

- 22 議第4286号
愛川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

- 23 議第4287号
愛川都市計画区域区分の変更

- 24 議第4288号
愛川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4286 号

愛川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 1080 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

愛川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。

愛川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、中津川・相模川の清流と丹沢山麓東端に連なる山々など豊かな自然環境を有しており、この自然環境と都市的機能が調和するまちの形成を目指すとともに、町民が生きがいとふれあいに満ち、働く人の幸せと発見のある観光のまちの形成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。

愛川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

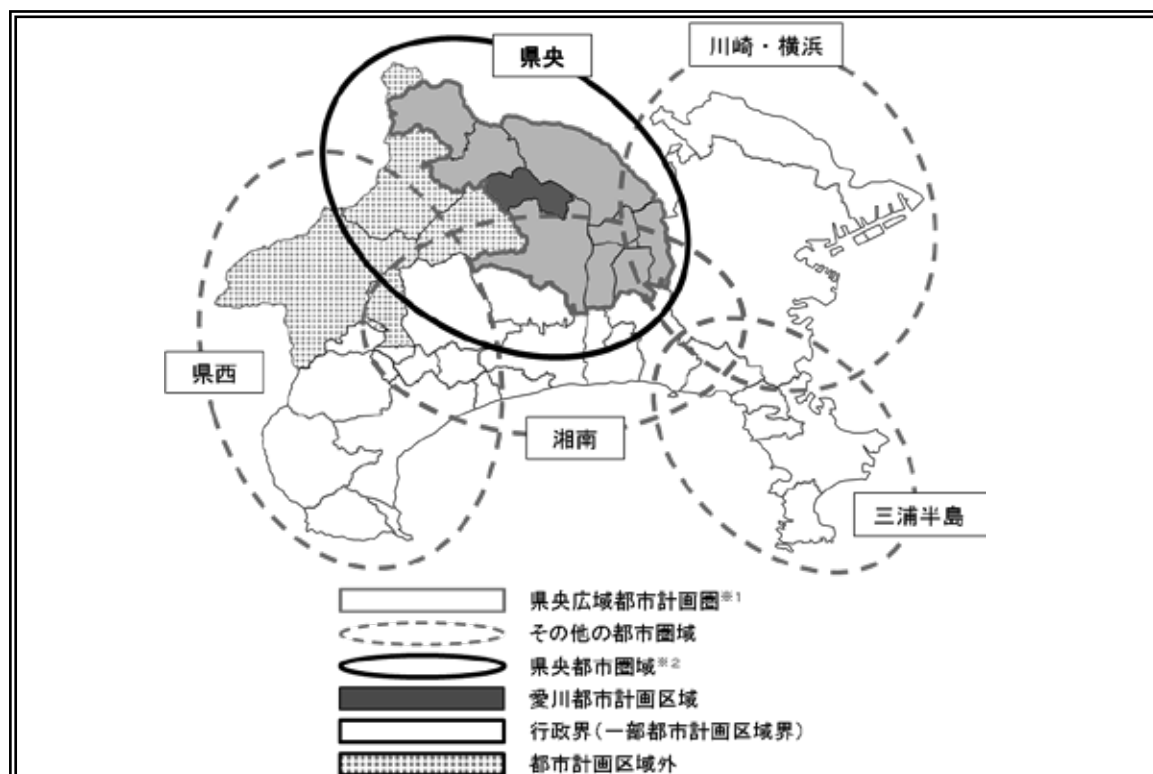
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

愛川都市計画区域は、愛川町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など、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^{※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の設置が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など、多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう、活力ある市街地を形成する。

イ 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

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

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。

(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。

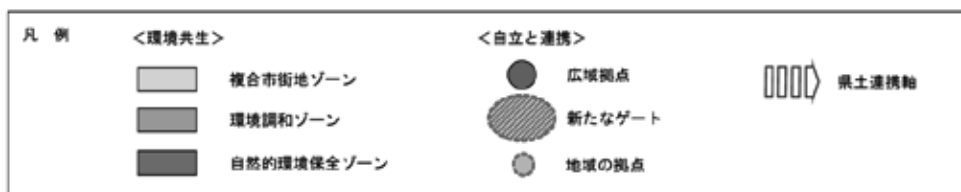
② 連携による機能向上

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。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



第2章 愛川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、次のとおり愛川町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
愛川都市計画区域	愛川町	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、自然に恵まれた地域特性を生かし、魅力あるまちづくりを進めるため、「ひかり、みどり、ゆとり、協働のまち愛川」を将来都市像とし、以下の6点のまちづくりの目標に基づくものとする。

- 自然と調和した快適なまちづくり
- 安全で安心して暮らせるまちづくり
- 健康でゆとりとふれあいのまちづくり
- 豊かな人間性を育む文化のまちづくり
- 多彩な産業の活力あるまちづくり
- 確かな未来を拓く協働のまちづくり

(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。

中津地域は、県内陸工業団地並びに周辺地域への企業進出や住宅地整備などに伴い市街化が図られた地域であり、職住近接の「緑水環境都市」にふさわしい住宅地づくりを進めるとともに、太田窪地区は、商業・業務機能を主体とした地域の中心地として育成する。

高峰地域において、本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、行政機能、文化機能、交通ターミナル機能及び医療・福祉機能などの様々な都市機能の集約・強化を図り、今後の本区域の安定・成熟化に向けて先導的拠点の形成を推進する。また、大規模商業施設の立地する地区は、現機能を生かし、商業機能を主体とする地域の中心地として育成する。

半原・田代地域は、地場産業である繊維産業(撚糸・織物縫糸・製紐・染色)によって発展した地域であり、住宅と地場産業の調和した市街地整備を進めるとともに、久保地区においては、宮ヶ瀬湖周辺の集客効果を生かしながら観光的要素を含む地域の中心地として整備・育成を図る。

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 42 千人
市街化区域内人口		約 37 千人	おおむね 38 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	2,277 億円
	卸小売販売額	おおむね 551 億円	おおむね 563 億円	
就業構造	第一次産業	0.3 千人 (1.5%)	おおむね 0.3 千人 (1.5%)	
	第二次産業	8.3 千人 (40.5%)	おおむね 6.7 千人 (34.4%)	
	第三次産業	11.9 千人 (58.0%)	おおむね 12.5 千人 (64.1%)	

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 855ha

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

本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、業務地として行政・文化機能が集積しているが、今後の本区域における安定・成熟化に向けた中心拠点の形成を目指し、行政・文化機能に加え、交通ターミナル機能や医療・福祉機能などの集積を図る。

また、太田窪地区及び久保地区については、地域の商業中心地として育成を図る。特に、宮ヶ瀬湖周辺の久保地区については、地域観光との連携を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域においては、県内陸工業団地を中心とする中津地域と繊維地場産業を中心とする半原・田代地域において工業地が形成されている。今後、さがみ縦貫道路の開通に伴う広域交通の利便性等を活用しながら、その機能の強化を図るとともに、半原・田代地域の活性化を目指し地域特性に配慮した産業の誘致を図る。

また、さがみ縦貫道路の開通に伴い増大すると考えられる流通業務施設は、県道 511 号(太井上依知)沿いへの誘導を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地は、東部の県道 65 号(厚木愛川津久井)及び西部の国道 412 号沿道に形成しており、今後も、住宅地として居住環境の維持改善を図るとともに、都市基盤整備の特に遅れている地区については、都市基盤整備を推進し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

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

本区域の業務地及び商業地については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地及び流通業務地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として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

都市づくりの基本理念である「自然と調和した快適なまちづくり」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅建設の方針を次のとおり定める。

ア 新しい職住近接型住宅地開発の推進

住宅と工場・研究開発施設の適正な配置を誘導し、自然環境を保全しながら、職住近接型の新しい住宅開発を推進する。

イ 持家の居住水準の向上

今後、建設が見込まれる集合住宅や分譲住宅等の適切な誘導を図り、また、既存の戸建住宅の増改築を推進して、居住水準の向上を図る。

ウ 良好な住宅地の保全

比較的良好的な住宅地が形成されている地区については、住環境の保全と魅力ある住宅地景観の形成を推進する。

住宅に適した低・未利用地については、本区域の宅地需要に対応するため、地区計画等の導入により住宅建設を誘導する。

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

本区域の既成市街地については、おおむね都市基盤の整った地区であるため、当面は現状の良好な環境を維持するものとするが、今後の社会経済情勢の変化に応じて土地の高度利用を検討するものとする。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、良好な市街地を形成するため、地区特性を考慮した土地利用の純化を推進する。工業地として保全を図る地区については、適正な誘導と操業環境の維持・形成を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤施設の整備が遅れたまま住宅が集積している松台地区及び半縄地区については、周辺地区を含む都市基盤施設の整備により居住環境の改善を図る。また、都市的未利用地の多く残る原地区、市之田地区、上新久地区、原白地区、下大塚地区、上六倉地区及び諏訪前地区においては、地区計画等の活用により、居住環境の改善、維持を図る。なお、居住環境の改善又は維持においては、将来における集約型都市構造への転換にも備えた持続可能な都市づくりに配慮する。

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

市街化区域内の緑地については、貴重なオープンスペースとして活用を図る。また、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

中津川流域一帯の下箕輪地区、尾山地区及び坂本地区の水田並びに日々良野地区及び峰の原地区の畑地や樹園地を優良農地として保全する。また、その他の農業振興地域の農用地についても保全を図る。

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、湛水等の災害のおそれがあるため、中津川流域の低地部にある水田等、保水・遊水機能を有する地域の市街化を抑制し、その保全を図る。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の南部及び西部の自然環境保全地域に指定されている地区及びその周辺については、今後も市街化の抑制を図る。また、相模川沿い及び中津川沿いの風致地区に指定されている地区については、緑地の保全を図るものとする。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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地域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、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとする。

