

大井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

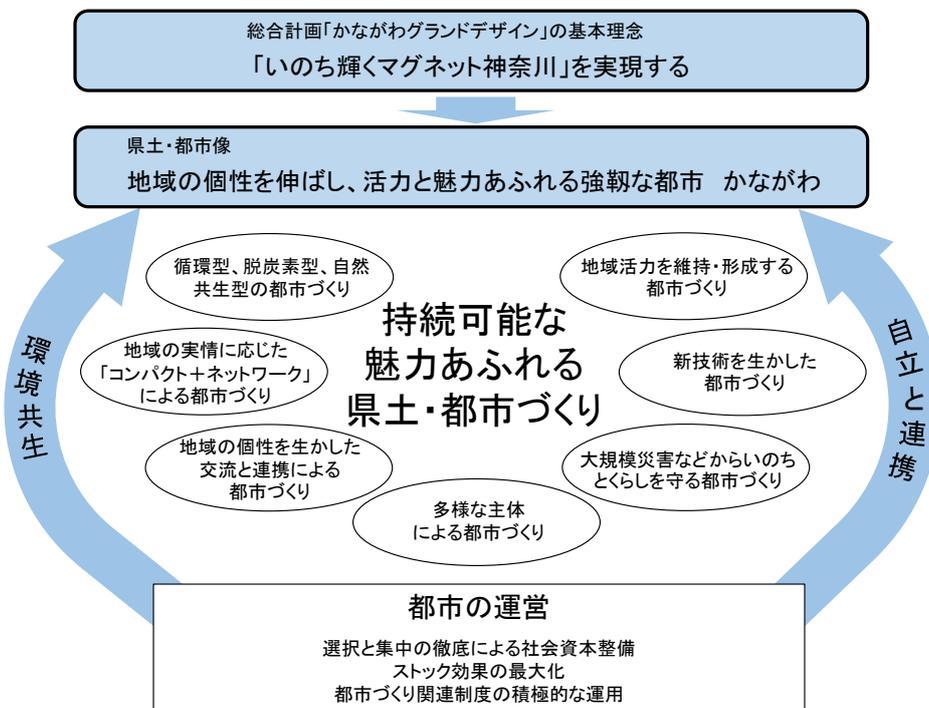
## 1 県全域における基本方針

### (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。

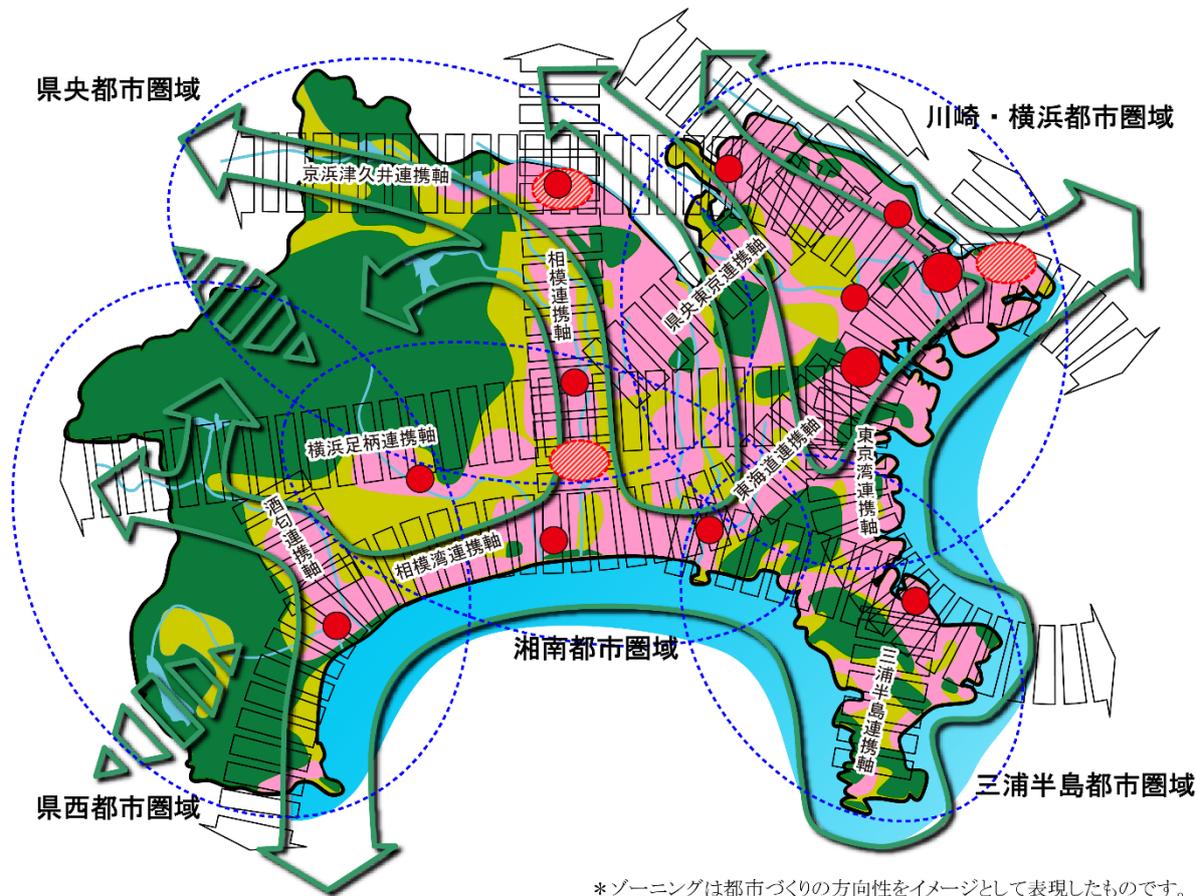
## (3) 「自立と連携」の方向性

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



\*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	
<b>&lt;環境共生&gt;</b>	
	<b>複合市街地ゾーン</b> ◇ 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
	<b>環境調和ゾーン</b> ◇ 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
	<b>自然的環境保全ゾーン</b> ◇ 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
	<b>水とみどりのネットワーク</b> ◇ 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
	<b>県境を越える山なみエリアの連続性</b>
<b>&lt;自立と連携&gt;</b>	
	<b>中核拠点</b> ◇ 首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積
	<b>広域拠点</b> ◇ 県全体の広域的な機能、都市圏全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積
	<b>新たなゲート</b> ◇ 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
	<b>整備・機能強化する連携軸</b> ◇ 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
