

# 2. 神奈川県における人口等の現状について

## 2.3 グリーンインフラについて

- 都市公園、農地、山林の都市計画区域内における面積割合をみると、三浦半島、湘南、県西等で50%を超える市町が存在している。(図2-7、図2-8)
- かながわ都市マスタープランでは、グリーンインフラの考え方を踏まえ、自然環境が持つ機能を社会資本整備に積極的に活用することとしている。(図2-9)
- グリーンインフラの概念に照らし、都市計画制度では生産緑地、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区、都市計画公園などの活用が考えられる。(図2-10)

図2-7 都市公園、農地、山林の面積割合（都市計画区域）（2015年）

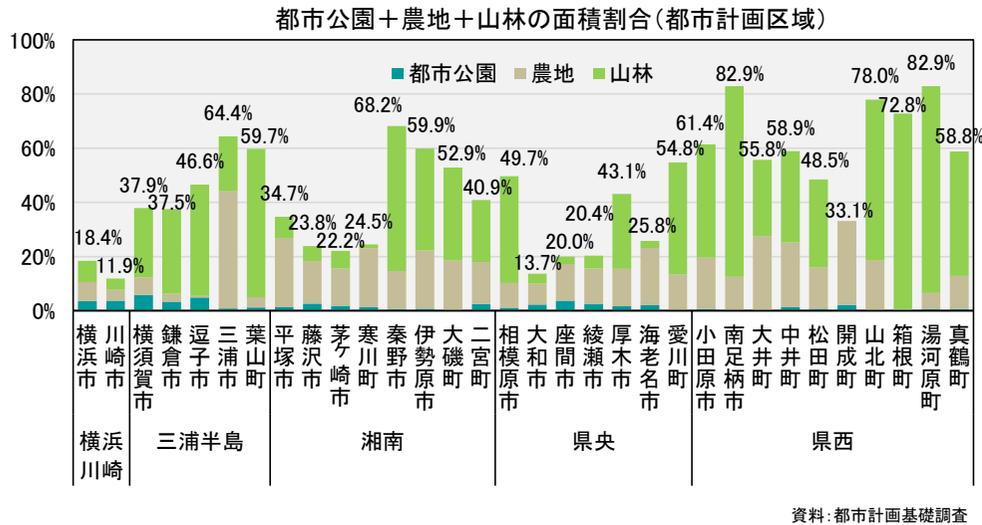


図2-8 都市公園、農地、山林の分布（2015年）

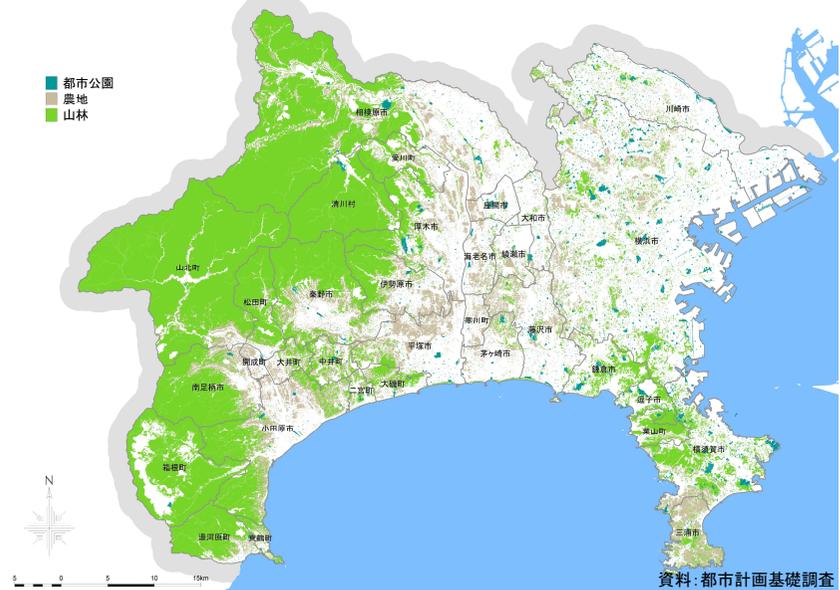


図2-9 神奈川県のグリーンインフラの取組み

### 「かながわ都市マスタープラン」

#### グリーンインフラの考え方に基づく社会資本整備

- 持続可能な社会の形成に向けては、自然環境を保全・再生するのみならず、都市づくりにおいても、自然環境が持つ防災・減災、地域振興、環境などの多面的な機能を生かしていくことが重要です。
- そのため、社会資本整備に当たっては、グリーンインフラの考え方を踏まえて、みどりをはじめとする自然環境が持つ機能を社会資本整備に積極的に活用し、生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制などを図ります。

#### 緑地・農地・景観等保全活用系市街地(抜粋)

- 市街地内の生産緑地地区を含む都市農地については、保全・活用を図ります。
- 必要に応じて、田園住居地域を定めることにより、営農環境と住環境の調和を図ります。
- 特別緑地保全地区制度などにより保全・活用を図ります。
- 市街地内の緑地については、民間事業者などの参画を促進し、民有緑地の保全・活用を図ります。
- 歴史的、文化的まちなみを有する市街地などはや法律、条例、制度などを活用しながら良好な都市景観の保全、形成を図ります。
- 浸水被害や土砂災害などにおいては、被害の最小化が図られるよう、防災対策に配慮しつつ、土地利用規制や計画的な土地利用を図ります。

出典：かながわ都市マスタープラン

図2-10 都市計画によるグリーンインフラ

#### 生産緑地地区(小田原市)



#### 近郊緑地特別保全地区(三浦市:小網代)



#### 特別緑地保全地区(藤沢市:引地川)



#### 都市計画公園(三浦市:城ヶ島)



## 2. 神奈川県における人口等の現状について

### 2.4 アフターコロナの転入・転出について

○2020年の転入超過数は、東京都が前年の半数以下となる中で、神奈川県は前年より増加した。また、2020年の本社移転は、東京都が転出超過する中で、神奈川県は転入超過となっている。(図2-11、図2-12)