また、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としては、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)及び県道 65 号(厚木愛川津久井)等の道路網、また、これらを利用したバス路線網がある。

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、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・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により整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア これからの交通需要に対しては、極力公共交通機関の活用を図りつつ、その他の効果的・効率的交通手段の導入など各種交通機関の利用を促進し、総合的な整備を図る。

イ 都市計画道路については、今後も、その必要性や配置・構造の検証などの見直しを行い、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。

ウ 現在ある道路の改良整備を促進するとともに、これらを連絡する道路の整備を行い、道路網の充実を図る。

エ 交通計画にあたっては、隣接都市等の道路・交通施策の取組との連携など長期的な視野に立った計画的な整備を行うものとし、その構造について、交通管理、沿道環境への影響を十分に配慮し、快適で安全な交通空間の整備に努める。

オ 生活道路系の交通施設については、本区域の都市づくりの基本理念「安全で安心して暮らせるまちづくり」に基づき歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

カ 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

本区域は、県央地域の通過交通または、県内陸工業団地の交通拠点をなし、道路網は市街地から縦横に走り、主要な幹線道路は、ほとんどが市街地を通過している。

これらの道路は、工業団地造成事業等により整備されているが、周辺部の道路整備が遅れている状況である。交通の状況は広域的交通需要や、近隣都市を結ぶ交通需要、区域内に集中発生する交通需要の増大が著しく、県道 63 号(相模原大磯)の慢性的な渋滞をはじめ、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通渋滞が著しい。

このため、本区域の道路整備にあたっては、市街地内の通過交通を排除するために、自動車専用道路として1・3・1さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

さらに、周辺部の交通分散を図るため、主要幹線道路として3・4・5中野厚木線、国道412号、県道54号(相模原愛川)、県道63号(相模原大磯)、幹線道路として3・4・3桜台小沢線、3・4・4一つ井箕輪線、県道65号(厚木愛川津久井)等を配置するとともに、これらの道路を骨格として補助幹線道路、区画道路等を配置する。

イ 高速鉄道等

公共交通基盤の強化を図るため、小田急多摩線延伸の具体化に向けた調整を進める。

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3.5km/km²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
幹線道路	町道104号平山下平線

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

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、河川整備と連携を図るとともに、引き続き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、流域関連公共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る長寿命化と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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の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、下水道の整備を計画的に進める。

イ 河川

一級河川相模川、中津川については、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体の整備を図るものとする。

(イ) 河川

一級河川相模川については、150年に一度の降雨に対応できるよう、堤防や護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川中津川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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

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、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進めるとともに施設の長寿命化対策として改修・更新を進める。また、雨水幹線については引き続き整備を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

(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な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。

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 主要な施設の配置方針

ア ごみ処理施設

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、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

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、ごみ最終処分場の計画の具体化を図る。

(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

本区域は、過去より繊維地場産業の長い歴史をもち、地域社会との結びつきは、非常に強いものとなっている。一方、市街地の東部は工業団地造成土地区画整理事業等により都市基盤整備が進められ、一大工業団地を形成している。また、住宅地については、住宅の新規・住み替え需要や居住水準の向上等に対応する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利用を促進する。

イ 周辺部の市街地は、道路等根幹的都市施設の整備を促進し、あわせて地区計画の導入等により市街地の整備を図るものとする。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、県央北部に位置し、南西部から北部に連なる緑豊かな丹沢山地及び南部の山岳地と緑によって縁取られた相模川、中津川の河岸段丘面により形成されている。また、両河川にはさまれた台地上には畑地が、低地には水田が残されている。今後、この自然環境を生かし、地球温暖化防止等も踏まえた総合的な観点からの緑地対策を推進していくことが重要である。

このため、既存緑地である自然環境保全地域及び風致地区内にある樹林地の保全を図るものとする。これらの緑を基本に市街地緑化を積極的に推進し、自然環境を考慮した都市施設と生活環境が整合し、自然と調和した快適なまちづくりの形成に努める。

また、「自然環境を保全し、良好な生活環境を確保する」、「レクリエーション施設の充実を図る」、「防災空間を確保する」、「みどりに包まれたまちを保全する」など、これらの視点から緑地等の系統的配置を定め、水と緑に恵まれたオープンスペースの保全と活用を図るとともに、相模川と中津川の水辺空間を結ぶ風の道を整備する。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

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) 生態系の保全・整備・自然との共生の視点から、野生動植物の生息範囲や行動範囲に配慮し、本区域のまとまった緑地と市街地内の公園、街路樹等を結ぶビオトープネットワークの形成を図る。
- (イ) 河川護岸については、環境と調和する修景緑化護岸や水生の動植物を保護育成する生態系保全護岸による、一体的な環境整備と水質の向上を図る。
- (ウ) 山岳地の森林は、山地災害の防止、水源のかん養、さらには大気浄化に重要であるため、既存の自然環境保全地域や保安林等保護規制されているものと、新たに担保するものを再構築し、保全を図る。
- (エ) 河川沿いに位置する緑地は、貴重な市街地内緑地として保全する。
- (オ) 斜面緑地等と一体的な緑地機能を有する市街化区域農地については、良好な生活環境の確保の上から、活用を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 住区基幹公園のうち、街区公園、近隣公園については、居住環境等と調和を図りつつ設定した住区内に整備量と誘致圏域を考慮しながら、子供の遊び場、町民の身近な運動、休養の場所として配置する。また、地区公園については、町民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的利用に供することを目的として配置する。
- (イ) 宮ヶ瀬湖周辺に広域公園を配置するとともに、これと一体化し、広い誘致圏を有するオートキャンプ場、宿泊滞在型施設を配置する。
- (ウ) 高齢者や児童、身体障害者のレクリエーションに対応した福祉施設と一体となった緑地を配置する。
- (エ) 相模川及び中津川の河川敷を利用し、サイクリング、ジョギング等の利用ができるよう河川緑地を整備するとともに、護岸についても階段状のものを導入し、親水性の向上を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 半原、田代、角田、中津等の市街地を通る幹線道路沿いに、避難路の確保、街路樹を配置する。
- (イ) 火災発生時には避難路となり、火災延焼の遮断線となる相模川、中津川及び広幅員道路を防火帯として位置付ける。
- (ウ) 中津工業団地第1号公園については、地域防災計画と整合を図りつつ、防災機能を強化する。
- (エ) 半原地区から中津地区に連続する相模川右岸と中津川左岸の河岸段丘斜面については、土砂流出、斜面崩壊等の防止のため斜面樹林地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 高取山、仏果山、経ヶ岳を中心とした山岳地一帯は、ナラ、クヌギ、ツガ、モミ等の樹木が植生し、自然景観の骨格的形成をなしており、ここに位置する宮ヶ瀬湖と山岳緑地の調和を図る。
- (イ) 八菅神社などの社寺林等を、史跡、郷土景観を構成する緑地として保全する。
- (ウ) 相模川右岸及び中津川左岸の河岸段丘斜面の樹林地を主要な景観要素をなす緑地として保全する。
- (エ) 農業施設、採石場、工場、処理場等と周囲の景観との調和を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 山岳地の緑地は、市街地の背景となり、無秩序な開発を防ぐ防波堤的な役割を担っていることから、樹林地の保全を図る。
- (イ) 県内陸工業団地の緑化については、一層の推進と保持を図る。
- (ウ) 宮ヶ瀬湖周辺に進められる広域公園は、広い誘致圏を考慮したレクリエーション施設、アクセス等の整備を図った緑の拠点とする。

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) 風致地区
既に指定した地区の保全を図るとともに、良好な自然環境資源並びに動植物の生息・生育環境の保全を目的に新たな指定を検討する。

イ 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、地域特性に配慮しながら、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。
- (イ) 特殊公園
歴史公園として八菅山いこいの森を配置する。
- (ウ) 広域公園
広域公園として9・6・1あいかわ公園を配置する。

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 73% (約 2,487ha) を、風致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
公園緑地等 広域公園	9・6・1 あいかわ公園

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。

風致地区	1,518ha
住区基幹公園	19ha
特殊公園	22ha
広域公園	53ha
緑地	3ha

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に指定されている厚木市に隣接し、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、都市防災対策の中で、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、愛川町地域防災計画における基本理念である“ともにつくる「人」にやさしい安心なまち”を目指し、「豊かな自然を配慮したうるおいある安全・安心なまち」、「心ゆたかで健全な文化に支えられた安全・安心なまち」、「だれにもやさしくふれあいに満ちた安全・安心なまち」及び「ともにつくる安全・安心なまち」の4つの将来像を実現することとする。

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

狭隘な密集した既成市街地の街路を広げ、防災設備の整った建物、公園を建設し、土地の合理的な高度利用を進め、防災防火に対処する。特に、土地区画整理事業及び地区計画や民間の宅地開発事業の行政指導により、防災的効果を有した安全で快適なまちづくりを促進する。

また、建築物の建築、宅地造成工事等の規制を行うための規制区域の指定は、防災都市建設の前提であるので、防火地域、災害危険区域の指定のほか、準防火地域の拡充について検討し、その区域の適正化を図る。

さらに、公園、緑地、緑道、空地などは、平常時においては、町民の憩いの空間となるだけでなく、災害時には重要な避難場所、避難路となるとともに、大きな延焼防止機能も期待できることから、重要な防災施設・空間として、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮して計画を策定し、整備する。

なお、都市の不燃化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐火建築の普及を関連機関と協力し進める。

イ 地震対策

都市の耐震化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐震建築の普及を関連機関と協力するとともに、本区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定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、適正な土地利用を誘導する。

