

第8回線引き見直し 湘南都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料③

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
平塚	議第4455号	議第4456号	議第4457号	議第4458号
藤沢	議第4459号	議第4460号	議第4461号	議第4462号
茅ヶ崎	議第4463号	議第4464号	議第4465号	議第4466号
秦野	議第4467号	議第4468号	議第4469号	議第4470号
伊勢原	議第4471号	議第4472号	議第4473号	議第4474号
大磯	議第4475号	議第4476号	—	変更なし
二宮	議第4477号	議第4478号	—	議第4479号

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

2 区域区分

3 都市再開発の方針

4 住宅市街地の開発整備の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり



2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性



第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、
市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全
に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

湘南都市圏域における基本方針

湘南都市圏域の都市づくりの目標

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

都市計画区域（7都市計画区域）

平塚、藤沢、茅ヶ崎(茅ヶ崎市・寒川町)
秦野、伊勢原、大磯、二宮

都市計画区域の範囲

行政区域の全域



湘南都市圏域－都市づくりの方向性－



湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

県全域

2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性

都市
圏域毎

第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

都市計画
区域毎

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、
市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全
に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の有無

湘南都市圏域は、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。

区域区分の方針

人口の推計

都市計画区域	令和2年	令和17年
平塚	約 258千人	おおむね 237千人
藤沢	約 437千人	おおむね 445千人
茅ヶ崎	約 290千人	おおむね 288千人
秦野	約 162千人	おおむね 147千人
伊勢原	約 102千人	おおむね 98千人
大磯	約 32千人	おおむね 27千人
二宮	約 28千人	おおむね 22千人

湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模

都市圏域	区分	令和2年	令和17年
湘南 都市圏域	工業出荷額	約 39,252億円	おおむね 49,329億円
	流通業務用地	約 417.8ha	おおむね 590.1ha

湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模（都市計画区域）

都市計画区域	区分	令和2年	令和17年
平塚	工業出荷額	約 10,370億円	おおむね 14,248億円
	流通業務用地	約 104.1ha	おおむね 148.0ha
藤沢	工業出荷額	約 13,933億円	おおむね 16,863億円
	流通業務用地	約 125.8ha	おおむね 176.4ha
茅ヶ崎	工業出荷額	約 6,810億円	おおむね 8,273億円
	流通業務用地	約 71.6ha	おおむね 102.8ha
秦野	工業出荷額	約 5,743億円	おおむね 6,607億円
	流通業務用地	約 34.8ha	おおむね 48.8ha
伊勢原	工業出荷額	約 2,268億円	おおむね 3,180億円
	流通業務用地	約 55.6ha	おおむね 77.9ha
大磯	工業出荷額	約 89億円	おおむね 102億円
	流通業務用地	約 15.3ha	おおむね 21.4ha
二宮	工業出荷額	約 39億円	おおむね 56億円
	流通業務用地	約 10.6ha	おおむね 14.8ha

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

土地利用

藤沢都市計画：主要用途の配置の方針（商業・業務地）

- ・村岡新駅周辺地区においては、広域交流を育む拠点の形成とともに、身近な商業サービス機能、コミュニティ機能、研究開発機能、業務機能等の新たな地域拠点として位置づけ、充実を図る。

茅ヶ崎都市計画：主要用途の配置の方針（商業・業務地）

- ・新幹線新駅誘致地区周辺については、JR東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、業務施設の立地を許容した集積地区として、その整備を図る。

全区域：災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針（新規追加）

- ・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、今後も都市的土地区画整理事業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、都市的土地区画整理事業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。

湘南都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

土地利用

市街化調整区域の土地利用の方針[新市街地ゾーン（保留区域）]

都市計画区域	新市街地ゾーン（保留区域）	保留人口フレーム
藤沢	北部	—
茅ヶ崎（寒川町）	ツインシティ倉見地区	1,600人
伊勢原	比々多地域	—

産業フレームについては、都市圏域毎に保留しています。



■ 新市街地ゾーン（保留区域）を設定する都市計画区域
—新市街地ゾーン（保留区域）—

- 住居系 1箇所
- 産業系 2箇所

合計 3箇所

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

都市施設の整備

主要な施設の整備目標

- ・おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

都市計画区域	施設の種類	名称
藤沢	<u>自動車専用道路</u>	1・4・1 <u>横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)</u>
秦野、伊勢原	自動車専用道路	1・4・1 厚木秦野道路
秦野	自動車専用道路	1・2・1 第二東名自動車道
平塚	<u>主要幹線道路</u>	3・3・6 <u>湘南新道</u>

