

- 18 議第4282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
- 19 議第4283号  
綾瀬都市計画区域区分の変更
- 20 議第4284号  
綾瀬都市計画都市再開発の方針の決定
- 21 議第4285号  
綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更



議第 4282 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 1076 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会  
会 長 岸 井 隆 幸 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、「やさしさとアメニティにあふれる緑豊かなまち」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、平成 22 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、産業の現状及び平成 37 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

平成 年 月

神 奈 川 県

## ■ 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 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

#### ① 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

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。

③ 「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。

(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、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、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。

## 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

#### ① 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間接駅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。

エ 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。

- オ 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。
- カ 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。
- キ 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。
- 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。

## ② 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。

## ③ 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することで、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。
- 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<sup>※</sup>」、「やまなみ・酒匂川景観域<sup>※</sup>」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

##### ① 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間駅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。

##### ② 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。



## 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。

##### ① 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、狭あい道路の解消、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。

##### ② 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、狭あい道路の解消、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。

### ③ 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。

### ④ 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での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。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。

### ⑤ 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。

## ⑥ 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、狭あい道路の解消、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。

## ⑦ 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

#### 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。

区 分		年 次	
		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。

区 分		年 次	
		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。

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、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

##### 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

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、深谷南地区、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。

##### 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(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。

### 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。

### 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、良好な居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。

## 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。

### 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利用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利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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、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、狭あい道路の拡幅、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。

#### 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(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。

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	(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ
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、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。

### 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

### 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。

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。

### 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、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、(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。

#### ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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

##### 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、ホテ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 環境保全システムの配置の方針

- (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 レクリエーションシステムの配置の方針

- (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。
- (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テ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 防災システムの配置の方針

- (ア) 崖崩れや土砂流出等の災害防止に向け、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 景観構成システムの配置の方針

- (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。

### 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) 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。

#### 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 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。

##### 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	32ha
都市基幹公園	26ha
特殊公園	4ha
緑地	14ha

## 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。

#### 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、住環境整備事業の導入等により、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 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。

## エ 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。

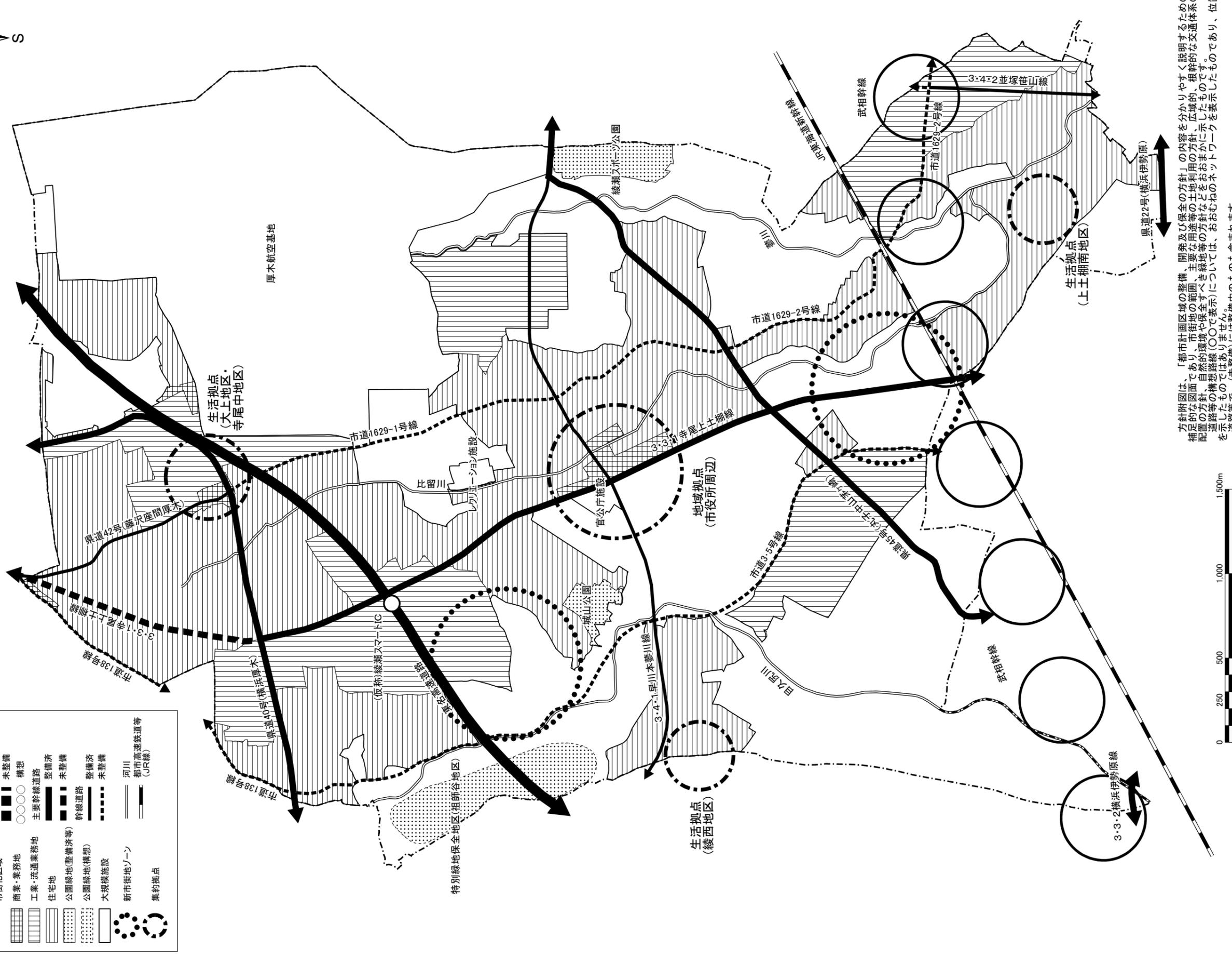
## オ その他

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。

# 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图（綾瀬市）

凡例

都市計画区域	自動車専用道路	整備済
市街化区域	主要幹線道路	未整備
商業・業務地	公園緑地(整備済等)	構想
工業・流通業務地	公園緑地(構想)	整備済
住宅地	大規模施設	未整備
公園緑地(整備済等)	新市街地ゾーン	河川
公園緑地(構想)	集約拠点	都市高速鉄道等 (JR線)





