

葉山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

第1章 神奈川の都市計画の方針

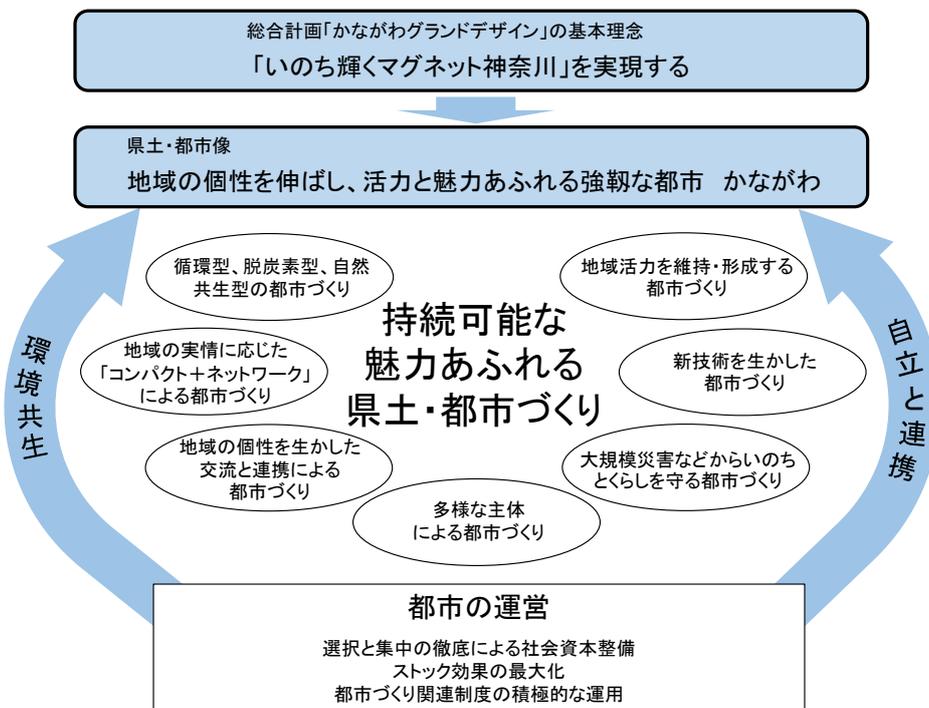
1 県全域における基本方針

(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。

(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。

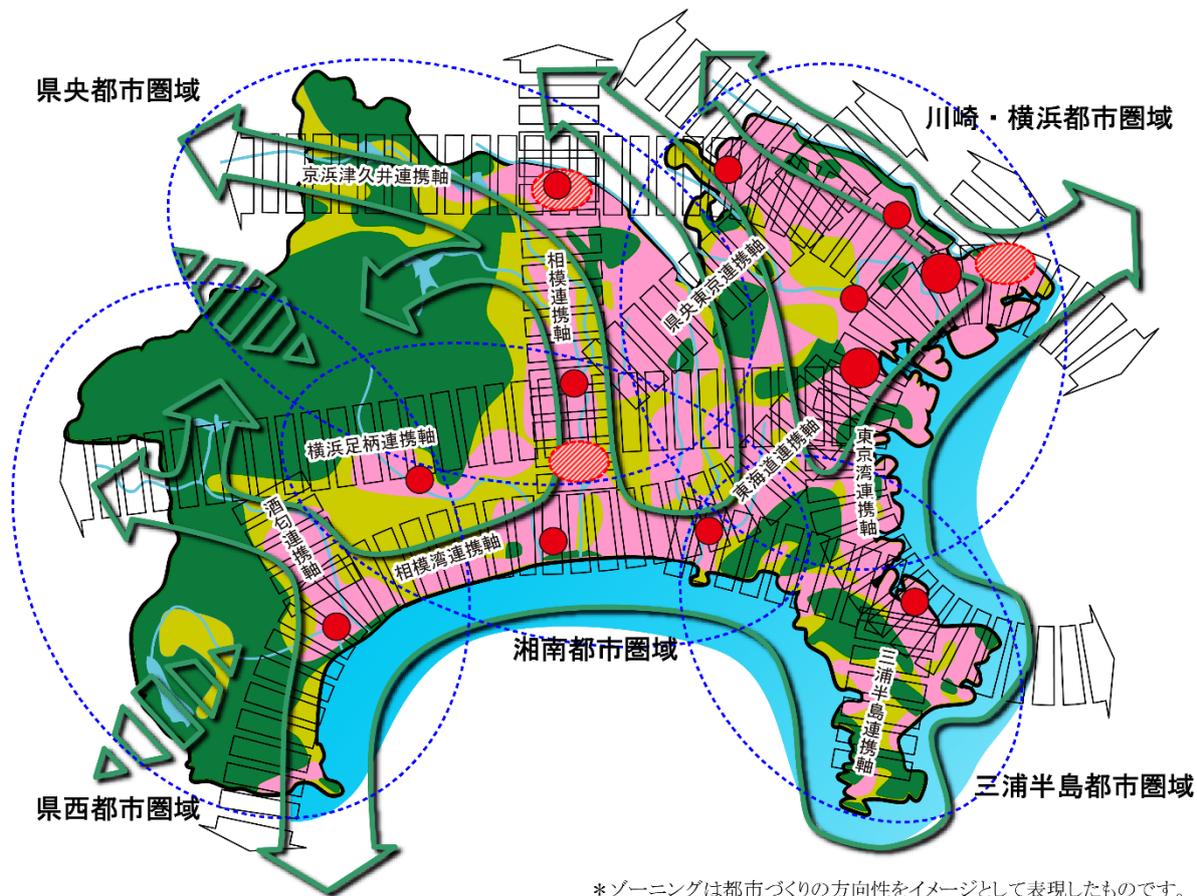
(3) 「自立と連携」の方向性

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。

(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
	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
	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おいの創造 ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進
	水とみどりのネットワーク ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、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循環・自然共生型のうおいある県土の創造
	県境を越える山なみエリアの連続性
<自立と連携>	
	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集積
	広域拠点 ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積
	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
	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
	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。

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。

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々が訪れる「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、地域の個性を育んで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高め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、公共公益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、マリーナ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、多様な機能が集約化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。

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。

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くらしを支える商業・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など最先端の新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地

区」において、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ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

