

鎌倉市都市計画審議会
資料集

令和5年度 第4回

資 料

- 1 議案第 3 号 鎌倉都市計画地区計画（住友常盤地区地区計画）の決定について
- 2 議案第 4 号 鎌倉都市計画地区計画（小町二丁目地区地区計画）の決定について
- 3 報告第 5 号 第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について

令和5年度 第4回鎌倉市都市計画審議会 [会議次第]

令和6年(2024年)1月29日(月)午後2時から
鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

○ 開 会

1 議案

議案第3号 鎌倉都市計画地区計画(住友常盤地区地区計画)の決定について

議案第4号 鎌倉都市計画地区計画(小町二丁目地区地区計画)の決定について

2 報告

報告第5号 第8回線引き見直しに向けた取組状況について

3 その他

○ 閉 会

鎌倉市都市計画審議会委員名簿

任期：令和4年（2022年）6月1日～令和6年（2024年）5月31日

市議会議員

役職	氏名	会派
1	後藤 吾郎 <small>ゴトウ ゴロウ</small>	自民党・無所属の会
2	前川 綾子 <small>マエカワ アヤコ</small>	夢みらい鎌倉
3	吉岡 和江 <small>ヨシオカ カズエ</small>	日本共産党鎌倉市議会議員団

市民

役職	氏名	推薦母体
4	大森 道明 <small>オオモリ ミチヒロ</small>	鎌倉市観光協会
5	落合 るみこ <small>オチアイ</small>	鎌倉市農業委員会
6	久保田 陽彦 <small>クボタ ハルヒロ</small>	鎌倉商工会議所

学識経験のある者

役職	氏名	所属（専門）
7	◎ 大方 潤一郎 <small>オオカタ ジュンイチロウ</small>	東京大学名誉教授／明治大学特任教授（都市工学）
8	永利 鈴美子 <small>ナガトシ レミコ</small>	建築士（建築）
9	永野 征男 <small>ナガノ ユキオ</small>	日本大学名誉教授（都市地理学）
10	町田 怜子 <small>マチダ レイコ</small>	東京農業大学教授（造園学）
11	○ 村瀬 敦子 <small>ムラセ アツコ</small>	弁護士（法律）
12	○ 村山 顕人 <small>ムラヤマ アキト</small>	東京大学大学院工学系研究科准教授（都市工学）

関係行政機関の職員

役職	氏名	所属
13	西山 俊昭 <small>ニシヤマ トシアキ</small>	神奈川県藤沢土木事務所長
14	柳 博泰 <small>ヤナギ ヒロヤス</small>	神奈川県鎌倉警察署長

※氏名は五十音順

※役職は会長◎副会長○

鎌倉都市計画地区計画（住友常盤地区地区計画）
の決定について

目次

資料1 法定図書

計画書	1
理由書	3
経緯書	4
都市計画を定める土地の区域	5
総括図（縮小版）	6
計画図（縮小版）	7
公図の写し（縮小版）	8

資料2 スライド資料

参考資料 都市計画提案書

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画住友常盤地区地区計画を次のように決定する。

名称	住友常盤地区地区計画	
位置	鎌倉市常盤字仲ノ坂、一向堂及び常松下地内	
面積	約 8.5 ha	
地区計画の目標	<p>住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通が位置する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和 40 年代中頃より通風・採光・眺望・プライバシーに優れた雛段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。今後も、居住専用を主とする閑静な低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当地区は、豊かな自然環境を保全し、居住専用を主とするゆとりある低層住宅地として位置づけ、敷地内の緑化の努力、敷地の細分化の防止、建築物の用途制限等を規定することにより健全な住環境の維持を図る。</p> <p>法面は景観と安全面から切土、盛土等の形質を変更することなく、現状を維持するものとする。</p>
	緑化の方針	<p>現在の自然環境を後退させることなく、法面及び建築物の敷地は緑化に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>閑静なゆとりのある低層住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度について必要な基準を設ける。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（届出住宅〔住宅宿泊事業法第3条第1項の届出に係る住宅〕、又は長屋、共同住宅を除く。） (2) 住宅で事務所、学習塾・華道教室・囲碁教室等、アトリエ又は工房の用途を兼ねるもの。 (3) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） (4) 前各号の建築物に附属するもの。
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²
			当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

理由書

鎌倉市は、神奈川県南東部三浦半島の基部に位置しており、北は横浜市、西は藤沢市、東は逗子市に接しています。また、地形は丘陵地が多く、その合間に谷戸が存在し、相模湾を望む海岸線など豊かな自然環境や鎌倉時代からの歴史的遺産等を兼ね備えた土地となっています。

本計画区域は、鎌倉市の中央部に位置し、住民協定の締結により、既に良好な住環境が形成されている低層住宅地であり、歴史的風土保存区域と近接するほか、鎌倉風致地区内に位置し、緑豊かな住環境を有しています。

また、鎌倉市都市マスタープラン 地域別方針 深沢丘陵地域においては、まちづくりの基本的考え方として、「若い人から高齢者まで誰もが住みやすいまちづくり、豊かな自然環境をいかした良好なまち並み形成を進める。」と掲げており、「良好な居住環境の保全と魅力的なまちづくり」を目標としています。

本区域では、昭和61年に住民協定が締結されており、令和元年に都市計画法第二十一条の二の規定に基づくまちづくり市民団体が設立され、令和4年9月6日に同団体から同法同条の規定に基づき、本計画区域に地区計画を決定する都市計画提案が行われたものです。

市は、当該提案を受けて、都市計画を決定する必要があると判断し、建築物の用途制限等を定め、将来にわたり良好な住環境の維持・保全を図ることができるように、本案のとおり地区計画を決定するものです。

経緯書

住友常盤地区地区計画

都市計画決定の経緯

なし

今回の都市計画決定の経緯

昭和 61 年 4 月	住友常盤住民協定 締結
平成 30 年 4 月 11 日	自治会総会にて住民協定の地区計画への移行が承認
平成 31 年 4 月 5 日	自治会総会にて地区計画検討委員会の設置承認
令和 元年 9 月 17 日	「鎌倉市まちづくり条例」に基づくまちづくり市民団体「住友常盤まちづくりの会」認定
令和 元年 ～令和 4 年	提案者が、地権者に対し、繰り返し説明
令和 4 年 9 月 6 日	提案者から、都市計画提案制度を利用した地区計画案の都市計画提案書が提出される
令和 5 年 3 月 1 日	市が、「鎌倉市まちづくり条例」に基づく土地利用協議会（都市計画部会）を開催
令和 5 年 6 月 9 日	「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、市から提案者に対し、都市計画の決定をする必要があるという旨の「判断結果通知書」を通知
令和 5 年 9 月 6 日 ～ 9 月 20 日	原案の縦覧（鎌倉市まちづくり条例施行規則第 26 条） 縦覧者 0 名 意見書の提出 0 名
令和 5 年 9 月 9 日	地区住民に対する説明会を開催
令和 5 年 10 月 20 日	都市計画案を神奈川県知事に協議 （都市計画法第 19 条第 3 項）
令和 5 年 11 月 14 日	神奈川県から法定協議回答
令和 5 年 11 月 24 日 ～ 12 月 9 日	法定縦覧（都市計画法第 17 条第 1 項） 縦覧者 0 名 意見書の提出 0 名
令和 6 年 1 月 29 日	鎌倉市都市計画審議会（付議）
令和 年 月 日	都市計画の決定・告示

都市計画を定める土地の区域

都市計画を定める土地の区域

追加する部分

鎌倉市常盤字仲ノ坂、一向堂及び常松下地内

削除する部分

なし

変更する部分

なし

鎌倉都市計画図

1:10,000



都市計画公園名称		都市計画道路名称	
番号	公園名	番号	道路名
2-2-1	栗野公園	1-2-1	高瀬橋渡り橋
2-2-2	石原公園	1-2-2	橋本湖南遊歩道
2-2-3	栗野小公園	3-2-1	橋本橋
2-2-4	栗野小公園	3-2-2	橋本橋
2-2-5	栗野小公園	3-2-3	橋本橋
2-2-6	栗野小公園	3-2-4	橋本橋
2-2-7	栗野小公園	3-2-5	橋本橋
2-2-8	栗野小公園	3-2-6	橋本橋
2-2-9	栗野小公園	3-2-7	橋本橋
2-2-10	栗野小公園	3-2-8	橋本橋
2-2-11	栗野小公園	3-2-9	橋本橋
2-2-12	栗野小公園	3-2-10	橋本橋
2-2-13	栗野小公園	3-2-11	橋本橋
2-2-14	栗野小公園	3-2-12	橋本橋
2-2-15	栗野小公園	3-2-13	橋本橋
2-2-16	栗野小公園	3-2-14	橋本橋
2-2-17	栗野小公園	3-2-15	橋本橋
2-2-18	栗野小公園	3-2-16	橋本橋
2-2-19	栗野小公園	3-2-17	橋本橋
2-2-20	栗野小公園	3-2-18	橋本橋
2-2-21	栗野小公園	3-2-19	橋本橋
2-2-22	栗野小公園	3-2-20	橋本橋
2-2-23	栗野小公園	3-2-21	橋本橋
2-2-24	栗野小公園	3-2-22	橋本橋
2-2-25	栗野小公園	3-2-23	橋本橋
2-2-26	栗野小公園	3-2-24	橋本橋
2-2-27	栗野小公園	3-2-25	橋本橋
2-2-28	栗野小公園	3-2-26	橋本橋
2-2-29	栗野小公園	3-2-27	橋本橋
2-2-30	栗野小公園	3-2-28	橋本橋
2-2-31	栗野小公園	3-2-29	橋本橋
2-2-32	栗野小公園	3-2-30	橋本橋
2-2-33	栗野小公園	3-2-31	橋本橋
2-2-34	栗野小公園	3-2-32	橋本橋
2-2-35	栗野小公園	3-2-33	橋本橋
2-2-36	栗野小公園	3-2-34	橋本橋
2-2-37	栗野小公園	3-2-35	橋本橋
2-2-38	栗野小公園	3-2-36	橋本橋
2-2-39	栗野小公園	3-2-37	橋本橋
2-2-40	栗野小公園	3-2-38	橋本橋
2-2-41	栗野小公園	3-2-39	橋本橋
2-2-42	栗野小公園	3-2-40	橋本橋
2-2-43	栗野小公園	3-2-41	橋本橋
2-2-44	栗野小公園	3-2-42	橋本橋
2-2-45	栗野小公園	3-2-43	橋本橋
2-2-46	栗野小公園	3-2-44	橋本橋
2-2-47	栗野小公園	3-2-45	橋本橋
2-2-48	栗野小公園	3-2-46	橋本橋
2-2-49	栗野小公園	3-2-47	橋本橋
2-2-50	栗野小公園	3-2-48	橋本橋
2-2-51	栗野小公園	3-2-49	橋本橋
2-2-52	栗野小公園	3-2-50	橋本橋
2-2-53	栗野小公園	3-2-51	橋本橋
2-2-54	栗野小公園	3-2-52	橋本橋
2-2-55	栗野小公園	3-2-53	橋本橋
2-2-56	栗野小公園	3-2-54	橋本橋
2-2-57	栗野小公園	3-2-55	橋本橋
2-2-58	栗野小公園	3-2-56	橋本橋
2-2-59	栗野小公園	3-2-57	橋本橋
2-2-60	栗野小公園	3-2-58	橋本橋
2-2-61	栗野小公園	3-2-59	橋本橋
2-2-62	栗野小公園	3-2-60	橋本橋
2-2-63	栗野小公園	3-2-61	橋本橋
2-2-64	栗野小公園	3-2-62	橋本橋
2-2-65	栗野小公園	3-2-63	橋本橋
2-2-66	栗野小公園	3-2-64	橋本橋
2-2-67	栗野小公園	3-2-65	橋本橋
2-2-68	栗野小公園	3-2-66	橋本橋
2-2-69	栗野小公園	3-2-67	橋本橋
2-2-70	栗野小公園	3-2-68	橋本橋
2-2-71	栗野小公園	3-2-69	橋本橋
2-2-72	栗野小公園	3-2-70	橋本橋
2-2-73	栗野小公園	3-2-71	橋本橋
2-2-74	栗野小公園	3-2-72	橋本橋
2-2-75	栗野小公園	3-2-73	橋本橋
2-2-76	栗野小公園	3-2-74	橋本橋
2-2-77	栗野小公園	3-2-75	橋本橋
2-2-78	栗野小公園	3-2-76	橋本橋
2-2-79	栗野小公園	3-2-77	橋本橋
2-2-80	栗野小公園	3-2-78	橋本橋
2-2-81	栗野小公園	3-2-79	橋本橋
2-2-82	栗野小公園	3-2-80	橋本橋
2-2-83	栗野小公園	3-2-81	橋本橋
2-2-84	栗野小公園	3-2-82	橋本橋
2-2-85	栗野小公園	3-2-83	橋本橋
2-2-86	栗野小公園	3-2-84	橋本橋
2-2-87	栗野小公園	3-2-85	橋本橋
2-2-88	栗野小公園	3-2-86	橋本橋
2-2-89	栗野小公園	3-2-87	橋本橋
2-2-90	栗野小公園	3-2-88	橋本橋
2-2-91	栗野小公園	3-2-89	橋本橋
2-2-92	栗野小公園	3-2-90	橋本橋
2-2-93	栗野小公園	3-2-91	橋本橋
2-2-94	栗野小公園	3-2-92	橋本橋
2-2-95	栗野小公園	3-2-93	橋本橋
2-2-96	栗野小公園	3-2-94	橋本橋
2-2-97	栗野小公園	3-2-95	橋本橋
2-2-98	栗野小公園	3-2-96	橋本橋
2-2-99	栗野小公園	3-2-97	橋本橋
2-2-100	栗野小公園	3-2-98	橋本橋

都市計画緑地名	
番号	緑地名
第1号	鎌倉市街地
第2号	山ノ内町
第3号	山ノ内町
第4号	山ノ内町

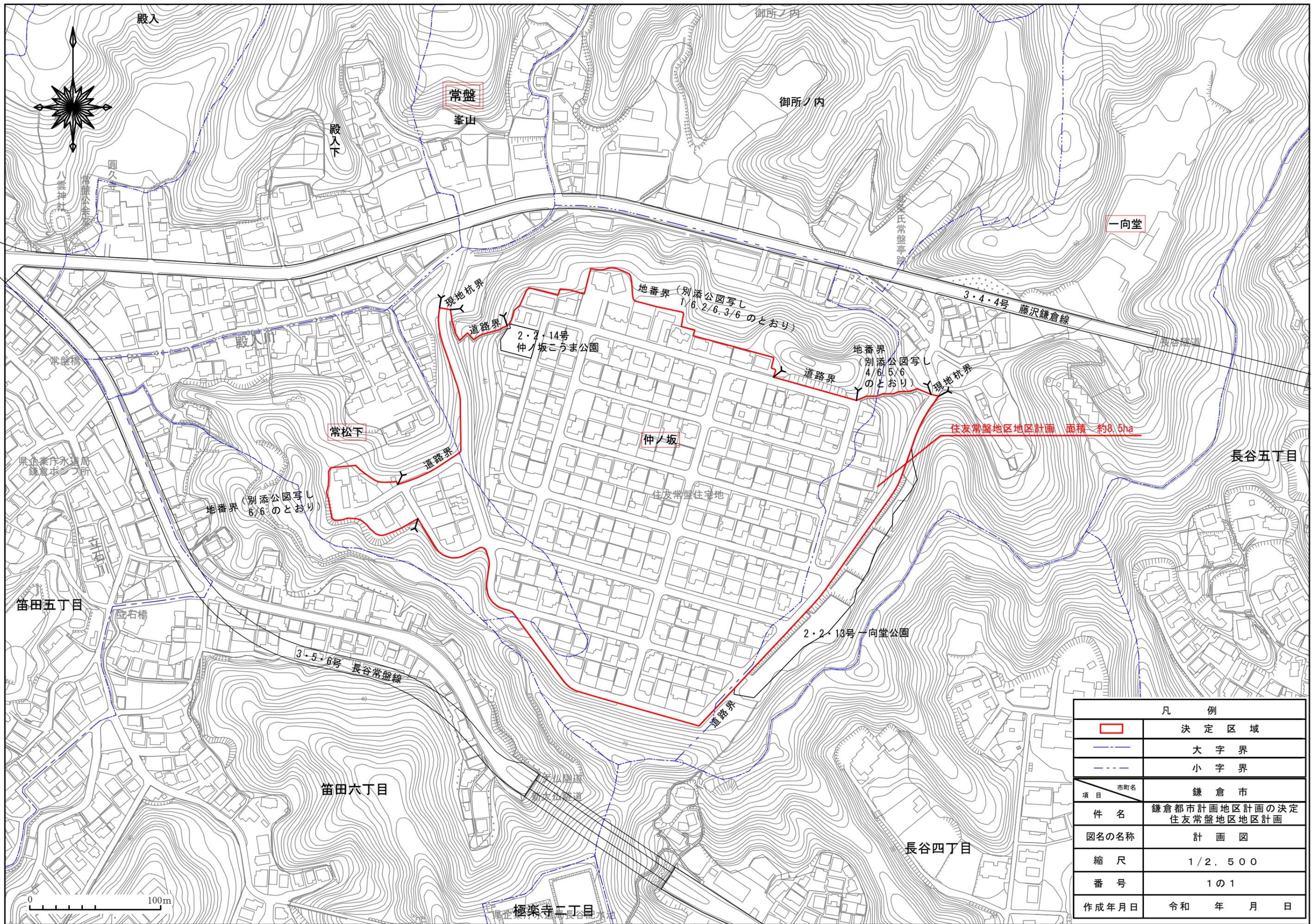
住友常盤地区地区計画 面積 約 8.5ha

凡	例	面積 (ha)
市街化調整区域		約1,384
第一種低層住居専用地域		約1,294
第一種中高層住居専用地域		約 28
第二種中高層住居専用地域		約 366
第一種住居地域		約 121
第二種住居地域		約 1.7
準住居地域		約 268
近隣商業地域		約 108
商業地域		約 23
準工業地域		約 81
工業地域		約 5.0
工業専用地域		約 27
高度利用地区		約 3.8
防火地域		約 77
風致地区		約 133
景観地区		約 33
特別緑地保全地区		約2,569
近郊緑地特別保全地区		

凡	例	面積 (ha)
市街化区域・市街化調整区域界		—
都市計画道路		—
都市計画河川		—
都市計画公園・緑地		—
下水道処理場・ボンプ場		—
その他の都市施設		—
ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場		—
土地区画整理事業		—
市街地再開発事業		—
高度利用地区		約 2.7
防火地域		約 31
準防火地域		約 502
風致地区		約 2,194
景観地区 (建築物の高さの最高限度 15m)		約 232
特別緑地保全地区		約 49.4
近郊緑地特別保全地区		約 13.0
生産緑地地区		約 17.0
地区計画区		—

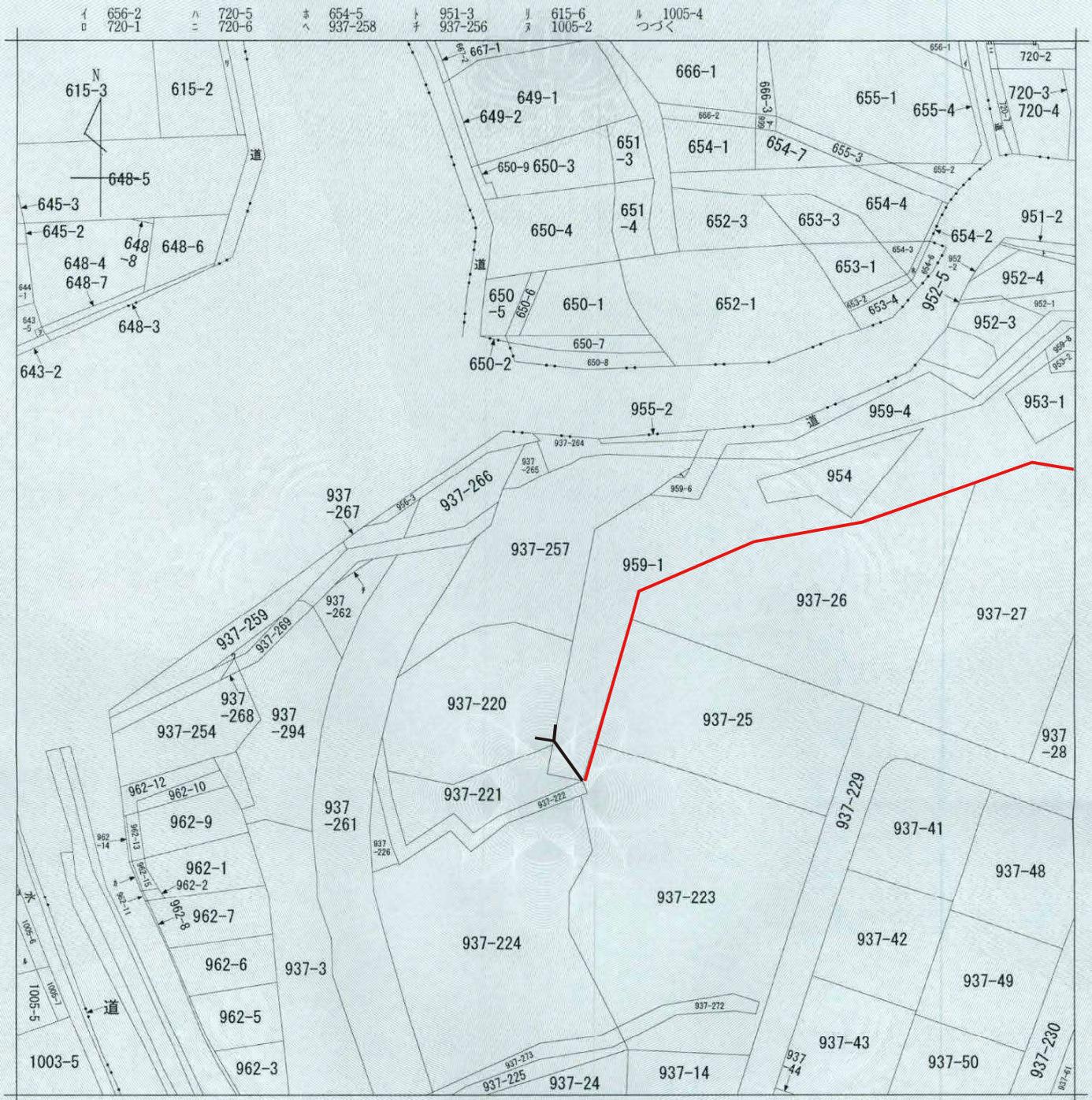
凡	例	面積 (ha)
第一種高度地区 (建築物の高さの最高限度 15m)		約 344
第二種高度地区 (建築物の高さの最高限度 20m)		約 309
第三種高度地区 (建築物の高さの最高限度 25m)		約 181
第四種高度地区 (建築物の高さの最高限度 30m)		約 71

項目	内容
図名	鎌倉都市計画地区計画の決定に係る住友常盤地区地区計画
図尺	1/10,000
番号	1001
作成年月日	令和 年 月 日



住友常盤地区地区計画 面積 約8.5ha

凡 例	
	決定区域
	大字界
	小字界
項目	市町名 鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画
図名の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	1の1
作成年月日	令和 年 月 日



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



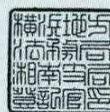
請求部	所在	鎌倉市常盤字仲ノ坂			地番	937番257		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

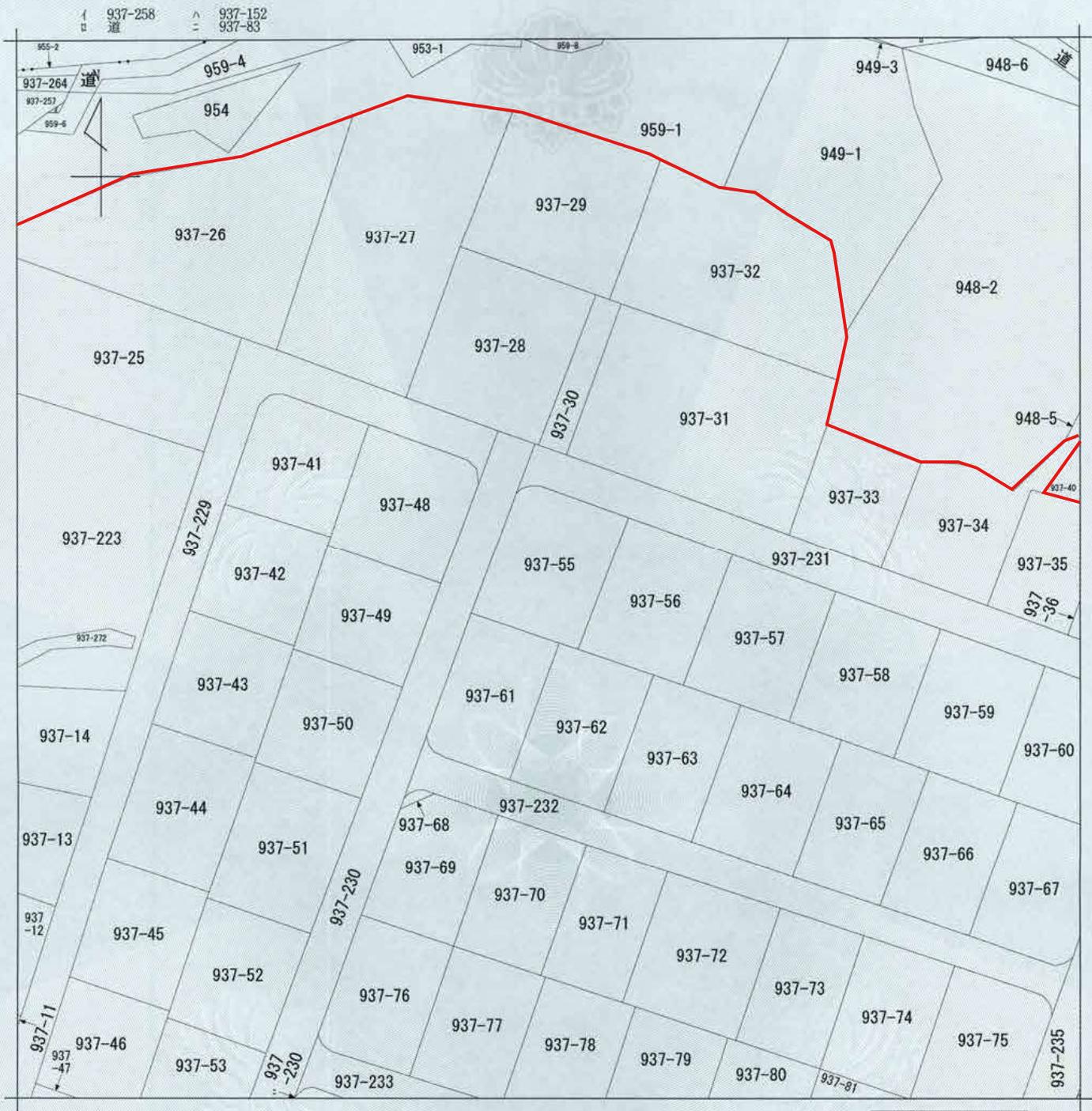
令和4年9月16日
横浜地方務局湘南支局
登記官

請求番号：67-2
(1/2)

妹川武史



事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	1/6	
作成年月日	令和 年 月 日	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
常盤

請求部分	所在 鎌倉市常盤字仲ノ坂				地番	937番55			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年6月23日
横浜地方務局湘南支局
登記官

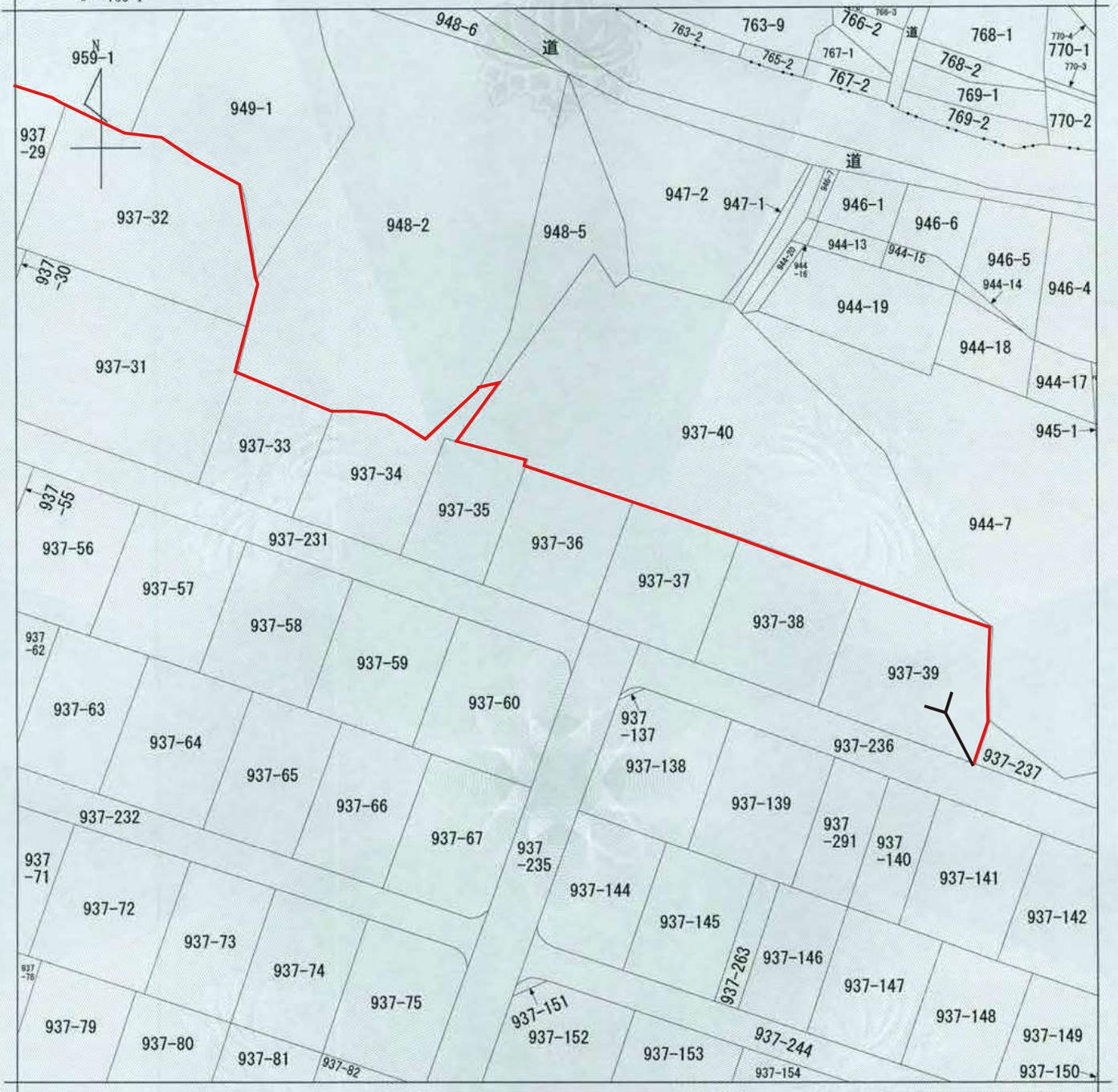
妹川武史



請求番号：49-3
(1/1)

事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	2/6	
作成年月日	令和 年 月 日	

イ 766-1
ロ 766-4
ハ 945-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

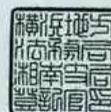


請求部分	所在 鎌倉市常盤字仲ノ坂			地番	937番36		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

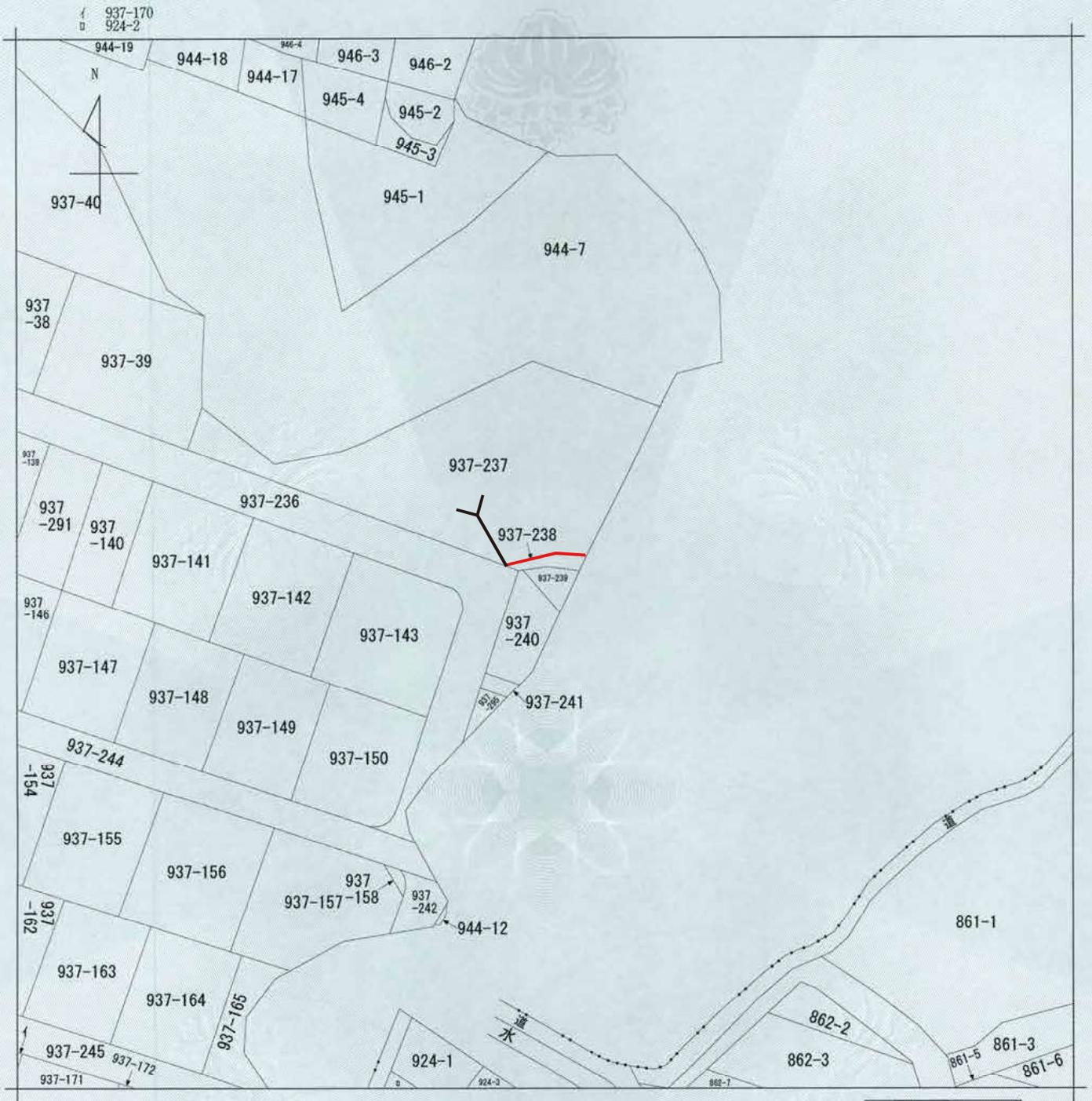
令和4年6月23日
横浜地方法務局湘南支局
登記官

妹川武史



請求番号：49-2
(1/1)

事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公園写し	
縮尺	1/600	
番号	3/6	
作成年月日	令和 年 月 日	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



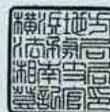
請求部分	所在 鎌倉市常盤字仲ノ坂			地番	937番238		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年6月23日
 横浜地方務局湘南支局
 登記官

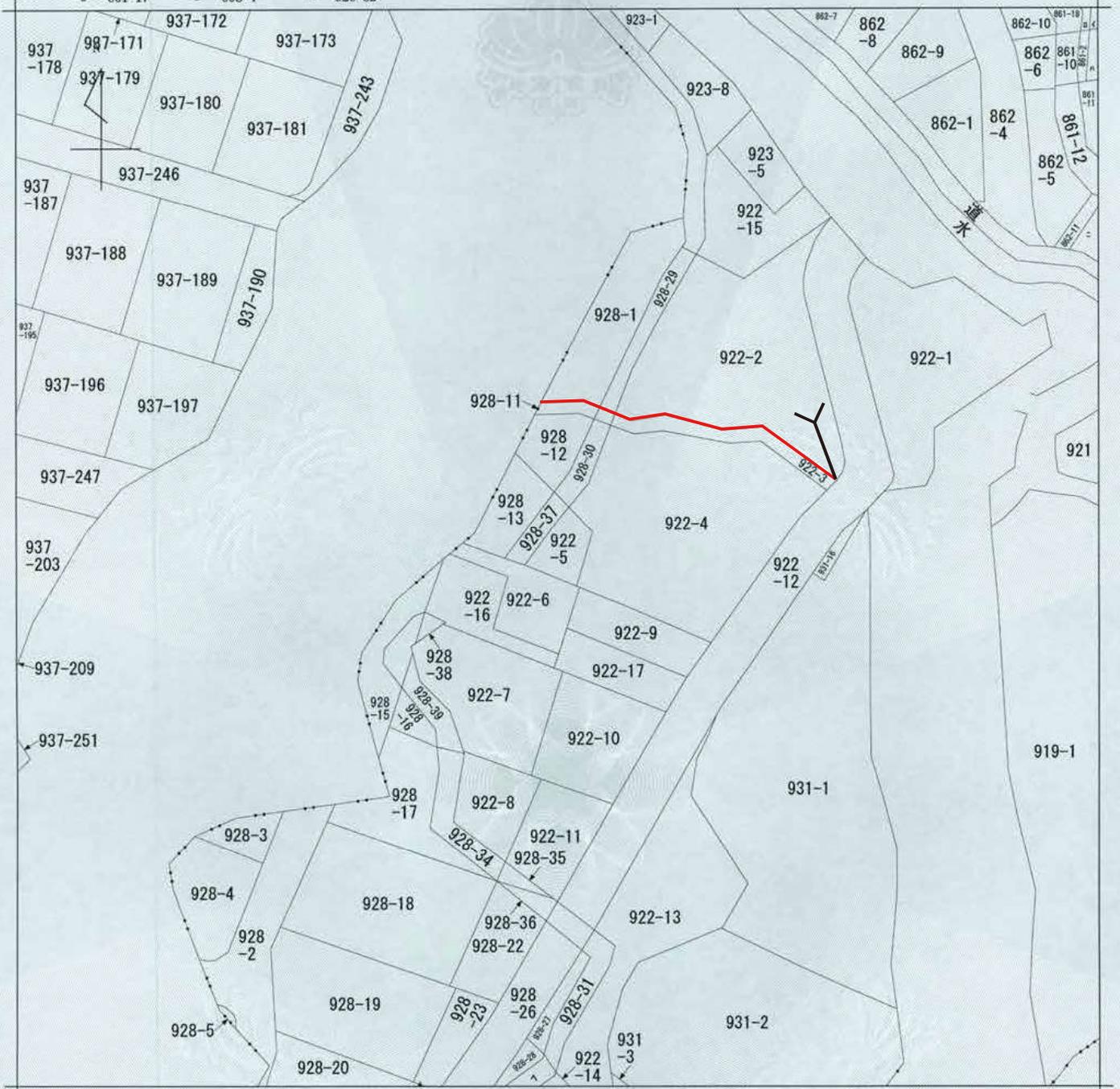
請求番号：87-4
 (1/1)