着手予定、整備中及び供用する施設を含む

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

市街地開発事業

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

都市計画区域	事業の種類	名称
藤沢	土地区画整理事業	村岡・深沢地区
藤沢	土地区画整理事業	健康と文化の森地区
伊勢原	市街地再開発事業	伊勢原駅北口周辺地区

着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

自然的環境の整備又は保全

藤沢都市計画：緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

- ・自然が有する浄化や循環などの機能を維持し、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会の実現への寄与を目指すとともに、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、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。

大磯都市計画：主要な緑地の確保目標

- ・おおむね10年以内に整備することを予定する主要な公園緑地等

都市計画区域	公園緑地等の種別	名称
大磯	特殊公園(<u>歴史公園</u>)	8・4・1 <u>明治記念大磯邸園</u>

整備予定、整備中及び供用する施設を含む

■ 都市防災に関する都市計画の決定の方針（主な記載内容）

基本方針等

全区域：基本方針

- ・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。（追記）

平塚都市計画：津波対策

- ・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。また、津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害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。

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

2 区域区分

3 都市再開発の方針

4 住宅市街地の開発整備の方針

湘南都市圏域 区域区分

■ 区域区分の変更概要

市街化区域への即時編入

都市計画区域	平塚		茅ヶ崎	
編入の類型	箇所数	面積	箇所数	面積
人口集中地区 (DID)	—	—	—	—
公有水面埋立	—	—	—	—
道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 (事務的変更)	2箇所	0.48 ha	5箇所	0.27 ha
合 計	2箇所	0.48 ha	5箇所	0.27 ha

