

愛川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和7年11月11日

神奈川県

愛川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、中津川・相模川の清流と丹沢山麓東端に連なる山々など豊かな自然環境を有しており、この地域特性を生かした魅力あるまちづくりに向けて、ひかり、みどり、ゆとり、共生のまち愛川の形成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、令和 2 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、産業の現状及び令和 17 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。

第1章 神奈川の都市計画の方針

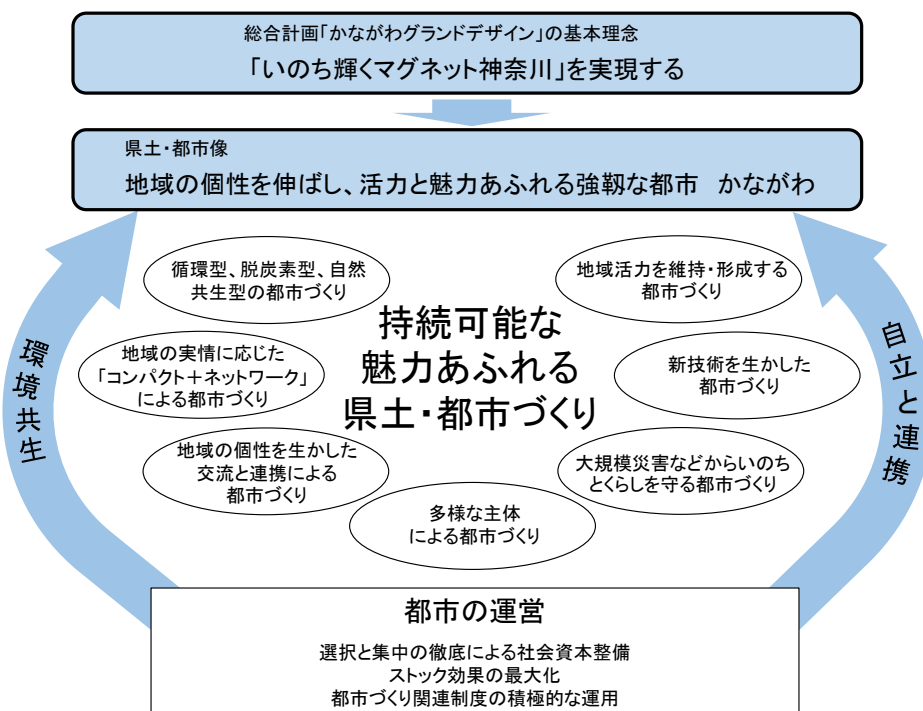
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040 年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGs の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ ストック効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

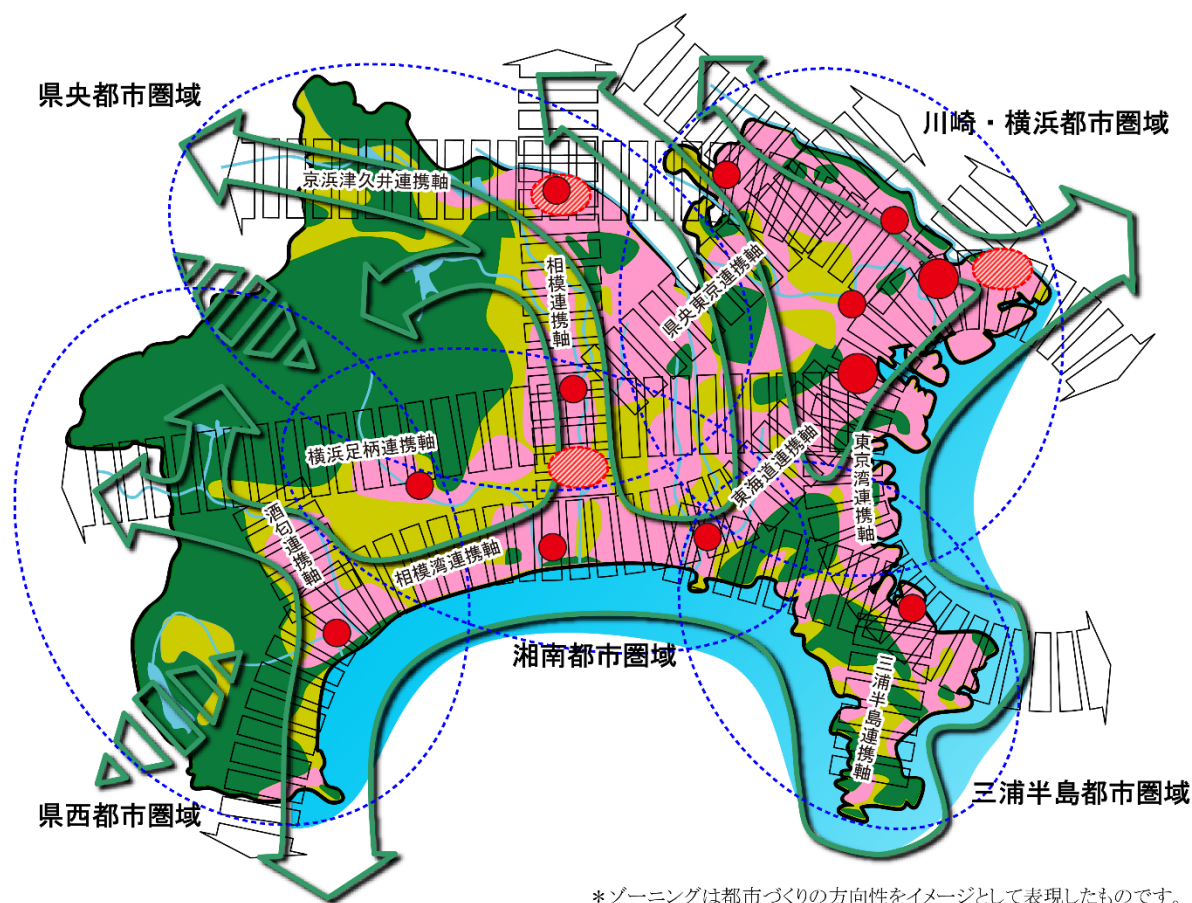
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

