

- 35 議第4345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

- 36 議第4346号
伊勢原都市計画区域区分の変更

- 37 議第4347号
伊勢原都市計画都市再開発の方針の変更

- 38 議第4348号
伊勢原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4345 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 1 1 3 9 号
平成 28 年 9 月 6 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

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「豊かな自然に包まれみんなの力が次代を拓くしあわせ創造都市いせはら」と定め、その実現のために自然環境との共生に配慮した土地利用、持続的な発展ができる土地利用、安全で快適な土地利用及び協働で進めるまちづくりを基本方針とし、自然環境と都市機能が調和した地域社会の創造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。

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

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

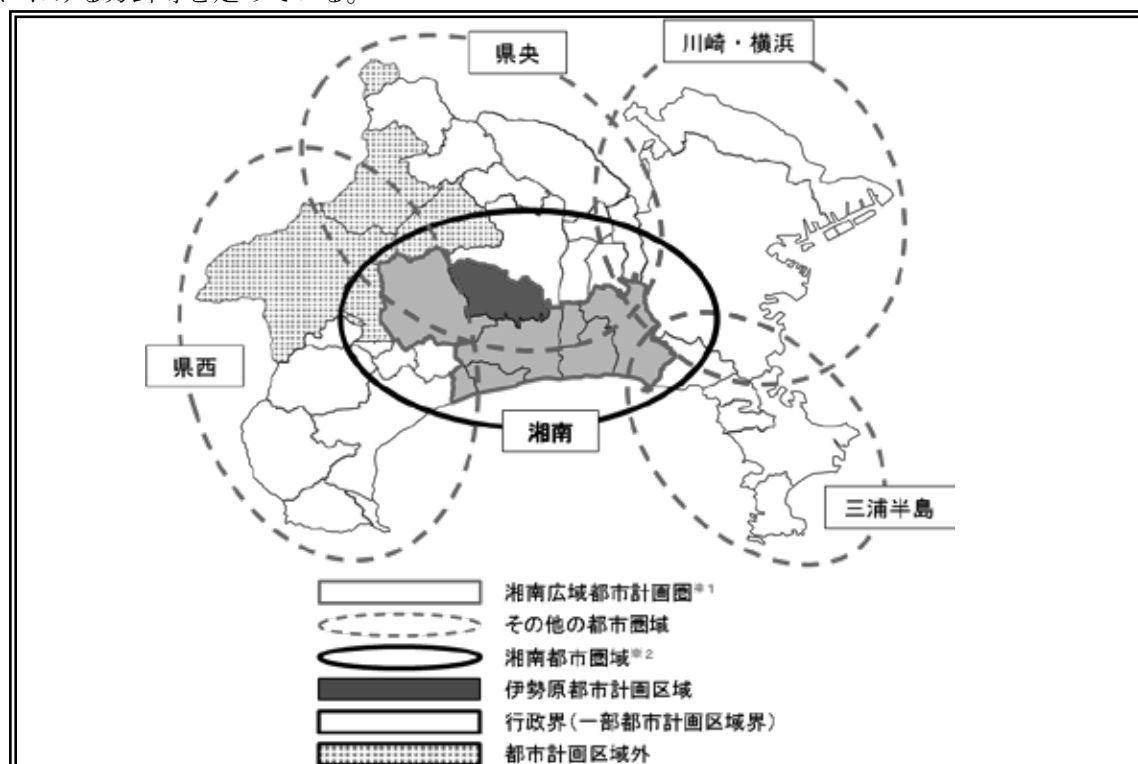
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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・通学や商圏等の生活圏、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。

伊勢原都市計画区域は、伊勢原市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南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 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

第1章 湘南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。

(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^{※1}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^{※2}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日点、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 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や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 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

カ 境川、引地川など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などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 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) 「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て、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新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏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) 「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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、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。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、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 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

第2章 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活用を図るため、総合的かつ計画的な土地利用を推進する。

① 自然環境との共生に配慮した土地利用

豊かな自然環境は、市民共有の財産であり、これまで守り受け継いできた環境を保全し、継承していくとともに、自然とのふれあいを通じた人々の交流の促進や新エネルギーの活用による環境負荷の低減など、自然環境との共生に配慮した土地利用を推進する。

② 持続的な発展ができる土地利用

都市の活力を増進するため、本区域の個性や特性を発揮する広域交流の拠点形成を推進するとともに、新たな産業基盤の創出や中心市街地の活性化を図り、人やもの、情報などの交流を活性化させる魅力と賑わいづくりを進め、持続的な発展ができる土地利用を推進する。

③ 安全で快適な土地利用

市民の安全な生活を確保し、すべての人が暮らしやすいまちを実現するため、自然災害や防災への対応力を高めるとともに、緑豊かで良好な街並みの形成など、安全で快適に暮らすことができる土地利用を推進する。

④ 協働で進めるまちづくり

市民や事業者、行政など、多様な主体が適切な役割分担のもとに土地利用の課題を共通認識し、安全で快適な生活環境を確保するとともに、地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進する。

(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、多くの人々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。生活環境の向上とともに、多彩な地域資源を生かした観光レクリエーションの場としての活用をめざす。

