V

機能誘導施策

本市の立地適正化計画において指定する
【居住誘導区域】及び、
【都市機能誘導区域】の機能を高めるため、
地域の特性を踏まえた機能誘導の施策が必要です。
えびな未来創造プラン 2020、都市計画マスタープラン等
の関連施策を踏まえながら、
【居住誘導】【都市機能誘導】の視点で
具体的な施策を推進します。
また、市域各所から、中心核である
海老名駅へのアクセスが求められることから、
【交通軸の形成】の視点でも具体的な施策を推進します。

V

機能誘導施策

本市の立地適正化計画において新たに指定する
【居住誘導区域】10 エリア及び、
【都市機能誘導区域】３エリアの機能を高めるため、
地域の特性を踏まえた機能誘導の施策が必要です。
本市総合計画、都市計画マスタープラン等の関連施策を
踏まえながら、【居住誘導】【都市機能誘導】の視点で
具体的な施策を推進します。
また、各エリアから、中心核である
海老名駅エリアへのアクセスが求められることから、
【交通軸の形成】の視点でも具体的な施策を推進します。

1．機能誘導施策の枠組み

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

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

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

A-居住 居住の「場」づくり
- 施策 A-ア 三世代近居・同居のしくみづくり
- 施策 A-イ 新たな居住の場づくり
- 施策 A-ウ 空き家・空き地等活用のしくみづくり

B-居住 暮らしの「環境」づくり
- 施策 B-ア 育てる・学ぶ環境づくり
- 施策 B-イ いきいき健康環境づくり
- 施策 B-ウ みんながつながる地域コミュニティづくり

方針② 「何でもそろう」賑わい・集いの核をつくる

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

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

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

方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

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

E-交通 交通の拠点づくり
- 施策 E-ア 中心核のターミナル機能強化
- 施策 E-イ 地域核の交通拠点づくり
- 施策 E-ウ 中心核の回遊性を高める交通環境づくり

F-交通 持続的な交通軸づくり
- 施策 F-ア 持続的なバス交通軸づくり
- 施策 F-イ バスを支える道路交通環境づくり
- 施策 F-ウ 中心核と地域を繋ぐバス拠点づくり

方針④ 生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

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

G-防災 防災・減災対策の充実
- 施策 G-ア 危険回避のしくみづくり
- 施策 G-イ 防災・減災に向けた基盤づくり
- 施策 G-ウ 都市機能継続のしくみづくり

H-防災 地域防災力の強化
- 施策 H-ア 意識啓発のしくみづくり
- 施策 H-イ 防災体制の充実
- 施策 H-ウ 防災設備等の維持・管理

1．機能誘導施策の枠組み

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

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

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

A-居住 居住の「場」づくり
- 施策 A-ア 三世代近居・同居のしくみづくり
- 施策 A-イ 新たな居住の場づくり
- 施策 A-ウ 空き家・空き地等活用のしくみづくり

B-居住 暮らしの「環境」づくり
- 施策 B-ア 育てる・学ぶ環境づくり
- 施策 B-イ いきいき健康環境づくり
- 施策 B-ウ みんながつながる地域コミュニティづくり

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

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

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

D-都市 身近な生活の場づくり
- 施策 D-ア かかりつけ施設の維持・誘致
- 施策 D-イ 子育て・教育の場づくり
- 施策 D-ウ 医療・介護・福祉の場づくり

方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

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

E-交通 交通の拠点づくり
- 施策 E-ア 中心核のターミナル機能づくり
- 施策 E-イ 地域核の交通拠点づくり
- 施策 E-ウ 都心回遊性を高める交通環境づくり

F-交通 持続的な交通軸づくり
- 施策 F-ア 持続的なバス交通軸づくり
- 施策 F-イ バスを支える道路交通環境づくり
- 施策 F-ウ 都心と地域を繋ぐバス拠点づくり

2．具体施策の内容

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

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

一般保留区域の市街化区域編入等を推進し、増加する人口の受け皿を創りつつ、居住誘導区域内の住環境の向上と、区域外の居住抑制の実行性のある手法を構築する段階。

■すべきことは…

①一般保留区域の市街化区域編入等、人口増加に応じた受け皿をつくる
②居住誘導区域内への世代を超えた居住促進に取り組む
③人口減少を見据え区域外の居住抑制のしくみをつくる

まちの形を【保つ】10 年

居住誘導区域内の居住促進と、区域外の居住拡散の抑制を徹底しながら、区域内の人口密度を維持し、まちに現存するコミュニティを保つ段階。

■すべきことは…

①三世代近居・同居による世代を超えた定住を図る
②区域外の居住拡散の徹底した抑制を図る
③備えの 10 年で創った基盤の維持を図る

次の10年へ、コンパクトな【居住】を継承

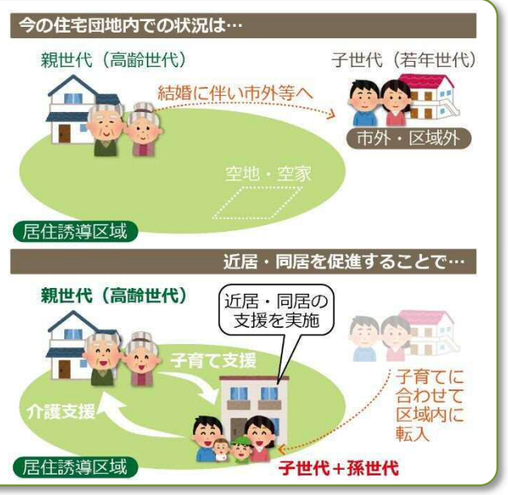
■リーディングプロジェクト：三世代近居・同居支援プロジェクト（施策 A-ア）

■ねらい

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

■取組イメージ

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



2．具体施策の内容

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

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

一般保留区域の市街化区域編入等を推進し、増加する人口の受け皿を創りつつ、居住誘導区域内の住環境の向上と、区域外の居住抑制の実行性のある手法を構築する段階。

■すべきことは…

①一般保留区域の市街化区域編入等、人口増加に応じた受け皿をつくる
②誘導区域内の世代を超えた居住促進に取り組む
③人口減少を見据え区域外の居住抑制のしくみをつくる

まちの形を【保つ】10 年

居住誘導区域内の居住促進と、区域外の居住拡散の抑制を徹底しながら、区域内の人口密度を維持し、まちに現存するコミュニティを保つ段階。

■すべきことは…

①三世代近居・同居による世代を超えた定住を図る
②区域外の居住拡散の徹底した抑制を図る
③備えの 10 年で創った基盤の維持を図る

次の10年へ、コンパクトな【居住】を継承

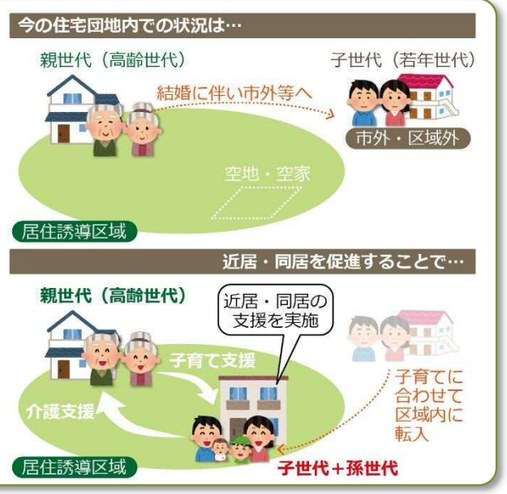
■リーディングプロジェクト：三世代近居・同居支援プロジェクト（施策 A-①）

■ねらい

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

■取組イメージ

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



施策A-ア　三世代近居・同居のしくみづくり

- 親世代・子世代・孫世代が身近に暮らせるよう、子育て世帯などの「近居・同居」の転入や定住を支援し、互いの世代において子育てや介護を通じて支えあうことができる環境づくりを促進します。

関連する主な事業	事業の概要
❶三世代同居支援リフォーム助成金 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業完了	○三世代家族の増加と、子育て世代の定住促進を図るため、リフォーム費用の一部を補助する。
❷木造住宅耐震診断・改修補助 【住宅まちづくり課】	○耐震化の促進を図るため、旧耐震基準の木造住宅に対し、耐震診断、耐震改修や解体工事費用の一部を補助する。
❸若者定住促進事業 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業完了	○若者（学生）の定住を図るため、定住する意思のある学生に対し、賃貸住宅の月額家賃の一部を補助する。

新たに展開した事業	事業の概要
①住宅取得支援事業補助金 （近居・同居支援型） 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業開始	○子世帯が新たに親世帯と近居又は同居を開始するために築 10 年以上（分譲マンションは築 20 年以上）の中古住宅を取得する際の費用の一部を補助する。
②住宅改修支援事業 【住宅まちづくり課】※令和５年度事業開始	○市内にある住宅の所有者に対して改修工事（リフォーム工事）に要する経費の一部を補助する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○三世代同居・近居の定住促進に向けた支援の拡充を行う。

施策A-イ　新たな居住の場づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶一般保留区域の事業化【都市計画課】	○市役所周辺地区の市街化区域編入を行う。
❷都市計画制度等の活用によるまちづくり推進【都市計画課】	○新たな市街地の形成や無秩序な開発を抑制するため、都市計画制度を活用したまちづくりを進める。

新たに展開した事業	事業の概要
①海老名駅周辺等における市街化区域編入による新たな居住の場の創出 【都市計画課】	○線引き（区域区分）見直し、用途地域・地区計画の指定、居住誘導区域の拡大

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○居住誘導区域における地区計画の活用や用途地域の見直しに関する研究・検討を行う。 ○線引き（区域区分）見直し、用途地域・地区計画の指定による居住誘導区域の拡大を行う。 ○大型商業施設と商店街がそれぞれの特色を活かし、ともに発展することで、地域経済が活性化し、にぎわいが創出されるために必要となる支援を図る。

施策A-ア　三世代近居・同居のしくみづくり

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

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

施策A-イ　新たな居住の場づくり

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

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

施策A-ウ　空き家・空き地等活用のしくみづくり

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

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

施策Ａ-ウ　空き家・空き地等活用のしくみづくり

- 空き家や低未利用地（駐車場、空き地等）は、適切に活用しなければ、市街地としての魅力を低下させる要因となります。
- 海老名市住宅マスタープラン及びその個別実行計画である海老名市空き家等対策計画に基づき、空き家の「発生抑制」「利活用」「適正管理」の視点から、有効な活用方法を検討し、空き家・空き地を地域の資産として活用できるしくみづくりを目指します。

関連する主な事業	事業の概要
❶空き家・空き地の適正管理 【住宅まちづくり課】	○空き家の無料相談会や適正管理を促す通知の発送を行う。
❷空き家活用促進リフォーム事業 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業完了	○空き家の利活用を促進するとともに、住環境の向上及び市内への定住促進を図るため、空き家を活用しようとする者に対し、リフォーム費用の一部を補助する。
❸空き家バンクの運用 【住宅まちづくり課】	○空き家・空き地の利活用を促進するため、所有者と利用希望者をマッチングする仕組みである空き家バンクを運用する。
❹市民農園関連事業【農政課】	○遊休農地の有効活用と市民への余暇提供及び農業への興味・理解の促進を図るため、地権者から借りた農地を市民農園として貸し出す。

新たに展開した事業	事業の概要
①住宅取得支援事業補助金 （子育て世帯支援型・近居・同居支援型） 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業開始	○空き家の発生予防及び中古住宅の流通を促進するとともに、転入及び定住の促進を図りつつ、地域で支え合う住環境を実現するため、住宅の取得費用の一部を補助する。
②空き家の無料相談会 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業開始	○空き家所有者や将来空き家にしないための居住者を対象に、市と空き家対策の協定を締結している関連団体に属する専門家による無料の相談会を開催する。
③木造住宅解体工事補助金 【住宅まちづくり課】※令和４年度事業開始	○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受け建築工事に着手した木造住宅のうち、耐震診断の結果、上部構造評点の最小の値が 1.0 未満のものに対して、解体に係る費用の一部を補助する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○多様化するライフスタイルへの対応など、空き家の活用に向けた改修費用の支援を行う。 ○不動産関連団体との連携による中古住宅の市場把握と、流通促進方法に関する検討を行う ○地域活性化につながる空き家の利用を促進するための、地域に開放する「憩いの場としての広場」「駐車場」等の利用が予定されている空き家の取り壊しに関する費用の支援を行う。 ○地域の住民が集まり、多世代で交流ができるような地域の遊び場、集会所をはじめとする空き家を活用した地域交流拠点など、住宅以外の用途への転用・利用に関する支援を行う。

【居住】Ｂ　暮らしの「環境」づくり

施策Ｂ-ア　育てる・学ぶ環境づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶えびなこどもセンターの活用 【こども育成課】	○子ども関連の窓口を１つに集約した「えびなこどもセンター」で、妊娠・出産から、保育園・幼稚園、義務教育まで、ライフステージに合わせた切れ目ない子育て支援を行う。
❷母子保健等子育て支援の充実 【こども育成課】	○市の子育て支援施策推進のため、海老名市こども計画（海老名市子ども・子育て支援事業計画）を策定し、計画に則った子育て支援を行う。
❸えびなっ子の居場所づくり事業 【学び支援課】	○海老名市児童健全育成対策（放課後児童クラブ）事業補助金を支給する。
❹保育・教育施設の適正配置の検討 【営繕課、教育総務課】	○保育需要を見極めながら教育・保育施設の充実を図り、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりに努める。

新たに展開した事業	事業の概要
①地域の保育機能拡充に資する施設立地・サービス拡充支援 【保育・幼稚園課、こども育成課】	○海老名駅周辺への認可保育所整備を進め、待機児童を解消する。
②老朽化した保育施設の改築支援 【保育・幼稚園課】	○公立保育所における大規模な改修、民間保育所に対する改修の補助を行う。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○保育需要を見極めた教育・保育施設の充実、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりを行う。

【居住】Ｂ　暮らしの「環境」づくり

施策Ｂ-ア　育てる・学ぶ環境づくり

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

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

施策Ｂ-イ　いきいき健康環境づくり

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

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

施策Ｂ-ウ　みんながつながる地域コミュニティづくり

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

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

施策Ｂ-イ　いきいき健康環境づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶地域包括ケアシステムの深化・推進 【地域包括ケア推進課】	○関連機関との連携や地域資源の活用、地域での支え合いの仕組みづくりにより、「医療」「介護」「介護予防」「住まい」「自立した日常生活の支援」が包括的に確保、提供される「地域包括ケアシステム」の深化・推進を図る。
❷生きがい活動・就業の支援 【地域包括ケア推進課】	○趣味を通じて、学習や創造の喜びを得るとともに、仲間と知り合うきっかけづくりの場をつくる。また、各種教室を開催就業の支援として、市内全域を担当する就労的活動支援コーディネーターを配置し、高齢者の就労支援の充実を図る。
❸介護予防支援サービス事業 【地域包括ケア推進課】	○要介護状態になることを予防するとともに、要介護状態になった場合においても、可能な限り地域において自立した日常生活を営むことができるように支援する。
❹介護・福祉施設の適正配置の検討 【地域包括ケア推進課】	○介護・福祉施設の適正配置を検討する。

新たに展開した事業	事業の概要
①シニアスポーツの推進／元気 65 【文化スポーツ課】	○高齢者（65 歳以上）の体力の低下防止と健康の維持・増進を図ることを目的として、プール利用料やトレーニング機器利用料の助成を行う。
②シニアボランティア活動の推進 ／介護ボランティアポイント事業（えびな元気推お裾分けクラブ） 【地域包括ケア推進課】	○高齢者がボランティア活動を通して地域貢献することを奨励及び支援し、高齢者自身の社会参加活動を通した介護予防を推進する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○地域医療連携に資する施設立地・サービス拡充支援を行う。 ○老朽化した医療・介護・福祉施設の改築支援を行う。 ○地域で支え合う仕組みづくりや健康で自立した生活を支援する体制づくりを行う。

施策Ｂ-ウ　みんながつながる地域コミュニティづくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶えびな市民活動支援センターの活用 【市民活動推進課】	○市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、豊かな地域社会の形成に寄与する。
❷コミュニティセンターのリニューアル 【市民活動推進課】	○建設から 25 年程度を経過したコミセン・文化センターのリニューアルを実施する。
❸市民活動団体への補助 【地域づくり課】	○海老名市市民参加条例に基づき、公益的な市民活動を行う団体の事業を財政的に支援する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○各自治会の自主的活動への継続した支援による、地域住民の自治意識の向上と自治会の円滑な運営を図る。 ○活発な地域交流と市民活動の支援による、更なる地域コミュニティの促進と醸成を行う。 ○公共施設再編（適正化）計画及び個別施設計画による、高齢者や子育て等の機能を付加した施設（複合化）の検討（コミュニティセンターの機能充実）を行う。 ○海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。 ○安全性を向上させ、さらにより多くの世代の人に親しまれる憩いの場としての公園機能についての研究を行う。

■各施策を展開する地域のイメージ

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

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

■各施策を展開する地域のイメージ

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

枠組		施策名	居住誘導区域										
			都市機能誘導			市街地居住					郊外居住		
			中心核	地域核									
			①海老名駅	②さがみ野駅	③厚木駅	④柏ケ谷	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	
居住	A 居住の「場」づくり	施策Aーア 三世代近居・同居のしくみづくり	○	◎	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	
		施策Aーイ 新たな居住の場づくり	◎		○								
		施策Aーウ 空き家・空き地等活用のしくみづくり	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	B 暮らしの「環境」づくり	施策Bーア 育てる・学ぶ環境づくり	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		施策Bーイ いきいき健康環境づくり	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	
		施策Bーウ みんながつながる地域コミュニティづくり	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

◎中心的な取組　○補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

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

方針 ②

「何でもそろう」賑わい・集いの核をつくる

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

海老名駅周辺のさらなる市街地整備、厚木駅・さがみ野駅の再開発等により、都市機能集積の受け皿を創り、都市機能の誘導を図る段階。

■すべきことは…

①海老名駅を中心とした市役所周辺地区の市街地整備や海老名駅東口自由通路の延伸、一般保留区域の市街化区域編入による中心核の拡充

②厚木駅・さがみ野駅再開発に伴う地域核の形成

③持続的な事業経営に繋がる支援の検討

まちの形を【保つ】10 年

余裕のある受け皿を活用して誘導した都市機能が集積し・維持され、中心核＋地域核を形成して地域を支えていく段階。

■すべきことは…

①望ましい都市機能の誘導に資する支援

②持続的な事業経営に繋がる支援の実施

③用途地域変更など都市計画の見直しの検討

次の10年へ、時代にあった【都市機能】を継承

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

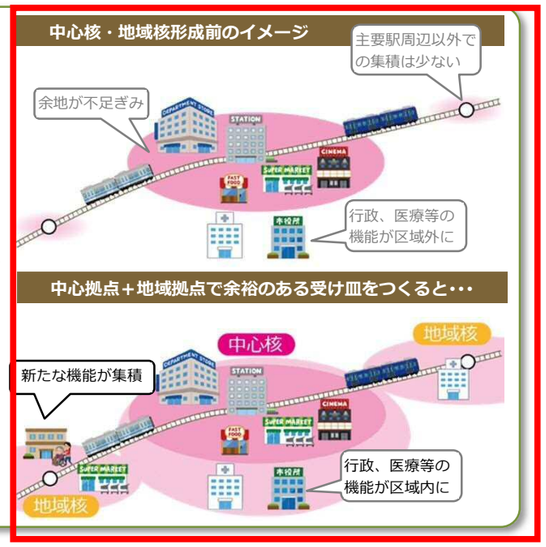
■ねらい

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

■取組イメージ

・市役所周辺地区の市街地整備や一般保留区域の市街化区域編入により、海老名駅周辺の都市機能集積の場を確保し、中心拠点としての価値を高めます。

・厚木駅、さがみ野駅の再開発に合わせて地域核を形成し、中心核を補完する都市機能を中心に集積を図ります。



方針 ②

「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

一般保留区域の編入、厚木駅・さがみ野駅の再開発に合わせた地域の拠点化を図り、都市機能集積の受け皿を創り、都市施設の誘致を図る段階。

■すべきことは…

①一般保留区域の都市機能誘導区域の編入と誘致

②厚木駅・さがみ野駅再開発に伴う地域核の形成

③各エリアの生活必需機能の維持方策の展開

まちの形を【保つ】10 年

中心核＋地域核の余裕のある受け皿を活用して誘致した都市施設が実際に整備され、拠点として地域を支えていく段階。

■すべきことは…

①望ましい都市施設の整備促進に資する支援

②持続的な事業経営に繋がる支援の検討

③用途地域変更など都市計画の見直しの検討

次の10年へ、時代にあった【都市機能】を継承

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

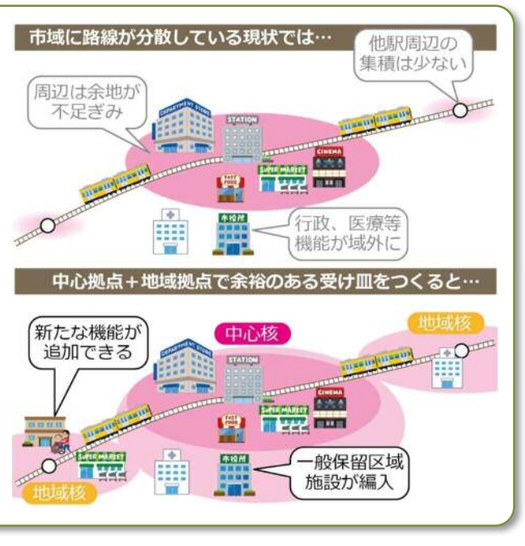
■ねらい

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

■取組イメージ

・一般保留区域の編入により、海老名駅周辺の都市機能集積の場を確保し、中心拠点としての価値を高めます。

・厚木駅、さがみ野駅の再開発に合わせて地域拠点を形成し、海老名駅周辺に不足する都市機能を中心に集積を図ります。



【都市】 C　賑わいの核づくり

施策 C-ア　賑わいの場づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶海老名駅東西一体のまちづくり事業【都市計画課】	○海老名駅東西一体のまちづくりの推進
❷海老名駅中心市街地周辺地区の整備促進事業【都市計画課】	○海老名駅北口駅前広場等の整備 ○海老名駅東口自由通路の延伸

新たに展開した事業	事業の概要
①市役所周辺地区の市街地整備の促進事業【都市計画課】	○市役所周辺地区の市街地整備の促進

施策 C-イ　賑わいの中心核づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶商店街活性化に向けた個別支援事業【商工課】	○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。

新たに展開した事業	事業の概要
①海老名駅周辺での賑わい創出イベント開催支援 ／えびなイルミネーション事業【商工課】	○市と海老名駅周辺事業者等が連携して、イルミネーションを点灯し、まちの一体化とにぎわい創出を図る。また、イルミネーションを核としながら期間中にその他のイベントを同時開催し、海老名の冬の風物詩となるよう目指す。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。 ○中心核への子育て・福祉・医療等施設誘致支援を行う。 ○海老名駅周辺での商業機能の向上※元 C-ア ○大型商業施設と商店街がそれぞれの特色を活かし、ともに発展することで、地域経済が活性化し、にぎわいが創出されるために必要となる支援を行う ○各種団体等との連携による本市の産業振興と持続的発展に向けた多角的な民間企業へのアプローチを行う。（都市機能誘導に資する民間企業へのプロモーション）

【都市】 C　賑わい・集いの場づくり

施策 C-ア　賑わいの中心核づくり

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

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

施策 C-イ　集いの地域核づくり

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

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

施策 C-ウ　企業誘致プロモーション

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

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

施策Ｃ-ウ　企業誘致プロモーション

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

関連する主な事業	事業の概要
❶創業支援等事業【商工課】	○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等）

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○各種団体等と連携し、本市の産業振興と持続的発展に向けて、多角的なアプローチを行う。

【都市】Ｄ　集いの核づくり

施策Ｄ-ア　集いの場づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶厚木駅・さがみ野駅の駅前広場整備【市街地整備課】	○交通結節機能の強化を図るため、駅前広場整備を推進する。
❷厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】	○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しいまちづくりを進める。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○準工業地域を現状利用に適した地区計画の活用や用途地域の見直しについて研究・検討を行う。

施策Ｄ-イ　集いの地域核づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶商店街活性化に向けた個別支援事業 【商工課】	○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。
❷空き家バンクの運用 【住宅まちづくり課】	○空き家・空き地の利活用を促進するため、所有者と利用希望者をマッチングする仕組みである空き家バンクを運用する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○空き家の利活用を促進する空き家バンクの運用 ○保育需要を見極めた教育・保育施設の充実、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりを行う。

施策Ｄ-ウ　企業誘致プロモーション

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

関連する主な事業	事業の概要
❶創業支援等事業【商工課】	○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等）

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○各種団体等と連携し、本市の産業振興と持続的発展に向けて、多角的なアプローチを行う。

【都市】Ｄ　身近な生活の場づくり

施策Ｄ-ア　かかりつけ施設の維持・誘致

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

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

施策Ｄ-イ　子育て・教育の場づくり

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

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

施策Ｄ-ウ　医療・介護・福祉の場づくり

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

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

■各施策を展開する地域のイメージ

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

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

■各施策を展開する地域のイメージ

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

枠組		施策名	居住誘導区域										
			都市機能誘導			市街地居住					郊外居住		
			中心核	地域核									
			①海老名駅	②さがみ野駅	③厚木駅	④柏ケ谷	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	
都市	C 賑わい・集いの場づくり	施策C－ア 賑わいの中心核づくり	◎										
		施策C－イ 集いの地域核づくり		◎	◎								
		施策C－ウ 企業誘致プロモーション	◎	◎	◎								
	D 身近な生活の場づくり	施策D－ア かかりつけ施設の維持・誘致	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		施策D－イ 子育て・教育の場づくり	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	
		施策D－ウ 医療・介護・福祉の場づくり	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	

◎中心的な取組　○補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

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

方針③　過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

交通事業者との協議を進め、10 年後の将来を見据えた「交通軸の集約化」を検討しながら、拠点周辺の交通環境を順次改善していく段階。

■すべきことは…

①交通事業者と連携した市内交通網の形成
②路線再編による交通軸の形成
③駅周辺等の交通拠点機能の強化
④交通の IoT 化※に関する研究

※IoT：モノのインターネット化。交通分野では、自動運転や運転支援などが代表例。

まちの形を【保つ】10 年

【備える】10 年で概ね形成した交通軸や交通拠点を活用し、過度にクルマに頼る必要のない交通体系を構築し、維持していく段階。

■すべきことは…

①交通利便性の高いエリアへの居住誘導推進
②バスレーン等交通軸の機能強化に資する整備
③交通の IoT 化※に関する検討

次の10年へ、強固な【交通軸】を継承

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

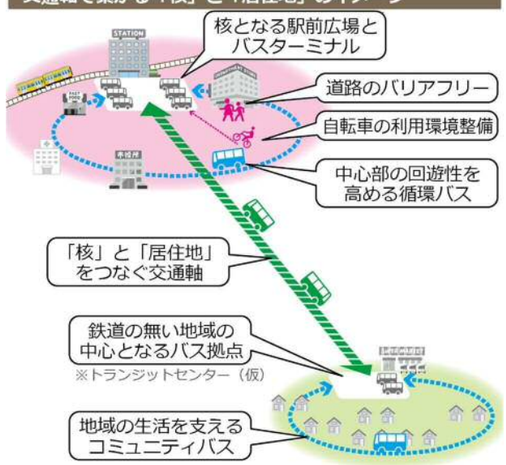
■ねらい

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

■取組イメージ

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

交通軸で繋がる「核」と「居住地」のイメージ



方針③　過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

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

■【備える】10 年、【保つ】10 年での目指す姿

元気なうちに【備える】10 年

交通事業者との協議を進め、10 年後の将来を見据えた「交通軸の集約化」を検討しながら、拠点周辺の交通環境を順次改善していく段階。

■すべきことは…

①交通事業者との協議を経た市内交通網の形成
②順次の路線再編による交通軸の形成
③駅周辺等の交通結節機能の強化

まちの形を【保つ】10 年

【備える】10 年で概ね形成した交通軸や交通拠点を活用し、過度にクルマに頼る必要のない交通体系を構築し、維持していく段階。

■すべきことは…

①交通利便性の高いエリアへの居住誘導推進
②バスレーン等交通軸の機能強化に資する整備
③地域公共交通網の適宜の時点修正の実施
④交通の IoT 化※に関する研究

※IoT：モノのインターネット化。交通分野では、自動運転や運転支援などが代表例。

次の10年へ、強固な【交通軸】を継承

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

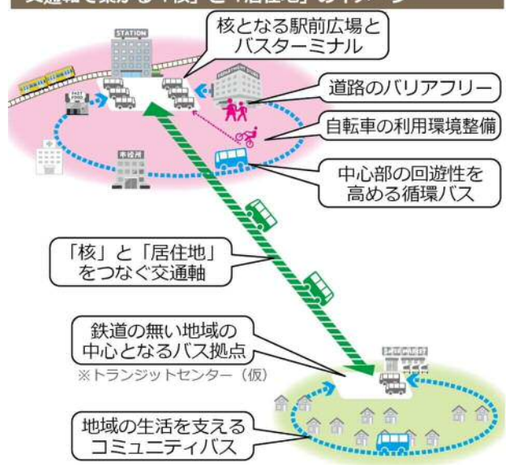
■ねらい

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

■取組イメージ

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

交通軸で繋がる「核」と「居住地」のイメージ



【交通】 E　交通の拠点づくり

施策 E-ア　中心核のターミナル機能強化

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

関連する主な事業	事業の概要
❶海老名駅自由通路延伸等交通結節機能強化【市街地整備課】	○歩車分離された安全で回遊性のある良好な歩行者空間を確保する。

新たに展開した事業	事業の概要
①地域内のバスターミナル機能の強化／コミュニティバス運行事業【都市計画課】	○公共交通不便地域の解消を目的としたコミュニティバスを運行する。
②地域内のバスターミナル機能の強化／バス路線確保維持対策事業【都市計画課】	○海老名駅～寒川駅間路線バスの運行に係る運行経費の欠損額を補助する。 ○①、②の事業の中で、路線バス等を含めた乗り継ぎに配慮する。
③地域内のバスターミナル機能の強化【都市計画課】	○上記①、②の事業の中で、路線バスを含めた乗り継ぎに配慮する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○県内市町村が参画する鉄道輸送力増強促進会議における、鉄道事業者に対する要望を継続する。

施策 E-イ　地域核の交通拠点づくり

- 厚木駅周辺、さがみ野駅周辺の「地域核」の価値を高めるために、交通拠点機能を充実させることが必要です。
- 駅周辺の再整備や周辺へのアクセス性の向上や安全・快適な空間の形成、駅周辺の混雑緩和及び交通バリアフリー化を進めるなど、拠点性を高めていく取組を進めます。

関連する主な事業	事業の概要
❶さがみ野駅周辺整備の推進【市街地整備課】	○駅前広場整備や民地内歩行者動線を確保する。また駅舎部通路の終日通行化を目指す。
❷厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】	○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しい駅前広場等の整備を進める。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○地域核周辺の駅前広場・道路整備等による拠点性向上の促進を図る。

【交通】 E　交通の拠点づくり

施策 E-ア　中心核のターミナル機能づくり

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

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

施策 E-イ　地域核の交通拠点づくり

- 厚木駅周辺、さがみ野駅周辺は、今も拠点性を確実なものとするための事業が展開されていますが、将来も、本市の中心的な交通拠点として機能し続けることが期待されます。
- 厚木駅、さがみ野駅周辺の「地域核」の価値を高めるためには、充実した交通サービスを活用し、多くの人々が立ち寄る交通拠点化を進めることが必要です。
- 駅周辺の再整備や周辺への企業立地を促進するとともに、アクセス性の向上や安全・快適な空間の形成、駅周辺の混雑緩和及び交通バリアフリー化を進め、拠点性を高めていく取組を進めます。

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

施策 E-ウ　都心回遊性を高める交通環境づくり

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

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

施策Ｅ-ウ　中心核の回遊性を高める交通環境づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶海老名駅起点の循環バスの検討 【都市計画課】	○（仮称）地域公共交通拡充事業：コミュニティバスの拡充の中で、海老名駅周辺の公共施設循環ルートを検討する。

新たに展開した事業	事業の概要
①シェアサイクル等、中心核の回遊を支える新たな交通サービス導入に関する研究／シェアサイクル実証実験 【商工課】	○電動アシスト自転車を利用したシェアサイクルを通じて、利用者が地域の魅力を再発見し、にぎわいにつながることを期待するとともに新たな都市交通システムとしての有効性などを検証する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○コミュニティバスの拡充による海老名駅周辺の公共施設循環ルートの検討を行う。

【交通】Ｆ　持続的な交通軸づくり

施策Ｆ-ア　持続的なバス交通軸づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
❶バスの利用促進に資する事業 【都市計画課】	○市広報やデジタルサイネージ等を活用した路線バス事業者の取組等の周知を行う。
❷コミュニティバスの持続的運用・利用促進【都市計画課】	○きめ細やかな移動支援を目指し、各関係事業者と連携しながら、地域のニーズに対応した運用を図る。
❸広域連携による路線バスルートの支援 【都市計画課】	○海老名駅～寒川駅線路線バスの運行に対する支援を国や寒川町と連携して継続する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○ぬくもり号の代替措置としてのコミュニティバスの拡充を図る。 ○交通の IoT 化に関する研究（自動運転技術等）

【交通】Ｆ　持続的な交通軸づくり

施策Ｆ-ア　持続的なバス交通軸づくり

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

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

施策Ｆ-イ　バスを支える道路交通環境づくり

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

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

施策Ｆ-ウ　都心と地域を繋ぐバス拠点づくり

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

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

施策Ｆ-イ　バスを支える道路交通環境づくり

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

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○定時性・速達性確保に資するバスレーン整備 ○PTPS 等の ITS 技術の研究　※PTPS：公共交通等優先信号

施策Ｆ-ウ　中心核と地域を繋ぐバス拠点づくり

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

今後、新たに展開・検討する予定の取組
○鉄道駅の無いエリアでのバス拠点（トランジットセンター）整備の研究 ○バス拠点周辺での生活必需機能の誘致（機能強化）

■各施策を展開する地域のイメージ

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

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

■各施策を展開する地域のイメージ

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

枠組		施策名	居住誘導区域										
			都市機能誘導			市街地居住					郊外居住		
			中心核	地域核									
			①海老名駅	②さがみ野駅	③厚木駅	④柏ケ谷	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	
交通	E 交通の拠点づくり	施策E－ア 中心核のターミナル機能づくり	◎										
		施策E－イ 地域核の交通拠点づくり		◎	◎								
		施策E－ウ 都心回遊性を高める交通環境づくり	◎		○								
	F 交通持続的な交通軸づくり	施策F－ア 持続的なバス交通軸づくり	◎				◎	○	○	◎		◎	
		施策F－イ バスを支える道路交通環境づくり	◎				○	○	○	○		○	
		施策F－ウ 都心と地域をつなぐバス拠点づくり	◎				◎	○	○	○	○	◎	

◎中心的な取組　○補足的な取組

■各施策と展開する地域の組み合わせの考え方

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

方針 ④ **生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる**

■※詳細は、防災指針を参照下さい。

■都市のスポンジ化への対応について

１．低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

（１）低未利用土地利用等指針

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

利用指針

■都市機能誘導区域内

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

■居住誘導区域内

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

管理指針

■空き家・空き地等

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

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

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

（２）低未利用土地権利設定等促進事業区域

（ア）低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定
➔都市機能誘導区域又は居住誘導区域

（イ）低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項
➔促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
➔立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅　等。

■都市のスポンジ化への対応について

１．低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

（１）低未利用土地利用等指針

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

利用指針

■都市機能誘導区域内

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

■居住誘導区域内

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

管理指針

■空き家・空き地等

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

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

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

（２）低未利用土地権利設定等促進事業区域

（ア）低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定
➔都市機能誘導区域又は居住誘導区域

（イ）低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項
➔促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
➔立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅　等。

２．立地誘導促進施設協定に関する事項

（１）立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

➔都市機能誘導区域又は居住誘導区域。

（２）立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

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

種類

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

2．立地誘導促進施設協定に関する事項

（1）立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

➔都市機能誘導区域又は居住誘導区域。

（2）立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

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

種類

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

■都市計画制度による都市機能の誘導促進について

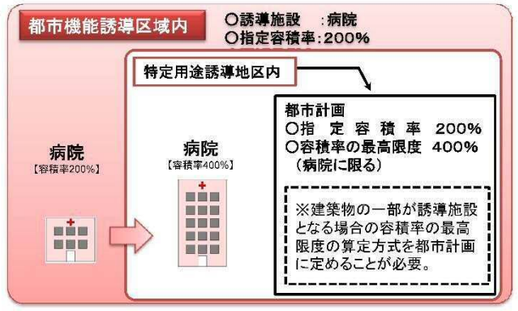
1．特定用途誘導地区

（1）概要

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

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

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



容積率規制や用途規制の緩和

（出典：国土交通省資料）

改定案ではⅣ　誘導区域の設定に記載

居住誘導区域外での届出制について

■届出制について

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

■届出の対象となる行為

- 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

■開発行為

❶３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例　３戸の開発行為

❷１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

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

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

■建築等行為

❶３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

❷人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合

※例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等

❸建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（❶、❷）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

改定案ではⅣ 誘導区域の設定に記載

都市機能誘導区域外での届出制について

■届出制について

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

■届出の対象となる行為

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

■開発行為

- **誘導施設を有する建築物**の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築等行為

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

■届出の対象となる都市機能誘導施設

- 届出が必要となる都市機能誘導施設は、以下の施設です。

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

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

■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 ４階）

■届出書類

- 届出は、開発行為等について、以下の届出書等書類を提出します。

■開発行為

▼開発行為に関する届出書

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

■開発行為以外

▼開発行為以外等に関する届出書

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

Ⅵ　防災指針

近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、
災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせによる
詳細なリスクの分析と可視化を行い、課題を整理します。
課題に対応するため、ハード・ソフト両面での対策を
図り、防災・減災に努め、生命（いのち）と暮らしを
守るまちをつくります。

１．防災指針とは

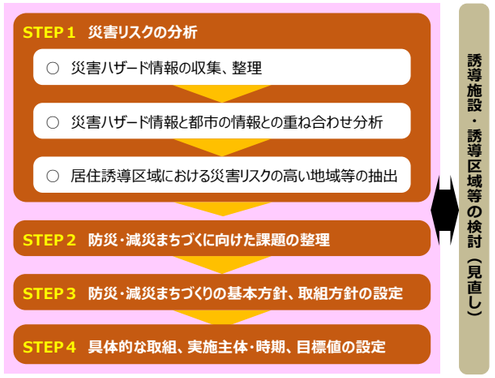
（１）概要と目的

- 近年、激甚化・頻発化する土砂災害や豪雨災害は、全国で多くの生命、財産、社会経済に甚大な被害をもたらしています。これらの自然災害に対応するため、2020 年（令和 2 年）６月に都市再生特別措置法等が改正され、立地適正化計画において「防災指針」の作成が位置付けられました。
- 本市においても、防災・減災の視点を取り入れたまちづくりを進めるため、居住誘導区域（都市機能誘導区域を含む）を中心に、災害リスクの分析（見える化）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の取組を示した防災指針を定めます。

（２）防災指針の検討の流れ

- 防災指針については、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」に示されている手順を参考として、右記フローに基づき検討しました。
- なお、防災指針の検討にあたっては、防災都市づくり計画策定指針をはじめ、本市が定める地域防災計画や国土強靭化地域計画、また、相模川流域に関わる関係者が主体的に治水に取り組む内容をまとめた「相模川水系流域治水プロジェクト」などとの整合を図りました。

■防災指針の検討フロー



（３）防災指針の対象とする災害

①防災指針で対象とする災害

- 防災指針では、「Ⅱ　都市構造にみる課題」（P.34～46）を踏まえ、以下の災害（水害、土砂災害、地震（火災））を対象とします。

■防災指針で対象とする災害

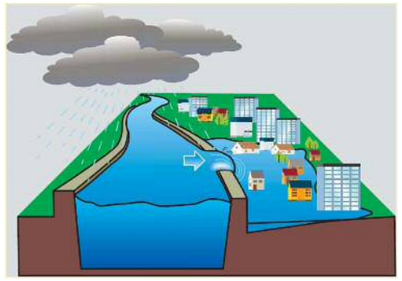
分　類	災害ハザード
水害	洪水浸水想定区域　想定最大規模、浸水継続時間
	内水浸水想定区域　想定最大規模降雨
	家屋倒壊等氾濫想定区域　氾濫流、河岸浸食
土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域、大規模盛土造成地
地震（火災）	木造連坦地

②防災指針で取り扱う災害等の概要

<水災害>

ア　洪水

○　河川の氾濫または堤防の決壊により発生する浸水です。



（出典：海老名市ハザードマップ）

イ　内水

○　排水施設の能力を超える大雨や河川の水位の上昇によって、雨水が排出されずに発生する浸水です。

（出典：海老名市ハザードマップ）

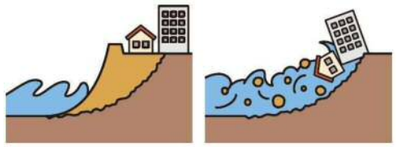
ウ　家屋倒壊等氾濫想定区域

○　洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生する恐れがある区域で、氾濫流によるものと河岸浸食によるものとがあります。

・氾濫流

（出典：内閣府防災情報 HP）

・河岸浸食



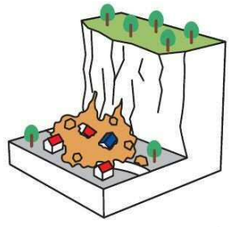
（出典：内閣府防災情報 HP）

<土砂災害>

エ　急傾斜地の崩壊

○　雨や地震などの影響によって、土の抵抗が弱まり突然斜面が崩れ落ちる現象です。

※なお、本市では、地すべり及び土石流の発生は想定されていません。



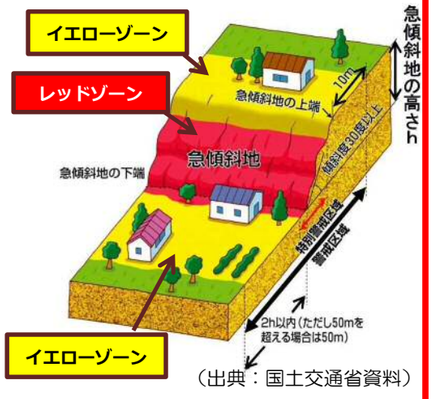
（出典：海老名市ハザードマップ）

・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

急傾斜地崩壊が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、一定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われています。

・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）

急傾斜地崩壊が発生した場合、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われています。



（出典：国土交通省資料）

2．災害リスクの分析

（1）災害ハザード情報の収集、災害リスク評価の視点整理

①災害ハザード情報の収集

- 災害ハザード情報として、以下の水害、土砂災害、地震（火災）に関するデータを収集、整理し、災害リスクを分析します。（詳細は、「Ⅱ　都市構造に見る課題」P.34～46 のとおりです。）

分 類	災害ハザード	説　明（一部概要再掲）	データの種類
水 害	洪水浸水想定区域　浸水深 想定最大規模（L2）	○想定最大規模降雨（年超過確率 1／1,000：1 年の間に発生する確率が 1/1,000（0.1%）程度の規模の降雨）により河川が氾濫した場合の浸水想定区域 【水防法　第 14 条】 ○想定最大規模降雨 相模川：48 時間総雨量 567mm、 以下 24 時間総雨量 目久尻川：398mm、 鳩川：326mm、永池川：304mm	5m ﾒｯｼｭ
	洪水浸水想定区域 浸水継続時間	○想定最大規模降雨における洪水時等に避難が困難となる一定の浸水深（50cm）を上回る時間の目安 【水防法施行規則　第２条第３項】	25m ﾒｯｼｭ
	家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流	○河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域 【洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第４版）」】	エリア （区域）
	家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸浸食	○洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域 【洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第４版）」】	エリア （区域）
	内水浸水想定区域　浸水深 想定最大規模降雨	○下水道の雨水排水能力を上回る降雨が生じた際に、下水道その他の排水施設の能力不足や河川の水位上昇に伴い当該雨水を排水できない場合に浸水が想定される区域 【水防法　第 14 条の２】 ○１時間雨量 153mm を想定	10m ﾒｯｼｭ
土 砂 災 害	土砂災害特別警戒区域	○急傾斜地の崩壊が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域 【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】	エリア （区域）
	土砂災害警戒区域	○急傾斜地の崩壊が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域 【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】	エリア （区域）
地 震 （火 災）	木造連坦地	○不燃領域率 50%未満、木防建ぺい率 24%以上、世帯密度 30 世帯/ha 以上、老朽度 20%以上を木造連坦地と定義 【第８回線引き見直しに係る作業マニュアル】	エリア （区域）

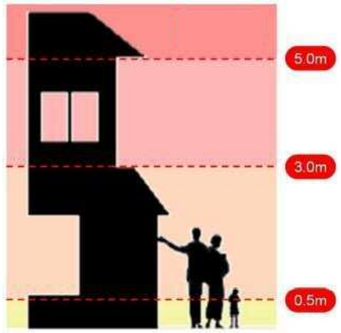
②災害リスク評価の視点

- 災害リスク評価については、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等に基づき、以下の視点から判断します。

ア　浸水深の災害リスク評価

■浸水深と建物被害

- 0.5m未満：１階床下が浸水
- 0.5m　　：１階床上が浸水
- 3.0m　　：２階床が浸水
- 5.0m　　：２階の軒下が浸水
- 5.0m以上：２階の屋根以上が浸水する