○政令市は全て転入超過状態が継続しているものの、横浜市と相模原市では転入超過数がさらに増加した一方で、川崎市では転入超過数が大きく落ち込んでいる。また、市部では鎌倉市・藤沢市・小田原市・逗子市・海老名市で、町村部では寒川町・大磯町・松田町・山北町・箱根町でコロナ感染症拡大前と比べて、流入超過数の増加がみられる。(図2-13)

図2-11 転入超過数の推移 (2018~2020年)

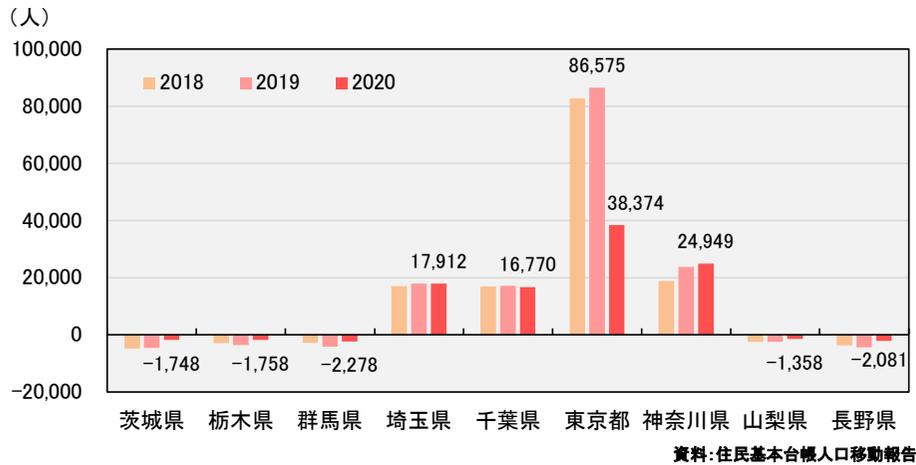


図2-13 転入超過数の推移 (2018~2020年)

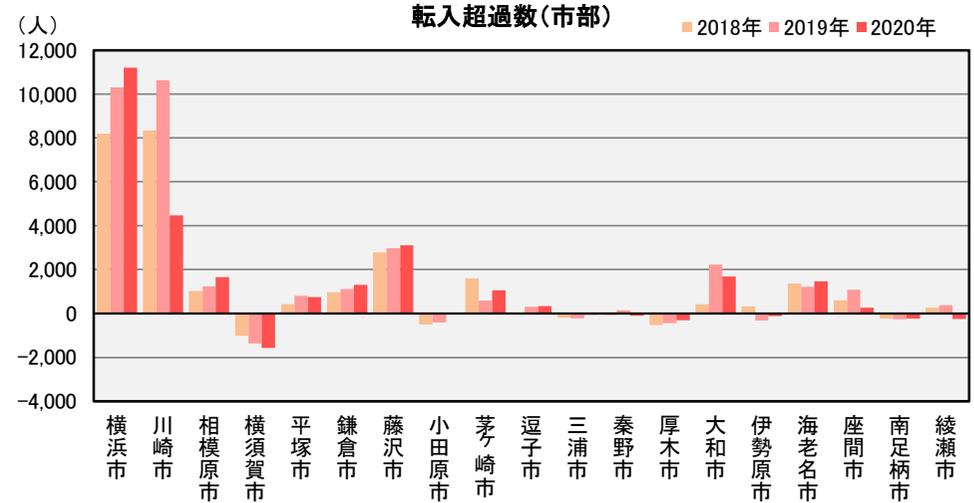
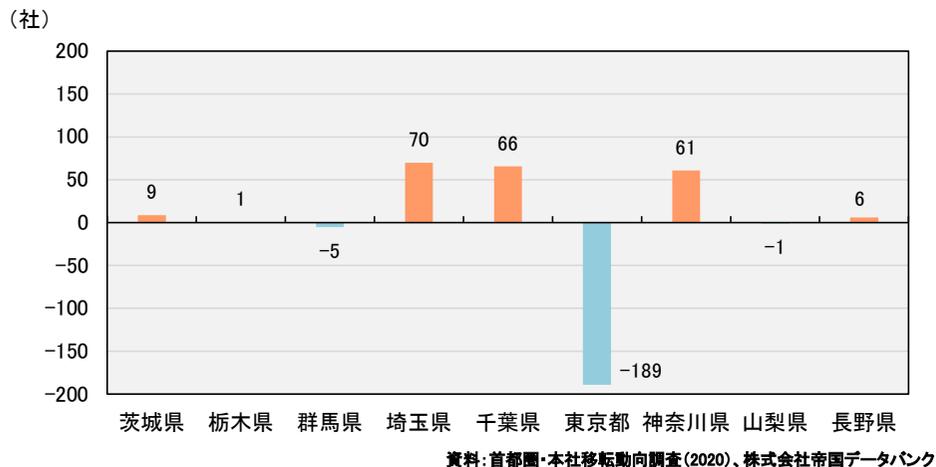
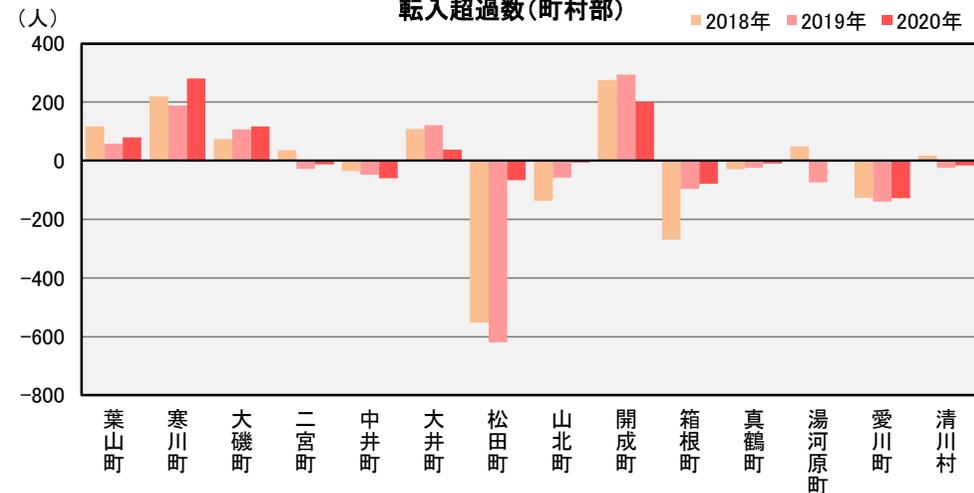