妹川武史



事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	4/6	
作成年月日	令和 年 月 日	

イ 861-16 ハ 861-19 ㊦ 928-24
 □ 861-17 ニ 863-4 ㊧ 928-32



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

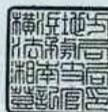


請求部	所在	鎌倉市常盤字一向堂			地番	922番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

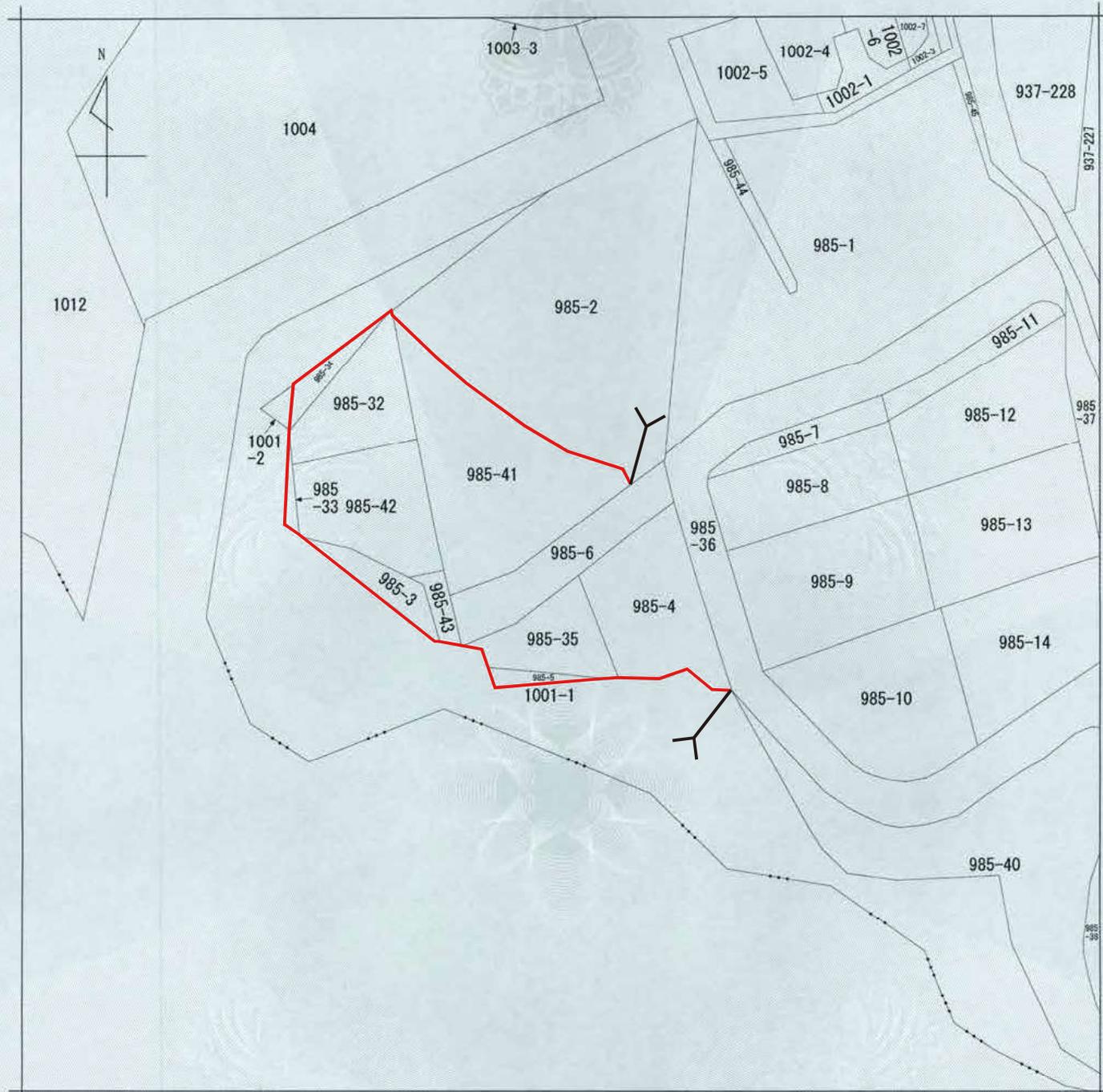
令和4年6月23日
 横浜地方方法務局湘南支局
 登記官

妹川武史



請求番号：87-1
 (1/1)

事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	5/6	
作成年月日	令和 年 月 日	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

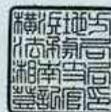


請求部分	所在 鎌倉市常盤字常松下				地番	985番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年6月23日
横浜地方法務局湘南支局
登記官

妹川武史



請求番号：87-5
(1/1)

事項	市町名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画地区計画の決定 住友常盤地区地区計画	
図面の名称	公図写し	
縮尺	1/600	
番号	6/6	
作成年月日	令和 年 月 日	

資料2

1 議案

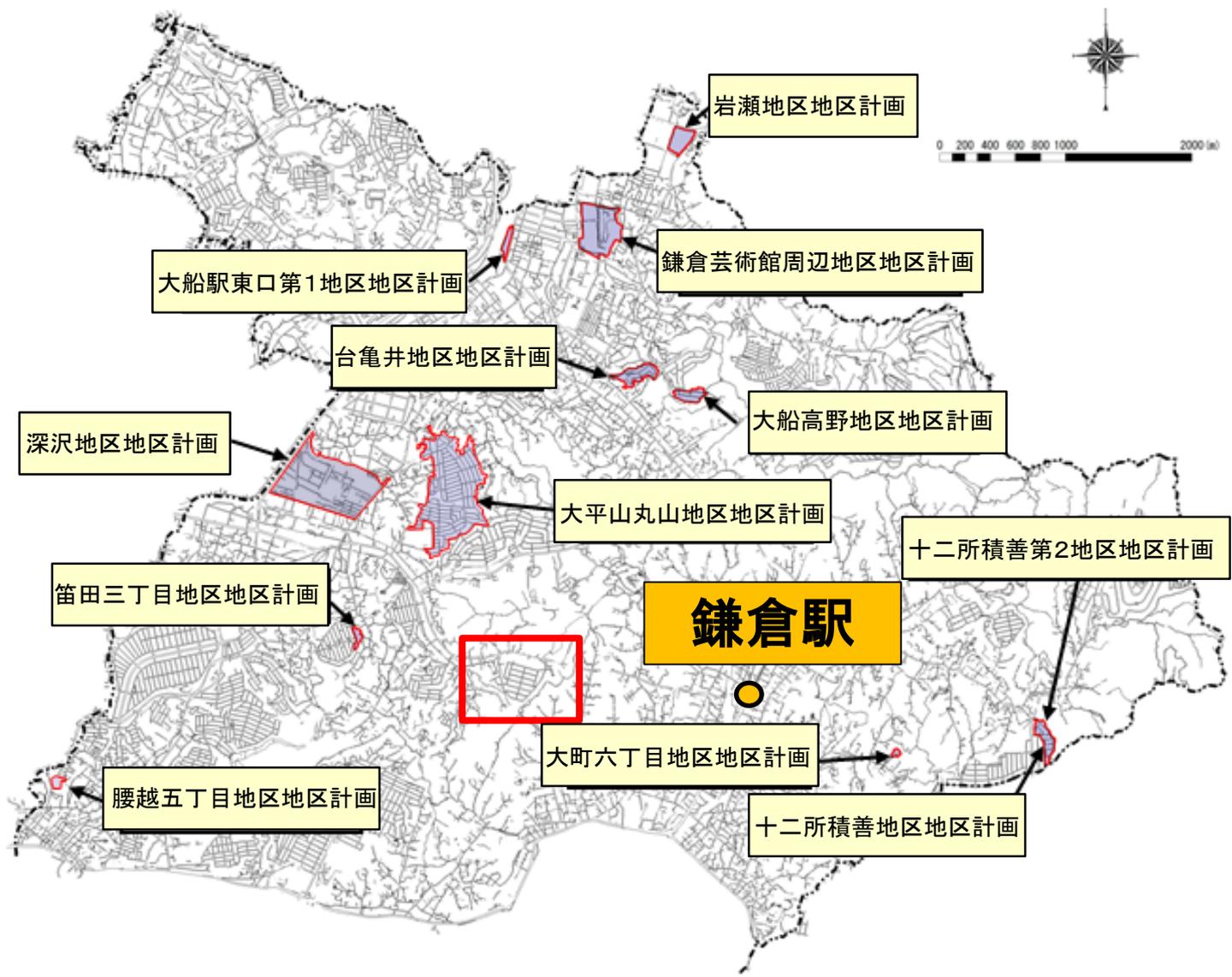
議案第3号

鎌倉都市計画住友常盤地区 地区計画の決定について

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

位置

市内で12箇所、約89.8haの地区計画を都市計画決定



地区計画区域について



これまでの経緯

現在は、住民の皆様によるまちづくりとして、「**住民協定**」を運用し、**住民主体**で良好なまち並みを守っている。



名称	制定年	主な制限・取り決め
住友常盤住宅地 住民協定	昭和61年	用途を 一戸建の専用住宅のみ 、 階数は 2階以下 、 敷地分割の禁止

これまでの経緯

昭和63年

住友常盤住宅地住民協定を締結



平成30年～

住友常盤自治会が地区計画策定の検討を開始

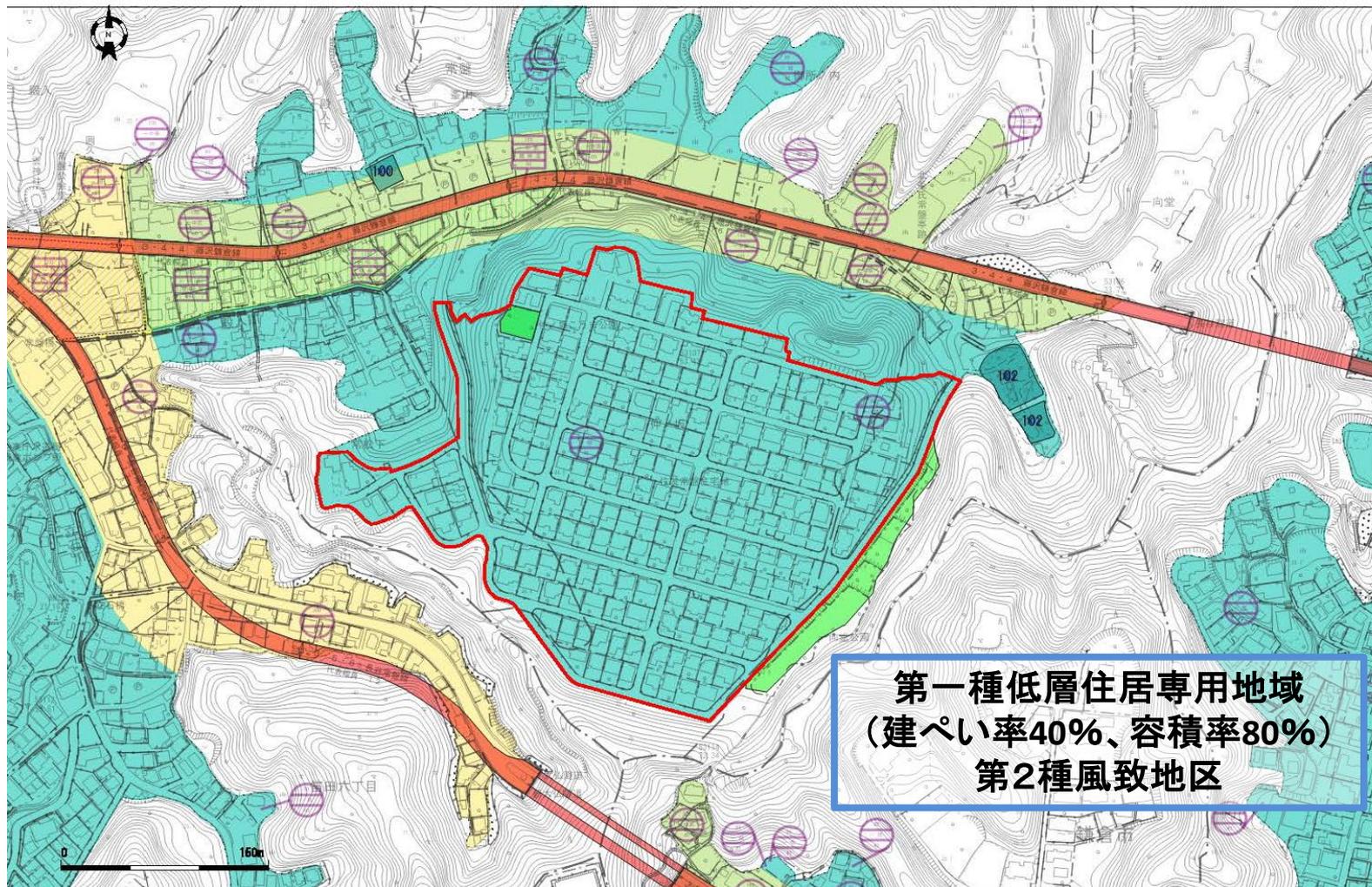
令和4年9月6日

住友常盤まちづくりの会から都市計画提案書の提出

令和5年6月～

土地利用協議会の議を経て、都市計画提案の内容について、都市計画決定する必要があると判断し、都市計画決定に向けた手続きを開始

現状の土地利用規制等について



鎌倉市都市マスタープランでの位置付について

本地区の土地利用の方針

位置付け: **計画開発住宅地(丘陵住宅地)**

○将来土地利用イメージ

周辺の緑と一体となった良好な低層戸建住宅地としての住環境の保全を図ります。

○方向性

良好な住環境が維持されている地区

地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全

地区計画の内容について

名称：住友常盤地区地区計画

位置：鎌倉市常盤字仲ノ坂、一向堂及び
常松下 地内

区域面積：約8.5ha

同意率：約88%（権利者に対する割合）

約88%（土地の総地積に対する割合）

地区計画の内容について

【区域の整備・開発及び保全の方針】

地区計画の 目標

住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通が位置する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和40年代中頃より通風・採光・眺望・プライバシーに優れた雛段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。今後も、居住専用を主とする閑静な低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指す。

地区計画の内容について

【区域の整備・開発及び保全の方針】

土地利用の方針

当地区は、豊かな自然環境を保全し、居住専用を主とするゆとりある低層住宅地として位置づけ、敷地内の緑化の努力、敷地の細分化の防止、建築物の用途制限等を規定することにより健全な住環境の維持を図る。

法面は景観と安全面から切土、盛土等の形質を変更することなく、現状を維持するものとする。

緑化の方針

現在の自然環境を後退させることなく、法面及び建築物の敷地は緑化に努める。

建築物等の整備の方針

閑静なゆとりのある低層住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度について必要な基準を設ける。

地区計画の内容について

【地区整備計画】

建築物の用途 の制限

次に掲げる**建築物以外の建築物を建築してはならない。**

- (1) 住宅（届出住宅、又は長屋、共同住宅を除く。）
- (2) 住宅で事務所、学習塾・華道教室・囲碁教室等、アトリエ又は工房の用途を兼ねるもの。
- (3) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
- (4) 前各号の建築物に附属するもの。

地区計画の内容について

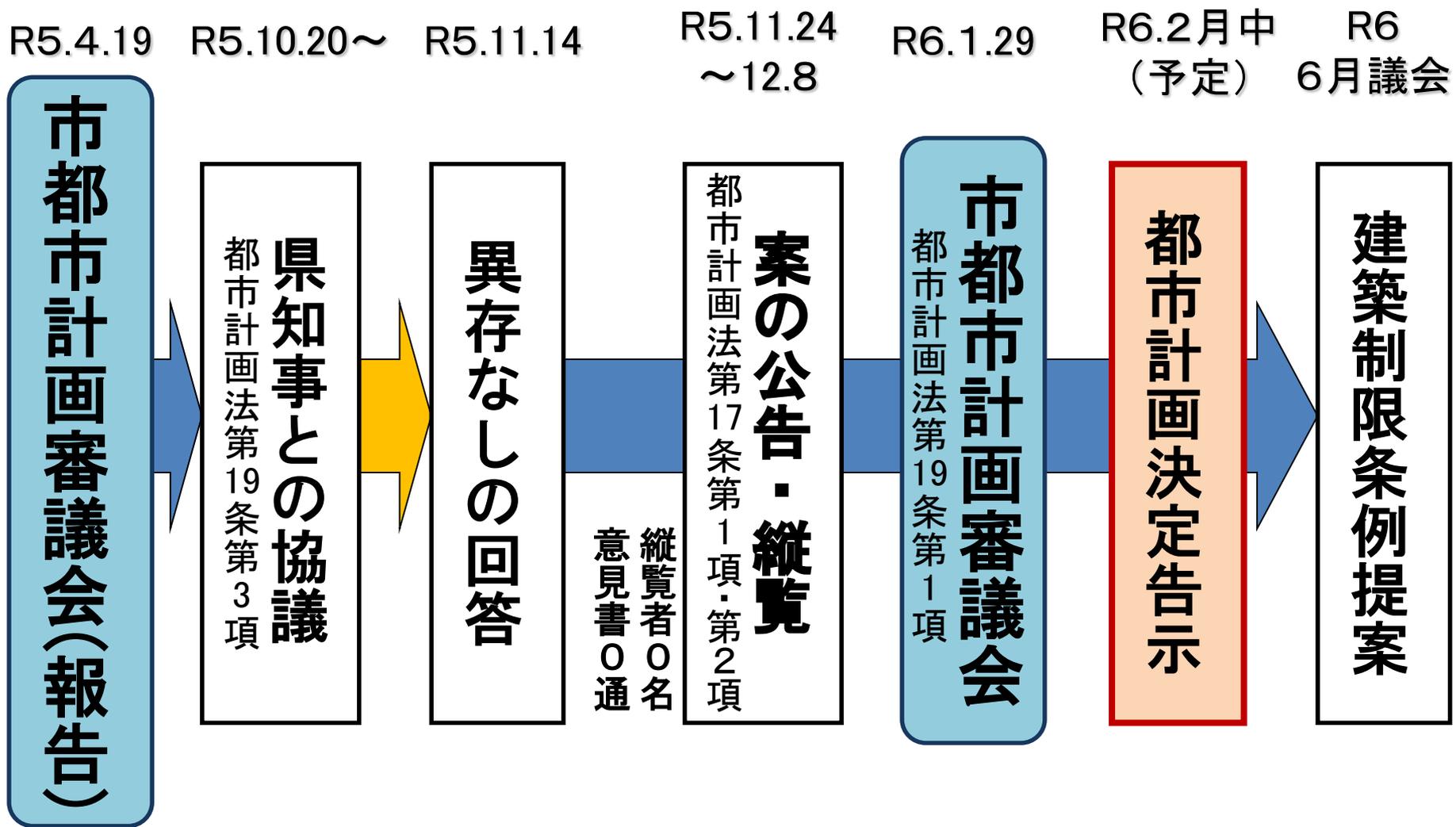
【地区整備計画】

建築物の敷地面積の最低限度

200m²

※当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。

都市計画手続について



鎌倉都市計画地区計画の決定提案

名 称	住友常盤地区地区計画	
位 置	鎌倉市常盤985、937、922、928 地内 添付別紙のとおり	
面 積	約 8.5 ha	
地区計画の目標	住友常盤地区は東側から南側にかけて大仏ハイキングコース、西側に大仏切通を配する歴史的風土保存区域に囲まれた、緑豊かな高台の住宅地である。昭和40年代中頃、住友不動産(株)により通風・採光・眺望・プライバシーに優れた雛段型造成地として開発され、住民はこの自然豊かなゆとりある住環境を堅持してきた。今後とも、この閑静な居住専用の低層住宅地として、健全な生活環境を保全するまちづくりを目指す。	
区域の整備 保全の方針	土地利用の方針	当地区は、閑静な自然環境を重視し、居住専用のゆとりある低層住宅地として位置づけ、敷地内の緑化の努力、敷地の細分化の防止、建築物の用途制限等を規定することにより健全な住環境の維持を図る。 法面は景観と安全面から切土、盛土等の形質を変更することなく、現状を維持するものとする。
	緑化の方針	現在の自然環境を後退させることなく、敷地・法面は樹木の植栽・芝地化を進め、接道緑化にも努める。
	建築物等の整備の方針	閑静なゆとりのある低層住環境の形成を図るため、建築物の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度について必要な基準を設ける。
地区整備計画	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（届出住宅、または長屋、共同住宅を除く） 注：届出住宅とは、住宅宿泊事業法(平成29年度法律第65号)第2条第5項の届出住宅 2. 兼用住宅（事務所、アトリエ又は工房、学習塾・華道教室・囲碁教室 その他これらに類する施設に限る） 3. 集会場（近隣住民を対象としたもの） 4. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度 1. 200m ² 2. 適用除外 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。

議案第4号

鎌倉都市計画地区計画（小町二丁目地区地区計画）
の決定について

目次

資料1 法定図書

計画書	1
理由書	3
経緯書	4
都市計画を定める土地の区域	5
総括図（縮小版）	6
計画図（縮小版）	7
公図の写し（縮小版）	8

資料2 スライド資料

資料3 住民原案計画書

鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画小町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	小町二丁目地区地区計画	
位置	鎌倉市小町二丁目地内	
面積	約 0.9 ha	
地区計画の目標	鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮辻子幕府に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区を古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。 また、地区内道路は、安全な車両の通行を確保するように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	閑静なゆとりのある低層住宅地を形成するため、建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地規模、高さ、形態及び緑化率について明確な規制誘導をする。
	緑化の方針	緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内においては緑化を図るよう努める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物（以下「従前建築物」という。）がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。 (1) 戸建住宅、共同住宅及び長屋 (2) 前号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	120%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² ただし、地区計画の決定の告示日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りでない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは8.2m、軒の高さは7.0mをそれぞれ超えないものとする。 ただし、地区計画の決定の告示日に、従前建築物がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。なお、建築、大規模の修繕及び大規模の模様替については次に掲げる範囲内とする。 (1) 従前建築物の同一敷地であること。 (2) 従前建築物の高さを超えないこと。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態 (1) 階数は地階を除き2以下とする。 (2) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	20%

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

理由書

鎌倉市は、三浦半島の基部に位置し、南は相模湾に面し、温暖な気候と山・海の豊かな自然に恵まれた都市であり、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」の実現に向け、鎌倉市都市マスタープランにおいて、「くらしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉」を基本理念としています。

本計画区域は、鎌倉地域の中央部に位置し、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で落ちついた雰囲気を持つ住宅を主体とした低層住宅地が形成されており、計画区域内は、宇都宮辻子幕府跡文化財の包蔵地です。

また、鎌倉市都市マスタープラン 部門別方針 土地利用の方針においては、「旧市街地の住宅地」と位置付けており、将来土地利用イメージは、「社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。」としています。また、「地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化等の防止、良好な住環境の保全」を基本的な方向性としています。

令和3年に当該計画地に存するまちづくり市民団体から、本地区計画の策定により、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成及び保全を図ることを目的として、都市計画法第16条第3項の規定に基づく地区計画を決定する住民原案の申出が行われたものです。

市は、当該申出を受けて、都市計画を決定する必要があると判断し、建築物等の用途の制限等を定め、将来にわたり、古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成及び保全を図ることを目的として本案のとおり、地区計画を決定するものです。

経緯書

小町二丁目地区地区計画

都市計画決定の経緯

なし

今回の都市計画決定の経緯

- | | |
|---------------------------|--|
| 令和 2年 10月 31日 | 住民原案申出人による住民説明会開催
(鎌倉市まちづくり条例第 21 条第 2 項第 5 号) |
| 令和 3年 6月 17日 | 地区計画等の住民原案の申出
(都市計画法第 16 条第 3 項及び鎌倉市まちづくり条例第 22 条第 1 項) |
| 令和 5年 2月 22日 | 「鎌倉市まちづくり条例」に基づき、市から原案申出者に対し、都市
計画案を作成する必要があるという旨の「判断結果通知書」を通知
(鎌倉市まちづくり条例第 22 条第 3 項及び同施行規則第 21 条第 4 項) |
| 令和 5年 11月 9日 | 都市計画案を神奈川県知事に協議
(都市計画法第 19 条第 3 項) |
| 令和 5年 12月 13日
～12月 27日 | 法定縦覧(都市計画法第 17 条第 1 項) |
| 令和 6年 1月 29日 | 鎌倉市都市計画審議会(付議) |
| 令和 年 月 日 | 都市計画の決定・告示 |

都市計画を定める土地の区域

追加する部分

鎌倉市小町二丁目地内

削除する部分

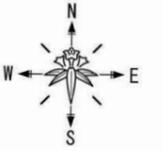
なし

変更する部分

なし

鎌倉都市計画図

1:10,000



都市計画公園名称	都市計画道路名称
2-2-1 栗野公園	1-3-1 高尾橋渡り歩道
2-2-2 石巻野井公園	1-3-1 横濱海浜歩道
2-2-3 中村公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-4 清水小宮公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-5 中野ひつじ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-6 清水小宮公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-7 聖アゴスチノ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-8 長生本公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-9 高井沢かみで公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-10 湯ノ入公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-11 亀ヶ岡公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-12 長野つくし公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-13 一内公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-14 伊ノ谷公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-15 大久保公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-16 ときよや公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-17 日吉公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-18 大平山公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-19 鎌倉山公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-20 鎌倉山下公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-21 西鎌倉山公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-22 西鎌倉山公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-23 鎌倉公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-24 若杉たんぼ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-25 西鎌倉山公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-26 正徳寺公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-27 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-28 藤原公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-29 高井沢三丁目公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-30 高井沢二丁目公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-31 中村ふくろう公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-32 打越公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-33 打越公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-34 土蔵公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-35 上野公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-36 ひわだ北公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-37 ひわだ南公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-38 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-39 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-40 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-41 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-42 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-43 七重野かみ公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-44 内藤公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-45 藤原公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-46 かんだが公園	3-2-1 横濱環状歩道
2-2-47 月間公園	3-2-1 横濱環状歩道
3-2-1 鎌倉下野原公園	3-2-1 横濱環状歩道
6-4-1 鎌倉公園	3-2-1 横濱環状歩道
7-4-1 鎌倉公園	3-2-1 横濱環状歩道
7-4-2 鎌倉公園	3-2-1 横濱環状歩道
7-4-3 鎌倉公園	3-2-1 横濱環状歩道
7-4-4 六国山公園	3-2-1 横濱環状歩道

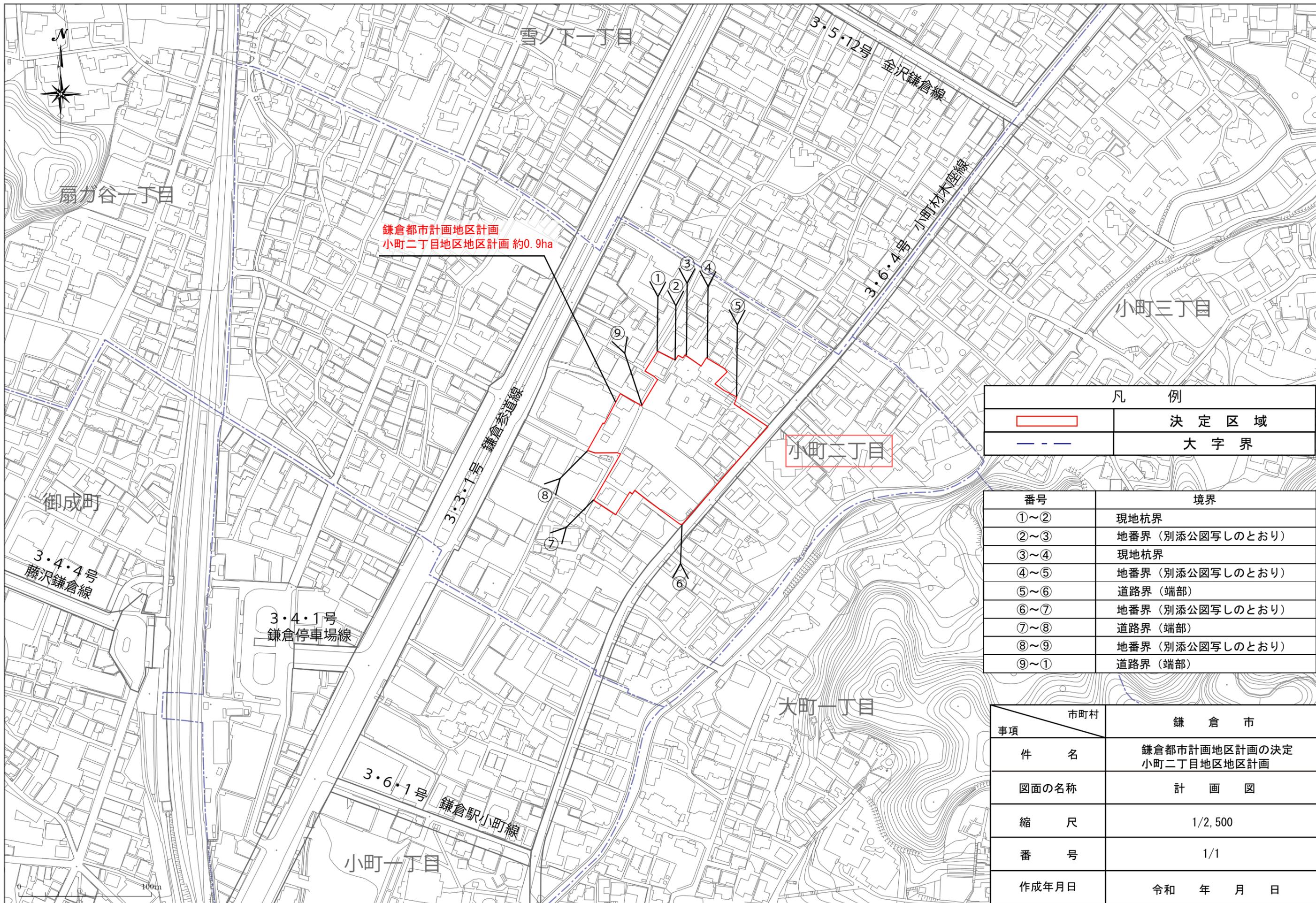
都市計画緑地名
第1号 鎌倉公園緑地
第2号 山ノ内西高台緑地
第3号 山ノ内高台緑地
第4号 山ノ内下小緑地

凡例	面積(ha)
市街化調整区域	約1,384
第一種低層住居専用地域 (建築物の高さの限度:10m)	約1,294
第一種中高層住居専用地域	約28
第二種中高層住居専用地域	約366
第一種住居地域	約121
第二種住居地域	約1.7
準住居地域	約268
近隣商業地域	約108
商業地域	約23
準工業地域	約81
工業地域	約3.8
工業専用地域	約27
工業専用地域	約77
工業専用地域	約133
工業専用地域	約33
高度地区	約2,569

凡例	面積(ha)
決定しようとする区域	約0.9ha

凡例	面積(ha)
市街化区域・市街化調整区域境界	—
都市計画道路	—
都市計画河川	—
都市計画公園・緑地	—
下水道処理場・ポンプ場	—
その他の都市施設	—
ごみ焼却場・ごみ処理場	—
土地区画整理事業	—
市街地再開発事業	—
高度利用地区	約2.7
防火地域	約31
準防火地域	約502
風致地区	約2,194
景観地区(建築物の高さの最高限度:16m)	約232
特別緑地保全地区	約49.4
近郊緑地特別保全地区	約131
生産緑地地区	約17.0
地区計画区域	—

凡例	面積(ha)
第一種高度地区(建築物の高さの最高限度:15m)	約344
第二種高度地区(建築物の高さの最高限度:20m)	約309
第三種高度地区(建築物の高さの最高限度:25m)	約181
第四種高度地区(建築物の高さの最高限度:30m)	約71



鎌倉都市計画地区計画
小町二丁目地区地区計画 約0.9ha

凡 例	
	決定区域
	大字界

番号	境界
①～②	現地杭界
②～③	地番界 (別添公図写しのとおり)
③～④	現地杭界
④～⑤	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑤～⑥	道路界 (端部)
⑥～⑦	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑦～⑧	道路界 (端部)
⑧～⑨	地番界 (別添公図写しのとおり)
⑨～①	道路界 (端部)

事項	市町村	鎌倉市
件名		鎌倉都市計画地区計画の決定 小町二丁目地区地区計画
図面の名称		計 画 図
縮尺		1/2,500
番号		1/1
作成年月日		令和 年 月 日

公 図 写 し

鎌倉市 小町二丁目 地内



凡 例		
番号間	境界	備 考
①～②	現地杭界	
②～③	地番界	
③～④	現地杭界	
④～⑤	地番界	
⑤～⑥	道路界	
⑥～⑦	地番界	
⑦～⑧	道路界	
⑧～⑨	地番界	
⑨～①	道路界	

イ 387-14
 口 395-1
 ハ 389-5
 ニ 359-23
 ホ 359-26

凡 例	
	道路界及び現地杭界
	地 番 界

調査年月日 令和3年6月11日

市町名	鎌 倉 市
事項	鎌倉都市計画地区計画の決定 小町二丁目地区地区計画
件 名	鎌倉都市計画地区計画の決定 小町二丁目地区地区計画
図面の名称	公図写し
縮 尺	1/600
番 号	1 の 1
作成年月日	令和 年 月 日

資料2

1 議案

議案第4号

鎌倉都市計画小町二丁目地区 地区計画の決定について

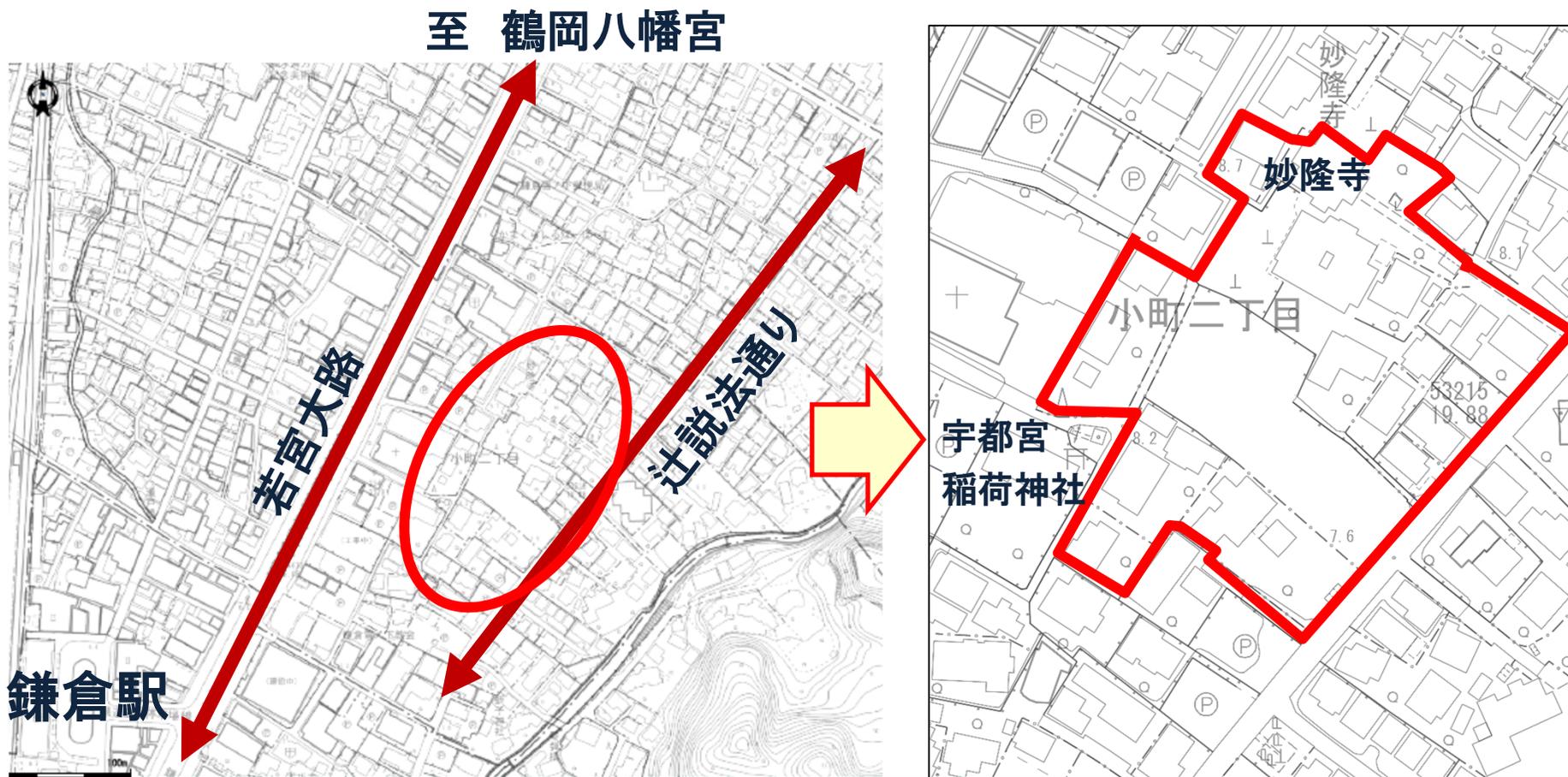
地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

位置図

市内で12箇所、約89.8haの地区計画を都市計画決定



位置図



住民原案の申出有→原案に基づき、市が地区計画案を作成

これまでの経緯

名称	制定年	主な制限・取り決め
鎌倉宇都宮辻子 幕府跡周辺地区 自主まちづくり計画	平成30年11月	建築物の階数・高さについて。 2階建て以下とし、高さは9mを上限とする。 ※高さとは、地盤面の最下部から建築物（塔屋、屋上設備及び屋上フェンス含む）の最上部まで
鎌倉宇都宮辻子 幕府跡周辺地区 自主まちづくり協定	平成31年4月	内容は同上。区域内で建築行為を行う者に対し、市長が内容を遵守するよう指導することとしている。

