




## 議事（1）






海老名市立地適正化計画の一部改定について  
（諮問）

## 海老名市立地適正化計画の改定に係るこれまでの動き

日程	審議会	内容
令和4年5月23日	令和4年度第1回都市計画審議会	立地適正化計画改定に向けたスケジュールを提示 令和4・5年度、2か年かけて改定を実施する旨報告
令和5年2月13日	第4回都市計画審議会	立地適正化計画の改定方針提示 令和5年度における本格的な改定作業に係る方針として策定
5月26日	令和5年度第1回都市計画審議会	立地適正化計画の改定に係る令和5年度の進め方について
8月25日	第2回都市計画審議会	立地適正化計画改定案に係る中間報告
12月4日	第3回都市計画審議会	立地適正化計画改定案に係る全体構成報告及び パブリックコメントの実施について
2月15日	第4回都市計画審議会	立地適正化計画パブリックコメントの結果報告について 立地適正化計画改定案について（諮問）

## 1 中間評価等を踏まえた一部見直し



策定から5年が経過することから、都市再生特別措置法に基づく中間評価として、各種事業を整理するとともに、新たに防災に関する指標を設定しました。 凡例：  …好調に推移、  …順調に推移、  …今後の変遷を注視
















分野	指標	単位	基準	現時点	目標	備考
住居	居住誘導区域内の人口密度	人/ha	H27 97.7	 R2 98.2	R17 98.5	継続
住居	将来の継続的な居住の意識	%	H29 91.8	 R3 93.9	R19 92.0	
都市機能	買い物等の生活の便利さの満足度	%	H29 70.5	 R3 72.2	R19 72.0	
交通	市内の路線バス利用者数	回/日	H28 32,750	 R3 23,487*	R20 35,800	
交通	最寄り駅へのアクセスの満足度	%	H29 67.6	 R3 56.8*	R19 69.0	
防災	下水道による都市浸水対策達成率	%	R4 43.6	—	R19 46.6	新規追加
防災	災害に対する体制・対策の満足度	%	R3 21.8	—	R19 45.0	

※コロナ禍の影響が現時点の数値に影響していると判断し継続とする。

## 2 防災指針の追加

令和2年6月に都市再生特別措置法等が改正されたことを受け、防災指針を追加しました。追加にあたり、災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせによる、災害リスクの可視化及び分析を行い、課題を整理するとともに、基本方針を「生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる」と定め、課題に対する取組みを定めました。

凡例：  …実施・整備機関等  …継続的に随時実施

	課題	取組	実施主体	実施時期		
				短期	中期	長期
共通	災害の予防	土地利用の推進	市			
		災害ハザード情報の周知	市			
	早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供	市			
		地域防災活動等への支援、自主防災組織の育成	市民			
		要配慮者の安全確保対策	市事業者			
	安全な避難空間の確保	避難場所等の確保等、防災設備等の設置等	市			
	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	市			
		届出制度による立地・建築誘導	市			

	課題	取組	実施主体	実施時期		
				短期	中期	長期
水害	水害の予防	計画的な河川改修、下水道（雨水）施設の整備	県、市	→		→
		企業等に対する防災体制の促進	事業者	→		→
		受変電設備の被害軽減	市	→		→
		災害ハザード情報の周知、日常の点検	市	→		→
	早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供	市	→		→
	安全な避難空間の確保	防災設備等の設置、維持・管理	市	→		→
	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	市	→		→
国等の防災・減災対策に係る予算制度等の活用		市	→		→	
土砂災害	土砂災害の予防	土砂災害への対策	県	→		→
		大規模盛土造成地への対策、日常の点検	県、市	→		→
		まちづくり連携砂防等事業の活用	県、市	→		→
	早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供	市	→		→
	緊急輸送道路の安全確保	日常の点検（一部再）	県、市	→		→
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	県、市	→		→	
地震	地震に対する備え	木造住宅等に対する耐震化の促進	市	→		→
		電柱等の倒壊防止対策	市	→		→

## 3 その他

### (1) 市役所周辺地区について

市役所周辺地区については、市街化区域に編入を予定し、中心市街地を補完する機能、公共公益機能及び居住機能を集積させるとともに、地域特性を活かした複合的な新市街地の形成することを目指しています。

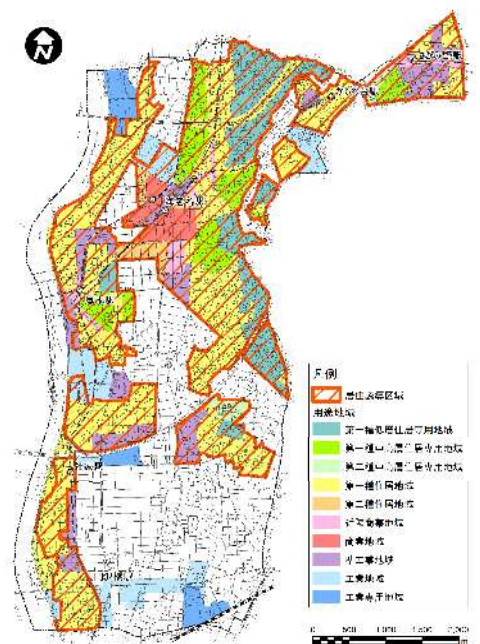
このことから、当該区域に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めます。

### (2) 災害リスク等を総合的に検討し、居住誘導区域を設定

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く）は、居住誘導区域から除外します。

（令和3年10月の改正で除外済）

浸水想定区域など、いわゆる「イエローゾーン」の区域については、「防災指針」において、災害リスク分析、ハード・ソフト両面からの対策など、防災まちづくりの取り組みを示し、リスクの回避・低減を図るものとし、引き続き居住誘導区域に含めることとします。



## 1 パブリックコメントについて

### (1) 結果概要

- ① 募集期間： 令和5年12月22日（金）から令和6年1月22日（月）まで（32日間）
- ② 意見件数： 2名
- ③ 提出意見： 2件

### (2) 意見及び意見に対する考え方

No.	意見の内容（要旨）	意見に対する考え方 及び計画への反映
1	エネルギー革命を実現するため、海老名市を実証実験の場として、相模川に浮体式発電機を設置することを検討してほしい。	ご意見として賜ります。
2	コンパクトシティは人口減少の日本には欠かせない都市づくりの考え方であるので、積極的に推進していただきたい。	ご意見として賜ります。

## 2 今後のスケジュール

令和6年2月15日	令和5年度第4回都市計画審議会（諮問）
3月	庁内会議等
3月29日	立地適正化計画改定版の施行

# 海老名市



# 立地適正化計画



## はじめに

---

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



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

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

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

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

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

平成31年3月

海老名市長

内野 優

# Contents

---

<b>I</b>	<b>立地適正化計画の概要</b> .....	<b>1</b>
1.	海老名市 立地適正化計画の目的 .....	2
2.	計画対象区域及び目標年次 .....	10
<b>II</b>	<b>都市構造にみる課題</b> .....	<b>11</b>
1.	人口 .....	12
2.	都市機能 .....	21
3.	防災 .....	34
4.	公共交通 .....	48
5.	土地利用 .....	54
6.	財政 .....	62
7.	現状のまとめ .....	66
8.	立地適正化計画に向けた課題の整理 .....	68
<b>III</b>	<b>都市づくりの基本方針</b> .....	<b>69</b>
1.	立地適正化計画の目標と基本方針 .....	70
2.	地域の定義と反映した地域イメージ .....	74
<b>IV</b>	<b>誘導区域の設定</b> .....	<b>77</b>
1.	居住誘導区域の設定 .....	78
2.	都市機能誘導区域の設定 .....	86
3.	誘導区域のまとめ .....	91
4.	誘導施設の設定方針 .....	93
5.	届出制度の運用 .....	97
<b>V</b>	<b>機能誘導施策</b> .....	<b>99</b>
1.	機能誘導施策の枠組み .....	100
2.	具体施策の内容 .....	101
<b>VI</b>	<b>防災指針</b> .....	<b>121</b>
1.	防災指針とは .....	122
2.	災害リスクの分析 .....	124
3.	防災・減災まちづくりに向けた課題の整理 .....	148
4.	防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針 .....	154
5.	具体的な取組と実施主体・時期 .....	155



<b>Ⅶ 目標と評価・計画の見直し .....</b>	<b>161</b>
1. 目標と評価 .....	162
2. 計画の見直しの考え方 .....	171
<b>Ⅷ 地域別の特徴 .....</b>	<b>173</b>
1. 地域別の特徴 .....	174
2. 各居住誘導区域のまとめ .....	194
<b>■ 用語の解説 .....</b>	<b>195</b>
■ 用語の解説 .....	196



# I

## 立地適正化計画の概要

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

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

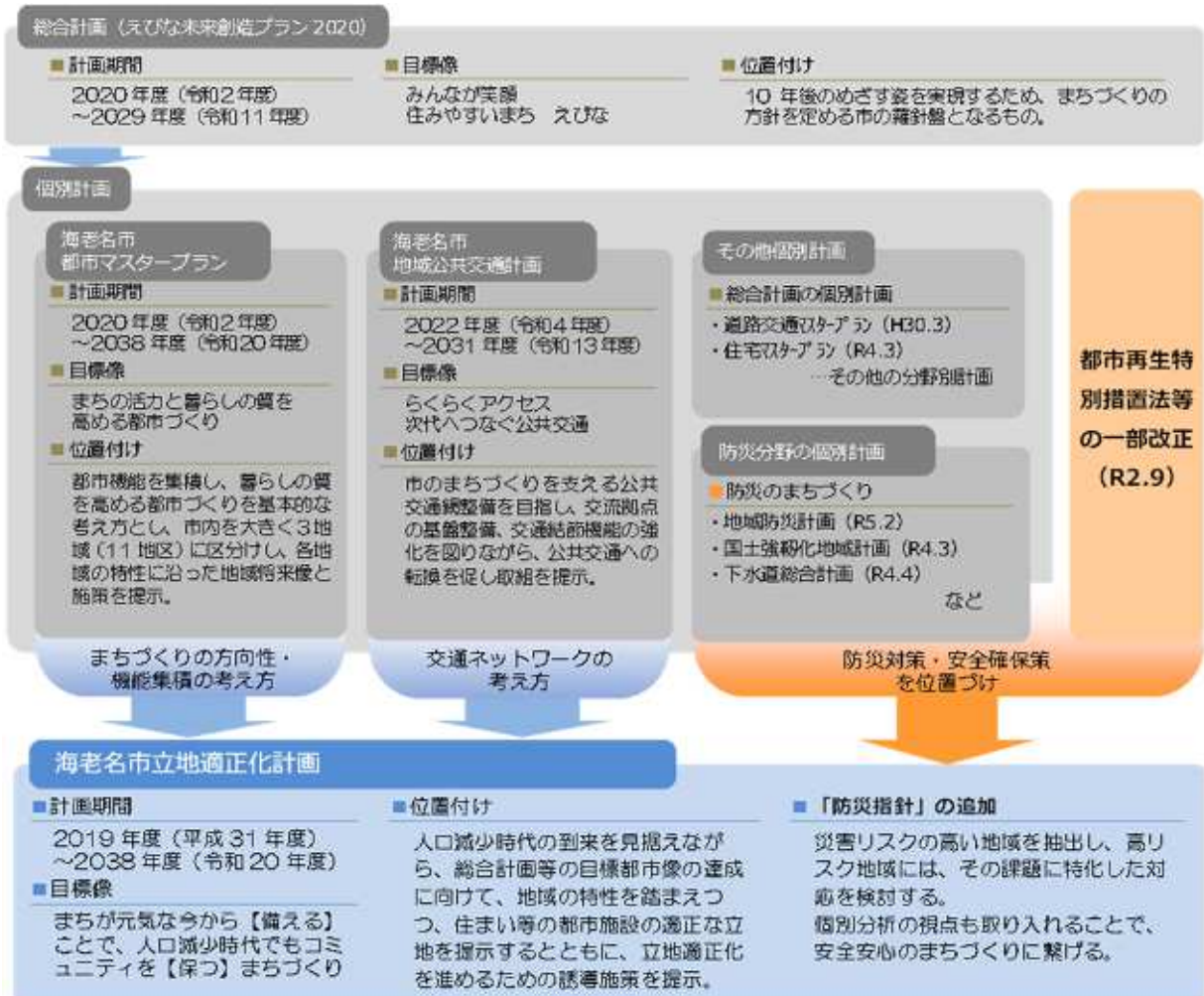
VIII

# 1. 海老名市 立地適正化計画の目的

## (1) 策定の背景と目的

- 全国的に人口減少時代が進む中で、2014年（平成26年）8月の国の都市再生特別措置法の改正において、「コンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークが連携し、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の充実に関する取組を一体的・総合的に推進する」方針が示され、これを受けて自治体は「立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定できることになりました。
- 海老名市（以下、「本市」という。）ではこれまで、総合計画における基本理念「みんなが笑顔 住みやすいまち えびな」の実現を目指し、充実した鉄道網と拠点駅周辺に集積する都市機能の既存ストックを活用したコンパクトなまちづくりを進めてきました。その結果、人口は年々増加し、2038年（令和20年）までこの傾向が続くと予測されています。
- ただし、その後は人口減少へ転じると予測されており、人口減少の到来に備え、早期の現段階から、豊かで快適な暮らしを支える居住環境と都市機能のコンパクト化を図り、持続可能な都市経営の実現と、コミュニティが維持できるまちづくりの実現が求められます。
- 本計画は、こうした背景を踏まえ、海老名駅を中心とする都市機能の集積、市内交通ネットワークの形成及び既存の大規模住宅団地等のストックを活用した、住みよい暮らしの場を形成することを目指し、立地適正化計画に「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定するものです。さらに、設定した誘導区域に対して、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示すことを目的とします。

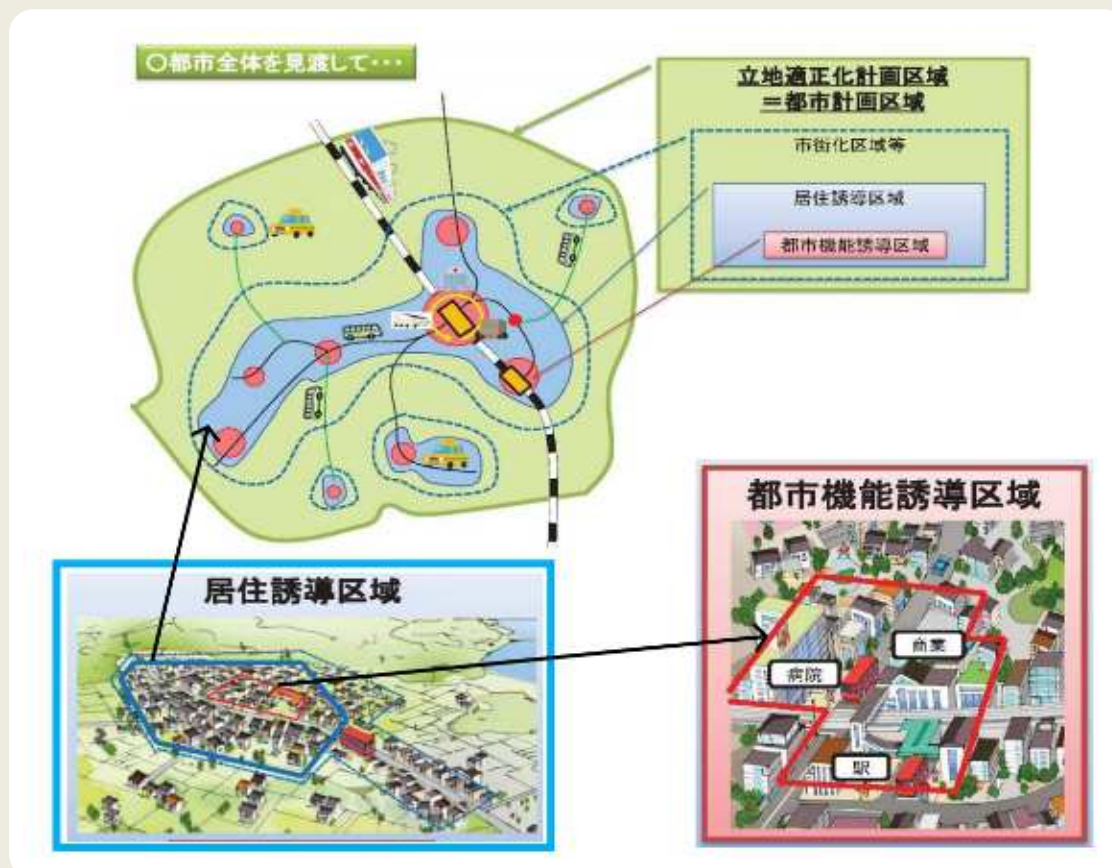
### ■ 海老名市立地適正化計画の位置づけ



参考 立地適正化計画に定める事項について（国指針より）

### 【立地適正化計画に定める区域について】

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



### 【居住誘導区域の取扱い】

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

### 【都市機能誘導区域の取扱い】

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## (2) 上位関連計画

### ①えびな未来創造プラン2020（総合計画）

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

#### ■計画体系（えびな未来創造プラン 2020 より）

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

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

## ■ 各政策のめざす姿と今後の方針

(えびな未来創造プラン 2020 より立地適正化計画に関連するものを抜粋)

## めざす姿

## 4-1 社会基盤の保全・整備

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

## 4-2 住みよいまちづくりの推進

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

## 4-3 住宅政策・緑化政策の推進

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

## 4-4 まちの拠点整備

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

## 今後の方針

## 4-1 社会基盤の保全・整備

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

## 4-2 住みよいまちづくりの推進

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

## 4-3 住宅政策・緑化政策の推進

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

## 4-4 まちの拠点整備

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## ②海老名市都市マスタープラン

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

### ■都市づくりの基本理念と基本目標（都市マスタープランより）

#### 都市づくりの基本理念

## まちの活力と暮らしの質を高める都市づくり

#### 基本目標

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

### ■将来都市構造（都市マスタープランより）

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

#### 拠点

##### ○都市交流拠点

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

##### ○地域交流拠点

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

##### ○生活拠点

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

##### ○水と緑のレクリエーション拠点

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

##### ○歴史のレクリエーション拠点

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

##### ○産業・流通拠点

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



軸

○広域幹線軸

高速道路や国道等、全国各地や周辺都市と本市を結ぶ道路

○都市幹線軸

広域幹線軸を補完し、周辺都市や市内の各地域を相互に結ぶ幹線道路

○鉄道幹線軸

誰もが利用可能な移動手段であり、周辺都市と本市を結ぶ公共交通の軸

○水と緑の自然軸

貴重な水辺空間である河川と斜面緑地

土地利用の区分

○都市的な土地利用を進める区域

現行の市街化区域に加え、計画的に都市機能の集積を進める区域

○自然的な土地利用を保全する区域

市内に残された貴重な自然や農地の保全を進める区域

○土地利用を検討する区域

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



I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII

### ③海老名市地域公共交通計画

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

#### ■基本理念（地域公共交通計画より）

「らくらくアクセス 次代へつなぐ公共交通 ～魅力を結ぶまち海老名～」

#### ■基本方針と主な施策（地域公共交通計画より）

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

## ④ その他個別計画

### (1) 海老名市道路交通マスタープラン

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

### (2) 海老名市住宅マスタープラン

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

### (3) 海老名市公共施設再編（適正化）計画

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

## ⑤ 防災分野の個別計画

### (1) 海老名市地域防災計画

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

### (2) 海老名市国土強靱化地域計画

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

### (3) 海老名市下水道総合計画

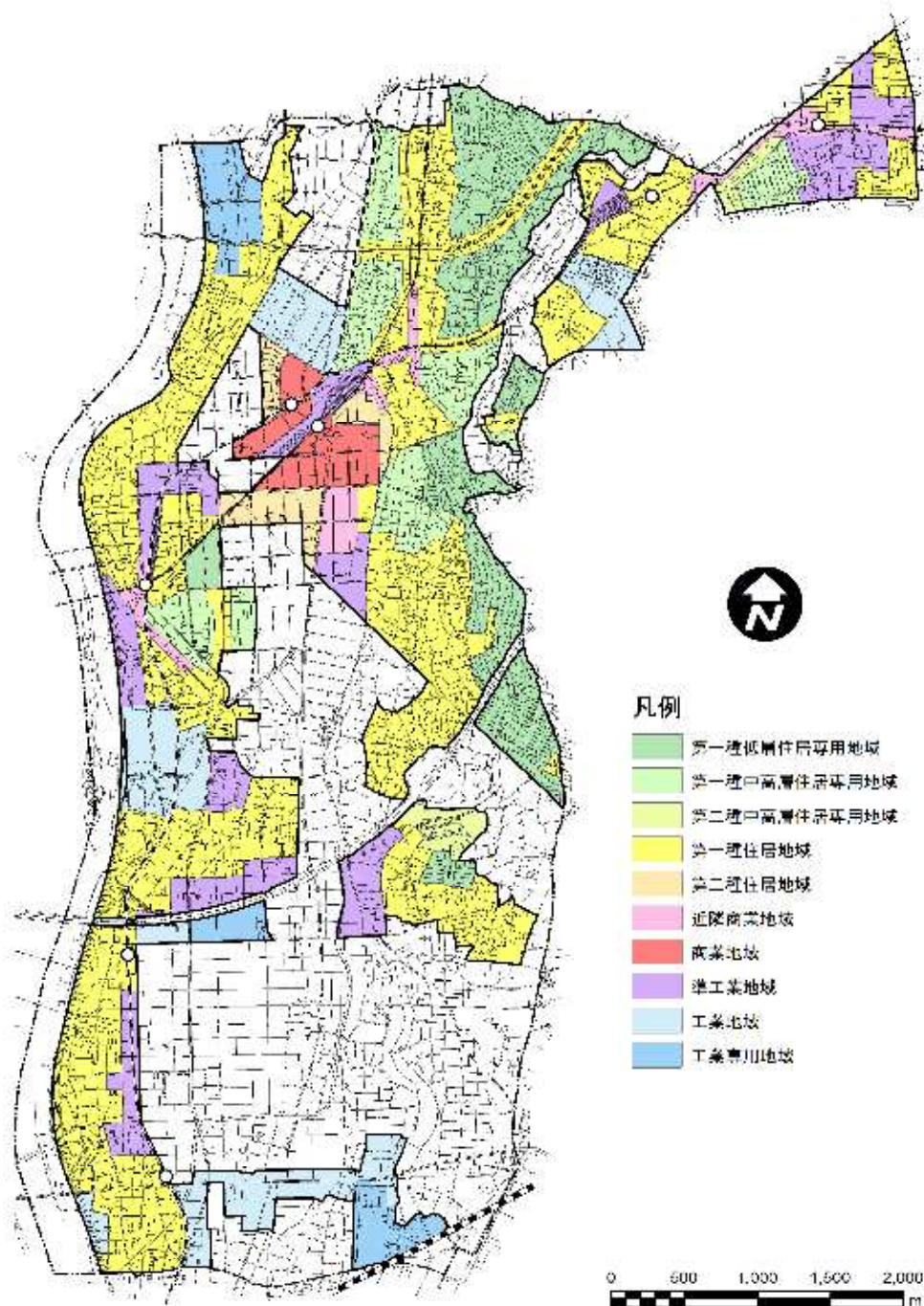
- 海老名市下水道総合計画は、水害や地震などの災害対策、下水道施設の老朽化対策、健全な経営の持続等の課題の解決に向け、本市下水道事業における基本的な方針や施策の方向性を示した計画です。

## 2. 計画対象区域及び目標年次

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

目標年次 2019年度（平成31年度）～2038年度（令和20年度）

計画対象区域 海老名市全域（市街化区域内）



## Ⅱ 都市構造にみる課題

現在の海老名市が抱える課題を、

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

の視点からまとめています。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

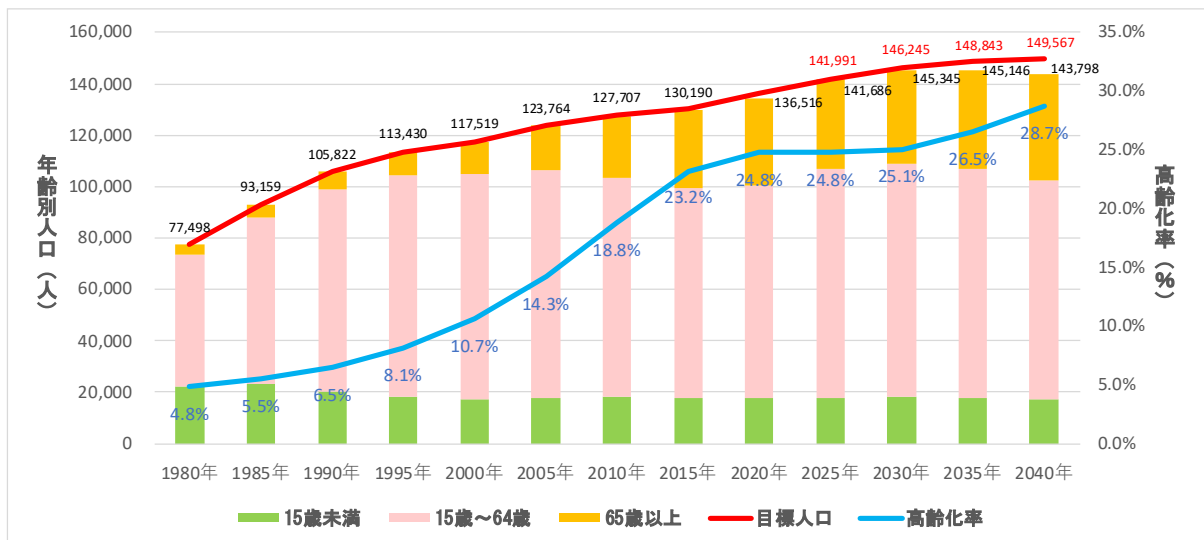
# 1. 人口

## (1) 人口推移と予測

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

- 本市の人口は増加傾向で推移しており、2020年（令和2年）の人口は136,516人となっています。約40年後の大幅な人口減少の中でも、住み良い住環境が維持され、活発な商業活動、持続的な都市経営が実現できるよう、コンパクトな都市構造を模索することが必要です。
- 「改定版 えびな未来創造プラン2020」において、2038年（令和20年）の目標人口を15万人としており、その後人口は減少に転ずると見込んでいます。
- 年齢3区分別人口は、1995年（平成7年）以降、年少人口が概ね横ばい、生産年齢人口が微増傾向で推移する一方、高齢人口は一貫して増加しており、高齢化率は2020年（令和2年）で24.8%に達しています。（年齢不詳を含む総人口からの割合）
- 「改定版 えびな未来創造プラン2020」における目標人口では、人口のピークと見込んでいる2038年（令和20年）で、高齢者の占める割合が27.3%に達すると予測しています。
- 6地域別の人口は、大谷地域以外の地域において、65歳以上の人口が増加し、14歳以下の人口が減少すると予想されています。

### ■ 人口推移と予測



※予測値：2025年以降の年齢3区分別人口と高齢化率は「改定版 えびな未来創造プラン2020」における計画人口

※実績値：年齢不詳を含む

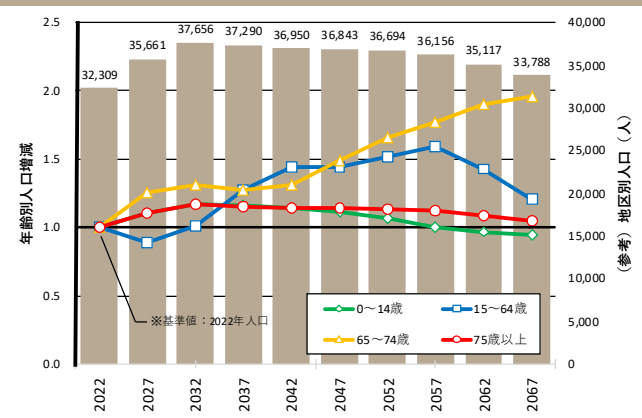
※高齢化率は年齢不詳を含む総数に対する割合

出典：【実績値】国勢調査

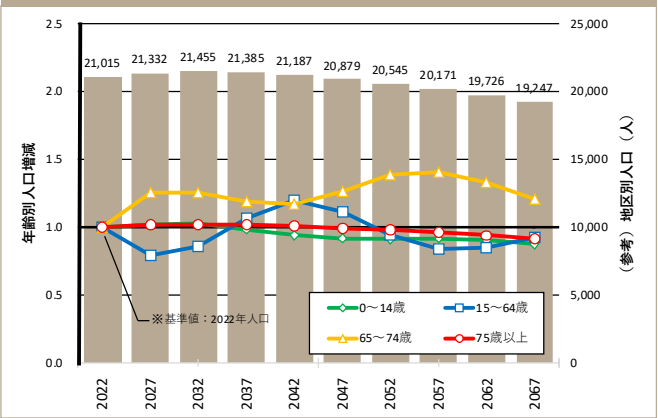
【予測値（目標人口、計画人口）】本市による人口推計（都市計画課にてデータを加工）

■ 地域別の人口予測

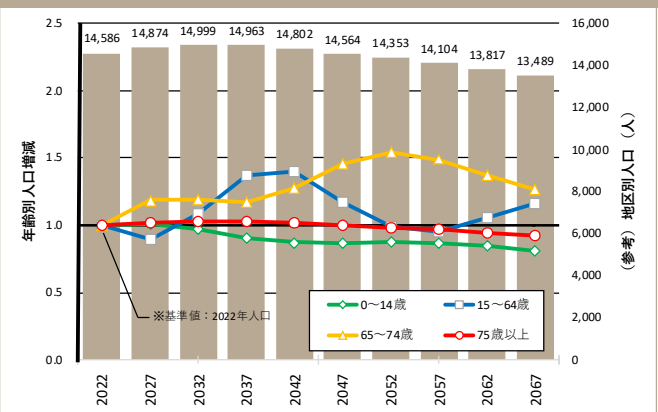
海西地域



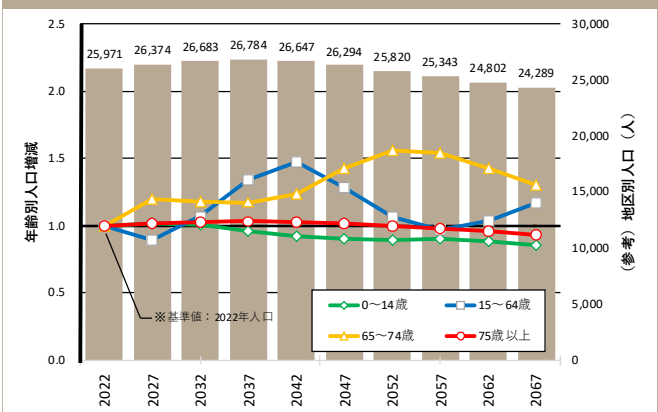
北部地域



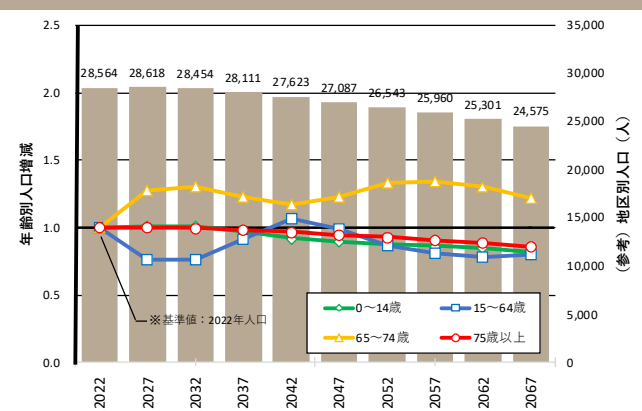
東柏ヶ谷地域



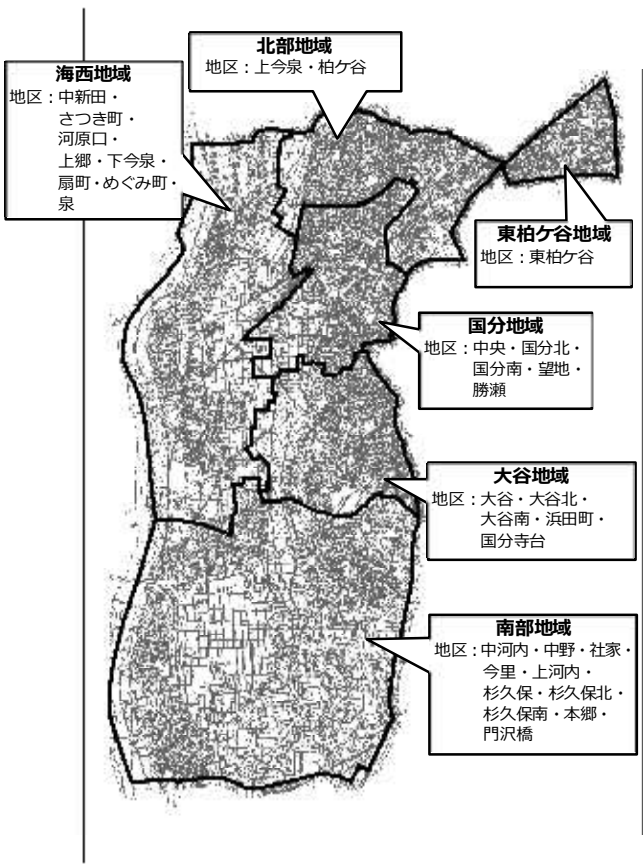
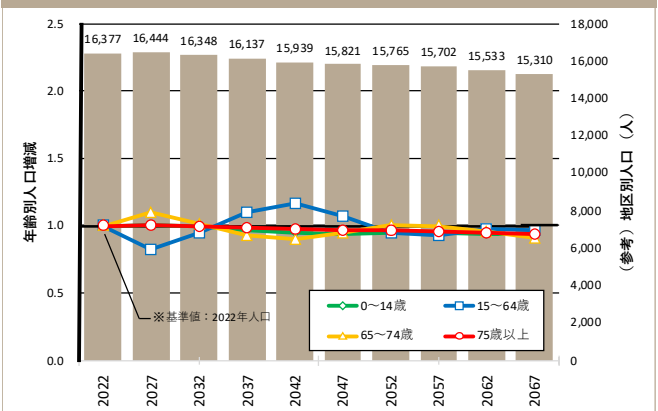
国分地域



南部地域



大谷地域



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

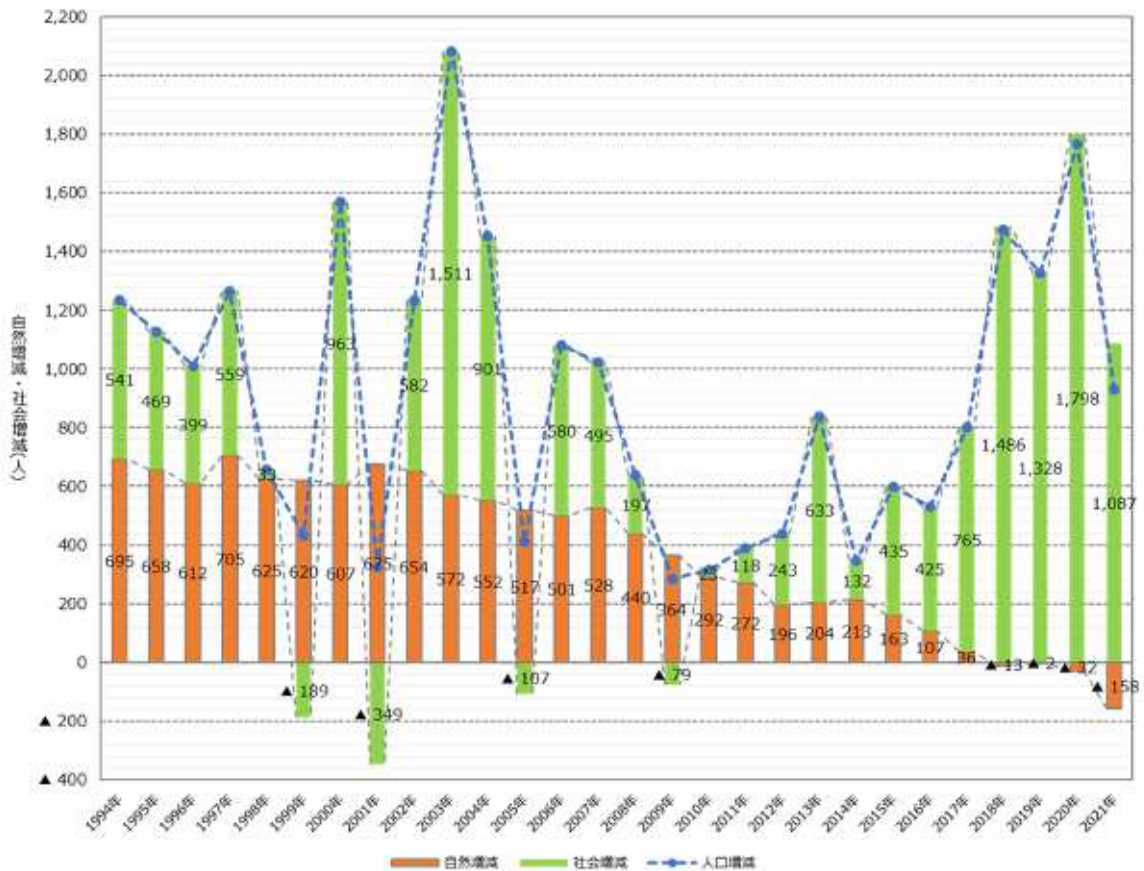
I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

## (2) 人口動態

●人口増加は、自然減を大幅に上回る社会増により支えられている

- 人口動態をみると、2017年(平成29年)までは一部の年を除いて「自然増」と「社会増」の傾向が続いてきましたが、「自然増」の人数は年々減少し、2018年(平成30年)以降は、「自然減」と「社会増」に変化しています。
- 近年は、海老名駅西口開発などもあり、「自然減」を大幅に上回る「社会増」の傾向が続いており、これが人口増加の要因となっています。

### ■人口動態





### (3) 地域別の人口密度

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

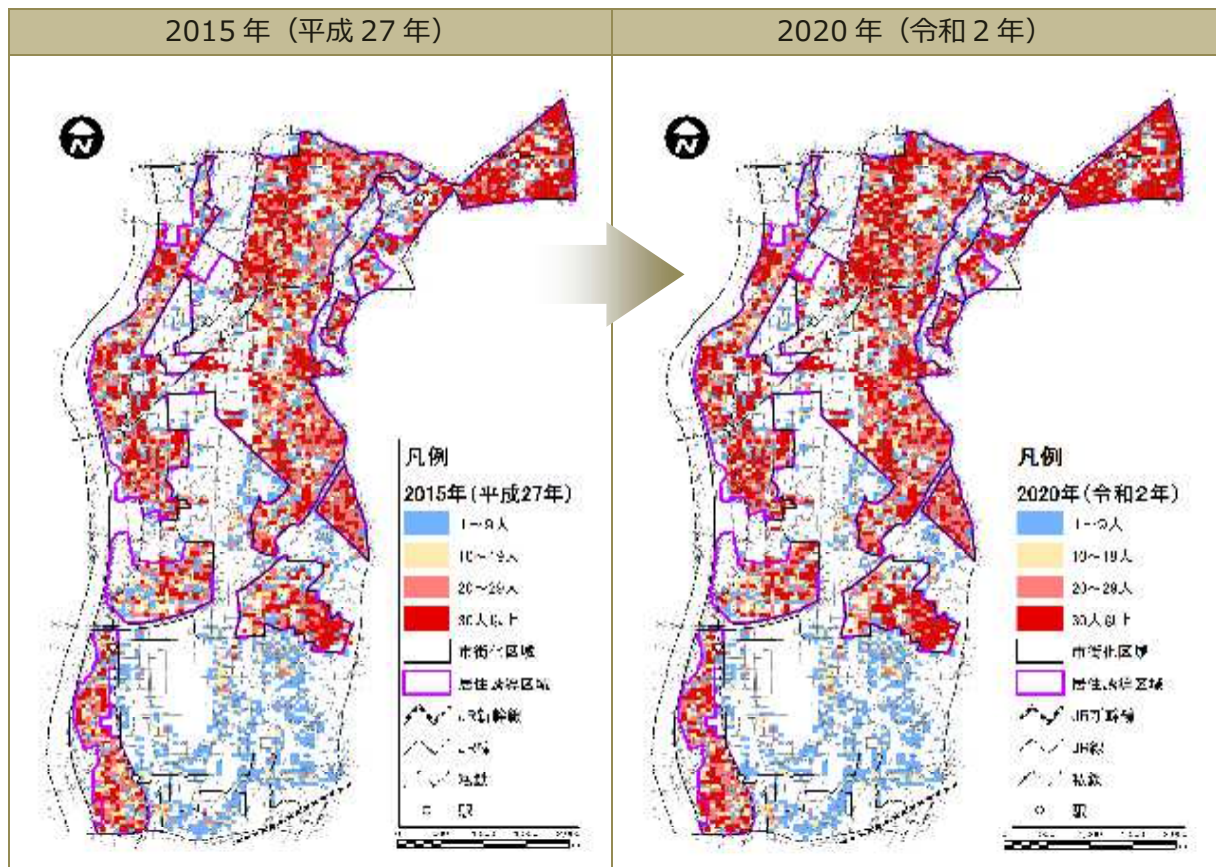
#### <人口密度>

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

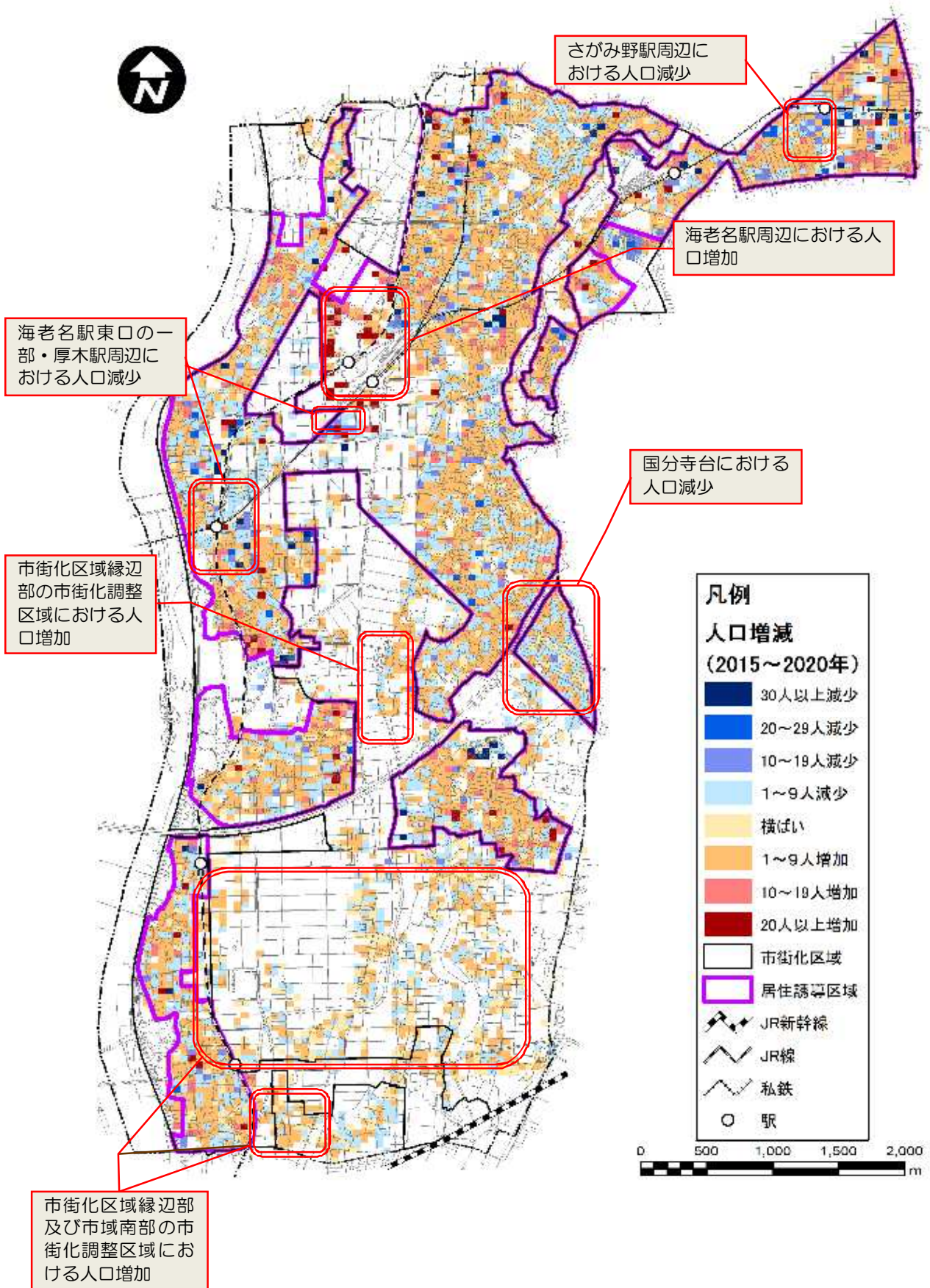
#### <人口増減>

- 2015～2020年の推移をみると、海老名駅周辺では増加となっているメッシュがまとまっている一方で、海老名駅周辺の一部や厚木駅周辺、さがみ野駅周辺などの拠点を形成するエリアで、人口が減少しているメッシュもみられます。（P.16 参照）
- また、昭和30年代～40年代にかけて宅地開発が進められた国分寺台などで、人口が減少しているメッシュがまとまってみられます。（P.16 参照）
- 市街化調整区域では、市街化区域の縁辺部や市域南部の一部で人口が増加しているメッシュがみられます。（P.16 参照）

#### ■ 国勢調査での50mメッシュ内人口（人口密度）



■ 50mメッシュ内の人口増減 (2015～2020年)



## <50mメッシュ人口の集計方法>

- 国勢調査小地域別の人口を住居系建物の延床面積により按分し集計します。

### ■ 使用したデータ

□ 50mメッシュデータ

□ 令和2年国勢調査小地域データ：年齢（5歳階級、4区分）別、男女別人口

□ 令和2年度都市計画基礎調査：建物データ（住居系建物）

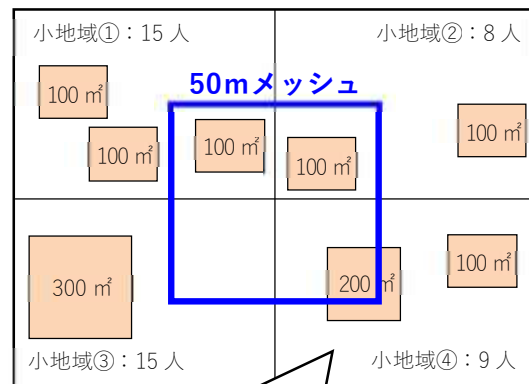
※住居系：住宅、集合住宅、店舗併用住宅、店舗併用集合住宅、作業所併用住宅

【ITEM001：10、20、30、41～44、50】

※延床面積：都市計画基礎調査算出値【ITEM011】を使用

### ■ 按分による集計のイメージ

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



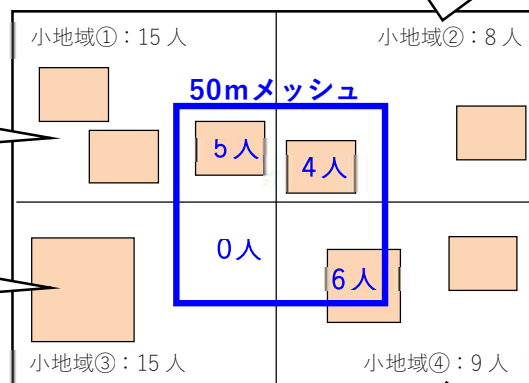
建物が区域を跨ぐ場合は、建物の重心の位置により区域に含まれるか判断する

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

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

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

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



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

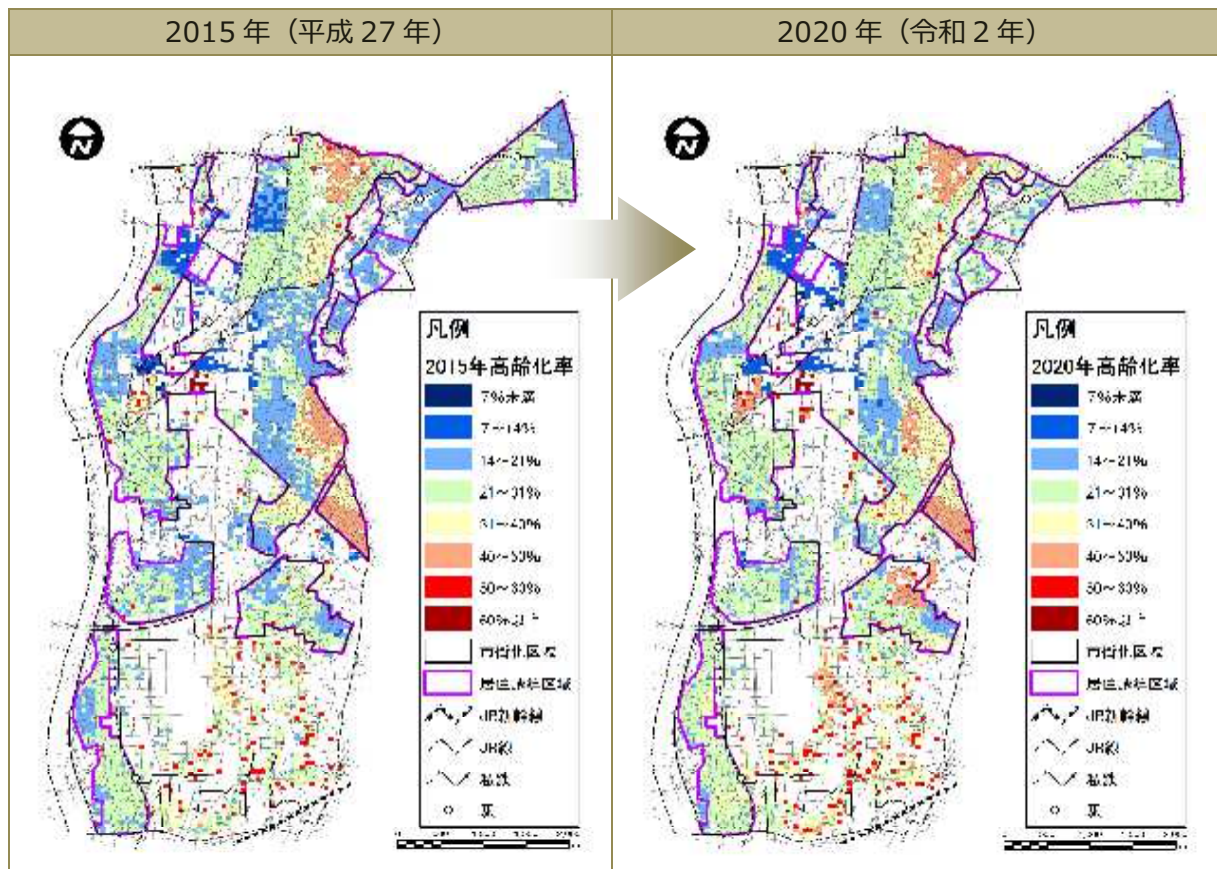
※50mメッシュの人口の合計値は、国勢調査の公表値（総人口、高齢者人口）と整合するよう按分しています。

## (4) 地域別の高齢化率（65歳以上）

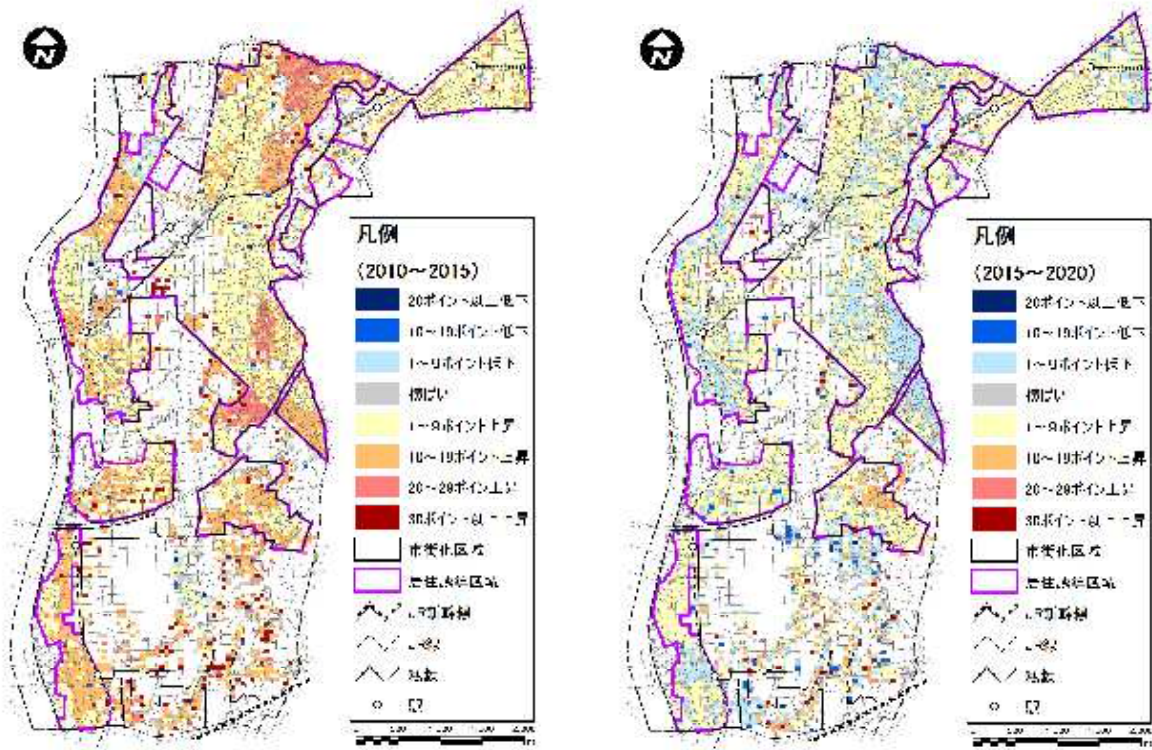
### ● 高齢化や高齢者の推移は、地域により異なる傾向がみられる

- 2020年（令和2年）の国勢調査結果による50mメッシュ毎の高齢化率をみると、全般的に高齢化が進む中、特に上今泉や国分寺台の住宅団地などで40%以上のエリアがまとまってみられます。
- 一方、2015～2020年の高齢化率の変化（P.19参照）をみると、国分寺台の一部などで高齢化率の低下もみられます。
- また、2010～2015年と2015～2020年の高齢化率の変化をみると、高齢化率の上昇スピードは鈍化しています。

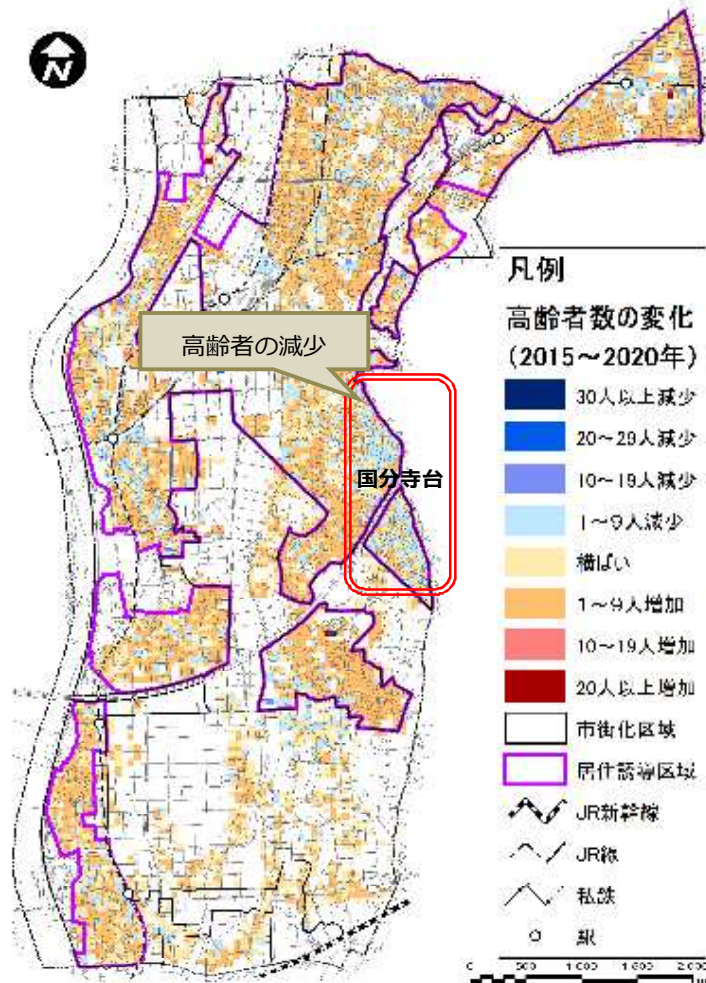
### ■ 50mメッシュ内高齢化率（65歳以上の人口の割合）



■ 50mメッシュ内高齢化率の変化



■ 50mメッシュ内高齢者数の増減 (2015~2020年)



I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

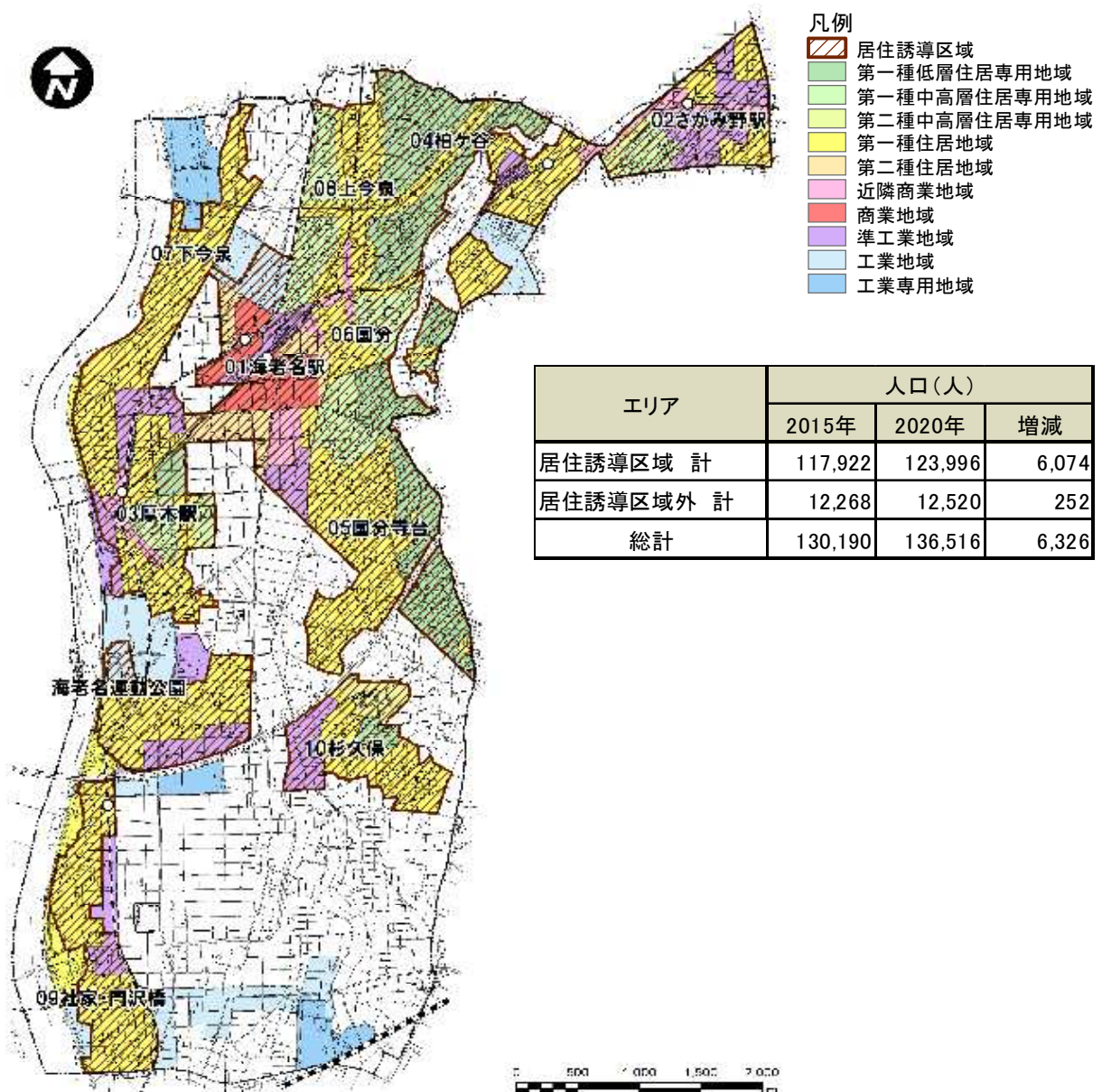
## (5) 居住誘導区域内の人口

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

- 居住誘導区域内の人口は、2015年～2020年にかけて約6,000人の増加となっています。
- また、居住誘導区域外の推移をみると、約250人の増加となり、全体的に人口は増加傾向にあると考えられます。