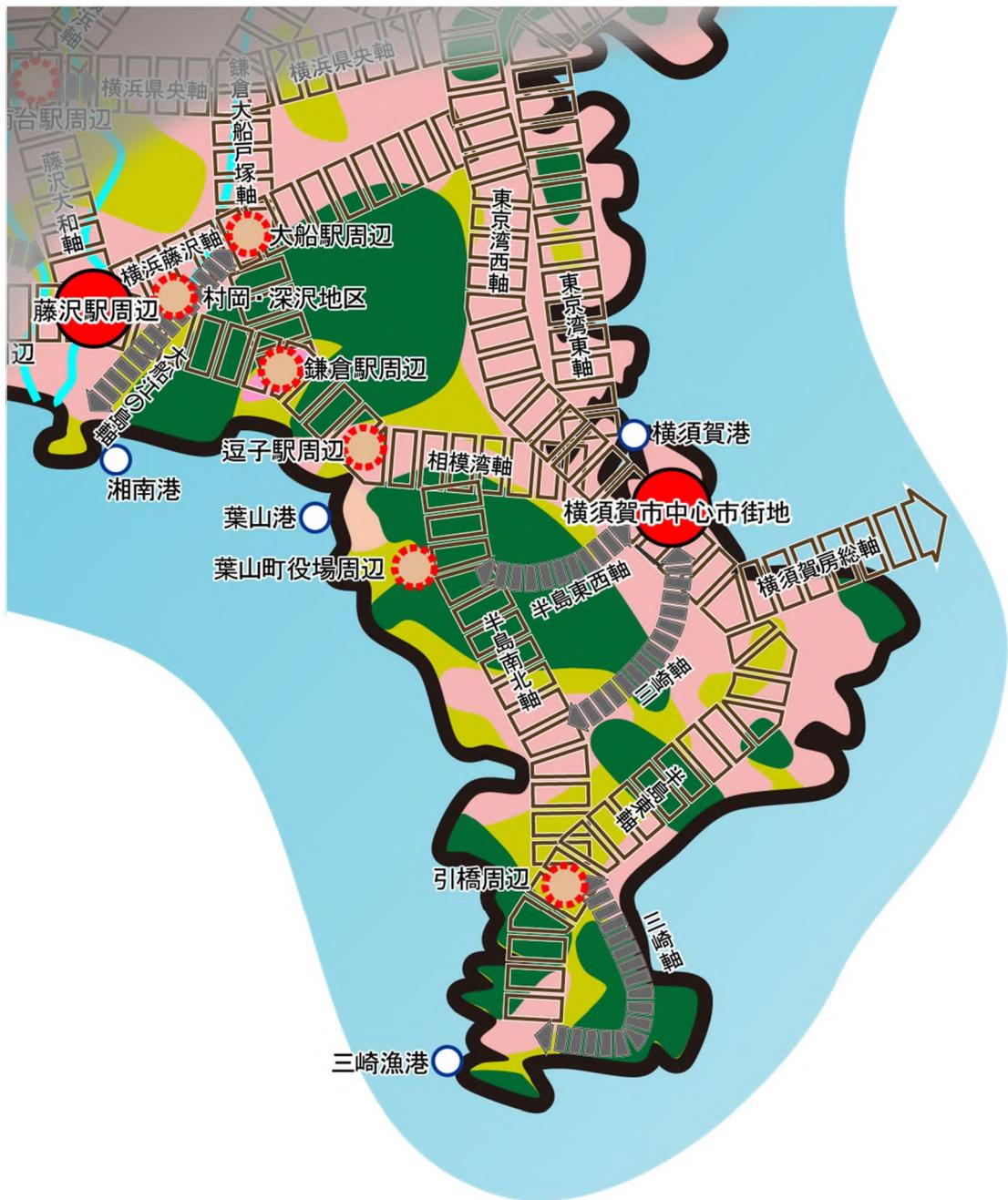
ア 大規模なマーケットを視野に入れた産業・観光などの活性化の促進〈県土連携軸〉

- (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」や「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) 主に都市圏域内の交流を支える軸として「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。

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

第2章 葉山都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり葉山町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
葉山都市計画区域	葉山町	行政区域の全域 (地先公有水面を含む。)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、都市計画の基本方針として定めた「葉山町都市計画マスタープラン」における基本理念である「人と自然が輝く 葉山」のもとに、次の目標に基づくものとする。

- ① 自然を守り、活かす都市づくり
- ② 安全・安心して快適に生活できる都市づくり
- ③ 人口減少社会に対応できる持続可能な都市づくり
- ④ 地域の魅力を活かしたまちづくり

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

- ① 海岸地域は、「海の魅力を取り込んだ、活気とうるおいと風格がある地域」を目標とし、葉山町の都市環境の大きな魅力である「海」の存在と、「御用邸がある地域としての風格」を都市環境に活かし、町民をはじめ、各地から地域を訪れる人達が楽しく集える都市環境を形成するとともに、快適に住むことができる地域づくりをめざす。
- ② 山手地域は、「美しい四季の彩の中で、健康と文化を育む地域」を目標とし、自然の緑や河川のうるおいを大切にされた都市整備を進めるとともに、市街地の中にも緑とうるおいのある健康的な都市環境を育て、町民の生き生きとした都市生活を支える地域づくりをめざす。
- ③ 緑陰地域は、「自然を活かし、自然に活かされた自然と共生する地域づくり」を目標とし、良好な農地、山林等の保全を図ると同時に、既存の集落については、恵まれた緑の環境と共生する住環境の維持を図る。都市施設の整備においては、自然環境の保全に留意し、自然を活かした都市環境の形成をめざすとともに、うるおいのある市街地整備によって、自然とまちが響き合い、相互の魅力を高めあうことができる地域づくりをめざす。

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 区分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約32千人	おおむね28千人
市街化区域内人口	約28千人	おおむね25.5千人

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圏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 区分	令和2年	令和17年
工業出荷額	約15億円 (約7,788億円)	おおむね10億円 (おおむね11,575億円)
流通業務用地*	約10.1ha (約180.6ha)	おおむね9.5ha (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。

