

- 10 議第4274号  
海老名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
- 11 議第4275号  
海老名都市計画区域区分の変更
- 12 議第4276号  
海老名都市計画都市再開発の方針の決定
- 13 議第4277号  
海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更



議第 4274 号

海老名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

都計第 1068 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会  
会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

海老名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について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

海老名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、神奈川県中央部に位置し、相模川の流れ、大山の眺望、豊かな広がりを持つ田園風景等の自然環境と、東京都心・県内主要都市を結ぶ鉄道、高速道路網及び幹線道路網の要衝地としての地理的条件に恵まれた都市で、都市将来像である「快適に暮らす 魅力あふれるまち 海老名」の実現に向けたまちづくり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。

海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## ■ 都市計画区域マスタープランとは

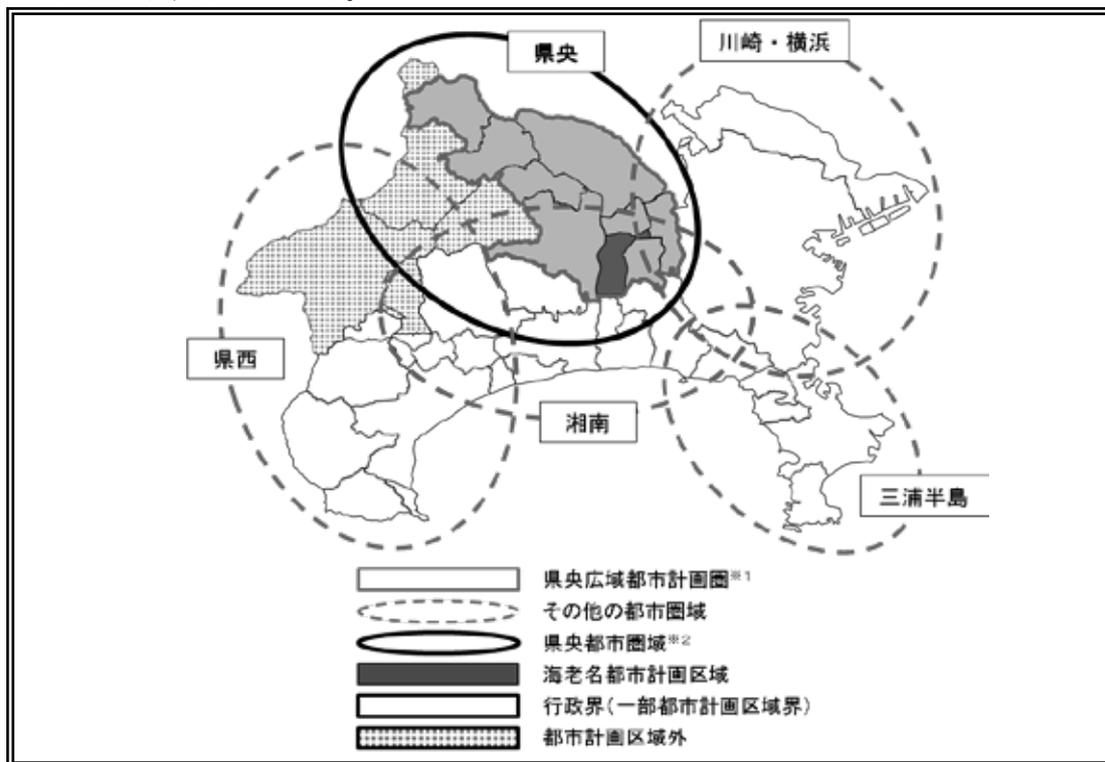
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

海老名都市計画区域は、海老名市の行政区域を範囲としており、県土の中央北部に位置する県央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 県央広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県央都市圏域は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

# 第1章 県央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付け、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 県央都市圏域における基本方針

### (1) 都市づくりの目標

#### 森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

丹沢や相模川を中心とした森林・川・湖・清流などの自然と、活気ある都市とがバランスよく存在する「県央都市圏域」では、水源を守り、河川沿いにつらなる豊かな自然的環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を踏まえた生活環境や生産環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる循環型の都市づくりを目指す。

### (2) 基本方向

県央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、生かしていくことが重要であり、自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。

また、都市圏域全体の活力を充実させていくために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力ある都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産学官連携など、多様な担い手間での交流連携を一層促進していくことが必要である。

さらに、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、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 多彩な選択肢を提供可能な都市づくり 〈複合市街地ゾーン〉

ア リニア中央新幹線の間接駅が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など、多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう、活力ある市街地を形成する。

イ 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特に、JR相模原駅に近接する米軍施設の一部返還予定地や海老名駅などの駅に近接する大規模な土地利用の転換が見込まれる地域については、環境との調和・共生に配慮しながら、土地の高度利用と複合利用を図りつつ、商業・業務、文化などの多様な都市機能を集積することで、交通便利性を生かした地域の拠点としてふさわしい市街地整備を推進する。

エ さがみ縦貫道路や新東名高速道路などの整備により、都市圏域や神奈川県を越えてますます高まる交流連携機能を生かし、幹線道路沿線に立地した既存の工業団地においては、さがみロボット産業特区の取組等、産業振興施策と連携しながら、既存の産業集積を生かした企業の誘致を進め、工場生産機能の強化、研究開発機能やそれに関連する企業などの新たな産業の集積を図ることで、産業活力の向上を図る。

オ また、産業構造の転換などに伴う企業の撤退により発生した工場跡地などについては、必要に応じて地域の実情を踏まえた土地利用規制の見直しを行い、適切な都市機能の集積を図る。

カ 産業活動の活発化などに伴い予想される自動車交通量の増加を抑制するため、カーシェアリングをはじめとした交通需要マネジメント(TDM)に取り組む。また、郊外の住宅地と中心市街地を結ぶバスなどの公共交通機関を充実することで、高齢者などの活動を支えるとともに、過度に自動車に依存しない環境にやさしい交通体系の構築を目指す。

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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 境川、引地川等の流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

## ② ゆとり志向に対応した、魅力ある地域環境の維持・充実〈環境調和ゾーン〉

ア 相模川などの河川の沿岸地域に広がる水田や河岸段丘に形成された斜面緑地など、市街地周辺に残された農地や緑地の保全を図る。

イ 担い手不足により増加傾向にある耕作放棄地については、新規就農者の人材育成や市民農園としての活用など、多様な担い手により農地の保全を図る。

ウ 丹沢大山や津久井の山すその農地・森林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて保全を図る。

エ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境は、所有者、地域住民、企業など多様な担い手による保全・再生を図る。また、都市住民の自然志向などの多様なニーズの受け皿として、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場として活用を図る。

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。

カ さがみ縦貫道路、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)の整備に伴い新設されるインターチェンジや、スマートインターチェンジ、さらには、東名高速道路に設置する(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの周辺では、広域的な交流連携機能を生かし、企業の立地ニーズにこたえる産業用地を創出し、新たな産業や物流機能の集積を図る。

## ③ 多様な担い手による自然的環境の保全・再生〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 神奈川の重要な水源地である相模川流域の上流部に広がる森林の保全・再生を図り、水源かん養機能が高い森林とすることで、良質で安定的な水資源の確保を図る。

イ 県と市町村が連携し、地域の林業による自立的な営みのほか、ボランティア団体や民間企業と協働して、森林などの自然的環境の保全・再生を図る。

ウ 中山間地域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーションや健康づくりの場として活用するため、地域の実情に応じたモビリティの充実を図る。

エ 「丹沢山麓景観域<sup>※</sup>」、「やまなみ・酒匂川景観域<sup>※</sup>」を形成する丹沢大山、津久井一帯に広がる森林が織り成す山なみ景観の保全を図る。

※ 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 新たなゲート

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線の間駅駅の整備に取り組むとともに、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、「南のゲート」との連携を図りながら、新たな環境共生型の拠点づくりを進める。

###### イ 広域拠点

(ア) 「本厚木駅周辺」及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県央都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

###### ウ 地域の拠点

(ア) 「相模大野駅周辺」、「JR相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「座間市中心市街地」、「綾瀬市中心市街地」及び「愛川町役場周辺」では、県央都市圏全体の自立を支え、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。

##### ② 連携による機能向上

###### ア 県土連携軸

(ア) 都市圏域全体の交通利便性の向上により交通渋滞の緩和を図るとともに、新たな産業活力の創出に向けて、南北ゲートを有機的に結び、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向の交流連携を深めるため、「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むとともに、「国道129号」及び「(都)下今泉門沢橋線」の整備などを進める。

(イ) 「北のゲート」の機能を本都市圏域の内外に広めるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するために、川崎・横浜や山梨方向の連携を図る軸として、「川崎多摩相模原軸」を構成する「小田急多摩線」の横浜線・相模線方面への延伸に取り組むとともに、「横浜厚木軸」を構成する「県道40号(横浜厚木)」の整備、「橋本津久井軸」を構成する「津久井広域道路」の整備などを進める。また、東京市部・区部方向の連携軸である「厚木東京軸」の機能強化として、東名高速道路への利便性を高める「(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ」の設置や、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」、「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」などの整備、「厚木世田谷軸」を構成する「小田急線」の輸送計画の改善などに取り組む。



## 第2章 海老名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、次のとおり海老名市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
海老名都市計画区域	海老名市	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の将来都市像である「快適に暮らす 魅力あふれるまち 海老名」の実現に向け、「都市機能を集積し、暮らしの質を高める都市づくり」を基本的な考え方として捉え、以下の目標を設定する。

- まちの賑わいや元気を実感できる都市
- 安全で安心感のある都市
- 誰もが暮らしやすさを実感できる都市
- 自然や歴史の魅力があふれる都市

#### (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 都市交流拠点(海老名駅周辺)

海老名駅周辺は、海老名市の玄関口及び中心市街地として、ショッピングやレクリエーション機能、業務機能等を備えた、賑わいのある商業業務空間及び「人・物、文化」が交流する都市拠点の形成を図る。

##### ② 地域交流拠点(さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺)

鉄道駅周辺は、既存の都市機能を活かすとともに、地域特性を踏まえながら、地域の生活及び交流の拠点として日常的な暮らしに必要な諸機能を持った地域拠点の形成を図る。

##### ③ 産業・流通拠点(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里)

本区域の交通利便性の高さや大都市圏からの近接性を活かし、海老名市の発展を牽引する工業、流通業務、研究開発機能を備えた拠点の形成を図る。また、県道 22 号(横浜伊勢原)沿道については、工業、流通業務、研究開発機能のほか、商業機能も兼ね備えた副次的な拠点の形成を図る。

##### ④ 郊外部

郊外部では、用途に基づいた土地利用の純化や都市施設の整備により、快適な住宅地と効率的な経済活動地の形成を図る。

##### ア 北部地域(東柏ヶ谷地区、柏ヶ谷地区、上今泉地区)

北部地域は、「高い利便性とゆとり・安心が融合するまち」を目標とし、東京都心部や横浜市等への高い交通利便性を活かしつつ、市街地の密集や土地利用の混在の改善と良好な自然環境、秋葉山古墳群等の貴重な歴史的遺産の保全・活用により、ゆとりと安心のある暮らしの場の形成を目指す。

#### イ 中央地域(上郷・下今泉地区、海西地区、国分地区、大谷地区)

中央地域は、「「ひと・もの」が集い、新しい文化を創造するまち」を目標とし、道路・鉄道による東西・南北の交通軸が交わる県のほぼ中央に位置する立地条件や、さがみ縦貫道路等の整備による高速交通の利便性の高まりを活かし、多くの「ひと」や「もの」が集い、交流することによって、新たな都市文化を創造し、賑わいや活力を感じることでできる地域の形成を目指す。

#### ウ 南部地域(杉久保地区、本郷地区、社家地区、門沢橋地区)

南部地域は、「暮らしと産業が共存した活力あるまち」を目標とし、海老名市の農業、工業・流通業等の生産活動を牽引する産業機能と良好な自然環境と調和した居住環境が共存し、海老名駅周辺等の諸機能との役割分担と連携のもとで日常的な生活に必要な都市機能が確保された、活力のある地域の形成を目指す。

#### ⑤ 新市街地ゾーン

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設が多く集積していることから、今後の少子高齢化の進展を見据えながら、公共サービスや医療・福祉サービスを安心して受けられるまちづくりを目指す。また、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する住宅市街地の形成を図るため、住居系を主体とした土地利用の検討を行う。

## 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 128 千人	おおむね 135 千人
市街化区域内人口	約 120 千人	おおむね 127 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

##### 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	3,192 億円	おおむね 3,834 億円
	卸小売販売額	おおむね 2,453 億円	おおむね 2,504 億円
就業構造	第一次産業	0.7 千人 (1.3%)	おおむね 0.7 千人 (1.2%)
	第二次産業	15.0 千人 (26.1%)	おおむね 12.2 千人 (21.5%)
	第三次産業	41.8 千人 (72.6%)	おおむね 44.0 千人 (77.3%)

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 1,440ha

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 商業・業務地

###### (ア) 都市交流拠点の商業地

海老名駅周辺は、市内外から多くの人が集まり交流する中心拠点として、都市機能を集積して賑わいの創出を図るとともに、来街者等の回遊性を高めることで、魅力的な商業・業務地の形成を図る。

###### (イ) 地域交流拠点の商業地

厚木駅周辺は、市街地再開発事業等の導入を検討しつつ、駅前広場の整備や周辺市街地の整備・改善を一体的に行うことで、土地の高度利用と交通結節機能の強化や地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図る。

さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実に努める。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

###### (ウ) 近隣商業地

郊外部における国分観音下地区及び東柏ヶ谷大塚地区は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実に努める。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

国分寺台2丁目地区は、既存商店街等の更新を検討しつつ、日常生活圏の商業地としての機能の充実に努める。

###### イ 工業・流通業務地

###### (ア) 既存の工業地

郊外部(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里等)の既存工業地は、高速交通体系の利用利便性を活かした産業機能の強化に向けて、住宅等との混在の解消・抑制や周辺環境との調和に配慮した緑化の促進、工業地にふさわしい適切な基盤整備等を通じた生産環境の整備・改善に努め、工場や研究開発機関等の誘導を図る。

