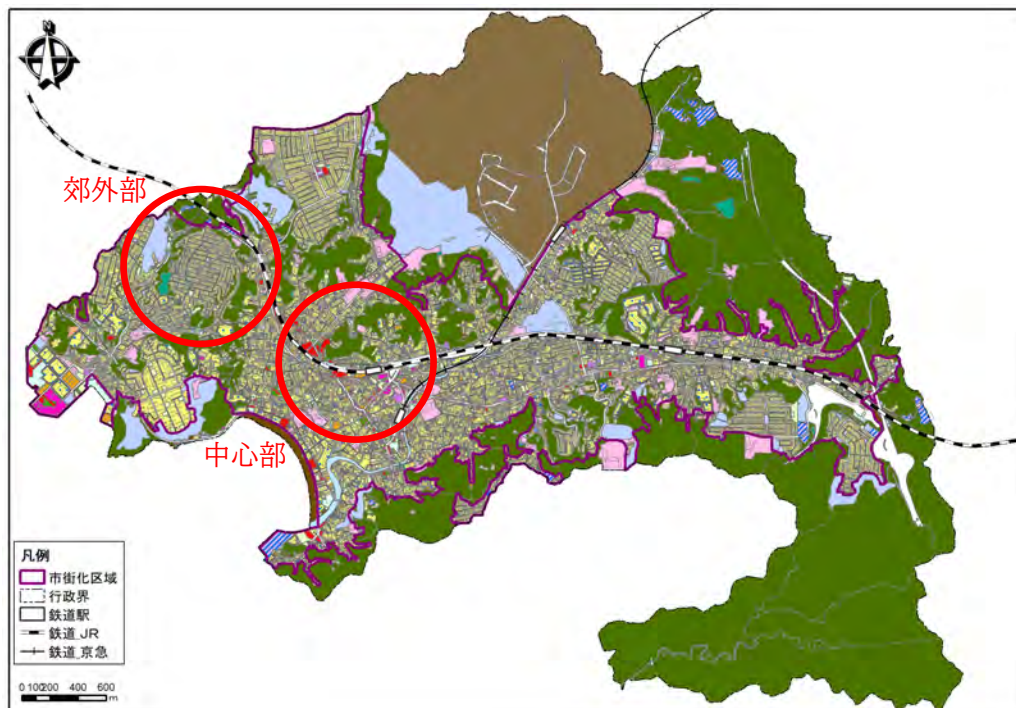
(出典：将来人口・世帯予測ツール V2 (国土交通省 国土技術政策総合研究所版) より作成)

2 土地利用

(1) 現況土地利用

都 居

- 市の中心である逗子地区は、商業用地と住宅用地が多い一方、その他の空地（駐車場等）も多く点在している
- 郊外部の住宅団地において、その他の空地（駐車場等）が点在している



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(平坦地山林)	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	

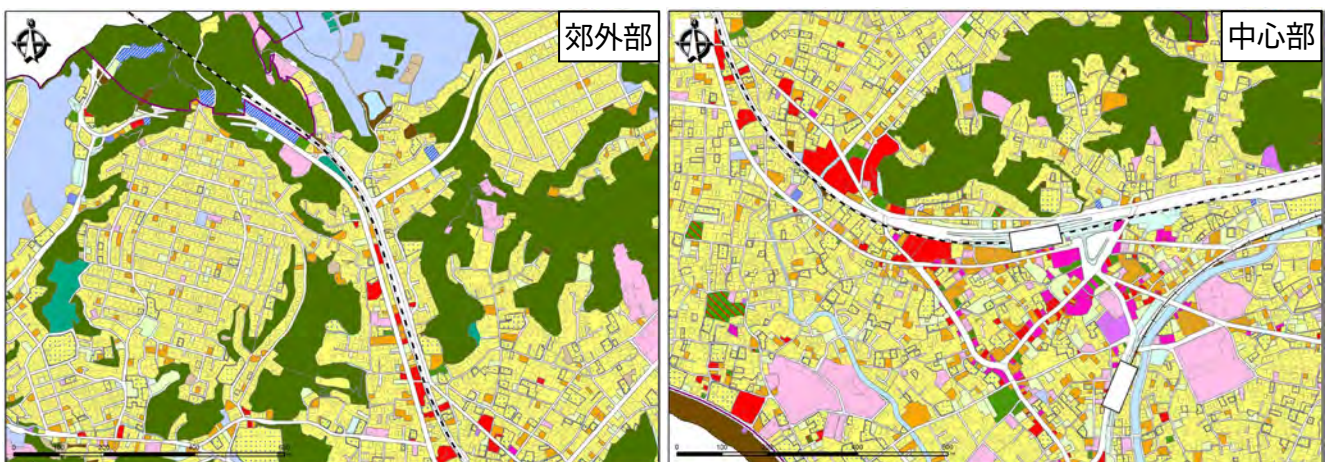


図 9 現況土地利用

(2) 空き家

都 居

●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、2018年（平成30年）には空き家率5.8%※となっている

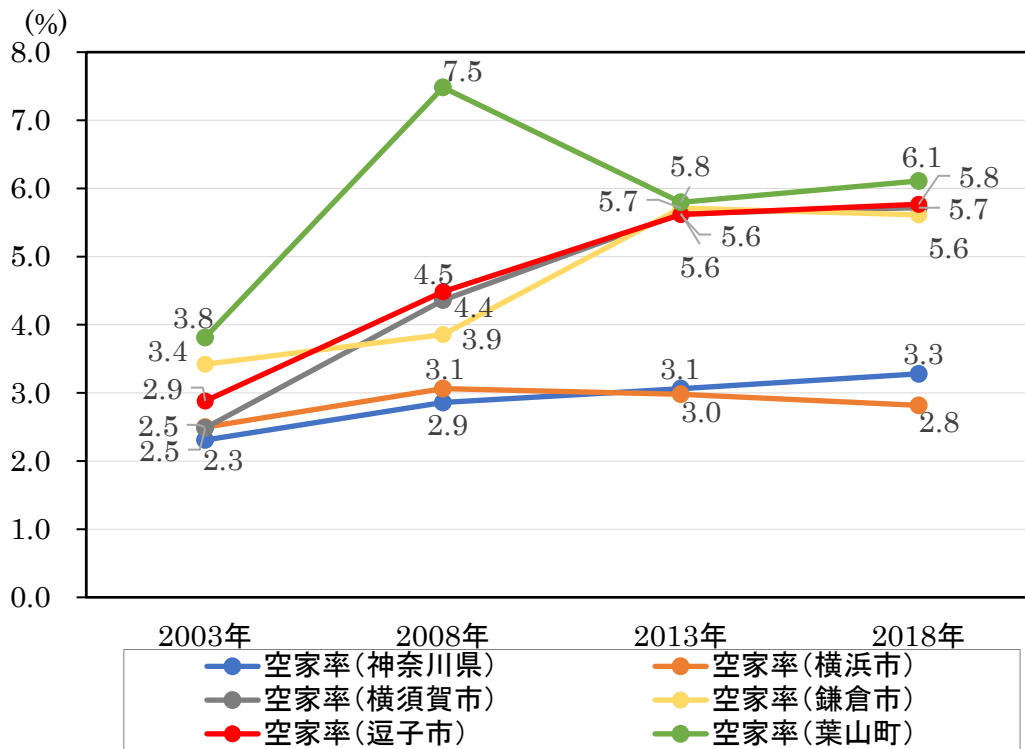


図 10 空き家率の推移
(出典：住宅・土地統計調査)

※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。

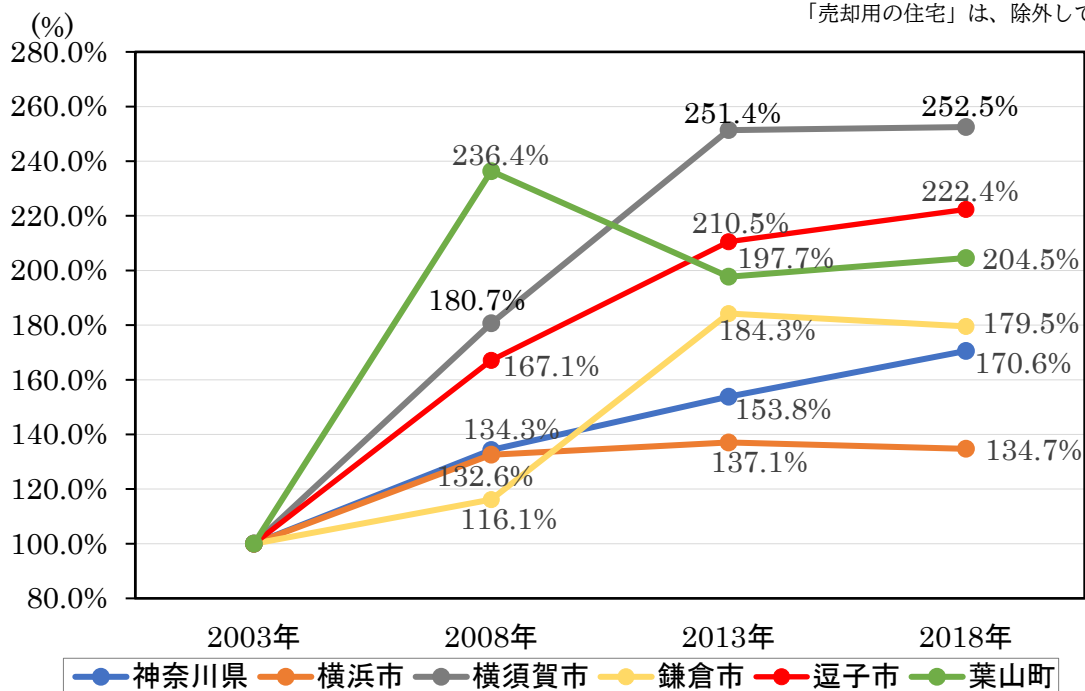
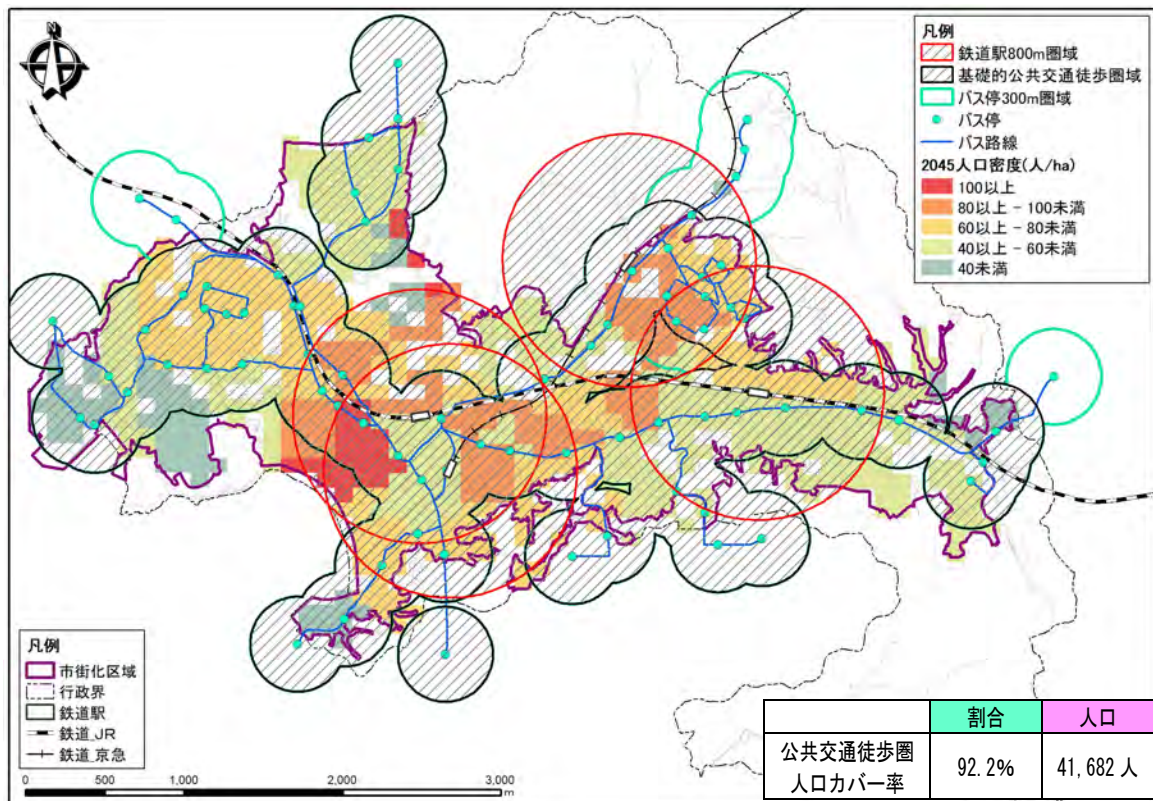


図 11 平成15年の空き家戸数を指数100とした場合の推移
(出典：住宅・土地統計調査)

3 公共交通

都 居 交

- バス停等から距離のある地域は少なく、基幹的公共交通（運行本数片道 30 本/日以上 of 路線）の徒歩圏人口カバー率は9割を超え高い一方で、市街化区域の縁辺部は、バス停等から距離のある地域が存在する
- パーソントリップ調査によると、公共交通利用者（鉄道、バス）は、3割を超える。一方で、バス利用者の割合が減少している
- 一部の高台住宅団地（アザリエ、逗子グリーンヒル）のバス運行本数は、50 本未満/日となっている
- バス停上屋の設置は、バス路線の発着バス停以外の設置が少ない



※基幹的公共交通路線:片道日30本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス停
 ※公共交通徒歩圏人口カバー率:公共交通徒歩圏(鉄道800m、バス停300m)内人口/総人口

図 12 公共交通カバー状況 (2045 年人口密度)

(出典:(バス):国土数値情報、バス事業者 HP)

(出典:(人口密度):将来人口・世帯予測ツール V2 (国土交通省 国土技術政策総合研究所版) より作成)

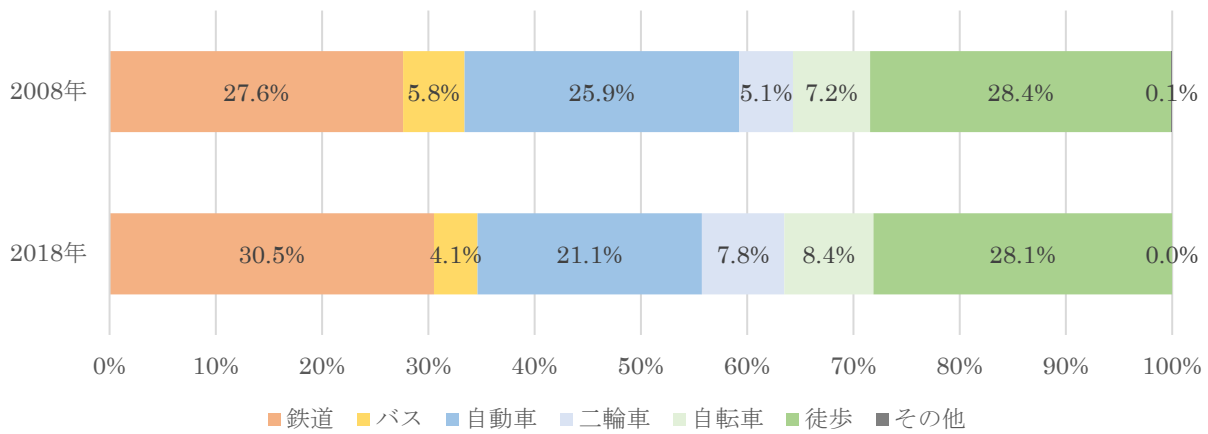


図 13 代表交通手段
(出典：パーソントリップ調査 (平成 20 年、平成 30 年))

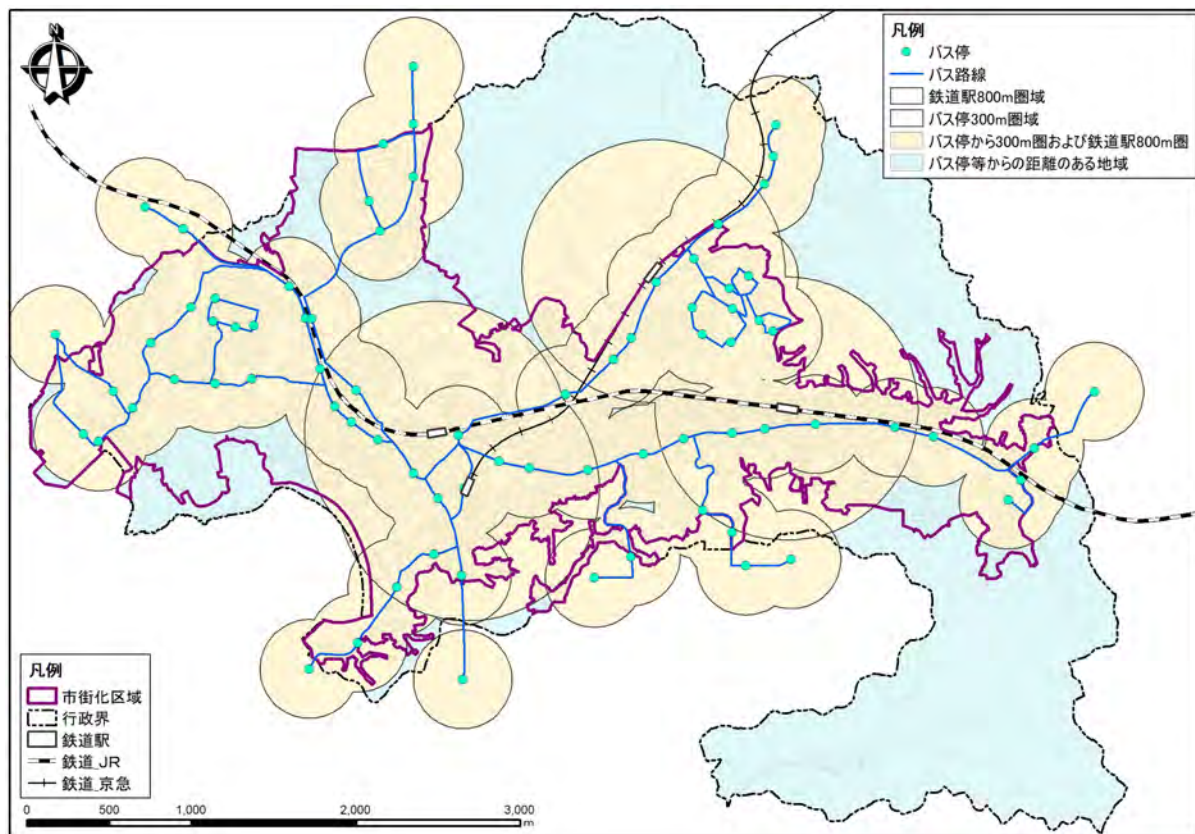


図 14 バス停等からの距離のある地域

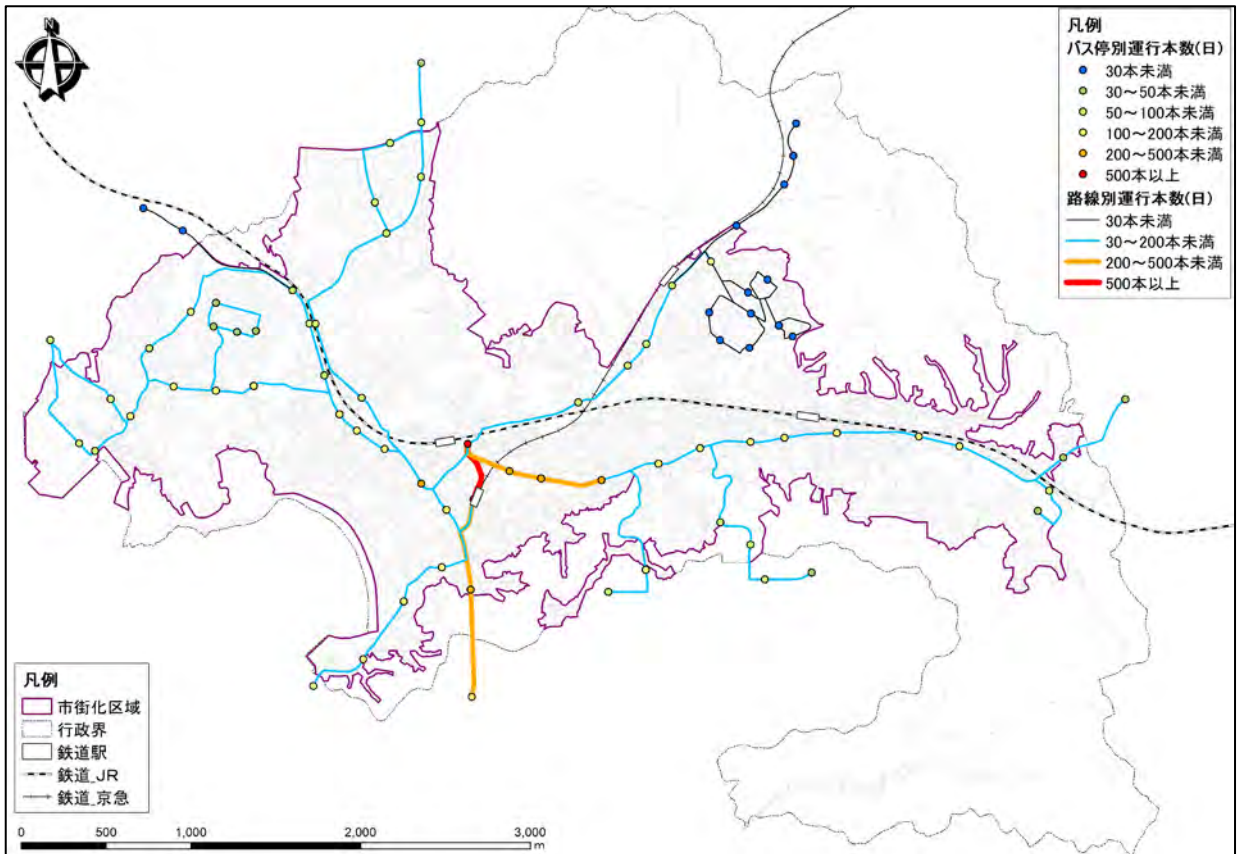


図 15 バス運行本数 (2023 年 (令和 5 年) 7 月時点)

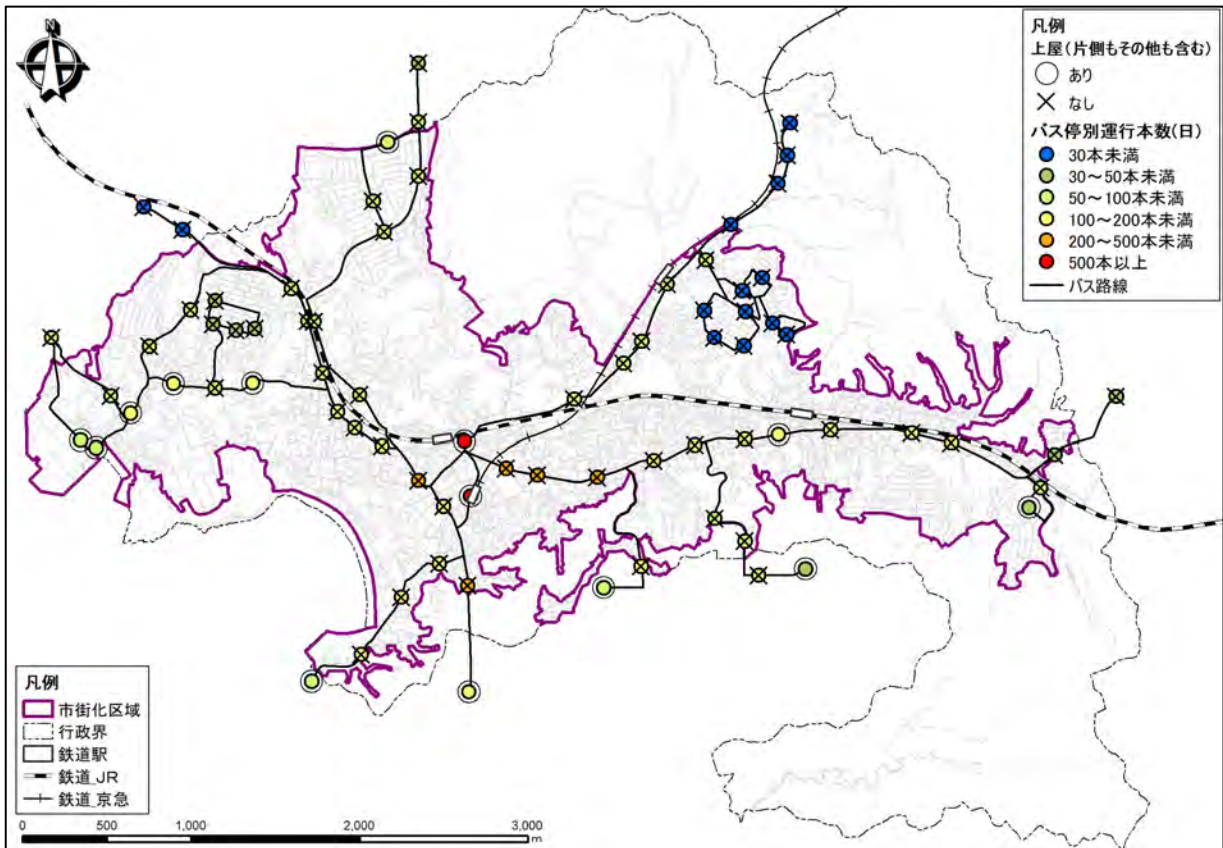


図 16 バス停上屋の設置状況

4 都市機能

都 居 交

<医療機能>

- 医療施設は一部地区（逗子アーデンヒル・逗子グリーンヒル周辺を含む沼間地区の一部）を除いて概ね市街化区域をカバーしている

<福祉機能>

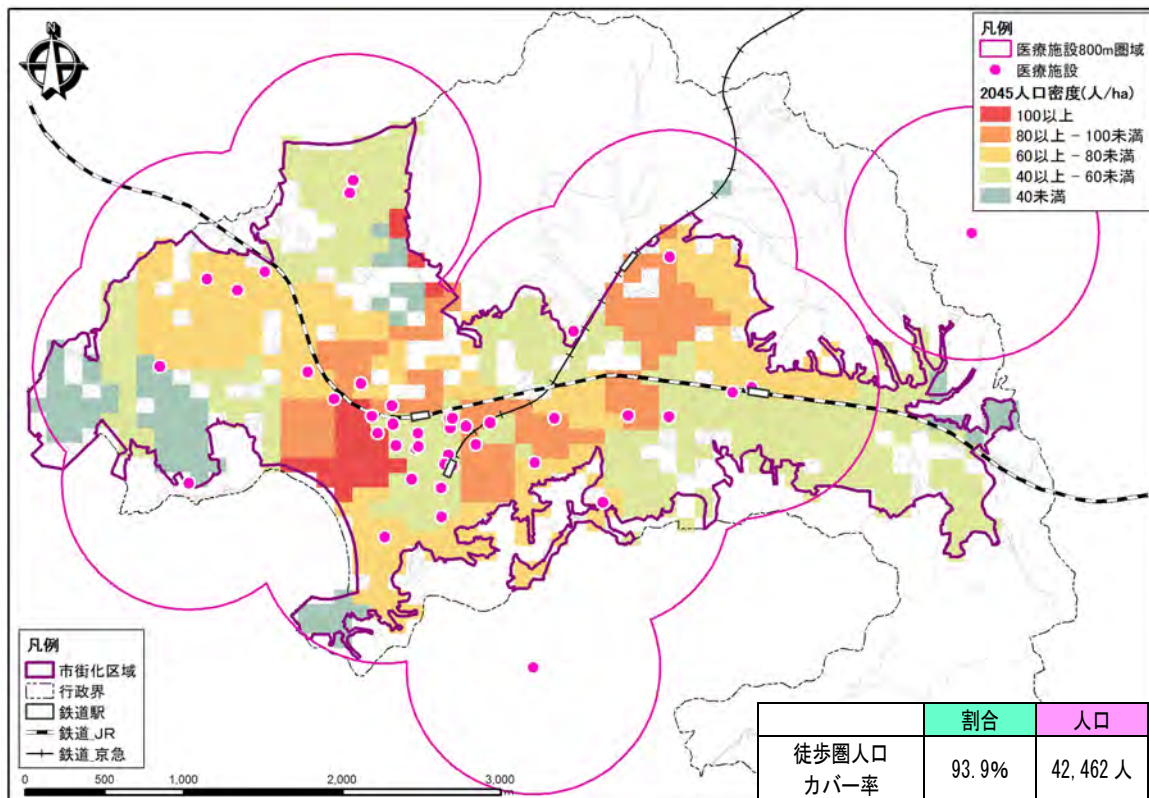
- 福祉施設は市街化区域ほぼ全域をカバーしている

<保育機能>

- 保育施設は一部地区（逗子アーデンヒル・逗子グリーンヒル周辺を含む沼間地区の一部及び逗子ハイランド周辺を含む久木地区の一部）を除いて概ね市街化区域をカバーしている