()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 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	令和17年
市街化区域面積	おおむね513ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

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 業務地

町役場周辺地区は、本区域の中心業務地として、公共公益的な施設・場所の整備・充実に
図るものとする。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)の既存商業地区は、本区域の中心的商業地として、良好な住環境形
成を基本としつつ、商業・業務・サービス施設等の集積を図る。

ウ 住宅地

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は、低密度な優良住宅地を形成しているので、その
環境の保全と維持改善に努め、今後も住宅地として維持する。

主要な幹線道路の沿道地区は、都市防災機能と良好な住環境形成に配慮しつつ、商業・業
務・サービス施設等の立地を含む住宅地の形成を維持する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 業務地

堀内地区に位置する業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 商業地

県道 207 号(森戸海岸)沿道に位置する既存商業地については、土地の中密度利用を図る。

ウ 住宅地

下山口、一色、堀内及び長柄の各地区は、低層住宅を中心とした住宅地として土地の低密
度利用を図る。

土地の中密度利用が図られている住宅地については、必要に応じて地区計画の導入や地域
地区の見直しにより、地区の特性を活かした適切な密度での土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「人と自然が輝く 葉山」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のと
おり定める。

ア 良好住宅地の保全と景観形成

地域住民の主体的な取組によって、良好住宅地としての住環境や景観を積極的に保全し、
より良好な住宅地の形成を推進する。

イ 自然環境と調和した住宅地開発の誘導

自然環境との調和・防災性能の確保等に配慮した適正な住宅地開発の誘導に努める。

ウ 都市基盤が未整備で高密度な住宅地における住環境の推進

狹隘道路の拡幅や、木造住宅の建て替えにおける共同化や不燃化等を誘導し、地区単位で
の総合的環境整備を図るとともに、まちの魅力づくりとあわせた住環境整備を推進する。

エ 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

堀内・一色地区を中心に、近年敷地の細分化や住宅の増改築等によって住環境の悪化が
徐々に進行しているため、地区計画等の活用により良好な住宅地形成を誘導する。

高齢者・障害者が安心して住み続けられるようにケア・サービス等の福祉政策と連携した
住宅供給を推進する。

オ 既成市街地の更新、整備に関する方針

既成市街地を中心に、中高層住宅の開発が進行しているため、地域の実情に応じ、高度地区等の活用により住宅建設の適正な誘導を図るとともに、住環境が悪化しないよう地区計画等の活用により敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を誘導する。

カ 新住宅市街地の開発に関する方針

一色・下山口地区、平松・日影地区を中心に斜面地、緑地等の新たな住宅地開発が進行しているため、緑地、斜面地等の保全を基本としつつ、地区計画等の活用により敷地の細分化、非住宅用地との無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を誘導する。

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

良好な住環境を形成するために、高度地区等の活用により居住環境に悪影響を及ぼさないよう適切な土地利用の誘導を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

密集市街地や道路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区については、地区計画の活用等により、敷地の細分化の防止や基盤施設整備を推進し居住環境の改善を図る。

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画・建築協定の活用等により良好な住環境の維持保全を図る。

既に低層な住宅地等としての土地利用が図られている地区については、地域の特性を活かした適切な土地利用の誘導を図る観点から、必要に応じて地域地区の見直しにより住環境の保全を図る。

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

市街化区域内の緑地については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、又は農地等を都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

斜面緑地等については、周辺の市街地の環境を保全するため都市緑地の指定等によりその保全を図る。

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リスクがある区域は、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

本区域の東部における既存農地のうち、集团的農用地として利用が可能な地区については、

整備保全を図る。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

滝の上地区周辺等地すべり防止区域として指定されている区域は、開発不適地として今後とも保全する。

また、本区域の河川について、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

近郊緑地特別保全地区に指定されている三ヶ岡山をはじめ近郊緑地保全区域に指定されている地区及び風致地区並びに良好な海岸線については、広域的な環境形成上の見地からその保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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。なお、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。

