

令和３年度 第２回 海老名市都市計画審議会 資 料

令和3年8月 24 日(火)開催
市役所6階 議員全員協議会室

【議 題】

(１) 特定開発事業構想届について（意見聴取）

特定開発事業構想届について 資料 1

(２) 海老名市立地適正化計画の見直しについて（意見聴取）

海老名市立地適正化計画の見直しについて 資料 2－1

海老名市立地適正化計画（改定案） 資料 2－2

※資料 2－2 については、データ容量が大きいため、資料を添付していません。

以下の海老名市ホームページで改定後の「海老名市立地適正化計画」を公開しています。
ページタイトル「海老名市立地適正化計画（届出制度）」

URL：<https://www.city.ebina.kanagawa.jp/shisei/seisaku/machidukuri/1007994.html>

【意見聴取】

特定開発事業構想届について

特定開発事業構想届について 《意見聴取》

海老名市泉一丁目
共同住宅（１４階・１０８戸）

令和３年８月２４日（火）
海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

1

特定開発事業構想届について

令和３年７月１６日付で、海老名市住みよいまちづくり条例第３３条第１項に基づく特定開発事業構想届の提出がありました。

このことから、条例３３条第２項に基づき、市が事業者に対して行う『意見及び指導・助言』について意見聴取を行わせていただくものです。

特定開発事業とは

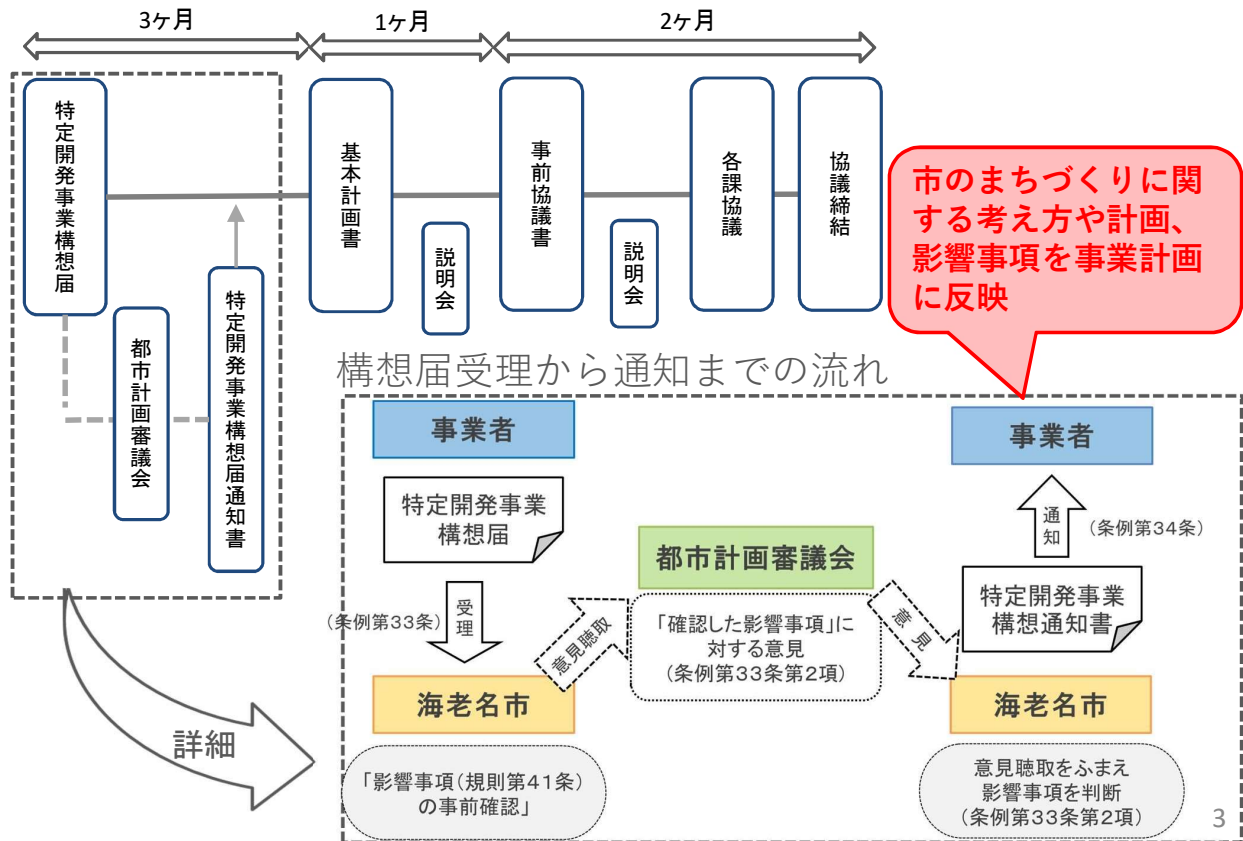
特定開発事業 の対象となるもの	☐工業系用途に建築する大規模共同住宅 ☐工業系用途に建築する大規模小売店舗 ☐鉄塔類 ☐廃棄物処理施設 ☐パチンコ屋、ゲームセンター ☐ラブホテル
----------------------------	---

案件

泉一丁目１０１０番１ほか１１筆
工業系用途に建築する大規模共同住宅

2

特定開発事業の手続きフロー



参考資料

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（特定開発事業構想届）

第33条 事業者は、別表第1に規定する特定開発事業（以下「特定開発事業」という。）に該当する建築物の建築又は工作物の築造を構想するときは、第36条に規定する開発基本計画書を提出しようとする3月前までに、規則で定めるところによる特定開発事業構想届（以下「構想届」という。）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の構想届の提出を受けたときは、構想届の内容について公表をし、規則で定める特定開発事業による影響事項をあらかじめ海老名市都市計画審議会の意見を聴いて判断するものとする。

（特定開発事業の通知書）

第34条 市長は、前条第2項の規定による判断を事業者へ通知するとともに、必要に応じ事業者に対する指導及び助言を行うものとする。

【海老名市住みよいまちづくり条例施行規則】（抜粋）

（特定開発事業構想届による影響事項）

第41条 条例第33条第2項に規定する影響事項は、次のとおりとする。

（1）条例別表第1の1に規定する大規模共同住宅による影響事項

ア 条例第7条に規定するまちづくりの計画に関する影響

イ 行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の居住環境等への影響

ウ 行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の景観への影響

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（まちづくりの計画）

第7条 市のまちづくりは、法第18条の2第1項の規定に基づき市の都市計画に関する基本的な方針を定めた海老名市都市マスタープランのほか、次に掲げる計画等により行わなければならない。