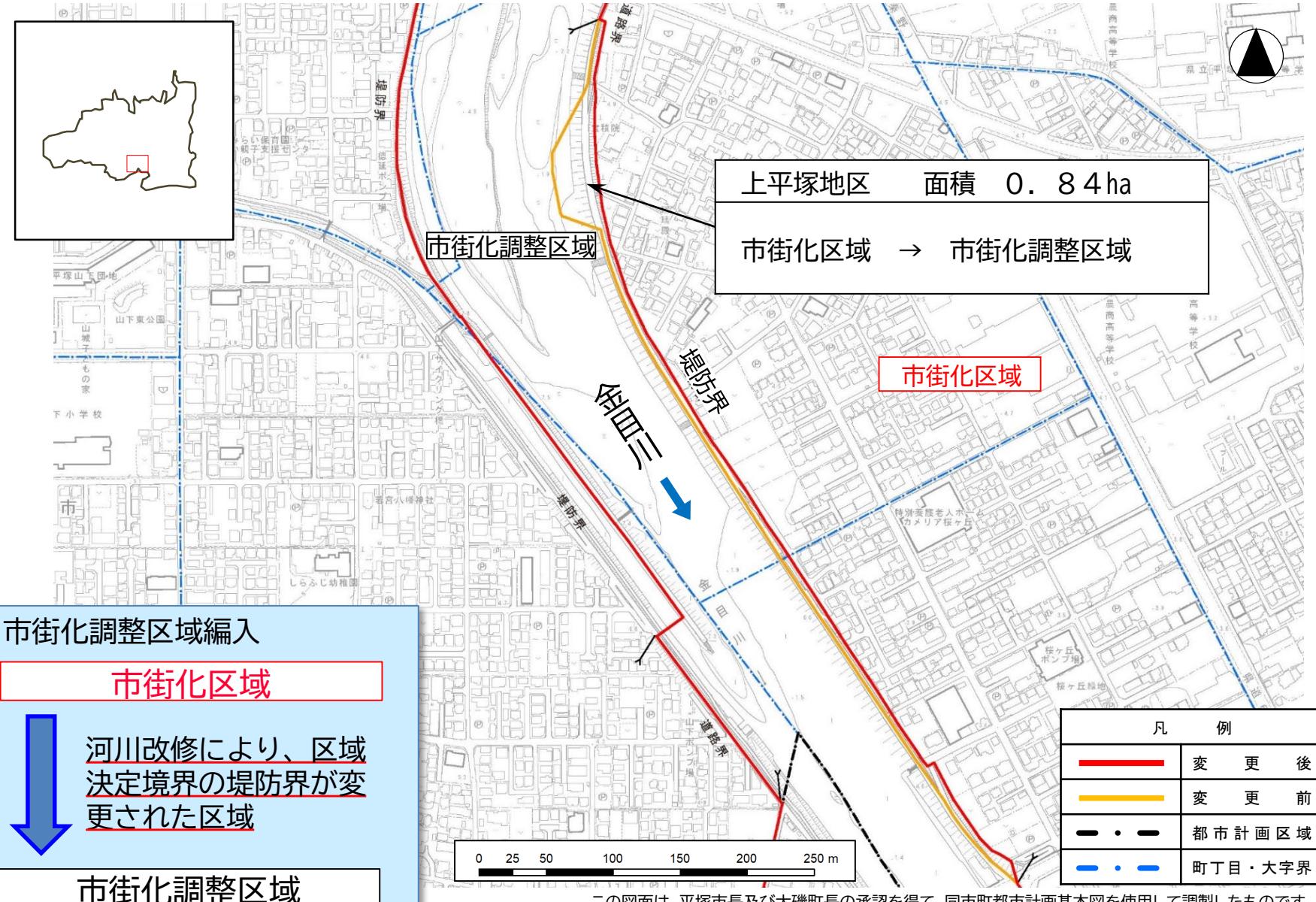
市街化調整区域への即時編入（逆線引き）

都市計画区域	平塚		茅ヶ崎		秦野	
編入の類型	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
緑地保全（山林、農地）	—	—	—	—	—	—
災害レッドゾーン	—	—	—	—	—	—
道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 (事務的変更)	3箇所	1.14 ha	3箇所	0.62 ha	1箇所	0.48 ha
合 計	3箇所	1.14 ha	3箇所	0.62 ha	1箇所	0.48 ha

藤沢、伊勢原、大磯、二宮都市計画については、新たに編入する区域はありません。

湘南都市圏域 区域区分

■ 区域区分の主な変更箇所(平塚都市計画(上平塚地区):河川改修に伴う境界位置の変更)



この図面は、平塚市長及び大磯町長の承認を得て、同市町都市計画基本図を使用して調製したものです。
この図面は、平塚市との協議を経て、平塚都市計画決定データを使用して作成したものです。

湘南都市圏域 区域区分

■ 新旧対照表（面積増減）

都市計画区域	種類	面積		増減内訳
		新	旧	
平塚	<u>市街化区域</u>	3,151 ha	3,152 ha	<u>△0.66 ha</u>
	市街化調整区域	3,637 ha	3,636 ha	+0.66 ha
	都市計画区域	6,788 ha	6,788 ha	
藤沢	市街化区域	4,799 ha	4,799 ha	
	<u>市街化調整区域</u>	2,157 ha	2,158 ha	<u>△1.0 ha</u> ※
	都市計画区域	6,956 ha	6,957 ha	△1.0 ha※
茅ヶ崎	<u>市街化区域</u>	2,944 ha	2,944 ha	<u>△0.35 ha</u>
	市街化調整区域	1,974 ha	1,974 ha	+0.35 ha
	都市計画区域	4,918 ha	4,918 ha	
秦野	<u>市街化区域</u>	2,458 ha	2,459 ha	<u>△0.48 ha</u>
	市街化調整区域	7,918 ha	7,917 ha	+0.48 ha
	都市計画区域	10,376 ha	10,376 ha	

※藤沢都市計画における増減内訳は、国土地理院における面積精査によるもの。

- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 区域区分
- 3 都市再開発の方針
- 4 住宅市街地の開発整備の方針

湘南都市圏域 都市再開発の方針

都市再開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）のうち、

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（二項再開発促進地区）など

■ 一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要

都市計画区域	種別	地区数	面積	主な変更内容
藤沢	<u>二項再開発促進地区</u>	2地区 → 3地区	約15ha → 約17ha	追加：藤沢駅南口地区 縮小：村岡地区
秦野	<u>一号市街地</u>	3地区 → 2地区	約66ha→約103ha	削除：鶴巻温泉駅南口地区(事業完了) <u>拡大：秦野駅北口周辺地区</u> 松原町地区