(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、国道 134 号、県道 27 号(横須賀葉山)、県道 207 号(森戸海岸)、県道 217 号(逗子葉山横須賀)、県道 311 号(鎌倉葉山)等を骨格とする道路網や、これらの道路網を利用したバス路線網により構成されており、現在の交通手段別の利用状況としては自家用車による道路利用がもっとも多く、次いでバスの利用が多い。

本区域は、三方を海に囲まれた三浦半島の西部に位置し、三浦半島西岸の隣接市を連絡する通過交通が多い。また、主要な幹線道路のほとんどが市街地を通過している。

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を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 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。

イ 交通需要に対しては、既成道路機能の強化と道路網としての体系化を図り、長期的な視点に立った計画的な整備を検討する。

ウ 良好な自然環境が整えられている沿道の市街地を保全するため、特に交通管理にも十分配慮した交通施設の整備を行う。

エ これら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との体系化を図るため、補助幹線道路の整備についても積極的に推進する。

カ 都市計画道路については、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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域の道路については、区域外からの広域的交通需要や、区域内に集中発生する交通需要に対し、交通を円滑に処理し、都市機能集積を進めるため、自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路等からなる体系的なネットワークの構成を図る。

このため、自動車専用道路については、1・3・1 東京湾岸道路(横浜横須賀道路)等を配置する。また、主要幹線道路については、3・4・1 上山口下山口線(三浦半島中央道路)、3・6・1 国道134号線、3・6・2 野比葉山線、3・6・3 葉山亀井戸橋線、3・6・10 長柄上山口線(三浦半島中央道路)、県道27号(横須賀葉山)、県道207号(森戸海岸)及び県道311号(鎌倉葉山)を配置し、幹線道路については、3・6・5 風早元町線、3・6・6 五ツ合森戸線、3・6・7 向原森戸線、3・6・8 一色下山口線及び3・6・9 下山橋日影線を配置する。

イ 港湾

臨港地区として指定されている葉山港については、各分区に応じた土地利用規制を引き続き行うことで適切に港湾機能の維持保全を図る。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

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

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
主要幹線道路	3・6・10 長柄上山口線(三浦半島中央道路)

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

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のため、引き続き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。

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 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

二級河川森戸川、下山川等については、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10年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川森戸川、下山川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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) 下水道

公共下水道については、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進める。

(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、ごみ処理施設の整備を図る。

なお、今後の人口動向を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上をはかるために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

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

鎌倉市・逗子市・葉山町ごみ処理広域化実施計画等に基づき、生ごみ資源化施設等を配置する。

(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

本区域は良好な住宅地であり、また、海浜レクリエーションを目的とした別荘等が立地し、葉山御用邸もある特色ある保養地として発展してきた住宅都市である。

しかしながら本区域の良好な環境も宅地開発等により、徐々に変化しつつあり、また、都市施設の整備も立ち遅れている状況にあることから、今後とも特色ある保養と住宅の街として発展していくためには、乱開発を抑制し、良好な自然環境を保全しつつ、都市施設の質的充実を計画的に実施し、住宅都市としての機能を一層高める必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域においては、次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 既成市街地

良好な保養地及び住宅地として緑豊かな恵まれた自然を保全しつつ、低密度の良好な居住

環境の形成に努めるとともに、公共施設等の整備を推進し居住環境の改善を図る。

イ 市街化進行地域

道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れており、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る。

ウ 新市街地

今後住宅地として整備が見込まれる新市街地については、地区計画等の活用により、周辺の土地利用や都市施設計画と整合が図られた市街地の形成を誘導する。

(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、首都圏内に位置する良好な住宅地として発展を続け、近年には開発の波が市街地外縁部の丘陵にまで押し寄せてきている。一方、住民には緑豊かな生活空間への要望があるとともに、自然とふれあうことのできる場の要望も増大している。

こうした状況のもと、本区域では、次の3つの方針を基本とし、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、本区域の自然や景観の特徴を尊重しながら、公園や緑地を適切に確保し、住民とともに緑豊かなまちづくりの推進を図る。

また、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模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、適切に配置する。

ア 自然と共生する都市の形成

三浦半島の骨格的な緑、丘陵地の豊かな自然や海沿いのクロマツと岩礁、砂浜が織りなす風景、森戸川上流域や下山川流域の豊かな自然等の保全を進め、自然と共生するにふさわしい環境を確保し活用する。