図2-12 本社移転 転入超過数 (2020年)



転入超過数(町村部)



# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.1 集約すべき拠点について

○都市計画区域マスタープランでは、県の都市マスタープランの圏域構造図との整合を図りながら、都市計画区域ごとに独自の拠点を位置づけている。  
○拠点が配置されている箇所は、鉄道駅の周辺が8割であり、その他は役所等の公共施設周辺に配置しているものなどがある。(図3-1)

図3-1 区域マスの拠点配置





# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.2 県内立地適正化計画の策定状況について

○県内の立地適正化計画をみると、都市機能誘導区域の誘導施設については、役所等の行政施設、大規模小売店舗、病院等が多くの市町で設定されている。(図3-5)  
 ○居住誘導区域の目標人口密度は、8市町で設定されている。目標と現状を比べると、現状より増加が3市、減少が3市、現状維持が1町である。(図3-6)

図3-5 都市機能誘導区域の誘導施設

	都市機能誘導区域の誘導施設						
	行政	商業・業務	医療	福祉	子育て	教育・文化	その他
相模原市	市役所、区役所、まちづくりセンター、出張所	大規模商業店舗：店舗面積3,000㎡超、商業店舗：店舗面積500㎡超(中山間地域のみ)	病院、診療所(中山間地域のみ)	地域包括支援センター	保育所、認定こども園	図書館	—
横須賀市	市役所、行政センター	百貨店、ショッピングセンター、スーパーマーケット、銀行	病院	—	健康福祉センター、地域子育て支援センター	芸術劇場、文化会館、博物館、図書館、生涯学習センター	—
藤沢市	市役所、保健所、市民センター	大規模商業施設：売場面積の合計が5,000㎡以上、観光商業施設	大規模病院	複合型社会福祉関連施設	—	市民会館、図書館、体育館、美術関連施設、公民館、図書室	駅一体型生活支援施設(保育施設等)、多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)、研究施設又は研究開発型施設
小田原市	市役所、住民窓口	大規模商業施設：店舗面積3,000㎡以上	病院、産科医療機関	地域包括支援センター	子育て支援センター	市民ホール、コンベンション施設、図書館、集会施設	—
秦野市	市役所、連絡所機能、公民館、その他	百貨店、ショッピングモール、スーパー、銀行、信用金庫、中央労働金庫、郵便局	病院、診療所	通所系・訪問系・小規模多機能施設、地域包括支援センター	認定こども園、保育所、児童館、こども館、子育て支援施設	—	—
厚木市	市庁舎	大規模小売店舗：3,000㎡以上	地域医療支援病院	保健福祉センター	子育て支援センター	図書館、科学館、市民交流施設、市民ホール、大学・短期大学・専門学校・専修学校	—
大和市	市役所、分室、連絡所等	—	二次救急医療機関	高齢者交流施設	子育て支援施設、駅チカ保育施設	文化ホール、図書館、学習センター等	—
伊勢原市	市役所	大規模小売店舗：1,000㎡超、就労支援拠点施設、窓口機能を持つ銀行	特定機能病院、病院	—	—	文化交流施設、市民交流施設、観光交流施設、大学、図書館、社会教育施設	自転車等駐車場
海老名市	—	建物内の店舗面積が10,000㎡を超える店舗	病床数200床以上の特定機能病院及び地域医療支援病院	—	—	美術館、博物館、劇場、観覧場など、大学、専門学校等の教育機関	—
松田町	町役場	日用品の購入が可能なスーパーマーケット等の商業施設	総合病院	総合福祉センター	子育て支援センター、保育所、幼稚園	図書館、博物館	—

資料：各市町の立地適正化計画

図3-6 居住誘導区域の人口密度

	居住誘導区域面積/市街化区域面積	居住誘導区域の人口密度			備考
		現状	趨勢	目標	
相模原市	—	103人/ha (2019)	98人/ha (2030)	105人/ha (2030)	
横須賀市	73.3%	80人/ha (2010)	67人/ha (2029)	70人/ha (2029)	
藤沢市	71.5%	—	—	—	
小田原市	76.7%	70人/ha (2015)	55人/ha (2040)	60人/ha (2040)	
秦野市	—	74.4人/ha (2015)	—	60人/ha (2040)	都市近接居住誘導区域の密度
厚木市	—	81.0人/ha (2015)	72.5人/ha (2040)	77.9人/ha (2040)	
大和市	—	—	—	—	
伊勢原市	90.6%	73.89人/ha (2015)	—	74人/ha (2035)	
海老名市	84.6%	96.7人/ha (2015)	—	98.5人/ha (2035)	
松田町	87.0%	48人/ha (2015)	35.6人/ha (2035)	48人/ha (2035)	

