

特定開発事業構想届について 《意見聴取》

海老名市東柏ヶ谷二丁目
共同住宅（8階・55戸）

令和6年5月23日（木）
海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

特定開発事業構想届について

令和6年2月2日付で、海老名市住みよいまちづくり条例第33条第1項に基づく特定開発事業構想届の提出がありました。

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

特定開発事業とは

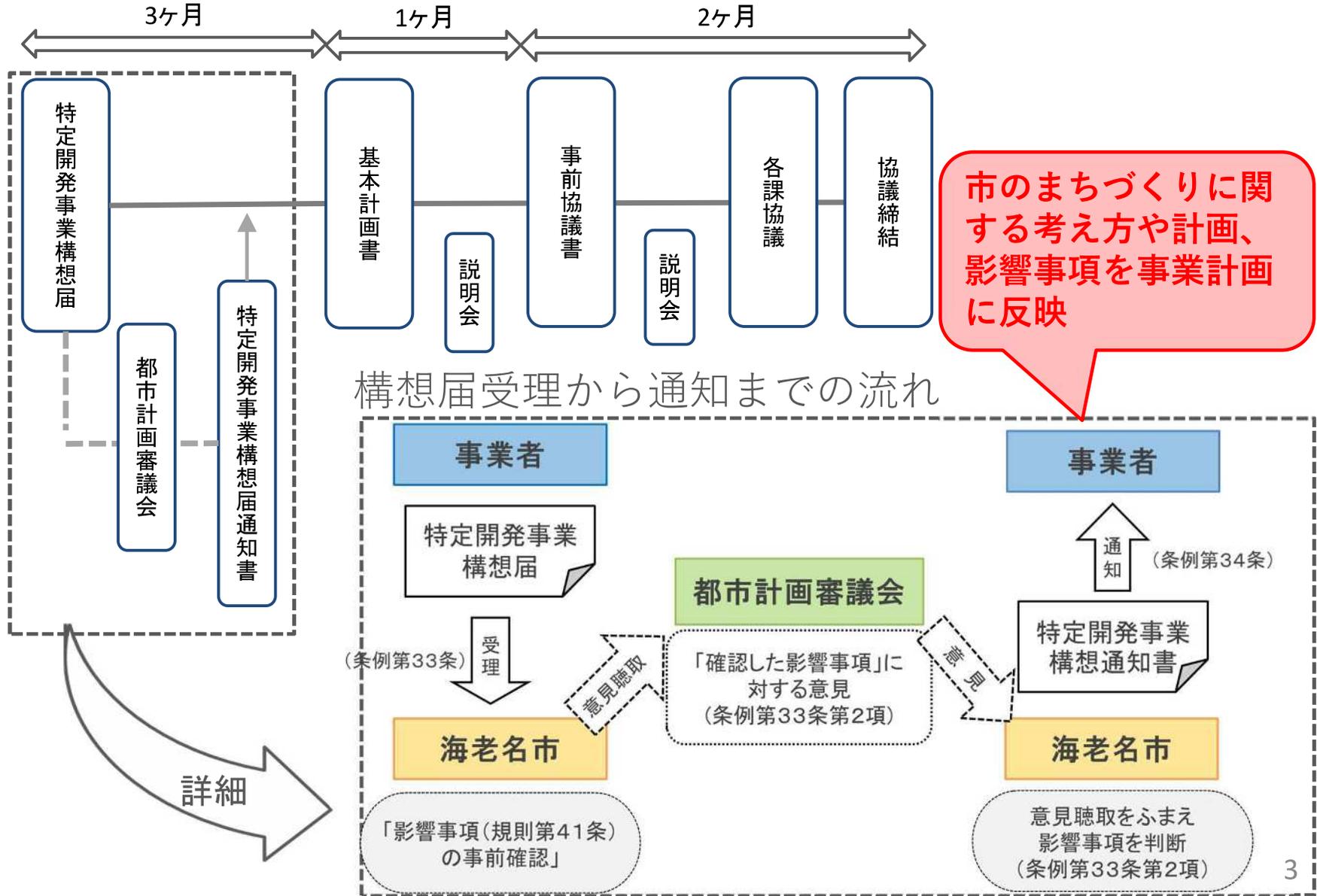
特定開発事業
の対象となるもの

- 工業系用途に建築する大規模共同住宅
- 工業系用途に建築する大規模小売店舗
- 鉄塔類
- 廃棄物処理施設
- パチンコ屋、ゲームセンター
- ラブホテル

案件

東柏ヶ谷二丁目1752番1ほか1筆
工業系用途に建築する大規模共同住宅

特定開発事業の手続きフロー



参考資料

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（特定開発事業構想届）

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

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

（特定開発事業の通知書）

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

【海老名市住みよいまちづくり条例施行規則】（抜粋）

（特定開発事業による影響事項）

第41条 条例第33条第2項に規定する影響事項は、次のとおりとする。

（1）条例別表第1の1に規定する大規模共同住宅による影響事項

ア 条例第7条に規定するまちづくりの計画に関する影響

イ 行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の居住環境等への影響

ウ 行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の景観への影響

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（まちづくりの計画）

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

（1） 第10条及び第27条に規定するまちづくり重点計画

（2） 第15条に規定するまちづくり市民活動計画

（3） 法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画

（4） 建築基準法第69条に規定する建築協定

（5） 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画

（6） 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条第1項に規定する地域公共交通計画

（7） 海老名市景観条例（平成21年条例第18号）第6条の景観推進計画

（8） 海老名市道路交通マスタープラン

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

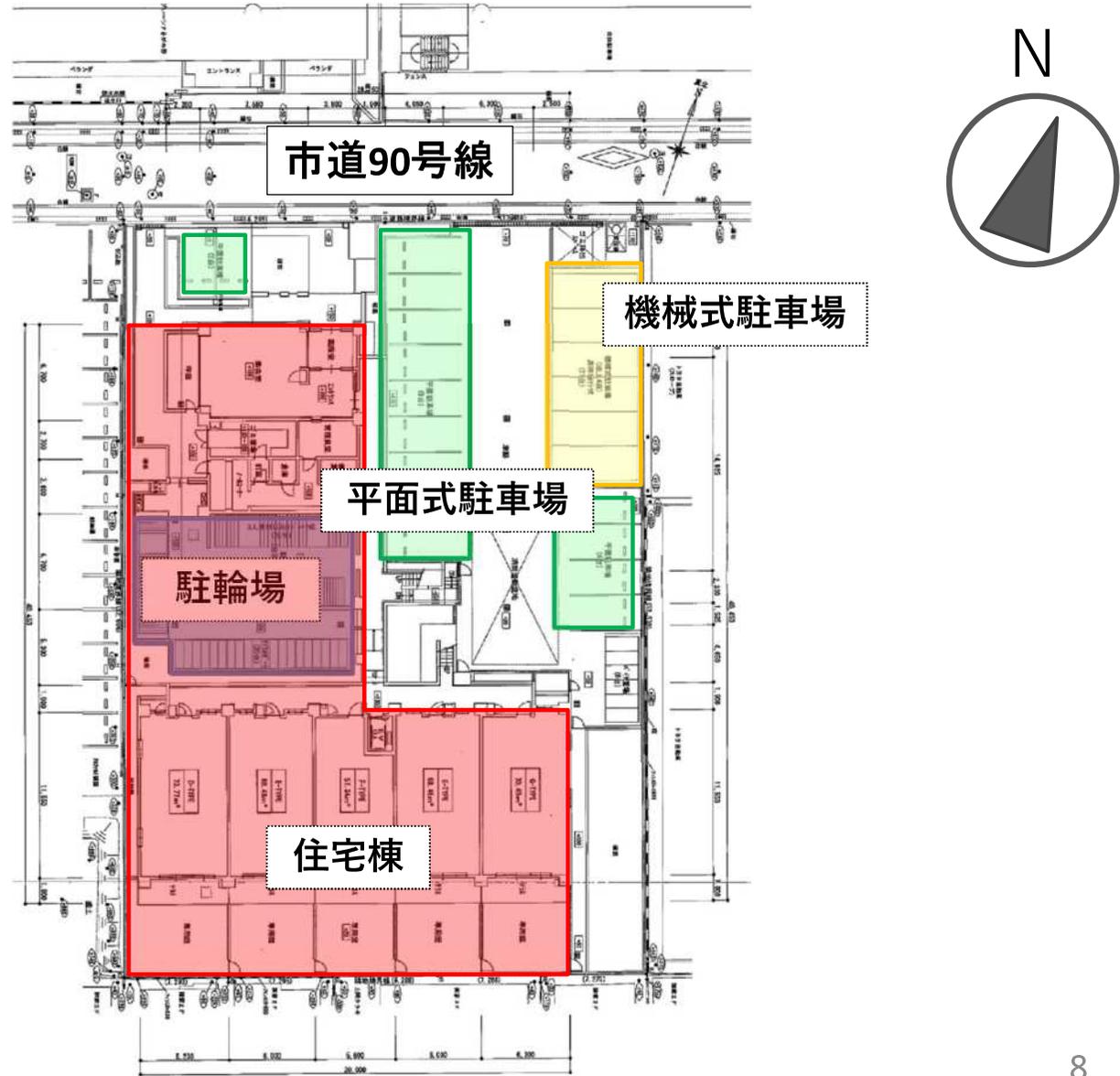
特定開発事業の概要

事業者	パナソニックホームズ株式会社
計画地	東柏ヶ谷二丁目1752番1、1753番1
地域地区	準工業地域（建ぺい率60%/容積率200%）
計画概要	共同住宅（8階・55戸） 延床面積：約4,150.00㎡ 事業区域面積：1,914.54㎡
着手予定	令和6年10月上旬
完了予定	令和8年3月下旬

広域案内図



配置図



立面図

立面図
(北側)

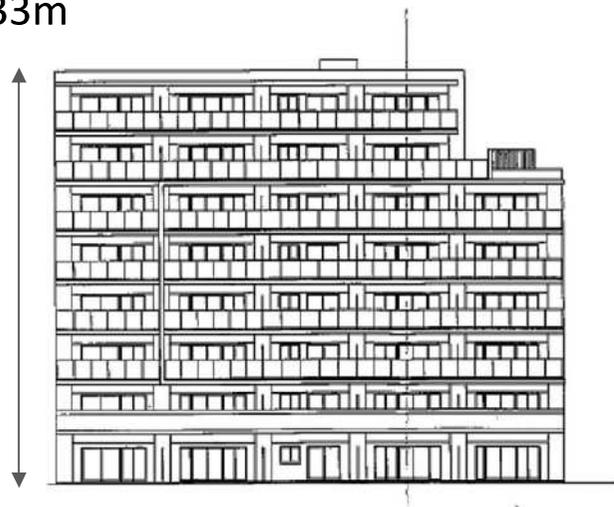


立面図
(西側)



約24.33m

立面図
(南側)



立面図
(東側)



事前に確認した影響事項

規則第4 1条第1号で規定する影響事項	市として事前に庁内確認した結果
<p>今回ご意見をいただく影響事項</p> <p>ア) 条例第7条に規定する まちづくり計画に関する影響</p>	<p>『都市マスタープラン』 良好な市街地の形成に資する計画とすることを求める。</p>
<p>イ) 周辺の居住環境等への影響</p>	<p>『立地適正化計画』 立地適正化計画の方針に即した計画とすることを求める。</p>
<p>ウ) 周辺の景観への影響</p>	<p>『景観推進計画』 景観形成基準に配慮した計画とすることを求める。</p>

市から事業者に対する意見（案）

条例第34条

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

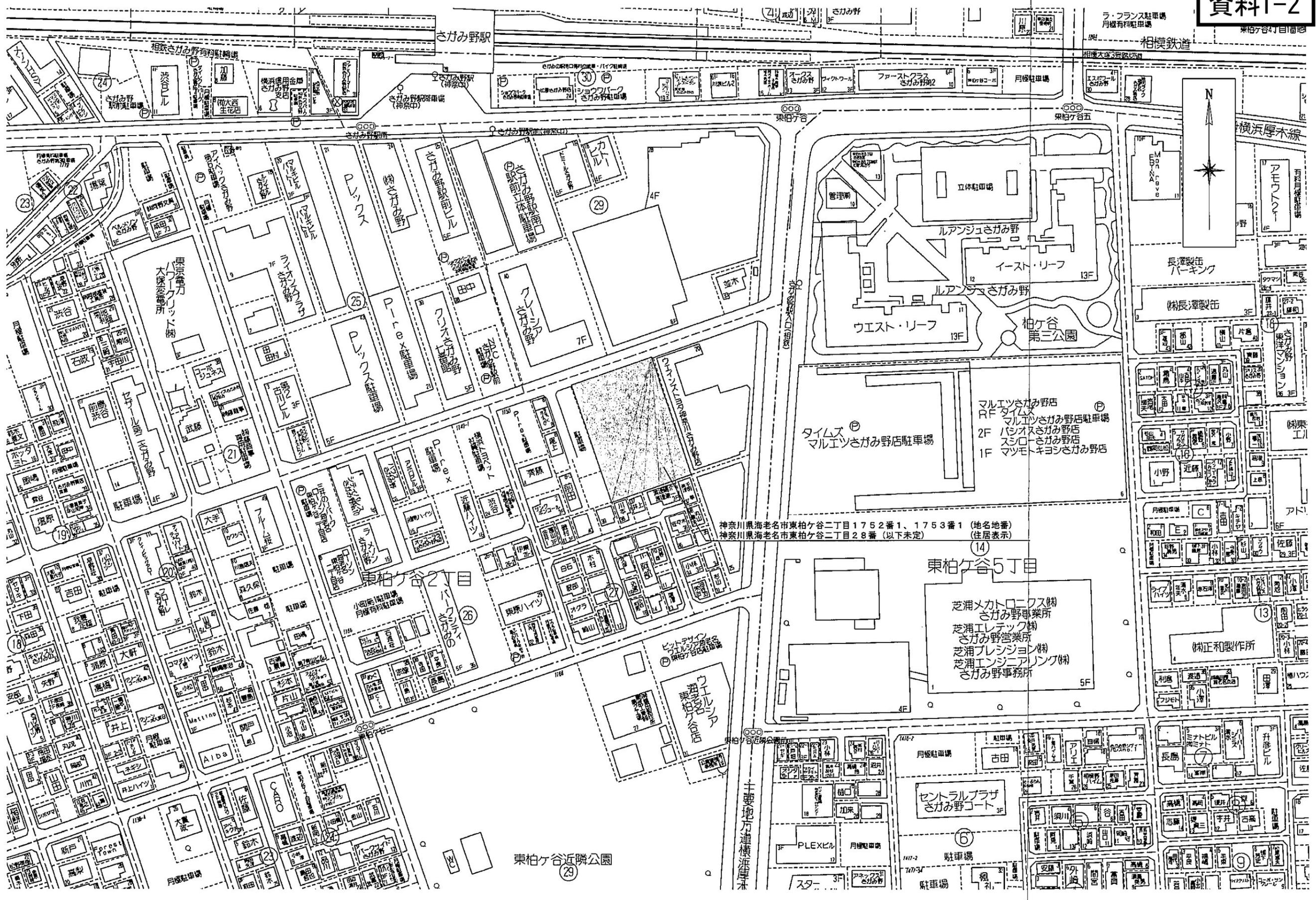
今回ご意見をいただく影響事項

1 条例第7条に規定するまちづくり計画に関する影響

- ・ 第10条及び第27条に規定するまちづくり重点計画
- ・ 第15条に規定するまちづくり市民活動計画
- ・ 法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画
- ・ 建築基準法第69条に規定する建築協定
- ・ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画
- ・ 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条第1項に規定する地域公共交通計画
- ・ 海老名市景観条例（平成21年条例第18号）第6条の景観推進計画
- ・ 海老名市道路交通マスタープラン
- ・ 前各号に掲げるもののほか、市が策定した方針、計画等のうち、まちづくりに関するもの

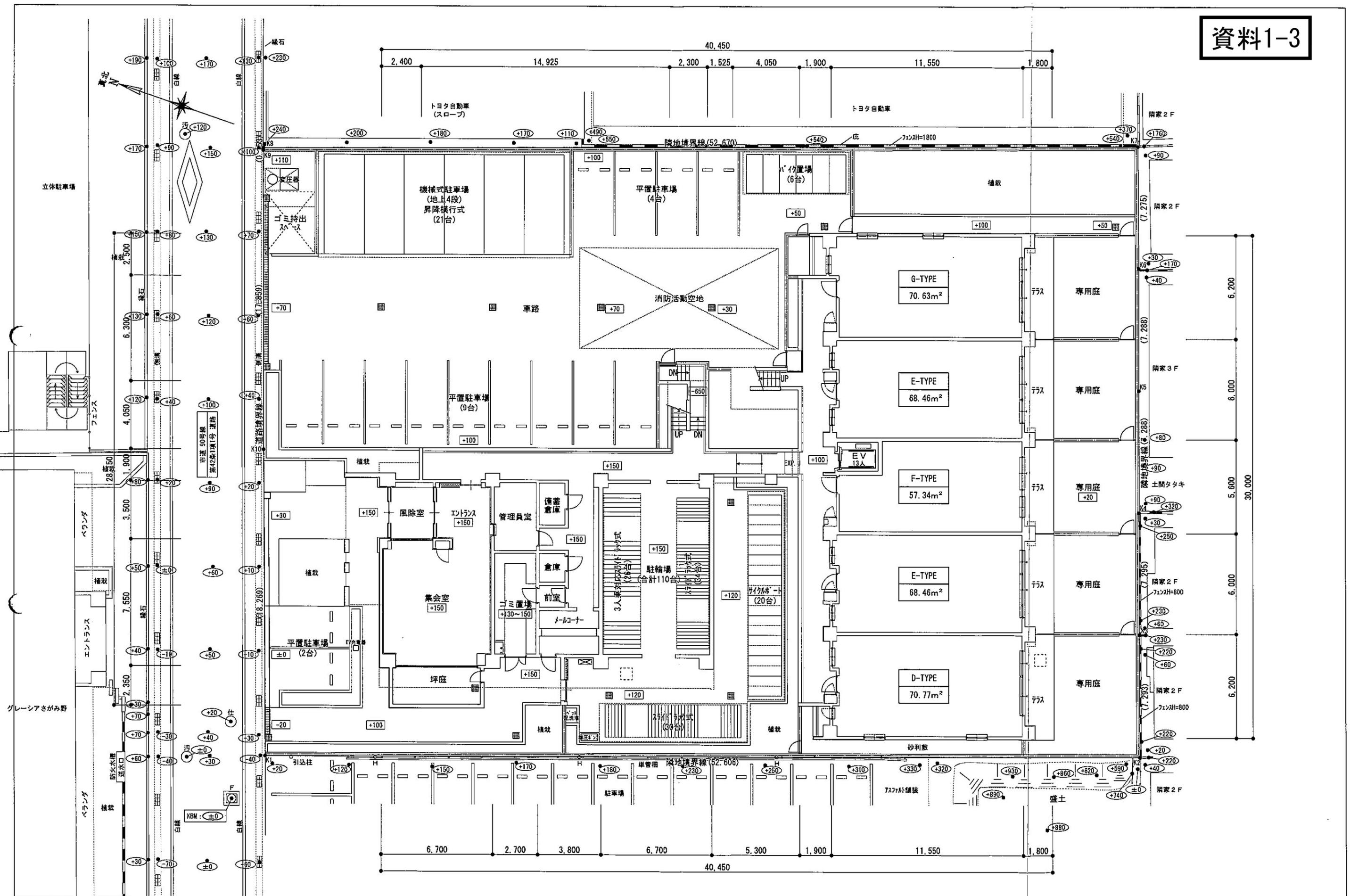
2 周辺の居住環境等への影響

3 周辺の景観への影響



神奈川東海老名市東柏ヶ谷二丁目1752番1、1753番1 (地名地番)
 神奈川東海老名市東柏ヶ谷二丁目28番 (以下未定) (住居表示)

Project	(仮称)さがみ野プロジェクト	Title	案内図	Date	No.
				Scale	1/1500



Project	(仮称) さがみ野プロジェクト	Title	配置図・1階平面図	Date		No.	
				Scale	1/200		

第 8 回線引き見直しに係る市案の申出について

海老名都市計画 区域区分の変更等について

令和 6 年 5 月 23 日(木)

令和 6 年度第 1 回都市計画審議会

目次

- 1 報告の位置づけ
- 2 整備、開発及び保全の方針等の変更(案)
- 3 区域区分の変更 (案)
- 4 その他の都市計画の変更 (案)
- 5 スケジュール

※ 整備、開発及び保全の方針等及び区域区分の変更 (案) について、
神奈川県へ市の案を申出する予定です。

1 報告の位置づけ

(1) 本審議会への報告経過（第8回線引き見直し）

日程	都市計画審議会	概要
令和5年2月13日	令和4年度第4回都市計画審議会	取り組み開始報告
令和5年8月25日	令和5年度第2回都市計画審議会	都市計画手続きの進捗状況
令和6年2月15日	令和5年度第4回都市計画審議会	都市計画手続きの進捗状況

(2) 報告の位置づけ

区域区分とは、おおむね10年後の人口及び産業の見通しのもと、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、都市計画の根幹をなすものです。

この区域区分を見直すことを「線引き見直し」といい、神奈川県ではおおむね5年ごとに県内一斉で、この「線引き見直し」を行っています。前回の線引き見直しは、平成28年に行われた第7回線引き見直しです。

第8回線引き見直しについては、令和4年から協議・調整を進めてきました。

ここで、概ねの協議が整い、海老名都市計画の案について神奈川県へ申出する段階となったことから、海老名市都市計画審議会へその内容と進捗状況を報告するものです。

1 報告の位置づけ

(3) 線引き見直しの経過 (区域区分の見直し)

実施日 (告示日)	内容	備考 (本市の動き)
昭和45年6月	当初線引き (市街化区域と市街化調整区域に区分)	昭和45年6月 (人口4.5万人) 行政区域 2,520ha 市街化区域 1,314.3ha 市街化調整区域 1,205.7ha
昭和54年3月	第1回線引き見直し	 <p>人口の増加とともに、 市街化区域を拡大</p>
昭和59年12月	第2回線引き見直し	
平成2年12月	第3回線引き見直し	
平成9年3月	第4回線引き見直し	
平成13年11月	第5回線引き見直し	
平成21年9月	第6回線引き見直し	
平成28年11月	第7回線引き見直し	
令和7年	第8回線引き見直し (取組み中)	令和6年3月 (人口14万人) 行政区域 2,659ha 市街化区域 1,479ha 市街化調整区域 1,180ha

※平成28年11月の第7回線引き見直しで「一般保留」に設定した「海老名市役所周辺地区」は、令和6年3月29日に市街化調整区域から市街化区域に変更されました。

2 整備、開発及び保全の方針等の変更（案）

(1) 第8回線引き見直しに伴い、予定する都市計画の決定・変更一覧表

区分	No.	案件（予定）	
県決定案件	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 の変更	第2章
	2	海老名都市計画 都市再開発の方針 の変更	
	3	海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針 の変更	
	4	海老名都市計画 区域区分 の変更	第3章
市決定案件	1	海老名都市計画 用途地域の変更	第4章
	2	海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	3	海老名都市計画 下水道の変更（第1号海老名公共下水道）	

2 整備、開発及び保全の方針等の変更（案）

(2) 第8回線引き見直しで取り組むこと

線引き見直しで決定（変更）する都市計画は主に以下の内容があります。（県決定案件※）

決定(変更)する都市計画の種類	内 容	法令根拠
整備、開発及び保全の方針 「整開保」とも呼ばれています。	一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、 <u>長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けて、都市計画の基本的な方針</u> を定めるものです。（区域区分の方針、都市計画の目標など）	法第6条の2
区域区分 （詳細は次章によります）	都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、 <u>市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの</u> です。	法第7条
都市再開発の方針	「都市再開発法」に基づき、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心として、 <u>再開発の目標や土地の高度利用に関する方針</u> などを定めるものです。	法第7条の2 第1項第1号
住宅市街地の開発整備の方針	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、 <u>実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるもの</u> です。	法第7条の2 第1項第2号

※神奈川県が決定する都市計画です。市で決定する都市計画の案件については、第5章で説明します。

2 整備、開発及び保全の方針等の変更（案）

（3）「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」の変更について

主な変更点は、以下のとおりです。

	内 容	新旧
①	地域毎の都市像の位置づけを明確化 ・都市交流拠点（海老名駅周辺） ・地域交流拠点（さがみ野駅周辺、厚木駅周辺） ・生活拠点（かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺） ・産業流通拠点（上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里）	P 13
②	新市街地ゾーンの設定 ・本区域北部（上今泉地区） ・本区域中央部（上今泉・下今泉五丁目地区、上郷・河原口地区、市役所西側地区）	P 14 P 30
③	概ね10年以内に整備することを予定する主要な施設「 さがみ野駅前広場 」を追加	P 23
④	概ね10年以内に実施することを予定する土地区画整理事業「 中新田丸田地区 」を追加	P 25
⑤	概ね10年以内に整備することを予定する主要な公園緑地に「 中新田近隣公園 」、「 大谷杉久保地区公園 」、「 本郷ふれあい公園 」を追加	P 27

2 整備、開発及び保全の方針等の変更 (案)