<環境共生>



複合市街地ゾーン

- ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」
- ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現



環境調和ゾーン

- ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用
- ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮



自然的環境保全ゾーン

- ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうおいの創造
- ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進



水とみどりのネットワーク

- ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進
- ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうおある県土の創造



県境を越える山なみエリアの連続性

<自立と連携>



中核拠点

- ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積



広域拠点

- ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積



新たなゲート

- ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成



整備・機能強化する連携軸

- ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
- ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応



都市圏域

- ◇地域の個性を生かした自立ある発展
- ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 県央都市圏域における基本方針

県央都市圏域は、6市1町1村(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)で構成され、県土の中央北部に位置している。

(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めざす。

(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ふれ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、多様な主体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、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 多様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駅設置が予定されている橋本駅周辺などにおいては、県内をはじめ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 首都圏中央連絡自動車道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、さがみロボット産業特区の取組など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、工場生産機能の強化、研究開発機能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。

ウ 相模川沿いの地域では、良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図るとともに、水と緑に恵まれたオープンスペースである河川空間を、自然環境の保全と調和を図りながら貴重なレクリエーション空間として確保し、相模川を活用した親水・憩いの場を形成する。

エ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してくらせるまちづくりを推進する。

オ 高齢者などの活動を支える公共交通機関の充実によって環境負荷の低減を図り、効率性が
高く、安全・安心して生活、活動を繰り広げられる市街地を形成する。

カ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃
化などを促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数
の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

キ 境川、引地川などの流域の都市化が進んだ河川において、雨水貯留浸透施設の整備などの
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、魅力あふれる地域環境の維持・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雑木林、また、丹沢大山の山すその農地・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保全するなど計画的な土地
利用を図る。

イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境は、所有者などの多様な主体による維
持・管理を図ることにより、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。

ウ 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。

エ 広域的な交通利便性を生かした交流や活動を支える場として、首都圏中央連絡自動車道な
どのインターチェンジ周辺では、新たな産業や物流機能の集積など計画的な土地利用を図る。

③ 多様な主体による自然的環境の保全・再生<自然的環境保全ゾーン>

ア 相模川の上流部では、神奈川の水源地域として森林の水源かん養機能を高め、良質で安定
的な水資源の確保を図る。

イ 人と自然、人と人の交流活動などを通じて、多様な主体による森林などの自然的環境の保
全・再生を図る。そのため、中山間地域の住環境や営農環境の維持に向けて地域の実情に応
じたモビリティの充実を図るとともに、身近なレクリエーションや健康づくりの場としての
活用を促進する。