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、果樹や田園、畜産、花木など多彩な生産活動が営まれているとともに、研究施設や大学、スポーツレクリエーション施設など多様な施設がある。さらには、広域幹線道路のインターチェンジが開通するなど、新たな広域交流をもたらす拠点として、新たな土地利用の展開が必要な地域である。豊富な地域資源の活用と連携を図り、計画的な産業用地の創出と企業の集積の誘導により、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、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。伊勢原駅、愛甲石田駅を中心としてひろがる住宅地の都市生活環境を支えるため、駅周辺部の商業・業務行政機能の集積や交通結節機能を強化するとともに、さらに、計画的な産業用地の創出と企業の集積の誘導により、都市活動を支える基盤づくりを充実していくことが必要な地域である。都市の魅力と機能の向上に取り組み、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、都市近郊の農業地域であり、鈴川、歌川、洪田川など伊勢原を代表する河川とともに緑の空間を形成し、伊勢原市の良好な景観を支えている。水と花・緑のある田園風景の中で、地域の特性を生かした良好な集落環境の地域づくりをめざす。また、近接するツインシティ構想の進捗に合わせ、他都市との連携や交流を生み出す基盤づくりを進めていく。

⑤ 新市街地ゾーン

高部屋地域には、その交通利便性を生かした産業機能と地域の生活の核となる都市機能を適切に配置することにより、豊かな自然環境や集落環境と調和した新たな新市街地の形成をめざす。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

年次 区分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約 101 千人	おおむね 99 千人
市街化区域内人口	約 83 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	平成 22 年	平成 37 年	
生産規模	工業出荷額	2,409 億円	おおむね 2,534 億円
	卸小売販売額	おおむね 3,276 億円	おおむね 3,345 億円
就業構造	第一次産業	1.3 千人 (2.7%)	おおむね 1.2 千人 (2.6%)
	第二次産業	12.1 千人 (25.5%)	おおむね 9.9 千人 (21.1%)
	第三次産業	34.0 千人 (71.8%)	おおむね 35.8 千人 (76.3%)

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 1,179ha

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・高機能化を図り、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、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、文化・交流等の都市機能の更新・拡充を図り、個性と魅力ある商業・業務空間を形成する。

(イ) 生活拠点(愛甲石田駅周辺地区)

愛甲石田駅周辺地区を本区域の生活拠点として位置づけ、道路等の都市基盤整備を推進するとともに、土地利用の高度化を推進し、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

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。

(イ) 東部工業団地

3・3・1横浜伊勢原線の沿道環境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、魅力ある工業地の形成及び保全を図る。

(ウ) 内陸部の工業地

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

(エ) 新たな産業用地

横浜伊勢原線沿道地区は、新東名高速道路のインターチェンジに近接し、高い交通利便性を有していることから、既存の施設と連続的、一体的な施設の集積、誘導を図りながら、新たな産業地の形成を計画的に進める。

また、高部屋地域には、その交通利便性を生かした産業機能と地域の生活の核となる都市機能を適切に配置することにより、豊かな自然環境や集落環境と調和した新たな産業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、愛甲石田駅の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る。

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。

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・業務の生活拠点として、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 工業地

内陸伊勢原工業団地、東部工業団地及び内陸部の工業地については、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

横浜伊勢原線沿道地区については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、新たな都市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、住宅地における住工混在の弊害が解消された工場、住宅の再配置による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、生活拠点にふさわしい日常生活の支援・向上を図るため、都市基盤整備と地区の特性にあわせた土地の高度利用を推進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

横浜伊勢原線沿道地区については、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、周辺市街地と一体となっ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用途への転換を図る。

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。

住工混在地区については、地域の特性に配慮し、土地利用の純化を推進し、地域産業の育成と周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤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 既存の工業地における公害防止に関する方針

石田地区、桜台地区、板戸地区及び白根地区の工業地においては、住宅地と隣接する部分に緑地を配置する等、住宅地における居住環境と工業地における生産環境の共存を図る。

また、内陸伊勢原工業団地及び東部工業団地内については、工場敷地の緑化、工業団地周辺の緑地の整備等により、その環境の維持、向上を図る。

オ 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地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

高部屋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。

(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、今後、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ネットワークする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。

また、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。

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・5 平塚伊勢原線、3・4・10 西富岡石倉線等を配置する。

幹線道路として、3・4・4 田中笠窪線、3・4・6 上粕屋南金目線、3・4・7 伊勢原駅前線、3・5・3 石田小稲葉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、あわせて、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、伊勢原駅及び愛甲石田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、それぞれの責務を明確にしながら、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・2・1 第二東名自動車道 1・4・1 厚木秦野道路
主要幹線道路	3・4・3 西富岡馬渡線 3・4・10 西富岡石倉線
幹線道路	3・4・4 田中笠窪線 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、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。

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

二級河川鈴川については、河川の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

二級河川鈴川については、河川の整備計画に基づき、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 伊勢原市東部第二地区においては、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。

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
市街地開発事業等	伊勢原駅北口周辺地区
土地区画整理事業	伊勢原市東部第二地区

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「自然と共生する水と花と緑のいせはら」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 公共施設の緑化の推進

