

令和5年度 第2回
海老名市都市計画審議会
資 料

令和5年8月25日(金)開催
市役所6階 議員全員協議会室

【議 題】

- (1) 海老名市住みよいまちづくり条例の一部改正について（諮問）
- (2) 海老名市立地適正化計画の改定について（報告）
- (3) その他

【資 料】

- ・ 海老名市住みよいまちづくり条例の一部改正について 資料1
- ・ 市に帰属する道路の中間部の転回広場の廃止 資料1-1
- ・ 大規模開発事業に位置付けられるワンルーム共同住宅の基準等
の变更 資料1-2
- ・ 海老名市立地適正化計画の改定について（中間報告） 資料2
- ・ 【3. 防災】（Ⅱ都市構造にみる課題の抜粋） 資料2-1
- ・ 防災指針（案） 資料2-2
- ・ 立地適正化計画（抜粋）【新旧対照】 資料2-3
- ・ 都市計画手続きの進捗状況について（報告） 資料3

海老名市住みよいまちづくり条例の一部改正について

1 条例改正の経緯

海老名市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）は平成30年4月1日に制定され現在、運用して5年が経過した。社会情勢の変化や運用上の課題等の見直しを図るために改正を行うもの。

2 主な改正事項

(1) 市に帰属する道路の中間部の転回広場の廃止（条例第74条）

資料1—1

(2) 大規模開発事業に位置付けられるワンルーム共同住宅の基準等の変更（条例別表第1）

資料1—2

3 改正スケジュール

令和5年10月 庁議

12月 議会への上程

令和6年4月 条例施行

以 上

市に帰属する道路の中間部の転回広場の廃止

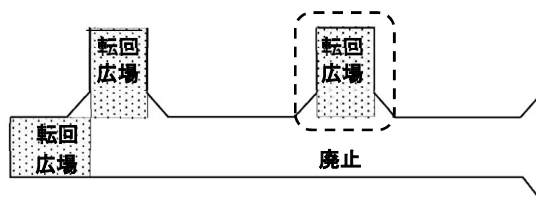
1 条例改正の方向性

市に帰属する行き止まり道路は、道路幅員 6 m 以上に加え道路延長 35m 以上の場合に転回広場（終端部及び中間部）が必要となる。この中間部の転回広場を廃止するもの。

2 改正内容

都市計画法第 29 条に基づく神奈川県の開発許可基準及び建築基準法（位置指定道路の指定基準）では、幅員 6 m 以上の道路の場合、転回広場を求めているが、市に帰属する行き止まり道路については、条例により転回広場（終端部及び中間部）を求めている。

市に帰属する行き止まり道路の延長は最大でも 60m であり、道路幅員が 6 m 以上確保されているならば、車両のすれ違いに支障がなく、かつ、通行も居住者等に限定されていることから、中間部の転回広場を廃止とするもの。



海老名市道とする行き止まり道路の基準

| | 道路幅員 | 道路延長 | 自動車の転回広場 |
|-------|---------|---------------|------------|
| 現在の基準 | 6.0m 以上 | 20m 以上 35m 未満 | 必要 終端部 |
| | | 35m 以上 60m 以下 | 必要 終端部と中間部 |
| 改正案 | 6.0m 以上 | 20m 以上 60m 以下 | 必要 終端部 |

3 新旧対照表（案）

| 新 | 旧 |
|---|---|
| （事業区域内の行き止まり道路の基準） 第 7 4 条 第 72 条第 2 号による行き止まり道路は、 <u>終端部に</u> 転回広場を設置するものとする。 | （事業区域内の行き止まり道路の基準） 第 7 4 条 第 72 条第 2 号による行き止まり道路は、 <u>行き止まり道路の延長が 35 メートル未満</u> <u>のときは終端部に、35 メートル以上 60 メ</u> <u>ートル以下のときは中間部と終端部にそ</u> <u>れぞれ</u> 転回広場を設置するものとする。 |

以上

大規模開発事業に位置付けられるワンルーム共同住宅の基準等の変更

1 条例改正の方向性

令和 4 年 3 月に策定した海老名市住宅マスタープランでは、住生活基本計画(全国計画)の最低居住面積と同様に、市内住宅の最低居住面積水準を 25 m²と定めた。

このことから、条例に位置付けられているワンルーム共同住宅の基準と齟齬が生じることから専用床面積を変更するもの。

また、その他の基準についても条例施行後の実績等を踏まえ変更するもの。

2 改正内容

(1) 専用床面積の見直し

周囲に与える影響を考慮し、現在条例の対象としているワンルーム共同住宅を引き続き大規模開発事業に位置付けていきたいことから、専用床面積の下限值は設けないこととした。また、専用床面積の上限値については単身者世帯の実績を踏まえ「35 m²未満」とした。

(2) 戸数から事業区域面積に変更

20 戸以上の単身者世帯のみで構成された共同住宅の実績がないことから他の開発事業と同様に事業区域面積によるものとし、面積を 500 m²以上とした。

(3) 名称

住生活基本計画と整合を取り「ワンルーム共同住宅」から「単身者世帯向け共同住宅」に変更。

(4) 共同住宅以外の対象用途の整理

- ・小売店及び事務所は住宅用途ではないため除外
- ・長屋は住宅用途であるため追加
- ・寮は建築基準法では、寄宿舍に該当するため削除

3 新旧対照表(案)(条例別表第 1)

| 新 | 旧 |
|--|---|
| 単身者世帯向け共同住宅 | ワンルーム共同住宅 |
| 事業区域が 500 平方メートル以上で専用床面積が 35 平方メートル未満の住戸のみで構成される共同住宅(寄宿舍、長屋を含む。) | 1 戸あたりの専用床面積が 20 平方メートル未満のワンルーム形式の共同住宅(小売店、事務所、寮、寄宿舍等を含む。)で 20 戸以上のもの |

以 上

海老名市立地適正化計画の改定について（中間報告）

1 趣旨

立地適正化計画の改定については、令和4年度に策定した「立地適正化計画の改定方針」に基づき作業を進めており、現時点における進捗状況を報告するものです。

2 改定（案）の構成等について

| 表題 | 主な改定内容 | 参照資料 該当頁 |
|--------------------------|--|----------------------|
| I 立地適正化計画の概要 | ○時点修正、上位・関連計画を更新 | 資料 2 - 3 P. 1～16 |
| II 都市構造にみる課題 | ①最新の調査資料等に基づき都市構造を更新 | P. 17～66 |
| | ②防災に係る災害ハザード情報を充実（3. 防災） | 資料 2 - 1 |
| III 都市づくりの基本方針 | ○防災に関する新たな基本方針を追加 | 資料 2 - 3 P. 67～74 |
| IV 誘導区域の設定 | ○市役所周辺地区を誘導区域に設定 ○誘導施設の設定方針を追加 | P. 75～104 |
| V 機能誘導施策 | ○中間評価を踏まえて施策を整理 | P. 105～127 |
| VI 数値目標 | ○達成状況を踏まえ数値目標を再設定 | 整理中 |
| VII 防災指針 | ○以下内容を追加 | 資料 2 - 2 |
| 1. 防災指針とは | ○防災指針の概要と目的、検討の流れ、防災指針に係る情報を整理 | P. 2～3 |
| 2. 災害リスクの分析 | ○災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせることで、その影響を可視化するとともに課題を抽出 | P. 4～36 |
| 3. 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理 | ○前項で抽出した課題を整理 ○課題全体のまとめ | P. 37～38 |
| 4. 防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針 | ○課題解決へ向けた方向性を定めるため、基本方針と当該方針を実現するための取組方針を設定 | P. 39 (整理中) |
| 5. 具体的な取組、実施主体・時期、目標値の設定 | ○各取組方針に具体的な取組を位置付けるとともに、その実施時期を設定。また、計画の効果的な運用を進めていく観点から目標値を設定 | P. 40～47 (整理中) |
| VIII 地域別の特性 | ○III～V及びVIIを踏まえた更新 | 整理中 |

※ ■ 網掛け：中間報告を踏まえ、今後、整理する項目

3 今後のスケジュール（案）

| 時期 | 事項 |
|---------|--|
| 令和5年12月 | 下旬 第4回都市計画審議会 開催 ➡ 素案の報告、パブリックコメントの実施について |
| | 下旬～翌年1月31日 パブリックコメントの実施 |
| 令和6年2月 | 中旬 第5回都市計画審議会 開催 ➡ パブコメ結果及び諮問 |
| 3月末 | 海老名市立地適正化計画の改定 |

3. 防災

(1) 洪水

現状の課題

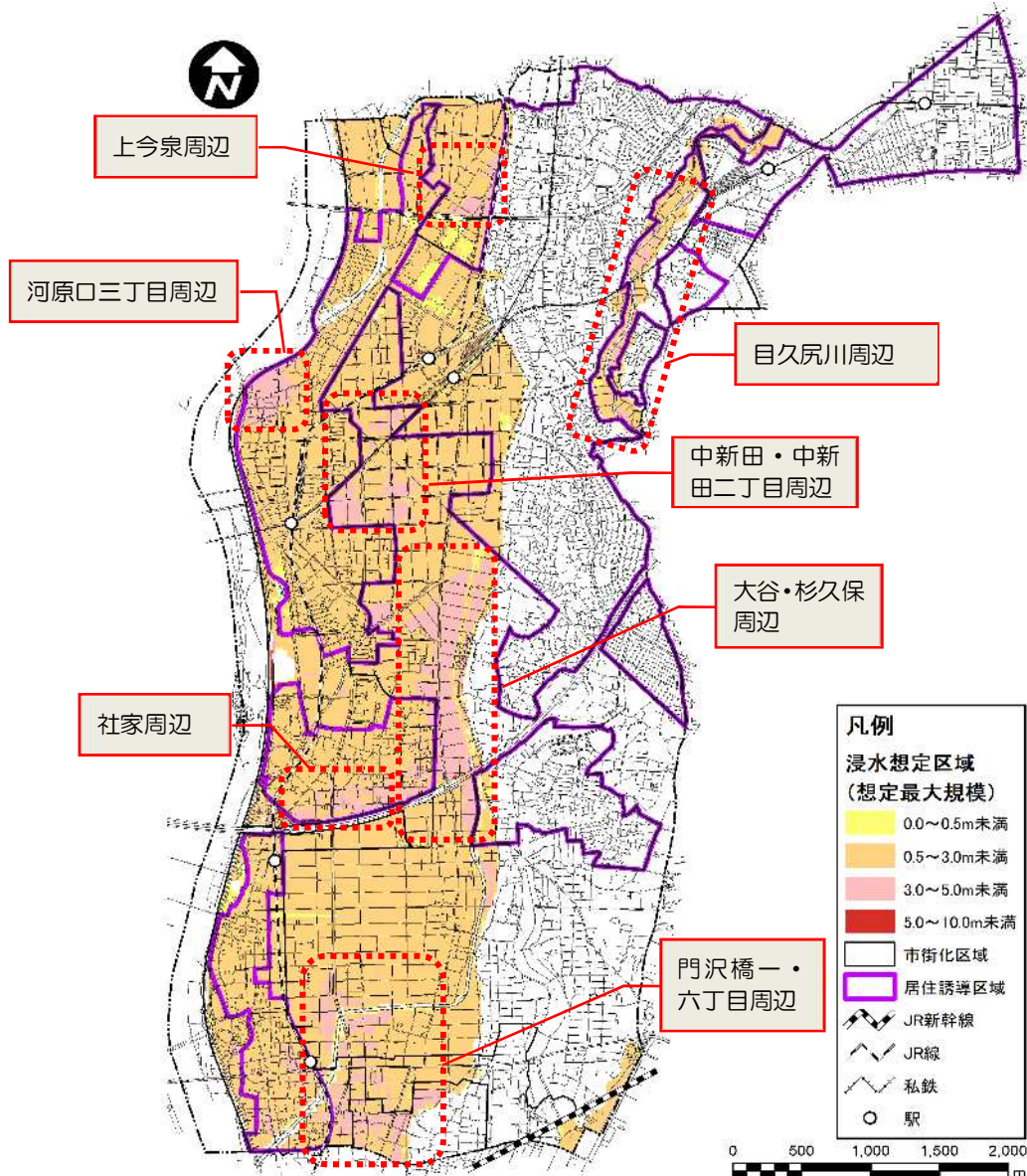
- 市西部に浸水被害想定区域が広がっている
- 相模川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている

①浸水想定区域

<浸水想定区域（想定最大規模）>

- 相模川、目久尻川、永池川及び鳩川の想定最大規模降雨（年超過確率 1/1,000 程度）による洪水浸水想定区域は、市西部の平地全域と目久尻川沿岸に広がっており、上今泉、河原口三丁目、中新田・中新田二丁目、大谷・杉久保、社家、門沢橋一・六丁目、目久尻川などの周辺では、浸水深 3.0m以上のエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

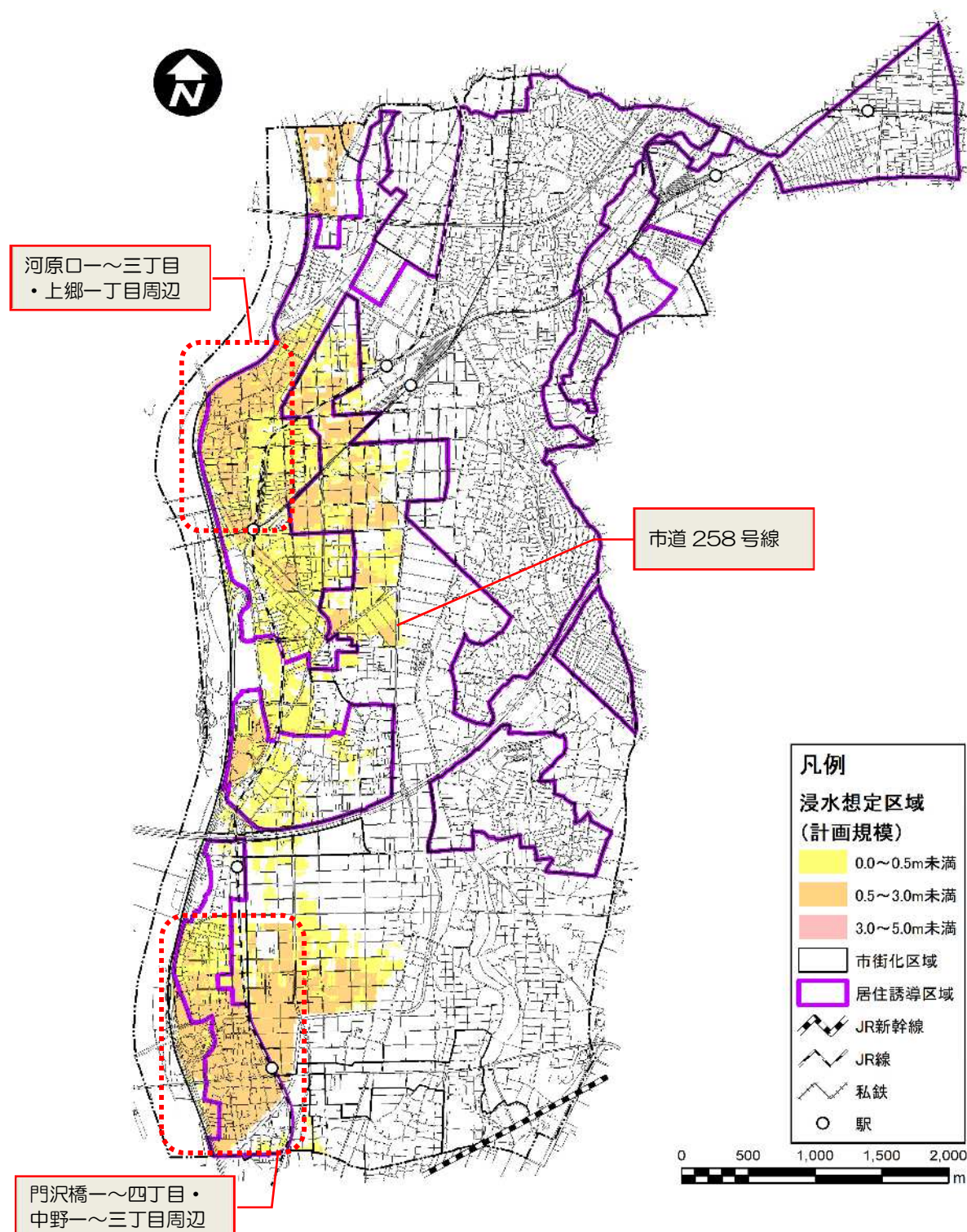


※相模川、目久尻川、永池川、鳩川による浸水深で最も深いものを表示

<浸水想定区域（計画規模）>

- 相模川の計画規模降雨(年超過確率 1/150)による洪水浸水想定区域は、大谷で市道 258 号線まで及んでおり、河原口一～三丁目・上郷一丁目、門沢橋一～四丁目・中野一～三丁目などの周辺では、浸水深 0.5～3.0mのエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域（計画規模）

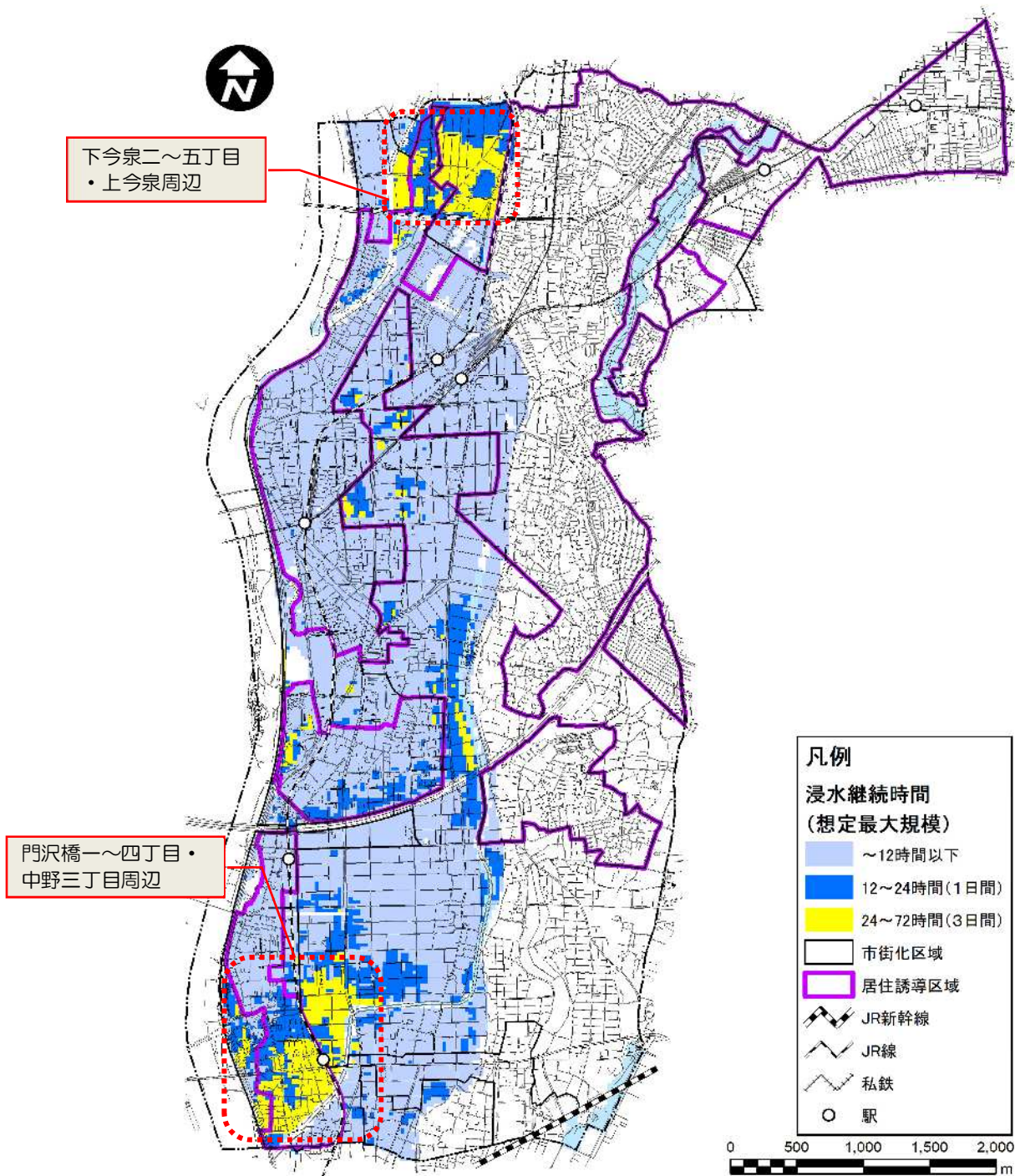


※相模川による浸水想定区域を表示

②浸水継続時間

- 相模川、目久尻川、永池川及び鳩川の想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域の浸水継続時間（浸水深が50cmになってから50cmを下回るまで時間の最大値）は、12時間以下のメッシュが多くなっていますが、下今泉二～五丁目・上今泉、門沢橋一～四丁目・中野三丁目などの周辺では、24～72時間のエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域の浸水継続時間（想定最大規模）

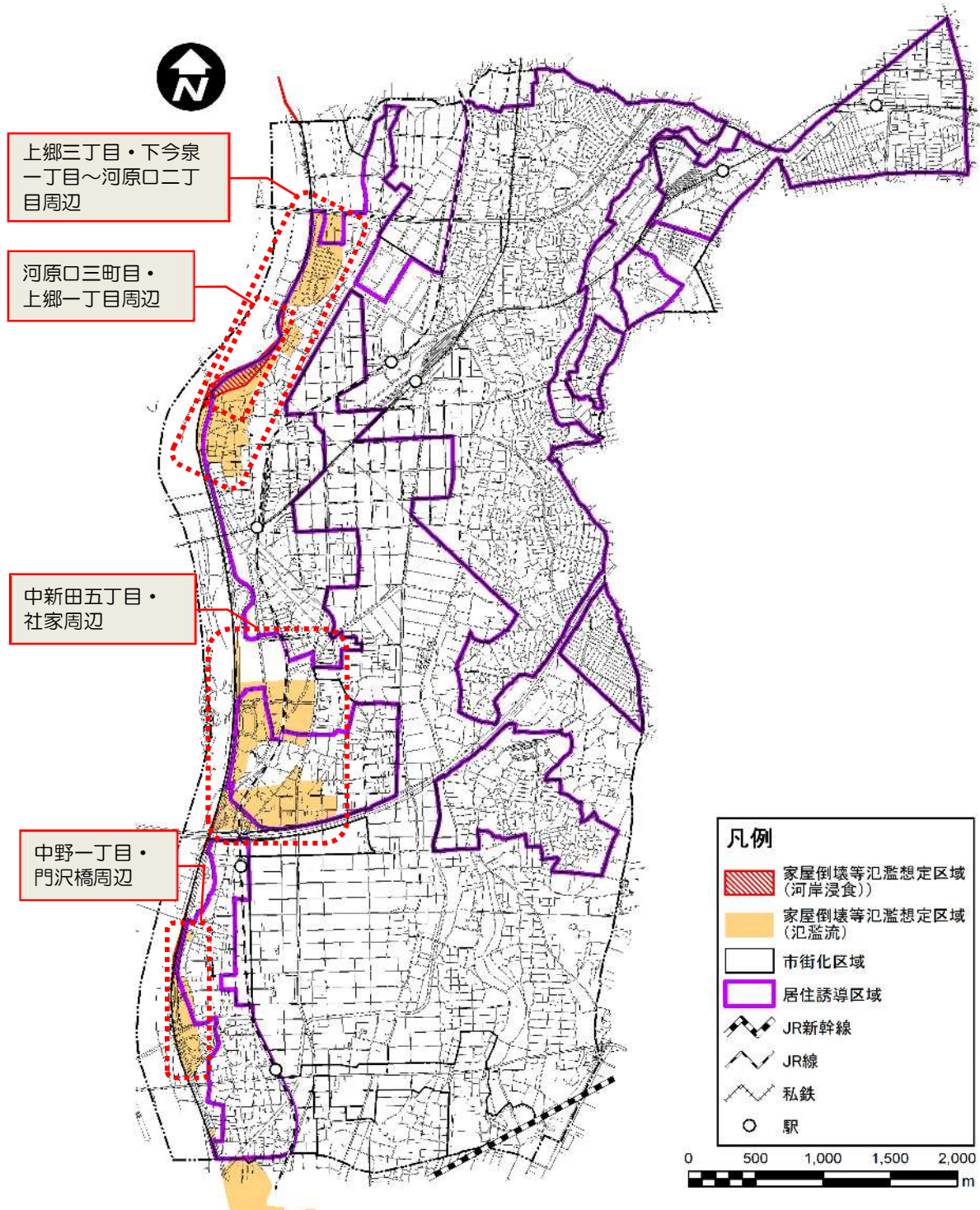


※相模川、目久尻川、永池川、鳩川による浸水継続時間で最も長いものを表示

③家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）

- 相模川の想定最大規模降雨による洪水時の河岸侵食により、家屋倒壊のおそれがある区域が、河原口三丁目・上郷一丁目周辺にみられます。
- また、同様の洪水時の河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域は、上郷三丁目・下今泉一丁目～河原口二丁目、中新田五丁目・社家、中野一丁目・門沢橋などの周辺にみられます。

■家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）



(2) 内水（新規）

現状の課題

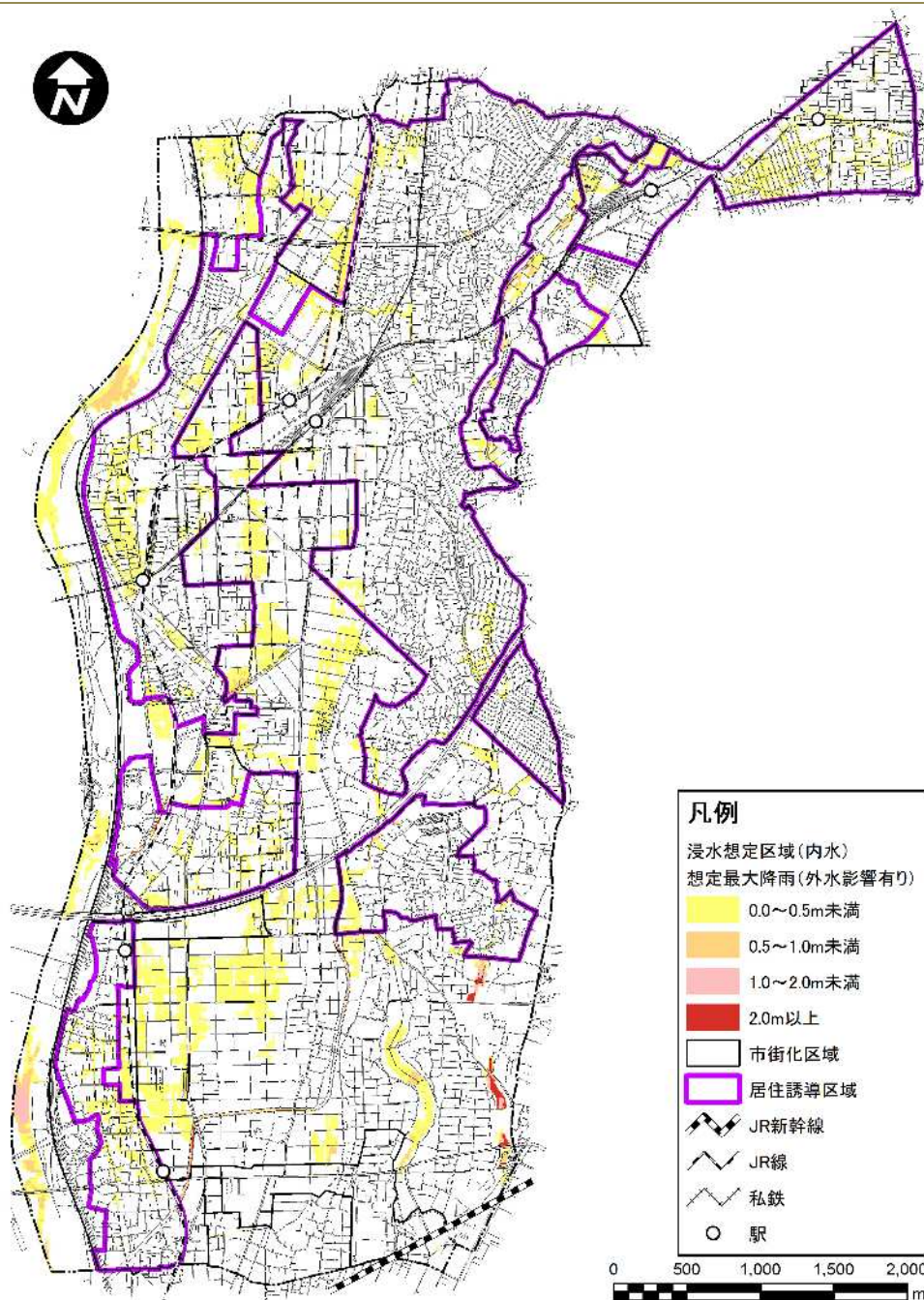
- 内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

①浸水想定区域

<想定最大降雨（外水影響有り）>

- 想定最大降雨（外水影響有り）による内水の浸水想定区域は、浸水深 0.5m未満のエリアが各所で発生しており、市街化調整区域の一部では、浸水深が2m以上となるエリアも発生しています。

■内水浸水想定区域（想定最大降雨（外水影響有り））



I

II

III

IV

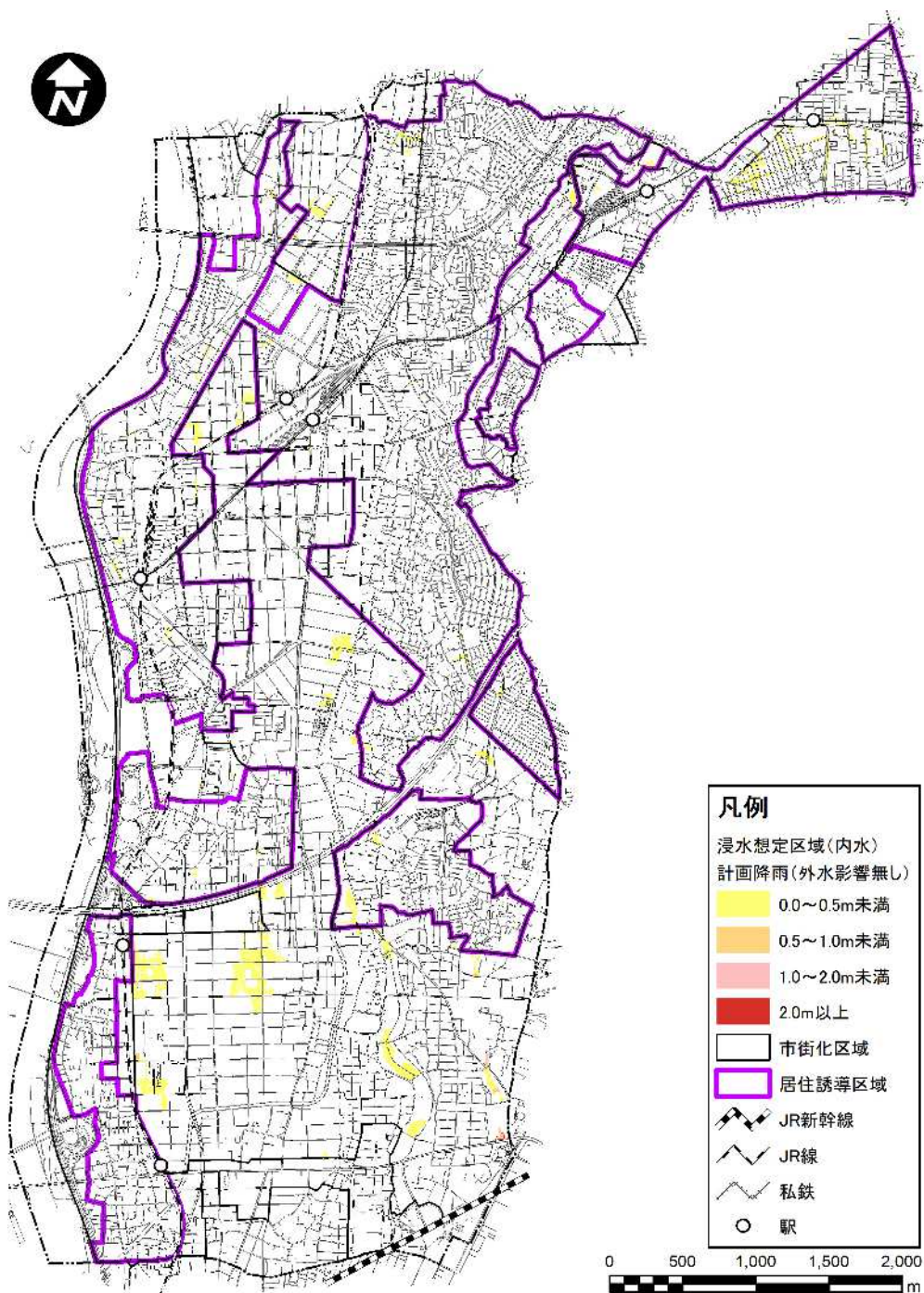
V

VI

VII

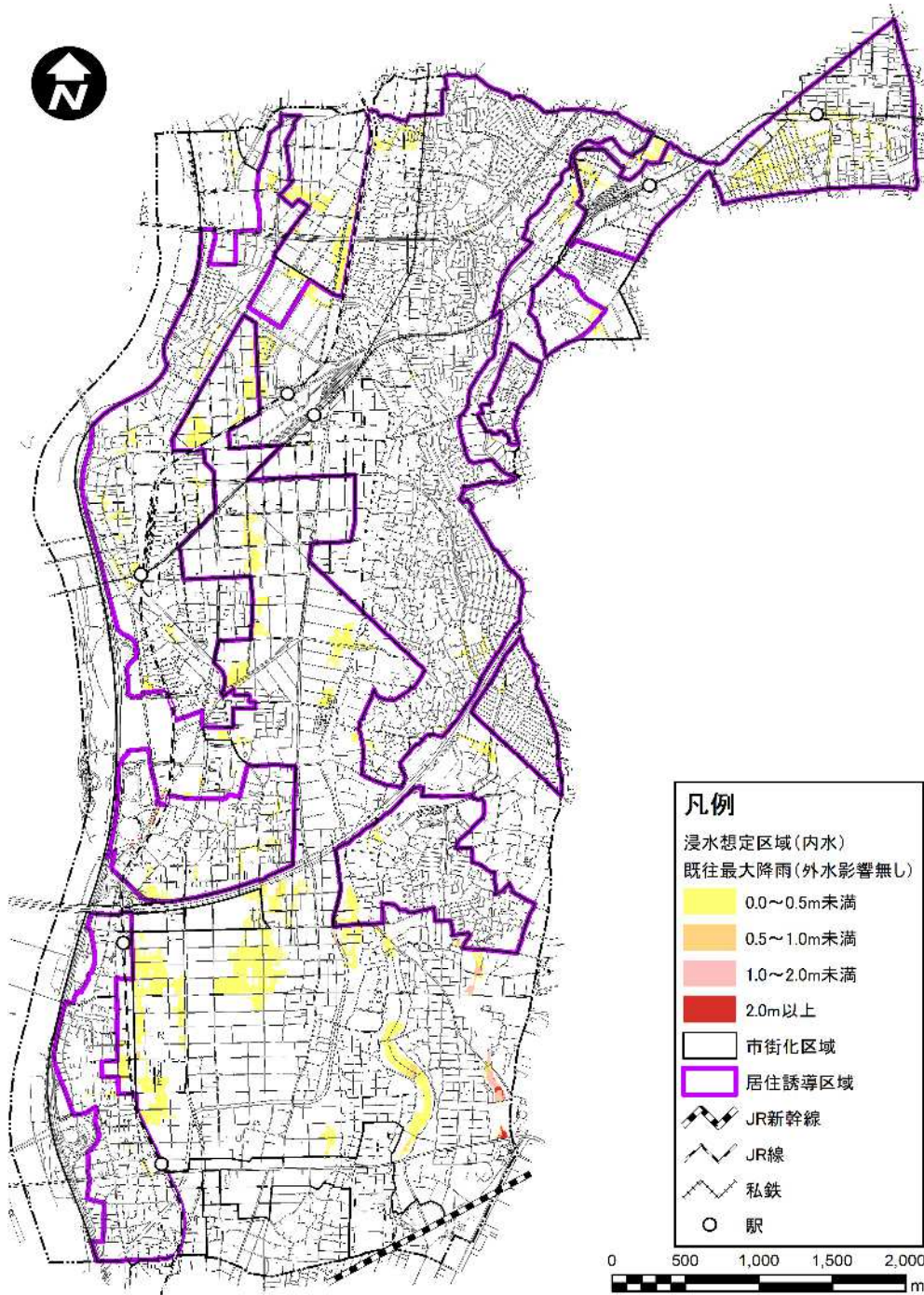
<参考-計画降雨(外水影響無し)>

■内水浸水想定区域(計画降雨(外水影響無し))



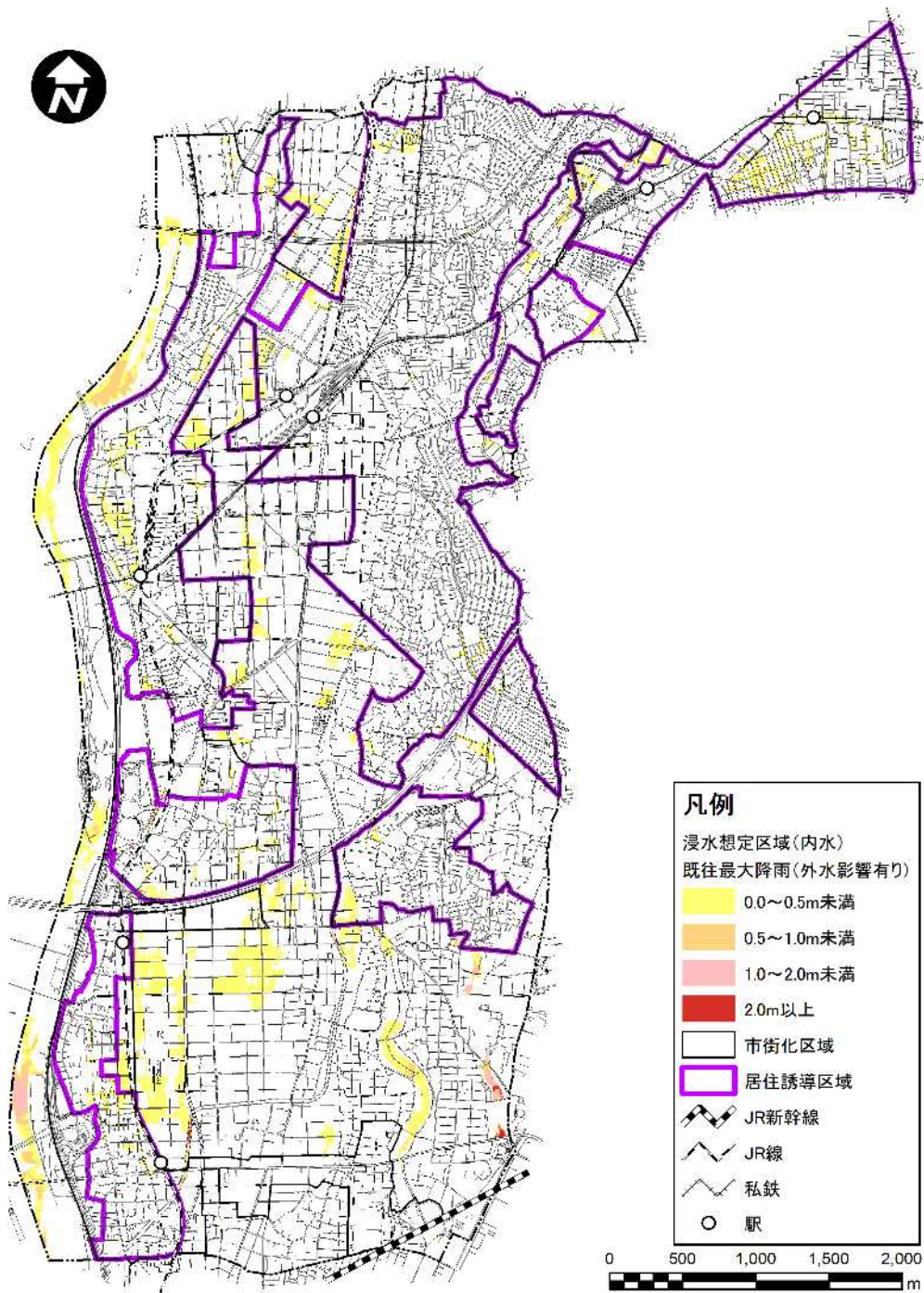
<参考-既往最大降雨(外水影響無し)>

■内水浸水想定区域(既往最大降雨(外水影響無し))



<参考- 既往最大降雨 (外水影響有り) >

■ 内水浸水想定区域 (既往最大降雨 (外水影響有り))



(3) 土砂災害

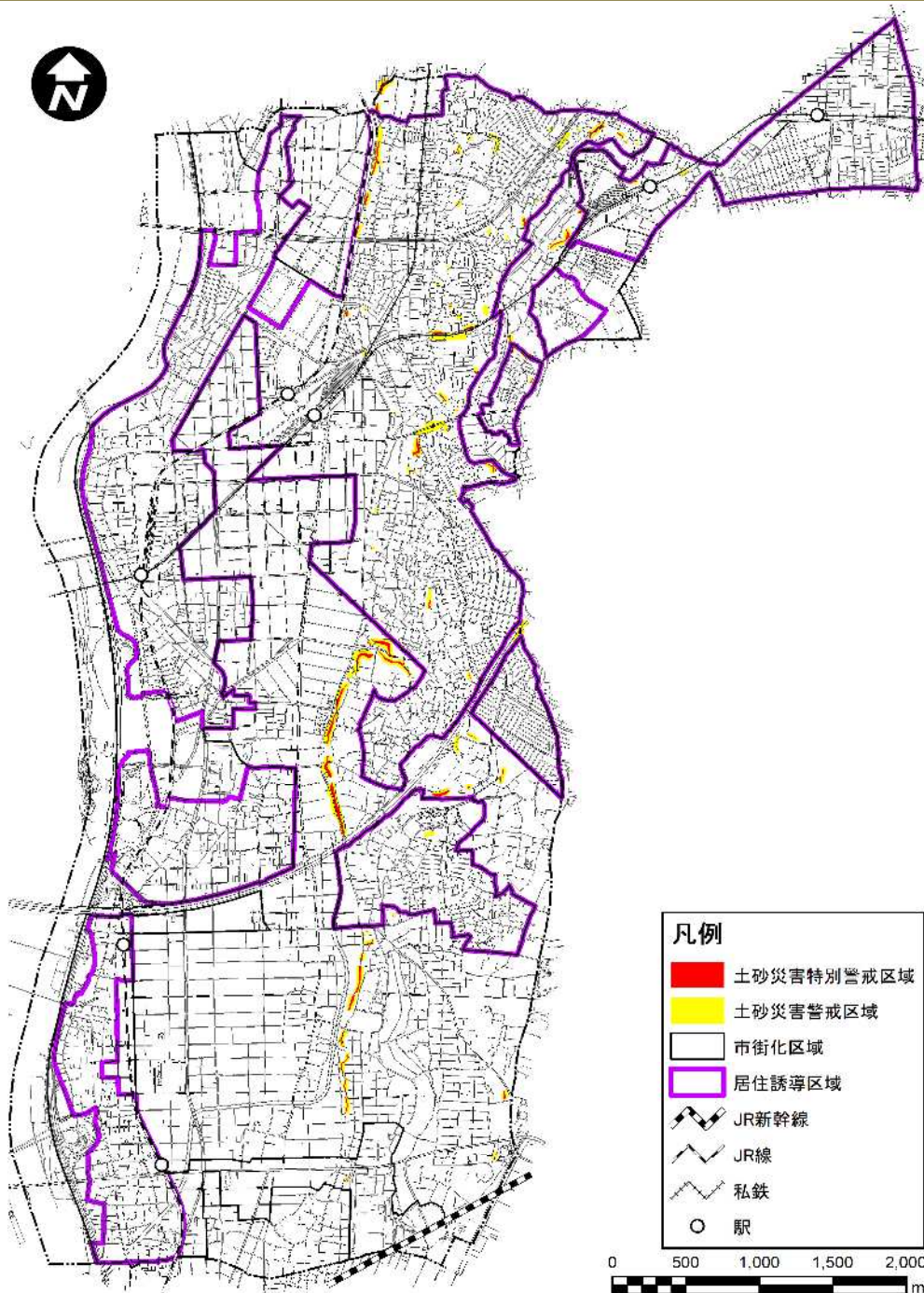
現状の課題

- 市域東部の丘陵地や市域西部の平地との境付近で、土砂災害警戒区域等が点在している

① 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、西部の平地と東部の丘陵地との間の相模横山九里の土手沿いをはじめ、市域東部の丘陵地に指定されています。

■ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域



I

II

III

IV

V

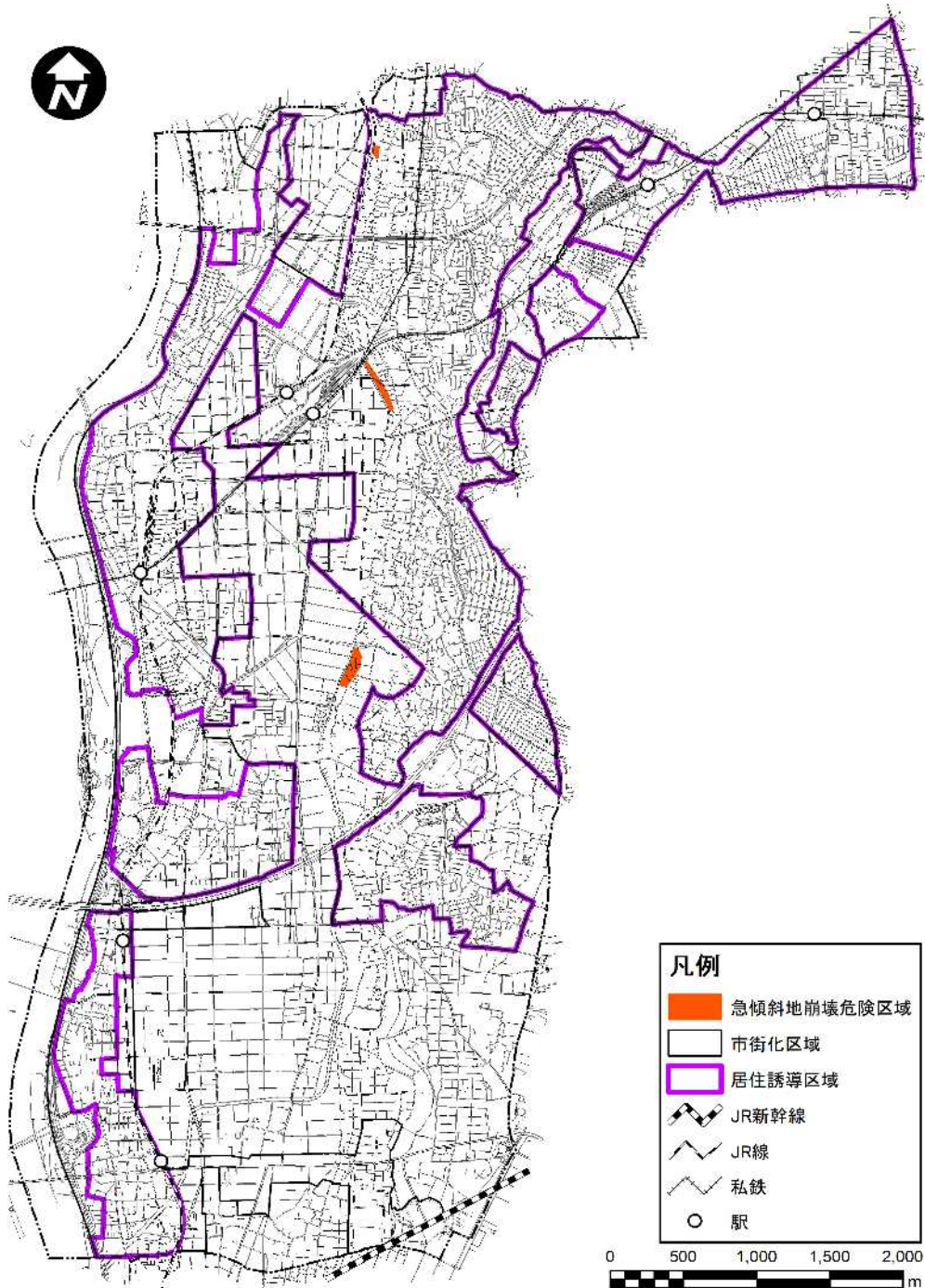
VI

VII

②急傾斜地崩壊危険区域

- 急傾斜地崩壊危険区域は、西部の平地と東部の丘陵地の中の相模横山九里の土手沿いの3箇所に指定されています。

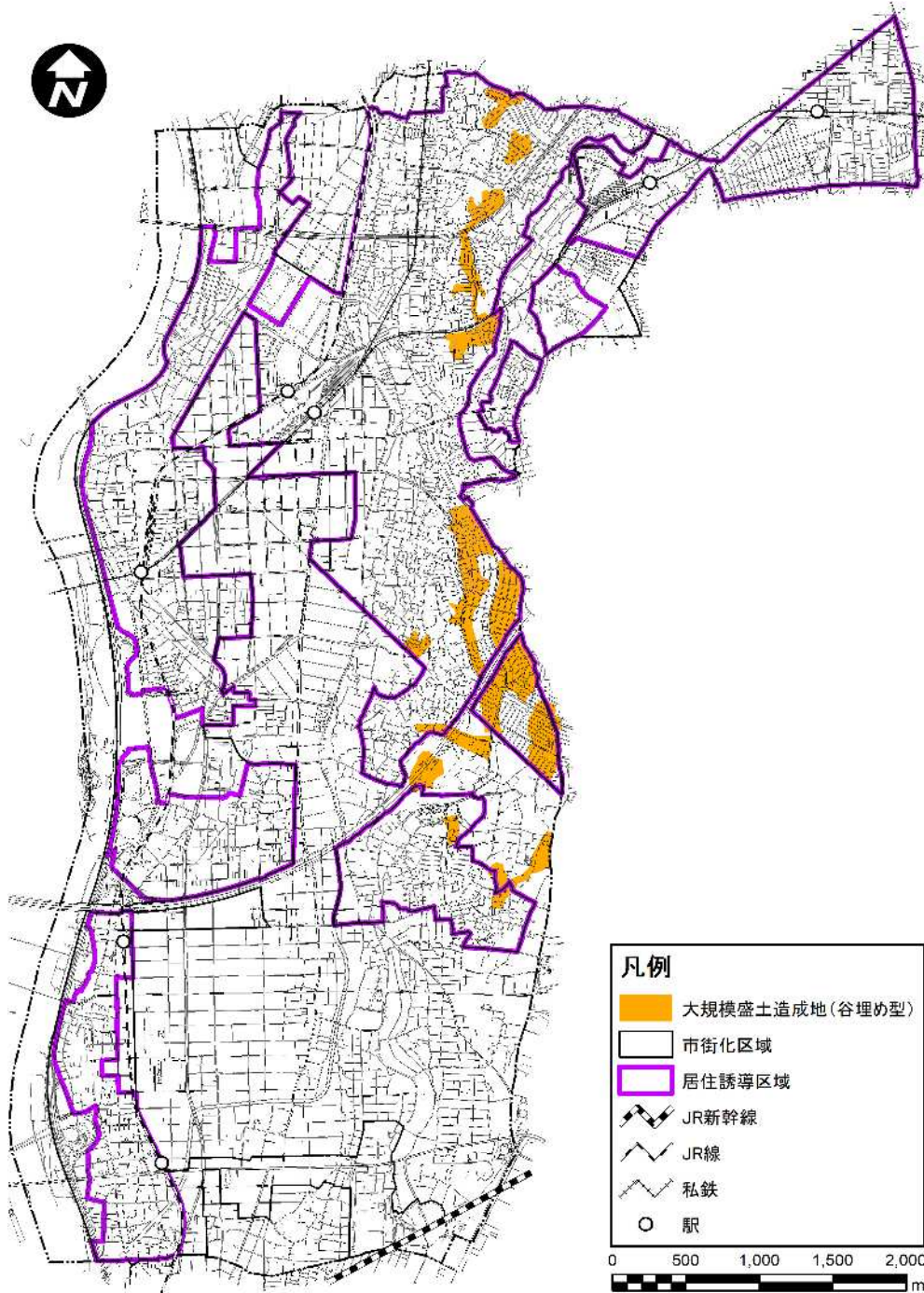
■急傾斜地崩壊危険区域



③大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地は、国分寺台をはじめ、市域東部の丘陵地に広く分布しています。

■大規模盛土造成地



I

II

III

IV

V

VI

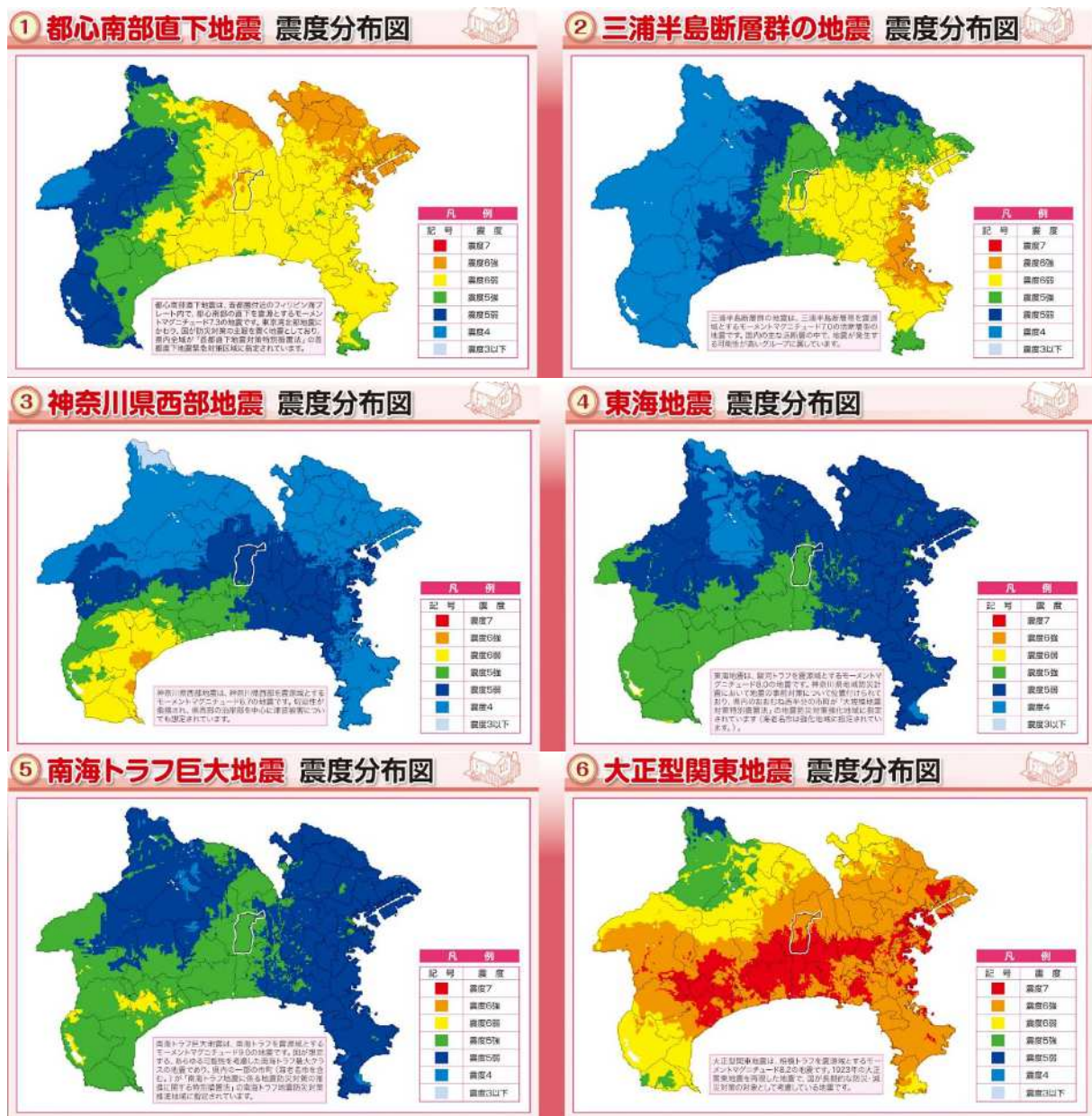
VII

(4) 地震

現状の課題

- 大正型関東地震で、最大で震度7の揺れが想定されている
- 神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）における震度分布図をみると、大正型関東地震において、最大で震度7が想定されています。

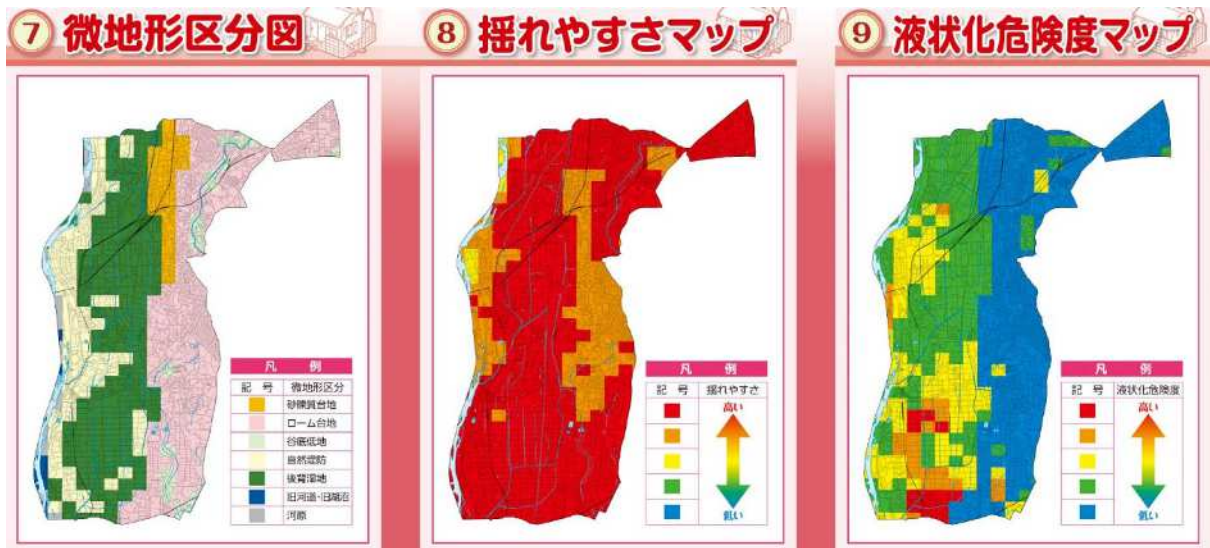
■ 震度分布図



出典：神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）

- 神奈川県下で発生するマグニチュード 6.8 の震源を想定した際の地表面の揺れやすさを示した揺れやすさマップをみると、市域の過半が5段階のうち最も揺れやすい区分に分類されています。
- また、地震が発生した際の地盤の液状化の危険度を示した液状化マップをみると、社家や門沢橋の一部が5段階のうち最も液状化の危険度が高い区分に分類されています。

■ 微地形区分図、揺れやすさマップ、液状化危険度マップ



出典：神奈川県地震被害想定調査（平成 27 年 3 月）

3. 防災

(1) 洪水

現状の課題

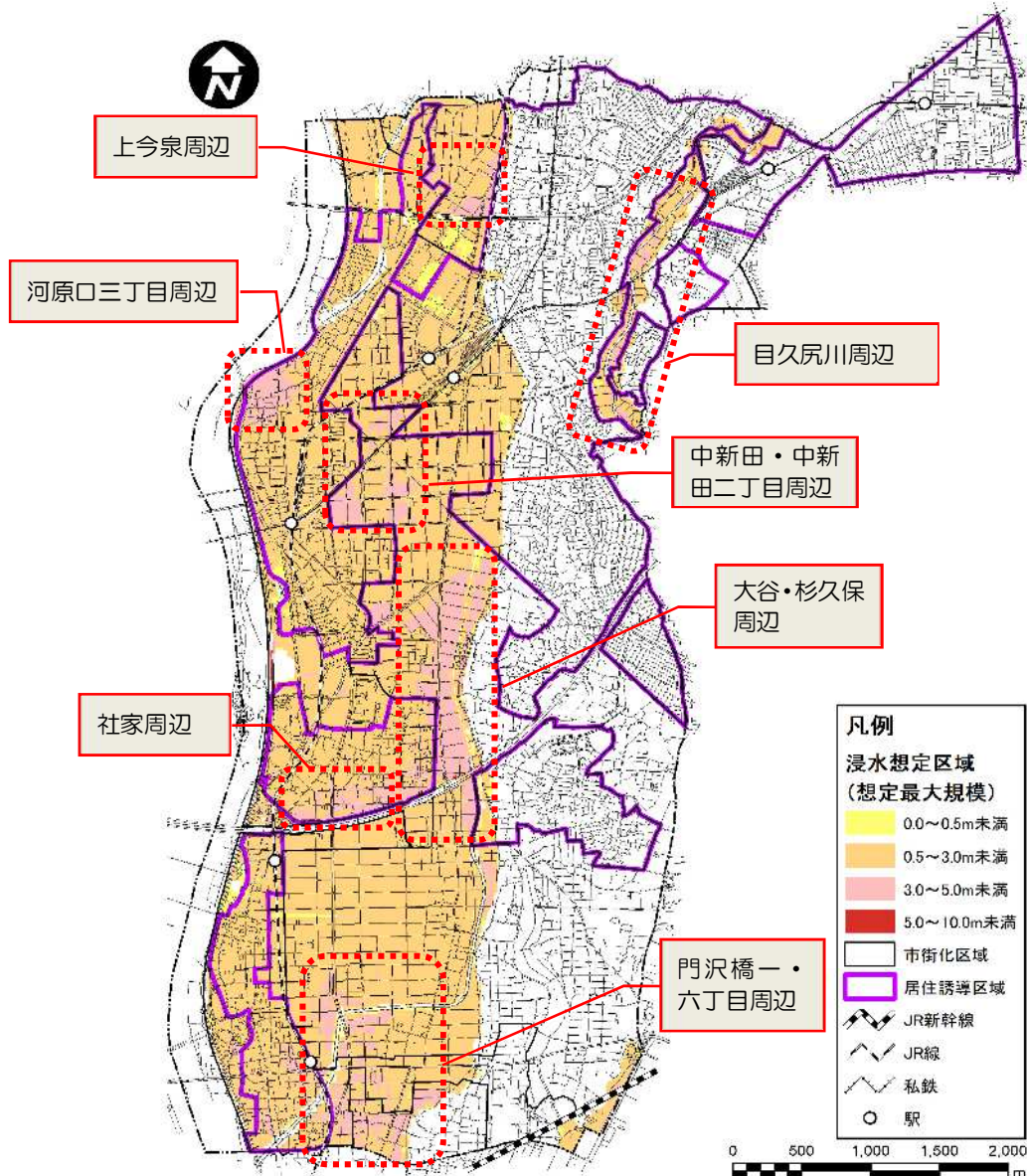
- 市西部に浸水被害想定区域が広がっている
- 相模川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている

①浸水想定区域

<浸水想定区域（想定最大規模）>

- 相模川、目久尻川、永池川及び鳩川の想定最大規模降雨（年超過確率 1/1,000 程度）による洪水浸水想定区域は、市西部の平地全域と目久尻川沿岸に広がっており、上今泉、河原口三丁目、中新田・中新田二丁目、大谷・杉久保、社家、門沢橋一・六丁目、目久尻川などの周辺では、浸水深 3.0m以上のエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

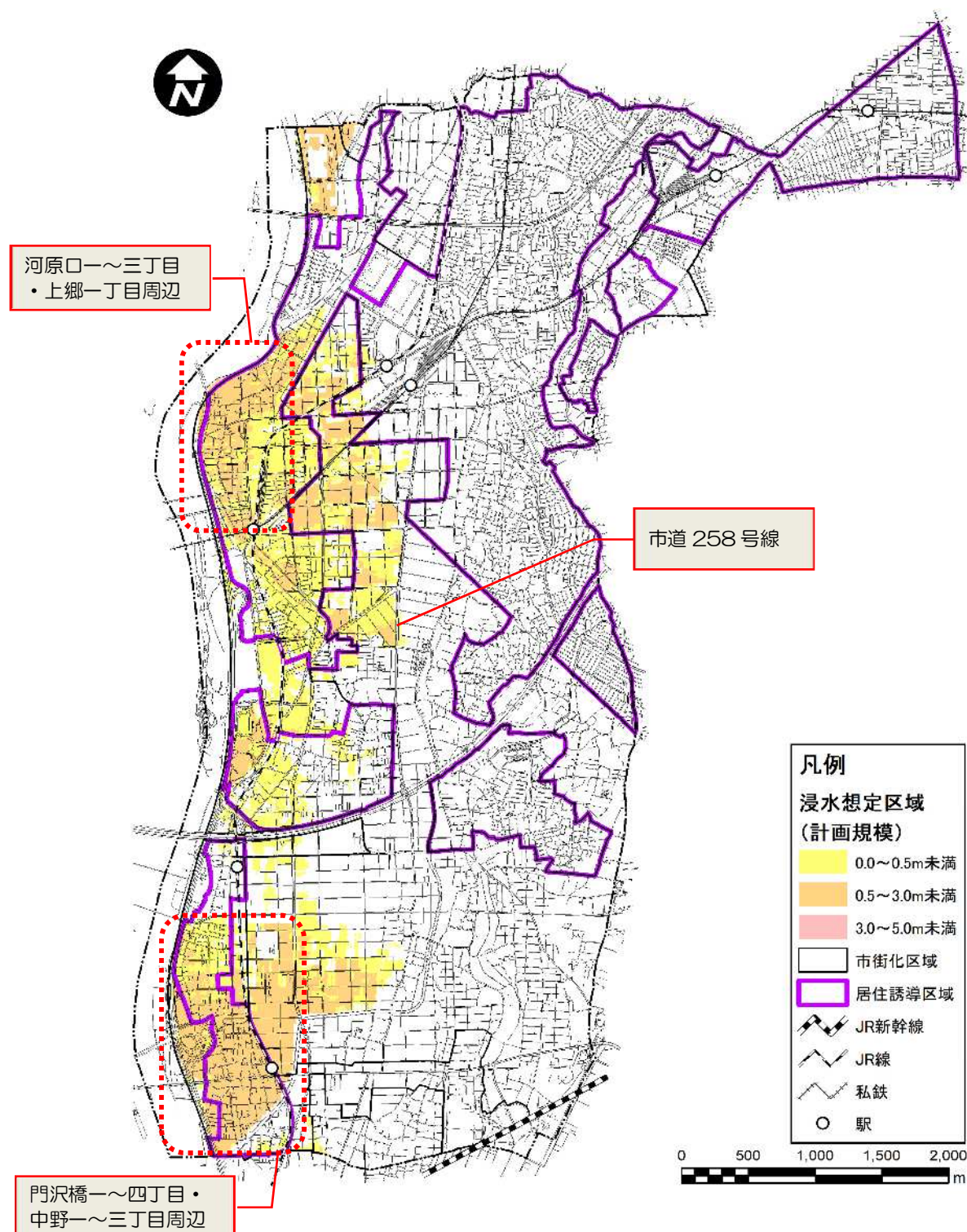


※相模川、目久尻川、永池川、鳩川による浸水深で最も深いものを表示

<浸水想定区域（計画規模）>

- 相模川の計画規模降雨(年超過確率 1/150)による洪水浸水想定区域は、大谷で市道 258 号線まで及んでおり、河原口一～三丁目・上郷一丁目、門沢橋一～四丁目・中野一～三丁目などの周辺では、浸水深 0.5～3.0mのエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域（計画規模）

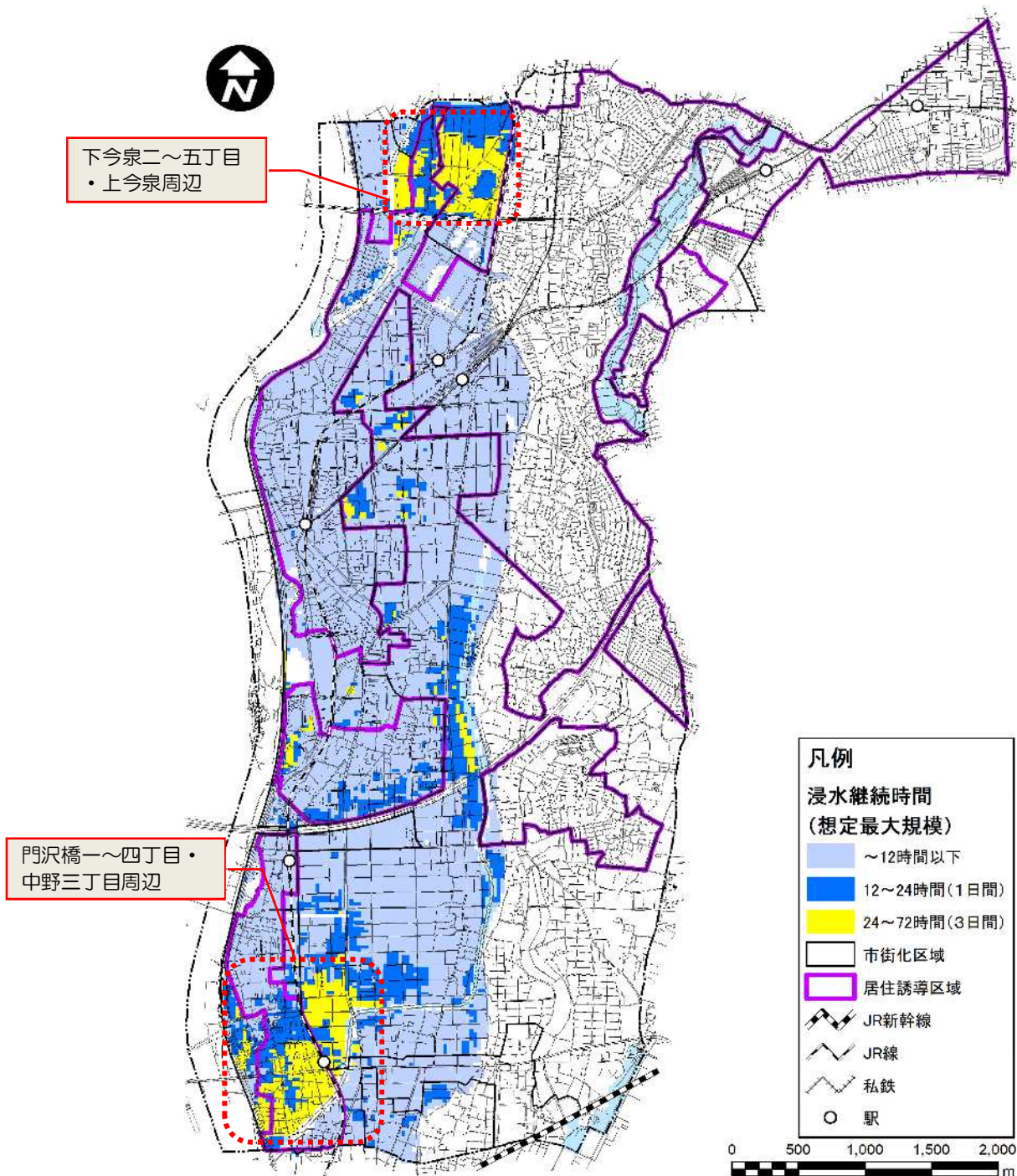


※相模川による浸水想定区域を表示

② 浸水継続時間

- 相模川、目久尻川、永池川及び鳩川の想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域の浸水継続時間（浸水深が50cmになってから50cmを下回るまで時間の最大値）は、12時間以下のメッシュが多くなっていますが、下今泉二～五丁目・上今泉、門沢橋一～四丁目・中野三丁目などの周辺では、24～72時間のエリアが広がっています。

■ 洪水浸水想定区域の浸水継続時間（想定最大規模）

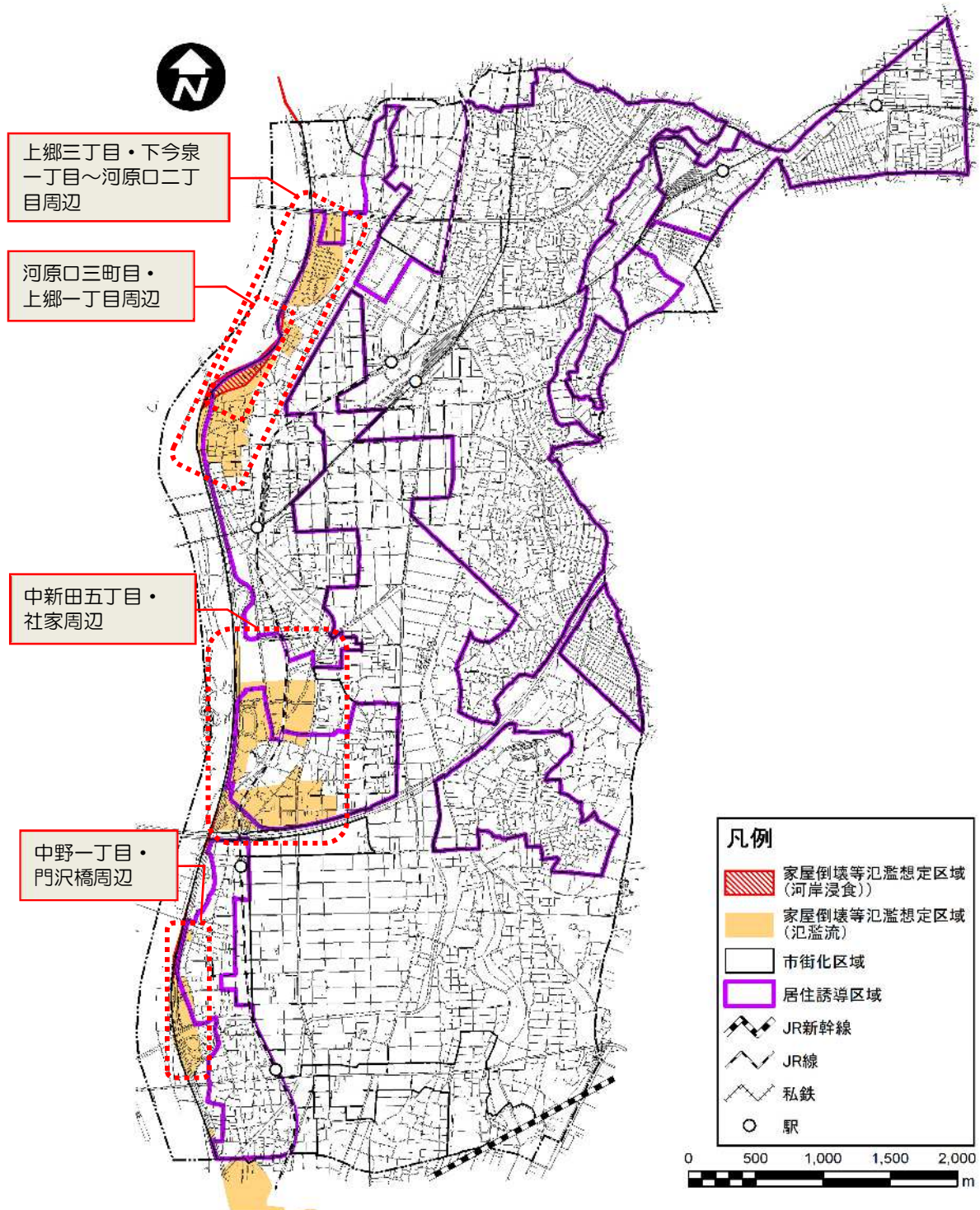


※相模川、目久尻川、永池川、鳩川による浸水継続時間で最も長いものを表示

③家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）

- 相模川の想定最大規模降雨による洪水時の河岸侵食により、家屋倒壊のおそれがある区域が、河原口三丁目・上郷一丁目周辺にみられます。
- また、同様の洪水時の河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域は、上郷三丁目・下今泉一丁目～河原口二丁目、中新田五丁目・社家、中野一丁目・門沢橋などの周辺にみられます。

■家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）



(2) 内水（新規）

現状の課題

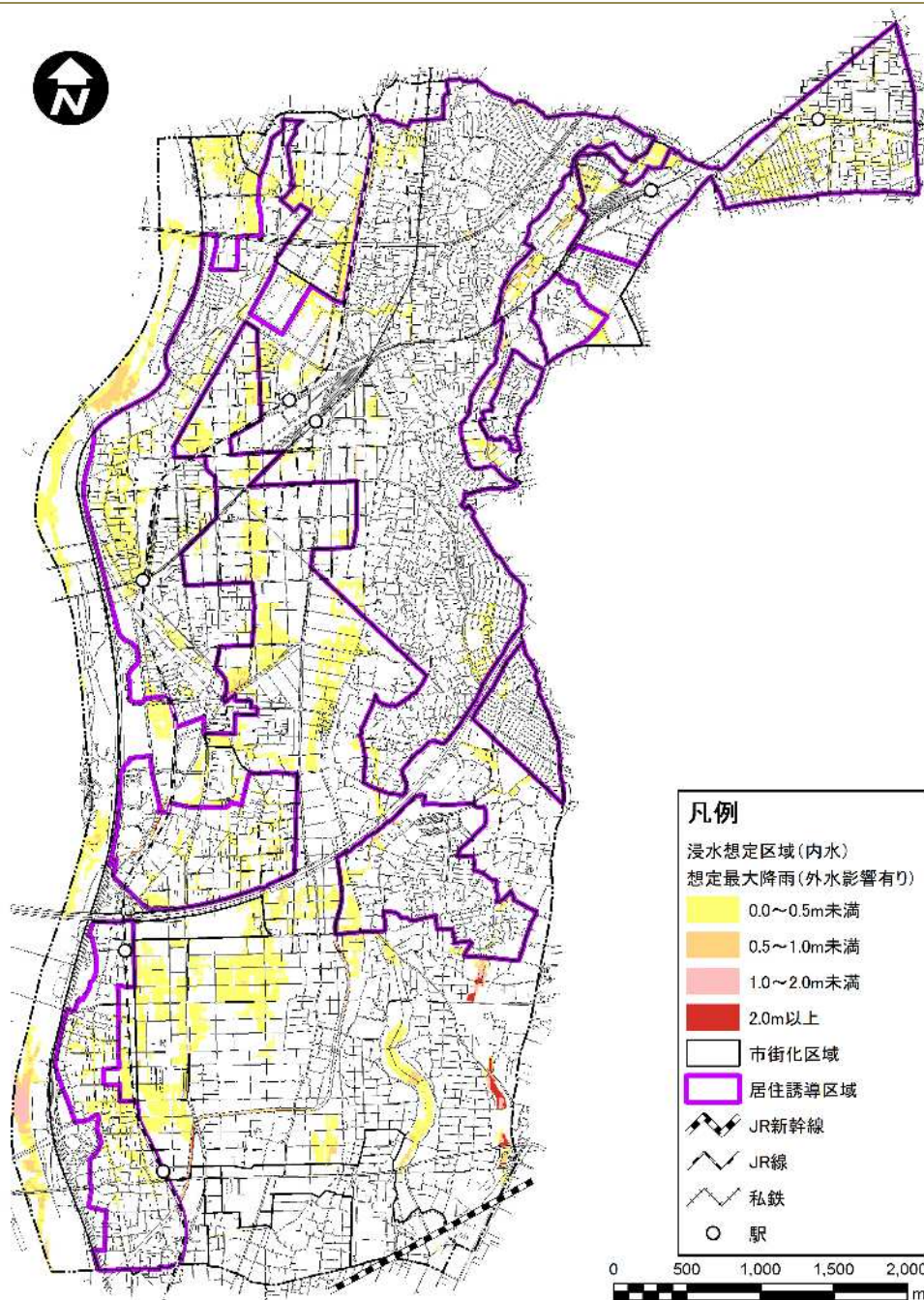
- 内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

①浸水想定区域

<想定最大降雨（外水影響有り）>

- 想定最大降雨（外水影響有り）による内水の浸水想定区域は、浸水深 0.5m未満のエリアが各所で発生しており、市街化調整区域の一部では、浸水深が2m以上となるエリアも発生しています。

■内水浸水想定区域（想定最大降雨（外水影響有り））



I

II

III

IV

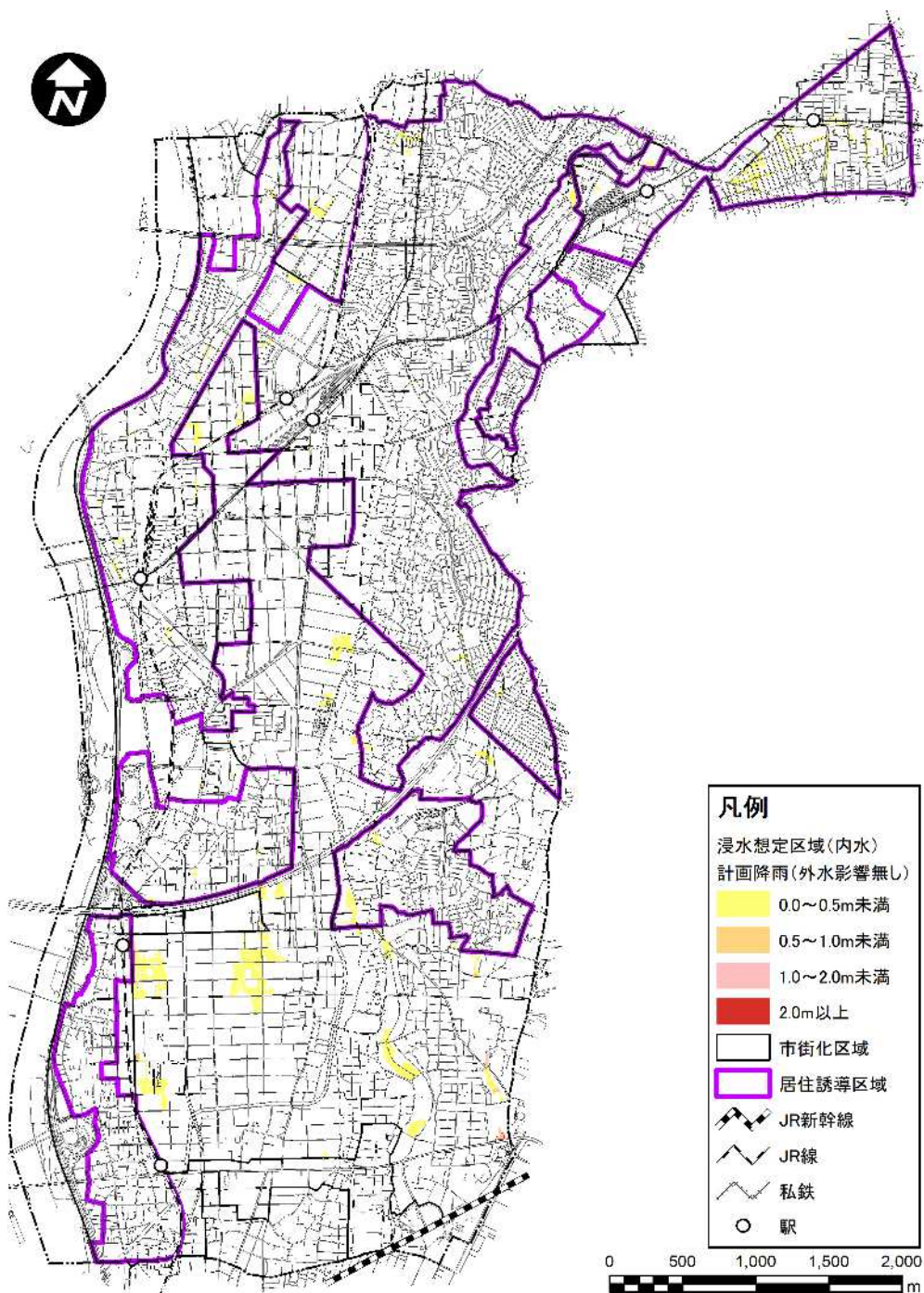
V

VI

VII

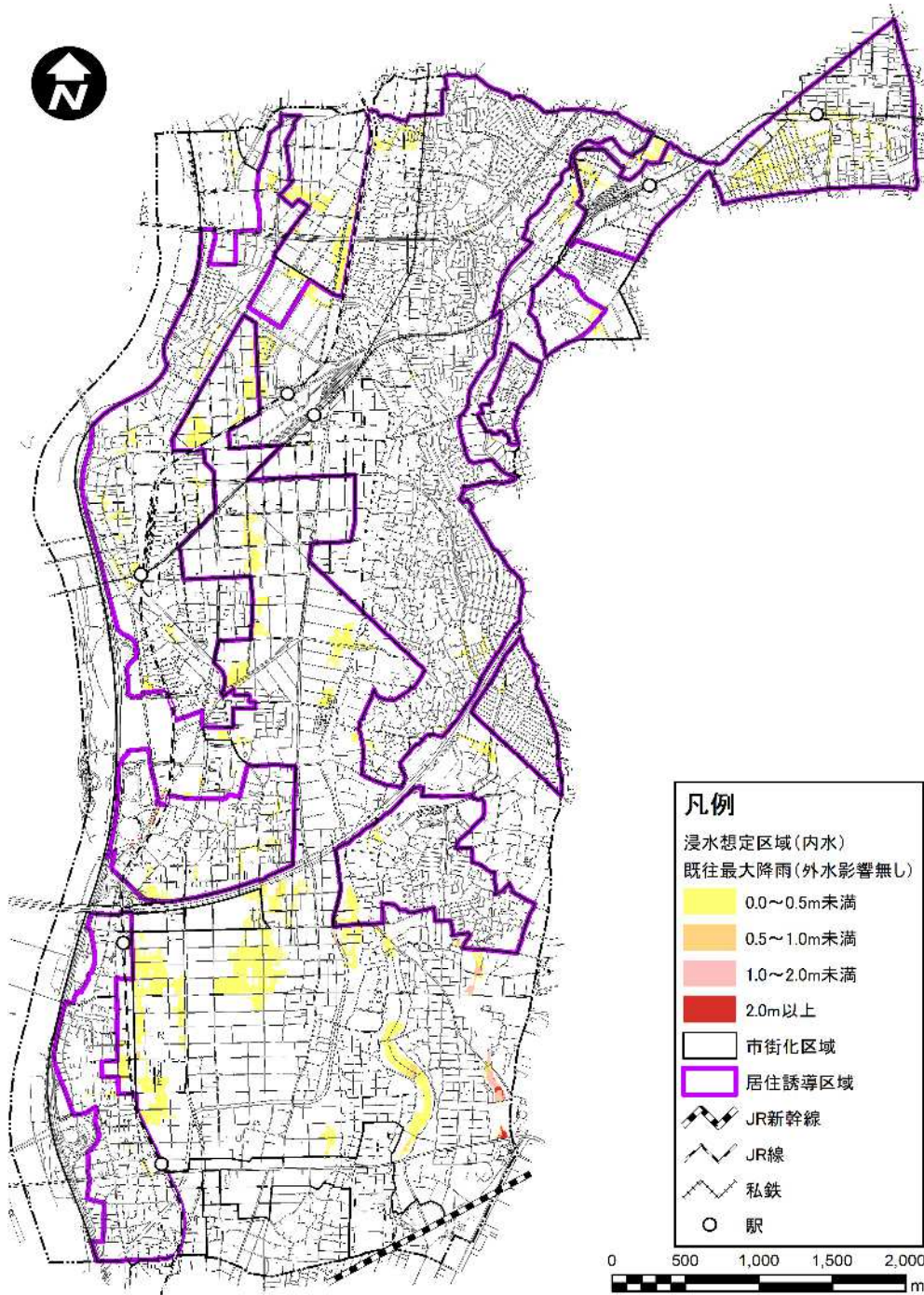
<参考-計画降雨(外水影響無し)>

■内水浸水想定区域(計画降雨(外水影響無し))



