

議第 4448 号

綾瀬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

都計第 1197 号

令和 7 年 8 月 27 日

神奈川県都市計画審議会

会長 中 村 英 夫 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

綾瀬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について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 綾瀬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、相模野台地に位置し、幾つかの中小河川が丘陵を縫うように流れる、緑豊かな自然環境に恵まれた都市であり、「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」を将来都市像として、「活力と魅力に満ちた綾瀬」の実現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。

# 綾瀬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

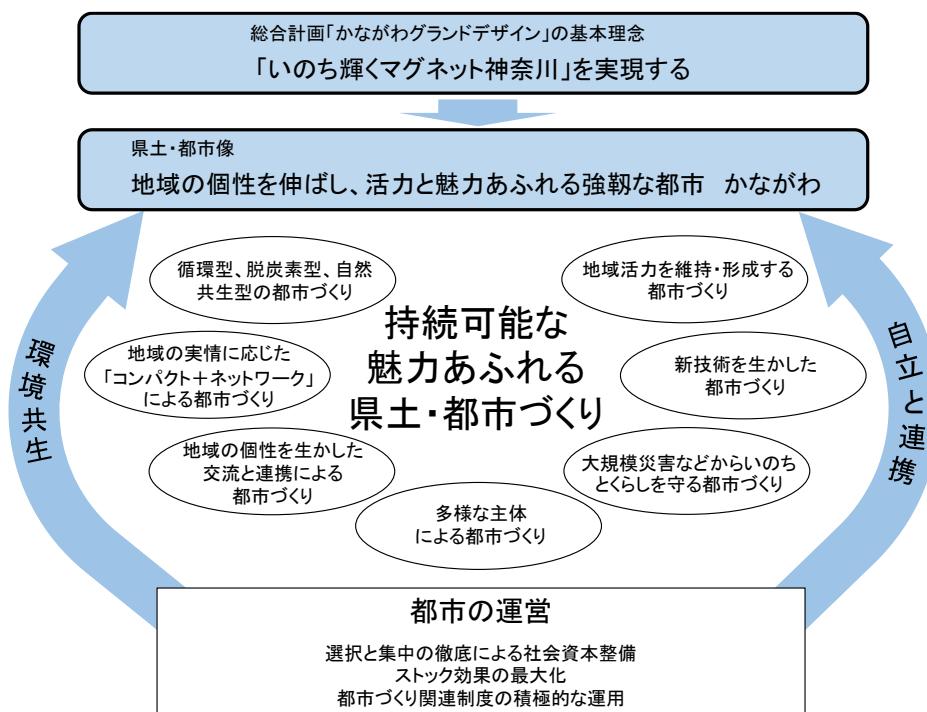
### 1 県全域における基本方針

#### (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靭な都市 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（強靭性）」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资本整備、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、京浜臨海部ライフィ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 次社会资本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会资本整備に向けて、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。

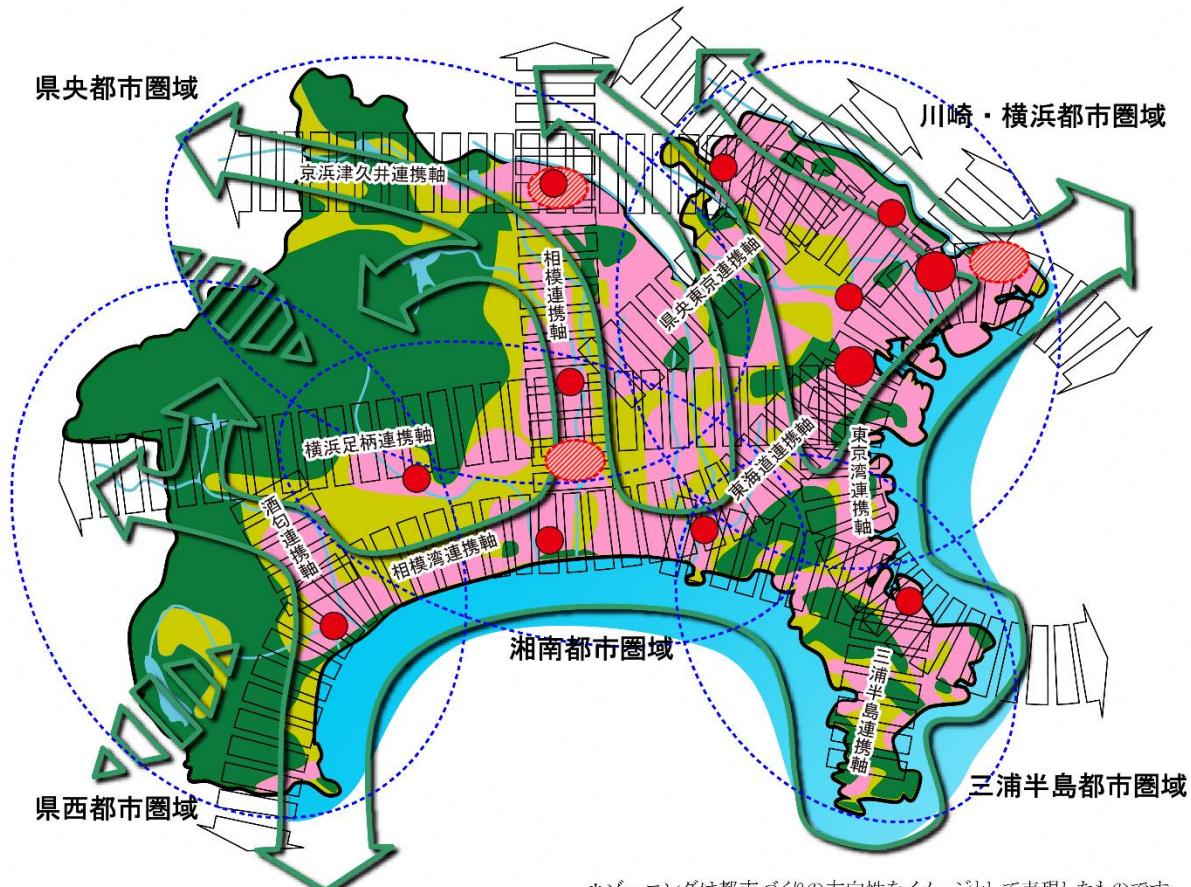
## (3) 「自立と連携」の方向性

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るおいの創造
- ◇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・自然共生型のうる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靭な都市 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にあっても、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、都市的土地区画整理事業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にあっても、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(強靭性)」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中間駅の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 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ぶとともに、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。

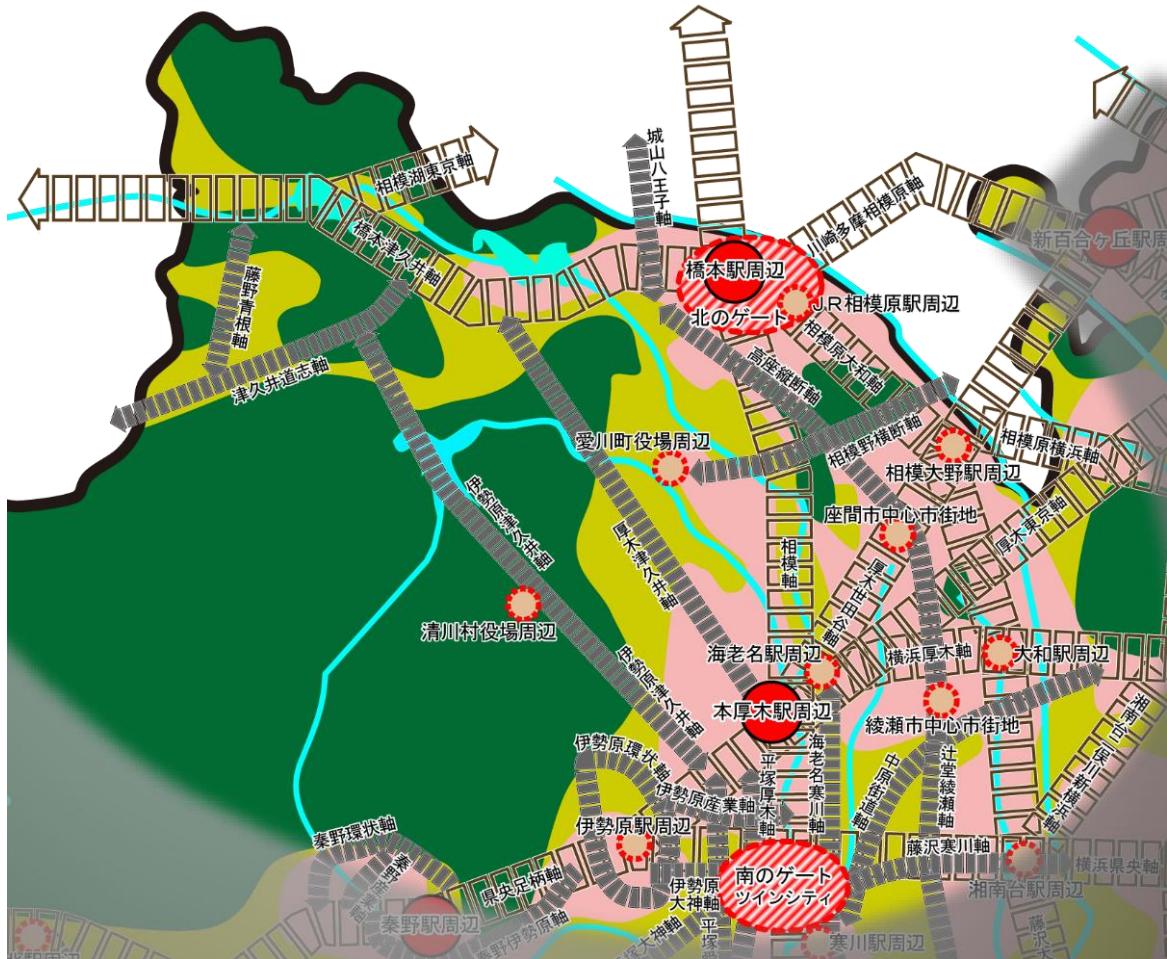
(イ) 新たなゲートによる全国との交流連携を都市圏域内外に広く波及させるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の「橋本津久井軸」・「川崎多摩相模原軸」・「横浜厚木軸」、東京市部・区部方向の「厚木東京軸」・「厚木世田谷軸」など、多方面に向いた連携軸の整備・機能強化を図る。

##### 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—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 綾瀬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、次のとおり綾瀬市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
綾瀬都市計画区域	綾瀬市	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、良好な住環境を確保することを基調に「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」を将来都市像として、「活力と魅力に満ちた綾瀬」を目標に掲げ、次の2つのキーワードに基づき都市づくりを推進する。

キーワード	内容
活力	広域アクセス性を活かした産業拠点の形成 ⇒産業活動の場として選ばれる
魅力	にぎわいと交流を生む商業拠点の形成 うるおいと憩い、暮らしやすさ、防犯・防災を兼ね備え利便性の高い住環境の維持、向上 ⇒住み続けたいまちとして選ばれる

#### (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 綾北地域

地域内の緑が保全・活用され、良好な生活環境と生産環境を備え住民が快適に暮らす、東名高速道路を超えて一体感のある地域の形成を図る。

##### ② 寺尾地域

既存住宅地の良好な住環境と生活拠点及び主要道路沿道のにぎわいを併せ持ち、寺尾緑地等の緑に彩られた暮らしやすい地域の形成を図る。

また、綾瀬スマートインターチェンジ周辺については、市の玄関口としてふさわしい土地利用を誘導する。

##### ③ 早園地域

既存の良好な住環境と生産環境を維持しつつ、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセス性を活かした、ものづくりの拠点形成と併せて、目久尻川及び周辺の田園・自然環境に彩られた市の新しい玄関口となる地域の形成を図る。

##### ④ 綾西地域

綾西団地で形成されている良好な低層住宅地と、既存工業地による工業、東部の優良農地や目久尻川周辺の緑が、それぞれの機能の維持・向上を図りつつ、中心拠点と新産業拠点の形成による更なるにぎわいと活力を持った地域の形成を図る。

また、北東部の優良農地は、中心拠点の形成に向け、農地環境・農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。

## ⑤ 中央地域

土地区画整理事業によって整備された商業地のにぎわいと、工業団地等による活力を備えつつ、周辺の住環境と共に存する地域の形成を図る。

また、市域の中心は、本市の中心核にふさわしいにぎわいと交流を生み出す商業・業務系土地利用を誘導するとともに、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図る。