現在、住民の皆様によるまちづくりとして、「**自主まちづくり計画**」、「**自主まちづくり協定**」を運用し、**住民主体**で良好なまち並みを守っている。

これまでの経緯

平成30年、31年

自主まちづくり計画策定、自主まちづくり協定締結

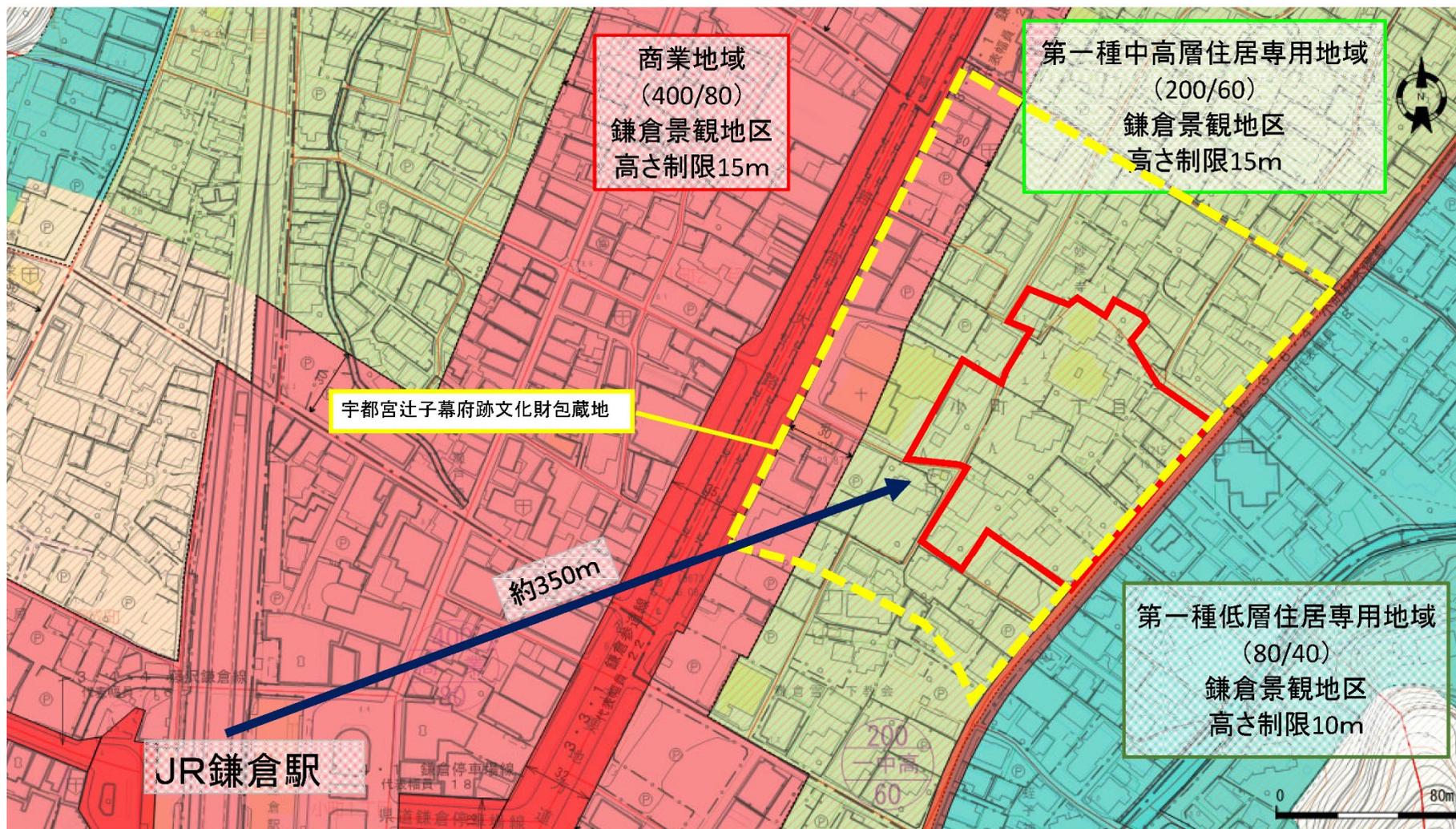


令和3年6月	まちづくり市民団体から地区計画の住民原案申出の提出
令和5年2月	原案申出者に都市計画案を作成する必要がある旨の「判断結果通知」を通知
令和5年3月	住民説明会を開催（地区内外の住民意見聴取）
令和5年8月	説明会や都市計画審議会の意見を総合的に踏まえ、住民原案を基に市案の方針を決定し、都市計画決定に向けた手続を開始

都市計画審議会
で報告・意見聴取
(2回)
土地利用協議会
(3回)

都市計画審議会
で報告・意見聴取
(2回)

現状の土地利用規制等について



鎌倉市都市マスタープランでの位置付について

本地区の土地利用の方針

位置付: **旧市街地の住宅地**

○将来土地利用イメージ

社寺等の歴史的遺産や自然と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建住宅を主体とし、一部中層の共同住宅や、住環境と調和した店舗等のある魅力的な住宅地として保全を図ります。

○方向性

位置付け: **昔ながらの落ち着いた佇まいが残っている地区**

地区計画、建築協定等の適用による敷地の細分化防止、良好な住環境の保全

地区計画の内容について

名称：小町二丁目地区地区計画

位置：鎌倉市小町二丁目 地内

区域面積：約0.9ha

同意率：約95%（権利者に対する割合）

約82%（土地の総地積に対する割合）

※名称を「宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画」から
「小町二丁目地区地区計画」に変更

地区計画の内容について

【区域の整備・開発及び保全の方針】

地区計画の 目標

鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮辻子幕府に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区を古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする。

【区域の整備・開発及び保全の方針】

土地利用の方針	<p>本地区は、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。</p> <p>また、地区内道路は、安全な車両の通行を確保するように維持・保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>閑静なゆとりのある低層住宅地を形成するため、建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地規模、高さ、形態及び緑化率について明確な規制誘導をする。</p>
緑化の方針	<p>緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内において緑化を図るよう努める。</p>

※県事前協議により

地区施設の指定を行っていないため、原案から「地区施設の整備の方針」を削除。記載内容は土地利用の方針に追記

地区計画の内容について

【地区整備計画】



都市計画審議会等の意見を聴き、
原案から追加・変更等をしたもの

建築物の用途の 制限

次の各号に掲げる**建築物以外の建築物を建築してはならない**。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物（以下、「従前建築物」という。）がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない

- (1) 戸建住宅、共同住宅及び長屋
- (2) 前号の建築物に附属するもの

建築物の容積率 の最高限度

120%

地区計画の内容について

【地区整備計画】

建築物の建蔽率
の最高限度

60%

建築物の敷地面積
の最低限度

165㎡

ただし、地区計画の決定の告示日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。

地区計画の内容について

【地区整備計画】

建築物の高さの 最高限度

建築物の高さは8.2m、軒の高さ7.0mをそれぞれ超えないものとする。ただし、地区計画の決定の告示日に、従前建築物がこの規定に適合しない場合においては、この限りでない。なお、建築、大規模の修繕及び大規模の様替については、次に掲げる範囲内とする。

- (1) 従前建築物の同一敷地であること。
- (2) 従前建築物の高さを超えないこと。

※軒の高さを原案6.8mから7.0mに変更

地区計画の内容について

【地区整備計画】

<p>建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限</p>	<p>建築物等の形態 (1) 階数は地階を除き2以下とする。 (2) 屋外広告物等については、設置しないものとする</p>
<p>建築物の緑化率 の最低限度</p>	<p>20%</p>

※関係機関協議により

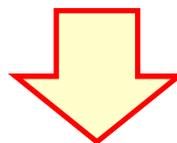
建築物等の色彩関連について以下の理由により削除

- ・原案：「壁面及び屋根の基調色は色相がR、YR、Yの場合は彩度4以下、**その他の色相は彩度2以下とする。**」
 景観地区の基準：色相0YR～5Yの場合、彩度4以下、**その他の色相は彩度1以下**
 →**原案の基準は、景観地区の基準で規制される。**
- ・原案：「屋根の基調色は明度6以下とする。但し、**物置及び車庫はこの限りではない。**」
 景観地区の基準：屋根の基調色は明度6以下
 →**原案の基準は、景観地区の基準で規制される。**

地区計画の内容について

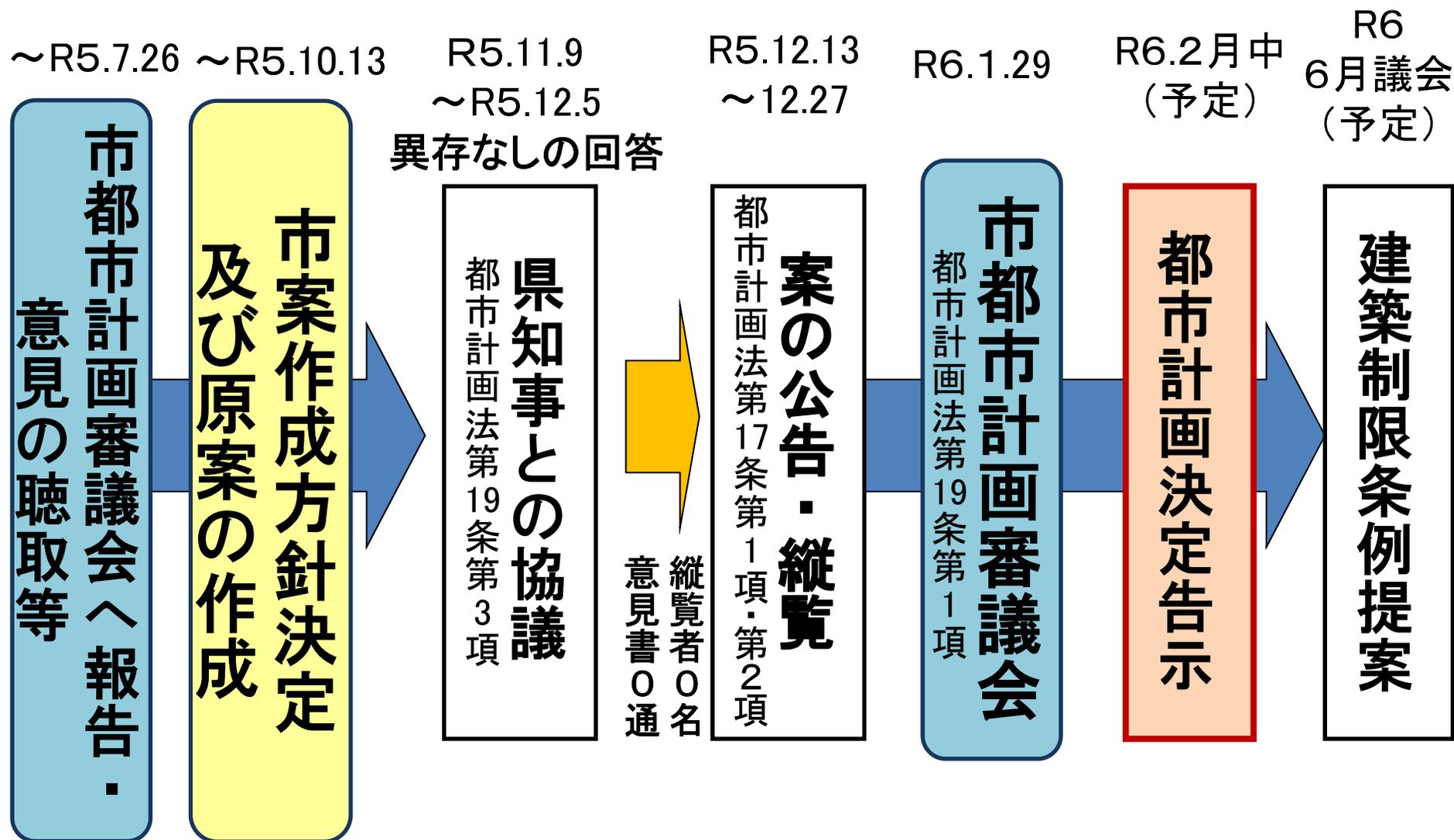
現行の土地利用との比較（主な内容）

	現行の規制	地区計画(案)
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	120%
建築物の高さ	15m	8.2m



地区計画決定後、建築制限の条例

都市計画決定手続



鎌倉都市計画地区計画の決定（鎌倉市決定）

都市計画小町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区地区計画	
位置	鎌倉市小町二丁目地内	
面積	約 0.9 ha	
地区計画の目標	鎌倉時代の政庁がおかれた地である宇都宮辻子幕府に位置し、民衆が暮らす中心地であった本地区を古都鎌倉に相応しい、うるおいのある低層住宅地として形成、保全し、住民が豊かに暮らすことのできるまちづくりを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、社寺等の歴史的遺産と一体となった低層低密で緑豊かな落ちついた雰囲気を持つ戸建て住宅を主体とした低層住宅地と位置付け、建築物の用途の規制、高さの制限等により閑静で良好な住環境の形成及び維持・保全を図る。
	緑化の方針	緑あふれ、潤いのある住環境を形成するため、敷地内においては緑化を図るよう努める。
	地区施設の整備の方針	地区内道路は、安全な車両の通行を確保するように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	閑静なゆとりのある低層住宅地を形成するため、建蔽率、容積率、建築物の用途、高さ、意匠及び形態について明確な規制誘導をする。

(原案)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない場合においては、当該建築物の建築、大規模の修繕及び大規模模様替に対しては、当該規定は適用しない。 (1) 住宅、共同住宅及び長屋 (2) 前号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	120%
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは 8.2m、軒の高さは 6.8mをそれぞれ超えないものとする。 ただし、地区計画の決定の告示日に、現に存する建築物並びに現に建築、大規模の修繕及び大規模の模様替の工事中の建築物（以下、「従前建築物」という。）がこの規定に適合しない場合においては、次に掲げる範囲内において行う建築、大規模の修繕及び大規模模様替については、この限りでない。 (1) 従前建築物の同一敷地であること。 (2) 従前建築物の高さを超えないこと。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態 (1) 階数は地階を除き 2 以下とする。 (2) 屋外広告物等については、設置はしないものとする。 2 建築物の色彩 (1) 壁面及び屋根の基調色は、色相が R, Y R, Y の場合は彩度 4 以下、その他の色相は彩度 2 以下とする。 (2) 屋根の基調色は明度 6 以下とする。 但し、物置及び車庫はこの限りではない。

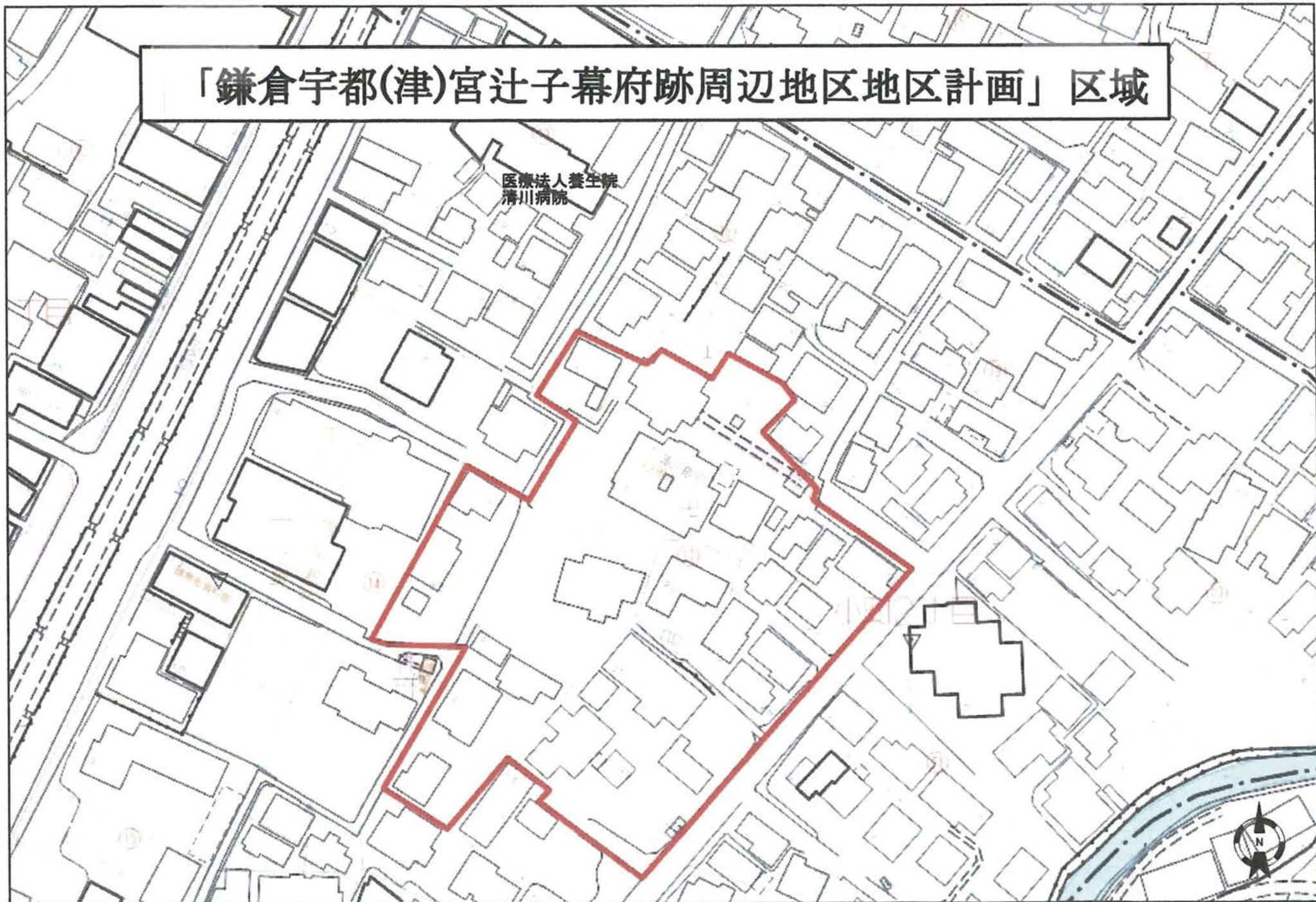
「区域、地区の区分の配置は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

「鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡周辺地区地区計画」区域

医療法人養生院
清川病院



第8回線引き見直しに向けた取組状況について

目次

資料 1 スライド資料

資料 2 新旧対照表（素案）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	2 - 1
都市再開発の方針	2 - 2
住宅市街地の開発整備の方針	2 - 3
区域区分	2 - 4

資料 3 第 8 回線引き見直しにおける基本的基準

資料1

2 報告

報告第5号

第8回線引き見直しに向けた取組状況 について

1 線引き見直しの概要

(1) 線引き制度の概要

線引き制度とは、概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について都市計画の目標、区域区分の決定の有無などを示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「**整開保**」という。)などを定めるとともに、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分(以下「**区域区分**」という。)するもので、都市計画の根幹をなすものです。

この整開保等や区域区分などについて、人口及び産業等の最新の動向を踏まえ、定期的に見直しを行うことを「**線引き見直し**」といいます。

■都市計画法(抜粋)

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

(区域区分)

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「**区域区分**」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、**区域区分を定めるものとする。**

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する**近郊整備地帯**

(都市再開発方針等)

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針(以下「**都市再開発方針等**」という。)を定めることができる。一都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第二条の三第一項又は第二項の規定による**都市再開発の方針**

二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)第四条第一項の規定による**住宅市街地の開発整備の方針**

三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(平成四年法律第七十六号)第三十条の規定による**拠点業務市街地の開発整備の方針**

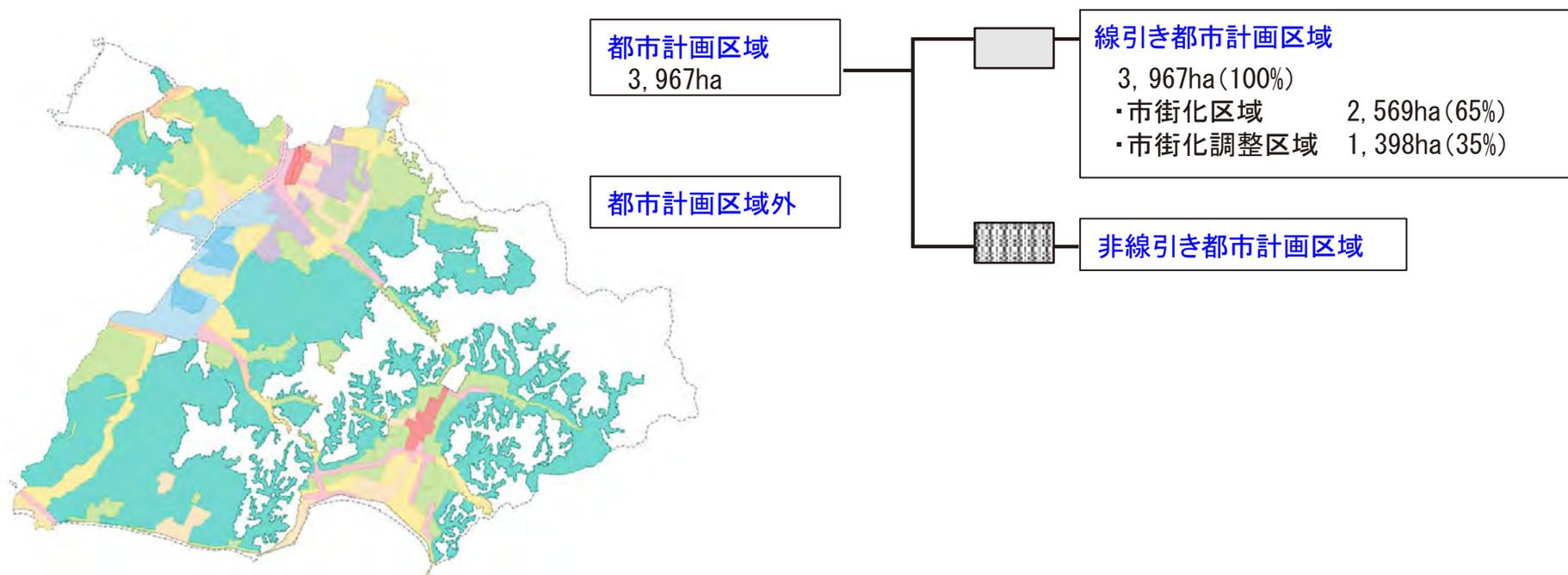
四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成九年法律第四十九号。以下「**密集市街地整備法**」という。)第三条第一項の規定による**防災街区整備方針**

1 線引き見直しの概要

(2) 都市計画区域

都市計画区域は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、区域区分、用途地域などの地域地区、都市施設、市街地開発事業などの都市計画を定める区域であり、本市においては、市域全域が都市計画区域に指定されています。また、その範囲で区域区分を設定し、線引き都市計画区域となっています。

整開保等を策定する権限は神奈川県が有しています。

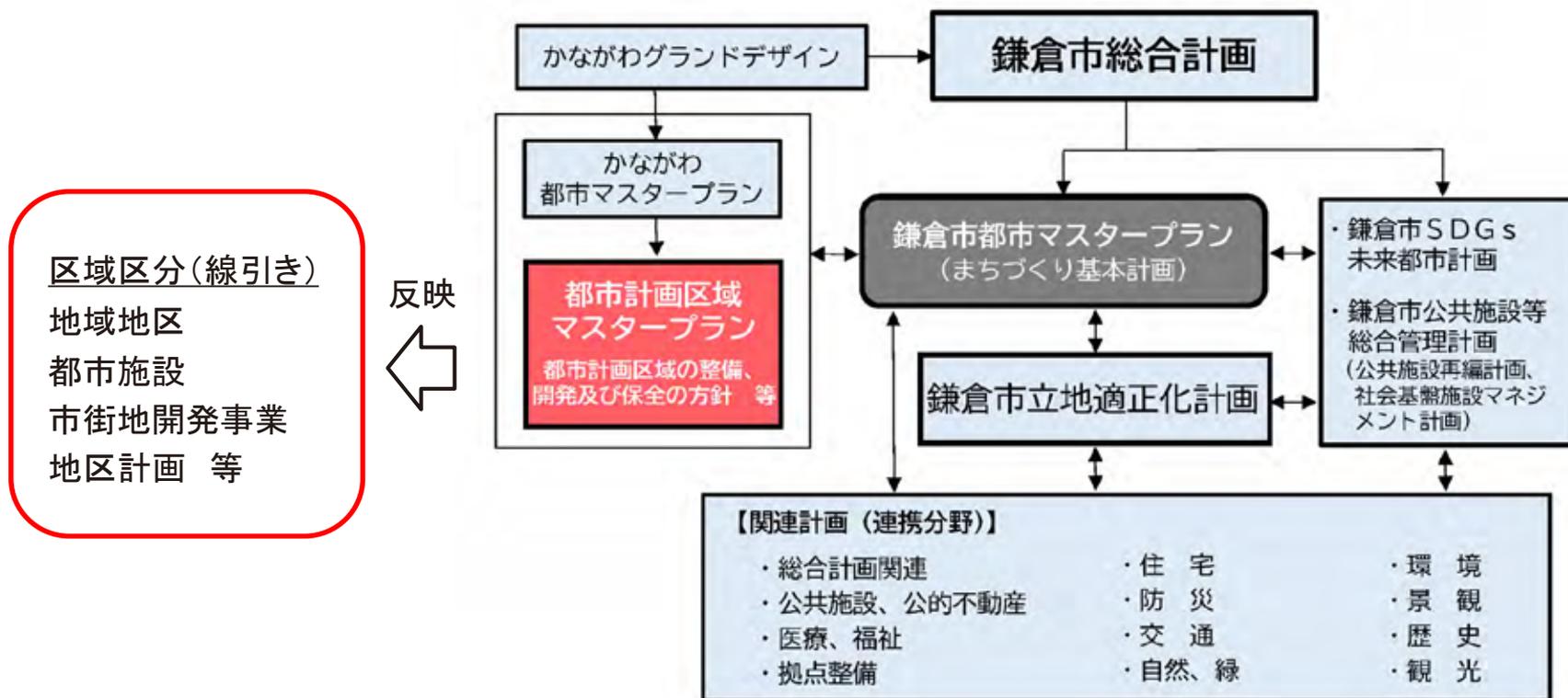


1 線引き見直しの概要

(3) 整開保の位置づけ

線引き見直しにあたっては、総合計画や、それを補完する都市づくりの分野での基幹的な計画である「都市マスタープラン」等と整合を図ります。

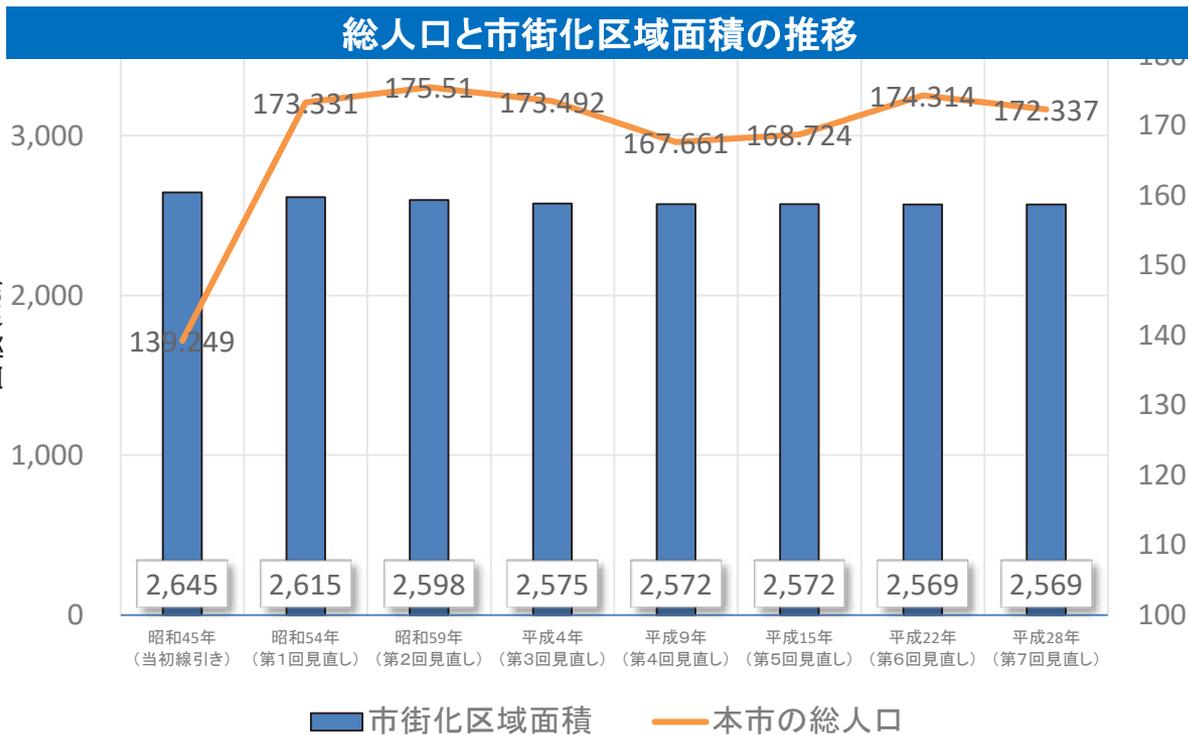
「整開保」等は「都市マスタープラン」で示した都市像の実現を目指して、都市計画に定めるものであり、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにし、区域区分など具体的な都市計画に反映していきます。



1 線引き見直しの概要

(4) 人口の増加と市街化区域の拡大について

- 【これまでの線引き見直し】
- ・昭和45年 当初線引き
 - ・昭和52年 第1回見直し
 - ・昭和59年 第2回見直し
 - ・平成2年 第3回見直し
 - ・平成9年 第4回見直し
 - ・平成13年 第5回見直し
 - ・平成21年 第6回見直し
 - ・平成28年 第7回見直し



1 線引き見直しの概要

(5) 基本的基準について

基本的基準は、整開保等や区域区分の見直しに向けた県の基本的な考え方や見直しの目標年次などを示すものであり、社会経済情勢の変化、総合計画などの上位計画の変更等にあわせて、線引き見直しごとに定めています。

基本的基準は、都市計画区域マスタープラン等の決定又は変更にあたっての基本方針と区域区分の決定又は変更にあたっての基準の2つで構成されます。

基本的基準

整開保等の基本方針

整開保等を決定又は変更する
際の方針

- ・重点的な取組
- ・主要な都市計画の決定の方針
等を規定



区域区分の基準

区域区分を行うための技術基準

- ・市街化区域への編入基準
- ・保留フレームの設定方法

等を規定

第8回線引き見直しの都市計画素案の作成

2 第8回線引き見直しの特徴

(1) 基本的基準に示す整開保等の基本方針

<目標年次> 2035年(令和17年)

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

- ・本格化する人口減少社会に備え、市町の**立地適正化計画**などによる**集約型都市構造化**に向けて取組を進める。
- ・集約する拠点となる**既成市街地の魅力向上**と、その効果を高めるための拠点と周辺地域を結ぶ**交通ネットワークの確保**を常に意識しまちづくりを進める。
- ・人口減少が見込まれる中においても、人口や産業の伸びが見込まれる地域については、集約型都市構造化に寄与する区域に限定し**新市街地の形成**を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

- ・激甚化・頻発化する災害に対応するため、集約型都市構造化を合わせて、**災害リスクの評価・分析**を行い**災害リスクを踏まえたまちづくり**を目指す。
- ・**災害レッドゾーン**については、**都市的土地利用を行わないこと**を**基本的な考え方**とし、地域の実情も踏まえながら土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

- ・人口減少社会の中でも、地方創生の観点から**地域活力の維持・形成**が必要。自然、歴史、景観など**地域の個性や魅力**を生かした活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用し**柔軟に対応**する。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

- ・自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、**グリーンインフラ**の考えも踏まえ、防災・減災、地域振興など**多面的な機能を有する都市内の農地や緑地**を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

- ・広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など**都市計画区域を超える課題**や、災害ハザードエリアにおける土地利用など各都市計画区域で**共通する課題**については、広域的な都市の**将来像を共有しながら対応**していくものとする。

2 第8回線引き見直しの特徴

(2) 基本的基準に示す区域区分の基準

① 市街化区域に編入できる区域

- ・目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域(集約型都市構造化に資する区域に限定)
- ・既に開発整備されていることなどにより、すでに市街地を形成している区域 など

② 市街化調整区域に編入できる区域

- ・営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い**災害リスクの高い区域** など

3 計画変更の要点(素案作成段階)

(1) 見直しの方向性

基本的基準

(1) 整開保等の基本方針

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

(2) 区域区分の基準

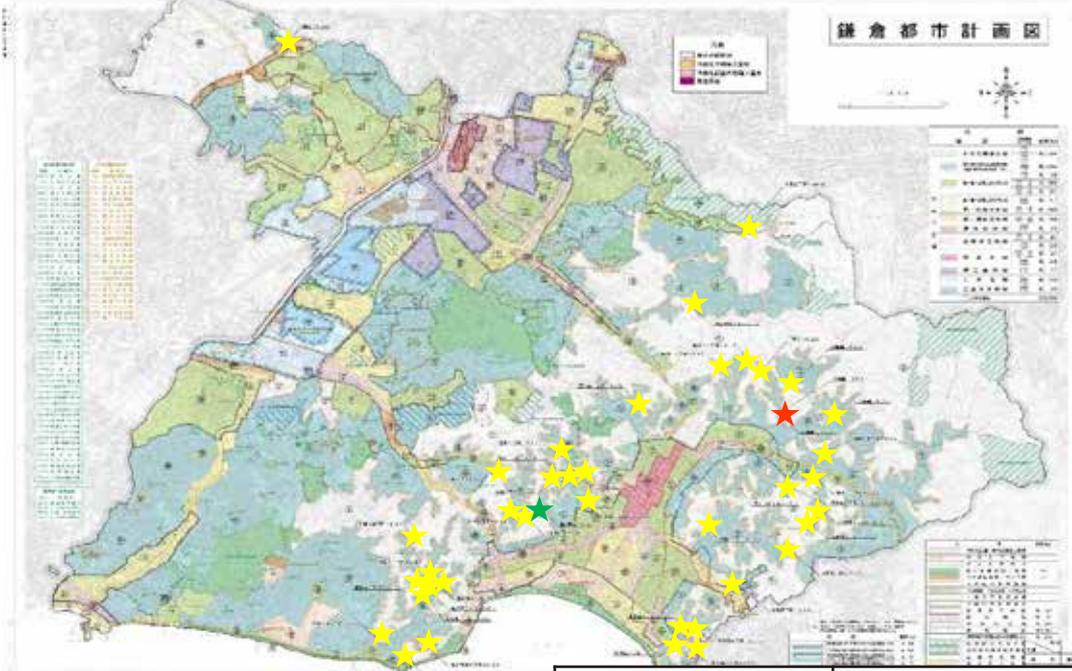
- ① 市街化区域に編入できる区域
- ② 市街化調整区域に編入できる区域



- 第7回線引き見直し以降の都市マスタープランの改定(平成27年9月)や立地適正化計画の策定(令和4年3月)などを踏まえ、土地利用の規制・誘導のあり方に関する記載内容の調整を行う。
- 各行政計画、事業の進捗、社会情勢の変化への対応や地域活力の維持・形成のために必要な記載内容の調整を行う。(特に深沢地域整備事業に関わる都市計画決定を踏まえた記載の調整)
- 従来の区域区分の大幅な変更を要しない。
- 本市では、谷戸の縁辺部では土砂レッドゾーンが多く指定されている状況であり、本市の立地適正化計画で示した居住誘導区域の考え方を踏まえるが、ただちに大幅な区域区分の見直しに直結させることが難しい。

3 計画変更の要点(素案作成段階)

(2) 区域区分



- ★ 市街化区域編入 1箇所
- ★ 市街化調整区域編入 1箇所
- ★ 事務的修正 39箇所

※ 区域区分の変更にあわせて「用途地域」も変更(市決定)



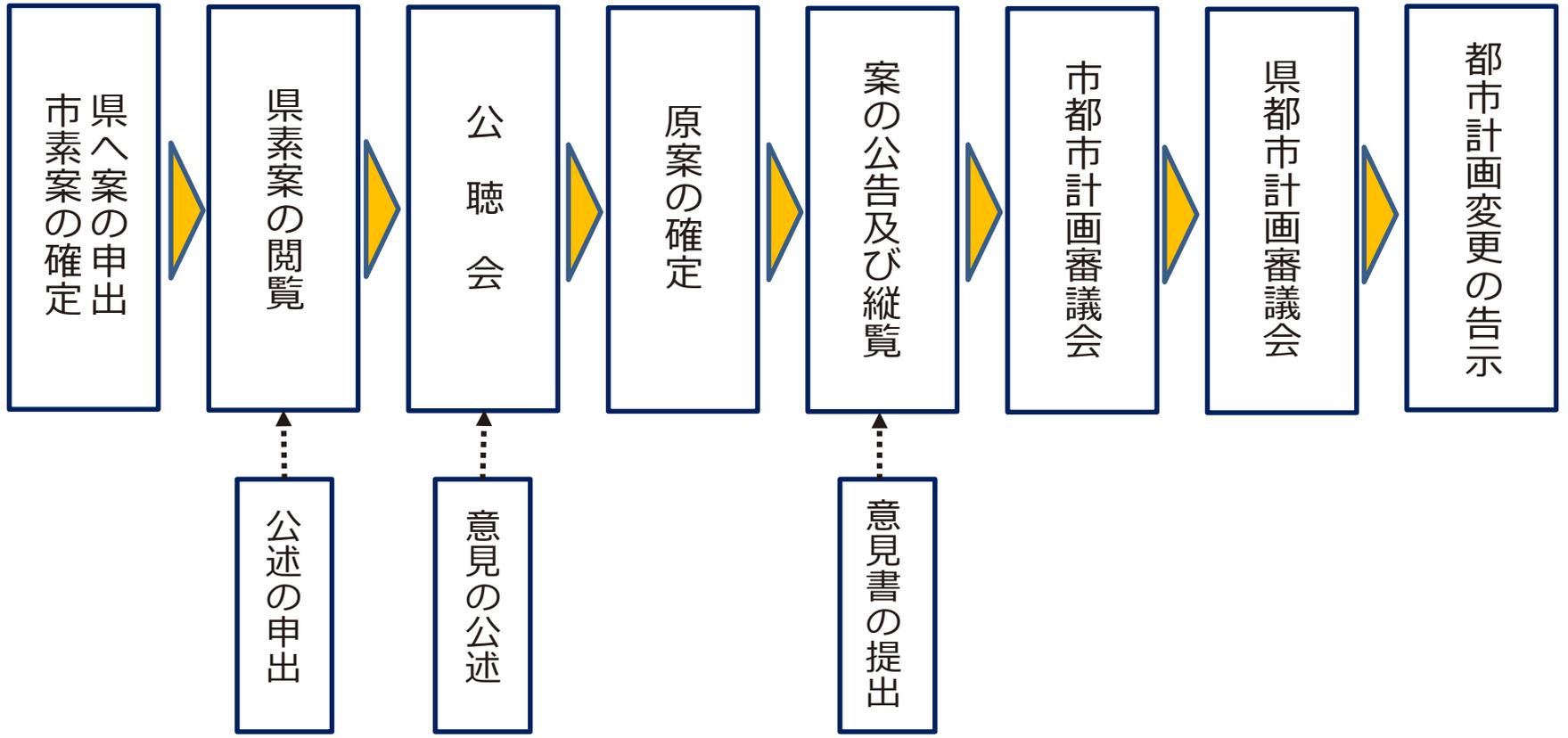
種類	面積		面積増減の内訳		
	新	旧			
市街化区域	2,569ha	2,569ha	△0.02ha	市 → 調	△0.02ha
市街化調整区域	1,398ha	1,384ha	+ 14.02ha	市 → 調 国土地理院精査	0.02ha 14.00ha
都市計画区域	3,967ha	3,953ha	+ 14.02ha	国土地理院精査	

4 スケジュール

県が定める都市計画決定・変更の手続の流れ

令和6年度初旬

令和7年度下旬



(新)

鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

―序―

■ 都市計画区域マスタープランとは

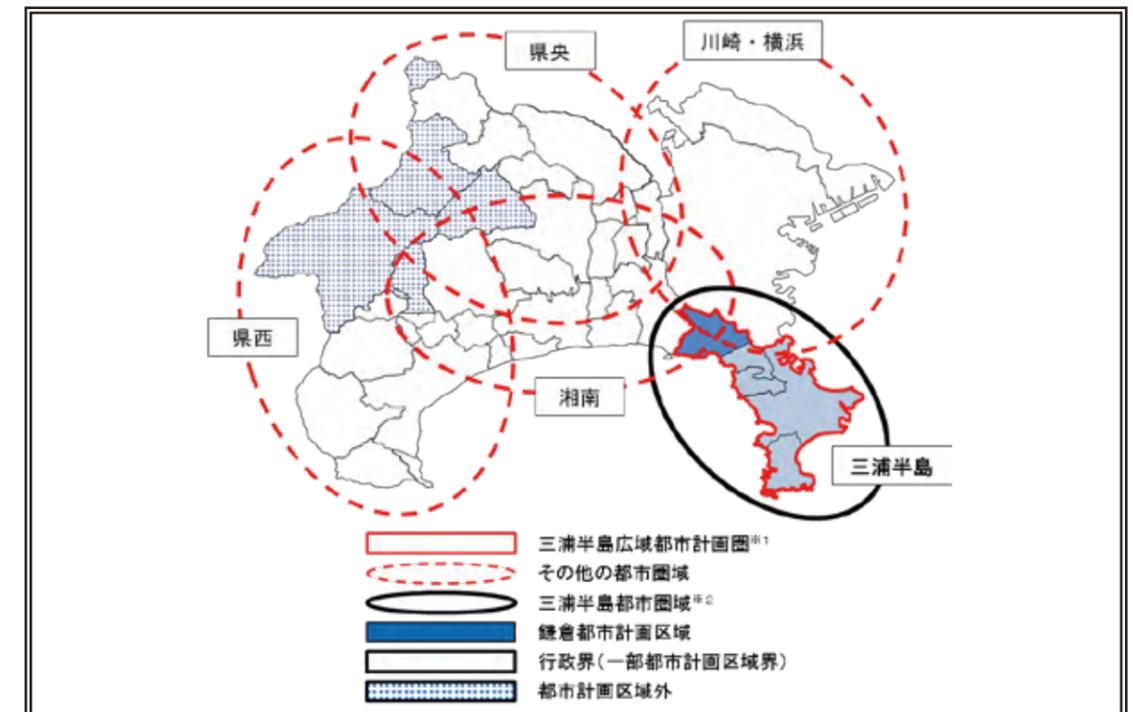
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

鎌倉都市計画区域は、鎌倉市の行政区域を範囲としており、県土の南東部に位置する三浦半島広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 三浦半島広域都市計画圏は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の都市計画区域で構成されている。

※2 三浦半島都市圏域は、4市1町(横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町)の行政区域で構成されている。

第1章 神奈川の都市計画の方針

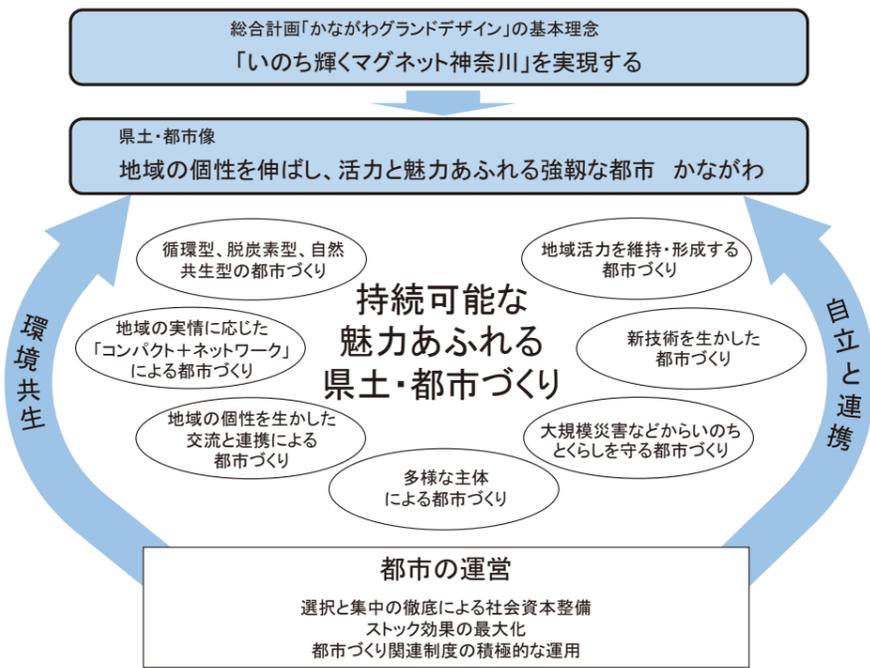
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度*との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化*、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ ストック効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

第1章 三浦半島都市圏の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる、活動の場にふさわしい機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック：これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン（複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン）と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン（複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び自然的環境保全ゾーン）と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

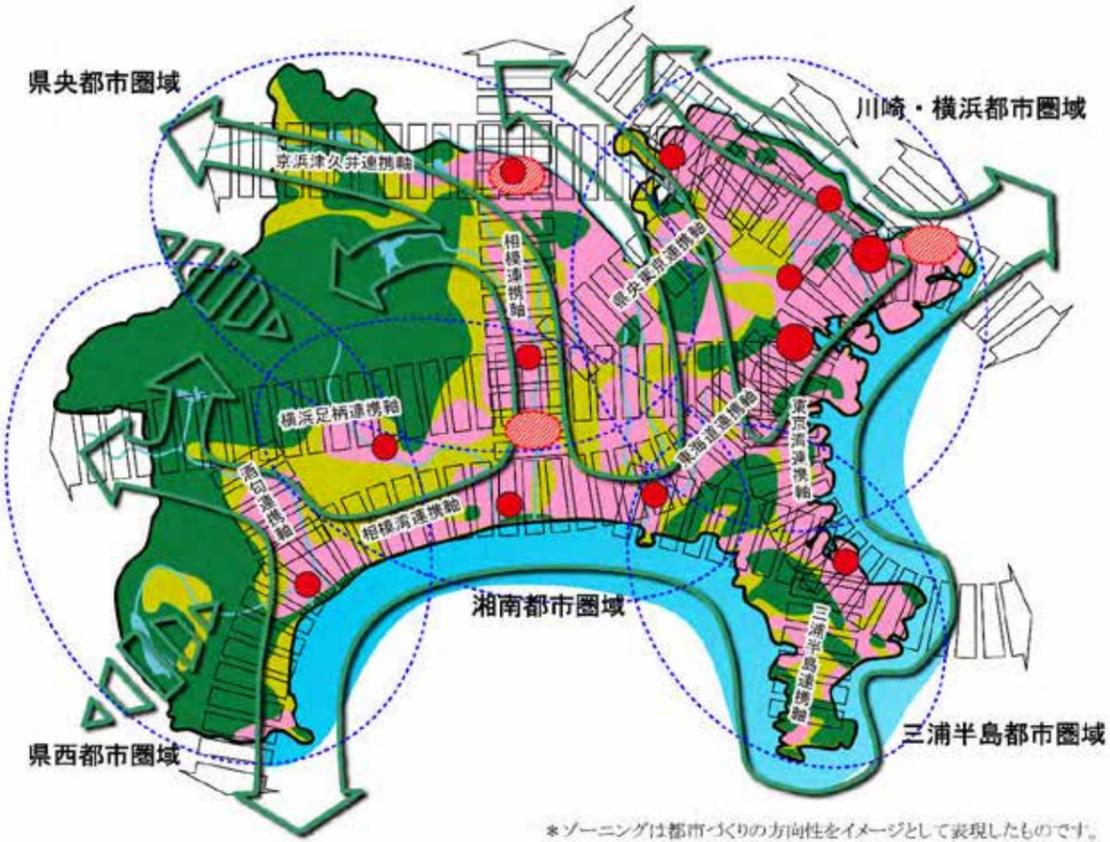
ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

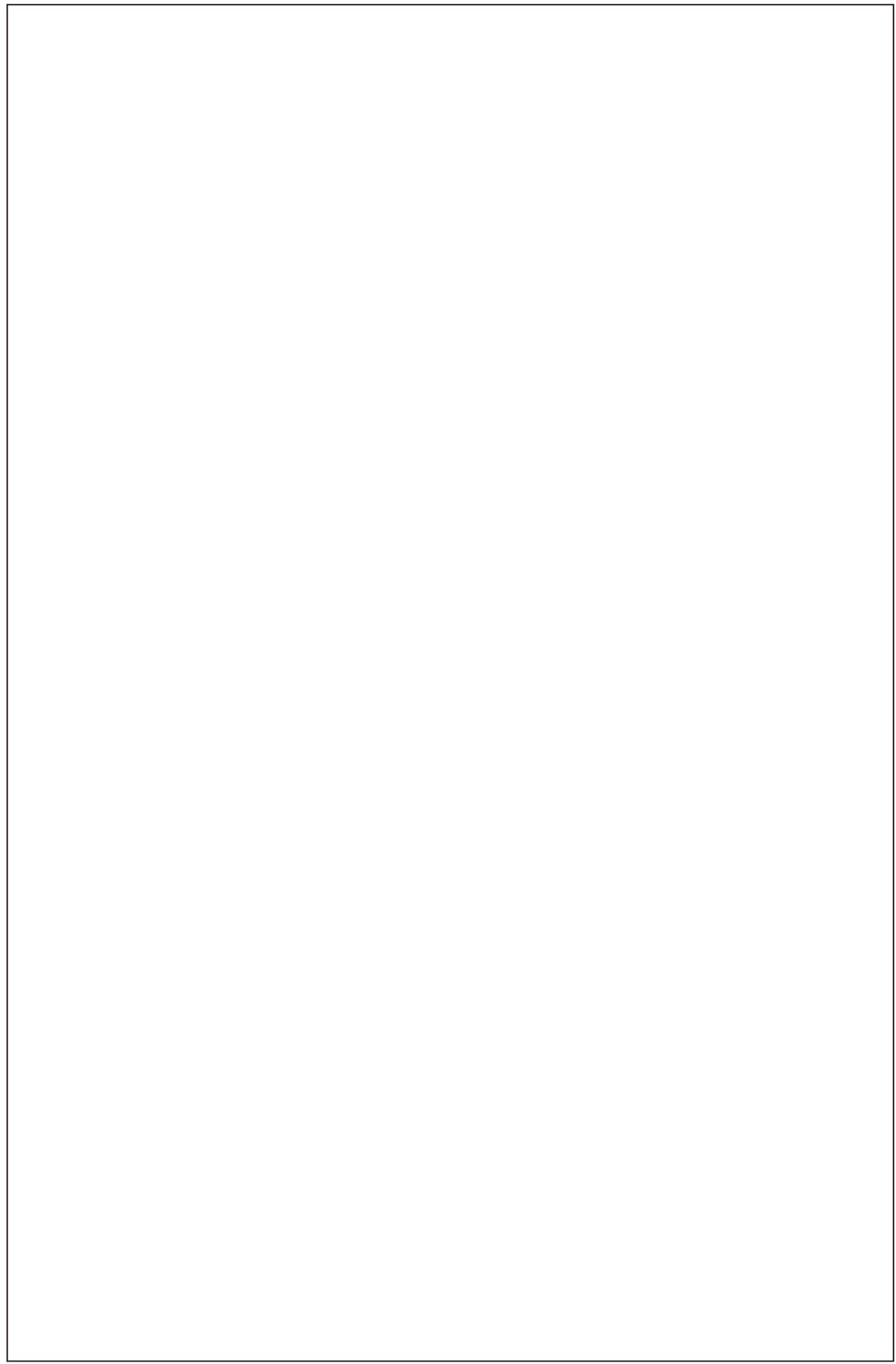
それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ及び情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

(4) 将来の県土・都市像



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	
<環境共生>	
 複合市街地ゾーン ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」 ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現	 中核拠点 ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を累積
 環境調和ゾーン ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用 ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮	 広域拠点 ◇県全体の広域的な機能、都市圏全体の自立をけん引する高度な都市機能の累積
 自然的環境保全ゾーン ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうらおいの創造 ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進	 新たなゲート ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成
 水とみどりのネットワーク ◇特色ある風土・環境・景観を生かしながら、都市と自然との調和・共生を促進 ◇山・川・海の連続性を踏まえた管理・自然共生型のうらおいある県土の創造	 整備・機能強化する連携軸 ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化 ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応
 県境を越える山なみエリアの連続性	 都市圏域 ◇地域の個性を生かした自立ある発展 ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり



(5) 目標年次

2035 (令和 17) 年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoT など技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の实情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の实情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の实情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々

(2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生日、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

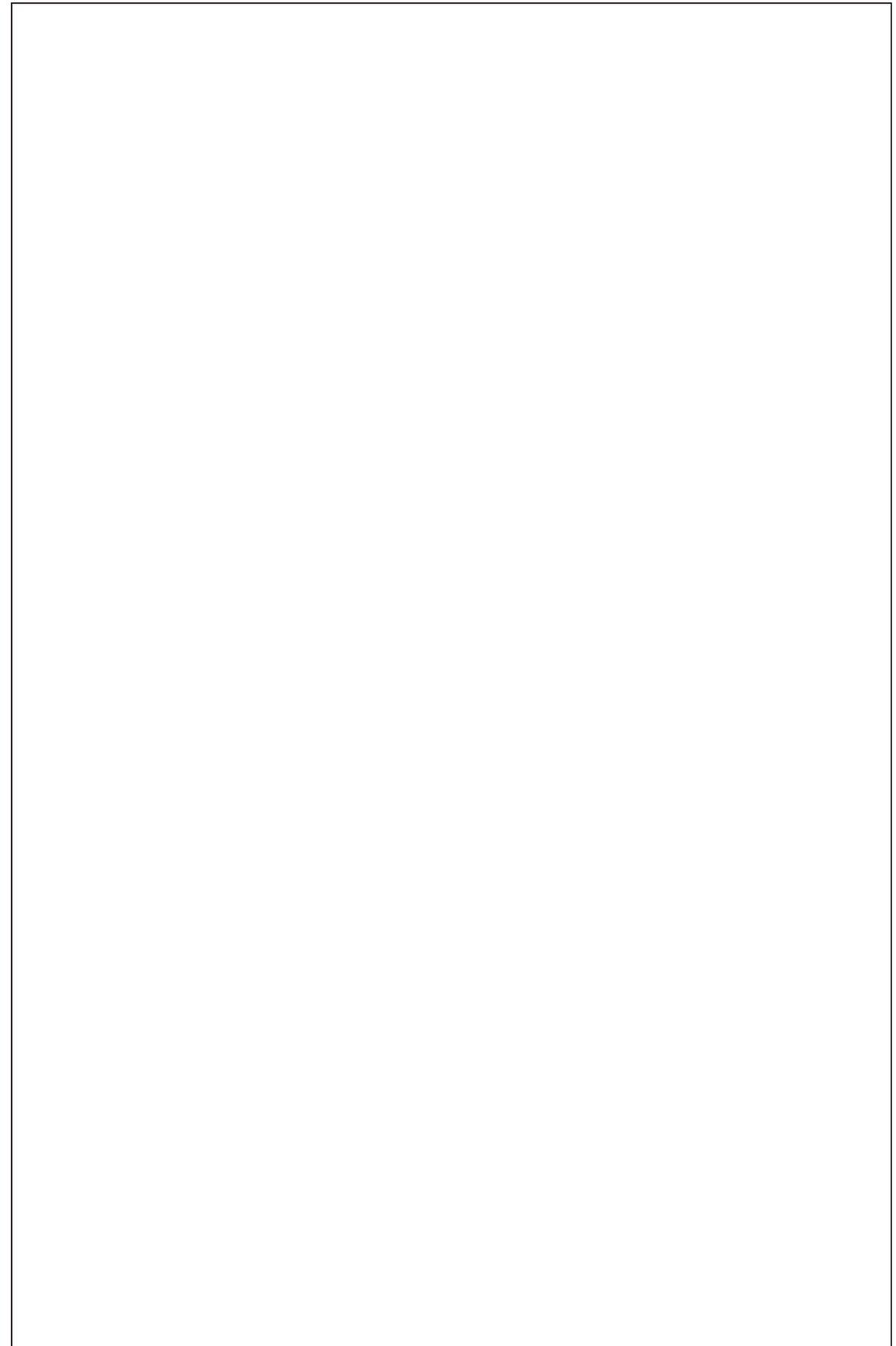
な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。



2 三浦半島都市圏域における基本方針

三浦半島都市圏域は、4市1町（横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町）で構成され、県土の南東部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

半島のみどりと海に調和し、生き生きとした都市づくり

三方を海に囲まれ、変化に富んだ海岸線を有し、多摩丘陵から続くまとまったみどりや古都鎌倉の豊かな歴史と伝統に恵まれた「三浦半島都市圏域」では、これらの魅力的な地域資源の保全・再生を図るとともに、水やみどりと共生した都市的環境を創造することで、人々がうるおいをもって快適にらせるようにするとともに、首都圏や海外からも多くの人を訪れる「公園」のような、交流が活発な都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

三浦半島都市圏域は、都市圏域全体が「公園」のような魅力を発揮していくために、半島の多くの部分を占め、地域の個性を育てきた自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成することが必要である。

また、恵まれた自然的環境を生かして自立性と活力を上げていくことが重要であり、知的産業の誘致、新たな人材、知恵・技術の獲得などができる魅力あふれる都市づくりや、農水産物など特色ある地域の資源・産業を活用して、「半島で暮らす」魅力や観光の魅力を高めることで、交流の活性化を図る必要がある。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 土地の有効活用、利便性の高い市街地の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 交通利便性の高い鉄道駅周辺などにおいて土地の有効活用を図り、住宅、商業施設、公共施設などの都市機能を集約するとともに、高齢者などのモビリティの確保、観光交通による交通渋滞を緩和するため、バスなどの公共交通の利用促進を図る。また、高齢化が進む中でも安心してらせるまちづくりを推進する。

イ 市街地内の農地や緑地の保全、既成市街地の改善とあわせた緑化などにより、快適性や防災性の向上などを図るとともに、歴史や文化、良好な住宅・別荘地、マリナー施設などの特徴ある地域資源を生かして、より質の高い魅力あふれる市街地の形成を図る。

ウ 海とみどりに囲まれた良好な立地条件を生かして、研究開発機能や関連する業務機能などの新たな立地・集積を促進し、多様な機能が集約され利便性が高く職住近接のライフスタイルが展開できる市街地の形成を進める。

2 三浦半島都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

半島のみどりと海に調和し、生き生きとした都市づくり

三方を海に囲まれ、変化に富んだ海岸線を有し、多摩丘陵から続くまとまったみどりや古都鎌倉の豊かな歴史と伝統に恵まれた「三浦半島都市圏域」では、これらの魅力的な地域資源の保全・再生を図るとともに、水やみどりと共生した都市的環境を創造することで、人々がうるおいをもって快適にらせるようにするとともに、首都圏や海外からも多くの人を訪れる「公園」のような、交流が活発な都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

三浦半島都市圏域は、都市圏域全体が「公園」のような魅力を発揮していくために、半島の多くの部分を占め、地域の個性を育てきた自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成することが必要である。

また、恵まれた自然的環境を生かして自立性と活力を上げていくことが重要であり、知的産業等の誘致、新たな人材、知恵・技術等の獲得などができる魅力ある都市づくりや、農林水産物など特色ある地域の資源・産業を活用した交流の活性化を図る必要がある。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 土地の有効活用、利便性の高い市街地の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 大船駅や横須賀中央駅などの交通利便性の高い鉄道駅周辺の中心市街地において、土地の高度利用と施設の複合化を図り、住宅、商業施設、公共施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地拡大の抑制、大規模集客施設などの立地抑制を行うことで、中心市街地の利便性を高め、街なか居住を促進する。

イ また、公共施設、商業施設などが集積した地域の拠点周辺などにおいて、住宅をはじめとした都市機能を集約し、あわせて、中心市街地への移動手段として、バスなどの公共交通の充実を図ることで、自家用車利用から公共交通への転換を促進するとともに、高齢者などのモビリティを確保する。

ウ 海岸部においては、海浜利用や景観に配慮した養浜や津波に対する海岸保全施設の整備を進める。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、減災の考え方を

エ 都心へのアクセスが良好な首都圏のベッドタウンとしての機能と自然環境の魅力を兼ね備えている地域であることを生かして、関係人口の創出や空き家も活用した移住・定住の促進やコミュニティの創出を図る。

オ 城ヶ島・三崎地域では、海や富士山の眺望と漁村文化・食文化を生かした観光振興や国家戦略特区を活用した国際的な経済活動拠点の形成を進める。

カ 海岸部では、海浜利用や景観に配慮した養浜や津波に対する海岸保全施設の整備を進めるとともに、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組みと連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。また、斜面に近接して形成された市街地では、急傾斜地崩壊防止施設の整備などのハード対策や土砂災害防止法などを活用したソフト対策の充実・強化を図る。

キ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化などを促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

② 生態系などへの配慮とメリハリある土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア 豊かな自然的環境と利便性の高い市街地とのバランスをとり、半島全体がみどりあふれる「公園」のような魅力ある環境の形成を図る。

イ 持続的な農業生産や身近な自然とのふれあいの場を提供する広くまとまりある農地の保全などを図り、多様な動植物の生息・生育環境にも配慮した計画的な土地利用を進める。

ウ 斜面緑地及びその周辺において、災害の危険を伴う市街地の拡大を抑制する。また、農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

③ まとまったみどりの育成・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 半島最高峰の大楠山周辺などを中心に、国営公園の誘致や大規模な緑地の保全を図り、都市圏域全体のまとまったみどりの核として育む。

基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。

エ 谷戸などにみられる斜面に近接して形成された市街地においては、急傾斜地崩壊防止施設の整備などのハード対策や土砂災害防止法の制度を活用したソフト対策を進める。

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化等を促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

カ 古くから形成された住宅地などにおいて顕在化する空き家、空き地については、公共交通などの日常生活に必要なサービス機能を確保することで、増加を防止するとともに、あつせんによる解消や福祉施設などへの転用を行うことで、治安の悪化を防止する。また、人口減少の進行に伴い、さらに空き家、空き地が顕在化する場合には、敷地の統合や緑地への転換などを行うことで、ゆとりある居住環境を創出する。

キ 温暖で風光明媚な鎌倉、逗子、葉山などを中心に形成される良好な住宅・別荘地については、地区計画などにより敷地の細分化を防ぐことで、良好な居住環境を維持する。

ク 古都鎌倉をはじめとする歴史的資産、油壺や葉山をはじめとするマリーナ施設、三浦の農水産物などの特徴ある地域資源を生かした観光の振興と良好な景観の保全を図り、県内外から多くの観光客が訪れる、魅力ある市街地の形成を図る。その際、観光交通による交通渋滞を緩和するため、公共交通の利用促進を図る。

ケ 東京、川崎・横浜との近接性や海とみどりに囲まれた自然的環境などの良好な環境を生かして、横須賀リサーチパークなどの産業用地においては、産業振興施設と連携しながら、研究開発機能や関連する業務機能などの新たな立地集積を促進するとともに、住宅、公共公益施設などの都市機能を充実することで、利便性が高く職住近接のライフスタイルが展開できる市街地の形成を進める。また、インターチェンジ至近にある市街化区域内の未利用地については、研究機関機能などの立地集積を図る。

② 生態系などへの配慮とメリハリのある土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア みどり、海などの豊かな自然的環境と利便性の高い市街地とのバランスを図り、半島全体として、みどりあふれる「公園」のような魅力を創出する。

イ 斜面緑地及びその周辺において、災害の危険を伴う市街地の拡大を抑制するとともに、市街地周辺に広がる貴重な緑地の保全を図る。

ウ 半島南部や丘陵部に広がるまとまった農地は、本都市圏域をはじめ、県内、首都圏の生鮮野菜の供給地であるとともに、身近な自然とふれあいの場として役割を担っていることから、積極的な保全を図る。

エ 緑地や農地の保全をはじめとして、多様な動植物の生息・生育環境にも配慮した土地利用を進める。

オ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街地を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

③ まとまったみどりの育成・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 首都圏の「水とみどりのネットワーク」を形成するため、半島最高峰の大楠山周辺などを中心に国営公園の誘致に向けて、県、市町や地域の団体が連携して取り組み、まとまったみ

イ この核との連携を図りながら、二子山などの大規模な樹林地、小網代の森、鎌倉の史跡と一体となった丘陵部の緑地などは、適切な保全によって生物多様性の確保を図るとともに、地域固有の資源を生かしたエコツーリズムなど観光の場として活用を図る。

ウ まとまりのあるみどりや入り江が重なる自然海岸など、多彩な地形が織り成す自然景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 企業や人材の活動を支える高度な都市機能の集積<広域拠点>

(ア) 横須賀駅から京急汐入駅・横須賀中央駅周辺に広がる横須賀市中心市街地において、職・住・遊・学などバランスある機能集積を促進する。国際色豊かな雰囲気を生かした個性あるまちづくりを進め、商業集積の再編成による競争力・集客力の向上を図るとともに、交流、情報、文化・芸術などを生み出す創造的な都市づくりを進める。

イ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

(ア) 「鎌倉駅周辺」、「大船駅周辺」、「逗子駅周辺」、「引橋周辺」及び「葉山町役場周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

(イ) ヘルスケア・ニューフロンティアをはじめ、新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地区」において、J R 藤沢駅～J R 大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 大規模なマーケットを視野に入れた産業・観光などの活性化の促進<県土連携軸>

(ア) 東京や川崎・横浜などの大規模市場や国際的な空港・港湾との連携を強化するとともに、東京湾岸の都市・地域間での広域的な交流連携を通じて都市圏域としての自立性を強めるために、「東京湾東軸」・「東京湾西軸」などの整備・機能強化を図る。

(イ) 三浦半島のツーリズムを生かした広域的な観光の回遊性を創出・活発化させるために、湘南など相模湾沿岸地域との交流連携を図る「相模湾軸」などや、房総半島などとの交流連携を図る「横須賀房総軸」などの整備・機能強化を図る。

(ウ) 都市圏域内における交流連携を活発化させるため、骨格的な軸となる「半島東軸」や「半島南北軸」の整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

(ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「大船江の島軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「三崎軸」、「半島東西軸」について、拠点間の連携強化や多様な

どりの核として育む。

イ この核と連携を図りながら、二子山のような大規模な樹林地、小網代の森のような水域と一体となった特色ある緑地や、広町をはじめとする鎌倉三大緑地などは、関係者との合意のもと、半島の骨格を形成するみどりとして重点的に保全するとともに、多様な動植物の生息・生育空間の保全を図る。また、みどり、海といった地域固有の資源を生かしたエコツーリズムなどの企画を充実することにより観光の場として活用を図る。

ウ 「三浦半島景観域※」を形成する、まとまりのあるみどりや入り江が重なる自然海岸など、多彩な地形が織り成す自然景観の保全を図る。

※ 景観域：「神奈川景観づくり基本方針」（平成 19 年 8 月策定）において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 広域拠点

(ア) 「横須賀市中心市街地」では、三浦半島都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

(ア) 「鎌倉駅周辺」、「大船駅周辺」、「逗子駅周辺」、「引橋周辺」及び「葉山町役場周辺」では、三浦半島都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

ウ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、J R 藤沢駅～J R 大船駅間の新駅設置に向けた取組と新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 東京や川崎・横浜などの大消費地や国際的な空港・港湾との連携を強化し、圏域としての自立性を強めるとともに、東京湾岸の都市間での広域的な交流連携を促進するため、「東京湾東軸」を構成する「国道 357 号」の計画の具体化を図るとともに、「東京湾西軸」を構成する「京浜急行本線」の輸送計画の改善などに取り組む。

(イ) 半島のツーリズムを生かした広域的な観光の回遊性の創出を図るため、湘南など相模湾岸地域との交流連携や東京、川崎・横浜との連絡性を強化する「相模湾軸」を構成する「J R 横須賀線」の輸送計画の改善などに取り組む。また、房総半島との交流連携を図るため、「横須賀房総軸」を構成する「東京湾口道路」の計画を進める。

(ウ) 都市圏域内の産業、経済、観光などの交流連携を活発化させるとともに、交通渋滞の緩和を図るため、「半島東軸」を構成する「京急久里浜線」の延伸及び「(都)安浦下浦線」の整備に取り組むとともに、「半島南北軸」を構成する「三浦縦貫道路」及び「三浦半島

(新)

都市機能の交流連携などを図る。

(イ) 連携による機能向上の実現のため、京浜急行本線、JR横須賀線の輸送計画の改善、京急久里浜線の延伸に取り組むとともに、東京湾口道路計画の推進、国道 357 号の整備促進、三浦縦貫道路、三浦半島中央道路、(都) 西海岸線の整備推進などを図り、海上交通も視野に入れた代替性のあるネットワークの形成をめざす。

(旧)

中央道路」の整備などを進める。

(5) 三浦半島都市圏域—都市づくりの方向性—



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>		<自立と連携>		県土連携軸 (都市連携軸) 都市連携軸
		複合市街地ゾーン		広域拠点	
		環境調和ゾーン		地域の拠点	
		自然的環境保全ゾーン			

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>		<自立と連携>		県土連携軸
		複合市街地ゾーン		広域拠点	
		環境調和ゾーン		新たなゲート	
		自然的環境保全ゾーン		地域の拠点	

「周辺地域との連絡をスムーズにし、安全を確保できる道づくり(歩行者・防災)」「自然をいかした住宅地環境と景観づくり」「防災と福祉のための環境づくり」を目標とし、海に面した丘陵部の大規模な住宅団地の住環境を維持して行くために、防災対策や暮らしやすい環境づくりとコミュニティの充実を図っていく。

⑤ 腰越地域

「鎌倉広町緑地の維持管理と住宅地・市街地の緑の創出」「小動岬周辺の海浜保全・漁業と商業の振興・旧市街地の環境保全と歩行者空間の充実」「安全で住みやすく、地域の連帯あるまちづくり」を目標とし、海、山、川のある地域の資源をいかし、周辺土地利用と調和した漁港の整備、緑の保全と維持管理、河川の防災対策を図る。

⑥ 深沢市街地域

「市街地を取り囲む斜面緑地と柏尾川を生活空間とするまちづくり」「様々な土地利用の相互調整による市街地環境の形成」「市民のための深沢地域国鉄跡地周辺地区を活用したまちづくり」を目標とし、深沢地域国鉄跡地周辺地区を中心に地域特性をいかす新しいまちづくりの推進と市街地を取り囲む緑地の保全を行う。

⑦ 深沢丘陵地域

「台峯・常盤山などの丘陵部のまとまった緑の保全・管理・活用」「良好な居住環境の保全と魅力的なまちづくり」「主要道路沿道の整備とコミュニティ交通の充実」を目標とし、丘陵部のまとまった緑などの地域の資源をいかし、豊かな自然環境をいかした良好なまち並み形成を進める。

⑧ 北鎌倉地域

「古都としてのまち並みの保全・創造と、住みやすい環境づくり」「台峯の緑や河川などの自然環境の保全と活用」「生活と観光を支える交通環境づくり」を目標とし、古都としてのまち並みの保全や歩行者の安全確保のため、地域の景観形成、交通環境の改善や古都の風情にふさわしい河川の整備を行う。

⑨ 大船丘陵地域

「丘陵地という特性を踏まえた道路ネットワークの強化」「安全で利便性の高い、緑豊かな住環境の形成」「親しめる自然環境の維持と充実」を目標とし、丘陵部の大規模な開発により宅地化が図られた地域の住環境を維持し、交通の利便性の向上を図るため、交通環境の強化を行う。

⑩ 大船市街地域

「まちの発展を支える道路や公共交通機関の充実」「エリアマネジメントによる魅力とにぎわいのあるまちづくり」「安全で快適な市街地整備と都市環境の整備」を目標とし、都市拠点にふさわしい環境整備を推進していく。

⑪ 玉縄地域

「住みやすく地域を活性化する施設整備」「良好なまちづくりの推進と緑の保全・創出」「交通環境の充実と駅前の魅力づくり」を目標とし、丘陵部の自然と調和した住宅地、南部の工業地域といった様々な地域の特性を生かすため、緑地の保全、産業複合地としての維持を行う。

「周辺地域との連絡をスムーズにし、安全を確保できる道づくり(歩行者・防災)」「自然を活かした住宅地環境と景観づくり」「防災と福祉のためのソフトづくり」を目標とし、海に面した丘陵部の大規模な住宅団地の住環境を維持して行くために、防災対策や暮らしやすい環境づくりとコミュニティの充実を図っていく。

⑤ 腰越地域

「鎌倉広町緑地の整備と住宅地・市街地の緑の創出」「小動岬周辺の海浜保全・漁業と商業の振興・旧市街地の環境保全と歩行者空間の充実」「安全で住みやすく、地域の連帯あるまちづくり」を目標とし、海、山、川のある地域の特性を生かすための、周辺土地利用と調和した漁港の整備、緑の保全と維持管理、河川の防災対策を図る。

⑥ 深沢市街地域

「斜面緑地と柏尾川を生活空間とするまちづくり」「土地利用の相互調整による市街地環境の形成」「深沢地域国鉄跡地周辺地区を活用したまちづくり」を目標とし、深沢地域国鉄跡地周辺地区を中心に地域特性を生かす新しいまちづくりの推進と緑地の保全を行う。

⑦ 深沢丘陵地域

「台峯・常盤山などの丘陵部のまとまった緑の保全」「良好な居住環境の保全と魅力的なまちづくり」「主要道路沿道の整備とコミュニティ交通の充実」を目標とし、丘陵部のまとまった緑に囲まれた地域の特性を生かしながら、台峯の保全等を行う。

⑧ 北鎌倉地域

「古都としてのまち並みの保全・創造と、住みやすい環境づくり」「台峯の緑や河川などの自然環境の保全と活用」「生活と観光を支える交通環境づくり」を目標とし、古都としてのまち並みの保全や歩行者の安全確保のため、鎌倉街道の景観形成、交通環境の改善や古都の風情にふさわしい河川の整備を行う。

⑨ 大船丘陵地域

「丘陵地という特性を踏まえた道路ネットワークの強化」「親しめる自然環境の維持と充実」「安全で利便性の高い、緑豊かな住環境の形成」を目標とし、丘陵部の大規模な開発により宅地化が図られた地域の住環境を維持し、交通の利便性の向上を図るため、緑地の保全や交通環境の強化を行う。

⑩ 大船市街地域

「まちの発展を支える道路や公共交通機関の充実」「市民・企業・大学・行政の協働による魅力とにぎわいあるまちづくり」「安全で快適な市街地整備と都市環境の整備」を目標とし、都市拠点にふさわしい環境整備を推進していく。

⑪ 玉縄地域

「住みやすく地域を活性化する施設整備」「良好なまちづくりの推進と緑の保全・創出」「交通環境の充実と駅前の魅力づくり」を目標とし、丘陵部の自然と調和した住宅地、南部の工業地域といった様々な地域の特性を生かすため、緑地の保全、工業の維持を行う。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

年次	令和2年	令和17年
区分		
都市計画区域内人口	約173千人	おおむね155千人
市街化区域内人口	約170千人	おおむね152千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策県別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年次	令和2年	令和17年
区分		
工業出荷額	約2,489億円 (約7,788億円)	おおむね3,335億円 (おおむね11,575億円)
流通業務用地*	約17.8ha (約180.6ha)	おおむね16.7ha (おおむね172.5ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

産業の規模の推計にあたっては、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

()内は三浦半島都市圏域の値を示す。

※令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

年次	平成22年	平成37年
区分		
都市計画区域内人口	約174千人	おおむね168千人
市街化区域内人口	約171千人	おおむね165千人

平成37年の都市計画区域内人口については、平成26年3月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成22年の国勢調査データを基に推計を行った。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年次	平成22年	平成37年	
区分			
生産規模	工業出荷額	3,697億円	おおむね3,022億円
	卸小売販売額	おおむね2,413億円	おおむね2,464億円
就業構造	第一次産業	0.5千人 (0.7%)	おおむね0.5千人 (0.7%)
	第二次産業	12.3千人 (17.6%)	おおむね10.0千人 (14.2%)
	第三次産業	56.9千人 (81.6%)	おおむね59.9千人 (85.1%)

平成37年の工業出荷額については、本県の平成22年から平成24年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成22年及び平成37年の卸小売販売額については、本県の平成14年から平成19年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

(新)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和2年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和17年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年次	<u>令和17年</u>
市街化区域面積	おおむね 2,569ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

(旧)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成22年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成37年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年次	<u>平成37年</u>
市街化区域面積	おおむね 2,569ha

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 拠点商業地

大船駅周辺地区は、広い商圈を有した商業集積地区であり、周辺部の商業施設の充実と商業等の活性化を図る。

鎌倉駅周辺地区は、商業集積地区として位置づけ、周辺環境との調和を図ったうえで、商業施設の集約を図る。

深沢地域国鉄跡地周辺地区は、新たな拠点の形成にふさわしい商業施設等の集積を図る。

(イ) 近隣商業地

腰越地区、深沢地区、材木座地区等主要な道路沿線の商業地は主に付近住宅地の商業利便を賄う商業地として、その形成を促進する。

(ウ) 観光商業地

鎌倉駅周辺、北鎌倉駅周辺、由比ガ浜及び大仏通り地区は、数多くの観光客に対応した観光商業地として、商業施設の充実と商業の活性化を図る。

(エ) 業務地

鎌倉駅周辺の御成町、小町及び由比ガ浜地区は、行政施設が集約し、本区域の業務地を形成している。今後とも業務地としての充実を図る。

大船駅周辺地区では業務地の充実、深沢地域国鉄跡地周辺地区では、行政施設及び業務地の整備を図る。

イ 工業・流通業務地

大船地域及び深沢地域の電機・機械関係等の既存工業地は、土地利用の純化を図り、今後とも工業地として維持していく。また、深沢地域国鉄跡地周辺地区では、研究・開発系を中心とした都市型産業の導入を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

本区域の住宅地は、全域に散在しているが、低層住宅を主体とした良好な居住環境を有している地区が多く、今後とも地区の特性に応じた居住環境の保全・整備・改善を図る。

(イ) 市街地開発事業の導入による住宅地

深沢地域国鉄跡地周辺地区や大船駅周辺地区においては、適切な市街地開発事業の導入により、良好な都市型住宅の確保を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

商業地の核となる大船駅周辺地区については、商業の一層の集積を図るため適正な高密度利用を図る。その他の商業地については、適正な中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業地については、周辺住宅地等への影響に配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 拠点商業地

大船駅周辺は、広い商圈を有した商業集積地区であり、周辺部の商業施設の充実と商業等の活性化を図る。

鎌倉駅周辺は、商業集積地区として位置づけ、周辺環境との調和を図ったうえで、商業施設の集約を図る。

深沢地域国鉄跡地周辺地区は、新たな拠点の形成に相応しい商業施設等の集約を図る。

(イ) 近隣商業地

腰越地区、深沢地区、材木座地区等主要な道路沿線の商業地は主に付近住宅地の商業利便を賄う商業地として、その形成を促進する。

(ウ) 観光商業地

鎌倉駅周辺、北鎌倉駅周辺、由比ガ浜及び大仏通り地区は、数多くの観光客に対応した観光商業地として、商業施設の充実と商業の活性化を図る。

(エ) 業務地

鎌倉駅周辺の御成町、小町及び由比ガ浜地区は、官公庁施設が集約し、本区域の業務地を形成している。今後とも業務地としての充実を図る。

イ 工業・流通業務地

大船地域及び玉縄地域の電機・機械関係並びに深沢地域の電機・医薬関係の既存工業地については、土地利用の純化を図り、今後とも工業地として維持していく。また、深沢地域国鉄跡地周辺地区では、研究・開発系を中心とした都市型産業の導入を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

本区域の住宅地は、全域に散在しているが、低層住宅を主体とした良好な居住環境を有している地区が多く、今後とも居住環境の保全を図る。

(イ) 市街地開発事業の導入による住宅地

深沢地域国鉄跡地周辺地区や大船駅周辺地区においては、適切な市街地開発事業の導入により、良好な都市型住宅の確保を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

