

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



鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域は、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、「暮らしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉」を基本理念とし、「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」の実現を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成 37 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

## ■ 都市計画区域マスタープランとは

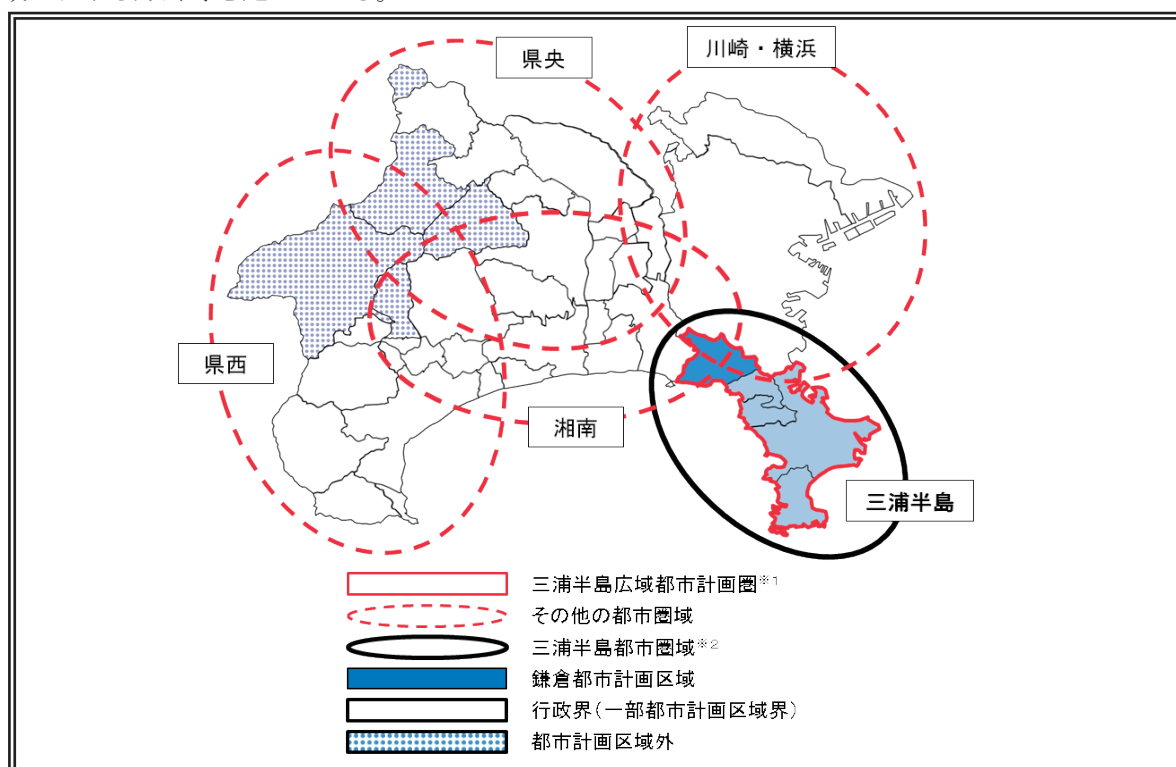
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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 三浦半島都市圏域の都市計画の方針

