

- 41 議第4305号  
開成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
  
- 42 議第4306号  
開成都市計画区域区分の変更
  
- 43 議第4307号  
開成都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更



議第 4305 号

開成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 1099 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

開成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。

---

開成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、神奈川県西部に位置し、酒匂川流域に形成された扇状地であり、ゆとりある農地が広がり、都市化の進む現在においてもホタルが自生する河川や水路など、豊かな自然環境に恵まれた田園都市であり、都市づくりにおいては、開成町で育った子どもたちが“いつまでも住みたいと思えるまちづくり”を基本姿勢としながら、『明るい未来に向けて人と自然が輝くまち・開成』を将来都市像に掲げ、その実現を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、平成22年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成37年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

開成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

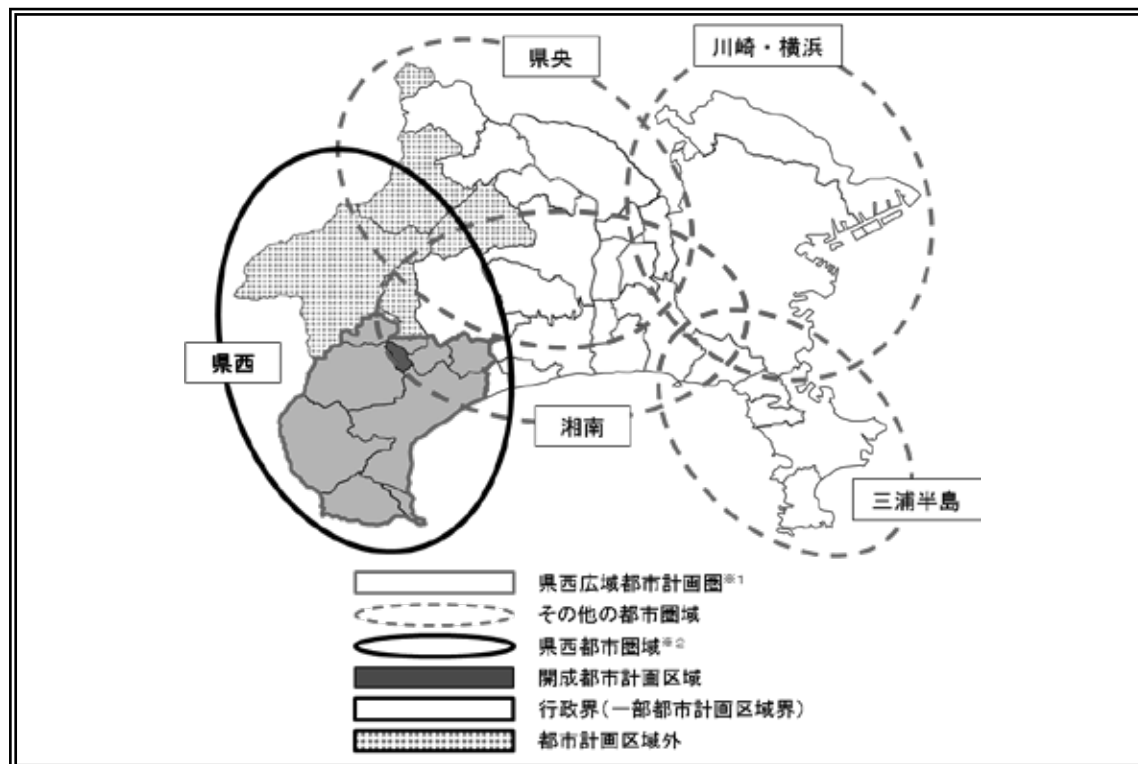
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

開成都市計画区域は、開成町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<sup>※1</sup>化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ<sup>※2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所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々が訪れ、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 of 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<sup>※</sup>」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。

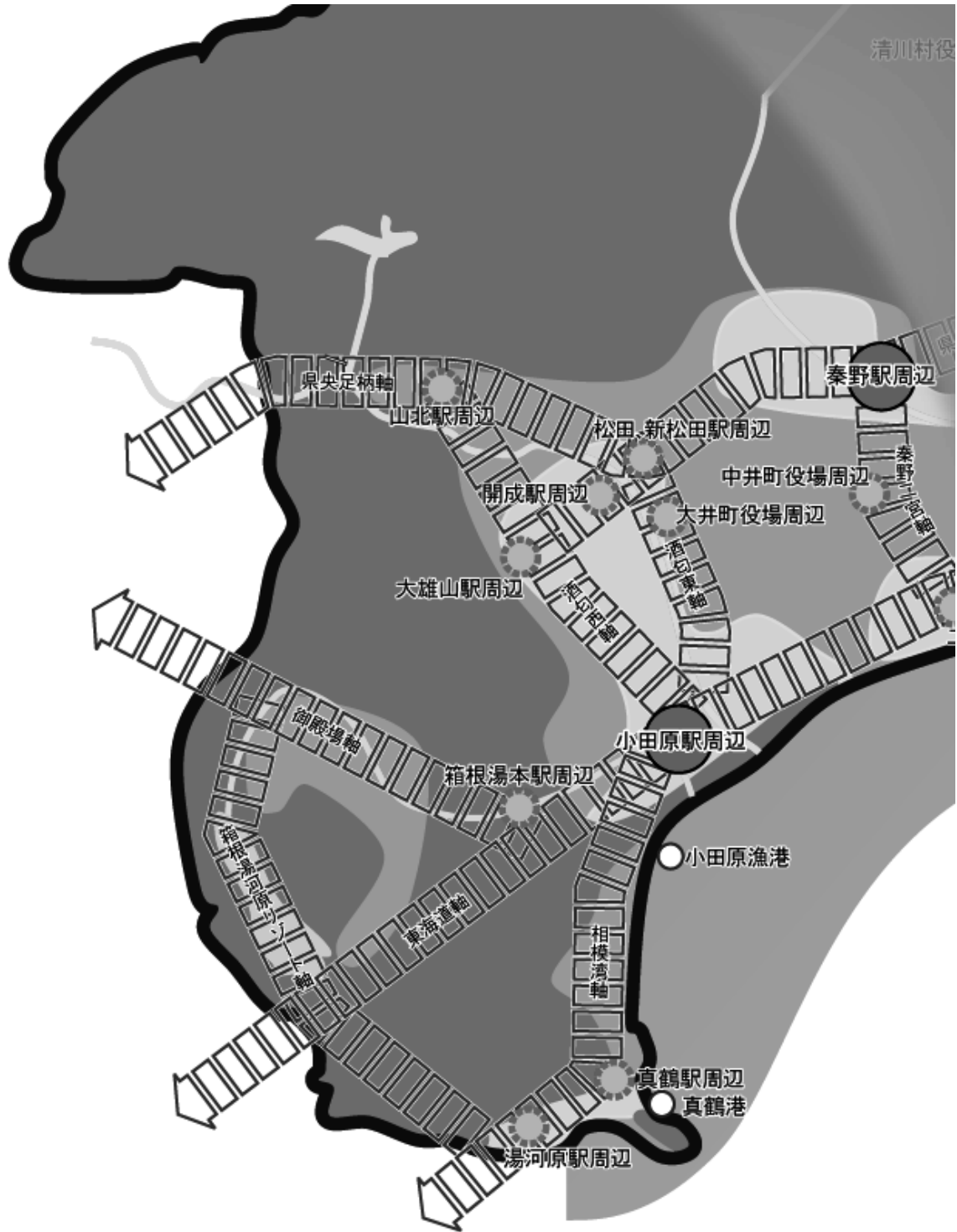
##### ② 連携による機能向上

###### 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 開成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、次のとおり開成町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
開成都市計画区域	開成町	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、“いつまでも住み続けたいと思えるまちづくり”を基本理念とし、『明るい未来に向けて人と自然が輝くまち・開成』を将来都市像に掲げ、これを実現するための基本目標として次の8つを設定する。

- ① 町民主体の自治と協働を進めるまち
- ② 未来を担う子どもたちを育むまち
- ③ 健康を育み町民がいきいきと暮らせるまち
- ④ 安全で安心して暮らせるまち
- ⑤ 自然が豊かで環境に配慮するまち
- ⑥ 都市の機能と景観が調和するまち
- ⑦ 個性豊かな産業と文化を育成するまち
- ⑧ 効率的な自治体経営を進めるまち

#### (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 北部地域

豊かな自然環境の保全を基本としながら、歴史性や自然環境を活かした広域ふれあい拠点や質の高い生活環境を形成する。

##### ② 中部東地域

酒匂川をはじめとした自然環境や歴史性を活用しながら、様々な土地利用が調和し安心して住める都市型住宅地を形成する。

##### ③ 中部西地域

周辺環境に調和した産業拠点の確立を図るとともに、文化・コミュニティの拠点を有した質の高い都市型住宅地を形成する。

##### ④ 南部東地域

高い利便性を有した魅力ある交通拠点と新たな商業業務拠点の確立を図るとともに、質の高い居住環境を形成する。

##### ⑤ 南部西地域

新たな産業拠点や良好な住宅地を形成し、水と緑に囲まれた職住近接型の新市街地を確立する。

⑥ 新市街地ゾーン

本区域南部については、良好な住宅地の誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っている。

本区域南部西地域については、新たな産業拠点として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図っていく。



## 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 16 千人
市街化区域内人口		約 13 千人	おおむね 14 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	
卸小売販売額			おおむね 172 億円	おおむね 175 億円
就業構造	第一次産業		0.2 千人 (2.6%)	おおむね 0.2 千人 (2.6%)
	第二次産業		2.4 千人 (31.2%)	おおむね 2.0 千人 (26.3%)
	第三次産業		5.1 千人 (66.2%)	おおむね 5.4 千人 (71.1%)

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小売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 284ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### ア 商業・業務地