イ 緑豊かなまちなみをつくる

住宅地が主体となる市街地では、安全で快適な環境を形成する観点から、防災や景観などに配慮した公園等の整備を進めるとともに、建物など周囲の景観と調和した目に映る緑の多い風格ある町並みを形成する。

ウ みんなで緑をつくり育てる

本区域の自然と緑の魅力への理解を深め、住民1人ひとりが緑豊かなまちづくりに参加できるよう普及啓発を図るとともに、住民との協力・連携を図り、みんなで自然を守り緑を育てる機運をつくる。

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

(ア) 森戸川上流域や下山川流域に広がる近郊緑地保全区域のまとまりのある緑地を、三浦半島の骨格的緑地として保全する。

(イ) 多様な生き物を育む森戸川や下山川を、山の緑と海とを結ぶ緑地として保全する。

(ウ) 市街地を取り囲む市街地西側の砂浜海岸、岩礁地帯、マツ林で構成される海岸緑地、市街地北部の五ツ合から市街地東部の仙元山、滝ノ上、日影山及び市街地南部に至る常緑樹林の斜面緑地、市街地中央の三ヶ岡地区を緑豊かな景観や良好な自然環境を構成する緑地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 平常時には身近なレクリエーションの場や緑豊かな街並みを構成し、災害時には避難所として機能する市街地内部に点在する公園や緑地、公共施設等を、市街地内部の拠点的緑地として配置し、確保する。
- (イ) 市街地内の主要な緑地を結び、沿道の緑と一体となった散歩道は、本区域の緑豊かな街並みを印象づけるとともに住民の健康増進にも寄与し、災害時には避難路として機能する緑のネットワーク軸として配置し、沿道の緑の確保に努める。また、既存のハイキングコース等を活かし、自然とのふれあい、レクリエーションの場として利活用を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 市街地を取り囲む樹林地については、自然災害を防止する緑地として配置し、適切な維持管理や土砂災害対策等により保全する。
- (イ) 災害時において一時的避難地となり得る身近な住区基幹公園等は、市街地の防災機能を高め安全で快適なまちづくりを進めるため、適正に配置するとともに、防災や景観に配慮した整備を行う。また、避難場所となる施設では、火災の遅延機能を高めるために耐火性の高い樹木を植栽に努めるとともに、倒壊の危険性のない防災面で有効な生け垣の設置に努める。
- (ウ) 海岸沿いの公園や施設内に残るクロマツ等の海岸林は、飛砂防備や防風・防潮等の効果がある緑地として配置し、保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 棚田などの田畑や民家が点在する里地・里山の農村景観は、地域の歴史と風土の中で育まれた葉山らしい風景であることから、緑地として配置し、確保するとともに地域住民やNPO、地権者等の連携により維持管理に努める。
- (イ) 市街地においては、開発規模に応じて既存樹木等の保全や緑地又は植栽地の確保や沿道の緑化と一体となった道路の緑化を進め、緑地として配置することで、緑豊かな都市環境の形成を誘導する。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

(ア) 水と緑のネットワークの形成

森戸川、下山川等の河川は、多様な生物相を育む重要な場であることから、緑地として配置し、公共下水道の整備など一層の水質浄化に努めるとともに、河川や砂防の改修等は、生態系や地域の良好な景観への配慮や低水域に人が立ち入れる親水護岸の整備等に努める。

既存のハイキングコース等を緑地として配置し、本区域を散策しながら特色ある緑や街並みが楽しめる緑の散歩道による緑のネットワークを形成する。

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) 近郊緑地特別保全地区

風致及び景観が優れ、良好な自然環境を有する三ヶ岡山近郊緑地特別保全地区を引き続き保全する。

また、近郊緑地保全区域のうち、特に良好な環境をもつ二子山地区の樹林地及び下山口地区の丘陵地については、引き続き地域住民等との協働などを通じた保全の取組を進める

とともに、近郊緑地特別保全地区として保全を図る。

(イ) 風致地区

緑豊かで風格ある市街地の環境を保全するため、一色風致地区を配置する。また、里山の景観を維持するため、大楠山風致地区を配置する。

(ウ) 特別緑地保全地区

日影山(一色台)及び五ツ合の緑地について、自然環境や景観を保全する観点から、特別緑地保全地区の指定の検討を進める。

イ 農地の保全と活用

市街化区域内の農地について、都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

児童遊園や公園又は緑地として供する公共空地のうち、主要なものは街区公園として計画の具体化を図るとともに、その他の公園は街区公園を補完する公共施設緑地として配置する。美しく風格ある街並みの形成や災害時における避難所としての利用等に寄与する3・3・1葉山公園は、近隣公園として配置する。

