

# 第4章

---

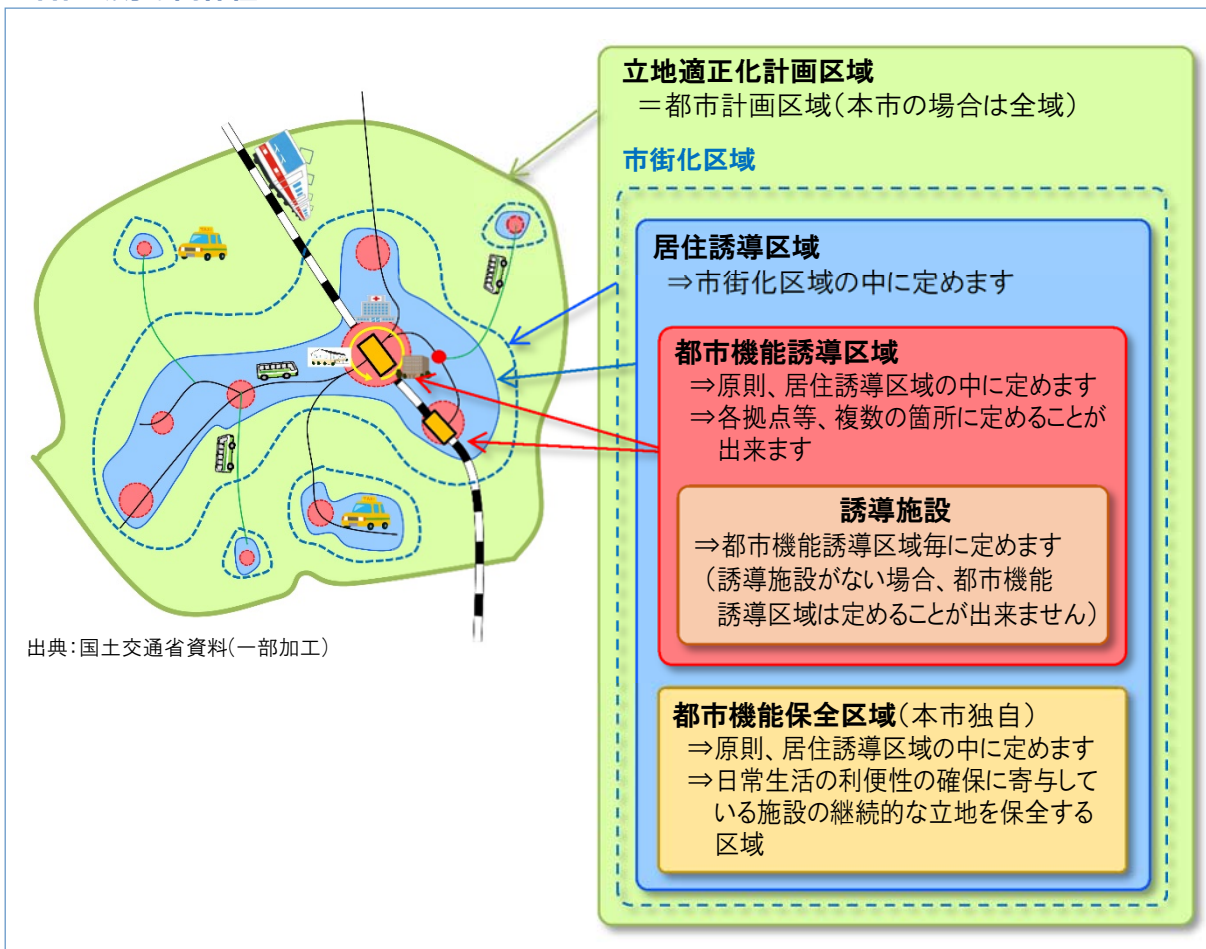
## 都市機能誘導区域・誘導施設

## 第4章 都市機能誘導区域・誘導施設

本章では、目指すべき都市の骨格構造で整理した拠点毎に設定を行う都市機能誘導区域について整理しています。併せて、各都市機能誘導区域に設定する誘導施設について整理しています。

また、日常生活の利便性の確保に寄与している既存施設の継続的な立地を保全するため、本市独自の都市機能保全区域も設定しています。

### ◆各区域等の関係性



## 4-1 都市機能誘導区域の設定方針

### (1) 都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市拠点、地域拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

#### 〈望ましい区域像〉

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域などの既に都市機能が一定程度充実している区域や、公共交通により周辺から容易にアクセスできる区域

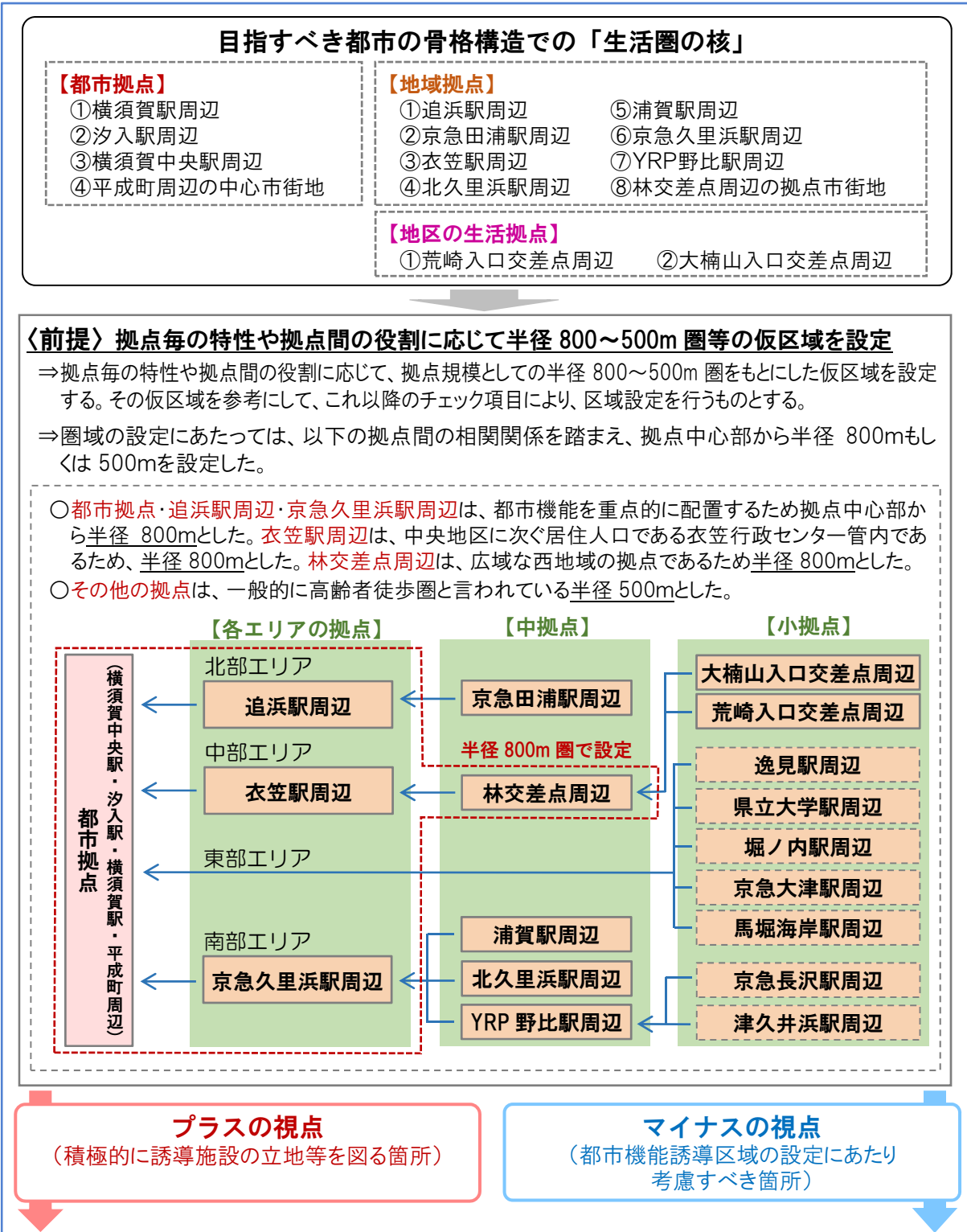
## (2) 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域の設定における考え方を以下に整理しています。