商業地の核となる大船駅周辺については、商業の集積を図るため適正な高密度利用を図る。その他の商業地については、適正な中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業地については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保する

適正な密度の利用を図る。

ウ 住宅地

良好な居住環境を維持保全するため、鎌倉市都市マスタープランの土地利用の方針との整合を図りながら低層住宅を主体とした、適正な低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 良好な住宅地

計画的に開発された良好な住宅地において、敷地の細分化や周辺住環境との調和等の問題が生じているため、地区計画制度や建築協定などの導入により適切な土地利用の実現を図る。

(イ) 都市型住宅建設の推進

適切な市街地開発事業の導入により、良好な都市型住宅建設の推進を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

大船駅周辺地区の中心商業地のうち、現在の高度利用地区とその周辺部の一部を含めた地区について、土地の高度利用を考慮しながら、都市基盤施設の整備を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

市街地開発事業により整備が図られた地区については、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

深沢地域国鉄跡地周辺地区は、良好な市街地の形成や市街地環境の保全に配慮しながら、土地区画整理事業による面的な一体整備を進め、計画的に用途の転換を図る。

また、一定規模以上の既存工業地は、周辺環境と調和を図り、工業地として維持を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

公共施設が未整備のまま住宅等が集積している地区については、道路等の都市基盤施設の整備を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の良好な緑地は、鎌倉市緑の基本計画の施策方針に基づき、保全を図っていく。また、風致地区は、自然的環境との調和を図り、良好な住環境を維持していく。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、農道整備事業等を推進しながら今後も農業経営の維持発展を図り、保全に努める。

ため、適正な密度の利用を図る。

ウ 住宅地

良好な居住環境を維持保全するため、都市マスタープランの土地利用の方針との整合を図りながら低層住宅を主体とした、適正な低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 良好な住宅地

計画的に開発された良好な住宅地において、敷地の細分化や周辺住環境との調和等の問題が生じているため、地区計画制度の導入により良好な住宅地の維持を図る。

(イ) 都市型住宅建設の推進

適切な市街地開発事業の導入により、良好な都市型住宅の建設を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

大船駅周辺の中心商業地のうち、現在の高度利用地区とその周辺部の一部を含めた地区について、土地の高度利用を考慮しながら、都市基盤整備を行う。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

深沢地域国鉄跡地周辺地区については、良好な市街地の形成や市街地環境の保全に配慮しながら、土地区画整理事業により一体的に整備を進め、計画的に用途の転換を図る。

また、一定規模以上の既存工業地は、周辺環境と調和を図り、工業地として維持を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

公共施設が未整備のまま住宅等が集積している地区については、道路等の都市基盤施設を整備する。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の良好な緑地については緑の基本計画の施策方針に基づき、保全を図っていく。また、風致地区については、自然的環境との調和を図り、良好な住環境を維持していく。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、農道整備事業等を推進しながら今後も農業経営の維持発展を図り、保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地で崖崩れ等の災害の発生するおそれのある急傾斜地崩壊危険区域等の斜面地は、市街化を抑制する。

また、本区域の河川流域における浸水等の災害を防止するため、保水及び遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

歴史的風土保存計画、近郊緑地保全計画等に基づき良好な自然環境と風致景観に恵まれた地区は、保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

また、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

併せて、市が所有する低未利用の公的不動産については、持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造の形成に寄与するための利活用を図る。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備の方針

本区域における主要な交通体系としては、J R 東海道本線、J R 横須賀線、J R 根岸線及び江ノ島電鉄、湘南モノレールの鉄道網があり、道路としては3・5・1 国道 134 号線、3・2・1 横浜藤沢線が市街地の外縁部に位置しており、大船駅及び鎌倉駅を中心とした格子状の道路網及びこれらを連絡する幹線道路により道路網が形成されている。また、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は三浦半島の基部に位置し、東京湾連携軸や相模湾連携軸との連続性を確保することで、半島性の解消や地域の活性化を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や維持を図り、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証などを見直し、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

イ 歴史的及び文化的な遺産とこれを取り巻く良好な自然的環境を保全しつつ、自動車交通に対しては、極力公共輸送機関の活用を促進する。

ウ 交通施設計画にあつては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立つて計画的に整備する。

エ 交通施設の整備にあつては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地で崖崩れ等の災害の発生するおそれのある地区で、主に鎌倉地域の急傾斜地崩壊危険区域の山林は、市街化を抑制する。

また、本区域の河川流域について浸水等の災害を防止するため、保水、遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

歴史的風土保存区域、近郊緑地保全区域及び風致地区などの良好な自然環境と風致景観に恵まれた地区については、保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画等の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

また、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画等の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系としては、J R 東海道本線、J R 横須賀線、J R 根岸線及び江ノ島電鉄、湘南モノレールの鉄道網があり、道路としては3・5・1 国道 134 号線、3・2・1 横浜藤沢線が市街地の外側に位置しており、大船駅及び鎌倉駅を中心とした格子状の道路網及びこれらを連絡する幹線道路により道路網が形成されている。また、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は三方を海に囲まれた三浦半島の基部に位置し、東京湾連携軸を整備・機能強化することにより、半島性の解消や地域の活性化を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

イ 歴史的、文化的な遺産とこれを取り巻く良好な環境を保全しつつ、今後とも増大する自動車交通に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

ウ 交通施設計画にあつては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立つた計画的な整備を行う。

快適な交通空間の整備に努める。

オ 生活道路等の交通施設については、安心して暮らせるまちづくりを目指しており、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を図る。

カ 既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、鎌倉幕府開府以来の歴史を持つ都市であり、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過しているが、幹線道路は不足し、道路の幅員は狭小である。一方、道路交通需要は、モータリゼーションの進展、今後変化する広域的交通需要による通過交通の増加や、土曜・日曜・祝日のレジャー交通需要の増大が著しく、本区域での交通混雑を招いている。

このため、自動車専用道については、1・3・1 高速横浜環状南線(首都圏中央連絡自動車道)、1・4・1 横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

このほか、主要幹線道路については、3・2・1 横浜藤沢線、3・5・1 国道 134 号線、幹線道路については、3・3・1 鎌倉参道線、3・4・2 由比ガ浜関谷線、3・4・3 横浜鎌倉線、3・4・4 藤沢鎌倉線、3・4・5 深沢村岡線、3・5・2 原宿六ツ浦線、3・5・3 大船停車場谷戸前線、3・5・4 材木座名越線、3・5・5 長谷大町線、3・5・6 長谷常盤線、3・5・7 腰越大船線、3・5・9 阿久和鎌倉線、3・5・10 大船停車場小袋谷線、3・5・12 金沢鎌倉線〔県道 204 号(金沢鎌倉)〕、3・6・1 鎌倉駅小町線、3・6・3 鎌倉大町線、3・6・7 雪ノ下大船線等を配置する。

また、深沢地域国鉄跡地周辺地区では、地区の都市機能の向上や主要幹線道路等とのネットワーク化を図る道路の計画の具体化を図る。

イ 駅前広場

周辺道路交通の円滑化と乗換機能の改良を図るため鎌倉駅、大船駅、湘南深沢駅等の駅前広場を配置する。

エ 交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 生活道路系の交通施設については、安心して暮らせるまちづくりを目指しており、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を図る。

カ 既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、三浦半島の基部に位置し、鎌倉幕府開府以来約 800 年の歴史を持つ都市であり、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過しているが、幹線道路は不足し、いまだ道路の幅員は狭小である。一方、道路交通需要は、モータリゼーションの進展、今後変化する広域的交通需要による通過交通の増加や、日曜・祭日のレジャー交通需要の増大が著しく、本区域の中心地での交通混雑を招いている。

このため、自動車専用道については、1・3・1 高速横浜環状南線(首都圏中央連絡自動車道)、1・4・1 横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

このほか、主要幹線道路については、3・2・1 横浜藤沢線、3・5・1 国道 134 号線、幹線道路については、3・3・1 鎌倉参道線、3・4・2 由比ガ浜関谷線、3・4・3 横浜鎌倉線、3・4・4 藤沢鎌倉線、3・5・2 原宿六ツ浦線、3・5・3 大船停車場谷戸前線、3・5・4 和田塚名越線、3・5・5 長谷大町線、3・5・6 長谷常盤線、3・5・7 腰越大船線、3・5・9 阿久和鎌倉線、3・5・10 大船停車場小袋谷線、3・6・3 鎌倉大町線、3・6・7 雪ノ下大船線、県道 204 号(金沢鎌倉)等を配置する。

イ 駅前広場

周辺道路交通の円滑化と乗換機能の改良を図るため鎌倉駅・大船駅等の駅前広場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 道路

道路網については、将来的におおむね 3.5km/km² になることを目標として整備を進める。

(イ) 駐車場

駐車場については、市街地整備による交通需要に応じた駐車施設の計画的な整備を図る。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・3・1 高速横浜環状南線(首都圏中央連絡自動車道) 1・4・1 横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)
主要幹線道路	3・2・1 横浜藤沢線
幹線道路	3・4・3 横浜鎌倉線 <u>3・4・5 深沢村岡線</u> 3・5・3 大船停車場谷戸前線 <u>3・5・6 長谷常盤線</u> 3・5・7 腰越大船線 3・5・9 阿久和鎌倉線 3・5・10 大船停車場小袋谷線
駅前広場	鎌倉駅前広場 大船駅前広場 湘南深沢駅前広場

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上を図り、併せて公共用水域の水質を保全するため、持続可能な下水道事業の実現に資する施設の整備及び維持更新を図るとともに、引き続き境川等流域別下水道整備総合計画との整合や河川整備との連携を図りながら、下水道の整備を進める。また、下水道による浸水対策を実施すべき施設整備の方針等の基本的な事項を定める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 道路

道路網については、将来的におおむね 3.5km/km² になることを目標として整備を進める。

(イ) 駐車場

駐車場については、市街地整備による交通需要に応じた駐車施設の計画的な整備を図る。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・3・1 高速横浜環状南線(首都圏中央連絡自動車道) 1・4・1 横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)
主要幹線道路	3・2・1 横浜藤沢線
幹線道路	3・4・3 横浜鎌倉線 3・5・3 大船停車場谷戸前線 3・5・7 腰越大船線 3・5・9 阿久和鎌倉線 3・5・10 大船停車場小袋谷線
駅前広場	鎌倉駅前広場 大船駅前広場 湘南深沢駅前 <u>交通</u> 広場

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き公共下水道整備を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図る。

水被害対策を図る。

流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川柏尾川については、河川整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川滑川及び神戸川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全体の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川柏尾川については、時間雨量おおむね 60mm の降雨に対応できるよう、河川整備や、適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

公共下水道については、処理場の統合の検討や計画的かつ効率的な施設の維持更新を図るとともに整合を図り、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、河川整備と連携を図りながら、浸水被害を防除するための対策を計画的に進める。

(イ) 河川

二級河川柏尾川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設、市場等の整備を図る。

なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理施設については、鎌倉市・逗子市・葉山町ごみ処理広域化実施計画に沿った施設を配置する。

イ 市場

市場については、社会情勢や土地区画整理事業にあわせて計画的に配置する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川柏尾川については、河川の整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全体の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川柏尾川については、時間雨量おおむね 60mm の降雨に対応できるよう、河川整備や、適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川柏尾川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。

なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

ごみ処理施設については、ごみ処理の広域化を視野に入れながら、施設の継続性や新たなごみ処理施設の適切な配置等について検討する。

ごみ焼却施設に関しては、老朽化等の問題を抱えているため、施設整備を進める。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

ごみ処理施設については、鎌倉市・逗子市・葉山町ごみ処理広域化実施計画に沿った施設の整備を図る。

イ 市場

市場については、社会情勢や土地区画整理事業にあわせて計画的な整備を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、歴史的遺産とそれを取り巻く良好な自然環境を有しているものの、都市機能は十分なものとはいえず、今後とも本区域が発展していくためには、計画的な商業・業務機能の再編整備や安全・安心に暮らせる都市基盤施設の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある。

また、持続可能な都市構造の形成の観点から、商業・業務地においては都市施設の集約化を促進し、コンパクトで高密度な市街地の形成を図る。

このような基本方針のもとに地区整備、都市基盤施設の整備を進めていく。

ア 鎌倉駅周辺地区では、古都の景観に配慮した駅前広場の整備、市庁舎現在地の利活用等の都市基盤施設の整備を図る。

イ 大船駅周辺地区では、市街地再開発事業のほか社会情勢やその時代に合った整備手法により土地の高度利用の検討や都市基盤施設の整備を図る。

ウ 深沢地域国鉄跡地周辺地区では、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により、隣接する藤沢市村岡地区の新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、スマートでコンパクトな未来志向のまちづくりを見据えるとともに、防災の拠点を支えるため、行政施設等の都市基盤施設の整備を図る。

エ 既成市街地のうち鎌倉地域については、歴史的遺産等との調和に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る。また、それ以外の地域については、住環境や防災性の向上に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	鎌倉駅西口周辺地区 大船駅東口地区 大船駅西口地区
土地区画整理事業	村岡・深沢地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

ごみ処理施設については、既存施設の継続性や新たな施設の配置等の検討を踏まえたごみ処理施設の適切な整備を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、歴史的遺産とそれを取り巻く良好な自然環境を有しているものの、都市機能は十分なものとはいえず、今後とも本区域が発展していくためには、計画的な商業・業務機能の再編整備や安全・安心に暮らせる都市基盤の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある。

また、持続可能な都市構造の形成の観点から、商業・業務地においては都市施設の集約化を促進し、コンパクトで高密度な市街地の形成を図る。

このような基本方針のもとに地区整備、都市基盤施設の整備を進めていく。

ア 古都の玄関口である鎌倉駅周辺では、古都の景観に配慮した駅前広場等の都市基盤施設の整備を図る。

イ 北の玄関口である大船駅周辺では、市街地再開発事業等により土地の有効利用や都市基盤施設整備の充実を図る。

ウ 深沢地域国鉄跡地周辺地区では、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、面的に一体整備を行うとともに、隣接する藤沢市村岡地区の新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、都市基盤施設の整備を図る。

エ 既成市街地のうち鎌倉地域については、歴史的遺産等との調和に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る。また、それ以外の地域については、住環境や防災性の向上に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	鎌倉駅西口周辺地区 大船駅東口地区 大船駅西口地区
土地区画整理事業	深沢地域国鉄跡地周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は三浦半島の基部に位置し、南は相模湾に面している。地形は、三浦層群からなる小山地と海拔 50～150m前後の丘陵からなり、風致に恵まれた緑豊かな自然環境を形成している。このため、本方針においては、鎌倉地域とその周辺部において、歴史的遺産とそれを取り巻く良好な自然環境の保全、他の地域での緑の積極的な回復と創造を図ることにより、これらを後世に伝えつつ、人間性にあふれた豊かな市民生活を営むため、居住環境の保全、レクリエーションの場の確保、防災的に見た安全性の向上、歴史的遺産の保護・保全、生態系の保全及び地球温暖化防止等の観点から緑地の確保・保全や都市公園等の整備等の系統的配置を定める。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済の状況を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証などを見直し、適切に配置する。

また、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

都市の骨格を形成する緑地システムの保全を図るとともに、日常生活に身近な市街地の緑地の保全に努め、地域の特性にあった公園・緑地の配置を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 3・2・1岩瀬下関防災公園をはじめとする住区基幹公園については、設定された住区をもとにして、地域住民の運動・休養の場としての配置を図るものとする。

(イ) 総合公園である5・5・1鎌倉海浜公園については、住民の休息・観賞・散歩・運動等総合的な利用ができるような配置を図るものとする。

(ウ) 特殊公園については、7・6・2鎌倉中央公園をはじめとした水辺地や樹林地等景観を勘案した風致公園を整備するとともに、史跡名勝等の文化財など歴史的遺産等を勘案した歴史公園を配置する。

(エ) 各公園を連絡する道や金沢街道等日常散策的に利用される道等、自然とのふれあいやレクリエーションの利用効果の高い道について、緑道としての配置を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 崖崩れや水害等災害の多い地区について、土砂流出や災害防止等の機能を備えた緑地の保全を図るとともに、台風等の災害時における広域避難場所や避難所(ミニ防災拠点)を補完する都市公園、避難路としての緑道の配置を図る。

生産緑地地区については、防災に資する緑地としても適正な保全を図る。

(イ) 重要な文化財など歴史的遺産の保存を図るべき地区について、防火帯としての緑地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

歴史的風土保存区域、近郊緑地保全区域等の広域的な緑地景観を構成する樹林地については、「鎌倉らしさ」を形成する自然景観として保全を図るとともに、風致地区についても緑の保全を基調とした中で、調和ある居住環境の整備を進め、住宅地の緑化に努める。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は三浦半島の基部に位置し、南は相模湾に面している。地形は、三浦層群からなる小山地と海拔 50～150m前後の丘陵からなり、風致に恵まれた緑豊かな自然環境を形成している。このため、本方針においては、鎌倉地域とその周辺部において、歴史的遺産とそれを取り巻く良好な自然環境の保全、他の地域での緑の積極的な回復と創造を図ることにより、これらを後世に伝えつつ、人間性にあふれた豊かな市民生活を営むため、居住環境の保全、レクリエーションの場の確保、防災的に見た安全性の向上、歴史的遺産の保護・保全、多様な生態系の確保及び地球温暖化防止等の観点から緑地の確保・保全や都市公園等の整備等の系統的配置を定める。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済の状況を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

都市の骨格を形成する緑地システムの保全を図るとともに、日常生活に身近な市街地の緑地の保全に努め、地域の特性にあった公園・緑地の整備や緑の拡大を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 3・2・1岩瀬下関防災公園をはじめとする住区基幹公園については、設定された住区をもとにして、地域住民の運動・休養の場としての整備を図るものとする。

(イ) 総合公園である5・6・1鎌倉海浜公園については、住民の休息・観賞・散歩・運動等総合的な利用ができるような配置を行う。

(ウ) 特殊公園については、7・6・2鎌倉中央公園等の水辺地や樹林地等景観を勘案した風致公園の配置を行うとともに、史跡名勝等の文化財など歴史的遺産等を勘案した歴史公園の配置を行う。

(エ) また、各公園を連絡する道や金沢街道等日常散策的に利用される道等、自然とのふれあいやレクリエーションの利用効果の高い道について、緑道としての整備を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 崖崩れや水害等災害の多い地区について、土砂流出や災害防止等としての緑地の保全を図るとともに、台風等の災害時における広域避難場所や避難所(ミニ防災拠点)を補完する公園の整備、避難路としての緑道の整備を図る。

生産緑地地区については、防災に資する緑地としても適正な保全を図る。

(イ) 重要な文化財など歴史的遺産の保存を図るべき地区について、防火帯としての緑地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

歴史的風土保存区域、近郊緑地保全区域等の広域的な緑地景観を構成する山林については、「鎌倉らしさ」を形成する自然景観として緑地の保全を図るとともに、風致地区についても緑の保全を基調とした中で、調和ある居住環境の整備を進め、住宅地の緑化に努める。

オ 総合的な緑地の配置の方針

本区域における緑地は、鎌倉地域を取り囲むように指定されている歴史的風土保存区域の樹林地があり、その外側に樹林地が層状に分布しているように見ることができる。

本方針では、鎌倉地域の樹林地に指定されている歴史的風土保存区域の緑地の保全を図るとともに、他の地域についても、日常生活に潤いを与えるような緑地の保全を図る。

また、総合公園を中心として、地域に潤いや休息の場としての風致公園・地区公園や近隣公園等の計画的配置を図るとともに、それらを結ぶ緑道についても整備を図る。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

現在指定されている地区とつながる丘陵の樹林地等について指定を図る。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

歴史的風土保存区域のうち重要な部分を構成している地域について指定を図る。

(ウ) 近郊緑地特別保全地区

近郊緑地保全区域内において、近郊緑地の保全の効果が特に著しい又は特に良好な自然環境を有する重要な緑地については、永続的に保全する。

(エ) 特別緑地保全地区

優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間若しくは雨水貯留浸透地帯を有する緑地等について指定を図る。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農業の保全・活用を図るため、優れた緑地機能を有する市街化区域の農地等を生産緑地地区として保全を図る。

ウ 公園・緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置・整備する。

(イ) 都市基幹公園

休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するために、総合公園を適正に配置・整備する。

(ウ) 特殊公園

地域特性を踏まえ、風致公園及び歴史公園を適正に配置・整備する。

(エ) 緑地

自然環境の保全や身近な生活空間での緑の充実を図るため、緑地を適正に配置・整備する。

また、歴史的風土とこれを取り巻く自然的環境を保全するなど、良好な景観に配慮した都市整備を図る。

オ 総合的な緑地の配置の方針

本区域における緑地の配置形態は、鎌倉地域を取り囲むように指定されている歴史的風土保存区域の山林があり、その外側に山林が層状に分布しているように見ることができる。即ち、若宮大路を中心とした同心円のパターンが基本となる。

本方針では、鎌倉地域の山林に指定されている歴史的風土特別保存地区を骨格とした歴史的風土保存区域の山林について緑地の保全を図るとともに、他の地域の山林についても、日常生活に潤いを与えるような緑地の保全を図る。

また、総合公園を中心として、地域に潤いや休息の場としての風致公園・地区公園や近隣公園等の計画的配置を図るとともに、それらを結ぶ緑道についても、併せて整備を図る。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

現在指定されている地区とつながる丘陵の樹林地について指定を図る。

(イ) 歴史的風土特別保存地区

歴史的風土保存区域のうち特に歴史的景観が優れ後世に継承されるべき地域(朝比奈地区、八幡宮地区、大町・材木座地区、長谷・極楽寺地区、山ノ内地区)について指定を図る。

(ウ) 特別緑地保全地区

優れた自然的景観を有する緑地や火災の延焼を防止する防災機能及び緑の回廊を構成するビオトープ空間を有する緑地等について指定を図る。

(エ) 近郊緑地特別保全地区

保全区域内において近郊緑地の保全効果が特に著しい又は特に良好な自然環境を有する重要な緑地については、永続的に保全する。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農業の保全・活用を図るため、優れた緑地機能を有する市街化区域の農地等を生産緑地地区として保全を図る。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するために、総合公園を適正に配置する。

(ウ) 特殊公園

地域特性を踏まえ、風致公園、歴史公園を適正に配置する。

(エ) 緑地

自然環境の保全や身近な生活空間での緑の充実を図るため、緑地を適正に配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 65% (約 2,570ha) を特別緑地保全地区などの地域地区、都市公園などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 風致地区 歴史的風土特別保存地区	鎌倉地区 朝比奈 <u>切通し</u> 地区 <u>建長寺・浄智寺・八幡宮地区</u> <u>妙本寺・衣張山地区、名越切通し地区</u> <u>大仏・長谷観音地区、極楽寺地区</u> <u>円覚寺地区</u> <u>瑞泉寺地区、浄妙寺地区、</u> <u>永福寺地区、寿福寺地区、</u> <u>稲村ヶ崎地区</u>
特別緑地保全地区	植木地区、 <u>玉縄城址地区、等覚寺地区、上町屋地区</u> <u>貞宗寺地区、小動岬地区、青蓮寺地区、</u> <u>観音山地区、手広地区、龍宝寺地区</u>
公園緑地等 <u>地区公園</u> <u>風致公園</u> <u>歴史公園</u>	<u>関谷公園、7・4・1 源氏山公園</u> <u>散在ガ池森林公園、旧華頂宮公園、扇湖山荘公園</u> <u>永福寺公園</u>

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

(オ) 緑化地域

用途地域が指定されている区域のうち良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について指定を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 41% (約 1,630ha) を風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 風致地区 歴史的風土特別保存地区	鎌倉地区 朝比奈地区 八幡宮地区 <u>大町・材木座地区</u> <u>長谷・極楽寺地区</u> <u>山ノ内地区</u>
特別緑地保全地区	<u>上町屋地区、</u> 植木地区
公園緑地等 <u>特殊公園</u> <u>緑地</u>	<u>7・6・2 鎌倉中央公園</u> <u>第 1 号鎌倉広町緑地</u>

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

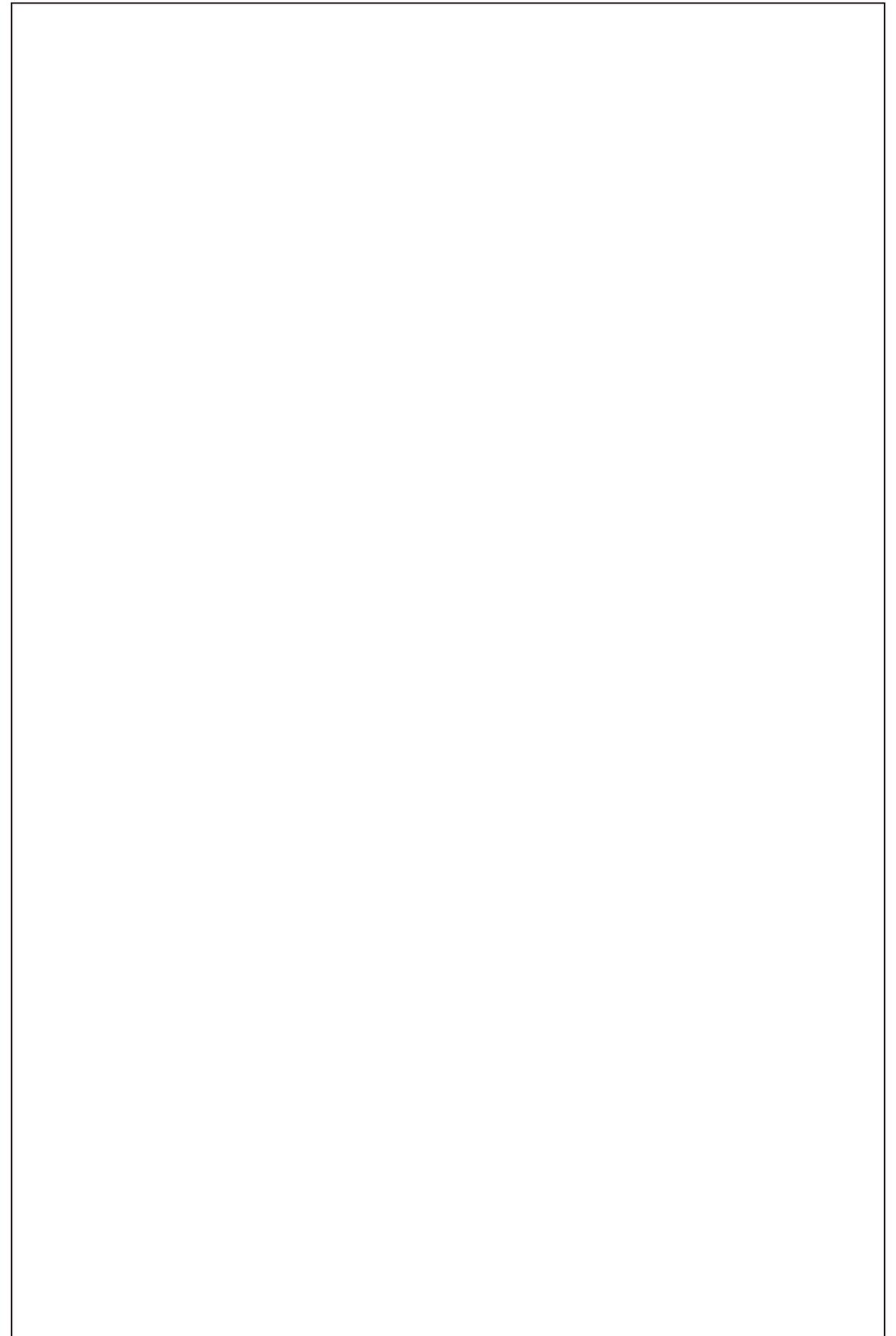
主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	2,365ha
歴史的風土特別保存地区	775ha
特別緑地保全地区	94ha
近郊緑地特別保全地区	131ha
生産緑地地区	17ha
<u>緑化地域</u>	<u>1,430ha</u>
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	<u>32ha</u>
特殊公園	<u>128ha</u>
緑地	77ha

(新)

風致地区	2,365ha
歴史的風土特別保存地区	775ha
特別緑地保全地区	94ha
近郊緑地特別保全地区	131ha
生産緑地地区	17ha
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	<u>28ha</u>
特殊公園	<u>125ha</u>
緑地	77ha

(旧)



4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、首都直下地震対策特別措置法に基づく緊急対策区域に指定された地域であり、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、浸水、崖崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策に取り組む必要がある。

そこで、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体の対策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

大船駅東口周辺及び鎌倉駅周辺の商業地域については、建物の不燃化の促進並びに幹線道路の整備により既存の不燃スペースを連たんさせ、延焼の遅延・阻止を図る。

イ 地震対策

区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用を誘導する。

鎌倉市地域防災計画で指定されている避難場所及び緊急輸送路のうち、未整備部分について着手し、順次整備する。また、既存建築物において耐震性の強化を図る。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

オ 津波対策

津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備を検討する。また、津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を図る。

カ その他

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、首都直下地震対策特別措置法に基づく緊急対策区域に指定された地域であり、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、浸水、崖崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策に取り組む必要がある。

そこで、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害のリスク及び被害を軽減する都市空間の創造」、「避難場所、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体の対策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

大船駅東口周辺及び鎌倉駅周辺の商業地域については、建物の不燃化の促進並びに幹線道路の整備により既存の不燃スペースを連たんさせ、延焼の遅延・阻止を図る。

イ 地震対策

区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用を誘導する。

地域防災計画で指定されている避難場所及び緊急輸送路のうち、未整備部分について着手し、順次整備する。また、既存の建築物の耐震性の強化を図る。

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 津波対策

津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。また、津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

(新)

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び高潮浸水想定区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

(旧)



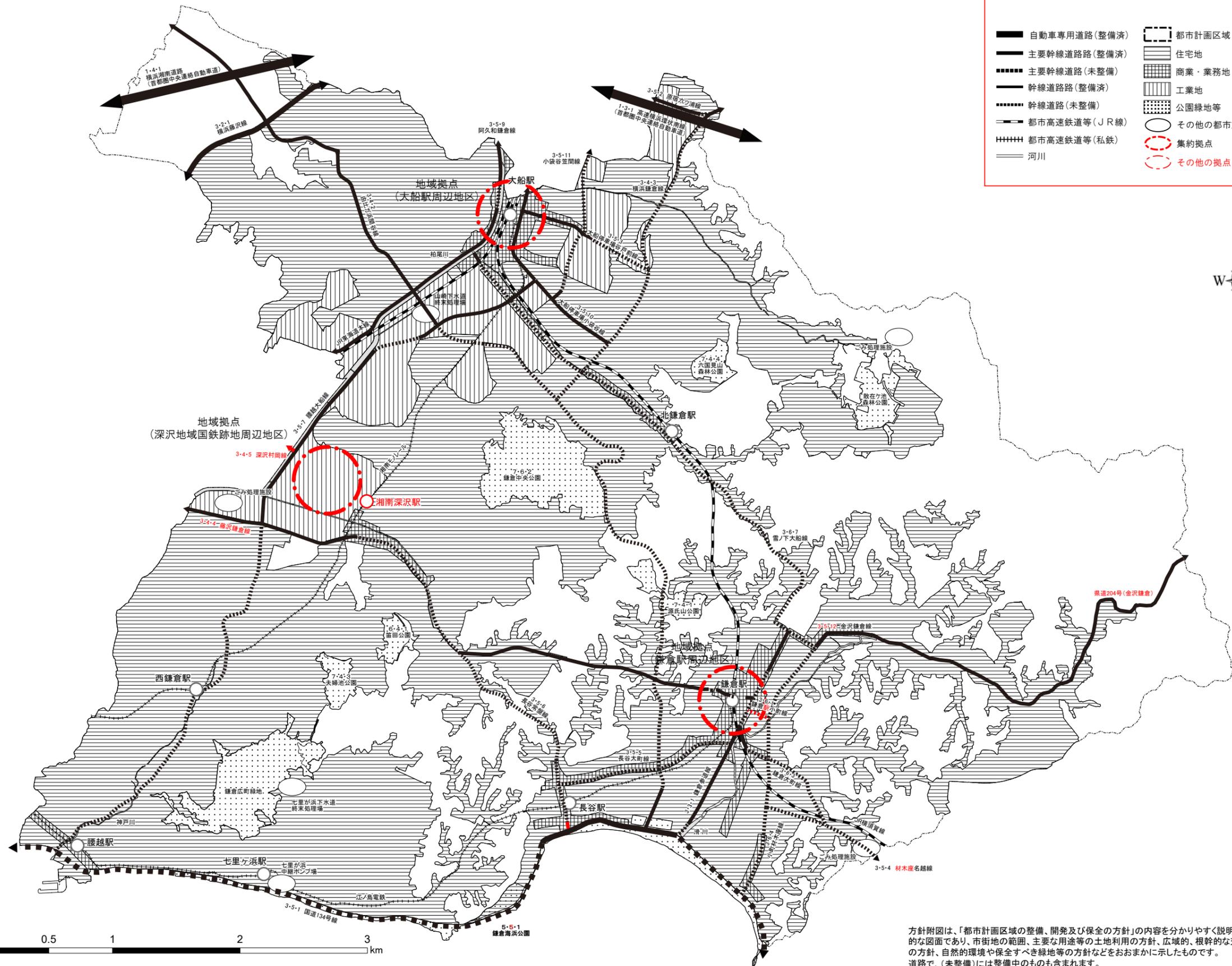
(新)

【方針附图は別紙参照】

(旧)

【方針附图は別紙参照】

鎌倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図(鎌倉市)

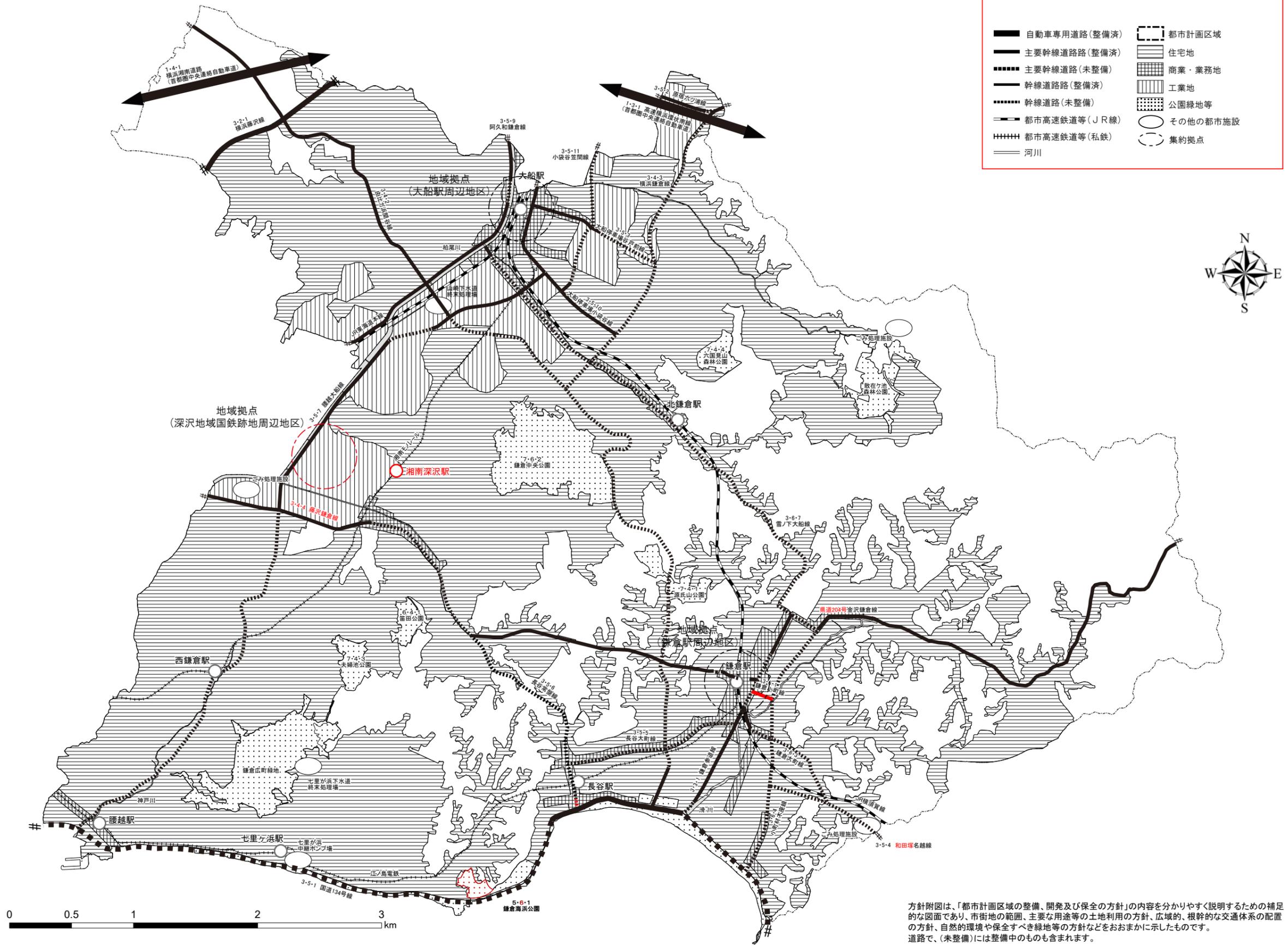


	自動車専用道路(整備済)		都市計画区域
	主要幹線道路(整備済)		住宅地
	主要幹線道路(未整備)		商業・業務地
	幹線道路(整備済)		工業地
	幹線道路(未整備)		公園緑地等
	都市高速鉄道等(JR線)		その他の都市施設
	都市高速鉄道等(私鉄)		集約拠点
	河川		その他の拠点



方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

鎌倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図(鎌倉市)



	自動車専用道路(整備済)		都市計画区域
	主要幹線道路(整備済)		住宅地
	主要幹線道路(未整備)		商業・業務地
	幹線道路(整備済)		工業地
	幹線道路(未整備)		公園緑地等
	都市高速鉄道等(JR線)		その他の都市施設
	都市高速鉄道等(私鉄)		集約拠点
	河川		



方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

(新)

鎌倉都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

鎌倉都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域は、鎌倉幕府開府以来の歴史をもって発展してきた都市で、現在では、静かな海、明るい海岸線、緑豊かな丘陵など、自然環境に恵まれ、古都鎌倉の持つ武家文化と、それを物語る数多くの建物や遺跡が相まって独特の鎌倉らしさを醸しだしている。また、東京から1時間という立地条件もあり、社寺の美しい庭園や山林を散策し、歴史的遺産に触れることのできる首都圏のオアシスとなっている。

しかしながら、本区域の都市機能は十分なものとはいえず、今後とも本区域が発展していくためには、歴史的な環境に抱かれた「古都の地域」と、土地利用の高度化により、都市の活力を養っていくことが期待される「都市の地域」を有する本市の特徴を重視しつつ、計画的な商業・業務機能の再編整備や近年多発する様々な自然災害への備えを強化し、安全・安心に暮らせる都市基盤の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある。