また、公園、緑地、緑道、空地などは、災害時において重要な避難場所、避難路となるとともに、地区公園、近隣公園は応急救急活動、物資集積の基地として、また、ヘリポートとしての活用場所と位置付けていることから、重要な防災施設・空間として、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮した計画とする。

さらに、災害時における、地域住民の生命を確保するために活用できる道路空間及び避難路・緊急輸送路を確保し、被災の軽減、応急救急活動の円滑化を図るため、防災に対応した道路整備計画を策定し、道路・橋梁の整備を推進する。

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。

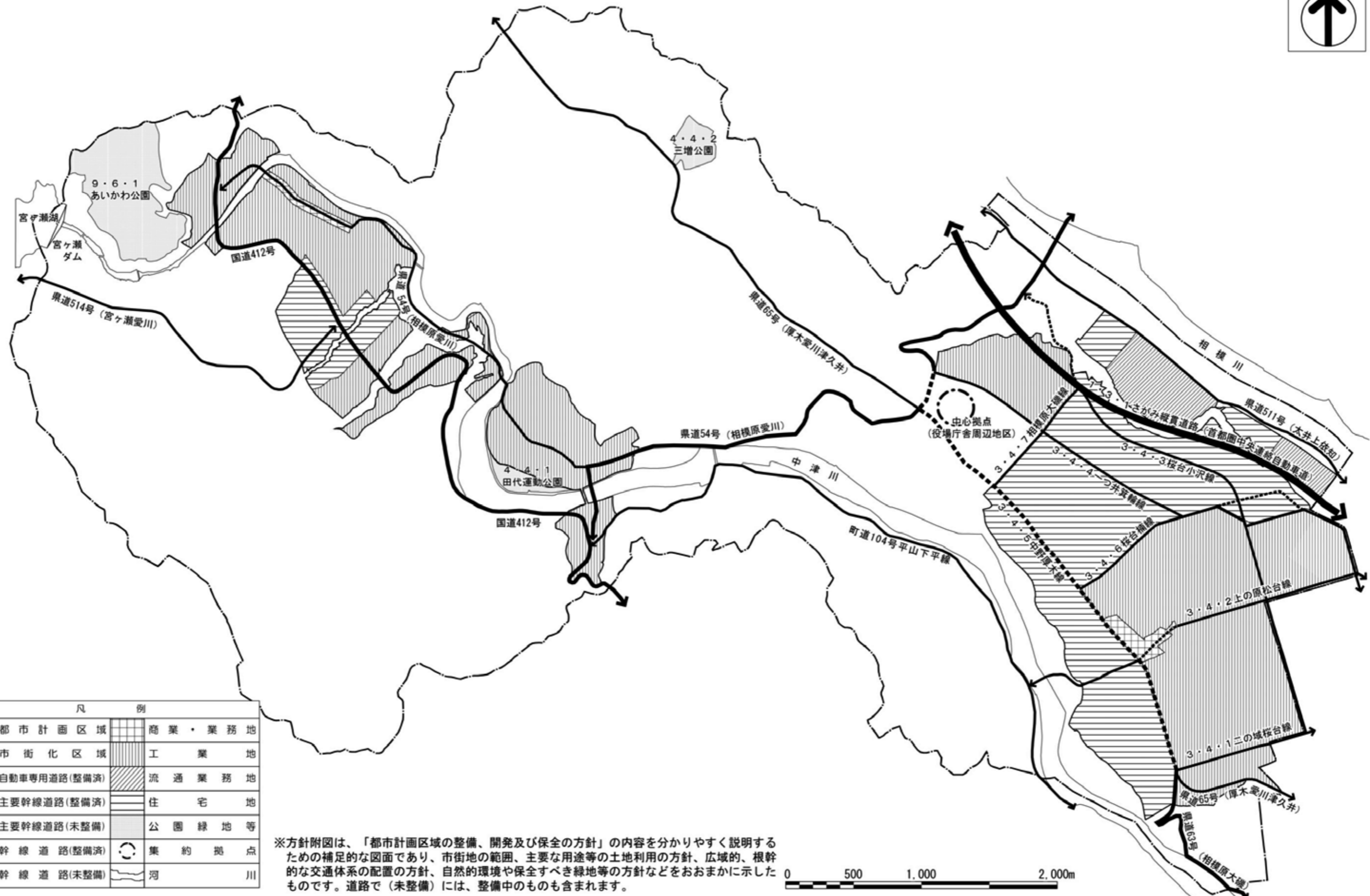
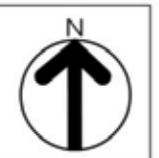
エ 津波対策

県内外において大震災による最大クラスの津波による被害が発生した場合は、迅速な被災地支援を図るため、関係市町村と連携し、必要となる後方応援の協力を努める。

オ その他

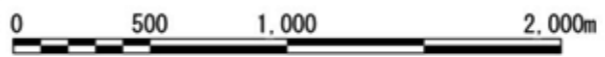
急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を誘導するとともに避難体制の確立を図り、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

愛川都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（愛川町）



凡 例	
— 都市計画区域	商業・業務地
— 市街化区域	工業地
— 自動車専用道路(整備済)	流通業務地
— 主要幹線道路(整備済)	住宅地
— 主要幹線道路(未整備)	公園緑地等
— 幹線道路(整備済)	集約拠点
— 幹線道路(未整備)	河 川

※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。道路で（未整備）には、整備中のものも含まれます。



愛川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

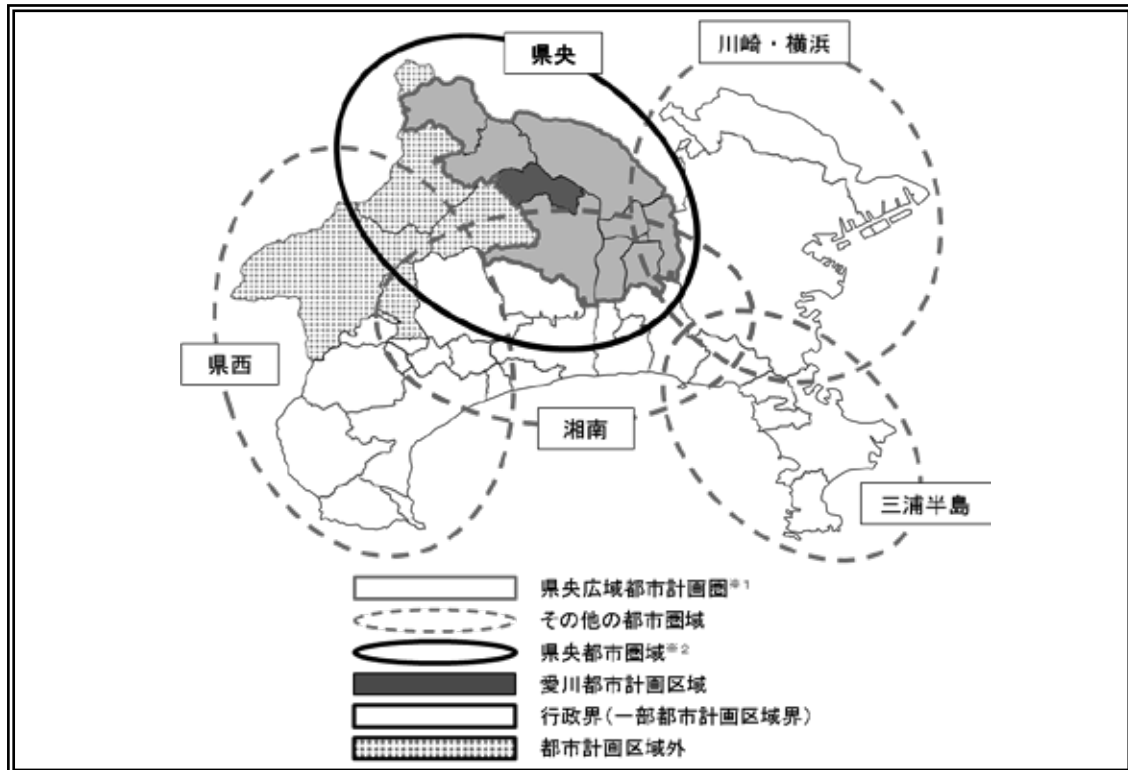
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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圈、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。

愛川都市計画区域は、愛川町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

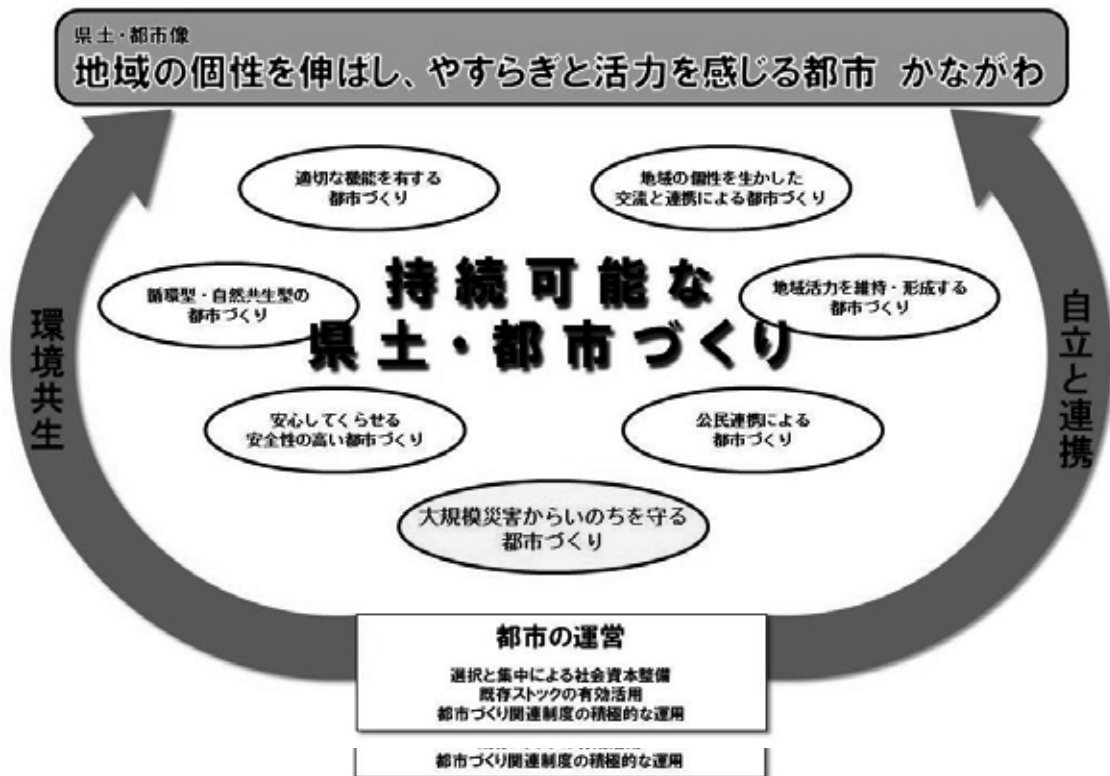
① 県土・都市像

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など、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^{*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。