###### (ア) 業務地(官公庁施設)

開成町役場周辺地区については、町役場や町民センター等の官公庁施設や商店街と住宅との共存を図りつつ、人々が交流するコミュニティエリアとしての業務地の形成を図る。

###### (イ) 地区中心商業地

開成駅周辺を地域拠点として位置づけるとともに、駅西口付近を本区域の拠点ともなる地区中心商業地とし、利便性の高い商業・業務機能の立地を促進する。

###### (ウ) 近隣商業地

開成駅西口付近の中心商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については、地区中心商業地と一体となりながら、地域住民に親しまれる商業・業務施設の立地促進を図る。  
また、3・4・1関本開成大井線沿道については、恵まれた交通環境を活かした商業・業務・サービス施設の立地誘導を図る。

###### イ 工業・流通業務地

###### (ア) 既存工業地

既存の中家村・下島地区、宮台地区、河原町地区、延沢・榎本地区等の工業地は、都市基盤施設の整備・充実を図りながら、操業環境の維持に努める。

###### (イ) 新規工業地

南部地区や本区域南部西地域においては、土地区画整理事業により新たな基盤整備を行い、周辺環境との調和に配慮しながら良好な工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

県道720号(怒田開成小田原)、県道712号(松田停車場)及び町道200号線沿道とその周辺を住宅地として位置づけ、その環境整備に努める。

###### (イ) 新規に開発すべき住宅地

土地区画整地事業が完了した屋敷下南地区及び松ノ木河原地区については、地区計画に基づきながら、良好な環境を有する住宅地として市街化を促進する。また、3・4・4駅前通り線沿道地区については、土地区画整理事業により整備を促進する。

本区域南部については、土地区画整理事業等による住宅地開発を促進するとともに、地区計画等の導入により良好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

開成駅西口付近に位置する商業地については、土地の高密度利用を図るものとする。

また、高密度利用を図る開成駅西口周辺商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については中密度利用を、3・4・1関本開成大井線沿道の商業地及び開成町役場周辺地区の業務地については、低密度利用を図るものとする。

## イ 工業・流通業務地

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工業地として土地の低密度利用を図るものとする。

## ウ 住宅地

住宅地については、市街地周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮し、戸建て住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。

なお、開成駅周辺や幹線道路沿道など、交通環境に恵まれた地区においては、中高層の集合住宅の立地も許容した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

自然環境と生活環境が調和した住みよいまち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。

本区域におけるすべての世帯が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する土地の特性等に応じて、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保できるようにする。

本区域は、周辺市町を含めた生活拠点として市街化が進行しているが、道路等の都市基盤施設が未整備な地区も少なくないため、土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、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 住宅建設のための施策の概要

##### (ア) 開成駅周辺地区の適切な市街化誘導

開成駅周辺地区における土地区画整理事業の完了に伴う住宅需要に対応して、商業業務施設等と調和した良好な住宅地の形成を図る。

##### (イ) 既存住宅市街地の適切な更新の誘導

吉田島地区を中心とした既存住宅市街地については、良好な住環境の水準の維持・向上を図るため、都市計画法等の関係諸法の適切な運用による住宅建設の誘導を図っていく。また、生活道路の改善による接道不良住宅の解消等生活基盤の整備を推進しつつ、老朽木造住宅の不燃化、耐震化等建築物の更新を図り、安全・安心かつ快適な住宅ストックの確保に努める。また、省資源、省エネルギー型の住宅建設の誘導を図る。

##### (ウ) 多様で良質な住宅の確保

年齢層やライフスタイル等に応じ、安定した生活を営むことができるよう、室構成や住戸面積、価格等の面で多様な住宅を確保する。このため、民間による住宅建設の計画的な誘導を図るとともに、公営住宅の確保に努める。また、南部地区における土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、地区計画等の導入を図り、生活拠点にふさわしい利便性と快適性を兼ね備えた良質な住宅の建設を誘導していく。

### 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

開成駅西口付近の商業地については、人口増加や産業の新たな立地動向を踏まえながら、本区域の拠点としてふさわしい都市機能の集積化・複合化を図るため、土地の高度利用を促進する。

#### イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、住宅や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。幹線道路の沿道については、地区中心商業地や近隣商業地との機能分担を図りながら、周辺の住環境との調和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する。

南部地区においては、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めているところであるが、整備の見通しが立った段階で、市街地環境の保全に配慮しながら、幹線道路の沿道としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま無秩序に宅地化が進行し、居住環境の悪化が懸念される地区については、地区計画等の活用により、開発行為や建築活動を適正に誘導しながら、道路や公園等の公共施設の整備・充実に努め、居住環境の改善又は維持に努めるものとする。

#### 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、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

農業振興地域に指定された農用地は、優良な農地として、また緑の景観を形成する重要な要素として保全するとともに、農業生産の向上、観光農業の発展等を図るため農業生産基盤の整備に努める。

#### 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

本区域の河川流域について浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

#### ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域に沿って流れる酒匂川及びその周辺は、優れた自然環境が残されており、今後、これらを住民の憩いの場として保全に努める。

## エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域南部については、住宅地として、人口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。

本区域南部西地域については、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。

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。

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。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備・保全の方針

本区域は優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを活かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸を整備・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。

また本区域では、自動車交通量の抑制や環境負荷の低減を図るため、自転車利用環境整備を推進する。

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 今後とも増大する交通需要に対しては、極力、公共輸送機関や自転車等のサービス水準の向上に努めそれらへの転換を促すなど、各種交通機関の効率的な利用を促進する総合的な整備を図る。

イ 広域交通を円滑に処理するため、広域交通体系と整合のとれた主要幹線道路や都市・地域の骨格を形成する幹線道路を中心に整備を進め、道路網の段階的なネットワークの形成を図る。都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

ウ 町民の暮らしに身近な生活道路系の交通施設については、安全かつ快適な歩行環境を確保するため、歩車道の分離、交通安全施設の整備を積極的に進める。

エ これら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。

オ 駐車場については、開成駅の交通結節拠点としての機能強化や商業・業務等の諸機能の集積によって、駅利用や買物・私的目的を中心とした駐車需要の増大が見込まれる。これら需要に対応する駐車施設の確保や整備は、駐車需要を発生させる原因者が対応することを原則とし、公共と民間の適切な役割分担のもとで、それぞれの責務を明確にしながら、総合的・計画的に進める。

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ア 道路

本区域においては、広域交通を担う主要な幹線道路の整備が立ち遅れ、道路網として体系化を図る必要があるとともに、これらと連携する地区内の道路も全般に幅員が狭く、屈曲も多く、交通上問題となっている箇所が少なくない。

今後、増加が見込まれる広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部を結ぶ交通需要に対応していくため、主要幹線道路として、3・4・1 関本開成大井線、3・4・2 和田河原開成大井線、幹線道路として、3・4・3 山北開成小田原線、県道 712 号(松田停車場)等を配置する。

##### イ 駅前広場

開成駅など主要な交通結節点においては、良好な公共交通環境を確保し、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。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね 3.5 km/km<sup>2</sup>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・4・2 和田河原開成大井線
幹線道路	3・4・3 山北開成小田原線

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



## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、酒匂川流域関連公共下水道の整備を進める。

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の整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、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、改築等による機能更新を図る。

#### イ 河川

二級河川酒匂川、仙了川及び要定川については、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

流域関連公共下水道については、平成 42 年度までに都市計画を定める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。

二級河川仙了川、要定川については、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。

##### (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

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、ごみ処理施設等の整備を図る。

### 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。

### 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

本区域においては、水と緑に恵まれた自然と調和した良好な都市環境の形成を基本としながら、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、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している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	南部地区 3・4・4駅前通り線沿道地区

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

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域の地形は酒匂川の扇状地に形成され、全域がなだらかな平坦地であり、区域内を河川と水路及び北部と南部の水田がうるおいのある環境を形づくっている。しかし、南部を中心に都市化の進展が著しいため、秩序ある都市形成と地球温暖化防止等の観点からも豊かな緑と水に包まれた環境の維持形成が求められている。

そこで、「自然環境と生活環境が調和した住みよいまち」を目指して、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 水と緑豊かな環境を育む(緑の保全)

本区域の河川や水路等のうるおいある環境を保全または活用しながら、緑化を推進し、町民がうるおいとやすらぎを感じる水と緑豊かな環境を育む。

##### イ 人と緑がふれあう空間を創る(緑の創出)

快適でうるおいのある日常生活が送れるよう、町民が身近に利用できる公園・緑地の整備を促進するとともに、これを有機的に結ぶ緑道ネットワーク形成に努める。また、行政と町民が一体となった緑の創造を推進するために、公共施設の緑化を促進するとともに、工場緑化、民間住宅開発緑化、住宅塀の生垣化、町の花・木の普及等に努め、緑豊かなまちづくりを展開していく。

##### ウ 人と緑の輪を広げる(緑の普及)

良好な生活環境の保全を図るため、町民参加による花と緑、水を中心とした快適環境づくりを推進する。また、貴重な緑や水の資源を大切に保護し、活用していけるよう、自然とのふれあい意識の啓発を図る。

##### 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

本区域の自然環境を活かし、酒匂川を骨格とした周辺農地、中小河川、水路によるビオトープ(生物生息空間)ネットワークを形成するよう、適正な緑の配置・保全を行うこととする。これらネットワークにおける緑地機能の拠点として、公園・緑地を適正に配置する。

本区域の中央部をはじめとする既成市街地にあっては、計画的に緑地を確保するため、環境保全に資する公園等の整備を図るとともに、面的開発等による新市街地にあっては、緑豊かな市街地形成のため公園等を適正に配置する。