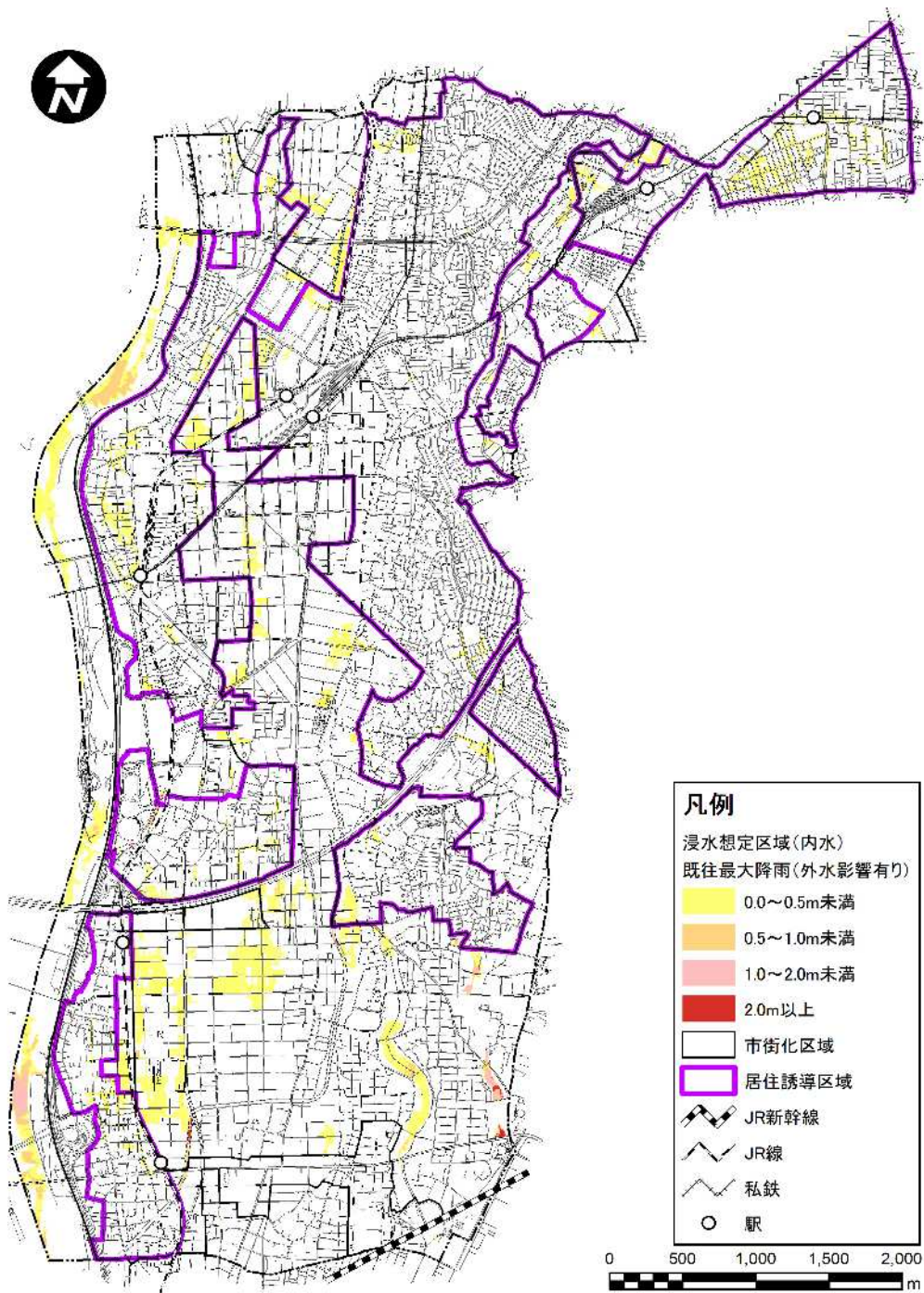
<参考-既往最大降雨(外水影響無し)>

■内水浸水想定区域(既往最大降雨(外水影響無し))



<参考- 既往最大降雨 (外水影響有り) >

■ 内水浸水想定区域 (既往最大降雨 (外水影響有り))



(3) 土砂災害

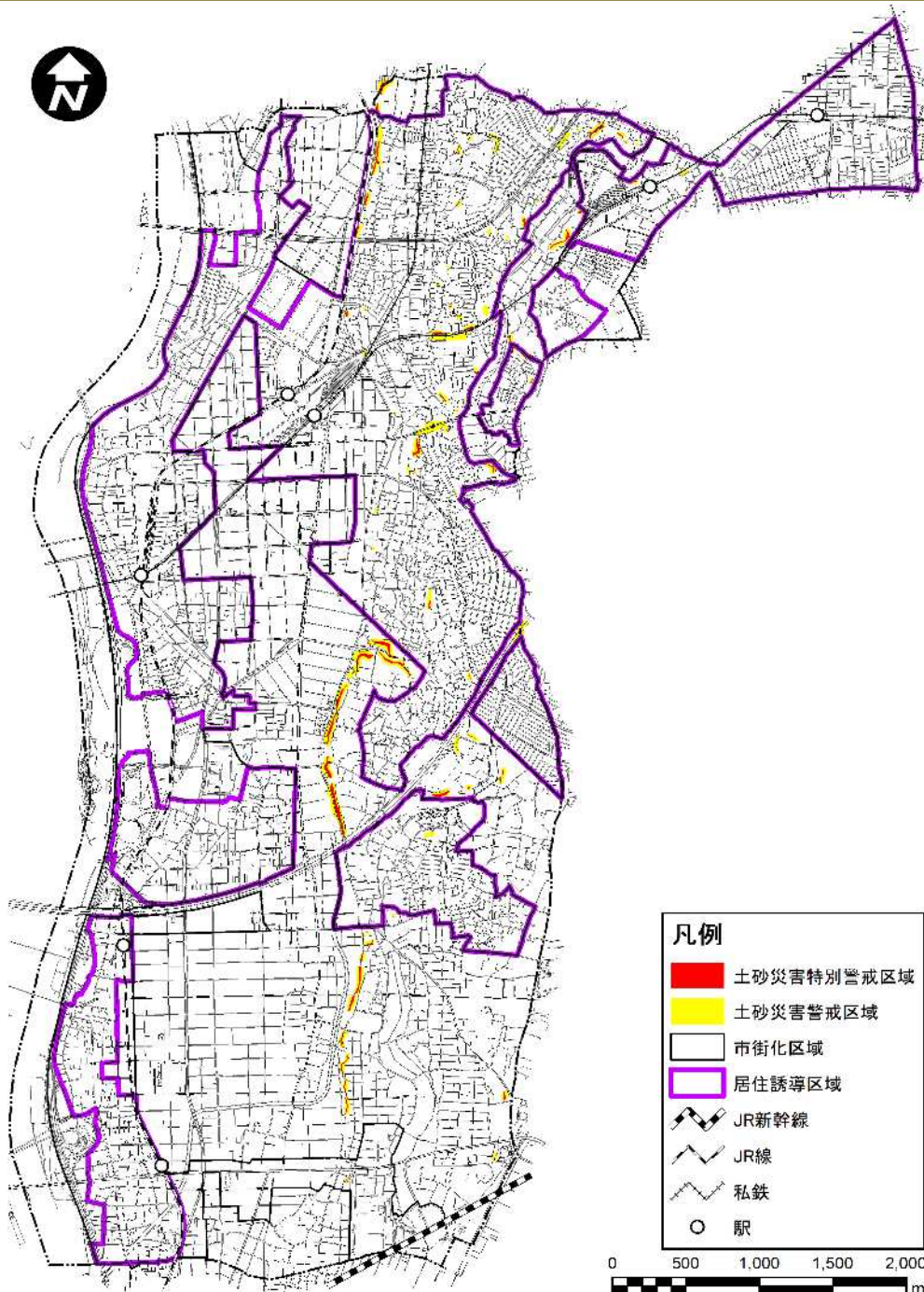
現状の課題

- 市域東部の丘陵地や市域西部の平地との境付近で、土砂災害警戒区域等が点在している

① 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、西部の平地と東部の丘陵地との間の相模横山九里の土手沿いをはじめ、市域東部の丘陵地に指定されています。

■ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域



I

II

III

IV

V

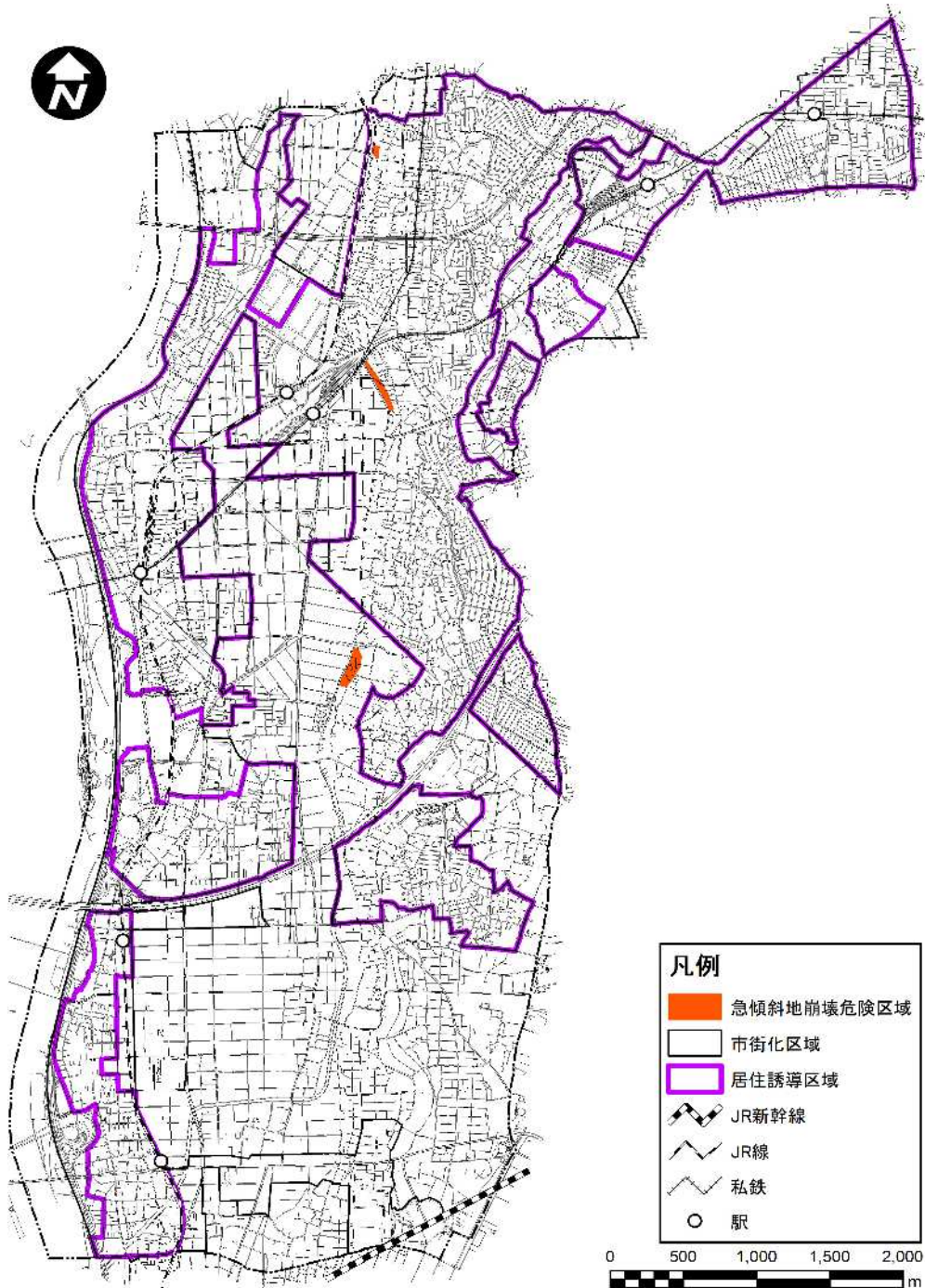
VI

VII

②急傾斜地崩壊危険区域

- 急傾斜地崩壊危険区域は、西部の平地と東部の丘陵地の中の相模横山九里の土手沿いの3箇所に指定されています。

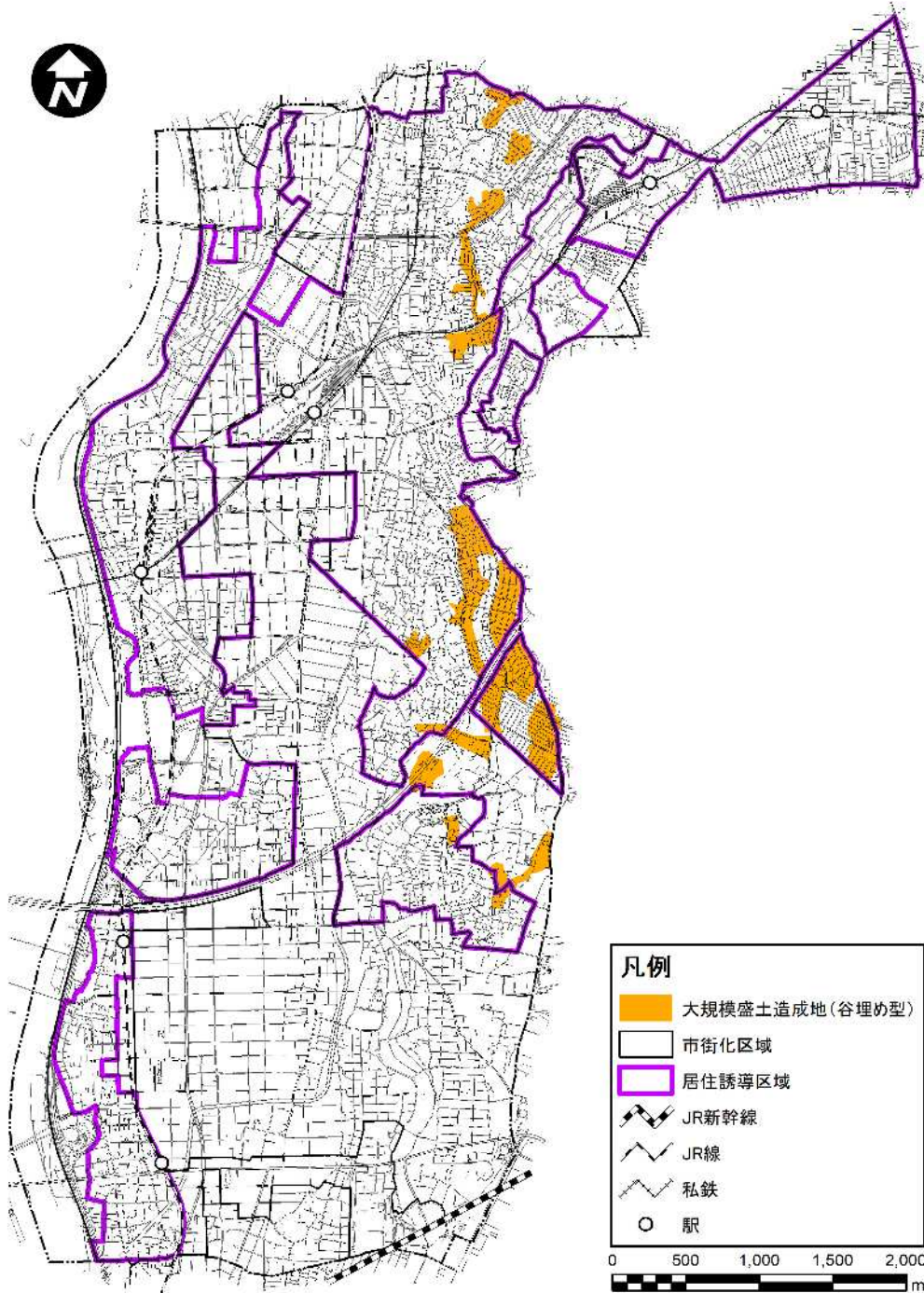
■急傾斜地崩壊危険区域



③大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地は、国分寺台をはじめ、市域東部の丘陵地に広く分布しています。

■大規模盛土造成地



I

II

III

IV

V

VI

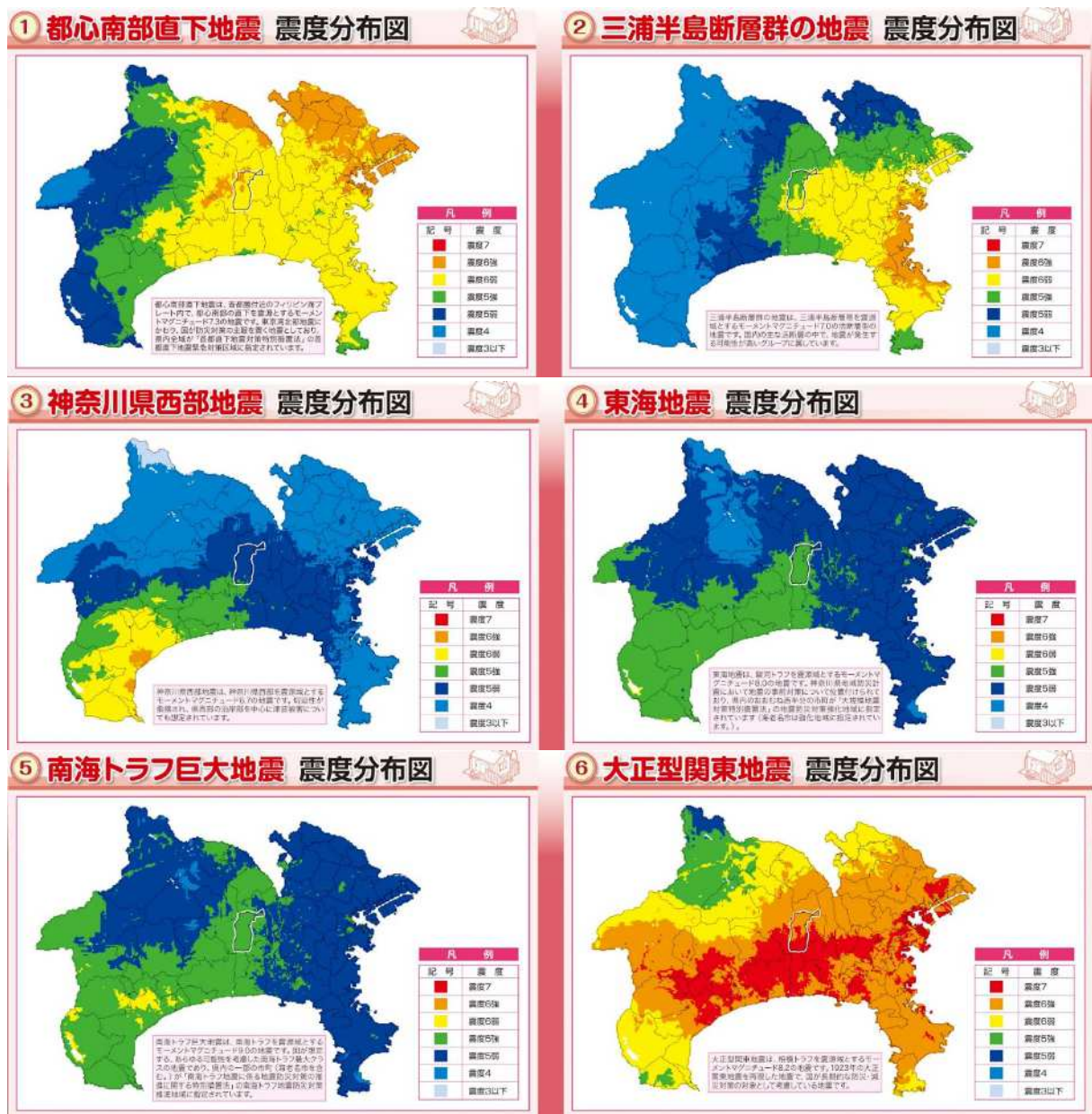
VII

(4) 地震

現状の課題

- 大正型関東地震で、最大で震度7の揺れが想定されている
- 神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）における震度分布図をみると、大正型関東地震において、最大で震度7が想定されています。

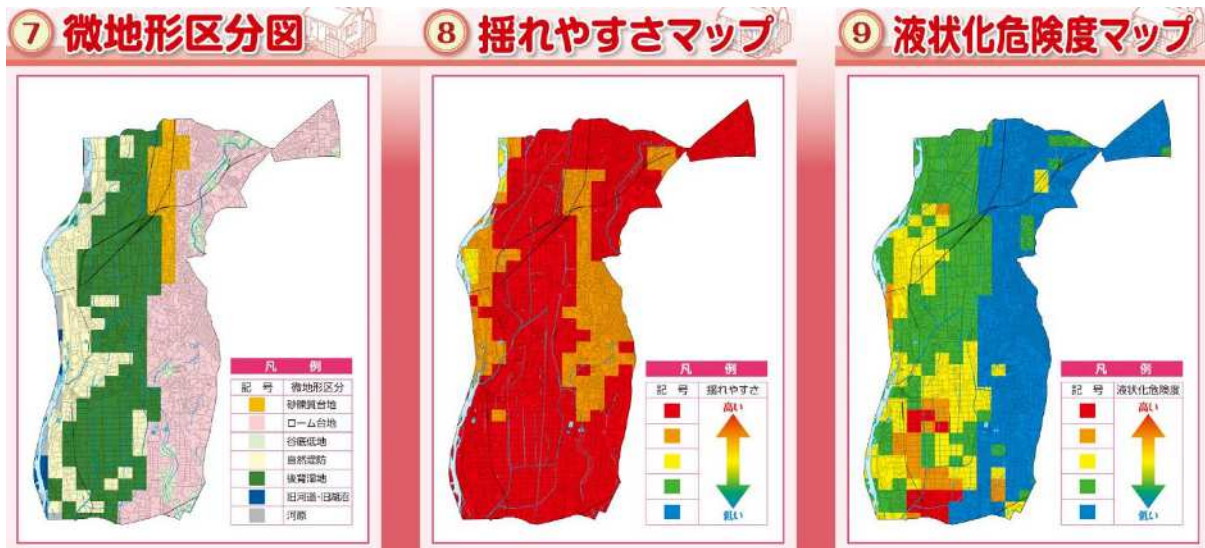
■ 震度分布図



出典：神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）

- 神奈川県下で発生するマグニチュード 6.8 の震源を想定した際の地表面の揺れやすさを示した揺れやすさマップをみると、市域の過半が5段階のうち最も揺れやすい区分に分類されています。
- また、地震が発生した際の地盤の液状化の危険度を示した液状化マップをみると、社家や門沢橋の一部が5段階のうち最も液状化の危険度が高い区分に分類されています。

■ 微地形区分図、揺れやすさマップ、液状化危険度マップ



出典：神奈川県地震被害想定調査（平成 27 年 3 月）

現行

海老名市



立地適正化計画

(抜粋)

改定案

海老名市



立地適正化計画

(抜粋)

はじめに

〇〇〇

はじめに

海老名市は、鉄道3路線が乗り入れる鉄道網の利便性、圏央道海老名インターチェンジの開設による自動車交通の利便性を活かし、海老名駅周辺を中心とした市街地整備を進めるとともに、海老名耕地の田園風景や大山・丹沢の眺望などの良好な景観形成にも配慮した、「都市と自然」との調和が取れた、「活力と安らぎのあるまち」としての発展を続けています。



さらに、相模鉄道の都心への乗入れ、新東名高速道路の整備などにより、交通アクセスが向上することで、ますますの賑わいの創出が期待されています。

全国的には、人口減少によるまちの活力低下が叫ばれる中、海老名市では将来的な人口減少を見据えながら、積極的に施策を推進することによって、まちが発展し続け、現在も人口が増加傾向となっています。

しかしながら、長期的には、人口減少に転じることは避けて通れない課題であり、そのような時代でも海老名市が持つ優位性を活かしながら、持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

そのためには、まちが元気に成長している時期から将来の人口減少・高齢社会に備えたまちづくりを推進していく必要があることから、「海老名市立地適正化計画」を策定し、人口減少時代においても「今のまちの形成・コミュニティを保つことができるまちづくり」の実現を目指してまいります。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力いただきました海老名市都市計画審議会の委員の皆さまをはじめ、貴重なご意見をいただきました市民の皆さまへ心より感謝申し上げます。

平成31年3月

海老名市長

内野 優

Contents

| | |
|-----------------------------|-----------|
| I 立地適正化計画の概要 | 1 |
| 1. 海老名市 立地適正化計画の目的..... | 2 |
| 2. 計画対象区域及び目標年次..... | 10 |
| II 都市構造にみる課題 | 11 |
| 1. 人口..... | 12 |
| 2. 都市機能..... | 21 |
| 3. 防災..... | 34 |
| 4. 公共交通..... | 47 |
| 5. 土地利用..... | 53 |
| 6. 財政..... | 61 |
| 7. 現状のまとめ..... | 65 |
| 8. 立地適正化計画の改定に向けた課題 | 67 |
| III 都市づくりの基本方針 | 69 |
| 1. 立地適正化計画の目標と基本方針 | 70 |
| 2. 地域の定義と反映した地域イメージ | 73 |
| IV 誘導区域の設定 | 77 |
| 1. 居住誘導区域の設定 | 78 |
| 2. 都市機能誘導区域の設定 | 86 |
| 3. 誘導区域のまとめ..... | 91 |
| 4. 誘導施設の設定方針 | 93 |
| V 機能誘導施策 | 97 |
| 1. 機能誘導施策の枠組み | 98 |
| 2. 具体施策の内容..... | 99 |
| 3. 届出制度の運用..... | 118 |

Contents

| | |
|-----------------------------|------------|
| I 立地適正化計画の概要 | 1 |
| 1. 海老名市 立地適正化計画の目的..... | 2 |
| 2. 計画対象区域及び目標年次..... | 10 |
| II 都市構造にみる課題 | 11 |
| 1. 人口..... | 12 |
| 2. 都市機能..... | 18 |
| 3. 防災..... | 31 |
| 4. 交通..... | 33 |
| 5. 土地利用..... | 35 |
| 6. 財政..... | 42 |
| 7. 立地適正化に向けた課題の整理..... | 44 |
| III 都市づくりの基本方針 | 45 |
| 1. 立地適正化計画の目標と基本方針 | 46 |
| 2. 地域の定義と反映した地域イメージ | 50 |
| IV 誘導区域の設定 | 53 |
| 1. 居住誘導区域の設定 | 54 |
| 2. 都市機能誘導区域の設定 | 68 |
| 3. 誘導区域の方向性（各エリアのまとめ） | 72 |
| V 機能誘導施策 | 75 |
| 1. 機能誘導施策の枠組み | 76 |
| 2. 具体施策の内容..... | 77 |
| VI 数値目標・推進体制 | 93 |
| 1. 数値目標 | 94 |
| 2. 推進体制 | 102 |
| VII 地域別の特徴 | 103 |
| 1. 地域別の特徴..... | 104 |
| 2. 各居住誘導区域のまとめ | 124 |

| | |
|-------------------------------|------------|
| VI 防災指針 | 121 |
| 1. 防災指針とは..... | 122 |
| 2. 災害リスクの分析..... | 124 |
| 3. 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理..... | 151 |
| 4. 防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針..... | 153 |
| 5. 具体的な取組、実施主体・時期、目標値の設定..... | 154 |

| | |
|----------------------------|--|
| VII 数値目標・推進体制 | |
| 1. 数値目標 | |
| 2. 推進体制 | |

| | |
|--------------------------|--|
| VIII 地域別の特徴 | |
| 1. 地域別の特徴..... | |
| 2. 各居住誘導区域のまとめ | |

I 立地適正化計画の概要

海老名市は、交通利便性に恵まれた立地特性を活かし、海老名駅周辺を中心としたまちの賑わいと、田園や大山・丹沢の眺望などの自然環境と調和がとれた海老名らしい、魅力あふれるまちとして成長し続けています。

全国的な人口減少時代が到来する中でも、私たちのまち「海老名市」が、今と同じように安全・安心に暮らし、賑わいにあふれた暮らしやすいまちを持続するために、人々が暮らす場、豊かな暮らしを支える施設を、どこに、どのように立地していくのが適正かを考え、計画を創っていきます。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

I 立地適正化計画の概要

海老名市は、交通利便性に恵まれた立地特性を活かし、海老名駅周辺を中心としたまちの賑わいと、田園や大山・丹沢の眺望などの自然環境と調和がとれた海老名らしい、魅力あふれるまちとして成長し続けています。

全国的な人口減少時代が到来する中でも、私たちのまち「海老名市」が、今と同じように安全・安心に暮らし、賑わいにあふれた暮らしやすいまちを持続するために、人々が暮らす場、豊かな暮らしを支える施設を、どこに、どのように立地していくのが適正かを考え、計画を創っていきます。

I

II

III

IV

V

VI

VII

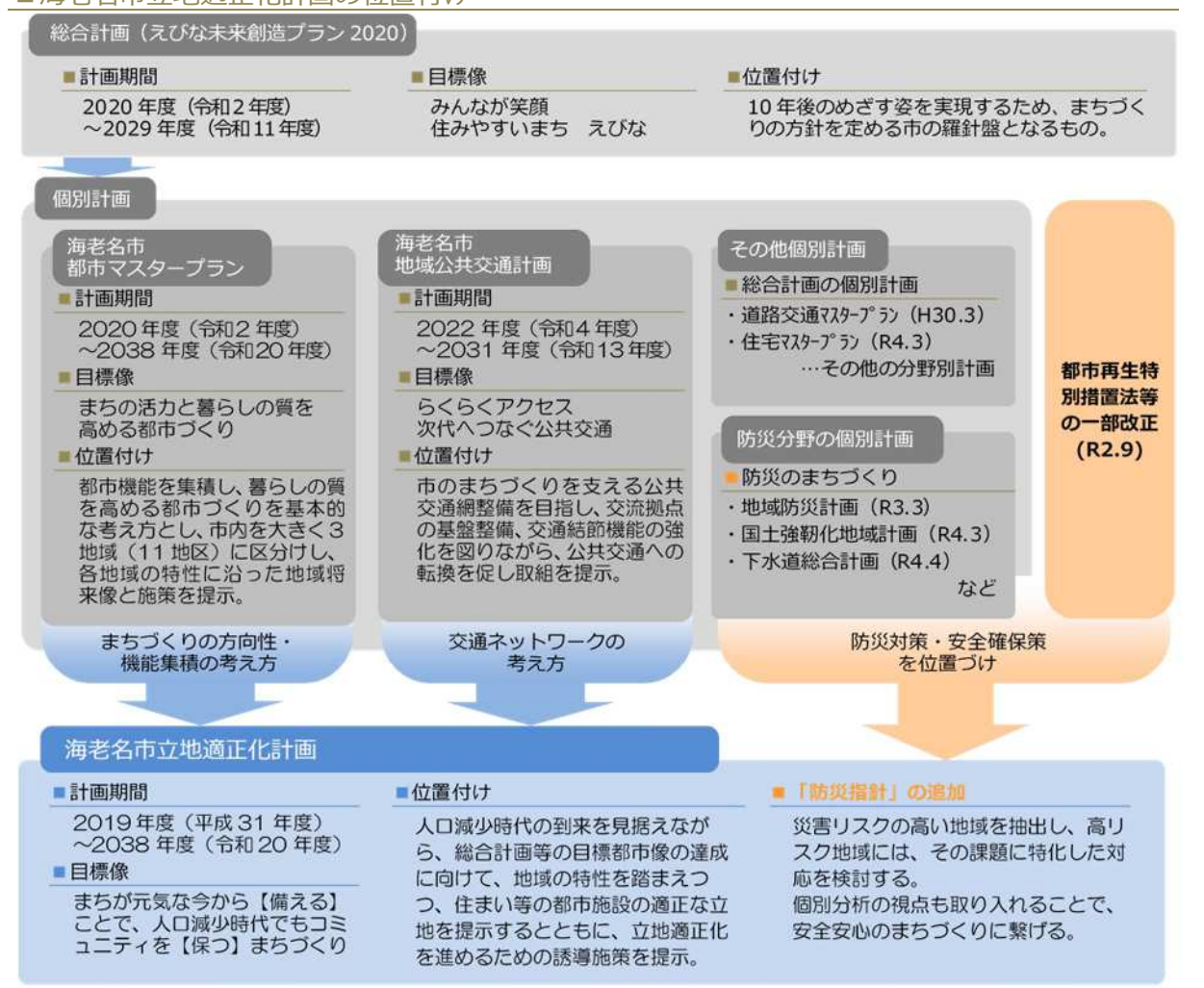
VIII

1. 海老名市 立地適正化計画の目的

(1) 策定の背景と目的

- 全国的に人口減少時代が進む中で、2014年（平成26年）8月の国の都市再生特別措置法の改正において、「コンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークが連携し、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の充実に関する取組を一体的・総合的に推進する」方針が示され、これを受けて自治体は「立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定できることになりました。
- 海老名市（以下、「本市」という。）ではこれまで、総合計画における基本理念「みんなが笑顔 住みやすいまち えびな」の実現を目指し、充実した鉄道網と拠点駅周辺に集積する都市機能の既存ストックを活用したコンパクトなまちづくりを進めてきました。その結果、人口は年々増加し、2031年（令和13年）までこの傾向が続くと予測されています。
- ただし、その後は人口減少へ転じると予測されており、人口減少の到来に備え、早期の現段階から、豊かで快適な暮らしを支える居住環境と都市機能のコンパクト化を図り、持続可能な都市経営の実現と、コミュニティが維持できるまちづくりの実現が求められます。
- 本計画は、こうした背景を踏まえ、海老名駅を中心とする都市機能の集積、市内交通ネットワークの形成及び既存の大規模住宅団地等のストックを活用した、住みよい暮らしの場を形成することを目指し、立地適正化計画に「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定するものです。さらに、設定した誘導区域に対して、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示すことを目的とします。

■ 海老名市立地適正化計画の位置付け

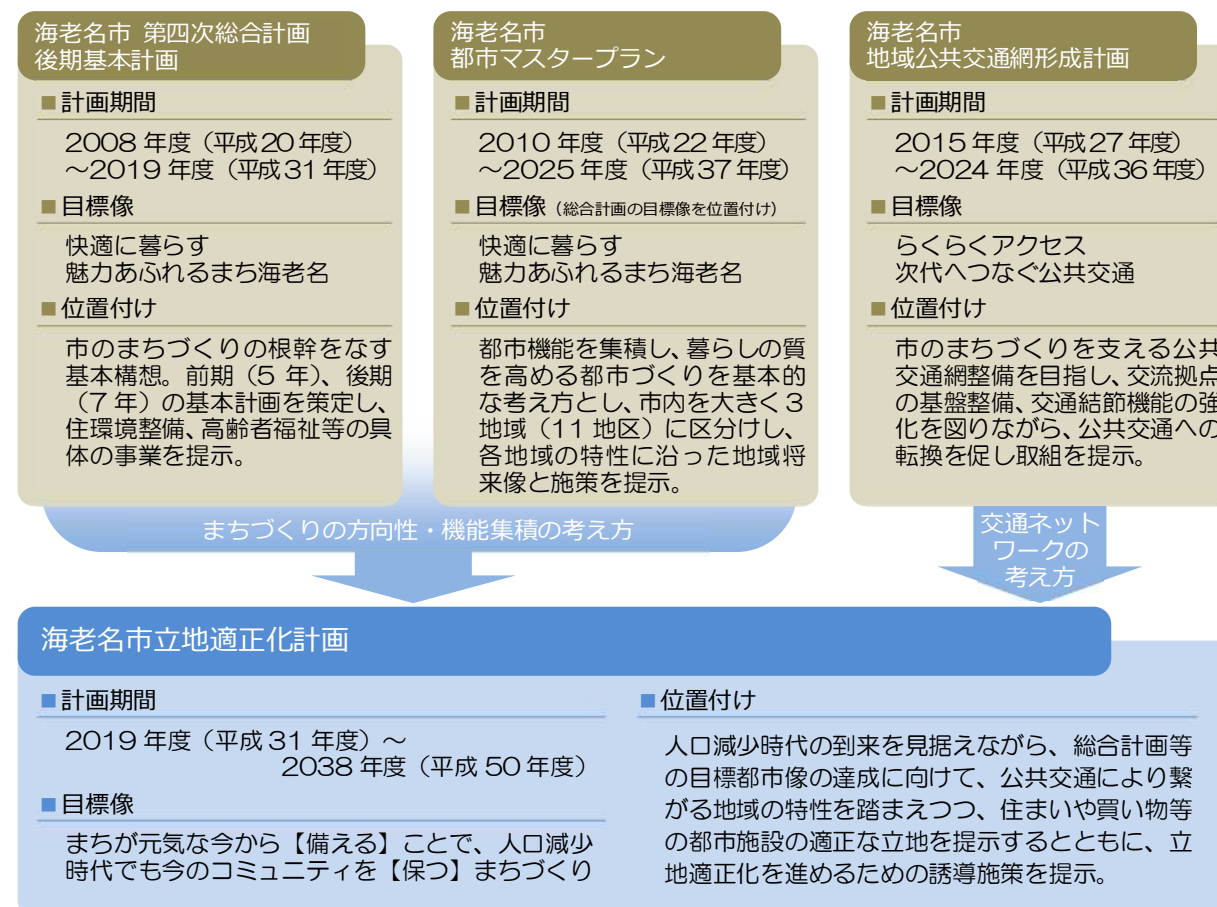


1. 海老名市 立地適正化計画の目的

(1) 策定の背景と目的

- 全国的に人口減少時代が進む中で、2014年（平成26年）8月の国の都市再生特別措置法の改正において、「コンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークが連携し、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の充実に関する取組を一体的・総合的に推進する」方針が示され、これを受けて自治体は「立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定できることになりました。
- 海老名市（以下、「本市」という。）ではこれまで、総合計画の目標都市像「快適に暮らす魅力あふれるまち海老名」の実現を目指し、充実した鉄道網と拠点駅周辺に集積する都市機能の既存ストックを活用したコンパクトなまちづくりを進めてきました。その結果、人口は年々増加し、2023年（平成35年）までこの傾向が続くと予測されています。
- ただし、その後は人口減少へ転じると予測されており、人口減少の到来に備え、早期の現段階から、豊かで快適な暮らしを支える居住環境と都市機能のコンパクト化を図り、持続可能な都市経営の実現と、コミュニティが維持できるまちづくりの実現が求められます。
- 本計画は、こうした背景を踏まえ、海老名駅を中心とする都市機能の集積、市内交通ネットワークの形成及び既存の大規模住宅団地等のストックを活用した、住みよい暮らしの場を形成することを目指し、立地適正化計画に「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定するものです。さらに、設定した誘導区域に対して、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示すことを目的とします。

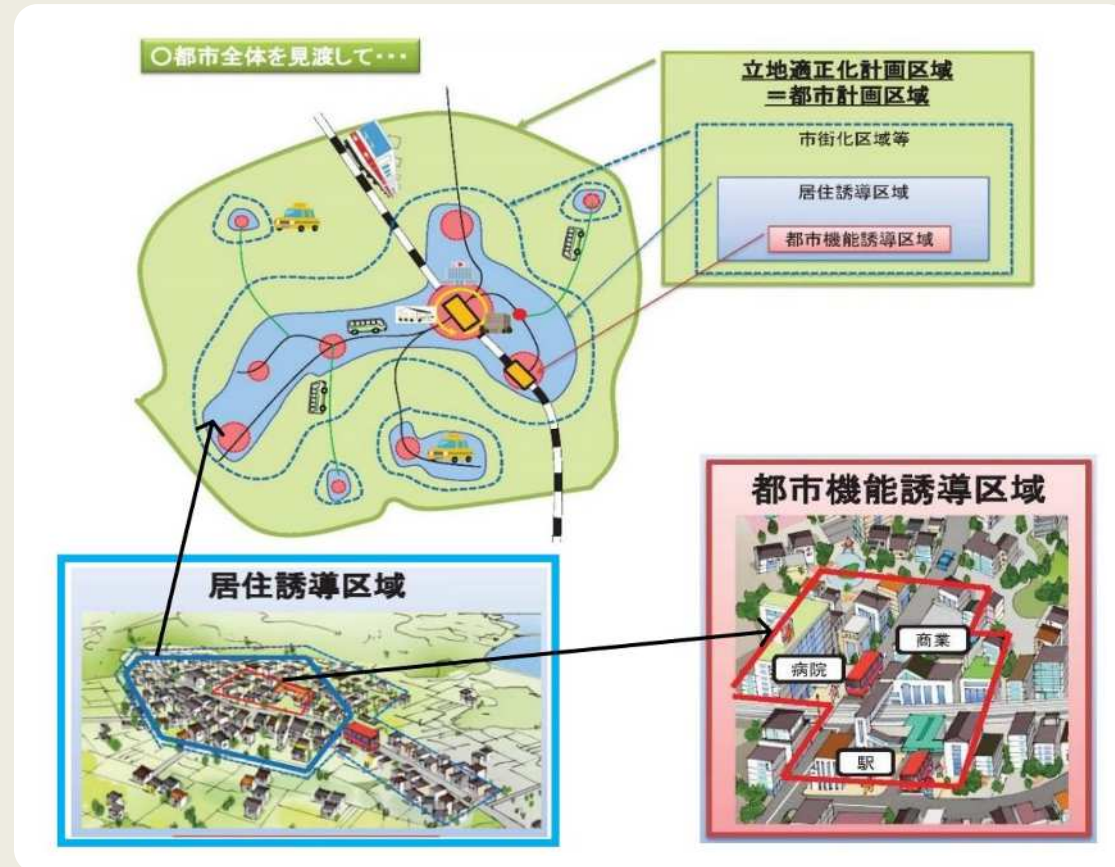
■ 海老名市立地適正化計画の位置付け



参考 立地適正化計画に定める事項について（国指針より）

【立地適正化計画に定める区域について】

- 立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。
- 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定め**ます**。



【居住誘導区域の取扱い】

- 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、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**です**。
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定め**ます**。

【都市機能誘導区域の取扱い】

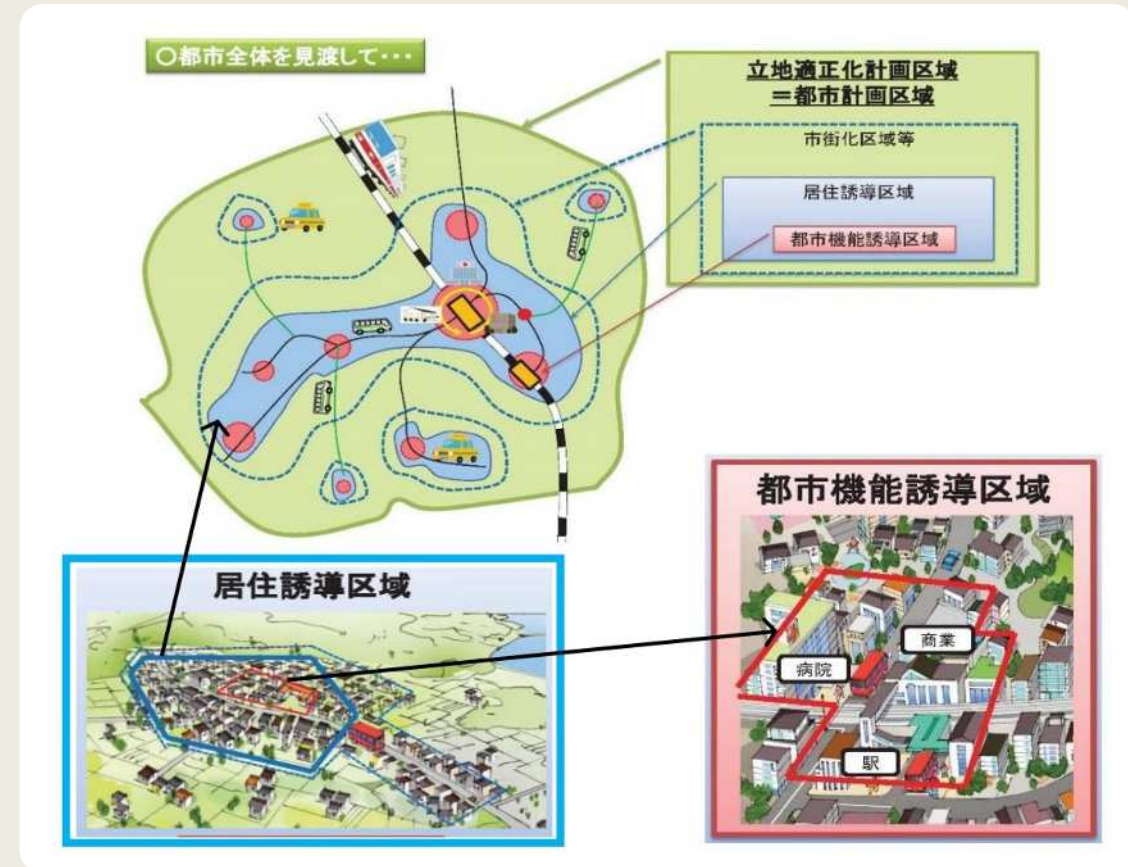
- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域**です**。
- 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考**えられます**。
- 都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき誘導施設の設定が必要に**なります**。

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

参考 立地適正化計画に定める事項について（国指針より）

【立地適正化計画に定める区域について】

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる。
- 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要となる。



【居住誘導区域の取扱い】

- 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、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**である**。
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定め**るべきである**。

【都市機能誘導区域の取扱い】

- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域**である**。
- 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考**えられる**。
- 都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき誘導施設の設定が必要となる。

※立地適正化計画に定められた居住誘導区域外の区域で、一定規模以上の住宅等の開発行為・建築等行為、及び都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為については届出（行為に着手する日の30日前まで）が必要となる。

I
II
III
IV
V
VI
VII

(2) 上位関連計画

① えびな未来創造プラン2020（総合計画）

- えびな未来創造プラン2020は、基本理念である「みんなが笑顔 住みやすいまち えびな」の実現に向けて、まちづくりの方針を定める市の羅針盤となるもので、計画的に行政を運営するための最上位計画です。

■ 計画体系（えびな未来創造プラン2020より）

- 「みんなが笑顔 住みやすいまち えびな」を実現するため、政策ごとにめざす姿と今後の方針を定め、体系的にまちづくりを推進します。

| 基本理念 | 行政分野 | 政策 |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| みんなが笑顔 住みやすいまち えびな | 1 市民生活 充実して暮らせるまち | 1-1 地域社会と市民参加の活性化 1-2 人々が尊重しあう社会の実現 1-3 スポーツ・レクリエーションの振興 1-4 芸術・文化の振興 1-5 地域安全・交通安全の推進 |
| | 2 健康・福祉 健やかに暮らせるまち | 2-1 健康づくりの充実 2-2 高齢福祉の充実 2-3 地域福祉の充実 2-4 障がい福祉の充実 2-5 子育て支援の充実 2-6 社会保障制度の充実 |
| | 3 経済・環境 にぎわいがあり自然に優しいまち | 3-1 商工業の振興 3-2 農業の振興 3-3 環境保全及びまちの美化推進 |
| | 4 まちづくり 便利で快適に暮らせるまち | 4-1 社会基盤の保全・整備 4-2 住みよいまちづくりの推進 4-3 住宅政策・緑化政策の推進 4-4 まちの拠点整備 |
| | 5 教育 豊かな学びを育むまち | 5-1 ひびきあう教育の実現 |
| | 6 消防・防災 安全で安心して暮らせるまち | 6-1 消防力の充実 6-2 危機管理対策の推進 |
| | 7 行財政運営 かがやきを創造するまち | 7-1 経営的な視点に立った行政運営 7-2 持続可能な財政運営 |
| | 8 シティプロモーション 新たな発見ができるまち | 8-1 シティプロモーションの推進 |

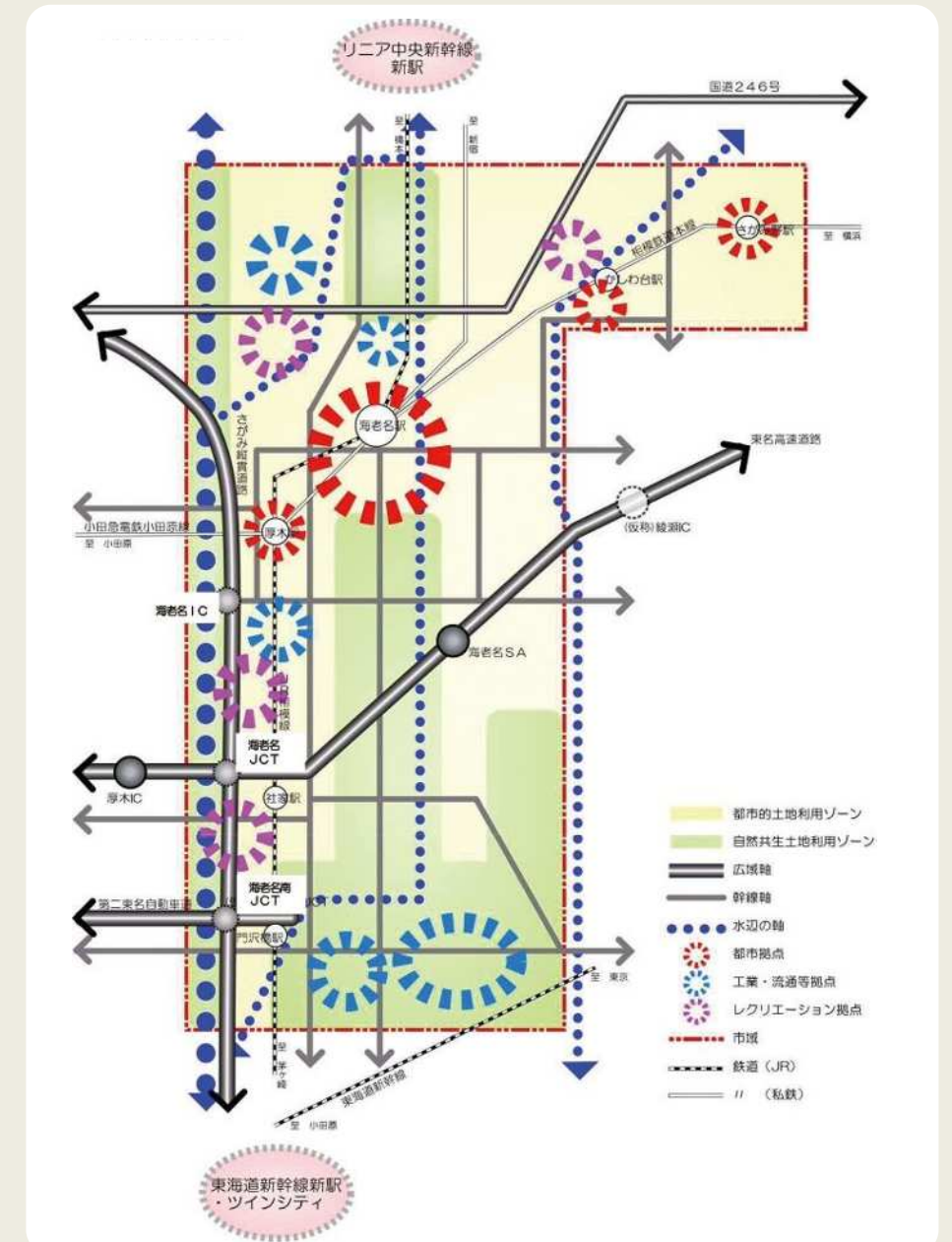
(2) 上位関連計画

① 海老名市第四次総合計画 後期基本計画

- 海老名市第四次総合計画では、「ゆとりと活力のあるまち」、「安全安心で快適に暮らせるまち」、「支えあい、自治の確立したまち」の3つの基本理念のもと、将来の市の姿をあらゆる将来都市像を「快適に暮らす 魅力あふれるまち 海老名」と定めています。

■ 将来都市構造（引用）

- 海老名市は、恵まれた自然環境と交通の要衝としての利点を活かし、県内の中核都市として発展を続けています。
- 一方で、少子高齢化の進行、産業構造の変化、市民ニーズの多様化等の社会経済情勢の変化や、都市基盤施設の整備による環境の変化に直面しています。
- そのような状況の変化を踏まえた上、豊かな自然環境や交通の利便性等の特性を更に活かし、広域的かつ長期的な視点に立ち、市全域の均衡ある発展を目指して、快適で魅力あるまちづくりを進めます。



■各政策のめざす姿と今後の方針

(えびな未来創造プラン 2020 より立地適正化計画に関連するものを抜粋)

めざす姿

4-1 社会基盤の保全・整備

- 地区幹線道路における交通渋滞の解消及び、市内の円滑な交通環境の提供や歩行者が安全で快適に利用できる歩行空間を提供しています。
- 公共下水道の着実な整備により、河川等の公共用水域の水質保全が図られています。

4-2 住みよいまちづくりの推進

- 海老名駅北口周辺まちづくりについては、地元のまちづくり団体が組織化され、市民協働のまちづくりが進められています。
- 海老名駅の東西が一体となった新たなにぎわいのある空間創出、生活環境の改善が図られる具体的な取り組みが動き出しています。
- 人口減少社会に備えた取り組みとして、まちの魅力や利便性の向上を図るための拠点整備や誰もが利用しやすい地域公共交通の確保維持等の身近な環境整備が進められています。
- 空き家等は個人の財産であることから、所有者・管理者の責任を明確にし、管理が不十分な不動産においては、適正な管理が図られています。
- 駅前広場等の都市基盤整備や商業の活性化等、良好な住環境が整備されています。
- 交通結節点である海老名駅の駅利用者の混雑緩和、利便性の向上を図ることで、まちのにぎわい創出に寄与する駅前空間が実現しています。
- 相模鉄道海老名駅の改良整備により、駅周辺の回遊性が一段と向上し、便利で快適な環境と活気に溢れた駅前となっています。
- 既成市街地と調和のとれた良好な環境が創出されています。
- 駅間開発等により居住者及び来街者が増加し、にぎわいと活気、笑顔のあふれるまちとなっています。

4-3 住宅政策・緑化政策の推進

- 新規住民獲得策のみならず既存住民からも理解を得られるような住宅施策が実施されています。

4-4 まちの拠点整備

- 厚木駅やさがみ野駅周辺においては、駅前広場を中心とした都市基盤が整備されているとともに、都市機能が集積し、地域の中心を形成する地区になっています。
- 生活拠点については、日常的な暮らしに必要な諸機能が集積し、利便性の高い地区になっています。

今後の方針

4-1 社会基盤の保全・整備

- 狭い道路の拡幅改良、危険な踏切道の解消、交通ネットワーク・広域幹線道路網の整備促進、機能を有していない道路用地の適正な維持管理などを通じて、住環境の向上並びに安全で安心して利用できる道路を提供します。
- 河川等の公共用水域の水質保全を図るため、汚水等の排除による生活環境の改善、雨水の排除による浸水の防除及び汚水処理など、公共下水道の着実な整備を行います。

4-2 住みよいまちづくりの推進

- 海老名駅北口周辺まちづくりについて、地権者、事業者等で構成する検討組織の立ち上げを進め、まちづくりを促進します。
- 人口減少を迎える中、長期的な視点に立った都市の将来像を計画に位置付け、まちの魅力・生活利便性の向上や、地域公共交通の確保維持を図るための施策を展開することで、持続可能な成熟都市を目指します。
- 不動産事業者と空き家等の情報共有や連携を図り、その対応についての解決策を図ります。
- 地域の生活及び交流拠点である、鉄道駅周辺において、地域の課題を解消し、利便性や安全性等の向上を図ります。
- 交通結節点及び中心市街地としての強化を図り、駅周辺の渋滞解消及び来街者等の回遊性の向上を図ります。
- 市役所周辺の一般保留区域において、地権者により土地区画整理事業の事業化の機運が高まった場合には、必要な支援を行うとともに、民間開発等を促進し、既成市街地と調和のとれた良好な環境づくりを図ります。

4-3 住宅政策・緑化政策の推進

- これまで実施してきた住宅政策の検証を行い、さらなる定住促進につながる住宅政策を研究します。

4-4 まちの拠点整備

- 海老名駅周辺のまちづくりや新市街地整備等を行うとともに、にぎわいと活力ある元気なまちづくりを進めます。
- 厚木駅南地区の市街地再開を推進するとともに、さがみ野駅前広場を中心とした基盤整備の検討を進めます。
- 既存の都市機能を活かしながら、地域特性を踏まえ、日常的な暮らしを支える拠点づくりを進めます。

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

■基本目標（引用）

- 海老名市の将来像を実現していくための施策の実施に向けた基本となる方向として、都市ブランド戦略に基づく魅力や可能性・場を活用していきます。
- このため、政策の基本目標を6つの「フィールド（可能性・場）」として示し、その実現を目指します。

まちづくりの基本目標

- 1 健康で自立するためのフィールド**
誰もが健やかに自立した暮らしを実現するための目標
- 2 心づくりのフィールド**
多くの人がられあい、豊かな心を育むための目標
- 3 次世代を担う子どものためのフィールド**
海老名の未来を担う人づくりとそのための環境づくりの目標
- 4 快適な生活のフィールド**
いつまでも住み続けられる快適な暮らしを実現するための目標
- 5 活力ある産業のフィールド**
産業のさらなる振興や、まちの元気づくりのための目標
- 6 新たな行財政運営のフィールド**
市民参加、協働のまちづくりと効率的な行財政運営のための目標

行財政運営の基本目標

■集中戦略プロジェクト（引用）

- 今後も、持続・発展し続けていくためには、市民一人ひとりが、海老名市に誇りと愛着を持ち、今後も、この地で住みたい、住み続けたいと思えるような環境を整備していくことが重要です。
- 後期基本計画では、計画期間中、海老名市が持つ魅力、他都市との優位性を最大限に活かすため、特に重要となる取組を、集中戦略プロジェクトとして位置付け、優先的・重点的に推進していきます。

集中戦略プロジェクト

1. 安全・安心快適居住プロジェクト

- ①空き地・空き家の適正管理
- ②公共下水道の整備（汚水）
- ③防犯対策の推進
- ④災害時協力体制の構築
- ⑤防災備蓄物品の整備
- ⑥ごみの減量化と資源化の推進

2. まちのにぎわい創出プロジェクト

- ①幹線・準幹線道路の整備
- ②都市公園等の整備
- ③商店街の活性化
- ④にぎわい振興の促進
- ⑤企業立地の促進

3. 新市街地形成促進プロジェクト

- ①中心市街地周辺地区の方針・構想・計画の策定
- ②海老名駅周辺整備の推進
- ③工業系新市街地の整備促進
- ④市街地の再開
- ⑤駅前施設整備の推進

4. 誰もがいきいき健やかプロジェクト

- ①介護予防の推進
- ②介護ボランティアポイント制度の推進
- ③社会福祉施設への支援
- ④地域包括支援センターの運営支援
- ⑤スポーツ・健康増進事業の推進

5. 育てる支援・学び応援プロジェクト

- ①民間保育所施設整備費の助成
- ②子ども医療費の助成
- ③子ども・学校支援体制の構築
- ④ひびきあう教育の実践・研究
- ⑤学校施設の再整備
- ⑥きれいで居心地のよい学校づくり

6. 市民活動と生涯学習推進プロジェクト

- ①相模川海老名スポーツ施設のネットワーク化
- ②コミュニティセンター等のリニューアル
- ③市民活動推進のための環境整備
- ④市民講座の開催
- ⑤図書館のリニューアル

I
II
III
IV
V
VI
VII

②海老名市都市マスタープラン

- 海老名市都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられる計画で、望ましい将来の都市像を描き、その実現のための都市づくりの方向を総合的に示す計画です。
- 「えびな未来創造プラン2020」の将来像の実現に向け、かつ、将来的な人口減少時代においても市の豊かさや活力を維持していくために、以下の都市づくりの基本理念、基本目標を定めています。

■都市づくりの基本理念と基本目標（都市マスタープランより）

都市づくりの基本理念

まちの活力と暮らしの質を高める都市づくり

基本目標

- 1 魅力的な拠点による賑わいや活力のある都市
- 2 安全で安心感のある都市
- 3 誰もが暮らしやすい都市
- 4 豊かな表情を持つ良好な都市景観のある都市

■将来都市構造（都市マスタープランより）

- 将来都市構造の基本的な考え方として、市内各地域及び地域特性に応じた「拠点」を配置することで、身近な便利さと都市としての個性を感じることのできる市街地の形成を進めるとともに、各拠点間を「軸」で連携させることにより、各拠点に配置される機能の相互連携を図ることとします。
- また、「拠点」「軸」と連動し、本市にふさわしい土地利用を計画的かつ効率的に進めていく観点から、都市的な利用を進める区域、自然的な利用を保全する区域、将来的な利活用を検討する区域を「土地利用の区分」として配置することとします。

拠点

○都市交流拠点

商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する地区

○地域交流拠点

身近な商業機能やコミュニティ機能等の地域の交流や利便性の高い生活に向けて必要な諸機能が集積し、市内各地域において中心を形成している地区

○生活拠点

住宅地等を中心とした生活圏の中で、日常的な暮らしに必要な諸機能を集積し、地域内の暮らしを支える地区

○水と緑のレクリエーション拠点

本市の特徴である緑や水等の豊かな自然環境の中で、多くの人が憩い・安らぐことのできる空間

○歴史のレクリエーション拠点

本市の古い歴史と、その過程で培われた文化にふれ、そこに集う多くの人に本市の魅力を伝えることのできる空間

○産業・流通拠点

大規模な工場や研究・業務施設等が集積し、高い交通利便性を活かして本市の発展を牽引する地区を位置づけます。特に南部地域には、商業機能を取り入れた市の副次的な拠点

②海老名市都市マスタープラン

- 海老名市都市マスタープランでは、海老名市第四次総合計画が目指す将来都市像を実現するため、「都市機能を集積し、暮らしの質を高める都市づくり」を都市づくりの基本的な考え方として4つの基本目標及び土地利用の配置方針等を定めています。

基本目標1

まちの賑わいや元気を实感できる都市

基本目標2

安全で安心感のある都市

基本目標3

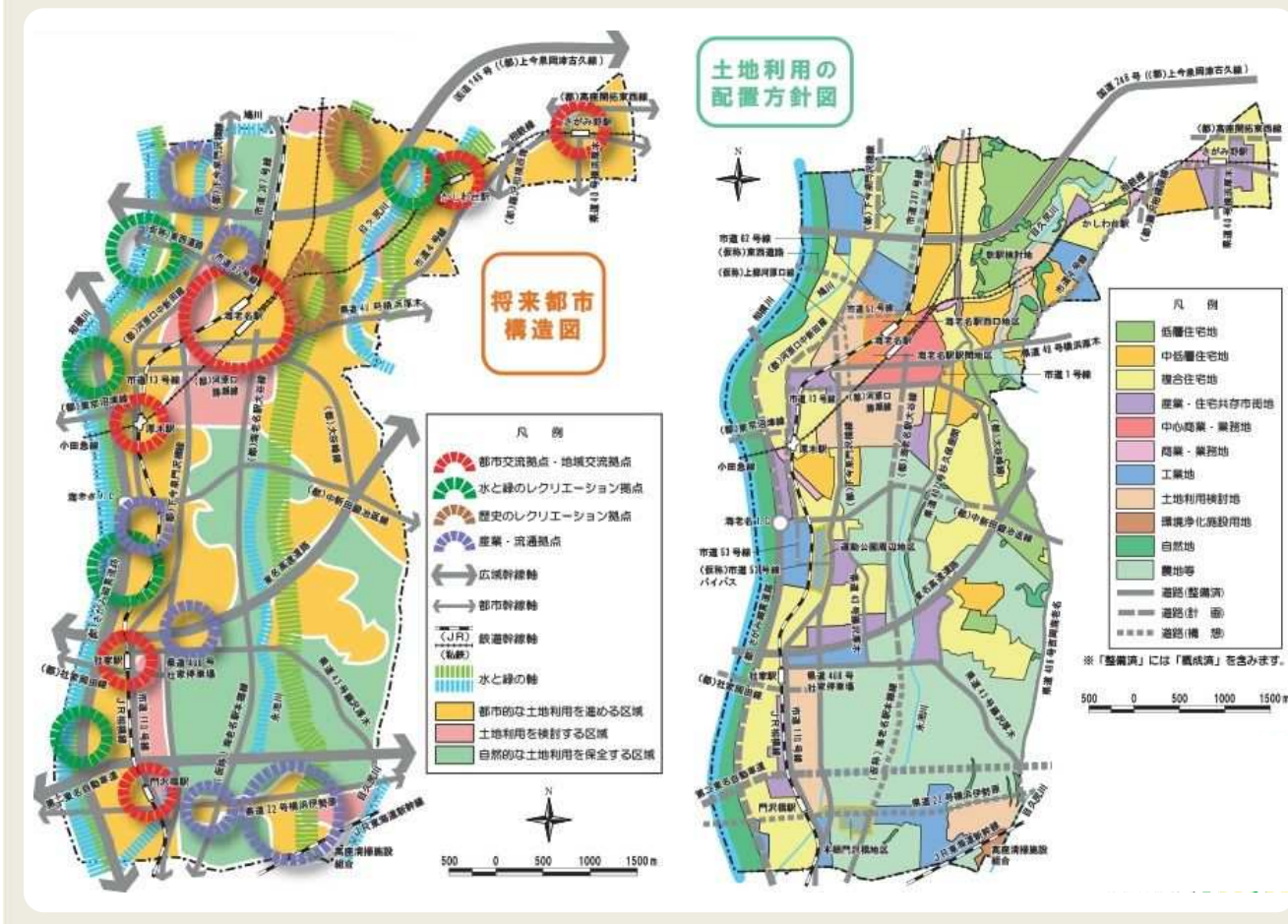
誰もが暮らしやすさを实感できる都市

基本目標4

自然や歴史の魅力があふれる都市

■将来都市構造（引用）

- 将来都市構造の基本的な考え方として、市内各地域及び地域特性に応じた「拠点」を配置することで、身近な便利さと都市としての個性を感じることのできる市街地の形成を進めるとともに、各拠点間を「軸」で連携させることにより、各拠点に配置される機能の相互連携を図ることとします。
- また、「拠点」「軸」と連動し、本市にふさわしい土地利用を計画的かつ効率的に進めていく観点から、都市的な利用を進める区域、自然的な利用を保全する区域、将来的な利活用を検討する区域を「土地利用の区分」として配置することとします。



軸

○広域幹線軸

高速道路や国道等、全国各地や周辺都市と本市を結ぶ道路

○都市幹線軸

広域幹線軸を補完し、周辺都市や市内の各地域を相互に結ぶ幹線道路

○鉄道幹線軸

誰もが利用可能な移動手段であり、周辺都市と本市を結ぶ公共交通の軸

○水と緑の自然軸

貴重な水辺空間である河川と斜面緑地

土地利用の区分

○都市的な土地利用を進める区域

現行の市街化区域に加え、計画的に都市機能の集積を進める区域

○自然的な土地利用を保全する区域

市内に残された貴重な自然や農地の保全を進める区域

○土地利用を検討する区域

今後の人口の動向や社会経済の情勢を勘案しながら、都市的な土地利用を促すことの必要性を検討する区域、若しくは必要な範囲で市街地としての土地利用を許容する区域



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

③海老名市かがやき持続総合戦略

- 海老名市かがやき持続総合戦略では、同時に策定した海老名市人口ビジョンで掲げた、平成 72 年度時点で人口 12 万 9,000 人を維持することを将来目標とし、この目標を達成するために、海老名市第四次総合計画の施策と整合を図りながら、以下の基本目標と施策を戦略として定めています。

■基本目標と主な施策（引用）

| 基本目標 | 主な施策 |
|--|--|
| 基本目標 1 若者の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ～「海老名市で結婚、出産、子育てしたい」を実現～ | 1-1：結婚・出産・子育て支援 ～元気なえびなっ子を育む～ |
| | 1-2：教育環境の充実 ～えびなっ子の居場所づくり～ |
| | 1-3：居住支援、防犯・防災対策の推進 ～えびなっ子を守る安心安全なまち～ |
| 基本目標 2 まちのかがやきを持続する拠点性を高める ～海老名駅を中心に、まちの魅力と求心力を向上させる～ | 2-1：コンパクトでにぎわいのある拠点づくり |
| | 2-2：地域公共交通網の整備 |
| | 2-3：高齢者と歩む地域コミュニティの形成 |
| 基本目標 3 元気な産業活動を支えるまちの基盤づくり ～立地特性を活かし、企業・産業活動を活性化させる～ | 3-1：地域産業の競争力強化 |
| | 3-2：活力ある工業の振興 |
| | 3-3：広域交通網の充実を活かした、企業立地の促進 |
| 基本目標 4 まちの魅力向上とシティセールス[※]の推進 ～まちの魅力を創る、伝える、拡げる～ | 4-1：まちの魅力向上 |
| | 4-2：シティプロモーション（PR活動）の充実 |
| | 4-3：企業活動、市民活動の活性化による、意識・プライドの醸成 |

③海老名市地域公共交通計画

- 海老名市地域公共交通計画は、地域公共交通の課題を整理するとともに、持続可能な公共交通の実現に向けた今後の目標や施策、関係者の役割分担等を示す計画です。

■基本理念（地域公共交通計画より）

「らくらくアクセス 次代へつなぐ公共交通 ～魅力を結ぶまち海老名～」

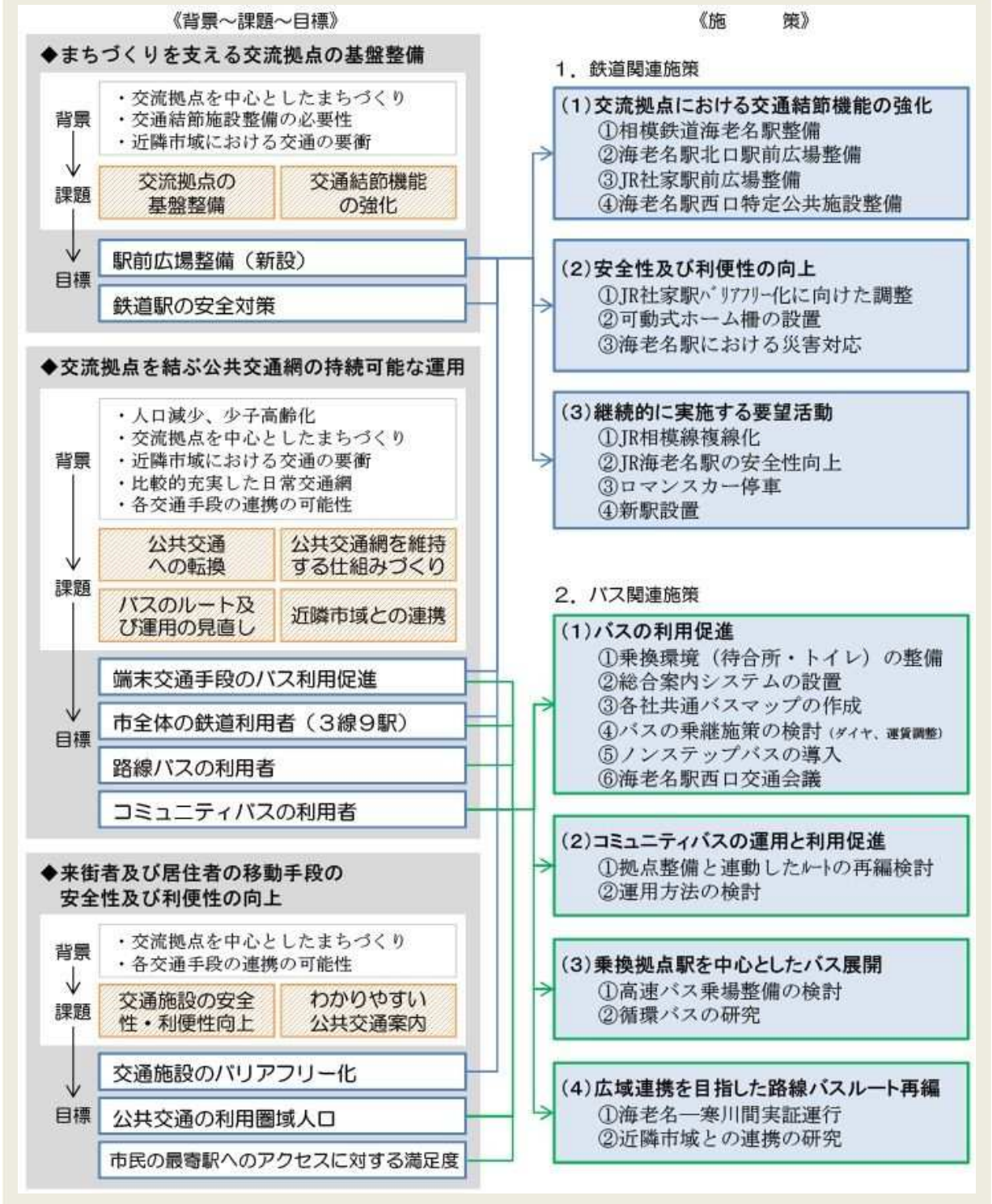
■基本方針と主な施策（地域公共交通計画より）

| ▼基本方針 | ▼目標・施策 | ▼施策の方向性 |
|---|---|--|
| 基本方針 I まちづくりを支える 交流拠点の基盤整備 | 【目標1】 交流拠点における交通結節機能の強化 施策 1-（1） 交流拠点における交通結節機能の強化 | ① 相模鉄道海老名駅の乗換機能や安全性の向上を目指し、駅舎全体の整備を行います。 ② 高度利用されていない海老名駅北側地域に新たに北口改札及び北口駅前広場を整備します。 ③ 新たに整備する海老名駅北側駅舎部分に備蓄倉庫設置を検討し、災害時に備えます。 ④ 交通結節点である厚木駅に駅前広場を整備します。 |
| 基本方針 II 日常生活を支える 公共交通網の維持 | 【目標2】 公共交通機関の利用者の増加 施策 2-（1） バス利用の促進 2-（2） コミュニティバスの運用と利用促進 | ① 新技術の活用に向けた取り組みについて研究します。 ② 市内に残る公共交通不便地域の解消に向けたバスルートの研究を進めます。 ③ バス停の上屋設置など、バス待ち環境の充実に向けた研究を進め、路線バスの利用を促し、環境負荷低減へ貢献します。 ① 環境負荷※1への影響も考慮し、コミュニティバスの利用促進を行います。 ② コミュニティバス情報の効果的な利用（オープンデータ化等）について研究を進めます。 ③ コミュニティバスの速達性向上や利便性向上を目指した、ルートの見直しを検討します。 |
| 基本方針 III 来街者及び居住者の 移動手段の安全性 及び利便性の向上 | 【目標3】 市民の公共交通に対する満足度の向上 施策 3-（1） 駅施設等の安全性及び利便性の向上 3-（2） 広域連携による路線バスルートの維持 3-（3） 高齢者等が安心して移動できる環境づくり 3-（4） 感染症や災害等の有事における公共交通の確保 | ① 国のバリアフリー法※2の基本方針に基づき、バリアフリー化を推進します。 ② 市内を運行している鉄道事業者に対し、継続的な要望活動を行います。 ③ 海老名駅-羽田空港間リムジンバスの予約制度について研究します。 ④ タクシー利用における利便性向上を目指し、配車アプリの普及を図ります。 ① 寒川町と連携し、海老名駅-寒川駅間路線バスの運行を支援します。 ② 近隣市域と連携し、広域的な交通政策等について研究します。 ① 地域公共交通では対応しきれない、きめ細やかな移動支援を行います。 ② 既存の交通資源（病院の送迎バス等）を活用し、公共施設等への運行を研究します。 ① 感染症のまん延時等にも、安心して公共交通を利用していただく取り組みを行います。 ② 災害時等においては、幹線道路を優先的に復旧し、路線バスの運行を早期に確保します。 |

④海老名市地域公共交通網形成計画

- 海老名市地域公共交通網形成計画では、「らくらくアクセス次代へつなぐ公共交通 ～魅力を結ぶまち海老名～」を基本方針として、各目標の設定、施策を定めています。

■基本目標と主な施策（引用）



④ その他個別計画

(1) 海老名市道路交通マスタープラン

- 海老名市道路交通マスタープランは、将来の都市構造を把握し、交通需要の推計及び現計画道路網の課題を整理することにより、将来の都市構造を支え、快適な都市環境を形成するとともに、具現性の高い幹線道路網の構築を目指す指針として位置付けられた計画です。

(2) 海老名市住宅マスタープラン

- 海老名市住宅マスタープランは、変化する社会情勢への対応や地域に根差した施策展開を実施し、誰もが安心して快適に暮らすことができる環境を実現するために、住宅施策全般を総合的かつ計画的に推進していくことを目的に策定した計画です。

(3) 海老名市公共施設再編（適正化）計画

- 海老名市公共施設再編（適正化）計画は、将来にわたり公共施設におけるサービスの提供を維持していくために、人口動向等の社会状況や市民ニーズの変化に応じた公共施設の配置や規模の見直しを図るとともに、公共施設の保有に伴い必要となる将来費用の負担軽減に取り組むことにより、効率的な運営の実現を目指した計画です。

⑤ 防災分野の個別計画

(1) 海老名市地域防災計画

- 海老名市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、海老名市防災会議が、市域並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とし、海老名市の防災分野を総合的に定めた災害対策の根幹をなす計画です。

(2) 海老名市国土強靱化地域計画

- 海老名市国土強靱化地域計画は、大規模自然災害が起きても機能不全に陥らず、市民の生命及び財産を守るよう本市の強靱化に関する指針を示した計画です。

(3) 海老名市下水道総合計画

- 海老名市下水道総合計画は、水害や地震などの災害対策、下水道施設の老朽化対策、健全な経営の持続等の課題の解決に向け、本市下水道事業における基本的な方針や施策の方向性を示した計画です。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

⑤海老名市公共施設再編（適正化）計画

- 海老名市公共施設再編（適正化）計画では、限られた財源の中で、将来の財政状況や多様化する市民ニーズの変化に対応するため、公共施設の再編（適正化）に向けた基本方針を以下のように定めています。

■ 市民利用施設の再編（適正化）に向けた基本方針

【市民利用施設におけるサービスのあり方の方針】

市民利用施設においては、行政が責任を持ってサービスの提供を行います。また、民間等も含む様々な主体とも連携して質の高いサービス提供に努め、市民サービスの向上に取り組みます。

【市民利用施設の整備・維持管理の方針】

方針1 新規施設の整備は、市民の安全確保を図る場合や厳選したニーズに対応する場合に行います。

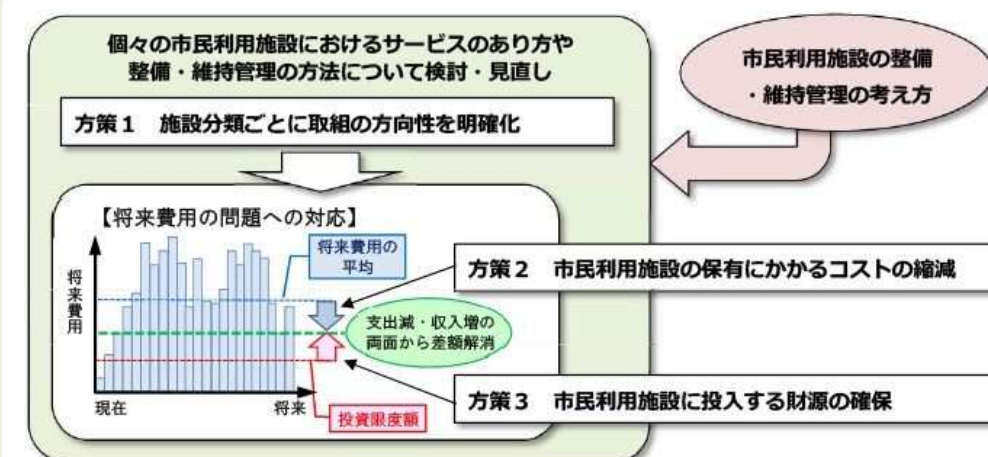
方針2 既存施設の統廃合、複合化などにより施設面積の削減に取り組み、長期的にみた施設の保有総量を現状より20%程度抑制します。

方針3 既存施設の点検等を継続的に実施し、財政的な制約に対応するために長期的な視点から検討し、必要な大規模改修・更新を実施します。

方針4 利用の低迷や設置当初の目的を果たした施設については、早期に今後の取扱いを検討します。

方針5 施設面積の約半数を占める小中学校は、人口動向や地域コミュニティにおける学校の役割などを考慮した長期的な観点から統廃合や多機能化を推進し、適正規模での配置を行います。

【基本的な対応方策】

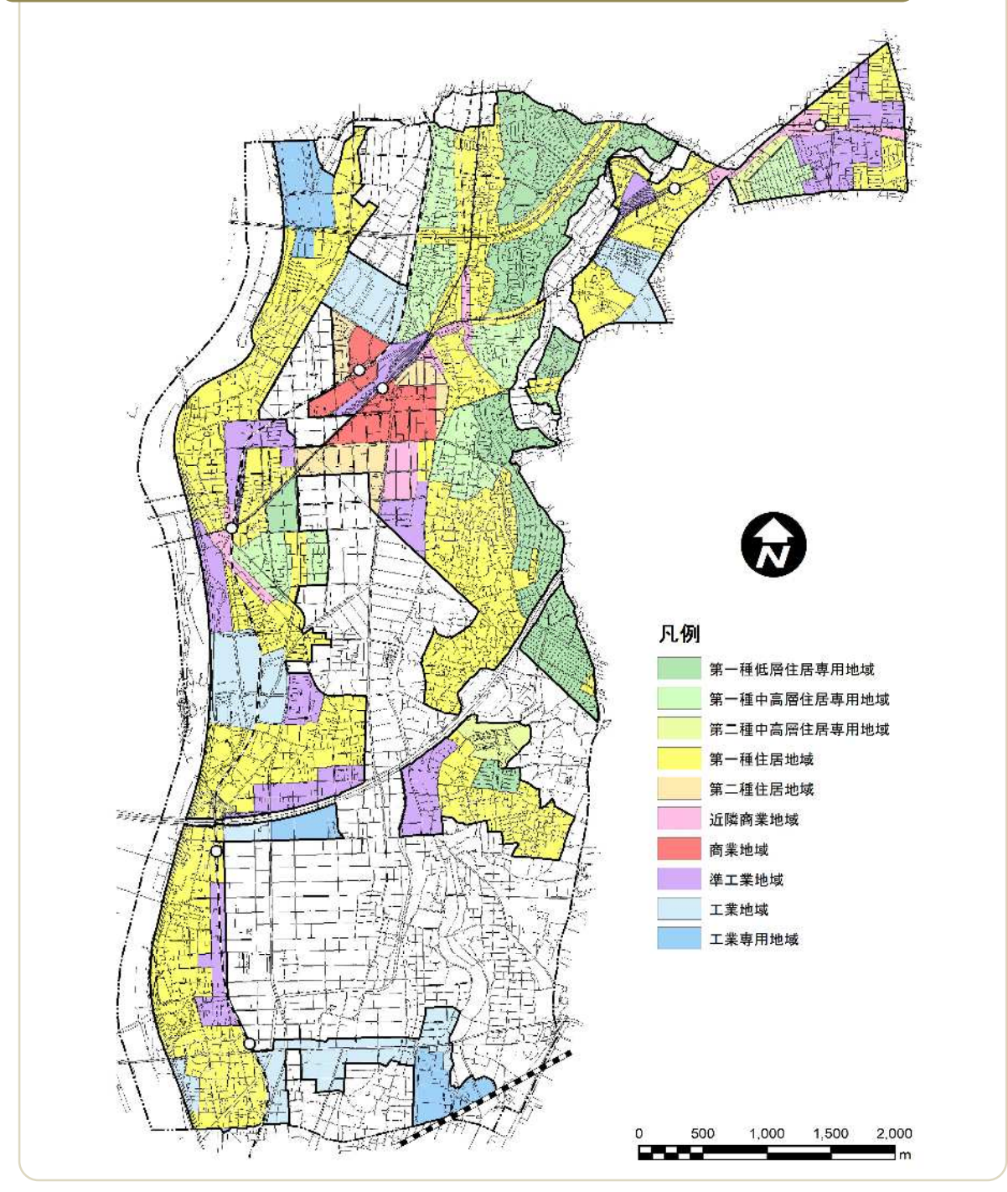


2. 計画対象区域及び目標年次

- 本計画は、2019年度（平成31年度）から2038年度（令和20年度）までの20年の計画と位置付け、前半の2028年度（令和10年度まで）を【備える】10年、後半の2038年度（令和20年度）までを【保つ】10年として位置付けます。
- 計画対象区域は、海老名市全域とします。なお、本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、市街化区域内で設定するものであるため、市街化調整区域は実質的には対象外となります。

目標年次 2019年度（平成31年度）～2038年度（令和20年度）

計画対象区域 海老名市全域（市街化区域内）

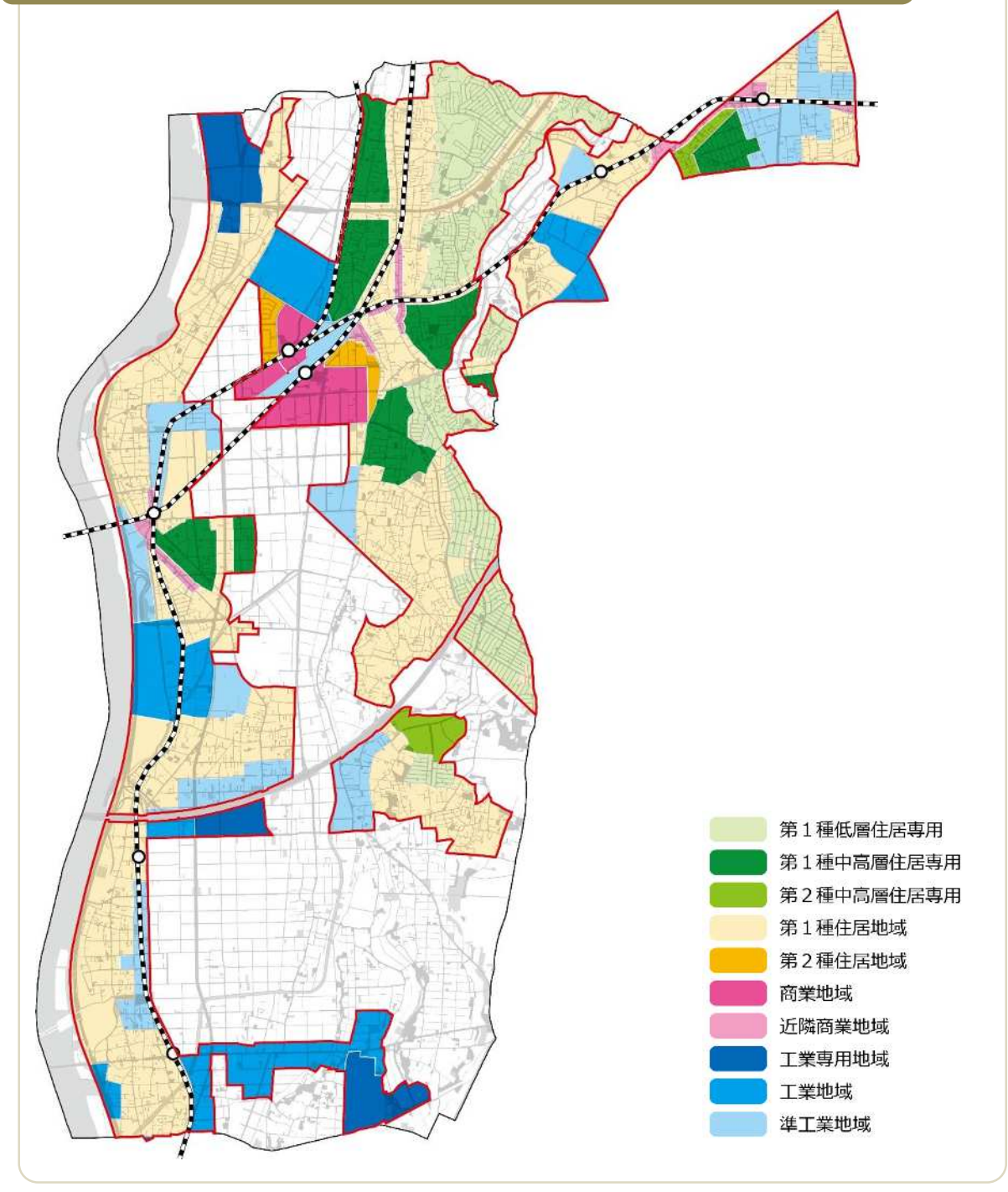


2. 計画対象区域及び目標年次

- 本計画は、2019年度（平成31年度）から2038年度（平成50年度）までの20年の計画と位置付け、前半の2028年度（平成40年度まで）を【備える】10年、後半の2038年度（平成50年度）までを【保つ】10年として位置付けます。
- 計画対象区域は、海老名市全域とします。なお、本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、市街化区域内で設定するものであるため、市街化調整区域は実質的には対象外となります。

目標年次 2019年度（平成31年度）～2038年度（平成50年度）

計画対象区域 海老名市全域（市街化区域内）



II 都市構造にみる課題

現在の海老名市が抱える課題を、

- ①人口 ～人が暮らす住まい
- ②都市機能 ～豊かな暮らしを支える施設
- ③防災 ～安心な生活環境
- ④公共交通 ～住まいと暮らしの場をつなぐ手段
- ⑤土地利用 ～まちづくりと土地の使い方
- ⑥財政 ～持続可能な都市経営～

の視点からまとめています。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

II 都市構造にみる課題

現在の海老名市が抱える課題を、

- ①人口 ～人が暮らす住まい
- ②都市機能 ～豊かな暮らしを支える施設
- ③防災 ～安心な生活環境
- ④交通 ～住まいと暮らしの場をつなぐ手段
- ⑤土地利用 ～まちづくりと土地の使い方
- ⑥財政 ～持続可能な都市経営～