※按分集計方法については、「50mメッシュ人口の集計方法 (P.17) 参照」

### ■ 居住誘導区域



## 2. 都市機能

### (1) 整理対象とする都市施設

- 都市機能として、以下の8類型に区分した都市施設の立地状況を整理します。

#### ■ 都市施設一覧

都市施設類型	施設の機能	施設分類	施設数
①商業施設	食料品、日用品など、毎日の暮らしを支える品々を、身近で購入できる環境をつくる	複合商業施設	5
		食品スーパー (生鮮品扱いドラッグストア含む)	34
		コンビニ	55
		ドラッグストア(生鮮扱い無し)	41
②医療施設	心身の健康状態を保ち、万一の傷病の際にも安心して生活できる環境をつくる	病院	4
		診療所	101
		歯科診療所	66
③行政施設	地域の集まり、大規模な集会・イベント等、地域コミュニティの形成に資する環境をつくる	役所	1
		コミュニティセンター	12
		大規模集会施設	7
④子育て施設	子育て世帯が安心して子どもを育てながら、市に定住しやすい環境をつくる	保育園	36
		幼稚園	8
		子育て相談所	1
		学童保育	48
⑤老人介護施設	高齢化が進む中で、老後の暮らしの不安を払拭し、安心して住み続けることのできる環境をつくる	老人福祉センター	1
		有料老人ホーム	7
		認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	8
		特別養護老人ホーム	10
		短期入所生活介護/療養介護 (ショートステイ)	1
		住宅型有料老人ホーム	4
		介護老人保健施設	4
		介護付有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)	7
		サービス付高齢者向け住宅	6
デイサービス	25		
⑥文化施設	文化的な暮らし、気軽にスポーツ等ができる環境をつくる	郷土資料館	1
		文化施設	1
		図書館	2
		体育施設	7
⑦都市公園	自然の中での豊かでゆとりある暮らしの実現とともに、子育て世帯が子どもとともに安心して遊ぶことができる環境をつくる	街区公園	51
		近隣公園	5
		運動公園	1
		地区公園	1
		都市緑地等	20
⑧教育施設	子どもたちの初等教育を始めとして、身近な地域で教育を受けられる環境をつくる	小学校	13
		中学校	6

(令和5年2月末時点)

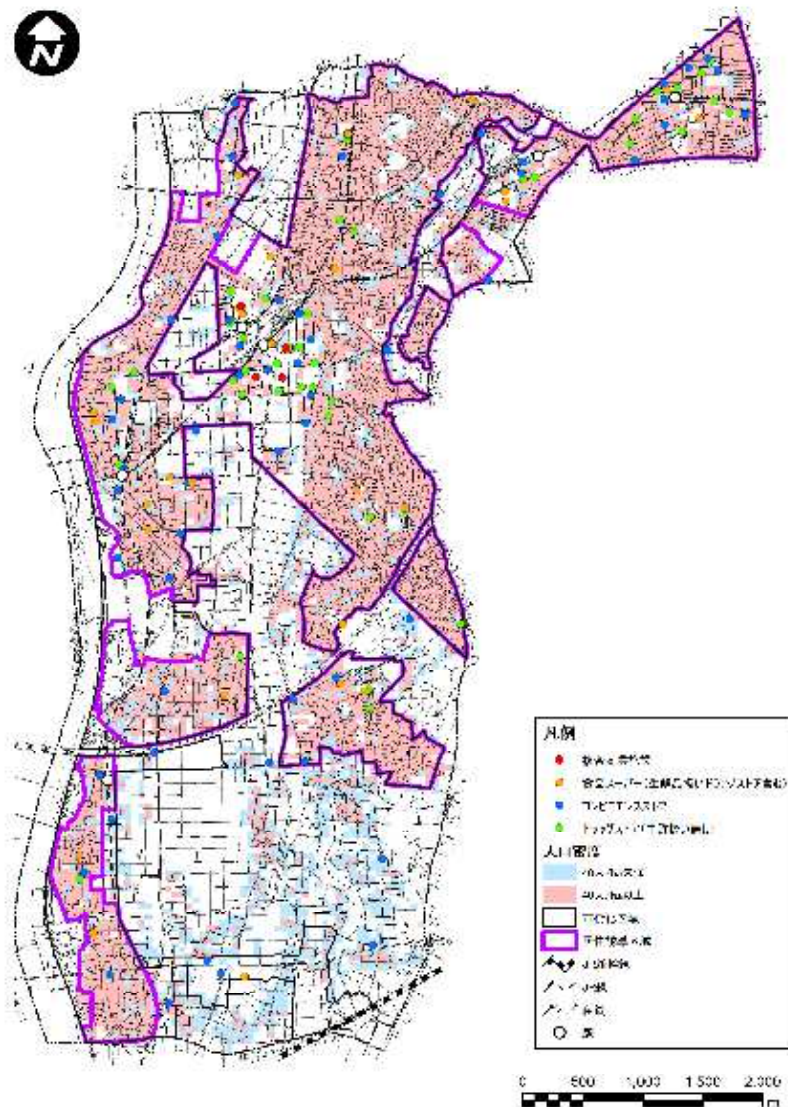
## (2) 各施設の立地状況

### ① 商業機能

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

- 海老名駅周辺には、複数の複合商業施設が立地しています。また、食品スーパー（生鮮品扱いドラッグストア含む）が、居住誘導区域を中心に広く分布しています。
- コンビニエンスストア、ドラッグストア（生鮮扱いなし）は、食品スーパーが立地していない区域にも立地しており、食料品、日用品の利用について居住誘導区域では概ね利便性は確保されています。

### ■ 商業施設位置図

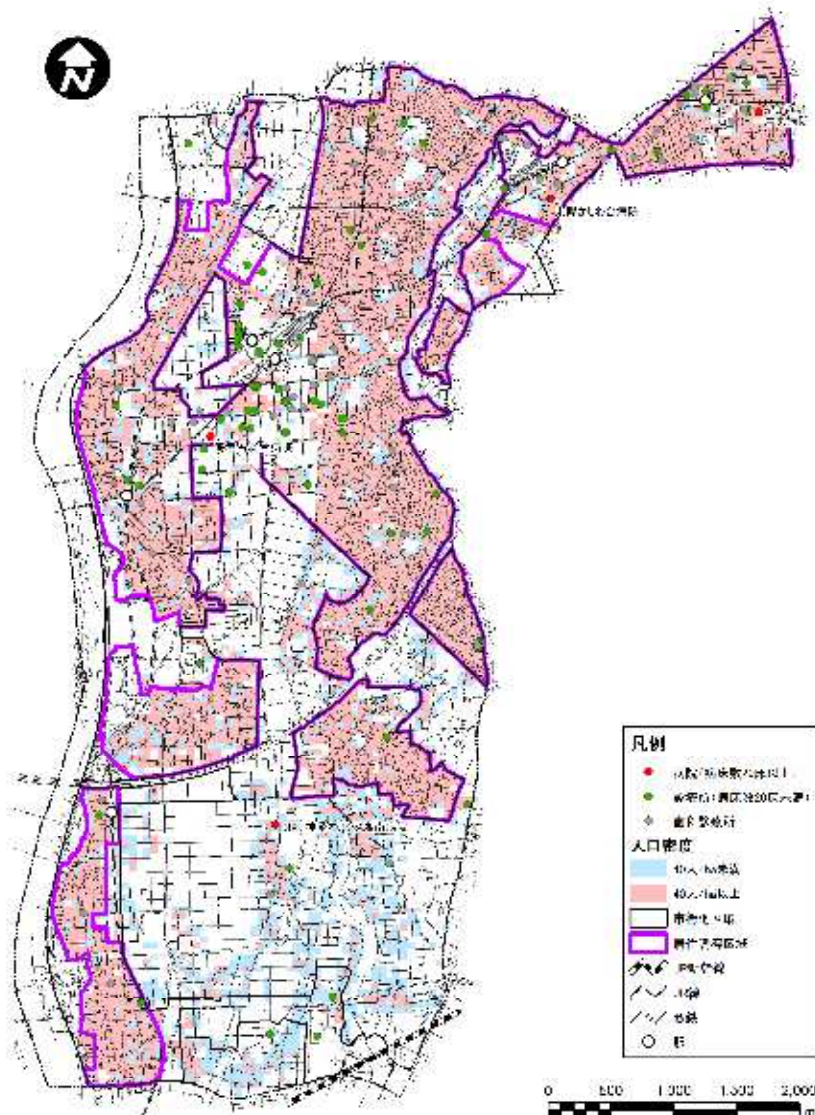




## ②医療機能（病院、診療所）

- 大規模な総合病院は居住誘導区域を含め、市内に4施設が立地している
  - 診療所・歯科診療所は市内各所に点在しているが、近年は特に海老名駅西口を中心に新規施設が増加している
- 病床数20床以上の病院は、居住誘導区域に3施設、市街化調整区域に1施設の計4施設が市内に立地しています。
  - 病床数20床未満の診療所は、その多くが居住誘導区域に立地しており、特に、都市機能誘導区域である海老名駅周辺に立地する診療所が多く、また、2019年（平成31年）と比較し増加傾向にあります。

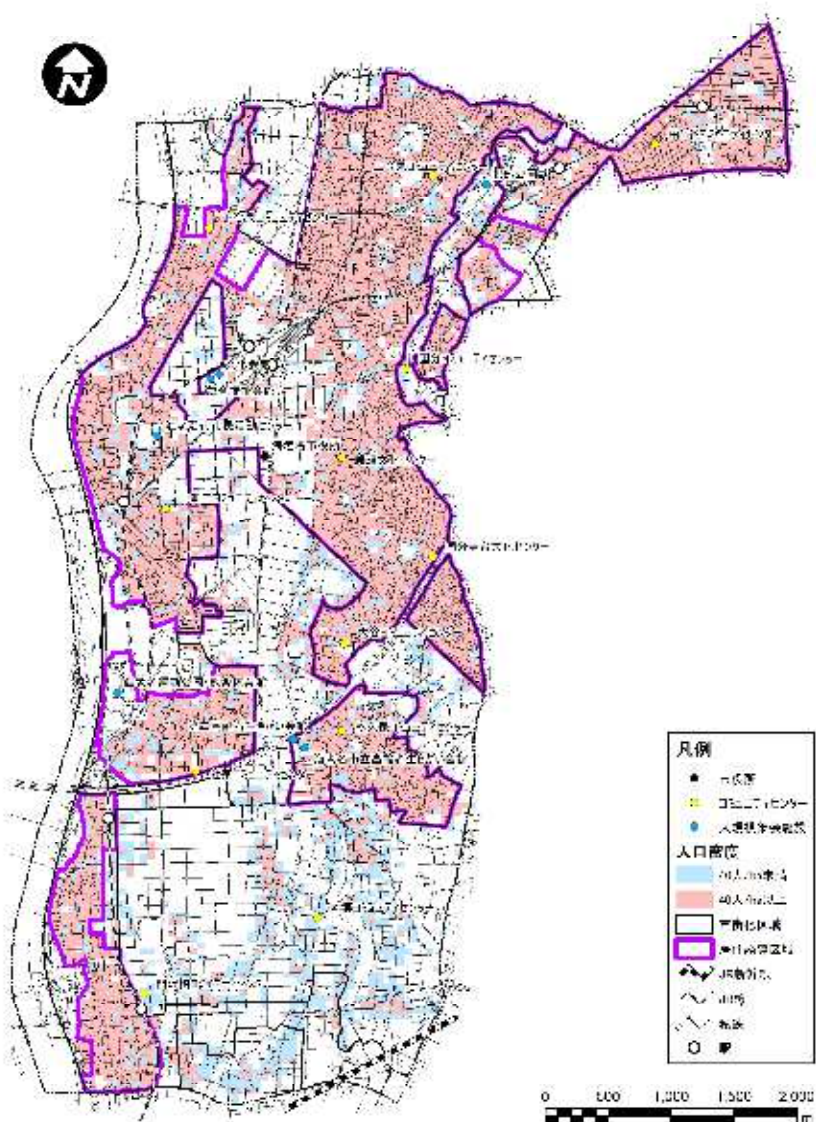
## ■ 医療施設位置図



### ③行政機能

- コミュニティセンターは、地域毎に立地している
  - 海老名駅に近接し、文化会館、総合福祉会館が立地している
  - 第二高齢者生きがい会館が開設されている
- 地域の集会施設となるコミュニティセンターについては、社家駅周辺、厚木駅北側等が一部立地していないものの、基本的には人口の集まる住宅団地等を中心として、各地に点在している状況です。
- 大規模な会議や集会が可能な施設については、海老名駅・厚木駅周辺に立地しているほか、市南部には総合体育館、高齢者生きがい会館が立地しています。

#### ■ 行政施設位置図

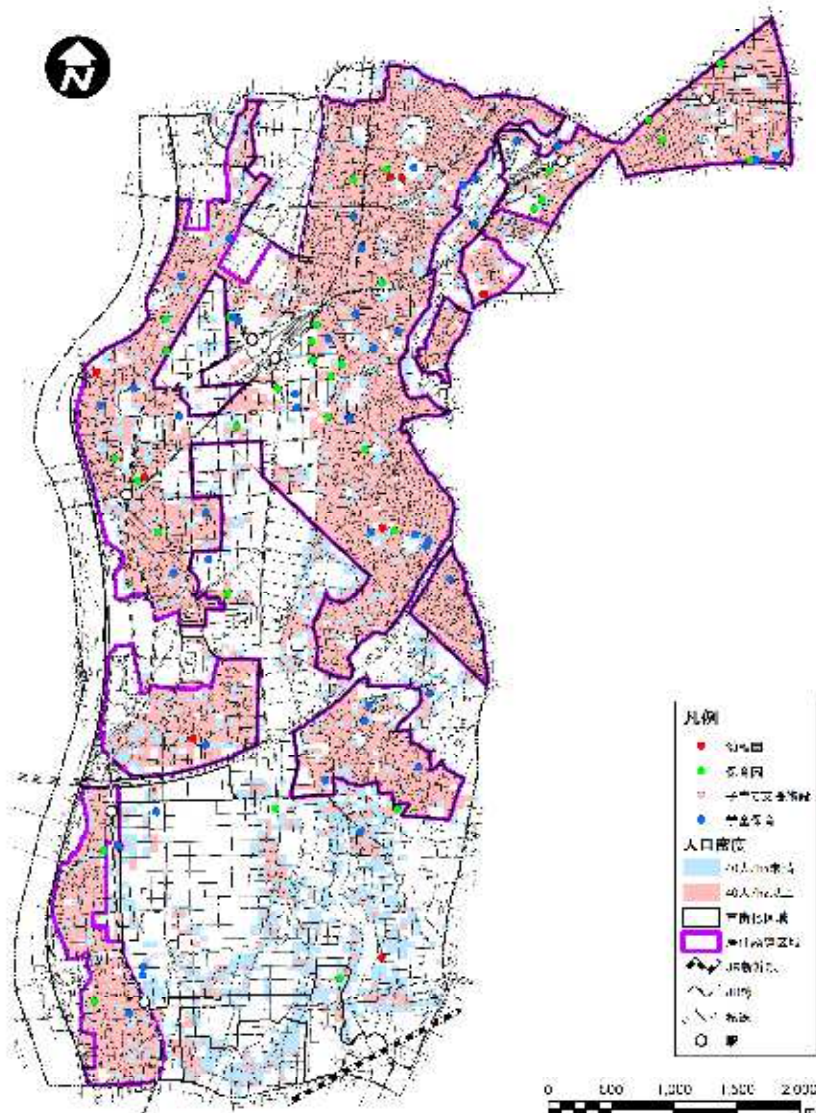


## ④子育て機能（保育園・幼稚園）

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

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

## ■子育て施設位置図



I

II

III

IV

V

VI

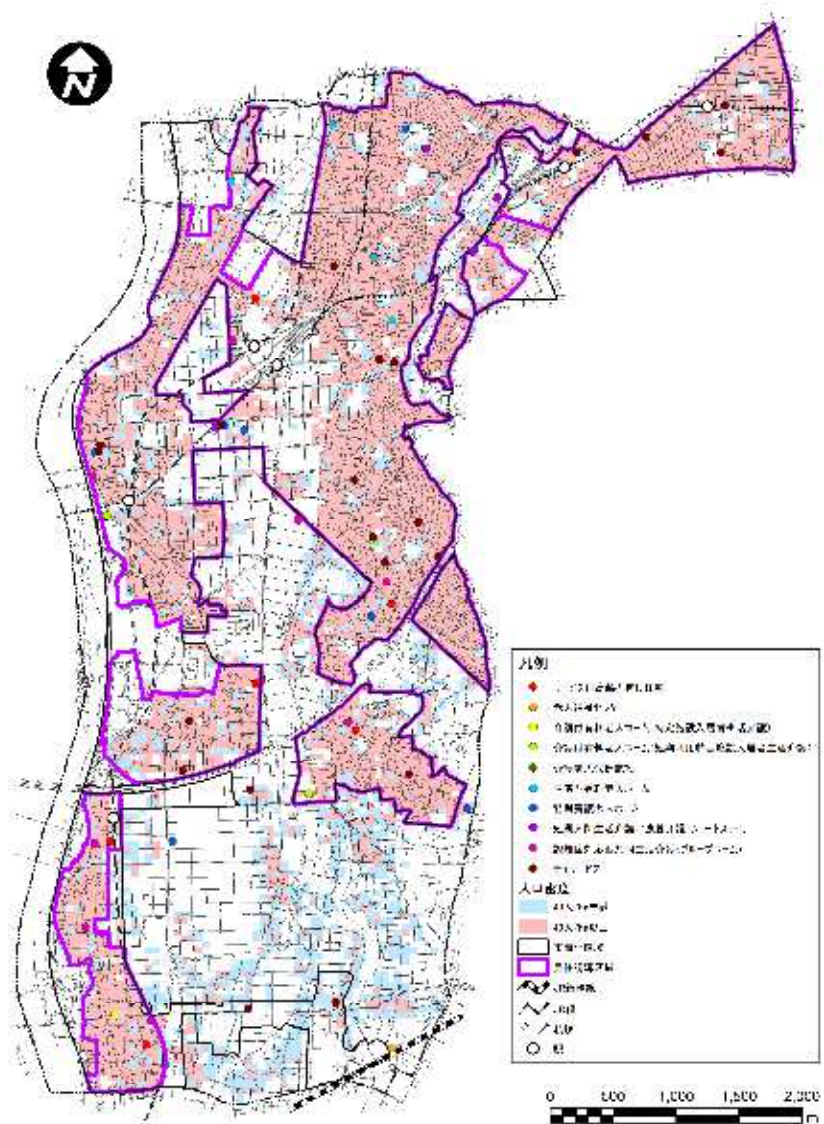
VII

VIII

## ⑤介護福祉機能

- 介護福祉に係る各種施設は、居住誘導区域を中心に市内各所に点在している
- 介護福祉に係る各種施設は、市内各所に点在しており、施設数は2019年（平成31年）から増加しています。

■ 介護福祉施設位置図

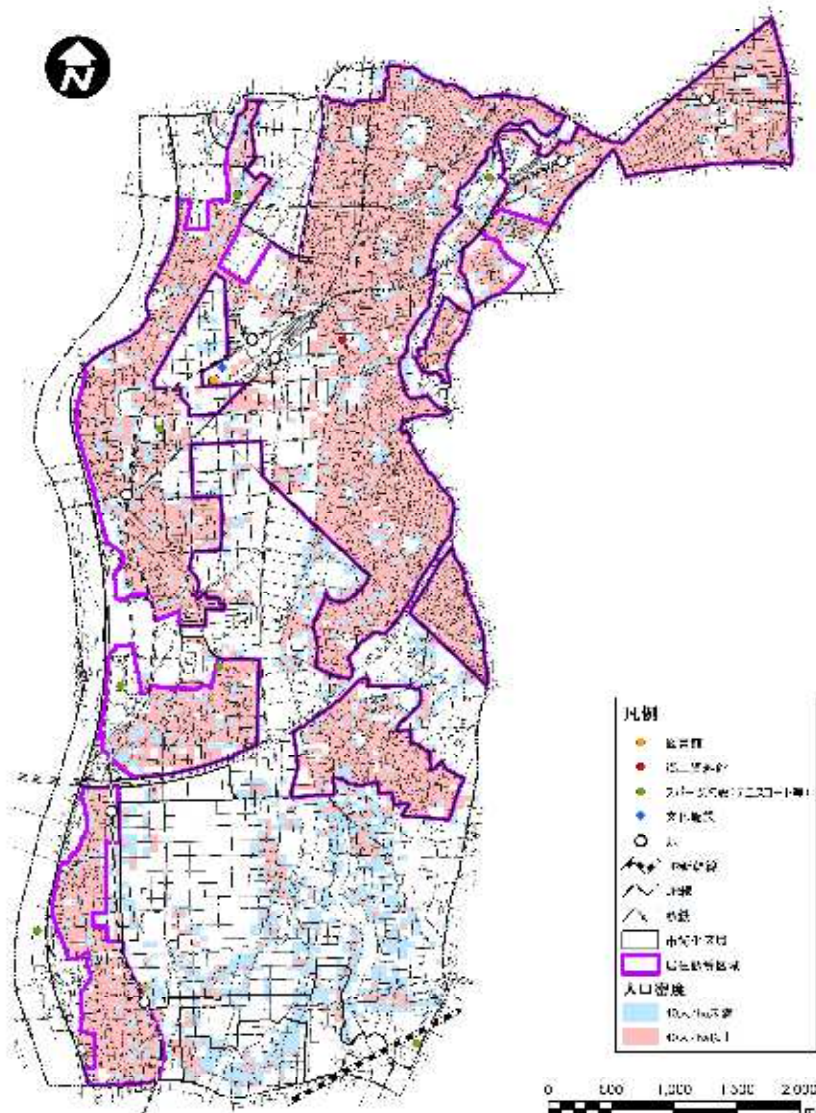


## ⑥文化・スポーツ機能

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

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

## ■文化・スポーツ施設位置図



I

II

III

IV

V

VI

VII

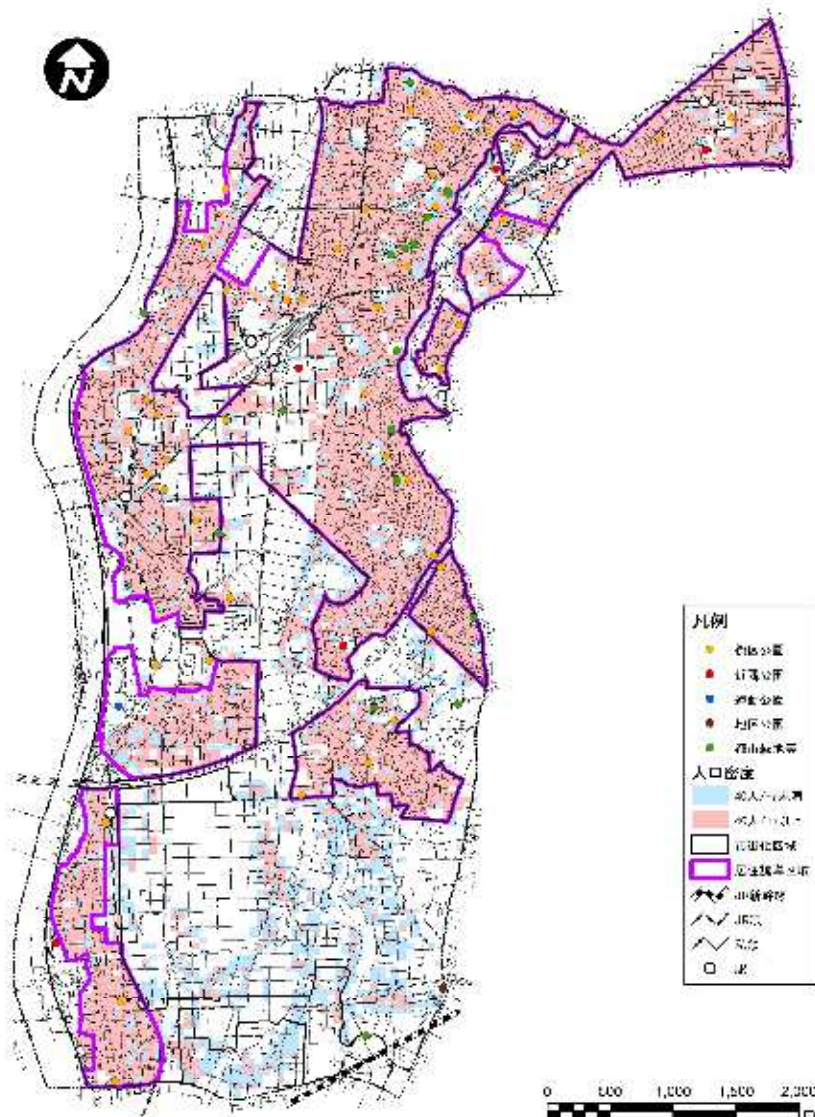
VIII

## ⑦都市公園

- 都市公園の多くは居住誘導区域に配置され、特に大規模住宅団地でバランスよく配置されている
- 2019年（平成31年）以降8公園が新設され、うち4公園は海老名駅周辺となっている

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

### ■都市公園位置図

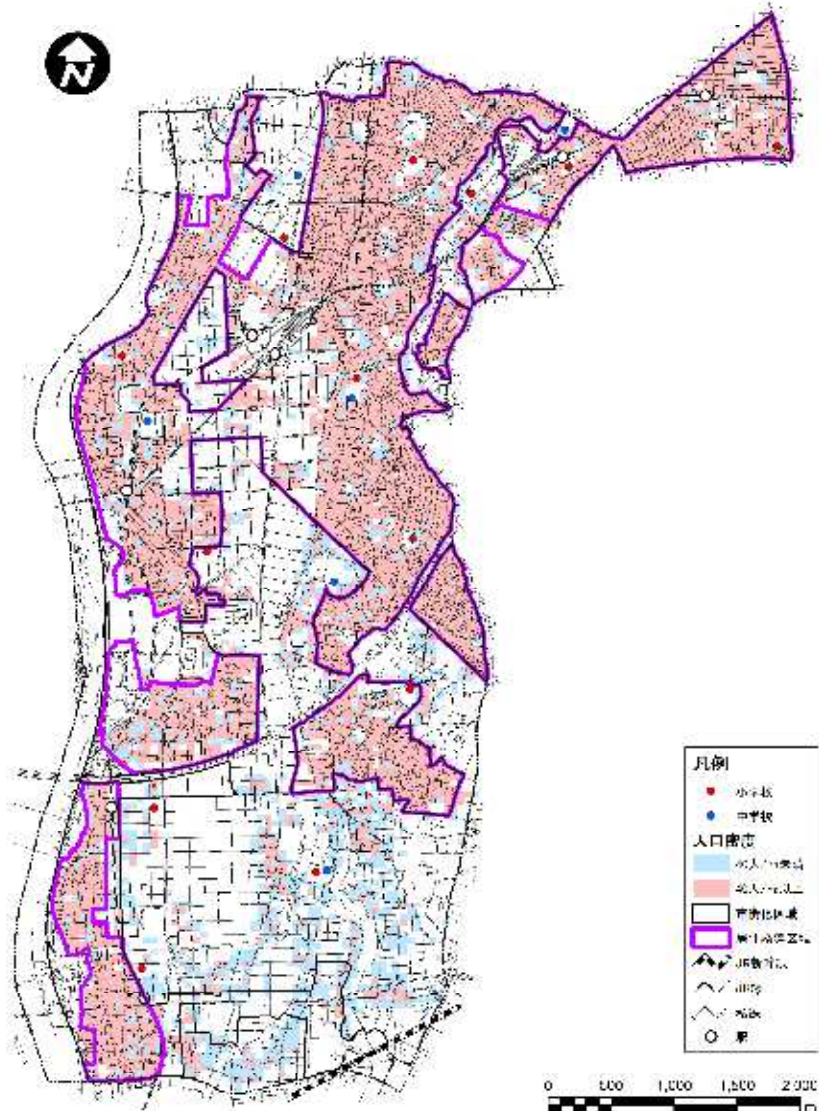


## ⑧教育機能

●小学校は13校、中学校は6校が立地している

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

## ■教育施設位置図



I

II

III

IV

V

VI

VII

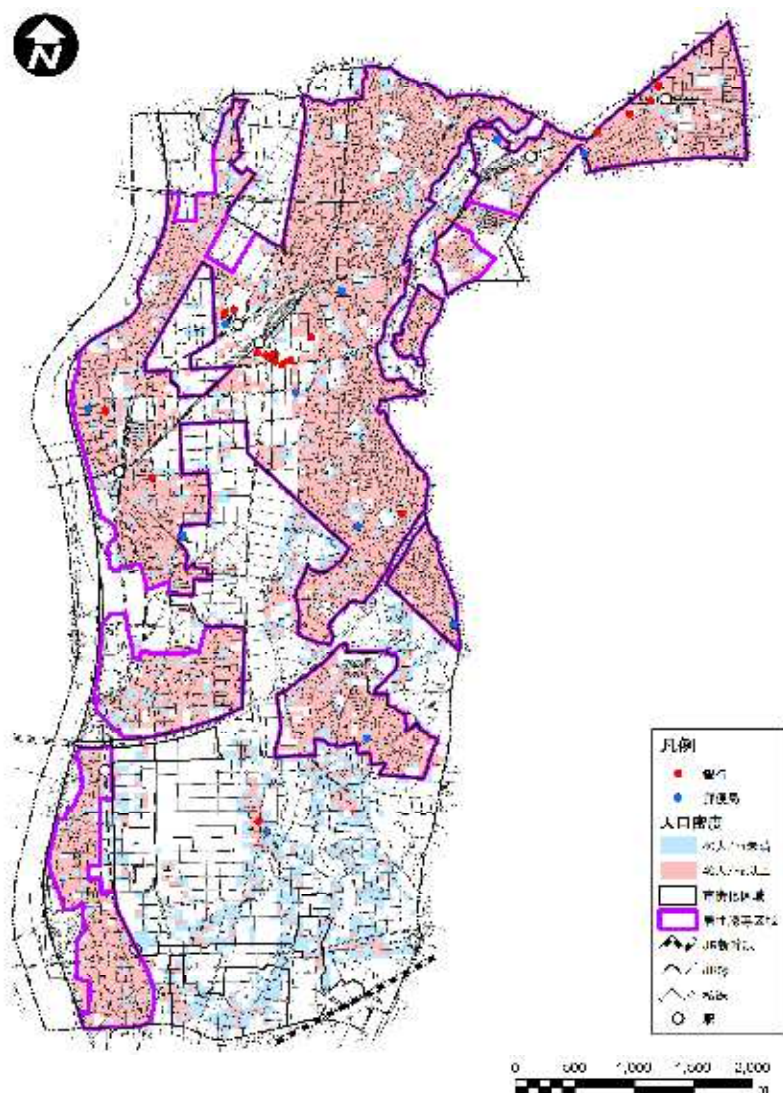
VIII

## 【参考】暮らしを支える民間サービス施設等について

### ①金融機関の立地状況について

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

### ■金融機関施設位置図

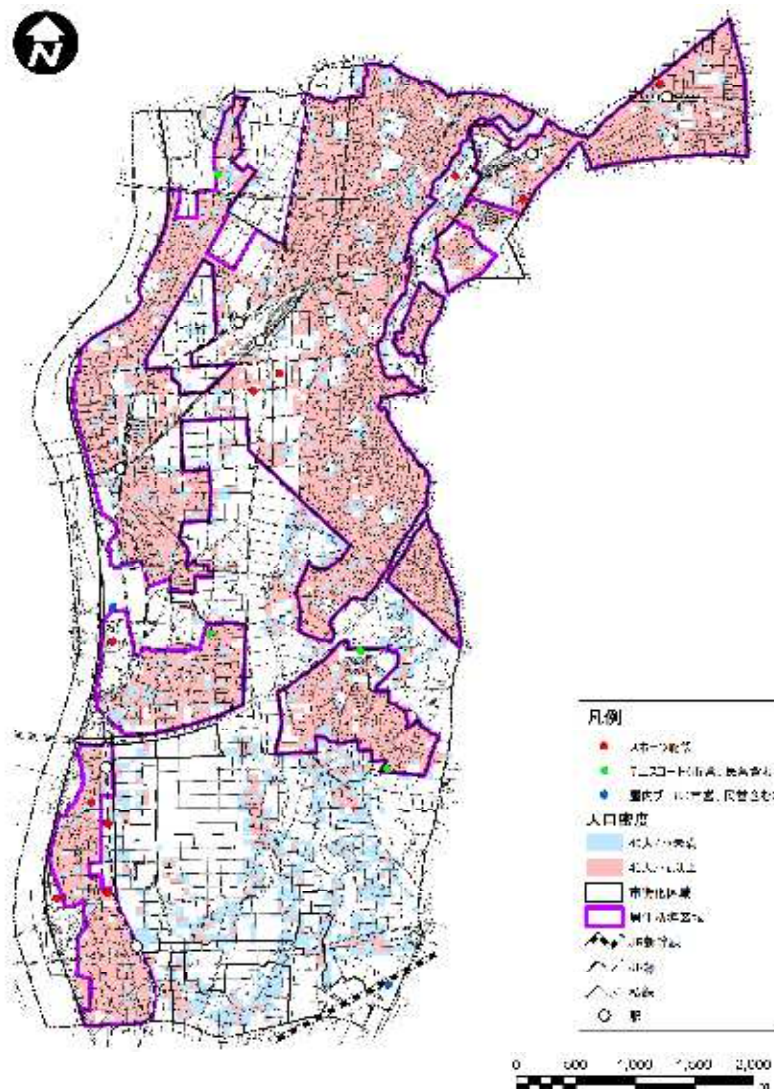




## ②民間を含めたスポーツ施設の立地状況について

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

## ■ スポーツ施設位置図



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

### (3) 生活サービス施設の利便性・持続可能性

(立地適正計画の手引き (令和5年11月改訂 P.70~73 参考))

#### ●生活サービス施設は、多くが交通便利地域に立地している

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

- 公共交通沿道地域：鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅1 km※、バス停300m圏内）
- 基幹的公共交通路線：30本/日以上以上の運行頻度の鉄道路線、バス路線



※ハンドブックで駅勢圏は800mですが、本計画では1 kmとしています。

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

※具体の地域は P.53 参照。

- 生活サービス施設※の多くは「公共交通便利地域」に立地しており、公共交通を利用した施設の利便性は比較的高いといえます。
- ただし、運行系統の関係から目的とする施設への移動に際し乗り継ぎが発生する場合もあり、時間距離、運賃の面から利便性に難がある移動もあると考えられます。

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

#### ■生活サービス施設の地域別立地数

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

施設区分		総数	圏域	公共交通 便利地域	公共交通 不便地域	公共交通 空白地域
③ 行政施設	役所	1	DID 内	0	0	0
			DID 外	1	0	0
	コミュニティセンター	12	DID 内	6	2	2
			DID 外	0	0	2
	大規模集会施設	7	DID 内	3	3	1
DID 外			0	0	0	
小計		20	—	10	5	5
④ 子育て施設	保育園	34	DID 内	24	4	0
			DID 外	4	1	1
	幼稚園	9	DID 内	2	4	1
			DID 外	1	0	1
	子育て相談所	1	DID 内	0	0	0
			DID 外	1	0	0
	学童保育	48	DID 内	37	3	0
DID 外			8	0	0	
小計		92	—	77	12	3
⑤ 老人介護施設	高齢者福祉施設	73	DID 内	38	12	3
			DID 外	18	0	2
	小計		73	—	56	12
⑥ 文化施設	郷土資料館	1	DID 内	1	0	0
			DID 外	0	0	0
	文化施設	1	DID 内	1	0	0
			DID 外	0	0	0
	図書館	2	DID 内	1	0	0
			DID 外	1	0	0
体育施設	7	DID 内	4	0	1	
		DID 外	0	1	1	
小計		11	—	8	1	2
⑦ 都市公園	街区公園	51	DID 内	37	6	2
			DID 外	5	0	1
	近隣公園	5	DID 内	1	1	1
			DID 外	2	0	0
	運動公園	1	DID 内	1	0	0
			DID 外	0	0	0
	地区公園	1	DID 内	0	0	0
DID 外			1	0	0	
都市緑地等	20	DID 内	10	6	0	
		DID 外	3	0	1	
小計		78	—	60	13	5
⑧ 教育施設	小学校	13	DID 内	8	0	1
			DID 外	3	0	1
	中学校	6	DID 内	3	0	0
			DID 外	1	1	1
小計		19	—	15	1	3

### 3. 防災

#### (1) 洪水

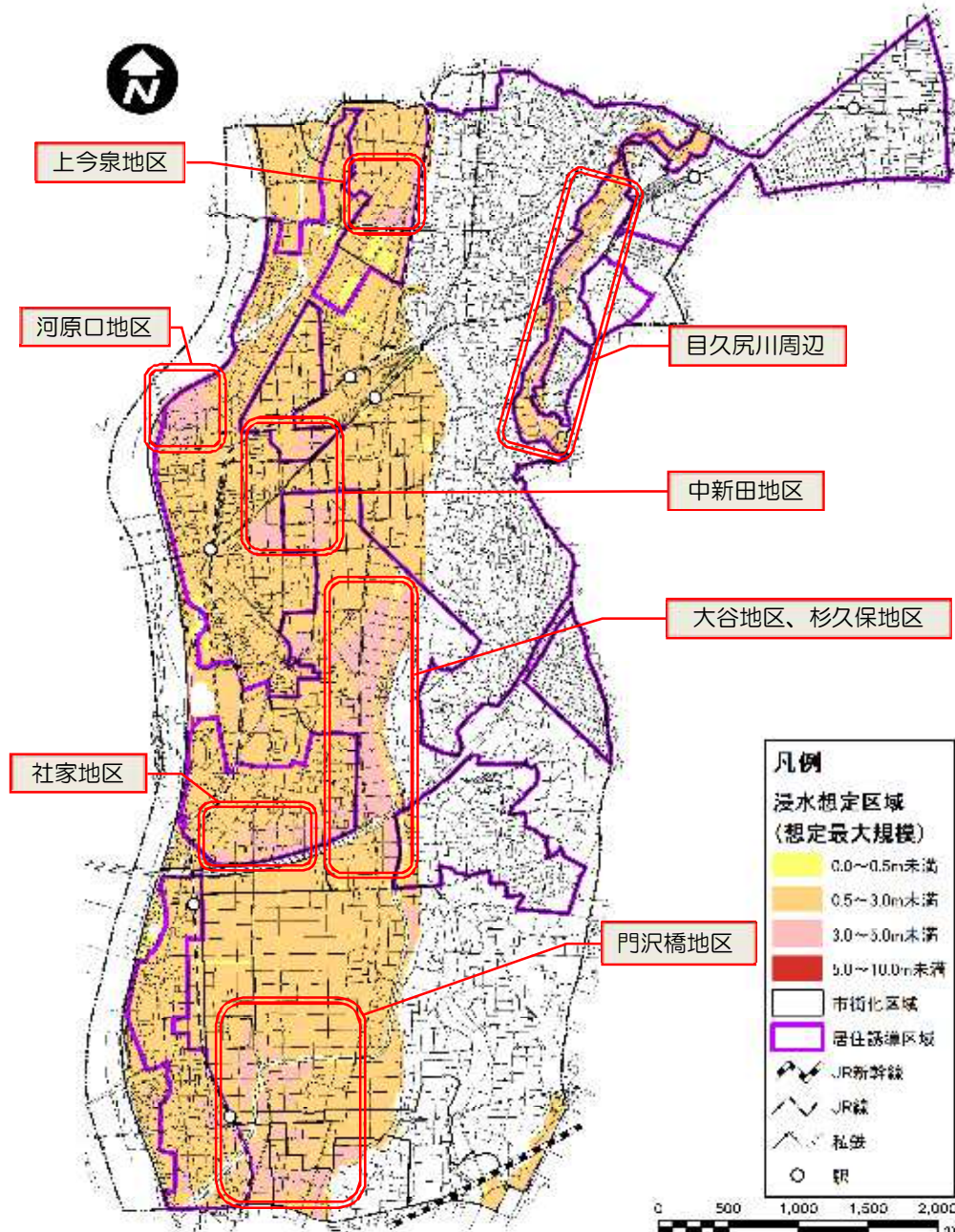
- 市西部に浸水被害想定区域が広がっている
- 相模川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている

##### ①浸水想定区域

##### <洪水浸水想定区域（想定最大規模）>

- 相模川、目久尻川、永池川及び鳩川の想定最大規模降雨（年超過確率 1/1,000 程度）による洪水浸水想定区域は、市西部の平地全域と目久尻川沿岸に広がっており、上今泉地区、河原口地区、中新田地区、大谷地区、杉久保地区、社家地区、門沢橋地区、目久尻川周辺などでは、浸水深 3.0m以上のエリアが広がっています。

##### ■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

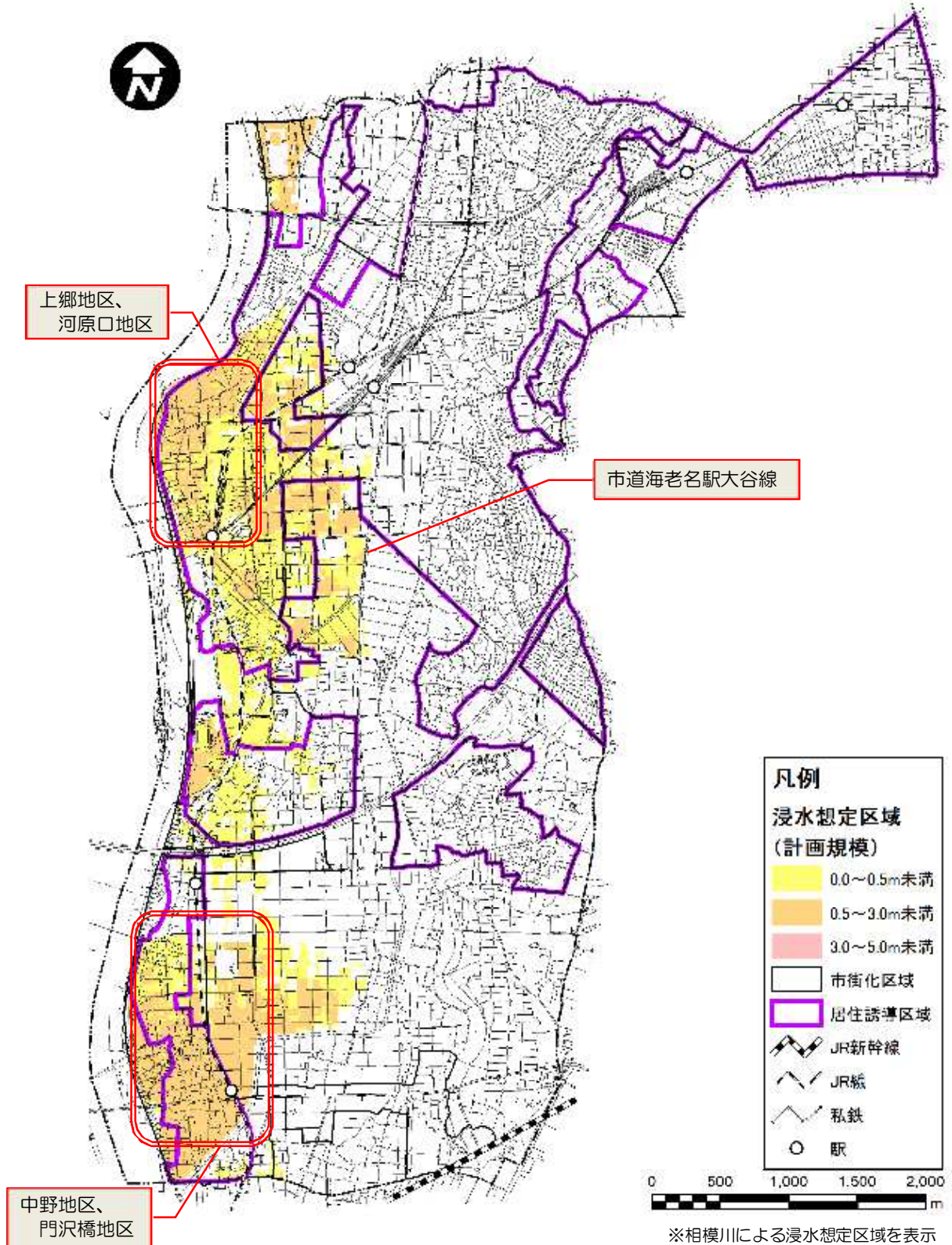


※相模川、目久尻川、永池川、鳩川による浸水深で最も深いものを表示

<洪水浸水想定区域（計画規模）>

- 相模川の計画降雨（年超過確率 1/150）による洪水浸水想定区域は、大谷で、市道海老名駅大谷線まで及んでおり、上郷地区、河原口地区、中野地区、門沢橋地区などでは、浸水深 0.5～3.0mのエリアが広がっています。

■洪水浸水想定区域（計画規模）



I

II

III

IV

V

VI

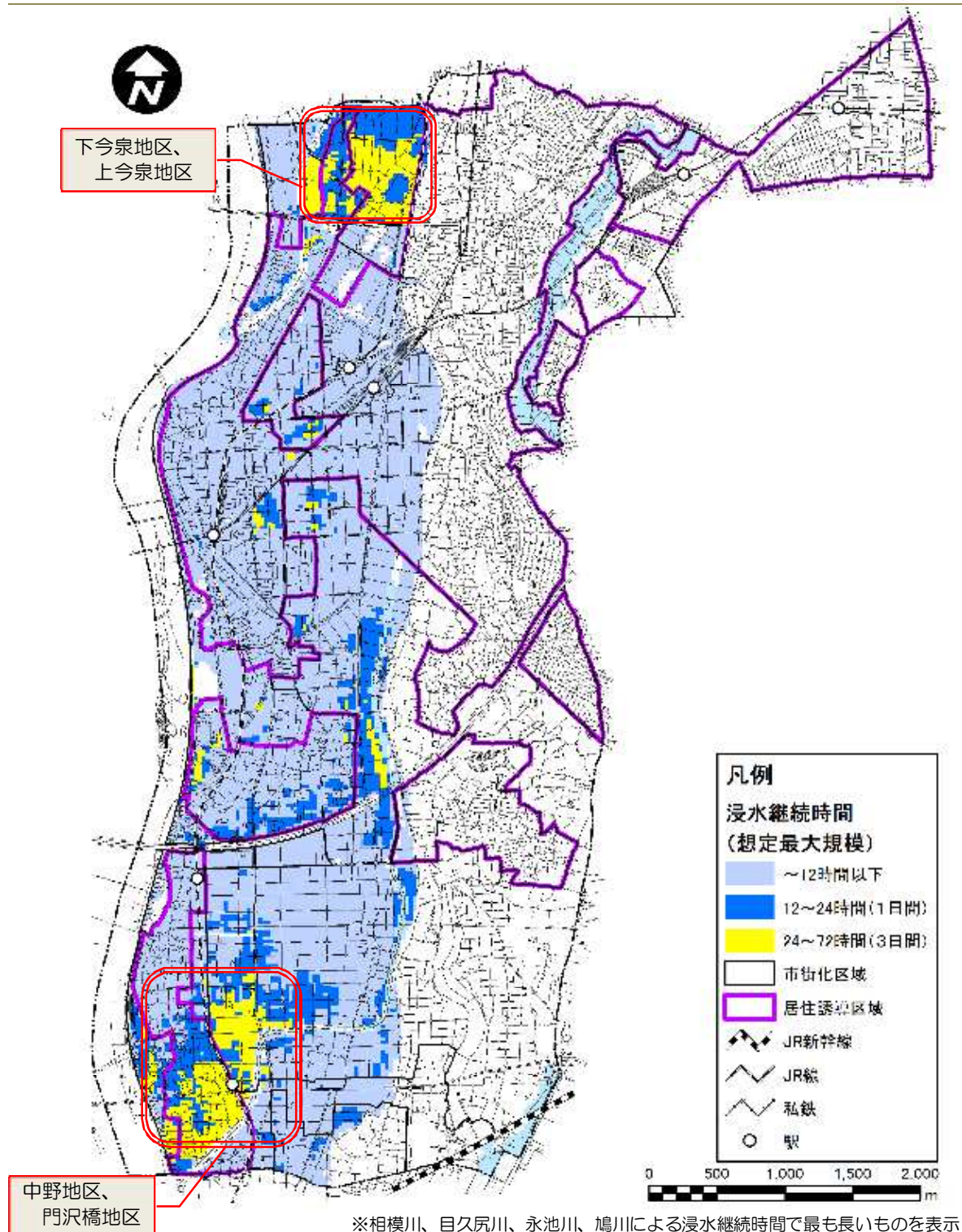
VII

VIII

## ②浸水継続時間

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

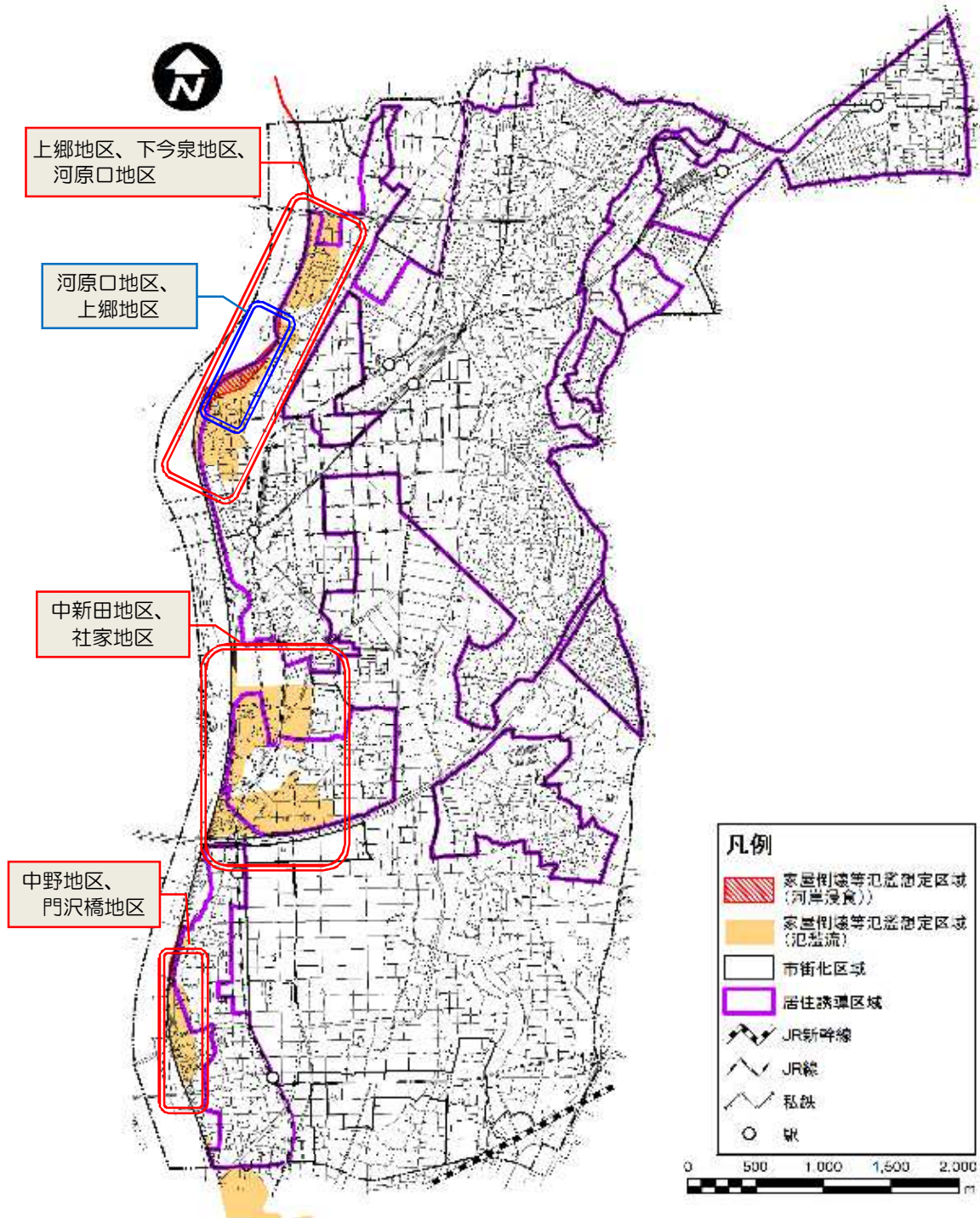
### ■洪水浸水想定区域の浸水継続時間（想定最大規模）



### ③家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）

- 相模川の想定最大規模降雨による洪水時の河岸侵食により、家屋倒壊の恐れがある区域が、**河原口地区、上郷地区**にみられます。
- また、同様の洪水時の河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊の恐れがある区域は、**上郷地区、下今泉地区、河原口地区、中新田地区、社家地区、中野地区、門沢橋地区**などにみられます。

■相模川：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）



I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

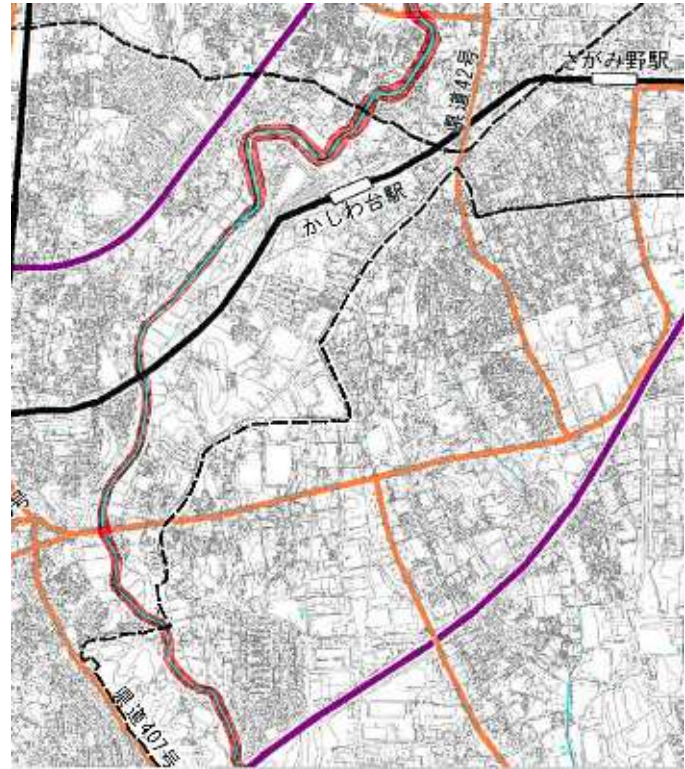
- 目久尻川、永池川、鳩川における、それぞれの想定最大規模降雨による洪水時の河岸浸食により、家屋倒壊のおそれがある区域が、各河川沿いにみられます。

■ 目久尻川、永池川、鳩川：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

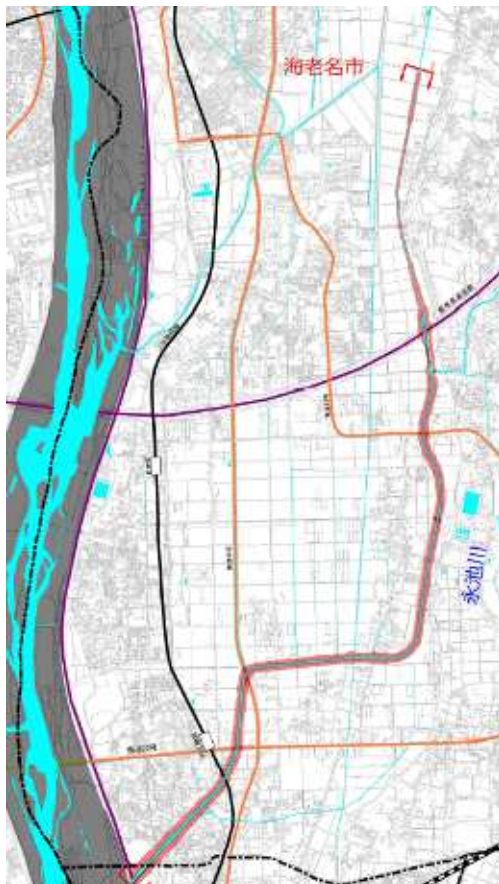
<鳩川>



<目久尻川>



<永池川>



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



## (2) 内水

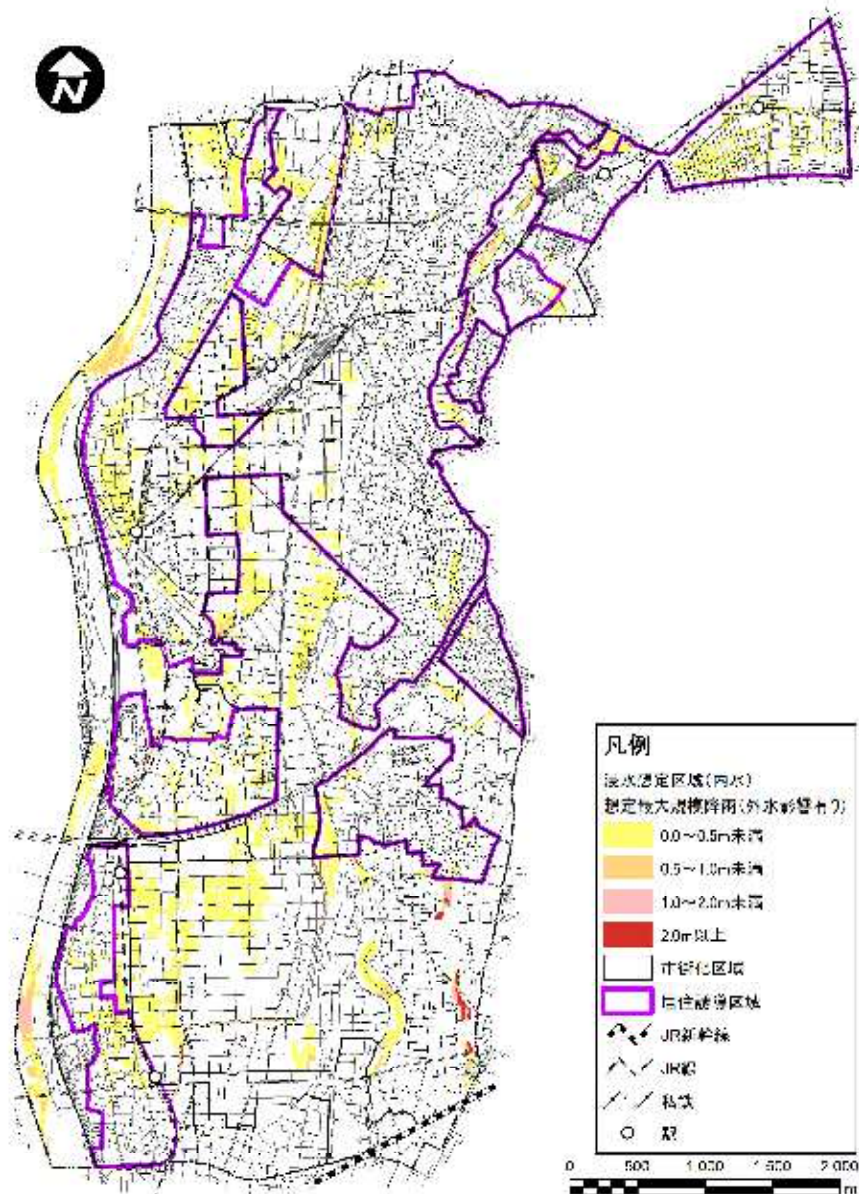
- 内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