ウ 「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
森林が織り成すやまなみ景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 全国との交流連携の窓口となる新たな拠点づくり<新たなゲート>

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線駅の整備促進を図り、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、周辺地域への交通網の充実・強化と
ともに、「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 交通の要衝としてのポテンシャルを生かした機能集積<広域拠点>

(ア) 本厚木駅周辺において、商業、業務、交流などの各種機能の複合的な集積を図り、拠点
性を高める。また、ターミナル機能の充実・強化や人中心の空間整備を図り、居心地が良
く歩いて楽しい拠点づくりを進める。

- (イ) 橋本駅周辺において、近隣に集積する生産・産業機能を生かし、これらを基盤とした研究開発や、新たなビジネスの受け皿となる業務機能などの集積を図る。また、町田・八王子など東京市部を含む広域的な交流連携の結節拠点として、集客力のある商業集積の再編、教育・文化機能などの強化を図り、活力ある拠点づくりを進める。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<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」、「愛川町役場周辺」及び「清川村役場周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適なくらしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

② 連携による機能向上

ア 多様な活動の新たな展開を促す広域的なつながり、連携の拡大<県土連携軸>

- (ア) 都市圏域全体の利便性の向上と新たな活力の創出に向けて、南北のゲートを有機的に結びとともに、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向のつながりを深めるため、「相模軸」の整備・機能強化を図る。
- (イ) 新たなゲートによる全国との交流連携を都市圏域内外に広く波及させるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の「橋本津久井軸」・「川崎多摩相模原軸」・「横浜厚木軸」、東京市部・区部方向の「厚木東京軸」・「厚木世田谷軸」など、多方面に向けた連携軸の整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「海老名寒川軸」、「津久井道志軸」、「城山八王子軸」、「中原街道軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「高座縦断軸」、「辻堂綾瀬軸」、「相模野横断軸」、「厚木津久井軸」及び「藤野青根軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、リニア中央新幹線の建設促進、ＪＲ相模線複線化や小田急多摩線の延伸(唐木田～上溝)の促進、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)、(都)下今泉門沢橋線、津久井広域道路の整備、武相幹線の整備検討などを図る。

(5) 県央都市圏域一都市づくりの方向性一



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

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

第2章 愛川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、次のとおり愛川町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
愛川都市計画区域	愛川町	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、自然に恵まれた地域特性を生かし、魅力あるまちづくりを進めるため、「ひかり、みどり、ゆとり、共生のまち愛川」を将来都市像とし、以下の6点のまちづくりの目標に基づくものとする。

- 自然と人が共生したまちづくり
- 安全で安心して暮らせるまちづくり
- 健康でゆとりとふれあいのまちづくり
- 豊かな人間性を育む文化のまちづくり
- 産業と交流によるにぎわいのまちづくり
- 共に創る持続可能なまちづくり

(3) 地域毎の市街地像

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

中津地域は、内陸工業団地並びに周辺地域への企業進出や住宅地整備などに伴い市街化が図られた地域であり、職住近接の「緑水環境都市」にふさわしい住宅地づくりを進めるとともに、太田窪地区は、地域の中心商業地として育成する。

高峰地域において、本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、都市の安定・成熟化に向けた町の中心地として、行政、文化、医療など都市機能の集約・強化を推進する。

また、大規模商業施設の立地する小沢下原地区は、現機能を生かし、地域の中心商業地として育成する。

愛川地域は、地場産業である繊維産業(撚糸・織物縫糸・製紐・染色)によって発展した地域であり、住宅と地場産業の調和した市街地整備を進めるとともに、久保地区においては、宮ヶ瀬湖周辺の集客効果を生かし観光的要素を含む半原地域の中心商業地として育成を図る。

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	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約40千人	おおむね31千人
市街化区域内人口	約35千人	おおむね27.5千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約2,655億円 (約19,910億円)	おおむね2,639億円 (おおむね22,868億円)
流通業務用地※	約104.7ha (約645.0ha)	おおむね137.6ha (おおむね849.6ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は県央都市圏域(相模原市を除く)の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和 17 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 855ha

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

役場庁舎周辺地区は、行政・文化機能などの集積する住民交流の中心的役割を担う地区である。今後の本区域の安定・成熟化に向けた中心拠点の形成を目指し、行政・文化機能に加え、交通ターミナル機能や医療・福祉機能などの集積を図る。