の視点からまとめています。

I

II

III

IV

V

VI

VII

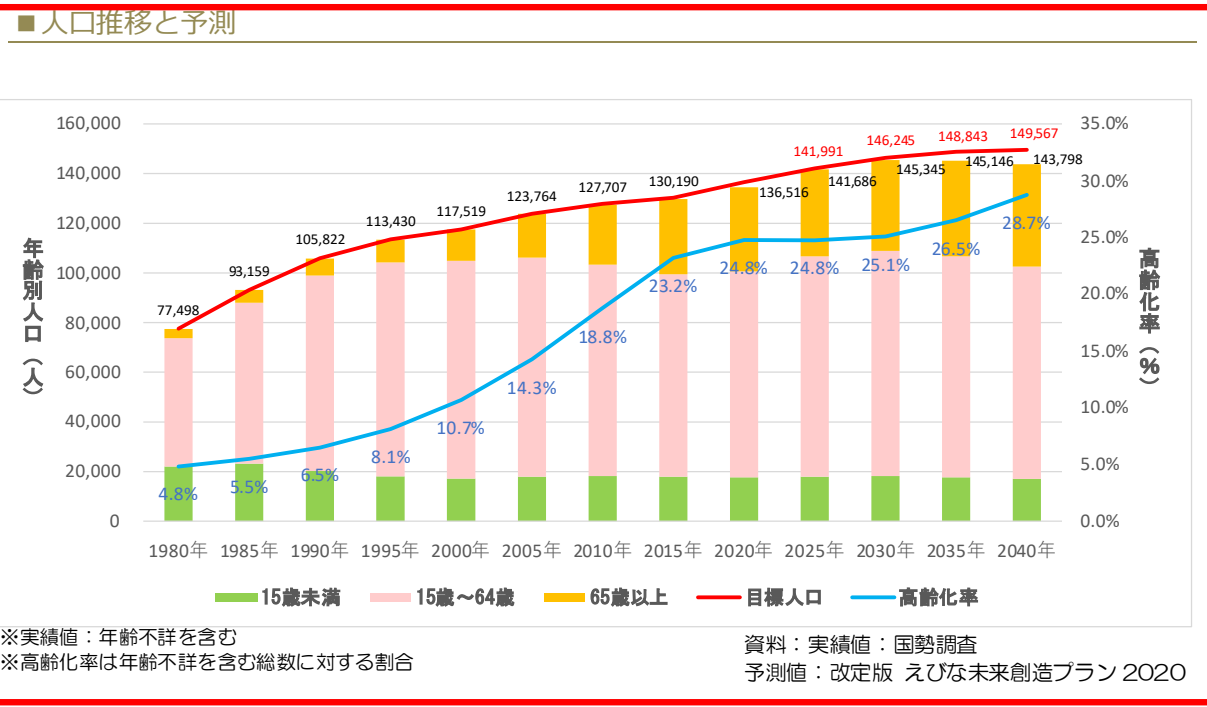
VIII

1. 人口

(1) 人口推移と予測

- 2038年（令和20年）の目標人口を15万人としている
- 当面、人口増を見込むものの、少子・高齢化の進展により将来的には人口減と見込まれる

- 本市の人口は増加傾向で推移しており、2020年（令和2年）の人口は136,516人となっています。約40年後の大幅な人口減少の中でも、住み良い住環境が維持され、活発な商業活動、持続的な都市経営が実現できるよう、コンパクトな都市構造を模索することが必要です。
- 「改定版 えびな未来創造プラン2020」において、2038年（令和20年）の目標人口を15万人としており、その後人口は減少に転ずると見込んでいます。
- 年齢3区分別人口は、1995年（平成7年）以降、年少人口が概ね横ばい、生産年齢人口が微増傾向で推移する一方、高齢人口は一貫して増加しており、高齢化率は2020年（令和2年）で24.8%に達しています。（年齢不詳を含む総人口からの割合）
- 「改定版 えびな未来創造プラン2020」における年齢3区分別人口では、人口のピークと見込んでいる2038年（令和20年）で、高齢者の占める割合が27.2%に達すると予測しています。
- 6地域別の人口は、大谷地域以外の地域において、65歳以上の人口が増加し、14歳以下の人口が減少すると予想されています。

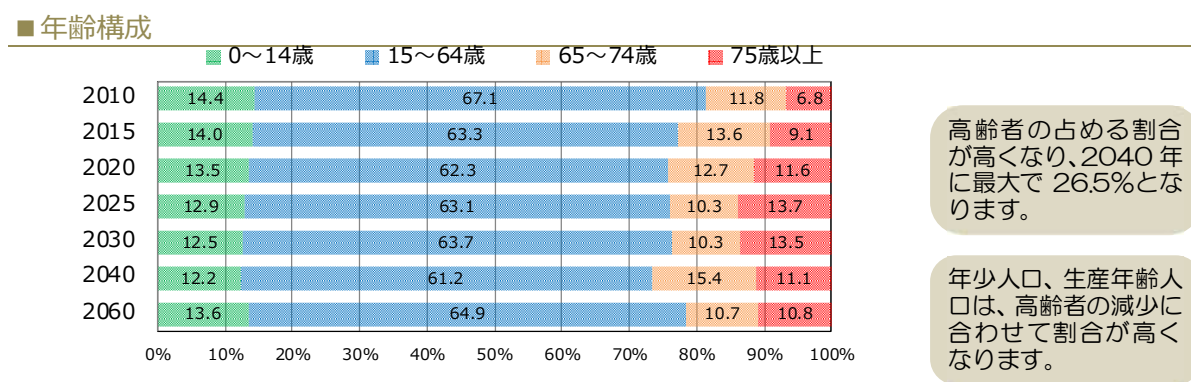
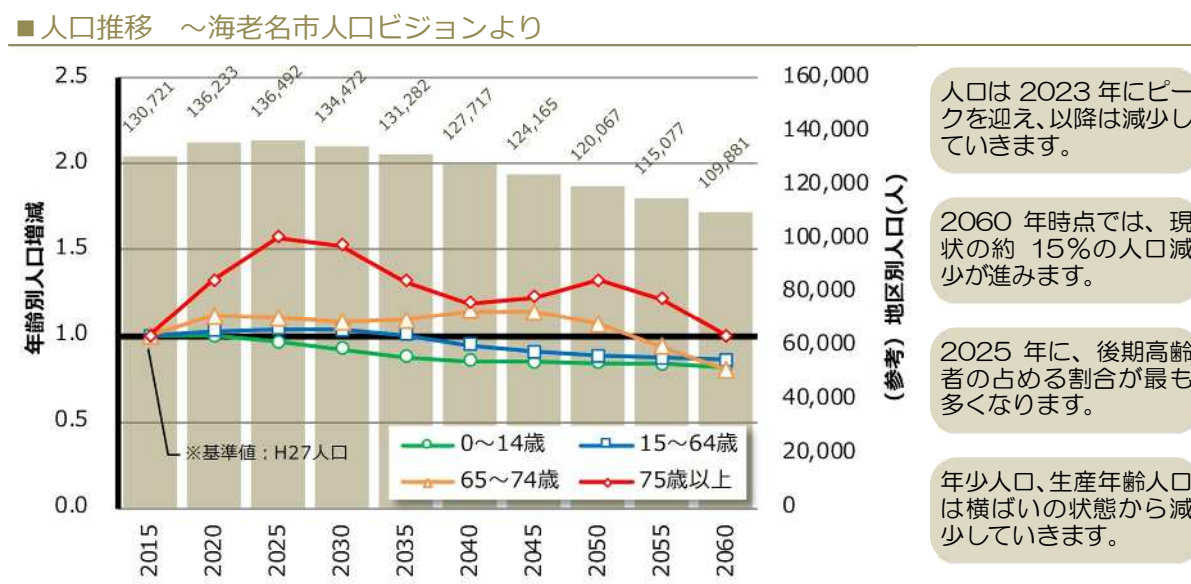


1. 人口

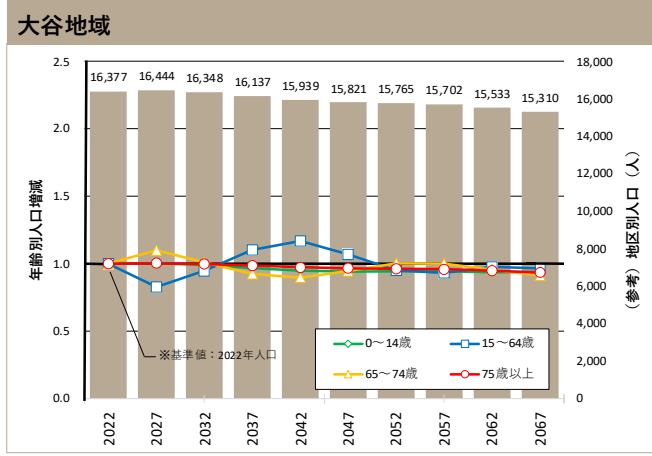
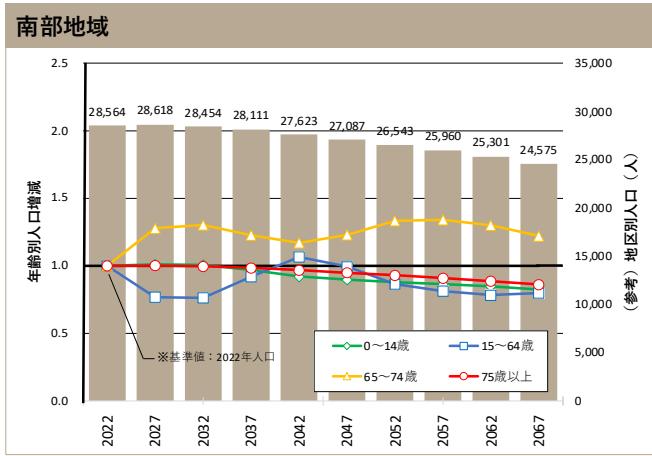
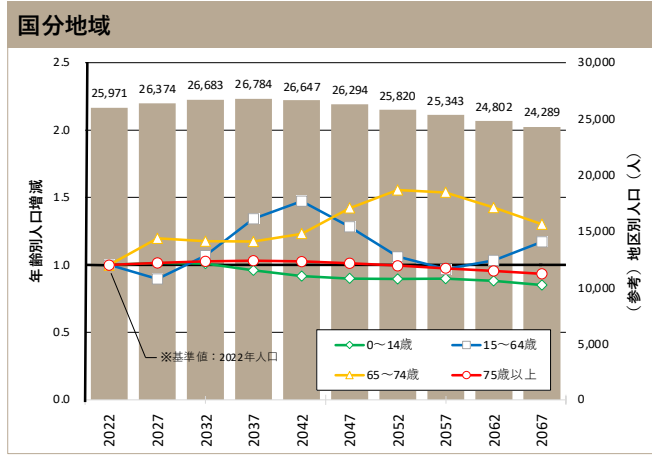
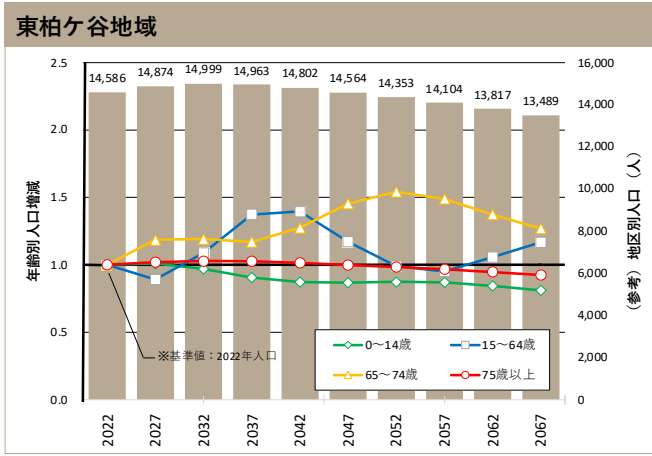
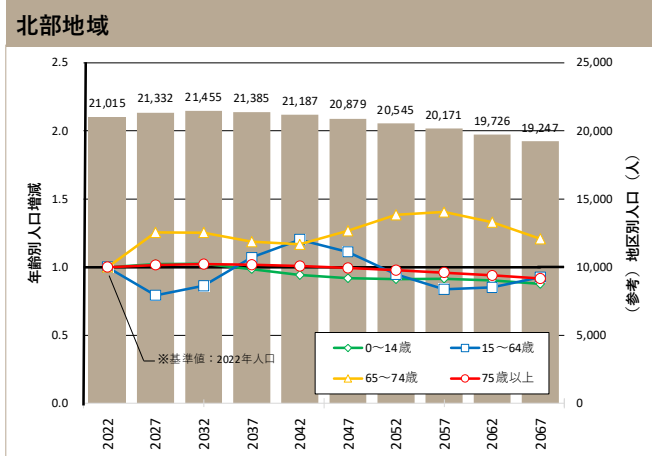
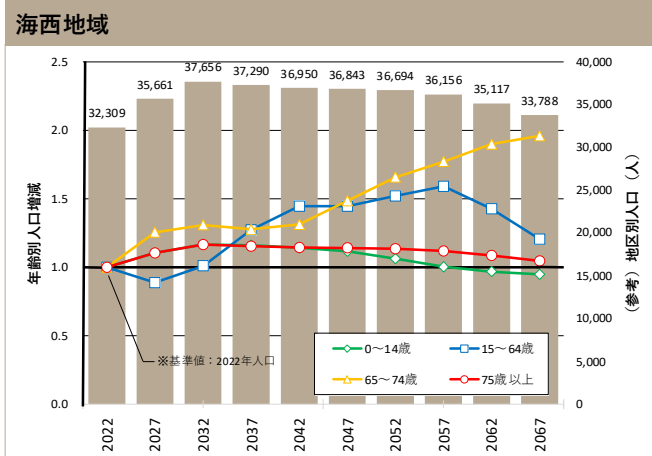
(1) 人口推移

- 現状の課題
- ① 当面の人口微増の先にある人口減少時代の到来（約15%の人口減少）
 - 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

- 海老名市人口ビジョンでは、2023年（平成35年）の人口136,752人をピークに人口減少に転じると予測されており、2060年（平成72年）時点では約11万人と、基準年とした2015年（平成27年）より約15%の人口減少となると推計されています。
- 約40年後の大幅な人口減少の中でも、住み良い住環境が維持され、活発な商業活動、持続的な都市経営が実現できるよう、コンパクトな都市構造を模索することが必要です。
- また、2040年（平成52年）では、高齢者の占める割合が26.5%を占めており、とくに後期高齢者が基準年より1.2倍程度まで増加するとされています。
- 人口ビジョンでの6地域別にみると、海老名駅に隣接する海西地域、国分地域は将来的にも増加・ほぼ横ばいの傾向にありますが、その他の地域は減少傾向にあります。とくに早期に大規模開発が進んだ国分寺台等の住宅団地では大きく減少すると予想されています。
- 今後、市北部への人口集中と、一方で市南部での人口減少が懸念され、人口密度のアンバランス化が進むことが懸念されます。

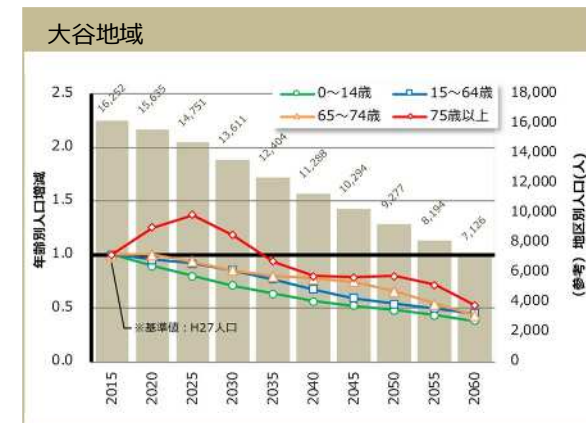
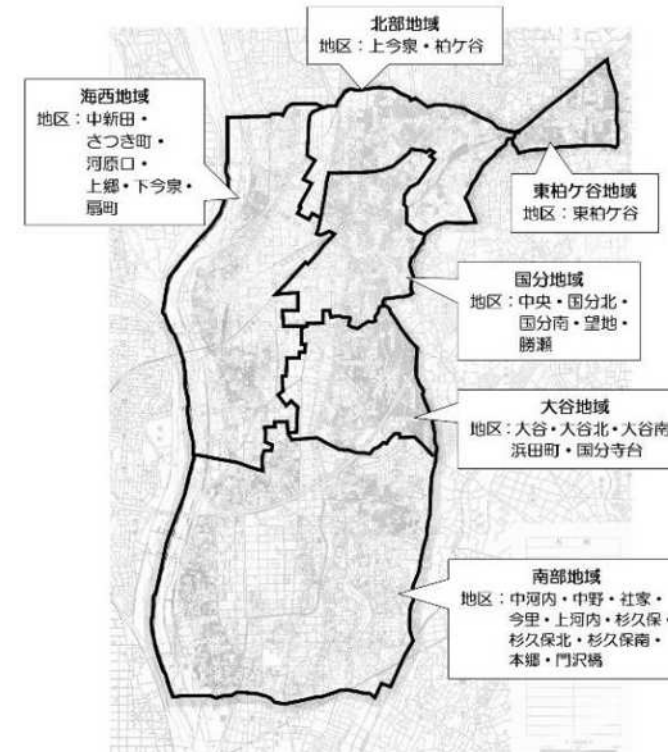


■ 地域別の人口予測



予測値：改定版 えびな未来創造プラン 2020

■ 地域別の人口推移 ～海老名市人口ビジョンより



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

I
II
III
IV
V
VI
VII

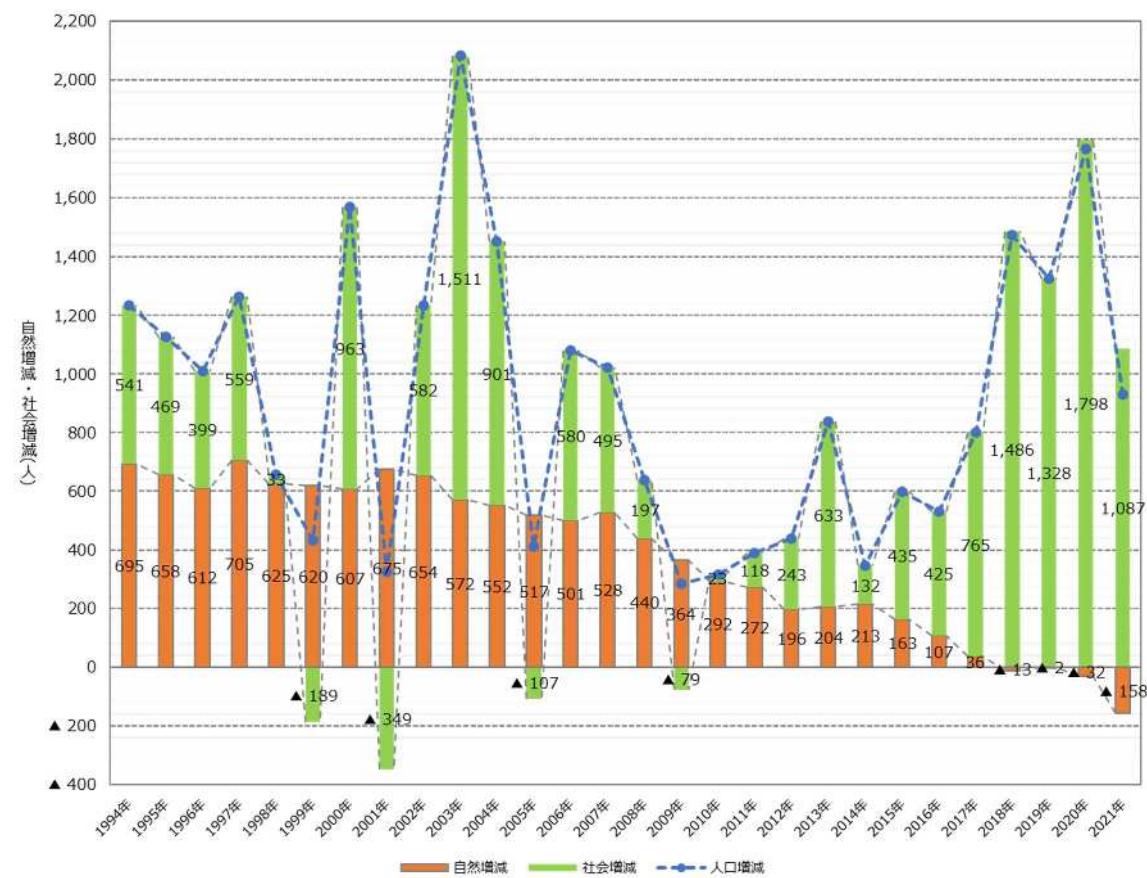
(2) 人口動態

●人口増加は、自然減を大幅に上回る社会増により支えられている

●人口動態をみると、2017年(平成29年)までは一部の年を除いて「自然増」と「社会増」の傾向が続いてきましたが、「自然増」の人数は年々減少し、2018年(平成30年)以降は、「自然減」と「社会増」に変化しています。

●近年は、海老名駅西口開発などもあり、「自然減」を大幅に上回る「社会増」の傾向が続いており、これが人口増加の要因となっています。

■人口動態



(3) 地域別の人口密度

●地域により人口密度の増減はあるものの、市街化区域及び居住誘導区域では全体的に高い人口密度が維持されている

<人口密度>

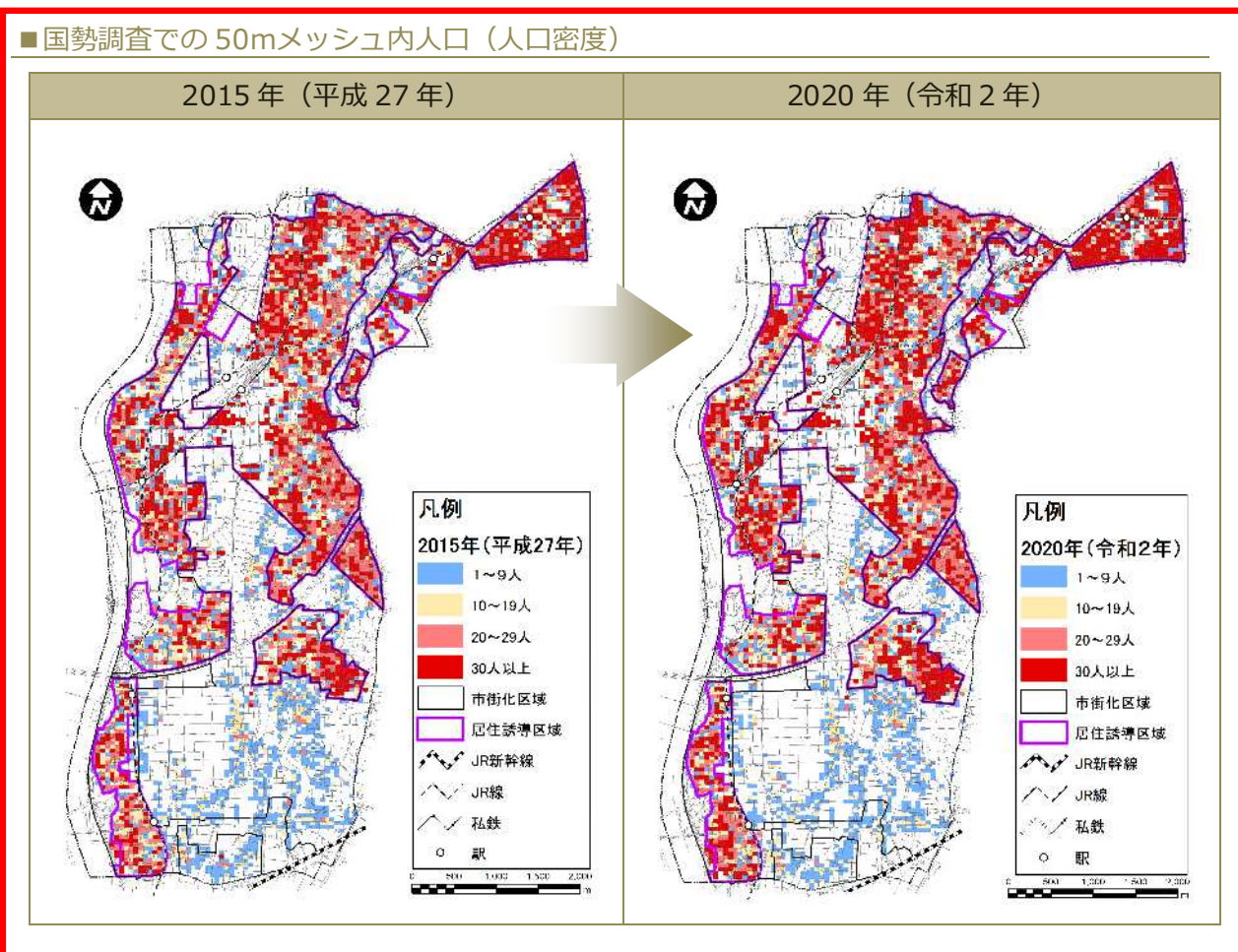
●2020年(令和2年)の国勢調査結果による50mメッシュ毎の人口分布をみると、人口集中地域(DID)の人口密度の基準(40人/ha)に該当する10人以上のメッシュは、そのほとんどが居住誘導区域内となっています。

<人口増減>

●2015~2020年の推移をみると、海老名駅周辺では増加となっているメッシュがまとまっている一方で、海老名駅周辺の一部や厚木駅周辺、さがみ野駅周辺などの拠点形成するエリアで、人口が減少しているメッシュもみられます。(P.4参照)

●また、昭和30年代~40年代にかけて宅地開発が進められた国分寺台などで、人口が減少しているメッシュがまとまっています。(P.4参照)

●市街化調整区域では、市街化区域の縁辺部や市域南部の一部で人口が増加しているメッシュがみられます。(P.4参照)



(2) 地域別の人口密度

現状の課題

①市街化区域内に人口が集中する一方、区域外にも住宅等がまばらに立地している状況

②準工業地域を中心に、人口が増加している状況

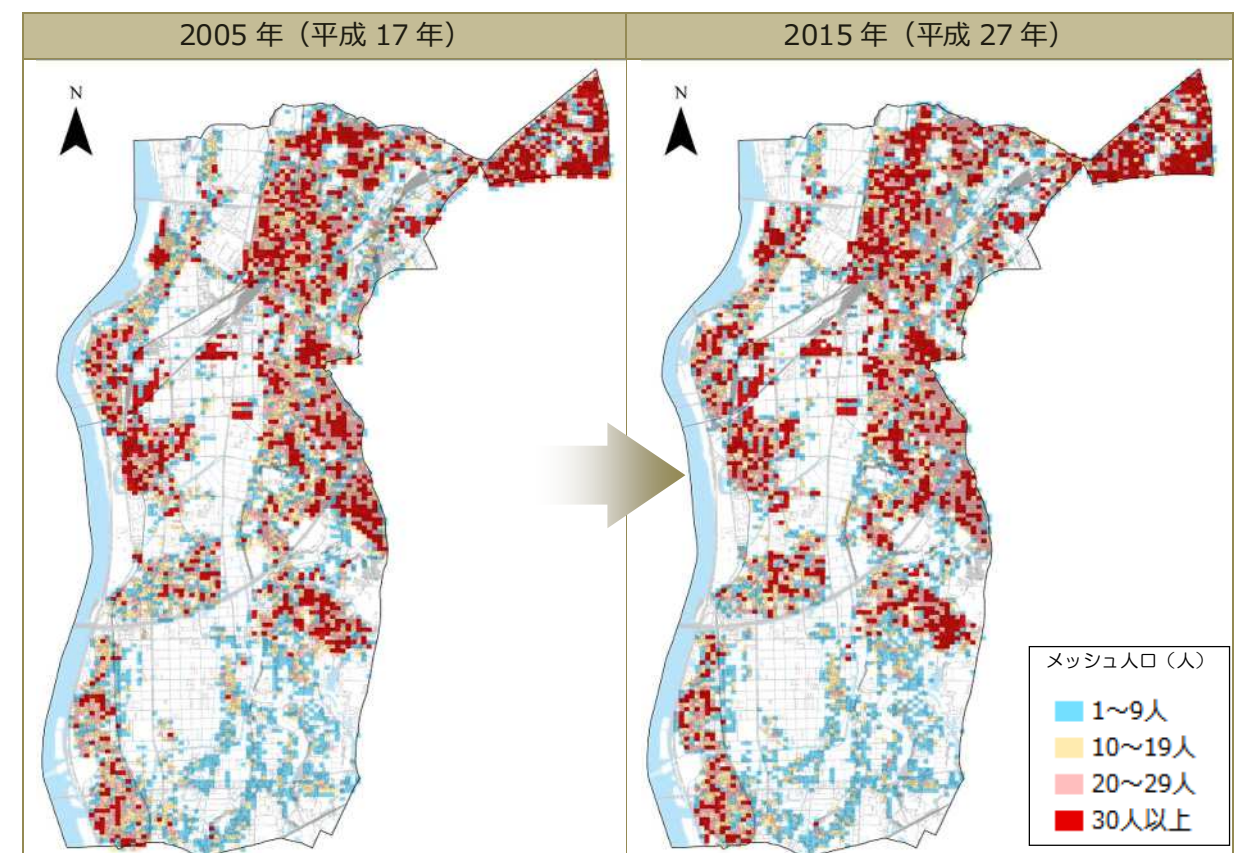
●2005年(平成17年)、2015年(平成27年)に実施された国勢調査データより作成した縦横50m間隔での人口メッシュデータでは、人口集中地域(DID)の人口密度条件40人/haに該当するメッシュ内人口10人以上のメッシュは、市街化区域内にほぼ含まれています。

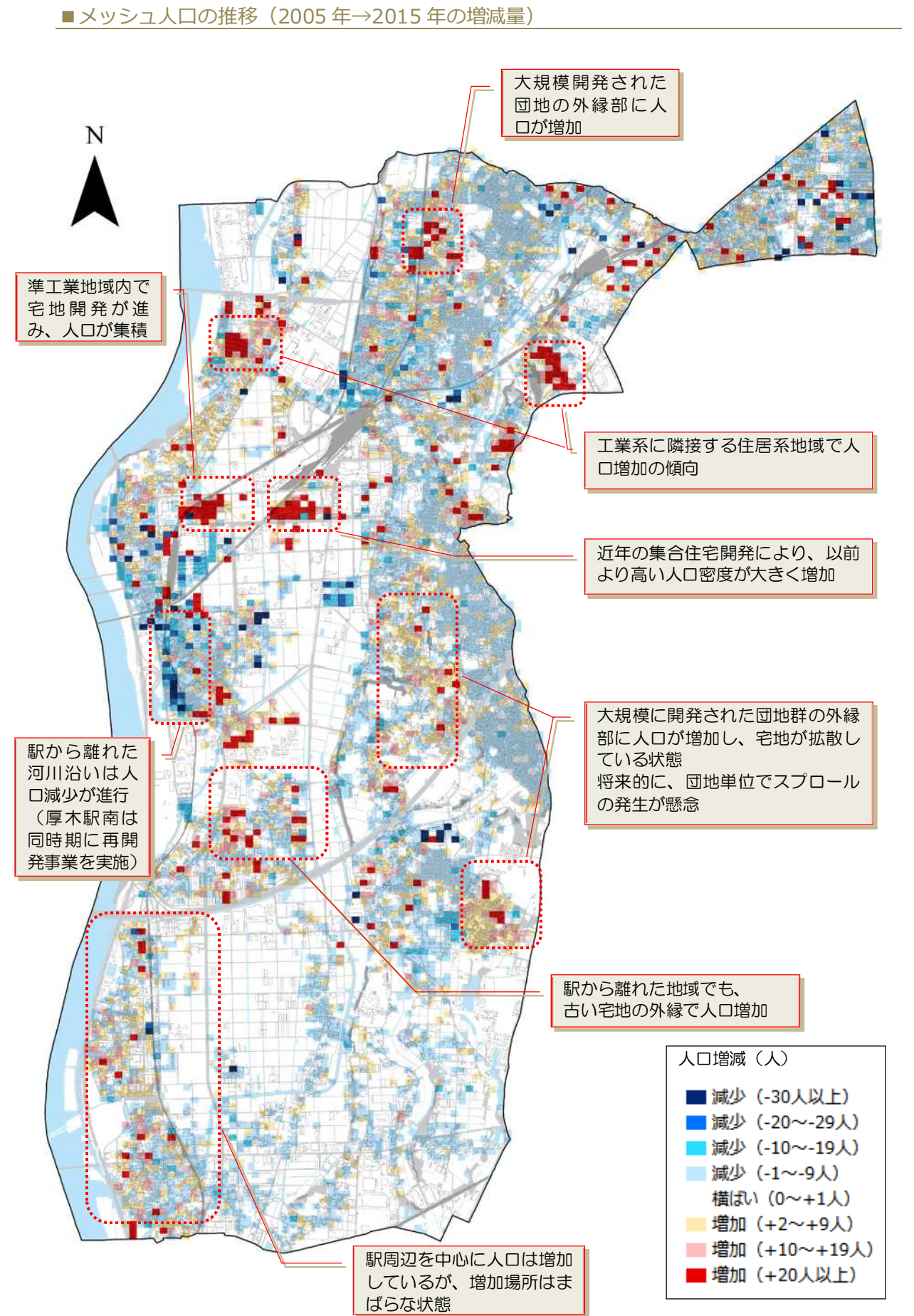
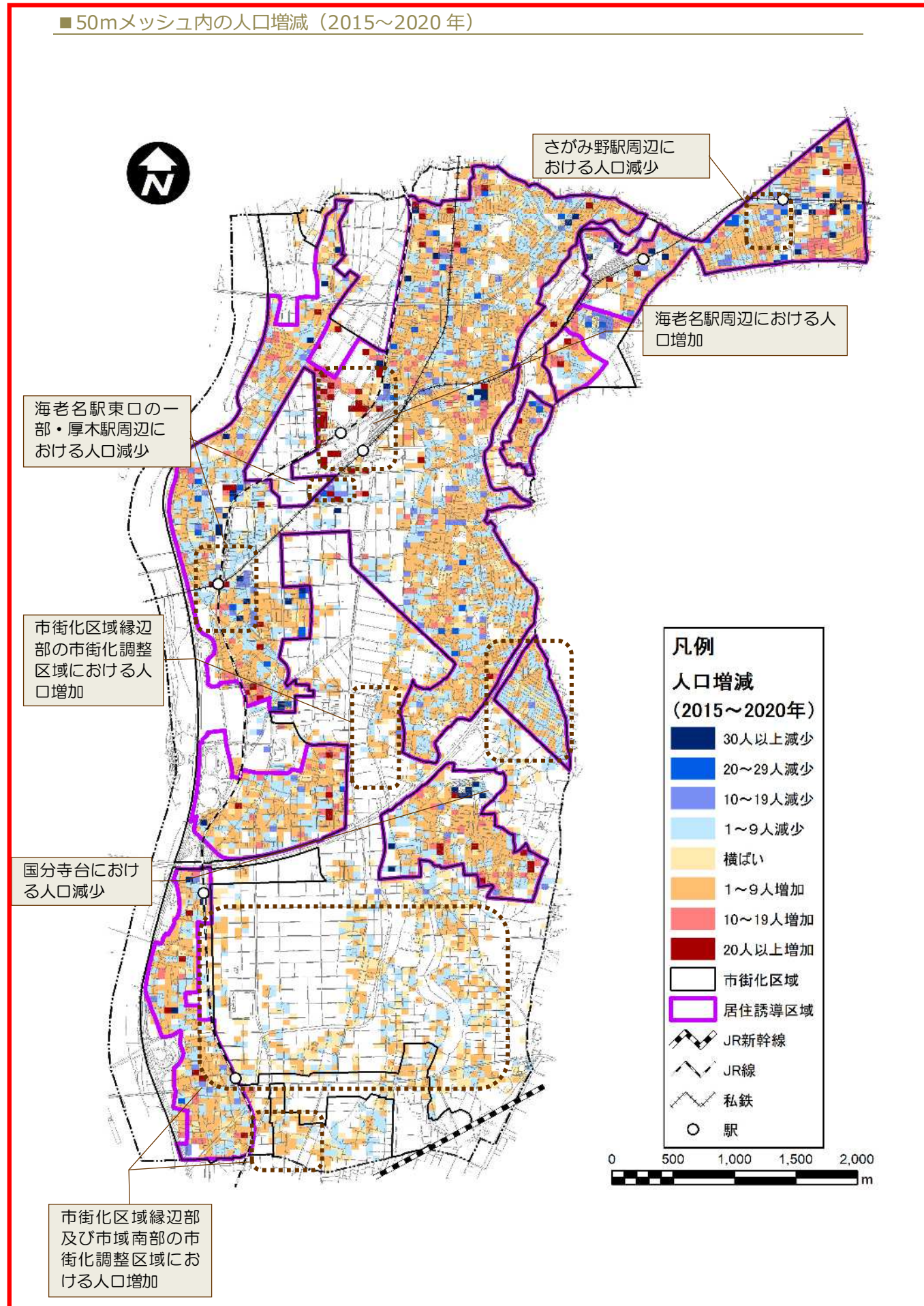
●一方で、農地の宅地転用により市街化調整区域にも住宅等がまばらに立地している場所も散見されます。

●また、人口の増加は、海老名駅、厚木駅など拠点駅近傍の宅地開発により集中的に発生していますが、準工業地域内の工場跡地の住宅開発等が行われた場所でも人口が集中的に増加しています。

●本市の用途地域指定と居住誘導施策は、人口密度の分布状況から一定の効果を発揮してきたものと考えますが、農地の宅地転用、工業系用途地域の用途混在等、現行ルールではコントロールが難しいケースが発生しています。

■国勢調査での50mメッシュ内人口(人口密度)





I
II
III
IV
V
VI
VII

<50mメッシュ人口の集計方法>

- 国勢調査小地域別の人口を住居系建物の延床面積により按分し集計します。

■ 使用したデータ

□ 50mメッシュデータ：現行計画作成時データ

□ 令和2年国勢調査小地域データ：年齢（5歳階級、4区分）別、男女別人口

□ 令和2年度都市計画基礎調査：建物データ（住居系建物）

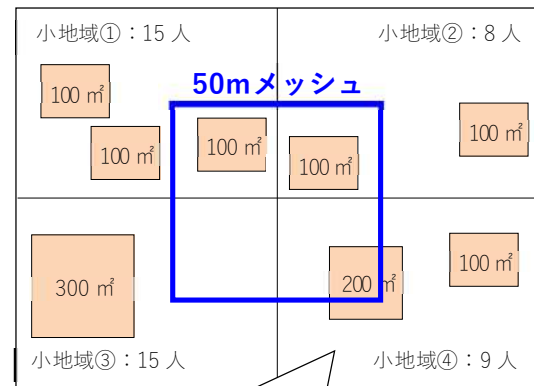
※住居系：住宅、集合住宅、店舗併用住宅、店舗併用集合住宅、作業所併用住宅

【ITEM001：10、20、30、41～44、50】

※延床面積：都市計画基礎調査算出値【ITEM011】を使用

■ 按分による集計のイメージ

- ① 国勢調査の小地域内①～④に含まれる住居系建物の延床面積と、そのうち50mメッシュ内に含まれる住居系建物の延床面積をGISにより集計する。



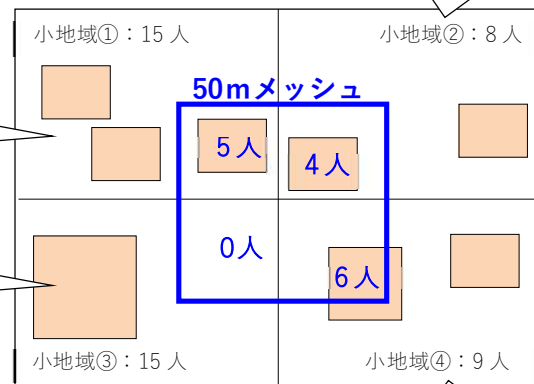
建物が区域を跨ぐ場合は、建物の重心の位置により区域に含まれるか判断する

- ② 小地域①～④の各人口を住宅系建物の延床面積で按分し、50mメッシュに含まれる人口を算出する。

$15(\text{人}) \times (100(\text{m}^2) \div 300(\text{m}^2)) = 5(\text{人})$

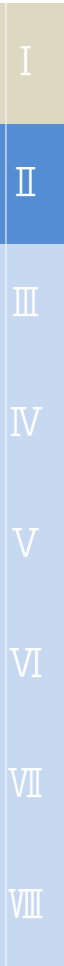
$15(\text{人}) \times (0(\text{m}^2) \div 300(\text{m}^2)) = 0(\text{人})$

$8(\text{人}) \times (100(\text{m}^2) \div 200(\text{m}^2)) = 4(\text{人})$



$9(\text{人}) \times (200(\text{m}^2) \div 300(\text{m}^2)) = 6(\text{人})$

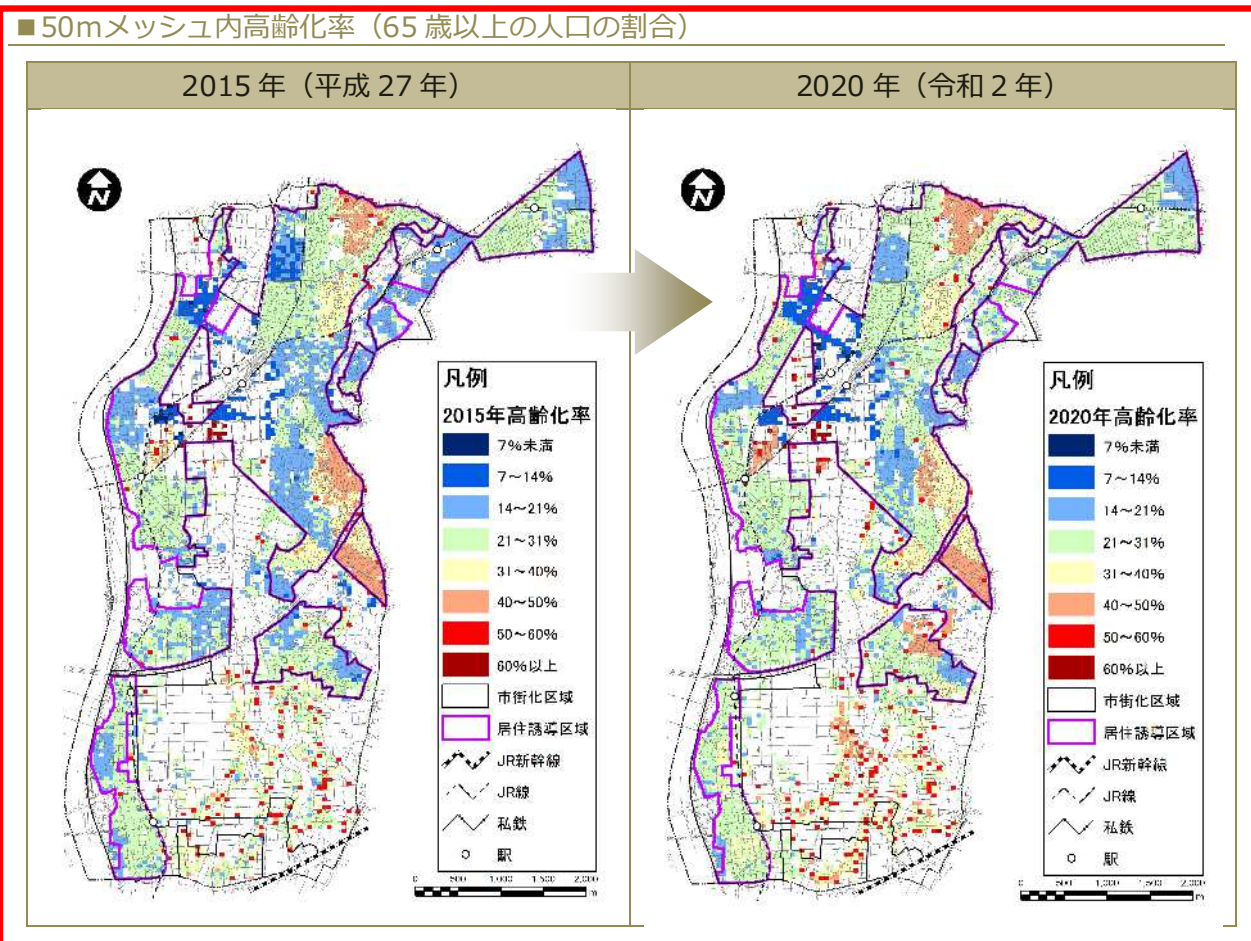
※50mメッシュの人口の合計値は、国勢調査の公表値（総人口、高齢者人口）と整合するよう按分しています。



(4) 地域別の高齢化率（65歳以上）

● 高齢化や高齢者の推移は、地域により異なる傾向がみられる

- 2020年（令和2年）の国勢調査結果による50mメッシュ毎の高齢化率をみると、全国的に高齢化が進む中、特に上今泉や国分寺台の住宅団地などで40%以上のエリアがまとまってみられます。
- 一方、2015～2020年の高齢化率の変化（P.7参照）をみると、国分寺台の一部などで高齢化率の低下もみられます。
- また、2010～2015年と2015～2020年の高齢化率の変化をみると、高齢化率の上昇スピードは鈍化しています。



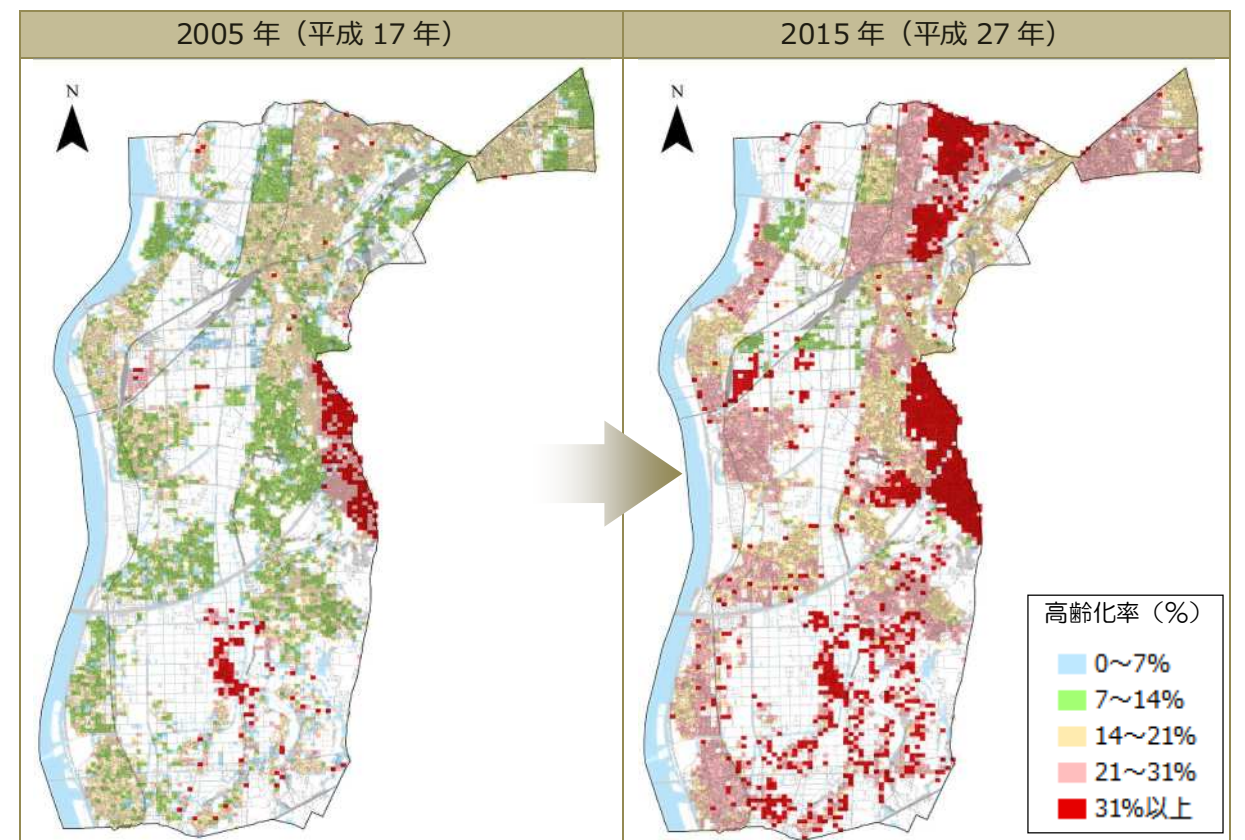
(3) 地域別の高齢化率（65歳以上）

現状の課題

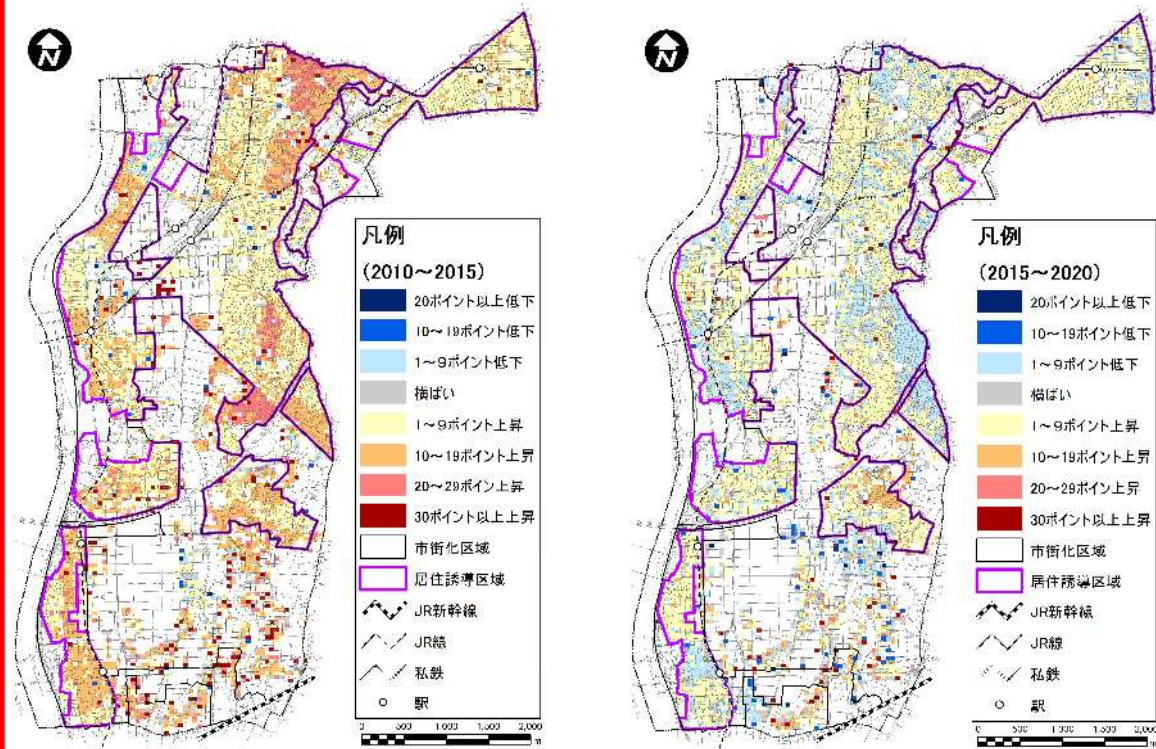
- ① 市域全域での高齢化の急速な進行
- ② 大規模住宅団地及びその外縁での著しい超高齢化の進行

- 国勢調査に基づく縦横50mメッシュ内の高齢化の状況を、世界保健機関WHOの定める高齢社会の基準※に照らして整理します。
※高齢化社会（7%～14%）／高齢社会（14～20%）／超高齢社会（21%以上）
- 2005年（平成17年）時点では、超高齢社会（図中桃色、赤色）に該当するメッシュは、国分寺台や市街化調整区域の一部地域のみでしたが、2015年（平成27年）時点では市域のほぼ全域が超高齢社会に該当する高齢化率となっています。
- 高齢化率の増減では、国分寺台など大規模な宅地開発が進められた地域の外縁で高齢化が進行しているほか、大規模開発が進められた上今泉地域等で増加しています。
- 市域全域での高齢化の急速な進行とともに、住宅団地等で局地的に集中する超高齢化が進行している中で、将来的な自然減に伴い発生する空き家等の対応を含め、検討が必要となります。

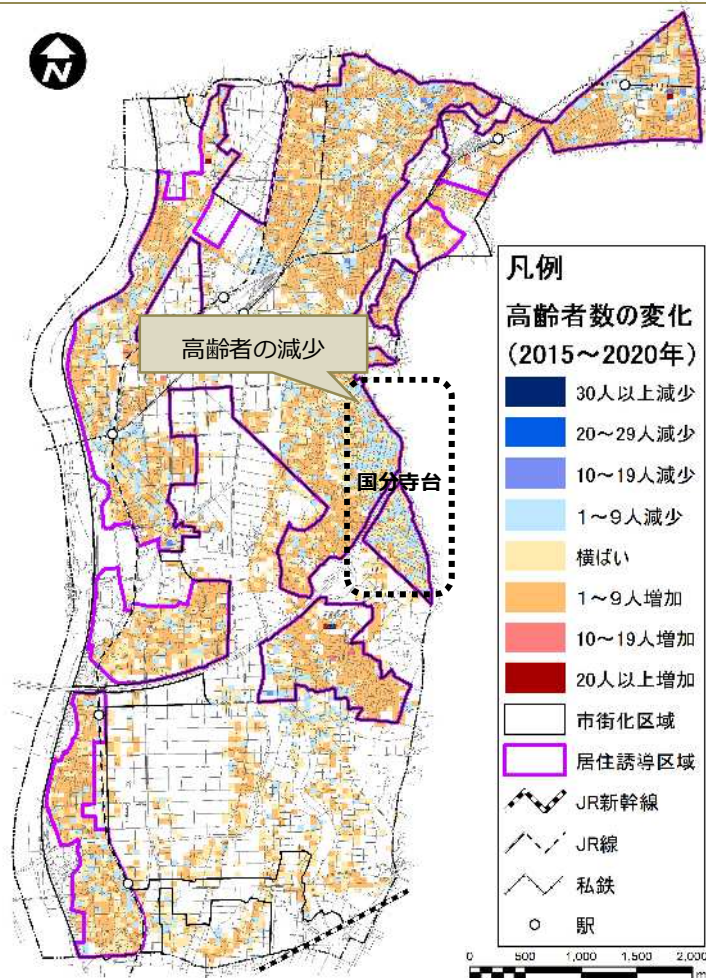
■ 国勢調査での50mメッシュ内高齢化率（全人口に占める65歳以上人口の比率）



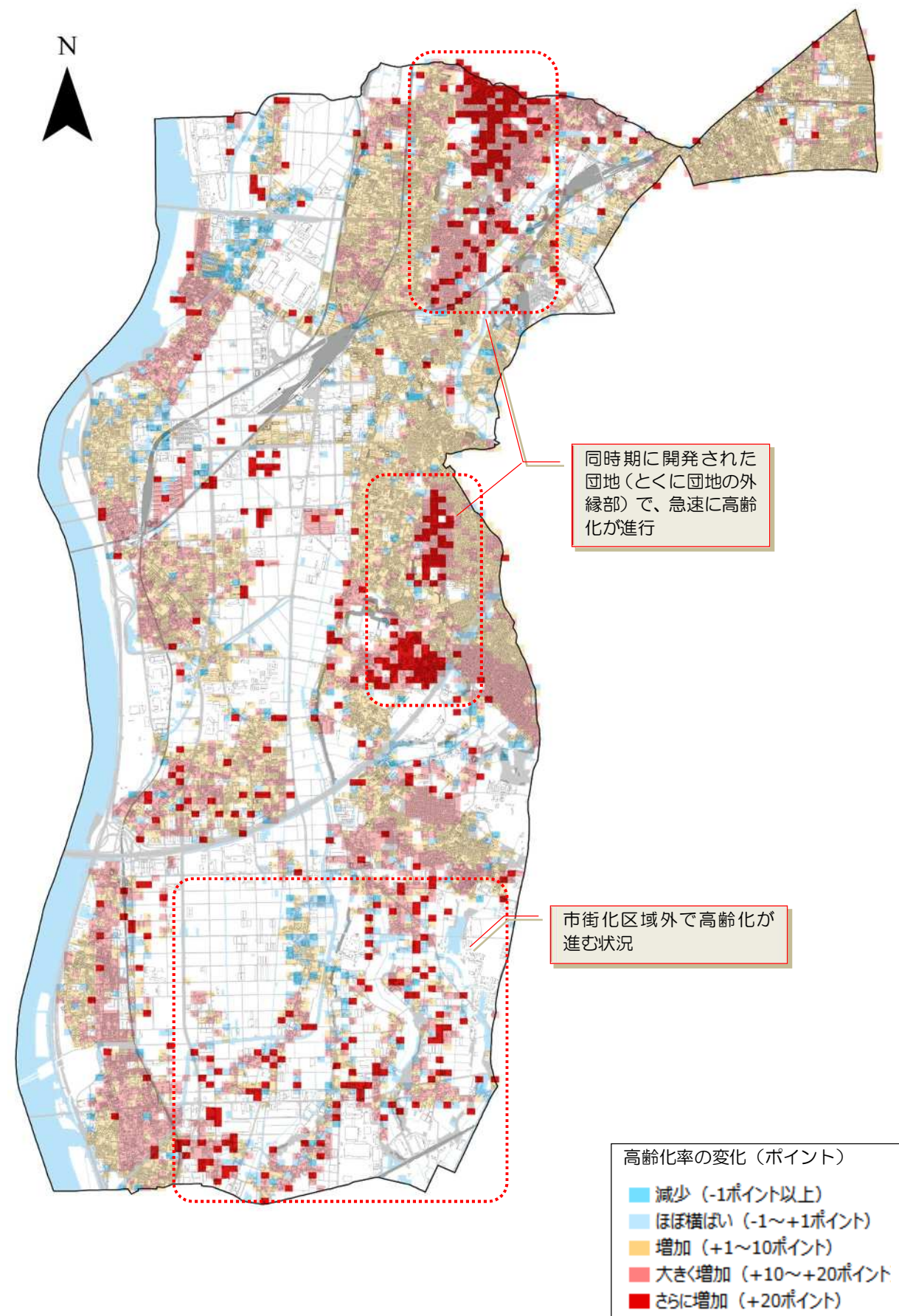
■ 50mメッシュ内高齢化率の変化



■ 50mメッシュ内高齢者数の増減 (2015~2020年)



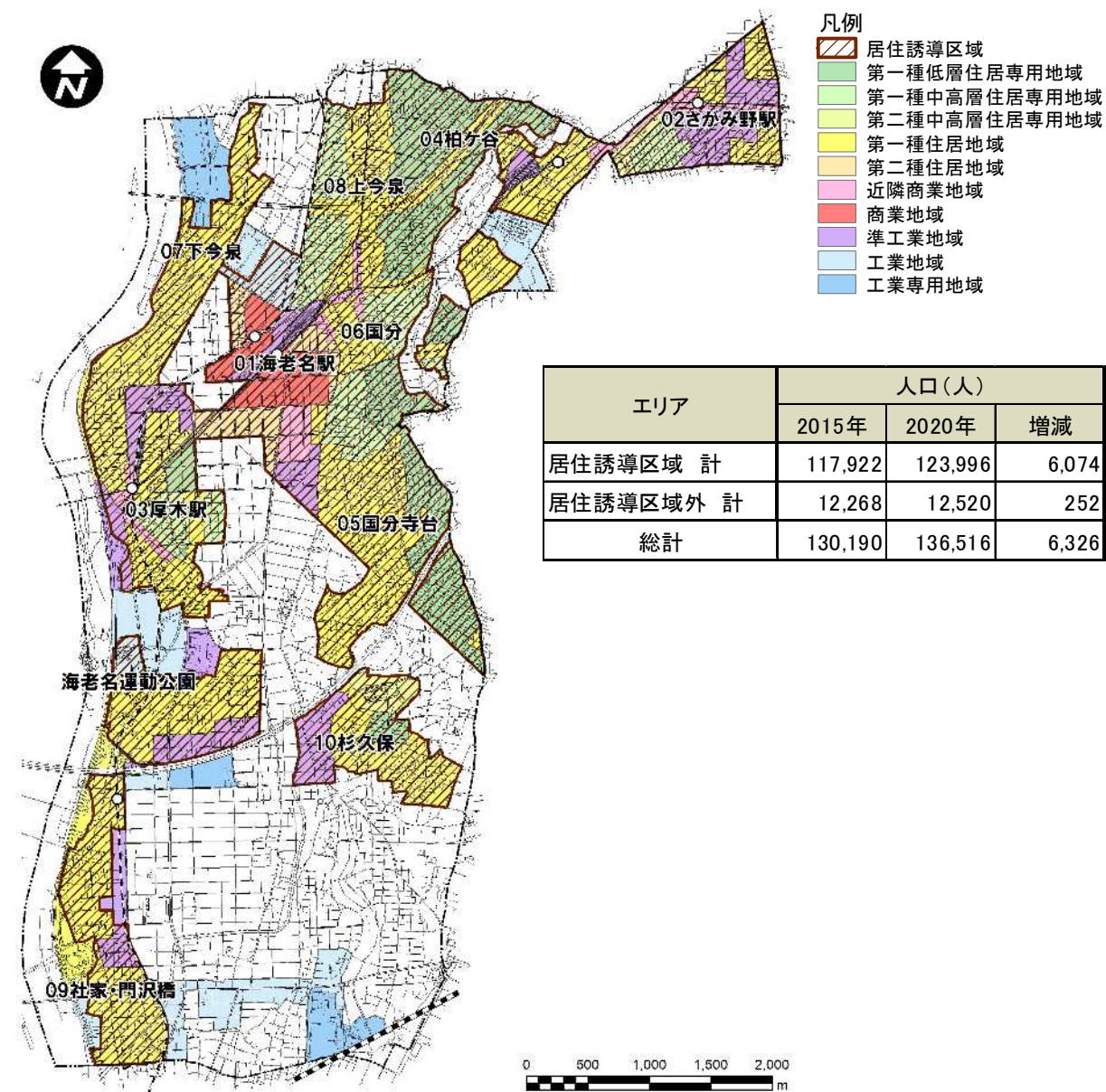
■ メッシュ人口の推移 (2005年→2015年の増減量)



(5) 居住誘導区域内の人口

- 居住誘導区域で人口は増加しており、区域設定による一定の誘導効果がみられる
 - 居住誘導区域内の人口は、2015年～2020年にかけて約6,000人の増加となっています。
 - また、居住誘導区域外の推移をみると、約250人の増加となり、全体的に人口は増加傾向にあると考えられます。
- ※按分集計方法については、「50mメッシュ人口の集計方法(P.7)参照」

■ 50mメッシュ内高齢者数の増減 (2015～2020年)



2. 都市機能

(1) 整理対象とする都市施設

- 都市機能として、現行計画で整理されている8類型に区分された都市施設の立地状況を整理します。
- 以下に、整理対象とする都市施設と施設数の一覧を示します。

■都市施設一覧

| 都市施設類型 | 施設の機能 | 施設分類 | 施設数 |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| ①商業施設 | 食料品、日用品など、毎日の暮らしを支える品々を、身近で購入できる環境をつくる | 複合商業施設 | 5 |
| | | 食品スーパー (生鮮品扱いドラッグストア含む) | 34 |
| | | コンビニ | 55 |
| | | ドラッグストア(生鮮扱い無し) | 41 |
| ②医療施設 | 心身の健康状態を保ち、万一の傷病の際にも安心して生活できる環境をつくる | 病院 | 4 |
| | | 診療所 | 101 |
| | | 歯科診療所 | 66 |
| ③行政施設 | 地域の集まり、大規模な集会・イベント等、地域コミュニティの形成に資する環境をつくる | 役所 | 1 |
| | | コミュニティセンター | 12 |
| | | 大規模集会施設 | 8 |
| | | 保育園 | 34 |
| ④子育て施設 | 子育て世帯が安心して子どもを育てながら、市に定住しやすい環境をつくる | 幼稚園 | 9 |
| | | 子育て相談所 | 1 |
| | | 学童保育 | 48 |
| | | 老人福祉センター | 1 |
| ⑤老人介護施設 | 高齢化が進む中で、老後の暮らしの不安を払拭し、安心して住み続けることのできる環境をつくる | 有料老人ホーム | 7 |
| | | 認知症対応型共同生活介護 (グループホーム) | 8 |
| | | 特別養護老人ホーム | 10 |
| | | 短期入所生活介護/療養介護 (ショートステイ) | 1 |
| | | 住宅型有料老人ホーム | 4 |
| | | 介護老人保健施設 | 4 |
| | | 介護付有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護) | 7 |
| | | サービス付高齢者向け住宅 | 6 |
| | | デイサービス | 25 |
| | | ⑥文化施設 | 文化的な暮らし、気軽にスポーツ等ができる環境をつくる |
| 文化施設 | 1 | | |
| 図書館 | 2 | | |
| 体育施設 | 7 | | |
| ⑦都市公園 | 自然の中での豊かでゆとりある暮らしの実現とともに、子育て世帯が子どもとともに安心して遊ぶことのできる環境をつくる | 街区公園 | 51 |
| | | 近隣公園 | 5 |
| | | 運動公園 | 1 |
| | | 地区公園 | 1 |
| | | 都市緑地等 | 21 |
| ⑧教育施設 | 子どもたちの初等教育を始めとして、身近な地域で教育を受けられる環境をつくる | 小学校 | 13 |
| | | 中学校 | 6 |

(令和5年2月末時点)

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

2. 都市機能

(1) 整理対象とする都市施設

- 日々の暮らしの中では、買い物や通院、子育て、介護など、様々な活動が発生します。これらの活動を支える都市施設が、居住地の身近にあることは、市民の定住志向を高め、人口減少時代を迎える本市において、一定の人口密度を維持し、主要な中心部での賑わいを持続するために必要であると考えます。
- そのため、本市での暮らしの中で発生する活動ニーズを支える都市施設を、大きく以下の8カテゴリに区分し、施設の立地状況を整理します。
- なお、各都市施設が支える圏域については、歩いて5分程度(約500m)の徒歩圏と仮定し、各都市施設の整理を行っています。

■対象とする都市施設について(平成28年都市計画基礎調査より[平成27年度末時点])

| 都市機能 | 都市施設の必要性 | 種別 | 備考 | 施設数 | |
|----------|--|------------------------|---|---------|----|
| ①商業 | 食料品、日用品など、毎日の暮らしを支える品々を、身近で購入できる環境をつくるために必要。 | 複合商業施設 | | 9 | |
| | | 食品スーパー(生鮮品扱いドラッグストア含む) | | 18 | |
| | | コンビニエンスストア | | 43 | |
| | | ドラッグストア | | 4 | |
| ②医療 | 心身の健康状態を保ち、万一の傷病の際にも安心して生活できる環境をつくるために必要。 | 病院 | | 4 | |
| | | 診療所 | | 85 | |
| | | 歯科診療所 | | 58 | |
| ③行政・集会 | 地域の集まり、大規模な集会・イベント等、地域コミュニティの形成に資する環境をつくるために必要。 | 市役所等 | | 1 | |
| | | 大規模集会施設 | | 5 | |
| | | コミュニティセンター | | 12 | |
| ④子育て | 子育て世帯が安心して子どもを育てながら、市に定住しやすい環境をつくるために必要。 | 子育て支援センター | | 1 | |
| | | 保育・教育施設 | 保育所 幼稚園 | 17 8 | |
| ⑤介護福祉 | 高齢化が進む中で、老後の暮らしの不安を払しょくし、安心して住み続けることのできる環境をつくるために必要。 | 老人福祉センター | | 1 | |
| | | 介護支援 | デイサービス 老人短期入所施設 | 25 8 | |
| | | 図書館 | | 2 | |
| ⑥文化・スポーツ | 文化的な暮らし、気軽にスポーツ等ができる環境をつくるために必要。 | 文化施設 | | 1 | |
| | | 運動施設 | | 3 | |
| | | 街区公園 | 街区公園 | 49 | |
| ⑦公園 | 自然の中での豊かでゆとりある暮らしの実現とともに、子育て世帯が子どもとともに安心して遊ぶことのできる環境をつくるために必要。 | 近隣公園 | 近隣公園 | 5 | |
| | | 運動公園 | 運動公園 | 1 | |
| | | 他公園・緑地 | 広場公園 | | 2 |
| | | | 都市緑地 | | 11 |
| | | | 特殊公園 | | 4 |
| | | | 緑道 | | 3 |
| | | ⑧学校 | 子どもたちの初等教育を始めとして、身近な地域で義務教育が受けられる環境をつくるために必要。 | 小学校 | |
| 中学校 | | | | 6 | |
| 高等学校 | | | | 3 | |
| 総計 | | | | 402 | |

参考 国土交通省「立地適正化計画の手引き」での都市機能誘導施設の日安

- 主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

各拠点地区のイメージ

| 拠点類型 | 地区の特性 | 設定すべき場所の例 | 地区例 |
|---------|--|---|---|
| 中心拠点 | 市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 特に人口が集積する地区 ▶ 各種の都市機能が集積する地区 ▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ▶ 各種の都市基盤が整備された地区 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○ 業務・商業機能等が集積している地区等 |
| 地域/生活拠点 | 地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○ 合併旧町村の旧庁舎周辺地区等 |

参考 都市規模と都市施設の関係について



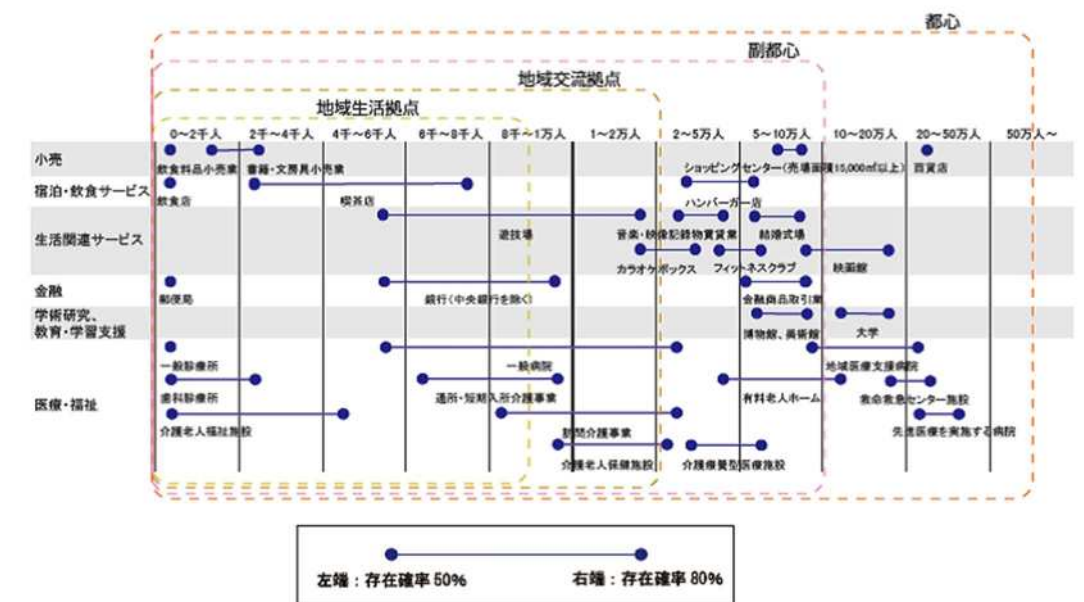
※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。
 出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々
 ＊コンビニエンスストア
 大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
 その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客
 ＊食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人
 ＊ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
 有限会社 リテイルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 7

【都市機能の立地する確率が50%及び80%となる圏域の人口規模】



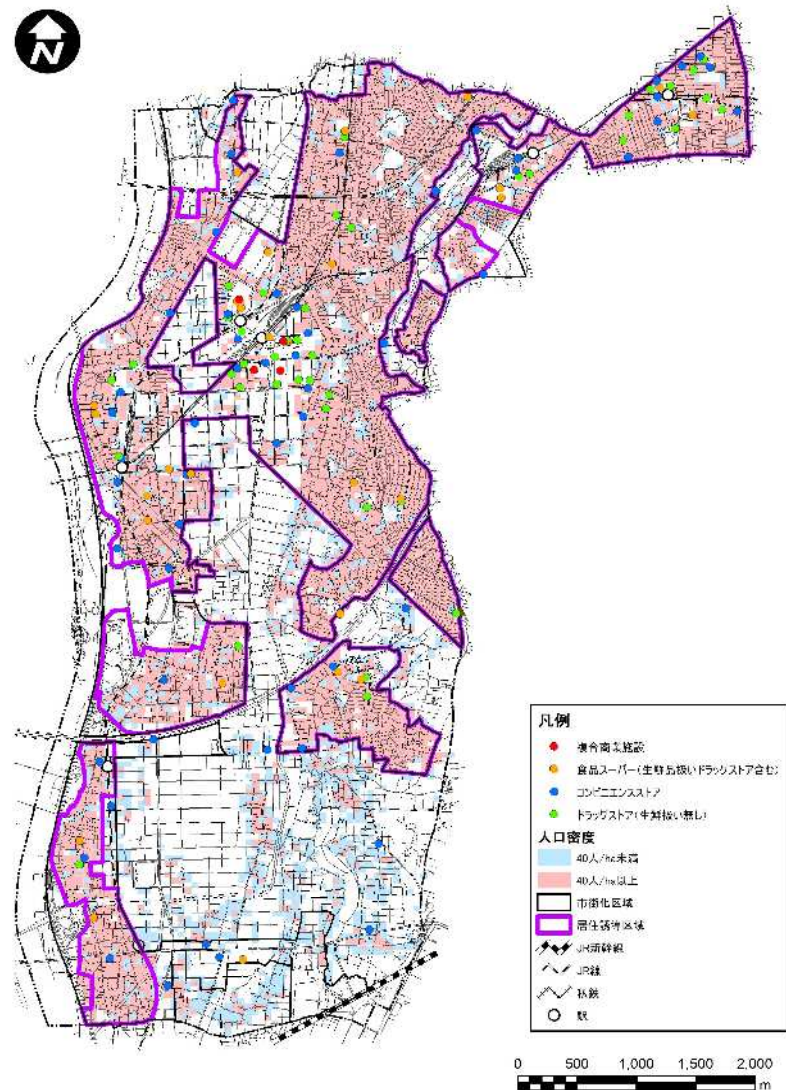
(資料：国土交通省資料を基に作成)

(2) 各施設の立地状況

① 商業機能

- 買い物、飲食、娯楽を含めた複合商業施設は海老名駅周辺に集中している
 - 食品スーパーは主に居住誘導区域内に広く立地し、コンビニエンスストアは居住誘導区域外にも立地している
 - 近年においても、海老名駅周辺で新規商業施設が増加傾向にある
- 海老名駅周辺には、複数の複合商業施設が立地しています。また、食品スーパー（生鮮品扱いドラッグストア含む）が、居住誘導区域を中心に広く分布しています。
 - コンビニエンスストア、ドラッグストア（生鮮扱いなし）は、食品スーパーが立地していない区域にも立地しており、食料品、日用品の利用について居住誘導区域では概ね利便性は確保されています。

■ 商業施設位置図

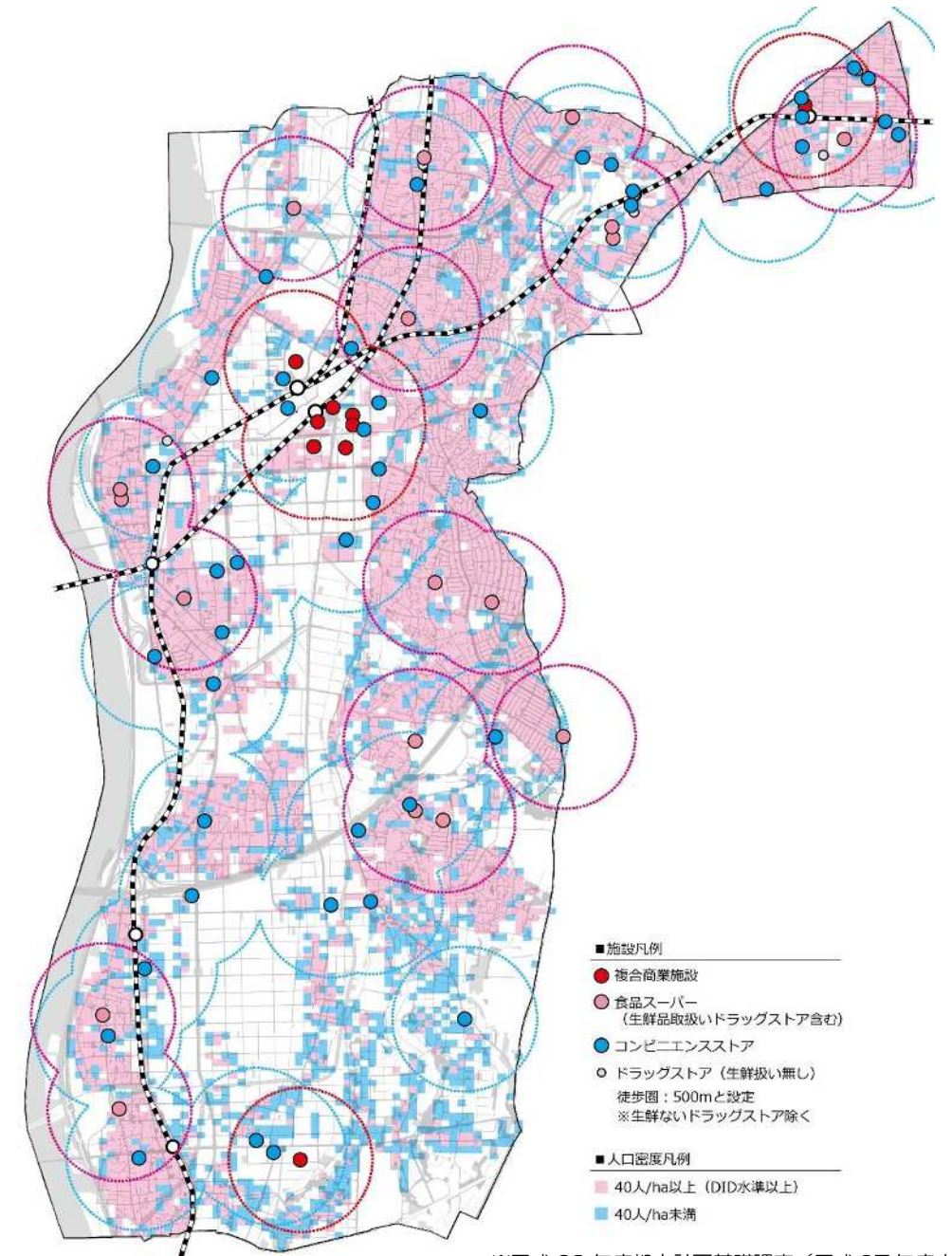


(2) 各施設の立地状況

① 商業機能

立地の特徴

- ① 買い物、飲食、娯楽を含めた複合商業施設は海老名駅周辺に集中
 - ② 食品スーパーは居住地付近に立地し、コンビニがその空白を埋める状況
- 買い物、飲食等の複合的な機能を持つ商業施設は、海老名駅周辺にその多くが立地しています。また、食品スーパーは人口の集まる場所を中心に立地しており、市内の住宅団地はほぼその徒歩圏内（500mと設定）にあります。
 - 食品スーパー等が立地していないエリアでは、コンビニエンスストアが出店しているため、生活に最低限必要な日用品、食料品は概ね徒歩圏内で補えるものと考えます。



※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

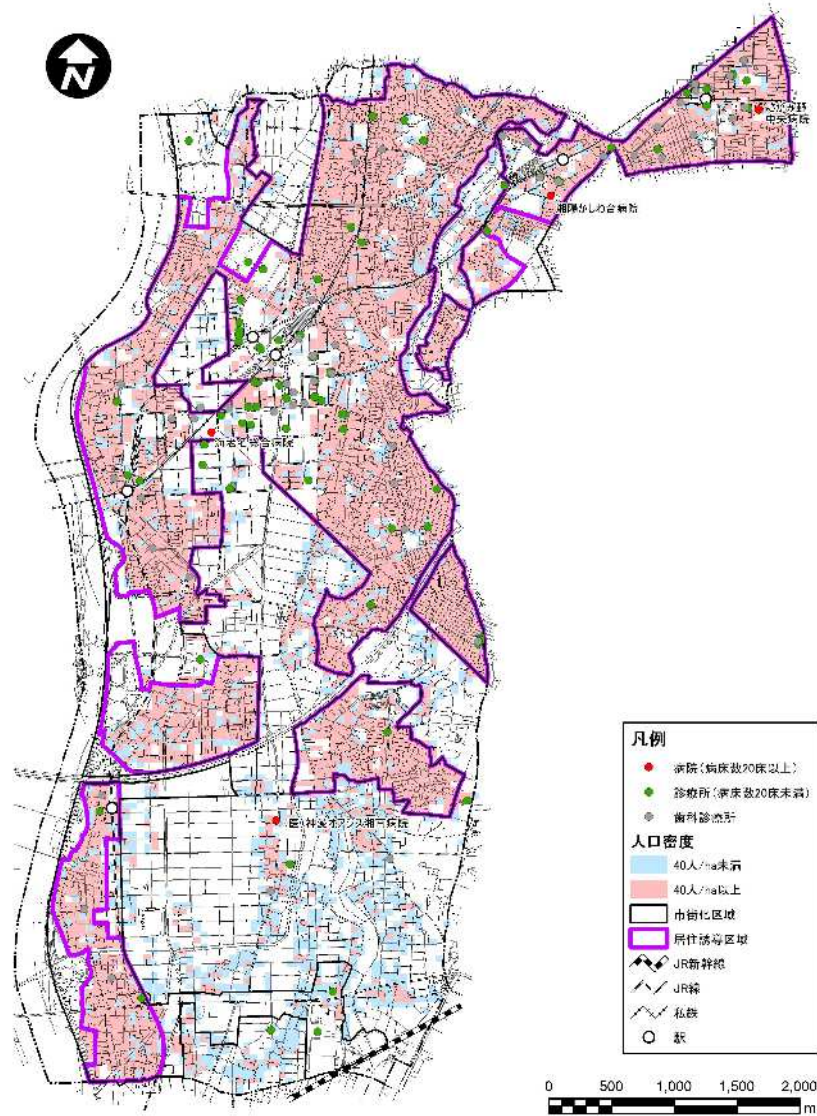
②医療機能（病院、診療所）

- 大規模な総合病院は居住誘導区域を含め、市内に4施設が立地している
- 診療所・歯科診療所は市内各所に点在しているが、近年は特に海老名駅西口を中心に新規施設が増加している

● 病床数20床以上の病院は、居住誘導区域に2施設、市街化調整区域に2施設の計4施設が市内に立地しています。

● 病床数20床未満の診療所は、その多くが居住誘導区域に立地しており、特に、都市機能誘導区域である海老名駅周辺に立地する診療所が多く、また、現行計画策定時と比較し増加傾向にあります。

■医療施設位置図



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

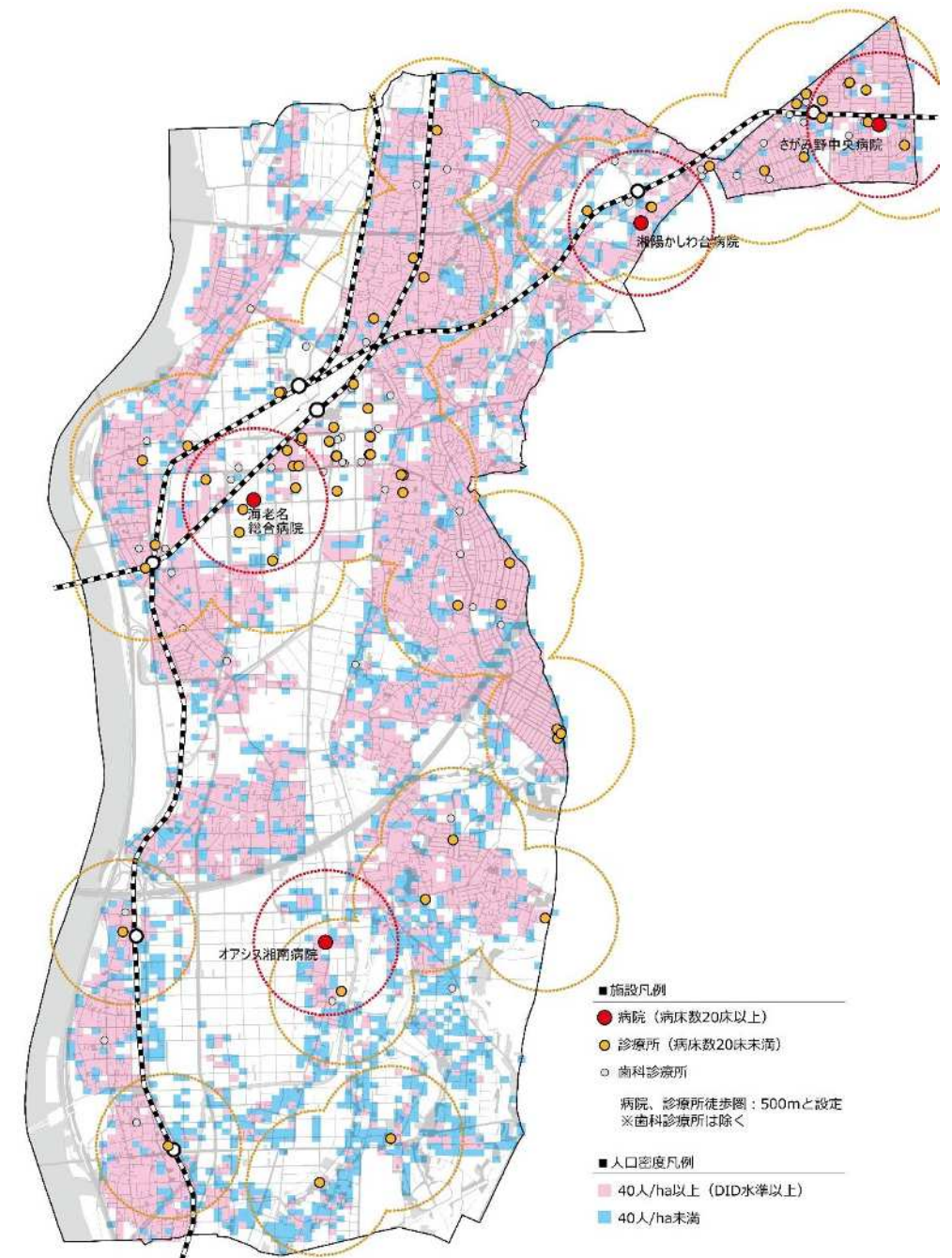
②医療機能（病院、診療所）

立地の特徴

- ①大規模な総合病院は立地しているが、駅から離れた場所に多い状況
- ②診療所・歯科診療所は居住地付近に立地し、地域医療に対応できる状況

● 病床数20床以上の病院は市内に4棟立地していますが、湘陽かしわ台病院を除き、鉄道駅から離れた場所に立地している状況です。

● 各地域には診療所が立地しており、人口の集まる住宅団地等は、概ね診療所の徒歩圏内に含まれています。特殊な診療科を除き、それぞれの地域の医療ニーズに対応しているものと考えます。



※平成28年度都市計画基礎調査（平成27年度末時点）

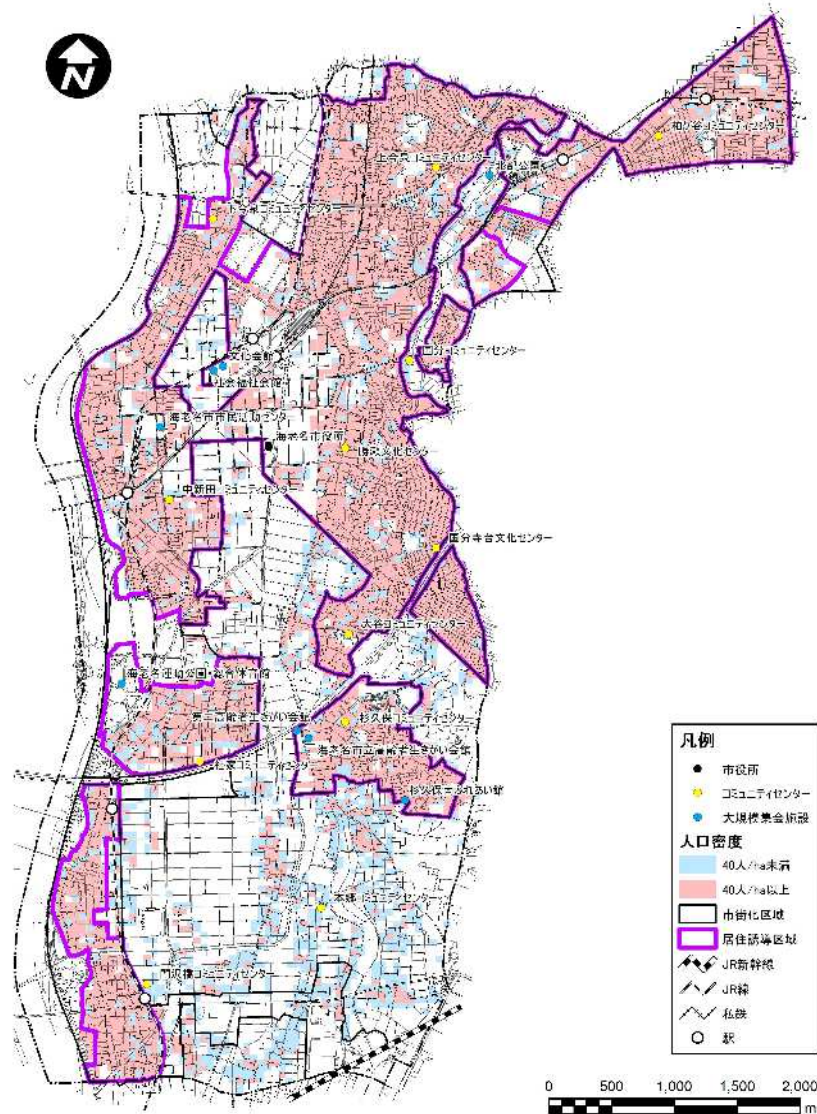
I
II
III
IV
V
VI
VII

③行政機能

- コミュニティセンターは、**地域毎**に立地している
- 海老名駅に近接し、文化会館、社会福社会館が立地している**
- 第二高齢者生きがい会館、杉久保南ふれあい館が開設されている**

