

議第 4471 号

伊勢原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 1182 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

伊勢原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。

伊勢原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、将来都市像を「人と自然と歴史が織りなす暮らしやすさ実感都市伊勢原」と定め、その実現のために安全で快適に暮らすための土地利用、自然環境との共生に配慮した土地利用及び強みを生かし活力と賑わいを創出する土地利用を基本方針とし、安心して暮らせる地域社会の実現と、市民生活の質や利便性の向上が図られ、誰もが暮らしやすさを実感し、住み続けたいと思えるまちとすること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。

伊勢原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神奈川県

第1章 神奈川の都市計画の方針

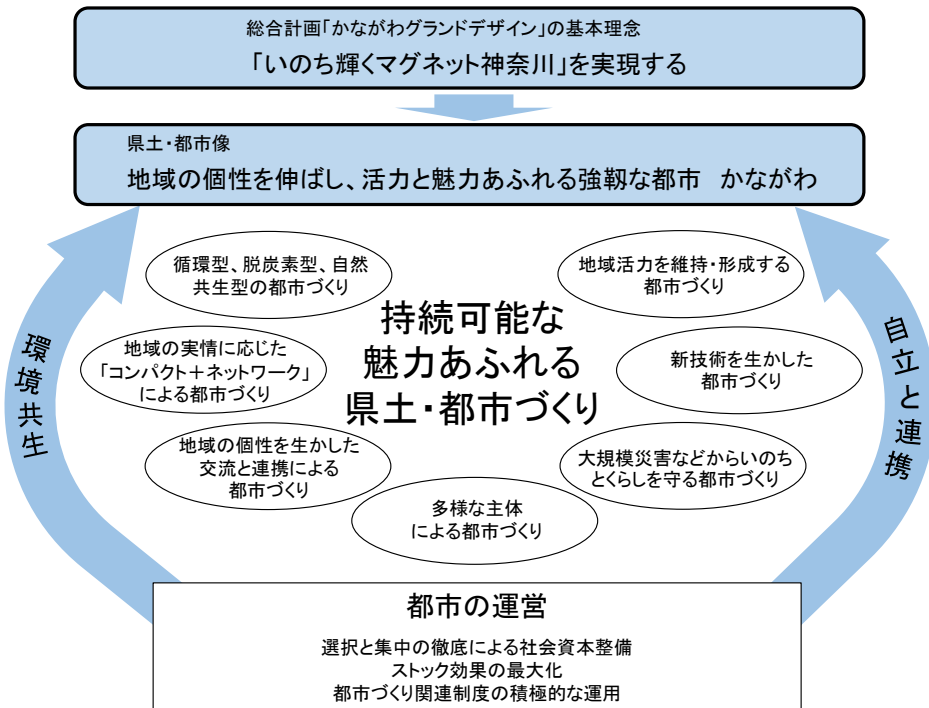
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度[※]との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化[※]、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ スtock効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