###### (イ) 新規に開発すべき工業・流通業務地

運動公園周辺地区は、高速交通体系の利用利便性を活かした新たな工業地として、市街地整備事業等を前提とした基盤整備により、新規の工業・流通・研究開発地の創出を図る。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

都市交流拠点の海老名駅周辺は、駅に隣接した利便性と居住性を備えた住環境を確保するとともに、一定の経済需要を確保する意味からも、商業・業務機能と共存する都市型住宅の立地を誘導する。

地域交流拠点のさがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は、都市基盤整備を促進し、中高層住宅地の形成を図る。また、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、生活基盤の整備・改善を進め、地域特性に応じた建築物の制限等の取組により、住宅地の環境の維持・向上を図る。

郊外部は、その環境の維持・改善を図りつつ、比較的低層な郊外型住宅地の形成を図る。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

柏ヶ谷南部地区は、緑地空間との調和に配慮しながら、堅調に増加する人口の受け皿として、土地区画整理事業を主体に民間開発も誘導しながら、低層住宅地の形成を基本としつつ、地形の状況、地区の特性等に応じ中層住宅等も許容した、良好な環境を有する住宅地の形成を図る。

海老名駅駅間地区は、土地の高度利用を図るとともに、緑地等のオープンスペースを確保した都市型住宅の立地を誘導する。

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設の集積を図るとともに、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する新住宅市街地の形成により、利便性が高く安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図る。

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

都市交流拠点である海老名駅周辺の商業・業務地は、土地の高密度利用を図り、地域交流拠点その他の商業・業務地は、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業・流通業務地は、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

都市交流拠点の海老名駅周辺や地域交流拠点のさがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺の住宅地は、中高層住宅を中心とした高度利用による住宅地として、土地の中密度利用を図る。また、門沢橋駅周辺、社家駅周辺等は、地域特性に応じた、土地の中密度利用を図る。

国分寺台地区、浜田町地区、上今泉地区、国分北三丁目地区等の優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度利用を図る。

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) 都市交流拠点・地域交流拠点

都市交流拠点の海老名駅周辺は、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅の立地促進を図る。

地域交流拠点は、住宅等施設の更新にあわせ、それぞれの地区の特性に応じた住宅建設を基本とし、さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は中高層住宅の立地促進、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、建築物の制限等の取組による住宅地の環境の維持・向上を図る。

(イ) 郊外部

住宅と工場の混在する地区では、工場の緑化等による環境づくりを推進する一方、工場の用途転換にあたっては、用途混在を防止し、周辺環境と調和した住宅地の形成を図る。

土地区画整理事業等により計画的に開発が行われ、良好な住宅地が形成されている地区では、地区計画等の活用により、現在の良好な住環境の維持・保全を図る。

また、新市街地において、土地区画整理事業等により計画的な開発が行われる場合には、地区計画等の活用により、敷地の細分化や非住宅用途の無秩序な混在等を規制し、良好な住宅地の形成を図る。

#### イ 既成市街地の更新、整備に関する方針

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、生活道路等の改良整備、建物の個別の改善・耐震化等により、防災に配慮した良好な住宅地の形成を図る。

#### ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

住宅地整備が必要な地区は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な面整備事業の推進や計画的な開発の誘導を図り、良好な住宅市街地の形成を行う。

#### エ 集約型都市構造への転換に関する方針

海老名駅周辺をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

### 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

海老名駅周辺は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図る。

また、さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は、地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

#### 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。

住工混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

海老名駅駅間地区については、鉄道駅に隣接しているという地区の特性を活かした市街地の形成を図るため、商業・業務・住宅・文化機能の集積を促進し、都市基盤整備や土地利用の充足状況を踏まえ、都市交流拠点としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

運動公園周辺地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

厚木駅南地区については、良好な市街地を形成するため、市街地再開発事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な商業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

## ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む大規模住宅団地については、周辺の環境整備を含めた更新を積極的に推進する。

土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持・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、農地等については、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、農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺の市街地の状況を考慮のうえ良好な都市環境を形成するよう計画的な市街地整備を推進する。

## 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

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、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

相模川左岸幹線水路沿いの水田地帯は、災害防止上からも、遊水機能の確保のため保全に努める。

### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

自然緑地保全区域に指定されている樹林地等の緑地については、その良好な自然環境の保全に努める。

### エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域中央部については住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

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ものとする。

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。

## (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

本区域においては、小田急小田原線、相模鉄道本線、JR相模線の鉄道3線が結節しており、また、1・2・1第二東名自動車道の整備が進むことで、東名高速道路、1・4・1さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)等への連絡性が高まるとともに、東西・南北方向へのアクセス性が更に向上する等、県央地区の交通の要衝にある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある区域であり、今後、鉄道網と道路網の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸及び横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図る。

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、総合的な交通体系の確立を図る。

ア 近隣都市及び首都圏周辺都市との連携を強化する広域的な交通体系である相模連携軸及び横浜足柄連携軸の整備を促進する。

イ 自動車専用道路の利用を促進するとともに、本区域内の主要施設を結び都市の骨格を形成する主要幹線道路・幹線道路の整備を推進する。

ウ 市民生活に密着した地域交通については、歩車道の分離、利用者に優しく安全な施設等の整備を計画的に進める。

エ 道路については、住宅地から通過交通を排除する等土地利用計画と整合させるとともに、災害時の避難路等防災面を考慮した道路網の確立を図る。これら交通施設の整備にあたっては、構造等について沿道環境への影響に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証等による見直し結果を踏まえ、地域の実情や社会経済状況の変化に応じた、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。

カ 駐車施設は、まちづくりと一体となった総合的・計画的な取組が必要であることから、行政・企業・市民が連携して、それぞれの役割や責務を考えながら、交通需要にあった整備を促進するとともに利用抑制等、ソフト対策を含めた取組を図る。

キ 新たな交通ニーズに対応した総合的な施策の検討を行う。

ク 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、県央の交通の要衝となっており、今後増大する広域交通に対処するとともに、区域内に集中発生する交通を円滑に処理するため、次により幹線道路等を配置する。

自動車専用道路としては、1・2・1 第二東名自動車道、1・4・1 さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置し、武相幹線については計画の具体化を図る。

主要幹線道路としては、3・2・1 河原口勝瀬線、3・3・1 藤沢相模原線、3・3・2 上今泉岡津古久線、3・3・3 下今泉門沢橋線、3・4・1 東京沼津線、県道 22 号(横浜伊勢原)及び県道 40 号(横浜厚木)等を配置し、(仮称)横浜伊勢原線については計画の具体化に向けて調整する。

幹線道路としては、3・4・4 中新田鍛冶返線、3・4・6 河原口中新田線、3・6・1 社家岡田線等を配置し、(仮称)海老名駅本郷線、(仮称)東西道路及び(仮称)海老名寒川軸については計画の具体化を図る。

以上の主要幹線道路、幹線道路を軸として、これらに関連する補助幹線道路等を配置する。

### イ 都市高速鉄道等

海老名駅周辺の東西の一体的な中心市街地整備のため、J R 相模線等と主要幹線道路との立体交差化の計画の具体化を図る。

J R 相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、中新田地区及び上今泉地区においては、J R 相模線の新駅設置について具体化に向けて調整する。

柏ヶ谷地区においては、相模鉄道本線の新駅設置について具体化に向けて調整する。

### ウ 駅前広場

海老名駅、厚木駅、かしわ台駅、さがみ野駅等の交通結節点において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を確保するとともに、良好な交通環境や防災にも機能する空間を確保し、利用者の利便性・安全性・快適性を確保するため、周辺の市街地整備と一体で駅前広場の計画の具体化を図る。

### 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/km<sup>2</sup> 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
自動車専用道路	1・2・1 第二東名自動車道
主要幹線道路	3・3・1 藤沢相模原線 3・3・3 下今泉門沢橋線 (仮称)横浜伊勢原線
幹線道路	(仮称)海老名駅本郷線
駅前広場	海老名駅前広場 厚木駅前広場

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

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るとともに、引き続き相模川流域別下水道総合整備計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

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り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

一級河川相模川、鳩川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の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。

一級河川永池川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川蓼川については、河川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域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

一級河川相模川については、150 年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川永池川、目久尻川については時間雨量 50mm、一級河川鳩川については時間雨量おおむね 60mm、二級河川蓼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

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、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

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、鳩川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

一級河川永池川、二級河川蓼川については、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、ごみ処理施設等の整備を図る。

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 ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

### 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 ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、1号高座清掃施設組合清掃処理場及び資源化センターの機能更新を図る。

### (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

本区域においては、県央地域の交通の要衝としてバランスのある都市の形成を図るため、自然環境を保全しつつ道路等の都市基盤整備を中心とした市街地整備を推進する。

ア 都市交流拠点では、商業・業務・住宅の集積を図り、複合的な都市機能を誘導するため、再開発事業等を促進する。

イ 地域交流拠点では、商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の都市機能の集積を図るため、再開発事業等を促進する。

ウ 郊外部は、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を行い、都市環境の向上を図る。

エ 住工混在地区については、工場の再配置等、地区の特性に合った整備を促進する。

オ 本区域中央部は、公共施設、医療・福祉施設、商業、住宅の集積を図るため、土地区画整理事業等により地域の特性に応じた市街地整備を促進する。

#### ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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	厚木駅南地区
土地区画整理事業	柏ヶ谷南部地区 運動公園周辺地区

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

本区域においては、市域の西端を南北に相模川が流れ、中央部を南北に縦断する通称相模横山九里の土手によって東側の丘陵地帯と西側の水田地帯に分けられている。

市街地は、相模川沿いと丘陵沿いに形成されているが、都市化の進展に伴い市街地が拡大し、良好な自然は一部を残しほとんどみられない状態にあり、緑を取り戻す方向での都市環境の整備が、都市政策上の重要な課題となっている。

この課題に対処するため、防災対策、地球温暖化防止、市民ニーズ等を踏まえつつ、「みどりを創る(緑の創出)」、「みどりを守る(緑の保全)」、「水とみどりの調和(水辺の有効利用)」、「水とみどりのネットワークの形成」、「みどりを育てる(緑の普及・啓発)」の観点から、適正な緑地の配置を系統的に行い、その具体化の過程を検討し、実現のための施策の方針を策定することにより、「みどりに恵まれた快適環境都市えびな」を目指す。

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状況の変化を踏まえ、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 環境保全系統の配置の方針

(ア) 相模川の自然環境及び農地、斜面緑地を市街地の緑の骨格を形成する緑地として保全する。

- (イ) 地球温暖化の防止に資する緑地を形成する。
- (ウ) 無秩序な市街地の連担を防ぐ緑地を配置する。
- (エ) ビオトープ・ネットワークを形成するよう緑地の保全・回復及び創出を図る。
- (オ) 都市気候の緩和のため、市街地周辺の農地、河川等を保全する。
- (カ) 駅周辺、住宅地、工業地及び高規格道路沿いに修景、環境改善に資する緑の保全と創出を図る。
- (キ) 生産緑地地区については、適正に保全を図る。

#### イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 多様なレクリエーション需要に対処するため、特色ある公園づくりを進める。
- (イ) 自然とのふれあいの場を形成し、地域スポーツの振興、日常的な健康運動の利用、福祉施設と一体になった緑地・公園の整備を推進する。
- (ウ) 水とみどりのネットワークの形成を図る。
- (エ) 都市機能の更新を予定している地区に緑地を配置する。

#### ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 避難地及び避難路としての緑地を保全し、緑化を推進する。
- (イ) 工場地と住宅地の分離のための緩衝緑地を配置し、工場緑化を推進する。
- (ウ) 騒音・振動等の発生源の周辺については、環境改善に資する緑地を配置する。
- (エ) 崩壊等の危険性の大きい地域については、緑地の保全を図る。
- (オ) 洪水被害を防ぐため、河川流域の緑地等の保水機能をできる限り保全する。

#### エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 郷土景観を構成する緑地・農地、歴史と文化の継承されている緑地を保全整備する。
- (イ) 地区の美観向上を図り、新市街地における緑化を推進する。

#### オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 骨格を形成する緑地や都市公園を結ぶ道路・河川を重点的に緑化することによりみどりのネットワークを形成する。
- (イ) ビオトープ・ネットワークの形成を図る。

### 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) 特別緑地保全地区  
風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や、文化財等と一体となった緑地を特別緑地保全地区に指定する。

#### イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区  
都市環境と調和した農業の保全・活用を図るため、市街化区域内の農地のうち、将来の公園等、公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するもの等を生産緑地地区に指定する。

#### 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) 特殊公園

現況の清水寺公園を風致公園として配置する。

8・2・1 浜田歴史公園、相模国分寺史跡公園、国分尼寺歴史公園、ひさご塚公園及び今福薬医門公園を歴史公園として配置する。

(ウ) 緑地・緑道

2号伊勢山自然緑地、3号国分北三丁目自然緑地、上今泉秋葉台自然緑地等を配置する。都市緑地は、1号相模三川緑地や、さがみ縦貫道路整備にあわせ創出される緑地等を配置する。

緑道は、国分寺台緑道及び横須賀水道路緑道を配置する。

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 23% (約 617ha) 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
公園緑地等 緑地	1号相模三川緑地

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(既指定部分を含む)は、次のとおりとする。

特別緑地保全地区	25ha
住区基幹公園	30ha
都市基幹公園	17ha
特殊公園	6ha
緑地	33ha

## 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、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び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にも指定されているなど、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・障害者等の区別なく、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場所、緊急輸送路を確保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、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。

#### ② 都市防災のための施策の概要

##### ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、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。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地区においては、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、緑道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目指す。

##### イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、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、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、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備であるために消火活動・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、これらの地区が連担している地区等は、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、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備することにより、地震に強い都市構造の形成を目指す。