- 地域の集会施設となるコミュニティセンターについては、社家駅周辺、厚木駅北側等が一部立地していないものの、基本的には人口の集まる住宅団地等を中心として、各地に点在している状況です。
- 大規模な会議や集会が可能な施設については、海老名駅・厚木駅周辺に立地しているほか、市南部には総合体育館、高齢者生きがい会館が立地しています。

■行政施設位置図

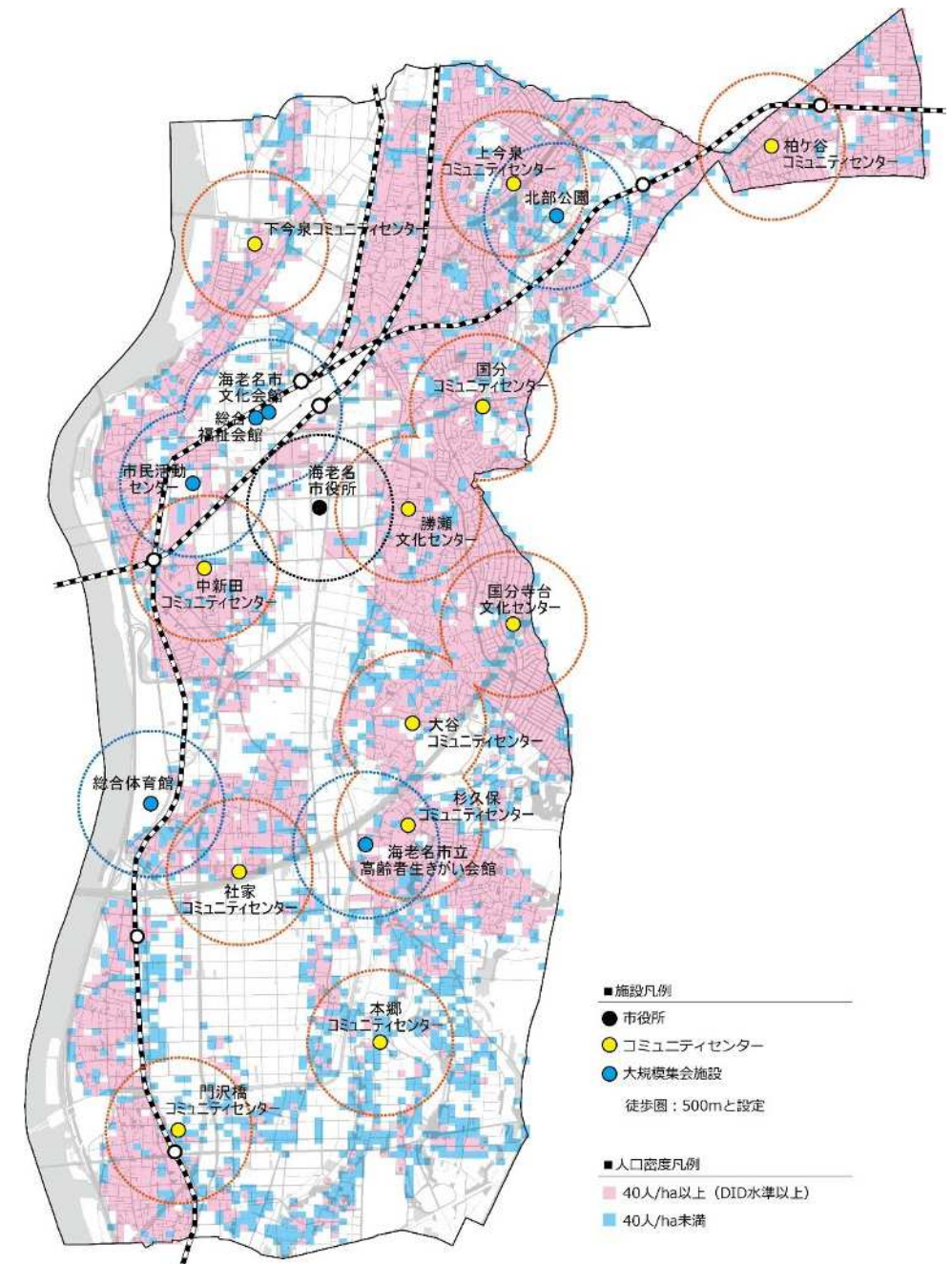


③行政機能

立地の特徴

- ①地域の集会施設となるコミュニティセンターは各地に立地
- ②大規模な集会施設は、海老名駅・厚木駅からのアクセスが可能な施設あり

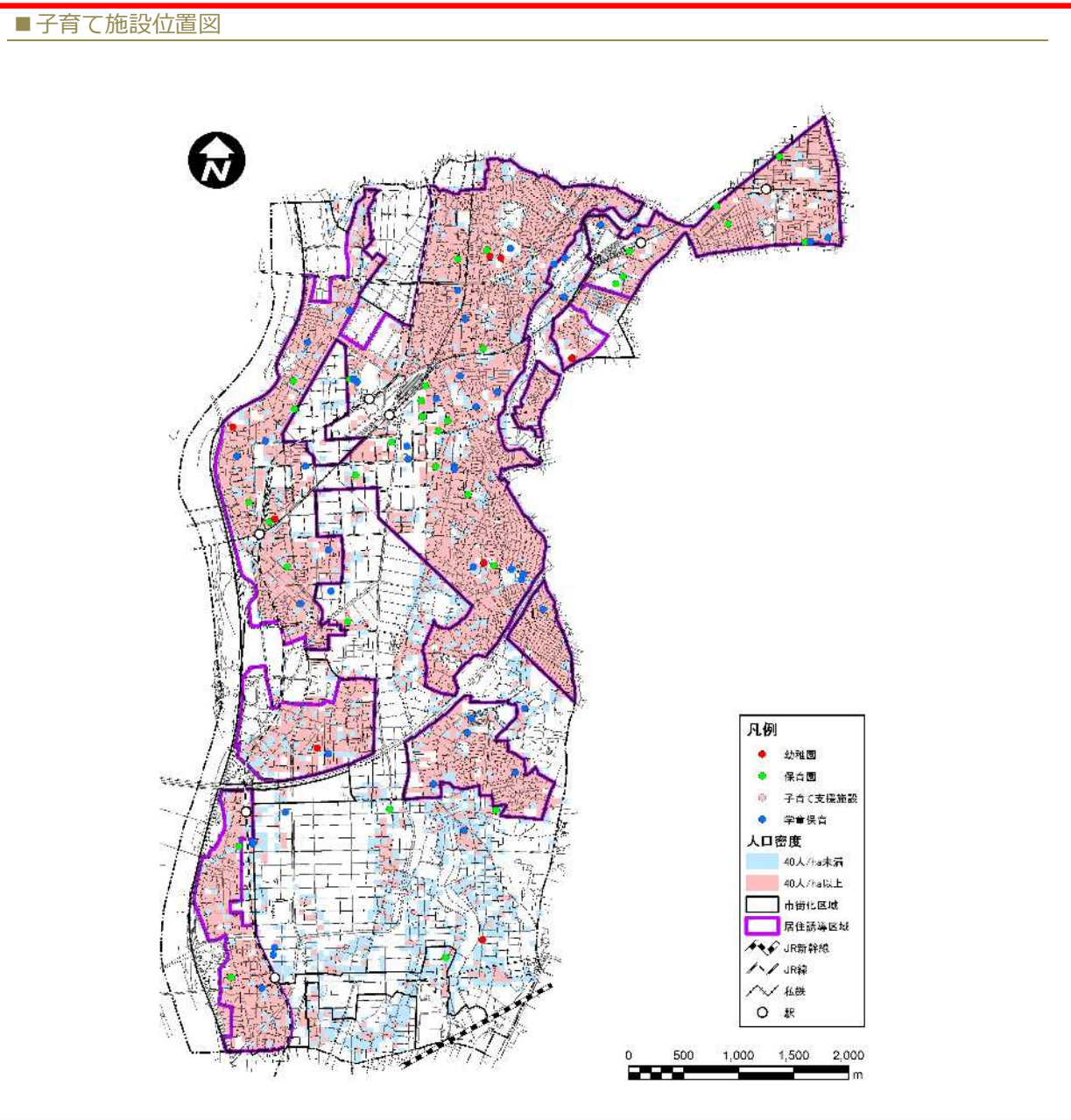
- 地域の集会施設となるコミュニティセンターについては、社家駅周辺、厚木駅北側等が一部立地していないものの、基本的には人口の集まる住宅団地等を中心として、各地に点在している状況です。
- 大規模な会議や集会が可能な施設については、海老名駅・厚木駅周辺に立地しているほか、市南部には総合体育館、高齢者生きがい会館が立地しています。



④子育て機能（保育園・幼稚園）

- 保育園・幼稚園の多くは、居住誘導区域内及び隣接エリアに立地している
- 近年、都市機能誘導区域である海老名駅周辺で保育園が増加している

- 保育園・幼稚園は、居住誘導区域とこれに隣接するエリアに立地しています。
- 幼稚園は、近年立地に変化は見られないものの、保育園は現行計画策定時と比較し、海老名駅周辺を中心に増加しています。
- 学童保育も、市内各所に立地しています。

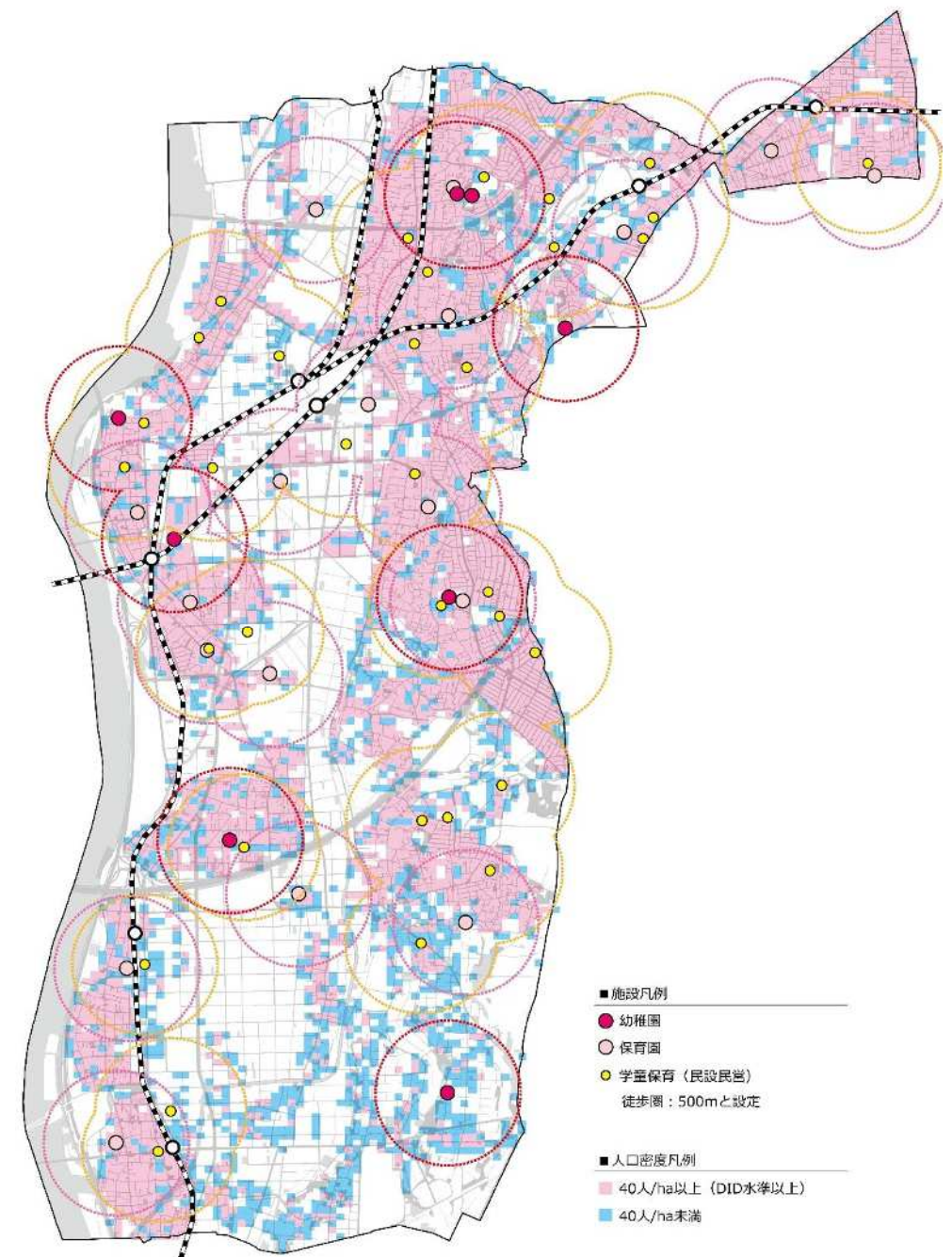


④子育て機能（保育園・幼稚園）

立地の特徴

- ① 保育園・幼稚園は人口の集まる各エリアに立地（一部エリアは未立地）
- ② 駅から離れた施設が多い状況

- 保育園については、人口の集まる住宅団地等を中心として、住宅団地内やその近傍に立地している傾向があります。鉄道駅付近での、いわゆる都市型保育施設の立地は少ない状況です。
- 幼稚園についても保育園同様、住宅団地内やその近傍に立地する傾向があります。

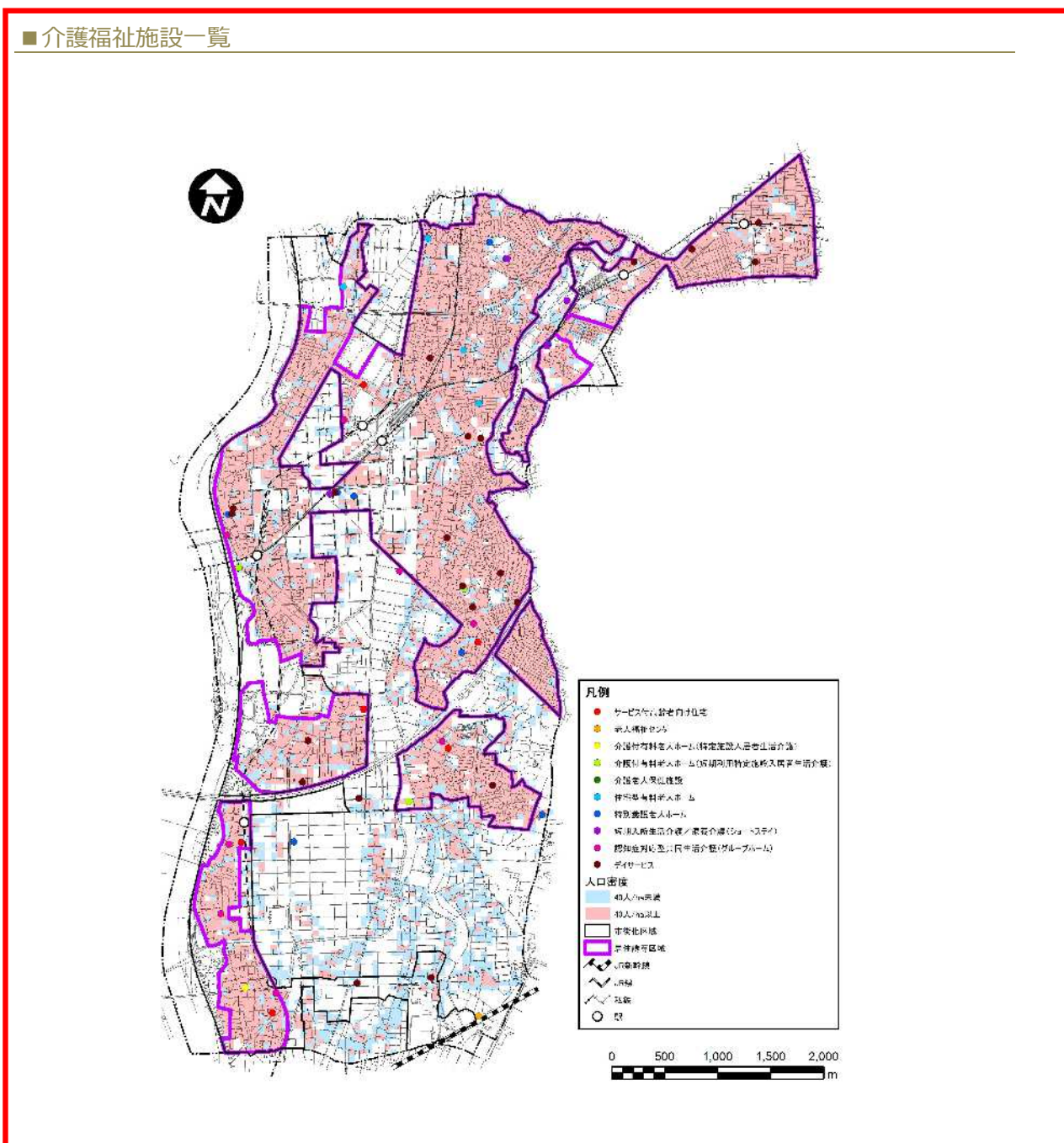


※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

⑤介護福祉機能

●介護福祉に係る各種施設は、居住誘導区域を中心に市内各所に点在している

●介護福祉に係る各種施設は、市内各所に点在しており、施設数は現行計画策定時から増加しています。

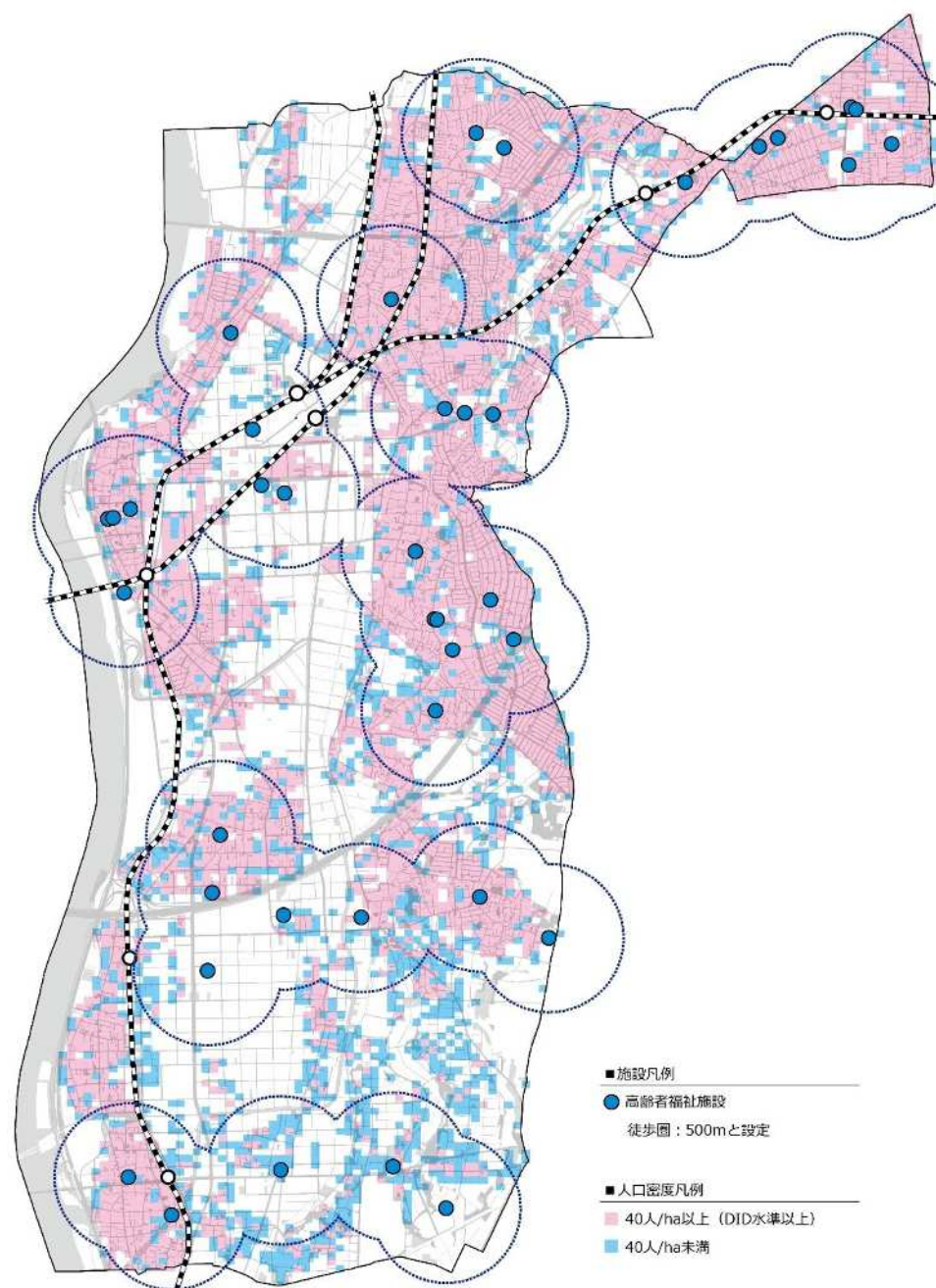


⑤介護福祉機能

立地の特徴

- ①市内の各地に点在し、居住地近傍からのアクセス可能な施設が多い状況
- ②市南部では用地確保のしやすさから大規模な施設の立地が多い状況

- 高齢者のデイサービス施設、有料老人ホーム等の高齢者福祉施設は、市内各所に立地しています。デイサービス施設は、住宅団地内やその近傍に立地する傾向があります。
- 有料老人ホーム等の入居を基本とする施設については、市南部の市街化区域外に立地することも多くみられます。

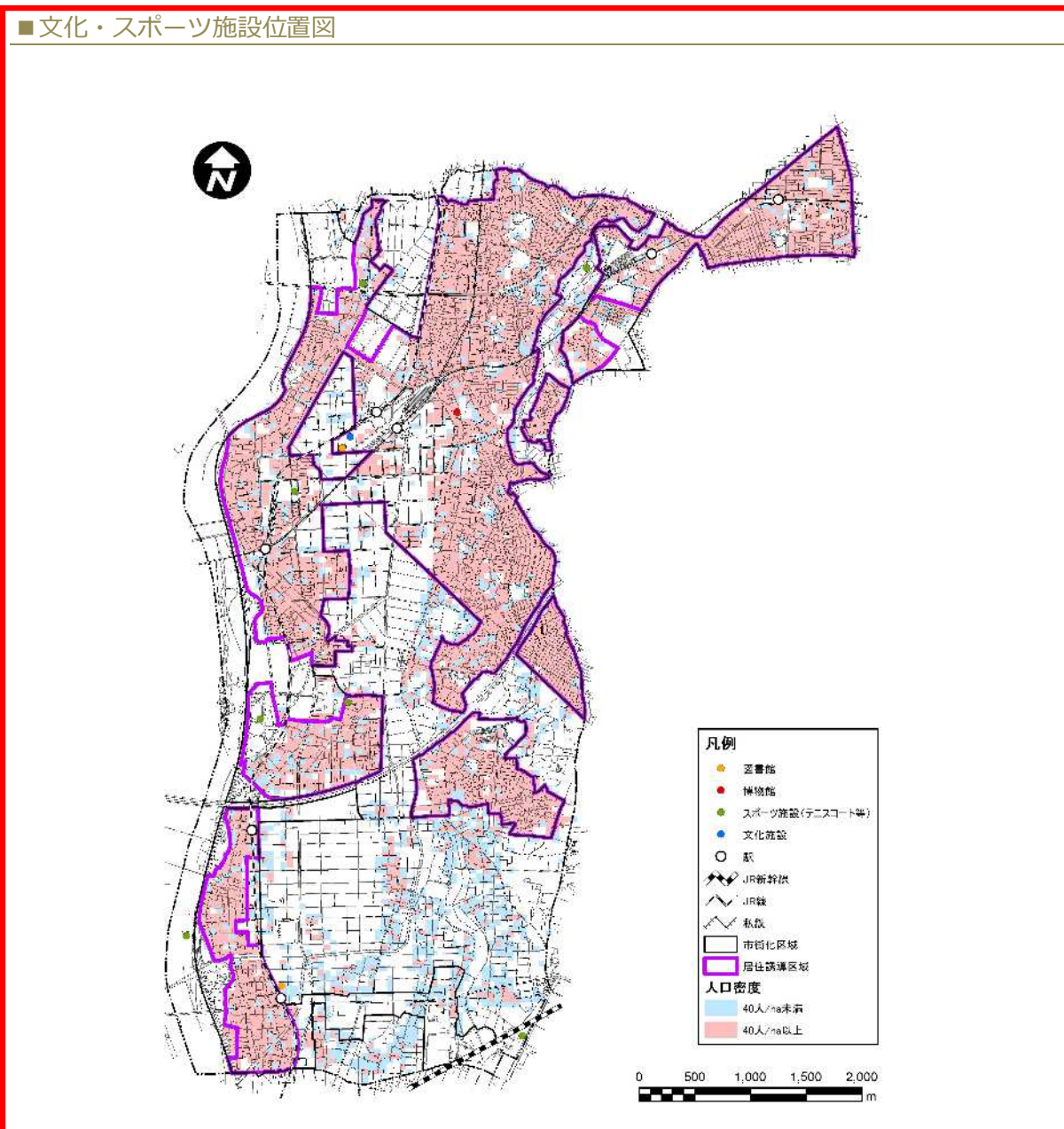


※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

⑥文化・スポーツ機能

- 海老名駅、門沢橋駅に近接し、図書館、文化施設などが立地している
- スポーツ施設は、市内に分散して立地している

- 文化関連施設として、図書館2棟（中央、有馬）、郷土資料館、文化会館が整備され、海老名駅周辺と門沢橋駅周辺に立地しています。
- スポーツ施設（体育館、テニスコート、温水プール等）は、市域西部に多く立地しています。

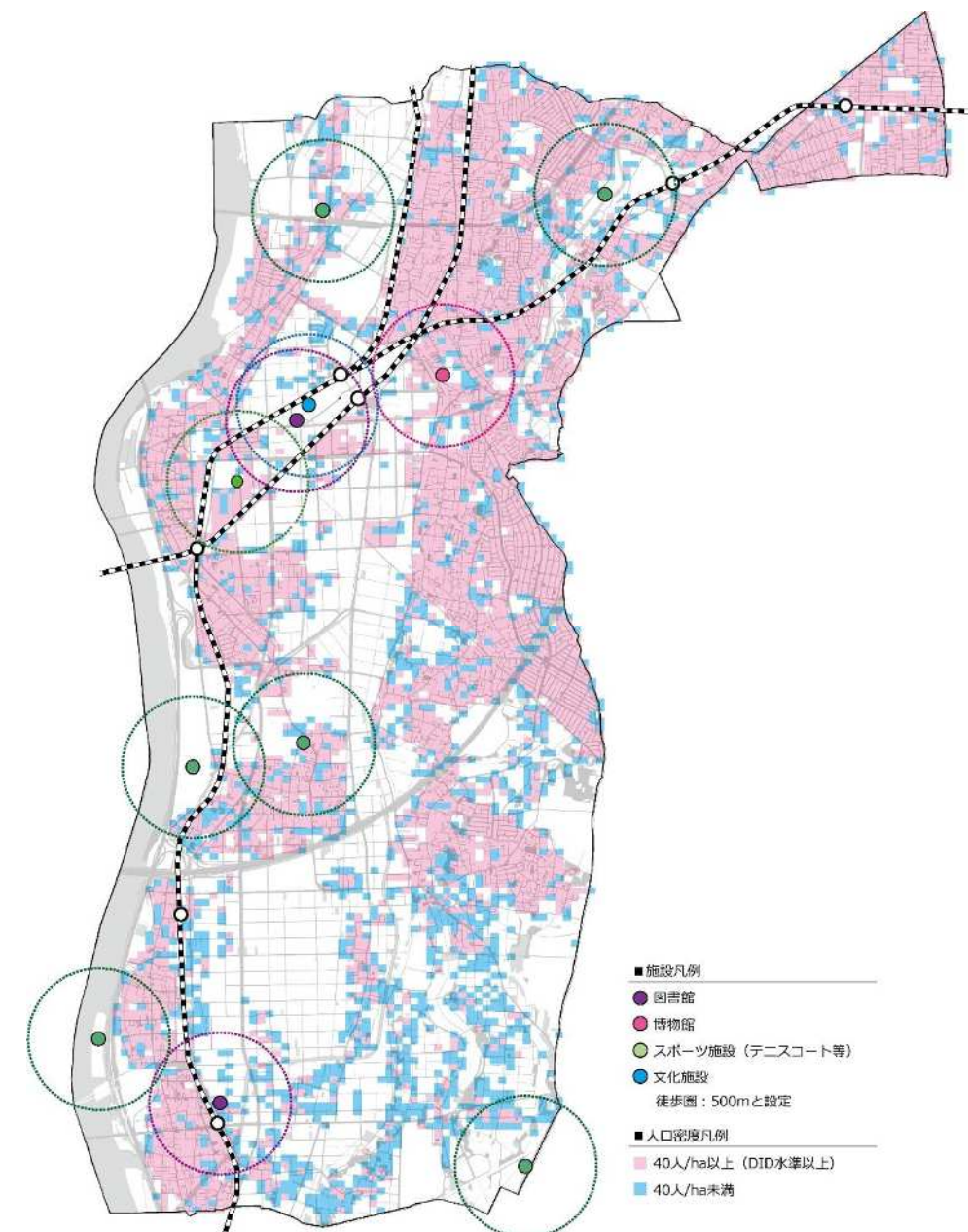


⑥文化・スポーツ機能

立地の特徴

- ①海老名駅周辺に図書館、文化会館が立地
- ②スポーツ施設は郊外部に立地している状況

- 市内の文化関連施設は、図書館2棟（中央、有馬）、文化会館、郷土資料館及び、市内各地に点在するスポーツ施設（体育館、テニスコート、温水プール等）が立地しています。
- そのうち、図書館、文化会館は海老名駅から概ね 500m程度の、比較的駅近傍に立地しています。なお、スポーツ施設は郊外に立地している状況です。



※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

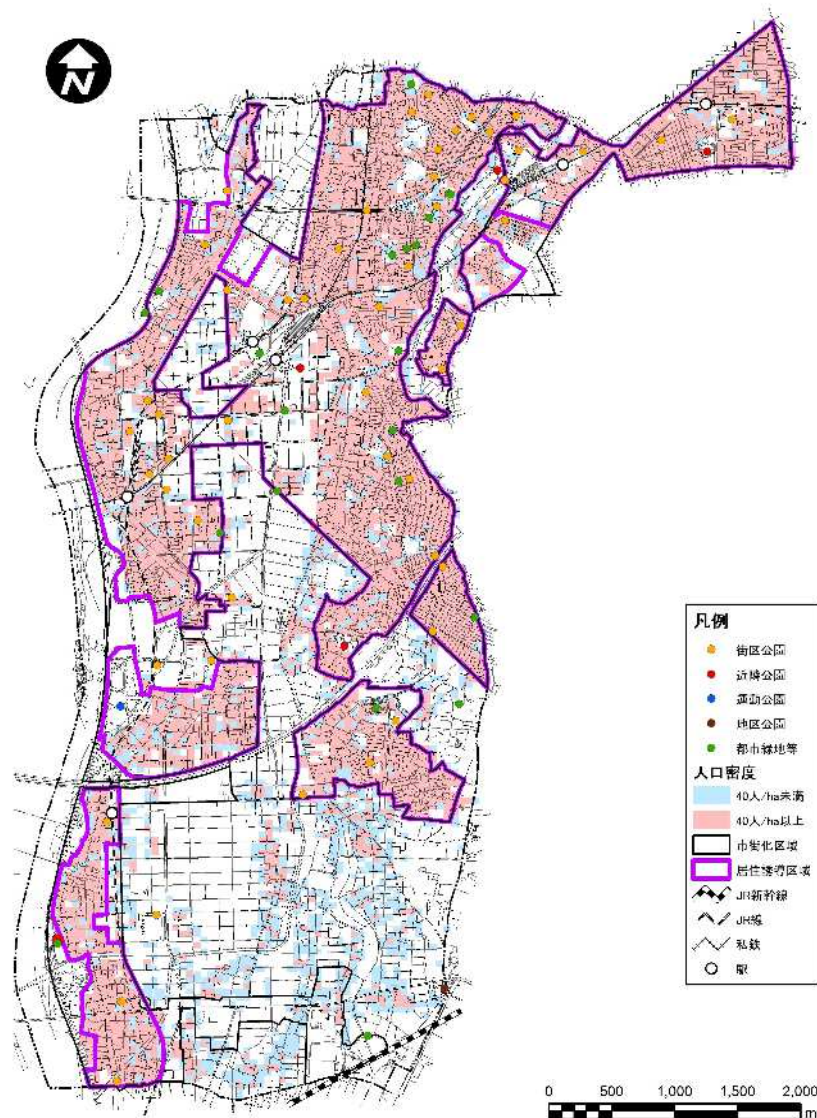
⑦都市公園

●都市公園の多くは居住誘導区域に配置され、特に大規模住宅団地でバランスよく配置されている

●現行計画以降 8 公園が新設され、うち 4 公園は海老名駅周辺となっている

- 街区公園は、宅地開発が進められた大規模住宅地を中心にバランス良く配置されていますが、市南部では少ない傾向にあります。
- 運動公園は 1 施設、近隣公園は 4 施設、地区公園は 1 施設が整備されています。

■都市公園位置図

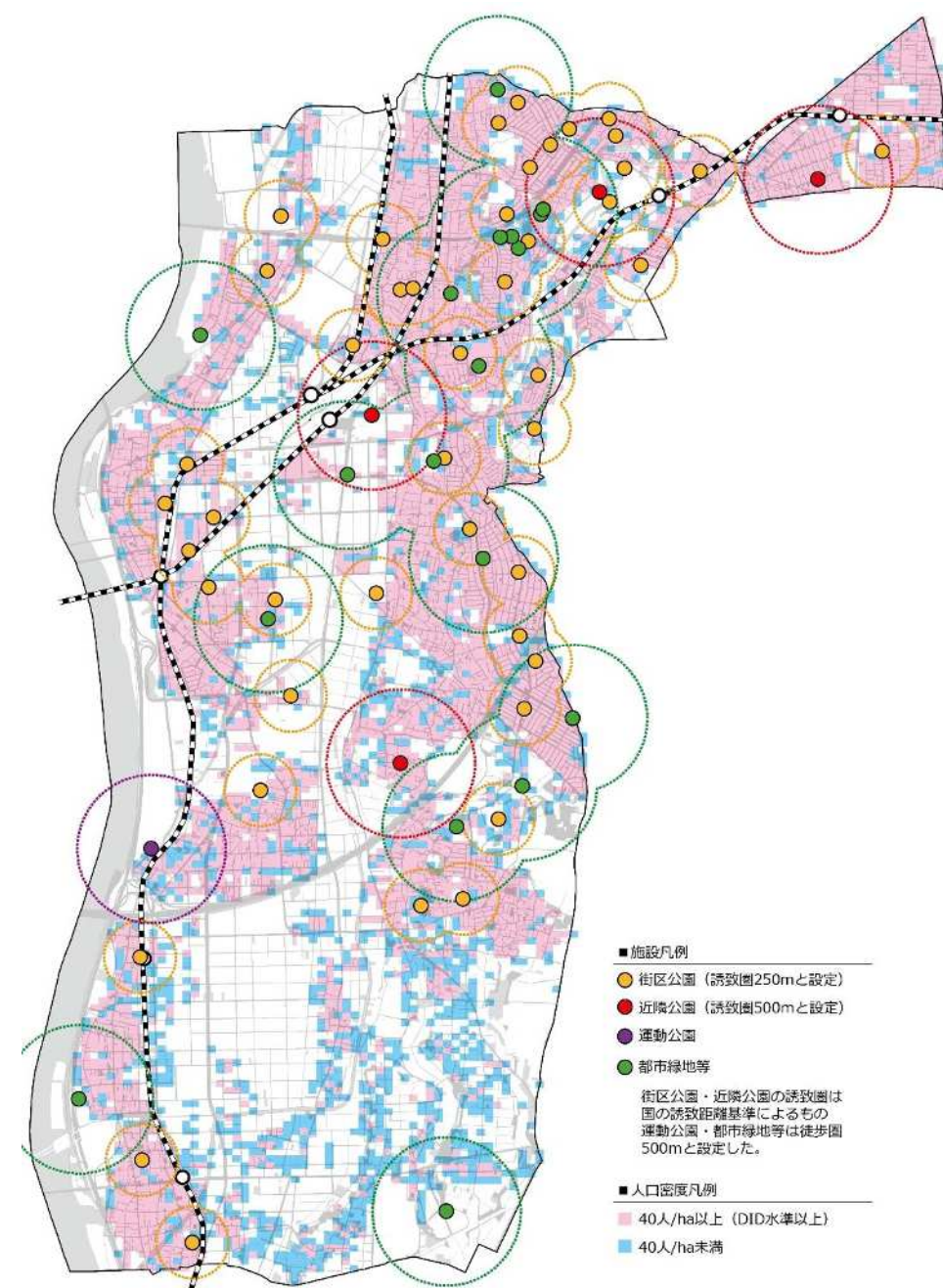


⑦都市公園

立地の特徴

- ①街区公園は市北部に集中している状況
- ②近隣公園は大規模住宅団地近傍に集中している状況

- 国の都市公園の基準では、街区公園は誘致距離 250m、近隣公園は 500mにつき、一定規模以上の公園施設を設置する方向性が示されています。
- 街区公園は宅地開発が進められた大規模住宅地を中心に高密度に配置されているものの、市南部では不足している状況があります。また、近隣公園は市内に 4 施設あり、市東部に設置されています。

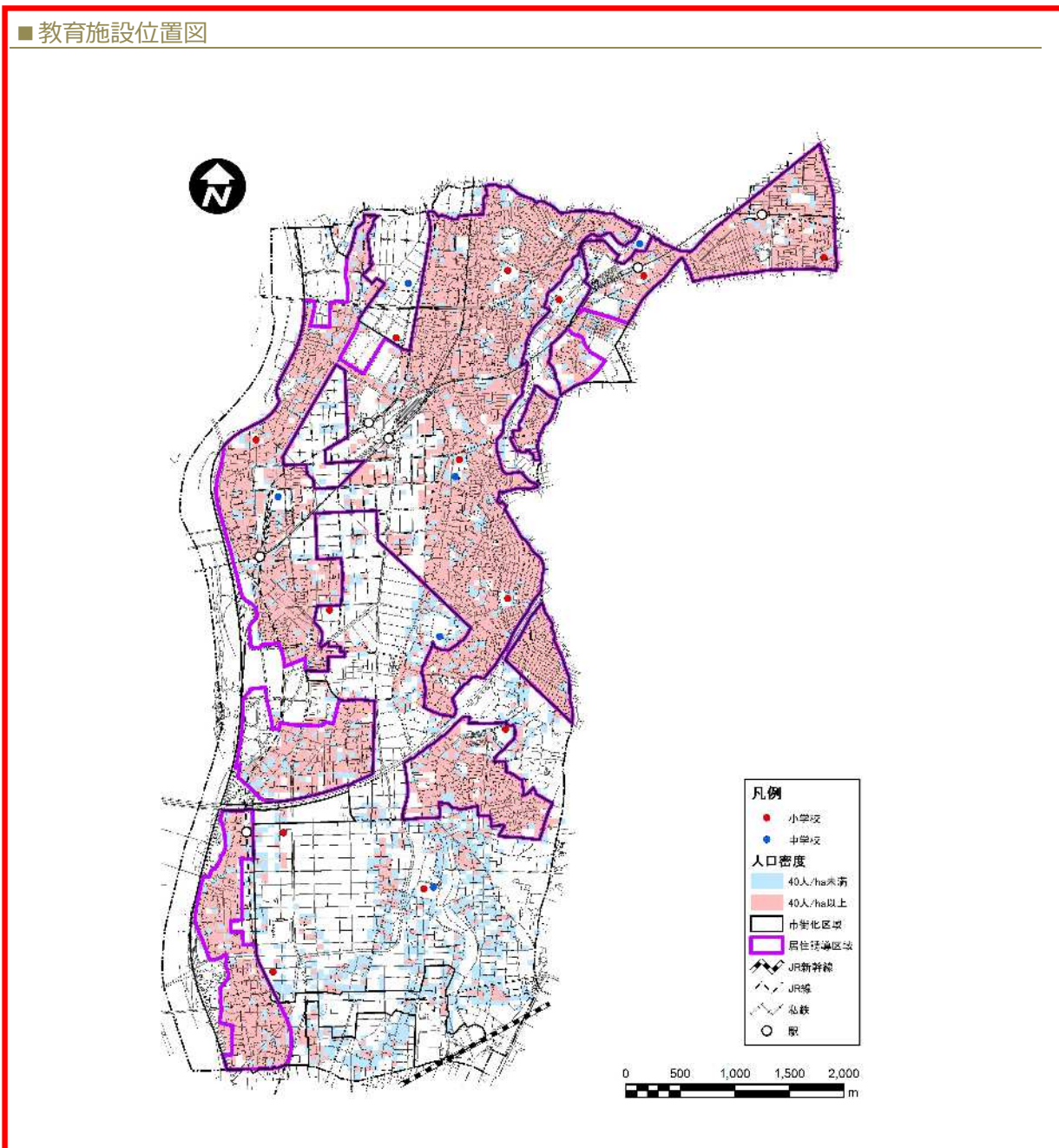


※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

⑧教育機能

● 小学校は 13 校、中学校は 6 校が立地している

● 小学校は、児童が徒歩で通学することを前提に 13 校が立地しています。中学校は 6 校が立地しています。



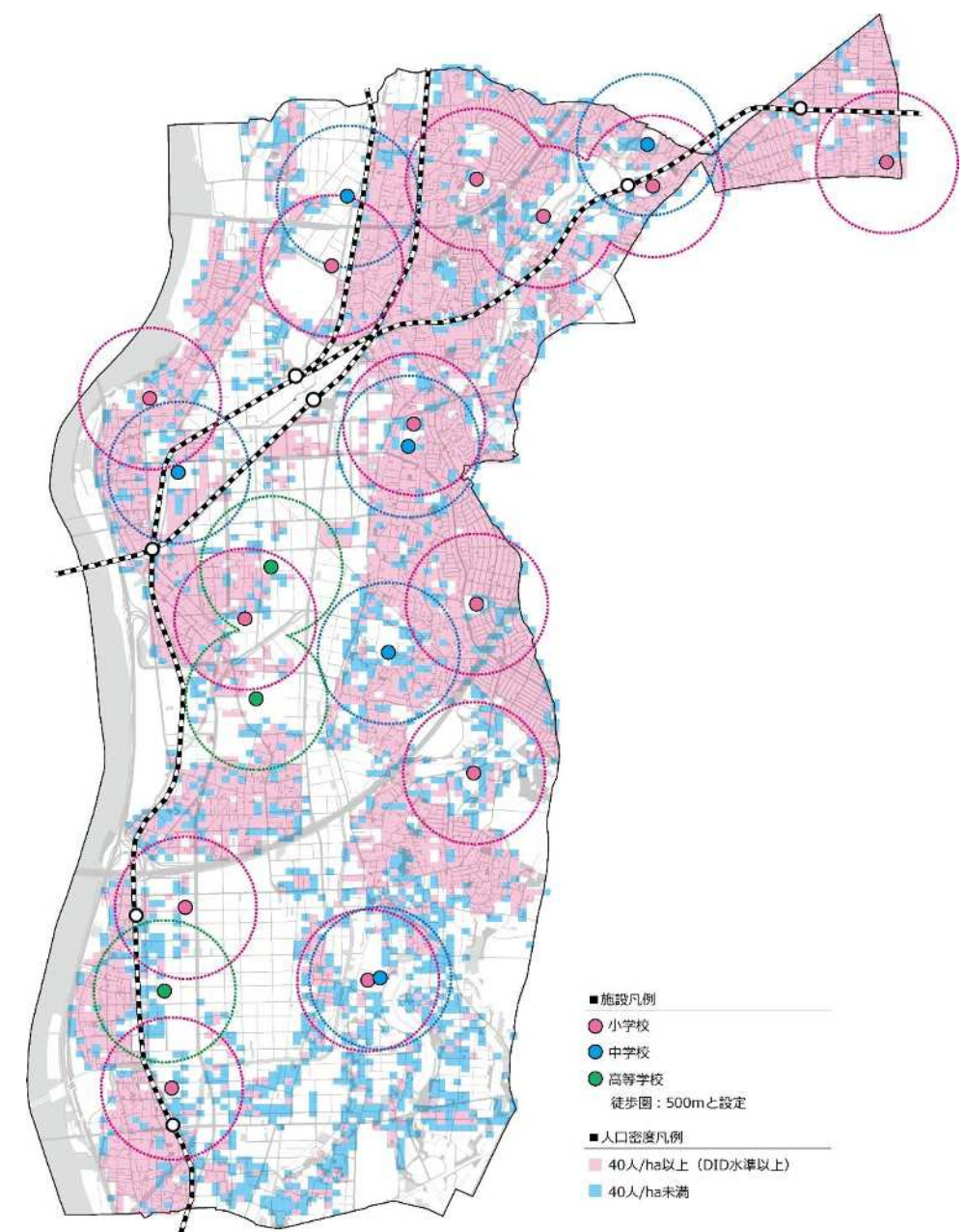
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

⑧教育機能

立地の特徴

- ①小学校は、徒歩通学ができる範囲に各地に点在して立地
- ②中学校は市北部に集中している状況

- 小学校は、児童が徒歩で通学することを前提として立地しています。中学校については、市北部に集中しており、市南部は1校（市街化調整区域のみ）となっています。
- 高等学校は市内に3校ありますが、どの学校も駅から若干離れた場所に立地しています。



※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

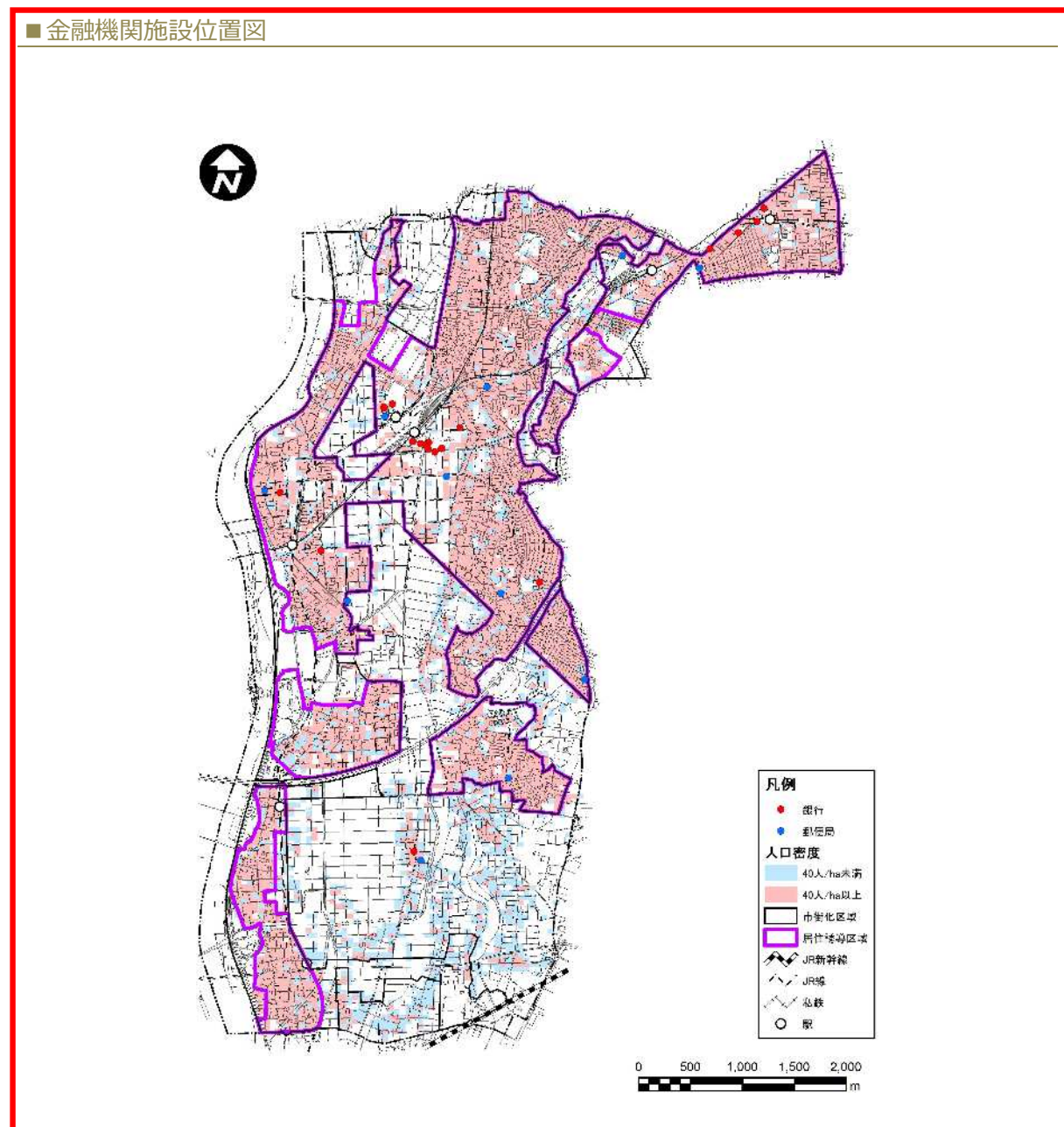
I
II
III
IV
V
VI
VII

【参考】暮らしを支える民間サービス施設等について

①金融機関の立地状況について

- 海老名駅、さがみ野駅周辺に多くの銀行が立地している
- 郵便局は、市内に広く点在して立地している
- 社家・門沢橋エリアでは、金融機関の立地は見られない

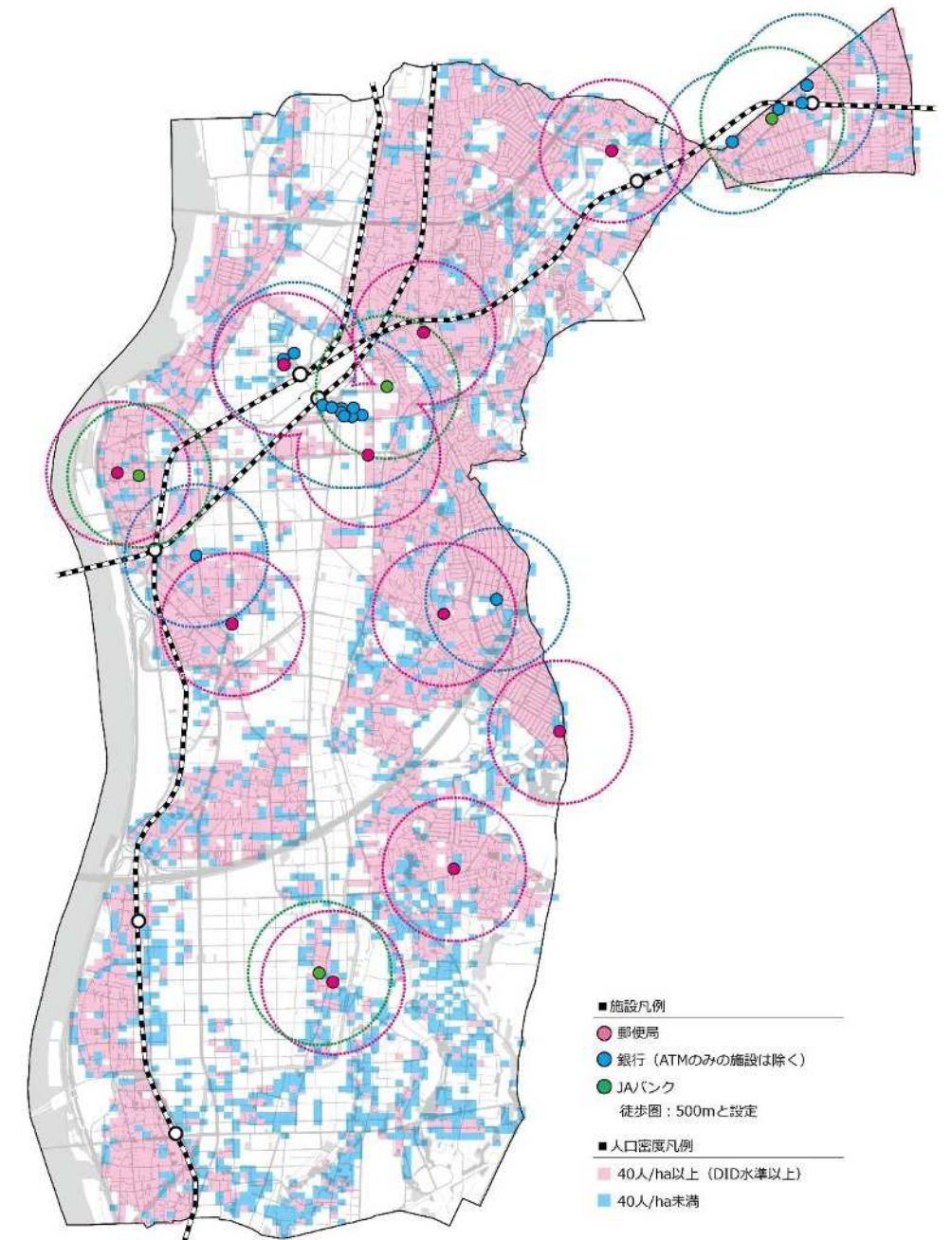
- 銀行（ATM のみは対象外）は、海老名駅とさがみ野駅の周辺に多くが立地しています。JA バンクは農協の各支店に併設されています。
- 郵便局は、市街地を中心に広く点在して立地しています。
- 社家・門沢橋エリアでは、郵便局以外、金融機関の立地はみられません。



【参考】暮らしを支える民間サービス施設等について

■金融機関の立地状況について

- 金融機関のうち郵便局については、人口の多い住宅団地等をカバーするように市域に点在していますが、南部地域では2局のみであり、JR 相模線の駅周辺には立地していない状況です。
- また、窓口を有する銀行（ATM のみは対象外）は、海老名駅に集中しており、さがみ野駅、厚木駅に一部の銀行が立地しています。なお、JA バンクは農協の各支店に併設されているため、市南部にも1施設立地しています。

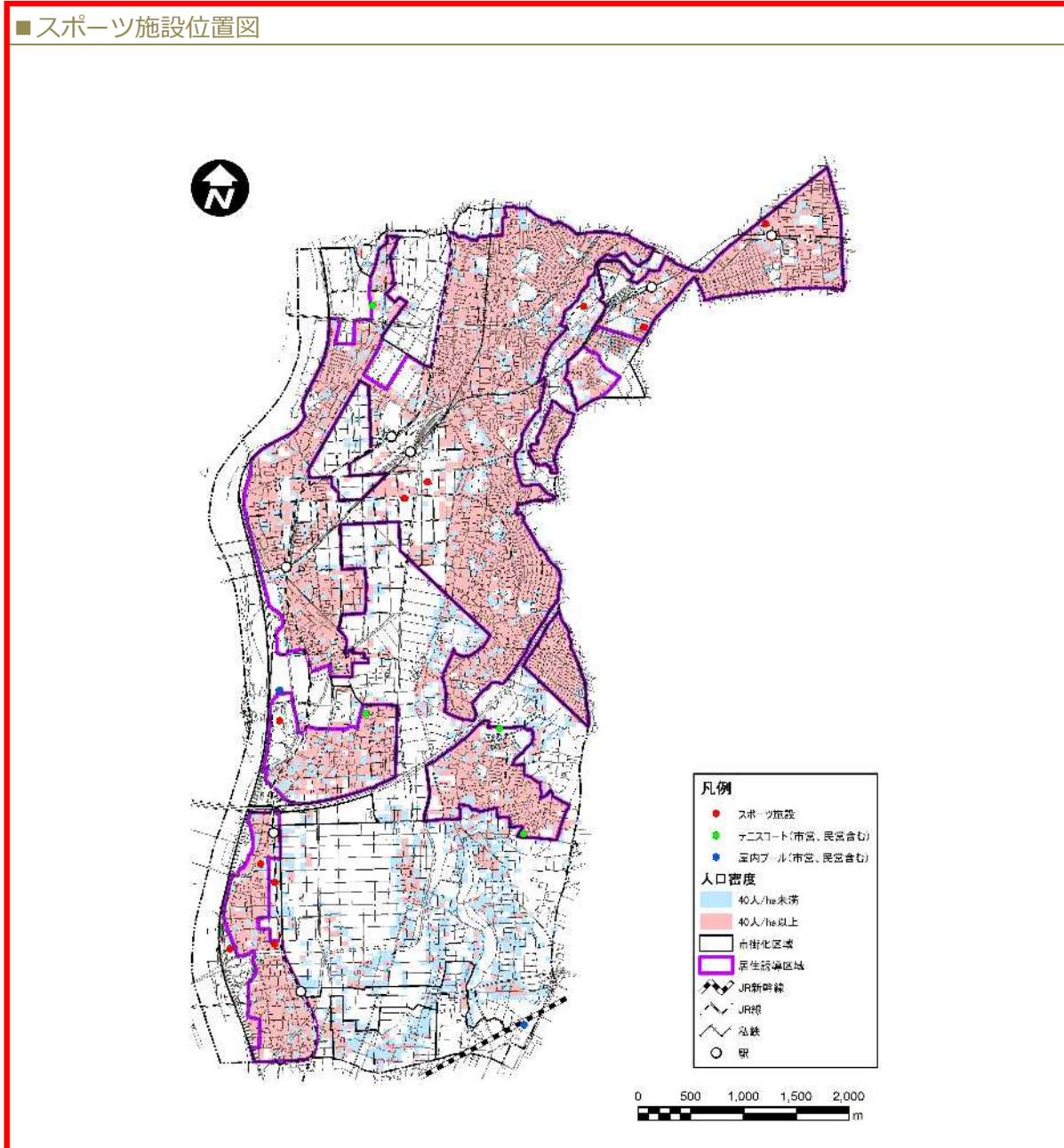


※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

②民間を含めたスポーツ施設の立地状況について

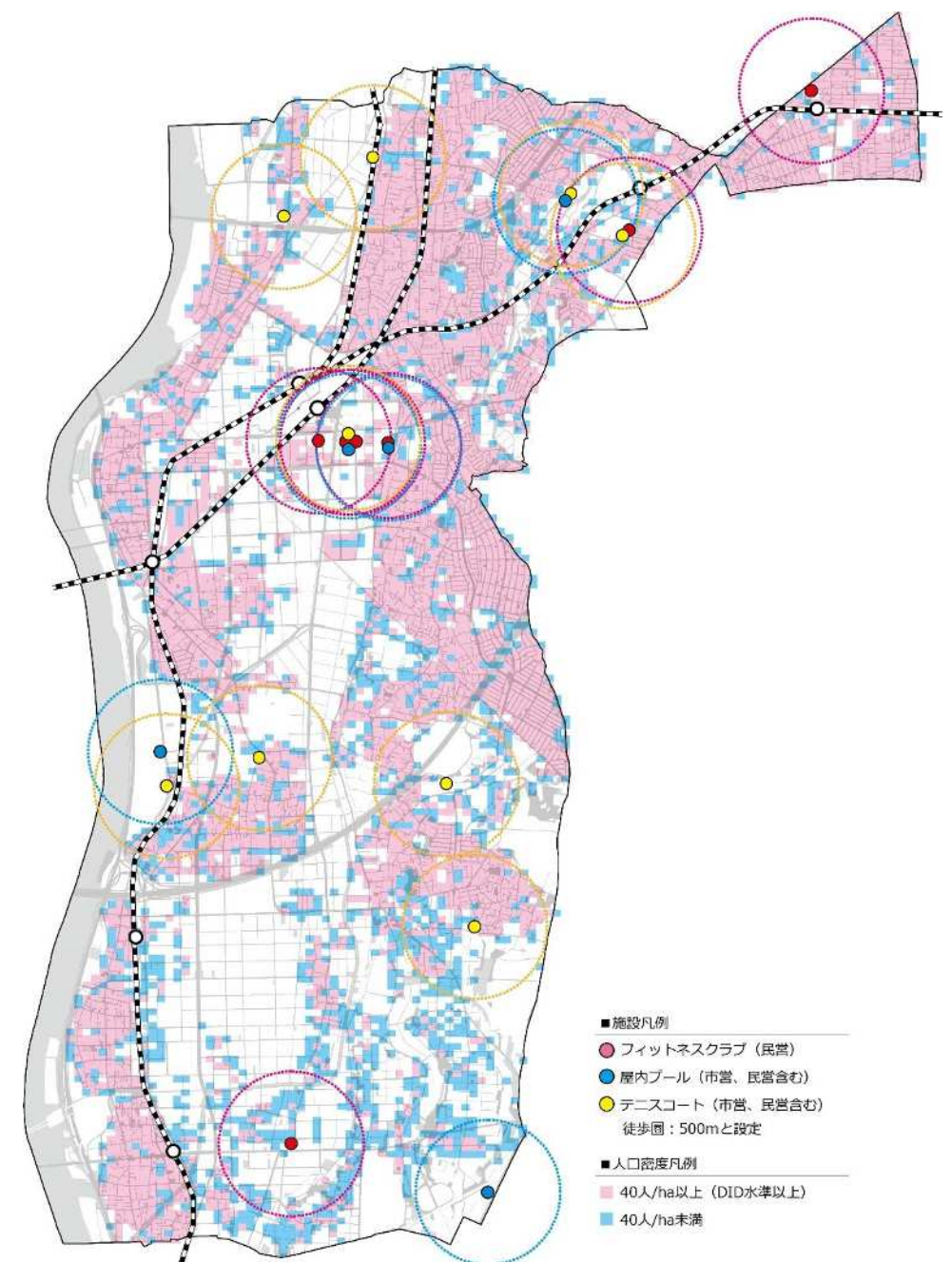
- スポーツ施設は、居住誘導区域に点在して立地している
- 屋内プールやテニスコートは、郊外に点在して立地している

- スポーツ施設はスポーツクラブ、バッティングセンター、体育館等があり、居住誘導区域内に立地しています。
- 屋内プールやテニスコートは市営の他に民営もありますが、いずれも郊外に立地していません。



■民間を含めたスポーツ施設の立地状況について

- 健康づくりに資するスポーツ施設のうち、民間主体のフィットネスクラブについては、大手フィットネスクラブが海老名駅周辺に立地しています。また、さがみ野駅、柏ヶ谷駅にも各1店舗立地しているほか、南部地域にも1店舗立地しています。
- 屋内プール、テニスコートについては、市営施設のほか民営施設も立地しています。なお、これら施設については、海老名駅周辺の大手フィットネスクラブ併設施設以外は、鉄道駅から離れた場所に立地している状況です。



※平成28年度都市計画基礎調査(平成27年度末時点)

(3) 生活サービス施設の利便性・持続可能性

(立地適正計画の手引き(令和4年4月改訂 P.69~71 参考))

●生活サービス施設は、多くが交通便利地域に立地している

●都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省都市局都市計画課 H26.8)における「公共交通沿道地域」「基幹的公共交通路線」を指標に3地域を区分した上で、各施設の公共交通の利便性を整理します。

■公共交通沿道地域：鉄道駅、バス停の徒歩圏(鉄道駅1km^{*}、バス停300m圏内)
 ■基幹的公共交通路線：30本以上/日以上^{*}の運行頻度の鉄道路線、バス路線

※ハンドブックで駅勢圏は800mですが、本計画では1kmとしています。

◆公共交通便利地域：公共交通沿道地域で基幹的公共交通路線がとおる地域
 ◆公共交通不便地域：公共交通沿道地域で基幹的公共交通路線以外の地域
 ◆空白地域：上記以外の地域

※具体的地域はP.76参照。

●生活サービス施設^{*}の多くは「公共交通便利地域」に立地しており、公共交通を利用した施設の利便性は比較的高いといえます。

●ただし、運行系統の関係から目的とする施設への移動に際し乗り継ぎが発生する場合もあり、時間距離、運賃の面から利便性に難がある移動もあると考えられます。

※「生活サービス施設」は、下表の8分類(商業施設、医療施設、行政施設など)のこと

■生活サービス施設の地域別立地数

| 施設区分 | | 総数 | 圏域 | 公共交通 便利地域 | 公共交通 不便地域 | 空白地域 |
|-------|------------------------|------------|------|--------------|--------------|----------|
| ①商業施設 | 複合商業施設 | 5 | DID内 | 5 | 0 | 0 |
| | | | DID外 | 0 | 0 | 0 |
| | 食品スーパー(生鮮品扱いドラッグストア含む) | 34 | DID内 | 27 | 3 | 2 |
| | | | DID外 | 2 | 0 | 0 |
| | コンビニエンスストア | 55 | DID内 | 41 | 3 | 1 |
| | | | DID外 | 8 | 0 | 2 |
| | ドラッグストア(生鮮扱い無し) | 41 | DID内 | 37 | 2 | 0 |
| | | | DID外 | 2 | 0 | 0 |
| | 小計 | 135 | - | 122 | 8 | 5 |
| ②医療施設 | 病院 | 4 | DID内 | 2 | 0 | 0 |
| | | | DID外 | 2 | 0 | 0 |
| | 診療所 | 101 | DID内 | 82 | 0 | 1 |
| | | | DID外 | 6 | 9 | 3 |
| | 歯科診療所 | 66 | DID内 | 56 | 0 | 0 |
| | | | DID外 | 6 | 4 | 0 |
| | 小計 | 171 | - | 154 | 13 | 4 |

(3) 都市施設の立地状況のまとめ

現状の課題

- 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

- 以上の各都市施設の立地の特徴から、将来に向けた配慮点を整理すると以下の通りです。
- 本市の都市施設は、コンビニエンスストアや診療所など、小規模な都市施設の活用を含めると、買い物、医療、保育、教育(学校)など、生活に必要な都市施設のストックは比較的充足しているものと考えます。

| カテゴリ | 立地の特徴(再掲) | 将来の配慮点 |
|------------|--|---|
| ①商業機能 | ①買い物、飲食、娯楽を含めた複合商業施設は海老名駅周辺に集中 ②食品スーパーは居住地付近に立地し、コンビニがその空白を埋める状況 | ・相鉄線駅には商業施設が立地し、一定の拠点性を有している。 ・海老名駅は飲食、娯楽などを含め複合商業施設が集積している。 |
| ②医療機能 | ①大規模な総合病院は立地しているが、駅から離れた場所に多い状況 ②診療所・歯科診療所は居住地付近に立地し、地域医療に対応できる状況 | ・診療所は居住地近くに点在しており、徒歩や自転車でアクセスできる範囲で医療行為が受けられる状況。 |
| ③行政機能 | ①地域の集会施設となるコミュニティセンターは各地に立地 ②大規模な集会施設は、海老名駅・厚木駅からのアクセスが可能な施設あり | ・コミュニティセンターは市内各地に立地しており、ほぼ全域で、徒歩や自転車でアクセスできる範囲にある。 |
| ④子育て機能 | ①保育園・幼稚園は人口の集まる各エリアに立地(一部エリアは未立地) ②駅から離れた施設が多い状況 | ・保育施設は居住地内やその近傍に立地し、一部地域を除き、徒歩や自転車でアクセスできる範囲にある。 |
| ⑤介護福祉機能 | ①市内の各地に点在し、居住地近傍からのアクセス可能な施設が多い状況 ②市南部では用地確保のしやすさから大規模な施設の立地が多い状況 | ・デイサービスを中心に居住地内やその近傍に立地し、一部地域を除き、徒歩や自転車でアクセスできる範囲にある |
| ⑥文化・スポーツ機能 | ①海老名駅周辺に図書館、文化会館が立地 ②スポーツ施設は郊外部に立地している状況 | ・文化関連施設は、施設数が少なく、海老名駅周辺に集中しているため、基本的には海老名駅で対応する。 |
| ⑦都市公園 | ①街区公園は市北部に集中している状況 ②近隣公園は大規模住宅団地近傍に集中している状況 | ・市北部の各種公園、多機能を有する市南西部の運動公園等を活用し、市域全体での公園利用環境の維持、向上を図る。 |
| ⑧教育機能 | ①小学校は、徒歩通学ができる範囲に各地に点在して立地 ②中学校は市北部に集中している状況 | ・小学校・中学校は基本的に身近な範囲に立地し、徒歩通学が可能な範囲にある。 |

| 施設区分 | | 総数 | 圏域 | 公共交通 便利地域 | 公共交通 不便地域 | 空白地域 |
|-------------|------------|-----------|-------|--------------|--------------|----------|
| ③ 行政施設 | 役所 | 1 | DID 内 | 0 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 1 | 0 | 0 |
| | コミュニティセンター | 12 | DID 内 | 6 | 2 | 2 |
| | | | DID 外 | 0 | 0 | 2 |
| | 大規模集会施設 | 9 | DID 内 | 3 | 3 | 2 |
| | | DID 外 | 0 | 1 | 0 | |
| | 小計 | 22 | — | 10 | 6 | 6 |
| ④ 子育て施設 | 保育園 | 34 | DID 内 | 24 | 4 | 0 |
| | | | DID 外 | 4 | 1 | 1 |
| | 幼稚園 | 9 | DID 内 | 2 | 4 | 1 |
| | | | DID 外 | 1 | 0 | 1 |
| | 子育て相談所 | 1 | DID 内 | 0 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 1 | 0 | 0 |
| | 学童保育 | 48 | DID 内 | 37 | 3 | 0 |
| | DID 外 | 8 | 0 | 0 | | |
| | 小計 | 92 | — | 77 | 12 | 3 |
| ⑤ 老人介護施設 | 高齢者福祉施設 | 73 | DID 内 | 38 | 12 | 3 |
| | | | DID 外 | 18 | 0 | 2 |
| | 小計 | 73 | — | 56 | 12 | 5 |
| ⑥ 文化施設 | 文化施設 | 1 | DID 内 | 1 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 0 | 0 | 0 |
| | 博物館 | 1 | DID 内 | 1 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 0 | 0 | 0 |
| | 図書館 | 2 | DID 内 | 1 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 1 | 0 | 0 |
| | 体育施設 | 7 | DID 内 | 4 | 0 | 1 |
| | DID 外 | 0 | 1 | 1 | | |
| | 小計 | 11 | — | 8 | 1 | 2 |
| ⑦ 都市公園 | 街区公園 | 51 | DID 内 | 36 | 6 | 2 |
| | | | DID 外 | 6 | 0 | 1 |
| | 近隣公園 | 5 | DID 内 | 1 | 1 | 1 |
| | | | DID 外 | 2 | 0 | 0 |
| | 運動公園 | 1 | DID 内 | 1 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 0 | 0 | 0 |
| | 地区公園 | 1 | DID 内 | 0 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 1 | 0 | 0 |
| 都市緑地等 | 21 | DID 内 | 10 | 6 | 0 | |
| | DID 外 | 4 | 0 | 1 | | |
| | 小計 | 79 | — | 61 | 13 | 5 |
| ⑧ 教育施設 | 小学校 | 13 | DID 内 | 8 | 0 | 1 |
| | | | DID 外 | 3 | 0 | 1 |
| | 中学校 | 6 | DID 内 | 3 | 0 | 0 |
| | | | DID 外 | 1 | 1 | 1 |
| | 高校 | 3 | DID 内 | 2 | 0 | 0 |
| | | DID 外 | 1 | 0 | 0 | |
| | 小計 | 22 | — | 18 | 1 | 3 |

| |
|------|
| I |
| II |
| III |
| IV |
| V |
| VI |
| VII |
| VIII |

3. 防災

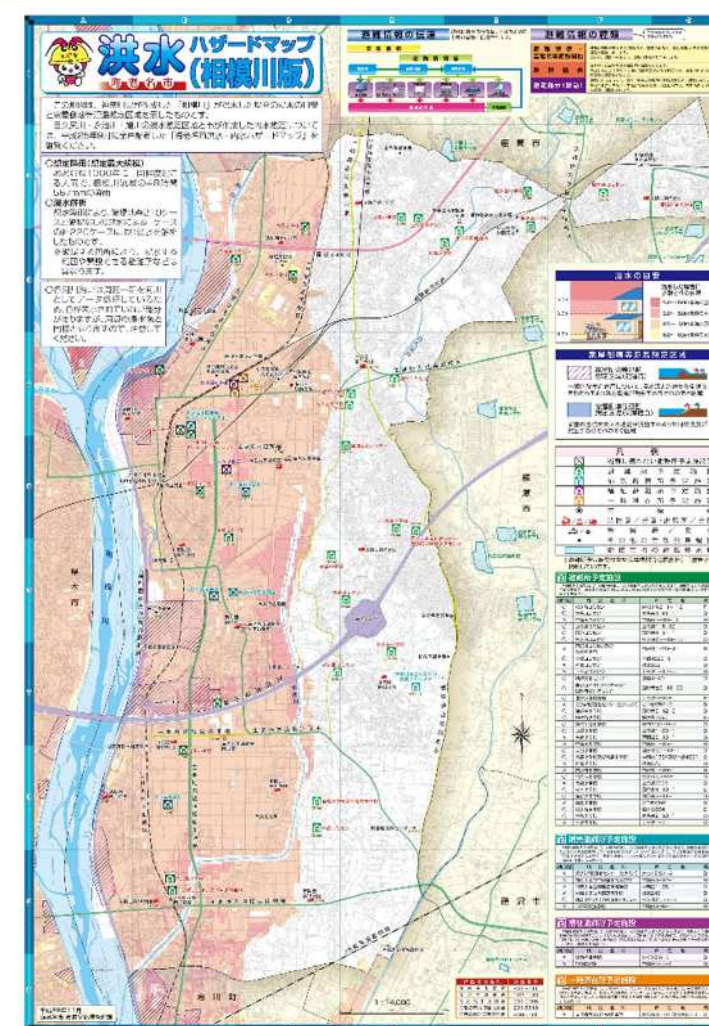
現状の課題

- 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



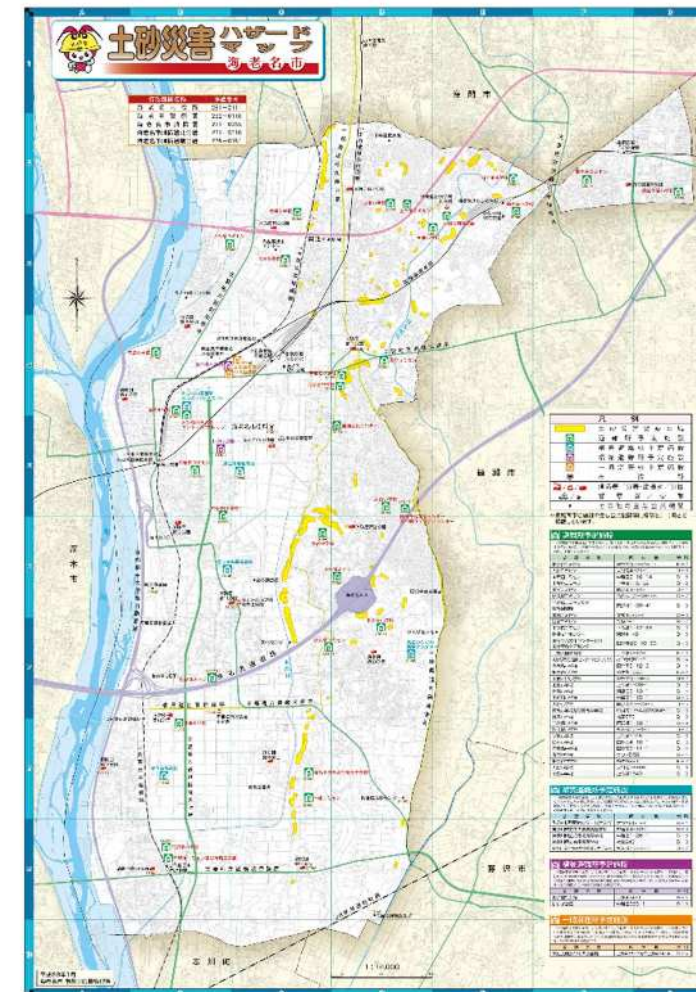
海老名市洪水ハザードマップ（相模川版）について

- 【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。

【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して、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

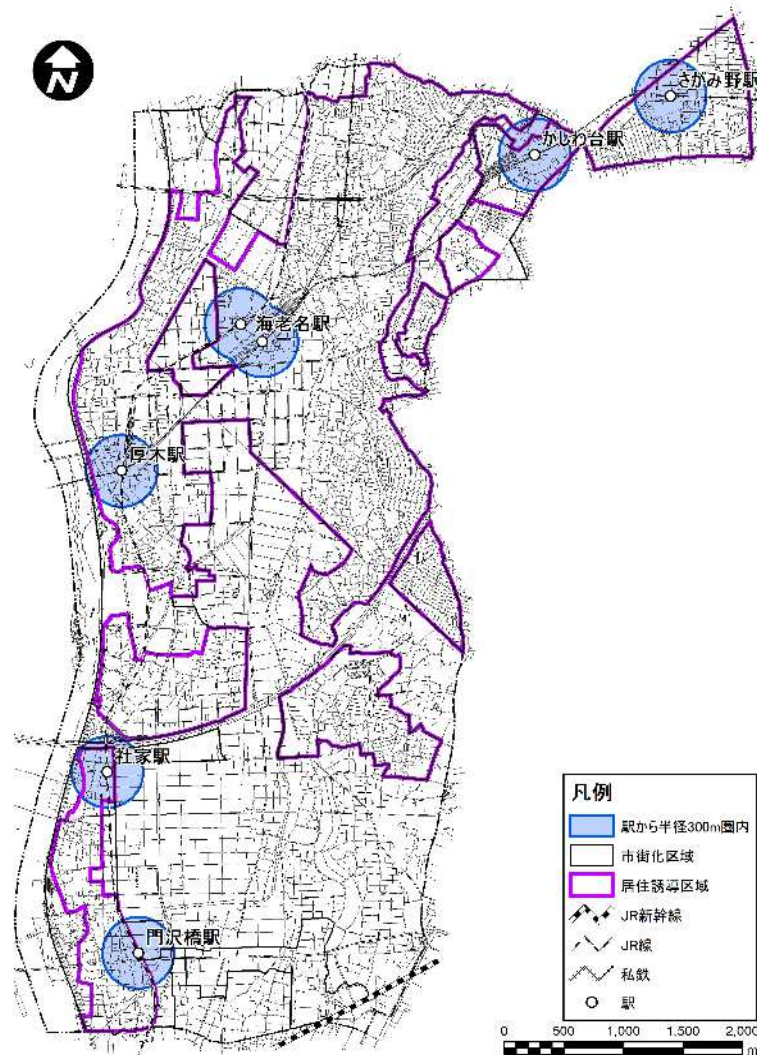
4. 公共交通

- 海老名駅をはじめとする6つの駅と、主に海老名駅への乗り入れを中心としたバスにより公共交通網が形成されている
- 公共交通便利地域の人口は増加しており、2020年時点で総人口の約4割を占めている
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられる

(1) 鉄道

- 鉄道は、相模鉄道本線（以下、「相鉄線」）、小田急小田原線（以下、「小田急線」）、JR相模線の3路線が乗り入れており、海老名駅をはじめとして6つの駅を有しています。
- 駅から半径300mの徒歩圏は、市域全体の約7%、市街化区域の約10%、居住誘導区域の約11%を占めています。

■ 駅徒歩圏（半径1km 圏内）



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

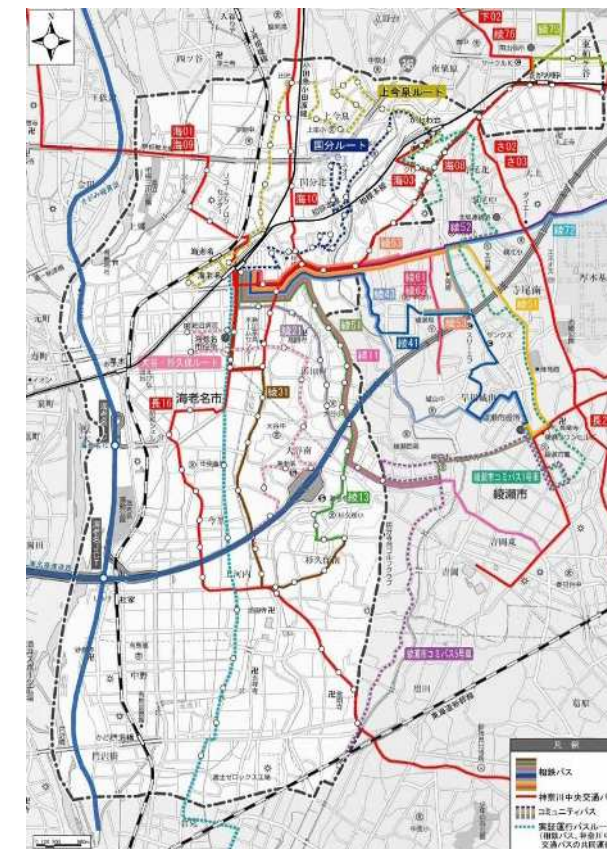
4. 交通

現状の課題

- 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

- 本市は、海老名駅を中心駅として、相模鉄道本線（以下、「相鉄線」）、小田急小田原線（以下、「小田急線」）、JR相模線の鉄道が交差する鉄道ネットワークの拠点となっています。そのため、東京都心部、横浜都心部等へのアクセス利便性が確保されており、広域的な移動ニーズに対応できている状況です。
- 一方で、鉄道路線は市北部、西部にあるため、国分寺台や杉久保団地など、郊外の大規模住宅団地においては、路線バスが主要な交通サービスとなっています。
- 海老名駅から離れた郊外住宅団地では、利用ニーズの高さから、民間バス事業者により比較的高い運行頻度での営業運行が行われていますが、海老名駅近傍の上今泉地区など、自転車でのアクセスが可能なエリアでは、1時間1本程度の運行頻度になるなど、バスサービスが充実していない地区も見られます。
- また、路線バスが運行していないエリアでは、コミュニティバスを運行しサービスを提供していますが、低頻度の交通サービスとなっている状況もあります。
- 近年、自動車の自動運転技術やスマートフォンを活用した配車サービス等、交通に関する情報技術革新が進む中で、新たな交通システムの活用も視野に、地域の活動を支える交通サービスの有り方を検討していくことも期待されます。

■ 市内の公共交通ネットワーク

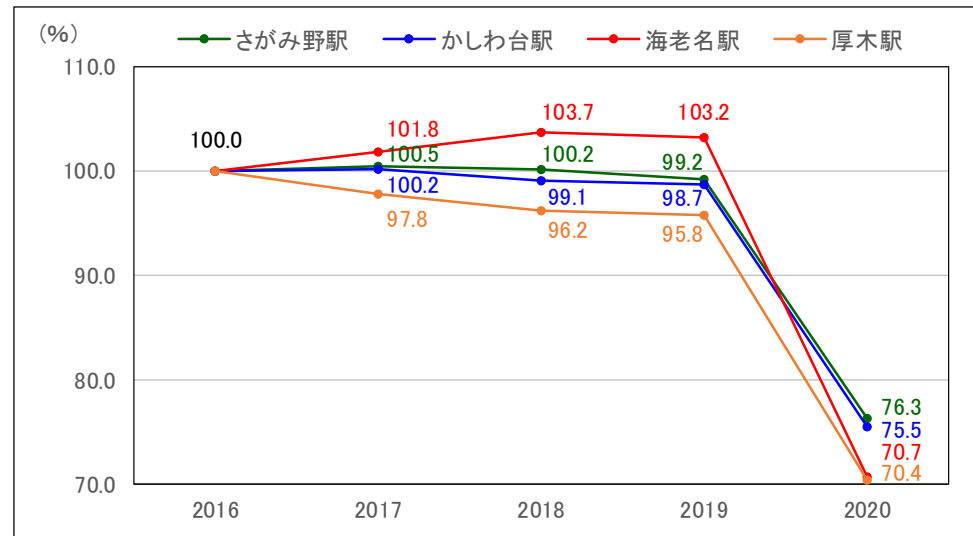


【出典】海老名市地域公共交通網形成計画（2015年3月）

I
II
III
IV
V
VI
VII

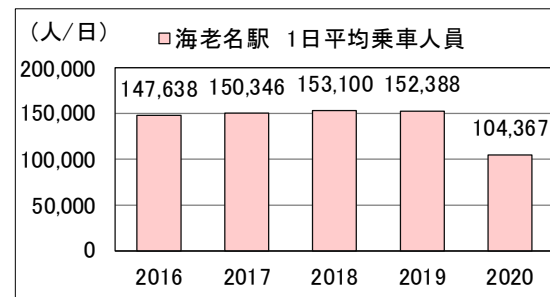
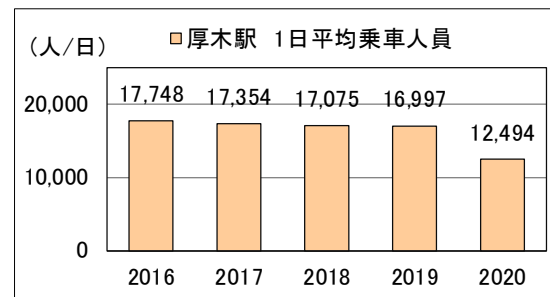
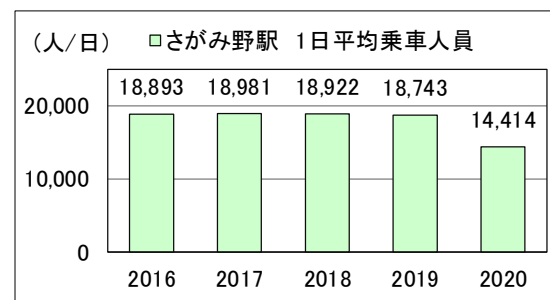
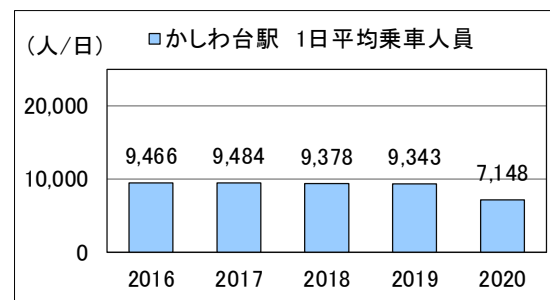
- 2016年（平成28年）を基準に1日平均乗車人員の推移をみると、2019年（令和元年）までは概ね横ばい傾向にありましたが、2020年（令和2年）は新型コロナウイルスの影響もあり、70%台に減少しています。
- 市内で最も乗車人員の多い海老名駅では、2019～2020年で約5万人の減少となっています（JR、相模鉄道、小田急の合計）。