### ①浸水想定区域

#### <想定最大規模降雨（外水影響有り）>

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

#### ■内水浸水想定区域（想定最大規模降雨（外水影響有り））



I

II

III

IV

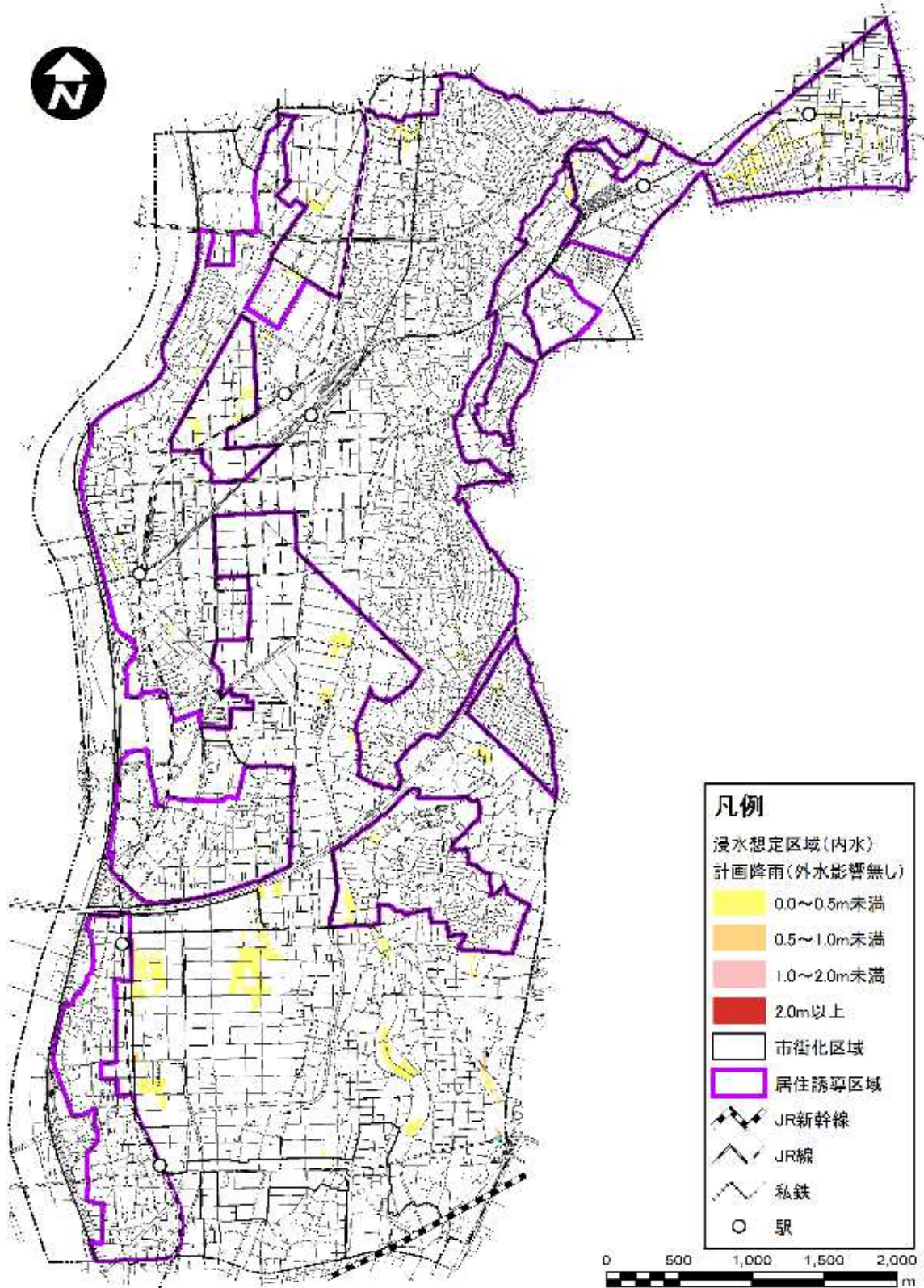
V

VI

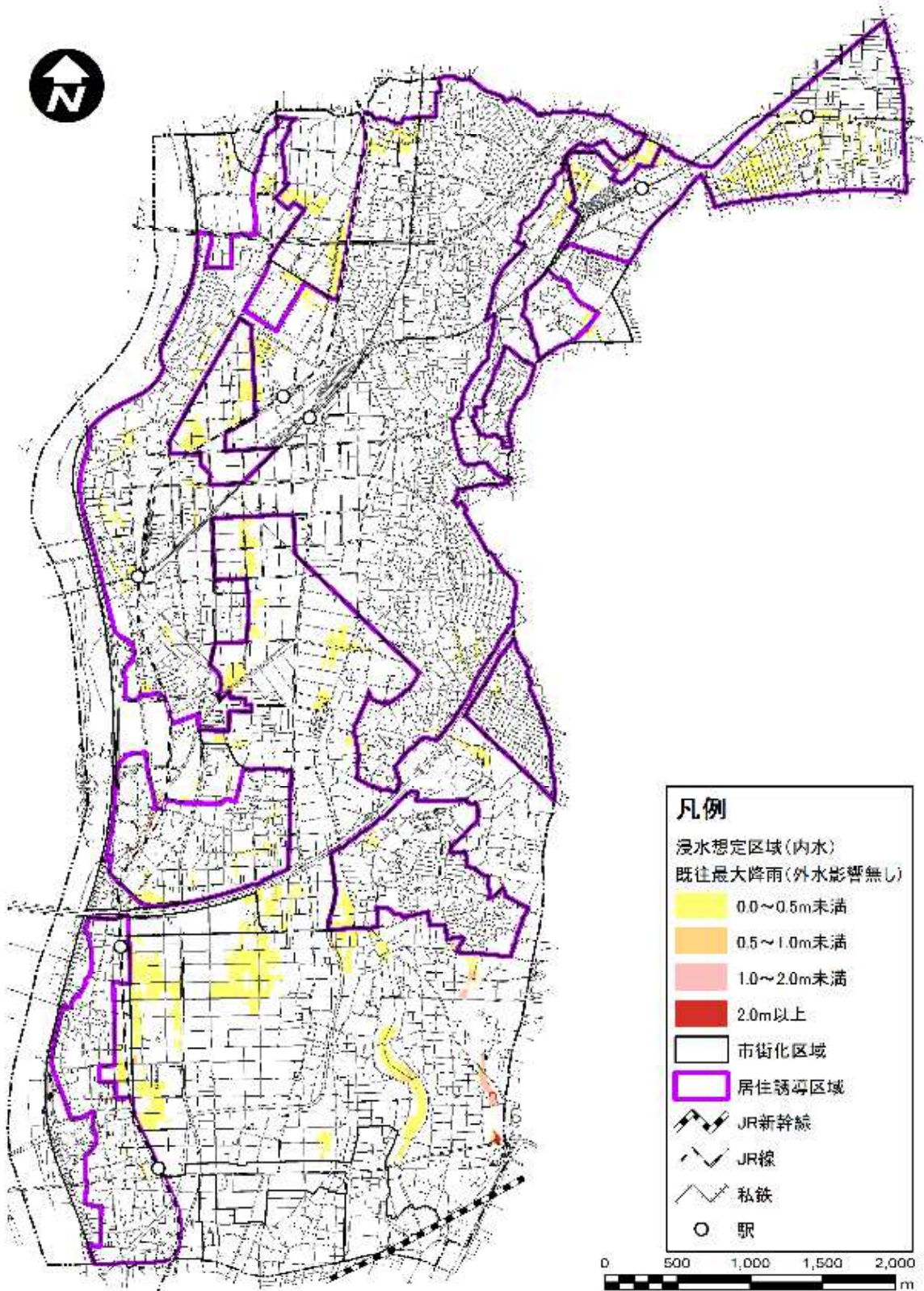
VII

VIII

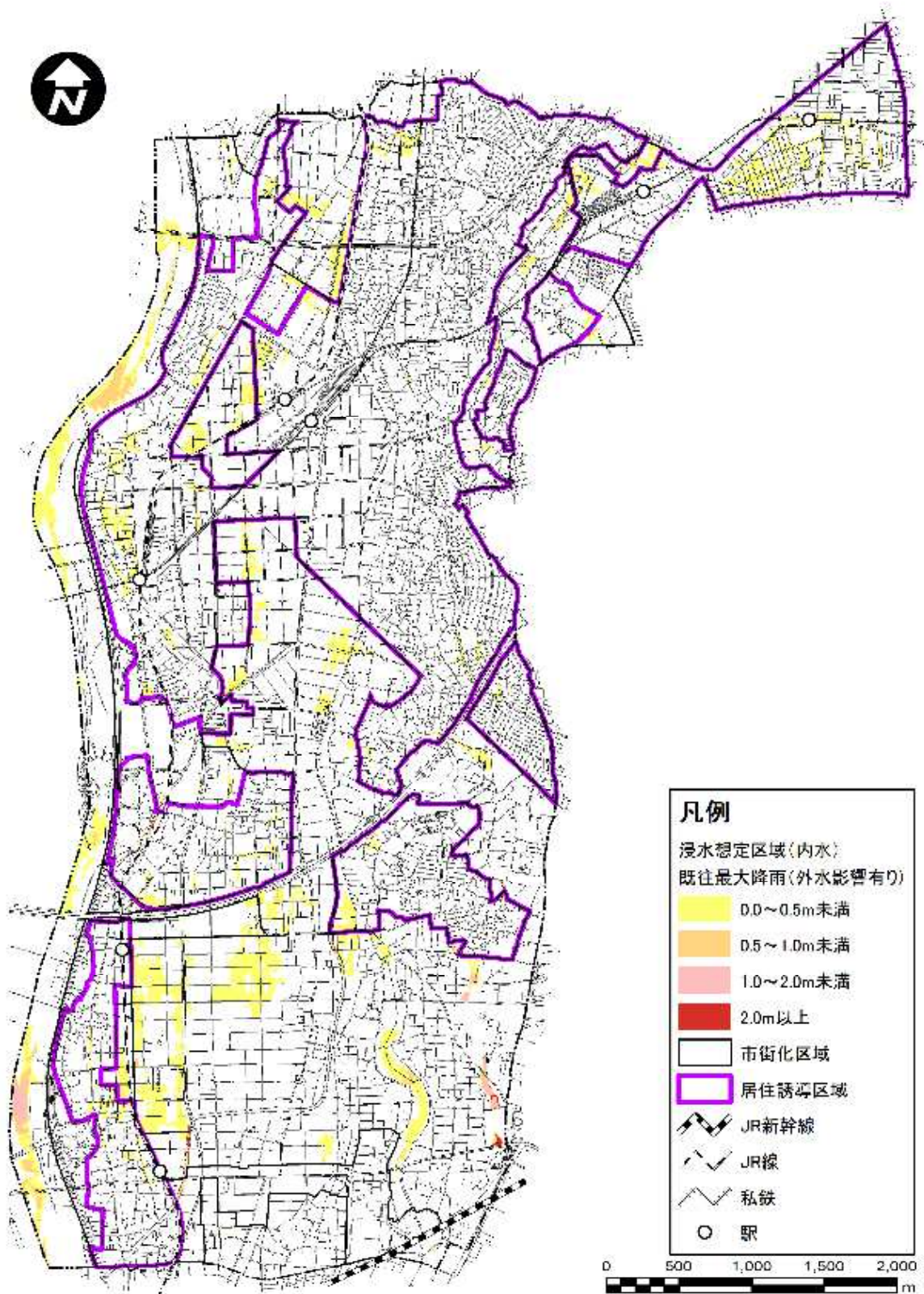
■内水浸水想定区域（計画降雨（外水影響無し））



■ 内水浸水想定区域 (既往最大降雨 (外水影響無し))



■内水浸水想定区域（既往最大降雨（外水影響有り））



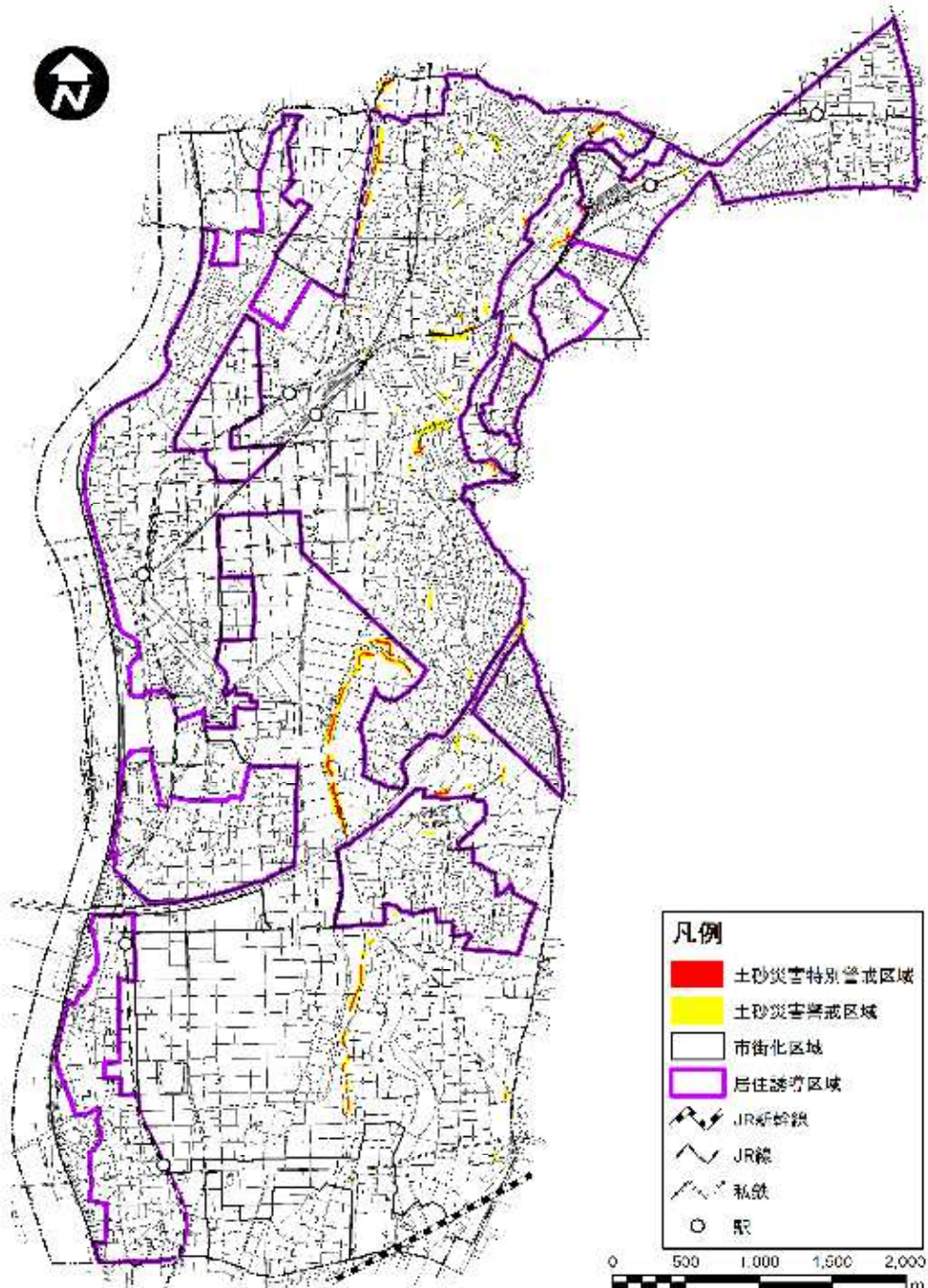
### (3) 土砂災害

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

#### ① 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

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

#### ■ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域



I

II

III

IV

V

VI

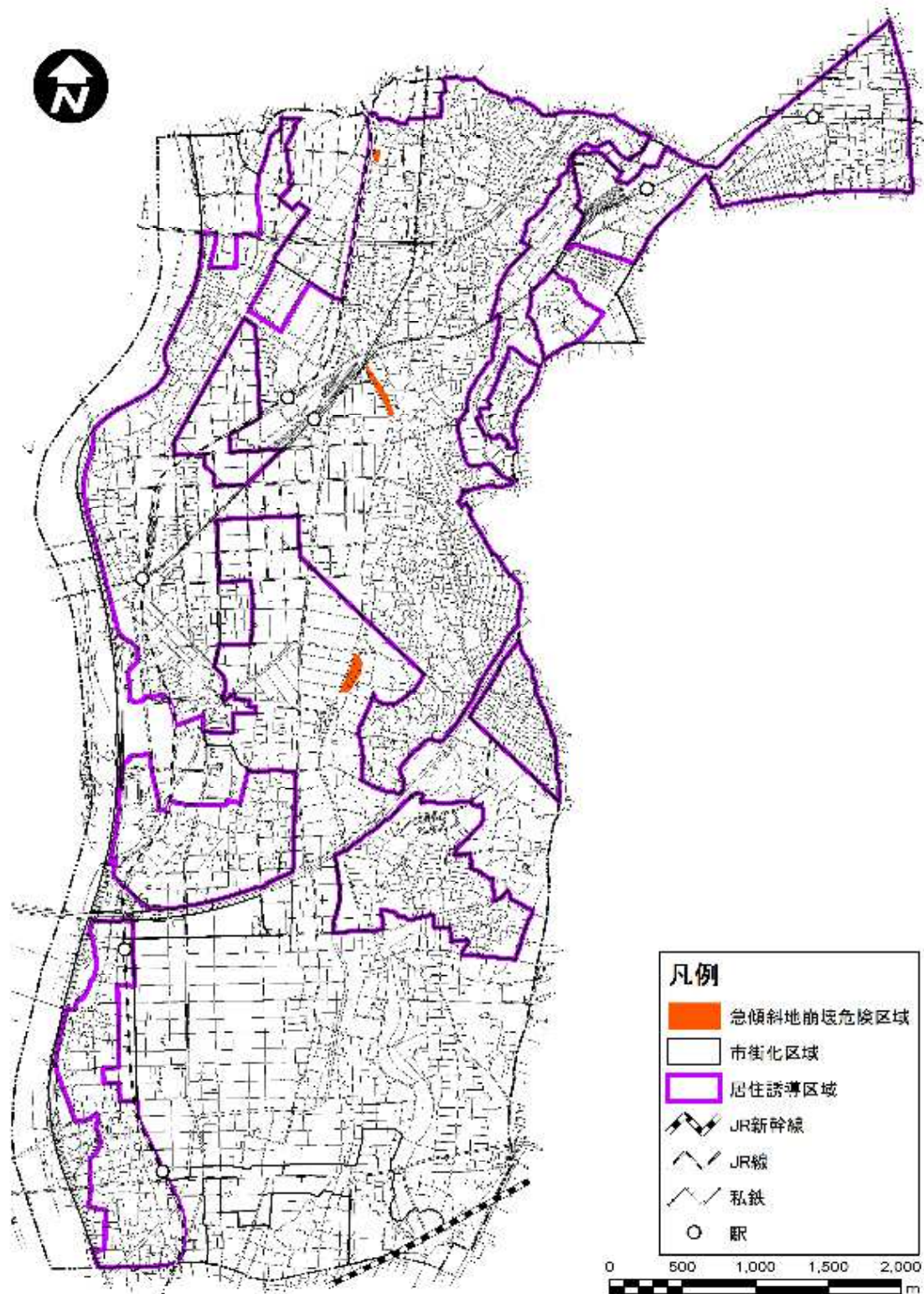
VII

VIII

## ②急傾斜地崩壊危険区域

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

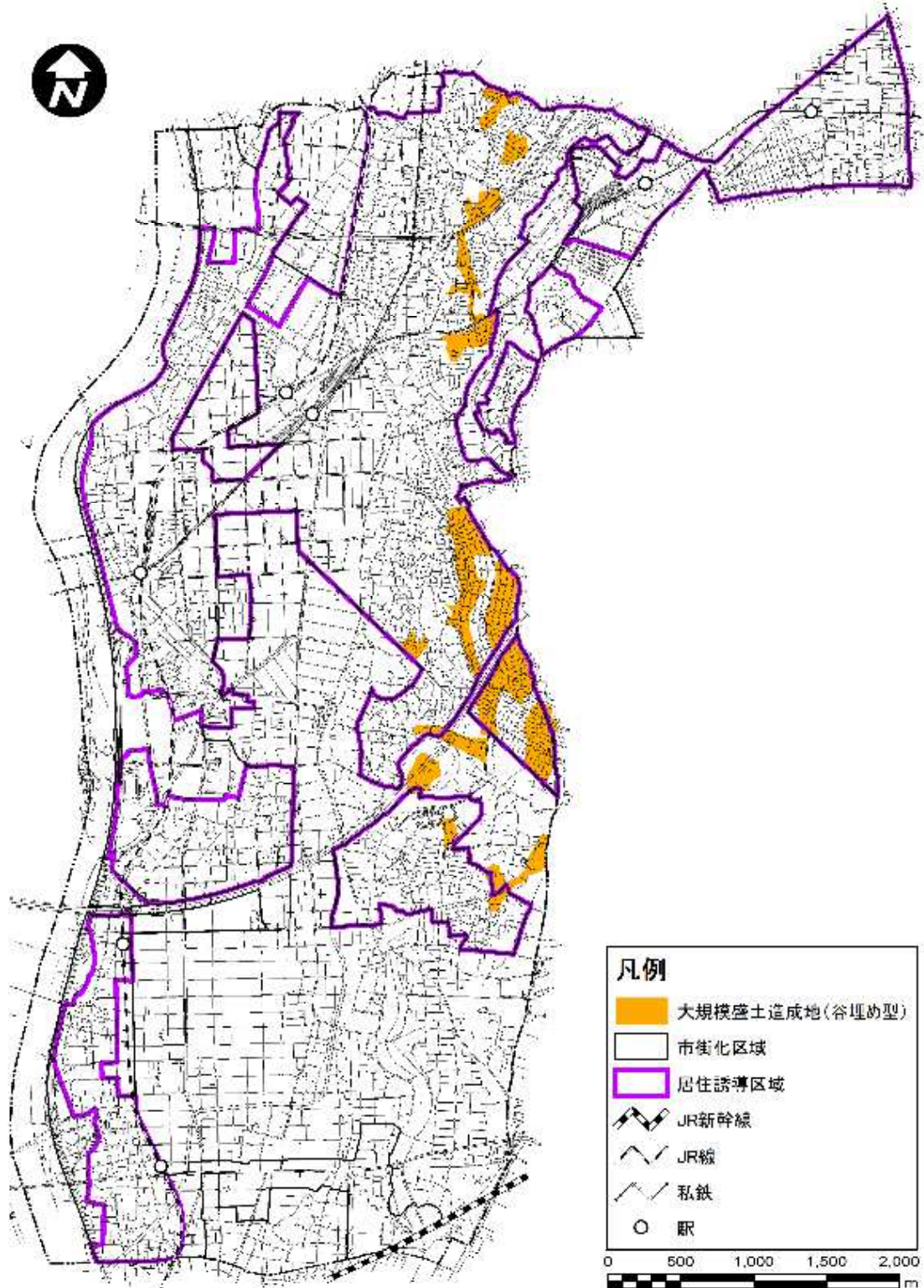
### ■急傾斜地崩壊危険区域



### ③大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地は、すべてが危険な土地というわけではありませんが、耐震性が不十分な場合は、大地震等により滑動崩落が生じ、人命や家屋等に甚大な被害が発生する可能性があります。本市では、国分寺台をはじめ、市域東部の丘陵地に広く分布しています。

#### ■大規模盛土造成地



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## (4) 地震

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

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

### ■ 想定地震一覧

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

出典：神奈川県地震被害想定調査（平成 27 年 3 月）



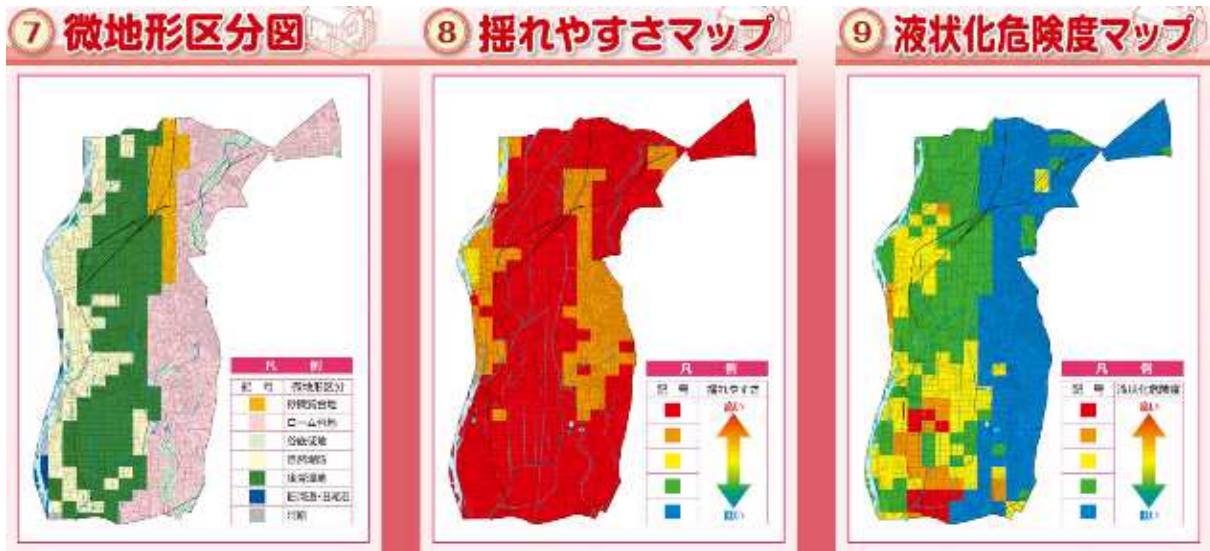
■ 都心南部直下地震について



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

出典：神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）

■ 〈参考〉微地形区分図、揺れやすさマップ、液状化危険度マップ



出典：微地形区分図

若松加寿江・松岡昌志（2013）：全国統一基準による地形・地盤分類 250mメッシュマップの構築とその利用，日本地震工学会誌，No.18，P.33-38

揺れやすさマップ、液状化危険度マップ

神奈川県地震被害想定調査（平成27年3月）

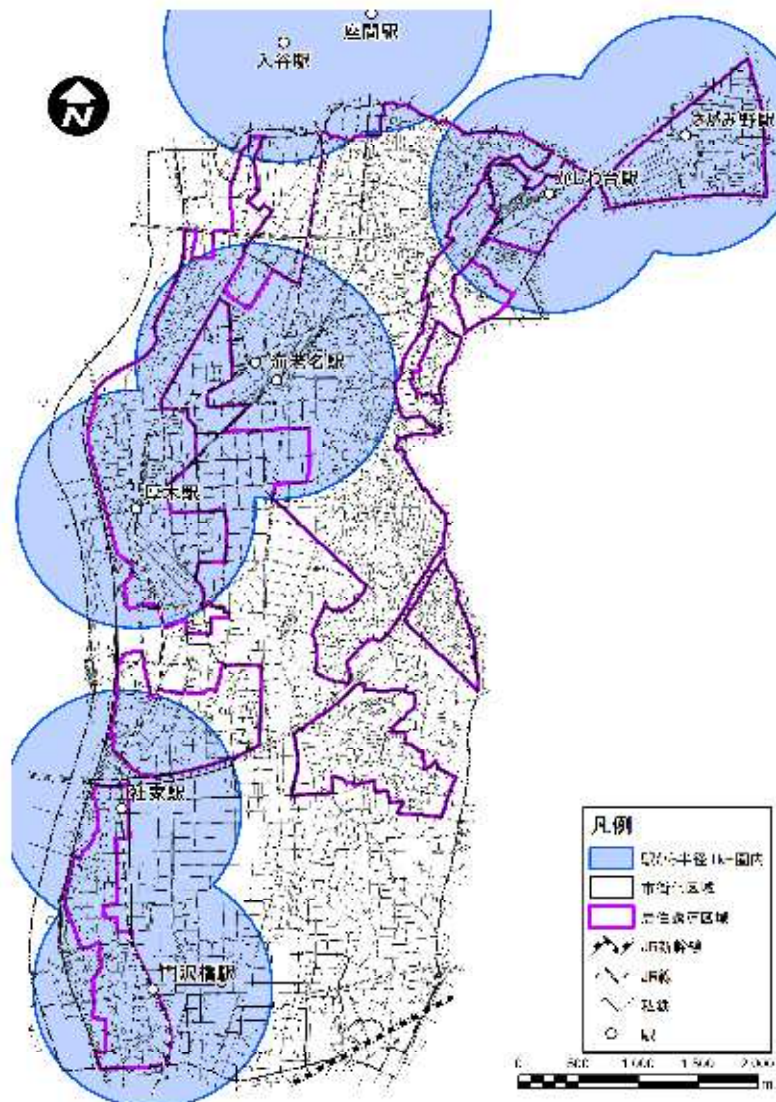
## 4. 公共交通

- 海老名駅をはじめとする9つの駅と、主に海老名駅への乗り入れを中心としたバスにより公共交通網が形成されている
- 公共交通便利地域の人口は増加しており、2020年時点で総人口の8割を占めている
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられる

### (1) 鉄道

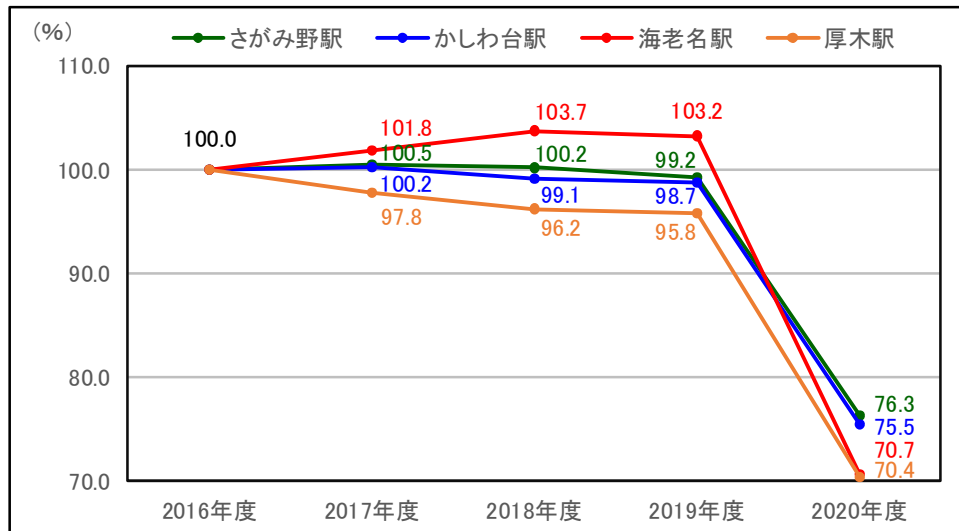
- 鉄道は、相模鉄道本線（以下、「相鉄線」）、小田急小田原線（以下、「小田急線」）、JR相模線の3路線が乗り入れており、海老名駅をはじめとして9つの駅を有しています。
- 駅から半径1kmの徒歩圏は、市域全体の約51%、市街化区域の約59%、居住誘導区域の約59%を占めています。

#### ■ 駅徒歩圏（半径1km圏内）



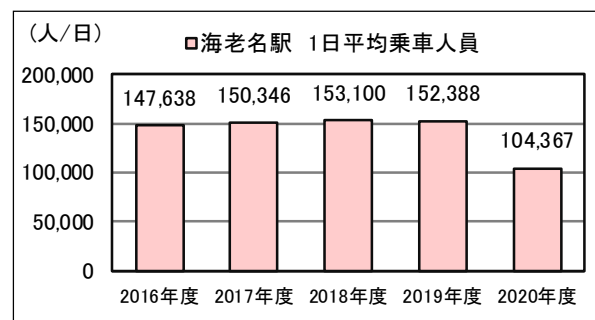
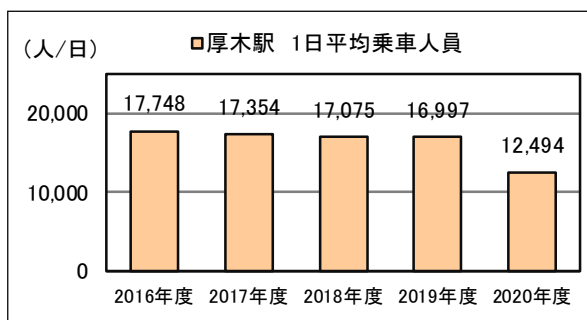
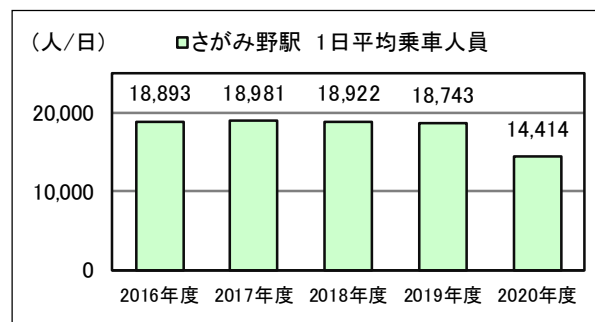
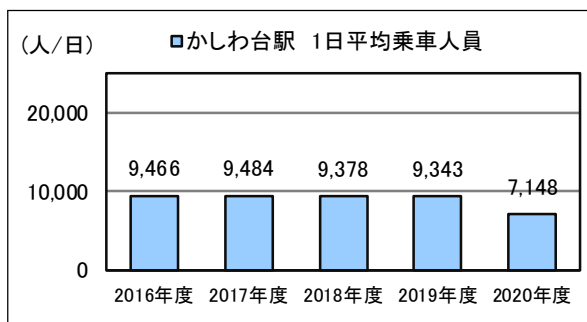
- 2016年度（平成28年度）を基準に1日平均乗車人員の推移をみると、2019年度（令和元年度）までは概ね横ばい傾向にありましたが、2020年度（令和2年度）は新型コロナウイルス感染症対策の影響もあり、70%台に減少しています。
- 市内で最も乗車人員の多い海老名駅では、2019～2020年度で約5万人の減少となっています（JR、相模鉄道、小田急の合計）。

■各駅1日平均乗車人員の変化（2016年度乗車人員を100%とする）



出典：令和3年版統計えびな

■各駅1日平均乗車人員



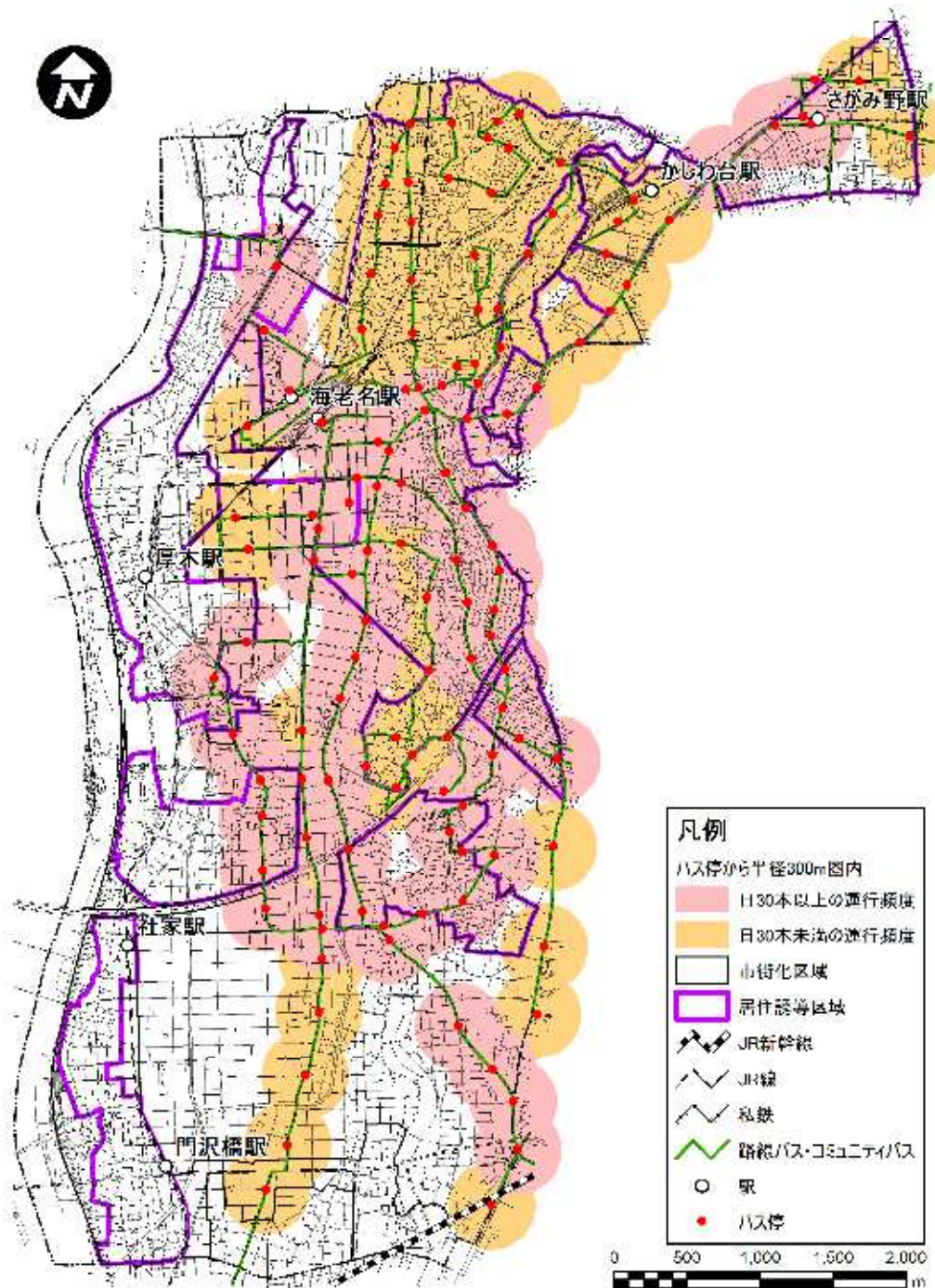
出典：令和3年版統計えびな  
 （社家駅、門沢橋駅は2015年度以降、駅の無人化等により集計なし）

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

## (2) バス

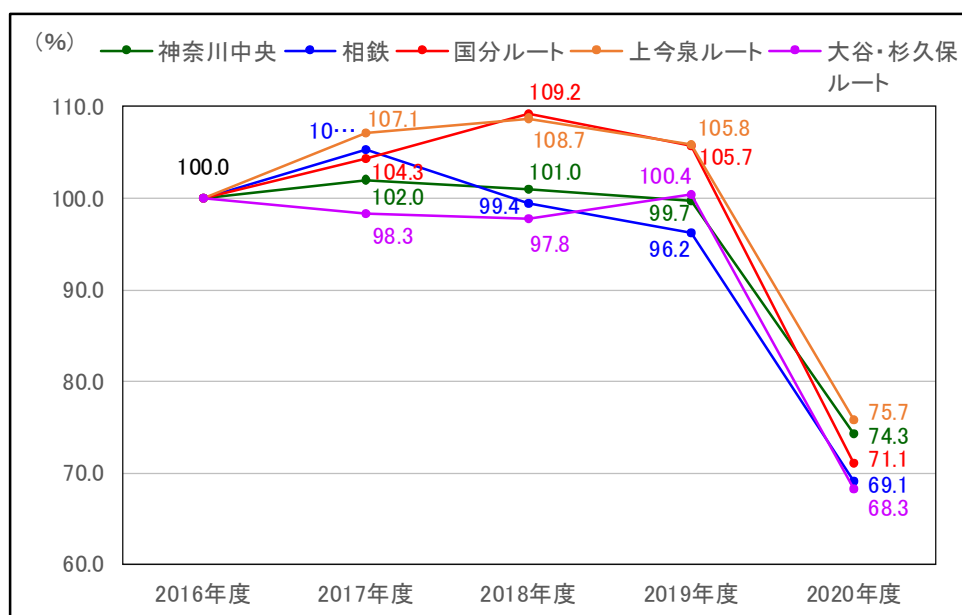
- バスは、主に海老名駅への乗り入れを中心として、民間事業者による路線バス（地域間幹線系統バスを含む）と市によるコミュニティバスが運行されています。
- バス停から半径 300mの徒歩圏は、市域全体の約 58%、市街化区域の約 64%、居住誘導区域の約 70%を含んでいます。そのうち、運行頻度が1日 30 本以上あるバス停からの徒歩圏は、市域全体の約 32%、市街化区域の約 35%、居住誘導区域の約 38%を含んでいます。

### ■バス停徒歩圏（半径 300m 圏内）



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

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



出典：令和3年版統計えびな

■ バスの輸送人員・利用者数

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

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

出典：令和3年版統計えびな

### (3) 公共交通の利便性・持続可能性

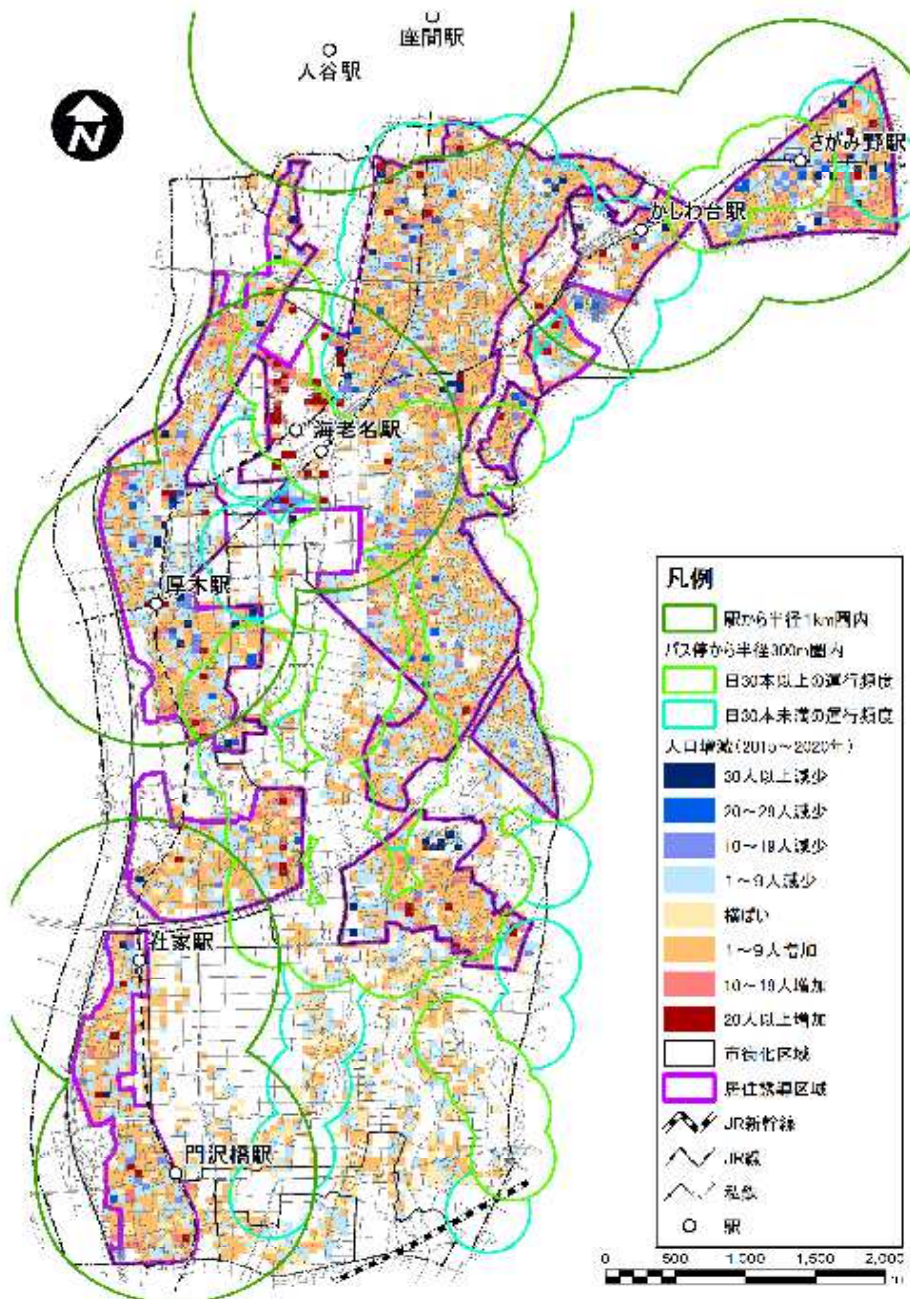
(立地適正計画の手引き (令和5年11月改訂 P.66・67 参考))

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

#### ■ 駅・バス停からの徒歩圏人口の推移

		2005年	2015年	2020年
駅徒歩圏人口(人)		72,499	76,926	80,902
バス停から 半径300m圏内人口 (人)	30本/日以上 の運行頻度	43,132	45,091	47,238
	30本/日未 満の運行頻度	42,995	44,136	44,789
	計	86,127	89,227	92,027

#### ■ 公共交通利用圏域と人口増減の重ね合わせ

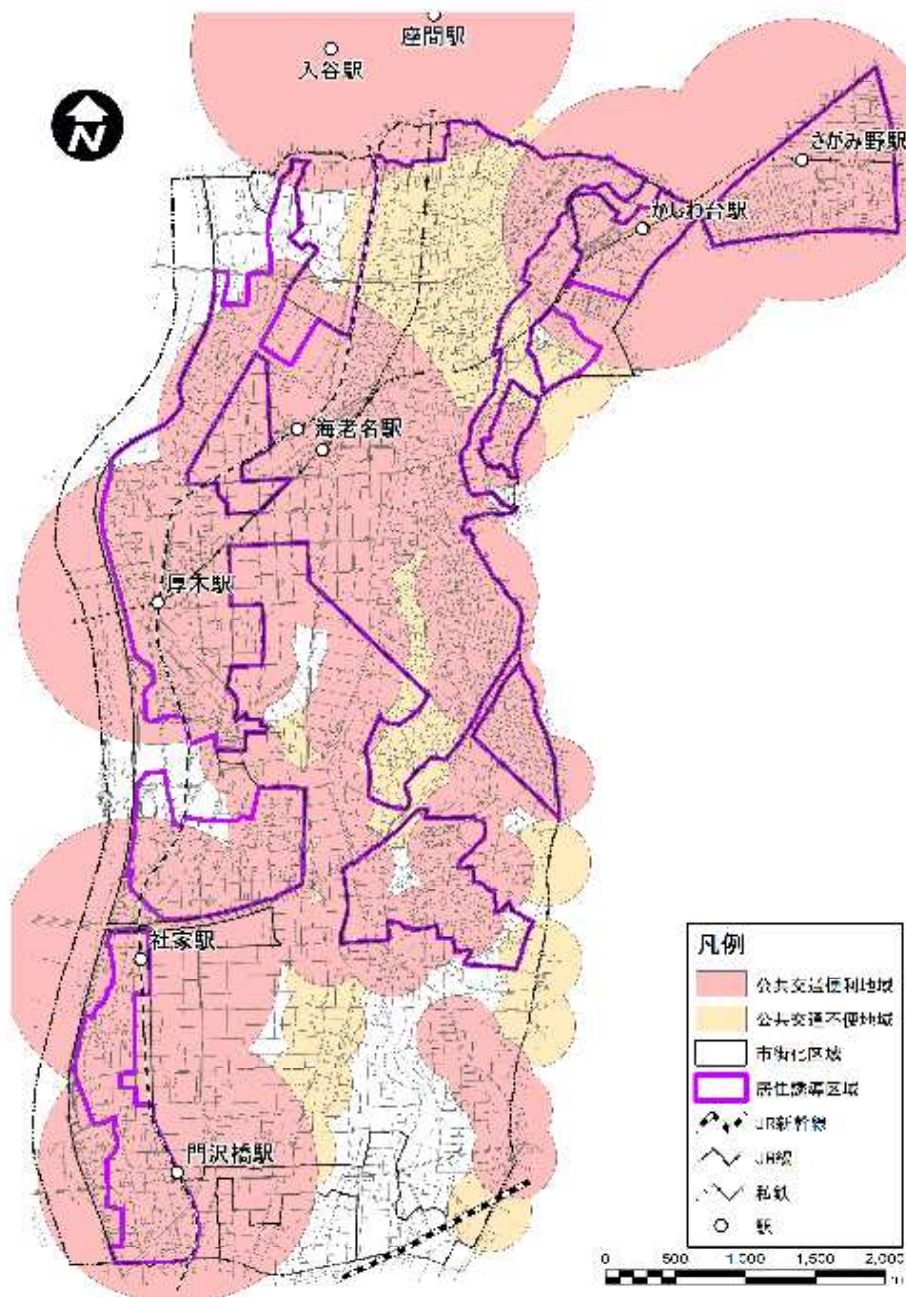


- 公共交通の利便性の人口は、公共交通便利地域内が総人口の8割を占めており、公共空白地域の人口は1割未満となっています。
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられます。

■ 公共交通の利便性の人口の推移

	人口(人)			人口割合(%)		
	2005年	2015年	2020年	2005年	2015年	2020年
公共交通便利地域	98,347	103,462	109,180	79.5	79.5	80.0
公共交通不便地域	20,232	21,451	22,009	16.4	16.5	16.1
公共交通空白地域	5,121	5,258	5,327	4.1	4.0	3.9

■ 公共交通利用圏域



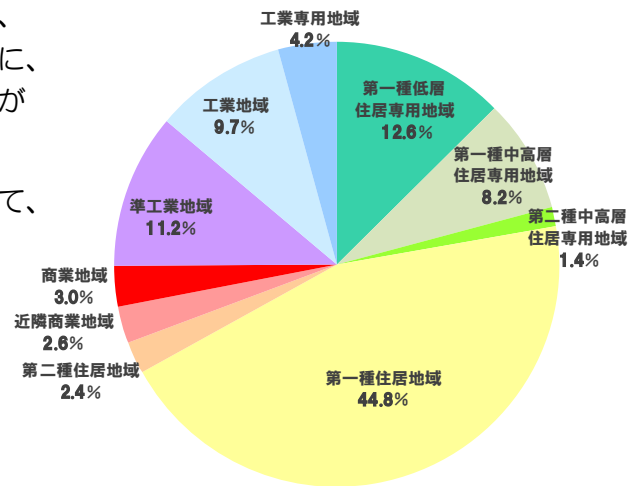
I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

## 5. 土地利用

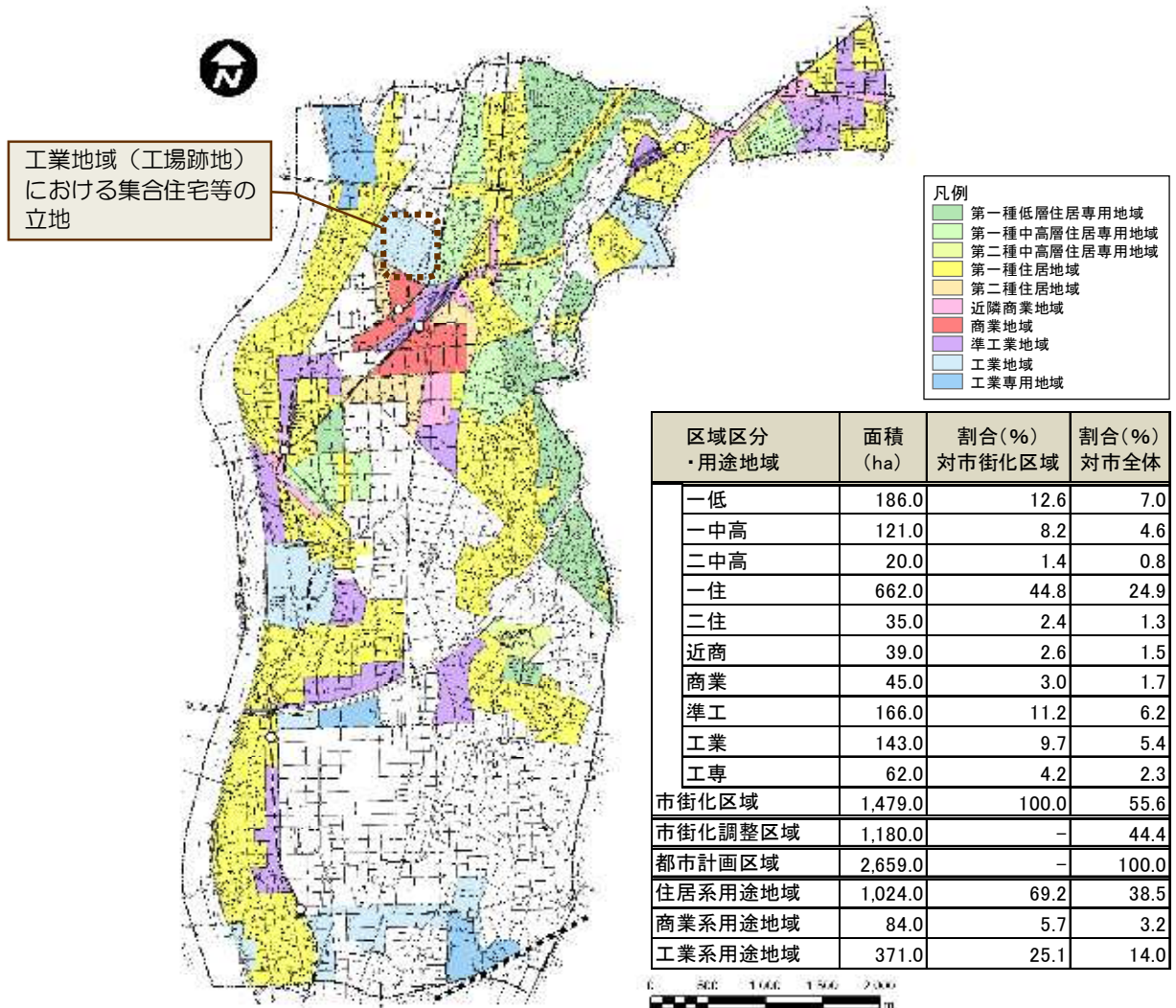
### (1) 用途地域の指定状況

●工場跡地への集合住宅の立地など、土地利用の改変がみられる

- 市街化区域は、市域の54.2%を占め、そのうちの約69%が住居系用途地域に、約26%が工業系用途地域に、約5%が商業系用途地域に指定されています。
- 近年、工業地域内の工場跡地等において、集合住宅等が新たに立地しています。