イ 市街化区域内の緑被率の倍増

ウ 市民1人1本植栽並びに生垣などによる敷地接道部緑化の推進

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の具体化を図る。

ウ 防災系統の配置の方針

- (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 景観構成系統の配置の方針

- (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 55% (約 3,053ha) 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	31ha
都市基幹公園	13ha
市民緑地等	12ha
公共緑地等	109ha

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。

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、既成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 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

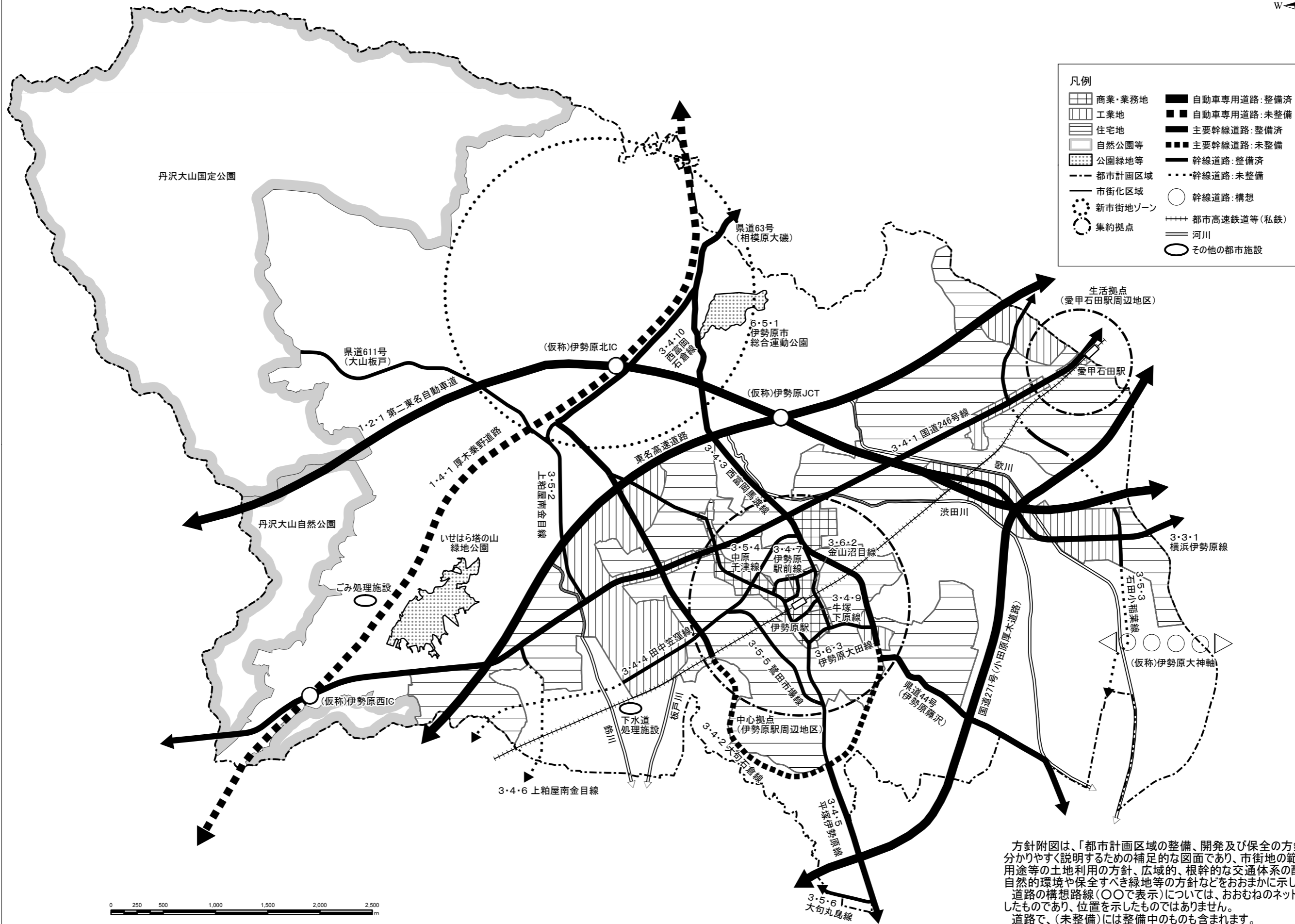
沿岸部が津波被災に遭った際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、大規模な都市公園などの活用を検討する。

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。

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。

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附図(伊勢原市)



凡例

	商業・業務地		自動車専用道路:整備済
	工業地		自動車専用道路:未整備
	住宅地		主要幹線道路:整備済
	自然公園等		主要幹線道路:未整備
	公園緑地等		幹線道路:整備済
	都市計画区域		幹線道路:未整備
	市街化区域		幹線道路:構想
	新市街地ゾーン		都市高速鉄道等(私鉄)
	集約拠点		河川
			その他の都市施設



方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」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、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、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おおまかに示したものです。道路の構想路線(○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。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