### 1) 生活圏の核における都市機能誘導区域の設定

12地区毎に設定した生活圏の核については、以下の設定フローに基づき都市機能誘導区域を設定します。

#### ◆都市機能誘導区域の設定フロー（生活圏の核）



**【プラスの視点】 都市機能誘導区域への設定が相応しい箇所の抽出**

⇒以下の条件を満たす箇所は、都市機能誘導区域への設定が相応しいものとする。

条件	内容						
①用途地域の指定状況	○用途地域の指定状況の考慮は、原則、以下の条件とする <table border="1"> <tr> <td>◇商業地域 ◇近隣商業地域 ◇準工業地域</td> <td><u>原則、含める</u> (誘導施設の立地誘導を優先すべきエリアとして)</td> </tr> <tr> <td>◇工業専用地域 ◇工業地域</td> <td><u>原則、含めない</u> (事業所等の操業環境を保全するものとして)</td> </tr> <tr> <td>◇住居系用途地域 (6種類)</td> <td><u>原則、含めない</u> (住環境の保全を優先して) ただし、以下の②～④の条件を満たす場合は、その条件を優先し、<u>含める</u>ものとする</td> </tr> </table>	◇商業地域 ◇近隣商業地域 ◇準工業地域	<u>原則、含める</u> (誘導施設の立地誘導を優先すべきエリアとして)	◇工業専用地域 ◇工業地域	<u>原則、含めない</u> (事業所等の操業環境を保全するものとして)	◇住居系用途地域 (6種類)	<u>原則、含めない</u> (住環境の保全を優先して) ただし、以下の②～④の条件を満たす場合は、その条件を優先し、 <u>含める</u> ものとする
	◇商業地域 ◇近隣商業地域 ◇準工業地域	<u>原則、含める</u> (誘導施設の立地誘導を優先すべきエリアとして)					
	◇工業専用地域 ◇工業地域	<u>原則、含めない</u> (事業所等の操業環境を保全するものとして)					
◇住居系用途地域 (6種類)	<u>原則、含めない</u> (住環境の保全を優先して) ただし、以下の②～④の条件を満たす場合は、その条件を優先し、 <u>含める</u> ものとする						
②生活利便施設の既存立地状況	○既に立地する生活利便施設のうち、誘導施設となる場合は維持の観点から誘導施設に含める						
③事業等の実施区域	○誘導施設の立地促進に資する市街地開発事業等のプロジェクトの実施箇所(予定含む)や、種地となりうる学校等の公有地は含める						
④都市基盤の整備箇所	○拠点内の環境形成に貢献している歩行環境整備等の実施箇所(予定含む)は、駅からの連続性等を条件として含める						

**【マイナスの視点】 現況土地利用との整合や安全性の確認**

⇒以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の対象から除外する。

条件	内容
①一団地の非居住地	○防衛施設用地等の非居住地は区域から除外する
②災害リスク区域で対応が困難な箇所	○災害リスクのある区域で、災害時の対応や対策工事の実施が困難な箇所(地すべり防止区域)は除外する。なお、その他の区域については、p.109の「居住における自然災害への備え」に記載のとおり対応を図っていく
③鉄道駅等からの高低差	○鉄道駅等の拠点中心地からの連続性や高齢者の移動負担等を考慮して、その中心地から高低差が過度にある場合は除外する

**【プラスの視点】 から 【マイナスの視点】 を除いた箇所**

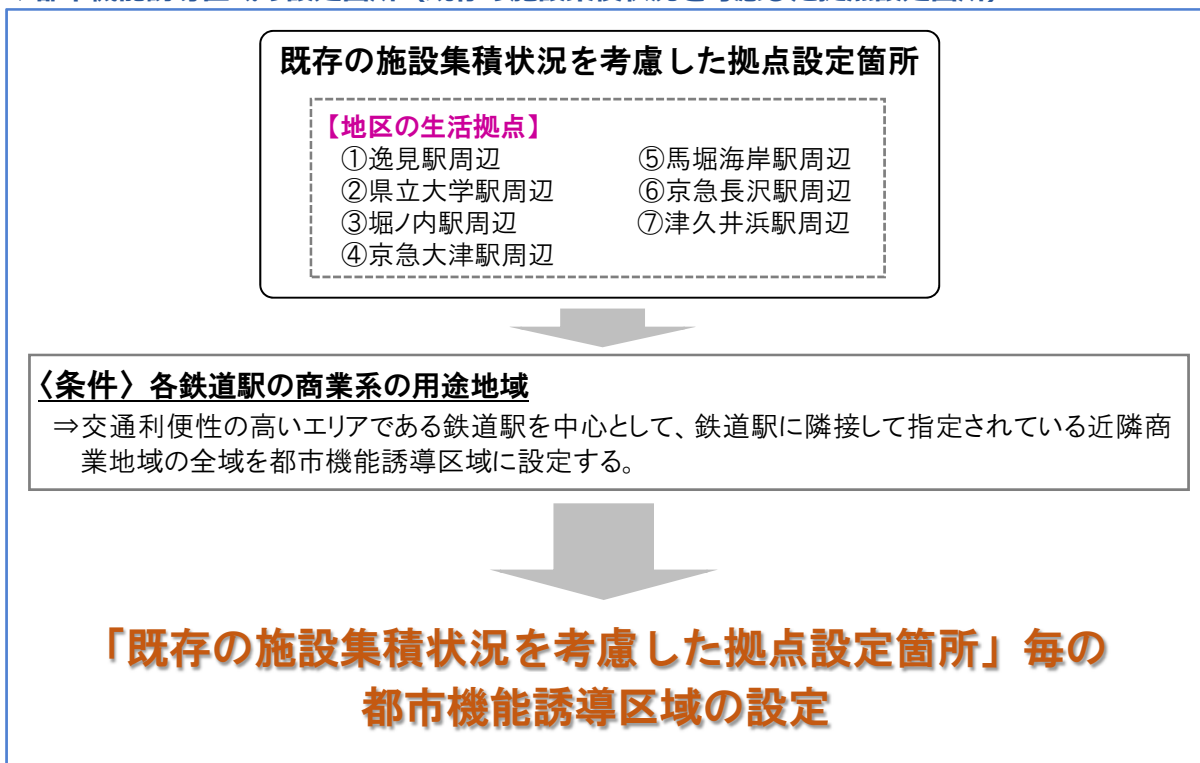
【地形・地物や用途地域界、区域全体の形状(不整形になり過ぎない)等を考慮して細部の調整】

**「生活圏の核」 毎の都市機能誘導区域の設定**

## 2) 既存の施設集積状況を考慮した拠点設定箇所における都市機能誘導区域の設定

目指すべき都市の骨格構造においては、前項の生活圏の核以外にも利便性の高い鉄道駅周辺で、都市機能が集積している区域に都市機能誘導区域を設定し、それら箇所においては、以下の条件のとおり、都市機能誘導区域の設定をしています。

### ◆都市機能誘導区域の設定箇所（既存の施設集積状況を考慮した拠点設定箇所）





## ◆都市機能誘導区域の名称・面積

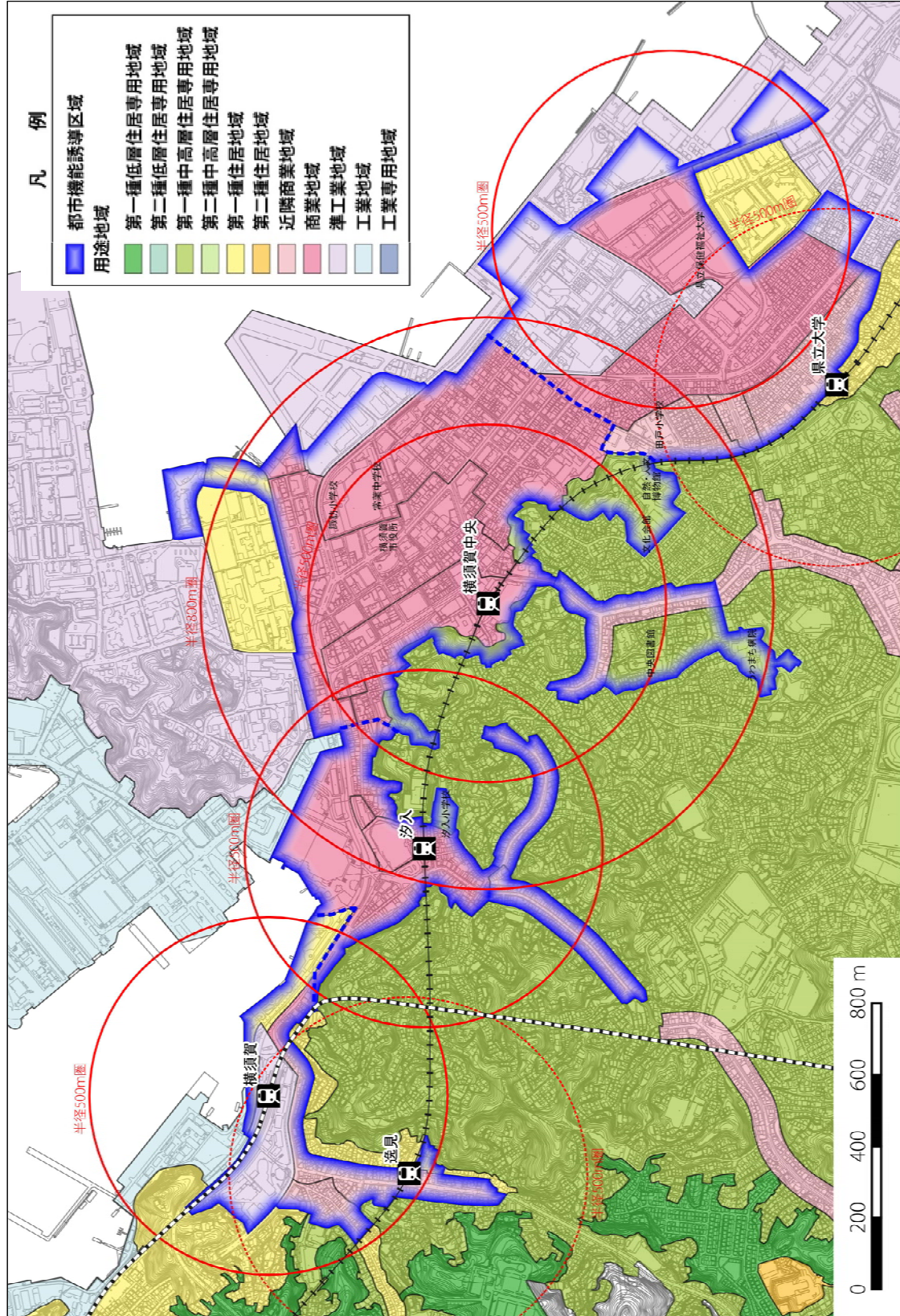
No.	名 称	拠 点	面 積 (ha)
1	横須賀中央駅等周辺都市機能誘導区域	<b>【都市拠点】</b> 横須賀駅周辺 汐入駅周辺 横須賀中央駅周辺 平成町周辺 <b>【地区の生活拠点】</b> 逸見駅周辺 県立大学駅周辺	201.7
2	追浜駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 追浜駅周辺	40.9
3	京急田浦駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 京急田浦駅周辺	9.8
4	衣笠駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 衣笠駅周辺	18.7
5	北久里浜駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 北久里浜駅周辺	29.2
6	浦賀駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 浦賀駅周辺	10.8
7	京急久里浜駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 京急久里浜駅周辺	53.9
8	YRP野比駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> YRP野比駅周辺	15.8
9	林交差点周辺都市機能誘導区域	<b>【地域拠点】</b> 林交差点駅周辺	23.0
10	大楠山入口交差点周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 大楠山入口交差点周辺	12.8
11	荒崎入口交差点周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 荒崎入口交差点周辺	32.3
12	堀ノ内駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 堀ノ内駅周辺	2.4
13	京急大津駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 京急大津駅周辺	3.4
14	馬堀海岸駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 馬堀海岸駅周辺	1.6
15	京急長沢駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 京急長沢駅周辺	2.1
16	津久井浜駅周辺都市機能誘導区域	<b>【地区の生活拠点】</b> 津久井浜駅周辺	2.8
(合 計)			461.2



