

# 松田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

## 第1章 神奈川の都市計画の方針

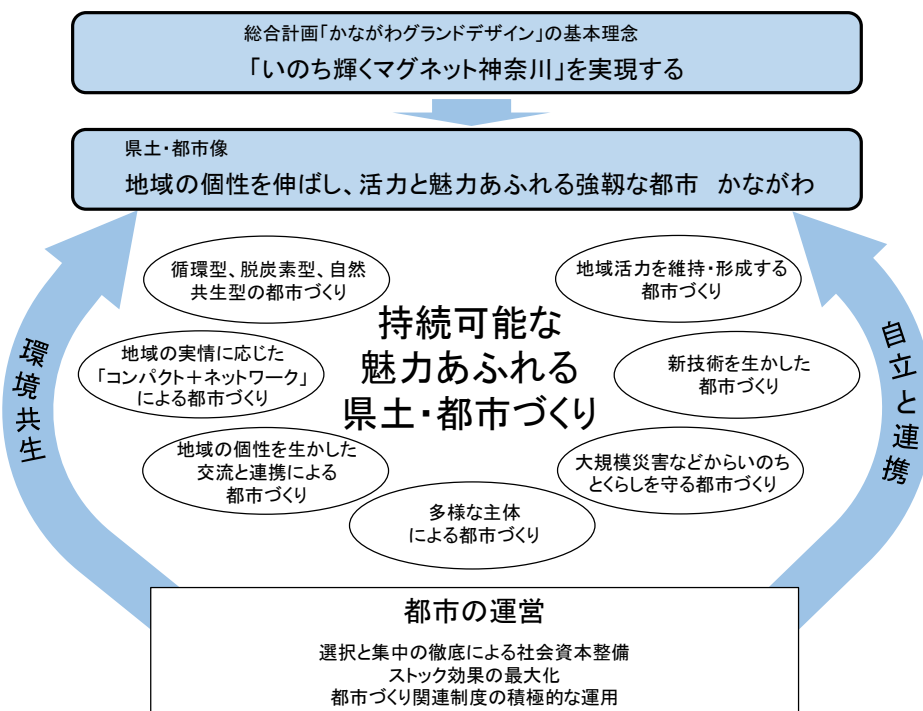
### 1 県全域における基本方針

#### (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tock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。

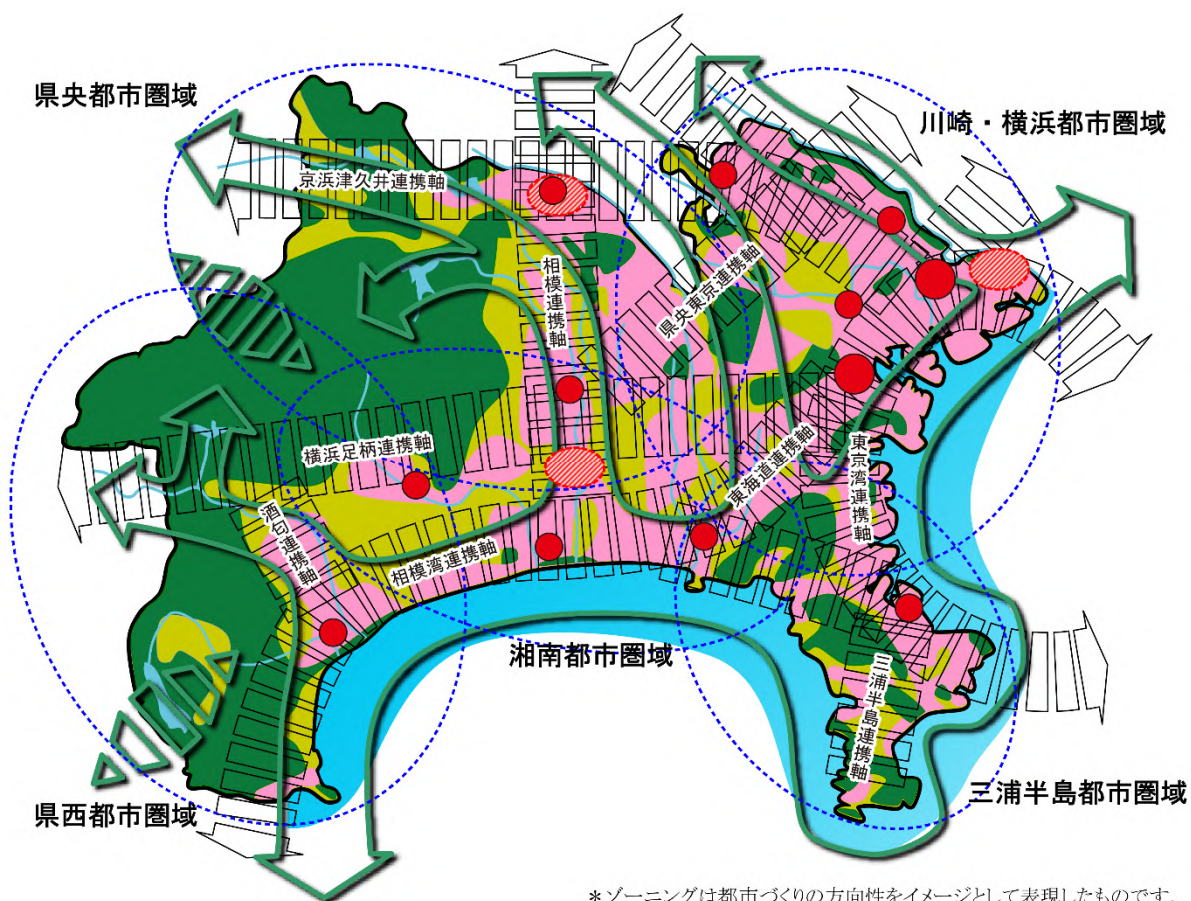
## (3) 「自立と連携」の方向性

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



#### 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らおいの創造  
◇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・自然共生型のうらおいある県土の創造
- 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、A I、I o T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 県西都市圏域における基本方針

県西都市圏域は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)で構成され、県土の西部に位置している。

### (1) 都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人々が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりをめざす。

### (2) 基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

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、未病の改善、国家戦略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 多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり<複合市街地ゾーン>

ア 人口減少・高齢化にも対応し、鉄道駅を中心として住居や商業などの生活に必要な機能が集積され、効率的に地域を運営していくことのできる市街地を形成する。また、未病の戦略的エリアとして多彩な地域資源を生かして活性化を図るとともに、空き地・空き家の有効活用などを図る。あわせて、鉄道駅を中心とするモビリティを確保し、公共交通機関による利便性が高く、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを促進する。

イ 観光産業の裾野の広がりを生かした関連産業や、医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然的環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