## ⑥ 綾南地域

住工が近接しながらも相互にとって良好な環境形成を図ることで共存し、更なる環境改善につなげていくとともに、市街地内を流れる比留川及び蓼川と周辺の緑によるうるおいある地域の形成を図る。

## ⑦ 新市街地ゾーン

本区域南部においては、3・3・1寺尾上土棚線に隣接する優位性と綾瀬スマートインターチェンジへのアクセス性を活かした新たな産業拠点の形成について、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 84 千人	おおむね 82.5 千人
市街化区域内人口	約 78 千人	おおむね 77.5 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 3,340 億円 (約 19,910 億円)	おおむね 3,541 億円 (おおむね 22,868 億円)
流通業務用地*	約 53.6ha (約 645.0ha)	おおむね 72.3ha (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 1,034ha

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)

本区域の地域拠点である市役所周辺の文化会館、消防署等官公庁施設が立地する地区を業務地として位置付け、今後とも公共公益施設の集積、合理的配置を進める。

###### (イ) 中心商業地

市役所周辺については、地域拠点における中心商業地として位置付け、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たにぎわいの創出を図る。

###### (ウ) 近隣商業地

県道42号(藤沢座間厚木)沿いの大上地区・寺尾中地区は、生活拠点として路線型の店舗の誘導を図る。綾西地区及び上土棚南地区は、生活拠点として商業機能の再生・拡充を図る。

また、主要な幹線道路沿道等は、市民や来訪者が利用しやすい沿道型の店舗や沿道サービス施設等の誘導を図る。

###### イ 工業・流通業務地

大上地区、小園地区、寺尾西地区、寺尾釜田地区、早川地区、吉岡東地区、深谷上地区、深谷中地区、上土棚中地区及び上土棚北地区に形成される工業地のうち、住工混在がみられる地区では、街区単位での土地利用の純化や敷地内緑化等により、周辺環境との調和に配慮した工業地環境の形成を図る。

東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジ周辺では、地区計画により市の新たな玄関口にふさわしい土地利用・建設利用を誘導しつつ、景観計画に基づいて良好な景観形成を図り、産業・交通拠点としての土地利用を図る。

本区域南部の産業系新市街地については、今後の工業・産業の動向を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮しながら、計画的な市街地整備により、新たな産業機能の受け皿となる工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

本区域の外縁部に形成されている住宅地については、今後も住宅地として保全する。このうち良好な住宅地が形成されている寺尾台地区、小園南地区及び綾西地区の既存住宅地については、その良好な住環境を保全する。

また、蓼川一丁目地区、上土棚中村地区、早川城山地区及び深谷中央地区の土地区画整理事業が完了した地区については、地区計画により良好な住環境を保全する。

##### 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

深谷中地区的商業・業務地については、集約型都市構造への転換を見据え、地域拠点にふさわしい商業・業務施設の集積を図るために、高密度の利用を図る。

その他の商業地については、生活拠点として、今後も地域住民の生活利便性に資する商業施設の集積を促進するため、中密度の利用を図る。

## **イ 工業・流通業務地**

早川地区の綾瀬スマートインターチェンジ周辺は、産業・交通拠点として中密度の利用を図る。その他の工業地については、良好な生産環境を確保するため、低密度の利用を図る。

## **ウ 住宅地**

寺尾台地区、寺尾南地区、寺尾釜田地区、小園南地区、早川城山地区、深谷中央地区、綾西地区、上土棚北地区及び上土棚中地区の計画的に開発された住宅地、並びに深谷上地区、深谷中地区、深谷南地区、落合北地区及び落合南地区の既存住宅地については、良好な住環境を確保するため、低密度の利用を図る。

その他の住宅地については、中密度の利用を図る。

### **(3) 市街地における住宅建設の方針**

#### **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**

寺尾台地区、綾西地区及び小園南地区などでは、都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が多く形成されていることから、良好な住環境の保全とともに、より水準の高い住環境の形成を図る。

#### **イ 既成市街地の更新・整備に関する方針**

深谷地区、上土棚地区、寺尾地区、蓼川地区、大上地区、小園地区などでは、住環境が悪化しないよう敷地の細分化、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。

#### **ウ 新住宅市街地の開発に関する方針**

地域拠点に隣接する深谷中央地区及び早川城山地区では、都市基盤、建築物ともに良好な状態の住宅市街地が形成されていることから、集約型都市構造における、歩いて暮らせる利便性の高い住宅地として、敷地の細分化、非住居系用途の無秩序な混在等を地区計画により規制し、良好な住宅地形成を図る。

### **(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**

#### **ア 土地の高度利用に関する方針**

市役所周辺では、商業・業務施設の拠点として、土地の高度利用を図る。また、県道42号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中地区及び大上地区などの商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における地区中心商業地として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**

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、土地利用の純化を目標としつつ、実態と地元の意向を踏まえ、地域の実情に合わせた適切な土地利用の誘導を推進することで、良好な住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ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を図る。

#### **ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針**

深谷上地区及び上土棚北地区などの道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地においては、都市基盤整備を推進し、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

#### **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、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、市街化調整区域内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**

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、保全に努める。

また、本区域中央部の市街化調整区域については、都市と農の共存による綾瀬らしい中心核の形成に向け、農地環境、農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。

##### **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**

早川地区の農地等は、災害時における避難地として確保するとともに、早川地区、深谷上地区、落合南地区及び大上七丁目地区の緑地については、その保全に努める。

また、浸水が予想される目久尻川、蓼川及び比留川沿いの水田等低地部については、保水・遊水機能を有するため、整備・維持及び保全に努める。

##### **ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針**

本区域の樹林地等のうち、綾瀬市森林整備計画の対象民有林については、今後も保全に努める。

##### **エ 秩序ある都市的土地区画整理事業の実現に関する方針**

本区域南部においては、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。

都市的土地区画整理事業と農業的土地区画整理事業の混在、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区画整理事業を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地区画整理事業の整序を図るものとする。

工業地や住宅市街地の開発、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。

## (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、自家用車、バス交通が中心であり、県道40号(横浜厚木)、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)、県道22号(横浜伊勢原)及び3・3・1寺尾上土棚線の道路網で構成されており、周辺鉄道駅へのバス路線網は、これら県道を軸に構成されている。

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、東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジの開通により、今後、さらなる発展が見込まれることから、横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る。

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を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 中心拠点の形成と市民生活の利便性向上を促進するために、幹線バス導入、バリアフリー化に配慮したバス乗り換え拠点の整備及び乗り換え拠点と市街地を連絡するバス等の公共交通網の充実に努める。

イ 道路については、東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジのアクセス機能を向上させるための周辺道路の整備を推進するほか、周辺通過交通対策の拡充を図る。

ウ 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。

エ 交通施設計画にあたっては、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。

オ 交通施設整備にあたっては、その構造等について沿道環境への影響に充分配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路等の交通施設については、歩車道の分離、狭い道路の拡幅、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

キ 駐車場・駐輪場については、公共と民間の適切な役割分担と協力により、駐車に関する制度と施設整備との相互連携を図りながら、総合的・計画的に進める。

ク 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

道路網の構築は、将来都市構造や土地利用に配慮しながら、道路の機能に応じて、3・3・1寺尾上土棚線の交通を補完するラダー型(はしご型)の道路網を形成するとともに、センター地区では中心拠点の交通を支える環状道路の形成を図る。

自動車専用道路については、東名高速道路及び綾瀬スマートインターチェンジを配置するとともに、武相幹線の計画の具体化を図る。

また、主要幹線道路については、3・3・1寺尾上土棚線、3・3・2横浜伊勢原線、県道40号(横浜厚木)及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路については、3・4・1早川本蓼川線、県道42号(藤沢座間厚木)等を配置する。

これらの広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路を軸として、関連する補助幹線道路を配置する。

### 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  $3.5 \text{ km}/\text{km}^2$  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
主要幹線道路	3・3・1 寺尾上土棚線

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

公共下水道については、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、引き続き境川等流域別下水道整備総合計画及び相模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、下水道整備を進める。

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、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

さらに、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

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、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、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川及び蓼川については、河川整備計画及び流域水害対策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

一級河川目久尻川については、時間雨量 50mm、二級河川引地川及び蓼川については時間雨量おむね 60mm 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 おむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

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

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

流域関連公共下水道についても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。

また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。

#### (イ) 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川整備計画に基づき、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

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 ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

### (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

人にやさしく環境に配慮した安全で快適な都市空間の創出とともに、産業活動の効率化や企業の誘致に資する生産環境を創出する。市街地の整備にあたっては、自然環境と調和のとれた、誰もが安全かつ便利に暮らすことのできる市街地整備を進めていくものとする。

ア 住宅地は、空家等対策計画に基づき、管理不全な空き家を無くしていくことで、住環境の向上を図るほか、少子高齢化の進行を見据え、子育て環境及び高齢者が暮らしやすい環境の整備を検討する。

イ 中心拠点では、集約型都市構造への転換を見据え、本市の核となる商業施設を誘導する。

また、生活拠点となる商業地では、人が集いにぎわいのある商業機能の強化を図る。

ウ 工業地は、既存の工場等の敷地内緑化を促進するとともに、周辺住宅地との共存に配慮しながら、生産環境の保全を図る。また綾瀬スマートインターチェンジによる東名高速道路へのアクセス強化を生かした新たな拠点整備を図る新市街地として、土地区画整理事業等の面的整備により、良好な市街地整備を図るとともに、地区計画の活用によりその環境を保全する。

また、住宅と工場等の土地利用が混在している地区は、実態と地域の意向を踏まえつつ地

区計画等の適正な手法の検討、導入により良好な住環境及び生産環境の形成を図る。

工場と住宅地が接する地区については、必要に応じて緩衝となる緑地の整備等の対策を工場敷地の緑化等により検討し、地区環境の向上を図る。

#### (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

本区域は、目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と起伏ある地形が一体となった斜面緑地、大規模な農用地、ホタルなど多様な生物の生息地、文化歴史的風土と一体となった社寺境内などの樹林地が比較的多く残されているが、近年都市化が著しく、自然環境の減少を招いている。

このようなことから、本区域の基本理念である「水と緑・文化が綾をなす環境共生のまち」を目指し、良好な住環境の維持・向上及び水辺や歴史的資源と一体となった緑の継承を図るものとする。

##### 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

(ア) 目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と河川沿い及び台地を縁取る斜面緑地は、本区域の骨格を形成する緑として保全を図る。

(イ) 主な幹線道路は街路樹の整備を進め、緑の都市軸としてのネットワークを形成する。

(ウ) 早川天神森・春日原農用地などの大規模農地は、本区域中央部に位置する広大なオープンスペースとして、地表面温度の冷却効果を有しており、周辺道路や河川と一体となった風の通り道として確保する。

(エ) その他、河川沿いの樹林地や農用地等のオープンスペースは、クールスポットとして積極的に保全する。

###### イ レクリエーション系統の配置の方針

(ア) 街区公園などの身近なレクリエーション施設については、質の向上のため、市民との協働により、それぞれの公園の特長や地域のニーズにあった公園づくり(再整備)を進め、コミュニティ形成や交流の場づくりにつなげる。

(イ) 城山公園は総合公園としての整備やキッチンカー誘致など、更なる利用促進に向けた検討を進める。

(ウ) 祖師谷地区の樹林地や天神森の湧水地などは、本区域の貴重な自然環境として保全を図るとともに、自然とふれあえる場として活用する。

(エ) タウンセンター地区を緑化モデル地区として位置付け、良好な住環境を形成する緑の維持・保全を図る。

(オ) 河川沿いに樹木帯に囲まれたサイクリング道路や遊歩道等を整備し、水と緑のネットワークの形成を図る。

(カ) タウンセンター地区を中心とした公園、緑道をつなぐ緑のネットワークを形成する。

###### ウ 防災系統の配置の方針

(ア) 河川沿いの斜面林は、崖崩れや土砂流出等の災害防止に向けて、保全を図る。

(イ) 緑地や農地は、雨水浸透機能や保水機能があり、集中豪雨による被害を軽減する役割や火災の延焼防止の役割を有していることから、市街地内に残る農地などのオープンスペースを保全するとともに、災害時における避難場所としての活用を図る。

- (ウ) 非耐火建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる地区等においては、市街地整備とあわせ、街区公園やプレイロット、緑道等の防災空間の整備を図る。
- (エ) 防火効果の高い避難路の形成と広域避難場所及び公園等とのネットワーク化を図るとともに、公園施設の防災機能の向上を図る。
- (オ) 事業者に対して工場敷地内の緑の効果的な配置や防災機能を有する樹種の選定などの緑化指導を行うことにより、住宅地の緩衝帯を形成し、住環境の保全を図る。
- (カ) 生産緑地地区については、農業施策との調整のもと、適正な保全に努める。