整備、開発及び保全の方針 方針附図

②新市街地ゾーン
上今泉周辺

②新市街地ゾーン
上今泉・下今泉五丁目周辺

②新市街地ゾーン
上郷・河原口周辺

⑤公園緑地
中新田近隣公園

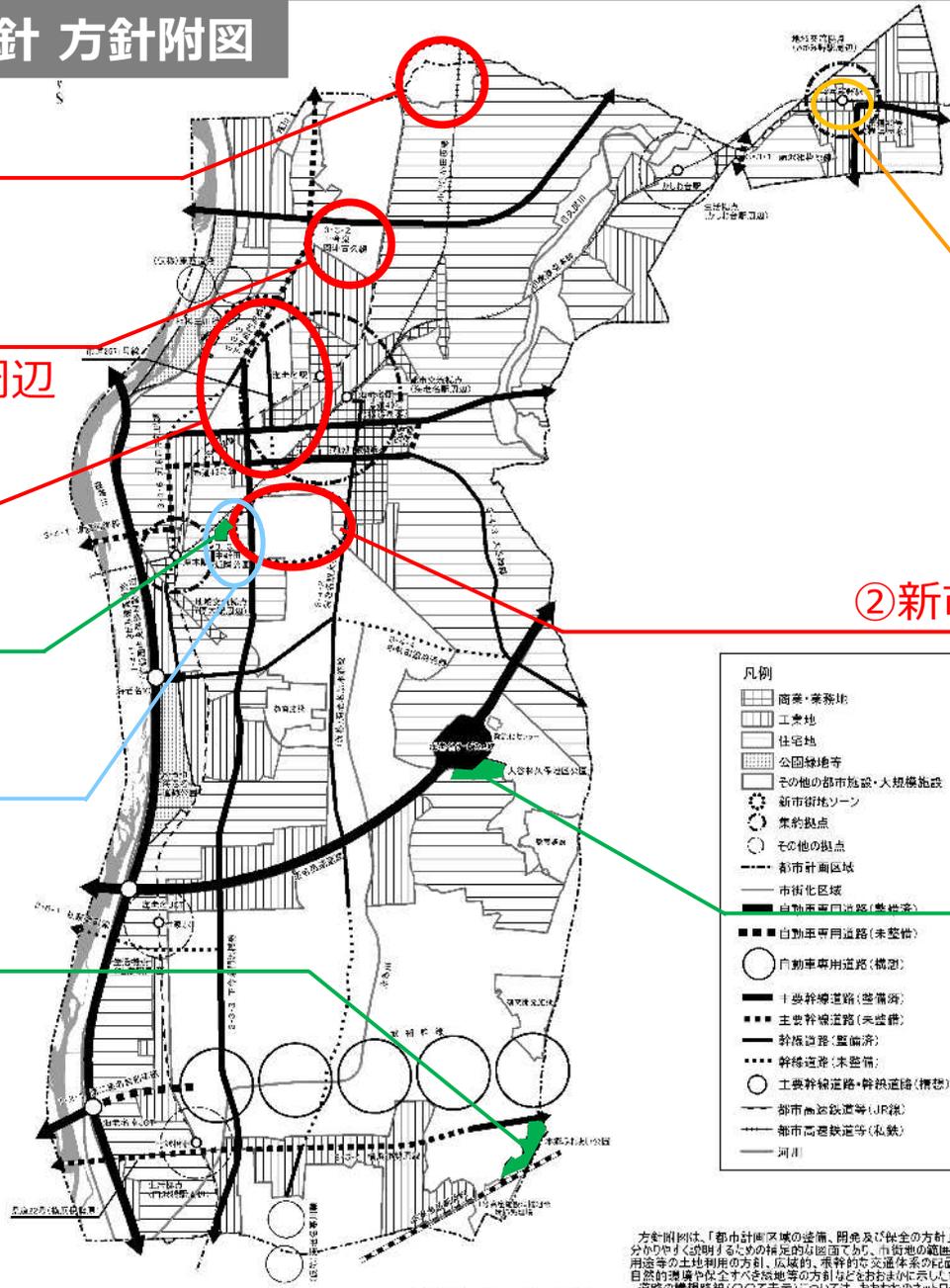
④土地区画整理事業
中新田丸田地区

⑤公園緑地
本郷ふれあい公園

③駅前広場
さがみ野駅前広場

②新市街地ゾーン
市役所西側周辺

⑤公園緑地
大谷杉久保地区公園



凡例

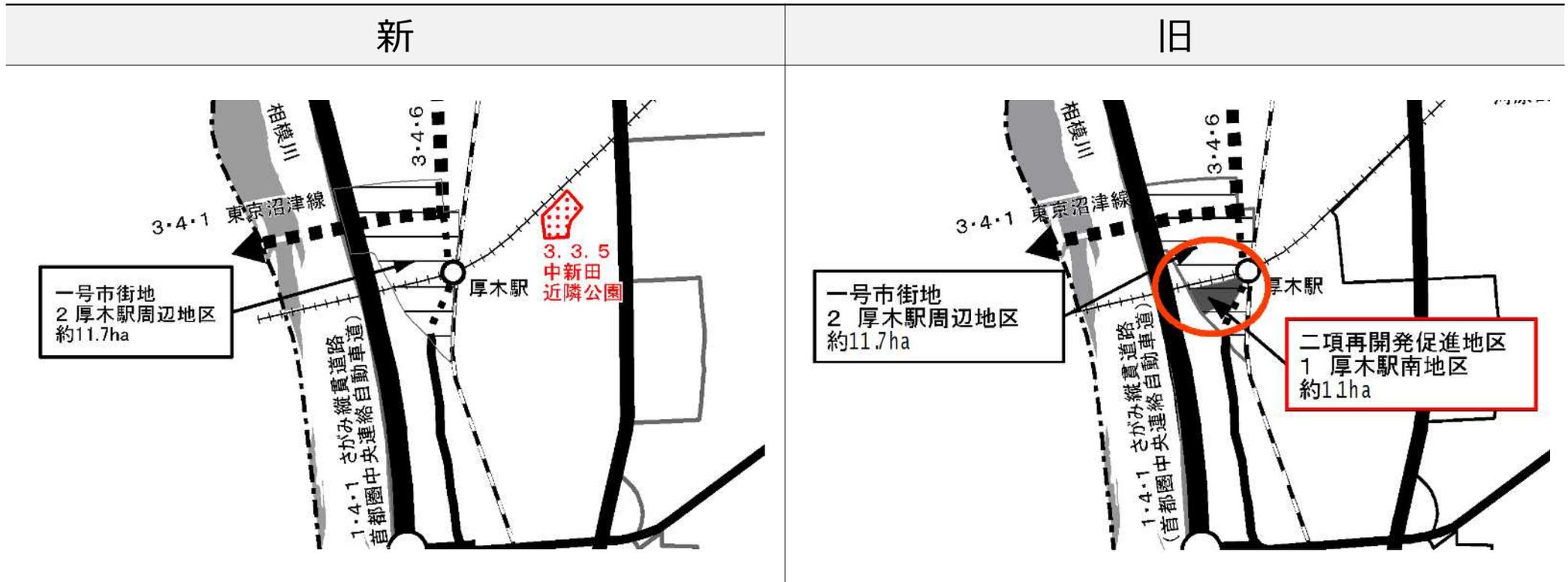
	商業・業務地
	工業地
	住宅地
	公園緑地等
	その他の都市施設・大規模施設
	新市街地ゾーン
	集約拠点
	その他の拠点
	都市計画区域
	市街化区域
	自動車専用道路(整備済)
	自動車専用道路(未整備)
	自動車専用道路(概念)
	主要幹線道路(整備済)
	主要幹線道路(未整備)
	幹線道路(整備済)
	幹線道路(未整備)
	工業幹線道路・幹線道路(概念)
	都市高速鉄道等(JR線)
	都市高速鉄道等(私鉄)
	河川

方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的・承幹的・交通体系の比較の方針、自然的環境や保全すべき地域等の方針などをあわせて表示したもので、道路の標高標(○)で表示については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。道路で、(未整備)には整備中のもも含まれます。

2 整備、開発及び保全の方針等の変更（案）

（4）「海老名都市計画 都市再開発の方針」の変更について

主な変更点は、以下のとおりです。（P33、36、38）

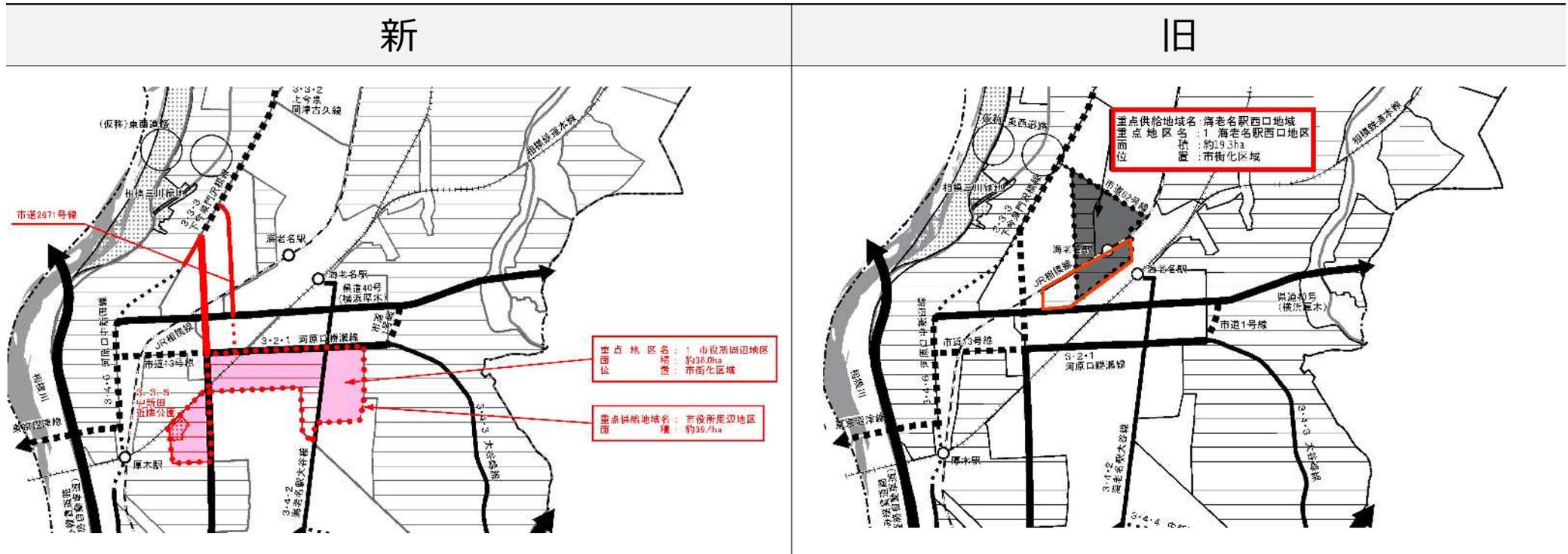


- ① 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である「**厚木駅南地区**」については、事業が完了したことから**削除**します。

2 整備、開発及び保全の方針等の変更 (案)

(5) 「海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」の変更について

主な変更点は、以下のとおりです。(P41、42、43、44)



① 特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区である「**海老名駅西口地区**」については、住宅供給が進み、住宅市街地が形成されたことから**削除**します。

② 特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区について、新たに市街化区域に編入した「**海老名市役所周辺地区**」を**追加**します。

※各方針の詳細につきましては、別添資料「新旧対照表」をご高覧ください。

3 区域区分の変更（案）

(1) 区域区分の見直しについて

(1) - 1 区域区分の見直し（市街化区域と市街化調整区域を区分する）種別

保留設定	即時編入	事務的編入
<p>・将来の推計人口等の見通しから、市街地として必要と見込まれる区域について、線引き見直しのタイミングで市街化区域へ編入するのではなく、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留すること</p>	<p>・すでに市街地を形成 ・計画的な市街地整備が確実な区域 等</p> <p>は、区域区分の変更告示時点において、市街化区域に編入</p>	<p>・道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域 等</p> <p>は、区域区分の変更告示時点において、市街化区域と市街化調整区域の区分を変更します。</p>
<p style="text-align: center;">○（実施）</p>	<p style="text-align: center;">×（未実施）</p>	<p style="text-align: center;">○（実施）</p>
<p>第8回線引き見直しにおいて、将来の見通しを踏まえ、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで区域区分の変更（市街化調整区域→市街化区域）を保留します。</p>	<p>第8回線引き見直しでは、市街化区域に編入する原則5ha以上の区域はありません。</p>	<p>第8回線引き見直しにおいて、地形地物等の変更に伴い、41箇所の区域区分の変更を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域→市街化区域 ●市街化区域→市街化調整区域

3 区域区分の変更（案）

(1) - 2 保留設定

◆ 市街化区域及び市街化調整区域の区分

新		令和2年	令和17年
	都市計画区域内人口	137千人	132千人
	市街化区域内人口	130千人	125千人
	保留人口（うち特定保留人口）	—	6.1千人（-）
旧		平成22年	令和7年
	都市計画区域内人口	128千人	135千人
	市街化区域内人口	120千人	127千人
	保留人口（うち特定保留人口）	—	—（-）

※令和2年の人口は国勢調査

※令和17年の人口は令和5年8月に示された県の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、県が推計したもの

（R5.12 新たな社人研 人口予測値が公表：本市の令和17年の人口予測 140,039人）

※旧については、第7回線引き見直しにおける数値（平成28年11月）

一般保留に設定していた3,500人は、「市役所周辺地区」を市街化区域へ編入したことから「-」

3 区域区分の変更（案）

(1) - 2 保留設定

◆ 保留設定について

	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	137千人	132千人
市街化区域内人口	130千人	125千人
保留人口（うち特定保留人口）	-	6.1千人 （-）

① **保留人口 6,100人**は、

令和2年を基準年として、令和17年の都市計画区域（海老名市全域）の将来人口を推計した場合、本市における既存の市街化区域に収容できない人口です。

② **保留**とは、

保留とは、将来の推計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区域について、線引き見直しと同時に市街化区域へ編入するのではなく、土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留するものです。

将来の推計人口に基づき、既存の市街化区域に収容できない人口の受け皿とする区域（候補地）については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留します。

将来人口の受け皿について、市街地として必要と見込まれる面積（市街化区域への編入候補地）を設定することを人口フレーム（人口フレーム方式）といいます。

3 区域区分の変更（案）

(1) - 2 保留設定

◆ 保留人口が設定される理由について

■ 第8回線引き見直しに向けて(提言) 神奈川県「第8回線引き見直しに向けた検討会」

神奈川県全体の人口に着目すると、2020（令和2）年をピークに人口減少が見込まれているが、目標年次である2035（令和17）年を見据えても、**今後県が推計する人口及び産業の伸びが引き続き見込まれる地域に限っては、その伸びの範囲内で必要となる新市街地を引き続き創出していくべき**である。（抜粋） [令和4年3月]

▶ 引き続き、人口の増加が見込まれる本市においては、新たな市街地を創出していく方針です。

■ 既存の市街化区域に収容できない人口の考え方（人口フレーム）

県が推計した将来人口に対して、災害レッドゾーンや世帯当たり人員の変化率等、地域の実情に応じた将来人口密度を踏まえ、既存の市街化区域に収容できない人口を算定

▶ 将来推計においては一定の減少傾向がみられるものの、上記考え方に基づき、既存の市街化区域に収容できない6,100人が算定されたことから、新たな市街地を創出していく方針です。

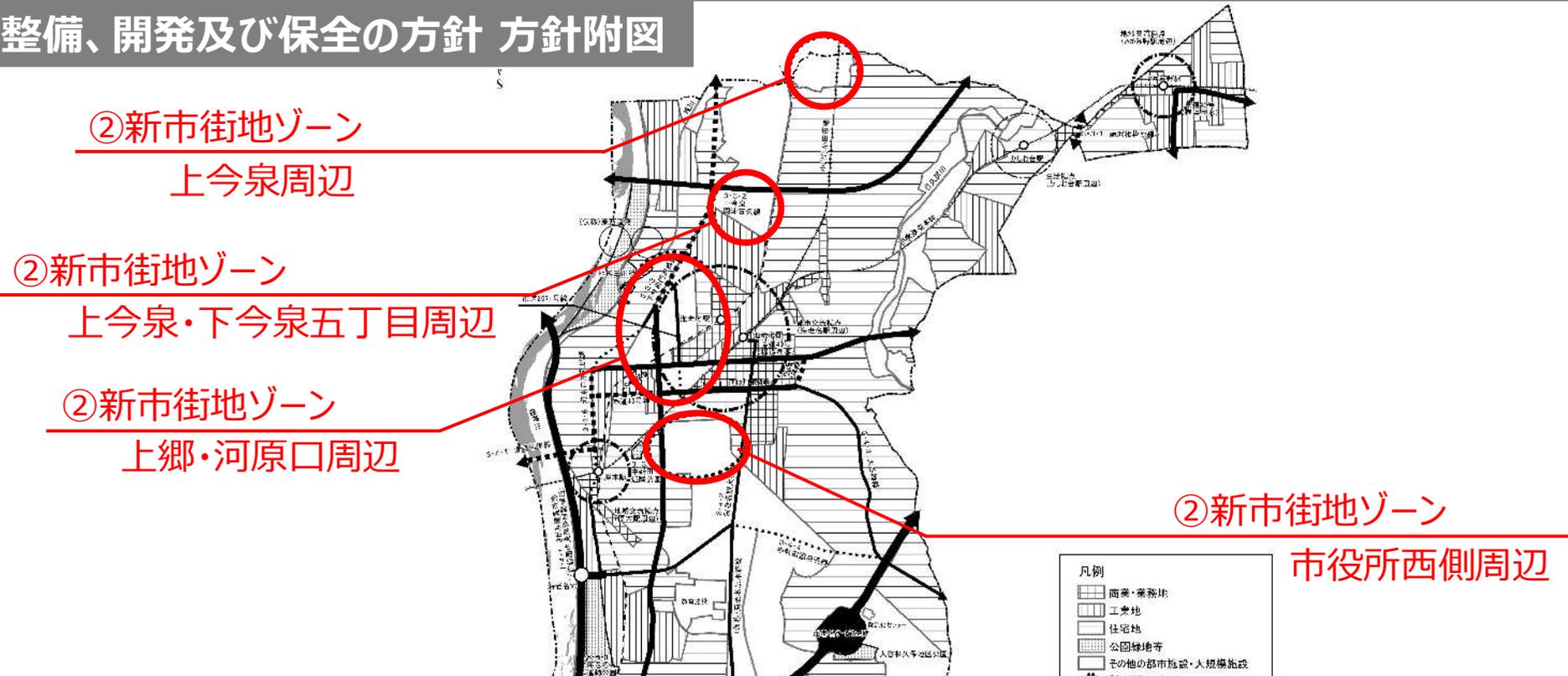
■ えびな未来創造プラン2020の独自推計との整合

市総合計画である同プランの独自推計では、令和13年に145,600人が見込まれており、さらには将来人口15万人を掲げています。また、市都市マスタープランも将来推計を上方修正（令和5年7月改定）しました。

▶ 本市における単純推計でも、引き続き人口の増加が見込まれ、新市街地の創出が必要です。

3 区域区分の変更 (案)

整備、開発及び保全の方針 方針附図



- ◆ おおむね 図の4地区を候補地として、今回設定
- ◆ 既存の市街化区域に収容できない人口の受け皿とする概ねの区域（候補地）については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留

※ なお、上今泉・下今泉五丁目地区周辺については、一部で工業系のフレームを設定

3 区域区分の変更 (案)

(1) - 3 保留設定の考え方

海老名市都市マスタープラン

本市の将来におけるまちづくりの方向性を示す計画

◆ 土地利用検討地

今後（将来）、宅地化や工業・産業施設用地などの土地利用の必要性を検討する地区を位置付け

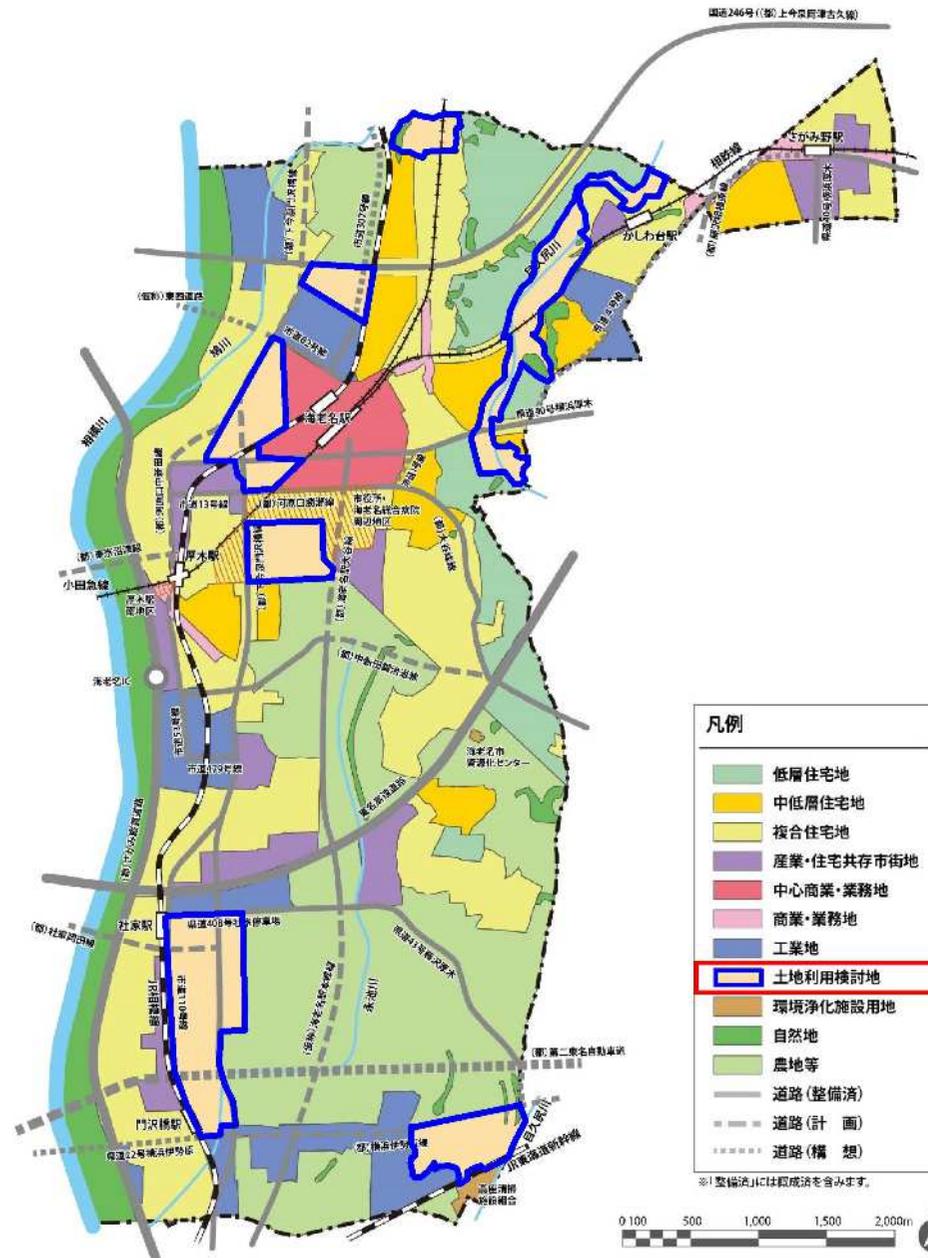
- ◇ 市役所西側地区
- ◇ 上郷地区（海老名駅西口地区の西側）
- ◇ 本郷東南部地区
- ◇ 目久尻川沿い周辺
- ◇ 社家・中野地区
- ◇ 上今泉地区（北部）
- ◇ 上今泉地区（南西部）

市の都市計画上の
位置づけ等を検討



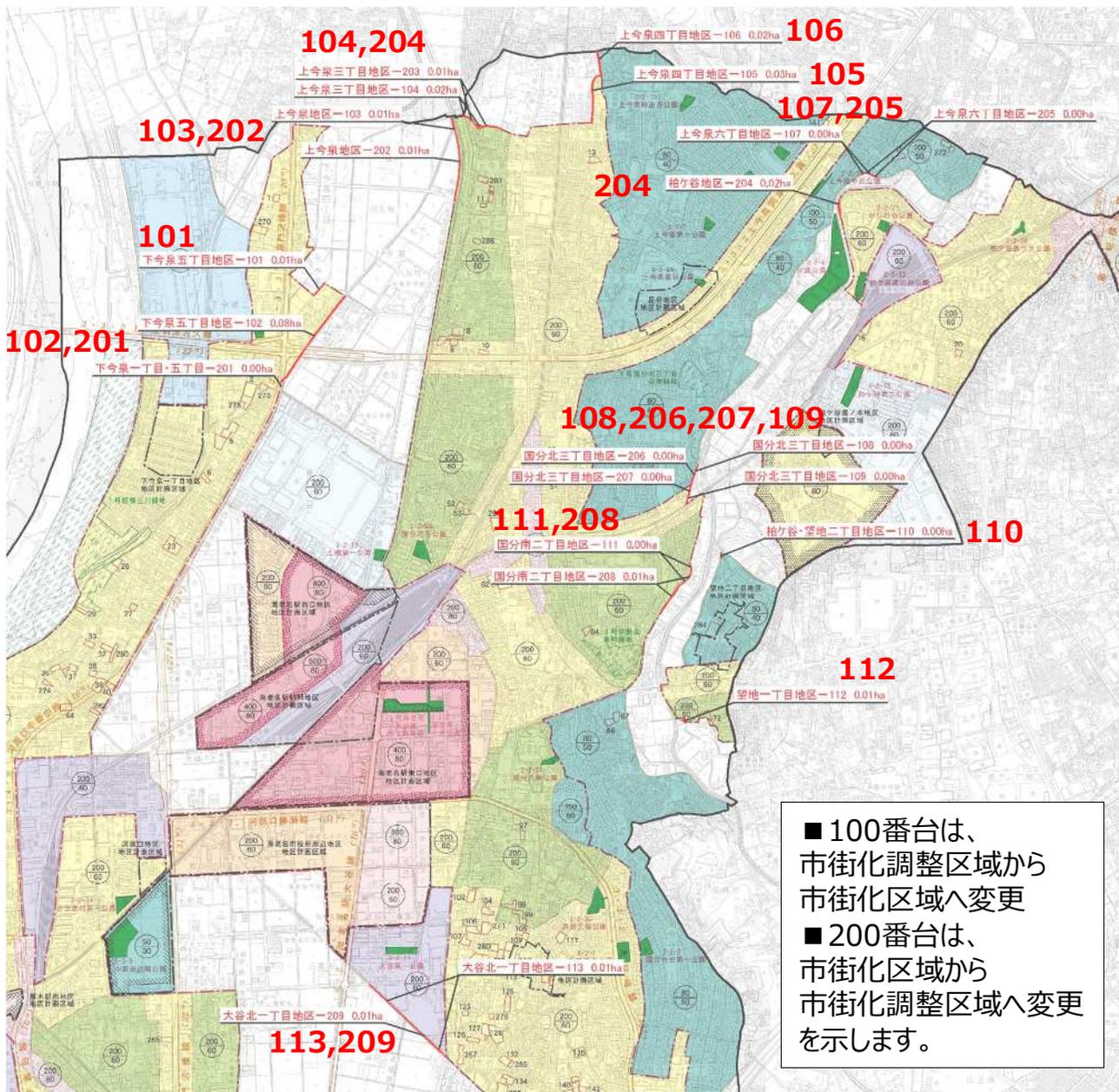
土地利用検討地の
土地所有者等へ
意向調査を実施

保留設定の候補地として4地区を選定



3 区域区分の変更 (案)