	<b>都市圏域</b> ◇ 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

**歴史と自然にまつまれば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。



## 第2章 大井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、次のとおり大井町及び中井町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
大井都市計画区域	大井町	行政区域の全域
	中井町	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域のうち、大井町における都市づくりは、「町民とともに活力を創造し、ひかり輝くまち おおい」を目標とし、また、中井町においては、「都市のにぎわい と 緑のやすらぎ が こだまするまち」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

##### 「大井町」

- ・ 誰もが暮らしやすい、人にやさしいまちづくり
- ・ 防災・防犯体制を整備し、安全で安心して生活できるまちづくり
- ・ 地域の特性を活かした、活力にあふれ交流を生み出すまちづくり
- ・ 豊かな自然環境や田園景観と調和した、環境と共生するまちづくり
- ・ 多様な主体が連携・協働した、町民の自治によるまちづくり

##### 「中井町」

- ・ 豊かな自然と共生するまち
- ・ 多様な世代が暮らすまち
- ・ 交流が盛んで活気のあるまち
- ・ 移動しやすく便利なまち
- ・ 安全で安心して暮らせるまち

### (3) 地域毎の市街地像

#### 「大井町」

平坦部地域は、住宅市街地として低層低密な住環境が形成されているが、この環境を維持しつつ、「田園景観と調和したにぎわいのあるまち」を目標とし、狭あい道路の解消、住宅等の耐震化、緑化などを推進し住環境の向上を図る。また、3・4・3国道255号線をはじめとする幹線道路の沿道は景観に配慮しつつ商業・業務及び流通などの沿道施設を誘導することにより、利便性の高い市街地整備を図る。役場周辺については、中心市街地整備を進め、行政サービス機能を集約し、福利厚生施設や交流機能の整備を促進する。