## **エ 景観構成系統の配置の方針**

- (ア) 緑豊かな街路景観を形成するため、3・3・1寺尾上土棚線の緑化による良好な街路景観を形成し、寺尾上土棚線から見た富士山及び市道3号線から見た目久尻川沿い斜面緑地、早川天神森・春日原農用地の風景との調和を図る。
- (イ) 地区計画等の活用による民間敷地及び建築物の緑化を推進する。
- (ウ) 緑の帶として連なる河川沿いの斜面緑地の景観を保全し、緑に囲まれたまちのイメージをもつ景観形成を図る。
- (エ) 自然や農とのふれあいの空間となる里山の景観を保全し、郷土を代表する景観形成を図る。
- (オ) 地域を見守ってきた社寺林や屋敷林をまちのシンボルとなるよう保全を図る。
- (カ) 緑をつなぐ歩行者・自転車ネットワークを構成する道路や歴史的資源、景観資源を結ぶ道路は、歩いて楽しくなる良好な沿道景観の形成を図る。
- (キ) 緑は都市や地域固有の風景・景観の基盤となることから、地域の文化遺産等と一体となり、本市の歴史・景観資源として位置づけられている緑について、引き続き、保全を図る。

## **オ 地域の特性に応じた配置の方針**

- (ア) 緑の拠点を水と緑の軸で結び、安全で良好な景観を備えた、快適で利用度の高いネットワークの形成を図る。

### **③ 実現のための具体的な方針**

#### **ア 樹林地の保全と活用**

##### **(ア) 特別緑地保全地区**

本区域の歴史、文化、風土に根ざした社寺林、巨木や豊かな自然環境を残した樹林地を次の世代に継承するため、特別緑地保全地区の指定により保全を図る。

#### **イ 農地の保全と活用**

優れた緑地機能を有する生産緑地地区等、市街化区域内の農地の計画的な保全を図る。

#### **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、身近な街区公園、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、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークとなるよう、城山公園を総合公園として、綾瀬スポーツ公園を運動公園として配置する。

(ウ) 特殊公園

自然環境が残っている樹林地を中心に(仮称)新道公園、(仮称)峰山公園、(仮称)目久尻川親水公園、神崎遺跡公園を特殊公園として配置する。

(エ) 緑地、緑道

河川沿いに都市緑地を配置する。

また、各公園と緑地等を結ぶため緑道を配置する。

**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 22% (約 479ha) 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、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 特別緑地保全地区	祖師谷地区
公園緑地等 総合公園	城山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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。

特別緑地保全地区	33ha
住区基幹公園	42ha
都市基幹公園	26ha
特殊公園	16ha
緑地	13ha

## 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、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が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、緊急輸送道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」を図るとともに、「綾瀬市防災まちづくり計画」に基づき、地域主体の防災まちづくりを推進する。

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拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して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、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は、建築物の不燃化・共同化により都市環境の整備を進めるほか、空き家対策を適切に実施する等、火災発生の要因を低減するとともに、街区公園、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、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、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、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・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細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

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、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。

## **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**

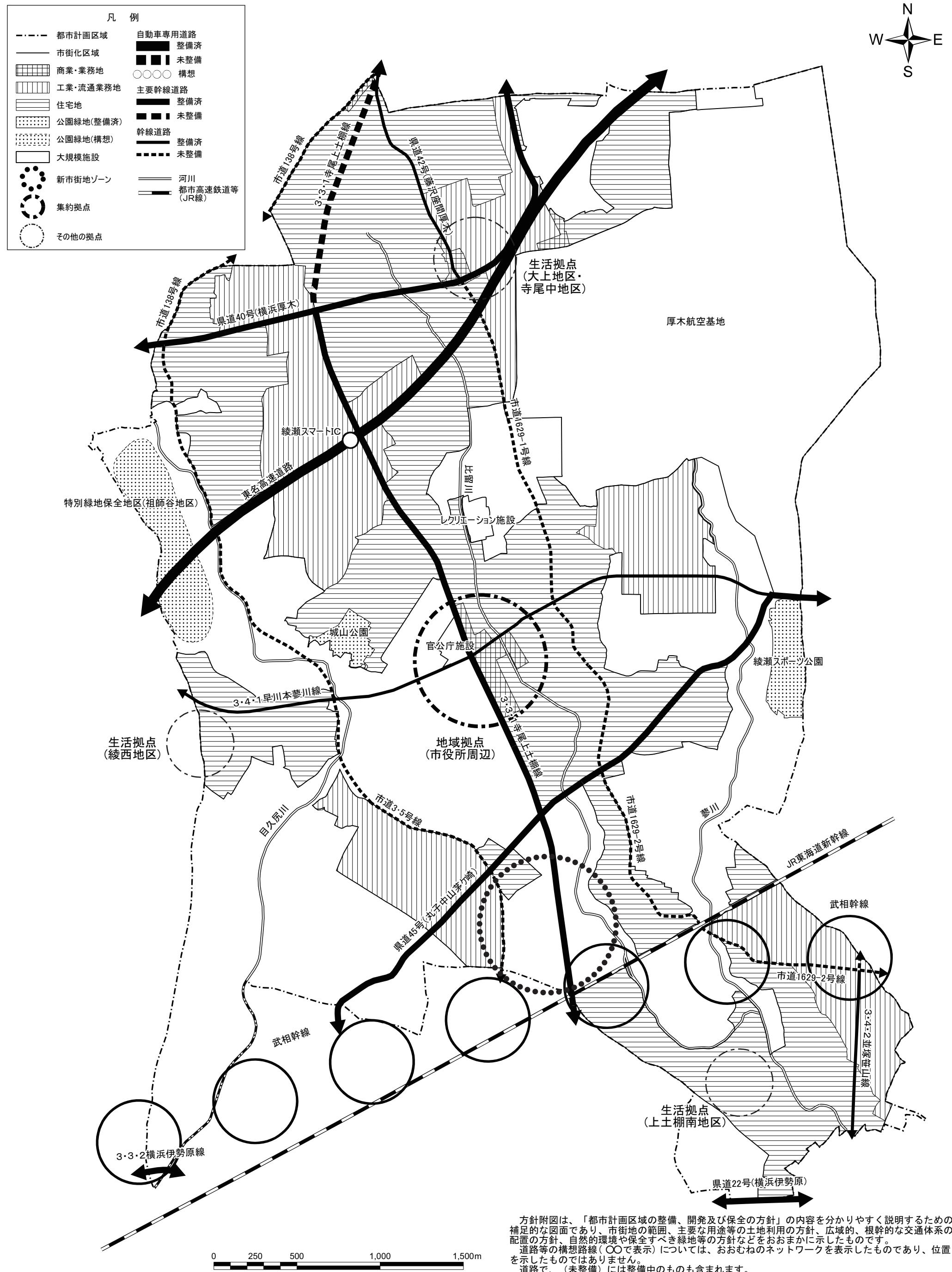
沿岸部が津波被災にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、大規模な都市公園などの活用を検討する。

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

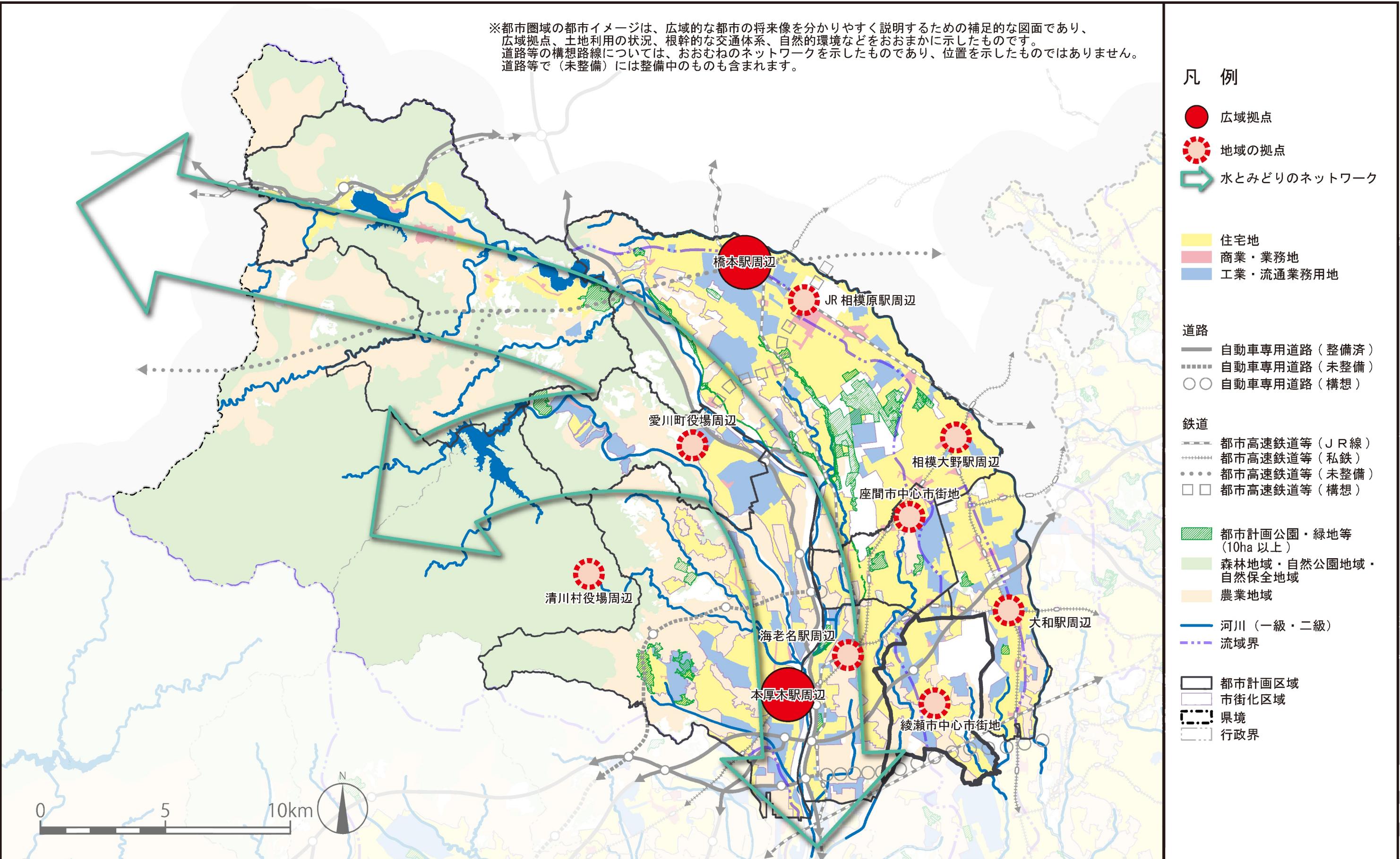
## **カ その他**

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。

綾瀬都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（綾瀬市）



## 県央都市圏域の都市イメージ



# 綾瀬都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## 新旧対照表

(新)

(旧)

