

改定案

現行

海老名市

海老名市



立地適正化計画



立地適正化計画

2024年 月
海老名市

2019年3月
海老名市

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

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 | 48 |
| 5. 土地利用 | 54 |
| 6. 財政 | 62 |
| 7. 現状のまとめ | 66 |
| 8. 立地適正化計画に向けた課題の整理 | 68 |
| 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 | 74 |
| 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 |
| 5. 届出制度の運用 | 97 |
| V 機能誘導施策 | 99 |
| 1. 機能誘導施策の枠組み | 100 |
| 2. 具体施策の内容 | 101 |
| 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 | 148 |
| 4. 防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針 | 154 |
| 5. 具体的な取組と実施主体・時期 | 155 |

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 |

Ⅶ 目標と評価・計画の見直し 161

- 1. 目標と評価 162
- 2. 計画の見直しの考え方 171

Ⅷ 地域別の特徴 173

- 1. 地域別の特徴 174
- 2. 各居住誘導区域のまとめ 194

■ 用語の解説 195

- 用語の解説 196

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

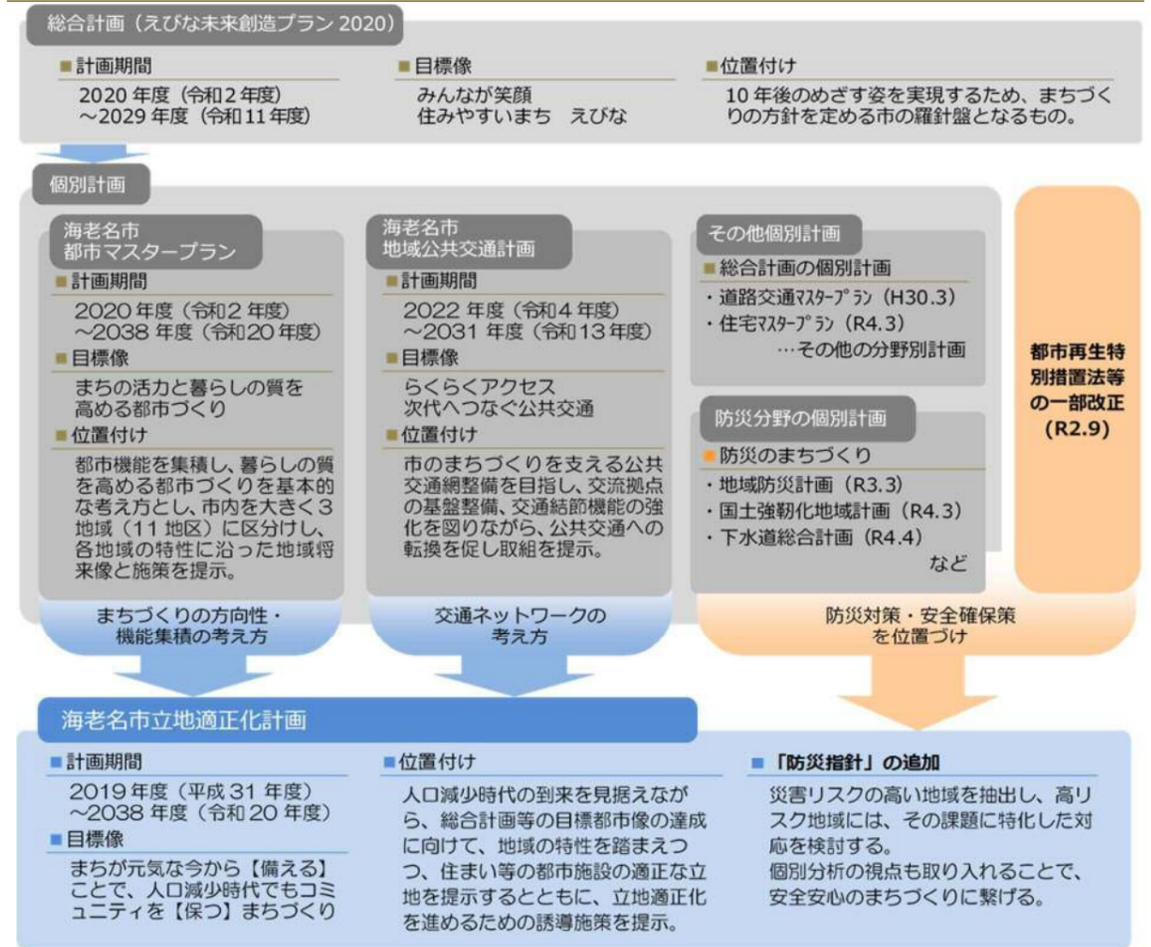
VIII

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、2038年（令和20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

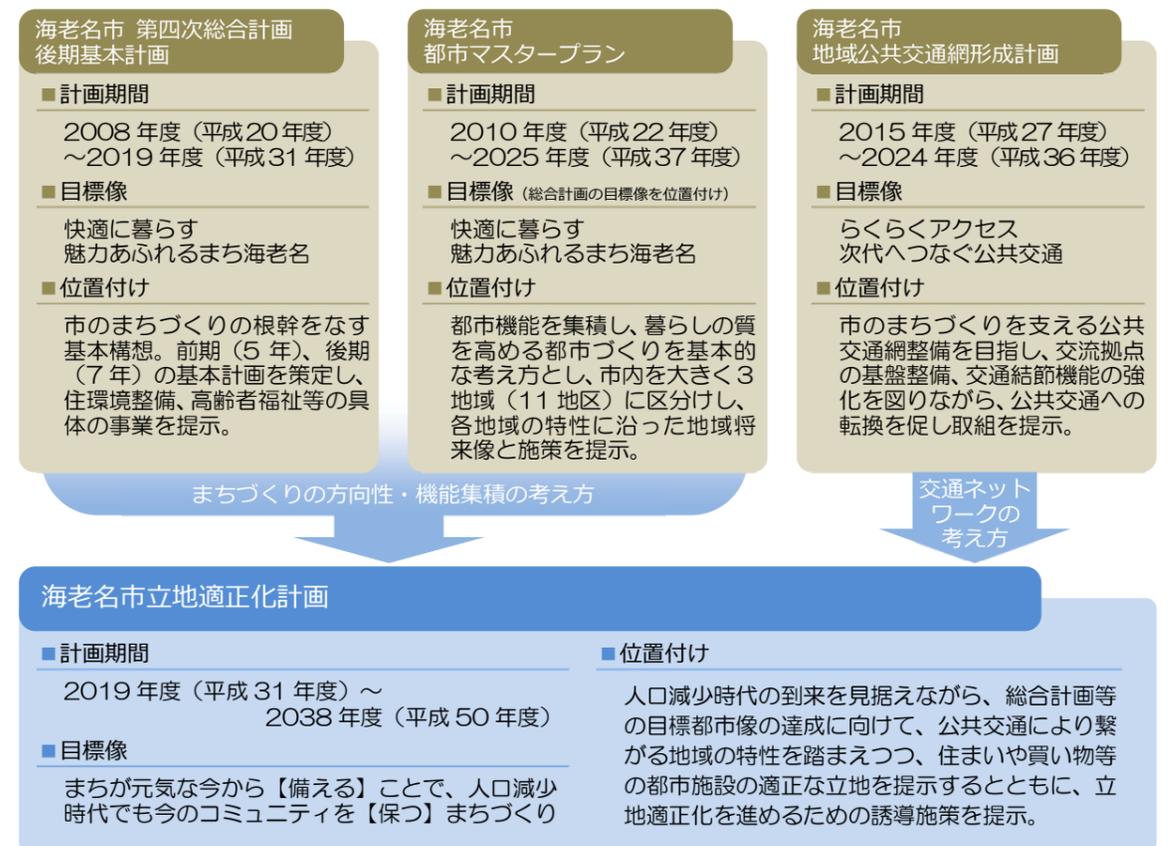


1. 海老名市 立地適正化計画の目的

(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。

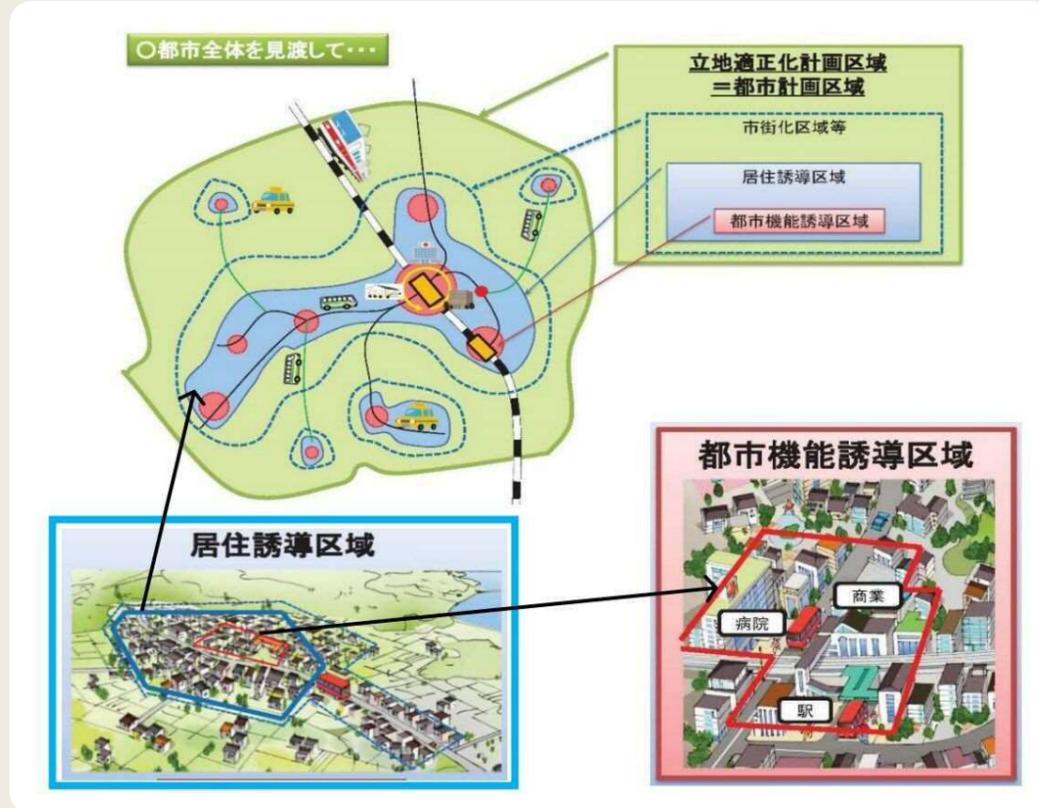
■ 海老名市立地適正化計画の位置付け



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

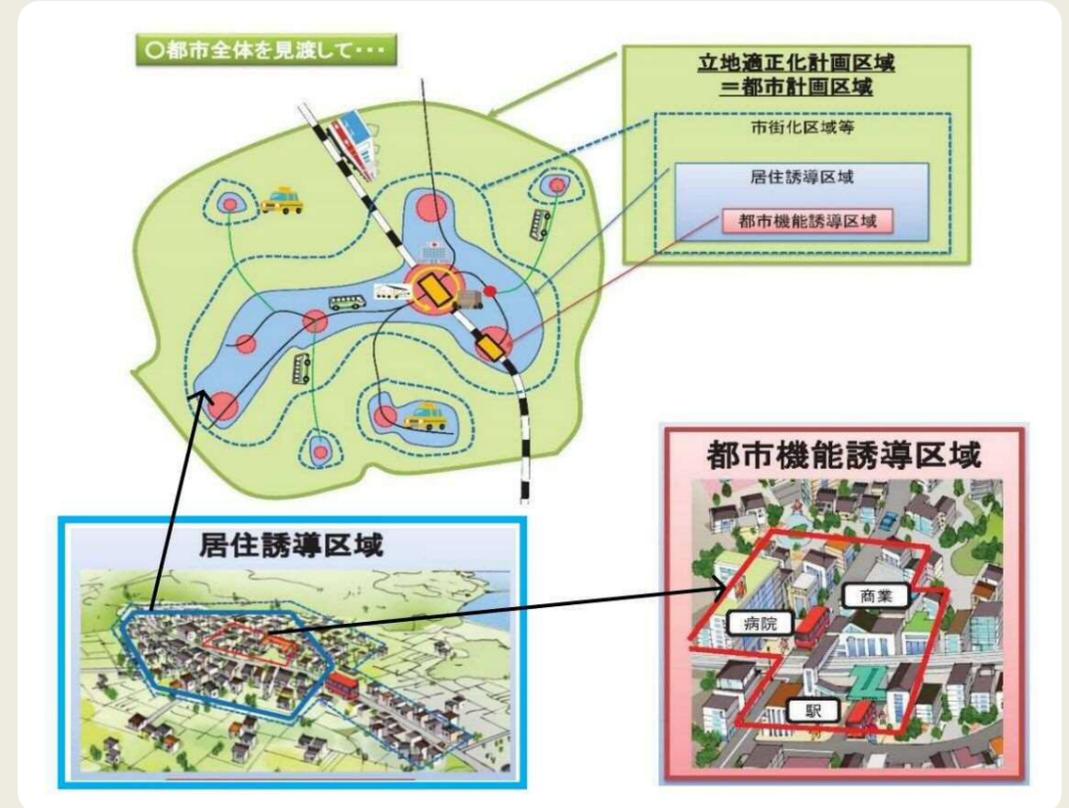
VII

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

VIII

(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 |

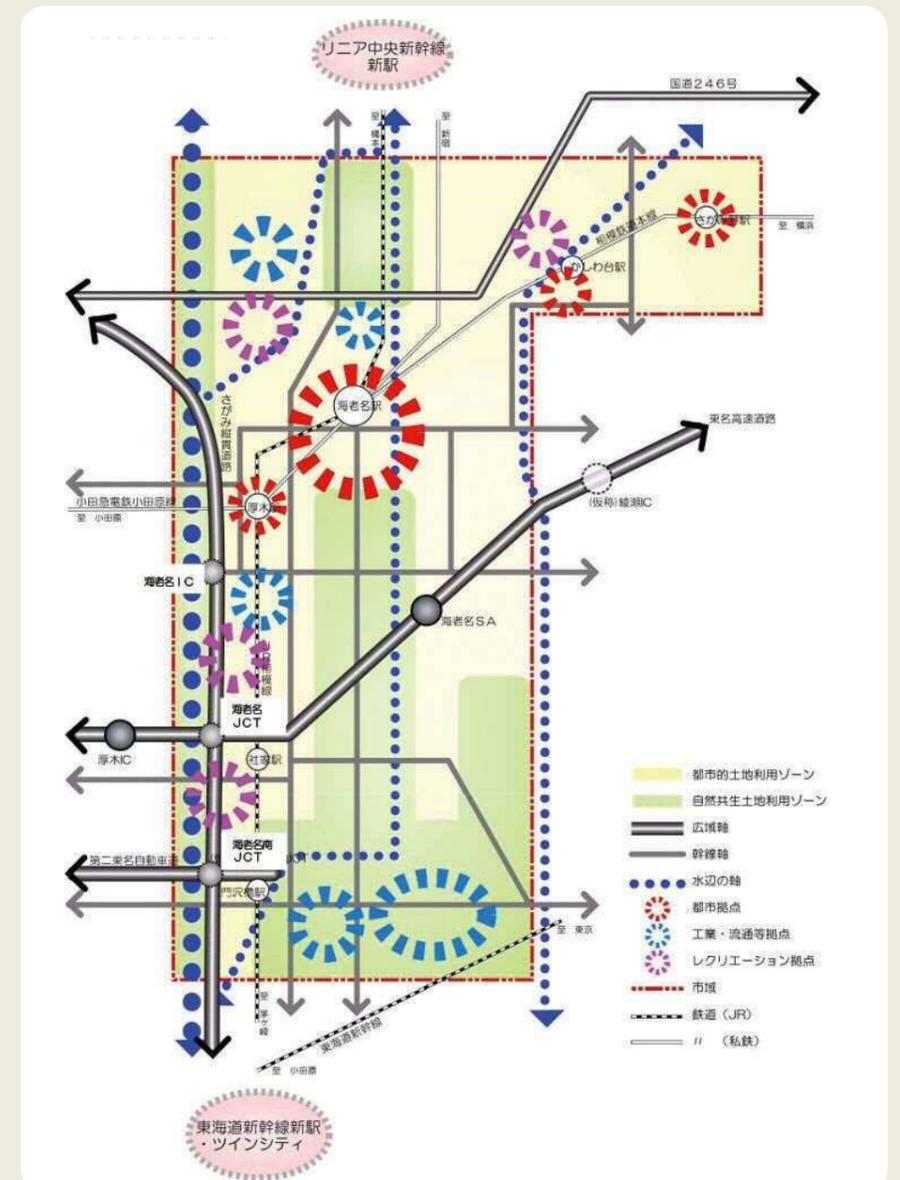
(2) 上位関連計画

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

- 狭あい道路の拡幅改良、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等を図り、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発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**
多くの人があいそび、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

I
II
III
IV
V
VI
VII

■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市街地の再開発
- 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

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 に位置づけられる基本方針で、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ものです。
- 「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で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、多くの人々が憩い・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実感できる都市

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実感できる都市

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で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～」

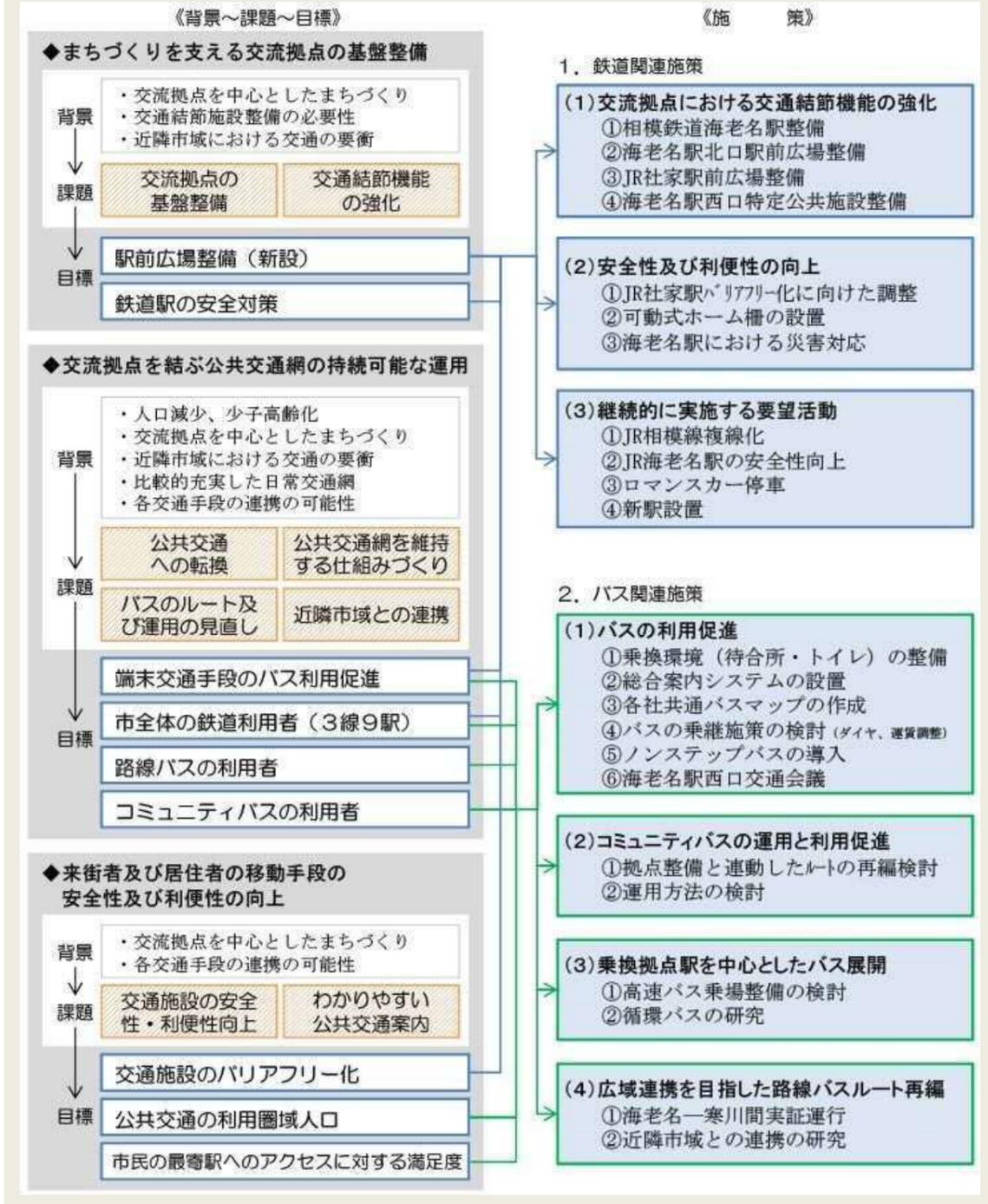
■基本方針と主な施策（地域公共交通計画より）

| ▼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。

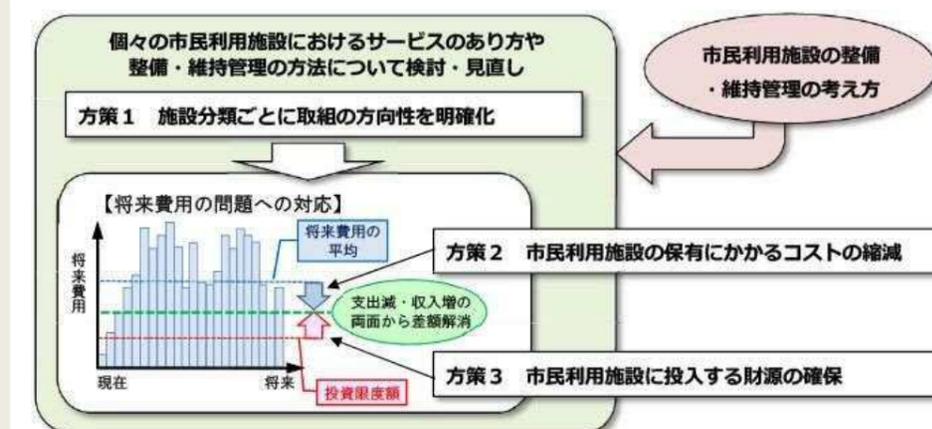
方針2 既存施設の統廃合、複合化などにより施設面積の削減に取り組み、長期的にみた施設の保有総量を現状より20%程度抑制します。

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】

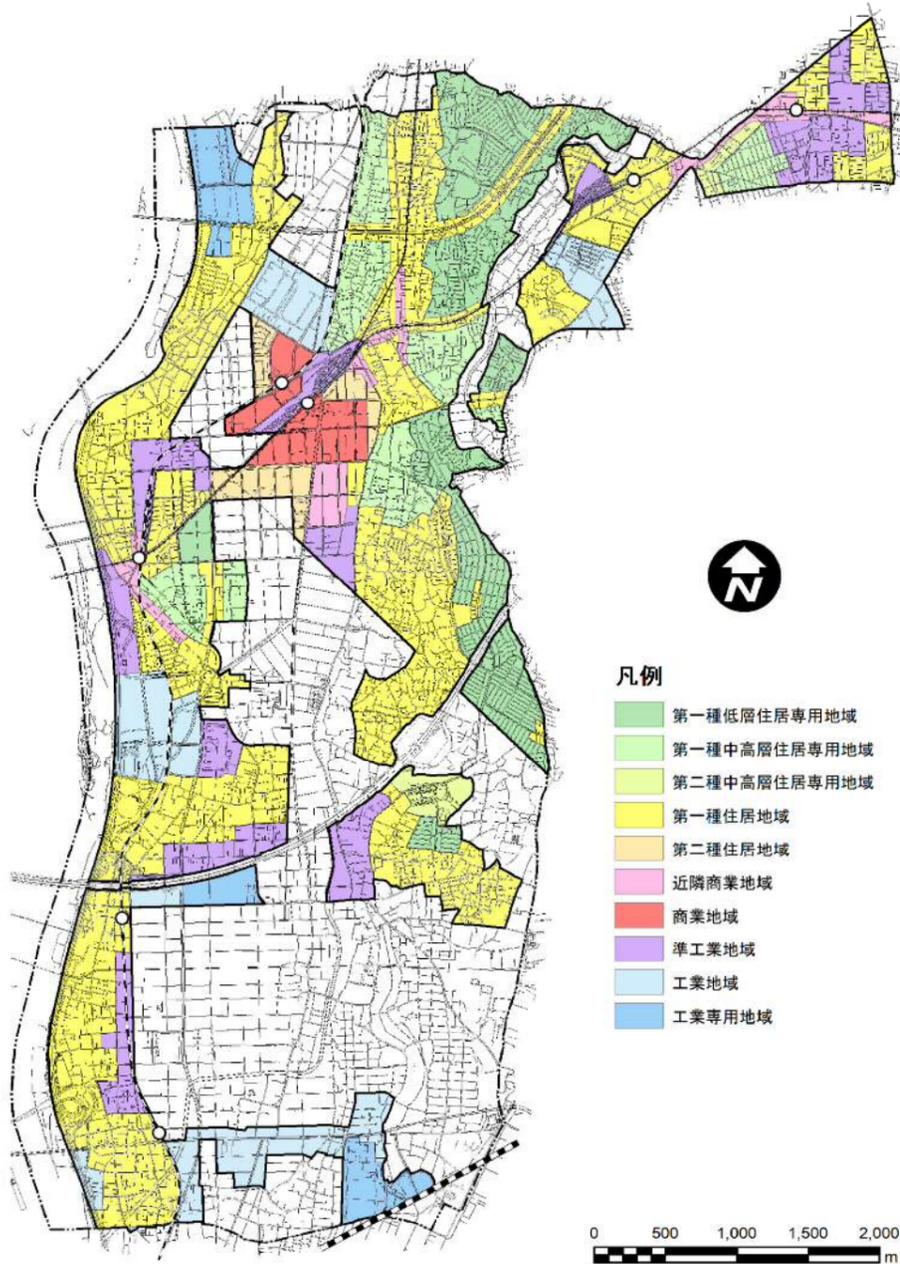


2. 計画対象区域及び目標年次

- 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）

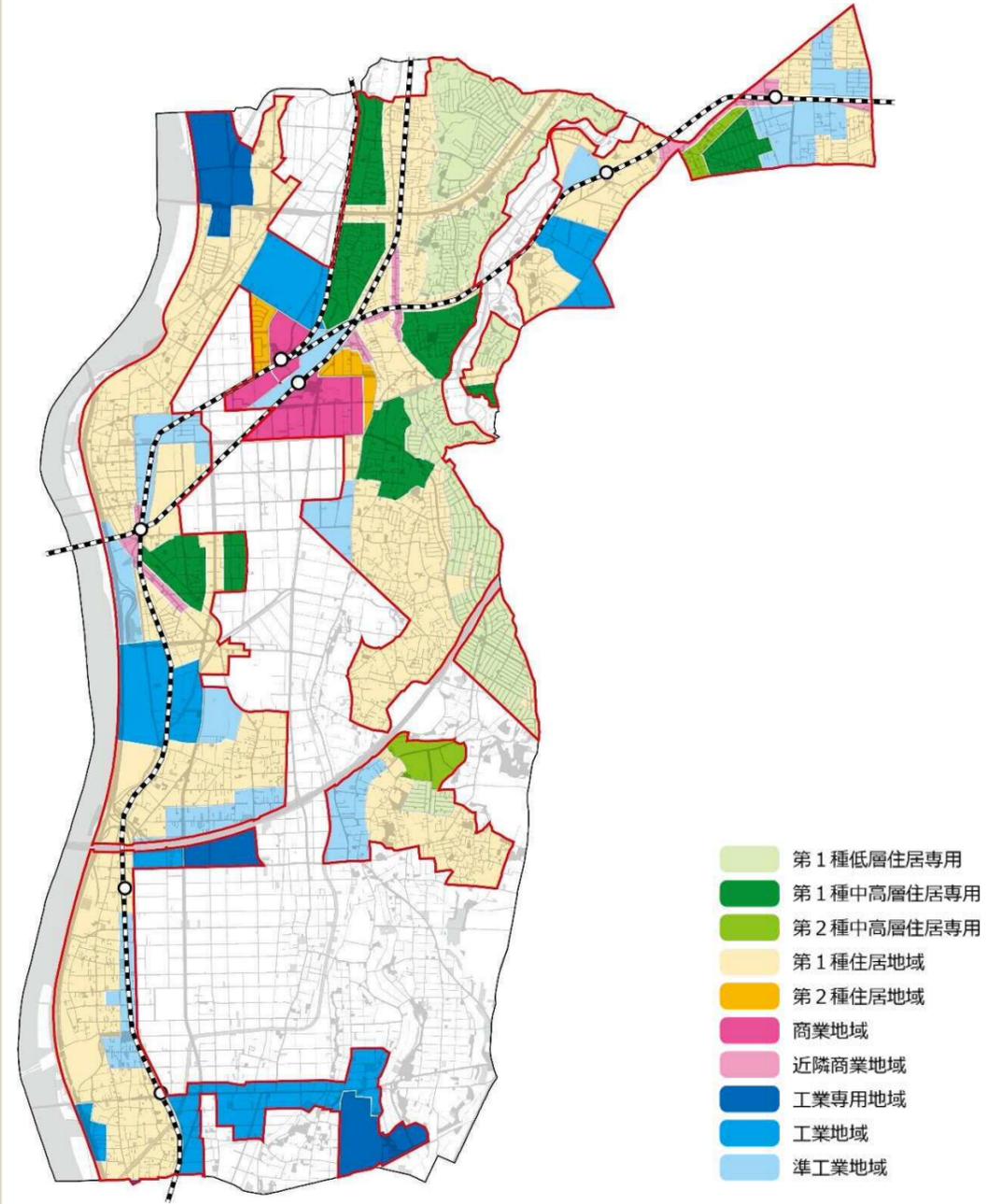


2. 計画対象区域及び目標年次

- 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

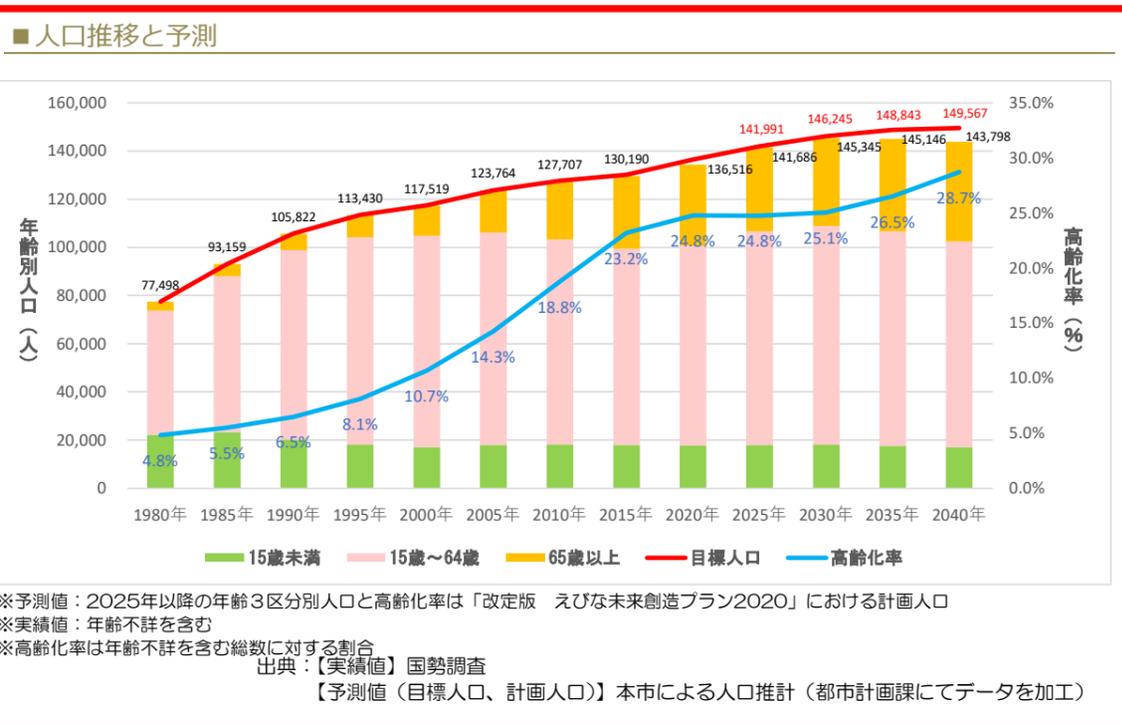
VIII

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」における目標人口では、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27.3%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

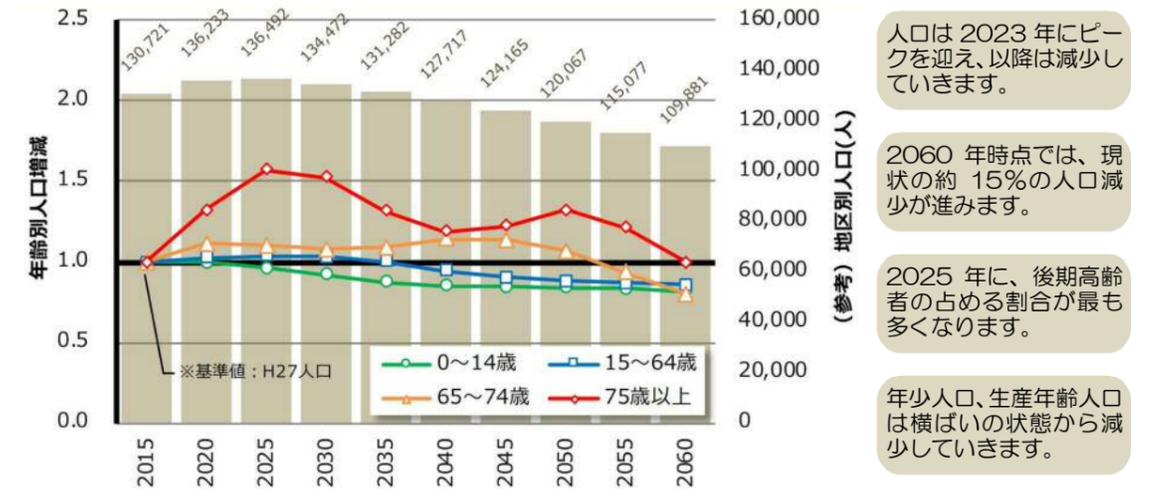
(1) 人口推移

現状の課題

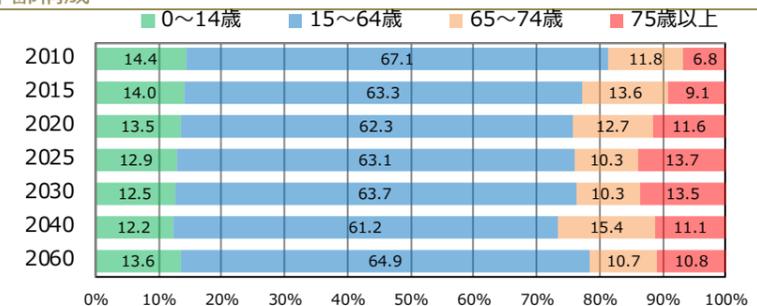
- ① 当面の人口微増の先にある人口減少時代の到来（約15%の人口減少）
- ② 市北部・南部、宅地開発の歴史等により発生する人口密度のアンバランス

- 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。

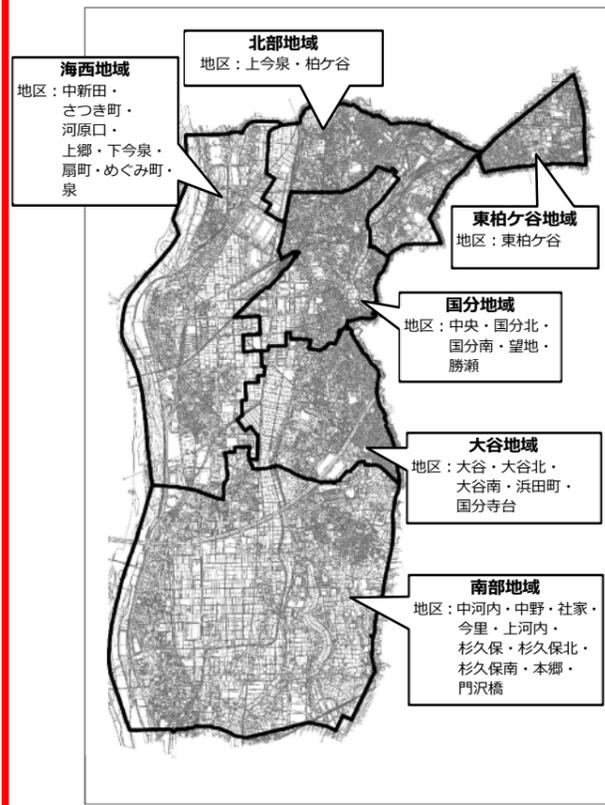
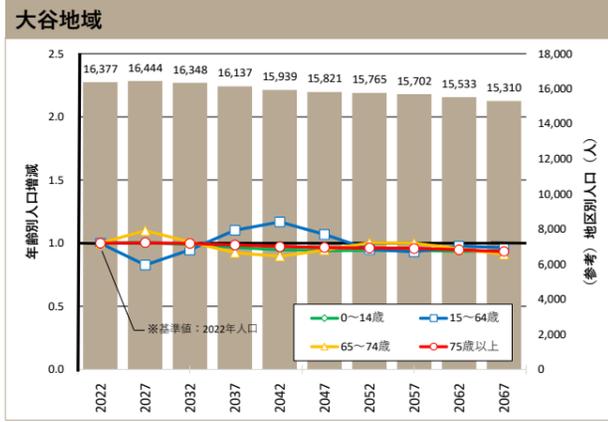
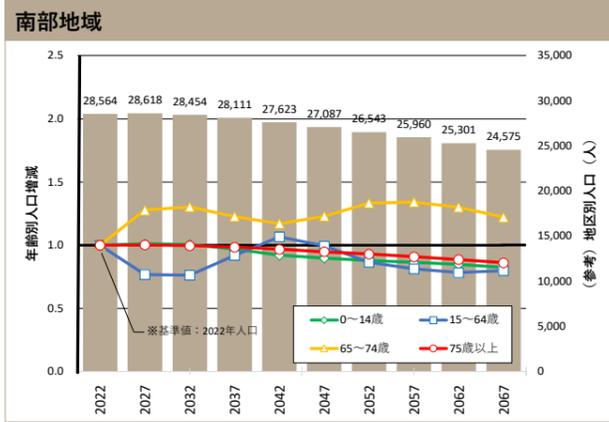
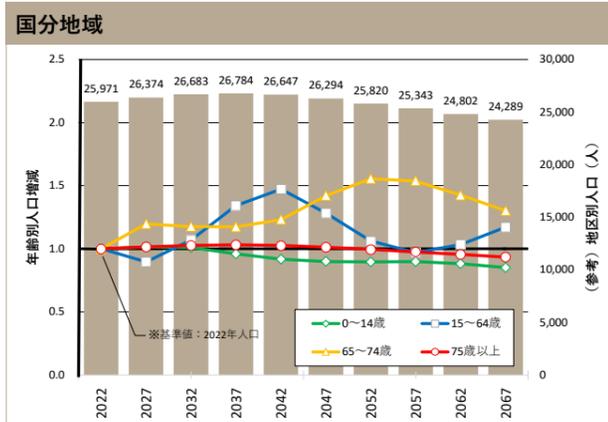
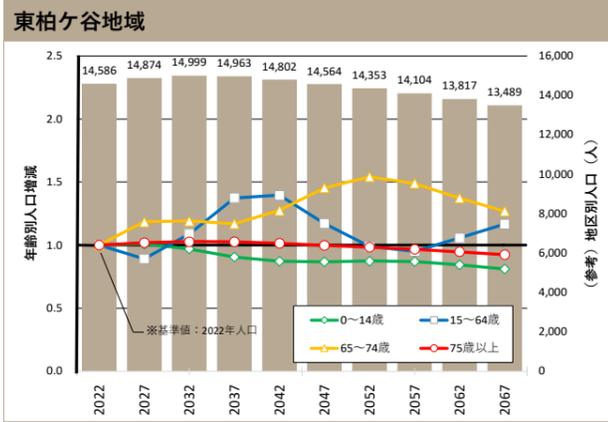
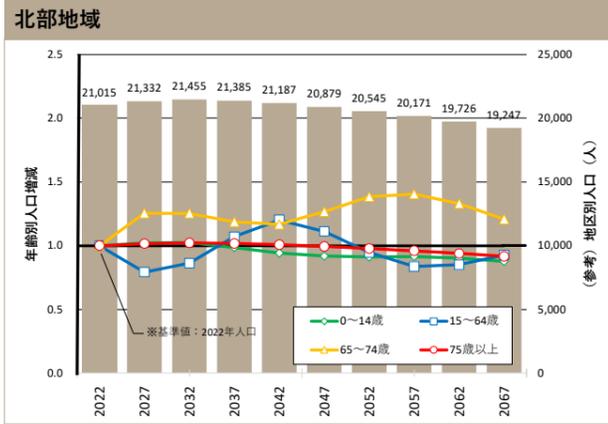
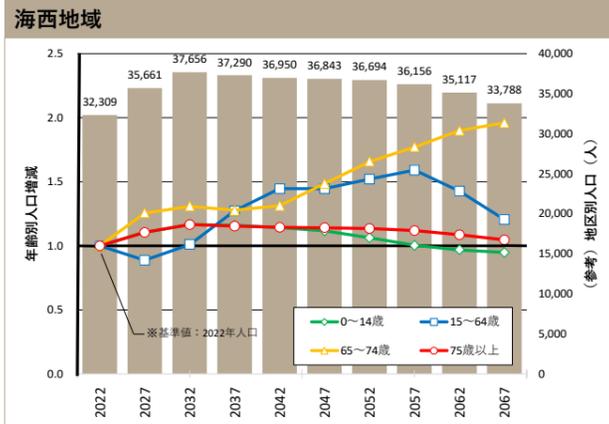
■ 人口推移 ～海老名市人口ビジョンより



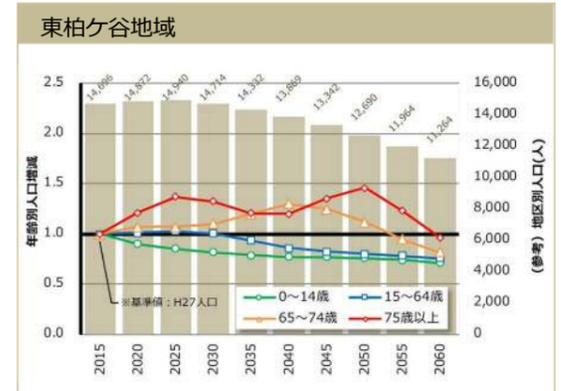
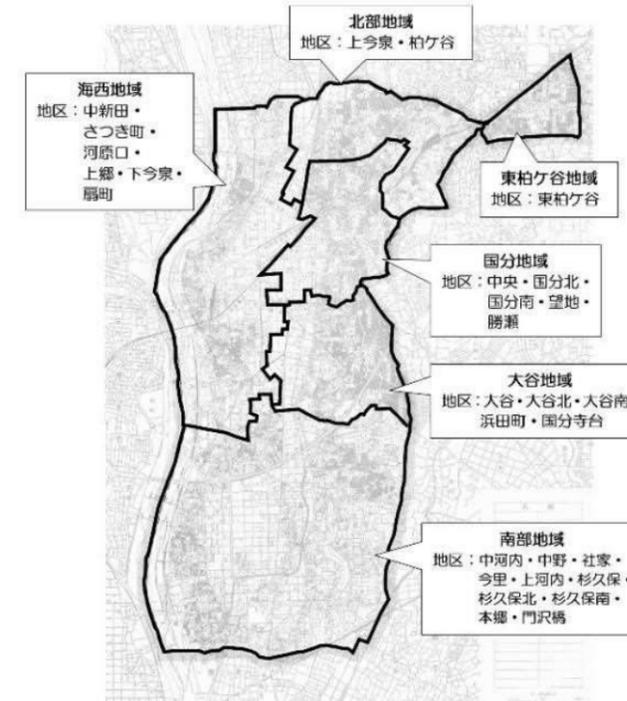
■ 年齢構成



■ 地域別の人口予測



■ 地域別の人口推移 ～海老名市人口ビジョンより



出典：【実績値】国勢調査／【予測値（計画人口）】本市による人口推計（都市計画課にてデータを加工）

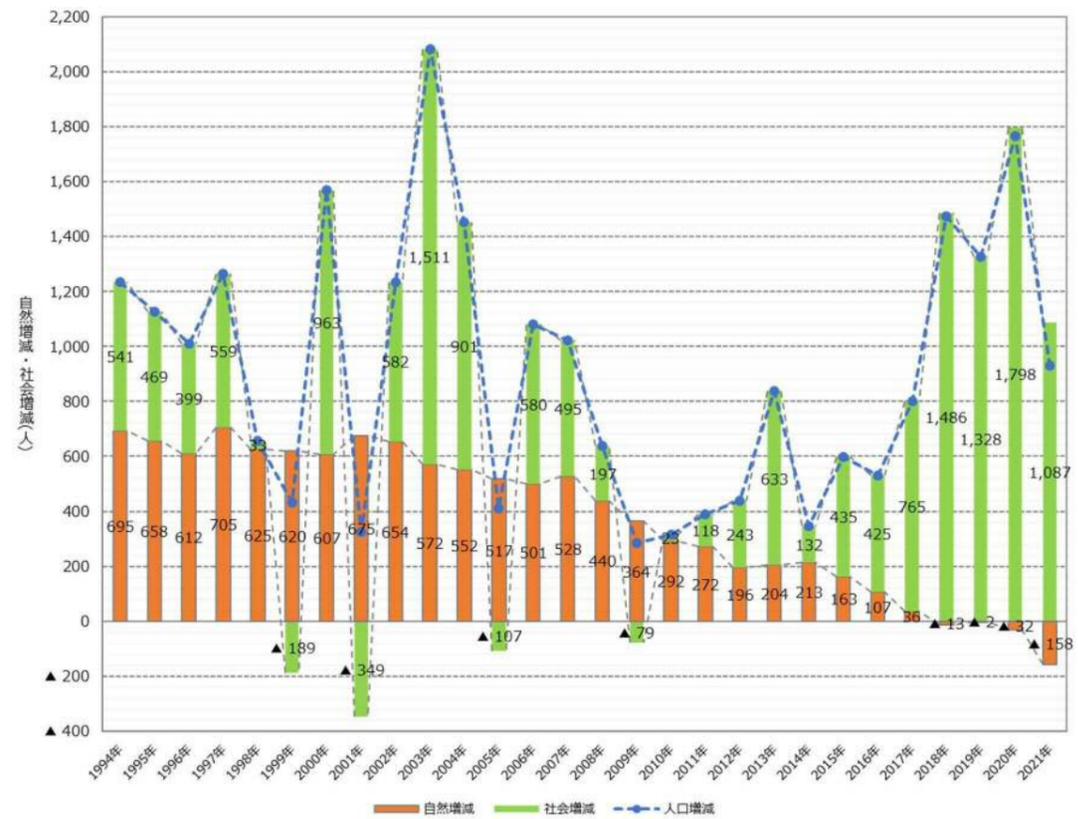
(2) 人口動態

●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。

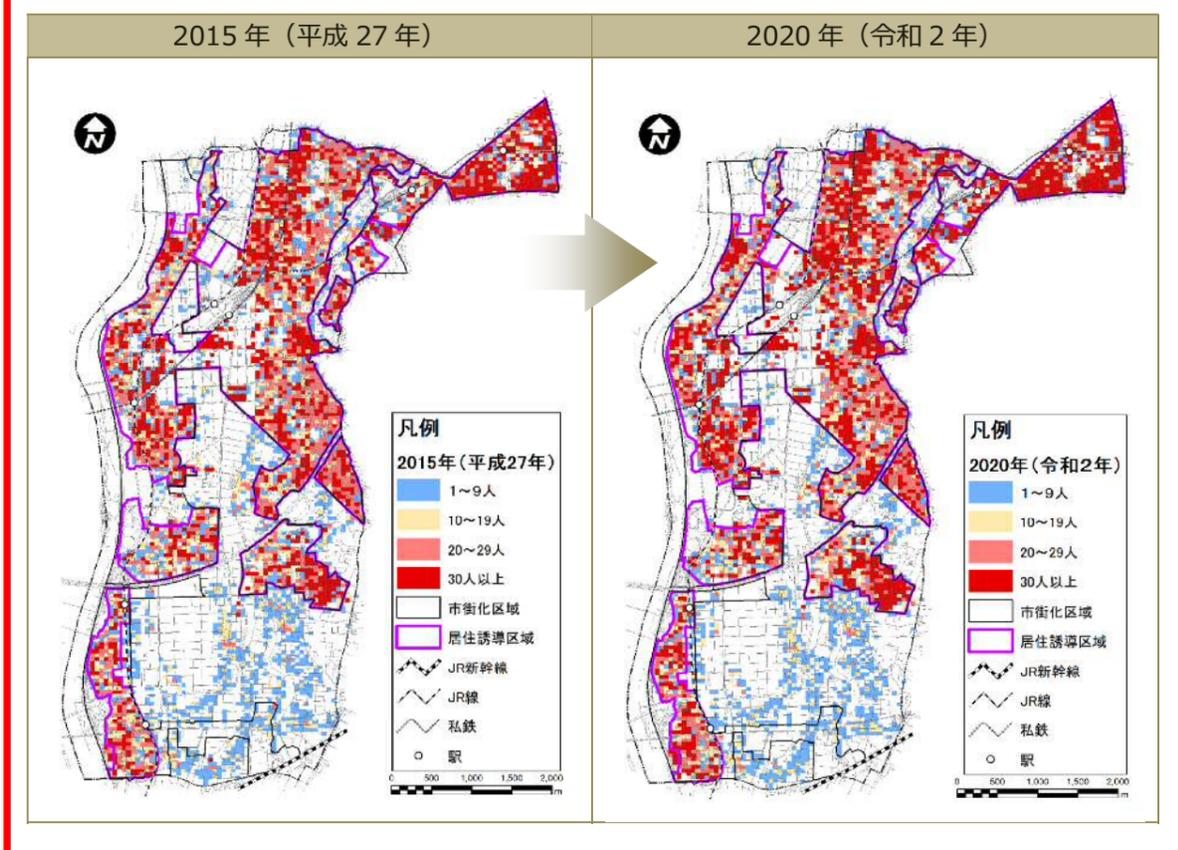
<人口増減>

● 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を形成するエリアで、人口が減少しているメッシュもみられます。（P.16 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.16 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.16 参照）