## 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

一序一

■ 都市計画区域マスタープランとは

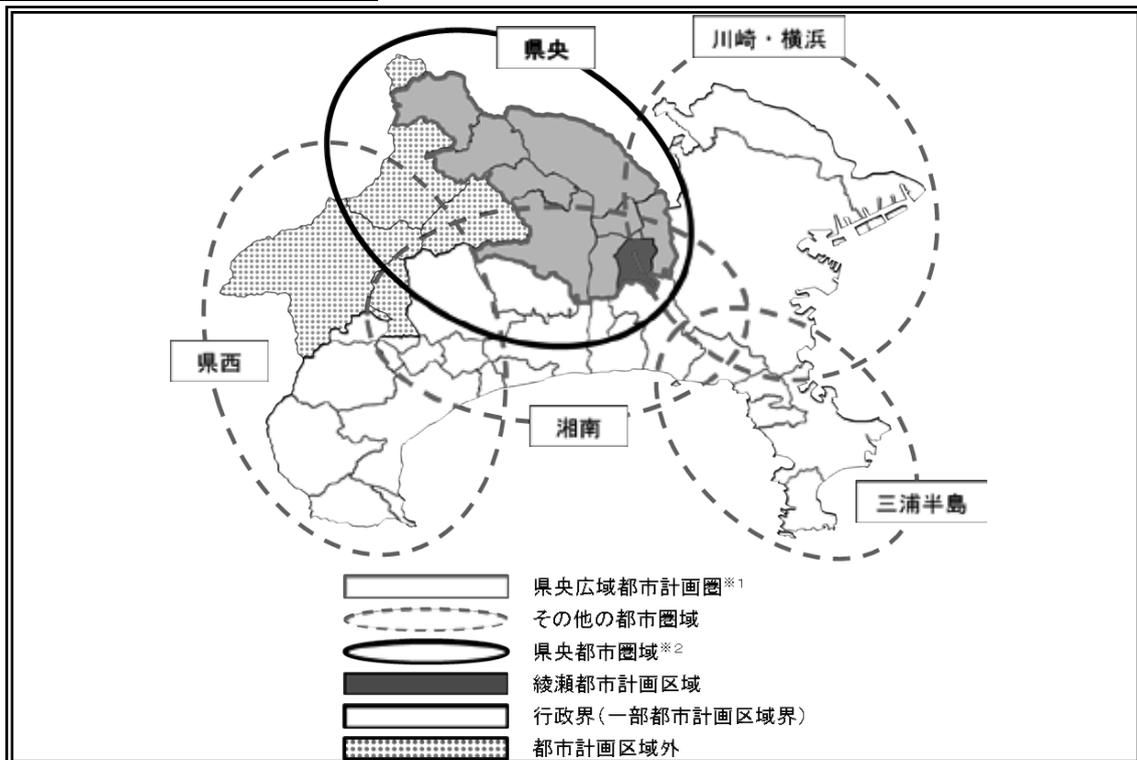
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

(旧)

## 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

##### ① 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。

(旧)

(新)

② 「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。

③ 「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づけ、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。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(旧)

### (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、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、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。

(旧)

## 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

#### ① 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間接駅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。

エ 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み等、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。

(旧)

(新)

オ 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。

カ 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。

キ 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。

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。

## **② 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。

## **③ 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することで、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。

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。

(旧)

#### (4) 「自立と連携」の方針

##### ① 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間駅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。

##### ② 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。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡 例		
<b>&lt;環境共生&gt;</b>	<b>&lt;自立と連携&gt;</b>	
 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	

(旧)

## 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。

##### ① 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、狭あい道路の解消、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。

##### ② 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、狭あい道路の解消、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。

## 1 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念

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ーにあふれる緑豊かなまち」を目標に、次の基本理念に基づくものとする。

- ・市の顔となるにぎわいに満ちた中心核づくり
- ・人と環境にやさしいまちづくり
- ・市のポテンシャルをいかしたまちづくり
- ・地区特性をいかした身近なまちづくり
- ・利便性に富んだ交通網づくり

### (2) 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。

区分	市町名	範囲
綾瀬都市計画区域	綾瀬市	行政区域の全域

### (3) 地域毎の市街地像

#### ア 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拡充し、快適で利便性の高い買い物空間の形成を図る。 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あい道路の解消、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。

#### イ 寺尾地域

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拡充し、快適で利便性の高い買い物空間の形成を図る。 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あい道路の解消、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。

③ 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。

④ 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での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。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。

⑤ 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。

## ウ 早園地域

東名高速道路(仮称)綾瀬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交流及び技術交流拠点の形成を図る。

地域南部の市役所周辺は、本区域の中心核として都市中心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。

## エ 綾西地域

東名高速道路(仮称)綾瀬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。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、都市中心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、地域の中心として商業機能を拡充し、快適で利便性の高い買い物空間の形成を図る。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。

## オ 中央地域

センター地区は、本区域の中心核として都市中心にふさわしい核づくりを進めるとともに、隣接する他の地域と連携した土地利用を誘導し、都市中心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。

(新)

⑥ 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、狭あい道路の解消、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。

⑦ 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。

(旧)

#### カ 綾南地域

上土棚南一・二丁目の既存店舗の周辺は、地域の中心として商業機能を拡充し、快適で利便性の高い買い物空間の形成を図る。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あい道路の解消、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。

#### キ 新市街地ゾーン

市域南部及び市域南西部においては、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。

#### (4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

(新)

## 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

#### 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。

区 分		年 次	
		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。

区 分		年 次	
		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。

## 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

#### ① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき人口の推計及び産業の規模

##### ○ 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。

区分	年次	平成12年	平成27年
	都市計画区域内人口		81千人
市街化区域内人口		74千人	おおむね 77千人

平成27年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成19年7月策定)における県人口の平成27年の推計を踏まえ、平成12年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