（1）第10条及び第27条に規定するまちづくり重点計画

（2）第15条に規定するまちづくり市民活動計画

（3）法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画

（4）建築基準法第69条に規定する建築協定

（5）海老名市景観条例（平成21年条例第18号）第6条に規定する景観推進計画

（6）地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条に規定する地域公共交通網形成計画

（7）海老名市道路交通マスタープラン

（8）前各号に掲げるもののほか、市が策定した方針、計画等のうち、まちづくりに関するもの

5

特定開発事業の概要

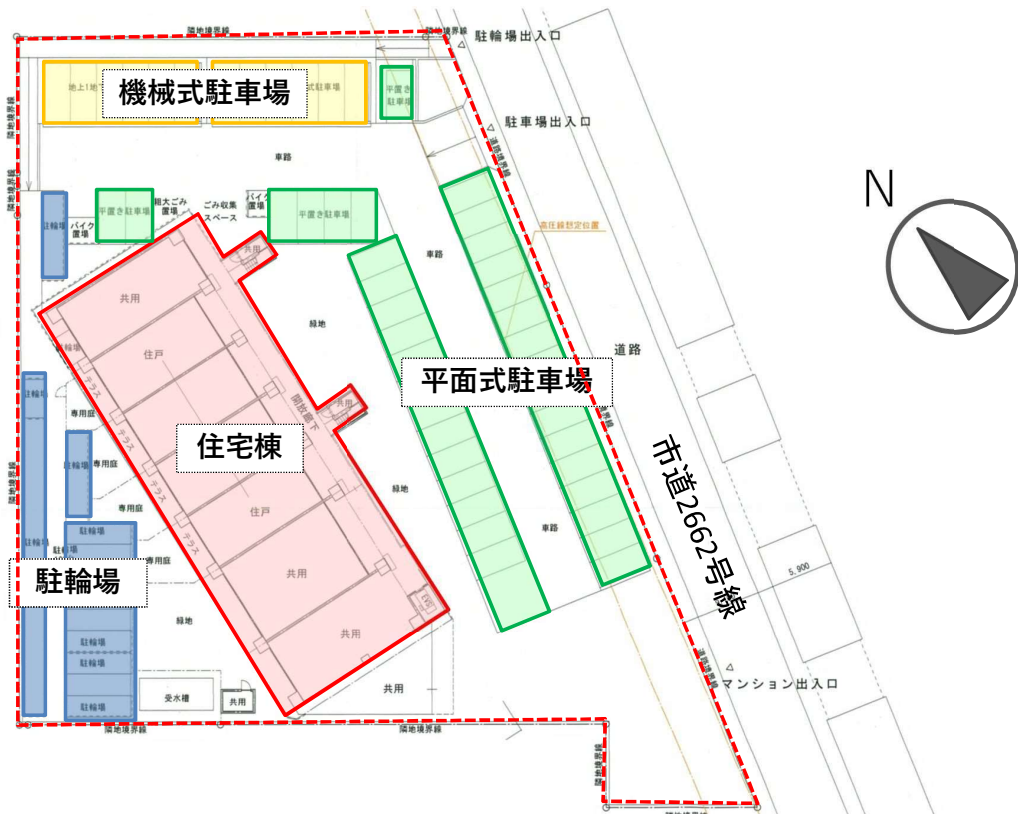
事業者	総合地所株式会社 代表取締役社長 関岡 桂二郎
計画地	泉一丁目1010番1ほか11筆
地域地区	工業地域（建ぺい率60％／容積率200％）
計画概要	共同住宅（14階・108戸） 延床面積：約8,855.23㎡ 事業区域面積：3,541.49㎡
着手予定	令和4年4月上旬
完了予定	令和6年3月下旬

6

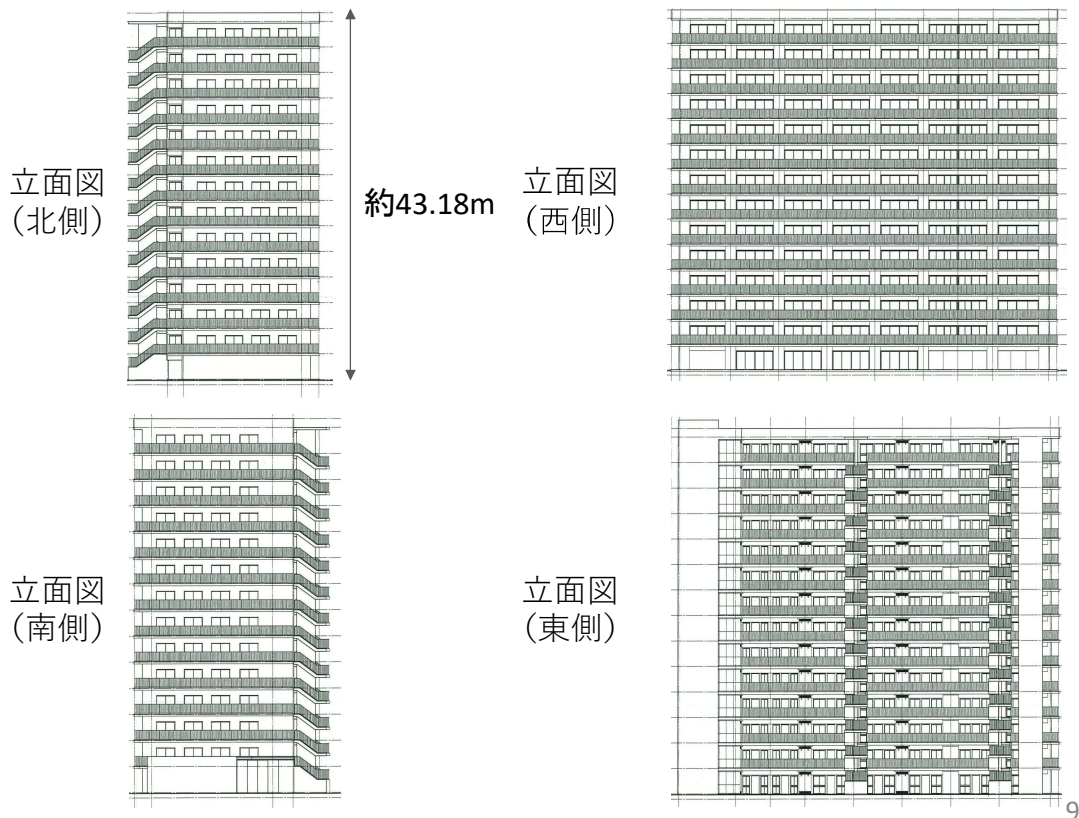
広域案内図



配置図



立面図



事前に確認した影響事項

規則第41条第1号で規定する影響事項	市として事前に庁内確認した結果
今回ご意見をいただく影響事項 ア) 条例第7条に規定する まちづくり計画に関する影響	『都市マスタープラン』 良好な市街地の形成に資する計画とすることを求める。
イ) 周辺の居住環境等への影響	『立地適正化計画』 立地適正化計画の方針に即した計画とすることを求める。
ウ) 周辺の景観への影響	『景観推進計画』 景観形成基準に配慮した計画とすることを求める。

市から事業者に対する意見（案）

条例第34条

- 海老名市のまちづくりに関する計画に則した、良好な市街地の形成に資する事業となるよう求めます。
- 周辺の居住環境・景観への影響に対し、土地利用計画、立面計画、色彩、緑化等に配慮することを求めます。

11

今回ご意見をいただく影響事項

1 条例第7条に規定するまちづくり計画に関する影響

- 第10条及び第27条に規定するまちづくり重点計画
- 第15条に規定するまちづくり市民活動計画
- 法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画
- 建築基準法第69条に規定する建築協定
- 海老名市景観条例（平成21年条例第18号）第6条に規定する景観推進計画
- 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条に規定する地域公共交通網形成計画
- 海老名市道路交通マスタープラン
- 前各号に掲げるもののほか、市が策定した方針、計画等のうち、まちづくりに関するもの