資料：各市町の立地適正化計画

注：「—」は計画書に記載なし

# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.3 拠点形成の取組みについて

- 横須賀市の「横須賀中央エリア」では、建物の老朽化が進んでおり、防災性の向上や新たな魅力の創出が課題となっていたことから、建替事業を支援するため減税、容積率の規制緩和等の支援を行っている。(図3-7)
- 小田原駅と小田原城を結ぶお城通りでは、広域交流施設ゾーンや駐車施設ゾーン、駅とお城を結ぶ歩行空間を構想に位置づけ、再開発事業により複合集客施設等を整備している。(図3-8)

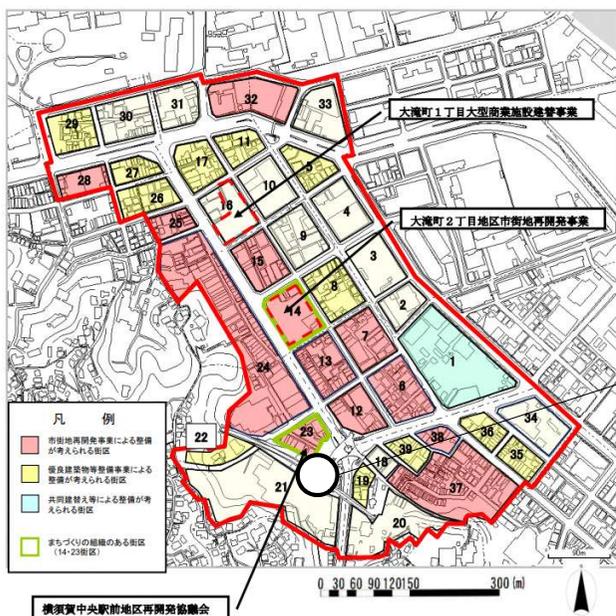
図3-7 老朽化が進む中心市街地の再開発の促進 (横須賀市)

横須賀中央エリアは建物の老朽化が進み、防災性の向上や新たな魅力の創出が課題、京急沿線での横須賀エリアの魅力が相対的に低下することを懸念  
横須賀市は「横須賀中央エリア再生促進アクションプラン」を策定し、建替事業を支援する特別減税の新設、容積率等の規制緩和、商業施設や宿泊施設に対する助成などを実施、エリア内の再開発を促進

### 横須賀中央エリア再生促進アクションプランの基本方針

方針	内容
特別減税による支援	建替事業を支援する特別減税を新設し、横須賀中央エリアの再生をさらに加速させ、安心安全やにぎわいづくりをバックアップ
規制緩和による支援	容積率などの規制を大胆に緩和、廃止し、横須賀中央エリアの再生に向けて、まちづくりしやすい条件をつくる
新たな助成制度による支援	商業施設や宿泊施設に対する助成制度を新設して、商業集積を促進
新たなソフト事業による支援	再開発等へのコンサルティングの強化、横須賀中央・三笠巡回バスの導入など、ソフト事業による支援

### 事業区域位置



京急本線  
横須賀中央駅

出典:横須賀中央エリア再生促進アクションプラン(横須賀市)

図3-8 駅からお城に向かう通りの回遊・交流機能等の整備 (小田原市)

小田原駅と小田原城を結ぶお城通りは、駅に隣接する拠点地区であり、駅よりの「広域交流施設ゾーン」、お城寄りの「駐車施設ゾーン」、駅とお城を結ぶ歩行空間を基本構想で位置付け、小田原駅東口お城通り地区再開発事業を実施  
広域交流施設ゾーンは、事業施行を民間事業者任せ、商業・業務施設と公共・公益施設による複合集客施設の整備、人々の交流、憩い、待ち合いなどの適切な規模の広場を整備

### 土地利用方針図



### 歩行者回遊動線図



### ミナカ小田原



出典:小田原駅東口お城通り地区再開発事業基本構想



出典:Tokyo Day Trip Kanagawa Travel Infoホームページ

# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.3 拠点形成の取組みについて

- 大和市では、南のまちの拠点形成として、高座渋谷駅前で複合ビル開発や土地区画整理事業を実施している。(図3-9)
- また、大和駅東側では、市街地再開発事業により、文化創造拠点として図書館を中心に、芸術文化ホール、生涯学習センター等が入った複合施設を整備するとともに、市街地の防災性向上等に取り組んでいる。(図3-10)

図3-9 公共施設整備による拠点形成（大和市）

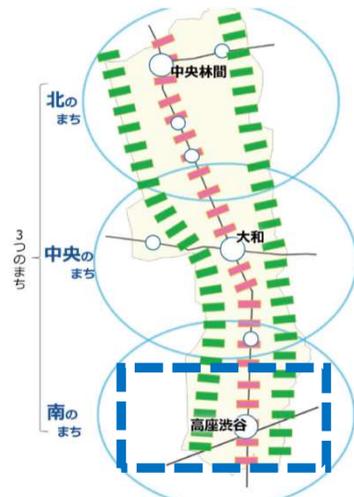
大和市では、「南のまち」の拠点形成の取組みとして、高座渋谷駅前での市有地を活用した複合ビル開発や、土地区画整理事業等を推進  
東西の商店街では、区画整理に合わせて建築物のデザインルールを策定



複合ビルIKOZA



渋谷(南部地区)土地区画整理事業



### 駅東側商業地共通ルール

- 1 通りに面して商店を配置する。
- 2 壁面後退部と前面の歩道、及び、商店入口等は、段差のない連続した仕上げとする。
- 3 看板や広告は、街なみの雰囲気壊さないよう配慮したものとする。(図1参照)
  - 壁面看板は、横長の場合は高さ1m以下、縦長の場合は、幅1m以下とする。
  - 袖看板は、幅50cm以上、長さは1~1.5mとし、設置高さは、地上から3~10mとする。
  - 屋上看板、独立ポール看板、電飾看板は避ける。