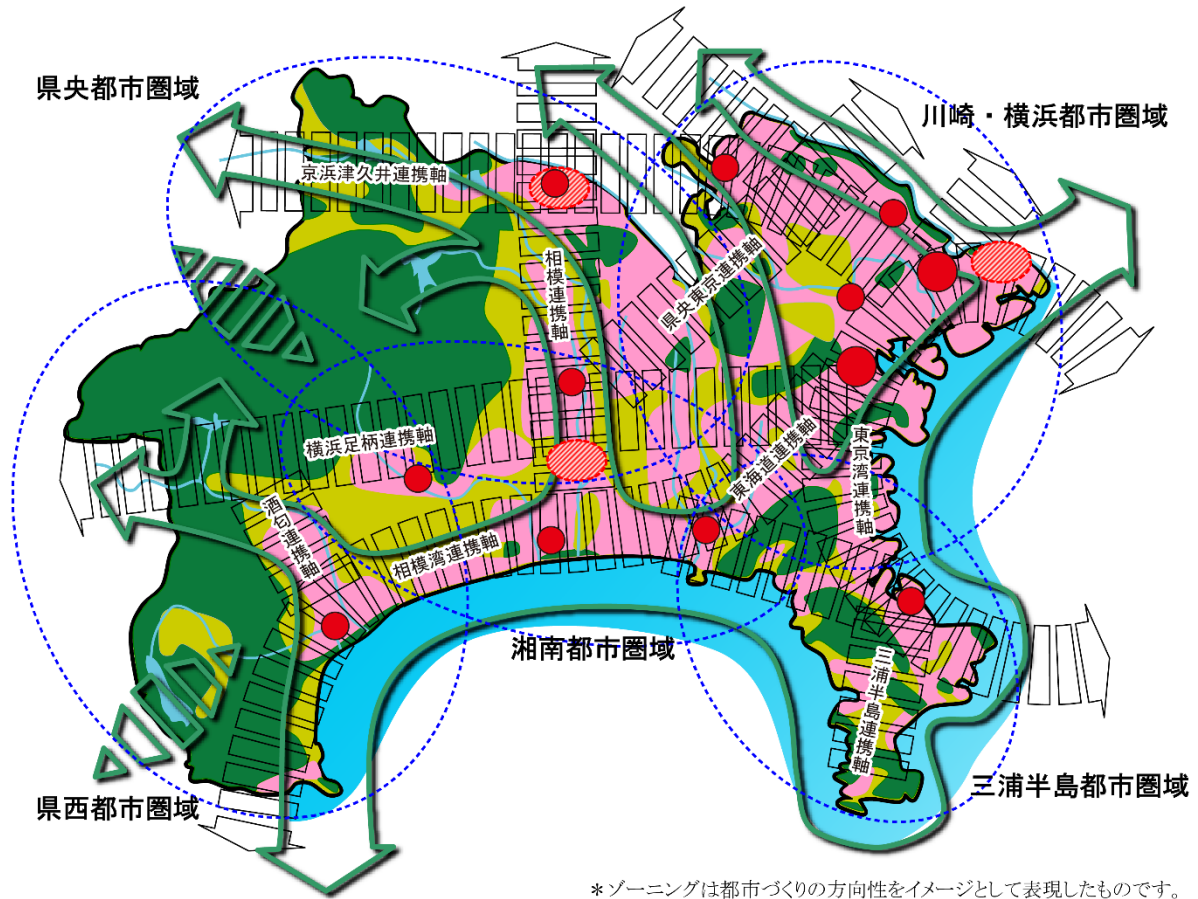
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



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らおいの創造
◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進
- 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・自然共生型のうらおいある県土の創造
- 県境を越える山なみエリアの連続性**

<自立と連携>

- 中核拠点**
◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積
- 広域拠点**
◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積
- 新たなゲート**
◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成
- 整備・機能強化する連携軸**
◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応
- 都市圏域**
◇地域の個性を生かした自立ある発展
◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 湘南都市圏域における基本方針

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

(1) 都市づくりの目標

やまなみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり

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

(2) 基本方向

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

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

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力あふれる都市空間の形成〈複合市街地ゾーン〉

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

イ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してらせるまちづくりを推進する。

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

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

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃

化などを促進する。特に防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

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

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

② 海と山の魅力を融合させる土地利用<環境調和ゾーン>

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

イ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

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

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

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

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

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

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 「環境共生」のモデルとなる都市拠点の形成<新たなゲート>

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

イ 「湘南ブランド」を生かした活力増進と情報発信<広域拠点>

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

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。
- (イ) ヘルスケア・ニューフロンティアなど最先端の新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地区」において、JR藤沢駅～JR大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 広域的な交通利便性の向上に伴う交通連携効果の拡大<県土連携軸>

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

イ 地域の特性を踏まえ都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「平塚愛甲石田軸」、「伊勢原大神軸」、「平塚大神軸」、「海老名寒川軸」、「藤沢寒川軸」、「辻堂綾瀬軸」、「中原街道軸」、「大船江の島軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「藤沢大磯軸」、「相模軸」、「平塚秦野軸」、「秦野伊勢原軸」、「茅ヶ崎寒川軸」、「秦野環状軸」、「伊勢原環状軸」、「秦野産業軸」及び「伊勢原産業軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、JR相模線複線化、相鉄いずみ野線延伸に取り組むとともに、新東名高速道路、横浜湘南道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、新湘南バイパス、(都)湘南新道の整備促進などを図る。

