

- 29 議第4293号
南足柄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

- 30 議第4294号
南足柄都市計画区域区分の変更

- 31 議第4295号
南足柄都市計画都市再開発の方針の変更

- 32 議第4296号
南足柄都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4293 号

南足柄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 1087 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

南足柄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。

南足柄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、最高峰の金時山を中心に、東方の明神ヶ岳にのびる箱根外輪山と北方の足柄峠、矢倉岳にのびる足柄山塊を両翼として、約90度の扇形に開けた中に、丘陵地、台地、さらに山あいのせせらぎを集めて西から東へと市街地を流れる狩川、内川の河谷平野と酒匂川の沖積地からなる西高東低の地形となっています。このような地形が織りなす豊かな緑や清らかな水を大切にしながら、良好な居住環境の整備や産業の活性化を通じて都市の魅力を高めるとともに、市民一人ひとりがまちを愛し、誇りに思い、生き生きと暮らせるまちづくりを進めています。また近隣市町との交流や連携を深め、広域的な行政を進めることを基本的な考え方とし、「ひとが集い、ひとがつながり、ひとが躍動するまち 南足柄」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、主要な土地利用及び都市施設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。

南足柄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

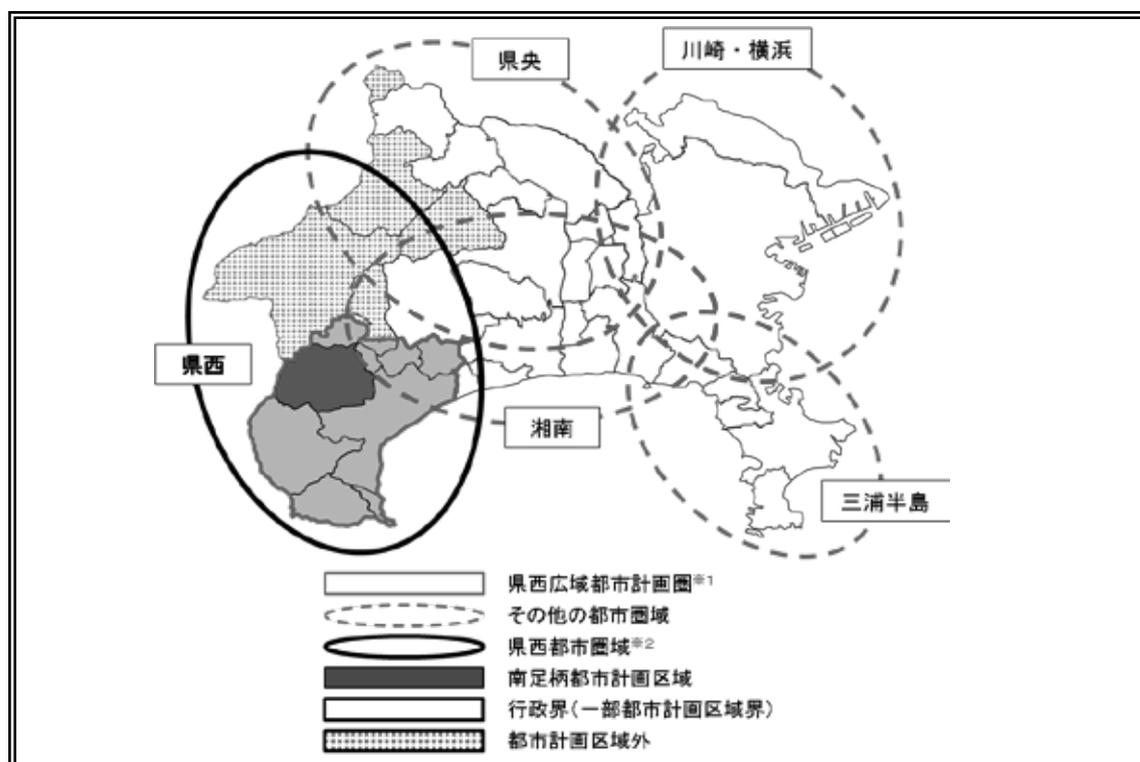
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

南足柄都市計画区域は、南足柄市の行政区域を範囲としており、県土の西部に位置する県西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 県西広域都市計画圏は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県西都市圏域は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の行政区域で構成されている。

第1章 県西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、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

2 県西都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ、観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人を訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、「未病を治す」をキーワードに、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、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 多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり 〈複合市街地ゾーン〉

ア 郊外における市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺を中心に、住宅はもとより、商業施設や公共公益施設などの生活に必要な機能を集約し、街なか居住を促進することで、利便性が高く、効率的な都市の運営を図る。

イ このため、大規模集客施設や公共公益施設については、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺への立地を誘導するとともに、空き店舗が目立つ商店街については、出店支援制度などを活用し解消を図ることで、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ あわせて、郊外の住宅地と鉄道駅や地域の拠点を結ぶ、バスの利便性を確保することで、高齢者などの移動手段を維持するとともに、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを進める。

エ 広域的な交通利便性など、産業立地としての条件を踏まえて、製造業のほか、観光に関連する産業や医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

オ 小田原城、社寺などの歴史的、文化的資産を観光資源として活用し、国内外から訪れる観光客と地域住民とが交流する、魅力ある市街地の形成を図る。また、歴史、文化により育まれた個性ある街並み景観の保全を図ることや、点在する観光スポットにおけるコミュニティサイクルの導入など、観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

カ 地域住民のみならず国内外からの来訪者も対象として、切迫性が指摘されている神奈川県西部地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースとしての道路や公園を確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

② 計画的な土地利用による環境・資源の管理 〈環境調和ゾーン〉

ア 国際的な観光地である箱根、湯河原及び真鶴地域においては、温泉や山なみ、芦ノ湖などの自然景観、箱根関所や社寺などの歴史的、文化的資産を保全するとともに、観光スポットをめぐる周遊ルートの企画立案などを通じて、県と町との連携や民間企業などの協力のもとで、地域の魅力を強化する。

イ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曾我丘陵や箱根の山すその農地、森林などにより形成される里地里山の自然的環境は、所有者や地域住民をはじめとした多様な担い手により保全・再生を図るとともに、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて、計画的な土地利用を図る。その際、農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ あわせて、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、田園住宅などの自然と共生したライフスタイルとしての定住化のほか、森林浴や農業体験など、身近なレクリエーションや自然体験学習の場としても活用を図る。

エ 酒匂川の周辺地域は、富士・箱根・伊豆に連なる自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれており、これらを保全・活用したまちづくりを、県や市町による協力のもと、地域の住民が主体となって推進する。

③ 豊かな自然的環境の維持 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 津久井から連なる西丹沢の豊かな山林は、「やまなみ・酒匂川景観域[※]」を形成し、その美しい景観により人々を魅了するとともに、県の水源林として重要な役割を担っている。このため、間伐材の有効活用を通じた森林整備の推進や、県民や企業との協働により保全を図るとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用を図る。

※ 景観域： 「神奈川県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 広域拠点

(ア) 「小田原駅周辺」では、地域特性を生かして、県西都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

(ア) 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」では、県西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。

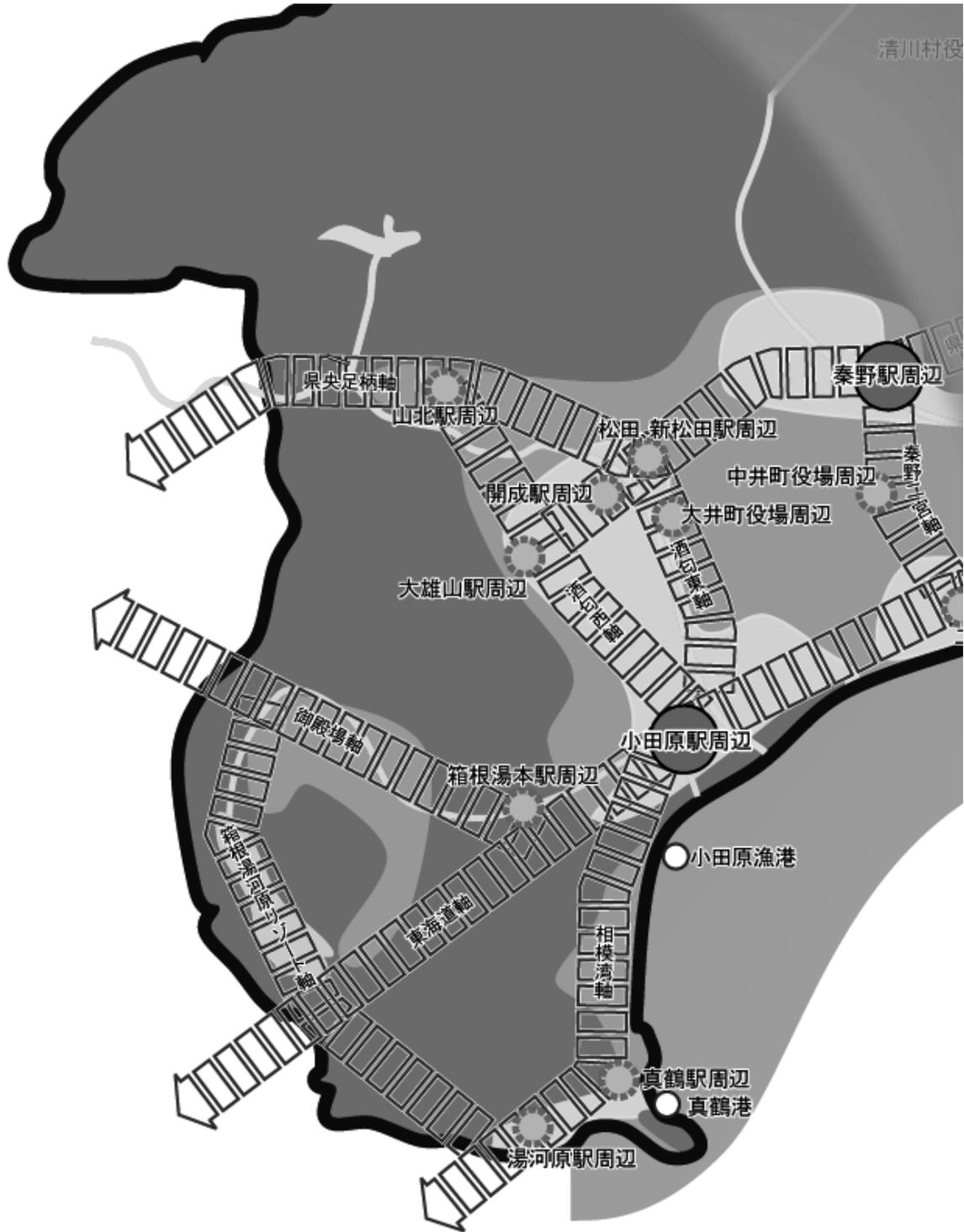
② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(イ) 広域拠点「小田原駅周辺」のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした、富士・箱根・伊豆の広域的な観光の回遊性を創出するため、「酒匂西軸」を構成する「(仮称)酒匂右岸幹線」については、具体化に向けて調整する。

(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 南足柄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、次のとおり南足柄市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
南足柄都市計画区域	南足柄市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、豊かな緑や清らかな水など南足柄の自然を大切にしつつ、良好な居住環境の整備や産業の活性化を通じて都市の魅力を高めるとともに、近隣市町との交流や連携を深め、広域的な行政を進めることを基本に「ひとが集い、ひとがつながり、ひとが躍動するまち 南足柄」を将来都市像として、その実現のために5つの目標を設定する。

- 多様な世代が元気に暮らせるまち
- 活力とにぎわいのあるまち
- 持続的に発展できるまち
- 南足柄の地域資源を活かした魅力あるまち
- 市民とともに進める都市づくり

(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等を踏まえ、次のとおりとする。

① 福沢平坦地域

- ア 新たな産業の集積を図るため基盤整備を推進する。
- イ 広域的な視点から、特に隣接する開成町と連携した土地利用や幹線道路などの整備を図る。
- ウ 周辺の農地と調和した花や緑に囲まれた住宅地の形成を図る。