ウ 地域ならではの歴史や文化などを反映した、個性あるまちなみの演出や景観の保全・創出などを図り、国内外から訪れる人々と地域住民が交流し、にぎわいと文化を生み出す創造的な都市空間の形成を図ることや観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

エ 国内外からの来訪者も対象として、大規模地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースを確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

## ② 計画的な土地利用による環境・資源の管理<環境調和ゾーン>

- ア 強羅・箱根湯本などの箱根地域は、国際的リゾート地域として、箱根のやまなみや芦ノ湖などの自然景観や歴史・文化を生かし、一層の魅力強化を進める。
- イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境の多様な主体による保全・再生を図るとともに、自然と共生する新たなライフスタイルの創出と定住化の促進により、自然・生活・産業が調和した地域をめざして保全を図る。
- ウ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曾我丘陵や箱根の山すその農地・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。その際、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 地域住民をはじめとした多様な主体による維持・管理を図るとともに、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場としても活用を図る。
- オ 人口減少が進む山間部においては、住み慣れた地域での集落生活を支えるため、生活支援機能を持った小さな拠点の形成や、小さな拠点と集落とを結ぶ交通ネットワークの確保を促進する。

## ③ 豊かな自然的環境の維持<自然的環境保全ゾーン>

- ア 西丹沢一帯をはじめとする豊かな山林は、森林資源の有効活用などによる産業活性化とあわせて森林の機能を維持・管理していくとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用することなどにより、神奈川の貴重な自然的環境の保全・活用を図る。

## (4) 「自立と連携」の方向性

### ① 自立に向けた都市づくり

#### ア 中心市街地の機能強化<広域拠点>

- (ア) 小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能の充実などによって、国際的な観光地域の顔としてふさわしい都市づくりを進める。商業・業務や公共施設をはじめとする高度な都市機能を集約・誘導するとともに、まちなか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る。

#### イ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」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 広域的な連携による活力向上、ニーズの多様化などへの対応<県土連携軸>

- (ア) 東海道新幹線小田原駅による広域的なゲート機能を活用して、首都圏や全国とのつながりを強めて都市住民などを自然の中で受け入れ交流を促進するため、また、山梨・静岡と