(5) 湘南都市圏域—都市づくりの方向性—



| 凡 例 | <環境共生> | <自立と連携> | |
|-----|------------|---------|------------------|
| | 複合市街地ゾーン | 広域拠点 | 県土連携軸 (都市連携軸) |
| | 環境調和ゾーン | 地域の拠点 | 都市連携軸 |
| | 自然的環境保全ゾーン | | |

第2章 伊勢原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、次のとおり伊勢原市の全域である。

| 都市計画区域の名称 | 市町名 | 範囲 |
|-----------|------|---------|
| 伊勢原都市計画区域 | 伊勢原市 | 行政区域の全域 |

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の多彩な特性を踏まえた土地の有効利用を図るため、総合的かつ計画的な土地利用を推進する。

① 安全で快適に暮らすための土地利用

激甚化する自然災害から生命や財産を守る防災力・減災力を高めるとともに、公共施設機能の集約再編や緑豊かなまちなみの形成などにより、市民が安全で快適に暮らすことができる土地利用を推進する。

② 自然環境との共生に配慮した土地利用

大山を中心に広がる森林や平野部の田園風景などの豊かな自然環境は、これまで守り受け継いできた伊勢原市の貴重な財産であり、今後もこうした自然環境を適切に保全・継承するとともに、森林や農地が持つ多様な機能の活用や自然とのふれあいを通じた人々の交流促進、脱炭素、循環型社会の実現など、自然環境と共生する土地利用を推進する。

③ 強みを生かし活力と賑わいを創出する土地利用

人口減少社会に対応した持続可能な集約型の市街地形成を図るとともに、都市の活力を増進するため、伊勢原市の交通アクセスの優位性を生かした広域交流拠点の形成や新たな産業基盤の創出を図る。また、中心市街地の活性化を図り、人やもの、情報などの多様な交流による活力と賑わいを生み出す土地利用を推進する。

(3) 地域毎の市街地像

① やまの地域

大山・日向地域を中心にひろがる「やま」の地域は、緑豊かな自然環境と歴史的な街並みや史跡が地域の魅力を高めている。この恵まれた環境を継承しながら、多くの人が親しむことができる個性豊かな地域として発展していくことが必要である。生活環境の向上と地域産業の振興を図る地域づくりをめざす。

② おかの地域

高部屋や比々多地域を中心にひろがる「おか」の地域は、野菜や果樹をはじめとする畑や酪農等の畜舎など、里地里山の風景が広がっている。また、幹線道路沿道に集落地が形成されており、研究施設や大学、スポーツ施設などの多様な施設が立地している。

新東名高速道路等の広域幹線道路網の整備効果を都市の活力につなげるため、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区における産業基盤整備の推進や、道路ネットワークの利便性を生かした新たな産業用地の創出など、豊富な地域資源の活用と連携を図りながら、伊勢原市の広域交流の拠点となる地域づくりをめざす。

③ まちの地域

伊勢原や成瀬、比々多地域を中心にひろがる「まち」の地域は、小田急線の伊勢原駅、愛甲石田駅、鶴巻温泉駅を中心とした市街地が形成され、住宅や商業、工業など、様々な都市活動が営まれている市街地である。また、駅周辺部は商業・業務機能が集積するとともに、産業拠点を結ぶ都市軸の形成・強化などにより、多様な都市活動を支える地域となっている。都市の魅力と機能の向上に取り組み、移住・定住につながる住環境や、職住が近接した安全で快適な地域づくりをめざす。

④ さとの地域

大田地域を中心にひろがる「さと」の地域は、歌川や渋田川、鈴川などの伊勢原を代表する河川が流れる、水稻栽培や酪農などが盛んな地域である。今後は、近接するツインシティ大神地区土地区画整理事業など、他都市のまちづくりとの連携や交流を生み出す基盤づくりを進めていくことが必要となる。