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

新旧対照表

一序一

■ 都市計画区域マスタープランとは

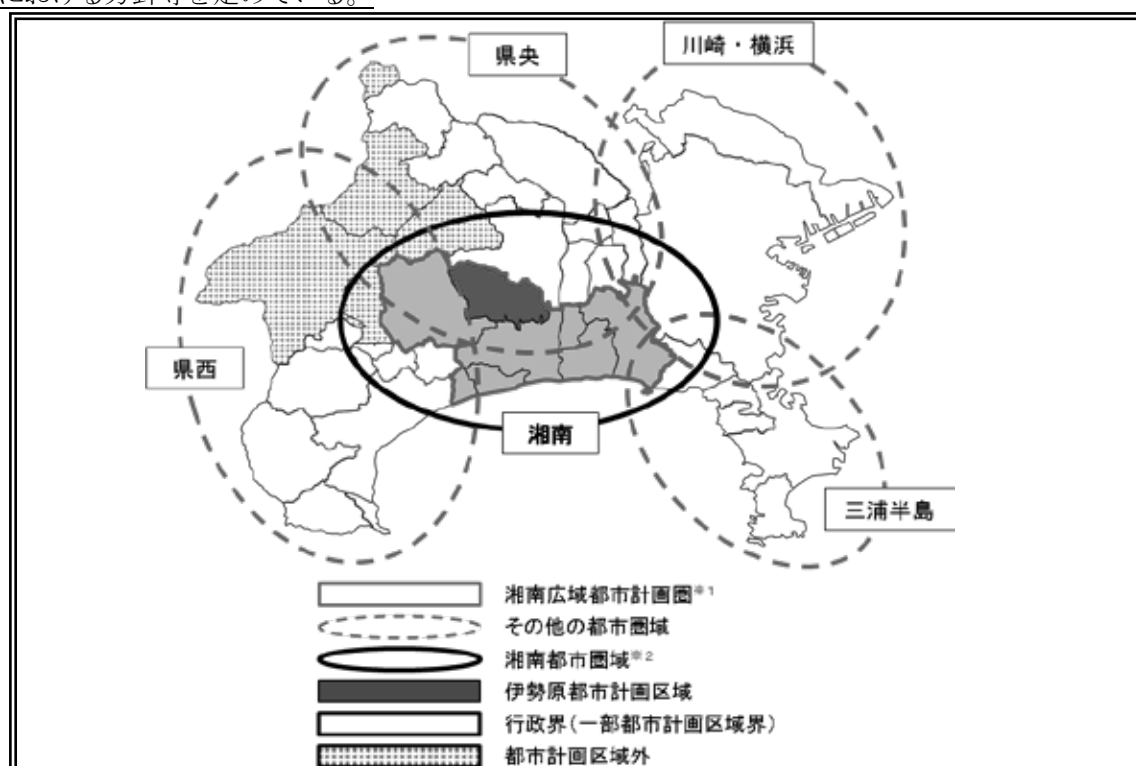
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

伊勢原都市計画区域は、伊勢原市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南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 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

(旧)

第1章 湘南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)

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。

(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^{*1}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。

(旧)

(新)

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^{※2}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 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や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 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

カ 境川、引地川など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などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

(旧)

(新)

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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 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) 「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て、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新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏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) 「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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、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。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、J R 藤沢駅～J R 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 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「J R 相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

(旧)

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活用を図るため、総合的かつ計画的な土地利用を推進する。

① 自然環境との共生に配慮した土地利用

豊かな自然環境は、市民共有の財産であり、これまで守り受け継いできた環境を保全し、継承していくとともに、自然とのふれあいを通じた人々の交流の促進や新エネルギーの活用による環境負荷の低減など、自然環境との共生に配慮した土地利用を推進する。

② 持続的な発展ができる土地利用

都市の活力を増進するため、本区域の個性や特性を発揮する広域交流の拠点形成を推進するとともに、新たな産業基盤の創出や中心市街地の活性化を図り、人やもの、情報などの交流を活性化させる魅力と賑わいづくりを進め、持続的な発展ができる土地利用を推進する。

③ 安全で快適な土地利用

市民の安全な生活を確保し、すべての人が暮らしやすいまちを実現するため、自然災害や防災への対応力を高めるとともに、緑豊かで良好な街並みの形成など、安全で快適に暮らすことができる土地利用を推進する。

④ 協働で進めるまちづくり

市民や事業者、行政など、多様な主体が適切な役割分担のもとに土地利用の課題を共通認識し、安全で快適な生活環境を確保するとともに、地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

「明るいくらし」、「活力あるまち」、「快適な都市」を都市づくりの目標とし、次の基本理念に基づき、都市づくりを進める。

① 愛着をもってふるさとと呼べるまち

自然と歴史に恵まれた伊勢原の環境を活かし、心がふれあう愛着をもってふるさとと呼べるまちづくりを進める。

② いきいきと活力あるまち

広域幹線道路の結節点となる伊勢原市の地理的・社会的条件を活かし、新たな活力の拠点づくりを進める。

③ 美しい自然に囲まれた快適な環境のまち

豊かな自然と調和し、地域の特性を活かした固有の雰囲気醸す気品あるまちづくりをめざす。

(2) 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。

区 分	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

(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。生活環境の向上とともに、多彩な地域資源を生かした観光レクリエーションの場としての活用をめざす。