##### ○ 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。

区分	年次	平成12年	平成27年
	生産規模	工業出荷額	3,546億円
卸小売販売額		1,386億円	おおむね 1,464億円
就業構造	第一次産業	0.5千人 (1.2%)	おおむね 0.5千人 (1.3%)
	第二次産業	16.1千人 (39.1%)	おおむね 13.4千人 (34.2%)
	第三次産業	24.6千人 (59.7%)	おおむね 25.3千人 (64.5%)

平成27年の工業出荷額については、本県の平成14年から平成18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本に推計を行った。

(新)

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、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。

(旧)

② 市街化区域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、平成 12 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 27 年までに優先的かつ計画的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 27 年
市街化区域面積	おおむね 1,028ha

市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積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

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、深谷南地区、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。

##### 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(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。

### 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)

市役所周辺は、文化会館、消防署等官公庁施設が立地しているため、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、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、路線型の店舗の誘導を図る。

###### イ 工業地

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、深谷南地区、上土棚中地区及び上土棚北地区に工業地が形成されているが、住工混在の解消を進めるとともに、今後もその機能の強化を図るため、生産環境の整備を促進する。

東名高速道路の(仮称)綾瀬インターチェンジ周辺では、土地利用の再編により、産業及び技術交流拠点としての土地利用を図る。

###### ウ 住宅地

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

##### 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

深谷上地区の商業・業務地については、中心商業地にふさわしい商業施設の集積を図るため、高密度の利用を図り、その他の商業地については、今後も商業施設の集積を促進するため、中密度の利用を図る。

###### イ 工業地

本区域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。

(新)

## 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。

### 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。

### 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、良好な居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

## 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。

### 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ので、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 既存住宅市街地の更新、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

深谷中央地区、早川城山地区などは、進行・新市街地にあつて都市基盤、建築物ともに良好な状態の住宅地が形成されているので、敷地の細分化、非住宅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、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居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。

吉岡西部地区及び深谷落合地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

#### 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

(新)

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。

#### 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。

##### 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利用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利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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。

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。

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

天神森、目久尻川及び比留川沿いの優良な農地については、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、浸水が予想される蓼川、目久尻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、維持・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

丘陵地及び傾斜地の樹林地等でかつ森林法に基づく森林区域の優良樹林は保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

吉岡西部地区(約 32.0ha)及び深谷落合地区(約 50.2ha)は工業地として計画的市街地整備を予定しており、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。

都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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。

(新)

## (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、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、狭あい道路の拡幅、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。

#### 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(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

## (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 基本方針

##### ア 交通体系の整備の方針

本区域における主要な交通体系は、鉄道駅がないため、自動車依存型の交通形態であり、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いる。

これら県道を軸に、周辺鉄道駅へのバス路線網がある。

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、東名高速道路の(仮称)綾瀬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ものとする。

また、商業、業務の集積が見込まれる市役所周辺は、駐車需要の増大が見込まれ、駐車場整備が必要不可欠となっている。

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。

- ・ 交通需要の変化に対しては、新たな交通システムの検討を進め、各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図るものとする。
- ・ 道路については、東名高速道路の(仮称)綾瀬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。
- ・ 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。
- ・ 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ものとする。
- ・ 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。
- ・ 生活道路等の交通施設については、歩車道の分離、狭あい道路の拡幅、交通安全施設等の整備を積極的に進めるものとする。
- ・ 駐車場については、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・計画的に進めるものとする。

##### イ 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね 3.5km/km<sup>2</sup> となることを目標として整備を進める。

また、駐車場については、今後基本方針に基づき整備の促進を図る。

#### 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、タウンセンター地区を中心としたラダー型の道路網の形成を図る。

このため、自動車専用道路については、武相幹線、(仮称)綾瀬インターチェンジ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)を配置するとともに、(仮称)丸子中山茅ヶ崎

(新)

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
自動車専用道路	(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ
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。

(旧)

線については、計画の具体化に向けて調整する。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)等を配置し、(仮称)上土棚吉岡線の計画の具体化を図る。

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

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	(仮称)綾瀬インターチェンジ
主要幹線道路	3・3・1 寺尾上土棚線 3・3・2 横浜伊勢原線

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 下水道及び河川の整備・保全の方針

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。

### 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。

## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

#### ア 下水道及び河川の整備の方針

公共下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備と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。

河川については、都市の安全性を図るため河川整備等により治水機能の向上を図るとともに、流域の流出抑制対策をあわせて行うものとする。

#### イ 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。

##### (イ) 河川

一級河川目久尻川、二級河川蓼川については、当面、時間雨量 50mm 程度の降雨に対応できるように整備を図る。

### 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も相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、二級河川蓼川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

また、一級河川目久尻川については、河川整備を行うとともに、流域での治水対策として雨水貯留浸透施設などの流出抑制対策を行うものとする。

### 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する主要な施設は、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。

また、流域関連公共下水道についても相模川流域下水道の整備に合わせて、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

一級河川目久尻川、二級河川蓼川については、河川の整備計画に基づき整備を促進する。

(新)

(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

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。

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。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設の整備を図るものとする。

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 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は、次のとおりとする。

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、資源化施設の機能充実を図る。

(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

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、(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。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、大量輸送の役割を持つ鉄道駅がなく、主な交通機関として路線バスに依存しているが、急激な都市化の進展により、都市基盤整備が立ち遅れている。

一方、住宅宅地についても、人口増による需要や居住水準の向上等に対応する計画的な住宅地の供給が必要とされている。

このような状況を踏まえ、本区域においては、次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 既成市街地は、地区計画、建築協定又は面的整備等を活用し、商業業務機能の近代化及び居住環境の維持・改善を目的とした土地利用を促進する。

イ 市街化進行地域は、面的整備事業等による道路等根幹の施設の整備を促進し、あわせて地区計画及び建築協定により、良好な市街地の整備を図る。

ウ 新市街地は、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り、地区計画、建築協定の活用により、その環境を保全する。

