

大磯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

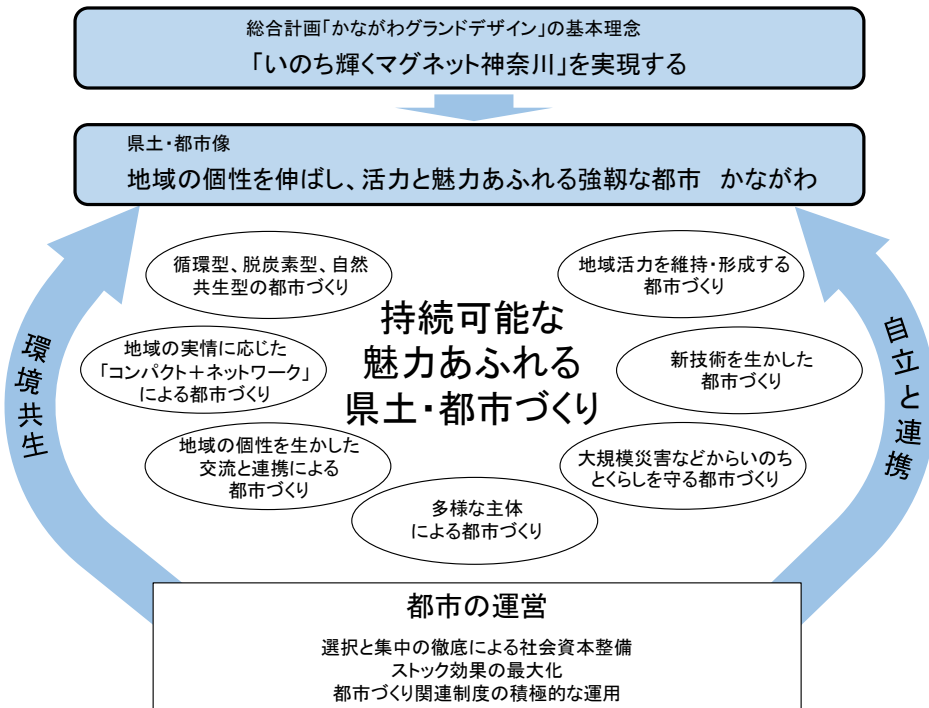
1 県全域における基本方針

(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。

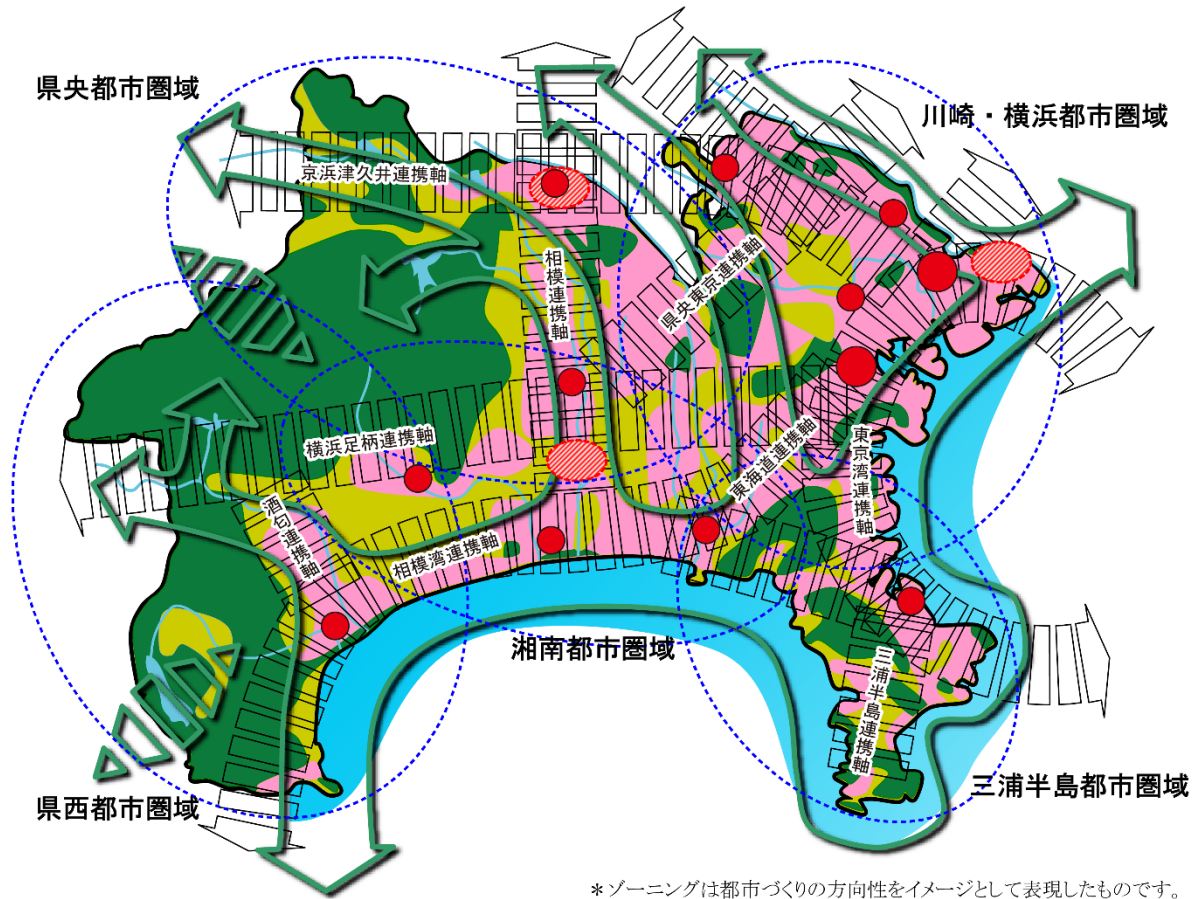
(3) 「自立と連携」の方向性

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	
<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 湘南都市圏域における基本方針

湘南都市圏域は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町)で構成され、県土の中央南部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

やまなみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力を一層高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要である。

また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要がある。

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、ヘルスケア・ニューフロンティア、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 地域ブランドを構築・発揮する魅力あふれる都市空間の形成<複合市街地ゾーン>

ア 相模湾岸における地域では、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図り、バス・鉄道・路面電車など環境に優しい公共交通機関を積極的に活用して、都市型のライフスタイルを支える市街地を創造するとともに、大学や研究所などとの協働のもと、研究開発や新たな産業などの活動が展開できる都市的環境を形成する。