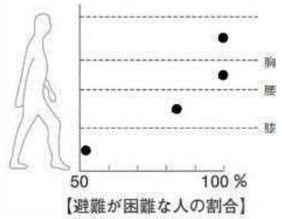
（出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第４版)）

■垂直避難の可否の判定

- １階建：浸水深が 0.5m未満であれば可能
- ２階建：浸水深が 3.0m未満であれば可能
- ３階建：浸水深が 5.0m未満であれば可能

■浸水深と避難行動

- 0.5m：徒歩による避難が困難
  （大人の膝まで浸かる）



（出典：水害ハザードマップ作成の手引き）

イ　浸水継続時間

- 各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、３日分以内の家庭が多いものと推察され、３日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあるため、浸水継続時間が長く長期の孤立が想定される地域の有無に注意する必要があります。

■要配慮者利用施設（医療・社会福祉施設等）の継続利用の可否

- 機能低下する条件については、自動車でのアクセスが困難となる 30cm 以上の浸水による機能低下と設備の水没による機能低下の２つの条件が考えられます。医療用電子機器や介護設備等の水没する浸水深については 30cm 以下となることはほとんどないと考えられ、自動車でのアクセスが困難となる浸水深 30cm を機能低下の基準とします。

- 浸水深 0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
- 浸水深 0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- 浸水深 0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器や介護設備等の使用困難）

（出典：水害の被害指標分析の手引）

■参考）浸水深と自動車走行

- １０ｃｍ未満：走行に関し、問題はない
- 10～30cm：ブレーキ性能が低下し、安全な場所へ車を移動させる必要がある
- 30～50cm：エンジンが停止し、車から退出を図らなければならない
- ５０ｃｍ以上：車が浮き、また、パワーウィンドウ付きの車では車の中に閉じ込められてしまい、車とともに流され非常に危険な状態となる

（出典：水害ハザードマップ作成の手引き）

ウ　家屋倒壊等氾濫想定区域

- 家屋倒壊等氾濫想定区域では、洪水の氾濫流によって家屋が流失・倒壊する恐れや、洪水時の河岸浸食によって家屋を支える地盤が流失する可能性があるため、原則、避難情報に従って安全な場所へ早期に避難することが必要となります。

（２）災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせによる災害リスクの可視化・分析

① 重ね合わせる都市情報

- 災害ハザード情報と以下の都市情報を重ね合わせることで、それぞれの災害が都市に与える影響を可視化し、防災・減災のまちづくりに繋げるための分析を行います。

項　目	情　報	出　典
人　　口	○密度（増減）：50mメッシュ単位 ○高齢者数（増減）：50mメッシュ単位	令和２年国勢調査
建　　物	○建物構造　　○建物位置 ○建物階数　　○建物耐用年数	令和２年度都市計画基礎調査
都市機能	○水防法及び土砂災害防止法に基づき定める要配慮者利用施設 （医療法、児童福祉法、学校教育法、障害者総合支援法、介護保険法、老人福祉法に規定する施設） ○主な都市機能（文化機能、商業機能、医療機能）	海老名市地域防災計画
避難施設	○指定緊急避難場所からの距離	海老名市地域防災計画
緊急輸送道路	○県指定の緊急輸送道路	海老名市地域防災計画

②都市情報との重ね合わせ分析による評価の視点

- 都市情報との重ね合わせ分析による評価については、以下の視点から判断します。

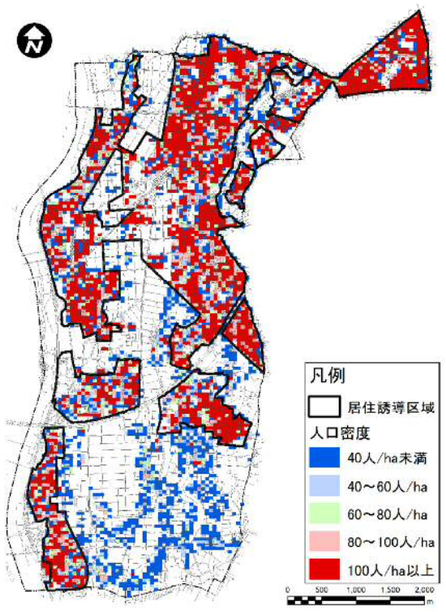
ア　人口密度（増減）

・人口密度が高いほど、被災人口が多くなると想定されることから、災害リスクが高いと判断します。

＜参考：住宅用地の人口密度の目標＞

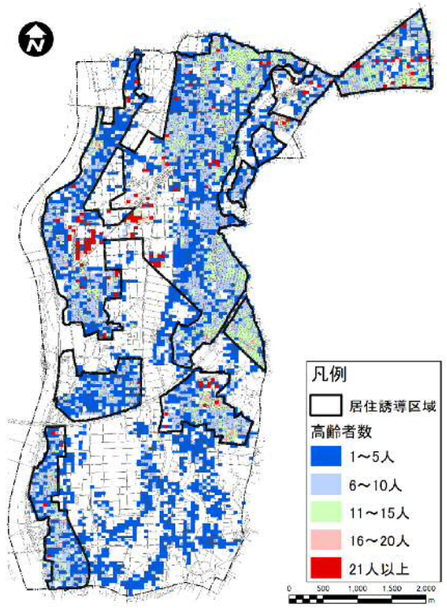
- 100 人/ha：土地の高度利用を図るべき区域
- 80 人/ha：上記以外の区域
- 60 人/ha：土地利用密度の低い地域
- 40 人/ha：既成市街地の最低基準

（出典：都市計画運用指針）



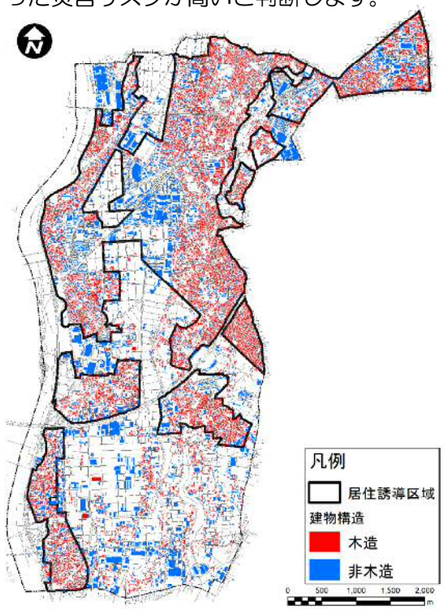
イ　高齢者数（増減）

・高齢者が多いほど、被災する高齢者が多くなると想定されることから、災害リスクが高いと判断します。



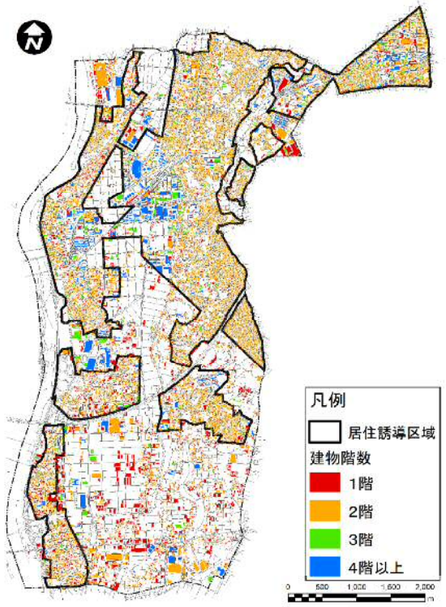
ウ　建物構造

・木造家屋は、河川の氾濫流や土砂災害により家屋の倒壊や流出が想定されることから、木造家屋が多いことは災害リスクが高いと判断します。
・木造家屋が木造連坦地では、火災の延焼といった災害リスクが高いと判断します。



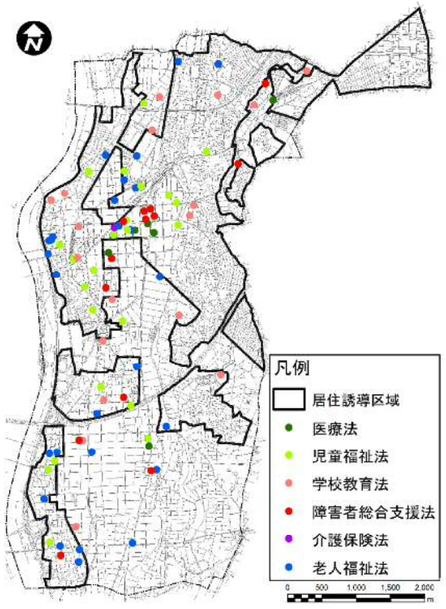
エ　建物階数

・浸水深と建物高さの関係から、垂直避難が困難と想定される場合、災害リスクが高いと判断します。



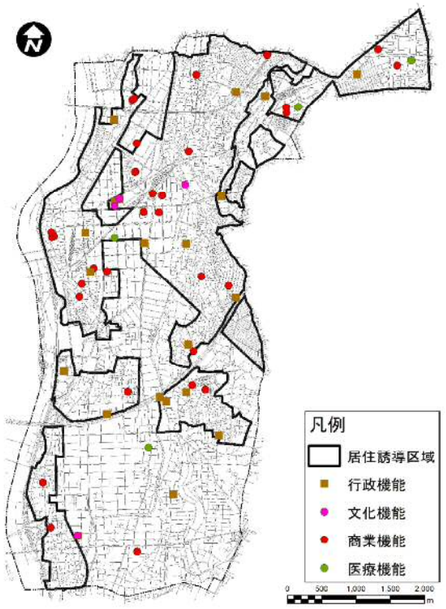
オ　要配慮者利用施設

・要配慮者利用施設は、浸水深が 0.3m以上で継続利用が困難と想定される場合、災害リスクが高いと判断します。



カ　主な都市機能

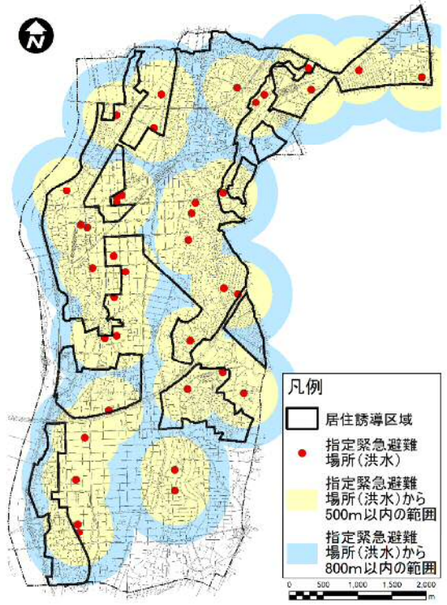
・主な都市機能が災害ハザードエリアに立地する場合、災害リスクが高いと判断します。



キ　指定緊急避難場所からの距離

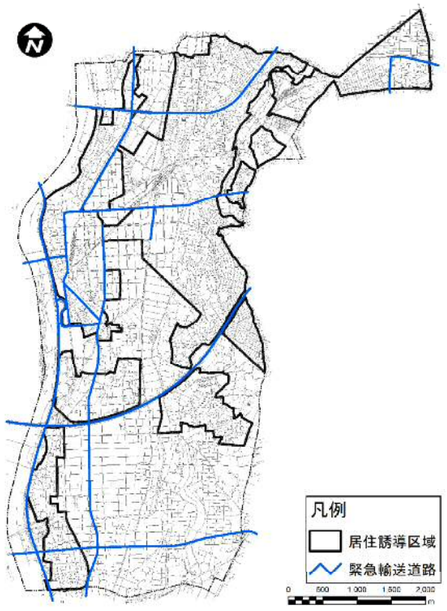
・避難距離が日常的な徒歩圏を超え、徒歩による避難が難しいと判断される場合、災害リスクが高いと判断します。

・一般的な徒歩圏：800m（分速 80m×10 分）
・高齢者の徒歩圏：500m（分速 50m×10 分）



ク　県指定の緊急輸送道路

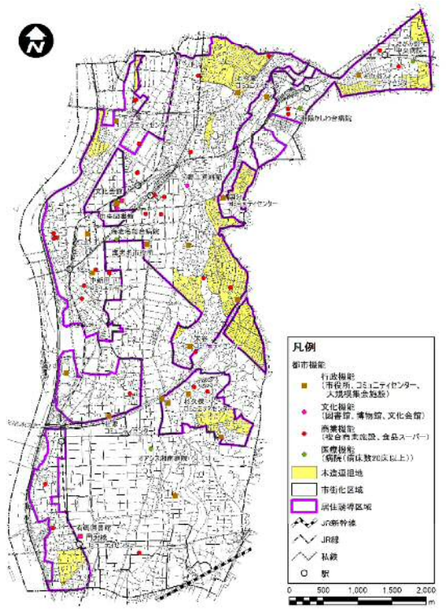
・災害時に緊急輸送道路の利用が困難になると想定される場合、災害リスクが高いと判断します。



ケ　木造連坦地

・木造連坦地では、建物倒壊による空地面積減少で、延焼危険性が高くなると判断します。

・不燃領域率 50%未満　・木防建ぺい率 24%以上
・世帯密度 30 世帯/ha 以上　・老朽度 20%以上



③重ね合わせ分析

● 災害ハザード情報に重ね合わせる都市の情報と、分析の視点・目的は、以下のとおりです。

災害ハザード情報		都市の情報	重ね図番号	可視化・分析の視点（避難、減災）		目的
水害	●洪水浸水想定区域（想定最大規模） ●内水浸水想定区域（想定最大規模降雨）	◆人口 ◆避難施設徒歩（800m）	1（洪水） 2（内水）	避難	○どの程度の住民の避難が必要となるか ○徒歩での避難ができるか	◇浸水想定区域が市域西部を占めるなか、浸水深に応じた避難施設への避難のしやすさや、階上への避難（垂直避難）の可能性を分析することで、避難安全性の向上に繋げるため
		◆高齢者数 ◆避難施設徒歩圏（500m）	3（洪水） 4（内水）	避難	○避難支援の必要性が高いか ○早期避難の必要性が高いか	
		◆建物（階数） ◆避難施設徒歩圏（800m）	5（洪水） 6（内水）	避難	○垂直避難で対応できるか ○垂直避難が困難な場合、徒歩での避難ができるか	
		◆要配慮者利用施設（垂直避難）	7（洪水）	避難	○垂直避難で対応できるか	
		◆要配慮者利用施設（継続利用）	8（洪水） 9（内水）	避難	○施設が継続利用できるか	
	●浸水継続時間（洪水）	◆指定緊急避難場所	10	避難	○避難場所の備蓄がどの程度必要か	◇浸水継続時間と避難施設・要配慮者利用施設の位置関係を分析することで、避難継続に必要な環境構築に繋げるため
		◆要配慮者利用施設	11	避難	○要配慮者・病人の生命維持のための設備等がどの程度必要か	
土砂災害	●家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	◆建物	12	避難 減災	○家屋倒壊の危険性がないか	◇災害発生時の被害軽減に向けた取組に繋げるため
	●家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	◆木造建物	13	避難 減災	○家屋倒壊の危険性がないか	
	●土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域	◆木造建物	14	避難 減災	○建物損壊の危険性がないか	◇災害発生時の被害軽減に向けた取組に繋げるため
		◆緊急輸送道路	15	避難 減災	○緊急輸送道路の寸断がないか	◇災害発生後の緊急物資に必要な道路確保の取組に繋げるため
地震	●地震（火災）	◆木造連担地	16	避難 減災	○地震による倒壊危険性がないか ○火災発生時の延焼危険性がないか	◇災害発生時の倒壊危険性や災害発生後の延焼危険性を把握し、必要な取組に繋げるため

重ね分析 1

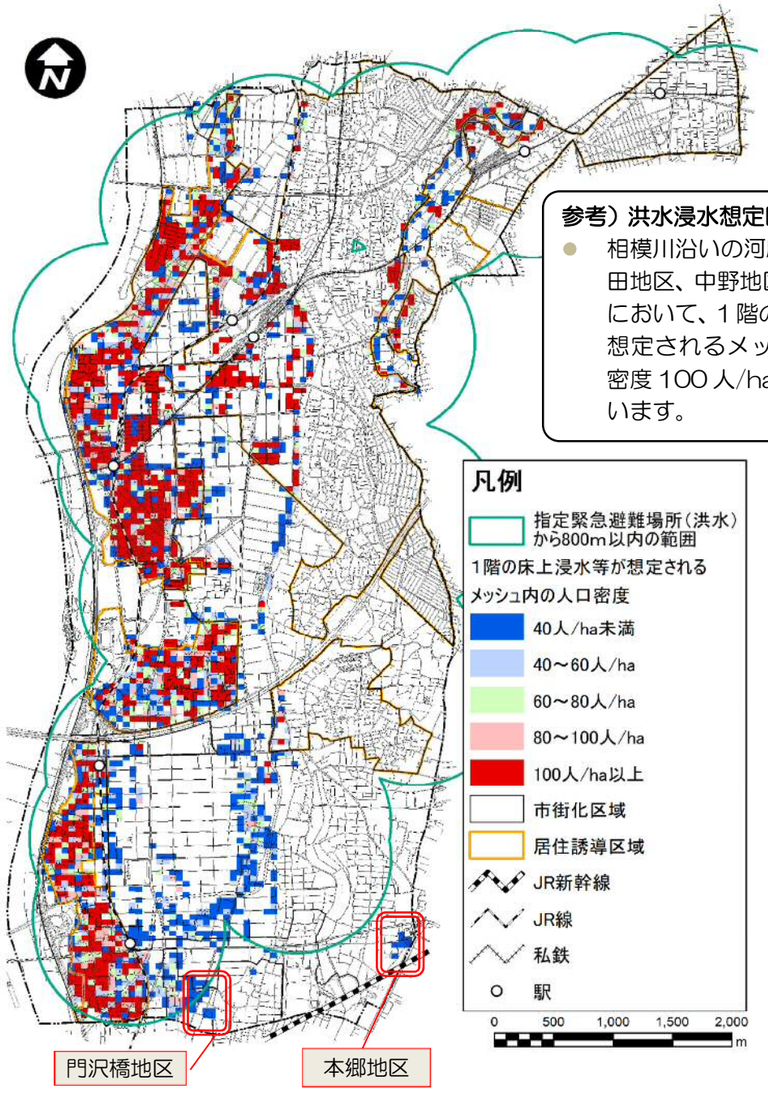
洪水浸水想定区域(想定最大規模) × 人口 × 指定緊急避難場所からの距離(800m)

分析の視点：被災者がどのくらい生じるか／徒歩での避難ができるか／居住誘導区域内の被災リスクを確認

課題

○ 人口密度が高い地域や徒歩で移動できる範囲に適切な規模の設備や備蓄を有した安全な避難空間を確保することが求められます。
○ 引き続き、浸水する範囲の周知、防災知識の普及・啓発が求められます。

- 洪水による１階の床上浸水等が想定される（浸水深 0.5m以上）50mメッシュ内の人口は、市全体で 60,496 人となっており、人口密度をみると、居住誘導区域内では 100 人/ha 以上のメッシュが多くなっています。
- 指定緊急避難場所からの距離をみると、居住誘導区域外となる市南部の門沢橋地区や本郷地区において 800m超となるメッシュがみられ、これらについては「徒歩での避難が容易ではない地域」と考えられます。



参考）洪水浸水想定区域(計画規模)

- 相模川沿いの河原口地区、中新田地区、中野地区、門沢橋地区において、１階の床上浸水等が想定されるメッシュ内の人口密度 100 人/ha 以上となっています。

重ね分析 2

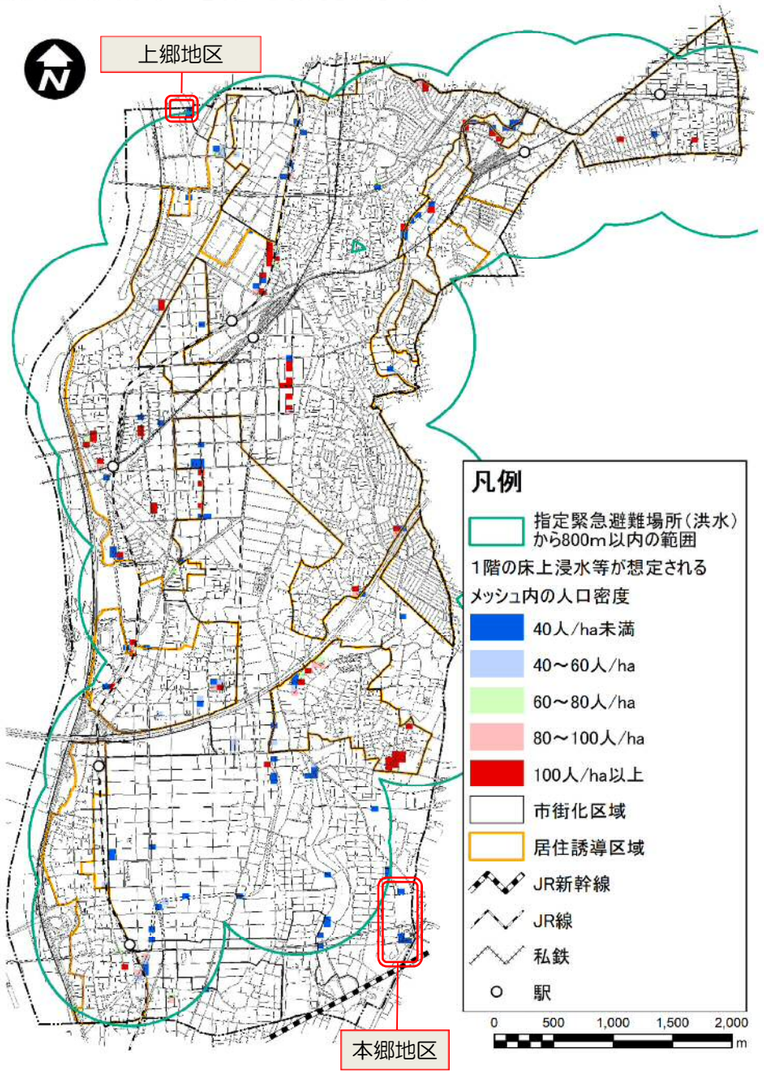
内水浸水想定区域　×　人口　×　指定緊急避難場所からの距離(800m)

分析の視点　被災者がどのくらい生じるか／徒歩での避難ができるか／生命等に影響がある地域の確認／居住誘導区域内の被災リスクを確認

課題

○ 大きな災害リスクは想定されないものの、居住誘導区域外の一部において「徒歩での避難が容易ではない地域」があることから、引き続き予防措置を進めることが求められます。

- 内水による１階の床上浸水等が想定される（浸水深 0.5m以上）50mメッシュ内の人口は、市全体で 4,251 人となっており、人口密度をみると、居住誘導区域内とその縁辺部で 100 人/ha 以上のメッシュがみられます。
- また、指定緊急避難場所からの距離をみると、居住誘導区域外となる市北部の上郷地区と、市南部の本郷地区において 800m超となるメッシュがみられ、これらについては「徒歩での避難が容易ではない地域」と考えられます。



重ね分析 3

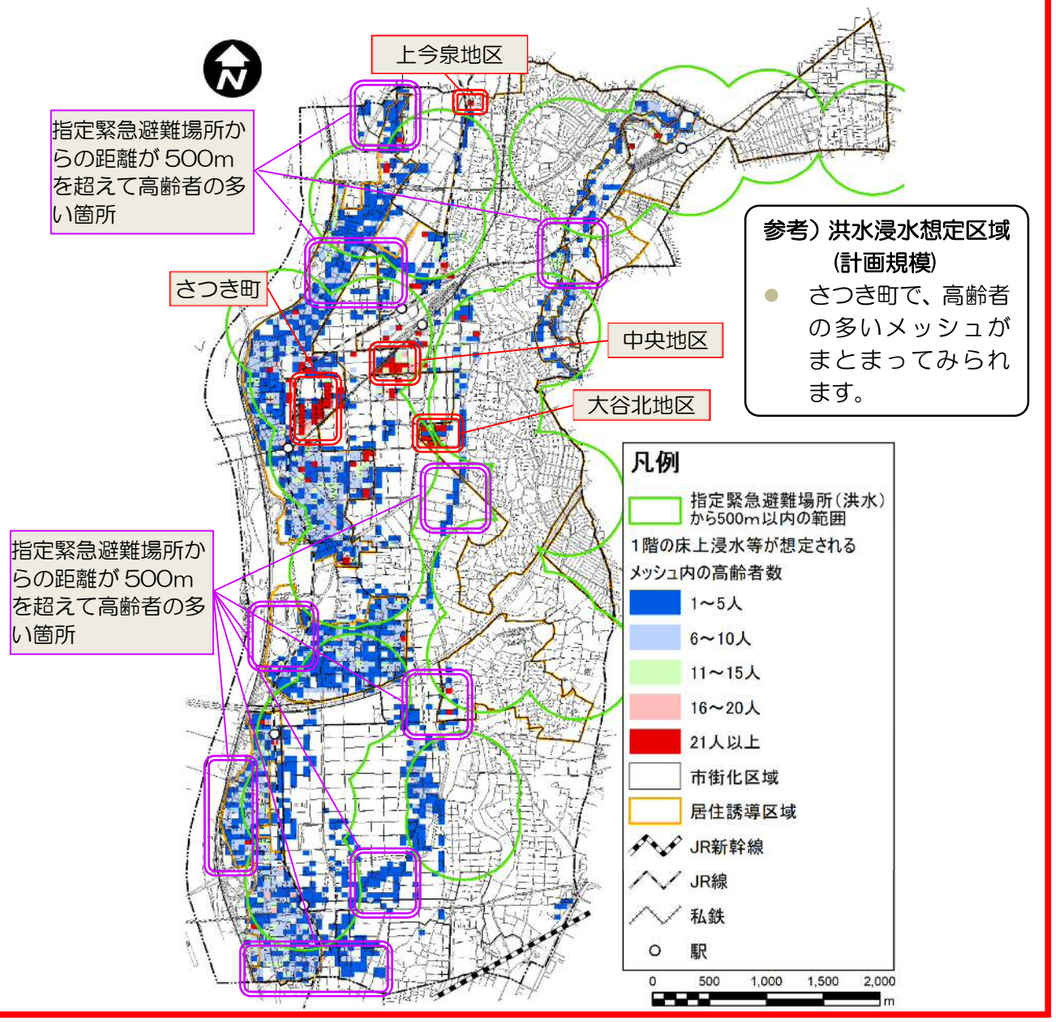
洪水浸水想定区域 × 高齢者数 × 指定緊急避難場所からの距離(500m)

分析の視点：避難支援の必要性／早期避難の必要性／生命等に影響がある地域の確認／居住誘導区域内の被災リスクを確認

課題

○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。
○ 要配慮者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。

- 洪水による１階の床上浸水等が想定される（浸水深 0.5m以上）50mメッシュをみると、居住誘導区域内の中央地区、さつき町や大谷北地区等では、高齢者数の多いメッシュがまとまってみられることから、これらは「避難支援の必要性が高い地域」、「早期避難の必要性が高い地域」と考えられます。
- また、居住誘導区域内外において、指定緊急避難場所からの距離が 500m（日常的な高齢者の徒歩圏）を超える高齢者の多いメッシュが市域全体でみられ、これらは特に「避難支援の必要性が高い地域」、「早期避難の必要性が高い地域」と考えられます。



参考）洪水浸水想定区域（計画規模）

- さつき町で、高齢者の多いメッシュがまとまってみられます。

重ね分析 4

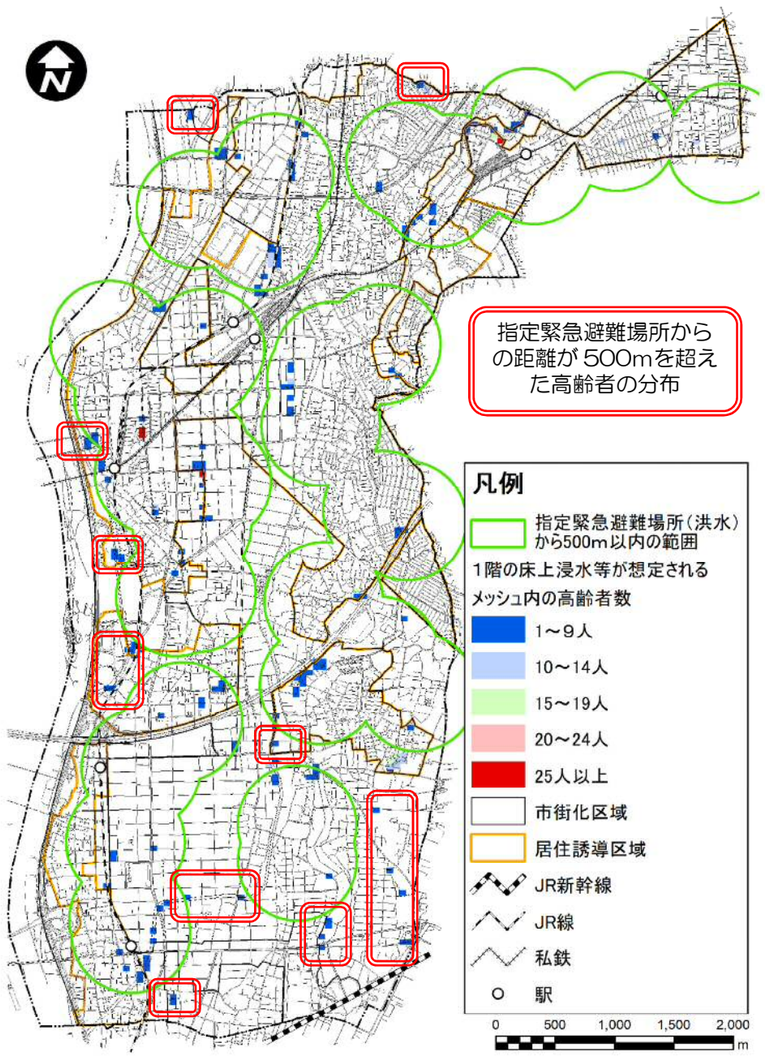
内水浸水想定区域　×　高齢者数　×　指定緊急避難場所からの距離(500m)

分析の視点　避難支援の必要性／早期避難の必要性／生命等に影響がある地域の確認／居住誘導区域内の被災リスクを確認

課題

○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）
○ 高齢者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。

- 内水による１階の床上浸水等が想定される（浸水深 0.5m以上）50mメッシュみると、指定緊急避難場所からの距離が 500m（日常的な高齢者の徒歩圏）を超える居住誘導区域内外のメッシュにおいても、高齢者の分布が市域全体で点在し、これらは「避難支援の必要性が高い地域」、「早期避難の必要性が高い地域」と考えられます。



重ね分析 5

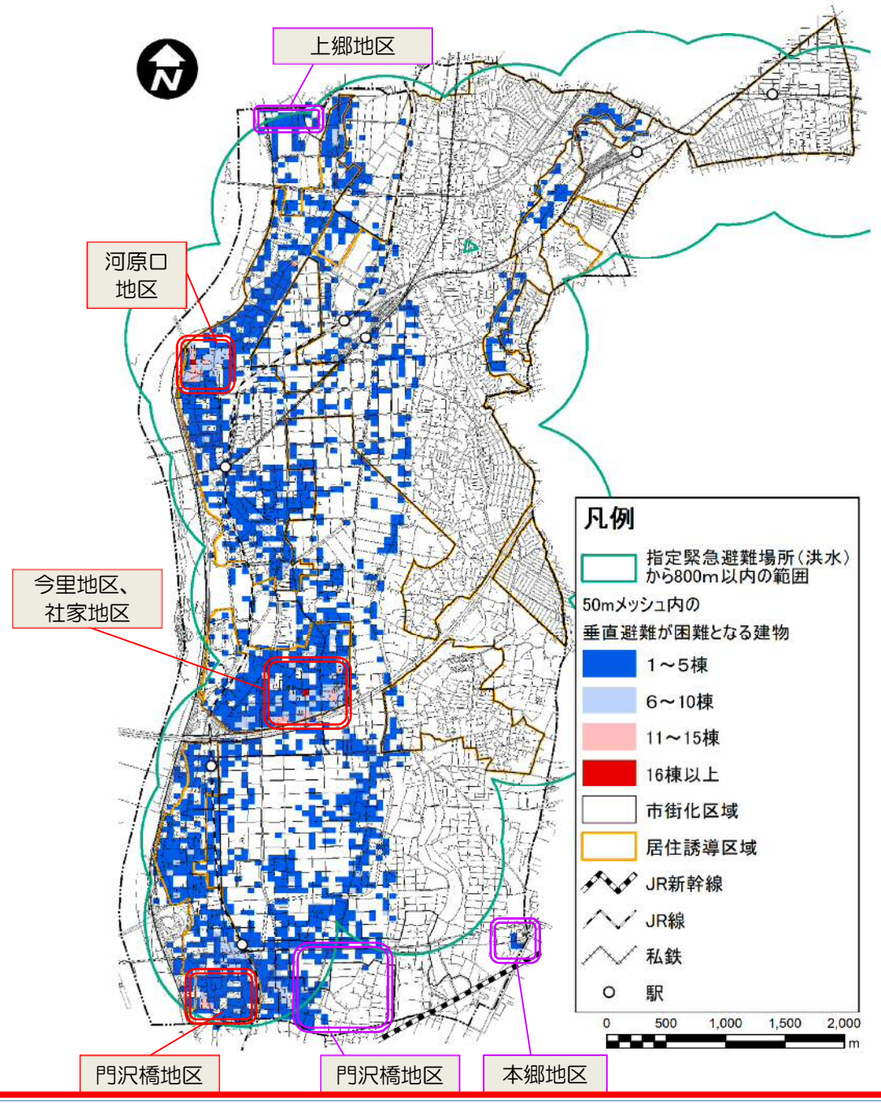
洪水浸水想定区域 × 建物階数 × 指定緊急避難場所からの距離(800m)

分析の視点　垂直避難で対応できるか／徒歩での避難ができるか／被災し機能低下する施設の確認／避難施設は活用できるか

課題

○ 安全な避難空間として活用可能な建築物の立地を誘導していくことが求められます。
○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）

- 洪水の浸水により垂直避難が困難となる建物については、居住誘導区域内の河原口地区、今里地区、社家地区、門沢橋地区で、６棟以上のメッシュがまとまってみられ、他地域と比較し「垂直避難による対応が難しい地域」と考えられます。
- また、指定緊急避難場所からの距離をみると、居住誘導区域外となる市北部の上郷地区と、市南部の門沢橋地区や本郷地区においては 800m 超のメッシュがみられ、「垂直避難が困難で、徒歩での避難も容易ではない地域」と考えられます。



重ね分析 6

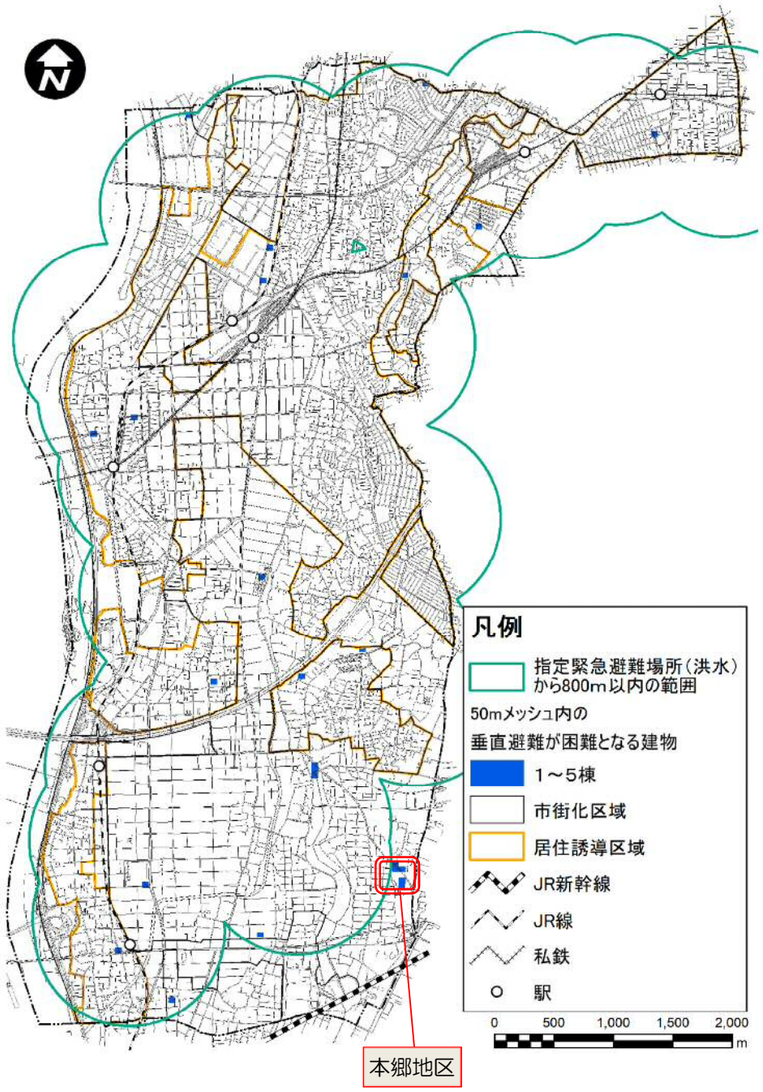
内水浸水想定区域　×　建物階数　×　指定緊急避難場所からの距離(800m)

分析の視点　垂直避難で対応できるか／徒歩での避難ができるか／被災し機能低下する施設の確認／避難施設は活用できるか

課題

○ 大きな災害リスクは想定されないものの、居住誘導区域外の一部において「垂直避難が困難で、徒歩での避難が容易ではない地域」があることから、引き続き予防措置を進めることが求められます。

- 内水の浸水により垂直避難が困難となる建物については、まとまった分布はみられません。
- また、指定緊急避難場所からの距離をみると、居住誘導区域外となる市南部の本郷地区においては 800m 超のメッシュがみられ、「垂直避難が困難で、徒歩での避難も容易ではない地域」と考えられます。



重ね分析
7

洪水浸水想定区域 × 要配慮者利用施設（垂直避難）

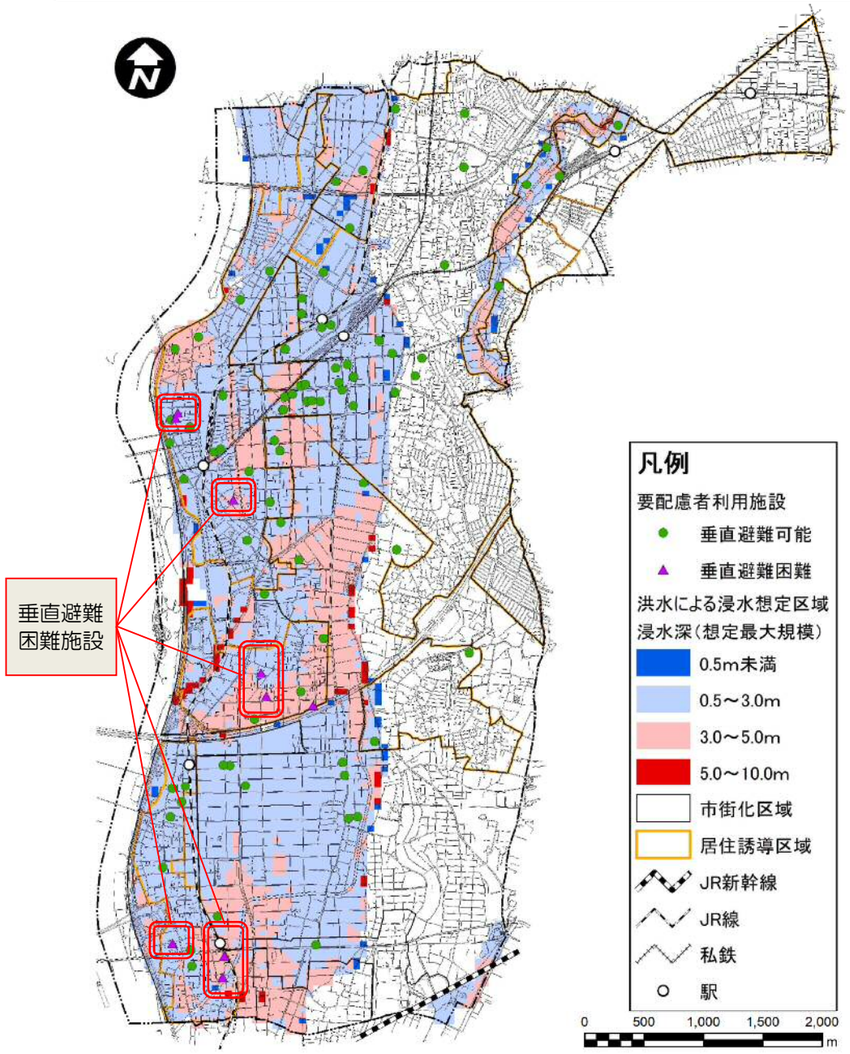
分析の視点　垂直避難で対応できるか／要配慮者利用施設に危険はないか

課題

○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）
○ 要配慮者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。（再掲）

- 要配慮者利用施設の洪水（想定最大規模）による垂直避難の可否の状況をみると、市域西側で「垂直避難が困難となる」施設の発生が想定されます。

参考）洪水浸水想定区域(計画規模)
- 河原口地区と門沢橋地区の一部施設で垂直避難が困難となることが想定されます。
- 内水浸水想定区域では、垂直避難が困難となる施設の発生は想定されませんでした。



重ね分析 8

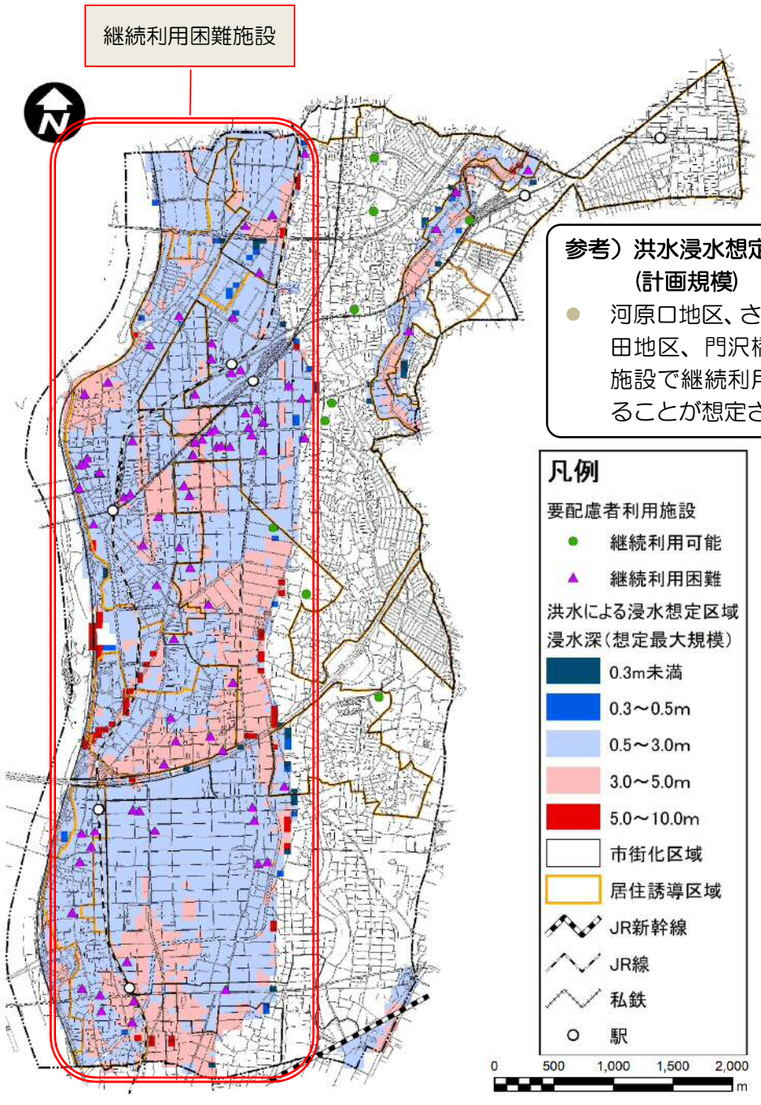
洪水浸水想定区域　×　要配慮者利用施設（継続利用）

分析の視点　施設が継続利用できるか／要配慮者利用施設に危険はないか

課題

○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）
○ 要配慮者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。（再掲）

- 要配慮者利用施設の洪水（最大想定規模）による継続利用の可否の状況をみると、市域西側の浸水想定区域内に立地する大部分の施設について「継続利用が困難となる」ことが想定されます。