綾瀬都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

綾瀬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

平成28年11月1日

神 奈 川 県

神 奈 川 県

**-序-****都市計画区域マスター プランとは**

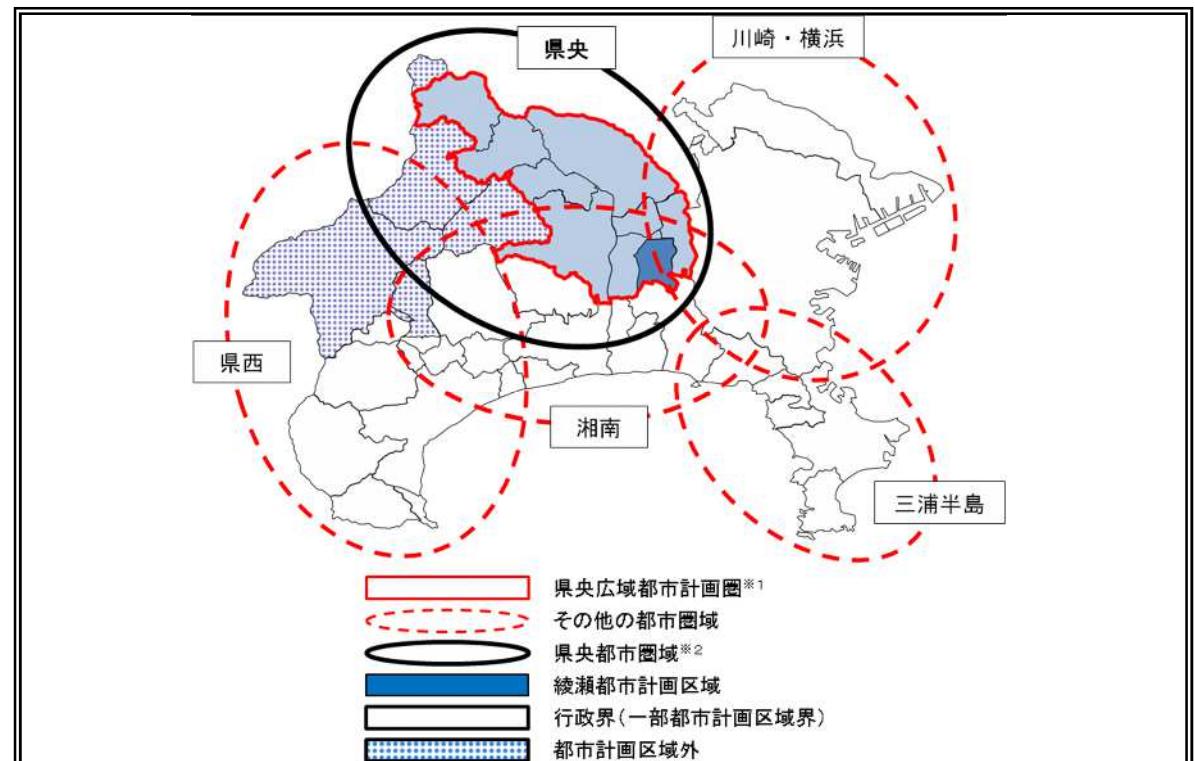
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスター プラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスター プランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスター プランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

綾瀬都市計画区域は、綾瀬市の行政区域を範囲としており、県土の中央北部に位置する県央広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



1 県央広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

2 県央都市圏域は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

## 第1章 神奈川の都市計画の方針

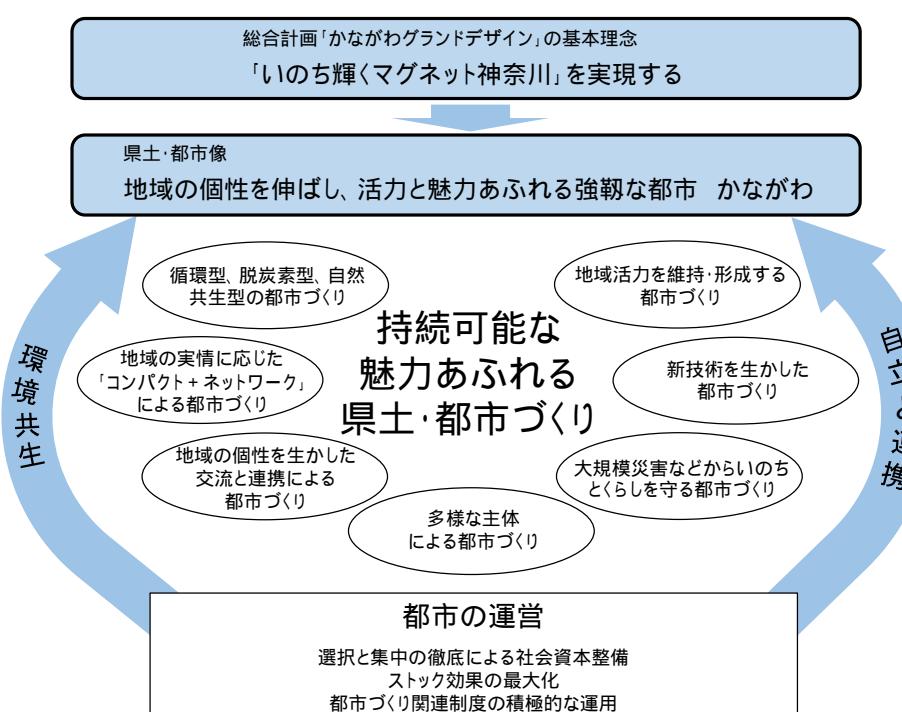
### 1 県全域における基本方針

#### (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靭な都市 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(強靭性)」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、京浜臨海部ライフィ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。

## 第1章 県央都市圏域の都市計画の方針

### 1 県全域における基本方針

#### (1) 都市づくりの基本方向

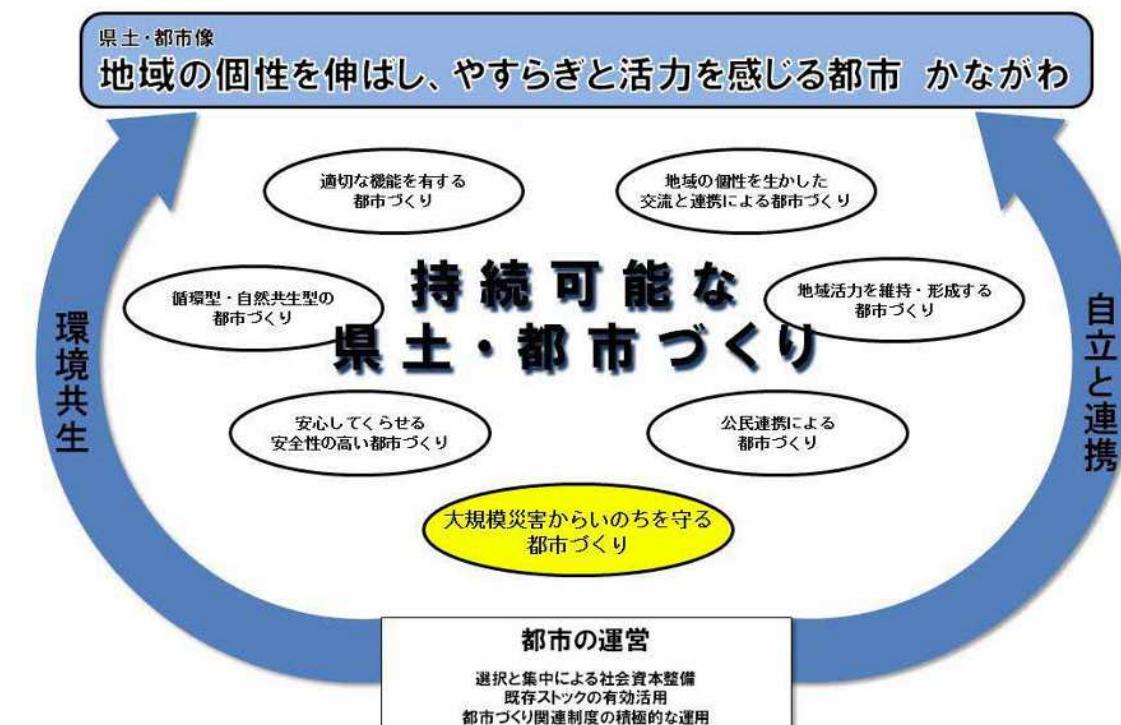
##### 一 県土・都市像

本県は、2025(平成37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストックの有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



既存ストック：これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(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。

「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

「自立と連携」の方向性

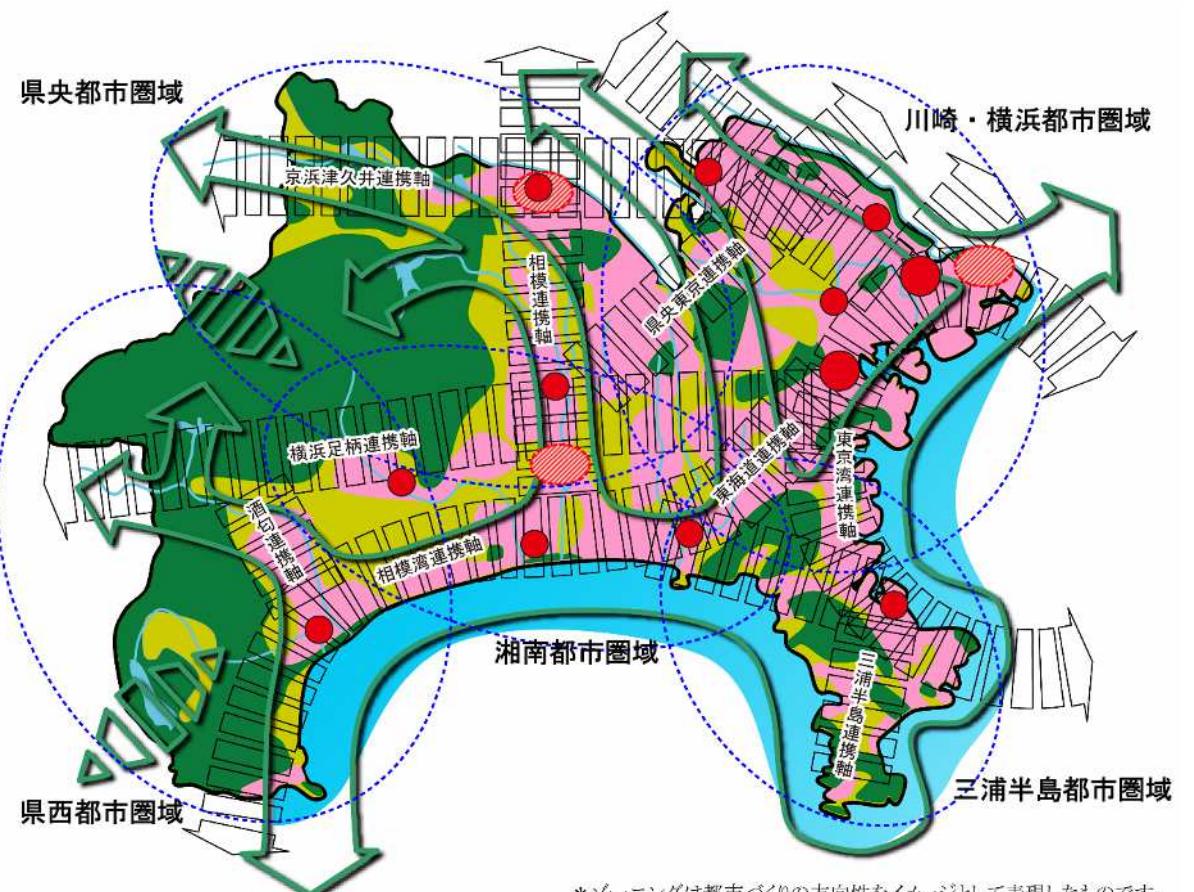
県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置付け、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(新)

(旧)

(4) 将来の県土・都市像



凡 例
<b>&lt;環境共生&gt;</b>
■ 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るおいの創造 △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・自然共生型のうる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靭な都市 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。

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にあっても、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。

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。

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にあっても、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

## (2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

## (3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や京浜臨海部ライフィ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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造<sup>1</sup>化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るために、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<sup>2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン2050等にこの考え方を反映している。

2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

(新)