##### 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

沿岸部が津波被災にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、海老名運動公園を活用する。

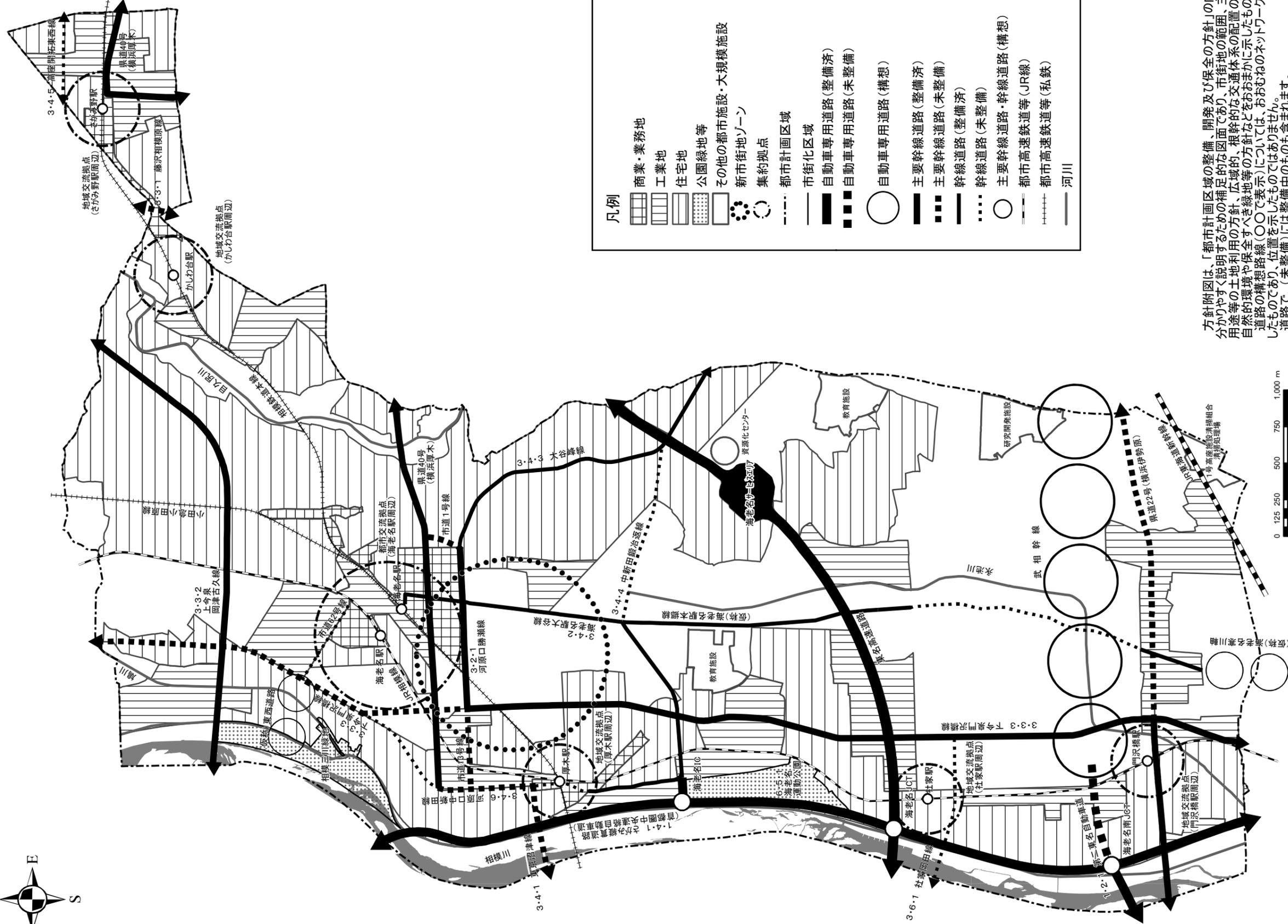
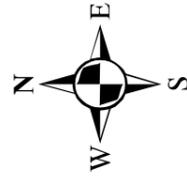
また、後方応援拠点の機能の充実等に当たっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

## オ その他

急傾斜地崩壊危険区域及び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。



# 海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附图(海老名市)



凡例

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

方針附图は、「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。道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。



## 海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 新旧対照表

一序一

■ 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。

海老名都市計画区域は、海老名市の行政区域を範囲としており、県土の中央北部に位置する県央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 県央広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県央都市圏域は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

(旧)

## 第1章 県央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。

(旧)

## 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付け、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。

(旧)

(新)

※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。

(旧)

## 2 県央都市圏域における基本方針

### (1) 都市づくりの目標

#### 森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

丹沢や相模川を中心とした森林・川・湖・清流などの自然と、活気ある都市とがバランスよく存在する「県央都市圏域」では、水源を守り、河川沿いにつらなる豊かな自然的環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を踏まえた生活環境や生産環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる循環型の都市づくりを目指す。

### (2) 基本方向

県央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、生かしていくことが重要であり、自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。

また、都市圏域全体の活力を充実させていくために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力ある都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産学官連携など、多様な担い手間での交流連携を一層促進していくことが必要である。

さらに、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、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 多彩な選択肢を提供可能な都市づくり 〈複合市街地ゾーン〉

ア リニア中央新幹線の中間駅の設置が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など、多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう、活力ある市街地を形成する。

イ 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特に、JR相模原駅に近接する米軍施設の一部返還予定地や海老名駅などの駅に近接する大規模な土地利用の転換が見込まれる地域については、環境との調和・共生に配慮しながら、土地の高度利用と複合利用を図りつつ、商業・業務、文化などの多様な都市機能を集積することで、交通利便性を生かした地域の拠点としてふさわしい市街地整備を推進する。

エ さがみ縦貫道路や新東名高速道路などの整備により、都市圏域や神奈川県を越えてますます高まる交流連携機能を生かし、幹線道路沿線に立地した既存の工業団地においては、さがみロボット産業特区の取組等、産業振興施策と連携しながら、既存の産業集積を生かした企業の誘致を進め、工場生産機能の強化、研究開発機能やそれに関連する企業などの新たな産業の集積を図ることで、産業活力の向上を図る。

(旧)

(新)

オ また、産業構造の転換などに伴う企業の撤退により発生した工場跡地などについては、必要に応じて地域の実情を踏まえた土地利用規制の見直しを行い、適切な都市機能の集積を図る。

カ 産業活動の活発化などに伴い予想される自動車交通量の増加を抑制するため、カーシェアリングをはじめとした交通需要マネジメント(TDM)に取り組む。また、郊外の住宅地と中心市街地を結ぶバスなどの公共交通機関を充実することで、高齢者などの活動を支えるとともに、過度に自動車に依存しない環境にやさしい交通体系の構築を目指す。

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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 境川、引地川等の流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

## ② ゆとり志向に対応した、魅力ある地域環境の維持・充実〈環境調和ゾーン〉

ア 相模川などの河川の沿岸地域に広がる水田や河岸段丘に形成された斜面緑地など、市街地周辺に残された農地や緑地の保全を図る。

イ 担い手不足により増加傾向にある耕作放棄地については、新規就農者の人材育成や市民農園としての活用など、多様な担い手により農地の保全を図る。

ウ 丹沢大山や津久井の山すその農地・森林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて保全を図る。

エ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境は、所有者、地域住民、企業など多様な担い手による保全・再生を図る。また、都市住民の自然志向などの多様なニーズの受け皿として、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場として活用を図る。

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。

カ さがみ縦貫道路、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)の整備に伴い新設されるインターチェンジや、スマートインターチェンジ、さらには、東名高速道路に設置する(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの周辺では、広域的な交流連携機能を生かし、企業の立地ニーズにこたえる産業用地を創出し、新たな産業や物流機能の集積を図る。

## ③ 多様な担い手による自然的環境の保全・再生〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 神奈川の重要な水源地である相模川流域の上流部に広がる森林の保全・再生を図り、水源かん養機能が高い森林とすることで、良質で安定的な水資源の確保を図る。

イ 県と市町村が連携し、地域の林業による自立的な営みのほか、ボランティア団体や民間企業と協働して、森林などの自然的環境の保全・再生を図る。

ウ 中山間地域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーションや健康づくりの場として活用するため、地域の実情に応じたモビリティの充実を図る。

エ 「丹沢山麓景観域\*」、「やまなみ・酒匂川景観域\*」を形成する丹沢大山、津久井一帯に広がる森林が織り成す山なみ景観の保全を図る。

※ 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。

(旧)

**(4) 「自立と連携」の方針**

**① 自立に向けた都市づくり**

**ア 新たなゲート**

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線の間駅駅の整備に取り組むとともに、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、「南のゲート」との連携を図りながら、新たな環境共生型の拠点づくりを進める。

**イ 広域拠点**

(ア) 「本厚木駅周辺」及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県央都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

**ウ 地域の拠点**

(ア) 「相模大野駅周辺」、「JR相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「座間市中心市街地」、「綾瀬市中心市街地」及び「愛川町役場周辺」では、県央都市圏全体の自立を支え、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。

**② 連携による機能向上**

**ア 県土連携軸**

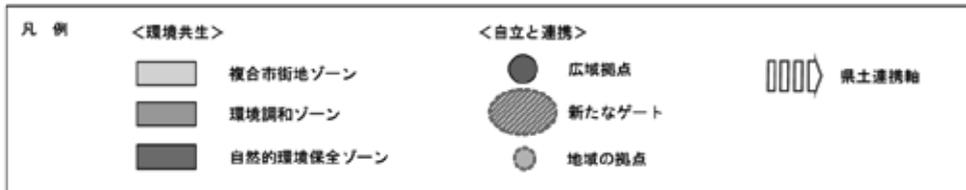
(ア) 都市圏域全体の交通利便性の向上により交通渋滞の緩和を図るとともに、新たな産業活力の創出に向けて、南北ゲートを有機的に結び、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向の交流連携を深めるため、「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むとともに、「国道129号」及び「(都)下今泉門沢橋線」の整備などを進める。

(イ) 「北のゲート」の機能を本都市圏域の内外に広めるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するために、川崎・横浜や山梨方向の連携を図る軸として、「川崎多摩相模原軸」を構成する「小田急多摩線」の横浜線・相模線方面への延伸に取り組むとともに、「横浜厚木軸」を構成する「県道40号(横浜厚木)」の整備、「橋本津久井軸」を構成する「津久井広域道路」の整備などを進める。また、東京市部・区部方向の連携軸である「厚木東京軸」の機能強化として、東名高速道路への利便性を高める「(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ」の設置や、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」、「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」などの整備、「厚木世田谷軸」を構成する「小田急線」の輸送計画の改善などに取り組む。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



(旧)

## 第2章 海老名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、次のとおり海老名市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
海老名都市計画区域	海老名市	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の将来都市像である「快適に暮らす 魅力あふれるまち 海老名」の実現に向け、「都市機能を集積し、暮らしの質を高める都市づくり」を基本的な考え方として捉え、以下の目標を設定する。

- まちな賑わいや元気を実感できる都市
- 安全で安心感のある都市
- 誰もが暮らしやすさを実感できる都市
- 自然や歴史の魅力があふれる都市

#### (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 都市交流拠点(海老名駅周辺)

海老名駅周辺は、海老名市の玄関口及び中心市街地として、ショッピングやレクリエーション機能、業務機能等を備えた、賑わいのある商業業務空間及び「人・物、文化」が交流する都市拠点の形成を図る。

## 1 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念

都市づくりの目標を「ゆとりと活力に満ち、環境と共生するまち」として、来るべき成熟社会における海老名市民の生活像をとらえ、本区域の将来都市像を以下のように設定する。

風：新たな情報を発信する賑わいのあるまちづくり

水：人々の生活を潤す文化のまちづくり

緑：地球資源を生かす個性あるまちづくり

土：産業を育てる活力あるまちづくり

また、以下の視点から都市づくりを進める。

- ① 首都圏に位置した平坦な地形、恵まれた交通網、豊かな自然環境等の特性を生かした都市づくりを進める。
- ② 社会経済情勢の変化や広域的ネットワークを形成する都市施設の整備による環境の変化に対応した都市づくりを進める。
- ③ 区域全域での均衡ある発展を目指すとともに、地区の特性に配慮した、快適で魅力ある都市づくりを進める。
- ④ 拠点市街地の形成を進めるとともに、秩序ある土地利用、計画的な都市施設の整備を図ることで、安全・安心な都市づくりを進める。

### (2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり海老名市の全域である。

区 分	市町名	範 囲
海老名都市計画区域	海老名市	行政区域全域

### (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。

#### ア 中心市街地（海老名駅周辺）

小田急小田原線及び相模鉄道本線海老名駅周辺(以下「海老名駅周辺」という。)は、本区域における中心市街地として、土地の高度利用化による商業・業務・文化等の多様な機能と人口が集積した市街地の形成を図る。

(新)

② 地域交流拠点(さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺)

鉄道駅周辺は、既存の都市機能を活かすとともに、地域特性を踏まえながら、地域の生活及び交流の拠点として日常的な暮らしに必要な諸機能を持った地域拠点の形成を図る。

③ 産業・流通拠点(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里)

本区域の交通利便性の高さや大都市圏からの近接性を活かし、海老名市の発展を牽引する工業、流通業務、研究開発機能を備えた拠点の形成を図る。また、県道22号(横浜伊勢原)沿道については、工業、流通業務、研究開発機能のほか、商業機能も兼ね備えた副次的な拠点の形成を図る。

④ 郊外部

郊外部では、用途に基づいた土地利用の純化や都市施設の整備により、快適な住宅地と効率的な経済活動地の形成を図る。

ア 北部地域(東柏ヶ谷地区、柏ヶ谷地区、上今泉地区)

北部地域は、「高い利便性とゆとり・安心が融合するまち」を目標とし、東京都心部や横浜市等への高い交通利便性を活かしつつ、市街地の密集や土地利用の混在の改善と良好な自然環境、秋葉山古墳群等の貴重な歴史的遺産の保全・活用により、ゆとりと安心のある暮らしの場の形成を目指す。

イ 中央地域(上郷・下今泉地区、海西地区、国分地区、大谷地区)

中央地域は、「ひと・もの」が集い、新しい文化を創造するまち」を目標とし、道路・鉄道による東西・南北の交通軸が交わる県のほぼ中央に位置する立地条件や、さがみ縦貫道路等の整備による高速交通の利便性の高まりを活かし、多くの「ひと」や「もの」が集い、交流することによって、新たな都市文化を創造し、賑わいや活力を感じることのできる地域の形成を目指す。