2 周辺の居住環境等への影響

3 周辺の景観への影響

12

【意見聴取】

立地適正化計画の見直しについて

1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランとして、持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するものです。

今後、本市においても人口減少へ転じると予測されることから、将来の人口減少を見据え、生活サービスや公共交通の維持等、持続可能なまちづくりを推進するため、平成31年3月に海老名市立地適正化計画を策定しました。

2 見直しの概要

立地適正化計画で定める居住誘導区域は、将来にわたり人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として設定するものです。また、居住誘導区域の設定については、区域内の安全性を確保する観点から、都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令（令和2年10月23日公布、令和3年10月1日施行）により、災害時に人命・財産上の被害に直結するおそれが高いエリア（災害レッドゾーン）については定めのないものとされています。

このような状況の中、令和3年5月25日に神奈川県により、「土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）」が市内に指定されたため、現在、海老名市立地適正化計画で定めている居住誘導区域から、今回指定された「土砂災害特別警戒区域」を除外する見直しを行います。

《政令により居住誘導区域を定めないものとされている災害レッドゾーン》

区域名	根拠法令
災害危険区域※1	建築基準法第39条第1項及び第2項 （条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る）
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
急傾斜地崩壊危険区域※2	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 （急傾斜地崩壊防止工事が完了している地区は除く）
地すべり防止区域※1	地すべり等防止法第3条第1項 （地すべり防止工事が完了している地区は除く）

※1 市内で区域指定はありません

※2 急傾斜地崩壊危険区域については崩壊防止工事が完了しています

3 見直し箇所

別添「新旧対照表のとおり」

※政令改正及び土砂災害特別警戒区域の指定に関連した箇所を見直し

4 パブリックコメントの実施結果

実施期間：令和3年7月29日(木)～8月18日(水)まで(21日間)

実施結果：0件(0名)

5 今後のスケジュール

令和3年10月1日 公表(予定)

(旧)

3. 防災

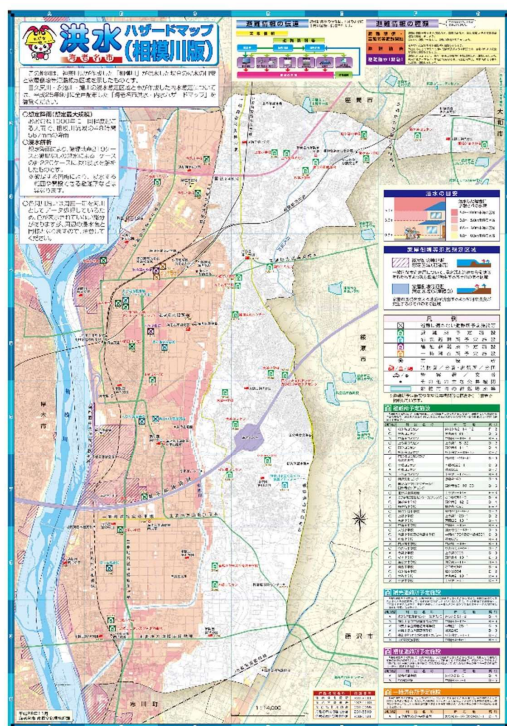
現状の課題

- ①相模川の浸水被害想定区域は市西部に集中
- ②土砂災害警戒区域は市東部の丘陵地に集中

【洪水ハザードマップ】

- 浸水被害の予見される地域には、海老名駅や厚木駅及び、JR 相模線のほぼ全区間が含まれており、既に多くの市民が暮らし、企業等が活動している現状にあります。
- そのため、浸水被害が想定される区域について、ハザードマップによる情報提供や、避難所の確保等、海老名市地域防災計画に準じた様々な防災対策を進めています。

■相模川の洪水ハザードマップ



海老名市洪水ハザードマップ（相模川版）について

【想定降雨（想定最大規模）】

- ・おおむね 1000 年に一回起こる大雨で、相模川流域の 48 時間 567mm の降雨。

【浸水解析の考え方】

- ・想定降雨により、破堤地点 219 ケースと破堤なしの越水による 1 ケースの計 220 ケースにより浸水を解析したもの。

(新)

3. 防災

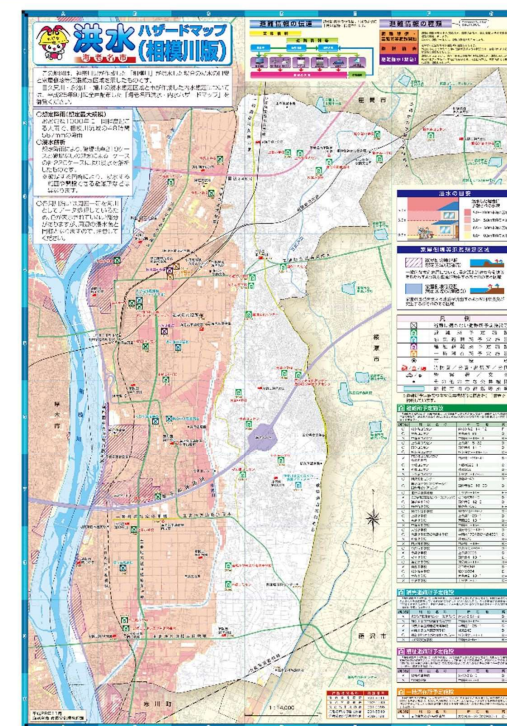
現状の課題

- ①相模川の浸水被害想定区域は市西部に集中
- ②土砂災害警戒区域等[※]は市東部の丘陵地に集中

【洪水ハザードマップ】

- 浸水被害の予見される地域には、海老名駅や厚木駅及び、JR 相模線のほぼ全区間が含まれており、既に多くの市民が暮らし、企業等が活動している現状にあります。
- そのため、浸水被害が想定される区域について、ハザードマップによる情報提供や、避難所の確保等、海老名市地域防災計画に準じた様々な防災対策を進めています。

■相模川の洪水ハザードマップ



海老名市洪水ハザードマップ（相模川版）について

【想定降雨（想定最大規模）】

- ・おおむね 1000 年に一回起こる大雨で、相模川流域の 48 時間 567mm の降雨。

【浸水解析の考え方】

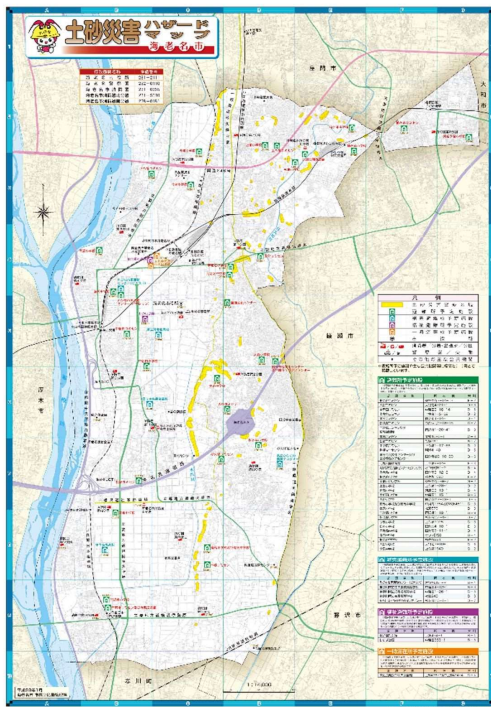
- ・想定降雨により、破堤地点 219 ケースと破堤なしの越水による 1 ケースの計 220 ケースにより浸水を解析したもの。