の防災性の向上といった視点も踏まえた交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」や「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。

- (イ) 小田原のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした富士・箱根・伊豆の広域的な回遊性を創出するため、「酒匂東軸」・「酒匂西軸」・「御殿場軸」などの整備・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) 主に都市圏域内の交流を支える軸として「小田原環状軸」、「南足柄箱根軸」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、新東名高速道路の整備、神奈川と静岡の県境をまたぐ道路(伊豆湘南道路)計画を促進するとともに、小田原環状道路の整備や(仮称)酒匂右岸幹線の具体化に向けた調整などを図る。

(5) 県西都市圏域—都市づくりの方向性—



\*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>                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black;"></span> 複合市街地ゾーン   | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: red; border-radius: 50%;"></span> 広域拠点   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, grey 2px, grey 4px); border: 1px solid black;"></span> 県土連携軸<br>(都市連携軸) |
|     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> 環境調和ゾーン    | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border: 1px dashed red; border-radius: 50%;"></span> 地域の拠点 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, grey 2px, grey 4px); border: 1px solid black;"></span> 都市連携軸           |
|     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> 自然的環境保全ゾーン |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |

## 第2章 松田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、次のとおり松田町の一部である。

| 都市計画区域の名称 | 市 町 名 | 範 囲     |
|-----------|-------|---------|
| 松田都市計画区域  | 松田町   | 行政区域の一部 |

#### (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、町民、議会及び町長等が相互に協力して、町民主体の自治の確立を目指し、「情報共有」、「参加」、「協働・連携協力」をまちづくりの基本原則に掲げ推進することとしている。

このため、これを具現化するための目標として、街の将来像を「いのち“育み”未来へ“ツナグ”進化“つづける”故郷」と設定するとともに、その実現に向けて、基本方針として次の6つの柱(目標)を掲げ、国が推進する持続可能な開発目標(SDGs)を踏まえながら取り組むこととする。

- ① 誰もが健康で思いやりのある暮らしを育むまち(健康・福祉)
- ② 質の高い学びで次代の担い手と文化を育むまち(教育・文化)
- ③ 賑わいと雇用を生み出し、働きがいとを育むまち(経済・産業)
- ④ 持続的に発展し、豊かな暮らしを育むまち(暮らし・基盤)
- ⑤ 自然と共生し、安全・安心な環境を育むまち(自然・環境)
- ⑥ みんなで協力し、みんなの力を育むまち(実現手段)

#### (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等を踏まえ、次のとおりとする。

##### ① 松田惣領地域

JR御殿場線松田駅と小田急小田原線新松田駅からなる交通拠点としての機能向上を図るとともに、商業業務機能の集積を図り、機能性豊かな活力ある交流ふれあいのまちを形成する。

##### ② 松田庶子地域

歴史的資源の保全・活用や自然環境を活用しながら、文化の香る自然性豊かな安らぎと潤いのある住宅地を形成する。

##### ③ 神山地域

住工の混在を解消し良好で機能的な工業地を形成しつつ、水辺空間など自然環境を活かした緑豊かな住宅地を形成する。

##### ④ 松田山南地域

良好な自然環境を保全するとともに緑地拠点とのネットワーク化を図り、自然との共生とふれあいの場を形成する。

## 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9千人 | おおむね7千人 |
| 市街化区域内人口  | 約9千人 | おおむね7千人 |

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93億円<br>(約9,729億円)  | おおむね113億円<br>(おおむね11,343億円) |
| 流通業務用地※   | 約6.5ha<br>(約235.3ha) | おおむね7.7ha<br>(おおむね279.4ha)  |

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。

( )内は県西都市圏域の値を示す。

※ 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 198ha |

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) 地区中心商業地

集約型都市構造化を図るため、ＪＲ御殿場線松田駅及び小田急小田原線新松田駅周辺地区については、町の地域拠点(松田・新松田駅周辺)として位置づけ、駅前広場等基盤整備事業を進めながら、今後さらに多機能な商業業務機能の集積、商業施設の秩序ある配置及び駅前商店街における豊かな商業空間の形成促進により、都市機能の誘導を図る。

###### (イ) 近隣商業地

県道 711 号(小田原松田)の沿道については、今後とも近隣商業地として商業施設の秩序ある配置を推進する。また、新松田駅南口・北口の駅前広場の整備にあわせた商業地の配置を行う。