<商業機能>

- 商業施設（スーパーマーケット）は、小坪地区、桜山地区、池子地区及び逗子アーデンヒル・逗子グリーンヒル周辺を含む沼間地区の一部が、カバー圏から外れており、小坪地区では人口密度の高いエリアがカバー圏から外れている
- 商業施設（スーパーマーケット・コンビニ）は、コンビニを加えた場合、スーパーマーケットのみの場合と比較してカバー圏が広がるものの、小坪地区、桜山地区、池子地区及び沼間地区の一部は、カバー圏から外れている

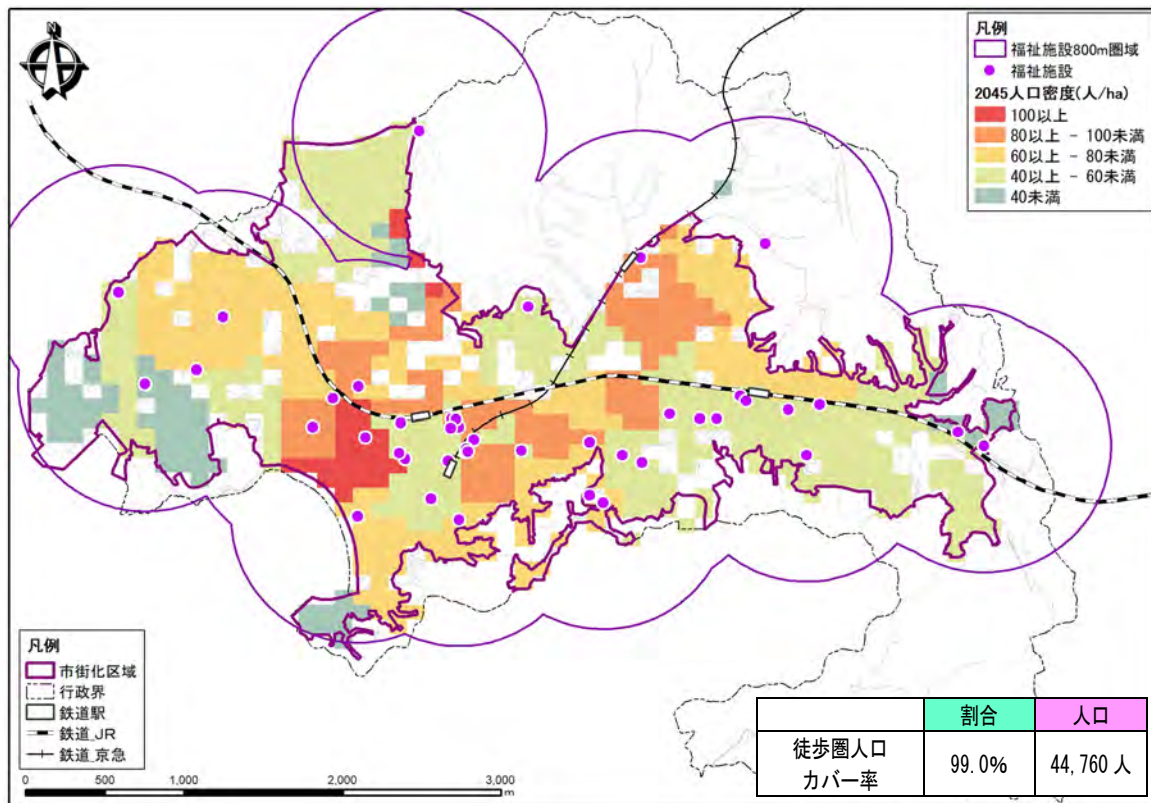


※医療施設：病院(内科又は外科)及び診療所
 ※徒歩圏人口カバー率：医療施設徒歩圏(800m)内人口/総人口

図 17 医療施設 800m 圏カバー状況 (2045 年人口密度)

(出典：(医療施設)：地域医療情報システム(日本医師会))

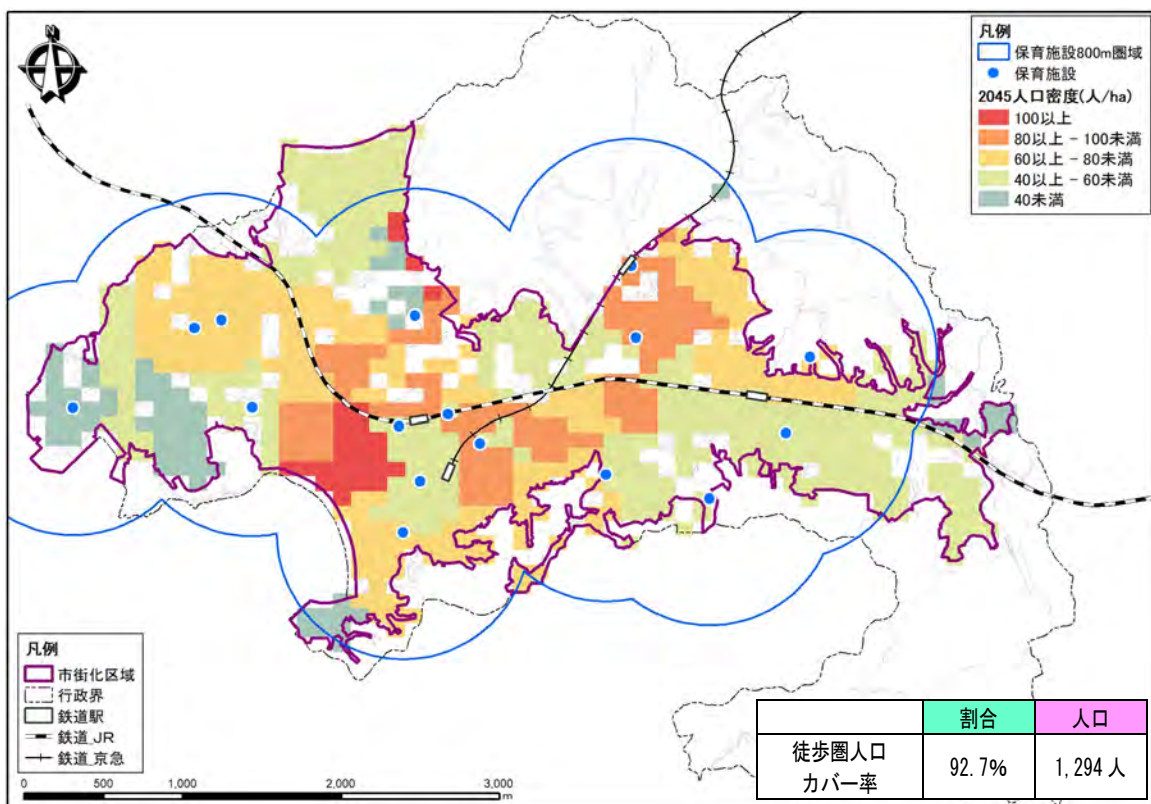
人口密度は、将来人口・世帯予測ツールV2(国土交通省 国土技術政策総合研究所版)より作成(以下、同じ)
 施設の抽出方法は、「都市構造の評価に関するハンドブック」による(以下、同じ)



※福祉施設：高齢者向けの通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設
 ※徒歩圏人口カバー率：高齢者福祉施設徒歩圏(800m)内人口/総人口

図 18 福祉施設 800m 圏カバー状況 (2045 年人口密度)

(出典：(福祉施設)：介護施設情報公表システム(厚生労働省))

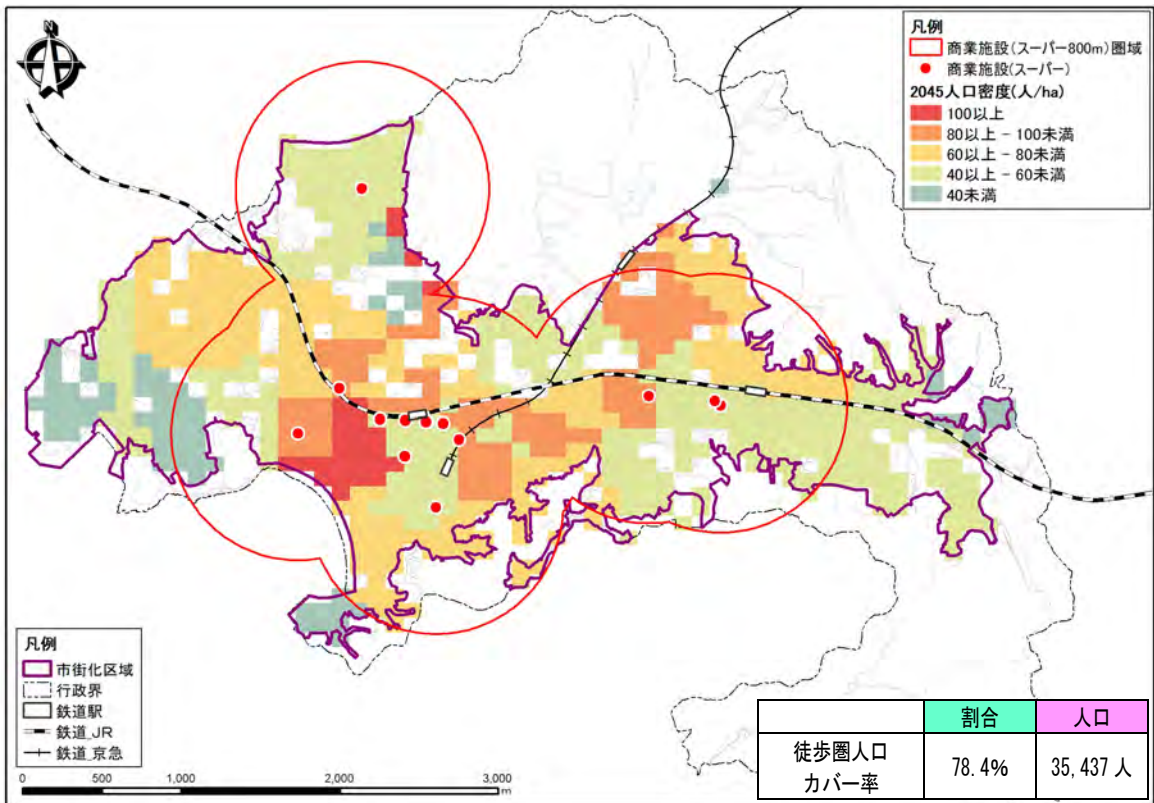


※保育施設：市内保育施設

※徒歩圏人口カバー率：保育施設徒歩圏(800m)内の0～4歳人口/0～4歳の総人口

図 19 保育施設 800m 圏カバー状況 (2045 年人口密度)

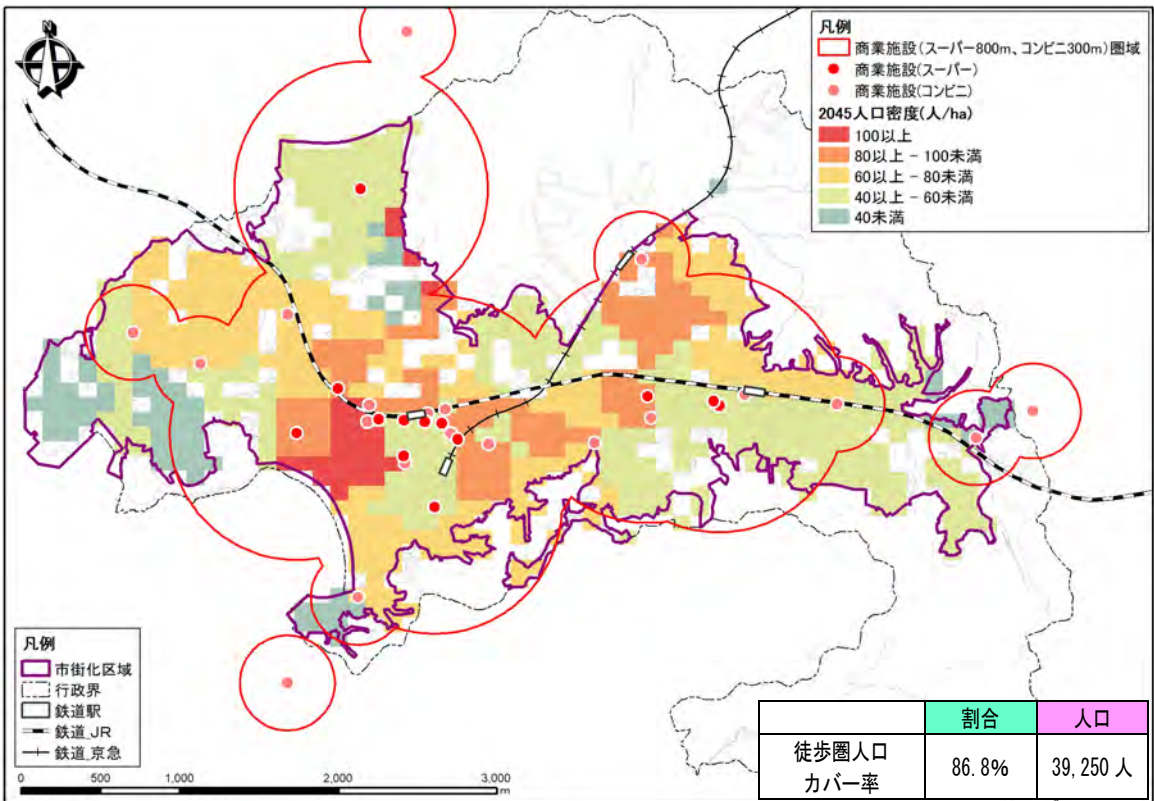
(出典：(保育施設)：逗子市HP)



※商業施設：専門スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、百貨店
 ※徒歩圏人口カバー率：商業施設徒歩圏(800m)内人口/総人口

図 20 商業施設（スーパーマーケット 800m 圏）カバー状況（2045 年人口密度）

（出典：（商業施設）：i タウンページ、Google マップ）



※商業施設：専門スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、百貨店、コンビニ
 ※徒歩圏人口カバー率：商業施設徒歩圏(800m・300m)内人口/総人口

図 21 商業施設（スーパーマーケット 800m 圏・コンビニ 300m 圏）カバー状況（2045 年人口密度）

（出典：（商業施設）：i タウンページ、Google マップ）

5 財政

都 居

- 高度経済成長期に建設された公共施設が一斉に改修・建替えの時期を迎え、インフラ資産を含めた公共施設等の修繕・更新するための財源についてさらに厳しくなる見込みとなっている
- 歳入決算額は、おおむね 190 億円から 210 億円台で推移している中、2020 年度（令和 2 年度）から 2022 年度（令和 4 年度）では、新型コロナウイルス感染症緊急経済対策の影響で 250 億円から 290 億円台で推移している。歳入の約半分を占める市税収入は、1997 年度（平成 9 年度）をピークに右肩下がりとなっており、地方交付税と臨時財政対策債がこの財源不足を補っている
- 歳出決算額は、性質別に見ると、生活保護や障がい者手当、児童手当等の扶助費は高齢化の進展や少子化対策の拡充等により増加が続いており、歳出を押し上げる要因となっている
- 生産年齢人口の減少に伴い市税収入の減少が見込まれるも、歳出においては扶助費や公債費などの義務的経費が増加し、本市の財政を圧迫していくものと思われることから、今後も厳しい財政状況が想定される

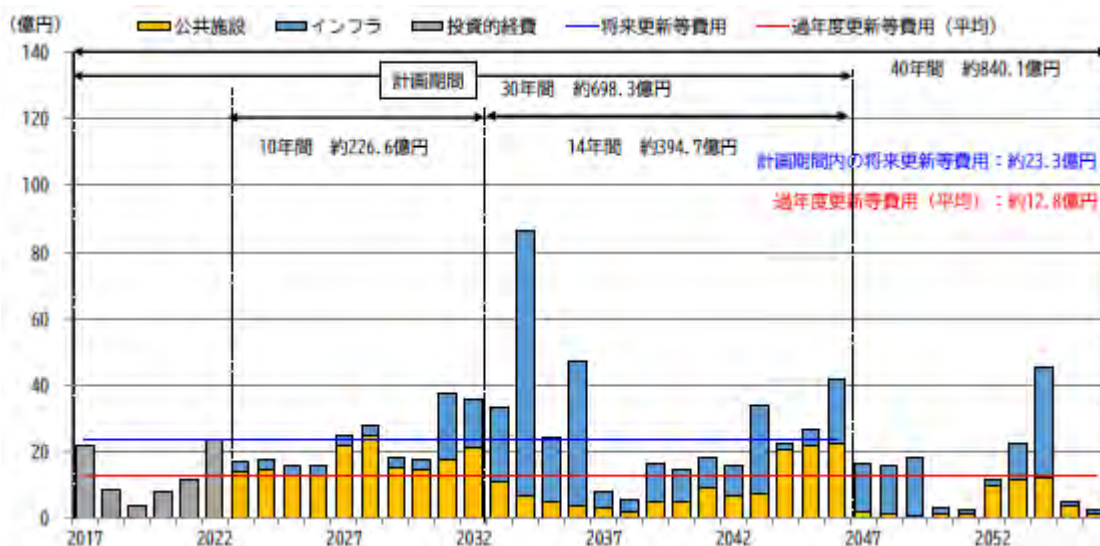


図 22 公共施設等の長寿命化対策を反映した場合の将来の更新等費用の推計

(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)

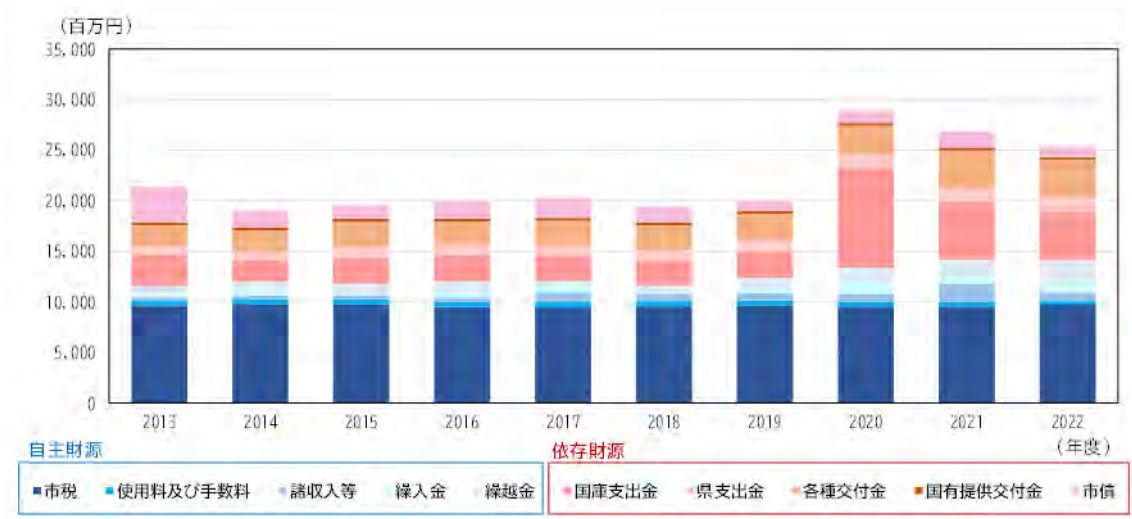


図 23 歳入決算額の推移 (金額)
(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)

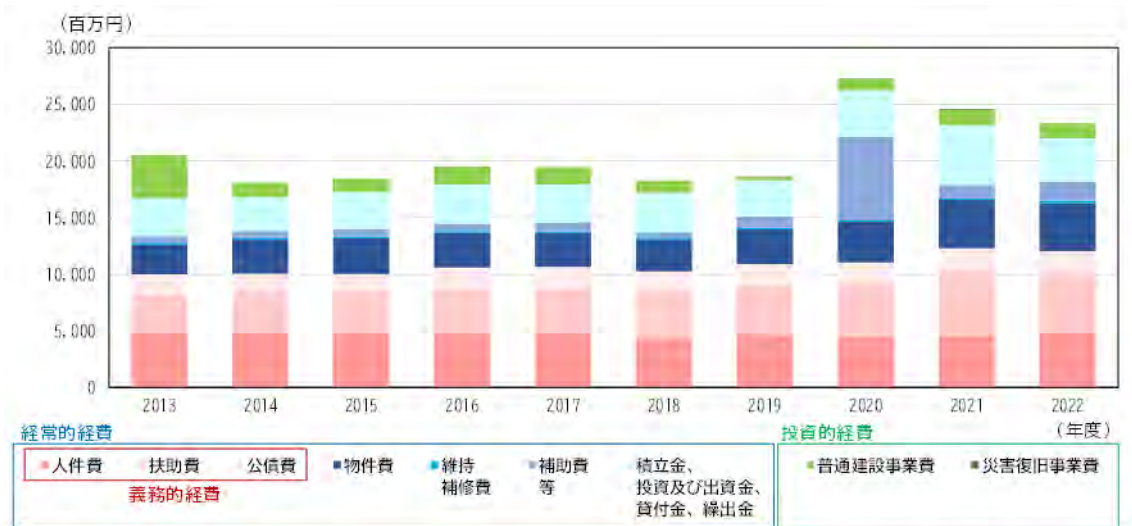


図 24 歳出決算額の推移 (金額)
(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)

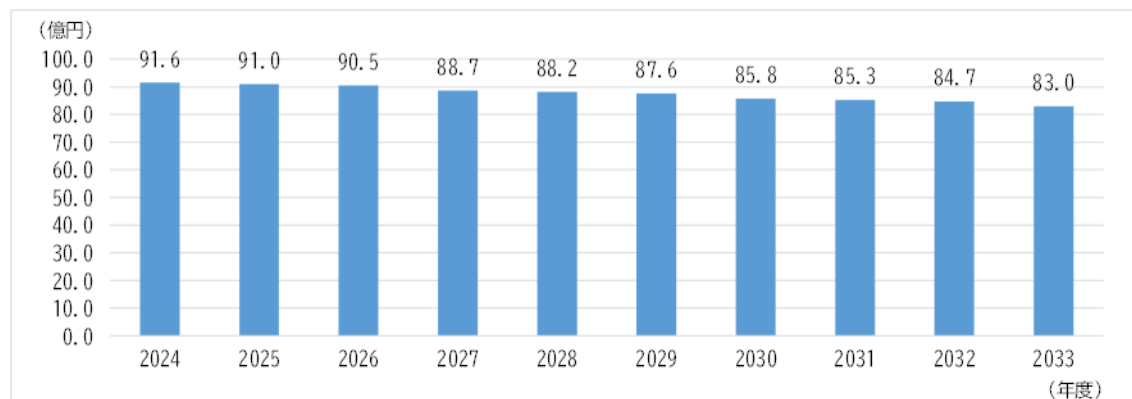


図 25 市税収入見通し
(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)

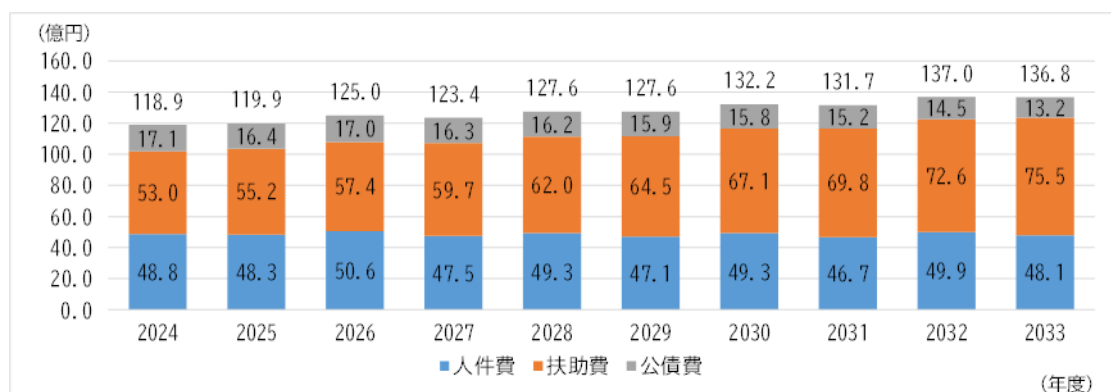


図 26 義務的経費支出見通し
(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)



図 27 市債と財政調整基金残高推移
(出典：逗子市公共施設等総合管理計画)

6 市民意向調査

「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とおりです。

表 1 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	2022年(令和4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%

現状を踏まえた本市の課題のうち立地適正化計画策定に係る意向調査の概要結果を以下に示します。

(1) 「コンパクトなまちづくり」を進めていくために、「都市機能(商業施設、医療施設、福祉施設、その他公共公益施設等)の立地を誘導していく区域」

「都市機能の立地を誘導していく区域」を設定する場合、どのような場所に設定したら良いと思いますかとお聞きしたところ、都市機能の立地を誘導していく区域として、「公共交通が充実しており、市内各所から行きやすい場所」、「市役所やコミュニティセンターがあり、地域の中心となっている場所」の順に高くなっており、駅周辺や地域の中心地に都市機能を誘導していくことが求められています。

選択肢	件数	0%	20%	40%	60%	80%	100%
1. 車の便が良い場所(幹線道路が近い等)	229			28.3%			
2. 公共交通が充実しており、市内各所から行きやすい場所	667					82.3%	
3. 既にいろいろな施設が集積している場所	153		18.9%				
4. 既に多くの方が住んでいる場所	77	9.5%					
5. 昔から商店等が集まっている場所(中心市街地)	129		15.9%				
6. 市役所やコミュニティセンターがあり、地域の中心となっている場所	280			34.6%			
7. その他	40	4.9%					
無回答	15	1.9%					
計	1,590						

図 28 都市機能の立地を誘導していく区域

(2) 「コンパクトなまちづくり」を進めていくために、「居住を誘導していく区域（一定の人口密度を維持する区域）」

「居住を誘導していく区域」を設定する場合、どのような場所に設定したら良いと思いますかとお聞きしたところ、居住を誘導していく区域として、「日常的な買い物ができるところが近い場所」、「公共交通が便利な場所」、「災害の危険性が低い場所」の順に高くなっており、買い物や公共交通が便利で、災害危険性の低い地域に居住を誘導していくことが求められています。

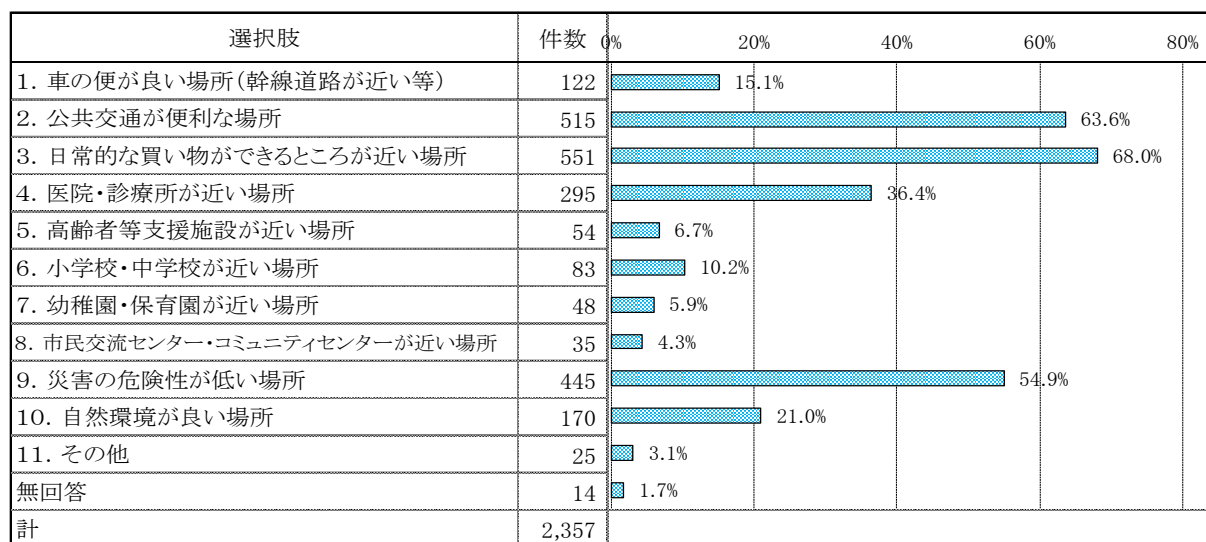


図 29 居住を誘導していく区域

(3) 公共交通の利便性を高めるための取組み

公共交通の利便性を高める取組みとして、どのようなことが重要だと思いますかとお聞きしたところ、「鉄道・バスの利便性の向上（路線・運行本数・運行時間の改善）」が最も重要となっており、公共交通の確保・維持が求められています。特に、バスの利用者割合が減少傾向にあることから、バスの利便性向上が求められています。