(旧)

(新)

※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際駅の設置が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など、多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう、活力ある市街地を形成する。

イ 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

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

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。

(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	<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 愛川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、次のとおり愛川町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
愛川都市計画区域	愛川町	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、自然に恵まれた地域特性を生かし、魅力あるまちづくりを進めるため、「ひかり、みどり、ゆとり、協働のまち愛川」を将来都市像とし、以下の6点のまちづくりの目標に基づくものとする。

- 自然と調和した快適なまちづくり
- 安全で安心して暮らせるまちづくり
- 健康でゆとりとふれあいのまちづくり
- 豊かな人間性を育む文化のまちづくり
- 多彩な産業の活力あるまちづくり
- 確かな未来を拓く協働のまちづくり

(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。

中津地域は、県内陸工業団地並びに周辺地域への企業進出や住宅地整備などに伴い市街化が図られた地域であり、職住近接の「緑水環境都市」にふさわしい住宅地づくりを進めるとともに、太田窪地区は、商業・業務機能を主体とした地域の中心地として育成する。

高峰地域において、本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、行政機能、文化機能、交通ターミナル機能及び医療・福祉機能などの様々な都市機能の集約・強化を図り、今後の本区域の安定・成熟化に向けて先導的拠点の形成を推進する。また、大規模商業施設の立地する地区は、現機能を生かし、商業機能を主体とする地域の中心地として育成する。

半原・田代地域は、地場産業である繊維産業(燃糸・織物縫糸・製紐・染色)によって発展した地域であり、住宅と地場産業の調和した市街地整備を進めるとともに、久保地区においては、宮ヶ瀬湖周辺の集客効果を生かしながら観光的要素を含む地域の中心地として整備・育成を図る。

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、自然に恵まれた地域特性を生かし、魅力あるまちづくりを進めるため、「ひかり、みどり、ゆとり、ふるさと愛川」を将来都市像とし、以下の3点の基本理念に基づくものとする。

- 緑の環境と都市的機能が調和するまち・愛川
- 生きがいとふれあいに満ちたうるおいのまち・愛川
- 働く人の幸せと発見のある観光のまち・愛川

(2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり愛川町の全域である。

区 分	市 町 名	範 囲
愛川都市計画区域	愛 川 町	行政区域の全域

(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。

中津地域は、県内陸工業団地並びに周辺地域への企業進出や住宅地整備などに伴い市街化が図られた地域であり、職住近接の「緑水環境都市」にふさわしい住宅地づくりを進めるとともに、太田窪地区は、商業・業務機能を主体とした地域の中心地として育成する。

高峰地域において、本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、行政機能、文化機能、交通ターミナル機能及び医療・福祉機能などの様々な都市機能の集約・強化を図り、今後の本区域の安定・成熟化に向けて先導的拠点の形成を推進する。また、大規模商業施設の立地する地区は、現機能を生かし、商業機能を主体とする地域の中心地として育成する。

半原・田代地域は、地場産業である燃糸業によって発展した地域であり、住宅と地場産業の調和した市街地整備を進めるとともに、久保地区においては、宮ヶ瀬湖周辺の集客効果を生かしながら観光的要素を含む地域の中心地として整備・育成を図る。

(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。

(旧)

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。

(新)

(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 42 千人	おおむね 43 千人
市街化区域内人口	約 37 千人	おおむね 38 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	2,277 億円
卸小売販売額		おおむね 551 億円	おおむね 563 億円
就業構造	第一次産業	0.3 千人 (1.5%)	おおむね 0.3 千人 (1.5%)
	第二次産業	8.3 千人 (40.5%)	おおむね 6.7 千人 (34.4%)
	第三次産業	11.9 千人 (58.0%)	おおむね 12.5 千人 (64.1%)

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 855ha

(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。

区 分	年 次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口		43 千人
市街化区域内人口		37 千人	おおむね 35 千人

平成 27 年の都市計画区域内の人口については、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。

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 12 年	平成 27 年
	生 産 規 模	工業出荷額	2,568 億円
卸小売販売額		678 億円	おおむね 683 億円
就 業 構 造	第一次産業	0.3 千人 (1.3%)	おおむね 0.2 千人 (1.0%)
	第二次産業	10.7 千人 (47.0%)	おおむね 10.4 千人 (47.1%)
	第三次産業	11.8 千人 (51.7%)	おおむね 11.5 千人 (51.9%)

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 864ha

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

本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、業務地として行政・文化機能が集積しているが、今後の本区域における安定・成熟化に向けた中心拠点の形成を目指し、行政・文化機能に加え、交通ターミナル機能や医療・福祉機能などの集積を図る。

また、太田窪地区及び久保地区については、地域の商業中心地として育成を図る。特に、宮ヶ瀬湖周辺の久保地区については、地域観光との連携を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域においては、県内陸工業団地を中心とする中津地域と繊維地場産業を中心とする半原・田代地域において工業地が形成されている。今後、さがみ縦貫道路の開通に伴う広域交通の利便性等を活用しながら、その機能の強化を図るとともに、半原・田代地域の活性化を目指し地域特性に配慮した産業の誘致を図る。

また、さがみ縦貫道路の開通に伴い増大すると考えられる流通業務施設は、県道 511 号(太井上依知)沿いへの誘導を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地は、東部の県道 65 号(厚木愛川津久井)及び西部の国道 412 号沿道に形成しており、今後とも、住宅地として居住環境の維持改善を図るとともに、都市基盤整備の特に遅れている地区については、都市基盤整備を推進し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

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

本区域の業務地及び商業地については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地及び流通業務地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として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

都市づくりの基本理念である「自然と調和した快適なまちづくり」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅建設の方針を次のとおり定める。

ア 新しい職住近接型住宅地開発の推進

住宅と工場・研究開発施設の適正な配置を誘導し、自然環境を保全しながら、職住近接型の新しい住宅開発を推進する。

イ 持家の居住水準の向上

今後、建設が見込まれる集合住宅や分譲住宅等の適切な誘導を図り、また、既存の戸建住宅の増改築を推進して、居住水準の向上を図る。

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

本区域の中心的役割を担う役場庁舎周辺地区は、業務地として行政・文化機能が集積しているが、今後の本区域における安定・成熟化に向けた先導的拠点の形成を目指し、行政・文化機能に加え、交通ターミナル機能や医療・福祉機能などの集積を図る。

また、太田窪地区及び久保地区については、地域の商業中心地として育成を図る。特に、宮ヶ瀬湖周辺の久保地区については、地域観光との連携を図る。

イ 工業地

本区域においては、県内陸工業団地を中心とする中津地域と繊維地場産業を中心とする半原・田代地域において工業地が形成されている。今後、さがみ縦貫道路の開通に伴う広域交通の利便性等を活用しながら、その機能の強化を図るとともに、半原・田代地域の活性化を目指し地域特性に配慮した産業の誘致を図る。

ウ 流通業務地

さがみ縦貫道路の開通に伴い増大すると考えられる流通業務施設は、県道 511 号(太井上依知)沿いへの誘導を図る。

エ 住宅地

本区域の住宅地は、東部の県道 65 号(厚木愛川津久井)及び西部の国道 412 号沿道に形成しており、今後とも、住宅地として居住環境の維持改善を図るとともに、都市基盤整備の特に遅れている地区については、都市基盤整備を推進し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

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

本区域の業務地及び商業地については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業地・流通業務地

本区域の工業地及び流通業務地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、低層住宅を中心とした住宅地として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

都市づくりの基本理念である「緑の環境と都市的機能が調和するまち」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅建設の方針を次のとおり定める。

ア 新しい職住近接型住宅地開発の推進

住宅と工場・研究開発施設の適正な配置を誘導し、自然環境を保全しながら、職住近接型の新しい住宅開発を推進する。

イ 居住水準の向上

今後、建設が見込まれる集合住宅や分譲住宅等の適切な誘導を図り、また、既存の戸建住宅の増改築を推進して、居住水準の向上を図る。

(新)