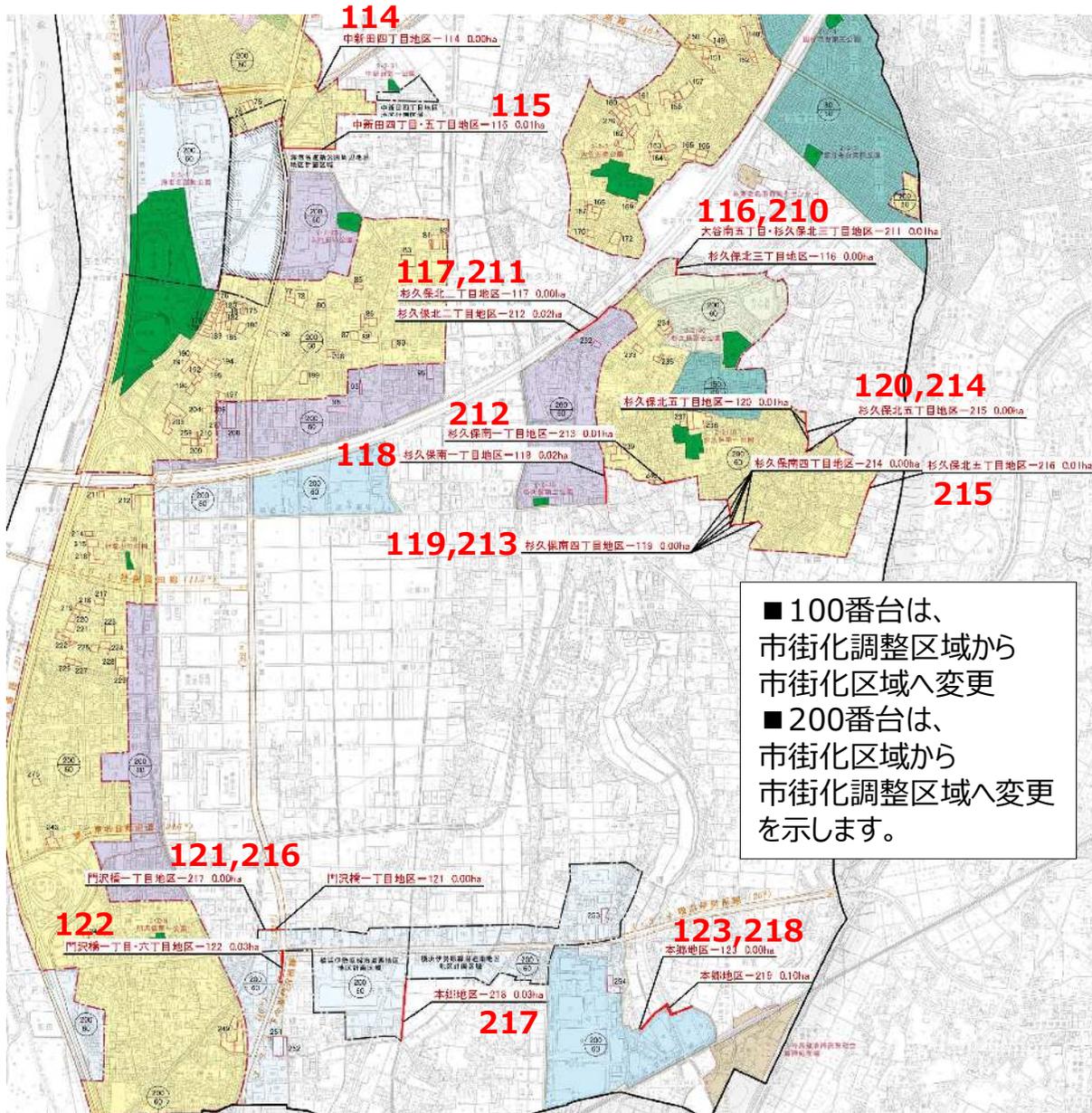
(1)-4 事務的編入 (P46-58)



番号	地区名	面積 (ha)	用途地域等		事由
			前	後	
101	下今泉五丁目	+0.01	調整	一住	道路整備
102	下今泉一丁目・五丁目	+0.08	調整	一住	道路整備
201		0.00	一住	調整	
103	上今泉	+0.01	調整	一中高	精度向上 界明確化
202		-0.01	一中高	調整	
104	上今泉三丁目	+0.02	調整	一中高	区域界の 調整
203		-0.01	一中高	調整	
105	上今泉四丁目	+0.03	調整	一住	道路整備
106	上今泉四丁目	+0.02	調整	一住	道路整備
204	柏ヶ谷	-0.02	一住	調整	界明確化
107	上今泉六丁目	0.00	調整	一低	道路整備
205		0.00	一低	調整	
108	国分北三丁目	0.00	調整	一低	道路整備
206		0.00	一低	調整	
207		0.00	一住	調整	
109		0.00	調整	一住	
110	柏ヶ谷・望地二丁目	0.00	調整	一低	道路整備
111	国分南二丁目	0.00	調整	一中高	道路整備
208		-0.01	一中高	調整	
112	望地一丁目	+0.01	調整	一中高	界明確化
113	大谷北一丁目	+0.01	調整	準工	道路整備
209		-0.01	準工	調整	

3 区域区分の変更 (案)

(1) - 4 事務的編入 (P46-58)

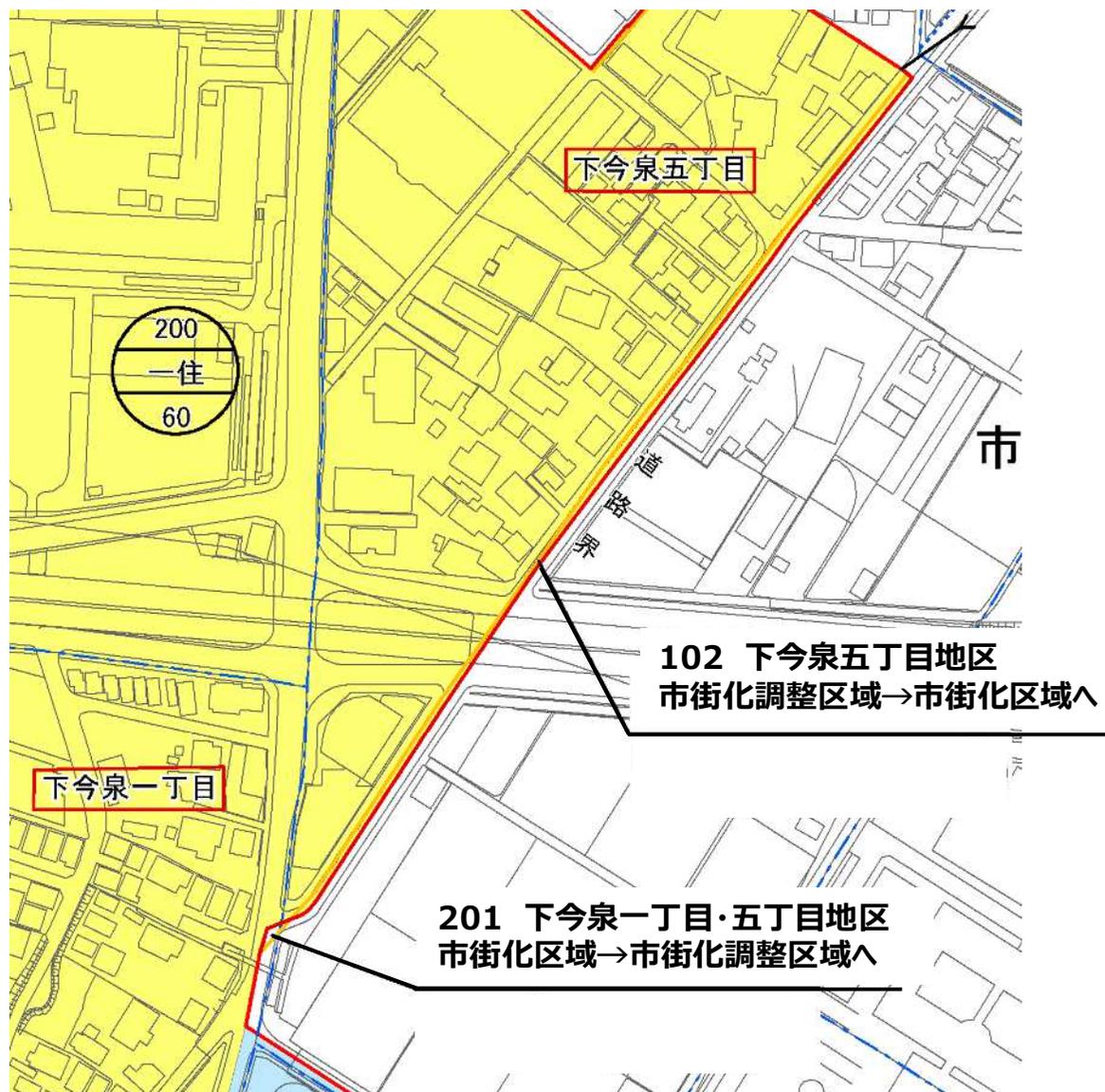


番号	地区名	面積 (ha)	用途地域等		事由
			前	後	
114	中新田四丁目	0.00	調整	一住	道路整備
115	中新田四丁目・五丁目	+0.01	調整	一住	道路整備
116	杉久保北三丁目・大谷南五丁目	0.00	調整	二中高	界明確化
210		-0.01	二中高	調整	
117	杉久保北二丁目	0.00	調整	準工	界明確化
211		-0.02	準工	調整	
118	杉久保南一丁目	+0.02	調整	準工	道路整備
212	杉久保南一丁目	-0.01	一住	調整	界明確化
119	杉久保南四丁目	0.00	調整	一住	道路整備
213		0.00	一住	調整	
120	杉久保北五丁目	+0.01	調整	一住	界明確化
214		0.00	一住	調整	
215	杉久保北五丁目	-0.01	一住	調整	界明確化
121	門沢橋一丁目	0.00	調整	工業	道路整備
216		0.00	工業	調整	
122	門沢橋一丁目・六丁目	+0.03	調整	工業	界明確化
217	本郷	-0.03	工業	調整	界明確化
123	本郷	0.00	調整	工専	界明確化
218		-0.10	工専	調整	
合計	市街化区域	+0.26	1,479ha	(±0)	
	市街化調整区域	-0.24	1,179ha	(±0)	17

3 区域区分の変更 (案)

(1)-4 事務的編入

◆ 例①「102,201 下今泉一丁目・五丁目地区」 (P47)



3 区域区分の変更 (案)

(1)-4 事務的編入

◆ 例② 「217 本郷地区」 (P57)



4 その他の都市計画の変更（案）

（1）第8回線引き見直しに伴い、予定する都市計画の決定・変更一覧表

区分	No.	案件（予定）	
県決定案件	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の変更	第2章
	2	海老名都市計画 都市再開発の方針の変更	
	3	海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更	
	4	海老名都市計画 区域区分の変更	第3章
市決定案件	1	海老名都市計画 用途地域 の変更	第4章
	2	海老名都市計画 防火地域 及び 準防火地域 の変更	
	3	海老名都市計画 下水道 の変更（ 第1号海老名公共下水道 ）	

4 その他の都市計画の変更（案）

（2）海老名都市計画 用途地域の変更

海老名都市計画 用途地域の変更・新旧対照表

種類	新旧用途地域別面積		面積の増減
	新	旧	
第一種低層住居専用地域	約 186ha	約 186ha	+約0.02ha
第一種中高層住居専用地域	約 121ha	約 121ha	+約0.01ha
第二種中高層住居専用地域	約 20ha	約 20ha	-約0.01ha
第一種住居地域	約 662ha	約 662ha	+約0.10ha
第二種住居地域	約35ha	約35ha	
近隣商業地域	約 39ha	約 39ha	
商業地域	約 45ha	約 45ha	
準工業地域	約 166ha	約 166ha	
工業地域	約 143ha	約 143ha	
工業専用地域	約 62ha	約 62ha	-約0.10ha
合 計	約1,479ha	約1,479ha	+約0.02ha

4 その他の都市計画の変更（案）

(3) 海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

海老名都市計画 用途地域の変更・新旧対照表

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
防火地域	約 45ha	約 45ha	
準防火地域	約 887ha	約 887ha	+約0.1ha

(4) 海老名都市計画 下水道の変更（第1号海老名公共下水道）

海老名都市計画 下水道の変更・新旧対照表

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
都市計画第1号 海老名公共下水道 排水区域	約1,479ha	約1,479ha	+0.02ha

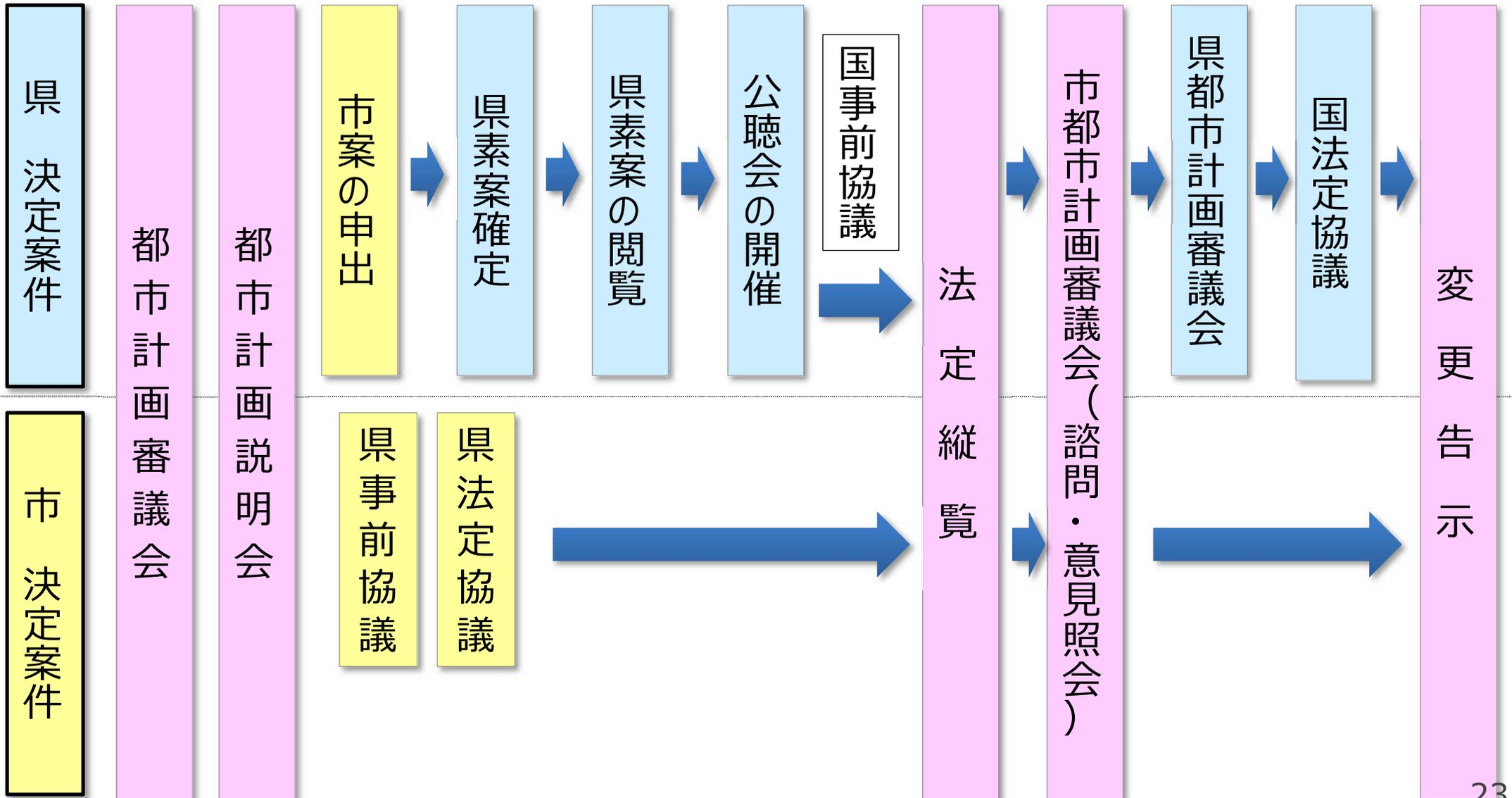
5 スケジュール

令和6年度

令和7年度中を予定

5/23 5/26 6/3

9月 10月下旬

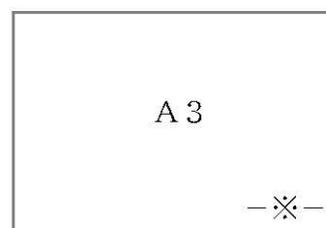
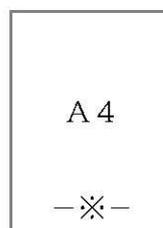


資料集

(第8回線引き見直し)

海老名都市計画 整備開発及び保全の方針 新旧対照表 (案)	P1
海老名都市計画 整備開発及び保全の方針 方針附図 (案)	P30
海老名都市計画 都市再開発の方針 新旧対照表 (案)	P32
海老名都市計画 都市再開発の方針 方針附図 (案) _____	P38
海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針 新旧対照表 (案)	P40
海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針 方針附図 (案) _____	P44
海老名都市計画 区域区分の変更 総括図 (案)	P46
海老名都市計画 区域区分の変更 新旧対照図 (案) _____	P47

<ページ番号について>



(新)

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

令和 年 月 日

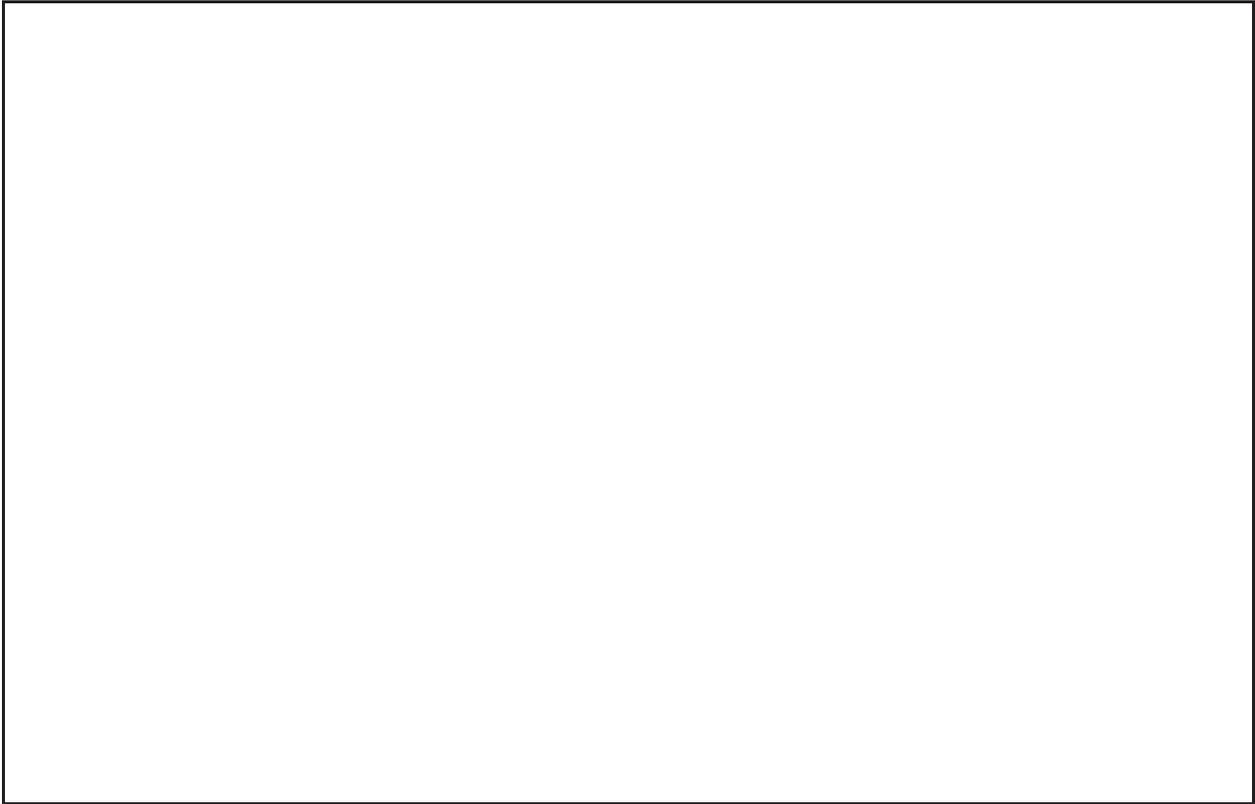
神 奈 川 県

(旧)

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

平成28年11月1日

神 奈 川 県



一併一

■ 都市計画区域マスタープランとは

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の参画の認可、当該都市計画区域に於ける人口、産業の興及及び交通の円滑等を勘案して、政策的な見地から、中長期的な観点に立つた都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな歩筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの歩調、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな歩筋との間で調整がないよう定めらるることとなる。

本県では、前川村を会く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利川、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圏等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

海老名都市計画区域は、海老名市の行政区域を基準としており、県一のロ火北部に位置する広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しくなっているが、隣接・河階する都市計画区域や行政区域等の広域的な調整に資するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。

図1 県内広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、早稲市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

図2 県内都市圏域は、6市1町(相模原市、早稲市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

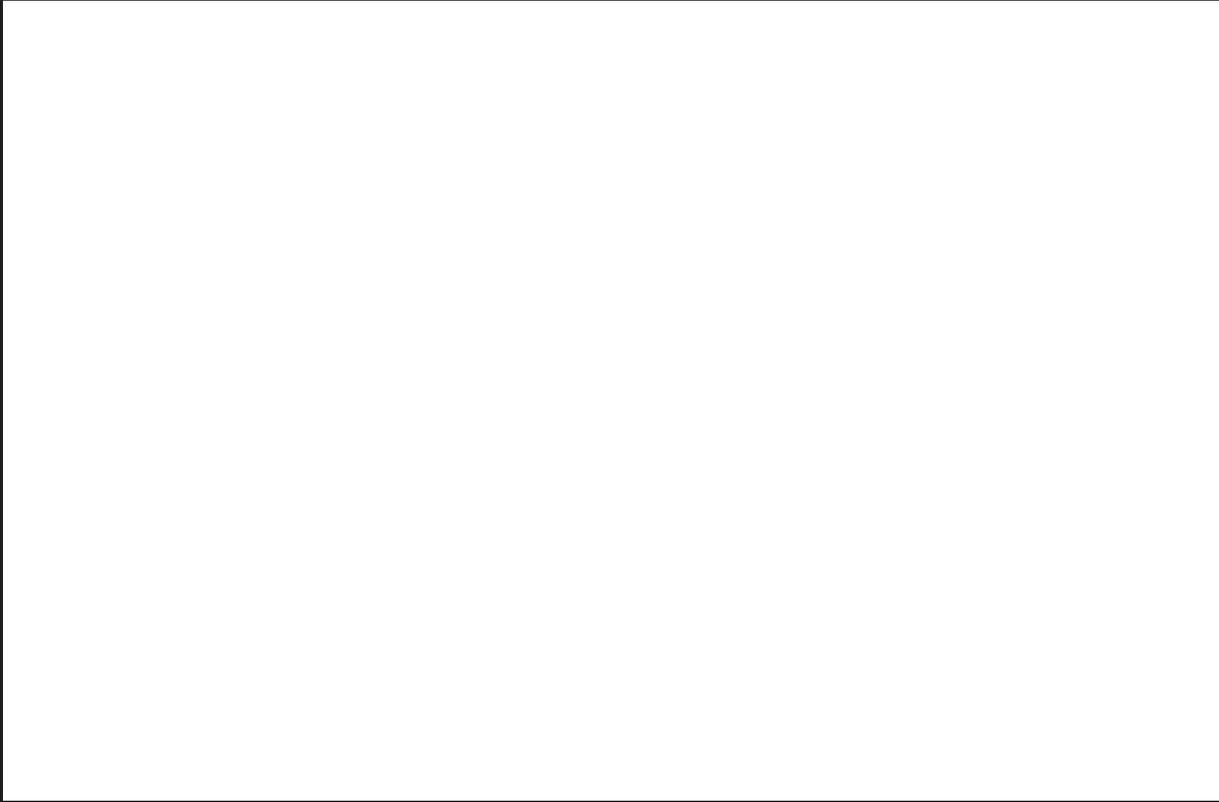
な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様な社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市は回廊帯を活用しながら現状に対処していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本市の豊かな自然は、地域の個性や魅力形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然循環の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能な魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の山間や盆地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に固執するのではなく、権限が市町へ移譲され、広域的な課題は県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など市町が担うべき領域を超える課題や、茨城ハザードマップにおける土砂災害、崩落帯など市町が担うべき領域で発生する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。



2 中央都市圏域における基本方針

中央都市圏域は、6市1区1市(北摂地区、宇都市、海老名市、厚田市、綾瀬市、愛甲市、沼川町)で構成され、国土の中央北部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

月沢や相模川を中心とした森林・川・湖・沼流などの自然と、活気ある青山とがバランスよく存在する「泉都型」圏域では、水源を守り、河川沿いにつながる豊かな自然環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を担ってきた生活環境や生活環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる新緑帯の都市づくりを推進する。

(2) 基本方向

中央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、与かしていくことが重要であり、自然・都市、生涯・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。また、都市圏域全体の活力を充実させるために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力あふれる都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産業官連帯など、多様な主体間での交通連携を一層推進していくことが必要である。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・国土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(弾力性)」といった個点を重視しつつ、国土活力の涵養、きがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 多様な選択肢を提供可能な都市づくり <複合市街地ゾーン>

ア エリア中央が幹線の中間駅の設置が予定されている橋本駅や広域駅などで交通の要衝であるため、周辺を越えて広域的に通勤する人々の多様なニーズに対応するため、駅周辺の調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共施設、文化・芸術施設など多様な都市機能の集積を図ること、広域的な交通でにぎわう活力ある市街地を形成する。

イ 首都圏中央連絡自動車道や首都圏道路などの整備により、都市圏域や準都市圏域を貫通する交通ネットワークを構築し、きがみロボット産業などの産業界の強化、研究開発などへの誘引を図ること、既存の産業界を生かした企業力の向上を図る。

ウ 相模川沿いの地域では、良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図るとともに、水と緑を軸としたオープンスペースである河川空間を、自然環境の保全と調和を図りながら、水と緑を軸としたオープンスペースとして確保し、相模川を活用した親水・親緑の場を形成する。

エ 既存ストックの有効活用、土壌の美観に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や誘

2 中央都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

月沢や相模川を中心とした森林・川・湖・沼流などの自然と、活気ある青山とがバランスよく存在する「泉都型」圏域では、水源を守り、河川沿いにつながる豊かな自然環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を担ってきた生活環境や生活環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる新緑帯の都市づくりを推進する。

(2) 基本方向

中央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、与かしていくことが重要であり、自然・都市、生涯・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。また、都市圏域全体の活力を充実させるために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力あふれる都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産業官連帯など、多様な主体間での交通連携を一層推進していくことが必要である。

さらに、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという事実を認識し、より減災を重視した都市づくりに取り組みしていくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 多様な選択肢を提供可能な都市づくり <複合市街地ゾーン>

ア エリア中央が幹線の中間駅の設置が予定されている橋本駅や広域駅などで交通の要衝であるため、周辺を越えて広域的に通勤する人々の多様なニーズに対応するため、駅周辺の調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共施設、文化・芸術施設など、多様な都市機能の集積を図ること、広域的な交通でにぎわう活力ある市街地を形成する。

イ 地域の高齢化と人口減少が懸念される地域においては、既存の商業・業務施設や公共施設など、集積を生かして、商店街の活性化や、歩・自転車歩行者の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特により相模川沿いの地域については、環境と調和した居住環境の確保を図るとともに、水と緑を軸としたオープンスペースである河川空間を、自然環境の保全と調和を図りながら、水と緑を軸としたオープンスペースとして確保し、相模川を活用した親水・親緑の場を形成する。

エ 既存ストックの有効活用、土壌の美観に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や誘

活用を促進する。

立 「月形山麓景観域」、「やまなみ・谷川」景観域 を形成する月形六山、津久井一帯に広がる森林が残り成りやすくなる景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア

全国との交通連携の窓口となる新たな拠点づくり<新たなゲート>

(ア) 全国のゲートとして、シニア中央新幹線の整備促進を図り、声野園や谷川一帯との交通連携を支援するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、月形山麓域の交通網の充実・強化とともに、「北のゲート」として、新たな交通連携共創の拠点を図る。

イ 交通の要衝としてのポテンシャルを生かした機能集積<広域拠点>

(ア) 本厚木駅周辺において、商業、業務、交通などの各種施設の複合的な集積を図り、拠点性を高める。また、ターミナル機能の充実・強化や人中心の空間整備を図り、中心性がより強くなるよう拠点を図る。