■ 国勢調査での50mメッシュ内人口（人口密度）



(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

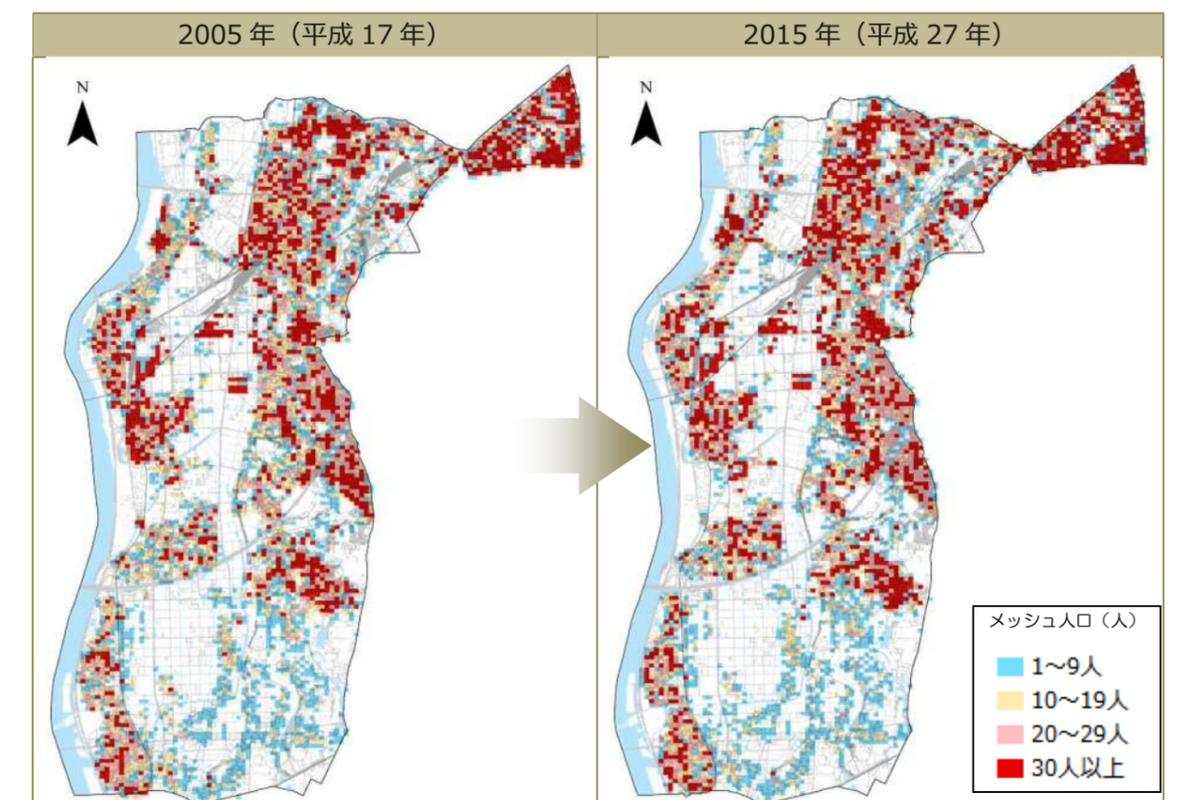
● 2005年（平成17年）、2015年（平成27年）に実施された国勢調査データより作成した縦横50m間隔での人口メッシュデータでは、人口集中地域（DID）の人口密度条件40人/haに該当するメッシュ内人口10人以上のメッシュは、市街化区域内にほぼ含まれています。

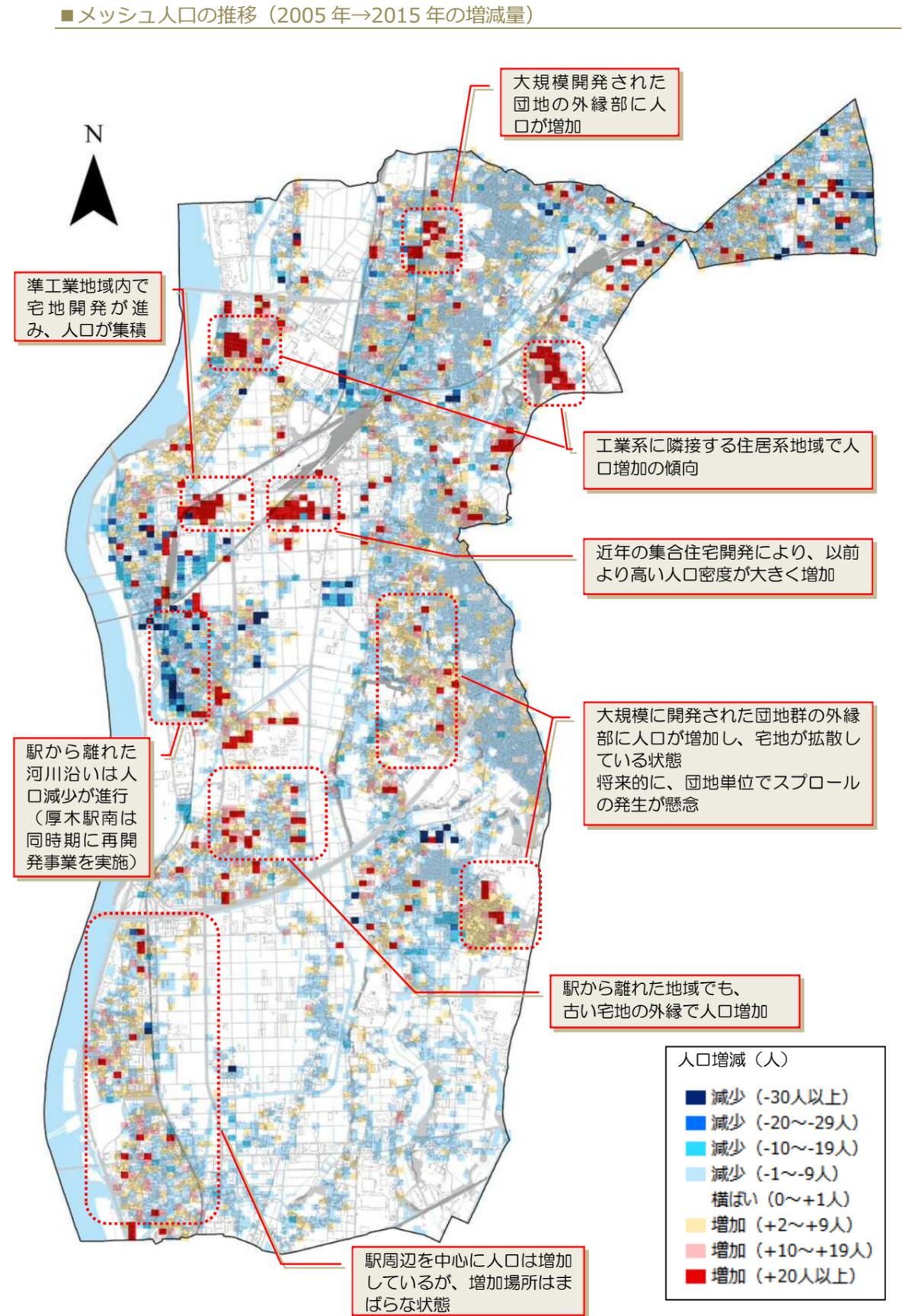
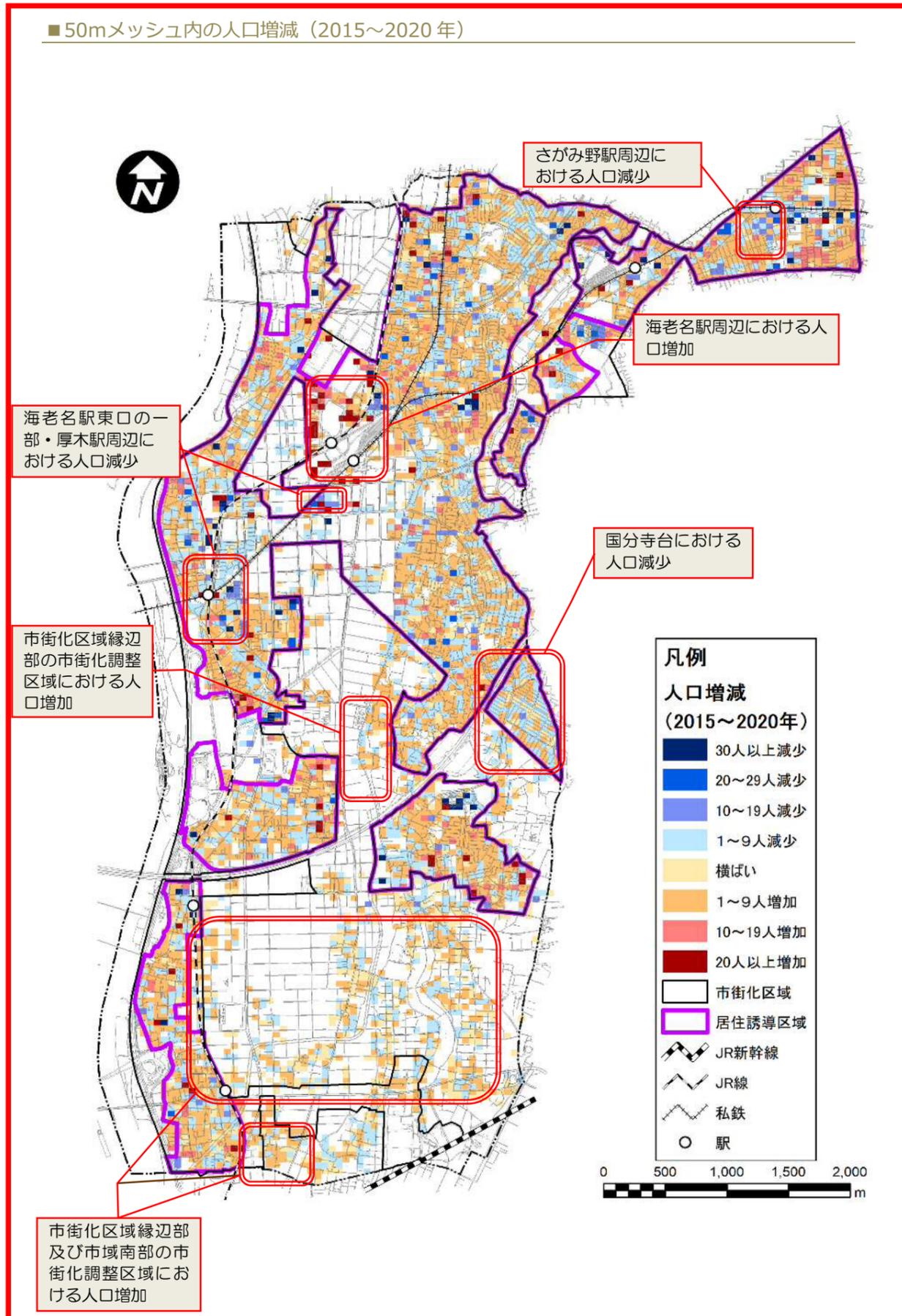
● 一方で、農地の宅地転用により市街化調整区域にも住宅等がまばらに立地している場所も散見されます。

● 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

□ 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）

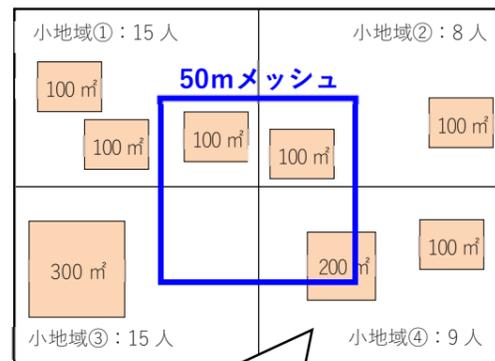
※住居系：住宅、集合住宅、店舗併用住宅、店舗併用集合住宅、作業所併用住宅

【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。



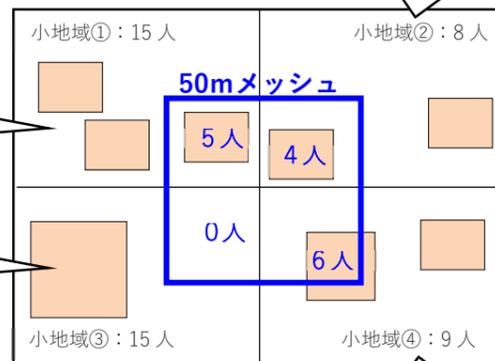
建物が区域を跨ぐ場合は、建物の重心の位置により区域に含まれるか判断する

- 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。

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

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

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



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

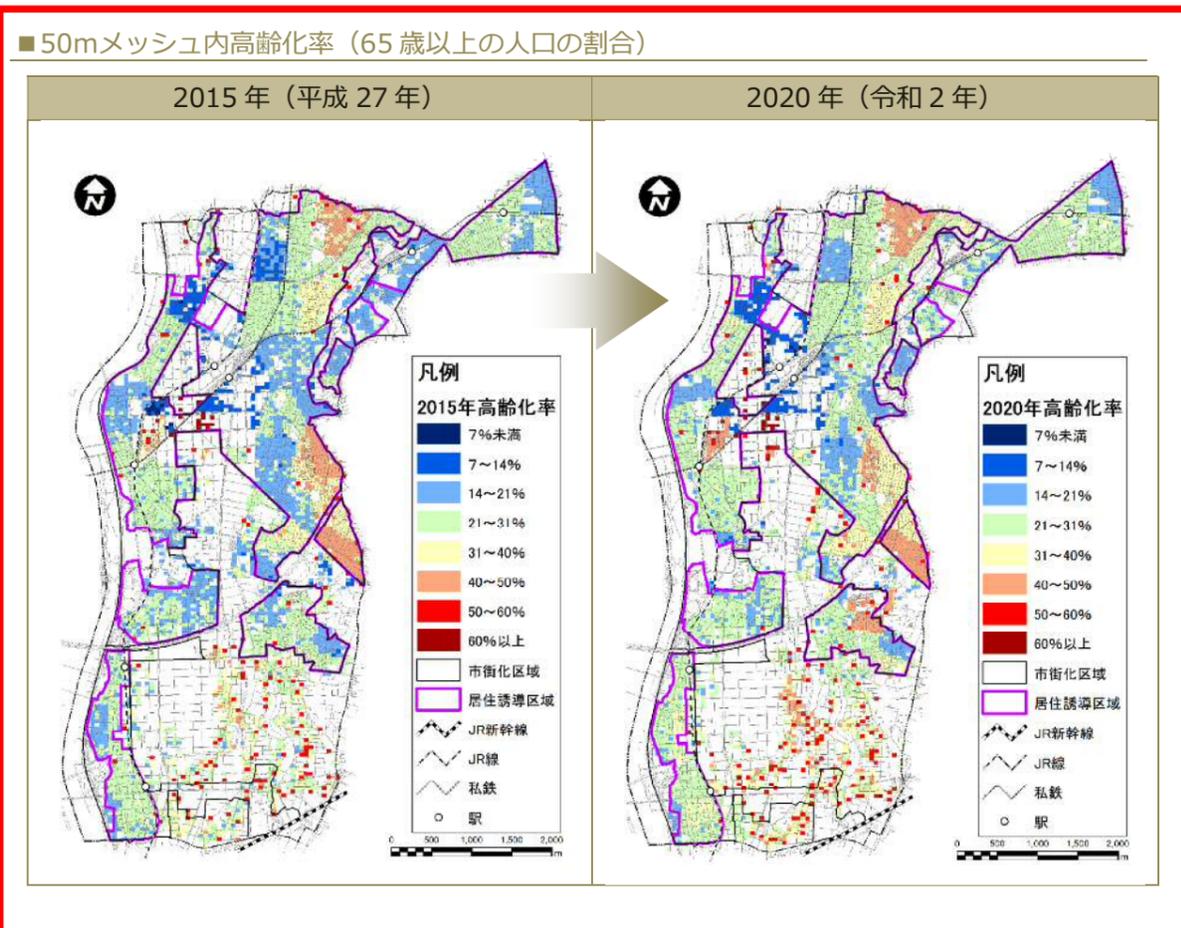
※50mメッシュの人口の合計値は、国勢調査の公表値（総人口、高齢者人口）と整合するよう按分しています。



(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、一般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.19参照）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。



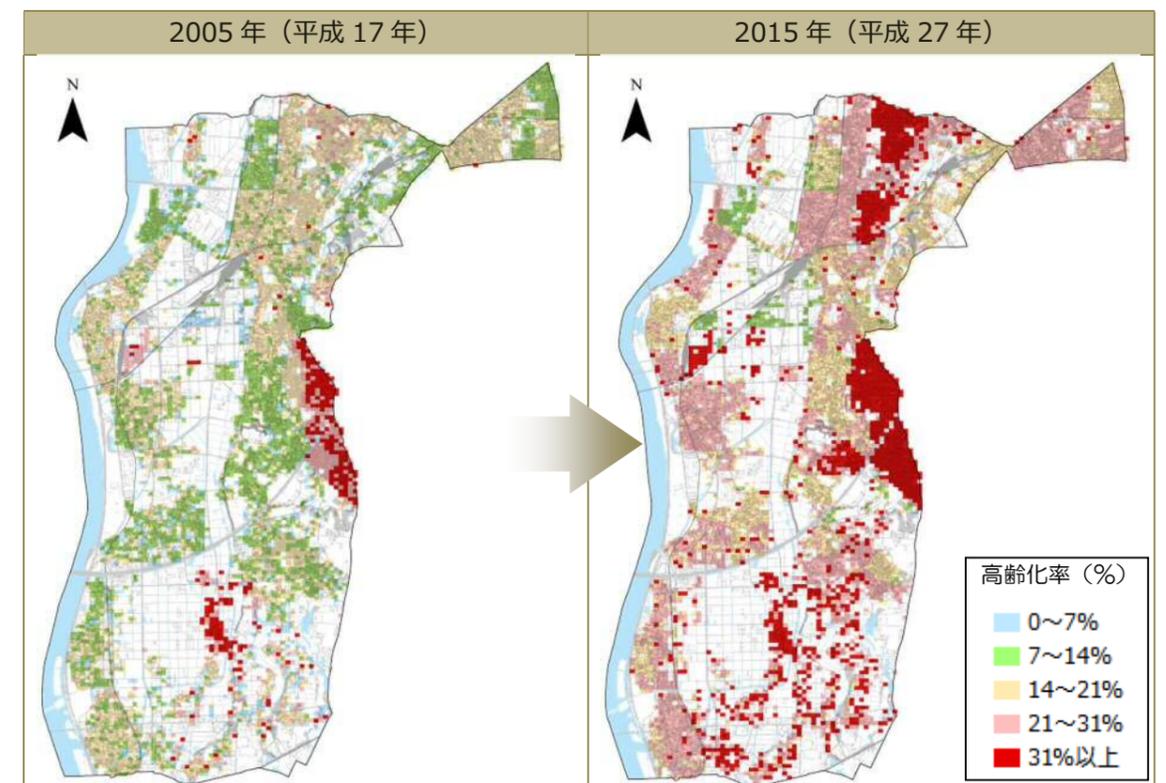
(3) 地域別の高齢化率（65歳以上）

現状の課題

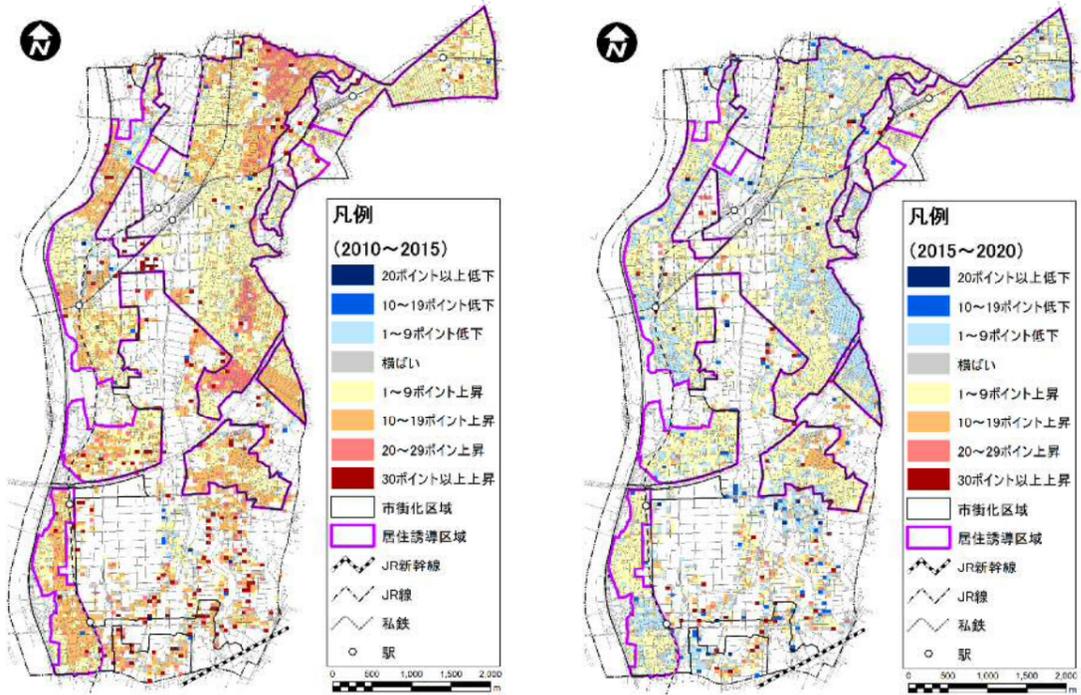
- ① 市域全域での高齢化の急速な進行
- ② 大規模住宅団地及びその外縁での著しい超高齢化の進行

- 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。

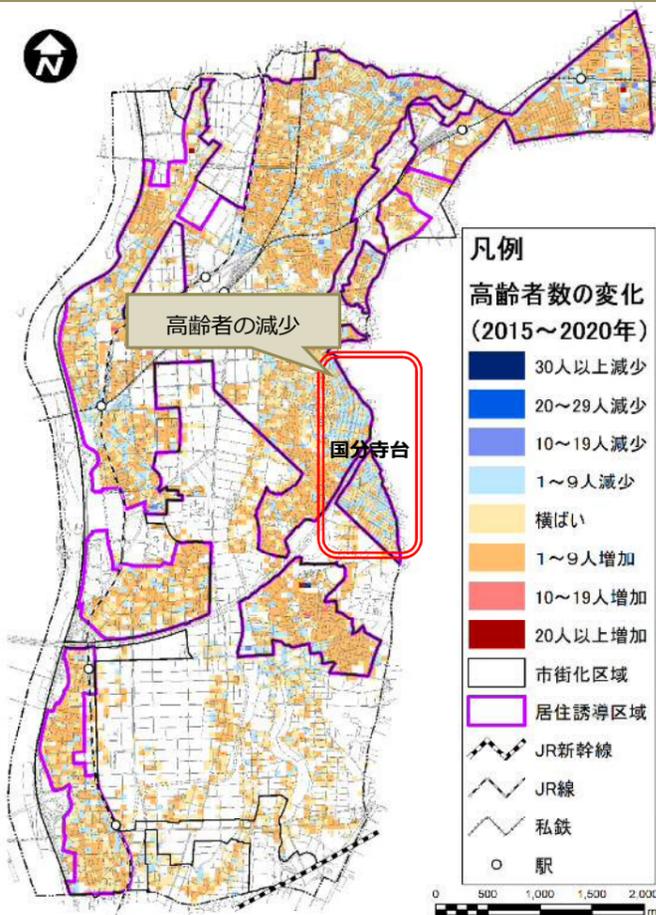
■ 国勢調査での50mメッシュ内高齢化率（全人口に占める65歳以上人口の比率）



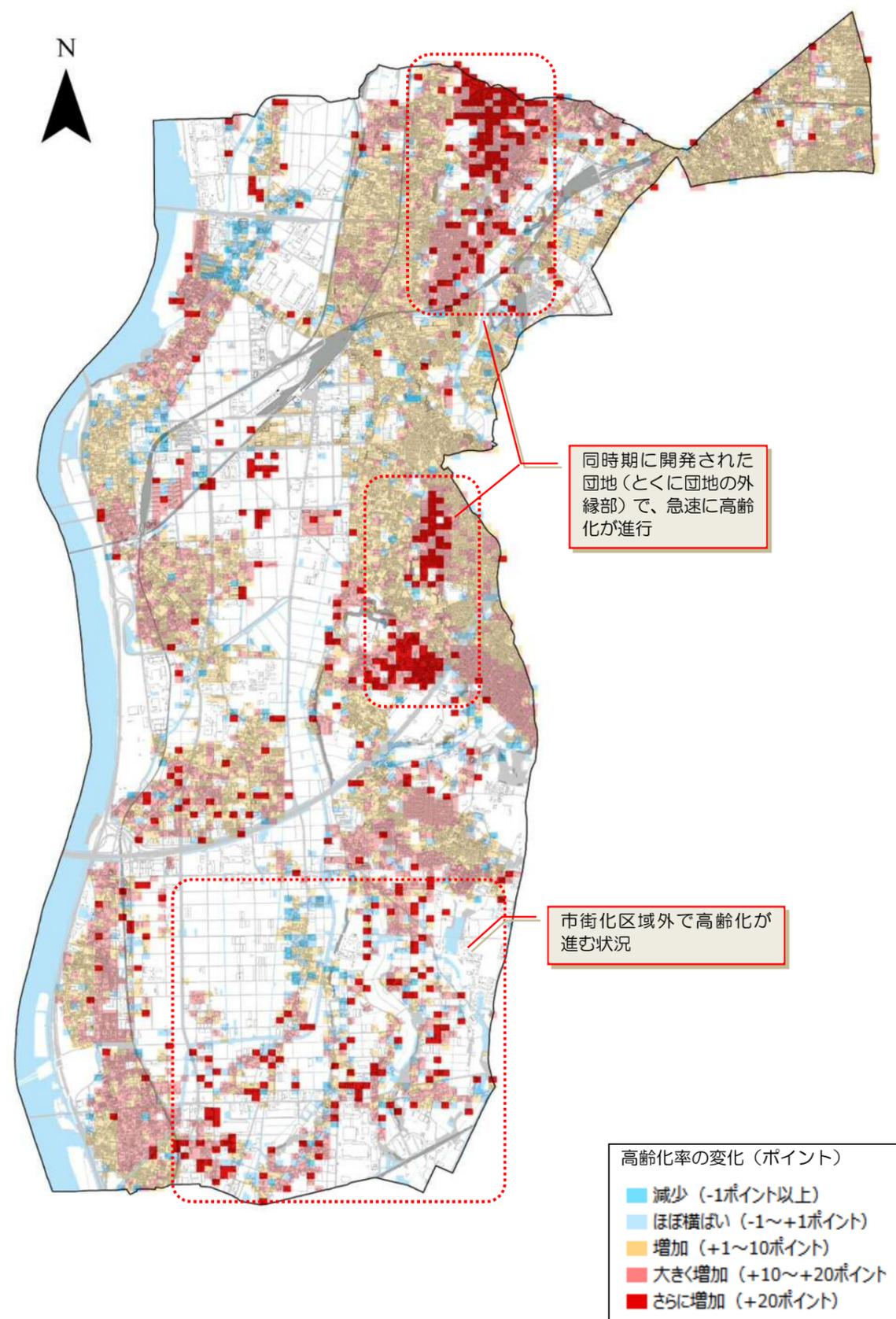
■ 50mメッシュ内高齢化率の変化



■ 50mメッシュ内高齢者数の増減 (2015~2020年)



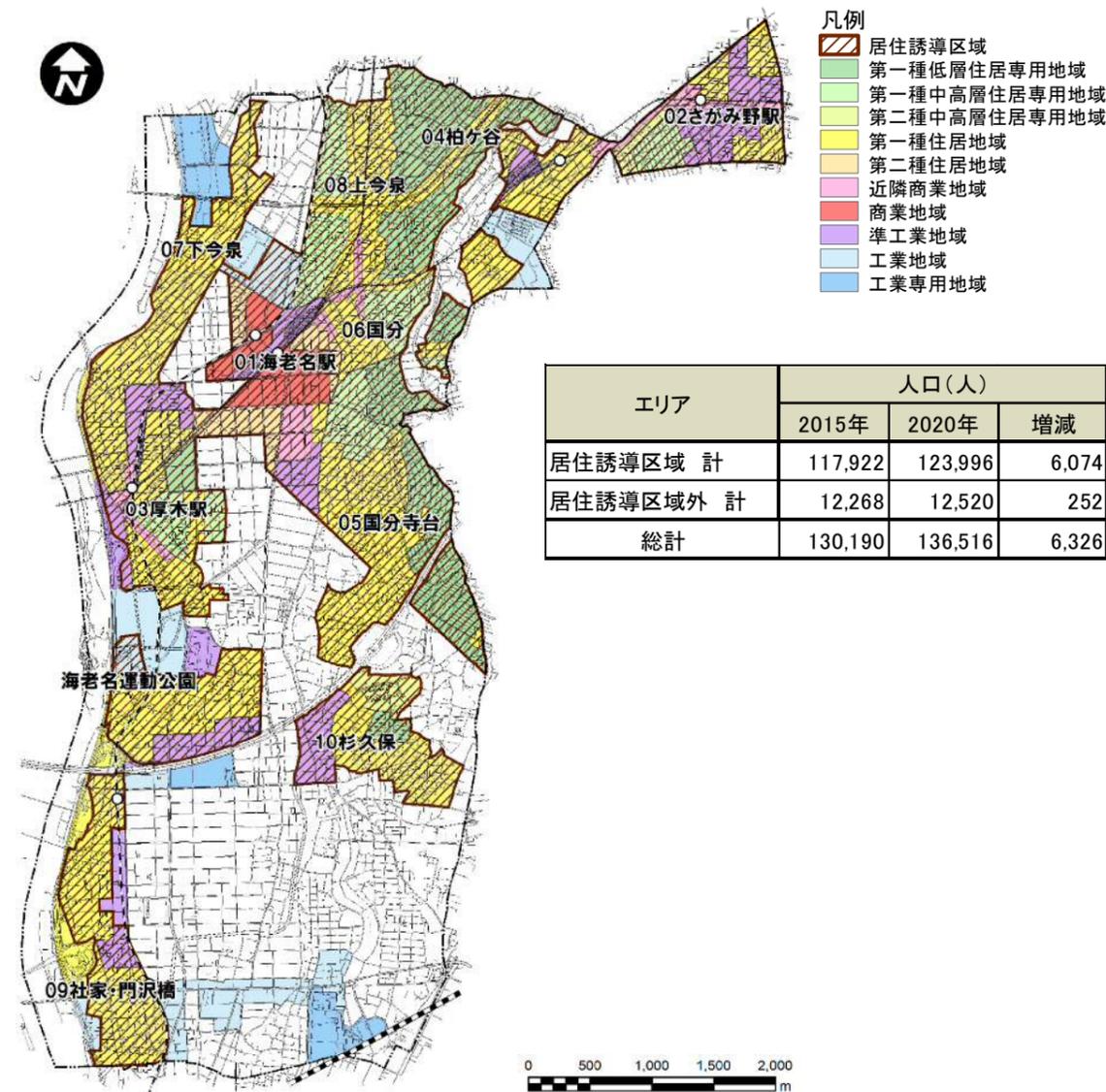
■ メッシュ人口の推移 (2005年→2015年の増減量)



(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.17)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、以下の8類型に区分した都市施設の立地状況を整理します。

■ 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 | 7 |
| 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 | 保育園 | 36 |
| | | 幼稚園 | 8 |
| | | 子育て相談所 | 1 |
| | | 学童保育 | 48 |
| 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 | 老人福祉センター | 1 |
| | | 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 | 郷土資料館 | 1 |
| | | 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が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 | 20 |
| 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(生鮮取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が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目安

- 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



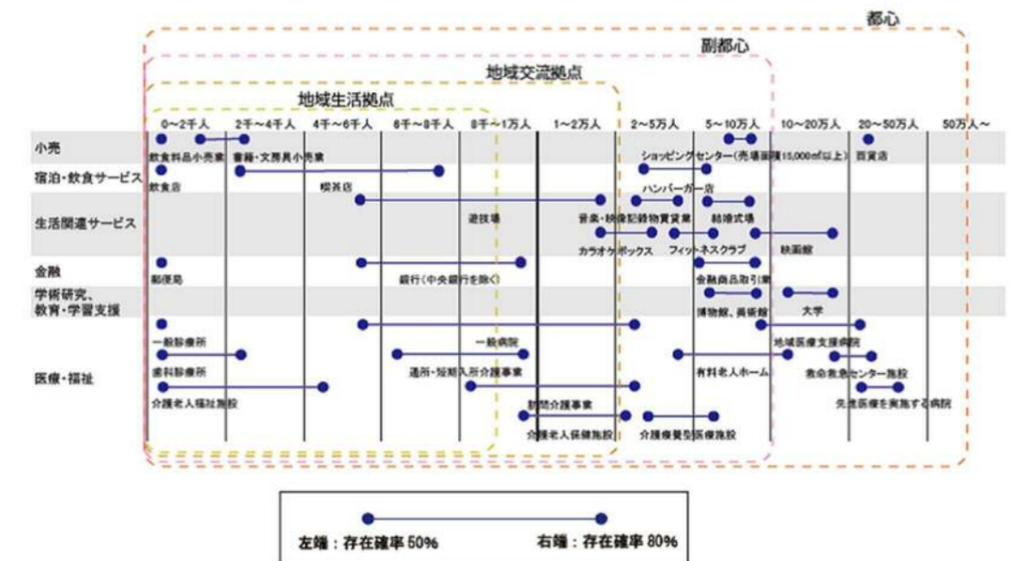
※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

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 リティルウォーク 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】



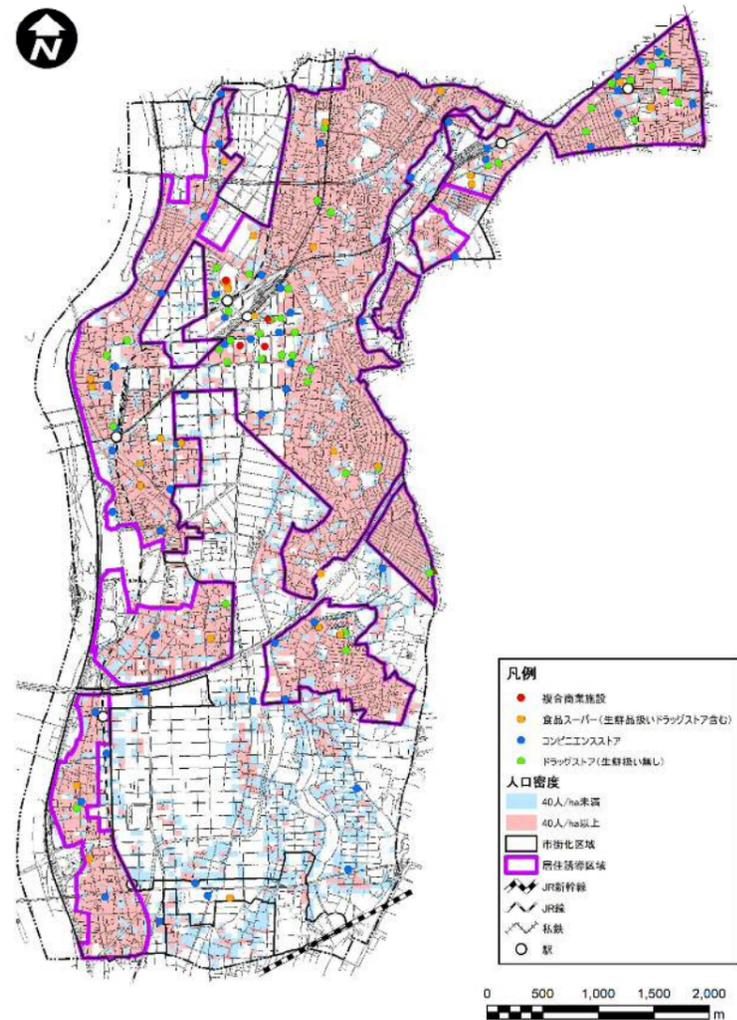
(資料：国土交通省資料を基に作成)

(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

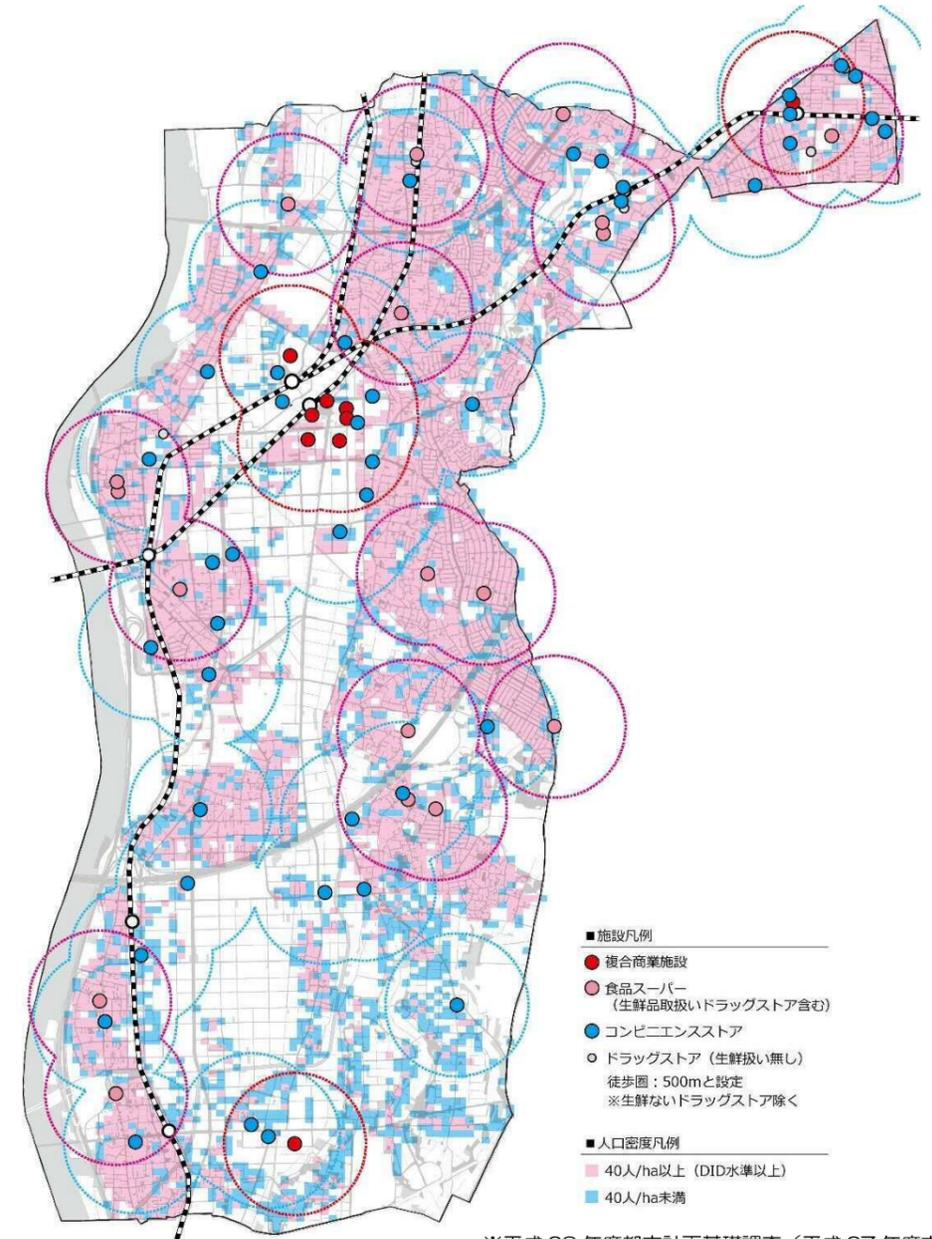


(2) 各施設の立地状況

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）

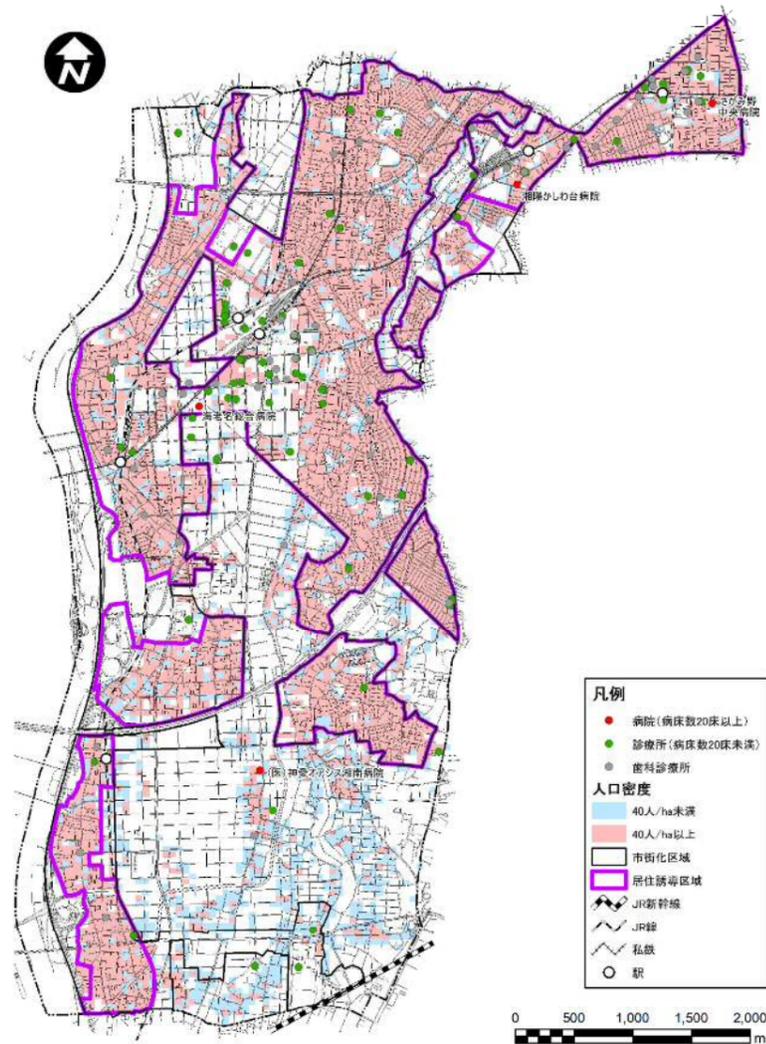
②医療機能（病院、診療所）

- 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3施設、市街化調整区域に1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、2019年（平成31年）と比較し増加傾向にあります。

■医療施設位置図



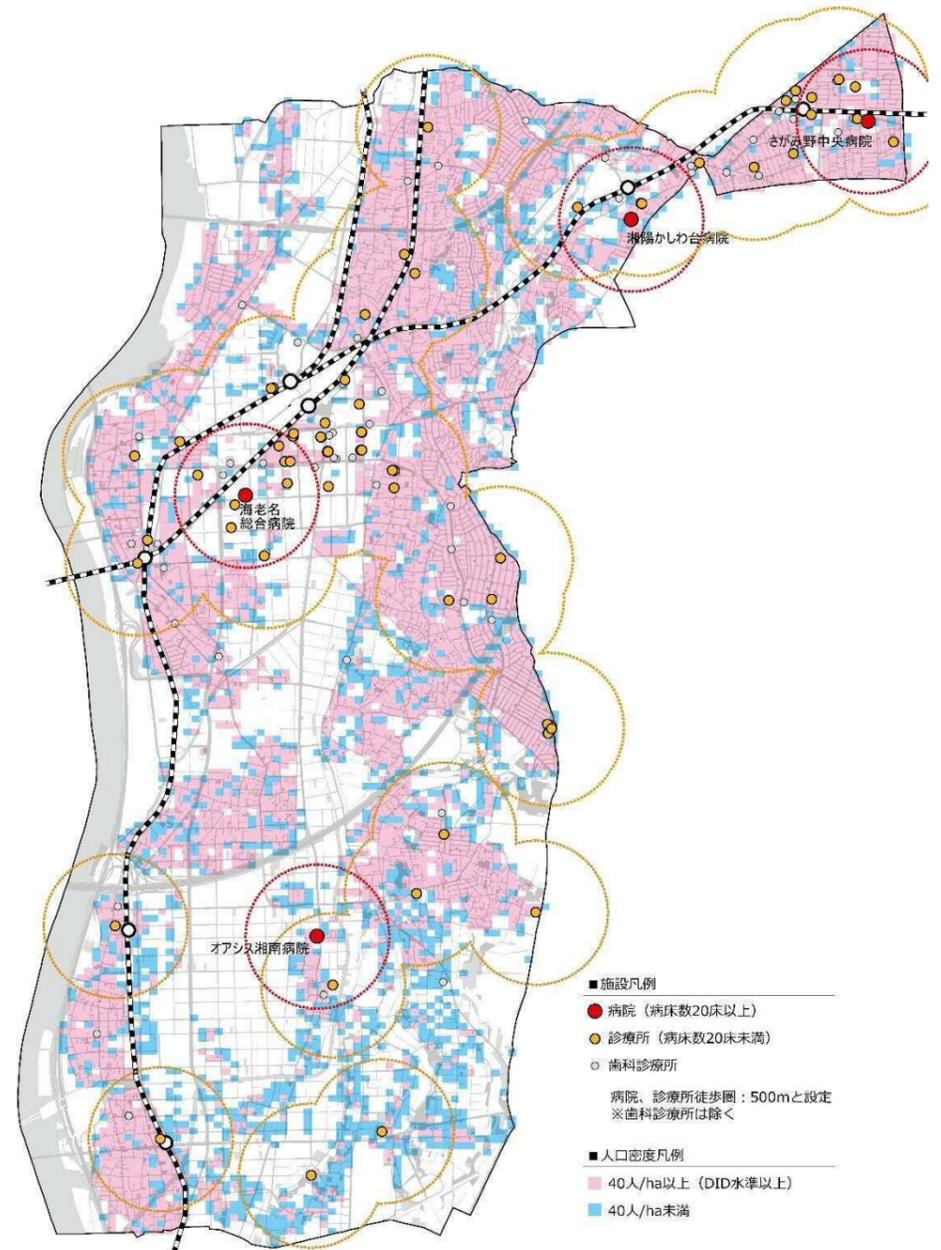
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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）

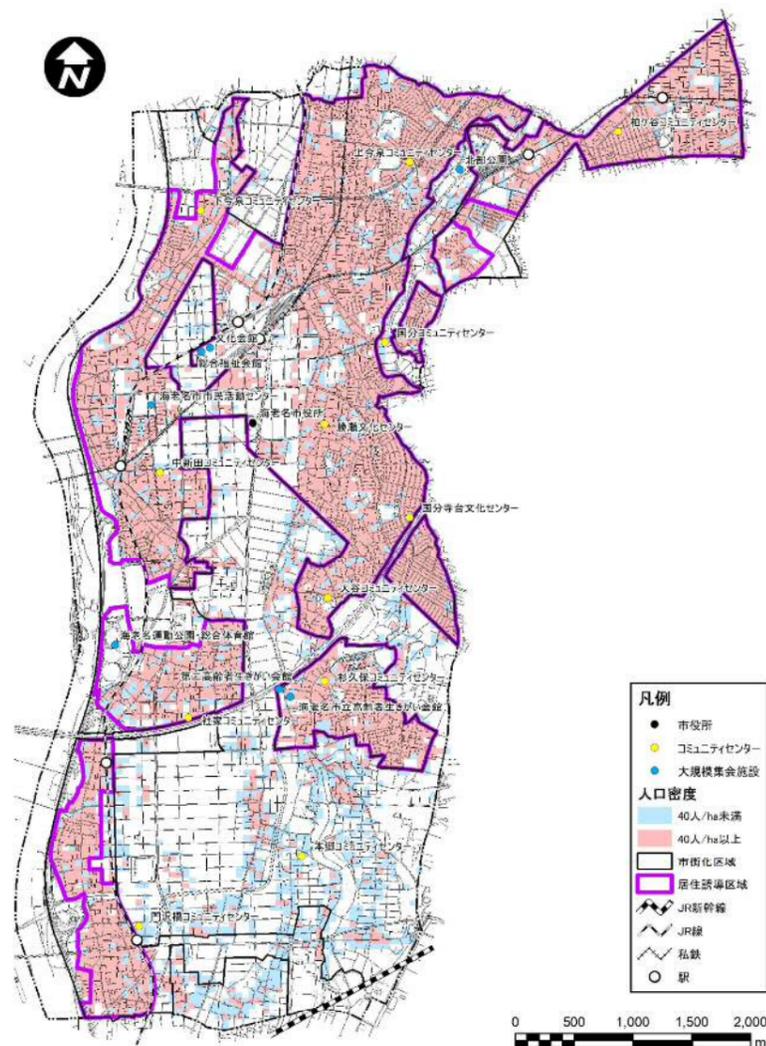
I
II
III
IV
V
VI
VII

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、総合福祉会館が立地している**
- 第二高齢者生きがい会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