② 怒田丘陵地域

- ア 運動公園やビール工場(観光ビール園)など観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 居住環境の維持・改善を図る。
- ウ 地域資源の有効活用を図る。

③ 北足柄地域

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全に努め、これらを活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 森林を保全し、水と緑を守る。
- ウ 居住環境の維持・改善を図る。

④ 南足柄狩川左岸地域

- ア 本市の中心都市拠点にふさわしい都市機能の向上を図る。
- イ 水と緑に囲まれた良質な市街地の形成を図る。
- ウ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

⑤ 南足柄狩川右岸地域

- ア 既存の工場と共存し、調和のとれた市街地の形成を図る。
- イ 水と緑に囲まれた落ち着いた住宅地の形成を図る。
- ウ 森林を保全し、水と緑を守る。
- エ 居住環境の維持・改善を図る。

⑥ 岡本東部地域

- ア 産業・都市機能の強化のための基盤整備を推進する。
- イ 市街化調整区域のうち市街化区域に隣接する地区では、地理的な利便性を踏まえた新たな土地利用のあり方を検討する。
- ウ 開成町や小田原市と連携し、広域的視点による都市整備を推進する。
- エ 良好な居住環境を有した快適な住宅地の形成を図る。
- オ 地区資源の有効活用を図る。

⑦ 岡本西部地域

- ア 利便性の高い副都市拠点の市街地形成を図る。
- イ 豊富な地区資源の有効活用と水と緑の保全を図る。
- ウ 山のふもとの緑に囲まれた住宅市街地の形成を図る。
- エ 居住環境の維持・改善を図る。

⑧ 山麓地域

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全・活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 水源の森林と水辺を保全する。
- ウ 居住環境の維持・改善を図る。

⑨ 新市街地ゾーン

本区域北東部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

2 区域区分の決定の有無及び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 44 千人	おおむね 40.5 千人
市街化区域内人口	約 35 千人	おおむね 31.5 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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	2,504 億円	おおむね 2,777 億円
	卸小売販売額	おおむね 321 億円	おおむね 328 億円
就業構造	第一次産業	0.6 千人 (2.9%)	おおむね 0.5 千人 (2.5%)
	第二次産業	6.9 千人 (33.7%)	おおむね 5.6 千人 (28.3%)
	第三次産業	13.0 千人 (63.4%)	おおむね 13.7 千人 (69.2%)

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 717ha

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) 中心商業・業務地

文化・教育・福祉施設等が集積する市役所周辺から市街地再開発及び土地区画整理事業が完了した大雄山駅周辺にかけての地区は、中心商業・業務地と位置づけ、道路など都市基盤の整備により駅から市役所周辺へのアクセス機能を強化するとともに、駅周辺における動線機能の向上、歩行空間の安全性の向上により、地域拠点にふさわしい快適で利便性の高い商業・業務地の形成を図る。

(イ) 近隣商業地

本区域の生活拠点である和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、中心商業・業務地を補完する日常的な利便性の高い近隣商業地として位置づけ、商業施設などの集積や都市基盤の整備を図る。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存工業地

本区域の中心的な工業地である化学工業を主体とした中沼地区を始め、和田河原竹松地区、壙下地区、沼田地区及び広町地区の既存工業地、和田河原塚原地区の東部工業団地並びに計画的な開発が行われた怒田地区については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観に十分に配慮しながら、今後も工業地としての機能の充実と強化に努める。

(イ) 新工業地

本区域北東部においては、周辺の環境と調和した良好な操業環境を有する新たな工業地の形成を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既成の住宅市街地については、今後とも住宅地として位置づけ、敷地の細分化の防止や、狭あいな道路の解消、オープンスペースの確保など生活環境の向上を図りながら良好な居住環境の維持に努めるものとする。

(イ) 新住宅市街地

土地区画整理事業が完了した飯沢地区、壙下怒田地区については、新たな住宅市街地として優良な居住環境の形成を図る。

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

市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての中心商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により都市機能の集約を図るものとする。また、和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区の近隣商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

本区域内の工業地については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観との調和に配慮し、敷地内における十分なオープンスペースの確保や緑化の促進に努めるなど、ゆとりとうるおいのある良好な土地の低密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。また、本市の広域連携軸を形成する県道74号(小田原山北)及び県道78号(御殿場大井)沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした土地の中密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅建設の目標

「ひとが集い、ひとがつながり、ひとが躍動するまち 南足柄」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅建設の目標を次のとおり定める。

(ア) 適切な市街化誘導

本区域でも狩川の両岸を中心に市街化が進行しているが、道路整備が遅れているところも少なくない。そこで土地区画整理事業等の面的整備にあわせ、良質な住宅の建設を支援し、良好な住宅地づくりを誘導していく。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

戸建・長屋住宅を中心として居住水準の低い住宅が多く、高齢者の同居を考慮した大型住宅の建設、既存住宅の増改築を誘導していく。

イ 住宅建設のための施策の概要

(ア) 良好な住宅地への誘導

現在、本区域の住宅地の多くは、区画道路等基盤整備の未整備地区における居住環境整備に関する課題が指摘されている。今後は区画道路等の基盤整備や狭あい道路の解消、住宅敷地の細分化等について適正な規制誘導を行うことにより、良好な居住環境の形成を図る。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

高齢者の同居を考慮した2世帯住宅建設、既存住宅の高齢者向けの増改築のため、公営住宅についてはその推進を、民間住宅についてはその誘導を図る。

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

本区域の地域拠点となる市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての中心商業・業務地については、防災、交通、商業、観光機能の強化の視点に立って、都市基盤の整備を推進し、土地の高度利用を図るものとする。

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、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、住宅との混在解消・抑制を図る。

商業地が形成されている塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区については、引き続き商業施設の集積を図るため、地区計画等の導入により地区内の用途の純化を図るとともに、商業系用途地域の拡大を検討する。

主要な幹線道路の沿道については、商業・業務地との機能分担を図りながら、周辺の住環境に配慮した沿道型の商業施設やサービス施設の立地を許容し複合型の土地利用を図るものとする。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等の活用により居住環境の改善を図り、あわせて道路、公園等の公共施設の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地については、農業生産基盤、市民のうるおいとやすらぎの場、環境調整機能、防災空間として、また、緑の景観を構成する重要な要素として、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、今後とも保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の二級河川狩川をはじめとした河川流域については、浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能の保全に努めるとともに治水施設等の整備状況に応じた適正な土地利用を図るものとする。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の西部を占める箱根外輪山の山岳地及び丘陵地は、一部が富士箱根伊豆国立公園や矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等に指定されており、レクリエーション機能、防災機能、教育機能などを向上させながら、市民のふれあいと交流の場として活用するとともに、自然と生態系の再生、水源涵養機能の向上を図り、今後とも自然地としての保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 計画的な市街地整備の見通しがある区域

本区域北東部については、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

(イ) 都市的土地利用を整序誘導する必要がある区域

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。

(ウ) 市街化調整区域内の計画開発、整備等の見通しがある区域

住宅市街地の開発その他建築若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、または行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系は、広域連携軸である県道 74 号(小田原山北)と県道 78 号(御殿場大井)が交差し、その結節点に大雄山駅が位置する十字型構造になっている。

本区域は、優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを生かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸及び県道 731 号(矢倉沢仙石原)[南足柄市と箱根町を連絡する道路]を整備・機能強化することにより、回遊性のある交流ネットワークの形成を図るものとする。

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 本区域の中心市街地の交通混雑の緩和、近隣市町との広域連携軸の形成、多核型都市構造の整備を促進するために、広域交通体系の確立を図る。

イ 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を図る。

ウ 今後とも増大する交通需要に対しては、道路網の整備に併せて、公共輸送機関の活用を図りつつ、総合的な広域交通体系を確立する。

エ 交通施設計画にあたっては、交通管理計画と一体となった効率的な交通体系の確立を目指す。

オ 交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設の整備、段差を解消するなど、人にやさしい道路の整備を図る。

キ 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

広域連携軸の道路網を形成するために、東西方向の主要幹線道路として大井松田インターチェンジのアクセス道路にあたる 3・5・1 関本開成大井線、3・5・3 和田河原開成大井線を配置する。また、南北方向の主要幹線道路として、3・5・4 沼田班目線、3・5・5 千津島中沼線を配置し、(仮称)酒匂右岸幹線は計画の具体化を図る。

さらに、都市連携軸、観光交流・レクリエーション軸の道路網を形成するため、3・5・6 千津島荊野線、3・5・7 飯沢栢山線、3・6・7 飯沢狩野線、県道 78 号(御殿場大井)、県道 717 号(沼田国府津)、県道 720 号(怒田開成小田原)、県道 731 号(矢倉沢仙石原)[南足柄市と箱根町を連絡する道路]等を配置し、(仮称)山北開成小田原線は、計画の具体化を図る。

イ 都市高速鉄道等

和田河原塚原地区においては、新駅設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

大雄山駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。また、和田河原駅においては、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駅前広場を配置する。

エ 駐車場

和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね 3.5km/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要な施設

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

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・5・3 和田河原開成大井線 3・5・4 沼田班目線 (仮称)酒匂右岸幹線
幹線道路	3・5・6 千津島荊野線 3・5・7 飯沢栢山線 県道 78 号(御殿場大井) 県道 731 号(矢倉沢仙石原)[南足柄市と箱根町を連絡する道路]

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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道総合整備計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により治水機能の向上を図るとともに、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

本区域の酒匂川流域関連公共下水道については、酒匂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

二級河川酒匂川、狩川、内川、要定川及び洞川については、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

二級河川酒匂川については、100 年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や適切な維持管理を行う。二級河川狩川、内川、要定川及び洞川については、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要な施設

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

(ア) 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川酒匂川については、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

今後の人口動向等を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣との広域連携によるごみ処理広域化計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

③ 主要な施設の整備の目標

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 ごみ処理施設等

近隣との広域連携によるごみ処理広域化計画に基づき、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

本区域を足柄地域の文化、経済の中核都市にふさわしい都市とするため、市街地毎の特性に配慮しながら、既成市街地においては、都市環境の改善・向上や都市機能集積の高度化を図るため、また、進行市街地・新市街地においては新たな人口定着や都市機能の集積を適正に誘導するため、計画的な都市基盤の整備と土地利用の規制・誘導に資する市街地開発事業の実施に努めるものとする。

(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

本区域は神奈川県西部に位置し、北西に金時山をひかえ、緑豊かな山岳、丘陵地が市街地に接するように存在し、さらに市街地を縦断するように酒匂川の支流が数多く流れており、緑豊かな市街地を形成している。また本区域は、足柄地域の中核都市として着実な発展を示しており、今後の生活環境の保全や地球温暖化防止等の観点から、自然環境の保全及び身近な公園緑地等の整備が、都市行政上の重要な課題といえる。

この課題に対し長期的な展望に立って本区域の風土を生かした快適な生活を営むために、緑地・オープンスペース等の系統的な配置を図り、以下の3つの方針によりその整備・保全を推進する。

ア やまなみへ輝くみどりと水辺づくり

美しいやまなみを保全するとともに、やまなみと市街地を結ぶ水辺の保全と活用を進める。

イ あしがら花紀行による花とみどりのまちづくり

あしがら花紀行を本市全域で推進し、花とみどりあふれる美しい地域づくりを推進する。

ウ みんなで取り組むみどりのまちづくり

市民みんなでみどりのまちづくりに取り組む機会をつくとともに、その活動を支援する。

また、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。

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、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 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 本区域のシンボリック的存在である箱根外輪山を中心とする優れた自然、豊かな山岳地並びに酒匂川、狩川、内川及びその支流河川等の骨格となる緑地の保全を図る。