ウ 良好な住宅地の保全

比較的良好的な住宅地が形成されている地区については、住環境の保全と魅力ある住宅地景観の形成を推進する。

住宅に適した低・未利用地については、本区域の宅地需要に対応するため、地区計画等の導入により住宅建設を誘導する。

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

本区域の既成市街地については、おおむね都市基盤の整った地区であるため、当面は現状の良好な環境を維持するものとするが、今後の社会経済情勢の変化に応じて土地の高度利用を検討するものとする。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、良好な市街地を形成するため、地区特性を考慮した土地利用の純化を推進する。工業地として保全を図る地区については、適正な誘導と操業環境の維持・形成を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤施設の整備が遅れたまま住宅が集積している松台地区及び半縄地区については、周辺地区を含む都市基盤施設の整備により居住環境の改善を図る。また、都市的未利用地の多く残る原地区、市之田地区、上新久地区、原臼地区、下大塚地区、上六倉地区及び諏訪前地区においては、地区計画等の活用により、居住環境の改善、維持を図る。なお、居住環境の改善又は維持においては、将来における集約型都市構造への転換にも備えた持続可能な都市づくりに配慮する。

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

市街化区域内の緑地については、貴重なオープンスペースとして活用を図る。また、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

中津川流域一帯の下箕輪地区、尾山地区及び坂本地区の水田並びに日々良野地区及び峰の原地区の畑地や樹園地を優良農地として保全する。また、その他の農業振興地域の農用地についても保全を図る。

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、湛水等の災害のおそれがあるため、中津川流域の低地部にある水田等、保水・遊水機能を有する地域の市街化を抑制し、その保全を図る。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の南部及び西部の自然環境保全地域に指定されている地区及びその周辺については、今後も市街化の抑制を図る。また、相模川沿い及び中津川沿いの風致地区に指定されている地区については、緑地の保全を図るものとする。

ウ 良好な住宅地の保全

比較的良好な住宅地が形成されている地区については、住環境の保全と魅力ある住宅地景観の形成を推進する。

住宅に適した低・未利用地については、本区域の宅地需要に対応するため、地区計画等の導入により住宅建設を誘導する。

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

本区域の既成市街地については、おおむね都市基盤の整った地区であるため、当面は現状の良好な環境を維持するものとするが、今後の社会経済情勢の変化に応じて土地の高度利用を検討するものとする。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、良好な市街地を形成するため、地区特性を考慮した土地利用の純化を推進する。工業地として保全を図る地区については、適正な誘導と操業環境の維持・形成を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤施設の整備が遅れたまま住宅が集積している松台地区及び半縄地区については、周辺地区を含む都市基盤施設の整備により居住環境の改善を図る。また、都市的未利用地の多く残る原・市之田地区、上新久地区、原臼地区、下大塚地区及び上六倉・諏訪前地区においては、地区計画等の活用により、居住環境の改善、維持を図る。

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については、貴重なオープンスペースとして活用を図る。また、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

中津川流域一帯の下箕輪地区、尾山地区及び坂本地区の水田並びに日々良野地区及び峰の原地区の畑地及び樹園地を優良農地として保全する。なお、その他農業振興地域の農用地についても保全を図る。

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

中津川流域の低地部にある水田は、浸水、湛水等の災害のおそれがあるため、市街化を抑制し、その保全を図る。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の南部及び西部の自然環境保全地域に指定されている地区及びその周辺については、今後も市街化の抑制を図る。また、相模川沿い及び中津川沿いの風致地区に指定されている地区については、緑地の保全を図るものとする。

(新)

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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地域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、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとする。

また、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。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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地域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、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとする。

また、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としては、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)及び県道 65 号(厚木愛川津久井)等の道路網、また、これらを利用したバス路線網がある。

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、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・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により整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア これからの交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ、その他の効果的・効率的交通手段の導入など各種交通機関の利用を促進し、総合的な整備を図る。

イ 都市計画道路については、今後も、その必要性や配置・構造の検証などの見直しを行い、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。

ウ 現在ある道路の改良整備を促進するとともに、これらを連絡する道路の整備を行い、道路網の充実を図る。

エ 交通計画にあたっては、隣接都市等の道路・交通施策の取組との連携など長期的な視野に立った計画的な整備を行うものとし、その構造について、交通管理、沿道環境への影響を十分に配慮し、快適で安全な交通空間の整備に努める。

オ 生活道路系の交通施設については、本区域の都市づくりの基本理念「安全で安心して暮らせるまちづくり」に基づき歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極的に進める。

カ 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

本区域は、県央地域の通過交通または、県内陸工業団地の交通拠点となし、道路網は市街地から縦横に走り、主要な幹線道路は、ほとんどが市街地を通過している。

これらの道路は、工業団地造成事業等により整備されているが、周辺部の道路整備が遅れている状況である。交通の状況は広域的交通需要や、近隣都市を結ぶ交通需要、区域内に集中発生する交通需要の増大が著しく、県道 63 号(相模原大磯)の慢性的な渋滞をはじめ、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通渋滞が著しい。

このため、本区域の道路整備にあたっては、市街地内の通過交通を排除するために、自動車専用道路として 1・3・1 さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

さらに、周辺部の交通分散を図るため、主要幹線道路として 3・4・5 中野厚木線、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)、幹線道路として 3・4・3 桜台小沢線、3・4・4 一つ井箕輪線、県道 65 号(厚木愛川津久井)等を配置するとともに、これらの道路を骨格として補助幹線道路、区画道路等を配置する。

(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としては、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)及び県道 65 号(厚木愛川津久井)等が配置されており、また、これらを利用したバス路線網がある。

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、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図るものとする。

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) これからの交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ、その他の効果的・効率的交通手段の導入など各種交通機関の利用を促進し、総合的な整備を図るものとする。
- (イ) 都市計画道路については、その必要性や配置・構造の検証などの見直しを行い、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。
- (ウ) 現在ある道路の改良整備を促進するとともに、これらを連絡する道路の整備を行い、道路網の充実を図る。
- (エ) 交通計画にあたっては、隣接都市等の道路・交通施策の取組みとの連携など長期的な視野に立った計画的な整備を行うものとし、その構造について、交通管理、沿道環境への影響を十分に配慮し、快適で安全な交通空間の整備に努める。
- (オ) 生活道路系の交通施設については、本区域の都市づくりの基本理念「緑の環境と都市的機能が調和するまち」に基づき歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極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 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ になることを目標として整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、県央地域の通過交通または、県内陸工業団地の交通拠点をなし、道路網は市街地から縦横に走り、主要な幹線道路は、ほとんどが市街地を通過している。

これらの道路は、工業団地造成事業等により整備されているが、周辺部の道路整備が遅れている状況である。交通の状況は広域的交通需要や、近隣都市を結ぶ交通需要、区域内に集中発生する交通需要の増大が著しく、県道 63 号(相模原大磯)の慢性的な渋滞をはじめ、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通渋滞が著しい。

このため、本区域の道路整備にあたっては、市街地内の通過交通を排除するために、自動車専用道路として 1・3・1 さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

さらに、周辺部の交通分散を図るため、主要幹線道路として 3・4・5 中野厚木線、国道 412 号、県道 54 号(相模原愛川)、県道 63 号(相模原大磯)、幹線道路として 3・4・3 桜台小沢線、3・4・4 一つ井箕輪線、県道 65 号(厚木愛川津久井)等を配置するとともに、これらの道路を骨格として補助幹線道路、区画道路等を配置する。

(新)

イ 都市高速鉄道等

公共交通基盤の強化を図るため、小田急多摩線延伸の具体化に向けた調整を進める。

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
幹線道路	町道 104 号平山下平線

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)

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・3・1 さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)

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

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、河川整備と連携を図るとともに、引き続き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、流域関連公共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る長寿命化と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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の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、下水道の整備を計画的に進める。

イ 河川

一級河川相模川、中津川については、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体の整備を図るものとする。

(イ) 河川

一級河川相模川については、150年に一度の降雨に対応できるよう、堤防や護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川中津川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準を保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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

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、引き続き市街化区域の未整備区域の整備を進めるとともに施設の長寿命化対策として改修・更新を進める。また、雨水幹線については引き続き整備を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

(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

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、河川整備と連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道整備を進める。

また、河川については、流域の流出抑制対策とあわせ河川の整備計画に基づき整備を推進するものとする。

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体の整備を図るものとする。

(イ) 河川

一級河川相模川、中津川については、護岸の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を計画的に進める。

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、一級河川相模川、中津川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

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

流域関連公共下水道については、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の未整備区域の整備を進める。また、雨水幹線の整備を拡充する。

イ 河川

一級河川相模川、中津川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

(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な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。

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

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、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

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、ごみ最終処分場の計画の具体化を図る。

(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な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

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、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する主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

厚木愛甲ごみ処理広域化基本計画に基づき、ごみ最終処分場の計画の具体化を図る。

(新)

(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、過去より繊維地場産業の長い歴史をもち、地域社会との結びつきは、非常に強いものとなっている。一方、市街地の東部は工業団地造成土地区画整理事業等により都市基盤整備が進められ、一大工業団地を形成している。また、住宅地については、住宅の新規・住み替え需要や居住水準の向上等に対応する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利用を促進する。

イ 周辺部の市街地は、道路等根幹的都市施設の整備を促進し、あわせて地区計画の導入等により市街地の整備を図るものとする。

(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

本区域は、過去より繊維地場産業の長い歴史をもち、地域社会との結びつきは、非常に強いものとなっている。一方、市街地の東部は工業団地造成土地区画整理事業等により都市基盤整備が進められ、一大工業団地を形成している。また、住宅地については、住宅の新規・住み替え需要や居住水準の向上等に対応する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利用を促進する。

イ 周辺部の市街地は、道路等根幹的都市施設の整備を促進し、あわせて地区計画の導入等により市街地の整備を図るものとする。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、県央北部に位置し、南西部から北部に連なる緑豊かな丹沢山地及び南部の山岳地と緑によって縁取られた相模川、中津川の河岸段丘面により形成されている。また、両河川にはさまれた台地上には畑地が、低地には水田が残されている。今後、この自然環境を生かし、地球温暖化防止等も踏まえた総合的な観点からの緑地対策を推進していくことが重要である。