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、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
	<u>吉岡西部地区</u>
	<u>深谷落合地区</u>

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、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、ホテ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 環境保全システムの配置の方針

(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 レクリエーションシステムの配置の方針

(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。

(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テ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 防災システムの配置の方針

(ア) 崖崩れや土砂流出等の災害防止に向け、斜面地の保全を図る。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、神奈川県の中央地域南部に位置しており、西は大山・丹沢連峰を望み、遠く富士の秀峰を仰げる恵まれた自然環境の相模野台地に属し、都市近郊としては比較的多くの緑が残されているが、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、本区域の将来像である「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」を実現するため、緑の保全、緑の創出及び緑の育成の3つの視点から緑づくりを整備、保全を図るものとする。

イ 緑の確保目標水準

おおむね20年後までに、都市計画区域の約23%（約514ha）を樹林地、農地、公園、緑化地などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置方針

本市を流れる3河川及びその斜面林は、都市の骨格を形成する緑地として保全を図る。

また、無秩序な市街化の進展を防ぐため、目久尻川沿いの斜面緑地や天神森の農地を緑地として保全する。

目久尻川沿いの祖師谷の緑及び城山周辺の緑は、生物及び環境の多様性から、ビオトープ・ネットワークにおける生物の生息拠点として位置づけるとともに、ネットワークを構成するまとまった樹林地などの緑の拠点間に、緑道や飛び石的な緑地を配置する。

イ レクリエーションシステムの配置方針

街区公園及び近隣公園については、住区内の人口規模に応じて配置することとし、地区公園は4住区に1カ所配置する。

深谷中央地区及び早川城山地区の緑地は、全市的なレクリエーションシステムの核的な役割を担う位置にあることから、地区内の公園については、緑地とのネットワークが図りやすい位置に配置する。

住宅密集地等の緑が不足している地域を中心に、子供の遊び場や市民の日常レクリエーションの場を確保する。

自然と土とのふれあいができるレクリエーションの場を、市内で最も豊かな自然環境と農業的土地利用が残っている目久尻川沿いに配置する。

文化・スポーツ等、市民の総合的なレクリエーション活動の拠点となる総合公園は、既存の総合公園を拡張することによって配置する。

運動公園は、既存のスポーツレクリエーション施設を再整備し、稲荷山地区に整備する。

3河川沿いには、サイクリングや散歩が可能な緑道を配置し、周辺の公園や緑地とのネットワーク化を図る。

ウ 防災システムの配置方針

密集住宅地域においては、地区計画の導入を検討し、総合的かつ計画的な公園や緑地の整備

(新)

- (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 景観構成システムの配置の方針

- (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。

## 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) 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

を目指す。また、一般住宅地域では、現況の緑地分布状況を踏まえたうえで、地域の修景や環境改善に効果的に資するよう、緑地や公園の新たな配置を行う。

がけ崩れや土砂流出等の災害を防止するため、早川地区の樹林地及び本蓼川地区の斜面地を緑地として保全する。

市街地内に分布する生産緑地地区は、都市の高密度化を防止し、都市環境の形成上重要な緑地として配置する。

## エ 景観構成系統の配置方針

目久尻川や比留川沿いに緑の背景を形成している斜面樹林は、骨格的な緑地として、特別緑地保全地区、都市緑地、風致公園等の指定や整備によって景観の保全を図る。

また、目久尻川や比留川沿いにみられる良好な樹木や樹林を保全する。

神社、仏閣の社寺林や周辺のまとまった緑は、特別緑地保全地区等により保全する。

密集市街地などの緑の少ない地区においては、民有境界の生垣化の推進、民有地内の植栽や植栽本数を増やすための助成等によって、市街地景観の向上を図る。特に延焼遮断帯を構成する沿線においては、緑化を図る。

深谷中央地区の公共公益施設は、地区の環境形成のためのモデルとなるよう緑化を進める。

## オ 地域の特性に応じた配置方針

緑の拠点を結び、安全でわかりやすく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。

風致公園は、自然の風致が楽しめる豊かな緑が残っている目久尻川沿いに配置する。

## 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・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・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、総合公園及び運動公園を適正に配置する。

#### (ウ) 特殊公園

自然環境が残っている樹林地を中心に風致公園を配置する。

(新)

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。

#### 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 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。

##### 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	<u>33ha</u>
住区基幹公園	<u>32ha</u>
都市基幹公園	<u>26ha</u>
特殊公園	<u>4ha</u>
緑地	<u>14ha</u>

(エ) 緑地、緑道

河川沿いに都市緑地を配置する。

また、各公園と緑地等を有機的に結ぶため緑道を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 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 <u>運動公園</u>	城山公園 (仮称) <u>稲荷山運動公園</u>

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。

イ 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	<u>39ha</u>
<u>生産緑地地区</u>	<u>25ha</u>
住区基幹公園	<u>58ha</u>
都市基幹公園	<u>34ha</u>
特殊公園	<u>17ha</u>
緑地	<u>49ha</u>

(新)

#### 4 環境共生型等都市整備の方針

##### ① 環境共生型等都市整備の目標

環境と共生する都市づくりを目指し、「自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり」、「環境への負荷を低減する都市づくり」、「環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり」及び「地域アメニティを創出する都市づくり」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

##### ② 施策の概要

###### ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創出

水や緑などの自然環境の保全・創造に努める取組を推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出に努めるなど、自然と共生した都市整備を図る。

###### イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

###### ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

道路網の体系的整備や交差点の立体化等により、交通流の分散、誘導や円滑化を図るとともに、道路構造等についても、沿道環境への影響に充分配慮し、さらに、公共交通機関の整備等により自動車交通総量の抑制に努める。また、幹線道路との調和に配慮した土地利用により、道路交通公害の未然防止に努める。

###### エ ラダー型道路などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどのソフト施策の展開

交通需要マネジメント手法の導入、モーダルミックスの促進及び交通施設の容量確保に努めるとともに、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市整備を図る。

###### オ 生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出

大気汚染防止については、工場・事業所に対し適正な土地利用及び都市施設配置を図る等、過密・過度集中の抑制に努めるとともに、道路整備の推進により円滑な交通処理を図ることで自動車排出ガス対策に努める。