■各駅1日平均乗車人員の変化（平成2016年乗車人員を100%とする）



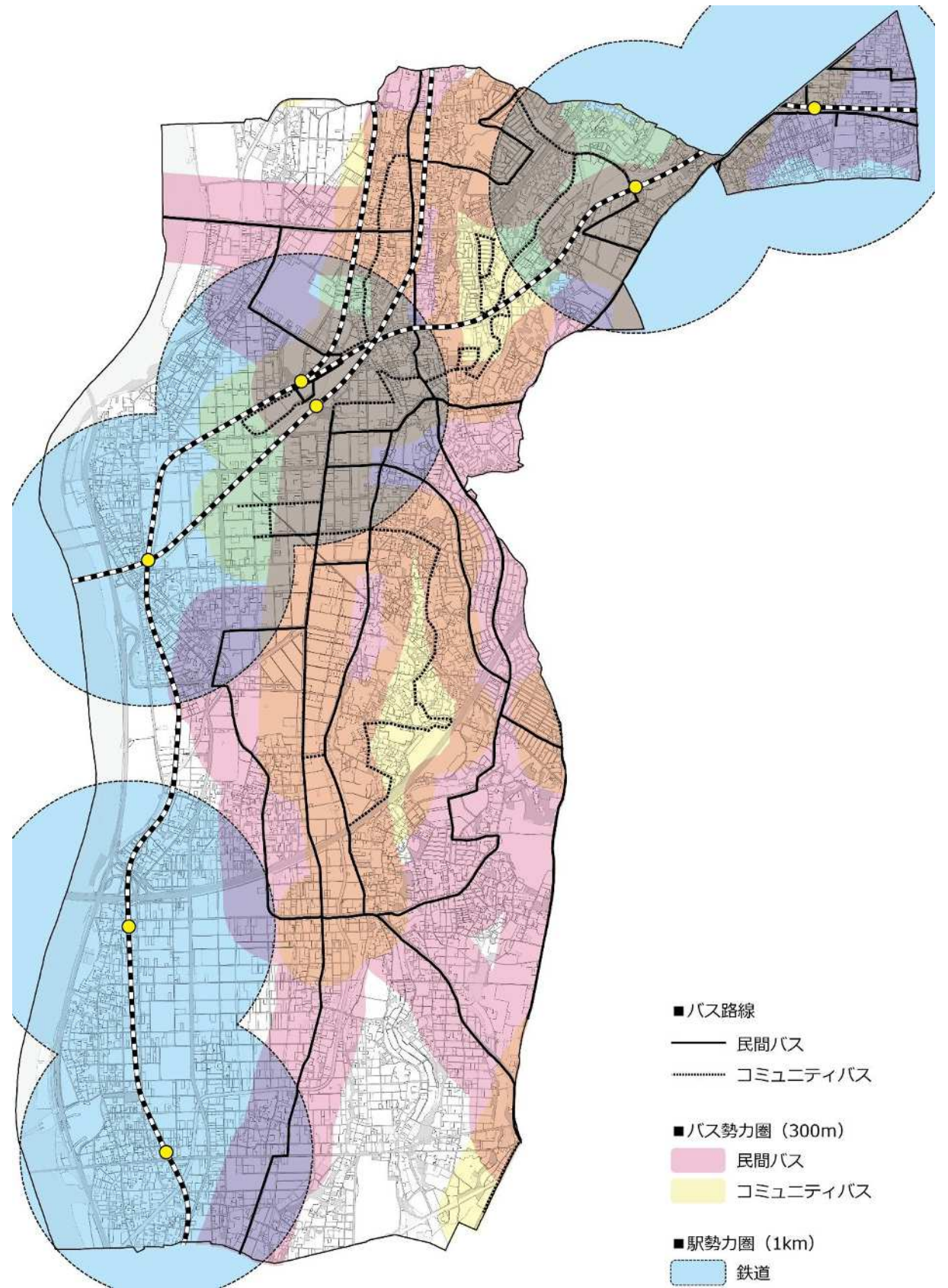
出典：令和3年版統計えびな

■各駅1日平均乗車人員



出典：令和3年版統計えびな
（社家駅、門沢橋駅は2015年度以降、駅の無人化等により集計なし）

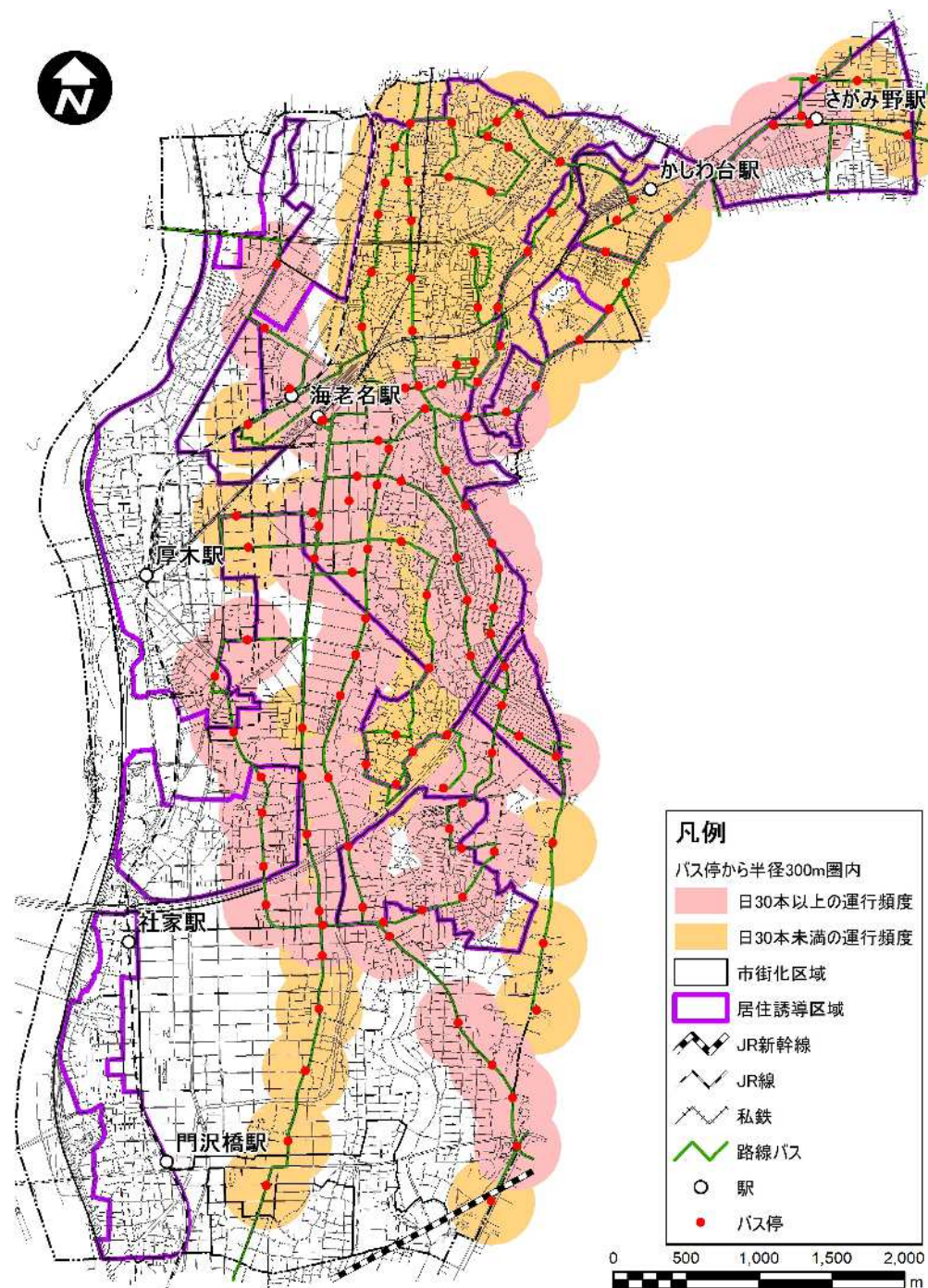
■市内の鉄道駅・バスの勢力圏図（コミュニティバス含む）



(2) バス

- バスは、主に海老名駅への乗り入れを中心として、民間事業者による路線バス（地域間幹線系統バスを含む）と市によるコミュニティバスが運行されています。
- バス停から半径 300m の徒歩圏は、市域全体の約 58%、市街化区域の約 64%、居住誘導区域の約 70% を含んでいます。そのうち、運行頻度が 1 日 30 本以上あるバス停からの徒歩圏は、市域全体の約 32%、市街化区域の約 35%、居住誘導区域の約 38% を含んでいます。

■ バス停徒歩圏（半径 300m 圏内）

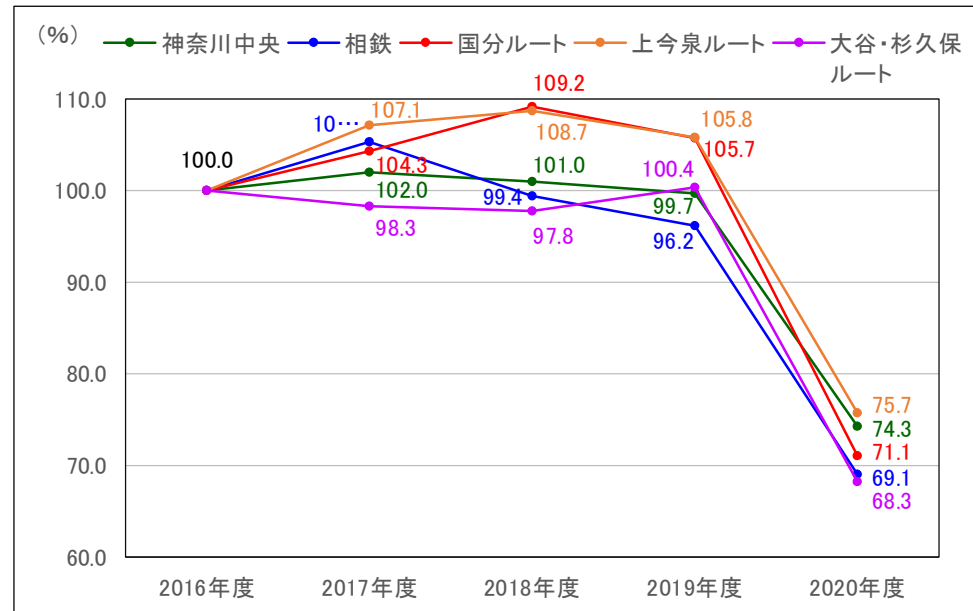


I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

● 路線バスの輸送人員は、2019年度（令和元年度）まで概ね横ばい傾向で推移してきましたが、2020年度（令和2年度）はコロナウイルス感染症の影響もあり、大きく減少しています。

● コミュニティバスの利用者数も、ルートによって傾向は若干異なるものの、2019年度（令和元年度）まで概ね横ばい傾向で推移してきましたが、2020年度（令和2年度）は、路線バスと同様にコロナウイルス感染症の影響を受け、大きく減少しています。

■ 路線バス輸送人員・コミュニティバス利用者数の変化（2016年度を100%とする）



出典：令和3年版統計えびな

■ バスの輸送人員・利用者数

| | | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 |
|---------------------|-------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 路線バス 輸送人員 (人) | 神奈川中央 | 6,069,594 | 6,190,984 | 6,128,767 | 6,052,049 | 4,509,286 |
| | 相鉄 | 5,884,422 | 6,196,271 | 5,850,876 | 5,659,671 | 4,063,415 |
| | 合計 | 11,954,016 | 12,387,255 | 11,979,643 | 11,711,720 | 8,572,701 |

| | | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 |
|-----------------------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| コミュニ ティバス 利用者数 (人) | 国分ルート | 81,517 | 85,039 | 88,977 | 86,197 | 57,933 |
| | 上今泉ルート | 89,895 | 96,311 | 97,714 | 95,116 | 68,090 |
| | 大谷・杉久保 ルート | 72,150 | 70,918 | 70,547 | 72,410 | 49,244 |
| | 合計 | 243,562 | 252,268 | 257,238 | 253,723 | 175,267 |

出典：令和3年版統計えびな

(3) 公共交通の利便性・持続可能性

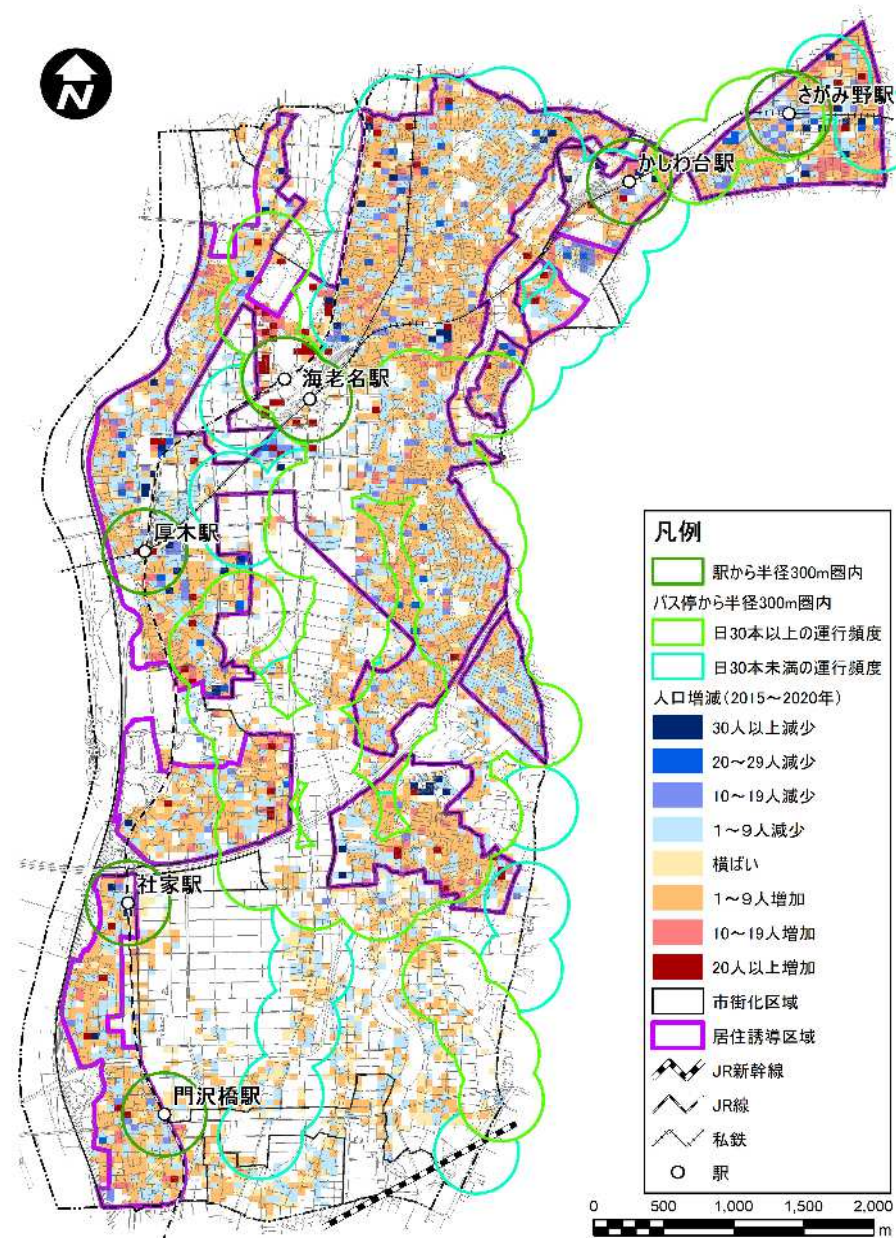
(立地適正計画の手引き(令和4年4月改訂 P.65・66 参考))

- 鉄道駅及びバス停から徒歩圏内の人口は、いずれも増加傾向にあります。(50mメッシュの中心が含まれる場合に人口を集計、駅徒歩圏とバス停から半径300m圏内の人口は重複して集計)

■ 駅・バス停からの徒歩圏人口の推移

| | | 2005年 | 2015年 | 2020年 |
|----------------------------|------------------|--------|--------|--------|
| 駅徒歩圏人口(人) | | 11,537 | 12,401 | 14,347 |
| バス停から 半径300m圏内人口 (人) | 30本/日以上 の運行頻度 | 43,132 | 45,091 | 47,238 |
| | 30本/日未 満の運行頻度 | 42,995 | 44,136 | 44,789 |
| | 計 | 86,127 | 89,227 | 92,027 |

■ 公共交通利用圏域と人口増減の重ね合わせ



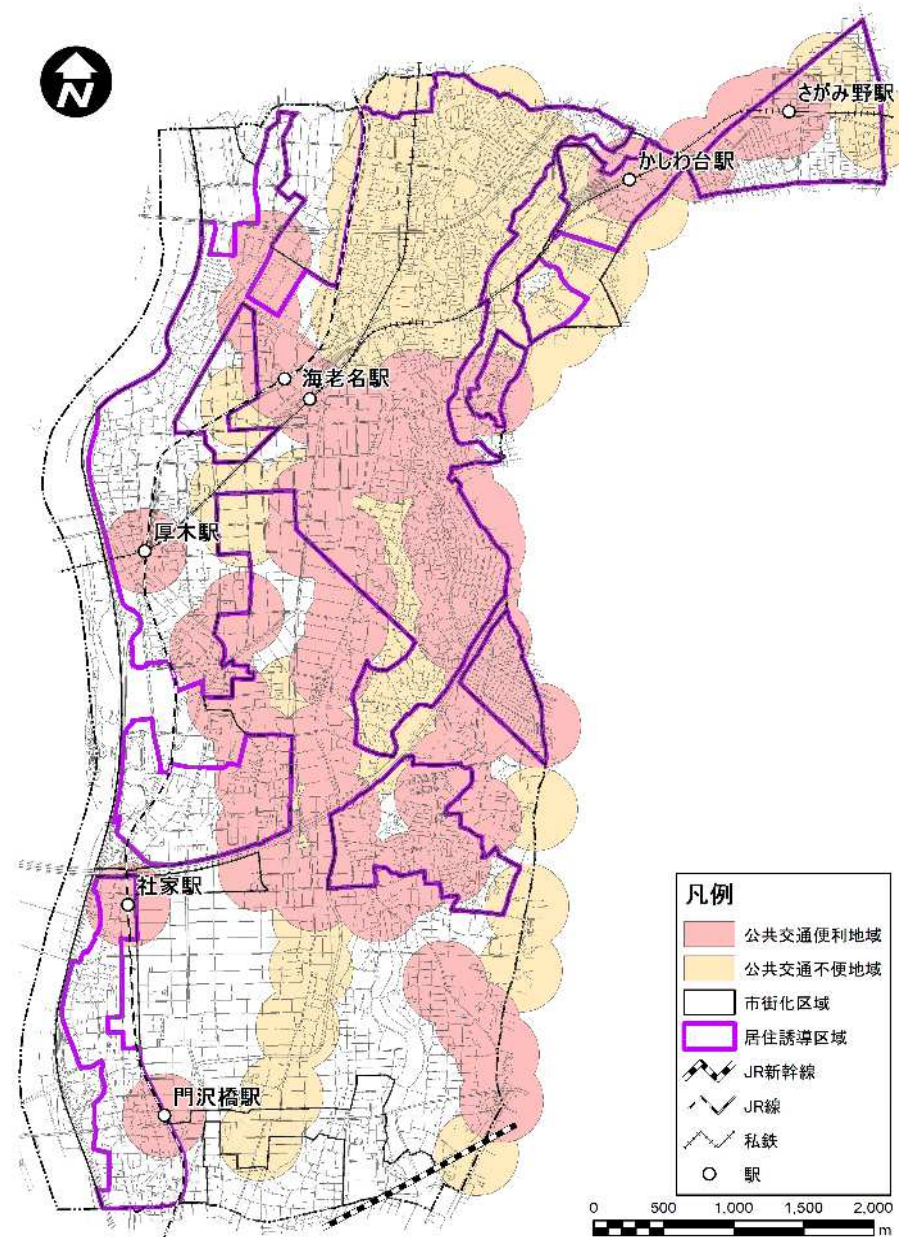
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

- 公共交通の利便性の人口は、公共交通便利地域内が総人口の約4割、公共空白地域内が約3割となっています。
- 市西部の居住誘導区域では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がまとまってみられます。

■ 公共交通の利便性の人口の推移

| | 人口(人) | | | 人口割合(%) | | |
|----------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|
| | 2005年 | 2015年 | 2020年 | 2005年 | 2015年 | 2020年 |
| 公共交通便利地域 | 50,347 | 52,912 | 55,997 | 40.7 | 40.6 | 41.0 |
| 公共交通不便地域 | 41,367 | 41,808 | 42,835 | 33.4 | 32.1 | 31.4 |
| 公共交通空白地域 | 31,986 | 35,451 | 37,684 | 25.9 | 27.2 | 27.6 |

■ 公共交通利用圏域と人口増減の重ね合わせ



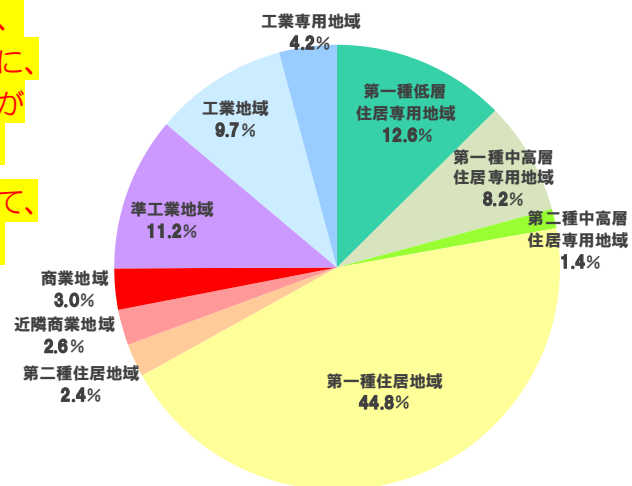
5. 土地利用

(1) 用途地域の指定状況

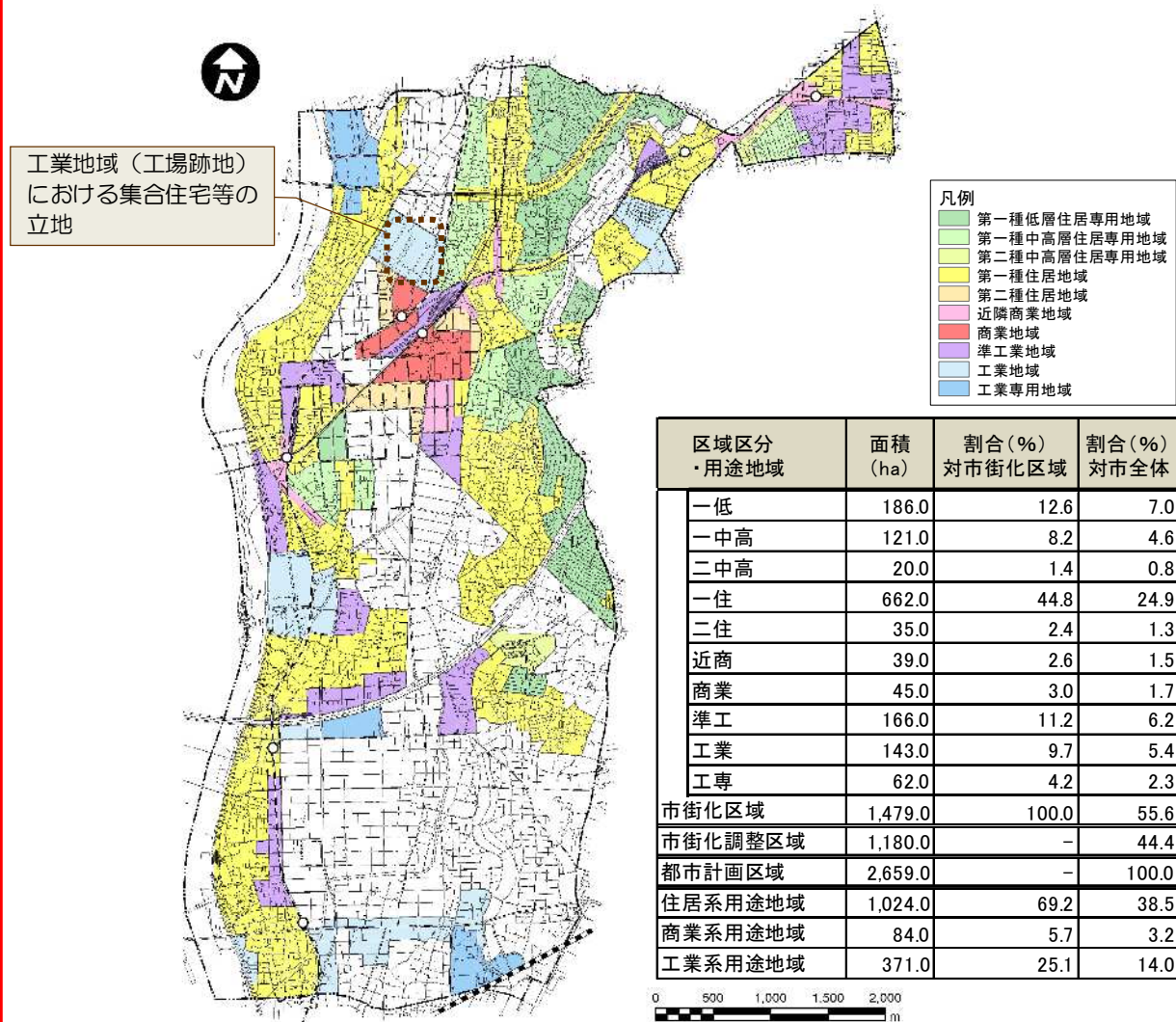
●工場跡地への集合住宅の立地など、土地利用の改変がみられる

●市街化区域は、市域の54.2%を占め、そのうちの約69%が住居系用途地域に、約26%が工業系用途地域に、約5%が商業系用途地域に指定されています。

●近年、工業地域内の工場跡地等において、集合住宅等が新たに立地しています。



■用途地域の指定状況



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

5. 土地利用

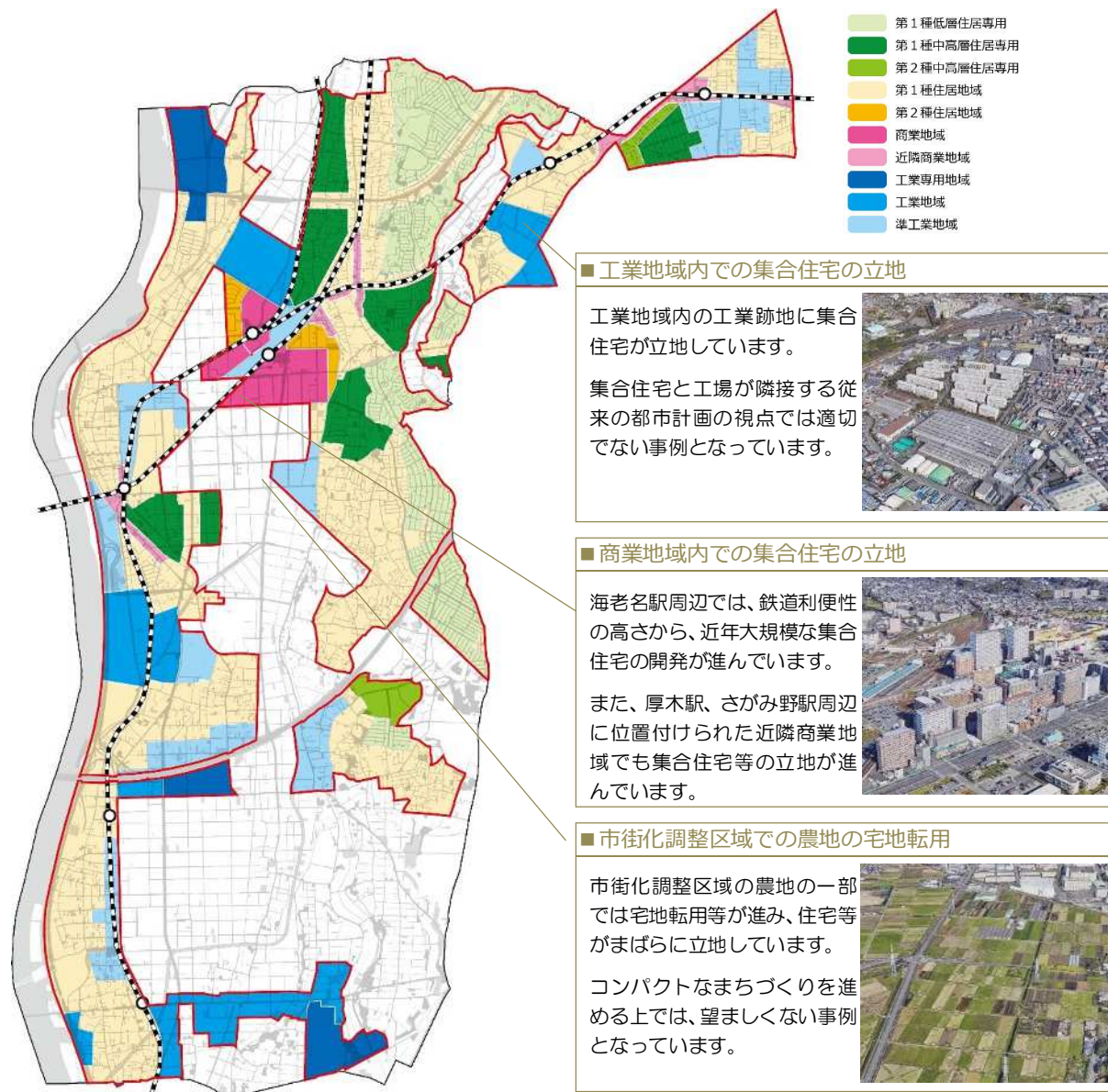
(1) 用途地域の指定状況

現状の課題

- 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調整区域での宅地開発の拡散

- 本市の市街化区域の多くは住居系の用途地域に指定されています。都市施設の集積が期待される商業系地域は、市域の3%程度であり、実際の土地利用状況でも、住宅・集合住宅系の土地利用が多くなっています。
- 一方で、近年の人口増加傾向の中で、駅近傍の工業系、商業系用途地域が指定される区域での大規模な宅地開発が進むなど、本来の用途と異なる土地利用が進む傾向が見られます。また、市域の約45%を占める市街化調整区域でも、農地の宅地転用の進行が一部見られる状況にあります。

■用途地域と別用途混在の状況

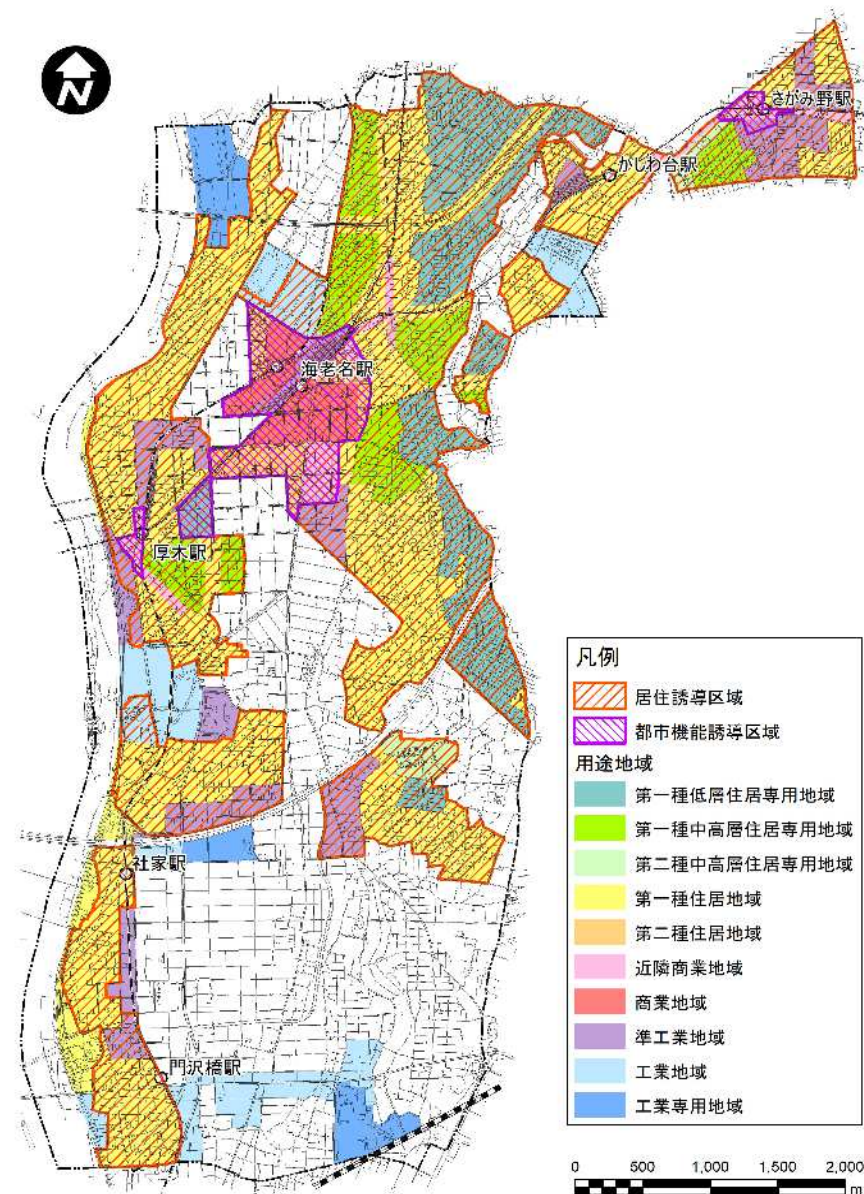


I
II
III
IV
V
VI
VII

(2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定状況

- 市街化区域の約 85%に居住誘導区域を指定し、居住の誘導を進めている
 - 海老名駅、厚木駅、さがみ野駅周辺に都市機能誘導区域を指定し、都市機能の集積を進めている
- 居住誘導区域は、1,218ha が指定されており、市街化区域の約 85%を占めています。居住誘導区域における用途地域の割合は、約 80%が住居系用途地域、約 6%が商業系用途地域、約 14%が工業系用途地域となっています。
 - 都市機能誘導区域は、海老名駅周辺、厚木駅周辺、さがみ野駅周辺の3地域で計 85ha が指定されており、市街化区域の約 6%を占めています。

■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域の指定状況



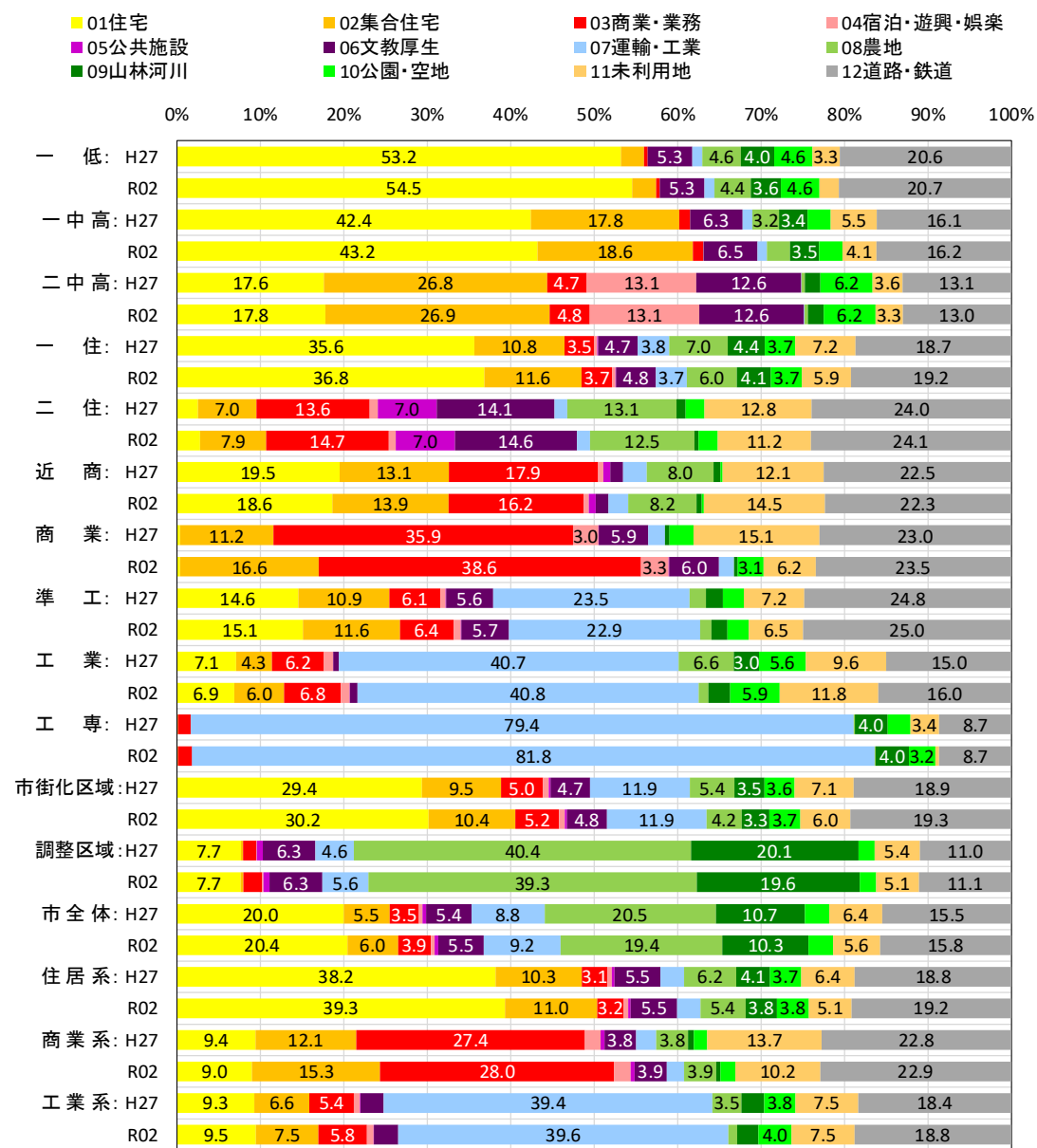
(3) 土地利用現況

● 居住誘導区域で住宅地の割合が、都市機能誘導区域で商業・業務の割合が、いずれも増加している

● 都市計画基礎調査による平成27年度と令和2年度の土地利用現況面積を比較すると、市街化区域では農地や未利用地等が減少する一方で、住宅・集合住宅用地や運輸・工業用地が増加しています。特に、商業地域では集合住宅用地が5ポイント以上増加しています。

● また、市街化調整区域では、農地や未利用地等が減少する一方で、運輸・工業用地が増加しています。

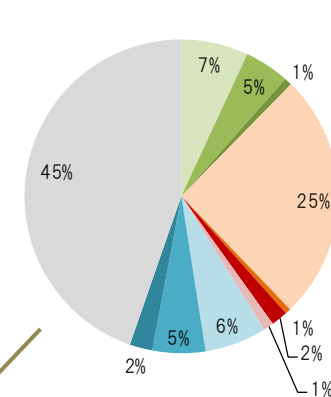
■ 土地利用現況面積の割合の変化（2015～2020年）



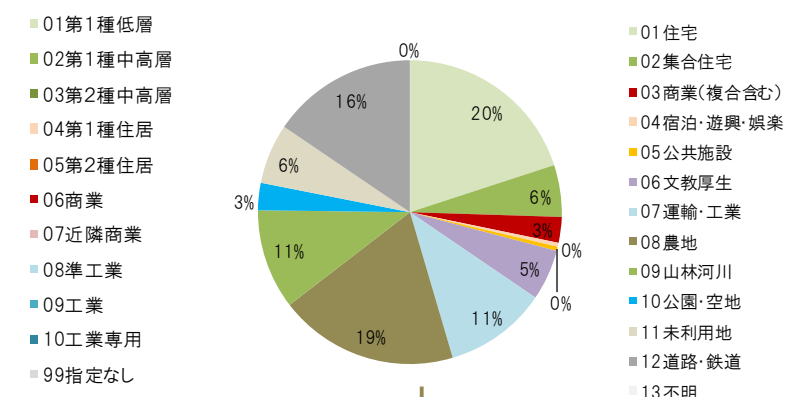
※ラベルは3.0%以上を表示

■ 用途地域の面積比率と実際の用途別土地利用面積

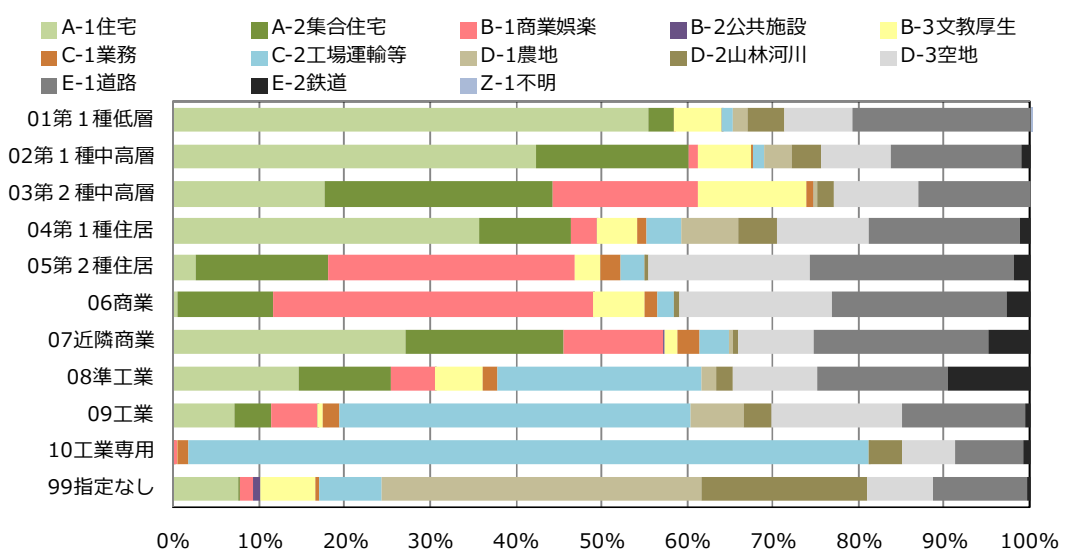
【用途地域の面積内訳】



【土地利用現況の面積内訳】



【各用途地域に占める土地利用現況面積の内訳】

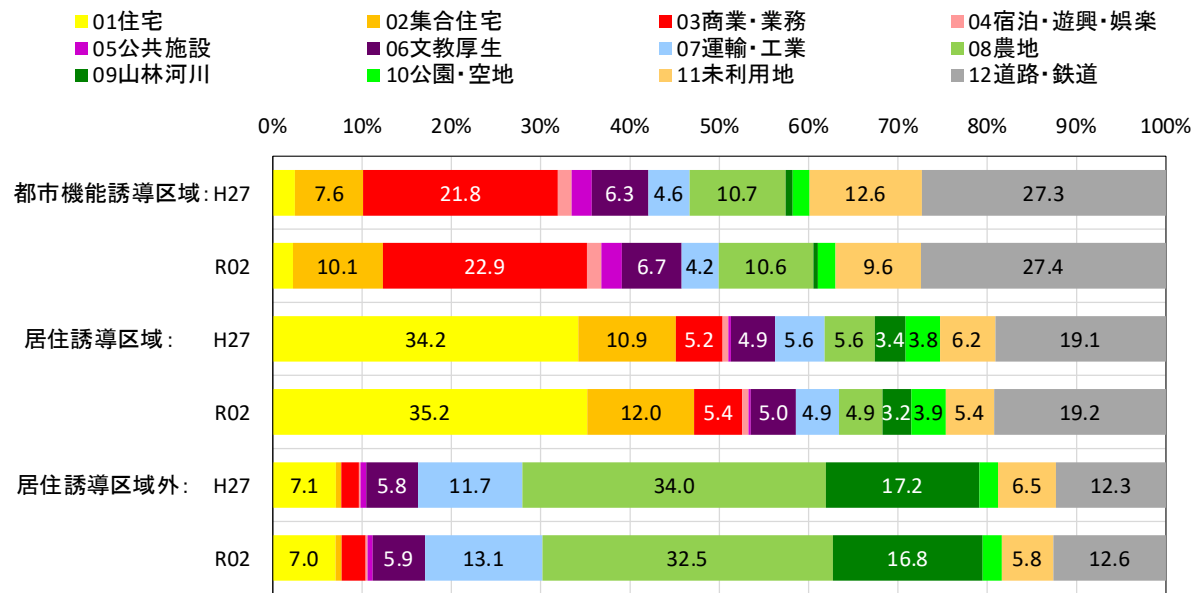


【住宅系・目的施設系（商業・公共・文教）の面積】 ※単位：㎡

| 用途地域 | A-1住宅 | A-2集合住宅 | B-1商業娯楽 | B-2公共施設 | B-3文教厚生 |
|----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
| 01第1種低層 | 1,013,835 | 52,399 | 1,828 | | 100,904 |
| 02第1種中高層 | 521,201 | 218,755 | 13,296 | | 77,415 |
| 03第2種中高層 | 36,129 | 55,041 | 34,613 | | 25,856 |
| 04第1種住居 | 2,400,064 | 728,258 | 201,241 | 7,521 | 318,879 |
| 05第2種住居 | 4,258 | 23,771 | 44,521 | | 4,688 |
| 06商業 | 1,731 | 49,771 | 166,692 | 175 | 26,305 |
| 07近隣商業 | 77,211 | 52,299 | 33,459 | 159 | 4,646 |
| 08準工業 | 244,968 | 183,570 | 83,945 | 1,097 | 94,344 |
| 09工業 | 102,565 | 61,864 | 77,711 | 933 | 9,298 |
| 10工業専用 | 540 | 161 | 2,088 | | 280 |
| 99指定なし | 884,034 | 31,197 | 174,469 | 110,447 | 765,836 |
| 総計 | 5,286,537 | 1,457,086 | 833,863 | 120,332 | 1,428,451 |

- 都市計画基礎調査による平成27年度と令和2年度の土地利用現況面積を比較すると、市街化区域では農地や未利用地等が減少する一方で、住宅・集合住宅用地や運輸・工業用地が増加しています。特に、商業地域では集合住宅用地が5ポイント以上増加しています。
- また、市街化調整区域では、農地や未利用地等が減少する一方で、運輸・工業用地が増加しています。

■ 土地利用現況面積の割合の変化（2015～2020年）



※ラベルは3.0%以上を表示

(4) 開発の状況

● 「市役所周辺地区」において、新市街地の創出に向けた取り組みが進められている

● 第7回線引きにおいて一般保留区域となっている「市役所周辺地区(39.4ha)」では、令和5年度末の市街化区域への編入を目指し手続きが進められています。

● 市街化区域への編入とともに、「土地区画整理事業の実施」と「地区計画の策定」などが予定されており、3,500人(人口密度88.8人/ha(グロス))が暮らすまちづくりを目指しています。

市役所周辺の開発

■市役所周辺地区の一般保留区域の土地利用事業化

● 市役所周辺の39.4haを一般保留[※]に指定し、令和5年度末を目途に宅地開発等を進める予定。

※一般保留：計画的市街地整備の実施が確実な段階になるまで市街化区域編入を保留する区域。

● 計画人口3,500人を想定。区域内には既に市役所や警察署、消防署等の公共施設が立地しており、海老名駅から1km圏内で交通の利便性が高い。



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

(2) 新たな開発の動き

現状の課題

- 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

- 海老名駅周辺地域は商業系用途地域が指定され、市の中心核として様々な都市機能の集積が図られています。今後、海老名駅駅間地区開発計画、市役所周辺の一般保留区域の土地利用事業化等を受け、居住や都市施設の集積が図られていきます。
- 厚木駅は都市計画上の拠点として位置付けているものの、駅前広場がなく拠点性が低い状況から、新たに市街地再開発が行われる予定です。駅前広場の整備とともに、周辺の都市施設の集積を図ることが期待されます。
- また、社家駅北部の運動公園東の区域では、新たな工業・流通の拠点として土地区画整理事業が進み、職住近接型の住居等のニーズが高まるものと考えます。

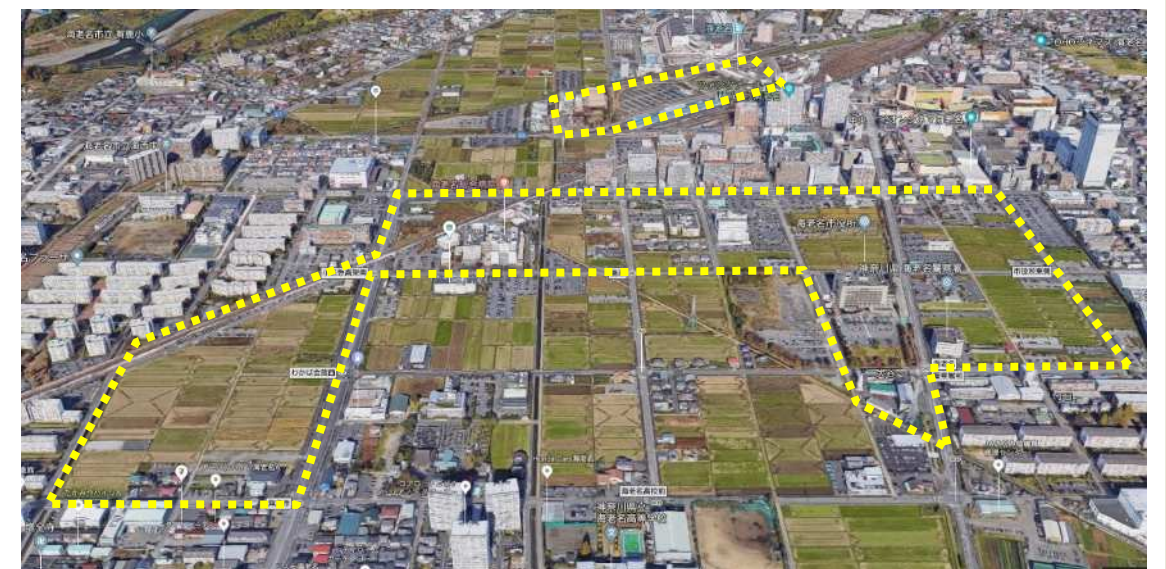
開発① 海老名駅周辺の大規模開発

■駅間地区開発計画(事業主体:小田急電鉄)

- 小田急線海老名駅とJR相模線海老名駅の両駅間に広がる事業用地(駅間地区)の開発計画(2025年度事業完了予定)。
- 約35,000㎡の敷地を、「住宅エリア」と「賑わい創出エリア」の2つに分け、地域特性や将来的な人口構成の変化を見据えた住宅の供給、周囲の既存施設との差別化を図った商業施設やオフィス、地域の交流を育むカルチャー施設やフィットネスクラブなどを計画。

■市役所周辺の一般保留区域の土地利用事業化

- 市役所周辺の39.4haを一般保留区域[※]に指定し、近い将来の中で宅地開発等を進める予定。
- ※一般保留区域：計画的市街地整備の実施が確実な段階になるまで市街化区域編入を保留する地区
- 計画人口3,500人を想定。区域内には既に市役所や警察署、消防署等の公共施設が立地しており、海老名駅から1km圏内で交通の利便性が高い。



I
II
III
IV
V
VI
VII

開発② 厚木駅南地区市街地再開発事業

■事業概要

- 厚木駅は、市の総合計画や都市マスタープランにおいて地域拠点に位置づけられていますが、駅前広場がなく、送迎車両の駐停車による駅前道路の混雑、周辺商業施設の停滞などの問題の一因となっています。
- そのため、2011年度に地元と「まちづくり勉強会」を立ち上げて検討を進め、事業区域の絞り込みを行いながら、2014年度に「厚木駅南地区市街地再開発準備組合」を発足、2017年度には市街地再開発事業等の都市計画決定を行いました。
- 今後、駅前広場整備及び都市施設の誘導等を含め、整備を進めていく予定としています。



開発③ 運動公園周辺地区における工業系用地の創出

■事業概要

- 2016年11月に「海老名運動公園周辺地区土地区画整理組合」の設立が認可されたことを受け、土地区画整理事業の施行により新たな工業・流通拠点の整備を進めます。
- 新たに立地する工場等の従業員の職住近接型の住宅ニーズの増加が期待されます。

| | | |
|-----------|------------------------------|---------|
| ①編入手法 | 土地区画整理事業・地区計画 | |
| ②用途地域 | 工業地域 | 第一種住居地域 |
| | 面積 | 約3.0ha |
| | 容積率 | 20/10以下 |
| | 建ぺい率 | 6/10以下 |
| ③防火・準防火地域 | — | 準防火地域 |
| ④土地区画整理事業 | 海老名運動公園周辺地区土地区画整理事業（約11.8ha） | |
| ⑤地区計画 | 海老名運動公園周辺地区地区計画（約15.2ha） | |



(5) 地価の推移

● 郊外部の一部で地価の下落がみられるものの、全体的に地価は上昇傾向にある

● 地価公示・地価調査の推移を直近の10年でみると、全体として地価は上昇していますが、郊外部の一部で下落している箇所もみられます。

● 用途別にみても、相模鉄道の都心への乗入れや広域幹線道路の整備といった交通アクセスの向上などもあり、10年前と比較し地価は工業系用途地域、商業系用途地域、住居系用途地域のいずれにおいても上昇傾向にあります。

■ 地価公示

| 番号 | 住所 | 利用現況 | 用途地域 | 地価単価(円/㎡) | | | | 地価上昇・下落率(%) | | |
|-----------|----------------------------------|----------|------|-----------|---------|---------|---------|-------------|-------|-------|
| | | | | 2012年 | 2017年 | 2021年 | 2022年 | 対10年前 | 対5年前 | 対前年 |
| 1 | 東柏ヶ谷4-6-10 | 住宅 | 準工 | - | - | 179,000 | 180,000 | - | - | 0.56 |
| 2 | 柏ヶ谷字長ヲ940番2 | 住宅 | 1住居 | 155,000 | 159,000 | 159,000 | 159,000 | 2.58 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 上今泉6-5-11 | 住宅 | 1低専 | 163,000 | 159,000 | 153,000 | 153,000 | -6.13 | -3.77 | 0.00 |
| 4 | 国分北2-18-15 (2012年:国分北2-19-18) | 住宅 | 1住居 | 152,000 | 164,000 | 167,000 | 167,000 | 9.87 | 1.83 | 0.00 |
| 5 | 下今泉1-27-48 | 住宅 | 1住居 | 160,000 | 177,000 | 203,000 | 204,000 | 27.50 | 15.25 | 0.49 |
| 6 | 国分南1-6-38 | 住宅 | 1住居 | 187,000 | 218,000 | 249,000 | 256,000 | 36.90 | 17.43 | 2.81 |
| 7 | 中央1-4-35 | 銀行 | 商業 | 683,000 | 757,000 | 820,000 | 825,000 | 20.79 | 8.98 | 0.61 |
| 8 | 河原口3-4-11 | 住宅 | 1住居 | 149,000 | 168,000 | 189,000 | 189,000 | 26.85 | 12.50 | 0.00 |
| 9 | 中央2-8-41 | 店舗事務所 | 商業 | 237,000 | 253,000 | 277,000 | 281,000 | 18.57 | 11.07 | 1.44 |
| 10 | 大谷北2-19-8 | 住宅 | 1住居 | 157,000 | 163,000 | 163,000 | 163,000 | 3.82 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 河原口1-1-8 | 住宅、店舗その他 | 近商 | 173,000 | 185,000 | 207,000 | 212,000 | 22.54 | 14.59 | 2.42 |
| 12 | 浜田町13-17 | 住宅 | 1住居 | 172,000 | 176,000 | 175,000 | 175,000 | 1.74 | -0.57 | 0.00 |
| 13 | 中新田2-13-35 | 住宅 | 1中専 | - | 178,000 | 195,000 | 199,000 | - | 11.80 | 2.05 |
| 14 | 大谷北4-8-17 | 住宅 | 1住居 | 133,000 | 132,000 | 131,000 | 131,000 | -1.50 | -0.76 | 0.00 |
| 15 | 中新田3丁目2010番40 | その他 | 1住居 | 158,000 | 167,000 | 178,000 | 178,000 | 12.66 | 6.59 | 0.00 |
| 16 | 今里2-12-10 | 住宅 | 1住居 | 118,000 | 125,000 | 133,000 | 133,000 | 12.71 | 6.40 | 0.00 |
| 17 | 杉久保北4-15-11 | 住宅 | 1低専 | 136,000 | 125,000 | 118,000 | 118,000 | -13.24 | -5.60 | 0.00 |
| 18 | 社家3-17-3 | 事務所、倉庫 | 準工 | 82,700 | 91,000 | 96,200 | 97,500 | 17.90 | 7.14 | 1.35 |
| 19 | 杉久保北5-10-8 | 住宅 | 1住居 | 114,000 | 108,000 | 103,000 | 102,000 | -10.53 | -5.56 | -0.97 |
| 20 | 中河内字中道1230番4 | 住宅 | - | 63,500 | 61,500 | 61,300 | 61,300 | -3.46 | -0.33 | 0.00 |
| 21 | 社家6-9-12 | 住宅 | 1住居 | 118,000 | 122,000 | 127,000 | 127,000 | 7.63 | 4.10 | 0.00 |
| 22 | 本郷字中谷津2689番1外 | 倉庫 | 工業 | - | 82,000 | 86,500 | 87,500 | - | 6.71 | 1.16 |
| 23 | 門沢橋5-7-14 | 住宅 | 1住居 | 118,000 | 121,000 | 126,000 | 126,000 | 6.78 | 4.13 | 0.00 |
| 住居系用途地域平均 | | | | 146,000 | 153,875 | 160,563 | 161,250 | 10.77 | 4.79 | 0.43 |
| 商業系用途地域平均 | | | | 364,333 | 398,333 | 434,667 | 439,333 | 20.59 | 10.29 | 1.07 |
| 工業系用途地域平均 | | | | 82,700 | 86,500 | 120,567 | 121,667 | 47.12 | 40.66 | 0.91 |

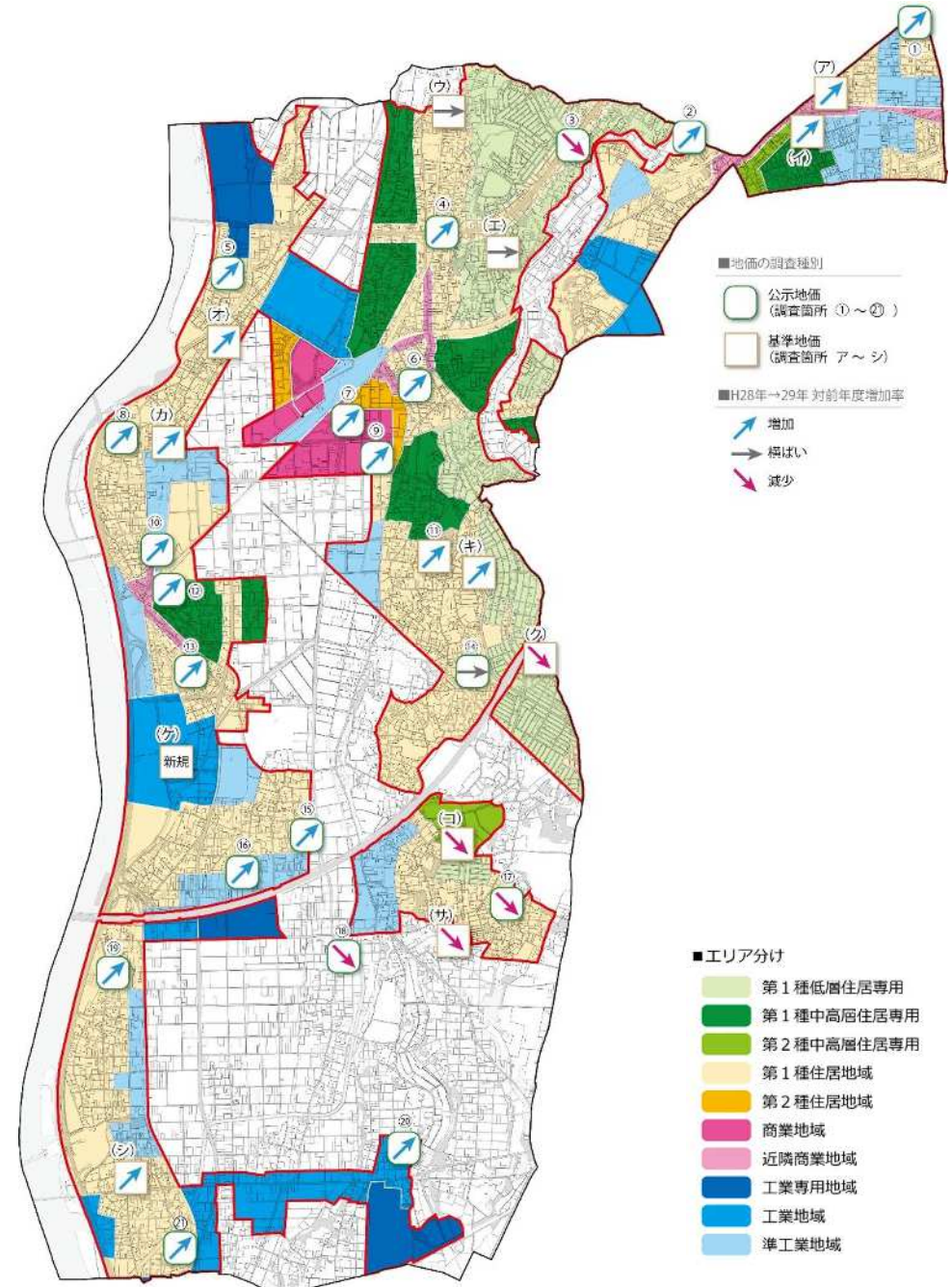
(3) 地価の推移

現状の課題

- 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

- 海老名市の地価（公示地価及び基準地価より）は近年上昇傾向にあり、多くの地域で対前年比2~5%程度で地価が上昇しています。特に海老名駅、厚木駅の徒歩・自転車圏内では地価の上昇が大きくなっています。
- 一方で、国分寺台、杉久保団地など、早期に住宅団地開発が進み、近年、住宅や都市施設等の老朽化が進む地域を中心に、地価が低下している状況が見られます

■ 公示地価・基準地価の最新地価データの動向



■地価調査

| 番号 | 住所 | 利用現況 | 用途地域 | 地価単価(円/㎡) | | | | 地価上昇・下落率(%) | | |
|-----------|-------------|---------|------|-----------|---------|---------|---------|-------------|-------|-------|
| | | | | 2012年 | 2017年 | 2021年 | 2022年 | 対10年前 | 対5年前 | 対前年 |
| a | 東柏ヶ谷2-24-4 | 店舗 | 近商 | 237,000 | 248,000 | 257,000 | 259,000 | 9.28 | 4.44 | 0.78 |
| b | 上今泉4-13-17 | 住宅 | 1住居 | 140,000 | 146,000 | 150,000 | 151,000 | 7.86 | 3.42 | 0.67 |
| c | 東柏ヶ谷2-17-34 | 住宅 | 1中専 | 173,000 | 181,000 | 187,000 | 189,000 | 9.25 | 4.42 | 1.07 |
| d | 国分北3-25-16 | 住宅 | 1低専 | 150,000 | 150,000 | 148,000 | 148,000 | -1.33 | -1.33 | 0.00 |
| e | 上郷1-19-25 | 住宅 | 1住居 | 147,000 | 170,000 | 192,000 | 197,000 | 34.01 | 15.88 | 2.60 |
| f | 河原口4-6-3 | 事務所,その他 | 準工 | 151,000 | 171,000 | 193,000 | 197,000 | 30.46 | 15.20 | 2.07 |
| g | 浜田町13-17 | 住宅 | 1住居 | 172,000 | 177,000 | 175,000 | 176,000 | 2.33 | -0.56 | 0.57 |
| h | 国分寺台3-6-12 | 住宅 | 1低専 | 146,000 | 143,000 | 138,000 | 139,000 | -4.79 | -2.80 | 0.72 |
| i | 中新田5-24-1 | 事務所,倉庫 | 工業 | - | 105,000 | 120,000 | 124,000 | - | 18.10 | 3.33 |
| j | 杉久保北4-15-11 | 住宅 | 1低専 | - | 124,000 | 118,000 | 119,000 | - | -4.03 | 0.85 |
| k | 杉久保南4-11-8 | 住宅 | - | 55,200 | 52,500 | 51,000 | 50,800 | -8.44 | -3.77 | -0.39 |
| l | 門沢橋2-21-6 | 住宅 | 1住居 | 117,000 | 120,000 | 124,000 | 125,000 | 5.98 | 5.08 | 0.00 |
| 住居系用途地域平均 | | | | 149,286 | 151,375 | 154,000 | 155,500 | 2.96 | 2.73 | 0.24 |
| 商業系用途地域平均 | | | | 237,000 | 248,000 | 257,000 | 259,000 | 7.98 | 4.44 | 0.00 |
| 工業系用途地域平均 | | | | 151,000 | 138,000 | 156,500 | 160,500 | 4.33 | 16.30 | 2.29 |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

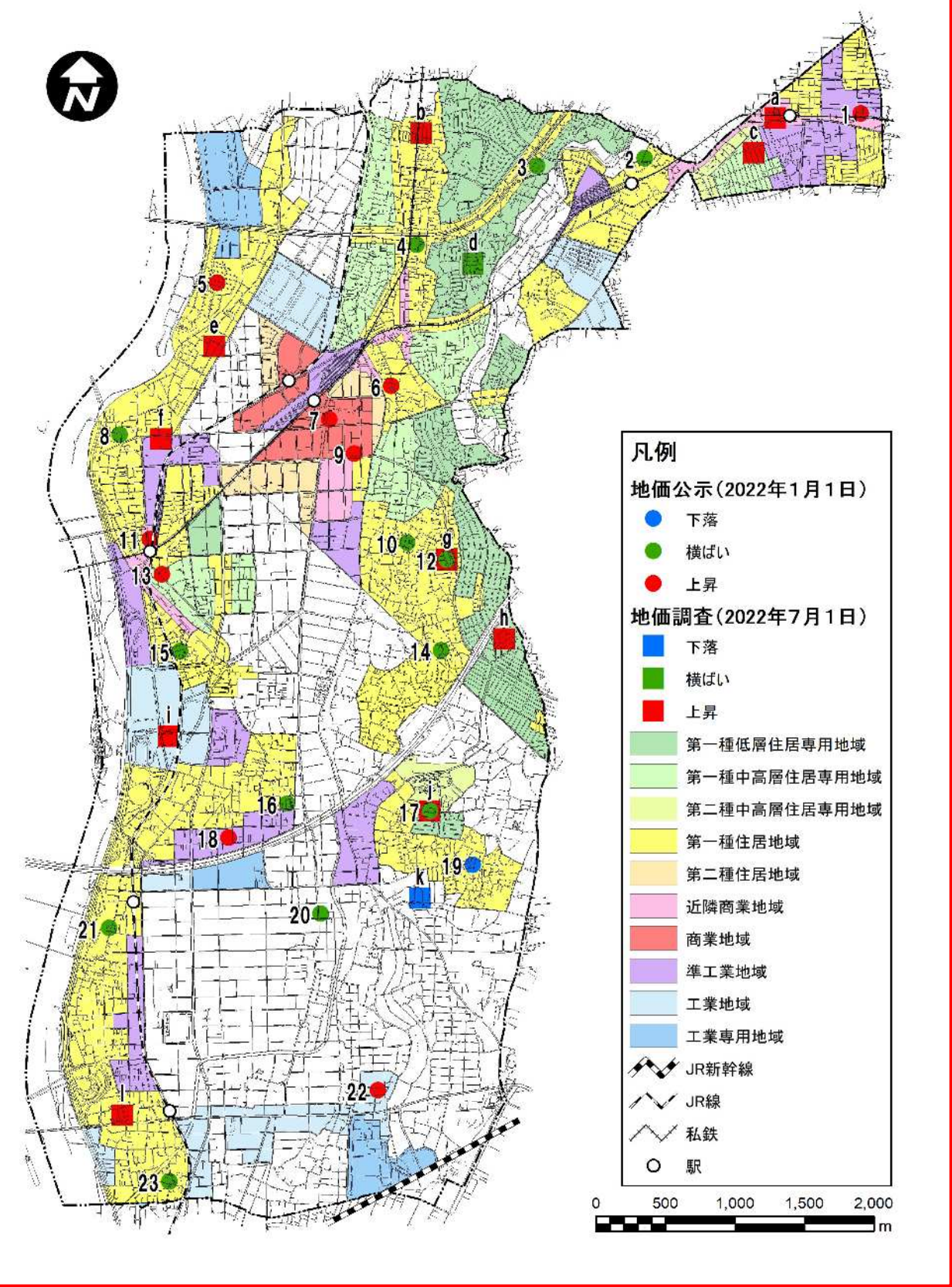
■公示地価：地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、国が調査する地価指標

| 番号 (右図対応) | 地点住所 | 地価単価(円/㎡) | | | | 地価増減率(%) | | |
|--------------|---------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | 10年前 | 5年前 | 1年前 | 最新年 | 対前年 | 対5年 | 対10年 |
| | | 2009年 | 2013年 | 2017年 | 2018年 | 2017~2018 | 2013~2018 | 2009~2018 |
| 1 | 東柏ヶ谷4-24-11 | 177,000 | 168,000 | 172,000 | - | - | - | - |
| 2 | 柏ヶ谷字長ヲ940番2 | 165,000 | 155,000 | 159,000 | 160,000 | 0.60% | 3.10% | -3.10% |
| 3 | 上今泉6-5-11 | 173,000 | 163,000 | 159,000 | 157,000 | -1.20% | -3.80% | -10.10% |
| 4 | 国分北2-18-15 | | | 164,000 | 165,000 | 0.60% | 100.00% | - |
| 5 | 下今泉1-27-48 | | 160,000 | 177,000 | 185,000 | 4.30% | 13.50% | - |
| 6 | 国分南1-6-38 | 196,000 | 189,000 | 218,000 | 227,000 | 3.90% | 16.70% | 13.60% |
| 7 | 中央1-4-35 | 708,000 | 683,000 | 757,000 | 776,000 | 2.40% | 11.90% | 8.70% |
| 8 | 河原口3-4-11 | 159,000 | 149,000 | 168,000 | 175,000 | 4.00% | 14.80% | 9.10% |
| 9 | 中央2-8-41 | 255,000 | 237,000 | 253,000 | 260,000 | 2.60% | 8.80% | 1.90% |
| 10 | 河原口1-1-8 | 183,000 | 173,000 | 185,000 | 190,000 | 2.60% | 8.90% | 3.60% |
| 11 | 大谷北2-19-8 | 169,000 | 157,000 | 163,000 | 164,000 | 0.60% | 4.20% | -3.00% |
| 12 | 中新田2-13-35 | | | 178,000 | 183,000 | 2.70% | - | - |
| 13 | 中新田3-21-19 | | 159,000 | 167,000 | 171,000 | 2.30% | 7.00% | - |
| 14 | 大谷北4-8-17 | 142,000 | 133,000 | 132,000 | 132,000 | 0.00% | -0.70% | -7.50% |
| 15 | 今里2-12-10 | 128,000 | 118,000 | 125,000 | 128,000 | 2.30% | 7.80% | 0.00% |
| 16 | 社家字業平974番1 | 87,900 | 84,800 | 91,000 | 92,300 | 1.40% | 8.10% | 4.70% |
| 17 | 杉久保北5-10-8 | 123,000 | 114,000 | 108,000 | 106,000 | -1.80% | -7.50% | -16.00% |
| 18 | 中河内字中道1230番4 | 66,900 | 63,000 | 61,500 | 61,300 | -0.30% | -2.70% | -9.10% |
| 19 | 社家字小町26番2 | 128,000 | 118,000 | 122,000 | 123,000 | 0.80% | 4.00% | -4.00% |
| 20 | 本郷字中谷津2689番1外 | | | 82,000 | 83,500 | 1.70% | - | - |
| 21 | 門沢橋5-7-14 | 126,000 | 118,000 | 121,000 | 122,000 | 0.80% | 3.20% | -3.20% |

■基準地価：国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）に基づき、都道府県が調査する地価指標

| 番号 (右図対応) | 地点住所 | 地価単価(円/㎡) | | | | 地価増減率(%) | | |
|--------------|-------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | 10年前 | 5年前 | 1年前 | 最新年 | 対前年 | 対5年 | 対10年 |
| | | 2009年 | 2013年 | 2017年 | 2018年 | 2017~2018 | 2013~2018 | 2009~2018 |
| (ア) | 東柏ヶ谷2-24-4 | 256,000 | 237,000 | 248,000 | 251,000 | 1.20% | 5.50% | -1.90% |
| (イ) | 東柏ヶ谷2-17-34 | 185,000 | 174,000 | 181,000 | 182,000 | 0.60% | 4.30% | -1.60% |
| (ウ) | 上今泉4-13-17 | 150,000 | 141,000 | 146,000 | 147,000 | 0.70% | 4.00% | -2.00% |
| (エ) | 国分北3-25-16 | 162,000 | 150,000 | 150,000 | 150,000 | 0.00% | 0.00% | -8.00% |
| (オ) | 上郷1-19-25 | 153,000 | 148,000 | 170,000 | 176,000 | 3.50% | 15.90% | 13.00% |
| (カ) | 河原口4-6-3 | 160,000 | 153,000 | 171,000 | 178,000 | 4.10% | 14.00% | 10.10% |
| (キ) | 浜田町13-17 | 183,000 | 172,000 | 177,000 | 177,000 | 0.00% | 2.80% | -3.30% |
| (ク) | 国分寺台3-6-12 | 158,000 | 146,000 | 143,000 | 142,000 | -0.70% | -2.80% | -11.20% |
| (ケ) | 中新田5-24-1 | | | 105,000 | 108,000 | 2.90% | - | - |
| (コ) | 杉久保北4-15-11 | | 135,000 | 124,000 | 122,000 | -1.60% | -10.60% | - |
| (サ) | 杉久保南4-11-8 | 60,000 | 55,000 | 52,500 | 52,000 | -1.00% | -5.70% | -15.30% |
| (シ) | 門沢橋2-21-6 | 125,000 | 117,000 | 120,000 | 122,000 | 1.70% | 4.00% | -2.40% |

■地価の動向（1年前との比較）



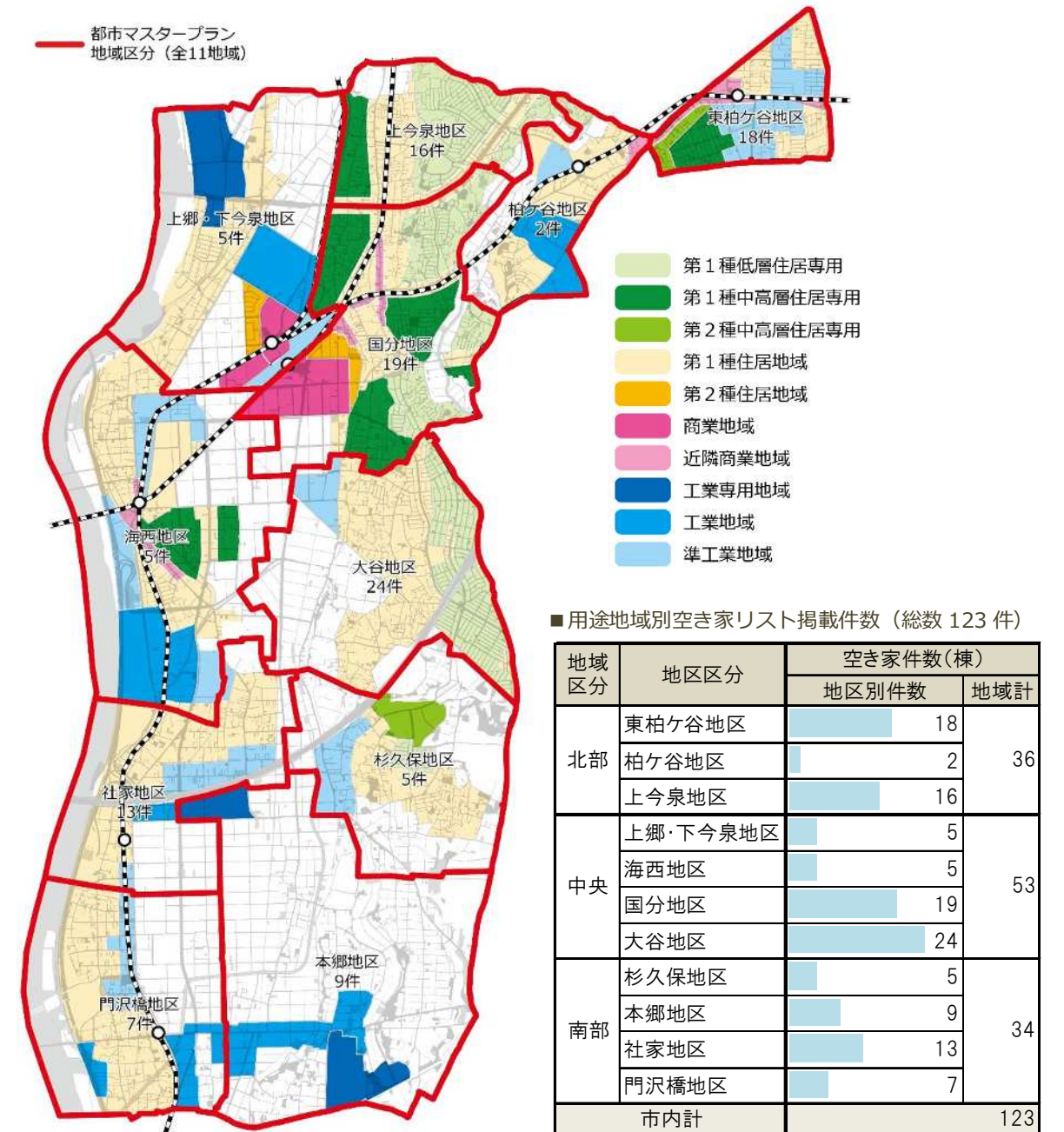
(4) 空き家の発生

現状の課題

- 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大規模住宅団地で進む高齢化の中で今後の空き家増加が懸念

- 本市の住宅を対象とした空き家調査では、市内に 123 棟の市が注視すべき空き家があり、主にさがみ野駅周辺、上今泉、国分寺台及びその外縁宅地等、早期に開発が進んだ団地群で多くなっています。これらの地域は高齢化率も高く、当面の空き家増加が懸念されます。
- 今後、急激な人口減少が市内満遍なく進んだ場合、既成市街地内でも空き家が目立つ、いわゆる「都市のスポンジ化」の進展や、それに伴う地域コミュニティの希薄化に繋がる可能性もあります。

■住宅・土地状況調査での空き家発生状況 [平成 28 年 (2016 年) 4 月 1 日時点]



I
II
III
IV
V
VI
VII

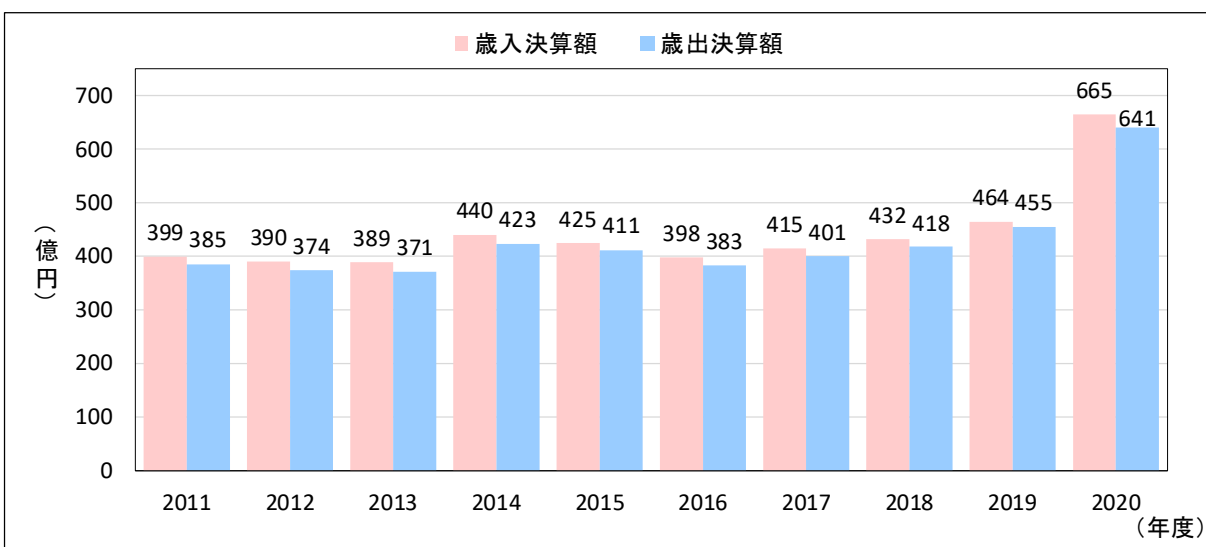
6. 財政

- 高齢化の進展などに伴い、扶助費が増加傾向にある
- 公共施設の維持・更新費用の増加が見込まれている

(1) 財政規模

- 2011年度（平成23年度）以降の歳入・歳出決算額の推移は、2019年度（令和元年度）まで微増、微減を繰り返しつつ全体として増加してきましたが、2020年度（令和2年度）の歳入・歳出決算額はともに600億円超と、前年度から大幅に増加しました。これは特別定額給付金事業費や新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金などが主な要因となっています。

■ 歳入・歳出決算額の推移



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

6. 財政

現状の課題

- 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

- 市税収入は近年増加傾向にあり、個人市民税収の割合が大きくなっています。ただし、全国的な少子高齢化に伴い、本市においても生産年齢人口が減少した場合、個人市民税収も減少していきます。
- 一方、歳出決算額のうち、扶助費の割合が年々増加しており、この先も増え続けることが想定されます。また、自主財源比率も年々減少傾向にあることから、健全な財政運営が求められます。

■ 歳入の状況

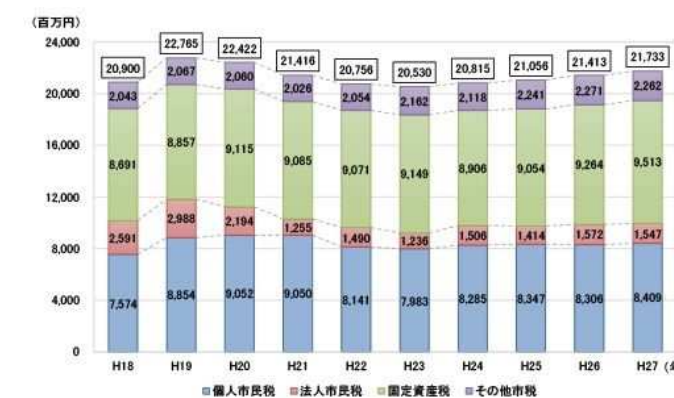
歳入額の構成割合（2015年度）

- 2015年度（平成27年度）年度の歳入構成割合をみると、市税が51%で最も多く、繰入金、繰越金、その他を合わせた自主財源比率は63%となっています。
- 一方、地方譲与税・交付税等、国・県支出金、市債を合わせた依存財源比率は37%となっています。



市税収入の推移

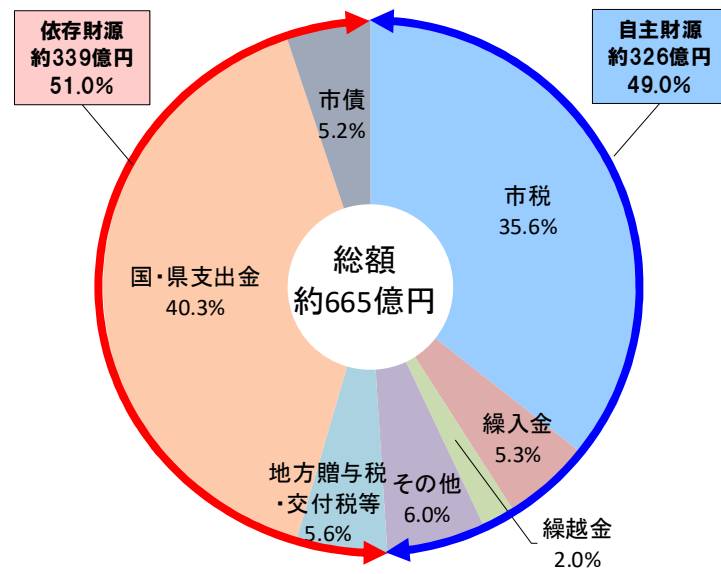
- 主な自主財源である市税収入の内訳をみると、固定資産税と個人市民税の占める割合が大きくなっています。
- 市税収入の推移をみると、国から地方への税源移譲により2007年度（平成19年度）に急増するなど税制改革の影響による変動が見られますが、2011年度（平成23年度）に約205億円で底を打って以降は微増が続いており、2015年度（平成27年度）で約217億円となっています。



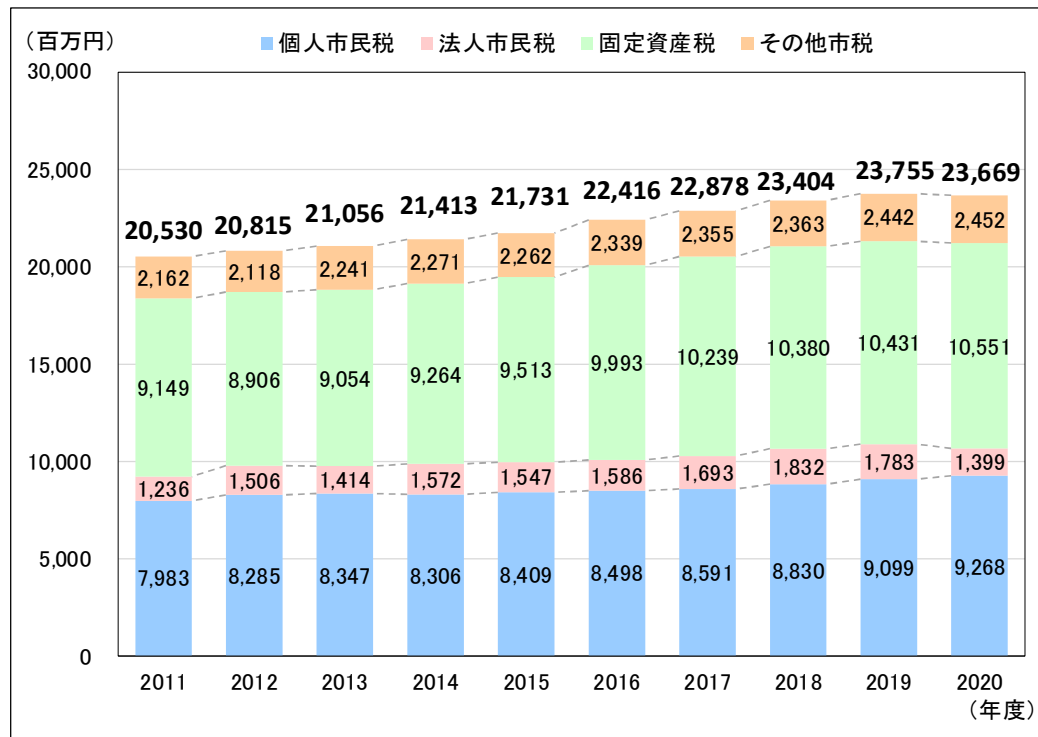
(2) 歳入

- 2020年度（令和2年度）の歳入総額の構成費は、自主財源が49%であり、依存財源である国・県支出金、地方贈与税・交付税、市債の合計が51.0%を占めています。
- 2011年度（平成23年度）以降の市税収入の推移は、個人市民税と固定資産税が多くを占め、どちらも増加傾向にあります。この要因として、人口増加による納税者数の増加や海老名駅西口地区の開発が進んだことなどが挙げられます。
- 一方、法人市民税については、2018年度（平成30年度）まで増加傾向にありましたが、令和元年度以降、実効税率の引下げの影響などにより減少傾向となっています。

■ 2020年度（令和2年度）の歳入額の構成割合



■ 市税収入の推移

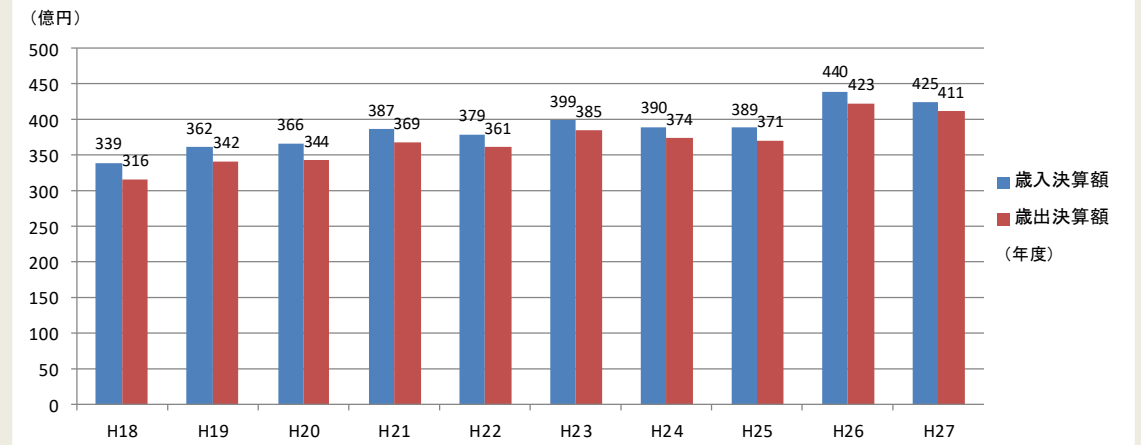


※四捨五入の関係で合計値が合わない場合がある

■ 財政規模

歳入・歳出決算額（総額）の推移

- 本市の財政規模を一般会計の歳入・歳出決算額で見ると、2006年度（平成18年度）から緩やかな増加傾向であり、2014年度（平成26年度）には400億円を超える水準になったものの、2015年度（平成27年度）以降は減少傾向にあります。



■ 歳出の状況

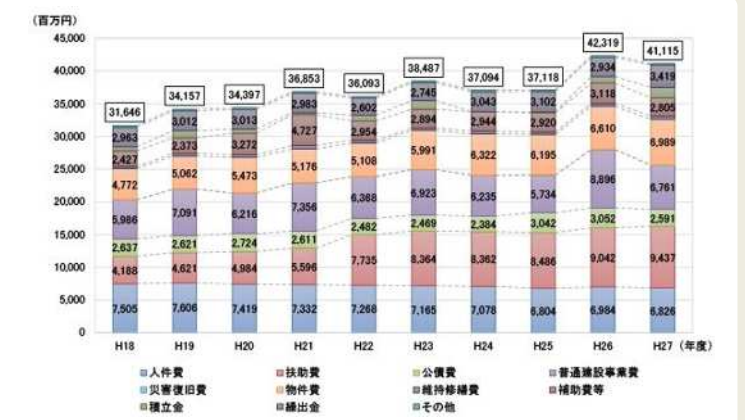
歳出額の構成割合（2015年度）

- 2015年度（平成27年度）の歳出決算額の内訳をみると、人件費、扶助費、公債費を合わせた義務的経費が46%を占めており、次いで物件費が17%、普通建設事業費が16%となっています。