イ 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らせるまちづくりを推進する。

ウ 大磯地域では、国とも連携し、自然や邸園文化、史跡などの地域資源を生かし、歴史的建造物や緑地の保全・活用、良好な景観の形成などに取り組む。

エ 山、川、海の連続性を踏まえた海岸侵食対策、海浜利用や周辺環境にも配慮した津波、高潮対策を進める。最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組みと連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。また、境川・引地川などの流域では、都市型水害の発生・被害を抑制する治水対策と連携した土地利用により、安全で快適な、景観にも配慮した住環境の形成を図る。

オ 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。

カ 内陸側においては、ゆとりある住環境を形成するとともに、大学・研究機関の立地や工業団地などの産業集積、幹線道路の整備による広域連携の機能を生かして、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区やさがみロボット産業特区などの産業施策と連携を図りながら、新たな企業の立地を誘導することで、産業活力のある市街地の形成を図る。

キ 大磯港などの港を拠点とした地域の個性ある発展のため、イベントなどの活動を通じ、港の資産を生かした地域の活性化や魅力の向上を図る。

② 海と山の魅力を融合させる土地利用<環境調和ゾーン>

ア 丹沢の「山」の魅力と湘南の「海」の魅力が接し、融合する地域として、新たな幹線道路の整備などに伴う環境への影響に配慮しつつ、農地の保全やモビリティの確保などにより、畜産、施設園芸など生産性の高い都市農業などを活発化させるとともに、インターチェンジ周辺においては産業・物流系機能などの計画的な集積を誘導するなど、都市圏域全体の魅力向上につながる土地利用を図る。