###### イ 工業・流通業務地

酒匂川左岸の宮下地区に位置する既存の工業地については、土地利用の純化、敷地周囲の環境整備及び周辺住宅地との環境調和に努め、今後も工業地として維持していくものとする。

神山地区については、住工の混在を解消し良好で機能的な工業地を形成しつつ、低未利用地の活用や既存企業の経営安定化、健全化を促進する。

###### ウ 住宅地

商業地の周辺部や幹線道路沿道の住宅地については、利便性の高い住宅地を配置するとともに、その他の住宅地は都市基盤施設の整備にあわせ、生活に必要な施設(医療・カルチャー施設等)を含めた良好な住環境を有する住宅地の整備を推進するものとする。

##### 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

松田・新松田駅周辺に位置する中心商業地については、再開発など建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図るものとする。

また、その周辺に位置する県道 72 号(松田国府津)や県道 711 号(小田原松田)等の沿道商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

###### イ 工業・流通業務地

工業地については、生垣等による緑地を確保しつつ、良好な工業地として土地の低密度利用を図るものとする。また、将来にわたり、低公害型の企業誘致を進めていくものとする。

###### ウ 住宅地

商業地の周辺部や幹線道路沿道の住宅地については、都市的利便性を享受できるよう共同住宅等の立地を許容した中密度な土地利用を図る。また、駅周辺部については複合化・集約化等により、土地の高度利用を図る。

その他の住宅地については、周辺の自然環境との調和に配慮し、ゆとりとuringおいのある低密度な土地利用を図る。

### ③ 市街地における住宅建設の方針

#### ア 住宅建設の目標

町民の需要に応じた良好で多様な住宅を誘導し、豊かさを実感できるゆとりある住まいづくりを推進する。

自然環境や歴史的、文化的環境と調和し、若者が定住しやすいまちづくりを進めるため、多様なライフスタイルに対応したゆとりと風格のある住宅、住環境の形成による文化、生活の質の向上を図る。

多層多様な地域コミュニティを形成していくため、若年層の定住化促進を進めるための環境や設備を充実させるとともに、高齢者にとっても充実したシニアライフを支え、安心して住み続けることのできる住宅、住環境の確保を図る。

#### イ 住宅建設のための施策の概要

既成住宅市街地においては、都市基盤整備を推進し、民間住宅の建て替え促進による良好な住宅地形成を図る。また、災害に強いまちづくりを進めていくため、住宅の耐震化を促進していくものとする。

市街地に残存する低・未利用地等については、面的整備手法の導入による、都市基盤整備とあわせた良好な住宅地の形成を推進する。

松田・新松田駅周辺においては、駅前広場の整備を含め、再開発事業等による良好な都市型住宅の形成を図る。

老朽化した町営住宅については、防災性や居住環境の改善が必要であることから、新たな町営住宅または民間住宅として施設の更新や再編を検討する。

### 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

駅周辺の商業地については、本区域の中心地としてふさわしい土地利用と都市基盤の整った地区とするため、再開発事業等による土地の高度利用を推進する。

#### イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住宅地内における住工混在地においては、地区計画制度を活用することにより、住工の明確な棲み分け及び土地利用の純化を図っていくものとする。神山地区においては、住工の混在を解消し良好で機能的な工業地を形成しつつ、低未利用地の活用や既存企業の経営安定化、健全化を促進するため、用途地域の見直し等を図る。また、新松田駅南口及び北口については、駅前広場の整備に合わせて、商業地への転換を図るため、再開発事業等と併せて用途地域の見直し等を検討する。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま住宅等が集積している既成市街地については、都市防災や良好な居住環境の形成に配慮し、必要な道路や公園等の整備に努めるものとする。

#### エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に点在する主要な樹林地等については、自然環境上、歴史・文化上及び景観上貴重な環境資源としてその保全を図る。また、地形上、土地利用が困難な斜面緑地等についても、環境資源としての保全を図る。

#### 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

市街化区域内の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指定された地区については、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地区で、土砂災害特別警戒区域等が指定されており、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、地権者等の意向に留意しつつ、将来的に市街化調整区域への編入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

松田山南斜面にある樹園地は、優良な農地として保全するとともに、農業生産の向上、観光農業の発展等を図るため土地の基盤整備を行う。また、その他の農業振興地域の農用地についても保全に努める。