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、果樹や田園、畜産、花木など多彩な生産活動が営まれているとともに、研究施設や大学、スポーツレクリエーション施設など多様な施設がある。さらには、広域幹線道路のインターチェンジが開通するなど、新たな広域交流をもたらす拠点として、新たな土地利用の展開が必要な地域である。豊富な地域資源の活用と連携を図り、計画的な産業用地の創出と企業の集積の誘導により、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、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。伊勢原駅、愛甲石田駅を中心としてひろがる住宅地の都市生活環境を支えるため、駅周辺部の商業・業務行政機能の集積や交通結節機能を強化するとともに、さらに、計画的な産業用地の創出と企業の集積の誘導により、都市活動を支える基盤づくりを充実していくことが必要な地域である。都市の魅力と機能の向上に取り組み、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、都市近郊の農業地域であり、鈴川、歌川、渋田川など伊勢原を代表する河川とともに緑の空間を形成し、伊勢原市の良好な景観を支えている。水と花・緑のある田園風景の中で、地域の特性を生かした良好な集落環境の地域づくりをめざす。また、近接するツインシティ構想の進捗に合わせ、他都市との連携や交流を生み出す基盤づくりを進めていく。

⑤ 新市街地ゾーン

高部屋地域には、その交通利便性を生かした産業機能と地域の生活の核となる都市機能を適切に配置することにより、豊かな自然環境や集落環境と調和した新たな新市街地の形成をめざす。

(3) 地域毎の市街地像

① 伊勢原地域

商業、業務、行政機能などの中心拠点として、適正な軸の配置・展開による都市機能の誘導、強化を図り、生活利便性の高い優れた住宅都市環境を支える生活サービス機能を強化した市街地を形成する。

② 大山地域

観光・レクリエーション基地としての機能強化を図る地域特性を活かした整備を進める。

③ 高部屋地域

2本の広域幹線道路の整備とインターチェンジが計画されており、道路整備によってもたらされる広域交通結節機能を活かした土地利用展開を図り、新たな拠点としての整備を進める。

④ 比々多地域

広域幹線道路の整備に合わせて、計画的な基盤整備を推進するとともに、新たな機能誘導を行う。

⑤ 成瀬地域

駅周辺地区を生活拠点としての機能の向上を図るとともに、交通利便性を活かした新たな産業の核づくりとして整備された東部工業団地と一体的、連続性のある3・3・1横浜伊勢原線沿道に、新産業軸としての機能を誘導する市街地を形成する。

⑥ 大田地域

生活基盤施設の充実を図り、良好な地域環境を形成するとともに、伊勢原の原風景を形成する田園地域として、農地の維持・保全に努める。

⑦ 新市街地ゾーン

市域東部においては、国道271号(小田原厚木道路)、1・2・1第二東名自動車道や3・3・1横浜伊勢原線が集中する交通の要衝であることから、これらを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

(新)

(旧)

(4) 見直しの目標年次

見直しに当たっては、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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口	約 101 千人	おおむね 99 千人
市街化区域内人口	約 83 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

本区域の将来における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	2,409 億円
卸小売販売額		おおむね 3,276 億円	おおむね 3,345 億円
就業構造	第一次産業	1.3 千人 (2.7%)	おおむね 1.2 千人 (2.6%)
	第二次産業	12.1 千人 (25.5%)	おおむね 9.9 千人 (21.1%)
	第三次産業	34.0 千人 (71.8%)	おおむね 35.8 千人 (76.3%)

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人口の推計及び産業の規模

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。

	平成 <u>12</u> 年	平成 <u>27</u> 年
都市計画区域内人口	<u>99.5</u> 千人	おおむね <u>101</u> 千人
市街化区域内人口	<u>80.6</u> 千人	おおむね <u>83.3</u> 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県の総合計画「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。

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。

区 分		年 次	平成 <u>12</u> 年	平成 <u>27</u> 年
生産規模	工業出荷額		<u>1,967</u> 億円	おおむね <u>2,978</u> 億円
	卸小売販売額		<u>2,249</u> 億円	おおむね <u>2,511</u> 億円
就業構造	第一次産業		<u>1.7</u> 千人 (<u>3.3</u> %)	おおむね <u>1.5</u> 千人 (<u>2.7</u> %)
	第二次産業		<u>14.9</u> 千人 (<u>29.3</u> %)	おおむね <u>14.9</u> 千人 (<u>26.6</u> %)
	第三次産業		<u>34.3</u> 千人 (<u>67.4</u> %)	おおむね <u>39.5</u> 千人 (<u>70.7</u> %)

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 1,179ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

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 27 年
市街化区域面積	おおむね 1,141ha

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) 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・高機能化を図り、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、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、文化・交流等の都市機能の更新・拡充を図り、個性と魅力ある商業・業務空間を形成する。

(イ) 生活拠点(愛甲石田駅周辺地区)

愛甲石田駅周辺地区を本区域の生活拠点として位置づけ、道路等の都市基盤整備を推進するとともに、土地利用の高度化を推進し、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

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。

(イ) 東部工業団地

3・3・1横浜伊勢原線の沿道環境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、魅力ある工業地の形成及び保全を図る。

(ウ) 内陸部の工業地

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

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) 中心拠点(伊勢原駅周辺地区)