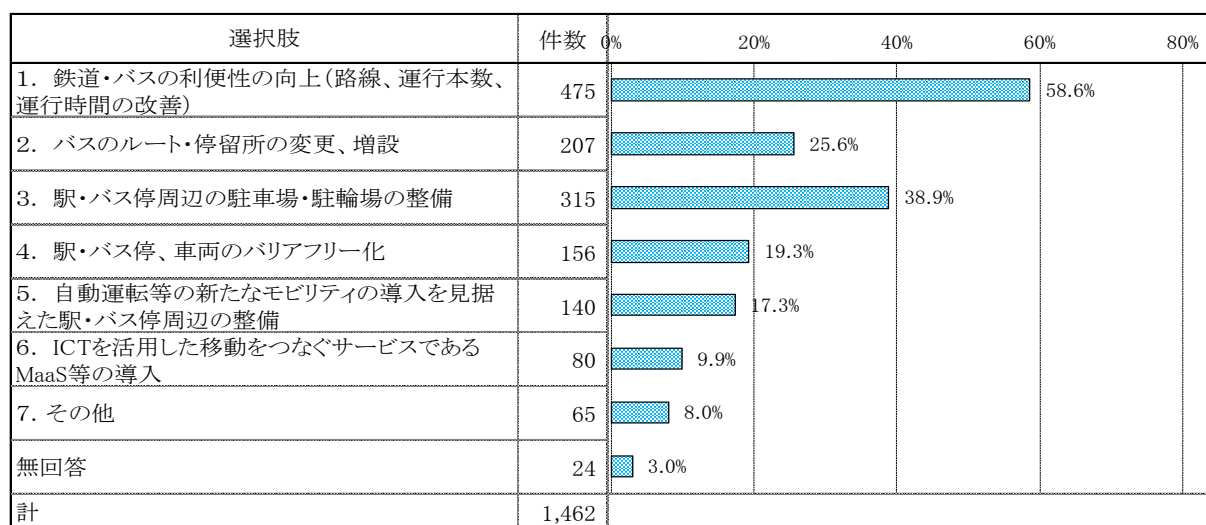


図 30 公共交通の利便性を高めるための取組み

7 市のまちづくりの課題まとめ

現状を踏まえた本市の課題を以下に示します。コンパクトシティ形成に向けた取組みについては、都市全体の観点から、「都市機能」「居住（生活環境）」「公共交通」の充実が必要であり、課題は、これらの分類に応じ整理します。

(1) 都市機能

- JR 逗子駅周辺は、市の中心地としての魅力・求心力向上のため、駅周辺の拠点機能を維持し、市街地の魅力を高める施策や低未利用地の利活用に向けた取組みの検討が求められる
- 日常生活の利便性向上のため、徒歩・公共交通利用を考慮した誰もが利用しやすい施設の維持・誘導が求められる
- 持続的な行財政運営を支えるまちづくりが求められる
- アンケート調査において、都市機能の立地を誘導していく区域として、「公共交通が充実しており、市内各所から行きやすい場所」、「市役所やコミュニティセンターがあり、地域の中心となっている場所」の順に高くなっており、駅周辺や地域の中心地に都市機能を誘導していくことが求められる

(2) 居住（生活環境）

- 誰もが健康的に暮らしやすい、住みたくなる市街地づくりが求められる
- 日常生活に必要な機能の維持等のため、一定の人口密度の維持が求められる
- 整備された都市計画道路、都市公園等都市インフラの老朽化が急速に進行しており、計画的な改修、更新を進める必要がある
- 魅力・にぎわい向上を図るため、空き家の利活用に向けた取組みが求められる
- アンケート調査において、居住を誘導していく区域として、「日常的な買い物ができるところが近い場所」、「公共交通が便利な場所」、「災害の危険性が低い場所」の順に高くなっており、買い物や公共交通に便利で、災害危険性の低い地域に居住を誘導していくことが求められる

(3) 公共交通

- アンケート調査において、週一回以上公共交通を利用する割合が5割を超えること、また、公共交通の利便性を高める取組みとして、「鉄道・バスの利便性の向上（路線・運行本数・運行時間の改善）」が最も重要となっており、公共交通の確保・維持が求められる。特に、バスの利用者割合が減少傾向にあることから、バスの利便性向上が求められる
- 公共交通の利便性を高める取組みとして、鉄道・バスの利便性向上に次いで、「駅・バス停周辺の駐車場・駐輪場の整備」が重要となっており、交通結節点の環境整備が求められる
- 市街化区域縁辺部を中心にバス停等から距離のある地域が存在しており、最寄りのバス停までのアクセス改善が求められる
- バス停上屋の設置は、発着バス停以外の設置が少ないことから、主要バス停におけるバス待ち環境の改善が求められる
- JR 逗子駅周辺において歩行者交通量が多く、駅周辺の歩行空間の拡充が求められる

2-2 市の防災に関する現状と課題

1 津波

防

●JR 逗子駅や京急逗子・葉山駅を中心とする市街地、その周辺の住宅地の広い範囲、マリナーを含む小坪漁港周辺が浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定区域内にある

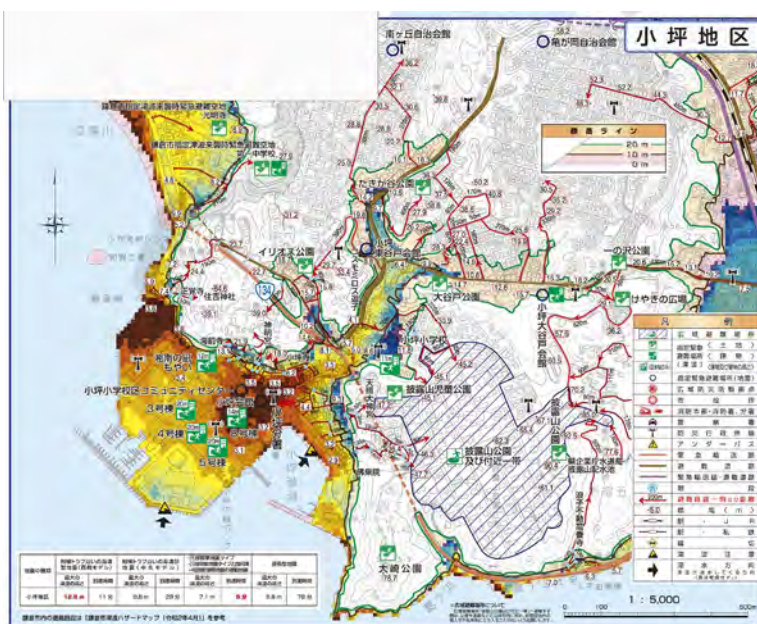
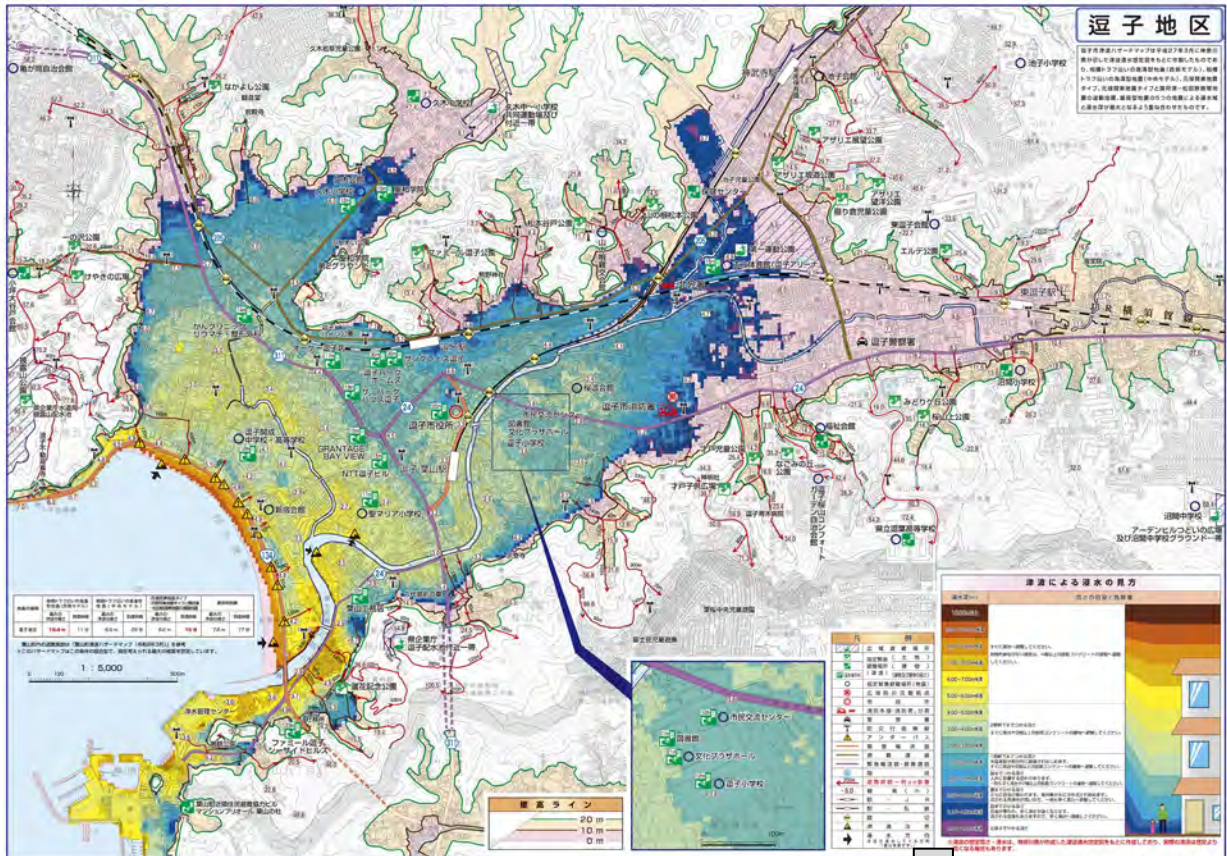


図 31 津波ハザードマップ

【津波】詳細分析

- 被害が大きくなるとされる津波浸水深 2.0m以上に立地する建物は多くあり、市内の 22,226 棟のうち、23.7%の約 5,270 棟が立地するため、海岸保全施設の整備等、高いリスクへの対応が求められる
- 対策本部拠点施設（市役所）をはじめ、津波浸水が想定されており、災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講じる必要がある
- 緊急輸送道路が浸水想定区域にあり、浸水による道路の寸断が懸念されるため、災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興等の検討が求められる

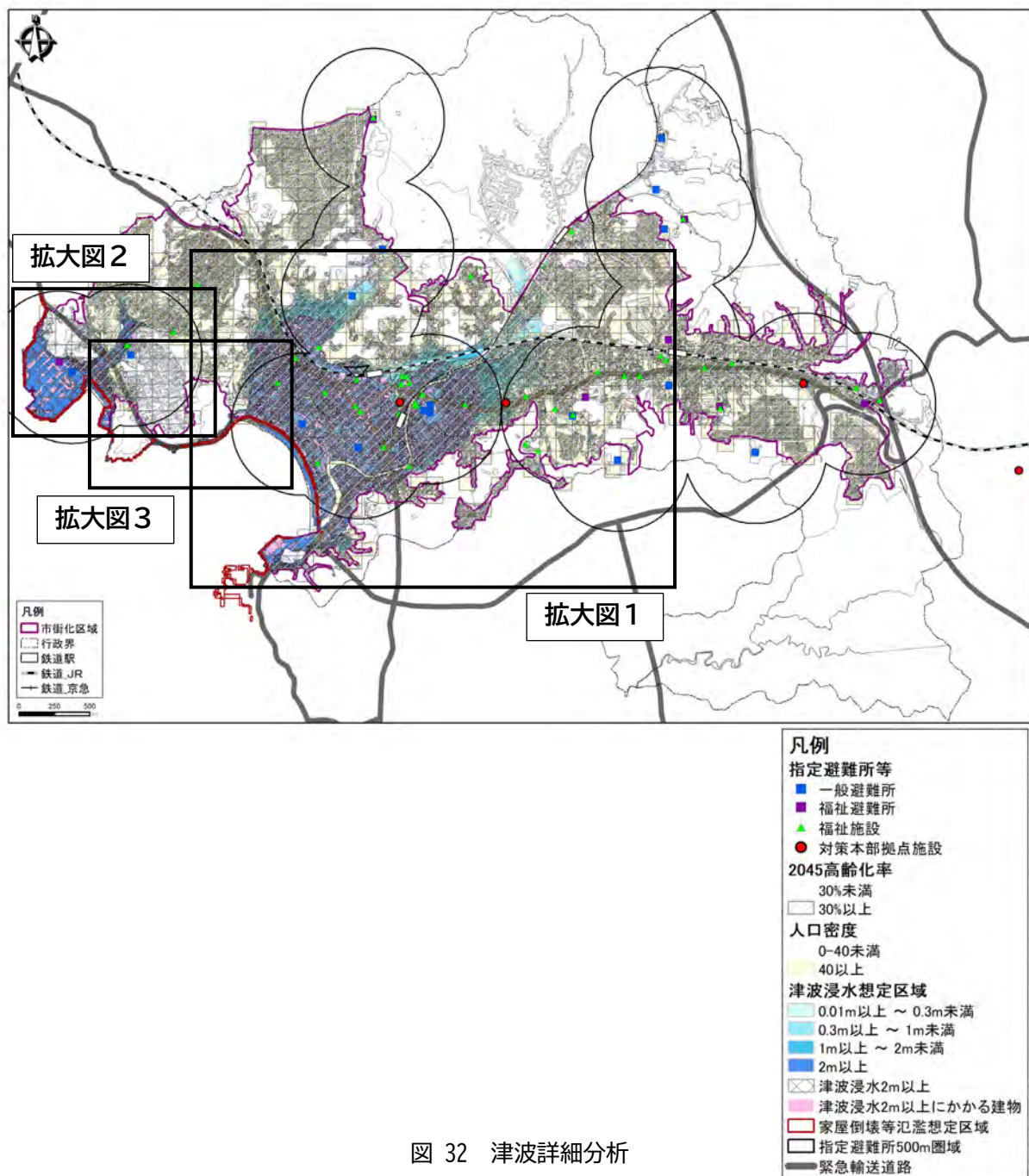
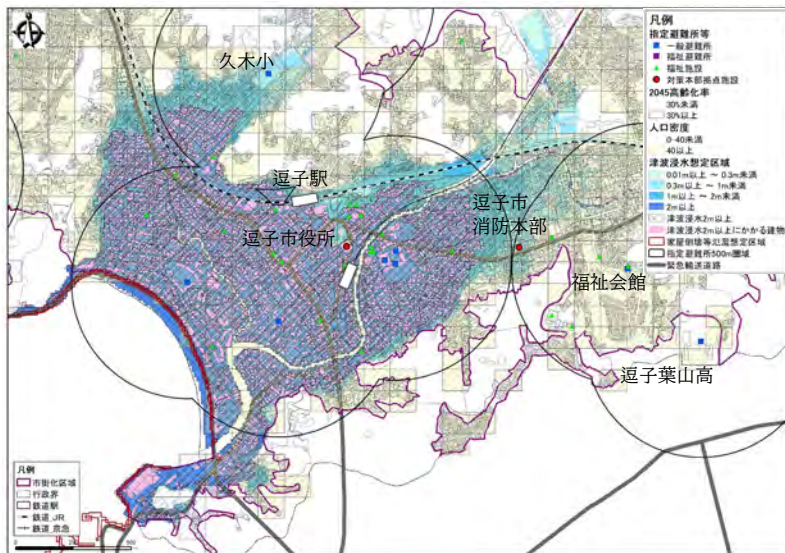


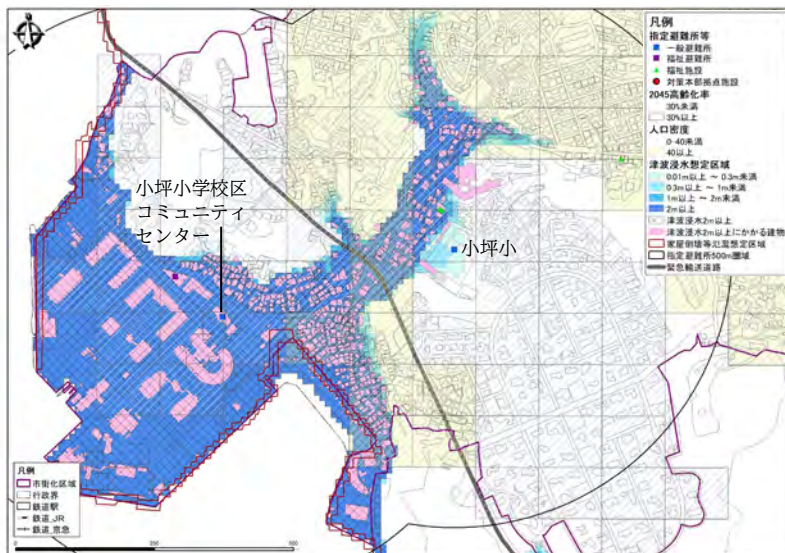
図 32 津波詳細分析



拡大図1

- ・ 対策本部拠点施設である市役所や、一般避難所、福祉避難所が津波浸水想定区域内にあり、被害を受けることで施設が活用できないことに加え、福祉施設では要配慮者※に危険が生じる懸念がある

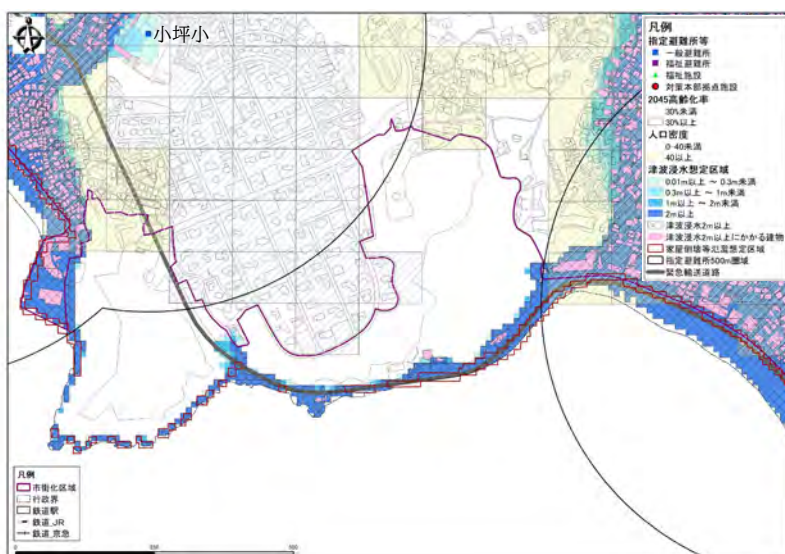
図 33 津波詳細分析 拡大図1



拡大図2

- ・ 緊急輸送道路が津波浸水想定区域内にあり、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

図 34 津波詳細分析 拡大図2



拡大図3

- ・ 緊急輸送道路が津波浸水想定区域内にあり、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

図 35 津波詳細分析 拡大図3

※要配慮者：災害時の避難行動や情報受伝達、避難生活等に特に配慮を要する者。災害対策基本法の規定により、「高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に配慮を要する者」と定義されている。「その他の特に配慮を要する者」とは、妊産婦、傷病者、難病患者等が想定される。

2 洪水

防

- 田越川周辺の市街地の広い範囲が浸水深 3.0m 未満の洪水浸水想定区域内にある
- 浸水深 3.0m 以上の洪水浸水想定区域内に立地する建物が少数存在する

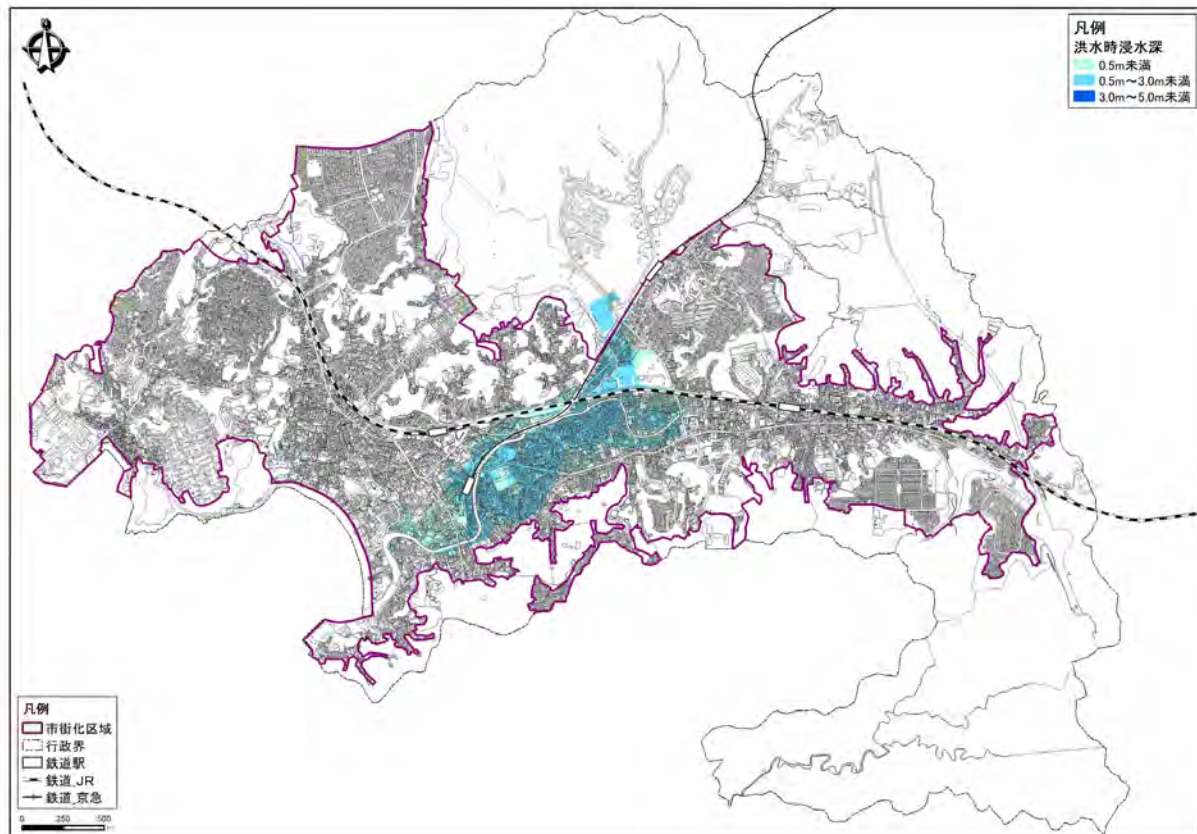


図 36 洪水浸水想定区域

【洪水】詳細分析

- 洪水浸水想定区域について、被害が大きくなるとされる浸水深3.0m以上に立地する建物は、約8棟と少ないが、河川整備による災害リスクの低減に加え、指定緊急避難場所、避難路等の把握促進等の防災意識向上を図り、迅速な避難行動を促す取組みが求められる
- 一般避難所等は洪水浸水が想定されることから、災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講じる必要がある
- 緊急輸送道路が浸水想定区域にあり、浸水による道路の寸断が懸念されるため、災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興等の検討が求められる

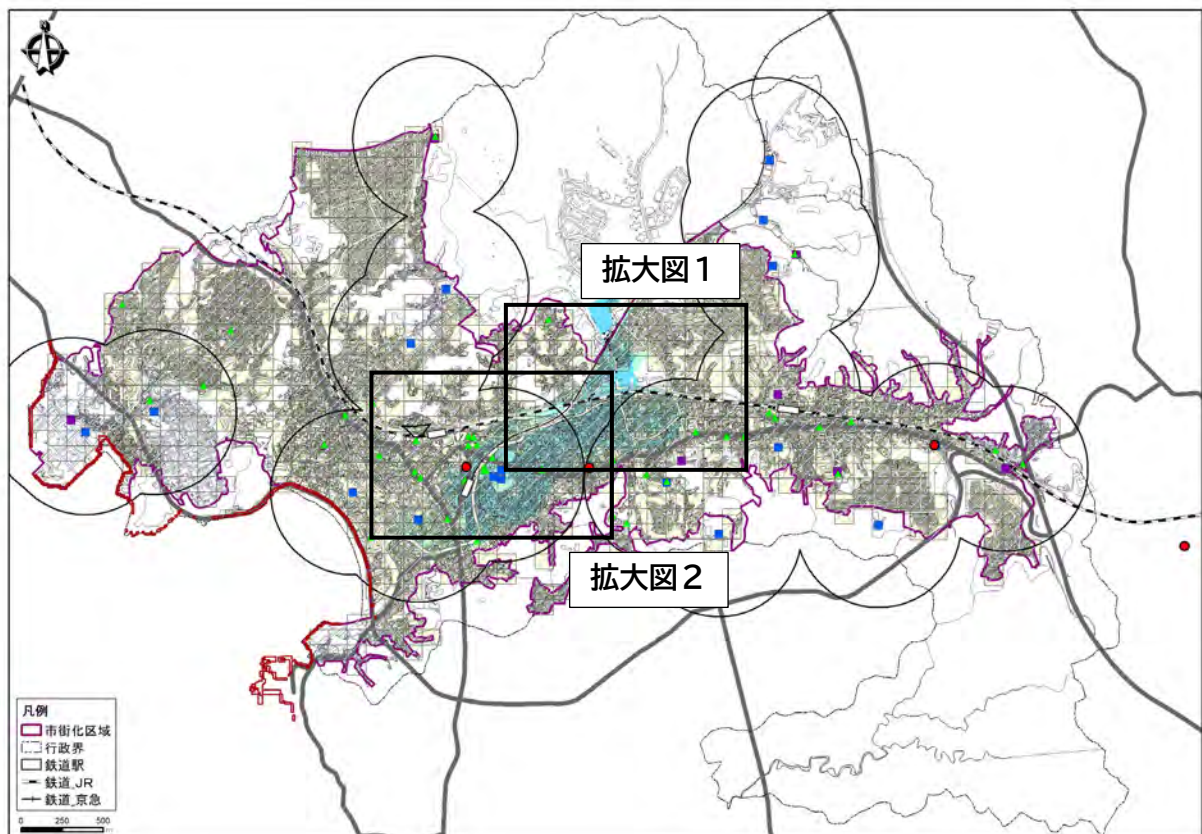
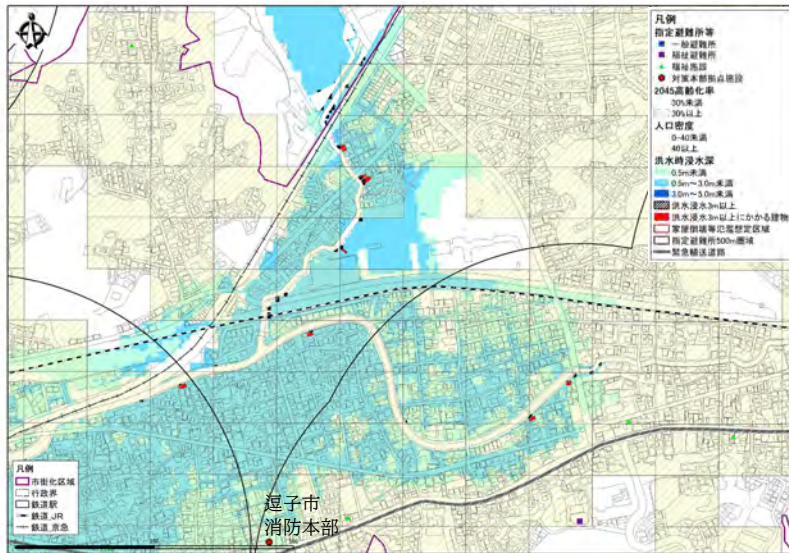