(旧)

【土砂災害ハザードマップ】

- 土砂災害ハザードマップでは、市中央を流れる永池川東側を中心とした、東部の丘陵地に土砂災害警戒区域が集まっています。
- これらの区域は、北部では局所的に、南部では永池川と並行に連続して指定されていますが、その多くは市街化調整区域であったり、建物が立地していない状況にあります。
- 影響範囲が限定的であることから、被害が想定される地域について、情報提供、避難所の確保などを通じて、災害対応を進めています。

■土砂災害ハザードマップ



土砂災害ハザードマップについて

【指定区域】

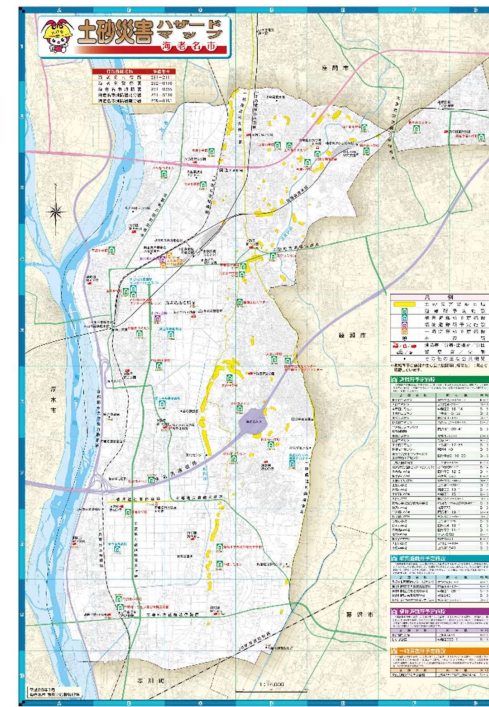
- ・「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、
神奈川県が指定した土砂災害警戒区域

(新)

【土砂災害ハザードマップ】

- 土砂災害ハザードマップでは、市中央を流れる永池川東側を中心とした、東部の丘陵地に土砂災害警戒区域等が指定されています。
- これらの区域は、北部では局所的に、南部では永池川と並行に連続して指定されていますが、その多くは市街化調整区域であったり、建物が立地していない状況にあります。
- 影響範囲が限定的であることから、被害が想定される地域について、情報提供、避難所の確保などを通じて、災害対応を進めています。

■土砂災害ハザードマップ



土砂災害警戒区域等の指定状況について

- ・令和3年5月25日に「土砂災害特別警戒区域」が新たに指定されています。「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」の指定状況については、「神奈川県土砂災害情報ポータル」から確認できます。

7. 立地適正化に向けた課題の整理

- 以上にまとめた都市構造上の課題を踏まえ、今後の立地適正化に向けた視点を整理します。

■都市構造上の課題

■都市づくりの5つの視点

人口	(1) 人口推移 ①当面の人口微増の先にある人口減少時代の到来 ②市北部・南部、宅地開発の歴史等により発生する人口密度のアンバランス (2) 地域別の人口密度 ①市街化区域内に人口が集中する一方、区域外にもばらばらに発生している状況 ②準工業地域を中心に、人口が増加している状況 (3) 地域別の高齢化率（65歳以上） ①市域全域での高齢化の急速な進行 ②大規模住宅団地及びその外縁での著しい超高齢化の進行	A：人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要 本市は、将来の人口減少を見据えつつも、当面の人口増の対応が求められます。 人々が暮らす場所、緑豊かな自然や農地を残す場所など、メリハリをつけたまとまりのある居住地形成が必要です。
	都市施設 ①海老名駅は、文化関連施設を含め、ほぼ全ての都市施設が集積する拠点 ②相鉄線の各駅周辺は、基本的な都市施設が集積 ③買い物、医療、保育等は、一部地域を除きほぼ全域で身近な範囲に立地	B：無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要 近年、工場跡地に集合住宅や大規模商業施設等が立地したり、農地の一部で宅地転用が進んでいます。 まとまりのある都市の形成に向け、宅地の拡散をコントロールすることも必要です。
	防災 ①相模川の浸水被害想定区域は市西部に集中 ②土砂災害警戒区域は市東部の丘陵地の一部に集中	C：あらゆる都市施設の集積した海老名駅周辺の活用が必要 海老名駅周辺は大規模複合商業施設、集中的な開発行為により大きく発展しました。 東京、横浜等に繋がる交通拠点でもある海老名駅は、これまでも、これからも、中心拠点として活用していくことが必要です。
交通	交通 ①鉄道を交通軸としたまちづくりによる交通サービスの偏り ②コミュニティバスによる低頻度の交通サービスエリアの存在	
	用途地域と土地利用 (1) 用途地域の指定状況 ①居住ニーズの高まりの中で発生した工業系・商業系地域での宅地開発 ②農地の宅地転用による市街化区域外での宅地開発の拡散 (2) 新たな開発の動き ①海老名駅周辺、厚木駅周辺での宅地開発に応じた都市機能の向上 ②工場等の立地推進に伴う職住近接居住ニーズへの対応	D：人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要 日々の暮らしで発生する買い物、通院、保育、介護等を支える生活施設は、人々の暮らしの場の近くに立地しています。 この既存ストックを活用することで、生活環境を維持することが必要です。
土地の価値の変動	(1) 地価の推移 ①居住ニーズを反映し、全市的に土地の価値が上昇 ②早期に開発された大規模住宅団地の地価は低下 (2) 空き家の発生 ①市内各地に空き家が発生し、とくに大規模住宅団地で密集する傾向 ②大規模住宅団地が進む高齢化の中で今後の空き家増加に懸念	E：鉄道に比べて脆弱な郊外部のバス交通軸の強化が必要 交通環境の現状として、利便性の高い鉄道駅周辺と、駅から離れた郊外住宅団地では、活動のしやすさが異なります。 中心拠点である海老名駅を中心に、しっかりとバス交通軸の形成が必要です。
	財政 ①市税は増加傾向にあるが、生産年齢人口の減少による個人市民税収が減少 ②歳出決算額のうち扶助費を占める割合が年々増加	