(イ) 月形山麓域において、近隣に集積する半導・産業機能を生かし、これらを基盤とした研究開発や、新たなビジネスの受け皿となる業務機能などの集積を図る。また、山田・八王子など東京山都を合わせた域知な交通連携の結節拠点として、集客力のある商業集積の広域・教育・文化機能などの強化を図り、活力ある拠点を図る。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

(ア) 相模大野駅周辺、「J R相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「津久井中心市街地」、「藤澤市中心市街地」及び「愛甲・夜場周辺」及び「岩川村夜場周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生涯にわたる新しいコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

(2) 連携による機能向上

ア 多様な活動の新たな展開を促す広域的なつながり、連携の拡大<県土連携軸>

(ア) 都市圏域全体の土地利用の向上により交通基盤の整備を促すとともに、着大な産業集積とともに、湘南都市圏域や東京西部などとの南北方向の軌道に向けた、南北のゲートを有する機能的な構造を構築するため、湘南都市圏域や東京西部などとの南北方向のつながりを深めるため、相模原・警備・機能強化を図る。

(イ) 新たなゲートとなる全国との交通連携を都市圏域内外に広く波及させるとともに、新接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の「橋本北久井駅・川崎多摩橋駅」・「横浜山手駅」・「横浜山手駅」・「東武東上線」・「東武東上線」・「東武東上線」・「東武東上線」など、多方面に向けた連携の整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

立 「川市」圏域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーション・ショーアップの場として活用するため、圏域の活性化に向けたまちづくりを図る。

三 「月形山麓景観域」、「やまなみ・谷川川景観域」を形成する月形六山、津久井一帯に広がる森林が残り成りやすくなる景観の保全を図る。

※ 景観域：「神奈川景観づくり基本方針（平成19年8月策定）」において、圏域の特性を踏まえた目標景観を定めるため、目標等を踏まえて設定された地域区分のこのこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア

新たなゲート

(ア) 「北のゲート」として、シニア中央新幹線の中間駅の整備に取り組みとともに、声野園や谷川一帯との交通連携を支援するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、「北のゲート」として、新たな交通連携共創の拠点を図る。

イ 広域拠点

(ア) 本厚木駅周辺、及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県土全域の自立を支える拠点を図る。

ウ 地域の拠点

(ア) 「相模大野駅周辺」、「J R相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「津久井中心市街地」、「藤澤市中心市街地」及び「愛甲・夜場周辺」では、県土全域の自立を支え、地域における「客ニーズ」にきめ細かく対応する拠点を図る。

(2) 連携による機能向上

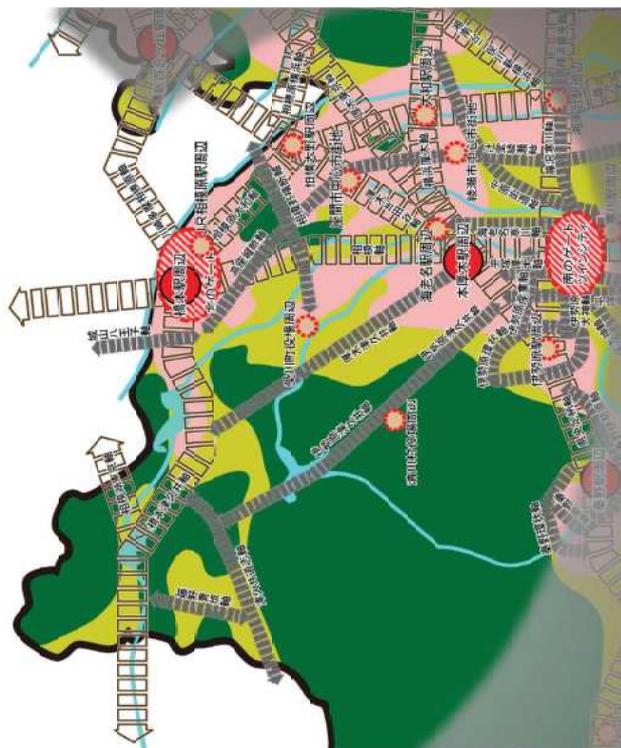
ア 県土連携軸

(ア) 都市圏域全体の土地利用の向上により交通基盤の整備を促すとともに、着大な産業集積とともに、湘南都市圏域や東京西部などとの南北方向の軌道に向けた、南北のゲートを有する機能的な構造を構築するため、湘南都市圏域や東京西部などとの南北方向のつながりを深めるため、相模原・警備・機能強化を図る。

(イ) 「北のゲート」として、全国的な交通連携を都市圏域内外に広げるとともに、新接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の交通を促進する軸として、川崎多摩橋駅、相模原駅、橋本北久井駅、川崎多摩橋駅、横浜山手駅、横浜山手駅、横浜山手駅、横浜山手駅など、多方面に向けた連携の整備・機能強化を図る。

(新)

(5) 泉央都市圏域一都市づくりの方向性一

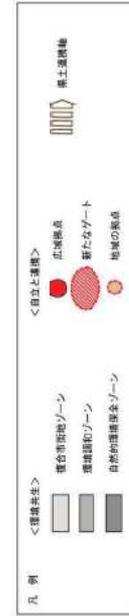
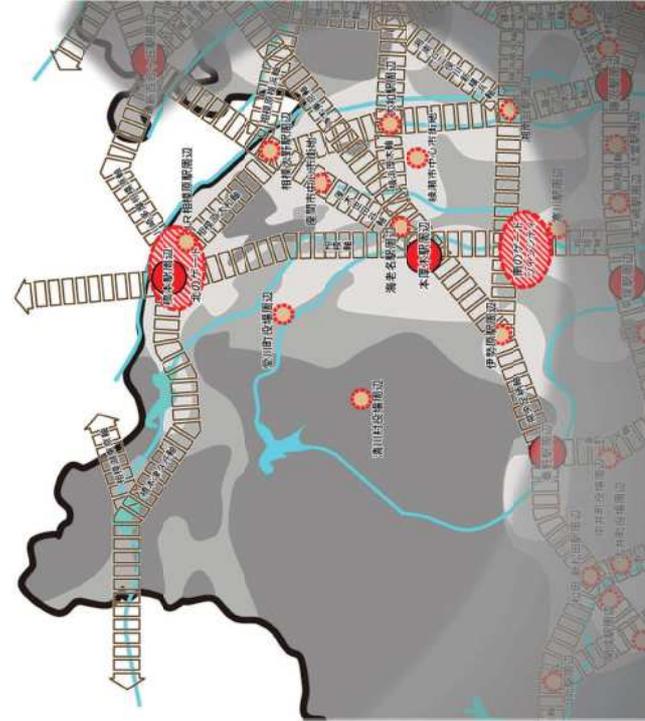


*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。



(旧)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



第2章 海老名都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり海老名市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
海老名都市計画区域	海老名市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の将来像である「みんなが笑顔 住みやすいまち、えびな」の実現に向け、まちの活力と暮らしの質を高める都市づくりを基本理念とし、以下の目標を設定する。

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

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの特徴を踏まえ、次のとおりとする。

- ① **都市交流拠点(海老名駅周辺)**
海老名駅周辺は、海老名市の玄関口及び中心市街地として、ショッピングやレクリエーション機能、業務機能等を備えた、賑わいのある商業業務空間を軸とし、「人・物・文化」が交錯する都市交流拠点の形成を図る。
- ② **地域交流拠点(さがみ野駅周辺、厚木駅周辺)**
一帯の都市基盤が確立されているさがみ野駅及び厚木駅周辺は、既存の都市機能を活かすとともに、市街地性を踏まえながら、市街地の交通及び生活の拠点として市街地の新しい生活に必要な諸機能を持った地域交流拠点の形成を図る。

③ **生活拠点(かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺)**

この帯の駅周辺は、既存の都市機能を活かすとともに、地域性を踏まえながら、地域の生活の拠点として山間的な暮らしを支えるために必要な諸機能を持った生活拠点の形成を図る。

- ④ **産業・流通拠点(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里)**
本区域の交通利便性の高さや大田市域からの近接性を活かして、海老名市の発展を牽引する工業、流通業務、研究開発機能を備えた拠点の形成を図る。また、B・3・4構想(勢原線・戸田線)沿線(横濱伊勢原)沿線については、工業、流通業務、研究開発機能のほか、商業機能も兼ね備えた複合的な拠点の形成を図る。

第2章 海老名都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり海老名市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
海老名都市計画区域	海老名市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の将来像である「区画に岩らず 魅力あふれるまち 海老名」の実現に向け、活力と暮らしの質を高める都市づくりを基本理念とし、以下の目標を設定する。

- まちの賑わいや活力をで感できる都市
- 安全で安心感のある都市
- 誰もが暮らしやすい都市
- 自然や歴史の魅力があふれる都市

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの特徴を踏まえ、次のとおりとする。

- ① **都市交流拠点(海老名駅周辺)**
海老名駅周辺は、海老名市の玄関口及び中心市街地として、ショッピングやレクリエーション機能、業務機能等を備えた、賑わいのある商業業務空間を軸とし、「人・物・文化」が交錯する都市交流拠点の形成を図る。
- ② **地域交流拠点(さがみ野駅周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺)**
駅周辺は、既存の都市機能を活かすとともに、市街地性を踏まえながら、地域の生活及び交流の拠点として山間的な暮らしに必要な諸機能を持った地域拠点の形成を図る。

- ③ **産業・流通拠点(上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里)**
本区域の交通利便性の高さや大田市域からの近接性を活かして、海老名市の発展を牽引する工業、流通業務、研究開発機能を備えた拠点の形成を図る。また、B34構想(勢原線)沿線については、工業、流通業務、研究開発機能のほか、商業機能も兼ね備えた複合的な拠点の形成を図る。

⑤ 郊外部

郊外部では、用途に基づいた土地利用の細化や都市施設の整備により、快適な住環境と効果的な経済活動地の形成を図る。

ア 北部地域

本市地域は、都心や圏域等へ直通する鉄道を中心とした高い交通利便性を活かしつつ、市街地の摩耗や土地利便の改善と、良好な自然環境、秋葉山古墳群等の貴重な歴史的遺産の保全・活用により、地域の将来都市像である「利便性が高く、ゆとりと安心が実感できるまち」の形成を目指す。

イ 中央地域

中央地域は、道路・鉄道により東西・南北の交通軸が交わる立地条件や、さまざまな縦貫道路等の整備による高速交通の利便性の高まりを活かし、多くの「ひと・や」もの が集い、交流することによって、地域の将来都市像である「魅力と活力あふれる産業とゆとりあふれるまち」が一体となったまち」の形成を目指す。

ウ 南部地域

南部地域は、相模川や河内に応じる農林業の自然環境と交通の利便性を活かした工業・流通業等の産業機能をま存在させるとともに、日常生活に必要な諸機能を確保し、地域の将来都市像である「行われた中に緑と水を感じ、産業が共存するまち」の形成を目指す。

⑥ 新市街地ゾーン

本区域・部は、住居等の引付的な誘導を図るため、必要な住宅用取及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調和を図りながら検討を行う。

本区域中央部は、周辺農地との調和に配慮しつつ、人口増加に対応した、住・業が調和する住居街地の形成を図るため、必要な住宅用取及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調和を図りながら検討を行う。また、産業系土階利用については、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調和を図りながら検討を行う。

④ 郊外部

郊外部では、用途に基づいた土地利用の細化や都市施設の整備により、快適な住環境と効果的な経済活動地の形成を図る。

ア 北部地域(東柏ヶ谷地区、柏ヶ谷地区、上今泉地区)

北部地域は、「高い利便性とゆとり・安心が融合するまち」を目標とし、東京都心部や圏域止等への高い交通利便性を活かしつつ、市街地の摩耗や土地利便の改善と良好な自然環境、秋葉山古墳群等の貴重な歴史的遺産の保全・活用により、ゆとりと安心のある暮らしのまちの形成を目指す。

イ 中央地域(上郷・下今泉地区、海西地区、国分地区、大谷地区)

中央地域は、「ひと・もの が集い、新しい文化を創出するまち」を目標とし、道路・鉄道による東西・南北の交通軸が交わる里のほほ中央に位置する立地条件や、さまざまな縦貫道路等の整備による高速交通の利便性の高まりを活かし、多くの「ひと・や」もの が集い、交流することによって、新たな都市文化を創出し、魅力と活力を盛らせることのできる地域の形成を目指す。

ウ 南部地域(杉久保地区、本郷地区、杜家地区、門沢橋地区)

南部地域は、「若らこと産業が共存した活力あるまち」を目標とし、高齢者らの農業、工業・流通業等の生産活動を牽引する産業機能と良好な自然環境を調和した居住環境が共存し、高齢者取組等の諸機能との役割分担と連携のもとで日常的な生活に必要な都市機能が確保された、活力のある地域の形成を目指す。

⑤ 新市街地ゾーン

本区域中央部は、公共交通や医療・福祉施設が多く集積していることから、今後の少子高齢化の進展を見据えながら、公共サービスや医療・福祉サービスを安心して受けられるまらづくりに取り組む。また、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・業が調和する住居街地の形成を図るため、住居系を主体とした土地利便性の検討を行う。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づき近郊整備地域に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約137千人	おおむね132千人
市街化区域内人口	約130千人	おおむね123千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に公表された本県の将来推計人口及び地域政策関係の将来推計人口や国立社会保険・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	令和2年	令和17年
工業出荷額	2,715億円 (19,910億円)	おおむね3,530億円 (おおむね22,868億円)
流通業売上*	総100.2億円 (総65.0億円)	おおむね131.7億円 (おおむね819.6億円)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年末までの工業統計調査における製造品出荷額の集計を基に推計した。

令和17年の流通業売上額については、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

(*)内は只今都工圏域、相模原市を除く。の値を示す。

※令和17年の流通業売上額には、研究開発用地を含む。

研究開発用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究開発用地の敷地面積を推計した。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づき近郊整備地域に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区分	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約128千人	おおむね136千人
市街化区域内人口	約120千人	おおむね127千人

平成37年の都市計画区域内人口については、平成26年3月に公表された「社会環境の要請に伴う課題について（神奈川県総合計画協議会計画推進部会）」における「市街化調整区域の推計人口や国立社会保険・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成22年の再調査データを基に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	平成22年	平成37年
工業出荷額	3,192億円	おおむね3,834億円
細小売販売額	おおむね3,453億円	おおむね2,504億円
第一次産業	0.7億円 (1.2%)	おおむね0.7億円 (1.2%)
第二次産業	15.0億円 (26.1%)	おおむね12.2億円 (21.5%)
第三次産業	11.8億円 (21.6%)	おおむね11.0億円 (27.3%)

平成37年の工業出荷額については、本県の平成22年から平成21年までの業統計調査における製造品出荷額の集計を基に推計を行った。

平成22年及び平成37年の細小売販売額については、本県の平成14年から平成19年までの営業統計調査における年間出荷販売額の伸びの集計を基に推計を行った。

(新)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘察し、全戸2.4戸未満で市街化している区域及び当該区域に隣接し全戸1.7戸未満では個別かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和17年
市街化区域面積	おおむね21,410ha

市街化区域面積は、保田フレームを含まないものとする。

(旧)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、かつ市街化の現況及び動向を勘察し、平成22年時点ですべて市街化している区域及び当該区域に隣接し平成27年までは個別かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	平成27年
市街化区域面積	おおむね21,410ha

市街化区域面積は、保田フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 都市交通拠点の商業地

海老名駅周辺は、市内外から多くの人が集まり交流する中心拠点として、考査機能を集積して賑わいの創出を図るとともに、米石等々の回遊性を高めることで、魅力的な商業・業務地の形成を図る。

(イ) 地域交通拠点の商業地

さきみ野駅周辺及び早木駅周辺は、戸別市街地の整備・改善を一体的に行うことで、上野の高層ビルと交通結節機能の強化や地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図る。

(ロ) 日常生活拠点の商業地

かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺及び江家駅周辺は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実を図る。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

(ニ) 近隣商業地

郊外部における区分経営下地区は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実を図る。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

区分台2丁目地区は、既存商店街等の更新を検討しつつ、日常生活圏の商業地としての機能の充実に努める。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存の工業地

郊外部(上郷、下今泉、中芳田、本郷、門沢橋、本郷工業団地、上河内・今甲等)の既存工業地は、住宅等との混在の解消・抑制や周辺の緑化との調和に配慮した緑化の促進、工業地における適切な緑化の促進等を通じて、工場や研究開発施設等の誘導を図る。

(イ) 新規に開発すべき工業・流通業務地

本区域中部では、交通体系を活かした新たな工業地として、市街地整備事業等を前座とした基盤整備により、新規の工業・流通・研究開発地の創出を図る。

ウ 住宅地

(7) 既設市街地内の住宅地

海老名駅周辺は、駅に隣接した立地性を活かした住宅地を創出するとともに、緑地のオープンスペースを確保した都市型住宅の立地を誘導する。

さきみ野駅周辺及び早木駅周辺は、都市基盤整備を促進し、中高層住宅地の形成を図る。

また、かしわ台駅周辺、戸別市街地及び早木駅周辺は、生活基盤の整備・改善を進め、地域特性に応じた建築物の制限等の取組により、住宅地の環境の維持・向上を図る。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 都市交通拠点の商業地

海老名駅周辺は、市内外から多くの人が集まり交流する中心拠点として、魅力的な商業・業務地の形成を図る。

(イ) 地域交通拠点の商業地

早木駅周辺は、山手線沿線商業地の再開発を図るとともに、駅周辺地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図る。

(ロ) 近隣商業地

郊外部における区分経営下地区及び早木地区は、地域特性に応じた日常生活圏の商業地として、その機能の維持・充実を図る。また、必要に応じて都市基盤の強化を適切に進める。

区分台2丁目地区は、既存商店街等の更新を検討しつつ、日常生活圏の商業地としての機能の充実に努める。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存の工業地

郊外部(上郷、下今泉、中芳田、本郷、門沢橋、本郷工業団地、上河内・今甲等)の既存工業地は、交通体系を活かした新たな工業地として、市街地整備事業等を前座とした基盤整備により、新規の工業・流通・研究開発地の創出を図る。

(イ) 新規に開発すべき工業・流通業務地

本区域中部では、交通体系を活かした新たな工業地として、市街地整備事業等を前座とした基盤整備により、新規の工業・流通・研究開発地の創出を図る。

ウ 住宅地

(7) 既設市街地内の住宅地

海老名駅周辺は、駅に隣接した立地性を活かした住宅地を創出するとともに、緑地のオープンスペースを確保した都市型住宅の立地を誘導する。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

さきみ野駅周辺及び早木駅周辺は、都市基盤整備を促進し、中高層住宅地の形成を図る。

また、かしわ台駅周辺、戸別市街地及び早木駅周辺は、生活基盤の整備・改善を進め、地域特性に応じた建築物の制限等の取組により、住宅地の環境の維持・向上を図る。

白ヶ谷南西部区は、緑地空間との調和に配慮しながら、駅調に追加する人口の受け皿として、副都心計画等を活用しつつ、民間開発も誘導しながら、低層住宅地の形成を基本としつつ、駅前広場の状況、地区の特性等に応じて中層住宅等も誘導した、良好な環境を有する住宅地の形成を推進している。

市役所周辺区は、上地区画整理事業等による住宅地の形成を図るとともに、中心市街地を再編した立地特性を活かし、緑地等のオープンスペースを確保した良好な住宅地を確保する。

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設の集積を図るとともに、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する新住宅市街地の形成により、利便性が高く安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図る。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

海老名駅周辺の商業・業務地は、土地の高密度利用を図り、きがみ駅前、京本駅周辺及びその周辺の商業・業務地は、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業・流通業務地は、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

海老名駅周辺の住宅地は、土地の高密度利用を図る。きがみ駅前周辺及び京本駅周辺の住宅地は、中層住宅を中心とした土地の中密度利用を図る。また、かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺及び生家駅周辺等は、地域特性に応じた土地の中密度利用を図る。

上今泉地区、区分別地区、区分別地区、京町地区、区分台地区及び杉久保北地区等において優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度利用を図る。

(3) 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 都市交通拠点・地域交通拠点

都市交通拠点の海老名駅周辺は、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅の立地促進を図る。

地域交通拠点のきがみ駅前周辺及び京本駅周辺、生活拠点のきがみ駅前周辺、住宅等施設の更新にあわせ、それぞれの地区の特性に配慮した住宅建設を奨励とし、京町地区の立地促進を図る。また、門沢橋駅周辺及び生家駅周辺は、住宅等施設の更新にあわせ、建築物の制限等の取組による住宅地の環境の維持・向上を図る。

(イ) 郊外部

住宅一帯の形成を図る地区では、工場の緑化等による環境づくりを推進する一方、工場跡地の用途転換にあたっては、用途転換を防止し、用途転換と調和した住宅地の形成を図る。上地区画整理事業等により計画的に開発が行われ、良好な住宅地が形成されている地区では、地区計画等の取組により、現在の良好な住環境の維持・保全を図る。

また、新市街地において、上地区画整理事業等により計画的な開発が行われる場合に

郊外部は、その環境の維持・改善を図りつつ、本格的低層な郊外型住宅地の形成を図る。

(イ) 新規に開発すべき住宅地

白ヶ谷南部地区は、緑地空間との調和に配慮しながら、駅調に追加する人口の受け皿として、副都心計画等を活用しつつ、民間開発も誘導しながら、低層住宅地の形成を基本としつつ、駅前広場の状況、地区の特性等に応じて中層住宅等も誘導した、良好な環境を有する住宅地の形成を図る。

海老名駅周辺区は、土地の高密度利用を図るとともに、緑地等のオープンスペースを確保した都市型住宅地を確保する。

本区域中央部は、公共施設や医療・福祉施設の集積を図るとともに、駅からの近接性を活かしつつ、人口増加に対応した、住・商が調和する新住宅市街地の形成により、利便性が高く安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図る。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

都市交通拠点である海老名駅周辺の商業・業務地は、土地の高密度利用を図り、地域交通拠点その周辺の商業・業務地は、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業・流通業務地は、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

都市交通拠点の海老名駅周辺や地域交通拠点のきがみ駅前周辺、かしわ台駅周辺、厚木駅周辺の住宅地は、中層住宅を中心とした高層利用による住宅地として、土地の中密度利用を図る。また、門沢橋駅周辺、生家駅周辺等は、地域特性に応じた、土地の中密度利用を図る。

区分台地区、浜田町地区、上今泉地区、区分別地区、京町地区等の優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度利用を図る。

(3) 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 都市交通拠点・地域交通拠点

都市交通拠点の海老名駅周辺は、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅の立地促進を図る。

地域交通拠点は、住宅等施設の更新にあわせ、それぞれの地区の特性に配慮した住宅建設を奨励とし、きがみ駅前周辺、かしわ台駅周辺、京町地区は、京町地区の立地促進、門沢橋駅周辺、生家駅周辺は、建築物の制限等の取組による住宅地の環境の維持・向上を図る。

(イ) 郊外部

住宅一帯の形成を図る地区では、工場の緑化等による環境づくりを推進する一方、工場跡地の用途転換にあたっては、用途転換を防止し、用途転換と調和した住宅地の形成を図る。上地区画整理事業等により計画的に開発が行われ、良好な住宅地が形成されている地区では、地区計画等の取組により、現在の良好な住環境の維持・保全を図る。

また、新市街地において、上地区画整理事業等により計画的な開発が行われる場合に

は、地区計画等の活用により、数棟の細分化や非住宅用途の無秩序な増設等を規制し、良好な住宅街の形成を図る。

イ 既存市街地の更新、整備に関する方針

地区計画等の活用により数棟の細分化・住居の密集化を防止するとともに、生活道路等の改良整備、車道の個別の改善・歩道化等により、防災に配慮した良好な住宅街の形成を図る。また、ライフスタイルへの対応も視野に、非住居用を誘導するため、空き家や空き地の活用も促進を図る。

ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

住宅整備が必要な地区は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な新整備事業の推進や計画的な開発の誘導を図り、良好な住宅市街地の形成を行う。

エ 集約型都市構造への転換に関する方針

海老名駅周辺をはじめとした駅周辺においては、駅周辺部の集約と居住の誘導を図るとともに、公共交通ネットワークの構築及び充実を図る。

(4) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

海老名駅周辺は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図る。

また、さがみ野駅周辺及び厚木駅周辺は、駅周辺部としての機能を形成・充実するため、地域特性を活かした上で土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住居街を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により住居街に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。
住居混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

工場等の跡地や土留上の更新を図る際には、跡地維持に応じた適切な土留利用の防止を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土留利用の転換による都市環境の悪化の防止を図る。良好な市街地の形成を図る。

市街地周辺部においては、良好な市街地を形成するため、上地区面整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、中心市街地に隣接した立地特性を活かし、商業・業務施設を含めた住居地としての土地利用に資するよう用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

建築物の不燃化や消防路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区については、積極的に整備を進め安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進行した木造住宅団地については、周辺の景観整備を含めた更新を積極的に推進する。

上地区面整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な住居環境の維持・保全を図る。

は、地区計画等の活用により、数棟の細分化や非住宅用途の無秩序な増設等を規制し、良好な住宅街の形成を図る。

イ 既存市街地の更新、整備に関する方針

地区計画等の活用により数棟の細分化・住居の密集化を防止するとともに、生活道路等の改良整備、車道の個別の改善・歩道化等により、防災に配慮した良好な住宅街の形成を図る。

ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

住宅整備が必要な地区は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な新整備事業の推進や計画的な開発の誘導を図り、良好な住宅市街地の形成を行う。

エ 集約型都市構造への転換に関する方針

海老名駅周辺をはじめとした駅周辺部においては、商業・業務・文化等の中心市街地を形成・充実する生居環境や、公共交通の公共交通の利便性を活かした住宅地の形成により、駅周辺部の集約と居住の誘導を図る。

(4) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

海老名駅周辺は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図る。

また、さがみ野駅周辺、かつお台駅周辺、厚木駅周辺は、駅周辺部としての機能を形成・充実するため、地域特性を活かした上で土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住居街を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により住居街に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。
住居混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

工場等の跡地や土留上の更新を図る際には、跡地維持に応じた適切な土留利用の防止を行うために計画的な用途転換を図る。良好な市街地の形成を図る。

市街地周辺部においては、良好な市街地を形成するため、上地区面整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、中心市街地に隣接した立地特性を活かし、商業・業務施設を含めた住居地としての土地利用に資するよう用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

建築物の不燃化や消防路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区については、積極的に整備を進め安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進行した木造住宅団地については、周辺の景観整備を含めた更新を積極的に推進する。

上地区面整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な住居環境の維持・保全を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
 市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的・土地利用に転換される場合には、周辺の市街地の状況を考慮のうえ良好な都市環境を形成するよう計画的な市街地整備を推進する。

オ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針
災害防止の計画・方針の策定、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土砂崩れを誘発する恐れがある区域は、地域の特性に応じて、ハードソフトの防災・減災対策を講じて災害防止の低減を図る。