参考）洪水浸水想定区域（計画規模）

- 河原口地区、さつき町、中新田地区、門沢橋地区の一部施設で継続利用が困難となることが想定されます。

重ね分析 9

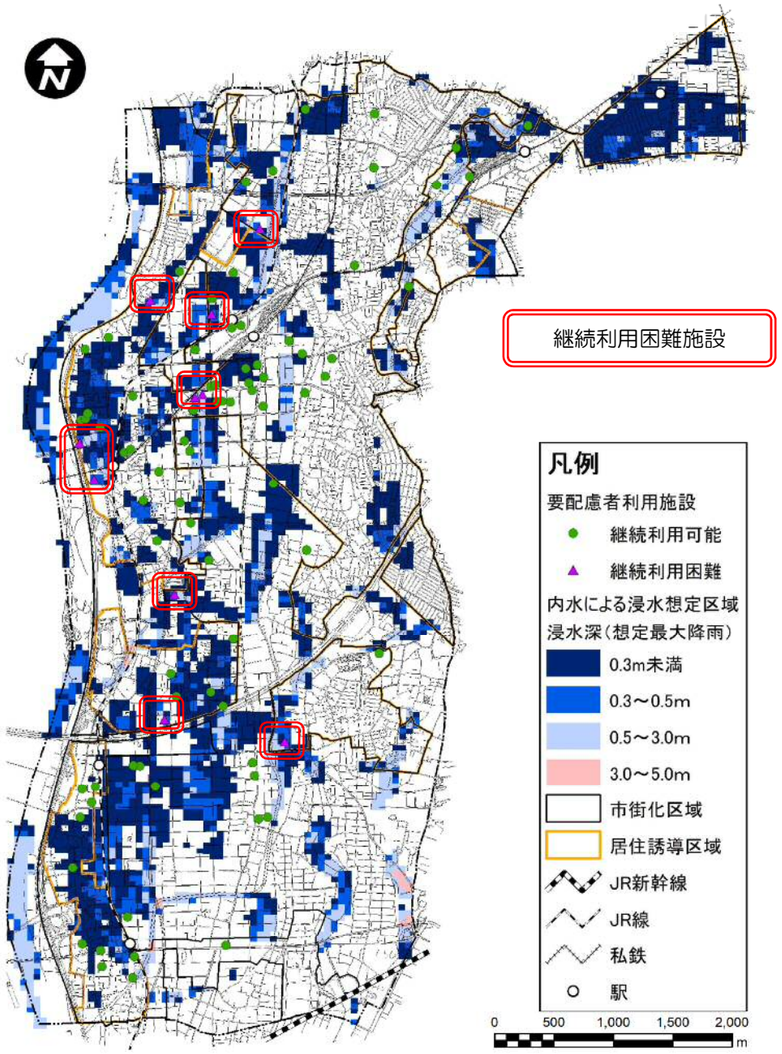
内水浸水想定区域 × 要配慮者利用施設（継続利用）

分析の視点　施設が継続利用できるか／要配慮者利用施設に危険はないか

課題

○ 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）
○ 要配慮者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。（再掲）

- 要配慮者利用施設の内水による継続利用の可否の状況をみると、市域西側で「継続利用が困難となる」施設の発生が想定されます。



重ね分析 10

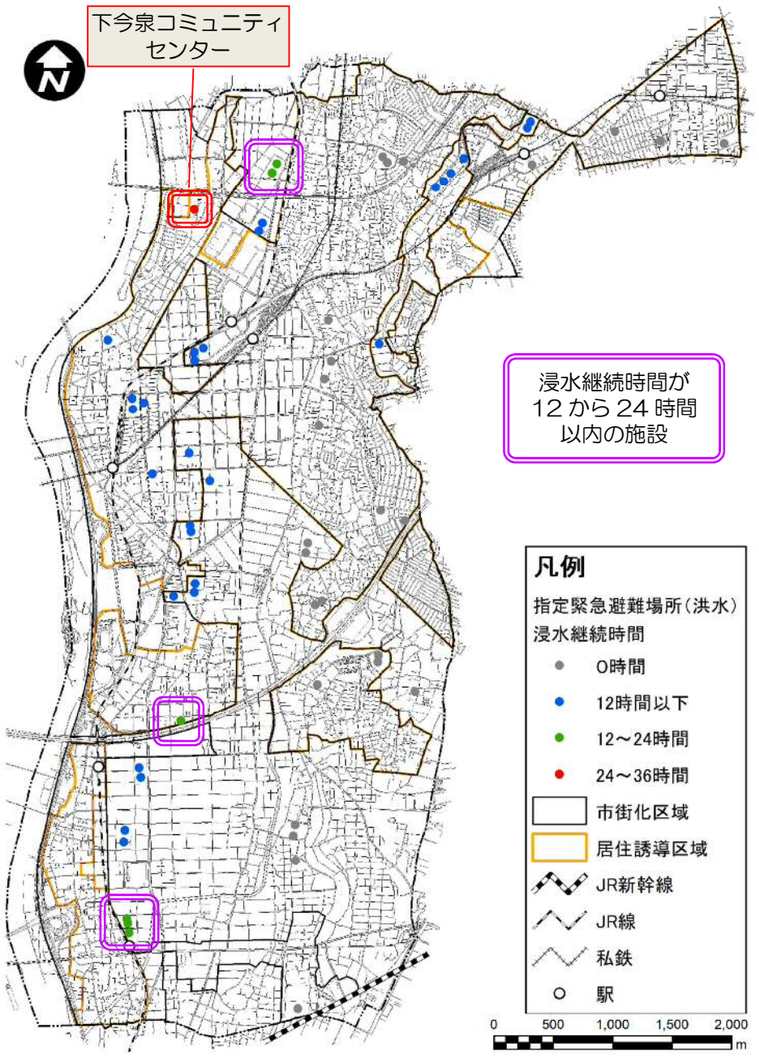
洪水浸水継続時間　×　指定緊急避難場所

分析の視点　避難場所の備蓄がどの程度必要か／被災し機能低下する施設の確認／避難施設は活用できるか

課題

○ 浸水継続時間を踏まえた備蓄の配置が求められます。

- 指定緊急避難場所（洪水）での浸水継続時間は、下今泉コミュニティセンターが最長で約 27 時間となっている一方で、12 時間から 24 時間以内の施設も市内全域で点在しています。



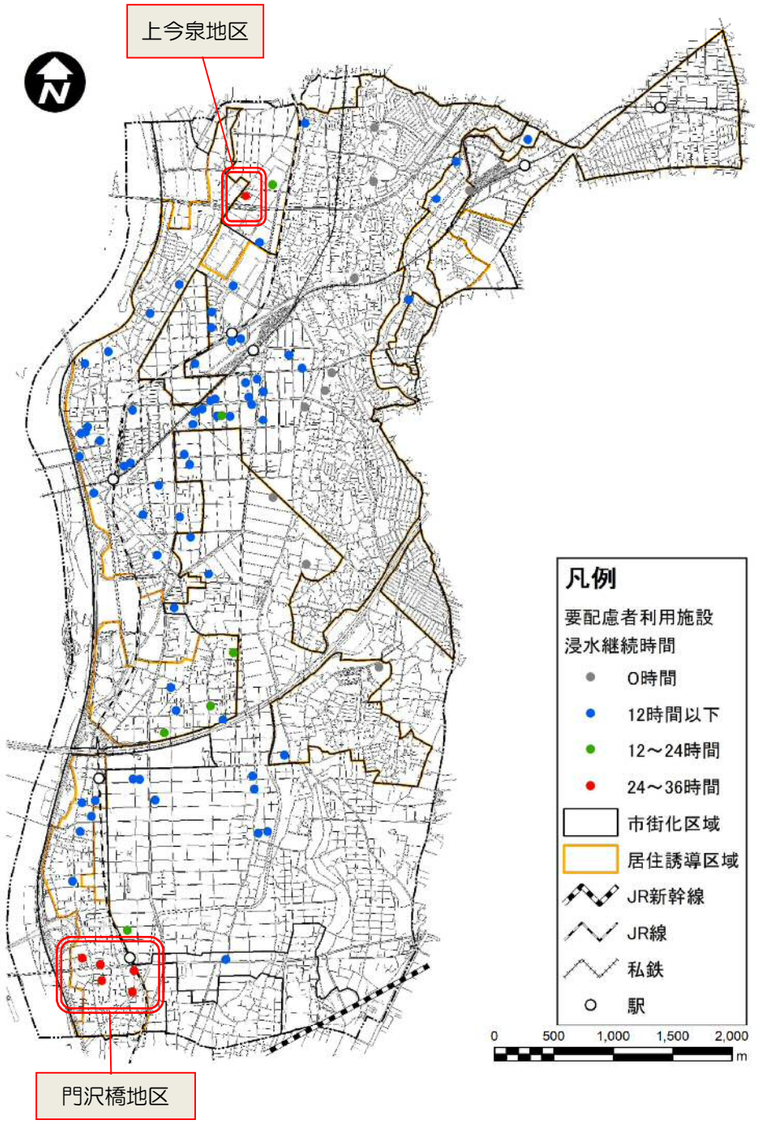
重ね分析
11

洪水浸水継続時間　×　要配慮者利用施設

分析の視点　要配慮者・病人の生命維持のための設備等がどの程度必要か／被災し機能低下する施設の確認／長期間孤立する要配慮者利用施設の確認

課題　○ 浸水継続時間を踏まえて要配慮者・病人の生命維持のための設備等を配置することが求められます。

- 浸水継続時間が 24 時間を超える要配慮者利用施設が上今泉地区と門沢橋地区に複数あります。



重ね分析 12

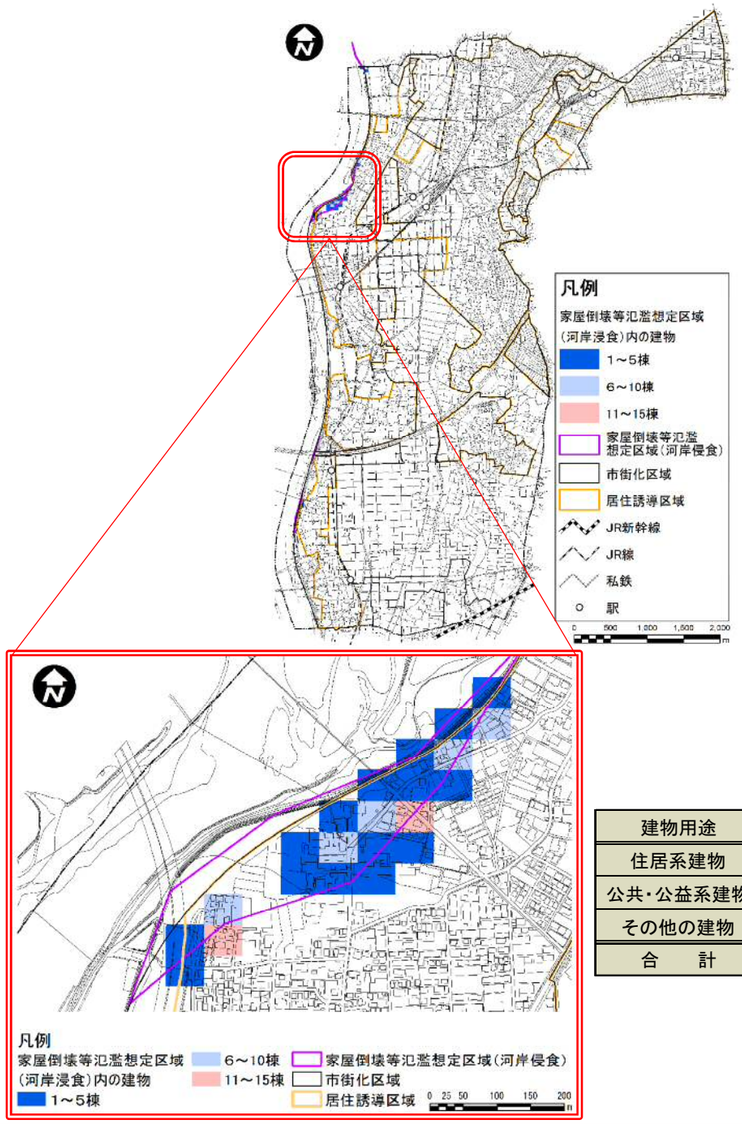
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）　×　建物

分析の視点　家屋等倒壊の危険性を確認／被災し機能低下する施設の確認

課題

○ 人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められます。
○ 安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。

- 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）内の建物は計 67 棟で、これらの建物は、全て居住誘導区域内に立地しており、相模川の洪水により倒壊する危険性があります。
- 建物用途別にみると住居系が 56 棟（83.6%）、公共・公益系建物が８棟（11.9%：有鹿小学校、社寺等）、その他の建物が３棟（4.5%：農業施設）となっています。



建物用途	棟数（棟）	割合（%）
住居系建物	56	83.6
公共・公益系建物	8	11.9
その他の建物	3	4.5
合　　計	67	100.0

重ね分析
13

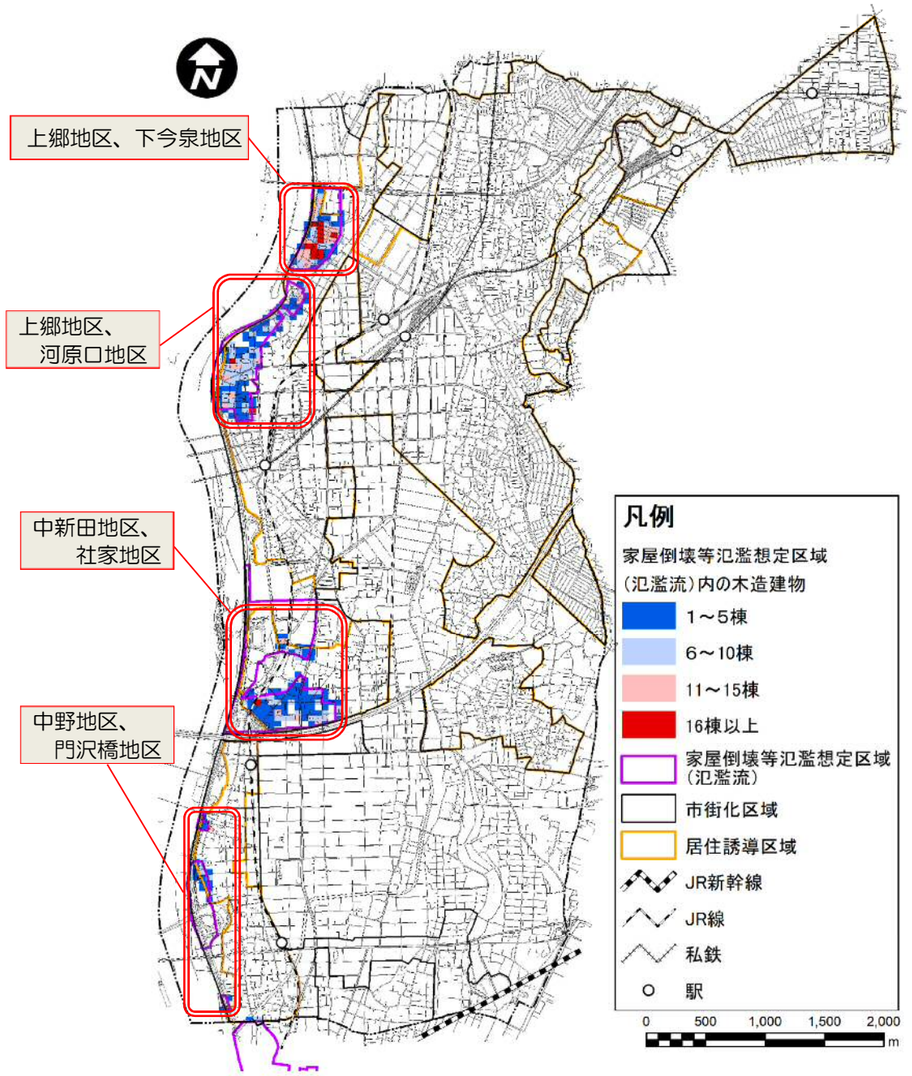
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） × 木造建物

分析の視点　家屋等倒壊の危険性を確認／被災し機能低下する施設の確認

課題

○ 安全な避難空間として活用可能な建築物や、氾濫流に対して倒壊しない建築物など、安全な建築物の立地を誘導していくことが求められます。
○ 安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。

- 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内には、多くの木造住宅が立地しており、相模川の洪水により倒壊する危険性があります。



重ね分析 14

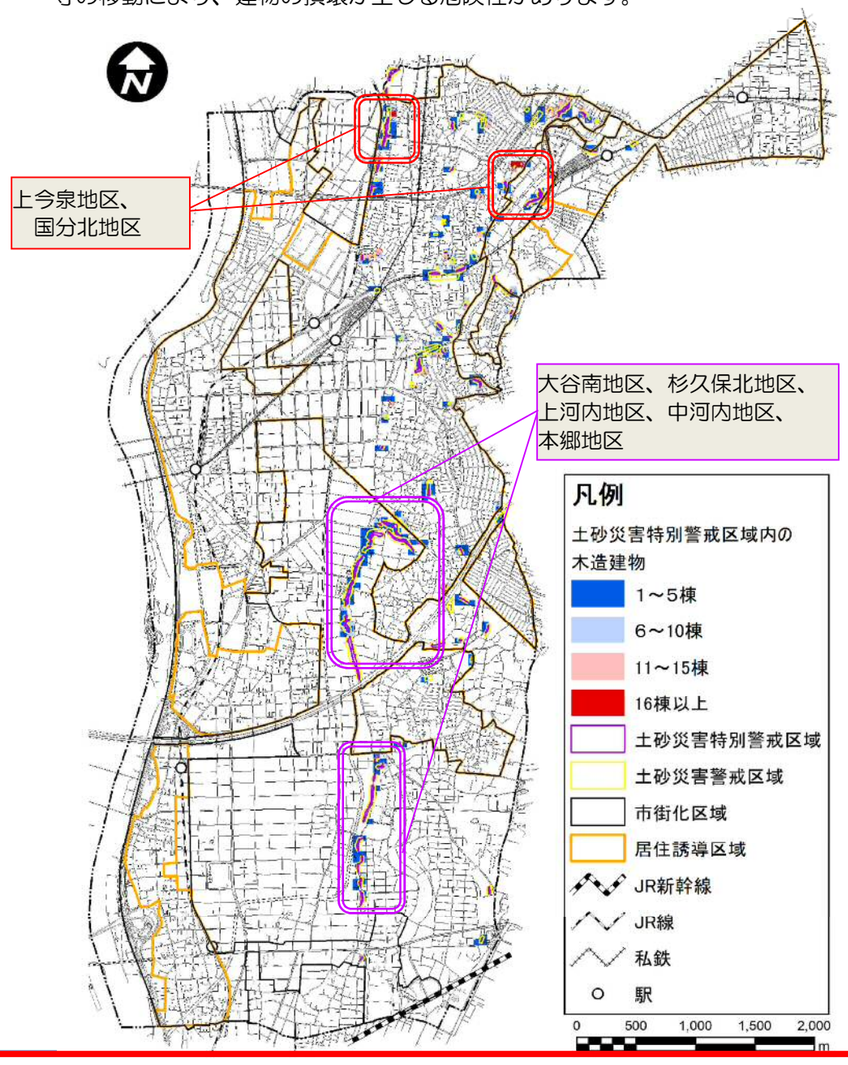
土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域　×　木造建物

分析の視点　建物の被災リスクの確認

課題

○ 人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、土砂災害にも耐えられる建築物への建て替えや安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められます
○ 安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、警戒避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。
○ 急傾斜地崩壊危険区域の管理及び保全の制限に係る土砂災害防止パトロールや、盛土による災害防止のための点検や安全性を把握する調査を進め、土砂の撤去や崩落防止の必要性について検証することが求められます。

- 土砂災害特別警戒区域内・土砂災害特別警戒内には、木造建物が 16 棟以上立地している地区や、広範囲にわたり木造住宅が立地している地区があり、崖崩れが発生した際の土砂等の移動により、建物の損壊が生じる危険性があります。



重ね分析
15

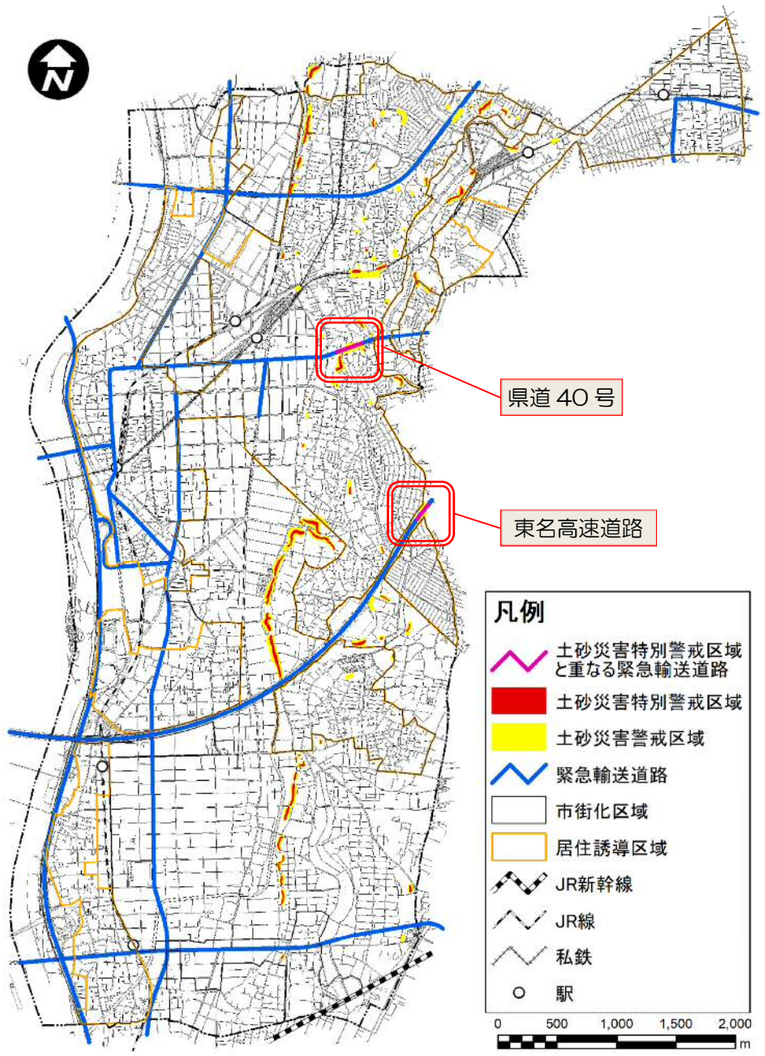
土砂災害特別警戒区域･土砂災害警戒区域　×　緊急輸送道路

分析の視点　不通となる緊急輸送道路や避難路の確認

課題

○　緊急輸送道路や避難路の安全確保に向けた取組が求められます。

- 緊急輸送道路に指定されている東名高速道路と県道 40 号については、一部が土砂災害警戒区域と重複しており、土砂災害時に寸断される恐れがあります。



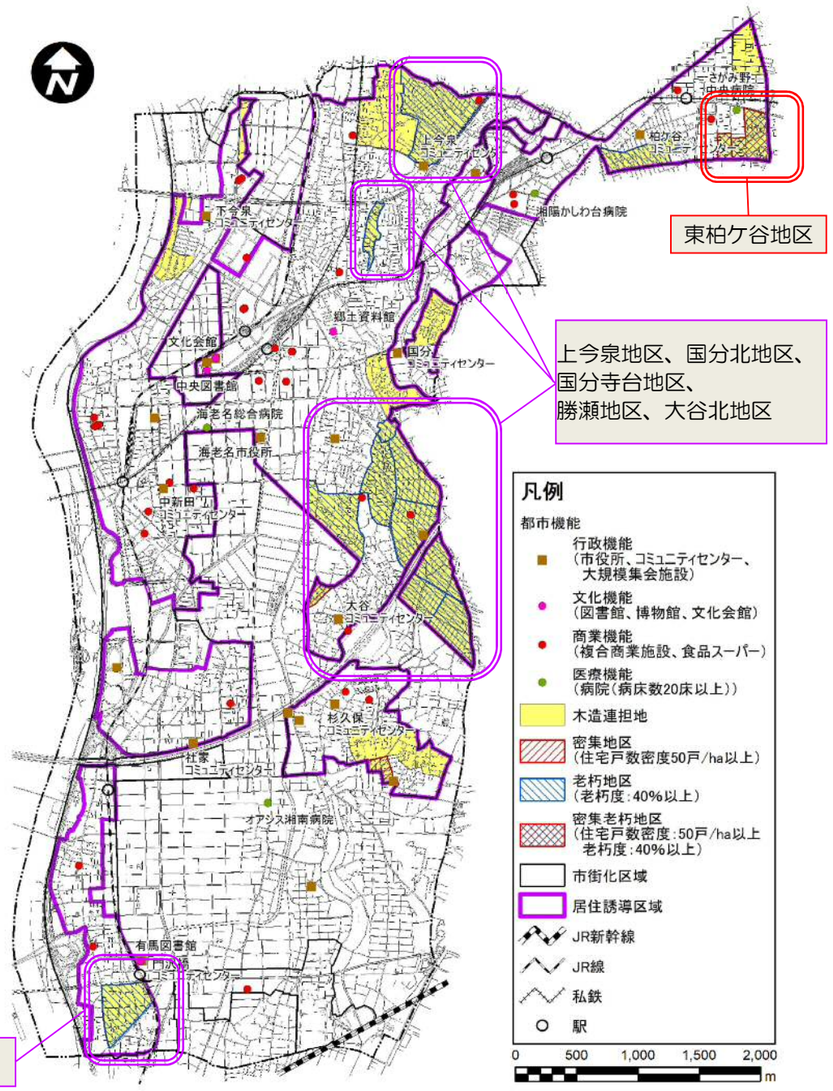
重ね分析 16

地震　×　木造連坦地

分析の視点　地震による倒壊危険性の確認、火災発生時の延焼危険性の確認

課題
- ○ 緊急輸送道路や避難路の安全確保に向けた取組が求められます。
- ○ 地震火災による、延焼を予防する取組が求められます。

- 老朽度が高い木造連坦地では、地震により家屋等が倒壊し、緊急輸送道路や避難路が寸断される恐れがあるとともに、併せて世帯戸数密度が高いと空地面積減少により、延焼の危険性があります。
- 東柏ケ谷地区では、世帯戸数密度と老朽度がともに高く、上今泉地区、国分北地区、国分寺台地区、勝瀬地区、大谷北地区、門沢橋地区で老朽度が高くなっています。



参考）木造連坦地とは（密集市街地との違い）

・本市は、国土交通省が示す、「地震時等に著しく危険な密集市街地※」は存在しませんが、地震等によって火災が発生した場合、木造建物が密集している地域や建物倒壊による空地面積減少により、延焼危険性が高くなります。

※密集市街地のうち、延焼危険性（住宅戸数密度が 80 戸/ ha 以上あり、かつ、不燃領域率が 40%未満（又は木防率 2/3 以上、又は延焼抵抗率 35%未満）であると、延焼の危険性が著しい）や避難困難性（地区内閉鎖度が「５段階評価で３、４、５」（避難確率が 97%未満である状態）であると避難困難性が著しい）が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉鎖による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地のこと。

・本計画では、より厳しい神奈川県の基準に基づき、以下の条件に該当するものを木造連坦地として扱い、災害リスクの評価を行うこととしました。（再掲）

・不燃領域率＝５０%未満　　・木防建ぺい率＝24%以上
・世帯密度＝３０世帯/ha 以上　　・老朽度＝20%以上
（出典：第８回線引き見直しに係る作業マニュアル）

■不燃領域率：（１－（ 木造建物の建つ敷地面積 ÷ 地域の面積 ））×100%
・不燃領域率は、市街地で不燃領域（空地、耐火建築面積）の占める割合を示すものであり、70%以上であると焼失率はほぼ0%になるといわれています。

■木防建ぺい率：木造建物１階床面積 ÷ 宅地面積 ×100%
・木防建蔽率は、火災時の延焼による危険性の度合いを示すものであり、40%を超える市街地では焼失率がほぼ 100%であり、逆に 20%未満の市街地では焼失率がほぼ0%になるといわれています。

■世帯密度：一般世帯数 ÷ 地区面積 × 100%
（住宅戸数密度：住宅戸数 ÷ 地区面積 × 100%）
・地区の密集度を示す指標であり、住宅戸数密度に対応します。
・密集住宅市街地整備促進事業の整備計画区域の要件としては、「区域の住宅戸数密度が原則として 30 戸／ha 以上であること」とされています。

■老朽度：老朽建物延床面積 ÷ 全建物延床面積 × 100%
・老朽度は、建物倒壊など災害に対する地区の危険性を示す指標です。
・木造建物の耐用年数は 24 年、非木造建物についてはその構造によって 20～60 年とされていますが、この耐用年数をおおむね経過したものを老朽建物とし、都市計画基礎調査データの制約上、木造建物の場合は 25 年以上、非木造の場合は 50 年以上を経過した建物を老朽建物とします。
（出典：第 8 回線引き見直しに係る作業マニュアル）

■延焼危険度ランク
（不燃領域率×木防建蔽率）
・危険度ランク１：不燃領域率≧70%
・危険度ランク２：不燃領域率＜70%、木防建蔽率＜20%
・危険度ランク３：不燃領域率＜70%、20%≦木防建蔽率＜30%
・危険度ランク４：不燃領域率＜70%、30%≦木防建蔽率＜40%
・危険度ランク５：不燃領域率＜70%、木防建蔽率≧40%
（出典：改訂　都市防災実務ハンドブック　ぎょうせい）

3．防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

（1）課題の整理

- 「Ⅱ都市構造にみる課題」における「3．防災」や、本章の「2．災害リスクの分析」から可視化した課題を整理します。

■水害

分析	災害ハザード	可視化した課題
(1) 洪水	・洪水浸水想定区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域	・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。
(2) 内水	・内水浸水想定区域	・内水による浸水エリアは、市内各所でみられる。
重ね 2,6	・内水浸水想定区域	・引き続き、治水対策を進めることが求められる。

重ね 3,4, 5,7, 8,9, 12,13	・洪水浸水想定区域	・要配慮者や高齢者の分布、避難の所要時間を考慮し、災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化を図り、早期避難を支援することが求められる。
重ね 11	・洪水浸水継続時間	・浸水継続時間を踏まえた要配慮者・病人の生命維持のための設備等を配置等が求められます。

重ね 1	・洪水浸水想定区域	・人口密度が高い地域や徒歩で移動できる範囲に適切な規模の設備や備蓄を有した安全な避難空間を確保することが求められます。 ・引き続き、浸水する範囲の周知、防災知識の普及・啓発が求められる。
重ね 10	・洪水浸水継続時間	・浸水継続時間を踏まえた備蓄の配置が求められる。

重ね 5 (再掲)	・洪水浸水想定区域	・安全な避難空間として活用可能な建築物の立地を誘導することが求められます。
重ね 12, 13 (再掲)	・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流）	・人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められる。 ・安全な避難空間として活用可能な建築物や、氾濫流に対して倒壊しない建築物など、安全な建築物の立地を誘導していくことが求められる。

リスクが高い対象地域／施設	
【洪水浸水想定区域】 ・市西部 【家屋倒壊等氾濫想定区域】 ・河原口地区、上郷地区	**❶水害の予防** ● 市域東部の台地部を除き、広く洪水による浸水が想定されることから、相模川をはじめ、目久尻川、永池川、鳩川に対する治水対策の強化が求められます。 ● 内水については、大きな災害リスクは想定されないものの、引き続き治水対策を進めることが求められます。
【内水浸水想定区域】 ・市内各所	
【大きな災害リスクは想定されないが予防措置が必要な地域】 ・上郷地区、本郷地区	
【高齢者が多い地域】 ・中央地区、さつき町、大谷北地区 【徒歩圏を超える高齢者が多い地域】 ・市域全域に点在 【垂直避難／継続利用困難施設】 ・市域西側に点在／市域西側の施設	**❷早期避難の実践** ● 安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援していくことが求められます。 ● 高齢者をはじめとする要配慮者の分布や避難の所要時間、浸水到達時間などを考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。
【浸水継続時間が 24 時間を超える要配慮者利用施設】 ・上今泉地区、門沢橋地区	
【徒歩圏を超える人口が多い地域】 ・上郷地区、門沢橋地区、本郷地区	**❸安全な避難空間の確保** ● 洪水では、最大で約６万人に及ぶ避難者が発生し、36 時間程度の避難が必要になると予測されるため、徒歩で移動できる範囲に適切な規模や備蓄・設備を有した安全な避難空間を確保することが求められます。
【浸水継続時間が 24 時間を超える指定緊急避難場所】 ・下今泉コミセン	
【徒歩圏を超える人口が多い地域】 ・上郷地区、河原口地区	**❹浸水に対して安全な建築物の立地誘導** ● 安全な避難空間として活用可能な建築物や、氾濫流に対して倒壊しない建築物など、浸水に対して安全な建築物の立地を誘導することが求められます。 ● 家屋倒壊等氾濫想定区域については、人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められます。
【家屋倒壊等氾濫想定区域】 ・河原口地区、上郷地区、下今泉地区、中新田地区、社家地区、中野地区、門沢橋地区	

■**土砂災害**

対象	災害ハザード	可視化した課題
(3) 土砂 災害	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	・市域東部の丘陵地や市域西部の平地との境付近で、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が点在している。
重ね 14	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	・急傾斜地崩壊危険区域の管理及び保全の制限に係る土砂災害防止パトロールや、盛土による災害防止のための点検や安全性を把握する調査を進め、土砂の撤去や崩落防止の必要性について検証することが求められる。
重ね 14 (再掲)	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	・安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、警戒避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められる。
重ね 15	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	・緊急輸送道路や避難路の安全確保に向けた取組が求められる。
重ね 14 (再掲)	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	・人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、土砂災害にも耐えられる建築物への建て替えや安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められる。

■**地震**

対象	災害ハザード	可視化した課題
(4) 地震	・地震 （家屋倒壊、火災）	・都心南部直下地震では、最大震度 6 強が想定される。 ・都心南部直下地震では、揺れや液状化等により、木造建物を中心に約 3,800 棟が全壊または半壊する恐れがあり、個々の建物やライフライン等の耐震化が求められる。 ・また、火災被害では約 300 棟が焼失すると想定されていることから、未然に出火を防ぐ取組が求められる。 ・引き続き、市民に対して地震に関する意識啓発を図るとともに、事業者に対しても事業継続に繋がる取組を普及・促進が求められる。
重ね 16	・地震 （家屋倒壊、火災）	・緊急輸送道路や避難路の安全確保に向けた取組が求められる。 ・地震火災による、延焼を予防する取組が求められる。

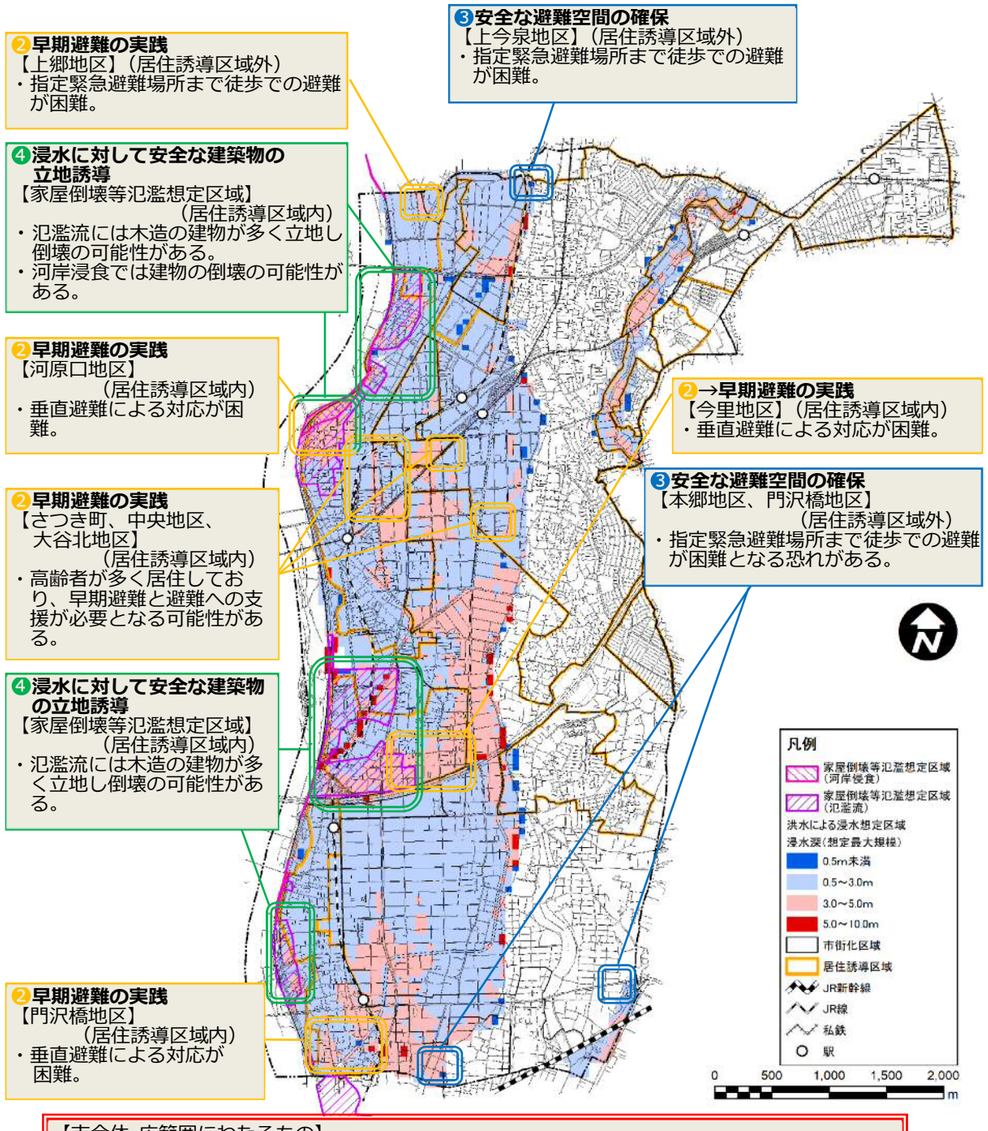
リスクが高い対象地域／施設	
【土砂災害警戒区域等】 ・市東部の丘陵地と市西部の平地との境付近 【木造建物が多く、または広範囲に立地している地域】 ・上今泉地区、国分北地区、大谷南地区	**❶土砂災害の予防** ● 急傾斜地の崩壊の恐れがある土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域では、土砂災害が発生した場合、特に木造家屋では、生命・財産に対する被害が生じる恐れがあるため、その発生を予防することが求められます。 ● 危険区域の管理と保全の制限に係る土砂災害防止パトロールを実施し、居住者等に被害が生ずる恐れのある急傾斜地を把握した場合は、防止工事について県と協議し、対策に努めることが求められます。
【木造建物が多く、または広範囲に立地している地域】 ・上今泉地区、国分北地区、大谷南地区	**❷早期避難の実践** ● 安全な避難を可能とするため、災害状況や避難情報の伝達など、警戒避難体制の強化等により、早期避難を支援していくことが求められます。
【土砂災害時に寸断される恐れがある緊急輸送道路】 ・県道 40 号、東名高速道路	**❸緊急輸送道路の安全確保** ● 緊急輸送道路一部区間で道路閉塞が懸念されることから、避難路や緊急輸送道路の安全確保に向けた取組が求められます。
【木造建物が多く、または広範囲に立地している地域】 ・上今泉地区、国分北地区、大谷南地区、杉久保北地区、上河内地区、中河内地区、本郷地区	**❹土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導** ● 人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、土砂災害にも耐えられる建築物への建て替えや安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められます。

リスクが高い対象地域／施設	
【地震の影響】 ・市域全域 【老朽度が高い地区】 ・上今泉地区、国分北地区、国分寺台地区、勝瀬地区、大谷北地区 【世帯密度と老朽度が高い地区】 ・東柏ケ谷地区	**❶地震に対する備え** ● 個々の建物やライフライン等の耐震化を進めるとともに、市民や事業者に対して意識啓発や地震に備える対策を促進し、災害リスクの低減を図ることが求められます。

（２）災害リスクの高い地域等の整理

①水害

- 災害リスクの分析結果から、水害に関する災害リスクの高い地域は、以下のとおりとなります。



【市全体･広範囲にわたるもの】

❶水害の予防

・洪水により、最大で約６万人の避難が必要となる恐れがある。

❷早期避難の実践

・要配慮者利用施設で浸水深が 3m以上となる地域では垂直避難が困難となる恐れがある。

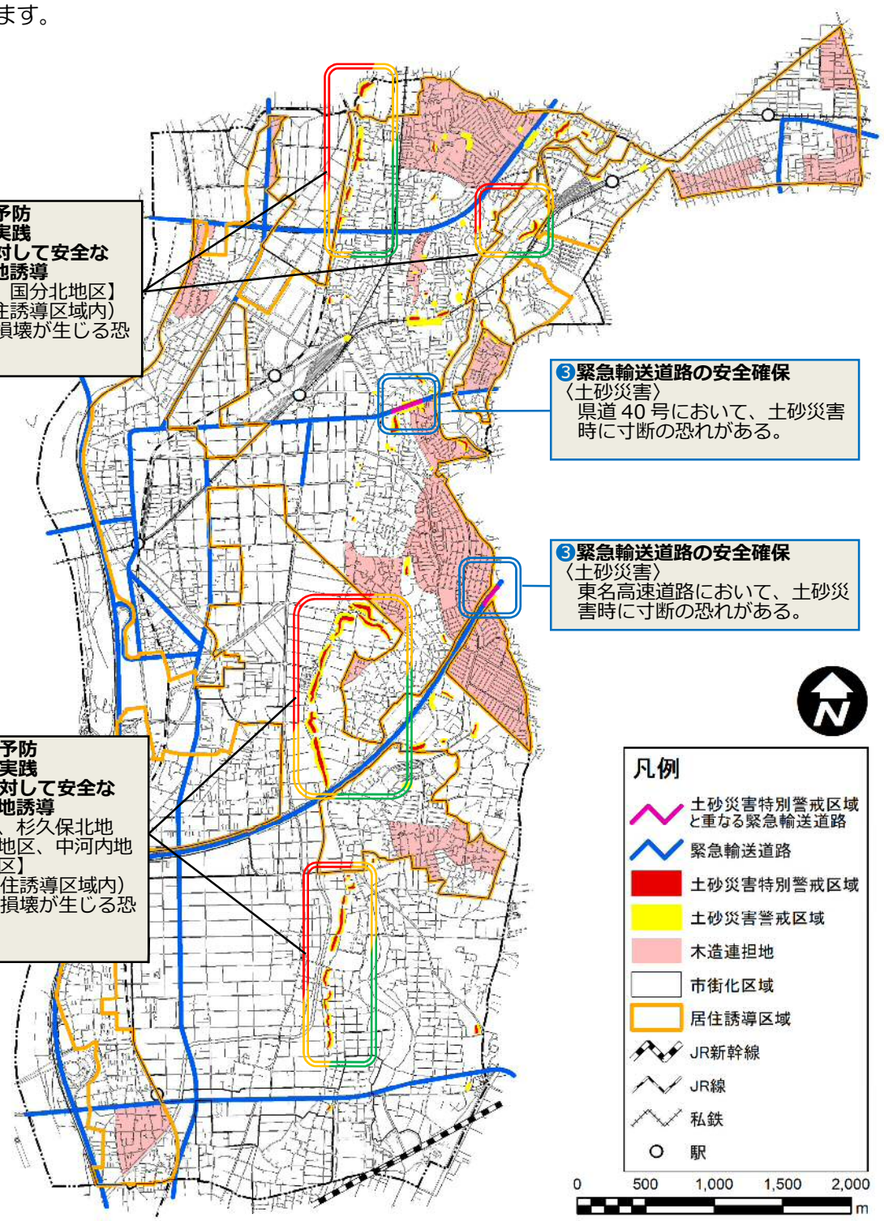
・要配慮者利用施設では、生命維持を最大で 30 時間可能とする設備等が必要となる恐れがある。また、垂直避難と継続利用が不可能となる恐れのある施設が点在している。

❸安全な避難空間の確保

・指定緊急避難場所では、最大で 36 時間程度の避難が可能な備蓄が必要となる恐れがある。

②土砂災害、地震

- 災害リスクの分析結果から土砂災害に関する災害リスクの高い地域は、以下のとおりとなります。



【土砂災害全域にわたるもの】

❷**早期避難の実践**

・土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域の木造建物は、生命・財産に対する被害が生じる恐れがある。

【地震災害】

❶**震災に対する備え**

・都心南部直下地震では、最大震度６強が想定されており、木造建物を中心に約 3,800 棟が全壊または半壊する可能性や電気・ガス・水道などのライフラインに影響がある。

４．防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針

（１）基本方針

- これまで整理した課題の解決に向けて、近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応するためには、人的被害や暮らしへの影響を最小限にとどめることが最も重要です。
- 災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、市域全体にわたりハード・ソフト両面で対策を図り、防災・減災に努め、生命（いのち）と暮らしを守るため、防災・減災まちづくりの基本方針を次のとおり定めます。

生命（いのち）と暮らしを守るまちをつくる

（２）取組方針

- 基本方針に基づく防災まちづくりに取り組むため、「防災・減災対策の充実」の視点から、「危険回避のしくみづくり」、「防災・減災に向けた基盤づくり」、「都市機能継続のしくみづくり」の３つの取組方針を設定します。
- 「地域防災力の強化」の視点から、「意識啓発のしくみづくり」、「防災体制の充実」、「防災設備等の維持・管理」の３つの取組方針を設定します。

【視点１】防災・減災対策の充実	**取組方針ア　危険回避のしくみづくり**
	災害の危険を回避するため、災害リスクの高い地域での開発を抑制するとともに、安全な地域への住宅や施設の移転を促します。
	取組方針イ　防災・減災に向けた基盤づくり
	災害を未然に防止するとともに、災害が発生した場合でも被害が最小となるよう、河川や下水道をはじめとした都市基盤等の整備を進めます。
	取組方針ウ　都市機能継続のしくみづくり
	災害が発生した場合でも都市の機能を継続して保つことができるよう、また、災害の被害から早期復旧が可能となるように事前の準備を進めます。
【視点２】地域防災力の強化	**取組方針ア　意識啓発のしくみづくり**
	災害時において市民自らが安全を確保できるよう、災害に関するさまざまな情報を提供します。
	取組方針イ　防災体制の充実
	災害時における市民の安全性が確保できるよう日常的な活動への支援等を継続するとともに、災害時の迅速な対応が可能となる体制づくりを進めます。
	取組方針ウ　防災設備等の維持・管理
	災害を未然に防止するための設備や災害時の被害を最小限にとどめる設備等の維持・管理と、新たな整備を進めす。