自動車交通の騒音・振動対策のほか、新幹線騒音については、関係機関の協力を得て防音壁設置等の対策の推進を図るとともに、沿道については、緑地帯の設置や周辺にふさわしい施設の誘導を図る。

また、厚木飛行場周辺における航空機騒音については、飛行場の規模の縮小及び移転等を含めた土地利用の推進に努め、特に騒音が著しい地域においてはスポーツ広場、公園の整備等の推進を図る。

生活排水及び工場、事業所の産業系排水による都市内河川の水質汚濁対策については、下水道整備等の推進を図る。

悪臭防止については、防臭対策の困難な工場、事業所及び悪臭を発生させている畜舎等について、施設の移転等を含め、生産環境と生活環境の調和した土地利用の推進を図る。

これらの地域景観へ配慮した取り組みに努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市整備を図る。

## 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。

#### 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、住環境整備事業の導入等により、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 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。

## 5 都市防災に関する都市計画の方針

### ① 基本方針

本区域においては、神奈川西部地震、南関東直下の地震、東海地震など発生の切迫性が指摘されている地震があるため、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・障害者の区別なく、だれもが安心して居住することができる災害に強い都市づくりを目指して、①災害危険を軽減する都市空間の創造、②災害を防御し安全な避難を可能とする都市構造の創造、③安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

### 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防火地域、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、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、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 震災対策

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から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性等を検討し、その情報提供を行うことにより、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、建築物の更新に伴い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)、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目指す。

#### ウ 浸水対策

二級河川蓼川等の河川整備と併せ、これらの河川流域における下水道の早期整備を図るとともに、水循環に配慮したまちづくりを推進する。

また、開発により増大した雨水流出量については、公共公益施設を中心とした貯留施設を設置することにより流出抑制に努めるとともに、開発地内においては河川の整備状況を勘案して防災調整池を設置するなど必要な処置を講じ、水害に強い都市構造の形成を目指す。

(新)

## エ 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。

## オ 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。

(旧)



議第 4283 号

綾瀬都市計画区域区分の変更

都計第 1077 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

綾瀬都市計画区域区分の変更について

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。

---

## 綾瀬都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

### I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

### II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	83 千人	87 千人
市街化区域内人口	77 千人	81 千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	—（—）

## 理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

吉岡東一丁目地区については、宅地造成による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化調整区域への編入を行います。

また、落合南三・四丁目地区等については、行政境界の確定に伴い界線の変更を行います。



## 綾瀬都市計画区域区分

### 新旧対照表

(新)

綾瀬都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口	83 千人	87 千人
市街化区域内人口	77 千人	81 千人	
保留人口（うち特定保留人口）	二	二（一）	

(旧)

綾瀬都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口	81 千人	84 千人
市街化区域内人口	74 千人	77 千人	
保留人口（特定保留）	二	0.3 千人	

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>1,028ha</u>	<u>1,028ha</u>	—
市街化調整区域	<u>1,186ha</u>	<u>1,200ha</u>	△ 14.0ha 国土地理院精査
都市計画区域	<u>2,214ha</u>	<u>2,228ha</u>	△ 14.0ha 国土地理院精査

議第 4284 号

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1078 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

綾瀬都市計画都市再開発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。

---

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

なお、大上一丁目東部地区及び上土棚南地区については、区域を精査したところ、面積の錯誤が判明したことから、計画的に市街地の再開発を行うべき区域の面積を修正するものです。

# 綾瀬都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## 1 基本方針

### (1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑を創造しながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

### (2) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

県道 42 号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中・大上地区等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、本区域における生活拠点商業地としてふさわしい土地の高度利用を図る。

#### ② 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、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居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。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等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、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表のとおり。

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 大上一丁目東部地区	2 大上・寺尾中地区
面積		約 4.4ha	約 3.8ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	市北部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。</li> <li>幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。</li> <li>幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> <li>商業施設周辺におけるポケットパークの整備</li> </ul>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。</li> </ul>
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