##### イ レクリエーションシステムの配置の方針

多様化するレクリエーション需要の増大に対処しうる機能配置を図るとともに、住区基幹公園については、公園整備水準に基づいて適正に配置する。

公園・緑地の配置については、整備水準に基づき整備を進めるほか、酒匂川の河川環境と一体となった、県西地域の広域的な利用を考慮した施設を配置する。

レクリエーション拠点である開成水辺スポーツ公園や各所に配置される公園・緑地を結びつけ、町内の回遊を可能とする自転車利用空間ネットワークの形成を図る。

##### ウ 防災システムの配置の方針

地震・火災時における避難路、避難地として緑道、街区公園、近隣公園等を各住区ごとに配置する。なお、開成水辺スポーツ公園を広域避難地及び防災拠点として位置づけるとともに、近隣公園を地区防災拠点として位置づける。

## エ 景観構成系統の配置の方針

酒匂川堤防沿いに列植された松並木は、自然景観が優れているので、緑地として積極的に保全を図る。

酒匂川、仙了川、要定川、清水川や周辺農地及び田園・集落の間を網の目状に走る用水路は、本区域を特徴づける水景を形成しており、水辺景観に配慮したネットワークの整備・保全を図る。

点在する屋敷林や並木等の特徴ある景観などを保全するほか、農村集落、既成市街地内の工場等、土地利用の状況に応じ緑地の整備を図る。

## オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域は、酒匂川及び流域の水田を骨格とした緑のパターンを形成している。この河川緑地を軸として、都市基幹公園、住区基幹公園を配置し、かつ緑道をもってこれらの連結を図る。

なお、これらの配置にあたっては、優良農地の保全、緑豊かな新市街地の形成及び既成市街地の緑化推進等に配慮した検討を行うものとする。

## 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) 樹林保全の条例

文化財等と一体となった社寺境内地の貴重な緑地を、樹林保全の条例を活用し保全を図る。

### 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、市域の特性を極力活かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、町民はもとより周辺市町の憩い・レクリエーションの場となる総合公園として開成水辺スポーツ公園を配置する。

#### (ウ) 緑地・緑道

環境保全機能や災害時の安全な避難路となる緑地・緑道を適所に配置する。また、酒匂川旧堤防の松並木及び酒匂川の沿岸を緑地として位置づけ、広く住民が利用し得る緑地を配置する。

## 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 20% (約 134ha) を、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

### イ 主な地域地区・公園等の確保目標

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	3ha
都市基幹公園	8ha

## 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型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、高齢者、障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することができる、災害に強い都市づくりを目指して、「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防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して防火地域や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、公園、緑道等の防災空間の整備を図る。

##### 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、公共施設や一般住宅等の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性等を検討し、その情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導する。

なお、道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、住環境の整備等により防災空間の確保や細街路の解消を図る。さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備する。

##### ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

##### エ 津波対策

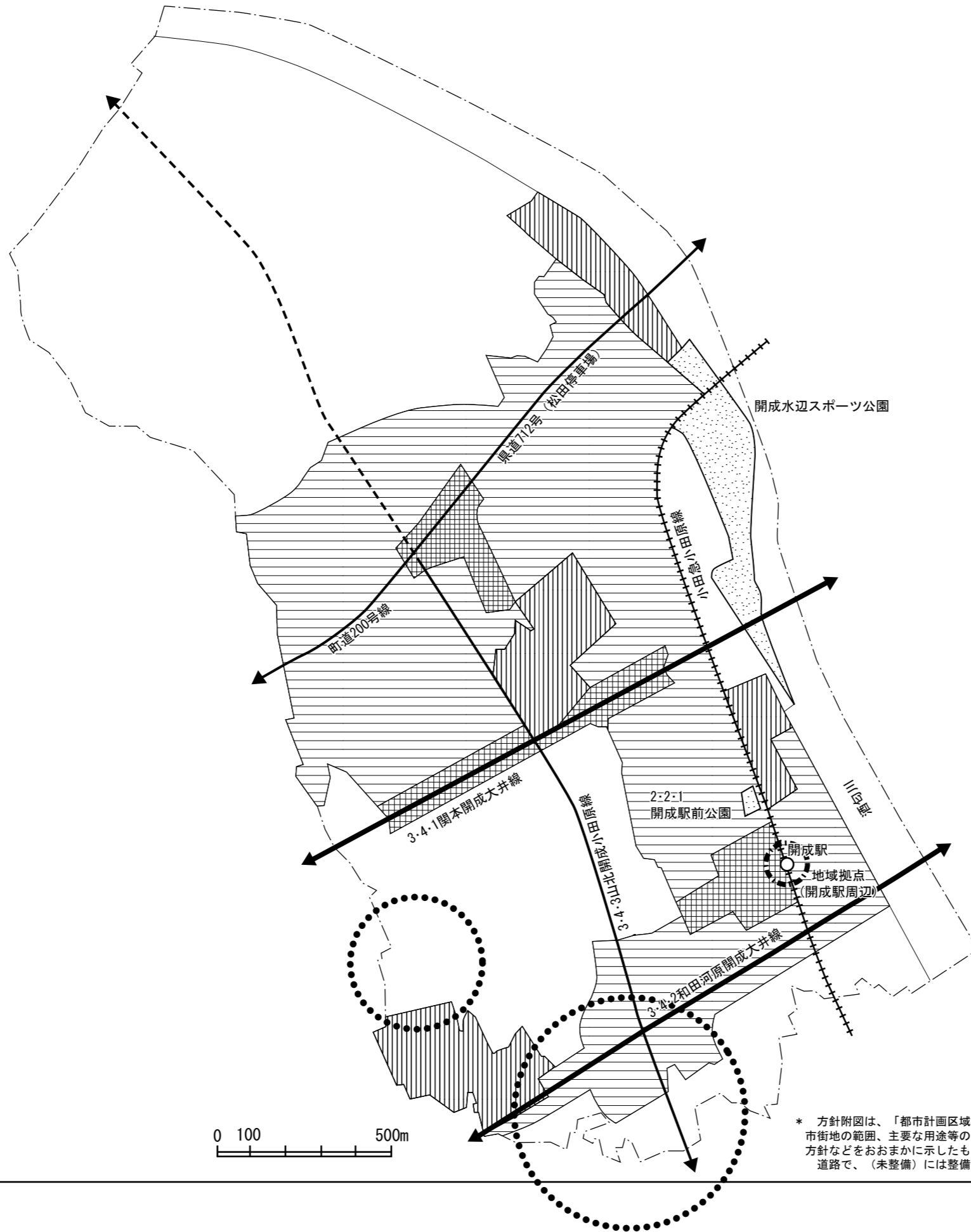
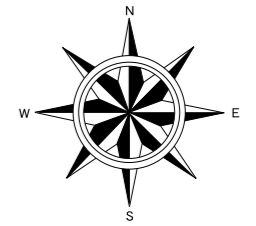
沿岸部が津波被害にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、大規模な都市公園などの活用を検討する。

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

## オ その他

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した自然災害に強い都市づくりを推進する。

# 開成都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（開成町）



\* 方針附図は、「都市計画区域の整備、開発および保全の方針」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。





## 開成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

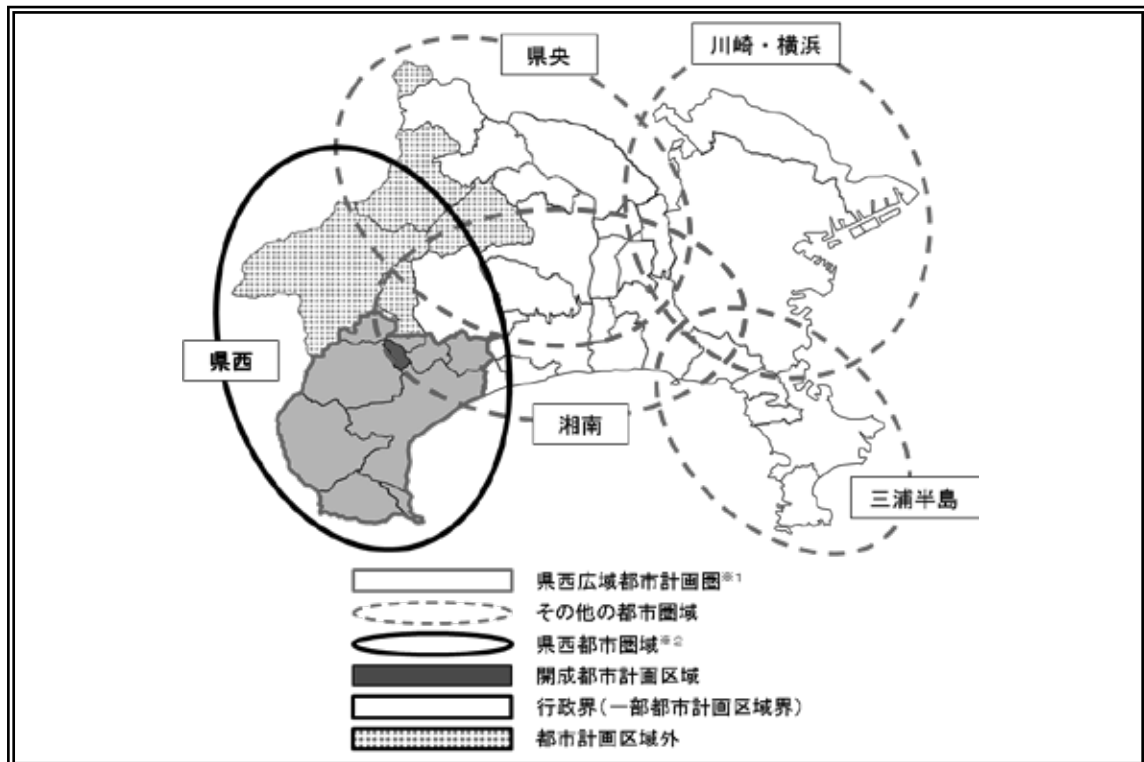
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