## 1 県全域における基本方針

### (1) 都市づくりの基本方向

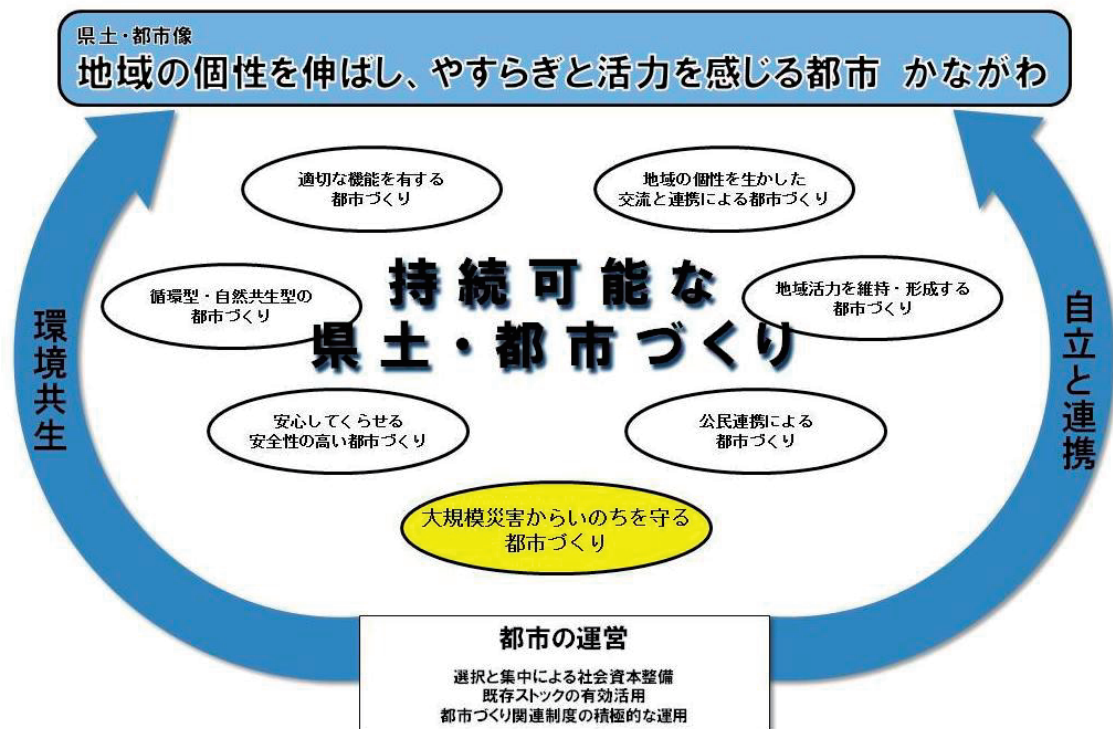
#### ① 県土・都市像

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

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。

(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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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、人や公共公益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地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。



## 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など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暮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が訪れる「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を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、公共公益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、公共公益施設、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、あっ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、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ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「ＪＲ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性化させるとともに、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「三浦半島中央道路」の整備などを進める。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



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
	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	

## 第2章 鎌倉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、次のとおり鎌倉市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
鎌倉都市計画区域	鎌倉市	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、「古都として風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」の実現に向け、「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、次の基本目標をかかげる。

- ① 緑や地形を活かした古都にふさわしいまち並みのある都市(みどりとまちなみ)
- ② 環境負荷の少ない都市(かんきょう)
- ③ 人と環境にやさしい交通の都市(いどう)
- ④ 安心して住み続けられる都市(くらし)
- ⑤ 鎌倉ならではの多様な産業が根づく都市(なりわい)
- ⑥ 皆が共に憩い愉しむ都市(たのしみ)

#### (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 鎌倉東地域

「自然環境・歴史的資源の保全・活用と住みやすい住宅地の環境づくり」「自動車利用の抑制と、誰もが移動しやすい交通システム・環境づくり」「地域の環境に配慮した、防災対策の推進・公共施設の充実」を目標とし、地域の特性である豊かな自然や歴史的遺産の保全・活用を図るとともに、慢性的な交通渋滞の解消のための交通システムの整備を図っていく。

##### ② 鎌倉中央地域

「中心部の景観の保全・創造と、魅力ある商業地環境の整備」「自然や歴史的環境の保全・活用と鎌倉らしい住宅地環境の保全・形成」「自動車利用を抑制し、徒歩と公共交通を主体とした交通システムへの改善」を目標とし、古都鎌倉のイメージを最も強く残している地域の特性を守るために、中心部の景観の保全・創造と魅力ある商業地環境の整備や交通システムの検討を図っていく。

##### ③ 鎌倉南地域

「住環境の保全と市街地の整備」「海岸ゾーンの整備」「海岸部の道路交通環境の改善」を目標とし、海に近く、観光みやげ店、飲食店が集積する地域の特性を生かすための商店街の整備・活性化や海岸ゾーンの整備を図っていく。

#### ④ 七里ガ浜地域

「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輸送機関の充実」「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。

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
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。

区 分 \ 年 次		平成22年	平成37年
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。

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、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	平成37年
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、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、JR東海道本線、JR横須賀線、JR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 交通施設計画にあっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行う。

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 原宿六ッ浦線、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/km<sup>2</sup> 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 湘南深沢駅前交通広場

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。

### 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、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の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。