①横須賀中央駅等周辺都市機能誘導区域【総括図】

都市拠点内の4つの拠点(横須賀駅・汐入駅・横須賀中央駅・平成町)周辺で設定する都市機能誘導区域については、一体性を有するものであり、同一の都市機能誘導区域としています。

また、逸見駅周辺及び県立大学駅周辺については、都市拠点と隣接しているため、併せて、同一の都市機能誘導区域としています。



### ①横須賀中央駅周辺等都市機能誘導区域

（【都市拠点】横須賀駅周辺・【地区の生活拠点】逸見駅周辺）

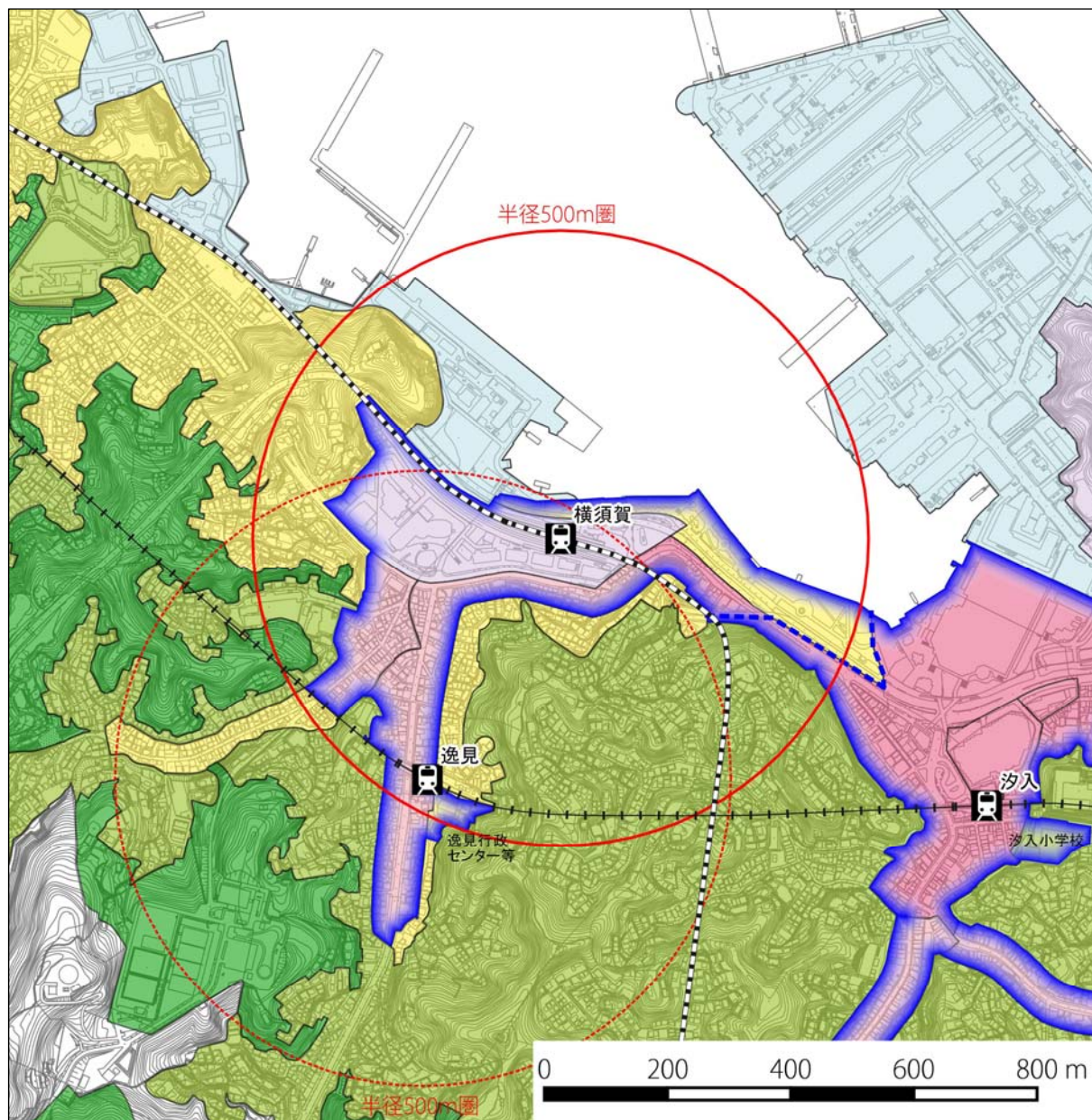
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

横須賀駅周辺において指定され、ウェルシティー帯が含まれる準工業地域を主として設定しています。また、逸見駅周辺の近隣商業地域等も本駅の半径 500m 圏に含まれるため設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 20.9ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



①横須賀中央駅等周辺都市機能誘導区域

（【都市拠点】 汐入駅周辺）

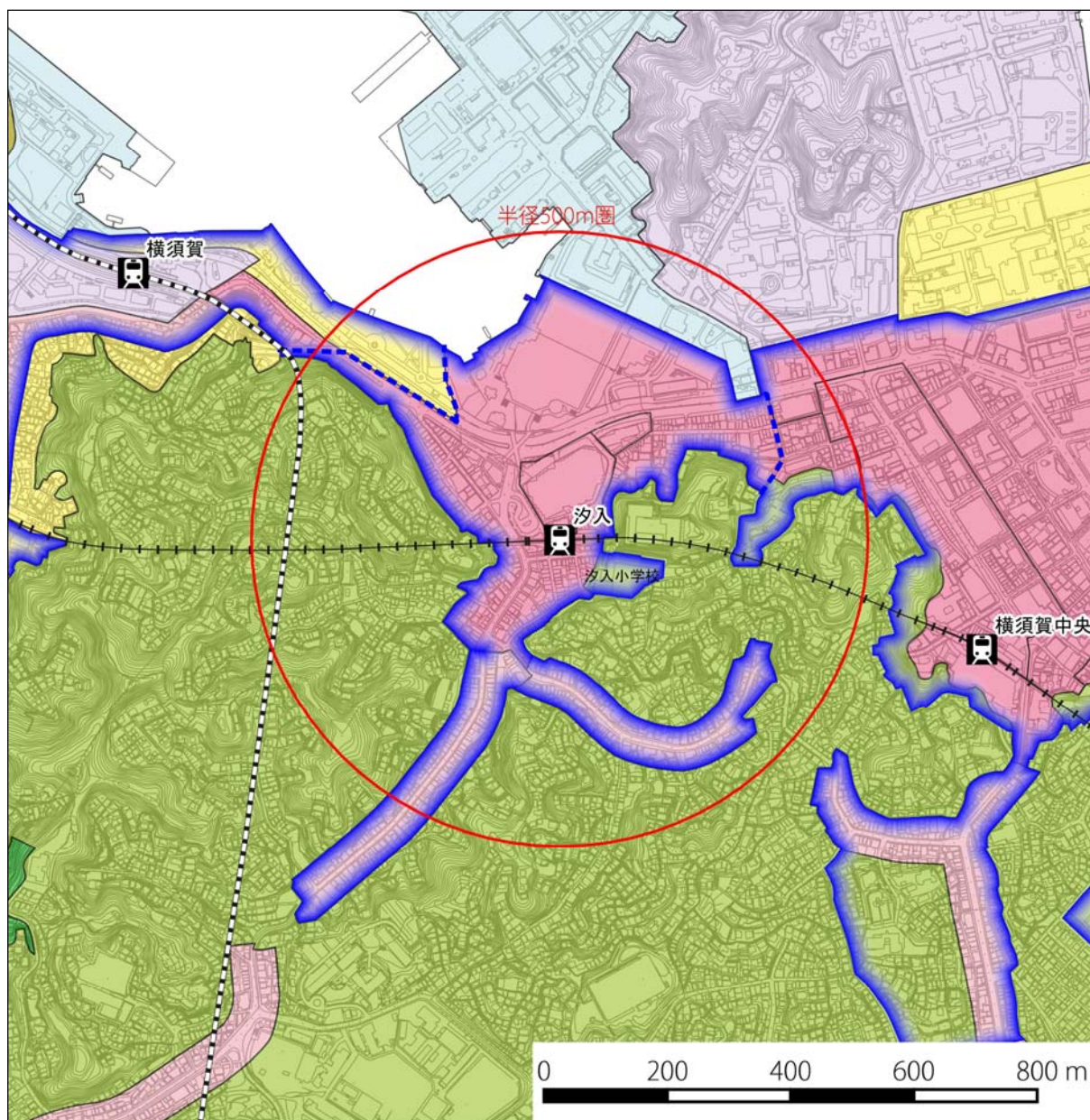
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