### 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

市街地の後背地に位置する松田山南斜面の保安林区域及び地域森林計画対象民有林については、土砂災害等を防止するため、砂防河川に指定されている河南沢、延命寺沢、定光沢、上毛勝沢及び水飲沢周辺などの斜面崩壊の危険性のある区域を中心に保全を図る。

本区域の河川流域については、浸水等を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全を図る。

土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域の周辺においては、危険の周知や警戒避難体制の整備を進め、災害上の観点から市街化の抑制に努める。

### ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北部に位置する丘陵地の樹園地とその後背に位置する山岳地、市街地に接して流下する酒匂川や川音川及びその周辺の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

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の創出を図るために地区計画の策定を行う。

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。

## (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 246 号、国道 255 号等の主要幹線道路や、放射状に広がる県道 72 号(松田国府津)、県道 77 号(平塚松田)、県道 711 号(小田原松田)、県道 712 号(松田停車場)等の道路網があり、また、東名高速道路が市街地北側を東西に通り、国道 255 号と連結している。また、これらの道路網を利用したバス路線網と、小田急小田原線及び J R 御殿場線の鉄道網がある。

本区域は優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを活かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸を整備・機能強化することにより、回遊性のある交流ネットワークの形成を図ることが必要である。

また、本区域の現在の交通手段別の利用状況としては、自家用車の利用が最も多く、次いで鉄道、バスの利用が多い。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに地域公共交通の整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 今後の交通需要や高齢化社会に対応して、極力公共輸送機関の活用を図りつつも、新たな交通サービスの導入にも積極的に取り組み、誰もが利用しやすい地域公共交通ネットワークを充実させるとともに、整備済の主要幹線道路網との有機的な連携が図られるよう総合的な整備を図るものとする。

イ これら交通施設の整備にあたっては、道路交通網の段階的構成を図るとともに、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

ウ 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離や交通安全施設等の整備を積極的に進め、歩行者ネットワークの形成を図りつつ、歩行空間の充実やユニバーサルデザインの推進など、快適な交通空間の整備に努める。

## ② 主要な施設の配置の方針

### ア 道路

本区域は、古くから県西地域の交通の拠点であり、通過交通を担う主要幹線道路は、市街地の外側に配置されているが、区域内に発生集中する交通は市街地を貫通する幹線道路の利用が多い。

一方、東名高速道路の大井松田インターチェンジが至近距離にあるので、東名高速道路を利用する広域的交通需要や隣接市町と本区域中心部とを結ぶ交通需要に対応する必要があるが、道路の幅員が狭小であり市街地整備が立ち遅れる要因となっている。このため本区域においては、国道 246 号、国道 255 号、県道 72 号(松田国府津)、県道 77 号(平塚松田)、県道 711 号(小田原松田)、県道 712 号(松田停車場)を配置し、(仮称)酒匂縦貫道路の計画の具体化を図る。

### イ 駅前広場

バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を図るため、新松田駅に北口駅前広場及び南口駅前広場を配置するとともに、駅周辺の道路についても周辺の市街化の動向を勘案しつつ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    |
|---------|------------|
| 駅前広場    | 新松田駅南口駅前広場 |
|         | 新松田駅北口駅前広場 |

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、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合や河川整備との連携を図りながら、酒匂川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、流域治水プロジェクトにより、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。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の酒匂川流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

#### イ 河川

二級河川酒匂川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う

二級河川川音川については、河川の整備計画に基づき、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

流域関連公共下水道については、おおむね 20 年後には都市計画を定める区域全域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

二級河川酒匂川については、100 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、二級河川川音川については、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

本区域の酒匂川流域関連公共下水道については、酒匂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。

##### (イ) 河川

二級河川酒匂川については、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、ごみ処理施設等の整備を図る。

## ② 主要な施設の配置の方針

### ア ごみ処理施設等

足柄上地区ごみ処理広域化に向けた基本方針に基づき、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

足柄上地区ごみ処理広域化に向けた基本方針に基づき、ごみ処理施設等の整備を進める。

## (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、美しい自然とともに、良好な都市環境を有する市街地の形成を図るため、都市基盤の整備、未利用地の有効活用、土地の高度利用による都市機能の充実に努める。良好な市街地形成への適切な誘導方策として地区計画等を活用し、市街地特性に応じた計画的な市街地整備を推進する。

### 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 | 松田駅・新松田駅周辺地区 |

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

## (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、神奈川県西部に位置し、丹沢山系からなる山地、丘陵地と酒匂川、川音川両河川に囲まれた地形であり、現在は水と緑ゆたかな郷土であるが、今後無秩序な都市的発展次第によっては、その美しさを失うことにもなりかねない。