(イ) 市街地内の生活環境の向上を図るため、公園緑地の整備に努める。

(ウ) 優れた緑地機能を有する生産緑地地区については、良好な生活環境の確保の上から計画的な保全を図る。

(エ) 河川と一体的に河川沿いの自然緑地の保全を図り、清涼な空気の流れとなる風の道の形成を図る。

(オ) 市街地のみどりの背景となっている市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。

(カ) 本区域の酒匂川、狩川、洞川等の水資源の涵養林として、山間部の豊かな自然環境の保全を図る。

(キ) 山間部から足柄平野まで様々な生物の生息環境の保全・創出を図り、生物多様性の確保を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 日常的なレクリエーション需要に対応する緑地として、住区基幹公園の市街地への適正な配置を図る。

(イ) 日常的及び週末スポーツレクリエーション需要に対応するものとして、都市基幹公園及び大規模施設緑地の配置を図る。

(ウ) レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に利用する

ため、河川の堤防を利用した遊歩道などの設置を図る。

- (エ) 酒匂川は、開放的な河川として、釣りやサイクリングコース等の利用がされており、その保全と河川環境の保全を考慮し、河川の高水敷等を利用した公共施設緑地の配置を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 土砂の流出や崩壊等の災害を防止するため、山岳、丘陵部の緑地の保全に努める。
- (イ) 河川と周辺の農地について、水害に対しての遊水機能や、防火帯としての機能を有する緑地として保全を図る。
- (ウ) 災害時における安全な避難を主たる目的に、一時避難場所と同等の機能を果たす場所として街区公園を配置するとともに、避難路として緑地の配置を図る。
- (エ) 市街化区域内において、防災機能を有する生産緑地地区の計画的な保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 市街地を取り囲む箱根外輪山の山並み、丘陵地の緑地、河川などの水辺及びあしがら花紀行が展開されている地区については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。
- (イ) 市街地の緑の背景となっている河川沿いや市街地周辺の斜面樹林の保全を図る。
- (ウ) 市街地内においては、各河川及び各街路の植栽とあわせて都市の修景に資する遊歩道などの整備を図る。
- (エ) 大雄山最乗寺等の古刹、杉並木、足柄峠と足柄道などの歴史的風土の保全・活用に努める。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の緑地形態は、市街地の中央を縦断する狩川をはじめ酒匂川、内川、洞川、要定川の各河川及び西部一帯の水源の森林、丘陵地等を骨格とした緑地パターンを基本とする。森林、丘陵部や田園地帯は、自然的土地利用として緑地の保全を図り、市街地内は都市的土地利用を図るなかで、緑地の保全・活用を図る。この基本的な緑地配置方針にもとづいて、住区基幹公園、都市基幹公園及び河川沿いの緑地が環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の機能を総合的に発揮するよう適正に配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

- (ア) 自然公園等
豊かな自然環境を有する富士箱根伊豆国立公園、矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等について保全を図る。

イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区
都市環境を保全するため、生産緑地地区の計画的な保全を図る。

ウ 公園緑地等の整備

- (ア) 住区基幹公園
人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。また、3・3・1 壙下公園の整備を進める。
- (イ) 都市基幹公園
レクリエーション需要に対応し、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、6・5・1 南足柄市運動公園の機能の充実に努める。

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 63% (約 4,823ha) を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備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 住区基幹公園	3・3・1 壺下公園

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び共用する施設を含む。

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。

住区基幹公園	15ha
都市基幹公園	17ha
自然環境保全地域	3,691ha

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、都市防災対策のなか、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざして、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

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防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる岡本東部地域等において、住環境整備事業等の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を整備する。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。また、区域内の地形形質の性状から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報を提供することによって住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導するとともに、地滑り対策を推進する。

なお、緊急輸送路となる幹線道路の幅員拡充などを関係機関と連携して進め、狭あいな生活道路の解消に努め、市民の円滑な避難経路などの確保を図るとともに、道路の広域的なネットワークの多重的形成を図る。

さらに、避難所として市内小学校・中学校等を指定し、被災者に対応できるように整備を図るとともに、これらを結ぶ避難路の確保に努め、応急仮設住宅用地として運動公園、駒千代広場、総合グラウンド及び南部地区広場を指定する。

加えて、防災基地を中心に各避難所を結ぶ防災ネットワークの形成を図るため、防災基地の本部となる市役所周辺を防災の拠点として位置づけ、道路、公園等の都市基盤を整備し、医療、避難、備蓄等の機能を有し、被災時における最低限の都市機能が維持できるよう整備を図る。

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

沿岸市町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。

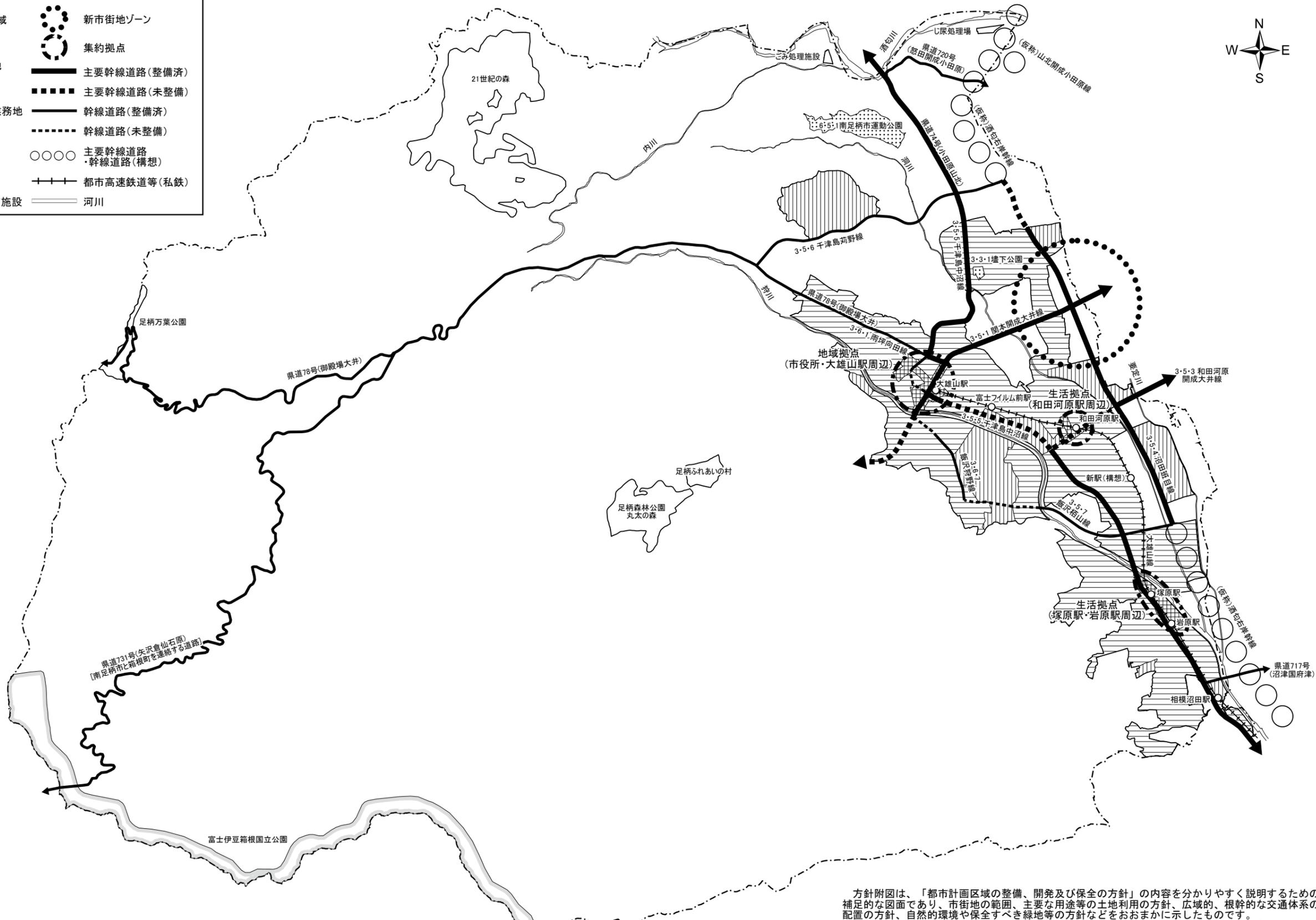
また、後方応援拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

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。

南足柄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（南足柄市）

凡 例			
-----	都市計画区域		新市街地ゾーン
———	市街化区域		集約拠点
	商業・業務地		主要幹線道路(整備済)
	住宅地		主要幹線道路(未整備)
	工業・流通業務地		幹線道路(整備済)
	公園緑地等		幹線道路(未整備)
	自然公園		主要幹線道路・幹線道路(構想)
	大規模施設		都市高速鉄道等(私鉄)
	その他の都市施設		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、整備中のもも含まれます。

南足柄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

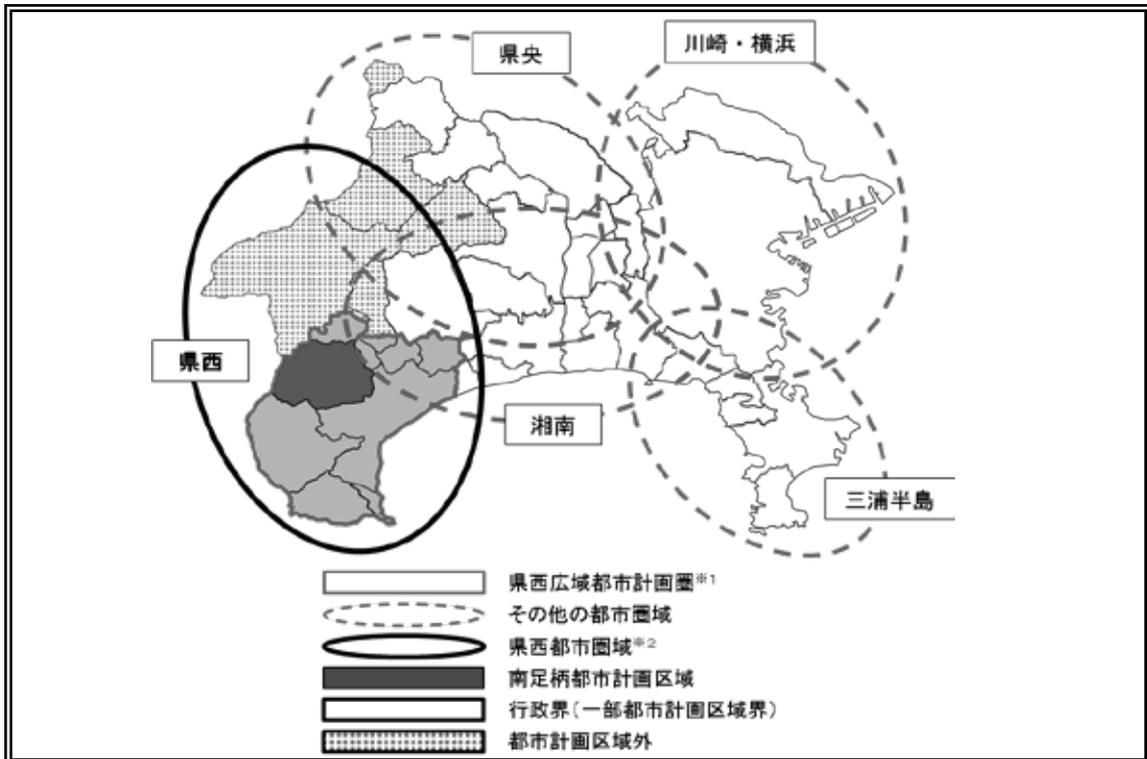
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

南足柄都市計画区域は、南足柄市の行政区域を範囲としており、県土の西部に位置する県西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 県西広域都市計画圏は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県西都市圏域は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の行政区域で構成されている。

(旧)

第1章 県西都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる、活動の場にふさわしい機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

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

その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(旧)

(新)

② 「環境共生」の方向性

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

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点位置づけ、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、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

(旧)

2 県西都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ、観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人を訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、「未病を治す」をキーワードに、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、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 多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり 〈複合市街地ゾーン〉