本区域の商業業務機能の中樞をなしており、市街地環境改善事業等による土地の高度利用や都市施設の再整備を図り、商業・業務・文化施設等の集積を誘導し、中心拠点として賑わいと魅力ある商業・業務地を形成する。

(イ) 生活拠点(愛甲石田駅周辺地区)

市民の日常生活の身近な拠点として、道路等の都市基盤整備を推進するとともに、土地の高度利用を推進し、交通の結節点にふさわしい商業・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、地区の日常生活圏としての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)

市役所を中心とした行政センター周辺地区は、官公庁施設と関連する事務所、サービス施設等の集積を促進し、また、市役所等と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 工業地

市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

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。

(イ) 東部工業団地

工業の高度化に対応する良好な生産環境を有した、魅力ある工業地の保全・形成に努める。

(ウ) 内陸部の工業地

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

(新)

(エ) 新たな産業用地

横浜伊勢原線沿道地区は、新東名高速道路のインターチェンジに近接し、高い交通利便性を有していることから、既存の施設と連続的、一体的な施設の集積、誘導を図りながら、新たな産業地の形成を計画的に進める。

また、高部屋地域には、その交通利便性を生かした産業機能と地域の生活の核となる都市機能を適切に配置することにより、豊かな自然環境や集落環境と調和した新たな産業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、愛甲石田駅の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る。

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。

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・業務の生活拠点として、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 工業地

内陸伊勢原工業団地、東部工業団地及び内陸部の工業地については、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

横浜伊勢原線沿道地区については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、新たな都市軸の形成にふさわしい、適正な密度の利用を図る。

ウ 流通業務地

3・3・1 横浜伊勢原線の沿道地区は、東名高速道路のインターチェンジに近く、その交通利便性を生かした流通業務施設が立地しており、主要幹線道路の整備に対応した機能の充実・強化を図る地区であり、既存の施設と連続的、一体的な施設の集積、誘導を図りながら、新たな流通業務地の形成を計画的に進める。

エ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

伊勢原駅、愛甲石田駅周辺地区の住宅地は、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る。既に敷地面積も広く良好な環境に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、土地の細分化を防止し、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。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

高森・下糟屋地区は、面的整備事業により良好な環境を有する住宅地としての開発を推進する。

なお、長期的な営農を希望する農地は、集合農地化し、都市と農業との共存を図る。

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

伊勢原駅及び愛甲石田駅周辺地区は、本区域の商業・業務等の拠点地区として、土地の高密度利用を図る。

また、行政センター地区は、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 工業地

鈴川地区、歌川地区については、生産環境の確保を図りつつ、中密度利用を図る。

ウ 流通業務地

3・3・1 横浜伊勢原線の沿道地区については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、新たな都市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、住宅地における住工混在の弊害が解消された工場、住宅の再配置による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。

エ 住宅地

伊勢原駅、愛甲石田駅周辺の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。

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。

③ 市街地における住宅建設の方針

「快適で人に優しい住生活の実現、伊勢原らしい住宅、住環境の保全と創造」をめざした住まいづくりを推進するため、次の諸点を住宅建設の方針として計画的に誘導する。

ア 良好な住宅地の保全と景観形成

良好な住宅地の住環境や景観を積極的に保全し、良質な住宅地形成を推進する。

イ 市街化進行地区の適正な住宅開発の誘導

居住水準が高く、定住性の高い住宅建設を市街化進行地域に誘導する。

ウ 中心部における市街地開発と連動した都市型住宅づくりの推進

市街地中心部における新たな都市型の複合的住宅開発に努める。

エ 住宅と工場の調和した市街地整備の推進

住工混在の弊害を解消するため、工場、住宅の再配置による住環境整備の推進に努める。

オ 職住近接の住宅地開発の推進

産業業務機能の強化と並行して、職住近接型の新しい住宅地開発を推進する。

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、生活拠点にふさわしい日常生活の支援・向上を図るため、都市基盤整備と地区の特性にあわせた土地の高度利用を推進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

横浜伊勢原線沿道地区については、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、周辺市街地と一体となっ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用途への転換を図る。

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。

住工混在地区については、地域の特性に配慮し、土地利用の純化を推進し、地域産業の育成と周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤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 既存の工業地における公害防止に関する方針

石田地区、桜台地区、板戸地区及び白根地区の工業地においては、住宅地と隣接する部分に緑地を配置する等、住宅地における居住環境と工業地における生産環境の共存を図る。

また、内陸伊勢原工業団地及び東部工業団地内については、工場敷地の緑化、工業団地周辺の緑地の整備等により、その環境の維持、向上を図る。

オ 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地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。

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、本区域の商業業務機能の中枢をなしており、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、生活拠点にふさわしい日常生活の支援・向上を図るため、都市基盤整備と地区の特性にあわせた土地の高度利用を推進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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。

住工混在地区については、地域の特性に配慮し、土地利用の純化を推進し、地域産業の育成と周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。

計画的な市街地整備を図る地区については、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、市街地環境の保全に配慮しながら、ふさわしい用途への転換を図る。

また、工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用転換を行うため、周辺の土地利用の現況、動向等を踏まえ、計画的な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