イ 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。

ウ 大磯丘陵や丹沢山地の麓などに広がるやまの辺の里地里山などの自然的環境は、うるおいや憩いなどといった地域の価値を発揮させるための貴重な資源であり、多様な主体により保全・再生を図るとともに、身近な自然とのふれあいの場や公園として活用を図る。

③ 新たな魅力を生み出す山や森林、歴史的まちなみなどの保全・活用<自然的環境保全ゾーン>

ア 丹沢大山のやまなみのみどりは、多様な生態系の維持や土砂災害などに対する防災機能の向上に配慮しながら、良好な景観形成を図るとともに、水や清涼な空気などの供給源として、適切な保全を図る。

イ 「海」と「山」の多様な楽しみ方ができる湘南都市圏域ならではの複合的な魅力づくりに向けて、大山詣と結びついたハイキングや登山など、山の自然と人とのコミュニケーションの場、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場として活用を図るとともに、森林資源の有効活用などによる生産の場としての機能強化によって、管理・保全を進める。

ウ 自然的環境の保全に加えて、大山街道の歴史的まちなみなどを生かした魅力ある観光の振興に取り組む。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 「環境共生」のモデルとなる都市拠点の形成<新たなゲート>

(ア) 新たな「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備し、県土の新たな窓口にふさわしい都市機能の集積によって新たな拠点の形成を進める。「北のゲート」との連携、周辺都市や新たな産業・研究拠点との連携によって地域活力を高めるとともに、環境への負荷を低減する基盤整備を推進し、都市圏全体を環境と共生する都市圏へと導く。

イ 「湘南ブランド」を生かした活力増進と情報発信<広域拠点>

- (ア) 藤沢駅周辺において、交通利便性を生かし、既存の都市基盤や商業・業務、文化機能などの集積を図る。また、辻堂駅周辺における機能集積とあわせ、にぎわいと活力のある都市づくりを進める。
- (イ) 平塚駅周辺において、商業・業務機能の充実とともに、土地の高度利用・有効利用などを図りながら、中心市街地の魅力と集客力を強化する。また、「南のゲート」のツインシティ整備と連携し、広域的な交流を生かした都市づくりを進める。
- (ウ) 秦野駅周辺において、商業・業務機能や生活サービス機能などの充実による交流とにぎわいの創出を図る。また、内陸側の産業集積などを生かし、新たな産業を育む多様な連携の結節点として活力を生み出すとともに、安全・安心・快適な生活を支える医療などの拠点となる都市づくりを進める。

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) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」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。
- (イ) ヘルスケア・ニューフロンティアなど最先端の新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地区」において、JR藤沢駅～JR大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 広域的な交通利便性の向上に伴う交通連携効果の拡大<県土連携軸>

- (ア) 「南のゲート」を生かした全国との交流連携をインパクトとして都市圏域内外の経済・産業を活性化させるため、「北のゲート」と有機的に連携する「相模軸」の整備・機能強化を図る。
- (イ) 中核拠点の波及効果を取り込むとともに市場の拡大を見込み、また、「南のゲート」による全国との交流連携を県土東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」や「県央足柄軸」、「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。








イ 地域の特性を踏まえ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」、「平塚愛甲石田軸」、「伊勢原大神軸」、「平塚大神軸」、「海老名寒川軸」、「藤沢寒川軸」、「辻堂綾瀬軸」、「中原街道軸」、「大船江の島軸」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「藤沢大磯軸」、「相模軸」、「平塚秦野軸」、「秦野伊勢原軸」、「茅ヶ崎寒川軸」、「秦野環状軸」、「伊勢原環状軸」、「秦野産業軸」及び「伊勢原産業軸」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、JR相模線複線化、相鉄いずみ野線延伸に取り組むとともに、新東名高速道路、横浜湘南道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、新湘南バイパス、(都)湘南新道の整備促進などを図る。

(5) 湘南都市圏域—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 大磯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、次のとおり大磯町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
大磯都市計画区域	大磯町	行政区域の全域 (地先公有水面を含む)

(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、「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」を町の将来像とし、「郷土の誇りとくらしの親和」「つながりと創生」の2つを基本理念として定め、次の目標の達成を目指し行うものとする。