また、太田窪地区、小沢下原地区、戸倉地区、原地区、久保地区については、地域の商業中心地としての育成を図る。特に、宮ヶ瀬湖周辺地域の原地区、久保地区については、広域観光客のための商業施設を主体とした整備・育成を図るとともに、伝統産業との連携を目指す。

イ 工業・流通業務地

現在の産業地は、内陸工業団地を中心とする中津地域と繊維地場産業を中心とする愛川地域に形成している。今後とも、両産業地を中心とするとともに、さがみ縦貫道路の開通に伴い、新たな産業拠点の形成と愛川地域の活性化を目指した観光型産業等の誘致に努める。

さがみ縦貫道路の開通に伴い増大すると考えられる流通業務地は、県道 511 号(太井上依知)沿いへの誘導を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地は、中津地域と愛川地域の市街化区域及び高峰地域などの市街化調整区域の既存集落によって形成されている。今後発生する新たな住宅需要については、コンパクトな市街地形成を目指し、現市街地内の農地・未利用地において宅地化促進を図る。

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

本区域の商業地及び業務地については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地及び流通業務地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として土地の低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

都市づくりの基本理念である「自然と人が共生したまちづくり」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅建設の方針を次のとおり定める。

ア 持家の居住水準の向上

誘導居住面積水準を確保するため、住宅の新築や増改築時に適正な誘導を図る。

イ 良好な住宅地の維持・保全

比較的良好な住宅地が形成されている地区については、都市基盤の整備・維持につとめ、良好な住環境の維持・保全に向けた取り組みを推進する。

ウ 集約型都市構造への転換と新住宅市街地の開発

市街化区域内の比較的まとまった農地・未利用地がある地区は、良好な住宅市街地形成を誘導するため、地区計画等の活用を図る。

また、多様な居住ニーズへの対応や多世代居住の促進など、住宅市街地における定住人口

の確保に向け、住居系用途地域の建蔽率・容積率の見直しなど必要な施策展開を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

本区域の既成市街地については、おおむね都市基盤の整った地区であるため、当面は現状の良好な環境を維持するものとするが、今後の社会経済情勢の変化に応じて土地の高度利用を検討するものとする。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住居系用途と工業系用途が混在する地区は、基本的に住居系の土地利用に純化する方向で土地利用の誘導を図る。また、愛川地域においては、伝統産業の維持をはかりつつ、住宅と産業の調和した土地利用を誘導するため、必要な施策展開を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

無秩序に市街化が進行している既成市街地においては、区画道路などの道路や公園・下水道など都市基盤の整備を推進し、居住環境の向上を図る。

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

市街化区域内について、生物多様性の向上など多面的な効果が期待される緑地、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、農地等を都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街化調整区域内で、新たな土地利用を図る地域以外の水田、畑地などの農地を保全するとともに、既存集落の維持・形成を図る。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水、湛水等の災害のおそれがあるため、中津川流域の低地部にある水田等、保水・遊水機能を有する地域の市街化を抑制し、その保全を図る。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の南部及び西部の自然環境保全地域に指定されている地区及びその周辺については、今後も市街化の抑制を図る。また、相模川沿い及び中津川沿いの風致地区に指定されている地区については、緑地の保全を図るものとする。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある地域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、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとする。

また、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

幹線道路沿いの集落や点在する農村集落については、生活基盤施設の整備を中心に推進し、住居環境の向上を図る。また、良好な自然環境をいかし、新たな生活環境に対応した優良田園住宅の誘導に努める。

役場庁舎周辺地区は、町の中心地としての土地利用を推進するとともに、本町の産業振興に資する新たな産業用地創出の可能性についても検討する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系としては、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)及び県道 65 号(厚木愛川津久井)等の道路網、また、これらを利用したバス路線網がある。

本区域は、近年、生産系施設の撤退が相次ぎ、その跡地に 1・3・1 さがみ縦貫道路等の広域幹線道路の開通を踏まえた流通系施設の立地が進み、産業構造が大きく変化していることから、1・3・1 さがみ縦貫道路の相模原愛川 I C へアクセスする道路も勘案した道路体系とする。

また、本区域は、3・4・5 中野厚木線及び 3・4・3 桜台小沢線の未整備区間、県道 63 号(相模原大磯)や県道 65 号(厚木愛川津久井)における慢性的な渋滞をはじめ、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通渋滞が著しいため、渋滞を避ける自動車が生活道路に流れ、交通事故の発生が危惧されていることから、都市計画道路の未整備区間の整備等は急務である。