災害防止ゾーンについては、都市的土砂崩れを行わないことを基本的な考え方をとす。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害リスクゾーンが形成し、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、立地引きに回した原則を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針
 ア 優良な農地との健全な調和に関する方針
 市街化調整区域内の優良農地については、周辺水田や将来的な土砂崩れを御案しつつ、保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針
 相模川左岸幹線水路沿いの水田・助産は、災害防止上からも、遊水機能の確保のため保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針
 自然緑地保全区域に指定されている樹林地等の緑地については、その良好な自然環境の保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
 本区域・市街地については住宅地として、人口プレートの範囲内で計画的市街地整備の検討を進める。また、水田・中農地については、住宅地及び工業地として、人口プレートの範囲内及び遊業プレートの範囲内で計画的市街地整備の検討を進める。それ以外事業用途の見直しが行われなかった段階で、農林漁業との必要な調整を行う。また、市街化区域内の緑地、農地等の活用により、農地や緑地等の広域的集約の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街地整備区域の性格の範囲内での一定の都市的土砂崩れを一体的に図っていく

くなど、地域の美観に資した、きめ細かな土地利用の秩序を図るものとする。

都市的土砂崩れと農業的土砂崩れの混在、幹線道路沿道における集約的な施設立地、農村集約の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街地整備区域の性格の範囲内での一定の都市的土砂崩れを一体的に図っていく

住居物の不燃化や道路等の都市施設設備の整備が立ち遅れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む大規模住宅団地については、周辺の環境整備を含めた更新を積極的に推進する。

市街地整備事業等による市街地整備が行われた者送については、単区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持・保全を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
 市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的・土地利用に転換される場合には、周辺の市街地の状況を考慮のうえ良好な都市環境を形成するよう計画的な市街地整備を推進する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針
 ア 優良な農地との健全な調和に関する方針
 市街化調整区域内の優良農地については、周辺水田や将来的な土砂崩れを御案しつつ、保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針
 相模川左岸幹線水路沿いの水田・助産は、災害防止上からも、遊水機能の確保のため保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針
 自然緑地保全区域に指定されている樹林地等の緑地については、その良好な自然環境の保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
 本区域・市街地については住宅地として、人口プレートの範囲内で計画的市街地整備の検討を進める。また、水田・中農地については、住宅地及び工業地として、人口プレートの範囲内及び遊業プレートの範囲内で計画的市街地整備の検討を進める。それ以外事業用途の見直しが行われなかった段階で、農林漁業との必要な調整を行う。また、市街化区域内の緑地、農地等の活用により、農地や緑地等の広域的集約の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街地整備区域の性格の範囲内での一定の都市的土砂崩れを一体的に図っていく

くなど、地域の美観に資した、きめ細かな土地利用の秩序を図るものとする。

都市的土砂崩れと農業的土砂崩れの混在、幹線道路沿道における集約的な施設立地、農村集約の活用により、農地や緑地等の自然環境の保全と市街地整備区域の性格の範囲内での一定の都市的土砂崩れを一体的に図っていく

住宅市街地の開発その他建築物若しくはその設備の整備に関する事業が行われる、又は行われた上乗の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と別居した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域においては、小田急小田原線、相模鉄道本線及びJR相模線の軌道3線が結節しており、また、1・2・1第1東名自動車道の整備が進むことで、東名高速道路、1・4・1さがみ縦貫道路(中部圏中央連絡自動車道)等への連絡性が高まることにも、東四・南北方面へのアクセス性が更に向上する等、県央地区の交通の要衝にある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある区域であり、今後、鉄道網と道路網の整備を契機としてさらなる発展が図られることから、相模運河及び横浜新運河の整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもと、総合的な交通体系の確立を図る。

ア 近隣諸市及び首都圏周辺都市との連携を強化する広域的な交通体系である相模運河及び横浜新運河の整備を推進する。

イ 自動車専用道路の利便性を促進するとともに、本区域内の主要道路を結び都市の骨格を形成する主要幹線道路・幹線道路の整備を推進する。

ウ 市民生活に密着した地域交通については、歩車道の分離、利川者に優しく安全な施設等の整備を計画的に進める。

エ 道路については、住街区から通過交通を排除する等土和利川計画と整合させるとともに、災害時の避難路等防災面を考慮した道路網の確立を図る。これら交通施設の整備にあたっては、構造等について沿道環境への影響に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証等による見直し結果を踏まえ、地域の実情や社会経済状況の変化に対応した、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

カ 駅周辺等は、まちづくりと一体となった総合的・計画的な取組が必要であることから、行政・企業・市民が連携して、それぞれの役割や責務を考えながら、交通需要にあつた整備を促進するとともに利川計画等、ソフト対策を考えた取組を図る。

キ 新たな交通ニーズに対応した総合的な施策の検討を行う。
ク 既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

住宅市街地の開発その他建築物若しくはその設備の整備に関する事業が行われる、又は行われた上乗の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と別居した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域においては、小田急小田原線、相模鉄道本線、JR相模線の軌道3線が結節しており、また、1・2・1第1東名自動車道の整備が進むことで、東名高速道路、1・4・1さがみ縦貫道路(中部圏中央連絡自動車道)等への連絡性が高まることにも、東四・南北方面へのアクセス性が更に向上する等、県央地区の交通の要衝にある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある区域であり、今後、鉄道網と道路網の整備を契機としてさらなる発展が図られることから、相模運河及び横浜新運河の整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもと、総合的な交通体系の確立を図る。

ア 近隣諸市及び首都圏周辺都市との連携を強化する広域的な交通体系である相模運河及び横浜新運河の整備を推進する。

イ 自動車専用道路の利便性を促進するとともに、本区域内の主要道路を結び都市の骨格を形成する主要幹線道路・幹線道路の整備を推進する。

ウ 市民生活に密着した地域交通については、歩車道の分離、利川者に優しく安全な施設等の整備を計画的に進める。

エ 道路については、住街区から通過交通を排除する等土和利川計画と整合させるとともに、災害時の避難路等防災面を考慮した道路網の確立を図る。これら交通施設の整備にあたっては、構造等について沿道環境への影響に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証等による見直し結果を踏まえ、地域の実情や社会経済状況の変化に対応した、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

カ 駅周辺等は、まちづくりと一体となった総合的・計画的な取組が必要であることから、行政・企業・市民が連携して、それぞれの役割や責務を考えながら、交通需要にあつた整備を促進するとともに利川計画等、ソフト対策を考えた取組を図る。

キ 新たな交通ニーズに対応した総合的な施策の検討を行う。
ク 既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、中央の交通の要衝となっており、今後増大する広域交通に対処するため、本区域内に集中発生する交通を円滑に処理するため、次により幹線道路等を配置する。

自動車専用道路としては、1・2・1第一東名自動車道、1・4・1さがみ縦貫道路(旧称岡中三谷自動車道)を配置し、武州幹線については計画の具体化を図る。

主要幹線道路としては、3・2・1新原口勝瀬線、3・3・3・1藤沢相模原線、3・3・3・2上今泉岡津久線、3・3・3・3下今泉門沢橋線、3・3・3・4横浜伊勢原線、3・4・1東京沼津線及び快速40号横浜戸木等を配置し、(仮称)浜佐勢原線については計画の具体化を図る。

幹線道路としては、3・4・4中新田鎌倉線、3・4・6新原口中野川線、3・6・1生家岡田線及び(仮称)海老名駅本組線を配置し、(仮称)東西道路及び(仮称)海老名浜川軸については計画の具体化を図る。

以上の主要幹線道路、幹線道路を軸として、これらに関連する補助幹線道路等を配置する。

イ 都市高速鉄道等

海老名駅周辺の東西の一体的な中心市街地整備のため、J R相模線等と主要幹線道路との立体交差を配置する。

J R相模線については、鉄道輸送力増強のため、後継線の果敢に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

公共交通の充実と利便性向上のため、J R相模線、小田急小田原線及び相模鉄道本線の各線で、必要に応じて駅の新設等について鉄道事業者と調整する。

ウ 駅前広場

かしわ台駅及びさがみ野駅等の交通結節点において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を確保するとともに、良好な交通環境や防災にも機能する空間を確保し、利便性・安全性・快適性を確保するため、周辺の市街地整備と一体で駅前広場の計画の具体化を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域は、中央の交通の要衝となっており、今後増大する広域交通に対処するため、本区域内に集中発生する交通を円滑に処理するため、次により幹線道路等を配置する。

自動車専用道路としては、1・2・1第一東名自動車道、1・4・1さがみ縦貫道路(旧称岡中三谷自動車道)を配置し、武州幹線については計画の具体化を図る。

主要幹線道路としては、3・2・1新原口勝瀬線、3・3・3・1藤沢相模原線、3・3・3・2上今泉岡津久線、3・3・3・3下今泉門沢橋線、3・4・1東京沼津線、旧道22号(浜佐勢原線)及び快速40号横浜戸木等を配置し、(仮称)浜佐勢原線については計画の具体化を図る。

幹線道路としては、3・4・4中新田鎌倉線、3・4・6新原口中野川線、3・6・1生家岡田線等を配置し、(仮称)海老名駅本組線、(仮称)東西道路及び(仮称)海老名浜川軸については計画の具体化を図る。

以上の主要幹線道路、幹線道路を軸として、これらに関連する補助幹線道路等を配置する。

イ 都市高速鉄道等

海老名駅周辺の東西の一体的な中心市街地整備のため、J R相模線等と主要幹線道路との立体交差を配置する。

J R相模線については、鉄道輸送力増強のため、後継線の果敢に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、旧新田地区及び上今泉地区においては、J R相模線の駅設置について具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

かしわ台駅、さがみ野駅等の交通結節点において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な連携を確保するとともに、良好な交通環境や防災にも機能する空間を確保し、利便性・安全性・快適性を確保するため、周辺の市街地整備と一体で駅前広場の計画の具体化を図る。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

- 道路網については、将来的に目標値が3.5km/km²となることを目標として整備を進める。
- おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設
おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種別	交通施設の名称
主要幹線道路	3・3・1 藤沢相模川橋 3・3・3 下今采円丸橋橋 3・3・4 極楽伊勢川橋
幹線道路	(仮称)海老名駅本郷線
駅前広場	さびみ野駅前広場

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び利用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の健全並びに浸水被害を防止するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域下水道整備推進計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

河川については、市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上を図るとともに、流域の流出抑制策と治水整備を行う。

既存の施設については、適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、高度化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一休となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組み流域については、河川及び流域の自治体が一休となって浸水被害対策を図る。

さらに、流域治水プロジェクトに取り組み流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に居住するあらゆる関係者が協働し、流域全体で被害を軽減させる治水政策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

イ 河川

一級河川「島」については、河川の整備計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。
一級河川「田久尻川」については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川「相模川」及び矢野川については、河川整備計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

- 道路網については、将来的に目標値が3.5km/km²となることを目標として整備を進める。
- おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設
おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種別	交通施設の名称
自動車専用道路	1・2・1 第一東名自動車道
主要幹線道路	3・3・1 磯浜相模原線 3・3・3 下今采円丸橋線 (仮称)旗田伊勢原線
幹線道路	(仮称)海老名駅本郷線
駅前広場	海老名駅前広場 巨大駅前広場

おおむね10年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び利用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の健全並びに浸水被害を防止するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域下水道整備推進計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを進めようとする。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一休となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組み流域については、河川及び流域の自治体が一休となって浸水被害対策を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

イ 河川

一級河川「相模川」・「堀川」については、河川の整備計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川「久尻川」については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。

行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね30年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

一般河川相模川については、洪水による浸水被害から、地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い、治水対策を進める。

また、一般河川水田川、川久尻川については年間雨量 50mm、一般河川馬場川については年間雨量おおむね60mmの降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

流島駅運送 commons 下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

一般河川相模川及び馬場川については、河川整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一般河川水田川及び馬場川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。

既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

大和町並ブロックごみ処理施設(美施計画)及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

一般河川水田川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一般河川馬場川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づき整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね30年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

一般河川相模川については、150年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一般河川水田川、川久尻川については年間雨量 50mm、一般河川馬場川については年間雨量おおむね60mm、一般河川整備については年間雨量おおむね60mmの降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

流島駅運送 commons 下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

(イ) 河川

一般河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一般河川水田川、馬場川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

一般河川水田川、二級河川馬場川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、市街化進行地域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。

既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

大和町並ブロックごみ処理施設(美施計画)及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

大和町並ブロックごみ処理施設(美施計画)及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

ア ごみ処理施設等

大和町並ブロックごみ処理施設(美施計画)及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本広域においては、中央部域の交通の要衝としてパワンスのある都市の形成を図るため、自然環境を保全しつつ道路等の都市基盤整備を中心とした市街地整備を推進する。

ア 都市交通拠点では、商業・業務・住居の集積を図り、複合的な都市機能的誘導するため、再開発事業等を促進する。

イ 地域交通拠点では、商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住居等の都市機能的集積を図るため、再開発事業等を促進する。

ウ 郊外部は、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を行い、都市環境の向上を図る。

エ 工業集積地については、工場の新築等、地区の特性に応じた整備を促進する。

オ 本広域北部及び中央部は、土地区画整理事業等により地域の特性に応じた市街地整備を促進する。

(2) 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
中階く回線埋め事業	土河止上出地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、進行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本広域においては、市域の西端を南北に相模川が流れ、中央部を南北に縦断する通称相模川山中丘の上等によって東側の丘陵地帯と西側の水田地帯に分けられている。

市街地は相模川谷間と丘陵谷間に形成され、都市化の進展に伴い膨大している。

緑地と野牛生物の生息・生育環境や生態系の基盤を形成し、生物多様性を確保するうえで、都市政策上の重要な課題となっている。

この課題に対処するため、防災対策、地球温暖化防止、市民ニーズ等を踏まえつつ、「みどりを守る(緑の創出)」、「みどりを育てる(緑の保全)」、「水とみどりの調和(水辺の有効利用)」、「水とみどりのネットワークの形成」、「みどりを育てる(緑の普及・啓発)」の観点から、適正な緑地の配置を系統的に行い、その具体化の進捗を検討し、実施のための施策の方針を策定することにより、「みどりに配慮した快適環境都市づくり」を目指す。

なお、都市計画公園・緑地等については、その必要生か樹種、規模の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、適切に調整する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 相模川の自然環境及び農地、谷間緑地を市街地の縁の性格を形成する緑地として保全する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本広域においては、中央部域の交通の要衝としてパワンスのある都市の形成を図るため、自然環境を保全しつつ道路等の都市基盤整備を中心とした市街地整備を推進する。

ア 都市交通拠点では、商業・業務・住居の集積を図り、複合的な都市機能的誘導するため、再開発事業等を促進する。

イ 地域交通拠点では、商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住居等の都市機能的集積を図るため、再開発事業等を促進する。

ウ 郊外部は、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を行い、都市環境の向上を図る。

エ 工業集積地については、工場の新築等、地区の特性に応じた整備を促進する。

オ 本広域中央部は、土地区画整理、区画・福祉施設、産業・住居の集積を図るため、土地区画整理事業等により地域の特性に応じた市街地整備を促進する。

(2) 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
山街地再開発事業	巨木駅前地区
土地広域整理事業	巨木谷曲通地区
	運動公園周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、進行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本広域においては、市域の西端を南北に相模川が流れ、中央部を南北に縦断する通称相模川山中丘の上等によって東側の丘陵地帯と西側の水田地帯に分けられている。

市街地は相模川谷間と丘陵谷間に形成されているが、都市化の進展に伴い市街地が拡大し、良好な自然環境を失いつつあるため、緑を取り戻すことが都市環境の整備に重要な課題となっている。

この課題に対処するため、防災対策、地球温暖化防止、市民ニーズ等を踏まえつつ、「みどりを守る(緑の創出)」、「みどりを育てる(緑の保全)」、「水とみどりの調和(水辺の有効利用)」、「水とみどりのネットワークの形成」、「みどりを育てる(緑の普及・啓発)」の観点から、適正な緑地の配置を系統的に行い、その具体化の進捗を検討し、実施のための施策の方針を策定することにより、「みどりに配慮した快適環境都市づくり」を目指す。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、必要生か樹種、規模の検証など見直しを行い、適切に調整する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 相模川の自然環境及び農地、谷間緑地を市街地の縁の性格を形成する緑地として保全する。

- (イ) 地球温暖化の防止に資する緑地を形成する。
 - (ロ) ヒートアイランド現象を形成するよう緑地の保全・回復及び創出を図る。
 - (ハ) 都市気候の緩和のため、市街地周辺の農地、河川等を保全する。
 - (ニ) 駅周辺、住宅地、工業地及び高規格道路沿いに修景、環境改善に資する緑地の保全・創出を図る。
 - (ホ) 生産緑地地区については、適正に保全を図る。
- イ レクリエーションシステムの配置の方針**
- (ア) 多様なレクリエーション需要に対応するため、特色ある公園づくりを推進する。
 - (イ) 都市機能の更新を予定している地区に緑地を創設する。
 - (ロ) 自然とのふれあいの場の形成を推進する。
 - (ニ) 地域スポーツの振興に資する緑地の整備を推進する。
 - (ホ) 歴史施設と一体的な緑地の保全を図る。
 - (ロ) 水とみどりのネットワークの形成を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 避難及び避難誘導としての緑地を保全し、緑地を推進する。
- (イ) 工場地と住宅地の分離のための緩衝緑地を配付し、工場緑地を推進する。
- (ロ) 騒音・振動等の発生源の周辺については、取締り等に資する緑地を配付する。
- (ニ) 崩壊等の危険性の大きい地域については、緑地の保全を図る。
- (ホ) 溜水被害を防ぐため、河川流域の保水機能を向上する緑地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 郷土景観を構成する緑地・農地、歴史と文化の継承されている緑地の保全を図る。
- (イ) 地区の美観向上を図るとともに、新市街地における緑地を推進する。

オ 総合的な緑地の配置の方針

- (ア) 骨格を形成する緑地や都市公園を軸に道路・河川を重点的に緑化することによりみどりのネットワークを形成する。
- (イ) ヒートアイランド現象を形成する緑地を保全する。

③ 実現のための都市計画制度の方針

- ア 樹林地の保全と活用**
 - (ア) 特別緑地保全地区
 - 風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や、文化財等と一体的な緑地を特別緑地保全地区に指定する。

イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区
 - 都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街地内での農地のうち、将来の公園等、公共施設用地に適したものを、目的の優良な農地を形成するものを生産緑地地区に指定する。

ウ 公園緑地等の整備

- (ア) 住区基幹公園
 - 人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園

- (イ) 地球温暖化の防止に資する緑地を形成する。
 - (ロ) 無農産物都市街地の出現を防ぐ緑地を創設する。
 - (ハ) ヒートアイランド現象を形成するよう緑地の保全・回復及び創出を図る。
 - (ニ) 都市気候の緩和のため、市街地周辺の農地、河川等を保全する。
 - (ホ) 駅周辺、住宅地、工業地及び高規格道路沿いに修景、環境改善に資する緑地の保全・創出を図る。
 - (ホ) 生産緑地地区については、適正に保全を図る。
- イ レクリエーションシステムの配置の方針**
- (ア) 多様なレクリエーション需要に対応するため、特色ある公園づくりを推進する。
 - (イ) 自然とのふれあいの場の形成を形成し、地域スポーツの振興、日帯的な健康運動の利用、福祉施設と一体的な緑地・公園の整備を推進する。
 - (ロ) 水とみどりのネットワークの形成を図る。
 - (ニ) 都市機能の更新を予定している地区に緑地を配付する。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 避難及び避難誘導としての緑地を保全し、緑地を推進する。
- (イ) 工場地と住宅地の分離のための緩衝緑地を配付し、工場緑地を推進する。
- (ロ) 騒音・振動等の発生源の周辺については、取締り等に資する緑地を配付する。
- (ニ) 崩壊等の危険性の大きい地域については、緑地の保全を図る。
- (ホ) 溜水被害を防ぐため、河川流域の緑地等の保水機能を向上する緑地の保全を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 郷土景観を構成する緑地・農地、歴史と文化の継承されている緑地の保全を図る。
- (イ) 地区の美観向上を図るとともに、新市街地における緑地を推進する。

オ 地域的特性に応じた配置の方針

- (ア) 骨格を形成する緑地や都市公園を軸に道路・河川を重点的に緑化することによりみどりのネットワークを形成する。
- (イ) ヒートアイランド現象を形成する緑地を保全する。

③ 実現のための都市計画制度の方針

- ア 樹林地の保全と活用**
 - (ア) 特別緑地保全地区
 - 風致、景観が優れ、地域の生活環境を保全する緑地や、文化財等と一体的な緑地を特別緑地保全地区に指定する。

イ 農地の保全と活用

- (ア) 生産緑地地区
 - 都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街地内での農地のうち、将来の公園等、公共施設用地に適したものを、目的の優良な農地を形成するものを生産緑地地区に指定する。

ウ 公園緑地等の整備

- (ア) 住区基幹公園
 - 人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園

画を適正に配置する。

(イ) 特殊公園

現物の活水寺公園を風致公園として配置する。

8・2・1 浜田歴史公園、相模原分守歴史公園、岡分尾守歴史公園、ひさご塚公園及び今福築田川公園を歴史公園として配置する。

(ウ) 緑地・緑道

2 号伊勢山自然緑地、3 号岡分北三丁目自然緑地、上今泉伏葉台自然緑地等を配置する。

都市緑地は、1 号相模三川緑地や、さがみ緑長道路整備にあわせ創出される緑地等を配置する。

緑道は、岡分六台緑道及び横須良水道路緑道を配置する。

(4) 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 21% (約 5,45ha) を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び緑地保全地区などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区・公園緑地等の種別	地域地区・公園緑地等の名称
公園緑地等	
住ス基幹公園	3・3・5 号新山近隣公園
	大倉彩久体正養公園
	木部ふれあい公園

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び利用する施設を含む。

ウ 主要な地域地区・公園緑地等の確保目標

主要な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定部分を含む)は、次のとおりとする。

住ス基幹公園	4ha
都市基幹公園	18ha
特殊公園	7ha
緑地	30ha

画を適正に配置する。

(イ) 特殊公園

現物の活水寺公園を風致公園として配置する。

8・2・1 浜田歴史公園、相模原分守歴史公園、岡分尾守歴史公園、ひさご塚公園及び今福築田川公園を歴史公園として配置する。

(ウ) 緑地・緑道

2 号伊勢山自然緑地、3 号岡分北三丁目自然緑地、上今泉伏葉台自然緑地等を配置する。

都市緑地は、1 号相模三川緑地や、さがみ緑長道路整備にあわせ創出される緑地等を配置する。

緑道は、岡分六台緑道及び横須良水道路緑道を配置する。

(4) 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 23% (約 6,17ha) を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び緑地保全地区などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区・公園緑地等の種別	地域地区・公園緑地等の名称
公園緑地等	
緑地	1 号相模三川緑地

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び利用する施設を含む。

ウ 主要な地域地区・公園緑地等の確保目標

主要な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定部分を含む)は、次のとおりとする。

特別緑地保全地区	25ha
住ス基幹公園	30ha
都市基幹公園	17ha
特殊公園	6ha
緑地	33ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都圏下町防災対策特別措置法に基づく首都圏下町緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ巨震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうえ、防災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、防災対策を重点項目として取り組むことのできる、災害に強い都市づくりを旨として、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難場所、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体的施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのかを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土曜利用、防災児童施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、日助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害などへの備えとして、復旧まちづくりの事前の準備を推進する。

(2) 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び街区の特性を十分考慮して防火地域、防火地域を指定するとともに、土曜利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる街区においては、住居密集街区の導人等により、街区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライブラリーの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内のれ形住居の状況等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害防止の情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備であるために消火活動・避難活動が困難な地区においては、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連片している地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備することにより、地震に強い都市構造の形成を目指す。

ウ 土砂災害対策

遊歩工事等のハート整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組みなど、

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都圏下町防災対策特別措置法に基づく首都圏下町緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ巨震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうえ、防災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、防災対策を重点項目として取り組むことのできる、災害に強い都市づくりを旨として、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難場所、緊急輸送路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体的施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのかを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土曜利用、防災児童施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、日助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

(2) 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び街区の特性を十分考慮して防火地域、防火地域を指定するとともに、土曜利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる街区においては、住居密集街区の導人等により、街区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライブラリーの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内のれ形住居の状況等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害防止の情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備であるために消火活動・避難活動が困難な地区においては、建築物の更新にあわせ防災空間の確保や細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連片している地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、緊急輸送路等を整備することにより、地震に強い都市構造の形成を目指す。

ウ 浸水対策

河川整備と下流河川整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公

ハニー・ソフットの直前から対応するとともに、計画的な土砂崩れ防止対策を図る。

三 浸水対策

赤川のはんげを防止するための防止整備、内水のはんげを防止するための土木設備及び計画的な土砂崩れ防止の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を促す。流域全体で総合的な浸水対策を図る。

四 津波対策

沿岸部が津波被災にあつた際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方志度にあたり必要となるサーブンスベースについて、海老名運動公園を活用する。

また、後方志度拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災者を迅速に志度できよう対応体制を整備する。

五 その他

急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある区域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土砂崩れを促進するとともに、避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と被災を明確に意識した自然災害に強いまちづくりを推進する。

共同施設等への土木貯留施設整備、各ハザードマップ・は透対策及び再築に伴う雨水貯留施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

三 津波対策

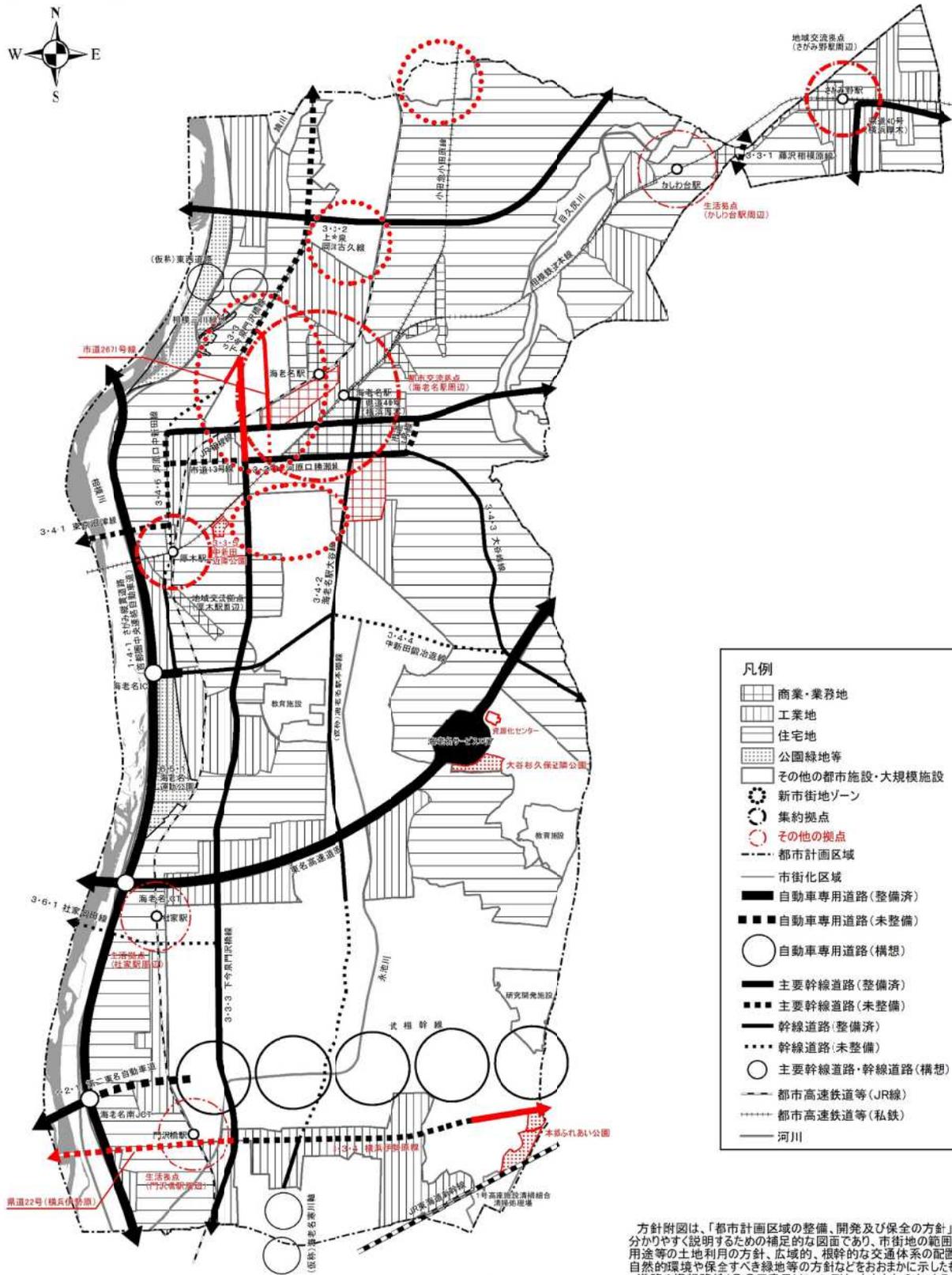
沿岸部が津波被災にあつた際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方志度にあたり必要となるサーブンスベースについて、海老名運動公園を活用する。