- ① 美しい大磯
- ② 継承し接続する大磯
- ③ 安全で安心な大磯
- ④ 暮らしやすい大磯
- ⑤ 活気あふれる大磯
- ⑥ 誰もがコミュニティでつながる大磯

(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。

① 大磯地域(高麗、東町、大磯)

「地域資源(歴史・文化、自然、人)を生かした大磯地域の魅力向上」を目標とし、「住んでよし訪れてよし」の魅力的な地域づくりをめざす。

② 小磯地域(東小磯、西小磯)

「豊かな地域資源を地域の協働で、次世代へ継承するまちづくり」を目標とし、「豊かな地域資源」を活用しながら守る「活用型の土地利用」に取り組み、豊かな自然や歴史・文化を次の世代へとつなげる地域づくりを目指す。

③ 国府南地域(国府本郷、国府新宿、月京、石神台)

「交流を通じた若者が集う次世代へとつなげる地域づくり」を目標とし、生活文化の土台である恵まれた自然環境、伝統文化を活かし、若い人が楽しく生活できる、次世代へとつなげる地域づくりを目指す。

④ 国府北地域(生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保)

「美しい景観と豊かな自然を活かし、農と緑が交流する里山の再生」を目標とし、他地域との交流を活発にし、時代のニーズにあわせ、豊かな資源を活かした里山の再生を目指す。

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32千人	おおむね27千人
市街化区域内人口	約29千人	おおむね25千人

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89億円 (約39,252億円)	おおむね102億円 (おおむね49,329億円)
流通業務用地*	約15.3ha (約417.8ha)	おおむね21.4ha (おおむね590.1ha)

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。

()内は湘南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548ha

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(官公庁施設等)

大磯駅周辺の既存商業・業務地及び県道 63 号(相模原大磯)と国道 1 号が交差する地区(国府支所周辺)並びに 3・4・5 萩原八幡線と国道 1 号が交差する地区を、住民の日常生活を支えるため拠点として位置づけ、商業・業務機能の充実を図る。

また、大磯駅周辺の国道 1 号沿いの官公庁施設等の集積地区を業務地として位置づける。

なお、大磯駅周辺を地域拠点、国府支所周辺を都市拠点と位置づけ、大磯駅周辺は町の中心として、国府支所周辺は西部地区の中心として、都市機能の集約化を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

高麗地区の J R 東海道本線沿線の地区を工業地として位置づける。

また、本区域内の生鮮魚貝類の流通やコンクリート骨材等の貨物輸送を図る大磯港周辺と鉄道貨物輸送の拠点となっている高麗地区の J R 貨物相模貨物駅を流通業務地として位置づける。

ウ 住宅地

J R 東海道本線北側の高麗地区、大磯地区、東小磯地区及び西小磯地区の一部並びに国道 1 号南部の東小磯地区及び西小磯地区並びに西部の石神台地区及び馬場地区の北部を住宅地として位置づけ、付近の自然環境との調和や地域独自の景観に配慮した居住環境の形成を図る。

また、国道 1 号及び県道 63 号(相模原大磯)周辺については、良好な居住環境の維持改善に努める。

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(官公庁施設等)

大磯駅周辺及び県道 63 号(相模原大磯)と国道 1 号が交差する地区並びに 3・4・5 萩原八幡線と国道 1 号が交差する地区については、商業・業務機能の集約により土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

高麗地区の J R 東海道本線沿線の工業地については土地の中密度利用を図るものとする。

また、大磯港周辺と貨物輸送の拠点となっている高麗地区の J R 貨物相模貨物駅の流通業務地については、土地の中密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

J R 東海道本線北側と高麗山公園との間の地区及び国道 1 号南部の東小磯地区、西小磯地区並びに石神台地区及び馬場地区の北部については、付近の自然環境と調和した住宅地として土地の低密度利用を図るものとする。

また、これ以外の地区に位置する住宅地については、地区内道路の整備改善を図りつつ、土地の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

「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」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、計画的な住宅建設を誘導する。