汐入駅の半径 500m 圏に含まれる商業地域・近隣商業地域において設定しています。また、西側の横須賀駅周辺地区、東側の横須賀中央駅周辺地区と連続性のある中心市街地の形成を図るため、区域は接する形で設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 27.8ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



### ①横須賀中央駅等周辺都市機能誘導区域

#### （【都市拠点】横須賀中央駅周辺）

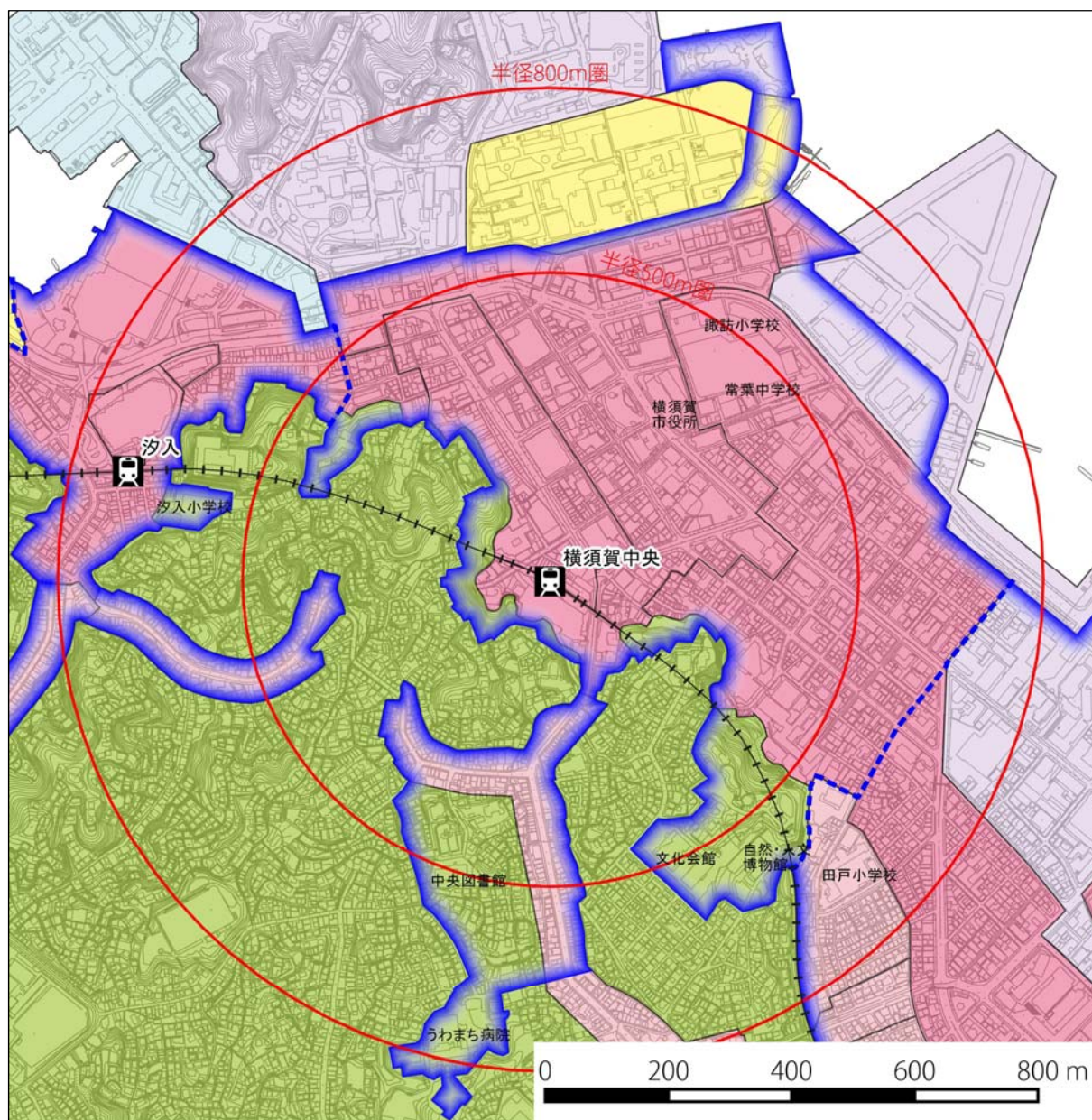
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

市街地再開発事業の検討地区を包括する2項再開発促進地区を含み、その周辺部の半径800m圏に含まれる商業地域・近隣商業地域等において設定しています。また、駅南側のうわまち病院や中央図書館等についても、将来の建替え等も視野に入れ、区域に含めています。

（都市機能誘導区域面積） 86.3ha

#### 凡 例

<span style="color: blue;">■</span>	都市機能誘導区域
<b>用途地域</b>	
<span style="color: green;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: lightgreen;">■</span>	第二種低層住居専用地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: lightyellow;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: orange;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: pink;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: lightpink;">■</span>	商業地域
<span style="color: lightblue;">■</span>	準工業地域
<span style="color: lightblue;">■</span>	工業地域
<span style="color: blue;">■</span>	工業専用地域



①横須賀中央駅等周辺都市機能誘導区域

【都市拠点】平成町周辺・【地区の生活拠点】県立大学駅周辺

(都市機能誘導区域の設定の考え方)

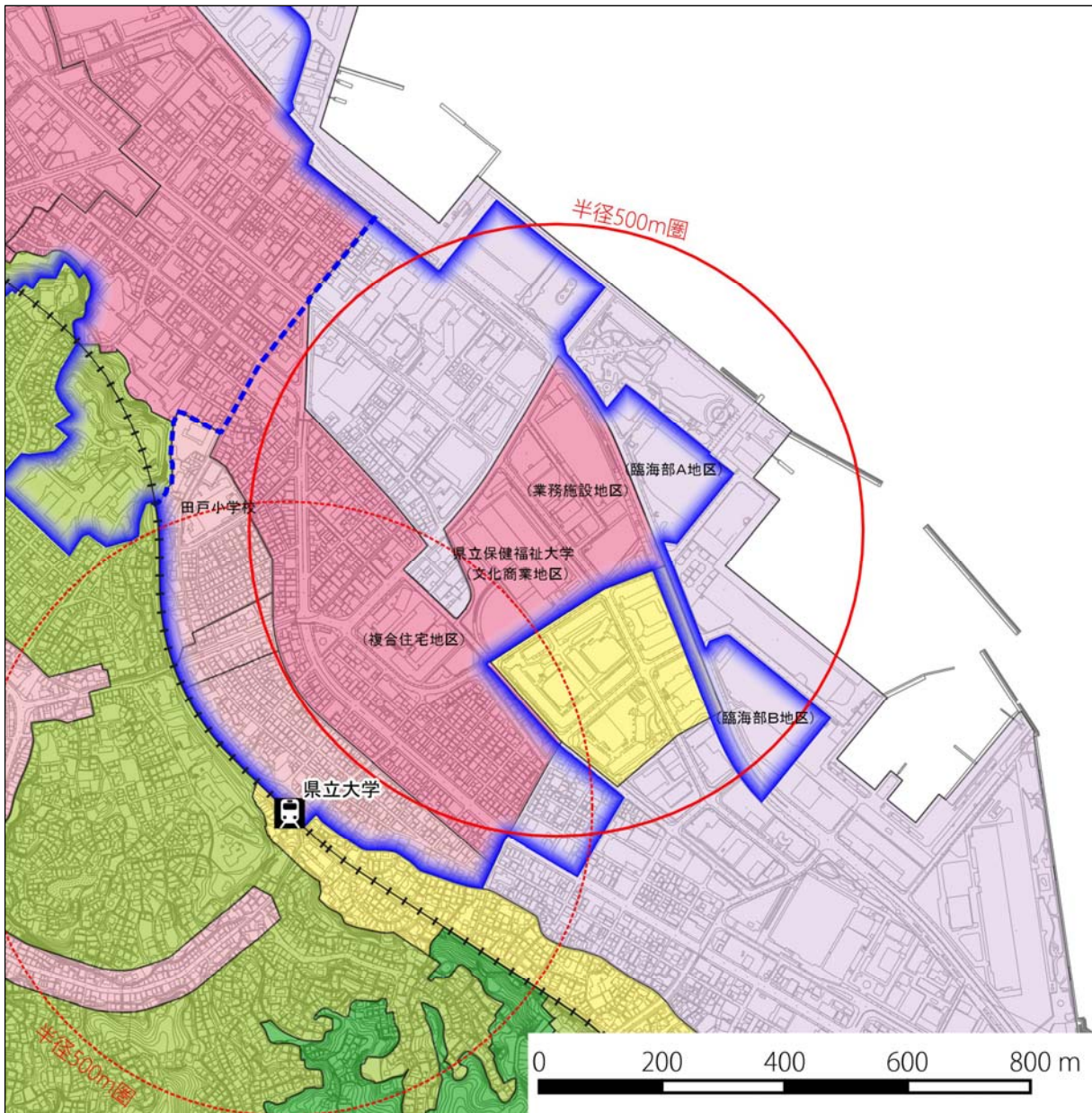
平成町で指定されている地区計画「海辺ニュータウン地区」での街区毎の土地利用を考慮して、①臨海部A地区、②臨海部B地区、③業務施設地区、④文化商業地区、⑤複合住宅地区の5つのエリアを主として設定しています。また、西側の横須賀中央駅周辺地区と連続性のある中心市街地の形成を図るため、区域は接する形で設定しています。また、県立大学駅周辺に隣接する近隣商業地域についても区域に設定しています。