ウ 南部地域(杉久保地区、本郷地区、社家地区、門沢橋地区)

南部地域は、「暮らしと産業が共存した活力あるまち」を目標とし、海老名市の農業、工業・流通業等の生産活動を牽引する産業機能と良好な自然環境と調和した居住環境が共存し、海老名駅周辺等の諸機能との役割分担と連携のもとで日常的な生活に必要な都市機能が確保された、活力のある地域の形成を目指す。

⑤ 新市街地ゾーン

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設が多く集積していることから、今後の少子高齢化の進展を見据えながら、公共サービスや医療・福祉サービスを安心して受けられるまちづくりを目指す。また、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する住宅市街地の形成を図るため、住居系を主体とした土地利用の検討を行う。

(旧)

#### イ 地域拠点（厚木駅・かしわ台駅・さがみ野駅周辺）

主要な鉄道駅の周辺において、市民生活の身近な拠点として、地域に密着した商業・業務等の機能が集積した市街地の形成を図る。

#### ウ 郊外部

郊外部では、用途に基づいた土地利用の純化や都市施設の整備により、快適な住宅地と効率的な経済活動地の形成を図る。

##### (ア) 北部地区（柏ヶ谷地域、上今泉地域）

北部地区は、「ゆとりと安心のあるまち」を目標とし、過密な住環境の改善、住工混在の解消を図る。さらに、地区内に残る貴重な自然・歴史的環境の保全・活用を進めることにより、ゆとりを持ち、安心して生活できるまちを目指す。

##### (イ) 中央地区（国分地域、大谷地域、上郷・下今泉地域、海西地域）

中央地区は、「生活と文化が息づくまち」を目標とし、本区域の中心核として都市機能を充実・強化させた魅力ある生活環境の形成を図る。

また、相模国分寺跡等の歴史資源を生かし、文化が暮らしに行き渡るような市街地環境の整備を目指す。

##### (ウ) 南部地区（杉久保地域、本郷地域、社家地域、門沢橋地域）

南部地区は、「自然と活力の芽吹くまち」を目標とし、南部の副次核を中心として、工業・商業機能と農業が共存した活力ある生産環境の形成を図る。

また、自然環境と共生しながら、暮らしに潤いを感じられる市街地環境の整備を目指す。

##### (エ) 新市街地ゾーン

JR相模線海老名駅周辺においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っていく。

さがみ縦貫道路（仮称）海老名北インターチェンジ周辺及び市域南部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

#### (4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成12年（2000年）、目標年次を平成27年（2015年）とする。

(新)

## 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 128 千人	おおむね 135 千人
市街化区域内人口	約 120 千人	おおむね 127 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

##### 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	3,192 億円
卸小売販売額		おおむね 2,453 億円	おおむね 2,504 億円
就 業 構 造	第一次産業	0.7 千人 (1.3%)	おおむね 0.7 千人 (1.2%)
	第二次産業	15.0 千人 (26.1%)	おおむね 12.2 千人 (21.5%)
	第三次産業	41.8 千人 (72.6%)	おおむね 44.0 千人 (77.3%)

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 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人口の推計及び産業の規模

##### ○ 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 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	約 117 千人	おおむね 130 千人
市街化区域内人口	約 111 千人	おおむね 124 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

##### ○ 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 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	5,464 億円 おおむね 3,417 億円
	卸小売販売額	2,085 億円 おおむね 2,330 億円
就業構造	第一次産業	0.9 千人 (1.6%) おおむね 0.9 千人 (1.4%)
	第二次産業	19.4 千人 (32.6%) おおむね 18.4 千人 (28.0%)
	第三次産業	39.2 千人 (65.8%) おおむね 46.4 千人 (70.6%)

平成 27 年の工業出荷額については、本県の平成 14 年から平成 18 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本に推計を行った。

(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、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 1,440ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

② 市街化区域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12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27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27年
市街化区域面積	おおむね 1,393ha

市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積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 商業・業務地

###### (ア) 都市交流拠点の商業地

海老名駅周辺は、市内外から多くの人が集まり交流する中心拠点として、都市機能を集積して賑わいの創出を図るとともに、来街者等の回遊性を高めることで、魅力的な商業・業務地の形成を図る。

###### (イ) 地域交流拠点の商業地

厚木駅周辺は、市街地再開発事業等の導入を検討しつつ、駅前広場の整備や周辺市街地の整備・改善を一体的に行うことで、土地の高度利用と交通結節機能の強化や地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図る。

さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実に努める。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

###### (ウ) 近隣商業地

郊外部における国分観音下地区及び東柏ヶ谷大塚地区は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実に努める。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

国分寺台2丁目地区は、既存商店街等の更新を検討しつつ、日常生活圏の商業地としての機能の充実に努める。

###### イ 工業・流通業務地

###### (ア) 既存の工業地

郊外部(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里等)の既存工業地は、高速交通体系の利用利便性を活かした産業機能の強化に向けて、住宅等との混在の解消・抑制や周辺環境との調和に配慮した緑化の促進、工業地にふさわしい適切な基盤整備等を通じた生産環境の整備・改善に努め、工場や研究開発機関等の誘導を図る。

###### (イ) 新規に開発すべき工業・流通業務地

運動公園周辺地区は、高速交通体系の利用利便性を活かした新たな工業地として、市街地整備事業等を前提とした基盤整備により、新規の工業・流通・研究開発地の創出を図る。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

都市交流拠点の海老名駅周辺は、駅に隣接した利便性と居住性を備えた住環境を確保するとともに、一定の経済需要を確保する意味からも、商業・業務機能と共存する都市型住宅の立地を誘導する。

地域交流拠点のさがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は、都市基盤整備を促進し、中高層住宅地の形成を図る。また、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、生活基盤の整備・改善を進め、地域特性に応じた建築物の制限等の取組により、住宅地の環境の維持・向上を図る。

郊外部は、その環境の維持・改善を図りつつ、比較的低層な郊外型住宅地の形成を図る。

### 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 商業・業務地

##### (ア) 中心市街地の商業地

海老名駅周辺を、商業・業務地の拠点に位置づけ、広域商業圏の拠点として商業・業務・文化等の都市機能の充実と集積を促進し、交通利便性を生かしたにぎわいと魅力ある中心市街地の形成を図る。

##### (イ) 地域拠点の商業地

厚木駅・かしわ台駅・さがみ野駅周辺は、地域の拠点として生活に密着した商業・業務等の機能の誘導を図る。

##### (ウ) 近隣商業地

郊外部における国分観音下地区及び東柏ケ谷大塚地区は、地区の日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実に努める。

##### イ 工業地

郊外部（大谷・東柏ケ谷・柏ケ谷・下今泉・上郷・中新田・上河内・今里・本郷地区）の既存工業地は、今後とも工業地として維持し、その機能の充実と用途の純化を図る。

##### ウ 住宅地

##### (ア) 既成市街地内の住宅地

中心市街地の海老名駅周辺では、一定の経済需要を確保する意味からも、商業・業務機能と共存する都市型住宅の立地を誘導する。

地域拠点である厚木駅・かしわ台駅・さがみ野駅周辺では、都市基盤整備を促進し中高層住宅地の形成を図る。

また、郊外部では、その環境の維持・改善を図りつつ比較的低層な郊外型住宅地の形成を図る。

(新)

(イ) 新規に開発すべき住宅地

柏ヶ谷南部地区は、緑地空間との調和に配慮しながら、堅調に増加する人口の受け皿として、土地区画整理事業を主体に民間開発も誘導しながら、低層住宅地の形成を基本としつつ、地形の状況、地区の特性等に応じ中層住宅等も許容した、良好な環境を有する住宅地の形成を図る。

海老名駅駅間地区は、土地の高度利用を図るとともに、緑地等のオープンスペースを確保した都市型住宅の立地を誘導する。

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設の集積を図るとともに、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する新住宅市街地の形成により、利便性が高く安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図る。

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

都市交流拠点である海老名駅周辺の商業・業務地は、土地の高密度利用を図り、地域交流拠点その他の商業・業務地は、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業・流通業務地は、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

都市交流拠点の海老名駅周辺や地域交流拠点のさがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺の住宅地は、中高層住宅を中心とした高度利用による住宅地として、土地の中密度利用を図る。また、門沢橋駅周辺、社家駅周辺等は、地域特性に応じた、土地の中密度利用を図る。

国分寺台地区、浜田町地区、上今泉地区、国分北三丁目地区等の優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度利用を図る。

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) 都市交流拠点・地域交流拠点

都市交流拠点の海老名駅周辺は、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅の立地促進を図る。

地域交流拠点は、住宅等施設の更新にあわせ、それぞれの地区の特性に応じた住宅建設を基本とし、さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は中高層住宅の立地促進、門沢橋駅周辺、社家駅周辺は、建築物の制限等の取組による住宅地の環境の維持・向上を図る。

(イ) 郊外部

住宅と工場の混在する地区では、工場の緑化等による環境づくりを推進する一方、工場の用途転換にあたっては、用途混在を防止し、周辺環境と調和した住宅地の形成を図る。

土地区画整理事業等により計画的に開発が行われ、良好な住宅地が形成されている地区では、地区計画等の活用により、現在の良好な住環境の維持・保全を図る。

また、新市街地において、土地区画整理事業等により計画的な開発が行われる場合には、地区計画等の活用により、敷地の細分化や非住宅用途の無秩序な混在等を規制し、良好な住宅地の形成を図る。

(旧)

(イ) 新規に開発すべき住宅地

柏ヶ谷南部地区は、土地区画整理事業等により良好な環境を有する住宅地とする。

JR相模線海老名駅と小田急小田原線海老名駅との間に位置する駅間地区では、土地の高度利用を図るとともに、緑地等のオープンスペースを確保した都市型住宅の立地を誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

中心市街地である海老名駅周辺の商業・業務地については、土地の高密度利用を図り、その他の商業・業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業地

工業地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

中心市街地の海老名駅周辺や地域拠点に位置する厚木駅・さがみ野駅・かしわ台駅周辺等の住宅地については、中高層住宅を中心とした高度利用による住宅地として、土地の中密度利用を図る。

国分寺台地区、浜田町地区、上今泉地区、国分北三丁目地区等の優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度利用を図る。

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) 中心市街地・地域拠点

中心市街地の海老名駅周辺では、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅の立地促進を図る。また、地域拠点では、住宅等施設の更新にあわせ、それぞれの地区の特性に応じた中高層住宅の立地促進を図る。

(イ) 郊外部

住宅と工場の混在する地区では、工場の緑化等による環境づくりを推進する一方、工場の用途転換にあたっては、用途混在を防止し、周辺環境と調和した住宅地の形成を図る。

土地区画整理事業等により計画的に開発が行われ、良好な住宅地が形成されている地区では、地区計画の導入等により、現在の良好な住環境の維持・保全を図る。

また、新市街地において、土地区画整理事業等により計画的な開発が行われる場合には、地区計画の導入等により、敷地の細分化や非住宅用途の無秩序な混在等を規制し、良好な住宅地形成を図る。

(新)

#### イ 既成市街地の更新、整備に関する方針

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、生活道路等の改良整備、建物の個別の改善・耐震化等により、防災に配慮した良好な住宅地の形成を図る。

#### ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

住宅地整備が必要な地区は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な面整備事業の推進や計画的な開発の誘導を図り、良好な住宅市街地の形成を行う。

#### エ 集約型都市構造への転換に関する方針

海老名駅周辺をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

### 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

海老名駅周辺は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図る。

また、さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺は、地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

#### 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。

住工混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

海老名駅駅間地区については、鉄道駅に隣接しているという地区の特性を活かした市街地の形成を図るため、商業・業務・住宅・文化機能の集積を促進し、都市基盤整備や土地利用の充足状況を踏まえ、都市交流拠点としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

運動公園周辺地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

厚木駅南地区については、良好な市街地を形成するため、市街地再開発事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な商業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む大規模住宅団地については、周辺の環境整備を含めた更新を積極的に推進する。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

敷地の細分化・住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の改良整備、建物の個別の改善等により防災に配慮した良好な住宅地形成を図る。

ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

住宅地整備が必要な地区は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な面整備事業の推進や計画的な開発の誘導を図り、良好な住宅市街地の形成を行う。

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

海老名駅周辺は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市拠点として中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。

また、厚木駅周辺等については、地区の生活中心拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区においては、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

海老名駅駅間地区については、鉄道駅に隣接しているという地区の特性を生かした市街地の形成を図るため、商業・業務・住宅・文化機能の集積を促進し、都市基盤整備や土地利用の充足状況を踏まえ、中心市街地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

海老名駅西口地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な住宅地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

運動公園周辺地区及び本郷門沢橋地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備に努める。

(新)

土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持・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、農地等については、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、農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺の市街地の状況を考慮のうえ良好な都市環境を形成するよう計画的な市街地整備を推進する。

**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**

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、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**

相模川左岸幹線用水路沿いの水田地帯は、災害防止上からも、遊水機能の確保のため保全に努める。

**ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針**

自然緑地保全区域に指定されている樹林地等の緑地については、その良好な自然環境の保全に努める。

**エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針**

本区域中央部については住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

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ものとする。

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。

土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持・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及び農地については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地及び農地が都市的土地利用に転換される場合には、周辺の市街地の状況を考慮のうえ良好な都市環境を形成するよう計画的な市街地整備を推進する。

### 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

北部を流れる西部排水路沿い、中部及び南部を貫流する相模川左岸幹線用水路沿い並びに東部の目久尻川沿いに広がる水田地帯や施設園芸を主とした畑は、優良農地として保全に努める。

#### 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

相模川左岸幹線用水路沿いの水田地帯は、災害防止上からも、遊水機能の確保のため保全に努める。

#### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

自然緑地保全区域に指定されている樹林地等の緑地については、その良好な自然環境の保全に努める。

#### エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

海老名駅西口地区(約 16.0ha)については住宅地として、運動公園周辺地区(約 15.2ha)及び本郷門沢橋地区(約 15.1ha)については工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行った上で、市街化区域に編入する。