7. 立地適正化に向けた課題の整理

- 以上にまとめた都市構造上の課題を踏まえ、今後の立地適正化に向けた視点を整理します。

■都市構造上の課題

■都市づくりの5つの視点

人口	(1) 人口推移 ①当面の人口微増の先にある人口減少時代の到来 ②市北部・南部、宅地開発の歴史等により発生する人口密度のアンバランス (2) 地域別の人口密度 ①市街化区域内に人口が集中する一方、区域外にもばらばらに発生している状況 ②準工業地域を中心に、人口が増加している状況 (3) 地域別の高齢化率（65歳以上） ①市域全域での高齢化の急速な進行 ②大規模住宅団地及びその外縁での著しい超高齢化の進行	A：人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要 本市は、将来の人口減少を見据えつつも、当面の人口増の対応が求められます。 人々が暮らす場所、緑豊かな自然や農地を残す場所など、メリハリをつけたまとまりのある居住地形成が必要です。
	都市施設 ①海老名駅は、文化関連施設を含め、ほぼ全ての都市施設が集積する拠点 ②相鉄線の各駅周辺は、基本的な都市施設が集積 ③買い物、医療、保育等は、一部地域を除きほぼ全域で身近な範囲に立地	B：無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要 近年、工場跡地に集合住宅や大規模商業施設等が立地したり、農地の一部で宅地転用が進んでいます。 まとまりのある都市の形成に向け、宅地の拡散をコントロールすることも必要です。
	防災 ①相模川の浸水被害想定区域は市西部に集中 ②土砂災害警戒区域等は市東部の丘陵地の一部に集中	C：あらゆる都市施設の集積した海老名駅周辺の活用が必要 海老名駅周辺は大規模複合商業施設、集中的な開発行為により大きく発展しました。 東京、横浜等に繋がる交通拠点でもある海老名駅は、これまでも、これからも、中心拠点として活用していくことが必要です。
交通	交通 ①鉄道を交通軸としたまちづくりによる交通サービスの偏り ②コミュニティバスによる低頻度の交通サービスエリアの存在	
	用途地域と土地利用 (1) 用途地域の指定状況 ①居住ニーズの高まりの中で発生した工業系・商業系地域での宅地開発 ②農地の宅地転用による市街化区域外での宅地開発の拡散 (2) 新たな開発の動き ①海老名駅周辺、厚木駅周辺での宅地開発に応じた都市機能の向上 ②工場等の立地推進に伴う職住近接居住ニーズへの対応	D：人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要 日々の暮らしで発生する買い物、通院、保育、介護等を支える生活施設は、人々の暮らしの場の近くに立地しています。 この既存ストックを活用することで、生活環境を維持することが必要です。
土地の価値の変動	(1) 地価の推移 ①居住ニーズを反映し、全市的に土地の価値が上昇 ②早期に開発された大規模住宅団地の地価は低下 (2) 空き家の発生 ①市内各地に空き家が発生し、とくに大規模住宅団地で密集する傾向 ②大規模住宅団地が進む高齢化の中で今後の空き家増加に懸念	E：鉄道に比べて脆弱な郊外部のバス交通軸の強化が必要 交通環境の現状として、利便性の高い鉄道駅周辺と、駅から離れた郊外住宅団地では、活動のしやすさが異なります。 中心拠点である海老名駅を中心に、しっかりとバス交通軸の形成が必要です。
	財政 ①市税は増加傾向にあるが、生産年齢人口の減少による個人市民税収が減少 ②歳出決算額のうち扶助費を占める割合が年々増加	

1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

- 居住誘導区域は、国土交通省では【人口減少の中にあっても、人口密度を維持し、生活サービス、コミュニティを持続的に確保するために指定する区域】として位置付けられており、以下の主な考え方を本市にあてはめながら抽出することが基本となります。
- 国の居住誘導区域の選定基準を踏まえ、本市の人口分布、土地利用、施設立地等の現状を加味して、本市の居住誘導区域を抽出するための条件を以下のように設定します。
- 各条件（①～④）に対しては、前述の人口密度の基準単位と位置づけた 50mメッシュ単位を基本として、各々の条件に適合するメッシュを判定する方式をとります。具体的な抽出内容を、次頁より整理します。

	基本的な考え方（国基準を踏まえ）	海老名市の現状を踏まえた条件
A	将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲を指定すること	○条件として反映→【条件①】 →現状、市街化区域に適切に人口密度の高いエリアが集中しており、人口減少時代においても高密度の定住が期待される素地があることを条件とする。
B	医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能が維持される一定の利用圏域人口を確保すること	△条件①に付随する条件として設定 →人口が集中したエリアに、医療、福祉、商業等施設が立地している状況から、条件①を満たす場合、必然的に当該条件が担保され则认为する。
C	生産緑地地区などは、居住誘導区域に含めないことが望ましい	×条件として反映しない →市内の生産緑地は小規模面積の緑地が点在している状況にあるため、除外することは難しい。 <u>区域指定後、宅地開発等での制限をかけるものとする。</u>
D	市街化調整区域、農用地区域等は含めない	○条件として反映→【条件③】 →現状、市街化調整区域及び農用地区域は、農地の宅地転用等の一部を除き、適正な管理がされている。将来に渡っても制限を設けるものとする。
E	土砂災害、津波災害等の特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は含めない（原則として）	×条件として反映しない →市内では一部に急傾斜地崩壊危険区域等があるが、 <u>市域に対しての面積は小さいため個別に除外することは難しい。</u>
F	土砂災害警戒区域、浸水想定区域等は原則として含まない	○条件として反映→【条件②】 →浸水被害が予測される場所は原則対象外とする必要がある。ただし、市の防災計画等で対策を講じている場合は除外する。
G	住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区、特別用途地区等）は慎重な判断が必要	○条件として反映→【条件③】 →広域幹線道路が交わる工業・物流拠点としてのまちづくりの期待を含め、工業系用途地域として維持すべき地域は居住誘導の対象から外すことを考える。
H	過去の宅地開発時に居住集積が進まなかった区域は慎重な判断が必要	△条件①に付随する条件として設定 →市街化区域内で行われた大規模な宅地開発の中では、居住集積が進まず人口密度が低い区域はないため、個別条件としては設定しない。
I	工場の移転等により空地化が進展している区域は慎重な判断が必要	×条件として反映しない →工場移転等での空地化は稀のため対象外とする。ただし、別用途の建物（集合住宅等）立地が進むケースもあるため、個別課題として対応を検討。
補	地域の移動を支える基幹的な公共交通サービスがあることが必要	○条件として追加→【条件④】 →市の公共交通の原状として、郊外部の交通軸はバス路線に依存することから、将来的な機能強化を含め現状で民間バス路線が存在することを基本とする。

1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

- 居住誘導区域は、国土交通省では【人口減少の中にあっても、人口密度を維持し、生活サービス、コミュニティを持続的に確保するために指定する区域】として位置付けられており、以下の主な考え方を本市にあてはめながら抽出することが基本となります。
- 国の居住誘導区域の選定基準を踏まえ、本市の人口分布、土地利用、施設立地等の現状を加味して、本市の居住誘導区域を抽出するための条件を以下のように設定します。
- 各条件（①～④）に対しては、前述の人口密度の基準単位と位置づけた 50mメッシュ単位を基本として、各々の条件に適合するメッシュを判定する方式をとります。具体的な抽出内容を、次頁より整理します。