#### ■用途地域の指定状況

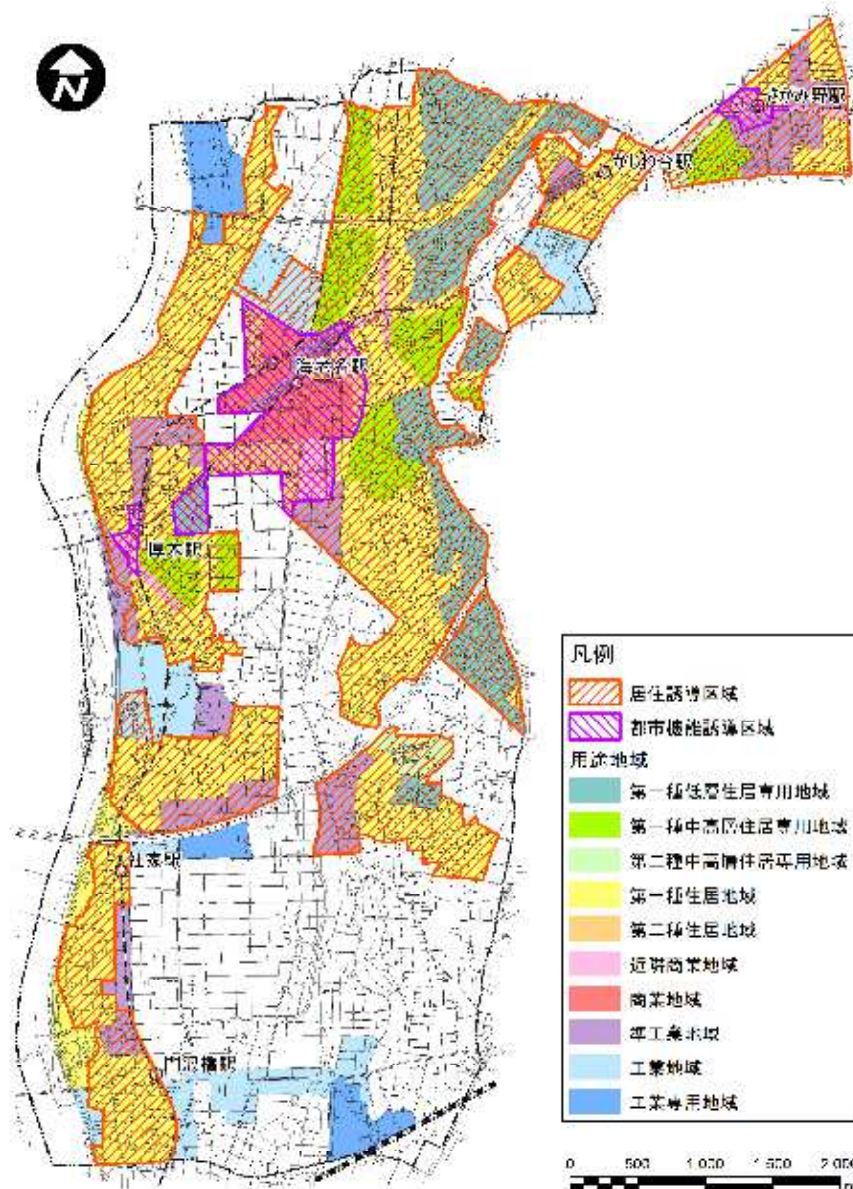




## (2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定状況

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

### ■都市機能誘導区域・居住誘導区域の指定状況



I

II

III

IV

V

VI

VII

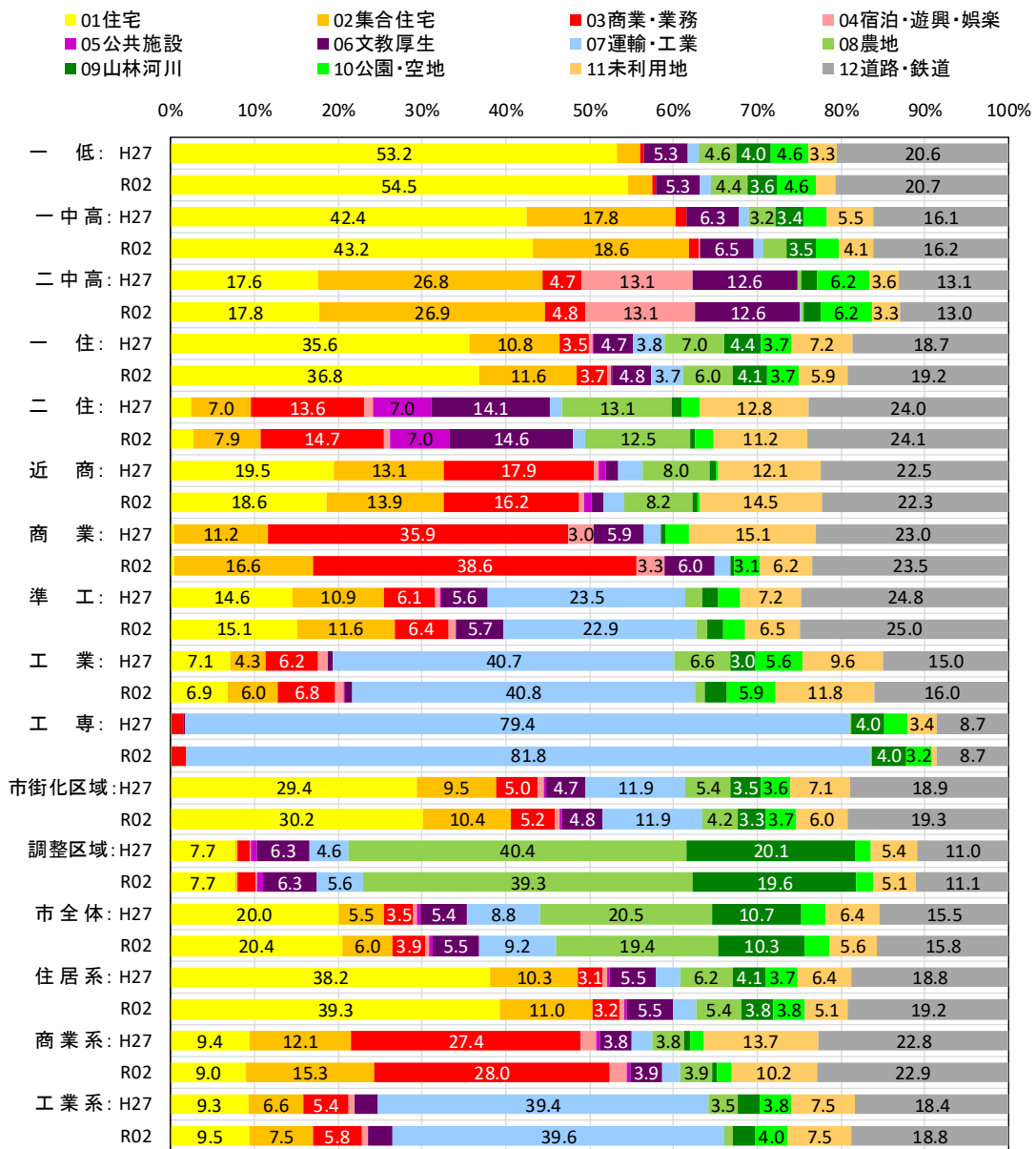
VIII

### (3) 土地利用現況

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

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

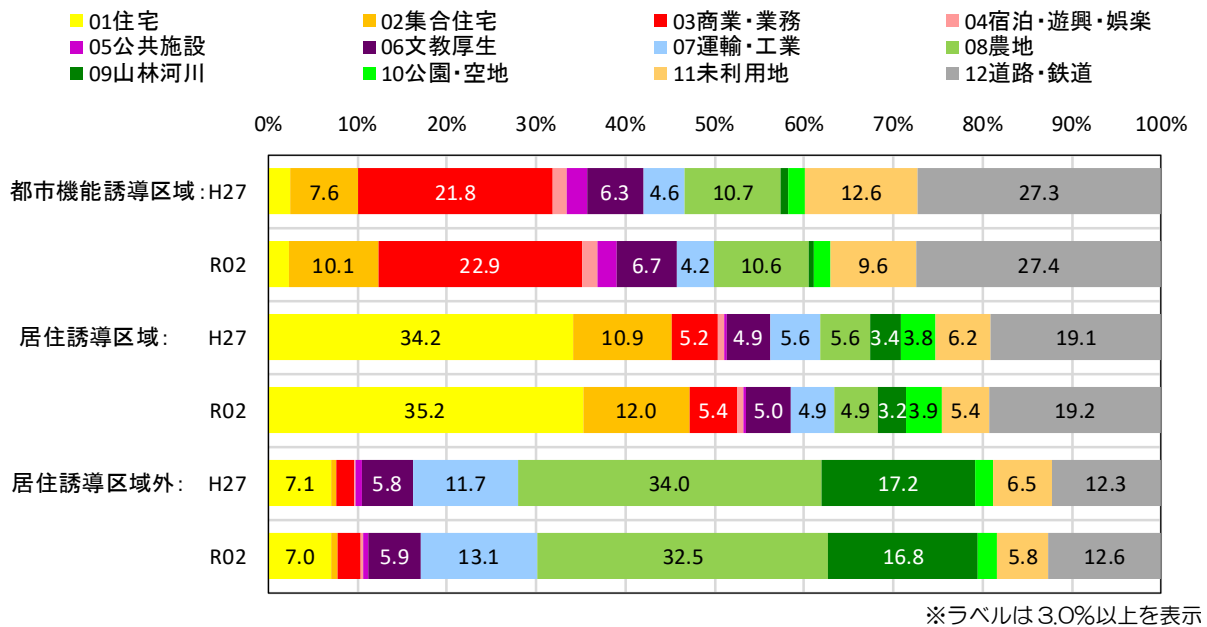
■ 用途地域別の土地利用現況面積の割合の変化（2015～2020年）



※ラベルは3.0%以上を表示

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

■ 誘導区域別の土地利用現況面積の割合の変化（2015～2020年）



## (4) 開発の状況

- 「市役所周辺地区」において、新市街地の創出に向けた取り組みが進められている
- 第7回線引きにおいて一般保留区域となっていた「市役所周辺地区(39.4ha)」について、令和5年度末の市街化区域編入に伴い、新市街地の創出に向けた取り組みが進められます。
- 今後、「土地区画整理事業の実施」と「地区計画の策定」などが予定されており、3,500人(人口密度88.8人/ha(グロス))が暮らすまちづくりを目指しています。

### 市役所周辺の開発



## (5) 地価の推移

● 郊外部の一部で地価の下落がみられるものの、全体的に地価は上昇傾向にある

- 地価公示・地価調査の推移を直近の10年でみると、全体として地価は上昇していますが、郊外部の一部で下落している箇所もみられます。
- 用途別にみても、相模鉄道の都心への乗入れや広域幹線道路の整備といった交通アクセスの向上などもあり、10年前と比較し地価は工業系用途地域、商業系用途地域、住居系用途地域のいずれにおいても上昇傾向にあります。

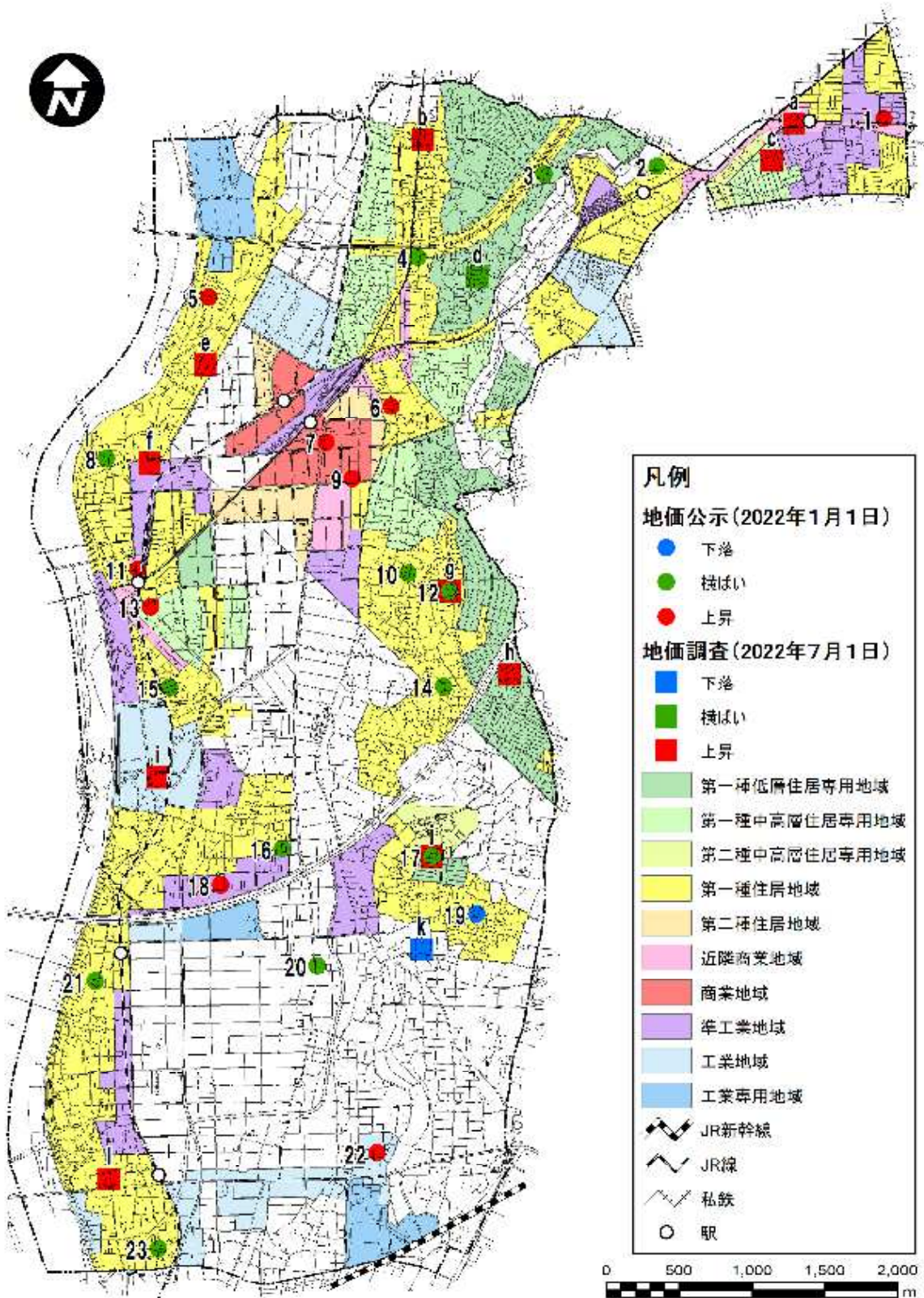
### ■ 地価公示の推移

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

■地価調査の推移

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

■地価の動向（1年前との比較）



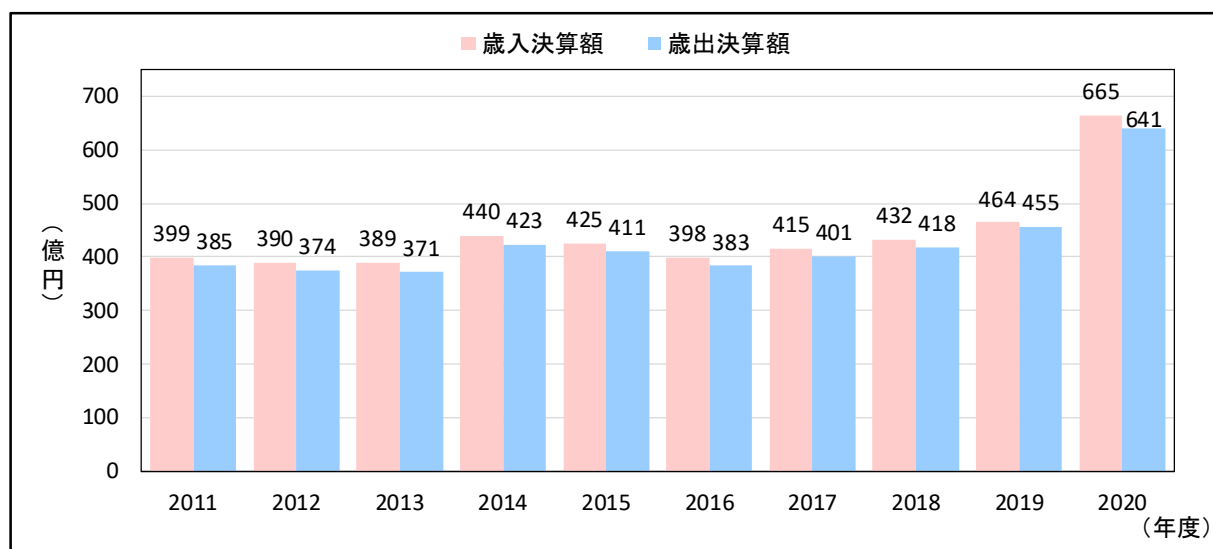
## 6. 財政

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

### (1) 財政規模

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

#### ■ 歳入・歳出決算額の推移

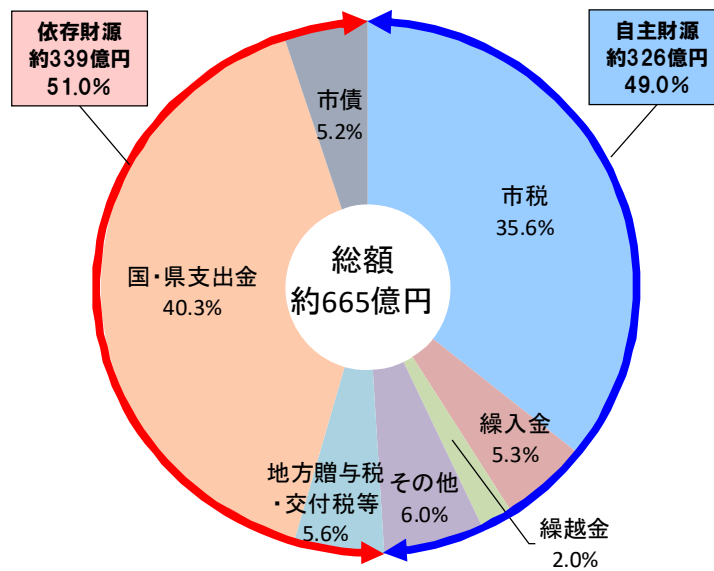




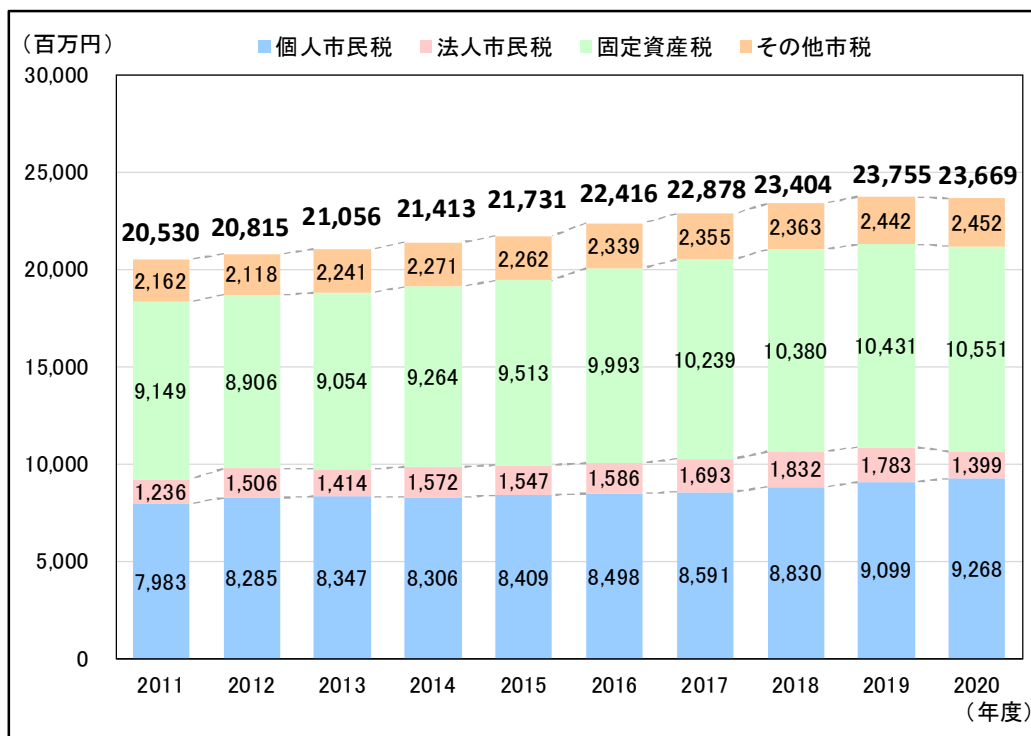
## (2) 歳入

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

### ■ 2020年度（令和2年度）の歳入額の構成割合



### ■ 市税収入の推移



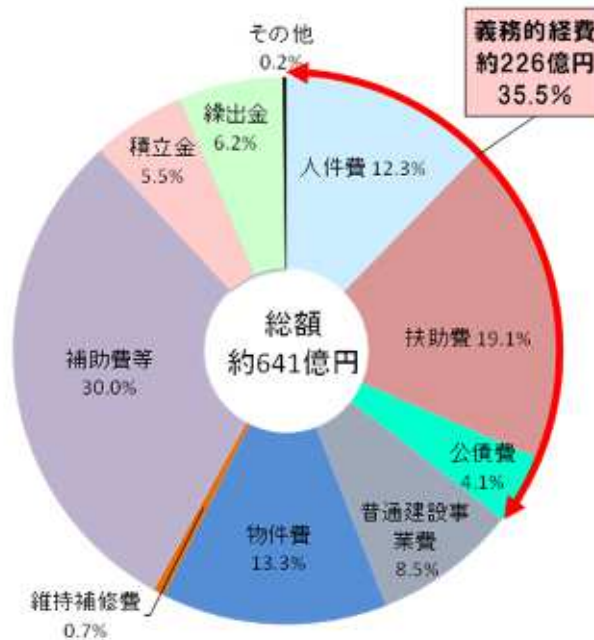
※四捨五入の関係で合計値が合わない場合がある

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

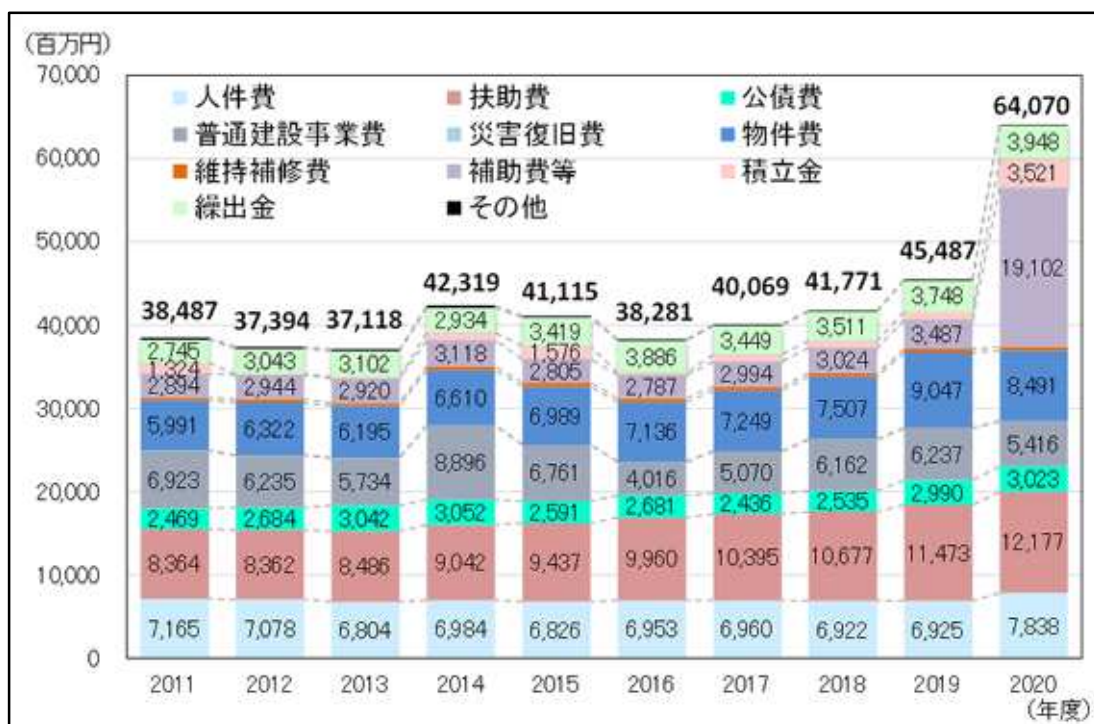
### (3) 歳出

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

#### ■ 2020年度（令和2年度）の歳出額の構成割合



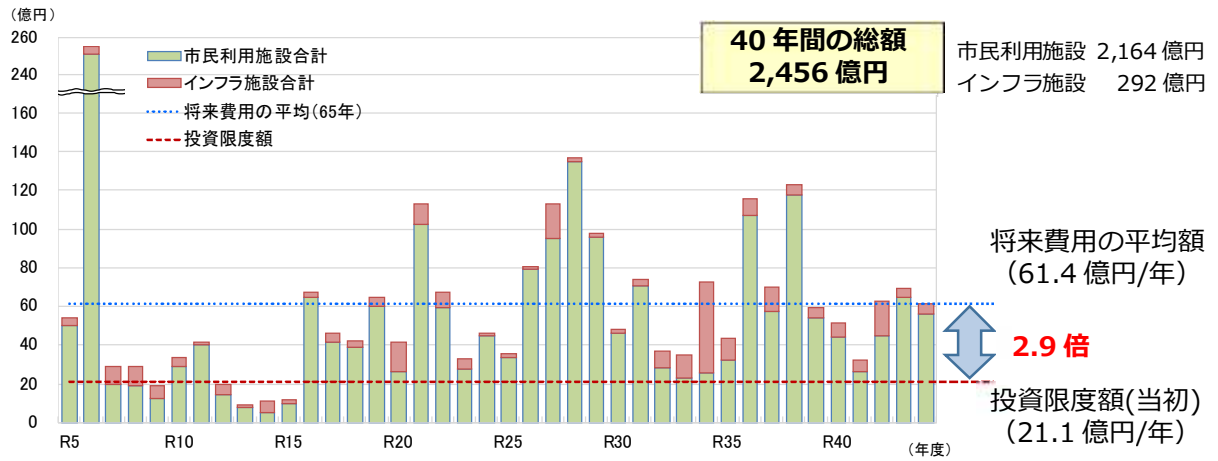
#### ■ 性質別歳出決算額の推移



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

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

■ 将来費用の試算結果と投資限度額（当初）の比較



出典：海老名市公共施設再編（適正化）計画

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## 7. 現状のまとめ

- 前項までで整理した現状のまとめは、以下のとおりです。

### 人口

#### <人口推移と予測>

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

#### <人口動態>

- 人口増加は、自然減を大幅に上回る社会増により支えられている

#### <地域別の人口密度>

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

#### <地域別の高齢化率（65歳以上）>

- 高齢化や高齢者の推移は、地域により異なる傾向がみられる

#### <エリア別の人口>

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

### 都市機能

#### <商業施設>

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

#### <医療施設（病院・診療所）>

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

#### <行政施設>

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

#### <子育て施設>

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

#### <介護福祉施設>

- 介護福祉に係る各種施設は、居住誘導区域を中心に市内各所に点在している

#### <文化・スポーツ施設>

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

#### <都市公園>

- 都市公園の多くは居住誘導区域に配置され、特に大規模住宅団地でバランスよく配置されている
- 2019年（平成31年）以降8公園が新設され、うち4公園は海老名駅周辺となっている

#### <教育施設>

- 小学校は13校、中学校は6校が立地している

#### <金融施設>

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

#### <民間を含めたスポーツ施設>

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

#### <生活サービス施設の利便性・持続可能性>

- 生活サービス施設は、多くが交通便利地域に立地している

## 防災

## &lt;洪水&gt;

- 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

## &lt;内水&gt;

- 内水の浸水エリアは、市内各所でみられる

## &lt;土砂災害&gt;

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

## &lt;地震&gt;

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

## 公共交通

## &lt;公共交通&gt;

- 海老名駅をはじめとする 9 つの駅と、主に海老名駅への乗り入れを中心としたバスにより公共交通網が形成されている
- 公共交通便利地域の人口は増加しており、2020 年時点で総人口の 8 割を占めている
- 居住誘導区域の一部では、公共交通不便地域と公共交通空白地域がみられる

## 土地利用

## &lt;用途地域の指定状況&gt;

- 工場跡地への集合住宅の立地など、土地利用の改変がみられる

## &lt;居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定状況&gt;

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

## &lt;土地利用現況&gt;

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

## &lt;開発の状況&gt;

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

## 地価

## &lt;地価の推移&gt;

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

## 財政

## &lt;財政&gt;

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## 8. 立地適正化計画に向けた課題の整理

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

### 課題A：人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要

- 本市は、将来的な人口減少を見据えつつも、15万人を目標人口としたまちづくりへの対応が求められます。
- 人々が暮らす場所、緑豊かな自然や農地を残す場所など、メリハリをつけたまとまりのある居住地形成が必要です。

### 課題B：無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要

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

### 課題C：あらゆる都市施設の集積した海老名駅周辺の活用が必要

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

### 課題D：人々の暮らしの近くにある生活サービス施設の維持が必要

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

### 課題E：鉄道に比べて脆弱な郊外部のバス交通軸の強化が必要

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

### 課題F：災害に対する安全性の向上が必要

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

# Ⅲ 都市づくりの基本方針

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

# 1. 立地適正化計画の目標と基本方針

## (1) 立地適正化計画の目標

- 本市の人口は増加傾向にあり、2038年（令和20年）にピークを迎え、その後は徐々に減少していくと推計していますが、当面は、人口増加を背景にまちづくりが進むものと考えます。
- 本計画では、目標像を「まちが元気な今から【備える】ことで、人口減少時代でも今のコミュニティを【保つ】まちづくり」として、前章での“課題からの6つの課題”の解消に向けた居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定し、具体的な施策を推進するものとします。
- 本市では本計画の期間終了後に人口減少期を迎えることから、備える10年、保つ10年での取組評価と、その時点での最新の法制度や社会情勢等を踏まえた見直しを前提に、計画に取り組むものとします。

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

#### 元気なうちに【備える】10年

前期：2019年度（令和元年度）～  
2028年度（令和10年度）

##### ■ねらい

人口増加と開発余力を受けて、まちが元気なうちに人口減少時代に「備える」ための取組を進める段階

##### ■すべきことは…

- ①居住、都市機能を「まとめる」ための受け皿をつくること
- ②暮らしたくなる、住み続けたい魅力をつくること
- ③将来に渡り安心して頼れる交通軸をつくること
- ④まとまって暮らすことのメリットが享受できる都市構造に変えること

#### まちの形を【保つ】10年

後期：2029年度（令和11年度）～  
2038年度（令和20年度）

##### ■ねらい

前期10年間でつくった備えを活かし、人口減少時代に懸念されるコミュニティ崩壊を抑え、まちの形を「保つ」段階

##### ■すべきことは…

- ①人口が減っても、暮らしの場のコミュニティを維持し続けること
- ②親→子→孫の世代が変わっても暮らしが繋がるしくみをつくること
- ③まちの「備え」を継承し、さらに遠い未来まで繋げること

#### ■課題（再掲）

##### 課題A

人口減少時代を見据えた居住地配置の最適化が必要

##### 課題B

無秩序な宅地開発、都市施設の立地の抑制が必要

##### 課題C

あらゆる都市施設の集積した海老名駅周辺の活用が必要

##### 課題D

人々の暮らしの近くにある生活施設の維持が必要

##### 課題E

鉄道に比べて脆弱な郊外部のバス交通軸の強化が必要

##### 課題F

災害に対する安全性の向上が必要

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



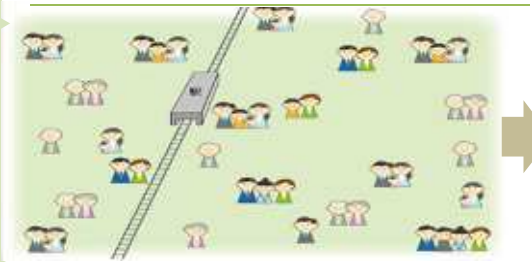
## (2) 立地適正化の基本方針

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

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

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

■ 市内に分散して暮らしていると…



■ 便利な場所に集まって暮らしていれば…



暮らしの場がコンパクトになるほど、都市・交通基盤を効率的に維持できるようになります。人口減少が進んでも、居住地のコミュニティは維持されます。

### 方針② 「何でもそろう」賑わいの核・集いの核をつくる

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

■ あらゆる機能が分散していると…



■ 都心部にあらゆる機能が集積すれば…



**賑わいの核・集いの核**

海老名駅、厚木駅、さがみ野駅に機能を集積することで、あらゆる活動を市内で対応でき、賑わいがさらに高まります。

### 方針③ 過度にクルマに依存することなく暮らせる、強固な交通軸をつくる

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

■ クルマに依存する人が多いと…

道路が混雑しバスの遅れの原因に。バスの利便性が下がれば、バス利用も減る悪循環になる可能性がある。



■ バス交通軸を強化すると…

バスの利便性を向上してバス中心の交通体系になればバス利用が増え、サービスも充実する可能性がある。



### 方針④ 生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

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



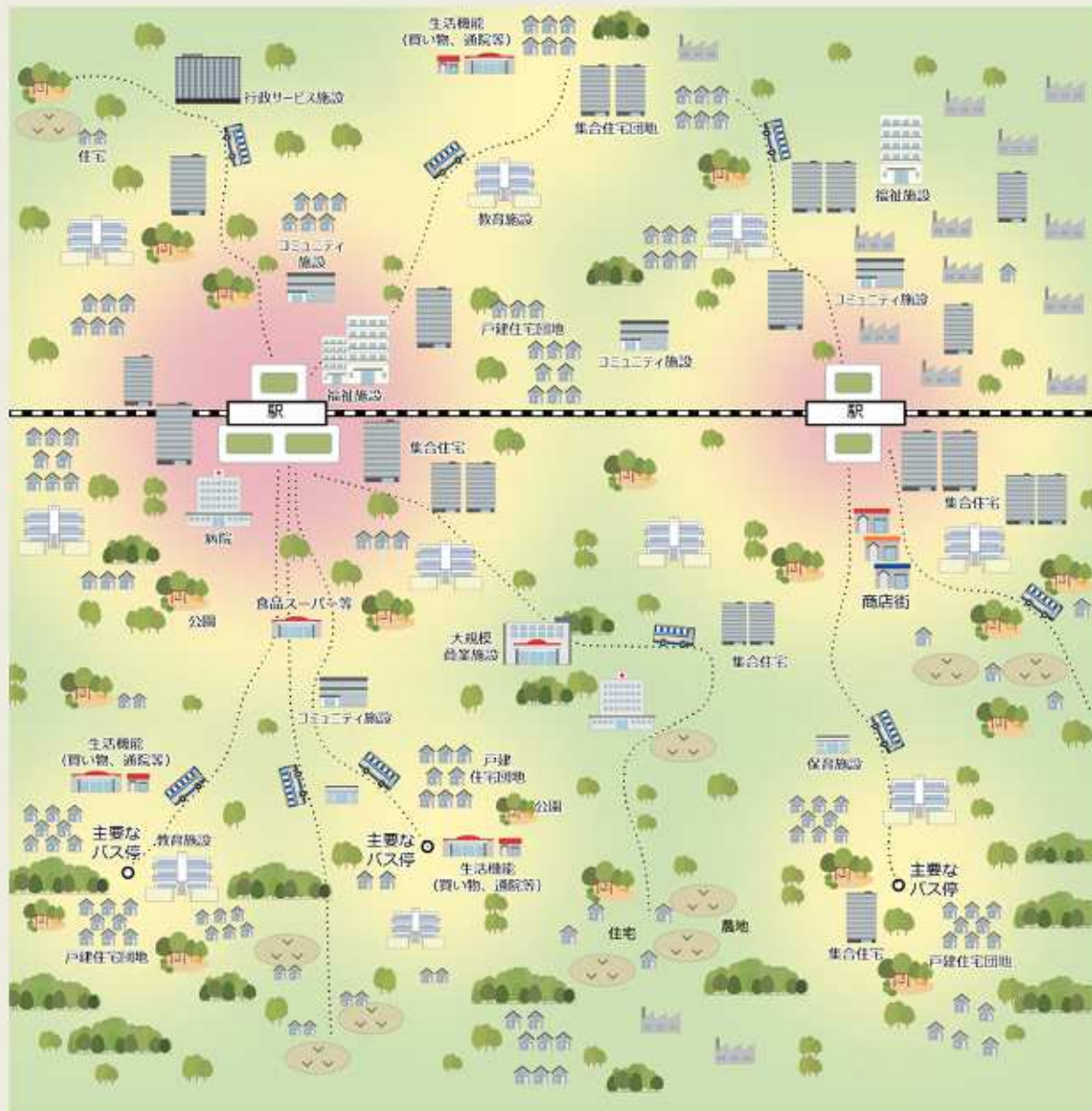
I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

### (3) 立地適正化によるまちの形のイメージ

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

#### 今の状況がこのまま進むと…

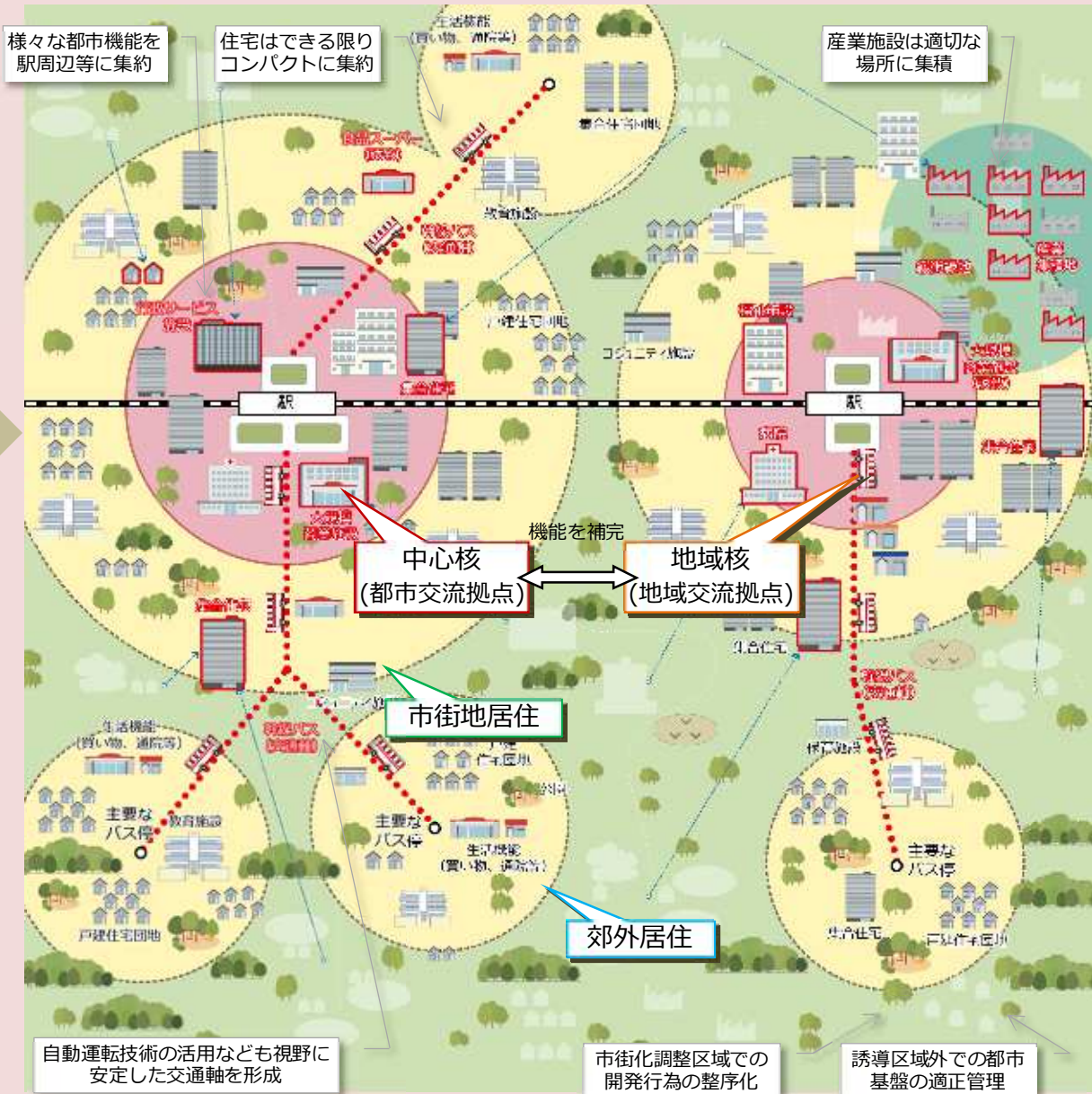
- ・ 居住地が分散することで、人口密度が低下することが懸念されます。
- ・ 人口密度が低下することで、バスの利用者の減少、日常生活における機能やコミュニティ活動の低下につながる可能性があります。



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

### 立地適正化計画によりコンパクト化が進んだ場合…

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



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## 2. 地域の定義と反映した地域イメージ

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

### ①中心核（都市交流拠点） 海老名駅周辺

定義	都市マスタープランの“拠点”の中で、様々な都市機能が集積し、今後も集中的な整備が進められていく海老名駅周辺エリアを対象とします。
基本方針	<p>全市及び広域から集客する商業・業務機能に加え、飲食や娯楽、高次医療や保育、文化活動などを、多くの市民がサービスを楽しむことができるよう、既存のストックを活用し、さらなる機能強化を図ります。</p> <p>また、市民生活を支える行政の主たる機能の集積を図ります。</p> <p>市民の全てが気軽に中心核にアクセスできるよう、鉄道やバスを活用した高サービス水準の交通軸を形成し、持続的な運行が維持されるよう努めます。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、子育て、高齢者介護等の行きやすい居住地の形成を図ります。</p>

### ②地域核（地域交流拠点） 厚木駅周辺、さがみ野駅周辺

定義	都市マスタープランの“拠点”の中で、駅前広場が整備され、地域の中心として商業機能などの集積が図られているエリアで、今後「中心核」と連動して機能集積を図るエリアを対象とします。
基本方針	<p>鉄道を活用し、周辺住民が通勤・通学を含めた様々な活動で集まることができ、その移動経路上で買い物等の立ち寄りができるよう、生活必需機能に加え、高次医療や保育等のサービスが受けられる機能の集積を図ります。</p> <p>居住誘導区域として、集合住宅を中心とした高密度化を図るとともに、広域的な鉄道利用のアクセスを想定し、駅前広場や自転車駐輪場の整備等を進めます。</p>

### ③市街地居住 海老名駅への自転車等でのアクセス圏

定義	中心核の海老名駅より、半径 2km 程度の自転車等でのアクセス圏のうち、「中心核」「地域核」に含まれないエリアを対象とします。
基本方針	<p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設が活用でき、高次のサービスは、自転車等でアクセス可能な「中心核」が活用できるため、基本的には既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、過去の住宅開発の経緯や、既存の都市基盤の活用を前提として、空き家となっている戸建住宅への住み替え促進や、集合住宅の修繕等による機能保全を図ります。</p> <p>また、準工業地域の宅地転用などは、周辺の土地利用の状況に応じて適正化を図ります。</p>

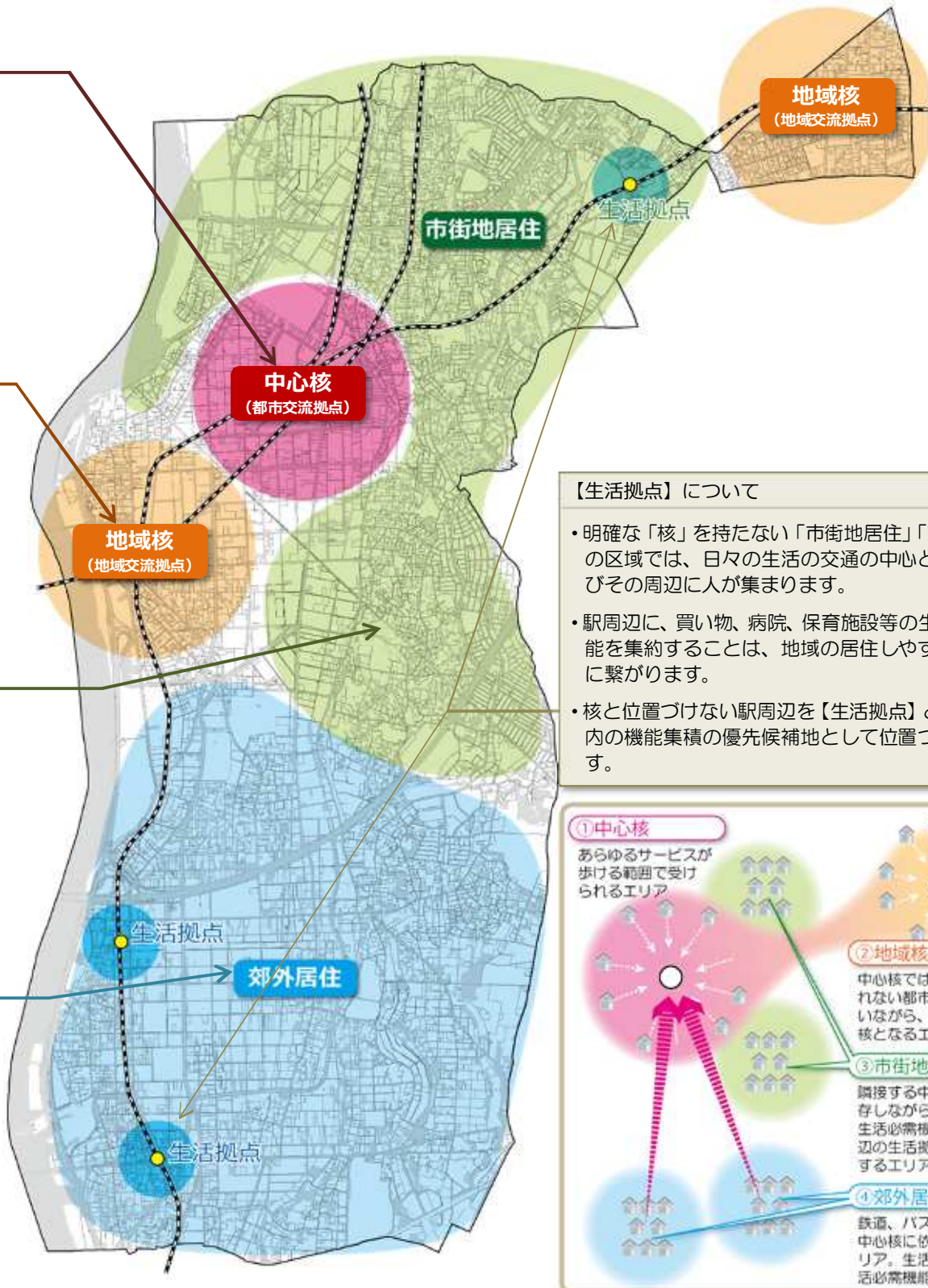
### ④郊外居住 海老名駅から離れたバス等を公共交通軸とするアクセス圏

定義	「中心核」の海老名駅より離れた郊外部にある居住地であり、バス等を公共交通軸とするエリアを対象とします。
基本方針	<p>普段の生活必需機能は駅周辺の“生活拠点”を中心に、居住地に隣接する施設の活用を基本として、地域にある既存の生活必需機能のストックを維持していきます。</p> <p>居住誘導区域として、区域外への住宅の拡散を抑制しつつ、区域内の人口密度を維持するため、公共交通軸周辺への戸建住宅や集合住宅等の立地促進を図ります。</p> <p>なお、バスによる中心拠点へのアクセスが基本となる場合、一定のサービス水準と持続的な運行状況を確保することで、公共交通軸としての維持を図ります。</p>

### ◆市街化調整区域の居住について

既存の集落地や市街化区域の縁辺部等の考え方は、都市マスタープランで位置づけるものとします。

■ 地域区分のイメージ



I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII



## IV 誘導区域の設定

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

# 1. 居住誘導区域の設定

## (1) 基本的な考え方

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

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

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

※網掛けは、本市に該当がない区域等



## (2) 居住誘導区域の検討

- 居住誘導区域は、本市の状況を踏まえながら、都市計画運用指針が示す「①基本的な考え方」、「②居住誘導区域の設定」、「③留意すべき事項」に基づき、以下のSTEP 1からSTEP 5により設定します。

### ■ 居住誘導区域の設定に向けたステップ



I

II

III

IV

V

VI

VII

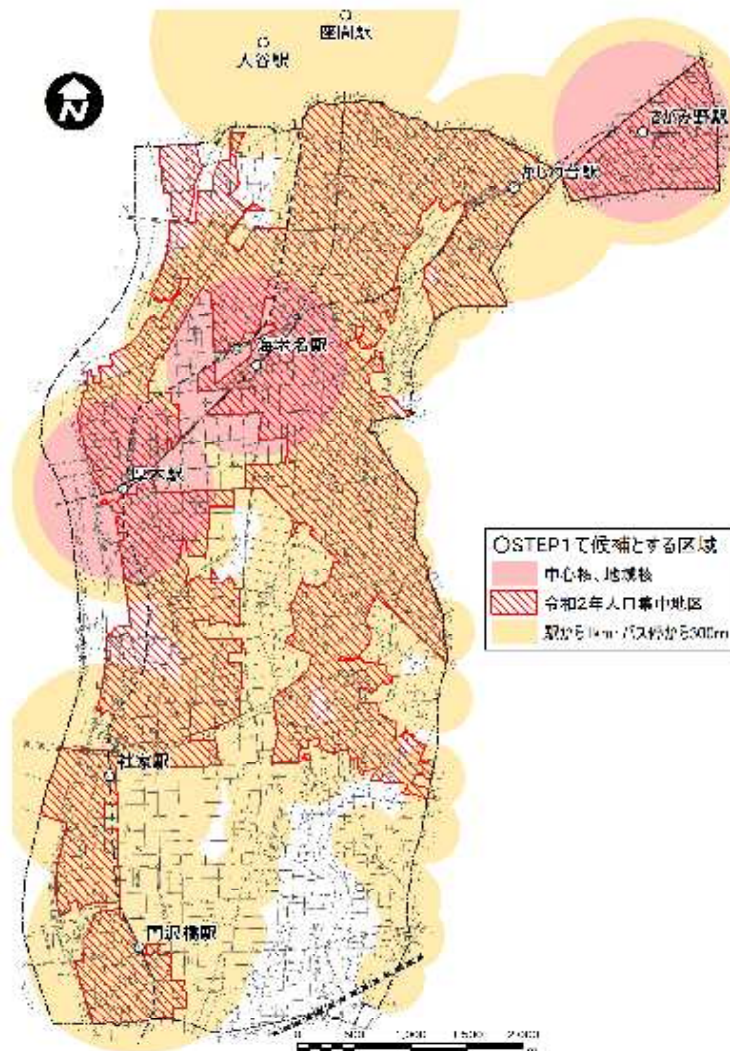
VIII

## STEP 1 居住誘導区域を定める区域を選定

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

- 都市づくりの基本方針で位置づけられた「中心核」である海老名駅周辺、「地域核」である厚木駅周辺とさがみ野駅周辺を居住誘導区域の候補とします。
- また、居住機能が集積する区域として、人口集中地区（40人/ha以上）の区域を居住誘導区域の候補とします。
- さらに、鉄道、路線バスとコミュニティバスにより、中心核や地域核に比較的容易にアクセスすることができる区域として、駅から半径1km又はバス停から半径300mの徒歩圏を居住誘導区域の候補とします。

### ■ 居住誘導区域の候補とする区域



## STEP 2 都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まない区域の確認

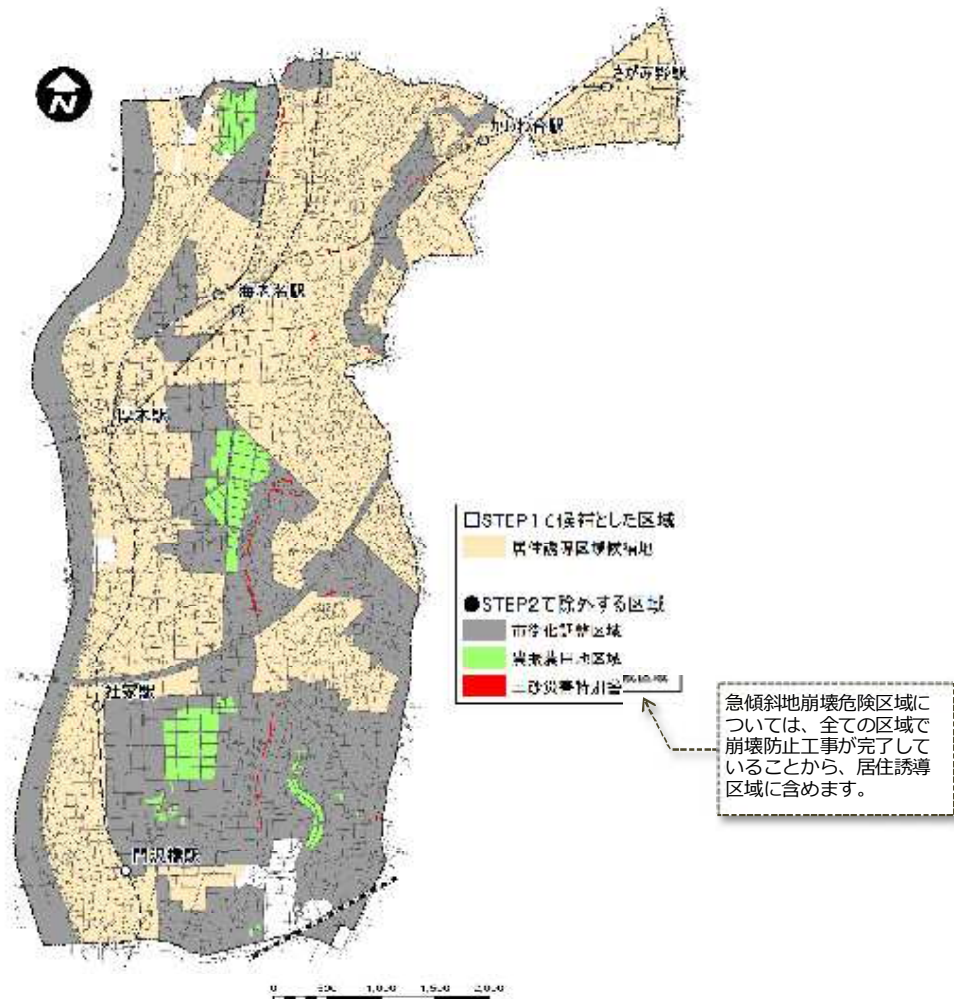
●市街化調整区域、農振農用地区域、急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く)、土砂災害特別警戒区域を除外する。

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

区域名	根拠法令等
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 (急傾斜地崩壊防止工事が完了している区域は除く)

- ただし、急傾斜地崩壊危険区域については、全ての区域で崩壊防止工事が完了していることから、居住誘導区域に含めます。
- また、都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条に規定されている区域で、今後新たに指定された場合についても、居住誘導区域から除外します。

■ 都市再生特別措置法により、居住誘導区域から除外する区域



### STEP 3 災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域に含まない区域の検討

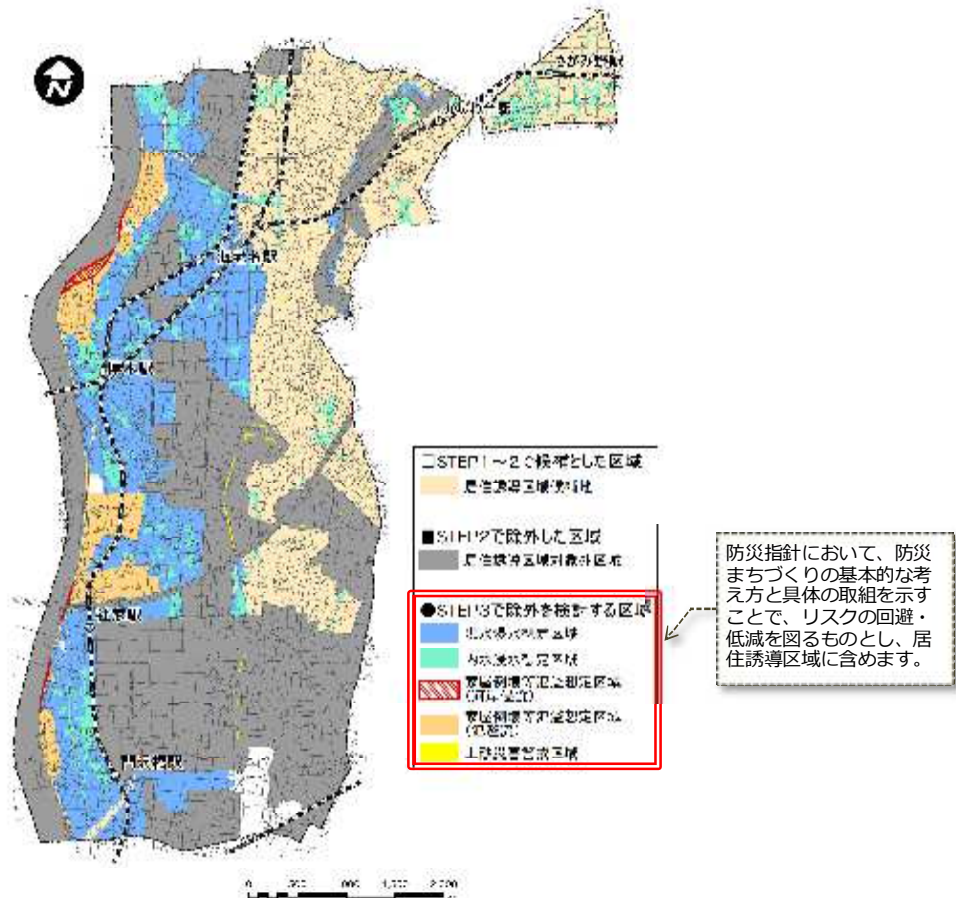
●土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）については、計画的な災害リスクの回避・低減を図るものとし、居住誘導区域に含める。

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

区域名	根拠法令等
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項
浸水想定区域	水防法 第14条、第14条の2
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）	洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）