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等、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。

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画等については、周辺の市街化を促進しない等、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。

(新)

## (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

本区域においては、小田急小田原線、相模鉄道本線、JR相模線の鉄道3線が結節しており、また、1・2・1第二東名自動車道の整備が進むことで、東名高速道路、1・4・1さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)等への連絡性が高まるとともに、東西・南北方向へのアクセス性が更に向上する等、県央地区の交通の要衝にある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある区域であり、今後、鉄道網と道路網の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸及び横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図る。

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、総合的な交通体系の確立を図る。

ア 近隣都市及び首都圏周辺都市との連携を強化する広域的な交通体系である相模連携軸及び横浜足柄連携軸の整備を促進する。

イ 自動車専用道路の利用を促進するとともに、本区域内の主要施設を結び都市の骨格を形成する主要幹線道路・幹線道路の整備を推進する。

ウ 市民生活に密着した地域交通については、歩車道の分離、利用者に優しく安全な施設等の整備を計画的に進める。

エ 道路については、住宅地から通過交通を排除する等土地利用計画と整合させるとともに、災害時の避難路等防災面を考慮した道路網の確立を図る。これら交通施設の整備にあたっては、構造等について沿道環境への影響に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証等による見直し結果を踏まえ、地域の実情や社会経済状況の変化に応じた、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。

カ 駐車施設は、まちづくりと一体となった総合的・計画的な取組が必要であることから、行政・企業・市民が連携して、それぞれの役割や責務を考えながら、交通需要にあった整備を促進するとともに利用抑制等、ソフト対策を含めた取組を図る。

キ 新たな交通ニーズに対応した総合的な施策の検討を行う。

ク 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、県央の交通の要衝となっており、今後増大する広域交通に対処するとともに、区域内に集中発生する交通を円滑に処理するため、次により幹線道路等を配置する。

自動車専用道路としては、1・2・1第二東名自動車道、1・4・1さがみ縦貫道路(首都圏

## (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 基本方針

##### ア 交通体系の整備方針

本区域においては、小田急小田原線、相模鉄道本線、JR相模線の鉄道3線が結節しており、また、東名高速道路等と連絡するさがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)の整備が進むことで、東西・南北方向へのアクセス性が更に向上する等、県央地区の交通の要衝にある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある区域であり、今後、鉄道網と道路網の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸及び横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図る。

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、総合的な交通体系の確立を図る。

- (ア) 近隣都市及び首都圏周辺都市との連携を強化する広域的な交通体系である相模連携軸及び横浜足柄連携軸の整備を促進する。
- (イ) 自動車専用道路の利用を促進するとともに、本区域内の主要施設を結び都市の骨格を形成する主要幹線道路・幹線道路の整備を推進する。
- (ウ) 市民生活に密着した地域交通については、歩車道の分離、利用者に優しく安全な施設等の整備を計画的に進める。
- (エ) 道路については、住宅地から通過交通を排除する等土地利用計画と整合させるとともに、災害時の避難路等防災面を考慮した道路網の確立を図る。これら交通施設の整備にあたっては、構造等について沿道環境への影響に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。
- (オ) 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証等見直しを行い、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。
- (カ) 駐車施設は、まちづくりと一体となった総合的・計画的な取組みが必要であることから、行政・企業・市民が連携して、それぞれの役割や責務を考えながら、交通需要にあった整備を促進するとともに利用抑制等、ソフト対策を含めた取組みを図る。
- (キ) 新たな交通ニーズに対応した総合的な施策の検討を行う。

#### イ 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/km<sup>2</sup>になることを目標として整備を進める。

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ア 道路

本区域は、県央の交通の要衝となっており、今後増大する広域交通に対処するとともに、区域内に集中発生する交通を円滑に処理するため、次により幹線道路等を配置する。

自動車専用道路としては、1・2・1第二東名自動車道、1・4・1さがみ縦貫道路(首

(新)

中央連絡自動車道)を配置し、武相幹線については計画の具体化を図る。

主要幹線道路としては、3・2・1河原口勝瀬線、3・3・1藤沢相模原線、3・3・2上今泉岡津古久線、3・3・3下今泉門沢橋線、3・4・1東京沼津線、県道22号(横浜伊勢原)及び県道40号(横浜厚木)等を配置し、(仮称)横浜伊勢原線については計画の具体化に向けて調整する。

幹線道路としては、3・4・4中新田鍛冶返線、3・4・6河原口中新田線、3・6・1社家岡田線等を配置し、(仮称)海老名駅本郷線、(仮称)東西道路及び(仮称)海老名寒川軸については計画の具体化を図る。

以上の主要幹線道路、幹線道路を軸として、これらに関連する補助幹線道路等を配置する。

## イ 都市高速鉄道等

海老名駅周辺の東西の一体的な中心市街地整備のため、JR相模線等と主要幹線道路との立体交差化の計画の具体化を図る。

JR相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、中新田地区及び上今泉地区においては、JR相模線の新駅設置について具体化に向けて調整する。

柏ヶ谷地区においては、相模鉄道本線の新駅設置について具体化に向けて調整する。

## ウ 駅前広場

海老名駅、厚木駅、かしわ台駅、さがみ野駅等の交通結節点において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を確保するとともに、良好な交通環境や防災にも機能する空間を確保し、利用者の利便性・安全性・快適性を確保するため、周辺の市街地整備と一体で駅前広場の計画の具体化を図る。

## 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/km<sup>2</sup>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
自動車専用道路	1・2・1第二東名自動車道
主要幹線道路	3・3・1藤沢相模原線 3・3・3下今泉門沢橋線 <u>(仮称)横浜伊勢原線</u>
幹線道路	(仮称)海老名駅本郷線
駅前広場	海老名駅前広場 厚木駅前広場

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。

(旧)

都圏中央連絡自動車道)を配置し、武相幹線については計画の具体化を図る。

主要幹線道路としては、3・2・1河原口勝瀬線、3・3・1藤沢相模原線、3・3・2上今泉岡津古久線、3・3・3下今泉門沢橋線、3・4・1東京沼津線、県道22号(横浜伊勢原)及び県道40号(横浜厚木)等を配置し、(仮称)横浜伊勢原線については計画の具体化に向けて調整する。

幹線道路としては、3・4・4中新田鍛冶返線、3・4・6河原口中新田線、3・6・1社家岡田線等を配置し、(仮称)海老名駅本郷線、(仮称)東西道路、(仮称)社家杉久保線及び(仮称)海老名寒川軸については計画の具体化を図る。

以上の主要幹線道路、幹線道路を軸として、これらに関連する補助幹線道路等を配置する。

#### イ 都市高速鉄道等

海老名駅周辺の東西の一体的な中心市街地整備のため、小田急小田原線の立体化の早期完成を図る。また、JR相模線等と主要幹線道路との立体交差化の計画の具体化を図る。

JR相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組みを進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、中新田地区・上今泉地区においては、JR相模線の新駅設置について具体化に向けて調整する。

#### ウ 駅前広場等

海老名駅、厚木駅、かしわ台駅、さがみ野駅等の交通結節点において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を確保するとともに、良好な交通環境や防災にも機能する空間を確保し、利用者の利便性・安全性・快適性を確保するため、周辺の市街地整備と一体で駅前広場等の計画の具体化を図る。

### 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する主要な施設は、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・2・1第二東名自動車道 <u>1・4・1さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)</u>
主要幹線道路	<u>3・2・1河原口勝瀬線</u> 3・3・1藤沢相模原線 3・3・3下今泉門沢橋線
幹線道路	<u>3・4・4中新田鍛冶返線</u> <u>3・4・6河原口中新田線</u> (仮称)海老名駅本郷線 (仮称)東西道路
都市高速鉄道等	<u>小田急小田原線</u>
駅前広場等	海老名駅前広場

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

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るとともに、引き続き相模川流域別下水道総合整備計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

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り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

一級河川相模川、鳩川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の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。

一級河川永池川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川蓼川については、河川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域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

一級河川相模川については、150 年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川永池川、目久尻川については時間雨量 50mm、一級河川鳩川については時間雨量おおむね 60mm、二級河川蓼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。

## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

#### ア 下水道及び河川の整備方針

本区域の下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

また、河川については、都市の安全性を図るため河川整備により治水機能の向上を図るとともに、流域における防災調整池の設置等の流出抑制対策とあわせ整備を行う。

#### イ 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

一級河川相模川は、堤防の整備を図る。永池川については、当面、時間雨量50mm程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、一級河川相模川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

また、一級河川目久尻川については、河川整備を行うとともに、流域での治水対策として雨水貯留浸透施設などの流出抑制対策を行うものとする。

### ③ 主要な施設の整備目標

(新)

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

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、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

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、鳩川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

一級河川永池川、二級河川蓼川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(旧)

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は、次のとおりとする。

**ア 下水道**

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道の整備にあわせて、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**

一級河川相模川、永池川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

(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。

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 ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

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 ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、1号高座清掃施設組合清掃処理場及び資源化センターの機能更新を図る。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設の整備を図るものとする。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

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する主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等の整備の具体化に向けて調整する。

(新)

(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

本区域においては、県央地域の交通の要衝としてバランスのある都市の形成を図るため、自然環境を保全しつつ道路等の都市基盤整備を中心とした市街地整備を推進する。

ア 都市交流拠点では、商業・業務・住宅の集積を図り、複合的な都市機能を誘導するため、再開発事業等を促進する。

イ 地域交流拠点では、商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の都市機能の集積を図るため、再開発事業等を促進する。

ウ 郊外部は、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を行い、都市環境の向上を図る。

エ 住工混在地区については、工場の再配置等、地区の特性に合った整備を促進する。

オ 本区域中央部は、公共施設、医療・福祉施設、商業、住宅の集積を図るため、土地区画整理事業等により地域の特性に応じた市街地整備を促進する。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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
<u>市街地再開発事業</u>	<u>厚木駅南地区</u>
土地区画整理事業	柏ヶ谷南部地区 運動公園周辺地区

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。

(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

本区域においては、県央地域の交通の要衝としてバランスのある都市の形成を図るため、自然環境を保全しつつ道路等の都市基盤整備を中心とした市街地整備を推進する。

ア 中心市街地では、商業・業務・住宅の集積を図り、複合的な都市機能を誘導するため、再開発事業等を促進する。

イ 地域拠点では、商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の都市機能の集積を図るため、再開発事業等を促進する。

ウ 郊外部は、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を行い、都市環境の向上を図る。住工混在地区については、工場の再配置等、地区の特性に合った整備を促進する。

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する主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	柏ヶ谷南部地区 <u>海老名駅西口地区</u> 運動公園周辺地区 <u>本郷門沢橋地区</u>

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

本区域においては、市域の西端を南北に相模川が流れ、中央部を南北に縦断する通称相模横山九里の土手によって東側の丘陵地帯と西側の水田地帯に分けられている。

市街地は、相模川沿いと丘陵沿いに形成されているが、都市化の進展に伴い市街地が拡大し、良好な自然は一部を残しほとんどみられない状態にあり、緑を取り戻す方向での都市環境の整備が、都市政策上の重要な課題となっている。

この課題に対処するため、防災対策、地球温暖化防止、市民ニーズ等を踏まえつつ、「みどりを創る(緑の創出)」、「みどりを守る(緑の保全)」、「水とみどりの調和(水辺の有効利用)」、「水とみどりのネットワークの形成」、「みどりを育てる(緑の普及・啓発)」の観点から、適正な緑地の配置を系統的に行い、その具体化の過程を検討し、実現のための施策の方針を策定することにより、「みどりに恵まれた快適環境都市えびな」を目指す。

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状況の変化を踏まえ、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

(ア) 相模川の自然環境及び農地、斜面緑地を市街地の緑の骨格を形成する緑地として保全する。

(イ) 地球温暖化の防止に資する緑地を形成する。

(ウ) 無秩序な市街地の連担を防ぐ緑地を配置する。

(エ) ビオトープ・ネットワークを形成するよう緑地の保全・回復及び創出を図る。

(オ) 都市気候の緩和のため、市街地周辺の農地、河川等を保全する。

(カ) 駅周辺、住宅地、工業地及び高規格道路沿いに修景、環境改善に資する緑の保全と創出を図る。

(キ) 生産緑地地区については、適正に保全を図る。

###### イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 多様なレクリエーション需要に対処するため、特色ある公園づくりを進める。

(イ) 自然とのふれあいの場を形成し、地域スポーツの振興、日常的な健康運動の利用、福祉施設と一体になった緑地・公園の整備を推進する。

(ウ) 水とみどりのネットワークの形成を図る。

(エ) 都市機能の更新を予定している地区に緑地を配置する。

###### ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 避難地及び避難路としての緑地を保全し、緑化を推進する。

(イ) 工場地と住宅地の分離のための緩衝緑地を配置し、工場緑化を推進する。

(ウ) 騒音・振動等の発生源の周辺については、環境改善に資する緑地を配置する。

(エ) 崩壊等の危険性の大きい地域については、緑地の保全を図る。

(オ) 洪水被害を防ぐため、河川流域の緑地等の保水機能をできる限り保全する。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域においては、市域の西端を南北に相模川が流れ、中央部を南北に縦断する通称相模横山九里の土手によって東側の丘陵地帯と西側の水田地帯に分けられている。

市街地は、相模川沿いと丘陵沿いに形成されているが、都市化の進展に伴い市街地が拡大し、良好な自然は一部を残しほとんどみられない状態にあり、緑を取り戻す方向での都市環境の整備が、都市政策上の重要な課題となっている。

この課題に対処するため、「みどりをまもる(緑の保全)」「みどりをつくる(緑の創出)」「水とみどりの調和(水辺の有効利用)」「水とみどりのネットワークの形成」「みどりを育てる(緑の普及・啓発)」の観点から、適正な緑地の配置を系統的に行い、その具体化の過程を検討し、実現のための施策の方針を策定することにより、「みどりに恵まれた快適環境都市えびな」を目指す。

イ 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23%(約617ha)を、樹林地、農地、公園緑化等により、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置方針