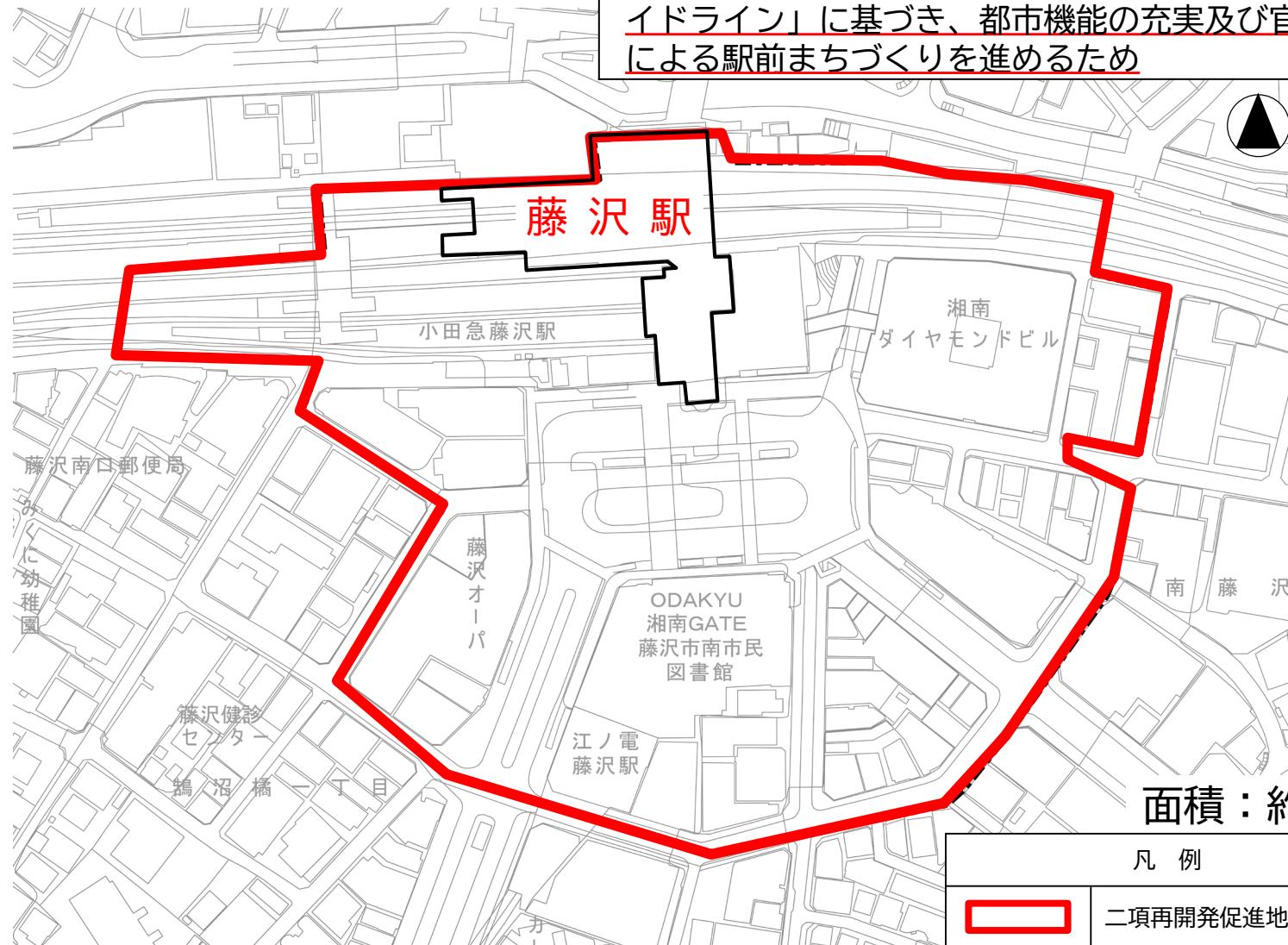
湘南都市圏域 都市再開発の方針

■ 二項再開発促進地区の主な変更箇所

藤沢都市計画(藤沢駅南口地区)：追加

(変更理由)

令和5年3月に策定した「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」に基づき、都市機能の充実及び官民連携による駅前まちづくりを進めるため



- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 区域区分
- 3 都市再開発の方針
- 4 住宅市街地の開発整備の方針

湘南都市圏域 住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地の開発整備の方針

住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべき都市計画区域のうち、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備等すべき地区（重点地区）など

■ 重点地区の変更概要

都市計画区域	地区数	面積	主な変更内容
平塚	3地区 → 2地区	約34.0ha → 約21.3ha	<u>削除：真田地区(事業完了)</u>
藤沢	2地区 → 1地区	約213.6ha → 約164.0ha	<u>削除：柄沢特定地区(事業完了)</u>
秦野	1地区	約13.2ha → 約10.1ha	<u>縮小：秦野駅南部(今泉)地区</u>

茅ヶ崎、伊勢原、二宮都市計画については、重点地区はありません。

湘南都市圏域 住宅市街地の開発整備の方針

■ 重点地区の主な変更箇所

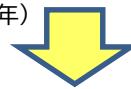
平塚都市計画(真田地区)：削除

(変更理由)

真田特定土地区画整理事業の完了により、良好な居住環境の整備が図られたため



出典：国土地理院 地図・空中写真・地理調査（撮影年：平成2年）



出典：国土地理院 地図・空中写真・地理調査（撮影年：令和元年）

面積：約12.7ha

凡 例	
	重点地区の区域

湘南都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 市町決定の関連案件一覧

都市計画区域	用途地域	高度地区	防火地域 準防火地域	下水道
平塚	○	○	○	○
藤沢	—	—	—	—
茅ヶ崎 (茅ヶ崎市)	○	○	○	—
茅ヶ崎 (寒川町)	○	○	○	—
秦野	○	—	○	○
伊勢原	—	—	—	—
大磯	—	—	—	—
二宮	—	—	—	—

各市町 都市計画審議会



可決の答申

湘南都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 縦覧等の手続き

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
平塚	議第4455号	議第4456号	議第4457号	議第4458号
藤沢	議第4459号	議第4460号	議第4461号	議第4462号
茅ヶ崎	議第4463号	議第4464号	議第4465号	議第4466号
秦野	議第4467号	議第4468号	議第4469号	議第4470号
伊勢原	議第4471号	議第4472号	議第4473号	議第4474号
大磯	議第4475号	議第4476号 意見書の提出あり	—	変更なし
二宮	議第4477号	議第4478号	—	議第4479号

都市計画案の縦覧・意見書の受付
令和7年5月13日～同月27日



意見書の提出あり

大磯都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 意見書数

	通数	人数
賛成	—	—
反対	1通	1人
その他	—	—
合計	1通	1人

■ 意見書の対象

- ・ 大磯都市計画 区域区分の変更

■ 意見書の分類

意見の区分及び類型	意見の内容	人数
反対（A）	区域区分について	1人

大磯都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）区域区分について

意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
<ul style="list-style-type: none">○ <u>市街化調整区域に現在建っている建物については、更地にしても、家が建てられる様にしてほしい。</u> <u>売却時、更地にても建物が建てられる様にしてほしい。</u>	

■ 反対（A）区域区分について

意見書の要旨

- 市街化調整区域に現在建っている建物については、更地にしても、家が建てられる様にしてほしい。
 売却時、更地にても建物が建てられる様にしてほしい。

都市計画決定権者の見解

- 区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の区域に区分する制度であり、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域となります。

県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、「国勢調査により人口集中地区になっている区域」、「既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域」などの基準に適合している場合に、市街化区域に編入できるとしています。

区域区分は、町から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける市街化調整区域は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、町から案の申出を受けています。

なお、市街化調整区域における建築行為にあたっては、都市計画法に基づき、開発許可等の手続きが必要となります。大磯町における建築行為については、平塚土木事務所が所管しています。

第8回線引き見直し 湘南都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料③

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
平塚	議第4455号	議第4456号	議第4457号	議第4458号
藤沢	議第4459号	議第4460号	議第4461号	議第4462号
茅ヶ崎	議第4463号	議第4464号	議第4465号	議第4466号
秦野	議第4467号	議第4468号	議第4469号	議第4470号
伊勢原	議第4471号	議第4472号	議第4473号	議第4474号
大磯	議第4475号	議第4476号	—	変更なし
二宮	議第4477号	議第4478号	—	議第4479号