また、後方志度拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災者を迅速に志度できよう対応体制を整備する。

四 その他

急傾斜崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある区域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土砂崩れを促進するとともに、避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と被災を明確に意識した自然災害に強いまちづくりを推進する。

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附図(海老名市)
新旧対照図(新)

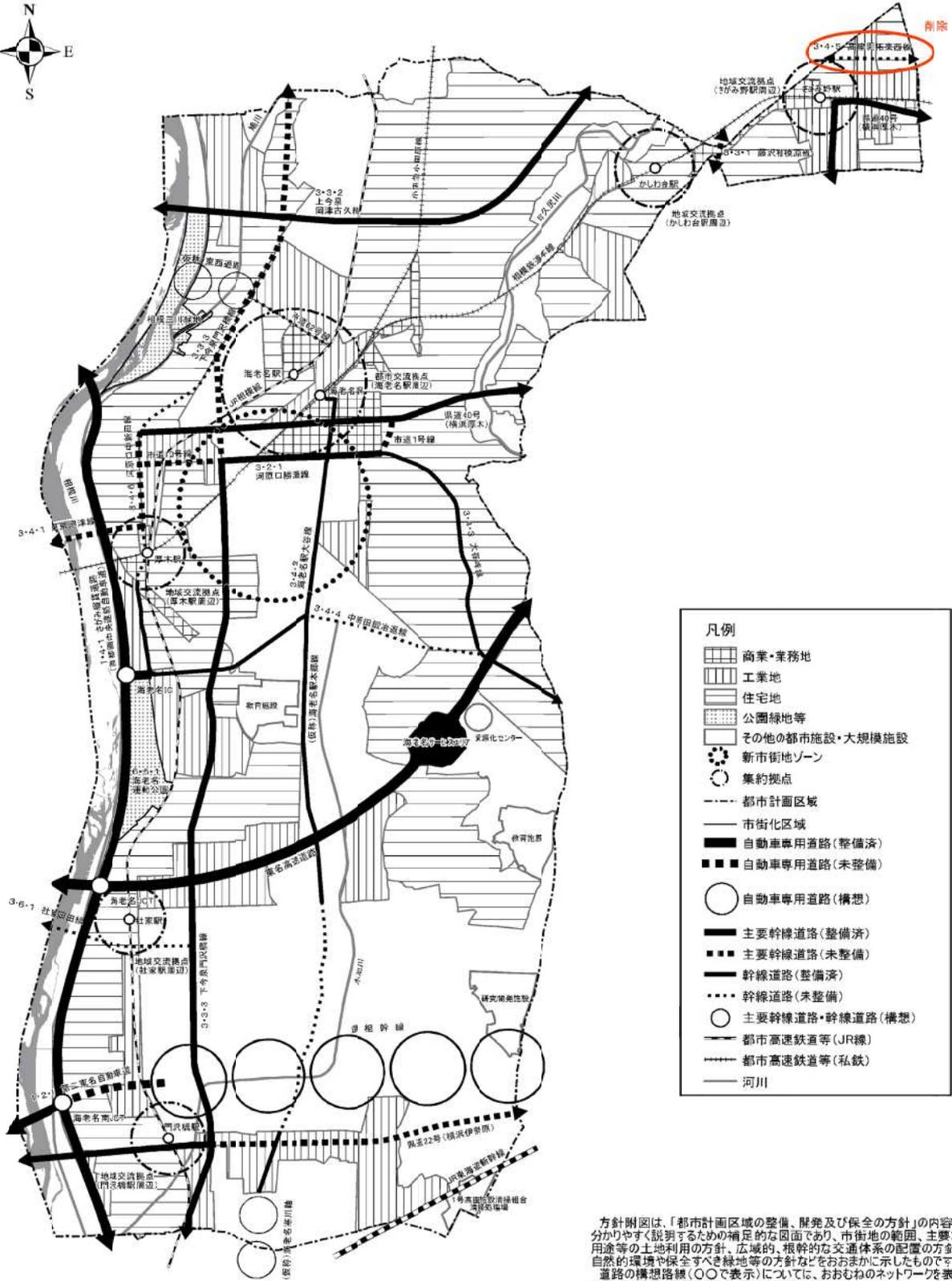


- 凡例
- 商業・業務地
 - 工業地
 - 住宅地
 - 公園緑地等
 - その他の都市施設・大規模施設
 - 新市街地ゾーン
 - 集約拠点
 - その他の拠点
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 自動車専用道路(構想)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - 都市高速鉄道等(私鉄)
 - 河川

方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

(新)

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附図(海老名市)
新旧対照図(旧)



- 凡例
- 商業・業務地
 - 工業地
 - 住宅地
 - 公園緑地等
 - その他の都市施設・大規模施設
 - 新市街地ゾーン
 - 集約拠点
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 自動車専用道路(構想)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - 都市高速鉄道等(私鉄)
 - 河川

方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

(新)

海老名都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

海老名都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土師の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、徒歩やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住居地の形成により、開発への負担が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土師の高度利用を図るものとする。

また、地域交流拠点の拡大及びびさがが駅前周辺地区、生活拠点の拡大を含む土師の高度利用を図るため、地域交流拠点の形成・充実を図るため、土師の高度利用を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

都市基盤の整備が進んだまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境向上に必要な駅前幹線道路や街区公園等の整備に努めるものとする。

また、土師区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

住居混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土師の高度利用や土地利便性が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土師の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、徒歩やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住居地の形成により、開発への負担が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土師の高度利用を図るものとする。

また、地域交流拠点の拡大及びびさがが駅前周辺地区について、生活交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域交流拠点を充実した上で土師の高度利用を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

都市基盤の整備が進んだまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境向上に必要な駅前幹線道路や街区公園等の整備に努めるものとする。

また、土師区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

住居混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土師の高度利用や土地利便性が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

市街地のうち土師に再開発を推進すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおりである。

(併)

別表1(一)号市街地の位置及び方針

地区名	1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面積	約38.1ha	約11.7ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に關する事項	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。 幹線道路の整備を図る。 駅舎の改良を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業等の生活円通施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 幹線道路・駅前広場の整備を図る。 駅舎の改良を促進する。
土地の高度利用及び都市機能の更新に關する方針	<ul style="list-style-type: none"> 景観に配慮した木区域のシンボルとなる都市空間の創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の形成を図る。
その他の地上地の高度利用及び都市機能の更新に關する事項	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市景観の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地の形成・充実を図るため、土地の高度利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点としての機能の形成・充実するため、地域性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積	—	—
再開発準備地区の名称、面積	—	—

(正)

別表1(一)号市街地の位置及び方針

地区名	1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面積	約38.1ha	約11.7ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に關する事項	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。 幹線道路の整備を図る。 駅舎の改良を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業等の生活円通施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 幹線道路・駅前広場の整備を図る。 駅舎の改良を促進する。
土地の高度利用及び都市機能の更新に關する方針	<ul style="list-style-type: none"> 景観に配慮した木区域のシンボルとなる都市空間の創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の形成を図る。
その他の地上地の高度利用及び都市機能の更新に關する事項	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市景観の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地の形成・充実するため、土地の高度利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点としての機能の形成・充実するため、地域性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積	—	—
再開発準備地区の名称、面積	—	—

(併)

別表1 (一) 方市街地の目標及び方針		3 かしわ市街地地区	4 さかみ野市街地地区
地区名	面積	約 23.5ha	約 21.1ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
主要な都市施設 の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
商店の集積、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。
その他の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	・生活拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。	・生活拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積			
二項市街地発進地区の名称、面積	—	—	—

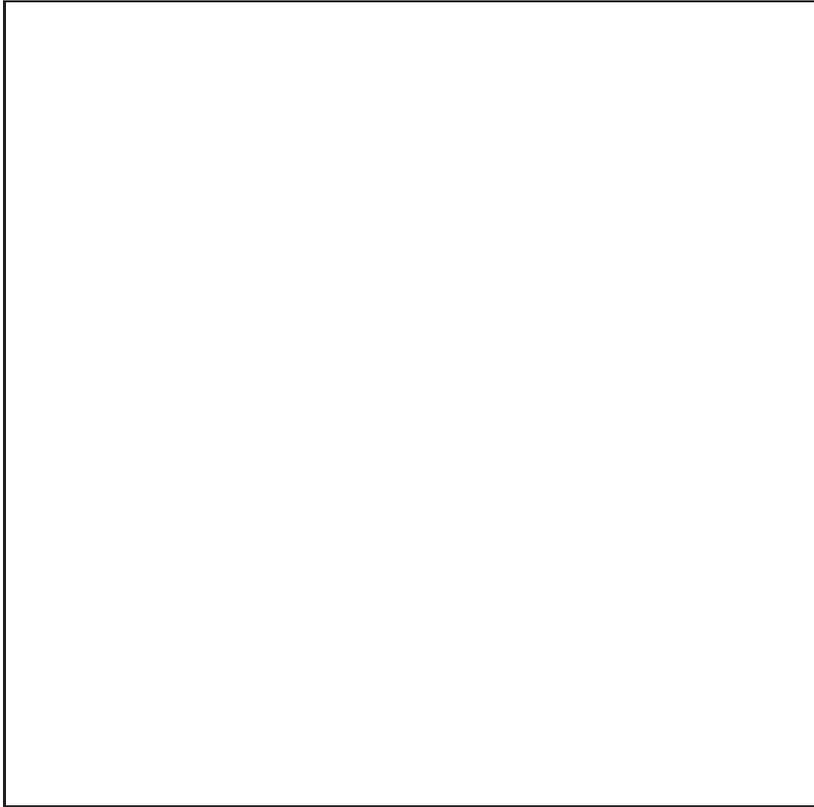
(正)

別表1 (一) 方市街地の目標及び方針		3 かしわ市街地地区	4 さかみ野市街地地区
地区名	面積	約 23.5ha	約 21.4ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に帯着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。 ・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
主要な都市施設 の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
商店の集積、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する状態を醸成を図る。
その他の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	・生活拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。	・生活拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえ、土師の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積			
二項市街地発進地区の名称、面積	—	—	—

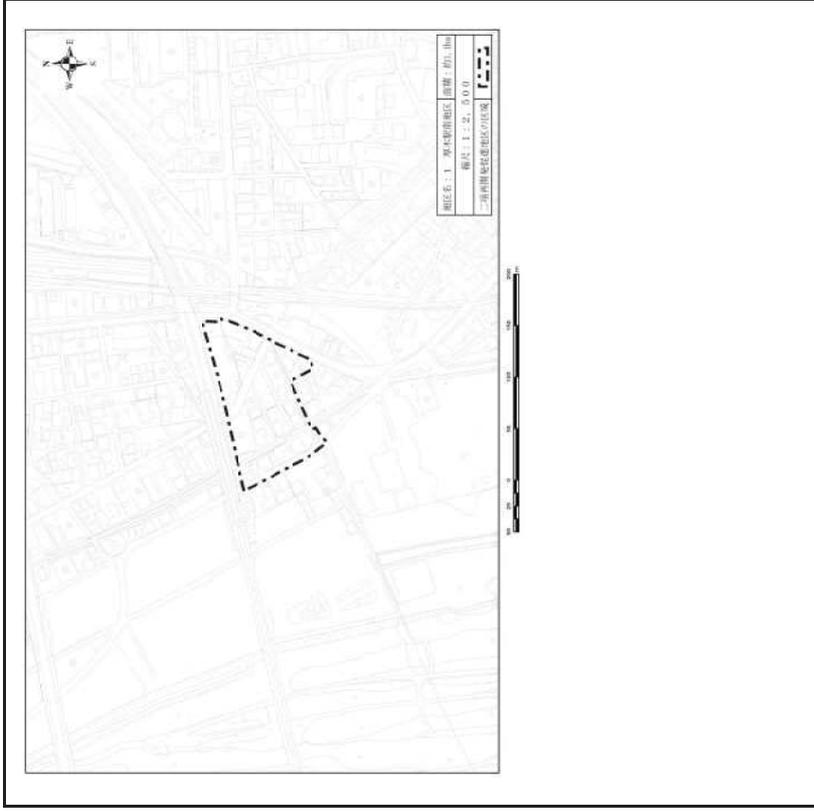
別表2(二) 車両関係施設等が所在する区域の整備又は開発の計画の概要

出 文 名	1 岸木町南地区
面 積	約1.1ha
イ 地区の主要な整備	<p>地域に沿って商業及び居住機能等の集積、道路及び駅前広場の整備による市街地環境の改善を図るとともに、地産交流拠点として日常的な生活を支援する機能の集積を誘導し、駅周辺の利便を図る。交通結節点としての機能強化を図る。</p>
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<p>・地区内同等の活用の促進により共同建築を促進することにより、土地の効率的な活用を図る。また、商業等の生活関連施設の集積、市民利用施設及び住居等の集積を図る。</p>
ハ 建築物の更新の方針	<p>・市街地再開発事業等により、建築物のバリエーション、近代化を図る。 ・バリアフリー、近代化を推進する。</p>
ニ 都市施設及び都市施設の整備の方針	<p>・幹線道路及び駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の更新を促進する。</p>
ホ その他整備すべき事項	-

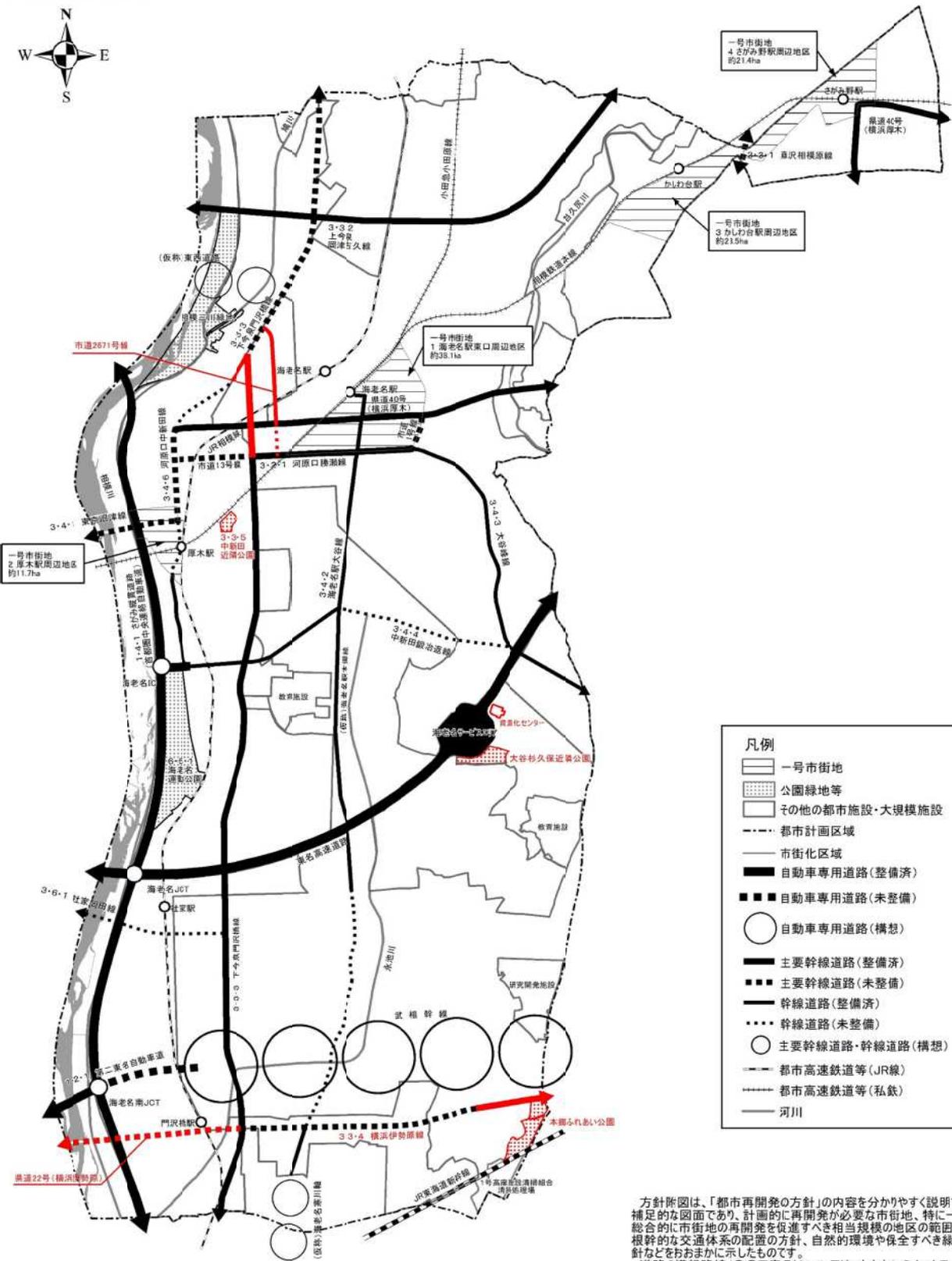
(折)



(正)



海老名都市計画 都市再開発の方針附図(海老名市)
新旧対照図(新)



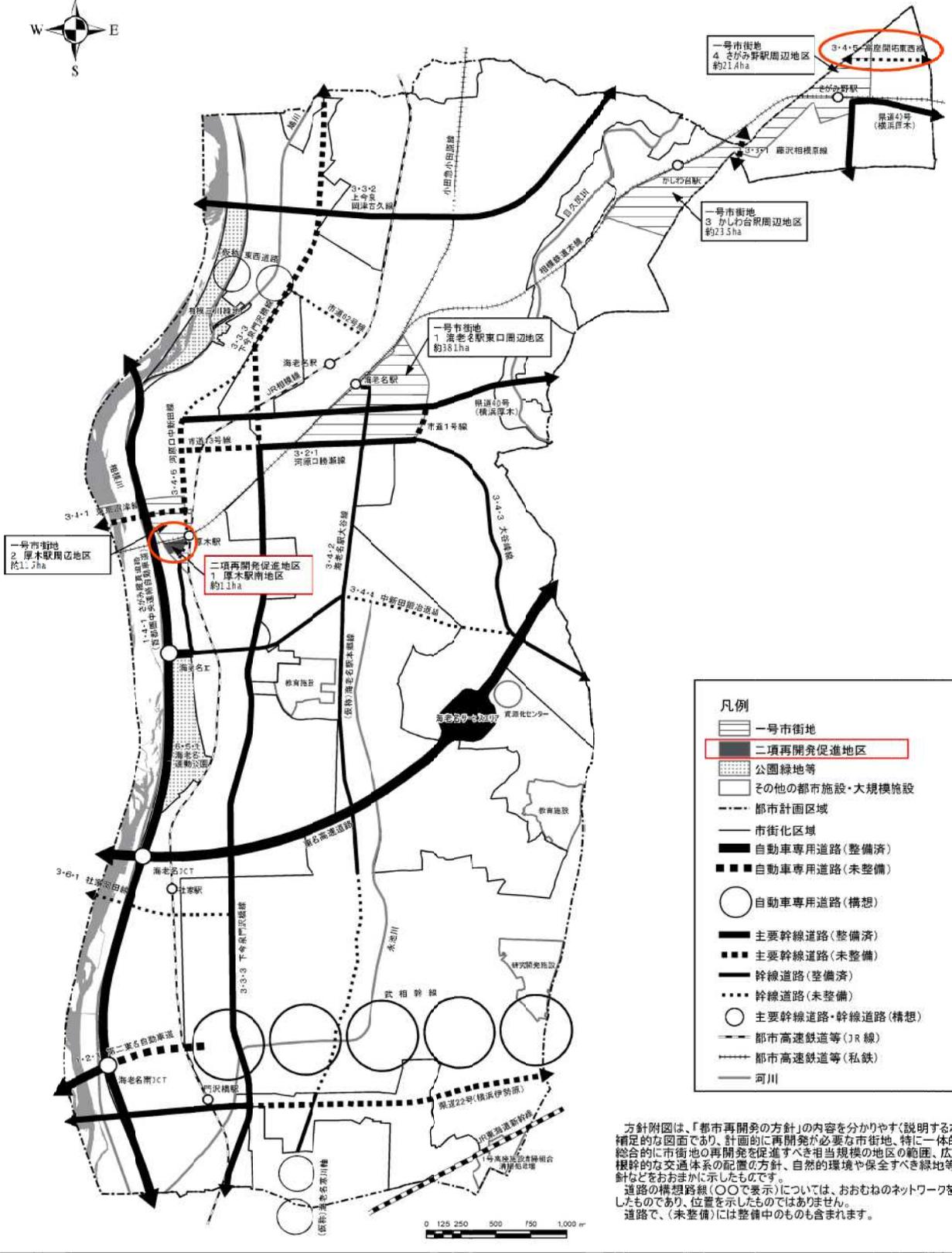
凡例

	一号市街地
	公園緑地等
	その他の都市施設・大規模施設
	都市計画区域
	市街化区域
	自動車専用道路(整備済)
	自動車専用道路(未整備)
	自動車専用道路(構想)
	主要幹線道路(整備済)
	主要幹線道路(未整備)
	幹線道路(整備済)
	幹線道路(未整備)
	主要幹線道路・幹線道路(構想)
	都市高速鉄道等(JR線)
	都市高速鉄道等(私鉄)
	河川

方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路の構想路線(〇〇で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のもも含まれます。



海老名都市計画 都市再開発の方針図(海老名市)
新旧対照図(旧)



- 凡例
- 一号市街地
 - 二項再開発促進地区
 - 公園緑地等
 - その他の都市施設・大規模施設
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 自動車専用道路(構想)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - 都市高速鉄道等(私鉄)
 - 河川

方針図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のもも含まれます。

(新)

海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神奈川県

(旧)

海老名都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成28年11月1日

神奈川県

(併)

- 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針
 - (1) 住宅市街地の開発整備の目標
 - ① 目標とする住宅市街地
都市機能の整備と環境に配慮した住宅地の形成
 - ② 良好な居住環境の確保に係る目標
良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住居の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理や業等による面的整備作業を行い、街区計画等の積極的な活用を図る。
また、高齢者・障害者・障害者が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。さらに、良好な住居の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

- (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。
特に、市街地の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。
- ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地
市街化区域内農地については、大谷地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを行効かつ計画的に活用し・保全し、緑を拓かした良好な住宅市街地の形成に努める。
市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、適切に保全する。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利川及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

- ② 計画的な新市街地の開発
市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利川を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要
柳井川保仁谷基本計画に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

河老名・住居一

(併)

- 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針
 - (1) 住宅市街地の開発整備の目標
 - ① 目標とする住宅市街地
都市機能の整備と環境に配慮した住宅地の形成
 - ② 良好な居住環境の確保に係る目標
良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住居の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理や業等による面的整備作業を行い、街区計画等の積極的な活用を図る。
また、高齢者・障害者・障害者が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。さらに、良好な住居の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

- (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。
特に、市街地の進行により、基盤整備が未整備のままスプロールが進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。
- ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地
市街化区域内農地については、大谷地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを行効かつ計画的に活用し・保全し、緑を拓かした良好な住宅市街地の形成に努める。
市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、適切に保全する。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利川及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

- ② 計画的な新市街地の開発
市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利川を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

- 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要
柳井川保仁谷基本計画に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

河老名・住居一

(併)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

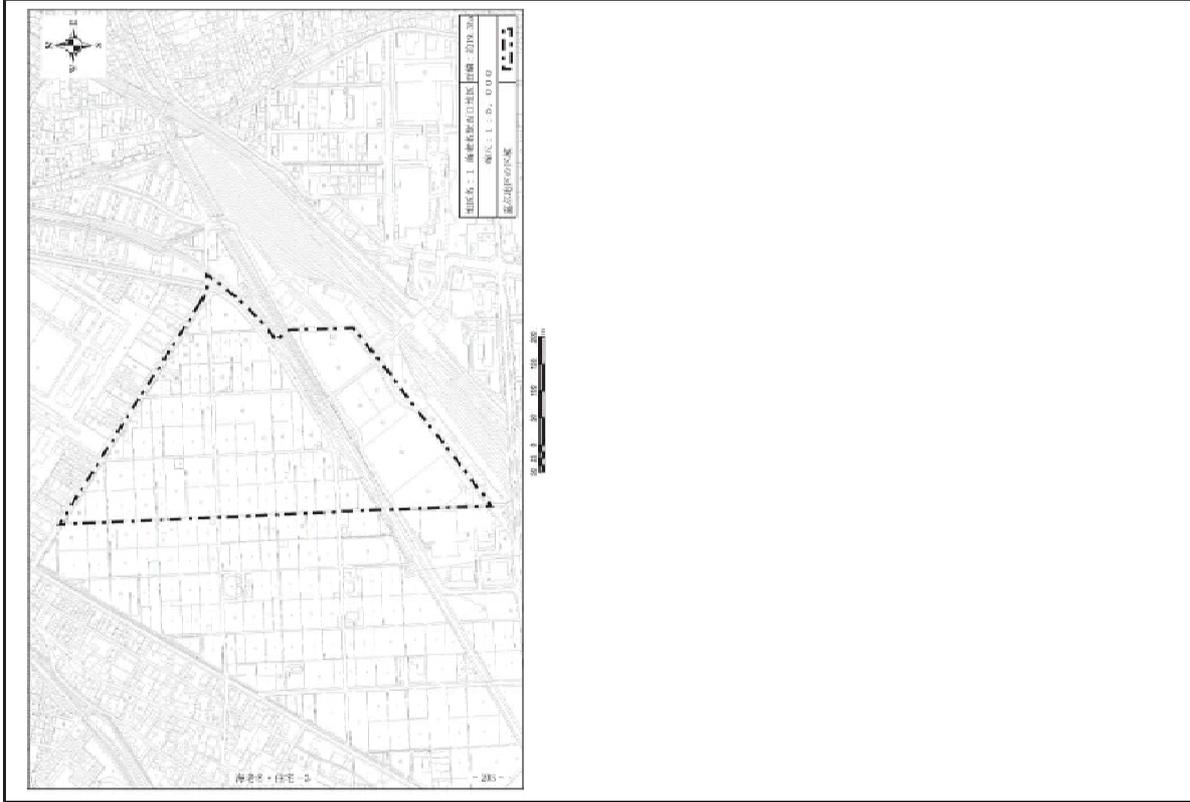
地区名	1 市役所周辺地区
面積	約36ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面的整備の促進により、計画的な住宅街地の整備と、基礎施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途・密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	5年空荘整備を確保した低層戸建住宅及び複合型住宅の誘致を基本とする。
ハ 都市施設及び地区施設の方針	面的整備を促進することにより、地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	
(参考) 重点地区を含む市点供給地区の名称	市役所周辺地区

