

開成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

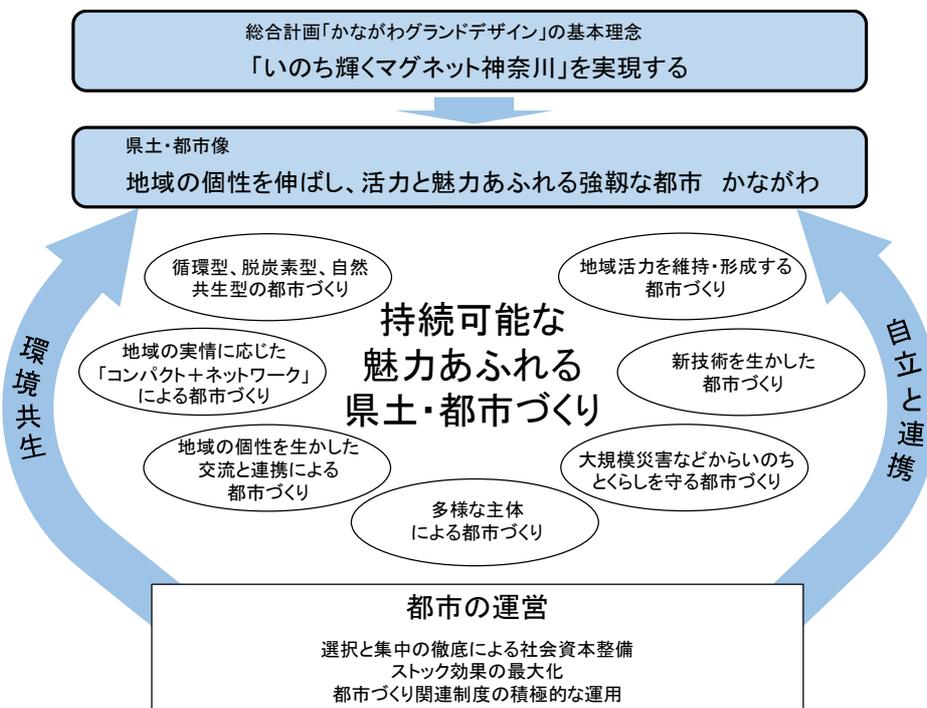
1 県全域における基本方針

(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。

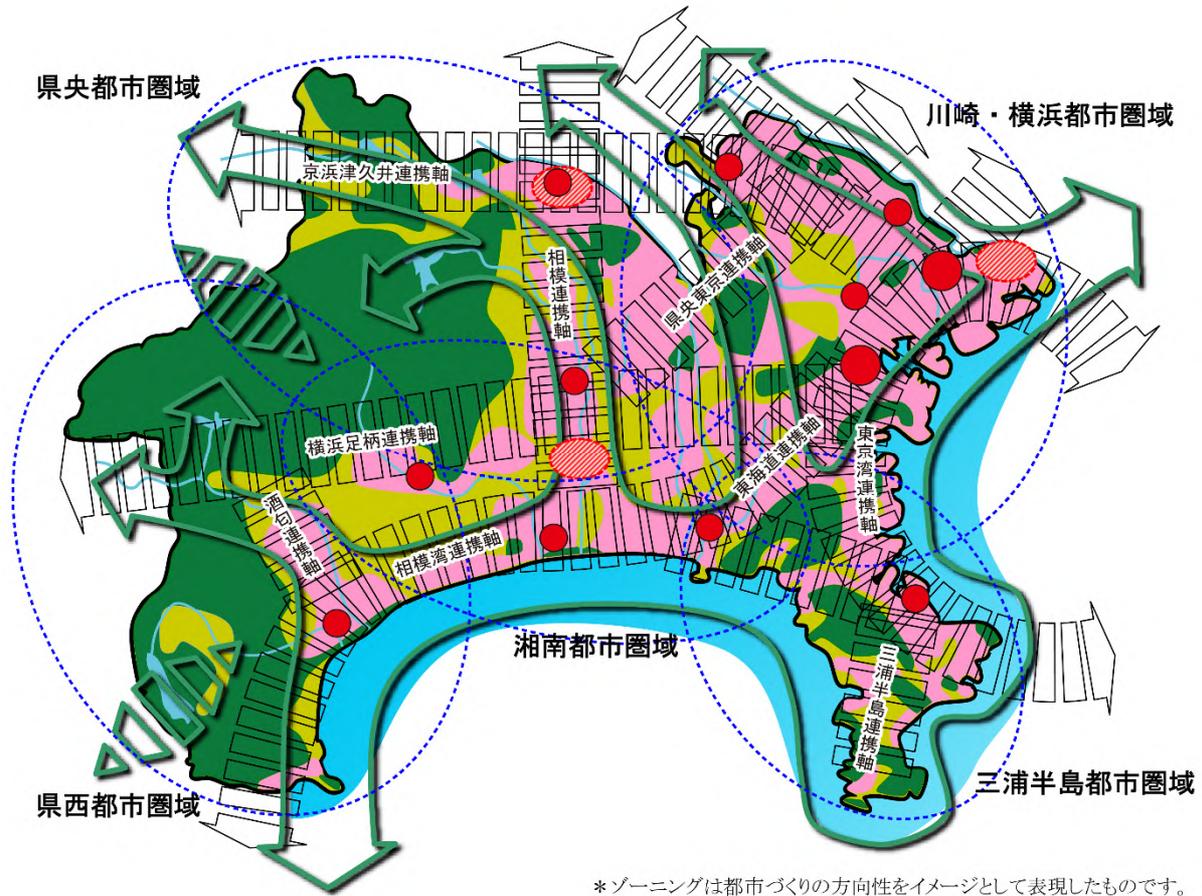
(3) 「自立と連携」の方向性

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、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暮らしを支える商業・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>	
	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	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン		

第2章 開成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、次のとおり開成町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
開成都市計画区域	開成町	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、“いつまでも住み続けたいと思えるまちづくり”を基本理念とし、『明るい未来に向けて人と自然が輝くまち・開成』を将来都市像に掲げ、これを実現するための基本目標として次の8つを設定する。

- ① 町民主体の自治と協働を進めるまち
- ② 未来を担う子どもたちを育むまち
- ③ 健康を育み町民がいきいきと暮らせるまち
- ④ 安全で安心して暮らせるまち
- ⑤ 自然が豊かで環境に配慮するまち
- ⑥ 都市の機能と景観が調和するまち
- ⑦ 個性豊かな産業と文化を育成するまち
- ⑧ 効率的な自治体経営を進めるまち

(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 北部地域