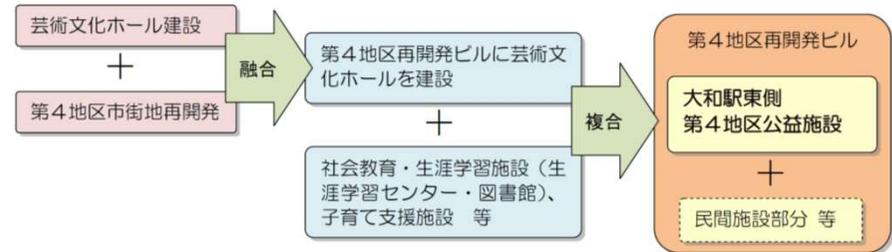


滝山街道沿いエリアの街なみ整備イメージ

滝山街道沿いエリアの「底」イメージ

図3-10 駅周辺に芸術文化の拠点を形成（大和市）

建築から40年が経過し老朽化が進んだ生涯学習センターホールに替わる、新たな文化創造拠点と、土地の有効利用や防災性の向上を図り、良好な都市環境の形成を目指す大和駅東側第4地区市街地再開発事業の二つの事業を融合  
文化創造拠点(シリウス)は、図書館を中心に、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場が入った複合施設として整備され、開館から3年で累計来館者数1,000万人を超え、来館者数は日本一と言われている



公益施設全体の施設内容・主な機能	
<b>芸術文化ホール</b> (約 5,850 ㎡) メインホール、サブホール、舞台、ホワイエ、楽屋、リハーサル室 等	<b>生涯学習センター</b> (約 3,100 ㎡) 会議室、講習室、和室、集会所、ギャラリー、市民交流フリースペース、自習室、音楽スタジオ 等
<b>図書館</b> (約 4,650 ㎡) 一般開架、児童・YA(ヤングアダルト)開架、視聴覚ライブラリー、レファレンス、ボランティア活動室 等	<b>子育て支援施設</b> (約 1,250 ㎡) 保育室、ファミリーサポートセンター、げんきこ広場、ちびっこ広場、授乳室、相談室 等
<b>市民課連絡所/共用部分</b> (約 5,000 ㎡) 市民課連絡所、エントランスホール、総合案内所、市民ギャラリー、防災備蓄倉庫、駐車場 等	公益施設全体: 約 19,850 ㎡

# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.3 拠点形成の取組みについて

○藤沢駅の北口では、行政と地元が連携してペDESTリアンデッキ等の検討、整備を行い、さらに民間事業者が参画するエリアマネジメントにより、賑わいづくりの活動等を実施している。(図3-11)  
 ○開成駅の駅前通りでは、通りの整備、区画道路等の公共施設の整備改善、宅地の利用増進等を目指して、土地区画整理事業を実施している。(図3-12)

図3-11 駅前の整備とエリアマネジメントの推進 (藤沢市)

藤沢北口駅前地区では、平成18年に「藤沢北口駅前地区整備計画」を策定し、駅前広場や道路を整備。藤沢駅南北の駅前広場等、藤沢駅前の公共空間を中心に、官民連携によるエリアマネジメントを導入。  
 2019年12月に公共空間の活用を中心に藤沢駅周辺の価値を高めていく各種事業を展開する一般社団法人：藤沢駅周辺地区エリアマネジメントを設立。

北口ペDESTリアンデッキの整備 (R1.12完成)



北口通り線、北口東西線の整備 (H27.6完成)



エリアマネジメントの活動範囲



・エリアマネジメントの活動範囲は、駅を中心とした南北を囲むエリアとする。  
 (黄色い破線内)  
 ・当圖の活動場所としては、サンパレット広場、サンパレットを想定

過去のイベント風景



区分	構成員
正会員	株式会社 フジサワ名店ビル/小田急電鉄 株式会社/藤沢商工会議所 /株式会社 角若松/江ノ島電鉄 株式会社/株式会社 グッドイヤーティン/株式会社 サンパレット藤沢
準会員	かながわ信用金庫 / 株式会社横浜銀行
賛助会員	株式会社ウィット

出典：藤沢駅周辺地区エリアマネジメント公式HP

図3-12 駅前通りの整備と沿道市街地形成 (開成町)

開成駅の西側で近隣商業地域を含む区域において、土地区画整理事業を実施中(施行年度:R3~R15)  
 駅前通りの整備、区画道路等の公共施設の整備改善、宅地の利用増進、良好で健全な市街地の形成により、開成駅周辺の発展に寄与をすることを目的としている

事業区域



出典：開成町ホームページ

整備イメージ



出典：開成町ホームページ

# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.3 拠点形成の取組みについて

○国では、複数の集落が散在する地域において、日常生活に不可欠な施設・機能、地域活動を行う場所として小さな拠点の形成を推進しており、県内では既に形成されている拠点が2箇所（清川村、山北町）、予定されている拠点が1箇所（相模原市）ある。（図3-13、図3-14）

図3-13 既に形成されている小さな拠点の事例（清川村）

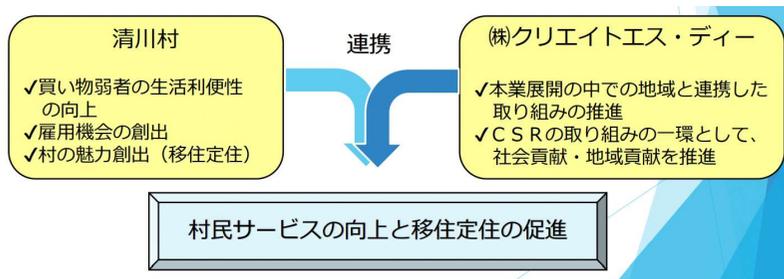
清川村では、村役場周辺エリアで小さな拠点づくりを推進  
道の駅「清川」や「きよかわくらし応援館」を整備  
清川村は㈱クリエイトエス・ディーと包括協定を結び、生活利便性の向上のための施設の検討、買い物弱者への移動支援や買い物支援を検討