5．具体的な取組と実施主体・時期

（1）課題ごとの取組の整理

- 防災・減災まちづくりの取組方針を踏まえ、生命（いのち）と暮らしを守るまちづくりを行うため、具体的な取組を長期的な視点に立って定め、安全安心のまちづくりに繋げます。

	課題	取組	防災・減災対策の充実			地域防災力の強化		
			危険回避	基盤づくり	都市機能継続	意識啓発	防災体制	設備維持管理
共通	❶災害の予防	土地利用の推進			○			○
		災害ハザード情報の周知				○		
	❷早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供				○		
		地域防災活動等への支援、自主防災組織の育成					○	
		要配慮者の安全確保対策	○			○	○	
	❸安全な避難空間の確保	避難場所等の確保、維持・管理		○			○	○
		防災設備等の設置、維持・管理		○				○
	❹安全な建築物の立地誘導	安全に配慮した住宅や施設の移転促進	○					
		立地適正化計画の届出制度による立地・建築誘導	○					
水害	❶水害の予防	計画的な河川改修		○				
		下水道（雨水）施設の整備		○				
		企業等に対する防災体制の促進	○		○			
		受変電設備の被害軽減						○
		災害ハザード情報の周知				○		
		日常の点検						○
	❷早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供				○		
	❸安全な避難空間の確保	防災設備等の設置、維持・管理						○
	❹水害に対して安全な建築物の立地誘導	安全に配慮した市街地開発等の活用		○				
		国等の防災・減災対策に係る予算制度等の活用		○				
土砂災害	❶土砂災害の予防	土砂災害への対策		○				
		大規模盛土造成地への対策		○				
		日常の点検					○	
		まちづくり連携砂防等事業の活用	○					
	❷早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供				○		
	❸緊急輸送道路の安全確保	日常の点検（一部再掲）					○	
	❹土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導	安全に配慮した移転勧告の活用	○					
地震	❶地震に対する備え	木造住宅や分譲マンションに対する耐震化の促進					○	
		電柱やブロック塀の倒壊防止対策		○				
		企業等に対する防災体制の促進（再掲）	○		○			

● 具体的な取組の内容は以下のとおりです。

凡例：→…実施・整備期間等　、⇒…継続的に随時実施

災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期 短期 5 年	実施時期 中期 10 年	実施時期 長期 20 年	備考
共通	❶災害の予防	**土地利用の推進** ①災害時の避難場所や復旧活動用地としても活用可能な防災協力農地の登録を促進 ②被災後の早期復旧・復興を支える基礎情報となる地籍調査の実施	市	→	⇒	⇒	
		災害ハザード情報の周知 河川の氾濫想定区域や洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、雨水出水浸水想定区域等を防災ガイドブックの配布や防災ホームページ、防災アプリを通じて情報の周知を図る	市	→	⇒	⇒	砂防事業※
		速やかな避難が可能となる情報の提供 防災教育による正しい知識習得により、小学生等の年少者の避難の理解向上を図る	市	→	⇒	⇒	
		地域防災活動等への支援、自主防災組織の育成 ①災害時に自主防災組織等が、安全かつ迅速に避難誘導が行えるよう避難計画の作成と市民への周知に努める ②自主防災組織の育成及び充実強化を図るため、防災物品の計画的な整備に関する助言や自主防災訓練等の計画に関する助言、訓練等の支援を実施 ③地区や各種団体における防災訓練や避難訓練の支援を実施	市民 市	→	⇒	⇒	
	❷早期避難の実践	**要配慮者の安全確保対策** ①「海老名市地域防災計画」に定められた要配慮者利用施設の事業者は、避難確保計画を作成し、計画に基づく自衛水防組織の設置に努めるとともに、避難確保計画に基づく避難誘導等の訓練実施を促進 ②要配慮者利用施設の避難確保計画や避難訓練の実施状況等について、定期的に確認するとともに、要配慮者利用施設の事業者に対して、速やかに災害情報を提供できるよう、防災体制を構築 ③高齢者や障がい者等の要配慮者については、災害に関する情報を確実に伝達し、時間的余裕をもって避難を開始することができるよう、早めの段階で避難準備・高齢者等避難開始を発令	事業者 市	→	⇒	⇒	

災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期 短期 5 年	実施時期 中期 10 年	実施時期 長期 20 年	備考
共通	❸安全な避難空間の確保	**避難場所等の確保、維持・管理** 災害時に一人でも多くの避難者等を受け入れられるよう市有施設のほか、国・県有地、県有施設や民間施設等については、協定等の締結による避難所予定施設等の指定に努めるとともに、既存の避難場所等の維持・管理を図る	市	→	→	→	
		防災設備等の設置、維持・管理 ①避難所予定施設等に設置している非常用発電設備の維持管理とともに、大規模停電や計画停電を想定し、自立分散型エネルギーシステムや太陽光発電その他の再生可能エネルギー等の導入を推進 ②避難場所や避難所予定施設等については、災害に備えた非常食料、燃料や防災資機材（土のう等）の備蓄の強化に努める	市	→	→	→	
	❹安全な建築物の立地誘導	**安全に配慮した住宅や施設の移転促進** 災害リスクが高い地区に立地する住宅や要配慮者利用施設を安全性・利便性の高い地区への誘導を促進するとともに、移転費用等の支援を検討	市			→	砂防事業※
		立地適正化計画の届出制度による立地・建築誘導 立地適正化計画の届出制度を活用し、居住誘導区域外の開発行為等を抑制し、安全性の高い地区への誘導を図る	市			→	
水害	❶水害の予防	**計画的な河川改修** ①河川については、県と連携を図りながら都市河川重点整備計画に基づいた河川の整備を促進 ②相模川については、河原口地区の拡幅整備を促進し、目久尻川では、流域の保水機能の確保、安全な土地利用の指導等と併せて治水施設の整備促進	県 市			→	
		下水道（雨水）施設の整備 浸水被害が発生しないよう、雨水排除に必要な管きょの整備や雨水貯留施設の整備を検討	市			→	
		企業等に対する防災体制の促進 ①災害時に損害を最小限に抑え、重要業務を継続するため、事業継続計画（BCP）の策定・運用を促進 ②防災体制の整備、防災訓練の実施、予測被害からの復旧計画策定、各計画の点検・見直し、燃料・電力等重要なライフラインの供給不足への対応、取引先とのサプライチェーンの確保等、事業継続に繋がる取引を促進	事業者	→	→	→	

災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期 短期 5 年	実施時期 中期 10 年	実施時期 長期 20 年	備考
水害	❶水害の予防	**受変電設備の被害軽減** 浸水想定区域内に立地する小・中学校については、受変電設備のかさ上げにより、被害の軽減を図り、避難所機能の維持や早期の学校機能再開を推進	市	→	→	→	
		災害ハザード情報の周知 ①風水害履歴や危険区域箇所等、過去の自然災害の災害履歴の情報提供を図る ②地下駐車場やアンダーパス等、浸水被害が想定される施設管理者は、日頃から排水施設等の点検を行うとともに、洪水等による地下施設等へ水の急激な流入等の危険性についての周知、啓発を図る	市	→	→	→	
		日常の点検 下水道施設については、定期的なパトロールを行い、必要に応じ清掃等を実施することで排水機能の低下防止を図る	市	→	→	→	
	❷早期避難の実践	**速やかな避難が可能となる情報の提供** 洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保するため、洪水予報等の伝達方法、避難場所、避難所予定施設等の事項について、ハザードマップ等の配布を通して、市民に周知を図る	市	→	→	→	
	❸安全な避難空間の確保	**防災設備等の設置、維持・管理** ①浸水被害を軽減させる止水板の設置を促進するため、浸水想定区域や過去に浸水により被害を受けた建物を対象に、設置費用補助を検討 ②住民の避難行動、迅速な水防活動を支援するため、リアルタイムの情報提供を行う水位計やライブカメラの整備を進めるとともに、これら設備を適切に維持・管理	市	→	→	→	
	❹水害に対して安全な建築物の立地誘導	**安全に配慮した市街地開発等の誘導** ①再開発事業等における浸水対策を評価した容積率緩和等、防災に配慮した市街地の整備を検討 ②一定規模以上の開発行為については、雨水貯留・浸透施設の設置や盛土の抑制等、地域の特性に応じた対策を実施するよう事業者に対して指導	市	→	→	→	
		国等の防災・減災対策に係る予算制度等の活用 ①必要な地区施設、居住の床面や敷地の地盤面の高さの最低限度などを定める地区計画の活用を検討 ②都市再生区画整理事業などを活用した、宅地の嵩上げなどの対策を研究	市	→	→	→	

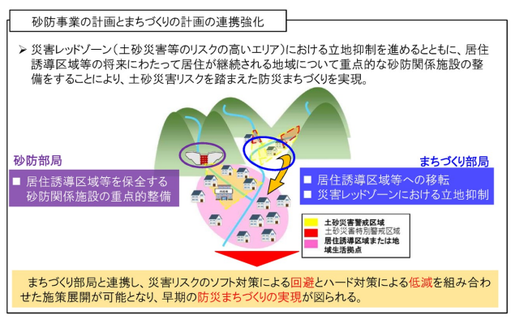
災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期 短期 5 年	実施時期 中期 10 年	実施時期 長期 20 年	備考
土砂災害	❶土砂災害の予防	**土砂災害への対策** 危険性が高いと判断された急傾斜地崩壊危険個所や土砂災害警戒区域では、急傾斜地崩壊危険区域の指定や急傾斜地崩壊防止工事等について県と協議するなど、土砂災害対策に努める	県	→	→	→	
		大規模盛土造成地への対策 県が実施する第二次スクリーニングの結果を踏まえ、滑動崩落防止工事等の対策を検討	県	→	→	→	
		日常の点検 ①急傾斜地崩壊危険区域は、県と協力し土砂災害防止パトロールを実施 ②土砂災害警戒区域は、崖崩れ災害を未然に防止するとともに、災害が発生した場合における被害を最小限にとどめるため、必要に応じて点検・パトロールを実施	県 市	→	→	→	
		まちづくり連携砂防等事業の活用 土砂災害リスクに関する情報を県と共有し、そのリスク情報に基づいて砂防事業の計画と本計画を一体的に運用し、土砂災害対策を推進	県 市	→	→	→	砂防事業※
	❷早期避難の実践	**速やかな避難が可能となる情報の提供** 土砂災害警戒区域内の住民に対し崖崩れの危険性を周知するとともに、土砂災害警戒区域内の市民が速やかに避難準備をできるよう、ハザードマップ等の配布を通して啓発に努める	市	→	→	→	砂防事業※
	❸緊急輸送道路の安全確保	**日常の点検（一部再掲）** ①急傾斜地崩壊危険区域については、県と協力し土砂災害防止パトロールを実施し緊急輸送道路の安全を確保 ②土砂災害警戒区域については、崖崩れ災害を未然に防止するとともに、災害が発生した場合における被害を最小限にとどめるため、必要に応じて点検・パトロールを実施し緊急輸送道路の安全を確保	県 市	→	→	→	
	❹土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導	**安全に配慮した移転勧告の活用** 住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれが大きいと認められる地域において、必要に応じて土砂災害防止法第 26 条に基づく移転勧告を活用	県 市	→	→	→	砂防事業※

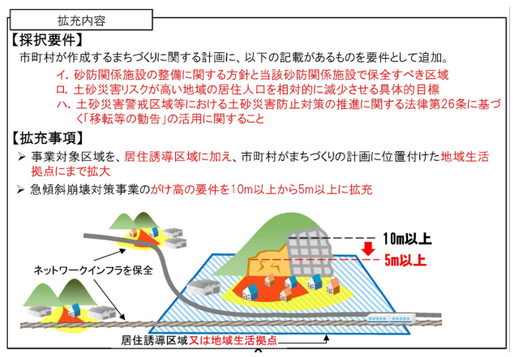
災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期 短期 5 年	実施時期 中期 10 年	実施時期 長期 20 年	備考
地震	❶震災に対する備え	**木造住宅や分譲マンションに対する耐震化の促進** 旧耐震基準で建設された木造住宅や分譲マンションの管理組合に対し、耐震改修や耐震診断等に関する相談を受けるとともに、各種補助制度を活用して建築物の耐震化の促進を図る	市	→	→	→	
		電柱やブロック塀の倒壊防止対策 ①災害時における道路ネットワーク強化のため、緊急輸送道路や防災拠点等へアクセスする主要な道路の無電柱化を推進 ②緊急輸送道路等におけるブロック塀の実態把握を行うとともに、ブロック塀等の撤去にかかる費用の補助を行い、地震によるブロック塀等の倒壊による被害を未然に防ぐ	市	→	→	→	
		企業等に対する防災体制の促進（再掲） ①災害時に損害を最小限に抑え、重要業務を継続するため、事業継続計画（BCP）の策定・運用を促進 ②防災体制の整備、防災訓練の実施、予測被害からの復旧計画策定、各計画の点検・見直し、燃料・電力等重要なライフラインの供給不足への対応、取引先とのサプライチェーンの確保等、事業継続に繋がる取引を促進	事業者	→	→	→	

※砂防事業

国では、まちづくり連携砂防等事業として、住民や基礎的な公共インフラを集約しようとする地域を優先的に保全するため、都道府県の取り組む砂防関係事業のうち、当該地域を保全する対策を計画的・集中的に実施することで早期に安全度を向上させるとともに、併せて防災に配慮したまちづくりを進めています。

令和５年度の制度改訂により、まちづくり連携砂防等事業の拡充を受け、砂防事業の計画と本計画を一体的に運用し、土砂災害対策を推進するため、対象となる砂防事業を表記しています。





Ⅶ　目標と評価･計画の見直し

立地適正化計画の進捗を管理するため、
機能誘導施策の推進による効果を評価する指標と、
目標を設定します。
さらに、評価の結果を踏まえた
計画の見直しに関する考え方を整理します。

Ⅵ　数値目標・推進体制

立地適正化計画を進めることで、
居住誘導区域内の人口密度を維持し、
人口密度に見合う都市機能の集積を図り、
生活に必要な交通軸が形成されることが、
期待されています。
この目標の達成を評価するための数値目標や、
達成状況を評価し、着実に推進するための
体制をまとめます。

１．目標と評価

- 本計画では、各施策の推進を通じて、居住及び都市機能の集積を図るとともに、中心核となる海老名駅周辺地区への交通軸を充実することで、人口減少時代においてもコミュニティが効率的に維持できる、コンパクトなまちの形成を目指しています。
- 本計画では、施策の推進による効果を評価し、必要に応じて見直しを図るための評価項目について、【居住】【都市機能】【交通】【防災】の視点から指標を設定します。
- なお、市民意識による個別評価は、市政アンケートを活用し定期的なチェックを行います。一方で計画全体の評価は、10 年ごとの計画見直しに合わせて実施することを予定します。

【居住誘導に関する評価】

居住　居住誘導区域内の人口密度

【ねらい】　当面の人口増加を【居住誘導区域】内で収容し、人口減少期は基盤が充実し、効率的に人口密度が維持できる「人口維持重点エリア」※後述を中心にコミュニティを維持することを評価します。

【方法】　居住誘導区域 10 エリアごとの人口推移を踏まえ、人口減少の地域では「人口維持重点エリア」の人口密度の維持を前提に試算。

評価指標　居住誘導区域内の人口密度（人/ha）

現状		➔【備える】		➔【保つ】	
96.7 人/ha		99.8 人/ha		98.5 人/ha	
（参考）全市人口	（H27 国勢調査）13.1 万人		（H37 市独自推計）13.6 万人		（H47 市独自推計）13.1 万人

居住　将来の継続的な居住の意識（市政アンケートより）

【ねらい】　居住誘導施策を展開し、コンパクトに人々が暮らし、コミュニティが形成され、「暮らしやすさ」が向上することを評価します。

【方法】　市政アンケートでの「これからも海老名市に住みたいと思いますか」の回答結果より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「住みたいと思う」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「ずっと住みたい」「できれば住み続けたい」の比率

現状	➔【備える】	➔【保つ】
91.8%	92%	92%

１．数値目標

- 本計画では、各施策の推進を通じて、居住及び都市機能の集積を図るとともに、中心核「海老名駅」への交通軸を充実することで、人口減少時代においてもコミュニティが効率的に維持できる、コンパクトなまちの形成を目指しています。
- 本計画では、施策の推進による効果を評価し、必要に応じて見直しを図るための評価項目について、【居住】【都市機能】【交通】の視点から５つの指標を設定します。
- なお、市民意識による個別評価は、市政アンケートを活用し定期的なチェックを行います。一方で計画全体の評価は、10 年ごとの計画見直しに合わせて実施することを予定します。

【居住誘導に関する評価】

居住①　居住誘導区域内の人口密度

【ねらい】　当面の人口増加を【居住誘導区域】内で収容し、人口減少期は基盤が充実し、効率的に人口密度が維持できる「人口維持重点エリア」※後述を中心にコミュニティを維持することを評価します。

【方法】　居住誘導区域 10 エリアごとの人口推移を踏まえ、人口減少の地域では「人口維持重点エリア」の人口密度の維持を前提に試算。

評価指標　居住誘導区域内の人口密度（人/ha）

現状		➔【備える】		➔【保つ】	
96.7 人/ha		99.8 人/ha		98.5 人/ha	
（参考）全市人口	（H27 国勢調査）13.1 万人		（H37 市独自推計）13.6 万人		（H47 市独自推計）13.1 万人

居住②　将来の継続的な居住の意識（市政アンケートより）

【ねらい】　居住誘導施策を展開し、コンパクトに人々が暮らし、コミュニティが形成され、「暮らしやすさ」が向上することを評価します。

【方法】　市政アンケートでの「これからも海老名市に住みたいと思いますか」の回答結果より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「住みたいと思う」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「ずっと住みたい」「できれば住み続けたい」の比率

現状	➔【備える】	➔【保つ】
91.8%	92%	92%

【都市機能の集積に関する評価】

都市機能　買い物等の生活の便利さの満足度（市政アンケートより）

【ねらい】　日常生活での様々な活動のうち、とくに「日常的な買い物」に着目し、身近な地域で買い物行動を達成できる割合を評価します。

【方法】　市政アンケートでの「買い物等の生活の便利さ」の回答結果（満足+やや満足）より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「満足、やや満足」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「買い物等の生活の便利さ」に満足している人の割合

現状　70.5%　→【備える】72%　→【保つ】72%

【交通機能の充実に関する評価】

交通　市内の路線バス利用者数

【ねらい】　鉄道駅が近くにない居住誘導区域からでも、過度に自動車に依存することなく生活できる状況を把握するため、路線バスの利用者数が増えることを評価します。

【方法】　市内路線バス（コミュニティバス除く）の年間輸送人員※より１日平均利用者数を算出。将来値は、過去の推移に基づき、将来の利用者数を設定。
※海老名市統計書における神奈川中央交通㈱、相鉄バス㈱の年間輸送人員を合算

評価指標　市内の路線バスの日平均利用者数

現状　32,750 回/日　→【備える】35,000 回/日　→【保つ】35,800 回/日

人口 100 人当り利用率　25.1 回/100 人　25.6 回/100 人　27.3 回/100 人

交通　最寄り駅へのアクセスの満足度（市政アンケートより）

【ねらい】　公共交通の機能強化、交通軸周辺の居住誘導を進め、海老名駅等の最寄り駅へのアクセスが便利になることを評価します。

【方法】　市政アンケートでの「最寄り駅へのアクセス（路線バス、コミバス含む）」の回答結果（満足+やや満足）より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「満足、やや満足」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「最寄り駅へのアクセス」に満足している人の割合

現状　67.6%　→【備える】69%　→【保つ】69%

【都市機能の集積に関する評価】

都市機能　買い物等の生活の便利さの満足度（市政アンケートより）

【ねらい】　日常生活での様々な活動のうち、とくに「日常的な買い物」に着目し、身近な地域で買い物行動を達成できる割合を評価します。

【方法】　市政アンケートでの「買い物等の生活の便利さ」の回答結果（満足+やや満足）より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「満足、やや満足」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「買い物等の生活の便利さ」に満足している人の割合

現状　70.5%　→【備える】72%　→【保つ】72%

【交通機能の充実に関する評価】

交通　市内の路線バス利用者数

【ねらい】　鉄道駅が近くにない居住誘導区域からでも、過度に自動車に依存することなく生活できる状況を把握するため、路線バスの利用者数が増えることを評価します。

【方法】　市内路線バス（コミュニティバス除く）の年間輸送人員※より１日平均利用者数を算出。将来値は、過去の推移に基づき、将来の利用者数を設定。
※海老名市統計書における神奈川中央交通㈱、相鉄バス㈱の年間輸送人員を合算

評価指標　市内の路線バスの日平均利用者数

現状　32,750 回/日　→【備える】35,000 回/日　→【保つ】35,800 回/日

人口 100 人当り利用率　25.1 回/100 人　25.6 回/100 人　27.3 回/100 人

交通　最寄り駅へのアクセスの満足度（市政アンケートより）

【ねらい】　公共交通の機能強化、交通軸周辺の居住誘導を進め、海老名駅等の最寄り駅へのアクセスが便利になることを評価します。

【方法】　市政アンケートでの「最寄り駅へのアクセス（路線バス、コミバス含む）」の回答結果（満足+やや満足）より算定（現状値は 2017 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の全てが「満足、やや満足」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「最寄り駅へのアクセス」に満足している人の割合

現状　67.6%　→【備える】69%　→【保つ】69%

【防災指針に関する評価】

防災　下水道による都市浸水対策達成率

【ねらい】　本市では、降雨等による浸水対策として、計画降雨を踏まえた雨水管きょの整備を行い、都市浸水対策達成率の向上により効果を確認します。

【方法】　「神奈川県の下水道事業」の掲載を参照。

評価指標　下水道による都市浸水対策達成率

現状	➔【備える】	➔【保つ】
43.6% R4 年度末	44.6% R9 年度末	46.6% R19 年度末

防災　災害に対する体制・対策の満足度（市政アンケートより）

【ねらい】　本市では市民への影響が大きい災害が水害になります。ついては、水害に対する体制・対策を進め、生命（いのち）と暮らしを守るまちづくりに対する市民満足度を評価し、期待される効果を確認します。

【方法】　市政アンケートでの「集中豪雨等の風水害に対する体制・対策」の回答結果（満足+やや満足）より算定（現状値は 2021 年市政アンケート）。将来値は、新たに増加する人口の半数が「満足、やや満足」と回答した状況を目指した設定値。

評価指標　「集中豪雨等の風水害に対する体制・対策」に満足している人の割合

現状	➔【備える】	➔【保つ】
21.8% R3 年度	30% R9 年度	45% R19 年度

参考①【居住誘導区域内の人口密度】の算定方法について

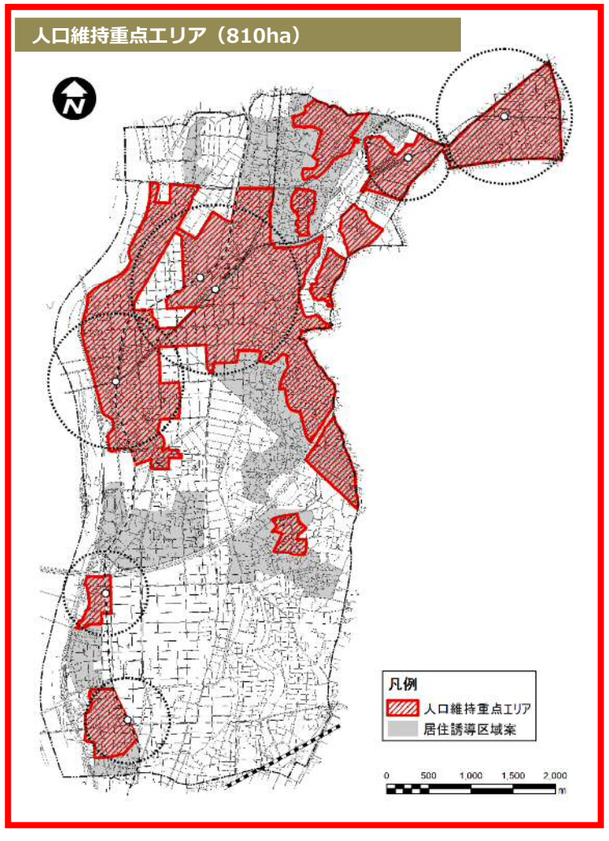
A：基本的な考え方

- 居住誘導区域内の人口密度については、2015 年（平成 27 年）国勢調査（人口メッシュデータ）に基づく人口と、各居住誘導区域内の将来人口推計結果での人口推移に基づき設定します。
- なお、計画期間終了後の全市的な人口密度がほぼ現状を維持すると予測される本市では、人口減少期において、居住誘導区域内の人口は原則維持し、区域外の人口を抑制していくことで、コンパクト化を図ることが基本となります。

B：数値目標の算定

- 将来の人口密度については、2025 年（令和 7 年）年時点で②さがみ野駅、④柏ケ谷、⑤国分寺台、⑧上今泉、⑩杉久保の５地域で、また 2035 年（令和 17 年）時点ではこれに加えて③厚木駅、⑥国分、⑦下今泉、⑨社家・門沢橋においても、2025 年（令和 7 年）の密度より減少すると試算しています。この①海老名駅（編入予定の一般保留区域含む）を除く人口減少は、立地適正化計画に基づく施策を展開しない場合と想定します。
- この人口減少を抑えるために、人口密度を維持するための居住誘導施策を展開しますが、市街化区域 1,479ha のうち、84.9%にあたる 1,256ha を居住誘導区域に指定する本市では、将来の人口減少の進行を想定した場合の、より重点的に人口密度の維持を図るエリアを設定し、効率的な財政投資を図ることも検討すべきと考えます。
- そのため、将来的にも安定した公共交通サービスが提供可能な鉄道駅周辺と、これまでに住宅団地等として宅地及び道路開発が進められてきたエリアを、将来の人口減少期においても効率的に人口密度の維持が可能なエリア【人口維持重点エリア】（右図。抽出の概要は次頁参照）と位置づけ、【人口維持重点エリア】内の人口密度を将来に渡り維持することを前提として、将来の人口密度目標を設定します。

人口維持重点エリア（810ha）



参考①【居住誘導区域内の人口密度】の算定方法について

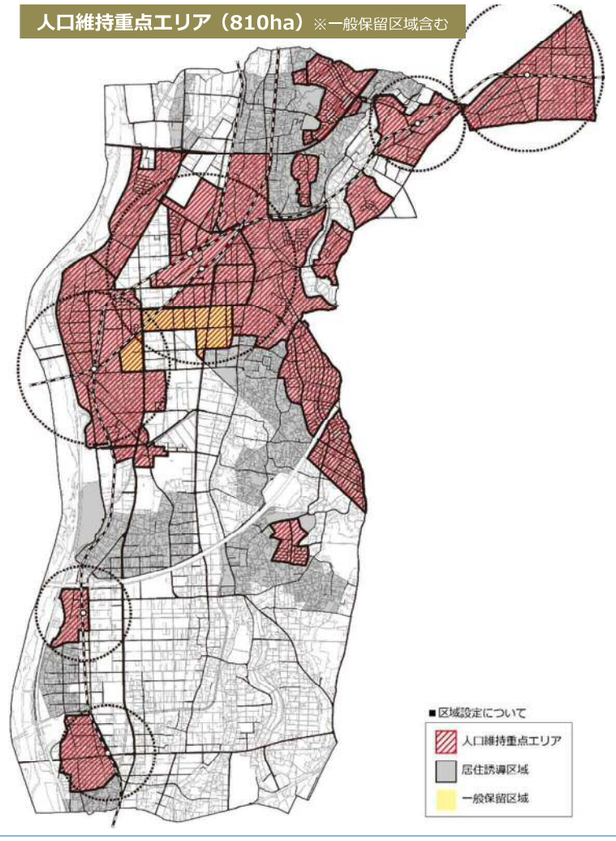
A：基本的な考え方

- 居住誘導区域内の人口密度については、2015 年（平成 27 年）国勢調査（人口メッシュデータ）に基づく人口と、各居住誘導区域内の将来人口推計結果での人口推移に基づき設定します。
- なお、計画期間終了後の全市的な人口密度がほぼ現状を維持すると予測される本市では、人口減少期において、居住誘導区域内の人口は原則維持し、区域外の人口を抑制していくことで、コンパクト化を図ることが基本となります。

B：数値目標の算定

- 将来の人口密度については、2025 年（平成 37）年時点で②さがみ野駅、④柏ケ谷、⑤国分寺台、⑧上今泉、⑩杉久保の５地域で、また 2035 年（平成 47 年）時点ではこれに加えて③厚木駅、⑥国分、⑦下今泉、⑨社家・門沢橋においても、2025 年度（平成 37 年度）の密度より減少すると試算しています。この①海老名駅（編入予定の一般保留区域含む）を除く人口減少は、立地適正化計画に基づく施策を展開しない場合と想定します。
- この人口減少を抑えるために、人口密度を維持するための居住誘導施策を展開しますが、市街化区域 1,440ha のうち、84.6%にあたる 1,218ha を居住誘導区域に指定する本市では、将来の人口減少の進行を想定した場合の、より重点的に人口密度の維持を図るエリアを設定し、効率的な財政投資を図ることも検討すべきと考えます。
- そのため、将来的にも安定した公共交通サービスが提供可能な鉄道駅周辺と、これまでに住宅団地等として宅地及び道路開発が進められてきたエリアを、将来の人口減少期においても効率的に人口密度の維持が可能なエリア【人口維持重点エリア】（右図。抽出の概要は次頁参照）と位置づけ、【人口維持重点エリア】内の人口密度を将来に渡り維持することを前提として、将来の人口密度目標を設定します。
- なお、人口維持重点エリアは、次期計画に向けたエリア設定を想定していることから、今後市街化区域編入が予定されている市役所周辺の「一般保留区域」を含めた範囲として抽出しています。

人口維持重点エリア（810ha）※一般保留区域含む



■将来人口密度の目標値の設定

人口維持重点エリア	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(R7)	2035(R17)		2025(R7)	2035(R17)
①海老名駅	7,171	54.6	113.6	114.3	131.4	14,926	15,016
②さがみ野駅	14,282	148.2	148.2	148.2	96.4	14,286	14,286
③厚木駅	17,329	114.9	115.0	115.0	150.8	17,341	17,344
④柏ケ谷	8,421	89.6	89.6	89.6	94.0	8,421	8,421
⑤国分寺台	6,756	90.9	90.9	90.9	74.3	6,757	6,757
⑥国分南・北	15,068	111.0	111.9	111.9	135.7	15,185	15,181
⑦下今泉	4,305	84.4	85.1	85.1	51.0	4,341	4,339
⑧上今泉	1,410	105.2	105.2	105.2	13.4	1,410	1,410
⑨社家・門沢橋	4,536	89.8	90.2	90.1	50.5	4,554	4,552
⑩杉久保	2,069	148.8	148.8	148.8	13.9	2,068	2,068

居住誘導区域(上記以外)	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(R7)	2035(R17)		2025(R7)	2035(R17)
①海老名駅	―	―	―	―	―	―	―
②さがみ野駅	―	―	―	―	―	―	―
③厚木駅	―	―	―	―	―	―	―
④柏ケ谷	2,255	88.1	87.0	81.7	25.6	2,227	2,092
⑤国分寺台	8,226	89.6	86.8	79.2	91.8	7,965	7,268
⑥国分南・北	―	―	―	―	―	―	―
⑦下今泉	1,399	89.1	89.9	88.3	15.7	1,411	1,387
⑧上今泉	9,744	92.8	92.6	89.6	105.0	9,727	9,405
⑨社家・門沢橋	9,045	75.6	75.9	74.1	119.6	9,081	8,866
⑩杉久保	5,885	80.9	80.5	76.6	72.7	5,850	5,569
(海老名運動公園)	―	―	―	―	16.4	―	―

全市合計	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(R7)	2035(R17)		2025(R7)	2035(R17)
区域内合計	117,901	93.7	99.8	98.5	1,258.2	125,550	123,961
区域外合計	12,820	9.2	7.8	5.2	1,400.8	10,942	7,321
市全体合計	130,721	49.2	51.3	49.4	2,659.0	136,492	131,282

■将来人口密度の目標値の設定

人口維持重点エリア	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(H37)	2035(H47)		2025(H37)	2035(H47)
①海老名駅	6,877	74.7	121.0	122.0	92.0	11,132	11,222
(一般保留)	294	7.5	96.3	96.3	39.4	3,794	3,794
②さがみ野駅	14,282	148.2	148.2	148.2	96.4	14,286	14,286
③厚木駅	17,329	114.9	115.0	115.0	150.8	17,341	17,344
④柏ケ谷	8,421	89.6	89.6	89.6	94.0	8,421	8,421
⑤国分寺台	6,756	91.0	91.0	91.0	74.3	6,757	6,757
⑥国分南・北	15,068	111.1	111.9	111.9	135.7	15,185	15,181
⑦下今泉	4,305	84.4	85.1	85.1	51.0	4,341	4,339
⑧上今泉	1,410	104.9	104.9	104.9	13.4	1,410	1,410
⑨社家・門沢橋	4,536	89.9	90.2	90.2	50.5	4,554	4,552
⑩杉久保	2,069	148.4	148.4	148.4	13.9	2,068	2,068

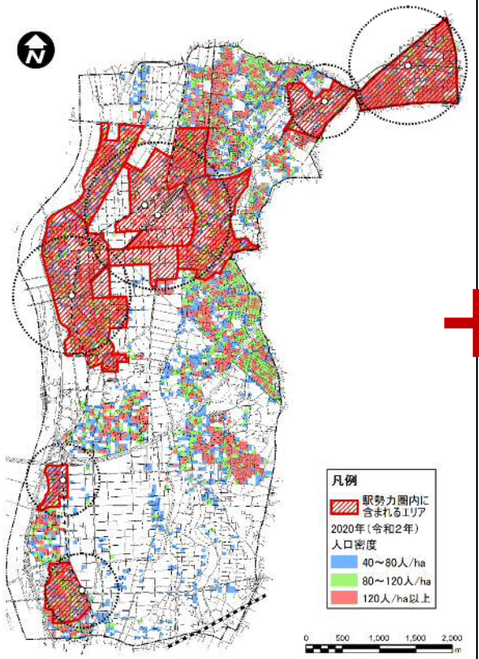
居住誘導区域(上記以外)	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(H37)	2035(H47)		2025(H37)	2035(H47)
①海老名駅	-	-	-	-	-	-	-
(一般保留)	-	-	-	-	-	-	-
②さがみ野駅	-	-	-	-	-	-	-
③厚木駅	-	-	-	-	-	-	-
④柏ケ谷	2,255	88.0	86.9	81.7	25.6	2,227	2,092
⑤国分寺台	8,226	89.6	86.8	79.2	91.8	7,965	7,268
⑥国分南・北	-	-	-	-	-	-	-
⑦下今泉	1,399	89.0	89.7	88.2	15.7	1,411	1,387
⑧上今泉	9,744	92.8	92.7	89.6	105.0	9,727	9,405
⑨社家・門沢橋	9,045	75.6	75.9	74.1	119.6	9,081	8,866
⑩杉久保	5,885	81.0	80.5	76.6	72.7	5,850	5,569
(海老名運動公園)	-	-	-	-	16.4	-	-

全市合計	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積(ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(H37)	2035(H47)		2025(H37)	2035(H47)
区域内合計	117,901	96.7	99.8	98.5	1,258.2	125,550	123,961
区域外人口	12,820	8.9	7.8	5.2	1,400.8	10,942	7,321
市全体人口	130,721	49.2	51.3	49.4	2,659.0	136,492	131,282

■将来人口密度の目標値の設定

- 人口維持重点エリアは、人口減少期の到来を見据え、将来においても確実に交通基盤が維持される鉄道駅周辺や、過去の都市開発の経緯から居住誘導区域内の住宅地としての社会基盤が整備されている地域を選定するものとしました。
- 具体的には、以下に示すように、各鉄道駅の拠点性の強さに着目した鉄道駅周辺エリアと、住宅地としての土地利用＋4m以上道路の整備が進められたエリア（区画整理、地区計画等の開発エリア含む）を組み合わせて設定しています。

条件①　鉄道駅勢力圏（中心核／地域核／生活拠点の別）



▼抽出の考え方

- 人口減少期でも確実にまちの拠点として残存する「鉄道駅」周辺を、居住誘導の「核」と位置づけ。

▼判断の基準

- 中心核➔地域核➔生活拠点の順に拠点性の強さに差がある。以下の考え方に準じて、駅ごとの勢力圏を設定。

【中心核】＝1,000m

・市公共交通網形成計画に準拠。

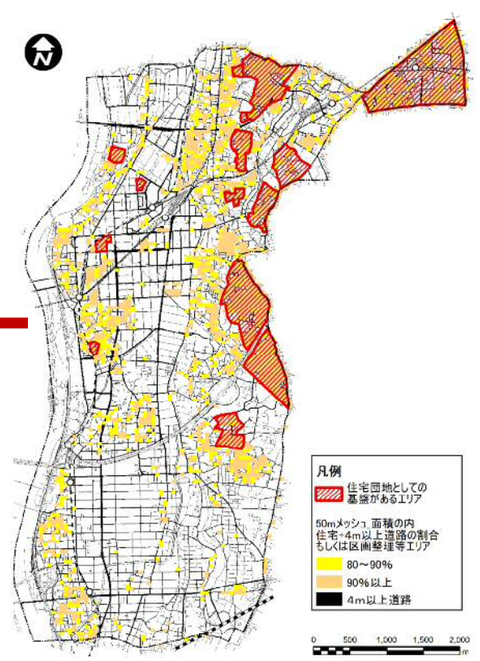
【地域核】＝800m

・徒歩 10 分圏域として設定。
・既存の駅周辺住宅地をほぼ内包できる範囲。

【生活拠点】＝500m

・大都市住宅地のコンビニ商圏を想定（国検討会資料より）
・徒歩 5 分圏域として設定。

条件②　住宅団地としての基盤があるエリア



▼抽出の考え方

- 住宅団地としての宅地及び道路が整備されている地区を、居住誘導の「核」と位置づけ。

▼判断の基準

- 都市計画基礎調査での土地利用現況より、道路幅員 4m以上（高速道路除く）及び、住宅用途のエリアを抽出。
- 50mメッシュ単位で、メッシュ総面積に対する「住宅用地＋4m以上道路用地」の面積比を算定。80%以上を対象とした。
- また、区画整理、地区計画等が行われた開発エリアも、対象とした。

■将来人口密度の目標値の設定

- 人口維持重点エリアは、人口減少期の到来を見据え、将来においても確実に交通基盤が維持される鉄道駅周辺や、過去の都市開発の経緯から居住誘導区域内の住宅地としての社会基盤が整備されている地域を選定するものとしました。
- 具体的には、以下に示すように、各鉄道駅の拠点性の強さに着目した鉄道駅周辺エリアと、住宅地としての土地利用＋4m以上道路の整備が進められたエリア（区画整理、地区計画等の開発エリア含む）を組み合わせて設定しています。

条件①　鉄道駅勢力圏（中心核／地域核／生活拠点の別）

▼抽出の考え方

- 人口減少期でも確実にまちの拠点として残存する「鉄道駅」周辺を、居住誘導の「核」と位置づけ。

▼判断の基準

- 中心核➔地域核➔生活拠点の順に拠点性の強さに差がある。以下の考え方に準じて、駅ごとの勢力圏を設定。

【中心核】＝1,000m

・市公共交通網形成計画に準拠。
・一般保留区を内包できる範囲。

【地域核】＝800m

・徒歩 10 分圏域として設定。
・既存の駅周辺住宅地をほぼ内包できる範囲。

【生活拠点】＝500m

・大都市住宅地のコンビニ商圏を想定（国検討会資料より）
・徒歩 5 分圏域として設定。

条件②　住宅団地としての基盤があるエリア

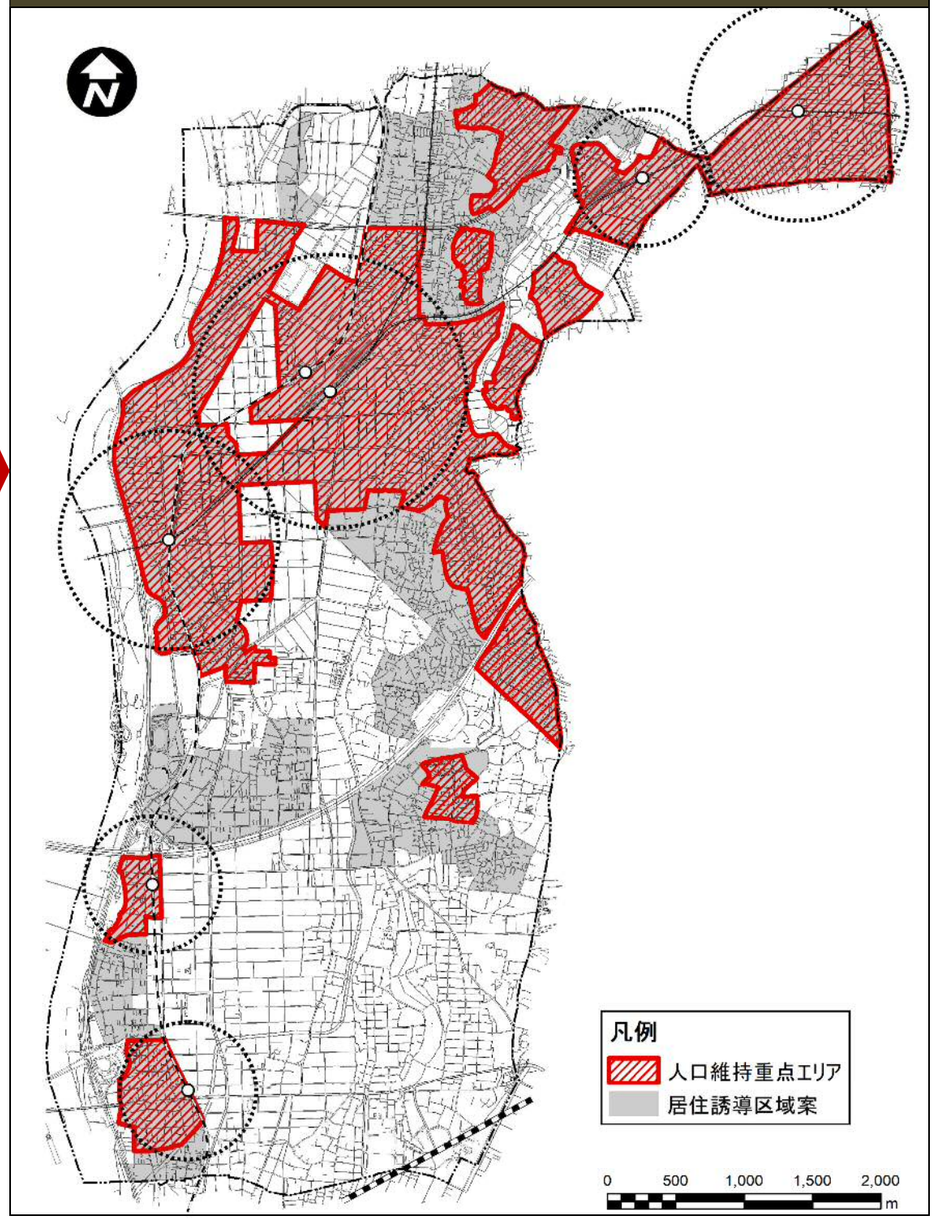
▼抽出の考え方

- 住宅団地としての宅地及び道路が整備されている地区を、居住誘導の「核」と位置づけ。

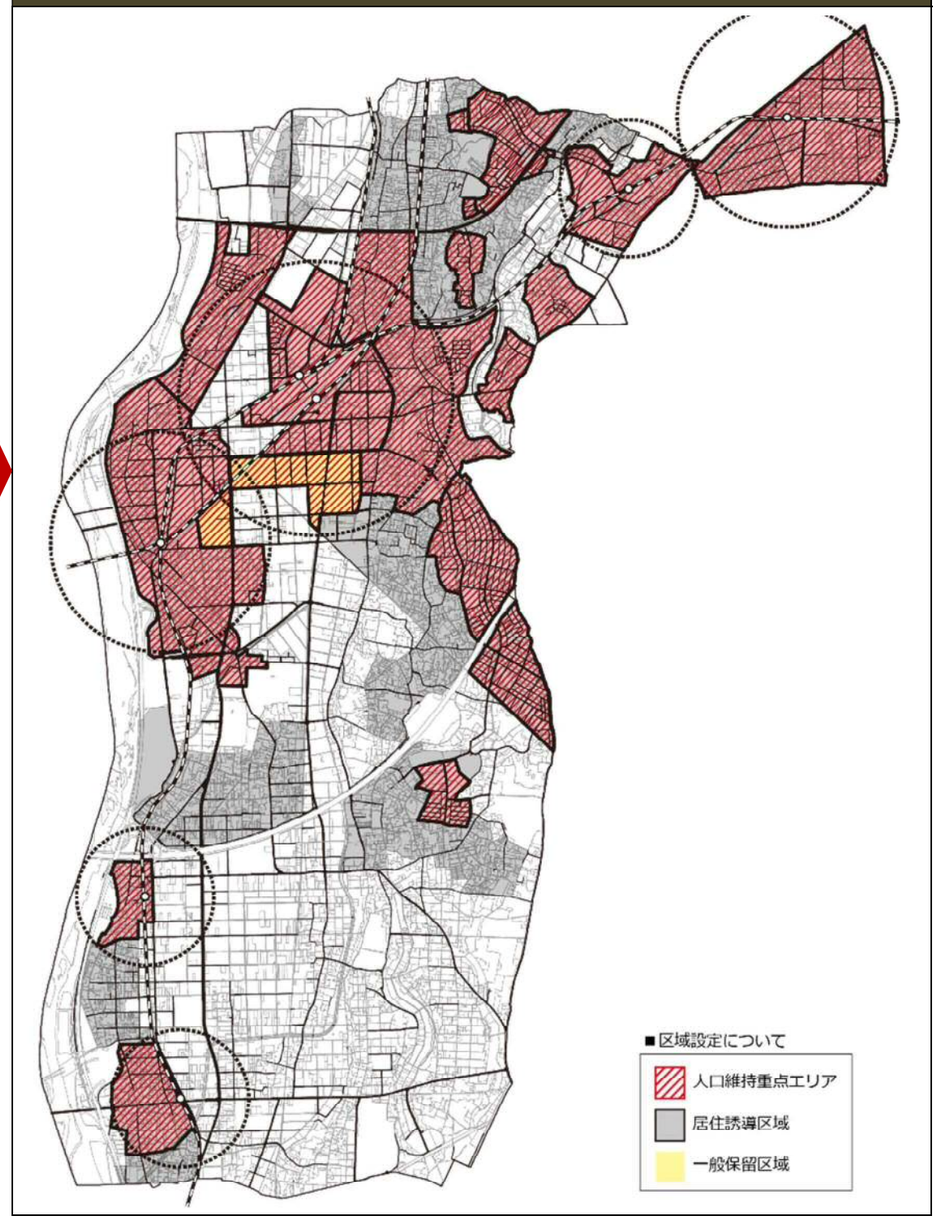
▼判断の基準

- 都市計画基礎調査での土地利用現況より、道路幅員 4m以上（高速道路除く）及び、住宅用途のエリアを抽出。
- 50mメッシュ単位で、メッシュ総面積に対する「住宅用地＋4m以上道路用地」の面積比を算定。80%以上を対象とした。
- また、区画整理、地区計画等が行われた開発エリアも、対象とした。