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により整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア これからの交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ、その他の効果的・効率的交通手段の導入など各種交通機関の利用を促進し、総合的な整備を図る。

イ 都市計画道路については、今後も、その必要性や配置・構造の検証などの見直しを行い、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。

ウ 現在ある道路の改良整備を促進するとともに、これらを連絡する道路の整備を行い、道路網の充実を図る。

エ 交通計画にあたっては、隣接都市等の道路・交通施策の取組との連携など長期的な視野に立った計画的な整備を行うものとし、その構造について、交通管理、沿道環境への影響を十分に配慮し、快適で安全な交通空間の整備に努める。

オ 生活道路系の交通施設については、本区域の都市づくりの基本理念「安全で安心して暮らせるまちづくり」に基づき歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

カ 既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域の広域交通は、1・3・1さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)及び国道412号を骨格として形成している。将来ともこれらの道路を骨格とした交通体系となるが、本町の東端を通る1・3・1さがみ縦貫道路の相模原愛川ICへアクセスする道路も勘案した道路体系とする。

本区域の道路整備にあたっては、市街地内の通過交通を排除するために、自動車専用道路として1・3・1さがみ縦貫道路を配置する。

さらに、周辺部の交通分散を図るため、主要幹線道路として3・4・5中野厚木線、国道412号、県道54号(相模原愛川)、県道63号(相模原大磯)、幹線道路として3・4・3桜台小沢線、3・4・4一つ井箕輪線、県道65号(厚木愛川津久井)等を配置するとともに、これらの道路を骨格として補助幹線道路、区画道路等を配置する。

イ 高速鉄道等

公共交通基盤の強化を図るため、関係機関や住民団体との連携を図り、小田急多摩線延伸具体化に向けた調整を進める。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

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

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主な施設

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
幹線道路	町道下平・舘山118号線

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の整合を図りながら、流域関連公共下水道整備を進める。

なお、既存施設については、予防保全型の維持管理を基本とし、計画的・効率的に改築・更新して長寿命化を図る。また、既存施設の耐震化も推進する。

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、流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

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、下水道の整備を計画的に進める。

イ 河川

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

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全体の整備を図る。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い、治水対策を進める。

また、一級河川中津川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主な施設

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の未整備区域の整備を進める。雨水幹線については引き続き整備を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

(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な都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進地域域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、図書館の整備を図る。

なお、既存の施設については、適時適切な維持管理や改築等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 主要な施設の配置方針

ア ごみ処理施設

厚木愛甲ごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

まちづくりの基本理念である「緑水環境都市」を目指し、都市的土地利用がはかられている既存市街地においては、都市機能の集積を通じたコンパクトな市街地の形成に努める一方、町が有する豊かな自然環境を損なわない範囲において、都市の安定・成熟化に向けた産業施設用地等の新市街地の拡大を考える。

ア 中心市街地は、商業業務機能の近代化及び環境改善を目的とした土地利用を促進する。

イ コンパクトな市街地形成を目指し、現市街化区域内の農地・未利用地において宅地化促進をはかり、道路や公園、下水道などの都市基盤の整備・維持につとめ、快適で利便性の高いまちづくりを推進する。

ウ さがみ縦貫道路相模原愛川 I Cの開設により需要が拡大している流通業及び製造業の受け皿として、県道 551 号(太井上依知)沿道で、工業専用地域に指定されている地区の整備・育成を図るとともに、内陸工業団地において必要な見直しを行う。

(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

本区域の自然環境は、緑豊かな南西部から北部に連なる丹沢山地及び南部の山岳地と緑によって縁どられた相模川・中津川の河岸段丘面によって形成され、両河川に挟まれた台地部には畑地が、低地部には水田が残されている。

今後も、この自然環境を生かし、総合的な緑地対策を推進していくため、風致地区内などにある既存緑地の保全を図るとともに、これらの緑を基本として街中の緑化を積極的に推進し、自然環境を考慮した都市施設の整備を図る。

また、「自然環境を保全し、良好な生活環境を確保する」、「レクリエーション施設の充実を図る」、「防災空間を確保する」、「みどりに包まれたまちを保全する」など、これらの視点から「緑地保全」、「緑地整備」、「都市緑化」の基本方針を設定する。