開成都市計画区域は、開成町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<sup>\*1</sup>化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

(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<sup>※2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン2050等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所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々が訪れ、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。

(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

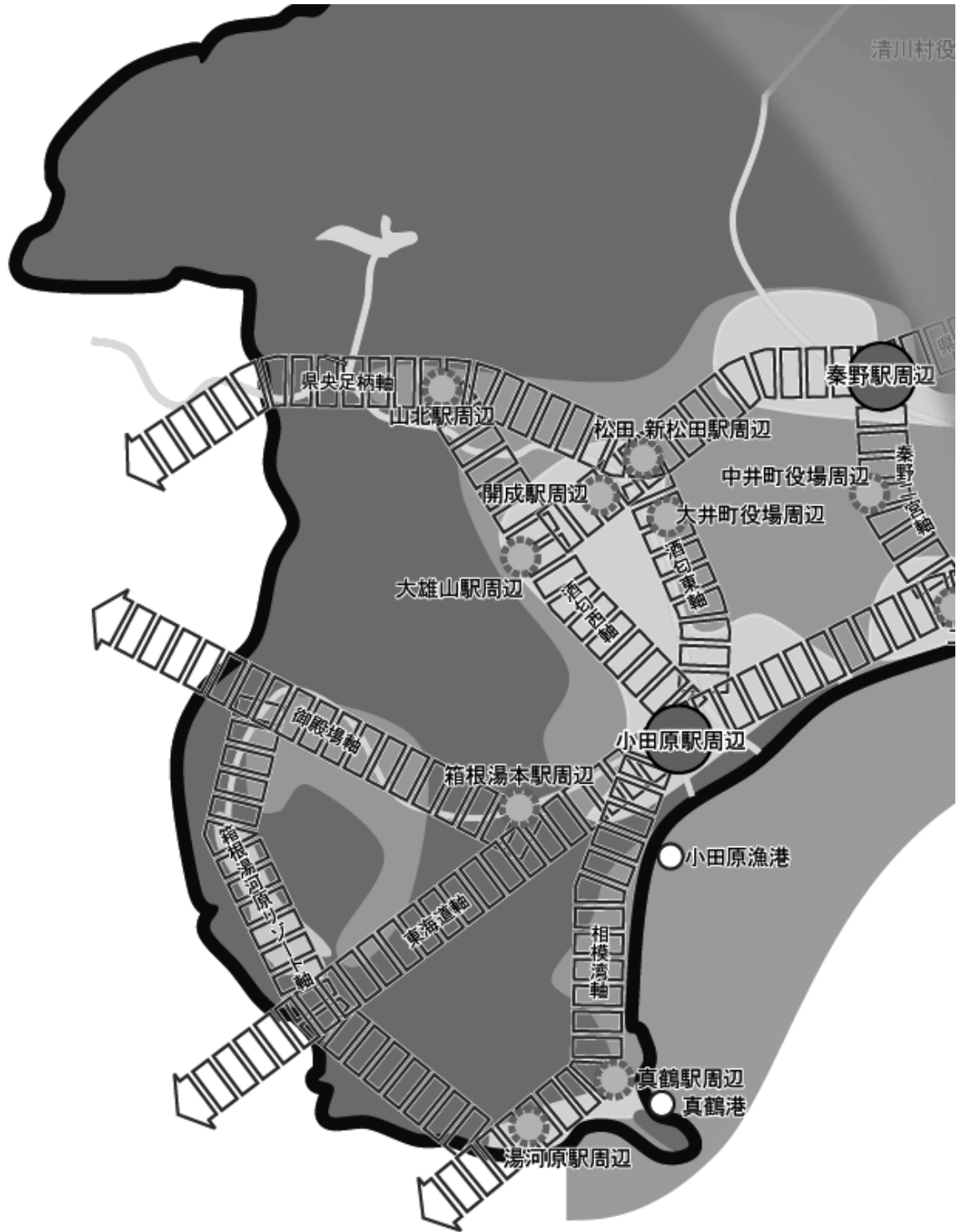
(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(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 開成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、次のとおり開成町の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
開成都市計画区域	開成町	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、“いつまでも住み続けたいと思えるまちづくり”を基本理念とし、『明るい未来に向けて人と自然が輝くまち・開成』を将来都市像に掲げ、これを実現するための基本目標として次の8つを設定する。

- ① 町民主体の自治と協働を進めるまち
- ② 未来を担う子どもたちを育むまち
- ③ 健康を育み町民がいきいきと暮らせるまち
- ④ 安全で安心して暮らせるまち
- ⑤ 自然が豊かで環境に配慮するまち
- ⑥ 都市の機能と景観が調和するまち
- ⑦ 個性豊かな産業と文化を育成するまち
- ⑧ 効率的な自治体経営を進めるまち

#### (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 北部地域

豊かな自然環境の保全を基本としながら、歴史性や自然環境を活かした広域ふれあい拠点や質の高い生活環境を形成する。

##### ② 中部東地域

酒匂川をはじめとした自然環境や歴史性を活用しながら、様々な土地利用が調和し安心して住める都市型住宅地を形成する。

##### ③ 中部西地域

周辺環境に調和した産業拠点の確立を図るとともに、文化・コミュニティの拠点を有した質の高い都市型住宅地を形成する。

##### ④ 南部東地域

高い利便性を有した魅力ある交通拠点と新たな商業業務拠点の確立を図るとともに、質の高い居住環境を形成する。

##### ⑤ 南部西地域

新たな産業拠点や良好な住宅地を形成し、水と緑に囲まれた職住近接型の新市街地を確立する。

## 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、私も主役、“みんなでつくるキラリと輝くまちづくり”を基本理念とし、『人と自然にやさしい連携と交流の都市』を将来都市像に掲げ、これを実現するための基本目標として次の7つを設定する。

- ① 「やさしさ」のあるまち(健康福祉都市)づくり
- ② 「おちつき」のあるまち(安全・安心生活都市)づくり
- ③ 「うるおい」のあるまち(環境クリーン都市)づくり
- ④ 「ときめき」のあるまち(広域交流拠点都市)づくり
- ⑤ 「いきいき」したまち(産業活性都市)づくり
- ⑥ 「ゆたかな」まち(人主役・創造都市)づくり
- ⑦ 「ひらかれた」まち(町民参画都市)づくり

### (2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり開成町の全域である。

区 分	市 町 名	範 囲
開成都市計画区域	開成町	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等を踏まえ、次のとおりとする。

#### ① 北部地域

豊かな自然環境の保全を基本としながら、歴史性や自然環境を活かした広域ふれあい拠点や質の高い集落環境を形成する。

#### ② 中部東地域

酒匂川をはじめとした自然環境や歴史性を活用しながら、様々な土地利用が調和し安心して住める都市型住宅地を形成する。

#### ③ 中部西地域

周辺環境に調和した産業拠点の確立を図るとともに、文化・コミュニティの拠点を有した質の高い都市型住宅地を形成する。

#### ④ 南部東地域

高い利便性を有した魅力ある交通拠点と新たな商業業務拠点の確立を図るとともに、質の高い居住環境を形成する。

#### ⑤ 南部西地域

新たな産業拠点や良好な住宅地を形成し、水と緑に囲まれた職住近接型の新市街地を確立する。

(新)

⑥ 新市街地ゾーン

本区域南部については、良好な住宅地の誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っている。

本区域南部西地域については、新たな産業拠点として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図っていく。

(旧)

(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 16 千人	おおむね 17.5 千人
市街化区域内人口	約 13 千人	おおむね 14 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	327 億円
卸小売販売額		おおむね 172 億円	おおむね 175 億円
就業構造	第一次産業	0.2 千人 (2.6%)	おおむね 0.2 千人 (2.6%)
	第二次産業	2.4 千人 (31.2%)	おおむね 2.0 千人 (26.3%)
	第三次産業	5.1 千人 (66.2%)	おおむね 5.4 千人 (71.1%)

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小売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	13 千人	おおむね 16 千人
市街化区域内人口	10 千人	おおむね 12 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県の総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。

##### イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

		平成 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	446.9 億円	おおむね 291.9 億円
	卸小売販売額	144.7 億円	おおむね 133.8 億円
就業構造	第一次産業	0.3 千人 (4.1%)	おおむね 0.3 千人 (3.0%)
	第二次産業	2.7 千人 (38.2%)	おおむね 2.9 千人 (35.4%)
	第三次産業	4.0 千人 (57.7%)	おおむね 5.0 千人 (61.6%)

(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	<u>平成 37 年</u>
市街化区域面積	おおむね 284ha

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、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 284ha

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### ア 商業・業務地

###### (ア) 業務地(官公庁施設)

開成町役場周辺地区については、町役場や町民センター等の官公庁施設や商店街と住宅との共存を図りつつ、人々が交流するコミュニティエリアとしての業務地の形成を図る。

###### (イ) 地区中心商業地

開成駅周辺を地域拠点として位置づけるとともに、駅西口付近を本区域の拠点ともなる地区中心商業地とし、利便性の高い商業・業務機能の立地を促進する。

###### (ウ) 近隣商業地

開成駅西口付近の中心商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については、地区中心商業地と一体となりながら、地域住民に親しまれる商業・業務施設の立地促進を図る。

また、3・4・1関本開成大井線沿道については、恵まれた交通環境を活かした商業・業務・サービス施設の立地誘導を図る。

###### イ 工業・流通業務地

###### (ア) 既存工業地

既存の中家村・下島地区、宮台地区、河原町地区、延沢・榎本地区等の工業地は、都市基盤施設の整備・充実を図りながら、操業環境の維持に努める。

###### (イ) 新規工業地

南部地区や本区域南部西地域においては、土地区画整理事業により新たな基盤整備を行い、周辺環境との調和に配慮しながら良好な工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