	基本的な考え方（国基準を踏まえ）	海老名市の現状を踏まえた条件
A	将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲を指定すること	○条件として反映→【条件①】 →現状、市街化区域に適切に人口密度の高いエリアが集中しており、人口減少時代においても高密度の定住が期待される素地があることを条件とする。
B	医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能が維持される一定の利用圏域人口を確保すること	△条件①に付随する条件として設定 →人口が集中したエリアに、医療、福祉、商業等施設が立地している状況から、条件①を満たす場合、必然的に当該条件が担保され则认为する。
C	生産緑地地区などは、居住誘導区域に含めないことが望ましい	×条件として反映しない →市内の生産緑地は小規模面積の緑地が点在している状況にあるため、除外することは難しい。
D	市街化調整区域、農用地区域等は含めない	○条件として反映 →現状、市街化調整区域及び農用地区域は、農地の宅地転用等の一部を除き、適正な管理がされている。将来に渡っても制限を設けるものとする。
E	土砂災害、津波災害等の特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は含めない。	○条件として反映→【条件②-1】 → <u>安全な居住環境を確保するため、災害リスクの高い区域は対象外とする。</u>
F	土砂災害警戒区域、浸水想定区域等は原則として含まない	○条件として反映→【条件②-2】 → <u>土砂災害や浸水被害が予測される場所は原則対象外とする必要がある。ただし、市の防災計画等で対策を講じている場合は除外する。</u>
G	住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区、特別用途地区等）は慎重な判断が必要	○条件として反映→【条件③】 →広域幹線道路が交わる工業・物流拠点としてのまちづくりの期待を含め、工業系用途地域として維持すべき地域は居住誘導の対象から外すことを考える。
H	過去の宅地開発時に居住集積が進まなかった区域は慎重な判断が必要	△条件①に付随する条件として設定 →市街化区域内で行われた大規模な宅地開発の中では、居住集積が進まず人口密度が低い区域はないため、個別条件としては設定しない。
I	工場の移転等により空地化が進展している区域は慎重な判断が必要	×条件として反映しない →工場移転等での空地化は稀のため対象外とする。ただし、別用途の建物（集合住宅等）立地が進むケースもあるため、個別課題として対応を検討。
補	地域の移動を支える基幹的な公共交通サービスがあることが必要	○条件として追加→【条件④】 →市の公共交通の原状として、郊外部の交通軸はバス路線に依存することから、将来的な機能強化を含め現状で民間バス路線が存在することを基本とする。

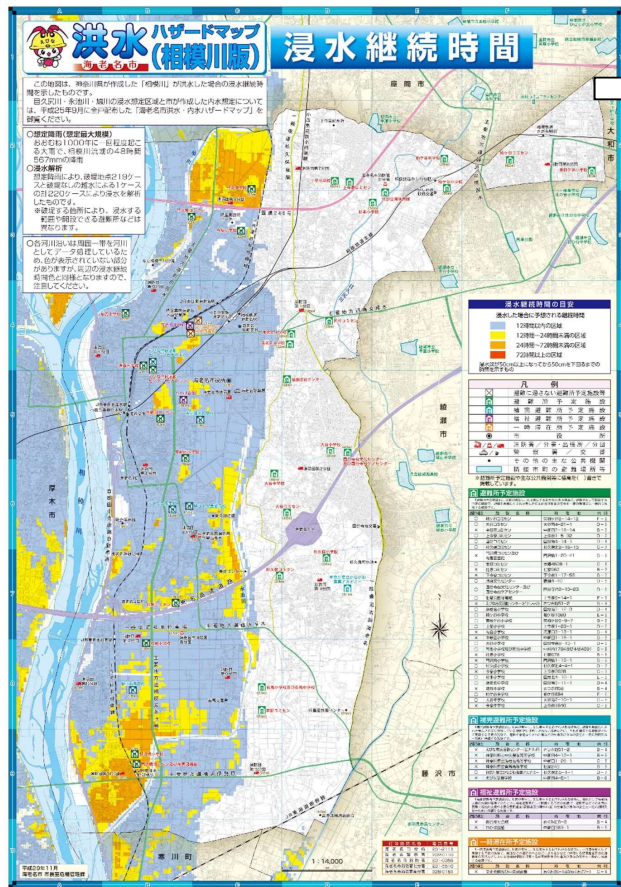
(旧)

条件② 災害対策を十分に講じていること

【基準】 浸水想定区域であっても、避難所の整備、防災周知・啓発等が進んでいるため全域を適地とする。

- 立地適正化計画の基本の一つとして、災害の不安の無い地域を指定することとありますが、人口集中が進んでいる厚木駅、社家駅、門沢橋駅等では、相模川の洪水時に浸水被害が想定される地域を含んでいます。
- これらの地域は、ハザードマップ等による周知、避難所の整備等を通じて、緊急時の対策を講じていること、居住誘導区域として指定される地域については、今後もとくに重点的に周知、啓発を講じていくものとし、市内全域を候補地として設定します。

条件②-A 洪水ハザードマップ



1000年に一度の浸水被害に対して、現在土地利用が進む市街地の抑制は現実的でないため、災害対策の充実に基本に居住誘導区域として指定します。

(新)

条件②-1 災害リスクが高い区域を除外する

【基準】 災害時に人命・財産上の被害に直結する災害リスクが高い区域については適地としない。

- 災害に対して安全な居住環境を確保するため、災害時に人命・財産上の被害に直結する災害リスクの高い区域については、候補地から外します。
- 災害リスクが高い区域とは、都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条に規定されている以下の区域とします。

区域名	根拠法令
災害危険区域	建築基準法第39条第1項及び第2項 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る)
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 (急傾斜地崩壊防止工事が完了している地区は除く)
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項 (地すべり防止工事が完了している地区は除く)

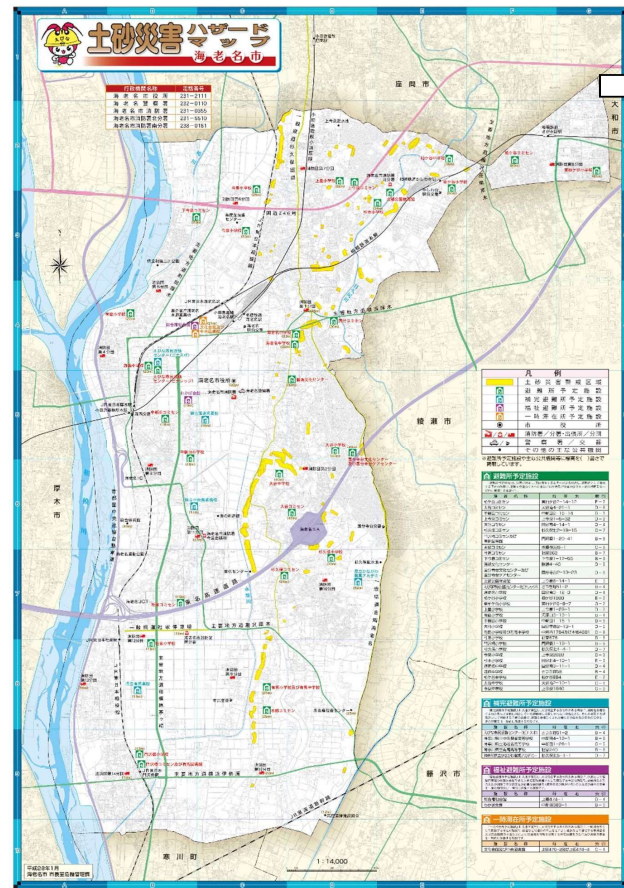
- 市内において災害危険区域及び地すべり防止区域の指定はありません。また、急傾斜地崩壊危険区域については、全ての区域で崩壊防止工事が完了しています。
- これらの区域について、令和3年10月1日以降、新たに区域が指定された場合についても、居住誘導区域から除外するものとします。