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。

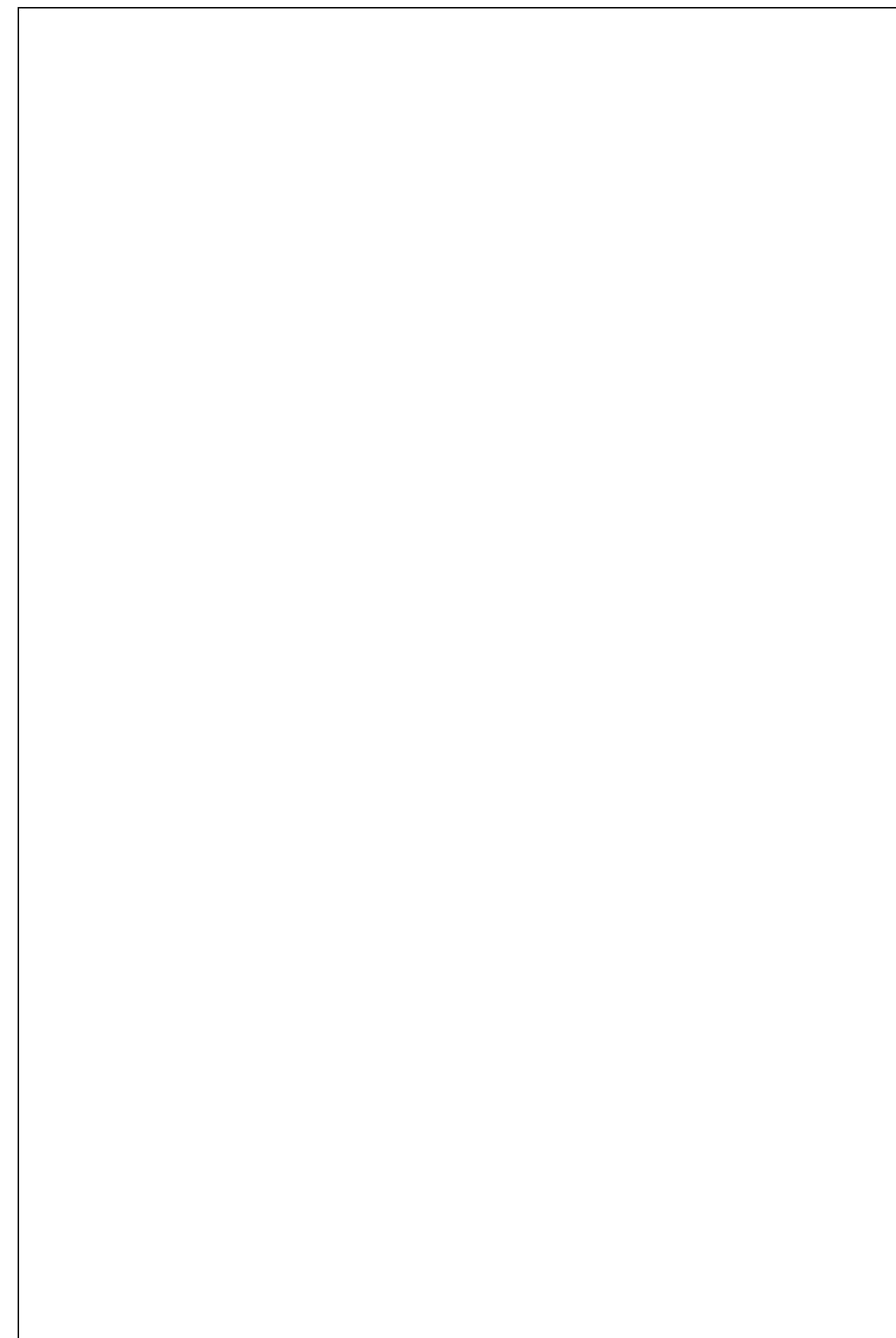
循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

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。

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。

(旧)



## 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(強靭性)」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

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中間駅の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

## 2 県央都市圏域における基本方針

## (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目指す。

## (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、多様な担い手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、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

## (3) 「環境共生」の方針

多彩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中間駅の設置が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など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 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特に、JR相模原駅に近接する米軍施設の一部返還予定地や海老名駅などの駅に近接する大規模な土地利用の転換が見込まれる地域については、環境との調和・共生に配慮しながら、土地の高度利用と複合利用を図りつつ、商業・業務、文化などの多様な都市機能を集積することで、交通利便性を生かした地域の拠点としてふさわしい市街地整備を推進する。

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。

**才** 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。

**力** 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、不特定多数的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。

**主** 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。

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。

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

**工** さがみ縦貫道路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、幹線道路沿線に立地した既存の工業団地においては、さがみロボット産業特区の取組等、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を進め、工場生産機能の強化、研究開発機能やそれに関連する企業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。

**才** また、産業構造の転換などに伴う企業の撤退により発生した工場跡地などについては、必要に応じて地域の実情を踏まえた土地利用規制の見直しを行い、適切な都市機能の集積を図る。

**力** 産業活動の活発化などに伴い予想される自動車交通量の増加を抑制するため、カーシェアリングをはじめとした交通需要マネジメント(TDM)に取り組む。また、郊外の住宅地と中心市街地を結ぶバスなどの公共交通機関を充実することで、高齢者などの活動を支えるとともに、過度に自動車に依存しない環境にやさしい交通体系の構築を目指す。

**主** 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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、緊急輸送路沿いの建築物、不特定多数の人を利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

**ク** 境川、引地川等の流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

ゆとり志向に対応した、魅力ある地域環境の維持・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河岸段丘に形成された斜面緑地など、市街地周辺に残された農地や緑地の保全を図る。

**イ** 担い手不足により増加傾向にある耕作放棄地については、新規就農者の人材育成や市民農園としての活用など、多様な担い手により農地の保全を図る。

**ウ** 丹沢大山や津久井の山すその農地・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て保全を図る。

**エ** 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、地域住民、企業など多様な担い手による保全・再生を図る。また、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。

**オ** 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。

**カ** さがみ縦貫道路、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)の整備に伴い新設されるインターチェンジや、スマートインターチェンジ、さらには、東名高速道路に設置する(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの周辺では、広域的な交流連携機能を生かし、企業の立地ニーズにこたえる産業用地を創出し、新たな産業や物流機能の集積を図る。

多様な担い手による自然的環境の保全・再生 <自然的環境保全ゾーン>

**ア** 神奈川の重要な水源地である相模川流域の上流部に広がる森林の保全・再生を図り、水源かん養機能が高い森林として、良質で安定的な水資源の確保を図る。

**イ** 県と市町村が連携し、地域の林業による自立的な営みのほか、ボランティア団体や民間企業と協働して、森林などの自然的環境の保全・再生を図る。

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

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・強化や人を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・八王子など東京都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。

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ぶとともに、湘南都市圏域や東京都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」、東京都市部・区部方向の「厚木東京軸」・「厚木世田谷軸」など、多方面に向いた連携軸の整備・機能強化を図る。

ウ 中山間地域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーションや健康づくりの場として活用するため、地域の実情に応じたモビリティの充実を図る。

エ 「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山なみ景観の保全を図る。

景観域：「神奈川景観づくり基本方針」(平成19年8月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

#### (4) 「自立と連携」の方針

自立に向けた都市づくり

##### ア 新たなゲート

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線の中間駅の整備に取り組むとともに、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、「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 広域拠点

(ア) 「本厚木駅周辺」及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県央都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

##### ウ 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」及び「愛川町役場周辺」では、県央都市圏全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

連携による機能向上

##### ア 県土連携軸

(ア) 都市圏域全体の交通利便性の向上により交通渋滞の緩和を図るとともに、新たな産業活力の創出に向けて、南北ゲートを有機的に結び、湘南都市圏域や東京都市部などとの南北方向の交流連携を深めるため、「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むとともに、「国道129号」及び「(都)下今泉門沢橋線」の整備などを進める。

(イ) 「北のゲート」の機能を本都市圏域の内外に広めるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するために、川崎・横浜や山梨方向の連携を図る軸として、「川崎多摩相模原軸」を構成する「小田急多摩線」の横浜線・相模線方面への延伸に取り組むとともに、「横浜厚木軸」を構成する「県道40号(横浜厚木)」の整備、「橋本津久井軸」を構成

(新)

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。

(旧)

する「津久井広域道路」の整備などを進める。また、東京市部・区部方向の連携軸である「厚木東京軸」の機能強化として、東名高速道路への利便性を高める「(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ」の設置や、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」などの整備、「厚木世田谷軸」を構成する「小田急線」の輸送計画の改善などに取り組む。

(新)

(旧)

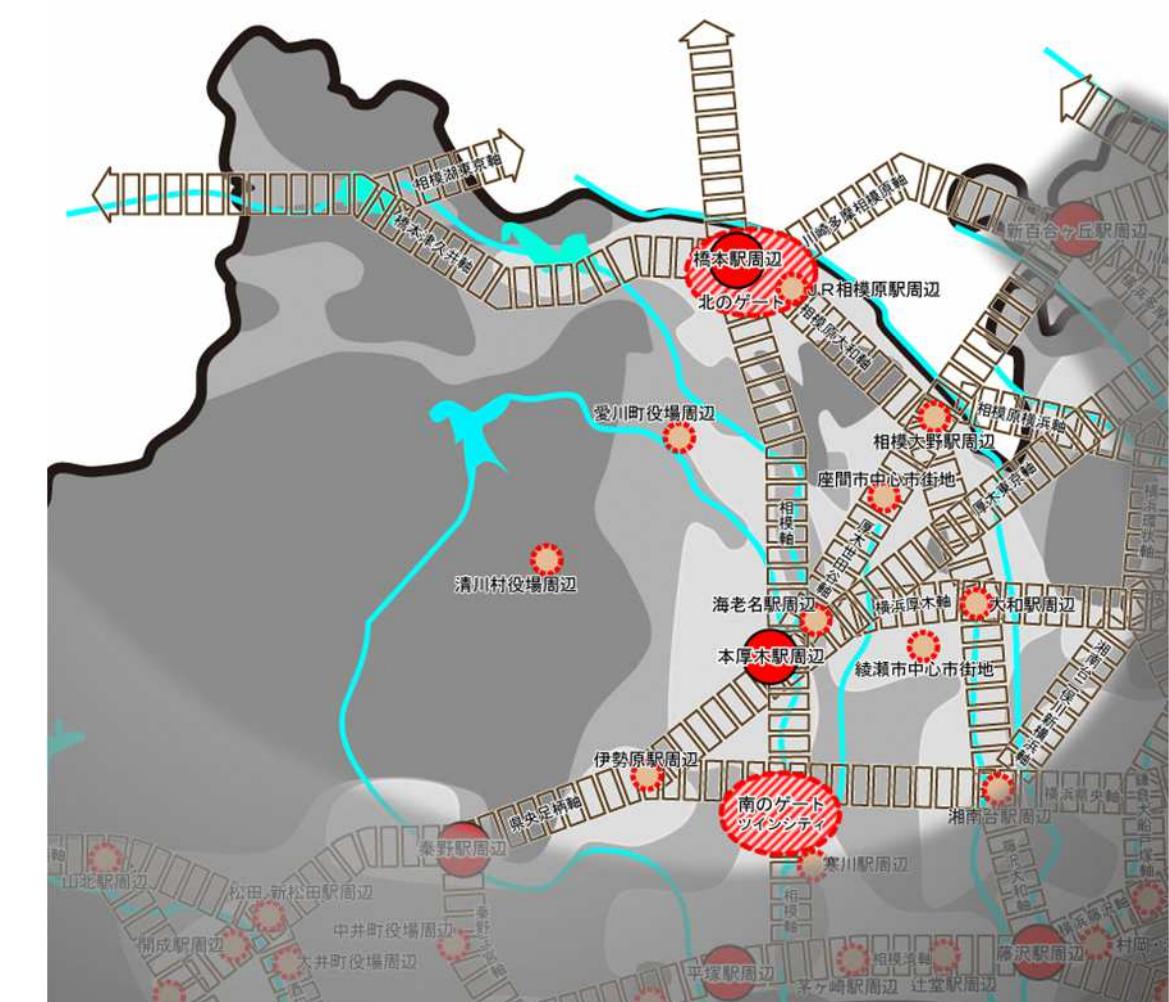
(5) 県央都市圏域 - 都市づくりの方向性 -



\* 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		

(5) 将来都市構造(イメージ図)



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
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

## 第2章 綾瀬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、次のとおり綾瀬市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
綾瀬都市計画区域	綾瀬市	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、良好な住環境を確保することを基調に「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」を将来都市像として、「活力と魅力に満ちた綾瀬」を目標に掲げ、次の2つのキーワードに基づき都市づくりを推進する。

キーワード	内容
活力	<u>広域アクセス性を活かした産業拠点の形成</u> <u>産業活動の場として選ばれる</u>
魅力	<u>にぎわいと交流を生む商業拠点の形成</u> <u>うるおいと憩い、暮らしやすさ、防犯・防災を兼ね備え利便性の高い住環境の維持、向上</u> <u>住み続けたいまちとして選ばれる</u>

## (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。

## 綾北地域

地域内の緑が保全・活用され、良好な生活環境と生産環境を備え住民が快適に暮らす、東名高速道路を超えて一体感のある地域の形成を図る。

## 寺尾地域

既存住宅地の良好な住環境と生活拠点及び主要道路沿道のにぎわいを併せ持ち、寺尾緑地等の緑に彩られた暮らしやすい地域の形成を図る。

また、綾瀬スマートインターチェンジ周辺については、市の玄関口としてふさわしい土地利用を誘導する。

## 第2章 綾瀬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、次のとおり綾瀬市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
綾瀬都市計画区域	綾瀬市	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、良好な住環境を確保することを基調に「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」を将来都市像として、「やさしさとアメニティにあふれる緑豊かなまち」を目標に掲げ、次の6つの柱に基づき都市づくりを推進する。

- 人と環境にやさしいまちづくり
- 市の顔となるにぎわいに満ちた中心核づくり
- 市のポテンシャルを活かした産業創造のまちづくり
- 地区特性を活かした身近なまちづくり
- 利便性に富んだ交通ネットワークづくり
- 安全で安心して暮らせるまちづくり