このため、既存緑地である自然環境保全地域及び風致地区内にある樹林地の保全を図るものとする。これらの緑を基本に市街地緑化を積極的に推進し、自然環境を考慮した都市施設と生活環境が整合し、自然と調和した快適なまちづくりの形成に努める。

また、「自然環境を保全し、良好な生活環境を確保する」、「レクリエーション施設の充実を図る」、「防災空間を確保する」、「みどりに包まれたまちを保全する」など、これらの視点から緑地等の系統的配置を定め、水と緑に恵まれたオープンスペースの保全と活用を図るとともに、相模川と中津川の水辺空間を結ぶ風の道を整備する。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

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) 生態系の保全・整備・自然との共生の視点から、野生動植物の生息範囲や行動範囲に配慮し、本区域のまとまった緑地と市街地内の公園、街路樹等を結ぶビオトープネットワークの形成を図る。
- (イ) 河川護岸については、環境と調和する修景緑化護岸や水生の動植物を保護育成する生態系保全護岸による、一体的な環境整備と水質の向上を図る。
- (ウ) 山岳地の森林は、山地災害の防止、水源のかん養、さらに大気浄化に重要であるため、既存の自然環境保全地域や保安林等保護規制されているものと、新たに担保するものを再構築し、保全を図る。
- (エ) 河川沿いに位置する緑地は、貴重な市街地内緑地として保全する。
- (オ) 斜面緑地等と一体的な緑地機能を有する市街化区域農地については、良好な生活環境の確保の上から、活用を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

- (ア) 住区基幹公園のうち、街区公園、近隣公園については、居住環境等と調和を図りつつ設定した住区内に整備量と誘致圏域を考慮しながら、子供の遊び場、町民の身近な運動、休養の場所として配置する。また、地区公園については、町民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的利用に供することを目的として配置する。
- (イ) 宮ヶ瀬湖周辺に広域公園を配置するとともに、これと一体化し、広い誘致圏を有するオートキャンプ場、宿泊滞在型施設を配置する。
- (ウ) 高齢者や児童、身体障害者のレクリエーションに対応した福祉施設と一体となった緑地を配置する。

(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、県央北部に位置し、北西部から北部に連なる緑豊かな丹沢山地及び南部の山岳地と緑によって縁取られた相模川、中津川の河岸段丘面により形成されている。また、両河川にはさまれた台地上には畑地が、低地には水田が残されている。今後、この自然環境を生かし、総合的な観点からの緑地対策を推進していくことが重要である。このため既存緑地である自然環境保全地域及び風致地区内にある樹林地の保全を図るものとする。これらの緑を基本に市街地緑化を積極的に推進し、自然環境を考慮した都市施設と生活環境が整合し、緑の環境と都市的機能が調和するまちづくりの形成に努める。

また、「自然環境を保全し、良好な生活環境を確保する」、「レクリエーション施設の充実を図る」、「防災空間を確保する」、「みどりに包まれたまちを保全する」などこれらの視点から緑地等の系統的配置を定め、水と緑に恵まれたオープンスペースの保全と活用を図るとともに、相模川と中津川の水辺空間を結ぶ風の道を整備する。

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68%(約2,330ha)を、樹林地、農地、公園緑地、その他の緑地などにより、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

(ア) 生態系の保全・整備・自然との共生の視点から、野生動植物の生息範囲や行動範囲に配慮し、本区域のまとまった緑地と市街地内の公園、街路樹等を結ぶビオトープネットワークの形成を図る。

(イ) 河川護岸については、環境と調和する修景緑化護岸や水生の動植物を保護育成する生態系保全護岸による、一体的な環境整備と水質の向上を図る。

(ウ) 山岳地の樹林地は、地表面、水源の保護、更に大気浄化に重要であるために既存の自然環境保全地域や保安林等保護規制されているものと、新たに担保するものを再構築し、保全を図る。

(エ) 河川沿いに位置する緑地は、貴重な市街地内緑地として保全する。

(オ) 斜面緑地等と一体的な緑地機能を有する市街化区域農地については、良好な生活環境の確保の上から、活用を図る。

イ レクリエーションシステムの配置方針

(ア) 住区基幹公園のうち、街区公園、近隣公園については、居住環境等と調和を図りつつ設定した住区内に整備量と誘致圏域を考慮しながら、子供の遊び場、町民の身近な運動、休養の場所として配置する。また、地区公園については、町民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的利用に供することを目的として配置する。

(イ) 宮ヶ瀬湖周辺に広域公園を配置するとともに、これと一体化し、広い誘致圏を有するオートキャンプ場、宿泊滞在型施設を配置する。

(ウ) 高齢者や児童、身体障害者のレクリエーションに対応した福祉施設と一体となった緑地を配置する。

(新)

- (エ) 相模川及び中津川の河川敷を利用し、サイクリング、ジョギング等の利用ができるよう河川緑地を整備するとともに、護岸についても階段状のものを導入し、親水性の向上を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 半原、田代、角田、中津等の市街地を通る幹線道路沿いに、避難路の確保、街路樹を配置する。
- (イ) 火災発生時には避難路となり、火災延焼の遮断線となる相模川、中津川及び広幅員道路を防火帯として位置付ける。
- (ウ) 中津工業団地第1号公園については、地域防災計画と整合を図りつつ、防災機能を強化する。
- (エ) 半原地区から中津地区に連続する相模川右岸と中津川左岸の河岸段丘斜面については、土砂流出、斜面崩壊等の防止のため斜面樹林地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 高取山、仏果山、経ヶ岳を中心とした山岳地一帯は、ナラ、クヌギ、ツガ、モミ等の樹木が植生し、自然景観の骨格的形成をなしており、ここに位置する宮ヶ瀬湖と山岳緑地の調和を図る。
- (イ) 八菅神社などの社寺林等を、史跡、郷土景観を構成する緑地として保全する。
- (ウ) 相模川右岸及び中津川左岸の河岸段丘斜面の樹林地を主要な景観要素をなす緑地として保全する。
- (エ) 農業施設、採石場、工場、処理場等と周囲の景観との調和を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 山岳地の緑地は、市街地の背景となり、無秩序な開発を防ぐ防波堤的な役割を担っていることから、樹林地の保全を図る。
- (イ) 県内陸工業団地の緑化については、一層の推進と保持を図る。
- (ウ) 宮ヶ瀬湖周辺に進められる広域公園は、広い誘致圏を考慮したレクリエーション施設、アクセス等の整備を図った緑の拠点とする。

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) 風致地区

既に指定した地区の保全を図るとともに、良好な自然環境資源並びに動植物の生息・生育環境の保全を目的に新たな指定を検討する。

イ 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、地域特性に配慮しながら、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。
- (イ) 特殊公園
歴史公園として八菅山いこいの森を配置する。
- (ウ) 広域公園
広域公園として9・6・1あいかわ公園を配置する。

(旧)

- (エ) 相模川、中津川の河川敷を利用し、サイクリング、ジョギング等の利用ができるよう河川緑地を整備するとともに、護岸についても階段状のものを導入し、親水性の向上を図る。

ウ 防災システムの配置方針

- (ア) 半原、田代、角田、中津等の市街地を通る幹線道路沿いに、避難路の確保、街路樹を配置する。
- (イ) 火災発生時には避難路となり、火災延焼の遮断線となる相模川、中津川及び広幅員道路を防火帯として位置づける。
- (ウ) 中津工業団地第1号公園については、地域防災計画と整合を図りつつ、防災機能を強化する。
- (エ) 半原地区から中津地区に連続する相模川右岸と中津川左岸の河岸段丘斜面については、土砂流出、斜面崩壊等の防止のため斜面樹林地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置方針

- (ア) 高取、中津溪谷仏果山、経ヶ岳を中心とした山岳地一帯は、ナラ、クヌギ、ツガ、モミ等の樹木が植生し、自然景観の骨格的形成をなす。ここに位置する宮ヶ瀬湖と山岳緑地の調和を図る。
- (イ) 八菅神社などの社寺林等を、史跡、郷土景観を構成する緑地として保全する。
- (ウ) 相模川右岸、中津川左岸の河岸段丘斜面の樹林地を主要な景観要素をなす緑地として保全する。
- (エ) 農業施設、採石場、工場、処理場等と周囲の景観との調和を図る。

オ 地域の特性に応じた配置方針

- (ア) 山岳地の緑地は、市街地の背景となり、無秩序な開発を防ぐ防波堤的な役割を担っていることから、樹林地の保全を図る。
- (イ) 県内陸工業団地の緑化については、一層の推進と保持を図る。
- (ウ) 宮ヶ瀬湖周辺に進められる広域公園は、広い誘致圏を考慮したレクリエーション施設、アクセス等の整備を図った緑の拠点とする。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 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、地域特性に配慮しながら、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。
- (イ) 特殊公園
歴史公園として八菅山いこいの森を配置する。
- (ウ) 広域公園
広域公園として9・6・1あいかわ公園を配置する。

(新)

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 73% (約 2,487ha) を、風致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
公園緑地等 広域公園	9・6・1 あいかわ公園

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。

風致地区	1,518ha
住区基幹公園	19ha
特殊公園	22ha
広域公園	53ha
緑地	3ha

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
公園緑地等 広域公園	9・6・1 あいかわ公園

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。

風致地区	<u>1,515</u> ha
<u>特別緑地保全地区</u>	<u>66</u> ha
住区基幹公園	<u>25</u> ha
特殊公園	<u>30</u> ha
広域公園	53ha
緑地	<u>10</u> ha