そのため、以下の基本方針のもとに地区整備、都市基盤施設の整備を進めていくものとする。

- (1) 鎌倉駅周辺地区では、古都の景観に配慮した駅前広場の整備、市庁舎現在地の利活用等の都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (2) 大船駅周辺地区では、市街地再開発事業のほかに社会情勢やその時代に合った整備手法により土地の高度利用の検討や都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (3) 深沢地域国鉄跡地周辺地区では、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により、隣接する藤沢市村岡地区の新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、スマートでコンパクトな未来志向かつ災害に強いまちづくりを推進するための都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (4) 既成市街地の鎌倉地域については、歴史的遺産等との調和を配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。それ以外の地域については、住環境や防災性の向上に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地を中心とする市街地のうち、次のような課題のある市街地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- (1) 古都の景観に配慮した駅前広場等の都市基盤施設整備を図る鎌倉駅周辺地区
- (2) 主要駅の交通結節点の強化やアクセス道路の基盤整備が必要な市街地
- (3) 住工混在地区において、地区計画等により秩序ある土地利用を図るべき市街地
- (4) 市街地の重要な位置にあり、計画的な市街地整備により土地利用の高度化を図るべき深沢地域国鉄跡地周辺地区

「一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は計画の概要は別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的な再開発を促進することが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

1 基本方針

本区域は、鎌倉幕府開府以来約800年の歴史をもって発展してきた都市で、現在では、静かな海、明るい海岸線、緑豊かな丘陵など、自然環境に恵まれ、古都鎌倉の持つ武家文化と、それを物語る数多くの建物や遺跡が相まって独特の鎌倉らしさを醸しだしている。また、東京から1時間という立地条件もあり、社寺の美しい庭園や山林を散策し、歴史的遺産に触れることのできる首都圏のオアシスとなっている。

しかしながら、本区域の都市機能は十分なものとはいえず、今後とも本区域が発展していくためには、歴史的な環境に抱かれた「古都の地域」と、土地利用の高度化により、都市の活力を養っていくことが期待される「都市の地域」を有する本市の特徴を重視しつつ、計画的な商業・業務機能の再編整備や安全・安心に暮らせる都市基盤の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある。

そのため、以下の基本方針のもとに地区整備、都市基盤施設の整備を進めていくものとする。

- (1) 古都の玄関口である鎌倉駅周辺では、古都の景観に配慮した駅前広場等の都市基盤施設整備を図るものとする。
- (2) 北の玄関口である大船駅周辺では、市街地再開発事業等により土地の高度利用や都市基盤施設整備の充実を図るものとする。
- (3) 深沢地域国鉄跡地周辺では、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、面的に一体整備を行うとともに、隣接する藤沢市村岡地区の新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (4) 既成市街地の古都の地域については、歴史的遺産等との調和を配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。都市の地域については、住環境や防災性の向上に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地を中心とする市街地のうち、次のような課題のある市街地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- (1) 古都の景観に配慮した駅前広場等の都市基盤施設整備を図る鎌倉駅周辺地区。。
- (2) 主要駅の交通結節点の強化やアクセス道路の基盤整備が必要な市街地。。
- (3) 住工混在地区において、地区計画等により秩序ある土地利用を図るべき市街地。。
- (4) 市街地の重要な位置にあり、計画的な市街地整備により土地利用の高度化を図るべき深沢地域国鉄跡地周辺地区。。

「一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は計画の概要は別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的な再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 鎌倉駅周辺地区	2 大船駅周辺地区
面積		約121ha	約288ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		古都鎌倉の <u>中心市街地</u> にふさわしい景観に配慮した質の高い駅前広場機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、古都鎌倉の顔づくりとして駅舎及び周辺の建物の共同化 <u>並びに市庁舎現在地の利活用及び市庁舎の移転と合わせた公共施設の再編</u> を行い、都市環境や都市景観の改善を図る。	交通結節点として商業、業務、産業、文化、住宅などの機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、土地利用の更新を図る。 また、駅周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	鎌倉の <u>中心市街地</u> にふさわしい商業・業務施設の充実を図る。	駅直近地区における商業・業務施設、駅周辺地区での跡地、未利用地等を活用した面的整備及び土地利用の更新にあわせ、土地の高度利用等、 <u>社会情勢やその時代に合った整備</u> を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。 都市計画道路藤沢鎌倉線の整備を図る。	都市計画道路(阿久和鎌倉線、横浜鎌倉線、小袋谷笠間線、腰越大船線、大船停車場小袋谷線、大船停車場谷戸前線)の整備を図る。 大船駅西口交通広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	古都鎌倉の <u>中心市街地</u> にふさわしい駅周辺地区を <u>整備し</u> 、良好な都市環境や都市景観の形成を図る。	駅直近地区と鎌倉芸術館周辺地区を結ぶ都市軸や砂押川沿道において歩行者を重視した空間を確保し、地区のアメニティの向上と都市景観の形成を図る。 景観計画等の活用により、駅周辺地区にふさわしい都市環境や都市軸(大船停車場谷戸前線、松竹通り)の都市景観の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	駅周辺の交通機能を踏まえた中で、バランスのとれた駅前広場機能の整備充実を図る。	横浜市と <u>協調</u> 、協力しながら地域内のバランスのとれた都市機能の更新を図る。
要整備地区の名称、面積	・鎌倉駅周辺地区(約70ha)	・大船駅周辺地区(約37.8ha) ・鎌倉芸術館周辺地区(約45.3ha) ・大船駅西口地区(約2.0ha)	
二項再開発促進地区の名称、面積	・鎌倉駅西口地区(約0.5ha)	・大船駅東口地区(約2.7ha) ・大船駅西口地区(約1.3ha)	

(旧)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 鎌倉駅西口周辺地区	2 大船駅周辺地区
面積		約121ha	約288ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		古都鎌倉の <u>玄関口</u> にふさわしい景観に配慮した質の高い駅前広場機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、古都鎌倉の顔づくりとして駅舎及び周辺の建物の共同化を行い、都市環境や都市景観の改善を図る。	交通結節点として商業・業務、産業、文化、住宅などの機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、土地利用の更新を図る。 また、駅周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	鎌倉の <u>玄関口</u> にふさわしい商業・業務施設の充実を図る。	駅直近地区における商業・業務施設、駅周辺地区での跡地、未利用地等を活用した面的整備及び土地利用の更新にあわせ、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。 都市計画道路藤沢鎌倉線の整備を図る。	都市計画道路(阿久和鎌倉線、横浜鎌倉線、小袋谷笠間線、腰越大船線、大船停車場小袋谷線、大船停車場谷戸前線)の整備を図る。 大船駅西口交通広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<u>景観計画等の活用により</u> 、古都鎌倉の <u>玄関口</u> にふさわしい駅周辺地区の <u>整備を行い</u> 、良好な都市環境や都市景観の形成を図る。	駅直近地区と鎌倉芸術館周辺地区を結ぶ都市軸や砂押川沿道において歩行者を重視した空間を確保し、地区のアメニティの向上と都市景観の形成を図る。 景観計画等の活用により、駅周辺地区にふさわしい都市環境や都市軸(大船停車場谷戸前線、松竹通り)の都市景観の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	駅周辺の交通機能を踏まえた中で、バランスのとれた駅前広場機能の整備充実を図る。	横浜市と <u>協調</u> 協力しながら地域内のバランスのとれた都市機能の更新を図る。
要整備地区の名称、面積	・鎌倉駅周辺地区(約70ha)	・大船駅周辺地区(約37.8ha) ・鎌倉芸術館周辺地区(約45.3ha) ・大船駅西口地区(約2.0ha)	
二項再開発促進地区の名称、面積	・鎌倉駅西口地区(約0.5ha)	・大船駅東口地区(約2.7ha) ・大船駅西口地区(約1.3ha)	

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名	3 深沢地域国鉄跡地周辺地区	
面積	約188ha	
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	<u>大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により</u> 、土地利用の高度化にふさわしい都市基盤 <u>施設の整備</u> 、 <u>周辺の自然環境を生かした空間の創出</u> や地域特性に配慮したまちづくりを行い、鎌倉の <u>新たな都市拠点の形成を図る</u> 。	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地区画整理事業による面的整備等を行い、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行うとともに、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>道路ネットワークの機能強化、整備を図る。</u>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	深沢地域の自然環境や景観に配慮したまちづくりを進めるとともに、区内を流れる河川と、地区を取り巻く豊かな緑を活用し、潤いあふれるまちづくりを行う。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	交通結節機能の整備を図る。
要整備地区の名称、面積	—	
二項再開発促進地区の名称、面積	・深沢地区(約 <u>31.1</u> ha)	

(旧)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名	3 深沢地域国鉄跡地周辺地区	
面積	約188ha	
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	旧国鉄清算事業団跡地やJR大船工場跡地を活用し計画的市街地整備を行うとともに、土地利用の高度化にふさわしい都市基盤整備や地域特性に配慮したまちづくりを行い、鎌倉 <u>第三</u> の都市拠点を <u>めざす</u> 。	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地区画整理事業による面的整備を行い、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行うとともに、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>都市計画道路腰越大船線の機能強化を図る。</u> <u>大船西鎌倉線の整備を図る。</u>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	深沢地域の自然環境や景観に配慮したまちづくりを進めるとともに、区内を流れる河川と、地区を取り巻く豊かな緑を活用し、潤いあふれるまちづくりを行う。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<u>幹線道路の整備を図る。</u> 交通結節機能の整備を図る。
要整備地区の名称、面積	—	
二項再開発促進地区の名称、面積	・深沢地区(約 <u>32.6</u> ha)	

(新)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 鎌倉駅西口地区	2 大船駅東口地区
面積	約0.5ha	約2.7ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	古都鎌倉の <u>中心市街地</u> にふさわしい、景観に配慮した質の高い駅前広場整備などの整備を図る。 防災性の向上、居住環境の改善のため、 <u>古都鎌倉の顔づくり</u> として周辺建物の共同化を図る。	地域拠点にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路等の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建物の共同化により商業・住宅機能の複合的利用を図る。	<u>大船駅周辺での商業拠点としての拠点性向上を図るため</u> 、商業・住宅等の機能の複合化や高度利用等、 <u>社会情勢やその時代に合った整備</u> を図る。
ハ 建築物の更新の方針	<u>民間事業者による開発等</u> により、建築物の共同化、不燃化等を図る。	市街地再開発事業等により、建築物の共同化、不燃化等を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路藤沢鎌倉線の整備と <u>機能強化</u> を図る。 鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場、ペDESTリアンデッキ等の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	二	一部事業完了約1.5ha

(旧)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 鎌倉駅西口地区	2 大船駅東口地区
面積	約0.5ha	約2.7ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	古都鎌倉の <u>玄関口</u> にふさわしい、景観に配慮した質の高い駅前広場整備などの整備を図る。 防災性の向上、居住環境の改善のため、 <u>駅前顔づくり</u> として周辺建物の共同化を図る。	地域拠点にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路等の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建物の共同化により商業・住宅機能の複合的利用を図る。	商業・住宅等の機能の複合的 <u>高度</u> 利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	<u>優良建築物等整備事業など</u> により、建築物の共同化、不燃化等を図る。	市街地再開発事業により、建築物の共同化、不燃化等を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路藤沢鎌倉線の整備を図る。 鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場、ペDESTリアンデッキ等の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	<u>優良建築物等整備事業</u>	一部事業完了約1.5ha

(新)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	3 大船駅西口地区	4 深沢地区
面積	約1.3ha	約 <u>31.1</u> ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前の渋滞を解消し、歩行者と車両分離による安全と快適性を確保するための基盤整備を図る。	<u>大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等</u> を中心に、鎌倉の <u>新たな拠点</u> にふさわしい機能導入等、 <u>地区の魅力やポテンシャルを高めるまちづくり</u> を図るため、土地利用転換を誘導するとともに、 <u>災害発生後の復旧・復興力を備えた災害に強い幹線道路等</u> の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	—	土地区画整理事業等の面的整備により土地の整序化を図るとともに、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途を配置し、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	—	—
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>横浜・鎌倉両市にわたる一体的な駅前広場やペDESTリアンデッキ等の整備を行うとともに県道阿久和鎌倉線の整備を進める。</u>	<u>ウォークラブルなまちを実現するための歩行者空間、人が憩いを感じることができる地区施設の整備</u> を図るとともに、都市計画施設の更新等を図る。
ホ その他特記すべき事項	—	—

(旧)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	3 大船駅西口地区	4 深沢地区
面積	約1.3ha	約 <u>32.6</u> ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前の渋滞を解消し、歩行者と車両分離による安全と快適性を確保するための基盤整備を図る。	旧国鉄跡地やJ R大船工場跡地等を中心に、鎌倉第三の拠点にふさわしい機能導入を図るため、土地利用転換を誘導するとともに、幹線道路等の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	—	土地区画整理事業の面的整備により土地の整序化を図るとともに、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行い、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	—	—
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>バス折り返し場の再整備、交通広場・ペDESTリアンデッキの整備</u> を図る。	<u>道路、公園等</u> の整備を図るとともに、都市計画施設の更新等を図る。
ホ その他特記すべき事項	—	—

(新)

【方針附図は別紙参照】

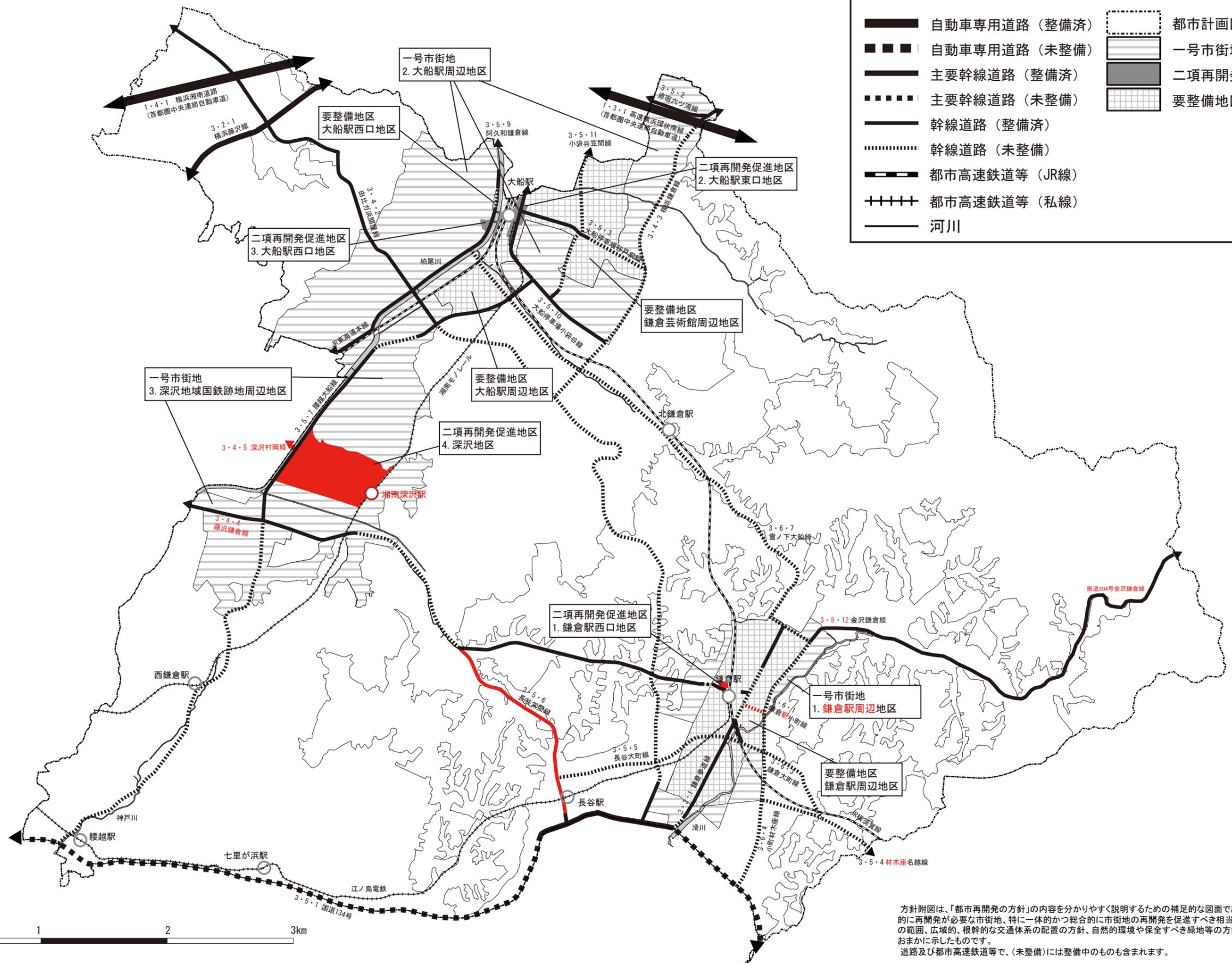
(旧)

【方針附図は別紙参照】

鎌倉都市計画 都市再開発の方針附図（鎌倉市）

凡例

	自動車専用道路（整備済）		都市計画区域
	自動車専用道路（未整備）		一号市街地
	主要幹線道路（整備済）		二項再開発促進地区
	主要幹線道路（未整備）		要整備地区等
	幹線道路（整備済）		
	幹線道路（未整備）		
	都市高速鉄道等（JR線）		
	都市高速鉄道等（私線）		
	河川		

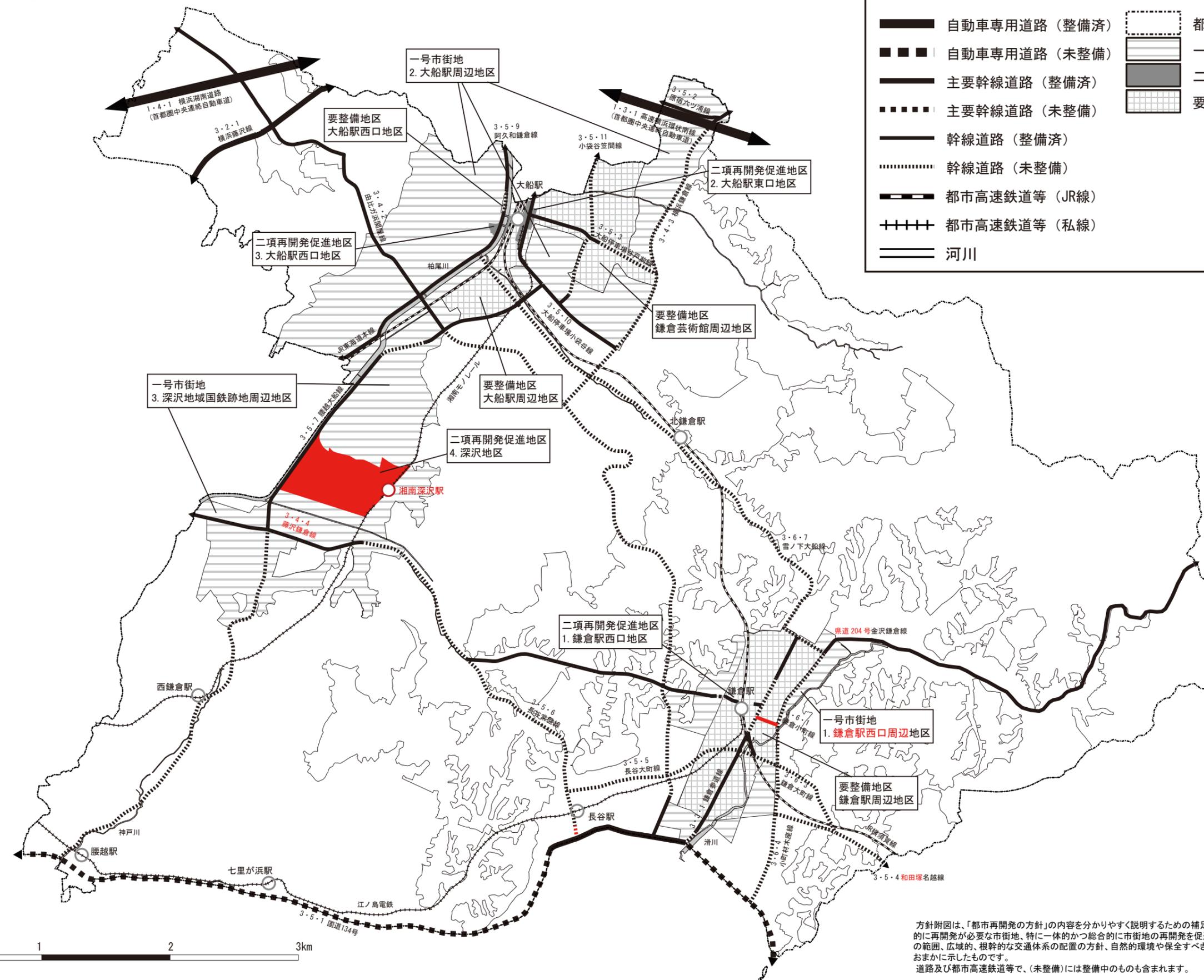


方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路及び都市高速鉄道等で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

鎌倉都市計画 都市再開発の方針附図（鎌倉市）

凡例

	自動車専用道路（整備済）		都市計画区域
	自動車専用道路（未整備）		一号市街地
	主要幹線道路（整備済）		二項再開発促進地区
	主要幹線道路（未整備）		要整備地区等
	幹線道路（整備済）		
	幹線道路（未整備）		
	都市高速鉄道等（JR線）		
	都市高速鉄道等（私線）		
	河川		



方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路及び都市高速鉄道等で、（未整備）には整備中のものも含まれます。

(新)

鎌倉都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

鎌倉都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

本区域については、すぐれた歴史的・自然環境とゆとりある良好な住宅地で構成されており、これら鎌倉らしさを維持発展させていく地域特性をいかした住宅・住環境の保全と創造をめざしていく。

また、核家族化や少子化・高齢化の進行、そして情報化が進む中、家庭・地域におけるコミュニティの衰退等が課題となっている。そのため、若年ファミリー層の定着をめざすとともに、子育て世代、高齢者・障害者等、様々な世帯が本市に暮らし続けることができるような年齢バランスに配慮した住まいづくりを進め、コミュニティの活性化を図り、災害に強い安全な住環境の確保をめざす。

歴史・文化に彩られた古都としての魅力や、多様性のある市街地特性を活かしながら、子どもから高齢者まで多様な世代が住むことができる地域を形成する住宅ストックを形成することを基本とし、地域住民との協働により、よりよい住環境を育んでいく。

安全・安心で多様なライフスタイルを可能とする住環境を形成するため、自助・共助・公助による安全で安心な住環境の確保や住宅地ごとの特性をいかした地区人口の維持・誘導、また市民の暮らしの質を高める身近な拠点を形成する。

本市全域に散在している住宅地の多くは、低層住宅を主体とした良好な居住環境を有することから、適正な低密度利用を図り、今後とも居住環境を保全する。

大船駅周辺地区や深沢地域国鉄跡地周辺地区においては、適切な市街地開発事業の導入により、良好な都市型住宅の確保を図る。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 良好な住宅地の環境保全と景観形成

良好な自然景観と一体となった地域について、地区計画制度や建築協定などの積極的導入により良好な住宅地の環境保全と景観形成を推進するものとする。

公共施設が未整備のまま住宅等が集積している地区については、道路等の都市基盤施設を整備することにより、居住環境の整備改善を図る。

地域の視点を大切にし、地域住民と協力して住宅・住環境づくりに取り組むとともに、津波や地震、台風等の大規模な自然災害に備えた取組を進める。

② 都市型住宅建設の推進

大船駅周辺地区の市街地再開発事業と併せて、多世代に対応した都市型住宅建設を図るものとする。

また、深沢地区の土地区画整理事業により、都市型住宅を誘導し様々な世代の定住を図る。

都市型住宅の建設にあたっては、持続可能な集落の形成や、災害発生時の被害低減を見据え、様々な世代の人々が互いに助け合うコミュニティの形成を目指す。

一定の人口密度があり、公共交通や商業施設の徒歩利用圏内にある箇所については、立地適正化計画制度に基づく居住誘導区域に設定し、生活サービスやコミュニティの持続的確保を図る。

③ コミュニティの活性化

行政、市民、事業者、NPO・ボランティア団体が、それぞれの立場を尊重しながら連携し、協働で課題解決に向けて取り組むことにより、コミュニティの活性化を図る。

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

本区域については、すぐれた歴史的・自然環境とゆとりある良好な住宅地で構成されており、これら鎌倉らしさを維持発展させていく地域特性を活かした住宅・住環境の保全と創造をめざしていく。

また、核家族化や少子化・高齢化の進行、そして情報化が進む中、家庭・地域におけるコミュニティの衰退等が課題となっている。そのため、若年ファミリー層の定着をめざすとともに、子育て世代、高齢者・障害者等、様々な世帯が本市に暮らし続けることができるような年齢バランスに配慮した住まいづくりを進め、コミュニティの活性化を図り、災害に強い安全な住環境の確保をめざす。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 良好な住宅地の環境保全と景観形成

良好な自然景観と一体となった地域について、地区計画制度等の積極的導入により良好な住宅地の環境保全と景観形成を推進するものとする。

② 都市型住宅建設の推進

大船駅周辺地区の市街地再開発事業と併せて、多世代に対応した都市型住宅建設を図るものとする。

また、深沢地区の土地区画整理事業により、都市型住宅を誘導しさまざまな世代の定住を図る。

都市型住宅の建設にあたっては、持続可能な集落の形成や、災害発生時の被害低減を見据え、さまざまな世代の人々が互いに助け合うコミュニティの形成を目指す。

③ コミュニティの活性化

行政、市民、事業者、NPO・ボランティア団体が、それぞれの立場を尊重しながら連携し、協働で課題解決に向けて取り組むことにより、コミュニティの活性化を図る。

(新)

鎌倉都市計画区域区分

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

鎌倉都市計画区域区分

平成28年11月1日

神 奈 川 県

(新)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	
	<u>令和 2 年</u>	<u>令和 17 年</u>
都市計画区域内人口	<u>173 千人</u>	<u>155 千人</u>
市街化区域内人口	<u>170 千人</u>	<u>152 千人</u>
<u>保留人口 (うち特定保留人口)</u>	<u>二</u>	<u>二</u>

(旧)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	
	<u>平成 22 年</u>	<u>平成 37 年</u>
都市計画区域内人口	<u>174 千人</u>	<u>168 千人</u>
市街化区域内人口	<u>171 千人</u>	<u>165 千人</u>
<u>保留人口 (特定保留)</u>	<u>二</u>	<u>二</u>

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳	
	新	旧		
市街化区域	<u>2,569ha</u>	<u>2,569ha</u>	△0.02ha	市 → 調 △0.02ha
市街化調整区域	<u>1,398ha</u>	<u>1,384ha</u>	+14.02ha	市 → 調 0.02ha 国土地理院精査 14.00ha
都市計画区域	<u>3,967ha</u>	<u>3,953ha</u>	+14.02ha	国土地理院精査



市名	鎌倉市	地区名	二階堂	番号	101
市名	鎌倉市	地区名	二階堂	番号	508
市名	鎌倉市	地区名	二階堂	番号	513

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

	田	果樹園	山	山	荒地
	畑	その他の樹木畑	↓	↓	はい松地
	さとうきび畑	芝地	↑	↑	しの地
	パインナップル畑	広葉樹林	↑	↑	やし科樹林
	桑畑	針葉樹林	↑	↑	湿地
	茶畑	竹林			

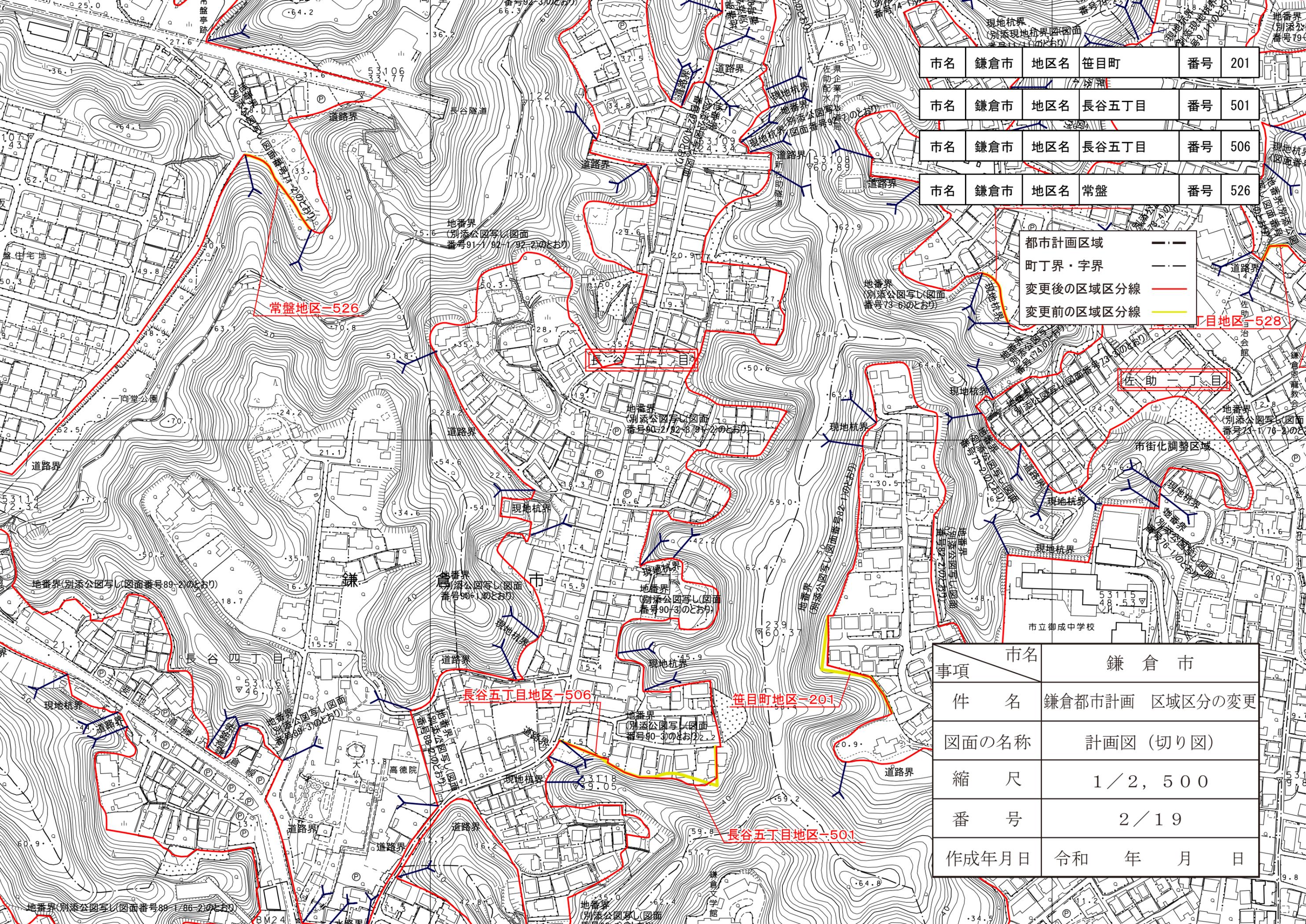
市街化調整区域

大	被覆	露岩	渡船発着所
小	地上輸送管	溝	流れ川
大	空間管	せき	砂れき地
小		水門	水がい線
		敷石石板	水門
		不透水制	不透水制
		木製棧橋	木製棧橋
		浮橋	浮橋

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	1/19	
作成年月日	令和 年 月 日	

の規定
単位

方眼は0.5キロメートル間隔
図郭に表示してある経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面



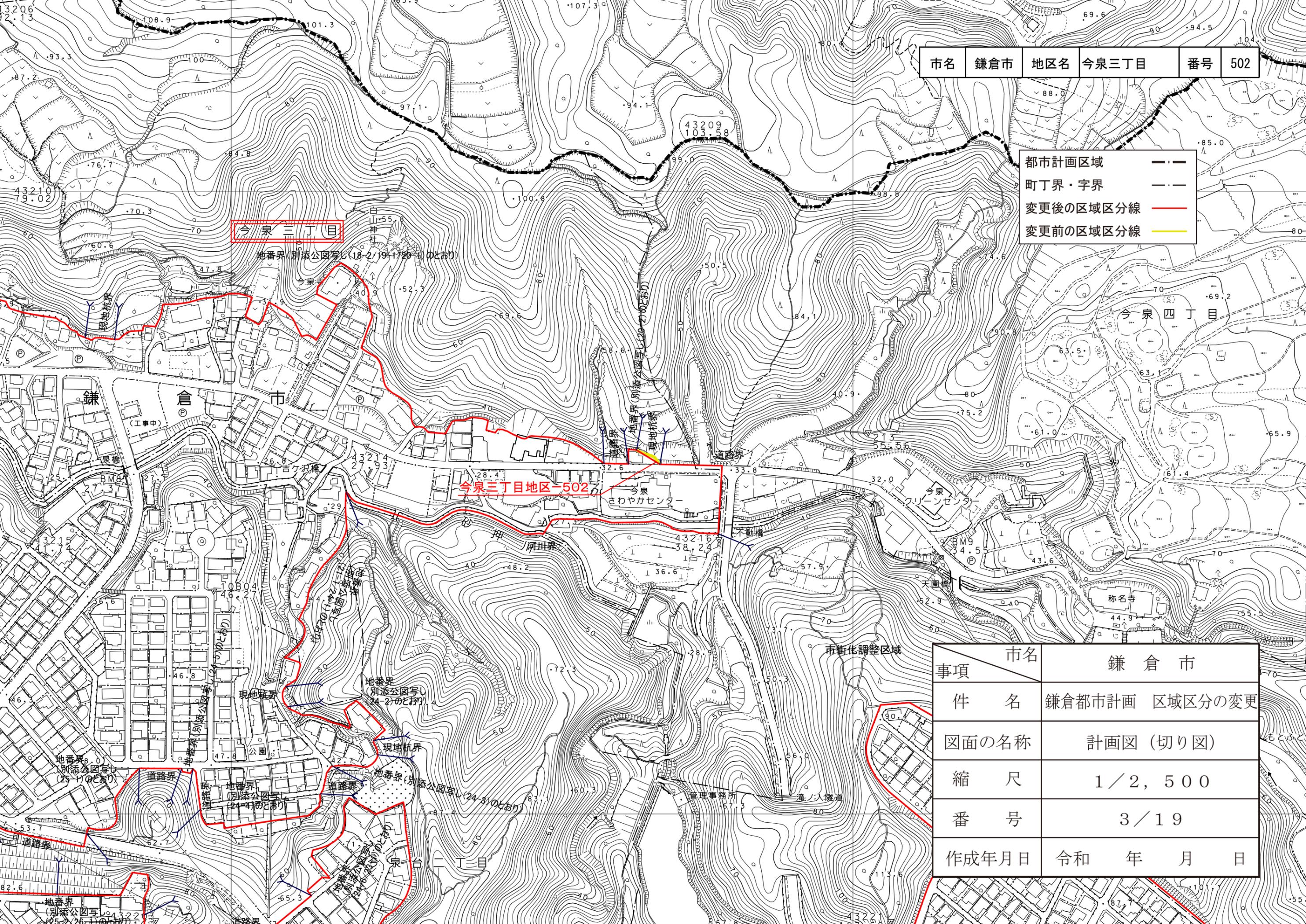
市名	鎌倉市	地区名	笹目町	番号	201
市名	鎌倉市	地区名	長谷五丁目	番号	501
市名	鎌倉市	地区名	長谷五丁目	番号	506
市名	鎌倉市	地区名	常盤	番号	526

都市計画区域	— · — · —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— (Red) —
変更前の区域区分線	— (Yellow) —

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	2/19	
作成年月日	令和 年 月 日	

市名	鎌倉市	地区名	今泉三丁目	番号	502
----	-----	-----	-------	----	-----

都市計画区域	— — —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— — — (Red)
変更前の区域区分線	— — — (Yellow)



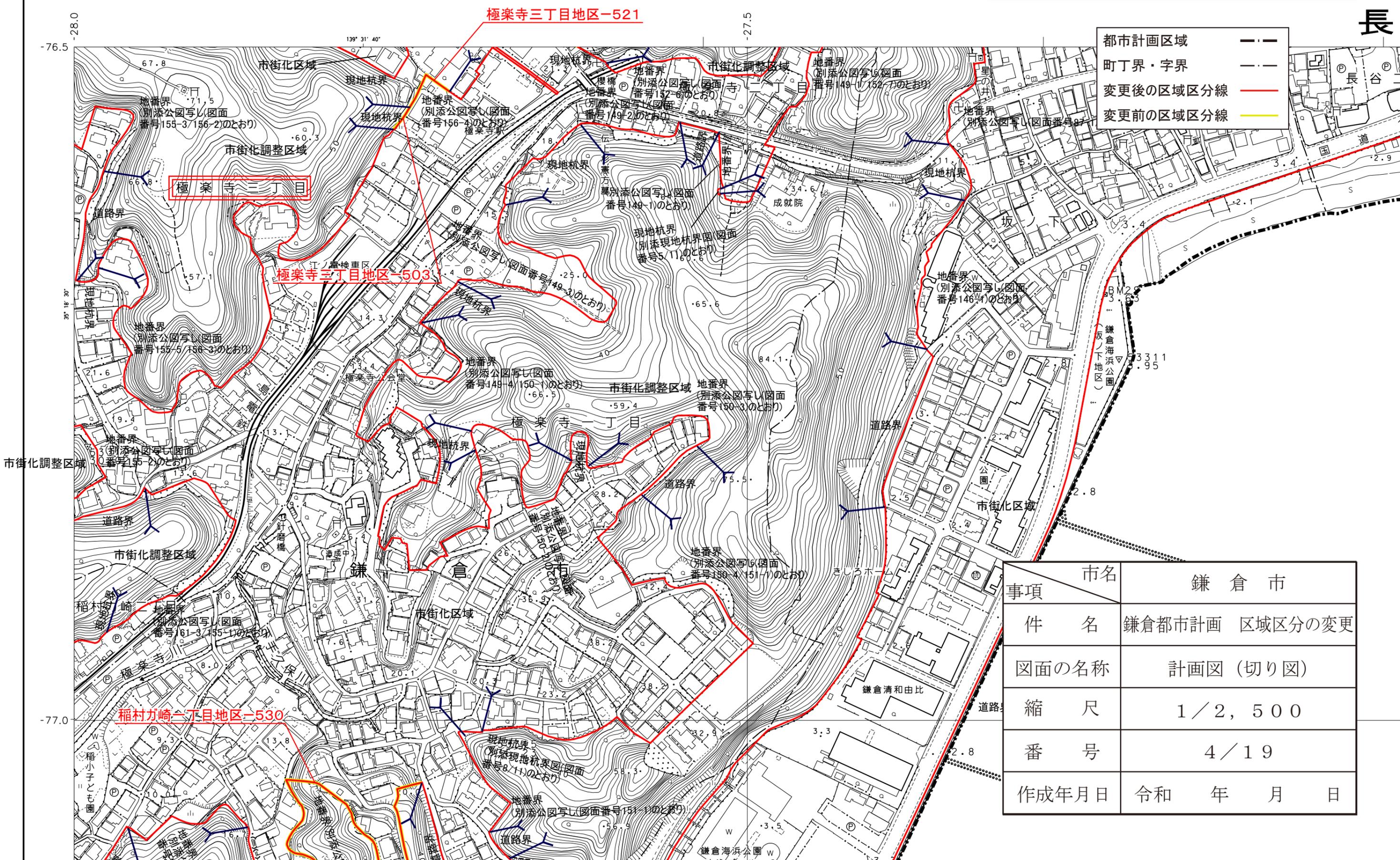
事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	3/19	
作成年月日	令和	年 月 日

1:2,500 都市計画基本図 IX-MD 53-3

由比
長

市名	鎌倉市	地区名	極楽寺三丁目	番号	503
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	極楽寺三丁目	番号	521
----	-----	-----	--------	----	-----