周辺市街地とのネットワーク形成の充実を図るとともに、水辺空間や集落地のまとまりなど、良好な田園風景を生かした住みやすい地域づくりをめざす。

⑤ 新市街地ゾーン

比々多地域においては、伊勢原大山インターチェンジに近接する交通利便性を生かした、産業系土地利用をつなぐ新たな連携や機能強化に資する産業集積とともに、豊かな自然環境や集落環境と調和する新市街地の形成を図るため、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102千人 | おおむね98千人 |
| 市街化区域内人口 | 約85千人 | おおむね83千人 |

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2,268億円 (約39,252億円) | おおむね3,180億円 (おおむね49,329億円) |
| 流通業務用地* | 約55.6ha (約417.8ha) | おおむね77.9ha (おおむね590.1ha) |

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は湘南都市圏域の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和2年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和17年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

| 年次 | 令和17年 |
|---------|-------------|
| 市街化区域面積 | おおむね1,207ha |

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) 中心拠点(伊勢原駅周辺地区)

伊勢原駅周辺地区を本区域の中心拠点として位置づけ、土地の高度利用や都市施設の再整備等により、都市機能の集約・高機能化を誘導し、利便性に優れた活力ある商業・業務地を形成する。

特に、伊勢原駅北口周辺地区を中心に、都市基盤を整備改善しながら、高度な土地利用を促進するとともに、商業・業務機能及び大山・日向観光の玄関口としての文化・交流機能等の更新・拡充を図り、個性と魅力ある商業・業務空間を形成する。

(イ) 愛甲石田駅周辺地区

愛甲石田駅周辺地区は、日常生活に必要な副次的な都市機能を適切に維持・誘導する交通結節拠点として位置づけ、市民の日常生活を支える商業・業務地を形成する。

(ウ) 近隣商業地

3・4・5平塚伊勢原線などの主要幹線道路沿道地区については、日常生活圏に対応した商業機能を適切に誘導するとともに、都市環境の改善等による景観や回遊性等の向上を図り、大山日向観光と連携した特色ある商業地を形成する。

(エ) 業務地(行政センター周辺地区)

行政センター周辺地区は、官公庁施設及び文化・教育・医療福祉施設等が集積する本区域の中心業務地として位置づけ、これらと関連する事務所、サービス施設等の集積を促進する。また、関連施設が一体となった保健医療・防災活動の拠点としての機能強化を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域に立地する既成工業地では、周辺住宅地等への環境に配慮しつつ、土地の高度利用、生産環境の改善等により、良好な操業環境の確保・保全に努める。また、広域幹線道路の結節点となるインターチェンジの整備による地理的、社会的条件を生かし、活力ある工業地の形成を計画的に進める。

(ア) 内陸伊勢原工業団地周辺地区

土地の高度利用、生産環境の改善等により、良好な操業環境の確保・保全に努める。

また、小田急電鉄株式会社との連携協定に基づき、伊勢原駅～鶴巻温泉駅間に新技術を活用した新駅の設置を検討しつつ、都市の新たな産業・交流の拠点となる産業機能の強化と交通結節機能の構築を計画的に進める。

(イ) 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区

広域幹線道路網を生かした広域連携による産業機能と多様な交流の核となる都市機能を適切に集約・配置することにより、都市の新たな産業・交流の軸を支える交通結節拠点として豊かな自然環境や集落環境と調和した産業地の形成を計画的に進める。

(ウ) 東部工業団地、横浜伊勢原線沿道地区

3・3・1横浜伊勢原線の沿道環境にあり、新東名高速道路のインターチェンジに近接する高い交通利便性を生かした産業の集積を図り、周辺環境と調和するとともに、工業の高度化に対応した良好な生産環境を創出し、魅力ある産業地の形成及び保全を図る。

(エ) 内陸部の産業地

操業環境の整備と用途混在の防止に努め、産業地としての機能の維持・充実を図る。

(オ) 新たな産業用地

比々多地域は、伊勢原大山インターチェンジに近接している高い交通利便性を生かして、まちの地域やおかの地域に展開する産業系土地利用をつなぐ連携の強化と、豊かな自然環境や集落環境と調和した新たな産業集積地の形成を計画的に進める。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

少子高齢・人口減少社会に応じた多様なライフスタイルの実現と、誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、既存の住宅市街地を中心に集約型のまちづくりを進める。