(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

本区域において、健康で快適な暮らしのできる、良好な環境を保全・創造するため、公害防止及び環境の改善に積極的に取り組む。公害防止については、都市地域における大気汚染対策、幹線道路沿道における交通公害対策、都市内河川の水質汚濁対策に重点をおいて必要な諸施策を実施する。また、環境の改善については、地球温暖化対策など地球環境に配慮した環境と共生する都市の整備を促進するための必要な諸施策を実施する。

② 施策の概要

ア 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり

水やみどり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 環境への負荷を低減する都市づくり

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 環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり

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・交通手段の整備を促進し、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。

エ 地域アメニティを創出する都市づくり

地域景観へ配慮した取組に努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市の整備を図る。

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、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に指定されている厚木市に隣接し、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、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、愛川町地域防災計画における基本理念である“ともにつくる「人」にやさしい安心なまち”を目指し、「豊かな自然を配慮したうるおいある安全・安心なまち」、「心ゆたかで健全な文化に支えられた安全・安心なまち」、「だれにもやさしくふれあいに満ちた安全・安心なまち」及び「ともにつくる安全・安心なまち」の4つの将来像を実現することとする。

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

狭隘な密集した既成市街地の街路を広げ、防災設備の整った建物、公園を建設し、土地の合理的な高度利用を進め、防災防火に対処する。特に、土地区画整理事業及び地区計画や民間の宅地開発事業の行政指導により、防災的効果を有した安全で快適なまちづくりを促進する。

また、建築物の建築、宅地造成工事等の規制を行うための規制区域の指定は、防災都市建設の前提であるので、防火地域、災害危険区域の指定のほか、準防火地域の拡充について検討し、その区域の適正化を図る。

さらに、公園、緑地、緑道、空地などは、平常時においては、町民の憩いの空間となるだけでなく、災害時には重要な避難場所、避難路となるとともに、大きな延焼防止機能も期待できることから、重要な防災施設・空間として、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮して計画を策定し、整備する。

なお、都市の不燃化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐火建築の普及を関連機関と協力し進める。

イ 地震対策

都市の耐震化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐震建築の普及を関連機関と協力するとともに、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用を誘導する。

また、公園、緑地、緑道、空地などは、災害時において重要な避難場所、避難路となるとともに、地区公園、近隣公園は応急救急活動、物資集積の基地として、また、ヘリポートとしての活用場所と位置付けていることから、重要な防災施設・空間として、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮した計画とする。

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、地震予知連絡会の指定した観測強化区域であるため、都市防災対策の中、震災対策を重点目標として取り組む必要がある。

そこで、愛川町地域防災計画における基本理念である“ともにつくる「人」にやさしい安心なまち”を目指し、①豊かな自然を配慮したうおいある安全・安心なまち、②心ゆたかで健全な文化に支えられた安全・安心なまち、③だれにもやさしくふれあいに満ちた安全・安心なまち、④ともにつくる安全・安心なまちの4つの将来像を実現することとする。

なお、都市防災のため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 土地利用の誘導

狭隘な密集した既成市街地の街路を広げ、防災設備の整った建物、公園を建設し、土地の合理的な高度利用を進め、防災防火に対処するものとする。特に土地区画整理事業及び地区計画や民間の宅地開発事業の行政指導により防災的効果を有した安全で快適なまちづくりを促進する。

イ 規制区域の指定

建築物の建築、宅地造成工事等の規制を行うための規制区域の指定は、防災都市建設の前提であるので、防火地域、災害危険区域の指定、準防火地域の拡充について検討し、その区域の適正化を図る。

ウ 不燃化の促進

都市の不燃化及び耐震化を促進するため都市防災、土地の合理的利用に寄与する耐震、耐火の建築を普及するよう関連機関と協力するものとする。

エ 公園、緑地及び緑道等の整備

公園、緑地及び緑道などは、平常時においては、町民の憩いの空間となるだけでなく、災害時には重要な避難場所、避難路となるとともに、大きな延焼防止機能も期待できる。さらに地区公園(三増、田代)、近隣公園(第1号公園)は応急救急活動、物資集積の基地として、また、ヘリポートとしての活用場所となっている。

このように、公園、緑地、緑道、空地等は、重要な防災施設・空間であるので、その配置を含め個々の施設に至るまで、これらの点を十分配慮して計画を策定し、整備するものとする。

(新)

さらに、災害時における、地域住民の生命を確保するために活用できる道路空間及び避難路・緊急輸送路を確保し、被災の軽減、応急救急活動の円滑化を図るため、防災に対応した道路整備計画を策定し、道路・橋梁の整備を推進する。

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

県内外において大震災による最大クラスの津波による被害が発生した場合は、迅速な被災地支援を図るため、関係市町村と連携し、必要となる後方応援の協力を努める。

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誘導するとともに避難体制の確立を図り、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。

才 町道・橋梁整備

被災時における、地域住民の生命を確保するために活用できる道路空間及び避難路・緊急輸送路を確保し、被災の軽減、応急救急活動の円滑化を図るため、防災に対応した道路整備計画を策定し、道路・橋梁の整備を推進する。

議第 4287 号

愛川都市計画区域区分の変更

都計第 1081 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

愛川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。

愛川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	42 千人	43 千人
市街化区域内人口	37 千人	38 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。

番田沢地区及び馬渡地区については、傾斜地山林等で計画的な市街地整備の見込みがないことから市街化調整区域へ編入し、その自然環境を保全するものです。

愛川都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

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	42 千人	43 千人
市街化区域内人口	37 千人	38 千人	
保留人口(特定保留)	二	二	

(旧)

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	<u>43千人</u>	<u>41千人</u>
市街化区域内人口	<u>37千人</u>	<u>35千人</u>	
保留人口（特定保留）	二	二	

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>855ha</u>	<u>864ha</u>	市 → 調 $\Delta 8.7ha$ $\Delta 8.7ha$ 調 → 市 $0.0ha$
市街化調整区域	<u>2,573ha</u>	<u>2,565ha</u>	市 → 調 $8.7ha$ $+7.7ha$ 調 → 市 $0.0ha$ 国土地理院精査 $\Delta 1.0ha$
都市計画区域	<u>3,428ha</u>	<u>3,429ha</u>	$\Delta 1.0ha$ 国土地理院精査

議第 4288 号

愛川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1082 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

愛川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。

愛川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。

愛川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 住宅市街地のあり方

古くから市街地が形成されている半原、中津地区などは、生活道路、幹線道路とも幅員が狭隘で、小規模公園等の都市施設も不十分となっており、市街地の高度利用が課題となっている。また、新たな市街地を形成しつつある地域については、地域特性に応じた面的整備事業や道路事業など基盤づくりを積極的に行い、新しい時代に即した質の高い居住環境づくりを進めていくことが課題となっている。

さらに、近年は若年層の町外転出などにより地域の活力が失われる傾向にあることから、まち全体での活性化が望まれている。

よって、変化に富んだ自然環境を守りながら、住宅市街地における都市基盤整備を積極的に推進し、子育てファミリー世帯や高齢者が安心して暮らせるような職住近接の良好な住宅市街地形成を図る。

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も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、面整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用を図るとともに、民間宅地開発の適正な誘導・指導に努める。

(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、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ける未利用地については、計画的な住宅市街地の形成を目的とした地区計画等の推進を図るものとする。また、居住水準及び住環境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施策の展開を図る。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

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。(春日台地区、桜台団地地区など)

② 計画的な住宅地の整備

進行市街地にあつては、都市基盤、建築物両面からの改善が必要な住宅地が形成されているため、自然環境の保全に留意しつつ地区計画等により計画的な住宅地の形成を図る。(原・市之田地区、上新久地区、下大塚地区、諏訪前地区など)

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

住環境が悪化しないよう敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。(松台地区、半縄地区など)

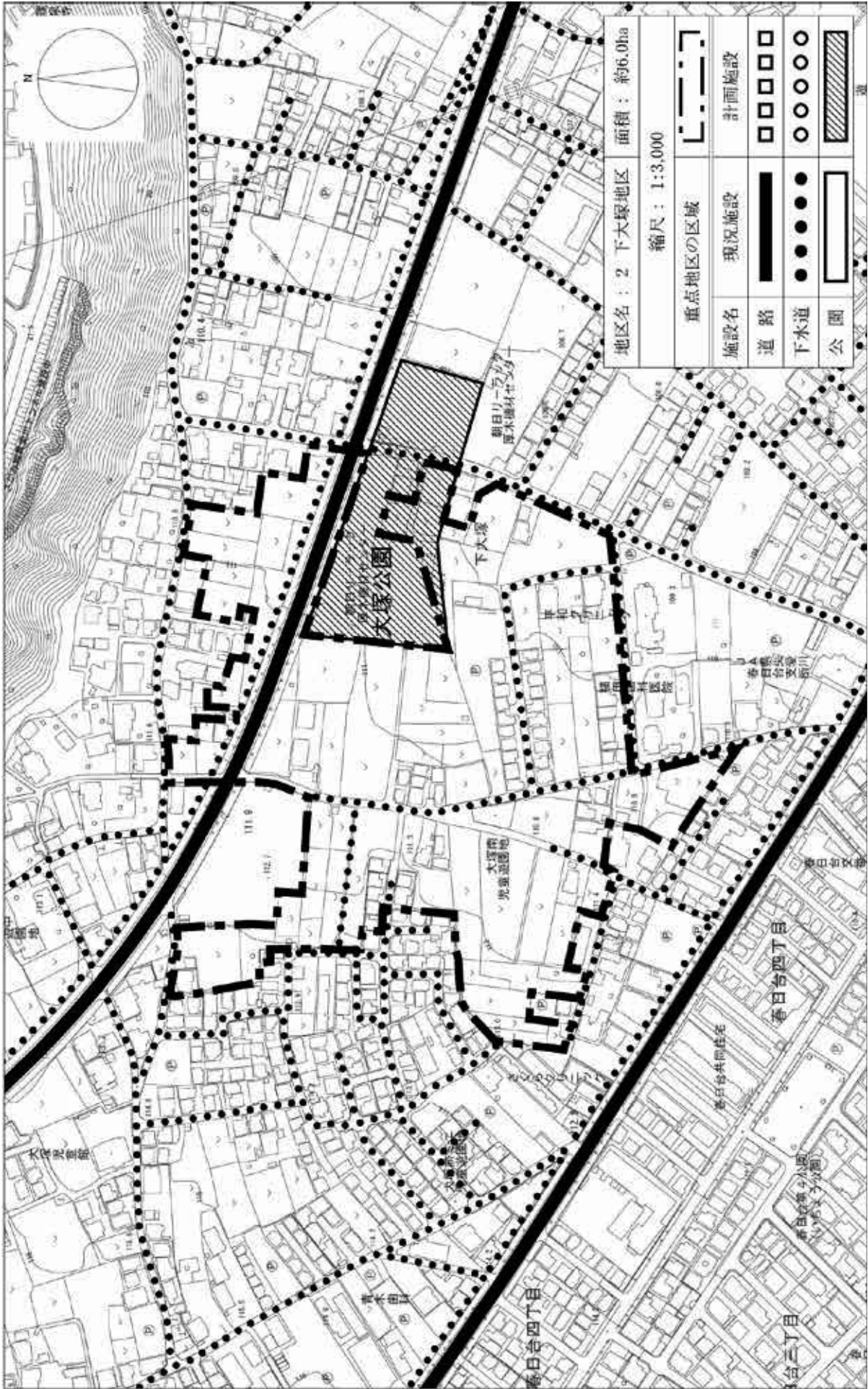
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「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。