条件②-2 災害対策を十分に講じていること

【基準】 土砂災害警戒区域や浸水想定区域ではあるが、避難所の整備、防災周知・啓発等が進んでいるため適地とする。

- 立地適正化計画の基本の一つとして、災害の不安の無い地域を指定することとありますが、人口集中が進んでいる厚木駅、社家駅、門沢橋駅等では、相模川の洪水時に浸水被害が想定される地域を含んでいます。
- 土砂災害警戒区域や浸水想定区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止するための施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当であるか判断することとされています。
- これらの地域は、ハザードマップ等による周知、避難所の整備等を通じて、緊急時の対策を講じていること、居住誘導区域として指定される地域については、今後もとくに重点的に周知、啓発を講じていくものとし、これらの区域についても候補地として設定します。

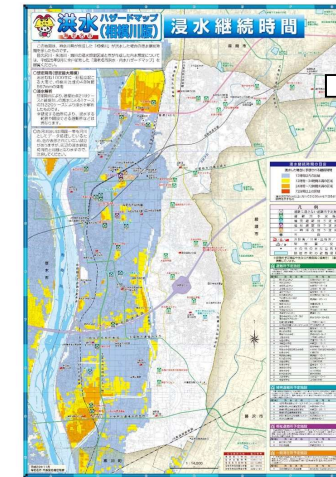
条件②-B 土砂災害ハザードマップ（再掲）



土砂災害警戒区域の範囲が限定的であることから、影響箇所の災害対策の充実に居住誘導区域として指定します。

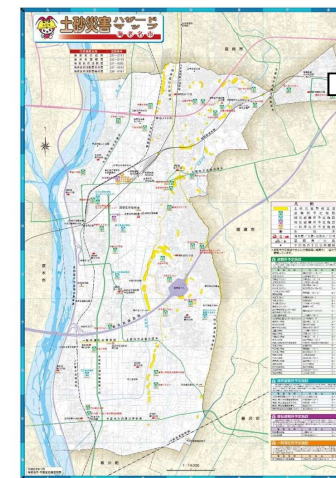
I
II
III
IV
V
VI
VII

条件②-2A 洪水ハザードマップ



1000年に一度の洪水被害に対して、現在土地利用が進む市街地の抑制は現実的でないため、災害対策の充実に居住誘導区域として指定します。

条件②-2B 土砂災害ハザードマップ



土砂災害警戒区域の範囲が限定的であることから、影響箇所の災害対策の充実に居住誘導区域として指定します。

土砂災害警戒区域等の指定状況について

・令和3年5月25日に「土砂災害特別警戒区域」が新たに指定されています。「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」の指定状況については、「[神奈川県土砂災害情報ポータル](#)」から確認できます。

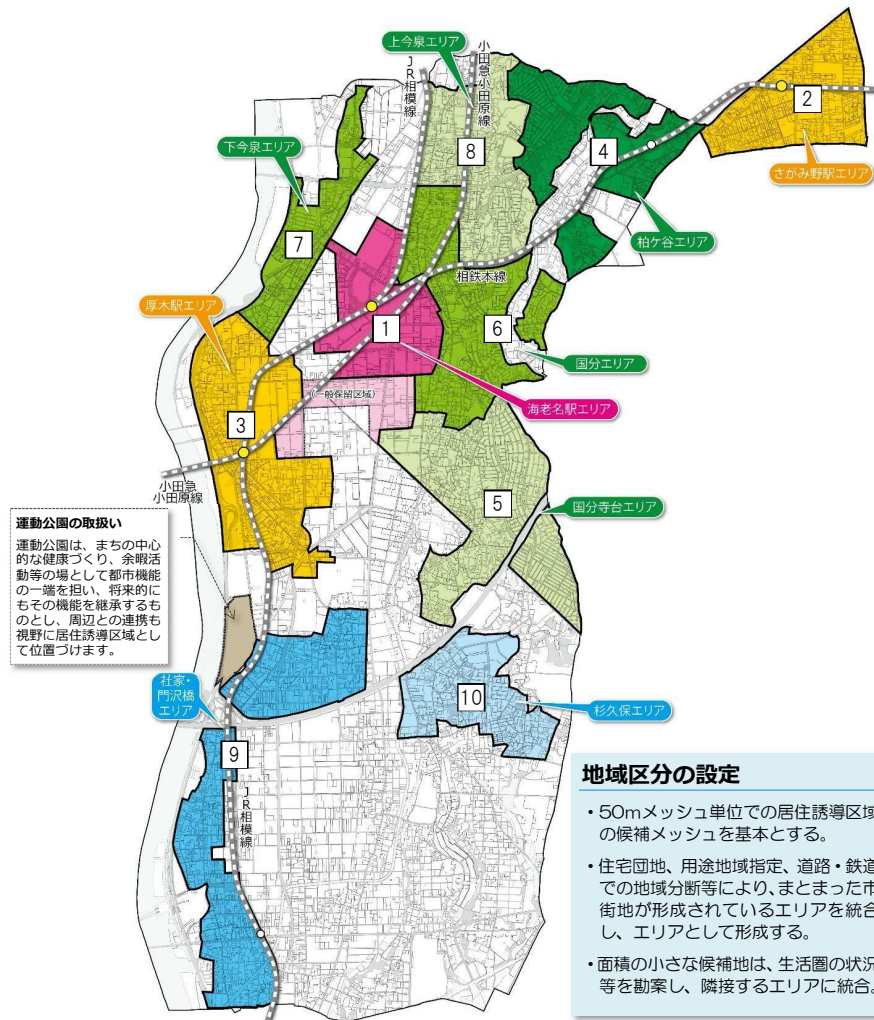
I
II
III
IV
V
VI
VII

(5) 計画的に管理可能なエリア区分

- 対象とする居住誘導区域として適合する50mメッシュを内包するように、居住誘導区域を設定します。区域の設定については、用途地域の境界、地域を分断する幹線道路や鉄道等を境界線として設定し、類似した地区特性を持つエリアを統合し、下記10エリアを設定しました。
- 下記の居住誘導区域の面積は1,218ha*であり、用途地域が指定されている市街化区域1,440haの84.6%に当たる面積です。