豊かな自然環境の保全を基本としながら、歴史性や自然環境を活かした広域ふれあい拠点や質の高い生活環境を形成する。

② 中部東地域

酒匂川をはじめとした自然環境や歴史性を活用しながら、様々な土地利用が調和し安心して住める都市型住宅地を形成する。

③ 中部西地域

周辺環境に調和した産業拠点の確立を図るとともに、文化・コミュニティの拠点を有した質の高い都市型住宅地を形成する。

④ 南部東地域

高い利便性を有した魅力ある交通拠点と新たな商業業務拠点の確立を図るとともに、質の高い居住環境を形成する。

⑤ 南部西地域

新たな産業拠点や良好な住宅地を形成し、水と緑に囲まれた職住近接型の新市街地を確立する。

⑥ 新市街地ゾーン

本区域南部については、開成駅に徒歩圏である地区特性を活かした良好な住宅地の誘導を図るため、農林漁業との調整を図りながら、生活利便性を確保しつつ住居系を主とした土地利用の検討を行っていく。

本区域南部西地域については、東名高速道路大井松田インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を有していることから、これらを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

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を次のとおり想定する。

年次 区分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約18千人	おおむね17.5千人
市街化区域内人口	約15千人	おおむね14千人

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。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。

年次 区分	令和2年	令和17年
工業出荷額	約342億円 (約9,729億円)	おおむね389億円 (おおむね11,343億円)
流通業務用地※	約6.6ha (約235.3ha)	おおむね7.8ha (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284ha

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) 業務地(官公庁施設)