そこで、本区域の自然、文化、伝統を後世に伝えつつ明るい都市生活を営むために、地球温暖化防止等の観点からも緑地・オープンスペース等の系統的な配置や多様な生態系の確保を図り、以下の 3 つの方針により、その整備・保全を推進する。

ア 町民のやすらぎやうるおいの創出と環境空間づくり

イ 既設公園等のさらなる機能拡充

ウ 町民の緑化意識の普及啓発

### 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

緑の骨格として重要な役割をなしている酒匂川、川音川の保全を図る。

郷土の自然を代表する寒田神社、神山神社等の樹林地の保全を図る。

市街地が無秩序に開発されることを防止するため、北部丘陵地一体の樹林地等の保全を図る。

## イ レクリエーション系統の配置の方針

住区の構成及び誘致圏を踏まえ、街区公園及び近隣公園を配置し、利用状況に応じた機能の更新や多様なニーズに対応できるよう整備を図る。

スポーツ施設整備に応えるとともに、レクリエーション機能を持ち、町のシンボルとなる公園として、松田山に地区公園を配置する。

住民の運動、休養、自然及び文化とのふれあい等を通じて健康の維持増進、文化活動やサークル活動の交流の場として、酒匂川や川音川の河川敷を活用した運動広場を配置する。

レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤通学等にも利用される緑道等の整備を図る。

## ウ 防災系統の配置の方針

地震、火災時における安全性の確保を図るよう、地域防災計画の一環として公園緑地、緑道の整備を図る。

広域避難場所である神山清水公園を防災拠点として位置づけるとともに、住区基幹公園等を防災機能の有する公園として位置づける。

## エ 景観構成系統の配置の方針

景観面で優れた北部丘陵地の樹園地や酒匂川の堤防・河川敷の保全を図る。

郷土の歴史的、文化的にも意義の高い松田城跡、寒田神社、延命寺等の社寺林を郷土景観を構成する緑地として保全を図る。

## オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域における緑地の形態は、松田山と丹沢大山山系から続く北部丘陵地と酒匂川、川音川の両河川を骨格とした環状パターンを基本としている。この骨格部分に相当する河川及び市街地の背景となる北部丘陵地の樹林地の保全を図る。また、これらの樹林地と住区基幹公園、河川緑地ほか、各種都市施設を結ぶ緑道等の整備を図る。特に河川緑地については、関連事業との整合を図りつつ近隣市町と連携した親水空間の維持管理を図る。

## ③ 実現のための具体的都市計画制度の方針

### ア 樹林地の保全と活用

丘陵地における樹林地、傾斜山林等を、保安林等により保全を図る。

### 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、地域特性を踏まえ、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

#### (イ) 緑地・緑道

酒匂川、川音川の沿岸について、広く住民が利用し得る緑地を配置する。

## 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 33% (約 190ha) を、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 主な地域地区・公園等の確保目標

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。

住区基幹公園                      7 ha

## 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型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、都市防災対策の中、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、障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することができる、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地、避難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。

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

都市の不燃化促進を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して準防火地域を指定するとともに、延焼危険度が高いと考えられる既成市街地内の地区において、沿道建物の不燃化の促進、幹線道路の整備、公園・緑地等のオープンスペースの整備により、既存の不燃スペースを連坦させ、延焼の遅延・阻止を図る。

##### イ 地震対策

地域防災計画で指定されている避難場所について整備、保全を図るとともに、区域内の災害危険性や災害発生規模等の可能性を検討し、そ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、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保するための諸施策を推進する。

既成市街地内の地区における、細街路の改善やコミュニティ道路の整備、ブロック塀の生垣化、河川へ連絡する緑道等の整備、各公園を連絡するネットワーク道路や延焼遮断帯の形成を図り、酒匂川、川音川河川緑地による避難空間の確保を図る。

また、災害時にはその区域が全町に及ぶため、各行政区単位の自主防災組織の育成と防災資機材の充実強化、ライフライン及び緊急輸送路の確保を図る。

##### 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。

##### 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。また、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する。

#### オ 津波対策

沿岸部が津波被害にあった際、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、大規模な都市公園などの活用を検討する。

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

#### カ その他

土砂災害から町民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域(土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域)について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等の対策を推進する。

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した自然災害に強い都市づくりを推進する。