(ア) 相模川の自然環境及び農地、斜面緑地を市街地の緑の骨格を形成する緑地として保全する。

(イ) 無秩序な市街地の連担を防ぐ緑地を配置する。

(ウ) ビオトープ・ネットワークを形成するよう緑地の保全回復、創出を図る。

(エ) 都市気候の緩和のため、市街地周辺の農地、河川等を保全する。

(オ) 駅周辺、住宅地、工業地及び高規格道路沿いに修景、環境改善のため緑の保全と創出を図る。

(カ) 生産緑地地区については、適正に保全を図る。

イ レクリエーションシステムの配置方針

(ア) 多様なレクリエーション需要に対処するため、特色ある公園づくりを進める。

(イ) 自然とのふれあいの場を形成し、地域スポーツの振興、日常的な健康運動の利用、福祉施設と一体になった緑地・公園の整備を推進する。

(ウ) 水とみどりのネットワークの形成を図る。

(エ) 都市機能の更新を予定している地区に緑地を配置する。

ウ 防災システムの配置方針

(ア) 避難地及び避難路としての緑地を保全し、緑化を推進する。

(イ) 工場地と住宅地の分離のための緩衝緑地を配置し、工場緑化を推進する。

(ウ) 騒音・振動、崩壊、溢水等の公害・災害の防止に資する緑地を配置する。

(新)

## エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 郷土景観を構成する緑地・農地、歴史と文化の継承されている緑地を保全整備する。
- (イ) 地区の美観向上を図り、新市街地における緑化を推進する。

## オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 骨格を形成する緑地や都市公園を結ぶ道路・河川を重点的に緑化することによりみどりのネットワークを形成する。
- (イ) ビオトープ・ネットワークの形成を図る。

## 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) 特別緑地保全地区  
風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や、文化財等と一体となった緑地を特別緑地保全地区に指定する。

### イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区  
都市環境と調和した農業の保全・活用を図るため、市街化区域内の農地のうち、将来の公園等、公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するもの等を生産緑地地区に指定する。

### 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) 特殊公園  
現況の清水寺公園を風致公園として配置する。  
8・2・1 浜田歴史公園、相模国分寺史跡公園、国分尼寺歴史公園、ひさご塚公園及び今福薬医門公園を歴史公園として配置する。
- (ウ) 緑地・緑道  
2号伊勢山自然緑地、3号国分北三丁目自然緑地、上今泉秋葉台自然緑地等を配置する。  
都市緑地は、1号相模三川緑地や、さがみ縦貫道路整備にあわせ創出される緑地等を配置する。  
緑道は、国分寺台緑道及び横須賀水道路緑道を配置する。

**エ 景観構成系統の配置方針**

- (ア) 郷土景観を構成する緑地・農地、歴史と文化の継承されている緑地を保全整備する。
- (イ) 地区の美観向上を図り、新市街地における緑化を推進する。

**オ 地域の特性に応じた配置方針**

- (ア) 骨格を形成する緑地や都市公園を結ぶ道路・河川を重点的に緑化することによりみどりのネットワークを形成する。
- (イ) ビオトープ・ネットワークの形成を図る。

**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) 特別緑地保全地区  
風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や、文化財等と一体となった緑地を指定する。

**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、市街化区域内の農地のうち、将来の公園等、公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するもの等を生産緑地地区に指定する。

**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) 特殊公園  
現況の清水寺公園を風致公園として配置する。  
相模国分寺史跡公園、国分尼寺歴史公園、ひさご塚公園及び8・2・1浜田歴史公園を歴史公園として配置する。
- (ウ) 緑地・緑道  
伊勢山自然緑地、秋葉台自然緑地、国分北三丁目自然緑地等を配置する。  
都市緑地は、相模三川緑地や、さがみ縦貫道路整備にあわせ創出される緑地等を配置する。

(新)

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 23% (約 617ha) 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
公園緑地等 緑地	1号相模三川緑地

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(既指定部分を含む)は、次のとおりとする。

特別緑地保全地区	25ha
住区基幹公園	30ha
都市基幹公園	17ha
特殊公園	6ha
緑地	33ha

④ 主要な緑地の確保目標

ア 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
公園緑地等 緑地	相模三川緑地

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。

イ 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。

特別緑地保全地区	25ha
<u>生産緑地地区</u>	<u>29ha</u>
住区基幹公園	30ha
都市基幹公園	17ha
特殊公園	6ha
緑地	33ha

(新)

#### 4 環境共生型等都市整備の方針

##### ① 環境共生型等都市整備の目標

本区域において、健康で快適な暮らしのできる良好な環境を保全し、創造するために、都市地域における大気汚染対策、主要幹線道路等の沿道における交通公害対策及び都市内河川の水質汚濁対策に重点をおいて、都市計画として必要な諸施策を重点的に実施するとともに、地球環境に配慮しつつ、環境への負荷の軽減や自然の持つ機能を生かした都市構造の整備を促進する。

##### ② 施策の概要

###### ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

水やみどり等の自然環境の保全・創造に努める取組みを推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出に努める等、自然と共生した都市整備を図る。

###### イ 資源の浪費を抑制する等の環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組みを推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討する等、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

###### ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

道路網の体系的整備や交差点の立体化等により、交通流の分散、誘導や円滑化を図るとともに、道路構造等についても、沿道環境への影響に充分配慮し、さらに、公共交通機関の整備等により自動車交通総量の抑制に努める。

###### エ 環状・放射状道路等ハード整備と併せた、交通需要マネジメント等のソフト施策の展開

交通需要マネジメント手法の導入等の促進及び交通施設の容量確保に努めるとともに、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市整備を図る。

###### オ 生活環境の保全や良好な景観形成等の地域アメニティの創出

地域景観へ配慮した取組みに努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市の整備を図る。

大気汚染防止については、工場・事業所に対し適正な土地利用及び都市施設配置を図る等、過密・過度集中の抑制に努めるとともに、道路整備の推進により円滑な交通処理を図ることで自動車排出ガス対策に努める。

自動車交通、新幹線及び在来線の騒音・振動対策については、関係機関の協力を得て、防音壁設置等の対策の推進を図るとともに、沿道・沿線については、緑地帯の設置や周辺環境にふさわしい施設の誘導に努める。

また、厚木飛行場周辺における航空機騒音については、飛行場の規模縮小及び移転等を含めた土地利用の推進に努め、特に騒音が著しい周辺地域については、スポーツ広場や公園の整備等の推進を図る。

生活排水及び工場・事業所の産業系排水による都市内河川の水質汚濁については、下水道整備等の対策の推進を図る。

## 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、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び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にも指定されているなど、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・障害者等の区別なく、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場所、緊急輸送路を確保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、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。

#### ② 都市防災のための施策の概要

##### ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、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。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地区においては、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、緑道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目指す。

##### イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、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、斜面崩壊の被害想定の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とともに、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備であるために消火活動・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、これらの地区が連担している地区等は、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、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備することにより、地震に強い都市構造の形成を目指す。

##### 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。

## 5 都市防災に関する都市計画の方針

### ① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づき内閣総理大臣が指定した地震防災対策強化地域であり、都市防災対策の中、地震対策を重点項目として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、災害を防止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。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

### ② 都市防災のための施策の概要

#### ア 火災延焼防止対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、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。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地区においては、住環境整備事業の導入等により、区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、緑道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目指す。

#### イ 震災対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、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から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報提供を行なうことによって、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。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備であるために消火活動・避難活動が困難な地区においては、建築物の更新に伴い防災空間の確保や細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連担している地区等は、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、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、避難路、緊急輸送路等を整備することにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

#### ウ 水害対策

相模川等の河川改修と併せ、これらの河川流域における下水道の早期整備を図るとともに、水循環に配慮したまちづくりを推進する。

また、開発により増大した雨水流出量については、公共公益施設を中心とした貯留施設を設置することにより流出抑制に努めるとともに、開発地内においては河川の整備状況を

(新)

## エ 津波対策

沿岸部が津波被災にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、海老名運動公園を活用する。

また、後方応援拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

## オ その他

急傾斜地崩壊危険区域及び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。

(旧)

勘案して防災調整池を設置する等必要な処置を講じ、水害に強い都市構造の形成を目指す。



議第 4275 号

海老名都市計画区域区分の変更

都計第 1069 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

海老名都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 海老名都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

### 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	平成22年	平成37年
	都市計画区域内人口		128千人
市街化区域内人口		120千人	127千人
保留人口（うち特定保留人口）		—	3.5千人（一）

## 理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和45年の当初決定以来、6回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成22年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において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図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

運動公園周辺地区については、土地利用計画が明確となるとともに、土地区画整理事業及び地区計画の実施による計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったことから、本案のとおり、市街化区域に編入します。

また、杉久保北・南地区等については、道路整備及び河川改修等による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化区域及び市街化調整区域への編入を行います。



## 海老名都市計画区域区分

### 新旧対照表

(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	平成22年	平成37年
	都市計画区域内人口	<u>128千人</u>	<u>135千人</u>
市街化区域内人口	<u>120千人</u>	<u>127千人</u>	
保留人口（うち特定保留人口）	—	<u>3.5千人（—）</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

年次 区分	平成12年	平成27年
都市計画区域内人口	117千人	130千人
市街化区域内人口	111千人	124千人
保留人口（特定保留）	—	0.1千人

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>1,440ha</u>	<u>1,424ha</u>	+15.5ha 市 → 調 △ 0.03ha 調 → 市 15.6ha
市街化調整区域	<u>1,219ha</u>	<u>1,224ha</u>	△ 4.5ha 市 → 調 0.03ha 調 → 市 △15.6ha 国土地理院精査 11.0ha
都市計画区域	<u>2,659ha</u>	<u>2,648ha</u>	+11.0ha 国土地理院精査

議第 4276 号

海老名都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1070 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

海老名都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 海老名都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

厚木駅南地区については、地域に密着した商業及び居住機能等の集積、道路及び駅前広場の整備による市街地環境の改善を図るため、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）として追加するものです。

海老名都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## 1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

### (1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅東口周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図るものとする。

また、厚木駅、かしわ台駅及びさがみ野駅周辺地区についても、生活交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

### (2) 住環境の整備改善に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備に努めるものとする。

また、土地地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「一号市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

## 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開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおりである。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

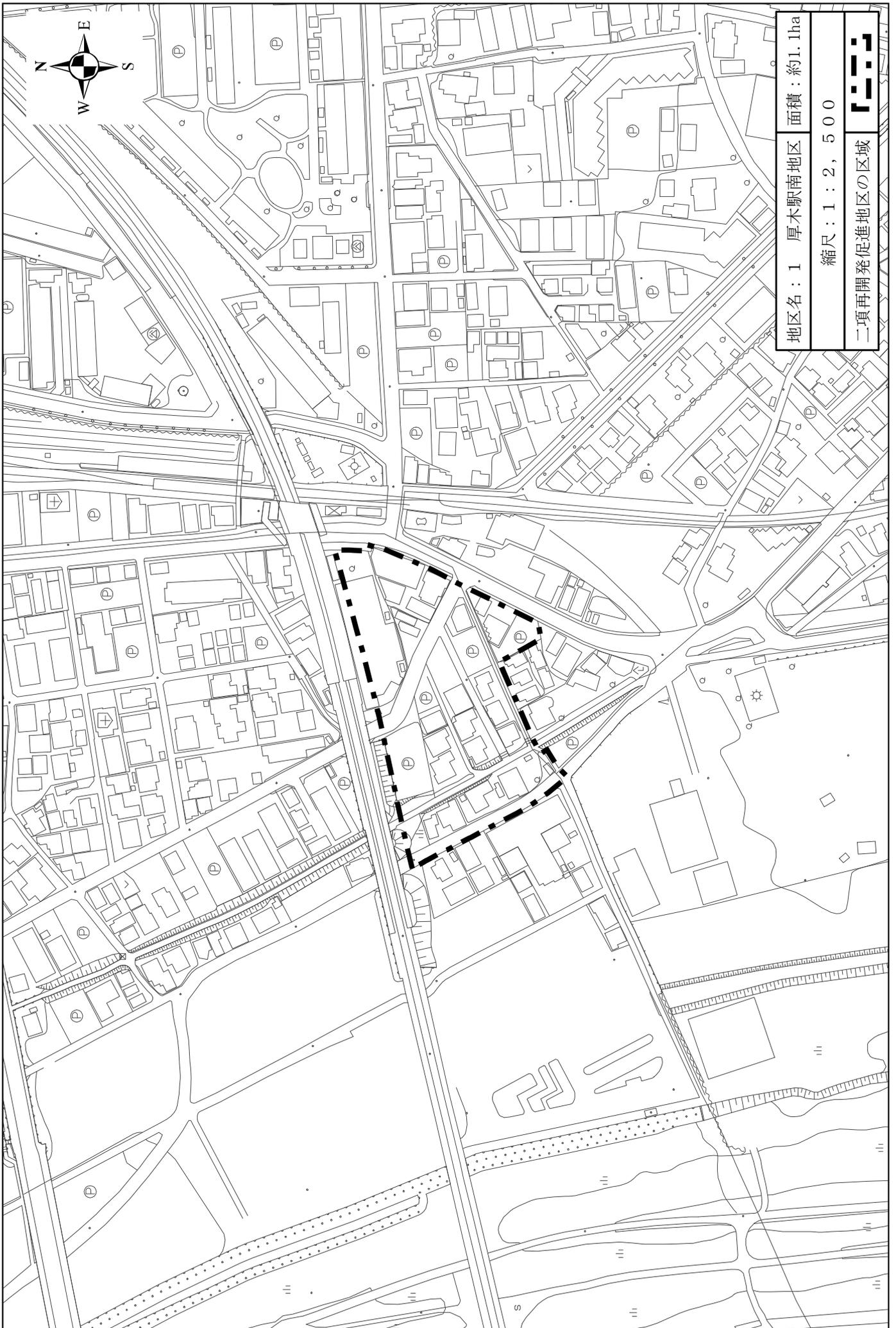
地 区 名		1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面 積		約 38.1ha	約 11.7ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・幹線道路の整備を図る。	・幹線道路・駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	・厚木駅南地区(約 1.1ha)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 かしわ台駅周辺地区	4 さがみ野駅周辺地区
面 積		約 23.5ha	約 21.4ha
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)		地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