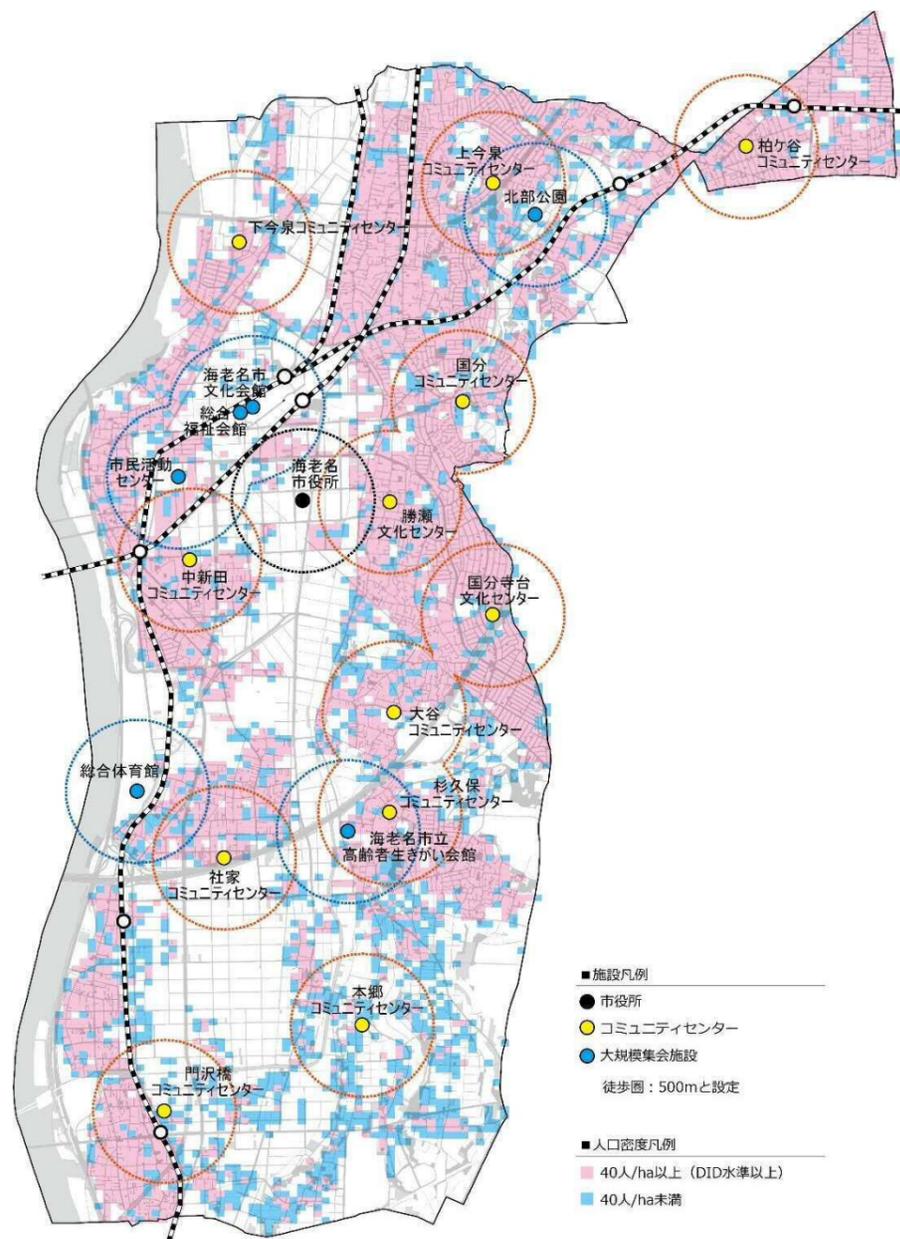


③行政機能

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。



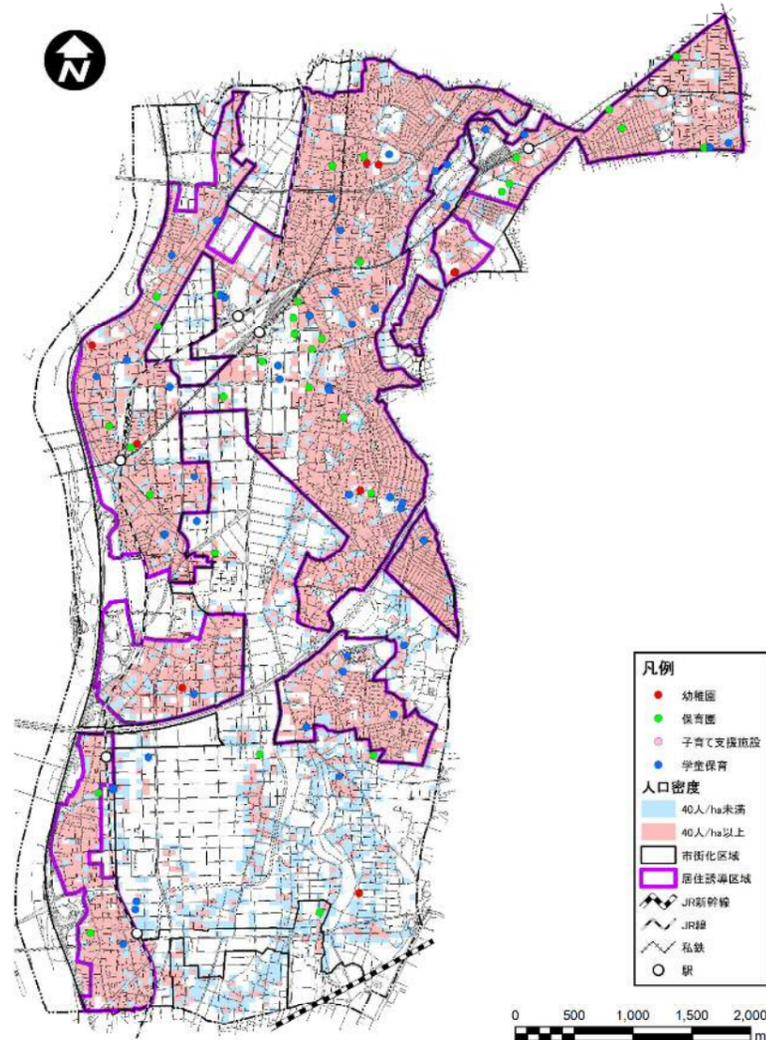
※平成 28 年度都市計画基礎調査（平成 27 年度末時点）

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。

■子育て施設位置図



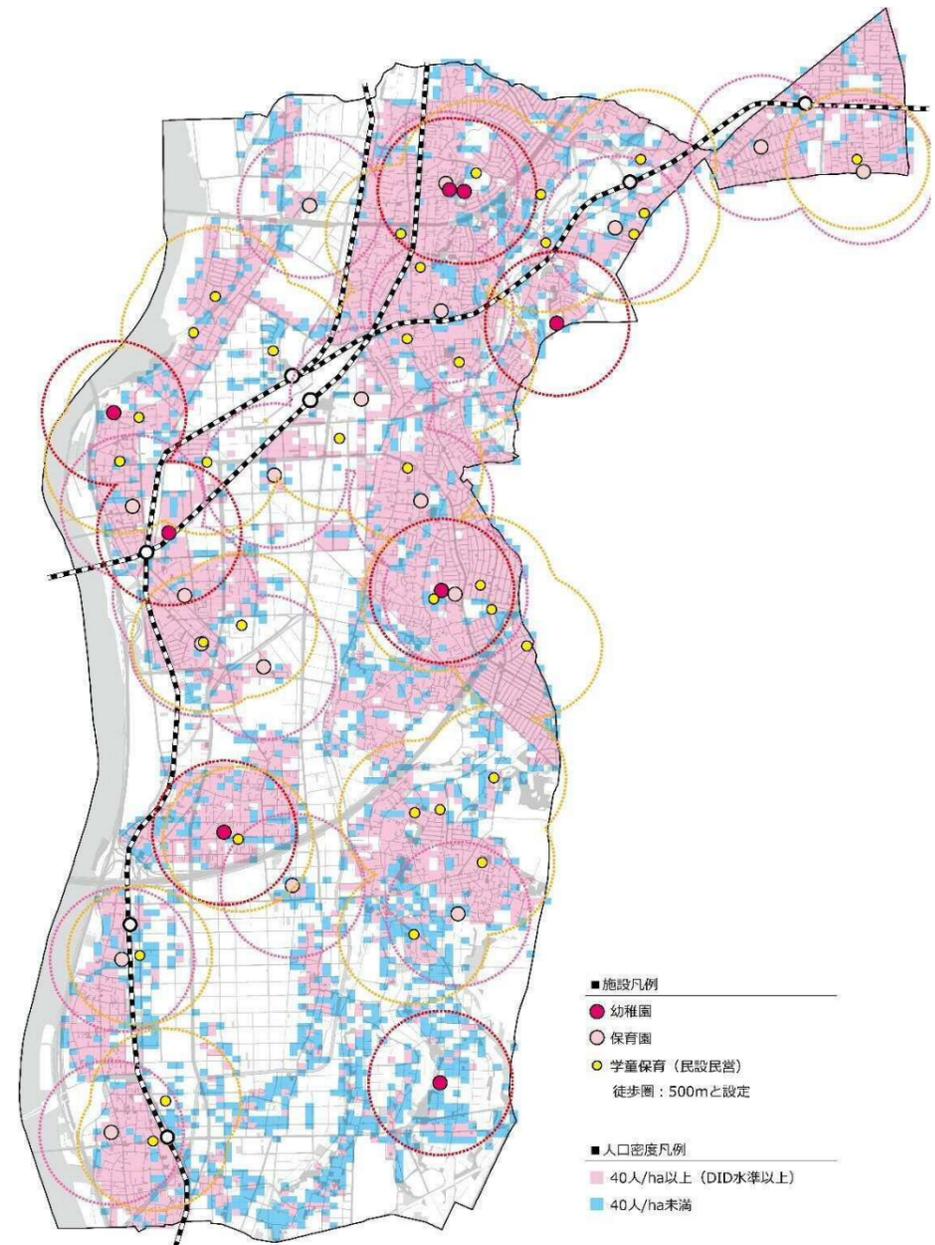
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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。



I
II
III
IV
V
VI
VII

※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2019年(平成31年)から増加しています。

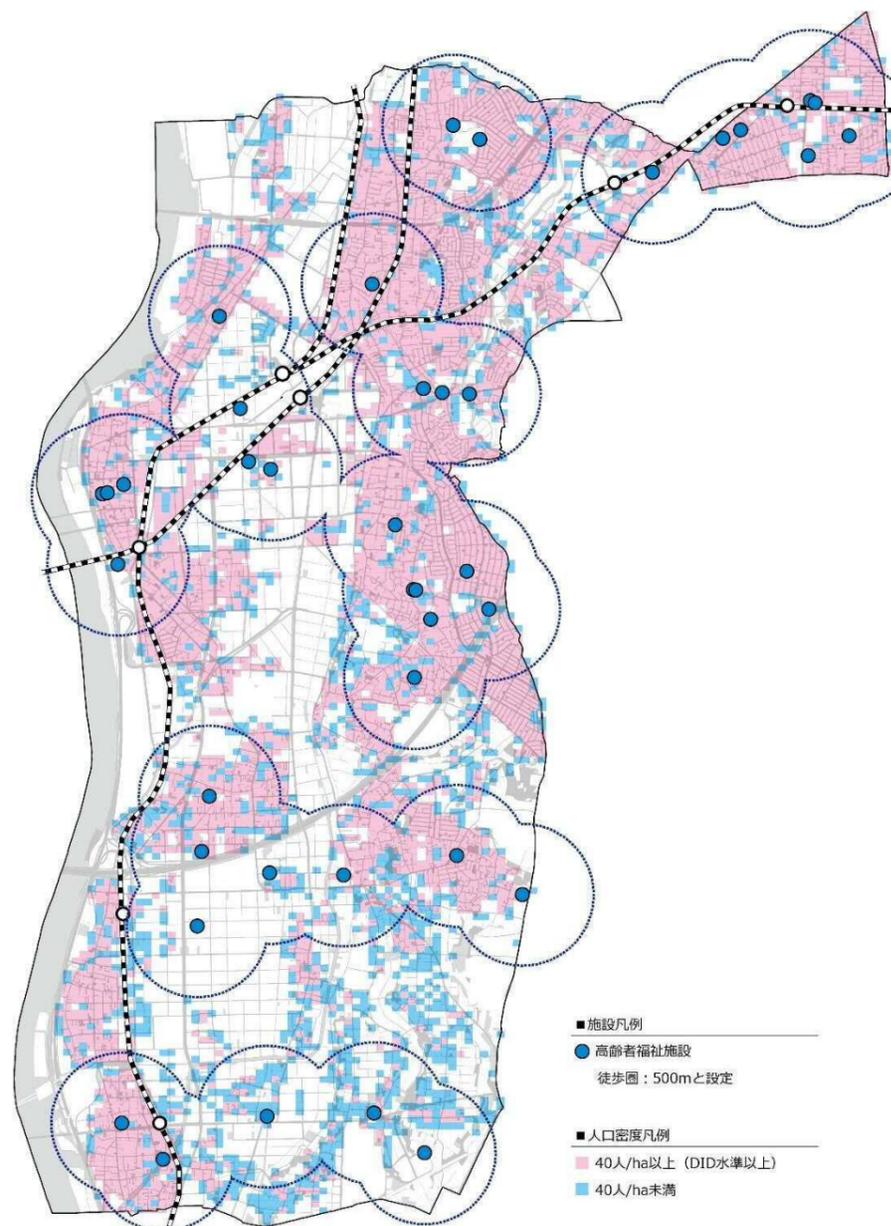
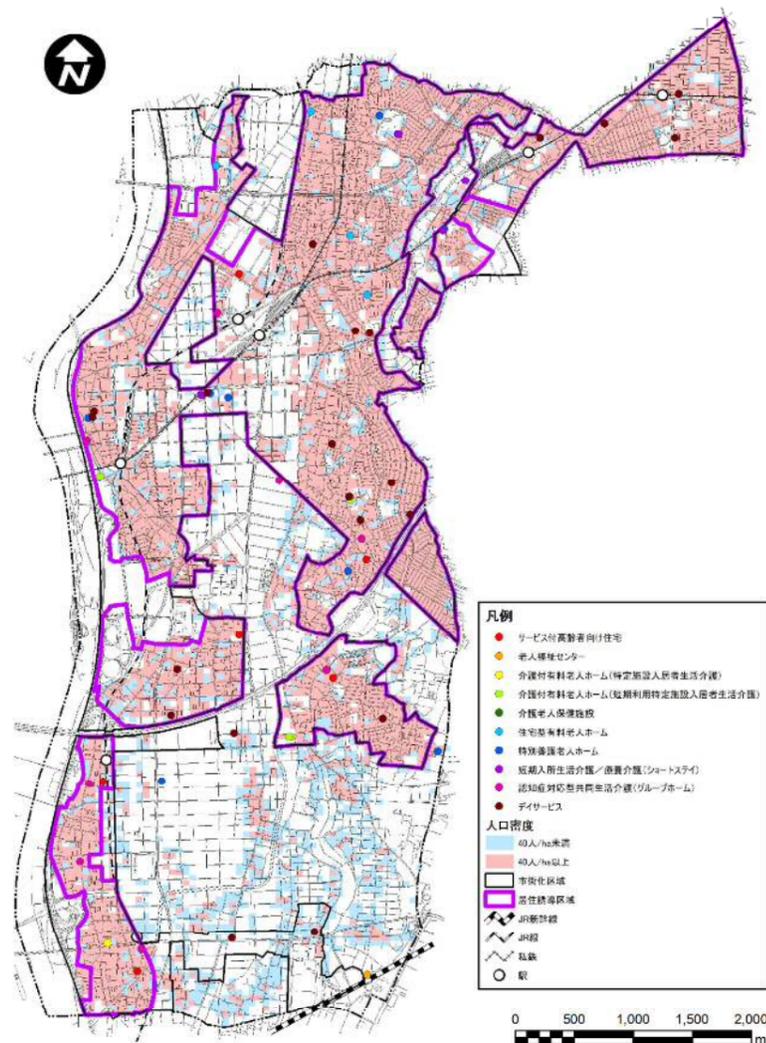
⑤介護福祉機能

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。

■介護福祉施設一覧



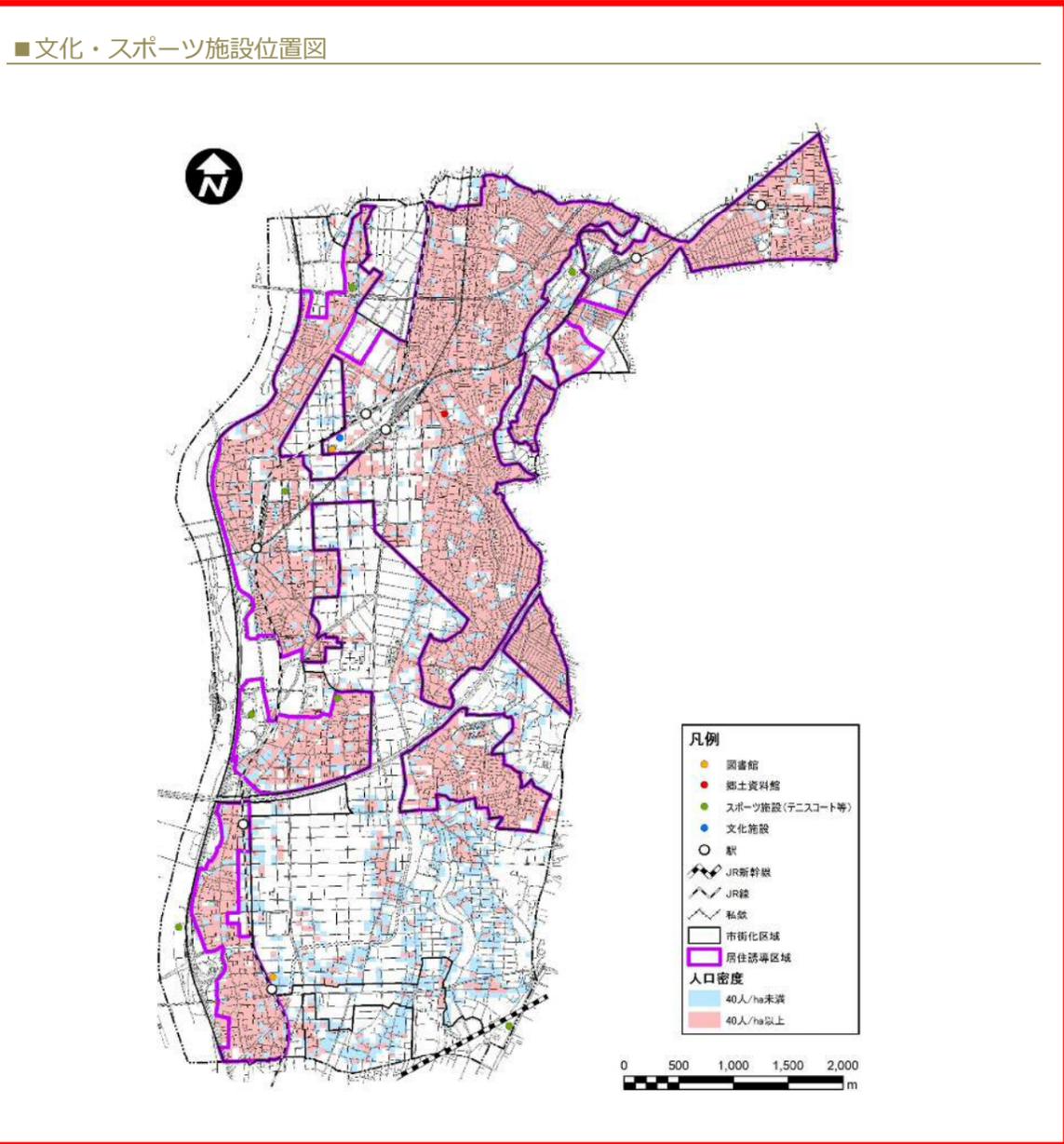
※平成28年度都市計画基礎調査(平成27年度末時点)

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。

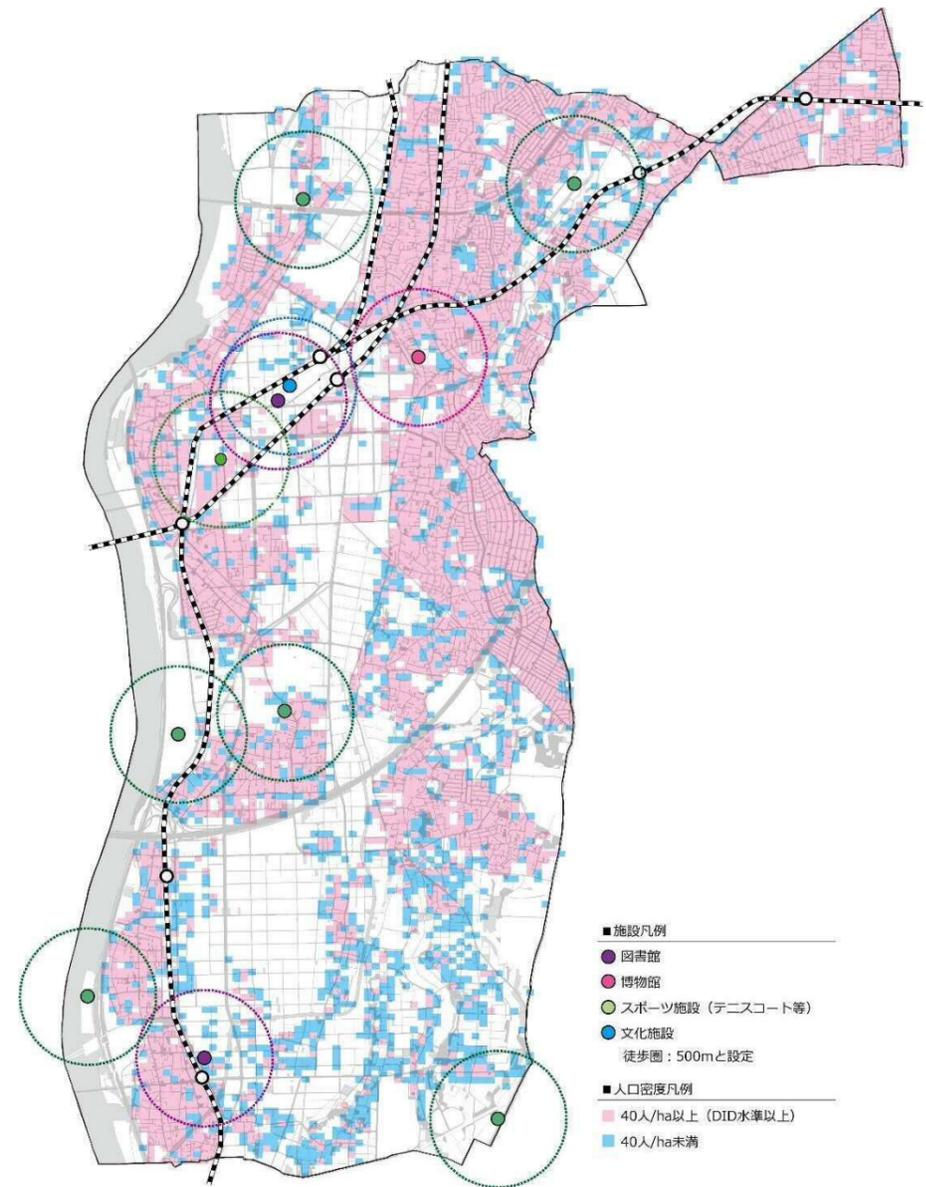


⑥文化・スポーツ機能

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

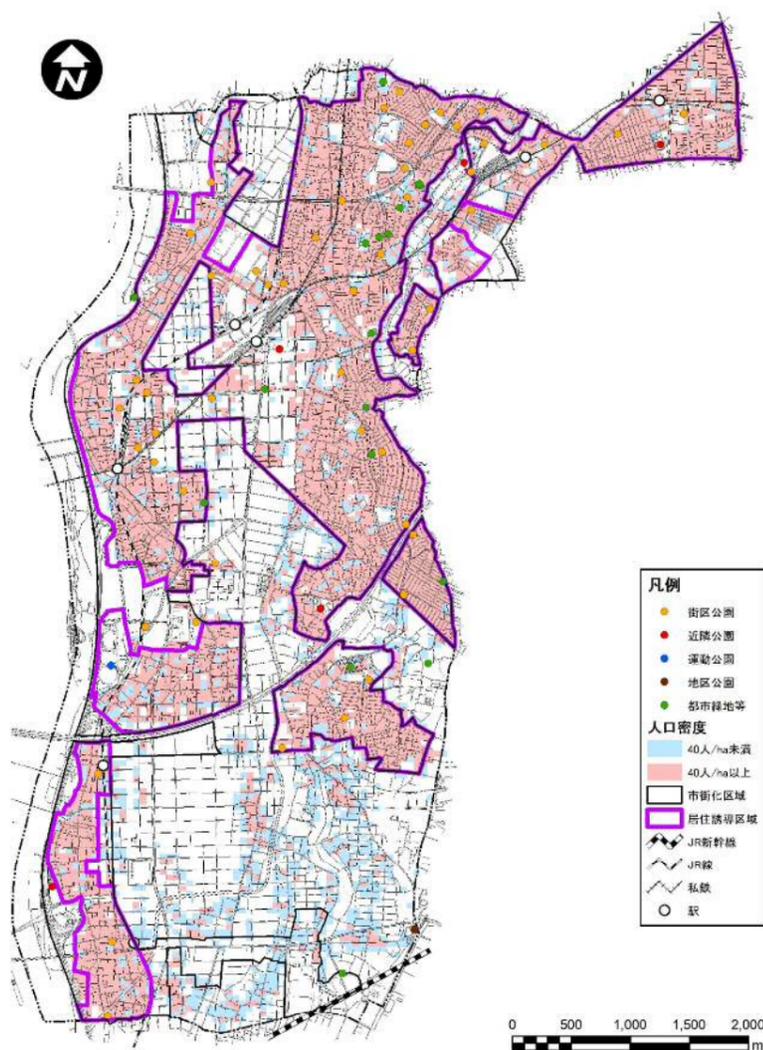
●都市公園の多くは居住誘導区域に配置され、特に大規模住宅団地でバランスよく配置されている

●2019年（平成31年）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

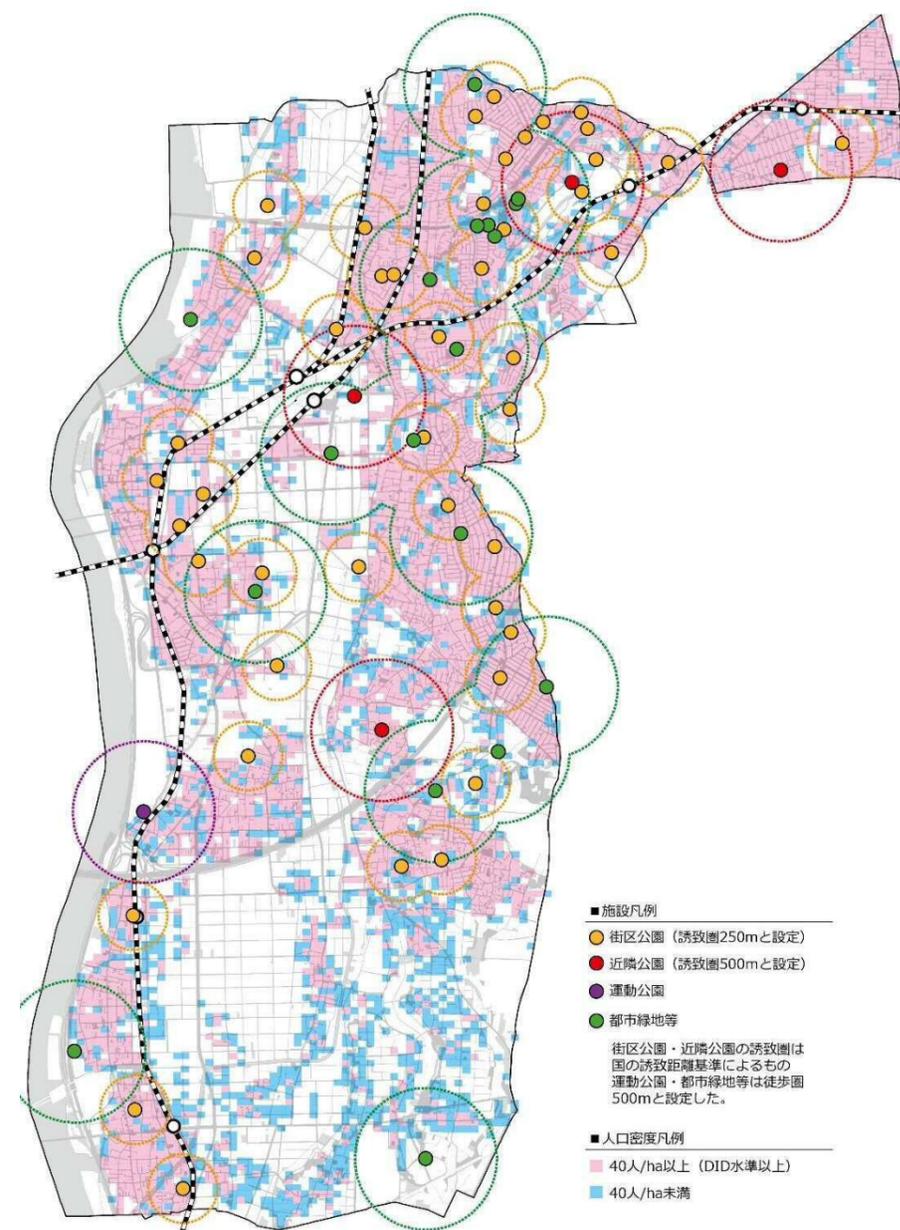
立地の特徴

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。



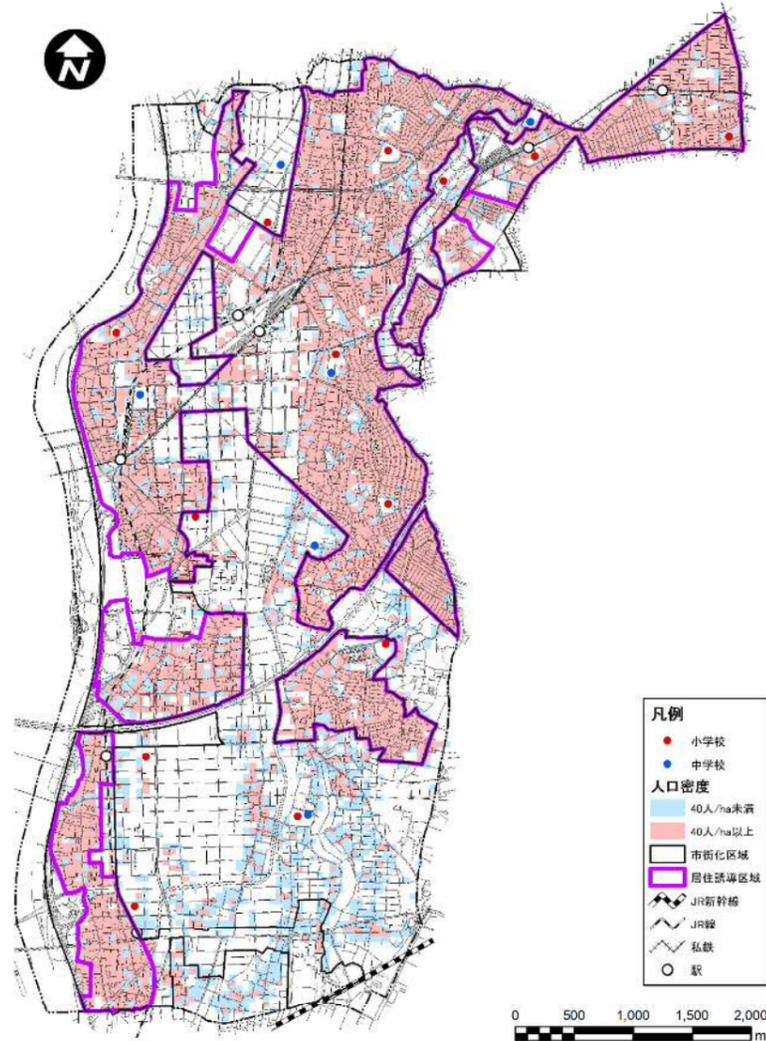
※平成28年度都市計画基礎調査（平成27年度末時点）

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。

■教育施設位置図



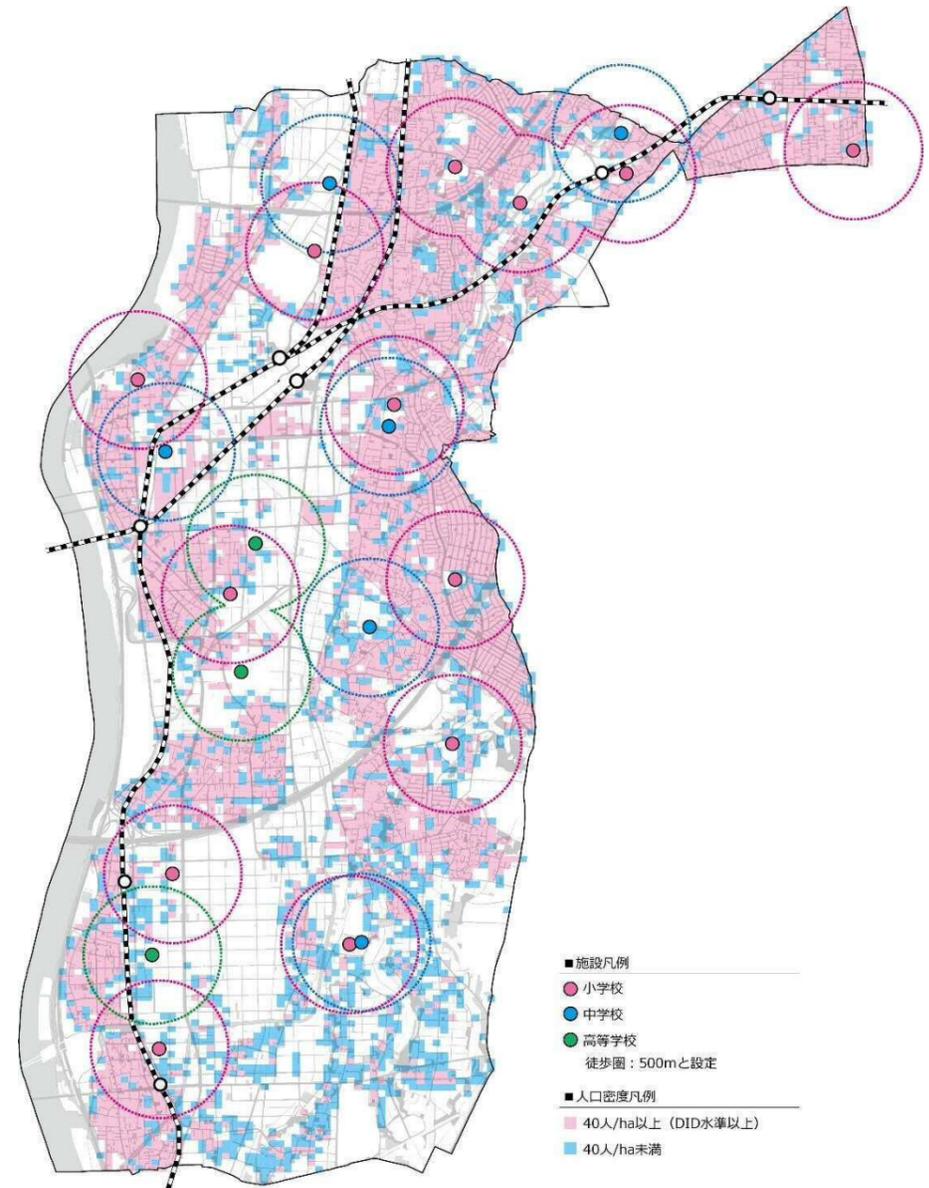
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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。



I
II
III
IV
V
VI
VII

※平成28年度都市計画基礎調査（平成27年度末時点）

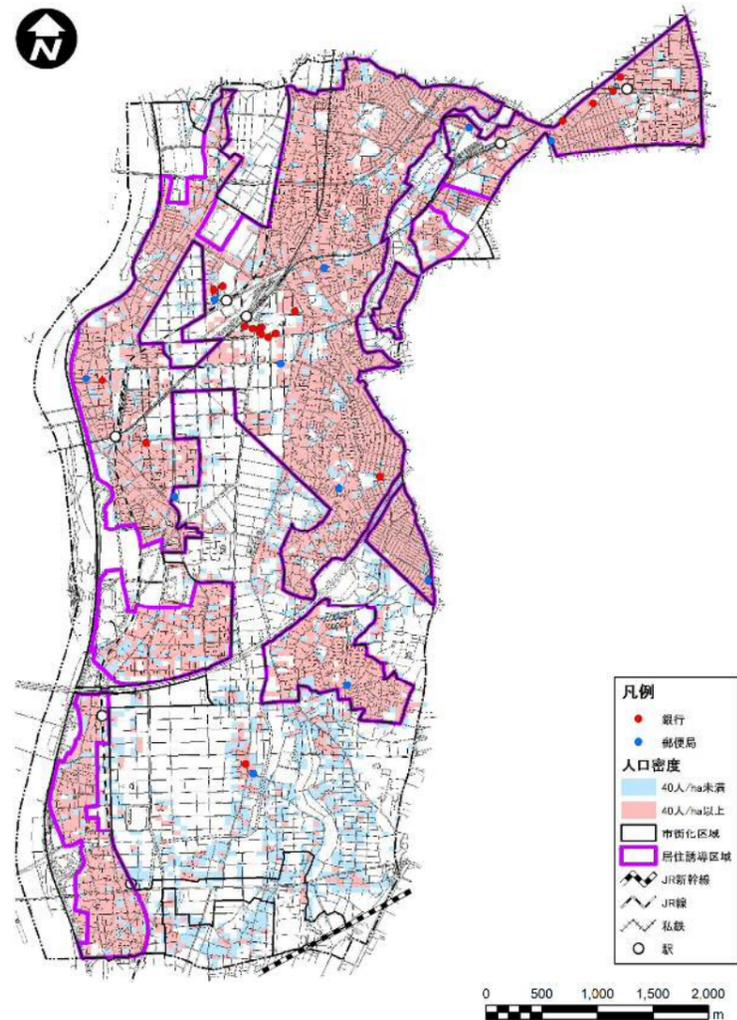
【参考】暮らしを支える民間サービス施設等について

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。

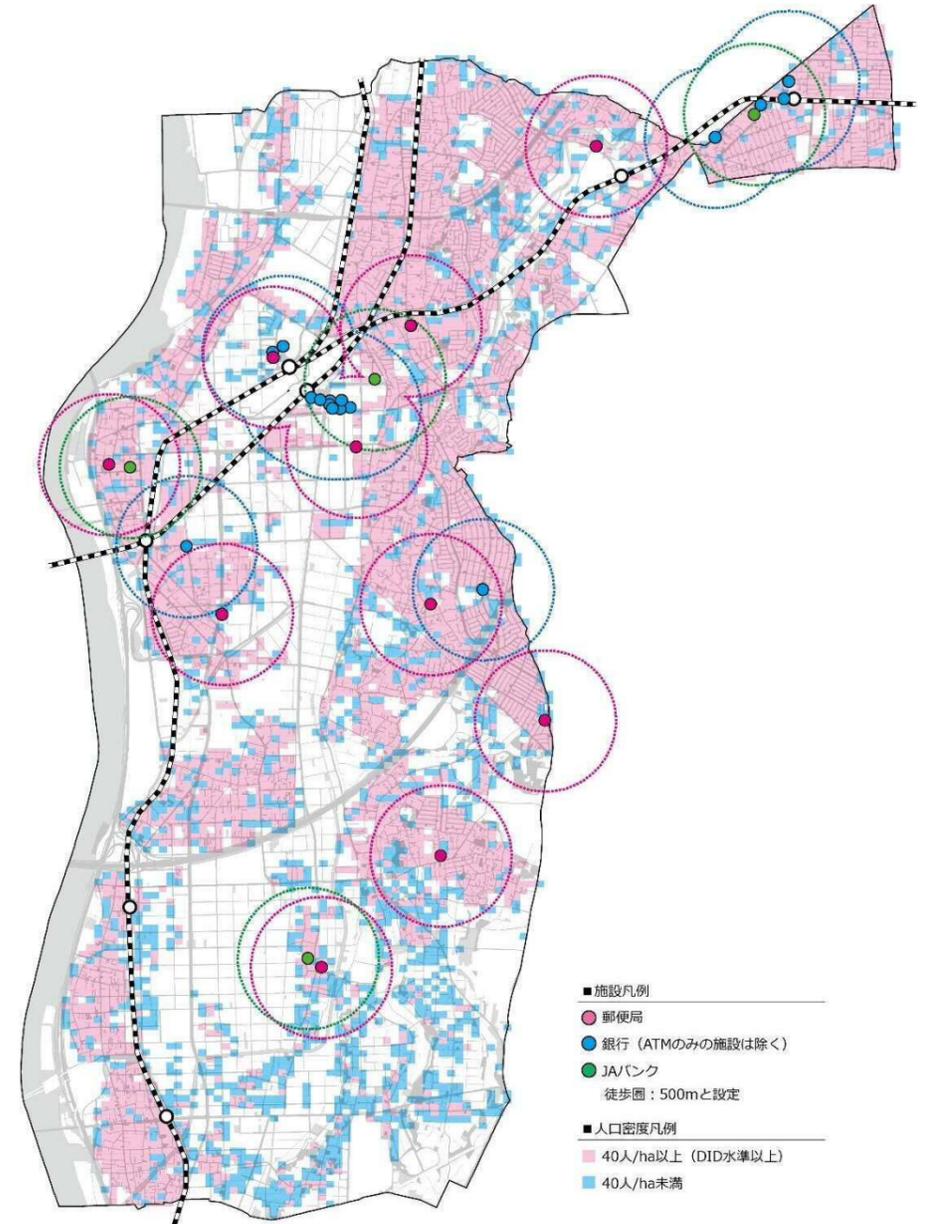
■金融機関施設位置図



【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。



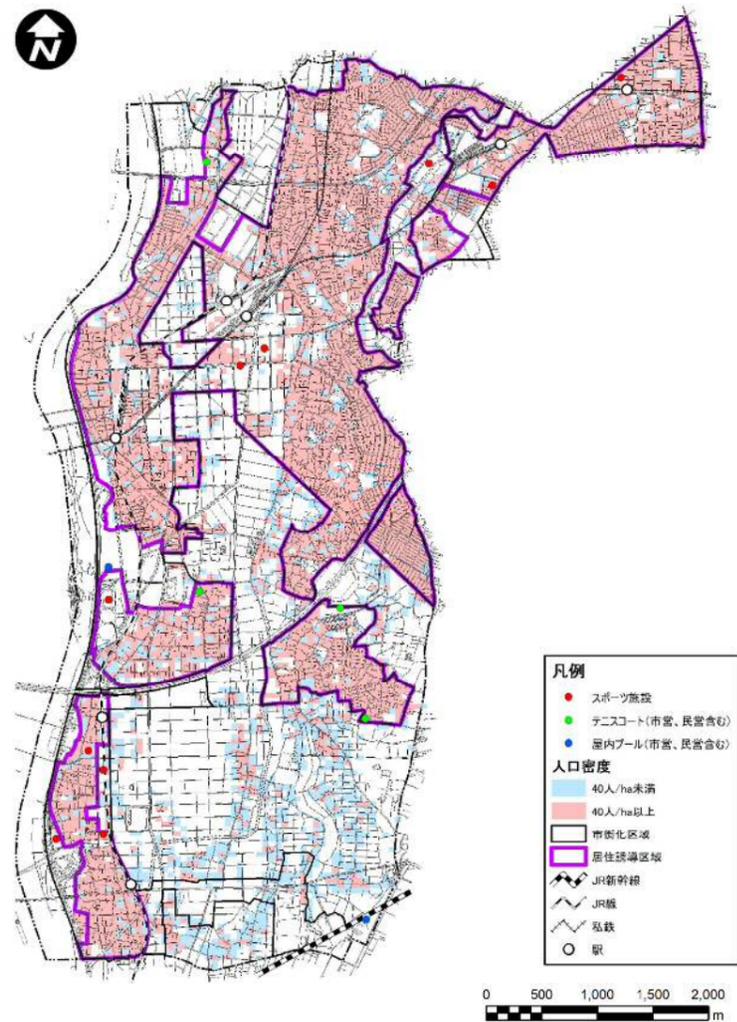
※平成28年度都市計画基礎調査（平成27年度末時点）

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。**

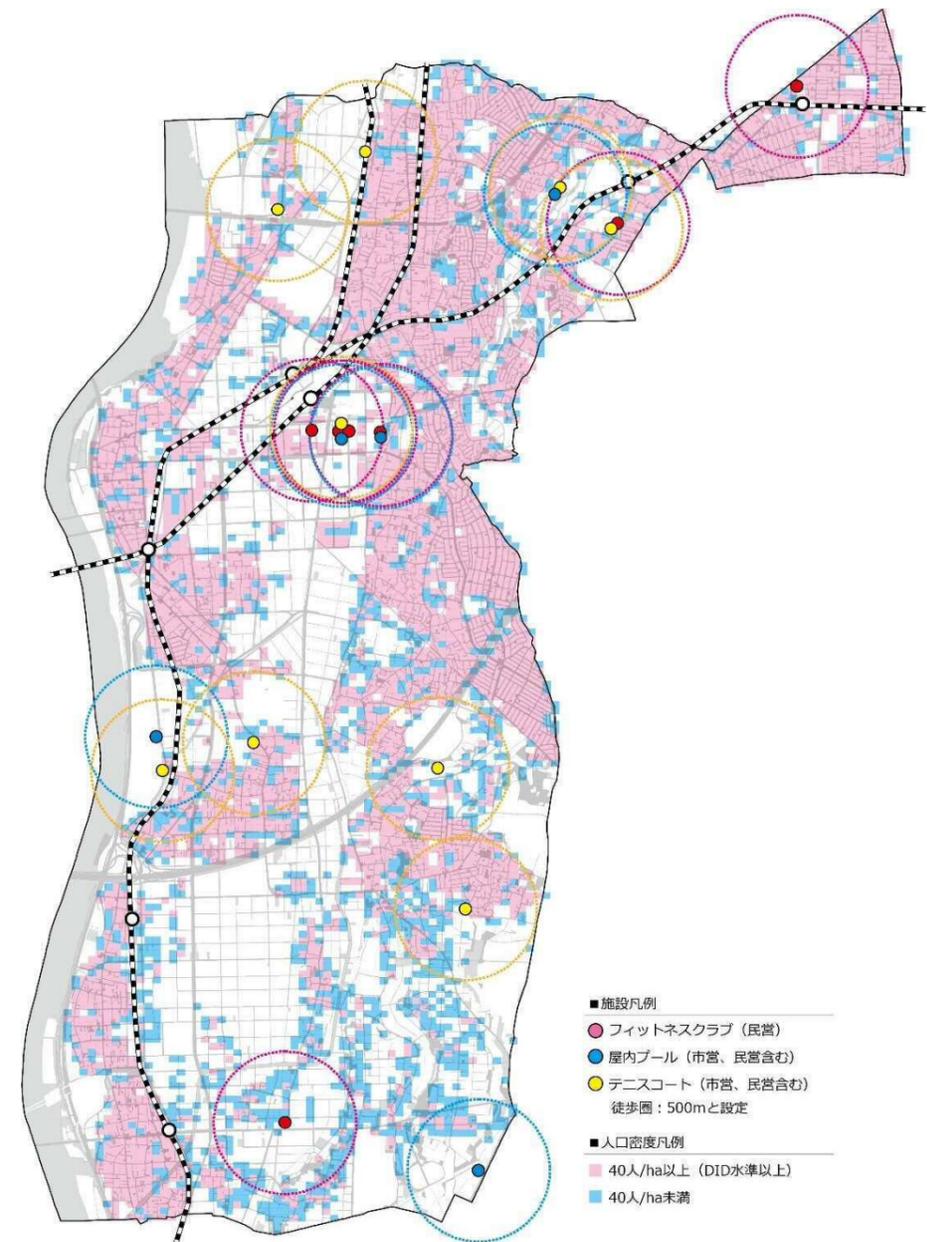
■スポーツ施設位置図



I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

■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)

I
II
III
IV
V
VI
VII

(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5年11月改訂 P.70~73 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/日以上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
- ◆公共交通空白地域：上記以外の地域

※具体的地域はP.52参照。

- 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 | 公共交通 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 |
| ②医療施設 | 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 |
| | 病院 | 4 | DID内 | 2 | 0 | 0 |
| | | DID外 | 2 | 0 | 0 | |
| ②医療施設 | 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 | 公共交通 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 | 7 | DID内 | 3 | 3 | 1 |
| DID外 | | | 0 | 0 | 0 | |
| 小計 | | 20 | - | 10 | 5 | 5 |
| 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 |
| ⑥文化施設 | 郷土資料館 | 1 | DID内 | 1 | 0 | 0 |
| | | | DID外 | 0 | 0 | 0 |
| | 文化施設 | 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 | 37 | 6 | 2 |
| | | | DID外 | 5 | 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 | 20 | DID内 | 10 | 6 | 0 | |
| | | DID外 | 3 | 0 | 1 | |
| 小計 | | 78 | - | 60 | 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 |
| | 小計 | | 19 | - | 15 | 1 |

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

3. 防災

(1) 洪水

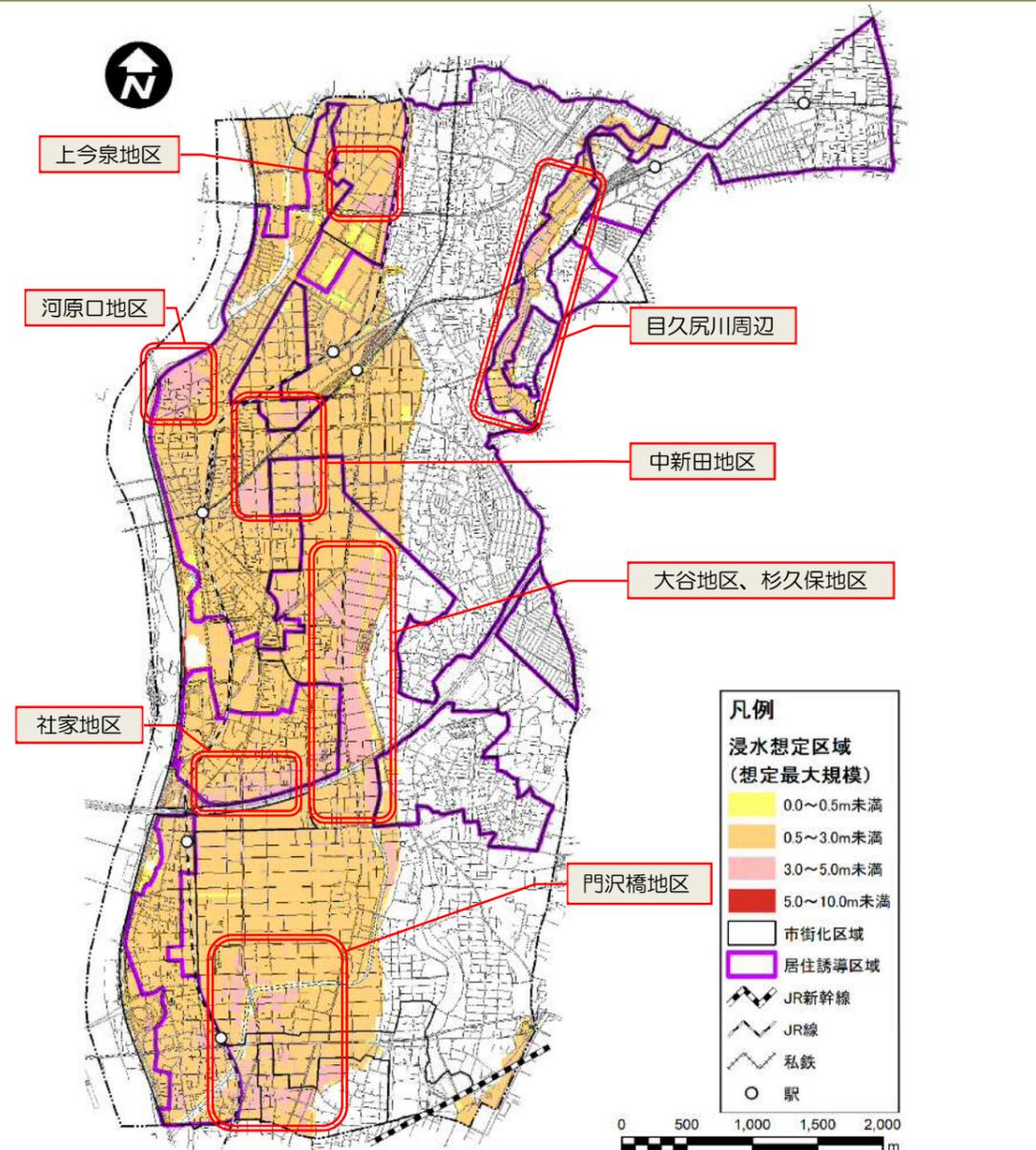
- 市西部に浸水被害想定区域が広がっている
- 相模川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている

①浸水想定区域

<洪水浸水想定区域（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、**上今泉地区**、**河原口地区**、**中新田地区**、**大谷地区**、**杉久保地区**、**社家地区**、**門沢橋地区**、**目久尻川周辺**などでは、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

3. 防災

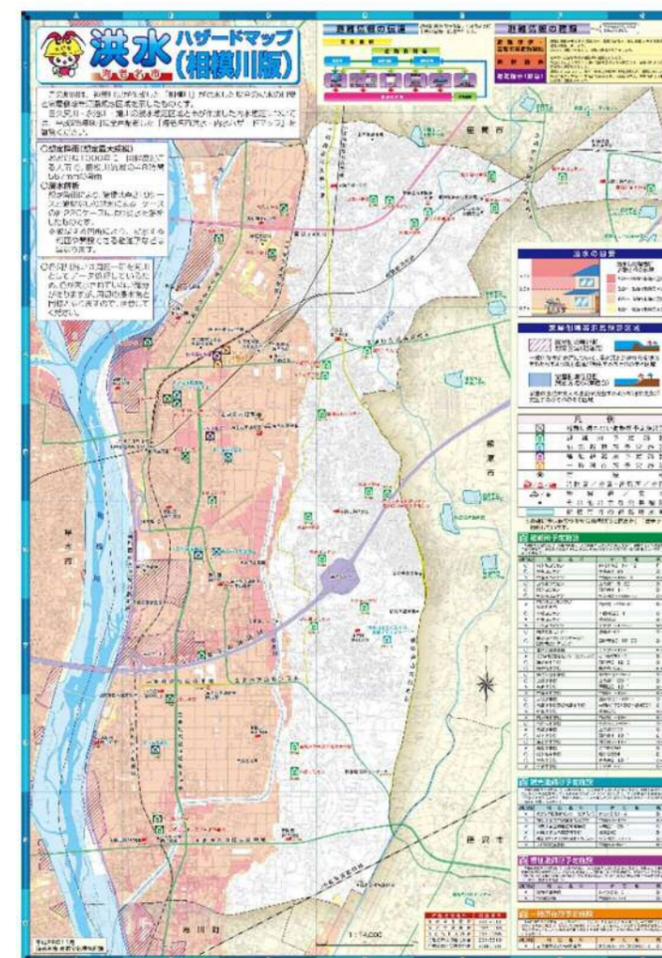
現状の課題

- 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



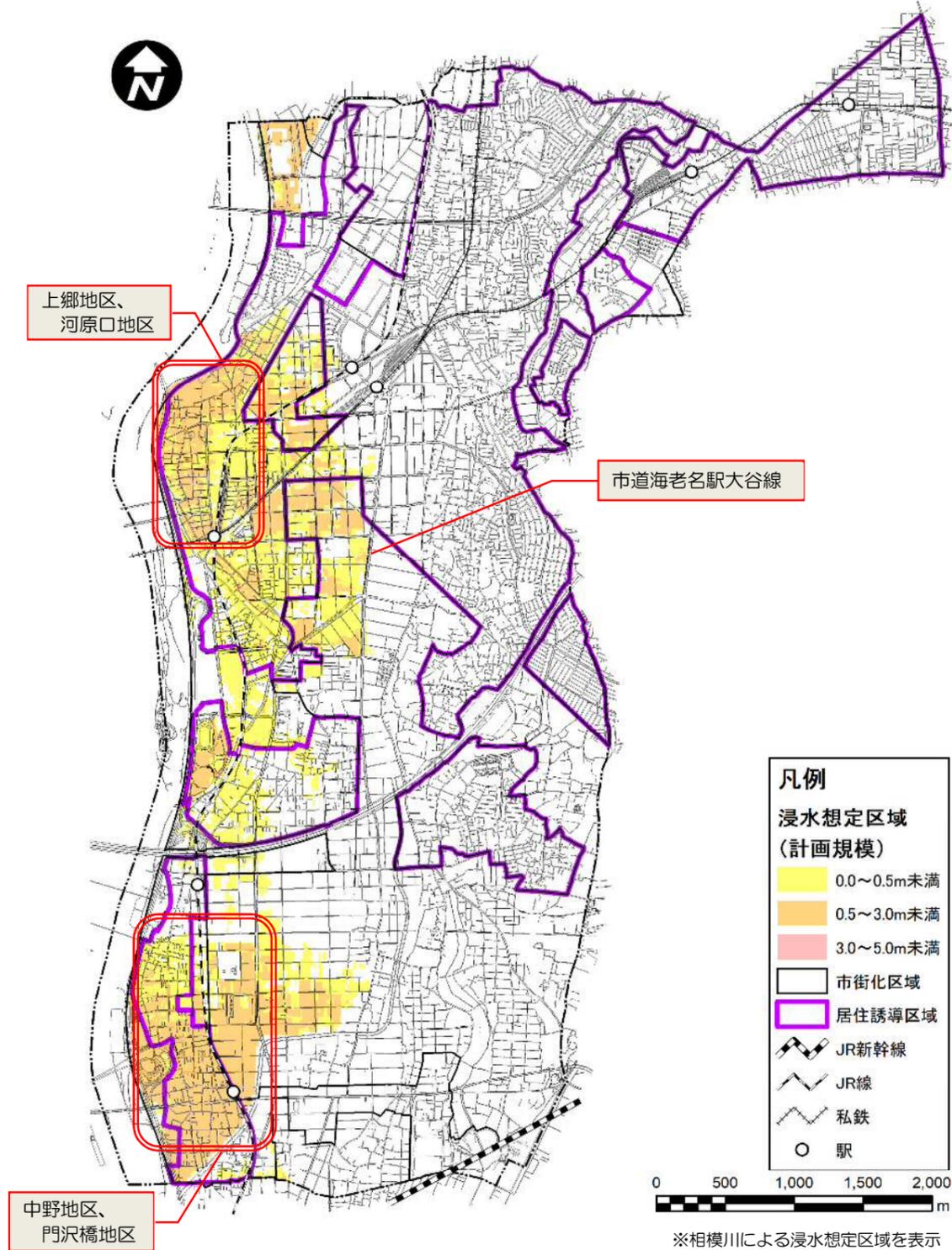
海老名市洪水ハザードマップ（相模川版）について

- 【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を。

<洪水浸水想定区域（計画規模）>

● 相模川の計画降雨（年超過確率 1/150）による洪水浸水想定区域は、大谷で、市道海老名駅大谷線まで及んでおり、上郷地区、河原口地区、中野地区、門沢橋地区などでは、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）



I

II

III

IV

V

VI

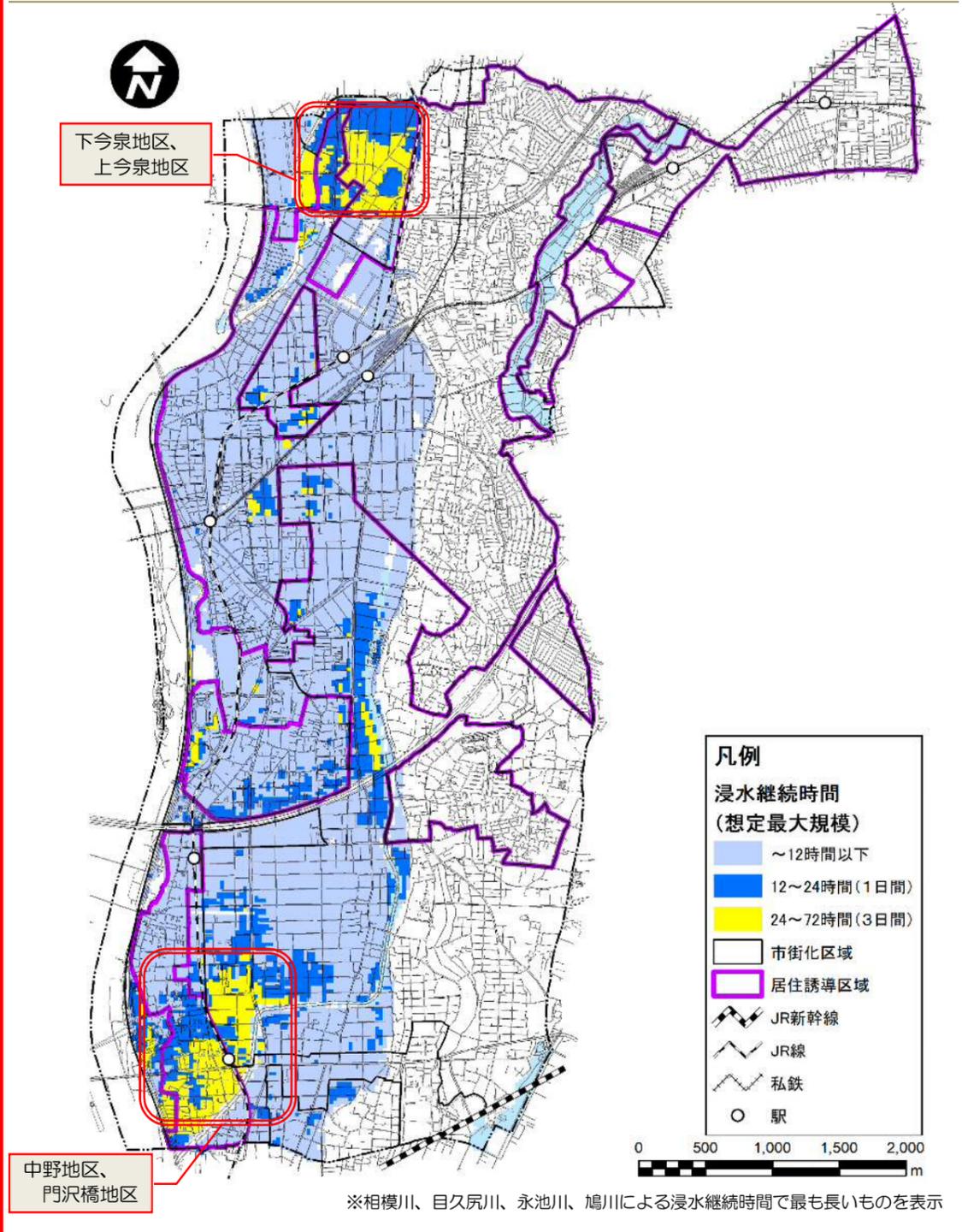
VII

VIII

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、**下今泉地区、上今泉地区**、**中野地区、門沢橋地区**などでは、24～72時間のエリアが広がっています。

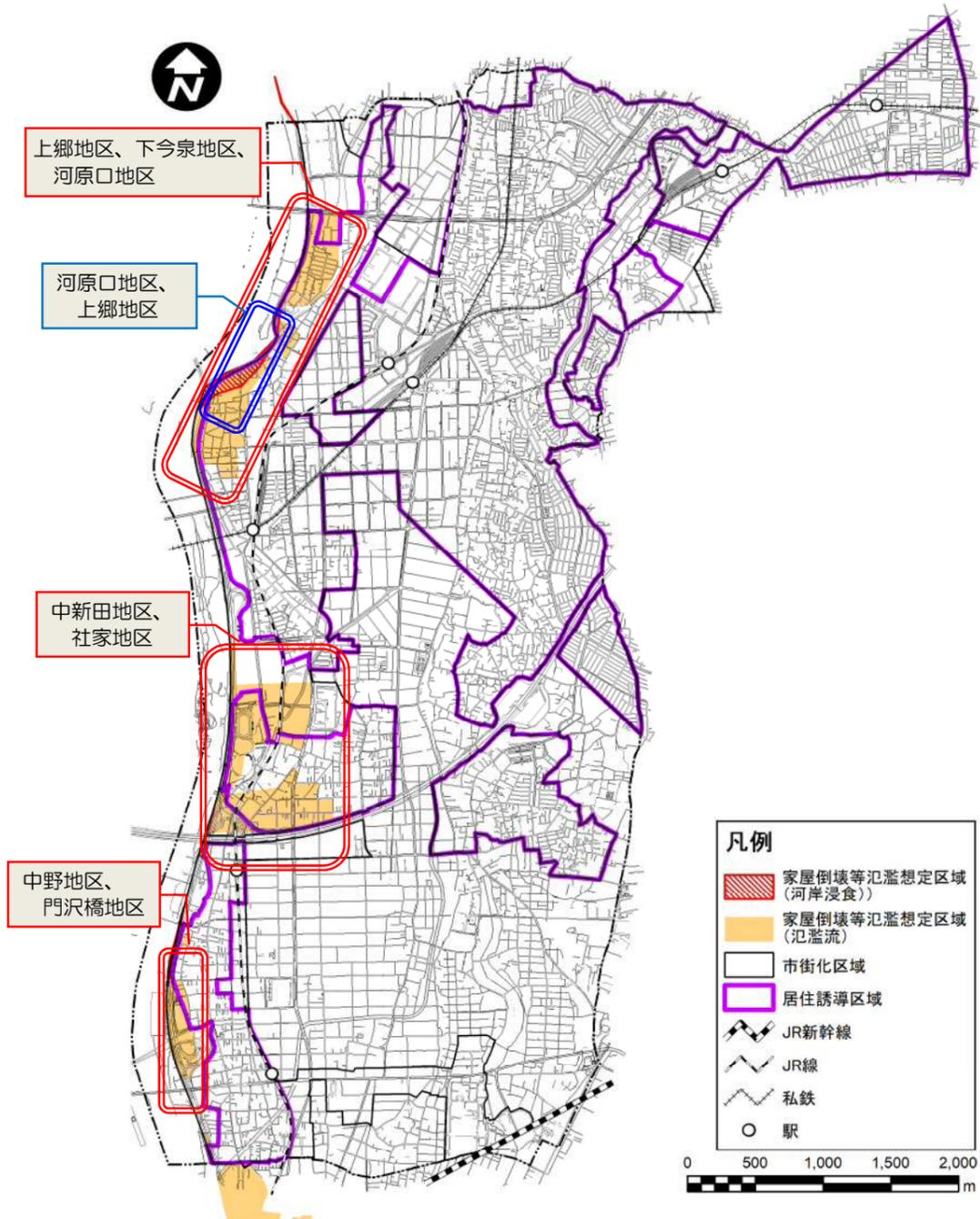
■洪水浸水想定区域の浸水継続時間（想定最大規模）



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、家屋倒壊の恐れがある区域が、河原口地区、上郷地区にみられます。
- 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、木造家屋の倒壊の恐れがある区域は、上郷地区、下今泉地区、河原口地区、中新田地区、社家地区、中野地区、門沢橋地区などにみられます。

■相模川：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）



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

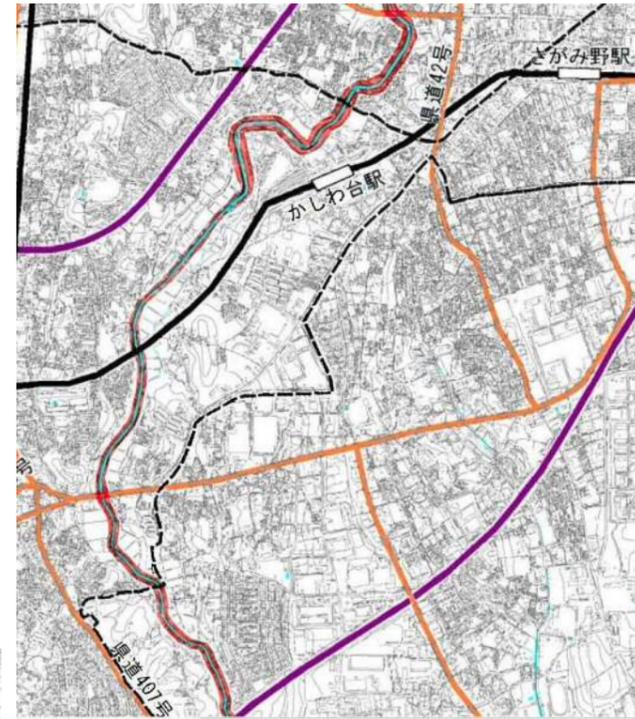
● 目久尻川、永池川、鳩川における、それぞれの想定最大規模降雨による洪水時の河岸浸食により、家屋倒壊のおそれがある区域が、各河川沿いにみられます。

■ 目久尻川、永池川、鳩川：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

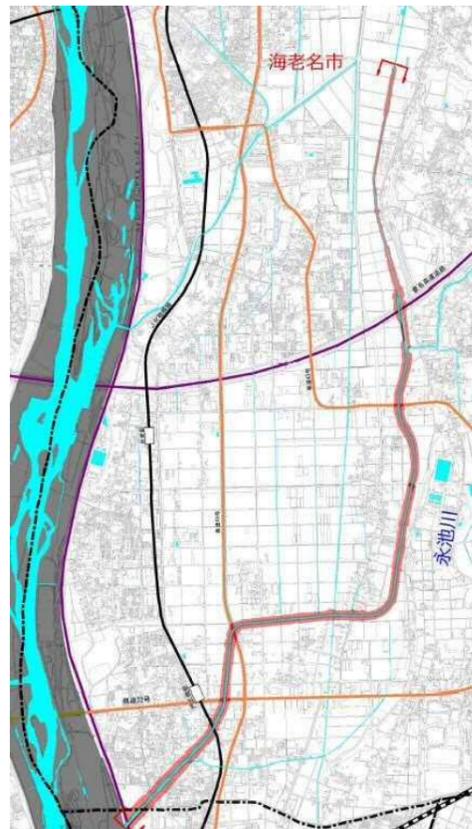
<鳩川>



<目久尻川>



<永池川>



| 凡例 | |
|----|-----------------------------|
| | 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食) |
| | 洪水浸水想定区域の指定の 対象となる水位周知河川 |
| | 市町村界 |
| | 国道、自動車専用道路 |
| | 県道 |
| | 鉄道 |
| | 新幹線 |

(2) 内水

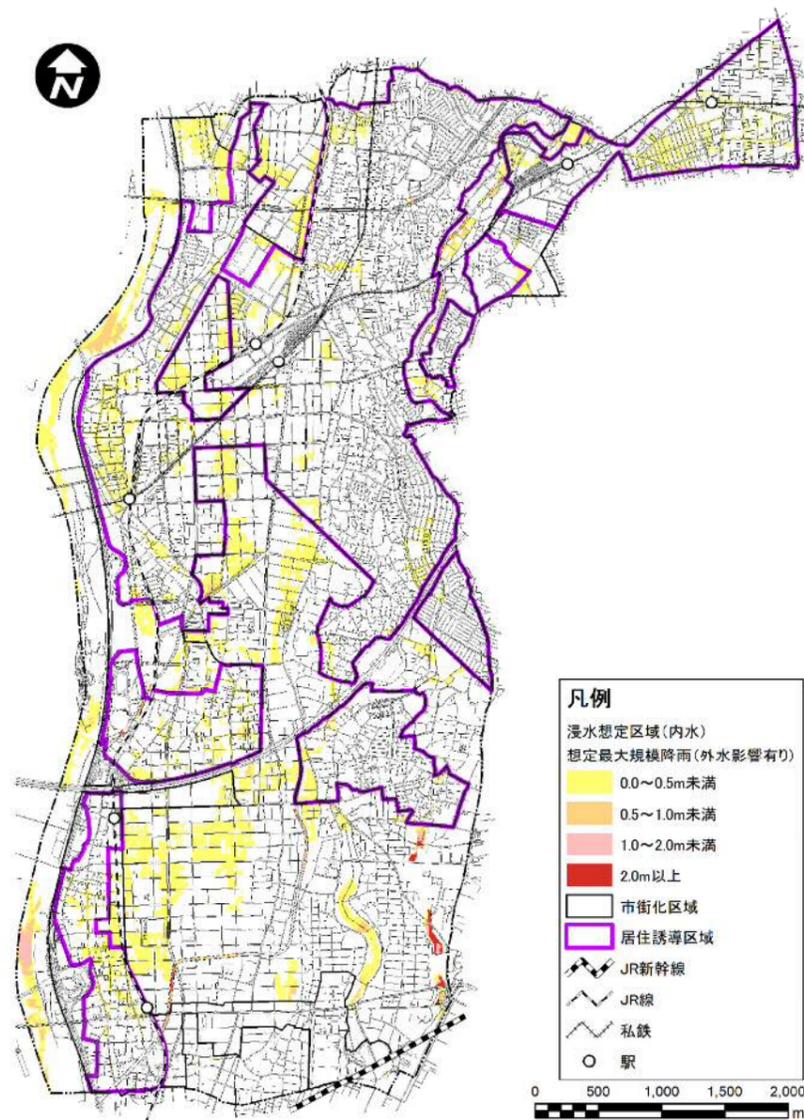
●内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

①浸水想定区域

<想定最大規模降雨（外水影響有り）>

● 想定最大規模降雨（外水影響有り）による内水の浸水想定区域は、浸水深 0.5m未滿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以上となるエリアがみられます。

■内水浸水想定区域（想定最大規模降雨（外水影響有り））



I

II

III

IV

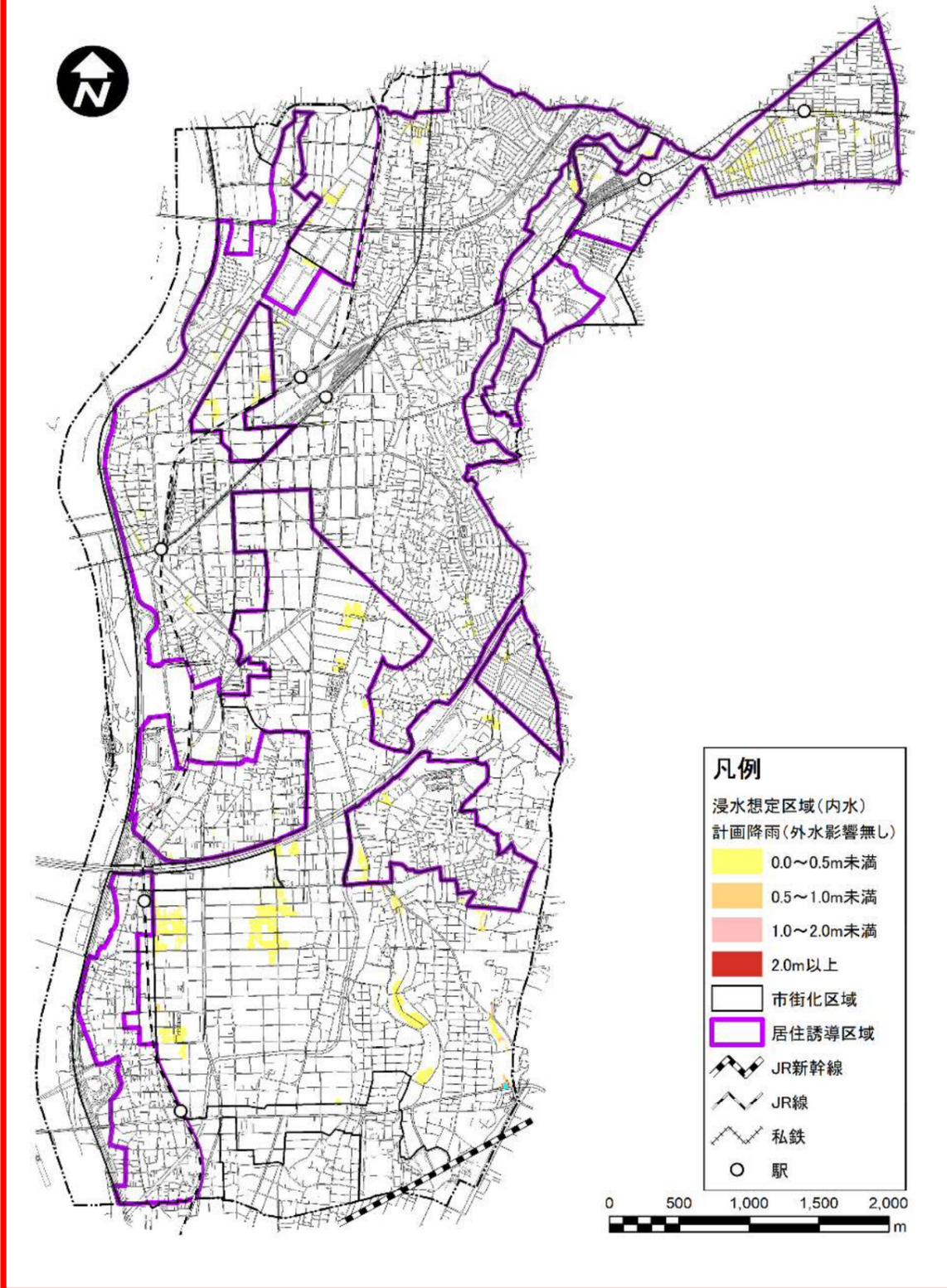
V

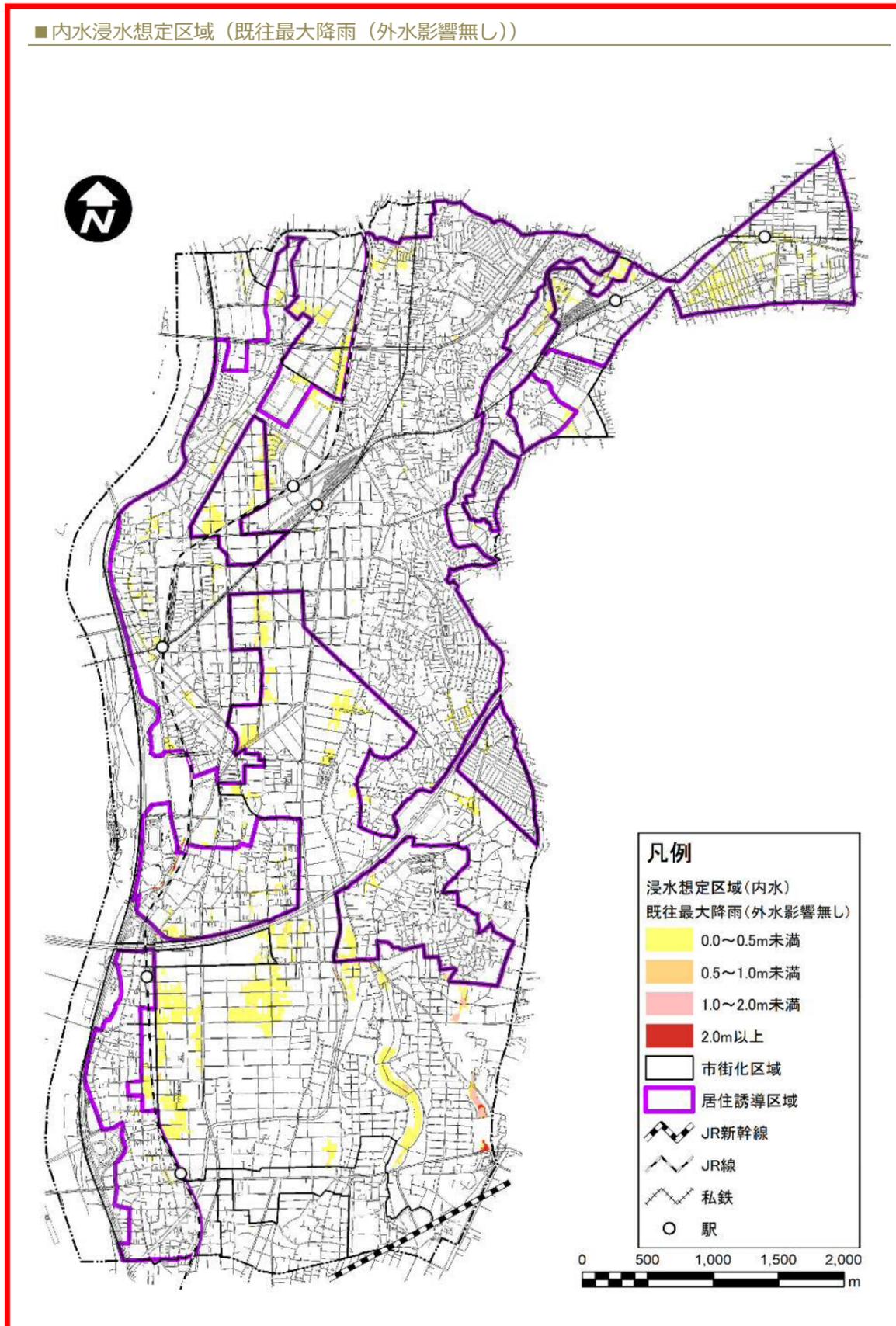
VI

VII

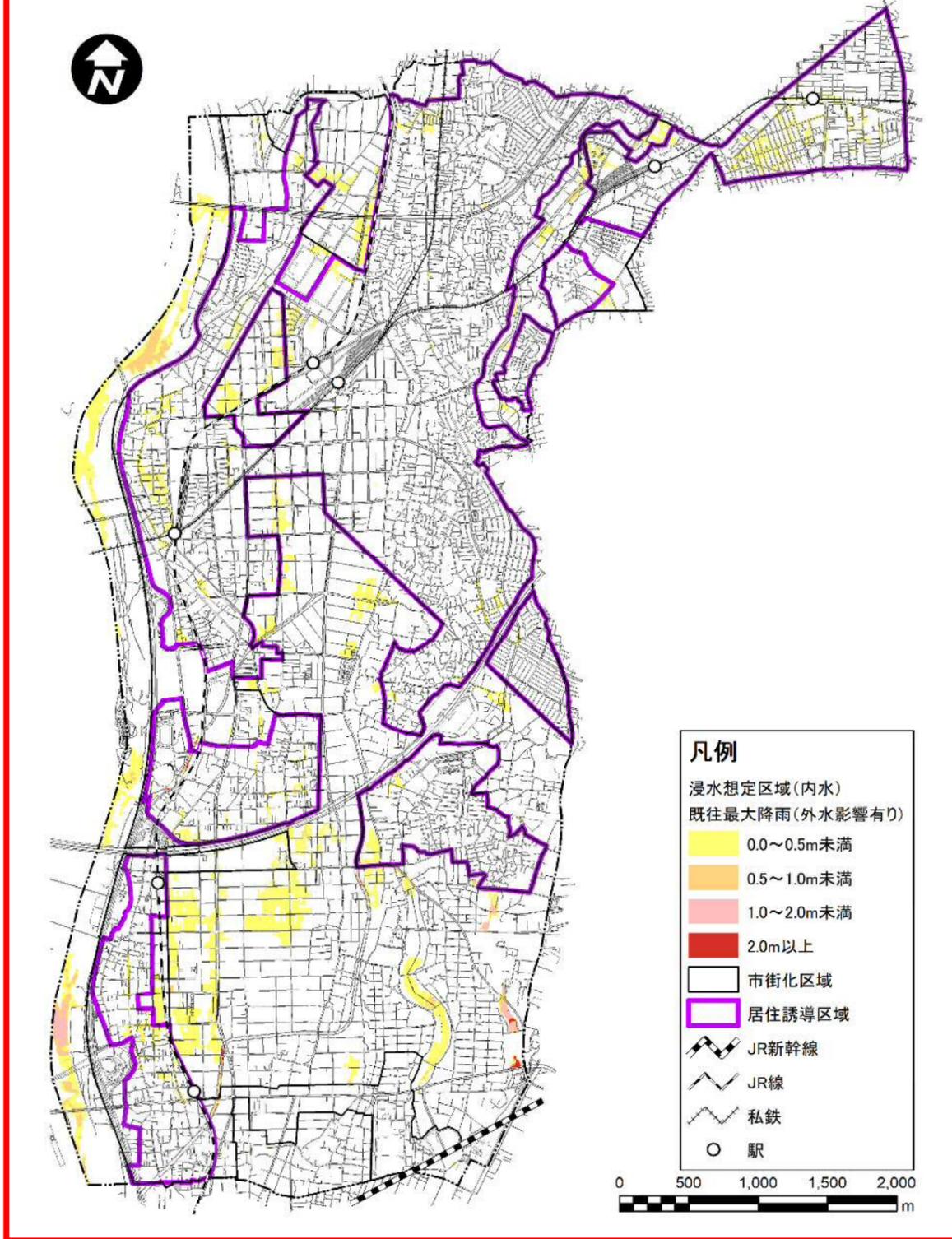
VIII

■内水浸水想定区域（計画降雨（外水影響無し））





■内水浸水想定区域（既往最大降雨（外水影響有り））



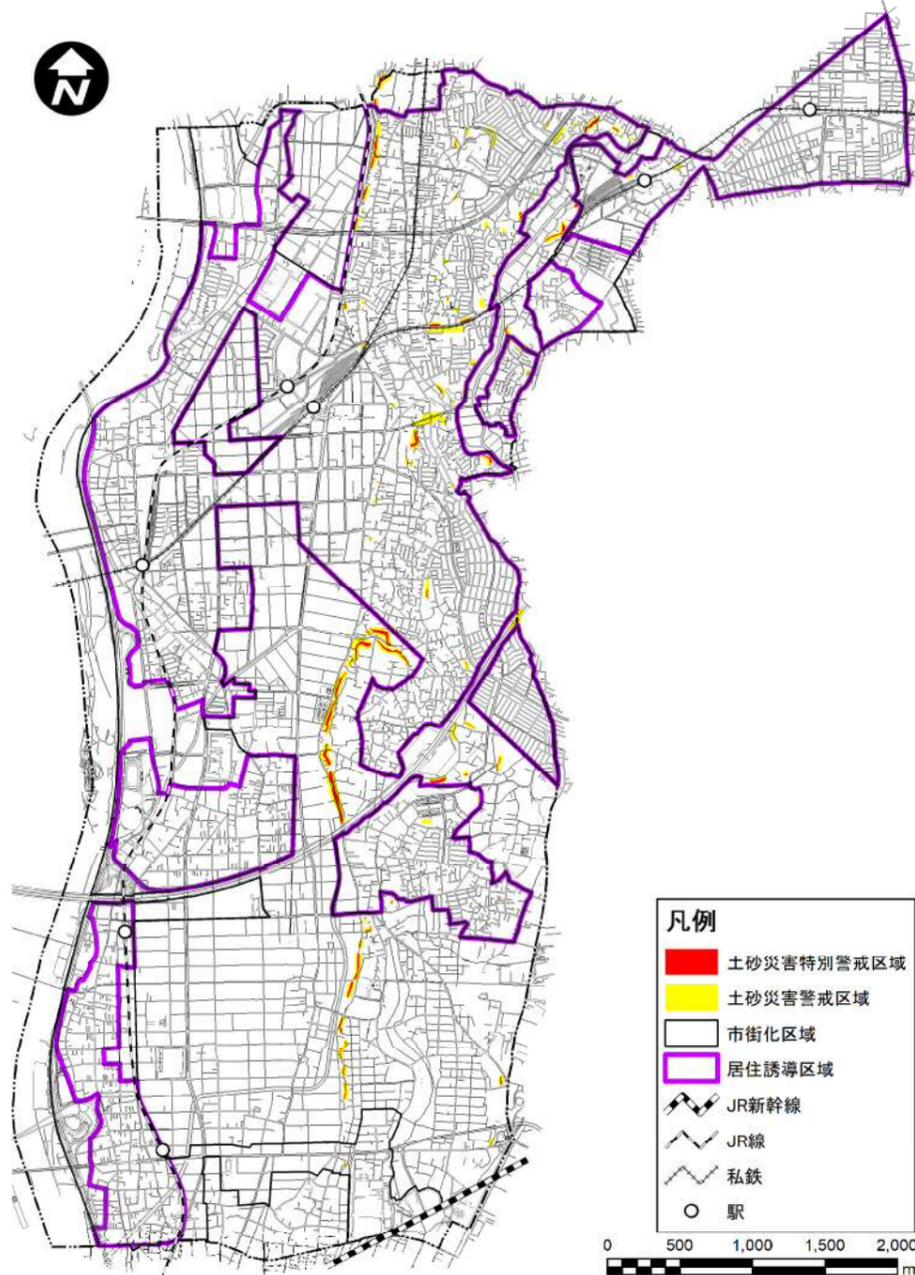
(3) 土砂災害

- 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

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

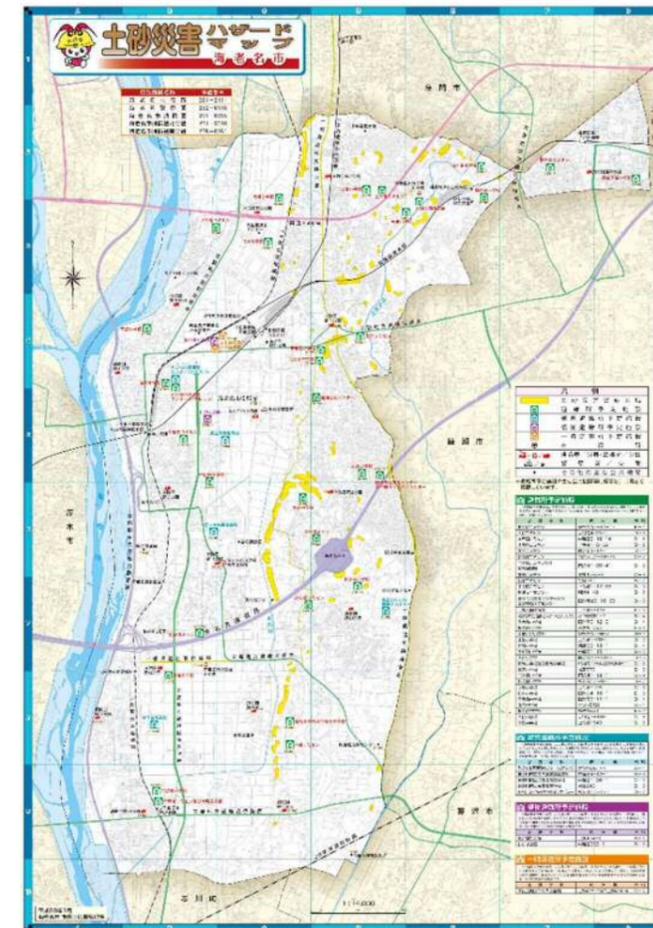
VII

VIII

【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、北部では局部的に、南部では永池川と並行に連続して指定されていますが、その多くは市街化調整区域であったり、建物が立地していない状況にあります。
- 影響範囲が限定的であることから、被害が想定される地域について、情報提供、避難所の確保などを通じて、災害対応を進めています。

■ 土砂災害ハザードマップ



土砂災害ハザードマップについて

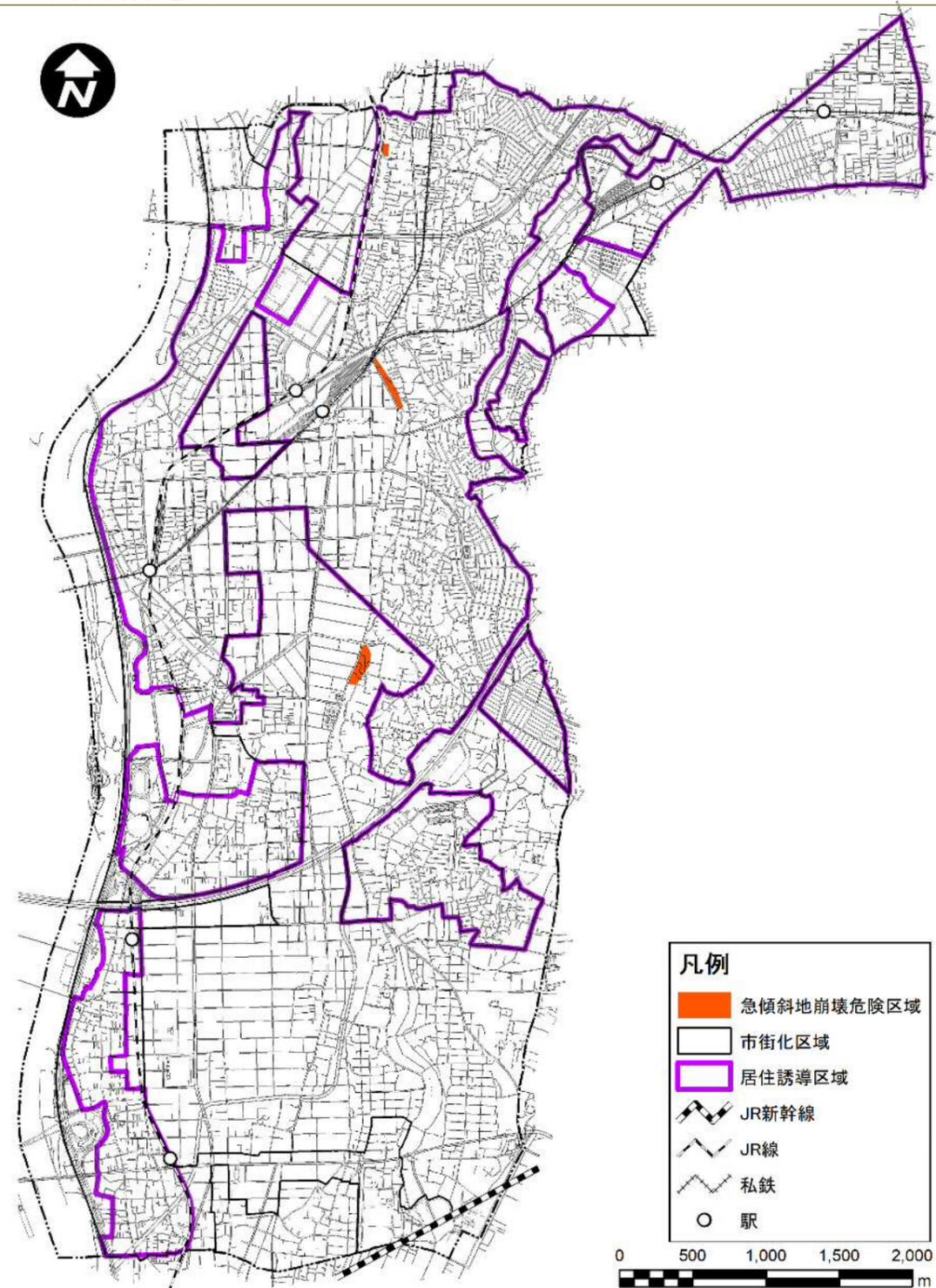
【指定区域】

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

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と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。

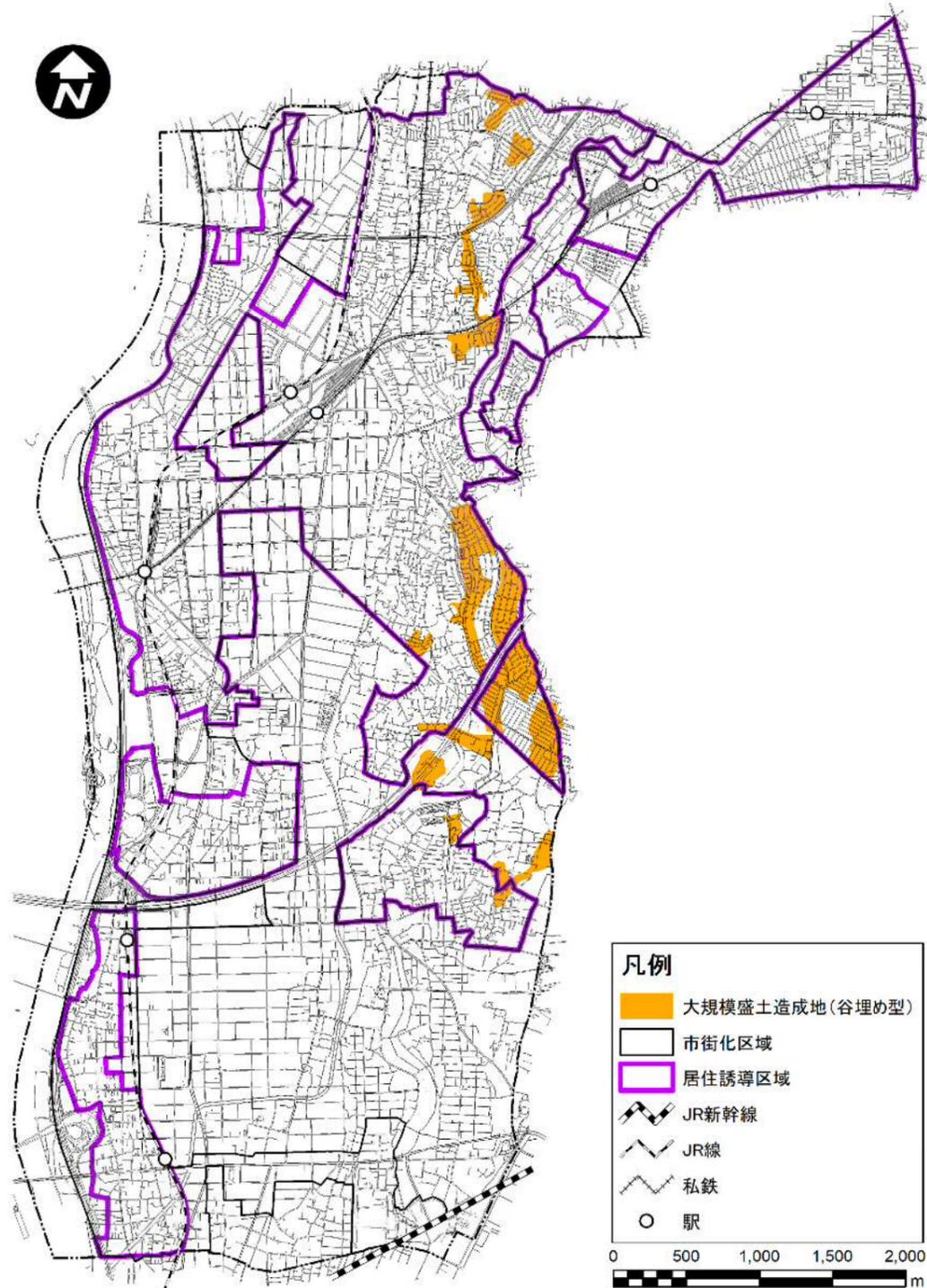
■急傾斜地崩壊危険区域



③大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地は、すべてが危険な土地というわけではありませんが、耐震性が不十分な場合は、大地震等により滑動崩落が生じ、人命や家屋等に甚大な被害が発生する可能性があります。本市では、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

VIII

(4) 地震

- 都心南部直下地震では、最大震度 6 強が想定されている
- 揺れや液状化等により、木造建物を中心に約 4,800 棟が全壊または半壊する恐れがある
- 火災被害では約 300 棟が焼失すると想定されている

● 本市では、市域に及ぼす被害の状況や発生の切迫性等を考慮して、6つの地震を想定しています。本計画では、最大震度、地震発生の切迫性、被害の状況等に鑑み、都心南部直下地震を中心に現状を把握しました。

■ 想定地震一覧

| 想定地震名 | 震度 | | 想定地震の説明 |
|------------|-----|-----|--|
| | 最大 | 最小 | |
| 都心南部直下地震 | 6 強 | 6 弱 | <ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏付近のフィリピン海プレート内で、都心南部の直下を震源とするマグニチュード 7.3 の地震です。 ● 東京湾北部地震にかわり、国が防災対策の主眼を置く地震としており、東京都をはじめ、県内の大都市にも被害をもたらす地震です。 ● 発生確率：今後 30 年間で 70% |
| 三浦半島断層群の地震 | 6 弱 | 5 強 | <ul style="list-style-type: none"> ● 三浦半島断層帯を震源域とするマグニチュード 7.0 の地震です。国の地震調査研究推進本部の長期評価において、国内の主な活断層の中で、今後 30 年以内に地震発生の可能性が高いグループに属するとされており、県東部に大きな被害をもたらす活断層型の地震です。 ● 発生確率：今後 30 年間で 6～11% |
| 神奈川県西部地震 | 5 強 | 5 弱 | <ul style="list-style-type: none"> ● 神奈川県西部を震源域とするマグニチュード 6.7 の地震です。固有の地震活動であるか明確ではないものの、歴史的に繰り返し発生していることが知られており、地震発生の切迫性が指摘されています。 ● 発生確率：算出されていないが、過去 400 年間に 5 回、同程度の地震が発生 |
| 東海地震 | 5 強 | 5 弱 | <ul style="list-style-type: none"> ● 駿河トラフを震源域とするマグニチュード 8.0 の地震です。神奈川県地域防災計画において、地震の事前対策について位置付けられており、県内の概ね西半分の市町が「大規模地震対策特別措置法」の地震防災対策強化地域に指定されています。 ● 発生確率：今後 30 年間で 70% |
| 南海トラフ巨大地震 | 5 強 | 5 弱 | <ul style="list-style-type: none"> ● 南海トラフを震源域とするマグニチュード 9.0 の地震です。国が想定するあらゆる可能性を考慮した南海トラフの最大クラスの地震であり、県内の一部の市町村が「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」の南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されています。 ● 発生確率：今後 30 年間で 70% |
| 大正型関東地震 | 7 | 6 強 | <ul style="list-style-type: none"> ● 相模トラフを震源域とするマグニチュード 8.2 の地震です。1923 年の大正関東地震を再現した地震で、国が長期的な防災・減災対策の対象としている地震です。 ● 発生確率：今後 30 年間で 0～0.5% |