特に、伊勢原駅周辺地区においては、都市基盤、都市施設の整備に合わせ商業・業務機能と共存する都市型住宅地としての形成を図り、また、公共施設、医療・福祉施設、店舗等の生活利便施設の近接性及び公共交通機関の利便性を勘案した段階的な密度構成により、地域の個性や特色に応じた優れた都市環境を有する住宅市街地を形成する。

また、愛甲石田駅周辺地区においては、日常生活を支える施設の近接性及び公共交通機関の利便性等の地域特性を生かした土地の効率的な利用による住宅市街地を形成する。

なお、計画的に開発整備された沼目地区、高森地区、八幡台地区及び桜台地区等の住宅地については、地域の活力やコミュニティの維持に努めながら、その環境を保全する。その他の地区については、周辺住環境の改善を図りながら、低層集合住宅等の立地も考慮した住宅地とする。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

伊勢原駅周辺地区は、本区域の商業・業務の中心拠点として、土地の高密度利用を図る。

愛甲石田駅周辺地区は、本区域の商業・業務の副次的な拠点として、土地の中密度利用を図る。

また、行政センター地区は、本区域の中心業務地として都市基盤施設の整備、市街化の動向等を勘案しつつ、地区の特性にふさわしい土地の高密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

内陸伊勢原工業団地、東部工業団地、内陸部の産業地、及び横浜伊勢原線沿道地区については、生産環境の確保を図りつつ、中密度利用を図る。

ウ 新たな産業用地

伊勢原大山インターチェンジ周辺地区については、豊かな自然環境や集落環境と調和しつつ、良好な生産環境を確保するため、新たな産業軸の形成にふさわしい、適正な密度の利用を図る。

エ 住宅地

伊勢原駅周辺地区については、駅近接性を生かした中心市街地における都市型住宅地として、土地の高度利用を図る。また、周辺既成市街地内の住宅地については、居住環境の改善を図り、中高層住宅の立地も可能な住宅地として、土地の中密度利用を図る。

愛甲石田駅周辺地区については、居住環境の改善を図り、中高層住宅の立地も可能な住宅

地として、土地の中密度利用を図る。

また、沼目地区、高森地区、八幡台地区、桜台地区等の既に敷地面積も広く良好な環境に整備された住宅地及び戸建住宅地を中心とする大住台地区、串橋地区、坪ノ内地区、石田地区、見附島地区等の住宅地については、土地の低密度利用を図る。

なお、その他の住宅地は、中密度な住宅地として整備を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 良好な居住環境の整備及び維持保全に関する方針

良好な居住環境や景観を積極的に保全するとともに、高齢者への配慮がなされ、子育て世代が魅力を感じる良質な住宅地の形成を推進する。

また、住宅地において住工混在の弊害が解消された地区については、工場、住宅の再配置により、良好な住環境の創出に努めるとともに、産業・業務機能の強化に合わせて、職住近接型の良好な住宅地の形成を目指す。

イ 既成住宅地の更新、整備に関する方針

老朽化が進行する住宅地では、居住環境の改善や防災性の向上等により、居住水準が高く、定住性の高い住宅建設を誘導する。

また、郊外の開発住宅地における高齢化や人口減少等が進展する地域では、人口動態や地域の実情に応じて、利便性と安全性を備えた住宅地への更新、整備を誘導する。

さらに、空き地・空き家の有効活用などにより、良好な居住環境の維持・保全を推進する。

ウ 集約型都市構造への転換に関する方針

市街地中心部における市街地開発と連動し、新たな都市型の複合的住宅開発に努める。

また、公共交通機関の利便性や市街地形成状況に応じて、日常生活に必要な生活利便施設の集約を行い、歩いて暮らせる住環境の創出を図る。

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

伊勢原駅周辺地区は、本区域の商業・業務の中心として、その拠点性の向上を図るため、地域特性を踏まえた計画的な整備を進め、土地の高度利用を図る。

また、愛甲石田駅周辺地区は、副次的な都市機能を配置する拠点にふさわしい日常生活の支援・向上を図るため、地区の特性にあわせた土地の効率的な利用を推進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

伊勢原大山インターチェンジ周辺地区については、新たな産業用地を創出するための土地区画整理事業の進捗にあわせて、豊かな自然環境や集落環境と調和した良好な市街地環境の維持・創出に配慮しながら、当該地区の土地利用にふさわしい用途への誘導を図る。