ア 郊外における市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺を中心に、住宅はもとより、商業施設や公共公益施設などの生活に必要な機能を集約し、街なか居住を促進することで、利便性が高く、効率的な都市の運営を図る。

イ このため、大規模集客施設や公共公益施設については、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺への立地を誘導するとともに、空き店舗が目立つ商店街については、出店支援制度などを活用し解消を図ることで、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ あわせて、郊外の住宅地と鉄道駅や地域の拠点を結ぶ、バスの利便性を確保することで、高齢者などの移動手段を維持するとともに、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを進める。

エ 広域的な交通利便性など、産業立地としての条件を踏まえて、製造業のほか、観光に関連する産業や医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

オ 小田原城、社寺などの歴史的、文化的資産を観光資源として活用し、国内外から訪れる観光客と地域住民とが交流する、魅力ある市街地の形成を図る。また、歴史、文化により育まれた個性ある街並み景観の保全を図ることや、点在する観光スポットにおけるコミュニティサイクルの導入など、観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

(旧)

(新)

カ 地域住民のみならず国内外からの来訪者も対象として、切迫性が指摘されている神奈川県西部地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースとしての道路や公園を確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

② 計画的な土地利用による環境・資源の管理 〈環境調和ゾーン〉

ア 国際的な観光地である箱根、湯河原及び真鶴地域においては、温泉や山なみ、芦ノ湖などの自然景観、箱根関所や社寺などの歴史的、文化的資産を保全するとともに、観光スポットをめぐる周遊ルート企画立案などを通じて、県と町との連携や民間企業などの協力のもとで、地域の魅力を強化する。

イ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曾我丘陵や箱根の山すその農地、森林などにより形成される里地里山の自然的環境は、所有者や地域住民をはじめとした多様な担い手により保全・再生を図るとともに、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて、計画的な土地利用を図る。その際、農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ あわせて、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、田園住宅などの自然と共生したライフスタイルとしての定住化のほか、森林浴や農業体験など、身近なレクリエーションや自然体験学習の場としても活用を図る。

エ 酒匂川の周辺地域は、富士・箱根・伊豆に連なる自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれており、これらを保全・活用したまちづくりを、県や市町による協力のもと、地域の住民が主体となって推進する。

③ 豊かな自然的環境の維持 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 津久井から連なる西丹沢の豊かな山林は、「やまなみ・酒匂川景観域[※]」を形成し、その美しい景観により人々を魅了するとともに、県の水源林として重要な役割を担っている。このため、間伐材の有効活用を通じた森林整備の推進や、県民や企業との協働により保全を図るとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用を図る。

※ 景観域： 「神奈川県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 広域拠点

(ア) 「小田原駅周辺」では、地域特性を生かして、県西都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

(ア) 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」では、県西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。

② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

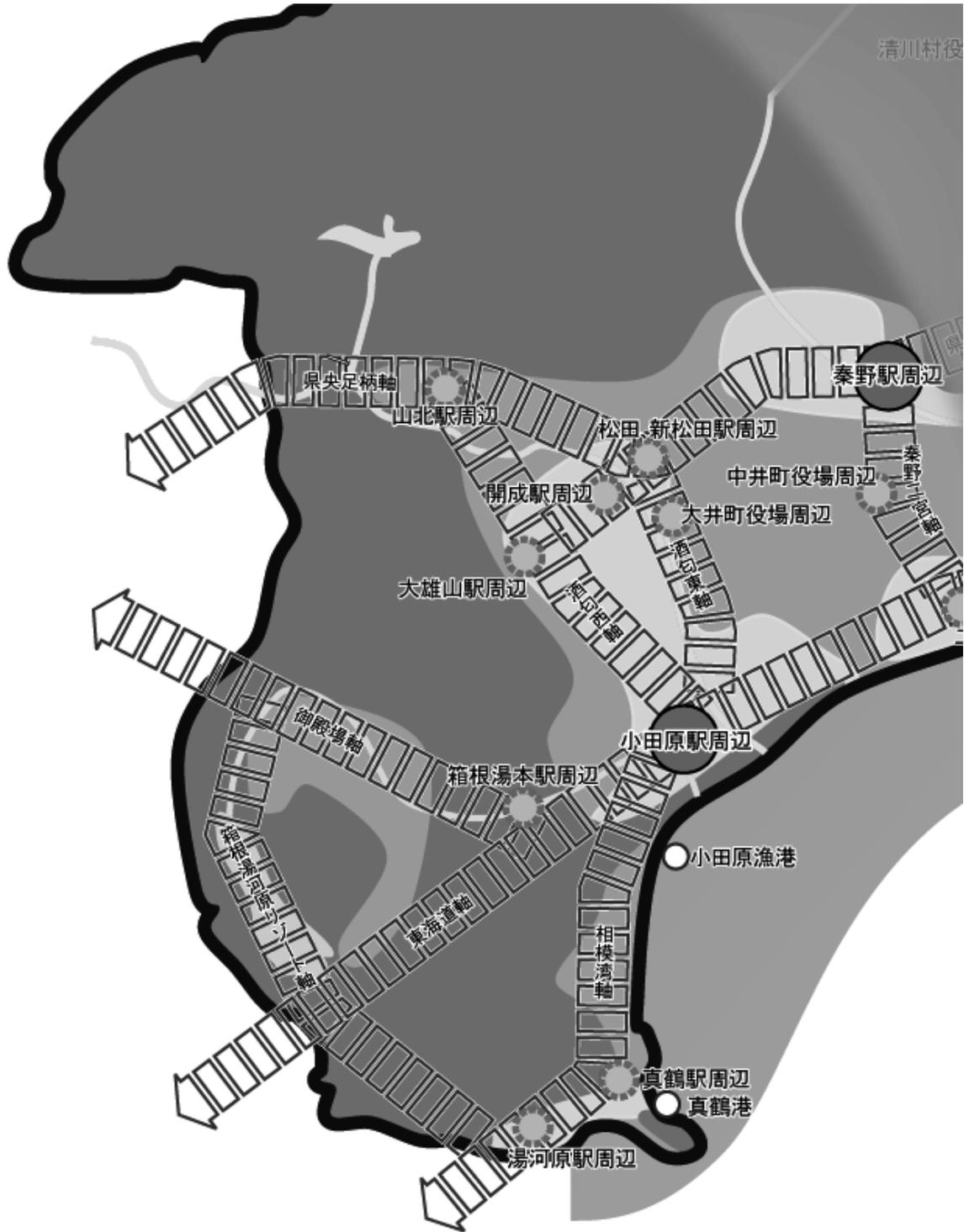
(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(イ) 広域拠点「小田原駅周辺」のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした、富士・箱根・伊豆の広域的な観光の回遊性を創出するため、「酒匂西軸」を構成する「(仮称)酒匂右岸幹線」については、具体化に向けて調整する。

(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 南足柄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、次のとおり南足柄市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
南足柄都市計画区域	南足柄市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、豊かな緑や清らかな水など南足柄の自然を大切にしつつ、良好な居住環境の整備や産業の活性化を通じて都市の魅力を高めるとともに、近隣市町との交流や連携を深め、広域的な行政を進めることを基本に「ひとが集い、ひとがつながり、ひとが躍動するまち 南足柄」を将来都市像として、その実現のために5つの目標を設定する。

- 多様な世代が元気に暮らせるまち
- 活力とにぎわいのあるまち
- 持続的に発展できるまち
- 南足柄の地域資源を活かした魅力あるまち
- 市民とともに進める都市づくり

(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等を踏まえ、次のとおりとする。

① 福沢平坦地域

- ア 新たな産業の集積を図るため基盤整備を推進する。
- イ 広域的な視点から、特に隣接する開成町と連携した土地利用や幹線道路などの整備を図る。
- ウ 周辺の農地と調和した花や緑に囲まれた住宅地の形成を図る。

② 怒田丘陵地域

- ア 運動公園やビール工場(観光ビール園)など観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 居住環境の維持・改善を図る。
- ウ 地域資源の有効活用を図る。

③ 北足柄地域

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全に努め、これらを活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 森林を保全し、水と緑を守る。
- ウ 居住環境の維持・改善を図る。

④ 南足柄狩川左岸地域

- ア 本市の中心都市拠点にふさわしい都市機能の向上を図る。
- イ 水と緑に囲まれた良質な市街地の形成を図る。
- ウ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

豊かな緑や清らかな水など南足柄の自然を大切にしながら、良好な居住環境の整備や産業の活性化を通じて都市の魅力を高めるとともに、近隣市町との交流や連携を深め、広域的な行政を進めることを基本としながら次の都市像を定め、その実現のための6つの目標を設定する。

将来都市像：自然のめぐみと活力にみち、いきいき輝くまち

- だれもが健やかで生き生きと暮らすまち
- 一人ひとりが輝く心豊かなまち
- めぐみ豊かな環境に囲まれた快適で安全なまち
- 都市のみどりが調和した人にやさしいまち
- 活力に満ちにぎわいのあるまち
- みんなで創る魅力あふれるまち

(2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり南足柄市の全域である。

区分	市町名	範囲
南足柄都市計画区域	南足柄市	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等を踏まえ、次のとおりとする。

① 福沢平坦地区

- ア 新たな産業の集積を図るため基盤整備を推進する。
- イ 広域的な視点から、特に隣接する開成町と連携した土地利用や幹線道路などの整備を図る。
- ウ 周辺の農地と調和した花や緑に囲まれた住宅地の形成を図る。

② 怒田丘陵地区

- ア 運動公園やビール工場(観光ビール園)など観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。
- ウ 地域資源の有効活用を図る。

③ 北足柄地区

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全に努め、これらを活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 森林を保全し、水と緑を守る。
- ウ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

④ 南足柄狩川左岸地区

- ア 本市の都市核にふさわしい都市機能の向上を図る。
- イ 水と緑に囲まれた良質な市街地の形成を図る。
- ウ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

(新)

⑤ 南足柄狩川右岸地域

- ア 既存の工場と共存し、調和のとれた市街地の形成を図る。
- イ 水と緑に囲まれた落ち着いた住宅地の形成を図る。
- ウ 森林を保全し、水と緑を守る。
- エ 居住環境の維持・改善を図る。

⑥ 岡本東部地域

- ア 産業・都市機能の強化のための基盤整備を推進する。
- イ 市街化調整区域のうち市街化区域に隣接する地区では、地理的な利便性を踏まえた新たな土地利用のあり方を検討する。
- ウ 開成町や小田原市と連携し、広域的視点による都市整備を推進する。
- エ 良好な居住環境を有した快適な住宅地の形成を図る。
- オ 地区資源の有効活用を図る。

⑦ 岡本西部地域

- ア 利便性の高い副都市拠点の市街地形成を図る。
- イ 豊富な地区資源の有効活用と水と緑の保全を図る。
- ウ 山のふもとの緑に囲まれた住宅市街地の形成を図る。
- エ 居住環境の維持・改善を図る。

⑧ 山麓地域

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全・活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 水源の森林と水辺を保全する。
- ウ 居住環境の維持・改善を図る。

⑨ 新市街地ゾーン

本区域北東部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

⑤ 南足柄狩川右岸地区

- ア 既存の工場と共存し、調和のとれた市街地の形成を図る。
- イ 水と緑に囲まれた落ち着いた住宅地の形成を図る。
- ウ 森林を保全し、水と緑を守る。
- エ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

⑥ 岡本東部地区

- ア 産業・都市機能の強化のための基盤整備を推進する。
- イ 開成町や小田原市と連携し、広域的視点による都市整備を推進する。
- ウ 良好な居住環境を有した快適な住宅地の形成を図る。
- エ 地区資源の有効活用を図る。

⑦ 岡本西部地区

- ア 利便性の高い副都市核の市街地形成を図る。
- イ 豊富な地区資源の有効活用と水と緑の保全を図る。
- ウ 山のふもとの緑に囲まれた住宅市街地の形成を図る。
- エ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

⑧ 山麓地区

- ア 豊かな自然と歴史的資源の保全・活用した観光・レクリエーション機能の充実・強化を図る。
- イ 水源の森林と水辺を保全する。
- ウ 既存住宅地内の基盤整備を推進する。