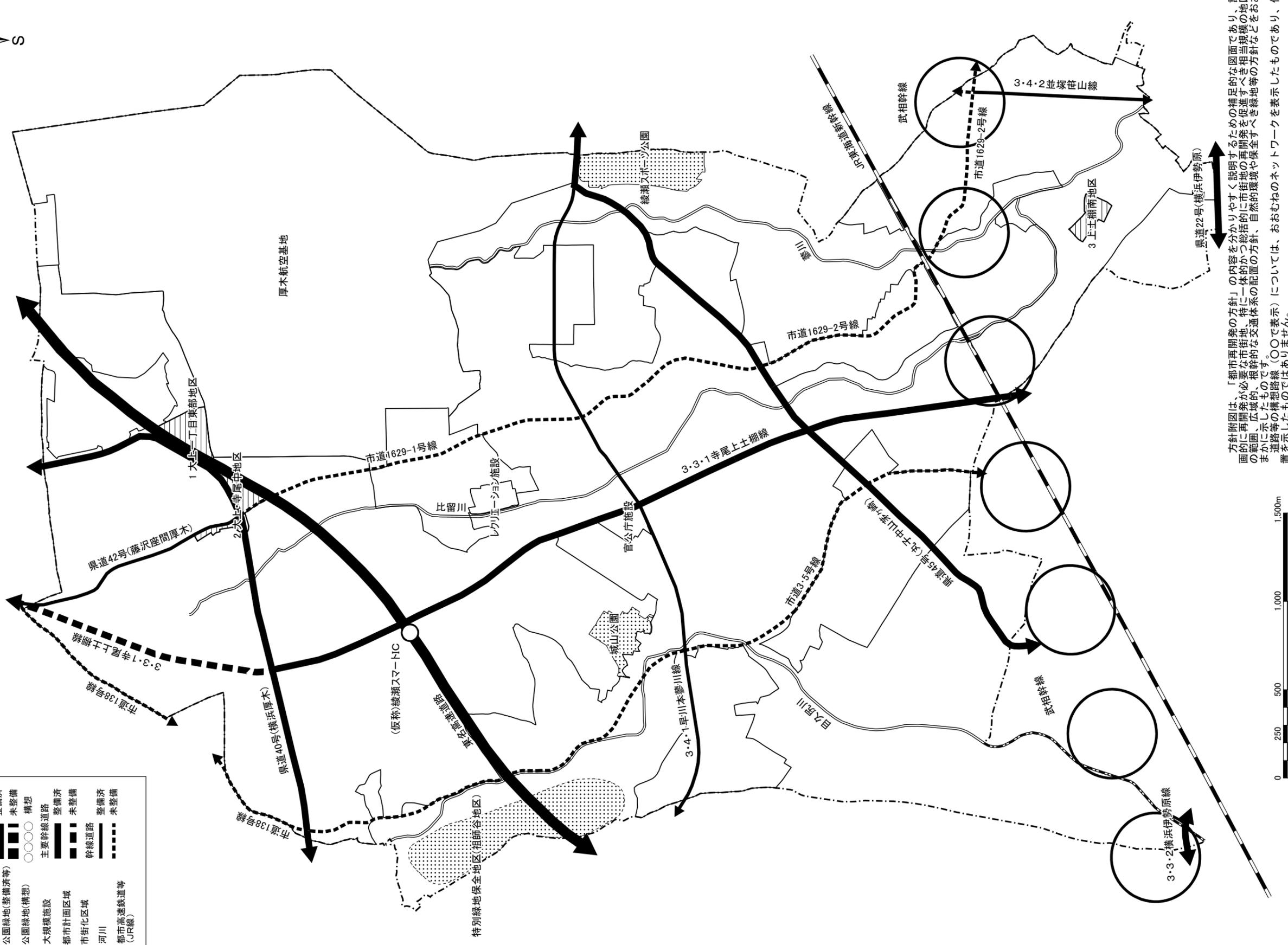
地区名	3 上土棚南地区	
面積	約 2.8ha	
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	市南部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・商業施設周辺におけるポケットパークの整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積	—	
二項再開発促進地区の名称、面積	—	



# 綾瀨都市計画 都市再開発の方針附図（綾瀨市）



凡 例	
一号市街地	自動車専用道路
公園緑地(整備済等)	整備済
公園緑地(構想)	未整備
大規模施設	構想
都市計画区域	主要幹線道路
市街化区域	整備済
河川	未整備
都市高速鉄道等 (JR線)	幹線道路
	整備済
	未整備



方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき緑地の地区の範囲を示したものです。根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをまとめたものではないため、図中に示したものはあくまで参考として示されています。また、道路等の構想路線（〇〇で表示）については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。（未整備）には整備中のものも含まれます。





## 綾瀬都市計画都市再開発の方針

### 新旧対照表

## 1 基本方針

### (1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑を創造しながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

### (2) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

県道 42 号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中・大上地区等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、本区域における生活拠点商業地としてふさわしい土地の高度利用を図る。

#### ② 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、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居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。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等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、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表のとおり。

## 1 都市再開発の方針

### (1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑を創造しながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

### (2) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

県道 42 号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中・大上地区等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。

#### ② 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、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居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。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等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、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり。

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 大上一丁目東部地区	2 大上・寺尾中地区	3 上土棚南地区
面積		約4.4ha	約3.8ha	約2.8ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	市北部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。	市南部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。</li> <li>幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。</li> <li>幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> <li>商業施設周辺におけるポケットパークの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設周辺におけるポケットパークの整備</li> </ul>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。</li> </ul>
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		大上一丁目東部地区	大上・寺尾中地区	上土棚南地区
面積		約4.9ha	約3.8ha	約2.7ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	市北部の地区中心商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。	市南部の地区中心商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。</li> <li>幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区中心商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。</li> <li>幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区中心商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> <li>商業施設周辺におけるポケットパークの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設周辺におけるポケットパークの整備</li> </ul>
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。</li> </ul>
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—	—
再開発の推進の必要性が高い地区(要整備地区等)の概要		—	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—	—



議第 4285 号

綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1079 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備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。

---

綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

# 綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 目標とする住宅市街地

本区域は、緑豊かな恵まれた自然環境を有しており、良好な住環境の確保に必要な都市基盤施設の整備とともに商業・業務地及び工業地を適正に配置し、職住近接の自然環境と調和したゆとりある住宅地の開発整備を推進する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、一般勤労者が適正な価格で取得できるよう支援措置の拡充を図るとともに、高齢者・勤労者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、近年の急速な市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、住環境及び居住水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地の施策を図る。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、深谷地区に一団の分布があるため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

建物の老朽が進行した既存住宅地については、道路・公園等の基盤整備と一体となった良好な住環境の形成を推進するとともに、防災機能と居住水準の向上を図る。

#### ③ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

④ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅と工場等の混在している地区は、住宅地の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用を純化し、良好な住宅環境の形成に努める。