丘陵部地域は、現在集落や農地及びこれらを取り巻く樹林地により構成されており、これらの恵まれた自然環境を活かしながら「自然環境と調和したうるおいのあるまち」を目標とし、良好な集落環境の維持と地域の生活利便性の向上に必要な機能を備えた拠点を形成することにより集落環境の向上を図る。

#### 「中井町」

中村・境地域は、「訪れるよろこびと暮らしのやすらぎが感じられる地域」を目標とし、役場周辺の機能強化、空き地や空き家の有効活用による市街地環境や集落における生活環境の改善、良好な居住環境の維持、農地や山林の保全・活用を進める。

井ノ口地域は、「にぎわいや活力がまちの発展を支える地域」を目標とし、新たな市街地の整備、井ノ口公民館周辺の機能拡充、空き地や空き家の有効活用による良好な市街地環境の維持・改善、産業機能の強化、農地の保全・活用を進める。

## 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。

年次 区分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約26千人	おおむね22千人
市街化区域内人口	約21千人	おおむね18.5千人

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。

年次 区分	令和2年	令和17年
工業出荷額	約898億円 (約9,729億円)	おおむね1,019億円 (おおむね11,343億円)
流通業務用地※	約39.4ha (約235.3ha)	おおむね46.8ha (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581ha
大井町	おおむね348ha
中井町	おおむね233ha

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

本区域のうち、大井町においては、3・4・3国道255号線沿いの商業施設集積地区及び上大井駅周辺地区を沿道サービス及び周辺住民の日常購買需要を賄う商業地として位置づける。大井町役場周辺地区については、中心拠点となる市街地として、行政サービス機能や福利厚生機能、交流機能に加えて町民ニーズに合わせて商業・業務機能の導入を図り、都市機能を集約した複合的な土地利用を図る。

中井町においては、東名高速道路秦野中井インターチェンジと県道77号(平塚松田)を結ぶ区間のうち、3・3・11秦野二宮線沿いは沿道サービス施設用地を中心として、井ノ口公民館周辺地区には、地域拠点としての機能強化を図るため、既存の商業機能の維持・改善とともに、新たな商業機能の誘導を図る。

既に公共公益施設が集積している中井町役場周辺地区については、集約型都市機能の向上を図るため、新たな公共施設を整備するとともに、商業機能や交流機能等も誘導し、町の中心拠点としての強化を図る。

###### イ 工業・流通業務地

本区域のうち、大井町においては、東名高速道路大井松田インターチェンジ周辺及び金手地区の工業地について、土地利用の純化に努めるとともに、敷地内緑化を促進し、自然環境との調和を図る。東名高速道路大井松田インターチェンジ周辺については、立地条件を活かし、自然環境に配慮しつつ、産業機能の誘導を図る。3・3・1松田大井線の南部の沿道を念頭に新たな産業用地を位置づけることを検討し、自然環境や田園景観に配慮した計画的な土地利用の誘導を図る。

中井町においては、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺の「グリーンテクなかい」にはハイテク産業を中心に緑豊かな工業地が立地しており、産業機能の拡充を図る。また、中村下地区に立地している工業地については、土地利用の純化に努めつつ、今後とも敷地内緑化を促進した工業地の整備を推進し、諏訪地区及び中村下地区南部の県道709号(中井羽根尾)沿いは、周辺市街地の環境に配慮した工業地の整備を推進する。

諏訪地区は土地区画整理事業による都市基盤整備を支援し、交通アクセス性が高い産業立地需要のポテンシャルをいかし、新たな産業拠点の形成を図る。

###### ウ 住宅地

本区域のうち、大井町においては、3・4・3国道255号線後背地などの既存住宅地は自然環境に恵まれた比較的低密度な住宅地が形成されているので、その環境の保全に努める。

また、土地区画整理事業により整備された良好な住宅地としてその環境維持を図るとともに、上大井駅周辺では、商業・業務機能の充実と併せて住環境整備を図る。さらに、金手地区については、住宅地周辺に広がる既存の集落環境に配慮するとともに、狭あい道路の解消など住環境改善に努める。