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 住宅と商業等の混在する地区

合理的な土地利用、都市基盤の整備並びに建築物の整備及び改善を一体的に行い、商業、業務、文化施設等と調和した都市型住宅様式の定着を図る。

(イ) 良好な住宅地

都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が形成されている地区は、地区計画等の活用により良好な居住環境の保全を図る。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

(ア) 中間的な住宅地

部分的な整備により居住環境の向上が図られる地区は、住環境が悪化しないように敷地の細分化及び住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を図る。

(イ) 密集住宅地

大磯駅南部の商業地など都市基盤整備が遅れたまま住宅等が高密度に集積している地区では、住環境整備事業等により、防災面を考慮しながら土地の有効利用を図り、細街路の整備等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

ウ 進行市街地の開発に関する方針

進行市街地にあつては、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

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

本区域を湘南の良好な住宅都市とするため、自然環境に恵まれた立地条件を生かした市街地の形成を図るとともに、住宅地としての良好な環境を維持する。市街化区域内の農地及び未利用地については、周辺の市街地の状況を考慮しつつ、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

ア 土地の高度利用に関する方針

大磯駅南部の中心市街地については、活性化を図るため、土地の高度利用を検討する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 高麗地区及び大磯地区の住工混在地区については、当該地区の特性に配慮し、地区計画等の活用による用途の転換及び用途の純化により、都市環境の向上を図る。

(イ) 中心商業地における住商混在地区については、土地の高度利用に合わせた用途転換等を行う。

(ウ) 高麗地区の工場跡地等については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために、状況により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。

(エ) 馬場地区の北部等の丘陵地の緑と調和する住宅地については、用途転換を図り、低層住宅地としての土地利用の誘導を図る。

(オ) 県道 63 号(相模原大磯)と国道 1 号が交差する地区等の幹線道路の沿道に立地する商業地については、その立地特性を生かした土地利用の誘導を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤整備が遅れたまま住宅等が高密度に集積し、老朽化している地区については、住環境整備事業等により、防災面を考慮しながら土地の有効利用を図り、細街路の整備等、生活基盤が整った住宅市街地の形成に努める。

また、既存の工業地については、住工混在を防止するため、地区計画等により適正な土地利用の誘導、規制等を行い、工場周辺緑化など環境の保全育成を推進する。

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軽減を図る。

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

各種の農業関係事業を実施した虫窪地区、生沢地区、寺坂地区及びその周辺並びに農業構造改善事業を実施した西小磯地区については、野菜及び果樹を中心とした農作物の生産地として保全する。また、その他の農業振興地域内の農用地については極力保全に努める。

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

がけ崩れ等の災害防止のため、高麗山から西小磯に連なる丘陵地一帯や鷹取山周辺を保全する。また、二級河川不動川、葛川及び金目川の流域の農地、緑地等については、流域の保水・遊水機能を確保するために保全する。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

高麗山から東小磯地区、西小磯地区に連なる風致景観の良好な丘陵地は、自然地として保全するとともに、鷹取山を中心とした西北部丘陵地及び不動川東部の丘陵地は、本区域における自然景観の骨格をなすものであり、その保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 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等の課題がある、又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。

(イ) 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。

(ウ) 国府北地域においては、地域特性にあった土地利用を図るため、遊休農地を活用した、観光農園、滞在型市民農園といった農業と観光・レジャーとの要素の複合による緑豊かな

癒しの場として、従来の生業としての農業だけでなく、多様な生活活動に対応する土地利用を図り、地域の環境改善、農地・里山景観の保全に努める。

(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、鉄道網としてJR東海道本線の大磯駅があり、道路としては、沿岸沿いに国道1号、西湘バイパスが、北部に国道271号(小田原厚木道路)が配置され、また、県道63号(相模原大磯)、県道62号(平塚秦野)が南北に配置されており、また、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は、人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、新たな活力の創出や利便性を図るものとする。

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基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 社会情勢により変化する交通需要に対しては、極力公共交通機関の活用を図りつつ各交通機関の効率的な利用を促進するものとする。