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

既存の樹林地、河川等を積極的に取り込み、都市の骨格となるみどりの形成を図るよう緑地を配置する。

また、植物の自生地、野生動物の生息地等を形成する樹林地、水辺地、農地等は積極的に取り込むとともに、中津川および相模川によりこれらをネットワーク化するよう配置する。

イ レクリエーション系統の配置の方針

9・6・1 あいかわ公園、4・4・1 田代運動公園、4・4・2 三増公園、相模川緑地公園等の配置により、多様なレクリエーション需要に対処するよう緑地を配置する。

また、レクリエーション利用効果を高める観点から拠点となる9・6・1 あいかわ公園等を相互に連絡する道路の緑化、緑道の設置、河川敷緑地の活用等により緑地のネットワーク化を図り日常的な健康運動の利用に供することができるような機能を持った緑地を配置する。

ウ 防災系統の配置の方針

地震災害時における安全性の確保を図るよう防災拠点となる9・6・1 あいかわ公園、4・4・2 三増公園、3・3・1 中津工業団地第1号公園等及び一時生活拠点となるオープンスペースを有する都市公園等の配置、緑地保全地区等による民間緑地の保全、活用を積極的に行う。

エ 景観構成系統の配置の方針

本区域の郷土景観を形成する経ヶ岳・仏果山・高取山にかけての山並み、八菅神社などの社寺林の景観を保全する。

また、天然記念物である角田・田代八幡神社のタブノキ等と一体となった樹林地、相模川右岸及び中津川左岸の河岸段丘斜面の樹林地を主要な景観要素をなす緑地として保全する。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の緑の骨格となる中津川と相模川の緑の軸を中心とし、全体に広がる緑のネットワ

ークを強化するため、地域の特性、状況に応じ公園や緑地を配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

条例により守られているまとまった緑については、引き続き適切な運用等による保全を図る。

イ 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、地域特性に配慮しながら、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

歴史公園として八菅山いこいの森を配置する。

(ウ) 広域公園

広域公園として 9・6・1 あいかわ公園を配置する。

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、都市計画区域の緑地について、風致地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、現在の約 72% (約 2,467ha) よりさらに向上させていく。

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
広域公園	9・6・1 あいかわ公園

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区、公園緑地等の確保目標

主な地域地区、公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	1,514ha
住区基幹公園	17ha
特殊公園	22ha
広域公園	51ha
緑地	4ha

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に指定されている厚木市に隣接し、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、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、都市防災対策の中で、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、愛川町地域防災計画における基本理念である『ともにつくる人にやさしい安心なまち』を目指し、「豊かな自然を配慮したうるおいある安全・安心なまち」、「心ゆたかで健全な文化に支えられた安全・安心なまち」、「だれにもやさしくふれあいに満ちた安全・安心なまち」、「ともにつくる安全・安心なまち」の4つの将来像の実現に努める。

なお、具体的な施策を進めるにあたっては、大規模災害から命を守るため、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・共助の取り組みと連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

既成市街地の狭い道路については、防災防火に対処するため、民間宅地開発事業への開発指導要綱に基づく行政指導のほか、建築行為に係る道路後退用地制度の活用や地区計画等により拡幅し、防災的効果を有した安全で快適なまちづくりの促進に努める。

また、建築物の建築、宅地造成工事等の規制を行うための規制区域の指定は、防災都市建設の前提であるので、防火地域の指定のほか、準防火地域の拡充について検討し、その区域の適正化を図る。

さらに、公園、緑地、空地等は、大きな延焼防止機能も期待できることから、重要な防災施設・空間として、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮し、整備する。

なお、都市の不燃化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐火建築の普及を関連機関と協力し進める。

イ 地震対策

都市の耐震化を促進するため、関係機関と協力し都市防災や土地の合理的利用に寄与する耐震建築を普及させるとともに、本区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れ、液状化、斜面崩壊の被害想定情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用を誘導する。

また、公園、緑地、空地等は、災害時において重要な避難場所、避難路となるとともに、重要な防災施設・空間となることから、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮し、整備に努める。

さらに、災害時における、住民の安全を確保するために活用できる道路空間及び避難路・物資輸送路を確保し、初動期の活動体制の向上を目指すとともに、減災、応急救急活動の円

滑化を図るため、防災に対応した道路・橋梁の維持・管理を行う。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

また、土砂災害警戒区域及び避難場所等を表示した「土砂災害ハザードマップ」の配布、町ホームページへの掲載により、危険予想箇所及び適切な避難行動の周知に努めるとともに、情報伝達・避難訓練等を施設・地域・行政が協働で行い、避難体制の充実を図る。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