出典：神奈川県地震被害想定調査（平成 27 年 3 月）

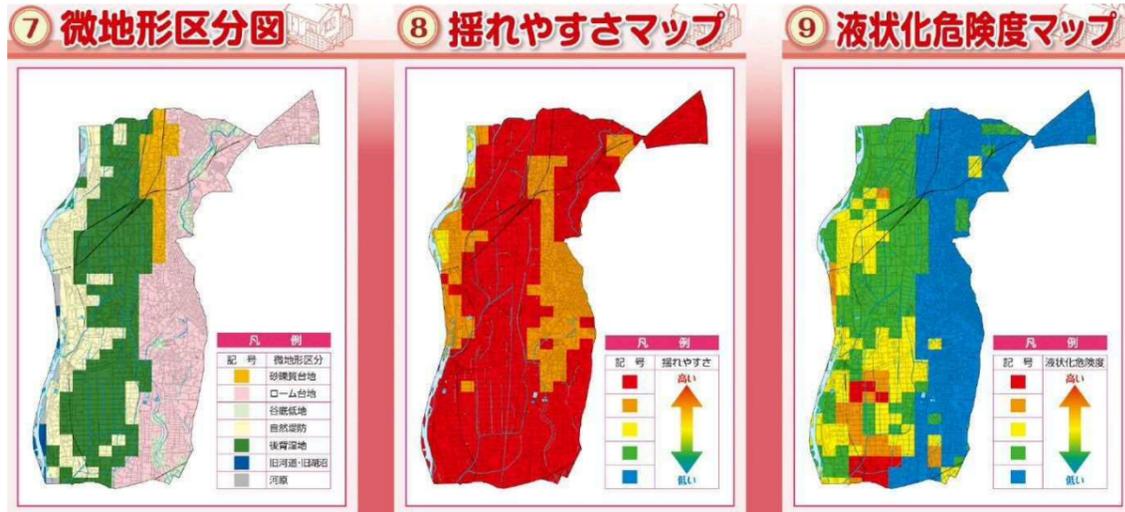
■ 都心南部直下地震について



| 市内被害状況（冬の平日午後6時発災） | | |
|--------------------|----------|---------|
| 建物被害 | 全壊棟数 | 800棟 |
| | 半壊棟数 | 3,970棟 |
| | 焼失棟数 | 290棟 |
| 人的被害 | 死者 | 30人 |
| | 負傷者 | 920人 |
| | 避難者数 | 10,270人 |
| | 帰宅困難者数 | 9,020人 |
| ライフライン | 断水人口(直後) | 16,790人 |
| | LPガス被害 | 300戸 |
| | 停電件数 | 77,240軒 |

出典：神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）

■ 〈参考〉微地形区分図、揺れやすさマップ、液状化危険度マップ

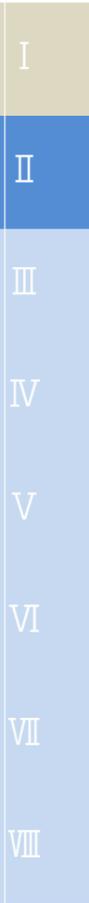


出典：微地形区分図

若松加寿江・松岡昌志（2013）：全国統一基準による地形・地盤分類 250mメッシュマップの構築と、その利用，地震工学会誌，18，35-38

揺れやすさマップ、液状化危険度マップ

神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）



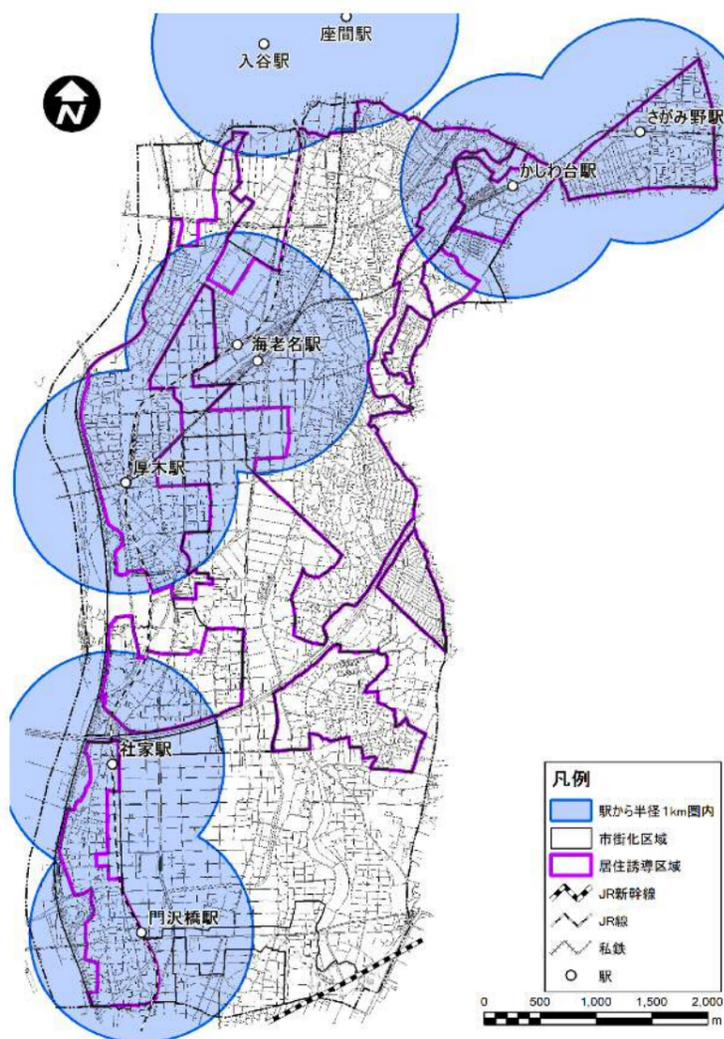
4. 公共交通

- 海老名駅をはじめとする9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

(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9つの駅を有しています。
- 駅から半径1kmの徒歩圏は、市域全体の約51%、市街化区域の約59%、居住誘導区域の約59%を占めています。

■ 駅徒歩圏（半径1km圏内）



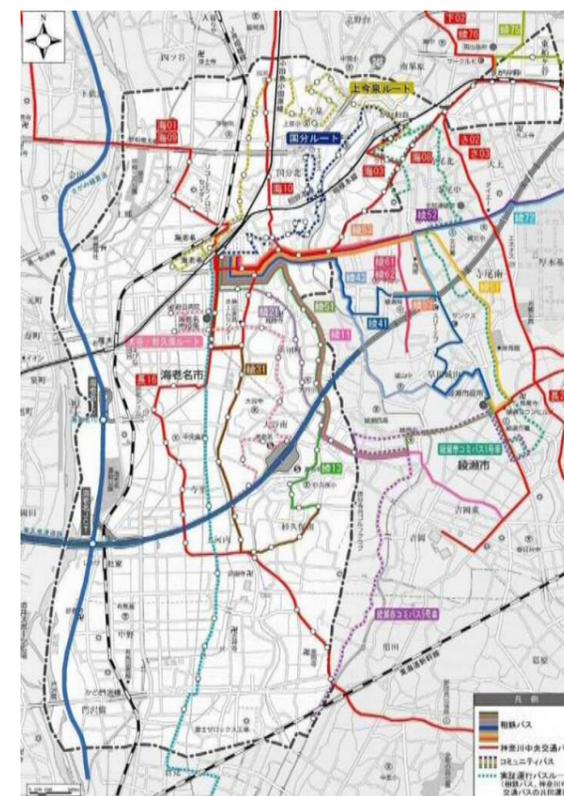
4. 交通

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。

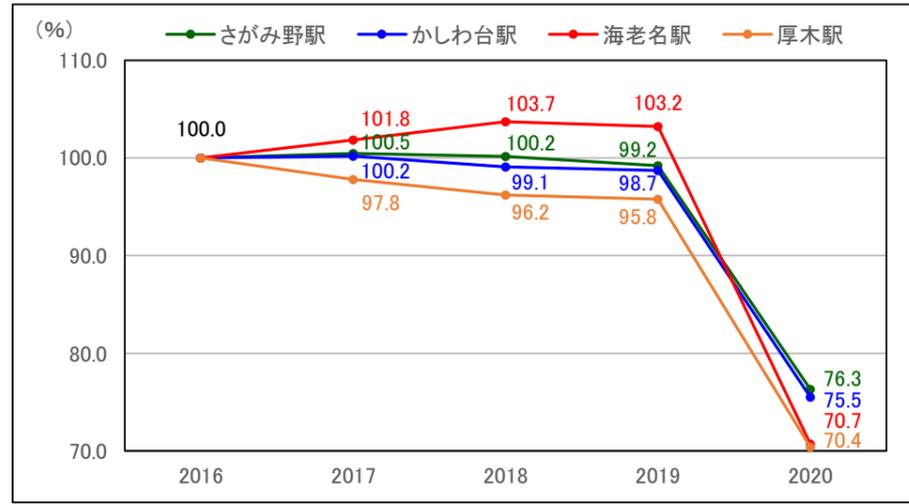
■ 市内の公共交通ネットワーク



【出典】海老名市地域公共交通網形成計画（2015年3月）

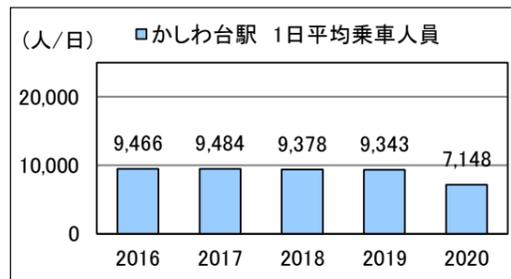
- 2016年（平成28年）を基準に1日平均乗車人員の推移をみると、2019年（令和元年）までは概ね横ばい傾向にありましたが、2020年（令和2年）は新型コロナウイルスの影響もあり、70%台に減少しています。
- 市内で最も乗車人員の多い海老名駅では、2019～2020年で約5万人の減少となっています（JR、相模鉄道、小田急の合計）。

■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）

I

II

III

IV

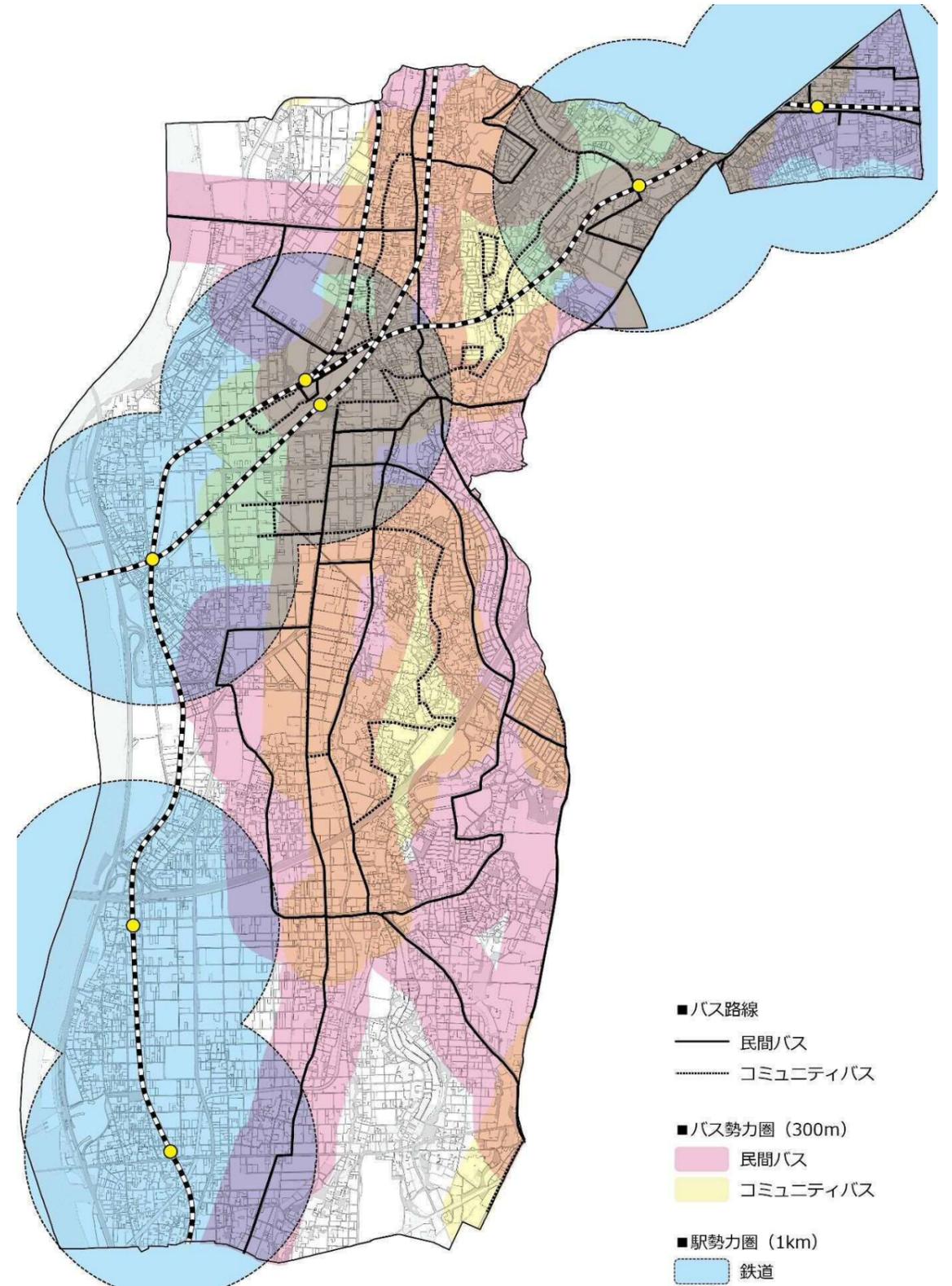
V

VI

VII

VIII

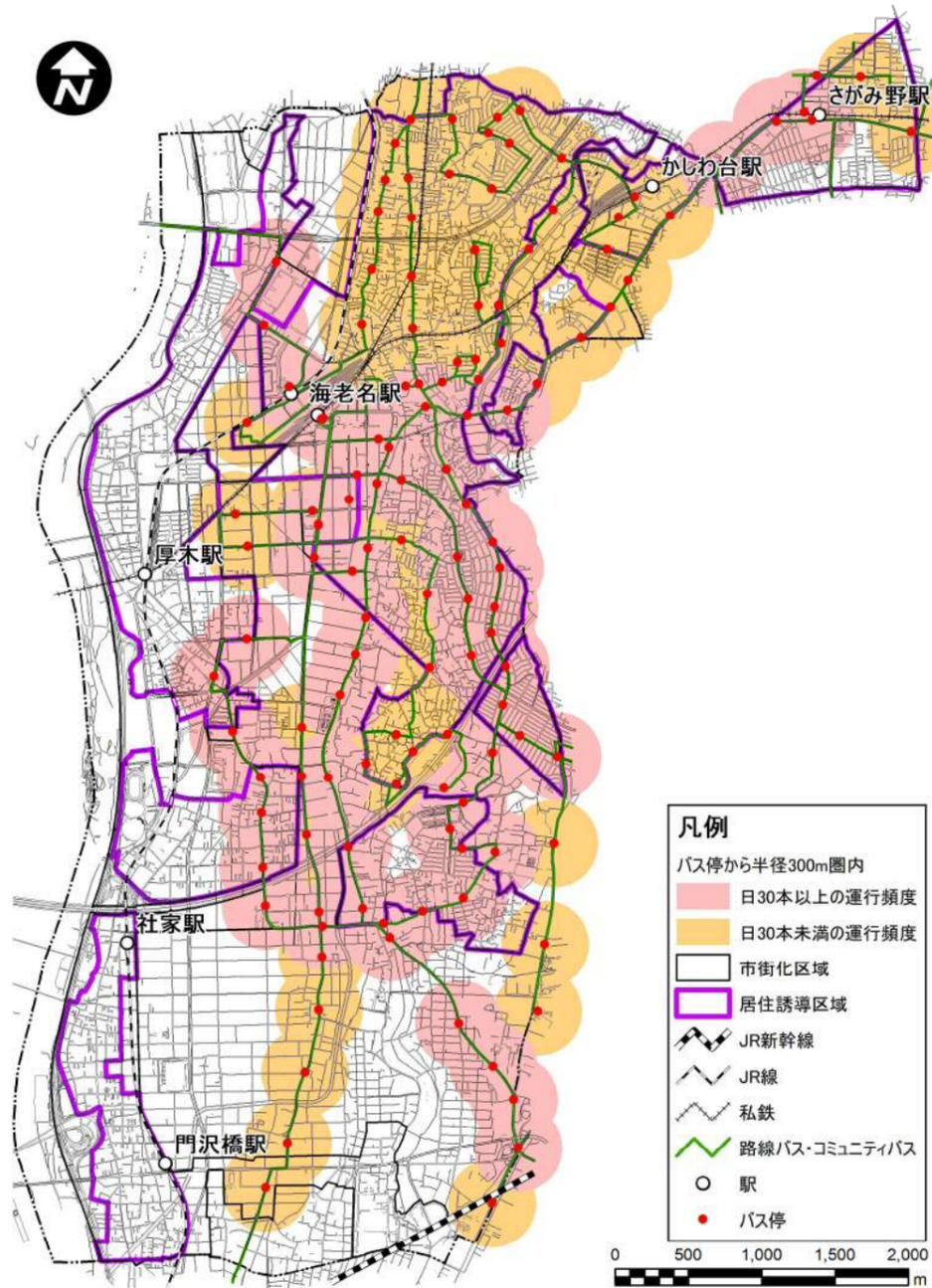
■市内の鉄道駅・バスの勢力圏図（コミュニティバス含む）



(2) バス

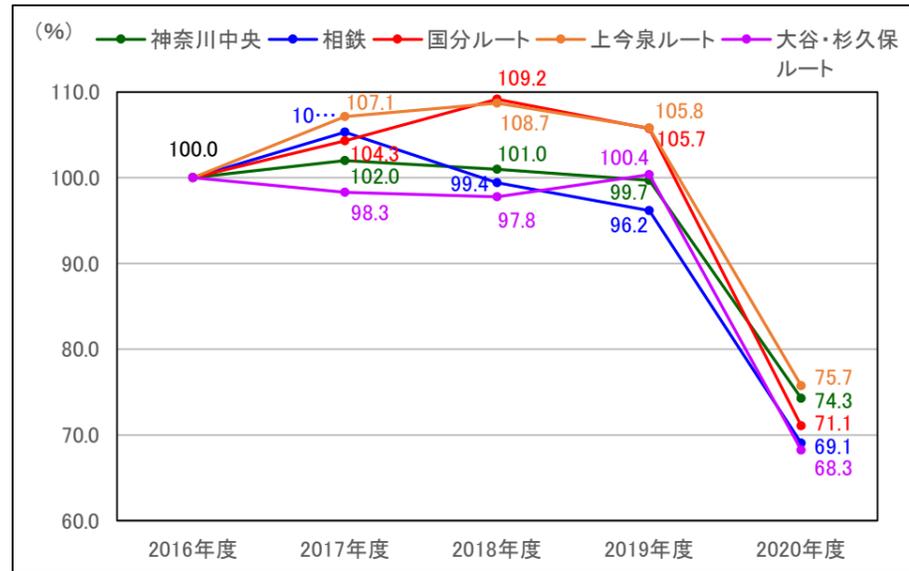
- バスは、主に海老名駅への乗り入れを中心として、民間事業者による路線バス（地域間幹線系統バスを含む）と市によるコミュニティバスが運行されています。
- バス停から半径 300mの徒歩圏は、市域全体の約 58%、市街化区域の約 64%、居住誘導区域の約 70%を含んでいます。そのうち、運行頻度が1日 30 本以上あるバス停からの徒歩圏は、市域全体の約 32%、市街化区域の約 35%、居住誘導区域の約 38%を含んでいます。

■バス停徒歩圏（半径 300m 圏内）



- 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

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

(3) 公共交通の利便性・持続可能性

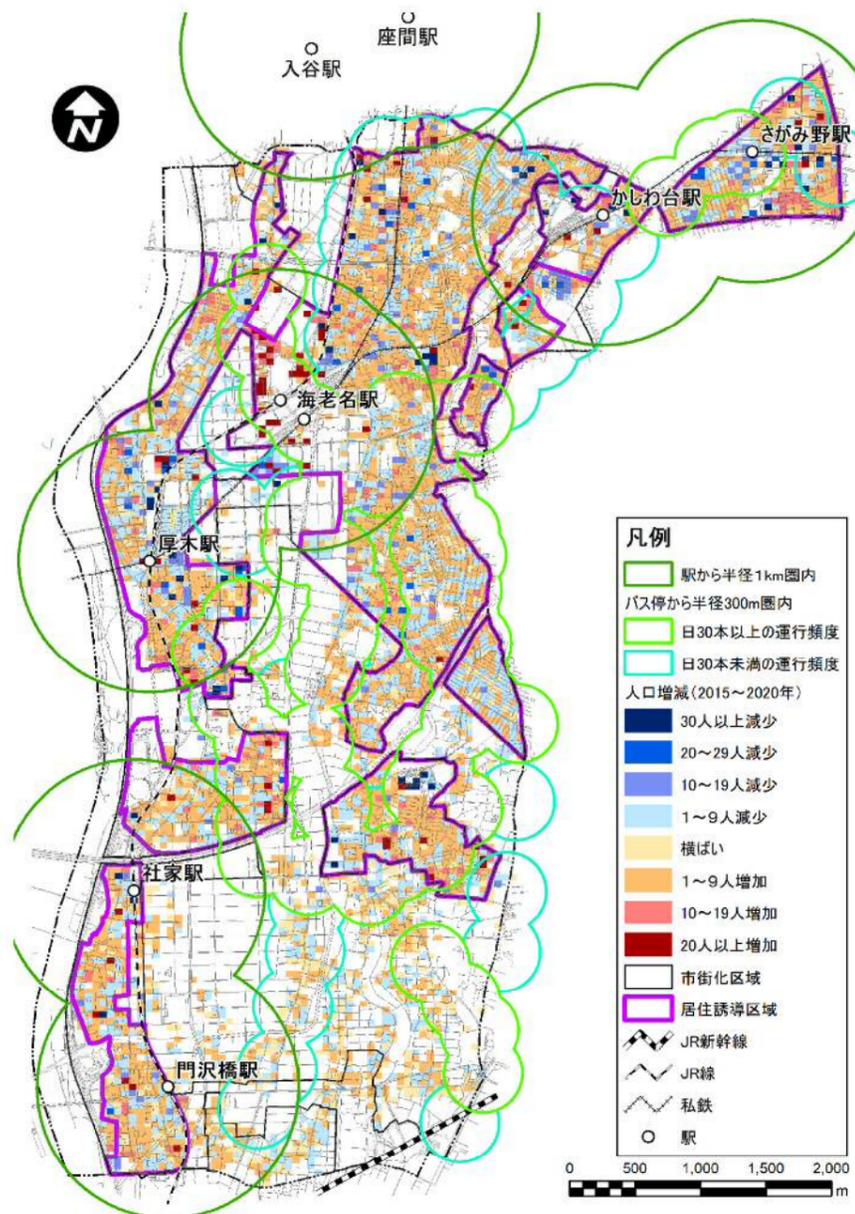
(立地適正計画の手引き (令和5年11月改訂 P.66・67 参考))

- 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) | | 72,499 | 76,926 | 80,902 |
| 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

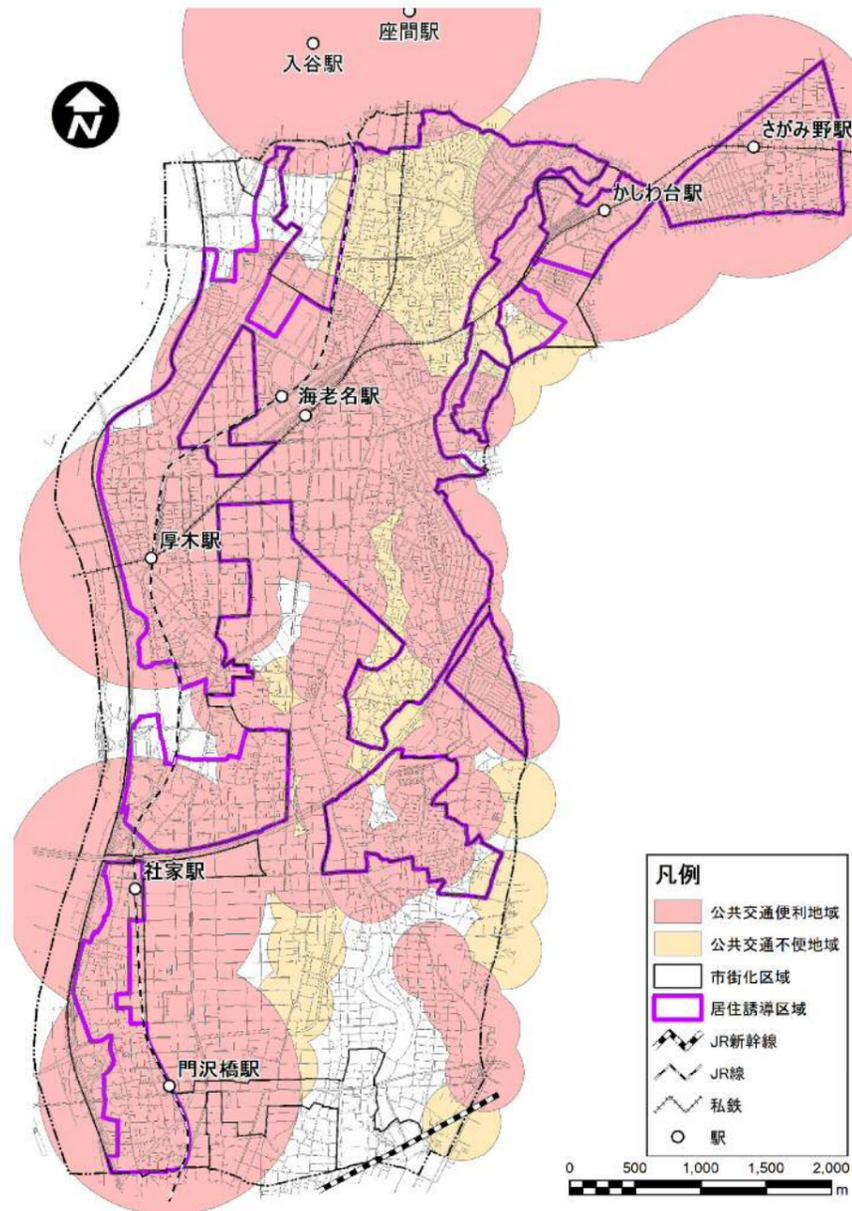


- 公共交通の利便性の人口は、公共交通便利地域内が総人口の8割を占めており、公共交通空白地域の人口は1割未満となっています。
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられます。

■ 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 | 98,347 | 103,462 | 109,180 | 79.5 | 79.5 | 80.0 |
| 公共交通不便地域 | 20,232 | 21,451 | 22,009 | 16.4 | 16.5 | 16.1 |
| 公共交通空白地域 | 5,121 | 5,258 | 5,327 | 4.1 | 4.0 | 3.9 |

■ 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

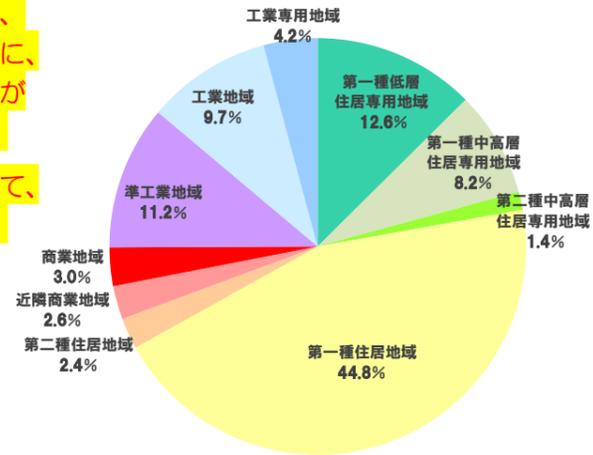
5. 土地利用

(1) 用途地域の指定状況

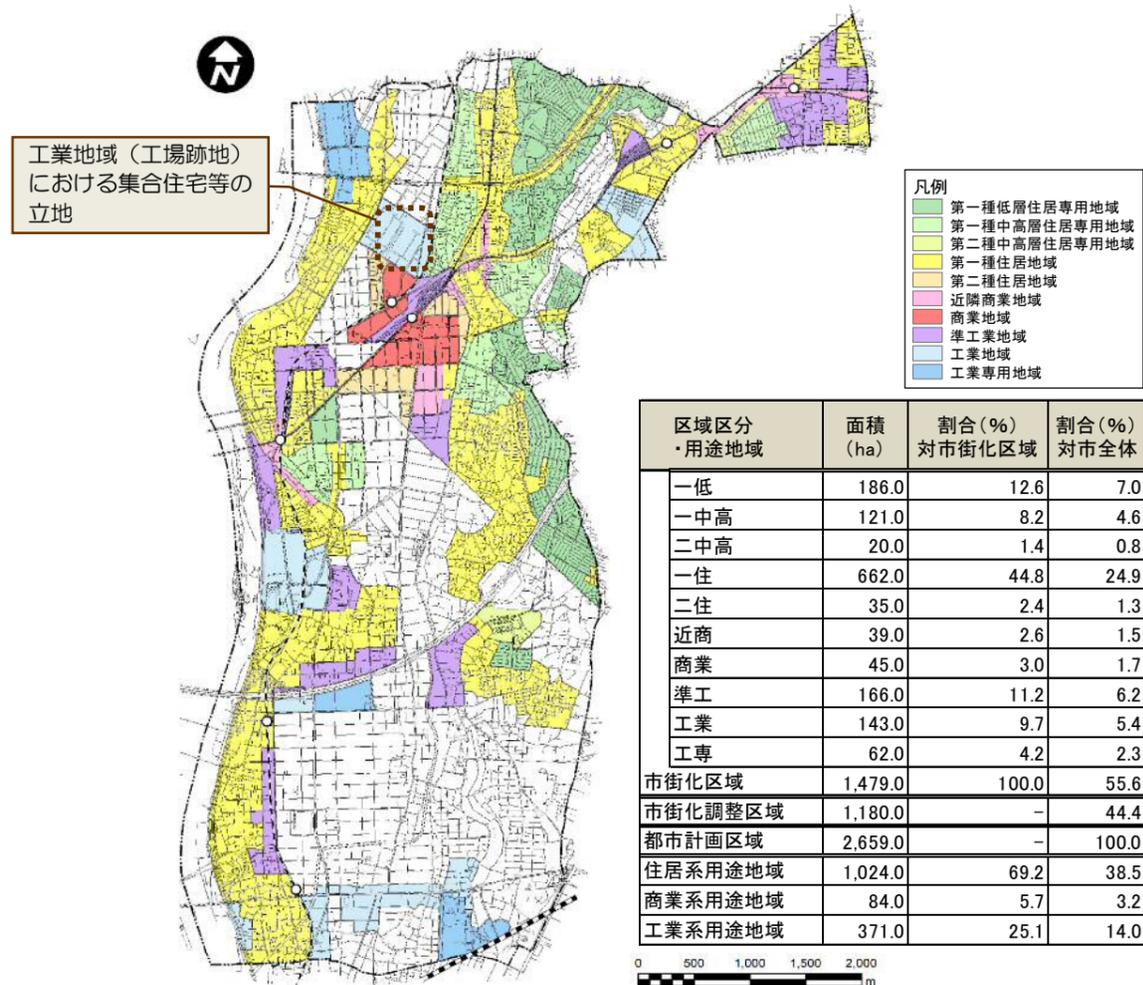
●工場跡地への集合住宅の立地など、土地利用の改変がみられる

●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



5. 土地利用

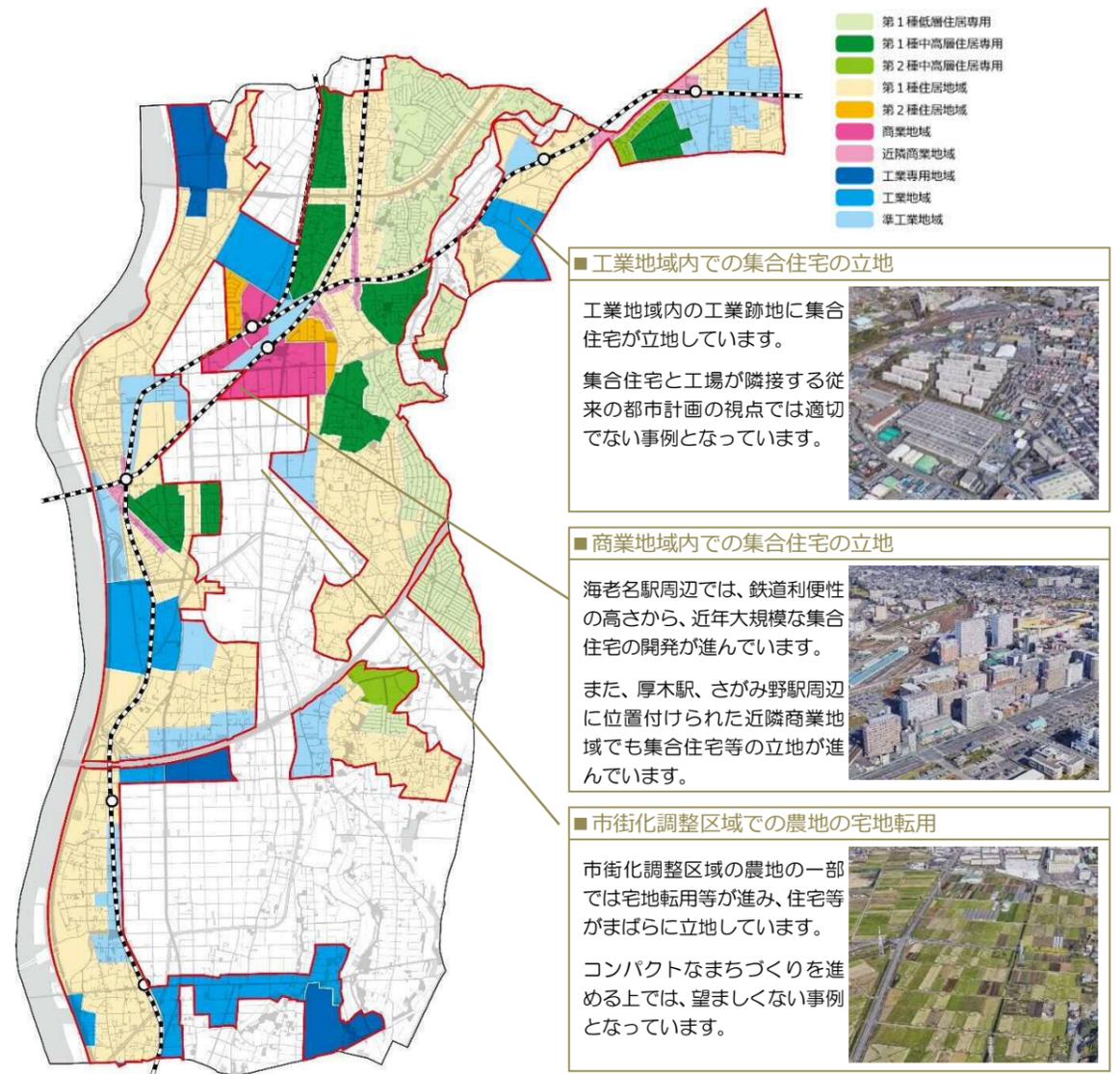
(1) 用途地域の指定状況

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。

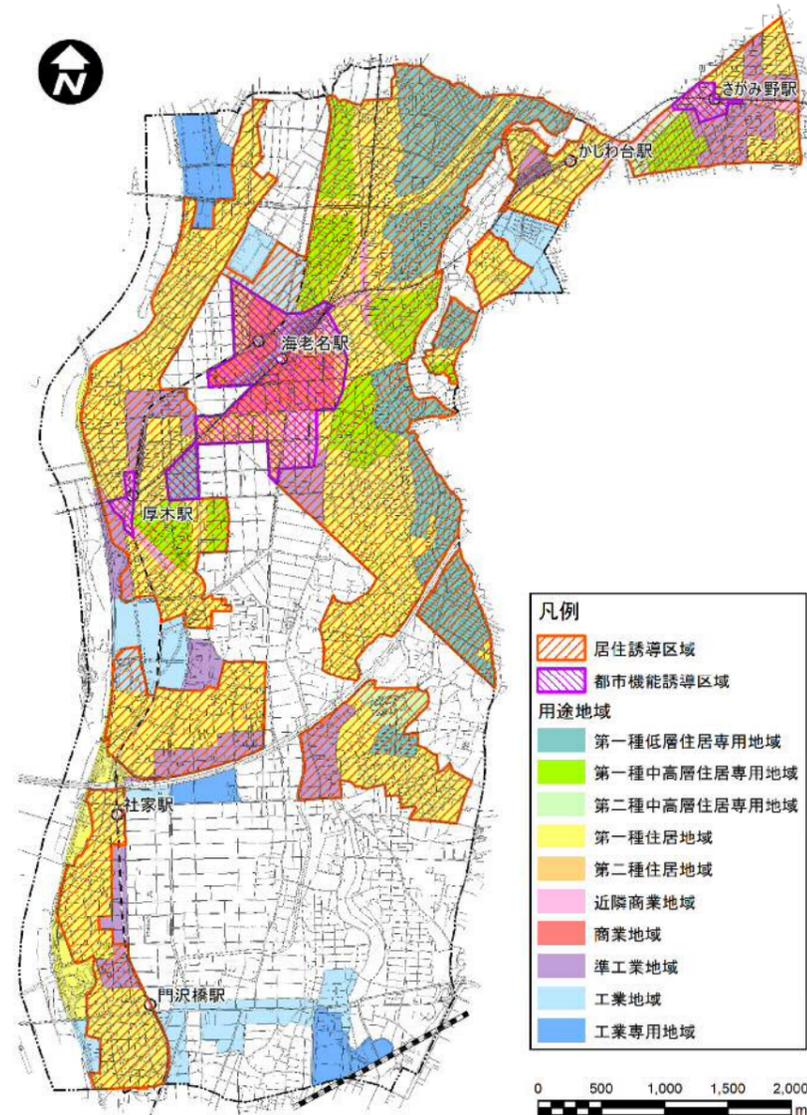
■用途地域と別用途混在の状況



(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



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

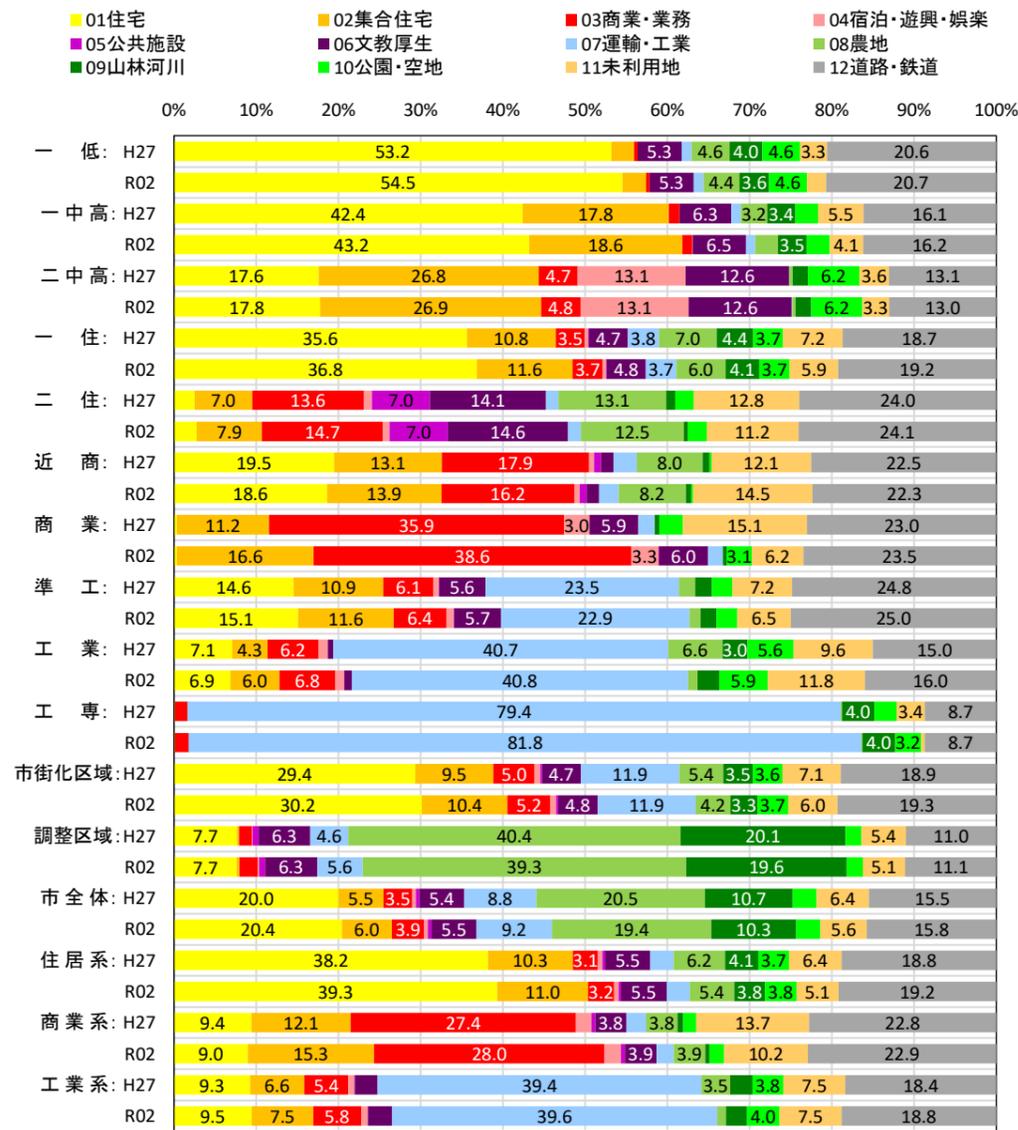
(3) 土地利用現況

● 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。

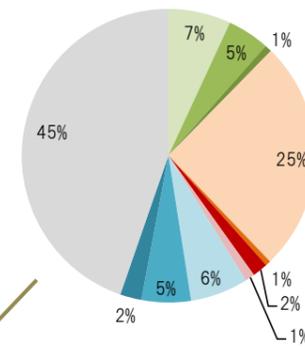
■ 土地利用現況面積の割合の変化（2015～2020年）



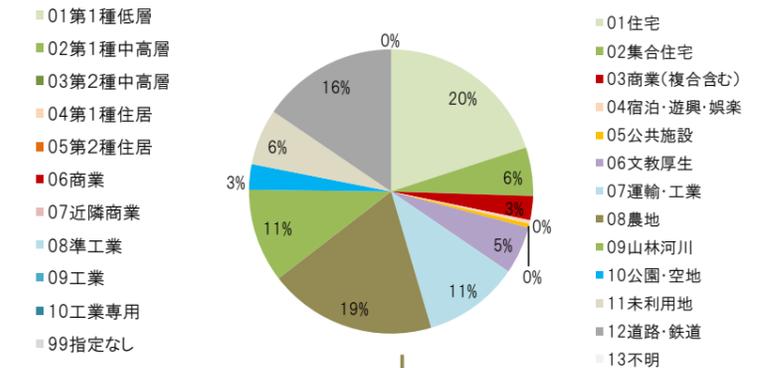
※ラベルは3.0%以上を表示

■ 用途地域の面積比率と実際の用途別土地利用面積

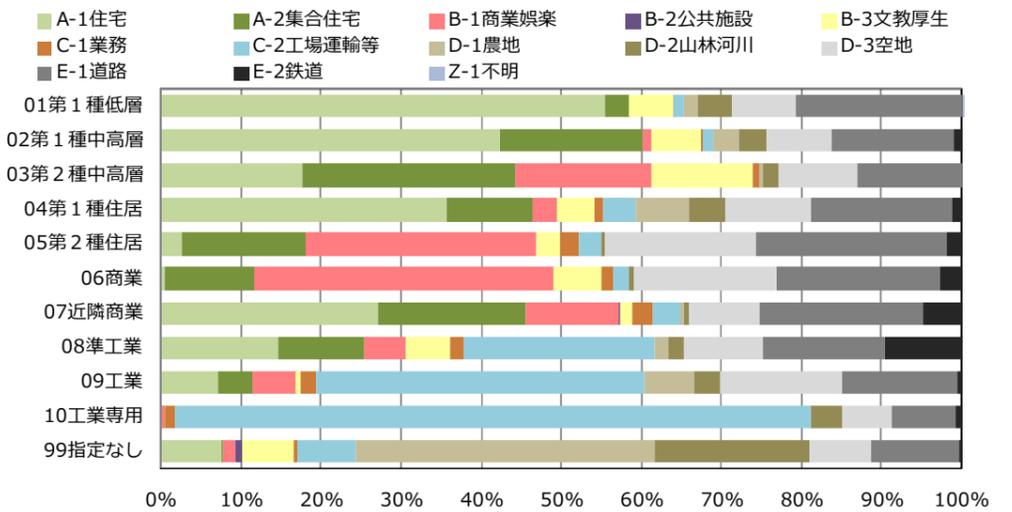
【用途地域の面積内訳】



【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】



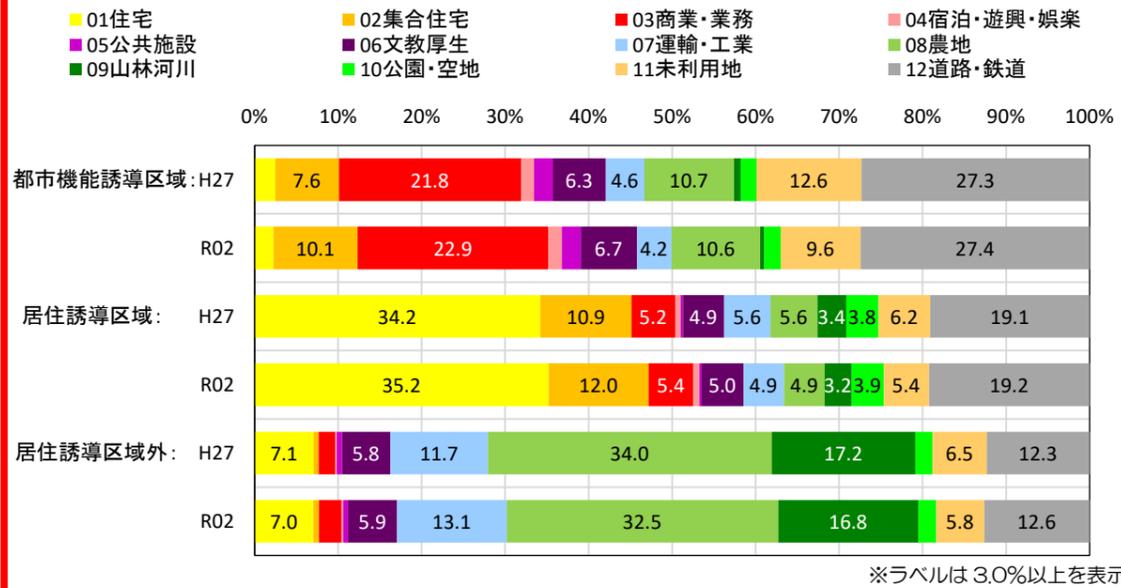
【住宅系・目的施設系（商業・公共・文教）の面積】

※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）



(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。



(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。



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 | 約12.2ha | 約20/10以下 |
| | 容積率 | 20/10以下 |
| 建ぺい率 | 6/10以下 | 6/10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 |