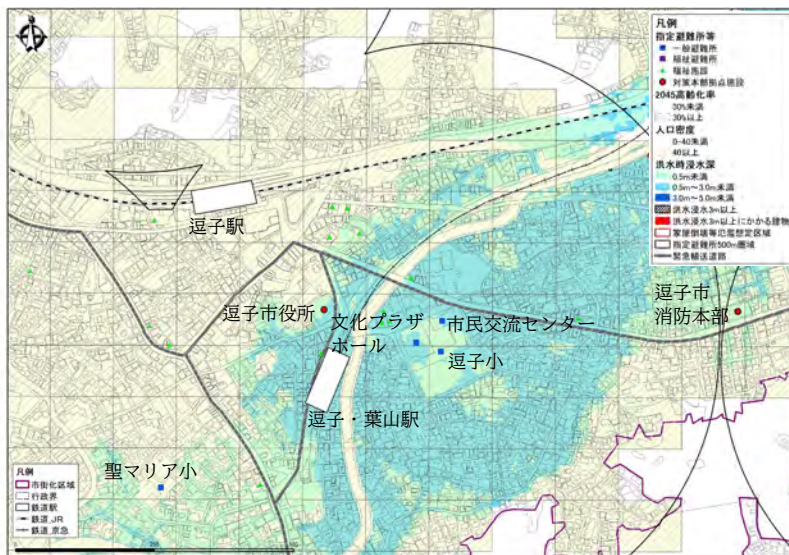
図 37 洪水詳細分析



拡大図1

- ・ 浸水深 3.0m 以上に立地する建物があり、人的・物的被害が懸念される

図 38 洪水詳細分析 拡大図1



拡大図2

- ・ 対策本部拠点施設である市役所や、一般避難所が、浸水想定区域内にあり、被害を受けることで施設が活用できない懸念がある
- ・ 緊急輸送道路が浸水想定区域内にあり、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

図 39 洪水詳細分析 拡大図2

3 高潮

防

●京急逗子・葉山駅周辺の住宅地等が浸水深 3.0m 未満の高潮浸水想定区域内にある

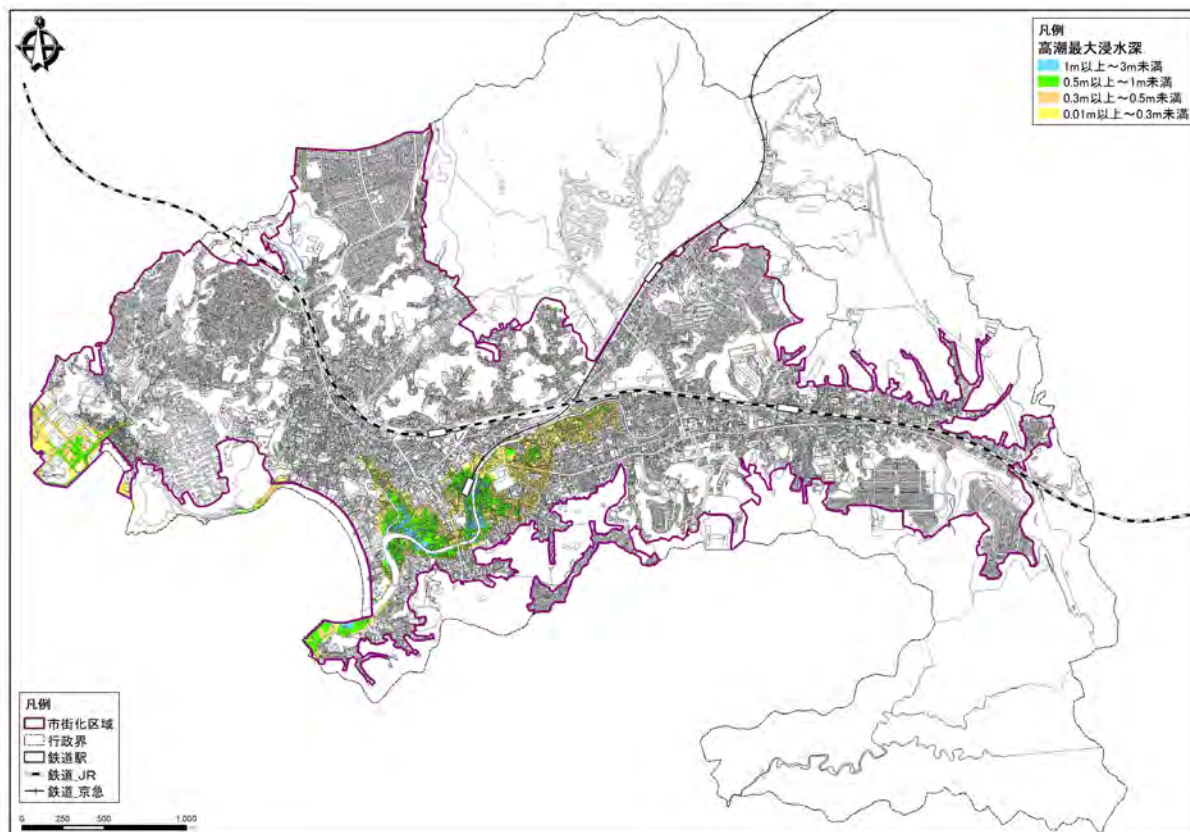


図 40 高潮浸水想定区域

【高潮】 詳細分析

【高潮】

- 高潮浸水想定区域について、高潮で浸水が起こった際に建物の被害が大きくなるとされる浸水深は3.0m以上であるが、市内の最大浸水想定が約2.4mであり、建物等の物的被害は比較的小さい
- 一般避難所等は高潮が想定されることから、災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講じる必要がある
- 緊急輸送道路が浸水想定区域にあり、浸水による道路の寸断が懸念されるため、災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興等の検討が求められる

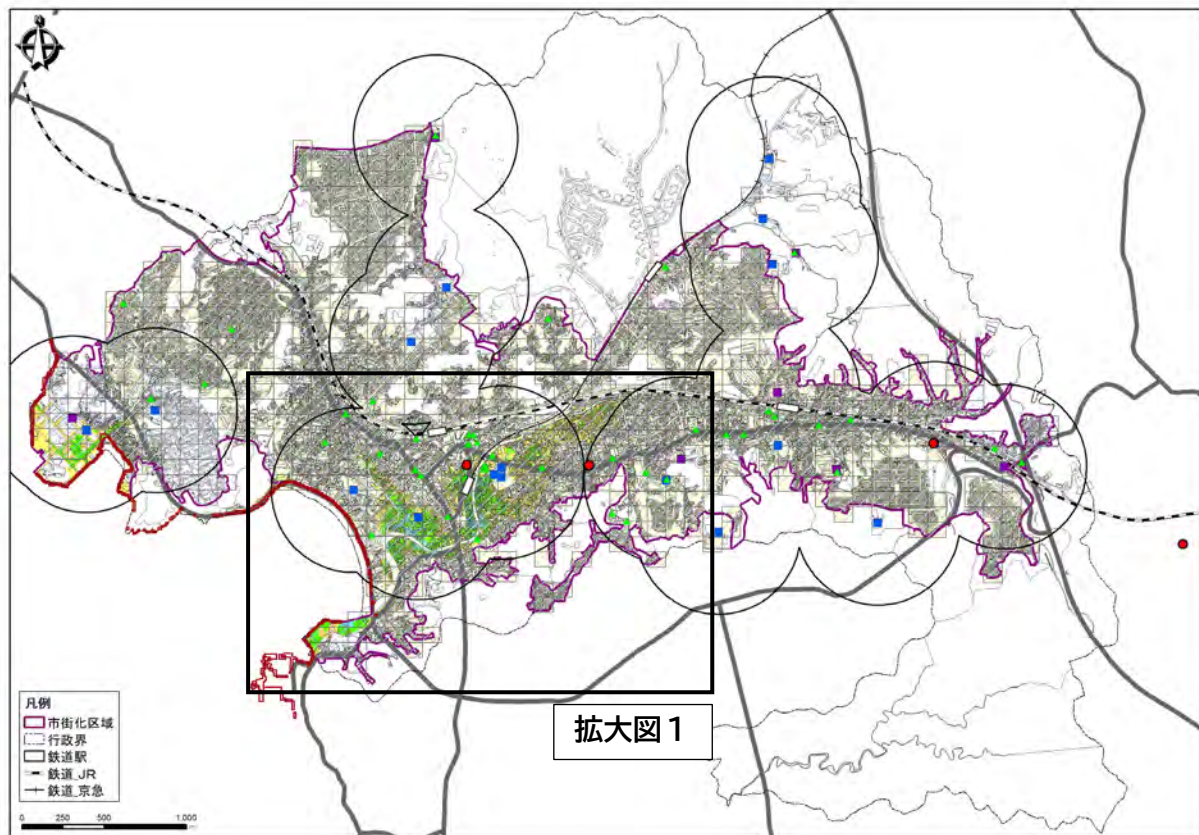
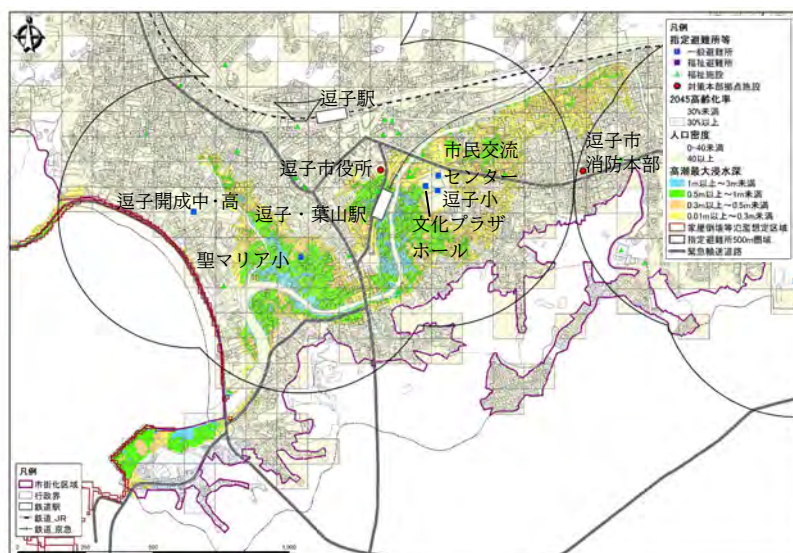


図 41 高潮詳細分析



拡大図1

- ・一般避難所が、浸水想定区域内にあり、被害を受けることで施設が活用できない懸念がある
- ・緊急輸送道路が浸水想定区域内にあり、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

図 42 高潮詳細分析 拡大図1

4 土砂災害

防

- JR 逗子駅、京急逗子・葉山駅、JR 東逗子駅を囲むように土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）及び土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地）、急傾斜地崩壊危険区域が指定されている

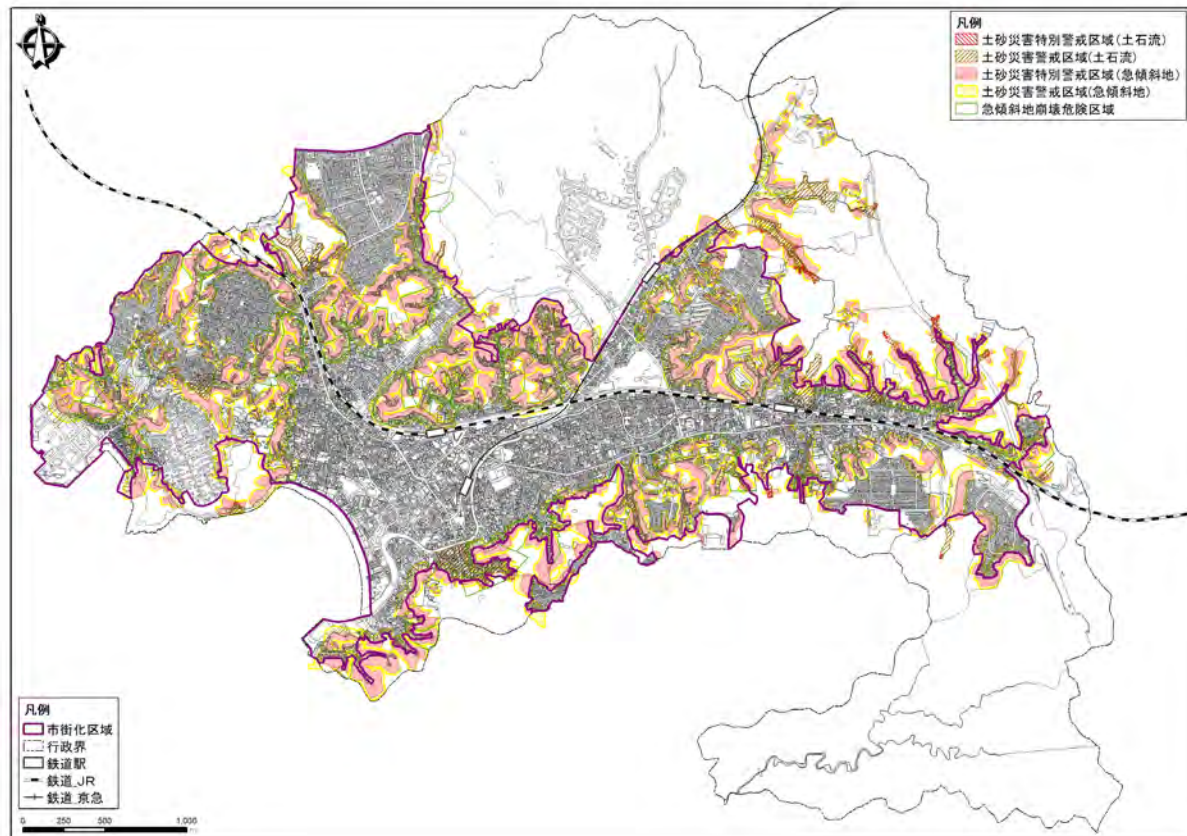


図 43 土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

【土砂災害】詳細分析

●土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に立地する建物は多くあり、市内の 22,226 棟のうち、11.4%の約 2,500 棟が土砂災害特別警戒区域に立地し、家屋損壊による人的・物的被害が大きくなる懸念があるため(土砂災害特別警戒区域(土石流) 5 棟、土砂災害特別警戒区域(急傾斜地) 2,523 棟)、土砂災害対策工事による安全確保、リスク低減が求められる

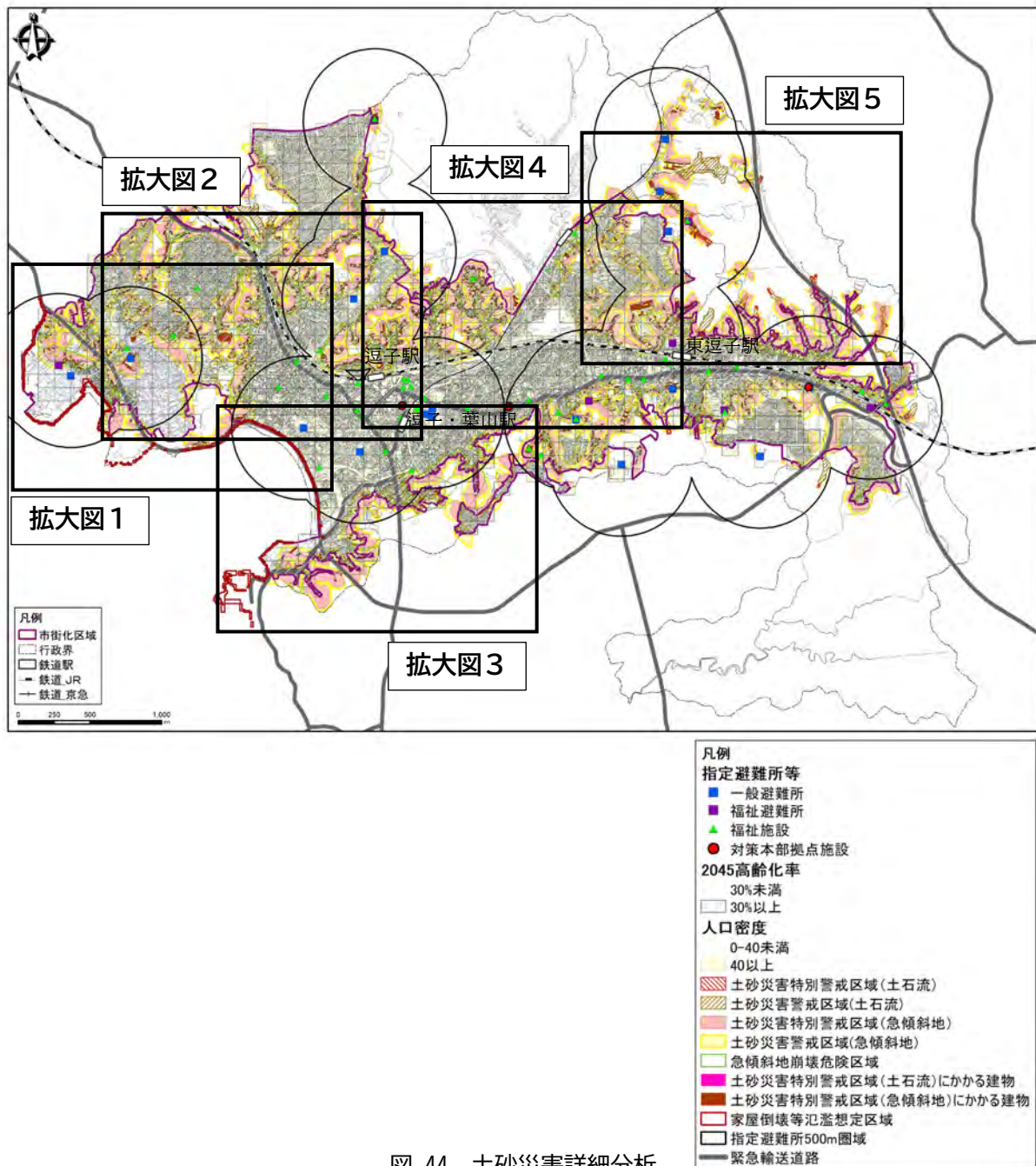
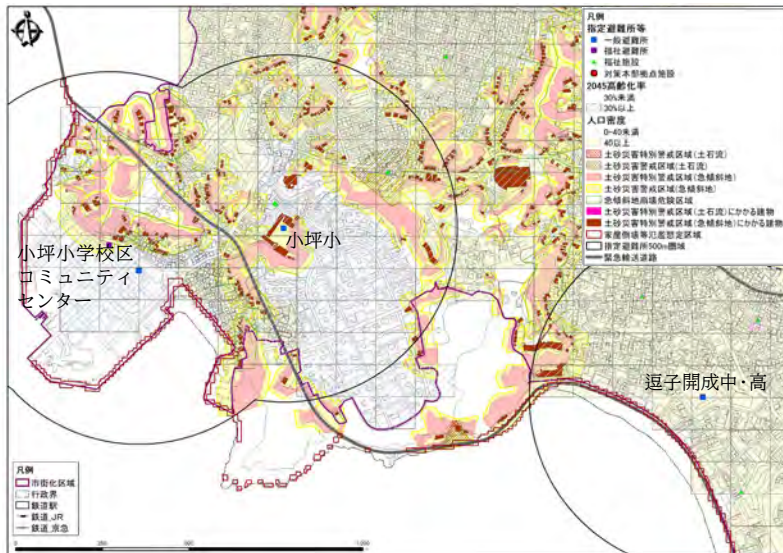


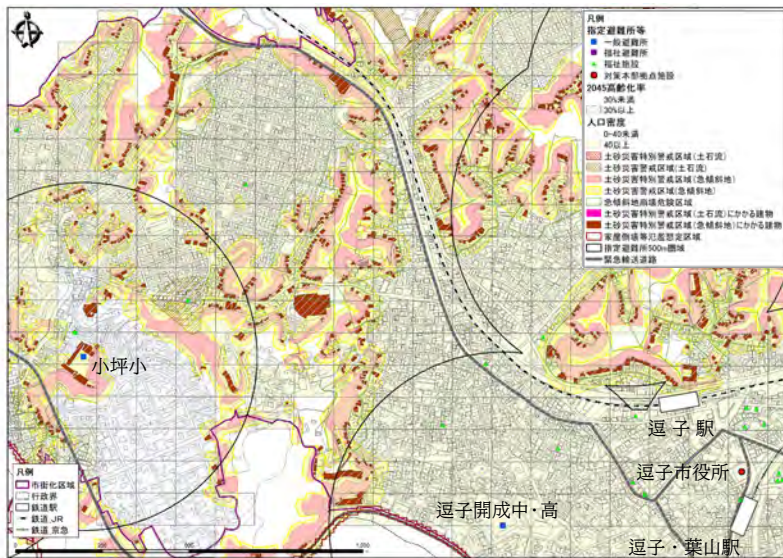
図 44 土砂災害詳細分析



拡大図1

- ・土砂災害による人的、建物被害を受ける恐れがあり、また、高齢化率が高い箇所については、特に避難行動の遅れが懸念される
- ・一般避難所が土砂災害（特別）警戒区域内にあり被害を受けることで、施設が活用できない懸念がある

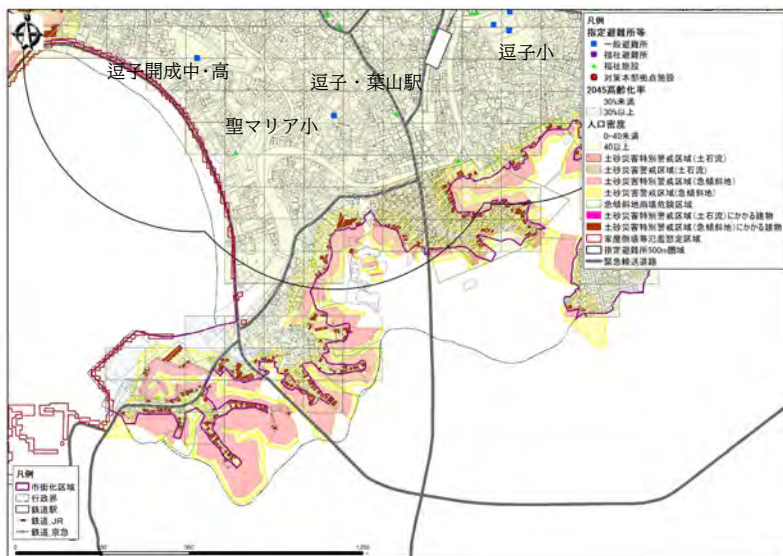
図 45 土砂災害詳細分析 拡大図1



拡大図2

- ・緊急輸送道路が土砂災害（特別）警戒区域内にあり、土砂災害による道路の寸断が懸念され、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

図 46 土砂災害詳細分析 拡大図2



拡大図3

- ・緊急輸送道路が土砂災害（特別）警戒区域にあり、土砂災害による道路の寸断が懸念され、緊急物資の輸送が滞る懸念がある

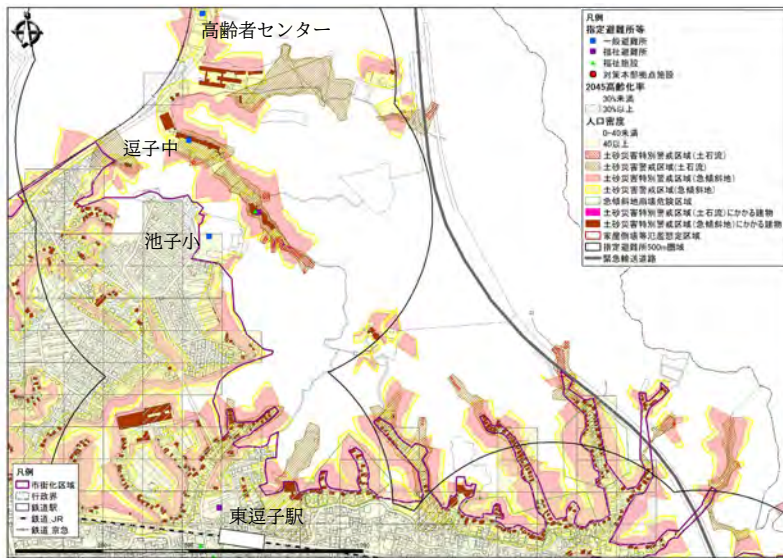
図 47 土砂災害詳細分析 拡大図3



拡大図4

・一般避難所、福祉施設が土砂災害（特別）警戒区域内にあり被害を受けることで、施設が活用できないことに加え、要配慮者に危険が生じる懸念がある

図 48 土砂災害詳細分析 拡大図4



拡大図5

・一般避難所、福祉施設が土砂災害（特別）警戒区域内にあり被害を受けることで、施設が活用できない懸念があり、要配慮者に危険が生じる懸念がある

図 49 土砂災害詳細分析 拡大図5

5 地震

防

- 大正型関東地震を想定した地震（200年～300年に1回の発生確率）では、全市的に震度6強の地震が想定されている

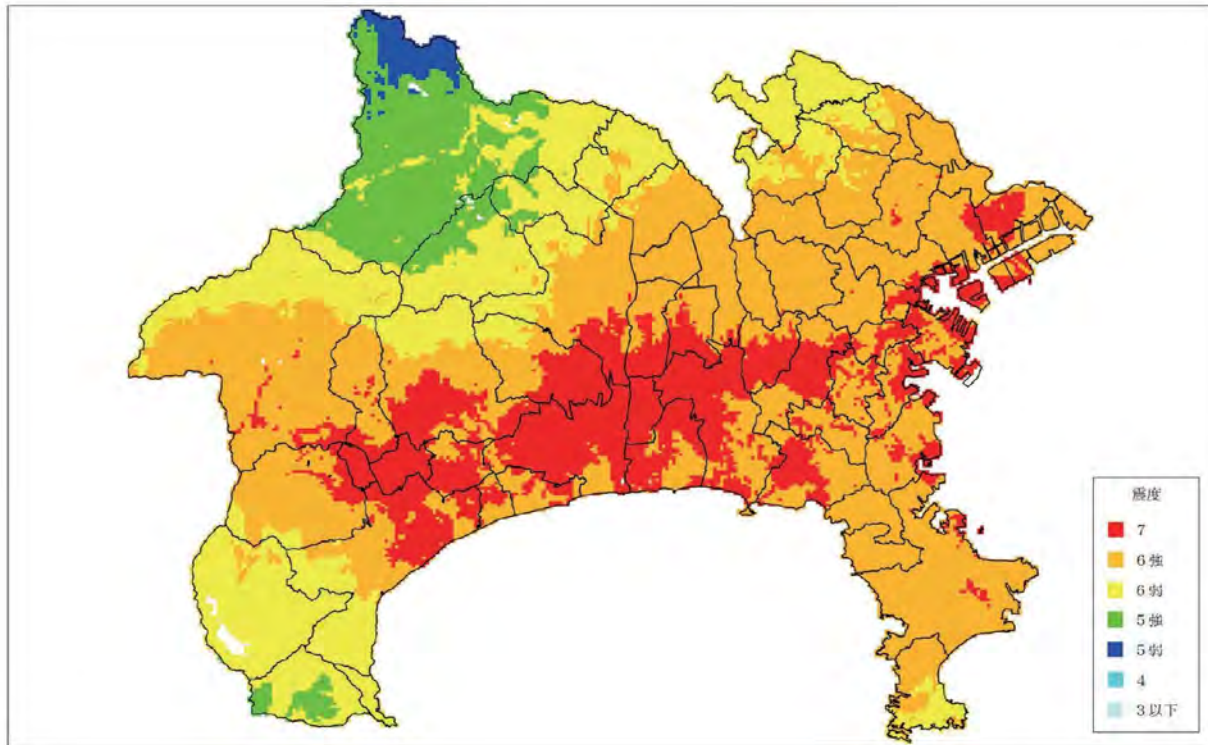


図 50 大正型関東地震による震度分布

6 市の災害リスクと課題のまとめ

災害に関する現状を踏まえた本市の課題を以下に示します。

表 2 市の災害リスクと課題のまとめ①

項目		現状	課題
津波	浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 逗子駅や京急逗子・葉山駅を中心とする市街地、その周辺の住宅地の広い範囲、小坪漁港周辺が浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定区域内にあり、市内の約 23.7%（約 5,270 棟）の建物が立地している。 ・ 浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定区域内に多くの福祉施設（要配慮者利用施設）が立地しており、被害が懸念される。 ・ 対策本部拠点施設や一般避難所（指定緊急避難場所の機能を併せ持つ）が浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定区域内にあり、被害が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸保全施設等の整備による災害リスクの低減が求められる。 ・ 対策本部拠点施設や一般避難所において、災害時の機能強化などのリスク低減対策が求められる。 ・ 福祉施設（要配慮者利用施設）は、災害時の避難体制の確保などのリスク低減が求められる。 ・ 指定緊急避難場所、避難路等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組みが求められる。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急輸送道路が津波浸水想定区域内にあり、浸水による道路の寸断・緊急物資の輸送が滞る懸念がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる。
洪水	浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深 3.0m 以上の浸水想定区域内に立地する建物が少数存在し、人的・物的被害が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川等整備による災害リスクの低減が求められる。 ・ 一般避難所と指定緊急避難場所の両機能を併せ持つ施設について、災害時の機能強化が求められる。 ・ 福祉施設（要配慮者利用施設）について、災害時の避難体制の確保などのリスク低減が求められる。 ・ 指定緊急避難場所、避難路等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組みが求められる。 ・ 災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川周辺の住宅地の広い範囲が浸水深 3.0m 未満の浸水想定区域内である。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉施設（要配慮者利用施設）が浸水深 3.0m 未満の洪水浸水想定区域内にあり、被害が懸念される。 ・ 一般避難所等が浸水想定区域内に立地し、被害が懸念される。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急輸送道路が洪水浸水想定区域内にあり、浸水による道路の寸断により緊急物資の輸送が滞る懸念がある。 	