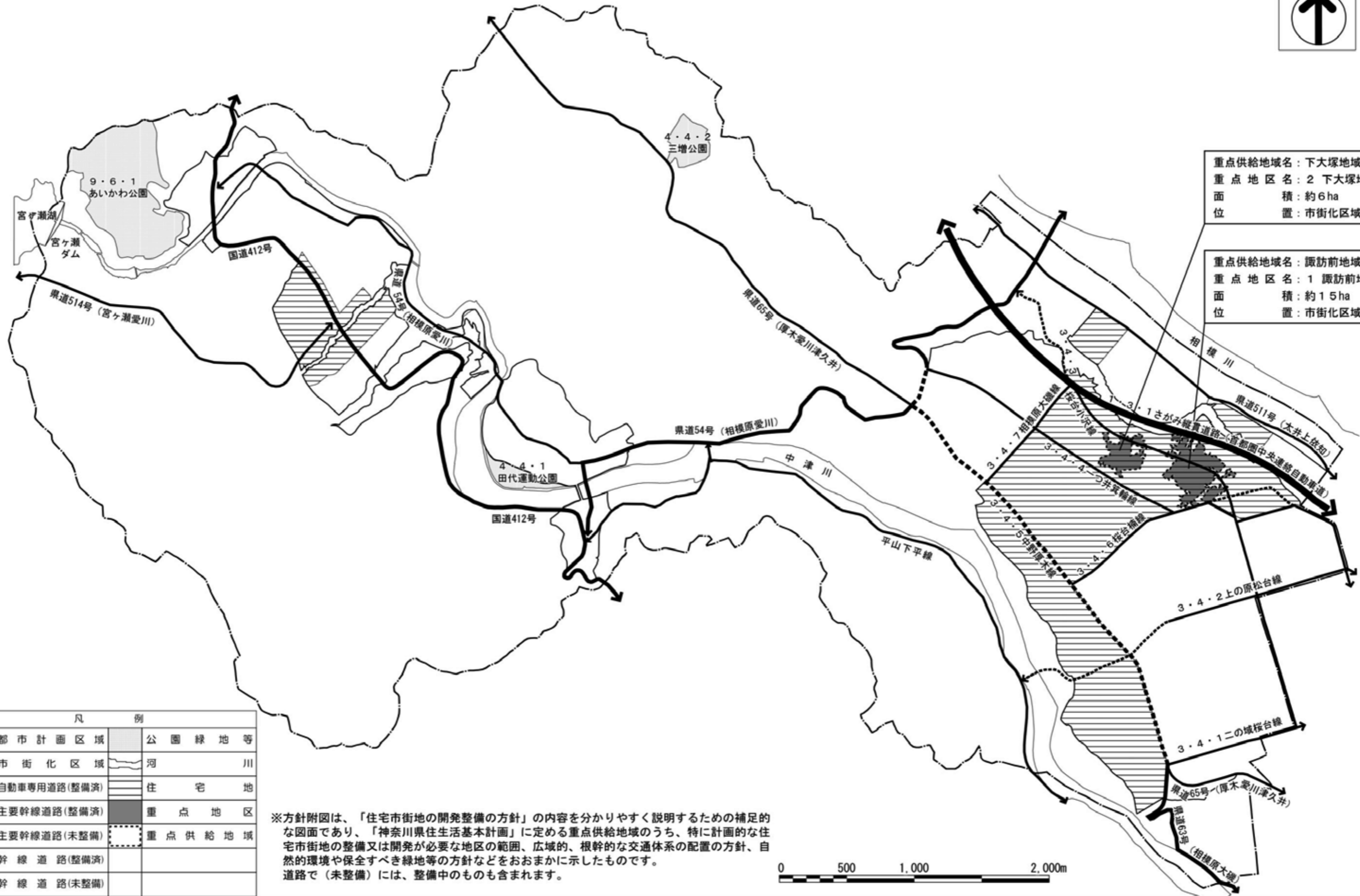
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 諏訪前地区	2 下大塚地区
面積	約15.0ha	約6.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	諏訪前地域	下大塚地域





愛川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図

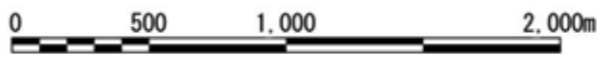


重点供給地域名：下大塚地域
 重点地区名：2 下大塚地区
 面積：約6ha
 位置：市街化区域

重点供給地域名：諏訪前地域
 重点地区名：1 諏訪前地区
 面積：約15ha
 位置：市街化区域

凡 例			
——	都市計画区域	■	公園緑地等
——	市街化区域	~~~~~	河 川
——	自動車専用道路(整備済)		住 宅 地
——	主要幹線道路(整備済)	■	重点地区
-----	主要幹線道路(未整備)	□	重点供給地域
——	幹線道路(整備済)		
-----	幹線道路(未整備)		

※方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」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、「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地区の範囲、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。
 道路で（未整備）には、整備中のものも含まれます。



愛川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 住宅市街地のあり方

古くから市街地が形成されている半原、中津地区などは、生活道路、幹線道路とも幅員が狭隘で、小規模公園等の都市施設も不十分となっており、市街地の高度利用が課題となっている。また、新たな市街地を形成しつつある地域については、地域特性に応じた面的整備事業や道路事業など基盤づくりを積極的に行い、新しい時代に即した質の高い居住環境づくりを進めていくことが課題となっている。

さらに、近年は若年層の町外転出などにより地域の活力が失われる傾向にあることから、まち全体での活性化が望まれている。

よって、変化に富んだ自然環境を守りながら、住宅市街地における都市基盤整備を積極的に推進し、子育てファミリー世帯や高齢者が安心して暮らせるような職住近接の良好な住宅市街地形成を図る。

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も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、面整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用を図るとともに、民間宅地開発の適正な誘導・指導に努める。

(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、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ける未利用地については、計画的な住宅市街地の形成を目的とした地区計画等の推進を図るものとする。また、居住水準及び住環境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施策の展開を図る。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

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。(春日台地区、桜台団地地区など)

② 計画的な住宅地の整備

進行市街地にあつては、都市基盤、建築物両面からの改善が必要な住宅地が形成されているため、自然環境の保全に留意しつつ地区計画等により計画的な住宅地の形成を図る。(原・市之田地区、上新久地区、下大塚地区、諏訪前地区など)

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

住環境が悪化しないよう敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。(松台地区、半縄地区など)

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 住宅市街地のあり方

半原、中津地区とも古くから形成されている市街地は、生活道路、幹線道路とも幅員が狭隘で小規模公園等の都市施設も不十分となっており、市街地の高度利用が課題となっている。また、新たな市街地を形成しつつある地域については、地域特性に応じた面的整備事業や道路事業など基盤づくりを積極的に進め、新しい時代に即した質の高い居住環境づくりが課題となっている。

よって、変化に富んだ自然環境を守りながら、住宅市街地における都市基盤整備を積極的に推進し、職住近接の良好な住宅市街地形成を図る。

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、面整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用を図るとともに、民間宅地開発の適正な誘導・指導につとめる。

(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、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ける未利用地については、計画的な住宅市街地の形成を目的とした地区計画等の推進を図るものとする。また、居住水準及び住環境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施策の展開を図る。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

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。

(春日台地区、桜台団地地区など)

② 計画的な住宅地の整備

進行市街地にあつて、都市基盤、建築物両面からの改善が必要な住宅地が形成されているため、自然環境の保全に留意しつつ地区計画等により計画的な住宅地の形成を図る。

(原・市之田地区、上新久地区、下大塚地区、諏訪前地区など)

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

住環境が悪化しないよう敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。

(松台地区、半縄地区など)

(新)

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 諏訪前地区	2 下大塚地区
面積	約15.0ha	約6.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	諏訪前地域	下大塚地域

2 重点地区の整備又は開発の方針

「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	諏訪前地区	下大塚地区
面積	約 15.0 ha	約 6.0 ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
ニ その他の特記すべき事項		
重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	諏訪前地域 (約 15.0 ha)	下大塚地域 (約 6.0 ha)

(新)

■別図