⑨ 新市街地ゾーン

和田河原駅・塚原駅周辺においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っていく。

市域東部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

(4) 見直しの目標年次

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

(新)

2 区域区分の決定の有無及び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 44 千人	おおむね 40.5 千人
市街化区域内人口	約 35 千人	おおむね 31.5 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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	2,504 億円
卸小売販売額		おおむね 321 億円	おおむね 328 億円
就業構造	第一次産業	0.6 千人 (2.9%)	おおむね 0.5 千人 (2.5%)
	第二次産業	6.9 千人 (33.7%)	おおむね 5.6 千人 (28.3%)
	第三次産業	13.0 千人 (63.4%)	おおむね 13.7 千人 (69.2%)

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 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	44 千人	おおむね 44 千人
市街化区域内人口	34 千人	おおむね 36 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

		平成 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	3,844 億円	おおむね 4,397 億円
	卸小売販売額	273 億円	おおむね 346 億円
就業構造	第一次産業	0.8 千人 (3.6%)	おおむね 0.6 千人 (2.9%)
	第二次産業	9.3 千人 (41.4%)	おおむね 8.6 千人 (41.8%)
	第三次産業	12.4 千人 (55.0%)	おおむね 11.4 千人 (55.3%)

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 717ha

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	<u>平成 27 年</u>
市街化区域面積	おおむね 717ha

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) 中心商業・業務地

文化・教育・福祉施設等が集積する市役所周辺から市街地再開発及び土地区画整理事業が完了した大雄山駅周辺にかけての地区は、中心商業・業務地と位置づけ、道路など都市基盤の整備により駅から市役所周辺へのアクセス機能を強化するとともに、駅周辺における動線機能の向上、歩行空間の安全性の向上により、地域拠点にふさわしい快適で利便性の高い商業・業務地の形成を図る。

(イ) 近隣商業地

本区域の生活拠点である和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、中心商業・業務地を補完する日常的な利便性の高い近隣商業地として位置づけ、商業施設などの集積や都市基盤の整備を図る。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存工業地

本区域の中心的な工業地である化学工業を主体とした中沼地区を始め、和田河原竹松地区、壺下地区、沼田地区及び広町地区の既存工業地、和田河原塚原地区の東部工業団地並びに計画的な開発が行われた怒田地区については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観に十分に配慮しながら、今後も工業地としての機能の充実と強化に努める。

(イ) 新工業地

本区域北東部においては、周辺の環境と調和した良好な操業環境を有する新たな工業地の形成を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既成の住宅市街地については、今後とも住宅地として位置づけ、敷地の細分化の防止や、狭あいな道路の解消、オープンスペースの確保など生活環境の向上を図りながら良好な居住環境の維持に努めるものとする。

(イ) 新住宅市街地

土地区画整理事業が完了した飯沢地区、壺下怒田地区については、新たな住宅市街地として優良な居住環境の形成を図る。

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) 中心業務地

市役所周辺地区は、文化・教育・福祉施設等が集積し本区域の中心業務地を形成しており、今後もこの地区を中心業務地として位置づけ、道路などの都市基盤の整備を推進しながら、多様な市民生活のニーズに対応する機能の集約された生活拠点の形成を図る。

(イ) 中心商業地

本区域の都市核である大雄山駅周辺地区は、再開発事業により高度利用が図られ、交通広場の整備や電線の地中化などにより、安全・快適で利便性のある街区が形成されていることから、本区域の中心商業地として位置づけ、今後は、交流拠点をはじめとした多様な都市機能を併せもった、にぎわいのある多様な空間の形成を図る。

(ウ) 近隣商業地

本区域の副都市核である和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、中心商業地を補完する日常的な利便性の高い近隣商業地として位置づけ、今後も商業施設などの集積や都市基盤の整備を図る。

イ 工業地

(ア) 既存工業地

本区域の中心的な工業地である化学工業を主体とした中沼地区を始め、和田河原竹松地区、壙下地区、沼田地区及び広町地区の既存工業地、和田河原塚原地区の東部工業団地並びに計画的な開発が行われた怒田地区については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観に十分に配慮しながら、今後も工業地としての機能の充実と強化に努める。

(イ) 新工業地

竹松壙下地区については、周辺の環境と調和した良好な操業環境を有する新たな工業地の形成を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既成の住宅市街地については、今後とも住宅地として位置づけ、敷地の細分化の防止や、狭あいな道路の解消、公共下水道への接続、緑地空間の確保など生活環境の向上を図りながら良好な居住環境の維持に努めるものとする。

(イ) 新住宅市街地

土地区画整理事業を施行している飯沢地区、壙下怒田地区については、新たな住宅市街地として優良な居住環境の形成を図る。また、和田河原塚原地区においても、計画的な居住環境の形成を図る。

(新)

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

市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての中心商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により都市機能の集約を図るものとする。また、和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区の近隣商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

本区域内の工業地については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観との調和に配慮し、敷地内における十分なオープンスペースの確保や緑化の促進に努めるなど、ゆとりとうるおいのある良好な土地の低密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。また、本市の広域連携軸を形成する県道74号(小田原山北)及び県道78号(御殿場大井)沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした土地の中密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅建設の目標

「ひとが集い、ひとがつながり、ひとが躍動するまち 南足柄」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅建設の目標を次のとおり定める。

(ア) 適切な市街化誘導

本区域でも狩川の両岸を中心に市街化が進行しているが、道路整備が遅れているところも少なくない。そこで土地区画整理事業等の面的整備にあわせ、良質な住宅の建設を支援し、良好な住宅地づくりを誘導していく。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

戸建・長屋住宅を中心として居住水準の低い住宅が多く、高齢者の同居を考慮した大型住宅の建設、既存住宅の増改築を誘導していく。

イ 住宅建設のための施策の概要

(ア) 良好な住宅地への誘導

現在、本区域の住宅地の多くは、区画道路等基盤整備の未整備地区における居住環境整備に関する課題が指摘されている。今後は区画道路等の基盤整備や狭あい道路の解消、住宅敷地の細分化等について適正な規制誘導を行うことにより、良好な居住環境の形成を図る。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

高齢者の同居を考慮した2世帯住宅建設、既存住宅の高齢者向けの増改築のため、公営住宅についてはその推進を、民間住宅についてはその誘導を図る。

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

市役所周辺地区の中心業務地及び大雄山駅周辺地区の中心商業地については高密度利用を図り、和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区の近隣商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業地

本区域内の工業地については、周辺の住宅地や農地などの環境や景観との調和に配慮し、敷地内における十分なオープンスペースの確保や緑化の促進に努めるなど、ゆとりとうるおいのある良好な土地の低密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。また、本市の中央都市軸を形成する県道74号(小田原山北)及び県道78号(御殿場大井)沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした土地の中密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅建設の目標

「自然のめぐみと活力にみち、いきいき輝くまち」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅建設の目標を次のとおり定める。

(ア) 適切な市街化誘導

本区域でも狩川の両岸を中心に市街化が進行しているが、道路整備が遅れているところも少なくない。そこで土地区画整理事業等の面的整備にあわせ、良質な住宅の建設を支援し、良好な住宅地づくりを誘導していく。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

戸建・長屋住宅を中心として居住水準の低い住宅が多く、高齢者の同居を考慮した大型住宅の建設、既存住宅の増改築を誘導していく。

イ 住宅建設のための施策の概要

(ア) 良好な住宅地への誘導

現在、本区域の住宅地の多くは、区画道路等基盤整備の未整備地区における居住環境整備に関する課題が指摘されている。今後は区画道路等の基盤整備や住宅敷地の細分化等について適正な規制誘導を行うことにより、良好な居住環境の形成を図る。

(イ) 高齢化に対応した住宅づくりの推進

高齢者の同居を考慮した2世帯住宅建設、既存住宅の高齢者向けの増改築、公営住宅についてはその推進を、民間住宅についてはその誘導を図る。

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

本区域の地域拠点となる市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての中心商業・業務地については、防災、交通、商業、観光機能の強化の視点に立って、都市基盤の整備を推進し、土地の高度利用を図るものとする。

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、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、住宅との混在解消・抑制を図る。

商業地が形成されている塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区については、引き続き商業施設の集積を図るため、地区計画等の導入により地区内の用途の純化を図るとともに、商業系用途地域の拡大を検討する。

主要な幹線道路の沿道については、商業・業務地との機能分担を図りながら、周辺の住環境に配慮した沿道型の商業施設やサービス施設の立地を許容し複合型の土地利用を図るものとする。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等の活用により居住環境の改善を図り、あわせて道路、公園等の公共施設の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地については、農業生産基盤、市民のうるおいとやすらぎの場、環境調整機能、防災空間として、また、緑の景観を構成する重要な要素として、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、今後とも保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の二級河川狩川をはじめとした河川流域については、浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能の保全に努めるとともに治水施設等の整備状況に応じた適正な土地利用を図るものとする。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の西部を占める箱根外輪山の山岳地及び丘陵地は、一部が富士箱根伊豆国立公園や矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等に指定されており、レクリエーション機能、防災機能、教育機能などを向上させながら、市民のふれあいと交流の場として活用するとともに、自然と生態系の再生、水源涵養機能の向上を図り、今後とも自然地としての保全に努める。

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

本区域の核となる市役所周辺地区の中心業務地及び大雄山駅周辺地区の中心商業地については、防災、交通、商業、観光機能の強化の視点に立って、都市基盤の整備を推進し、土地の高度利用を図るものとする。

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、工場の適正な再配置を促進することにより用途の純化を図るとともに、住環境の向上に配慮した共存型の市街地の形成を図る。

塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区については、既存商業地が形成されており、今後も商業施設の集積を図るため、地区計画等の導入により地区内の用途の純化を図るものとする。

主要な幹線道路の沿道については、商業・業務地との機能分担を図りながら、周辺の住環境に配慮した沿道型の商業施設やサービス施設の立地を誘導し複合型の土地利用を図るものとする。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま住宅等が高密度に集積している地区については、地区計画等の活用により居住環境の改善を図り、あわせて道路、公園等の公共施設の整備に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

南足柄地区、岡本地区、福沢地区及び北足柄地区の水田、畑、樹園地等の集合農地については、農業生産基盤、市民のうるおいとやすらぎの場、環境調整機能、防災空間として、また、緑の景観を構成する重要な要素として、今後とも保全を図る。

北足柄地区の内山集落地域整備については、農業基盤整備を促進することにより優良農地を確保するものとする。

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

本区域の二級河川狩川をはじめとした河川流域については、浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能の保全に努めるとともに治水施設等の整備状況に応じた適正な土地利用を図るものとする。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の西部を占める箱根外輪山の山岳地及び丘陵地は、一部が富士箱根伊豆国立公園や矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等に指定されており、レクリエーション機能、防災機能、教育機能などを向上させながら、市民のふれあいと交流の場として活用するとともに、自然と生態系の再生、水源涵養機能の向上を図り、今後とも自然地としての保全に努める。

(新)

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 計画的な市街地整備の見通しがある区域

本区域北東部については、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

(イ) 都市的土地利用を整序誘導する必要がある区域

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。

(ウ) 市街化調整区域内の計画開発、整備等の見通しがある区域

住宅市街地の開発その他建築若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、また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

(ア) 計画的な市街地整備の見通しがある区域

和田河原塚原地区(約 34ha)については、住居系市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

竹松壺下地区(約 27ha)については、工業系市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

(イ) 既存集落の生活環境の整備を行う地区

内山地区については、将来とも優良農地として確保する地域及び計画的に宅地化を図る地域を明確にし、営農条件に配慮した居住基盤の整備を行うとともに、地区計画を活用し、既存集落と自然環境が調和した良好な居住環境の整備を推進する。

(ウ) 市街化調整区域内の計画開発、整備等の見通しがある区域

住宅市街地の開発その他建築若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系は、広域連携軸である県道 74 号(小田原山北)と県道 78 号(御殿場大井)が交差し、その結節点に大雄山駅が位置する十字型構造になっている。