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

#### ■ 災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域からの除外を検討する区域



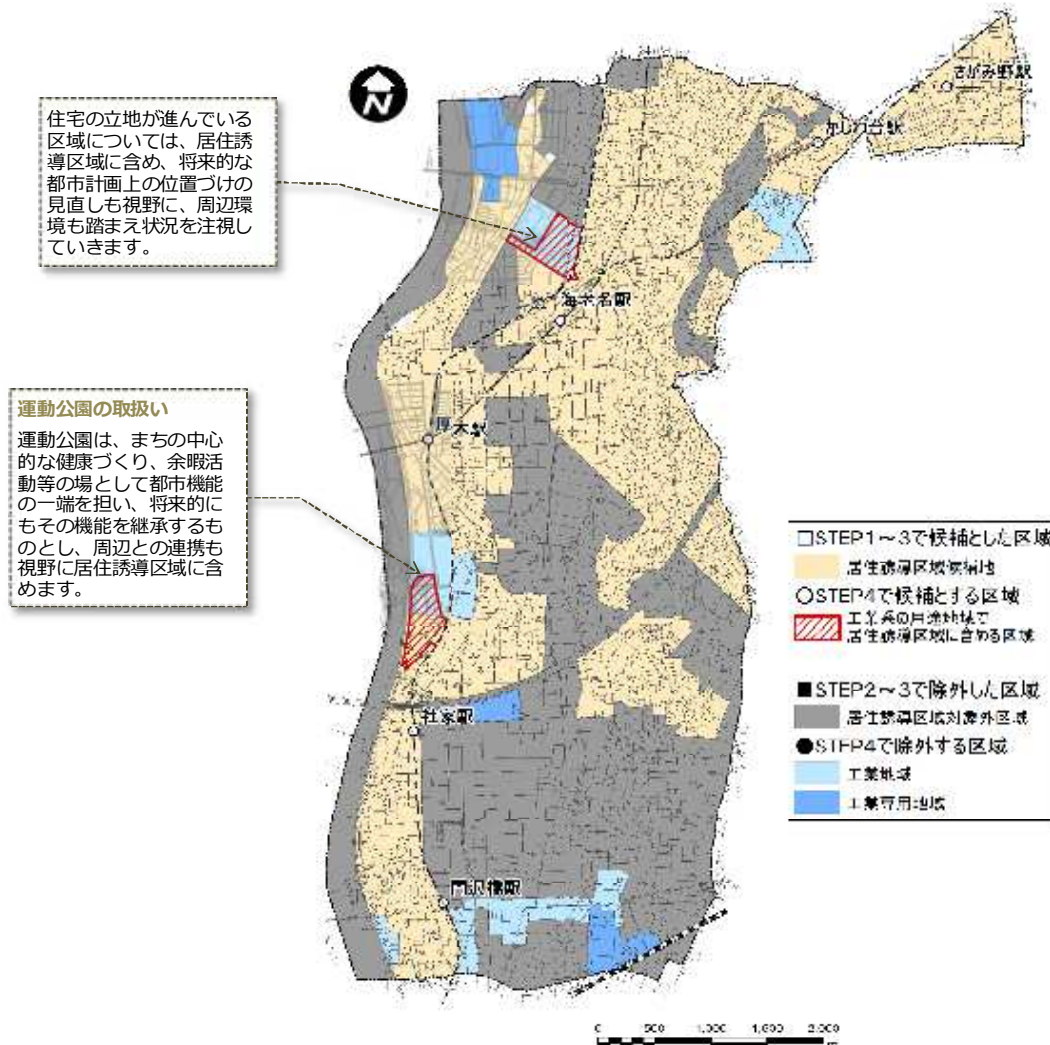
## STEP 4

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

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

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

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



I

II

III

IV

V

VI

VII

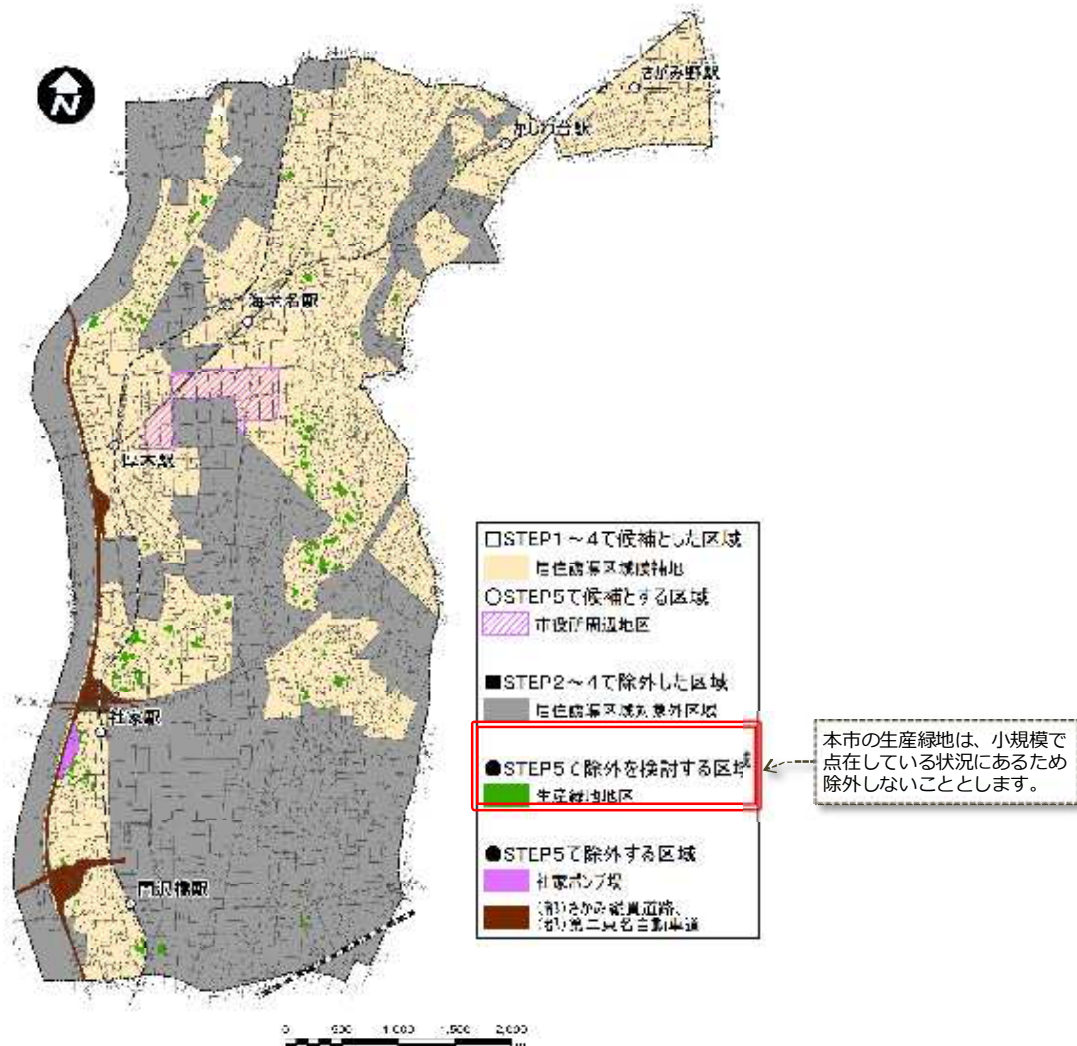
VIII

## STEP5 留意すべき事項等を検討

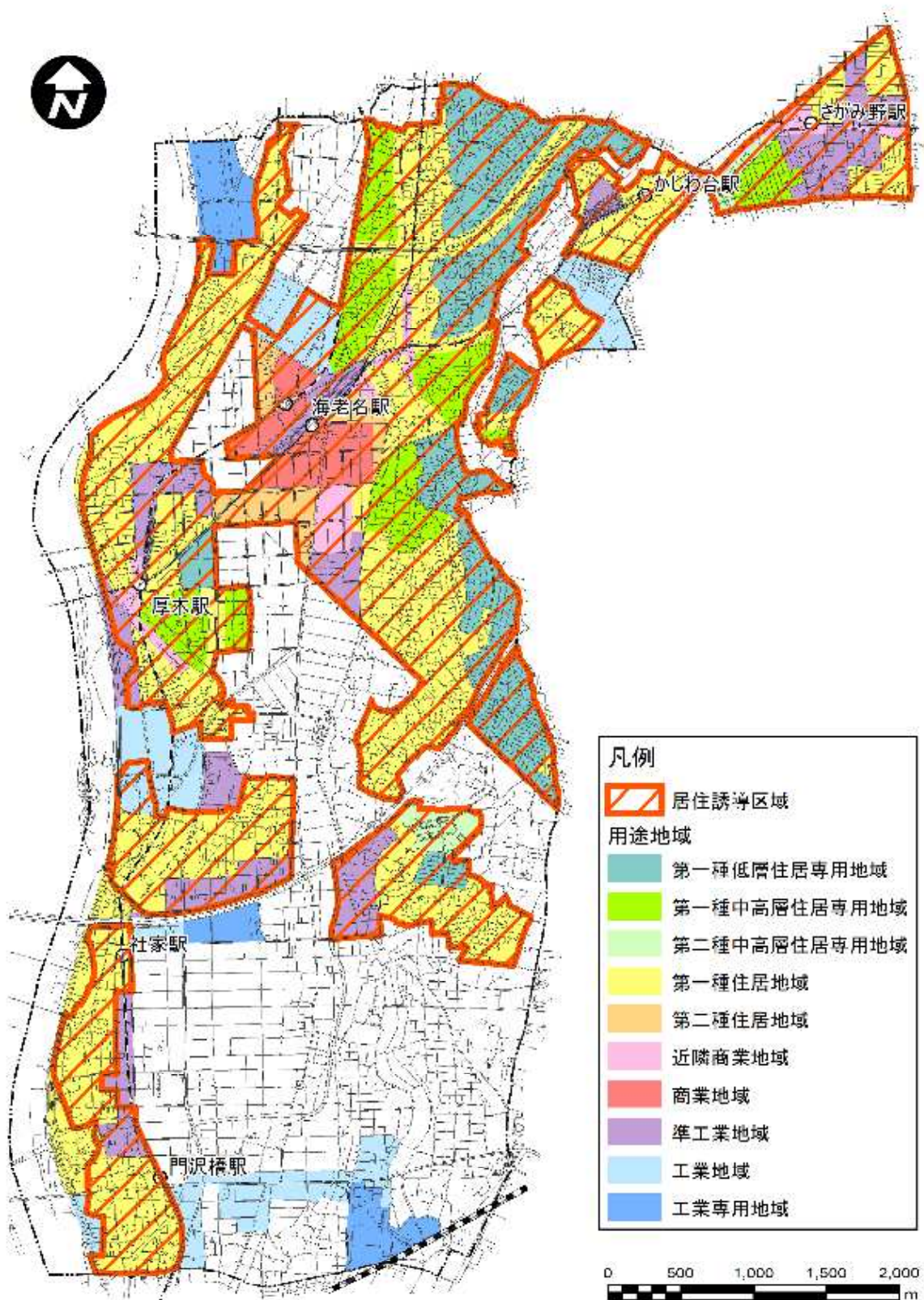
- 人口動態、土地利用等を総合的に勘案した適切な区域設定を行う。
- 生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地等の除外を検討する。

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

### ■ その他留意すべき事項等により居住誘導区域の設定を検討する区域



## ■ STEP 1～5の検討結果を踏まえた居住誘導区域の設定



※以下の区域は、居住誘導区域から除外します。

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## 2. 都市機能誘導区域の設定

### (1) 基本的な考え方

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

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

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

### (2) 都市機能誘導区域の設定

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

#### ■ 居住誘導区域の設定に向けたステップ

##### STEP 1 都市機能誘導区域を定めるエリアを設定する

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



##### STEP 2 都市機能誘導区域の規模・範囲を設定する

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



## STEP 1 都市機能誘導区域を定めるエリアを設定する

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

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

## STEP 2 都市機能誘導区域の規模・範囲を設定する

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

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

## 方針1 あらゆる活動が可能となる「中心核」を形成する

既存の都市機能の維持と、さらなる機能集積を前提に、市役所周辺地区を含めた区域を設定。

## ■ 区域のイメージ

海老名駅周辺地区を中心とした既存の都市機能の維持と機能集積を図る区域

+

市役所周辺地区における既存の都市機能の維持と機能集積を図る区域

## ■ 活動イメージ

市民は、海老名駅周辺に行けば、あらゆる活動ができる。

## 方針2 生活に十分な活動が可能となる「地域核」を形成する

中心核ほどでないが、生活に十分な活動ができるよう、都市機能の維持と集積を図る区域を設定。

## ■ 区域のイメージ

生活必需機能を有しており都市機能の維持・集積を図る区域

+

駅周辺かつ商業系用途で都市機能の維持・集積を図る区域

## ■ 活動イメージ

さがみ野駅と厚木駅周辺では、生活に十分な活動ができる。

I

II

III

IV

V

VI

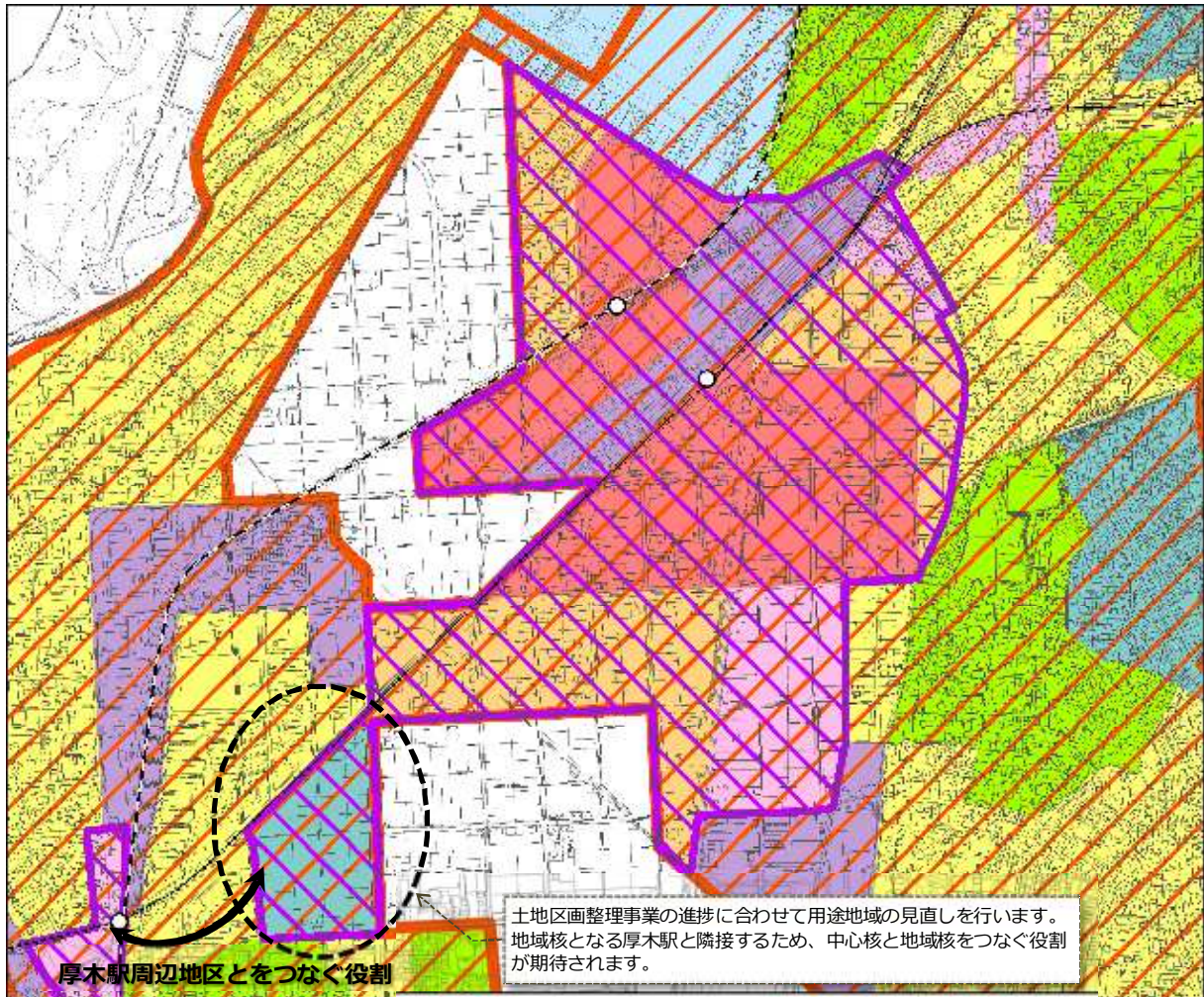
VII

VIII

## 方針1 あらゆる活動が可能となる「中心核」を形成する

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

### ■ 「中心核」海老名駅周辺地区における都市機能誘導区域の設定



#### 凡例

○ 駅

都市機能誘導区域  
居住誘導区域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

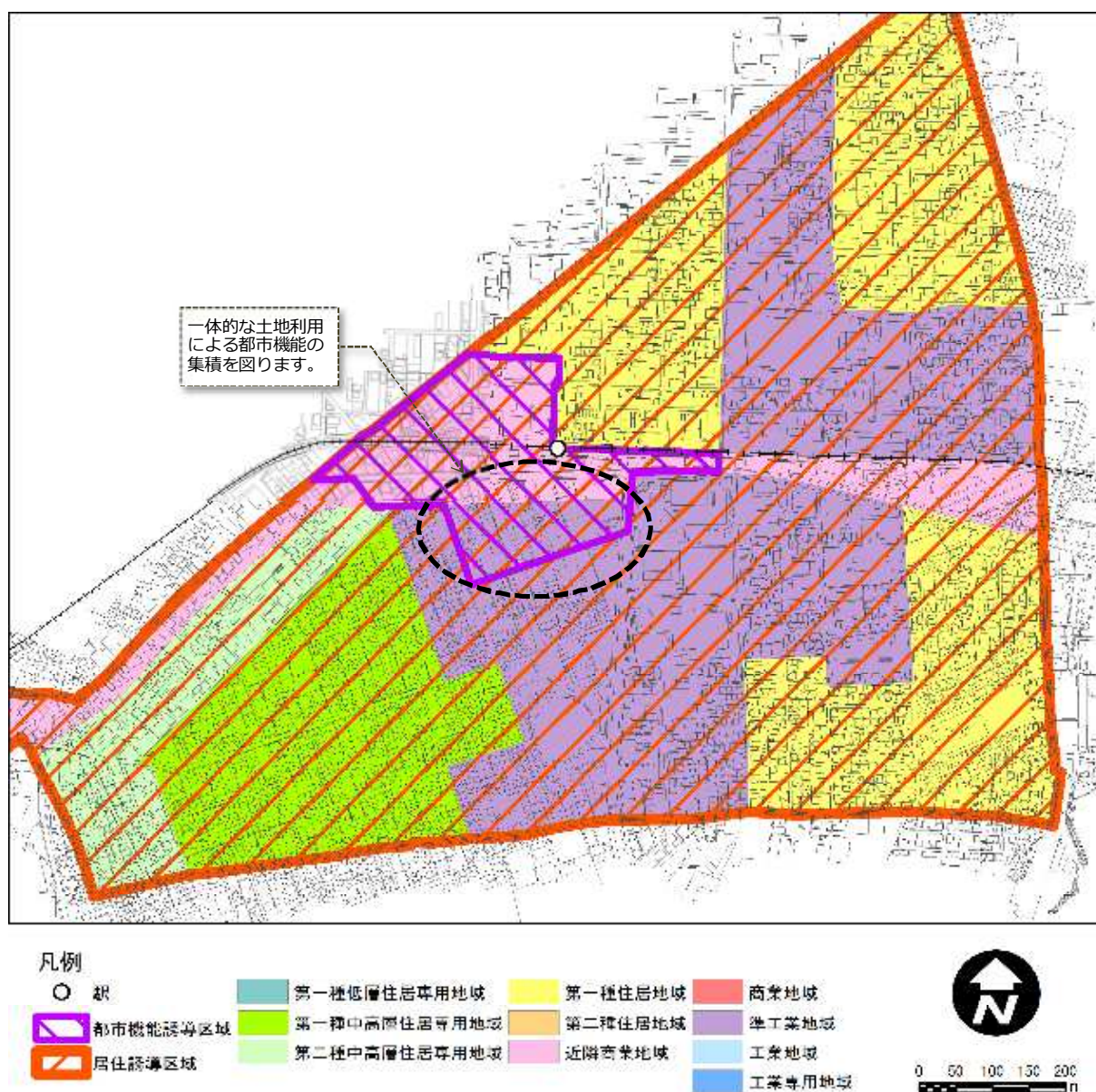


0 100 200 300 400

## 方針2 生活に十分な活動が可能となる「地域核」を形成する

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

### ■ 「地域核」さがみ野駅周辺地区における都市機能誘導区域の設定



I

II

III

IV

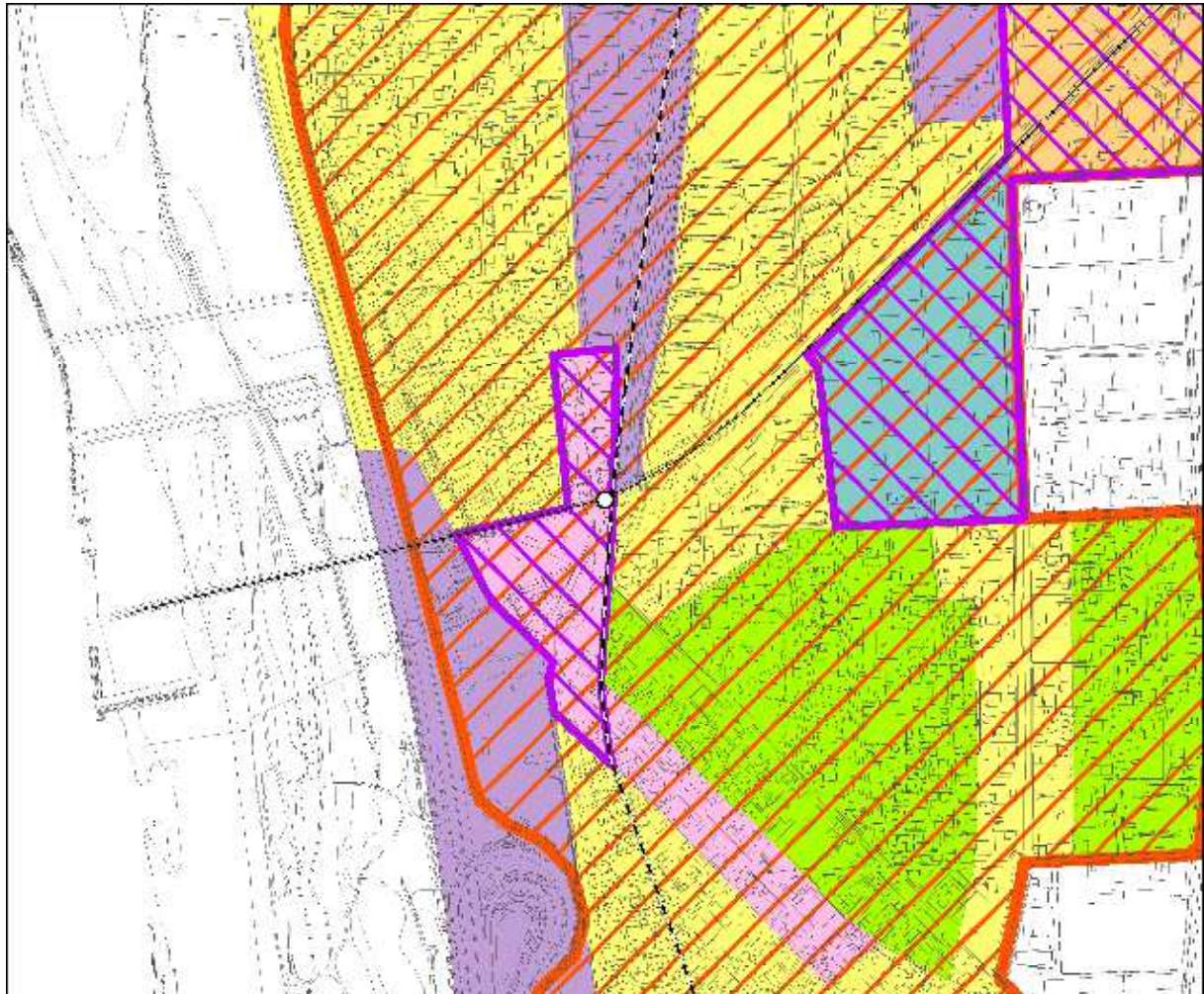
V

VI

VII

VIII

■ 「地域核」厚木駅周辺地区における都市機能誘導区域の設定



凡例

○ 駅

都市機能誘導区域

居住誘導区域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

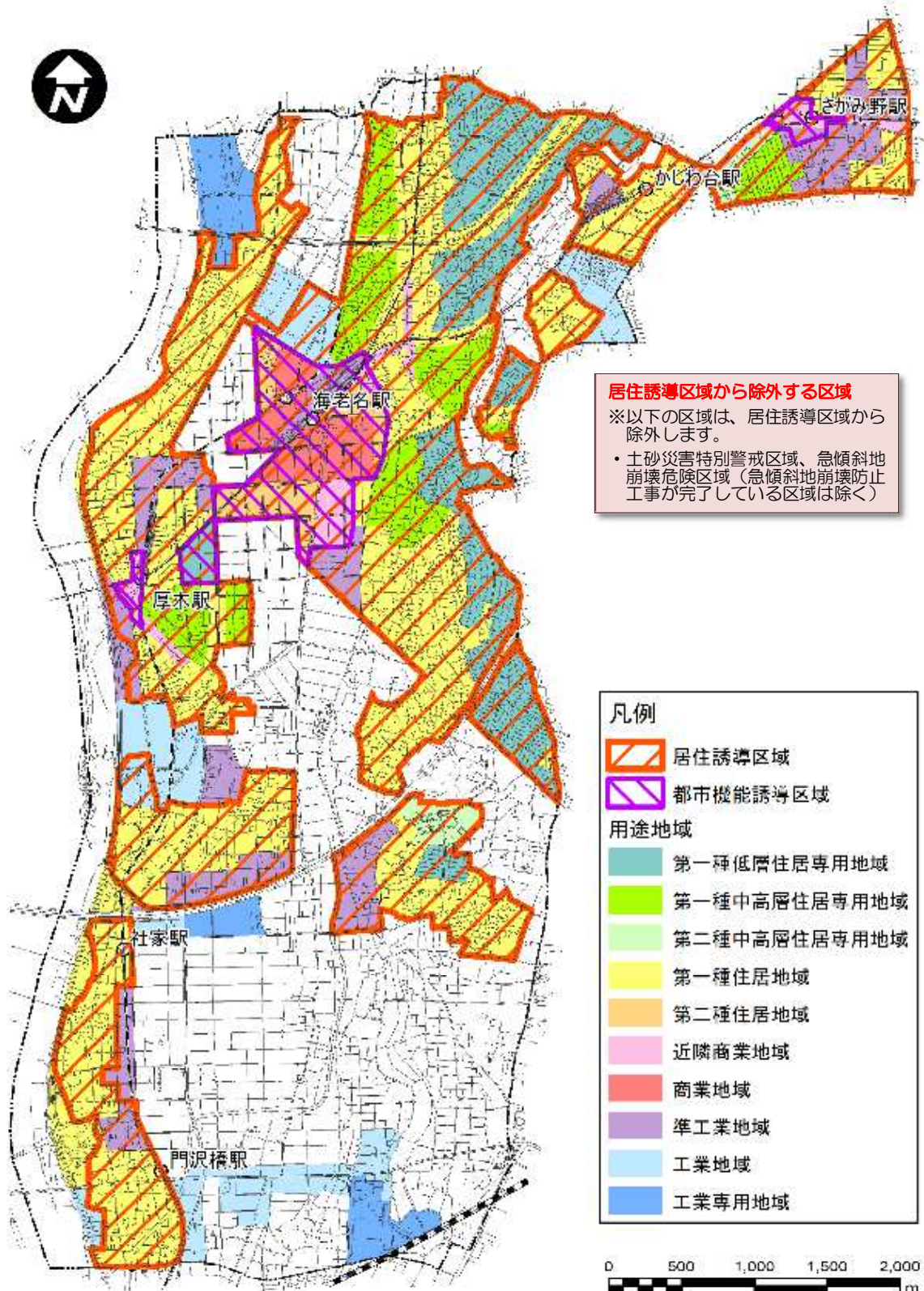


0 50 100 150 200

### 3. 誘導区域のまとめ

#### (1) 誘導区域の設定について

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



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## (2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積について

- 居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積については下表のとおりです。

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

## (3) 居住誘導区域の人口について

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

### ■ 現状の人口密度

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

### ■ 【参考】 将来の人口密度（都市計画区域内）

種別	人口密度	備考
2030 年（令和 12 年）	55.0 人/ha	人口：146,245 人（市人口ビジョン予測値。社人研推計約 14.1 万人 <sup>※</sup> ）
2040 年（令和 22 年）	56.2 人/ha	人口：149,567 人（市人口ビジョン予測値。社人研推計約 13.8 万人 <sup>※</sup> ）

※国立社会保障・人口問題研究所：日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）より

## 4. 誘導施設の設定方針

### (1) 誘導施設（都市機能増進施設）とは

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

#### ■都市機能誘導区域ごとに想定される機能のイメージ

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

出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省 都市局 都市計画課 令和5年11月改訂）

### (2) 誘導施設の検討

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

## ①中心核（海老名駅周辺）

- 立地適正化の基本方針では、中心核を以下のとおり設定しています。

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

### ■ 中心核における現状把握と基本方針から必要な機能の整理

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

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

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



## ②地域核（厚木駅周辺、さがみ野駅周辺）

- 立地適正化の基本方針では、地域核を以下のとおり設定しています。

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

## ■ 地域核における現状把握と基本方針から必要な機能の整理

機能	想定される誘導施設	【誘導施設としての要否】と施設配置の考え方	【都市機能誘導区域内の施設有無】と施設名	分類
行政機能	支所、福祉事務所など各地域事務所	【不必要】 身近に利用できる公共施設として、分散すべき施設とします。	—	—
介護福祉機能	地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等	【不必要】 高齢者の利用目的に応じて利用する施設であることから、身近な範囲に配置すべき施設とします。	—	—
子育て機能	保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等	【不必要】※1 子育てを支える施設として、地域ごとや身近な範囲に配置すべき施設とします。	—	—
商業機能	食品スーパー (3,000 m <sup>2</sup> 超の店舗)	【必要】 市内の広範からの利便性を考えます。	厚木駅周辺 【×】	機能誘導型
			さがみ野駅周辺 【○】 相鉄ローゼンさがみ野店	機能維持型
医療機能	病床数が200床未満の病院	【必要】 市内広範の医療を支える施設であり、その利便性を考えます。	厚木駅周辺 【×】	機能誘導型
			さがみ野駅周辺 【○】 さがみ野中央病院	機能維持型
	診療所	【不必要】 身近な範囲に配置すべき施設とします。	—	—
金融機能	郵便局	【必要】 郵便・金融等を担い、多くの人々が利用する施設であるため、その利便性を考えます。	厚木駅周辺 【×】	機能誘導型
			さがみ野駅周辺 【×】	
	銀行、信用金庫	【必要】 金融等を担い、各種の事業活動を支え、また多くの人々が利用する施設であるため、その利便性を考えます。	厚木駅周辺 【×】	機能誘導型
さがみ野駅周辺 【○】 さがみ野駅周辺に立地する各銀行、信用金庫			機能維持型	
教育文化機能	図書館支所、社会教育センター	【不必要】 市域を網羅するよう配置すべき施設とします。	—	—

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

### (3) 誘導施設の設定

- これまでの検討を踏まえ、下表のとおり、誘導施設を設定します。

#### ■ 誘導施設の設定と定義

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

## 5. 届出制度の運用

### (1) 居住誘導区域外での届出制について

#### ■届出制について

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

#### ■届出の対象となる行為

- 居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

#### ■開発行為

##### ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例 3戸の開発行為



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

例 1,300㎡1戸の開発行為



例 800㎡2戸の開発行為

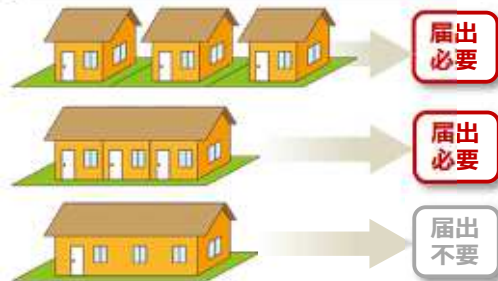


##### ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（条例未制定）

#### ■建築等行為

##### ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例 3戸の建築行為



##### ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（条例未制定）

##### ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

#### ■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4階）

#### ■届出書類

- 届出は、開発行為、建築等行為について、以下の届出書等書類を提出します。

#### ■開発行為

##### ▼開発行為に関する届出書

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

#### ■建築等行為

##### ▼建築行為等に関する届出書

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## (2) 都市機能誘導区域外での届出制について

### ■届出制について

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

### ■届出の対象となる行為

- 都市機能誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

#### ■ 開発行為

- **誘導施設を有する建築物の**建築目的の開発行為を行おうとする場合

#### ■ 建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- ② 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合

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

### ■届出の対象となる誘導施設

- 都市機能誘導区域（中心核、地域核）毎の誘導施設は、以下のとおりです。

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

### ■届出先

海老名市 まちづくり部 都市計画課（市庁舎 4階）

### ■届出書類

- 届出は、開発行為等について、以下の届出書等書類を提出します。

#### ■ 開発行為

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

#### ■ 開発行為以外

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

# 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。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

# 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については、市民の安全性を確保することが必要です。
- そのため、地域住民や事業者の協力を得るとともに、国や県と連携を図りながら、災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、市域全体にわたりハード・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

## 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必要があります。
- そのために、今の居住者が住み続けられるよう定住促進を図るとともに、子育てや教育、福祉等の視点からの良好な宅地の提供と、暮らしやすさのアピール等を通じた、転入促進を図るプロジェクトを推進していきます。
- とくに、次代に繋がる定住促進に向け、リーディングプロジェクトとして、三世代近居・同居プロジェクトを展開していきます。

#### ■【備える】10年、【保つ】10年での目指す姿

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

#### ■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**をつくりまします。
- ・市にとっても、複数世代が同じまちに暮らすことで、**世代を超えた長いスパンでの人口密度の維持**に繋がります。

■取組イメージ

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

今の住宅団地内での状況は…

親世代 (高齢世代) 子世代 (若年世代)

結婚に伴い市外等へ

空地・空家

居住誘導区域

近居・同居を促進することで…

親世代 (高齢世代) 子世代+孫世代

近居・同居の支援を実施

子育て支援

子育てに合わせて区域内に転入

介護支援

居住誘導区域

## 【居住】 A 居住の「場」づくり

### 施策 A-ア 三世代同居・同居のしくみづくり

- 親世代・子世代・孫世代が身近に暮らせるよう、子育て世帯などの「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
①三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、子育て世帯の定住促進を図るため、リフォーム費用の一部を補助する。
②木造住宅耐震診断・改修補助 【住宅まちづくり課】	○耐震化の促進を図るため、旧耐震基準の木造住宅に対し、震診断、耐震改修や解体工事費用の一部を補助する。
③若者定住促進事業 【住宅まちづくり課】※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
①一般保留区域の事業化【都市計画課】	○市役所周辺地区の市街化区域編入を行う。
②都市計画制度等の活用によるまちづくり推進【都市計画課】	○新たな市街地の形成や無秩序な開発を抑制するため、都市計画制度を活用したまちづくりを進める。

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-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
① 空き家・空き地の適正管理 【住宅まちづくり課】	○ 空き家の無料相談会や適正管理を促す通知の発送を行う。
② 空き家活用促進リフォーム事業 【住宅まちづくり課】 ※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。
③ 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。
④ 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>	

## 【居住】 B 暮らしの「環境」づくり

### 施策 B-ア 育てる・学ぶ環境づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
① えびなこどもセンターの活用 【こども育成課】	○子ども関連の窓口を1つに集約した「えびなこどもセンター」で、妊娠・出産から、保育園・幼稚園、義務教育まで、ライフステージに合わせた切れ目ない子育て支援を行う。
② 母子保健等子育て支援の充実 【こども育成課】	○市の子育て支援施策推進のため、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。
③ えびなっ子の居場所づくり事業 【学び支援課】	○海老名市児童健全育成対策(放課後児童クラブ)事業補助金を支給する。
④ 保育・教育施設の適正配置の検討 【営繕課、教育総務課】	○保育需要を見極めながら教育・保育施設の充実を図り、保護者や園児が安心して預けられる・過ごせる環境づくりに努める。

新たに展開した事業	事業の概要
① 地域の保育機能拡充に資する施設立地・サービス拡充支援 【保育・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。

## 施策 B-イ いきいき健康環境づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
①地域包括ケアシステムの深化・推進 【地域包括ケア推進課】	○関連機関との連携や地域資源の活用、地域での支え合いの仕組みづくりにより、「医療」「介護」「介護予防」「住まい」「自立した日常生活の支援」が包括的に確保、提供される「地域包括ケアシステム」の深化・推進を図る。
②生きがい活動・就業の支援 【地域包括ケア推進課】	○趣味を通じて、学習や創造の喜びを得るとともに、仲間と知り合うきっかけづくりの場をつくる。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。
③介護予防支援サービス事業 【地域包括ケア推進課】	○要介護状態になることを予防するとともに、要介護状態になった場合においても、可能な限り地域において自立した日常生活を営むことができるように支援する。
④介護・福祉施設の適正配置の検討 【地域包括ケア推進課】	○介護・福祉施設の適正配置を検討する。
新たに展開した事業	事業の概要
①シニアスポーツの推進／元気 65 【文化スポーツ課】	○高齢者（65歳以上）の体力の低下防止と健康の維持・増進を図ることを目的として、プール利用料やトレーニング機器利用料の助成を行う。
②シニアボランティア活動の推進 ／介護ボランティアポイント事業（えびな元気推しお裾分けクラブ） 【地域包括ケア推進課】	○高齢者がボランティア活動を通して地域貢献することを奨励及び支援し、高齢者自身の社会参加活動を通じた介護予防を推進する。
今後、新たに展開・検討する予定の取組	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○老朽化した医療・介護・福祉施設の改築支援を行う。</li> <li>○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。</li> </ul>	

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## 施策 B-ウ みんながつながる地域コミュニティづくり

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

関連する主な事業	事業の概要
①えびな市民活動支援センターの活用 【市民活動推進課】	○市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、豊かな地域社会の形成に寄与する。
②コミュニティセンターのリニューアル 【市民活動推進課】	○建設から 25 年程度を経過したコミセン・文化センターのリニューアルを実施する。
③市民活動団体への補助 【地域づくり課】	○海老名市市民参加条例に基づき、公益的な市民活動を行う団体の事業を財政的に支援する。

今後、新たに展開・検討する予定の取組
<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。</li> <li>○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。</li> </ul>

## ■ 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-イに取り組み区域を設定します。

枠組	施策名	居住誘導区域				
		都市機能誘導区域				
		中心核	地域核			
		海老名駅周辺	さがみ野駅周辺	厚木駅周辺		
居住（居住誘導）	A 「暮らしの場」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	○	○	○	○

方針  
②

## 「何でもそろろう」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年へ時代にあつた「都市機能」を継承

■リーディングプロジェクト：

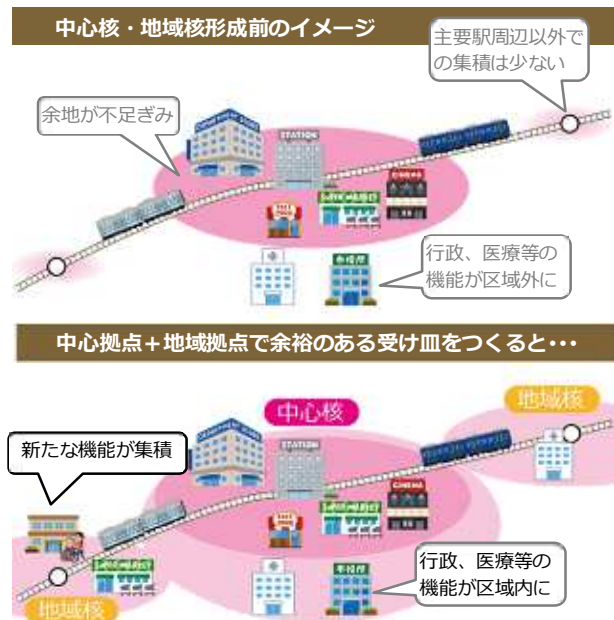
何でもそろろう賑わい・集いの核の形成プロジェクト（施策 C-ア、D-ア）

■ねらい

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



## 【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
①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
②海老名駅中心市街地周辺地区の整備促進事業【都市計画課】	○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
①商店街活性化に向けた個別支援事業 【商工課】	○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。

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

## 今後、新たに展開・検討する予定の取組

- 海老名市の文化交流拠点整備に向けた検討を行う。
- 中心核への子育て・福祉・医療等施設誘致支援を行う。
- 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)

## 施策 C-ウ 企業誘致プロモーション

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

関連する主な事業	事業の概要
①創業支援等事業【商工課】	○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等）

今後、新たに展開・検討する予定の取組

- 各種団体等と連携し、本市の産業振興と持続的発展に向けて、多角的なアプローチを行う。

## 【都市】 D 集いの核づくり

### 施策 D-ア 集いの場づくり

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

関連する主な事業	事業の概要
①厚木駅・さがみ野駅の駅前広場整備【市街地整備課】	○交通結節機能の強化を図るため、駅前広場整備を推進する。
②厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】	○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しいまちづくりを進める。

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
① 商店街活性化に向けた個別支援事業 【商工課】	○商店街が自ら設置した施設に対し財政支援をすることにより、商店街の負担軽減を図るとともに、地域の安全に寄与する。 ○商店街のにぎわいづくりを支援する。
② 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
① 創業支援等事業【商工課】	○市と創業支援等事業者（商工会議所・金融機関等）が連携して創業支援等事業を実施する。（例：相談窓口の設置、講座、セミナーの開催等）

### 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。

■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		○	○	

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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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：

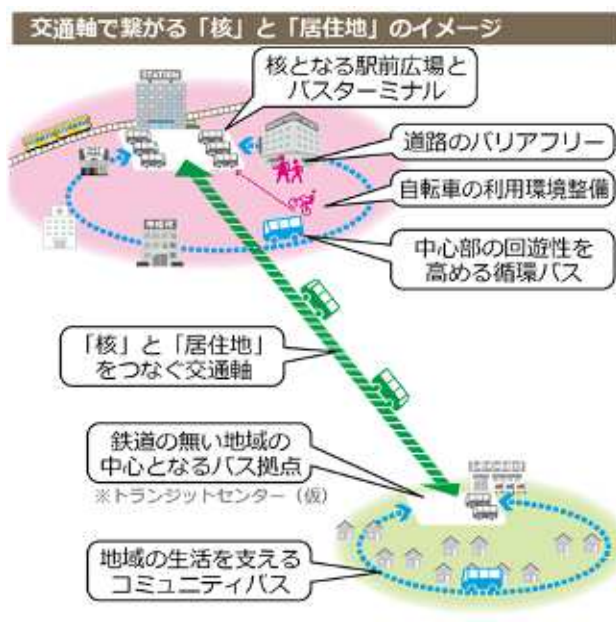
交通の拠点と交通軸のイメージ（各施策の推進で実現する将来像）

■ 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】 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
①海老名駅自由通路延伸等交通結節機能強化【市街地整備課】	○歩車分離された安全で回遊性のある良好な歩行者空間を確保する。
新たに展開した事業	事業の概要
①地域内のバスターミナル機能の強化／コミュニティバス運行事業【都市計画課】	○公共交通不便地域の解消を目的としたコミュニティバスを運行する。
②地域内のバスターミナル機能の強化／バス路線確保維持対策事業【都市計画課】	○海老名駅～寒川駅間路線バスの運行に係る運行経費の欠損額を補助する。 ○①、②の事業の中で、路線バス等を含めた乗り継ぎに配慮する。
③地域内のバスターミナル機能の強化【都市計画課】	○上記①、②の事業の中で、路線バス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
①さがみ野駅周辺整備の推進【市街地整備課】	○駅前広場整備や民地内歩行者動線を確保する。また駅舎部通路の終日通行化を目指す。
②厚木駅南地区市街地再開発事業の推進【市街地整備課】	○地域交流拠点として駅前の市街地に相応しい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。	

## 施策 E-ウ 中心核の回遊性を高める交通環境づくり

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

## 【交通】 F 持続的な交通軸づくり

### 施策 F-ア 持続的なバス交通軸づくり

- 鉄道駅のない郊外居住地では、高齢化が進行する中で、日常的な移動手段として利用できる路線バスとコミュニティバスの利便性の確保が課題となっています。
- 路線バス、コミュニティバスの利用を促進し、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
①バスの利用促進に資する事業 【都市計画課】	○市広報やデジタルサイネージ等を活用した路線バス事業者の取組等の周知を行う。
②コミュニティバスの持続的運用・利用促進 【都市計画課】	○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。
③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）	

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

■ ※詳細は、防災指針を参照下さい。



## その他の施策等

■ 都市のスポンジ化への対応について

### 1. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

#### (1) 低未利用土地利用等指針

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

#### 利用指針

##### ■ 都市機能誘導区域内

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

##### ■ 居住誘導区域内

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

#### 管理指針

##### ■ 空き家・空き地等

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

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

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

#### (2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

##### (ア) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

→ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域

##### (イ) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

→ 促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

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



## 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となります。

#### 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

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



#### 容積率規制や用途規制の緩和

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

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



(出典: 国土交通省資料)



## 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。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

# 1. 防災指針とは

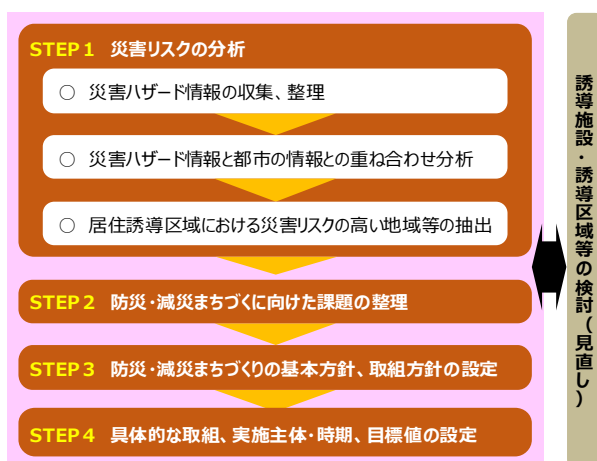
## (1) 概要と目的

- 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」の作成が位置づけられました。
- 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的な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

### ■ 防災指針の検討フロー

- 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靱化地域計画、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。



## (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.34～47）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

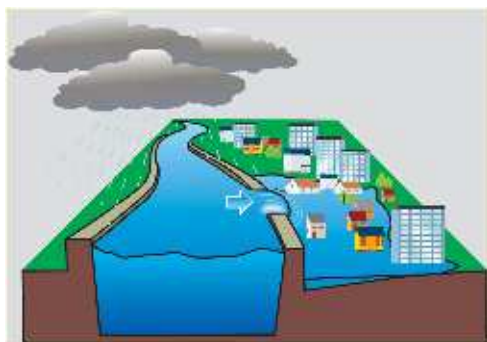
分類	災害ハザード
水害	洪水浸水想定区域 想定最大規模、浸水継続時間
	内水浸水想定区域 想定最大規模降雨
	家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流、河岸浸食
土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域、大規模盛土造成地
地震（火災）	木造連坦地

## ②防災指針で取り扱う災害等の概要

## &lt;水災害&gt;

## 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

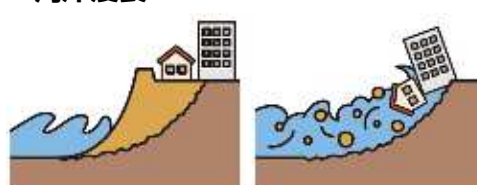
- 洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生する恐れがある区域で、氾濫流によるものと河岸浸食によるものとがあります。

## ・ 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)

## &lt;土砂災害&gt;

## 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。

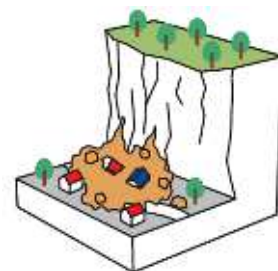
※なお、本市では、地すべり及び土石流の発生は想定されていません。

## ・ 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

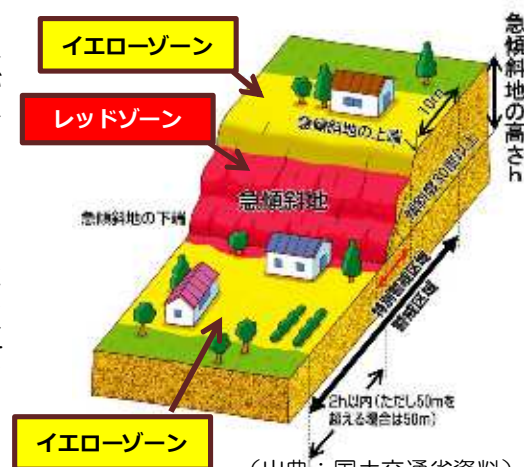
急傾斜地崩壊が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、一定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われています。

## ・ 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：海老名市ハザードマップ)



(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、木防建蔽率 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）

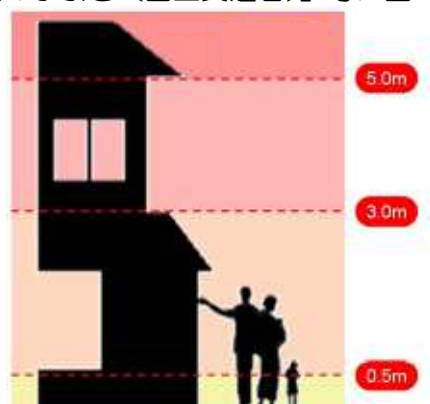
## ②災害リスク評価の視点

- 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



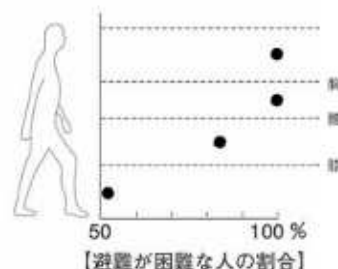
(出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版))

#### ■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。

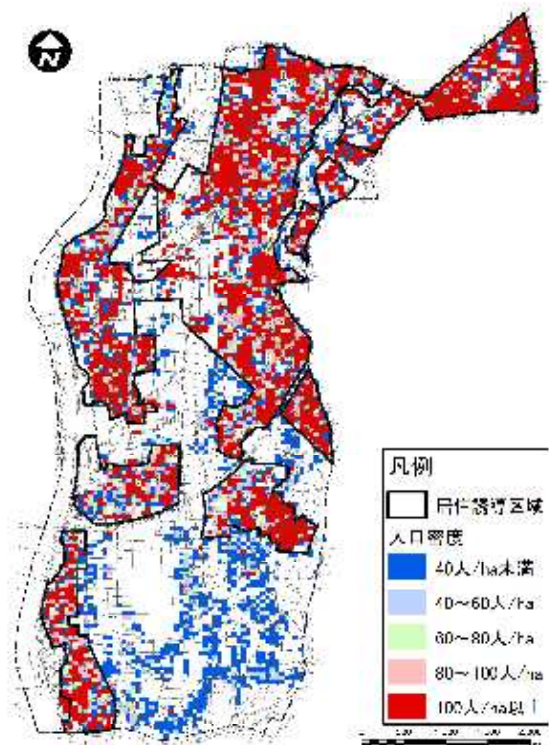
#### ア 人口密度（増減）

- 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

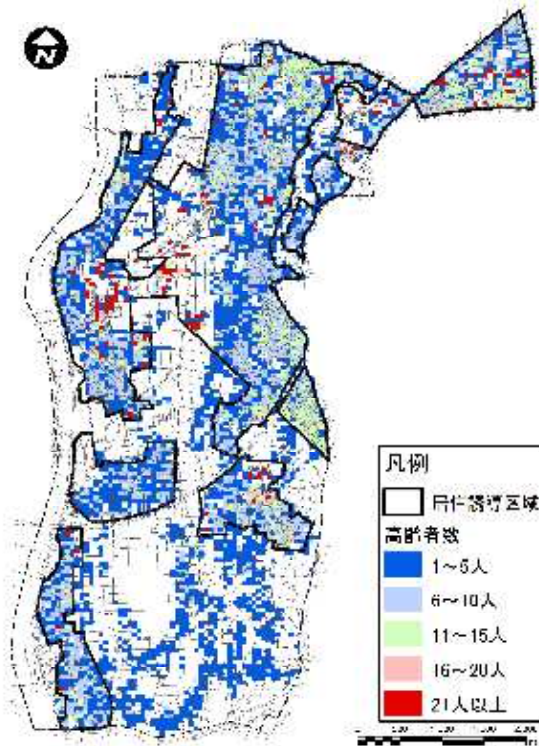
（出典：都市計画運用指針）





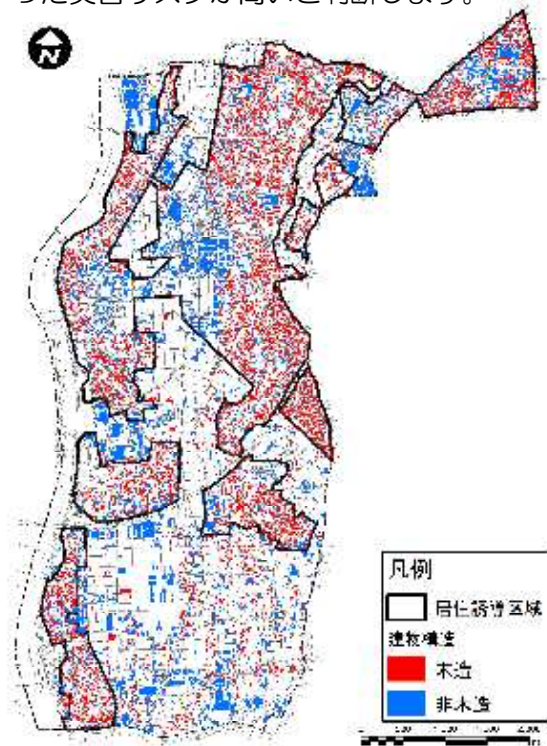
### イ 高齢者数（増減）

- 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。



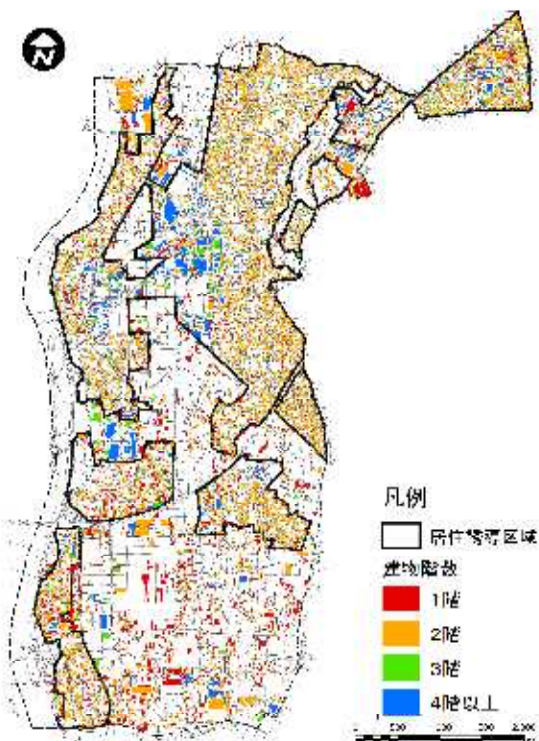
### ウ 建物構造

- 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。



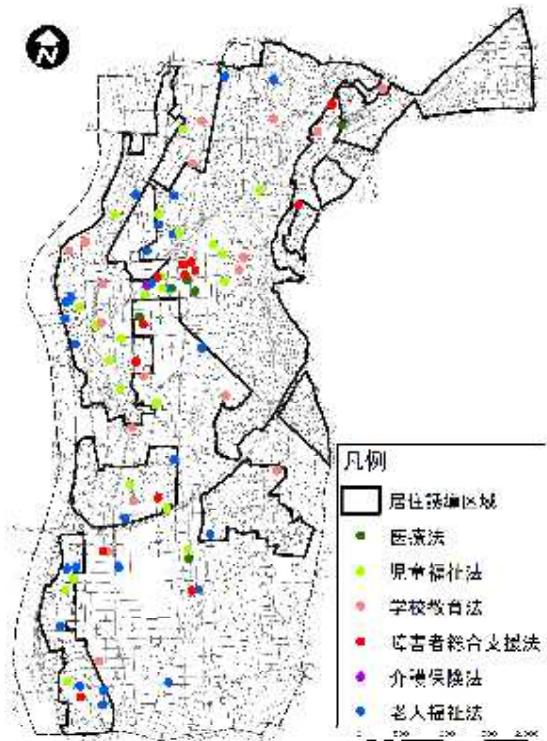
### エ 建物階数

- 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。



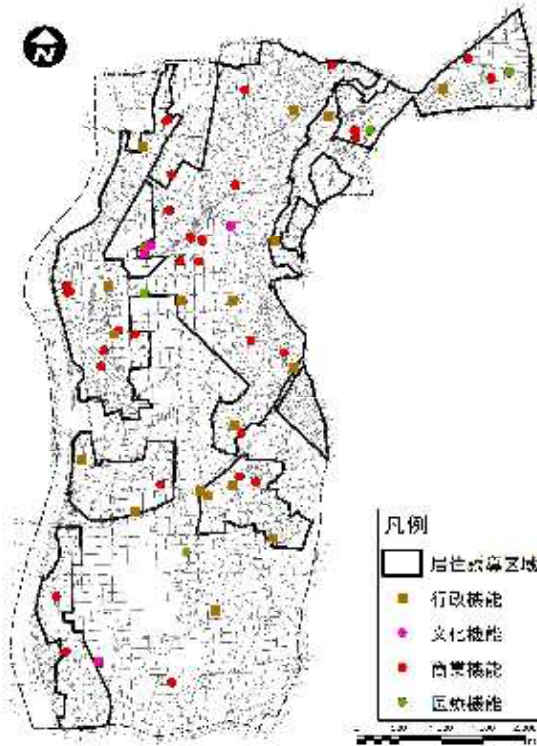
### オ 要配慮者利用施設

- 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。



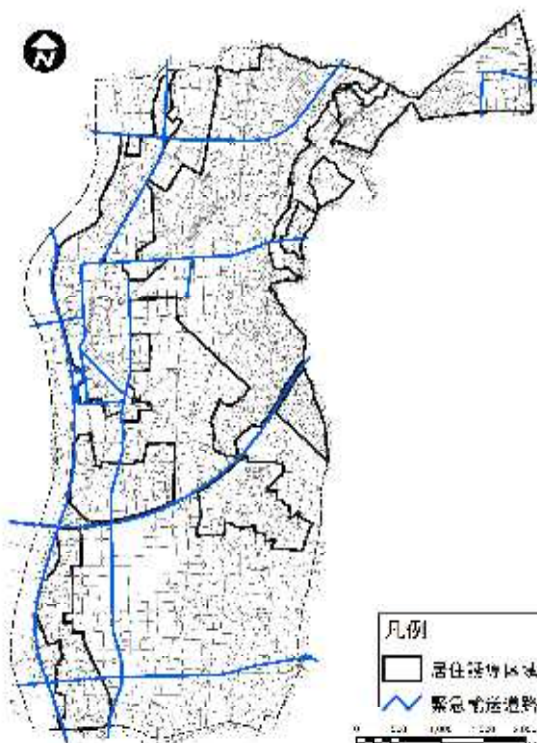
## カ 主な都市機能

- 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。



## 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。



## 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。

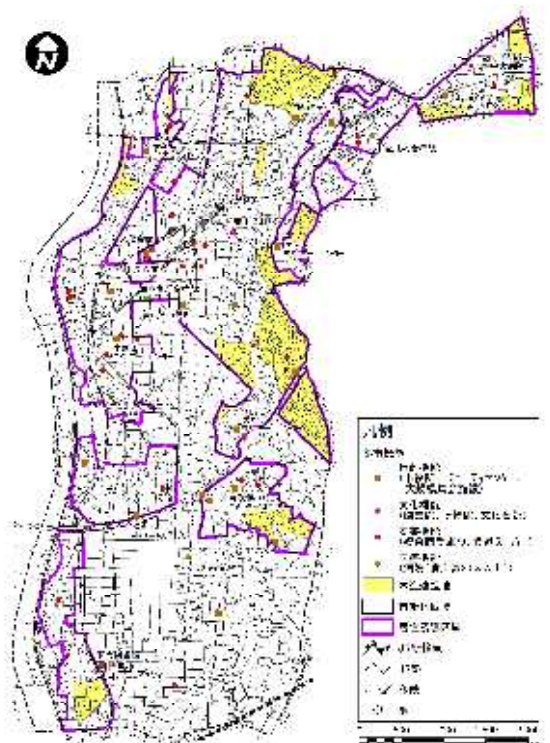
- 一般的な徒歩圏: 800m (分速 80m × 10分)
- 高齢者の徒歩圏: 500m (分速 50m × 10分)



## 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
- 木防建蔽率 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	
水害	●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)	◆木造連坦地	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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

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)

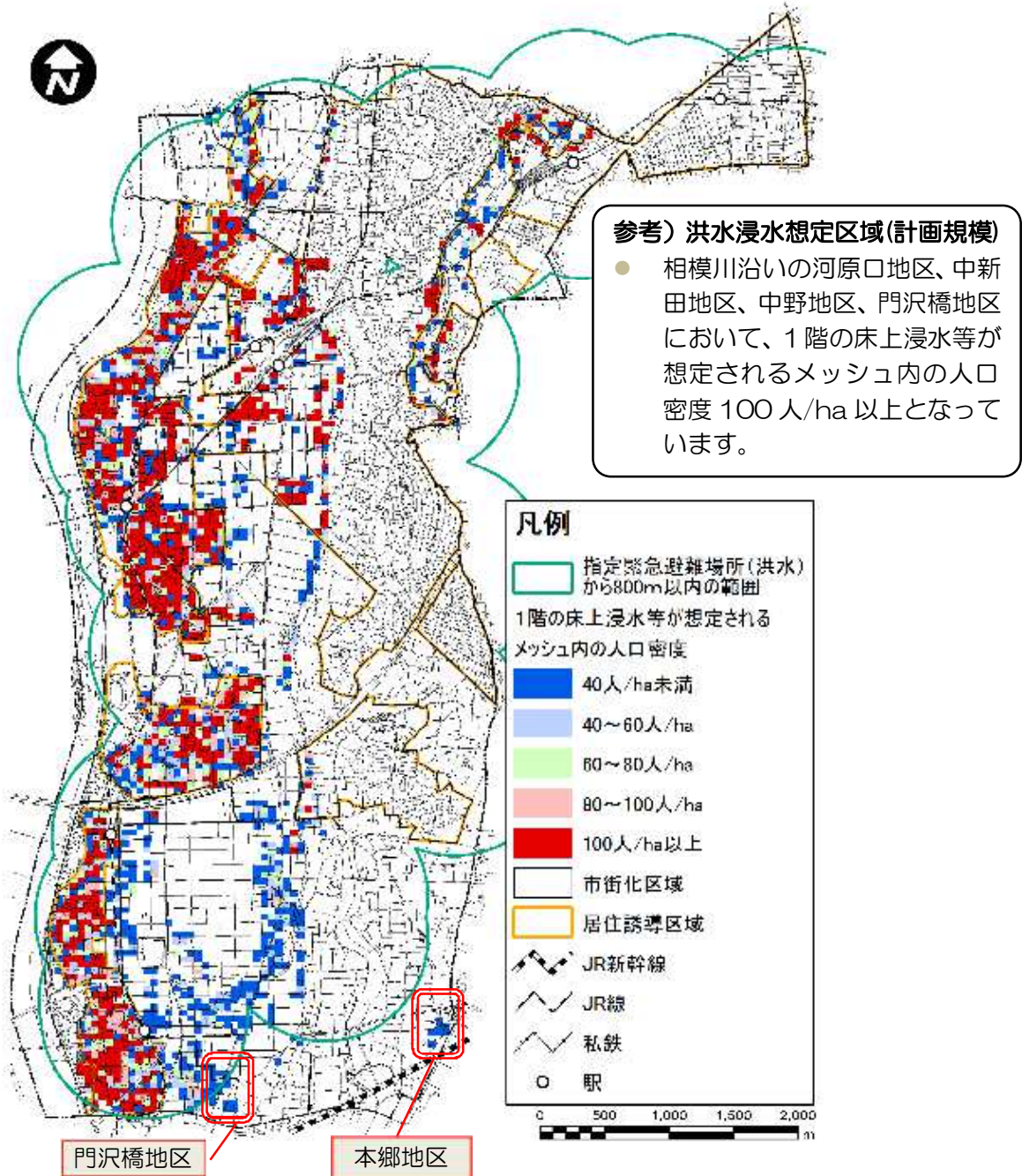
分析の視点

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。



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)