(イ) 都市基幹公園

住民の総合的なレクリエーションの場である5・5・1南郷上ノ山公園は、総合公園として配置する。

(ウ) 特殊公園

葉山御用邸や3・3・1葉山公園等と一体となり葉山らしい海辺の景観を構成している7・3・1しおさい公園は、風致公園として配置する。

(エ) 都市林

野生動植物の保護を目的として、三ヶ岡山の樹林地は都市林として配置する。

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、都市計画区域内の約70%(約1,198ha)を、風致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 近郊緑地特別保全地区	二子山地区

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面積

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。

近郊緑地特別保全地区	523ha
風致地区	407ha
特別緑地保全地区	34ha
住区基幹公園	2ha
都市基幹公園	28ha
特殊公園	2ha

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首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、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、がけ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、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することができる、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を可能とする都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施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

都市の不燃化と延焼の拡大防止を図るため、主要な幹線道路の沿道については準防火地域に指定するとともに、建築物が密集している市街地についても防火及び準防火地域の指定を検討する。また、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

さらに、木造建築が密集し、かつ、延焼危険度が高いと思われる地区において、地区計画の導入等によって、地区内の建築物の共同化・不燃化と都市計画道路の整備を促進するとともに、小公園、プレイロット等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成をめざす。

なお、市街化区域内の樹林地等については、延焼の拡大防止の機能を向上させるためにも、重要性の高い樹林地等の保全をめざす。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐため、あるいは最小限とするため、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、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、津波、斜面崩壊の被害想定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へ誘導するとともに、津波、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や細街路の解消を図るとともに、これらの地区が多く存在する地域では、延焼を遮断する効果を持つ、緑地、道路等を重点整備する。

さらに、地震の際、避難してようすをみるところを「指定緊急避難場所」として地域ごとの避難の容易性や安全性を考慮し、選定しておくとともに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、避難路、緊急輸送路等を整備することによって、震災に強い都市構造の形成をめ

ぎす。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能などのソフト対策に取り組むなど、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

大地震等で津波による二次災害が予想される地域から住民を避難させるとともに、被災者を一時的に収容・保護する場所や避難路を示し、住民の安全を確保する。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、平常時から津波防災意識の啓発に努めるとともに、漁港における船舶に係る津波対策及び航路障害物の流出防止対策、沿岸部の状況に応じた津波対策を防災関係機関と実施する。

避難対象地域から避難目標地点への避難が遅れた避難者が緊急に避難するために、町は津波避難ビルを指定する。屋外における津波に関する情報の充実としては、津波情報看板の設置や標高の表示の取組など、津波に関する情報の充実や、避難の方向を示した看板などの設置を検討する。

町沿岸域の埋め立て護岸等については、建設年次の古い施設を対象に老朽度、天端高の点検及び耐震性診断を進めるとともに、堤体の安全性、津波への有効性について問題がある施設については改修・補修・補強等の措置を、国・県と協力の下、計画的に実施する。また、建築年度の古い河川護岸等の点検を実施し、改修・補修・補強・かさあげ等、必要な対策を計画的に実施する。

津波対策の対象地域は町域沿岸全域とするが、住家に浸水が予測されるなど、避難対策を優先して行う必要がある区域として、「津波重点対策地域」を検討していく。

また、沿岸部にいる観光客の避難を迅速に行うために電子掲示板の設置を検討するほか、避難方法等の看板の設置や沿岸部に立地する堅牢な民間施設に対し、津波避難ビルの指定協力を要請する。

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。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、高潮浸水想定区域及び洪水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。