中井町においては、土地区画整理事業等により都市基盤が整備された久所地区、田中地区、六斗山地区、宮原地区、一丁畑地区及び岩井戸地区については、宅地利用を促進し、良好な住宅地としてその環境維持を図るものとする。また、神戸地区においては、面的整備事業等

により都市基盤整備を図り、良好な住環境を有する住宅地とする。

## 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

3・4・3国道255号線沿いの商業地について、中密度な土地利用を図るものとする。  
また、東名高速道路秦野中井インターチェンジと県道77号(平塚松田)を結ぶ区間のうち、3・3・11秦野二宮線沿いは沿道サービス施設用地として、井ノ口公民館周辺地区は、商業地として中密度な土地利用を図るものとする。

### イ 工業・流通業務地

本区域の工業地については、生産環境の保全・改善に努め低密度の利用を図るものとする。

### ウ 住宅地

本区域の住宅地については、恵まれた自然環境の維持を基調として低密度な土地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

住宅政策の目標を次のとおり定める。

### ア 自然と調和した住宅地の形成

市街地周辺に広がる自然とほどよく共存する緑の多い住宅地の形成を図る。

### イ 適切な市街化誘導

道路基盤が未整備のまま市街化が進行している地域では、土地区画整理事業と地区計画の活用、宅地開発の適切な指導等により、良質な住宅建設を促進する。

### ウ 職住近接型住宅地開発の促進

住宅と工場・研究開発施設の適切な配置を誘導し、加えて水や緑を保全しながら、職住近接型の住宅開発の促進を図る。

### エ 持家の居住水準の向上

既存住宅等の戸建住宅の増改築を促進しつつ、世帯構成、世帯成長等に応じた住替えの促進を図る。

### オ 良好な住宅地の保全

宅地開発により、比較的良好的な住宅地が形成されている地域については、地区計画等の手法により、住環境の保全と魅力ある住宅地景観の形成の推進を図る。

### カ 空き家・空き地の活用

新たなライフスタイルへの対応も視野に、定住や若い世代の転入を誘導するため、空き家や空き地の活用の促進を図る。

## 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

市街化区域では、都市基盤整備や地区計画により、商業・業務地における土地の高度利用に努める。

大井町役場周辺地区については、行政サービス機能や福利厚生機能、交流機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域のうち、大井町における中心市街地にふさわしい土地の高度利用に努める。

中井町役場周辺地区については、商業・業務機能や交流機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、中井町における中心拠点にふさわしい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、若しくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

幹線道路の沿道については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

流通機能については、東名高速道路大井松田インターチェンジ及び秦野中井インターチェンジからの流通を円滑にするため、流通業務地への関連施設の誘導を図る。

工業地として保全・育成していくべき地区については、住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び環境整備を図る。

大井町の相互台地区の企業用地については、今後の土地利用方針を踏まえ、周辺地域環境の保全や都市基盤整備の状況に配慮しながら、計画的にふさわしい用途への転換を図る。

また、商業、工業、住宅等の複合的な用途に土地利用の転換が必要となった場合には、地区計画等を活用し、良好な市街地の形成を図る。

中井町の神戸地区については、良好な市街地を形成するため、面的整備事業等により、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、良好な住宅・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。

大井町及び中井町におけ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。

## ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集積している地区については、道路、公園等の公共施設の整備に努め、居住環境の改善を図るものとする。また、計画的に開発された住宅地については、地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・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については、オープンスペースとして保全するとともに、街区公園等として整備を図る。また市街化区域内の農地については、都市的利用に転換される場合は、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

地域の歴史、文化遺産や河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを展開する。

## 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

本区域のうち、大井町においては、酒匂川沿いの土地改良事業の行われた水田について、優良農地として保全する。また、その他農業振興地域の農用地についても、優良農地として