表3 市の災害リスクと課題のまとめ②

項目	現状	課題
高潮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深3.0m未満の高潮浸水想定区域内に住宅地や福祉施設（要配慮者利用施設）、があり、被害が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害の防止や被害の軽減を図るために、日頃からの安全性の確認や必要に応じた対策工事等が求められる。
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の11.4%（約2,500棟）の建物が土砂災害特別警戒区域内に立地し、家屋倒壊による人的・物的被害が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発の制限などリスク回避への対応が求められる。 ・ 土砂災害対策工事による安全確保、リスク低減が求められる。 ・ 災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉施設（要配慮者利用施設）が土砂災害特別警戒区域内に立地し、要配慮者の被害が懸念される。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般避難所等が土砂災害特別警戒区域内にあり、被害を受ける恐れがある。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急輸送道路の一部が土砂災害特別警戒区域内にあり、土砂災害による道路の寸断により緊急物資の輸送が滞る懸念がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等のリスク低減が求められる。
地震	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大正型関東地震を想定した地震では、全市的に震度6強が想定され被害が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の倒壊対策など、予防措置によるリスク低減が求められる。 ・ 避難経路・指定避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組みが求められる。

第3章 立地の適正化及び 防災に関する基本的な方針

3-1	立地の適正化に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・	39
3-2	防災に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・	43

第3章 立地の適正化及び防災に関する基本的な方針

3-1 立地の適正化に関する基本的な方針

1 まちづくりの方針の設定

本市において、人口減少と年齢構成のバランスが悪化する中で、持続可能な都市を構築するためには、拠点機能が集約され、都市の将来を担う子ども・子育て世代が暮らしやすく、また、高齢者が安心して暮らせるまちづくりと、それを支える形で公共交通が維持され、誰もが移動しやすいまちづくりが必要です。

このため、これらを踏まえた「都市機能、居住（生活環境）、公共交通」の課題解決に向けたまちづくり方針を次のように設定します。

基本方針1：拠点機能が集約された魅力あるまち

基本方針2：生活環境が維持された暮らしやすいまち

基本方針3：公共交通が維持された誰もが移動しやすいまち

2 目指すべき都市の骨格構造

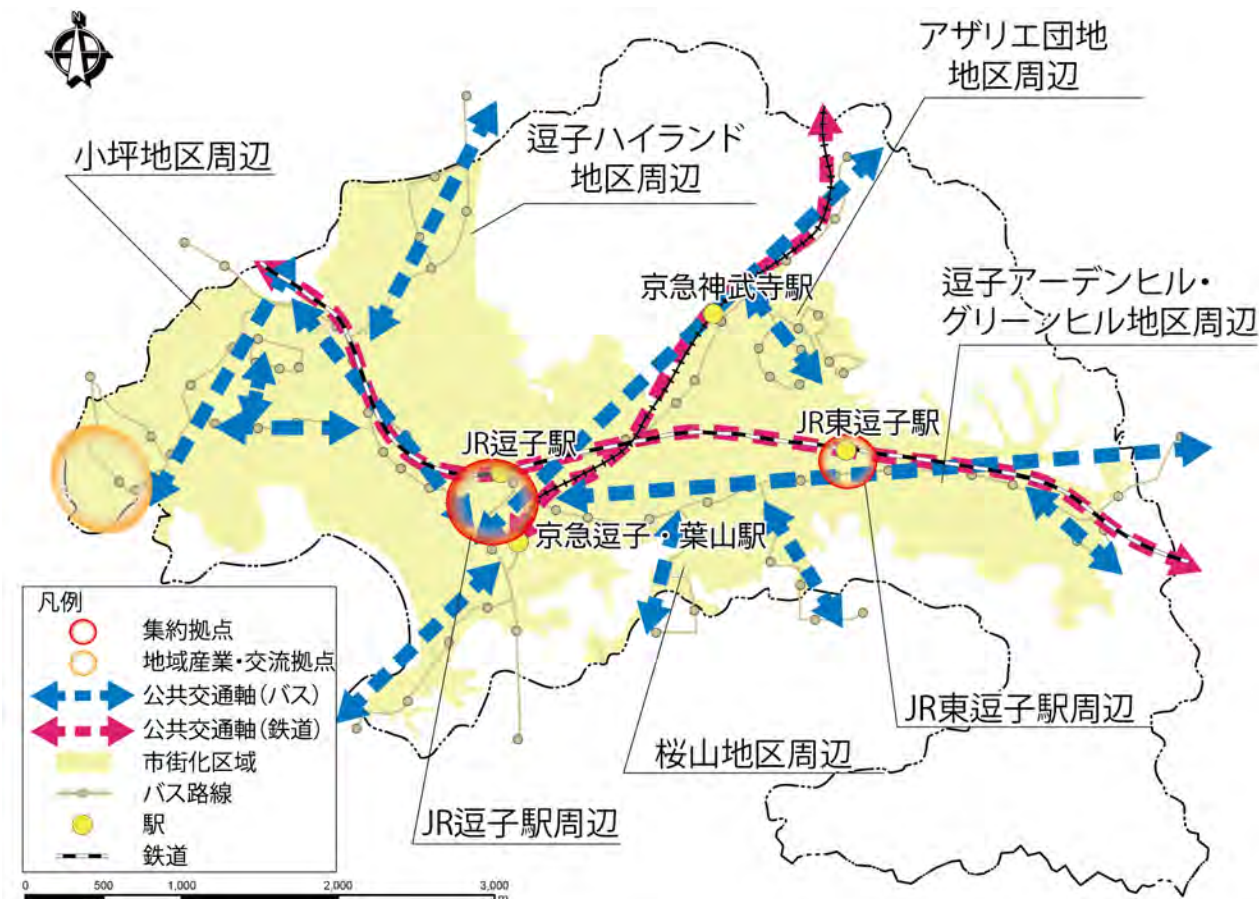


図 51 都市の骨格構造

表 4 集約拠点と基幹的な公共交通軸

集約拠点	JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺では津波対策、JR 東逗子駅周辺では土砂災害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する。また、集約拠点周辺への居住集約を図る
基幹的な公共交通軸	コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を目指す中、集約拠点を中心に、都市的土地利用ゾーン及び高台住宅団地ゾーンを結ぶ都市軸で、将来にわたり、一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する、基幹的な公共交通軸を設定する



(出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」)

【参考】



図 52 逗子市都市計画マスタープラン 将来都市構造図

3 誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針の実現に向けて、「都市機能」「居住（生活環境）」「公共交通」のそれぞれについて次の誘導方針を定めます。

①都市機能誘導：本市の集約拠点としての魅力・求心力を維持・向上する

【方針】

集約拠点と位置づけられる JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅、JR 東逗子駅周辺は、市全体をけん引する拠点として、駅前の回遊性の向上、市民のニーズを捉えた都市機能の誘導、公共施設の再編による機能の集約等により、都市の魅力・求心力の維持・向上を図ります。

特に、JR 逗子駅周辺は本市の中心市街地としてふさわしい活力とにぎわいを創出し、市内だけでなく、市外からの訪問者を増やし、訪れたい・住みたいまちにしていきます。

②居住誘導：住宅地の魅力を維持し、多様な暮らしの場を提供する

【方針】

人口や生活利便施設が集積している生活利便性の高いエリアについて、緩やかな居住誘導を図るため、コワーキングスペースなど新しい就業の形に対応した働く場の確保、空き家の移住・住替えの受け皿としての活用検討、バリアフリーの推進による歩行環境の向上に取り組む、誰もが快適に住み続けられる暮らしやすい住環境を提供します。

③公共交通：集約拠点と郊外住宅団地を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークを維持する

【方針】

郊外住宅団地と鉄道駅間を結ぶバス路線について、今後の人口減少下においても、バス事業者などと連携を図りながら、路線バス走行環境の改善、交通結節点の環境整備などに取り組み、バスの定時性、速達性及び利便性の向上に努めます。

また、鉄道についても市内の拠点間を結ぶとともに、郊外ともつながる広域性を有し、重要な公共交通の役割を担っていることから、今後も、駅周辺の利便性・魅力を高め、利用者数の維持・利便性向上を図り、鉄道事業者などの連携のもと、運行本数の維持に努めます。

3-2 防災に関する基本的な方針

1 防災まちづくりの方針

本市は、田越川による河川洪水や津波・高潮による浸水のおそれが、市街地の広範囲で懸念されます。また、山地・丘陵地周辺における土砂災害警戒区域などでは、集中豪雨や地震をきっかけにいつ災害が発生し、人命や財産に危険が及ぶかわかりません。

そのため、防災まちづくりに向けては、施設整備やリスク分析を踏まえた地域単位での災害リスクの認識共有など、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策が重要です。

本市では、逗子市国土強靱化地域計画や逗子市地域防災計画、逗子市都市計画マスタープランと整合を図り、各種の災害リスクを低減、回避し、「安全・安心に暮らせる」ことを目的に防災まちづくり方針を次のように設定します。

【上位計画等の基本目標等】

■逗子市国土強靱化地域計画『基本目標』

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興

■逗子市地域防災計画『目的』

「安全で安心して暮らせる社会の実現」

■逗子市都市計画マスタープラン『都市づくりの目標（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。



基本方針：市民が安全・安心に暮らせる災害に強いまち

2 取組方針

防災まちづくりの方針を実現するための取組方針を以下に示します。

この取組方針に基づき、災害が想定される地域では、災害に応じリスクの回避・低減を図ります。

なお、土砂災害について、防災まちづくりと連携した土砂災害対策の推進のため、「まちづくり連携砂防等事業」を活用します。これは、土砂災害に関する情報を適切に共有し、そのリスク情報に基づいて砂防事業の計画とまちづくり計画を一体的に検討することで、まちづくりと連携した土砂災害対策を推進するものです。

防災まちづくりと連携した土砂災害対策の推進のための取組方針も以下に示します。

表 5 取組方針①

項目		取組方針 (●リスク回避、○リスク低減)
津波	浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ①災害対策本部の代替施設の機能の確保を図ります。 ②海岸保全施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ③自主防災組織等と連携した高台への避難対策等を推進します。
洪水	浸水想定区域	④河川等の整備による災害リスクの低減に努めます。
高潮		⑤海岸保全施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
土砂災害	【土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地の崩壊、土石流)】	<ul style="list-style-type: none"> ⑥市街化区域では、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)は居住誘導区域から除外することを基本とし、届出制度に基づく住宅の立地を誘導します。 ⑦土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条に基づく「移転等の勧告」を、必要に応じて活用します。 ⑧安全性、利便性を考慮した居住誘導に係る移転費用等の支援を検討します。
	【居住誘導区域内の土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊、土石流)他※】	⑨急傾斜地崩壊防止工事等の土砂災害防止施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

表 6 取組方針②

項目		取組方針 (●リスク回避、○リスク低減)
地震		⑩指定緊急避難場所、避難路等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ⑪住宅・建築物等の耐震化を促進します。
共通	避難	⑫適切な情報発信により市民等の防災意識向上を図ります。 ⑬情報伝達手段の確保による避難行動の円滑化を図ります。 ⑭一般避難所や福祉避難所の安全性を確保し、不足している機能等の確保による受け入れ環境の充実に努めます。 ⑮福祉避難所における要配慮者等の受け入れ環境の充実に努めます。 ⑯自主防災組織等との連携を通じて、地域コミュニティの防災体制の充実に努めます。
	緊急輸送道路	⑰大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの機能確保に努めます。

※【居住誘導区域内の土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）及び居住誘導区域と接続する主要幹線道路、鉄道、避難路等のインフラ・ライフラインが保全対象に含まれる土砂災害警戒区域】

第4章 居住誘導区域

4-1	居住誘導区域とは	47
4-2	区域設定の基本的な考え方	48
4-3	居住誘導区域の設定	52

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域とは

1 誘導区域の検討

(1) 国の居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定の考え

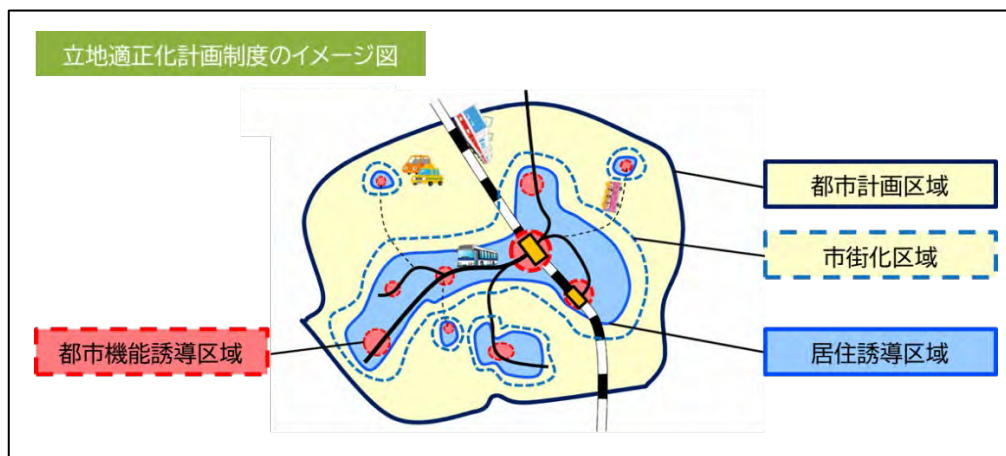
都市計画運用指針に基づく、居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定にあたっての国の考えは、次のとおりとなります。

居住誘導区域

- ・ 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、商業等の日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域（市街化区域の内側）
- ・ 都市の集約拠点及び生活拠点到公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の集約拠点及び生活拠点到に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 居住誘導区域外に3戸以上の住宅を建築しようとする場合などに届出が必要

都市機能誘導区域

- ・ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の集約拠点や生活拠点到に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域（居住誘導区域の内側）
- ・ 都市機能誘導区域の設定にあたっては、区域ごとに、都市機能の増進に寄与する施設（医療施設、保育施設、行政施設、商業施設等）として「誘導施設」の設定が必要
- ・ 都市機能誘導区域外に誘導施設を新築する場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を廃止する場合などに届出が必要



(出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省))

本市の都市機能誘導区域は、都市機能の増進に寄与する施設が集積する JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅、JR 東逗子駅周辺の集約拠点周辺において設定します。

居住誘導区域は、公共交通により都市機能誘導区域に容易にアクセスすることができ、一定以上の人口密度により日常生活等が維持できる地域拠点周辺において設定します。

4-2 区域設定の基本的な考え方

1 居住に関する誘導方針（ストーリー）

住宅地の魅力を維持し、多様な暮らしの場を提供する。

【方針】

人口や生活利便施設が集積している生活利便性の高いエリアについて、緩やかな居住誘導を図るため、コワーキングスペースなど新しい就業の形に対応した働く場の確保、空き家を移住・住み替えの受け皿としての活用検討、バリアフリーの推進による歩行環境の向上に取り組み、誰もが快適に住み続けられる暮らしやすい住環境を提供します。

2 居住誘導区域設定に関する国の考え方

【都市計画運用指針（国土交通省）】

<基本的な考え方>

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

<居住誘導区域の設定>

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の集約拠点及び地域拠点並びにその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点及び地域拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び地域拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

表 7 居住誘導区域設定に関する国の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））

区域名	根拠法令等	逗子市市街化区域での有無
【都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域】		
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	×
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	○
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	×
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	×
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	×
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	×
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	×
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	×
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	○
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 8 条第 1 項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	×
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	○
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	×
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項 4 号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	県知事指定	○
基礎調査の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項	×
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	○
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	×
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
流通業務地区等	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	×
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	○
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×

3 逗子市の居住誘導区域設定の考え方

本市の居住誘導区域は、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方をもとに、以下の考え方で設定するものとします。

区域の境界は、用途地域界や地形地物（道路、河川等）を参考にして設定します。

区域設定の考え方【STEP 1-①】 将来的に人口密度が一定程度確保され、公共交通利用に支障がない区域

人口密度が将来的にも人口集中地区（DID）設定の基準である 40 人/ha を超える、若しくは、公共交通利用に支障がない区域を設定する。

区域設定の考え方【STEP 1-②】 新たな公共投資を必要としない居住環境の整った区域

新たな公共投資を必要としない居住環境が整った、将来にわたって居住を促進する区域を設定する。良好な居住環境の形成を目的とした地区計画、建築協定及び景観協定を定めている区域を対象とする。

区域設定の考え方【STEP 2】 災害危険区域等の災害リスクが高い地域を除く区域

以下に示す「居住誘導区域に含まないこととされている」災害リスクが高い地域を除いた区域を基本に設定する。

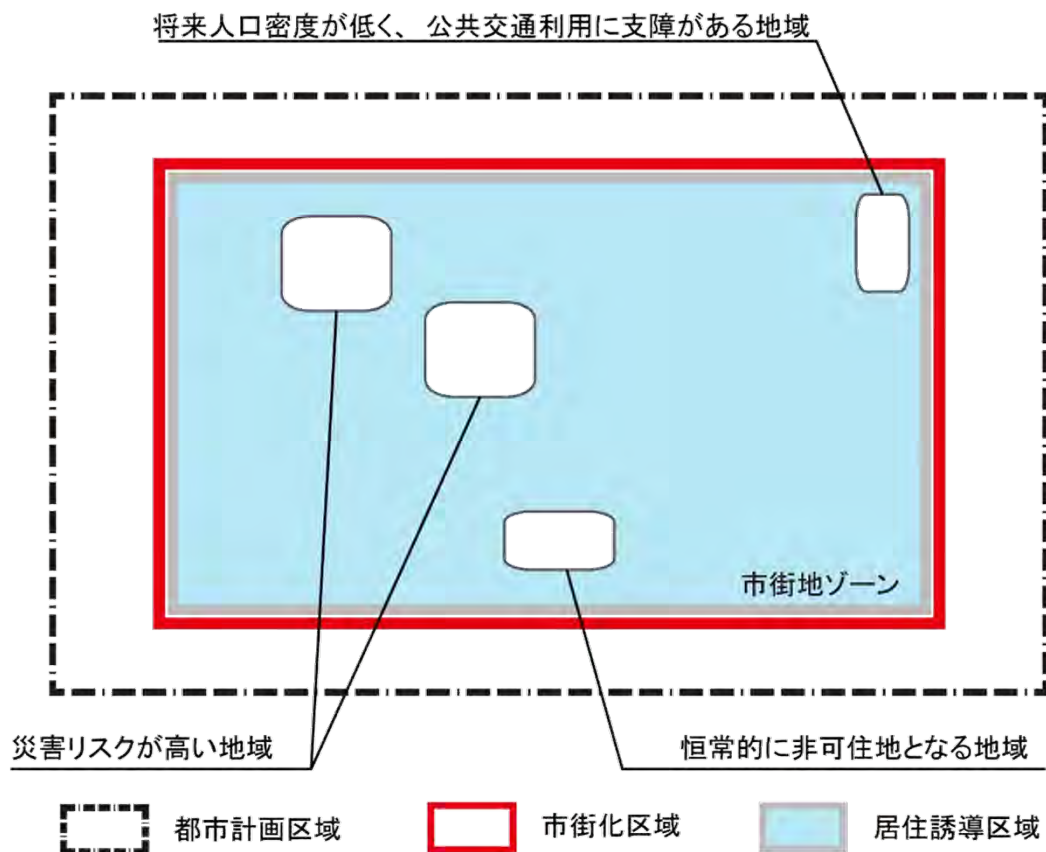
○土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

○急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

区域設定の考え方【STEP 3】 恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域

河川区域や、公共施設用地等の、恒常的に非可住地として土地利用がなされる地域を除いた区域を設定する。

居住誘導区域のイメージ



居住誘導区域の想定

- ・ 白抜き箇所及び土砂災害特別警戒区域に囲まれる区域等が居住誘導区域外の候補となる。
- ・ 最終的に、用途地域の土地利用制限の境界や大規模施設の敷地界、道路・河川等の地形・地物、現況土地利用等を参考に区域界を設定する。

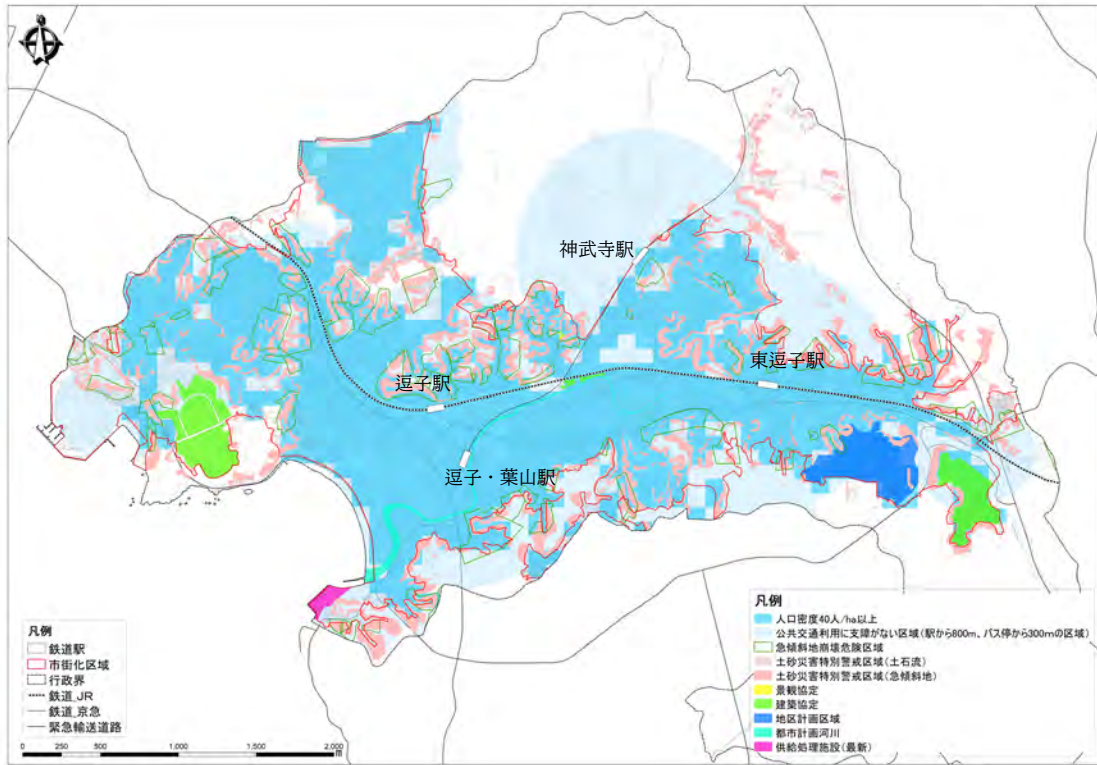


図 53 災害リスク等の重ね合わせ図

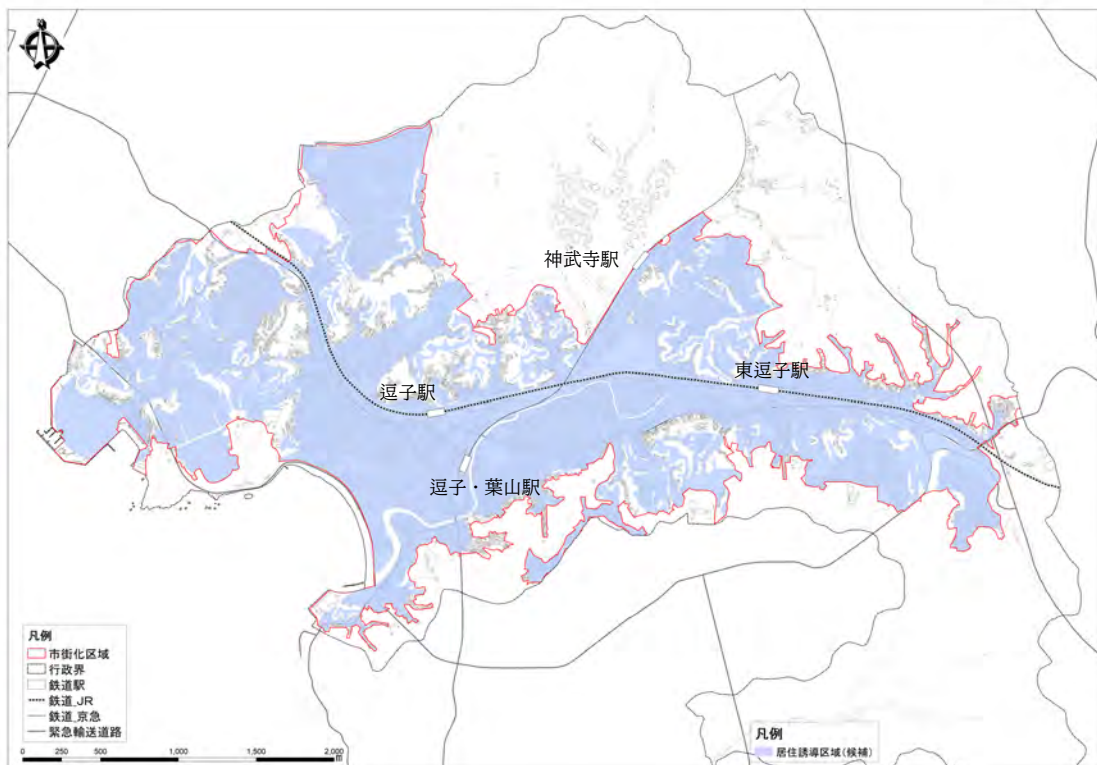


図 54 居住誘導区域（候補）図

4-3 居住誘導区域の設定

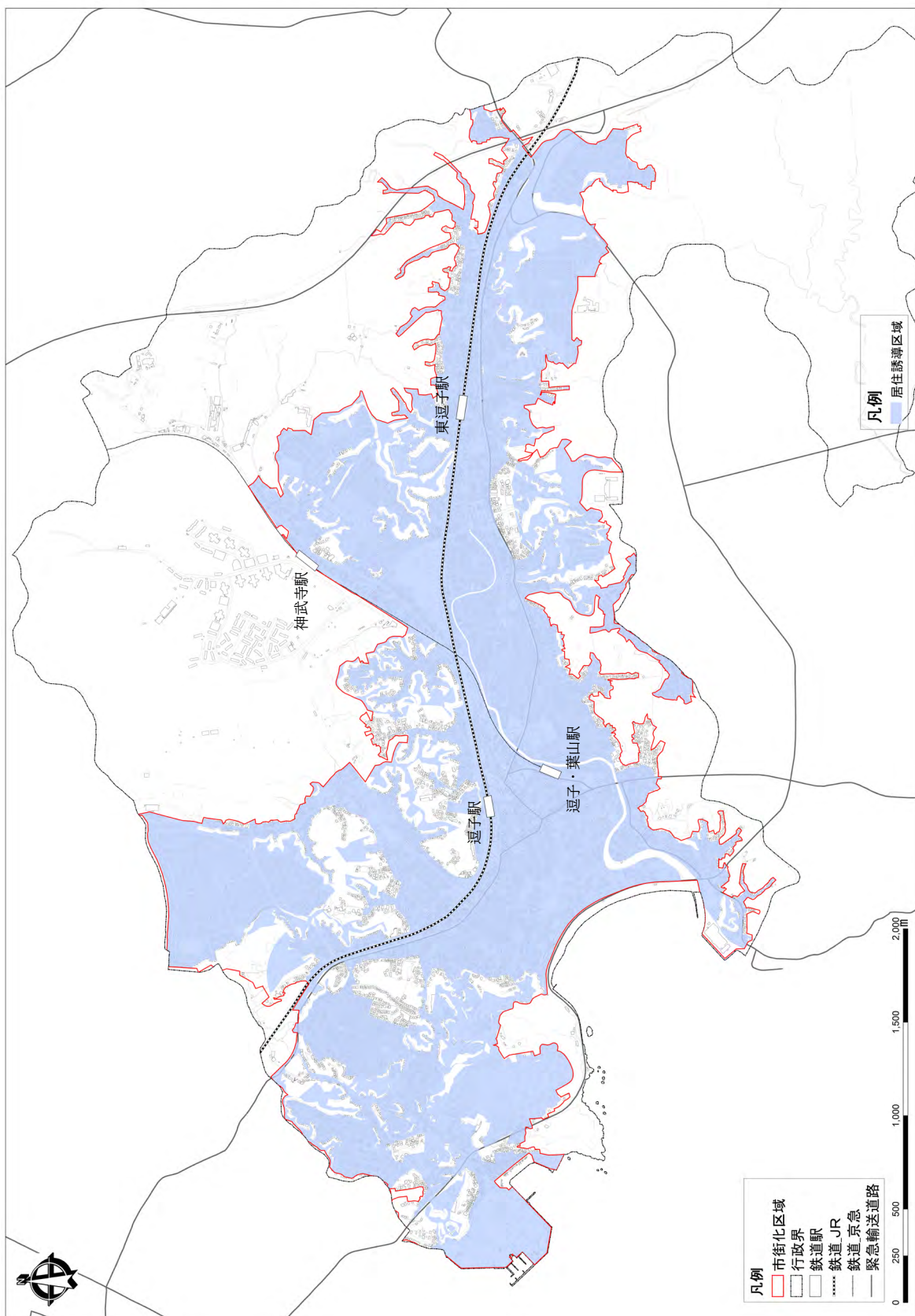


図 55 居住誘導区域

居住誘導区域から除外した土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等において、対策工事の実施等により当該区域の安全性が確保された際、他の区域除外の考え方の視点に該当しない箇所については、居住誘導区域内とします。