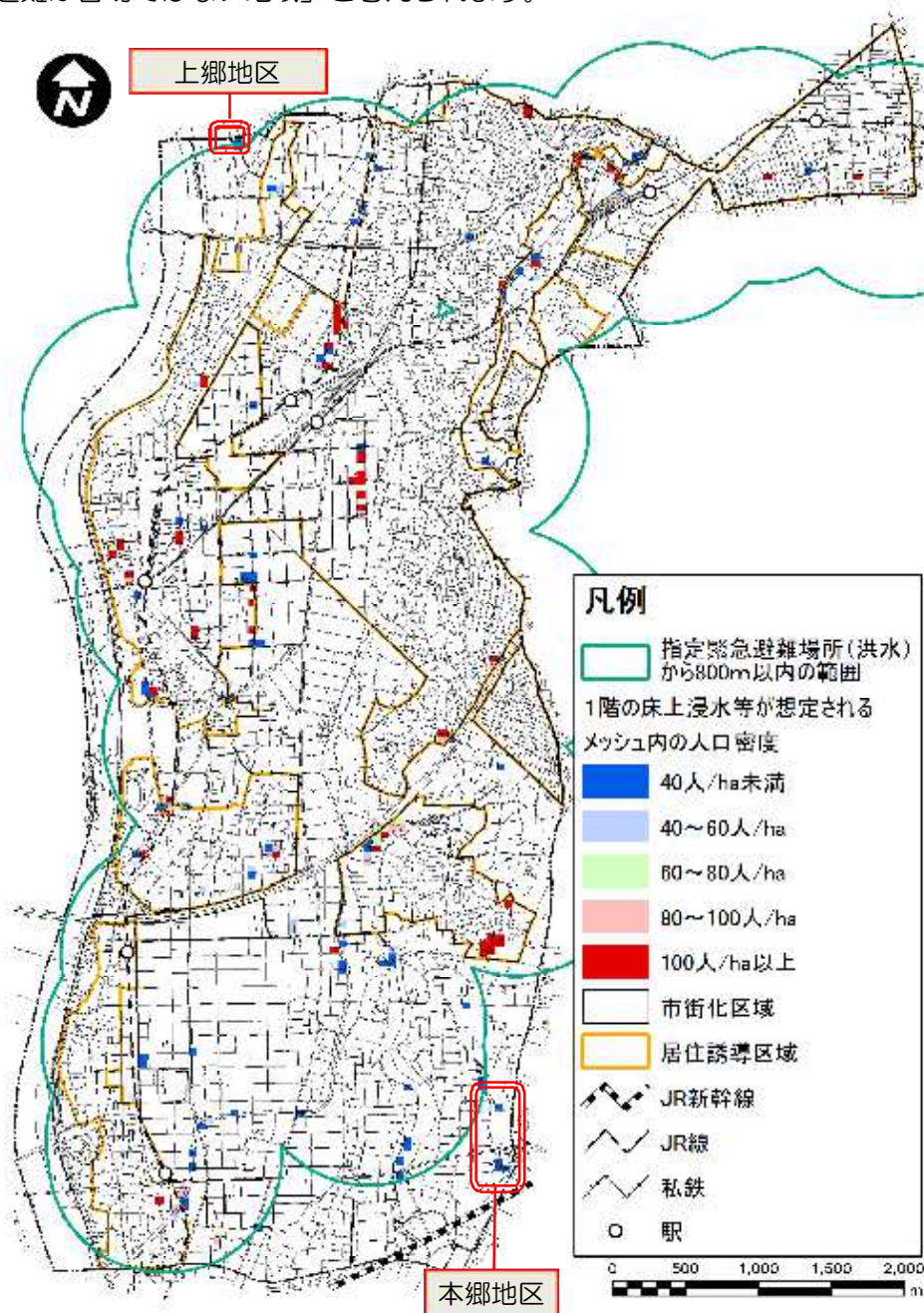
分析の視点

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。



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

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)

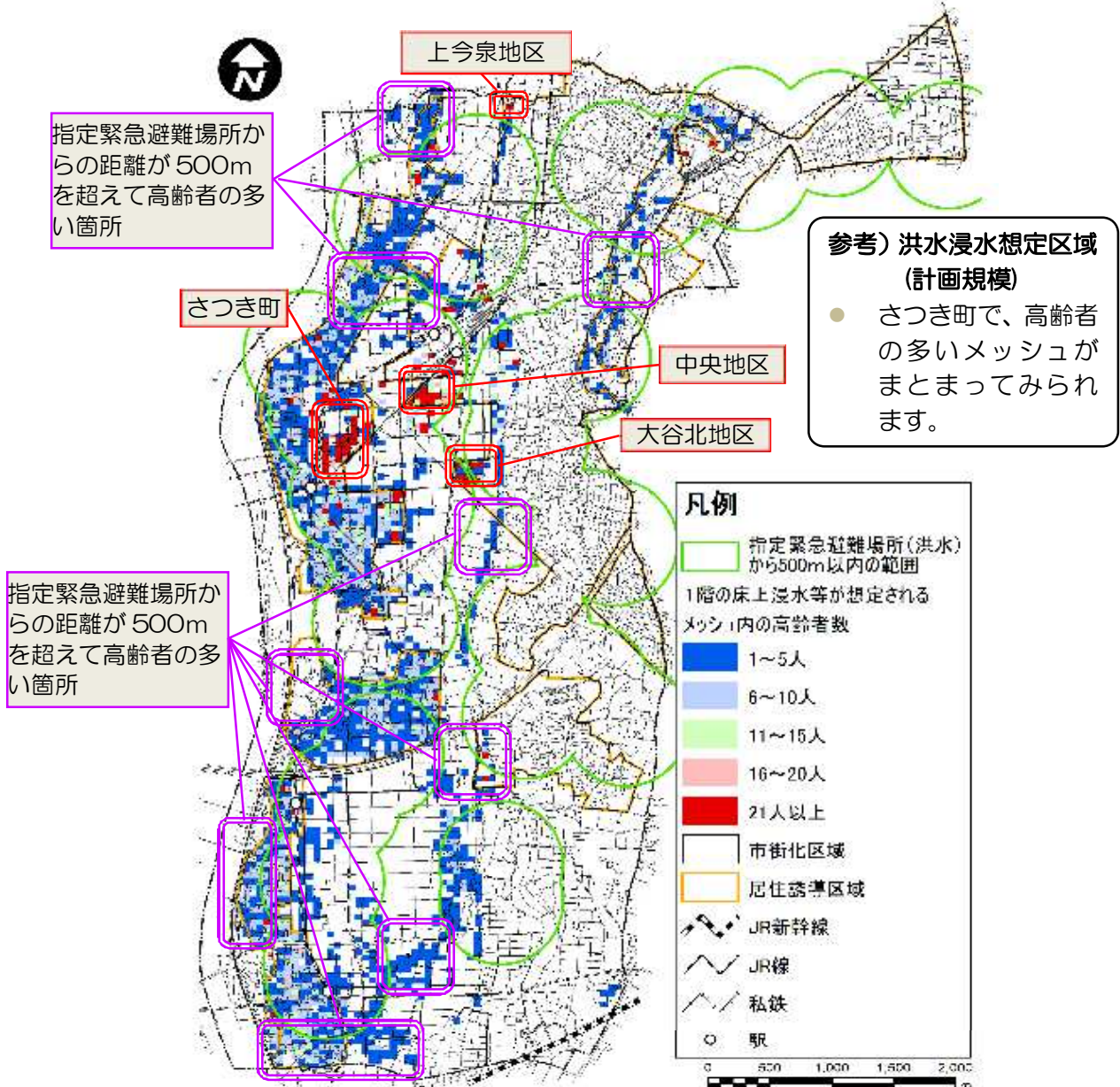
分析の視点

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見られ、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。



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)

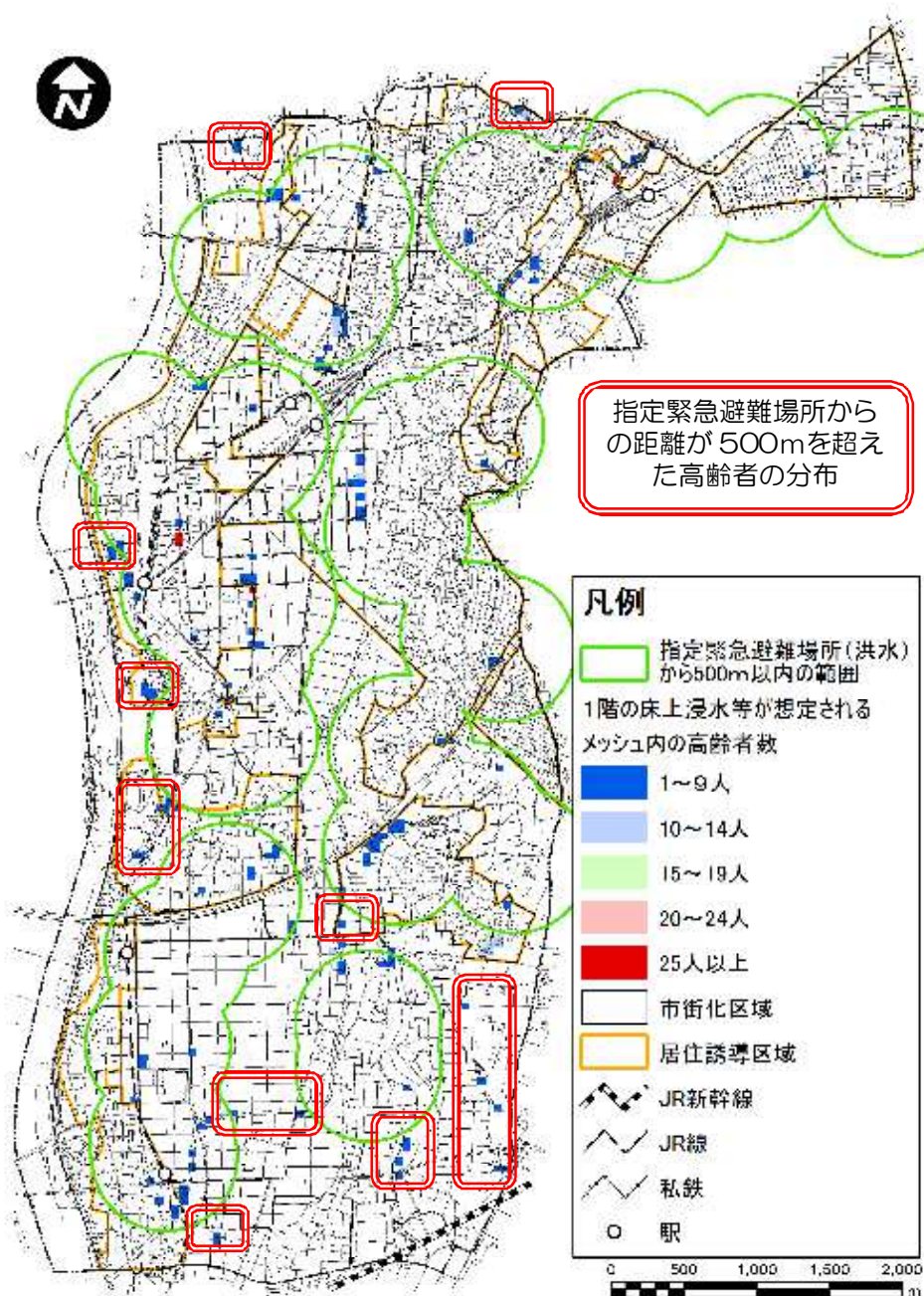
分析の視点

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。

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

## 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)

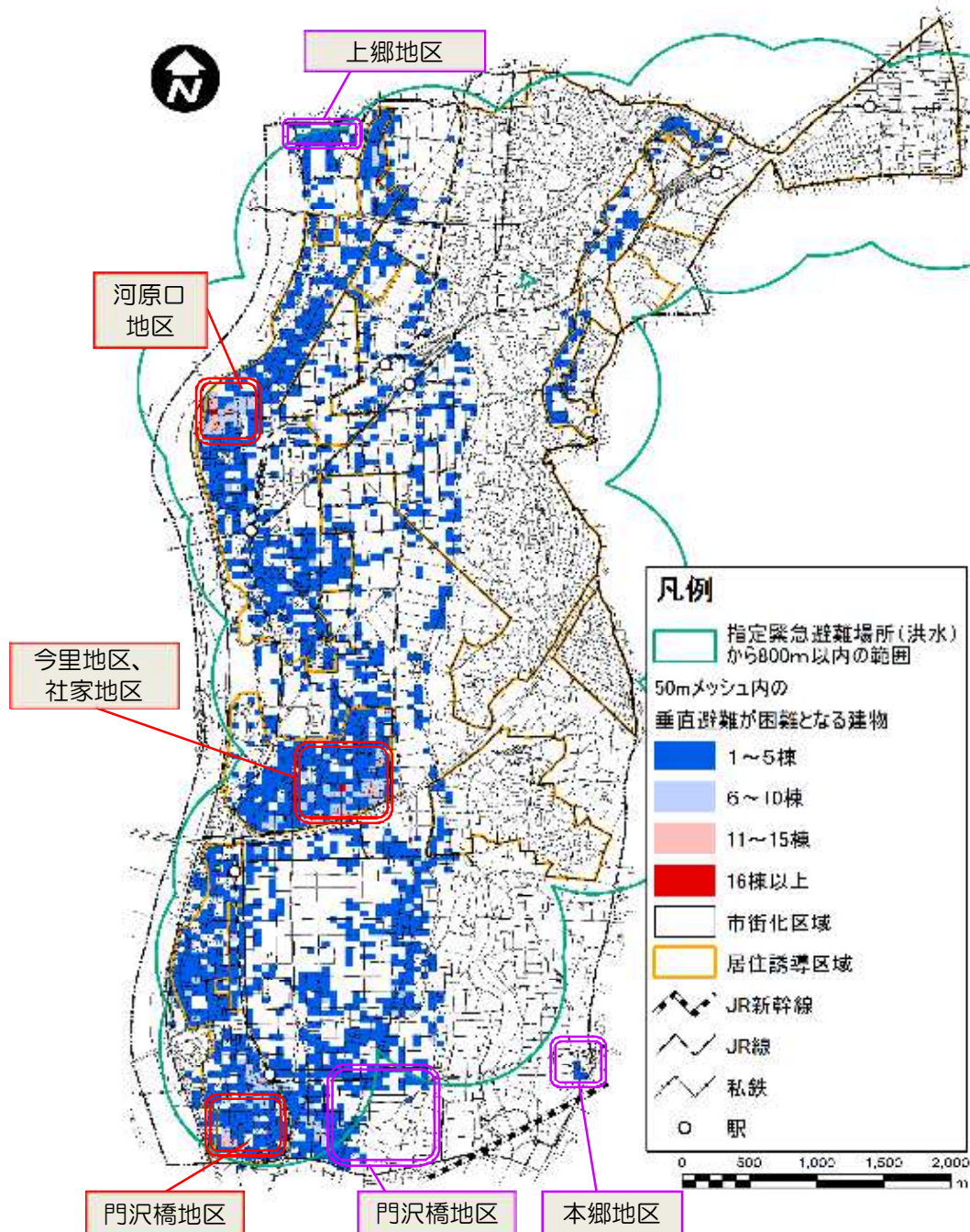
分析の視点

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。

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

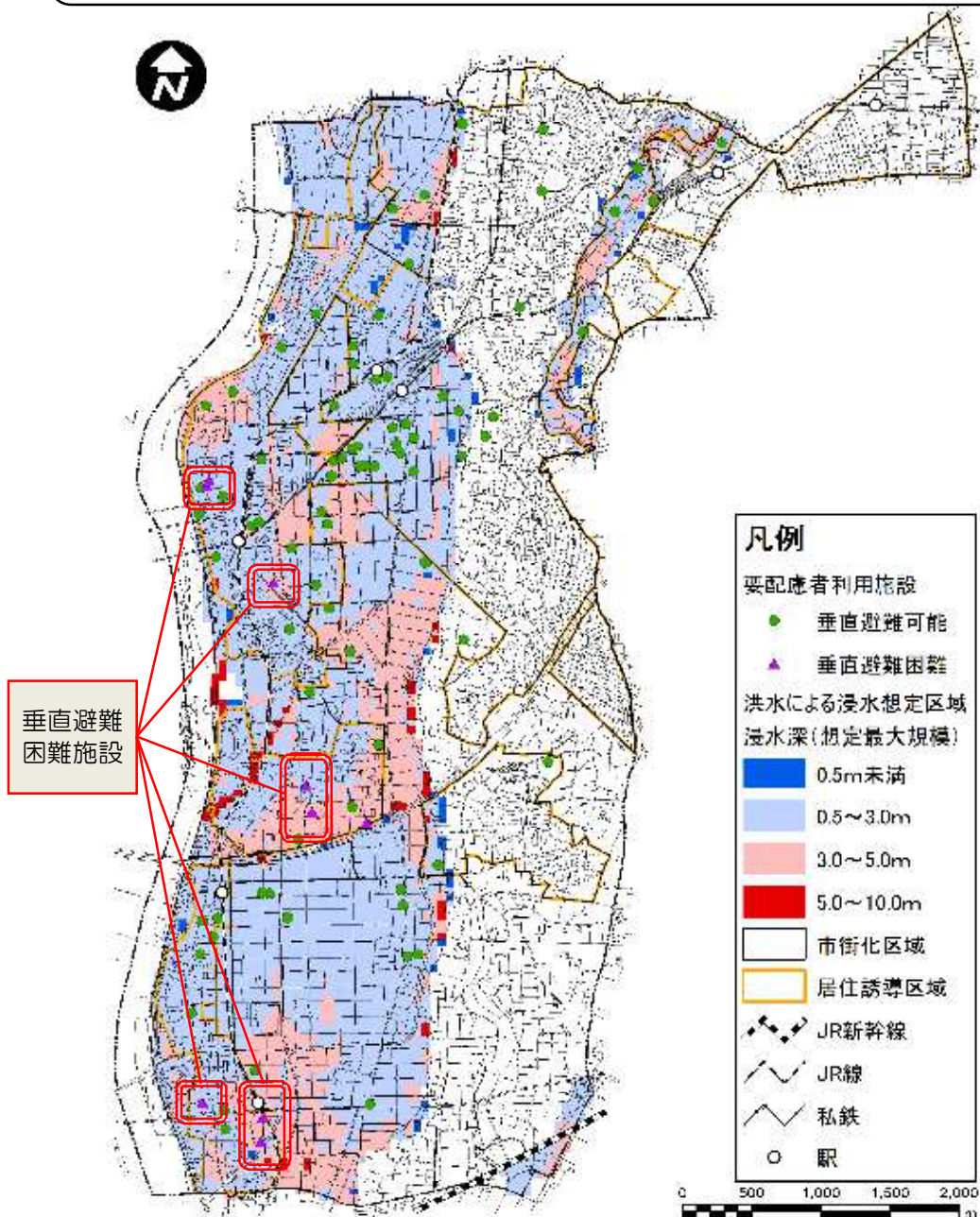
## 課題

- 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

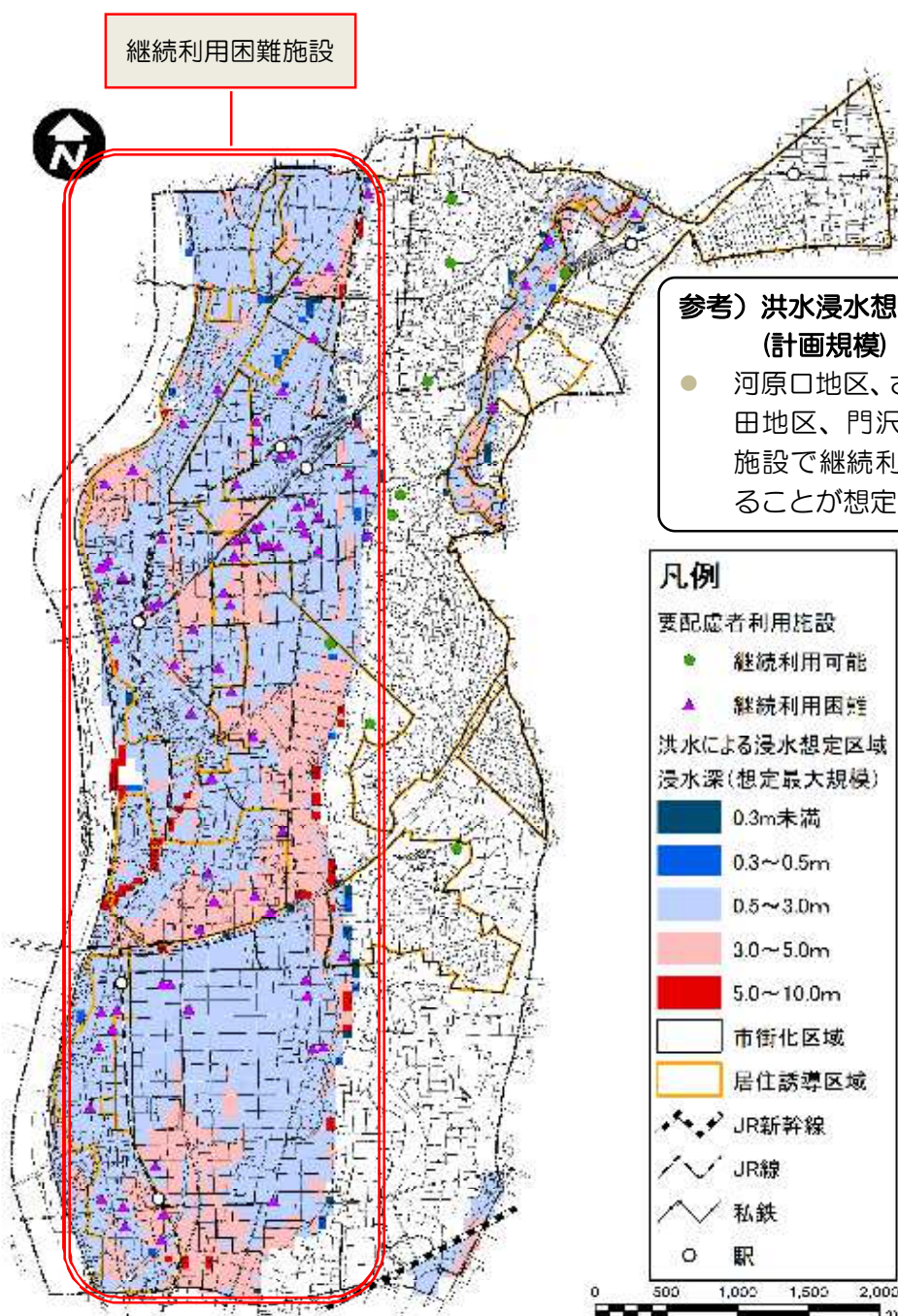
## 洪水浸水想定区域 × 要配慮者利用施設（継続利用）

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

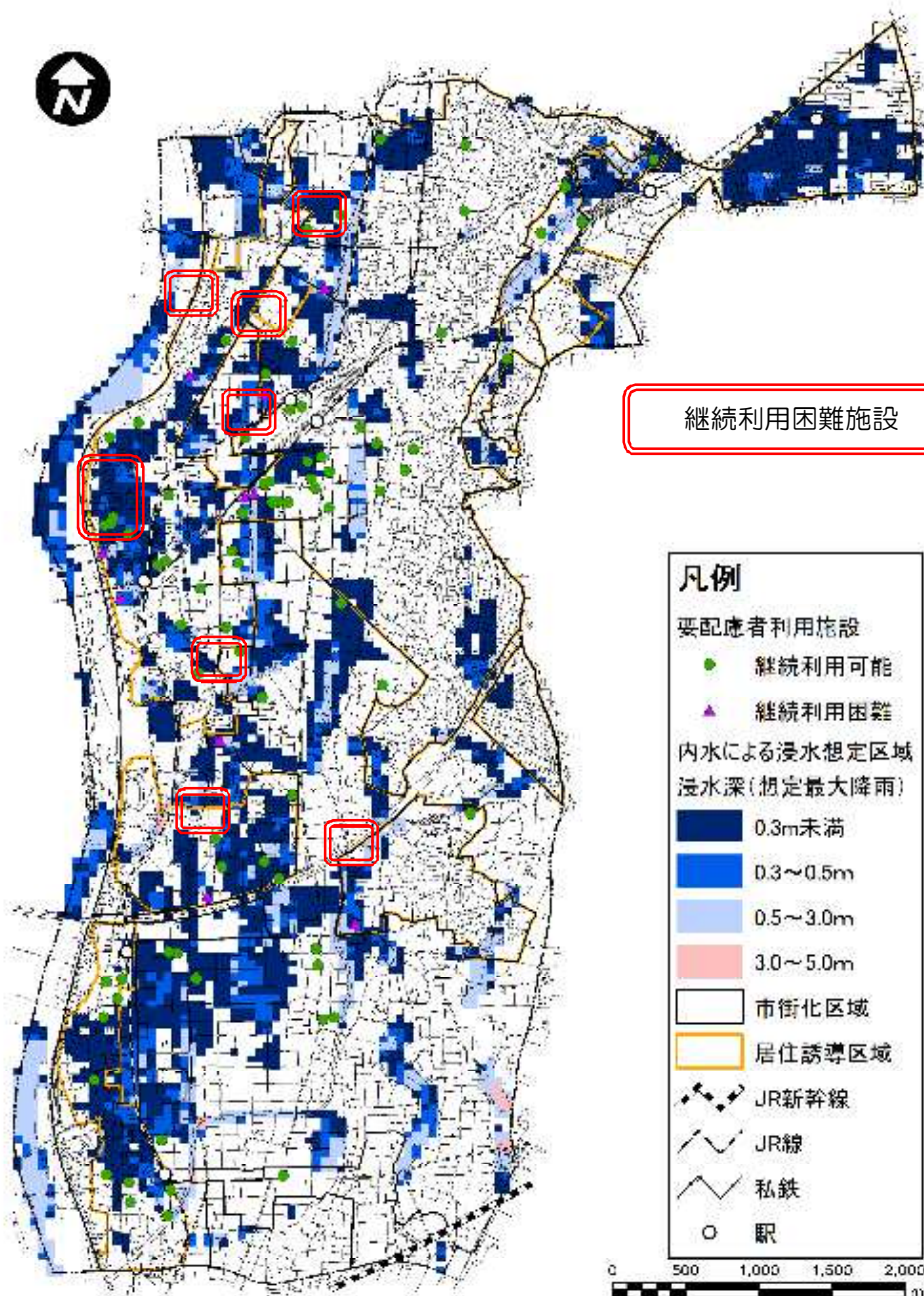
- 災害の状況把握や避難情報の伝達など、避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。（再掲）
  - 要配慮者の分布や避難の所要時間を考慮し、避難体制の強化を進めることが求められます。（再掲）
- 要配慮者利用施設の洪水（最大想定規模）による継続利用の可否の状況をみると、**市域西側**の浸水想定区域内に立地する大部分の施設について「継続利用が困難となる」ことが想定されます。



## 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見ると、**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

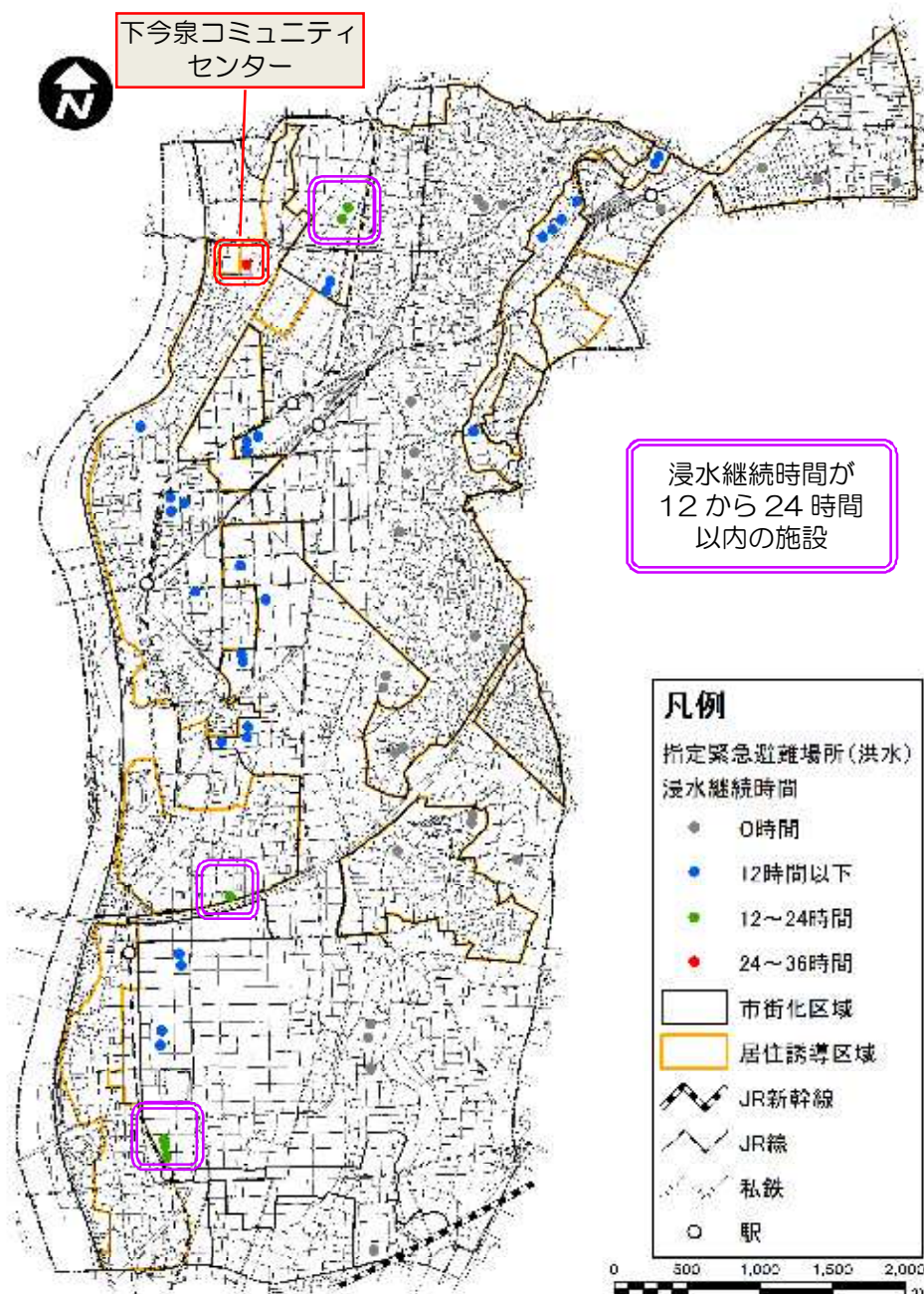
分析の視点

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。

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

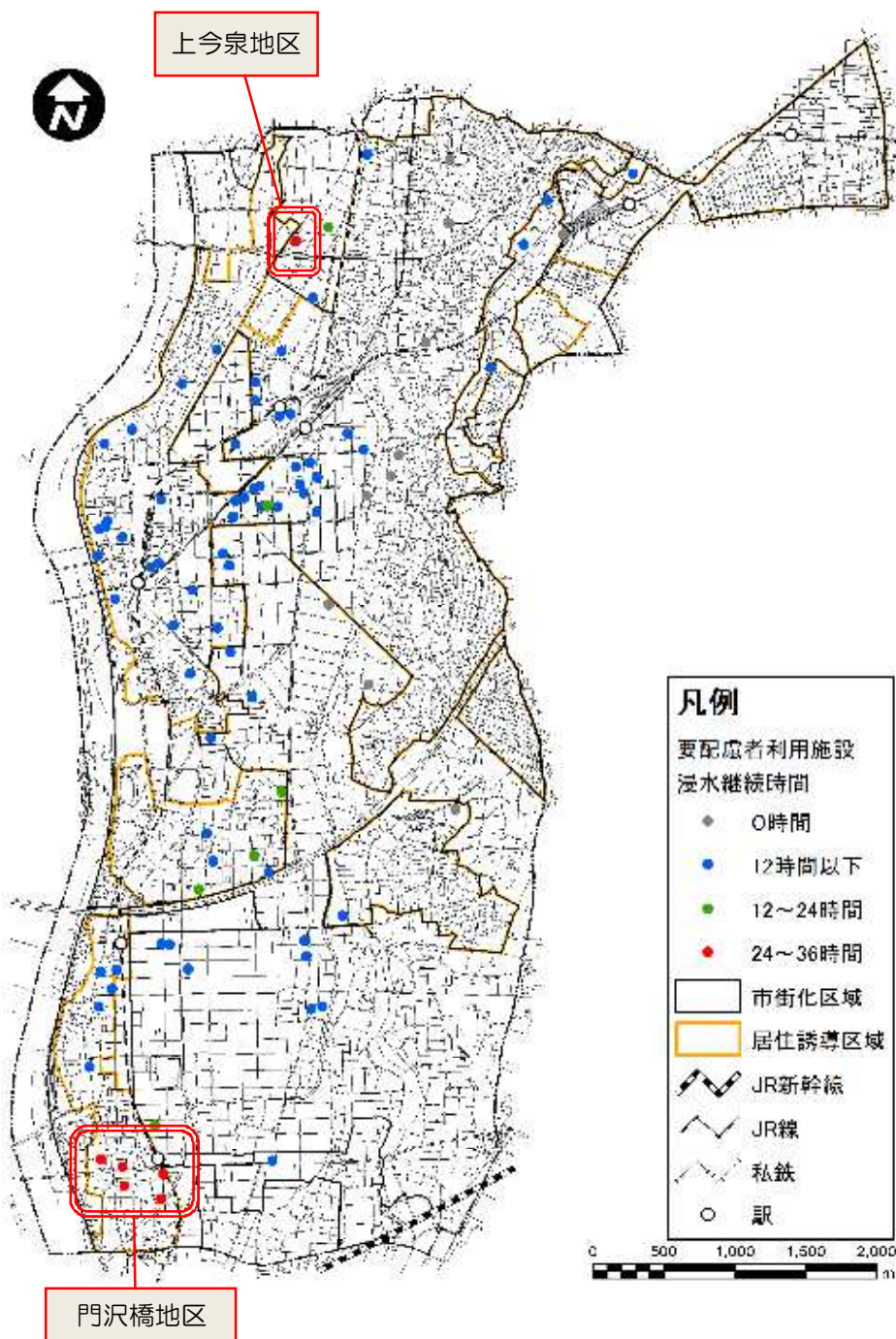
## 洪水浸水継続時間 × 要配慮者利用施設

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

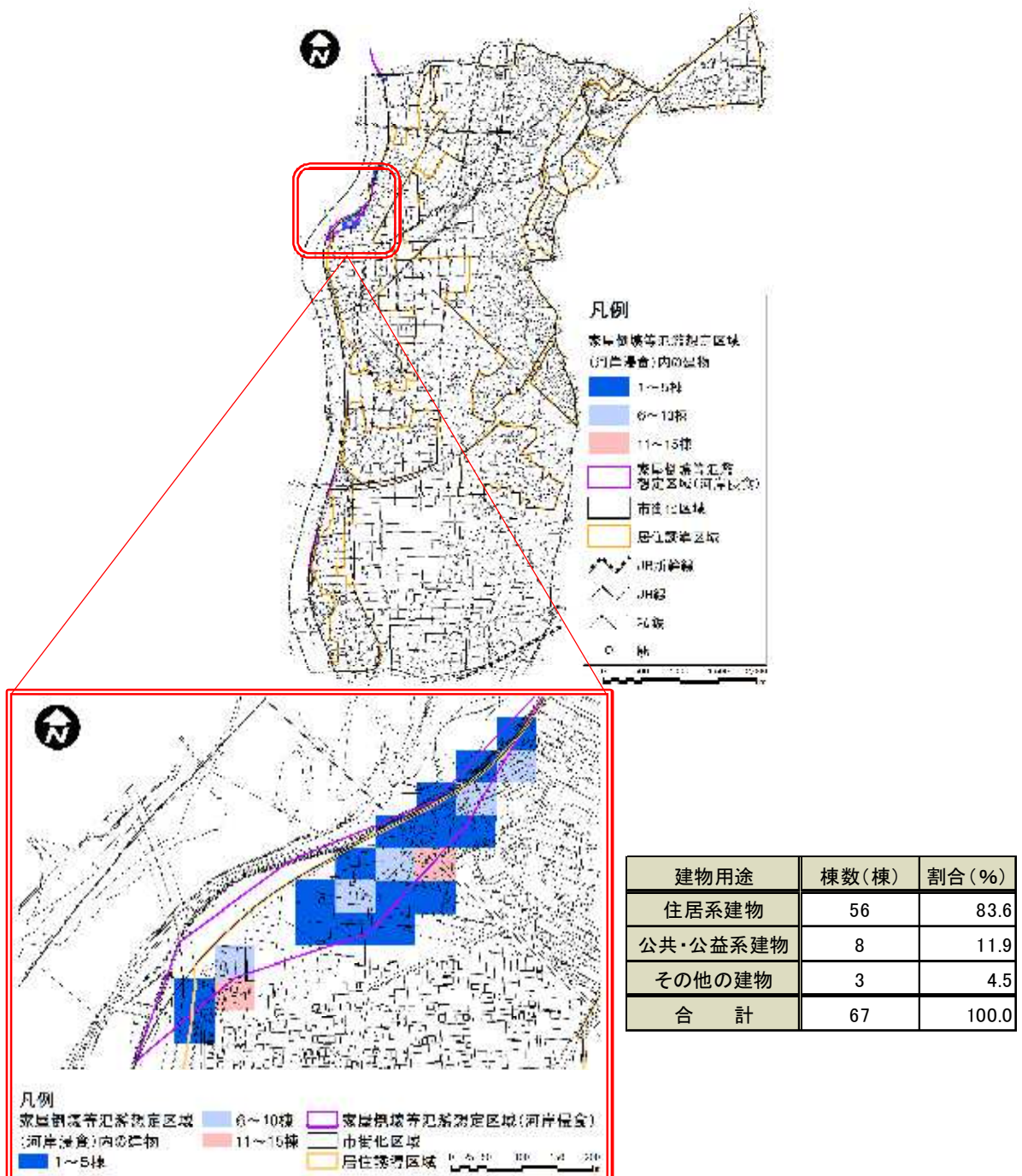
分析の視点

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。



I

II

III

IV

V

VI

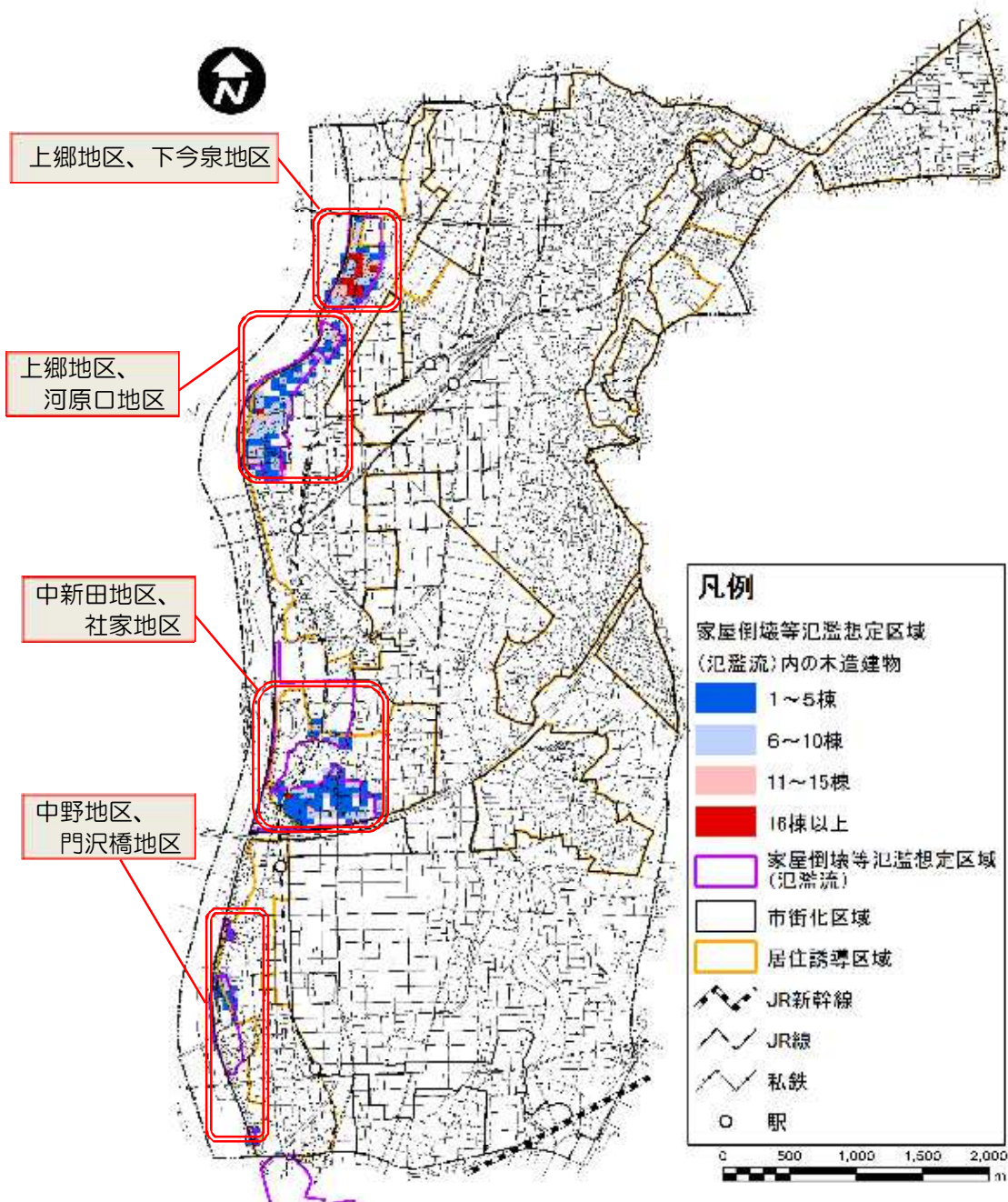
VII

VIII

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

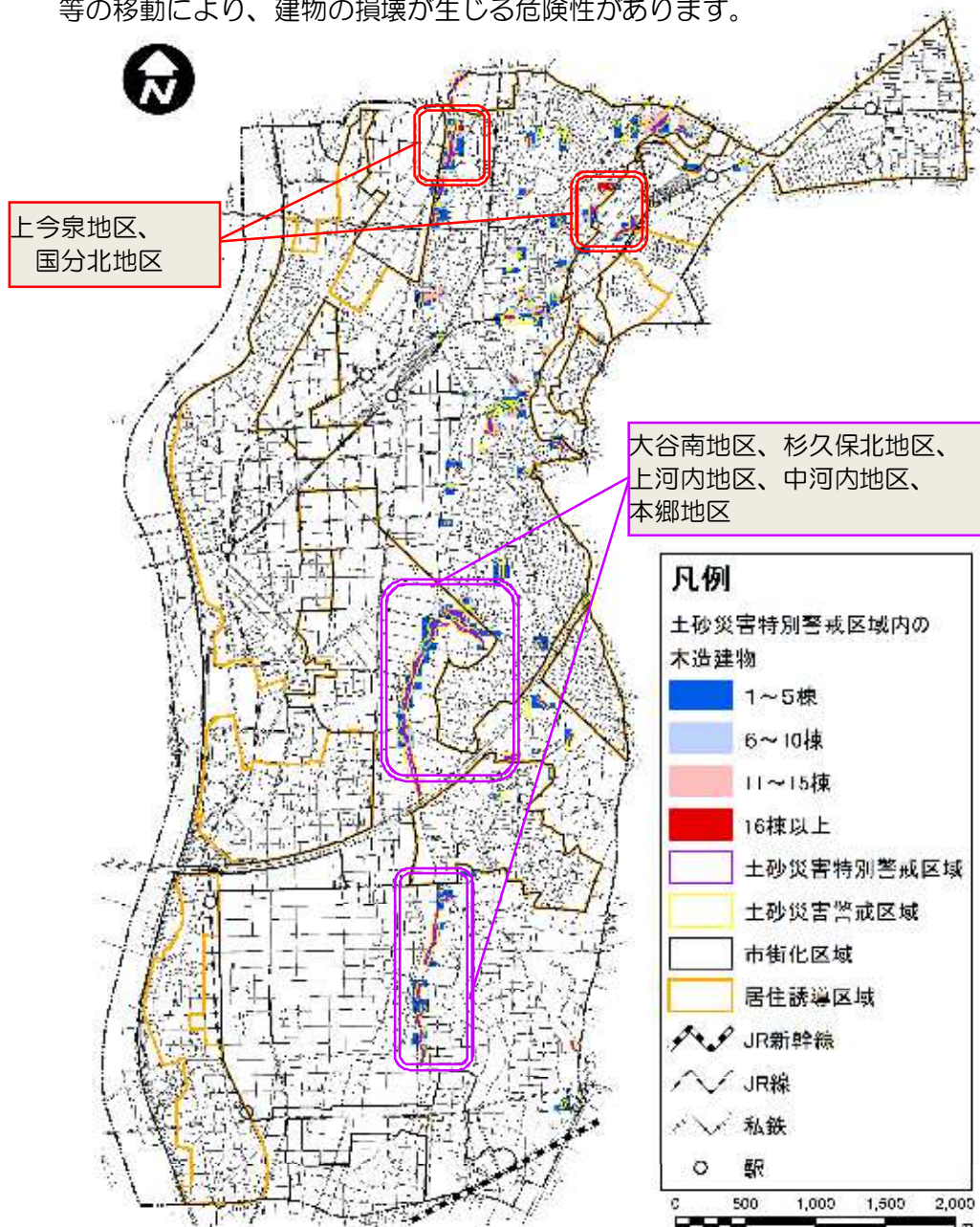
## 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 × 木造建物

分析の視点

建物の被災リスクの確認

## 課題

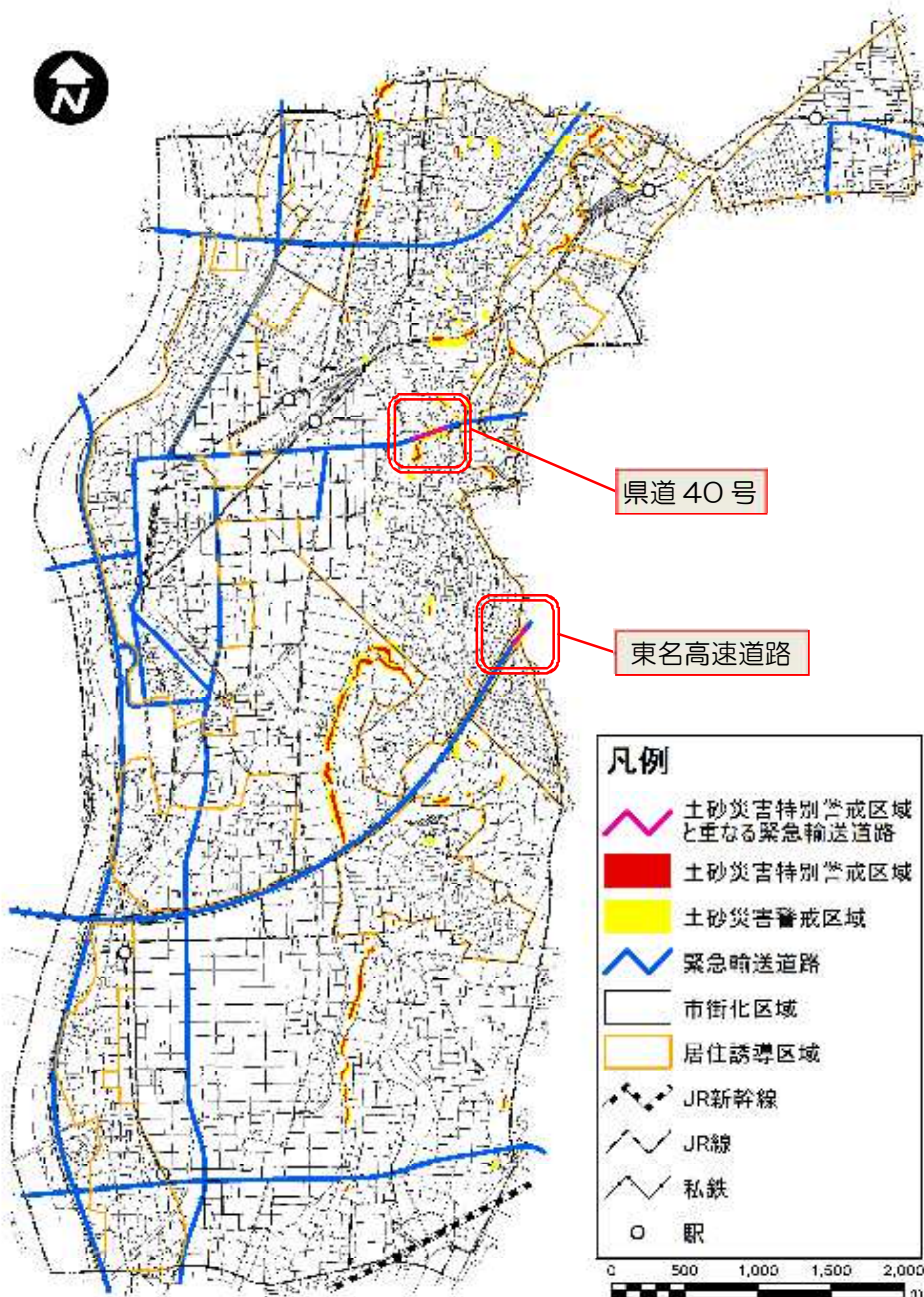
- 人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いため、土砂災害にも耐えられる建築物への建て替えや安全な地域への建築物の立地を誘導していくことが求められます。
  - 安全な避難を可能とするため、災害の状況把握や避難情報の伝達など、警戒避難体制の強化などにより、早期避難を支援することが求められます。
  - 急傾斜地崩壊危険区域の管理及び保全の制限に係る土砂災害防止パトロールや、盛土による災害防止のための点検や安全性を把握する調査を進め、土砂の撤去や崩落防止の必要性について検証することが求められます。
- 土砂災害特別警戒区域内・土砂災害特別警戒内には、**木造建物が16棟以上立地している地区**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。



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

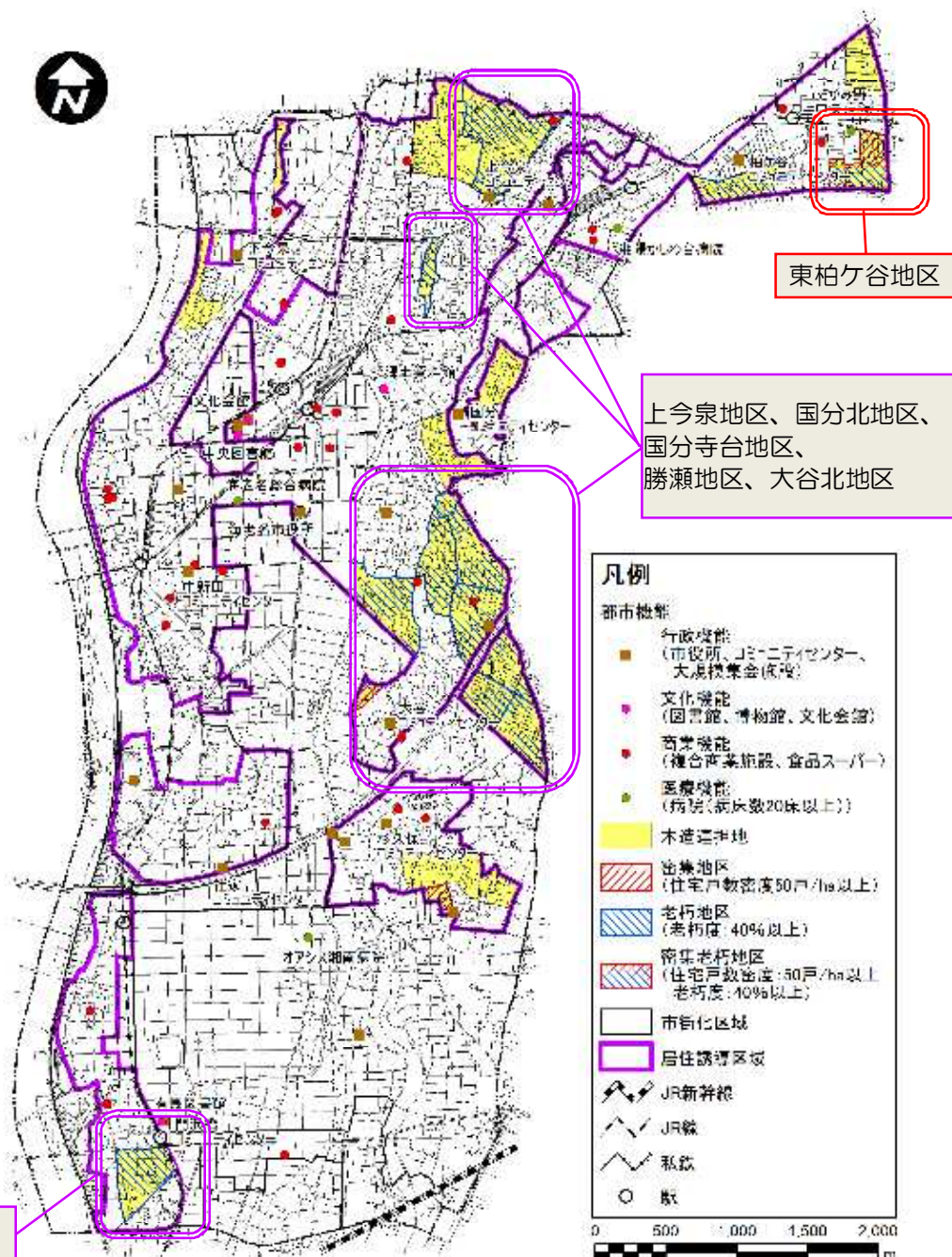
分析の視点

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。
- 東柏ヶ谷地区では、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。

I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

## 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
- 木防建蔽率=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: $(1 - (\text{木造建物の建つ敷地面積} \div \text{地域の面積})) \times 100\%$

- 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。

■木防建蔽率: $\text{木造建物1階床面積} \div \text{宅地面積} \times 100\%$

- 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: $\text{一般世帯数} \div \text{地区面積} \times 100\%$

(住宅戸数密度: $\text{住宅戸数} \div \text{地区面積} \times 100\%$ )

- 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: $\text{老朽建物延床面積} \div \text{全建物延床面積} \times 100\%$

- 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 $\geq$ 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% $\leq$ 木防建蔽率 $<$ 30%
- 危険度ランク4:不燃領域率 $<$ 70%、30% $\leq$ 木防建蔽率 $<$ 40%
- 危険度ランク5:不燃領域率 $<$ 70%、木防建蔽率 $\geq$ 40%

(出典:改訂 都市防災実務ハンドブック ぎょうせい)

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

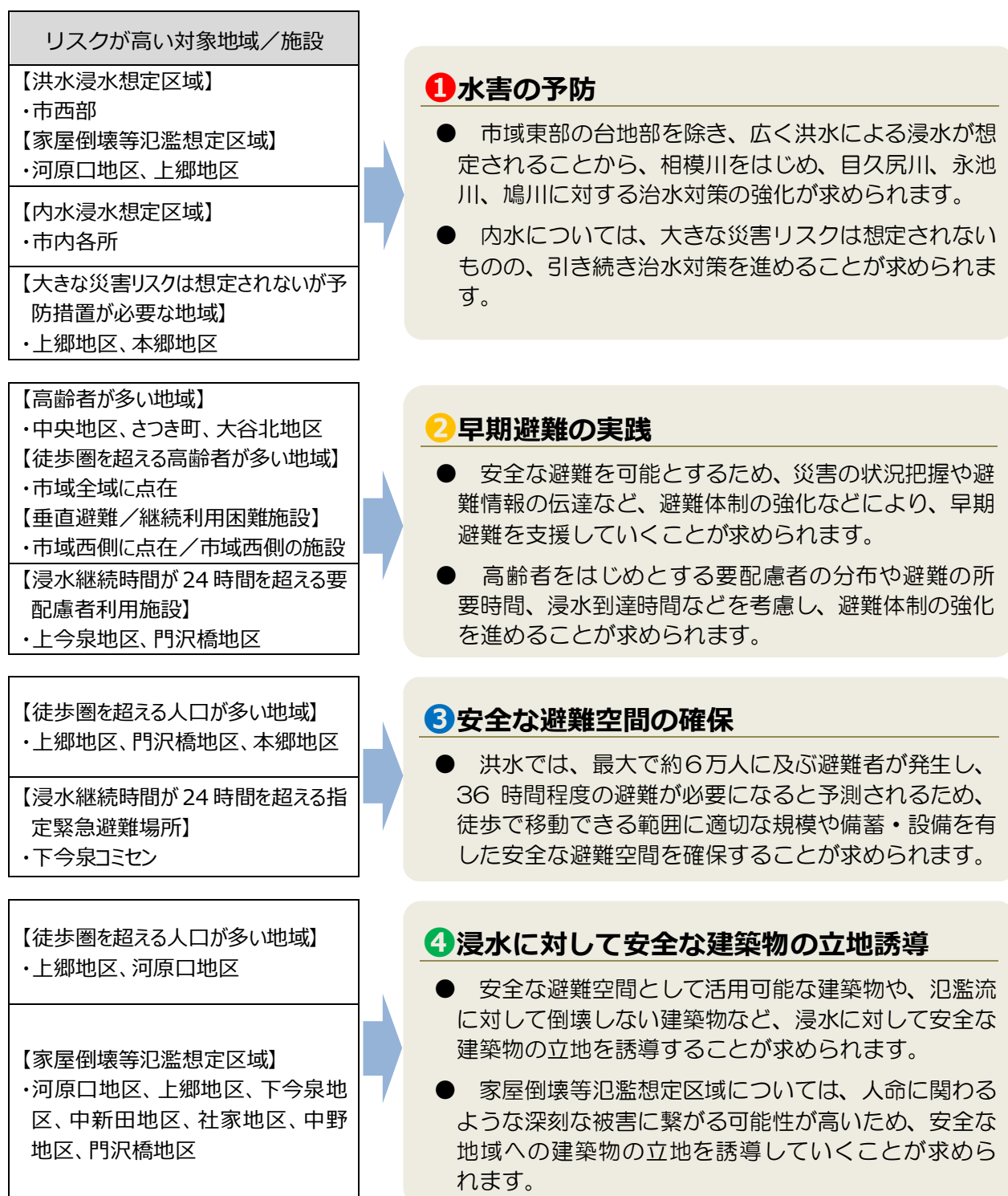
### 3. 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

#### (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る。
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る。
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。