極力保全に努める。

中井町においては、西部の丘陵部及び大町耕地について、優良農地として保全する。また、その他農業振興地域の農用地についても、優良農地として極力保全に努める。

#### 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

本区域のうち、大井町においては、相和地区の保安林区域、地域森林計画対象民有林及び急傾斜地は地すべり等の災害防止のため市街化を抑制し、保全を図るものとする。さらに、河川保全区域の未利用地についても保全に努める。

中井町においては、点在する地すべり崩壊等の危険性のある地域について、災害の防止を図るため緑地として保全する。また、河川流域については、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

本区域のうち、大井町においては、篠窪地域の中村川に沿った斜面地、篠窪三嶋社及び山田了義寺周辺に、特に良好な自然環境が残されていることから、優れた都市景観としてその保全に努める。

中井町においては、自然環境保全地域、葛川両岸域の斜面、藤沢川及び中村川の谷底平野に面した丘陵地は、郷土景観を有しているため、今後ともその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

本区域の集約拠点として都市機能等の集積を図る大井町役場周辺地区及び中井町役場周辺地区や、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、地区計画等の活用により、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誘導を図るものとする。

また、中井町の遊休農地や管理が不足した森林などについては、里山の豊かな自然を保全するとともに、地域の持続的な発展やコミュニティ維持の観点から、市街化調整区域内での新たな利活用を図るものとする。

さらに、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を活用する。

### (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は、JR御殿場線、道路として本区域を通過する東名高速道路と有機的連携を持った3・4・3国道255号線や3・3・11秦野二宮線、県道77号(平塚松田)が要となっており、東名高速道路大井松田インターチェンジから小田原、伊豆・箱根方面へ、また、東名高速道路秦野中井インターチェンジから湘南方面へと各々連絡し、さらに、北側に1・4・1厚木秦野道路の整備計画が加わるなど、県西地域の広域交通網を形成している。

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、これらを生かし発展してき

た地域であり、広域連携軸を整備・機能強化することにより、県西地域の交流ネットワークの形成を図るものとする。

また、本区域の交通手段の利用状況としては、自動車による道路利用が多い。

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整備や保全を進め、生活拠点都市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、各種交通機関の有機的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図るものとする。

イ 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、効率的な交通体系の確立を目指す。

ウ これらの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。

エ 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。

オ 生活道路系の交通施設については、生活環境と都市機能の調和を配慮して整備するものとし、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を推進するものとする。

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

主要な交通施設ごとの整備方針は、次のとおりである。

### ア 道路

本区域は、県西地域に位置し、2つの東名高速道路インターチェンジを有し、県西部の玄関口として、交通拠点の一翼を担っている。

しかしながら、広域交通道路網の整備は十分とは言えず、幹線レベルの道路においても、幅員が不十分で、交差点も多い。

一方、社会情勢の変化に伴うレジャー活動の活発化や産業経済活動の振興に伴い、朝夕のラッシュ時に東名高速道路大井松田インターチェンジ付近の3・4・3国道255号線等の主要道路での交通渋滞が目立つ。

本区域内における交通を円滑に処理するため、道路整備にあたっては、東名高速道路秦野中井インターチェンジに結ぶ1・4・1厚木秦野道路、主要幹線道路の3・4・3国道255号線、3・3・1松田大井線、3・3・11秦野二宮線、3・4・1大井開成関本線、3・4・2金子開成和田河原線、幹線道路の3・4・12インター境線、3・5・13新南金目中井線、県道72号(松田国府津)、県道77号(平塚松田)、県道708号(秦野大井)、県道709号(中井羽根尾)、県道711号(小田原松田)、県道714号(栢山停車場曾我)、町道4号線、町道五分一幹線及び町道藤沢小竹線等を配置する。また、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺にアクセスする(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路、町道砂口南が丘線及び(仮称)渋沢インターチェンジにアクセスする(仮称)渋沢中井線については、計画の具体化を図る。

さらに、これらの道路を骨格として、補助幹線道路、区画道路等を一体的に整備していくものとする。

### イ 駅前広場

上大井駅及び相模金子駅周辺については、利用者の利便性・安全性・快適性を確保するため、駅前広場等の再整備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
主要幹線道路	3・4・2金子開成和田河原線 (仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路