(都市機能誘導区域面積) 66.7ha

(利用圏の中心)県立保健福祉大学北側道路の中間点

凡 例

<span style="color: blue;">■</span>	都市機能誘導区域
用途地域	
<span style="color: green;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: lightgreen;">■</span>	第二種低層住居専用地域
<span style="color: yellowgreen;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: lightyellow;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: orange;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: pink;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: red;">■</span>	商業地域
<span style="color: purple;">■</span>	準工業地域
<span style="color: lightblue;">■</span>	工業地域
<span style="color: darkblue;">■</span>	工業専用地域



②追浜駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】追浜駅周辺）

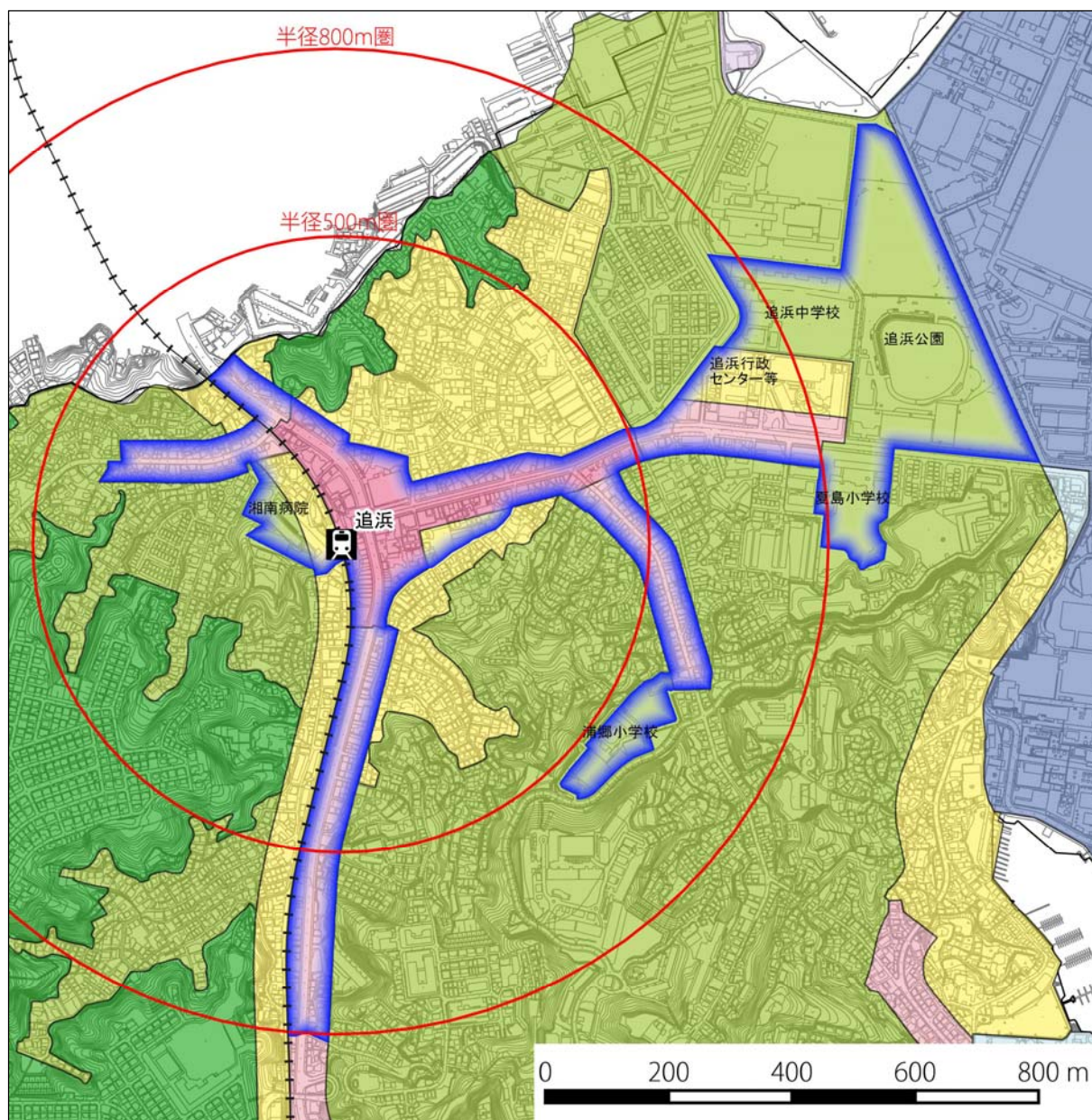
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

追浜駅周辺の商業系用途地域のほか、市街地再開発事業  
 予定地、本地区の誘導施設（追浜行政センター等）、追浜公園  
 を含めて設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 40.9ha

凡 例

<span style="color: blue;">■</span>	都市機能誘導区域
<span style="color: green;">■</span>	用途地域
<span style="color: lightgreen;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: yellowgreen;">■</span>	第二種低層住居専用地域
<span style="color: limegreen;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: lightyellow;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: orange;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: pink;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: magenta;">■</span>	商業地域
<span style="color: purple;">■</span>	準工業地域
<span style="color: lightblue;">■</span>	工業地域
<span style="color: darkblue;">■</span>	工業専用地域



### ③京急田浦駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】京急田浦駅周辺）

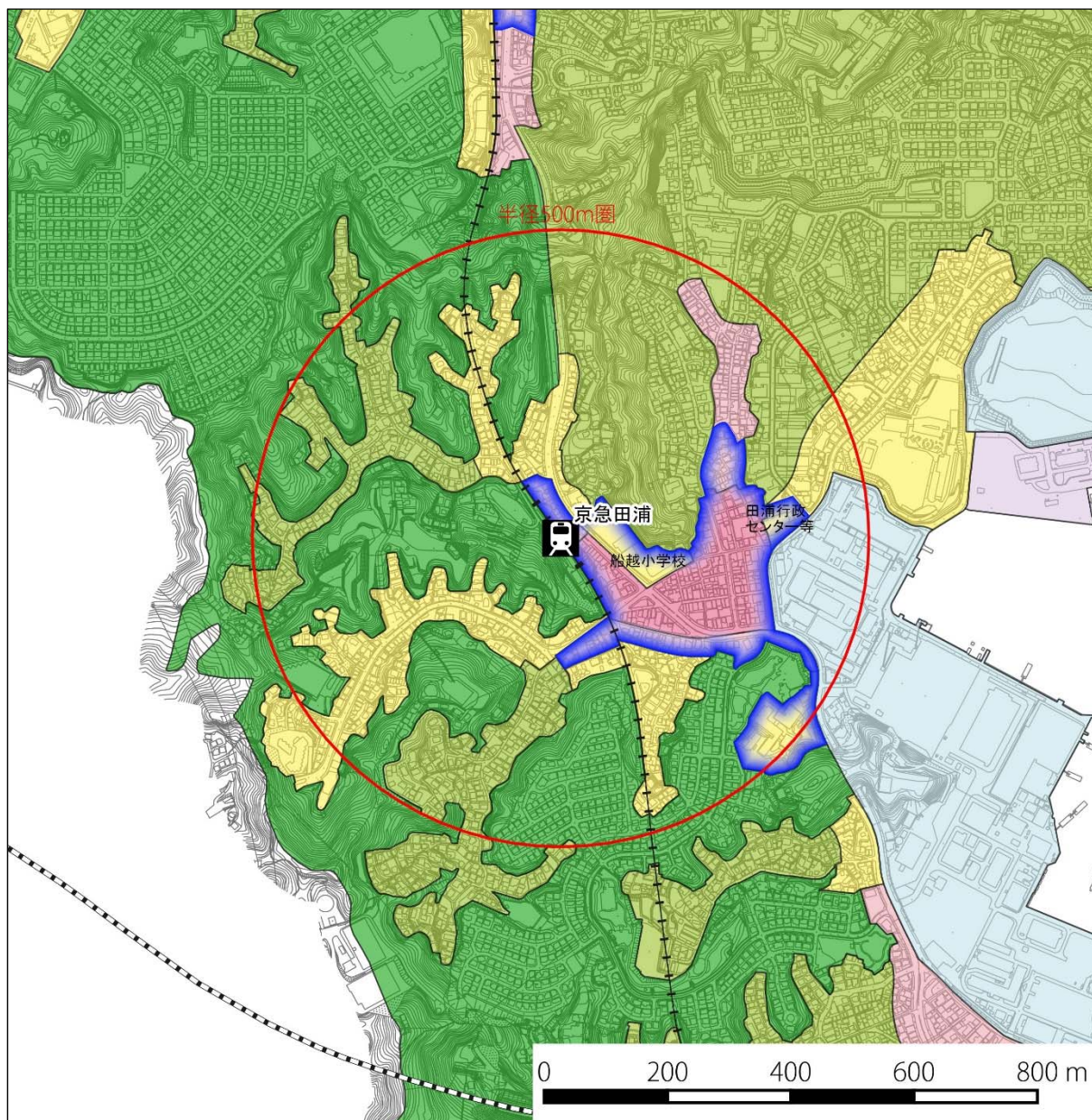
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