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

## ■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。

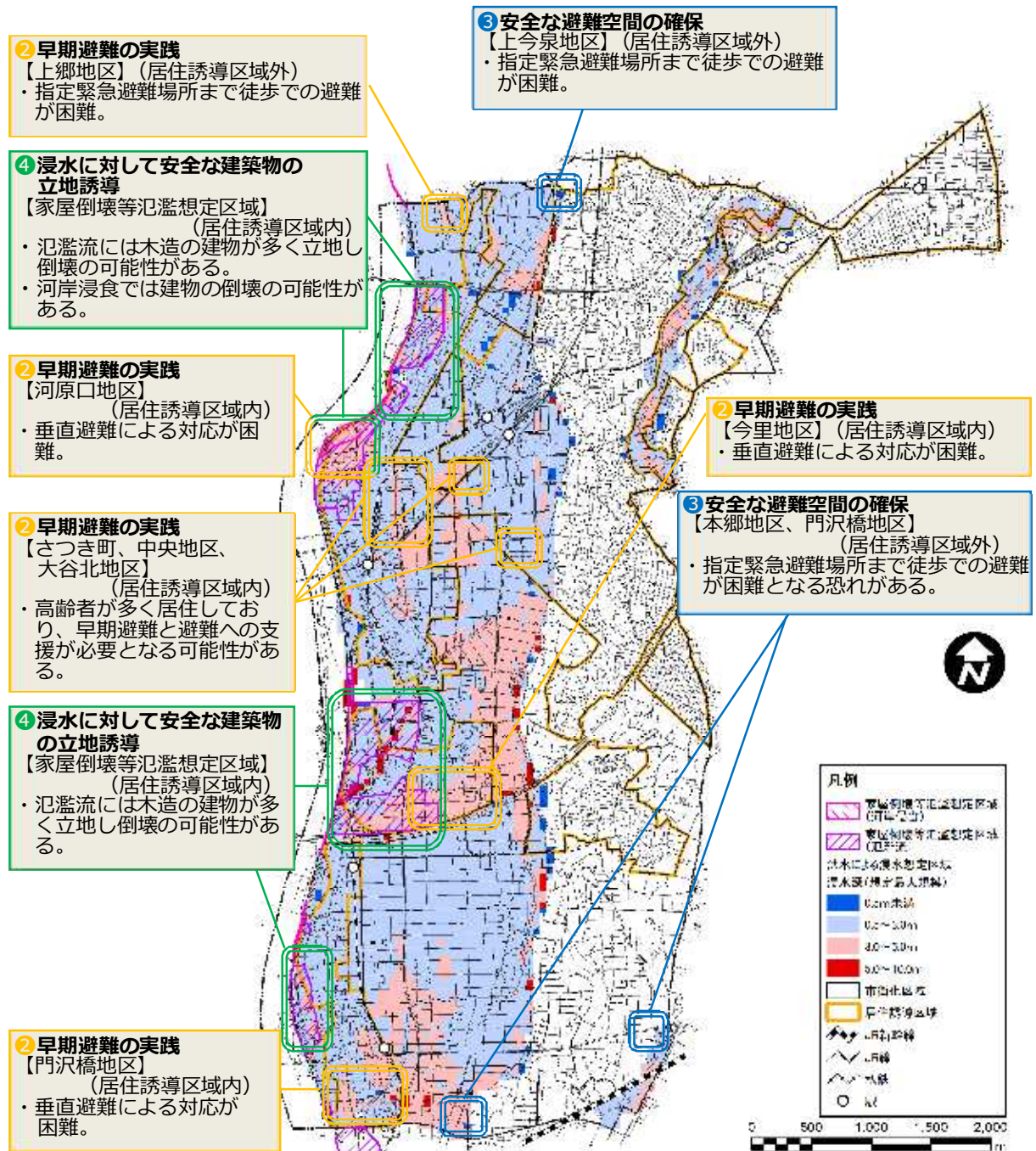


<p>リスクが高い対象地域／施設</p>	<p>【土砂災害警戒区域等】 ・市東部の丘陵地と市西部の平地との境付近</p>	<p><b>1 土砂災害の予防</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 急傾斜地の崩壊の恐れがある土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域では、土砂災害が発生した場合、特に木造家屋では、生命・財産に対する被害が生じる恐れがあるため、その発生を予防することが求められます。</li> <li>● 危険区域の管理と保全の制限に係る土砂災害防止パトロールを実施し、居住者等に被害が生ずる恐れのある急傾斜地を把握した場合は、防止工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。</li> </ul>
<p>【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</p>	<p>【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</p>	<p><b>2 早期避難の実践</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
<p>【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</p>	<p>【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</p>	<p><b>3 緊急輸送道路の安全確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
<p>リスクが高い対象地域／施設</p>	<p>【地震の影響】 ・市域全域</p> <p>【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</p> <p>【世帯密度と老朽度が高い地区】 ・東柏ヶ谷地区</p>	<p><b>4 土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul> <p><b>1 地震に対する備え</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

## (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。

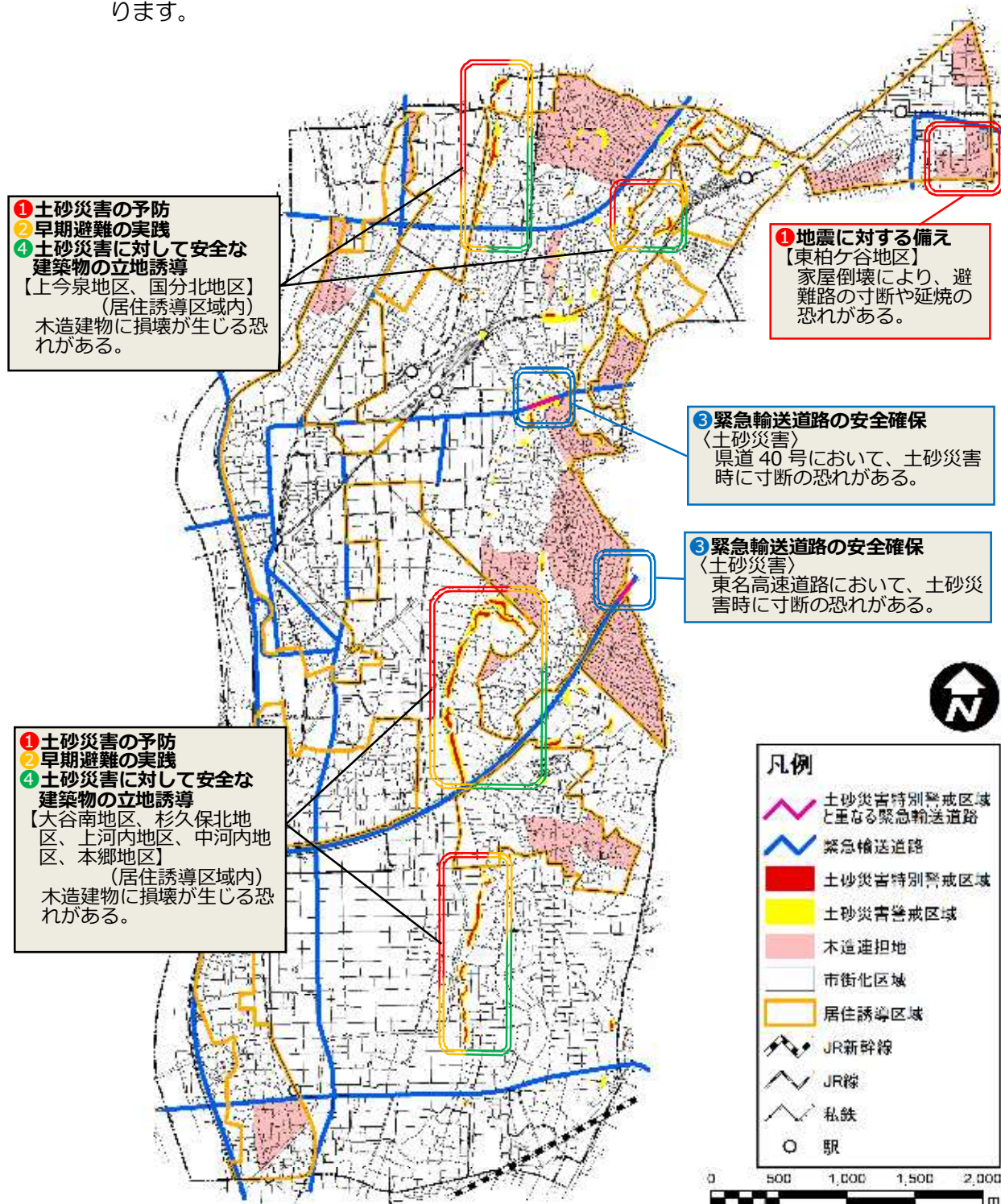


【市全体・広範囲にわたるもの】

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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】

## ② 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】

## ① 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。
- ・ 木造連坦地では、家屋が倒壊し、緊急輸送道路や避難路を寸断する恐れがある。

## 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	<b>取組方針ア 危険回避のしくみづくり</b>
	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。
	<b>取組方針イ 防災・減災に向けた基盤づくり</b>
	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。
【視点2】 地域防災力の強化	<b>取組方針ウ 都市機能継続のしくみづくり</b>
	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。
	<b>取組方針ア 意識啓発のしくみづくり</b>
	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。
【視点2】 地域防災力の強化	<b>取組方針イ 防災体制の充実</b>
	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。
	<b>取組方針ウ 防災設備等の維持・管理</b>
	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、新たな整備を進めます。

## 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がります。

	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	① 災害の予防	土地利用の推進			○			○
		災害ハザード情報の周知				○		
	② 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	○			○	○	
③ 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		○				○	
④ 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	① 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						○	
② 早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供				○			
③ 安全な避難空間の確保	防災設備等の設置、維持・管理						○	
④ 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	① 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	○	○					
② 早期避難の実践	速やかな避難が可能となる情報の提供				○			
③ 緊急輸送道路の安全確保	日常の点検（一部再掲）					○		
④ 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	① 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）	○		○			

I

II

III

IV



V










VI

VII

VIII

- 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			備考
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
共通	① 災害の 予防	<b>土地利用の推進</b> 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				
		<b>災害ハザード情報の周知</b> 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※
	② 早期避難 の実践	<b>速やかな避難が可能となる情報の提供</b> 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				
		<b>地域防災活動等への支援、自主防災組織の育成</b> 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				
		<b>要配慮者の安全確保対策</b> 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			備考
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
共通	③ 安全な避難空間の確保	<b>避難場所等の確保、維持・管理</b> 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	→	→	→	
		<b>防災設備等の設置、維持・管理</b> 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	→	→	→	
	④ 安全な建築物の立地誘導	<b>安全に配慮した住宅や施設の移転促進</b> 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※
		<b>立地適正化計画の届出制度による立地・建築誘導</b> 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	① 水害の予防	<b>計画的な河川改修</b> 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	→	→	→	
		<b>下水道（雨水）施設の整備</b> 浸水被害が発生しないよう、雨水排除に必要な管きよの整備や雨水貯留施設の整備を検討	市	→	→	→	
		<b>企業等に対する防災体制の促進</b> 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	→	→	→	

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期			備考
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
水害	① 水害の 予防	<b>受変電設備の被害軽減</b> 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				
		<b>災害ハザード情報の周知</b> 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				
		<b>日常の点検</b> 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				
	② 早期避難の実践	<b>速やかな避難が可能となる情報の提供</b> 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				
	③ 安全な避難空間の確保	<b>防災設備等の設置、維持・管理</b> 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				
	④ 水害に対して安全な建築物の立地誘導	<b>安全に配慮した市街地開発等の誘導</b> 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				
		<b>国等の防災・減災対策に係る予算制度等の活用</b> 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			備考
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
土砂災害	① 土砂災害の予防	<b>土砂災害への対策</b> 居住誘導区域内において土砂災害の危険性が高いと判断された場合は、急傾斜地崩壊危険区域等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	→	→	→	
		<b>大規模盛土造成地への対策</b> 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	→	→	→	
		<b>日常の点検</b> 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	→	→	→	
		<b>まちづくり連携砂防等事業の活用</b> 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※
	② 早期避難の実践	<b>速やかな避難が可能となる情報の提供</b> 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※
	③ 緊急輸送道路の安全確保	<b>日常の点検（一部再掲）</b> 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	→	→	→	
	④ 土砂災害に対して安全な建築物の立地誘導	<b>安全に配慮した移転勧告の活用</b> 住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれ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※

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

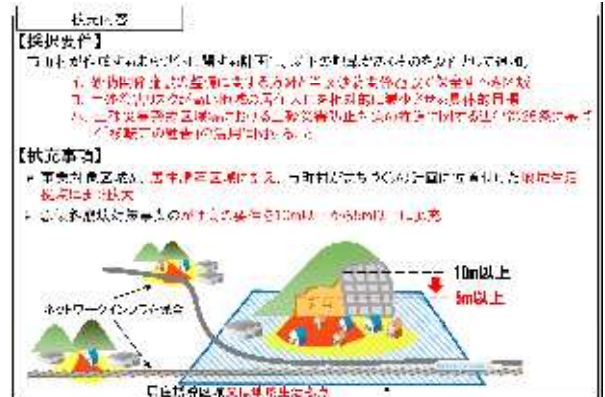
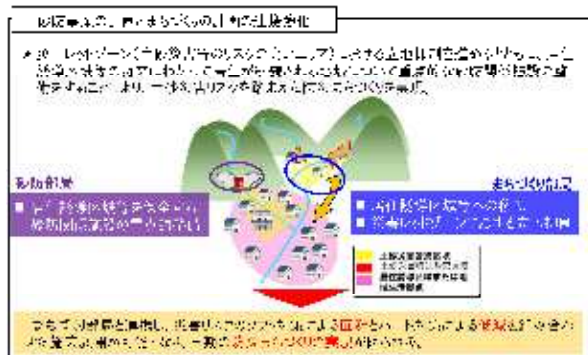
災害区分	課題	具体的な取組	主体	実施時期			備考
				短期 5年	中期 10年	長期 20年	
地震	① 震災に対する備え	<b>木造住宅や分譲マンションに対する耐震化の促進</b> 旧耐震基準で建設された木造住宅や分譲マンションの管理組合に対し、耐震改修や耐震診断等に関する相談を受けるとともに、各種補助制度を活用して建築物の耐震化の促進を図る	市	→			
		<b>電柱やブロック塀の倒壊防止対策</b> ①災害時における道路ネットワーク強化のため、緊急輸送道路や防災拠点等へアクセスする主要な道路の無電柱化を推進 ②緊急輸送道路等におけるブロック塀の実態把握を行うとともに、ブロック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	→			
		<b>企業等に対する防災体制の促進（再掲）</b> 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。

本市では、これら取組を推進することで、災害に対する安全性を確保してまいります。また、災害リスクの高い地域の居住人口を減少させるため、移転促進等について、計画期間満了までに1事業実施します。



## 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。

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

# 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」<sup>※後述</sup>を中心にコミュニティを維持することを評価します。

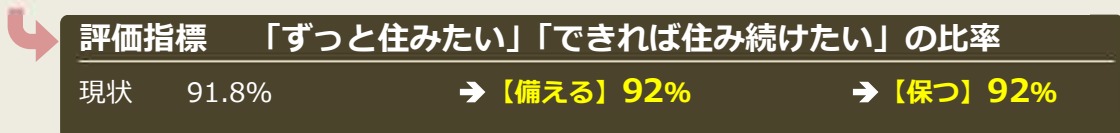
【方法】 居住誘導区域 10 エリアごとの人口推移を踏まえ、人口減少の地域では「人口維持重点エリア」の人口密度の維持を前提に試算。



### 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。



## 【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<sup>※</sup>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(株)、相鉄バス(株)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 **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よの整備を行い、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 43.6%  
R4 年度末

→ **【備える】 44.6%**  
R9 年度末

→ **【保つ】 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、取組を実施することで、「どちらともいえない」と回答した人を良い評価と悪い評価の人数で按分し、良い評価になると設定。併せて、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 「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 21.8%  
R3 年度

→ **【備える】 30%**  
R9 年度

→ **【保つ】 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

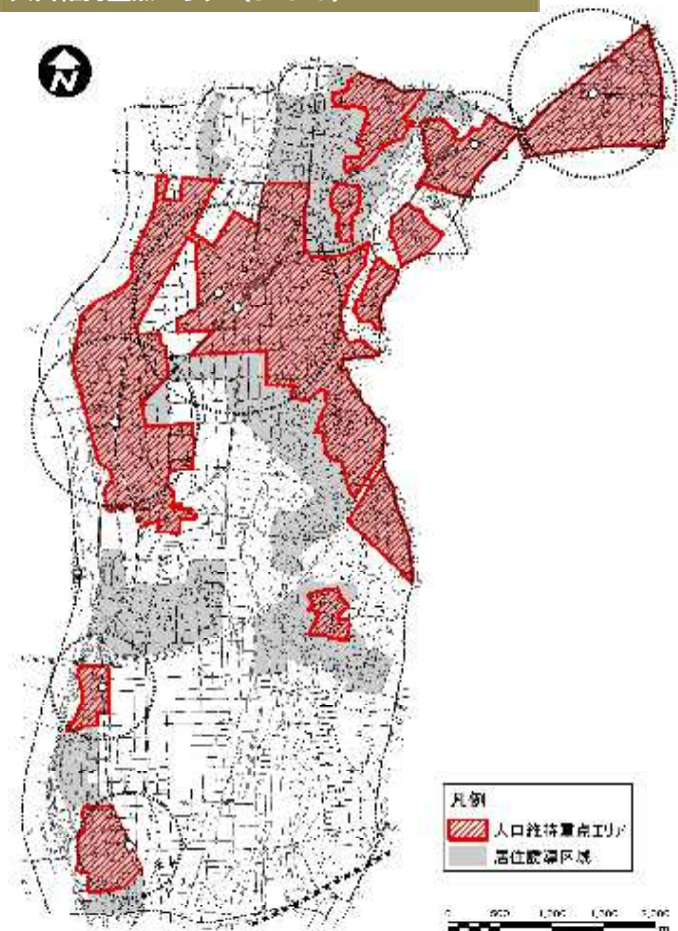
- 居住誘導区域内の人口密度については、2015年（平成27年）国勢調査（人口メッシュデータ）に基づく人口と、各居住誘導区域内の将来人口推計結果での人口推移に基づき設定します。
- なお、計画期間終了後の全市的な人口密度がほぼ現状を維持すると予測される本市では、人口減少期において、居住誘導区域内の人口は原則維持し、区域外の人口を抑制していくことで、コンパクト化を図ることが基本となります。

### 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柏ヶ谷、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わた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）



■ 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柏ヶ谷	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柏ヶ谷	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	—	—

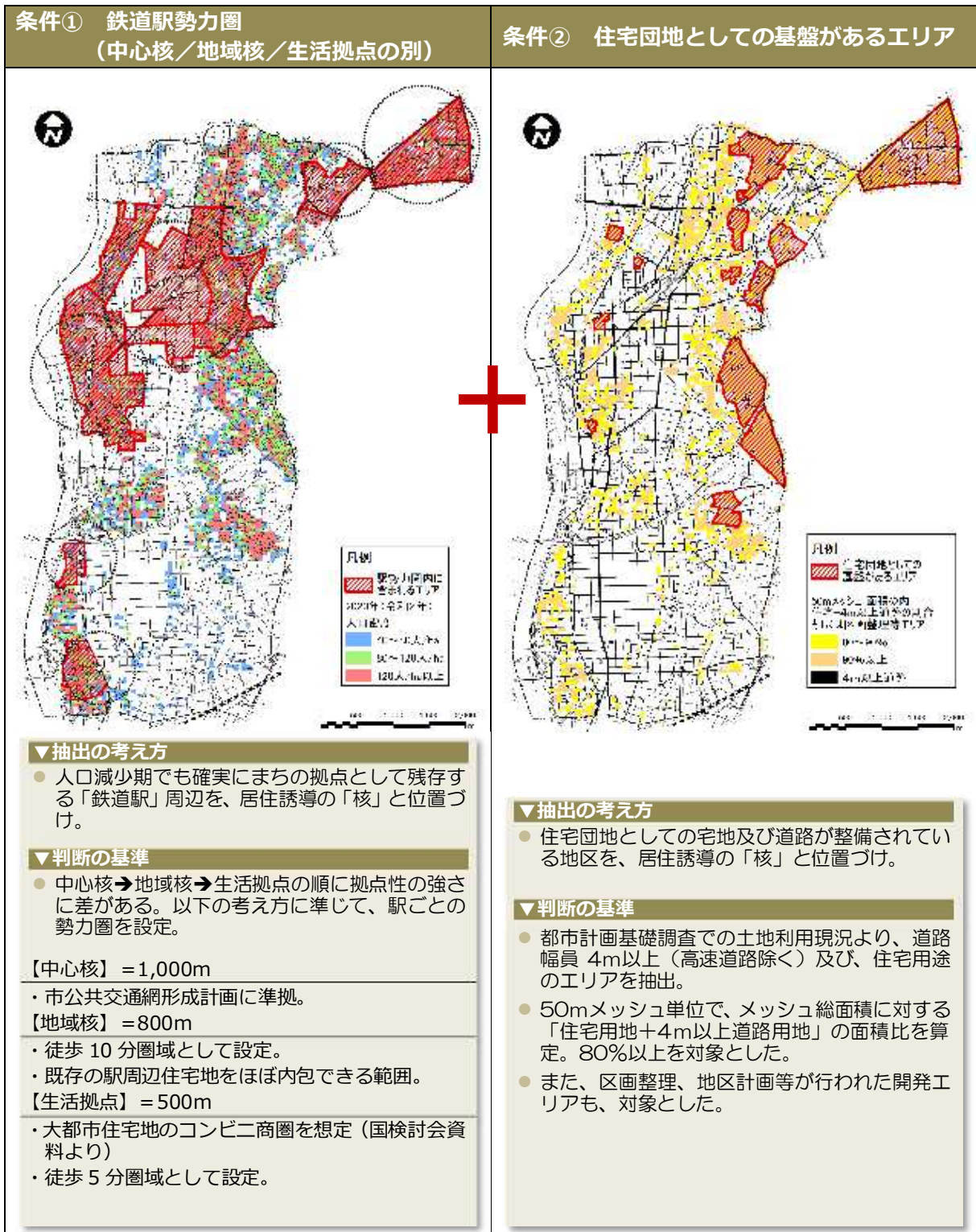


全市合計	2015(H27)	人口密度(推計実数)			面積 (ha)	人口	
	人口	2015(H27)	2025(R7)	2035(R17)		2025(R7)	2035(R17)
区域内合計	117,901	93.7	99.8	98.5	1,258.2	125,550	123,961
区域外合計	12,820	9.2	7.8	5.2	1,400.8	10,942	7,321
市全体合計	130,721	49.2	51.3	49.4	2,659.0	136,492	131,282



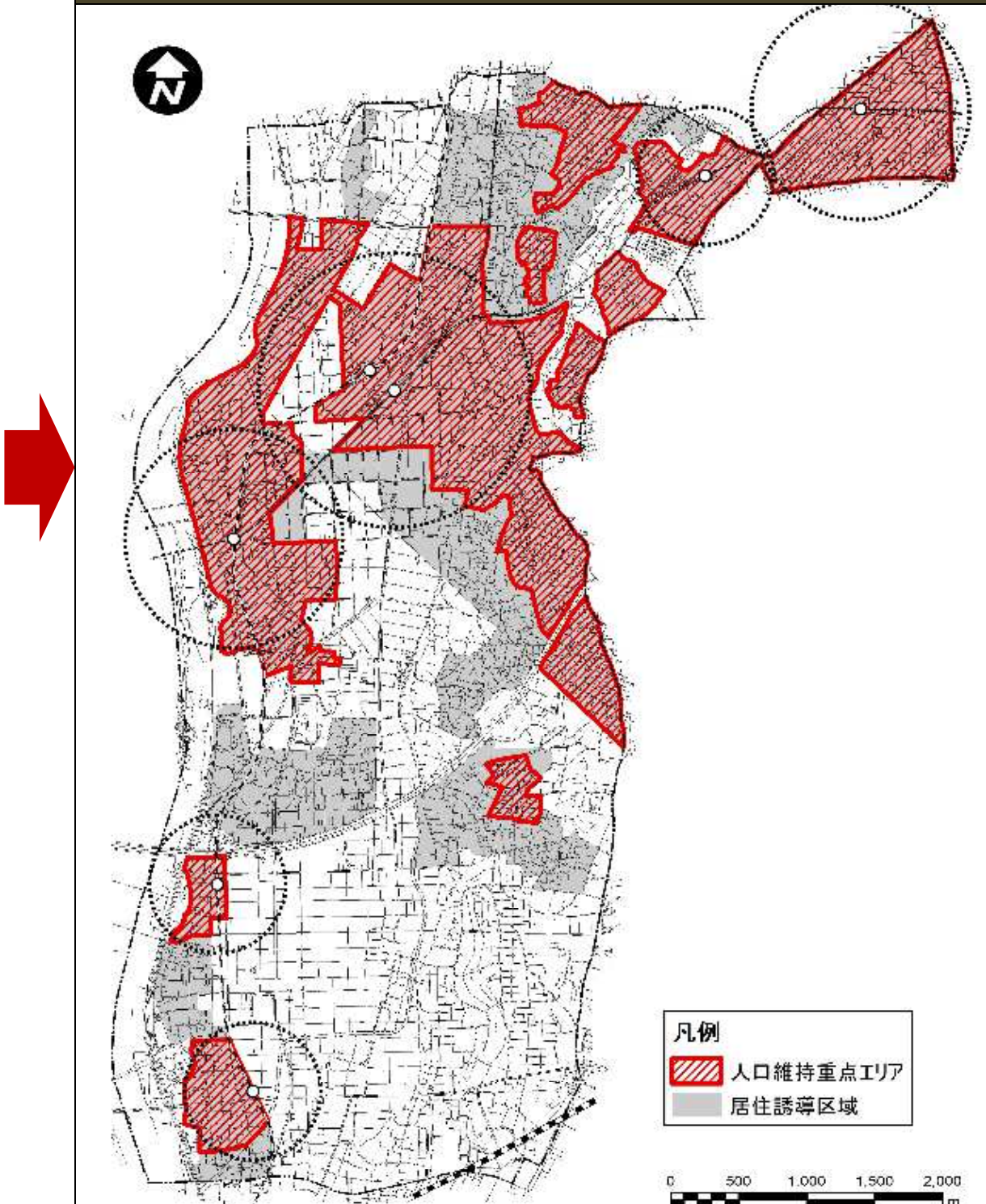
■ 将来人口密度の目標値の設定

- 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）を組み合わせ設定しています。



I  
II  
III  
IV  
V  
VI  
VII  
VIII

条件①+② = 【人口維持重点エリア】 (再掲)

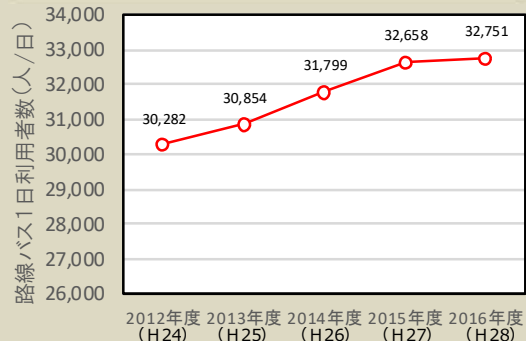


## 参考②【市内の路線バス利用者数】の算定方法

### 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。

■ 路線バス 1 日利用者数の推移

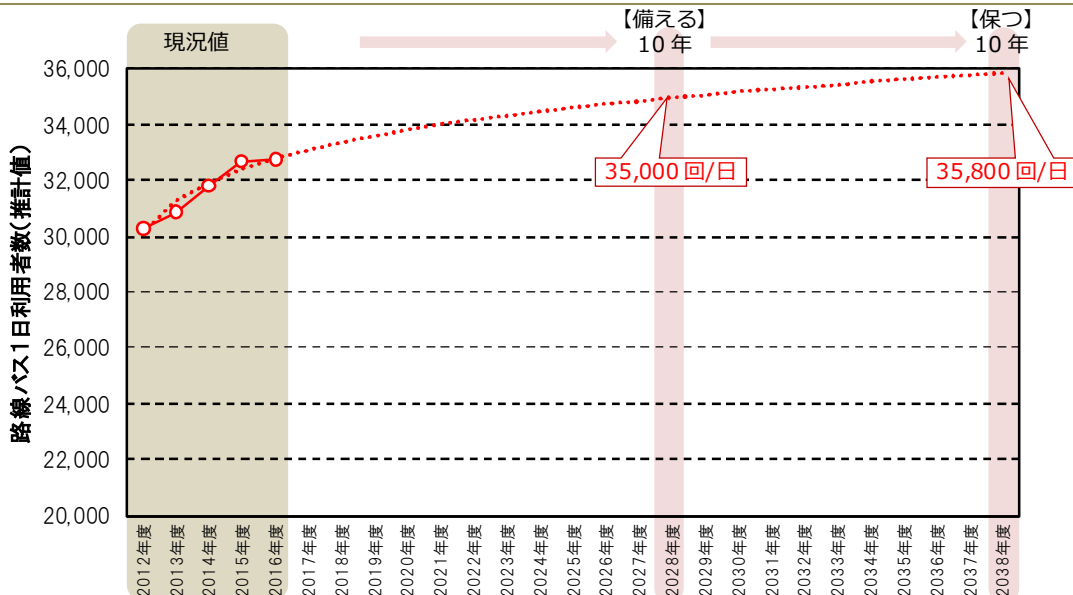


※各年の海老名市統計書（統計えびな）の神奈川中央交通株式会社及び相鉄バス株式の路線バス運行状況より算出

### 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 年度（平成 24 年度）～2016 年度（平成 28 年度）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 年度時点で 35,000 回/日、【保つ】10 年を終える 2038 年度時点で 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 柏ヶ谷地域    | 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 |

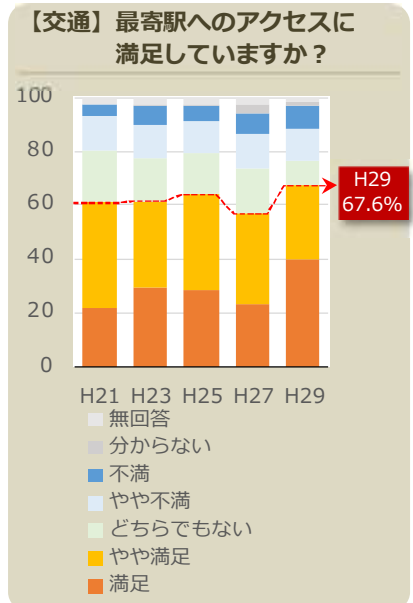
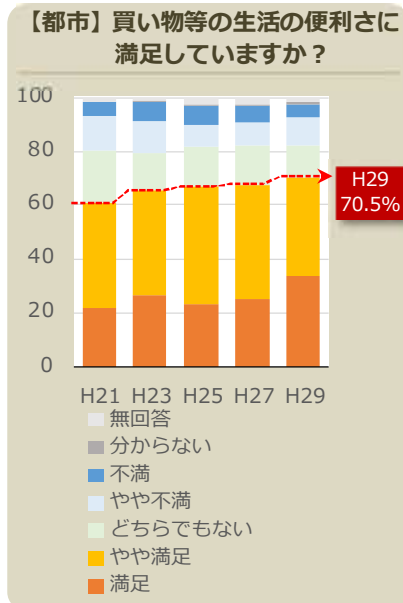
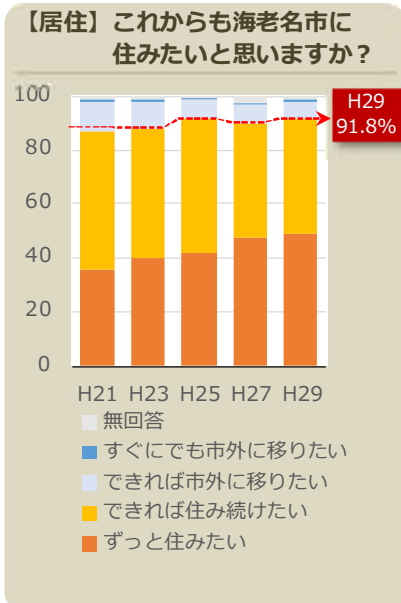
#### B：数値目標の算定

- 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	→ 「ずっと住みたい」「できれば住みたい」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

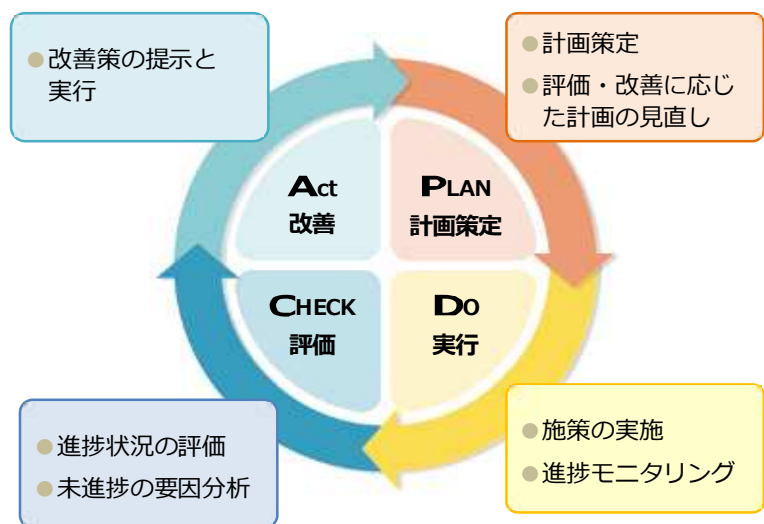
- 将来目標は、今後 10 年で増加する人口+5,773 人（現状 130,721 人→将来 136,492 人）の全員が「良い評価」をし、現在の居住者の評価は変化しないことを想定した場合の推計値を設定します。

市政アンケート項目	現状 (130,721 人)		将来 (136,494 人)	
	○ 良い評価	× 悪い評価	○ 良い評価	× 悪い評価
居住：住みたいと思うか？	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



## 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

	2018	【備える】10年										【保つ】10年										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
計画策定				事業の個別評価		事業の中間評価		新規事業再検討	見直し改定作業	既存施策進捗管理	事業の全体評価				事業の個別評価	【保つ】事業の中間評価	新規事業再検討	既存施策進捗管理	事業の全体評価	次期計画策定検討	次期立地適正化計画	
国勢調査			→						→						→					→		
市政アンケート		→		→		→		→		→		→		→		→		→		→		→

次の20年に向けた立地適正化計画を…



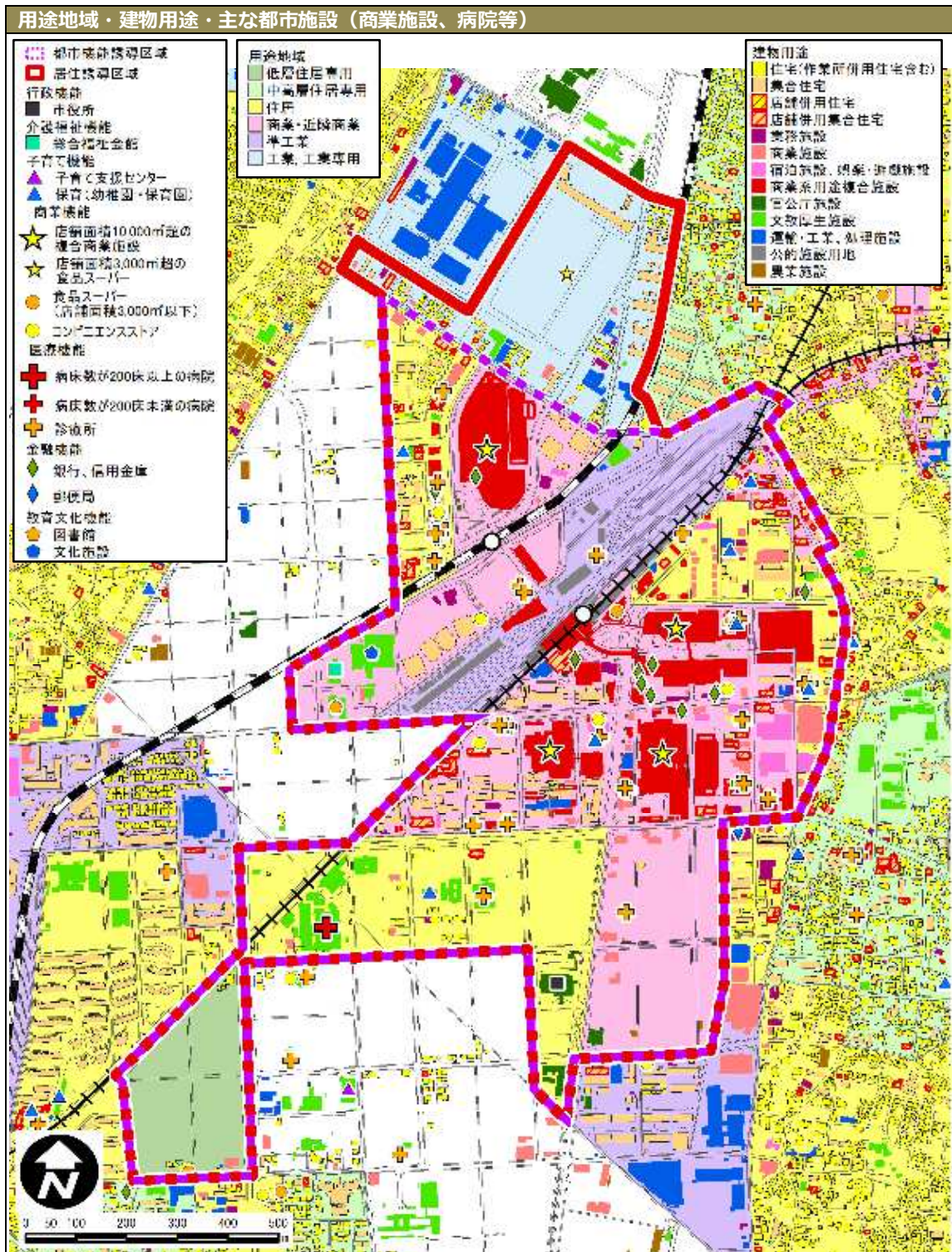
## VIII 地域別の特徴

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

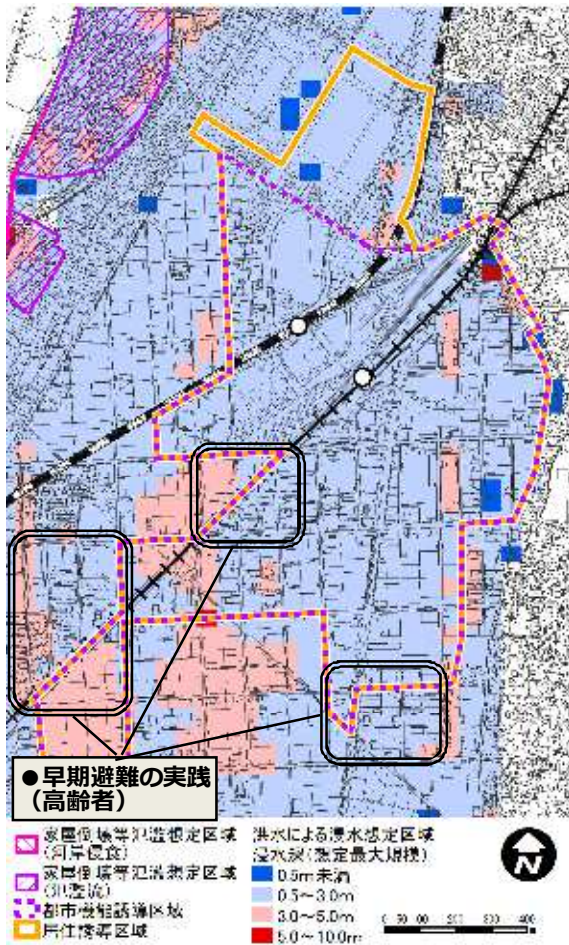
- 海老名駅周辺エリアは、様々な都市機能が集積した【中心核】として位置づけられています。
- 市役所周辺地区については、土地区画整理事業や民間開発による複合住宅地の形成が予定されています。
- エリア内には、洪水による0.5m以上の浸水想定区域が広がっています。また、土砂災害警戒区域が指定されています。



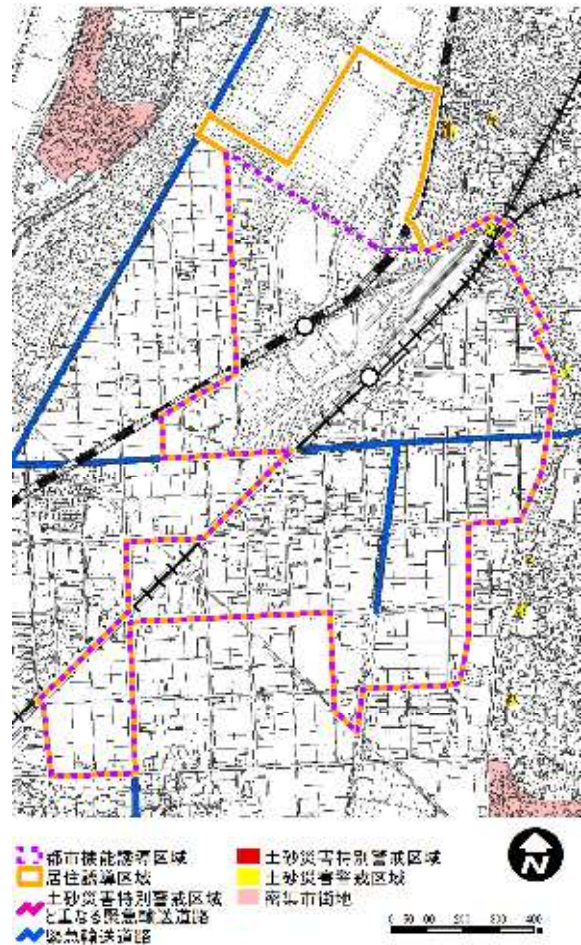


## ■エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■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（ピナウォーク、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（イオン海老名店等）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和、移動の利便性と安全性の確保

- 市役所周辺地区では、土地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

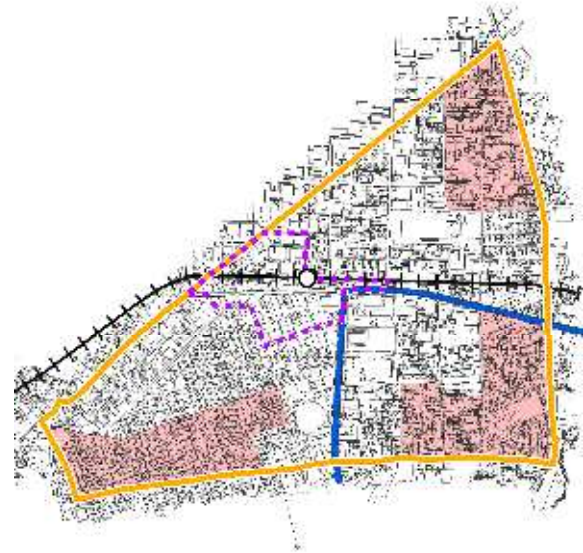
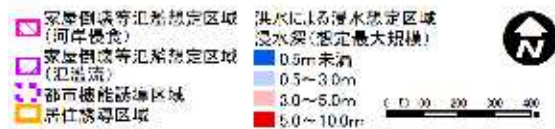
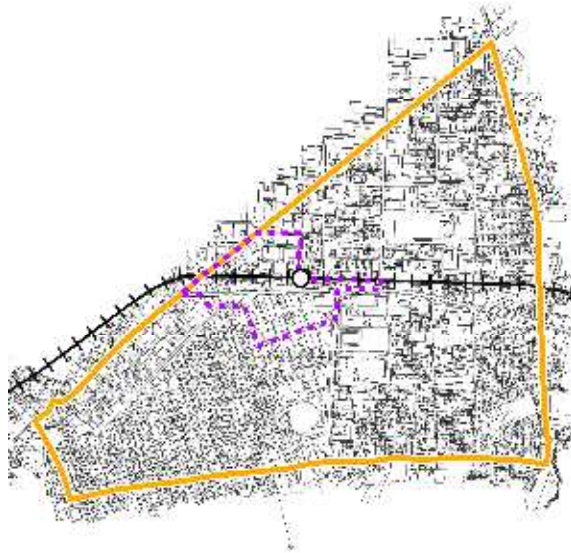
- さがみ野駅周辺エリアは、市域の中でも立地的に特性の異なるエリアであり、独立したエリア内の生活機能を支えるための都市機能を集積する【地域核】として位置づけられています。
- エリア内には、誘導施設に位置づけられる食品スーパー（3,000 m<sup>2</sup>超）と病院（200 床未満）が立地しています。
- 水害（洪水）、土砂災害等の危険性が低いエリアとなっています。



## ■ エリア内で想定される災害と課題

&lt;水害（洪水）&gt;

&lt;土砂災害等&gt;



## ■ 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、都市計画的な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な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

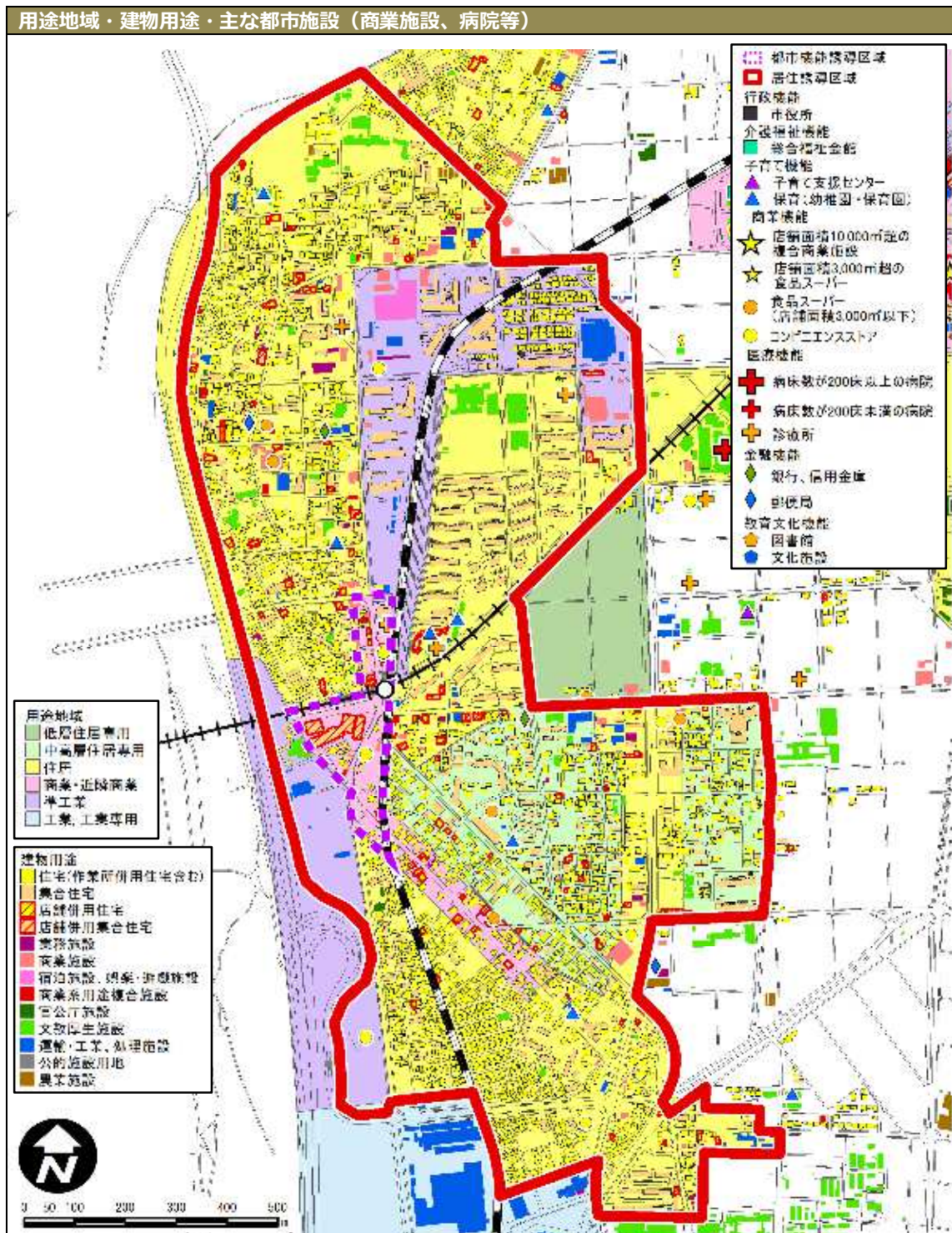
- ・当該エリアはエリアを分断する形で準工業地域が指定され、居住誘導区域 10 エリアの中で最も準工業地域の面積が占める割合が大きくなっています。
- ・駅に隣接する場所では、既に大規模商業施設、総合病院等の立地が進み、集合住宅も立地する中で、工場等と都市機能、居住機能が混在する状況となっています。
- ・都市機能誘導区域と、工業系用地の純化を含めた取り扱いの見直しが必要です。

## 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。

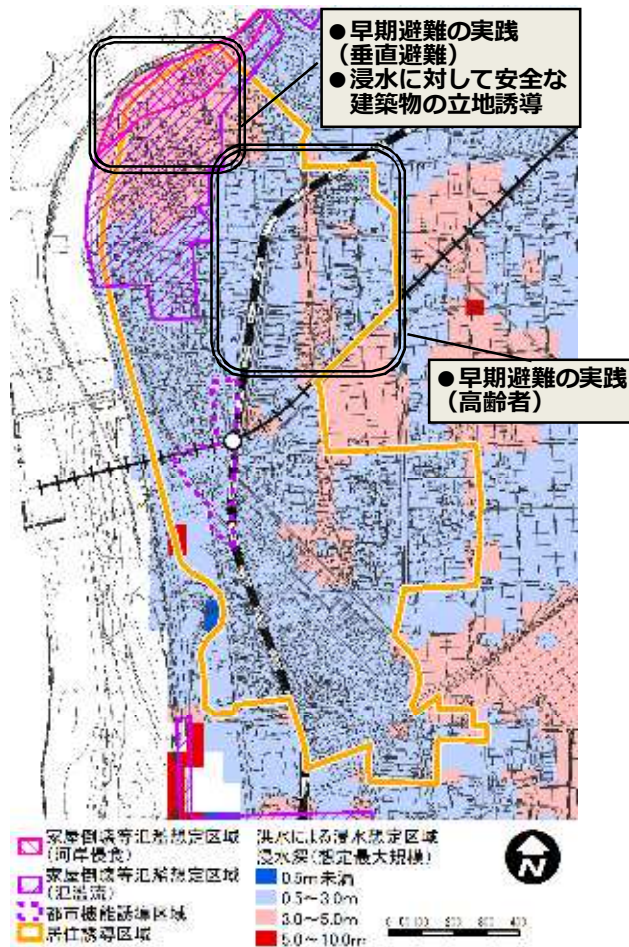
### 【地域核】 ③厚木駅周辺エリア

- 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。

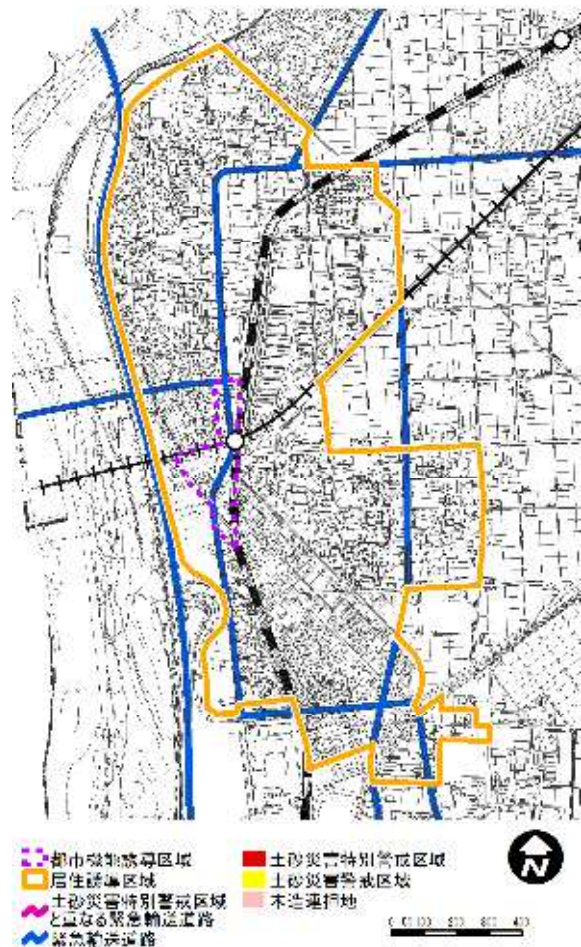


## ■エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■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はありません。
- ・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

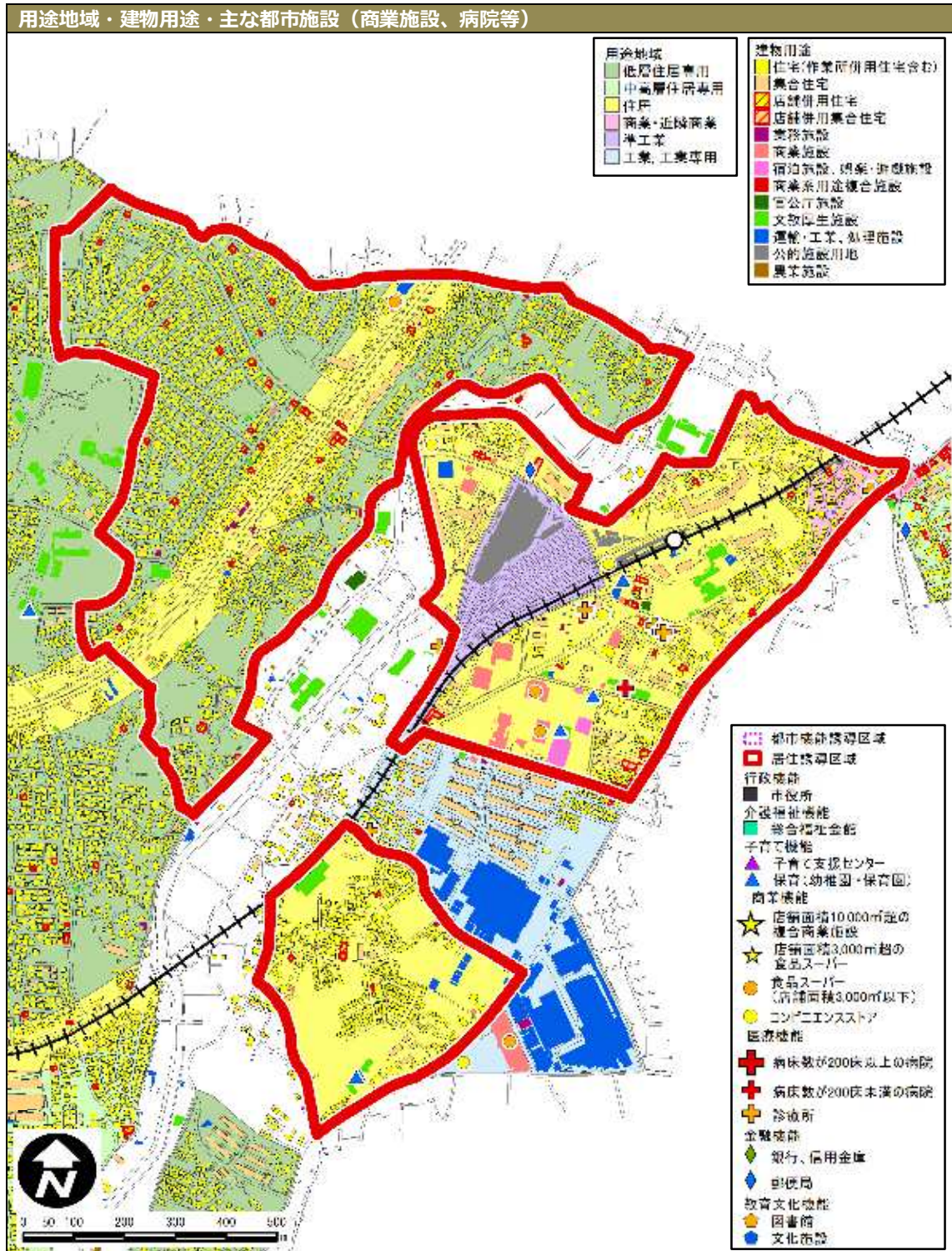
- ・0.5m以上の浸水想定区域において、高齢者が多く居住していることから、早期避難と避難への支援が必要となります。
- ・3.0m以上の浸水想定区域において、垂直避難による対応が困難となることから、早期避難が必要となります。

## 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。

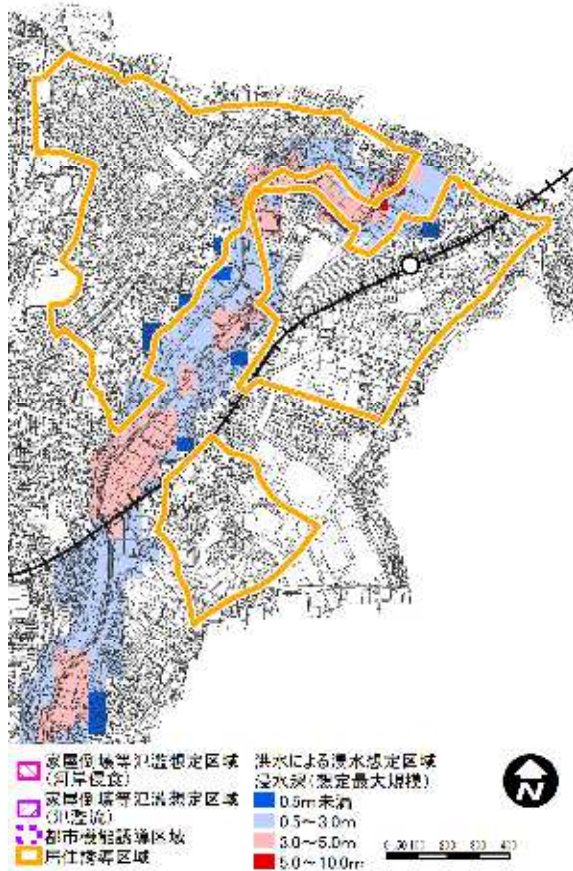
## 【市街地居住】④ 柏ヶ谷エリア

- 柏ヶ谷エリアは、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。



## ■ エリア内で想定される災害と課題

&lt;水害（洪水）&gt;



&lt;土砂災害等&gt;