（既に形成されている小さな拠点として公表済。令和2年度小さな拠点の形成に関する実態調査による）

### 小さな拠点の形成 清川村煤ヶ谷原地区



### 清川村と民間企業の包括協定



出典：清川村と株式会社クリエイトエス・ディーとの連携と協力に関する包括協定について（清川村・株式会社クリエイトエス・ディー）

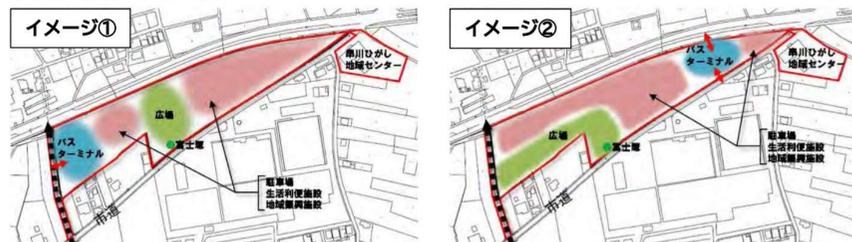
図3-14 今後形成が予定されている小さな拠点の事例（相模原市）

相模原市では、相模原ICに近接する立地特性を活かした産業用地の創出、就労の場づくり、地域コミュニティの維持等に向けたまちづくりを推進  
金原地区は小さな拠点として、バスターミナルや農産物直売所等の地域振興施設、生活利便施設などを配置、道の駅の活用も含めて今後検討（今後形成が予定されている小さな拠点として公表済。令和2年度小さな拠点の形成に関する実態調査による）

### 小さな拠点の形成に係る各区域（案）



### 小さな拠点の施設配置のイメージ



出典：相模原インターチェンジ周辺新拠点まちづくり推進計画（金原地区）の概要（相模原市）

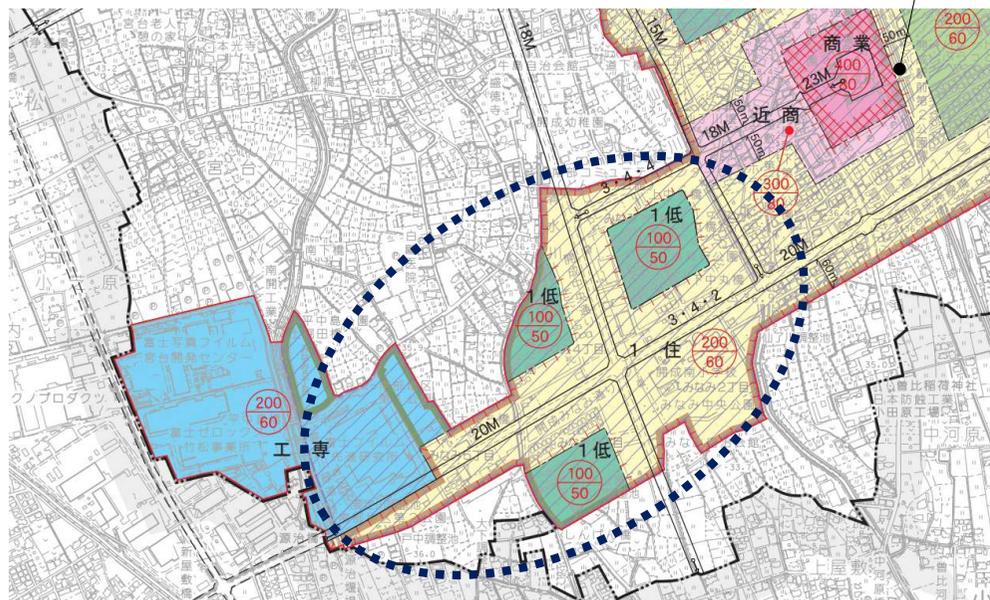
# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.4 新市街地形成の取組みについて

### 住居系新市街地の配置

- 本県では、都市機能及び居住の集約を図りつつ、無秩序・低密度な住居系市街地の拡大を抑制することを原則としている。
- ただし、地域活力維持の観点からも、市街化区域内人口の伸びの範囲内において、駅等の拠点周辺地域に新市街地を計画的に整備している。(図3-15)

図3-15 開成町南部地区

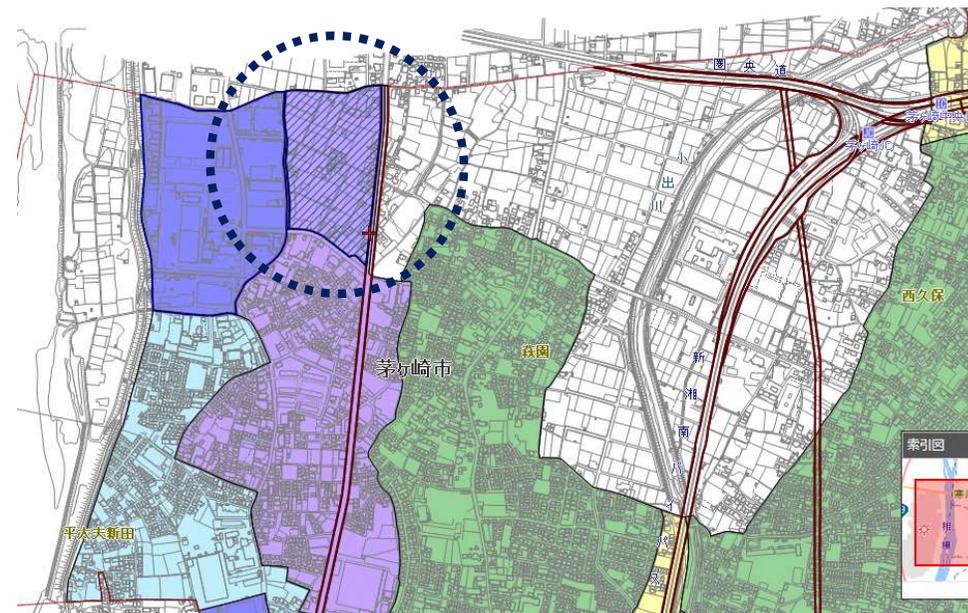


出典:開成都市計画図

### 工業系新市街地の配置

- 本県では、周辺の住環境等との調和を図りつつ、既存の工業系用途地域内の工業集積を維持することを原則としている。
- ただし、インターチェンジ周辺など工業における活用ニーズが高い地域については、工業出荷額等の伸びの範囲内において、新たな工業地を計画的に整備を進めている。(図3-16)