京急田浦駅の東側一帯の商業系用途地域のほか、本地区の誘導施設（田浦行政センター、北健康福祉センター等）を含めて設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 9.8ha

凡 例

<span style="color: blue;">■</span>	都市機能誘導区域
用途地域	
<span style="color: green;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: lightgreen;">■</span>	第二種低層住居専用地域
<span style="color: yellowgreen;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: orange;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: pink;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: lightpink;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: magenta;">■</span>	商業地域
<span style="color: purple;">■</span>	準工業地域
<span style="color: lightblue;">■</span>	工業地域
<span style="color: darkblue;">■</span>	工業専用地域



④衣笠駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】衣笠駅周辺）

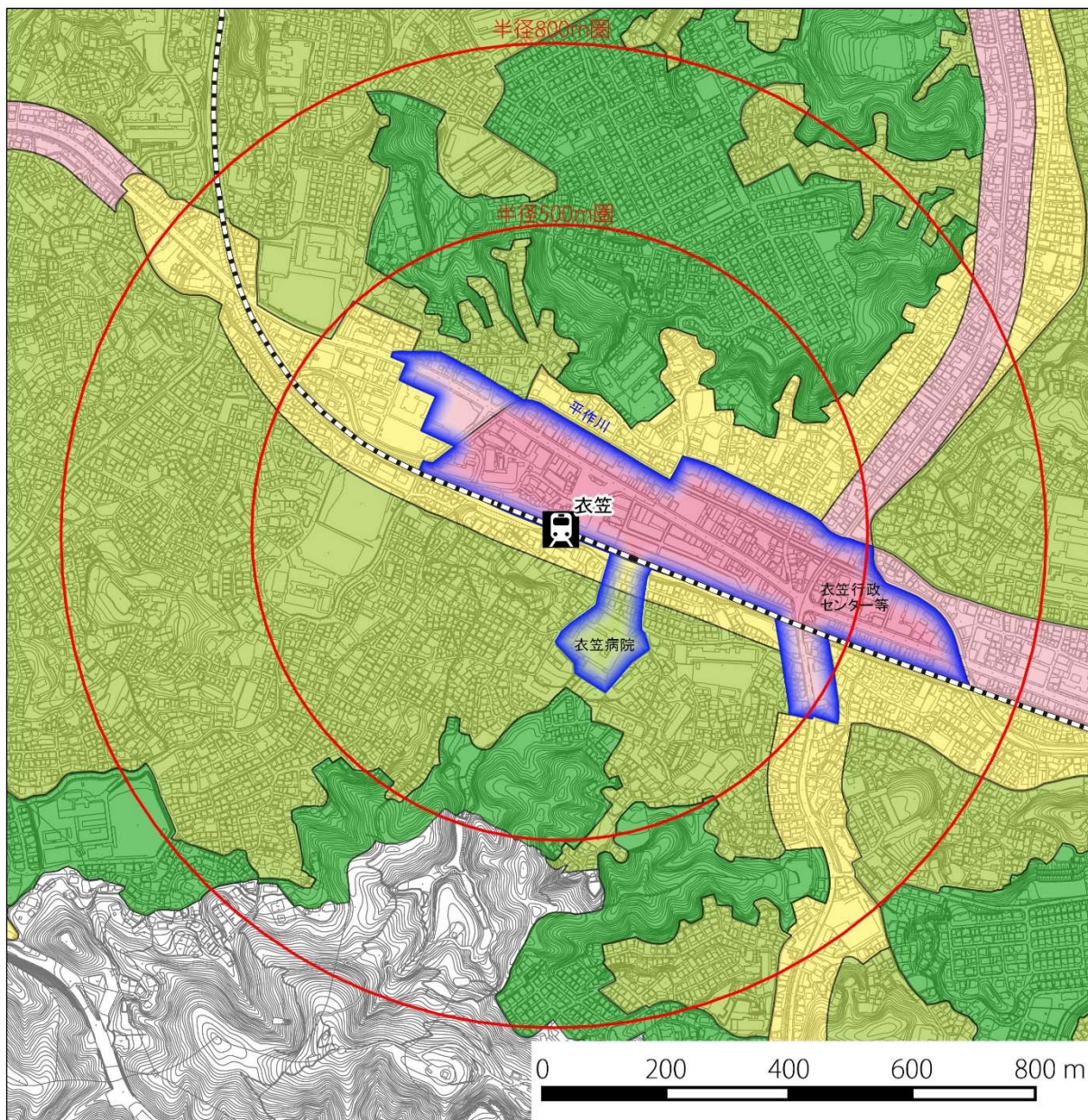
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

衣笠駅周辺の商業系用途地域のほか、本地区の誘導施設（衣笠病院）を含めて設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 18.7ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域





⑤北久里浜駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】北久里浜駅周辺）

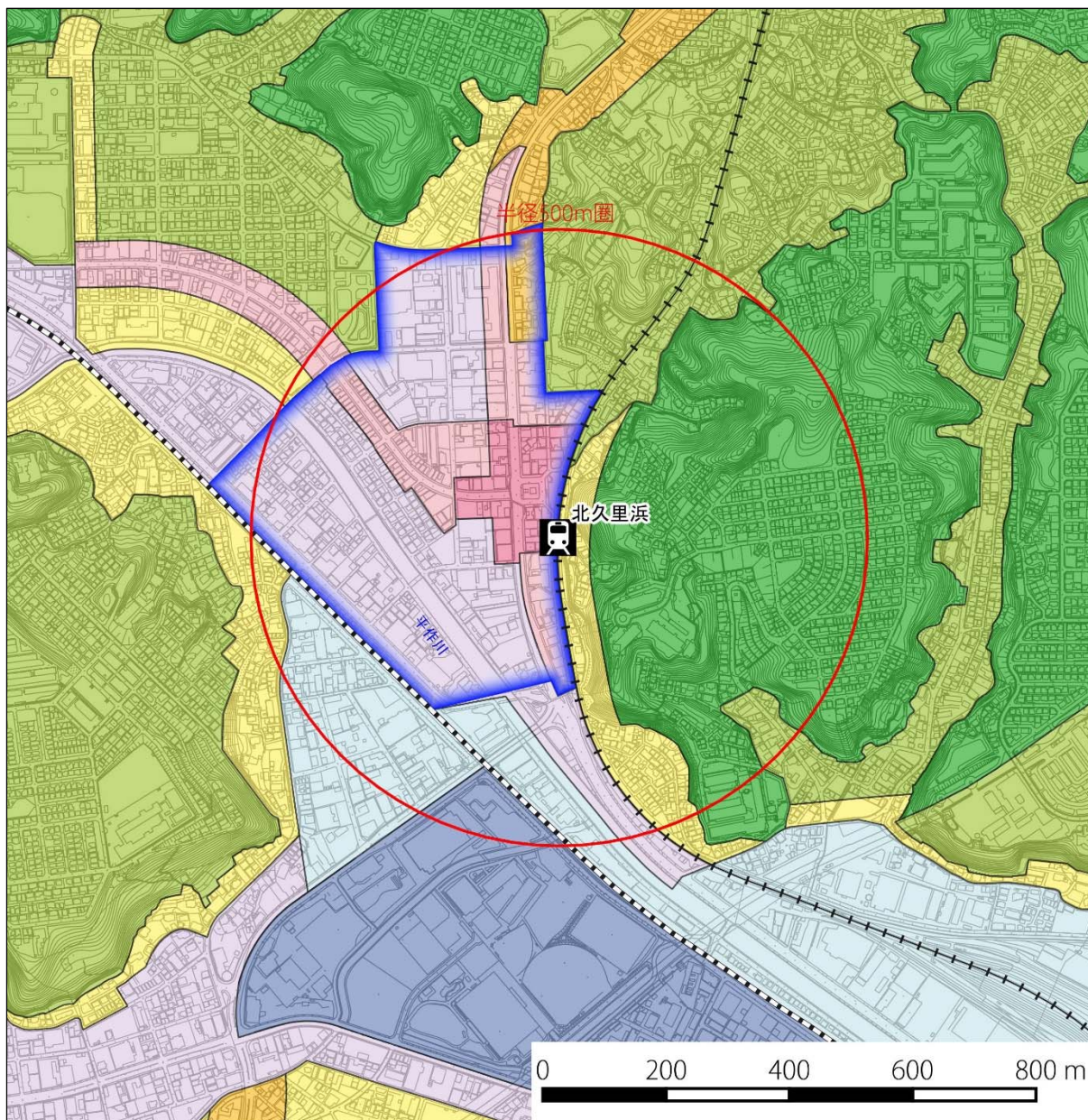
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