条件①＋②＝【人口維持重点エリア】　（再掲）



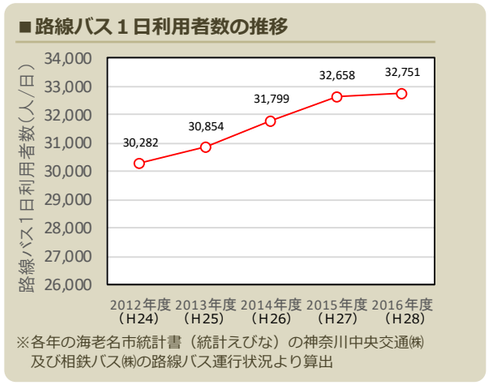
条件①＋②＝【人口維持重点エリア】　（再掲）



参考②【市内の路線バス利用者数】の算定方法

A：基本的な考え方

- 海老名駅と接続する既存路線バスについて、さらに明確な交通軸として集約することで、今のバス利用の増加傾向を維持します。
- 現在、市内で運行する神奈中バス 13 系統、相鉄バス 19 系統（2016 年時点）の総利用者数の推移は右図の通りです。
- 路線バス利用者数データが取得されている 2012 年度（平成 24 年度）以降の利用数は増加しており、2015 年度（平成 27 年度）以降も緩やかではありますが増加傾向を示しています。

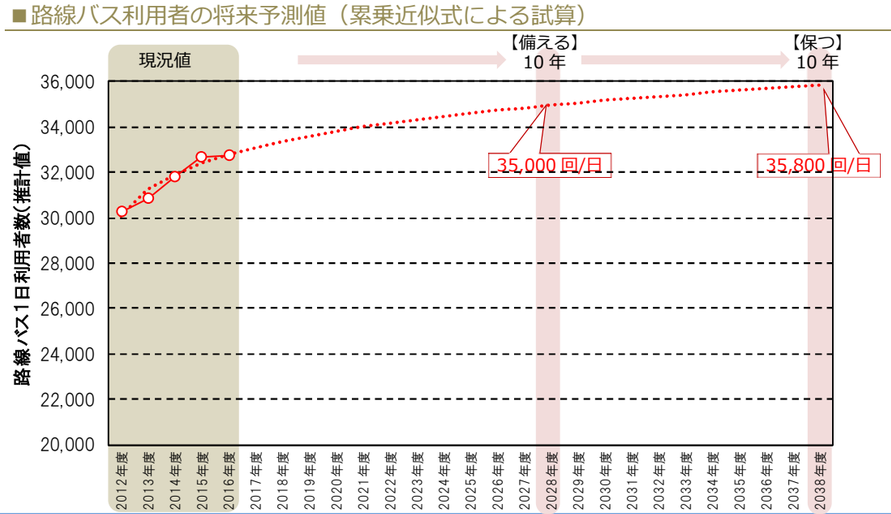


※各年の海老名市統計書（統計えびな）の神奈川中央交通㈱及び相鉄バス㈱の路線バス運行状況より算出

B：数値目標の算定

- 路線バス利用者は、2015 年度（平成 27 年度）以降も緩やかに増加していることから、人口減少期においても、今の増加傾向を維持することを目標とします。
- 2012 年（平成 24 年）～2016 年（平成 28 年）までの５年間の推移をもとに、これまでの利用者数の推移を再現する数式※に基づき、将来予想される利用者数を設定します。
  ※複数の近似式を検証し、最も相関係数の高い累乗近似式を採用した。
- この推計値によれば、本計画の【備える】10 年を終える 2028 年時点で 35,000 回/日、【保つ】10 年を終える 2038 年時点で 35,800 回/日となります。
- なお、人口減少が進むと予想される【保つ】10 年では、本来は人口減少と共にバス利用は減るものと考えられますが、【備える】10 年での交通軸の形成と、バス利用促進の取組を通じて、マイカーからの転換等を促していくことで、増加傾向を維持することが期待されます。

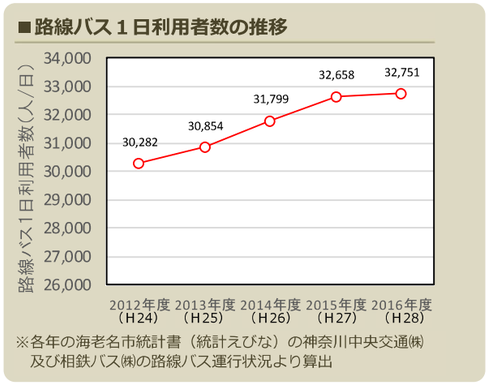
■路線バス利用者の将来予測値（累乗近似式による試算）



参考②【市内の路線バス利用者数】の算定方法

A：基本的な考え方

- 海老名駅と接続する既存路線バスについて、さらに明確な交通軸として集約することで、今のバス利用の増加傾向を維持します。
- 現在、市内で運行する神奈中バス 13 系統、相鉄バス 19 系統（2016 年時点）の総利用者数の推移は右図の通りです。
- 路線バス利用者数データが取得されている 2012 年度（平成 24 年度）以降の利用数は増加しており、2015 年度（平成 27 年度）以降も緩やかではありますが増加傾向を示しています。

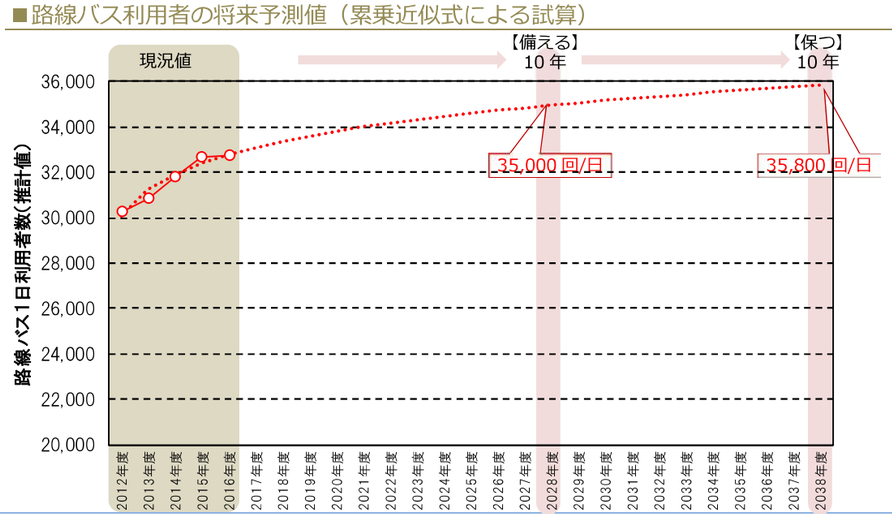


※各年の海老名市統計書（統計えびな）の神奈川中央交通㈱及び相鉄バス㈱の路線バス運行状況より算出

B：数値目標の算定

- 路線バス利用者は、2015 年度（平成 27 年度）以降も緩やかに増加していることから、人口減少期においても、今の増加傾向を維持することを目標とします。
- 2012 年（平成 24 年）～2016 年（平成 28 年）までの５年間の推移をもとに、これまでの利用者数の推移を再現する数式※に基づき、将来予想される利用者数を設定します。
  ※複数の近似式を検証し、最も相関係数の高い累乗近似式を採用した。
- この推計値によれば、本計画の【備える】10 年を終える 2028 年時点で 35,000 回/日、【保つ】10 年を終える 2038 年時点で 35,800 回/日となります。
- なお、人口減少が進むと予想される【保つ】10 年では、本来は人口減少と共にバス利用は減るものと考えられますが、【備える】10 年での交通軸の形成と、バス利用促進の取組を通じて、マイカーからの転換等を促していくことで、増加傾向を維持することが期待されます。

■路線バス利用者の将来予測値（累乗近似式による試算）



参考③　市民意識に基づく指標について

A：基本的な考え方

- 居住、都市機能、交通に関する施策は、人口密度や施設の充足度による客観的な評価とともに、実際に海老名市に暮らし、活動する市民のニーズへの対応状況も重要な評価の視点となります。
- 海老名市では２年に１度、市民の意見・要望を把握するための市政アンケートを実施していることから、本計画による居住環境、都市機能の集積、交通の充実状況の観点から、市民意識に基づく個別の評価を行います。

■海老名市政アンケート調査について

【調査の目的】
市政に対する市民意識の傾向を把握し、多様化している市民の意見・要望などを調査分析することにより、今後の政策形成の基礎資料とする。

【調査対象】　海老名市在住の満 18 歳以上の男女
【標本数】　3,000 人（等間隔単純無作為抽出法）
【調査期間】　2017 年 5 月
【地域区分】　10 地域に区分

①柏ケ谷地域　②上今泉地域
③上郷・下今泉地域　④国分地域
⑤海西地域　⑥大谷地域
⑦杉久保地域　⑧本郷地域
⑨社家地域　⑩門沢橋地域

B：数値目標の算定

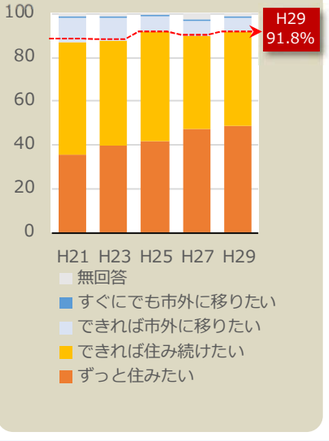
- 市政アンケートの中で過去から経年的に調査されている「居住」「都市機能」「交通」に関連する下記項目について、2017 年調査での全回答者に対する比率を現況値とします。

【居住】今後の継続的な居住の意識　➔「ずっと住み続けたい」「できれば住み続けたい」の合計値
【都市】生活の便利さに対する満足度　➔「満足」「やや満足」の合計値
【交通】最寄駅へのアクセス性の満足度➔「満足」「やや満足」の合計値

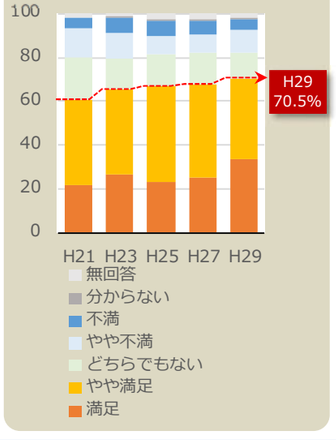
- 将来目標は、今後 10 年で増加する人口+5,773 人（現状 130,721 人➔将来 136,492 人）の全員が「良い評価」をし、現在の居住者の評価は変化しないことを想定した場合の推計値を設定します。

市政アンケート項目	現状（130,721 人） ○良い評価	現状（130,721 人） ×悪い評価	将来（136,494 人） ○良い評価	将来（136,494 人） ×悪い評価
居住：住み続けたいと思うか？	91.8% 120,002 人	8.2% 10,719 人	**92.1%** 125,775 人	7.9% 10,719 人
都市：生活の便利さは満足か？	70.5% 92,158 人	29.5% 38,563 人	**71.7%** 97,931 人	28.3% 38,563 人
交通：最寄り駅へのアクセスは満足か？	67.6% 88,367 人	32.4% 42,354 人	**69.0%** 94,140 人	31.0% 42,354 人

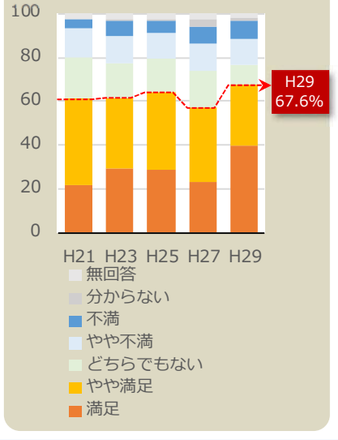
【居住】これからも海老名市に住みたいと思いますか？



【都市】買い物等の生活の便利さに満足していますか？



【交通】最寄駅へのアクセスに満足していますか？



参考③　市民意識に基づく指標について

A：基本的な考え方

- 居住、都市機能、交通に関する施策は、人口密度や施設の充足度による客観的な評価とともに、実際に海老名市に暮らし、活動する市民のニーズへの対応状況も重要な評価の視点となります。
- 海老名市では２年に１度、市民の意見・要望を把握するための市政アンケートを実施していることから、本計画による居住環境、都市機能の集積、交通の充実状況の観点から、市民意識に基づく個別の評価を行います。

■海老名市政アンケート調査について

【調査の目的】
市政に対する市民意識の傾向を把握し、多様化している市民の意見・要望などを調査分析することにより、今後の政策形成の基礎資料とする。

【調査対象】　海老名市在住の満 18 歳以上の男女
【標本数】　3,000 人（等間隔単純無作為抽出法）
【調査期間】　2017 年 5 月
【地域区分】　10 地域に区分

①柏ケ谷地域　②上今泉地域
③上郷・下今泉地域　④国分地域
⑤海西地域　⑥大谷地域
⑦杉久保地域　⑧本郷地域
⑨社家地域　⑩門沢橋地域

B：数値目標の算定

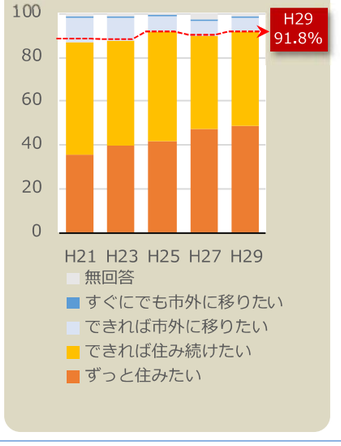
- 市政アンケートの中で過去から経年的に調査されている「居住」「都市機能」「交通」に関連する下記項目について、2017 年調査での全回答者に対する比率を現況値とします。

【居住】今後の継続的な居住の意識　➔「ずっと住み続けたい」「できれば住み続けたい」の合計値
【都市】生活の便利さに対する満足度　➔「満足」「やや満足」の合計値
【交通】最寄駅へのアクセス性の満足度➔「満足」「やや満足」の合計値

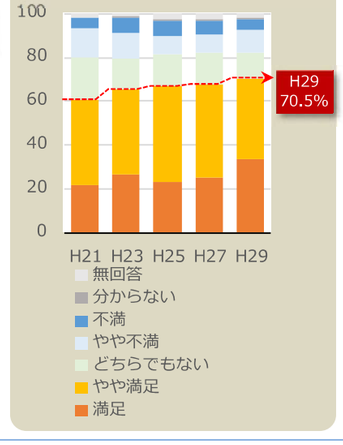
- 将来目標は、今後 10 年で増加する人口+5,773 人（現状 130,721 人➔将来 136,492 人）の全員が「良い評価」をし、現在の居住者の評価は変化しないことを想定した場合の推計値を設定します。

市政アンケート項目	現状（130,721 人） ○良い評価	現状（130,721 人） ×悪い評価	将来（136,494 人） ○良い評価	将来（136,494 人） ×悪い評価
居住：住み続けたいと思うか？	91.8% 120,002 人	8.2% 10,719 人	**92.1%** 125,775 人	7.9% 10,719 人
都市：生活の便利さは満足か？	70.5% 92,158 人	29.5% 38,563 人	**71.7%** 97,931 人	28.3% 38,563 人
交通：最寄り駅へのアクセスは満足か？	67.6% 88,367 人	32.4% 42,354 人	**69.0%** 94,140 人	31.0% 42,354 人

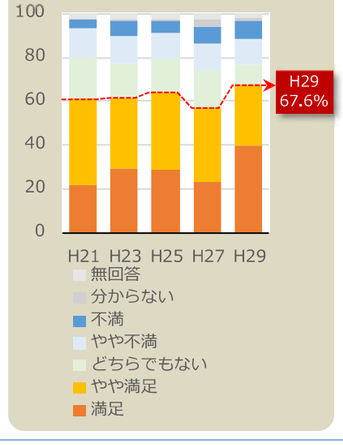
【居住】これからも海老名市に住みたいと思いますか？



【都市】買い物等の生活の便利さに満足していますか？



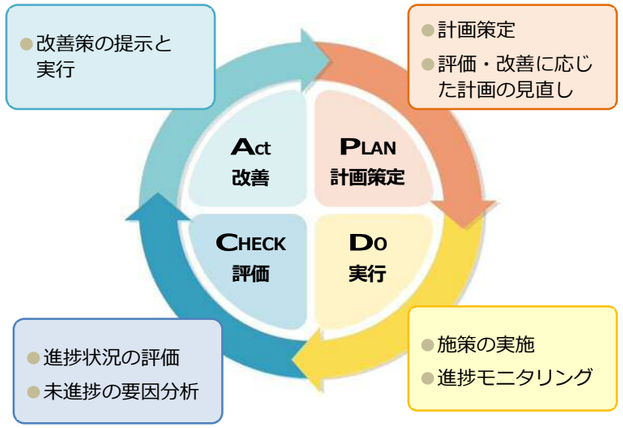
【交通】最寄駅へのアクセスに満足していますか？



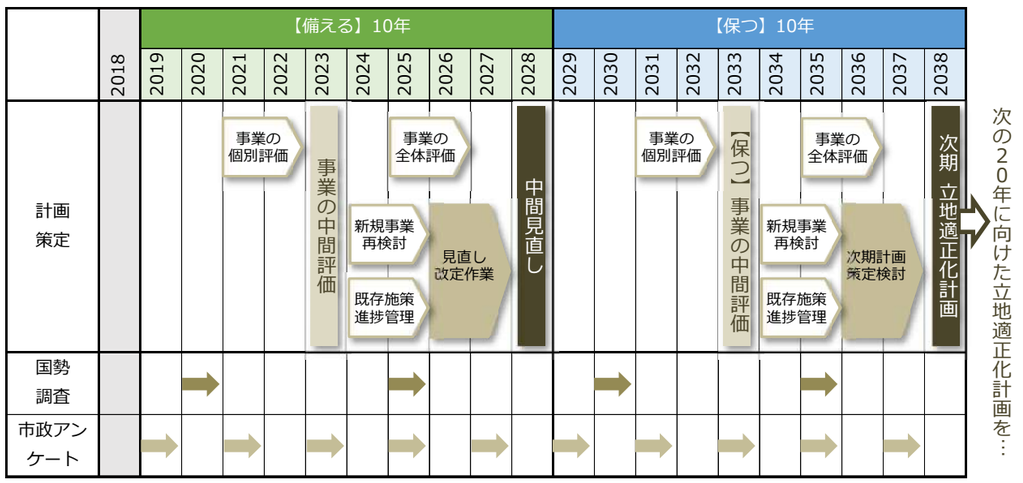
101

2．計画の見直しの考え方

- 本市の立地適正化計画は、人口増加が続く【備える】10 年と、その後の人口減少期に転じた後の【保つ】10 年の、２段階での都市づくりを進めるものとします。
- 計画に位置づけられた居住地のコンパクト化や、駅前広場整備とそれに伴う周辺開発等の取組の効果は、短期間での検証が難しく、実際に効果が発現されるまでの一定の評価期間が必要となります。
- また、人口密度の算出に用いる国勢調査は ５ 年ごと、個別評価に用いる市政アンケートは ２ 年ごとに実施するものであり、これらの調査結果の公表時期に合わせて、各施策の評価を行うことが必要です。
- そのため、本計画全体の中間見直しは、【備える】10 年の取組を総括した【全体の評価】と、各施策の【個別の評価】の双方を踏まえた上で実施します。
- ただし、各施策の中で短期間での効果が期待できるものもあるため、市政アンケートに基づく【個別の評価】については、概ね５年ごとを基本として実施し、必要に応じて施策内容や取組順序などを見直すものとします。
- なお、これらの取組は右に示す PDCA サイクルに則り、継続的な改善を図るものとします。

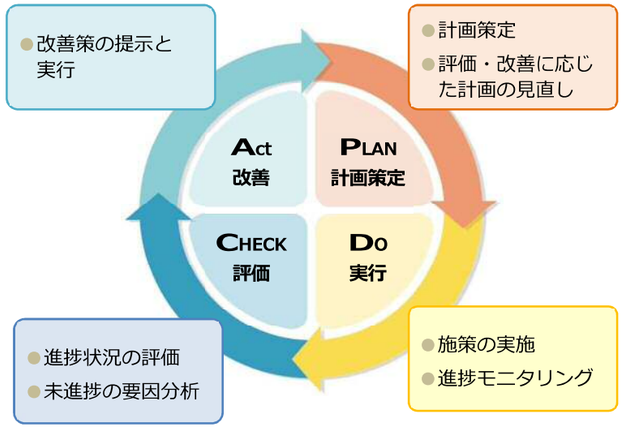


■想定する見直し等のスケジュールについて

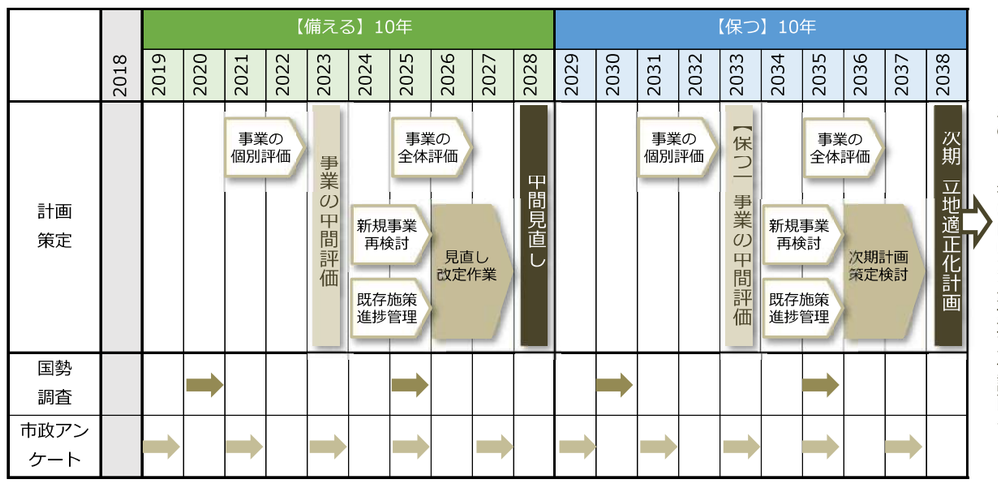


2．推進体制

- 本市の立地適正化計画は、人口増加が続く【備える】10 年と、その後の人口減少期に転じた後の【保つ】10 年の、２段階での都市づくりを進めるものとします。
- 一方で、居住地のコンパクト化や、駅前広場整備とそれに伴う周辺開発等の取組の効果は、短期間での検証が難しく、実際に効果が発現されるまでの一定期間の評価期間が必要となります。
- また、人口密度の計測に用いる基礎データとなる国勢調査は ５ 年間ごと、個別評価に用いる市政アンケートは ２ 年間ごとに実施するものであり、これらの評価データの取得時期に合わせて、各施策の評価を行うことが必要です。
- そのため、本計画全体の中間見直しは、【備える】10 年の取組を総括して、【全体の評価】＋【個別の評価】を含めて総括した上で実施します。【保つ】10 年の開始段階での基盤をもとに、その時点での社会情勢を踏まえた施策の見直しと、新たな施策の展開を含めて改定を図ります。
- ただし、各施策の中で短期間での効果が期待できるものもあるため、市政アンケートに基づく【個別の評価】については、概ね５年ごとを基本として市民意識を確認し、必要に応じて施策内容や取組順序などを見直すものとします。
- なお、これらの取組は右に示す PDCA サイクルに則り、継続的な改善を図るものとします。



■想定する見直し等のスケジュールについて



Ⅷ 地域別の特性

居住誘導区域及び都市機能誘導区域として
指定されたエリアについて、
それぞれのエリアがどのような特性をもち、
どのような課題を有するのかをまとめます。

Ⅰ
Ⅱ
Ⅲ
Ⅳ
Ⅴ
Ⅵ
Ⅶ

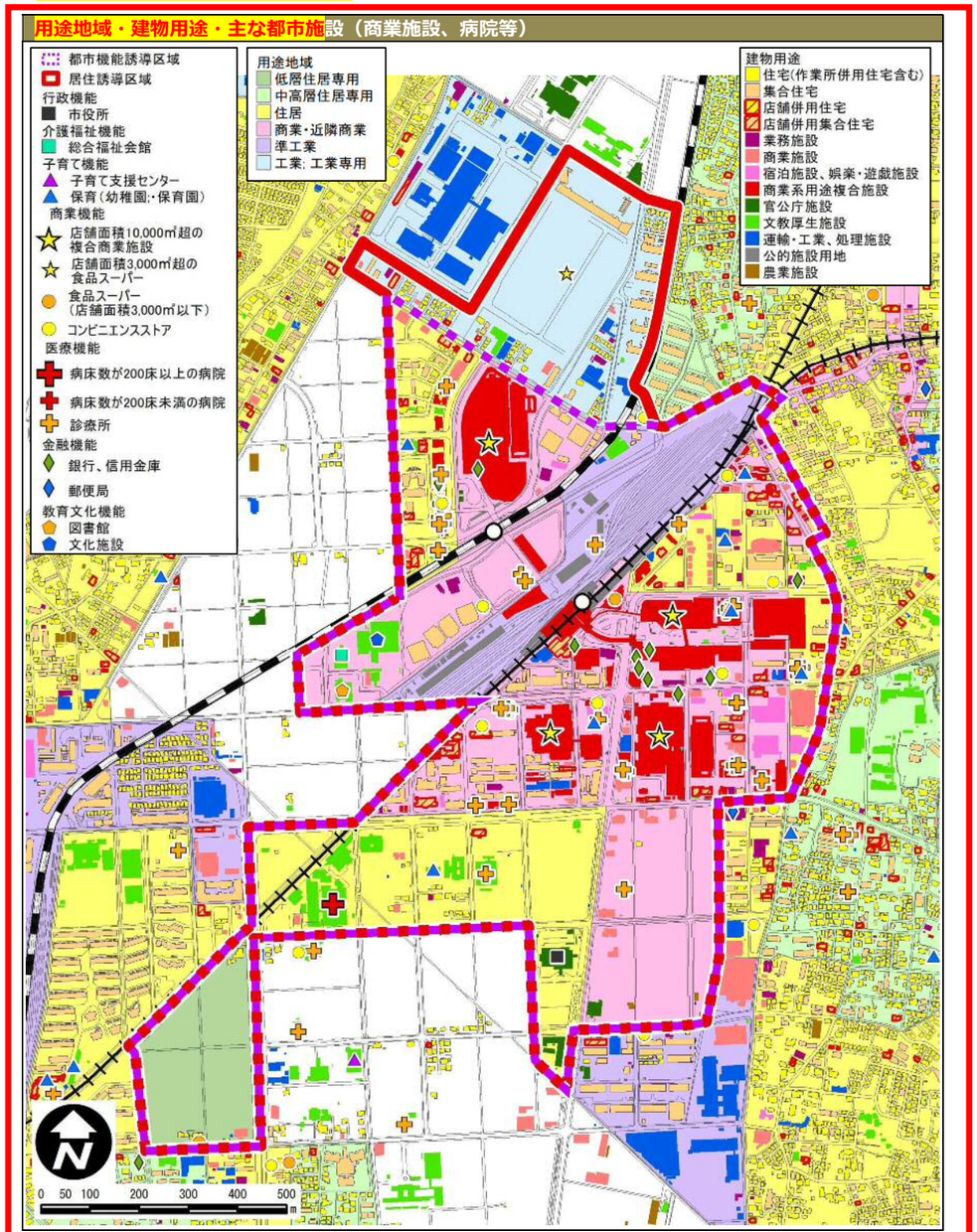
Ⅶ 地域別の特性

居住誘導区域及び都市機能誘導区域として
指定されたエリアについて、
それぞれのエリアがどのような特性をもち、
どのような課題を有するのかをまとめます。

１．地域別の特性

【中心核】①海老名駅周辺エリア

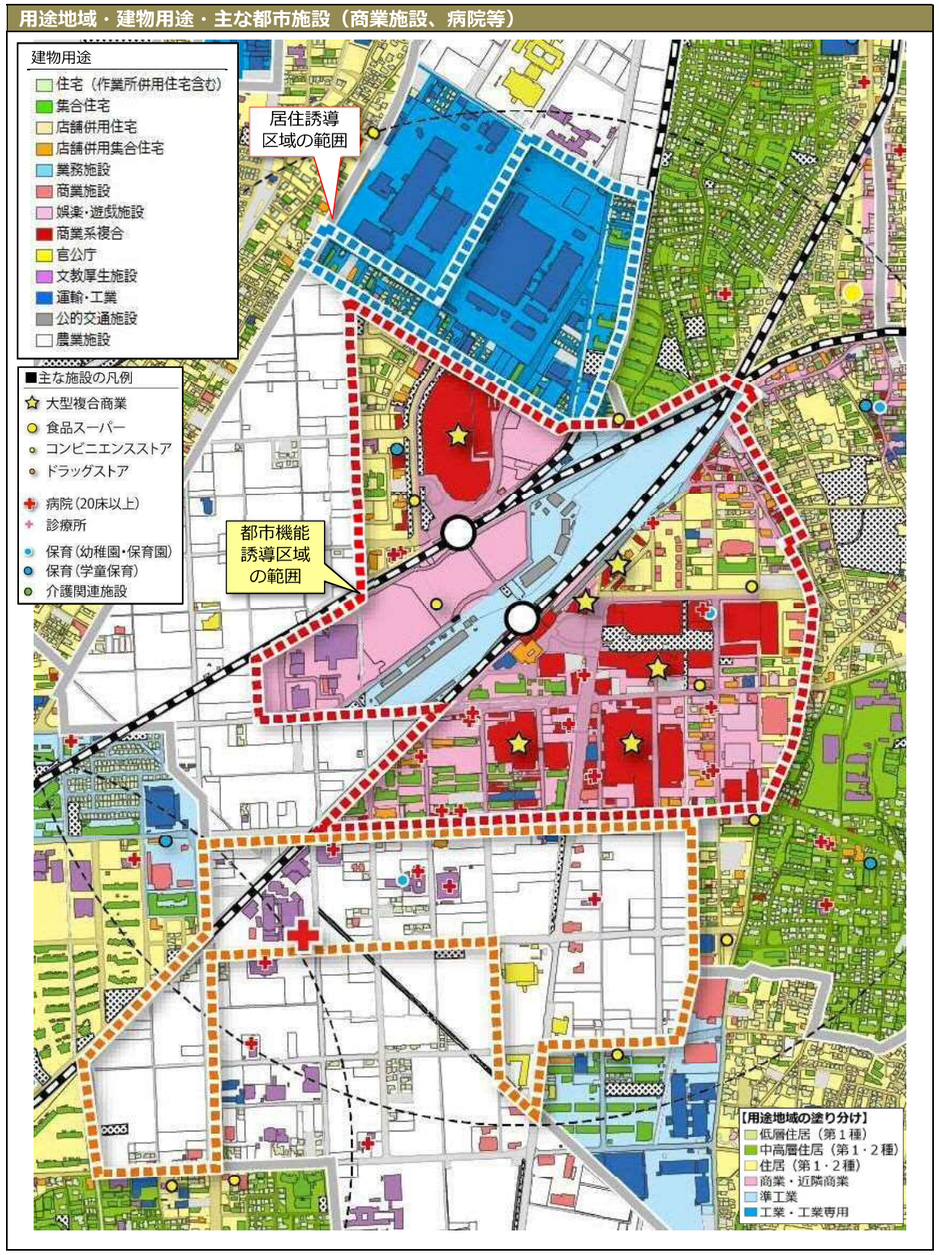
- 海老名駅エリアは、様々な都市機能が集積した【中心核】として位置づけられています。
- 市役所周辺地区については、土地区画整理事業や民間開発による複合住宅地の形成が予定されています。
- エリア内には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域が広がっています。また、土砂災害警戒区域が指定されています。



１．地域別の特性

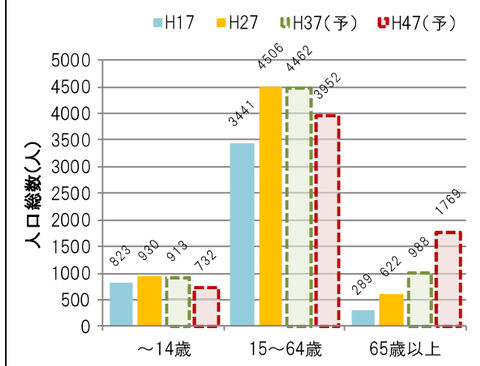
【中心核】①海老名駅エリア

- 海老名駅エリアは、あらゆる都市機能を集積した【中心核】として位置づける、本市の核となるエリアです。これまでの開発の中で、拠点に相応しい都市機能が集積していることから、将来的にはこれらの機能が持続的に維持されるよう努めます。
- 将来的には、市役所周辺の一般保留区域の市街化区域への編入、開発の進行に合わせて、当該エリアへの編入を予定しています。



（①海老名駅エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	6,877	13,916	13,995	増加
面積(ha)	92.0	116.7	116.7	
人口密度	81.2	119.2	119.9	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	6,108	13,147	13,226	増加
面積(ha)	75.5	116.7	116.7	
人口密度	80.9	112.7	113.3	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	－	－	－	－
面積(ha)	－	－	－	
人口密度	－	－	－	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	13.2 棟/万人	ビナウォーク、ららぽーと海老名、イオン海老名店、ダイエー海老名店
医療施設	59.4 棟/万人	海老名総合病院（一般保留区域内）、えびな呼吸器クリニック ほか
行政機能	1.7 棟/万人	海老名市役所（一般保留区域内）、総合福祉会館
子育て支援	1.7 棟/万人	えびなこどもセンター（区域外に隣接）、小田急ムック海老名園
介護福祉	1.7 棟/万人	介護老人保健施設アゼリア（一般保留区域内）、特別養護老人ホームさつき（一般保留区域内）
教育・文化・スポーツ	5.0 棟/万人	中央図書館、文化会館、市民ギャラリー

■想定される課題

課題① 商業・娯楽機能が重複する中での、老朽化の進む施設の取扱い

・海老名駅周辺は西口・東口それぞれに、出資元の異なる大規模な商業娯楽施設（ビナウォーク、ららぽーと海老名）が立地しました。旧来からの複合商業施設（イオン海老名店）を含め、駅周辺に同種の機能を有する施設が密集しています。

・様々なニーズに沿った極めて高い都市機能を有する一方で、持続性の観点では客層の重複により事業経営が不透明となり、現在のストックが維持できなくなる可能性も示唆されます。

課題② エリアに隣接する一般保留区域に集まる高次医療、行政機能の取扱い

・市役所及び海老名総合病院は、市街化区域への編入を待つ一般保留区域内に立地しています。そのため本計画では居住誘導区域・都市機能誘導区域の位置付けはありません。

・将来的に編入された場合でも、駅からは比較的距離がある施設であることから、バス等による各施設へのアクセス性の確保、通行空間のバリアフリー化等の対応が求められます。

課題③ 市内で唯一増え続ける人口への対応

・当該エリアは全市的な人口減少が始まる平成 37 年以降も、当面は人口増加が進むと予想されます。

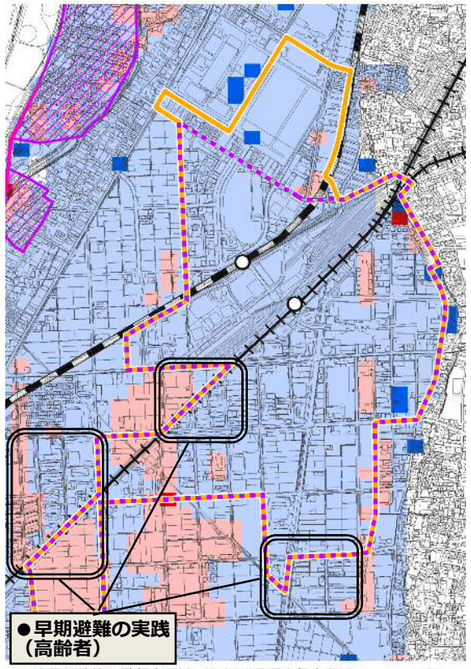
・現在進められている駅間開発及び、一般保留区域編入後の宅地開発では、計画人口合計 6,500 人の人口増も見込まれています。

・駅間再開発では、「住宅エリア」「賑わい創出エリア」としての整備が予定され、サービス付き高齢者向け住宅、保育施設等の整備が民間開発事業者により予定されています。

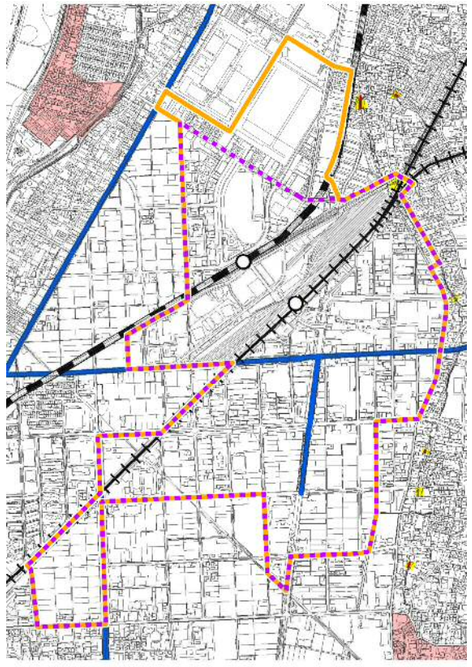
・これらの動向を踏まえながら、増え続ける人口の受け皿を確保する必要があります。

■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 都市機能の重複、新たな機能の誘導と既存施設の更新の促進

・海老名駅周辺は西口・東口それぞれに、様々な都市機能が集積していますが、大規模な商業娯楽施設（ビナウォーク、ららぽーと海老名）が立地するとともに、旧来からの複合商業施設（イオン海老名店）を含め、駅周辺に同種の機能を有する施設がみられます。

・様々な都市機能が集積する一方で、老朽化が進む施設もみられることから、新たな施設の誘導とあわせて、既存施設の更新の促進が求められます。

課題② 市役所周辺地区に新たな施設誘導の必要性と、移動の利便性と安全性の確保

・市役所周辺地区では、土地区画整理事業や民間開発にあわせた新たな施設の誘導を図るとともに、地区内のバス等の公共交通による各施設へのアクセス性の確保、通行空間のバリアフリー化等の対応が求められます。

課題③ 水害時の早期避難の実践

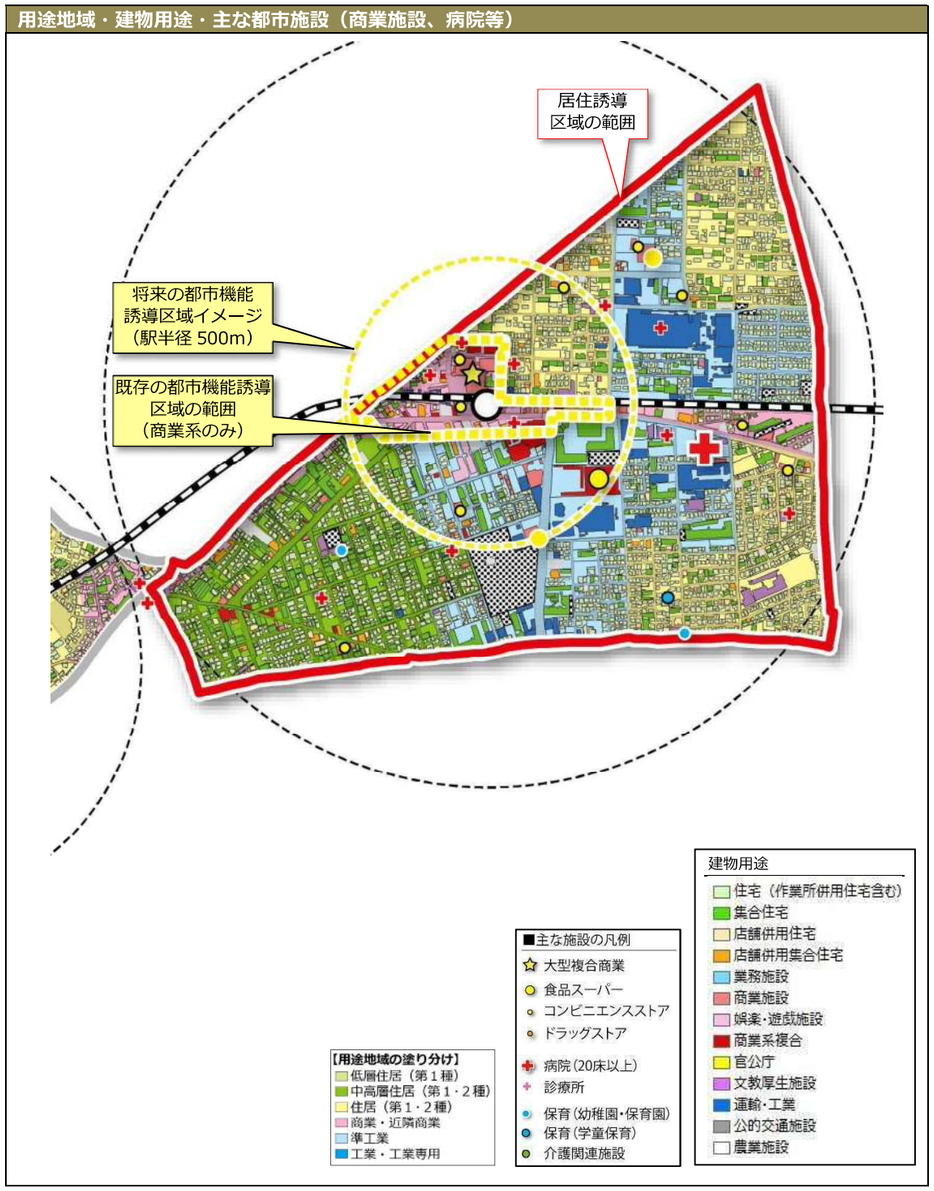
・0.5m以上の浸水想定区域において、高齢者が多く居住していることから、早期避難と避難への支援が必要となります。

【地域核】②さがみ野駅周辺エリア

- さがみ野駅エリアは、市域の中でも立地的に特性の異なるエリアであり、独立したエリア内の生活機能を支えるための都市機能を集積する【地域核】として位置づけられています。
- エリア内には、誘導施設に位置づけられる食品スーパー（3,000 ㎡超）と病院（200 床未満）が立地しています。
- 水害（洪水）、土砂災害等の危険性が低いエリアとなっています。

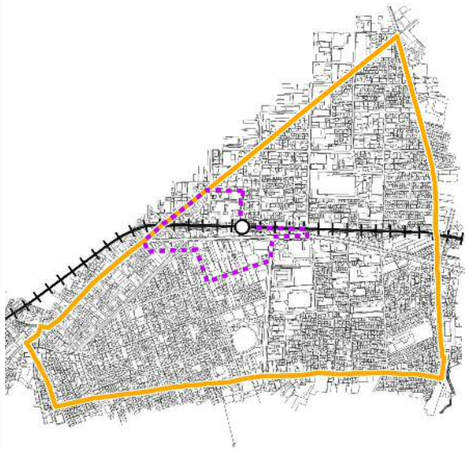
【地域核】②さがみ野駅エリア

- さがみ野駅エリアは、市域の中でも立地的に特性の異なるエリアであり、独立したエリア内の生活機能を支えるための都市機能を集積した【地域核】として位置づけます。
- ただし、都市機能誘導区域の目的に適合しやすい商業系地域は極めて限定的な範囲に設定されており、大規模商業施設や総合病院等は、準工業地域内に混在する状況にあります。
- エリア内の約４割を占める準工業地域を含め、駅近傍の土地利用状況や開発動向を見極めながら、駅周辺（概ね 300m圏内）での都市機能誘導を図りながら、利便性の高いコンパクトに集積した住宅地として、適正な都市計画と開発誘導を進めます。