●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

## ■ 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

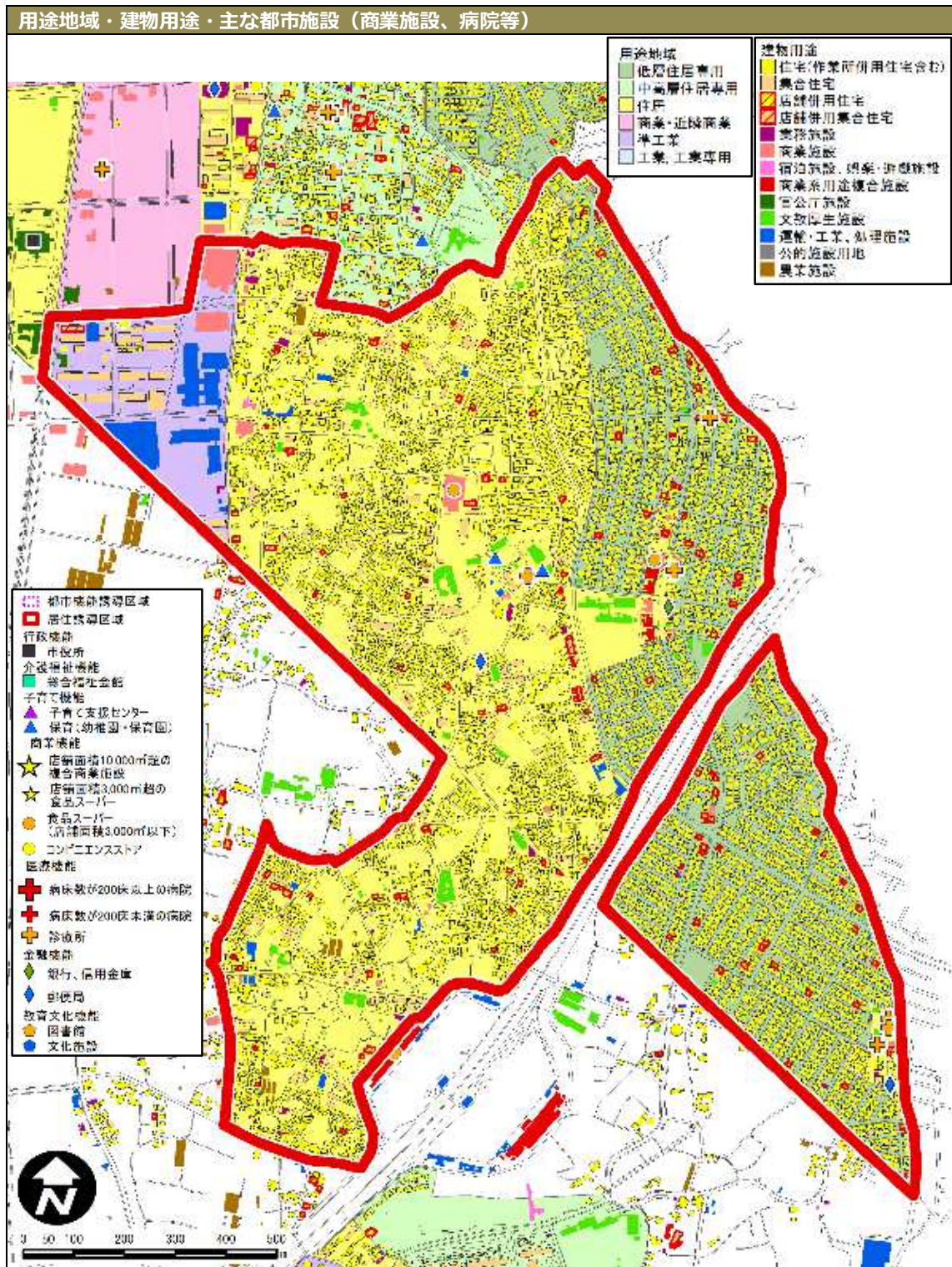
- ・エリア南部の工業地域内の工場跡地では、大規模集合住宅団地（東建ニューハイツ海老名）が昭和50年代から立地しており、戸建住宅の開発地もみられます。
- ・工業地域内の住宅団地等は、かしわ台駅へのアクセスもよく、今後も永続的に住宅地が維持されると想定されるため、土地利用の動向を踏まえ、居住誘導区域への見直し検討が求められます。

## 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。

## 【市街地居住】⑤国分寺台エリア

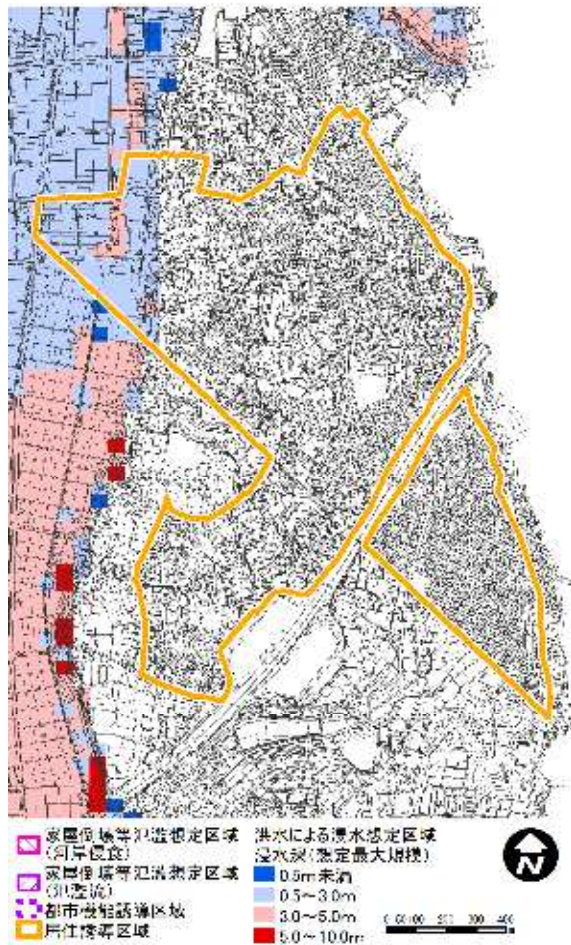
- 国分寺台エリアは、昭和 30 年代から 40 年代にかけて宅地開発が進められたエリアで、公共交通は、路線バスに依存しています。
- 商業施設、医療施設等の生活必需機能の立地が少ないエリアとなっています。
- エリア内には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。



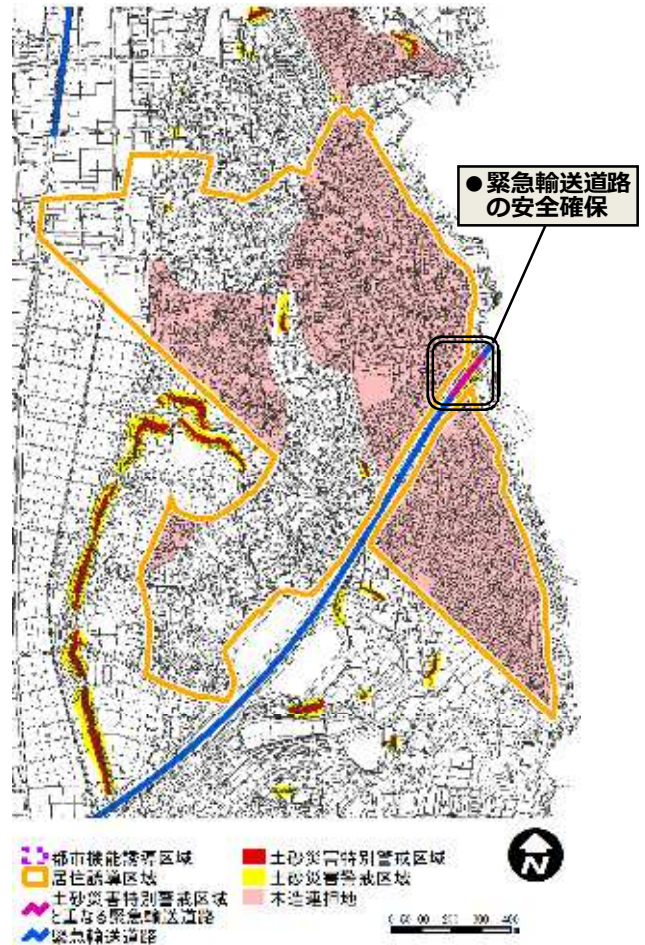


## ■エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■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

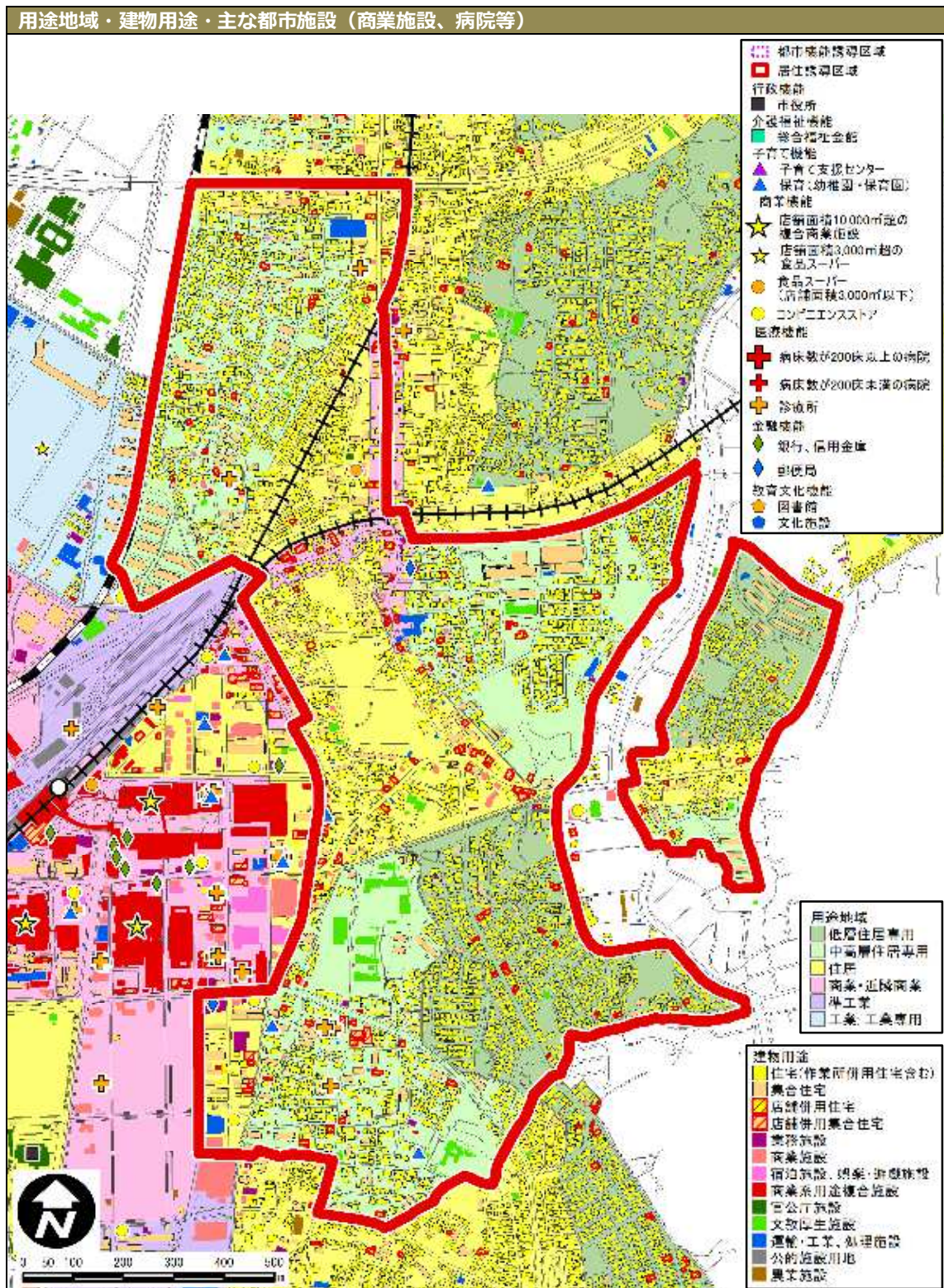
- ・住宅団地と同時期に整備された保育施設やコミュニティセンター、公園等、生活必需機能も老朽化しているため、子育て世代など新たな居住者への訴求力が低い状況です。
- ・人口密度の維持に向けて、市内でもとくに住宅団地の新陳代謝の促進生活必需機能の適切な更新により、居住空間としての魅力を高める必要があります。

## 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。

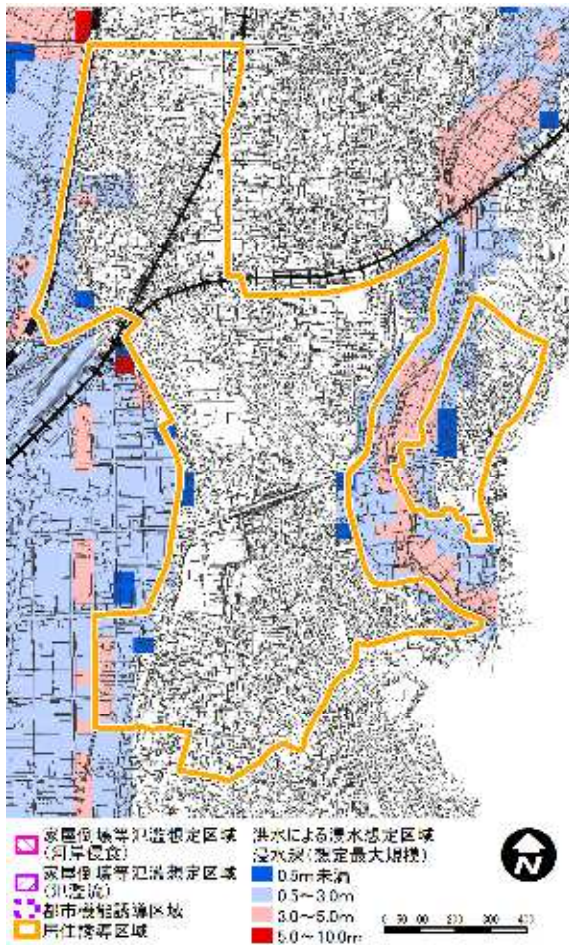
## 【市街地居住】⑥国分エリア

- 国分エリアは、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。

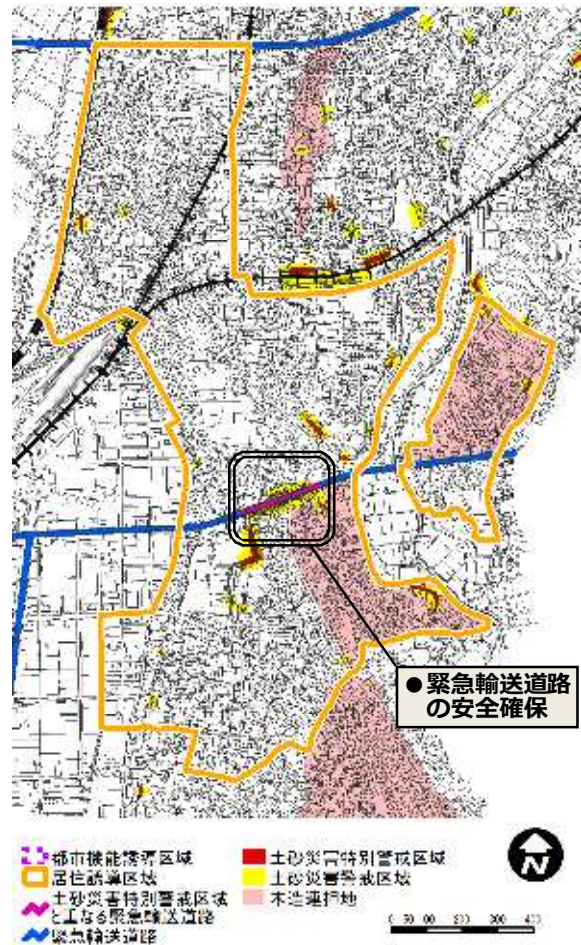


## ■ エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■ 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

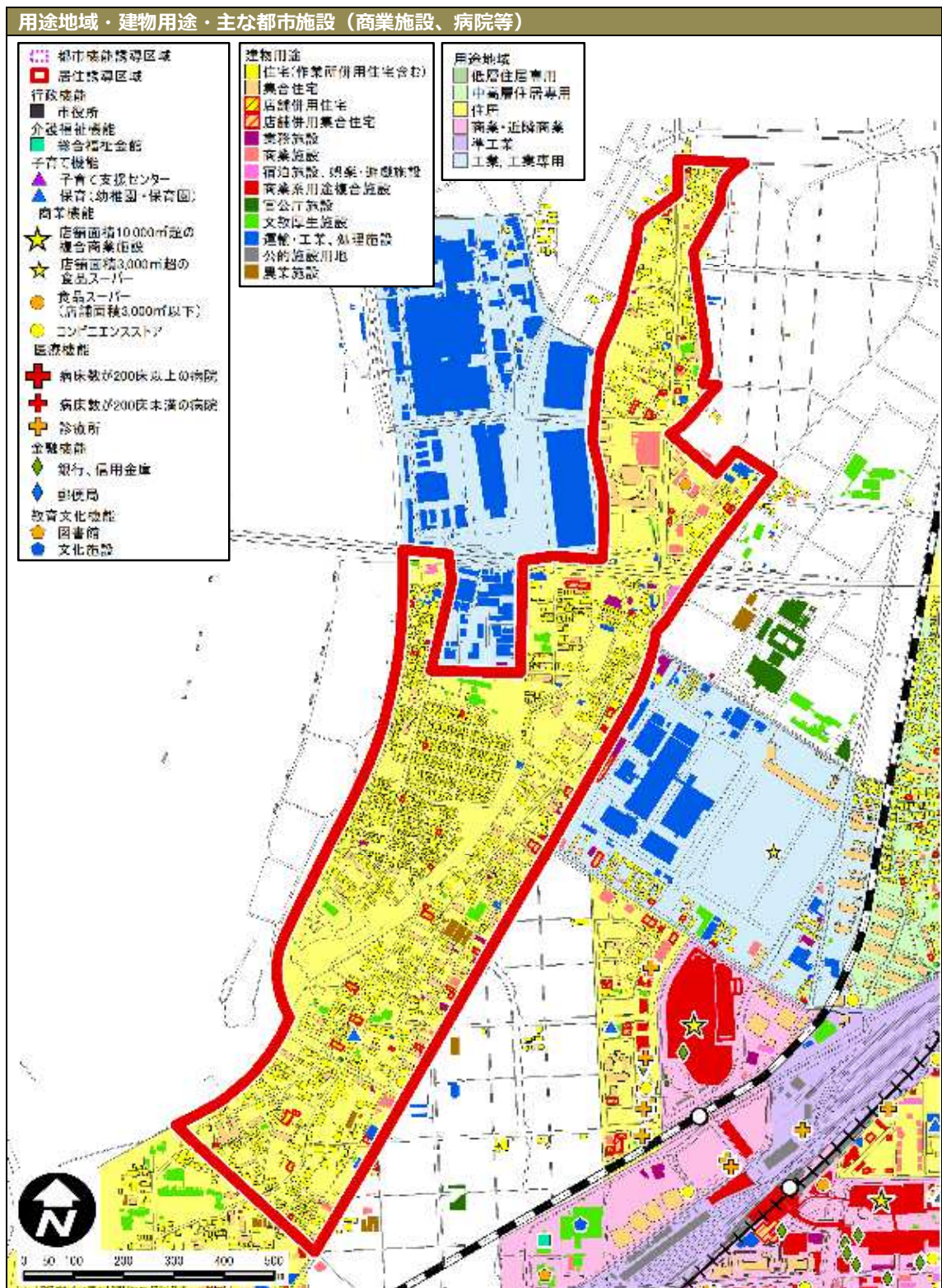
- ・海老名駅から1km圏内と利便性の高いエリアである一方で、今後、高齢者の増加に伴い、バスへのニーズが高まることが想定されます。
- ・将来において持続的にバス交通軸が維持されるよう、バス利用促進や、路線バスの運行していないエリア(国分北等)での、コミュニティバス等による代替手段の確保などを含めた取組を進めることが必要です。

## 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。

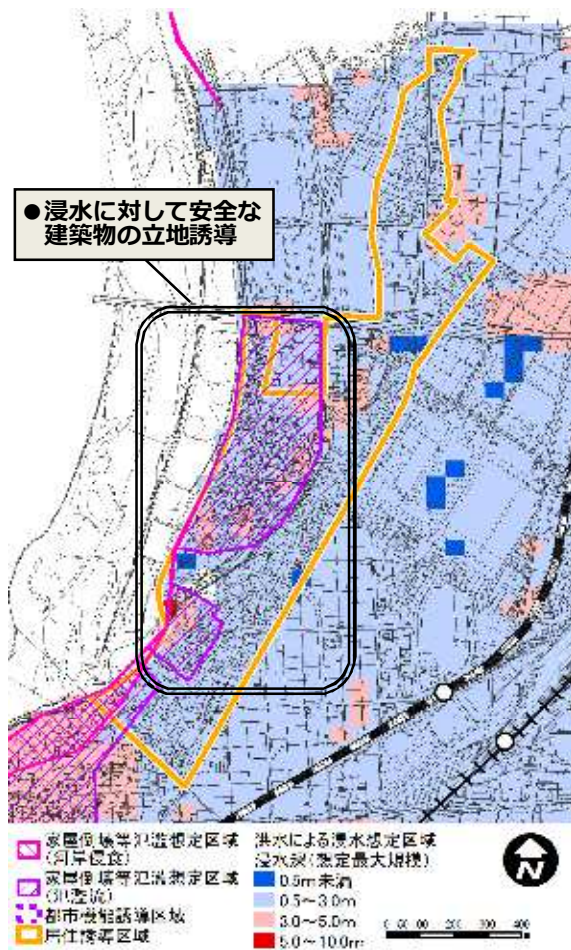
## 【市街地居住】⑦下今泉エリア

- 下今泉エリアは、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。

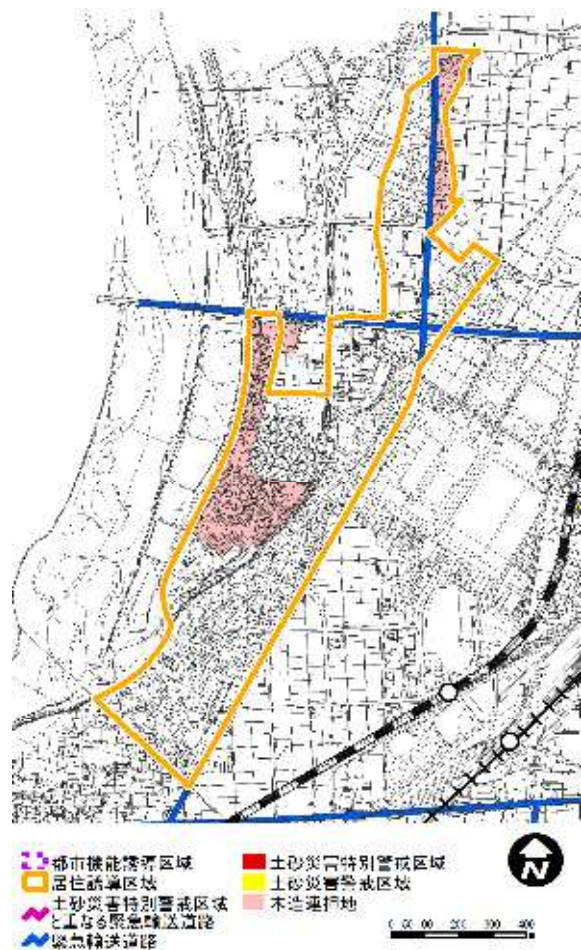


## ■ エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■ 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

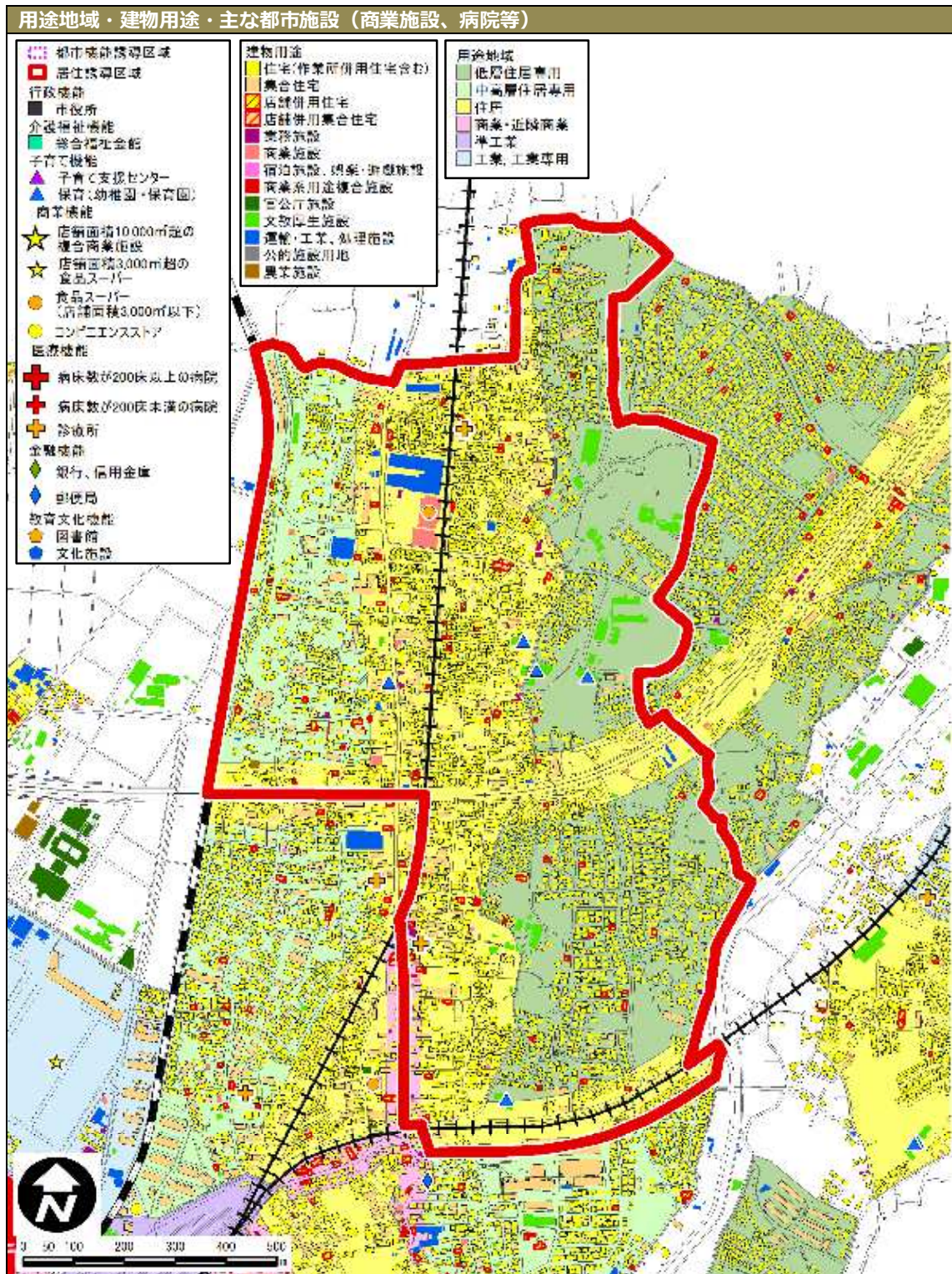
- ・ 高齢者が増加する傾向にあり、今後、バスへのニーズが高まることが想定されます。
- ・ 路線バスの運行はエリア北部のみであることから、既存の路線バスの維持とともに、エリア南部を含めた海老名駅への公共交通による移動環境の確保が求められます。

## 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。

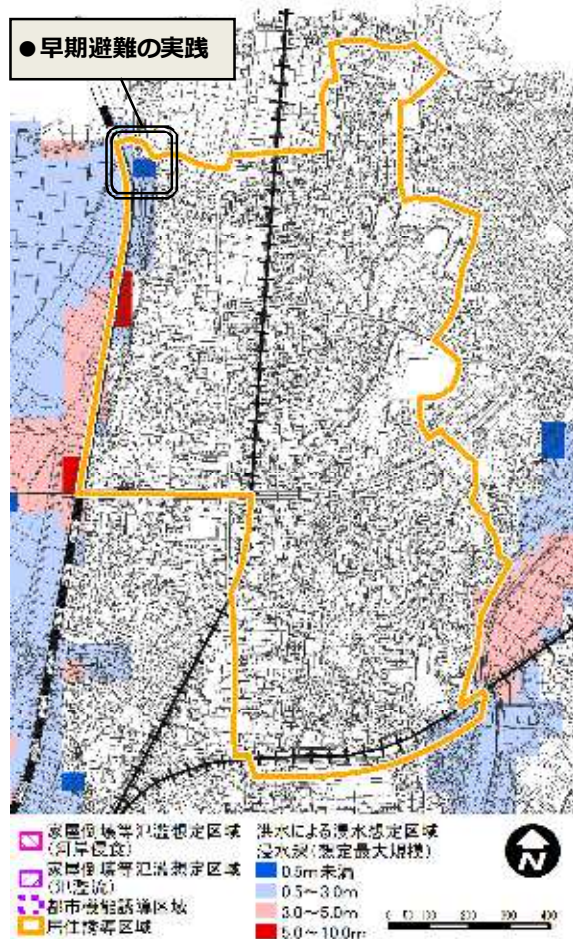
## 【市街地居住】 ⑧上今泉エリア

- 上今泉エリアは、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。

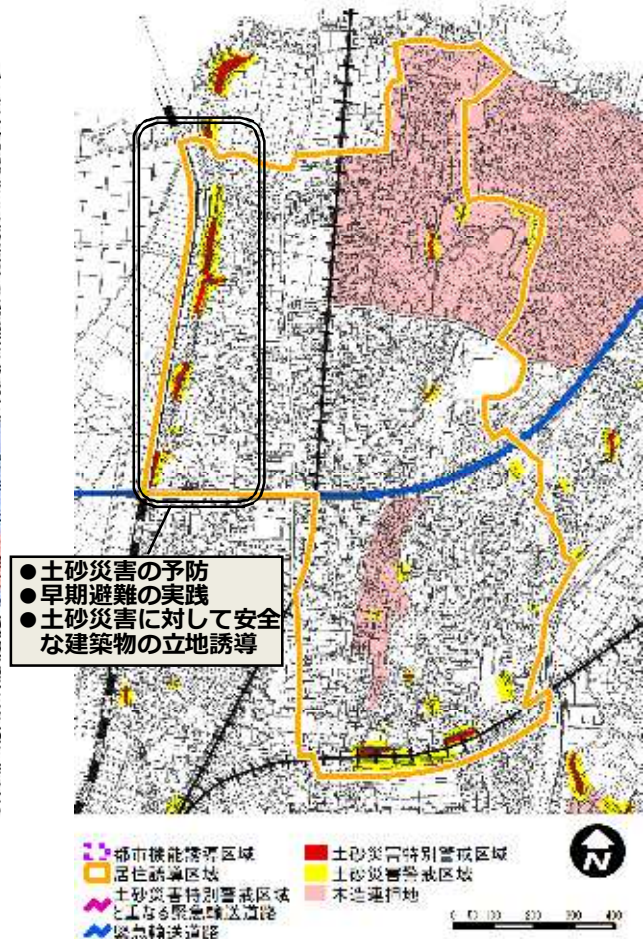


## ■エリア内で想定される災害と課題

&lt;水害（洪水）&gt;



&lt;土砂災害等&gt;



## ■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。

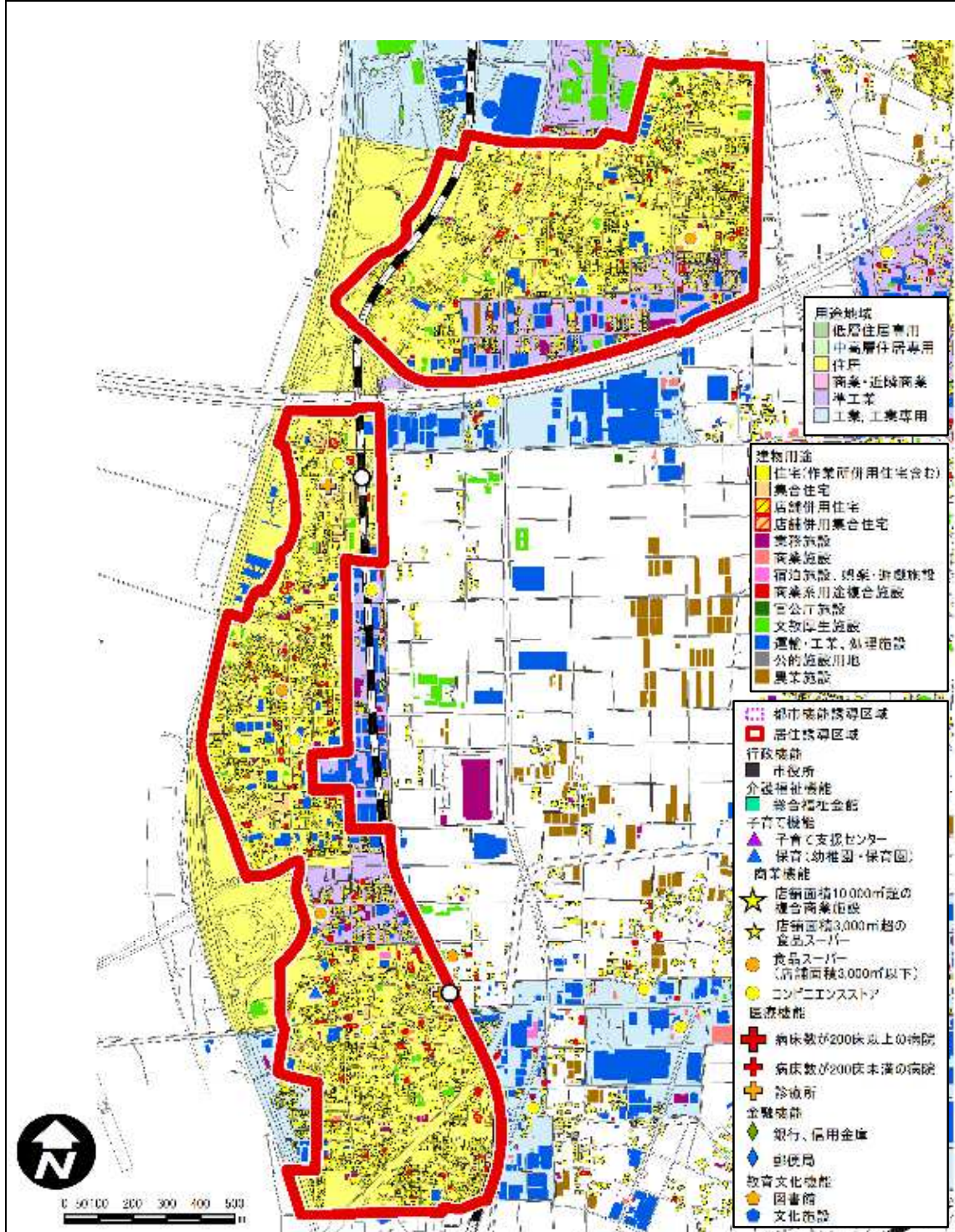
## 課題④ 水害時の早期避難の実践

- ・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。

## 【郊外居住】 ⑨社家・門沢橋エリア

- 社家・門沢橋エリアは、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。

用途地域・建物用途・主な都市施設（商業施設、病院等）

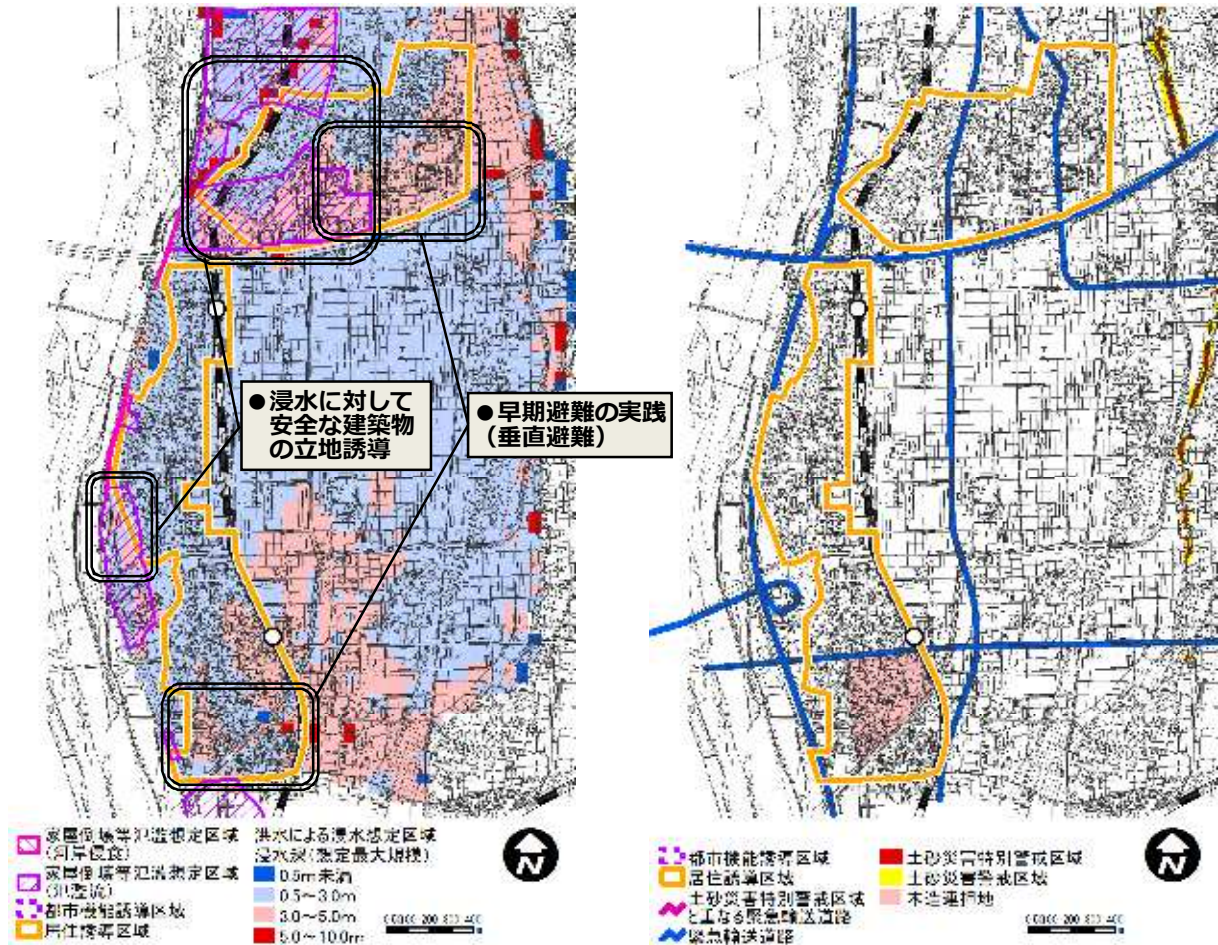




## ■エリア内で想定される災害と課題

&lt;水害（洪水）&gt;

&lt;土砂災害等&gt;



## ■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

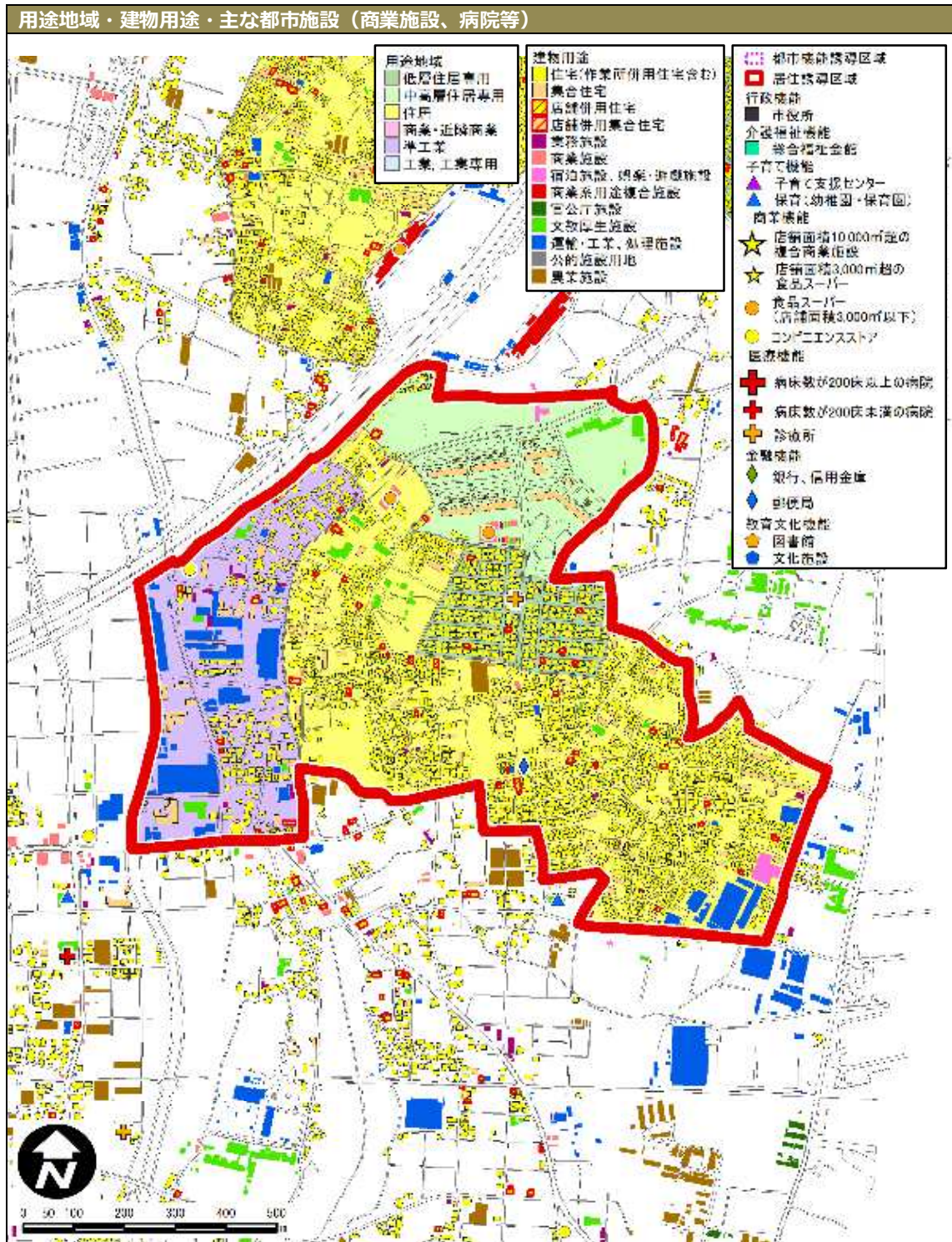
- ・3.0m以上の浸水想定区域において、垂直避難による対応が困難となることから、早期避難が必要となります。

## 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。

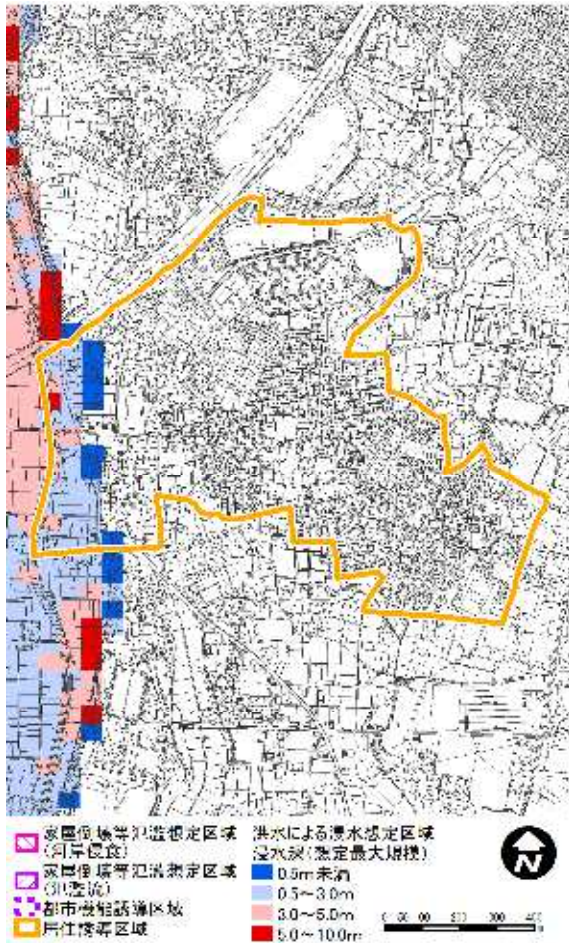
## 【郊外居住】⑩杉久保エリア

- 杉久保エリアは、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。

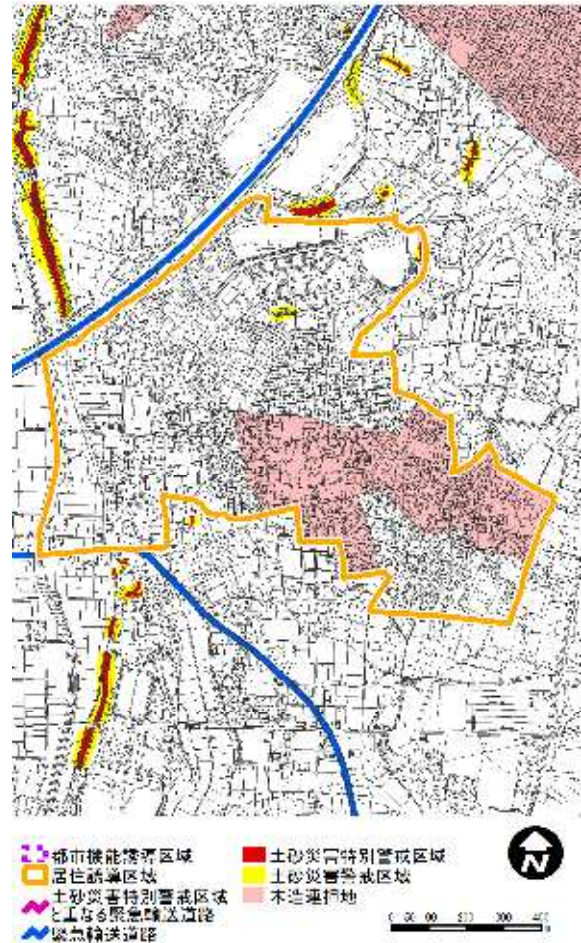


## ■ エリア内で想定される災害と課題

## &lt;水害（洪水）&gt;



## &lt;土砂災害等&gt;



## ■ 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。

## 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和、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柏ヶ谷 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

## ■ 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.123・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浸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づけるものです。

**■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1km<sup>2</sup>当たり約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、地区の特性に応じた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.123・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.123・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的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.146 参照】

木造の建物や古い建物がまとってみられる地域です。本計画では、「不燃領域率 50% 未満、木防建蔽率 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。

## 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 m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテル等は建てられません。

## [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/>

---





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

## 議事（２）

### その他

資料 2 - 1

## 都市計画手続きの進捗状況について（報告）

- 市役所周辺地区の市街化区域編入について
- 第 8 回線引き見直しの進捗状況について

日付 赤：実施済、黒：予定

神奈川県決定案件 【区域区分（市街化区域への編入）】	海老名市決定案件 【用途地域、準防火地域、地区計画、 土地区画整理事業、下水道、公園】
市都市計画審議会（報告）	[令和5年2月13日]
都市計画説明会の開催	[令和5年3月19日]
市案の申出	[令和5年5月29日]
県素案の閲覧	[令和5年6月12日～7月3日]
公聴会（公述の申出がなかったため中止）	原案の縦覧(地区計画) [令和5年6月12日～7月3日]
国事前協議	[令和5年7月18日～9月12日]
案の確定	県法定協議 [令和5年9月29日～10月24日]
都市計画案の縦覧（法定縦覧）	[令和5年11月14日～11月28日]
市都市計画審議会 （県決定案件に係る意見照会）	[令和5年12月4日]
市都市計画審議会 （市決定案件・諮問）	[令和5年12月4日]
県都市計画審議会 （県決定案件・諮問）	[令和6年1月31日]
国土交通大臣協議・同意	[令和6年2月から]
都市計画変更告示	[令和6年3月末を予定]
都市計画変更告示	[令和6年3月末を予定]

3

## 海老名市役所周辺地区に係る取り組み

### 1 まちづくりに関する基本協定の締結（大規模な開発行為を実施する事業者）

市と各大規模開発事業者が相互に協力・連携し、まちづくりを推進・促進することを目的として、まちづくりに関する基本協定を締結しています。

□基本協定の内容

○協定の目的、○協力事項等、○細目協定、○その他守秘義務事項や期間等

### 2 海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針

「海老名市役所周辺地区」については、新市街地の形成を図るため、地域特性に応じた事業手法（土地区画整理事業、開発行為、地区計画）を組み合わせることにより、官民が相互に協力・連携し、まちづくりを推進することで地区全体が一体感溢れた魅力あるまちを目指しています。

本地区のまちづくりは、「これまでのまちづくり」と「将来のまちづくり」をつなぐ重要な事業であることから、本基本方針において、まちづくりの将来像や整備方針を明確にし、今後の方向性を示すものとして策定しました。

4



# 海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針

## 1 策定の目的

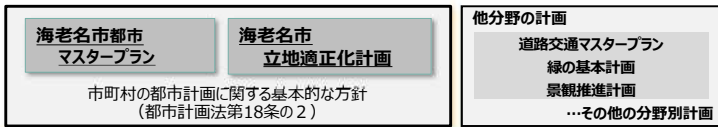
海老名市役所周辺地区では、新市街地の形成を図るため、土地区画整理事業や開発行為等、各ブロックの特性に応じた事業手法を組み合わせることにより、官民が相互に協力・連携し、まちづくりを推進することで地区全体が一体感溢れた魅力あるまちを目指していきます。

本地区のまちづくりは、『これまでのまちづくり』と『将来のまちづくり』をつなぐ重要な事業であることから、この方針において、「まちづくりのテーマと将来像」、「推進体制」、「都市基盤等の整備方針」を明確にし、今後の方向性を示すことを目的とします。

## 2 基本方針の位置づけ

海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針は、本市の『総合計画(えびな未来創造プラン2020)』をはじめとする上位計画に基づき定めます。

総合計画(えびな未来創造プラン2020)



海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針

## 3 海老名市役所周辺地区の位置・区域

本地区は、小田急線・相模線海老名駅、JR相模線・小田急線厚木駅から徒歩圏内に位置し、現状は市街化調整区域となっています。

また、駅周辺の中心市街地に隣接したポテンシャルの高い地区となっており、地区を7つのブロックに分割し、各種事業手法による市街化区域への編入を目指しています。



位置図

# 海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針

## 4 海老名市役所周辺地区の特性

・公共施設や医療・福祉施設が多く集積している等、各ブロックごとに特性が異なることから、機能の集約化や拡充、保持について、新市街地としてのルールの構築が望まれます。

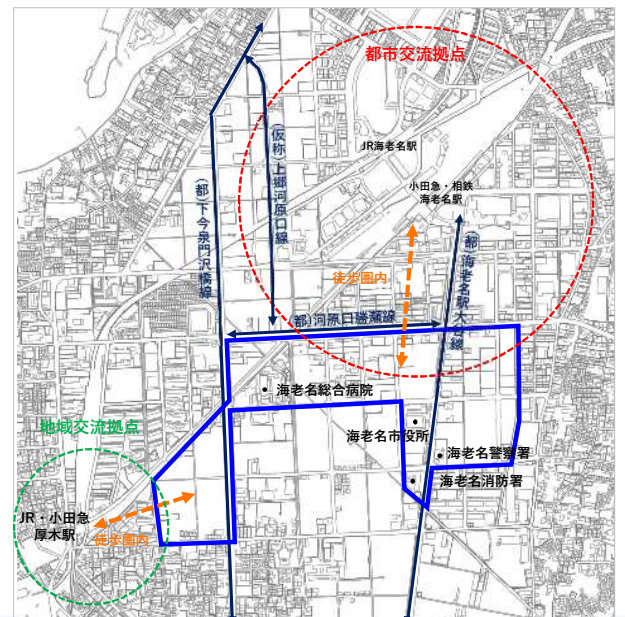
・緑道が部分的に整備されている一方、木漏れ日のある歩行者空間が乏しいことから、新市街地として居心地の良い歩きとなるまちなかの創出が望まれます。

・小規模公園が点在し、地域住民の憩いの場として利用されていますが、交流の場となる新市街地にふさわしい公園整備が望まれます。

・既存の土地活用地において、上下水道やガス等のライフラインが整備されていますが、強化促進に向けたネットワークの構築が望まれます。

・本地区は、骨格となる地区幹線道路や区画道路等の整備が概ね完了していますが、緊急車両の通り抜けが困難な箇所が残っています。また、地区内外を結ぶ都市計画道路等においては、一部未整備の路線もあることから、広域的なアクセシビリティをさらに向上させるため、早急な整備が望まれます。

・本地区の立地特性を踏まえ、災害時の拠点機能の整備が望まれます。



## 5 海老名市役所周辺地区のまちづくりのテーマと将来像

### まちづくりのテーマ

#### まちとまちをつなぐ 豊かな未来を育むまちづくり

都市交流拠点と地域交流拠点をつなぐことで、新たな賑わいや交流による相乗効果を生み出し、各拠点を含めたまち全体の活性化と地域ブランド力の向上を図ります。本地区内においても、各ブロックの特性を活かしつつ、適正な機能分担を図ることで豊かなまちを創出します。

また、生活向上に資する都市機能を集積する等、多世代が快適に過ごせるコンパクトシティの形成を図り、本市の未来を育む持続可能なまちづくりを推進します。その実現に向けて、4つのまちづくりの将来像を掲げます。

### まちづくりの将来像

#### 土地区画整理事業による新市街地の形成

住宅を主体に、幹線道路に面している立地特性を活かし、店舗等を誘導することで、良好な複合新市街地の形成を図ります。

#### 公共公益施設・医療施設の機能集積・拡充

公共公益施設を主体とした土地利用の誘導を図るとともに、救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉機能の維持・増進・拡充を図ります。

#### 中心市街地の機能補完・拡充

中心市街地から連なる商業施設を誘導することで駅からの連続した賑わいの形成・利便性の向上を図ります。

#### 都市機能が充実する複合ゾーンの形成

良好な都市型住宅を主体に、商業・業務機能を融合することで交流・賑わいを創出し、生活利便性の向上に資する複合ゾーンの形成を図ります。



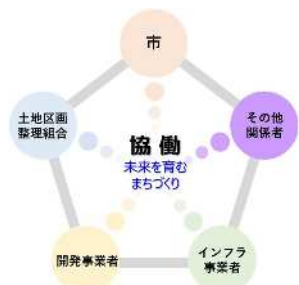
海老名市役所周辺地区における  
まちづくりのイメージ

## 6 まちづくりの進め方

### (1) 推進体制

・海老名市が土地区画整理組合や開発事業者とそれぞれに協定を結び、インフラ事業者やその他関係者も含めて連携し、『協働によるまちづくり』を推進します。

・関係事業者と課題や対応策の検討を行い、協働してまちづくりを進めることを目的に、会議体を発足し、取り組みを進めます。



### (2) 都市基盤等の整備方針

本地区の特性を踏まえ、本方針の実現に向けた都市基盤等の整備について、下記のとおり4つの方針を掲げます。なお、緑道・公園、道路、下水道等の具体的な個別計画については、別途策定します。

#### ① 一体感のある新たなまち並みの創出

・建築物等の用途制限等の規制を設定し、地域特性にふさわしいまちづくりを誘導し、まち並みと調和した空間を創出するとともに、建築物等は周辺との調和に配慮した形態、意匠、色彩等を誘導することで、一体感溢れたまちを目指します。

#### ② 良好な住環境の形成

・四季を感じる樹種等を使用し、道路及び接道部の緑化等を推進・促進することで、緑の連続性を構築し、居心地の良い歩きたくなるまちなかを創出します。

・ブロックごとに子供や高齢者向け等、ターゲットとなる年齢層を定め、機能分担された公園の配置を誘導するとともに、地区周辺の公園も含めた機能再編等の検討を進めます。

・カーボンニュートラルなまちづくりを推進するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した過ごしやすい住環境を誘導します。

#### ③ 官民連携によるライフラインの構築

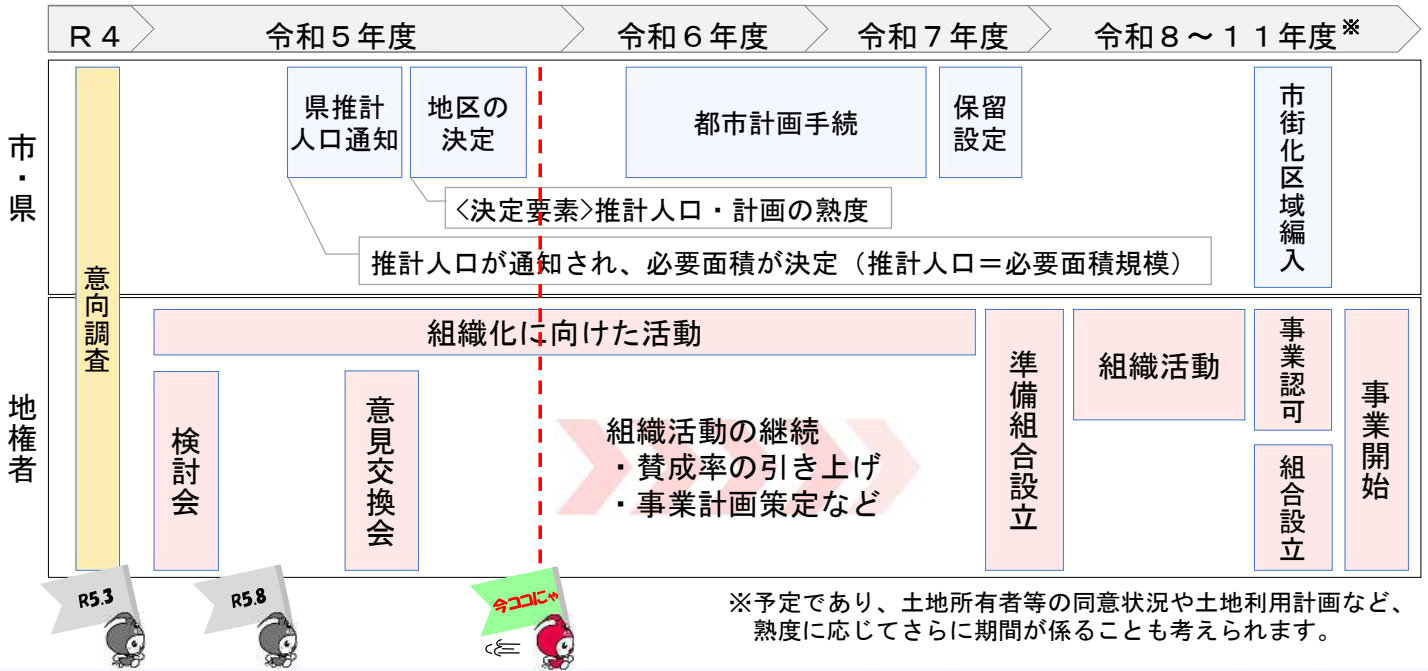
・地域住民や来街者の利便性向上のため、電気、通信、ガス、水道等のライフラインに関してネットワークの構築を促進します。

#### ④ 防災・安全に資するまちの整備

・緊急車両の通行のため、区画道路等の整備を推進するとともに、広域的なネットワーク向上に向けて、都市計画道路等の整備を推進・促進します。また、安全・安心で快適に通行できる歩行・自転車空間を創出します。

・建物の耐震・不燃化を促進し、防災性の向上を図るとともに、災害時の広域避難場所として、調整池や防災複合遊具を設ける等、防災に資する公園を整備します。

# 第8回線引き見直しについて（スケジュール）



# 第8回線引き見直しについて（概要）

## ■今後の具体的な取り組みについて

現在	国、神奈川県等と協議・調整を実施
令和6年5月	令和6年度第1回都市計画審議会 <b>【第8回線引き見直しに係る「市の案の申出」（報告）】</b>
令和6年6月	都市計画説明会（第8回線引き見直し関連）
令和6年6月	神奈川県へ「市の案の申出」（都市計画手続き開始）
令和7年秋頃	第8回線引き見直しに係る都市計画の変更告示

## ■市の案の申出内容について

### (1) 海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法第6条の2に基づき、神奈川県が都市計画区域における現状及び将来の見通しを勘案し、広域的な見地から都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けた道筋を明らかにするもの

### (2) 海老名都市計画 区域区分（一般保留の設定を予定）

市街化区域と市街化調整区域の現状と将来人口を示すもの

### (3) 海老名都市計画 都市再開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、方針等を定め、適切な開発の促進を図るもの

### (4) 海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針

良好な住宅市街地の整備・開発方針を定め、良好な住環境の整備、誘導を図るもの