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、引き続き酒匂川流域別下水道整備総合計画との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整備を進める。また、下水道施設の維持管理については、施設の維持更新、整備済みの区域については、汚水施設の機能更新として長寿命化や耐震化対策を進め、整備水準の向上を図る。

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

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂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

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。

また、二級河川中村川、藤沢川については、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

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

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、二級河川中村川、藤沢川については、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

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内の未整備区域の整備を進める。

また、老朽化した汚水施設については、適切な維持管理に努めるため、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

### (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な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

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。

#### イ 斎場

周辺自治体との広域的な連携の中で、斎場施設の適切な利用を図る。

### 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

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

本区域は、県西広域圏に位置し、従来の農村形態から徐々に都市化が進みつつある区域である。県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、ゆとりある職住近接都市を目指し、市街地開発の目標、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・誘導を図るとともに市街地の再開発の促進を図る。

ア 職住が近接した都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の市街地整備について検討する。

イ 既存市街地において、都市機能の向上、環境保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。

ウ 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。

エ 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導・開発手法を連携させ、効率的な活用を図る。

オ 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の統合化と効率的な推進を図る。

カ 環境への負荷の低減に十分に配慮したまちづくりを進める。

## 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	中井町	秦野中井インターチェンジ南地区

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

本区域のうち、大井町を地勢的に概観すると、東部の丘陵地、西部の平坦地とから構成されている。

このうち、丘陵地は、大磯丘陵と呼ばれる起伏に富んだ地形を形成し、植生分布としては、自然度の高いコナラ等の森林におおわれ、優れた自然環境を形成している。

一方、平坦地は、水田、果樹園等を形成しながら酒匂川まで広がっているが、平坦地の都市化は著しく、自然地は減少しつつある。

このため、大井町の緑の将来像である「緑豊かな田園都市」の実現に向け、「豊かな自然環境の保全」、「緑あふれる空間づくり」及び「みんなですすめる緑の活動」を緑づくりの基本と位置づけ、恵まれた自然を生かし、自然的条件、社会的条件及び土地利用の動向、地球温暖化防止等を勘案しつつ、緑地に関する規制、誘導、整備等の諸施策を総合的かつ効果的に展開し、公園緑地等の系統的配置を図るものとする。

中井町においては、大磯丘陵地の一部をなし、今も農業集落形態をとどめている地区もあり、市街地は、中村川沿いの中村下地区及び3・3・11 秦野二宮線沿いの井ノロ地区に形成され、豊かな自然に囲まれている。

一方、東名高速道路秦野中井インターチェンジの開設や、周辺の広域高速幹線道路網の整備等、交通条件の大幅な改善に伴い、都市化の恩恵を最大限に活用した、豊かで活力のあるまちへ変ぼうしてきている。

このため、中井町の「美・緑ある緑とふれあい 交流を育むまち」を緑の将来像に据え、「後世に引き継ぐべき魅力ある緑を守り、活用する」、「暮らしに安らぎと安心をもたらす、交流を育む緑を整備する」、「市街地の緑を増やし、花と緑があふれるまちにする」、「緑への理解を深め、協働で緑のまちづくりを進める」を基本理念に、自然、文化、伝統を後世に伝えることや、地球温暖化防止を勘案しつつ、この恵まれた風土の中で、快適な生活を営むため、緑地を系統的に配置し、その整備・保全を図るものとする。

また、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模の検証などを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、適切に配置する。

### ② 主要な緑地の配置の方針

#### 「大井町」

#### ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 都市の骨格形成を図るため、市街地の外延的拡大を防ぎ、環境保全に資する緑地を配置

する。

(イ) 自然度の高い樹林地は、自然環境保全地域を含め野鳥等の生息地として積極的な保全を図る。

(ウ) 植物、野生生物、昆虫、小動物等の生息地を形成する緑地、樹林地、水辺地、農地等を積極的に取り込み、ビオトープ・ネットワークを形成するよう緑地を配置する。

#### イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 街区公園は、人口規模や誘致距離に応じ適切に配置する。近隣公園は、各住区に配置する。地区公園は、大井町の緑のネットワークの拠点として位置づける。