## (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。

## 綾北地域

県道40号(横浜厚木)と県道42号(藤沢座間厚木)の交差点付近の商店街は、地域の中心として商業機能を充実し、コミュニティの核となる市民交流の場の形成を図る。県道42号(藤沢座間厚木)等の沿道は、周辺環境に配慮するとともに、幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図る。住宅地においては、狭い道路の解消、残された緑の保全や公園整備等により、住環境の向上を図るとともに、既に良好な住宅地が形成されている蓼川一丁目地区については、地区計画に基づき、住環境の保全を図る。

## 寺尾地域

県道40号(横浜厚木)と県道42号(藤沢座間厚木)及び市道1629-1号線の交差点付近の商店街は、地域の中心として商業機能の拡充や歩行空間の整備、バスサービスの充実、ポケットパークの整備、屋外広告物の規制や建築デザイン等の景観の誘導により、利便性が高く快適で魅力ある都市空間の形成を図る。3・3・1寺尾上土棚線、県道40号(横浜厚木)及び県道42号(藤沢座間厚木)等の沿道は、周辺環境に配慮するとともに、幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図る。住宅地においては、狭い道路の解消、残された緑の保全や公園整備等により、住環境の向上を図るとともに、戸建て住宅を主体とした良好な市街地が形成されている地区では、地区計画等の活用により、住環境の保全を図る。

**早園地域**

既存の良好な住環境と生産環境を維持しつつ、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセス性を活かした、ものづくりの拠点形成と併せて、目久尻川及び周辺の田園・自然環境に彩られた市の新しい玄関口となる地域の形成を図る。

**綾西地域**

綾西団地で形成されている良好な低層住宅地と、既存工業地による工業、東部の優良農地や目久尻川周辺の縁が、それぞれの機能の維持・向上を図りつつ、中心拠点と新産業拠点の形成による更なるにぎわいと活力を持った地域の形成を図る。

また、北東部の優良農地は、中心拠点の形成に向け、農地環境・農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。

**中央地域**

土地区画整理事業によって整備された商業地のにぎわいと、工業団地等による活力を備えつつ、周辺の住環境と共に存する地域の形成を図る。

また、市域の中心は、本市の中心核にふさわしいにぎわいと交流を生み出す商業・業務系土地利用を誘導するとともに、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図る。

**綾南地域**

住工が近接しながらも相互にとって良好な環境形成を図ることで共存し、更なる環境改善につなげていくとともに、市街地内を流れる比留川及び蓼川と周辺の縁によるうるおいある地域の形成を図る。

**早園地域**

東名高速道路(仮称)綾瀬スマートインターチェンジが設置される地域中央部は、インターチェンジに隣接する優位性を生かし、社会状況の変化に応じた産業・工業交流拠点の形成を図りつつ、既存工業地区の南側縁辺部は企業等の計画的な誘導を図る。

地域南部の市役所周辺は、本区域の中心核として地域拠点にふさわしい核づくりを進めるとともに、都市基盤整備を推進し利便性の向上に努める。3・3・1寺尾上土棚線、県道40号(横浜厚木)の沿道については、周辺環境に配慮するとともに、幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図る。目久尻川沿いの樹林と市街地内に残されている緑を保全するとともに、景観に配慮し自然と調和したまちづくりを推進する。戸建て住宅を主体とした良好な市街地は、地区計画等の活用により、住環境の保全を図る。また、既に良好な住宅地が形成されている早川城山地区では、地区計画に基づき、住環境の保全を図る。

**綾西地域**

東名高速道路(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの設置に伴い、地域南東部は、インターチェンジへのアクセス性を生かした工業・流通、研究拠点としての土地利用を誘導し、産業の活性化を図る。吉岡西部地区は、敷地内緑化を促進し、研究開発及び産業機能の保全を図るとともに、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の一定の都市的土地区画整理事業を実施するなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。地域北東部は、本区域の中心核として隣接する他の地域と連携した土地利用を誘導し、農地を活用した地域拠点にふさわしいにぎわいのある市街地整備を図る。綾西バザール周辺は、商業機能の再生・拡充や歩行空間の整備、バスサービスの充実、ポケットパークの整備、屋外広告物の規制や建築デザイン等の誘導により、利便性が高く快適で魅力ある都市空間の形成を図る。3・3・1寺尾上土棚線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)沿道は、周辺環境に配慮するとともに、幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図る。戸建て住宅を主体とした良好な市街地は、地区計画等の活用により、住環境の保全を図る。

**中央地域**

市域の中心は、本区域の地域拠点として位置付けており、隣接する他の地域と連携した土地利用を誘導し、地域拠点にふさわしいにぎわいのある市街地整備を図る。東名高速道路(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの設置に伴い、地域南西部は、インターチェンジへのアクセス性を生かした工業・流通、研究拠点としての土地利用を誘導し、産業の活性化を図る。3・3・1寺尾上土棚線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)等の沿道は、周辺環境に配慮するとともに、幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図る。戸建て住宅を主体とした良好な市街地は、地区計画等の活用により、住環境の保全を図る。また、深谷中央地区の住宅地については、地区計画に基づき、良好な住環境の形成を図る。

**綾南地域**

上土棚南一丁目及び二丁目の既存店舗の周辺は、地域の中心として商業機能の拡充とともに、ポケットパークの整備、屋外広告物の規制や建築デザイン等の景観の誘導を図ることで、利便性が高く快適で魅力ある都市空間の形成を図る。また、武相幹線の計画の具体化の際には、住工混在地区の土地利用の純化を図る。住宅地においては、狭い道路の解消、残された緑の保全や公園整備により、住環境の保全を図るとともに、戸建て住宅を主体とした良好な市街地で

(新)

新市街地ゾーン

本区域南部においては、3・3・1寺尾上土棚線に隣接する優位性と綾瀬スマートインター  
チェンジへのアクセス性を活かした新たな産業拠点の形成について、農林漁業との調整を図り  
ながら、検討を行っていく。

(旧)

は、地区計画等の活用により、住環境の保全を図る。また、既に良好な住宅地が形成されている上土棚中村地区では、地区計画に基づき、住環境の保全を図る。

新市街地ゾーン

本区域南部及び中央部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

## 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

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 84 千人	おおむね 82.5 千人
市街化区域内人口	約 78 千人	おおむね 77.5 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 3,340 億円 ( 約 19,910 億円 )	おおむね 3,541 億円 ( おおむね 22,868 億円 )
流通業務用地	約 53.6ha ( 約 645.0ha )	おおむね 72.3ha ( 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 区域区分の決定の有無及び市街化区域を定める際の方針

## (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

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	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約 83 千人	おおむね 87 千人
市街化区域内人口	約 77 千人	おおむね 81 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

## イ 産業の規模

本区域における将来の産業の規模を次のとおり想定する。

年 次 区 分	平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	3,869 億円 おおむね 4,646 億円
	卸小売販売額	おおむね 1,429 億円 おおむね 1,460 億円
就業構造	第一次産業	0.5 千人 ( 1.3% ) おおむね 0.4 千人 ( 1.1% )
	第二次産業	12.1 千人 ( 32.0% ) おおむね 9.9 千人 ( 26.9% )
	第三次産業	25.2 千人 ( 66.7% ) おおむね 26.5 千人 ( 72.0% )

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

(新)

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 1,034ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

(旧)

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成22年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成37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	平成37年
市街化区域面積	おおむね 1,028ha

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

##### 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)

本区域の地域拠点である市役所周辺の文化会館、消防署等官公庁施設が立地する地区を業務地として位置付け、今後とも公共公益施設の集積、合理的配置を進める。

###### (イ) 中心商業地

市役所周辺については、地域拠点における中心商業地として位置付け、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図る。

###### (ウ) 近隣商業地

県道42号(藤沢座間厚木)沿いの大上地区・寺尾中地区は、生活拠点として路線型の店舗の誘導を図る。綾西地区及び上土棚南地区は、生活拠点として商業機能の再生・拡充を図る。

また、主要な幹線道路沿道等は、市民や来訪者が利用しやすい沿道型の店舗や沿道サービス施設等の誘導を図る。

###### イ 工業・流通業務地

大上地区、小園地区、寺尾西地区、寺尾釜田地区、早川地区、吉岡東地区、深谷上地区、深谷中地区、上土棚中地区及び上土棚北地区に形成される工業地のうち、住工混在がみられる地区では、街区単位での土地利用の純化や敷地内緑化等により、周辺環境との調和に配慮した工業地環境の形成を図る。

東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジ周辺では、地区計画により市の新たな玄関口にふさわしい土地利用・建設利用を誘導しつつ、景観計画に基づいて良好な景観形成を図り、産業・交通拠点としての土地利用を図る。

本区域南部の産業系新市街地については、今後の工業・産業の動向を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮しながら、計画的な市街地整備により、新たな産業機能の受け皿となる工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

本区域の外縁部に形成されている住宅地については、今後も住宅地として保全する。このうち良好な住宅地が形成されている寺尾台地区、小園南地区及び綾西地区の既存住宅地については、その良好な住環境を保全する。

また、蓼川一丁目地区、上土棚中村地区、早川城山地区及び深谷中央地区の土地区画整理事業が完了した地区については、地区計画により良好な住環境を保全する。

##### 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

深谷中地区の商業・業務地については、集約型都市構造への転換を見据え、地域拠点にふさわしい商業・業務施設の集積を図るため、高密度の利用を図る。

その他の商業地については、生活拠点として、今後も地域住民の生活利便性に資する商業

### 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

##### 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)

本区域の地域拠点である市役所周辺の文化会館、消防署等官公庁施設が立地する地区を業務地として位置付け、今後とも公共公益施設の集積、合理的配置を進める。

###### (イ) 中心商業地

今後、購買需要の増加が予想される市役所周辺については、地域拠点における中心商業地として位置付け、その機能の集積を図る。

###### (ウ) 近隣商業地

県道42号(藤沢座間厚木)沿いの大上地区及び寺尾中地区は、生活拠点として路線型の店舗の誘導を図る。綾西地区及び上土棚南地区は、生活拠点として商業機能の再生・拡充を図る。

###### イ 工業・流通業務地

大上地区、小園地区、寺尾西地区、寺尾釜田地区、早川地区、吉岡東地区、深谷上地区、深谷中地区、上土棚中地区及び上土棚北地区に形成される工業地のうち、住工混在がみられる地区では、街区単位での土地利用の純化や敷地内緑化等により、周辺環境との調和に配慮した工業地環境の形成を図る。

東名高速道路の(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ周辺では、土地利用の再編により、産業交流エリアとしての土地利用を図る。

本区域南部及び中央部の産業系新市街地については、今後の工業・産業の動向を踏まえつつ、周辺環境との調和に配慮しながら、計画的な市街地整備により、新たな産業機能の受け皿となる工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

本区域の外縁部に形成されている住宅地については、今後も住宅地として保全する。このうち良好な住宅地が形成されている寺尾台地区、小園南地区及び綾西地区の既存住宅地については、その良好な住環境を保全する。

また、蓼川一丁目地区、上土棚中村地区及び早川城山地区の土地区画整理事業が完了した地区については、地区計画により良好な居住環境を保全する。

##### 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

深谷上地区の商業・業務地については、集約型都市構造への転換を見据え、地域拠点にふさわしい商業・業務施設の集積を図るため、高密度の利用を図る。

その他の商業地については、生活拠点として、今後も地域住民の生活利便性に資する商業

施設の集積を促進するため、中密度の利用を図る。

#### イ 工業・流通業務地

早川地区の綾瀬スマートインターチェンジ周辺は、産業・交通拠点として中密度の利用を図る。その他の工業地については、良好な生産環境を確保するため、低密度の利用を図る。

#### ウ 住宅地

寺尾台地区、寺尾南地区、寺尾釜田地区、小園南地区、早川城山地区、深谷中央地区、綾西地区、上土棚北地区及び上土棚中地区の計画的に開発された住宅地、並びに深谷上地区、深谷中地区、深谷南地区、落合北地区及び落合南地区の既存住宅地については、良好な住環境を確保するため、低密度の利用を図る。

その他の住宅地については、中密度の利用を図る。

#### 市街地における住宅建設の方針

##### 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

寺尾台地区、綾西地区及び小園南地区などでは、都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が多く形成されていることから、良好な住環境の保全とともに、より水準の高い住環境の形成を図る。

##### イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

深谷地区、上土棚地区、寺尾地区、蓼川地区、大上地区、小園地区などでは、住環境が悪化しないように敷地の細分化、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。

##### ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

地域拠点に隣接する深谷中央地区及び早川城山地区では、都市基盤、建築物ともに良好な状態の住宅市街地が形成されていることから、集約型都市構造における、歩いて暮らせる利便性の高い住宅地として、敷地の細分化、非住居系用途の無秩序な混在等を地区計画により規制し、良好な住宅地形成を図る。

#### 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

市役所周辺では、商業・業務施設の拠点として、土地の高度利用を図る。また、県道42号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中地区及び大上地区などの商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における地区中心商業地として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

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、土地利用の純化を目標としつつ、実態と地元の意向を踏まえ、地域の実情に合わせた適切な土地利用の誘導を推進することで、良好な住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ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を図る。

##### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区及び上土棚北地区などの道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地において

施設の集積を促進するため、中密度の利用を図る。

#### イ 工業・流通業務地

早川地区の(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ周辺は、産業交流エリアとして中密度の利用を図る。その他の工業地については、良好な生産環境を確保するため、低密度の利用を図る。

#### ウ 住宅地

寺尾台地区、寺尾南地区、寺尾釜田地区、小園南地区、早川城山地区、綾西地区、上土棚北地区及び上土棚中地区の計画的に開発された住宅地、並びに深谷上地区、深谷中地区、深谷南地区、落合北地区及び落合南地区の既存住宅地については、良好な住環境を確保するため、低密度の利用を図る。

その他の住宅地については、中密度の利用を図る。

#### 市街地における住宅建設の方針

##### 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

寺尾台地区、綾西地区及び小園南地区などでは、都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が多く形成されていることから、良好な住環境の保全とともに、より水準の高い住環境の形成を図る。

##### イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

深谷地区、上土棚地区、寺尾地区、蓼川地区、大上地区、小園地区などでは、住環境が悪化しないように敷地の細分化、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。

##### ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

地域拠点に隣接する深谷中央地区及び早川城山地区では、都市基盤、建築物ともに良好な状態の住宅市街地の形成が進行していることから、集約型都市構造における、歩いて暮らせる利便性の高い住宅地として、敷地の細分化、非住居系用途の無秩序な混在等を地区計画により規制し、良好な住宅地形成を図る。

#### 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

市役所周辺では、商業・業務施設の拠点として、土地の高度利用を図る。また、県道42号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中地区及び大上地区などの商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における地区中心商業地として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

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、土地利用の純化を目標としつつ、実態と地元の意向を踏まえ、地域の実情に合わせた適切な土地利用の誘導を推進することで、良好な住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ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を図る。

##### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区及び上土棚北地区などの道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地において

は、都市基盤整備を推進し、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

#### 工 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な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、市街化調整区域内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。

#### 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

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、保全に努める。

また、本区域中央部の市街化調整区域については、都市と農の共存による綾瀬らしい中心核の形成に向け、農地環境、農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。

##### 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

早川地区の農地等は、災害時における避難地として確保するとともに、早川地区、深谷上地区、落合南地区及び大上七丁目地区の緑地については、その保全に努める。

また、浸水が予想される目久尻川、蓼川及び比留川沿いの水田等低地部については、保水・遊水機能を有するため、整備・維持及び保全に努める。

##### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の樹林地等のうち、綾瀬市森林整備計画の対象民有林については、今後も保全に努める。

#### エ 秩序ある都市的土地区画整理事業の実現に関する方針

本区域南部においては、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。

都市的土地区画整理事業の混在、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区画整理事業を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地区画整理事業の整序を図るものとする。

工業地や住宅市街地の開発、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。

は、都市基盤整備を推進し、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

#### 工 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。

#### 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

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、保全に努める。

##### イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

早川地区の農地等は、災害時における避難地として確保するとともに、早川地区、深谷上地区、落合南地区及び大上七丁目地区の緑地については、その保全に努める。

また、浸水が予想される目久尻川、蓼川及び比留川沿いの水田等低地部については、保水・遊水機能を有するため、整備・維持及び保全に努める。

##### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の樹林地等のうち、綾瀬市森林整備計画の対象民有林については、今後も保全に努める。

#### エ 秩序ある都市的土地区画整理事業の実現に関する方針

本区域南部及び中央部においては、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。

吉岡西部地区等の都市的土地区画整理事業と農業的土地区画整理事業の混在、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区画整理事業を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地区画整理事業の整序を図るものとする。

工業地や住宅市街地の開発、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。

(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

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、自家用車、バス交通を中心であり、県道40号(横浜厚木)、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)、県道22号(横浜伊勢原)及び3・3・1寺尾上土棚線の道路網で構成されており、周辺鉄道駅へのバス路線網は、これら県道を軸に構成されている。

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、東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジの開通により、今後、さらなる発展が見込まれることから、横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る。

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を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 中心拠点の形成と市民生活の利便性向上を促進するために、幹線バス導入、バリアフリー化に配慮したバス乗り換え拠点の整備及び乗り換え拠点と市街地を連絡するバス等の公共交通網の充実に努める。

イ 道路については、東名高速道路の綾瀬スマートインターチェンジのアクセス機能を向上させるための周辺道路の整備を推進するほか、周辺通過交通対策の拡充を図る。

ウ 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。

エ 交通施設計画にあたっては、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。

オ 交通施設整備にあたっては、その構造等について沿道環境への影響に充分配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路等の交通施設については、歩車道の分離、狭い道路の拡幅、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

キ 駐車場・駐輪場については、公共と民間の適切な役割分担と協力により、駐車に関する制度と施設整備との相互連携を図りながら、総合的・計画的に進める。

ク 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。

主要な施設の配置の方針

ア 道路

道路網の構築は、将来都市構造や土地利用に配慮しながら、道路の機能に応じて、3・3・1寺尾上土棚線の交通を補完するラダー型(はしご型)の道路網を形成するとともに、センター地区では中心拠点の交通を支える環状道路の形成を図る。

自動車専用道路については、東名高速道路及び綾瀬スマートインターチェンジを配置するとともに、武相幹線の計画の具体化を図る。

また、主要幹線道路については、3・3・1寺尾上土棚線、3・3・2横浜伊勢原線、県道40号(横浜厚木)及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路については、3・4・1早川本蓼川線、県道42号(藤沢座間厚木)等を配置する。

これらの広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路を軸として、関連する補助幹線道路を配

(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

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、自家用車、バス交通を中心であり、県道40号(横浜厚木)、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)、県道22号(横浜伊勢原)及び3・3・1寺尾上土棚線の道路網で構成されており、周辺鉄道駅へのバス路線網は、これら県道を軸に構成されている。

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、東名高速道路の(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの設置を契機としてさらなる発展が見込まれることから、横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る。

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を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 市民の利便性の向上を図るため、幹線バス導入の検討を進め、公共交通を強化することで、利便性の高い交通体系の形成を目指す。

イ 道路については、東名高速道路の(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの設置により自動車専用道路との連携を強化する。

ウ 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。

エ 交通施設計画にあたっては、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。

オ 交通施設整備にあたっては、その構造等について沿道環境への影響に充分配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路等の交通施設については、歩車道の分離、狭い道路の拡幅、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

キ 駐車場・駐輪場については、公共と民間の適切な役割分担と協力により、駐車に関する制度と施設整備との相互連携を図りながら、パークアンドバスライド、サイクルアンドバスライドに対応した整備を推進する。

ク 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。

主要な施設の配置の方針

ア 道路

道路網の構築は、将来都市構造や土地利用に配慮しながら、道路の機能に応じて、3・3・1寺尾上土棚線の交通を補完するラダー型(はしご型)の道路網を形成するとともに、センター地区では中心拠点の交通を支える環状道路の形成を図る。

自動車専用道路については、東名高速道路及び(仮称)綾瀬スマートインターチェンジを配置するとともに、武相幹線の計画の具体化を図る。

また、主要幹線道路については、3・3・1寺尾上土棚線、3・3・2横浜伊勢原線、県道40号(横浜厚木)及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路については、3・4・1早川本蓼川線、県道42号(藤沢座間厚木)等を配置する。

これらの広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路を軸として、関連する補助幹線道路を配

置する。

#### 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 オおむね 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・3・1 寺尾上土棚線

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

##### 下水道及び河川の整備・保全の方針

公共下水道については、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、引き続き境川等流域別下水道整備総合計画及び相模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、下水道整備を進める。

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、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

さらに、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。

##### 主要な施設の配置の方針

##### ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、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、下水道の整備を進める。

##### イ 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川及び蓼川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

#### 主要な施設の整備目標

##### ア 整備水準の目標

置する。

#### 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 オおむね 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	<u>(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ</u>
主要幹線道路	3・3・1 寺尾上土棚線

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

##### 下水道及び河川の整備・保全の方針

公共下水道については、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りながら、引き続き下水道整備を進めるとともに、流域関連公共下水道については、相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、下水道整備を進める。

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、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

##### 主要な施設の配置の方針

##### ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、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、下水道の整備を進める。

##### イ 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川蓼川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

#### 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

一級河川目久尻川については、時間雨量 50mm、二級河川引地川及び蓼川については時間雨量おおむね 60mm 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

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

流域関連公共下水道についても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。

また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。

## (イ) 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川整備計画に基づき、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

## その他の都市施設の整備・保全の方針

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。

## 主要な施設の配置の方針

## ア ごみ処理施設等

大和高座プロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

## (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

## 主要な市街地開発事業の決定の方針

人にやさしく環境に配慮した安全で快適な都市空間の創出とともに、産業活動の効率化や企業の誘致に資する生産環境を創出する。市街地の整備にあたっては、自然環境と調和のとれた、誰もが安全かつ便利に暮らすことのできる市街地整備を進めていくものとする。

ア 住宅地は、空家等対策計画に基づき、管理不全な空き家を無くしていくことで、住環境の向上を図るほか、少子高齢化の進行を見据え、子育て環境及び高齢者が暮らしやすい環境の整備を検討する。

イ 中心拠点では、集約型都市構造への転換を見据え、本市の核となる商業施設を誘導する。

また、生活拠点となる商業地では、人が集いにぎわいのある商業機能の強化を図る。

## (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

一級河川目久尻川については、時間雨量 50mm、二級河川蓼川については時間雨量おおむね 60mm 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

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

流域関連公共下水道についても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。

また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。

## (イ) 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川整備計画に基づき、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

## 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。

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。

## 主要な施設の配置の方針

## ア ごみ処理施設等

大和高座プロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

## (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

## 主要な市街地開発事業の決定の方針

人にやさしく環境に配慮した安全で快適な都市空間の創出とともに、産業活動の効率化や企業の誘致に資する生産環境を創出する。市街地の整備にあたっては、自然環境と調和のとれた、誰もが安全かつ便利に暮らすことのできる市街地整備を進めていくものとする。

ア 住宅地は、地区計画等の活用により、環境や景観に配慮した一定のルールづくりを進め、良好な居住環境を保全する。

イ 地域拠点として位置付けのある市役所周辺の商業地は、大型商業施設の立地により、市民の利便性が向上し、若い世代も集える施設や機能の充実を図る。

また、生活拠点として位置付けのある南部、西部及び北部の商業地については、市民生活の中心となる地域コミュニティの活動・交流の場として機能の充実を図る。

ウ 工業地は、既存の工場等の敷地内緑化を促進するとともに、周辺住宅地との共存に配慮しながら、生産環境の保全を図る。また綾瀬スマートインターチェンジによる東名高速道路へのアクセス強化を生かした新たな拠点整備を図る新市街地として、土地区画整理事業等の面的整備により、良好な市街地整備を図るとともに、地区計画の活用によりその環境を保全する。

また、住宅と工場等の土地利用が混在している地区は、実態と地域の意向を踏まえつつ地区計画等の適正な手法の検討、導入により良好な住環境及び生産環境の形成を図る。

工場と住宅地が接する地区については、必要に応じて緩衝となる緑地の整備等の対策を工場敷地の緑化等により検討し、地区環境の向上を図る。

#### (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

##### 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と起伏ある地形が一体となった斜面緑地、大規模な農用地、ホタルなど多様な生物の生息地、文化歴史的風土と一体となった社寺境内などの樹林地が比較的多く残されているが、近年都市化が著しく、自然環境の減少を招いている。

このようなことから、本区域の基本理念である「水と緑・文化が綾をなす環境共生のまち」を目指し、良好な住環境の維持・向上及び水辺や歴史的資源と一体となった緑の継承を図るものとする。

##### 主要な緑地の配置の方針

##### ア 環境保全系統の配置の方針

(ア) 目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と河川沿い及び台地を縁取る斜面緑地は、本区域の骨格を形成する緑として保全を図る。