県道720号(怒田開成小田原)、県道712号(松田停車場)及び町道200号線沿道とその周辺を住宅地として位置づけ、その環境整備に努める。

###### (イ) 新規に開発すべき住宅地

土地区画整地事業が完了した屋敷下南地区及び松ノ木河原地区については、地区計画に基づきながら、良好な環境を有する住宅地として市街化を促進する。また、3・4・4駅前通り線沿道地区については、土地区画整理事業により整備を促進する。

本区域南部については、土地区画整理事業等による住宅地開発を促進するとともに、地区計画等の導入により良好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

開成駅西口付近に位置する商業地については、土地の高密度利用を図るものとする。

また、高密度利用を図る開成駅西口周辺商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については中密度利用を、3・4・1関本開成大井線沿道の商業地及び開成町役場周辺地区の業務地については、低密度利用を図るものとする。

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### ア 商業・業務地

###### (ア) 業務地(官公庁施設)

開成町役場周辺地区については、町役場や町民センター等の官公庁施設や商店街と住宅との共存を図りつつ、人々が交流するコミュニティエリアとしての業務地の形成を図る。

###### (イ) 地区中心商業地

開成駅西口付近については、本区域の拠点ともなる地区中心商業地として位置づけ、利便性の高い商業・業務機能の立地を促進する。

###### (ウ) 近隣商業地

開成駅西口付近の中心商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については、地区中心商業地と一体となりながら、地域住民に親しまれる商業・業務施設の立地促進を図る。

また、3・4・1関本開成大井線沿道については、恵まれた交通環境を活かした商業・業務・サービス施設の立地誘導を図る。

###### イ 工業地

###### (ア) 既存工業地

既存の吉田島地区、宮台地区、河原町地区、延沢・榎本地区等の工業地は、都市基盤施設の整備・充実を図りながら、操業環境の維持に努める。

###### (イ) 新規工業地

南部地区においては、土地区画整理事業により新たな基盤整備を行い、周辺環境との調和に配慮しながら良好な工業地の形成を図る。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

県道720号(怒田開成小田原)、県道712号(松田停車場)及び町道200号線沿道とその周辺を住宅地として位置づけ、その環境整備に努める。

###### (イ) 新規に開発すべき住宅地

土地区画整地事業が完了した屋敷下南地区及び松ノ木河原地区については、地区計画に基づきながら、良好な環境を有する住宅地として市街化を促進する。南部地区については、土地区画整理事業による住宅地開発を促進するとともに、地区計画等の導入により良好な居住環境の形成を図る。3・4・4駅前通り線沿道地区については、土地区画整理事業により整備を促進する。

##### ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

###### ア 商業・業務地

開成駅西口付近に位置する商業地については、土地の高密度利用を図るものとする。

また、高密度利用を図る開成駅西口周辺商業地の外周部及び3・4・4駅前通り線沿道については中密度利用を、3・4・1関本開成大井線沿道の商業地及び開成町役場周辺地区の業務地については、低密度利用を図るものとする。

## イ 工業・流通業務地

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、ゆとりと潤いのある良好な工業地として土地の低密度利用を図るものとする。

## ウ 住宅地

住宅地については、市街地周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮し、戸建て住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。

なお、開成駅周辺や幹線道路沿道など、交通環境に恵まれた地区においては、中高層の集合住宅の立地も許容した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

自然環境と生活環境が調和した住みよいまち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。

本区域におけるすべての世帯が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する土地の特性等に応じて、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保できるようにする。

本区域は、周辺市町を含めた生活拠点として市街化が進行しているが、道路等の都市基盤施設が未整備な地区も少なくないため、土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、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 住宅建設のための施策の概要

##### (ア) 開成駅周辺地区の適切な市街化誘導

開成駅周辺地区における土地区画整理事業の完了に伴う住宅需要に対応して、商業業務施設等と調和した良好な住宅地の形成を図る。

##### (イ) 既成住宅市街地の適切な更新の誘導

吉田島地区を中心とした既成住宅市街地については、良好な住環境の水準の維持・向上を図るため、都市計画法等の関係諸法の適切な運用による住宅建設の誘導を図っていく。

また、生活道路の改善による接道不良住宅の解消等生活基盤の整備を推進しつつ、老朽木造住宅の不燃化、耐震化等建築物の更新を図り、安全・安心かつ快適な住宅ストックの確保に努める。また、省資源、省エネルギー型の住宅建設の誘導を図る。

##### (ウ) 多様で良質な住宅の確保

年齢層やライフスタイル等に応じ、安定した生活を営むことができるよう、室構成や住戸面積、価格等の面で多様な住宅を確保する。このため、民間による住宅建設の計画的な誘導を図るとともに、公営住宅の確保に努める。また、南部地区における土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、地区計画等の導入を図り、生活拠点にふさわしい利便性と快適性を兼ね備えた良質な住宅の建設を誘導していく。

## イ 工業地

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工業地として土地の低密度利用を図るものとする。

## ウ 住宅地

住宅地については、市街地周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮し、戸建て住宅を中心とした低密度利用を図るものとする。

なお、開成駅周辺や幹線道路沿道など、交通環境に恵まれた地区においては、中高層の集合住宅の立地も許容した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

自然環境と生活環境が調和した住みよいまち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) 本区域におけるすべての世帯が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する土地の特性等に応じて、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保できるようにする。

(イ) 本区域は、周辺市町を含めた生活拠点として市街化が進行しているが、道路等の都市基盤施設が未整備な地区も少なくないため、土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、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 住宅建設のための施策の概要

(ア) 開成駅周辺地区の適切な市街化誘導

開成駅周辺地区における土地区画整理事業の完了に伴う住宅需要に対応して、商業業務施設等と調和した良好な住宅地の形成を図る。

(イ) 既成住宅市街地の適切な更新の誘導

吉田島地区を中心とした既成住宅市街地については、良好な住環境の水準の維持・向上を図るため、都市計画法等の関係諸法の適切な運用による住宅建設の誘導を図っていく。また、生活道路の改善による接道不良住宅の解消等生活基盤の整備を推進しつつ、老朽木造住宅の不燃化、耐震化等建築物の更新を図り、安全・安心かつ快適な住宅ストックの確保に努める。また、省資源、省エネルギー型の住宅建設の誘導を図る。

(ウ) 多様で良質な住宅の確保

年齢層やライフスタイル等に応じ、安定した生活を営むことができるよう、室構成や住戸面積、価格等の面で多様な住宅を確保する。このため、民間による住宅建設の計画的な誘導を図るとともに、公営住宅の確保に努める。また、南部地区における土地区画整理事業等の面的整備とあわせて、地区計画等の導入を図り、生活拠点にふさわしい利便性と快適性を兼ね備えた良質な住宅の建設を誘導していく。

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

開成駅西口付近の商業地については、人口増加や産業の新たな立地動向を踏まえながら、本区域の拠点としてふさわしい都市機能の集積化・複合化を図るため、土地の高度利用を促進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、住宅や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。幹線道路の沿道については、地区中心商業地や近隣商業地との機能分担を図りながら、周辺の住環境との調和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する。

南部地区においては、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めているところであるが、整備の見通しが立った段階で、市街地環境の保全に配慮しながら、幹線道路の沿道としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま無秩序に宅地化が進行し、居住環境の悪化が懸念される地区については、地区計画等の活用により、開発行為や建築活動を適正に誘導しながら、道路や公園等の公共施設の整備・充実に努め、居住環境の改善又は維持に努めるものとする。

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、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

農業振興地域に指定された農用地は、優良な農地として、また緑の景観を形成する重要な要素として保全するとともに、農業生産の向上、観光農業の発展等を図るため農業生産基盤の整備に努める。

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

本区域の河川流域について浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域に沿って流れる酒匂川及びその周辺は、優れた自然環境が残されており、今後、これらを住民の憩いの場として保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域南部については、住宅地として、人口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。

本区域南部西地域については、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。

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

開成駅西口付近の商業地については、人口増加や産業の新たな立地動向を踏まえながら、本区域の拠点としてふさわしい都市機能の集積化・複合化を図るため、土地の高度利用を促進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、住宅や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。幹線道路の沿道については、地区中心商業地や近隣商業地との機能分担を図りながら、周辺の住環境との調和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する。

南部地区においては、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めているところであるが、整備の見通しが立った段階で、市街地環境の保全に配慮しながら、幹線道路の沿道としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま無秩序に宅地化が進行し、居住環境の悪化が懸念される地区については、地区計画等の活用により、開発行為や建築活動を適正に誘導しながら、道路や公園等の公共施設の整備・充実に努め、居住環境の改善又は維持に努めるものとする。

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、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

農業振興地域に指定された本区域北部の水田及び樹園地は、農村環境整備事業により地域一帯の整備を図り、優良農地として保全に努める。

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

本区域の河川流域について浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域に沿って流れる酒匂川及びその周辺は、優れた自然環境が残されており、今後、これらを住民の憩いの場として保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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

(新)

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。

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。



(旧)

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。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備・保全の方針

本区域は優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを活かし発展してきた区域であり、酒匂連携軸を整備・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。

また本区域では、自動車交通量の抑制や環境負荷の低減を図るため、自転車利用環境整備を推進する。

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 今後とも増大する交通需要に対しては、極力、公共輸送機関や自転車等のサービス水準の向上に努めそれらへの転換を促すなど、各種交通機関の効率的な利用を促進する総合的な整備を図る。

イ 広域交通を円滑に処理するため、広域交通体系と整合のとれた主要幹線道路や都市・地域の骨格を形成する幹線道路を中心に整備を進め、道路網の段階的なネットワークの形成を図る。都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