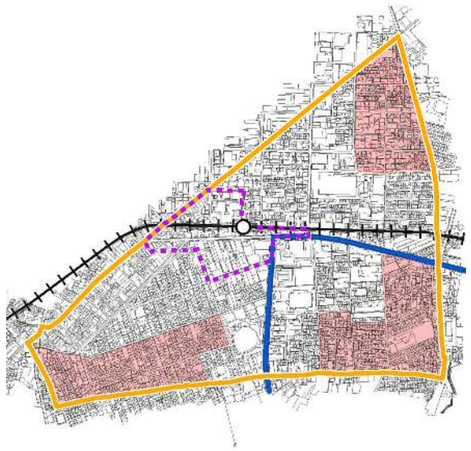


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 地域核としての都市機能誘導区域の見直し検討

- さがみ野駅周辺の生活拠点として、都市機能誘導を図る場合、既存の商業系用途地域の範囲は狭く、道路に沿って帯状に指定されているため、拠点性が担保しにくい状況にあります。
- 一方で、駅から 300m程度に位置する準工業地域内の工場跡地には大規模商業施設が立地するなど、都市計画的位置づけとは異なるものの、都市機能誘導の開発余地がある状況です。
- 今後、生活拠点としての機能誘導を図る上では、開発動向が見られる駅周辺エリアを対象に、機能誘導に向けた都市計画的位置づけを明確にすることが期待されます。

課題② 準工業地域内の土地利用動向を踏まえた居住誘導区域の見直し検討

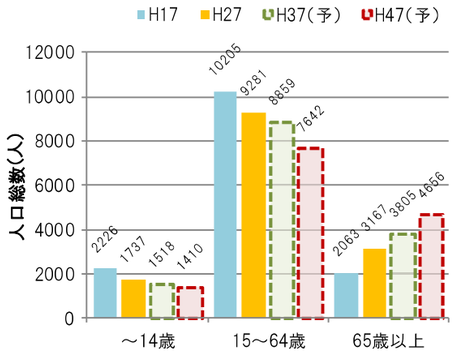
- 当該エリアはエリアを分断する形で準工業地域が指定され、居住誘導区域 10 エリアの中で最も準工業地域の面積が占める割合が大きくなっています。
- 駅に隣接する場所では、既に大規模商業施設、総合病院等の立地が進み、集合住宅も立地する中で、工場等と都市機能、居住機能が混在する状況となっています。
- 都市機能誘導区域と、工業系用地の純化を含めた取り扱いの見直しが必要です。

課題③ 高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備

- 当該エリアでは、年少人口、生産年齢人口が大きく減少する中で、高齢者のみ大幅に増加すると予測され、著しい高齢化が進むと考えます。
- 駅前広場整備に合わせ、都市機能の集積を図る段階において、駅周辺のバリアフリー化や高齢者の生活支援に繋がる機能の集積等が期待されます。

（②さがみ野駅エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	14,282	14,266	13,774	減少
面積(ha)	96.4	96.4	96.4	
人口密度	148.2	148.0	142.9	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	14,282	14,266	13,774	減少
面積(ha)	96.4	96.4	96.4	
人口密度	148.2	148.0	142.9	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	－	－	－	－
面積(ha)	－	－	－	
人口密度	－	－	－	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	7.8 棟/万人	マルエツさがみ野店、相鉄ローゼン
医療施設	18.3 棟/万人	さがみ野中央病院、さがみ野診療所、とみながが内科医院 ほか
行政機能	0.7 棟/万人	柏ケ谷コミュニティセンター
子育て支援	1.4 棟/万人	東部子育て支援センター（区域外）、にんじん村保育園、柏ケ谷保育園
介護福祉	4.2 棟/万人	サンライズ・ヴィラさがみ野（デイサービス） ほか
教育・文化・スポーツ	0.7 棟/万人	東柏ケ谷小学校

■想定される課題

課題① 都市機能誘導区域としての都市計画的位置づけが必要

- さがみ野駅周辺の生活拠点として、都市機能誘導を図る場合、既存の商業系用途地域の範囲は狭く、道路に沿って帯状に指定されているため、拠点性が担保しにくい状況にあります。
- 一方で、駅から 300m程度に位置する準工業地域内の工場跡地には大規模商業施設が立地するなど、都市計画的位置づけとは異なるものの、都市機能誘導の開発余地がある状況です。
- 今後、生活拠点としての機能誘導を図る上では、開発動向が見られる駅周辺エリアを対象に、機能誘導に向けた都市計画的位置づけを明確にすることが期待されます。

課題② 商業機能、医療機能などが分散して立地する準工業地域の見直しが必要

- 当該エリアはエリアを分断する形で準工業地域が指定され、居住誘導区域 10 エリアの中で最も準工業地域の面積が占める割合が大きくなっています。
- 駅に隣接する場所では、既に大規模商業施設、総合病院等の立地が進み、集合住宅も立地する中で、工場等と都市機能、居住機能が混在する状況となっています。
- 都市機能誘導区域と、工業系用地の純化を含めた取り扱いの見直しが必要です。

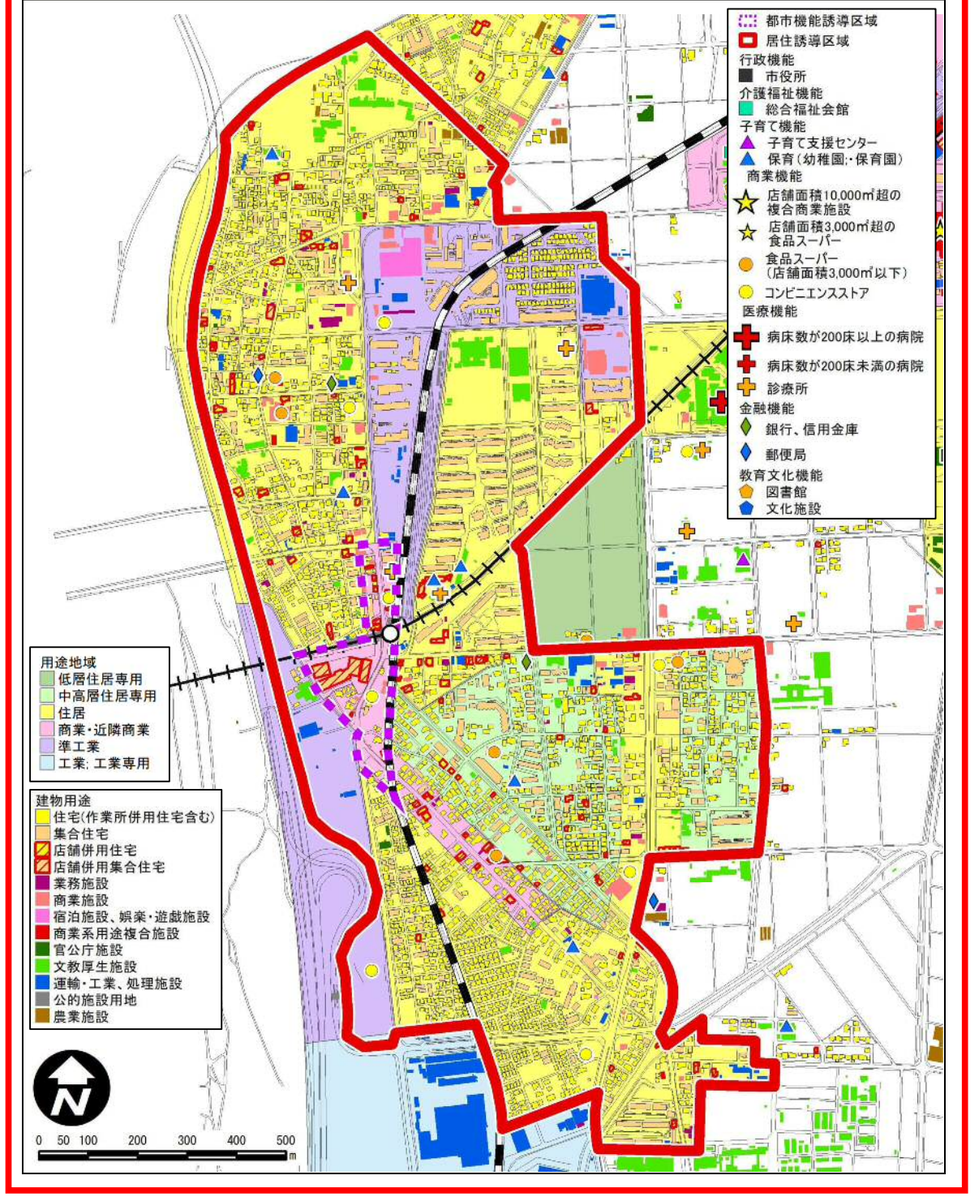
課題③ 高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備

- 当該エリアでは、年少人口、生産年齢人口が大きく減少する中で、高齢者のみ大幅に増加すると予測され、著しい高齢化が進むと考えます。
- 駅前広場整備に合わせ、都市機能の集積を図る段階において、駅周辺のバリアフリー化や高齢者の生活支援に繋がる機能の集積等が期待されます。

【地域核】③厚木駅周辺エリア

- 厚木駅周辺エリアは、小田急線と JR 相模線が利用できる厚木駅の利便性を背景とした拠点化が期待されるため、【地域核】として位置づけています。
- 令和５年６月に厚木駅南地区市街地再開発事業が完了し、今後は隣接する市役所周辺地区において、土地区画整理事業や民間開発が予定されています。
- エリア内には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域が広がるとともに、相模川沿岸では、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）がみられます。

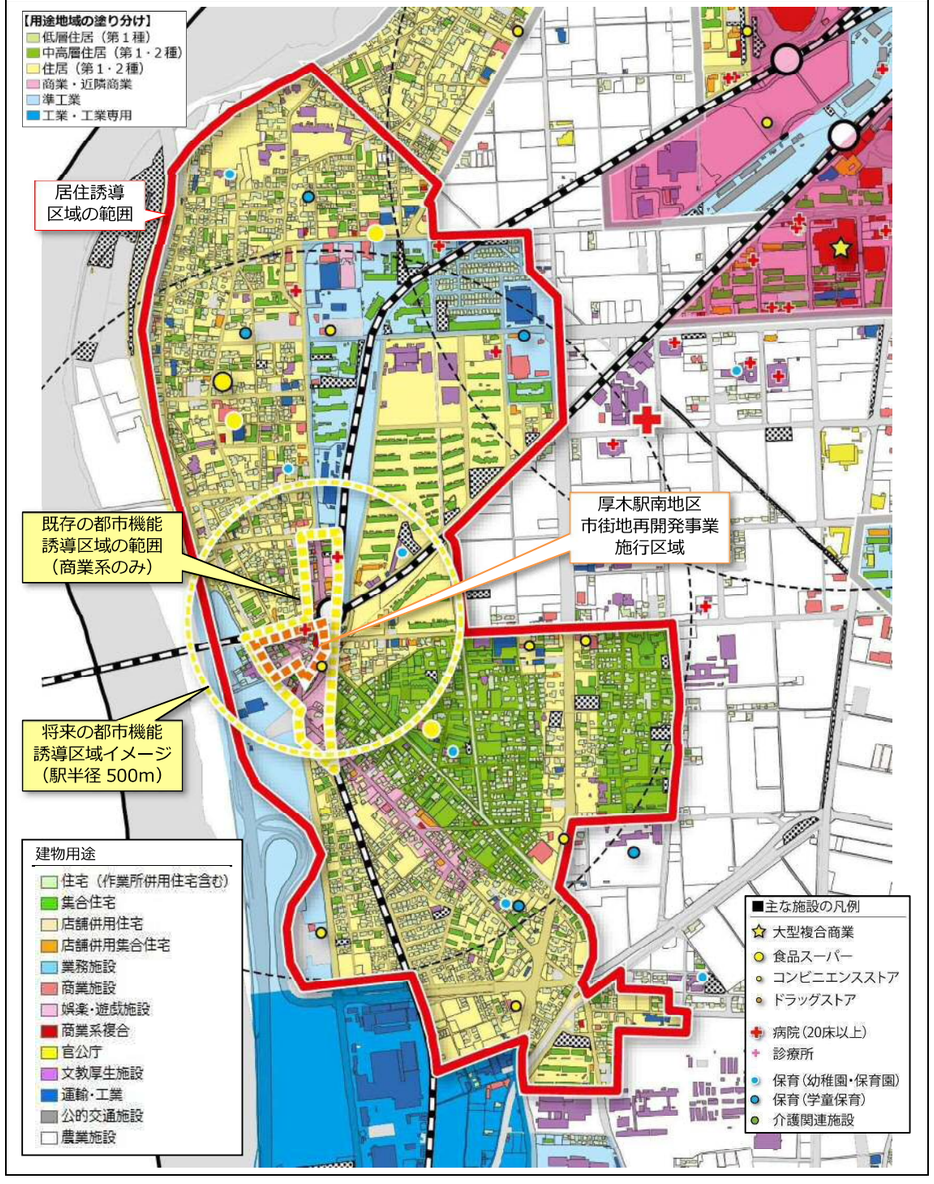
用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）



【地域核】③厚木駅エリア

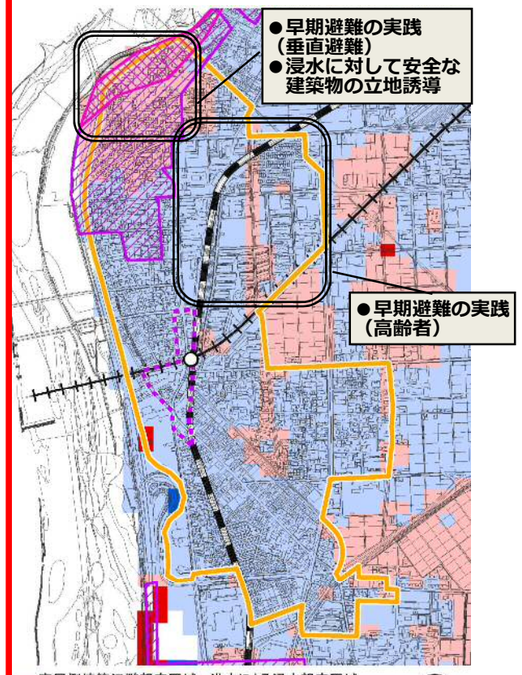
- 厚木エリアは、複数鉄道路線が乗り入れるターミナルであり、本来の機能としては駅の集客力を背景とした拠点化が期待されるため、【地域核】として位置づけています。
- 一方で現在の厚木駅周辺は、商業系地域に指定されるものの機能集積が図られていないことから、都市機能の集積が必要となります。
- 今後進められる厚木駅南地区市街地再開発事業を推進し、都市機能誘導区域の拡大を図るとともに、駅近傍の準工業地域での宅地化の現状を踏まえ、都市機能誘導区域に適した用途への見直しを図ることが期待されます。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

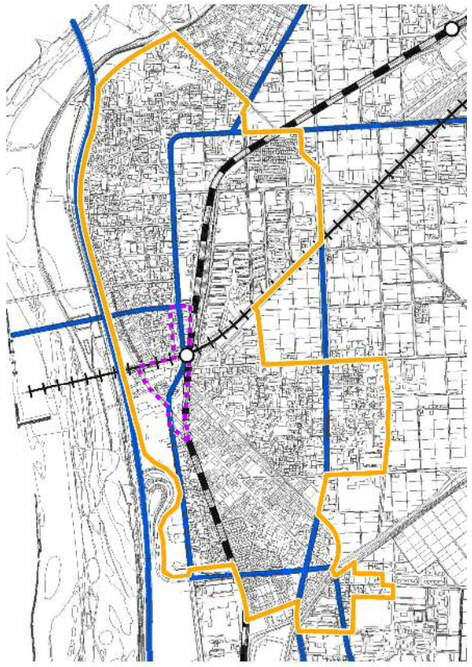


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 市役所周辺地区と連携した都市機能の誘導

・厚木駅周辺は、商業施設等の立地が少なく、地域核としての機能集積が十分でありません。

・厚木駅南地区市街地再開発事業による駅前広場整備を契機とし、今後、市街地開発事業が進められる市役所周辺地区との連携を図りながら、更なる都市機能誘導への取組が求められます。

課題② 水害時の早期避難の実践

・0.5m以上の浸水想定区域において、高齢者が多く居住していることから、早期避難と避難への支援が必要となります。

・3.0m以上の浸水想定区域において、垂直避難による対応が困難となることから、早期避難が必要となります。

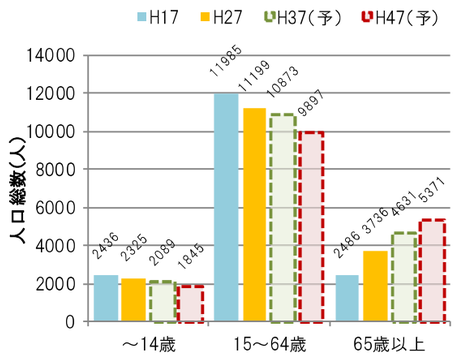
課題③ 浸水に対して安全な建築物の立地誘導

・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には木造の建物が多く立地し倒壊の可能性があることから、安全な建築物の立地誘導が求められます。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）では、建物の倒壊の可能性があることから、安全な建築物の立地誘導が求められます。

（③厚木駅エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	17,329	17,341	16,879	増減
面積(ha)	150.8	150.8	150.8	
人口密度	114.9	115.0	111.9	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	14,635	14,645	14,255	増減
面積(ha)	122.6	122.6	122.6	
人口密度	119.4	119.5	116.3	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	2,694	2,696	2,624	－
面積(ha)	28.2	28.2	28.2	
人口密度	95.4	95.5	93.0	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	2.9 棟/万人	スマイル、クリエイトSD、ユーコープ
医療施設	7.0 棟/万人	（一社）海老名市医師会海老名市急患診療所、さつき町診療所 ほか
行政機能	0.6 棟/万人	中新田コミュニティセンター、市民活動センター
子育て支援	2.9 棟/万人	さがみ愛子園、虹の子保育園、海老名幼稚園、有鹿幼稚園、虹の子保育園分園
介護福祉	2.9 棟/万人	ホームステーションらいふ海老名、カフェデイサービスゆめの木 ほか
教育・文化・スポーツ	2.3 棟/万人	歴史資料収蔵館、今福薬医門公園、有鹿小学校、中新田小学校（区域外に隣接）

■想定される課題

課題① 再開発事業を契機とした都市機能誘導区域に適した都市計画的位置づけ

・現在の厚木駅周辺は、商業施設、医療施設等の立地が少なく、生活拠点としての都市機能が現状では十分でありません。

・今後、厚木駅南地区市街地再開発事業による駅前広場整備及び周辺開発を契機として、都市機能の集積が進むよう、都市機能誘導区域に適した用途地域の見直しや、誘導施策を展開していくことが期待されます。

課題② 準工業地域の宅地化が進む現状に適した用途の見直しの検討

・ターミナル駅としての厚木駅の交通利便性と、海老名駅に隣接する地区特性から、準工業地域、商業地域など、宅地化が可能な場所では、住宅開発が進んできた経緯があります。

・生活拠点としての高次の都市機能の集積を図る一方で、海老名駅に隣接する居住誘導区域として適切な用途への見直しが期待されます。

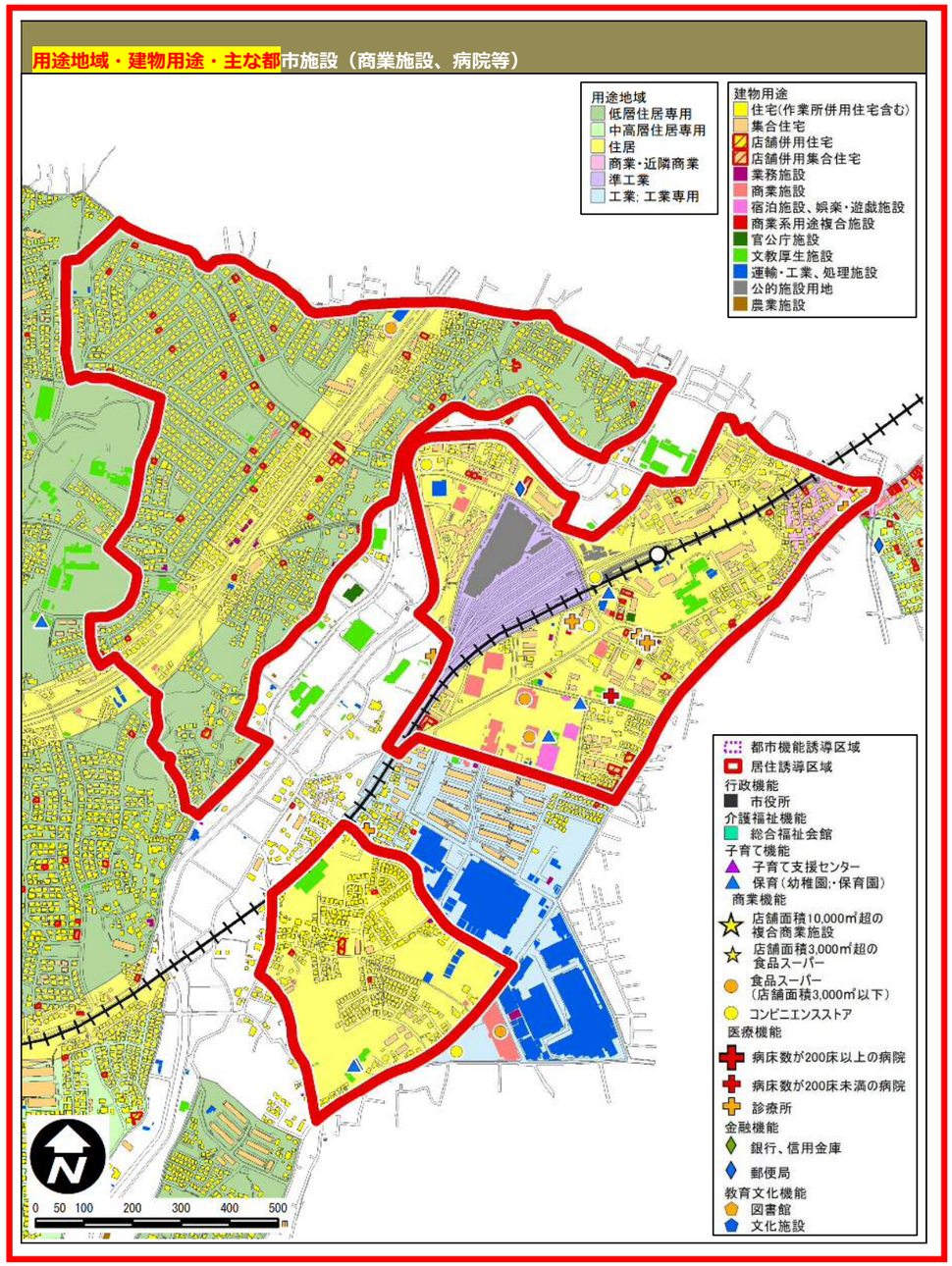
課題③ 高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備

・他エリアに比べて人口の減少幅は小さいものの、年少人口、生産年齢人口が減少し続ける中で、高齢人口のみ今後も増加していくことが予想されています。とくに駅に隣接する大規模集合住宅団地（海老名プラーザ）は、同時期の入居により高齢化が著しく進んでいます。

・今後、都市機能誘導区域の拡大を図る一方で、高齢者の生活に適した環境整備や、都市施設の集積が期待されます。

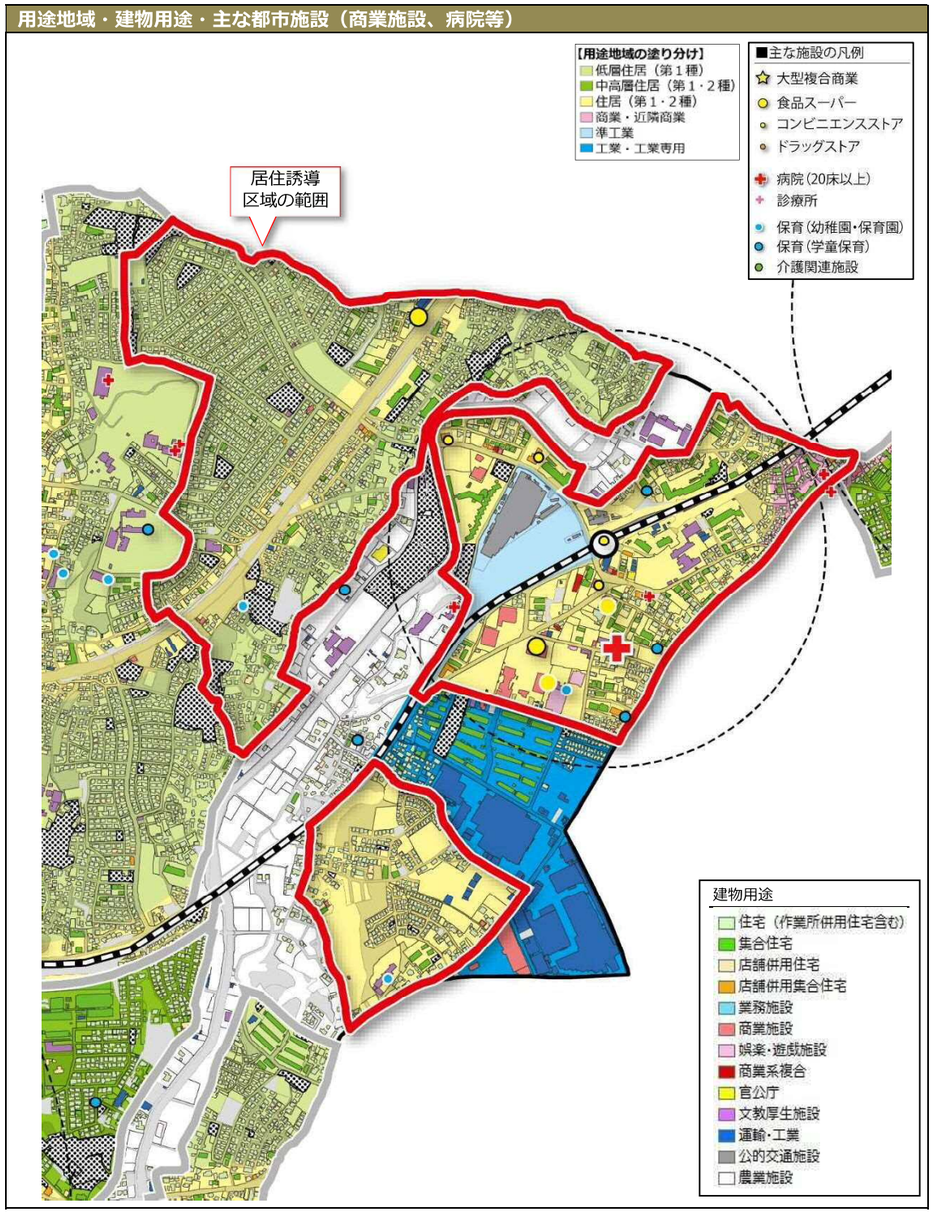
【市街地居住】④柏ケ谷エリア

- 柏ケ谷エリアは、かしわ台駅を中心とするエリアで、駅北西部に大規模な戸建て住宅団地が整備され、駅の南側には商業施設、医療施設が集積しています。中心核の海老名駅へのアクセスもよく、【市街地居住】型の居住誘導区域として位置づけています。
- エリア北部では、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域がみられます。また、エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。



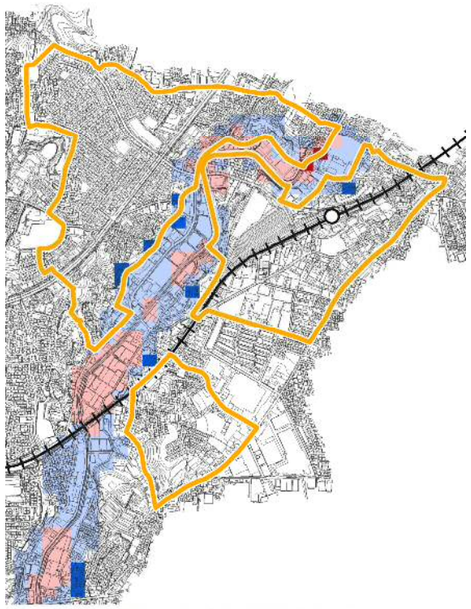
【市街地居住】④柏ケ谷エリア

- かしわ台駅を中心とする住宅団地であり、駅北西部には大規模な戸建て住宅団地が整備されています。中心核の海老名駅へのアクセスもよく、【市街地居住】型の居住誘導区域として位置づけています。
- 目久尻川と鉄道線でエリアが分断されており、住宅地の集まる駅北西側と、商業施設、医療施設が集まる駅南側で生活環境が異なっています。
- また居住誘導区域に適さないと判断した工業地域内において、大規模集合住宅団地が工場跡地に立地しており、実情にあった居住誘導区域の拡大、対応が期待されます。

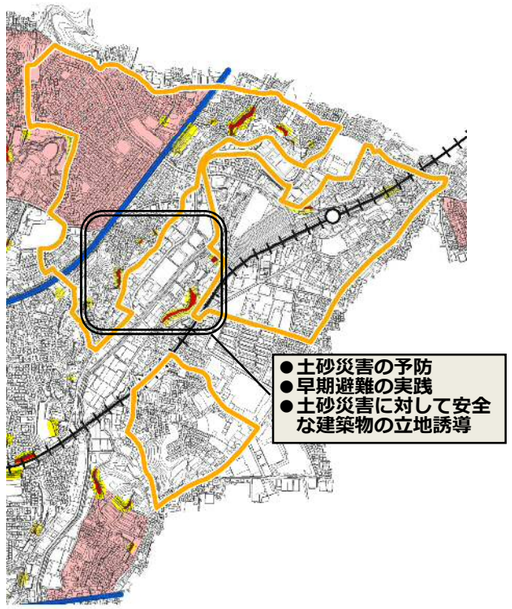


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 住宅団地における人口密度の維持

・エリア内は相模鉄道と目久尻川により南北に分かれており、戸建住宅の集まる北部と、商業施設や病院など生活必需機能の集まる南部で、暮らしの環境が異なります。

・北西部の戸建て住宅団地では、今後、人口減少が進むと予想され、空き家の発生やコミュニティの喪失などが懸念されることから、人口の流入を促す取組が求められます。

課題② 工業地域内の土地利用動向を踏まえた居住誘導区域の見直し検討

・エリア南部の工業地域内の工場跡地では、大規模集合住宅団地（東建ニューハイツ海老名）が昭和 50 年代から立地しており、戸建住宅の開発地もみられます。

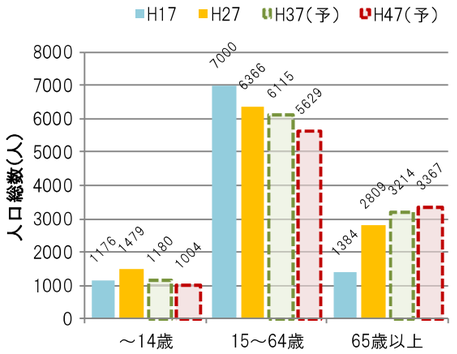
・工業地域内の住宅団地等は、かしわ台駅へのアクセスもよく、今後も永続的に住宅地が維持されると想定されるため、土地利用の動向を踏まえ、居住誘導区域への見直し検討が求められます。

課題③ 土砂災害への対応

・急傾斜地の崩壊により木造建物に損壊が生じる恐れがあることから、土砂災害の予防、早期避難の実践、土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導が求められます。

（④柏ケ谷エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	10,676	10,541	9,904	減少
面積(ha)	119.6	119.6	119.6	
人口密度	89.3	88.1	82.8	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	7,828	7,729	7,262	減少
面積(ha)	79.9	79.9	79.9	
人口密度	97.9	96.7	90.8	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	2,848	2,812	2,642	減少
面積(ha)	39.7	39.7	39.7	
人口密度	71.8	70.9	66.6	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	7.5 棟/万人	ウェルパーク、クリエイトＳＤ、業務スーパー、相鉄ローゼン
医療施設	9.4 棟/万人	湘陽かしわ台病院、かしわ台クリニック、ますだ産婦人科ほか
行政機能	0.9 棟/万人	上今泉コミュニティセンター
子育て支援	1.9 棟/万人	かしわ台おおぞら保育園、日進幼稚園
介護福祉	1.9 棟/万人	茶話本舗デイサービス海老名かしわ台、ホームいこい
教育・文化・スポーツ	0.9 棟/万人	柏ケ谷小学校、杉本小学校（区域外に隣接）

■想定される課題

課題① 鉄道及び河川で分断される南北エリアでの生活必需機能の確保

・エリア内は鉄道と目久尻川により南北に分かれており、戸建住宅の集まる北側と、商業施設や病院など生活必需機能の集まる南側で、暮らしの環境が異なります。

・一体的な市街地居住誘導区域として、南北の往来ルートの確保や、コミュニティ形成の取組等を同時に進めていくことが期待されます。

課題② 高齢者人口の頭打ちによる著しい人口減少への対応

・年少人口、生産年齢人口の減少とともに、他地域に比べて高齢人口の増加量が少なく、平成 47 年ではほぼ頭打ちとなります。結果として、他エリアに比べてもエリア内人口の減少が大きくなっています。

・同時期に入居が進んだ住宅団地では、急激な人口減少が進むと予想され、空き家の発生や、コミュニティの喪失などが懸念されます。住宅団地の新陳代謝を促進し、現在の人口密度を維持することが特に求められるエリアです。

課題③ 工業地域内の宅地開発に合わせた区域の見直し

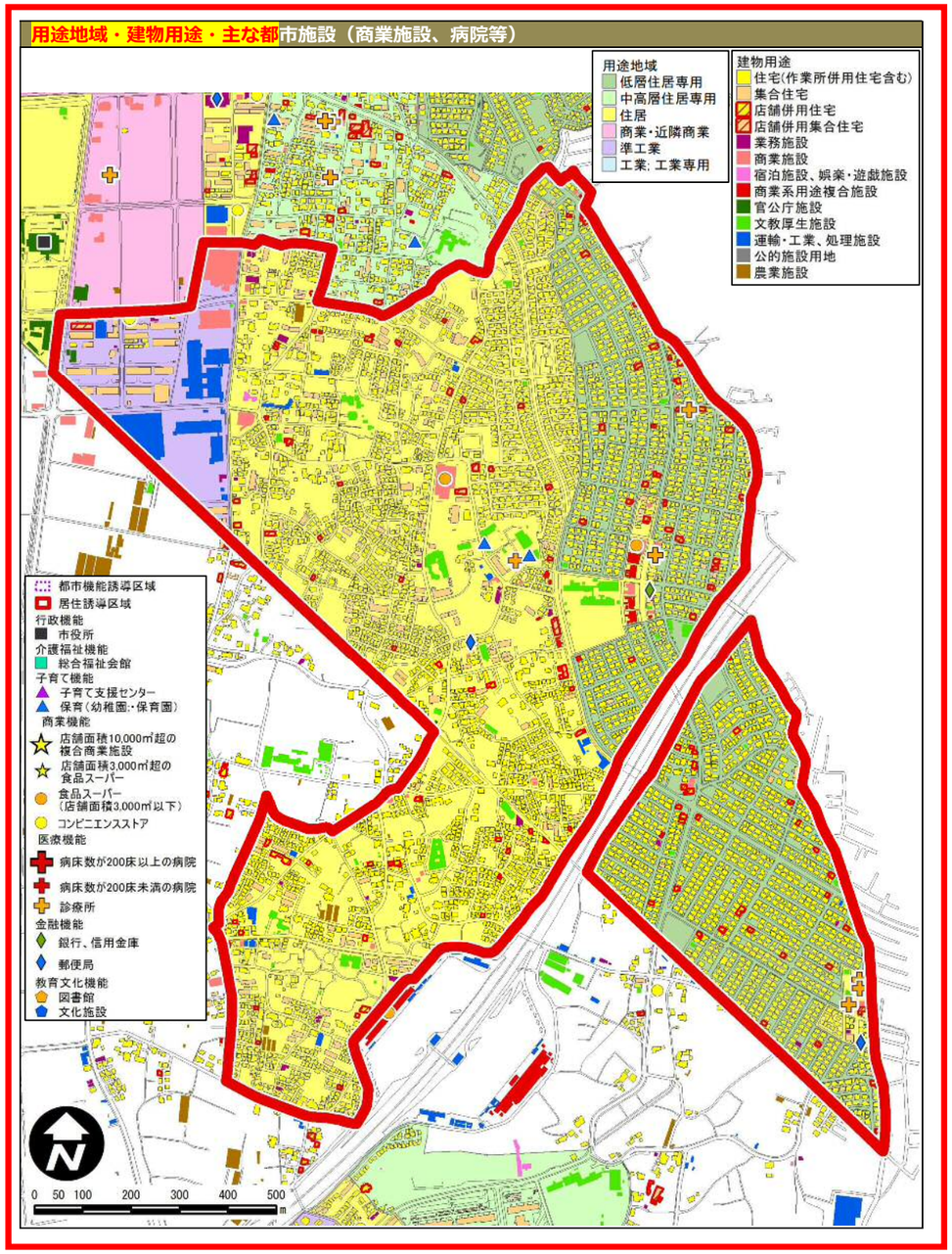
・かしわ台駅南側の工業地域内の工場跡地では、大規模集合住宅団地（東建ニューハイツ海老名）が昭和 50 年代から立地し、それに面した住居系地域には商業施設等が立地するなど、都市計画として本来期待される用途と異なる利用が進んでいる実態があります。

・駅近傍の土地として、今後も永続的に宅地が維持されると想定されるため、工業地域の見直しを含めた居住誘導区域への編入も視野に検討が必要です。

【市街地居住】⑤国分寺台エリア

- 国分寺台エリアは、昭和 30 年代から 40 年代にかけて宅地開発が進められたエリアで、公共交通は、路線バスに依存しています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

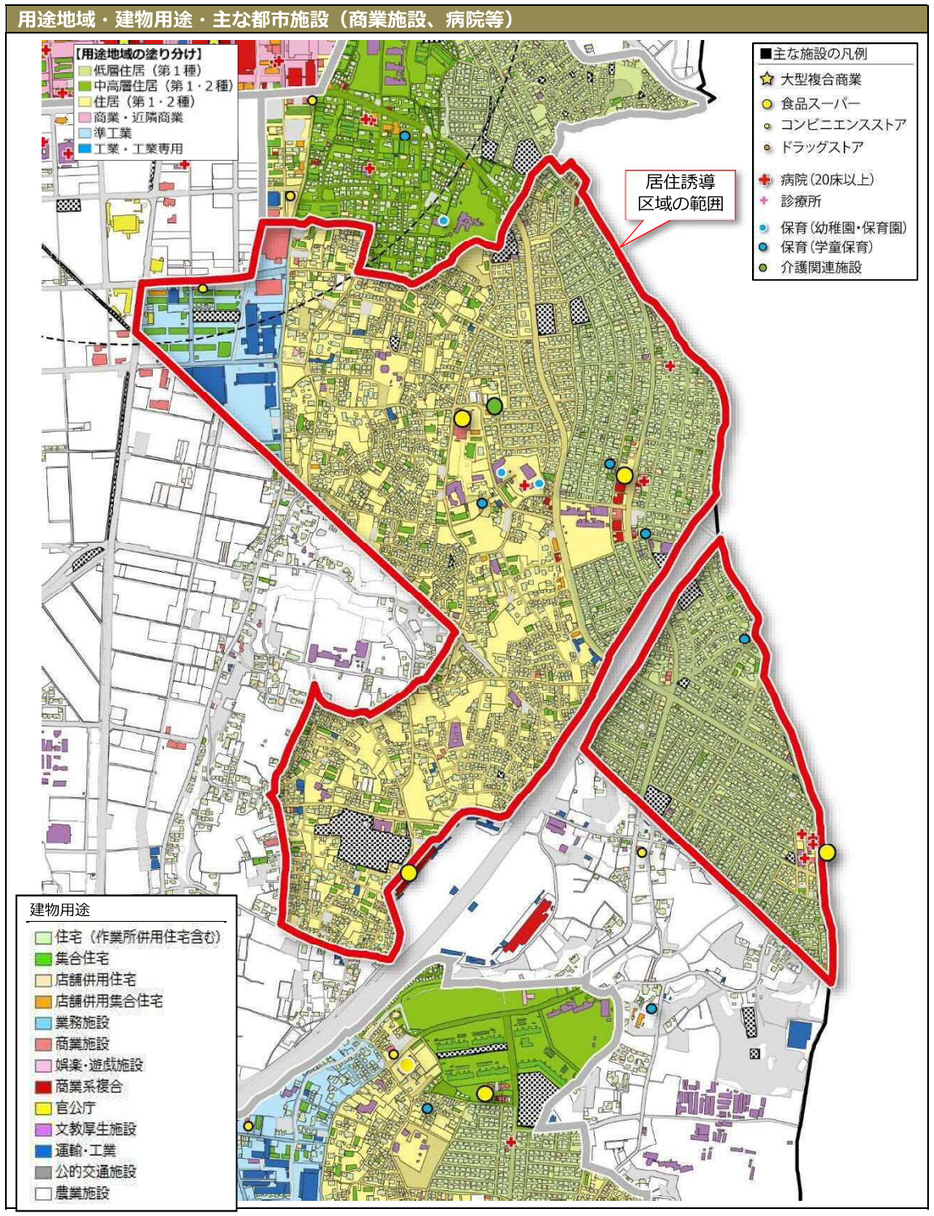
用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）



【市街地居住】⑤国分寺台エリア

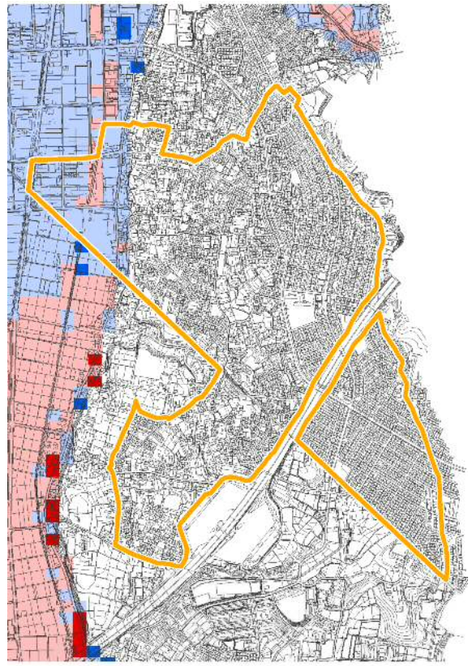
- 国分寺台エリアは、昭和 30 年代から 40 年代にかけて宅地開発が進められた、住宅団地であり、住宅団地を抜ける路線バスにより海老名駅とのアクセスが担保された、【市街地居住】型の居住誘導区域と位置づけています。
- 海老名駅へのアクセス性の高さから、様々な都市機能を海老名駅周辺に依存しているため、地域内の商業、医療等の生活必需機能は立地しているものの人口密度に比して少なくなっています。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

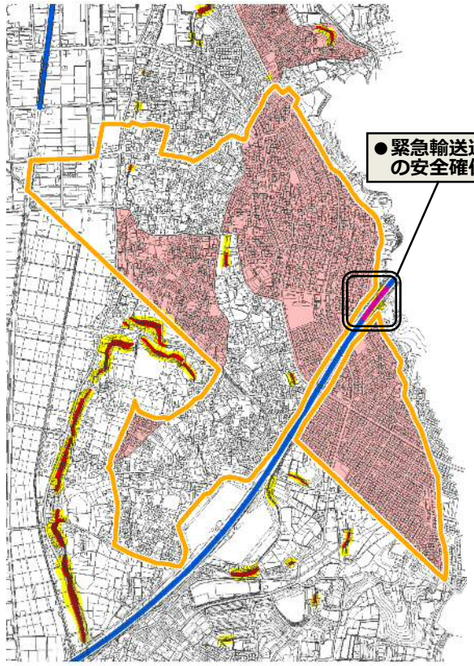


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 住宅団地における人口密度の維持

・国分寺台は市内でもいち早く建設された住宅団地であり、今後は人口減少に伴う空き家の発生やコミュニティの喪失が懸念されます。

・人口減少に伴うバスの利便低下が懸念されることから、人口の維持に向けた居住誘導施策の取組が求められます。

課題② 生活必需機能の維持・更新

・住宅団地と同時期に整備された保育施設やコミュニティセンター、公園等、生活必需機能も老朽化しているため、子育て世代など新たな居住者への訴求力が低い状況です。

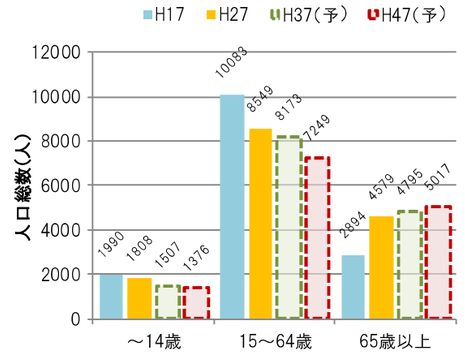
・人口密度の維持に向けて、市内でもとくに住宅団地の新陳代謝の促進生活必需機能の適切な更新により、居住空間としての魅力を高める必要があります。