伊勢原駅北口地区については、良好な市街地を形成するため、市街地開発事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境との調和に配慮しながら、計画的に商業・業務地及び都市型住宅地にふさわしい土地利用の誘導を図る。

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により、居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している地区については、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内において生物多様性の向上など多面的な効果が期待される緑地、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、農地等を都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

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、地区の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街化調整区域の優良な農地は、都市農業として高い生産性が確保できるよう農地の保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水等の被害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努めるとともに、治水施設等の整備を図る。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

丹沢大山国定公園、県立丹沢大山自然公園、大山日向自然環境保全地域等を中心とする本区域の豊かな自然資源は、首都圏における観光、レジャー、レクリエーション拠点としての適正な利用を図りつつ、積極的な保全・再生を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

比々多地域については産業系用地として、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で、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、地区計画等の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地区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。

(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

本区域は、人口や産業、都市機能の集積が進みつつあり、広域交通ネットワークの確立と地域間相互の連絡機能が強化される中で、多様な交流と連携による地域の活性化が図られる交通体系の確立を図るため、次の基本方針のもとに総合的な交通体系の整備や保全を進める。

都市計画道路等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その配置、構造などを検証し、良好な交通ネットワークの形成に資する適正な見直しを図る。

ア 広域交通ネットワークの整備

経済活動の新たな拠点形成のため、自動車専用道路とそのインターチェンジによる広域交通ネットワークの整備を進め、土地利用を支援する交通ネットワークを形成する幹線道路網の充実を図る。

イ 骨格的交通ネットワークの整備

放射型道路とそれらを繋ぐ環状型道路の整備を進め、市街地における通過交通の排除など、交通の整流化を図るとともに、周辺都市との連携の強化を図る。また、災害時、緊急時などに幹線道路としての機能が発揮できるよう道路ネットワークの形成を進める。

ウ 生活道路系ネットワークの形成

区域内における各地区間の連絡機能を強化することにより、市民生活における交通利便性の向上を図るとともに、公共交通機関の利用促進に努める。また、誰でも安全で安心して移動できる歩行空間や交通安全施設等の整備を推進する。

エ 交通結節点の整備と駐車場対策

伊勢原駅においては、将来需要を勘案しつつ、駅前広場や公共交通ターミナルの機能拡充を図るとともに、駐車需要に適切に対応するため、総合的に駐車場対策を推進する。

また、内陸伊勢原工業団地周辺地区においては、新駅設置に向けた検討に併せて、新たな拠点に必要な駅前広場等の配置や公共交通ターミナルの機能付与について検討する。

オ 既存施設の保全

既存の施設については、計画的かつ効率的な維持管理及び修繕等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

広域的な交通利便性の向上と市内各地域の連絡強化を図るため、自動車専用道路、主要幹線道路、補助幹線道路等を配置する。

自動車専用道路では、1・2・1第二東名自動車道、1・4・1厚木秦野道路、国道271号(小田原厚木道路)を配置する。

また、多様な交流を支え、道路ネットワークの効率性を高めるための主要幹線道路として、3・3・1横浜伊勢原線、3・4・1国道246号線、3・4・2大句石倉線、3・4・3西富岡馬渡線、3・4・4田中笠窪線、3・4・5平塚伊勢原線、3・4・10西富岡石倉線、3・5・3石田小稲葉線、3・5・7伊勢原大神線等を配置する。

幹線道路として、3・4・6上粕屋南金目線、3・4・7伊勢原駅前線等を配置するとと

もに、(仮称)伊勢原大神軸の計画の具体化を図る。

さらに、これらの道路を骨格として補助幹線道路、区画道路等を適切に配置する。

イ 駅前広場

公共交通結節機能を強化し、併せて、良好な都市空間の形成と交通利用者の利便性や快適性、安全性を向上するため、区域の拠点に置かれる駅に駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

商業・業務施設等の立地に伴う買物等を中心とした駐車需要に対応する駐車場施設の確保や整備は、駐車需要を発生させる原因者が対応することを原則とし、公共と民間の適切な役割分担のもとで、総合的、計画的に配置する。