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

5-1	都市機能誘導区域、誘導施設とは・・・・・・・・・・・・・・・・	53
5-2	都市機能誘導区域設定の基本的な考え方・・・・・・・・	54
5-3	都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・	57
5-4	誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・	58

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

5-1 都市機能誘導区域、誘導施設とは

1 誘導区域の検討

(1) 国の居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定の考え

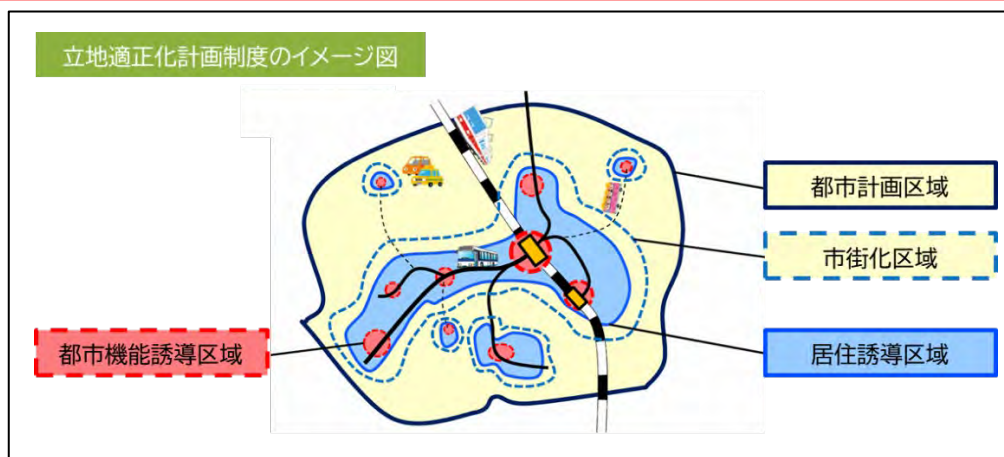
都市計画運用指針に基づく、居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定にあたっての国の考えは、次のとおりとなります。

居住誘導区域

- ・ 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、商業等の日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域（市街化区域の内側）
- ・ 都市の集約拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の集約拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 居住誘導区域外に3戸以上の住宅を建築しようとする場合などに届出が必要

都市機能誘導区域

- ・ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の集約拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域（居住誘導区域の内側）
- ・ 都市機能誘導区域の設定にあたっては、区域ごとに、都市機能の増進に寄与する施設（医療施設、保育施設、行政施設、商業施設等）として「誘導施設」の設定が必要
- ・ 都市機能誘導区域外に誘導施設を新築する場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を廃止する場合などに届出が必要



（出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省））

本市の都市機能誘導区域は、都市機能の増進に寄与する施設が集積する JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅、JR 東逗子駅周辺の集約拠点周辺において設定します。

居住誘導区域は、公共交通により都市機能誘導区域に容易にアクセスすることができ、一定以上の人口密度により日常生活等が維持できる地域拠点周辺において設定します。

5-2 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

1 都市機能に関する誘導方針（ストーリー）

本市の集約拠点としての魅力・求心力を維持・向上する。

【方針】

集約拠点と位置づけられる JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅、JR 東逗子駅周辺は市全体をけん引する拠点として、駅前の回遊性の向上、市民のニーズを捉えた都市機能の誘導、公共施設の再編による機能の集約等により、都市の魅力・求心力の維持・向上を図ります。

特に、JR 逗子駅周辺は本市の中心市街地としてふさわしい活力とにぎわいを創出し、市内だけでなく、市外からの訪問者を増やし、訪れたい・住みたいまちにしていきます。

2 都市機能誘導区域設定に関する国の考え方

【都市計画運用指針（国土交通省）】

<基本的な考え方>

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の集約拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

<都市機能誘導区域の設定>

- ・ 鉄道に近い業務、商業などが集積する地域等
- ・ 都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ・ 都市の拠点となるべき区域
- ・ 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

3 逗子市の都市機能誘導区域設定の考え方

本市の都市機能誘導区域は、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方をもとに、以下の考え方で設定するものとします。区域の境界は、用途地域界や地形地物（道路、河川等）を参考にして設定します。

区域設定の考え方【STEP 1】 集約拠点

集約拠点である JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺、JR 東逗子駅周辺の区域を基本に設定する。

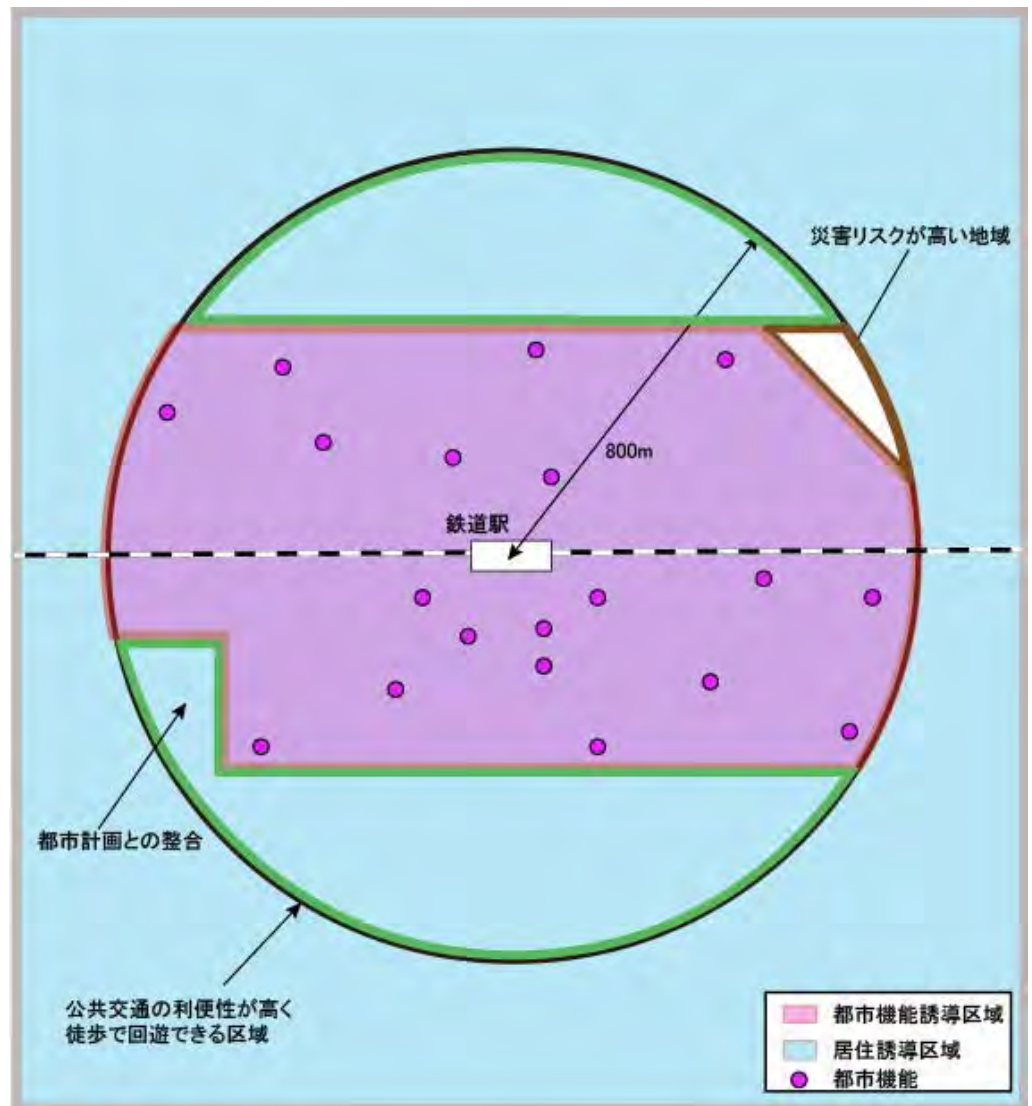
区域設定の考え方【STEP 2】 公共交通の利便性が高く徒歩で回遊できる区域

集約拠点の鉄道駅から 800m の区域に設定する。

区域設定の考え方【STEP 3】 都市計画・居住誘導区域との整合

用途地域を考慮し、都市機能の誘導の妨げとならないような区域（住居専用地域を除く）を基本に、居住誘導区域の中に設定する。

都市機能誘導区域のイメージ



都市機能誘導区域の想定

- ・ 駅中心 800m 圏内の居住誘導区域と住居専用地域を除く区域が都市機能誘導区域の候補となる。
- ・ 最終的に、用途地域の土地利用制限の境界や大規模施設の敷地界、道路・河川等の地形・地物、現況土地利用等を参考に区域の境界を設定する。

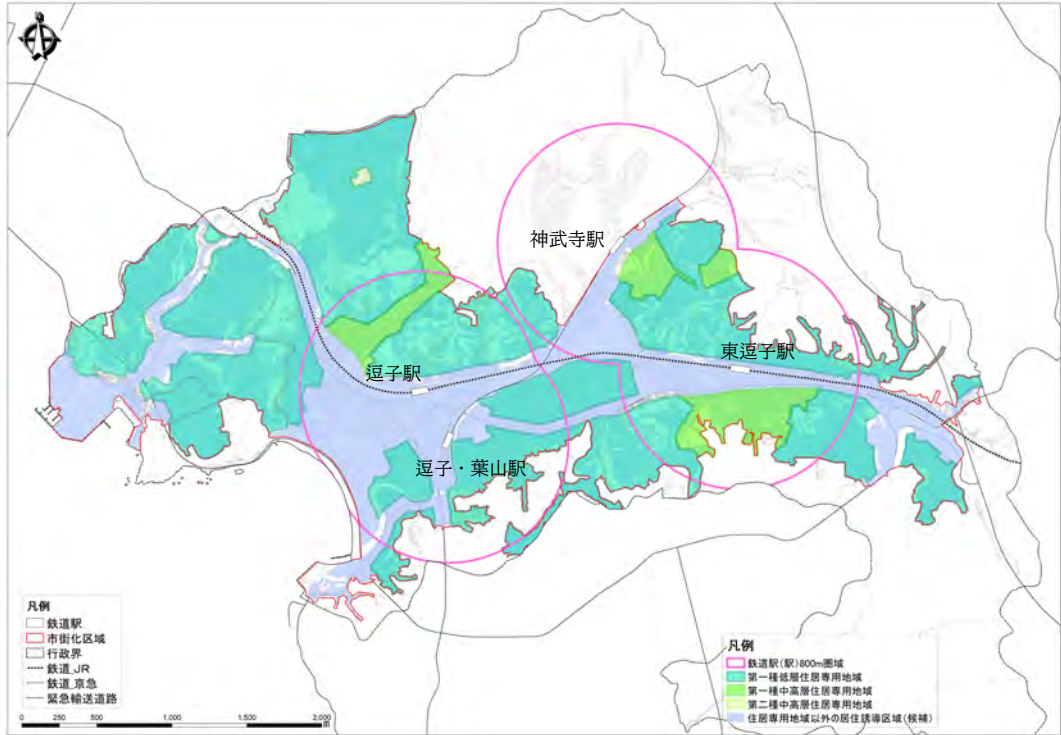


図 56 駅中心 800m 圏域内の住居専用地域等の重ね合わせ図

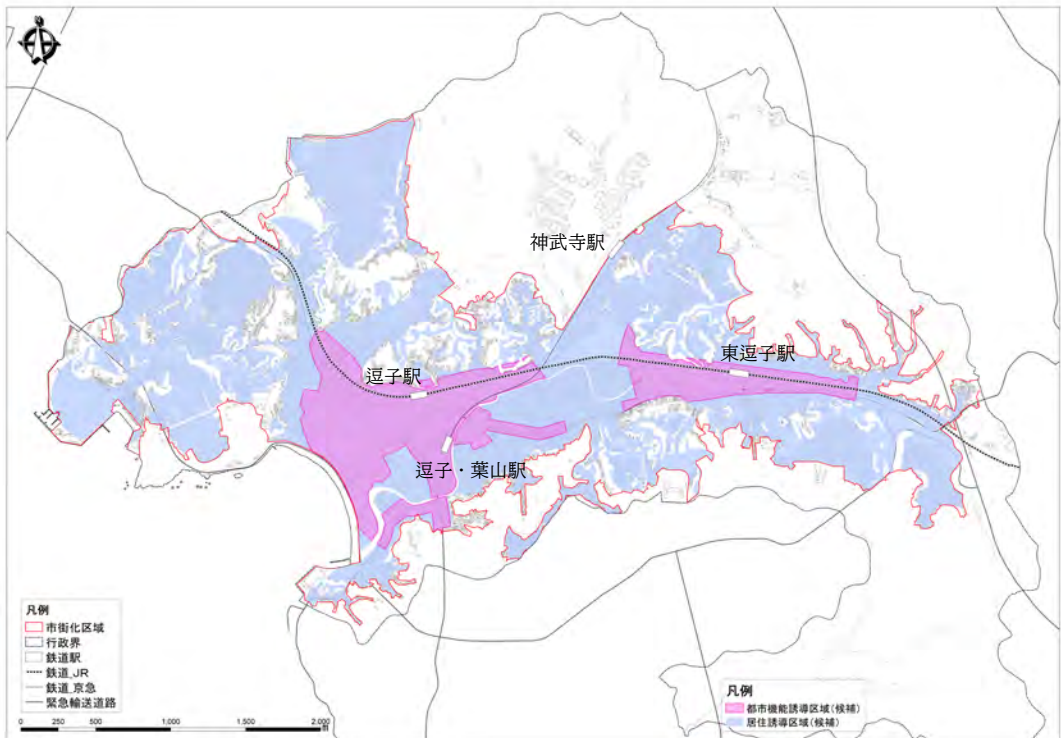


図 57 都市機能誘導区域（候補）図

5-3 都市機能誘導区域の設定

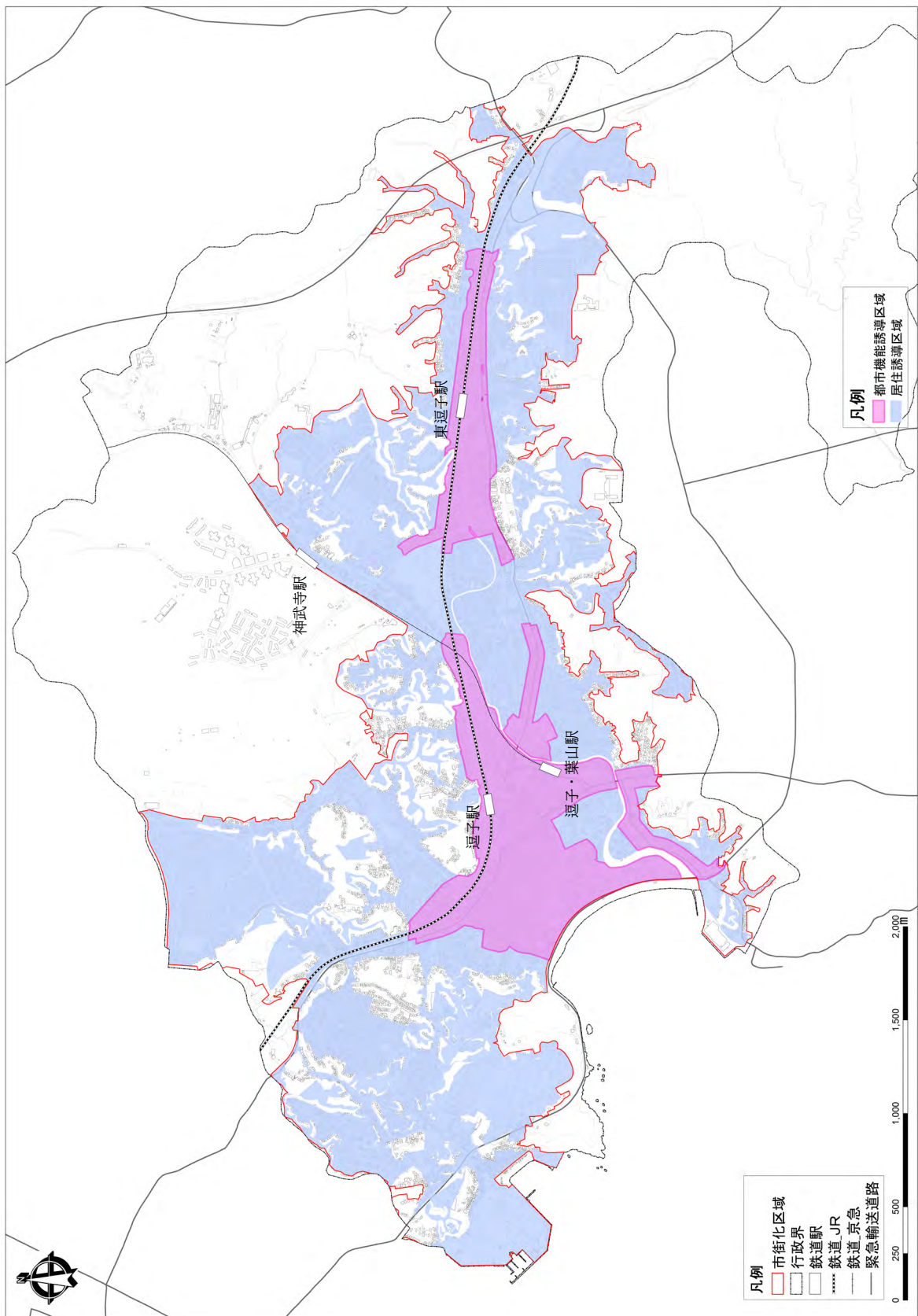


図 58 都市機能誘導区域

5-4 誘導施設の設定

1 誘導施設設定に関する国の考え方

都市計画運用指針に基づく、誘導施設の設定にあたっての国の考えは、次のとおりとなります。

<基本的な考え方>

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

<誘導施設の設定>

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

2 誘導施設として検討する都市機能と誘導施設（候補）

上記の都市計画運用指針、立地適正化計画作成の手引きや本市の状況等を踏まえるとともに、まちづくりの方針や都市機能に関する誘導方針（ストーリー）の考え方を基に、誘導施設（候補）の選定を行います。

- ① 集約拠点として市民の日常利便性の維持・向上、まちの玄関口としての魅力、求心力を高め、集客性が高く、賑わいを生み出す施設
- ② 公共交通の利便性の高い拠点に立地・集積していた方が利用しやすい施設

上記の視点に基づき選定した誘導施設（候補）は次頁のとおりとします。

表 8 誘導施設（候補）

機能	施設の考え方	誘導施設（候補）
行政機能	行政サービスの窓口機能を有する本市の中核的な行政施設として選定。	市役所
		福祉会館
介護福祉機能	福祉の向上を担う中核的な施設、介護福祉の拠点、日常の介護サービスを受けることができる施設として選定。	地域包括支援センター
		通所系施設（デイサービス等）
子育て機能	子育て世代の利便の向上を図るための施設として選定。	子育て支援センター
		保育園
		幼稚園
		認定こども園
商業機能	市民の日常利便性の維持・向上や集客力によるまちの賑わいを生み出す施設として選定。	大規模小売店舗（1,000㎡超）
		スーパーマーケット
		コンビニエンスストア
		ドラッグストア
		専門店・小売店・飲食店等
医療機能	子育て世代と高齢者を含む誰もが快適・健康的に日常生活を過ごすための施設として選定。	病院・診療所
金融機能	日常生活における入金・出金等のほか、決済や融資などの金融機能を提供する施設として選定。	銀行・信用金庫・信用組合
		郵便局
教育・文化機能	本市の文化サービスの中心的な拠点であり、集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設として選定。	図書館
		学校（小・中・高）
	自主・自発的な学習意欲をはぐくみ、幅広くさまざまな学習活動が行える生涯学習の拠点施設として選定。	文化会館
		生涯学習センター・市民活動センター

3 誘導施設の設定の考え方

誘導施設の設定では、「集約拠点（都市機能誘導区域）に集積していることが望ましい施設（集約すべき施設）」と、必ずしも集約拠点到集約するのではなく、拠点内も含め、日常生活を支える上で「地域に分散していた方が利用しやすい施設（分散すべき施設）」に分類し、「集約すべき施設」を誘導施設として設定します。

なお、地域特性を踏まえ、集約拠点である JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺と JR 東逗子駅周辺ごとに、集約すべき施設を設定します。

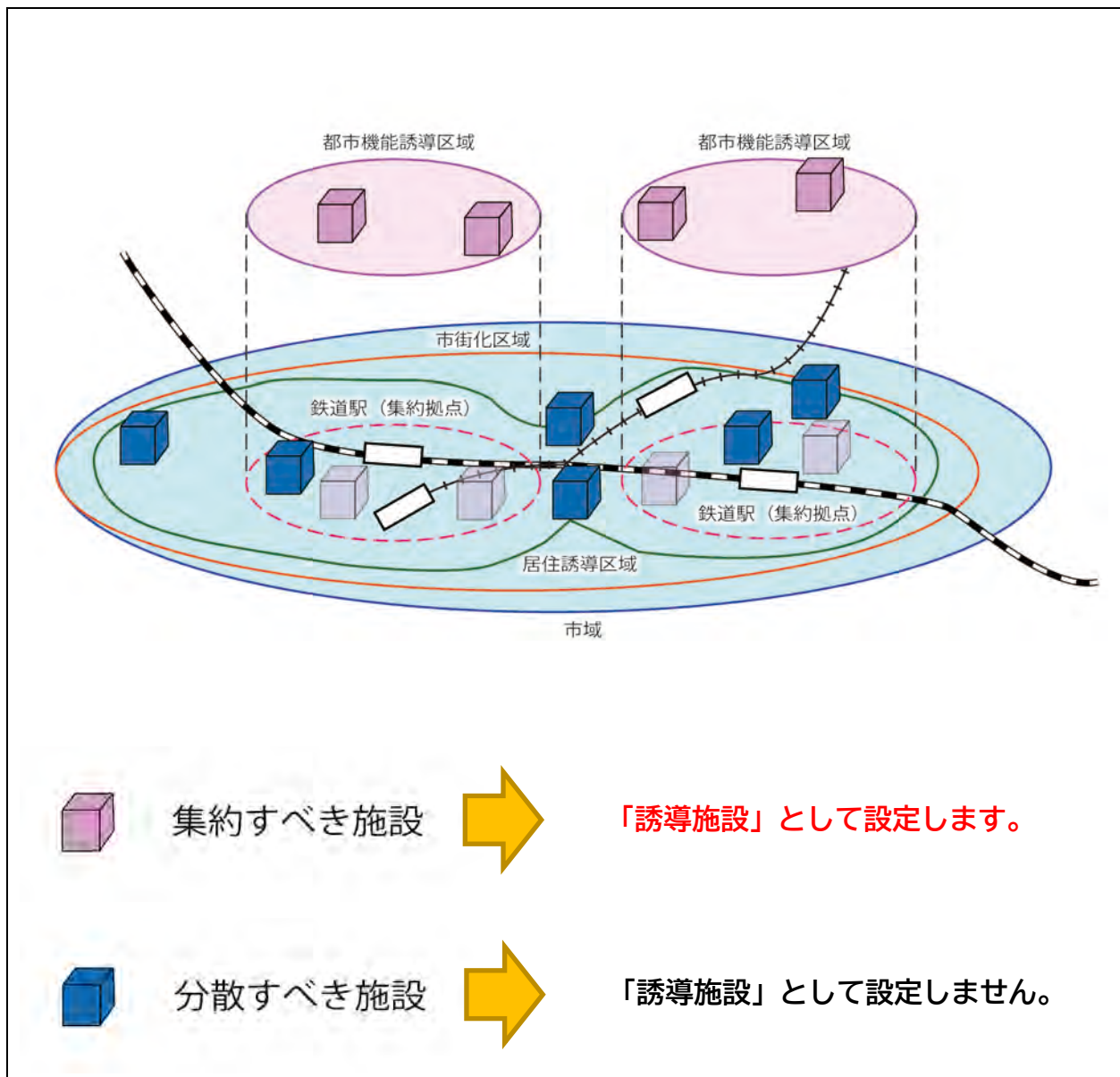


図 59 集約すべき施設と分散すべき施設の考え方

4 集約すべき施設（誘導施設）とする施設

前項の考え方のもと、本市の既存施設の立地状況等を踏まえ、集約すべき施設（誘導施設）と分散すべき施設を以下に整理します。

表 9 集約すべき施設と分散すべき施設

機能	集約すべき施設（誘導施設）	分散すべき施設
行政機能	市役所	—
	福祉会館	—
介護福祉機能	—	地域包括支援センター
	—	通所系施設（デイサービス等）
子育て機能	子育て支援センター	保育園
	—	幼稚園
	—	認定こども園
商業機能	大規模小売店舗（1,000 m ² 超）	スーパーマーケット
	—	コンビニエンスストア
	—	ドラッグストア
	—	専門店・小売店・飲食店等
医療機能	—	病院・診療所
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合	郵便局
教育・文化機能	図書館	学校（小・中・高）
	文化会館	—
	生涯学習センター・市民活動センター	—

5 集約すべき施設（誘導施設）の設定内容

前項で整理した集約すべき施設（誘導施設）について、以下のとおり整理しました。

表 10 各都市機能誘導区域の誘導施設（まとめ）

機能	集約すべき施設（誘導施設）	都市機能誘導区域	
		JR 逗子駅及び京急 逗子・葉山駅周辺	JR 東逗子駅周辺
行政機能	市役所	●	—
	福社会館	—	○
子育て 機能	子育て支援センター	—	○
商業機能	大規模小売店舗（1,000 m ² 超）	●	●
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合	●	—
教育・ 文化機能	図書館	●	○
	文化会館	●	—
	生涯学習センター・市民活動センター	●	—