課題③ 緊急輸送道路の安全確保

・東名高速道路において、土砂災害時に寸断の恐れがあることから、緊急輸送道路の安全確保するための対策が求められます。

（⑤国分寺台エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	14,982	14,506	13,237	減少
面積（ha）	166.0	166.0	166.0	
人口密度	90.2	87.4	79.7	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	6,756	6,541	5,969	減少
面積（ha）	74.3	74.3	74.3	
人口密度	91.0	88.1	80.4	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	8,226	7,965	7,268	減少
面積（ha）	91.8	91.8	91.8	
人口密度	89.6	86.8	79.2	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	1.3 棟/万人	ユーコープ、相鉄ローゼン
医療施設	8.0 棟/万人	湘南ひまわりクリニック、たちばなクリニック、内科小児科北川医院ほか
行政機能	1.3 棟/万人	国分寺台文化センター、大谷コミュニティセンター
子育て支援	1.3 棟/万人	たちばな保育園、旭たちばな幼稚園
介護福祉	4.7 棟/万人	ライフコサージュ海老名、ニチイケアセンター海老名 ほか
教育・文化・スポーツ	0.7 棟/万人	大谷小学校

■想定される課題

課題① 全エリア内でも最も急激な人口減少への対応

・国分寺台は市内でもいち早く建設された住宅団地であり、他エリアに見られる高齢人口の増加も既に鈍化しているため、他エリアに比べても急激に人口減少が進むと予想されます。

・エリア内の多くが戸建て住宅であり、急激な高齢化とともに空き家の発生や、コミュニティの喪失が懸念されます。市内でもとくに人口密度の維持に向けた居住誘導施策の展開が求められます。

・また、高齢化の進行に伴うバスの通勤・通学利用が減少した場合、今のバス路線のサービス水準の維持が困難になる可能性もあるため、一定の利用確保が必要です。

課題② 国分寺台の外縁に拡散する宅地の整序化

・国分寺台外縁の傾斜地では、比較的土地代が安価であることや、国分寺台内の土地の空きが生まれにくいことから、宅地化が進行してきた経緯があります。

・海老名駅に自転車でもアクセスできる位置関係から、宅地としてのニーズは一定程度あると考えられますが、一方で無秩序な宅地化の拡散は、将来的に都市基盤、交通基盤の効率性を損ない、また、まちの景観、魅力を損なう恐れもあるため、居住誘導区域としての宅地の整序化を図ることが必要です。

課題③ 宅地の新陳代謝を促進する生活必需機能及び交通軸の維持

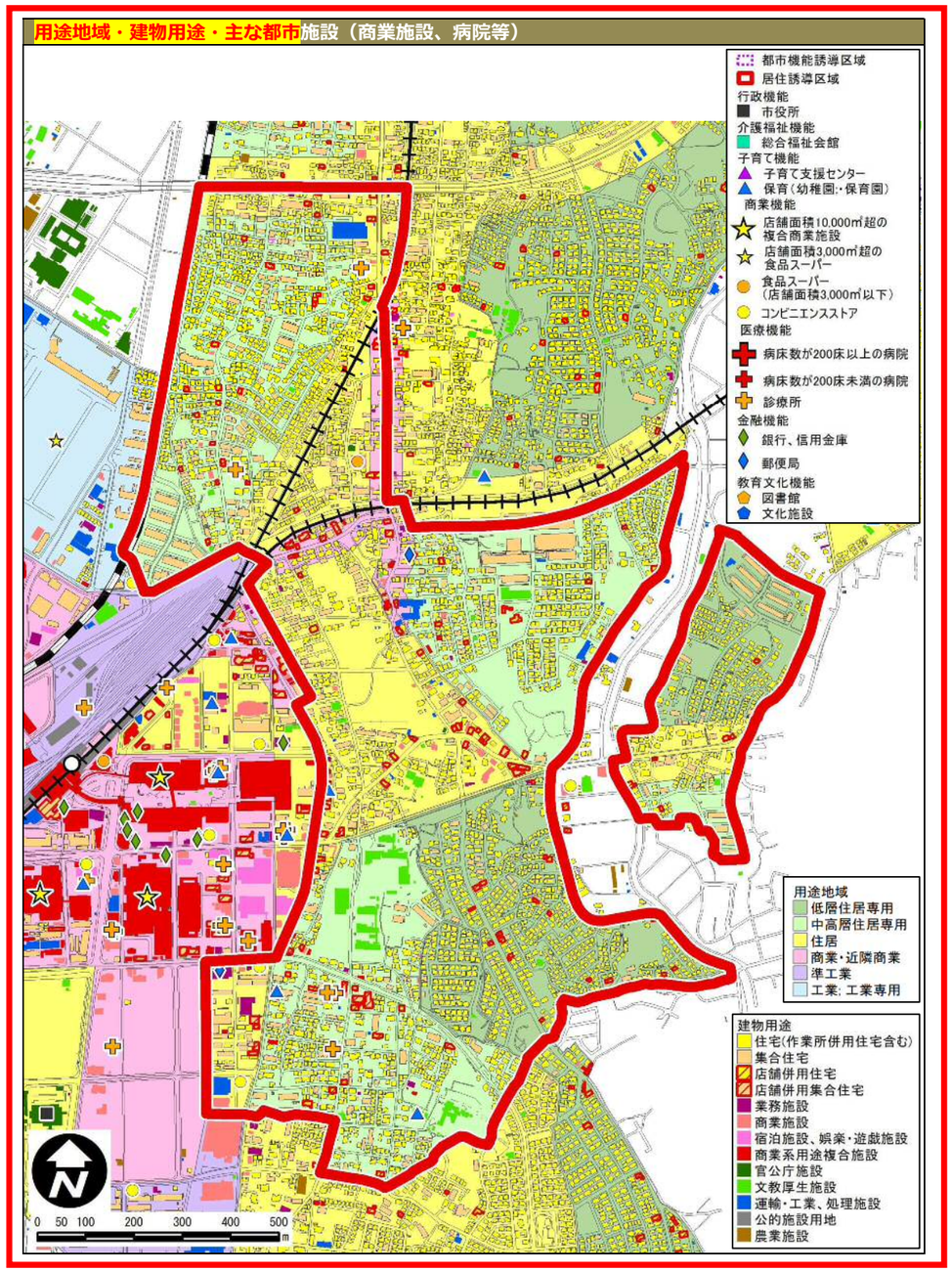
・人口密度の維持に向けて、市内でもとくに住宅団地の新陳代謝の促進が求められる地域ですが、同時期に地域内に立地した保育施設やコミュニティセンター、公園等も老朽化しており、子育て世代など新たな居住者への訴求力が低い状況です。

・今後も発展が期待される海老名駅周辺とのつながりを強化し、現在の交通軸を維持しさらに利便性を高めることで、新たな需要の発掘を図る必要があります。

【市街地居住】⑥国分エリア

- 海老名駅エリアに隣接し、エリア内の大半が海老名駅の 1km 圏域に含まれています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリアの縁辺部には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域がみられます。また、エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

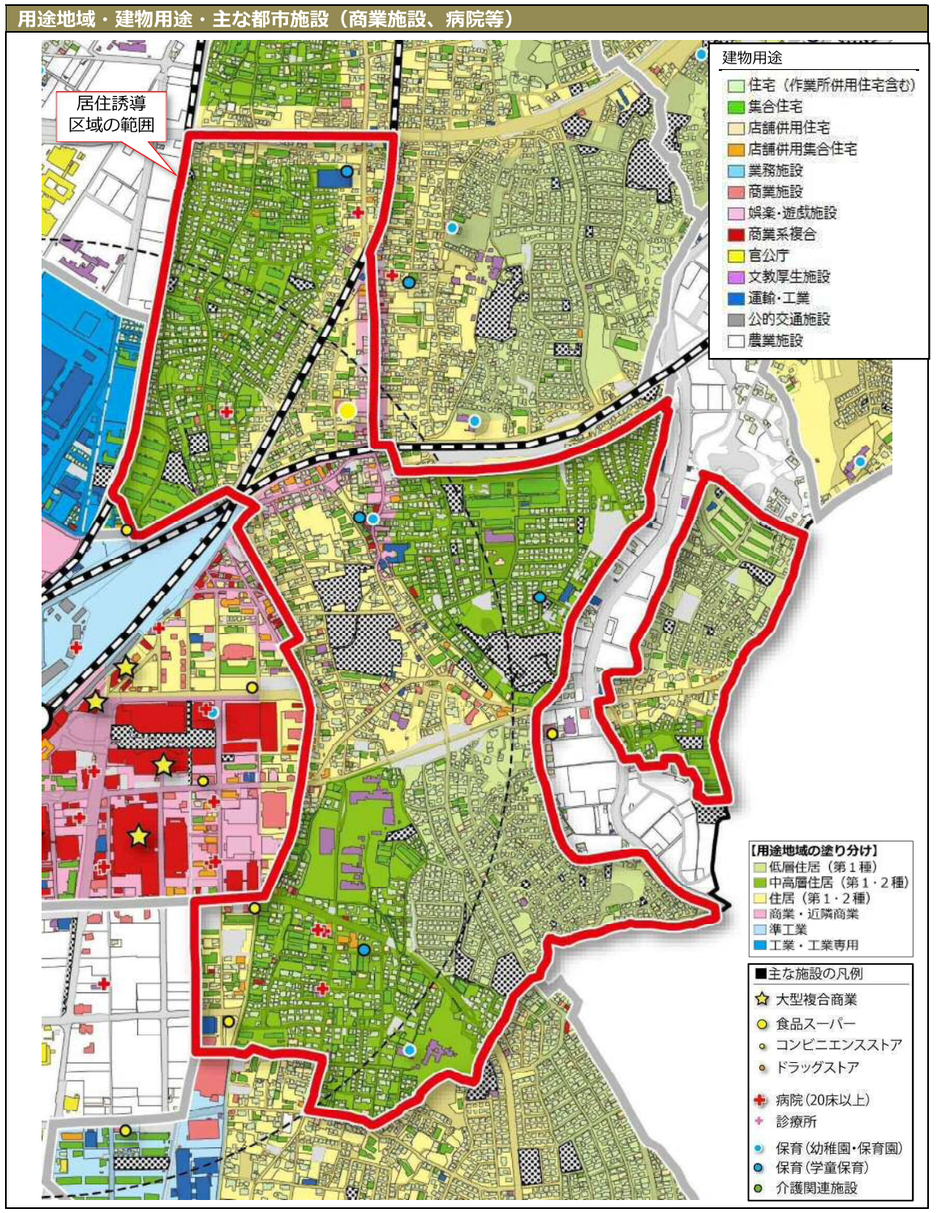
用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）



【市街地居住】⑥国分エリア

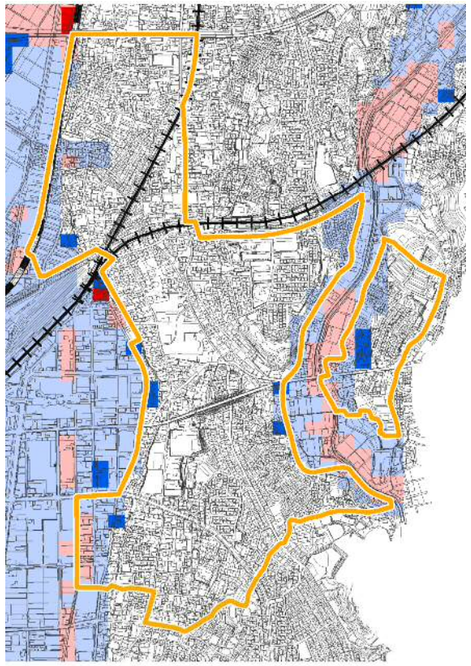
- 中心核の海老名駅エリアに隣接し、エリア内の大半が海老名駅の 1km 圏域に含まれる、海老名駅エリアへの依存度が高い、【市街地居住】型の居住誘導区域と位置づけます。
- 様々な都市機能を海老名駅周辺で対応できることから、エリア内の生活必需機能は人口密度に比して少ない状況にあります。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

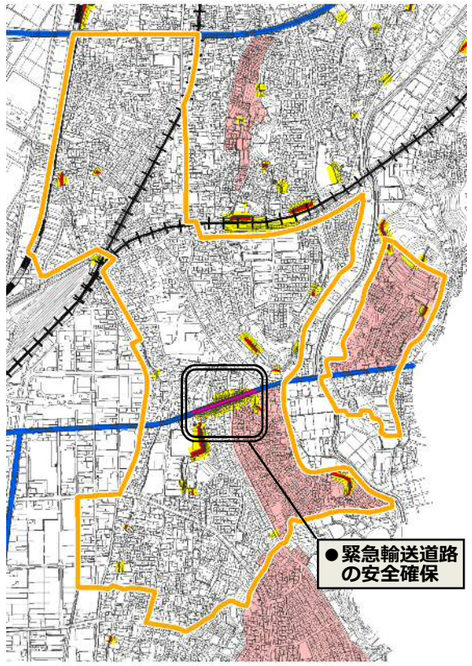


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① エリア内にある生活必需機能の維持

・海老名駅周辺エリアへの依存度の高さから、地域内には商業、医療、保育等の生活必需施設が少なくなっています。

・エリア内でのコミュニティ形成やエリア内で歩いて暮らせる利便性を確保するため、現存する生活必需機能の維持が求められます。

課題② 高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持・改善

・海老名駅から 1km 圏内と利便性の高いエリアである一方で、今後、高齢者の増加に伴い、バスへのニーズが高まることが想定されます。

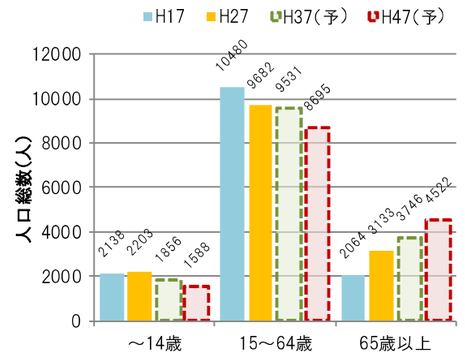
・将来において持続的にバス交通軸が維持されるよう、バス利用促進や、路線バスの運行していないエリア（国分北等）での、コミュニティバス等による代替手段の確保などを含めた取組を進めることが必要です。

課題③ 緊急輸送道路の安全確保

・県道 40 号において、土砂災害時に寸断の恐れがあることから、緊急輸送道路の安全確保するための対策が求められます。

（⑥国分エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	15,068	15,186	14,972	減少
面積(ha)	135.7	135.7	135.7	
人口密度	111.1	111.9	110.4	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	14,592	14,706	14,499	減少
面積(ha)	129.7	129.7	129.7	
人口密度	112.5	113.4	111.8	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	476	480	473	-
面積(ha)	5.9	5.9	5.9	
人口密度	80.1	80.7	79.6	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	2.0 棟/万人	クリエイト SD
医療施設	4.7 棟/万人	海老名中央医院、やまなかクリニック、にしのキッズクリニックほか
行政機能	0.7 棟/万人	勝瀬文化センター
子育て支援	0.7 棟/万人	勝瀬保育園
介護福祉	3.3 棟/万人	エンゼルあきちゃん望地、ファミリー介護サービス海老名店 ほか
教育・文化・スポーツ	2.7 棟/万人	郷土資料館、海老名小学校

■想定される課題

課題① 地域内にある生活必需機能の維持

・海老名駅への依存度の高さから、地域内には商業、医療、保育等の生活必需施設が少なくなっています。また、南北に広いエリアであり、南側に偏る医療機能、北側にのみ立地する食品スーパーに依存するより、海老名駅で対応することが効率的な場合もあると考えます。

・一方で、地域でのコミュニティ形成や歩いて暮らせる利便性を想定すると、現存する機能の維持が必要であるため、とくに海老名駅で対応が難しい機能を中心に維持する施策の検討が必要です。

課題② 高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持

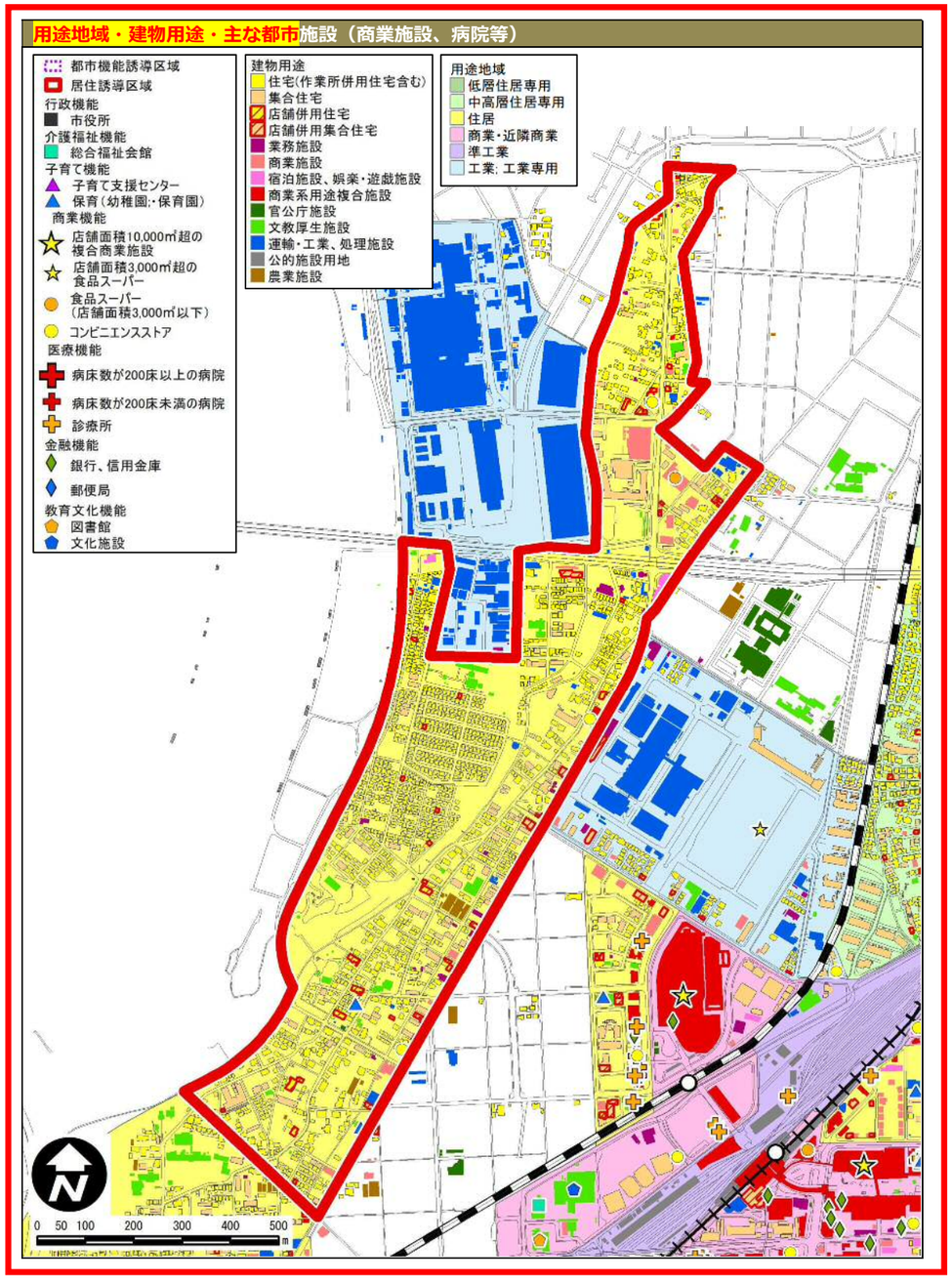
・海老名駅から 1km 圏内と利便性の高いエリアである一方で、今後急激に高齢者が増加するため、徒歩や自転車から、短距離であっても、より身体的負担の少ないバス利用への期待が高まると考えます。

・将来において持続的にバス交通軸が維持されるよう、バス利用促進や、既存バスの運行していないエリア（国分北等）での、コミュニティバス等による代替手段の確保などを含めた取組を進めることが必要です。

【市街地居住】⑦下今泉エリア

- 海老名駅エリアに隣接し、エリア内の大半が海老名駅の 1km 圏域に含まれています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリア内には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域が広がるとともに、相模川沿岸では、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）がみられます。

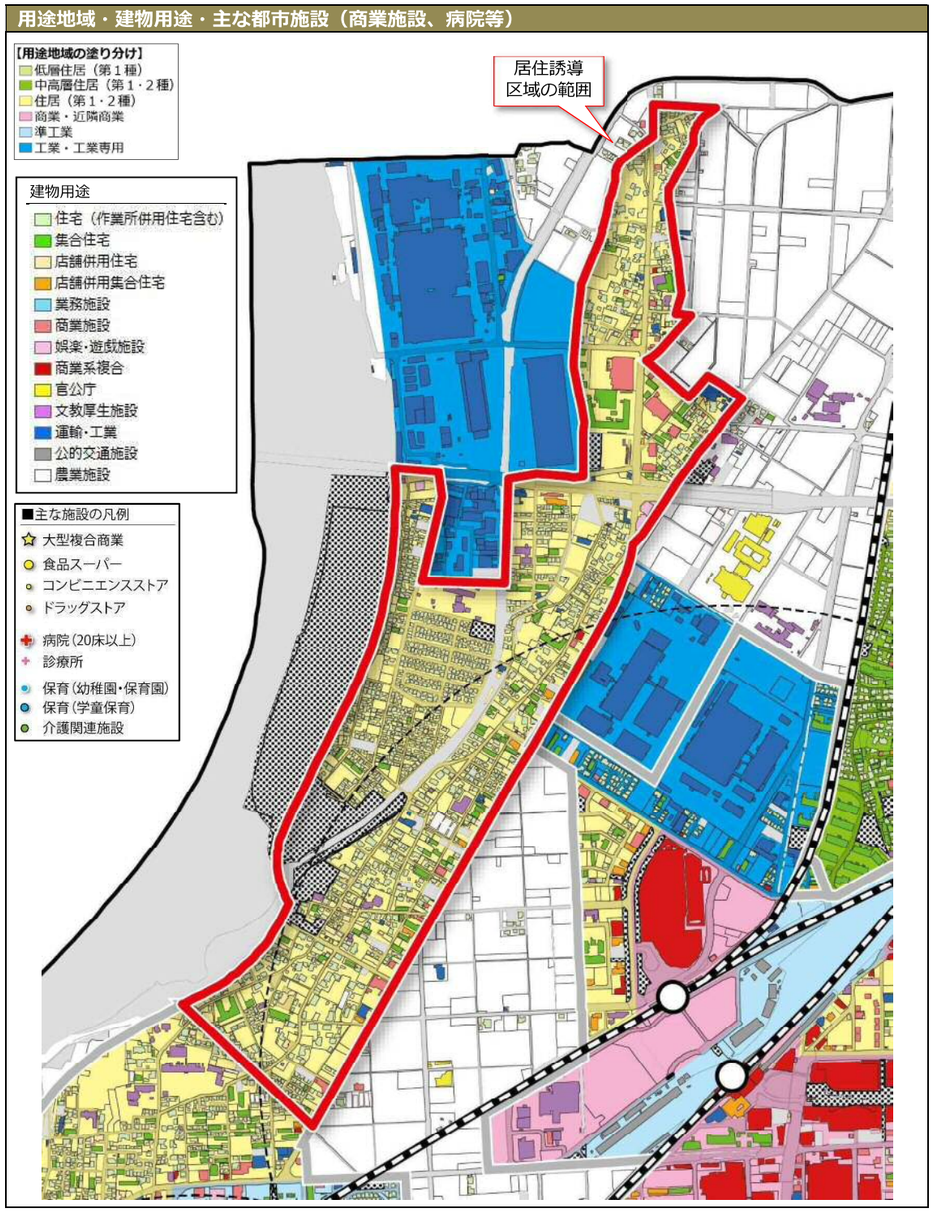
用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）



【市街地居住】⑦下今泉エリア

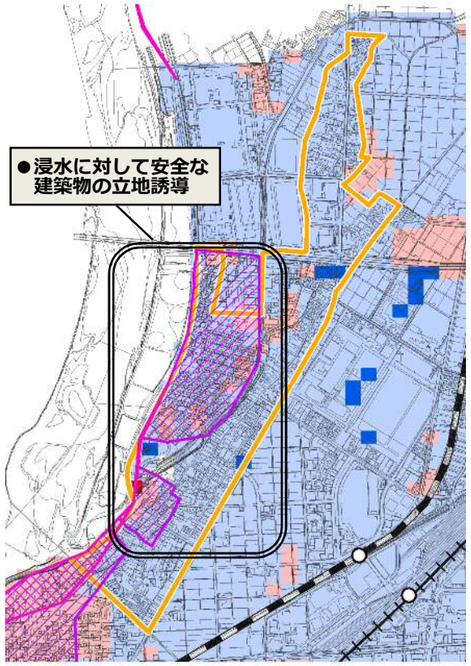
- 市街化調整区域及び工業地域を挟んで、中心核の海老名駅エリアに隣接しており、エリア内の大半が海老名駅の 1km 圏域に含まれる、海老名駅エリアへの依存度が高い【市街地居住】型の居住誘導区域と位置づけます。
- 様々な都市機能を海老名駅周辺で対応できることから、エリア内の生活必需施設は、他エリアに比べても少ないエリアです。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

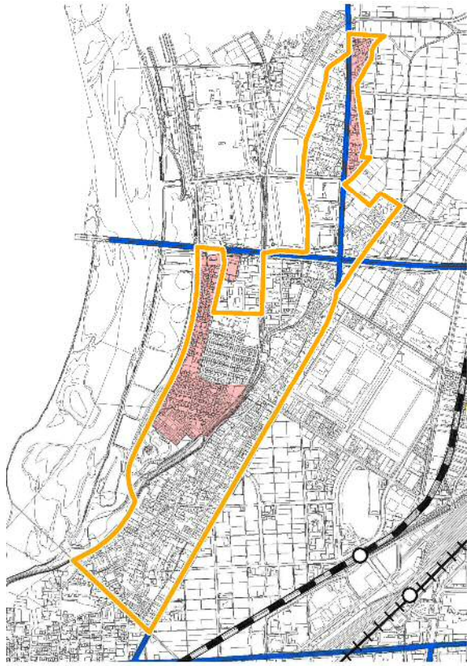


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① エリアの生活必需機能の利便性確保

・エリア内に立地する生活必需機能は、北部に立地する食品スーパーのみであり、海老名駅 1km 圏内に位置する南部では立地がみられません。

・居住誘導区域として、現在の施設を維持するとともに隣接する海老名駅エリアへのアクセス性を高めることで、生活必需機能の利便性を確保することが求められます。

課題② 高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持・改善

・高齢者が増加する傾向にあり、今後、バスへのニーズが高まることが想定されます。

・路線バスの運行はエリア北部のみであることから、既存の路線バスの維持とともに、エリア南部を含めた海老名駅への公共交通による移動環境の確保が求められます。

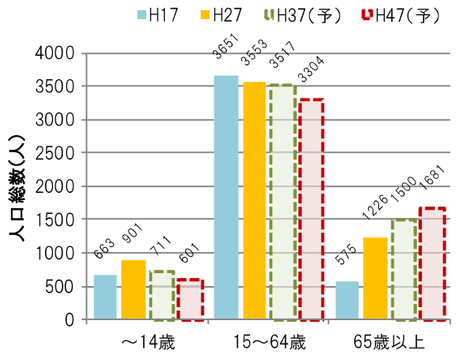
課題③ 浸水に対して安全な建築物の立地誘導

・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には木造の建物が多く立地し倒壊の可能性があることから、安全な建築物の立地誘導が求められます。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）では、建物の倒壊の可能性があることから、安全な建築物の立地誘導が求められます。

（⑦下今泉エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	5,704	5,752	5,655	減少
面積(ha)	66.7	66.7	66.7	
人口密度	85.5	86.2	84.8	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	4,305	4,341	4,268	減少
面積(ha)	51.0	51.0	51.0	
人口密度	84.4	85.1	83.7	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	1,399	1,411	1,387	減少
面積(ha)	15.7	15.7	15.7	
人口密度	89.0	89.7	88.2	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	3.5 棟/万人	スーパー生鮮館 TAIGA
医療施設	1.8 棟/万人	和田歯科診療室、えびな脳神経外科クリニック
行政機能	1.8 棟/万人	下今泉コミュニティセンター
子育て支援	0 棟/万人	下今泉保育園（区域外に隣接）
介護福祉	1.8 棟/万人	有料老人ホームサニーライフ海老名
教育・文化・スポーツ	1.8 棟/万人	下今泉庭球場

■想定される課題

課題① 地域内への生活必需施設の維持と、新たな開発余地の確保

・当該エリアに立地する生活必需施設は、北側端の食品スーパーのみであり、とくに海老名駅 1km 圏内に位置する南側は、必要な生活機能を海老名駅周辺に依存する傾向があります。

・居住誘導区域として、他エリアと同程度の水準を目指す場合、現在の施設を維持する一方で、今後新たに生活必需施設が立地する際の余地を確保するなどの取組が期待されます。

課題② 高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持

・他エリアと同様に、当該エリアでも高齢人口のみ大きく増加する状況にあり、急激な高齢化が進むと予想されています。徒歩や自転車での移動の身体的負担を軽減するため、今後、バスへのニーズが高まる可能性があります。

・ただし、既存のバス路線はエリア北側のみ運行しており、海老名駅 1km 圏内の南側は、バスを利用することができない状況にあり、都心部での回遊に対応した移動サービスの検討も必要です。

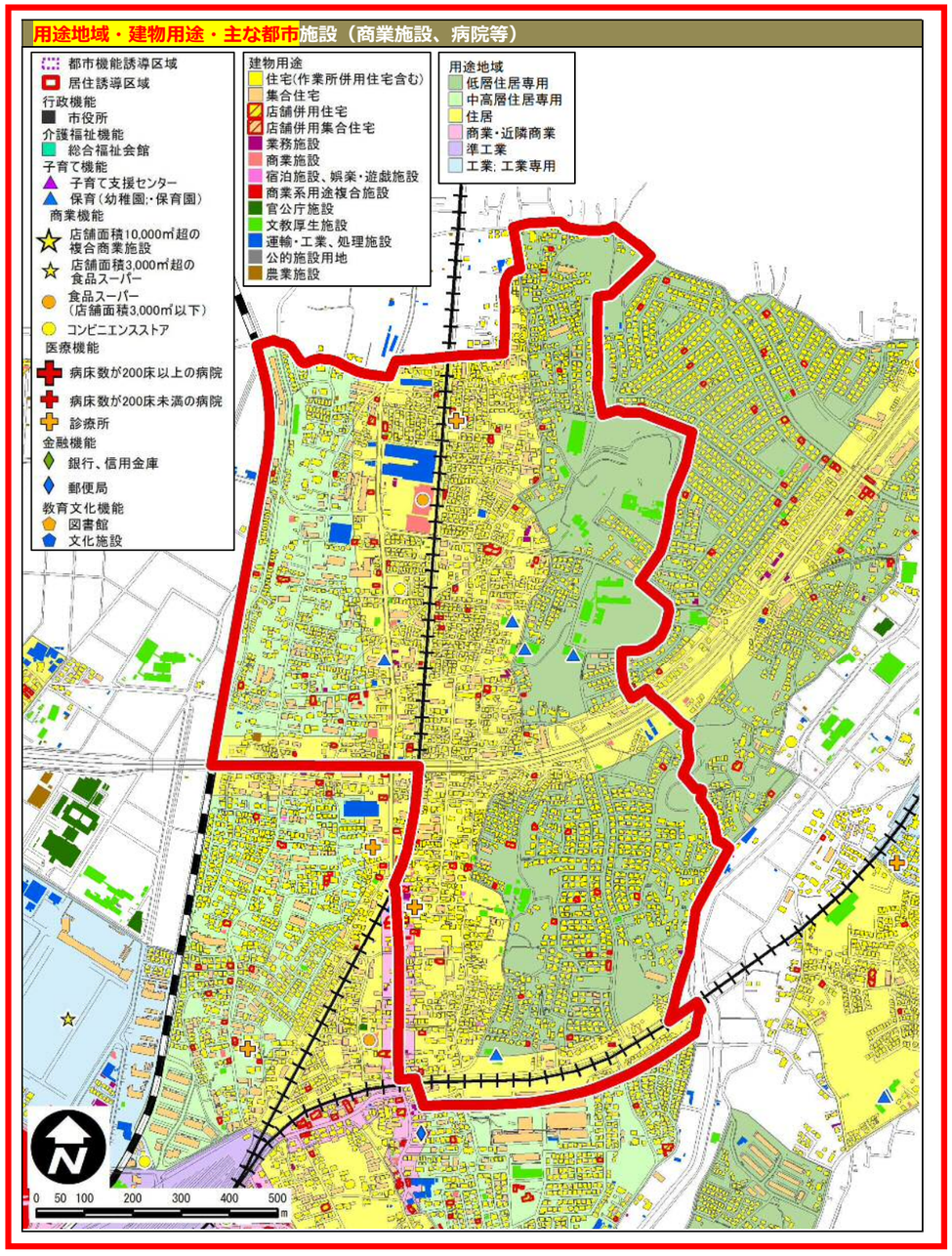
課題③ 職住近接型の居住ニーズへの対応

・研究施設の立地に伴い、エリア内及び隣接する工業地域内の一部で、連坦して住宅が立地しています。

・今後、高速道路の開通等の広域幹線網の充実が図られた場合、市内全体で職住近接型の居住ニーズが増えると予想されます。当該エリアでの新たな住宅立地の状況を調査し、今後の新たな居住ニーズに対応するための取組を検証することが必要です。

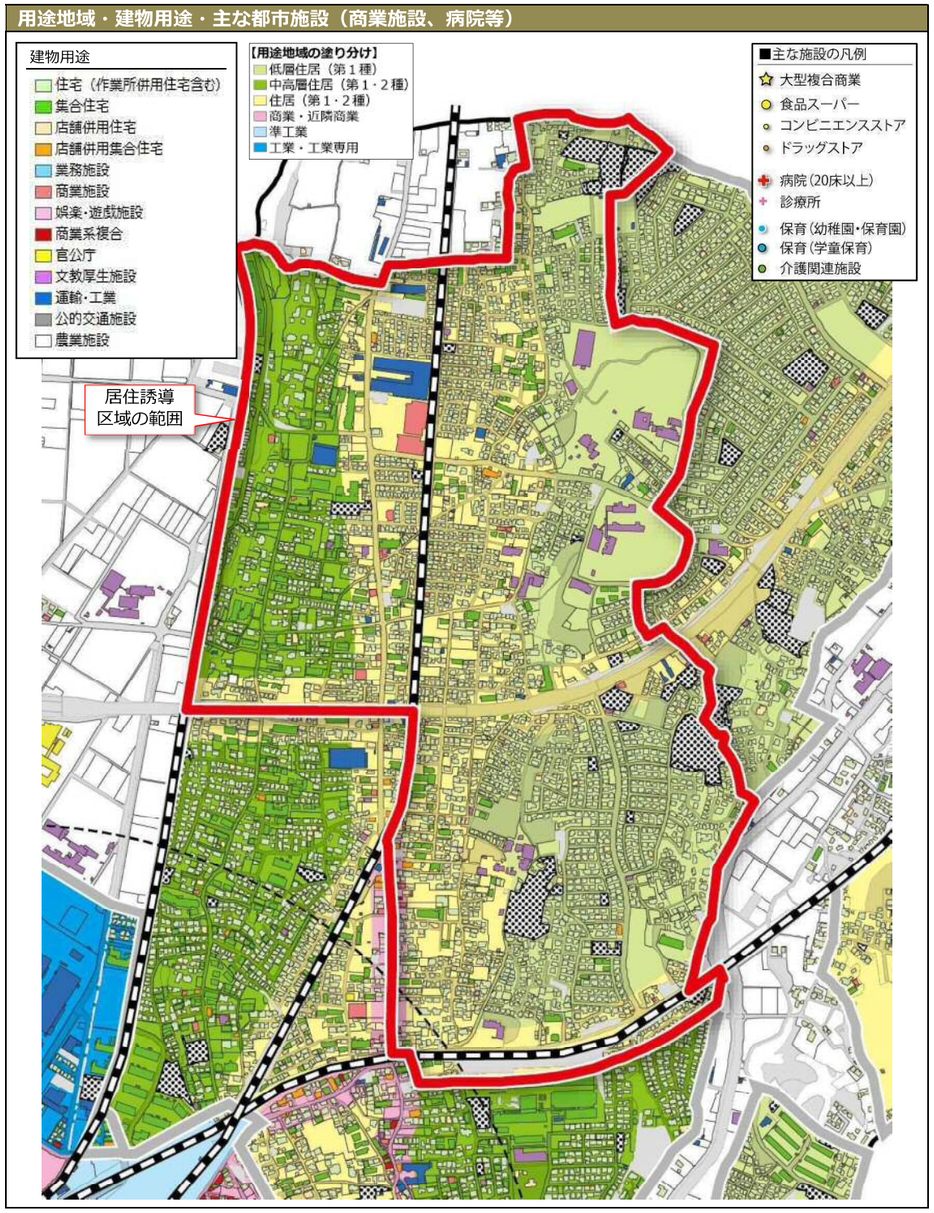
【市街地居住】⑧上今泉エリア

- エリア全域が海老名駅 1km 圏域外であり、バス交通軸も他エリアと比べて脆弱ですが、人口密度は高くなっています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリアの縁辺部には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域がみられます。また、エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。



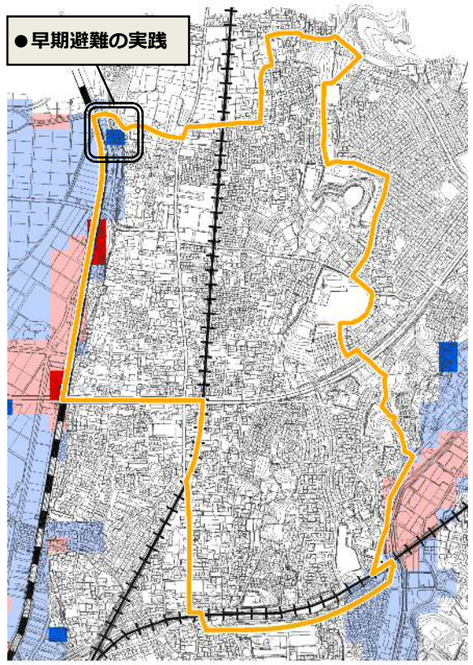
【市街地居住】⑧上今泉エリア

- 海老名駅 1km 圏から離れており、バス交通軸も他エリアと比べて脆弱ですが、人口密度が高く、様々な生活必需施設が立地する【市街地居住】型の居住誘導区域と位置づけます。
- 市街地居住型の中では、海老名駅への依存度が低く、地域内には商業機能、医療機能、保育機能など、他エリアに比べて充実している状況にあります。

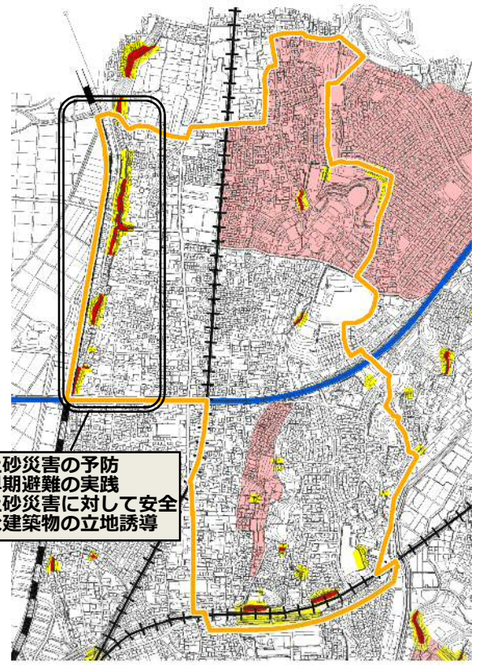


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 高齢化の進行を見据えた脆弱なバス交通軸の機能強化等の検討

・高齢者の増加を見据え、今後、バスへのニーズが高まることが想定されます。

・海老名駅にアクセスする既存のバス交通軸の利便性は低くなっており、高齢化の進行に伴うバス利用ニーズへ対応するため、バス交通軸としての機能強化が求められます。

課題② 生活必需機能の維持

・エリア内の生活必需機能の立地は少なく、施設の老朽化も懸念されます。

・適切に施設を更新し、時代に合わせた改善を図りながら、維持していくためには、今後の人口減少の中で、継続的に新たな居住者を確保していくことが求められます。

課題③ 土砂災害への対応

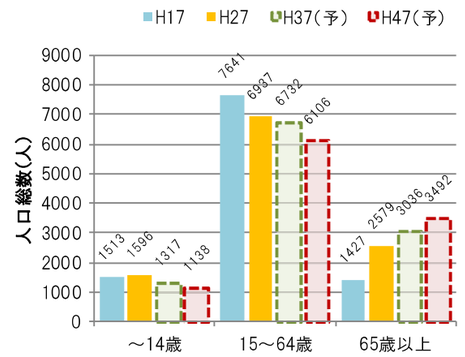
・急傾斜地の崩壊により木造建物に損壊が生じる恐れがあることから、土砂災害の予防、早期避難の実践、土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導が求められます。

課題④ 水害時の早期避難の実践

・水害時の指定緊急避難場所まで徒歩での避難が困難となる恐れがあることから、早期避難の実践が必要となります。

（⑧上今泉エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	11,154	11,135	10,766	減少
面積(ha)	118.4	118.4	118.4	
人口密度	94.2	94.0	90.9	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	982	980	948	減少
面積(ha)	10.3	10.3	10.3	
人口密度	95.8	95.6	92.4	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	10,172	10,155	9,818	減少
面積(ha)	108.1	108.1	108.1	
人口密度	94.1	93.9	90.8	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	2.7 棟/万人	ハックドラッグ、ユーコープミアクチーナ
医療施設	3.6 棟/万人	玉井小児科・神経クリニック、おおの歯科医院
行政機能	0 棟/万人	－
子育て支援	3.6 棟/万人	さくらい保育園、ふたば愛子園、さくらい幼稚園、慶泉幼稚園
介護福祉	3.6 棟/万人	えびな北高齢者施設、えびな北高齢者施設、中心荘第二老人ホーム ほか
教育・文化・スポーツ	0.9 棟/万人	上星小学校、今泉小学校（区域外に隣接）

■想定される課題

課題① 高齢化の進行を見据えた脆弱な交通軸の機能強化

・他エリアと同様に、年少人口、生産年齢人口の減少に対して、高齢人口のみ急増するエリアであり、比較的古い住宅団地も有するため、急激な高齢化が予想されます。

・一方で、海老名駅にアクセスするための交通軸は、オフピーク時１時間１本の最低限のサービス水準となっており、高齢化の進行に伴うバス利用ニーズへの対応を想定すると、既存のコミュニティバスとの併用運行による交通軸としての機能強化等の検討も必要です。

課題② 充実した生活必需施設の維持

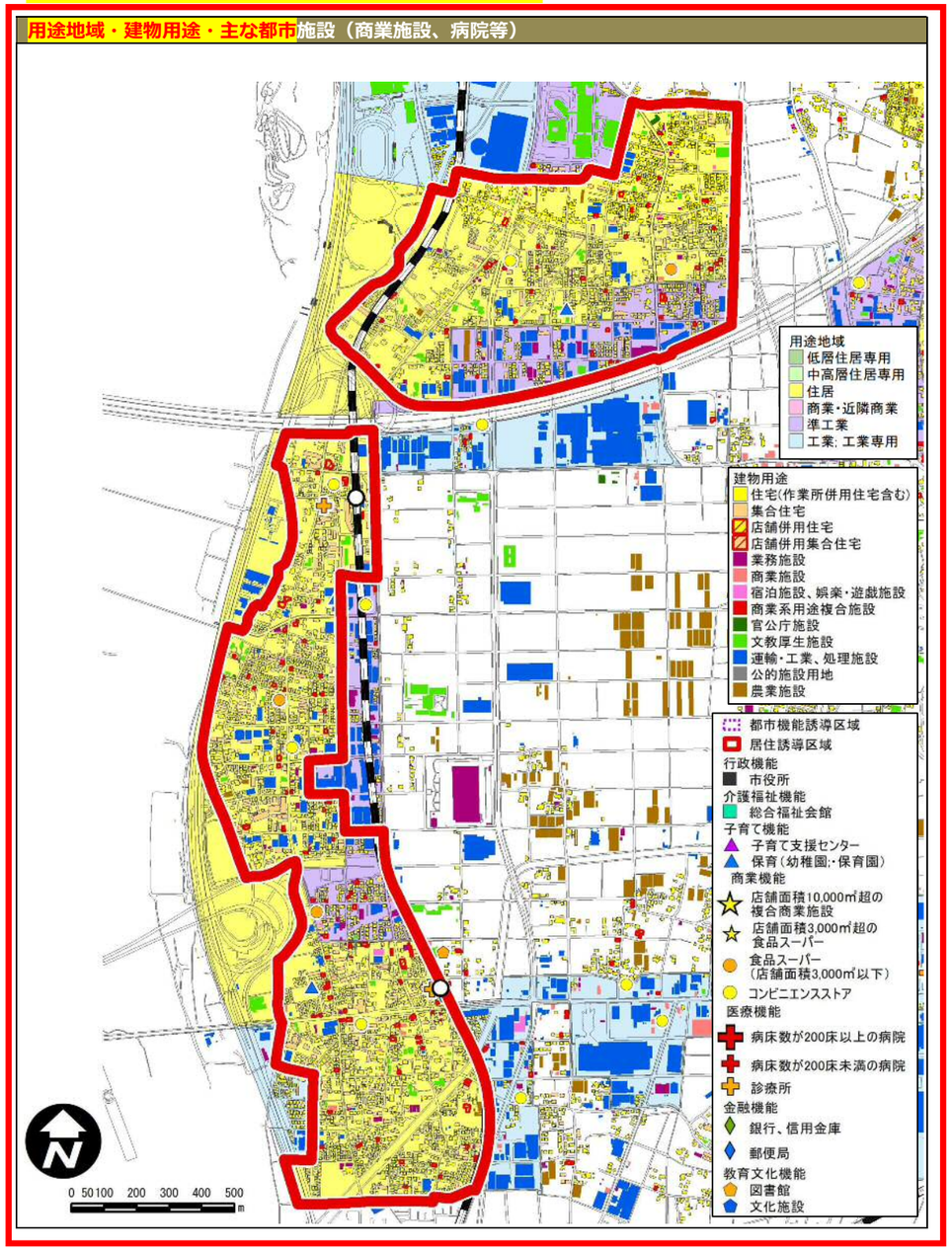
・当該エリアは、海老名駅との位置関係等から、地域内の生活必需施設は比較的充実している状況にあります。