図3-16 茅ヶ崎市萩園字上ノ前地区



出典:まっぶdeちがさき

# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

## 3.4 新市街地形成の取組みについて 商業系新市街地の配置

- 本県では、中心市街地活性化、拠点への都市機能集約の観点から、駅等の拠点周辺市街地における機能維持と立地誘導を原則としている。
- また、周辺都市も含め、都市構造、交通量、既存商業等に及ぼす広域的な影響が大きいことから、郊外部の大規模店舗の立地は抑制している。
- 都市計画区域内には、既に商業地が配置されていることから、新たに必要となる商業地は、住居系新市街地に対応した規模となり、住居系新市街地に人口フレームの範囲内で商業地を配置している。
- 第6回線引き見直し後に住工系フレームで編入した「ツインシティ大神(平塚市)」では、複合地区として商業系のエリアを配置した実績がある。(図3-17、図3-18、図3-19)

図3-18 ツインシティ大神 構想図

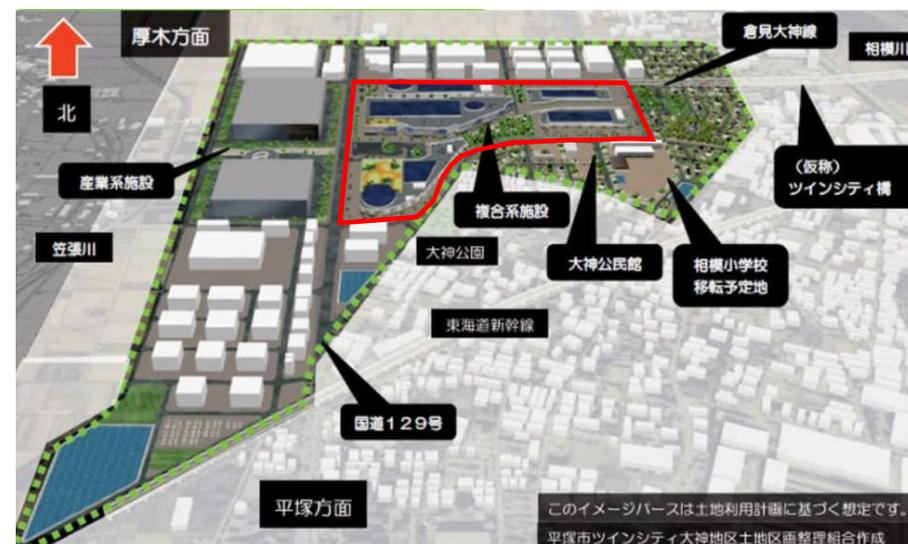


図3-17 ツインシティ大神区域区分・地域地区の変更

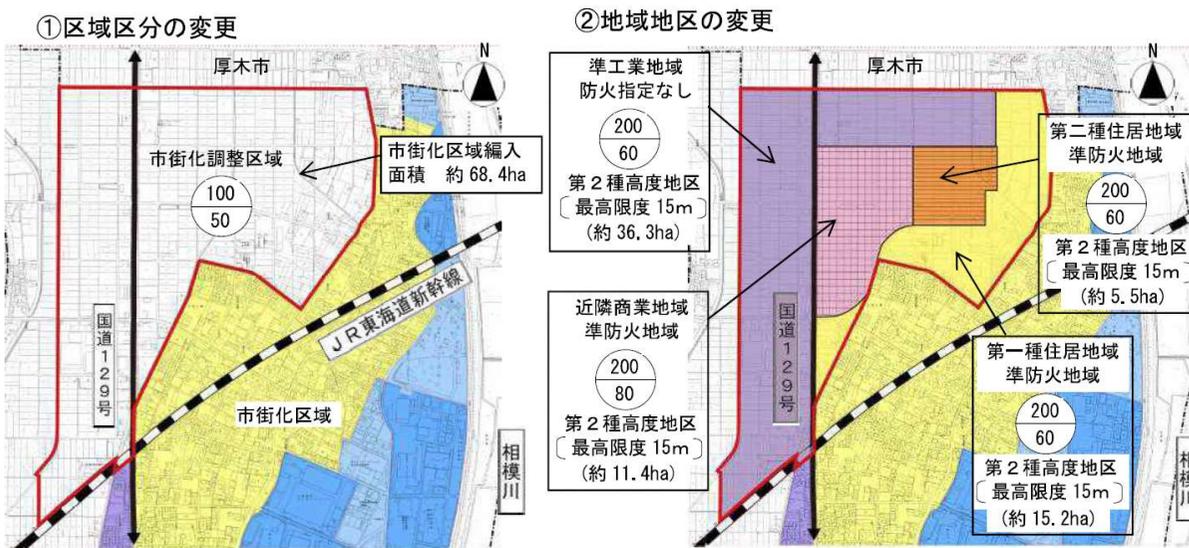
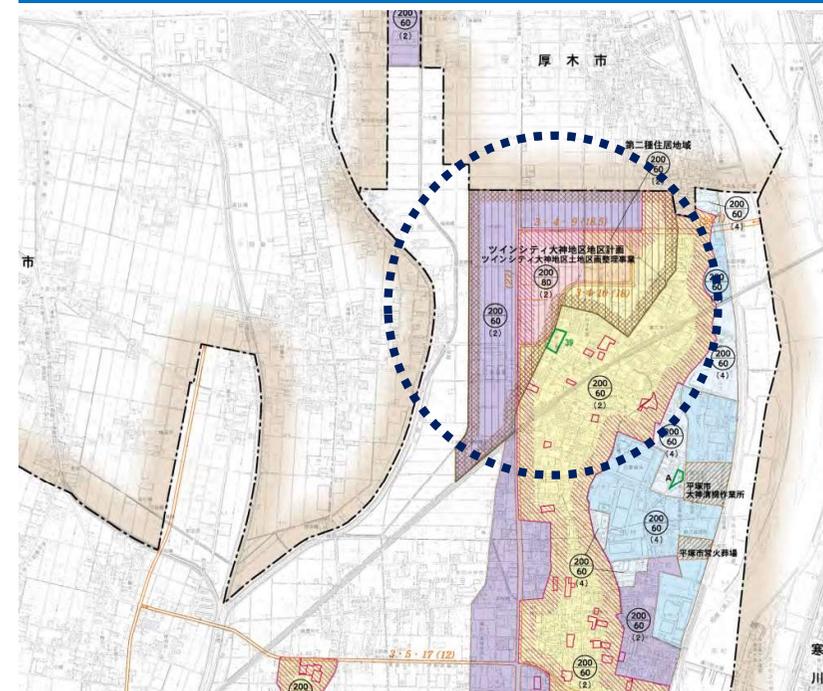