本区域は、優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを生かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸及び県道 731 号(矢倉沢仙石原)[南足柄市と箱根町を連絡する道路]を整備・機能強化することにより、回遊性のある交流ネットワークの形成を図るものとする。

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 本区域の中心市街地の交通混雑の緩和、近隣市町との広域連携軸の形成、多核型都市構造の整備を促進するために、広域交通体系の確立を図る。

イ 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を図る。

ウ 今後とも増大する交通需要に対しては、道路網の整備に併せて、公共輸送機関の活用を図りつつ、総合的な広域交通体系を確立する。

エ 交通施設計画にあたっては、交通管理計画と一体となった効率的な交通体系の確立を目指す。

オ 交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設の整備、段差を解消するなど、人にやさしい道路の整備を図る。

キ 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

広域連携軸の道路網を形成するために、東西方向の主要幹線道路として大井松田インターチェンジのアクセス道路にあたる3・5・1 関本開成大井線、3・5・3 和田河原開成大井線を配置する。また、南北方向の主要幹線道路として、3・5・4 沼田班目線、3・5・5 千津島中沼線を配置し、(仮称)酒匂右岸幹線は計画の具体化を図る。

さらに、都市連携軸、観光交流・レクリエーション軸の道路網を形成するため、3・5・6 千津島荻野線、3・5・7 飯沢栢山線、3・6・7 飯沢狩野線、県道 78 号(御殿場大井)、県道 717 号(沼田国府津)、県道 720 号(怒田開成小田原)、県道 731 号(矢倉沢仙石原)[南足柄市と箱根町を連絡する道路]等を配置し、(仮称)山北開成小田原線は、計画の具体化を図る。

(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

本区域における交通体系は、中央都市軸と広域都市軸が交差し、その結節点に大雄山駅が位置する十字型構造になっている。すなわち県道 74 号(小田原山北)が中央都市軸を形成し、県道 78 号(御殿場大井)が近隣市町を連携し、かつ東名高速道路大井松田インターと接続する広域都市軸を形成している。

本区域は、優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを生かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸を整備・機能強化することにより、回遊性のある交流ネットワークの形成を図るものとする。

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) 本区域の中心市街地の交通混雑の緩和、近隣市町との広域連携軸の形成、多核型都市構造の整備を促進するために、広域交通体系の確立を図る。
- (イ) 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を図る。
- (ウ) 今後とも増大する交通需要に対しては、道路網の整備に併せて、公共輸送機関の活用を図りつつ、総合的な広域交通体系を確立する。
- (エ) 交通施設計画にあたっては、交通管理計画と一体となった効率的な交通体系の確立を目指す。
- (オ) 交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。
- (カ) 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設の整備、段差を解消するなど、人にやさしい道路の整備を図る。

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

広域連携軸の道路網を形成するために、東西方向の主要幹線道路として大井松田インターチェンジのアクセス道路にあたる 3・5・1 関本開成大井線、3・5・3 和田河原開成大井線を配置する。また、南北方向の主要幹線道路として、3・5・4 沼田班目線を配置し、(仮称)酒匂右岸幹線は計画の具体化を図る。

さらに、都市形成軸、産業流通・レクリエーション軸の道路網を形成するため、3・5・2 松田開成千津島線、3・5・5 千津島中沼線、3・5・6 千津島荊野線、3・5・7 飯沢栢山線、県道 717 号(沼田国府津)等を配置し、(仮称)山北開成小田原線は、計画の具体化を図る。

(新)

イ 都市高速鉄道等

和田河原塚原地区においては、新駅設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

大雄山駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。また、和田河原駅においては、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駅前広場を配置する。

エ 駐車場

和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

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

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

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

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・5・3 和田河原開成大井線 3・5・4 沼田班目線 <u>(仮称)酒匂右岸幹線</u>
幹線道路	3・5・6 千津島荊野線 3・5・7 飯沢栢山線 <u>県道 78 号(御殿場大井)</u> <u>県道 731 号(矢倉沢仙石原) [南足柄市と箱根町を連絡する道路]</u>

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)

イ 都市高速鉄道等

大雄山線和田河原塚原地区においては、新駅設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

大雄山駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。また、和田河原駅においては、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駅前広場を配置する。

和田河原塚原地区においては、駅前広場の配置について、具体化に向けて調整する。

エ 駐車場

和田河原駅周辺地区、塚原駅周辺地区及び岩原駅周辺地区は、交通流の円滑化を図るため、都市基盤整備にあわせて駐車場を配置する。また、和田河原塚原地区においては、駐車場の設置について、具体化に向けて調整する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	<u>3・5・1 関本開成大井線</u>
	3・5・3 和田河原開成大井線
	3・5・4 沼田班目線
幹線道路	3・5・6 千津島荊野線
	3・5・7 飯沢栢山線

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。

(新)

(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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道総合整備計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により治水機能の向上を図るとともに、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

本区域の酒匂川流域関連公共下水道については、酒匂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

二級河川酒匂川、狩川、内川、要定川及び洞川については、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

二級河川酒匂川については、100 年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や適切な維持管理を行う。二級河川狩川、内川、要定川及び洞川については、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要な施設

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

(ア) 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川酒匂川については、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配置の方針

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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道総合整備計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

また、河川については、都市化の進展に対応して、公共用水域の水質保全及び雨水排水対策等の強化を図るため、市街化の動向を勘案しながら、河川の整備を推進することにより、快適な環境を有する都市をめざすものとする。

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

二級河川酒匂川は、護岸の整備を図る。二級河川狩川については、当面、時間雨量 77mm 程度の降雨に対応できるよう、二級河川洞川については、当面、時間雨量 50mm 程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

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、酒匂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、二級河川酒匂川、狩川、内川、要定川、洞川については、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、酒匂川流域下水道の整備にあわせて、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

二級河川洞川は、河川の整備計画に基づき整備を促進する。

(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

今後の人口動向等を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣との広域連携によるごみ処理広域化計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

③ 主要な施設の整備の目標

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 ごみ処理施設等

近隣との広域連携によるごみ処理広域化計画に基づき、ごみ処理施設の整備を進める。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の配置の方針

① 基本方針

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

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣との広域連携によるごみ処理広域化計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

イ 斎場

県西地域での広域化計画に基づき、新たな広域斎場を配置する。

③ 主要な施設の整備の目標

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 斎場

県西地域での広域化計画に基づき、広域斎場の整備を進める。

(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

本区域を足柄地域の文化、経済の中核都市にふさわしい都市とするため、市街地毎の特性に配慮しながら、既成市街地においては、都市環境の改善・向上や都市機能集積の高度化を図るため、また、進行市街地・新市街地においては新たな人口定着や都市機能の集積を適正に誘導するため、計画的な都市基盤の整備と土地利用の規制・誘導に資する市街地開発事業の実施に努めるものとする。

(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

本区域を足柄地域の文化、経済の中核都市にふさわしい都市とするため、市街地毎の特性に配慮しながら、既成市街地においては、都市環境の改善・向上や都市機能集積の高度化を図るため、また、進行市街地・新市街地においては新たな人口定着や都市機能の集積を適正に誘導するため、計画的な都市基盤の整備と土地利用の規制・誘導に資する市街地開発事業の実施に努めるものとする。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

<u>事業の種類</u>	<u>地区の名称</u>
<u>土地区画整理事業</u>	<u>壺下怒田地区</u>
	<u>飯沢地区</u>
	<u>和田河原塚原地区</u>
	<u>竹松壺下地区</u>

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

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は神奈川県西部に位置し、北西に金時山をひかえ、緑豊かな山岳、丘陵地が市街地に接するように存在し、さらに市街地を縦断するように酒匂川の支流が数多く流れており、緑豊かな市街地を形成している。また本区域は、足柄地域の中核都市として着実な発展を示しており、今後の生活環境の保全や地球温暖化防止等の観点から、自然環境の保全及び身近な公園緑地等の整備が、都市行政上の重要な課題といえる。

この課題に対し長期的な展望に立って本区域の風土を生かした快適な生活を営むために、緑地・オープンスペース等の系統的な配置を図り、以下の3つの方針によりその整備・保全を推進する。

ア やまなみへ輝くみどりと水辺づくり

美しいやまなみを保全するとともに、やまなみと市街地を結ぶ水辺の保全と活用を進める。

イ あしがら花紀行による花とみどりのまちづくり

あしがら花紀行を本市全域で推進し、花とみどりあふれる美しい地域づくりを推進する。

ウ みんなで取り組むみどりのまちづくり

市民みんなでみどりのまちづくりに取り組む機会をつくとともに、その活動を支援する。

また、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。

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、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 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 本区域のシンボリック的存在である箱根外輪山を中心とする優れた自然、豊かな山岳地並びに酒匂川、狩川、内川及びその支流河川等の骨格となる緑地の保全を図る。

(イ) 市街地内の生活環境の向上を図るため、公園緑地の整備に努める。

(ウ) 優れた緑地機能を有する生産緑地地区については、良好な生活環境の確保の上から計画的な保全を図る。

(エ) 河川と一体的に河川沿いの自然緑地の保全を図り、清涼な空気の流れとなる風の道の形成を図る。

(オ) 市街地のみどりの背景となっている市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。

(カ) 本区域の酒匂川、狩川、洞川等の水資源の涵養林として、山間部の豊かな自然環境の保全を図る。

(キ) 山間部から足柄平野まで様々な生物の生息環境の保全・創出を図り、生物多様性の確保を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 日常的なレクリエーション需要に対応する緑地として、住区基幹公園の市街地への適正な配置を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は神奈川県西部に位置し、北西に金時山をひかえ、緑豊かな山岳、丘陵地が市街地に接するように存在し、さらに市街地を縦断するように酒匂川の支流が数多く流れており、緑豊かな市街地を形成している。また本区域は、足柄地域の中核都市として着実な発展を示し、今後の生活環境を保全するために身近な公園緑地等の整備が都市行政上の重要な課題といえる。

この課題に対し長期的な展望に立って本区域の風土を生かした快適な生活を営むために、緑地・オープンスペース等の系統的な配置を図り、以下の3つの方針によりその整備・保全を推進する。

(ア) やまなみへ輝くみどりと水辺づくり

美しいやまなみを保全するとともに、やまなみと市街地を結ぶ水辺の保全と活用を進める。

(イ) あしがら花紀行による花とみどりのまちづくり

あしがら花紀行を本市全域で推進し、花とみどりあふれる美しい地域づくりを推進する。

(ウ) みんなで取り組むみどりのまちづくり

市民みんなでみどりのまちづくりに取り組む機会をつくとともに、その活動を支援する。

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63%(約4,830ha)を、樹林地、公園、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) 本区域のシンボリック的存在である箱根外輪山を中心とする優れた自然、豊かな山岳地並びに酒匂川、狩川、内川及びその支流河川等の骨格となる緑地の保全を図る。

(イ) 市街地内の生活環境の向上を図るため、公園緑地の整備に努める。

(ウ) 優れた緑地機能を有する生産緑地地区については、良好な生活環境の確保の上から計画的な保全を図る。

(エ) 河川と一体的に河川沿いの自然緑地の保全を図り、清涼な空気の流れとなる風の道の形成を図る。

(オ) 市街地のみどりの背景となっている市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。

(カ) 本区域の酒匂川、狩川、洞川等の水資源の涵養林として、山間部の豊かな自然環境の保全を図る。

(キ) 山間部から足柄平野まで様々な生物の生息環境の保全・創出を図り、生物多様性の確保を図る。

イ レクリエーションシステムの配置方針

(ア) 日常的なレクリエーション需要に対応する緑地として、住区基幹公園の市街地への適正な配置を図る。

(新)