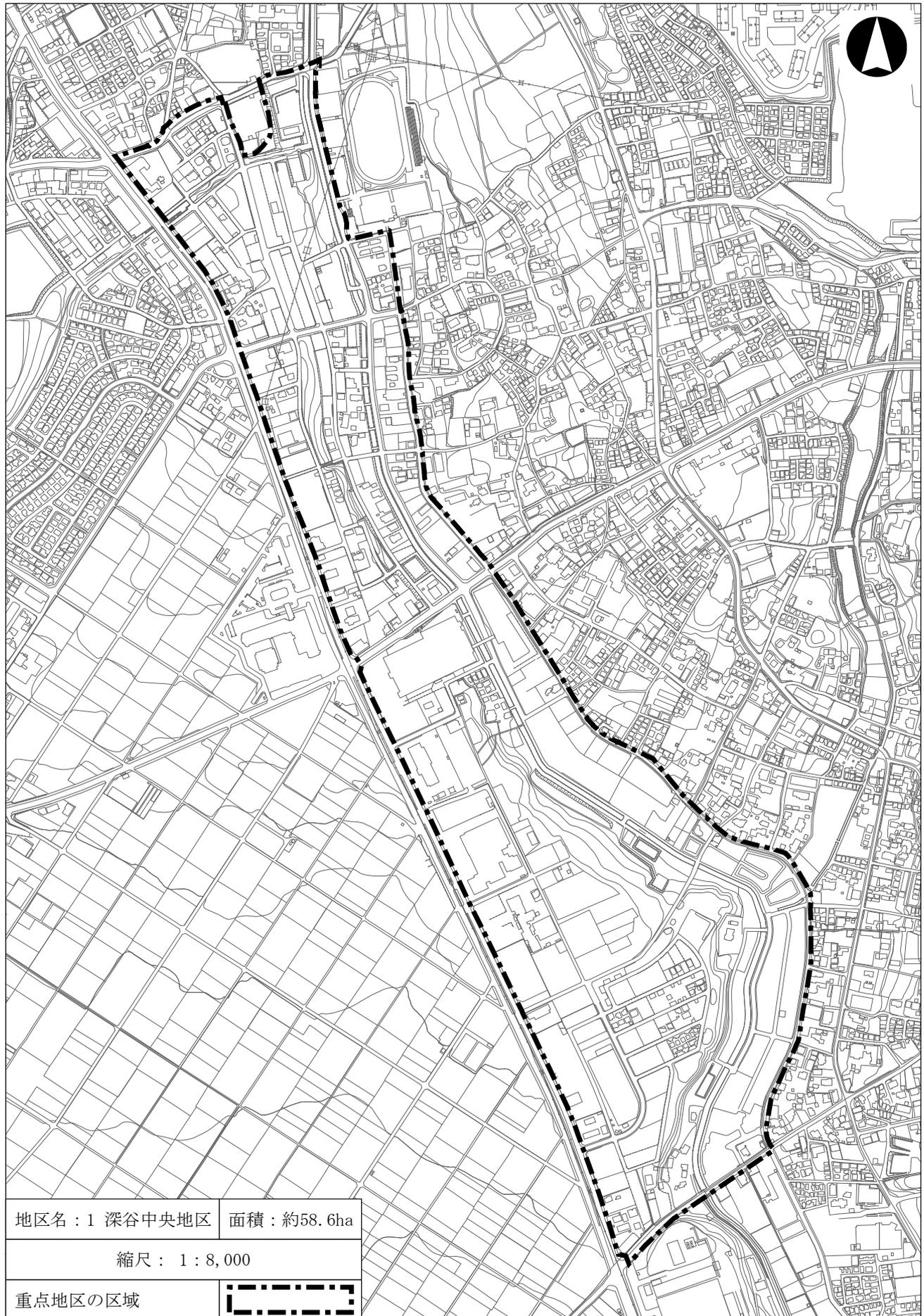
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 深谷中央地区
面積	約 58.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	総合的都市機能を確保するため、公共公益施設、商業業務施設及び住宅等を適正に配置し、地区内に残された自然と調和した良好な都市環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<p>3・3・1 寺尾上土棚線及び3・4・1 早川本蓼川線の交差点周辺をセンター地区とし、公共公益施設及び商業業務施設を適正に配置し、土地の高度利用を図るとともに、ゆとりある都市空間の形成のため、オープンスペースを確保する。</p> <p>センター地区を除いた3・3・1 寺尾上土棚線及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)沿いは沿道地区としてふさわしい複合的土地利用を図る。</p> <p>その他の地区は住宅地区として、集合住宅及び戸建住宅を適正に配置し良好な居住環境の形成を図る。</p>
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>道路、公園及び緑地は、地区内の良好な居住環境を確保するために、特定土地区画整理事業によって、計画的に整備する。</p> <p>歩行者専用道路は、歩行者動線としてネットワークさせるために連続的に配置し、安全で快適な歩行者空間とする。</p>
ニ その他の特記すべき事項	土地区画整理事業実施中
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	深谷中央地域

綾瀬都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 別図（綾瀬市）







## 綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 目標とする住宅市街地

本区域は、緑豊かな恵まれた自然環境を有しており、良好な住環境の確保に必要な都市基盤施設の整備とともに商業・業務地及び工業地を適正に配置し、職住近接の自然環境と調和したゆとりある住宅地の開発整備を推進する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、一般勤労者が適正な価格で取得できるよう支援措置の拡充を図るとともに、高齢者・勤労者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、近年の急速な市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、住環境及び居住水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地の施策を図る。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、深谷地区に一団の分布があるため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

建物の老朽が進行した既存住宅地については、道路・公園等の基盤整備と一体となった良好な住環境の形成を推進するとともに、防災機能と居住水準の向上を図る。

#### ③ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 目標とする住宅市街地

本区域は、緑豊かな恵まれた自然環境を有しており、良好な住環境の確保に必要な都市基盤施設の整備とともに商業・業務地及び工業地を適正に配置し、職住近接の自然環境と調和したゆとりある住宅地の開発整備を推進する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、一般勤労者が適正な価格で取得できるよう支援措置の拡充を図るとともに、高齢者・勤労者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

特に、近年の急速な市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、住環境及び居住水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地の施策を図る。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、深谷地区に一団の分布があるため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

建物の老朽が進行した既存住宅地については、道路・公園等の基盤整備と一体となった良好な住環境の形成を推進するとともに、防災機能と居住水準の向上を図る。

#### ③ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(新)

④ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅と工場等の混在している地区は、住宅地の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用を純化し、良好な住宅環境の形成に努める。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(旧)

④ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅と工場等の混在している地区は、住宅地の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用を純化し、良好な住宅環境の形成に努める。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