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

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	4/19	
作成年月日	令和	年 月 日

市名	鎌倉市	地区名	浄明寺三丁目	番号	504
----	-----	-----	--------	----	-----

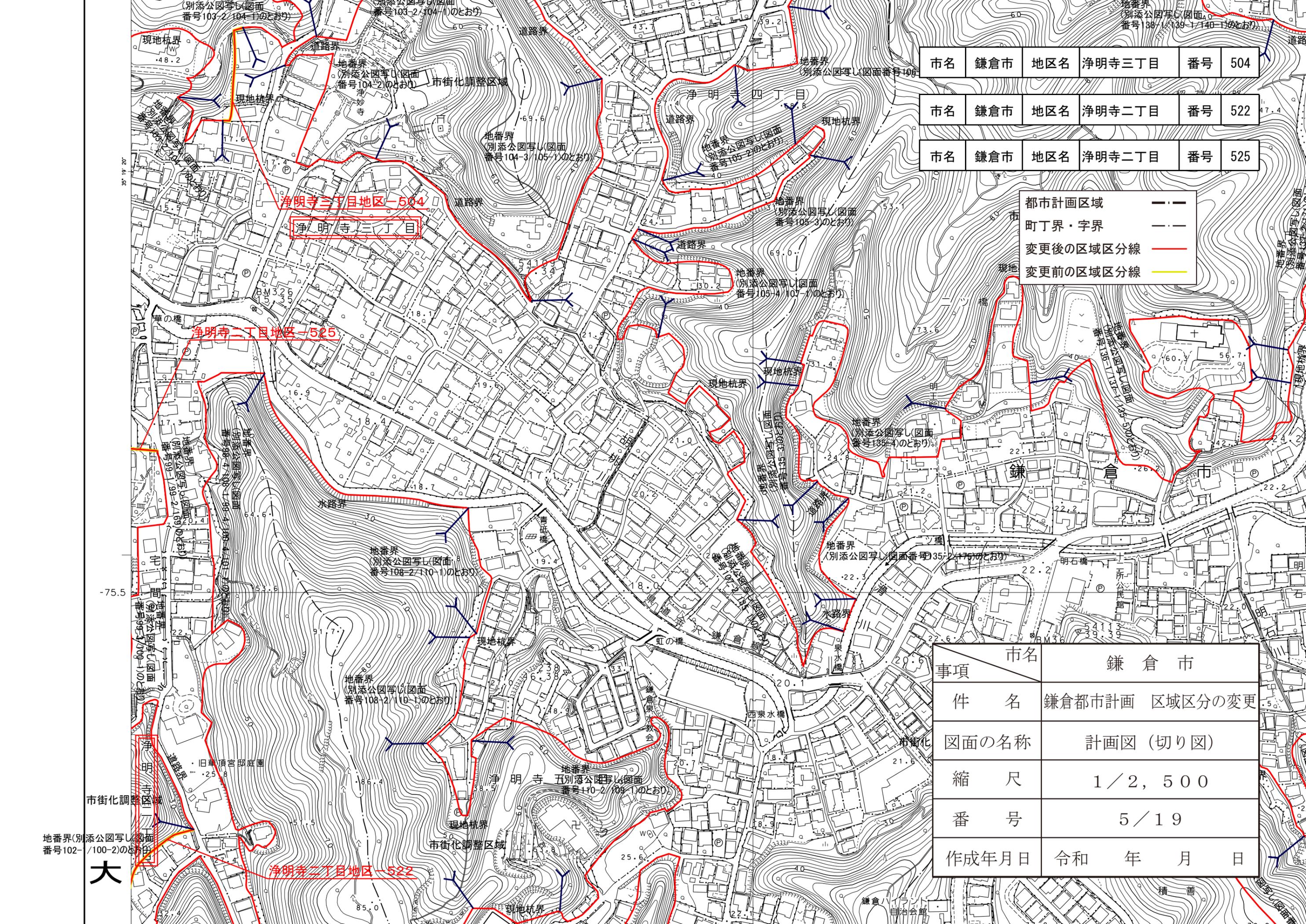
市名	鎌倉市	地区名	浄明寺二丁目	番号	522
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	浄明寺二丁目	番号	525
----	-----	-----	--------	----	-----

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

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	5/19	
作成年月日	令和	年 月 日

大

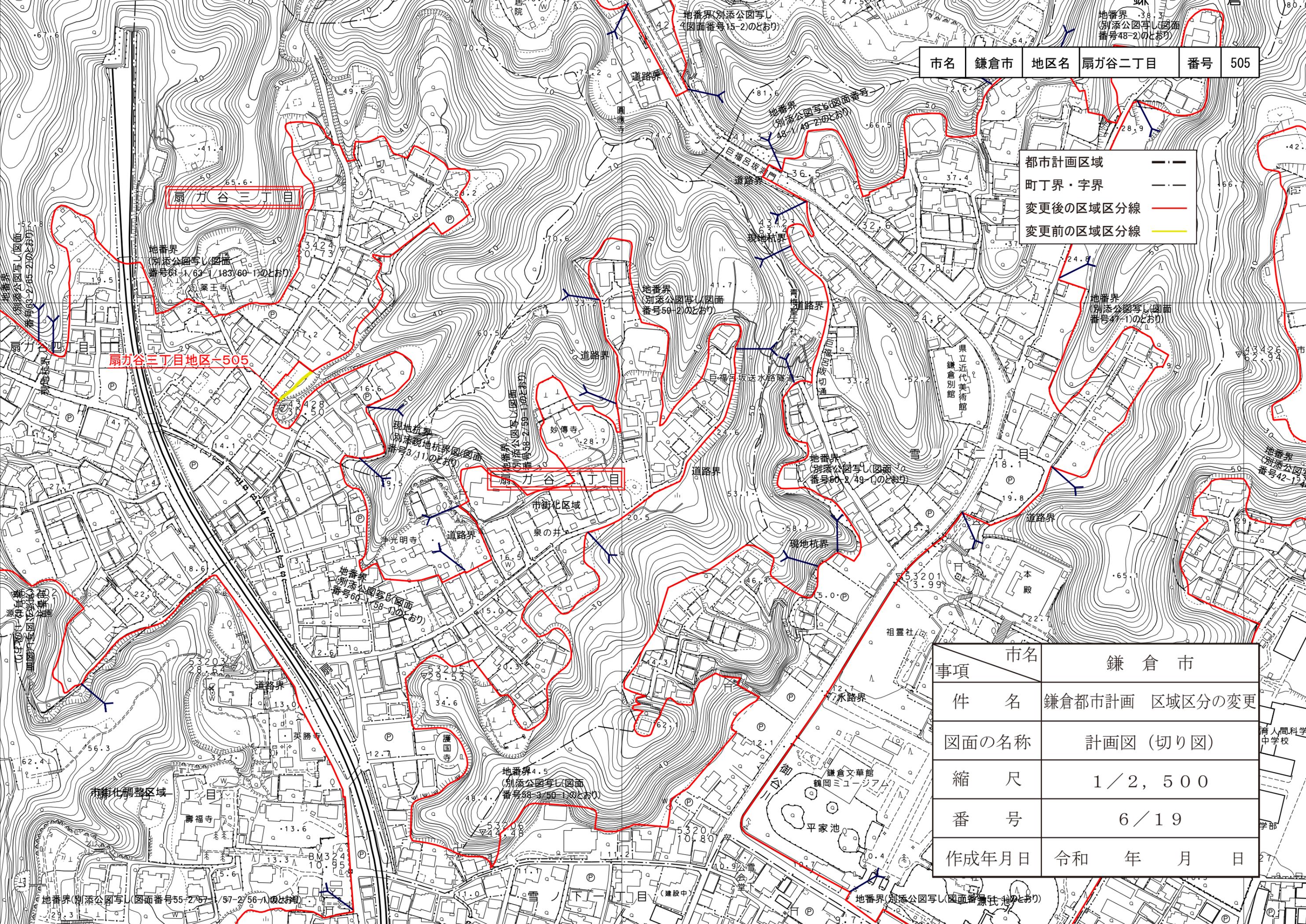


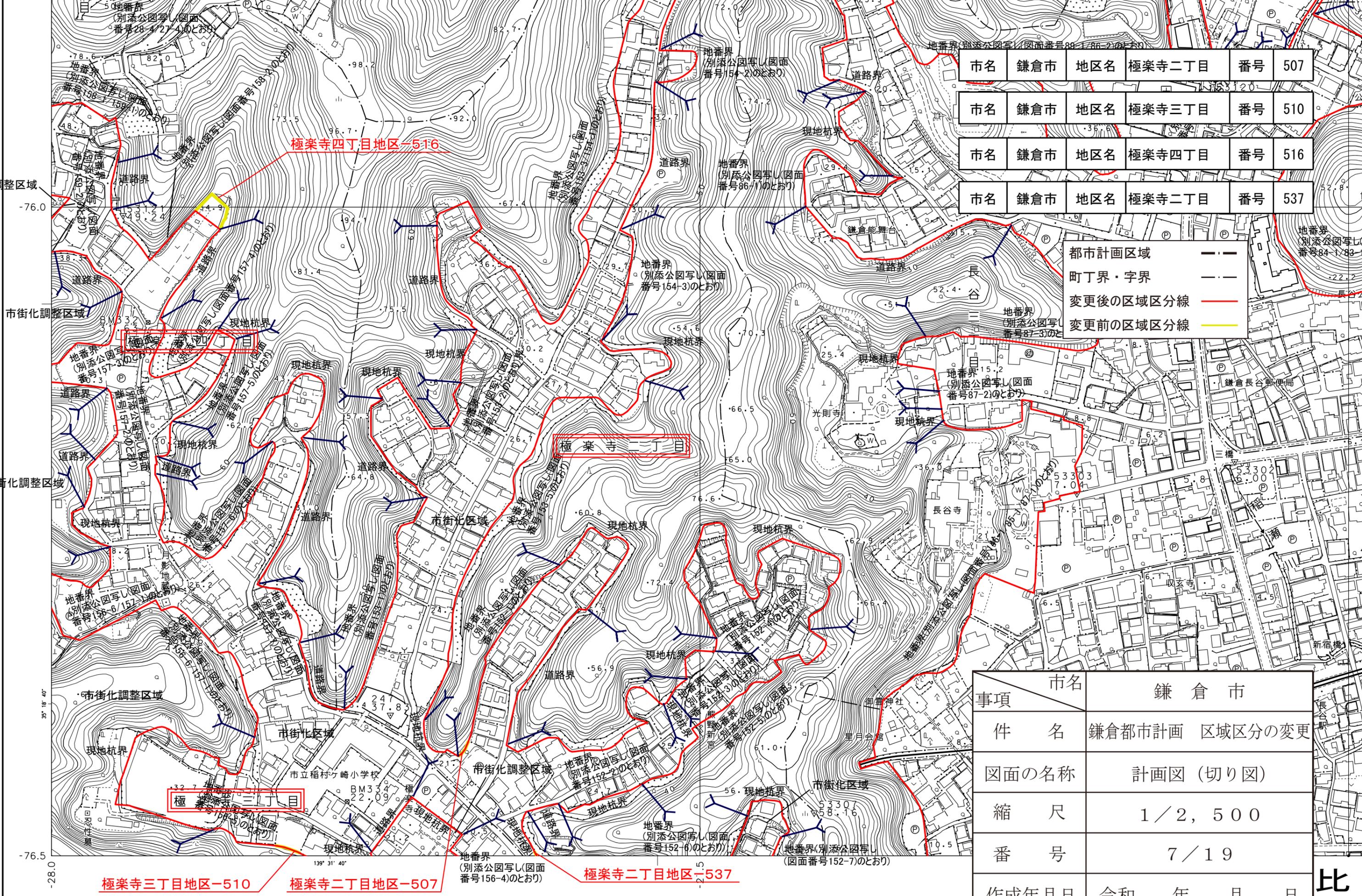
市名	鎌倉市	地区名	扇ガ谷二丁目	番号	505
----	-----	-----	--------	----	-----

都市計画区域	— · —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— (red) —
変更前の区域区分線	— (yellow) —

扇ガ谷三丁目地区-505

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	6/19	
作成年月日	令和 年 月 日	



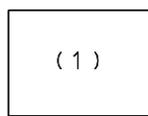


市名	鎌倉市	地区名	極楽寺二丁目	番号	507
市名	鎌倉市	地区名	極楽寺三丁目	番号	510
市名	鎌倉市	地区名	極楽寺四丁目	番号	516
市名	鎌倉市	地区名	極楽寺二丁目	番号	537

都市計画区域	— · —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— (Red)
変更前の区域区分線	— (Yellow)

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	7/19	
作成年月日	令和	年 月 日

平成10年測量
平成16年修正
平成21年修正
平成22年修正



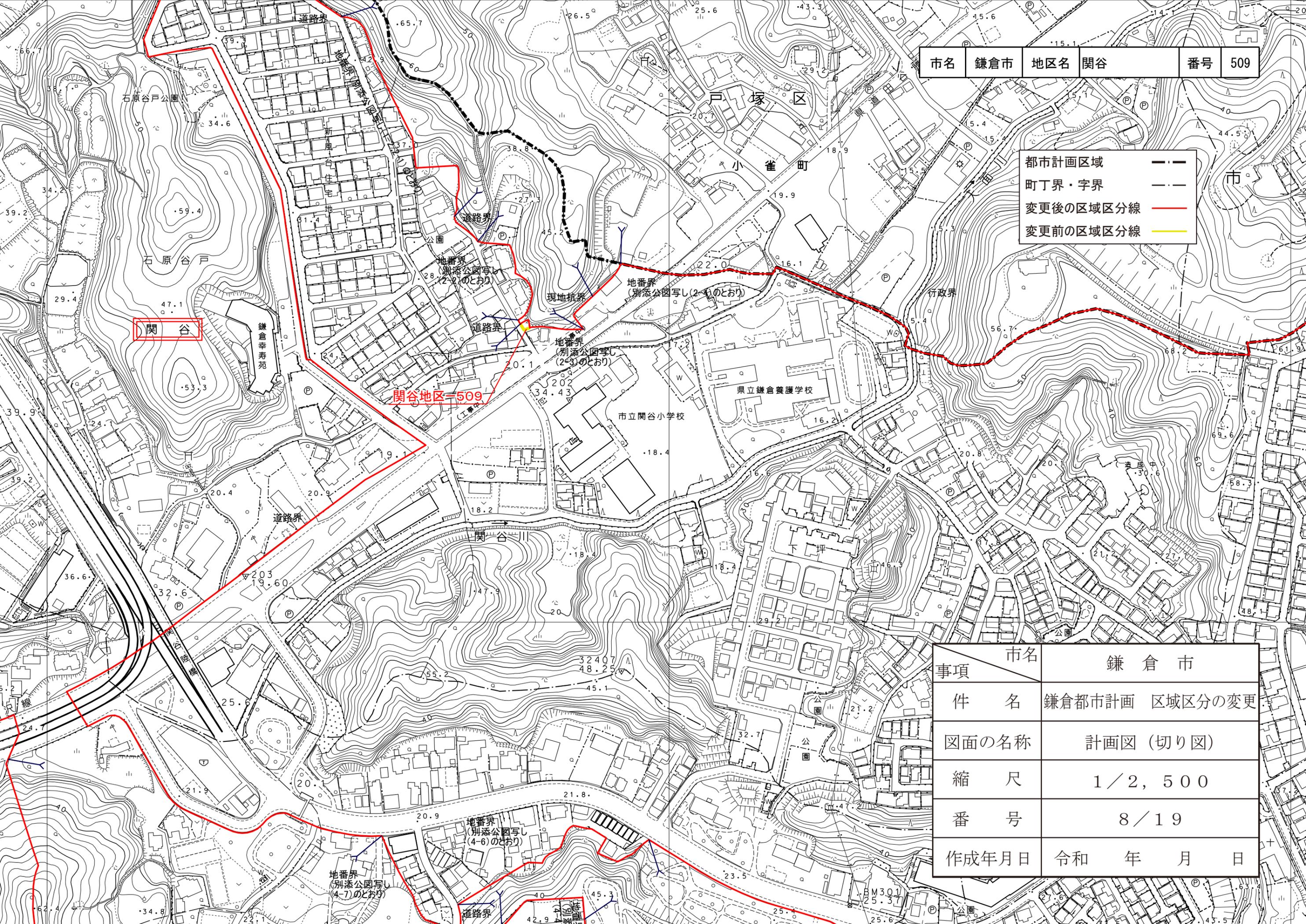
- 1. (1) 平成10年 6月撮影空中写真(鎌倉市全域 C1-7444-7445)
- 2. (1) 平成10年 8月現地調査
- 3. (1) 平成16年 6月航空写真画像データ(鎌倉市全域 C11-15)
- 4. (1) 平成16年 9月現地調査

1:2,500

比

市名	鎌倉市	地区名	関谷	番号	509
----	-----	-----	----	----	-----

都市計画区域	— — —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— (Red) —
変更前の区域区分線	— (Yellow) —



事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	8/19	
作成年月日	令和 年 月 日	



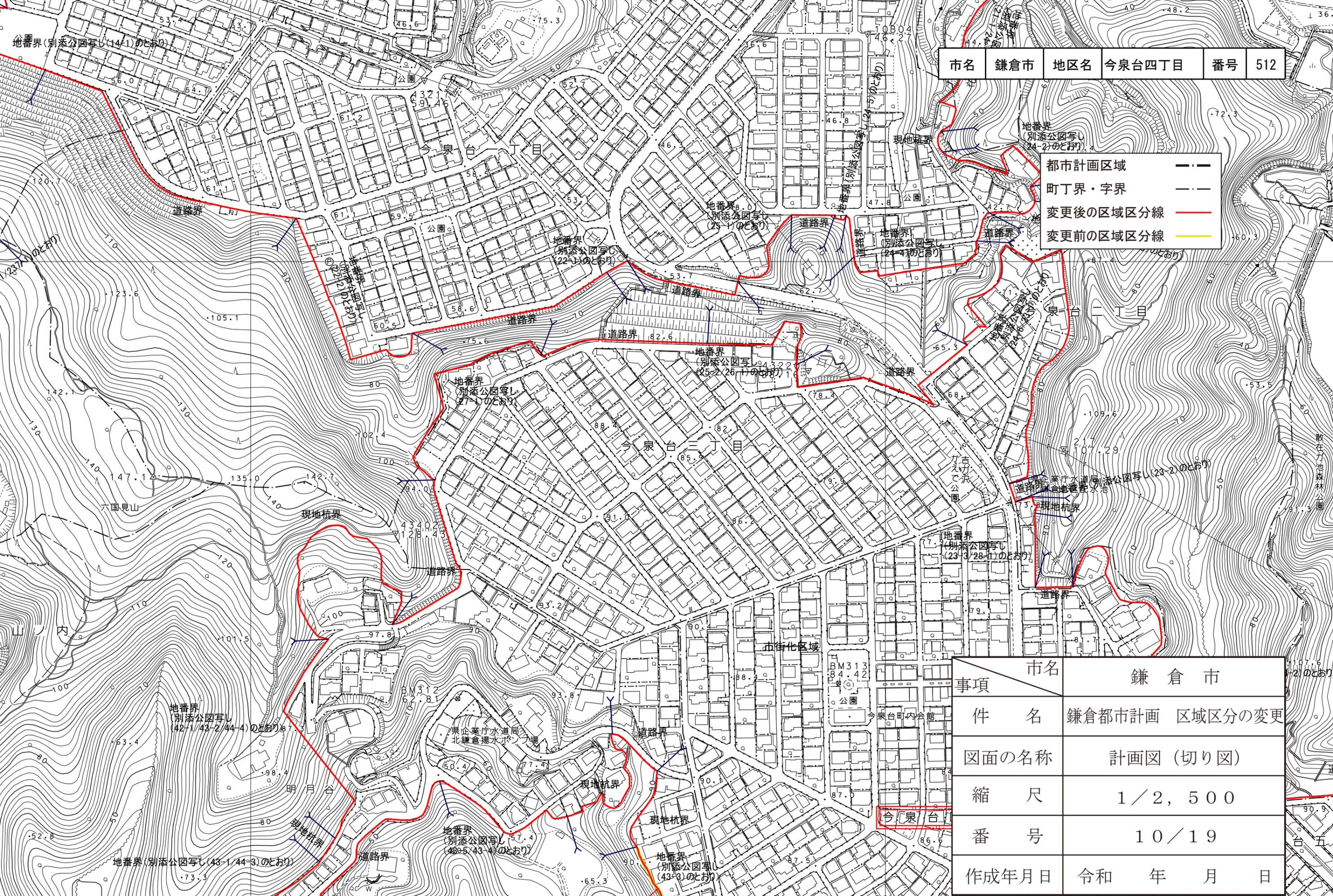
市名	鎌倉市	地区名	佐助一丁目	番号	511
----	-----	-----	-------	----	-----

○	官公署	□	門
△	官公署	▽	坑
△	官公署	○	独立樹(広葉樹)
△	官公署	○	独立樹(針葉樹)
◇	税務所	□	油井・ガス井
◎	郵便局	♂	起重機
✳	森林	○	タンク
×	交通	⊥	煙突
∨	消火栓	○	塔
◎	職業安定所	⊥	電波塔
○	役場支所	♂	風車
□	出張所	☆(空)	灯台
□	神社	田	灯標
□	寺院	田	水位観測所
+	キリスト教会	田	洞
+	学校	田	材料置場
+	幼稚園・保育園	田	太陽光発電設備
+	公会堂・公民館	田	噴火口・噴気口
+	老人ホーム	田	温泉・鉱泉
+	保健所	田	石段
+	病院	田	地下街・地下鉄等
+	銀行	田	出入口
+	協同組合	田	ガ
+	倉庫	田	き
+	火薬庫	田	い
+	工場	田	庭
+	変電所	田	
+	揚・排水機場	田	
+	ガソリンスタンド	田	
+	駐車場	田	
+	指示点	田	

—	道路線	—	普通鉄道
---	庭園路等	—	特殊鉄道
---	歩道	—	索道
---	(建設中)建設中の道路	---	(建設中)建設中の鉄道
---	歩道・分離帯	—	プラットフォーム及び跨線橋

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図(切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	9/19	
作成年月日	令和 年 月 日	

畑	その他の樹木畑	はい松地
さとう		

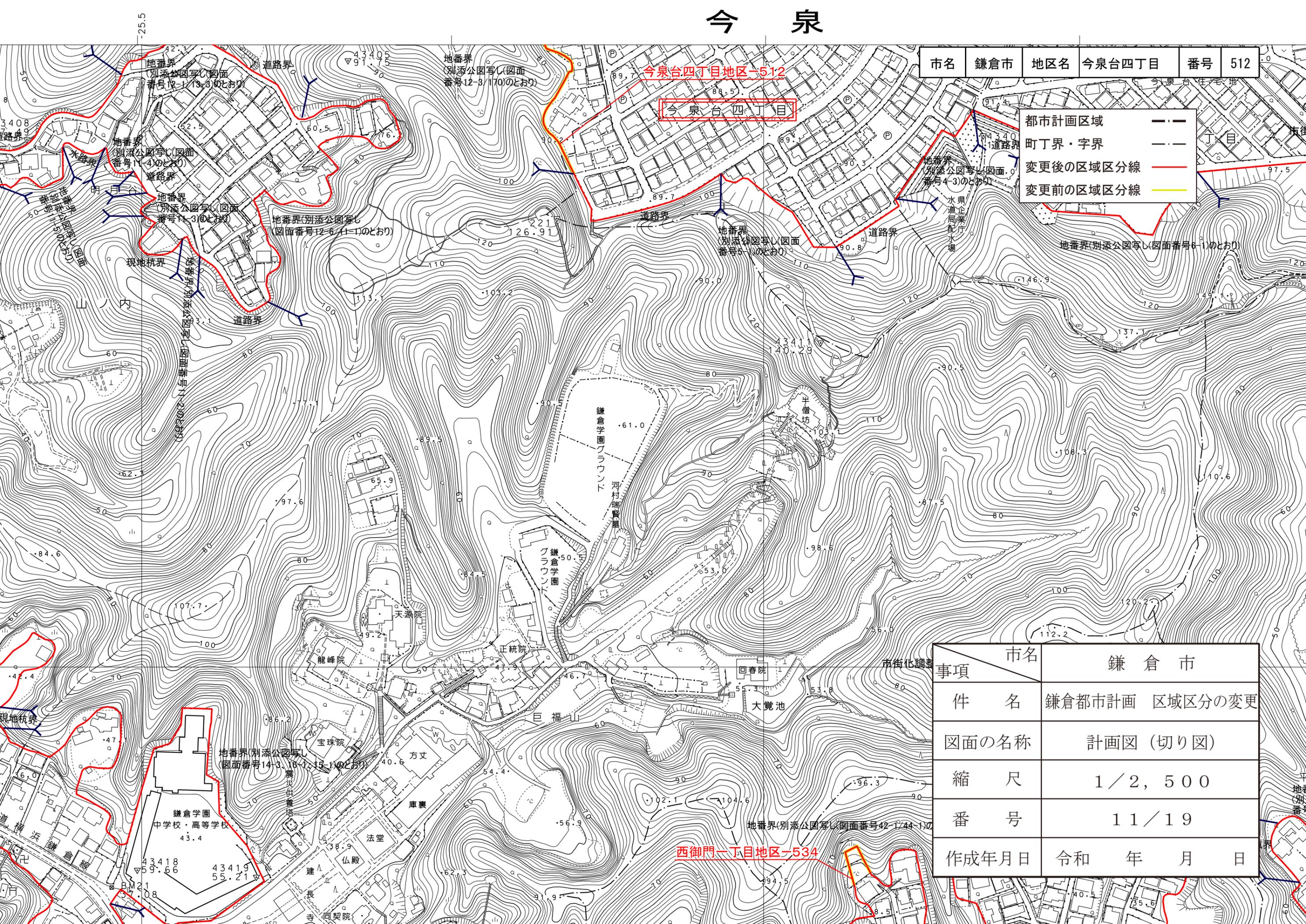


市名	鎌倉市	地区名	今泉台四丁目	番号	512
----	-----	-----	--------	----	-----

都市計画区域	— — —
町丁界・字界	— · — · —
変更後の区域区分線	— (Red)
変更前の区域区分線	— (Yellow)

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	10/19	
作成年月日	令和 年 月 日	

今 泉



市名	鎌倉市	地区名	今泉台四丁目	番号	512
----	-----	-----	--------	----	-----

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

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	11/19	
作成年月日	令和	年 月 日

大町三丁目地区-539

大町三丁目

市名	鎌倉市	地区名	大町五丁目	番号	514
----	-----	-----	-------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	大町七丁目	番号	535
----	-----	-----	-------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	大町三丁目	番号	539
----	-----	-----	-------	----	-----

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

大町七丁目地区-535

大町七丁目

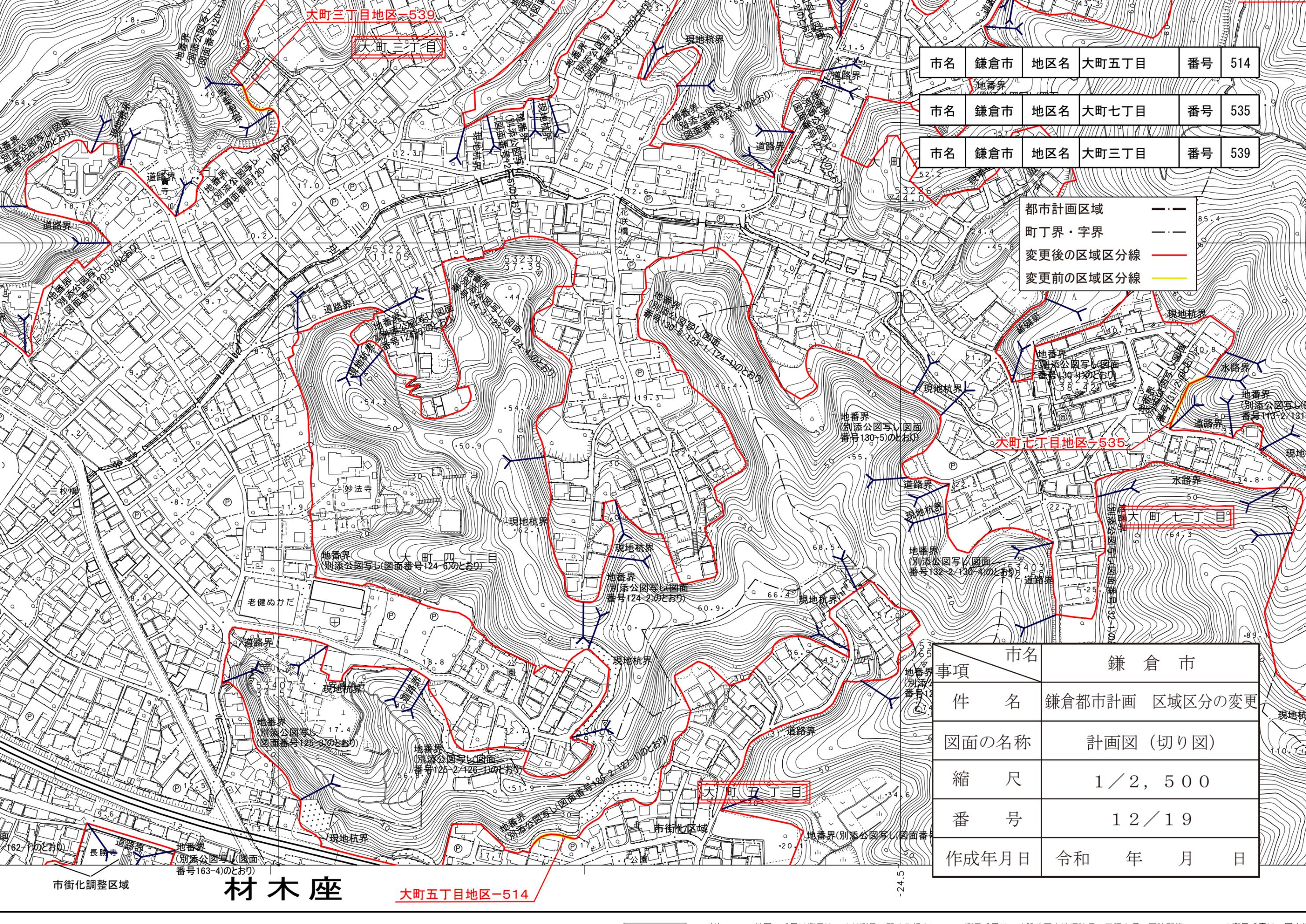
大町五丁目

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	12/19	
作成年月日	令和	年 月 日

市街化調整区域

材木座

大町五丁目地区-514





市名	鎌倉市	地区名	材木座四丁目	番号	515
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	材木座六丁目	番号	531
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	材木座六丁目	番号	532
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	材木座六丁目	番号	533
----	-----	-----	--------	----	-----

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

材木座六丁目地区-532

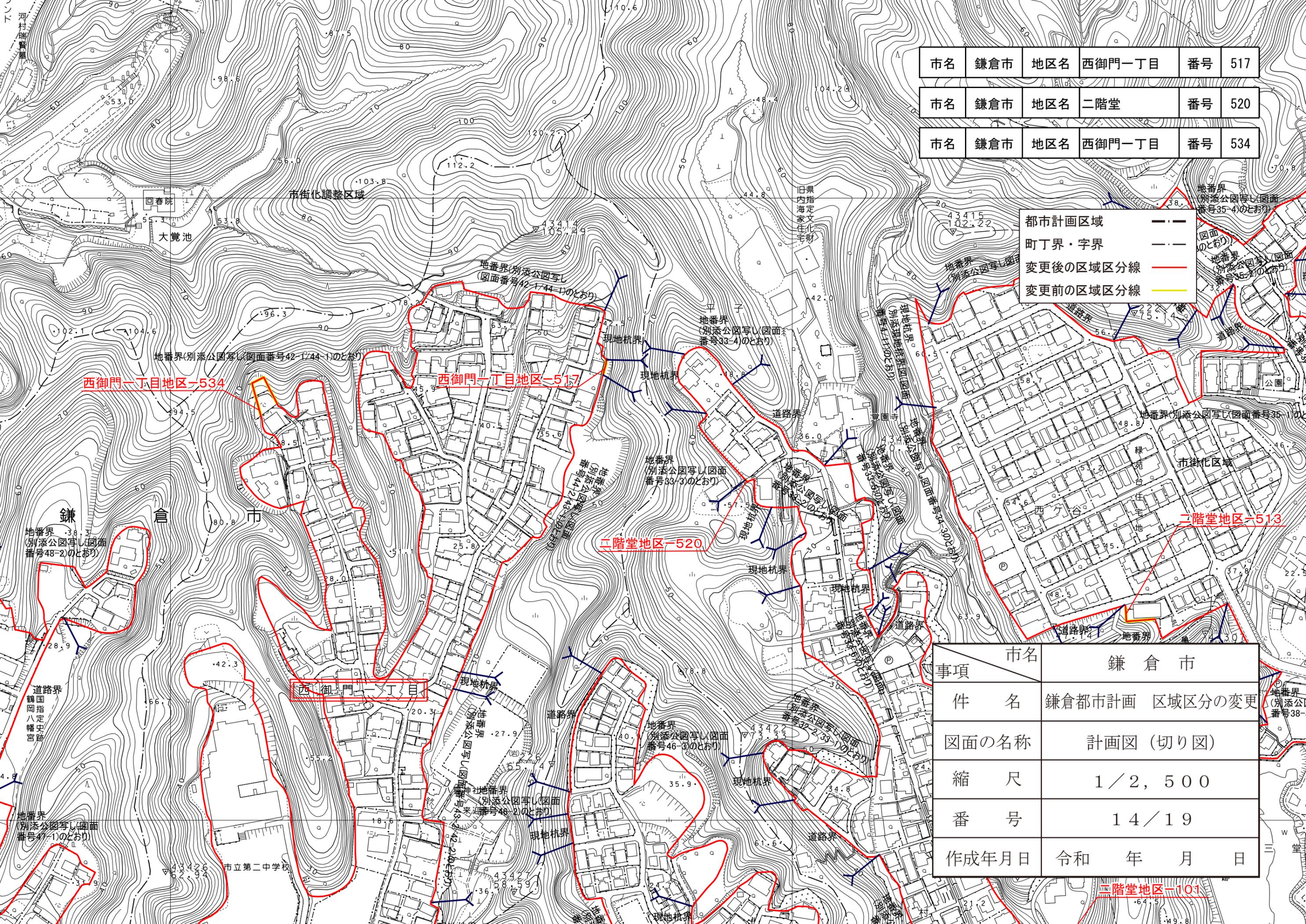
材木座四丁目地区-515

材木座六丁目地区-531

材木座六丁目

材木座六丁目地区-533

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2, 500	
番号	13/19	
作成年月日	令和 年 月 日	



市名	鎌倉市	地区名	西御門一丁目	番号	517
----	-----	-----	--------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	二階堂	番号	520
----	-----	-----	-----	----	-----

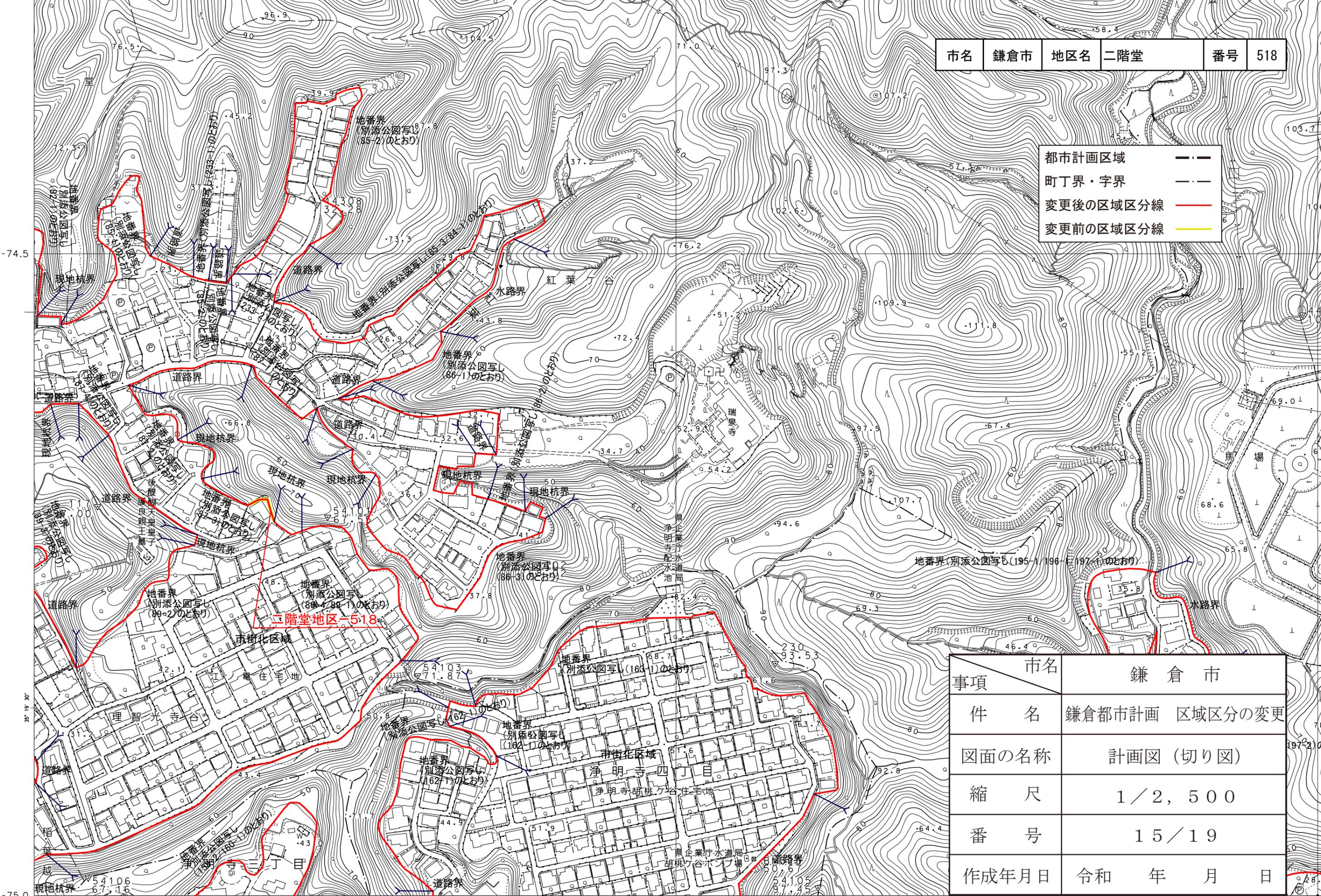
市名	鎌倉市	地区名	西御門一丁目	番号	534
----	-----	-----	--------	----	-----