ウ 町民の暮らしに身近な生活道路系の交通施設については、安全かつ快適な歩行環境を確保するため、歩車道の分離、交通安全施設の整備を積極的に進める。

エ これら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。

オ 駐車場については、開成駅の交通結節拠点としての機能強化や商業・業務等の諸機能の集積によって、駅利用や買物・私的を中心とした駐車需要の増大が見込まれる。これら需要に対応する駐車施設の確保や整備は、駐車需要を発生させる原因者が対応することを原則とし、公共と民間の適切な役割分担のもとで、それぞれの責務を明確にしながら、総合的・計画的に進める。

## (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、これらを活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。

また本区域では、自動車交通量の抑制や環境負荷の低減を図るため、自転車利用環境整備を推進することとしている。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

- (ア) 今後とも増大する交通需要に対しては、極力、公共輸送機関や自転車等のサービス水準の向上に努めそれらへの転換を促すなど、各種交通機関の効率的な利用を促進する総合的な整備を図るものとする。
- (イ) 広域交通を円滑に処理するため、広域交通体系と整合のとれた主要幹線道路や都市・地域の骨格を形成する幹線道路を中心に整備を進め、道路網の段階的なネットワークの形成を図る。都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。
- (ウ) 町民の暮らしに身近な生活道路系の交通施設については、安全かつ快適な歩行環境を確保するため、歩車道の分離、交通安全施設の整備を積極的に進めるものとする。
- (エ) これら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。
- (オ) 駐車場については、開成駅の交通結節拠点としての機能強化や商業・業務等の諸機能の集積によって、駅利用や買物・私的を中心とした駐車需要の増大が見込まれる。これら需要に対応する駐車施設の確保や整備は、駐車需要を発生させる原因者が対応することを原則とし、公共と民間の適切な役割分担のもとで、それぞれの責務を明確にしながら、総合的・計画的に進めるものとする。

##### イ 整備水準の目標

道路網については、将来的に、おおむね  $3.5 \text{ km/km}^2$  になることを目標として整備を進める。  
駐車場については、今後基本方針に基づき整備の促進を図るものとする。

(新)

## ② 主要な施設の配置の方針

### ア 道路

本区域においては、広域交通を担う主要な幹線道路の整備が立ち遅れ、道路網として体系化を図る必要があるとともに、これらと連携する地区内の道路も全般に幅員が狭く、屈曲も多く、交通上問題となっている箇所が少なくない。

今後、増加が見込まれる広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部を結ぶ交通需要に対応していくため、主要幹線道路として、3・4・1 関本開成大井線、3・4・2 和田河原開成大井線、幹線道路として、3・4・3 山北開成小田原線、県道 712 号(松田停車場)等を配置する。

### イ 駅前広場

開成駅など主要な交通結節点においては、良好な公共交通環境を確保し、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。

## 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  $3.5 \text{ km/km}^2$  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・4・2 和田河原開成大井線
幹線道路	3・4・3 山北開成小田原線

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

## ② 主要な施設の配置の方針

### ア 道路

本区域においては、広域交通を担う主要な幹線道路の整備が立ち遅れ、道路網として体系化を図る必要があるとともに、これらと連携する地区内の道路も全般に幅員が狭く、屈曲も多く、交通上問題となっている箇所が少なくない。

今後、増大が見込まれる広域的交通需要や、隣接市町と本区域中心部を結ぶ交通需要に対応していくため、主要幹線道路として、3・4・1 関本開成大井線、3・4・2 和田河原開成大井線を配置し、幹線道路として、3・4・3 山北開成小田原線、3・5・1 松田開成駒形線等を配置する。

### イ 駅前広場

開成駅など主要な交通結節点においては、良好な公共交通環境を確保し、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。

## 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	3・4・2 和田河原開成大井線
幹線道路	3・4・3 山北開成小田原線

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

(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、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、酒匂川流域関連公共下水道の整備を進める。

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の整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

また、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、改築等による機能更新を図る。

#### イ 河川

二級河川酒匂川、仙了川及び要定川については、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

流域関連公共下水道については、平成 42 年度までに都市計画を定める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。

二級河川仙了川、要定川については、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。

##### (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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等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の整備を進める。

河川については、河川の整備計画に基づき整備を行うとともに、治水対策上必要な防災調整池の設置等の流出抑制対策を行うものとする。

イ 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川要定川等については、当面、時間雨量 50 mm 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

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合わせて、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、二級河川要定川等については、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合わせて、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

イ 河川

二級河川要定川等については、河川の整備計画に基づき護岸等の整備を行う。

(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、ごみ処理施設等の整備を図る。

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。

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決定の方針

① 基本方針

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

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町との広域連携によるごみ処理計画に基づき、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。

(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

本区域においては、水と緑に恵まれた自然と調和した良好な都市環境の形成を基本としながら、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、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している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	南部地区 3・4・4駅前通り線沿道地区

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

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域においては、水と緑に恵まれた自然と調和した良好な都市環境の形成を基本としながら、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、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。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	南部地区
	3・4・4駅前通り線沿道地区

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

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域の地形は酒匂川の扇状地に形成され、全域がなだらかな平坦地であり、区域内を河川と水路及び北部と南部の水田がうるおいのある環境を形づくっている。しかし、南部を中心に都市化の進展が著しいため、秩序ある都市形成と地球温暖化防止等の観点からも豊かな緑と水に包まれた環境の維持形成が求められている。

そこで、「自然環境と生活環境が調和した住みよいまち」を目指して、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 水と緑豊かな環境を育む(緑の保全)

本区域の河川や水路等のうるおいある環境を保全または活用しながら、緑化を推進し、町民がうるおいとやすらぎを感じる水と緑豊かな環境を育む。

##### イ 人と緑がふれあう空間を創る(緑の創出)

快適でうるおいのある日常生活が送れるよう、町民が身近に利用できる公園・緑地の整備を促進するとともに、これを有機的に結ぶ緑道ネットワーク形成に努める。また、行政と町民が一体となった緑の創造を推進するために、公共施設の緑化を促進するとともに、工場緑化、民間住宅開発緑化、住宅塀の生垣化、町の花・木の普及等に努め、緑豊かなまちづくりを展開していく。

##### ウ 人と緑の輪を広げる(緑の普及)

良好な生活環境の保全を図るため、町民参加による花と緑、水を中心とした快適環境づくりを推進する。また、貴重な緑や水の資源を大切に保護し、活用していけるよう、自然とのふれあい意識の啓発を図る。

##### 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

本区域の自然環境を活かし、酒匂川を骨格とした周辺農地、中小河川、水路によるビオトープ(生物生息空間)ネットワークを形成するよう、適正な緑の配置・保全を行うこととする。これらネットワークにおける緑地機能の拠点として、公園・緑地を適正に配置する。

本区域の中央部をはじめとする既成市街地にあつては、計画的に緑地を確保するため、環境保全に資する公園等の整備を図るとともに、面的開発等による新市街地にあつては、緑豊かな市街地形成のため公園等を適正に配置する。

#### (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

本区域の地形は酒匂川の扇状地に形成され、全域がなだらかな平坦地であり、区域内を河川と水路及び北部と南部の水田がうるおいのある環境を形づくっている。しかし、南部を中心に都市化の進展が著しいため、秩序ある都市形成と豊かな緑と水に包まれた環境の維持形成が求められている。

そこで、「自然環境と生活環境が調和した住みよいまち」を目指して、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) 水と緑豊かな環境を育む(緑の保全)

本区域の河川や水路等のうるおいある環境を保全または活用しながら、緑化を推進し、町民がうるおいとやすらぎを感じる水と緑豊かな環境を育む。

###### (イ) 人と緑がふれあう空間を創る(緑の創出)

快適でうるおいのある日常生活が送れるよう、町民が身近に利用できる公園・緑地の整備を促進するとともに、これを有機的に結ぶ緑道ネットワーク形成に努める。また、行政と町民が一体となった緑の創造を推進するために、公共施設の緑化を促進するとともに、工場緑化、民間住宅開発緑化、住宅ベイの生垣化、町の花・木の普及等に努め、緑豊かなまちづくりを展開していく。

###### (ウ) 人と緑の輪を広げる(緑の普及)

良好な生活環境の保全を図るため、町民参加による花と緑、水を中心とした快適環境づくりを推進する。また、貴重な緑や水の資源を大切に保護し、活用していけるよう、自然とのふれあい意識の啓発を図る。

###### 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 30%(約 196ha)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 環境保全系統の配置方針

(ア) 本区域の自然環境を活かし、酒匂川を骨格とした周辺農地、中小河川、水路によるビオトープ(生物生息空間)ネットワークを形成するよう、適正な緑の配置・保全を行うこととする。

(イ) これらネットワークにおける緑地機能の拠点として、公園・緑地を適正に配置する。

(ウ) 本区域の中央部をはじめとする既成市街地にあつては、計画的に緑地を確保するため、環境保全に資する公園等の整備を図るとともに、面的開発等による新市街地にあつては、緑豊かな市街地形成のため公園等を適正に配置する。

(新)

#### イ レクリエーションシステムの配置の方針

多様化するレクリエーション需要の増大に対処しうる機能配置を図るとともに、住区基幹公園については、公園整備水準に基づいて適正に配置する。

公園・緑地の配置については、整備水準に基づき整備を進めるほか、酒匂川の河川環境と一体となった、県西地域の広域的な利用を考慮した施設を配置する。

レクリエーション拠点である開成水辺スポーツ公園や各所に配置される公園・緑地を結びつけ、町内の回遊を可能とする自転車利用空間ネットワークの形成を図る。

#### ウ 防災システムの配置の方針

地震・火災時における避難路、避難地として緑道、街区公園、近隣公園等を各住区ごとに配置する。なお、開成水辺スポーツ公園を広域避難地及び防災拠点として位置づけるとともに、近隣公園を地区防災拠点として位置づける。