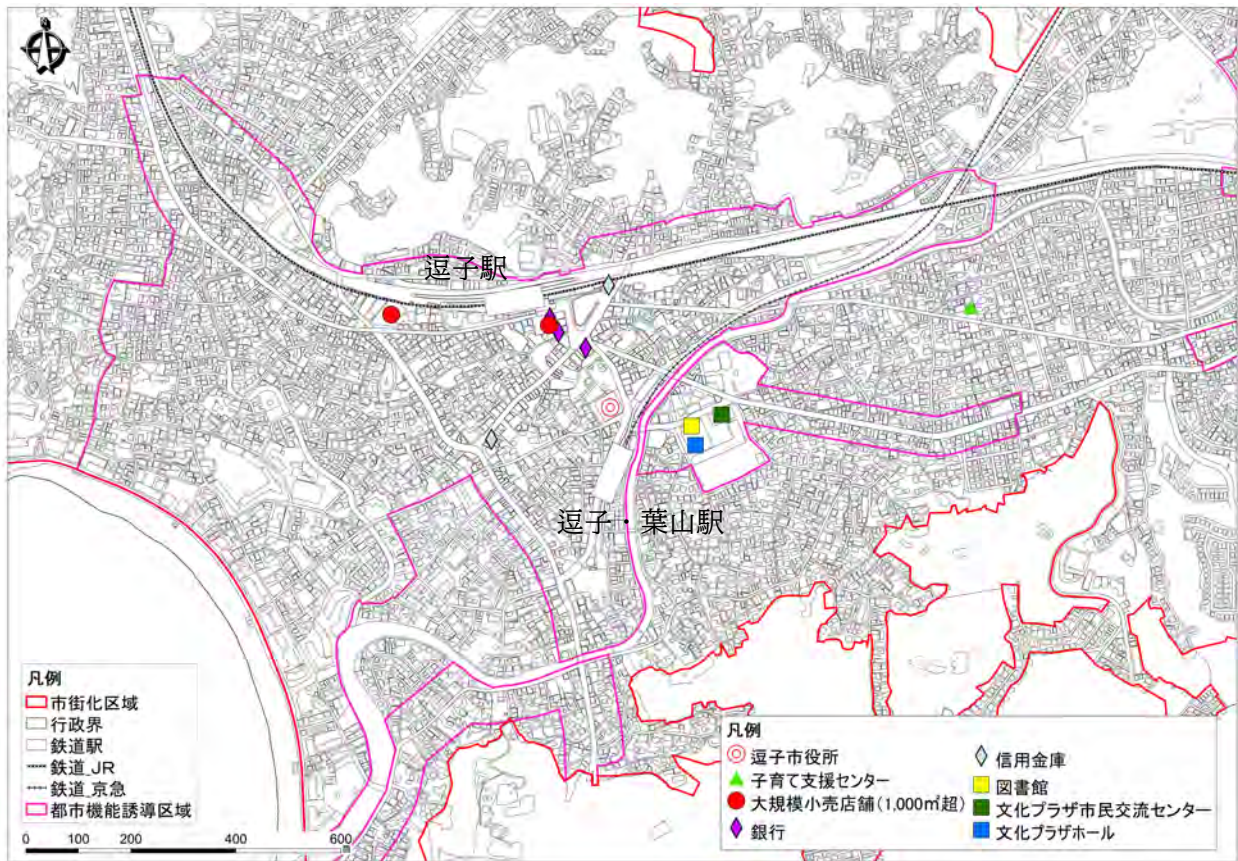
【集約すべき施設（誘導施設）の分類】

- ：誘導施設に設定する（当該都市機能誘導区域内に既に立地している施設の維持・充実を図る）
- ：誘導施設に設定する（当該都市機能誘導区域内に立地していないため、新規誘導を図る）
- ：誘導施設に設定しない

表 11 誘導施設の定義

機能	集約すべき施設 (誘導施設)	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	福社会館	逗子市福社会館条例に基づく施設
子育て機能	子育て支援センター	逗子市子育て支援センター条例に基づく施設
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 超)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗で、店舗面積1,000 m ² 以上
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合	銀行法第2条第1項に規定する銀行 信用金庫法に基づく信用金庫 中小企業等協同組合法に基づく信用協同組合
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	文化会館	逗子市文化プラザホール条例に基づく施設
	生涯学習センター・市民活動センター	逗子市文化プラザ市民交流センター条例に基づく施設

【逗子駅】



【東逗子駅】

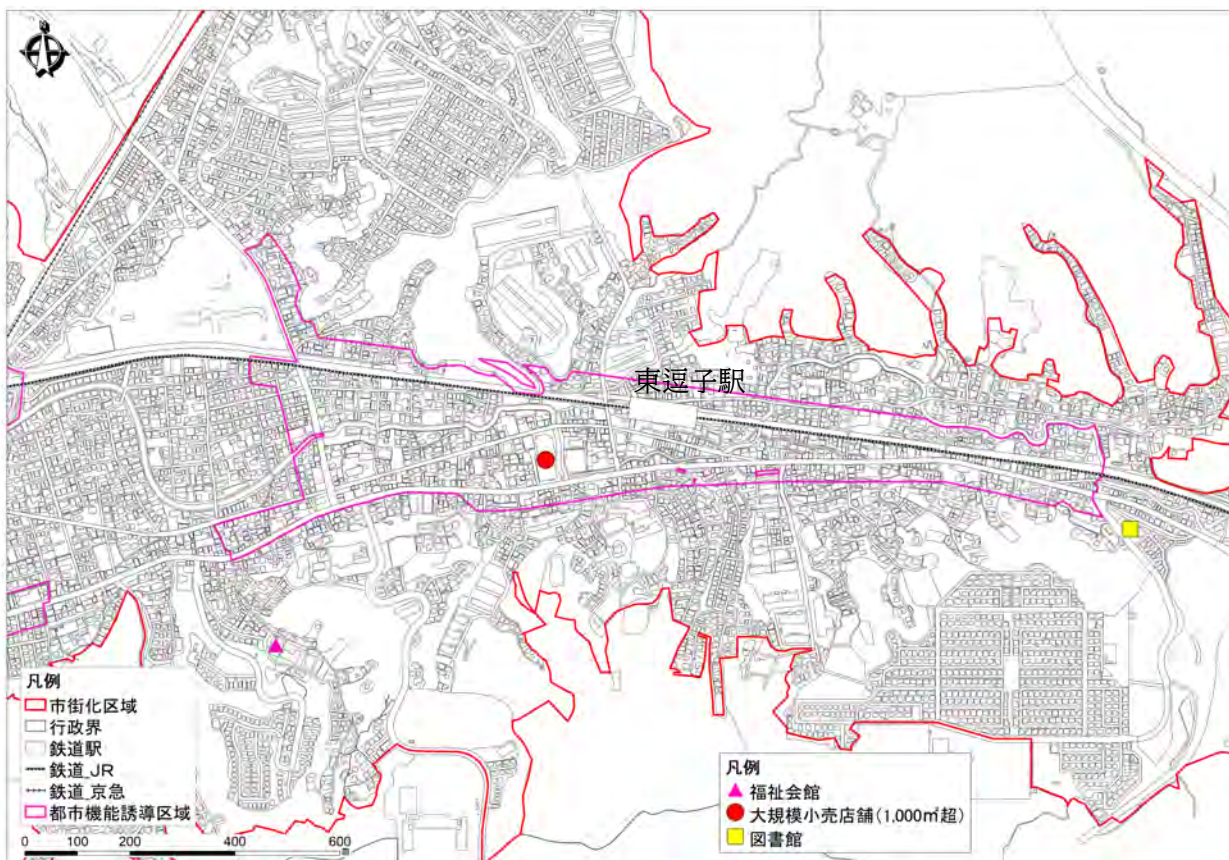


図 60 都市機能誘導区域内の誘導施設の立地の現状

第6章 誘導施策及び防災施策

6-1	立地の適正化に関する施策	65
6-2	防災に関する施策	70

第6章 誘導施策及び防災施策

6-1 立地の適正化に関する施策

まちづくり方針の実現に向けて、誘導方針（ストーリー）を踏まえた都市機能誘導、居住誘導、公共交通の視点から誘導施策を設定します。

1 都市機能誘導に関する施策

都市機能誘導に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

(1) 課題と施策

都市機能に関する課題と施策を次のように整理します。

課題	施策
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺は、市の中心としての魅力・求心力向上のため、駅周辺の拠点機能を維持し、市街地の魅力を高める施策や低未利用地の利活用に向けた取組みが必要。 ・ JR 東逗子駅周辺は商業地が少なく、将来的な人口減少も見込まれることから、市街地としての魅力や利便性が低い状況。 	<p>施策1- (1)</p> <p>都市の魅力・求心力の維持・向上</p> <p>①JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺整備による魅力の向上</p> <p>②JR 東逗子駅周辺整備による快適性、利便性の向上及び地域の活性化</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 逗子駅及び京急逗子・葉山駅周辺の中心部では、「その他の空地（駐車場等）」が点在しているとともに、将来の人口減少が顕著であり、市の中心部としての魅力や賑わい低下が懸念される。 	<p>施策1- (2)</p> <p>JR 逗子駅周辺において、中心市街地としてふさわしい活力とにぎわいの創出</p> <p>①駅前の回遊性の向上</p> <p>②商店街の活性化</p>

(2) 施策の展開

「本市の集約拠点としての魅力・求心力を維持・向上する」に向けた施策を、次のように定めます。


基本方針	施策	施策体系
<p>誘導方針1</p> <p>本市の集約拠点としての魅力・求心力を維持・向上する</p>	<p>施策1- (1)</p>	<p>市民のニーズを捉えた都市機能の誘導・集約化</p> <p>例) 都市構造再編集中支援事業</p> <p>優良建築物等整備事業</p> <p>駅前商業地の形成</p> <p>例) 市街地再開発事業</p>
	<p>施策1- (2)</p>	<p>歩いて楽しむことができる商業地の形成</p> <p>例) 都市構造再編集中支援事業</p> <p>まちなかウォークアブル推進事業</p> <p>バリアフリー環境整備促進事業</p> <p>商店街等と連携したにぎわいの創出</p> <p>例) 商店街活性化促進事業</p> <p>官民連携まちなか再生推進事業</p>

2 居住誘導に関する施策

居住機能誘導に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

(1) 課題と施策

居住に関する課題と施策を次のように整理します。

課題	施策
<ul style="list-style-type: none"> ・テレワークの普及などを受けたライフスタイルの変化に伴い、豊かな住環境へのニーズが高まっている。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・郊外の住宅団地（高台）の一部のエリアで人口減少・高齢化が顕著な地域が見られる。 ・整備された都市計画道路、都市公園等都市インフラの老朽化が進行している。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少に伴い空き家・空き地が更に増加する恐れのある地域（JR 逗子駅を中心とした市街地、郊外の高台住宅団地）が見られる。 ・空き家・空き地の更なる増加により、良好な住環境が悪化する恐れがある。 	
	<p>施策 2- (1) 多様な暮らしの場の提供</p> <p>①新しいニーズを捉えた住環境の整備</p> <p>施策 2- (2) 誰もが快適に住み続けられる暮らしやすい住環境の提供</p> <p>①良好な住環境の維持 ②老朽化した都市インフラの計画的改修</p> <p>施策 2- (3) 住宅地としての魅力・にぎわい向上を図るための空き家の利活用</p> <p>①空き家を活用した居住の促進 ②空き家・空き地を活用したコミュニティの形成</p>

(2) 施策の展開

「住宅地の魅力を維持し、多様な暮らしの場を提供する」に向けた施策を、次のように定めます。

基本方針	施策	施策体系
誘導方針 2 住宅地の魅力を維持し、多様な暮らしの場を提供する	施策 2- (1)	新しいライフスタイルに対応する環境形成 例) 地域住宅団地再生事業 スマートウェルネス拠点整備事業 居住環境向上用途誘導地区
	施策 2- (2)	高台の住宅団地における生活利便性・安全性の向上 例) 都市計画施設の改修事業 住宅市街地総合整備事業（住宅ストック活用型） 地域住宅団地再生事業
	施策 2- (3)	空き家の適正管理と活用 例) 空き家対策総合支援事業 空き家・空き地を活用したコミュニティの場の形成 例) 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

3 公共交通に関する施策

公共交通に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

(1) 課題と施策

公共交通に関する課題と施策を次のように整理します。

課題	施策
<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利用割合が高く、高台住宅団地を抱える中、今後の人口減少によりバス利用者が少なくなった場合、バス路線・サービスが維持できなくなることが懸念される。 	
<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域縁辺部におけるバス停等から距離のある地域において、最寄りのバス停までのアクセス改善が課題となっている。 	
<ul style="list-style-type: none"> 上屋が設置されたバス停は、バス路線の発着バス停以外の設置が少なく、バス待ち環境の改善が課題となっている。 	
<ul style="list-style-type: none"> JR 逗子駅周辺において歩行者交通量が多く、駅周辺の歩行空間の拡充が必要となっている。 	
	<p>施策 3- (1)</p> <p>バスの定時性、速達性及び利便性の向上</p> <p>①バス路線の維持及び強化</p>
	<p>施策 3- (2)</p> <p>バス停等から距離のある地域での移動手段の確保</p> <p>①乗合タクシー等の導入検討</p> <p>②新たなモビリティサービスの導入検討</p>
	<p>施策 3- (3)</p> <p>交通結節点の環境整備</p> <p>①主要バス停におけるバス待ち環境の向上</p>
	<p>施策 3- (4)</p> <p>駅周辺の歩行空間の拡充</p> <p>①逗子駅周辺の歩行空間の拡充</p>

(2) 施策の展開

「集約拠点と郊外住宅団地を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークを維持する」に向けた施策を、次のように定めます。

基本方針	施策	施策体系
<p>誘導方針 3</p> <p>集約拠点と郊外住宅団地を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークを維持する</p>	<p>施策 3- (1)</p>	<p>鉄道駅までのバス路線の維持及び強化</p> <p>バスの定時性確保のための検討</p> <p>例) 都市構造再編集集中支援事業</p>
	<p>施策 3- (2)</p>	<p>乗合タクシー・新たなモビリティサービスの導入検討</p> <p>例) 新モビリティサービス推進事業</p>
	<p>施策 3- (3)</p>	<p>主要バス停におけるバス待ち環境の改善・整備（上屋・ベンチ等）</p>
	<p>施策 3- (4)</p>	<p>逗子駅周辺の歩行空間の再整備</p> <p>駅周辺の歩行者デッキ設置による歩行者動線の確保</p> <p>例) 都市構造再編集集中支援事業</p> <p>都市・地域交通戦略推進事業</p> <p>まちなかウォークブル推進事業</p> <p>バリアフリー環境整備促進事業</p>

表 12 国等が行う支援施策

事業名	内容
都市機能誘導に関する施策	
都市構造再編集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組み等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする支援
市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備等に対する支援
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援
まちなかウォークアブル推進事業	車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組みを重点的・一体的に支援
バリアフリー環境整備促進事業	バリアフリー法に基づく基本構想・条例等の策定、移動システム（スロープ・エレベーター等）の整備、小規模店舗をはじめとした既存建築ストックのバリアフリー改修工事等を支援し、障がい者等が安心して暮らせる環境の整備を図る支援
商店街活性化促進事業	商店街への来街者を増加させ中小商業・サービス業者の顧客増加や事業拡大を図るために、商店街振興組合等が地域住民のために行う事業に対し支援
官民連携まちなか再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、未来ビジョンに基づく自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験、コワーキング・交流施設整備等に要する経費に対し支援
居住誘導に関する施策	
地域住宅団地再生事業	住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生するために行う事業に対し支援
スマートウェルネス拠点整備事業	高齢者、障がい者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う支援

<p>居住環境向上用途誘導地区</p>	<p>市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（居住環境向上施設）について容積率、用途制限の緩和を可能にすることで、これらの施設の立地を促進するもの</p>
<p>住宅市街地総合整備事業 （住宅団地ストック活用型）</p>	<p>良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援</p>
<p>都市計画施設の改修事業</p>	<p>老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度により、通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進することを可能にする支援</p>
<p>空き家対策総合支援事業</p>	<p>空家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援</p>
<p>立地誘導促進施設協定 （コモンズ協定）</p>	<p>立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組みを促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めるもの</p>
<p>公共交通に関する施策</p>	
<p>都市・地域交通戦略推進事業</p>	<p>都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援（居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等）</p>
<p>新モビリティサービス推進事業</p>	<p>交通事業者のデジタル化や、地域交通のキャッシュレス決済導入など、MaaS実装に向けた基盤整備を図るための支援を実施するとともに、交通事業者のデジタル化や、地域交通のキャッシュレス決済導入など、MaaS実装に向けた基盤整備を図るために支援</p>

6-2 防災に関する施策

防災まちづくりの方針の実現に向けて、リスク回避（立地規制、移転促進など）、リスク低減（ハード、ソフトの防災・減災対策）の視点から防災の取組方針に基づく施策とスケジュールを次ページのように設定します。

表 13 再掲：防災の取組方針①

項目		取組方針 (●リスク回避、○リスク低減)
津波	浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ①災害対策本部の代替施設の機能の確保を図ります。 ②海岸保全施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ③自主防災組織等と連携した高台への避難対策等を推進します。
洪水	浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ④河川等の整備による災害リスクの低減に努めます。
高潮		<ul style="list-style-type: none"> ⑤海岸保全施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
土砂災害	【土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地の崩壊、土石流)】	<ul style="list-style-type: none"> ⑥市街化区域では、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は居住誘導区域からの除外を基本とし、届出制度に基づく住宅の立地を誘導します。 ⑦土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条に基づく「移転等の勧告」を、必要に応じて活用します。 ⑧安全性、利便性を考慮した居住誘導に係る移転費用等の支援を検討します。
	【居住誘導区域内の土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊、土石流) 他※】	<ul style="list-style-type: none"> ⑨急傾斜地崩壊防止工事等の土砂災害防止施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
地震		<ul style="list-style-type: none"> ⑩指定緊急避難場所、避難路等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ⑪住宅・建築物等の耐震化を促進します。

表 14 再掲：防災の取組方針②

項目		取組方針 (●リスク回避、○リスク低減)
共通	避難	⑫適切な情報発信により市民等の防災意識向上を図ります。 ⑬情報伝達手段の確保による避難行動の円滑化を図ります。 ⑭一般避難所や福祉避難所の安全性を確保し、不足している機能等の確保による受け入れ環境の充実に努めます。 ⑮福祉避難所における要配慮者等の受け入れ環境の充実に努めます。 ⑯自主防災組織等との連携を通じて、地域コミュニティの防災体制の充実に努めます。
	緊急輸送 道路	⑰大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの確保に努めます。

※【居住誘導区域内の土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）及び居住誘導区域と接続する主要幹線道路、鉄道、避難路等のインフラ・ライフラインが保全対象に含まれる土砂災害警戒区域】

表 15 取組方針に基づく施策とスケジュール

取組み施策 (◆：ハード施策 ◇：ソフト施策) (●・○：対応する取組方針(前ページ)の番号)		実施主体	項目					スケジュール		
			津波	洪水	高潮	土砂	地震	(5年程度)短期	(10年程度)中期	(20年程度)長期
リスク回避	◇居住誘導区域の見直し ⑥	市				○		→	→	→
	◇土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転に対する施策(土砂災害防止法第26条による移転勧告の活用) ⑦	県市				○		→	→	→
	◆災害対策本部の代替施設の機能の確保 ①	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇安全な地域への移住促進の検討 ⑥,⑧	市				○		→	→	→
基盤・施設等の整備										
リスク低減	◆◇避難路等指定緊急避難場所の確保 ⑩,⑭	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◆◇交通インフラの確保 ⑰ ・道路施設の老朽化対策 ・ブロック塀の点検等の普及啓発 等	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇防災行政無線等による情報伝達手段の確保 ⑬	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇津波災害に対し、地区単位での総合的な防災・減災対策の推進 ③	市	○					→	→	→
	◆河川等の整備 ④	県市		○				→	→	→
	◆海岸保全施設等の整備②,⑤	県市	○		○			→	→	→
	◆急傾斜地崩壊対策事業等による対策 ⑨	県				○		→	→	→
	◆木造住宅耐震診断・耐震補強工事等の補助 ⑪	市					○	→	→	→
「自助」・「共助」の促進										
リスク低減	◇ハザードマップ等の更新・周知 ⑫	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇市民等の防災意識の向上 ③,⑫	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇避難行動要支援者等への支援 ⑭,⑮,⑯	市	○	○	○	○	○	→	→	→
	◇自主防災組織等との連携を通じた地域コミュニティの防災体制の充実 ⑯	市	○	○	○	○	○	→	→	→

第7章 計画の推進

7-1	定量的な目標値等の設定	73
7-2	計画の評価・管理	75

第7章 計画の推進

7-1 定量的な目標値等の設定

まちづくりの方針、防災まちづくりの方針を踏まえて、「都市機能」「居住（生活環境）」「公共交通」「防災」に関する目標値について以下のとおり設定します。

立地適正化計画は、20年後の長期的な視点に基づき計画を立案しますが、進捗管理にあたっては、概ね5年ごとに、誘導施策等の進捗状況の評価・検証を行います。また、施策推進においてある程度の見通しが立つ中間時点での目標値を設定し、中期的なスパンでの具体的な取組みについて進行管理を行い、20年後の目標年次に向けて継続的な取組みを行っていきます。

1 都市機能に関する目標値

「基本方針1 拠点機能が集約された魅力あるまち」については、都市機能の誘導を目指す施策であることから、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地件数と歩行者空間の移動快適性を指標とします。

都市機能誘導区域内の誘導施設数（複数施設がある場合は機能を計上する）



歩行者空間の移動快適性 (%) ※



※アンケート調査における歩行者空間が「歩きやすい」と感じる人の割合

2 居住（生活環境）に関する目標値

「基本方針2 生活環境が維持された暮らしやすいまち」については、定住を促し、人口密度の維持を目指す施策であることから、居住誘導区域内の人口密度と定住意向のある市民割合を指標とします。

居住誘導区域内の人口密度（人/ha）



定住意向のある市民割合 (%)

3 公共交通に関する目標値

「基本方針3 公共交通が維持された誰もが移動しやすいまち」については、公共交通のサービスレベル維持を目指すことから、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率を指標とします。

基幹的公共交通路線の徒歩圏（鉄道駅から800m、バス停から300m）人口カバー率 (%)

4 防災に関する目標値

「基本方針4 市民が安全・安心に暮らせる災害に強いまち」については、災害に強いまちづくりを目指すことから、市街化区域内での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合と災害に備えた対策をしている市民の割合を指標とします。

市街化区域での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合 (%)災害に備えた対策をしている市民の割合 (%)

7-2 計画の評価・管理

設定年次における目標指標、効果指標の達成状況、誘導施策や防災の取組施策の施行状況を概ね5年ごとを1つのサイクルとして評価・検証するとともに、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策、目標値等の見直しを実施します。

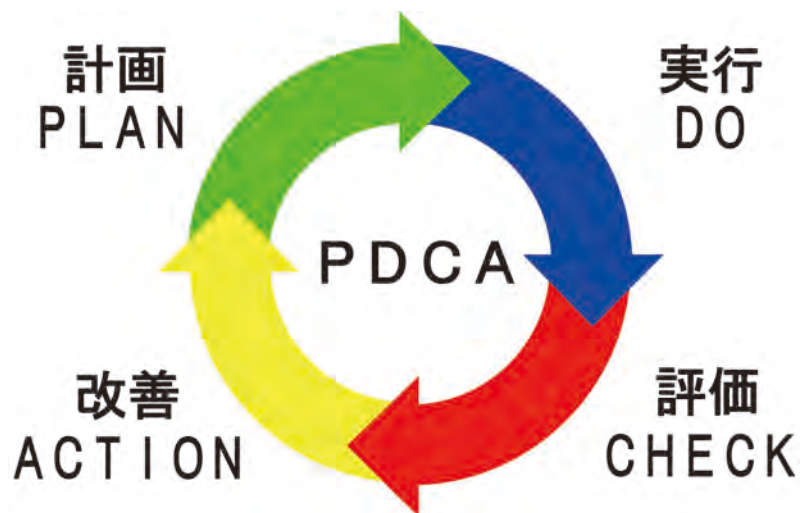


図 61 計画の評価・管理・見直しのイメージ

資料編

1	策定の体制及び経過	77
2	用語解説	82
3	施策の達成状況に関する評価方法	87
4	人口関連データの算出方法について	91
5	圏域の設定について	91
6	届出制度について	92

資料編

1 策定の体制及び経過

(1) 策定体制

本市では、逗子市都市計画マスタープランと逗子市立地適正化計画の策定を一体的に進めました。策定にあたっては、事務局である逗子市環境都市部環境都市課が作業全般を行い、逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会で素案を作成し、逗子市都市計画審議会の審議、諮問・答申を経て、計画案についての具体的な検討を進めてきました。

あわせて、市民意見を計画案に反映するため、市民意向調査、市民説明会、オープンハウス（パネル展示）及びパブリックコメントを実施しました。

以上を経て、最終的な計画案を政策会議に附議し、審議を経て策定に至りました。

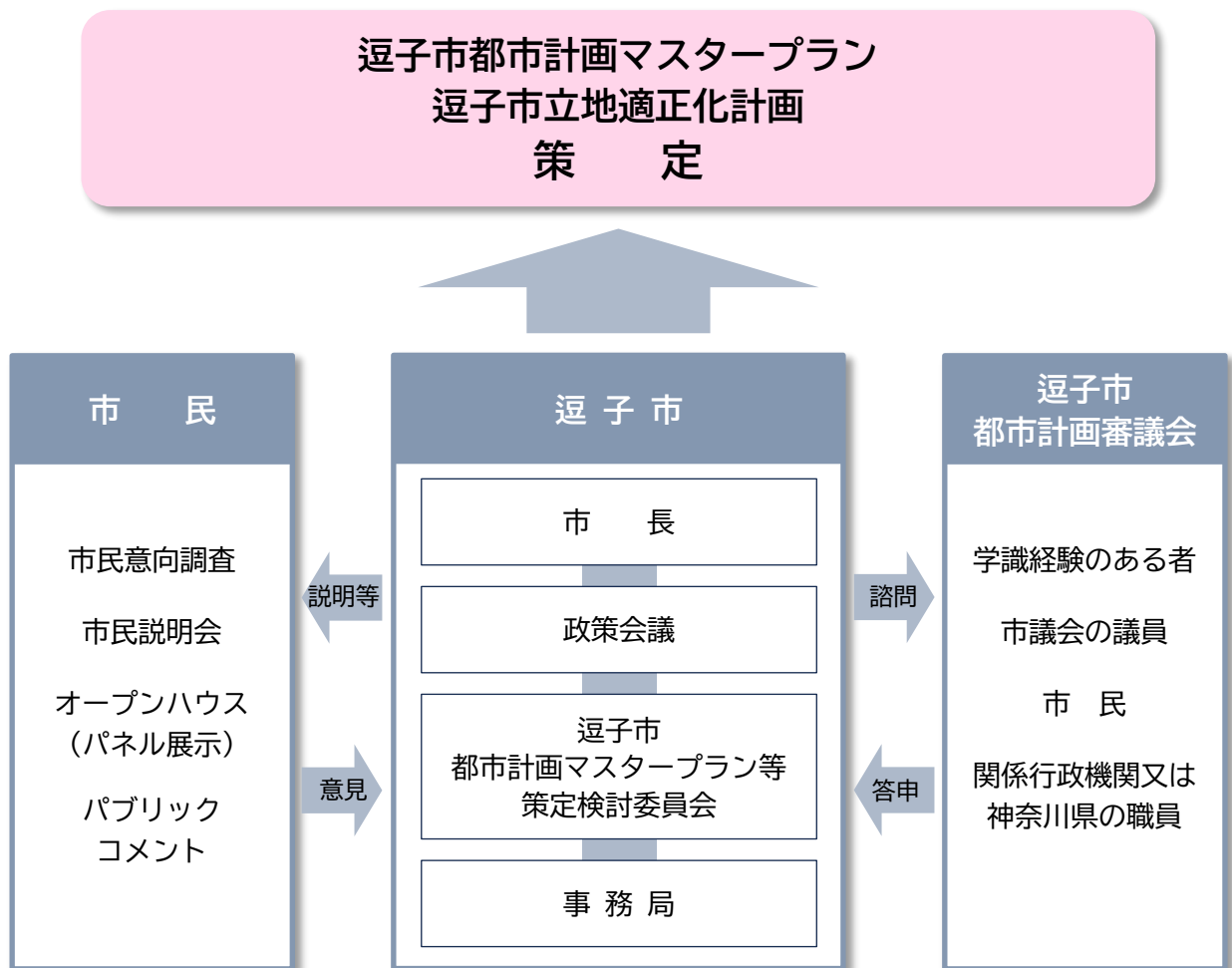


図 60 策定体制

逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会

役 職	構 成
委員長	環境都市部長
副委員長	環境都市課長
委員	企画課長
委員	防災安全課長
委員	総務課長
委員	管財契約課長
委員	市民協働課長
委員	経済観光課長
委員	社会福祉課長
委員	まちづくり景観課長
委員	緑政課長
委員	都市整備課長
委員	下水道課長
委員	消防総務課長
委員	教育総務課長