(正)

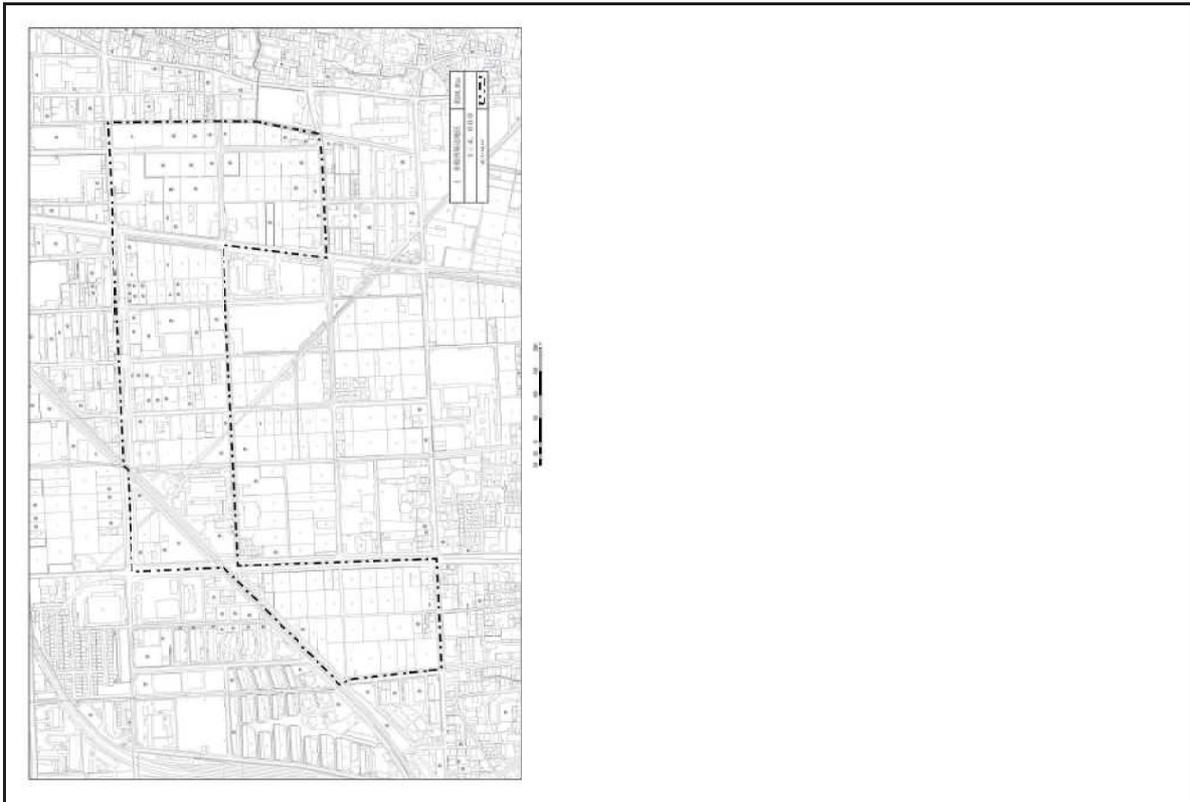
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 海老名駅西口地区
面積	約19.3ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面的整備の実施により、計画的な住宅街地の整備と、基礎施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途・密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	密度の商業地及び住宅用街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の方針	面的整備を実施することにより、地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む市点供給地区の名称	海老名駅西口地区

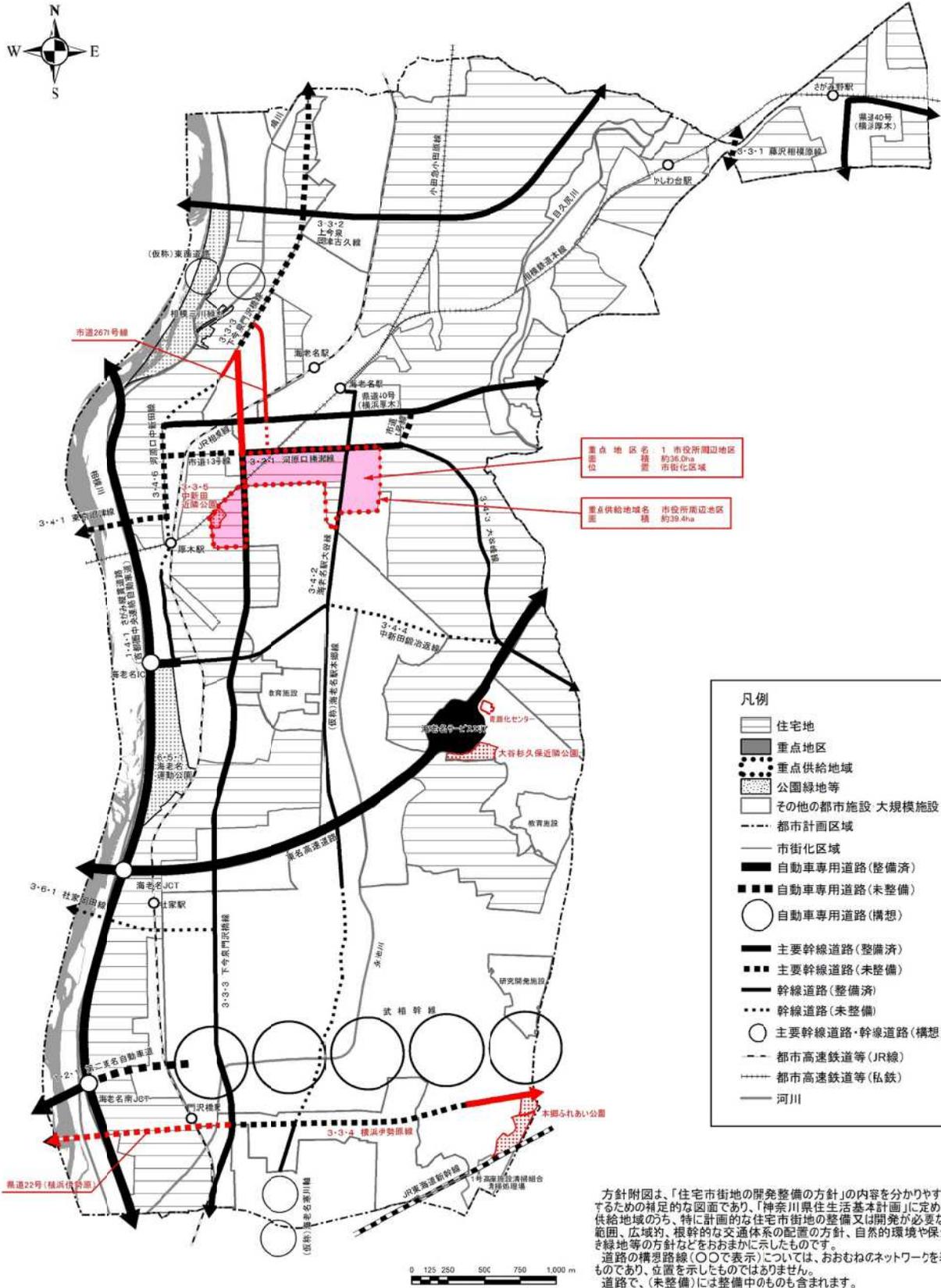
(正)



(折)



海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図(海老名市)
新旧対照図(新)



重点地区名 1 市役所周辺地区
面積 約36.0ha
市街化区域

重点供給地域名 市役所周辺地区
面積 約39.4ha

- 凡例
- 住宅地
 - 重点地区
 - 重点供給地域
 - 公園緑地等
 - その他の都市施設 大規模施設
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 自動車専用道路(構想)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - 都市高速鉄道等(私鉄)
 - 河川

方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路の構想路線(○◎で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

(新)

海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図(海老名市)
新旧対照図 (旧)



重点供給地域名 海老名駅西口地区
重点地区名 1 海老名駅西口地区
2 均13ha
種別 市街化区域

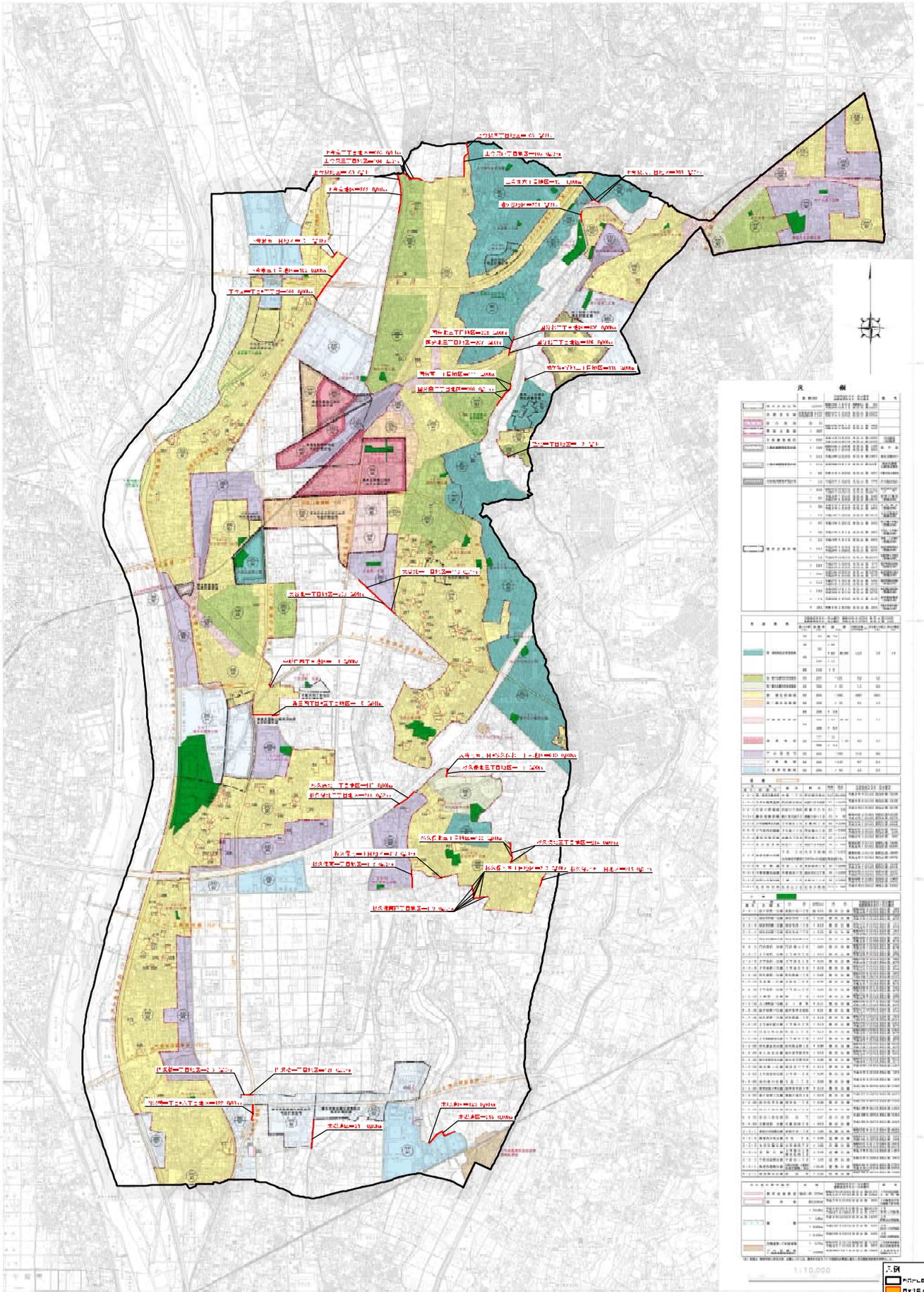
- 凡例
- 住宅地
 - 重点地区
 - 重点供給地域
 - 公園緑地等
 - その他の都市施設・大規模施設
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 自動車専用道路(構想)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - 都市高速鉄道等(私鉄)
 - 河川

方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のもも含まれます。

海老名市都市計画図

1:10,000 縮尺

海老名市都市計画図



凡例

色	名称	説明
白	未利用地	未利用地
黄	住宅地域	住宅地域
緑	公園	公園
青	河川	河川
紫	商業地域	商業地域
赤	工業地域	工業地域
茶	緑地	緑地
黒	道路	道路
...

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

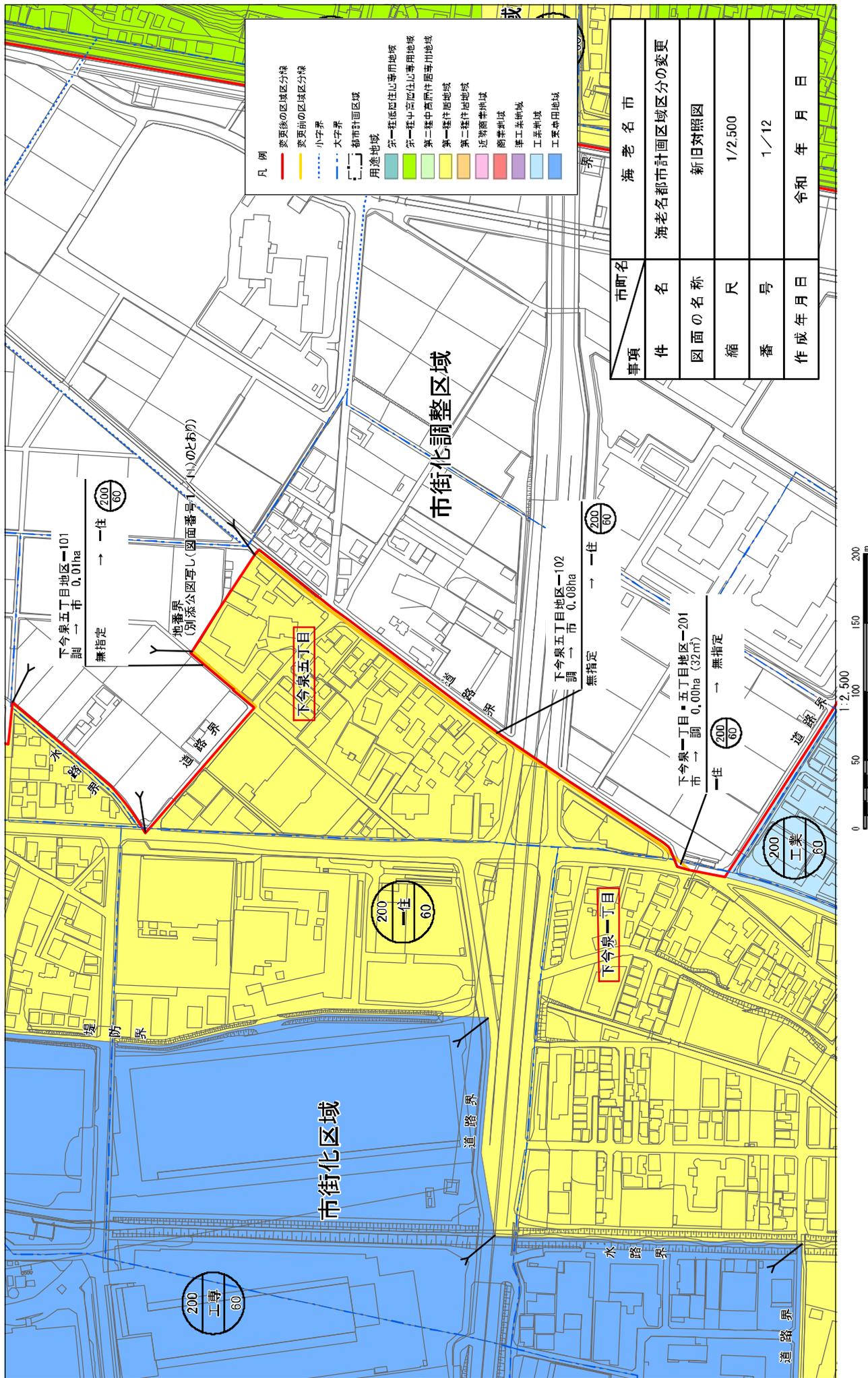
種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

1:10,000

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
住宅地域	1,234,567	35.2
商業地域	567,890	16.8
公園	345,678	10.1
河川	234,567	6.9
工業地域	123,456	3.6
緑地	98,765	2.9
道路	87,654	2.6
未利用地	76,543	2.2
その他	65,432	1.9
合計	3,510,000	100.0

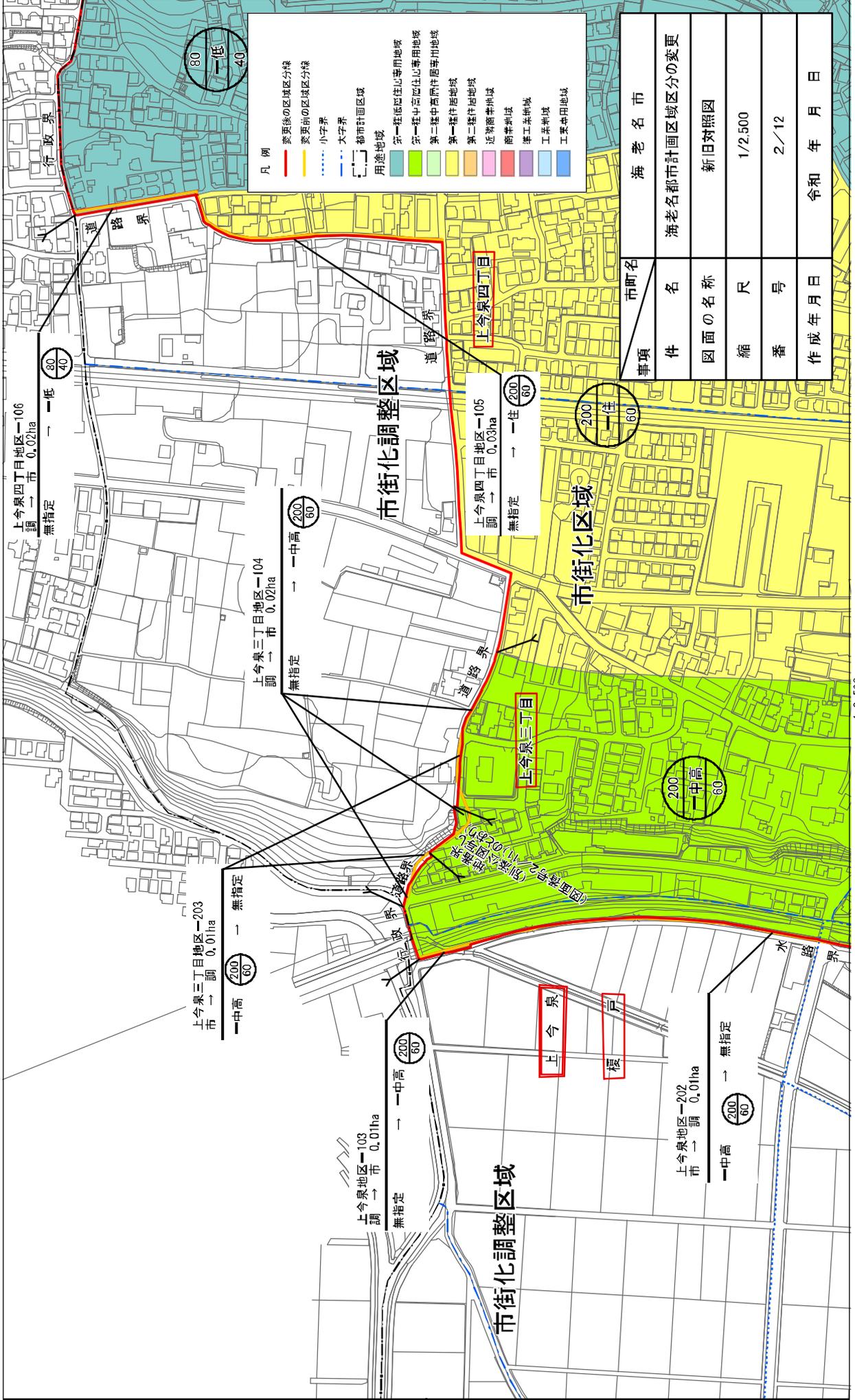


事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更	
図面の名称	新旧対照図	
縮尺	1/2,500	
番号	1/12	
作成年月日	令和 年 月 日	



(2/12)

市	海老名市	上今泉	103	202
町		上今泉三丁目	104	番
村		上今泉四丁目	105	号
		上今泉四丁目	106	



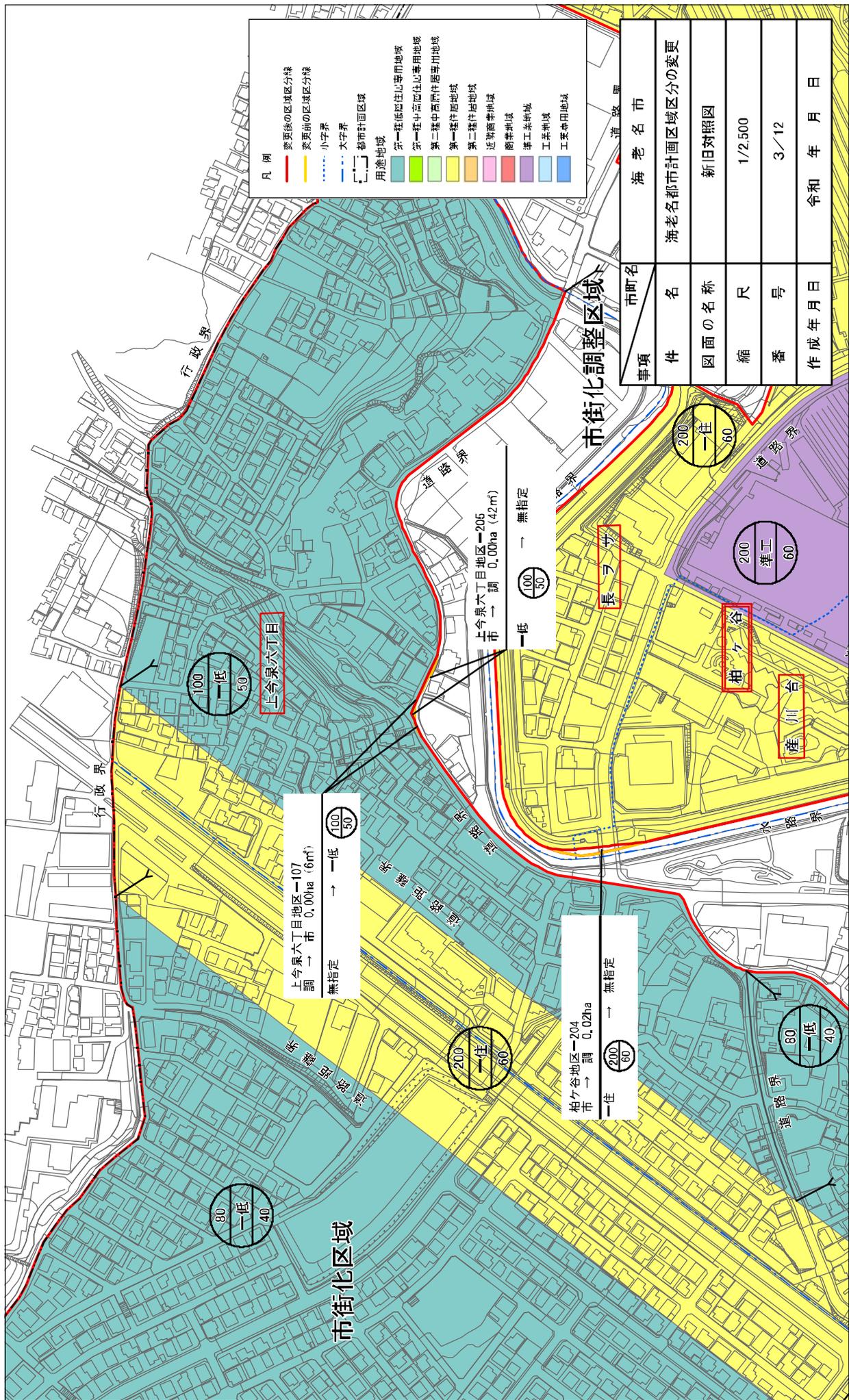
市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	2/12
作成年月日	令和 年 月 日





(3/12)

市	海老名市	番	107
町	上今泉六丁目	号	204
村	柏ヶ谷		205
地区名	上今泉六丁目		



凡例

赤線	変更後の区域区分線
黄線	変更前の区域区分線
青点線	小字界
青点線	大字界
青点線	都市計画区域
青点線	用途地域
青点線	第一種低密度住居専用地域
青点線	第一種中密度住居専用地域
青点線	第二種中高層住居専用地域
青点線	第一種住居地域
青点線	第二種住居地域
青点線	近隣商業地域
青点線	商業地域
青点線	準工業地域
青点線	工業地域
青点線	工業専用地域