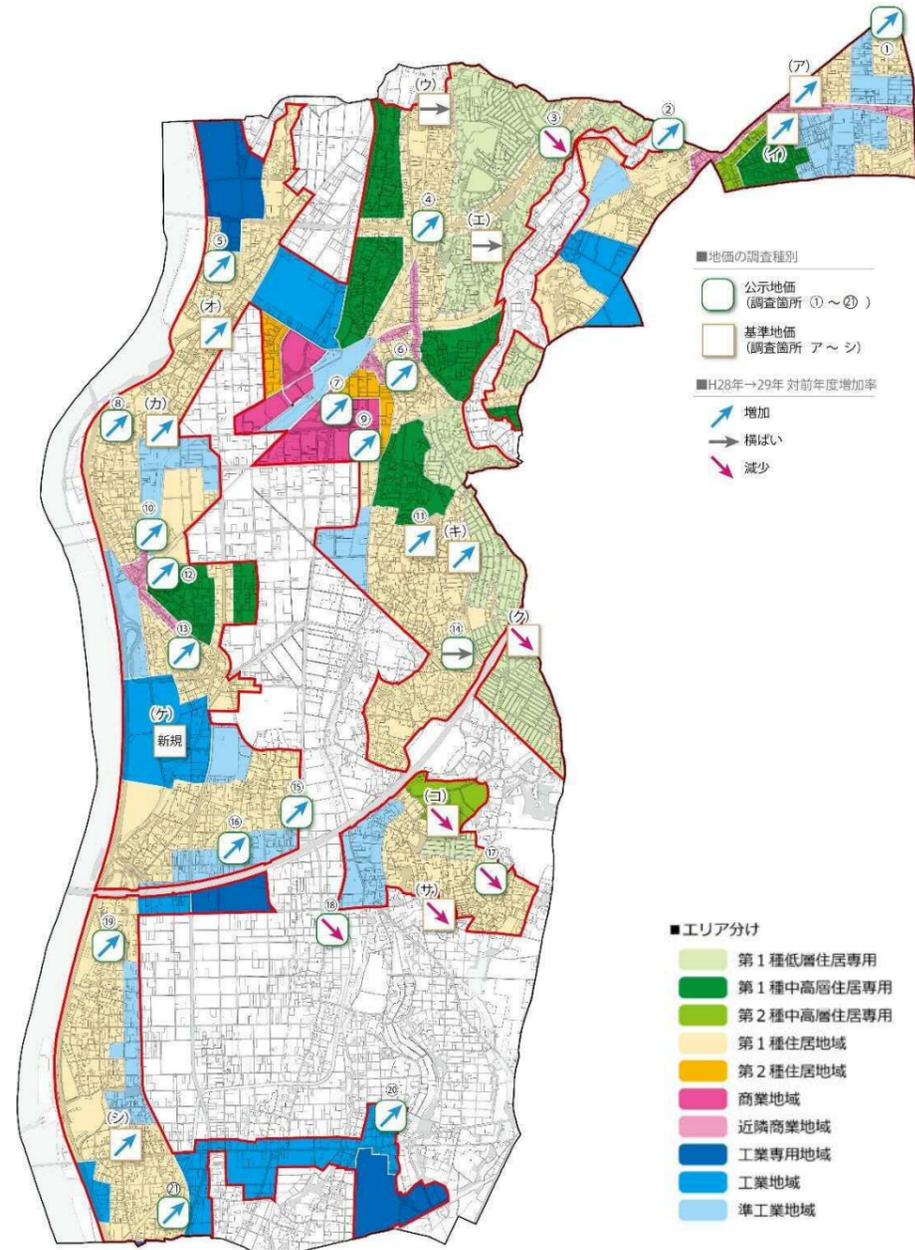
(3) 地価の推移

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

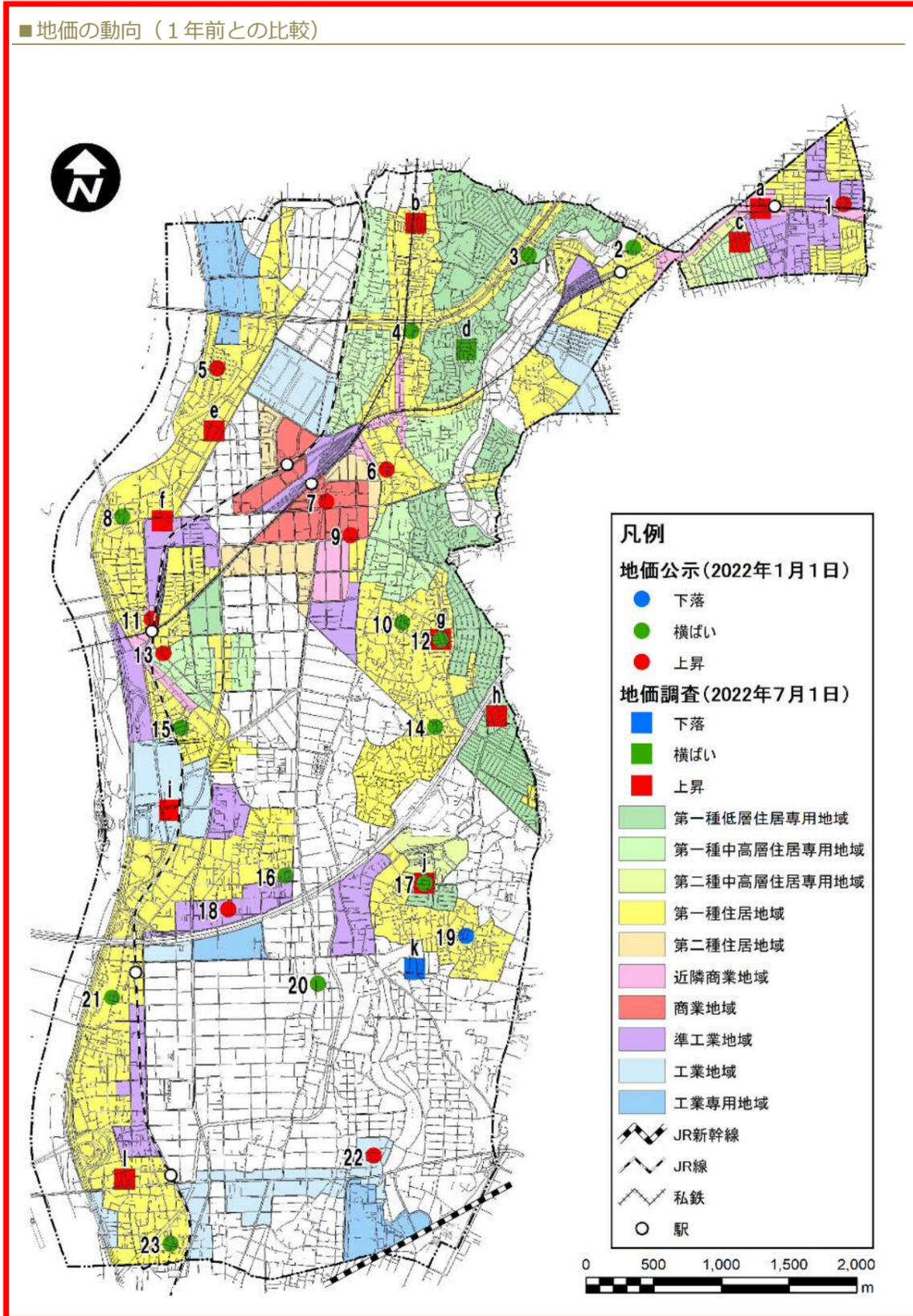
| 番号 | 住所 | 利用現況 | 用途地域 | 地価単価(円/㎡) | | | | 地価上昇・下落率(%) | | |
|-----------|-------------|---------|------|-----------|---------|---------|---------|-------------|-------|-------|
| | | | | 2012年 | 2017年 | 2021年 | 2022年 | 対10年前 | 対5年前 | 対前年 |
| a | 東柏ヶ谷2-24-4 | 店舗 | 近商 | 237,000 | 248,000 | 257,000 | 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 |

■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% |



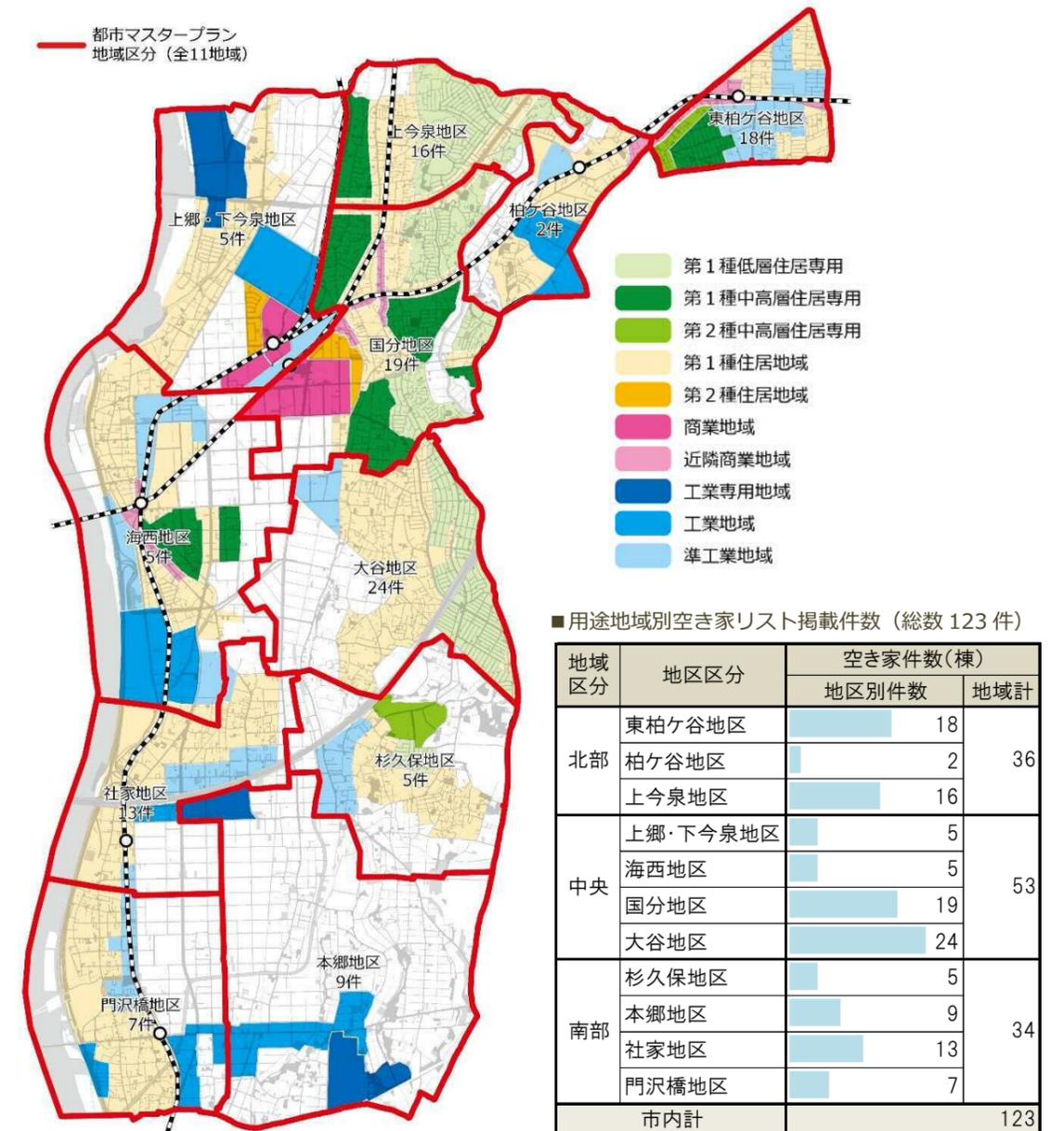
(4) 空き家の発生

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

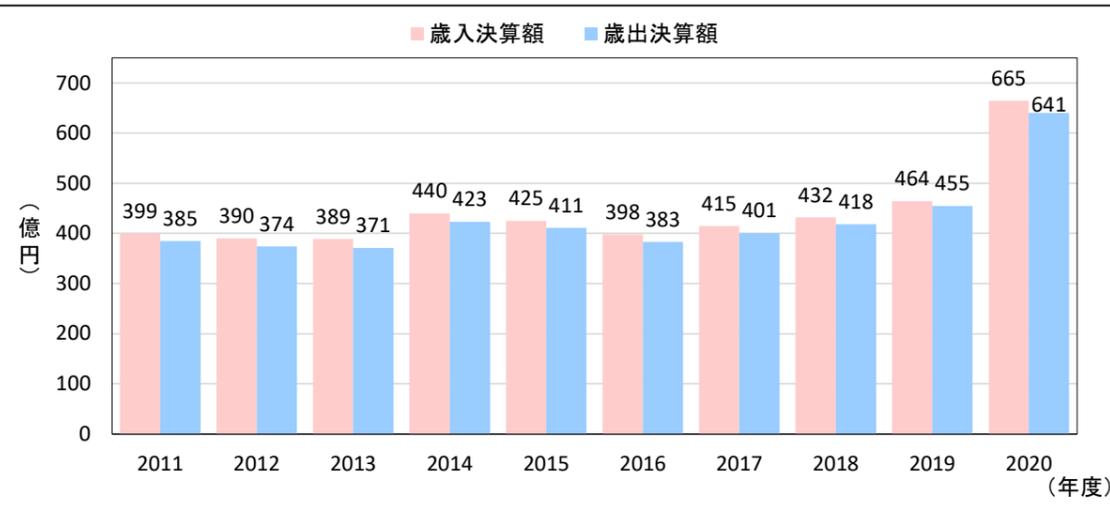
6. 財政

- 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



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

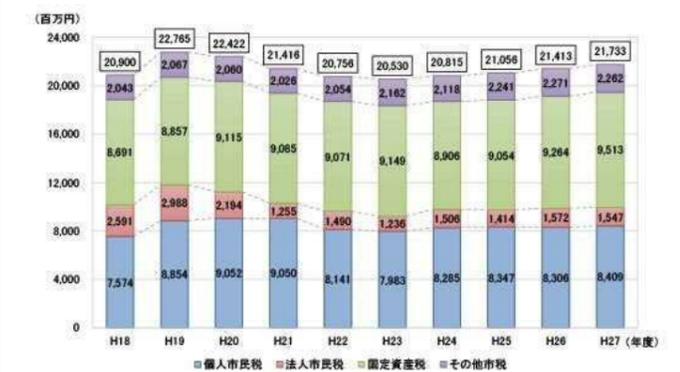
歳入額の構成割合（2015年度）

- 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

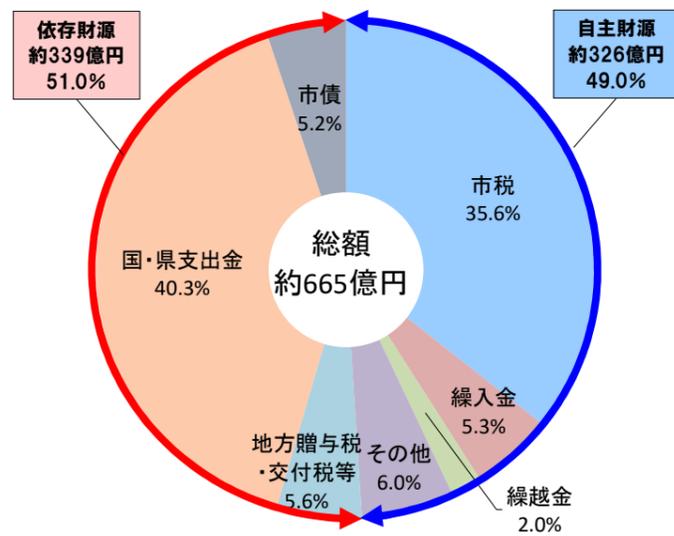
- 主な自主財源である市税収入の内訳をみると、固定資産税と個人市民税の占める割合が大きくなっています。
- 市税収入の推移をみると、国から地方への税源移譲により2007年度（平成19年度）に急増するなど税制改革の影響による変動が見られますが、2011年度（平成23年度）に約205億円で底を打って以降は微増が続いており、2015年度（平成27年度）で約217億円となっています。



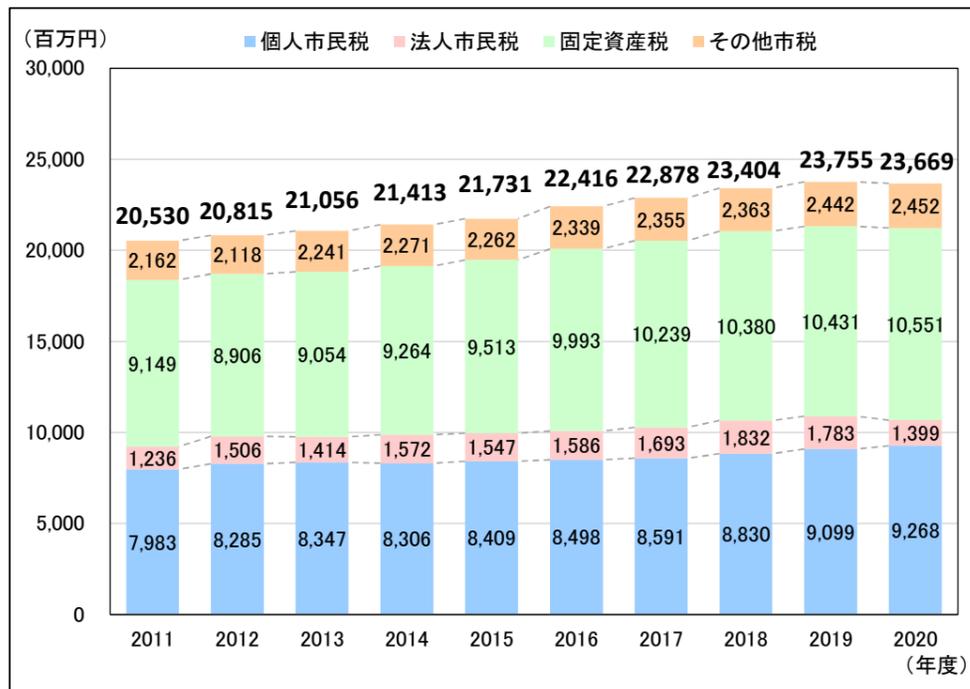
(2) 歳入

- 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展した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

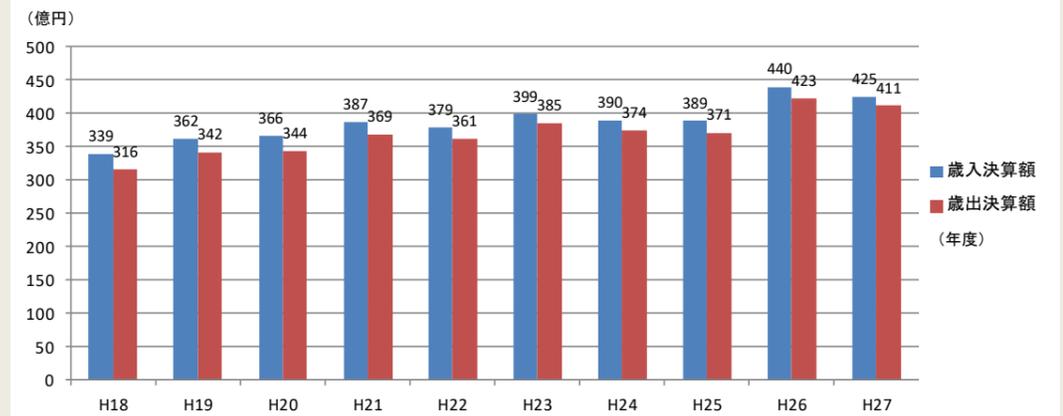


※四捨五入の関係で合計値が合わない場合がある

■ 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・歳出決算額でみると、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

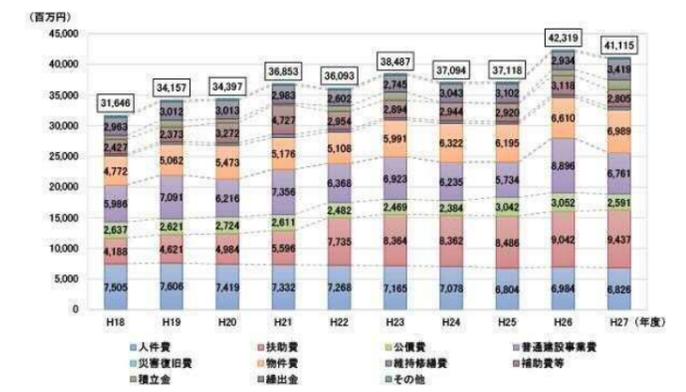
歳出額の構成割合(2015年度)

- 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

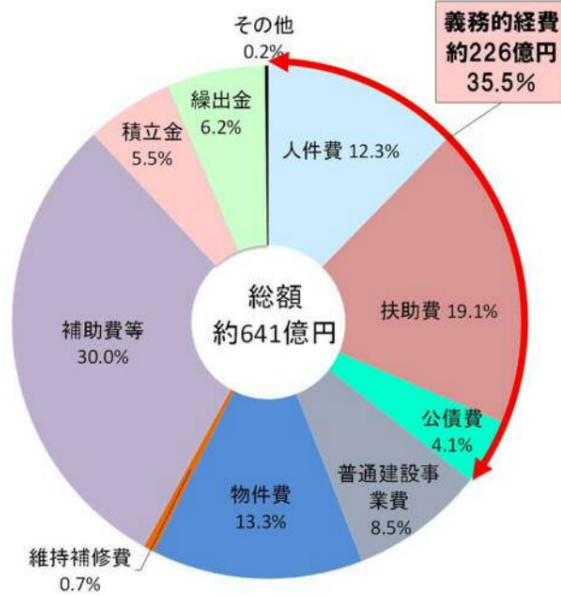
- 歳出決算額を性質別にみると、主に生活保護や児童手当等の社会保障に対する支出である扶助費が増加を続けていることが影響して歳出決算額も増加傾向にあり、2014年度(平成26年度)以降は400億円を超えています。



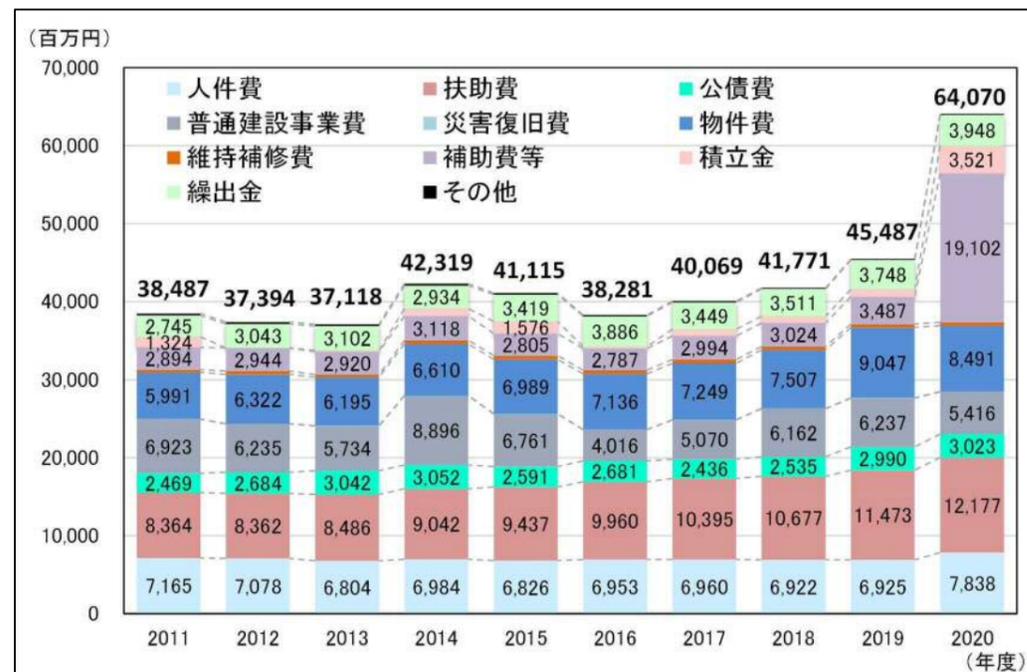
(3) 歳出

- 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



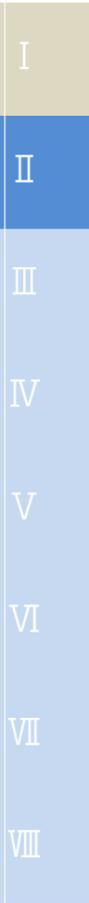
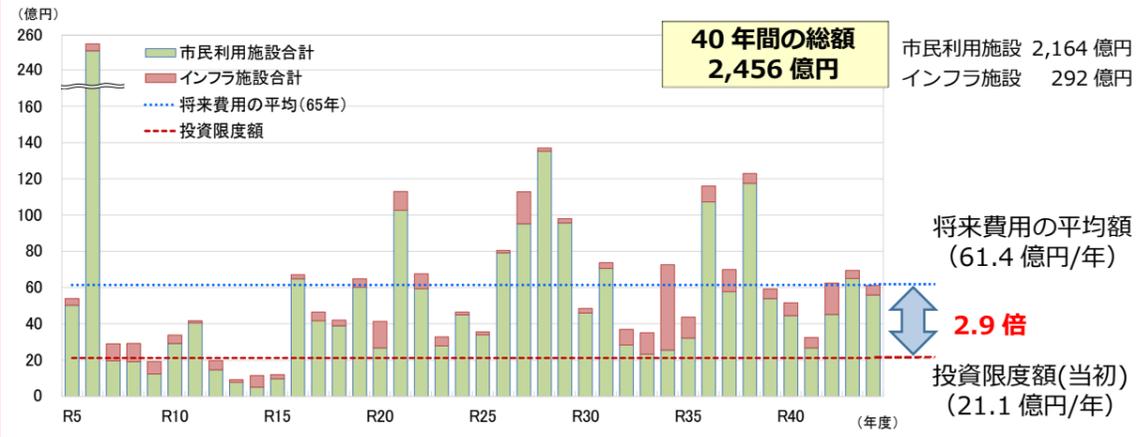
■ 性質別歳出決算額の推移



※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

- 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ています。

■ 将来費用の試算結果と投資限度額（当初）の比較



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 | <p><人口推移と予測></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><人口動態></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><地域別の人口密度></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><地域別の高齢化率（65歳以上）></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><エリア別の人口></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | <p><商業施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><医療施設（病院・診療所）></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><行政施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、総合福祉会館が立地している ● 第二高齢者生きがい会館が開設されている <p><子育て施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><介護福祉施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><文化・スポーツ施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><都市公園></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 2019年（平成31年）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 <p><教育施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小学校は13校、中学校は6校が立地している <p><金融施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><民間を含めたスポーツ施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><生活サービス施設の利便性・持続可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 |

7. 立地適正化に向けた課題の整理

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

■ 都市構造上の課題

■ 都市づくりの5つの視点

| | | |
|-----------|---|---|
| 人口 | <p>(1) 人口推移</p> <ol 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> <ol 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> <ol 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> |
| 都市施設 | <ol 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> |
| 防災 | <ol 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、中心拠点とし活用していくことが必要です。</p> |
| 交通 | <ol 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> |
| 用途地域と土地利用 | <p>(1) 用途地域の指定状況</p> <ol 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> <ol 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> |
| 土地の価値の変動 | <p>(1) 地価の推移</p> <ol 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> <ol 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 | |
| 財政 | <ol 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 | <p><洪水></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p><内水></p> <ul style="list-style-type: none"> ●内水の浸水エリアは、市内各所でみられる <p><土砂災害></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p><地震></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 | <p><公共交通></p> <ul style="list-style-type: none"> ●海老名駅をはじめとする9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 | <p><用途地域の指定状況></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p><居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定状況></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p><土地利用現況></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p><開発の状況></p> <ul style="list-style-type: none"> ●「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 | <p><地価の推移></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 | <p><財政></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 |

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

8. 立地適正化計画に向けた課題の整理

- 現状のまとめを踏まえ、今後の立地適正化に向けた都市構造上の課題を整理します。

課題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。

課題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。

課題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。

課題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。

課題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。

課題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。

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、2038年(令和20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つの課題」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、具体の施策を推進するものとします。
- 本市では本計画の期間終了後に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)

課題A
人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要

課題B
無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要

課題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

課題D
人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要

課題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

課題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、具体の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

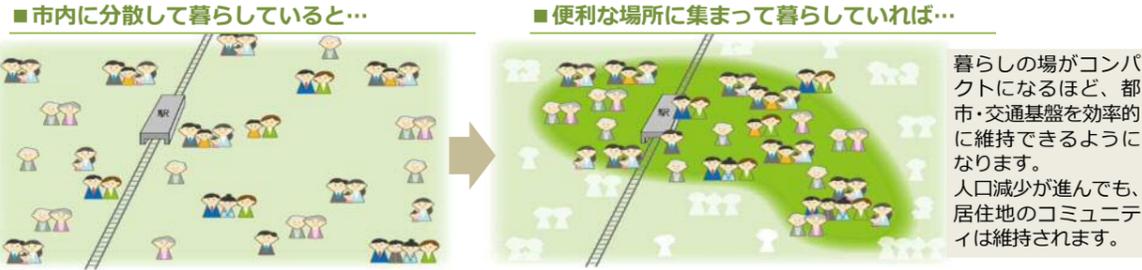
将来の人口動態や社会状況等の変化を踏まえ、時代に合わせた見直しを検討します。

(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づくり、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。

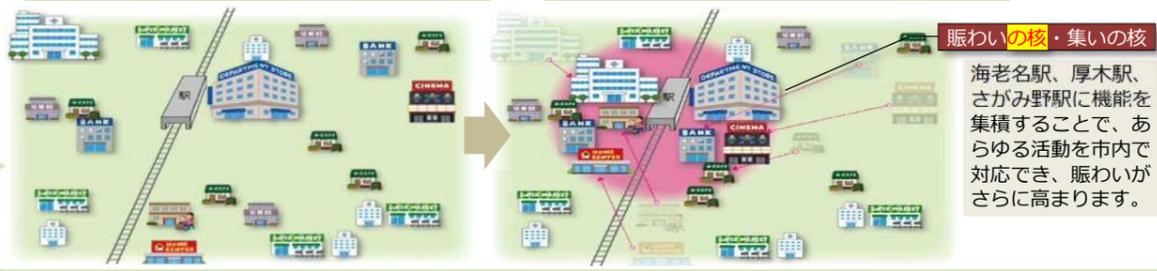
方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 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たい。
- 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。



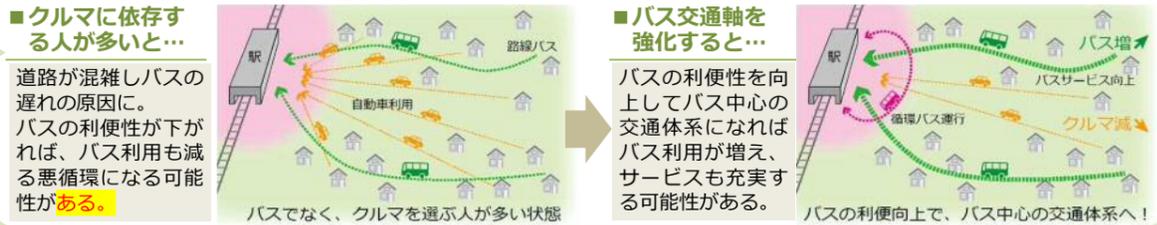
方針② 「何でもそろう」賑わいの核・集いの核をつくる

- 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・集いの核をつくりたい。
- あらゆる機能が分散していると…
- 都心部にあらゆる機能が集積すれば…



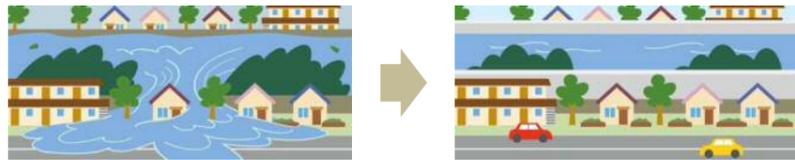
方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

- 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たい。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たい。

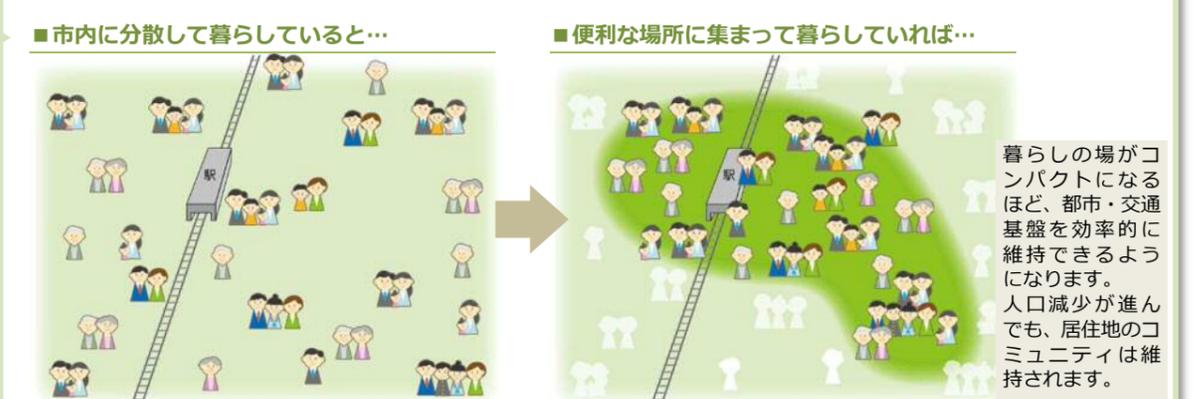


(2) 立地適正化の基本方針

- 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づくり、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。

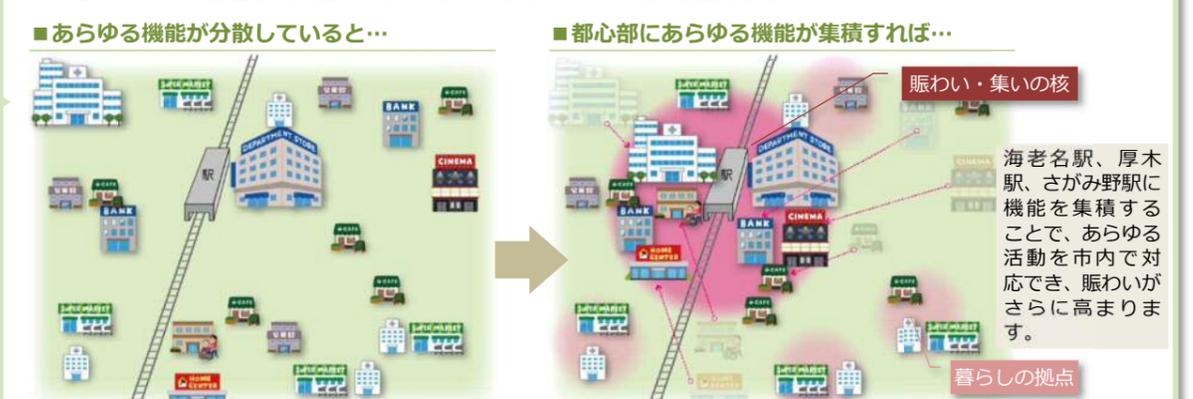
方針① 人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる

- 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たい。
- 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。



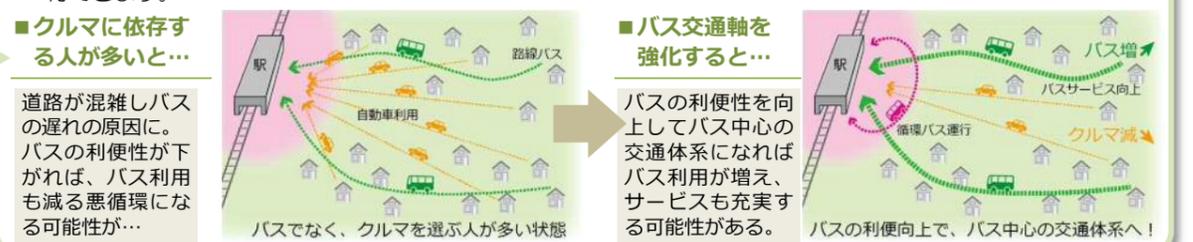
方針② 「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる

- 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たい。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、充実を図りたい。



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。

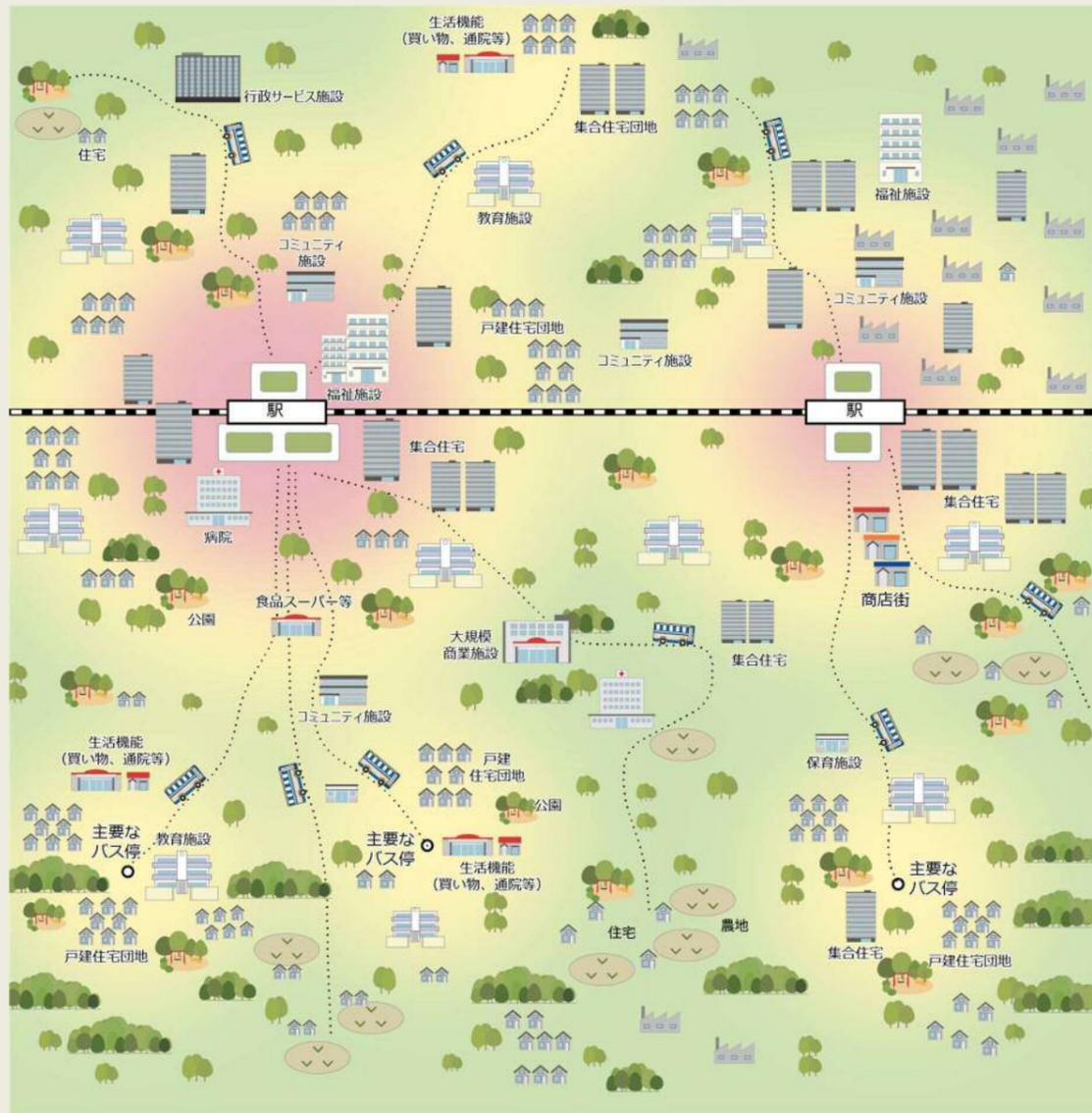


(3) 立地適正化によるまちの形のイメージ

- 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。

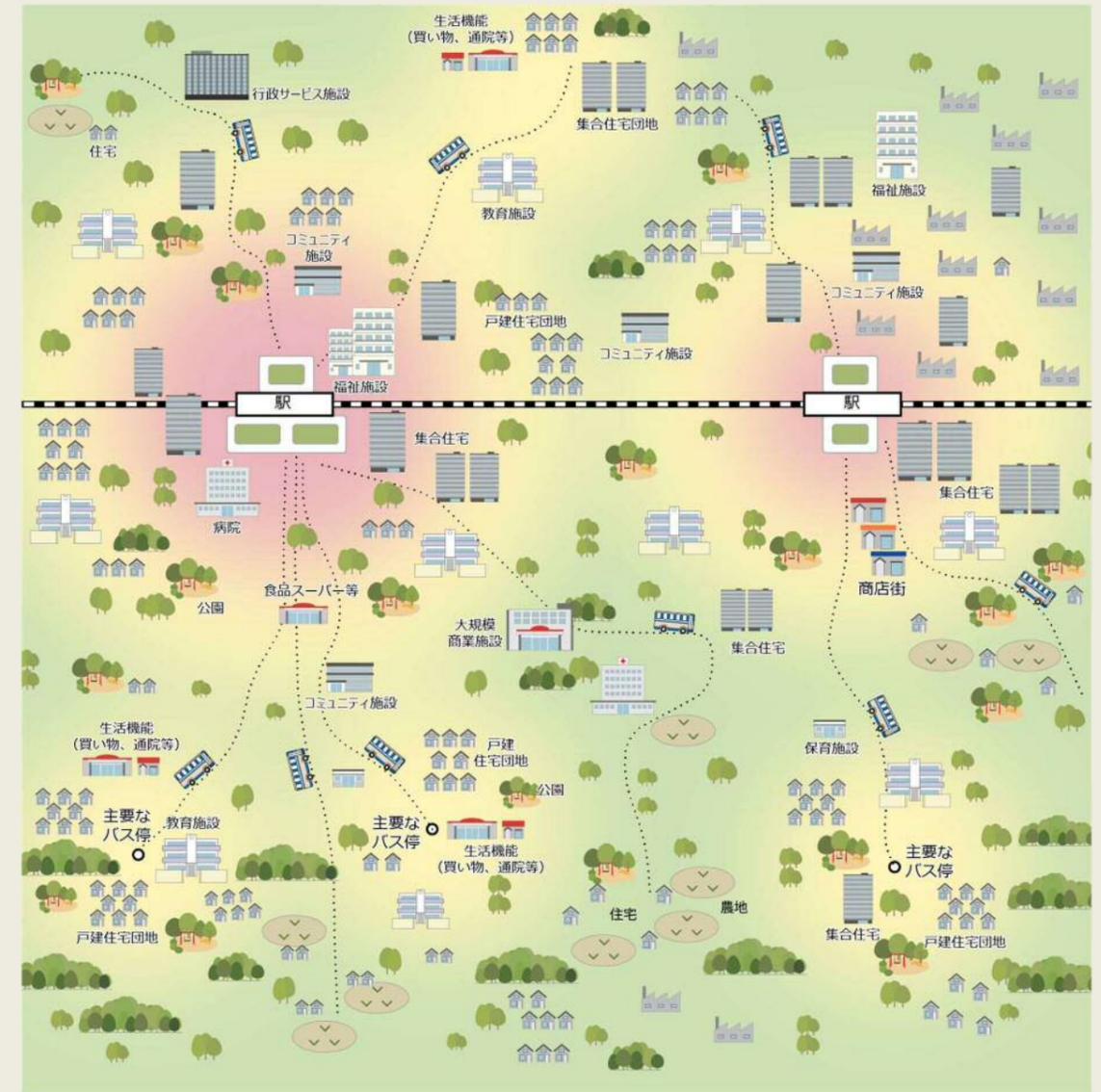


(3) 立地適正化によるまちの形のイメージ

- 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…

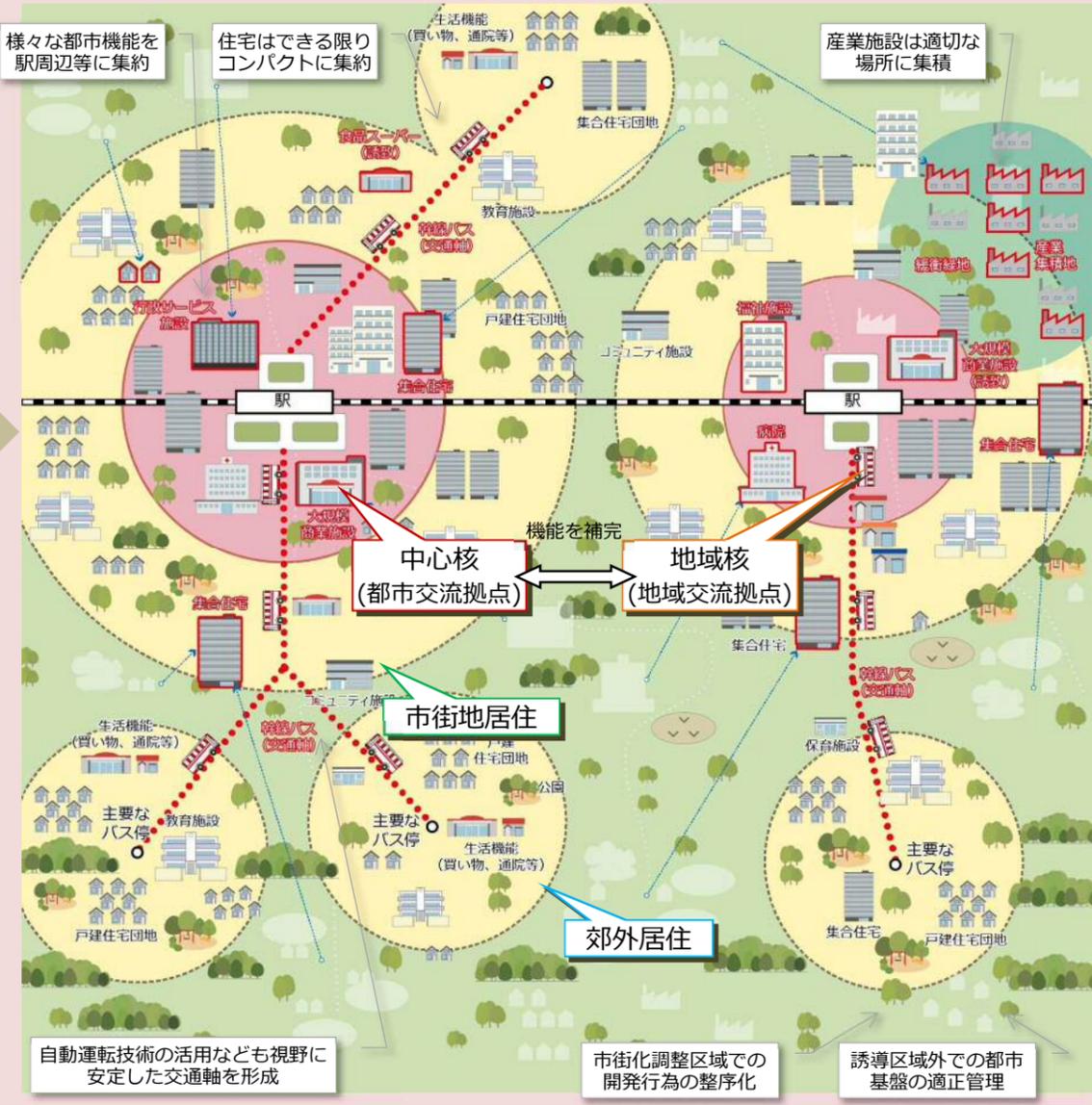
- 居住誘導が行われないことで、まちの至る所に空き家が発生する一方で、地価の安い住宅団地外縁や、農地の宅地転用等が進む可能性があります。
- 市域全域で人口密度が低下することで、バスの利用者が減少したり、地域で商業活動をしている店舗等が存続できなくなる可能性が高まります。



- 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（都市交流拠点）】と、今後「中心核」と連動して都市機能の集積を図る【地域核（地域交流拠点）】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…

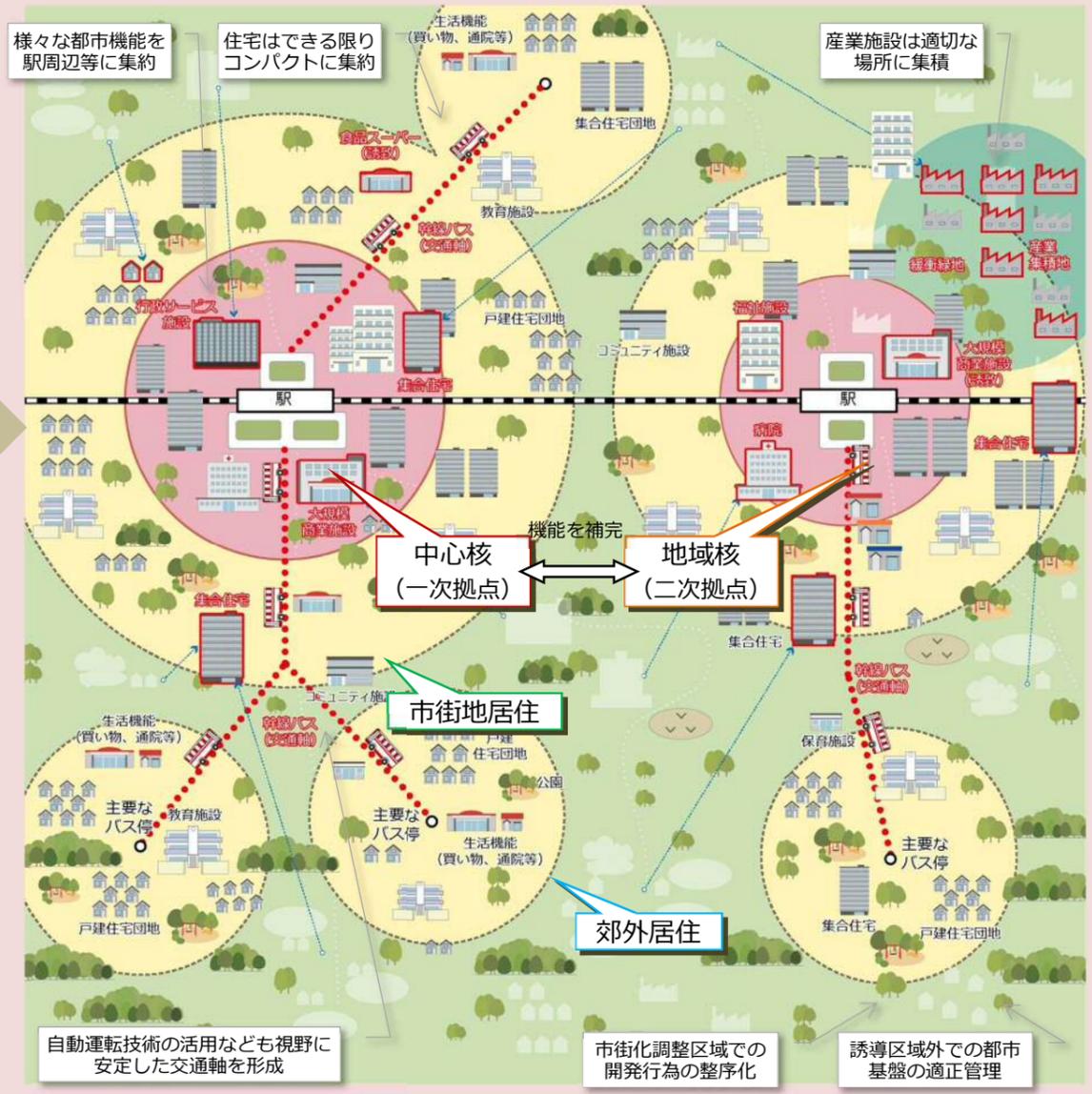
- ・立地適正化を進めた場合、居住誘導区域内の人口密度が安定し、コミュニティが維持されることで、バス路線の安定的な運行や、将来的な路線の集約化も可能となり、持続可能な交通軸として機能するようになります。
- ・居住地にメリハリがつくことで、商業施設や大規模施設等も、利用者の安定的な確保がしやすくなります。加えて、賑わい拠点の充実や、暮らしやすいまちの魅力が高まることで、市外からの転入も期待できます。



- 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（都市交流拠点） 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（地域交流拠点） 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> |