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、生活環境の改善を図る。

エ 既存の工業地における公害防止に関する方針

石田地区、桜台地区、板戸地区及び白根地区の工業地においては、住宅地と隣接する部分に緑地を配置する等、住宅地における居住環境と工業地における生産環境の共存を図る。

また、内陸伊勢原工業団地及び東部工業団地内については、工場敷地の緑化、工業団地周辺の緑地の整備等により、今後もその環境の維持、向上を図る。

オ 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地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。

(新)

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

高部屋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。

(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、今後、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ネットワークする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 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、首都圏の手軽なレジャー、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

都市計画上必要とする産業系の計画的な市街地整備の検討を行う区域については、その整備の見通しが明らかになった段階で農林漁業との調整を行い、当該都市計画区域における将来の適正な工業及び流通業務の規模を考慮し、必要な範囲内で市街化区域に編入を行うことができるものとする。

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。

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 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域は、人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、自動車専用道路の高速交通体系の整備に対応し、広域交通ネットワークの確立と地域間相互の連絡機能の強化、一体化を図り、生活拠点にふさわしい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を進める。

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様に配置する。

(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連携する環状型道路のネットワークの整備を進め、通過交通の排除など適切な交通処理と一体的な市街地としての機能強化を図る。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。

(新)

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。

また、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。

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・5平塚伊勢原線、3・4・10西富岡石倉線等を配置する。

幹線道路として、3・4・4田中笠窪線、3・4・6上粕屋南金目線、3・4・7伊勢原駅前線、3・5・3石田小稲葉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、あわせて、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、伊勢原駅及び愛甲石田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、それぞれの責務を明確にしながら、総合的、計画的に配置する。

(ウ) 生活道路系ネットワークの形成

市域内の各地区間における連絡機能を強化し、市民生活の利便性の向上を図り、誰でも安全で安心して移動できる歩行空間、交通安全施設等の整備、公共交通機関の利用促進に努める。

(エ) 交通結節点の整備と駐車場対策

市内の自動車交通は、駅を中心に放射型の道路網によって担われていることから、中心市街地に集中する交通を目的に応じて整流化するため、駅前広場やバスターミナル、駐車場の整備を進める。

イ 整備水準の目標

交通体系については、可能な限り長期的視点に立って、今後、基本方針に基づき整備の促進を図るものとし、将来的に、おおむね3.5km/k㎡となることを目標として整備を進める。

駐車場については、駐車施設整備基本計画の策定により、駐車需要に対応した適切な目標を定め、整備を推進する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

市内各地域の連絡を強化し、市域の一体化を図るとともに、自動車専用道路、主要幹線道路、地区幹線道路等を配置し、体系的なネットワークの形成を図る。

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)を配置し、広域的な道路のネットワークを形成する。

また、主要幹線道路では、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・5平塚伊勢原線、3・4・10西富岡石倉線等を配置する。幹線道路については、3・4・4田中笠窪線、3・4・6上粕屋南金目線、3・4・7伊勢原駅前線、3・4・9牛塚下原線、3・5・3石田小稲葉線、3・5・5鷺田市場線等を配置し、(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地区幹線道路、区画道路等を配置し、交通ネットワークの形成を図る。

イ 駅前広場

伊勢原駅及び愛甲石田駅周辺については、周辺街路整備等交通結節点として、駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

駐車場については、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の増大が見込まれる。

これらの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、それぞれの責務を明確にしながら、総合的、計画的に配置する。

(新)

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・2・1 第二東名自動車道 1・4・1 厚木秦野道路
主要幹線道路	3・4・3 西富岡馬渡線 3・4・10 西富岡石倉線
幹線道路	3・4・4 田中笠窪線 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、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。

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

二級河川鈴川については、河川の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

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	1・2・1 第二東名自動車道 1・4・1 厚木秦野道路
主要幹線道路	3・4・3 西富岡馬渡線 3・4・10 西富岡石倉線
幹線道路	3・4・4 田中笠窪線
駅前広場	伊勢原駅北口駅前広場
駐車場	伊勢原駅北口駐車場

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 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おいても、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、都市の安全性を確保するため、河川の整備計画に基づき必要な治水施設の整備を行うとともに、流域の流出増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ものとする。

(イ) 河川

二級河川渋田川等については、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、二級河川歌川、渋田川、鈴川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

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

二級河川鈴川については、河川の整備計画に基づき、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。

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、流域下水道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

二級河川歌川、渋田川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(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、市街地形成人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設について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

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年以内に実施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

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 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、市街地環境改善事業等により、土地の高度利用や都市施設の再整備を図る。

(新)

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 伊勢原市東部第二地区においては、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。

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
市街地開発事業等	伊勢原駅北口周辺地区
土地区画整理事業	伊勢原市東部第二地区

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「自然と共生する水と花と緑のいせはら」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 公共施設の緑化の推進

イ 市街化区域内の緑被率の倍増

ウ 市民1人1本植栽並びに生垣などによる敷地接道部緑化の推進

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 環境保全系統の配置の方針

(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。

(旧)