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

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	14/19	
作成年月日	令和 年 月 日	

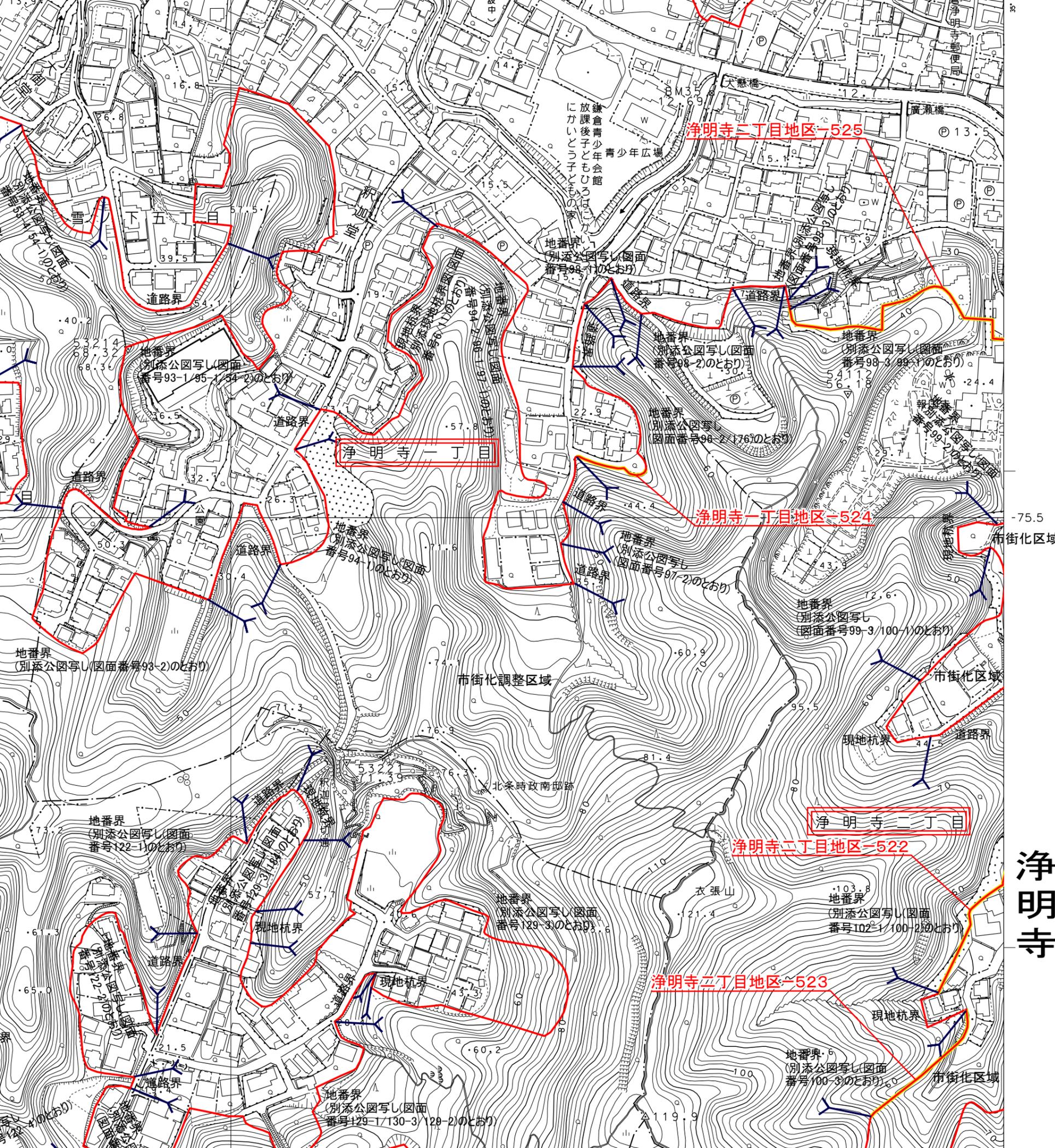
市名	鎌倉市	地区名	二階堂	番号	518
----	-----	-----	-----	----	-----

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



二階堂地区-518

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	15/19	
作成年月日	令和	年 月 日



市名	鎌倉市	地区名	浄明寺二丁目	番号	522
市名	鎌倉市	地区名	浄明寺二丁目	番号	523
市名	鎌倉市	地区名	浄明寺一丁目	番号	524
市名	鎌倉市	地区名	浄明寺二丁目	番号	525

△25.62 電子基準点

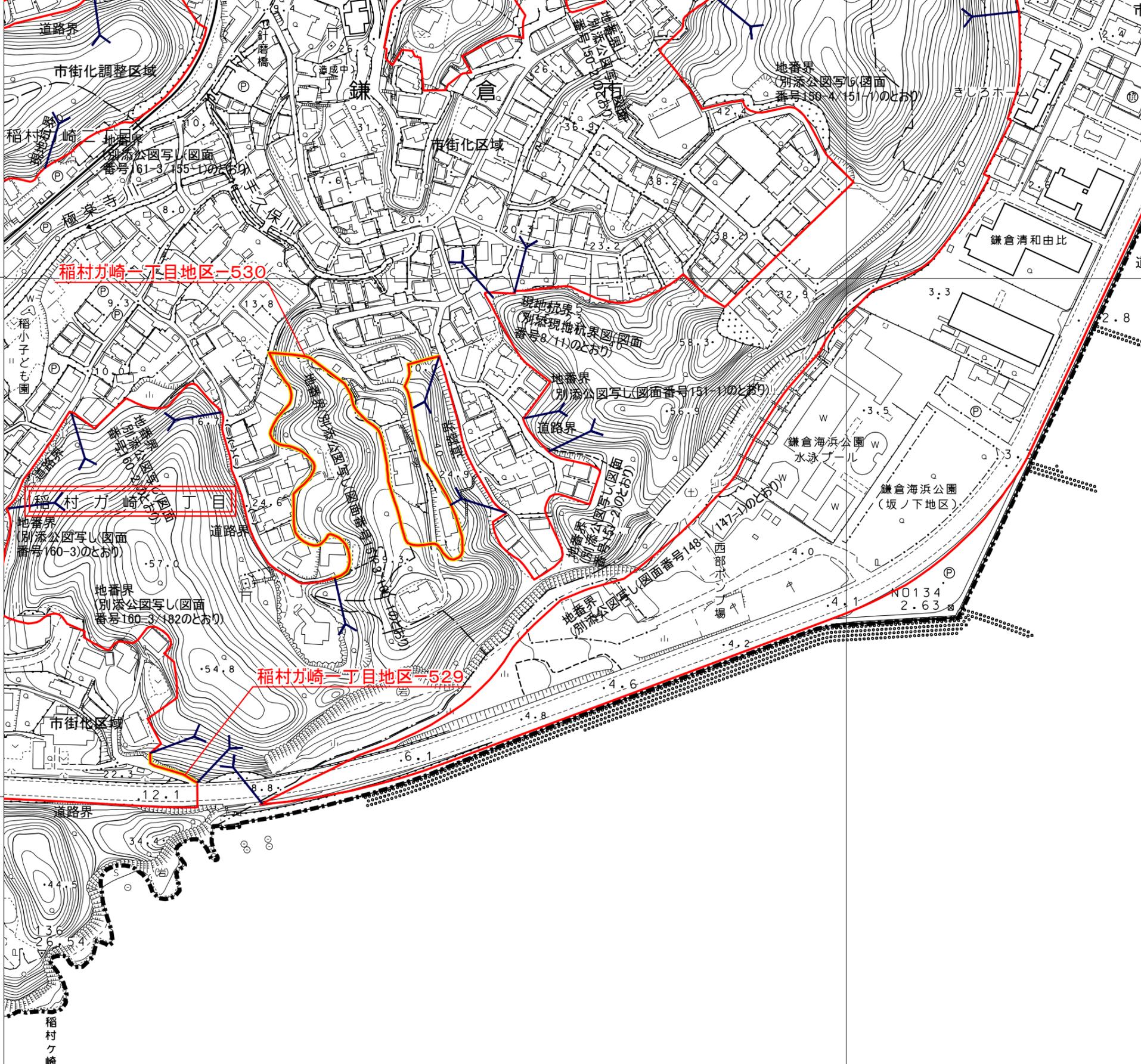
○	官公署	〇	門
△	裁判所	□	坑
△	検察庁	○	独立樹(広葉樹)
◇	税務署	○	独立樹(針葉樹)
⊙	郵便局	□	油井・ガス井
✕	森林管理署	♂	起重機
×	交番・駐在所	○	タンク
▽	消防署	⊏	煙突
⊙	職業安定所	⊏	高塔
○	役場支所	♂	電波塔
⊏	出張所	♂	風車
⊏	神社	⊏	灯台
⊏	寺院	⊏	灯標
⊏	キリスト教会	田	水位観測所
⊏	学校	△	洞
⊏	幼稚園・保育園	△	材料置場
⊏	公会堂・公民館	⊏	太陽発電設備
⊏	老人ホーム	⊏	噴火口・噴気口
⊏	保健所	⊏	温泉・鉱泉
⊏	病院	目	石段
⊏	銀行	⊏	地下街・地下鉄等
⊏	協同組合	⊏	出入口
⊏	倉庫		
⊏	火薬庫		
⊏	工場		
⊏	変電所		
⊏	揚・排水機場		
⊏	ガソリンスタンド		
⊏	駐車場		

都市計画区域
町丁界・字界
変更後の区域区分線
変更前の区域区分線

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図(切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	17/19	
作成年月日	令和	年 月 日

人工斜面
土堤等
送電線
区域界
植生界

浄明寺



市名	鎌倉市	地区名	稲村ガ崎一丁目	番号	529
----	-----	-----	---------	----	-----

市名	鎌倉市	地区名	稲村ガ崎一丁目	番号	530
----	-----	-----	---------	----	-----

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

七里ガ浜

事項	市名	鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更	
図面の名称	計画図 (切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	18/19	
作成年月日	令和	年 月 日



記号

	普通建物		△25.6 三角点
	町丁界・字界		□25.62水準点
	変更後の区域区分線		△ 多角点等 (公共基準点) (三角基準点) (公共基準点) (水準点) (石基) 化 による 測 定 点
	変更前の区域区分線		□ 子基準点

	官公署		門
	裁判所		碑
	検察庁		記念碑
	税務署		立像
	郵便局		路傍祠
	森林管理署		灯ろう
	交番・駐在所		鳥居
	消防署		坑口
	職業安定所		独立樹(広葉樹)
	役場支所		独立樹(針葉樹)
	神社		油井・ガス井
	寺院		起重機
	キリスト教会		タンク
	学校		煙突
	幼稚園・保育園		高塔
	公会堂・公民館		電波塔
	老人ホーム		風車
	保健所		灯台(空)
	病院		灯標
	銀行		水位観測所
	協同組合		洞
	倉庫		材料置場
	火薬庫		太陽発電設備
	工場		噴火口・噴気口
	変電所		温泉・鉱泉
	揚・排水機場		石段
	ガソリンスタンド		地下街・地下鉄等
	駐車場		

事項	市名 鎌倉市
件名	鎌倉都市計画 区域区分の変更
図面の名称	計画図(切り図)
縮尺	1/2,500
番号	19/19
作成年月日	令和 年 月 日

	人工料面		送電線
	区域界		植生界

第8回線引き見直しにおける基本的基準

令和4年12月

神奈川県 県土整備局 都市部 都市計画課

目 次

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更 にあたっての基本方針	．．．	P. 1
1 基本方針策定の趣旨	．．．	P. 1
2 見直しの目標年次	．．．	P. 1
3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基 本方針	．．．	P. 2
（1）都市計画の方針	．．．	P. 2
ア 基本認識	．．．	P. 2
イ 基本理念	．．．	P. 4
ウ 都市計画の目標	．．．	P. 4
（2）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	．．．	P. 6
ア 区域区分の有無	．．．	P. 6
イ 区域区分の方針	．．．	P. 6
（3）主要な都市計画の決定の方針	．．．	P. 8
ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	．．．	P. 8
イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	．．．	P. 10
ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	．．．	P. 10
エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の 決定の方針	．．．	P. 10
（4）都市防災に関する都市計画の決定の方針	．．．	P. 11
ア 火災対策	．．．	P. 11
イ 地震対策	．．．	P. 11
ウ 土砂災害対策	．．．	P. 11
エ 浸水対策	．．．	P. 11
オ 津波対策	．．．	P. 12
4 「都市再開発の方針」に関する基本方針	．．．	P. 12
5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針	．．．	P. 12
6 「防災街区整備方針」に関する基本方針	．．．	P. 13

Ⅱ 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準	・ ・ ・	P. 14
1 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 14
2 区域区分の見直しに関する基本的基準	・ ・ ・	P. 14
（1）市街化区域の規模	・ ・ ・	P. 14
（2）市街化区域への即時編入	・ ・ ・	P. 14
（3）市街化調整区域への即時編入	・ ・ ・	P. 16
（4）市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）	・ ・ ・	P. 17
（5）区域区分の随時見直し	・ ・ ・	P. 18
（6）留意事項等	・ ・ ・	P. 19

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針

1 基本方針策定の趣旨

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然的環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものであり、個々の都市計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。また、都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、将来の見通しに基づき、長期的な安定性をもって定められる必要がある。

このため、都市計画法第6条の2の規定に基づき、県が一の市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、県民に理解しやすい形で長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要である。

また、既存の市街地の再整備や新たな住宅市街地の整備を計画的に進めていくために、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とあわせて、都市再開発法の規定による「都市再開発の方針」、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という。）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）の規定による「防災街区整備方針」を都市計画法第7条の2の規定に基づき適切に定めることが重要である。

少子高齢化・人口減少社会の本格化など社会経済情勢が変化し、気候変動の影響などによる災害が激甚化・頻発化する中、これらの都市計画を定めるにあたっては、まちづくりで主体的な役割を担う市町と、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有しながら、十分な連携・調整を図ることが必要であることから、次世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりの実現に向けた県の基本的な考え方として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」を定め、本県における都市計画の方向性を示すものである。

なお、本方針は指定都市には適用しないものの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたり、指定都市とは県全域に及ぶ広域的な課題や方向性等の共有や調整に努めることとする。

2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基本方針

(1) 都市計画の方針

ア 基本認識

(ア) 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化

本県の人口推計では、県の総人口が2020（令和2）年頃をピークに減少に転じると予測されている。今後、少子高齢化の進行、人口減少社会の本格化や人口の地域的な偏在の拡大が見込まれており、この結果、生産性の低下、高齢単身世帯の増加、地域における様々な活動の担い手の減少、都市のスポンジ化などによる都市環境の悪化を招くとともに、コミュニティの維持を困難にさせることなども懸念される。

(イ) 気候変動、環境問題の顕在化

気候変動の影響などにより、自然災害の発生などが顕在化しており、温室効果ガス排出削減など気候変動への対応が国際的にも強く意識されている。

気候変動への取組みは、再生可能エネルギー利用など温室効果ガスの排出を抑制する「脱炭素社会」の実現に向けた「緩和策」、現在及び将来予測される影響に対処する豪雨・高潮対策などの「適応策」を地域の実情を踏まえて計画的に進める必要がある。

ヒートアイランド現象、里地里山の喪失、景観破壊など身近なレベルから、地球温暖化、生物多様性の損失など地球規模に至るまで、様々な環境問題が認識されている。

(ウ) 災害の激甚化・頻発化と安全・安心の意識の高まり

近年、激甚な水災害が全国各地で発生しており、今後も気候変動の影響による降雨量の増加などにより、更に風水害や土砂災害などが激甚化・頻発化することが懸念されている。また、南海トラフ地震、首都直下地震などの切迫も懸念されている。

このような災害に対しては、防災・減災対策をはじめ、防災意識社会の構築や都市復興に備えた事前準備などに取り組んでいくことが求められている。

また、過去の災害による甚大な被害を教訓に、災害のおそれのある区域の周知や警戒避難体制の整備を図るため、土砂災害、洪水、津波などの災害ハザードエリアに関する法令整備が行われ、今後も災害ハザード情報の充実が図られていくことが想定される。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、人々の生活様式、働き方、暮らし方に対する意識や価値観が変化、多様化したことを受け、働く場所や住む場所の選択肢を増やし、提供していくことが重要となってきた。

(エ) 国際化の進展と産業構造の転換

情報通信技術（以下「ICT」という。）の進展や高速交通網の充実などによって、人、モノ、情報が地域や国境を越えて自由に移動できるようになり、産業や経済のグローバル化が進んでいる。

また、今後、リニア中央新幹線の開業、羽田空港の機能強化、新東名高速道路の開通などにより、首都圏の産業などを支える拠点としての重要性が高まることが想定される。

そのような中、ICTの高度化などによりテレワークの導入が進むなど働き方が多様化するとともに、県民のライフスタイルはより一層多様化していくことが想定される。

(オ) 新技術のまちづくりへの展開

国が提唱しているSociety 5.0で実現する社会では、IoT（Internet of Things）ですべての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すとされている。

また、人工知能（AI）により、必要な情報が必要な時に提供されるようになるとともに、ロボットやドローン、自動運転車の技術、MaaS（Mobility as a Service）といった新しい概念や最先端のテクノロジーにより、少子高齢化、地方の過疎化、環境問題などにより生じる諸課題への対応が期待されている。

(カ) 既存ストックの老朽化、官民連携の進展

道路や河川などの既存ストックの老朽化が進んでおり、維持管理・更新に係る費用の増加などが懸念されている。一方、今後、人口減少などを背景に厳しい財政状況・財政制約が続くことが懸念されている。

また、地方分権改革の推進により市町村がまちづくりの主体になる一方、九都県市や山梨・静岡・神奈川の3県による広域連携が進められるとともに、民間資本を導入した官民連携による都市づくりが進展している。

このため、既存ストックの効率的な維持管理や利活用、エリアマネジメントなど多様な主体による都市づくり、持続可能な都市運営などが求められている。

(キ) 都市における自然的環境の整備・保全

都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、また、人々が身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場の創出、野生生物の生息・生育環境を形成し、生物多様性の保全に貢献するなど、様々な役割を果たしている。

このような自然的環境については、グリーンインフラの考え方を踏まえ

ながら、適切に整備・保全していくことが求められている。

イ 基本理念

今後の県土・都市づくりは、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりを目指し、かながわ都市マスタープランに掲げる「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を基本理念とする。

県土・都市づくりにあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開していくものとする。

その際、SDGs（持続可能な開発目標）の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ化」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めていくものとする。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現していくものとする。

ウ 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

(ア) 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点

の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

(イ) 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

(ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

(エ) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

(オ) 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

(2) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

ア 区域区分の有無

(ア) 首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯

都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を定めるものとする。

(イ) その他の地域

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある区域を定めるもので、その設定にあたっては、当該都市計画区域の地形その他の地理的条件、人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し、工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し、土地利用の現況、災害のおそれのある区域、都市基盤の整備状況、大規模プロジェクト等の有無等を勘案し、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から、適切に判断するものとする。

イ 区域区分の方針

(ア) 基本認識

本県における区域区分は、昭和45年に当初決定を行い、その後7回の見直しを経て、現在に至っている。区域区分はこの間、市街地の無秩序な拡大を計画的に制御し、スプロール化の防止や自然的環境の保全等に貢献するとともに、既成市街地の高度利用や土地区画整理事業等による計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきたものである。

このように区域区分は、都市計画の根幹を成すものであることから、その見直しにあたっては、集約型都市構造化に向けた取組や災害リスクへの対応を踏まえつつ、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮を十分に勘案し、個々の都市計画が総体として、一体性を確保するように定める必要がある。

(イ) 基本理念

区域区分の見直しは、多様な地域特性を踏まえ、市街地の量的な拡大を計画的に制御するという従来からの役割に加え、都市全体の質的な充実に

向けた方針を示すという役割を担う必要があることに配慮しつつ、都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行うものとする。

(ウ) 基本方針

県の総合計画及びかながわ都市マスタープラン等の基本的方向並びに都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法及び都市再生特別措置法の改正などを踏まえ、次の方針に基づいて区域区分の見直しを行うものとする。

- a 区域区分については、区域区分の設定又は変更の有無にかかわらず、すべての都市計画区域について見直すものとする。
- b 区域区分の見直しは、人口や産業の適正な配置による活力ある地域生活圏の形成、自然的環境の保全及び農林漁業との調和、成熟社会に対応した都市の再構築、環境と共生した持続可能な都市の形成を図りつつ、安全で住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえて行うものとする。
- c 市街化区域の土地については、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにするほか、立地適正化計画の策定を通じて居住・都市機能を誘導する区域を明らかにすることなどにより、質の高い住環境の形成、防災性の向上、既成市街地の高度利用、中心市街地の活性化、良好な市街地環境の保全、低・未利用地の有効利用、都市機能の集約化、都市の脱炭素化など、計画的な市街地整備の促進に努めるものとする。
- d 市街化区域への編入は、自然的環境の保全と創造に配慮するとともに、原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含めないなど、優良農用地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- e 市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、新たな産業施策や都市施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。
- f 当該都市計画区域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- g 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、新たに市街化区域に編入する場合又は保留区域を設定する場合にあっては、土砂、津波、洪水等の災害リスクを勘案した上で、集約型都市構造化に寄与する区域

を検討するとともに、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域に限ることとする。

また、あわせて中心市街地の活性化対策や既成市街地の再編整備、空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等へ積極的に定めるものとする。

- h 市街化調整区域の土地については、市街化の抑制を基調とし、既存集落等における土地利用の実態等を踏まえ、地区計画等を活用しながら、必要に応じてその適正化に努めるものとする。
- i 市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然的環境が残された市街化区域の土地で、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、自然的環境の保全の観点から、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- j 市街化調整区域に接する市街化区域の土地で、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンが含まれており、かつ、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、災害リスクを回避する観点から、地域の実情も踏まえ、調整が整ったところから、市街化調整区域への編入を進めるものとする。
- k 地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進めていく中において、市街化区域内の市街地縁辺部に生じる未利用地は、土地利用の適正化の観点から、必要に応じて、市街化調整区域への編入を行うものとする。

(3) 主要な都市計画の決定の方針

「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安全性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成」の2つを県土・都市づくりの方向性として、都市づくりの各施策を総合的、一体的に展開していくものとする。

施策展開にあたっては、選択と集中による社会資本整備、他の都市計画区域との広域調整、関連部局と連携した横断的な検討による防災機能の強化、既成市街地の再編、都市機能の集約及び交通ネットワークの充実を図るものとする。

ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(ア) 市街化区域の土地利用の方針

市街化区域については、広域都市計画圏域及び都市計画区域における将来の都市像を踏まえ、各都市計画区域における今後の土地利用の方向性を検討し、計画的な市街地整備を推進するものとする。

この際、かながわ都市マスタープランに位置付けられた都市拠点等の整備の推進、市町村マスタープランに基づく拠点整備の推進に配慮し、地域の個性と魅力を伸ばすとともに、これらの拠点形成に必要な都市機能を誘導するなど、集約型都市構造化に向けた土地利用を図るものとする。さら

に、市街地に残された自然的環境や都市景観を保全するとともに、緑の創出等にも配慮しながら、環境と共生した都市づくりを目指すものとする。

これらの土地利用にあたっては、神奈川県土地利用基本計画などの総合的な土地利用計画に基づき、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用との調和が図られるように計画するものとする。さらに、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、災害ハザードエリアで今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図るものとし、用途地域や地区計画などの都市計画の活用も視野に入れながら、対応していくものとする。

また、広域的な緑地の配置、流域治水プロジェクトの取組、産業施設の戦略的立地などの広域的な視点に配慮しつつ、市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導、空き地などの低・未利用地の有効活用、大規模集客施設の立地誘導、災害リスクを踏まえた土地利用、都市の脱炭素化などを積極的に検討し、用途地域をはじめとした地域地区を適切に活用しながら、都市機能の維持・向上に努めるものとする。

なお、非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域における土地利用の方針については、この「市街化区域の土地利用の方針」によるものとする。

(イ) 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域については、市街化の抑制を基調とし、農林漁業との調和を図り、良好な自然環境の保全を図るものとする。

また、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、災害リスクも考慮したうえで、地区計画等の活用により、農地や緑地等が有する生態系機能にも配慮した自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

(ウ) 用途地域無指定区域の土地利用の方針

非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域については、優良な農地など農林漁業との健全な調和を図るとともに、良好な自然的環境の保全・活用を図るものとする。

また、計画的な都市的土地利用の実現を図る場合には、特定地域土地利用計画との整合のもと、良好な地域景観や生活環境を維持するとともに、周辺の自然的環境にも配慮し、災害リスクも考慮したうえで、農林漁業と調和したゆとりある集落の形成のため、用途地域、地区計画、特定用途制限地域等を定めるなど、計画的かつ適正な土地利用を図るものとする。

イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

都市を取り巻く社会経済状況が大きく変化していくなか、交通ネットワークの充実など都市施設の整備にあたっては、広域都市計画圏域の目指すべき都市像を踏まえるとともに、集約型都市構造化に向けた土地利用と整合を図る必要がある。

個々の都市施設の整備にあたっては、今後の人口減少、高齢化、投資余力の低下等を踏まえ、産業、環境、防災等の広域的課題への対応など、重要性や緊急性などを考慮しつつ、地域の個性や魅力を伸ばすため、選択と集中による整備を進めるものとする。

また、都市施設の整備にあたっては、環境負荷の低減やグリーンインフラの活用なども考慮しながら、関連施策と連携を図るものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない都市計画施設が存在することを踏まえ、都市全体における都市計画施設について、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

中心市街地の活性化、質の高い住環境の形成及び優良な住宅の供給、密集市街地の整備改善、産業系市街地の創出及び災害に強い都市構造の形成などに向けて、都市基盤整備と連携した計画的な市街地整備を図るものとする。

また、市街地開発事業とともに、任意建替、リノベーション、公共交通や歩行者空間の充実、公共空間の再構築・利活用、エリアマネジメント活動などの多様な手法を組み合わせながら、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを進めるものとする。

さらに、高齢者や障害者など、だれもが自由に活動できるノーマライゼーションの理念に基づいたユニバーサルデザインの施設整備、都市の脱炭素化の推進、市街地内緑地の保全・活用など、既存ストックを最大限活用しながら、人と環境にやさしい市街地の整備を図るものとする。

なお、市街地整備の実施にあたっては、良好な市街地環境の形成を図るため、特別用途地区、高度利用地区及び地区計画等を積極的に活用するものとし、必要に応じて適切な用途地域への変更を行うものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない市街地開発事業が存在することを踏まえ、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりを実現するため、都市の単位

である都市計画区域を超え、更には、広域都市計画圏域をも超える河川流域や丘陵地の連なりにも着目し、水とみどりのネットワークの形成や、公園緑地等の都市施設の適切な配置などを示し、災害リスクの低減、生物多様性の向上、コミュニティの創出などの多面的な効果が期待されるグリーンインフラの活用なども考慮しながら、計画的な自然的環境の整備又は保全に努めるものとする。この際、都市緑地法に基づく緑の基本計画等との整合性に配慮し、主要な緑地の配置の方針や確保目標等を適切に定めるものとする。

(4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

都市防災は、火災、地震、浸水、津波などへの対応を検討するとともに、それらの複合災害についても配慮する必要がある。災害リスクの評価・分析を行ったうえで、地域の実情に応じた土地利用規制やグリーンインフラの活用など、ハード対策とソフト対策による多面的かつ総合的な防災・減災対策を行うことが必要である。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、あらかじめ都市復興に係る事前の取組を推進する必要がある。

こうしたことから、地域防災計画や都市防災基本計画等を踏まえつつ、次に掲げる視点から安全、安心な都市づくりを推進するものとする。

ア 火災対策

公園、緑地、道路等の延焼防止機能を持つ空間の確保、木造密集市街地の整備改善、建築物の不燃化等により、延焼防止対策を推進するものとする。

イ 地震対策

老朽建築物の建替え促進、並びに都市公園、道路及び河川その他の都市施設の整備推進、ライフラインの耐震化等、様々な観点から総合的に地震対策を推進するものとする。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進などにより、流域全体で総合的な浸水対策を推進するものとする。

オ 津波対策

最大クラスの津波には、いのちを守ることを最優先とし、自助・共助・公助による減災の考えを基本として、総合的な津波対策を推進するものとする。

また、内陸地域から被災地域への応援などを視野に入れて、県全体での広域的な対策を推進するものとする。

数十年から百数十年に一回程度発生する規模の津波には、海岸保全施設で防ぐことを基本に津波対策を推進するものとする。

4 「都市再開発の方針」に関する基本方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において示された当該都市の将来像と現況の土地利用が著しく異なる地区や、低・未利用地など土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、都市再開発の方針を積極的に定めるものとする。

また、市街地再開発事業を予定する地区だけでなく、土地区画整理事業、公共施設整備等の各種事業や再開発等促進区を定める地区計画等の活用を検討する地区においても、同様とする。

都市再開発の方針を定めるにあたっては、中心市街地の活性化、木造密集市街地の整備改善、都市の脱炭素化、災害リスク及び集約型都市構造化に向けた取組などに配慮するものとする。

なお、既に都市再開発の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては積極的に定めるよう努めるものとする。

5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針

良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定めるものとする。その際、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮するものとする。

既に住宅市街地の開発整備の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直し、未策定の都市計画区域においては、積極的に定めるよう努めるものとする。

なお、住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局だけでなく、農林部局や道路整備計画等との調整の観点から道路管理者とも事前に調整を行うものとする。

6 「防災街区整備方針」に関する基本方針

密集市街地について計画的な再開発又は開発整備により防災に関する機能の確保が必要とされる場合には、防災街区整備方針を定めるものとする。

既に防災街区整備方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては、市街地区域内の密集市街地について、計画的な再開発や開発整備を進めるために当該方針を定めるよう努めるものとする。

防災街区整備方針を定めるにあたっては、区域の防災機能の確保の観点から、必要に応じて、防火地域等をあわせて指定することを検討するとともに、地域防災計画との調整の観点から地域防災計画担当部局と十分調整を行うものとする。

また、防災再開発促進地区の指定にあたっては、密集法に基づく建替計画の認定や延焼等危険建築物に対する除却勧告等、さらには密集住宅市街地整備促進事業等による地区の整備と密接に関連することから、住宅・建築担当部局と調整するとともに、火災・災害対策との調整の観点から当該地区を管轄する消防長とも十分調整を行うものとする。

II 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準

1 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

2 区域区分の見直しに関する基本的基準

区域区分の見直しは、「I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」3（2）イ「区域区分の方針」を踏まえ、次の（1）から（5）の基準に基づき、行うものとする。

なお、本基準は指定都市には適用しない。

（1）市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の目標年次の人口、世帯及び産業等の見直しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定するものとする。

なお、その他の用地とは、建築敷地となる住宅用地や工業用地以外の道路、公園、緑地等の都市施設用地、公共施設用地、商業用地などの用地とする。

ア 住宅用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化及び地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行うものとする。

イ 工業用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の需要の動向及び新たな産業施策を考慮し、今後必要となる規模の工業生産及び流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

（2）市街化区域への即時編入

区域区分の見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、区域区分の変更を行うものとする。

ア 「すでに市街地を形成している区域（既成市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、（ア）に該当し、かつ、（イ）から（エ）のいずれかに該当する区域とする。

（ア）既決定の市街化区域に接する区域

（イ）令和2年国勢調査により人口集中地区になっている区域（建築物の建っていない区域は除く。）

（ウ）既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

(エ) 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域

イ 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、次のすべてに該当する区域とする。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、前記（１）で設定した市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合に行うものとする。

なお、他の基準に基づく区域区分の変更をあわせて行う場合には、当該変更による面積の増減を反映させた面積を、既決定の市街化区域の面積とみなすものとする。

さらに、計画的な市街地整備を担保するため、目標年次における必要な市街化区域の面積のすべてを市街化区域に編入することは要しないものとし、その一部を保留することができるものとする。その場合の基準は別途（４）で定める。

(ア) 既決定の市街化区域に接する区域

(イ) 市町村マスタープラン等にその必要性が位置付けられている区域

(ウ) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域

(エ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる区域

(オ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

(カ) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

ウ 既決定の市街化区域に接していない区域（以下「飛地」という。）を市街化区域に編入しようとする場合については、次のいずれかに該当する場合に限り、前記ア（ア）及びイ（ア）の規定を適用しない。

(ア) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(イ) 前記ア（ウ）に該当する区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(ウ) 前記（ア）及び（イ）の規定にかかわらず、当該区域の住宅用地及び工業用地の適地としての特性を勘案し、県土の合理的利用を確保するために

必要な場合であって、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する区域については、20ヘクタール以上を目途として市街化区域に編入できるものとする。

なお、当該区域と一体的に市街地を形成することとなる、計画的な市街地整備が確実に行われる区域をあわせて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計が20ヘクタール以上を目途とする。

- a インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けられたものに限る。）と一体となる住居、工業、研究業務、流通業務等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- c 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- d インターチェンジ周辺の整備済み又は整備中の幹線道路沿道で、工業用地及びその他の用地としての計画的な市街地整備が確実に行われる区域

エ ア及びイに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域とする。（港湾区域内における埋立地にあつては、竣功認可をおおむね3年以内に受けることが確実にある区域を含む。また、農用地造成を目的としたものを除く。）

（3）市街化調整区域への即時編入

次のアからウの全てに該当し、かつ、エからカのいずれかに該当する区域及び前記（2）ア（エ）に該当する区域については、市街化調整区域に編入できるものとする。

なお、計画的な市街地整備を前提として市街化区域に編入したものの、社会経済情勢の変化等により、市街地整備の見通しが立たない区域についても同様とする。

- ア 上位計画においてその方向性が位置づけられている区域
- イ 既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない規模として、おおむね5ヘクタール以上（農地にあつては2ヘクタール以上）の区域にあつてはこの限りではない。

- ウ 当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的市街地整備を図るうえで支障を及ぼさない区域
- エ 現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実にある農地、又は傾斜地山林等の自然的環

境が残された土地の区域

オ 各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い区域

カ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域

(4) 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）

前記（2）イの規定により目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する場合の基準は、次のとおりとし、原則として特定保留区域に位置づけるものとする。

ア 特定保留区域を設定する場合

次のすべてに該当すること。

(ア) 市町村マスタープラン等に位置づけがあり、かつ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけること。

(イ) 計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

(ウ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であること。

(エ) 既決定の市街化区域に接する一団のまとまりのある土地の区域であること。

ただし、前記（2）ウの基準に該当する飛地の場合は、既決定の市街化区域に接することを要しない。

(オ) 既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。

(カ) 農林漁業との必要な調整が図られていること。

(キ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農用地等を含まないこと。

(ク) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

イ 例外的に一般保留フレームを設定する場合

ア (イ) 及び (オ) の基準には該当しないものの、県及び当該市町が必要と認め、そのおおむねの地域が適切であると県が判断した場合に限り、一般保留フレームを設定できるものとする。

この場合においても、上記ア（ウ）の基準に適合するよう、都市計画区域の

整備、開発及び保全の方針にそのおおむねの地域を位置づけ、さらにその必要性、土地利用の方向性等についても位置づけること。

(5) 区域区分の随時見直し

ア 保留区域等の市街化区域への編入にあたっては、次の基準に基づき、随時、区域区分の変更を行うことができるものとする。

(ア) 特定保留区域については、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域を市街化区域に編入できるものとする。

なお、原則として、設定した特定保留区域の全域を一括して市街化区域に編入するものとする。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次の全てに該当すること。

a 特定保留区域の全体の整備計画が定められており、目標年次までに全域の市街化区域編入が完了すると見込まれること。

b 先行的に市街化区域に編入しようとする区域(以下「先行区域」という。)は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とする。ただし、当該特定保留区域が飛地として設定されたものである場合には、先行区域が前記(2)ウの基準に該当するものであること。

c 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は幅員9メートル以上の主要街路とする。

d 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留区域の全体の整備計画とも整合が図られたものとする。

(イ) 一般保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、次のすべてに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

a 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけられたおおむねの地域の内、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与する区域

b 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には、前記(2)ウの基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域

c 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域

イ 前記(2)エの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できるものとする。

ウ 前記(3)に該当する区域で、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街

化調整区域に編入できるものとする。

(6) 留意事項等

- ア 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来にわたって保全すべき傾斜地山林等の自然的環境が残された土地について配慮するものとする。
- イ 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を適切に指定し、地区計画の活用を努めるとともに、必要に応じて特別用途地区等の地域地区や都市施設を適切に定めるものとする。
- ウ 市街化区域を市街化調整区域に編入するにあたっては、その目的にあわせて、用途地域の変更、特別緑地保全地区の指定などを適切に行うものとする。

第8回線引き見直しにおける基本的基準の概要

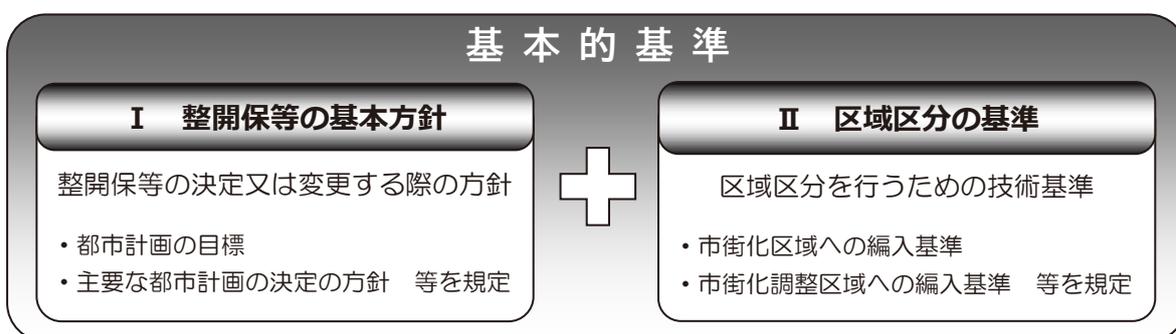
1 趣旨

県では、計画的な市街地の形成を図り、持続可能な魅力ある県土づくりを目指すため、「線引き見直し」（【用語解説】参照）を定期的に行っています。

「基本的基準」は、定期的な見直しに当たり、県の基本的な考え方や見直しの基準を示すものであり、このたび、第8回線引き見直しに向けて、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、この基準を策定しました。

2 基本的基準の構成

基本的基準の構成は、次のとおりです。



3 基本的基準の主な内容

I 整開保等の基本方針

目標年次や都市計画の目標のほか、これを踏まえた主要な都市計画の決定の方針などを示しています。

○ 目標年次

第8回線引き見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

○ 都市計画の目標

ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進める。

イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

ウ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指す。

エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

自然的環境を適切に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と共生した持続可能で魅力ある都市づくりを目指す。

オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応する。

Ⅱ 区域区分の基準

市街化区域や市街化調整区域への編入基準などを示しています。

○ 市街化区域に編入できる区域

- ・ 目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域（集約型都市構造化に資する区域に限定）
- ・ 既に開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域 など

○ 市街化調整区域に編入できる区域

- ・ 営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがない災害リスクの高い区域 など

※ その他、位置及び規模など一定の条件を満たす必要があります。

【ご注意】

政令指定都市（横浜市、川崎市及び相模原市）は、線引き見直しに係る都市計画決定権限を有していることから、政令指定都市にこの基本的基準は適用しません。

【用語解説】

■線引き見直しとは■

線引き見直しは、おおむね 10 年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（整開保^{※1}）などを都市計画に定め、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する（区域区分^{※2}）ものです。県では、これまで昭和 45 年の当初線引き以降、平成 28 年までに 7 回の見直しを行っています。

※ 1 整開保

都市計画の目標、区域区分の決定の有無、主要な都市計画（土地利用、道路や公園等の都市施設整備、自然的環境の保全など）の決定の方針などを定める都市計画です。

※ 2 区域区分

無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限していくため、都市計画区域をすでに市街地になっている区域や計画的に市街化していく区域である「市街化区域」と市街化を抑制する区域である「市街化調整区域」の 2 つに区分する都市計画です。