開成町役場周辺地区については、町役場や町民センター等の官公庁施設や商店街と住宅との共存を図りつつ、人々が交流するコミュニティエリアとしての業務地の形成を図る。

(イ) 地区中心商業地

開成駅周辺を地域拠点として位置づけるとともに、駅西口付近を本区域の拠点ともなる地区中心商業地とし、利便性の高い商業・業務機能の立地を促進する。

(ウ) 近隣商業地

開成駅西口付近の地区中心商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については、地区中心商業地と一体となりながら、地域住民に親しまれる商業・業務施設の立地促進を図る。

また、3・4・1関本開成大井線沿道については、恵まれた交通環境を活かした商業・業務・サービス施設の立地誘導を図る。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存工業地

既存の中家村・下島地区、宮台地区、河原町地区、延沢・榎本地区、南部地区等の工業地は、都市基盤施設の整備・充実を図りながら、操業環境の維持に努める。

(イ) 新規工業地

本区域南部西地域においては、土地区画整理事業により新たな基盤整備を行い、周辺環境との調和に配慮しながら良好な工業地の形成を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

県道720号(怒田開成小田原)、県道712号(松田停車場)及び町道200号線沿道とその周辺を住宅地として位置づけ、その環境整備に努める。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

土地区画整理事業が完了した開成駅周辺地区、松ノ木河原地区及び南部地区については、地区計画に基づきながら、良好な環境を有する住宅地として市街化を促進する。また、駅前通り線周辺地区については、土地区画整理事業により整備を促進する。

本区域南部については、土地区画整理事業等による住宅地開発を促進するとともに、地区計画等の導入により良好な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

開成駅西口付近に位置する商業地については、土地の高密度利用を図るものとする。

また、高密度利用を図る開成駅西口周辺商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については中密度利用を、3・4・1関本開成大井線沿道の商業地及び開成町役場周辺地区の業務地については、低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、周辺の住宅地や農地などの環境や景観との調和に配慮し、敷地内における十分なオープンスペースの確保や緑化の促進に努めるなど、ゆとりと潤いのある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。

ウ 住宅地

住宅地については、市街地周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮し、戸建て住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。

なお、開成駅周辺や幹線道路沿道など、交通環境に恵まれた地区においては、中高層の集合住宅の立地も許容した中密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅建設の目標

自然環境と生活環境が調和した住みよいまちづくりを推進するため、住宅建設の目標を次のとおり定める。

本区域におけるすべての世帯が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する土地の特性等に応じて、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足る住宅を確保できるようにする。

本区域は、周辺市町を含めた生活拠点として市街化が進行しているが、道路等の都市基盤施設が未整備な地区も少なくないため、土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、良質な住宅の建設を支援し、良好な住宅地づくりを誘導していく。

イ 住宅建設のための施策の概要

(ア) 区画整理地区の適切な市街化誘導

南部地区や開成駅周辺地区における土地区画整理事業の完了に伴う住宅需要に対応して、商業業務施設等と調和した良好な住宅地の形成を図る。

(イ) 既成住宅市街地の適切な更新の誘導

吉田島地区を中心とした既成住宅市街地については、良好な住環境の水準の維持・向上を図るため、都市計画法等の関係諸法の適切な運用による住宅建設の誘導を図っていく。また、生活道路の改善による接道不良住宅の解消等生活基盤の整備を推進しつつ、老朽木造住宅の不燃化、耐震化等建築物の更新を図り、安全・安心かつ快適な住宅ストックの確保に努める。また、ZEHをはじめとする省資源、省エネルギー型の住宅建設の誘導を図る。

(ウ) 多様で良質な住宅の確保

年齢層やライフスタイル等に応じ、安定した生活を営むことができるよう、室構成や住戸面積、価格等の面で多様な住宅を確保する。このため、民間による住宅建設の計画的な誘導、空き家や空き地の利活用の促進を図るとともに、公営住宅の確保に努める。また、駅前通り線周辺地区における土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、地区計画等の導入を図り、生活拠点にふさわしい利便性と快適性を兼ね備えた良質な住宅の建設を誘導していく。

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

開成駅西口付近の商業地については、人口増加や産業の新たな立地動向を踏まえながら、本区域の拠点としてふさわしい都市機能の集積化・複合化を図るため、土地の高度利用を促