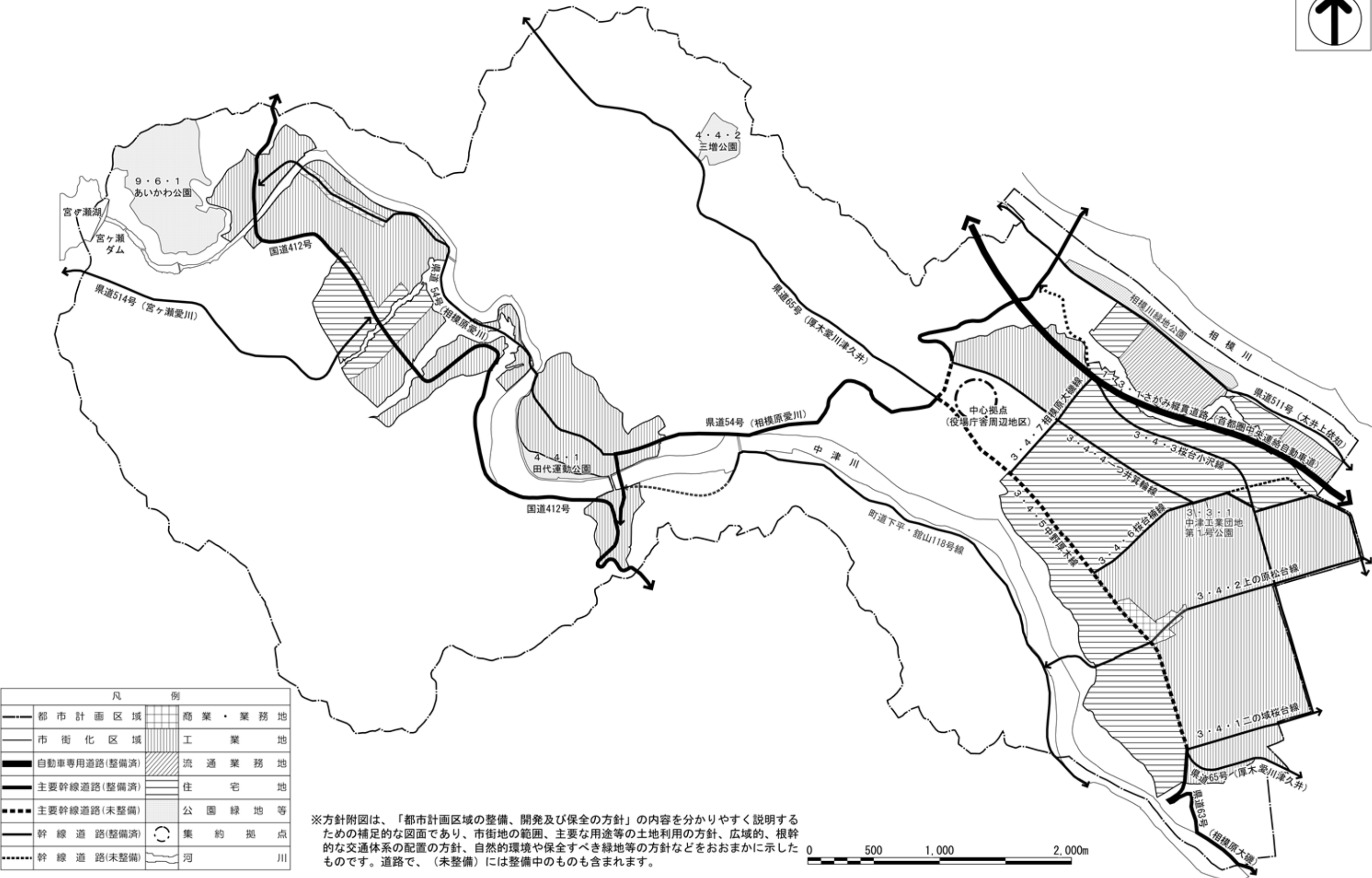
オ 津波対策

県内外において大震災による最大クラスの津波による被害が発生した場合は、迅速な被災地支援を図るため、関係市町村と連携し、必要となる後方応援の協力を努める。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域等の情報を含め、自然災害のおそ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誘導するとともに避難体制の確立を図り、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。

愛川都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（愛川町）



県央都市圏域の都市イメージ