北久里浜駅周辺の商業系用途地域、準工業地域、第二種住居地域で設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 29.2ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



⑥浦賀駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】浦賀駅周辺）

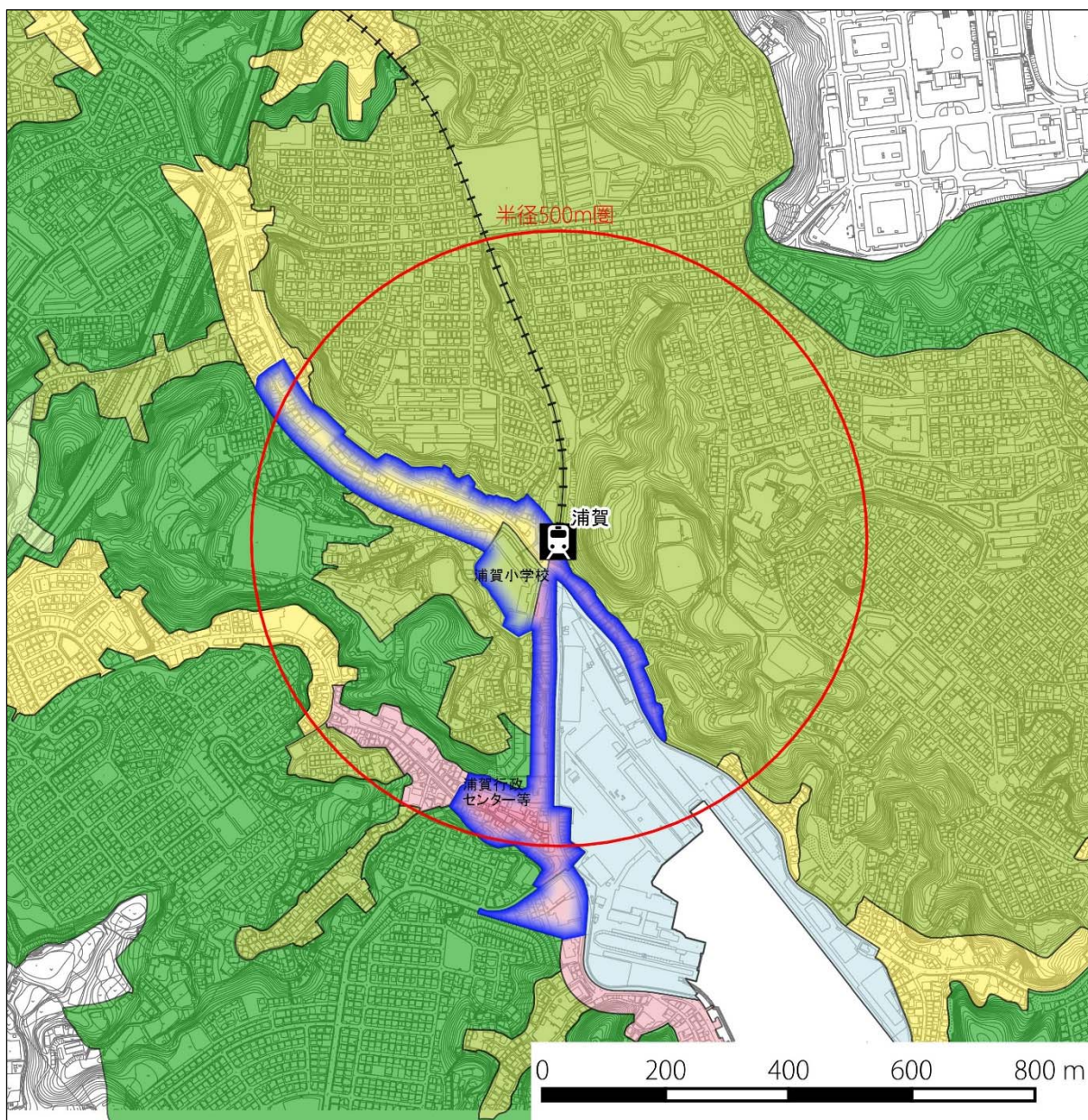
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

浦賀駅から南側に延びる幹線道路沿いの商業系用途地域、西側の第一種住居地域で設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 10.8ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



⑦京急久里浜駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】京急久里浜駅周辺）

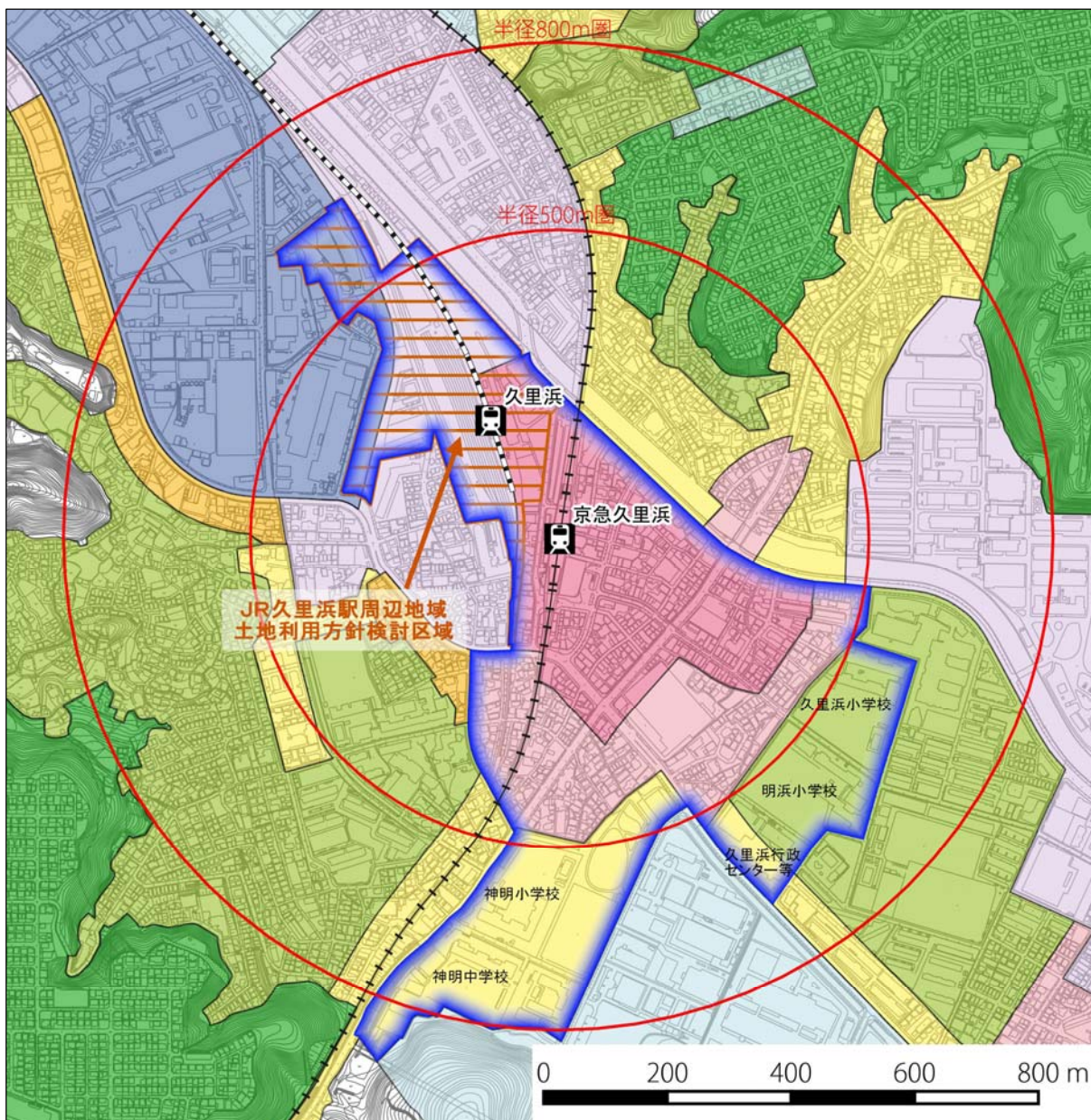
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