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

住工混在地区については、住宅や工場の適正な再配置を促進することにより用途の純化を図るとともに、住環境の向上に配慮した共存型の市街地の形成を図る。幹線道路の沿道については、地区中心商業地や近隣商業地との機能分担を図りながら、周辺の住環境との調和に配慮した沿道型の商業施設やサービス施設の立地を誘導する。

3・4・4 駅前通り線の整備が完了する南部地区においては、良好な市街地を形成するため、市街地環境の保全に配慮しながら、幹線道路の沿道としての土地利用にふさわしい用途への転換を検討する。

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無秩序に宅地化が進行し、居住環境の悪化が懸念される地区については、地区計画等の活用により、開発行為や建築活動を適正に誘導しながら、道路や公園等の公共施設の整備・充実に努め、居住環境の改善又は維持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内において、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

農業振興地域に指定された農用地は、優良な農地として、また緑の景観を形成する重要な要素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農業生産基盤の整備に努める。

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

本区域の河川流域について浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域に沿って流れる酒匂川及びその周辺は、優れた自然環境が残されており、今後、これらを住民の憩いの場として保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域南部については、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。

本区域南部西地域については、工業地として、産業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。

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。

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・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。

また本区域では、自動車交通量の抑制や環境負荷の低減を図るため、自転車利用環境整備を推進する。

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に整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 今後とも増大する交通需要に対しては、極力、公共輸送機関や自転車等のサービス水準の向上に努めそれらへの転換を促すなど、各種交通機関の効率的な利用を促進する総合的な整備を図る。

イ 広域交通を円滑に処理するため、広域交通体系と整合のとれた主要幹線道路や都市・地域の骨格を形成する幹線道路を中心に整備を進め、道路網の段階的なネットワークの形成を図る。都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、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 町民の暮らしに身近な生活道路系の交通施設については、安全かつ快適な歩行環境を確保するため、歩車道の分離、交通安全施設の整備を積極的に進める。

エ これら交通施設の整備にあたっては、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。

オ 駐車場については、開成駅の交通結節拠点としての機能強化や商業・業務等の諸機能の集積によって、駅利用や買物・私的を中心とした駐車需要の増大が見込まれる。これら需要に対応する駐車施設の確保や整備は、駐車需要を発生させる原因者が対応することを原則とし、公共と民間の適切な役割分担のもとで、それぞれの責務を明確にししながら、総合的・計画的に進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域においては、広域交通を担う主要な幹線道路の整備が立ち遅れ、道路網として体系化を図る必要があるとともに、これらと連携する地区内の道路も全般に幅員が狭く、屈曲も多く、交通上問題となっている箇所が少なくない。

今後、増加が見込まれる広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部を結ぶ交通需要に対応していくため、主要幹線道路として、3・4・1 関本開成大井線、3・4・2 和田河原開成大井線、幹線道路として、3・4・3 山北開成小田原線、県道 712 号(松田停車場)等を配置する。

イ 駅前広場

開成駅など主要な交通結節点においては、良好な公共交通環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。

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 3.5 km/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
主要幹線道路	3・4・2 和田河原開成大井線
幹線道路	3・4・3 山北開成小田原線

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、河川整備と連携し、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、酒匂川流域関連公共下水道の整備を進める。

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

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。

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、仙了川及び要定川については、河川の整備計

画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

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。

二級河川仙了川、要定川については、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

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、水と緑に恵まれた自然と調和した良好な都市環境の形成を基本としながら、既成市街地においては都市環境の改善・向上や都市機能集積の高度化を図るため、また、新市街地においては新たな人口定着や都市機能の集積を適正に誘導するため、計画的な都市基盤の整備と土地利用の規制・誘導に資する市街地開発事業の実施に努めるものとする。

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
土地区画整理事業	駅前通り線周辺地区

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

本区域の地形は酒匂川の扇状地に形成され、全域がなだらかな平坦地であり、区域内を河川と水路及び北部と南部の水田がうるおいのある環境を形づくっている。しかし、南部を中心に都市化の進展が著しいため、秩序ある都市形成と地球温暖化防止等の観点からも豊かな緑と水に包まれた環境の維持形成が求められている。

そこで、緑地・オープンスペース等の系統的な配置を図り、以下の3つの方針によりその整備・保全を推進する。

ア 水と緑豊かな環境を育む(緑の保全)