性質別決算額の推移

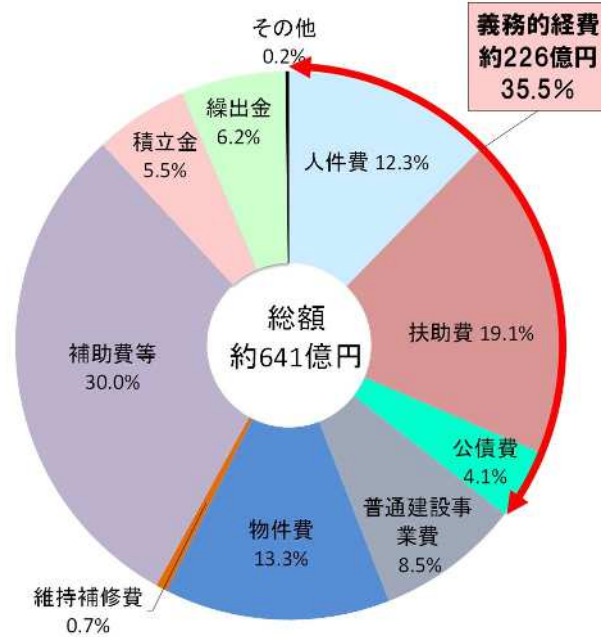
- 歳出決算額を性質別にみると、主に生活保護や児童手当等の社会保障に対する支出である扶助費が増加を続けていることが影響して歳出決算額も増加傾向にあり、2014年度（平成26年度）以降は400億円を超えています。



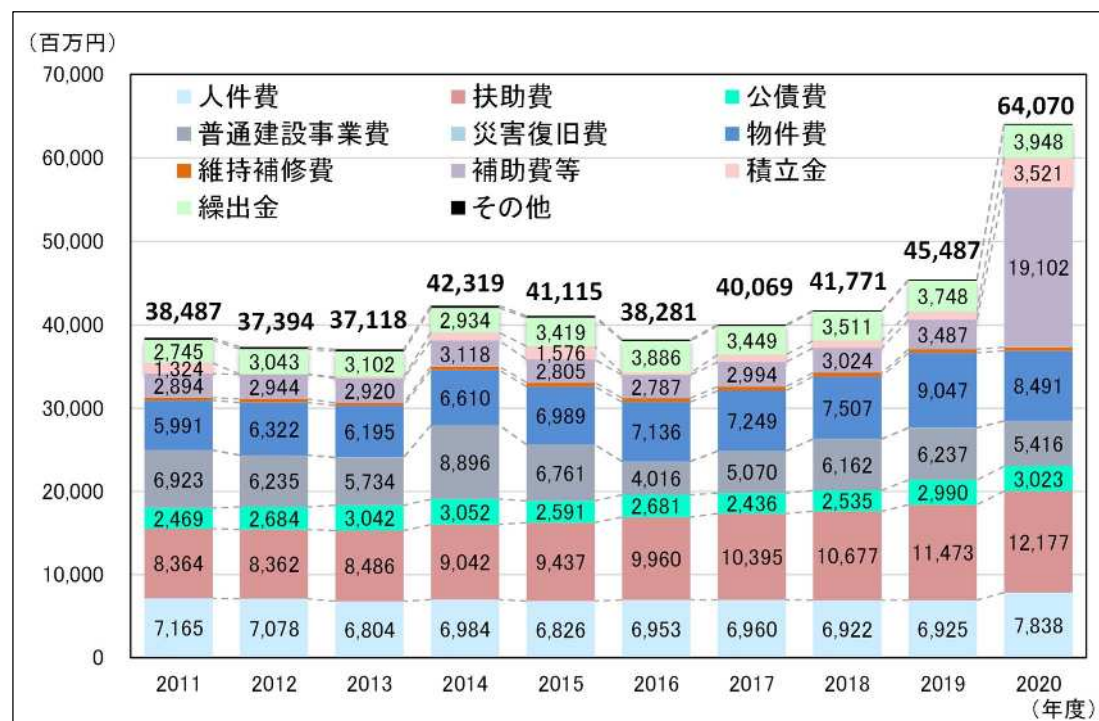
(3) 歳出

- 2011年度（平成23年度）以降の性質別歳出額の推移をみると、2020年度（令和2年度）を除き扶助費の占める割合が高く、少子高齢化の進展などの影響により増加傾向となっています。
- なお、2020年度（令和2年度）の補助費等が大幅に増加した要因は、特別定額給付金給付事業などによるものです。

■ 2020年度（令和2年度）の歳出額の構成割合



■ 性質別歳出決算額の推移

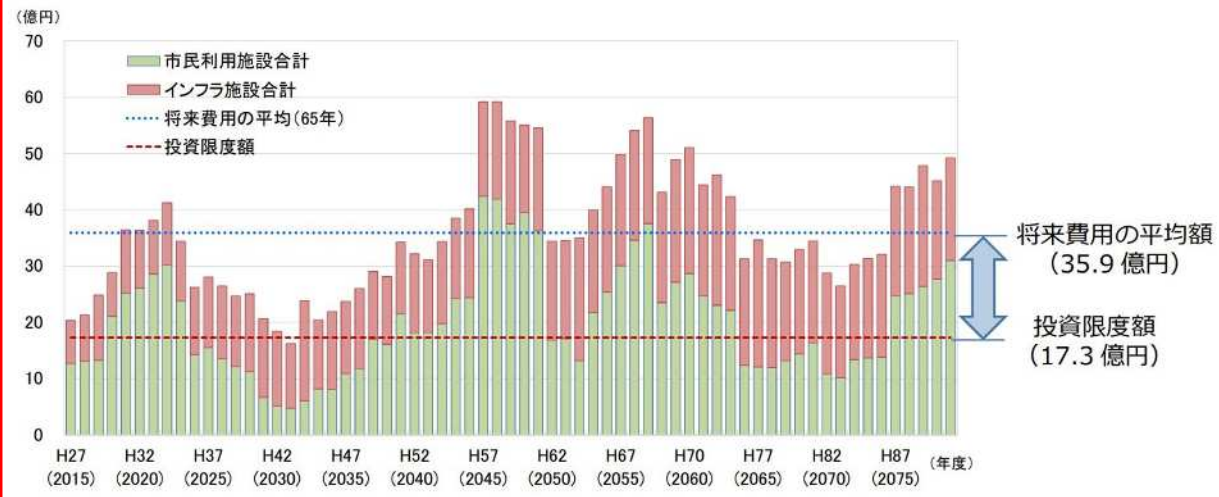


※四捨五入の関係で合計値が合わない場合がある
※ラベルは、1,000百万円以上を表示

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

- 海老名市公共施設再編（適正化）計画における試算をみると、市民利用施設やインフラ施設の維持・更新に必要な費用は増加が見込まれ、財源の不足が想定されています。

■ 将来費用の試算結果と投資限度額の比較



出典：海老名市公共施設再編（適正化）計画

7. 現状のまとめ

● 前項までで整理した現状のまとめは、以下のとおりです。

人口

<人口推移と予測>

- 2038年（令和20年）の目標人口を15万人としている
- 当面、人口増を見込むものの、少子・高齢化の進展により将来的には人口減となることが見込まれる

<人口動態>

- 人口増加は、自然減を大幅に上回る社会増により支えられている

<地域別の人口密度>

- 地域により人口密度の増減はあるものの、市街化区域及び居住誘導区域では全体的に高い人口密度が維持されている

<地域別の高齢化率（65歳以上）>

- 高齢化や高齢者の推移は、地域により異なる傾向がみられる

<エリア別の人口>

- 居住誘導区域で人口は増加しており、区域設定による一定の誘導効果がみられる

都市機能

<商業施設>

- 買い物、飲食、娯楽を含めた複合商業施設は海老名駅周辺に集中している
- 食品スーパーは主に居住誘導区域内に広く立地し、コンビニエンスストアは居住誘導区域外にも立地している
- 近年においても、海老名駅周辺で新規商業施設が増加傾向にある

<医療施設（病院・診療所）>

- 大規模な総合病院は居住誘導区域を含め、市内に4施設が立地している
- 診療所・歯科診療所は市内各所に点在しているが、近年は特に海老名駅西口を中心に新規施設が増加している

<行政施設>

- コミュニティセンターは、地域毎に立地している
- 海老名駅に近接し、文化会館、社会福祉会館が立地している
- 第二高齢者生きがい会館、杉久保南ふれあい館が開設されている

<子育て施設>

- 保育園・幼稚園の多くは、居住誘導区域内及び隣接エリアに立地している
- 近年、都市機能誘導区域である海老名駅周辺で保育園が増加している

<介護福祉施設>

- 介護福祉に係る各種施設は、居住誘導区域を中心に市内各所に点在している

<文化・スポーツ施設>

- 海老名駅、門沢橋駅に近接し、図書館、文化施設などが立地している
- スポーツ施設は、市内に分散して立地している

<都市公園>

- 都市公園の多くは居住誘導区域に配置され、特に大規模住宅団地でバランスよく配置されている
- 現行計画以降8公園が新設され、うち4公園は海老名駅周辺となっている

<教育施設>

- 小学校は13校、中学校は6校が立地している

<金融施設>

- 海老名駅、さがみ野駅周辺に多くの銀行が立地している
- 郵便局は、市内に広く点在して立地している
- 社家・門沢橋エリアでは、金融機関の立地は見られない

<民間を含めたスポーツ施設>

- スポーツ施設は、居住誘導区域に点在して立地している
- 屋内プールやテニスコートは、郊外に点在して立地している

<生活サービス施設の利便性・持続可能性>

- 生活サービス施設は、多くが交通便利地域に立地している

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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

| | |
|--|--|
| <p>人口</p> <p>(1) 人口推移</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 地域別の人口密度</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 市街化区域内に人口が集中する一方、区域外にもま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 <p>(3) 地域別の高齢化率（65歳以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>A：人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要</p> <p>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。</p> |
| <p>都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>B：無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要</p> <p>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。</p> |
| <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>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</p> <p>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。</p> |
| <p>交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>D：人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要</p> <p>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。</p> |
| <p>用途地域と土地利用</p> <p>(1) 用途地域の指定状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 新たな開発の動き</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>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</p> <p>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。</p> |
| <p>土地の価値の変動</p> <p>(1) 地価の推移</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 空き家の発生</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 大規模住宅団地で進む高齢化の中で今後の空き家増加に懸念 | |
| <p>財政</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | |

防災

＜洪水＞

- 市西部に浸水被害想定区域が広がっている
- 相模川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている

＜内水＞

- 内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

＜土砂災害＞

- 市域東部の丘陵地や市域西部の平地との境付近で、土砂災害警戒区域等が点在している

＜地震＞

- 大正型関東地震で、最大で震度7の揺れが想定されている

公共交通

＜公共交通＞

- 海老名駅をはじめとする6つの駅と、主に海老名駅への乗り入れを中心としたバスにより公共交通網が形成されている
- 公共交通便利地域の人口は増加しており、2020年時点で総人口の8割を占めている
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられる

土地利用

＜用途地域の指定状況＞

- 工場跡地への集合住宅の立地など、土地利用の改変がみられる

＜居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定状況＞

- 市街化区域の約85%に居住誘導区域を指定し、居住の誘導を進めている
- 海老名駅、厚木駅、さがみ野駅周辺に都市機能誘導区域を指定し、都市機能の集積を進めている

＜土地利用現況＞

- 居住誘導区域で住宅地の割合が、都市機能誘導区域で商業・業務の割合が、いずれも増加している

＜開発の状況＞

- 「市役所周辺地区」において、新市街地の創出に向けた取り組みが進められている

地価

＜地価の推移＞

- 郊外部の一部で地価の下落がみられるものの、全体的には地価は上昇傾向にある

財政

＜財政＞

- 高齢化の進展などに伴い、扶助費が増加傾向にある
- 公共施設の維持・更新費用の増加が見込まれている

8. 立地適正化計画の改定に向けた課題

- 現行計画における都市づくりの5つ視点を踏襲しつつ、現状のまとめを踏まえた「改定の課題」として、「防災」を加えた都市づくりの6つの視点を整理します。

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、将来的な人口減少を見据えつつも、15万人を目標人口としたまちづくりへ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。

B：無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要

- 市役所周辺地区の市街化区域編入と合わせた居住誘導区域の指定など、人口増を踏まえた区域の見直しを進めることで、無秩序な宅地開発を抑制することが必要です。
- 誘導施設を見直し、都市機能誘導区域への更なる機能集積を進めるなど、コンパクトなまちづくりを継続していくことが必要です。

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

- 海老名駅周辺では、隣接する市役所周辺地区との一体的な市街地整備と都市施設の誘導により、中心拠点としての機能をより高めていくことが必要です。

D：人々の暮らしの近くにある生活サービス施設の維持が必要

- 日々の暮らしを支える買い物、通院、保育、介護等を支える生活サービス施設が、暮らしの場に立地するよう、居住誘導区域の人口密度を維持していく取組が必要です。
- 既存の生活サービス施設を適切に維持・更新するなど、暮らしの質を維持し高める取組が必要です。

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

- 居住誘導区域への居住を促すため、居住誘導区域内に残る公共交通不便地域等の解消に取り組むことが必要です。
- 海老名駅は、公共交通の主たる拠点として、市内各所からのバスによるアクセス性の向上に引き続き取り組むことが必要です。

F：災害に対する安全性の向上が必要

- 主に市域西部では水害、市域東部では土砂災害による被害が想定されることから、地域の特性に応じた適切な土地利用の誘導など、市街地の安全性を高める取組を進めることが必要です。
- 災害ハザードエリアにおける安全性を確保するため、想定される被害の程度に応じ、防災・減災に繋がるハード対策・ソフト対策を講じていくことが必要です。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

Ⅲ 都市づくりの基本方針

海老名市は、海老名駅周辺を中心核と、
周辺の宅地開発のなかで形成された住宅地が
公共交通で繋がる都市構造となっています。
近年、**高まる市内への居住ニーズと**、
将来の人口減少時代の到来を見据えた中で、
人々が暮らし、まちなかで活動をしている賑わいを、
人口減少が進む中でも維持**していく**ことが、
これからの都市づくりに求められています。
都市構造での課題を受けて、
これからの都市づくりの方向性をまとめています。

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

Ⅲ 都市づくりの基本方針

海老名市は、海老名駅周辺を中心核と、
周辺の宅地開発のなかで形成された住宅地が
公共交通で繋がる都市構造となっています。
近年の市への居住ニーズの高まりと、
将来の人口減少時代の到来を見据えた中で、
人々が暮らし、まちなかで活動をしている賑わいを、
人口減少が進む中でも維持ししていくことが、
これからの都市づくりに求められています。
都市構造での課題を受けて、
これからの都市づくりの方向性をまとめています。

I
II
III
IV
V
VI
VII

1. 立地適正化計画の目標と基本方針

(1) 立地適正化計画の目標

- 本市の人口は増加傾向にあり、**2031年(令和13年)にピークを迎え、その後は徐々に減少していくと推計していますが、当面は、**人口増加を背景にまちづくりが進むものと考えます。
- 本計画では、目標像を「まちが元気な今から【備える】ことで、人口減少時代でも今のコミュニティを【保つ】まちづくり」として、前章での「課題からの**6つ**の視点」の解消に向けた居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定し、具体的な施策を推進するものとします。
- なお、**本市では2031年(令和13年)以降、**本格的な人口減少期を迎えることから、備える10年、保つ10年での取組評価と、その時点での最新の法制度や社会情勢等を踏まえた見直しを前提に、計画に取り組むものとします。

まちが元気な今から【備える】ことで、人口減少時代でも今のコミュニティを【保つ】まちづくり

元気なうちに【備える】10年
 前期：2019年度(令和元年度)～
 2028年度(令和10年度)

- ねらい
 人口増加と開発余力を受けて、まちが元気なうちに人口減少時代に「備える」ための取組を進める段階
- すべきことは…
- ①居住、都市機能を「まとめる」ための受け皿をつくること
 - ②暮らしたくなる、住み続けたい魅力をつくること
 - ③将来に渡り安心して頼れる交通軸をつくること
 - ④まとまって暮らすことのメリットが享受できる都市構造に変えること

まちの形を【保つ】10年
 後期：2029年度(令和11年度)～
 2038年度(令和20年度)

- ねらい
 前期10年間でつくった備えを活かし、人口減少時代に懸念されるコミュニティ崩壊を抑え、まちの形を「保つ」段階
- すべきことは…
- ①人口が減っても、暮らしの場のコミュニティを維持し続けること
 - ②親→子→孫の世代が変わっても暮らしが繋がるしくみをつくること
 - ③まちの「備え」を継承し、さらに遠い未来まで繋げること

■課題(再掲)

- 視点A
人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要
- 視点B
無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要
- 視点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
- 視点D
人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要
- 視点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
- 視点F
災害に対する安全性の向上が必要

将来の人口動態や社会状況等の変化を踏まえ、時代に合わせた見直しを検討します。

1. 立地適正化計画の目標と基本方針

(1) 立地適正化計画の目標

- 本市の人口は増加傾向にあり、平成35年頃をピークに人口減少期を迎えますが、さらに10年後であっても、現状とほぼ同水準の人口が維持されると予想しています。また、施設の立地、地価の上昇などから、人口増加を背景にまちづくりも進むものと考えます。
- 本計画では、目標像を「まちが元気な今から【備える】ことで、人口減少時代でも今のコミュニティを【保つ】まちづくり」と設定し、前章での「課題からの**5つ**の視点」の解消に向けた居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定し、具体的な施策を推進するものとします。
- なお、本市では本計画の期間終了後に、今の人口規模を下回る本格的な人口減少期を迎えることから、備える10年、保つ10年での取組評価と、その時点での最新の法制度や社会情勢等を踏まえた見直しを前提に、計画に取り組むものとします。

まちが元気な今から【備える】ことで、人口減少時代でも今のコミュニティを【保つ】まちづくり

元気なうちに【備える】10年
 前期：2019年度(平成31年度)～
 2028年度(平成40年度)

- ねらい
 人口増加と開発余力を受けて、まちが元気なうちに人口減少時代に「備える」ための取組を進める段階
- すべきことは…
- ①居住、都市機能を「まとめる」ための受け皿をつくること
 - ②暮らしたくなる、住み続けたい魅力をつくること
 - ③将来に渡り安心して頼れる交通軸をつくること
 - ④まとまって暮らすことのメリットが享受できる都市構造に変えること

まちの形を【保つ】10年
 後期：2029年度(平成41年度)～
 2038年度(平成50年度)

- ねらい
 前期10年間でつくった備えを活かし、人口減少時代に懸念されるコミュニティ崩壊を抑え、まちの形を「保つ」段階
- すべきことは…
- ①人口が減っても、暮らしの場のコミュニティを維持し続けること
 - ②親→子→孫の世代が変わっても暮らしが繋がるしくみをつくること
 - ③まちの「備え」を継承し、さらに遠い未来まで繋げること

■課題(再掲)

- 視点A
人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要
- 視点B
無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要
- 視点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
- 視点D
人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要
- 視点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

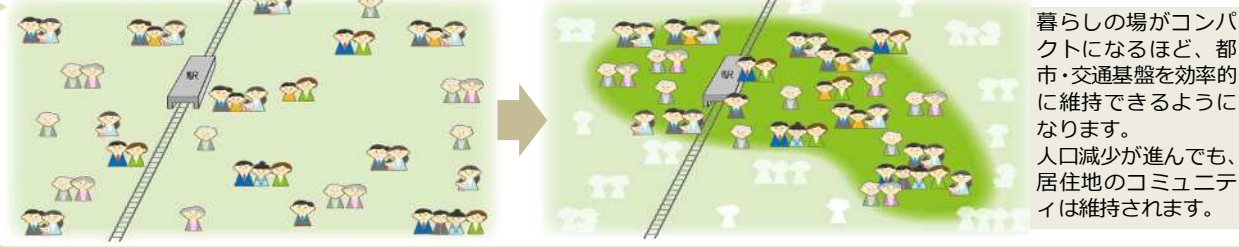
将来の人口動態や社会状況等の変化を踏まえ、時代に合わせた見直しを検討します。

(2) 立地適正化の基本方針

- 本市がこれから進める都市づくりの6つの課題を改善するためには、メリハリのあるコンパクトなまちをつくり、住まいと拠点をしっかりと交通軸で繋げることが求められます。これらの視点から、以下の4つの方針を定めるものとしました。

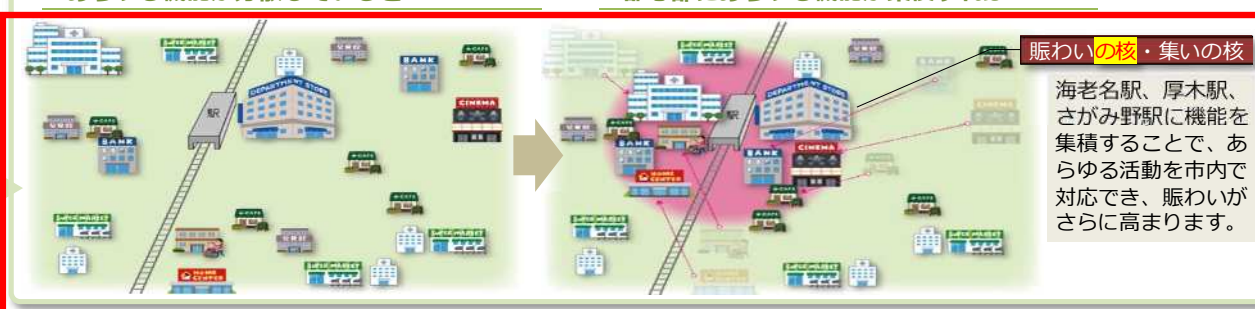
方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 人口増加が見込まれる【備える】10年間のうちに、人口減少時代に備えて「暮らしやすい便利な居住地」に居住を誘導することで、人口減少時代でも、今の人口密度が維持される「まとまり」のある居住地をつくります。
- 居住がまとまることで、地域のコミュニティが維持され、都市・交通基盤の効率的な維持もしやすくなります。



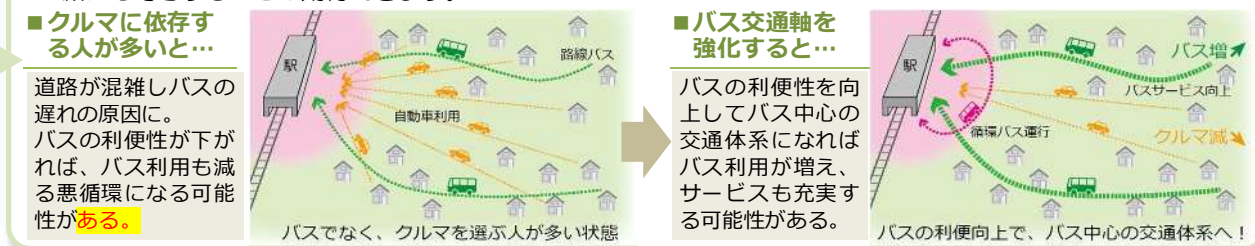
方針② 「何でもそろう」賑わいの核・集いの核をつくる

- 海老名駅を中心とする都市機能の集積をさらに高め、厚木駅、さがみ野駅の再開発等と連動することで、市内だけで「何でもそろう」、賑わいの核・集いの核をつくります。



方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

- 路線バスの定時性、速達性を高めたり、住まいと拠点を巡回するバスを運行させ、過度にクルマに依存せず暮らせる交通軸をつくります。交通軸の強化は、交通軸周辺の居住の価値を高め、人口減少時代でも交通軸の周りに人が暮らし続ける環境が生まれます。また、過度にクルマに依存しないまちづくりは、温室効果ガスの削減にも寄与することが期待できます。



方針④ 生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

- 災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、地域住民や事業者との協力、国や県と連携を図りながら、ハード・ソフト両面での防災・減災対策により、近年頻発、激甚化する自然災害から生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくります。

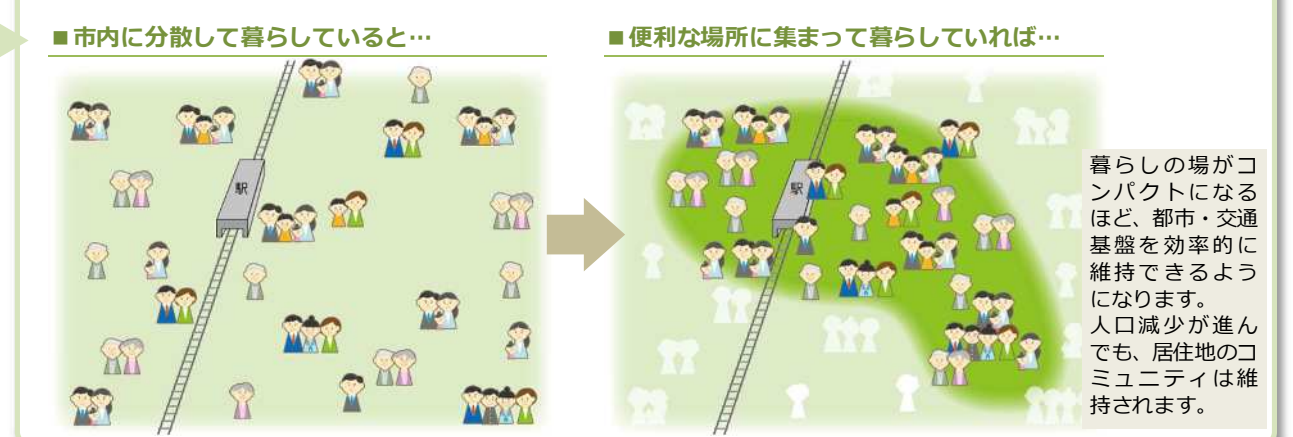


(2) 立地適正化の基本方針

- 本市がこれから進める都市づくりの5つの課題を改善するためには、メリハリのあるコンパクトなまちをつくり、住まいと拠点をしっかりと交通軸で繋げることが求められます。これらの視点から、以下の3つの方針を定めるものとしました。

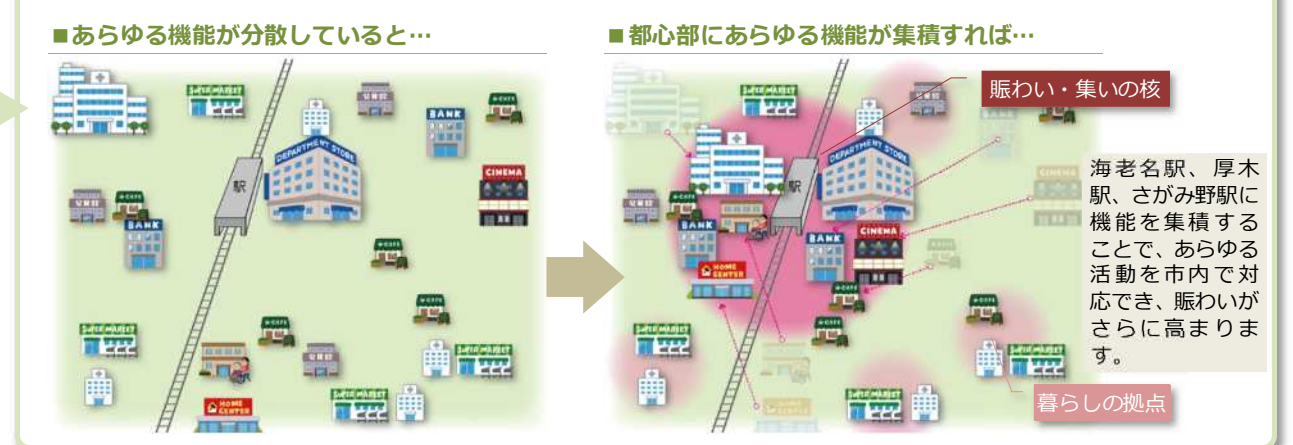
方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 人口が増え続ける【備える】10年間のうちに、人口減少時代に備えて「暮らしやすい便利な居住地」に居住を誘導することで、人口減少時代でも、今の人口密度が維持される「まとまり」のある居住地をつくります。
- 居住がまとまることで、地域のコミュニティが維持され、都市・交通基盤の効率的な維持もしやすくなります。



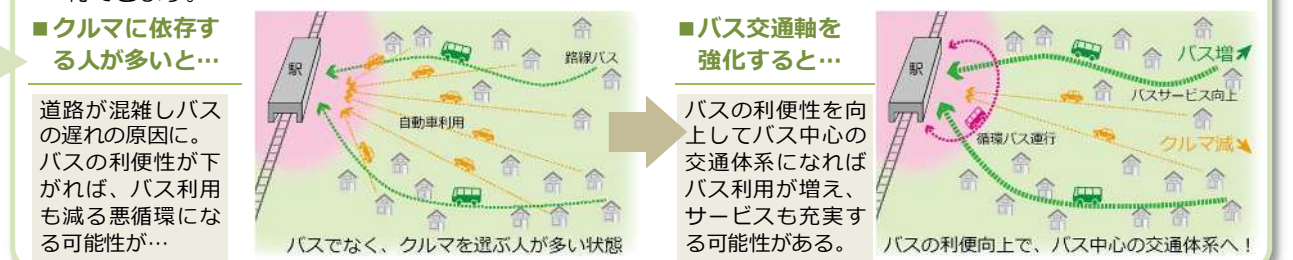
方針② 「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる

- 海老名駅を中心とする都市機能の集積をさらに高め、厚木駅、さがみ野駅の再開発等と連動することで、市内だけで「なんでもそろう」、豊かに暮らせる受け皿をつくります。加えて、居住誘導区域内では、買い物や通院、子育てのための生活必需機能が「すぐそこにある」よう、充実を図ります。



方針③ クルマが運転できなくても安心な、強固な交通軸をつくる

- 路線バスの定時性、速達性を高めたり、都心部を巡回するバスをつくり、クルマに依存せず暮らせる交通軸を創ります。交通軸の強化は、交通軸周辺の居住の価値を高め、人口減少時代でも交通軸の周りに人が暮らし続ける環境が生まれます。また、クルマに依存しないまちづくりは、温室効果ガスの削減にも寄与することが期待できます。

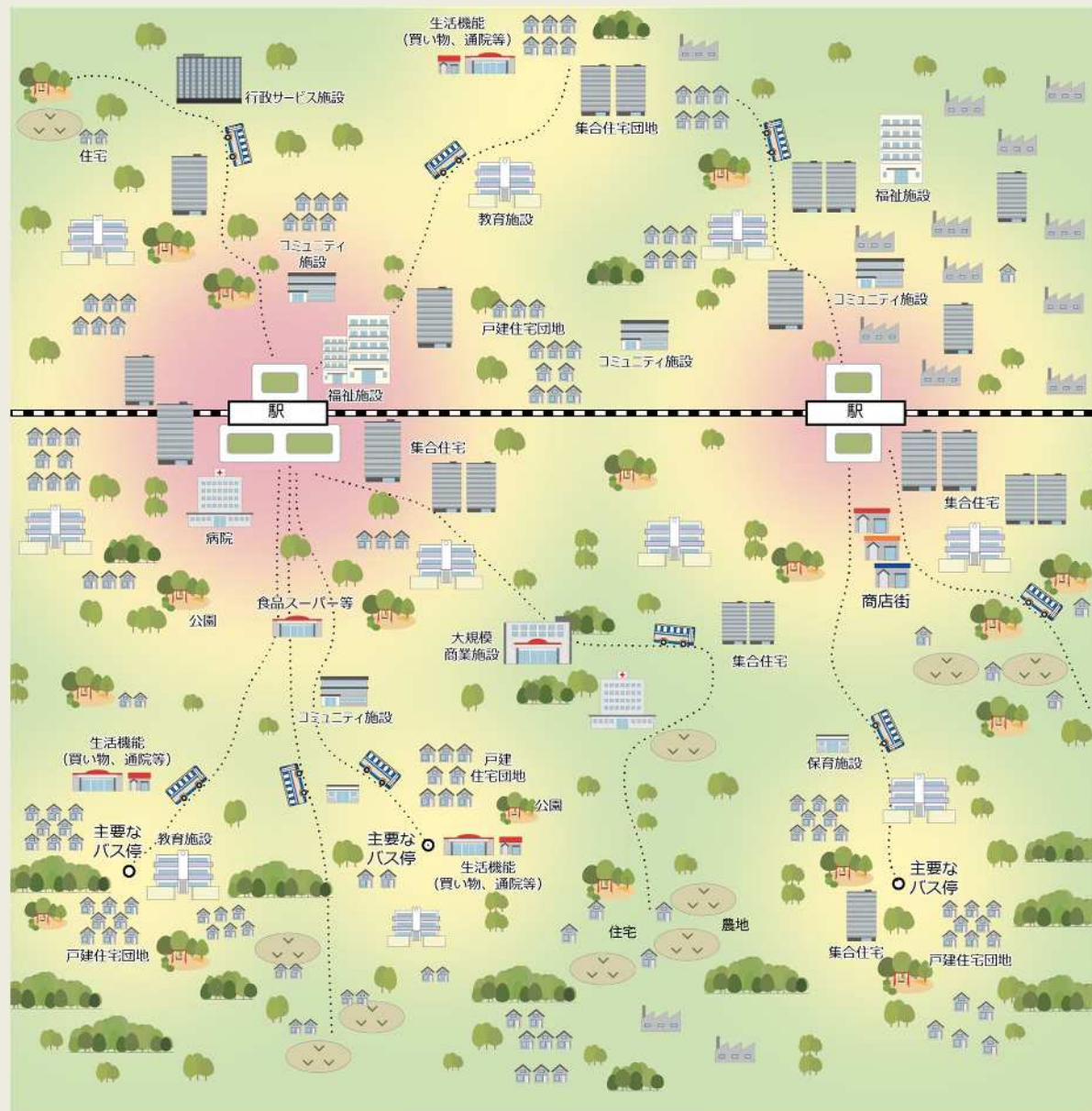


(3) 立地適正化によるまちの形のイメージ

- 本市の人口は、昭和30年以降に実施された丘陵地における大規模住宅団地の開発をはじめ、近年の海老名駅周辺における計画的な市街地整備などを背景に、持続的に増加傾向を示してきました。一方で、本来は産業の集積を図るべき工業地においては、工場の縮小・撤退等に伴い、それらの跡地にマンションや戸建住宅、商業施設等の立地が進み、都市機能の分散がみられます。
- また、当面人口の増加傾向は続きますが、将来的に見込まれる人口減少により、既成市街地においても都市のスポンジ化が進展する可能性があります。都市のスポンジ化は、都市基盤、交通基盤の維持に関わる行政投資の分散を招くほか、地域コミュニティの希薄化によりまちの形が維持しにくくなる等の影響を及ぼす可能性があります。

今の状況がこのまま進むと…

- 居住地が分散することで、人口密度が低下することが懸念されます。
- 人口密度が低下することで、バスの利用者の減少、日常生活における機能やコミュニティ活動の低下につながる可能性があります。

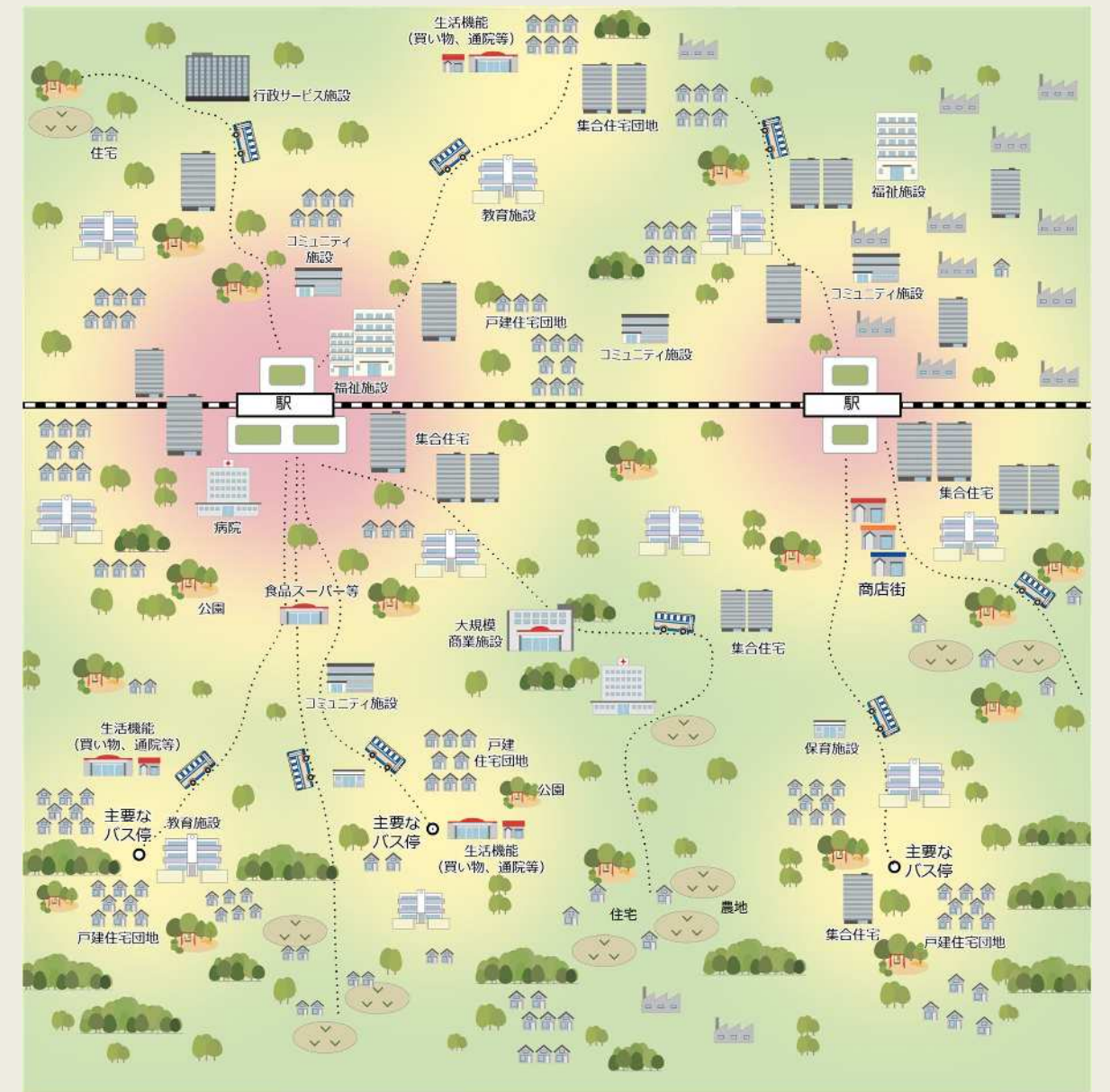


(3) 立地適正化によるまちの形のイメージ

- 本市の人口は持続的に増加傾向を示していますが、一方でこの人口増加は、過去に開発された大規模住宅団地外縁の開発や、工場跡地・農地等の宅地転用が受け皿となってきた部分もあり、住宅団地に比べて低密度な宅地が、市内各地に拡散した経緯があります。
- 今の状況のまま、各地で画一的に人口減少が進めば、既成市街地でも都市のスポンジ化が進展する可能性があります。都市のスポンジ化は、都市基盤、交通基盤の維持に関わる行政投資の分散を招き、また地域コミュニティの希薄化によりまちの形が維持しにくくなる等の可能性があります。

今の状況がこのまま進むと…

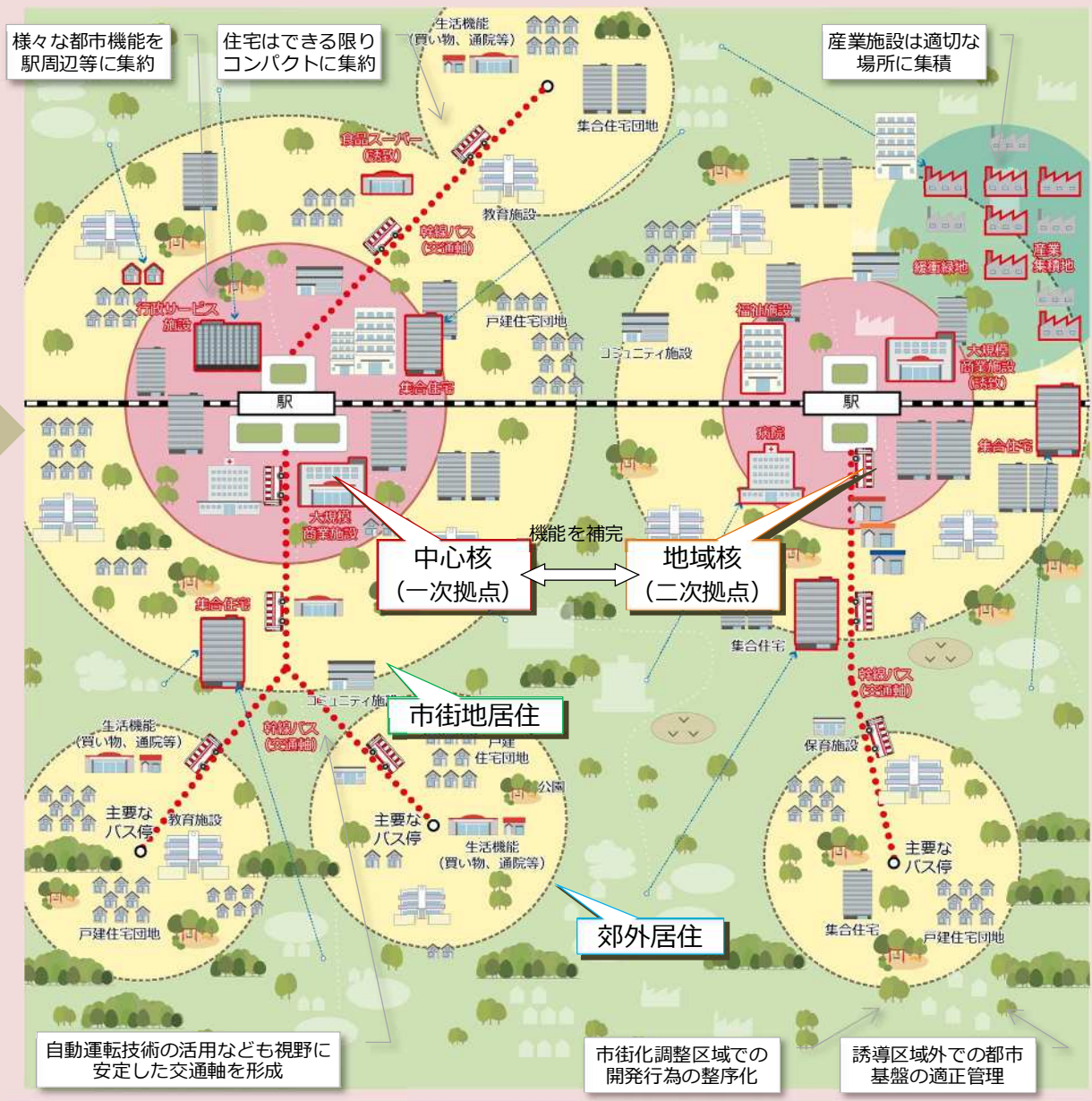
- 居住誘導が行われないことで、まちの至る所に空き家が発生する一方で、地価の安い住宅団地外縁や、農地の宅地転用等が進む可能性があります。
- 市域全域で人口密度が低下することで、バスの利用者が減少したり、地域で商業活動をしている店舗等が存続できなくなる可能性が高まります。



- 本計画での【備える】【保つ】の各10年の考え方は、人口増加や周辺開発に伴う「まちの活力」がある現時点から、様々な都市機能が集積している【中心核（一次拠点）】と、今後「中心核」と連動して都市機能の集積を図る【地域核（二次拠点）】を併用し機能集積を図りながら、市民が暮らす場もよりコンパクトにまとまりのある居住地に集積することで、効率的に都市基盤、交通基盤を維持できるまちをつくるものです。
- これにより、人口減少期においてもまとまりのある居住地内では住民相互のコミュニティが維持され、拠点に繋がる交通軸を利用して、日常のあらゆる活動が担保される、コンパクトなまちが実現すると考えます。なお、居住地は海老名駅等の拠点に徒歩や自転車でもアクセスできる【市街地居住】と、バス等が主たる交通軸となる【郊外居住】では取組の方向性が異なるため、居住地のまとまりをつくる際には配慮が必要です。

立地適正化計画によりコンパクト化が進んだ場合…

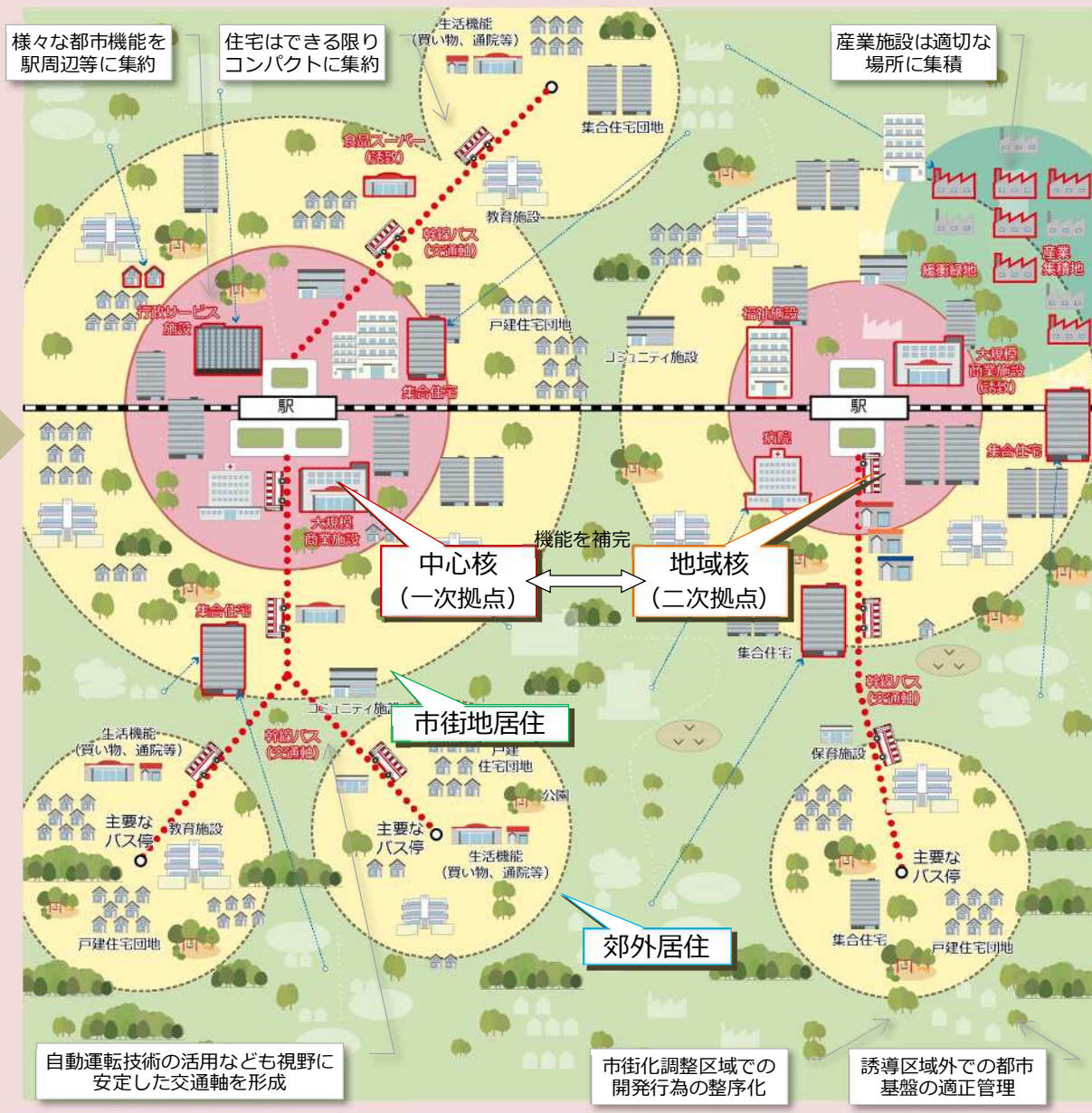
- ・立地適正化を進めた場合、居住誘導区域内の人口密度が安定し、コミュニティが維持されることで、バス路線の安定的な運行や、将来的な路線の集約化も可能となり、持続可能な交通軸として機能するようになります。
- ・居住地にメリハリがつくことで、商業施設や大規模施設等も、利用者の安定的な確保がしやすくなります。加えて、賑わい拠点の充実や、暮らしやすいまちの魅力が高まることで、市外からの転入も期待できます。



- 本計画での【備える】【保つ】の各10年の考え方は、人口増加や周辺開発に伴う「まちの活力」がある現時点から、様々な都市機能が集積している【中心核（一次拠点）】と、今後中心核だけでは収容しきれない都市機能の受け皿となる【地域核（二次拠点）】を併用し機能集積を図りながら、市民が暮らす場もよりコンパクトにまとまりのある居住地に集積することで、効率的に都市基盤、交通基盤を維持できるまちをつくるものです。
- これにより、人口減少期においてもまとまりのある居住地内では住民相互のコミュニティが維持され、拠点に繋がる交通軸を利用して、日常のあらゆる活動が担保される、コンパクトなまちが実現すると考えます。なお、居住地は海老名駅等の拠点に徒歩や自転車でもアクセスできる【市街地居住】と、バス等交通軸に依存する必要がある【郊外居住】では取組の方向性が異なるため、居住地のまとまりをつくる際には配慮が必要です。

立地適正化計画によりコンパクト化が進んだ場合…

- ・立地適正化を進めた場合、居住誘導区域内の人口密度が安定し、コミュニティが維持されることで、バス路線の安定的な運行や、将来的な路線の集約化も可能となり、持続可能な交通軸として機能するようになります。
- ・居住地にメリハリがつくことで、商業施設や都心部の大規模施設等も、顧客の安定的な確保がしやすくなります。加えて、賑わい拠点の充実や、暮らしやすいまちの魅力が高まることで、市外からの転入も期待できます。



2. 地域の定義と反映した地域イメージ

- まとまりのある居住地と、**様々な**機能を集積した拠点の形成に向けて、本計画では大きく4つの地域イメージを想定します。
- これらの地域イメージを想定しながら、「**居住誘導区域**」「都市機能誘導区域」を設定していきます。

| ①中心核 海老名駅周辺 | |
|---|--|
| 定義 | 都市マスタープランの“拠点”の中で、様々な都市機能が集積し、今後も集中的な整備が進められていく海老名駅周辺エリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>全市及び広域から集客する商業・業務機能に加え、飲食や娯楽、高次医療や保育、文化活動などを、多くの市民がサービスを享受できるよう、既存のストックを活用し、さらなる機能強化を図ります。</p> <p>また、市民生活を支える行政の主たる機能の集積を図ります。</p> <p>市民の全てが気軽に中心核にアクセスできるよう、鉄道やバスを活用した高サービス水準の交通軸を形成し、持続的な運行が維持されるよう努めます。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、子育て、高齢者介護等のしやすい居住地の形成を図ります。</p> |
| ②地域核 厚木駅周辺、さがみ野駅周辺 | |
| 定義 | 都市マスタープランの“拠点”の中で、駅前広場が整備され、地域の中心として商業機能などの集積が図られているエリアで、今後「中心核」と連動して機能集積を図るエリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>鉄道を活用し、周辺住民が通勤・通学を含めた様々な活動で集まることができ、その移動経路上で買い物等の立ち寄りができるよう、生活必需機能に加え、高次医療や保育等のサービスが受けられる機能の集積を図ります。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、広域的な鉄道利用のアクセスを想定し、駅前広場や自転車駐輪場の整備等を進めます。</p> |
| ③市街地居住 海老名駅への自転車等でのアクセス圏 | |
| 定義 | 中心核の海老名駅より、半径 2km 程度の自転車等でのアクセス圏のうち、「中心核」「地域核」に含まれないエリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設が活用でき、高次のサービスは、自転車等でアクセス可能な「中心核」が活用できるため、基本的には既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、過去の住宅開発の経緯や、既存の都市基盤の活用を前提として、空き家となっている戸建住宅への住み替え促進や、集合住宅の修繕等による機能保全を図ります。</p> <p>また、準工業地域の宅地転用などは、周辺の土地利用の状況に応じて適正化を図ります。</p> |
| ④郊外居住 海老名駅から離れたバス等を公共交通軸とするアクセス圏 | |
| 定義 | 「中心核」の海老名駅より離れた郊外部にある居住地であり、 バス等を公共交通軸とするエリア を対象とします。 |
| 基本方針 | <p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設の活用を基本として、地域にある既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、区域外への住宅の拡散を抑制しつつ、区域内の人口密度を維持するため、公共交通軸周辺への戸建住宅や集合住宅等の立地促進を図ります。</p> <p>なお、バスによる中心拠点へのアクセスが基本となる場合、一定のサービス水準と持続的な運行状況を確認することで、公共交通軸としての維持を図ります。</p> |
| ◆市街化調整区域の居住について | |
| 既存の集落地や市街化区域の縁辺部等の考え方は、都市マスタープランで位置付けるものとします。 | |

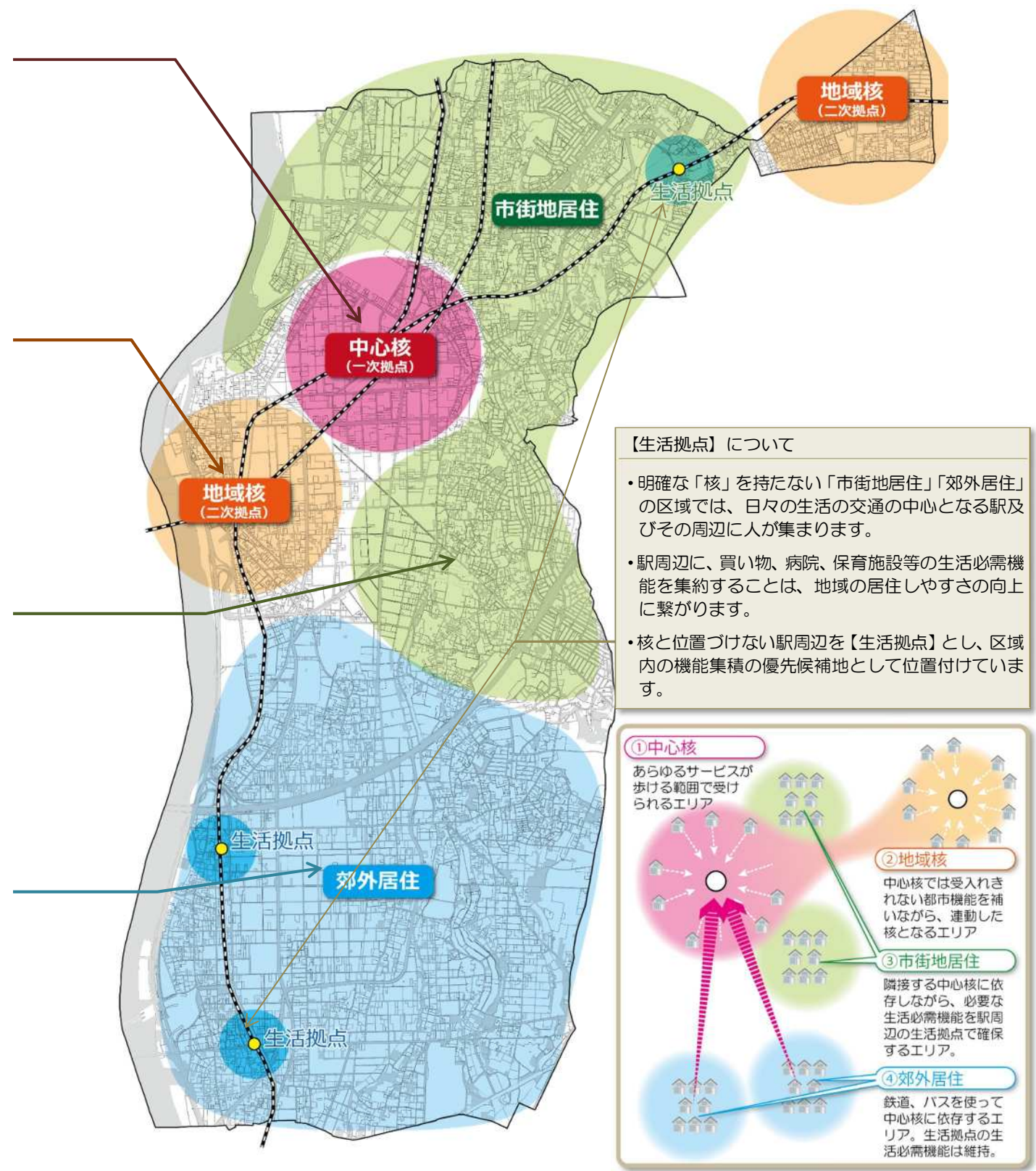
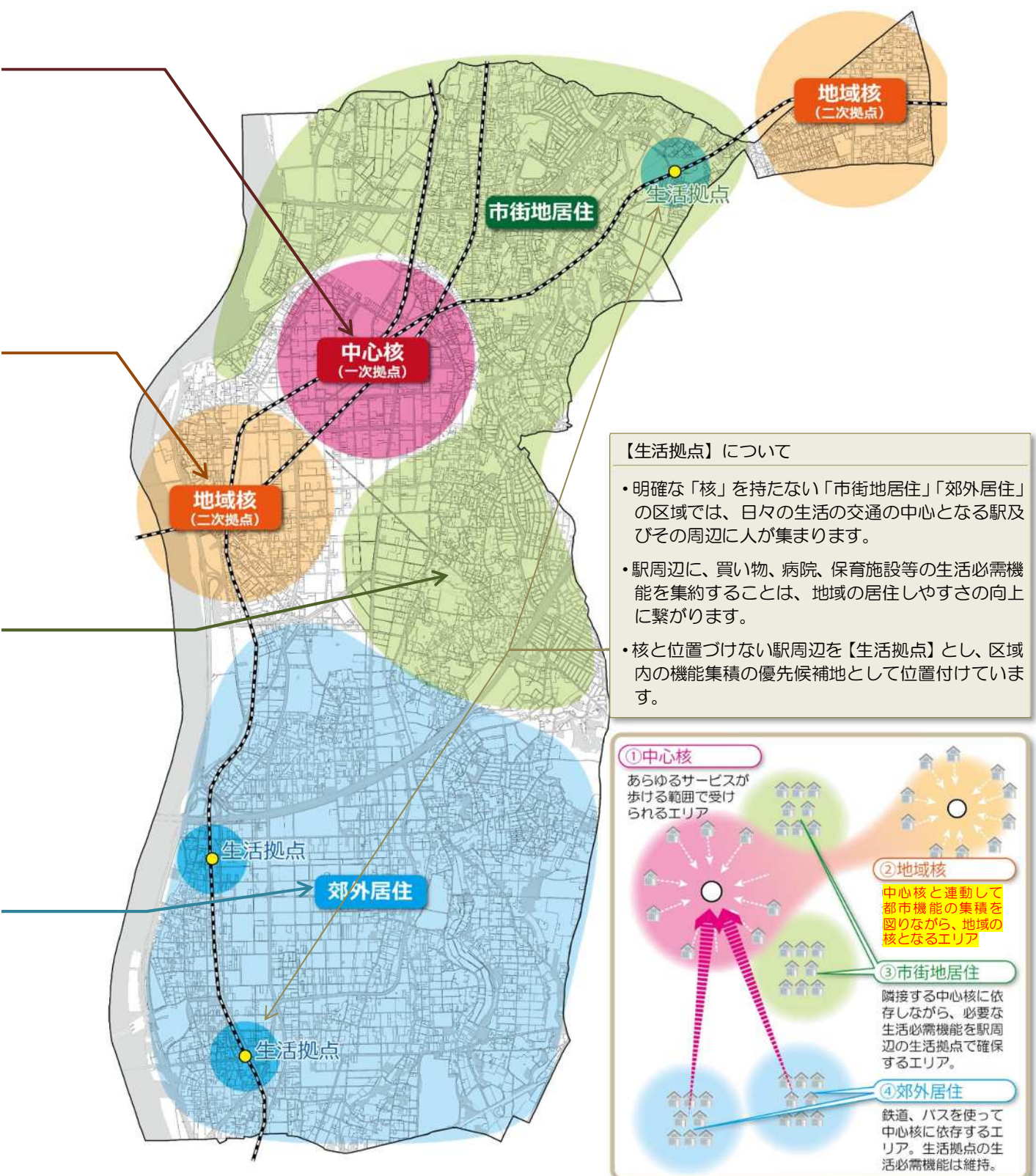
2. 地域の定義と反映した地域イメージ

- まとまりのある居住地と、あらゆる機能を集積した拠点の形成に向けて、本計画では大きく4つの地域イメージを想定します。
- これらの地域イメージを想定しながら、以降に整理する立地適正化計画に記載する「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」を設定していきます。

| ①中心核 海老名駅周辺 | |
|--|---|
| 定義 | 都市マスタープランでの“拠点”の中で、様々な都市機能が集積し、今後も集中的な整備が進められていく海老名駅周辺エリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>買い物等の生活必需機能に加え、飲食や娯楽、高次医療、文化活動などを、多くの市民が享受できるよう、既存のストックを活用し、さらなる機能強化を図ります。</p> <p>市民の全てが気軽に中心拠点にアクセスできるよう、鉄道やバスを活用した高サービス水準の交通軸を形成し、持続的な運行が維持されるよう努めます。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、子育て、高齢者介護等のしやすい居住地の形成を図ります。</p> |
| ②地域核 厚木駅周辺、さがみ野駅周辺 | |
| 定義 | 都市マスタープランでの“拠点”の中で、駅前広場が整備され、地域の中心として商業機能などの集積が図られているエリアで、今後「中心核」と連動して機能集積を図るエリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>高いサービス水準が保持された鉄道を活用し、周囲の市民が通勤・通学を含めた様々な活動で集まることができ、またその移動経路上で買い物等の立ち寄りができるよう、生活必需機能に加え、高次医療や託児等の高いサービスが受けられる機能の集積を図ります。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、広域的な鉄道利用のアクセスを想定し、駅前広場や自転車駐輪場の整備等を進めます。</p> |
| ③市街地居住 海老名駅への自転車等でのアクセス圏 | |
| 定義 | 中心核の海老名駅より、半径 2km 程度の自転車アクセス圏のうち、「中心核」「地域核」に含まれないエリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設が活用でき、高次のサービスは、自転車等でアクセス可能な「中心核」が活用できるため、基本的には既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、過去の住宅開発の経緯や、既存の都市基盤の活用を前提として、戸建住宅の住み替え促進や、集合住宅の修繕等による機能保全を図ります。</p> <p>また、準工業地域の宅地転用などは、周辺の土地利用の状況に応じて適正化を図ります。</p> |
| ④郊外居住 海老名駅から離れたバス等を交通軸とするアクセス圏 | |
| 定義 | 「中心核」の海老名駅より離れた郊外部にある居住地であり、エリアを対象とします。 |
| 基本方針 | <p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設の活用を基本として、地域にある既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、区域外の農地等への拡散を抑制しつつ、区域内の人口密度を維持するため、職住近接型の戸建住宅や、集合住宅等の立地促進を図ります。</p> <p>なお、バスによる中心拠点へのアクセスが基本となる場合、一定のサービス水準と持続的な運行状況を確認することで、交通軸としての明確化を図ります。</p> |
| ◆市街化調整区域の居住について | |
| 本計画の対象は市街化区域となっていることから、既存の集落地や市街化区域の縁辺部等の考え方は、都市マスタープランで位置付けるものとします。 | |

■ 地域区分のイメージ

■ 地域区分のイメージ



IV 誘導区域の設定

立地適正化計画では、
「住まう場所」を定める居住誘導区域と、
「集まる場所」を定める都市機能誘導区域を定めます。
居住誘導区域や、都市機能誘導区域を定める考え方、
実際の区域設定をまとめています。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IV 誘導区域の設定

立地適正化計画では、
「住まう場所」を定める居住誘導区域と、
「集まる場所」を定める都市機能誘導区域を定めます。
地域区分のイメージに沿って、
居住誘導区域や、都市機能誘導区域を定める考え方、
実際の区域設定をまとめています。

I

II

III

IV

V

VI

VII

1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

- 居住誘導区域については、都市計画運用指針において、以下の基本的な考え方が示されています。

■ 居住誘導区域の基本的な考え方 【第12版 都市計画運用指針（令和5年5月）】

| ① 基本的な考え方 | |
|--|--|
| ◇人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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である。 | |
| ◇都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設等の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。 | |
| ② 居住誘導区域の設定 | |
| (1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域。 | |
| ア | 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 |
| イ | 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 |
| ウ | 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 |
| (2) 都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まないこととされている区域。 ※なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合は、軽微な変更として扱う。 | |
| ア | 市街化調整区域 |
| イ | 災害危険区域（条例により住宅の建築が禁止されている区域） |
| ウ | 農振農用地区域、農振農用地区域外で集团的・良好な営業条件を備えている農地又は採草放牧地 |
| エ | 国立・国定公園特別地域、保安林、原生自然環境保全地域、自然環境保全地域特別地区、保安林予定森林の区域、保安施設地区 |
| オ | 地すべり防止区域 |
| カ | 急傾斜地崩壊危険区域 |
| キ | 土砂災害特別警戒区域 |
| ク | 浸水被害防止区域 |
| (3) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域。 | |
| ア | 津波災害特別警戒区域 |
| イ | 災害危険区域（※上記2）イを除く） |
| (4) 災害リスク等を総合的に勘案し、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域。 ※居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要。 | |
| ア | 土砂災害警戒区域 |
| イ | 津波災害警戒区域 |
| ウ | 浸水想定区域 |
| エ | 調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（土砂災害防止法に基づく基礎調査、都市浸水が想定される区域等） |
| (5) 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域。 | |
| ア | 工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 |
| イ | 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 |
| ウ | 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 |
| エ | 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 |
| ③ 留意すべき事項 | |
| ◇居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。 | |
| ◇生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず保全を図ることが望ましい。 | |

※網掛けは、本市に該当がない区域等

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ると考える。 |
| 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。区域指定後、宅地開発等での制限をかけるものとする。 |
| 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、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。 |
| F | 土砂災害警戒区域、浸水想定区域等は原則として含めない | ○条件として反映→【条件②】 →浸水被害が予見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。 |

(2) 居住誘導区域の検討

- 居住誘導区域は、本市の状況を踏まえながら、都市計画運用指針が示す「①基本的な考え方」、「②居住誘導区域の設定」、「③留意すべき事項」に基づき、以下のSTEP1からSTEP5により設定します。

■ 居住誘導区域の設定に向けたステップ

STEP 1 居住誘導区域を定める区域を選定 【基本的な考え方②(1)】

- 都市機能が集積する中心核及び地域核並びにその周辺の居住機能が集積する区域を設定
- 中心核及び地域核に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、中心核及び地域核に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域を設定

STEP 2 都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まない区域の確認 【基本的な考え方②(2)】

- 市街化調整区域、農振農用地区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を除外

STEP 3 災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域に含まない区域の検討 【基本的な考え方②(4)】

- 土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）の除外の検討

STEP 4 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の検討 【基本的な考え方②(5)】

- 法令や条例により住宅の建築が制限されている区域の除外の検討
- 今後とも居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域の検討

STEP 5 留意すべき事項等を検討 【基本的な考え方③】

- 人口動態や土地利用等を総合的に勘案した適切な区域設定
- 海老名駅周辺の中心市街地に隣接した利便性を考慮した市役所周辺地区の区域設定
- 自動車専用道路や大規模な供給処理施設等、将来的な土地利用を勘案した除外の検討
- 生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地等の除外の検討

STEP 1 から STEP 5 の検討結果を踏まえ、居住誘導区域を設定

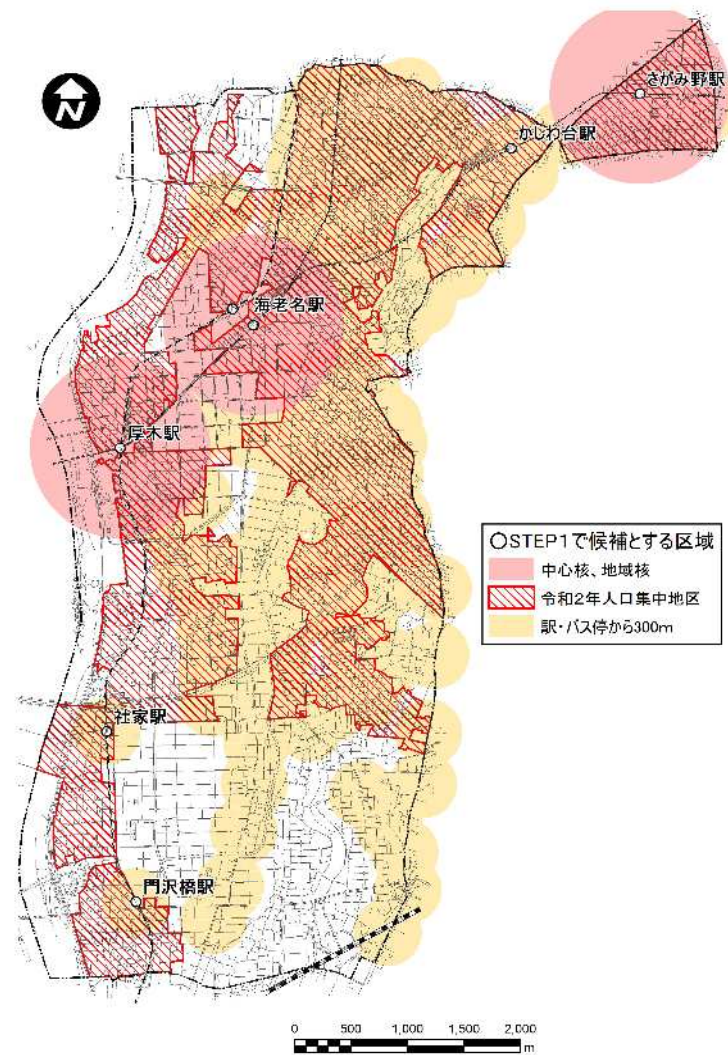
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

STEP 1 居住誘導区域を定める区域を選定

- 都市機能が集積する中心核及び地域核並びにその周辺の居住機能が集積する区域を設定する。
- 中心核及び地域核に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、中心核及び地域核に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域を設定する。

- 都市づくりの基本方針（P.●）で位置付けられた「中心核」である海老名駅周辺、「地域核」である厚木駅周辺とさがみ野駅周辺を居住誘導区域の候補とします。
- また、居住機能が集積する区域として、人口集中地区（40人/ha以上）の区域を居住誘導区域の候補とします。
- さらに、鉄道、路線バスとコミュニティバスにより、中心核や地域核に比較的容易にアクセスすることができる区域として、駅又はバス停から半径300mの徒歩圏を居住誘導区域の候補とします。

■ 居住誘導区域の候補とする区域



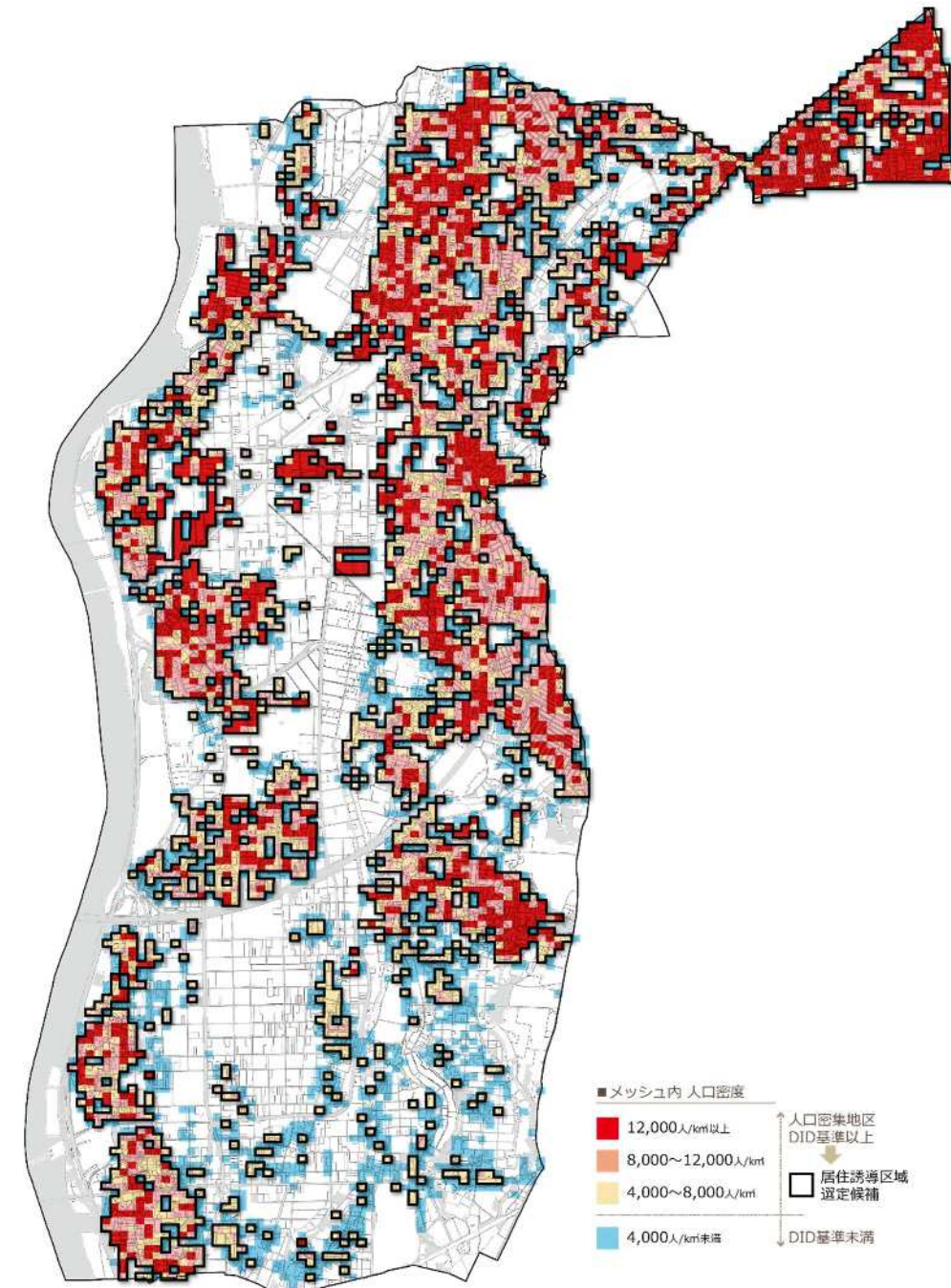
(2) 条件に適した対象メッシュの抽出

条件① 現状で多くの市民が定住していること

【基準】人口集中地区（人口密度40人/ha以上のメッシュ）の規準を満たしている場合、適地とする。

- 居住誘導区域については、現状で一定以上の人口が集積しており、かつ、この人口密度を最低減維持していくことができるよう、誘導していく必要があります。
- 人口密集の程度として、人口集中地区（DID）の基準40人/haを越える地域を、居住誘導地域の候補地として設定します。

条件① 人口密度40人/ha以上のメッシュ



STEP 2 都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まない区域の確認

●市街化調整区域、農振農用地区域、急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く)、土砂災害特別警戒区域を除外する。

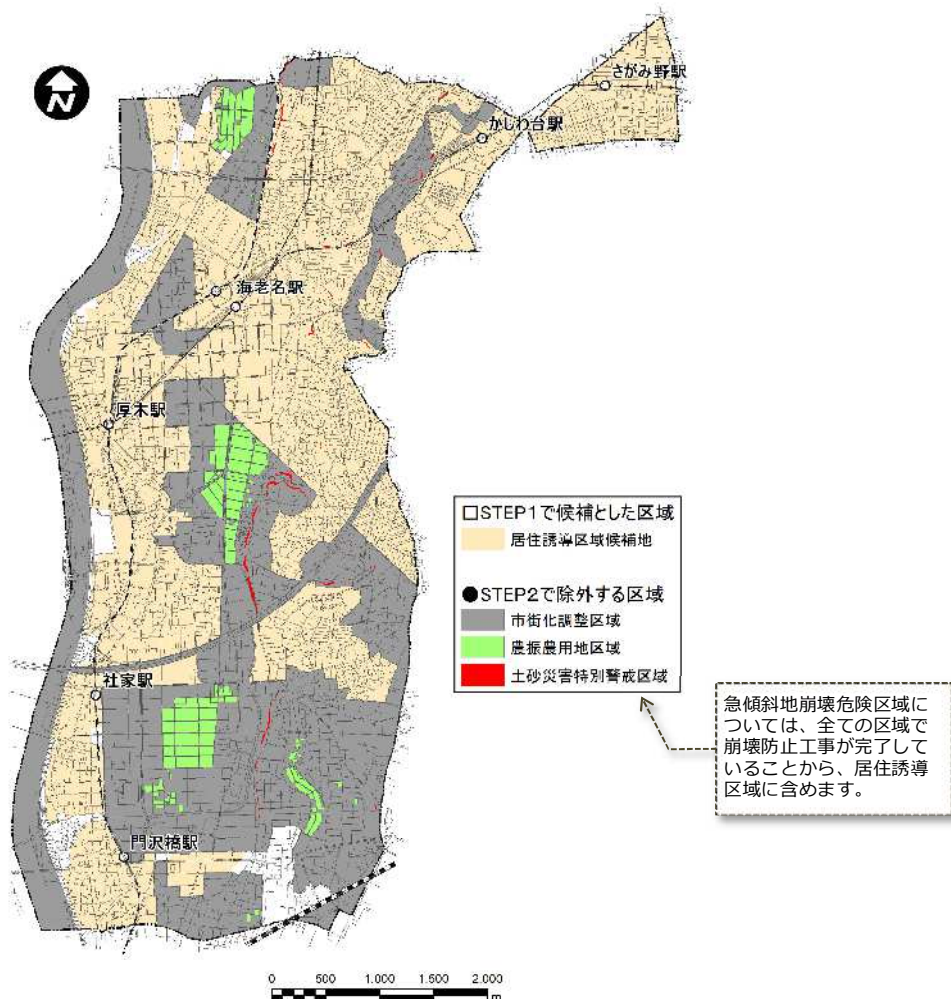
●都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条に規定されている区域のうち、以下の区域については、居住誘導区域から除外します。

| 区域名 | 根拠法令等 |
|------------|---|
| 市街化調整区域 | 都市計画法第7条第1項 |
| 農振農用地 | 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号 |
| 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区域は除く) |

●ただし、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ることから、居住誘導区域に含めます。

●また、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区域で、今後新たに指定された場合についても、居住誘導区域から除外します。

■都市再生特別措置法により、居住誘導区域から除外する区域



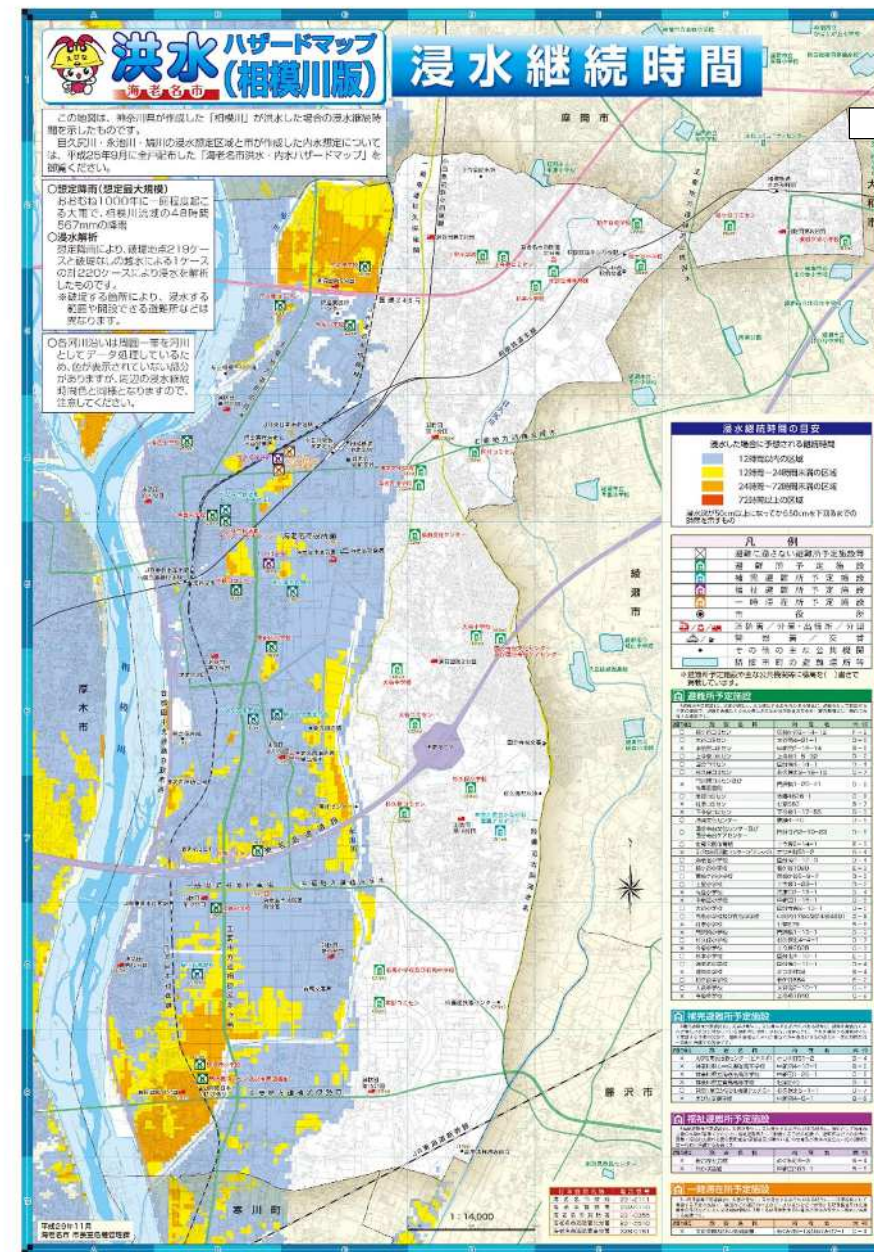
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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



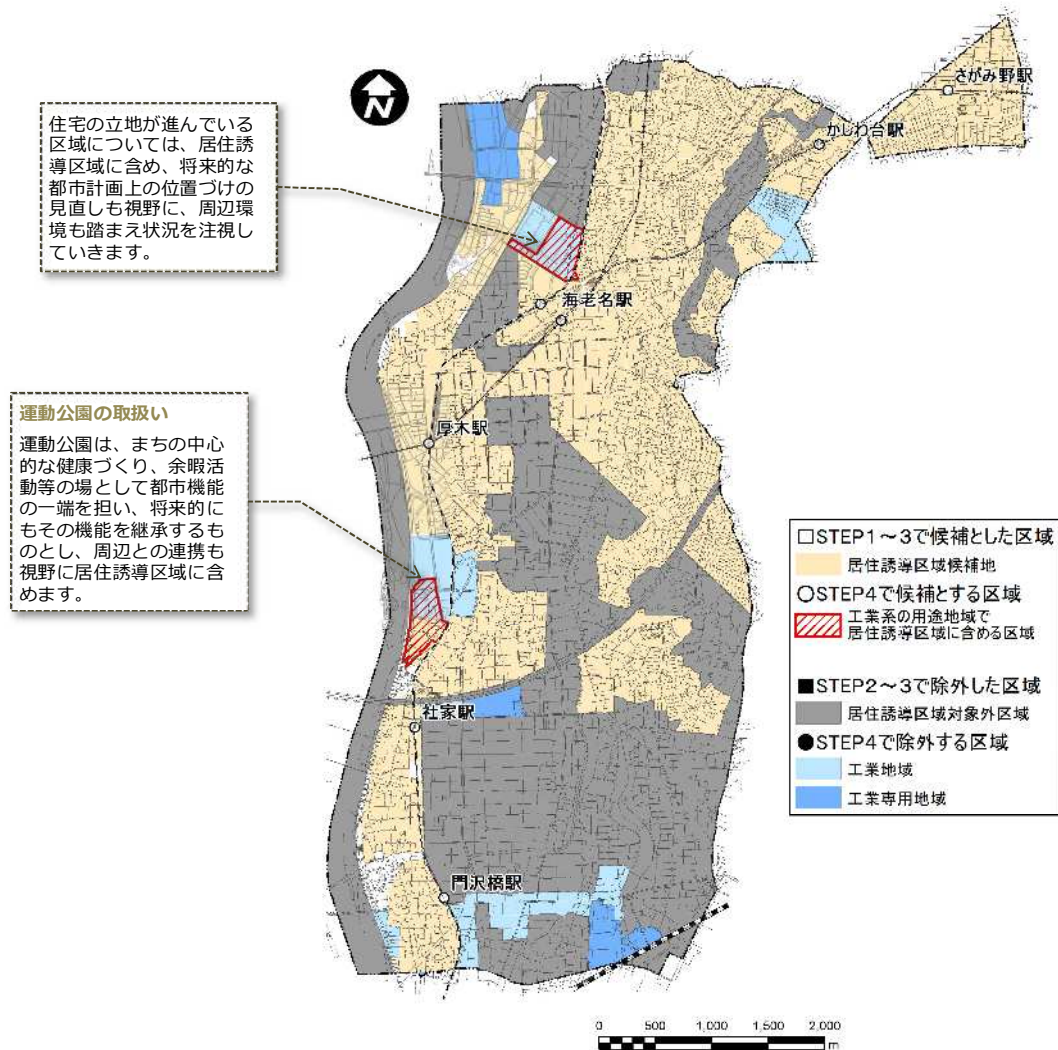
1000年に一度の浸水被害に対して、現在土地利用が進む市街地の抑制は現実的でないため、災害対策の充実を基本に居住誘導区域として指定します。

STEP 4 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の検討

- 原則、法令や条例により住宅の建築が制限されている区域は除外する。
- 今後の土地利用を考慮し、居住の誘導を図るべきではない区域は除外するが、既に住宅の立地が進んでいる区域については、将来的な都市計画上の位置づけの見直しも視野に、居住誘導区域に含める。

- 工業専用地域は、住宅の建築が制限されていることから、工業地域は、東名高速道路及び圏央道による広域アクセス性の高さを活かし、今後も生産環境の整備・改善と工場や研究開発機関等を誘導するとともに、用途純化を図ることから、居住誘導区域に含めないものとします。
- 一方、海老名駅北側の工業地域では、工場跡地などに大規模な集合住宅の立地が進んでいることから、居住誘導区域に含めるものとし、将来的な都市計画上の位置づけの見直しも視野に、周辺状況も踏まえ状況を注視していきます。
- また、運動公園は、まちの中心的な健康づくり、余暇活動等の場として都市機能の一端を担い、将来的にもその機能を継承するものとし、周辺との連携も視野に居住誘導区域に含めます。

■ 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

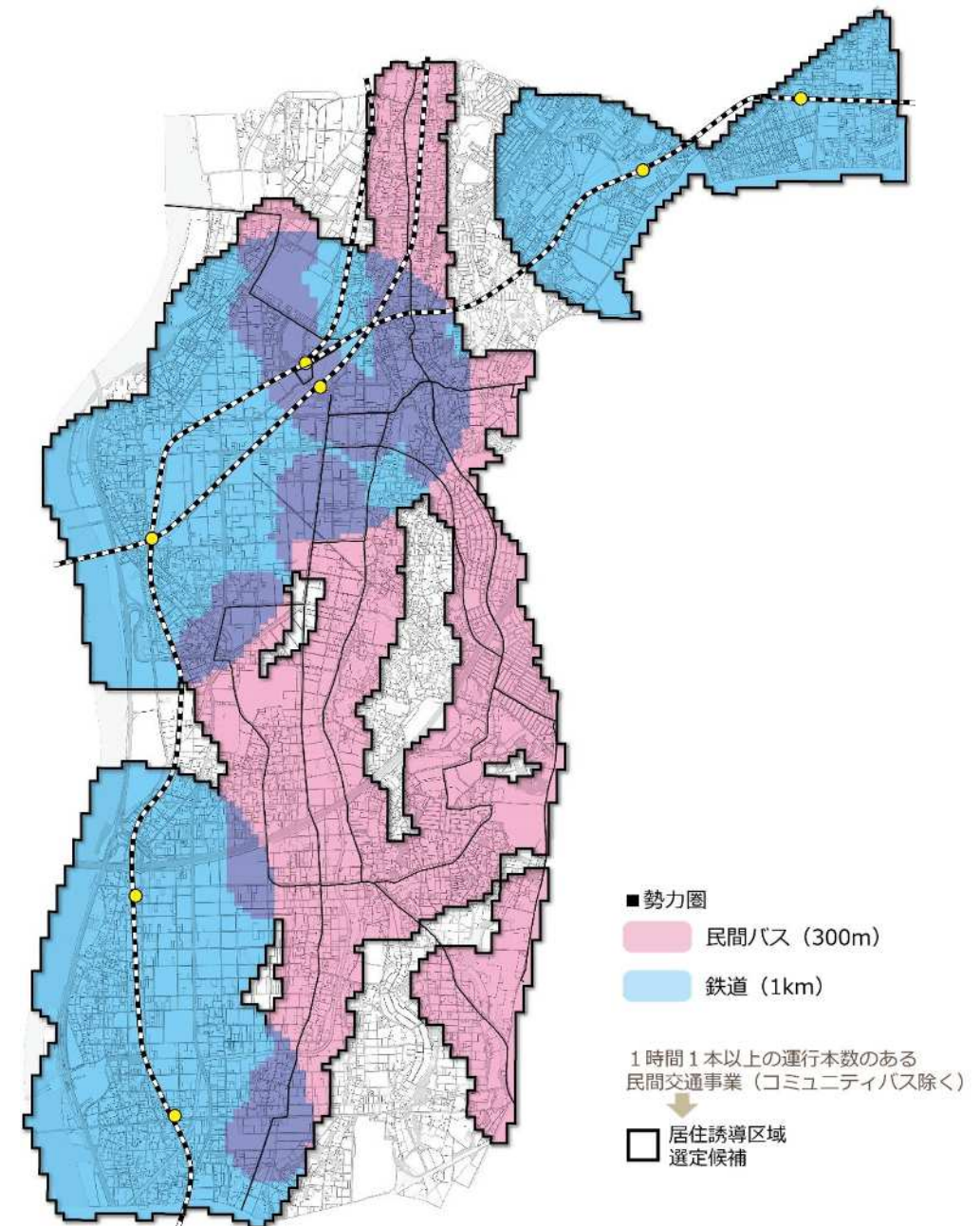


条件④ 中心市街地のアクセス利便性が高いこと

【基準】海老名駅に直結する、将来的にも交通軸として維持される鉄道及びバス路線の沿線を適地とする。

- 国のコンパクト プラス ネットワークの考え方に準じた場合、鉄道やバス等の交通軸により、地域居住に必要な活動が担保されることが重要な観点となります。
- 一方で、1時間1本に満たない低頻度のバス路線では、交通軸として活用しにくい状況も想定されます。
- そのため、中心市街地の海老名駅に接続し、1時間1本以上の最低限のサービス水準を確保できる公共交通を【交通軸】と位置づけ、その鉄道+バスの沿線(駅:1km、バス:300m)に関して、【交通軸】勢力圏を設定しました。