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。

#### (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  特別緑地保全地区	鎌倉地区 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 上町屋地区、植木地区
公園緑地等 特殊公園 緑地	7・6・2 鎌倉中央公園 第 1 号鎌倉広町緑地

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
緑化地域	1,430ha
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	32ha
特殊公園	128ha
緑地	77ha

## 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。

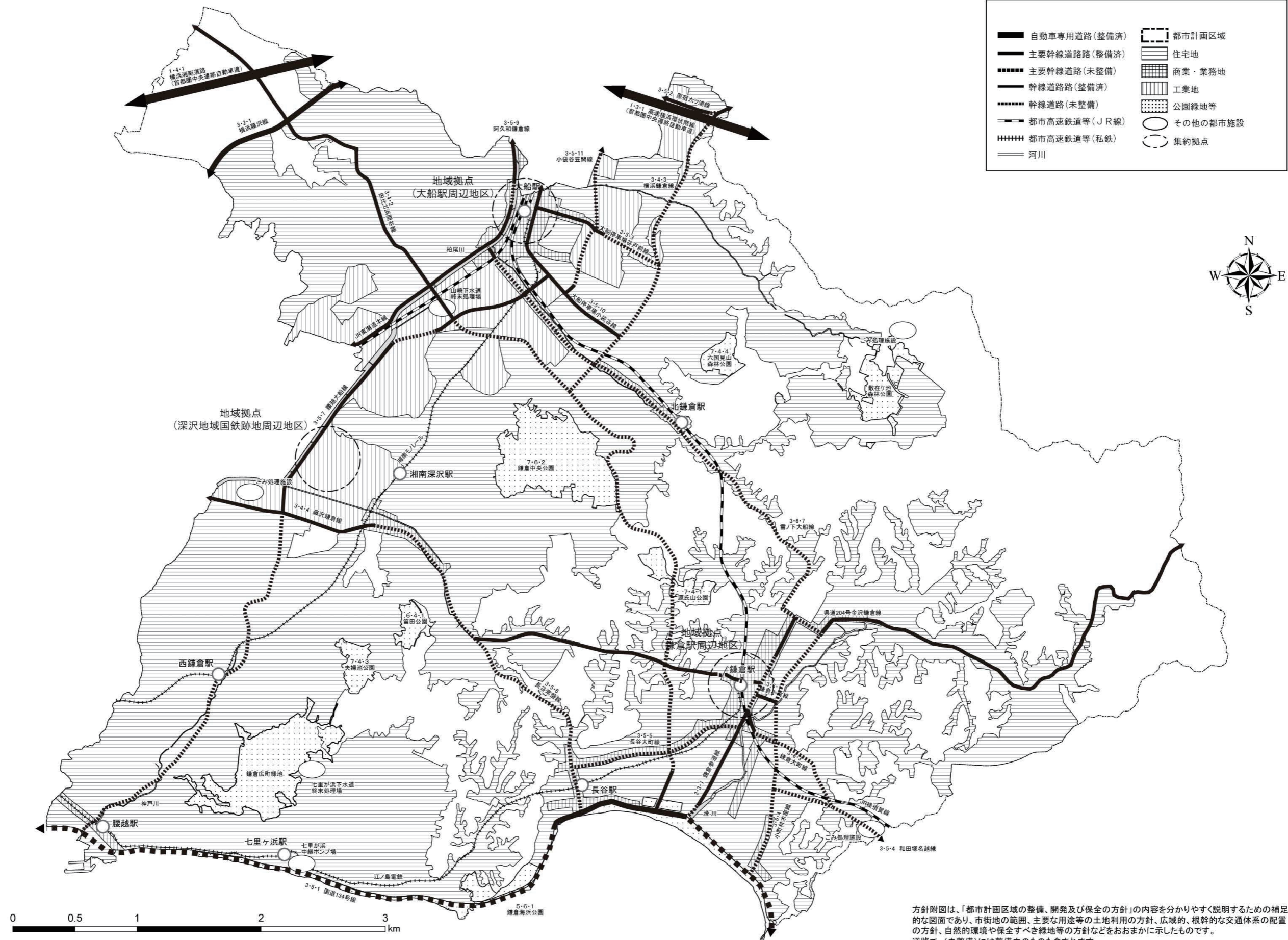
##### エ 津波対策

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。

# 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）



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。