- (イ) 日常的及び週末スポーツレクリエーション需要に対応するものとして、都市基幹公園及び大規模施設緑地の配置を図る。
- (ウ) レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に利用するため、河川の堤防を利用した遊歩道などの設置を図る。
- (エ) 酒匂川は、開放的な河川として、釣りやサイクリングコース等の利用がされており、その保全と河川環境の保全を考慮し、河川敷高水敷等を利用した公共施設緑地の配置を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 土砂の流出や崩壊等の災害を防止するため、山岳、丘陵部の緑地の保全に努める。
- (イ) 河川と周辺の農地について、水害に対しての遊水機能や、防火帯としての機能を有する緑地として保全を図る。
- (ウ) 災害時における安全な避難を主たる目的に、一時避難場所と同等の機能を果たす場所として街区公園を配置するとともに、避難路として緑地の配置を図る。
- (エ) 市街化区域内において、防災機能を有する生産緑地地区の計画的な保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 市街地を取り囲む箱根外輪山の山並み、丘陵地の緑地、河川などの水辺及びあしがら花紀行が展開されている地区については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。
- (イ) 市街地の緑の背景となっている河川沿いや市街地周辺の斜面樹林の保全を図る。
- (ウ) 市街地内においては、各河川及び各街路の植栽とあわせて都市の修景に資する遊歩道などの整備を図る。
- (エ) 大雄山最乗寺等の古刹、杉並木、足柄峠と足柄道などの歴史的風土の保全・活用に努める。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の緑地形態は、市街地の中央を縦断する狩川をはじめ酒匂川、内川、洞川、要定川の各河川及び西部一帯の水源の森林、丘陵地等を骨格とした緑地パターンを基本とする。森林、丘陵部や田園地帯は、自然的土地利用として緑地の保全を図り、市街地内は都市的土地利用を図るなかで、緑地の保全・活用を図る。この基本的な緑地配置方針にもとづいて、住区基幹公園、都市基幹公園及び河川沿いの緑地が環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の機能を総合的に発揮するよう適正に配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

- (ア) 自然公園等
豊かな自然環境を有する富士箱根伊豆国立公園、矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等について保全を図る。

イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区
都市環境を保全するため、生産緑地地区の計画的な保全を図る。

(旧)

- (イ) 日常的及び週末スポーツレクリエーション需要に対応するものとして、都市基幹公園及び大規模施設緑地の配置を図る。
- (ウ) レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に利用するため、河川の堤防を利用した遊歩道などの設置を図る。
- (エ) 酒匂川は、開放的な河川として、釣りやサイクリングコース等の利用がされており、その保全と河川環境の保全を考慮し、河川敷高水敷等を利用した公共施設緑地の配置を図る。

ウ 防災システムの配置方針

- (ア) 土砂の流出や崩壊等の災害を防止するため、山岳、丘陵部の緑地の保全に努める。
- (イ) 河川と周辺の農地について、水害に対しての遊水機能や、防火帯としての機能を有する緑地として保全を図る。
- (ウ) 災害時における安全な避難を主たる目的に、一時避難場所と同等の機能を果たす場所として街区公園を配置するとともに、避難路として緑地の配置を図る。
- (エ) 市街化区域内において、防災機能を有する生産緑地地区の計画的な保全を図る。

エ 景観構成システムの配置方針

- (ア) 市街地を取り囲む箱根外輪山の山並み、丘陵地の緑地、河川などの水辺及びあしがら花紀行が展開されている地区については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。
- (イ) 市街地の緑の背景となっている河川沿いや市街地周辺の斜面樹林の保全を図る。
- (ウ) 市街地内においては、各河川及び各街路の植栽とあわせて都市の修景に資する遊歩道などの整備を図る。
- (エ) 大雄山最乗寺等の古刹、杉並木、足柄峠と足柄道などの歴史的風土の保全・活用に努める。

オ 地域の特性に応じた配置方針

本区域の緑地形態は、市街地の中央を縦断する狩川をはじめ酒匂川、内川、洞川、要定川の各河川及び西部一帯の水源の森林、丘陵地等を骨格とした緑地パターンを基本とする。森林、丘陵部や田園地帯は、自然的土地利用として緑地の保全を図り、市街地内は都市的土地利用を図るなかで、緑地の保全・活用を図る。この基本的な緑地配置方針にもとづいて、住区基幹公園、都市基幹公園及び河川沿いの緑地が環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の機能を総合的に発揮するよう適正に配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

- (ア) 自然公園等
豊かな自然環境を有する富士箱根伊豆国立公園、矢倉岳・明神ヶ岳自然環境保全地域等について保全を図る。

イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区
都市環境を保全するため、生産緑地地区の計画的な保全を図る。

(新)

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、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。また、3・3・1 壙下公園の整備を進める。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーション需要に対応し、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、6・5・1 南足柄市運動公園の機能の充実に努める。

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 63% (約 4,823ha) を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備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。

<u>地域地区、公園緑地等の種別</u>	<u>地域地区、公園緑地等の名称</u>
<u>公園緑地等</u>	
<u>住区基幹公園</u>	<u>3・3・1 壙下公園</u>

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び共用する施設を含む。

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。

住区基幹公園	15ha
都市基幹公園	17ha
自然環境保全地域	3,691ha

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、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーション需要に対応し、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、6・5・1南足柄市運動公園の機能の充実に努める。

④ 主要な緑地の確保目標

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、又は整備を予定する主要な公園緑地等の確保目標面積(既指定を含む)は次のとおりとする。

<u>生産緑地地区</u>	<u>24ha</u>
住区基幹公園	<u>16ha</u>
都市基幹公園	17ha

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型都市整備の目標

環境と共生する都市づくりを目指し、「自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり」及び「環境への負荷を低減する都市づくり」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

② 施策の概要

ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

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

イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。また、国際規格環境マネジメントシステムの認証取得企業や、ごみ排出ゼロを目指す新規進出企業など、先進的な環境保全活動を行う企業と連携し、環境への負荷を低減する都市づくりを進める。

ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

渋滞の解消や混雑の緩和のため、ボトルネックとなる交差点などの改良を優先的に進め、効率的な道路利用を促進する。また、環境への負荷を低減するためにも自動車交通への依存を軽減し、公共交通機関と連携した総合的な交通施策を図る。

エ 交通需要マネジメントなどのソフト施策の展開

駅や主要なバス停などの交通結節点を、駐車・駐輪スペースや待合い施設などの確保による地区コミュニティの拠点として整備することにより、徒歩、自転車又は公共交通機関などで日常的な生活が可能となる生活圏を形成し、自動車交通への依存の軽減を図る。

オ 生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出

自然景観などの景観資源や豊富な歴史・文化資源を生かし、地区ごとの個性ある景観を保全・創出しながら、高齢社会を考慮したバリアフリー化や子どもが安全に遊び触れ合うことができる公園、緑地、水辺空間の整備、自然環境に配慮した歩道の整備など、魅力あふれる都市アメニティの創造を図る。

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、都市防災対策のなか、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざして、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

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防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる岡本東部地域等において、住環境整備事業等の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を整備する。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。また、区域内の地形形質の性状から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報を提供することによって住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導するとともに、地滑り対策を推進する。

なお、緊急輸送路となる幹線道路の幅員拡充などを関係機関と連携して進め、狭あいな生活道路の解消に努め、市民の円滑な避難経路などの確保を図るとともに、道路の広域的なネットワークの多重的形成を図る。

さらに、避難所として市内小学校・中学校等を指定し、被災者に対応できるように整備を図るとともに、これらを結ぶ避難路の確保に努め、応急仮設住宅用地として運動公園、駒千代広場、総合グラウンド及び南部地区広場を指定する。

加えて、防災基地を中心に各避難所を結ぶ防災ネットワークの形成を図るため、防災基地の本部となる市役所周辺を防災の拠点として位置づけ、道路、公園等の都市基盤を整備し、医療、避難、備蓄等の機能を有し、被災時における最低限の都市機能が維持できるよう整備を図る。

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き内閣総理大臣が指定した地震防災対策強化地域であり、都市防災対策の中、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、本区域においては、①災害に強く、快適で安全な生活ができる、②大規模な災害が発生しても、安全に避難でき、すぐに復旧することができる、を目標とし、都市防災に係る各種施策を進めるものとする。なお、施策の取組にあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災延焼防止対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ延焼危険度が高いと考えられる岡本東部地域等において、住環境整備事業等の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を整備する。

イ 震災対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。また、区域内の地形形質の性状から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報提供を行うことによって住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導するとともに、地滑り対策を推進する。

なお、避難路、緊急輸送路となる幹線道路の幅員拡充などを関係機関と連携して進め、狭い生活道路の解消に努め、市民の円滑な避難経路などの確保を図るとともに、道路の広域的なネットワークの多重的形成を図る。

さらに、避難所として市内小学校・中学校等を指定し、被災者に対応できるように整備を図るとともに、これらを結ぶ避難路の確保に努め、応急仮設住宅用地として運動公園、駒千代広場、総合グラウンド及び南部地区広場を指定する。

加えて、防災基地を中心に各避難所を結ぶ防災ネットワークの形成を図るため、防災基地の本部となる市役所周辺を防災の拠点として位置づけ、道路、公園等の都市基盤を整備し、医療、避難、備蓄等の機能を有し、被災時における最低限の都市機能が維持できるよう整備を図る。

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

沿岸市町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、後方応援拠点の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)

ウ 水害対策

河川の整備・補強、水位などの監視強化や砂防事業などとともに、災害情報の周知徹底を図る。

また、市街地における調整池の設置、浸透性舗装の促進などを図る。

議第 4294 号

南足柄都市計画区域区分の変更

都計第 1088 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

南足柄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。

南足柄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	44 千人	40.5 千人
市街化区域内人口	35 千人	31.5 千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	—（—）

理 由 書

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

千津島怒田地区については、土地区画整理事業の完了に伴う区域区分境界の整理により、市街化区域への編入を行います。

怒田地区及び壺下地区については、土地区画整理事業の完了に伴う区域区分境界の整理により、市街化調整区域への編入を行います。

向田地区等については、計画図及び公図の不整合を修正するなど必要な変更を行います。

南足柄都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

南足柄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	44 千人	40.5 千人
市街化区域内人口	35 千人	31.5 千人	
保留人口（うち特定保留人口）	二	二（一）	

(旧)

南足柄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	44 千人	44 千人
市街化区域内人口	34 千人	36 千人	
<u>保留人口（特定保留）</u>	二	2.6 千人	

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>717ha</u>	<u>717ha</u>	+ 0.41ha 市 → 調 △ 0.08ha 調 → 市 0.49ha
市街化調整区域	<u>6,995ha</u>	<u>6,976ha</u>	+18.6ha 市 → 調 △ 0.49ha 調 → 市 0.08ha 国土地理院精査 19.0ha
都市計画区域	<u>7,712ha</u>	<u>7,693ha</u>	+19.0ha 国土地理院精査 19.0ha

議第 4295 号

南足柄都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1089 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

南足柄都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

南足柄都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

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

一号市街地の市役所・大雄山駅周辺地区、和田河原駅周辺地区及び塚原駅・岩原駅周辺地区並びに要整備地区の関本広町地区については、区域面積の精査に伴い、区域を縮小するものです。

南足柄都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により、本区域の地域拠点にふさわしい都市機能の集約を図る。

また、和田河原駅周辺、塚原駅及び岩原駅周辺の商業地については、本区域における生活拠点として機能を充実するため、土地の中密度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、適正な住工共存による都市環境の向上を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路などの都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進んだ住宅地については、積極的に都市基盤整備を推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地については、引き続き用途の純化を図るとともに、敷地内を積極的に緑化するよう誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺地区との調和及び共存を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

主として既成市街地を中心とする市街地のうち、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。

(1) 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域

(2) 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域

(一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。)

3 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。

- ・ 関本広町地区(約 5.4ha)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 市役所・大雄山駅周辺地区	2 和田河原駅周辺地区
面積		約 16.2ha	約 3.0ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・5 千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・3 和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。 また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	既存建築物の適格化を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		・ 関本広町地区(約 5.4ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

地区名		3 塚原駅・岩原駅周辺地区
面積		約 7.3ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 74 号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	<p>地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。</p> <p>また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。</p>
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—

南足柄都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

本区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により、本区域の地域拠点にふさわしい都市機能の集約を図る。