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 km/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 年以内に整備を予定している主要な施設は、次のとおりとする。

| 交通施設の種類 | 交通施設の名称 |
|---------|--|
| 自動車専用道路 | 1・4・1 厚木秦野道路 |
| 主要幹線道路 | 3・4・2 大句石倉線 3・4・4 田中笠窪線 3・5・3 石田小稲葉線 3・5・7 伊勢原大神線 |
| 幹線道路 | 3・4・7 伊勢原駅前線 |
| 駅前広場 | 伊勢原駅北口駅前広場 |

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

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

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、金目川等流域別下水道整備総合計画との整合及び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おいても、相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、下水道整備を進める。

既存の施設については、計画的かつ効率的な下水道施設の維持管理及び改築等により、老朽化施設の長寿命化や高度化を進め、下水道施設の持続的な機能を確保する。

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、浸水などに配慮した、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

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も、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

二級河川鈴川等については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川鈴川等については、時間雨量 50 mm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

(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、相模川流域下水道との整合を図り、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川鈴川等については、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、ごみ処理施設の整備を図るものとする。

なお、既存の施設については、計画的かつ効率的な維持管理及び修繕等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

秦野・伊勢原ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

秦野・伊勢原ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、粗大ごみ処理施設及び資源化推進施設の整備を進める。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域においては、次の基本方針のもとに、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 中心市街地は、商業・業務機能の近代化及び環境改善を目的とした土地の高度利用を促進する。特に伊勢原駅北口地区については、市街地開発事業や地区計画等により、土地の高度利用や都市施設の再整備を図る。

イ 周辺市街地は、恵まれた自然と調和した都市環境の形成をめざすとともに、道路等の都市基盤施設の整備を中心に、計画的な整備を図る。

ウ 伊勢原大山インター地区においては、良好な産業地の形成のため、土地区画整理事業により市街地の整備を図る。

エ 新市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備により、計画的な市街地の整備を図るものとする。

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 |
|----------|-------------|
| 市街地再開発事業 | 伊勢原駅北口周辺地区 |
| 土地区画整理事業 | 伊勢原大山インター地区 |

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

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域の緑は、「やま」の豊かな緑、丘陵地の「おか」の緑、市街地「まち」の緑、そして低地部の「さと」の緑の4つのゾーンからなり、比較的明確に面的な広がりを持って西から東へ帯状に移行している。これらの自然的環境の構造や緑のもつ環境保全、余暇活動、防災、景観形成及び地球温暖化防止等の多様な役割を踏まえ、本区域の将来像である「人と緑が共生し、心安らぐ緑があふれるまち いせはら」を実現するため、次の方針により緑の保全、緑地の創出を図るとともに、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、適切に配置するものとする。

ア 生活に潤いや安らぎを与える緑の充実

イ 緑の保全と次世代への継承

ウ 多様な主体との協働による地域の緑資源の活用

② 主要な緑地の配置の方針

本区域の緑の特性や役割を踏まえ、「やま」、「おか」、「まち」、「さと」の各ゾーンにおける緑の保全・創出を図るため、「主軸」、「拠点」、「副軸」を緑の骨格として構成し、骨格となる緑を中心に、緑のつながりを意識した面的な展開により、緑の保全・創出を推進するものとする。

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 自然に恵まれた「やま」の緑は、都市環境の保全やシンボリック景観として恒久的な保全を図る。