#### エ 景観構成システムの配置の方針

酒匂川堤防沿いに列植された松並木は、自然景観が優れているので、緑地として積極的に保全を図る。

酒匂川、仙了川、要定川、清水川や周辺農地及び田園・集落の間を網の目状に走る用水路は、本区域を特徴づける水景を形成しており、水辺景観に配慮したネットワークの整備・保全を図る。

点在する屋敷林や並木等の特徴ある景観などを保全するほか、農村集落、既成市街地内の工場等、土地利用の状況に応じ緑地の整備を図る。

#### オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域は、酒匂川及び流域の水田を骨格とした緑のパターンを形成している。この河川緑地を軸として、都市基幹公園、住区基幹公園を配置し、かつ緑道をもってこれらの連結を図る。

なお、これらの配置にあたっては、優良農地の保全、緑豊かな新市街地の形成及び既成市街地の緑化推進等に配慮した検討を行うものとする。

### 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) 樹林保全の条例

文化財等と一体となった社寺境内地の貴重な緑地を、樹林保全の条例を活用し保全を図る。

#### 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、市域の特性を極力活かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、町民はもとより周辺市町の憩い・レクリエーションの場となる総合公園として開成水辺スポーツ公園を配置する。

## イ レクリエーションシステムの配置方針

(ア) 多様化するレクリエーション需要の増大に対処しうる機能配置を図るとともに、住区基幹公園については、公園整備水準に基づいて適正に配置する。

(イ) 公園・緑地の配置については、整備水準に基づき整備を進めるほか、酒匂川の河川環境と一体となった、県西地域の広域的な利用を考慮した施設を配置する。

(ウ) レクリエーション拠点である開成水辺スポーツ公園や各所に配置される公園・緑地を結びつけ、町内の回遊を可能とする自転車利用空間ネットワークの形成を図る。

## ウ 防災システムの配置方針

地震・火災時における避難路、避難地として緑道、街区公園、近隣公園等を各住区ごとに配置する。なお、開成水辺スポーツ公園を広域避難地及び防災拠点として位置づけるとともに、近隣公園を地区防災拠点として位置づける。

## エ 景観構成システムの配置方針

(ア) 酒匂川堤防沿いに列植された松並木は、自然景観が優れているので、緑地として積極的に保全を図る。

(イ) 酒匂川、仙了川、要定川、清水川や周辺農地及び田園・集落の間を網の目状に走る用水路は、本区域を特徴づける水景を形成しており、水辺景観に配慮したネットワークの整備・保全を図る。

(ウ) 点在する屋敷林や並木等の特徴ある景観などを保全するほか、農村集落、既成市街地内の工場等、土地利用の状況に応じ緑地の整備を図る。

## オ 地域の特性に応じた配置方針

本区域は、酒匂川及び流域の水田を骨格とした緑のパターンを形成している。この河川緑地を軸として、都市基幹公園、住区基幹公園を配置し、かつ緑道をもってこれらの連結を図る。

なお、これらの配置にあたっては、優良農地の保全、緑豊かな新市街地の形成及び既成市街地の緑化推進等に配慮した検討を行うものとする。

## 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) 樹林保全の条例

文化財等と一体となった社寺境内地の貴重な緑地を、樹林保全の条例を活用し保全を図る。

### 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、市域の特性を極力活かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。また、町民はもとより周辺市町の憩い・レクリエーションの場となる総合公園として開成水辺スポーツ公園を配置する。

(新)

(ウ) 緑地・緑道

環境保全機能や災害時の安全な避難路となる緑地・緑道を適所に配置する。また、酒匂川旧堤防の松並木及び酒匂川の沿岸を緑地として位置づけ、広く住民が利用し得る緑地を配置する。

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 20% (約 134ha) を、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ 主な地域地区・公園等の確保目標

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	3ha
都市基幹公園	<u>8ha</u>



(旧)

(ウ) 緑地・緑道

環境保全機能や災害時の安全な避難路となる緑地・緑道を適所に配置する。また、酒匂川旧堤防の松並木及び酒匂川の沿岸を緑地として位置づけ、広く住民が利用し得る緑地を配置する。

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。

住区基幹公園	3ha
都市基幹公園	<u>12ha</u>

(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

本区域においては、地球環境や小動物等を含めた自然生態系への配慮が行き届いた環境共生型都市を整備するため、①自然の持つ魅力を活かせる自然環境の保全、②環境負荷を低減するシステムの構築、③バランスのとれた交通体系の整備、④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、に配慮した諸施策を展開する。

##### ② 施策の概要

###### ア 自然の持つ魅力や自浄機能を活かせる自然環境の保全・創造

酒匂川堤防沿いに列植された松並木や、緑の少ない市街地内にあって貴重な緑地を構成している社寺境内地の緑を積極的に保全する。

###### 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

都市のヒートアイランド現象等の環境負荷の低減や、保水機能等を有する北部一帯の農地の保全に努めるとともに、ホテルをはじめ多くの水生生物が自生する環境の保全を図る。また、二酸化炭素等の発生の抑制等地球環境問題への対応という観点から、自転車利用を促す道路等の整備を図る。

また、リサイクルセンターの配置やソーラーシステムを備えた環境共生住宅、雨水の中水としての活用など、リサイクル、省資源・省エネルギーに配慮した循環型都市の形成を図る。

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

都市計画道路の整備や交差点の改良など、道路交通体系の整備を進め、円滑な走行が確保された省エネルギー型の自動車社会を形成する。また、公共交通機関の利便性を高め、自家用車依存型の交通システムの改善を図る。

###### エ 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

街路樹の植樹による道路空間の緑化や、生垣化の促進等による市街地の緑化推進を図るとともに、水とふれあうことのできる空間の創出など、豊富な水量の水路を都市アメニティ向上のために積極的に活用する。

## 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型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、高齢者、障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することができる、災害に強い都市づくりを目指して、「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防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して防火地域や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、公園、緑道等の防災空間の整備を図る。

##### 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、公共施設や一般住宅等の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性等を検討し、その情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導する。

なお、道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、住環境の整備等により防災空間の確保や細街路の解消を図る。さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備する。

##### ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

##### エ 津波対策

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

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

## 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、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、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目指して、

①防災都市構造の形成、②災害に強い都市空間の整備、③自然災害の防止対策の推進を基本方針とし、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・計画的に都市防災に係る具体的な施策の展開を図るものとする。

### 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防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して防火地域や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、公園、緑道等の防災空間の整備を図る。

#### 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、公共施設や一般住宅等の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性等を検討し、その情報提供を行うことによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導する。

なお、道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、住環境の整備等により防災空間の確保や細街路の解消を図る。さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、避難路、緊急輸送路等を整備する。

#### ウ 水害対策

酒匂川や要定川等の河川改修と併せ、下水道の早期整備を図るとともに、水循環に配慮したまちづくりを推進する。また、開発地内においては、河川の整備状況を勘案して、防災調整池を設置する等必要な措置を講じる。

(新)

オ その他

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した自然災害に強い都市づくりを推進する。

(旧)





議第 4306 号

開成都市計画区域区分の変更

都計第 1100 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

開成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。

---

開成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

年次 区 分	平成 22 年	平成 37 年
都 市 計 画 区 域 内 人 口	16 千人	17.5 千人
市 街 化 区 域 内 人 口	13 千人	14 千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	0.4 千人（—）

## 理 由 書

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



# 開成都市計画区域区分

## 新旧对照表

(新)

開成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		16 千人
市 街 化 区 域 内 人 口		13 千人	14 千人
保留人口（うち特定保留人口）		二	0.4 千人（一）

(旧)

開成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

年次	平成12年	平成27年
区分		
都市計画区域内人口	13千人	16千人
市街化区域内人口	10千人	12千人
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	284ha	284ha	
市街化調整区域	<u>371ha</u>	<u>372ha</u>	△1.0ha 国土地理院精査
都 市 計 画 区 域	<u>655ha</u>	<u>656ha</u>	△1.0ha 国土地理院精査



議第 4307 号

開成都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1101 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

開成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。

---

## 開成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。

開成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

豊かな自然環境との調和を図りつつ、既成住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等、多様な居住ニーズに的確に対応し、定住化を支える社会資本ストックを供えた魅力ある住宅市街地を創出する。

本区域は、土地区画整理事業等の面的整備に伴い、人口は増加傾向にあるが、既成市街地等では人口減少となっているほか、少子高齢化が着実に進行しており、地域におけるコミュニティの活力の低下などが懸念されている。そのため、子どもから高齢者、障害者までのだれもが安心して安全に暮らせる住宅・居住環境づくりを推進する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。

また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や小学校等の公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。

さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

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

本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て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、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容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

既成住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、開成駅周辺地区等における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用に努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。

また、少子高齢化の進行に伴う高齢世帯や高齢単身世帯の増加などに対応した身近な地域におけるコミュニティ活動の活性化や見守りなどの支えあう地域活動の支援を進める。

新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、南部地区等において、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。