(イ) 住区基幹公園を、住民に密着した緑道等の歩行動線によりネットワークさせる。

(ウ) 住民に身近なレクリエーション施設として、街区公園等の都市公園以外にも寺社境内地や学校の運動場の利用を図る。また、身近なスポーツ・レクリエーション施設の拠点の整備を図る。

(エ) 3・3・1大井中央公園は、様々なレクリエーション活動に対応でき、町内外から広く利用が見込まれることから、広域的な交流を生み出す拠点と位置づけ、適切な維持管理と機能の充実を図る。

#### ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 大規模地震等災害時の避難路として、緑道等の歩行動線の整備を図る。

(イ) 広域避難場所としては、公共施設などのほか、大規模な公園等を充てる。

(ウ) 災害防止のための緑地保全として保安林や急傾斜地も緑地として保全を図る。

(エ) 東名高速道路には、緩衝緑地を整備し、周辺環境と一体化した整備を図る。また、民間企業の工業地には、緩衝緑地による緑化を推進する。

#### エ 景観構成システムの配置の方針

(ア) 大井町特有の景観を構成する貴重な存在である地区は、郷土景観としての保全を図る。また、寺社境内地も郷土景観として保全する。

(イ) 中心市街地には、ふさわしい景観を整備・保全する。

(ウ) 富士・箱根連山や酒匂川の眺望にも優れ、緑の帯として望まれる地区は、景観構成上重要な位置にあることから緑地として保全する。

(エ) 富士・箱根連山や丹沢山塊などの眺望に優れ、良好な景観を形成している地区は、景観上の配慮からも保全に努める。

#### オ 地域の特性に応じた配置の方針

大井町における総合的な緑地の配置方針の主軸となるものは、骨格となる緑地の酒匂川と丘陵地西側斜面緑地である。この2つの緑地を軸に、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各システムにより緑地を配置し、東西南北方向の展開を緑道等の歩行動線でネットワークさせる。

#### 「中井町」

##### ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 中村・境地域と井ノ口地域の間を南北に連なる帯状の緑は、骨格軸を形成する重要な緑として保全する。

(イ) 丘陵地や台地に広がる樹林地は、水源かん養機能が高い緑として保全する。

(ウ) まとまりのある樹林地や水辺の緑は、都市の環境負荷を軽減する緑として保全・回復す

る。

(エ) 市街地の庭木、生垣及び社寺林は、快適な市街地環境を提供する緑として保全・創出する。また、敷地内緑化の促進などにより、環境に優しく快適な緑が多い市街地を形成する。

(オ) 丘陵地や市街地内のまとまった樹林地、河川や湖沼等の水辺空間は、動植物の生息地としての環境を保全するとともに、生物が行き交う緑の回廊を形成するように緑地を配置する。

#### イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 住区基幹公園は、市街地の公園整備の現況に加えて、地区毎のバランスがとれた配置となるよう配慮する。また、町民の幅広いニーズに応えるべく、子どもの遊び場や健康づくりの場にふさわしい空間として、機能の充実に努める。

(イ) 6・5・11 中井中央公園は、様々なレクリエーション活動に対応でき、町内外から広く利用が見込まれることから、広域的な交流を生み出す拠点と位置づけ、適切な維持管理と機能の充実に努める。

(ウ) 社寺に代表される歴史的・文化的な資源、震生湖や河川、見晴らしのよい眺望点などの自然的な資源は、交流を生み出す緑として周辺環境の整備と保全に努める。

(エ) 里山の緑や河川・湖沼等の水辺、農地は、自然とふれあいの場となる緑として整備・活用を図る。

(オ) 町内にある公園や地域資源を活用した拠点を連携させるネットワークを形成することで、レクリエーション機能を高める。

#### ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 丘陵や台地端部の斜面の緑は、土砂流出や土砂崩壊をはじめとする各種地形災害の防止に重要な役割を果たしていることから、保全に努める。