条件④ 民間交通事業のうち、1時間1本以上の運行本数があるバス路線

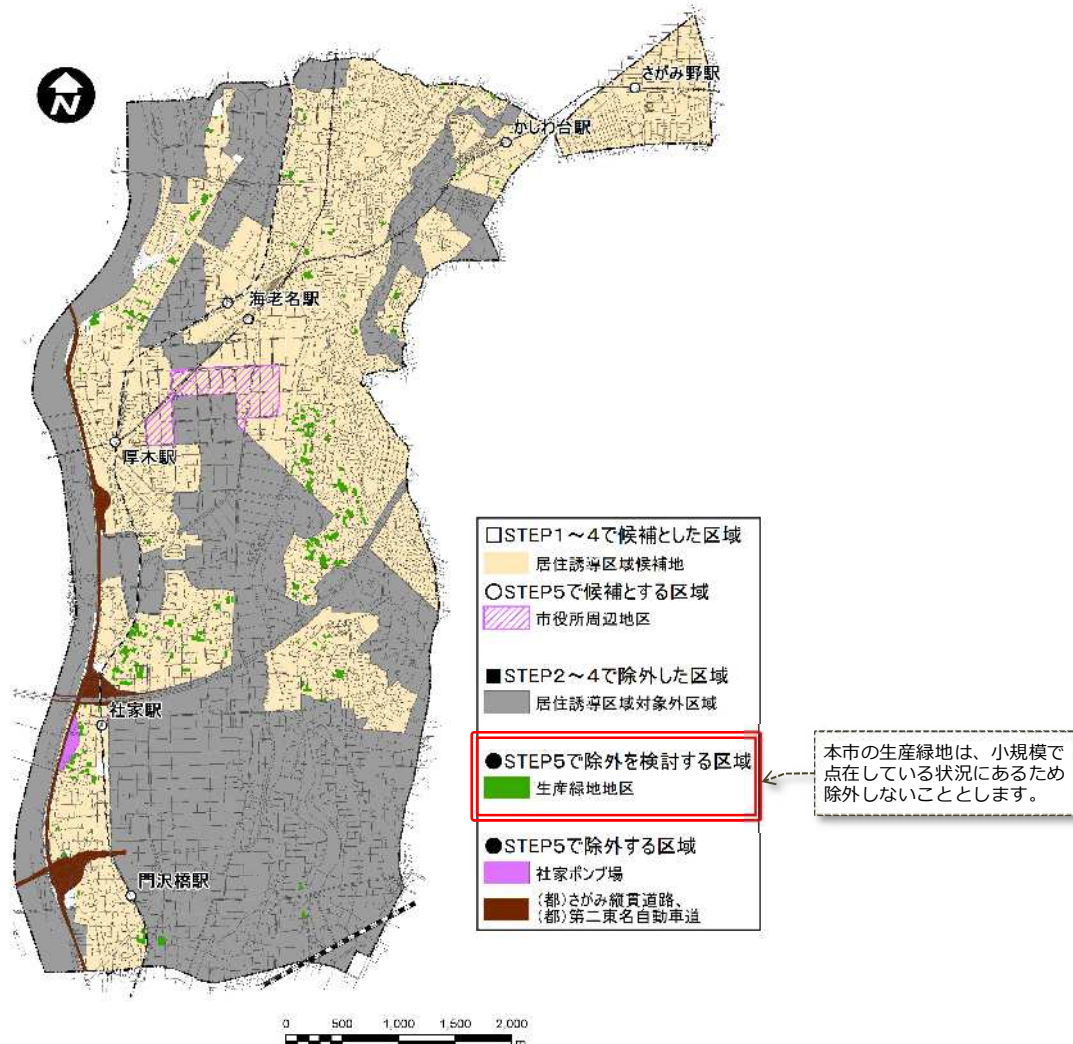


STEP 5 留意すべき事項等を検討

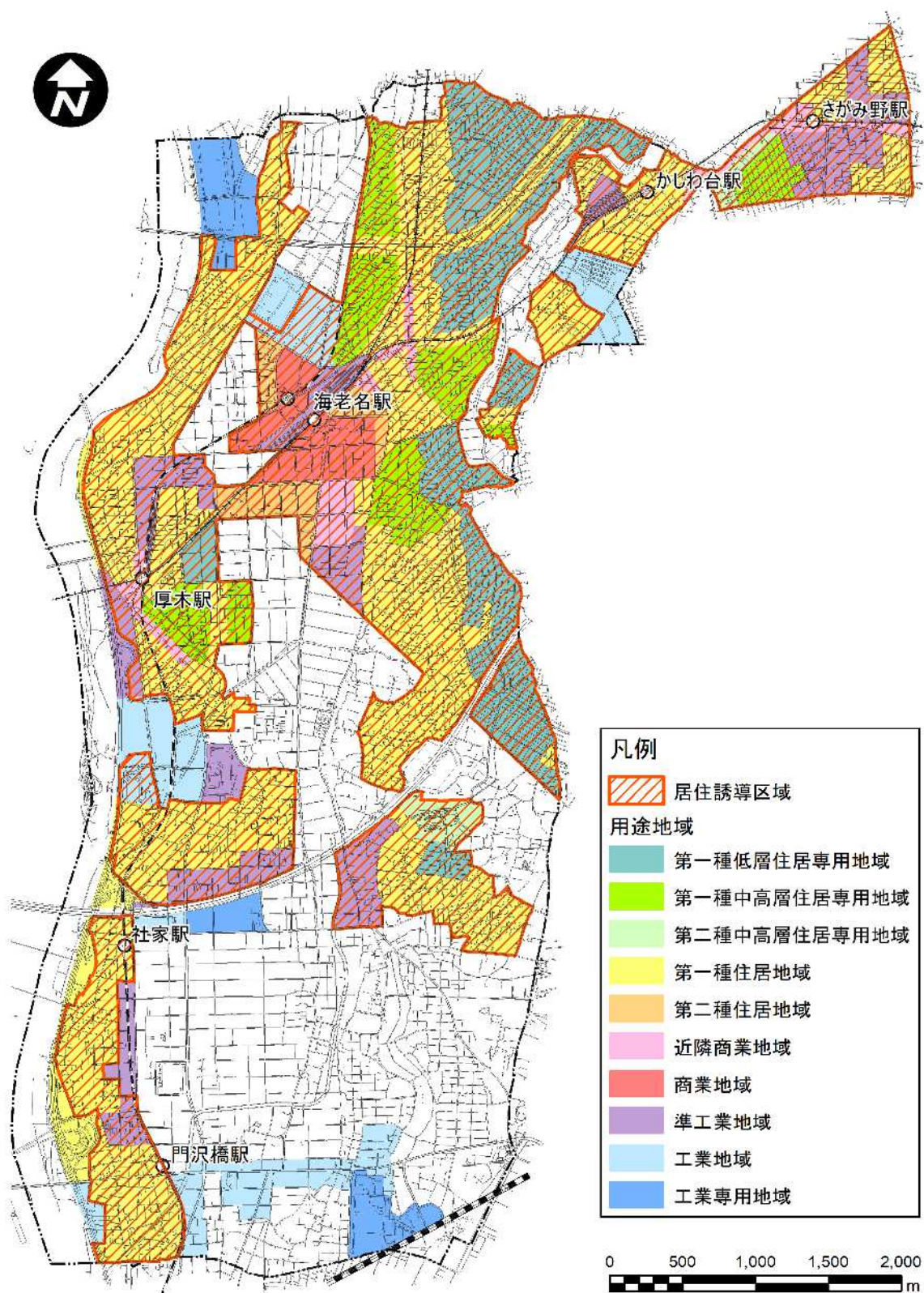
- 人口動態、土地利用等を総合的に勘案した適切な区域設定を行う。
- 生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地等の除外を検討する。

- 市役所周辺地区については、海老名駅周辺の中心市街地に隣接した利便性を活かし、土地区画整理事業や民間開発による複合住宅地の形成が予定されていることから、居住誘導区域に含めるものとします。
- 生産緑地地区については、良好な都市環境の形成を図る緑地機能や多目的保留地機能の優れた農地として保全するため、居住誘導区域に含めないことが望ましいとされていますが、本市の生産緑地は、小規模で点在している状況にあるため除外しないこととします。

■ その他留意すべき事項等により居住誘導区域の設定を検討する区域



STEP 1～5の検討結果を踏まえた居住誘導区域の設定



※以下の区域は、居住誘導区域から除外します。

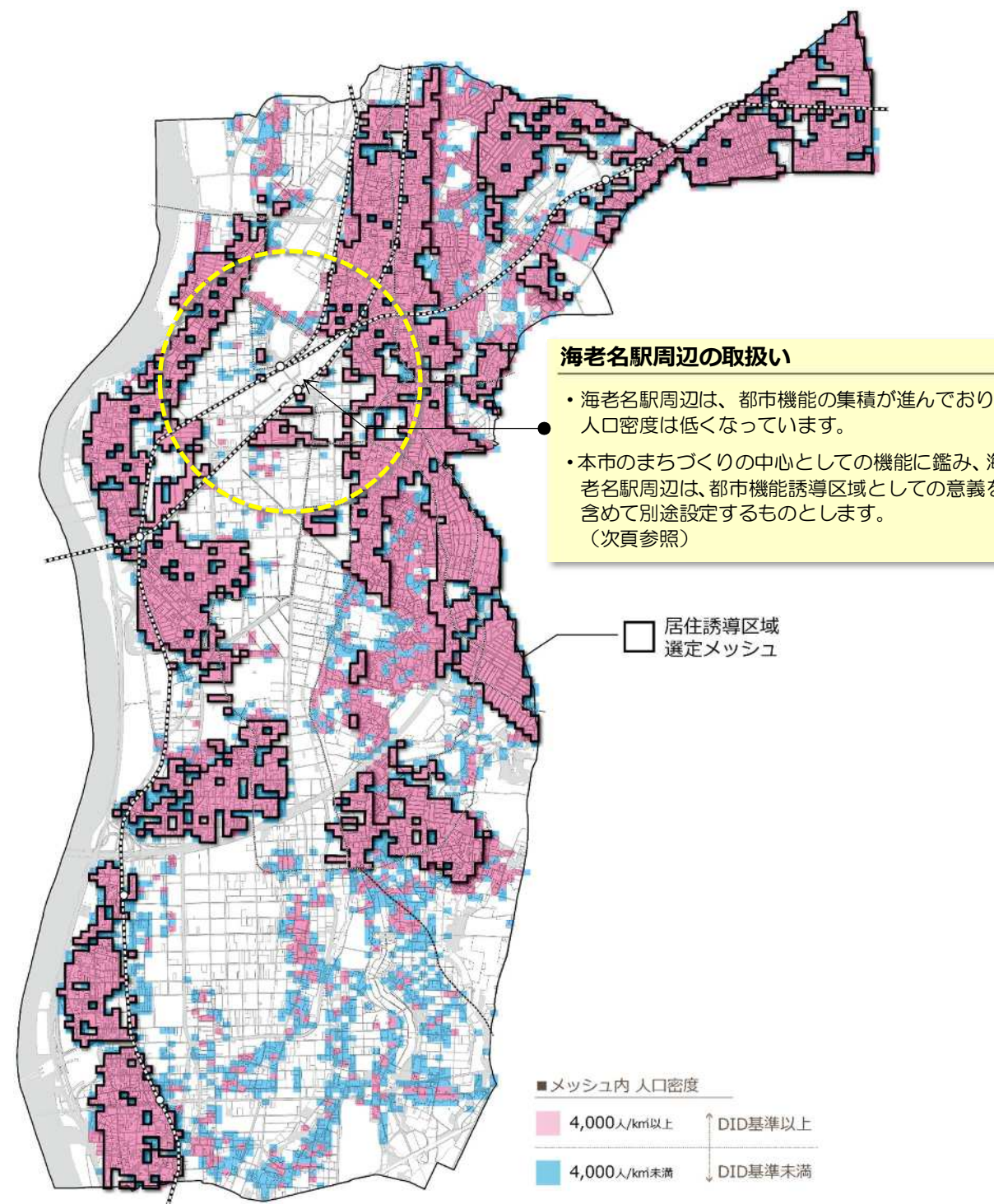
・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く）

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

(3) 対象とするメッシュの抽出

- 4つの条件を重ねて抽出した居住誘導区域選定メッシュは、以下の箇所となります。この選定メッシュを、将来に渡り居住誘導を進めるべき地域として位置付けたうえで、実際に計画的に管理できるエリア区分にあてはめ、最終的な居住誘導区域を設定します。
- なお、人口密度が低い「海老名駅周辺」は当該条件では対象とならない一方で、現状でも将来的にも、本市のまちづくりの中心となります。そのため、海老名駅周辺については、人口密度等の抽出条件とは別に、近年の土地利用等を勘案し、都市機能の誘導も含めた区域として設定するものとします。（詳細は次頁）

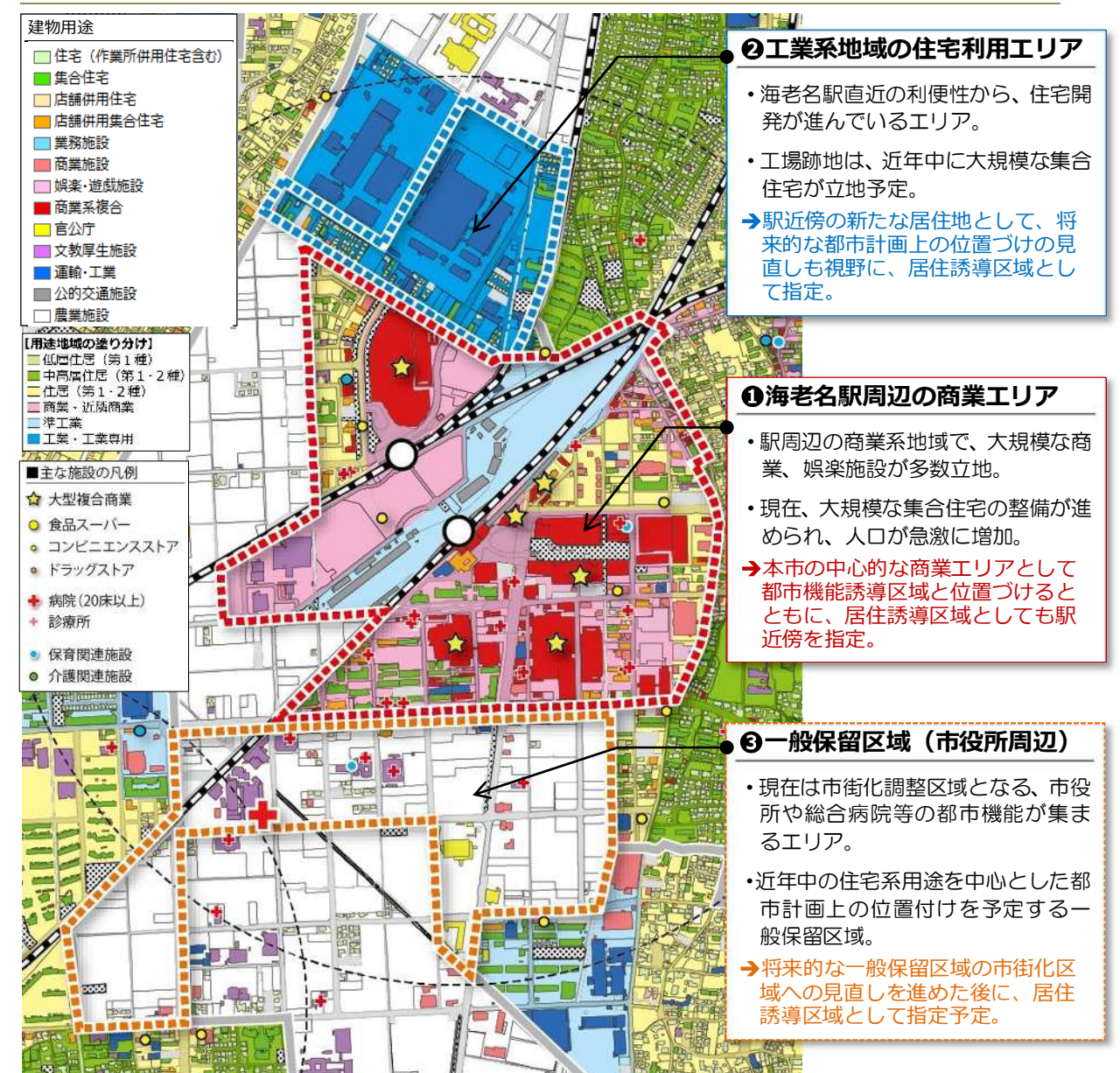
居住誘導区域に適した50mメッシュの判定



(4) 海老名駅周辺の区域設定について

- 海老名駅周辺については、前述の居住誘導区域としての適合条件からは、2015年（平成27年）時点の人口密度の低さから対象と判断されないものの、本市の中心としての都市機能の集積や、周辺の大規模集合住宅の開発等の状況から、居住誘導区域及び都市機能誘導区域として位置づけるものとしします。（下図中の①）
- なお、海老名駅周辺については、駅北側で進む工場周辺及び跡地（②）や、市役所周辺の一般保留区域（③）での住居系用途への見直しの動きなど、居住誘導区域、都市機能誘導区域としての開発の動きがあります。
- そのため、駅周辺のエリア①については都市機能誘導区域及び居住誘導区域として、エリア②については将来の用途見直しを想定したうえでの居住誘導区域として、本計画に居続けるものとしします。
- また、現時点では市街化調整区域である一般保留区域のエリア③は、市街化区域への編入（住居系を予定）後、居住誘導区域として指定する予定としします。

■ 海老名駅周辺の区域指定について



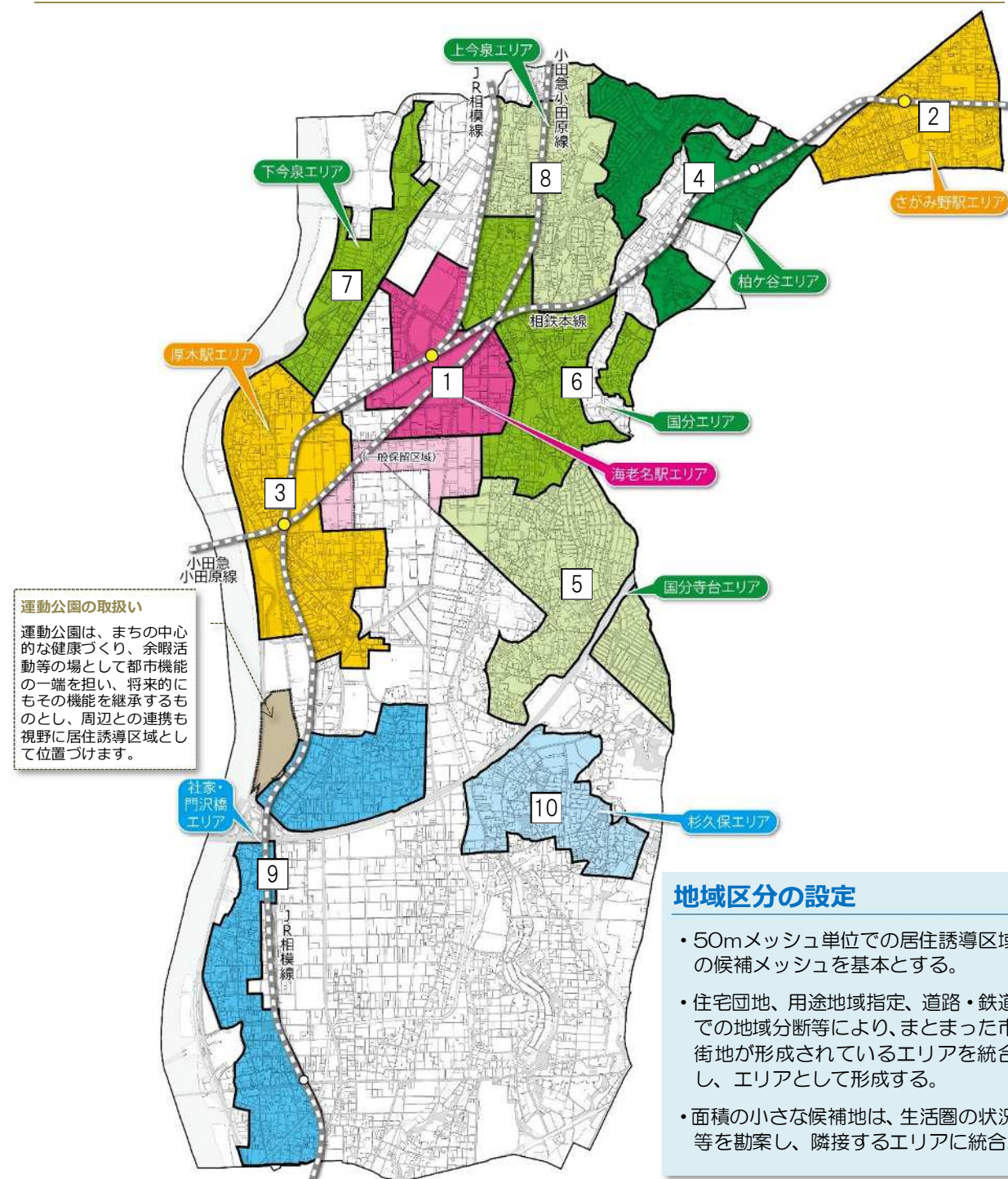
I
II
III
IV
V
VI
VII

(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）

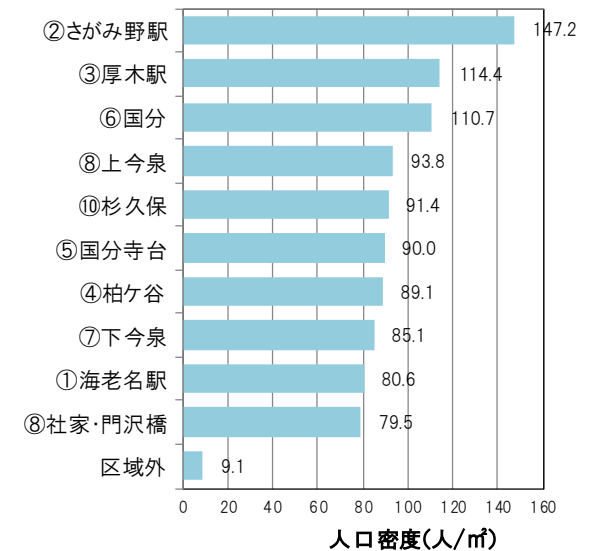
■ 居住誘導区域の設定



(6) 居住誘導区域の各エリア特性について

①人口密度

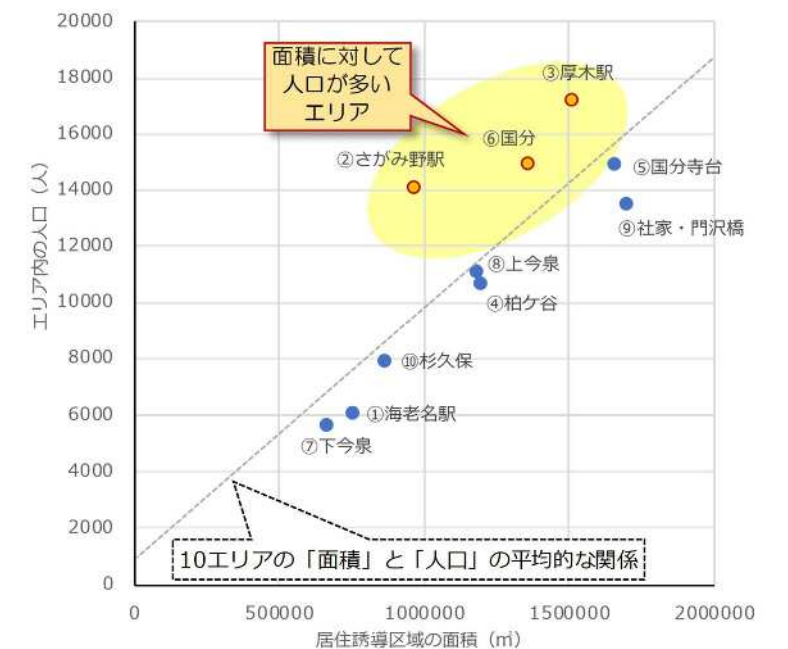
- 設定した各エリアについて、各エリアに含まれる50mメッシュの人口データ（国勢調査2015年（平成27年））をもとに、人口密度を算定すると、右図のような順位付けとなります。
- 人口密度については、集合住宅が立地する②さがみ野駅エリアが突出しているほか、③厚木駅エリア、⑥国分エリアが多くなっています。
- 戸建住宅の多い⑨杉久保、⑤国分寺台等を始めとした各地区は、概ね80~90人/㎡となっています。



②面積及び人口数の内訳

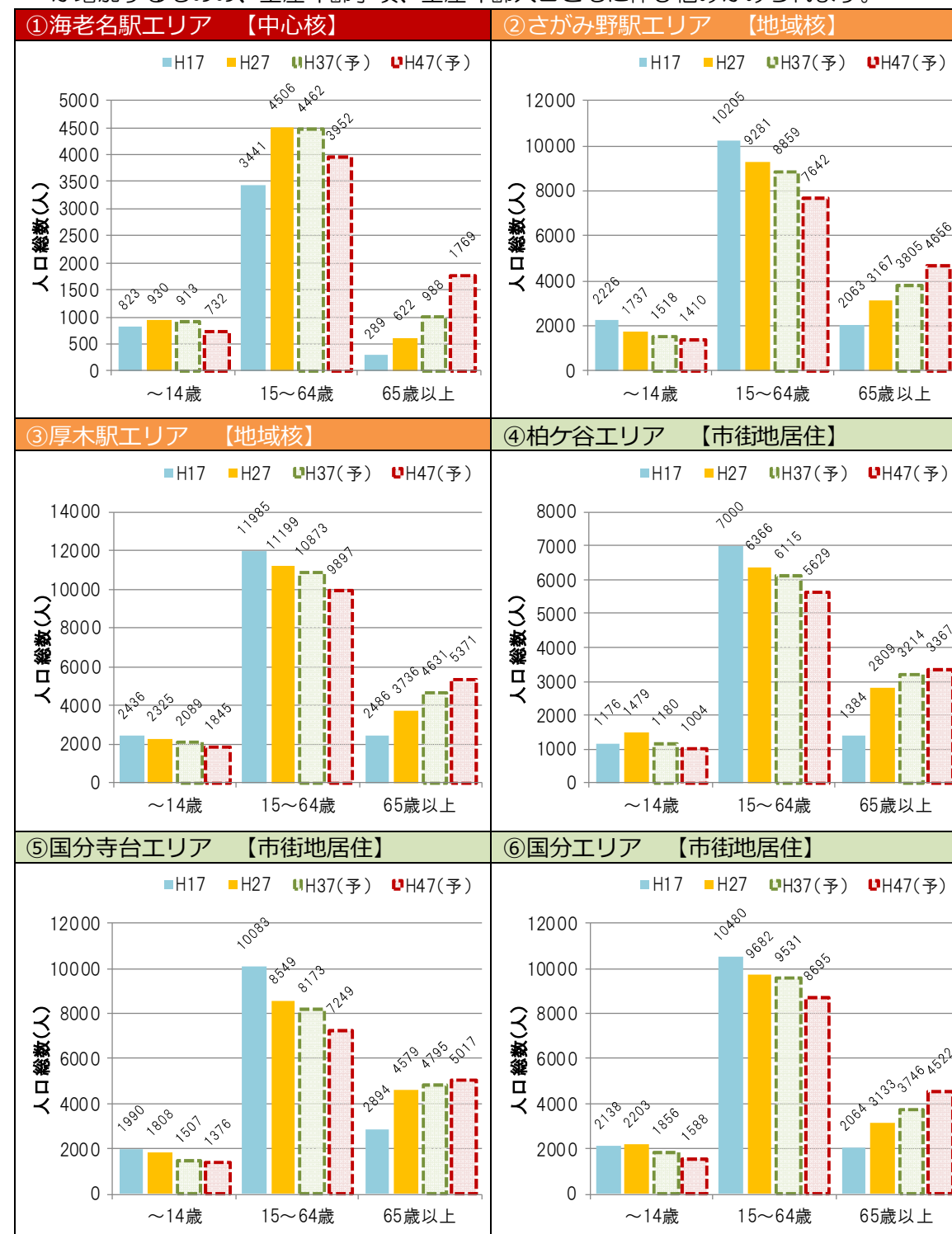
- 設定した各エリアについて、各エリア内の面積を横軸に、居住している人口数（国勢調査2015年（平成27年））を縦軸に示し、両者の関係を整理します。
- 本市では市街化区域に満遍なく居住が発生しているため、基本的には面積が広いほど人口が増える関係にあります。
- 中でも、②さがみ野駅、③厚木駅、⑥国分の3エリアでは、面積に対して人口が多い傾向にあります。
- 一方で、未利用地の多い⑨社家・門沢橋エリア、大規模商業施設等が集まる①海老名駅エリアは、面積に対して人口が小さい傾向にあります。

■ 居住誘導区域の各エリアの【面積】と【人口※】の関係
※2015年（平成27年）国勢調査に基づく人口

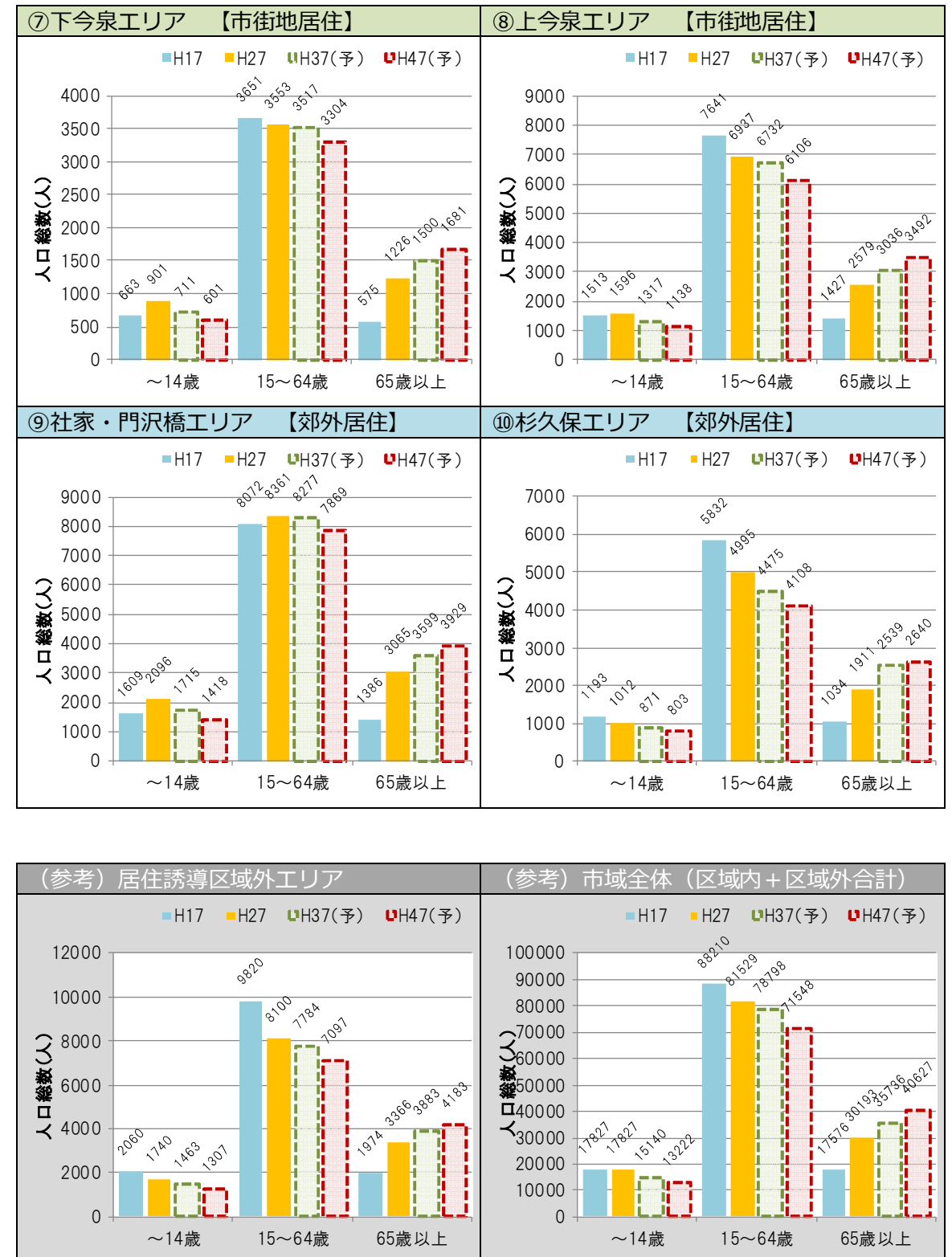


③年齢別の人口推移（過去推移+将来予測）

- 国勢調査に基づく、年少人口（14歳未満）、生産年齢人口（14～65歳）、高齢人口（65歳以上）を踏まえ、エリア別の人口増減を整理します。
- ①海老名駅エリアなどでは生産年齢人口等の増加が見られますが、全体としては高齢者層が増加するものの、生産年齢事項、生産年齢人口ともに伸び悩みがみられます。



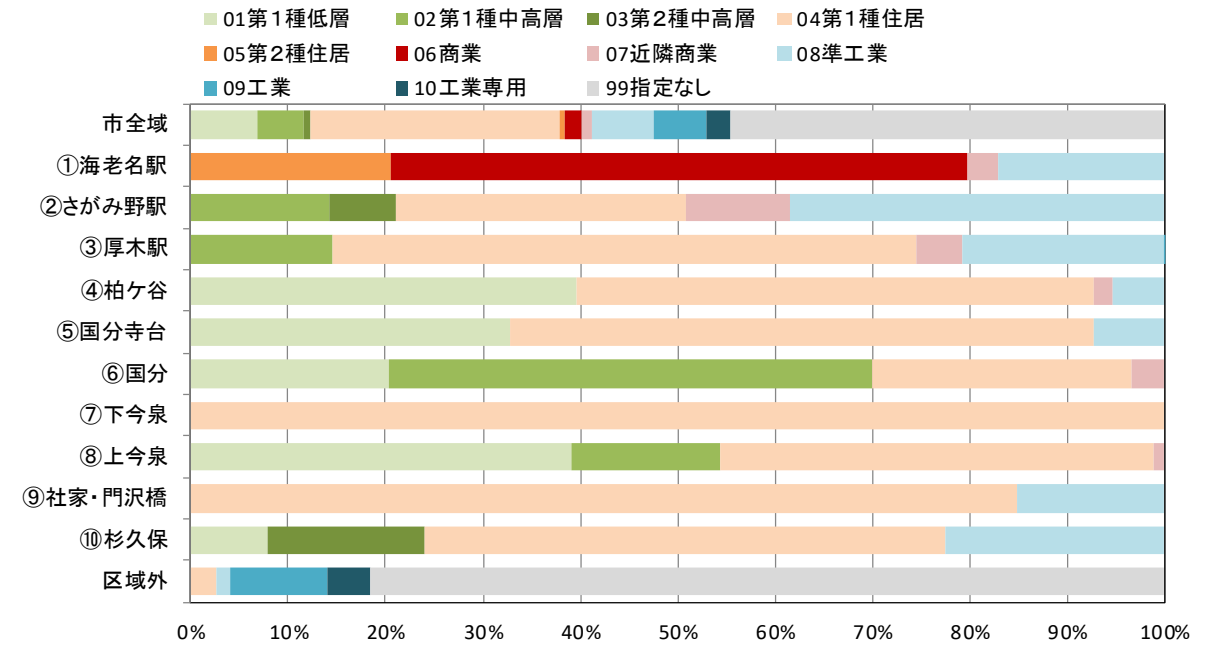
※エリア別の将来人口推計値（H37、H42 データ）は、本調査による独自推計（詳細は p.60）



※エリア別の将来人口推計値 (H37、H42 データ) は、本調査による独自推計 (詳細は p.59)

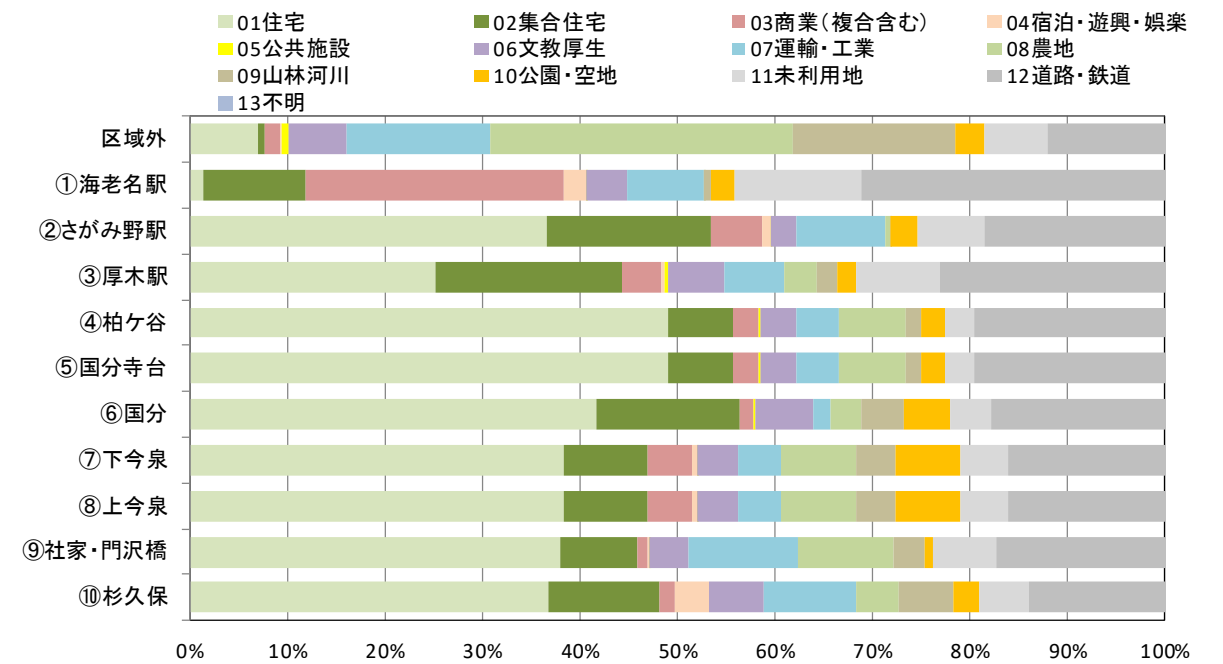
④用途地域別の面積比率

- 各エリアの用途地域の面積内訳では、中心核となる海老名駅エリアでは商業用途が指定されるほか、②さがみ野駅エリア、③厚木駅エリアにも近隣商業地域が指定されています。
- ①海老名駅エリアを除く多くのエリアでは、住居系用途の指定がされています。



⑤土地利用用途別の面積比率

- 2015年度（平成27年度）の実際の土地利用用途の面積比率を見ると、①海老名駅エリアは商業系用途が突出しています。また、⑤国分寺台、⑥国分、⑧上今泉等では、戸建住宅の占める割合が高くなっています。

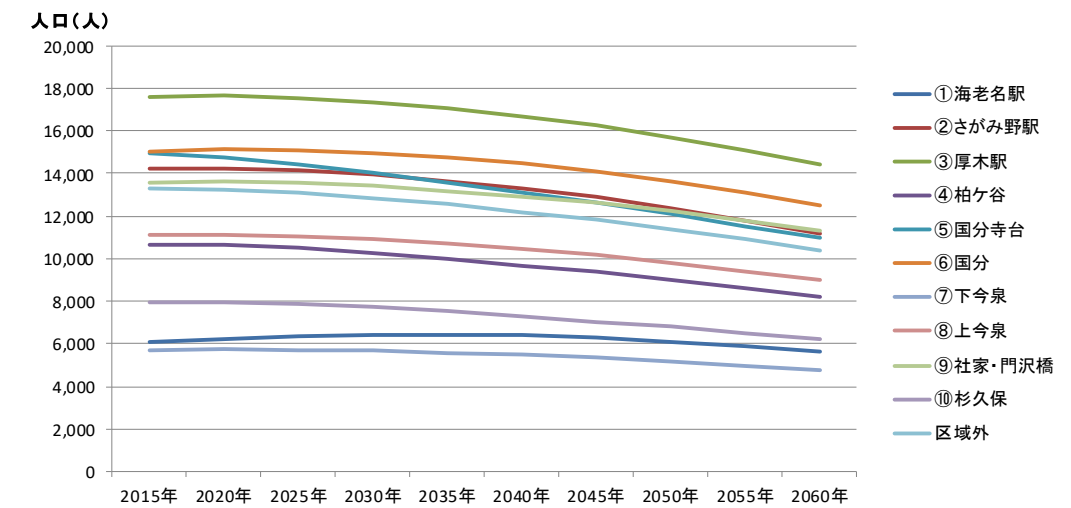


コラム エリア別の将来人口推計について

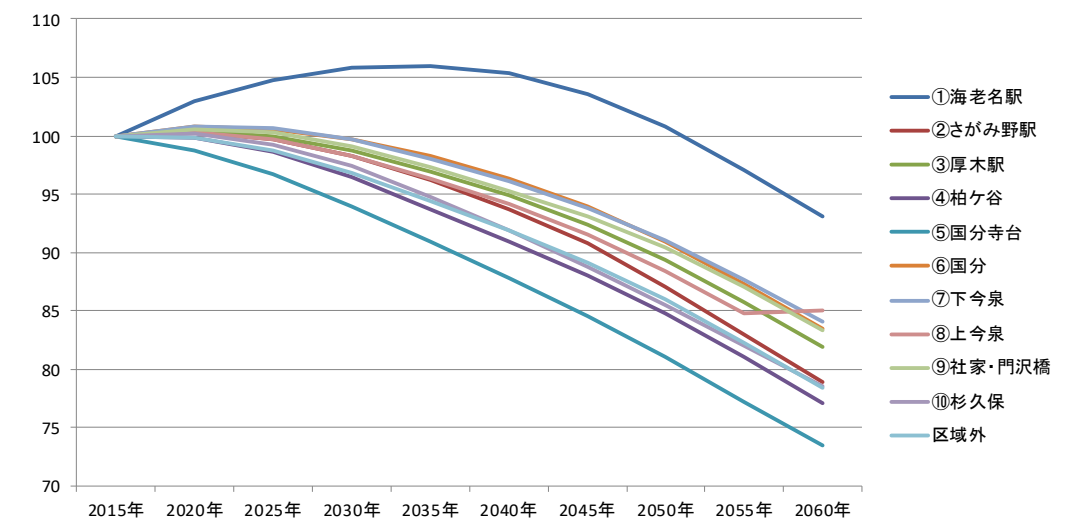
- エリア別の将来人口を設定するため、人口ビジョンでの人口推計手法を踏襲したコーホート法*による人口推計を行いました。(居住誘導区域ごとの将来人口推計は人口ビジョン等では行われていないため、本計画での独自推計とした)
 ※ある期間に生れた集団(コーホート)の人口変化を観察し将来人口を推計する方法
- 大幅な人口増加が期待されるエリアは、①海老名駅エリアのみであり、その他エリアでは基本的には減少傾向が続きます。特に国分寺台エリアでは、現状に対して73%程度まで将来人口が落ち込む予測となっています。

■各エリア別の人口推計値(コーホート法に基づく本計画での独自推計)

| | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 | 2040年 | 2045年 | 2050年 | 2055年 | 2060年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ①海老名駅 | 6,067 | 6,244 | 6,353 | 6,419 | 6,432 | 6,393 | 6,285 | 6,111 | 5,888 | 5,646 |
| ②さがみ野駅 | 14,198 | 14,249 | 14,155 | 13,951 | 13,657 | 13,307 | 12,889 | 12,369 | 11,780 | 11,204 |
| ③厚木駅 | 17,581 | 17,653 | 17,563 | 17,353 | 17,052 | 16,680 | 16,247 | 15,706 | 15,068 | 14,405 |
| ④柏ヶ谷 | 10,643 | 10,629 | 10,496 | 10,260 | 9,968 | 9,673 | 9,368 | 9,025 | 8,623 | 8,197 |
| ⑤国分寺台 | 14,950 | 14,767 | 14,450 | 14,035 | 13,592 | 13,129 | 12,642 | 12,110 | 11,540 | 10,977 |
| ⑥国分 | 15,016 | 15,132 | 15,106 | 14,967 | 14,752 | 14,464 | 14,107 | 13,657 | 13,105 | 12,527 |
| ⑦下今泉 | 5,681 | 5,727 | 5,720 | 5,661 | 5,568 | 5,459 | 5,329 | 5,174 | 4,982 | 4,774 |
| ⑧上今泉 | 11,104 | 11,139 | 11,067 | 10,909 | 10,697 | 10,454 | 10,159 | 9,813 | 9,417 | 9,005 |
| ⑨社家・門沢橋 | 13,537 | 13,615 | 13,570 | 13,410 | 13,170 | 12,901 | 12,608 | 12,247 | 11,790 | 11,283 |
| ⑩杉久保 | 7,932 | 7,942 | 7,869 | 7,728 | 7,521 | 7,287 | 7,041 | 6,786 | 6,503 | 6,231 |
| 区域外 | 13,279 | 13,253 | 13,108 | 12,863 | 12,541 | 12,203 | 11,832 | 11,410 | 10,919 | 10,414 |



■2015年を基準年とした増減比率



I
II
III
IV
V
VI
VII

2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

- 都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において、以下の基本的な考え方が示されています。

■ 都市機能誘導区域の基本的な考え方 【第12版 都市計画運用指針（令和5年5月）】

| |
|--|
| <p>① 基本的な考え方</p> <p>◇ 都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものである。</p> <p>◇ 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。</p> |
| <p>② 都市機能誘導区域の設定</p> <p>◇ 都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。</p> <p>◇ 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。</p> |
| <p>③ 留意すべき事項</p> <p>◇ 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。</p> |

(2) 都市機能誘導区域の設定

- 都市機能誘導区域は、上記の都市計画運用指針に示された基本的な考え方に基づき、以下のSTEP1・STEP2により設定します。

■ 居住誘導区域の設定に向けたステップ

STEP 1 都市機能誘導区域を定めるエリアを設定する

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定

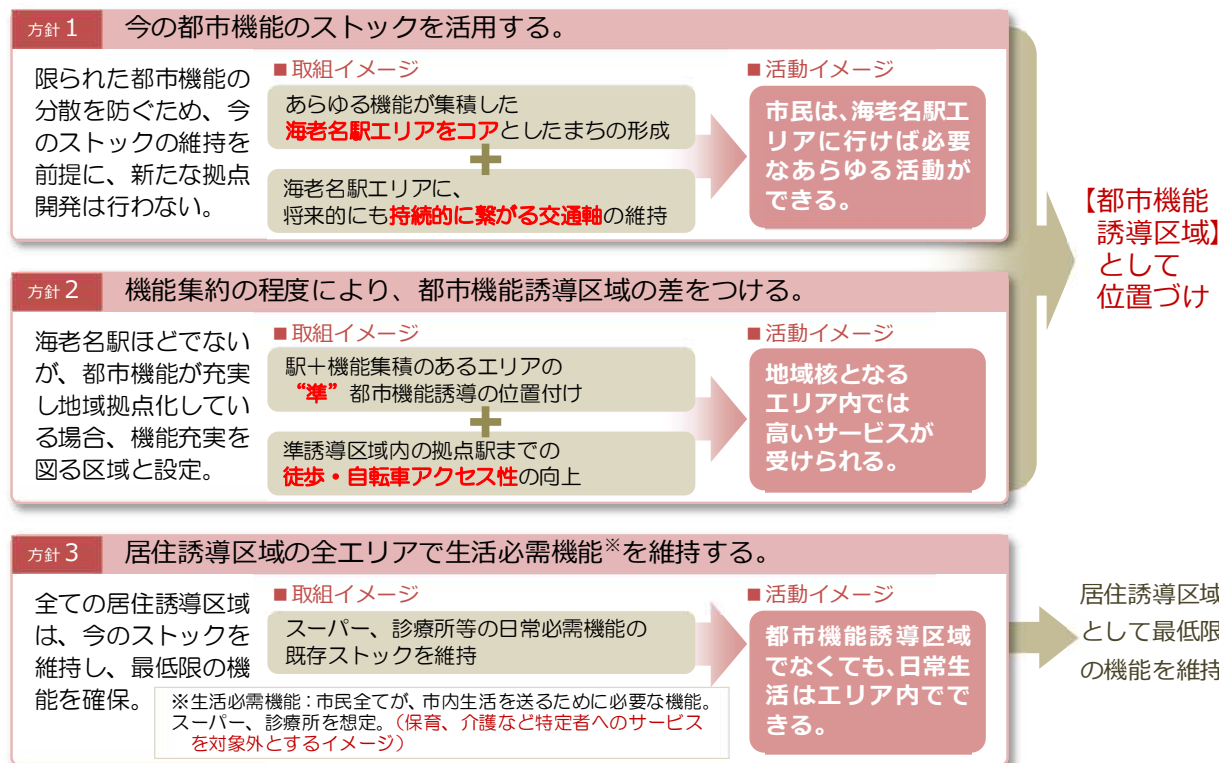
STEP 2 都市機能誘導区域の規模・範囲を設定する

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定

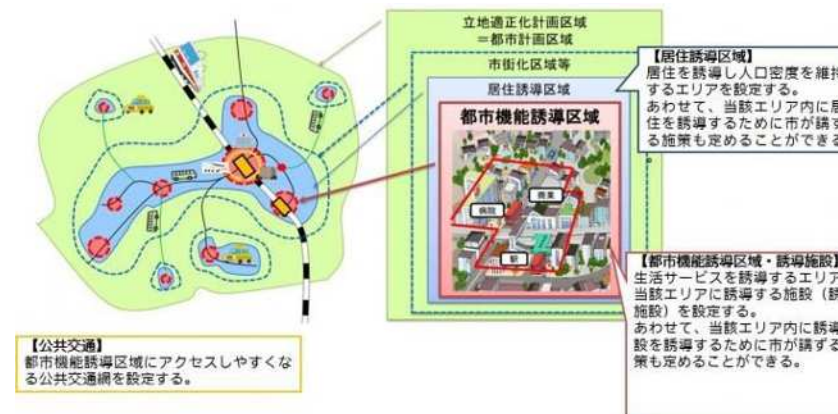
2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

- 都市機能誘導区域は、市民生活において、商業、医療、福祉などの各種サービスを持続的に提供することを目的として、中心核、地域核等の各エリアの役割に応じて、都市機能の誘導を図ることが期待される地域に設定するものです。
- 都市機能誘導区域の指定場所は、原則として居住誘導区域内に指定されるものであり、既存ストックの活用を基本としながら、拠点としての新たな都市機能の立地誘導・促進が期待される地域に指定されるものと考えます。
- 本市では、前述の「中心核」「地域核」に含まれる居住誘導区域を基本として、下記の3つの方針に従って、都市機能誘導区域を設定するものとします。



【参考】国の立地適正化計画の手引きでの都市機能誘導区域の考え方



STEP 1 都市機能誘導区域を定めるエリアを設定する

●鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定

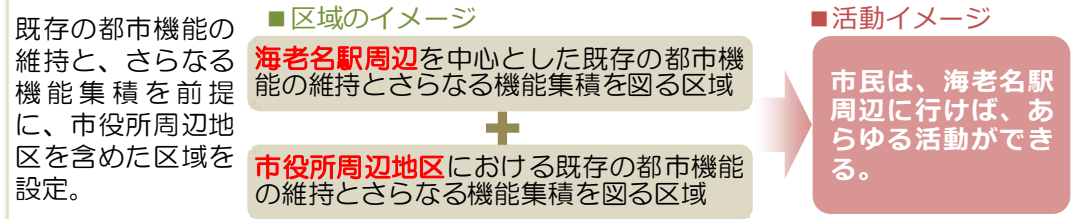
- 都市づくりの基本方針(P.●)に位置付けられた「中心核」である海老名駅周辺と、「地域核」である厚木駅周辺とさがみ野駅周辺を対象に、都市機能誘導区域を設定します。

STEP 2 都市機能誘導区域の規模・範囲を設定する

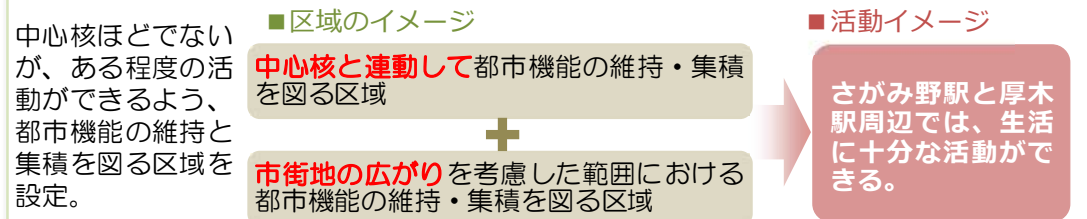
●一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定

- 下記の2つの方針に従い、「中心核」「地域核」を対象とし、都市機能誘導区域の規模・範囲を設定します。

方針1 あらゆる活動が可能となる「中心核」を形成する



方針2 生活に十分な活動が可能となる「地域核」を形成する

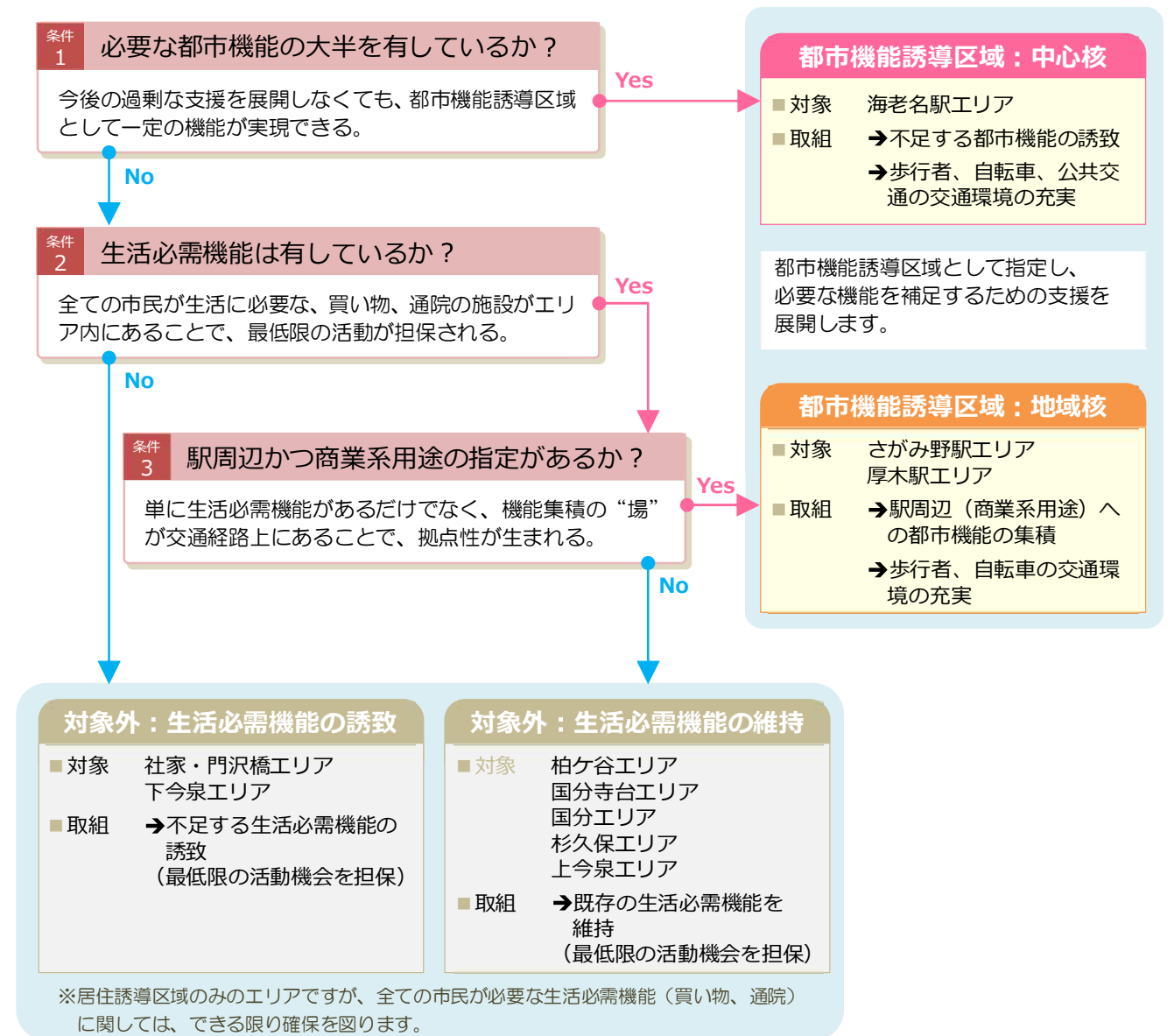


I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

(2) 設定フロー

- 都市機能誘導区域の設定については、前頁で示した3つの方針に従い、既存の都市機能のストックを活用する前提とした上で、10エリアの居住誘導区域に対して、以下のフローに従って都市機能誘導区域の設定の必要性を判断しています。
- 都市機能誘導区域については、本市のこれまでの都市計画に照らし、誘導区域として想定されるエリア内の「商業系用途地域」に指定することを基本とします。

■都市機能誘導区域の設定フロー

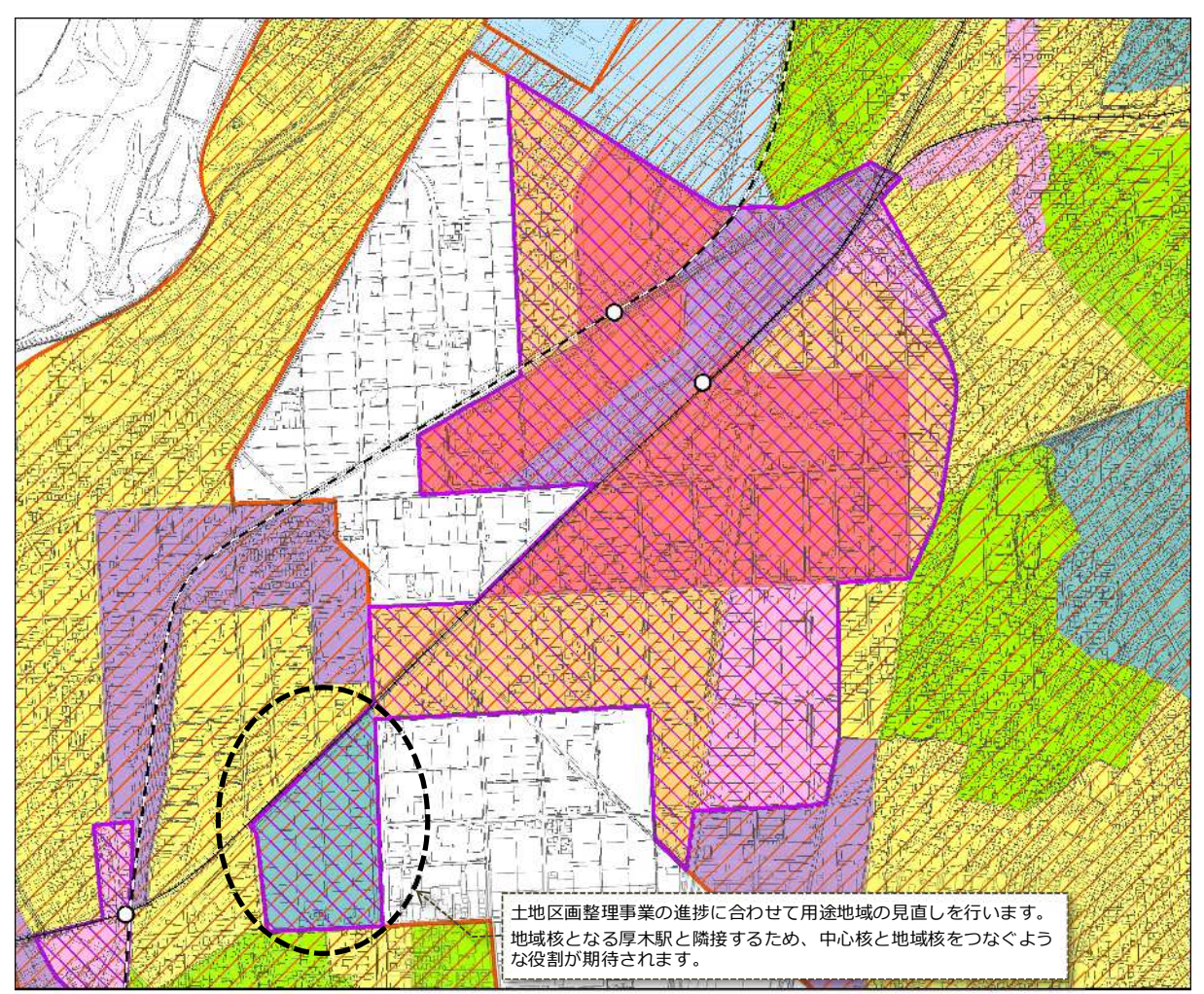


I
II
III
IV
V
VI
VII

方針1 あらゆる活動が可能となる「中心核」を形成する

- 「中心核」を形成する海老名駅周辺においては、市役所周辺地区を含む範囲を対象とし、一定程度の用途・規模の建築物（都市機能）の立地が許容される第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を都市機能誘導区域として設定します。

■「中心核」海老名駅周辺における都市機能誘導区域の設定



凡例

| | | | |
|----------|--------------|---------|-------|
| ○ 駅 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 商業地域 |
| 都市機能誘導区域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 準工業地域 |
| 居住誘導区域 | 第二種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | | 工業専用地域 | |

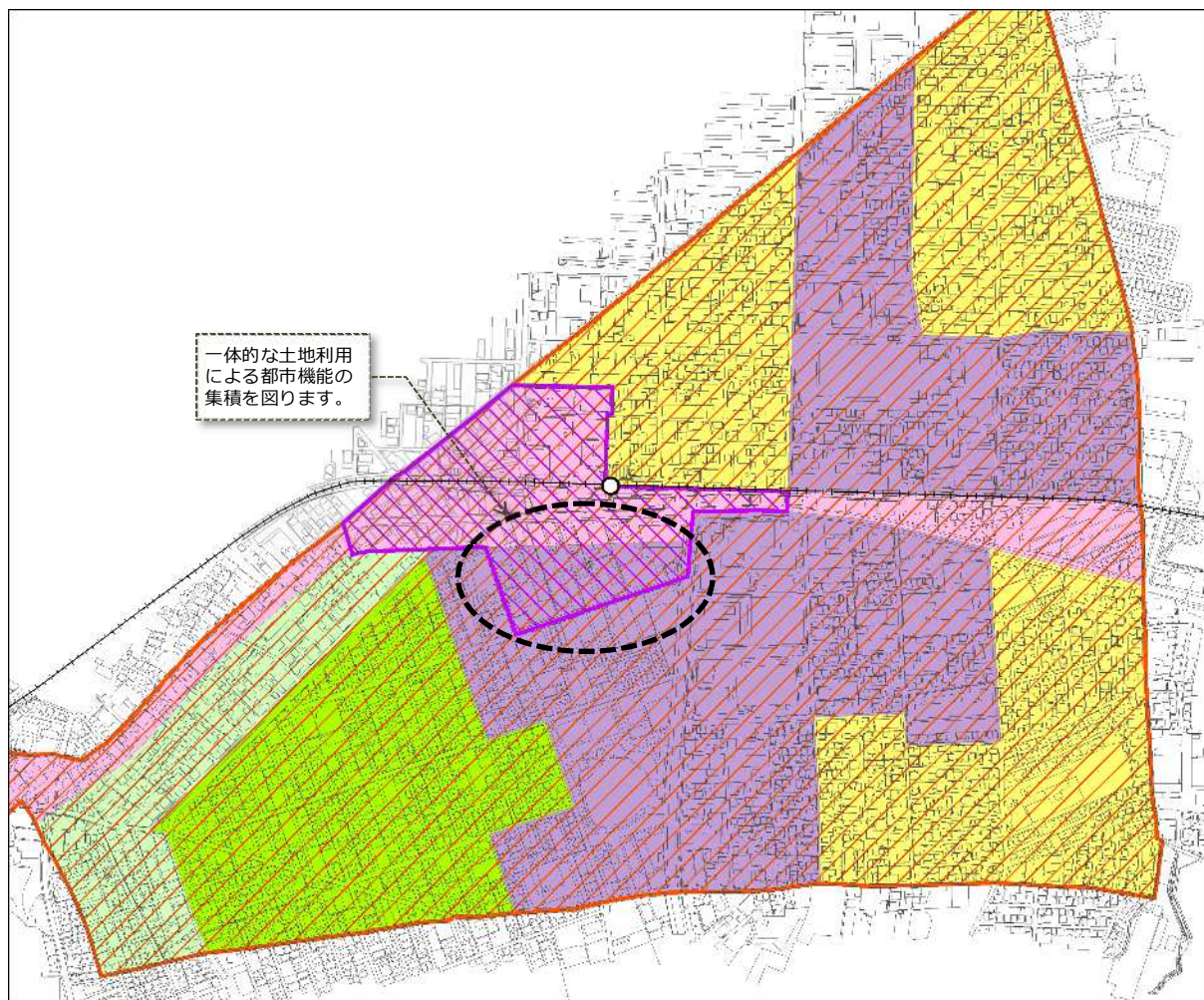
0 100 200 300 400 m

- ※以下の区域は、都市機能誘導区域から除外します。
- 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く）

方針2 生活に十分な活動が可能となる「地域核」を形成する

- 「地域核」を形成するさがみ野駅周辺と厚木駅周辺については、一定程度の用途・規模の建築物（都市機能）の立地が許容される近隣商業地域を都市機能誘導区域として設定します。
- なお、さがみ野駅南側については、一体的な土地利用による都市機能の集積を図るため、一部準工業地域を含む区域を設定します。

■ 「地域核」さがみ野駅周辺における都市機能誘導区域の設定

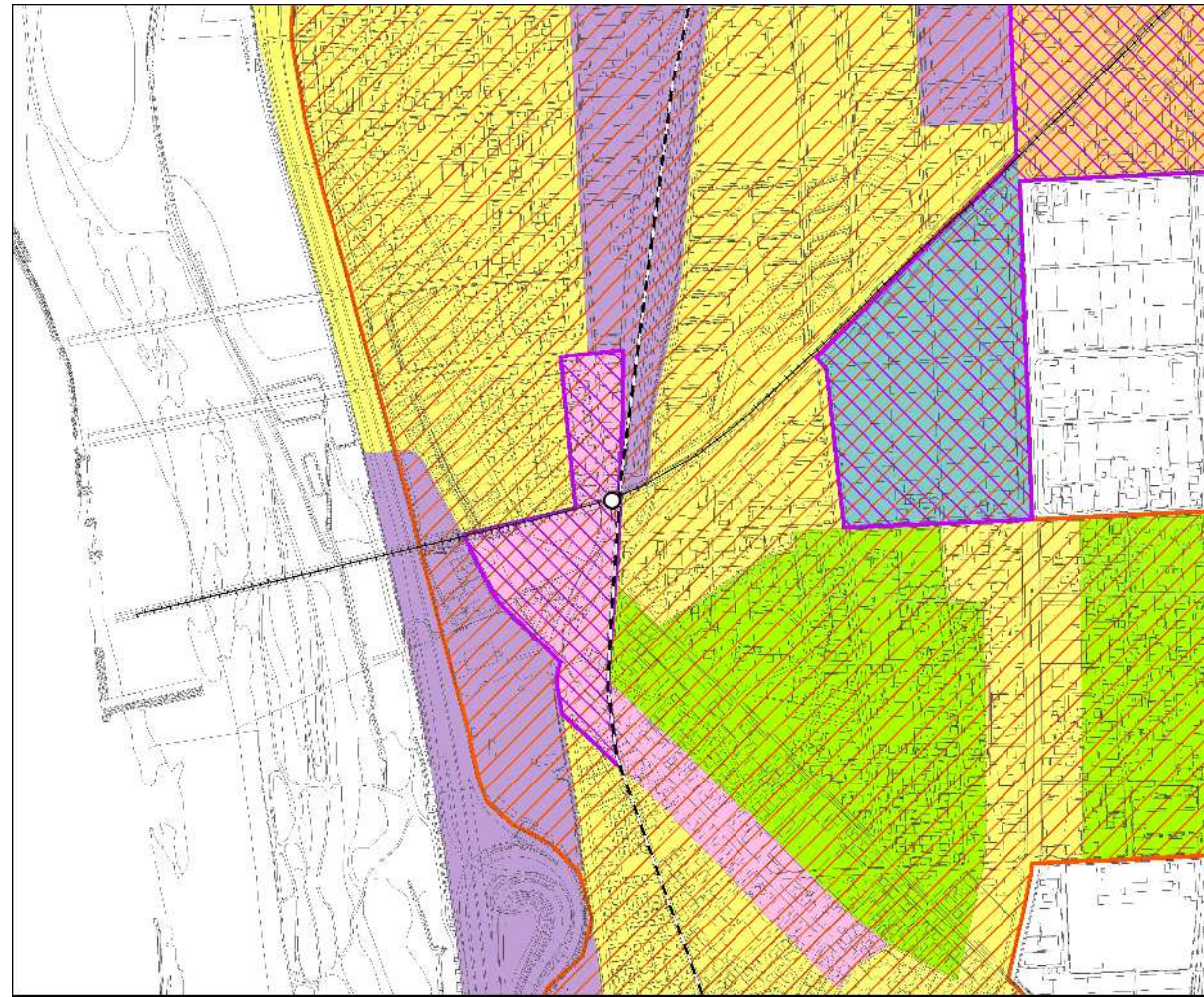


※以下の区域は、都市機能誘導区域から除外します。

- 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く）

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

■ 「地域核」厚木駅周辺における都市機能誘導区域の設定



※以下の区域は、都市機能誘導区域から除外します。

- ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く）

(3) 各エリアの都市機能のストックについて

- 居住誘導区域 10 エリアについて、商業機能、医療機能等の種別に、既存の都市機能のストックを整理します。

■ 商業機能

| 商業機能 | 中心核 | 地域核 | | | 市街地居住 | | | | 郊外居住 | |
|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 商業A デパート・百貨店等 | ピナウオーク等 | ※【中心核】で対応 | | | | | | | | |
| 商業B 食品スーパー | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり |
| 商業C コンビニ エンストア | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり |

■ 医療機能

| 医療機能 | 中心核 | 地域核 | | | 市街地居住 | | | | 郊外居住 | |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 医療A 病院 | 海老名総合病院※ | さがみ野中央病院 | | 湘陽かわ台病院 | | | | | | オアシス湘南病院 |
| 医療B 診療所 | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり |

※海老名総合病院は、中心核①海老名駅エリアの機能を補完する施設であるため、対象とした。

■ 行政機能（集会機能含む）

| 行政機能 | 中心核 | 地域核 | | | 市街地居住 | | | | 郊外居住 | |
|-------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 行政A 市役所 | 海老名市役所 | ※【中心核】で対応 | | | | | | | | |
| 行政B 大規模集会施設 | 総合福祉会館 | ※【中心核】で対応 | | | | | | | | |
| 行政C コミュニティセンター | | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり |

※海老名市役所は、中心核①海老名駅エリアの機能を補完する施設であるため、対象とした。

■子育て機能

| 子育て機能 | 中心核 | 地域核 | | 市街地居住 | | | | | 郊外居住 | |
|-------------------|------------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|------------------|-------------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 子育てA 子育て支援センター | えびなこどもセンター | ※【中心核】で対応 | | | | | | | 北部子育て支援センター(予定)※ | 南部子育て支援センター |
| 子育てB 保育園 | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり※ | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり※ |
| 子育てC 幼稚園 | | | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | | | ○ 施設あり | | |

※えびなこどもセンターは、中心拠点①海老名駅エリアの機能を補完する施設であるため対象とした。
 ※北部子育てセンターは2019年4月に上今泉エリア内に立地予定。
 ※下今泉及び杉久保エリアの保育園は、市街化調整区域内の立地であるが、居住誘導区域に隣接するため対象とした。

■介護福祉施設

| 介護福祉機能 | 中心核 | 地域核 | | 市街地居住 | | | | | 郊外居住 | |
|-------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 介護福祉A 老人福祉センター | | | | | | | | | | |
| 介護福祉B デイサービス | | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり | ○ 施設あり |
| 介護福祉C 老人短期入居施設 | | | ○ 施設あり | | ○ 施設あり | | | ○ 施設あり | | |

※老人福祉センターは、市域南端の市街化調整区域内の本郷地区に立地し、どの居住誘導区域からも離れているため、上表には反映されない。

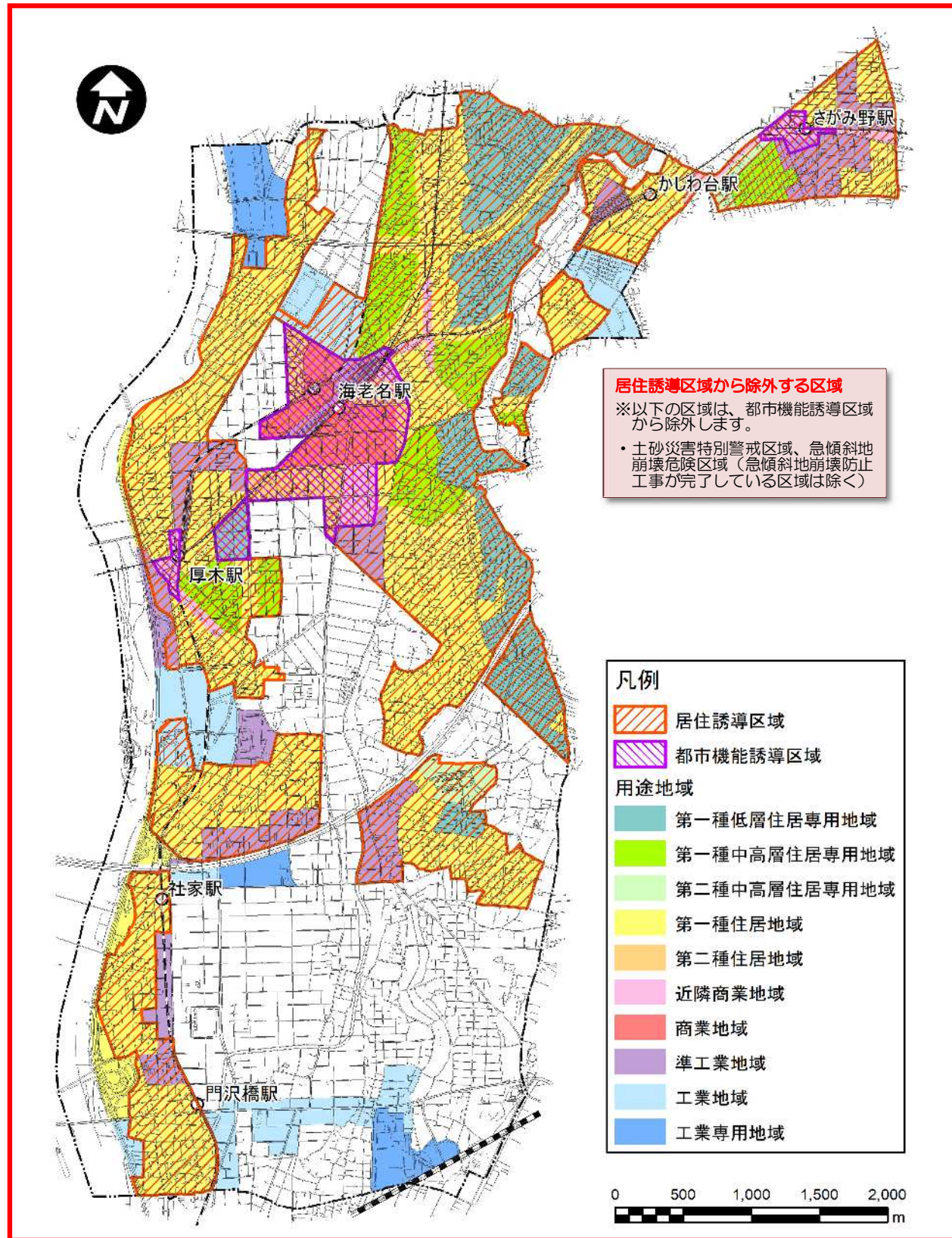
■文化・スポーツ機能

| 文化・スポーツ機能 | 中心核 | 地域核 | | 市街地居住 | | | | | 郊外居住 | |
|----------------|----------|-----------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|----------|-------|
| | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 社家・門沢橋 | ⑩ 杉久保 |
| 文化A 図書館 | 海老名市立図書館 | ※【中心核】で対応 | | | | | | | 有馬図書館 | |
| 文化B 博物館・資料館 | 文化会館等 | 今福薬師門公園 | | | | 郷土資料館 | | | | |
| 文化C スポーツ施設 | | | ピナスポ | | | | 下今泉庭球場 | | 今里庭球場 | |

3. 誘導区域のまとめ

(1) 誘導区域の設定について

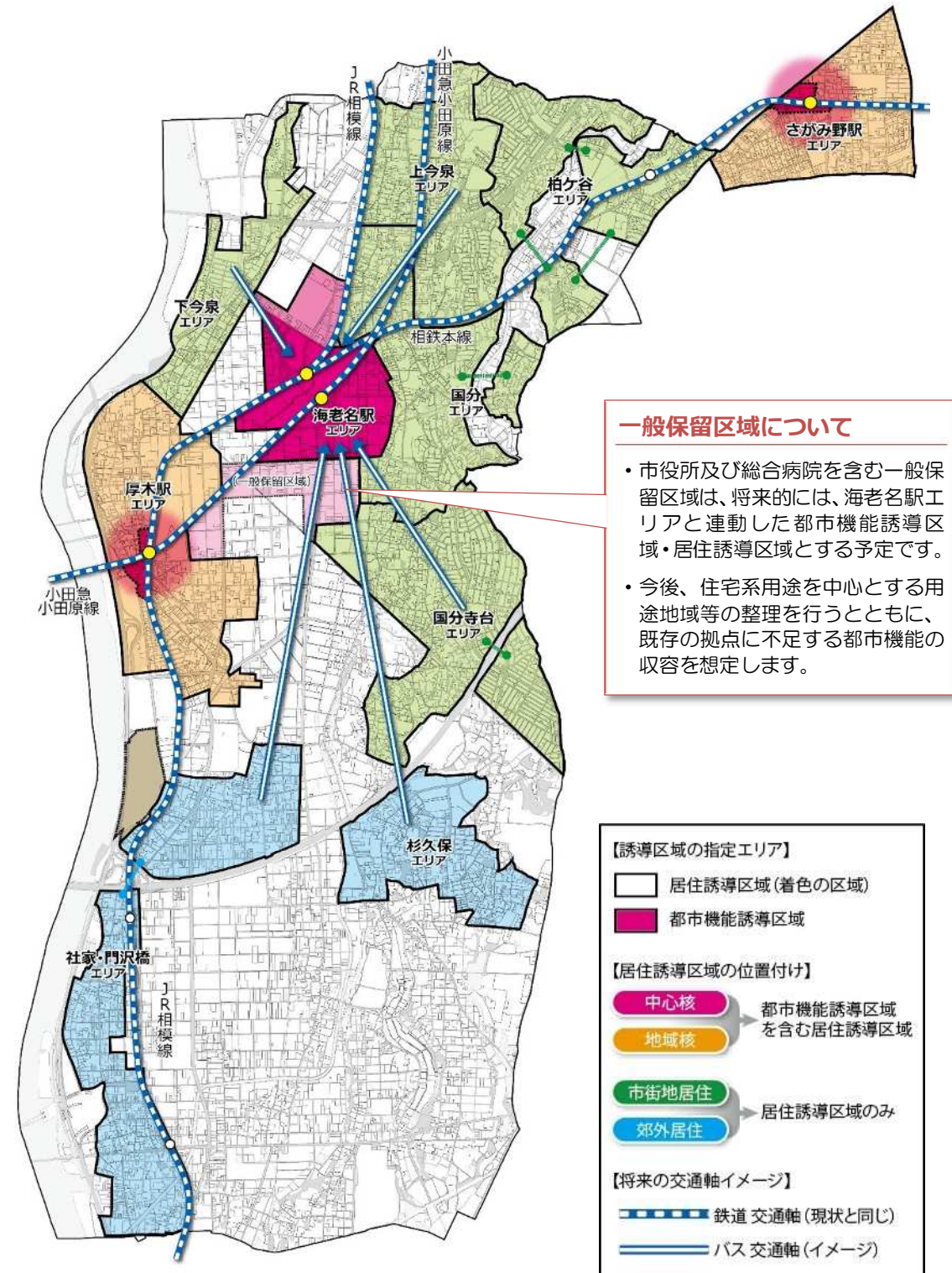
- 居住誘導区域と、中心核（海老名駅周辺）、地域核（さがみ野駅周辺、厚木駅周辺）に設定した都市機能誘導区域は下図の通りです。



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。



(2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積について

- 居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積については下表のとおりです。

| 種別 | 面積 | 備考 |
|-----------|----------|------------------|
| 市域面積 | 2,659 ha | |
| 都市計画区域 | 2,659 ha | |
| 市街化区域 (A) | 1,479 ha | 都市計画区域の 55.6% |
| →居住誘導区域 | 1,256 ha | →市街化区域(A)の 84.9% |
| 市街化調整区域 | 1,180 ha | 都市計画区域の 44.4% |
| 都市機能誘導区域 | 127 ha | 市街化区域(A)の 8.6% |

(3) 居住誘導区域の人口について

- 市内人口は 2020 年(令和 2 年)国勢調査時点で 136,516 人であり、このうち 90.8%にあたる 123,996 人が居住誘導区域に含まれています。
- 居住誘導区域内の人口密度は 99.4 人/ha と高く、国の都市計画運用指針(第 10 版)の【土地の高度利用を図るべき区域の住宅用地の人口密度 100 人/ha 以上】に近い水準にあります。計画期間終了時の人口(2040 年:市人口ビジョン予測値)がさらに増加すると予想される本市では、将来の人口密度もさらに高くなることが想定されます。

■現状の人口密度

| 種別 | 人口密度 | 備考 |
|-------------|-----------|------------------------------------|
| 都市計画区域 | 51.3 人/ha | 人口: 136,516 人(令和 2 年国勢調査より) |
| うち市街化区域 (A) | 86.2 人/ha | 人口: 127,458 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |
| うち市街化調整区 | 7.7 人/ha | 人口: 9,058 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |
| 居住誘導区域 | 99.4 人/ha | 人口: 123,996 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |

■【参考】将来の人口密度(都市計画区域内)

| 種別 | 人口密度 | 備考 |
|-----------------|-----------|---|
| 2030 年(令和 12 年) | 55.0 人/ha | 人口: 146,245 人(市人口ビジョン予測値。社人研推計約 12.9 万人*) |
| 2040 年(令和 22 年) | 56.2 人/ha | 人口: 149,567 人(市人口ビジョン予測値。社人研推計約 12.4 万人*) |

※国立社会保障・人口問題研究所:日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)より

(2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積について

- 居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積については下表のとおりです。
- なお、本市では【備える】期間内に、一般保留区域(39.4ha)の市街化区域編入を予定しています。計画策定段階では一般保留区域を含まない面積(居住誘導区域 1,218ha*)を基本としますが、計画期間内での一般保留区域の編入を見越して、下表では 2 つの面積を掲載しています。
※一般保留区域を含む場合は 1,258ha(一般保留区域の面積は小数点切上げ)

| 種別 | 面積 | 備考 | |
|----------------|-----------|---|------------------|
| 市域面積 | 2,659 ha | 可住地面積: 2,581 ha | |
| 都市計画区域 | 2,659 ha | 全域が“県央都市圏域”に含まれる | |
| 一般保留区域 含まない | 市街化区域 (A) | 1,440 ha | 都市計画区域の 54.2% |
| | →居住誘導区域 | 1,218 ha | →市街化区域(A)の 84.6% |
| 一般保留区域 含む | 市街化調整区域 | 1,219 ha | 都市計画区域の 45.8% |
| | 市街化区域 (B) | 1,480 ha | 都市計画区域の 55.7% |
| →居住誘導区域 | →居住誘導区域 | 1,258 ha | →市街化区域(B)の 85.0% |
| | 市街化調整区域 | 1,179 ha | 都市計画区域の 44.3% |
| 都市機能誘導区域 | 85 ha | 市街化区域(A)の 5.9% ※左地図での都市機能誘導区域(商業系用途) | |

(3) 居住誘導区域の人口について

- 市内人口は 2015 年(平成 27 年)国勢調査時点で 130,190 人であり、このうち 90.3%にあたる 117,607 人が居住誘導区域(一般保留区域含まない)に含まれています。
- 居住誘導区域内の人口密度は 96.6 人/ha と高く、国の都市計画運用指針(第 10 版)の【土地の高度利用を図るべき区域の住宅用地の人口密度 100 人/ha 以上】に近い水準にあります。計画期間終了時の人口がほぼ現状程度と予想される本市では、将来の人口密度も同程度に保持されると考えます。
- 一般に立地適正化計画では、市街化区域に対して大幅なコンパクト化が求められますが、過去の都市計画での居住集積が一定の効果を発揮してきた本市では、本計画期間中にさらなるコンパクト化を図ることは困難であると判断しています。

■現状の人口密度

| 種別 | 人口密度 | 備考 |
|-------------|-----------|------------------------------------|
| 都市計画区域 | 49.0 人/ha | 人口: 130,190 人(平成 27 年国勢調査より) |
| うち市街化区域 (A) | 84.4 人/ha | 人口: 121,539 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |
| うち市街化調整区 | 7.1 人/ha | 人口: 8,651 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |
| 居住誘導区域 | 96.6 人/ha | 人口: 117,607 人(エリア内に含まれるメッシュ人口の合計値) |

■【参考】将来の人口密度(都市計画区域内)

| 種別 | 人口密度 | 備考 |
|-----------------|-----------|--|
| 2015 年(平成 27 年) | 49.2 人/ha | 人口: 130,721 人(市人口ビジョン予測値。社人研推計約 13.0 万人) |
| 2025 年(平成 37 年) | 51.3 人/ha | 人口: 136,492 人(市人口ビジョン予測値。社人研推計約 13.1 万人) |
| 2035 年(平成 47 年) | 49.4 人/ha | 人口: 131,282 人(市人口ビジョン予測値。社人研推計約 12.6 万人) |

※国立社会保障・人口問題研究所:日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)より

4. 誘導施設の設定方針

(1) 誘導施設（都市機能増進施設）とは

- 「誘導施設」とは、都市再生特別措置法第 81 条において、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。）」と定義しています。国の手引きでは、誘導施設のイメージとして以下の内容が示されています。

■都市機能誘導区域ごとに想定される機能のイメージ

| 機能 | 中心拠点 | 地域／生活拠点 |
|---------|--|--|
| 行政機能 | ■中核的な行政機能 例. 本庁舎 | ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所 |
| 介護福祉機能 | ■市内全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター | ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設等 |
| 子育て機能 | ■市内全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター | ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等 |
| 商業機能 | ■時間消費型のショッピングニースなど、様々なニースに対応した買い物、食事をする機能 | ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 |
| 医療機能 | ■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例. 病院 | ■日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所 |
| 金融機能 | ■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 | ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局 |
| 教育・文化機能 | ■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 | ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター |

出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省 都市局 都市計画課 令和5年3月改訂）

(2) 誘導施設の検討

- 誘導施設を検討するにあたり、中心核と地域核ごとに、誘導施設となり得る施設に対して、立地適正化の基本方針（P.●）から施設配置の考え方を整理し、誘導施設としての要否を検討しました。さらに、誘導施設として【必要】と判断した機能が、都市機能誘導区域内に立地しているかを整理しました。
- また、誘導施設として【必要】と判断した機能については、都市機能誘導区域内への立地有無によって、以下の類型に設定します。
 - 既に立地している場合：都市機能の維持を目的に「機能維持型」と位置付けます。
 - 現時点で立地していない場合：新たな都市機能の創出を目的に「機能誘導型」と位置付けます。