(イ) 主な幹線道路は街路樹の整備を進め、緑の都市軸としてのネットワークを形成する。

(ウ) 早川天神森・春日原農用地などの大規模農地は、本区域中央部に位置する広大なオープンスペースとして、地表面温度の冷却効果を有しており、周辺道路や河川と一体となった風の通り道として確保する。

(エ) その他、河川沿いの樹林地や農用地等のオープンスペースは、クールスポットとして積極的に保全する。

##### イ レクリエーション系統の配置の方針

(ア) 街区公園などの身近なレクリエーション施設については、質の向上のため、市民との協働により、それぞれの公園の特長や地域のニーズにあった公園づくり（再整備）を進め、コミュニティ形成や交流の場づくりにつなげる。

ウ 工業地は、既存の工場等の敷地内緑化を促進するとともに、周辺住宅地との共存に配慮しながら、生産環境の保全を図る。また、(仮称)綾瀬スマートインターチェンジによる東名高速道路へのアクセス強化を生かした新たな拠点整備を図る新市街地として、土地区画整理事業等の面的整備により、良好な市街地整備を図るとともに、地区計画の活用によりその環境を保全する。

また、住宅と工場等の土地利用が混在している地区は、実態と地域の意向を踏まえつつ地区計画等の適正な手法の検討、導入により良好な居住環境及び生産環境の形成を図る。

工場と住宅地が接する地区については、必要に応じて緩衝となる緑地の整備等の対策を工場敷地の緑化等により検討し、地区環境の向上を図る。

##### 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	深谷中央地区

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

##### 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と起伏ある地形が一体となった斜面緑地、大規模な農用地、ホタルなど多様な生物の生息地、文化歴史的風土と一体となった社寺境内などの樹林地が比較的多く残されているが、近年都市化が著しく、自然環境の減少を招いている。

このようなことから、本区域の基本理念である「水と緑・文化が綾をなす環境共生のまち」を目指し、良好な住環境の維持・向上及び水辺や歴史的資源と一体となった緑の継承を図るものとする。

##### 主要な緑地の配置の方針

##### ア 環境保全系統の配置の方針

(ア) 目久尻川、蓼川及び比留川の3河川と河川沿い及び台地を縁取る斜面緑地は、本区域の骨格を形成する緑として保全を図る。

(イ) 主な幹線道路は街路樹の整備を進め、緑の都市軸としてのネットワーク化を図る。

(ウ) 早川天神森・春日原農用地は、本区域中央部に位置する広大なオープンスペースとして地表面温度の冷却効果を有することから、周辺道路や河川と一体となった風の通り道として確保し、都市における環境負荷の軽減を図る。

(エ) その他、河川沿いの樹林地や農用地等のオープンスペースを確保する。

(オ) 地区計画制度等の活用により、市街地の緑地・オープンスペースを確保する。

(カ) 生産緑地地区の適正な保全に向けた地権者との合意形成を図る。

##### イ レクリエーション系統の配置の方針

(ア) 将来の人口規模、市街化動向に応じた街区公園を適正に配置する。

(イ) 城山公園の拡張による総合公園化、綾瀬スポーツ公園の整備、(仮称)北の台公園、(仮称)鶴島地区公園等を配置する。

- (イ) 城山公園は総合公園としての整備やキッチンカー誘致など、更なる利用促進に向けた検討を進める。
- (ウ) 祖師谷地区の樹林地や天神森の湧水地などは、本区域の貴重な自然環境として保全を図るとともに、自然とふれあえる場として活用する。
- (エ) タウンセンター地区を緑化モデル地区として位置付け、良好な住環境を形成する緑の維持・保全を図る。
- (オ) 河川沿いに樹木帯に囲まれたサイクリング道路や遊歩道等を整備し、水と緑のネットワークの形成を図る。
- (カ) タウンセンター地区を中心とした公園、緑道をつなぐ緑のネットワークを形成する。
- ウ 防災系統の配置の方針
- (ア) 河川沿いの斜面林は、崖崩れや土砂流出等の災害防止に向けて、保全を図る。
- (イ) 緑地や農地は、雨水浸透機能や保水機能があり、集中豪雨による被害を軽減する役割や火災の延焼防止の役割を有していることから、市街地内に残る農地などのオープンスペースを保全するとともに、災害時における避難場所としての活用を図る。
- (ウ) 非耐火建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる地区等においては、市街地整備とあわせ、街区公園やプレイロット、緑道等の防災空間の整備を図る。
- (エ) 防火効果の高い避難路の形成と広域避難場所及び公園等とのネットワーク化を図るとともに、公園施設の防災機能の向上を図る。
- (オ) 事業者に対して工場敷地内の緑の効果的な配置や防災機能を有する樹種の選定などの緑化指導を行うことにより、住宅地の緩衝帯を形成し、住環境の保全を図る。
- (カ) 生産緑地地区については、農業施策との調整のもと、適正な保全に努める。
- エ 景観構成系統の配置の方針
- (ア) 緑豊かな街路景観を形成するため、3・3・1寺尾上土棚線の緑化による良好な街路景観を形成し、寺尾上土棚線から見た富士山及び市道3号線から見た目久尻川沿い斜面緑地、早川天神森・春日原農用地の風景との調和を図る。
- (イ) 地区計画等の活用による民間敷地及び建築物の緑化を推進する。
- (ウ) 緑の帯として連なる河川沿いの斜面緑地の景観を保全し、緑に囲まれたまちのイメージをもつ景観形成を図る。
- (エ) 自然や農とのふれあいの空間となる里山の景観を保全し、郷土を代表する景観形成を図る。
- (オ) 地域を見守ってきた社寺林や屋敷林をまちのシンボルとなるよう保全を図る。
- (カ) 緑をつなぐ歩行者・自転車ネットワークを構成する道路や歴史的資源、景観資源を結ぶ道路は、歩いて楽しくなる良好な沿道景観の形成を図る。
- (キ) 緑は都市や地域固有の風景・景観の基盤となることから、地域の文化遺産等と一緒に、本市の歴史・景観資源として位置づけられている緑について、引き続き、保全を図る。
- オ 地域の特性に応じた配置の方針
- (ア) 緑の拠点を水と緑の軸で結び、安全で良好な景観を備えた、快適で利用度の高いネットワークの形成を図る。

- (ウ) 都市中心に近接する農地における市民農園などの自然とふれあえる場を確保する。
- (エ) 祖師谷地区の樹林地やホタルの生息する天神森の湧水地は、本区域の貴重な自然環境として保全を図る。
- (オ) タウンセンター地区の公園、緑道の整備により、城山公園、光綾公園、(仮称)大久保公園をつなぐ緑のネットワーク化を図る。
- (カ) 3河川を基軸としてサイクリング道路や遊歩道の整備を進め、水と緑のネットワークの形成を図る。
- (キ) 早川天神森・春日原農用地への遊歩道を設置し、蟹ヶ谷公園、(仮称)大久保公園のネットワーク化を図る。
- ウ 防災系統の配置の方針
- (ア) 崖崩れや土砂流出等の災害防止に向けて、斜面地の保全を図る。
- (イ) 集中豪雨等に備え、雨水浸透機能が高く、保水機能を有する早川天神森・春日原農用地、目久尻川及び比留川沿いの農地の保全を図る。非耐火建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる地区においては、市街地整備とあわせ、街区公園やプレイロット、緑道等の防災空間の整備を図る。
- (ウ) 市街地内に残る農地などのオープンスペースを保全し、災害時における避難場所として活用を図る。
- (エ) 防火効果の高い避難路の形成と広域避難場所及び公園等とのネットワーク化を図る。
- (オ) 公共公益施設の敷地内、学校校庭周辺を植栽することで、延焼遮断機能の強化を図る。
- エ 景観構成系統の配置の方針
- (ア) 3・3・1寺尾上土棚線は、緑化により良好な街路景観を形成するとともに、寺尾上土棚線からみた富士山及び目久尻川沿いの斜面緑地、早川天神森・春日原農用地の風景との調和を図る。
- (イ) 深谷中央地区の公共公益施設の緑化推進と、地区計画の活用による民間敷地の緑化を推進する。
- (ウ) 緑の帯として連なる河川沿いの斜面緑地を保全することで、緑に囲まれたまちのイメージを映し出す景観の形成を図る。
- (エ) 農地や里山は、身近に自然とふれあえる景観要素として保全を図る。
- (オ) 社寺のまとまった緑は、まちのシンボルとなる景観要素として保全を図る。
- (カ) 歩行者・自転車ネットワークを構成する道路や、歴史的資源、景観資源を結ぶ道路では、緑をつなぐことで良好な沿道景観の形成を図る。
- オ 地域の特性に応じた配置の方針
- (ア) 緑の拠点を結び、安全で良好な景観を備えた、快適で利用度の高いネットワークの形成を図る。
- (イ) 風致公園は、自然の風致が楽しめる豊かな緑の残る目久尻川沿いに配置する。

## 実現のための具体的な都市計画制度の方針

## ア 樹林地の保全と活用

## (ア) 特別緑地保全地区

本区域の歴史、文化、風土に根ざした社寺林、巨木や豊かな自然環境を残した樹林地を次の世代に継承するため、特別緑地保全地区の指定により保全を図る。

## イ 農地の保全と活用

優れた緑地機能を有する生産緑地地区等、市街化区域内の農地の計画的な保全を図る。

## 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、身近な街区公園、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、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークとなるよう、城山公園を総合公園として、綾瀬スポーツ公園を運動公園として配置する。

## (ウ) 特殊公園

自然環境が残っている樹林地を中心に(仮称)新道公園、(仮称)峰山公園、(仮称)目久尻川親水公園、神崎遺跡公園を特殊公園として配置する。

## (エ) 緑地、緑道

河川沿いに都市緑地を配置する。

また、各公園と緑地等を結ぶため緑道を配置する。

## 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 22%(約 479ha)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、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 特別緑地保全地区	祖師谷地区
公園緑地等 総合公園	城山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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。

## 実現のための具体的な都市計画制度の方針

## ア 樹林地の保全と活用

## (ア) 特別緑地保全地区

本区域の歴史、文化、風土に根ざした社寺林、巨木や豊かな自然環境を残した樹林地を次の世代に継承するため、特別緑地保全地区の指定により保全を図る。

## イ 農地の保全と活用

優れた緑地機能を有する生産緑地地区等、市街化区域内の農地の計画的な保全を図る。

## 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、身近な街区公園、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、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークとなるよう、城山公園を総合公園として、綾瀬スポーツ公園を運動公園として配置する。

## (ウ) 特殊公園

自然環境が残っている樹林地を中心に新道公園、峰山公園、天神森公園(目久尻川親水公園)を風致公園として配置する。

## (エ) 緑地、緑道

河川沿いに都市緑地を配置する。

また、各公園と緑地等を結ぶため緑道を配置する。

## 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 21%(約 473ha)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、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 特別緑地保全地区	祖師谷地区
公園緑地等 総合公園	城山公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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。

(新)

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。

特別緑地保全地区	33ha
住区基幹公園	<u>42ha</u>
都市基幹公園	26ha
特殊公園	<u>16ha</u>
緑地	<u>13ha</u>

(旧)

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。

特別緑地保全地区	33ha
住区基幹公園	<u>32ha</u>
都市基幹公園	26ha
特殊公園	<u>4ha</u>
緑地	<u>14ha</u>

#### 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

###### 基本方針

本区域は、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が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、緊急輸送道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」を図るとともに、「綾瀬市防災まちづくり計画」に基づき、地域主体の防災まちづくりを推進する。

なお、具体的な施策を進めるにあたっては、大規模災害からの守るために、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。

###### 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、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して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、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は、建築物の不燃化・共同化により都市環境の整備を進めるほか、空き家対策を適切に実施する等、火災発生の要因を低減するとともに、街区公園、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、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、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、老朽建築物の密集地区や道路が未整備のために消火活動・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細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

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、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

#### 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

###### 基本方針

本区域は、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・障害者等の区別なく、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、緊急輸送道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」を図るとともに、「綾瀬市防災まちづくり計画」に基づき、地域主体の防災まちづくりを推進する。

なお、具体的な施策を進めるにあたっては、大規模災害からの守るために、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。

###### 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、広域的な見地及び地域の特性を十分に考慮して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、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は、環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・難燃化を促進するとともに、街区公園、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、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、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、老朽建築物の密集地区や道路が未整備のために消火活動・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細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

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ことにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

###### ウ 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。

害による被害を未然に防止する対策を推進する。

#### 工 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。

#### 才 津波対策

沿岸部が津波被災にあった際、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ブ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等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

#### 力 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。

#### 工 津波対策

沿岸部が津波被災にあった際、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ブ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、後方応援拠点機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

#### 才 その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒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。