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 厚木駅南地区
面積	約 1.1ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<p>地域に密着した商業及び居住機能等の集積、道路及び駅前広場の整備による市街地環境の改善を図るとともに、地域交流拠点として日常的な生活を支援する機能の集積を誘導し、賑わいの創出を図る。</p> <p>交通結節点としての機能強化を図る。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画等の活用の促進によって共同建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。また、商業等の生活関連施設の集積、市民利用施設及び住宅等の集積を図る。</li> </ul>
ハ 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業等により、建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。</li> <li>・バリアフリー化を促進する。</li> </ul>
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路及び駅前広場の整備を図る。</li> <li>・駅舎の改良を促進する。</li> </ul>
ホ その他特記すべき事項	—



地区名：1 厚木駅南地区 面積：約1.1ha

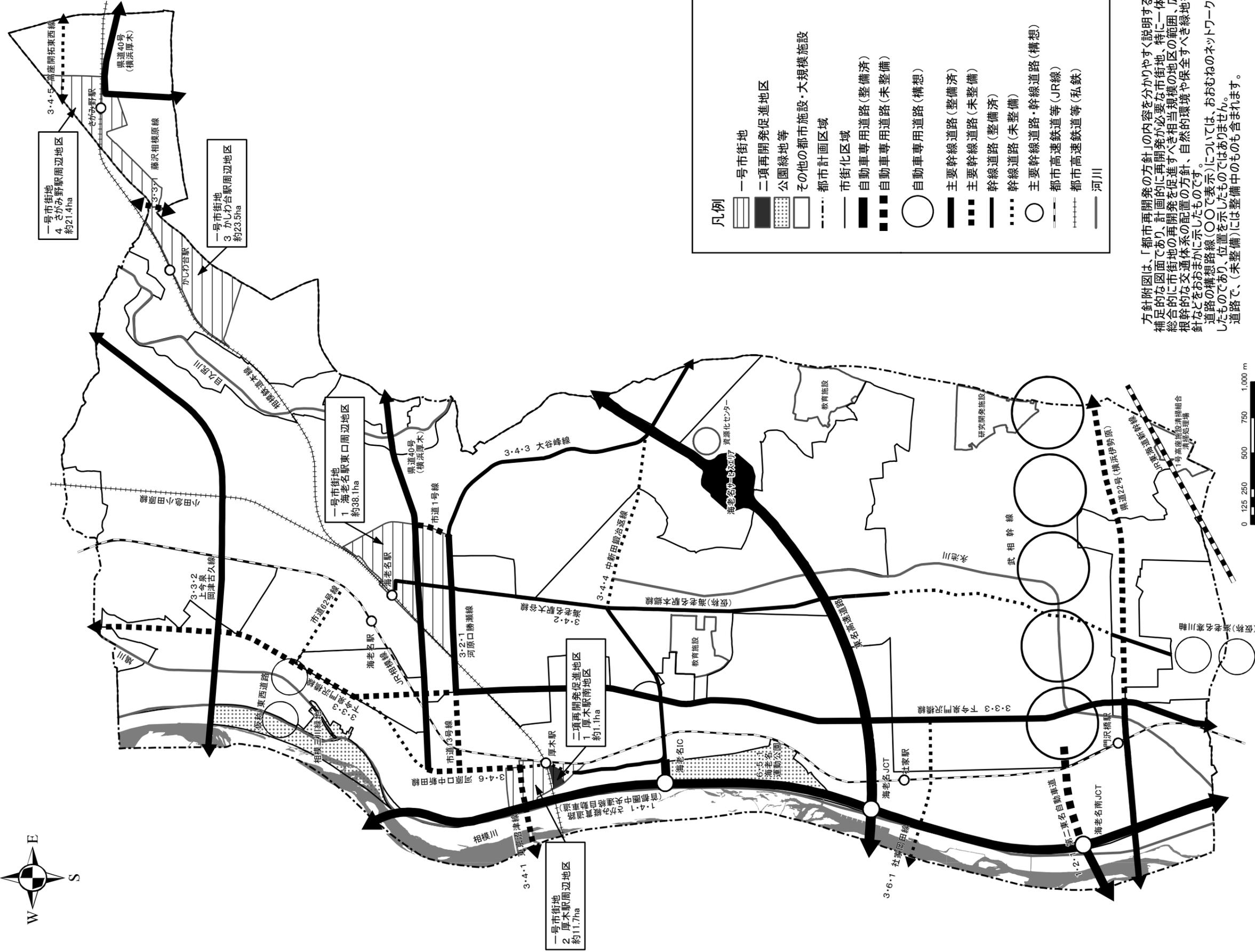
縮尺：1：2,500

二項再開発促進地区の区域





# 海老名都市計画 都市再開発の方針附图(海老名市)



**凡例**

	一号市街地
	二項再開発促進地区
	公園緑地等
	その他の都市施設・大規模施設
	都市計画区域
	市街化区域
	自動車専用道路(整備済)
	自動車専用道路(未整備)
	自動車専用道路(構想)
	主要幹線道路(整備済)
	主要幹線道路(未整備)
	幹線道路(整備済)
	幹線道路(未整備)
	主要幹線道路・幹線道路(構想)
	都市高速鉄道等(JR線)
	都市高速鉄道等(私鉄)
	河川

方針附图は、「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。  
 道路の構想路線(〇〇で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。  
 道路で、(未整備)には整備中のもも含まれます。



## 海老名都市計画都市再開発の方針

### 新旧対照表

## 1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

### (1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅東口周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図るものとする。

また、厚木駅、かしわ台駅及びさがみ野駅周辺地区についても、生活交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

### (2) 住環境の整備改善に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備に努めるものとする。

また、土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

## 1 都市再開発の方針

### (1) 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

### (2) 市街化進行地域及び新市街地の整備方針

#### ① 市街化進行地域

市街化区域のうち、市街化の進行しつつある地域については、土地区画整理事業、地区計画等の活用による整備誘導に努め、道路、公園等の都市基盤整備を推進する。

また、生産緑地地区、斜面緑地等については、公園、緑地指定等による保全に努めるものとする。

#### ② 新市街地

市街化区域のうち、まだ宅地化が進んでいない新市街地においては、土地区画整理事業等により市街地整備を図るほか、地区計画等を活用し周辺の土地利用や都市施設計画と整合のとれた市街地整備を誘導するものとする。

### (3) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

海老名駅東口周辺地区は商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市拠点として中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図るものとする。

また、厚木駅、かしわ台駅及びさがみ野駅周辺地区についても、地区の生活中心拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

#### ② 用途転換及び用途純化に関する方針

住工混在地区においては、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

また、工場などの大規模施設跡地については、周辺の土地利用の現況、動向、地域の特性等を踏まえ、適正な市街地の確保に向け、計画的に用途の転換を推進する。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備に努めるものとする。

また、土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地について、今後用途の純化を図るとともに、住宅地と隣接する部分に緑地を配置する等住宅地における居住環境と工業地における生産環境の向上との共存を図る。

(新)

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「一号市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

## 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開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおりである。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地（以下「一号市街地」という。）とし、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針、区域は、別表1 及び附図のとおりである。

(新)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面積		約 38.1ha	約 11.7ha
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		・都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した <u>地域交流拠点</u> の形成を図る。 ・交通結節点としての機能強化を図る。
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	・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・幹線道路の整備を図る。	・幹線道路・駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、 <u>都市交流拠点として</u> の中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。	・ <u>地域交流拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
<u>要整備地区の名称、面積</u>		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	<u>厚木駅南地区(約 1.1ha)</u>

別表1 一号市街地の目標及び方針

地区名		海老名駅東口周辺地区	厚木駅周辺地区
面積		約 38.1ha	約 11.7ha
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通利便性を生かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した<u>地域拠点</u>の形成を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能強化を図る。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路・駅前広場の整備を図る。</li> <li>・駅舎の改良を促進する。</li> </ul>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、<u>中心市街地</u>の形成・充実するため土地の高度利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>地区の生活中心拠点</u>としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。</li> </ul>
<u>再開発の推進の必要性が高い地区（要整備地区等）の概要</u>		—	—
2項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		3 かしわ台駅周辺地区	4 さがみ野駅周辺地区
面積		約 23.5ha	約 21.4ha
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した<u>地域交流拠点</u>の形成を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能強化を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した<u>地域交流拠点</u>の形成を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能強化を図る。</li> </ul>
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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・ <u>地域交流拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・ <u>地域交流拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
<u>要整備地区の名称、面積</u>		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表1 一号市街地の目標及び方針

地区名		かしわ台駅周辺地区	さがみ野駅周辺地区
面積		約 23.5ha	約 21.4ha
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した<u>地域拠点</u>の形成を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能強化を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・業務などの機能が集積した<u>地域拠点</u>の形成を図る。</li> <li>・交通結節点としての機能強化を図る。</li> </ul>
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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・ <u>地区の生活中心拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・ <u>地区の生活中心拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
<u>再開発の推進の必要性が高い地区（要整備地区等）の概要</u>		—	—
2項再開発促進地区の名称、面積		—	—

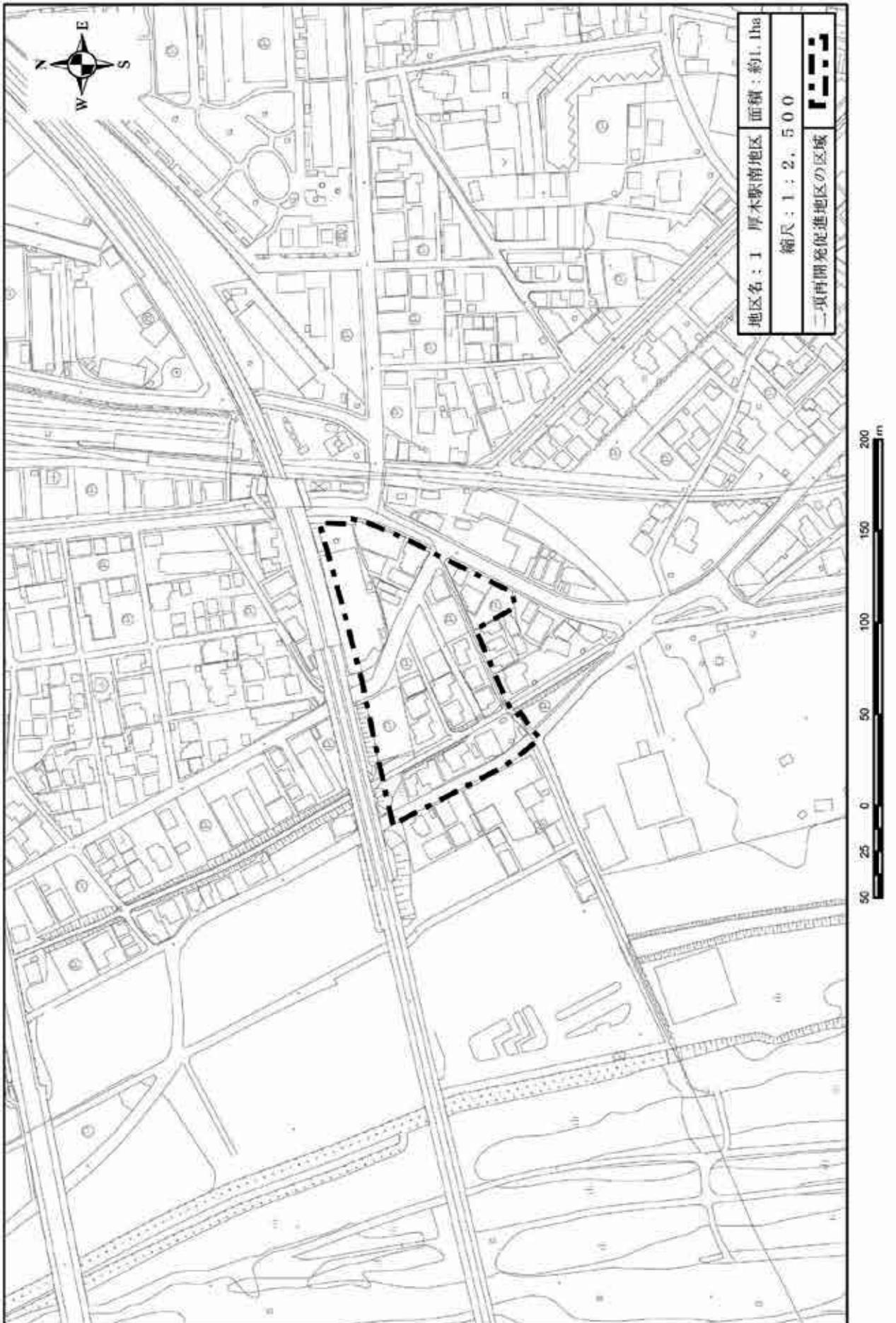
(新)

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 厚木駅南地区
面 積	約 1.1ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>地域に密着した商業及び居住機能等の集積、道路及び駅前広場の整備による市街地環境の改善を図るとともに、地域交流拠点として日常的な生活を支援する機能の集積を誘導し、賑わいの創出を図る。</u></li><li>・ <u>交通結節点としての機能強化を図る。</u></li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>地区計画等の活用によって共同建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。また、商業等の生活関連施設の集積、市民利用施設及び住宅等の集積を図る。</u></li></ul>
ハ 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>市街地再開発事業等により、建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。</u></li><li>・ <u>バリアフリー化を促進する。</u></li></ul>
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>幹線道路及び駅前広場の整備を図る。</u></li><li>・ <u>駅舎の改良を促進する。</u></li></ul>
ホ その他特記すべき事項	二

(旧)

(新)



(旧)



議第 4277 号

海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1071 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

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

#### ① 目標とする住宅市街地

都市機能の整備と環境に配慮した住宅地の形成

#### ② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等による面的整備事業を行い、地区計画等の積極的な活用を検討する。

また、高齢者・障害者が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、大谷地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、適切に保全する。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 計画的な新市街地の開発