逗子市都市計画審議会

委員区分	氏 名	所 属 等
学識経験のある者	苦瀬 博仁（会長）	東京海洋大学名誉教授
	鈴木 伸治（会長職務代理）	横浜市立大学国際教養学部教授
	一ノ瀬 友博	慶應義塾大学環境情報学部教授
	鈴木 正	学校法人関東学院常務理事
	近藤 大輔	神奈川県議会議員
市議会の議員	田幡 智子	市議会議員
	高野 毅	市議会議員
	丸山 治章	市議会議員
市民	堤 勇一朗	逗子小学校区
	福岡 伸行	沼間小学校区
	鈴木 新	池子小学校区
	板倉 友梨奈	久木小学校区
	安田 正則	小坪小学校区
関係行政機関又は 神奈川県の職員	加治屋 正仁	逗子警察署長
	森尻 雅樹	神奈川県横須賀土木事務所長

(2) 策定経過

年	月 日	経 過
2022 (令和4)年	8月10日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第1回） ・都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について
	9月20日～ 10月3日	○市民意向調査
	10月20日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第2回） 【都市計画マスタープラン】 ・都市づくりの課題について ・都市づくりの目標の方向性（案）について 【立地適正化計画】 ・都市の現況特性と都市構造上の課題について ・まちづくりの方針及び将来都市構造の方向性（案）について
2023 (令和5)年	1月27日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第3回） 【立地適正化計画】 ・防災指針（課題整理）について ・誘導区域の設定（案）について
	3月29日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第4回） 【都市計画マスタープラン】 ・資料の全体構成・内容の確認 ・全体構想（将来都市像・都市づくりの目標・将来都市構造・分野別基本方針）の確認 【立地適正化計画】 ・誘導区域の修正について ・誘導施策（案）について
	5月31日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第5回） 【都市計画マスタープラン】 ・資料の全体構成・内容の確認について ・前回検討委員会からの全体構想の主な変更点について ・地域別構想について ・都市づくりの実現に向けてについて 【立地適正化計画】 ・資料の全体構成・内容の確認について ・都市機能誘導区域の誘導施設について ・誘導施策及び防災施策について ・計画の推進について
	7月6日	○逗子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会（第6回） 【都市計画マスタープラン】 ・前回検討委員会からの主な変更点について 【立地適正化計画】 ・前回検討委員会からの主な変更点について ・都市機能誘導区域の誘導施設について

年	月 日	経 過
2023 (令和5)年	7月19日	○令和5年度第1回返子市都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について (諮問)
	8月20日 (午前・午後計2回) 8月30日 9月2日	○市民説明会 (市役所、小坪小学校区コミュニティセンター、沼間小学校区コミュニティセンター)
	8月31日～ 9月6日	○オープンハウス(パネル展示)(市役所)
	10月22日	○オープンハウス(パネル展示)(市民まつり内)
	10月25日	○令和5年度第2回返子市都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について ア 説明会及びオープンハウスの実施概要について(報告) イ まちづくり連携砂防事業を踏まえた修正について ウ 前回審議会意見を踏まえた修正について
	11月20日	○令和5年度第3回返子市都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について ア 前回審議会意見を踏まえた修正について イ 答申(案)について
2024 (令和6)年	12月20日	○返子市都市計画マスタープラン等策定検討委員会(第7回) ・前回検討委員会以降の検討経過について ・都市計画審議会からの答申について ・今後のスケジュール及びパブリックコメントについて
	1月16日～ 2月14日	○パブリックコメント
	3月18日	○政策会議

(3) 市民説明会・オープンハウス（パネル展示）の実施概要

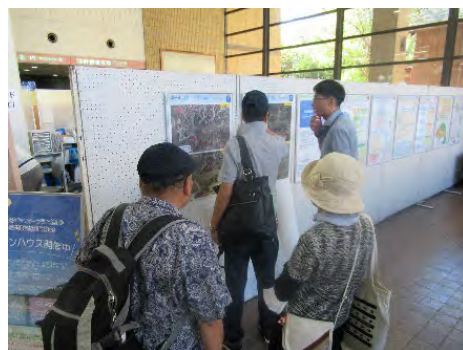
①市民説明会

開催日時 ・場所	令和5年8月20日（日）午前10時～正午：小坪小学校区コミュニティセンター 令和5年8月20日（日）午後2時～午後4時：沼間小学校区コミュニティセンター 令和5年8月30日（水）午後7時～午後9時：市役所5階会議室 令和5年9月2日（土）午前10時～正午：市役所5階会議室
参加人数	延べ21人
意見数	延べ81件
実施内容	逗子市都市計画マスタープラン（素案）及び逗子市立地適正化計画（素案）について、広く市民の皆さまに説明するとともに、市民の皆さまの意見をお聴きし計画に反映するため、市民説明会を開催しました。 当日はスライドを用いて説明を行い、説明後に自由に意見を述べていただきました。また、説明会終了時には、各素案に加え、逗子市のまちづくり全般について意見を伺うためのアンケートを実施しました。



②オープンハウス（パネル展示）

開催日時 ・場所	令和5年8月31日（木）～9月6日（水）午前10時～午後3時 ※土日を除く ：市役所1階市民ホール 令和5年10月22日（日）午前10時～午後3時 ：市民まつり内（池子の森自然公園 400メートルトラック）
参加人数	市役所延べ81人、市民まつり内117人
意見数	市役所延べ32件、市民まつり内 -（展示・説明のみで、アンケートなし）
実施内容	逗子市都市計画マスタープラン（素案）及び逗子市立地適正化計画（素案）を広く市民の皆さまに公開・周知するため、オープンハウス（パネル展示）を開催しました。 オープンハウスでは、各素案をパネル化したものや逗子市の今・昔の航空写真を掲示して、来場者の方々に自由に見ていただくとともに、適宜説明及び質問等への対応を行いました。 また、市民説明会と同様、各素案に加え、逗子市のまちづくり全般について意見を伺うためのアンケートを実施しました。



2 用語解説

か

かながわブランドデザイン	『いのち輝くマグネット神奈川』を実現する」を基本理念に、2040年(令和22年)を展望し、誰もが安心して暮らし、また誰もが自らの力を発揮して活躍し、そして持続的に発展する神奈川の実現に向けて、将来像や政策の基本方向をまとめたもの。
かながわ都市マスタープラン	概ね20年後を展望した「神奈川の県土・都市像」を都市づくりの分野から描き、その実現に向けて広域的な都市づくりの基本方向を示すことによって、土地利用、社会資本整備、市街地整備を総合的かつ計画的に推進することを目的としている。総合計画「かながわブランドデザイン」の県土・まちづくり分野の軸となる主な個別計画であるとともに、本プランをもとに、県または指定都市は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定め、市町は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めている。
急傾斜地崩壊危険区域	台風や集中豪雨の際に発生する急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)による災害から住民の生命を保護することを目的として、崩壊するおそれのある急傾斜地(傾斜度が30度以上の土地)で、その崩壊により危害が生ずるおそれのあるもの、およびこれに隣接する土地(急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発しないように、一定の行為を制限する必要がある土地の区域)を「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」(昭和44年施行)にもとづき都道府県知事が指定する区域。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。
洪水浸水想定区域	国及び都道府県では、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を「洪水浸水想定区域」として指定している。また、指定の区域及び浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間を洪水浸水想定区域図として公表している。
交通結節点	人や物の輸送において、複数の交通手段の接続が行われる場所のこと。
高度利用	道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用すること。
国土強靱化地域計画	「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」(平成25年12月11日法律第95号)の規定に基づき、国土強靱化に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための指針として、市区町村が策定する計画。
コワーキングスペース	様々な業種の異なる会社の人々が共同利用するワークスペースのこと。
コンパクトシティ	特定の箇所に様々な都市機能や居住を集約し、都市を密な構造とすること。
コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることを示す概念。

か

災害危険区域	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域。
災害レッドゾーン	災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域のこと。
財政調整基金	年度によって生じる財源の不均衡を調整するために、財源に余裕がある年度に積み立てておくもので、地方公共団体の貯金のこと。 本来、地方公共団体は、経済不況等による大幅な税収減によって収入が不足したり、災害の発生による多額の経費の支出が必要になるなどの不測の事態に備え、財政調整基金を積み立てておく必要がある。
市街化区域	都市計画区域の中で既に市街化している一団の区域や、今後、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画区域の中で市街化を抑制すべき区域。
自主防災組織	「自分たちの地域は自分たちで守る」という「共助」の精神に基づき、地域住民が団結して防災活動を行う組織のこと。
地すべり防止区域	地すべりのおそれ極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発するおそれのある一定の行為を制限された区域。
事前復興	災害に備え、復興に資するソフト的対策を事前に準備することに加え、被災後の復興事業の困難さを考え、事前に復興まちづくりを実現し、災害に強いまちにしておくこと。
小規模多機能型居宅介護	利用者(要介護(支援)者)の心身の状況や置かれている環境に応じて、利用者の選択に基づき、居宅に訪問し、または拠点に通わせ、もしくは拠点に短期間宿泊させ、入浴・排せつ・食事等の介護、調理・洗濯・掃除等の家事等や機能訓練を行うこと。
人口集中地区(DID)	国勢調査において設定される統計上の地区のこと。市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km ² 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。
浸水被害防止区域	河川整備等の治水対策や、雨水を貯留・浸透させる流域対策を実施しても浸水被害が高頻度で発生すると見込まれる地域において、高齢者等の要配慮者をはじめとする人が予め被害を避けることができるようにすることを目的として、特定の行為について開発規制、建築規制を設ける区域。
逗子市まちづくり基本計画	約130名の公募市民からなる逗子市まちづくり基本計画市民会議の作成した素案をもとに提案され、逗子市議会の審査・議決を経て平成19年12月に策定された計画。
逗子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	神奈川県が定める逗子都市計画区域(逗子市全域が対象)の都市計画に関する基本的な方針のこと。逗子都市計画区域における都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などについて定める。
生活利便施設	病院、店舗等の日常生活に必要な施設のこと。

た

大規模小売店舗	一の建物であって、その建物内の店舗面積(小売業を行うための店舗のように供される床面積をいいます。)が1,000平方メートルを超えるものをいう。
---------	---

代表交通手段	目的地までの移動でいくつかの交通手段を乗り換えた場合、その中の主な交通手段のこと。
地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、高齢者やその家族、地域住民の身近な相談窓口として、保健・医療・介護・福祉など様々な面からの支援を包括的に担う地域の中核機関。
地区計画	地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」。
地方交付税	全国の市町村の規模に応じ、収入の格差を是正するために、国税のうち所得税、酒税、法人税、消費税の一定割合をいったん国でためて、各市町村に交付される税のことをいう。 地方交付税には普通交付税と特別交付税があり、それぞれの交付額は、普通交付税が交付税総額の94%、特別交付税が交付税総額の6%となっている。
津波災害警戒区域	津波が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。
津波災害特別警戒区域	津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合に、建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と周辺地域の利用状況に比べて利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い「低利用地」の総称。 未利用地の具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林など。低利用地としては、暫定的(一時的)に利用されている資材置場や青空駐車場など。
テレワーク	ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。
投資的経費	その支出の効果が資本形成に向けられ、施設等がストックして将来に残るものに支出される経費。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。
都市計画区域	自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画区域マスタープランとも呼ばれ、都道府県が広域的見地から定める都市計画の基本的な方針のこと。都市計画区域における都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などについて定める。
都市計画事業	国土交通大臣又は都道府県知事の認可(都市計画事業認可)を得て実施される都市計画施設の整備に関する事業。
都市計画マスタープラン	都市計画法第18条の2に基づくもので、長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を明らかにするもの。

都市再生特別措置法	近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的に作られた法律。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法に基づき都道府県が指定するもので、急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域のこと。危険の周知や警戒避難体制の整備が行われる。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法に基づき都道府県が指定するもので、急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域のこと。一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造規制が義務づけられる。

な

農地・採草放牧地	「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。
農用地区域	農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地。
乗合タクシー	路線バスの機能が十分に発揮できない交通不便地域等における、輸送需要や住民ニーズに対応するために運行している乗合自動車のひとつ。

は

バリアフリー	高齢者や障がい者だけではなく、全ての人にとって日常生活の中で存在するあらゆる障壁を除去すること。
パーソントリップ調査	「どのような人が」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べることで、鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができる調査。
避難行動要支援者	高齢者や障がい者など配慮を要する人のうち、災害発生時等に自力で避難することが困難であり、円滑かつ迅速な避難をするために、特に支援が必要な人。
PDCA	品質管理などの継続的改善手法。Plan(計画)→Do(実行)→Check(評価)→Act(改善)の4段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善する。
福祉避難所	高齢者、障がい者、妊産婦など、避難所の生活において特別な配慮が必要な人とその家族を受け入れる避難所。
扶助費	社会保障制度の一環として、生活困窮者、児童、老人、心身障がい者等を援助するために要する経費。
保安林	水を育む、土砂崩れなどの災害を防止する、農地や住宅を風の害から守るといった暮らしに重要な役割を果たす森林。
防災指針	まちづくりにおける防災・減災の主流化に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける指針。

ま

まちづくり連携 砂防等事業	住居や基礎的な公共インフラを集約しようとする地域を優先的に保全するため、都道府県の取り組む砂防関係事業のうち、当該地域を保全する対策を計画的・集中的に実施することで早期に安全度を向上させるとともに、併せて防災に配慮したまちづくりを促すことを目的とする事業。
MaaS	Mobility as a Service の略称であり、地域住民や旅行者一人ひとりの単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済などを一括で行うサービスのこと。

や

用途地域	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あり、用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められる。
要配慮者 利用施設	社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する人が利用する施設。

ら

立地適正化 計画	持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するもの。
臨時財政 対策費	地方一般財源の不足に対処するため、投資的経費以外の経費にも充てられる地方財政法第5条の特例として発行される地方債。

3 施策の達成状況に関する評価方法

第7章で設定した、「都市機能」「居住（生活環境）」「公共交通」「防災」に関する目標値の設定方法について、整理します。

1 都市機能に関する目標値の評価方法

「基本方針1 拠点機能が集約された魅力あるまち」については、都市機能の誘導を目指す施策であることから、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地件数と歩行者空間の移動快適性を指標とします。

都市機能誘導区域内の誘導施設数（複数施設がある場合は機能を計上する）



（算出方法）

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設数は、2区域全ての誘導施設の立地状況を確認

歩行者空間の移動快適性（%）※



※アンケート調査における歩行者空間が「歩きやすい」と感じる人の割合

（算出方法）

- ・歩行者の移動快適性は、歩行者空間が「歩きやすい」と感じる人の割合をアンケート調査により把握（現状値は、都市再生整備計画策定時に実施した調査をもとに設定）

2 居住（生活環境）に関する目標値の評価方法

「基本方針2 生活環境が維持された暮らしやすいまち」については、定住を促し、人口密度の維持を目指す施策であることから、居住誘導区域内の人口密度と定住意向のある市民割合を指標とします。

居住誘導区域内の人口密度（人/ha）



（算出方法）

- ・区域内人口について、2015年（平成27年）国勢調査結果を基にした将来人口・世帯予測ツールV2（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を用いて作成した100m×100mメッシュ人口のうち、重心が居住誘導区域内にあるメッシュ人口を合算して算出

定住意向のある市民割合（％）



（算出方法）

- ・まちづくりに関する市民意識調査での設問「今お住いの場所に今後とも住み続けたいと思うか」での選択肢「住み続けたい」または「市内の他の場所へ移りたい」と回答した割合（現状値は、2021年（令和3年）12月17日～2022年（令和4年）1月7日の調査をもとに設定）

3 公共交通に関する目標値の評価方法

「基本方針3 公共交通が維持された誰もが移動しやすいまち」については、公共交通のサービスレベル維持を目指すことから、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率を指標とします。

基幹的公共交通路線の徒歩圏（鉄道駅から 800m、バス停から 300m） 人口カバー率（%）



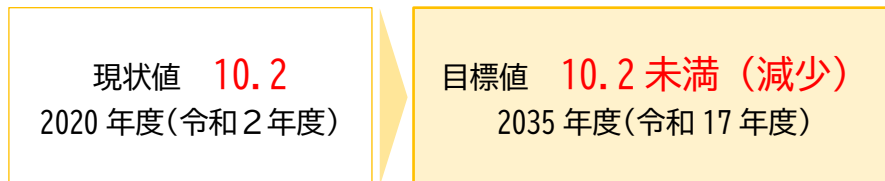
（算出方法）

- ・基幹的公共交通路線の徒歩圏内（鉄道駅から 800m、バス停から 300m）に含まれる人口について、全人口を除いて算出
- ・範囲内の人口について、2015 年（平成 27 年）国勢調査結果を基にした将来人口・世帯予測ツール V2（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を用いて作成した 100m×100m メッシュ人口のうち、重心が基幹的公共交通路線の徒歩圏内にあるメッシュ人口を合算して算出

4 防災に関する目標値の評価方法

「基本方針4 市民が安全・安心に暮らせる災害に強いまち」については、災害に強いまちづくりを目指すことから、市街化区域内での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合と災害に備えた対策をしている市民の割合を指標とします。

市街化区域での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合（％）



(算出方法)

- ・市街化区域内の土砂災害レッドゾーン内（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）に含まれる人口について、市街化区域内の全人口を除いて算出
- ・範囲内の人口について、2015年（平成27年）国勢調査結果を基にした将来人口・世帯予測ツールV2（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を用いて作成した100m×100mメッシュ人口のうち、重心が土砂災害レッドゾーンの徒歩圏内にあるメッシュ人口を合算して算出

災害に備えた対策をしている市民の割合（％）



(算出方法)

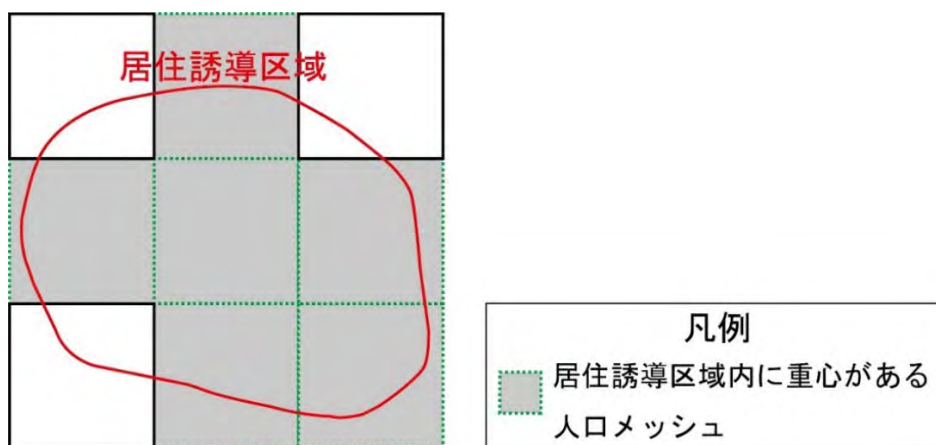
- ・まちづくりに関する市民意識調査での設問「地震や風水害に対して日頃から何か備えをしているか」での選択肢「している」と回答した割合（現状値は、2021年（令和3年）12月17日～2022年（令和4年）1月7日の調査をもとに設定）

4 人口関連データの算出方法について

本計画書の分析等で用いられる人口データについては、次の方法を基に算出しています。

(算出方法)

- ・居住誘導区域等の各種の範囲内の人口について、2015年（平成27年）国勢調査結果を基にした将来人口・世帯予測ツールV2（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を用いて作成した100m×100mメッシュ人口のうち、重心が各種範囲内にあるメッシュ人口を合算して算出



5 圏域の設定について

本計画書に掲載している圏域の距離については、次の考え方にに基づき設定しています。

圏域	内容	出典
半径 800m圏	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な徒歩圏 ・本計画では、鉄道駅の圏域として採用 	都市構造の評価に関するハンドブック (国土交通省)
半径 500m圏	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の徒歩圏 ・本計画では、一般避難所・福祉避難所の圏域として採用 	
半径 300m圏	<ul style="list-style-type: none"> ・バス停の徒歩圏として採用 	

6 届出制度について

本計画の策定により、立地適正化計画区域内では、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、住宅の建築目的の一定規模以上の開発や、各都市機能誘導区域内の区域外における誘導施設の整備を行う場合は、市への届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域に関する届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握することを目的として、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で住宅を含む開発行為及び建築行為等を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに市へ届出が必要となります。

【開発行為】

■ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

例：3 戸の開発行為



届出必要

※500 m²未満でも区画形質の変更がある3戸以上の開発行為は届出対象となります。

■ 1 戸または2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの

例：1,200 m²規模で
1 戸の開発行為



届出必要

例：900 m²規模で
2 戸の開発行為



届出不要

【建築等行為】

■ 3 戸以上の住宅の建築

■ 建築物の改築または用途変更により 3 戸以上の住宅とする場合

例：3 戸の建築行為



届出必要

例：1 戸の建築行為



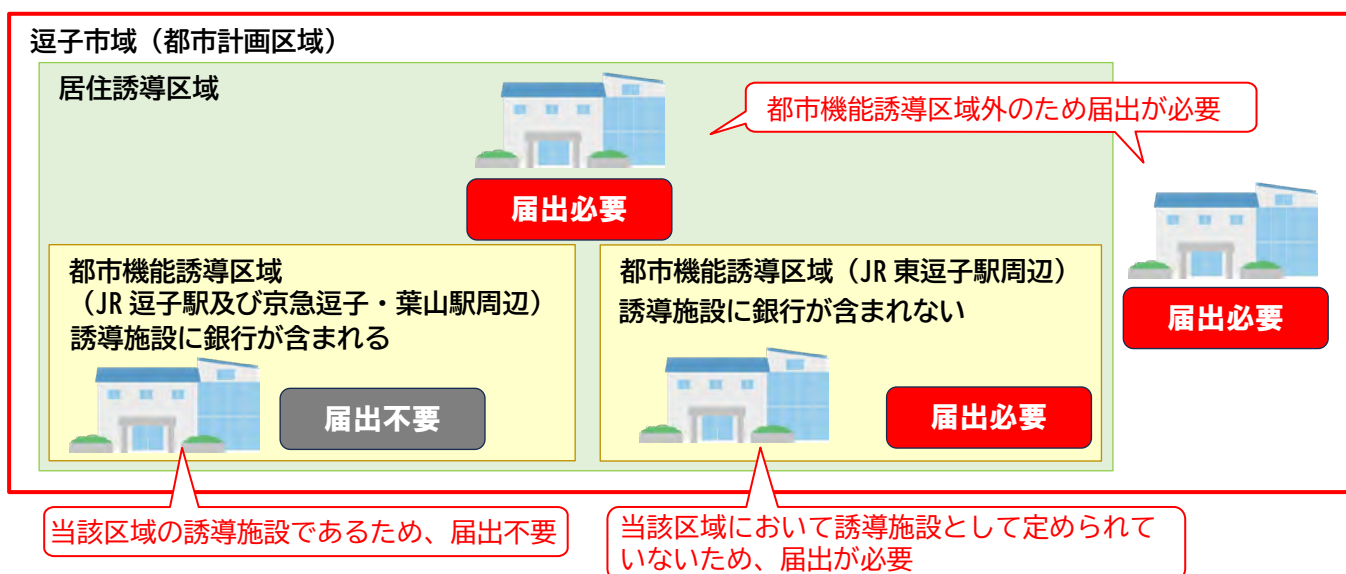
届出不要

(2) 都市機能誘導区域に関する届出制度

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築の動向を把握することを目的として、都市再生特別措置法 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を含む開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の 30 日前まで市へ届出が必要となります。

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為等	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

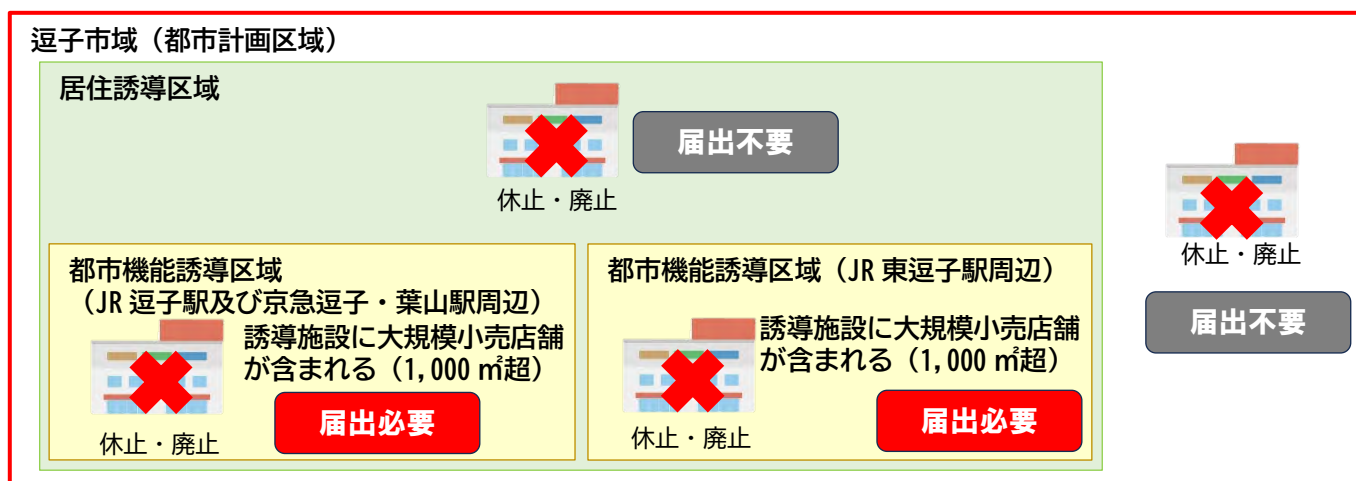
【例】誘導施設として銀行を設置する場合



また、都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、既にある都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市へ届出が必要となります。

休廃止	・ 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合
-----	--

【例】誘導施設である大規模小売店舗（1,000㎡超）を休止・廃止する場合



届出の対象となる施設は、次の誘導施設です。

【各都市機能誘導区域の誘導施設】

機能	誘導施設（集約すべき施設）	都市機能誘導区域別	
		JR 逗子駅及び京急 逗子・葉山駅周辺	JR 東逗子駅周辺
行政機能	市役所	●	—
	福祉会館	—	○
子育て 機能	子育て支援センター	—	○
商業機能	大規模小売店舗（1,000㎡超）	●	●
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合	●	—
教育・ 文化機能	図書館	●	○
	文化会館	●	—
	生涯学習センター・市民活動センター	●	—

【誘導施設（集約すべき施設）の分類】

- ：誘導施設に設定する（当該都市機能誘導区域内に既に立地している施設の維持・充実を図る）
- ：誘導施設に設定する（当該都市機能誘導区域内に立地していないため、新規誘導を図る）
- ：誘導施設に設定しない

【誘導施設の定義】

機能	誘導施設 (集約すべき施設)	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	福社会館	逗子市福社会館条例に基づく施設
子育て 機能	子育て支援センター	逗子市子育て支援センター条例に基づく施設
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 超)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗で、店舗面積 1,000 m ² 以上
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合	銀行法第2条第1項に規定する銀行 信用金庫法に基づく信用金庫 中小企業等協同組合法に基づく信用協同組合
教育・ 文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	文化会館	逗子市文化プラザホール条例に基づく施設
	生涯学習センター・市民活動センター	逗子市文化プラザ市民交流センター条例に基づく施設

逗子市立地適正化計画

2024年（令和6年）3月

発行 逗子市

〒249-8686 逗子市逗子 5-2-16

Tel : 046-873-1111

HP : <https://www.city.zushi.kanagawa.jp/>

編集 環境都市部 環境都市課