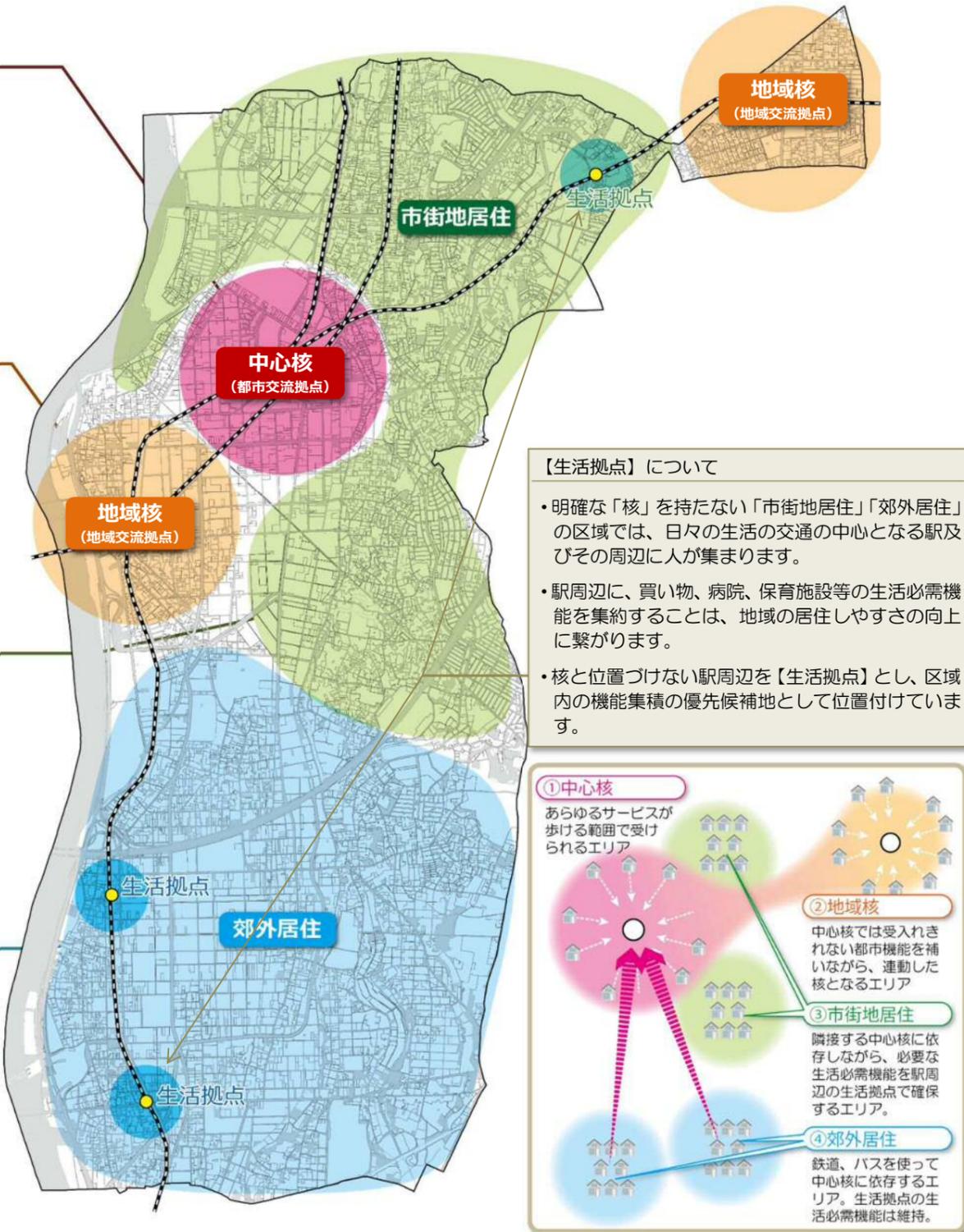
④郊外居住 海老名駅から離れたバス等を交通軸とするアクセス圏

| | |
|------|---|
| 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> |

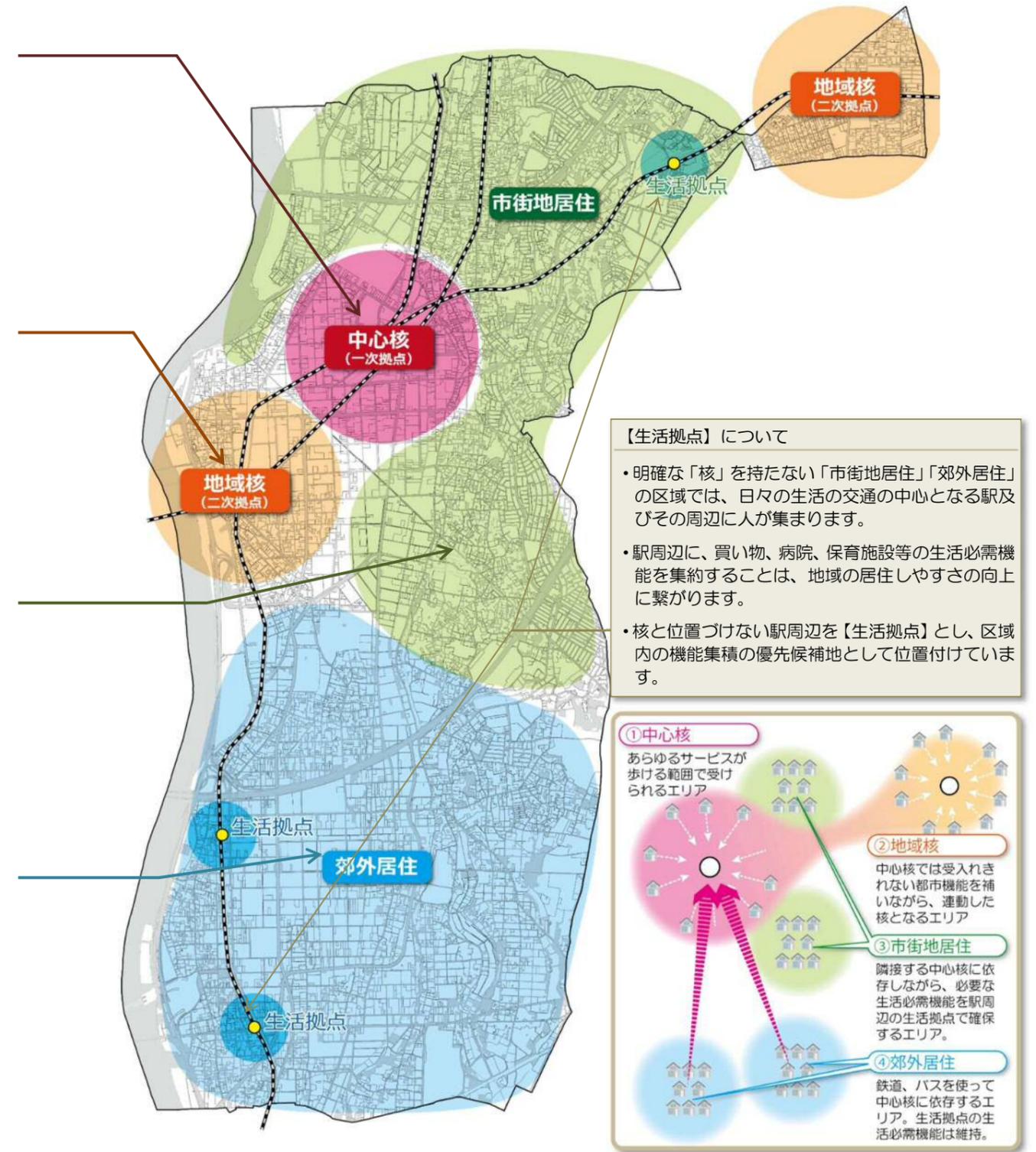
◆市街化調整区域の居住について

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

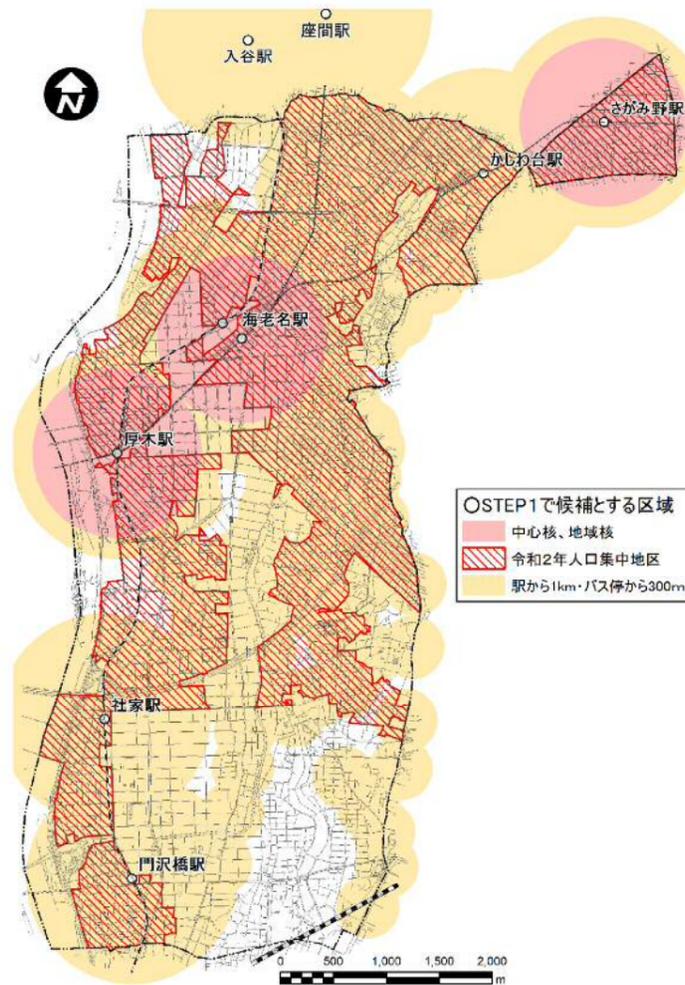
VIII

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、駅から半径1km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



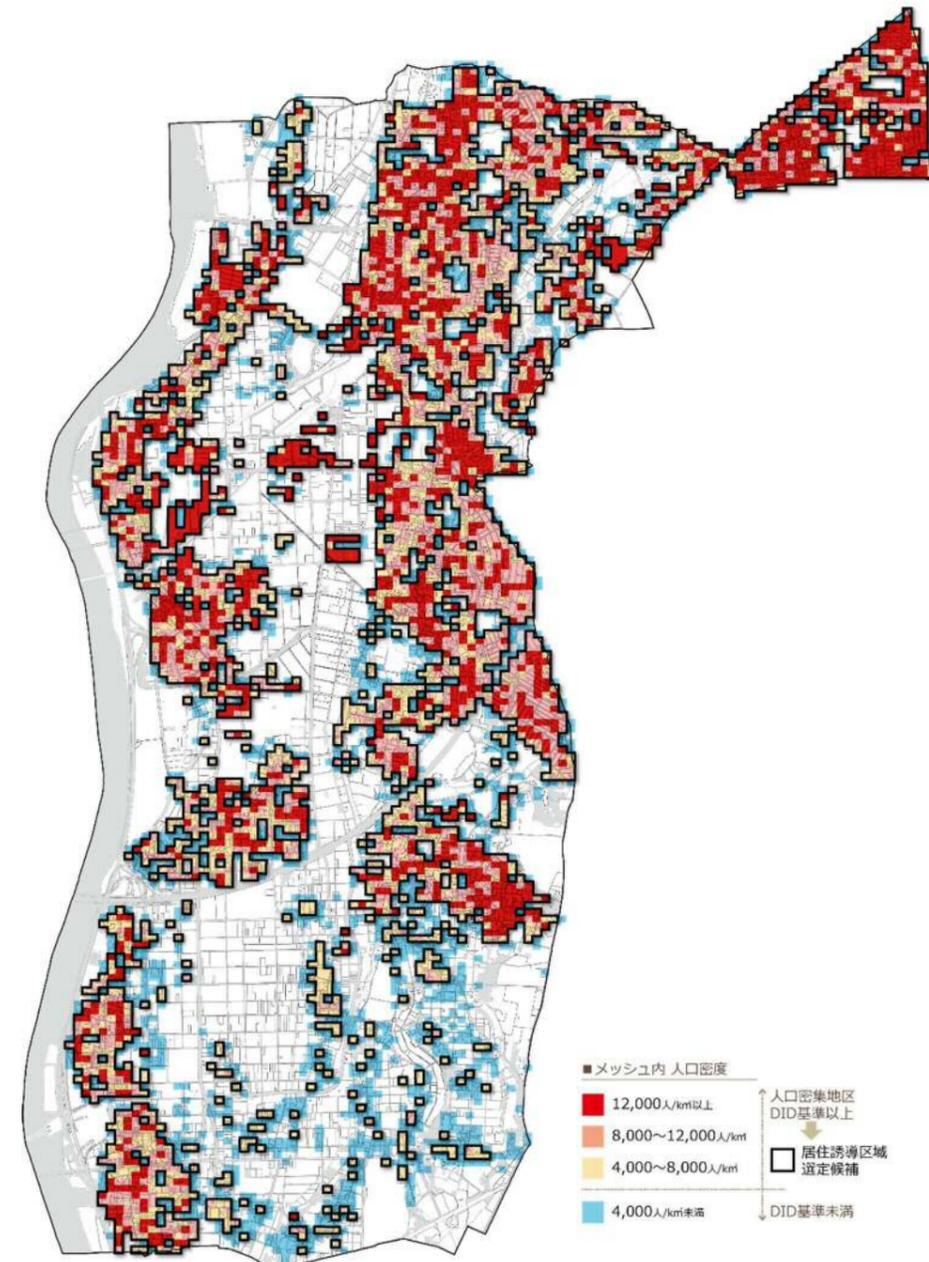
(2) 条件に適した対象メッシュの抽出

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



I
II
III
IV
V
VI
VII

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。

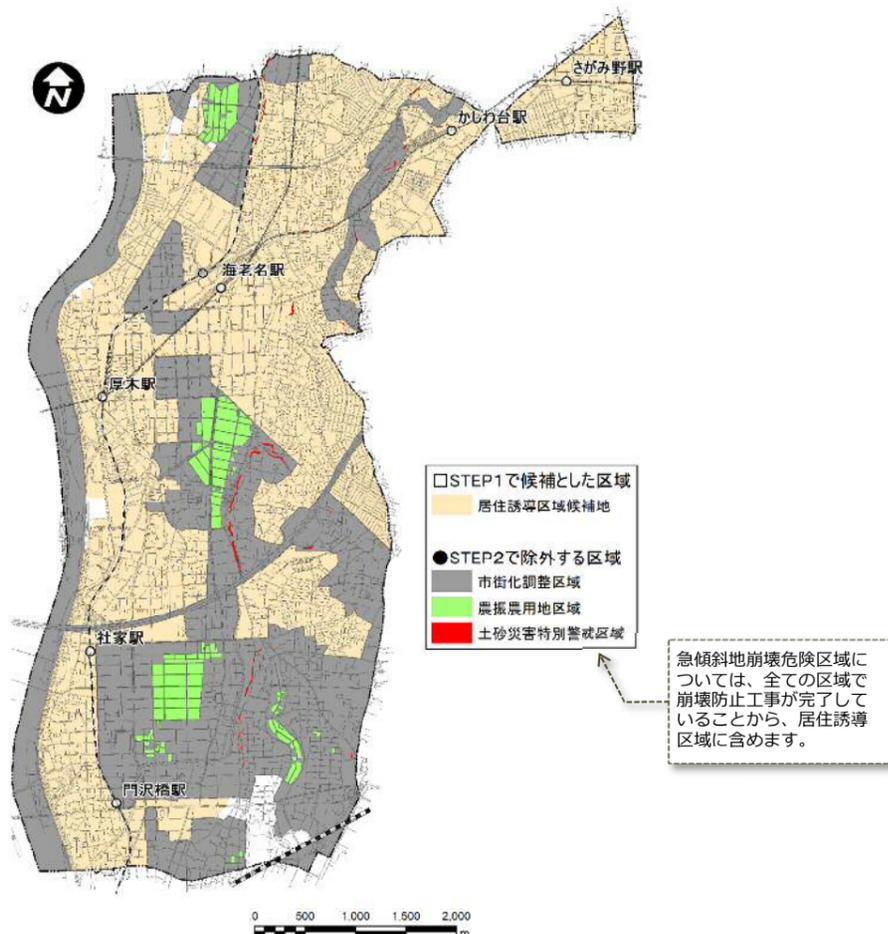
●都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条に規定されている区域のうち、以下の区域については、居住誘導区域から除外します。

| 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 |
| 農用地区域 | 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



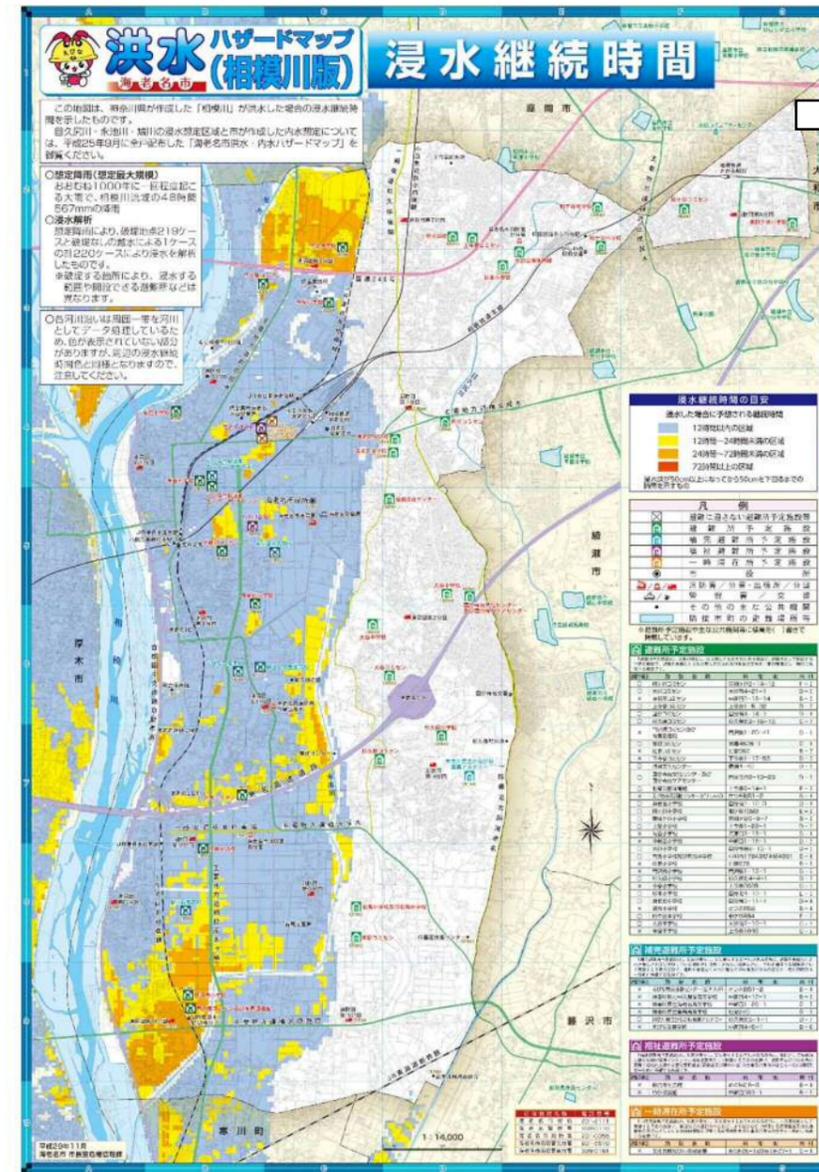
I
II
III
IV
V
VI
VII

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 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

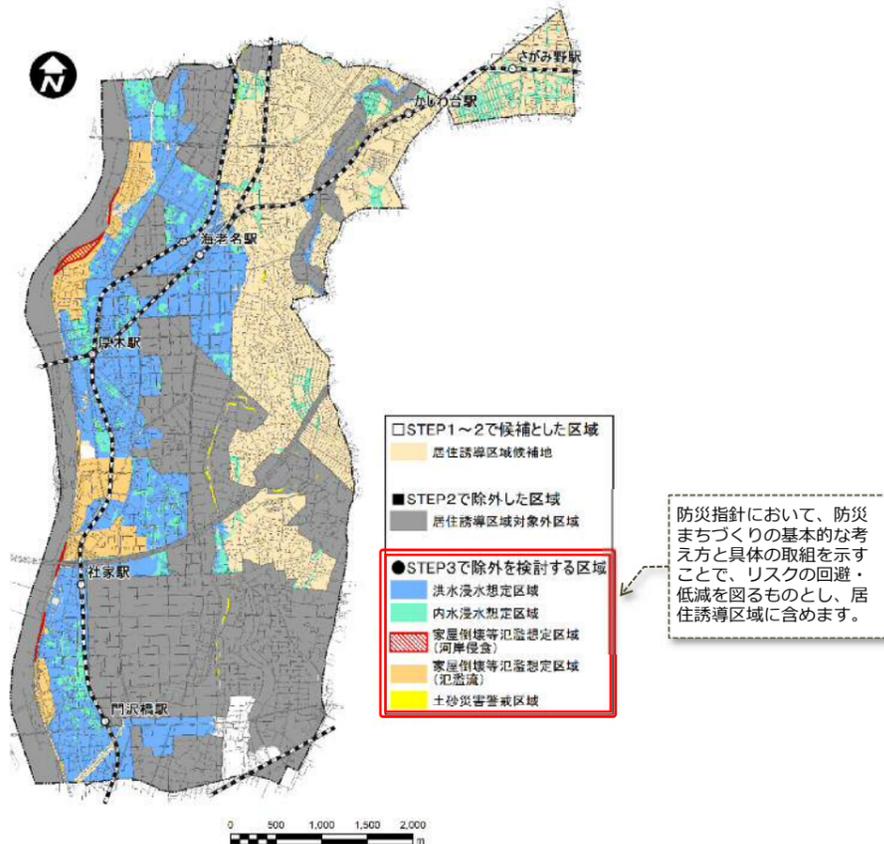
●土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）については、計画的な災害リスクの回避・低減を図るものとし、居住誘導区域に含める。

- 居住誘導区域については、災害等に対する安全性を考慮し、原則災害リスクの高い地域を除いて設定すべきとされていますが、本市では市域西側の市街地は、そのほとんどが相模川の洪水時における浸水想定区域（想定最大規模）に含まれています。
- ただし、土砂災害警戒区域、浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止するための施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当であるか判断することとされています。

| 区域名 | 根拠法令等 |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 土砂災害警戒区域 | 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7条第1項 |
| 浸水想定区域 | 水防法 第14条、第14条の2 |
| 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流） | 洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版） |

- これらの地域は、後述する「防災指針」において、災害リスクの分析により抽出した課題を踏まえ、防災まちづくりの基本的な考え方と具体的取組を示すことで、リスクの回避・低減を図るものとし、居住誘導区域に含めるものとし、

■ 災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域からの除外を検討する区域

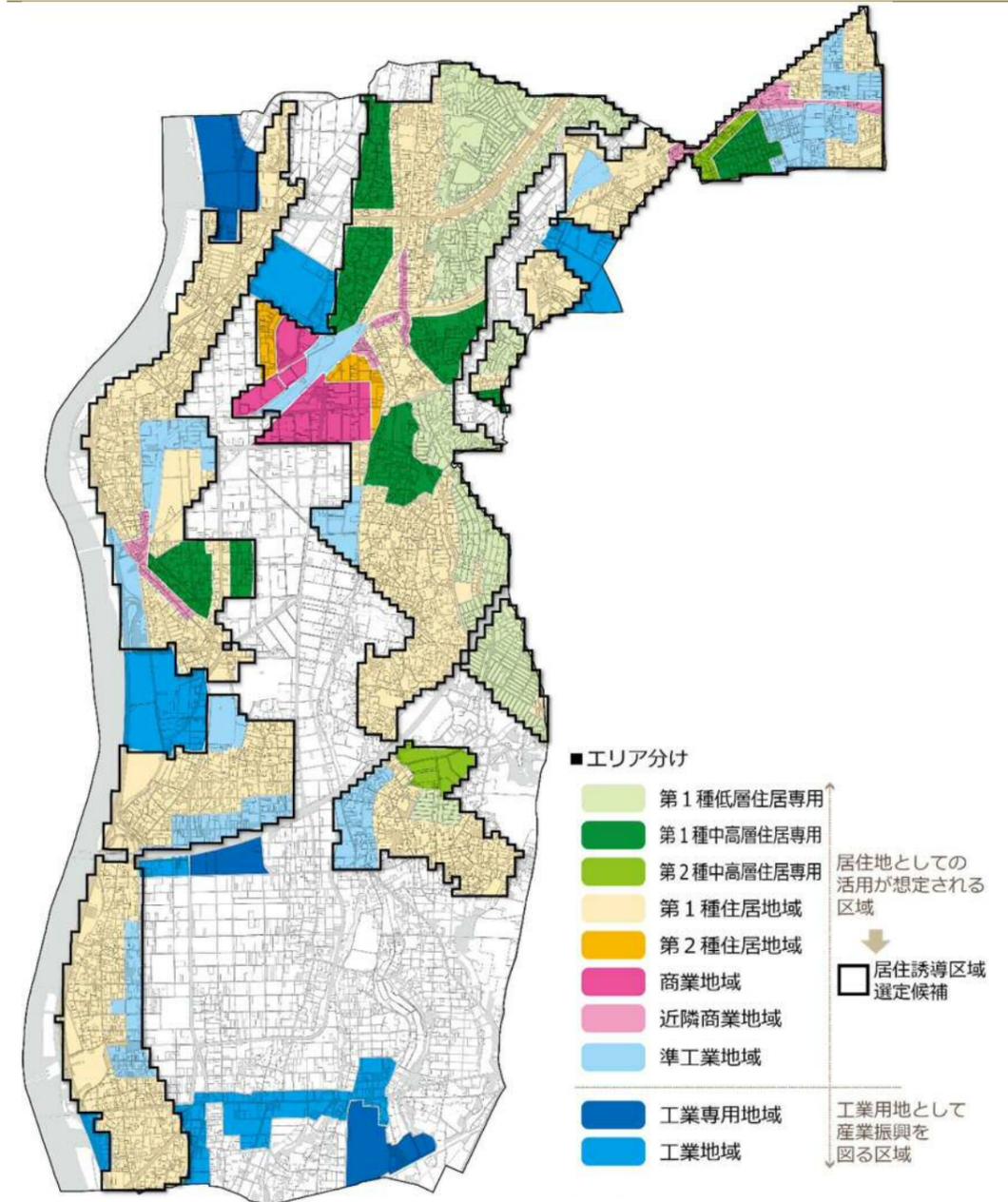


条件③ 工業系の適地を維持すること

【基準】産業・物流拠点としての市の魅力を維持するため、工業、工業専用地域は適地としない。

- 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、今後も企業誘致の可能性を模索する必要があります。一方で、一部の準工業地域では、工場跡地などに集合住宅、商業施設等が立地してきた経緯があります。さらに、職住近接による若い世代の入居が進む等、将来の人口増に効果的な動きも見られます。
- これらの視点から、工業地域、工業専用地域に関しては、工業系の用途純化を図るため、居住誘導区域の候補地から基本的に外す一方で、職住近接の観点から準工業地域については、居住誘導区域の候補地として設定します。

条件③ 工業地域・工業専用地域を除く市街化区域

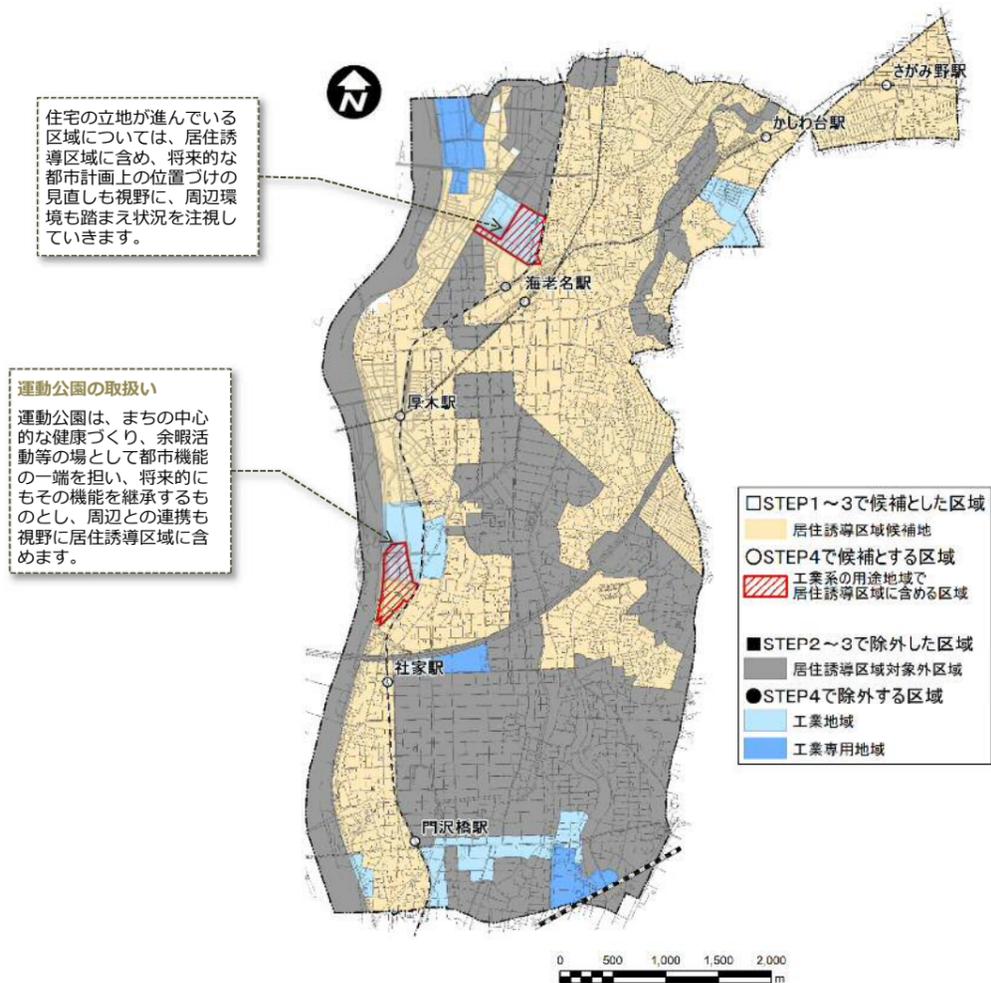


STEP 4 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の検討

- 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、
- 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

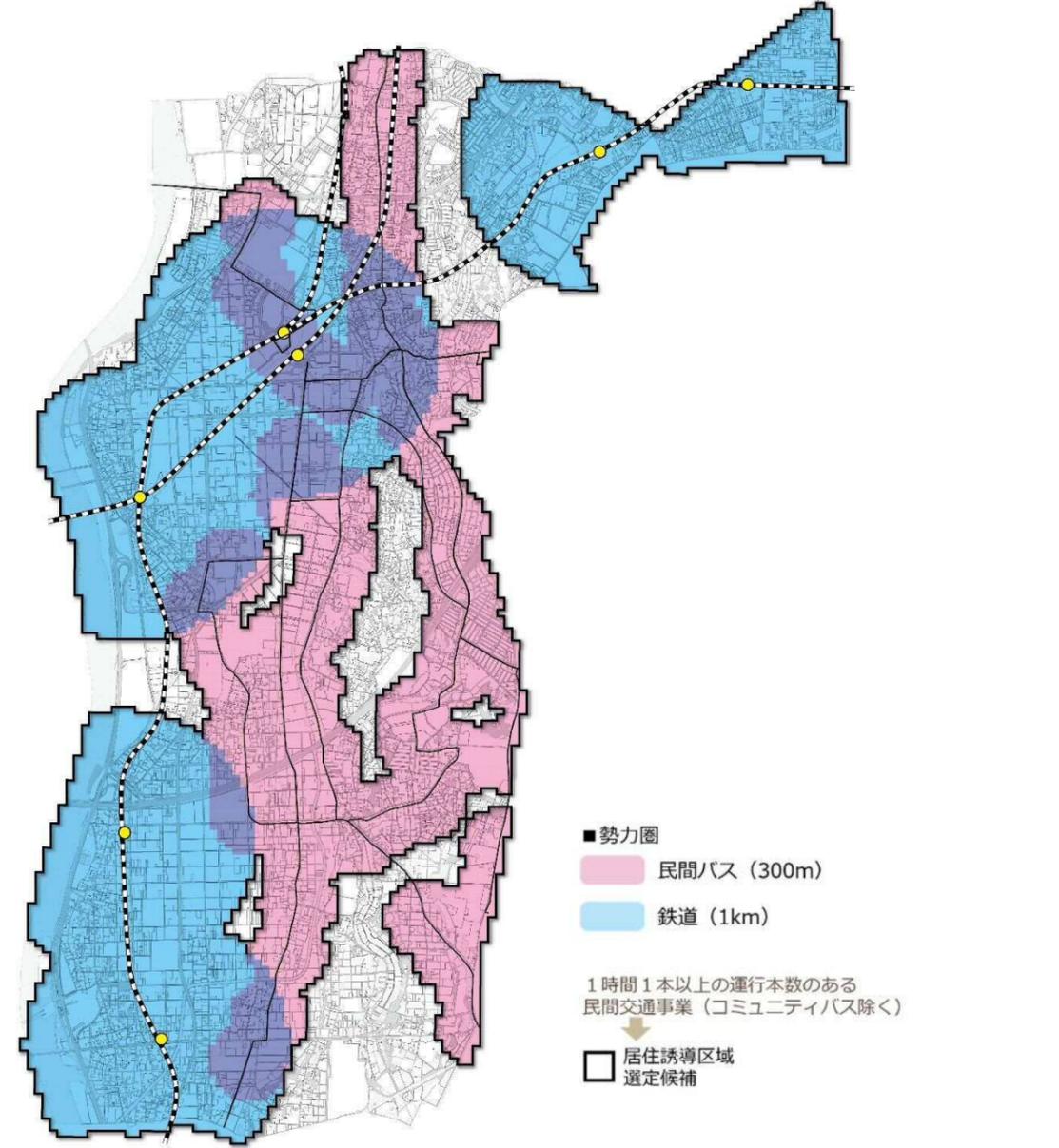


条件④ 中心市街地のアクセス利便性が高いこと

【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

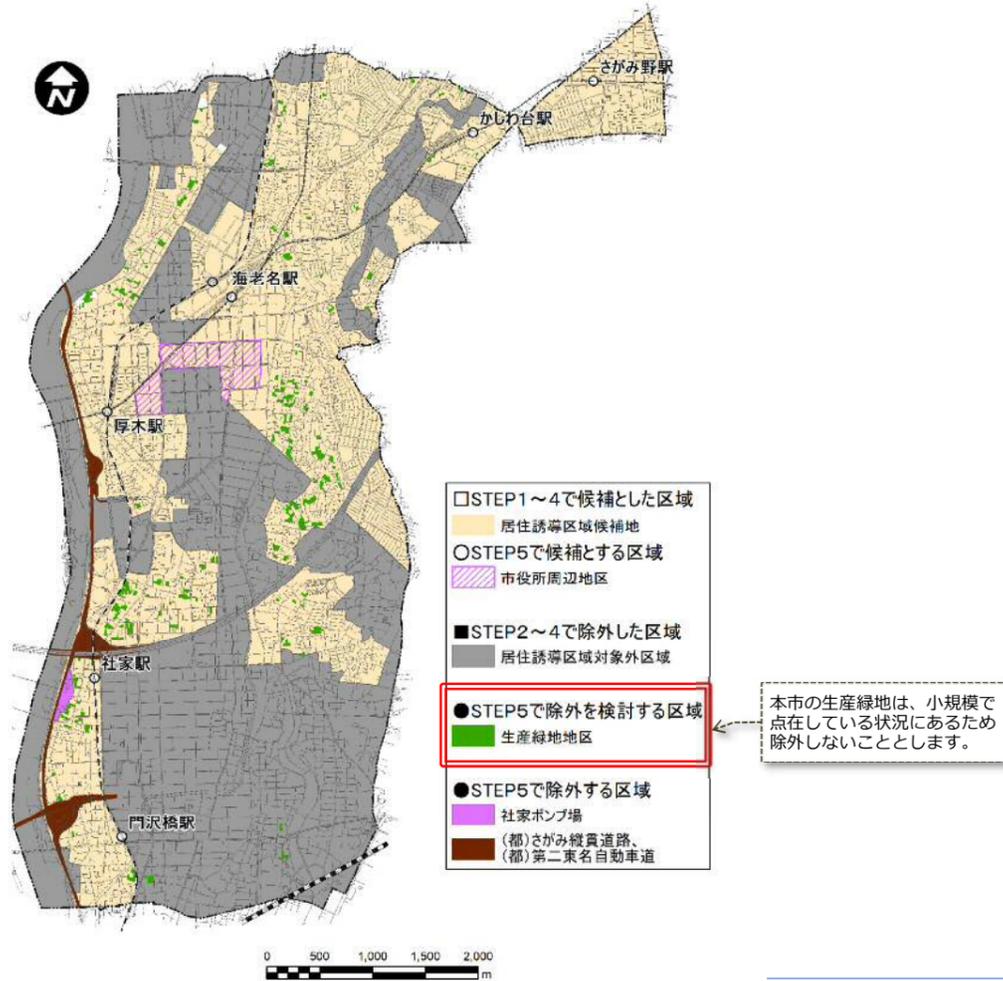


STEP 5 留意すべき事項等を検討

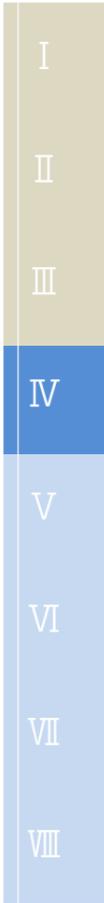
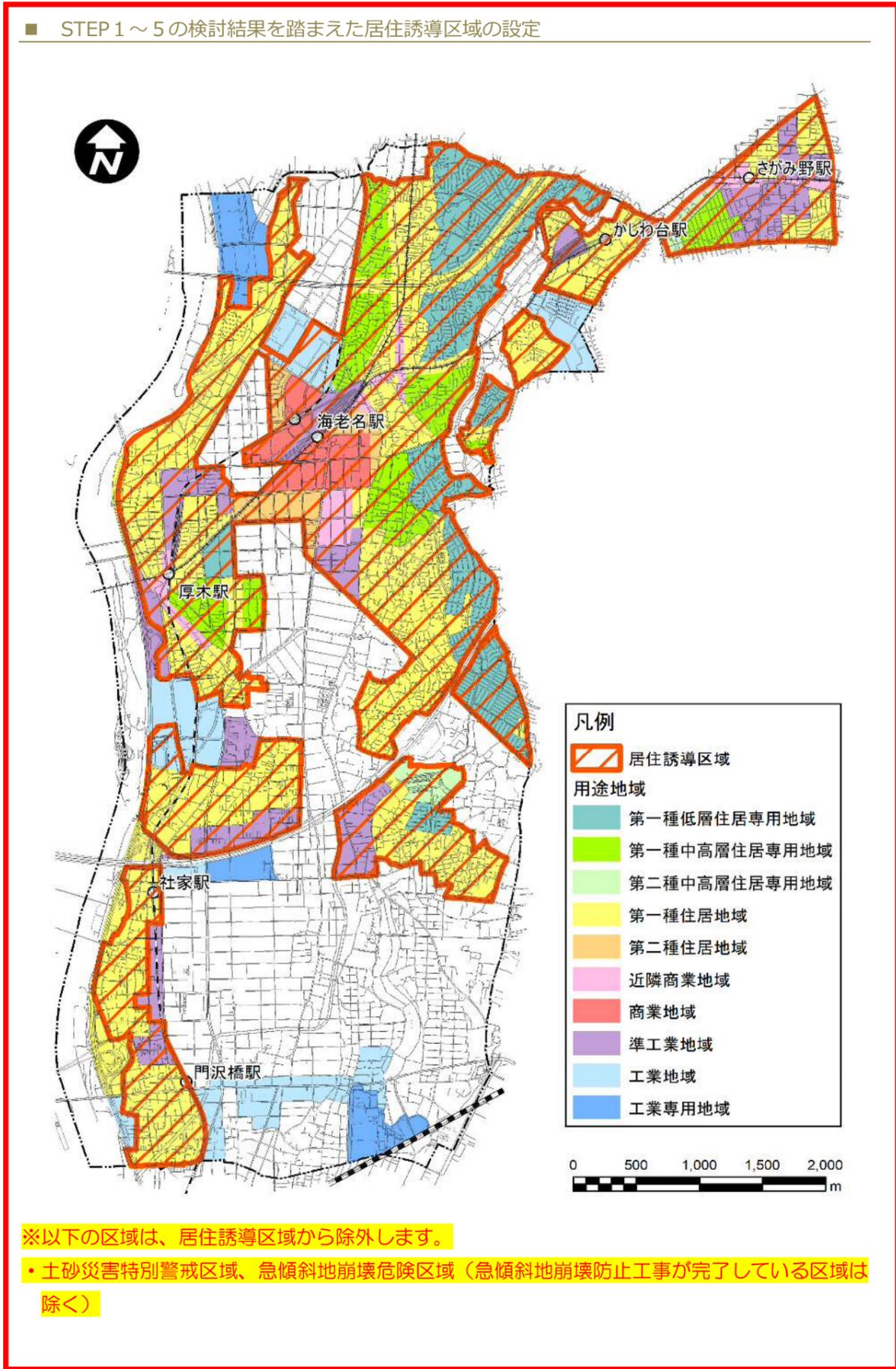
- 人口動態、土地利用等を総合的に勘案した適切な区域設定を行う。
- 生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地等の除外を検討する。