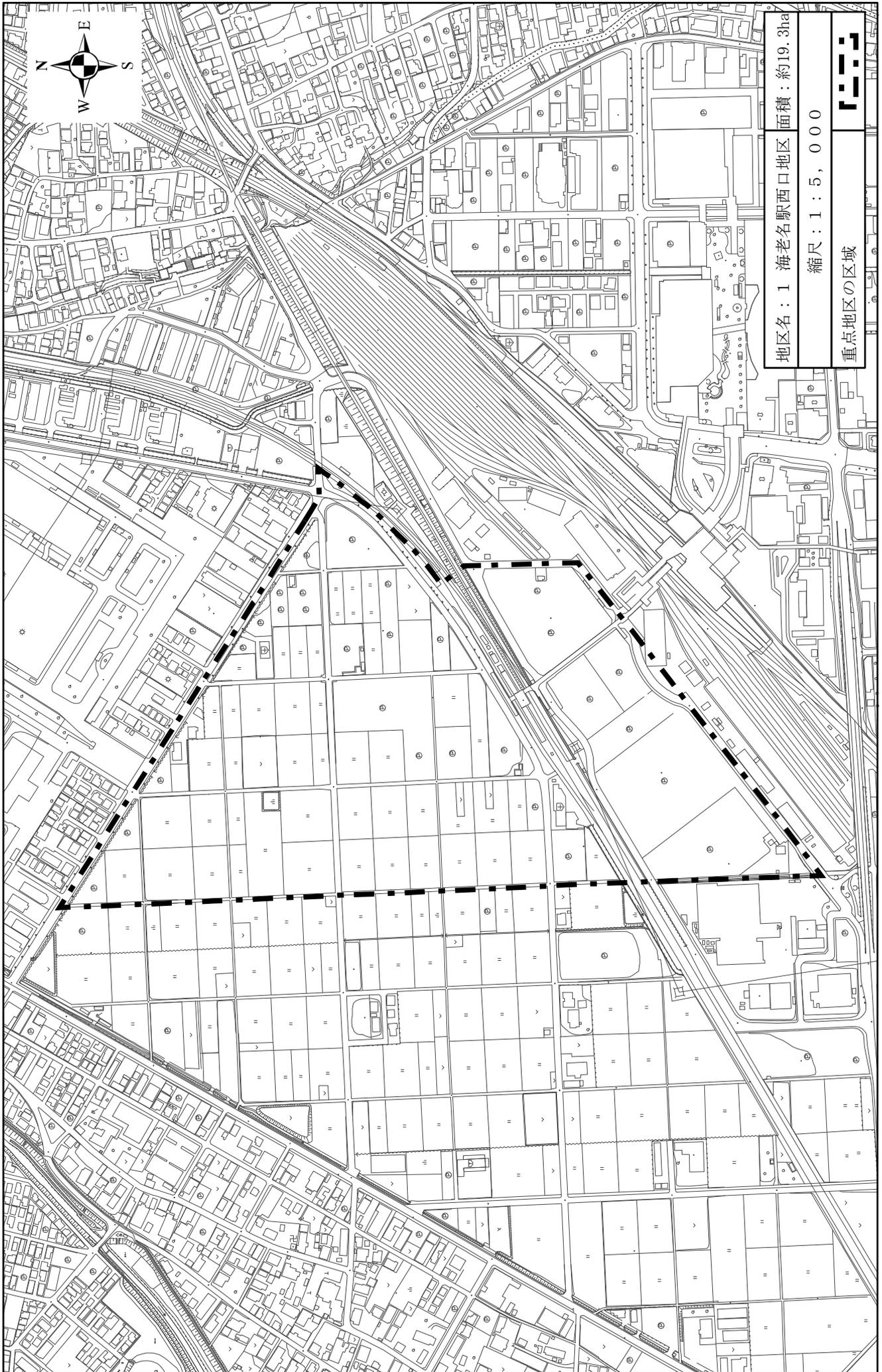
新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 海老名駅西口地区
面積	約19.3ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面的整備の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤施設整備を一体的に促進する。
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	高度の商業地及び住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	面的整備を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	海老名駅西口地域



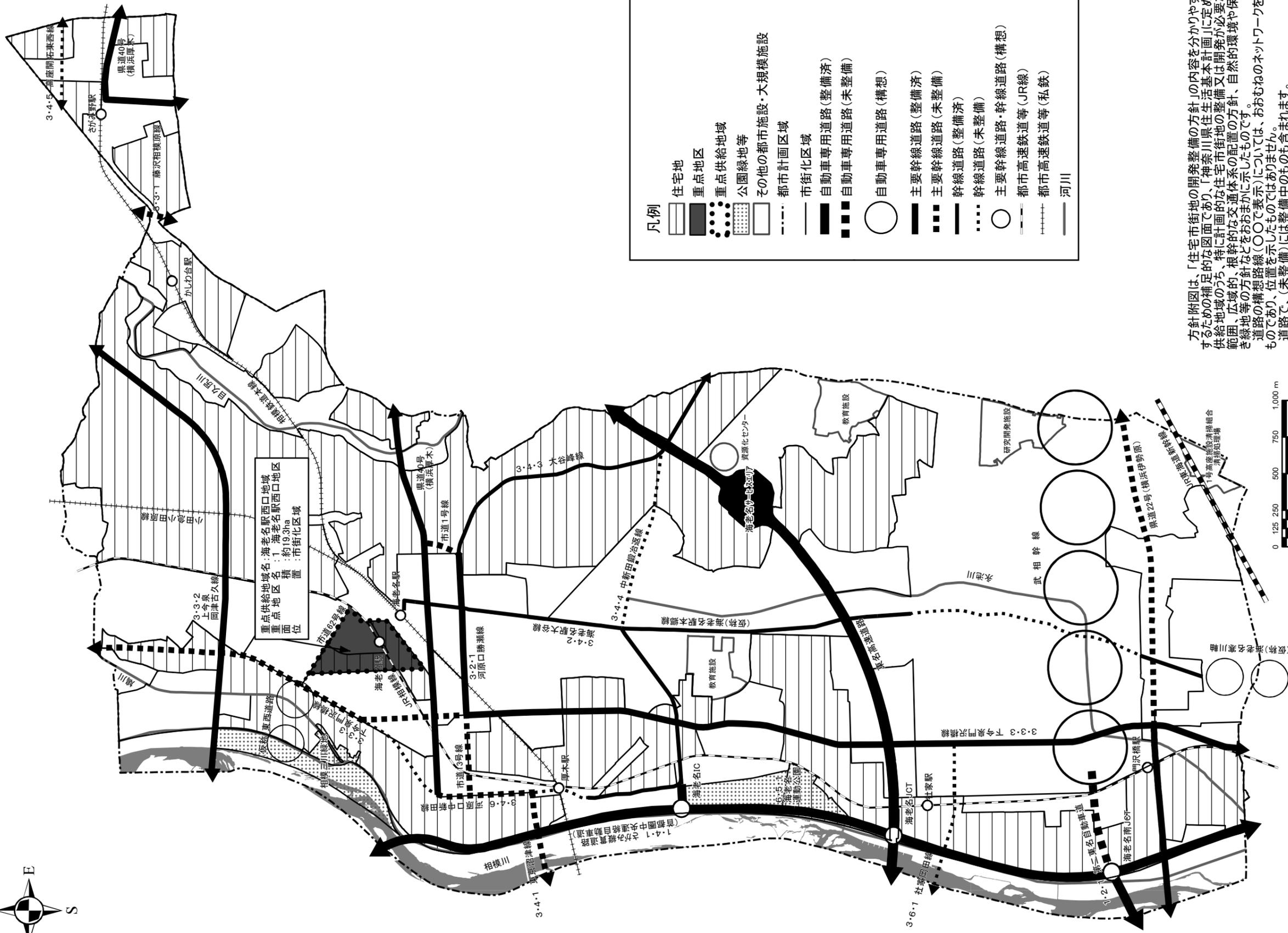
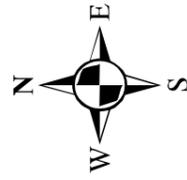
地区名：1 海老名駅西口地区 面積：約19.3ha

縮尺：1：5,000

重点地区の区域



# 海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附图(海老名市)



重点供給地域名：海老名駅西口地域  
 重点地区名：約19.3ha  
 重点地区積置：市街化区域

凡例	
[White box]	住宅地
[Dark grey box]	重点地区
[Dotted box]	重点供給地域
[Green dotted box]	公園緑地等
[White box with border]	その他の都市施設・大規模施設
[Dashed line]	都市計画区域
[Thin solid line]	市街化区域
[Thick solid line]	自動車専用道路(整備済)
[Thick dashed line]	自動車専用道路(未整備)
[Circle]	自動車専用道路(構想)
[Thick solid line]	主要幹線道路(整備済)
[Thick dashed line]	主要幹線道路(未整備)
[Thin solid line]	幹線道路(整備済)
[Thin dashed line]	幹線道路(未整備)
[Circle]	主要幹線道路・幹線道路(構想)
[Dashed line]	都市高速鉄道等(JR線)
[Dotted line]	都市高速鉄道等(私鉄)
[Thin solid line]	河川

方針附图は、「住宅市街地の開発整備の方針」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、「神奈川県住宅生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、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。  
 道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。  
 道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。





## 海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

## 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

#### ① 目標とする住宅市街地

都市機能の整備と環境に配慮した住宅地の形成

#### ② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等による面的整備事業を行い、地区計画等の積極的な活用を検討する。

また、高齢者・障害者が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、大谷地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、適切に保全する。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

## 1 住宅市街地の開発整備目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 目標とする住宅市街地

都市機能の整備と環境に配慮した住宅地の形成

#### ② 良好な居住環境の確保等に係わる目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等による面的整備事業を行い、地区計画等の積極的な活用を検討する。

また、高齢者・障害者が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、大谷地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

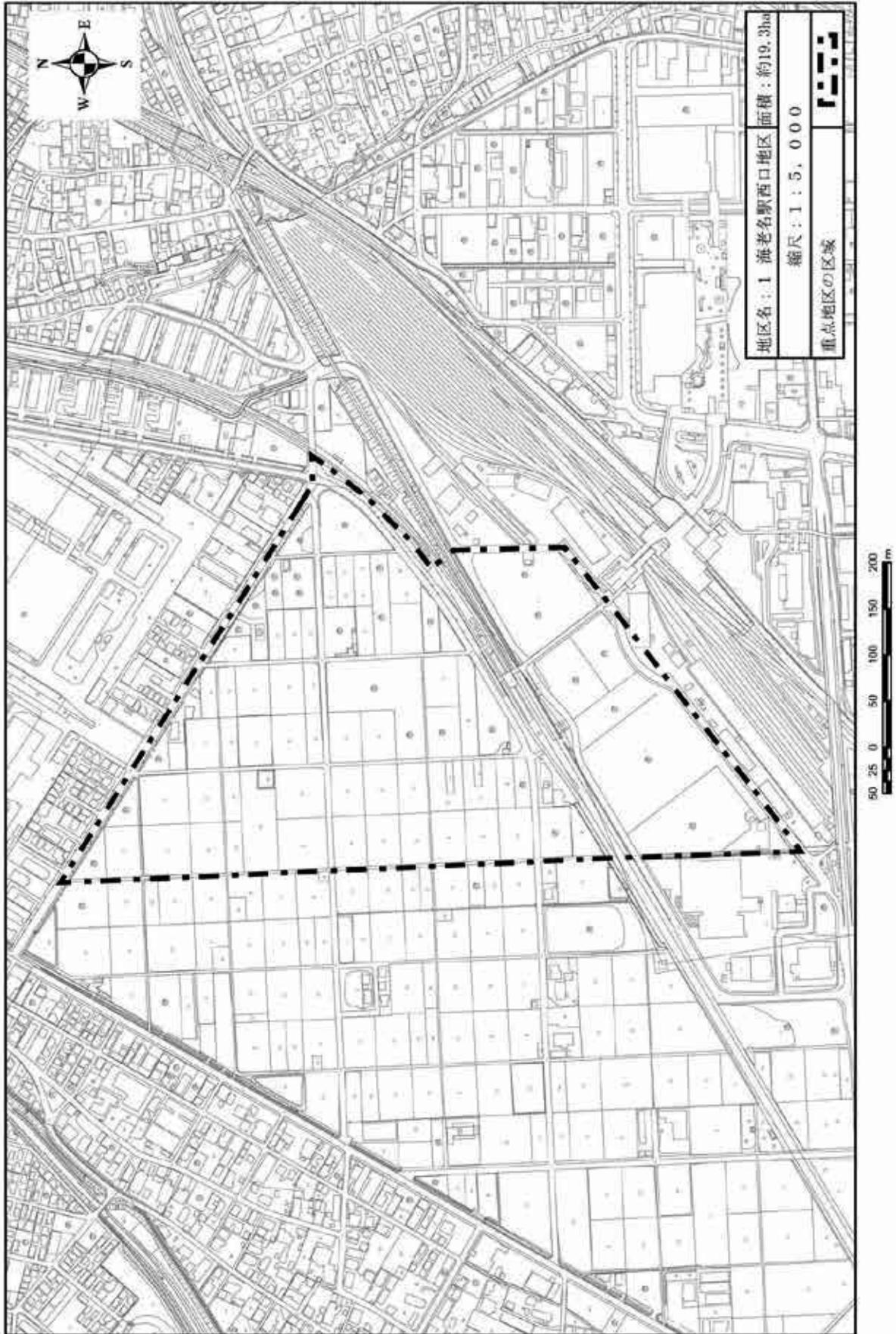
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	<u>1</u> 海老名駅西口地区
面積	約19.3ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面的整備の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤施設整備を一体的に促進する。
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	高度の商業地及び住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	面的整備を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	<u>海老名駅西口地域</u>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	海老名駅西口地区
面積	約 19.3ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面的整備の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	高度の商業地及び住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	面的整備を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	
<u>重点地区を含む重点供給地域の名称、面積</u>	<u>海老名駅西口地区</u> <u>(約 19.3ha)</u>

(新)



海老名駅西口地区 重点地区概要図