本区域の河川や水路等のうるおいある環境を保全または活用しながら、緑化を推進し、町民がうるおいとやすらぎを感じる水と緑豊かな環境を育む。

イ 人と緑がふれあう空間を創る(緑の創出)

快適でうるおいのある日常生活が送れるよう、町民が身近に利用できる公園・緑地の整備を促進するとともに、これを有機的に結ぶ緑道ネットワーク形成に努める。また、行政と町民が一体となった緑の創造を推進するために、公共施設の緑化を促進するとともに、工場緑化、民間住宅開発緑化、町の花・木の普及等に努め、緑豊かなまちづくりを展開していく。

ウ 人と緑の輪を広げる(緑の普及)

良好な生活環境の保全を図るため、町民参加による花と緑、水を中心とした快適環境づくりを推進する。また、貴重な緑や水の資源を大切に保護し、活用していけるよう、自然とのふれあい意識の啓発を図る。

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

本区域の自然環境を活かし、酒匂川を骨格とした周辺農地、中小河川、水路によるビオトープ(生物生息空間)ネットワークを形成するよう、適正な緑の配置・保全を行うこととする。

これらネットワークにおける緑地機能の拠点として、公園・緑地を適正に配置する。

本区域の中央部をはじめとする既成市街地にあつては、計画的に緑地を確保するため、環境保全に資する公園等の整備を図るとともに、面的開発等による新市街地にあつては、緑豊かな市街地形成のため公園等を適正に配置する。

イ レクリエーション系統の配置の方針

多様化するレクリエーション需要の増大に対処しうる機能配置を図るとともに、住区基幹公園については、公園整備水準に基づいて適正に配置する。

公園・緑地の配置については、整備水準に基づき整備を進めるほか、酒匂川の河川環境と

一体となった、県西地域の広域的な利用を考慮した施設を配置する。

レクリエーション拠点である開成水辺スポーツ公園や各所に配置される公園・緑地を結びつけ、町内の回遊を可能とする自転車利用空間ネットワークの形成を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

地震・火災時における避難路、避難地として緑道、街区公園、近隣公園等を各住区ごとに配置する。なお、開成水辺スポーツ公園や街区公園の一部等を指定緊急避難場所として位置づける。

エ 景観構成システムの配置の方針

酒匂川堤防沿いに列植された松並木は、自然景観が優れているので、緑地として積極的に保全を図る。

酒匂川、仙了川、要定川、清水川や周辺農地及び田園・集落の間を網の目状に走る用水路は、本区域を特徴づける水景を形成しており、水辺景観に配慮したネットワークの整備・保全を図る。

点在する屋敷林や並木等の特徴ある景観などを保全するほか、農村集落、既成市街地内の工場等、土地利用の状況に応じ緑地の整備を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域は、酒匂川及び流域の水田を骨格とした緑のパターンを形成している。この河川緑地を軸として、都市基幹公園、住区基幹公園を配置し、かつ緑道をもってこれらの連結を図る。

なお、これらの配置にあたっては、優良農地の保全、緑豊かな新市街地の形成及び既成市街地の緑化推進等に配慮した検討を行うものとする。

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) 樹林保全の条例

文化財等と一体となった社寺境内地の貴重な緑地を、樹林保全の条例を活用し保全を図る。

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) 都市基幹公園

レクリエーション需要に対応し、市域の特性を極力活かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、町民はもとより周辺市町の憩い・レクリエーションの場となる総合公園として開成水辺スポーツ公園を配置する。

(ウ) 緑地・緑道

環境保全機能や災害時の安全な避難路となる緑地・緑道を適所に配置する。また、酒匂川旧堤防の松並木及び酒匂川の沿岸を緑地として位置づけ、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 20% (約 140ha) 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	4 ha
都市基幹公園	8 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

都市の不燃化及び延焼の防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して防火地域や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、公園、緑道等の防災空間の整備を図る。

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、公共施設や一般住宅等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、活断層の有無、液状化の可能性等を検討し、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、適正な土地利用へ誘導する。

なお、道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、住環境の整備等により防災空間の確保や細街路の解消を図る。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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。