・一方でこれらの施設は、人口増加が急激に進んだ時代に応じて立地している施設が多く、施設の老朽化も懸念されます。

・今後の人口減少の中で、継続的に新たな居住者を確保し、宅地の新陳代謝を図るためには、適切に施設を更新し、時代に合わせた改善を図りながら、維持していくことが求められます。

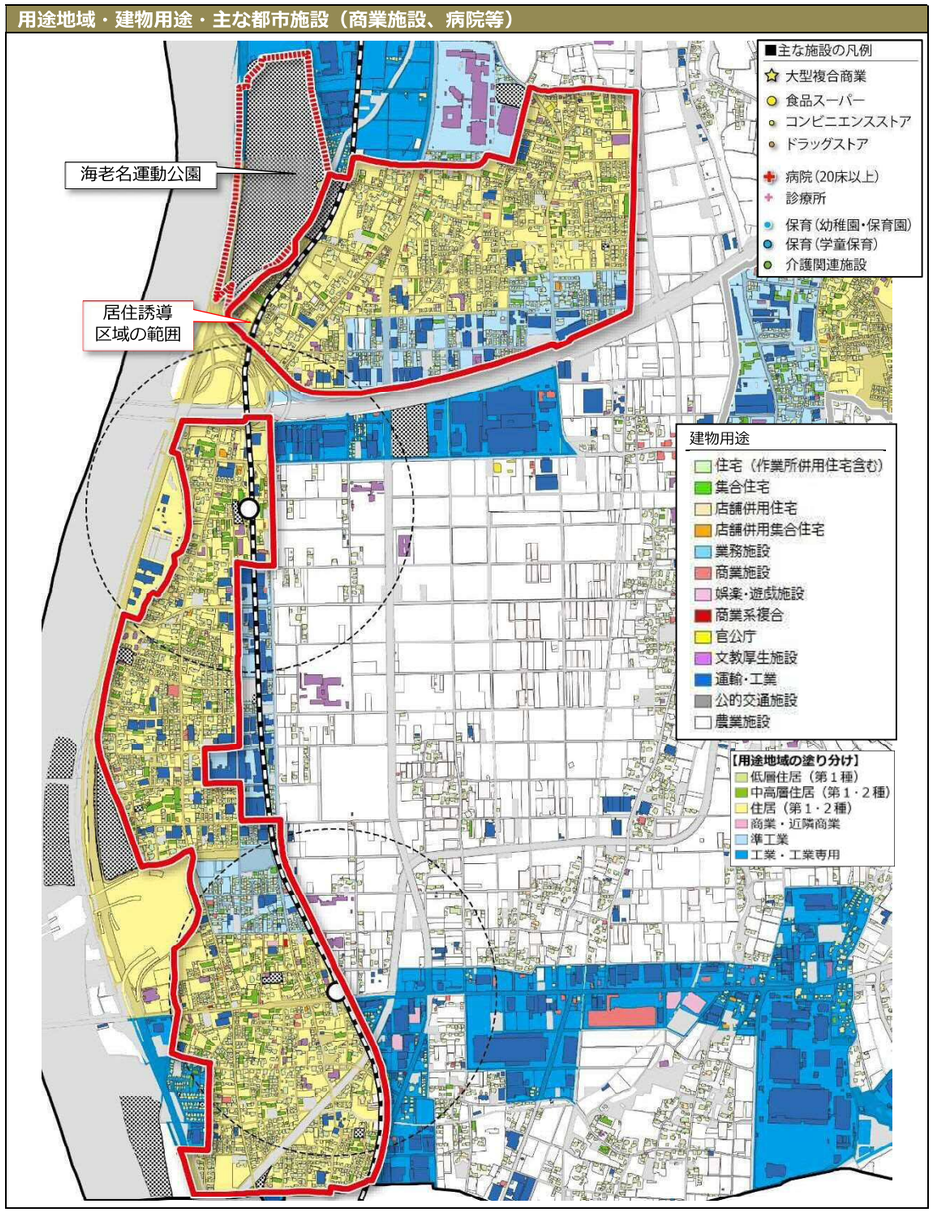
【郊外居住】⑨社家・門沢橋エリア

- 海老名駅エリアから離れた市域南部に位置し、JR 相模線（社家駅、門沢橋駅）により海老名駅へ接続しています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリア内には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域が広がるとともに、相模川沿岸では、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）がみられます。



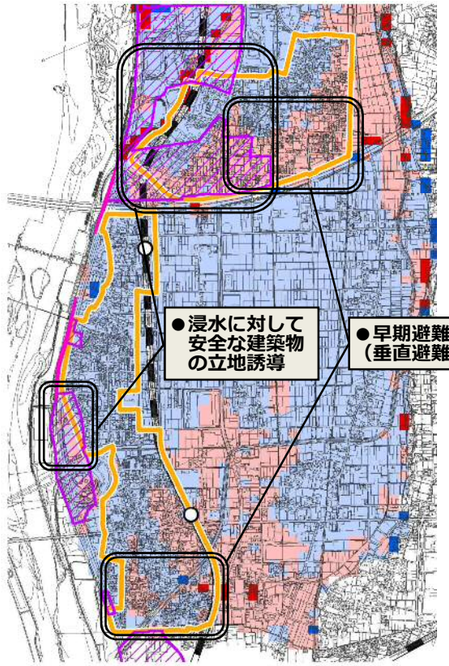
【郊外居住】⑨社家・門沢橋エリア

- 海老名駅エリアから離れた市域南側地域のうち、JR 相模線 社家駅、門沢橋駅で海老名駅と接続する、【郊外居住】型の居住誘導区域と位置づけます。
- 当該エリアは近年、若い世代の入居が進み、賃貸型の集合住宅の立地も散見されます。また、エリア内の準工業地域の宅地化が進んでおり、一定の居住ニーズがあります。
- 隣接する運動公園周辺地区では、広域幹線道路網の整備に伴い、新たな工業地域が形成されます。今後、職住近接型の居住ニーズが高まる可能性があります。

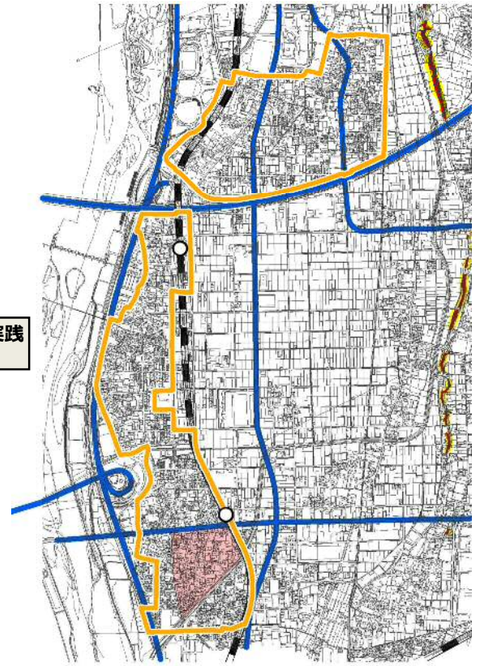


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題① 社家駅・門沢橋駅の交通結節機能の向上と生活必需機能確保の促進

・エリア内の人口が増加傾向にある中、生活必需機能は十分な現状にないため、社家駅の駅前広場整備などを契機とした、駅周辺への生活必需機能の立地を促進することが求められます。

課題② 準工業地域内の土地利用動向を踏まえた土地利用の整序に向けた取組の検討

・エリア内の準工業地域では、住宅の立地が進んでおり、特に海老名南 JCT 東側で顕著です。

・工場等が集まる地域もあることから、準工業地域については、利用実態に応じた用途見直しを含め、住居系、工業系への用途純化等も視野に検討が必要です。

課題③ 水害時の早期避難の実践

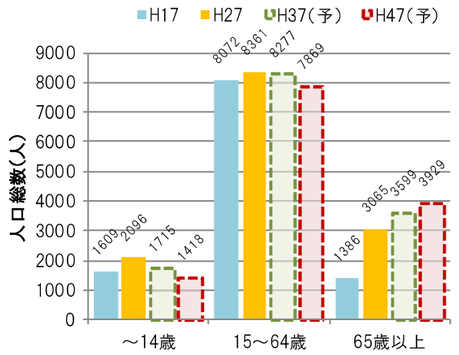
・3.0m以上の浸水想定区域において、垂直避難による対応が困難となることから、早期避難が必要となります。

課題④ 浸水に対して安全な建築物の立地誘導

・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には木造の建物が多く立地し倒壊の可能性があることから、安全な建築物の立地誘導が求められます。

（⑨社家・門沢橋エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	13,581	13,635	13,312	減少
面積(ha)	170.1	170.1	170.1	
人口密度	79.8	80.2	78.3	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	4,536	4,554	4,446	減少
面積(ha)	50.5	50.5	50.5	
人口密度	89.9	90.2	88.1	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口(人)	9,045	9,081	8,866	減少
面積(ha)	119.6	119.6	119.6	
人口密度	75.6	75.9	74.1	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	3.7 棟/万人	クリエイト SD、ユーコープ
医療施設	3.7 棟/万人	加藤医院、小林内科医院、かどさわばし歯科医院、しゃけ駅前歯科ほか
行政機能	0.7 棟/万人	社家コミュニティセンター、門沢橋コミュニティセンター（区域外に隣接）
子育て支援	2.2 棟/万人	門沢橋保育園、社家ゆめいろ保育園、海老名みなみ幼稚園
介護福祉	3.0 棟/万人	アイハッピー介護サービス海老名、サンライズ・ヴィラ海老名 ほか
教育・文化・スポーツ	0.7 棟/万人	今里庭球場、社家小学校（区域外に隣接）、門沢橋小学校（区域外に隣接） 有馬図書館（区域外に隣接）

■想定される課題

課題① 社家駅・門沢橋駅の交通結節機能の向上と生活必需施設確保の促進

・当該エリアでは、賃貸型集合住宅の立地が進むなど、若い世代の入居を中心に一部地域で人口が増加する傾向が見られます。

・一方で、駅周辺を始めとして生活必需機能は十分な現状になく、隣接する市街化調整区域等の施設や海老名駅周辺の施設に頼らざるを得ない状況です。

・現状の生活必需施設を維持することに加えて、社家駅の駅前広場整備などを契機とした、駅周辺への生活必需施設の誘致に資する仕組みの検討が必要です。

課題② 準工業地域の宅地化、住居系地域の向上の混在の実態に応じた用途見直し

・当該エリア内の準工業地域では、工場跡地等の宅地化が進んでおり、とくに海老名南 JCT 東側の門沢橋２丁目の準工業地域は、駅近くの立地から大半が宅地となっています。

・一方で、現状でも工場等が集まる地域もあることから、準工業地域については、利用実態に応じた用途見直しを含め、住居系、工業系への用途純化等も視野に検討が必要です。

課題③ 新たな工業地域の形成に伴う職住近接の居住ニーズへの対応

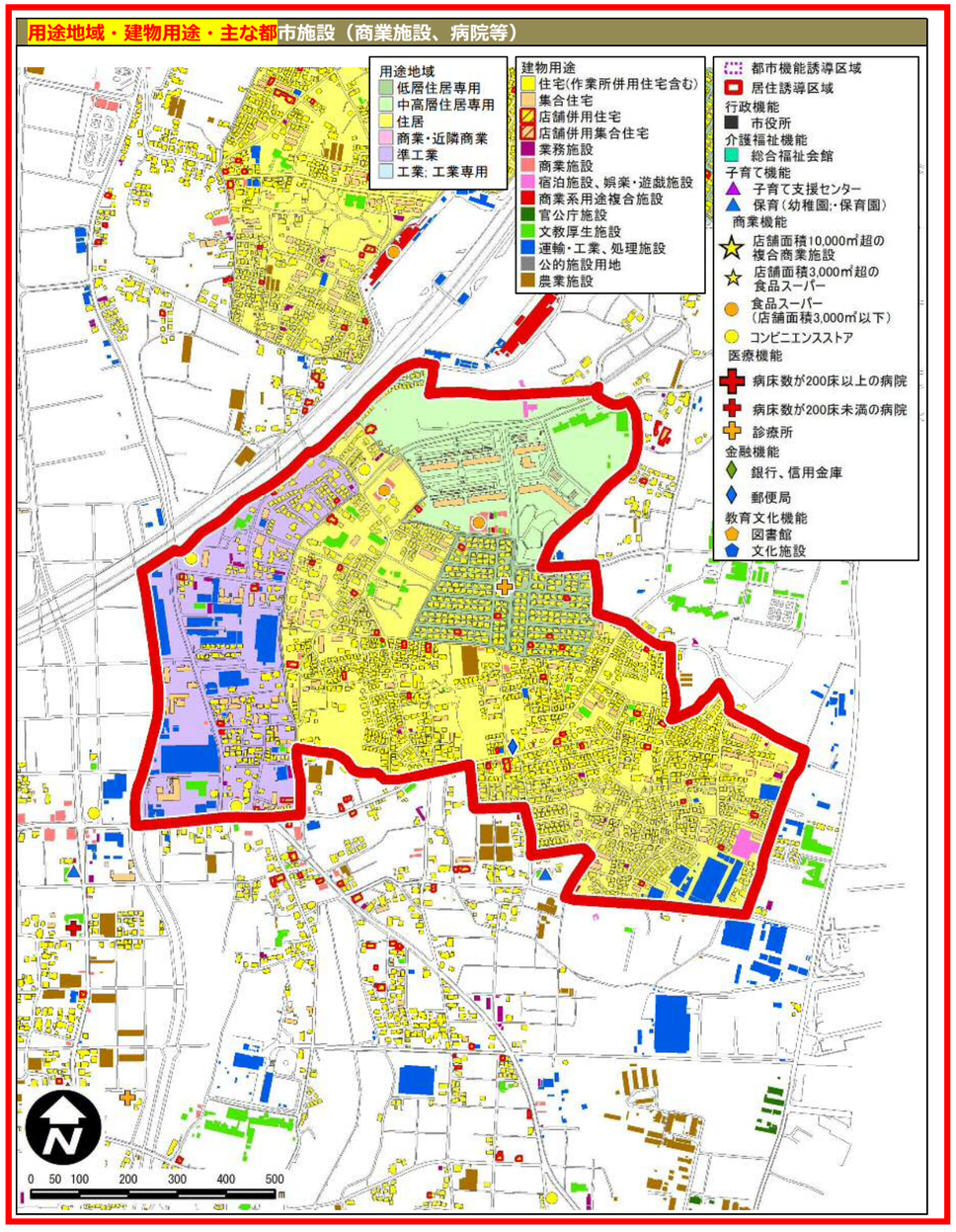
・当該エリア北側に隣接する「運動公園周辺地区土地区画整理事業」では、本市の広域高速道路網との接続性を活かした工場地域が整備される予定となっています。

・工場地域に隣接する当該エリアでは、新たな雇用の創出とともに、新たな居住ニーズが発生すると期待されます。これの受け皿となる職住近接の良好な住環境の提供について、検討する必要があります。

【郊外居住】⑩杉久保エリア

- 海老名駅エリアから離れた市域南部に位置し、公共交通は、路線バスに依存しています。
- 当該エリアは昭和 50 年代後半に開発された杉久保団地を中心に形成され、周囲は市街化調整区域となっているため、他エリアと分離されています。
- エリア西側の準工業地域では、住宅の立地により混在が進んでいます。
- エリアの西部には、洪水による 0.5m以上の浸水想定区域がみられます。また、エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

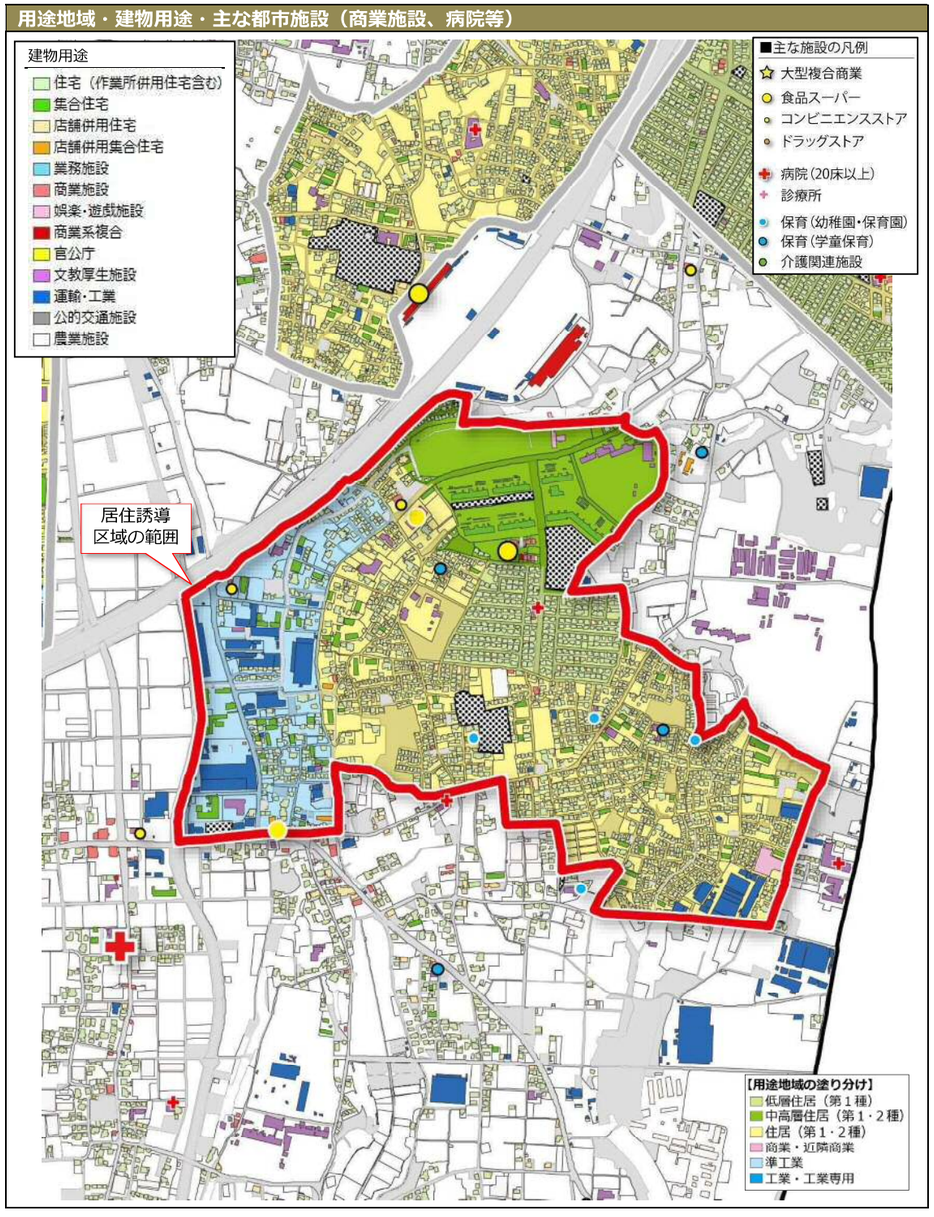
用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）



【郊外居住】⑩杉久保エリア

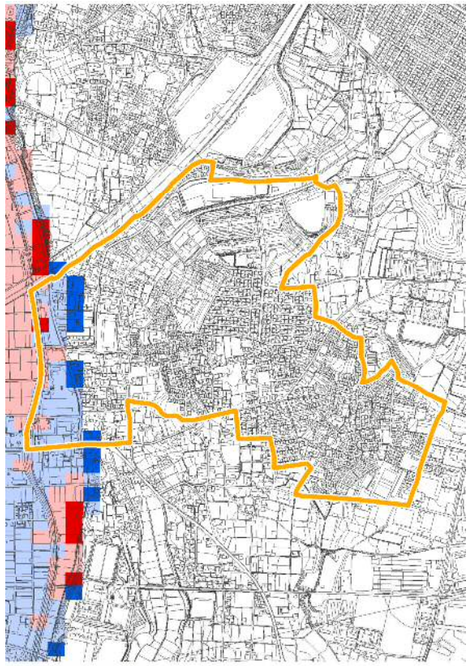
- 海老名駅エリアから離れた市域南側地域のうち、鉄道交通軸がなく、バスに依存する【郊外居住】型の居住誘導区域と位置づけます。
- 当該エリアは昭和 50 年代後半に開発された杉久保団地を中心に形成され、周囲は市街化調整区域となっているため、他エリアと分離されたエリアとなっています。
- バス折返し場が併設されているため、バス交通軸の安定的な維持が期待されます。
- エリア西側の準工業地域では工場跡地の宅地化が進行しています。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

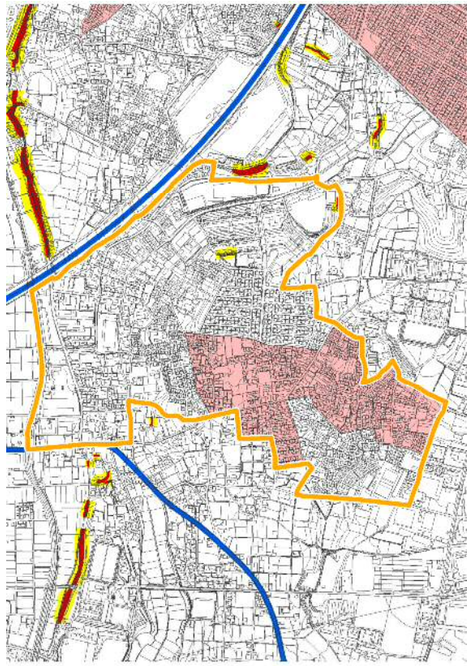


■エリア内で想定される災害と課題

<水害（洪水）>



<土砂災害等>



■課題

課題①　海老名駅へ繋がるバス交通軸の利便性の確保

・海老名駅エリアとの接続は路線バスに依存する地域であり、将来の人口減少を抑制するためには、バス交通軸の利便性向上が求められます。

・海老名駅方面への交通混雑を想定した定時性の確保を図るため、バスの持続的運営を地域で支えるしくみ（地元による利用促進等）が求められます。

課題②　生活必需機能の維持・更新

・住宅団地と同時期に整備された商業施設、医療施設、コミュニティセンター、保育園などの老朽化が進んでいます。

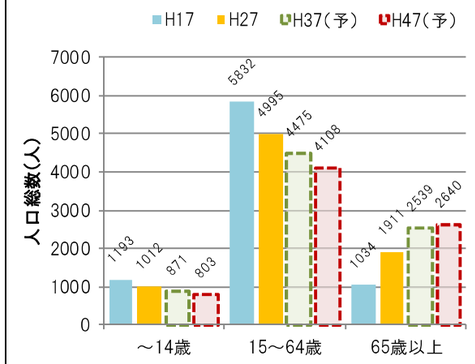
・適切に施設を更新し、時代に合わせた改善を図りながら、維持していくためには、今後の人口減少の中で、継続的に新たな居住者を確保していくことが求められます。

課題③　準工業地域内の土地利用動向を踏まえた土地利用の整序に向けた取組の検討

・エリア内の準工業地域では住工混在がみられることから、工場の操業環境の維持を図るため、土地利用の動向を踏まえながら用途に合わせた土地利用の純化等の検討が必要です。

（⑩杉久保エリア）

現在人口・将来人口の推移



エリア内人口密度（重点/一般）

区域全体	現況	推計		傾向
	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	7,954	7,907	7,527	減少
面積（ha）	86.6	86.6	86.6	
人口密度	91.8	91.3	86.9	

うち【重点】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	2,069	2,057	1,958	減少
面積（ha）	13.9	13.9	13.9	
人口密度	148.4	147.5	140.4	

うち【一般】	2015年	2025年	2035年	
人口（人）	5,885	5,850	5,569	減少
面積（ha）	72.7	72.7	72.7	
人口密度	81.0	80.5	76.6	

都市機能	人口１万人当り施設数	該当する主な施設
商業機能	5.1 棟/万人	クリエイトSD、相鉄ローゼン
医療施設	2.5 棟/万人	のざわ小児科内科医院、ひしぬま歯科
行政機能	2.5 棟/万人	杉久保コミュニティセンター
子育て支援	0 棟/万人	南部子育て支援センター（区域外）、つちのこ保育園（区域外に隣接）
介護福祉	3.8 棟/万人	レストヴィラ海老名、ツクイ海老名杉久保、ホームいずみ
教育・文化・スポーツ	0.9 棟/万人	杉久保小学校

■想定される課題

課題①　海老名駅エリアに繋がるバス交通軸の利便性向上

・海老名駅エリアとの接続は路線バスに依存する地域であり、将来の人口減少を抑制するためには、バス交通軸の利便性向上が必要です。

・当該エリアに隣接してバス折返し場があるため、路線の維持に関しては比較的容易であるものの、朝夕の海老名駅方面への交通混雑を想定した定時性の確保を図るなど、バスサービスを支える基盤整備や、バスの持続的運営を地域で支えるしくみ（地元による利用促進等）が必要です。

課題②　老朽化する生活必需施設の維持・改善

・当該エリアを構成する大規模住宅団地群は、同時期に入居が進んだため、高齢化も急激な進み方となっています。住宅や商業施設、医療施設、コミュニティセンター、保育園なども同様に、老朽化が進んでいる実態にあります。

・中心地から離れた当該エリアでは、とくに地域内で生活必需施設が利用できる環境が求められますが、一方で進む老朽化や、近年の生活ニーズに対応できない古い施設など、課題もあります。

・生活必需施設を維持し、改善していくための仕組みが必要です。

課題③　準工業地域での無秩序な宅地開発の整序化

・他エリア同様に、比較的様々な用途の施設が立地しやすい準工業地域では、住宅団地外縁の宅地ニーズに合わせて住宅立地が進み、工場と戸建て住宅、集合住宅が混在する状況にあります。計画的で良質な宅地の提供に向けて、用途に合わせた土地利用の純化等の検討が必要です。

・なお、バスは準工業地域内の工場等への海老名駅からの通勤需要を想定した路線となっているため、交通幹線軸の維持の観点にも留意する必要があります。

2．各居住誘導区域のまとめ

- 各地域の特徴を踏まえ、居住誘導、都市機能誘導、交通軸の形成、防災の視点から、課題を整理します。なお、都市機能誘導区域の設定のないエリアについては、既存の生活必需機能の維持の観点からの課題を記載しています。

	エリア名	各エリアの課題（まとめ）
中心核	①海老名駅 周辺エリア	①新たな機能の誘導と既存施設の更新の促進 ②市役所周辺地区に新たな施設誘導の必要性と、移動の利便性と安全性の確保 ③水害時の早期避難の実践
地域核	②さがみ野駅 周辺エリア	①地域核としての都市機能誘導区域の見直し検討 ②準工業地域内の土地利用動向を踏まえた居住誘導区域の見直し検討 ③高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備
	③厚木駅 周辺エリア	①市役所周辺地区と連携した都市機能の誘導 ②水害時の早期避難の実践 ③浸水に対して安全な建築物の立地誘導
市街地居住	④柏ケ谷 エリア	①住宅団地における人口密度の維持 ②工業地域内の土地利用動向を踏まえた居住誘導区域の見直し検討 ③土砂災害への対応
	⑤国分寺台 エリア	①住宅団地における人口密度の維持 ②生活必需機能の維持・更新 ③緊急輸送道路の安全確保
	⑥国分 エリア	①エリア内にある生活必需機能の維持 ②高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持・改善 ③緊急輸送道路の安全確保
	⑦下今泉 エリア	①エリアの生活必需機能の利便性確保 ②高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持・改善 ③浸水に対して安全な建築物の立地誘導
	⑧上今泉 エリア	①高齢化の進行を見据えた脆弱なバス交通軸の機能強化等の検討 ②生活必需機能の維持 ③土砂災害への対応 ④水害時の早期避難の実践
郊外居住	⑨社家・ 門沢橋 エリア	①社家駅・門沢橋駅の交通結節機能の向上と生活必需機能確保の促進 ②準工業地域内の土地利用動向を踏まえた土地利用の整序に向けた取組の検討 ③水害時の早期避難の実践 ④浸水に対して安全な建築物の立地誘導
	⑩杉久保 エリア	①海老名駅エリアへ繋がるバス交通軸の利便性の確保 ②生活必需機能の維持・更新 ③準工業地域内の土地利用動向を踏まえた土地利用の整序に向けた取組の検討

2．各居住誘導区域のまとめ

- 各地域の特徴を踏まえ、居住誘導、都市機能誘導、交通軸の形成の視点から、課題を整理します。なお、都市機能誘導区域に属さないエリアについては、既存の生活必需施設の維持の観点からの課題を記載しています。

エリア名	各エリアの課題（まとめ）
①海老名駅 エリア	①商業・娯楽機能が重複する中での、老朽化の進む施設の取扱い ②エリアに隣接する一般保留区域に集まる高次医療、行政機能の取扱い ③市内で唯一増え続ける人口への対応
②さがみ野駅 エリア	①都市機能誘導区域としての都市計画的位置づけが必要 ②商業機能、医療機能などが分散して立地する準工業地域の見直しが必要 ③高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備
③厚木駅 エリア	①再開発事業を契機とした都市機能誘導区域に適した都市計画的位置づけ ②準工業地域の宅地化が進む現状に適した用途の見直しの検討 ③高齢者のみ増加していく地域に適した機能集積と環境整備
④柏ケ谷 エリア	①鉄道及び河川で分断される南北エリアでの生活必需機能の確保 ②高齢者人口の頭打ちによる著しい人口減少への対応 ③工業地域内の宅地開発に合わせた区域の見直し
⑤国分寺台 エリア	①全エリア内でも最も急激な人口減少への対応 ②国分寺台の外縁に拡散する宅地の整序化 ③宅地の新陳代謝を促進する生活必需機能及び交通軸の維持
⑥国分 エリア	①地域内にある生活必需機能の維持 ②高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持
⑦下今泉 エリア	①地域内への生活必需施設の維持と、新たな開発余地の確保 ②高齢化の進行を見据えたバス交通軸の維持 ③職住近接型の居住ニーズへの対応
⑧上今泉 エリア	①高齢化の進行を見据えた脆弱な交通軸の機能強化 ②充実した生活必需施設の維持
⑨社家・ 門沢橋 エリア	①社家駅・門沢橋駅の交通結節機能の向上と生活必需施設確保の促進 ②準工業地域の宅地化、住居地域の向上の混在の実態に応じた用途見直し ③新たな工業地域の形成に伴う職住近接の居住ニーズへの対応
⑩杉久保 エリア	①海老名駅エリアに繋がるバス交通軸の利便性向上 ②老朽化する生活必需施設の維持・改善 ③準工業地域での無秩序な宅地開発の整序化

■　用語の解説

■　用語の解説

あ　行

■ITS【Intelligent Transport Systems】

　最先端の情報通信技術を用いて人と道路と車両とを情報でネットワークすることにより、交通事故、渋滞等といった道路交通問題の解決を目的に構築する新しい交通システムのことです。

■一般保留区域

　保留区域とは、将来の想定人口や産業活動の見通しから、市街地として必要と見込まれる面積の一部を保留しておき、その範囲内で計画的な市街地整備の見通しがついた時点で必要な調整を行い、随時、市街化区域に編入する制度です。このうち位置及び区域等を明示しないものを一般保留区域といいます。

■液状化危険度マップ

　地震によりその土地が揺れた場合の液状化の危険（影響）の度合いを地図上に色づけして塗り分けたものです。

か　行

■家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）【P.124 参照】

　洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生する恐れがある区域で、氾濫流によるものと河岸浸食によるものとがあります。

　家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、一般的な構造の木造家屋について、水深と流速から倒壊等をもたらすような氾濫流が発生する恐れのある区域です。

　家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食が発生する恐れのある区域です。

■既往最大降雨

　過去にその地域で観測された雨量の最大値です。

■急傾斜地崩壊危険区域

　急傾斜地崩壊危険区域とは、がけ崩れにより相当数の居住者等に危害が生ずる恐れがある急傾斜地と、がけ崩れが助長・誘発されないようにするため、切土、盛土など一定の行為を制限する必要がある土地で、都道府県知事が指定した区域です

■居住誘導区域

　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、立地適正化計画で定める居住を誘導すべき区域です。

■緊急輸送道路

　県が指定した、広域的ネットワーク及び港湾等に連絡する路線で緊急輸送の骨格をなす路線（１次路線）とこの路線を補完し、地域的ネットワークを形成する路線及び市町村庁舎等に連絡する路線（２次路線）です。

■計画規模（洪水浸水想定区域）

　計画降雨により河川が氾濫した場合の浸水想定区域です。

■計画降雨

　この規模の雨が降っても氾濫が発生しないように、河川整備など洪水防御に関する計画の基本となる降雨量を設定したものです。

■高齢人口

　65 歳以上の高齢者の人口です。

さ　行

■市街化区域

　既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化区域には、土地利用を適切に誘導するために用途地域を指定することになっています。

■市街化調整区域

　自然環境や農業等を保全するために、市街化を抑制する区域です。原則として用途地域を定めず、開発行為等は許可を受けなければ行うことができないことになっています。

■自然増減

　人口の自然増減とは、出生数から死亡数を減じたものです。出生数が多い場合は自然増となり、死亡数が多い場合は自然減となります。

■指定緊急避難場所

　津波、洪水等による危険が切迫した状況において、住民等の生命の安全の確保を目的として住民等が緊急に避難する施設又は場所を位置付けるものです。

■社会増減

　人口の社会増減とは、転入数から転出数を減じたものです。転入数が多い場合は社会増となり、転出数が多い場合は社会減となります。

■自立分散型エネルギーシステム

　大規模集中的な発電所に代わって、分散した小規模の発電システムを設置することで、自立的に電力をまかなうシステムです。

■人口集中地区（DID）

　国勢調査において、人口密度の高い調査区（原則として人口密度が１k ㎡当り約 4,000 人以上）が隣接して、人口 5,000 人以上を有する地区です。

■浸水継続時間【P.124 参照】

　想定最大規模降雨における洪水時等に避難が困難となる一定の浸水深(50cm)を上回る時間の目安です。

■浸水想定区域

　河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水などが起きた場合に浸水が想定される区域です。

■生産年齢人口
　生産活動の中心となる 15 歳から 64 歳までの人口です。

■生産緑地地区
　市街化区域内にある農地等において、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る地区です。

■線引き
　都市の無秩序な市街化を防止し、効率的な都市環境の整備を図るため、市街化を促進する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に都市計画区域内を区分することです。

■想定最大規模（洪水浸水想定区域）【P.124 参照】
　想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合の浸水想定区域です。

■想定最大規模降雨【P.124 参照】
　想定し得る最大規模の降雨で、年超過確率 1／1,000 程度（１年の間に発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨）を想定しています。

た　行

■多目的保留地機能
　環境機能及び多目的な公共施設等の予定地としての機能のことです。

■地区計画
　良好な市街地環境の形成又は維持を図るため、地区の特性に応じたまちづくりのルールを定めることができる制度です。地区の目標や方針を定めるほか、公園や道路等の施設の配置、建築物の用途や建て方等、まちづくりの具体的な内容について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めることができます。

■DID【Densely Inhabited District】（人口集中地区）
　国勢調査において、人口密度の高い調査区（原則として人口密度が１k ㎡当り約 4,000 人以上）が隣接して、人口 5,000 人以上を有する地区です。

■都市機能誘導区域
　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、立地適正化計画で定める区域です。

■都市計画運用指針
　今後の都市のあり方を踏まえ、土地利用、都市施設等の都市計画制度をいかに活用していくことが望まれるか、制度の企画・立案に責任を有する国としての基本的な考え方を示したものです。

■都市再生特別措置法
　近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るとともに、都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めた法律です。
　また、立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じることで、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とした法律です。

■都市のスポンジ化
　都市の大きさが変わらないにもかかわらず人口が減少し、都市内に使われない空間が小さい穴があくように生じ、密度が下がっていくことです。

■土砂災害警戒区域【P.124 参照】
　急傾斜地崩壊が発生した場合、住民等の生命又は身体に危害が生じる恐れがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われています。

■土砂災害特別警戒区域【P.124 参照】
　急傾斜地崩壊が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に危害が生じる恐れがあると認められる区域で、一定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われています。

■土石流
　山腹、川底の石や土砂が長雨や集中豪雨などによって一気に下流へと押し流されるものをいいます。

■土地区画整理事業
　道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のことです。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路・公園等の公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度がとられています。

な　行

■内水浸水想定区域【P.124 参照】
　下水道の雨水排水能力を上回る降雨が生じた際に、下水道その他の排水施設の能力不足や河川の水位上昇に伴い当該雨水を排水できない場合に浸水が想定される区域です。

■年少人口
　0歳から 14 歳までの人口です。

■農振農用地区域
　農業振興地域における農業上の利用を確保する必要がある土地について、農業振興地域整備計画において定める区域です。区域内の土地は農業以外の土地利用が制限されるだけでなく、農地、採草放牧地、混牧林地、農業用施設用地のいずれかに指定された用途以外の土地利用も制限されます。

は　行

■微地形区分図
　地形、地質の微細な変化を示した図面です。

■避難確保計画
　水害や土砂災害が発生する恐れがある場合における利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項を定めた計画です。

■扶助費
　生活に困っている人や子育てをしている世帯や、障害者などの生活を社会全体で支えるために必要な経費です。

ま　行

■密集市街地
　老朽化した木造の建築物が密集し、十分な公共施設が整備されていないことなどから、火事又は地震が発生した場合において延焼防止機能や避難機能が確保されていない市街地のことです。

■木造連坦地【P.124 参照】
　木造の建物や古い建物がまとまってみられる地域です。本計画では、「不燃領域率 50%未満、木防建ぺい率 24%以上、世帯密度 30 世帯/ha 以上、老朽度 20%以上」を木造連坦地と定義しています。
　※詳細の算出方法については、P.146 を参照下さい。

や　行

■揺れやすさマップ
　同じ強さの揺れを発生させた場合に、どれだけ地表面で揺れるかを想定した図面です。

■用途地域
　似たような使われ方をしている土地が集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができますが、種類の異なる使われ方をしている土地が混在していると、互いの生活環境や業務の利便に影響を与えることがあります。「用途地域」は、土地の使われ方の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業等市街地を大枠とした土地利用を定める「地域地区」の一つで、13 種類あります。

［第一種低層住居専用地域］
　低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校等が建てられます。
［第二種低層住居専用地域］
　主に低層住宅のための地域です。小中学校等のほか、150 ㎡までの一定のお店等が建てられます。
［第一種中高層住居専用地域］
　中高層住宅のための地域です。病院、大学、500 ㎡までの一定のお店等が建てられます。
［第二種中高層住居専用地域］
　主に中高層住宅のための地域です。病院、大学等のほか、1,500 ㎡までの一定のお店や事務所等必要な利便施設が建てられます。

［第一種住居地域］
　住居の環境を守るための地域です。3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテル等は建てられます。
［第二種住居地域］
　主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックス等は建てられます。
［準住居地域］
　道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
［田園住居地域］
　農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。
［近隣商業地域］
　まわりの住民が日用品の買物等をするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
［商業地域］
　銀行、映画館、飲食店、百貨店等が集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
［準工業地域］
　主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
［工業地域］
　どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。
［工業専用地域］
　工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。

■要配慮者利用施設
　要配慮者の利用する施設で、社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設です。

【改定履歴】

版数	発行/改定日	改定内容
第１版	平成31年３月29日	初版発行
第２版	令和３年10月１日	都市再生特別措置法施行令の改正及び土砂災害特別警戒区域の指定に伴い、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外
第３版	令和６年３月29日	中間見直し、防災指針の追加

海老名市　立地適正化計画（2019 年 3 月発行　2024 年３月改定）

【発行】　海老名市

【編集】　まちづくり部　都市計画課
〒243-0492　海老名市勝瀬 175 番地の 1
TEL 046-231-2111（代表）　　FAX 046-233-9118

ホームページ：http://www.city.ebina.kanagawa.jp/

【改定履歴】

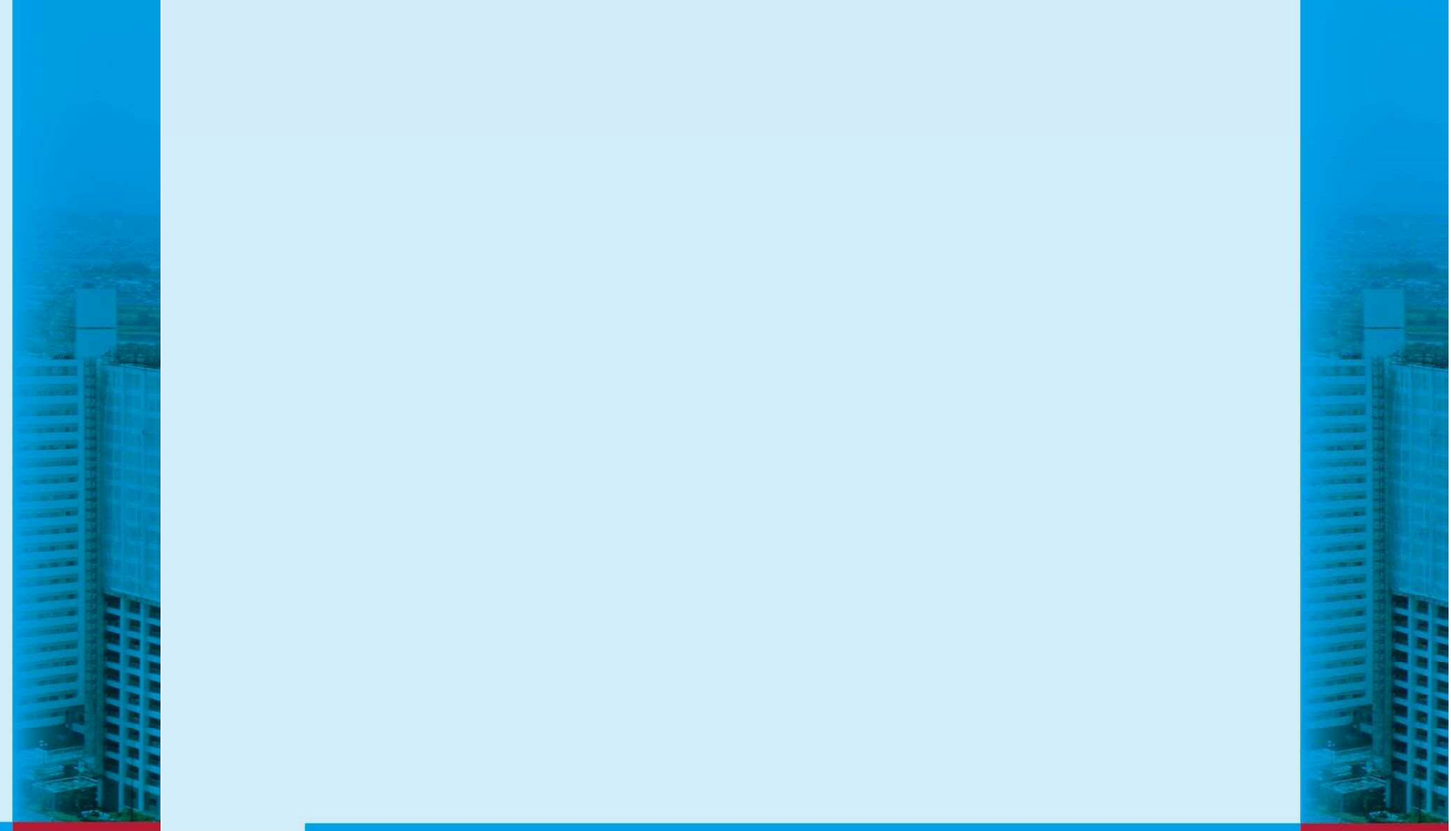
版数	発行/改定日	改定内容
第１版	平成31年３月29日	初版発行
第２版	令和３年10月１日	都市再生特別措置法施行令の改正及び土砂災害特別警戒区域の指定に伴い、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外

海老名市　立地適正化計画（2019 年 3 月発行　2021 年 10 月改定）

【発行】　海老名市

【編集】　まちづくり部　都市計画課
〒243-0492　海老名市勝瀬 175 番地の 1
TEL 046-231-2111（代表）　　FAX 046-233-9118

ホームページ：http://www.city.ebina.kanagawa.jp/



Ebina City

海老名市立地適正化計画　（2019 年 3 月発行　2024 年 3 月改定）

【発行】 海老名市

【編集】 まちづくり部 都市計画課

Ebina City

海老名市立地適正化計画　（2019 年 3 月発行　2021 年 10 月改定）

【発行】 海老名市

【編集】 まちづくり部 都市計画課