※運動公園16.4haを含む。市役所周辺の一般保留区域39.4haを含まない。
※一般保留区域を含む場合の面積は1,258ha（面積等の詳細はp.73）

■居住誘導区域の設定

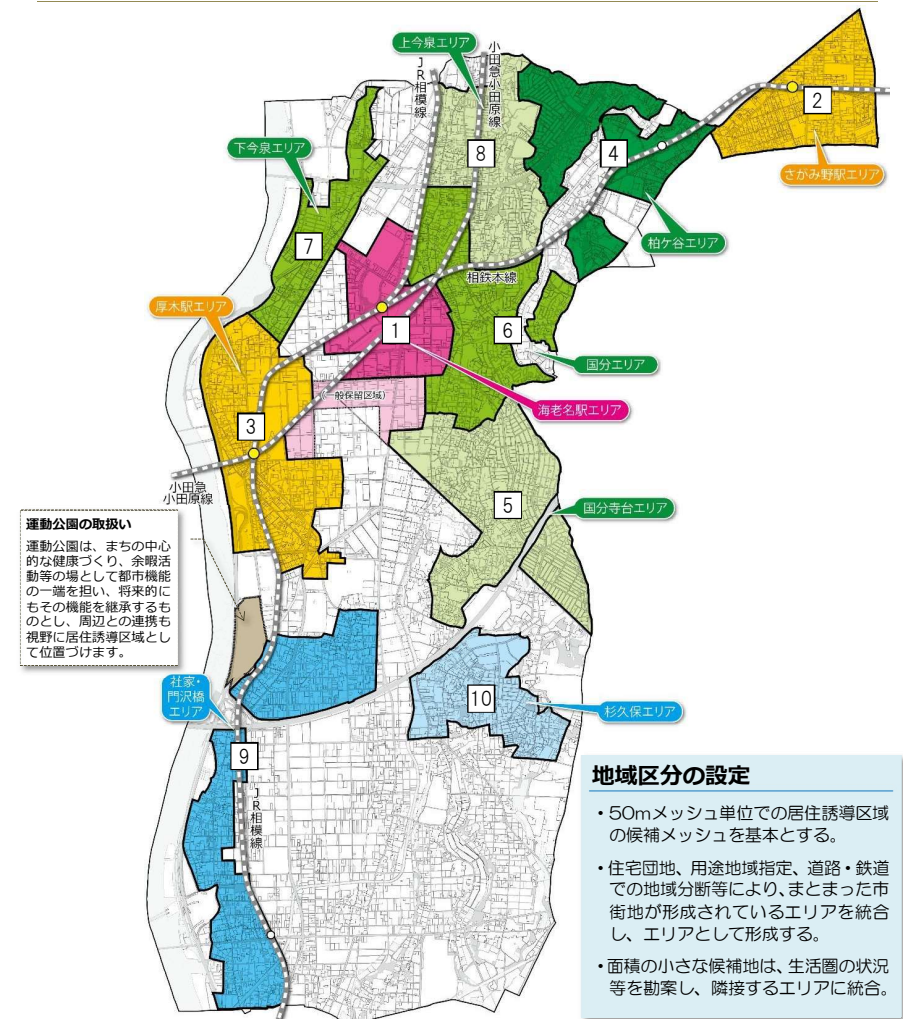


(5) 計画的に管理可能なエリア区分

- 対象とする居住誘導区域として適合する50mメッシュを内包するように、居住誘導区域を設定します。区域の設定については、用途地域の境界、地域を分断する幹線道路や鉄道等を境界線として設定し、類似した地区特性を持つエリアを統合し、以下の10エリアを設定しました。
- 居住誘導区域の面積は1,218ha*であり、用途地域が指定されている市街化区域1,440haの84.6%に当たる面積です。

※災害リスクが高い区域については、居住誘導区域から除外します。（区域の詳細はp.54,p.56）
※運動公園16.4haを含む。市役所周辺の一般保留区域39.4haを含まない。
※一般保留区域を含む場合の面積は1,258ha（面積等の詳細はp.73）

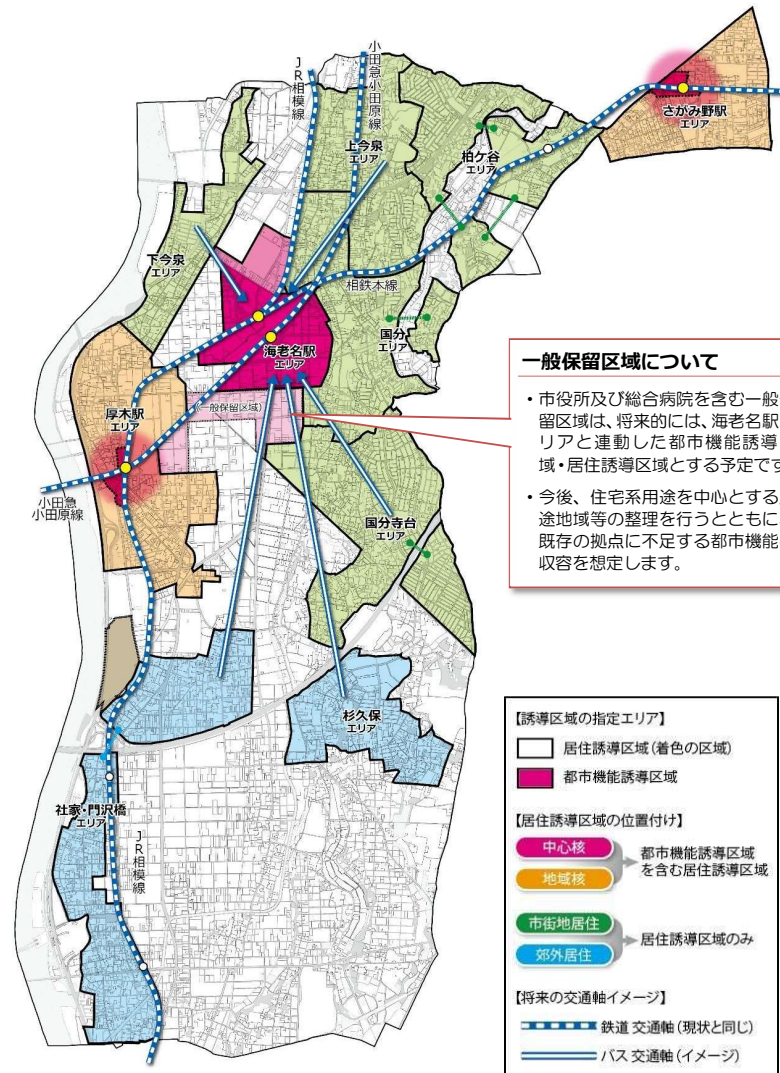
■居住誘導区域内のエリア設定



3. 誘導区域の方向性（各エリアのまとめ）

(1) 誘導区域の指定について

- 居住誘導区域と、中心核、地域核と位置付けた海老名駅、さがみ野駅、厚木駅を含む都市機能誘導区域について、4つの地域イメージと組み合わせて整理すると下図の通りです。
- なお、海老名駅エリアの南に広がる一般保留区域については、【備える】10年の中で居住誘導区域及び都市機能誘導区域に編入し、増加する人口及び新たな都市機能の受け皿として活用する予定です。



3. 誘導区域の方向性（各エリアのまとめ）

(1) 誘導区域の指定について

- 居住誘導区域と、中心核、地域核と位置付けた海老名駅、さがみ野駅、厚木駅を含む都市機能誘導区域について、4つの地域イメージと組み合わせて整理すると下図の通りです。
- なお、海老名駅エリアの南に広がる一般保留区域については、【備える】10年の中で居住誘導区域及び都市機能誘導区域に編入し、増加する人口及び新たな都市機能の受け皿として活用する予定です。