(イ) 河川整備により防災機能を向上するとともに、樹林地や農地の保全、市街地内緑化による雨水の地下浸透等により河川の負担を軽減し、水害の発生の抑制に努める。

(ウ) 広域避難場所に指定されている6・5・11 中井中央公園は、地震や水害時などの避難、救護、復旧活動の拠点として、防災機能の充実に努める。また、身近な公園や広場、児童遊園地などは、身近な防災拠点として、防災機能の充実と適正な配置に努める。

(エ) 町民が身近な防災拠点や広域避難場所まで安全に到達できるように、塀の生垣化により避難路となる道路の安全性を高める。

#### エ 景観構成システムの配置の方針

(ア) 丘陵地や台地の斜面に広がる樹林地や集落内の緑、まとまりのある農地は、郷土の原風景を感じる緑として保全に努める。

(イ) 6・5・11 中井中央公園や巖島湿生公園、震生湖周辺は、緑の拠点的な施設として、緑豊かな景観の維持・向上に努める。

(ウ) 緑豊かな市街地の形成に向けて、敷地内の道路に面した部分の緑化を促進する。また、道路用地の空地を活用し、まちかどの緑化に努める。

(エ) 社寺林や集落地の緑は、地域の風土を彩る歴史景観として、保全に努める。

#### オ 地域の特性に応じた配置の方針

(ア) 中村・境地域と井ノ口地域の間を南北に連なる帯状の樹林地や、丘陵地に広がる樹林地は、樹林地の適切な維持管理と保全に努める。

- (イ) まとまりのある農地は、農作物の生産の場、里地里山景観の形成や生物の生息空間、雨水の保水、地下水のかん養など、様々な機能を有する緑として、保全に努める。
- (ウ) 里山の緑や集落内の緑、社寺林は、趣のある里地里山景観を形成するみどりとして、保全に努める。
- (エ) 6・5・11 中井中央公園は、広域的な交流の拠点や広域避難場所などの役割を担う施設として、適切な維持管理と機能の充実を図る。
- (オ) 五所八幡宮周辺や巖島湿生公園、震生湖周辺は、自然や歴史・文化を活かした「緑の拠点」と位置づけ、周辺環境の整備と保全に努める。
- (カ) 身近な公園は、既存施設の機能充実と適切な維持管理を進める。
- (キ) 散策路などの充実により緑のネットワークを形成する。
- (ク) 住宅地や工場地の緑化、公共施設の緑化、まちかどの空地を活用した緑化により、緑豊かな市街地づくりに努める。

### 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

中井町においては、良好な自然環境を形成し、風致景観に優れた斜面緑地・丘陵地において配置する。

##### (イ) 特別緑地保全地区等

大井町においては、自然度の高い樹林地を、環境保全に資する重要な緑として、法規制などの適用により保全を図る。

#### イ 農地の保全と活用

農地については、農産物の生産地としてだけでなく、優れた緑地機能をはじめ、多面的な機能を有していることから、関係機関と連携しつつ、保全・活用を図る。

#### 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、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

安全で快適な都市環境を確保するため、緑地・緑道を適所に配置する。

### 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 54%(約 1,872ha)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。

地域地区の種別	地域地区の名称
地域地区	
風致地区	中井町 井ノ口東部地区
特別緑地保全地区	大井町 丘陵地西側斜面緑地

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。

#### 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	62ha
特別緑地保全地区	56ha
住区基幹公園	8 ha
都市基幹公園	18ha

## 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のできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害の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

広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して、準防火地域の指定をさらに拡大することにより、都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図る。

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等において、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、プレイロット、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とともに、斜面崩壊対策を推進する。

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、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や狭あい道路の解消を図る。

さらに、区域全体から見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、震災に強い都市構造の形成を目指す。

##### ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策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。

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

「神奈川県津波浸水予測図(平成27年3月公表)」に基づく津波の被害想定では、最大クラスの津波が発生した場合であっても本区域での浸水は想定されていない。

しかしながら、隣接する沿岸部の都市においては、津波による浸水が想定されていることから、津波等の大規模災害で沿岸部の都市が広域にわたって被災した際、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し、また、応急活動及び復旧活動を迅速に行えるよう、県及び周辺市町と連携して後方応援を行う。

#### 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。