イ 住宅地の通過交通を排除し、円滑な交通を確保するとともに防災空間としての役割を果たす幹線道路の整備を積極的に推進し、幹線道路網の形成を図る。

ウ 交通施設計画に当たっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。

エ 交通施設の整備に当たっては、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 生活系道路の交通施設については、本区域におけるまちづくりの方針の一つ、「安心安全でいきいきとくらすまちづくり」に基づき、歩車道分離、交通安全施設等の整備を進めるものとする。

カ 自動車交通量の増大が見込まれる業務地及び商業地においては、効率的な交通規制等により交通流の円滑化を図る。

キ 既存の施設等については、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

本区域を東西に通過する大量の通過交通需要に対し、通過交通と都市内外交通を分化し、円滑な交通流を確保するため、自動車専用道路は、1・4・1新湘南国道及び国道271号(小田原厚木道路)を配置し、主要幹線道路は、3・5・1国道134号線及び国道1号を配置するとともに、(仮称)湘南新道の計画の具体化を図る。また、幹線道路は、県道63号(相模原大磯)等を配置するとともに(仮称)国府新宿東西線の計画の具体化を図る。

イ 駅前広場

大磯駅において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連係、良好な都市景観並びに利用者の利便、安全及び快適を確保するため、駅前広場を配置し、周辺の市街地整備との調和を図

りながら交通結節点機能の充実を図る。

ウ 駐車場

駅周辺の自転車駐車需要に対応するとともに、良好な市街地環境を維持し、交通の円滑化を図るため、自転車駐車場を配置する。

エ 港湾

臨港地区として指定されている大磯港については、各区分に応じた土地利用規制を引き続き行うことで適切に港湾機能の維持保全を図る。

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 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ 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
自動車専用道路	1・4・1 新湘南国道
主要幹線道路	3・5・1 国道 134 号線
駅前広場	大磯駅前広場

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、河川整備との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の整備を進める。

なお、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。

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、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

また、流域治水プロジェクトが策定されている金目川水系については、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、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、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域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、時間雨量 50mm の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

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、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内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、河川整備計画に基づき、護岸等の整備を行う。

(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、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図るものとする。

なお、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。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 一般廃棄物処理施設(ごみ処理施設と汚物処理場)

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域実施計画に基づき、ごみ処理施設、し尿処理施設を配置する。

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 一般廃棄物処理施設(汚物処理場)

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域実施計画に基づき、し尿処理施設の整備を図る。

(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、次の基本方針の下に計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地においては、都市基盤の整備及び商業業務機能の活性化を目的とした面的整備を図るものとする。

イ 周辺市街地においては、居住環境の改善及び整備を目的とした生活基盤整備を促進するものとする。

ウ 都市基盤が未整備であり、一団の農地を有している地区においては、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(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

本区域の緑の将来像「広がる海と緑豊かな山が語り合うまち大磯」を実現するため、次の方針に基づき緑の保全及び緑化を推進し、生物多様性の保全と充実を図る。

ア 鷹取山、高麗山及び大磯運動公園の区域を「みどりの拠点」に位置づけ、本区域の骨格的な「緑の環境軸」として、緑の保全と活用を図る。

イ 骨格的な緑と暮らしの場の緑、歴史文化遺産や景観重要建造物と一体となった緑、公園緑地などを結ぶ緑のネットワークの形成を図る。

ウ 都市の安全性や美しい風景をつくる緑の保全と創造を図る。

エ 身近な暮らしの中に水と緑を育むとともに、自然との憩いの場の整備を進める。

オ 里山の緑の適正な管理を図る。

カ 都市計画公園については、その必要性や配置、規模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、適切に配置する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 都市における全体的な緑地環境の保全、スプロールの防止等を図るため、市街化区域に接する良好な自然林及び二次林、海浜地に接した海岸線の松林、市街地内に点在する大宅地の屋敷林等の保全を図る。

(イ) 大気汚染や地球温暖化の防止等の環境保全機能を果たす緑地の保全及び適正な配置を図る。

(ウ) 緑の少ない市街地内においては、公共施設等の緑地の整備を図るとともに、公園及び緑地の適正な配置を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