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 新市街地においては、良好な居住環境の形成のため、土地区画整理事業等の面的整備により市街地の整備を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内 to 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	<u>成瀬第二地区</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 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役割を踏まえ、本区域の将来像である「自然と共生する水と花と緑のいせはら」を実現するため、次の方針により緑の保全、緑地の創出を図るものとする。

(ア) 公共施設の緑化の推進

(イ) 市街化区域内の緑被率の倍増

(ウ) 市民1人1本植栽並びに生垣などによる敷地接道部緑化の推進

イ 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 55% (約 3,053ha) を樹林地、農地、公園、緑化などにより、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 環境保全系統の配置方針

(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。

(新)

(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の具体化を図る。

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。

(旧)

- (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方針

- (ア) 大山及び日向薬師一帯は、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) 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の具体化を図る。

ウ 防災システムの配置方針

- (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、特別緑地保全地区により保全を図る。

(新)

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 55% (約 3,053ha) 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	<u>31ha</u>
都市基幹公園	<u>13ha</u>
市民緑地等	<u>12ha</u>
公共緑地等	<u>109ha</u>

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

総合運動公園を配置する。

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。

<u>公園緑地等の種別</u>	<u>公園緑地等の名称</u>
<u>運動公園</u>	<u>6・5・1伊勢原市総合運動公園</u>

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 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。

<u>生産緑地地区</u>	<u>24ha</u>
<u>住区基幹公園</u>	<u>26ha</u>
<u>都市基幹公園</u>	<u>15ha</u>
<u>市民緑地</u>	<u>33ha</u>
<u>公共緑地等</u>	<u>82ha</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めざし、「自然が有する機能・魅力を活かした都市づくり」、「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、身近な地域の環境問題や地球温暖化対策などに対応し、環境負荷の少ない循環型の都市づくりをめざすとともに、自然的環境の保全・管理を通じた自然と共生する都市づくりをめざす。

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

大山、日向地区の森林は、「CO₂の吸収」、「大気の浄化」、「水源かん養」等、良好な都市環境を保全する上で重要な機能を有することから、周辺環境と一体となったまとまりあるみどりとして、積極的な保全・再生を図る。

イ 環境負荷を低減するシステムの構築

環境への負荷を低減するため、廃棄物の発生抑制、再使用、再資源化を積極的に促進し、環境負荷の少ない循環型の社会の構築に努めます。

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等により、交通流の分散、誘導や円滑化を図るなど、沿道環境への影響に配慮した対策を推進する。土地利用については、幹線道路との調和に配慮し、道路交通公害の未然防止に努める。

また、公共交通機関の利用促進等により自動車交通総量の抑制に努め、大気環境の保全、エネルギーの効率的利用、騒音・振動の軽減等、都市交通に係る環境負荷の低減を図る。

エ 交通施設整備と交通需要マネジメントの推進

道路交通渋滞の解消・緩和に向けた体系的な道路網の整備、形成とともに、交通流の円滑化、分散化を図るため、市民、行政、関係機関と連携して、地域の特性に応じた交通需要マネジメント施策を推進する。

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

工場・事業場については、住工混在がもたらす騒音・振動問題の解消に向けて、適正な土地利用の促進を図る。また、道路網の整備等による交通の流れを改善し、大気環境の保全、騒音・振動の軽減、沿道緑化等、良好な生活環境の保全を図る。

また、自然的、歴史的資源を保全、活用しながら、景観拠点、景観シンボル軸の形成を進め、地域アメニティの創出を図る。

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、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。

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、既成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 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であり、都市防災対策において、震災対策に重点的に取り組むことが必要である。

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、

- ・ 災害に強い都市構造の創造
- ・ 安心・安全で快適な都市環境の創造

を図るものとする。

都市防災における施策の実施にあたっては、土地利用、市街地整備事業等の総合的、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、既成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 震災対策

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り、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 浸水対策

善波川、歌川等の河川改修とあわせ、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、降雨の地面への浸透機能を向上させ、水循環に配慮したまちづくりを推進する。

また、開発に伴う雨水流出増に対処するため、公共公益施設を中心に貯留施設の配置等により流出抑制に努めるとともに、開発地内においては、河川の整備状況等を勘案し、防災調整池の設置等必要な措置を講じ、水害に強い都市構造の形成をめざす。

(新)

エ 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。

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 4346 号

伊勢原都市計画区域区分の変更

都計第 1 1 4 0 号
平成 28 年 9 月 6 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

伊勢原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。

伊勢原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	101 千人	99 千人
市街化区域内人口	83 千人	81 千人
保留人口（特定保留）	—	—

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、区域区分の見直しの検討を行った結果、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。

伊勢原都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

伊勢原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	101 千人	99 千人
市街化区域内人口	83 千人	81 千人
保留人口（特定保留）	＝	＝

(旧)

伊勢原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	99.5千人	101千人
市街化区域内人口	80.6千人	83.3千人
保留人口（特定保留）	＝	＝

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	1,179ha	1,179ha	市 → 調 — ha 調 → 市 — ha
市街化調整区域	<u>4,377ha</u>	<u>4,373ha</u>	市 → 調 — ha +4.0ha 調 → 市 — ha 国土地理院精査 4.0ha
都市計画区域	<u>5,556ha</u>	<u>5,552ha</u>	+4.0ha 国土地理院精査