京急久里浜駅周辺の商業系用途地域のほか、土地利用が検討されているJR久里浜駅周辺や、本地区の誘導施設（久里浜行政センター、南図書館、南健康福祉センター等）を含めて設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 53.9ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



⑧ YRP野比駅周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】 YRP野比駅周辺）

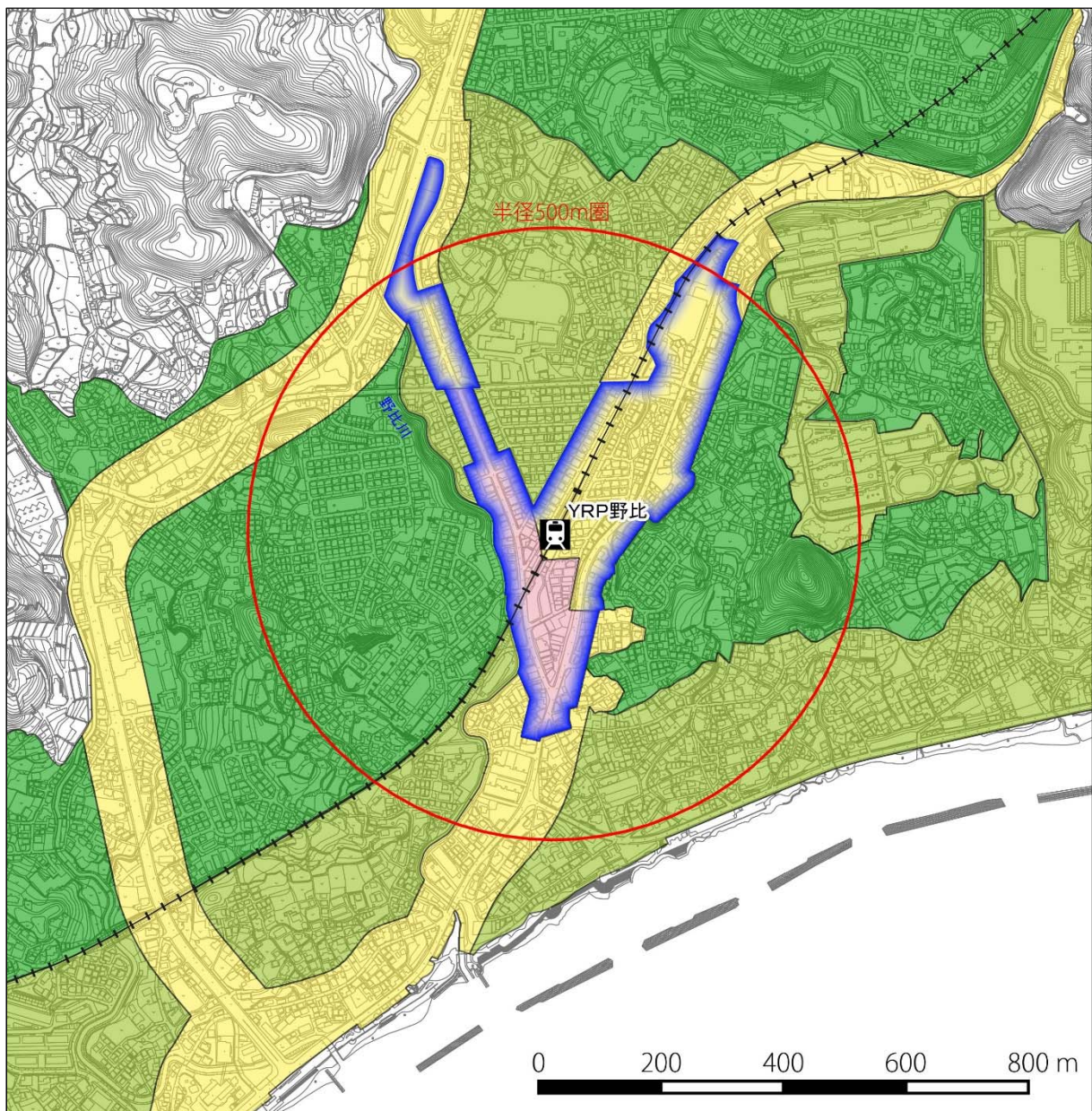
（都市機能誘導区域の設定の考え方）

YRP野比駅周辺の商業系用途地域、第一種住居地域で設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 15.8ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



⑨林交差点周辺都市機能誘導区域（【地域拠点】林交差点周辺）

（都市機能誘導区域の設定の考え方）

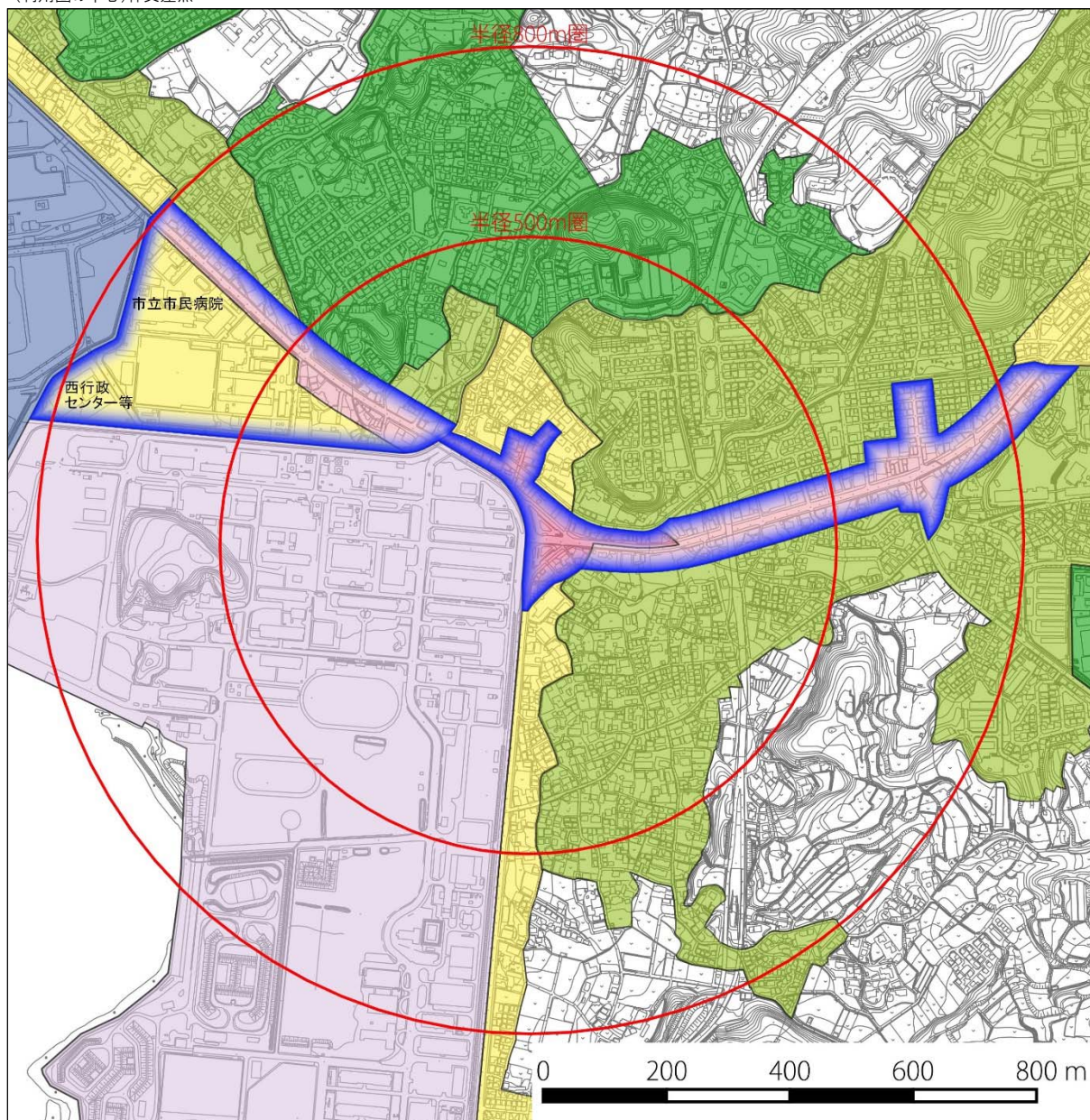
林交差点から東側及び国道134号沿道の商業系用途地域のほか、本地区の誘導施設（西行政センター、西健康福祉センター、市立市民病院）を含めて設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 23.0ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

（利用圏の中心）林交差点



⑩大楠山入口交差点周辺都市機能誘導区域（【地区の生活拠点】大楠山入口交差点周辺）

（都市機能誘導区域の設定の考え方）

国道134号沿道に指定されている第一種住居地域で設定しています。また、坂本芦名線の沿道についても、将来的な沿道のポテンシャルを考慮して設定しています。

（都市機能誘導区域面積） 12.8ha

凡 例

	都市機能誘導区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

（利用圏の中心）大楠山入口交差点