また、和田河原駅周辺、塚原駅及び岩原駅周辺の商業地については、本区域における生活拠点として機能を充実するため、土地の中密度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、適正な住工共存による都市環境の向上を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路などの都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進んだ住宅地については、積極的に都市基盤整備を推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地については、引き続き用途の純化を図るとともに、敷地内を積極的に緑化するよう誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺地区との調和及び共存を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

主として既成市街地を中心とする市街地のうち、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。

- (1) 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域
- (2) 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域
(一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。)

3 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。

- ・ 関本広町地区(約 5.4ha)

1 基本方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(1) 計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)

主として既成市街地を中心とする市街地のうち、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。

- ① 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域
- ② 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域

(一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。)

(2) 要整備地区

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。

ア 関本広町地区(約 6.4ha)

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 市役所・大雄山駅 周辺地区	2 和田河原駅 周辺地区	3 塚原駅・岩原駅 周辺地区
面積		約 <u>16.2ha</u>	約 <u>3.0ha</u>	約 <u>7.3ha</u>
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・5 千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・3 和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 74 号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	既存建築物の適格化を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		関本広町地区 (約 <u>5.4ha</u>)	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—	—

別表1 一号市街地の目標及び方針

地区名		市役所・大雄山駅 周辺地区	和田河原駅 周辺地区	塚原駅・岩原駅 周辺地区
面積		約 <u>17.2ha</u>	約 <u>7.1ha</u>	約 <u>7.4ha</u>
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・5千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3・5・3和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道74号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	その他の特に必要な事項	既存建築物の適格化を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		関本広町地区 約 <u>6.4ha</u>	—	—
再開発促進地区の名称、面積		—	—	—

議第 4296 号

南足柄都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1090 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

南足柄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。

南足柄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。

壺下怒田地区については、土地区画整理事業が完了し、住宅市街地及び基盤施設の計画的な整備が図られたことから、重点地区を削除するものです。

和田河原塚原地区については、人口フレームの縮小など社会的状況の変化に伴い、重点地区としての意義が消失したことから、削除するものです。

南足柄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

本区域の市街地は、県道 74 号(小田原山北)と大雄山線を軸として、南北に発展している。特に住宅地は、大規模工場群の周辺と旧集落の道路沿いに立地し、地域単位に小規模の商業地が形成されているものの、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備の遅れ等から、農地等の未利用地が点在している。

そこで、自然環境に恵まれた本区域では、この未利用地の計画的な土地利用転換等により自然環境と調和した職住近接の定住性の高い住宅地を形成することを目標とする。

また近年は、人口の減少や少子高齢化の進展により、一部において地域コミュニティの低下がみられることから、市民・事業者との連携のもと、子どもから高齢者までの多世代がいきいきと快適に生活できる良好な居住環境を実現することを目標とする。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、豊かな自然環境との調和はもとより、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備と整合のとれた住宅や住宅地の供給を計画的に推進する。そのためには、土地区画整理事業等の面的整備事業や各種の都市計画制度の積極的な活用を図る。

また、高齢者、障害者等が安心して住み続けられるよう、既存住宅のバリアフリー化の支援や、福祉対応型住宅の整備とあわせた福祉サポートの充実、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりなど、適切な整備・支援を行う。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。

また、本市の中央都市軸を形成する県道 74 号(小田原山北)及び県道 78 号(御殿場大井)沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした中密度の土地利用を図るものとする。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発特性や整備課題に関する事項

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既存住宅地は、今後とも良好な住宅地として位置づけ、用途の純化を図りながら、その環境の維持に努めるものとする。

また、土地区画整理事業が完了した壙下怒田地区については、優良な居住環境を有した住宅地として、住宅の適切な立地誘導を図るものとする。

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地整備に係る各種計画との整合を図りながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により、市街地の整備をより積極的に進めるものとする。

南足柄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

本区域の市街地は、県道 74 号(小田原山北)と大雄山線を軸として、南北に発展している。特に住宅地は、大規模工場群の周辺と旧集落の道路沿いに立地し、地域単位に小規模の商業地が形成されているものの、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備の遅れ等から、農地等の未利用地が点在している。

そこで、自然環境に恵まれた本区域では、この未利用地の計画的な土地利用転換等により自然環境と調和した職住近接の定住性の高い住宅地を形成することを目標とする。

また近年は、人口の減少や少子高齢化の進展により、一部において地域コミュニティの低下がみられることから、市民・事業者との連携のもと、子どもから高齢者までの多世代がいきいきと快適に生活できる良好な居住環境を実現することを目標とする。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、豊かな自然環境との調和はもとより、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備と整合のとれた住宅や住宅地の供給を計画的に推進する。そのためには、土地区画整理事業等の面的整備事業や各種の都市計画制度の積極的な活用を図る。

また、高齢者、障害者等が安心して住み続けられるよう、既存住宅のバリアフリー化の支援や、福祉対応型住宅の整備とあわせた福祉サポートの充実、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりなど、適切な整備・支援を行う。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。

また、本市の中央都市軸を形成する県道 74 号(小田原山北)及び県道 78 号(御殿場大井)沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした中密度の土地利用を図るものとする。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発特性や整備課題に関する事項

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既存住宅地は、今後とも良好な住宅地として位置づけ、用途の純化を図りながら、その環境の維持に努めるものとする。

また、土地区画整理事業が完了した搦下怒田地区については、優良な居住環境を有した住宅地として、住宅の適切な立地誘導を図るものとする。

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地整備に係る各種計画との整合を図りながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により、市街地の整備をより積極的に進めるものとする。

1 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 住宅市街地のあり方

本区域の市街地は、県道 74 号（小田原山北）と大雄山線を軸として、南北に発展している。特に住宅地は、大規模工場群の周辺と旧集落の道路沿いに立地し、地域単位に小規模の商業地が形成されているものの、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備の遅れ等から、農地等の未利用地が点在している。

そこで、自然環境に恵まれた本区域では、この未利用地の計画的な土地利用転換等により自然環境と調和した職住近接の定住性の高い住宅地を形成することを目標とする。

(2) 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、豊かな自然環境との調和はもとより、都市計画道路、公園、下水道等の都市施設の整備と整合のとれた住宅や住宅地の供給を計画的に推進する。そのためには、土地区画整理事業等の面的整備事業や各種の都市計画制度の積極的な活用を図る。

また、勤労者の住宅資金の借り受けに対する利子補給の充実や、今後、高齢者、障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

本区域内の住宅地については、快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。

また、本市の中央都市軸を形成する県道 74 号（小田原山北）及び県道 78 号（御殿場大井）沿線とそれらの周辺部については、中層住宅を中心とした中密度の土地利用を図るものとする。

(2) 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発特性や整備課題に関する事項

南足柄地区、福沢地区及び岡本地区の既存住宅地は、今後とも良好な住宅地として位置づけ、用途の純化を図りながら、その環境の維持に努めるものとする。

また、土地区画整理事業を施行している壙下怒田地区については、優良な居住環境を有した住宅地として位置づける。

(3) 良好な居住環境の整備改善に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地整備に係る各種計画との整合を図りながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により、市街地の整備をより積極的に進めるものとする。

3 重点地区の整備又は開発計画の概要

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

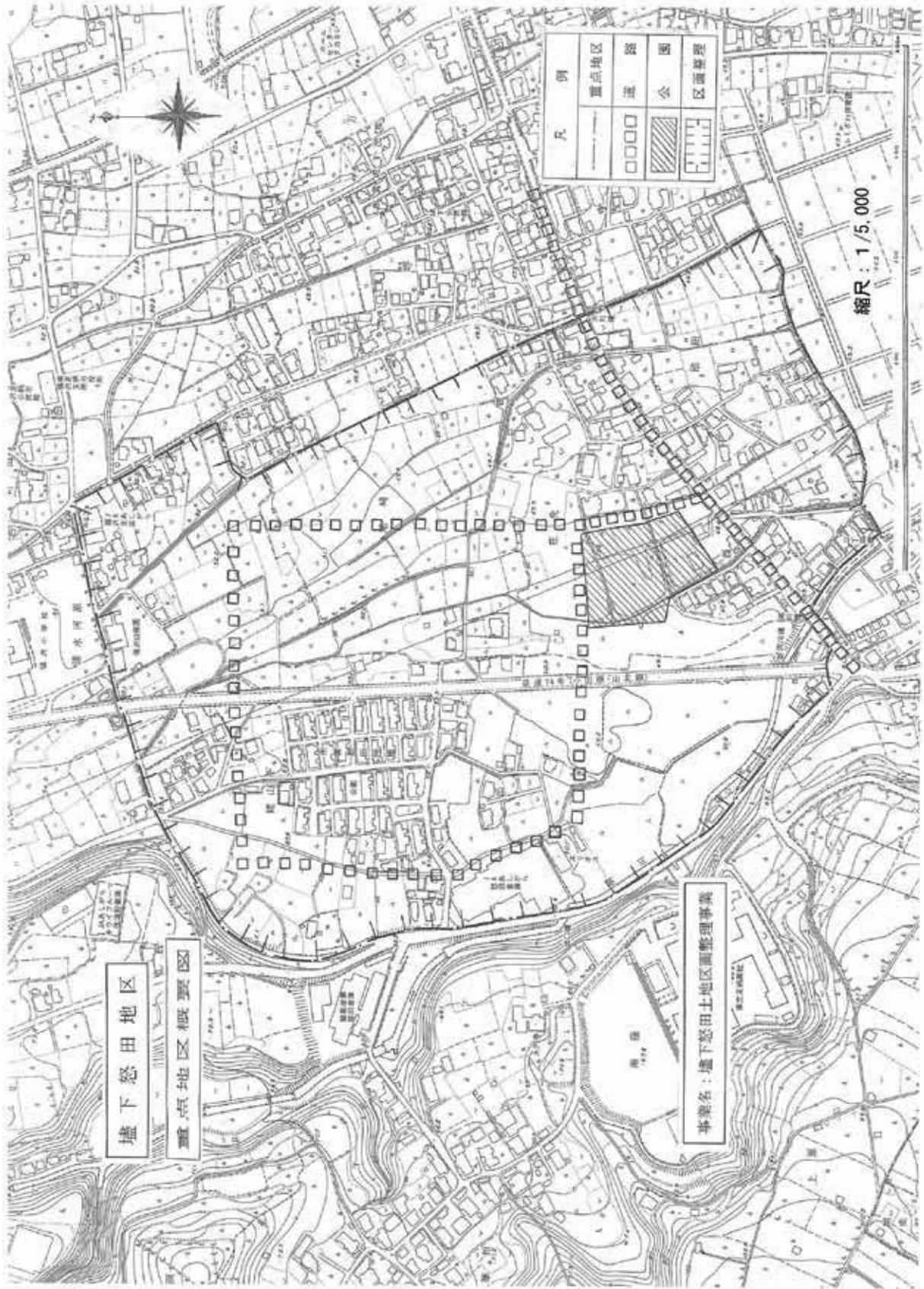
(新)

別表

重点地区の整備又は開発計画の概要

地区名	壙下怒田地区	和田河原塚原地区
面積	約 34.4 ha	約 34.3 ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>	<u>土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進し、新駅設置も併せて促進する。</u>
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	<u>低密度の戸建て専用住宅を中心とし、県道74号（小田原山北）及び3・6・8切通し壙下線沿道については商業系を含めた中密度の住宅市街地とし、地区内の市営住宅については建て替える。</u>	<u>低密度の戸建て専用住宅を中心とし、新駅周辺、県道715号（栢山停車場塚原）及び3・5・4沼田班目線沿いについては商業系を含めた中密度の住宅市街地とする。</u>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<u>土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>	<u>土地区画整理事業を実施することにより、区画街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>
ニ その他の特記すべき事項	<u>重点的に環境共生型都市整備を推進する。</u>	＝
ホ 重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	<u>壙下怒田地域 （約 34.4 ha）</u>	<u>和田河原塚原地域 （約 34.3 ha）</u>

(新)



(新)