散策やハイキングを始め、多種のレクリエーションの拠点となるよう次のとおり都市公園の量的拡大及び質的な充実を図る。

(ア) 街区公園及び近隣公園を適正に配置する。

(イ) 本区域の中央部に運動公園を配置する。

(ウ) 本区域の中央部及び東部に特殊公園(風致公園)を配置する。

(エ) 本区域の東部に広域公園を配置する。

(オ) 本区域の南部に特殊公園(歴史公園)を配置する。

ウ 防災システムの配置の方針

(ア) 地震、火災等の災害時における一次避難地として街区公園及び近隣公園を配置し、また、広域避難地として6・5・1大磯運動公園、7・4・1大磯城山公園等を配置する。

(イ) 騒音、振動等の緩和のため、1・4・1新湘南国道等の沿線に緩衝機能をもつ緑地の保全を図る。

(ウ) 土砂流出や崩壊等の恐れがある高麗山から東小磯にかけての丘陵地については、斜面樹林の保全を図る。

(エ) 不動川、葛川及び金目川において想定される水害の防止のため、今後、河川改修等を行い、併せて緑地として整備する。

エ 景観構成系統の配置の方針

- (ア) 自然環境に恵まれ、緑地として優れた眺望及び景観を残す湘南平、高麗山、鷹取山、富士見平等の保全を図る。
- (イ) 歴史的、文化的に意義のある神社、境内地、高麗山から東小磯にかけての丘陵地、海浜地及びこれに連なる松林並びに旧東海道の並木敷等を緑地として保全するとともに、別荘地跡、屋敷林等を保全し、観賞地として活用を図る。

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配置については、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各系統別の配置計画に基づき、これら相互の調整を図り、高麗山から鷹取山にかけての自然林及び二次林、海浜地、別荘跡地の松林、公園、松並木並びに二級河川を緑地として配置する。

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

海浜地及び高麗山から鷹取山までの地域の緑地の保全、良好な自然環境及び風致景観の維持及び創造を図るため、風致地区を指定することにより保全を図る。

(イ) 特別緑地保全地区等

既成市街地内において貴重な緑地空間を提供している緑地及び市街化の進展に伴い減少の恐れのある緑地については、特別緑地保全地区等の指定により保全を図る。

イ 農地の保全・活用

市街化区域内の農地については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの農地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。

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、身近な街区公園及び近隣公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

国府本郷地区に6・5・1大磯運動公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

自然的環境に恵まれた緑陰空間として、歴史的風致と一体となった7・4・1大磯城山公園や良好な風致景観を有する7・8・1高麗山公園を配置する。

また、歴史的建造物及び庭園の一体的な保存・活用を図るため8・4・1明治記念大磯邸園を配置する。

(エ) 広域公園

本区域の東部に5・5・1湘南海岸公園を配置する。

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、都市計画区域の約61%(約1,058ha)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地域地区又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地域地区又は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。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
公園緑地等 特殊公園（歴史公園）	8・4・1 明治記念大磯邸園

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	374ha
特別緑地保全地区	8 ha
住区基幹公園	11ha
都市基幹公園	12ha
特殊公園	107ha

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及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、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、都市防災対策のうち、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めざして、「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」、「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、大規模な地震災害や最大クラスの津波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拡大防止を図るため、土地利用の規制及び誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、住宅密集市街地の不燃化を図るため、地区内建築物の共同・不燃化の促進、道路・公園等の整備を図り、火災に強い都市構造の形成をめざす。

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、本区域に影響を及ぼす地震の地震動の大きさ、液状化、津波、地滑り等の被害想定の情報提供を行うことによって、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、津波、地滑り対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動及び避難活動が困難な地区においては、建築物の更新に伴い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、避難路、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めざす。

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。

オ 津波対策

津波による被害を予防するため、河川護岸等の災害予防施設の計画的な整備、津波情報の伝達体制や避難対策など津波防災体制を充実し、沿岸住民や海浜利用者の安全の確保を図る。

また、津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。

なお、「最大クラスの津波」については迅速かつ適切な避難ができるよう、継続的な普及啓発活動や津波避難訓練などのソフト面での対応を進める。

津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、高潮浸水想定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。