#### ③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

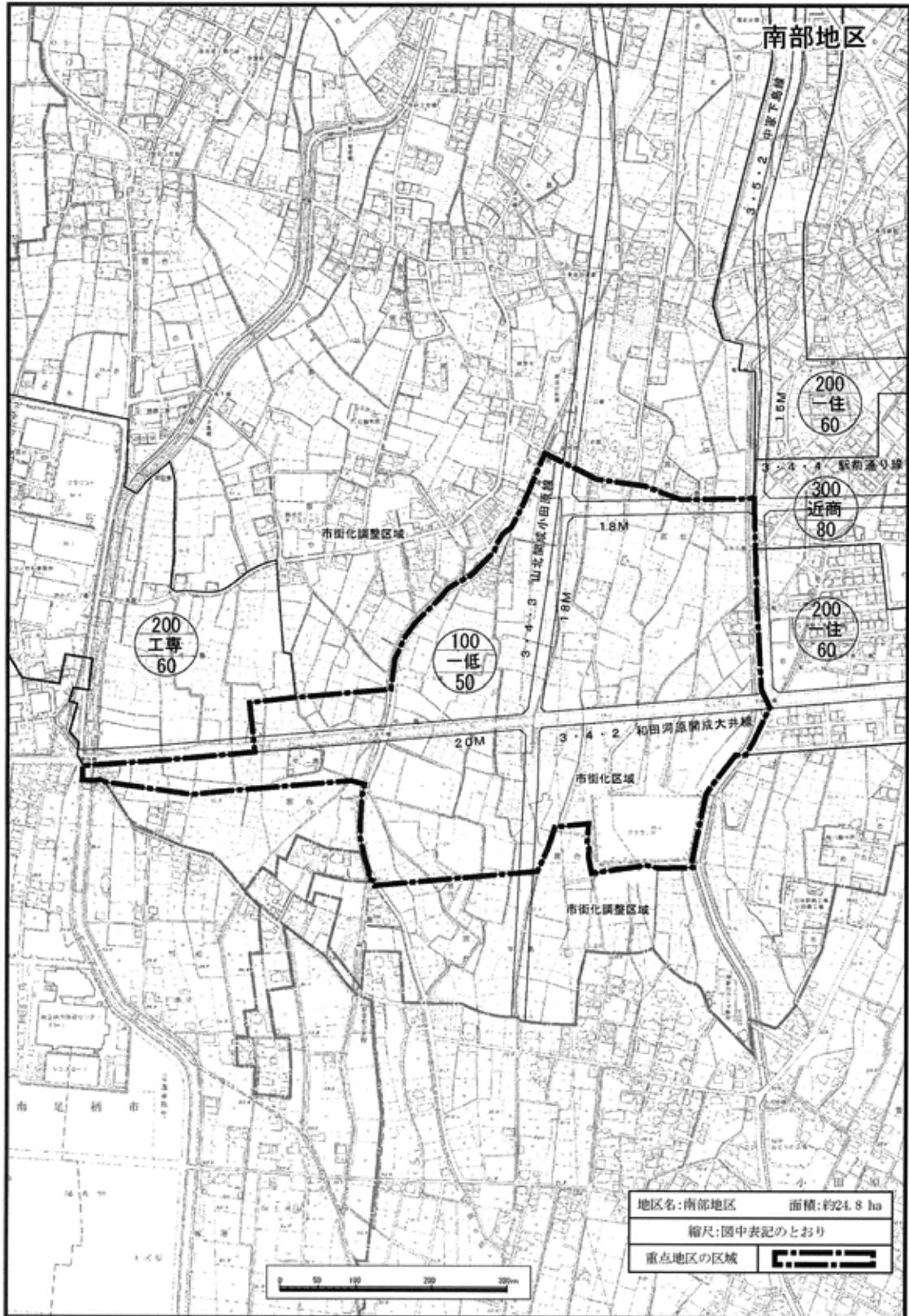
既成市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

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

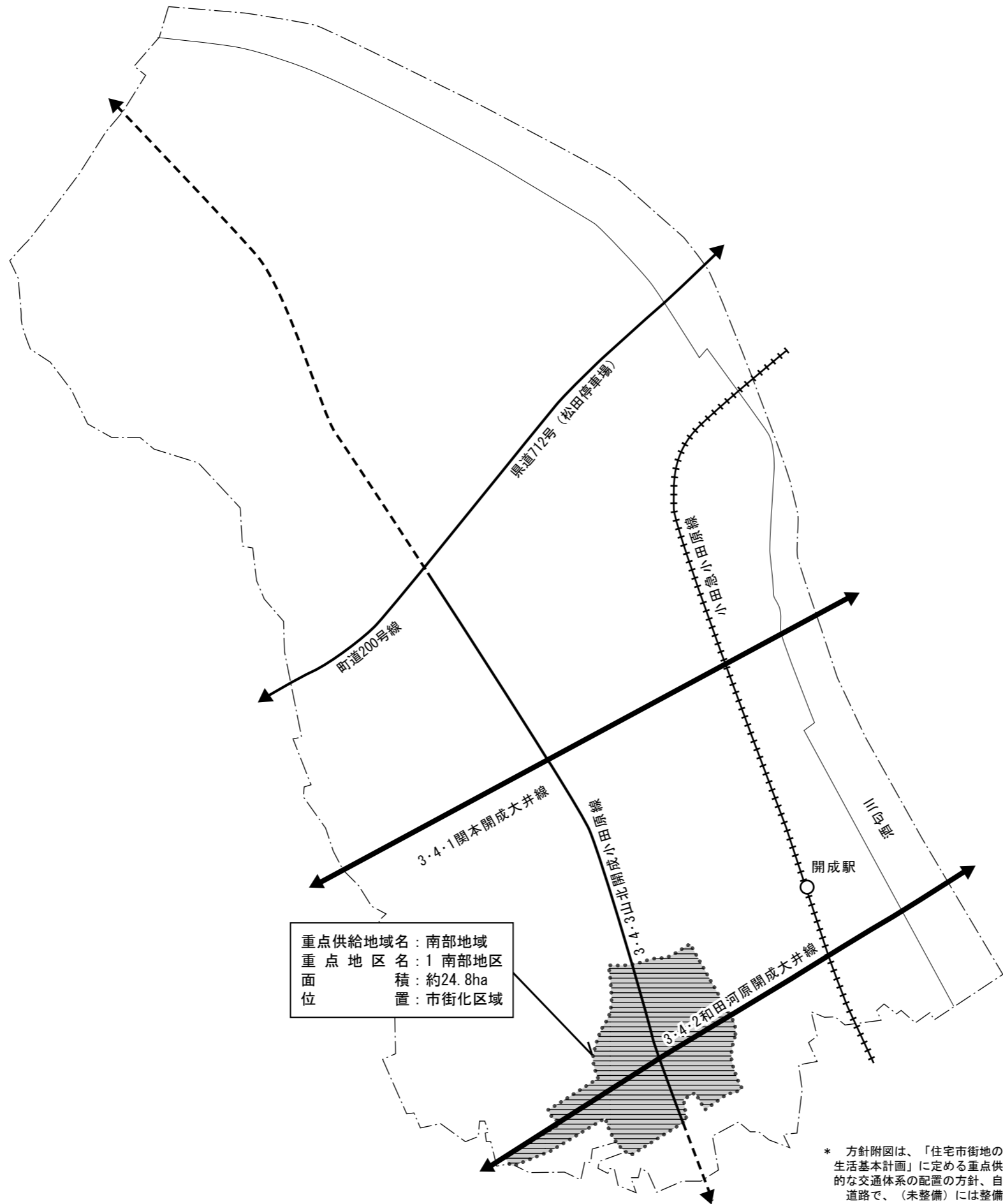
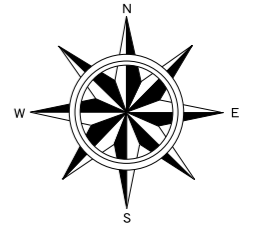
別 表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 南部地区
面 積	約 24.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	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。
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	低密度の戸建て専用住宅を中心とし、中密度の住宅地を適宜配置する。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	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公共施設の整備を図る。
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	南部地域



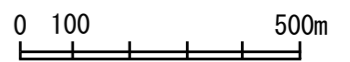


# 開成都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図（開成町）



重点供給地域名：南部地域  
 重点地区名：1 南部地区  
 面積：約24.8ha  
 位置：市街化区域

凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	都市高速鉄道等(私鉄)
	主要幹線道路(整備済)
	主要幹線道路(未整備)
	幹線道路(整備済)
	幹線道路(未整備)
	河 川
	住宅地
	重点地区
	重点供給地域



\* 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。



## 開成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

豊かな自然環境との調和を図りつつ、既成住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等、多様な居住ニーズに的確に対応し、定住化を支える社会資本ストックを供えた魅力ある住宅市街地を創出する。

本区域は、土地区画整理事業等の面的整備に伴い、人口は増加傾向にあるが、既成市街地等では人口減少となっているほか、少子高齢化が着実に進行しており、地域におけるコミュニティの活力の低下などが懸念されている。そのため、子どもから高齢者、障害者までのだれもが安心して安全に暮らせる住宅・居住環境づくりを推進する。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。

また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や小学校等の公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。

さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

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

本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て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、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容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

既成住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、開成駅周辺地区等における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用を努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。

また、少子高齢化の進行に伴う高齢世帯や高齢単身世帯の増加などに対応した身近な地域におけるコミュニティ活動の活性化や見守りなどの支えあう地域活動の支援を進める。

新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、南部地区等において、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。

#### ③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

既成市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。

## **1 住宅市街地の開発整備の目標**

### **(1) 住宅市街地のあり方**

自然環境との調和を図りつつ、既存住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等多様な居住ニーズに的確に対応し定住化を支える社会資本ストックを供えた、魅力ある住宅市街地を創出する。

### **(2) 良好な居住環境の確保等に係る目標**

良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。

また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や小学校等の公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。

さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。

## **2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針**

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

本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て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、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容した中密度の土地利用を図るものとする。

### **(2) 既存住宅市街地の更新、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**

既存住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、開成駅周辺地区等における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用を努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。

新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、南部地区等において、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。

### **(3) 良好な居住環境の整備改善に関する事項**

既存市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。

(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。

(旧)

### 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の計画の概要

地区名	1 南部地区
面積	約 24.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	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。
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	低密度の戸建て専用住宅を中心とし、中密度の住宅地を適宜配置する。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	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公共施設の整備を図る。
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	南部地域



(旧)

別 表 (重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	南部地区
面積	約 24.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	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。
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	低密度の戸建て専用住宅を中心とし、中密度の住宅地を適宜配置する。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	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公共施設の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	
ホ 重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	南部地域 <u>(約 24.8ha)</u>

(新)