- 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



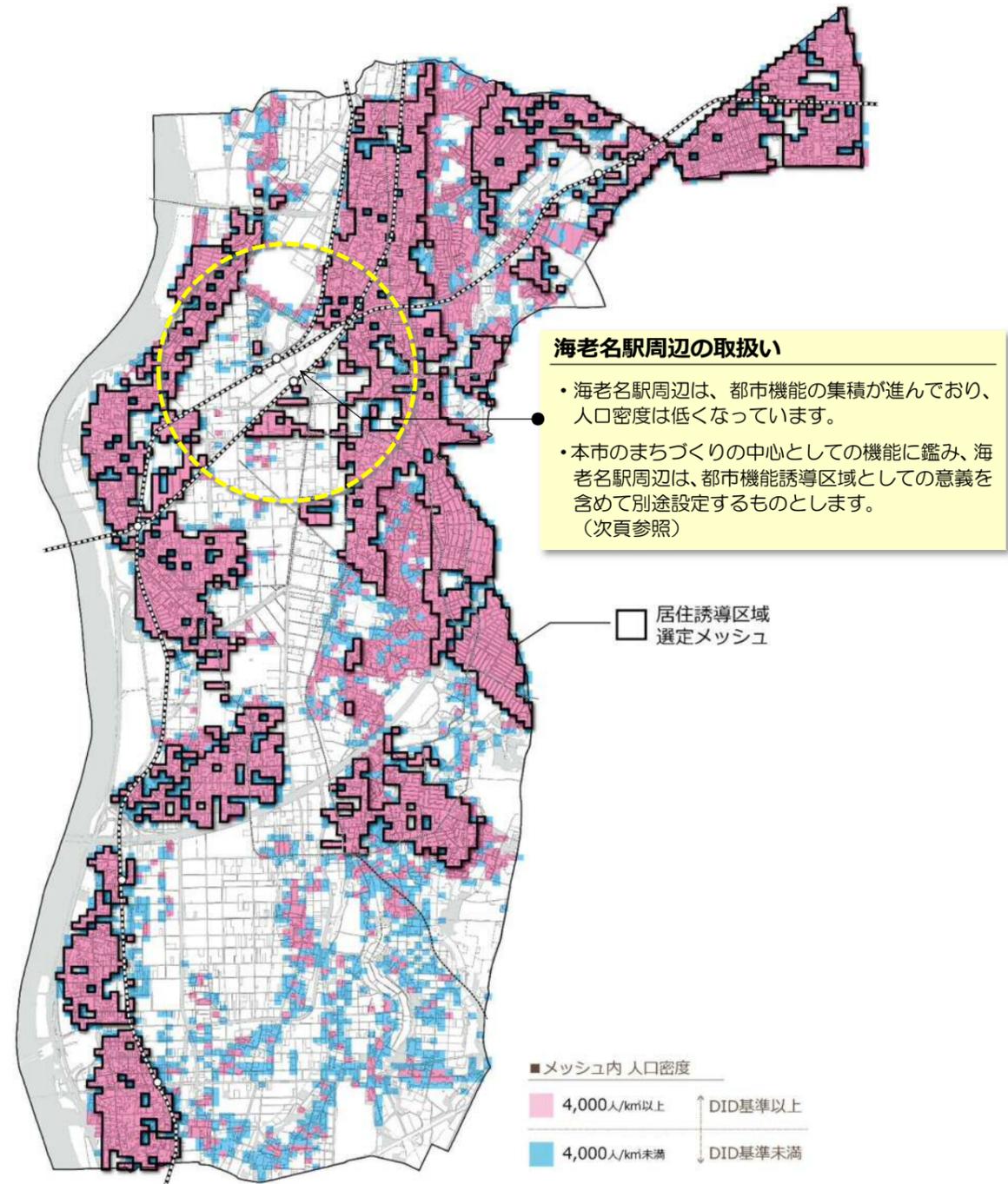
STEP 1～5の検討結果を踏まえた居住誘導区域の設定



(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）

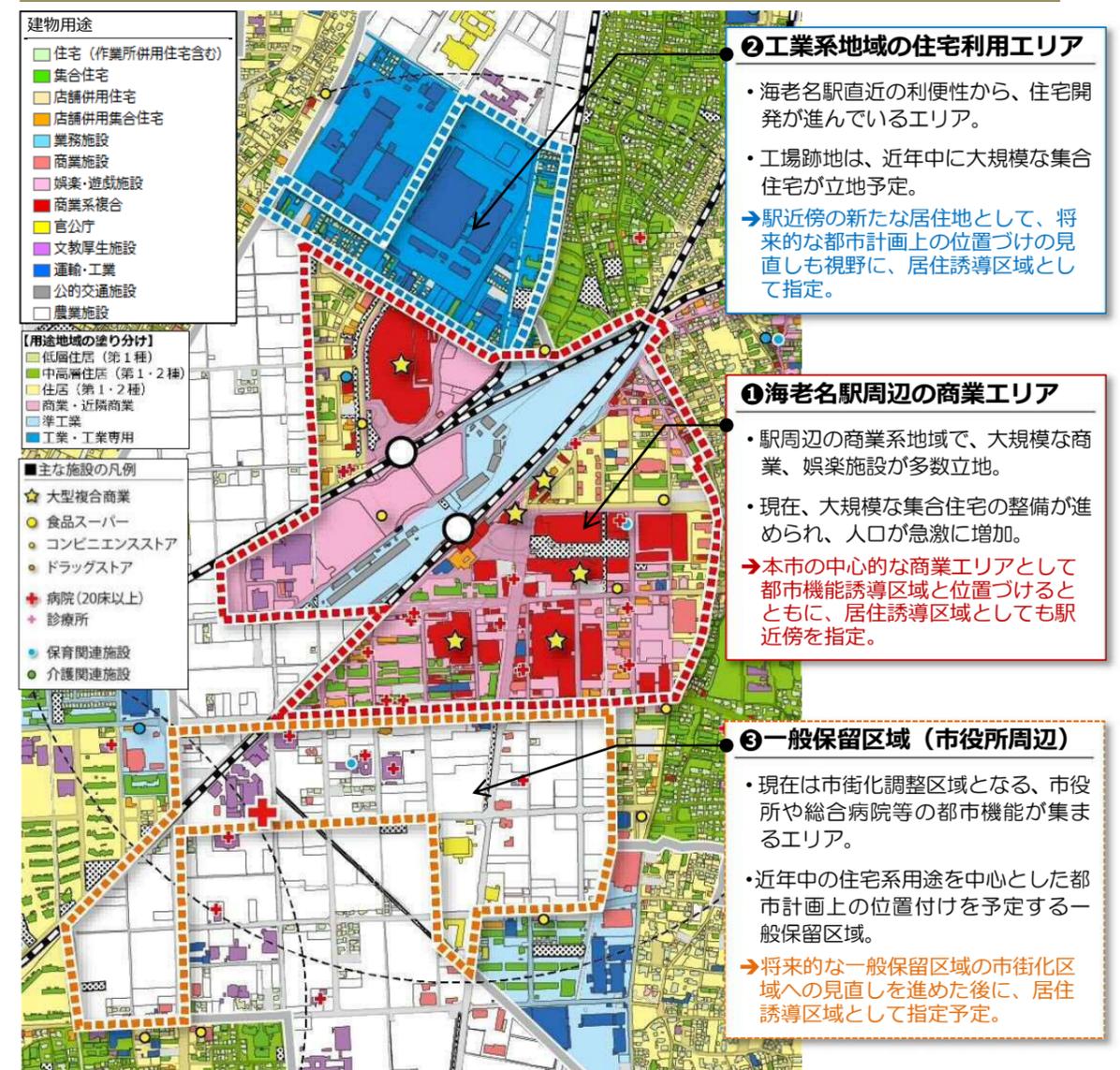
居住誘導区域に適した50mメッシュの判定



(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



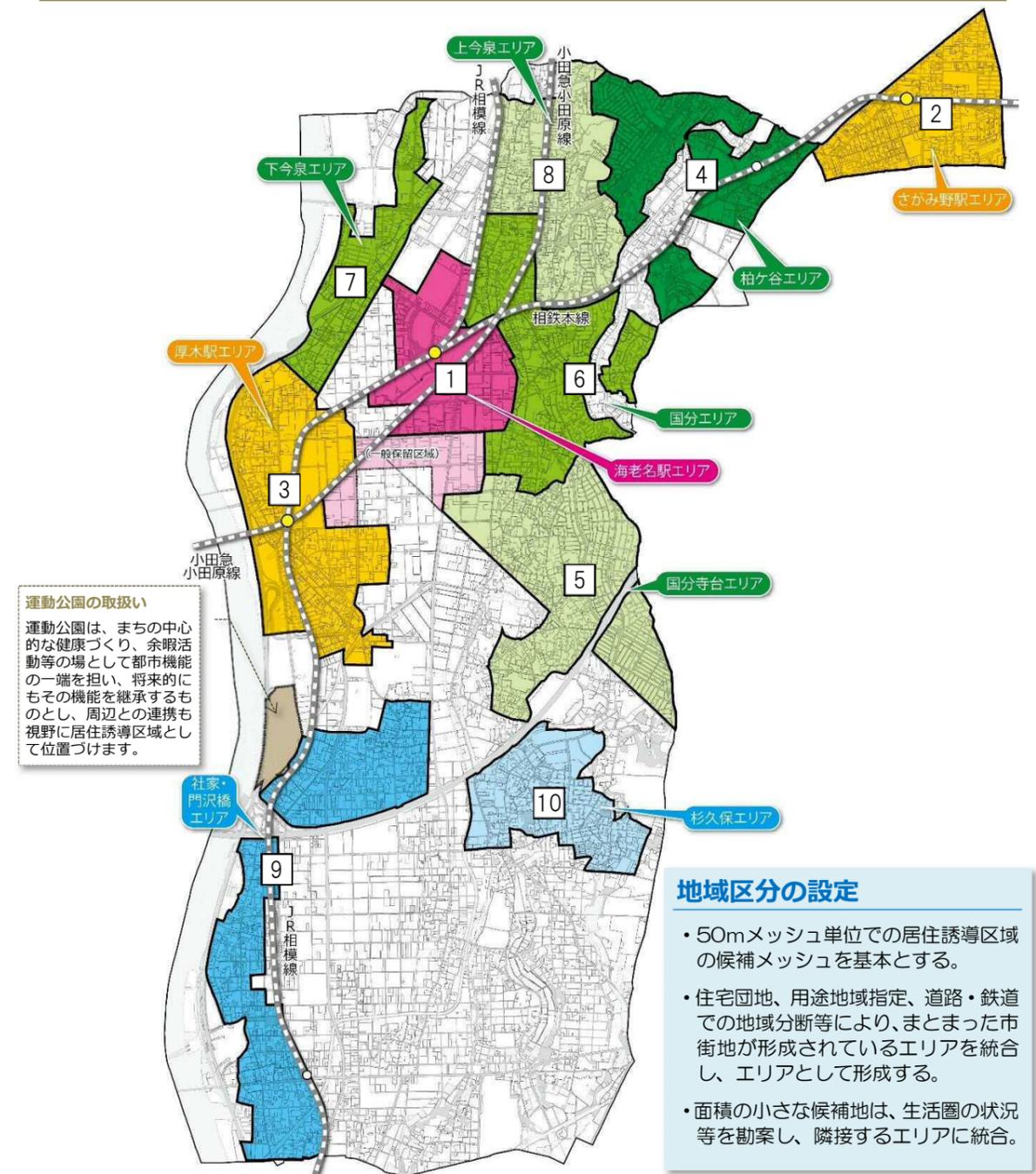
I
II
III
IV
V
VI
VII

(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）

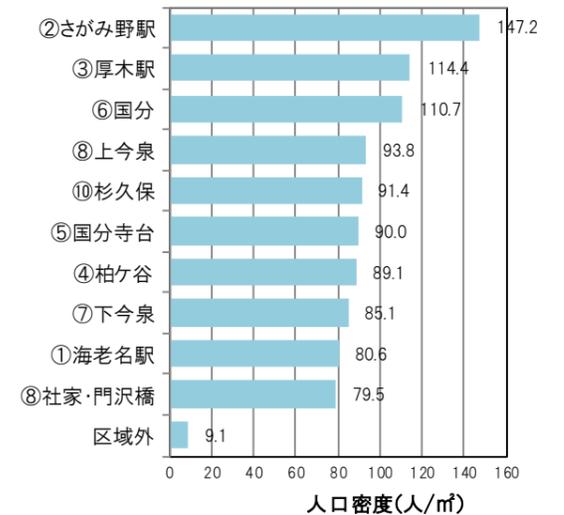
■ 居住誘導区域の設定



(6) 居住誘導区域の各エリア特性について

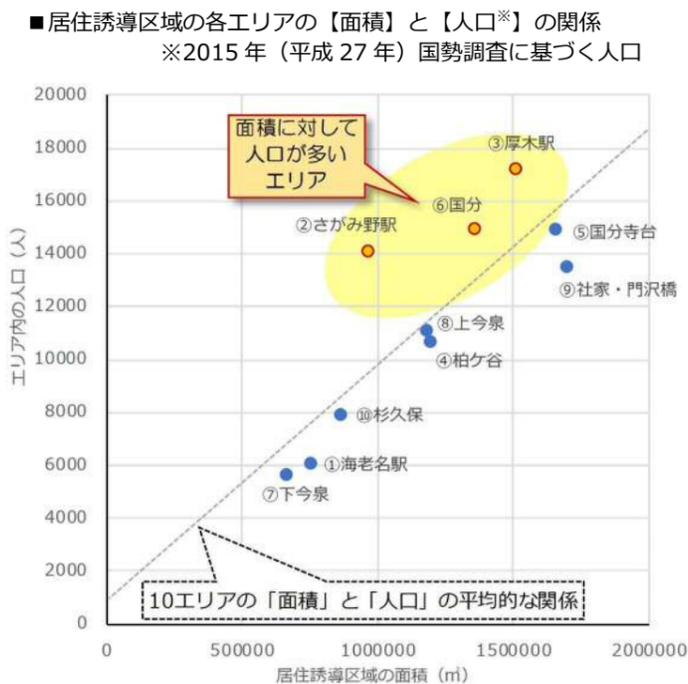
①人口密度

- 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。



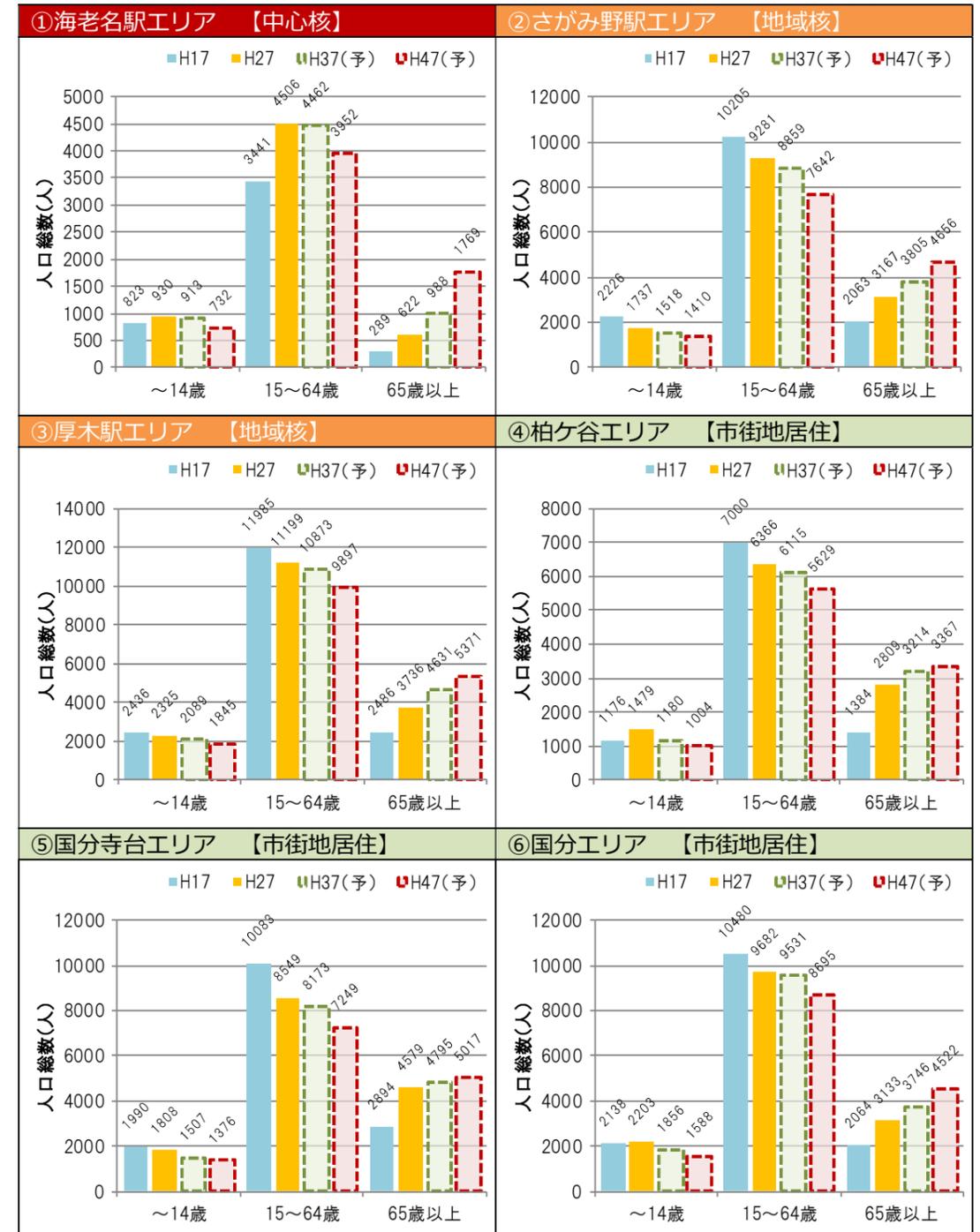
②面積及び人口数の内訳

- 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。

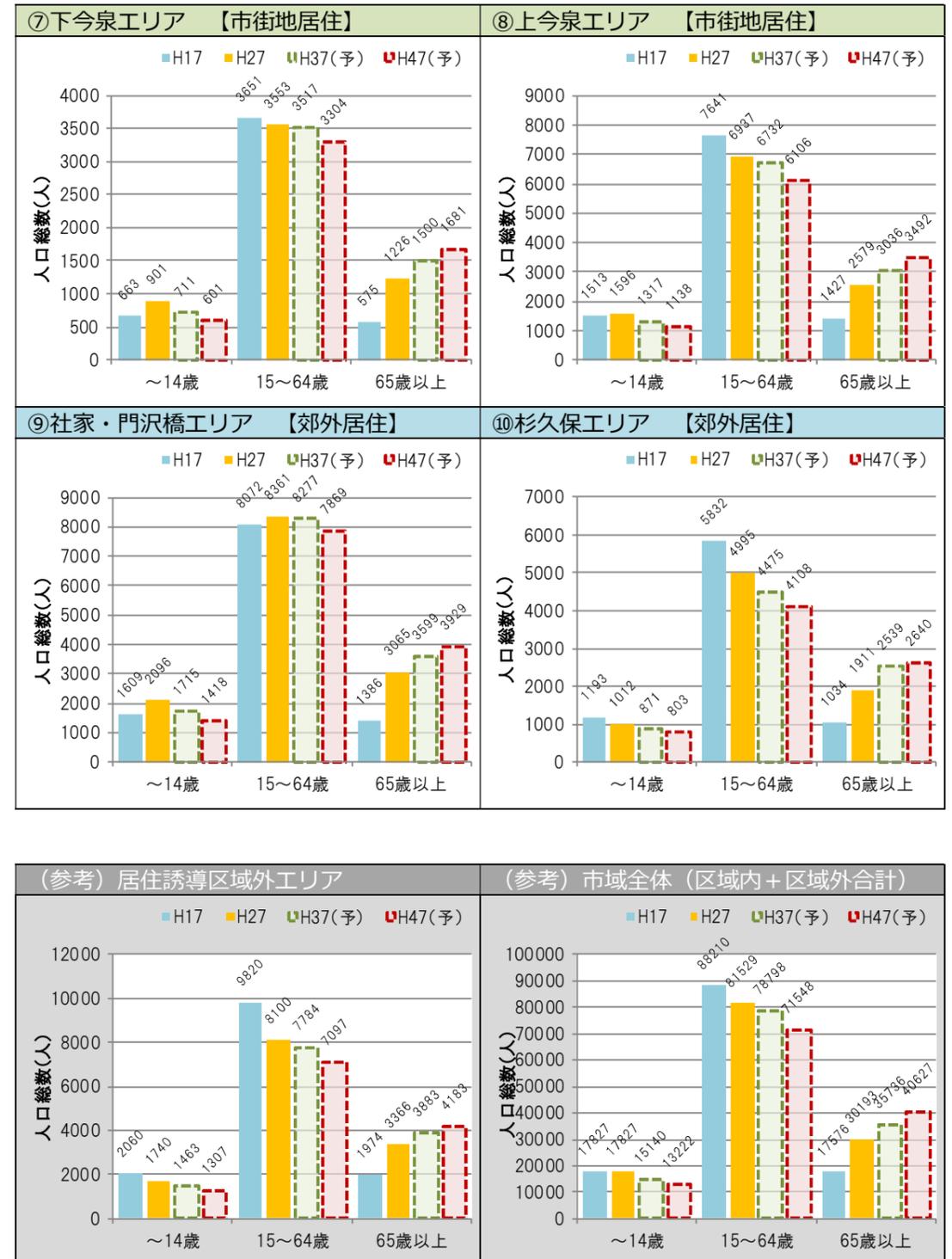


③年齢別の人口推移（過去推移+将来予測）

- 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。



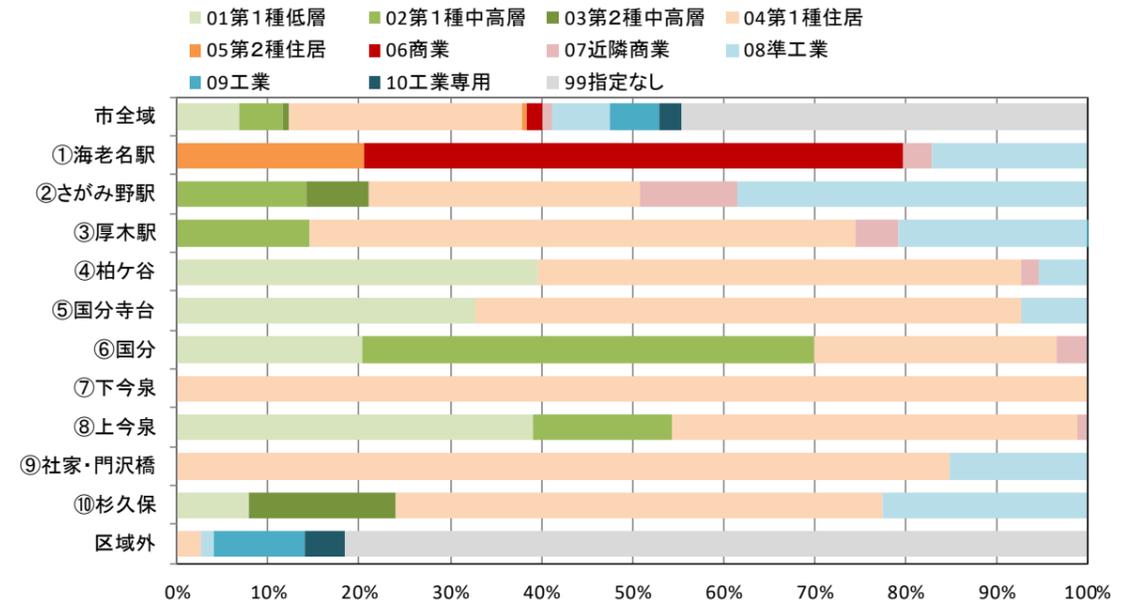
※エリア別の将来人口推計値（H37、H42 データ）は、本調査による独自推計（詳細は p.60）



※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)

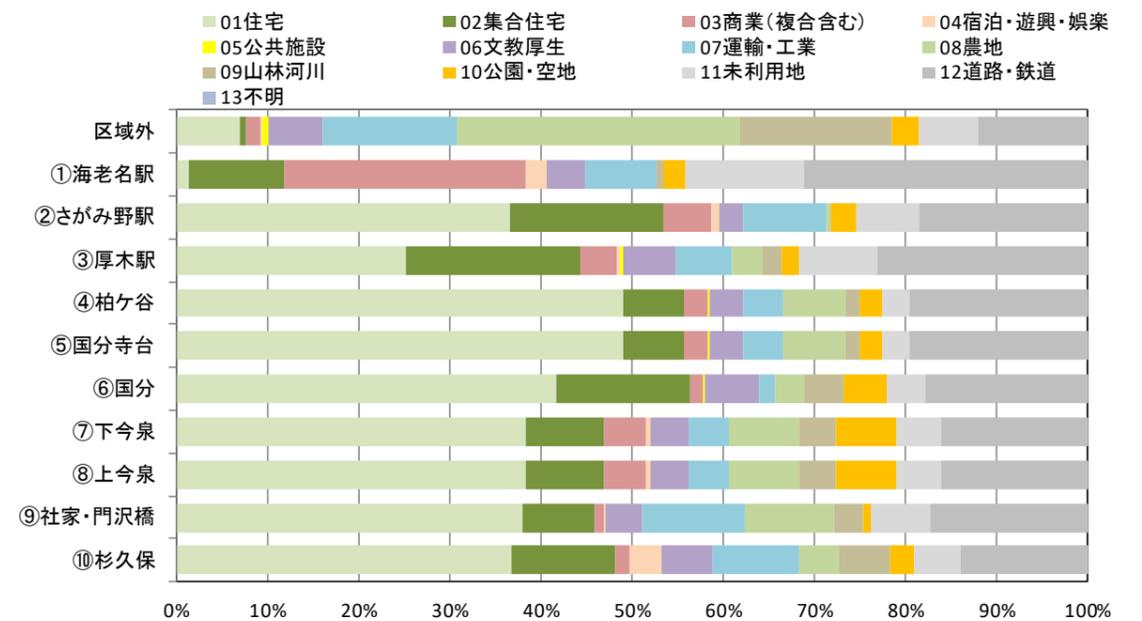
④用途地域別の面積比率

- 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

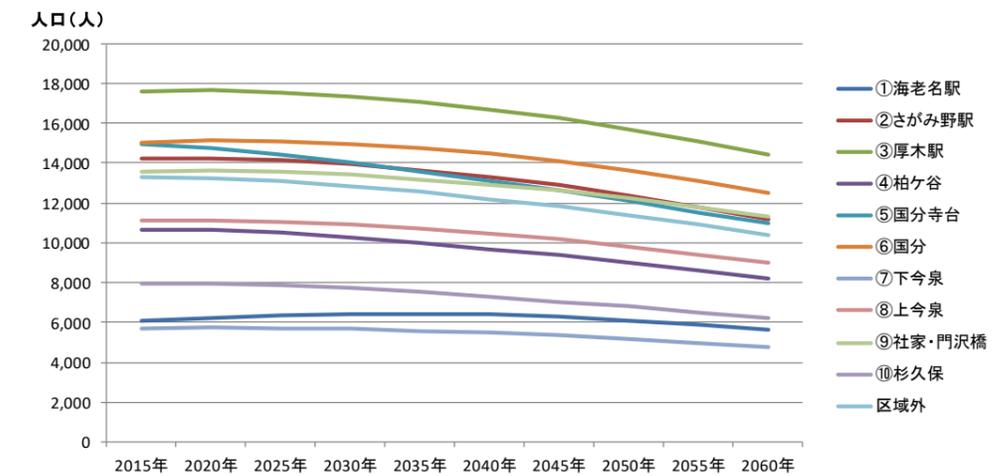
- エリア別の将来人口を設定するため、人口ビジョンでの人口推計手法を踏襲したコーホート法*による人口推計を行いました。(居住誘導区域ごとの将来人口推計は人口ビジョン等では行われていないため、本計画での独自推計とした)

※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

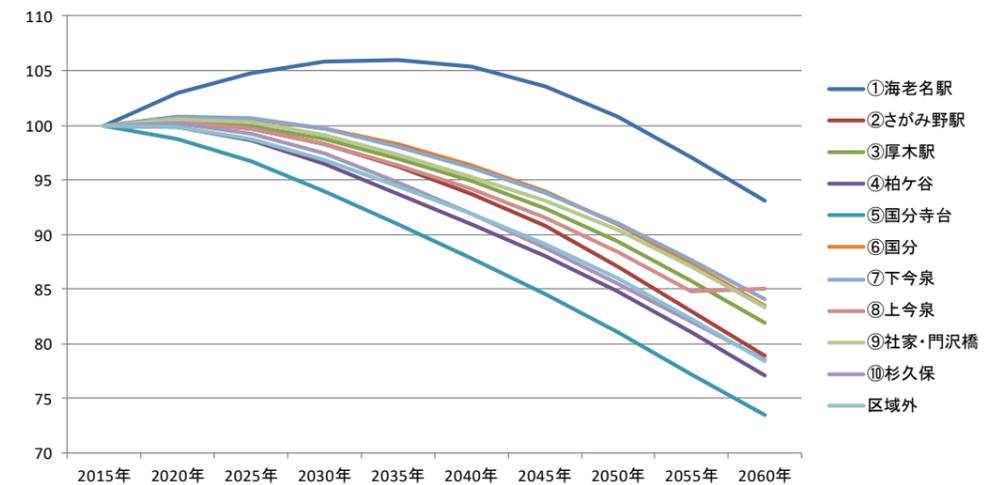
- 大幅な人口増加が期待されるエリアは、①海老名駅エリアのみであり、その他エリアでは基本的には減少傾向が続きます。特に国分寺台エリアでは、現状に対して73%程度まで将来人口が落ち込む予測となっています。

■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



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）】

| |
|--|
| ①基本的な考え方 ◇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。 ◇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。 |
| ②都市機能誘導区域の設定 ◇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。 ◇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。 |
| ③留意すべき事項 ◇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。 |

(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

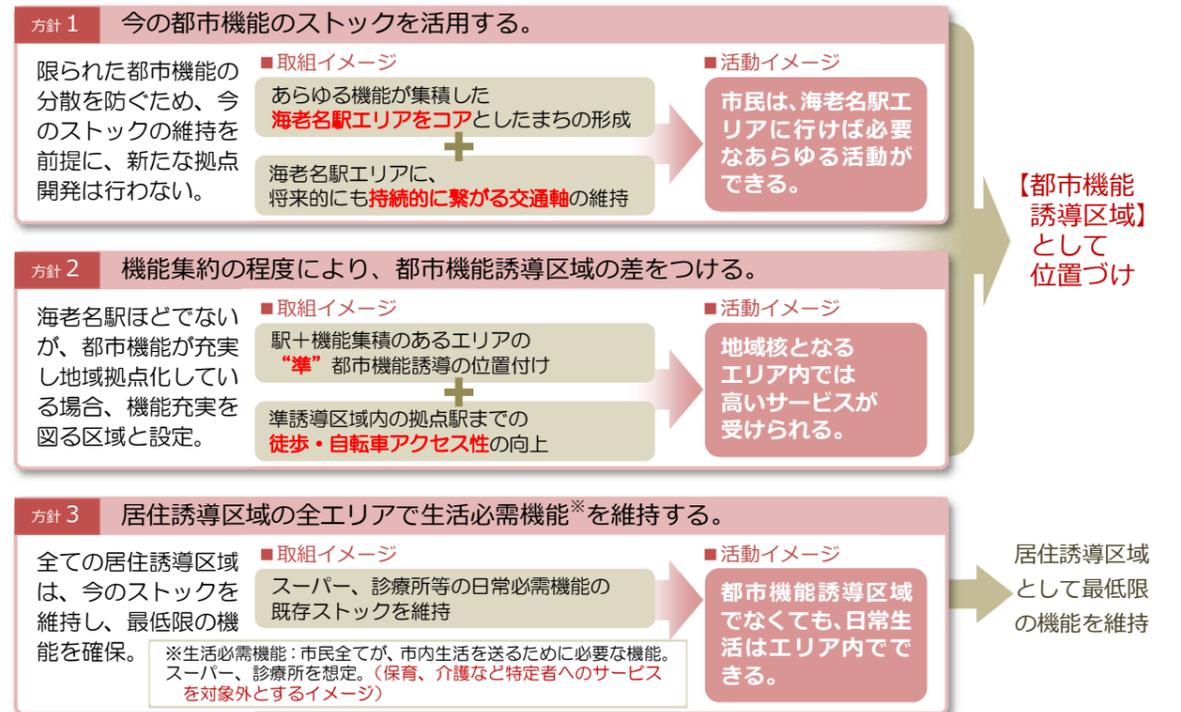
STEP 2 都市機能誘導区域の規模・範囲を設定する

- 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

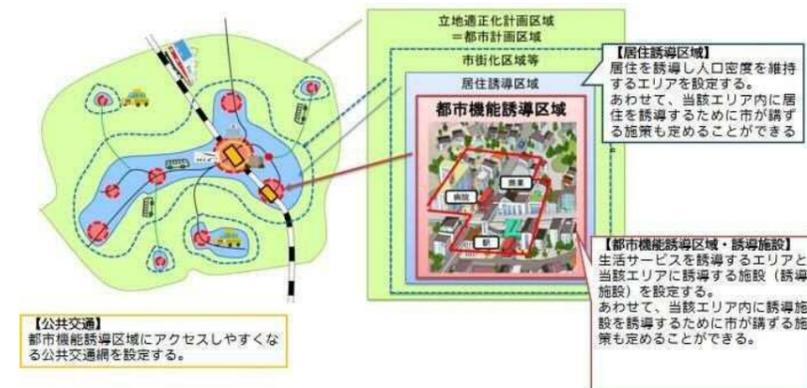
2. 都市機能誘導区域の設定

(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

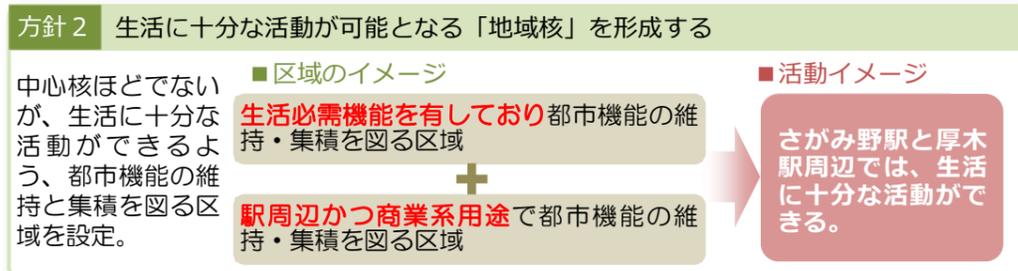
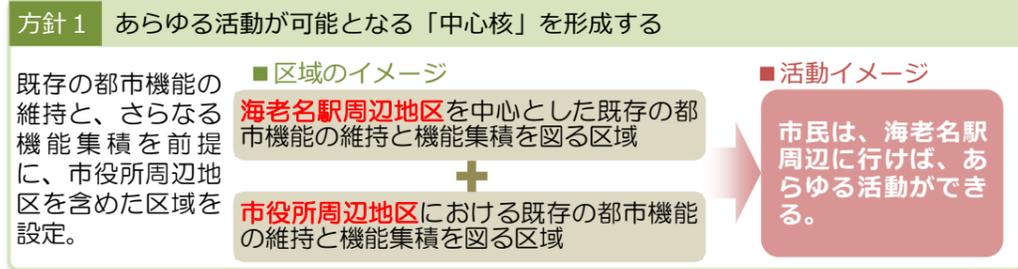
● 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定

- 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。

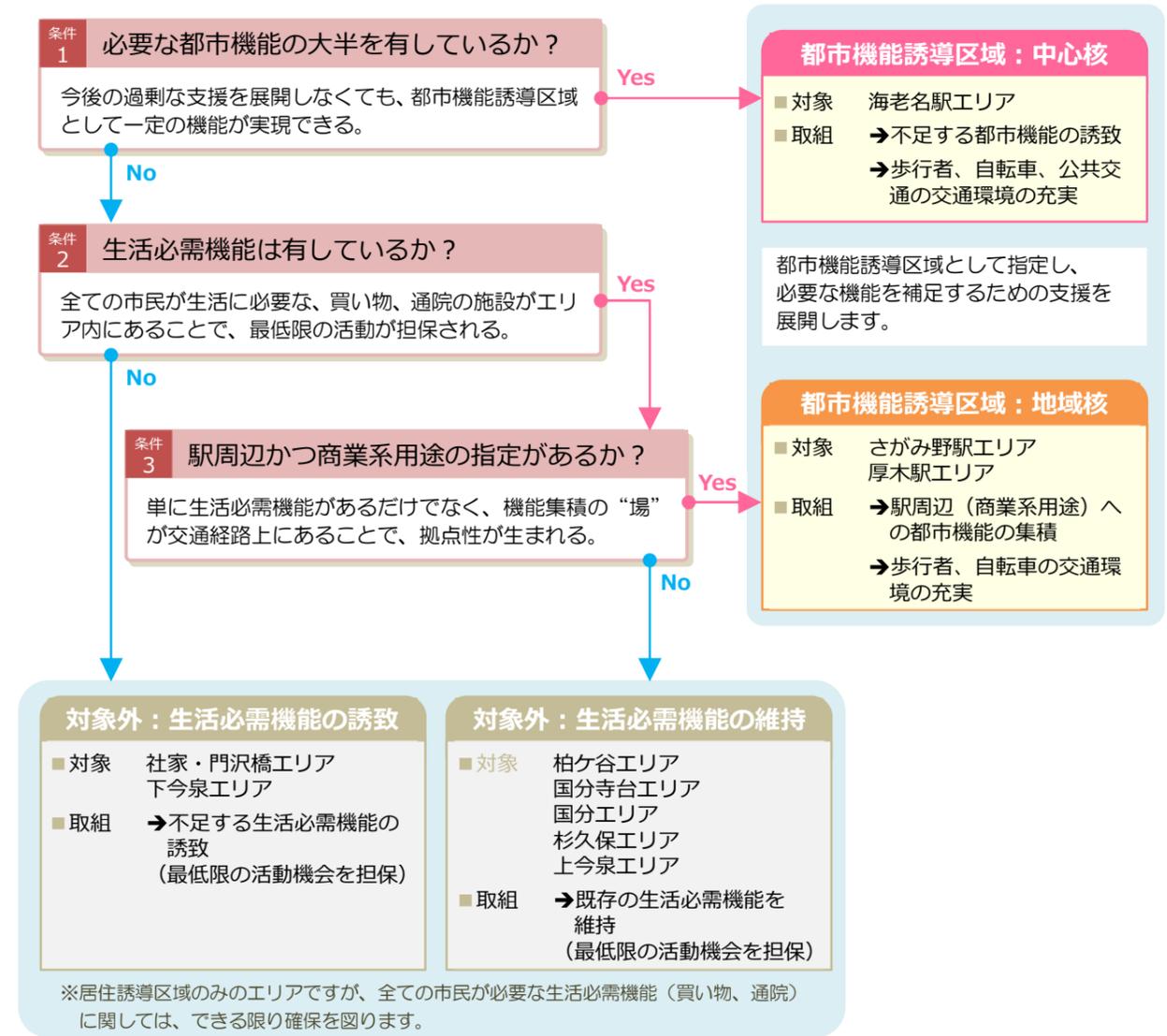


I
II
III
IV
V
VI
VII

(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

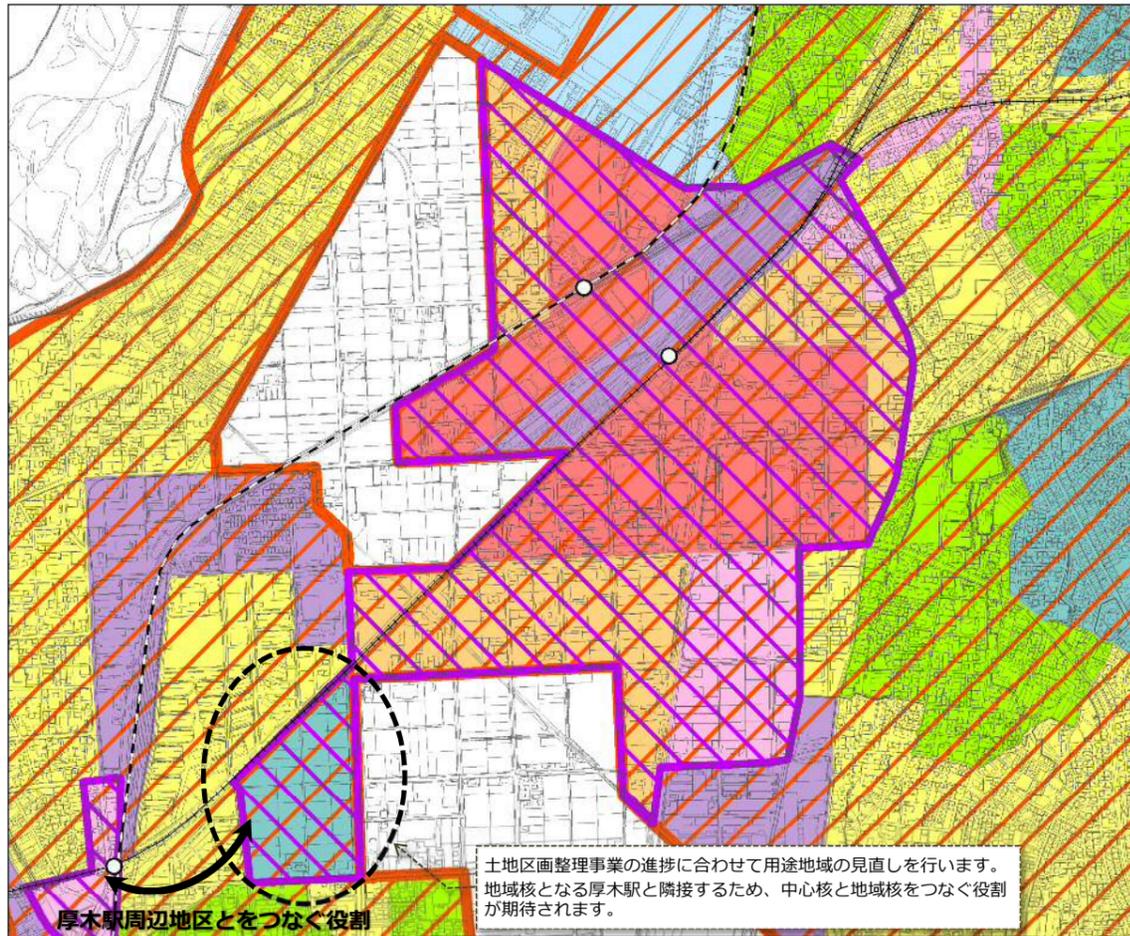


I
II
III
IV
V
VI
VII

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地区においては、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」海老名駅周辺地区における都市機能誘導区域の設定



凡例

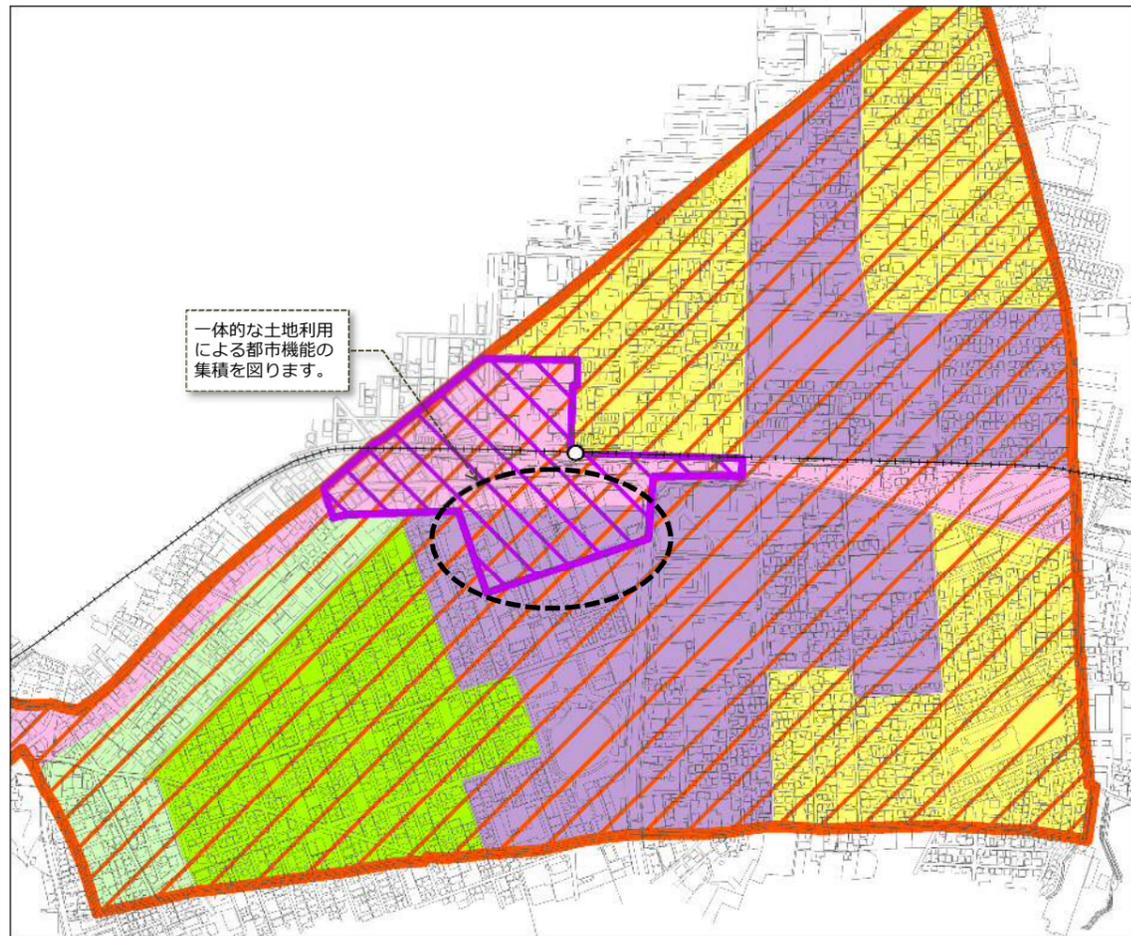
- | | | | |
|----------|--------------|---------|-------|
| ○ 駅 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 商業地域 |
| 都市機能誘導区域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 準工業地域 |
| 居住誘導区域 | 第二種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | | 工業専用地域 | |



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

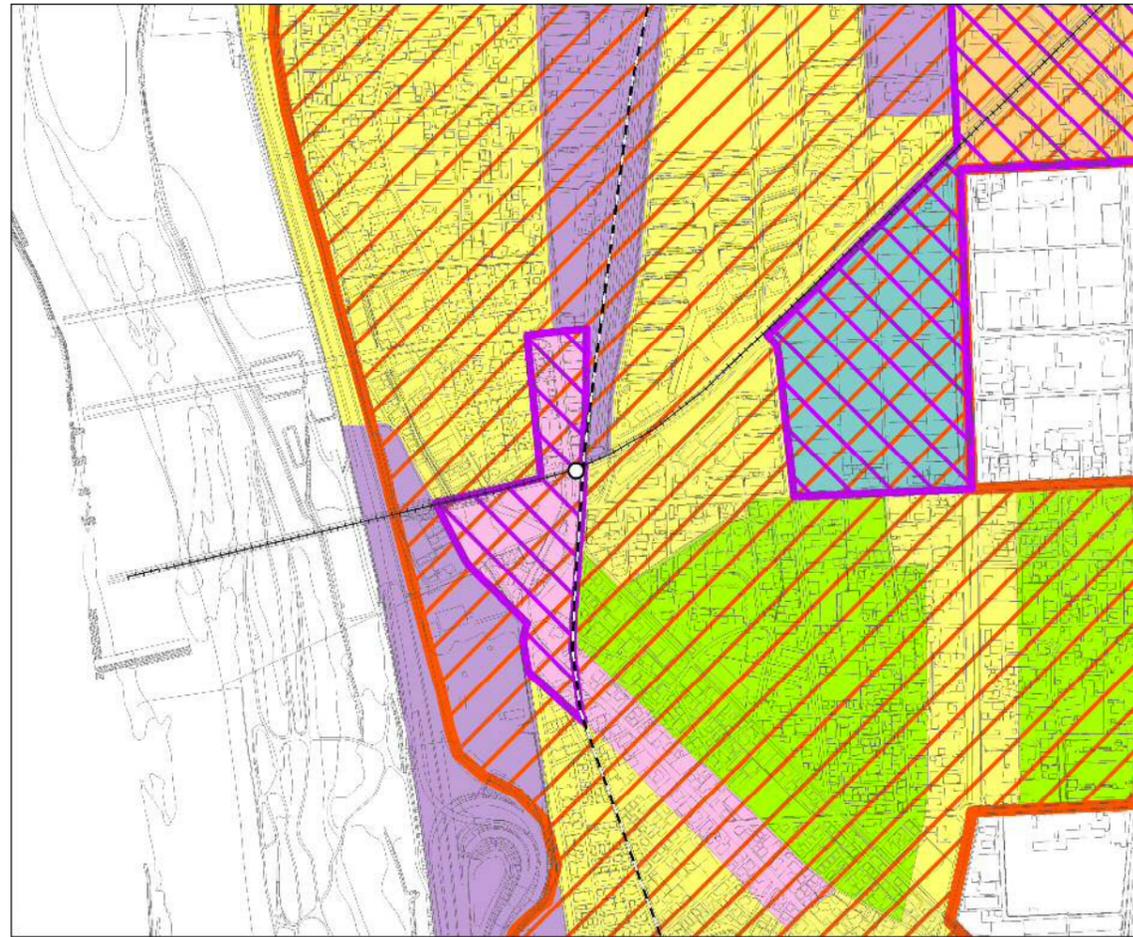
- 「地域核」を形成するさがみ野駅周辺地区と厚木駅周辺地区については、一定程度の用途・規模の建築物（都市機能）の立地が許容される近隣商業地域を都市機能誘導区域として設定します。
- なお、さがみ野駅南側については、一体的な土地利用による都市機能の集積を図るため、一部準工業地域を含む区域を設定します。

■ 「地域核」さがみ野駅周辺地区における都市機能誘導区域の設定



I
II
III
IV
V
VI
VII

■ 「地域核」厚木駅周辺地区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 50 100 150 200 m

(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 | ビナウォーク等 | ※【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※ | ※【中心核】で対応 | | | | | | | | |
| | | さがみ野中央病院 | | 湘陽かしわ台病院 | | | | | | 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 | 東部子育て支援センター | | ※【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。

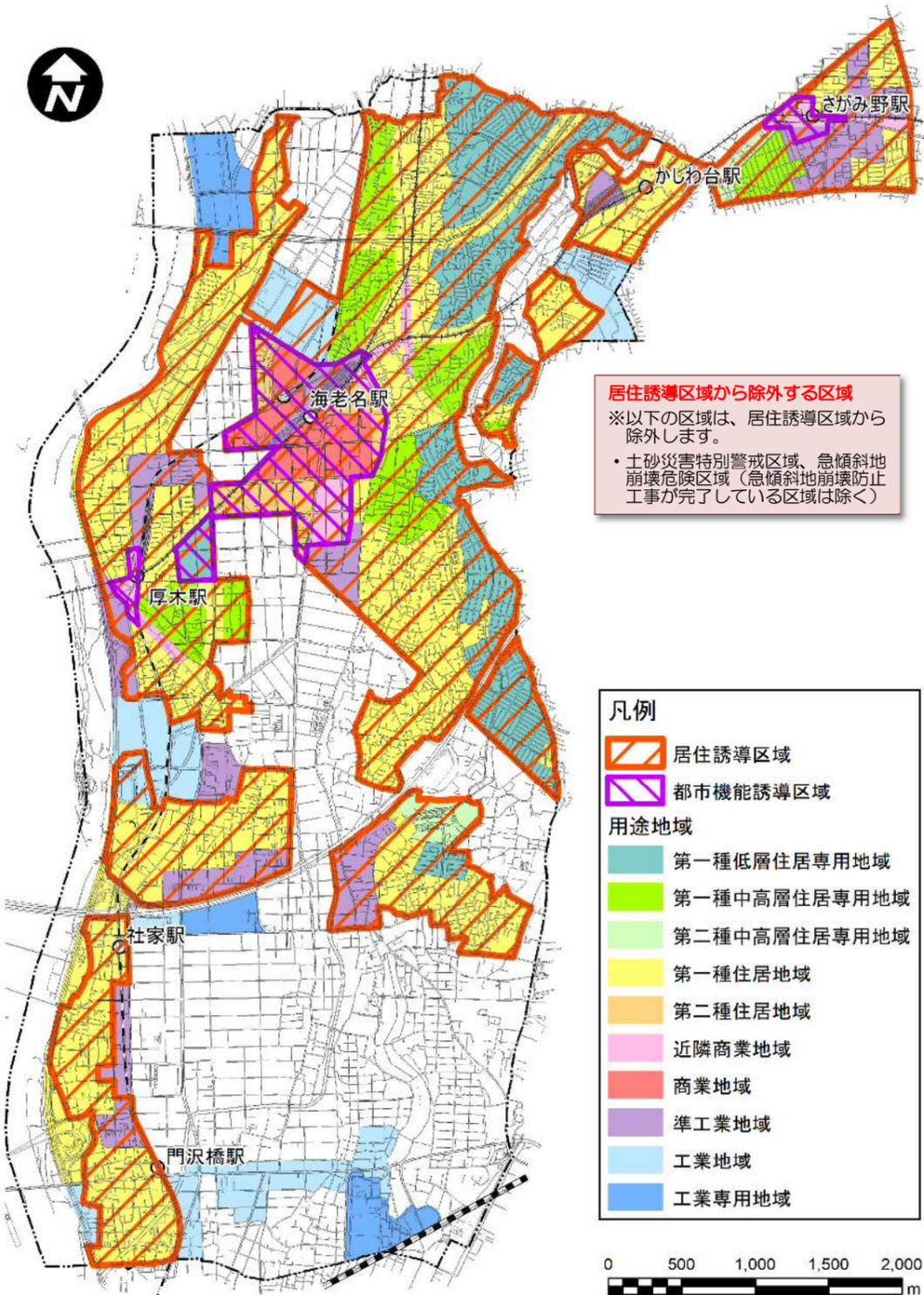
■文化・スポーツ機能

| 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 | ※【中心核】で対応 | | | | 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。

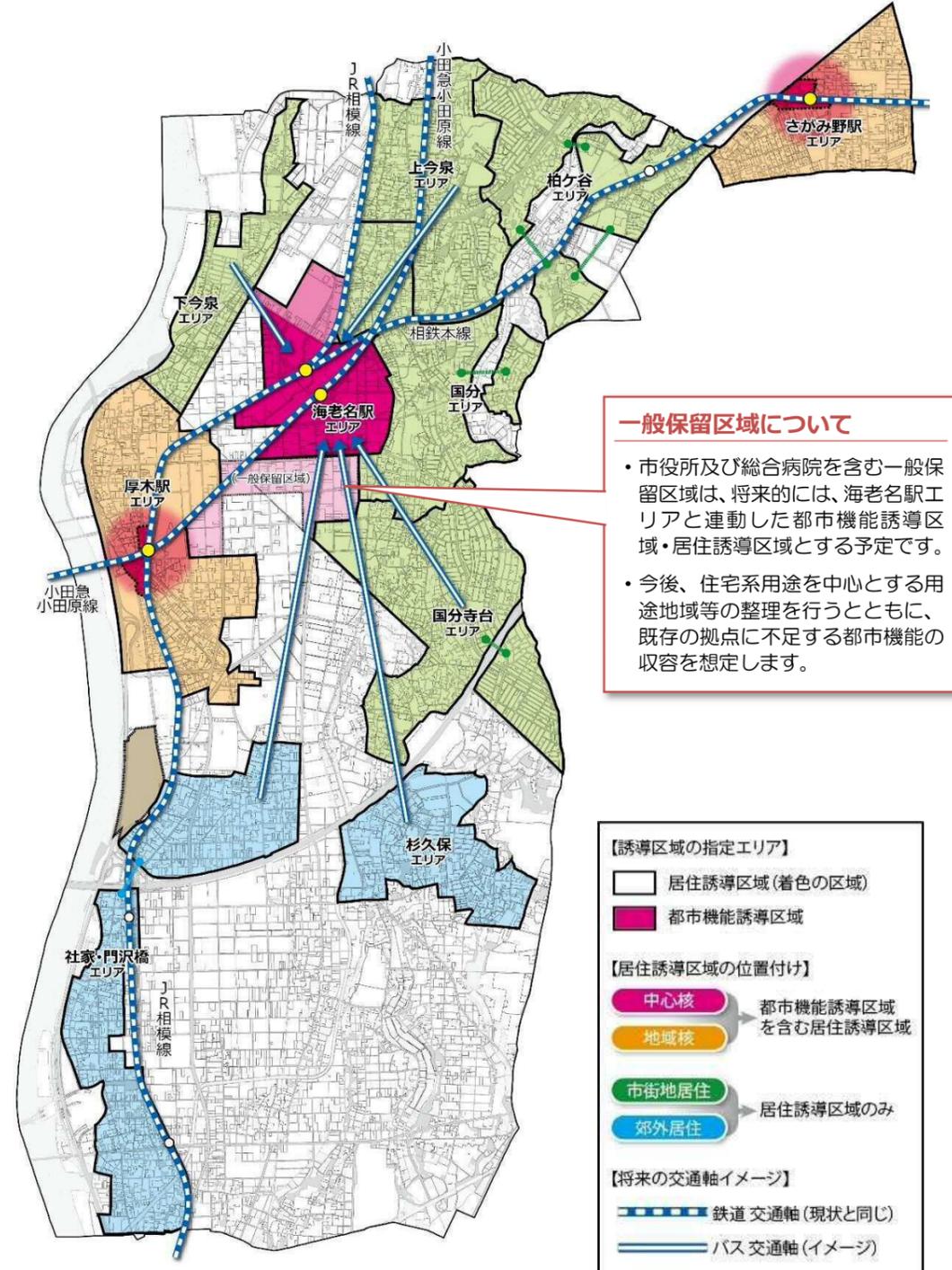


I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

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% |
| | 市街化調整区域 | 1,219 ha | 都市計画区域の 45.8% |
| 一般保留区域 含む | 市街化区域 (B) | 1,480 ha | 都市計画区域の 55.7% |
| | →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：新たな都市機能の誘導を目的に「機能誘導型」と位置付けます。



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。

- 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、多くの人を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）

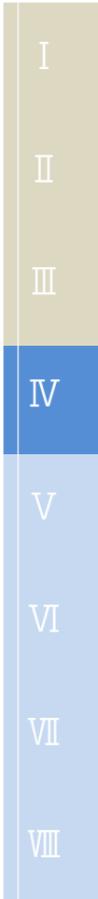
● 立地適正化の基本方針では、地域核を以下のとおり設定しています。

・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慮します。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | | | 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、その利便性を考慮します。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | さがみ野駅周辺 【○】 さがみ野中央病院 | | 機能維持型 | |
| | 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、その利便性を考慮します。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | 銀行、信用金庫 | | さがみ野駅周辺 【×】 | |
| | | 【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、その利便性を考慮します。 | 厚木駅周辺 【×】 | 機能誘導型 |
| | | | 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。



(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 覧場等 | ● | — | 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 |

5. 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。

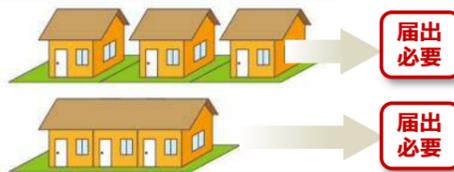
■届出の対象となる行為

- **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

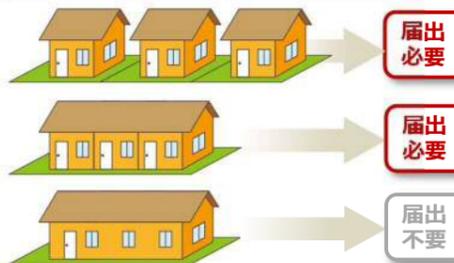


③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（条例未制定）

■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（条例未制定）

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

(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

- 都市機能誘導区域（中心核、地域核）毎の誘導施設は、以下のとおりです。

| 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