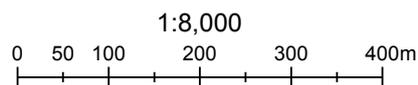
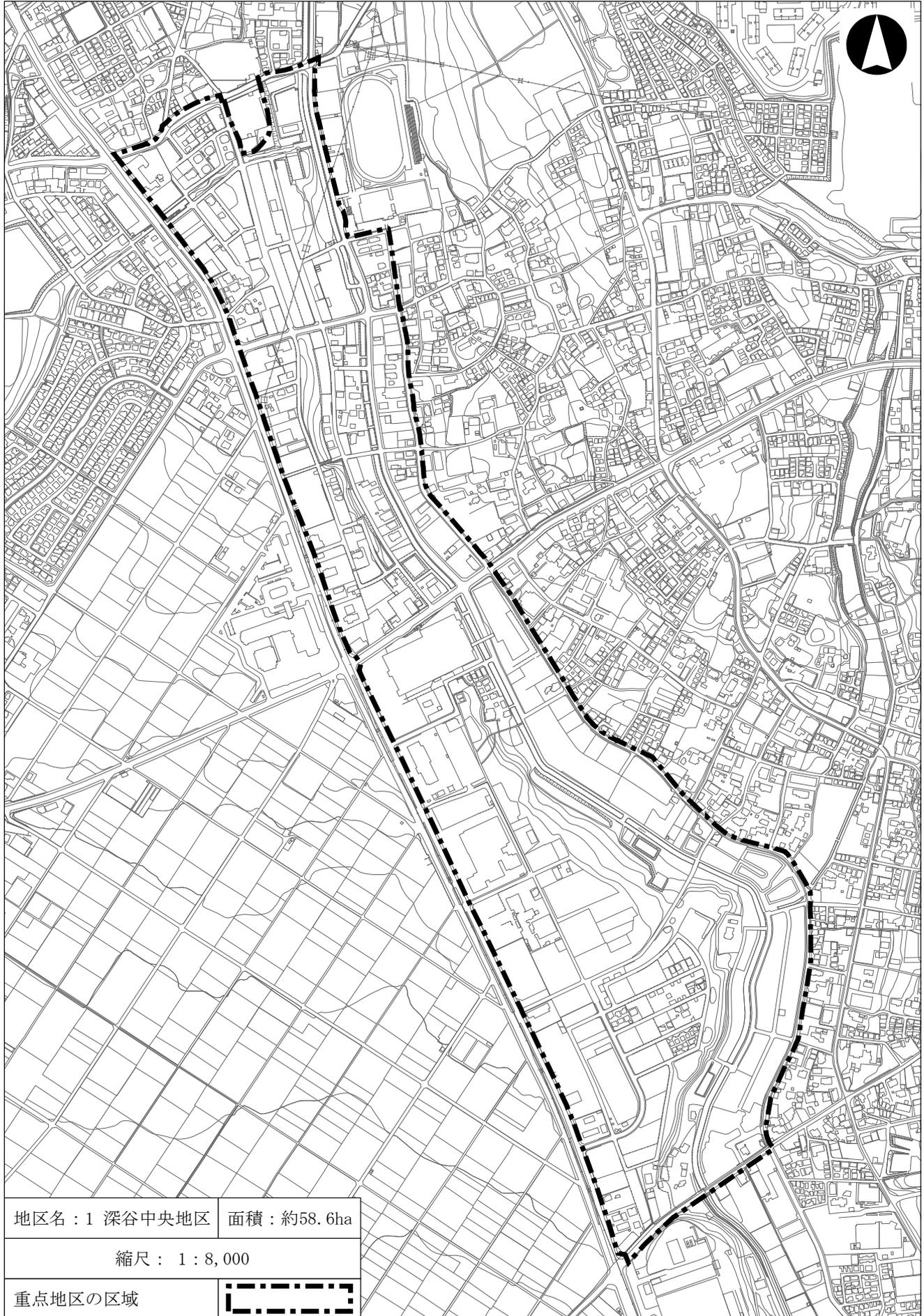
地区名	1 深谷中央地区
面積	約 58.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	総合的都市機能を確保するため、公共公益施設、商業業務施設及び住宅等を適正に配置し、地区内に残された自然と調和した良好な都市環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	3・3・1 寺尾上土棚線及び3・4・1 早川本蓼川線の交差点周辺をセンター地区とし、公共公益施設及び商業業務施設を適正に配置し、土地の高度利用を図るとともに、ゆとりある都市空間の形成のため、オープンスペースを確保する。 センター地区を除いた3・3・1 寺尾上土棚線及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)沿いは沿道地区としてふさわしい複合的土地利用を図る。 その他の地区は住宅地区として、集合住宅及び戸建住宅を適正に配置し良好な居住環境の形成を図る。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路、公園及び緑地は、地区内の良好な居住環境を確保するために、特定土地区画整理事業によって、計画的に整備する。 歩行者専用道路は、歩行者動線としてネットワークさせるために連続的に配置し、安全で快適な歩行者空間とする。
ニ その他の特記すべき事項	土地区画整理事業実施中
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	深谷中央地域

別表 (重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	深谷中央地区
面積	約 58.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	総合的都市機能を確保するため、公共公益施設、商業業務施設及び住宅等を適正に配置し、地区内に残された自然と調和した良好な都市環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<p>3・3・1 寺尾上土棚線及び3・4・1 早川本蓼川線の交差点周辺をセンター地区とし、公共公益施設及び商業業務施設を適正に配置し、土地の高度利用を図るとともに、ゆとりある都市空間の形成のため、オープンスペースを確保する。</p> <p>センター地区を除いた3・3・1 寺尾上土棚線及び県道 45 号(丸子中山茅ヶ崎)沿いは沿道地区としてふさわしい複合的土地利用を図る。</p> <p>その他の地区は住宅地区として、集合住宅及び戸建住宅を適正に配置し良好な居住環境の形成を図る。</p>
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>道路、公園及び緑地は、地区内の良好な居住環境を確保するために、特定土地区画整理事業によって、計画的に整備する。</p> <p>歩行者専用道路は、歩行者動線としてネットワークさせるために連続的に配置し、安全で快適な歩行者空間とする。</p>
ニ その他の特記すべき事項	土地区画整理事業実施中
重点地区を含む、重点供給地域(地区名 面積)	<p>深谷中央地区</p> <p>約 58.6ha</p>

(新)

綾瀬都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 別図 (綾瀬市)



(旧)  
重点地区概要図[深谷中央地区]