- (イ) 自然の緑と集落地の緑が調和する「おか」の緑は、「やま」の緑を「まち」につなぐ都市の緑の骨格軸として配置し、この里山環境を構成する緑の保全・育成を図る。
- (ウ) 「まち」に残存する史跡や境内林等の緑は、樹林地のネットワーク化を図り、地域における核として配置する。また、市街地内に残存する優良農地については、生産緑地として配置し、保全と活用を図る。
- (エ) 「さと」の緑の大部分を占める農地は、良好な緑として保全し、また、集落地の樹木などの緑は、集落地の緑の核として配置し、保全・育成を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 大山及び日向地区は、山岳、高原性の広域レクリエーション地区であり、その魅力を保持できるよう自然環境の保全・再生を図りつつ、適切なレクリエーション機能を配置する。
- (イ) 地域の西部に残された丘陵地は、人と自然の関わりによる貴重な里山としての魅力を生かし、いせはら塔の山緑地公園については、自然環境と共生できる緑地として保全を図る。
- (ウ) 伊勢原市総合運動公園と市民の森ふじやま公園及び丸山城址公園は、散策路によるネットワーク化を図り、都市的レクリエーション拠点として配置する。
- (エ) 各地区にバランス良く、かつ、誘致距離を考慮して住区基幹公園を配置し、さらに市街地周辺部に都市基幹公園を配置する。また学校、境内地、各公園の位置を考慮し、緑道、自転車道、街路樹等の配置により、緑のネットワークとして有機的に機能すべく計画する。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 大山を中心とする山林の大部分は、保安林としてその保全に努める。
- (イ) 市街地における火災の延焼防止・大気汚染等の公害解消策として、自動車専用道路には、緩衝緑地を配置し、緑地空間の創出を図る。
- (ウ) 近隣公園・地区公園及び都市基幹公園を避難地として配置し、総合運動公園は防災拠点として配置する。
- (エ) 避難路となる道路の防災性を向上させるため、緑道、街路樹等を線的な緑地として計画的に配置する。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 自然に恵まれた「やま」の緑は、都市環境の保全やシンボリックな景観として恒久的な保全を図る。
- (イ) 自然の緑と集落地の緑が調和する「おか」の緑は、「やま」の緑を「まち」につなぐ都市の緑の骨格軸として配置する。また、自動車専用道路沿いは、里山景観の保全や緑化の推進、緑地の整備により新たな緑地軸としての機能を確保する。
- (ウ) 伊勢原駅周辺や行政センター地区は、都市の顔にふさわしい美しく潤いのある景観形成のため、公共施設等の緑化を中心に重点的に緑を配置する。
- (エ) 河川等の水辺は、河川空間と連動した水辺の背景となる並木づくりや花づくりによる緑の連続性を創出する軸として配置する。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

山林及び山麓は、環境保全、レクリエーション、防災、景観の各視点からその保全に努め、各種公園・緑地は、効率の良い利用を考慮しバランス良く配置し、緑道、街路樹等により形成される線的な緑地の配置により、その機能の充実を図る。

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

風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や文化財などと一体となった樹林地は、特別緑地保全地区等により保全を図る。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街化区域内農地のうち、将来の公園など公共施設用地に適した土地や一団の優良な農地を形成する土地などを生産緑地地区により保全を図る。

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

6・5・1伊勢原市総合運動公園を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 57% (約 3,147ha) を地域地区、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 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(既指定部分を含む)は次のとおりとする。

| | |
|--------|-------|
| 住区基幹公園 | 27ha |
| 都市基幹公園 | 15ha |
| 市民緑地等 | 13ha |
| 公共緑地等 | 121ha |

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そのため、だれもが安心して生活することができる、安全な都市づくりをめざし、

- ・ 震災に強い都市づくり
- ・ 風水害に強い都市づくり

を図るものとする。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化とともに延焼の拡大を防止するため、地域の特性に十分考慮して、防火地域又は準防火地域の指定を行うとともに、土地利用の適正な規制、誘導により、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、既存市街地内の密集市街地においては、建築物の共同化、不燃化を促進するとともに、公園緑地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めざす。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぎ、あるいは最小限とするため、建築物、ライフラインなど各種施設等の耐震性の確保の向上を図る。

また、区域内の地質状況等についての適切な情報提供を行うことによって、防災意識を高め、適正な土地利用への誘導を図る。

消火活動、避難活動の困難が想定される地区等については、防災空間の確保、細街路の解消に努めるとともに、避難場所、避難路、緊急輸送路等の整備を進め、震災に強い都市構造の形成をめざす。

ウ 土砂災害対策

災害を防止、又は低減する施設の整備や危険の周知、警戒避難体制の整備、災害リスクの低い地域への緩やかな居住機能の誘導など、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の対策を推進する。

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、流域全体で総合的な浸水被害対策を図る。

オ 津波対策

沿岸部が津波被災に遭った際、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。

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。