図3-19 ツインシティ大神の用途地域



# 3. 神奈川県における集約型都市構造に関する取組みについて

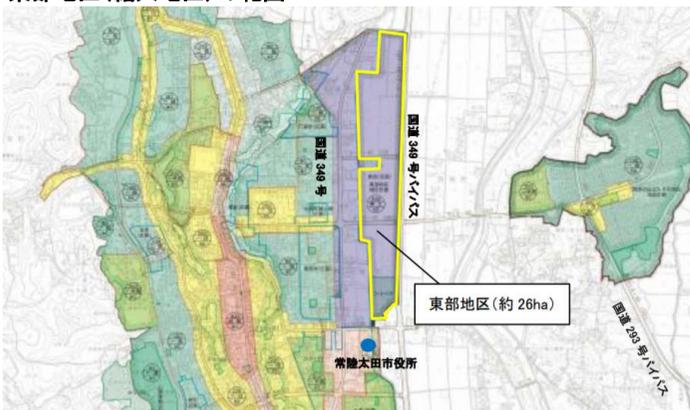
## 3.4 新市街地形成の取組みについて

### 【参考】他県の商業系新市街地の事例

○14府県（宮城県、山形県、茨城県、群馬県、千葉県、富山県、岐阜県、京都府、大阪府、奈良県、島根県、広島県、山口県及び福岡県）で商業フレームを設定している。  
 ○商業フレームを活用していると考えられる新市街地の主な事例としては、幹線道路沿道等のアクセスを活かした大型の商業施設等の立地を想定している地区がある。（図3-20、図3-21）

図3-20 商業フレームの活用事例（茨城県常陸太田市 東部地区）

東部地区(編入地区)の範囲



- 想定立地施設
- ・大型スーパーマーケット
  - ・ホームセンター
  - ・観光型生産加工施設
  - ・娯楽施設
  - ・自動車関連施設
- 準工業地域に変更

出典：常陸太田市東部土地区画整理事業 東部地区進出企業募集要項

東部地区の位置



出典：常陸太田市ホームページから一部加工

図3-21 商業フレームの活用事例（京都府城陽市 東部丘陵地長池地区）

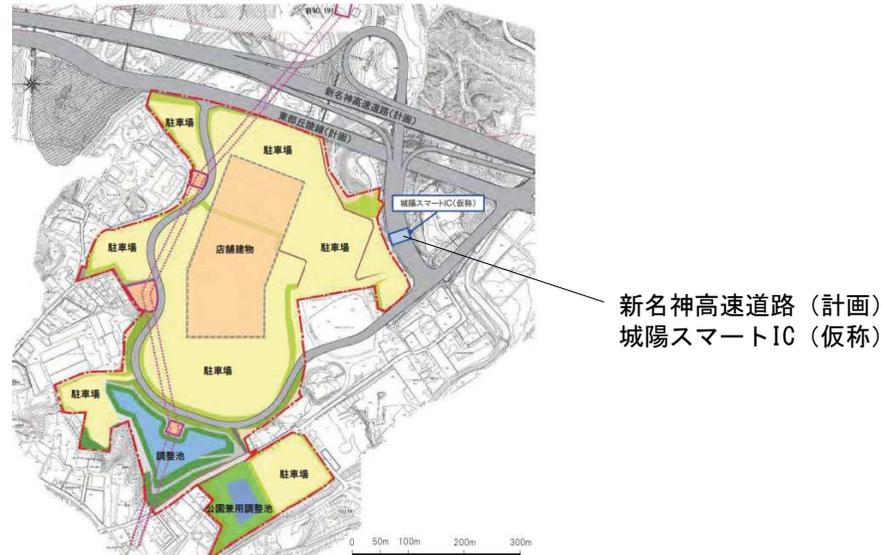
東部丘陵地長池地区(編入地区)の範囲



- 想定立地施設
- ・アウトレット施設
- 商業系用途地域に変更予定

出典(仮称)京都市城陽プレミアム・アウトレット計画大規模開発基本構想に関する説明会 (三菱地所・サイモン株式会社)

東部丘陵地長池地区(編入地区)とICの位置関係



新名神高速道路(計画)  
城陽スマートIC(仮称)

出典(仮称)京都市城陽プレミアム・アウトレット計画大規模開発基本構想に関する説明会 (三菱地所・サイモン株式会社)