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

①中心核（海老名駅周辺）

● 立地適正化の基本方針では、中心核を以下のとおり設定しています。（P.●再掲）

- 全市及び広域から集客する商業・業務機能に加え、飲食や娯楽、高次医療や保育、文化活動などを、多くの市民がサービスを楽しむことができるよう、既存のストックを活用し、さらなる機能強化を図ります。
- また、市民生活を支える行政の主たる機能の集積を図ります。
- 市民の全てが気軽に中心核にアクセスできるよう、鉄道やバスを活用した高サービス水準の交通軸を形成し、持続的な運行が維持されるよう努めます。

■ 中心核における現状把握と基本方針から必要な機能の整理

| 機能 | 想定される誘導施設 | 【誘導施設としての要否】と施設配置の考え方 | 【都市機能誘導区域内の施設有無】と施設名 | 分類 |
|--------|---------------------|--|------------------------|-------|
| 行政機能 | 市役所 | 【必要】行政機能を代表する施設であり、市民の利便性を考慮します。 | 【○】市役所 | 機能維持型 |
| 介護福祉機能 | 総合福祉センター | 【必要】高齢者福祉の中心的施設で、高齢者全体の利便性を考慮します。 | 【○】総合福祉会館 | 機能維持型 |
| 子育て機能 | 子育て総合支援センター | 【不必要】※1 子育てを支える施設として、地域ごとや身近な範囲に配置すべき施設とします。 | — | — |
| 商業機能 | 店舗面積10,000㎡超の複合商業施設 | 【必要】市内外から多くの人が集まる施設であるため、その利便性を考慮します。 | 【○】海老名駅周辺に立地する複合商業施設 | 機能維持型 |
| 医療機能 | 病床数が200床以上の病院 | 【必要】高次医療機能を有し、医療の中核を担う地域医療支援病院※2などで、市内外からの利便性を考慮します。 | 【○】海老名総合病院 | 機能維持型 |
| 金融機能 | 銀行、信用金庫 | 【必要】金融等を担い、多くの人が利用する施設であるため、その利便性を考慮します。 | 【○】海老名駅周辺に立地する各銀行、信用金庫 | 機能維持型 |
| 教育文化機能 | 文化ホール、中央図書館 | 【必要】市民の教育と文化の活動拠点であり、市民全体と市外からの利便性を考慮します。 | 【○】文化会館、中央図書館 | 機能維持型 |
| | 美術館、博物館、観覧場など | 【必要】広域的な集客により、交流や賑わいを創出するとともに、市のシンボルとなることを考慮します。 | 【×】 | 機能誘導型 |
| | 大学、専門学校 | 【必要】広域から若年層が集い、まちの賑わいに資することから、その利便性を考慮します。 | 【×】 | 機能誘導型 |

※1 立地適正化の基本方針では、保育機能を中心核に誘導すべき施設と位置付けていますが、子育てしやすい環境づくりの面から日常生活圏での配置が必要と判断し、核に捉われない施設としています。

※2 地域医療支援病院：紹介患者に対する医療提供、医療機器等の共同利用の実施等を通じて、第一線の地域医療を担うかかりつけ医、かかりつけ歯科医等を支援する能力を備え、地域医療の確保を図る病院として相応しい構造設備等を有するもの（該当病院：海老名総合病院）

②地域核（厚木駅周辺、さがみ野駅周辺）

● 立地適正化の基本方針では、地域核を以下のとおり設定しています。（P.●再掲）

・ 鉄道を活用し、周辺住民が通勤・通学を含めた様々な活動で集まることができ、またその移動経路上で買い物等の立ち寄りができるよう、生活必需機能や保育等のサービスが受けられる機能の集積を図ります。

■ 地域核における現状把握と基本方針から必要な機能の整理

| 機能 | 想定される誘導施設 | 【誘導施設としての要否】と施設配置の考え方 | 【都市機能誘導区域内の施設有無】と施設名 | 分類 |
|--------|-------------------------------|---|--|-------|
| 行政機能 | 支所、福祉事務所など各地域事務所 | 【不必要】 身近に利用できる公共施設として、分散すべき施設とします。 | — | — |
| 介護福祉機能 | 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等 | 【不必要】 高齢者の利用目的に応じて利用する施設であることから、身近な範囲に配置すべき施設とします。 | — | — |
| 子育て機能 | 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等 | 【不必要】※1 子育てを支える施設として、地域ごとや身近な範囲に配置すべき施設とします。 | — | — |
| 商業機能 | 食品スーパー (3,000㎡超の店舗) | 【必要】 市内の広範からの利便性を考えます。 | 厚木駅周辺 【 】 | 機能 |
| | | | さがみ野駅周辺 【○】 相鉄ローゼンさがみ野店 | 機能維持型 |
| 医療機能 | 病床数が200床未満の病院 | 【必要】 市内広範の医療を支える施設であり、その利便性を考えます。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | 診療所 | | 【不必要】 身近な範囲に配置すべき施設とします。 | — |
| 金融機能 | 郵便局 | 【必要】 郵便・金融等を担い、多くの人が利用する施設であるため、その利便性を考えます。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | 銀行、信用金庫 | | 【必要】 金融等を担い、各種の事業活動を支え、また多くの人が利用する施設であるため、その利便性を考えます。 | |
| | | | さがみ野駅周辺 【○】 さがみ野駅周辺に立地する各銀行、信用金庫 | 機能維持型 |
| 教育文化機能 | 図書館支所、社会教育センター | 【不必要】 市域を網羅するよう配置すべき施設とします。 | — | — |

※1 立地適正化の基本方針では、保育機能を地域核に誘導すべき施設と位置付けていますが、子育てしやすい環境づくりの面から日常生活圏での配置が必要と判断し、核に捉われない施設として【不必要】とします。

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

(3) 誘導施設の設定

- これまでの検討を踏まえ、下表のとおり、誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定と定義

| 誘導施設 | | 【中心核】 海老名駅 周辺 | 【地域核】 厚木駅・さがみ 野駅周辺 | 定義 |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 行政 機能 | 市役所 | ● | — | 地方自治法第4条第1項 |
| 介護 福祉 機能 | 総合福祉会館 | ● | — | 海老名市総合福祉会館条例 |
| 商業 機能 | 商業施設 | ● 店舗面積 10,000㎡超 | ● 店舗面積 3,000㎡超 | 大規模小売店舗立地法第2条第2項 |
| 医療 機能 | 病院 | ● 病床数 200床以上 | ● 病床数 200床未満 | 医療法第1条の5第1項 |
| 金融 機能 | 銀行 信用金庫等 | ● | ● | 銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条・労働金庫法第6条 |
| 教育 文化 機能 | 文化ホール、中央 図書館 | ● | — | 海老名市文化会館条例 図書館法第2条 |
| | 美術館、博物館、観 覧場など | ● | — | 博物館法第2条 |
| | 大学（サテライト キャンパス含む）、 専門学校等の教育 機関 | ● | — | 学校教育法第1条 |

V 機能誘導施策

本市の立地適正化計画において新たに指定します。

【居住誘導区域】及び、

【都市機能誘導区域】の機能を高めるため、

地域の特性を踏まえた機能誘導の施策が必要です。

えびな未来創造プラン2020、都市計画マスタープラン等の関連施策を踏まえながら、

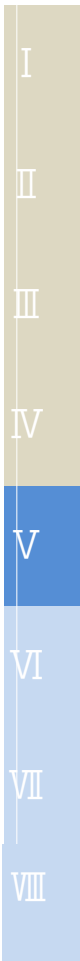
【居住誘導】【都市機能誘導】の視点で

具体的な施策を推進します。

また、市域各所から、中心核である

海老名駅へのアクセスが求められることから、

【交通軸の形成】の視点でも具体的な施策を推進します。



V 機能誘導施策

本市の立地適正化計画において新たに指定する

【居住誘導区域】10 エリア及び、

【都市機能誘導区域】3 エリアの機能を高めるため、地域の特性を踏まえた機能誘導の施策が必要です。

本市総合計画、都市計画マスタープラン等の関連施策を踏まえながら、【居住誘導】【都市機能誘導】の視点で具体的な施策を推進します。

また、各エリアから、中心核である

海老名駅エリアへのアクセスが求められることから、

【交通軸の形成】の視点でも具体的な施策を推進します。



1. 機能誘導施策の枠組み

- 居住誘導区域及び都市機能誘導区域について、本計画の目標像及び基本方針を実現するための施策を推進します。なお各方針及び関連する施策の具体的な内容は、次頁より方針ごとに整理します。

方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 人口減少時代においてメリハリのある居住地を形成し、今のコミュニティを将来に渡り維持していくことが必要です。
- そのために、今暮らしている人々が将来に渡り引き続き「住み続けられる」定住促進を図るとともに、良好な宅地を提供し、まちの暮らしやすさをアピールしながら「住みたくなる」転入促進を図るプロジェクトを推進していきます。

| | | |
|---------------------|--------|---------------------|
| A-居住 居住の「場」づくり | 施策 A-ア | 三世代近居・同居のしくみづくり |
| | 施策 A-イ | 新たな居住の場づくり |
| | 施策 A-ウ | 空き家・空き地等活用のしくみづくり |
| B-居住 暮らしの「環境」づくり | 施策 B-ア | 育てる・学ぶ環境づくり |
| | 施策 B-イ | いきいき健康環境づくり |
| | 施策 B-ウ | みんながつながる地域コミュニティづくり |

方針② 「何でもそろう」賑わい・集いの核をつくる

- 中心核の海老名駅周辺、地域核の厚木駅周辺・さがみ野駅周辺については、魅力的で活力ある拠点を形成していくことが必要です。
- そのために、海老名駅周辺における市役所周辺地区を含めたさらなる都市基盤の整備や、厚木駅・さがみ野駅における都市基盤の改善を進めながら、既存の都市機能の維持と新たな都市機能の集積を図ります。

| | | |
|------------------|--------|-------------|
| C-都市 賑わいの核づくり | 施策 C-ア | 賑わいの場づくり |
| | 施策 C-イ | 賑わいの中心核づくり |
| | 施策 C-ウ | 企業誘致プロモーション |
| D-都市 集いの核づくり | 施策 D-ア | 集いの場づくり |
| | 施策 D-イ | 集いの地域核づくり |
| | 施策 D-ウ | 企業誘致プロモーション |

方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

- 中心核・地域核となる鉄道駅では、駅前広場整備やそれに伴う周辺開発が進められ、これを契機に交通拠点としての機能強化が期待されます。
- 一方、バスによる移動が主体となる地域では、持続可能なバス交通軸を形成することが期待されます。
- そのため、駅の交通拠点機能の強化と、バスによる交通軸の形成を推進していきます。

| | | |
|--------------------|--------|--------------------|
| E-交通 交通の拠点づくり | 施策 E-ア | 中心核のターミナル機能づくり |
| | 施策 E-イ | 地域核の交通拠点づくり |
| | 施策 E-ウ | 中心核の回遊性を高める交通環境づくり |
| F-交通 持続的な交通軸づくり | 施策 F-ア | 持続的なバス交通軸づくり |
| | 施策 F-イ | バスを支える道路交通環境づくり |
| | 施策 F-ウ | 中心核と地域を繋ぐバス拠点づくり |

方針④ 生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる (※詳細は、防災指針 P.●)

- 居住誘導区域をはじめ、市域において想定される災害リスクについては、市民の安全性を確保することが必要です。
- そのため、地域住民や事業者の協力を得るとともに、国や県と連携を図りながら、災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、市域全体にわたってハード・ソフト両面で対策を図り、防災・減災に努めます。

| | | |
|--------------------|--------|----------------|
| G-防災 防災・減災対策の充実 | 施策 G-ア | 危険回避のしくみづくり |
| | 施策 G-イ | 防災・減災に向けた基盤づくり |
| | 施策 G-ウ | 都市機能継続のしくみづくり |
| H-防災 地域防災力の向上 | 施策 H-ア | 意識啓発のしくみづくり |
| | 施策 H-イ | 防災体制の充実 |
| | 施策 H-ウ | 防災設備等の維持・管理 |

1. 機能誘導施策の枠組み

- 居住誘導区域及び都市機能誘導区域について、本計画の目標像及び基本方針を実現するための施策を推進します。なお各方針及び関連する施策の具体的な内容は、次頁より方針ごとに整理します。

方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 人口減少時代においてメリハリのある居住地を形成し、今のコミュニティを将来に渡り維持していくことが必要です。
- そのために、今暮らしている人々が将来に渡り引き続き「住み続けられる」定住促進を図るとともに、良好な宅地を提供し、まちの暮らしやすさをアピールしながら「住みたくなる」転入促進を図るプロジェクトを推進していきます。

| | | |
|---------------------|--------|---------------------|
| A-居住 居住の「場」づくり | 施策 A-ア | 三世代近居・同居のしくみづくり |
| | 施策 A-イ | 新たな居住の場づくり |
| | 施策 A-ウ | 空き家・空き地等活用のしくみづくり |
| B-居住 暮らしの「環境」づくり | 施策 B-ア | 育てる・学ぶ環境づくり |
| | 施策 B-イ | いきいき健康環境づくり |
| | 施策 B-ウ | みんながつながる地域コミュニティづくり |

方針② 「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる

- 中心核の海老名駅、地域核の厚木駅・さがみ野駅を都市機能の核として、都市機能誘導を図り、魅力的で活力ある拠点を形成していくことが必要です。
- 一方で、今ある地域の都市施設を維持し、歩いて暮らせる身近な地域で生活環境を整えることも、高齢化社会の進行の中で期待されています。
- そのために、拠点機能の強化と地域での生活必需機能の維持を推進していきます。

| | | |
|---------------------|--------|---------------|
| C-都市 賑わい・集いの場づくり | 施策 C-ア | 賑わいの中心核づくり |
| | 施策 C-イ | 集いの地域核づくり |
| | 施策 C-ウ | 企業誘致プロモーション |
| D-都市 身近な生活の場づくり | 施策 D-ア | かかりつけ施設の維持・誘致 |
| | 施策 D-イ | 子育て・教育の場づくり |
| | 施策 D-ウ | 医療・介護・福祉の場づくり |

方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

- 各エリアの拠点となる鉄道駅では、駅前広場整備やそれに伴う周辺開発が進められ、これを契機に交通拠点としての機能強化が期待されます。
- 一方、バスに依存する居住エリアでは、今も将来も残り続ける、強固なバス交通軸を形成することが期待されます。
- そのため、駅の交通拠点機能の強化と、バスによる交通軸の形成を推進していきます。

| | | |
|--------------------|--------|------------------|
| E-交通 交通の拠点づくり | 施策 E-ア | 中心核のターミナル機能づくり |
| | 施策 E-イ | 地域核の交通拠点づくり |
| | 施策 E-ウ | 都心回遊性を高める交通環境づくり |
| F-交通 持続的な交通軸づくり | 施策 F-ア | 持続的なバス交通軸づくり |
| | 施策 F-イ | バスを支える道路交通環境づくり |
| | 施策 F-ウ | 都心と地域を繋ぐバス拠点づくり |

2. 具体施策の内容

方針 ① **人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる**

- 【備える】10年の後、人口減少に転じても、地域のコミュニティが維持されるまちづくりを進めることが必要です。
- そのために、今の居住者が住み続けられるよう定住促進を図るとともに、子育てや教育、福祉等の視点からの良好な宅地の提供と、暮らしやすさのアピール等を通じた、転入促進を図るプロジェクトを推進していきます。
- とくに、次代に繋がる定住促進に向け、リーディングプロジェクトとして、三世代近居・同居プロジェクトを展開していきます。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の100年へコンパクトな「居住」を継承 |
|--|--|----------------------|
| <p>一般保留区域の市街化区域編入等を推進し、増加する人口の受け皿を創りつつ、居住誘導区域内の住環境の向上と、区域外の居住抑制の実行性のある手法を構築する段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①一般保留区域の市街化区域編入等、人口増加に応じた受け皿をつくる ②居住誘導区域内への世代を超えた居住促進に取り組む ③人口減少を見据え区域外の居住抑制のしくみをつくる | <p>居住誘導区域内の居住促進と、区域外の居住拡散の抑制を徹底しながら、区域内の人口密度を維持し、まちに現存するコミュニティを保つ段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①三世代近居・同居による世代を超えた定住を図る ②区域外の居住拡散の徹底した抑制を図る ③備えの10年で創った基盤の維持を図る | 次の100年へコンパクトな「居住」を継承 |

■リーディングプロジェクト：三世代近居・同居支援プロジェクト（施策 A-ア）

■ねらい

- ・親・子・孫の三世代の近居、同居を推進し、子育てや介護、日々の生活を**家族同士で補いあう住環境**をつくります。
- ・市にとっても、複数世代が同じまちに暮らすことで、**世代を超えた長いスパンでの人口密度の維持**に繋がります。

■取組イメージ

- ・居住誘導区域内の**親世代の近傍**への、市外や誘導区域外に暮らす**子世代の転入**を支援します。
- ・孫世代を含めて、世代を超えた区域内居住をつなげていきます。

今の住宅団地内での状況は…

親世代（高齢世代） 子世代（若年世代）
結婚に伴い市外等へ 市外・区域外

居住誘導区域

近居・同居を促進することで…

親世代（高齢世代） 子世代（若年世代）
子育て支援 子育てに合わせた区域内に転入
介護支援 近居・同居の支援を実施

居住誘導区域 子世代+孫世代

2. 具体施策の内容

方針 ① **人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる**

- 【備える】10年の後、人口減少に転じても、地域のコミュニティが維持されるまちづくりを進めることが必要です。
- そのために、今の居住者が住み続けられるよう定住促進を図るとともに、子育てや教育、福祉等の視点からの良好な宅地の提供と、暮らしやすさのアピール等を通じた、転入促進を図るプロジェクトを推進していきます。
- とくに、次代に繋がる定住促進に向け、リーディングプロジェクトとして、三世代近居・同居プロジェクトを展開していきます。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の100年へコンパクトな「居住」を継承 |
|---|--|----------------------|
| <p>一般保留区域の市街化区域編入等を推進し、増加する人口の受け皿を創りつつ、居住誘導区域内の住環境の向上と、区域外の居住抑制の実行性のある手法を構築する段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①一般保留区域の市街化区域編入等、人口増加に応じた受け皿をつくる ②誘導区域内の世代を超えた居住促進に取り組む ③人口減少を見据え区域外の居住抑制のしくみをつくる | <p>居住誘導区域内の居住促進と、区域外の居住拡散の抑制を徹底しながら、区域内の人口密度を維持し、まちに現存するコミュニティを保つ段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①三世代近居・同居による世代を超えた定住を図る ②区域外の居住拡散の徹底した抑制を図る ③備えの10年で創った基盤の維持を図る | 次の100年へコンパクトな「居住」を継承 |

■リーディングプロジェクト：三世代近居・同居支援プロジェクト（施策 A-①）

■ねらい

- ・親・子・孫の三世代の近居、同居を推進し、子育てや介護、日々の生活を**家族同士で補いあう住環境**をつくります。
- ・市にとっても、複数世代が同じまちに暮らすことで、**世代を超えた長いスパンでの人口密度の維持**に繋がります。

■取組イメージ

- ・居住誘導区域内の**親世代の近傍**への、市外や誘導区域外に暮らす**子世代の転入**を支援します。
- ・孫世代を含めて、世代を超えた区域内居住をつなげていきます。

今の住宅団地内での状況は…

親世代（高齢世代） 子世代（若年世代）
結婚に伴い市外等へ 市外・区域外

居住誘導区域

近居・同居を促進することで…

親世代（高齢世代） 子世代（若年世代）
子育て支援 子育てに合わせた区域内に転入
介護支援 近居・同居の支援を実施

居住誘導区域 子世代+孫世代

【居住】A 居住の「場」づくり

施策 A-ア 三世代同居・同居のしくみづくり

- 親世代・子世代・孫世代が身近に暮らせるよう、子育て世帯や市内に就業する若者世代の「近居・同居」の転入を支援し、互いに子育てや介護を支えあうことができる環境をつくることで、世代を超えた定住を促進します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|---|
| ①三世代同居支援リフォーム助成金【住宅まちづくり課】 | ○三世代家族の増加と、子育て世代の定住促進を図るため、リフォーム費用の一部を補助する。 |
| ②木造住宅耐震診断・改修補助【住宅まちづくり課】 | ○耐震化の促進を図るため、旧耐震基準の木造住宅に対し、耐震診断、耐震改修や解体工事費用の一部を補助する。 |
| ③若者定住促進事業【住宅まちづくり課】※R2 年度完了 | ○若者（学生）の定住を図るため、定住する意思のある学生に対し、賃貸住宅の月額家賃の一部を補助する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①三世代同居・近居の定住促進／住宅取得支援事業補助金（近居・同居支援型）【住宅まちづくり課】 | ○子世帯が新たに親世帯と近居又は同居を開始するために築 10 年以上の中古住宅を取得する際の費用の一部を補助する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○三世代同居・近居の定住促進に向けた支援の拡充を行う。 | |

施策 A-イ 新たな居住の場づくり

- 今後も一定程度の人口増加が見込まれ、中心核である海老名駅周辺を中心に居住の場としてのニーズが高まると想定されることから、まち全体の活力の源として、新たな居住の場づくりを進めます。
- 都市機能誘導区域以外の居住誘導地域においては、今あるストックを活用し、未来に継承するための、生活必需機能の維持に繋がる取組を展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|--|
| ①一般保留区域の事業化【都市計画課】 | ○市役所周辺地区の市街化区域編入を行う。 |
| ②都市計画制度等の活用によるまちづくり推進【都市計画課】 | ○新たな市街地の形成や無秩序な開発を抑制するため、都市計画制度を活用したまちづくりを進める。 |
| ③商店街活性化に向けた個別支援事業【商工課】 | ○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①居住誘導区域外での開発行為などの届出制【都市計画課】 | |
| ○海老名駅周辺等における市街化区域編入による新たな居住の場の創出【都市計画課】 | ○線引き（区域区分）見直し、用途地域・地区計画の指定、居住誘導区域の拡大 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○居住誘導区域における地区計画の活用や用途地域の見直しに関する研究・検討を行う。 ○線引き（区域区分）見直し、用途地域・地区計画の指定による居住誘導区域の拡大を行う。 ○大型商業施設と商店街がそれぞれの特色を活かし、ともに発展することで、地域経済が活性化し、にぎわいが創出されるために必要となる支援を図る。 | |

【居住】A 居住の「場」づくり

施策 A-ア 三世代同居・同居のしくみづくり

- 親世代・子世代・孫世代が間近に暮らすことで、お互いに子育てや介護を支えあう環境をつくり、世代を超えた定住を促進します。
- 若い子育て世帯の「近居・同居」の転入支援策を図るとともに、親子孫の全世代が地域コミュニティに入りやすい支援のしくみをつくりまます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|---|--|
| ①三世代同居支援リフォーム助成金（住宅公園課） ②若者定住促進事業（住宅公園課、学び支援課） ③木造住宅耐震診断・改修補助（まちづくり指導課）…等 | ①三世代同居・近居の定住促進（転入費用の一部補助等） ②身近な「かかりつけ施設」※の維持事業 ※かかりつけ施設：子育て、通院、買い物等で、世代を跨いで使い続ける特定施設のこと。 |

施策 A-イ 新たな居住の場づくり

- 人口が今後も増え続ける本市では、中心核である海老名駅周辺を中心に居住の場としてのニーズが高まり続けています。
- 市役所周辺の一般保留区域のまちづくりに合わせた居住・都市機能誘導区域の拡大を図り、まち全体の活力の源として、新たな居住の場をつくりまます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|--|--|
| ①一般保留区域の事業化（都市計画課） ②都市計画制度等の活用によるまちづくり推進（都市計画課）…等 | ①居住誘導区域内の準工業地域の整序化 ②住宅団地の外縁に広がる既存宅地の整序化 ③居住誘導区域外での開発行為などの届出制 ※居住誘導区域外の区域での住宅開発等に関する届出制度。詳細は p.90 を参照。 |

施策 A-ウ 空き家・空き地等活用のしくみづくり

- 住宅団地内の空き家、駅周辺に分散する低未利用地（駐車場、空き地等）は、適切に活用しなければ、まちの縮退を目立たせてしまう要因となります。
- 都市のスポンジ化対策（p.89 参照）に資する取組として、空き家の改築支援や、居住者向けの個人農園としての貸付、空き家等を活用したコミュニティ活動拠点の検討等、居住の「場」を形成するインセンティブとして有効活用するためのしくみをつくりまます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|--|--|
| ①空き家・空き地の適正管理（住宅公園課） ②空き家活用促進リフォーム事業（住宅公園課） ③市民農園関連事業（農政課）…等 | ①休耕田等を活用した農地付き住宅の提供 ②空き家・空き地活用に向けた情報発信（空き家バンク等） ③都市のスポンジ化対策に資する空き家・空き地活用の研究（コミュニティ活動支援等） |

施策A-ウ 空き家・空き地等活用のしくみづくり

- 空き家や低未利用地（駐車場、空き地等）は、適切に活用しなければ、市街地としての魅力を低下させる要因となります。
- 空き家・空き地の利活用に資する取組として、空き家の改築支援や空き家・空き地等を活用したコミュニティ活動拠点の検討等、居住の「場」を形成するインセンティブとして有効活用するためのしくみをつくります。
- 海老名市空き家等対策計画に則し、空き家等の利活用や適正管理に向けて施策を展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|---|
| ① 空き家・空き地の適正管理 【住宅まちづくり課】 | ○ 空き家の無料相談会や適正管理を促す通知の発送を行う。 |
| ② 空き家活用促進リフォーム事業 【住宅まちづくり課】 | ○ 空き家の利活用を促進するとともに、住環境の向上及び市内への定住促進を図るため、空き家を活用しようとする者に対し、リフォーム費用の一部を補助する。 |
| ③ 市民農園関連事業【農政課】 | ○ 遊休農地の有効活用と市民への余暇提供及び農業への興味・理解の促進を図るため、地権者から借りた農地を市民農園として貸し出す。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ① 住宅取得支援事業補助金 (近居・同居支援型、子育て世帯支援型) 【住宅まちづくり課】 | ○ 空き家の発生予防及び中古住宅の流通を促進するとともに、転入及び定住の促進を図りつつ、地域で支え合う住環境を実現するため、住宅の取得費用の一部を補助する。 |
| ② 空き家の無料相談会【住宅まちづくり課】 | ○ 市と空き家対策の協定を締結している関連団体と連携し、空き家の解消への一助となることを目的に相談会を開催する。 ○ 空き家所有者等が「不動産の売買や賃貸」「行政手続き」「相続や不動産の登記」などの専門家へ相談できる機会を提供する。 |
| ③ 空き家・空き地活用に向けた情報発信 ／空き家バンクの運用 【住宅まちづくり課】 | ○ 空き家等の利活用を促進するため、空き家の所有者、利活用希望者をマッチングする仕組みである空き家バンクを運用する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 多様化するライフスタイルへの対応など、空き家の活用に向けた改修費用の支援を行う。 ○ 不動産関連団体との連携による中古住宅の市場把握と、流通促進方法に関する検討を行う ○ 地域活性化につながる空き家の跡地利用を促進するための、地域に開放する「憩いの場としての広場」「駐車場」等の利用が予定されている空き家の取り壊しに関する費用の支援を行う。 ○ 地域の住民が集まり、多世代で交流ができるような地域の遊び場、集会所をはじめとする空き家を活用した地域交流拠点など、住宅以外の用途への転用・利用に関する支援を行う。 | |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

【居住】B 暮らしの「環境」づくり

施策B-ア 育てる・学ぶ環境づくり

- **出産、子育て**の希望をかなえるため、子どもの成長段階にあった保育、教育環境を提供し、地域で子育てを支援していくことが必要です。
- 親の世代から子世代、孫世代まで、地域ですっと暮らし**ていくことができるように、子育て・教育の場を充実するとともに、子育て支援策等**を拡充していきます。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|--|
| ①えびなこどもセンターの活用【こども育成課】 | ○子ども関連の窓口を1つに集約した「えびなこどもセンター」で、妊娠・出産から、保育園・幼稚園、義務教育まで、ライフステージに合わせた切れ目ない子育て支援を行う。 |
| ②母子保健等子育て支援の充実【こども育成課】 | ○市の子育て支援施策推進のため、子ども子育て支援事業計画を策定し、計画に則った子育て支援を行う。 |
| ③えびなっ子の居場所づくり事業【学び支援課】 | ○海老名市児童健全育成対策（放課後児童クラブ）事業補助金を支給する。 |
| ④保育・教育施設の適正配置の検討【営繕課、教育総務課】 | ○保育需要を見極めながら教育・保育施設の充実を図り、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりに努める。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①地域の保育機能拡充に資する施設立地・サービス拡充支援／保育所整備事業【保育・幼稚園課、こども育成課】 | ○海老名駅周辺への認可保育所整備を進め、待機児童を解消する。 |
| ②老朽化した保育施設の改築支援／公立保育所改修事業・保育対策総合支援事業【保育・幼稚園課】 | ○公立保育所における大規模な改修、民間保育所に対する改修の補助を行う。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○安全性を向上させ、さらにより多くの世代の人に親しまれる憩いの場としての公園機能についての研究を行う。 | |
| ○保育需要を見極めた教育・保育施設の充実、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりを行う。 | |

【居住】B 暮らしの「環境」づくり

施策B-ア 育てる・学ぶ環境づくり

- 若者の結婚、出産、子育ての希望をかなえるため、子どもの成長段階にあった保育、教育環境を提供し、地域で子育てを支援していくことが必要です。
- 親の世代から子世代、孫世代まで、地域ですっと暮らし、子育てをしていくことができるように、子育て支援策を拡充していきます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|---|---|
| ①えびなこどもセンターの活用（こども育成課等） ②母子保健等子育て支援の充実（こども育成課等） ③えびなっ子の居場所づくり事業（学び支援課等）…等 | ①子どもの遊びに適した公園・広場等の充実 ②時代に即した「かかりつけ保育」のサービス拡充 ③自治体による婚活支援「街コン」等の実施 |

施策B-イ いきいき健康環境づくり

- いつまでも元気なまま、健康に暮らし続けられる環境をつくることは、市の負担する医療費の高騰を抑え、まちの活力を保つために必要です。
- 高齢者福祉の充実を、「介護」「予防」「医療」「生活支援」「住まい」の5つの支援の視点から推進し、健康寿命の延伸に繋がる施策を展開します。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|--|--|
| ①地域包括ケアシステムの深化・推進（地域包括ケア推進課） ②生きがい活動・就業の支援（地域包括ケア推進課） ③介護予防支援サービス事業（地域包括ケア推進課）…等 | ①シニアスポーツの推進 ②シニアボランティア活動の推進（活動拠点づくり等） ③介護付きマンション等の誘致促進 |

施策B-ウ みんながつながる地域コミュニティづくり

- 日々の安全・安心で暮らしやすい環境の実現には、地域に暮らす人々同士がつながり、相互に支えあえる地域コミュニティをつくるのが大切です。
- まちの人々が集まることのできる施設の充実や、地域イベント等の支援など、地域コミュニティの形成に向けた施策を展開します。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|--|--|
| ①えびな市民活動支援センターの活用（市民活動推進課） ②コミュニティセンターのリニューアル（地域づくり課等） ③市民活動団体への補助（市民活動推進課等）…等 | ①地域イベントの活動支援（補助、用地貸出、広報支援等） ②避難訓練等の地域防災活動の支援（補助、指導者派遣等） ③コミュニティセンターの機能の充実 ④運動公園整備、新たな文化ゾーンの創出（文化会館エリア）等による大規模集会所機能の充実 |

施策 B-イ いきいき健康環境づくり

- 高齢化が進行する中で、高齢者が安心して暮らすことができる医療・福祉・介護の場を提供しながら、いつまでも元気で健康に暮らし続けられる環境をつくることは、市の負担する医療費負担を抑え、まちの活力を保つために必要です。
- 高齢者福祉の充実を、「介護」「予防」「医療」「生活支援」「住まい」の5つの支援の視点から推進し、健康寿命の延伸に繋がる施策を展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|--|
| ①地域包括ケアシステムの深化・推進 【地域包括ケア推進課】 | ○関連機関との連携や地域資源の活用、地域での支え合いの仕組みづくりにより、「医療」「介護」「介護予防」「住まい」「自立した日常生活の支援」が包括的に確保、提供される「地域包括ケアシステム」の深化・推進を図る。 |
| ②生きがい活動・就業の支援 【地域包括ケア推進課】 | ○趣味を通じて、学習や創造の喜びを得るとともに、仲間と知り合うきっかけづくりの場とすることを目的に、各種教室を開催就業の支援として、市内全域を担当する就労的活動支援コーディネーターを配置し、高齢者の就労支援の充実を図る。 |
| ③介護予防支援サービス事業 【地域包括ケア推進課】 | ○要介護状態になることを予防するとともに、要介護状態になった場合においても、可能な限り地域において自立した日常生活を営むことができるように支援する。 |
| ④介護・福祉施設の適正配置の検討 【地域包括ケア推進課】 | ○介護・福祉施設の適正配置を検討する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①シニアスポーツの推進／元気65 【文化スポーツ課】 | ○高齢者（65歳以上）の体力の低下防止と健康の維持・増進を図ることを目的として、プール利用料やトレーニング機器利用料の助成を行う。 |
| ②シニアボランティア活動の推進 ／介護ボランティアポイント事業（えびな元気推しお裾分けクラブ） 【地域包括ケア推進課】 | ○高齢者がボランティア活動を通して地域貢献することを奨励及び支援し、高齢者自身の社会参加活動を通じた介護予防を推進する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○地域医療連携に資する施設立地・サービス拡充支援を行う。 ○老朽化した医療・介護・福祉施設の改築支援を行う。 | |



施策 B-ウ みんながつながる地域コミュニティづくり

- 日々の安全・安心で暮らしやすい環境の実現には、地域に暮らす人々同士がつながり、相互に支えあえる地域コミュニティをつくるのが大切です。
- まちの人々が集まることのできる施設の充実や、地域イベント等の支援など、地域コミュニティの形成に向けた施策を展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|--|
| ①えびな市民活動支援センターの活用 【市民活動推進課】 | ○市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、豊かな地域社会の形成に寄与する。 |
| ②コミュニティセンターのリニューアル 【市民活動推進課】 | ○建設から 25 年程度を経過したコミセン・文化センターのリニューアルを実施する。 |
| ③市民活動団体への補助 【地域づくり課】 | ○海老名市市民参加条例に基づき、公益的な市民活動を行う団体の事業を財政的に支援する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①避難訓練等の地域防災活動の支援 【危機管理課】 | ○自治会単位で組織された自主防災組織による自主防災訓練、自主防災組織から推薦された防災指導員に対する訓練指導等を行う。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○各自治会の自主的活動への継続した支援による、地域住民の自治意識の向上と自治会の円滑な運営を図る。 ○活発な地域交流と市民活動の支援による、更なる地域コミュニティの促進と醸成を行う。 ○公共施設再編（適正化）計画及び個別施設計画による、高齢者や子育て等の機能を付加した施設（複合化）の検討（コミュニティセンターの機能充実）を行う。 ○海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。 | |

■各施策を展開する地域のイメージ

- 居住誘導に関する各施策は、基本的には全ての区域を**対象として取り組みます。**
- **ただし、**海老名駅など拠点駅周辺で進む新たな宅地開発や、空き家・空き地の問題の発生状況などを勘案し、**施策A-Iに取り組み**区域を**設定します。**

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | | |
|----------|------------------|------------------------------|---------|-------|---|---|
| | | 都市機能誘導区域 | | | | |
| | | 中心核 | 地域核 | | | |
| | | 海老名駅周辺 | さがみ野駅周辺 | 厚木駅周辺 | | |
| 居住（居住誘導） | A 「居住の場」づくり | 施策A-A 三世代近居・同居のしくみづくり | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 施策A-I 新たな居住の場づくり | ○ | | ○ | |
| | | 施策A-U 空き家・空き地等活用のしくみづくり | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | B 「暮らしの環境」づくり | 施策B-A 育てる・学ぶ環境づくり | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 施策B-I いきいき健康環境づくり | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 施策B-U みんながつながる地域コミュニティづくり | ○ | ○ | ○ | ○ |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

■各施策を展開する地域のイメージ

- 居住誘導に関する各施策は、基本的には全ての区域に対して展開するものと考えます。
- なお、海老名駅など拠点駅周辺に進む新たな宅地開発や、空き家・空き地の問題の発生状況などを勘案し、施策A-I、A-Uについては、重点的に進める区域を設定しています。

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|------------------------------|-------|-----|-------|------|----|-----|-----|------|-----|------|--|
| | | 都市機能誘導 | | | 市街地居住 | | | | | | | 郊外居住 | |
| | | 中心核 | 地域核 | | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ | | |
| | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ | | |
| | | 海老名駅 | さがみ野駅 | 厚木駅 | 柏ヶ谷 | 国分寺台 | 国分 | 下今泉 | 上今泉 | 門社橋・ | 杉久保 | | |
| 居住 | A 「居住の場」づくり | 施策A-A 三世代近居・同居のしくみづくり | ○ | ◎ | ○ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ◎ | |
| | | 施策A-I 新たな居住の場づくり | ◎ | | ○ | | | | | | | | |
| | | 施策A-U 空き家・空き地等活用のしくみづくり | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | B 「暮らしの環境」づくり | 施策B-A 育てる・学ぶ環境づくり | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 施策B-I いきいき健康環境づくり | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 施策B-U みんながつながる地域コミュニティづくり | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

◎ 中心的な取組 ○ 補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

| 枠組 | 施策名 | ◎ 中心的な取組 | ○ 補足的な取組 | |
|----|------------------|------------------------------|--|--|
| 居住 | A 「居住の場」づくり | 施策A-A 三世代近居・同居のしくみづくり | 高齢者密度が高く、かつ比較的住宅地の中に空き家など余剰地が目立つ地域。大規模住宅団地を基本に設定。 | 全ての居住誘導区域に設定。 |
| | | 施策A-I 新たな居住の場づくり | 大規模な集合住宅が複数棟立地するなど、居住地としての都市構造が大きく変化する場所(海老名駅周辺)を設定。 | 【備える】10年のうちに再開発が進行し、集合住宅の立地が期待できる場所(厚木駅周辺)を設定。 |
| | | 施策A-U 空き家・空き地等活用のしくみづくり | - | 空き家・空き地は、居住誘導区域内全体として対応を図るものとし、全域に設定。 |
| | B 「暮らしの環境」づくり | 施策B-A 育てる・学ぶ環境づくり | 文化、教育、子育てなどの拠点施設を集約することを前提に、海老名駅を設定。 | 幼稚園・保育園、小中学校など、基本的な子育て・教育機能は全ての居住誘導区域に設定。 |
| | | 施策B-I いきいき健康環境づくり | 高次の医療、福祉介護など、都市機能として集約するため、中心核、地域核を設定。 | 診療所など身近な場所での健康づくりに繋がる施設は、全ての居住誘導区域に設定。 |
| | | 施策B-U みんながつながる地域コミュニティづくり | 大規模な集会所など、コミュニティ形成の中心拠点は海老名駅周辺を設定。 | 各地区のコミュニティセンターなど、地域の集まりが開催できる環境は、全ての居住誘導区域に設定。 |

方針

②

「何でもそろう」賑わい・集いの核をつくる

- 中心核の海老名駅周辺、地域核の厚木駅周辺・さがみ野駅周辺を賑わいや集いの核として、商業、医療、文化、教育、子育てなどあらゆる都市機能がそろう、魅力的で活力ある拠点として形成していくことが必要です。
- 賑わい・集いの核として、また生活の場として必要な都市機能を、適切に整備・維持・改善する取組を進めます。
- とくに、リーディングプロジェクトとして、海老名駅周辺、厚木駅周辺・さがみ野駅周辺が相互に補完しあう、賑わい・集いの核を形成する取組を進めていきます。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の10年へ、時代にあった「都市機能」を継承 |
|---|--|------------------------|
| <p>海老名駅周辺のさらなる市街地整備、厚木駅・さがみ野駅の再開発により、都市機能集積の受け皿を創り、都市機能の誘導を図る段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①市役所周辺地区の市街地整備や一般保留区域の市街化区域編入による中心核の拡充 ②厚木駅・さがみ野駅再開発に伴う地域核の形成 | <p>余裕のある受け皿を活用して誘導した都市機能が集積し・維持され、中心核+地域核を形成して地域を支えていく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①望ましい都市機能の誘導に資する支援 ②持続的な事業経営に繋がる支援の検討 ③用途地域変更など都市計画の見直しの検討 | |

■リーディングプロジェクト：
何でもそろう賑わい・集いの核の形成プロジェクト（施策 C-ア、D-ア）

■ねらい

- 海老名駅周辺において、市役所周辺の新たな市街地を活用した都市機能強化の受け皿をつくとともに、鉄道でつながる地域核を形成することで、何でもそろう魅力的な市街地を形成します。

■取組イメージ

- 市役所周辺地区の市街地整備や一般保留区域の市街化区域編入により、海老名駅周辺の都市機能集積の場を確保し、中心拠点としての価値を高めます。
- 厚木駅、さがみ野駅の再開発に合わせて地域核を形成し、中心核を補完する都市機能を中心に集積を図ります。

方針

②

「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる

- 中心核の海老名駅、地域核の厚木駅・さがみ野駅を賑わいや集いの核として、商業、医療、文化、教育、子育てなどあらゆる都市機能がそろう、魅力的で活力ある拠点として形成していくことが必要です。一方、暮らしの場から歩いて行ける範囲にある、食品スーパーや診療所などの生活必需機能を維持し、時代に合わせて更新していくことも重要です。
- 賑わい・集いの核として、また生活の場として必要な都市機能を、適切に整備・維持・改善する取組を進めます。
- とくに、リーディングプロジェクトとして、海老名駅、厚木駅・さがみ野駅が相互に補完しあう、賑わい・集いの核を形成する取組を進めていきます。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の10年へ、時代にあった「都市機能」を継承 |
|---|--|------------------------|
| <p>一般保留区域の編入、厚木駅・さがみ野駅の再開発に合わせた地域の拠点化を図り、都市機能集積の受け皿を創り、都市施設の誘致を図る段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①一般保留区域の都市機能誘導区域の編入と誘致 ②厚木駅・さがみ野駅再開発に伴う地域核の形成 ③各エリアの生活必需機能の維持方策の展開 | <p>中心核+地域核の余裕のある受け皿を活用して誘致した都市施設が実際に整備され、拠点として地域を支えていく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①望ましい都市施設の整備促進に資する支援 ②持続的な事業経営に繋がる支援の検討 ③用途地域変更など都市計画の見直しの検討 | |

■リーディングプロジェクト：
何でもそろう賑わい・集いの核の形成プロジェクト（施策 A-①、A-②）

■ねらい

- 海老名駅エリアの一般保留区域を活用した都市機能強化の受け皿をつくとともに、鉄道でつながる新たな地域拠点を形成することで、何でもそろう魅力的な市街地を形成します。

■取組イメージ

- 一般保留区域の編入により、海老名駅周辺の都市機能集積の場を確保し、中心拠点としての価値を高めます。
- 厚木駅、さがみ野駅の再開発に合わせて地域拠点を形成し、海老名駅周辺に不足する都市機能を中心に集積を図ります。

【都市】C 賑わいの核づくり

施策C-ア 賑わいの場づくり

- 「中心核」を担う海老名駅周辺は、既に様々な都市機能が集積していますが、さらなる機能の拡充が必要です。
- 今後、上郷地区への市街地の拡大も視野に、海老名駅周辺の一体的な都市基盤の整備等に取り組むことで、「賑わいの場」としての機能強化を図ります。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|------------------------------|--------------------------------|
| ①海老名駅東西一体のまちづくり事業【都市計画課】 | ○上郷地区の保留設定による海老名駅東西一体のまちづくりの推進 |
| ②海老名駅中心市街地周辺地区の整備促進事業【都市計画課】 | |
| ③一般保留区域の事業化【都市計画課】 | ○市役所周辺地区の市街化区域編入を行う。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①市役所周辺地区の市街地整備の促進事業【都市計画課】 | ○市役所周辺地区の市街地整備の促進 |

施策C-イ 賑わいの中心核づくり

- 「賑わいの場」として、都市基盤整備が進む海老名駅周辺は、さらなる機能の集積が必要です。
- 今後、上郷地区への市街地の拡大も視野に、海老名駅周辺へのさらなる都市機能の集積を進めながら、既存の都市機能を活用した新たなイベント支援等を通じ、「賑わいの中心核」としての機能強化を図ります。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|--|
| ①商店街活性化に向けた個別支援事業【商工課】 | ○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①海老名駅周辺での賑わい創出イベント開催支援／えびなイルミネーション事業【商工課】 | ○市と海老名駅周辺事業者等が連携して、イルミネーションを点灯し、まちの一体化とにぎわい創出を図る。また、イルミネーションを核としながら期間中にその他のイベントを同時開催し、海老名の冬の風物詩となるよう目指す。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。 ○中心核への子育て・福祉・医療等施設誘致支援を行う。※元 C-ア ○海老名駅周辺での商業機能の向上※元 C-ア ○大型商業施設と商店街がそれぞれの特色を活かし、ともに発展することで、地域経済が活性化し、にぎわいが創出されるために必要となる支援を行う ○各種団体等との連携による本市の産業振興と持続的発展に向けた多角的な民間企業へのアプローチを行う。(都市機能誘導に資する民間企業へのプロモーション) | |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

【都市】C 賑わい・集いの場づくり

施策C-ア 賑わいの中心核づくり

- 中心核を担う海老名駅周辺は、既に様々な都市機能が集積しており、このストックを活用しながら「賑わいの場」の位置付けを強化することが必要です。
- 今後、一般保留区域への拡大も視野に、さらなる機能集積とストックを活用した新たなイベント支援等を通じ、賑わいの中心としての機能強化を図ります。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|------------------------------|--|
| ①海老名駅東西一体のまちづくり事業（都市計画課） | ①海老名駅周辺での商業機能の向上 |
| ②海老名駅中心市街地周辺地区の整備促進事業（都市計画課） | ②新たな文化ゾーンの創出（文化会館エリア） |
| ③一般保留区域の事業化※再掲（都市計画課）…等 | ③海老名駅周辺での賑わい創出イベント開催支援 |
| | ④都市機能誘導区域外での立地制限の強化 ※都市機能誘導区域外での開発行為等に関する届出制度。詳細は p.91 を参照。 |

施策C-イ 集いの地域核づくり

- 現状では「地域核」としての機能集積が十分でない厚木駅、さがみ野駅は、駅前整備や再開発等の機会を活かし、「核」の価値を高めることが必要です。
- 高い交通サービスを活用し、駅利用の人々が立ち寄る拠点として、中心核の不足機能をフォローする施設を誘致し、地域核としての価値を高めます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|------------------------------|------------------------------|
| ①厚木駅・さがみ野駅の駅前広場整備（市街地整備課） | ①地域核への高次の子育て・福祉・医療等施設誘致支援 |
| ②厚木駅南地区市街地再開発事業の推進（市街地整備課）…等 | ②現状利用に適した準工業地域等の整序化（跡地利用の誘導） |
| | ③空き家・空き店舗の有効活用支援 |

施策C-ウ 企業誘致プロモーション

- 中心核、地域核に期待される「賑わい」「集い」の場を形成するためには、市が求める機能を有する民間企業を誘致することが重要課題です。
- 中心核、地域核の「場」の形成に合わせて、賑わい、集いの場として必要な機能（高次の商業、医療、介護等）誘致に向けたプロモーションを展開します。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|----------------------|--------------------------|
| ①創業支援等事業（商工課）…等 | ①都市機能誘導に資する民間企業へのプロモーション |

施策C-ウ 企業誘致プロモーション

- **中心核に期待される「賑わい」**の場を形成するためには、市が求める機能を有する民間企業を誘致することが重要です。
- **中心核の「場」**の形成に合わせて、賑わい場として必要な機能（商業、医療、介護等）誘致に向けたプロモーションを展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|---|
| ①創業支援等事業【商工課】 | ○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等） |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| - | - |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○各種団体等と連携し、本市の産業振興と持続的発展に向けて、多角的なアプローチを行う。 | |

【都市】D 集いの核づくり

施策D-ア 集いの場づくり

- **厚木駅、さがみ野駅は、「地域核」としての機能集積に向けた都市基盤の改善が必要です。**
- **地域の人々が集える拠点として、駅前整備や再開発等に取り組むことで、「集いの場」としての機能強化を図ります。**

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ①厚木駅・さがみ野駅の駅前広場整備【市街地整備課】 | ○交通結節機能の強化を図るため、駅前広場整備を推進する。 |
| ②厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】 | ○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しいまちづくりを進める。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①現状利用に適した準工業地域等の整序化（跡地利用の誘導）【都市計画課】 | ○地区計画の活用や用途地域の見直しについて研究・検討する。 |

施策D-イ 集いの地域核づくり

- 「集いの場」として都市基盤の改善を進める厚木駅、さがみ野駅は、さらなる機能の集積が必要です。
- 利便性の高い公共交通機能の活用とともに、都市基盤の改善に合わせながら、地域の市民生活を支える施設を誘致し、「集いの地域核」としての機能強化を図ります。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|--|
| ①商店街活性化に向けた個別支援事業【商工課】 | ○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ②空き家・空き地活用に向けた情報発信／空き家バンクの運用【住宅まちづくり課】 | ○空き家等の利活用を促進するため、空き家の所有者、利活用希望者をマッチングする仕組みである空き家バンクを運用する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○空き家の利活用を促進する空き家バンクの運用 ○地域で支え合う仕組みづくりや健康で自立した生活を支援する体制づくりを行う。 ○保育需要を見極めた教育・保育施設の充実、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりを行う。 | |

施策D-ウ 企業誘致プロモーション

- 地域核に期待される「集い」の場を形成するためには、市が求める機能を有する民間企業を誘致することが重要です。
- 地域核の「場」の形成に合わせて、集いの場として必要な機能（商業、医療、介護等）誘致に向けたプロモーションを展開します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|---|
| ①創業支援等事業【商工課】 | ○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等） |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| - | - |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○各種団体等と連携し、本市の産業振興と持続的発展に向けて、多角的なアプローチを行う。 | |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

【都市】D 身近な生活の場づくり

施策D-ア かかりつけ施設の維持・誘致

- 徒歩や自転車で行ける身近な場所に、買い物や保育、医療等の「かかりつけ施設」があることは、親子孫の世代を超えて住み続けられる環境を創り出します。
- 中心核、地域核以外の居住誘導地域において、今あるストックを活用し、未来に継承するための、生活必需機能の維持に繋がる取組を展開します。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|-------------------------------|---|
| ①商店街活性化に向けた個別支援事業（商工課等） …等 | ①生活必需機能の維持に資する支援事業 ②自宅近くの生活施設の積極利用に関する情報提供 ③海老名サービスエリアの地域の拠点化に資する事業 |

施策D-イ 子育て・教育の場づくり

- 時代に合った良質な子育て・教育の環境をつくり維持することは、親から子、孫世代まで安心して、海老名市での暮らしを継続するきっかけとなります。
- 保育面での「かかりつけ」として、老朽化する保育施設を改良し、時代に合ったサービスを提供できる体制を創るなど、子育て・教育の場をつくりまします。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|---|---|
| ①保育・教育施設の適正配置の検討（企画財政課等） ②えびなっ子の居場所づくり事業 ^{※再掲} （学び支援課等） …等 | ①地域の保育機能拡充に資する施設立地・サービス拡充支援 ②老朽化した保育施設の改築支援 ③子どもの遊びに適した公園・広場等の充実 ^{※再掲} |

施策D-ウ 医療・介護・福祉の場づくり

- 高齢化の進行の中で、今の高齢者が信頼するに足る医療・福祉・介護の場を提供することで、将来の子・孫世代に繋がる環境が形成されます。
- 医療・介護・福祉機能強化とともに、高齢者等が活動しやすいまちとして、地域のバリアフリー化等を推進し、年を重ねても住み続けられる場を創ります。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|------------------------------------|---|
| ①介護・福祉施設の適正配置の検討（地域包括ケア推進課等） …等 | ①地域医療連携に資する施設立地・サービス拡充支援 ②老朽化した医療・介護・福祉施設の改築支援 |

I
II
III
IV
V
VI
VII

■各施策を展開する地域のイメージ

- 都市機能誘導に関する施策のうち「賑わいの核づくり」については、海老名駅周辺において取り組みます。
- また、「集いの核づくり」については、さがみ野駅周辺と厚木駅周辺において取り組みます。

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | |
|----------------|----------------|----------------------|---------|-------|---|
| | | 都市機能誘導区域 | | | |
| | | 中心核 | 地域核 | | |
| | | 海老名駅周辺 | さがみ野駅周辺 | 厚木駅周辺 | |
| 都市 (都市機能誘導) | C 核賑わいの核づくり | 施策C-ア 賑わいの場づくり | ○ | | |
| | | 施策C-イ 賑わいの中心核づくり | ○ | | |
| | | 施策C-ウ 企業誘致プロモーション | ○ | | |
| | D 核集いの核づくり | 施策D-ア 集いの場づくり | | ○ | ○ |
| | | 施策D-イ 集いの地域核づくり | | ○ | ○ |
| | | 施策D-ウ 企業誘致プロモーション | | ○ | ○ |

■各施策を展開する地域のイメージ

- 都市機能誘導に関する各施策は、「賑わい・集いの場づくり」については、中心核及び地域核に、生活必需機能に関わる「身近な生活の場づくり」については、市街地居住、郊外居住を含む全ての居住誘導区域内を対象としています。

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|------------------------|------------|----------|----------|-----------|---------|----------|----------|-------------|----------|------|---|
| | | 都市機能誘導 | | | 市街地居住 | | | | | | | 郊外居住 | |
| | | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 門社・沢家橋 | ⑩ 杉久保 | | |
| 都市 | C 賑わいの場づくり | 施策C-ア 賑わいの中心核づくり | ◎ | | | | | | | | | | |
| | | 施策C-イ 集いの地域核づくり | | ◎ | ◎ | | | | | | | | |
| | | 施策C-ウ 企業誘致プロモーション | ◎ | ◎ | ◎ | | | | | | | | |
| | D 身近な生活の場づくり | 施策D-ア かかりつけ施設の維持・誘致 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 施策D-イ 子育て・教育の場づくり | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 施策D-ウ 医療・介護・福祉の場づくり | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

◎中心的な取組 ○補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

| 枠組 | 施策名 | ◎中心的な取組 | ○補足的な取組 | |
|----|-----------------|------------------------|---|--|
| 都市 | C 賑わいの場づくり | 施策C-ア 賑わいの中心核づくり | 中心核に相応しい機能を、既存施設の活用を含め効率よく進めるため、海老名駅周辺を設定。 | |
| | | 施策C-イ 集いの地域核づくり | 中心核に不足する機能を補うための施策として、厚木駅・さがみ野駅を設定。 | |
| | | 施策C-ウ 企業誘致プロモーション | 企業にとっての出店メリットを考慮し、かつ賑わい創出の観点も含め、中心核・地域核に集中した事業展開を想定し設定。 | |
| | D 身近な生活の場づくり | 施策D-ア かかりつけ施設の維持・誘致 | — | 生活必需機能に関する「かかりつけ施設」は最寄りがあることが前提のため、全ての居住誘導区域を設定。 |
| | | 施策D-イ 子育て・教育の場づくり | 教育、子育てなどの拠点施設を集約することを前提に、中心核、地域核を設定。 | 幼稚園・保育園、小中学校など、基本的な子育て・教育機能は全ての居住誘導区域に設定。 |
| | | 施策D-ウ 医療・介護・福祉の場づくり | 高次の医療、福祉介護など、都市機能として集約するため、中心核、地域核を設定。 | 診療所など身近な場所での健康づくりに繋がる施設は、全ての居住誘導区域に設定。 |

方針 ③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、
強固な交通軸をつくる

- 地域の拠点となる鉄道駅では、駅前広場整備やそれに伴う周辺開発が進められ、これを契機に交通拠点としての機能強化が期待されます。
- 一方、バス等が主たる交通軸となる居住エリアでは、将来も残り続ける、強固なバス交通軸を形成することが期待されます。そのため、駅の交通拠点機能の強化と、バスによる交通軸の形成を推進していきます。
- とくに、リーディングプロジェクトとして、海老名駅と南部に広がる郊外部との交通アクセスの強化を重点的に進めることで、交通軸沿線に暮らす価値を高め、コンパクトな居住への誘導に資する交通環境を形成します。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の10年へ、強固な「交通軸」を継承 |
|---|--|--------------------|
| <p>交通事業者との協議を進め、10年後の将来を見据えた「交通軸の集約化」を検討しながら、拠点周辺の交通環境を順次改善していく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①交通事業者との協議を経た市内交通網の形成 ②路線再編による交通軸の形成 ③駅周辺等の交通結節機能の強化 | <p>【備える】10年で概ね形成した交通軸や交通拠点を活用し、過度にクルマに頼る必要のない交通体系を構築し、維持していく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①交通利便性の高いエリアへの居住誘導推進 ②バスレーン等交通軸の機能強化に資する整備 ③地域公共交通計画の適宜の時点修正の実施 ④交通のIoT化[*]に関する研究 <p><small>※IoT：モノのインターネット化。交通分野では、自動運転や運転支援などが代表例。</small></p> | |

■リーディングプロジェクト：
交通の拠点と交通軸のイメージ（各施策の推進で実現する将来像）

■ねらい

- ・全ての地域から、中心核の海老名駅周辺につながる交通軸をつくり、周辺に暮らす人々が、過度にマイカーに依存せず、暮らし続けられる交通環境を提供します。

■取組イメージ

- ・鉄道駅の無い地域を中心に、バス拠点となる場をつくり、「核」とバス拠点を結ぶ交通軸を形成します。
- ・海老名駅周辺は、バリアフリー化等の交通環境の改善を図りつつ、中心核を循環バスやシェアサイクルで回遊できる交通環境を検討します。

方針 ③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、
強固な交通軸をつくる

- 各エリアの拠点となる鉄道駅では、駅前広場整備やそれに伴う周辺開発が進められ、これを契機に交通拠点としての機能強化が期待されます。
- 一方、バスに依存する居住エリアでは、今も将来も残り続ける、強固なバス交通軸を形成することが期待されます。そのため、駅の交通拠点機能の強化と、バスによる交通軸の形成を推進していきます。
- とくに、リーディングプロジェクトとして、海老名駅と南部に広がる郊外部との交通アクセスの強化を重点的に進めることで、交通軸沿線に暮らす価値を高め、コンパクトな居住への誘導に資する交通環境を形成します。

■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

| 元気なうちに【備える】10年 | まちの形を【保つ】10年 | 次の10年へ、強固な「交通軸」を継承 |
|--|---|--------------------|
| <p>交通事業者との協議を進め、10年後の将来を見据えた「交通軸の集約化」を検討しながら、拠点周辺の交通環境を順次改善していく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①交通事業者との協議を経た市内交通網の形成 ②順次の路線再編による交通軸の形成 ③駅周辺等の交通結節機能の強化 | <p>【備える】10年で概ね形成した交通軸や交通拠点を活用し、過度にクルマに頼る必要のない交通体系を構築し、維持していく段階。</p> <p>■すべきことは…</p> <ol style="list-style-type: none"> ①交通利便性の高いエリアへの居住誘導推進 ②バスレーン等交通軸の機能強化に資する整備 ③地域公共交通網の適宜の時点修正の実施 ④交通のIoT化[*]に関する研究 <p><small>※IoT：モノのインターネット化。交通分野では、自動運転や運転支援などが代表例。</small></p> | |

■リーディングプロジェクト：
交通の拠点と交通軸のイメージ（各施策の推進で実現する将来像）

■ねらい

- ・全ての地域から、中心核の海老名駅周辺につながる交通軸をつくり、周辺に暮らす人々が、過度にマイカーに依存せず、暮らし続けられる交通環境を提供します。

■取組イメージ

- ・鉄道駅の無い地域を中心に、バス拠点となる場をつくり、「核」とバス拠点を結ぶ交通軸を形成します。
- ・海老名駅周辺は、バリアフリー化等の交通環境の改善を図りつつ、広域的な都心部を、循環バスやシェアサイクルで回遊できる交通環境を検討します。

【交通】 E 交通の拠点づくり

施策 E-ア 中心核のターミナル機能づくり

- 海老名駅は、**将来にわたり**、本市の中心的な交通拠点として機能し続けることが期待されます。
- 今後**も、本市**の交通結節のターミナルとして、鉄道だけでなく、バス、コミュニティバス等の相互乗り換えにも使いやすい機能強化を図ります。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|--|
| ①海老名駅自由通路延伸等交通結節機能強化【市街地整備課】 | ○歩車分離された安全で回遊性のある良好な歩行者空間を確保する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①地域内のバスターミナル機能の強化／コミュニティバス運行事業【都市計画課】 | ○公共交通不便地域の解消を目的としたコミュニティバスを運行する。 |
| ②地域内のバスターミナル機能の強化／バス路線確保維持対策事業【都市計画課】 | ○海老名駅～寒川駅間路線バスの運行に係る運行経費の欠損額を補助する。 ○①、②の事業の中で、路線バス等を含めた乗り継ぎに配慮する。 |
| ③地域内のバスターミナル機能の強化【都市計画課】 | ○上記①、②の事業の中で、路線バス等を含めた乗り継ぎに配慮する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○県内市町村が参画する鉄道輸送力増強促進会議における、鉄道事業者に対する要望を継続する。 ○市内の各駅周辺の都市施設等の開発状況に合わせた、要望内容の精査を行う。 | |

施策 E-イ 地域核の交通拠点づくり

- 厚木駅**周辺**、さがみ野駅**周辺**の「地域核」の価値を高めるためには、充実した**公共**交通機能を活用し、多くの人々が立ち寄る交通拠点化を進めることが必要です。
- 駅周辺の再整備や周辺への企業立地を促進するとともに、アクセス性の向上や安全・快適な空間の形成、駅周辺の混雑緩和及び交通バリアフリー化を進め**るなど**、拠点性を高めていく取組を進めます。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|--|
| ①さがみ野駅周辺整備の推進【市街地整備課】 | ○駅前広場整備や民地内歩行者動線の代替機を確保する。また駅舎部通路の終日通行化を目指す。 |
| ②厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】 | ○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しいまちづくりを進める。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| - | - |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○海老名の地理的特徴や交通の利便性等を強みとした優良企業の新規立地に向けた誘致活動の展開を図る。 ○地域核周辺の駅前広場・道路整備等による拠点性向上の促進を図る。 | |

【交通】 E 交通の拠点づくり

施策 E-ア 中心核のターミナル機能づくり

- 海老名駅は、今も拠点性を確かなものとするための事業が展開されていますが、将来も、本市の中心的な交通拠点として機能し続けることが期待されます。
- 今後、地域の交通結節のターミナルとして、鉄道だけでなく、バス、コミュニティバス等の相互乗り換えにも使いやすい機能強化を図ります。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|------------------------------------|--|
| ①海老名駅自由通路延伸等交通結節機能強化（市街地整備課） …等 | ①鉄道の複線化・新駅設置機能強化に資する事業 ②地域内のバスターミナル機能の強化 ※路線バス・コミバスの乗り換えダイヤ調整等 |

施策 E-イ 地域核の交通拠点づくり

- 厚木駅、さがみ野駅の「地域核」の価値を高めるためには、充実した交通サービスを活用し、多くの人々が立ち寄る交通拠点化を進めることが必要です。
- 駅周辺の再整備や周辺への企業立地を促進するとともに、アクセス性の向上や安全・快適な空間の形成、駅周辺の混雑緩和及び交通バリアフリー化を進め、拠点性を高めていく取組を進めます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|---|--|
| ①さがみ野駅周辺整備の推進（市街地整備課等） ②厚木駅南地区市街地再開発事業※再掲（市街地整備課等） …等 | ①駅前広場整備に合わせた周辺の民間企業立地の推進 ②地域核周辺の駅前広場・道路整備等による拠点性向上の促進 |

施策 E-ウ 都心回遊性を高める交通環境づくり

- 海老名駅周辺はペDESTリアンデッキ等で繋がっていますが、将来の市役所周辺の一般保留区域を含めた広域的な「中心核」の形成を見据えると、歩くには距離のある状況となっています。
- 都心部の回遊に適した交通サービス（循環バス、シェアサイクル等）の導入を含め、回遊性を高めるしくみを検討します。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|------------------------------|--|
| ①海老名駅起点の循環バスの検討（都市計画課） …等 | ①一般保留区域を含めた循環バスの事業化 ②シェアサイクル等、都心回遊を支える新たな交通サービス導入に関する研究 |

施策 E-ウ 中心核の回遊性を高める交通環境づくり

- 海老名駅周辺はペDESTリアンデッキ等で繋がっていますが、市役所周辺を含めた「中心核」の形成を見据えると、歩くには距離のある状況となっています。
- 中心核の回遊に適した交通サービス（循環バス、シェアサイクル等）の導入を含め、回遊性を高めるしくみを検討します。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|--|
| ①海老名駅起点の循環バスの検討【都市計画課】 | ○（仮称）地域公共交通拡充事業：コミュニティバスの拡充の中で、海老名駅周辺の公共施設循環ルートを検討する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ①シェアサイクル等、中心核の回遊を支える新たな交通サービス導入に関する研究／シェアサイクル実証実験【商工課】 | ○電動アシスト自転車を利用したシェアサイクルを通じて、利用者が地域の魅力を再発見し、にぎわいにつながることを期待するとともに新たな都市交通システムとしての有効性などを検証する。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○コミュニティバスの拡充による海老名駅周辺の公共施設循環ルートの検討を行う。 | |

【交通】 F 持続的な交通軸づくり

施策 F-ア 持続的なバス交通軸づくり

- 鉄道駅のない郊外居住地では、高齢化が進行する中で、日常的な移動手段として利用できる路線バスとコミュニティバスの利便性の確保が課題となっています。
- 路線バス、コミュニティバスの役割を明確にし、持続的なバス交通の軸を形成する取組を進めます。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|--|---|
| ①バスの利用促進に資する事業【都市計画課】 | ○市広報やデジタルサイネージ等を活用した路線バス事業者の取組等の周知を行う。 |
| ②コミュニティバスの持続的運用・利用促進【都市計画課】 | ○R5年11月より運賃無料ウィークの実施による利用促進を図る。 ○高齢者の移動支援を踏まえた交通軸の形成に向けた保健福祉部との協議を行う。 |
| ③広域連携での路線バスルート再編【都市計画課】 | ○海老名駅～寒川駅線路線バスの運行に対する支援を継続する。 |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| ②交通軸に適した運行サービスに向けた事業調整【都市計画課】 ※交通軸：JR相模線同等の1時間3本以上の本数確保 | ○神奈川県鉄道輸送力増強促進会議、相模線複線化等促進期成同盟会、新幹線新駅設置促進期成同盟会等に参画し、鉄道事業者への要望を踏まえ運行サービス向上に向けた取組を行う。 |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| ○ぬくもり号の代替措置としてのコミュニティバスの拡充を図る。（海老名駅周辺の公共施設循環ルートの検討） ○交通のIoT化に関する研究（自動運転技術等） | |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

【交通】 F 持続的な交通軸づくり

施策 F-ア 持続的なバス交通軸づくり

- 鉄道駅のない郊外居住地では、現状として民間バス、コミュニティバスにより移動手段を確保している状況ですが、バス離れが進む中で、暮らし続けるに足る安定した公共交通の確保が課題となっています。
- 民間バス、コミュニティバスの役割を明確にし、持続的なバス交通の軸を形成する取組を進めます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|---|--|
| ①バスの利用促進に資する事業（都市計画課） ②コミュニティバスの持続的運用・利用促進（都市計画課） ③広域連携での路線バスルート再編（都市計画課） …等 | ①民間バス・コミバスを含めた地域公共交通網の再編 ②交通軸に適した運行サービスに向けた事業調整 ※交通軸：JR相模線同等の1時間3本以上の本数確保 ③交通のIoT化に関する研究（自動運転技術等） |

施策 F-イ バスを支える道路交通環境づくり

- 海老名駅周辺の道路では、マイカー利用による朝夕の道路混雑が発生し、路線バス等の定時性が損なわれる状態も散見されます。
- 将来の公共交通とマイカーの適正利用への誘導を見据えながら、混雑時にバスが優先的に走行できる道路環境整備等の検討を進めます。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|----------------------|---|
| ※現状は特になし | ①定時性・速達性確保に資するバスレーン整備 ②PTPS等のITS技術の研究 ※PTPS：公共交通等優先信号 |

施策 F-ウ 都心と地域を繋ぐバス拠点づくり

- 鉄道駅の無い郊外居住地において、暮らし続けるに足るバス交通基盤を形成するには、将来に渡り残り続ける明確なバス拠点を位置づけることが必要です。
- 民間バス事業者と連携しながら、操車場等を活用した、地域と都心を結ぶバスの拠点を位置づけ、将来的に維持し続けられる郊外の交通拠点をつくります。

| 関連する主な現行事業（中心となる事業課） | 新たに展開する事業 |
|----------------------|---|
| ※現状は特になし | ①鉄道駅の無いエリアでのバス拠点（トランジットセンター）整備の研究 ②バス拠点周辺での生活必需機能の誘致（機能強化） |

I
II
III
IV
V
VI
VII

施策 F-イ バスを支える道路交通環境づくり

- 海老名駅周辺の道路では、マイカー利用による朝夕の道路混雑が発生し、路線バス等の定時性が損なわれる状態も散見されます。
- 将来の公共交通とマイカーの適正利用への誘導を見据えながら、混雑時にバスが優先的に走行できる道路環境整備等の検討を進めます。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|-------|
| - | - |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| - | - |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○定時性・速達性確保に資するバスレーン整備 ○PTPS 等の ITS 技術の研究 ※PTPS：公共交通等優先信号 | |

施策 F-ウ 中心核と地域を繋ぐバス拠点づくり

- 鉄道駅の無い郊外居住地において、暮らし続けるに足るバス交通基盤を形成するには、将来に渡り残り続ける明確なバス拠点を位置づけることが必要です。
- 民間バス事業者と連携しながら、操車場等を活用した、各地域と中心核を結ぶバスの拠点を位置づけ、将来的に維持し続けられる郊外の交通拠点をつくります。

| 関連する主な事業 | 事業の概要 |
|---|-------|
| - | - |
| 新たに展開した事業 | 事業の概要 |
| - | - |
| 今後、新たに展開・検討する予定の取組 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道駅の無いエリアでのバス拠点（トランジットセンター）整備の研究 ○バス拠点周辺での生活必需機能の誘致（機能強化） | |

■各施策を展開する地域のイメージ

- 強固な交通軸の形成に関する**施策のうち、「交通の拠点づくり」については、**海老名駅、厚木駅、さがみ野駅に**おいて、**都市機能誘導の促進に資する**交通拠点としての魅力の向上**を図ります。
- **また、**バス交通軸の形成を中心とした「持続的な交通軸づくり」については、鉄道でのアクセス性が低い**地域**と海老名駅のバスターミナルとを**バス交通により**結ぶ**ための**施策を充実していきます。

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | | |
|----|---------------|-----------------------------|---------|-------|---|---|
| | | 都市機能誘導区域 | | | | |
| | | 中心核 | 地域核 | | | |
| | | 海老名駅周辺 | さがみ野駅周辺 | 厚木駅周辺 | | |
| 交通 | E 交通の拠点づくり | 施策E-ア 中心核のターミナル機能づくり | ○ | | | |
| | | 施策E-イ 地域核の交通拠点づくり | | ○ | ○ | |
| | | 施策E-ウ 中心核の回遊性を高める交通環境づくり | ○ | | | |
| | F 交通軸の持続的な | 施策F-ア 持続的なバス交通軸づくり | ○ | | | ○ |
| | | 施策F-イ バスを支える道路交通環境づくり | ○ | | | ○ |
| | | 施策F-ウ 中心核と地域を繋ぐバス拠点づくり | ○ | | | ○ |



■各施策を展開する地域のイメージ

- 強固な交通軸の形成に関する各施策は、海老名駅、厚木駅、さがみ野駅については、「交通の拠点づくり」としての施策を充実し、都市機能誘導の促進に資する魅力化を図ります。
- 一方で、バス交通軸の形成を中心とした「持続的な交通軸づくり」については、鉄道でのアクセス性が低い市街地居住、郊外居住の各エリアと、その受け皿となる海老名駅のバスターミナルとを結ぶ区域での施策を充実していきます。

| 枠組 | 施策名 | 居住誘導区域 | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------------------|------------|----------|----------|-----------|---------|----------|----------|-------------|----------|------|---|
| | | 都市機能誘導 | | | 市街地居住 | | | | | | | 郊外居住 | |
| | | ① 海老名駅 | ② さがみ野駅 | ③ 厚木駅 | ④ 柏ヶ谷 | ⑤ 国分寺台 | ⑥ 国分 | ⑦ 下今泉 | ⑧ 上今泉 | ⑨ 門社・沢家橋 | ⑩ 杉久保 | | |
| 交通 | E 交通の拠点づくり | 施策E-ア 中心核のターミナル機能づくり | ◎ | | | | | | | | | | |
| | | 施策E-イ 地域核の交通拠点づくり | | ◎ | ◎ | | | | | | | | |
| | | 施策E-ウ 都心回遊性を高める交通環境づくり | ◎ | | ○ | | | | | | | | |
| | F 持続的な交通軸づくり | 施策F-ア 持続的なバス交通軸づくり | ◎ | | | | ◎ | ○ | ○ | ◎ | | | ◎ |
| | | 施策F-イ バスを支える道路交通環境づくり | ◎ | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| | | 施策F-ウ 都心と地域をつなぐバス拠点づくり | ◎ | | | | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ◎ |

◎ 中心的な取組 ○ 補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

| 枠組 | 施策名 | ◎ 中心的な取組 | ○ 補足的な取組 | |
|----|-----------------|---------------------------|---|-------------------------------|
| 交通 | E 交通の拠点づくり | 施策E-ア 中心核のターミナル機能づくり | バスターミナルを有する中心核(海老名駅周辺)を設定 | |
| | | 施策E-イ 地域核の交通拠点づくり | 駅前広場整備やそれに伴う再開発を想定し、地域核(さがみ野駅、厚木駅)を設定。 | |
| | | 施策E-ウ 都心回遊性を高める交通環境づくり | 海老名駅周辺(一般保留区域含む)の広大な範囲を巡るため、中心核を設定。 | |
| | F 持続的な交通軸づくり | 施策F-ア 持続的なバス交通軸づくり | 海老名駅と各地域を結ぶ路線のうち、現状でバスサービスが高く、将来も維持が期待できるエリアを設定。 | 市街地居住・郊外居住のうち、鉄道利用が不便なエリアを設定。 |
| | | 施策F-イ バスを支える道路交通環境づくり | 道路混雑によるバス遅延等が想定される海老名駅周辺を中心に設定。 | |
| | | 施策F-ウ 都心と地域をつなぐバス拠点づくり | バスターミナルを有する海老名駅と、バス路線が集中しバス依存の高い国分寺台、杉久保の住宅団地を設定。 | |

方針
④ 生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

※詳細は、防災指針 P.●を参照下さい。

○ その他の主な施策等

■都市のスポンジ化への対応について

1. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

(1) 低未利用土地利用等指針

- 空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。
- また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針

■都市機能誘導区域内

オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

■居住誘導区域内

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針

■空き家・空き地等

空き家・空き地等の管理は、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」に基づき、管理不完全な状態にならないよう適正に管理を行うこと。

管理不全な状態 老朽化、自然災害等による空き家の倒壊等又は空き地への樹木等の繁茂若しくは建築材料、物品等の堆積により、次のいずれかに該当する状態をいう。

- ア 人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
- イ 害虫、悪臭等が発生し、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 火災又は犯罪を誘発させるおそれのある状態
- エ 交通に支障を来すおそれのある状態
- オ 著しく景観を損なっていると認められる状態
- カ その他市民の生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると市長が認める状態

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

(ア) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

→都市機能誘導区域又は居住誘導区域

(イ) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

→促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

→立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅 等。

■都市のスポンジ化への対応について

1. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

(1) 低未利用土地利用等指針

- 空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。
- また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針

■都市機能誘導区域内

オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

■居住誘導区域内

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針

■空き家・空き地等

空き家・空き地等の管理は、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」に基づき、管理不完全な状態にならないよう適正に管理を行うこと。

管理不全な状態 老朽化、自然災害等による空き家の倒壊等又は空き地への樹木等の繁茂若しくは建築材料、物品等の堆積により、次のいずれかに該当する状態をいう。

- ア 人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
- イ 害虫、悪臭等が発生し、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 火災又は犯罪を誘発させるおそれのある状態
- エ 交通に支障を来すおそれのある状態
- オ 著しく景観を損なっていると認められる状態
- カ その他市民の生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると市長が認める状態

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

(ア) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

→都市機能誘導区域又は居住誘導区域

(イ) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

→促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

→立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅 等。

2. 立地誘導促進施設協定に関する事項

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

→都市機能誘導区域又は居住誘導区域。

(2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

- 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類

広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。

2. 立地誘導促進施設協定に関する事項

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

→都市機能誘導区域又は居住誘導区域。

(2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

- 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

| 種類 |
|---|
| 広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。 |

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

■ 都市計画制度による都市機能の誘導促進について

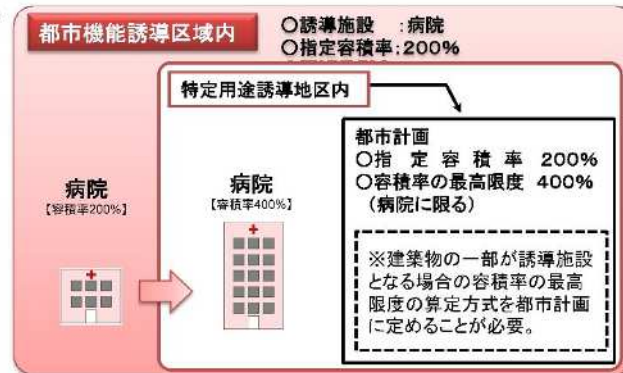
1. 特定用途誘導地区

(1) 概要

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に「特定用途誘導地区」を定めることにより、誘導施設を有する建築物について、用途地域により制限されている容積率と建物用途の緩和を行うことが可能となります。

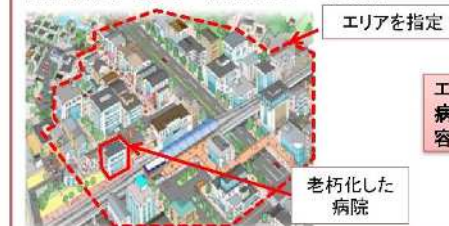
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

(出典：国土交通省資料)

3. 届出制度の運用

(1) 居住誘導区域外での届出制について

■届出制について

- 居住誘導区域外での、住宅の開発行為、建築等の行為を行う際には、都市再生特別措置法第88条第1項に基づき、**開発行為等に着手する30日前までに**、市への届出を行うことが義務付けられています。

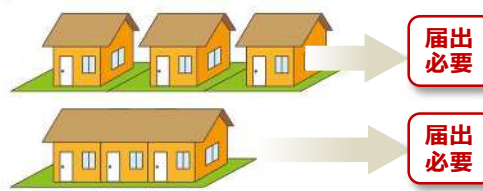
■届出の対象となる行為

- 居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

■開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例 3戸の開発行為



② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

例 1,300㎡1戸の開発行為



例 800㎡2戸の開発行為



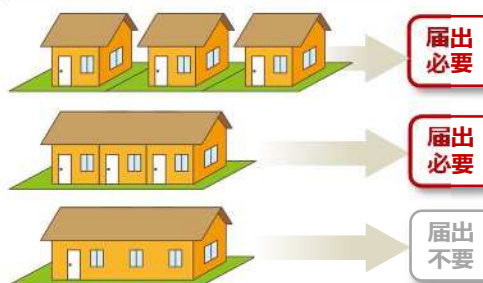
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（条例未制定）

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

■建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例 3戸の建築行為



② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4階）

■届出書類

- 届出は、開発行為、建築等行為について、以下の届出書等書類を提出します。

■開発行為

▼開発行為に関する届出書

- ▼添付図書
- ・案内図
 - ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面）
 - ・設計図
 - ・その他参考となる図書等

■建築等行為

▼建築行為等に関する届出書

- ▼添付図書
- ・住宅等の位置図
 - ・住宅等の立面図、平面図
 - ・その他参考となる図書等

居住誘導区域外での届出制について

■届出制について

- 居住誘導区域外の区域での、住宅の開発行為、建築等の行為を行う際には、都市再生特別措置法第88条第1項に基づき、**開発行為等に着手する30日前までに**、市への届出を行うことが義務付けられています。

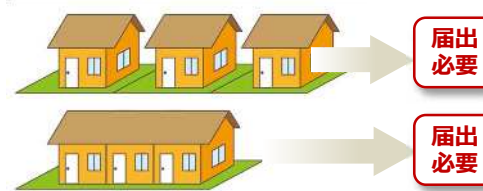
■届出の対象となる行為

- 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

■開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例 3戸の開発行為



② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

例 1,300㎡1戸の開発行為



例 800㎡2戸の開発行為



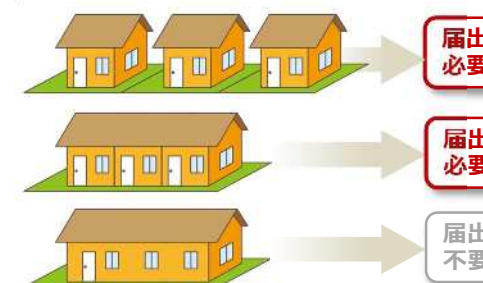
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（条例未制定）

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

■建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例 3戸の建築行為



② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4階）

■届出書類

- 届出は、開発行為、建築等行為について、以下の届出書等書類を提出します。

■開発行為

▼開発行為に関する届出書

- ▼添付図書
- ・案内図
 - ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面）
 - ・設計図
 - ・その他参考となる図書等

■建築等行為

▼建築行為等に関する届出書

- ▼添付図書
- ・住宅等の位置図
 - ・住宅等の立面図、平面図
 - ・その他参考となる図書等

(2) 都市機能誘導区域外での届出制について

■届出制について

- 都市機能誘導区域外での、都市機能誘導施設を対象に、以下の行為を行う際には、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項に基づき、**当該行為に着手する 30 日前までに**、市への届出を行うことが義務付けられています。

■届出の対象となる行為

- 都市機能誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

■開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合

- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合は届出が必要です。

■届出の対象となる都市機能誘導施設

- 届出が必要となる都市機能誘導施設は、以下の施設です。

| 機能 | 都市機能誘導施設 | 中心核 | 地域核 |
|---------|------------------------------|-----|-----|
| 行政機能 | ・市役所 | ● | — |
| 介護福祉機能 | ・総合福祉会館 | ● | — |
| 商業機能 | ・商業施設（店舗面積 1 万㎡以上） | ● | — |
| | ・商業施設（店舗面積 3 千㎡以上） | — | ● |
| 医療機能 | ・病院（病床数 200 床以上） | ● | — |
| | ・病院（病床数 200 床未満） | — | ● |
| 金融機能 | ・銀行、信用金庫等 | ● | ● |
| 教育・文化機能 | ・文化ホール、中央図書館 | ● | — |
| | ・美術館、博物館、観覧場など | ● | — |
| | ・大学（サテライトキャンパス含む）、専門学校等の教育機関 | ● | — |

■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4 階）

■届出書類

- 届出は、開発行為等について、以下の届出書等書類を提出します。

■開発行為

- ▼開発行為に関する届出書
- ▼添付図書
 - ・案内図
 - ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面）
 - ・設計図
 - ・その他参考となる図書等

■開発行為以外

- ▼開発行為以外等に関する届出書
- ▼添付図書
 - ・建築物等の位置図
 - ・建築物等の立面図、平面図
 - ・その他参考となる図書等

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

都市機能誘導区域外での届出制について

■届出制について

- 都市機能誘導区域外の区域での、都市機能誘導施設を対象に、以下の行為を行う際には、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項に基づき、**当該行為に着手する 30 日前までに**、市への届出を行うことが義務付けられています。

■届出の対象となる行為

- 都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

■開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合

■届出の対象となる都市機能誘導施設

- 届出が必要となる都市機能誘導施設は、以下の施設です。

| 機能 | 都市機能誘導施設 |
|-------|--|
| 文化機能 | ・美術館、博物館、劇場、観覧場などの施設 |
| 商業機能 | ・建物内の店舗面積が 10,000 ㎡を超える店舗 ^{※1} |
| 医療機能 | ・病床数 200 床以上の特定機能病院 ^{※2} 及び地域医療支援病院 ^{※3} |
| その他機能 | ・大学（サテライトキャンパス含む）、専門学校等の教育機関 |

※1 大規模小売店舗立地法に基づく届出を必要とする施設
 ※2 特定機能病院：400 床以上の病床数をもち、厚生労働大臣により承認
 ※3 地域医療支援病院：200 床以上の病床数をもち、県知事により承認

■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4 階）

■届出書類

- 届出は、開発行為等について、以下の届出書等書類を提出します。

■開発行為

- ▼開発行為に関する届出書
- ▼添付図書
 - ・案内図
 - ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面）
 - ・設計図
 - ・その他参考となる図書等

■開発行為以外

- ▼開発行為以外等に関する届出書
- ▼添付図書
 - ・建築物等の位置図
 - ・建築物等の立面図、平面図
 - ・その他参考となる図書等

I
II
III
IV
V
VI
VII

海老名市役所周辺地区に係る 市街化区域編入スケジュール

資料 3

日付 赤：実施済 日付 黒：予定

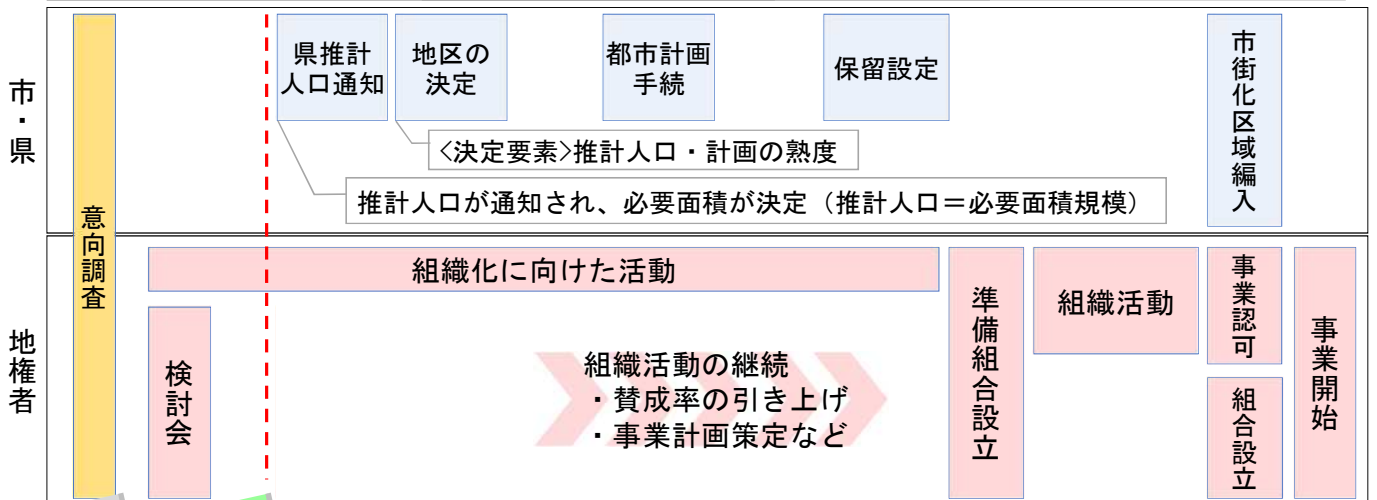
| 神奈川県決定案件 【区域区分（市街化区域への編入）】 | 海老名市決定案件 【用途地域、準防火地域、地区計画、 土地区画整理事業、下水道、公園】 |
|--|---|
| 国事前調整（関東地方整備局、関東農政局） 【令和5年1月～】 | |
| 市都市計画審議会（報告） 【令和5年2月13日】 | |
| 都市計画説明会の開催 【令和5年3月19日】 | |
| 市案の申出 【令和5年5月29日】 | |
| 県素案の閲覧 【令和5年6月12日～7月3日】 | 原案の縦覧(地区計画) 【令和5年6月12日～7月3日】 |
| 公聴会（公述の申出がなかったため 中止 ） | |
| 国事前協議 【令和5年7月～協議中】 | 県法定協議 【令和5年10月頃】 |
| 案の確定 | 案の確定 |
| 都市計画案の縦覧（法定縦覧） 【令和5年11月下旬】 | |
| 市都市計画審議会 【令和5年12月頃】 （県決定案件に係る意見照会） | 市都市計画審議会 【令和5年12月頃】 （市決定案件・諮問） |
| 県都市計画審議会 【令和6年1月頃】 （県決定案件・諮問） | |
| 国土交通大臣協議・同意 | |
| 都市計画変更告示 【令和6年3月頃】 | 都市計画変更告示 【令和6年3月頃】 |

※本スケジュールは予定であり、手続きの進捗において変更となる可能性があります。

第8回線引き見直しスケジュール



R 4 > 令和5年度 > 令和6年度 > 令和7年度 > 令和8～11年度



前回

今ココ