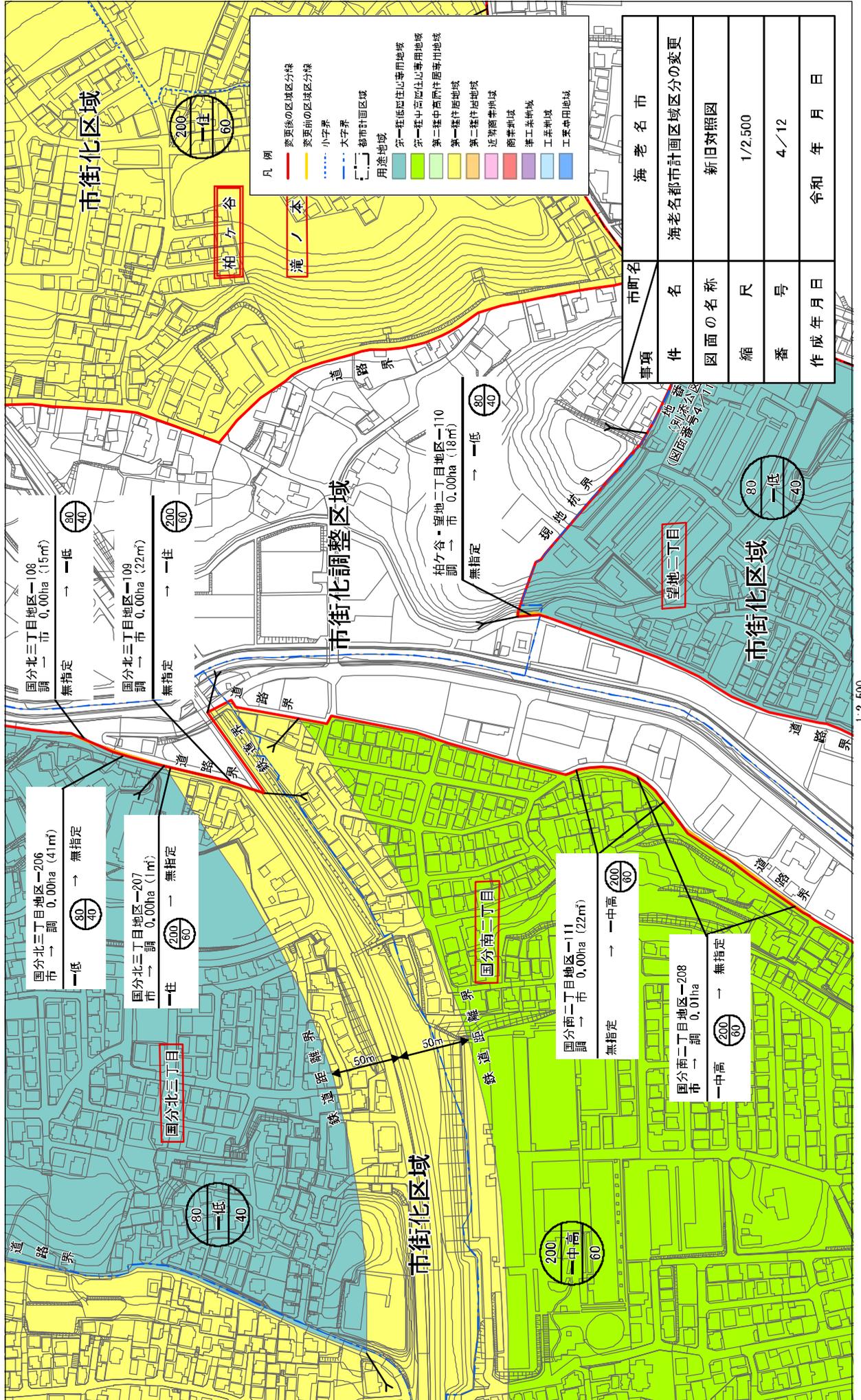
事項	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	3/12
作成年月日	令和 年 月 日

市街化区域



(4/12)

市	海老名市	国分北三丁目 国分北三丁目 国分南二丁目	地区名	108 109 110 111	番 号	206 207 208	番 号
町		国分北三丁目 国分北三丁目 国分南二丁目					
村		国分北三丁目 国分北三丁目 国分南二丁目					



事項	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	4/12
作成年月日	令和 年 月 日

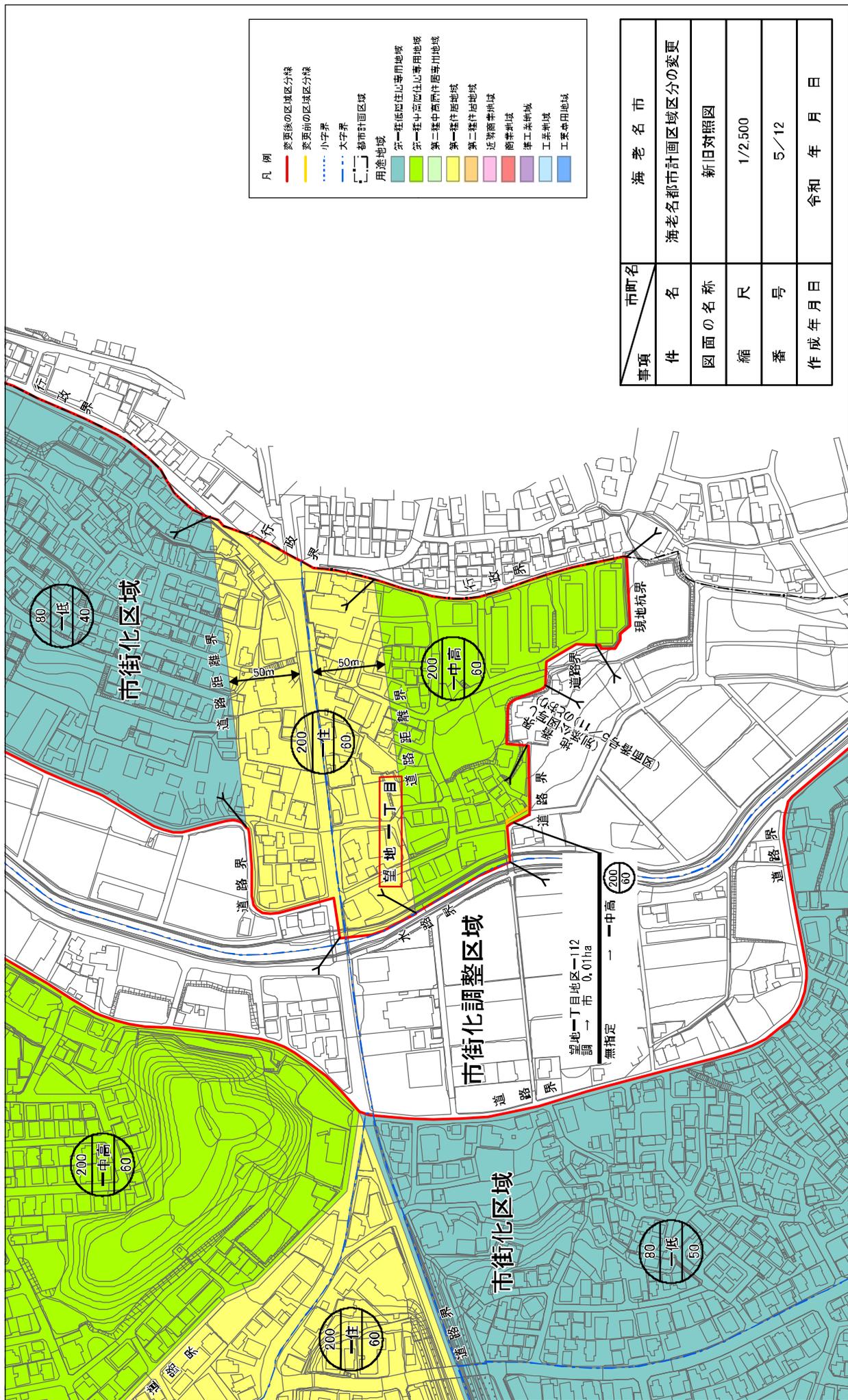


(5/12)

市町村	海老名市	地区名	望地一丁目	番号	112
-----	------	-----	-------	----	-----

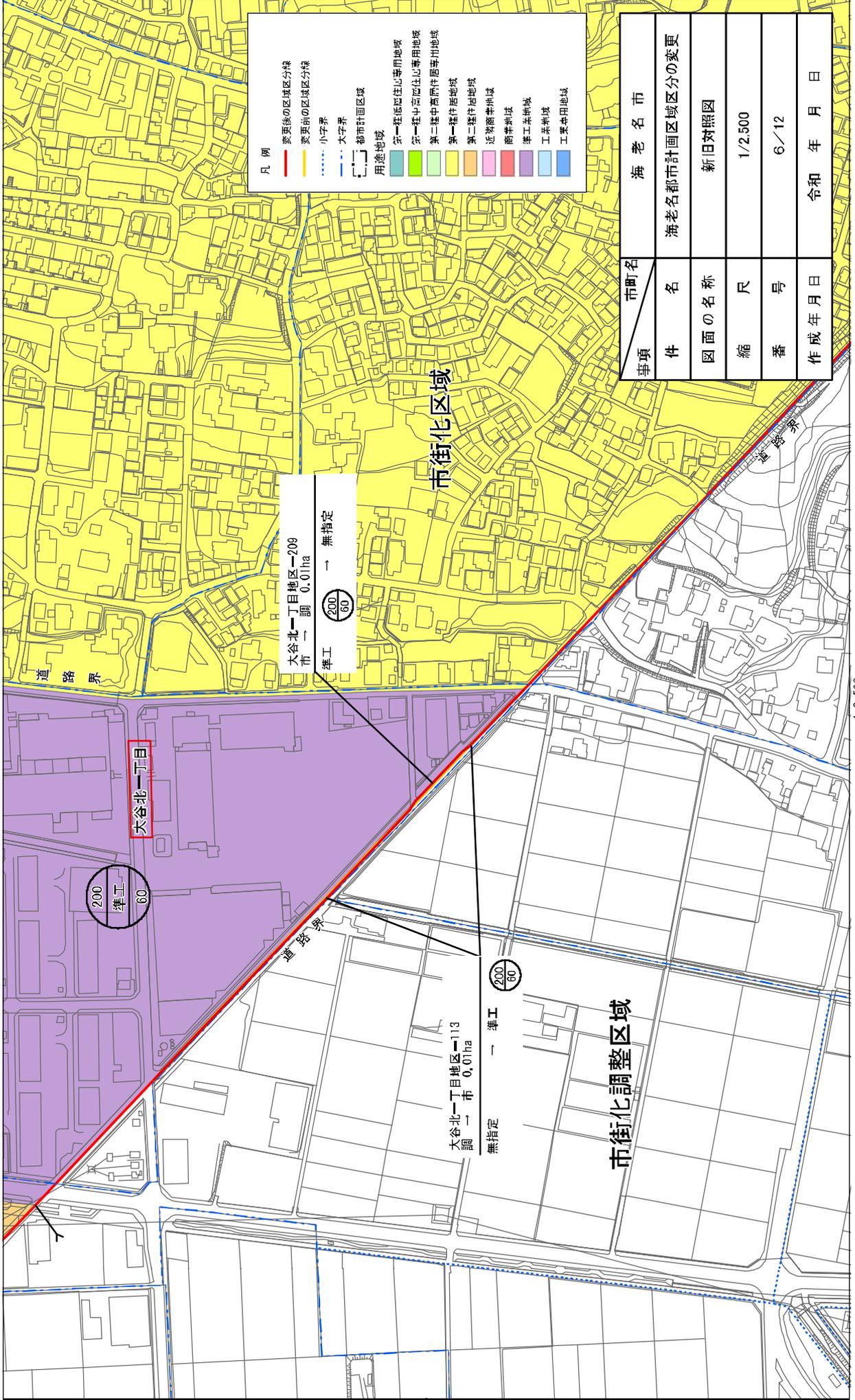
凡例

—	変更後の区域区分線
—	変更前の区域区分線
⋯	小字界
⋯	大字界
⋯	都市計画区域
—	用途地域
■	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



市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	5/12
作成年月日	令和 年 月 日

望地一丁目地区一112
 調 一市 0.01ha
 無指定 一 一中高



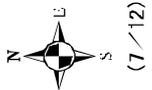
凡例

—	変更後の区域区分線
—	変更前の区域区分線
⋯	小字界
⋯	大字界
⋯	都市計画区域
⋯	用途地域
■	第一種低密度住宅専用地域
■	第一種中密度住宅専用地域
■	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

市町名	海老名市
事項	海老名都市計画区域区分の変更
件名	新旧対照図
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	6/12
作成年月日	令和 年 月 日

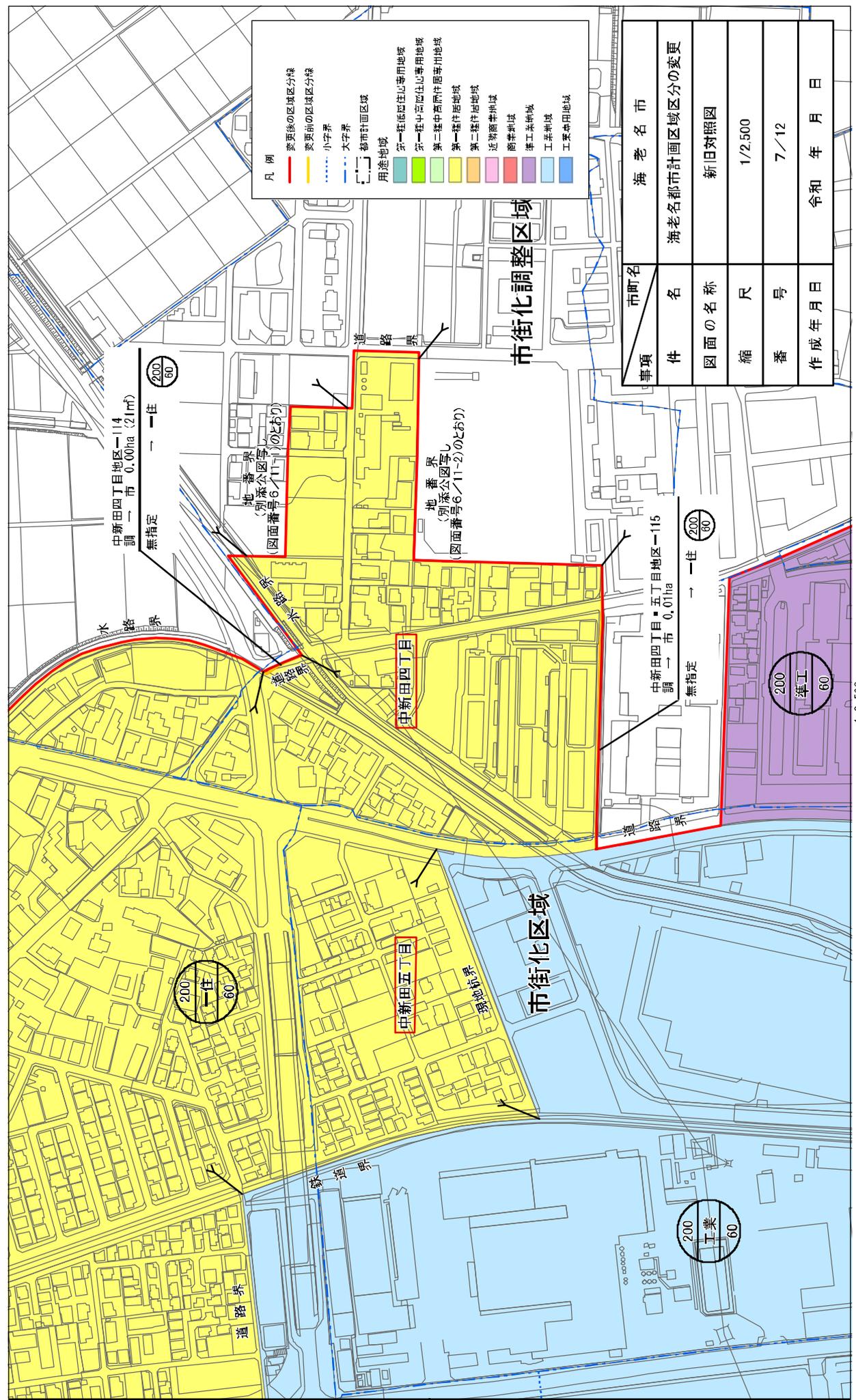
大谷北一丁目地区-209 市調 0.01ha
 準工 → 無指定

大谷北一丁目地区-113 市調 0.01ha
 無指定 → 準工



(7/12)

市	海老名市	番	114
町	中新田四丁目	号	115
村	中新田四丁目・五丁目		
地区名			



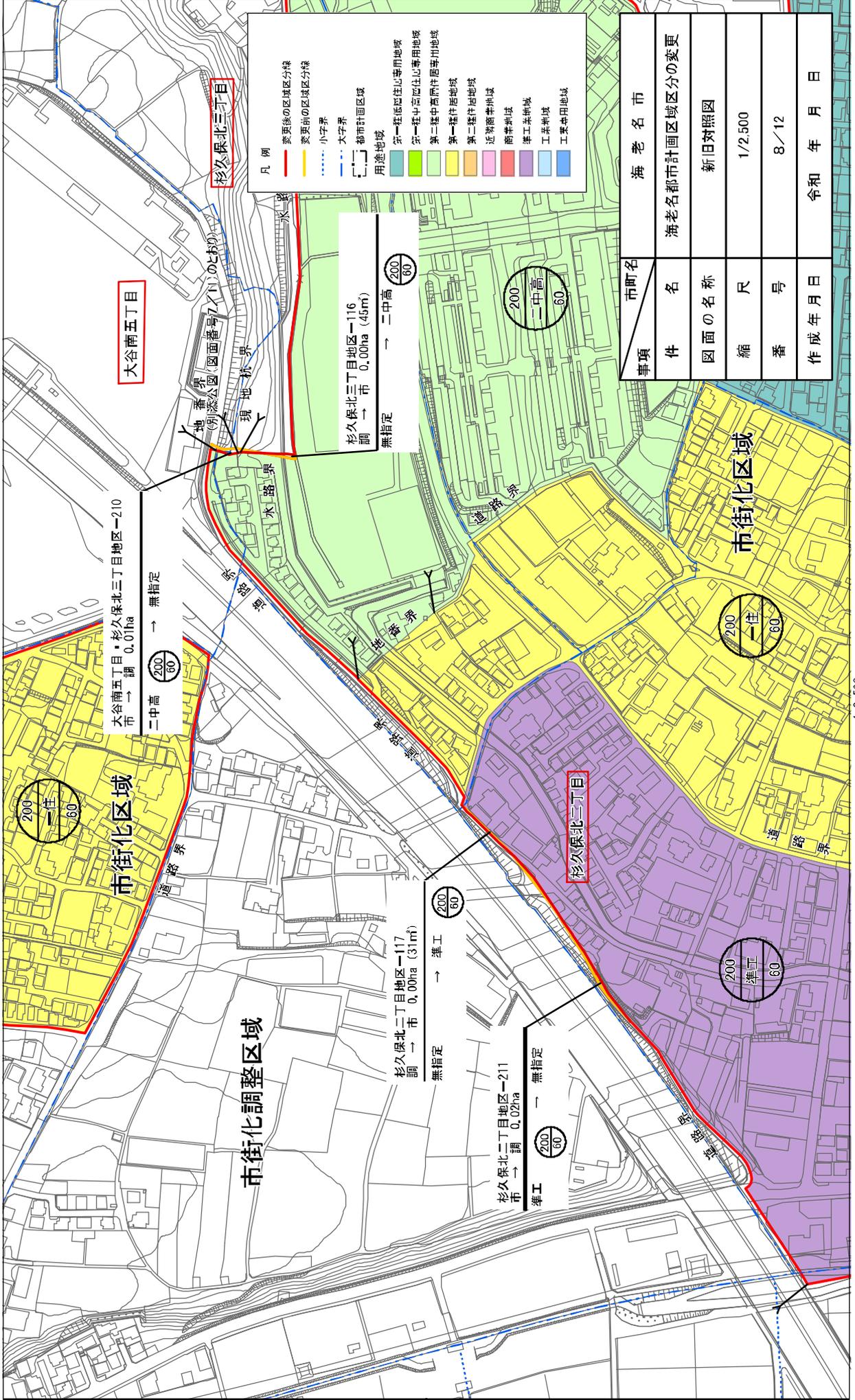
市町名	海老名市
事項	海老名都市計画区域区分の変更
件名	新旧対照図
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	7/12
作成年月日	令和 年 月 日



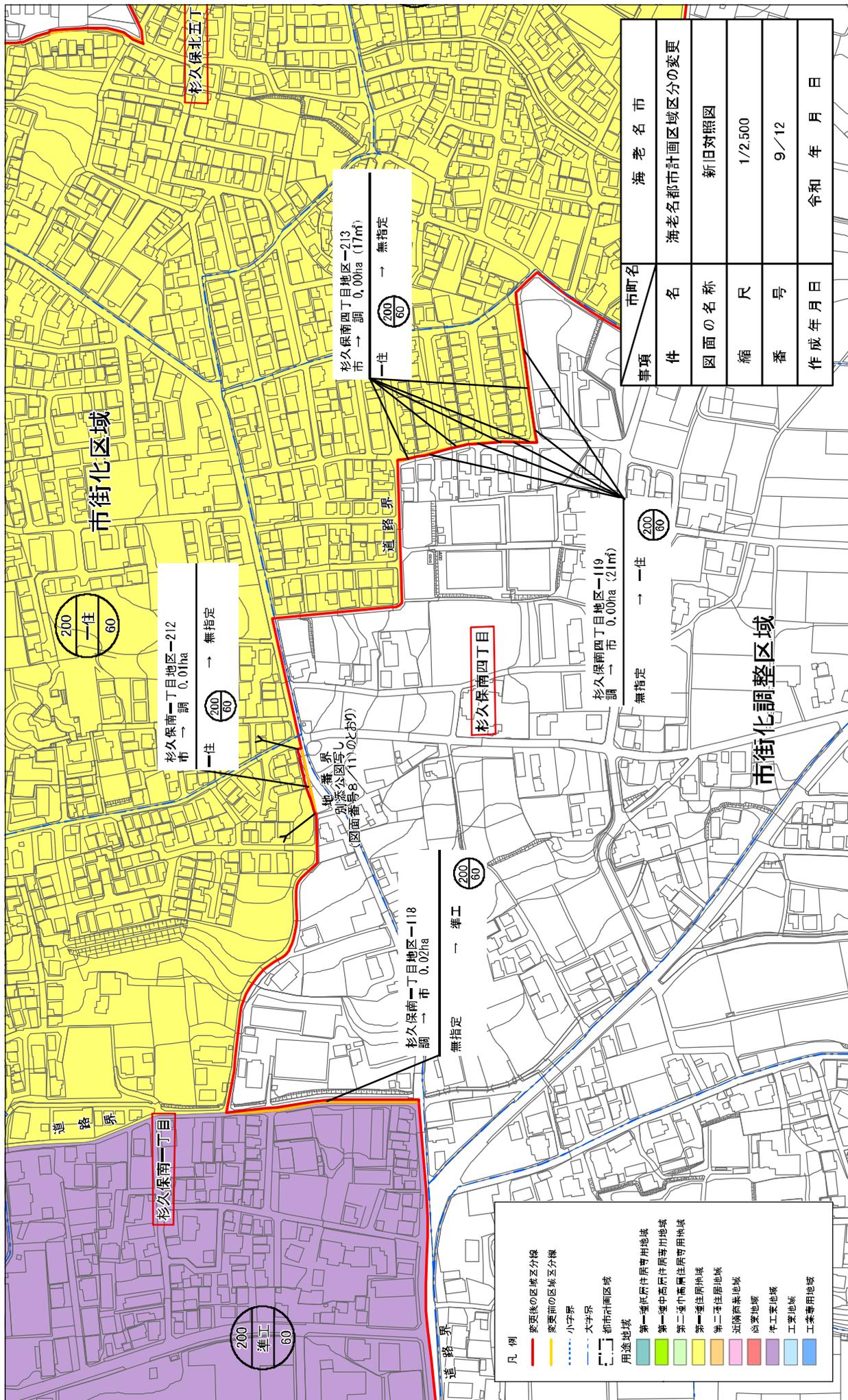


(8/12)

市	海老名市	地区名	大谷南五丁目・杉久保北三丁目地区-210 市 → 調 0.01ha	地区名	大谷南五丁目・杉久保北三丁目 杉久保北二丁目	番号	116 117	番号	210 211
町									
村									



市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	8/12
作成年月日	令和 年 月 日



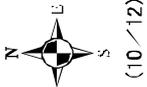
事項	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	9/12
作成年月日	令和 年 月 日

凡例

変更後の区域区分線	変更前の区域区分線
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	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	

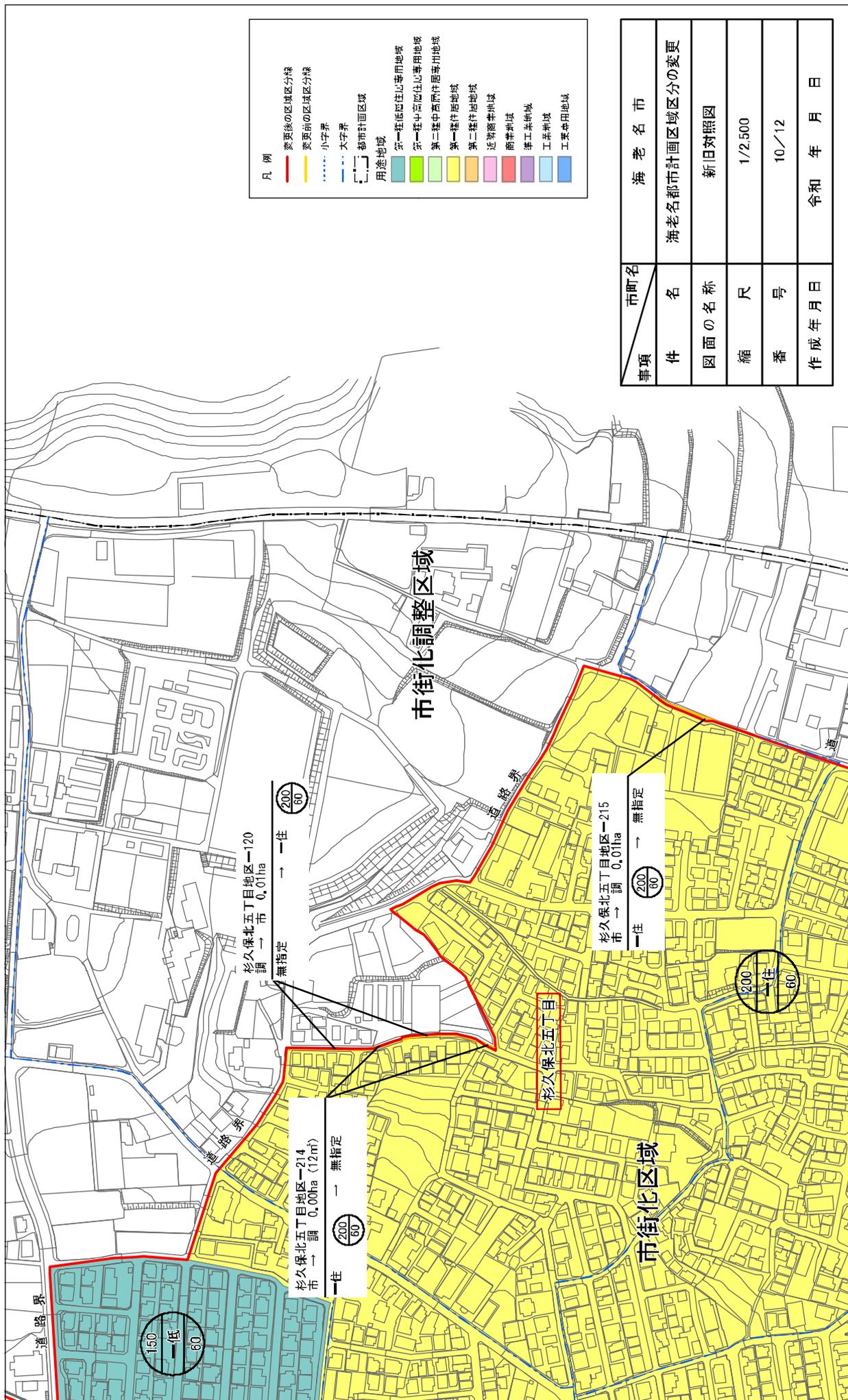
用途地域





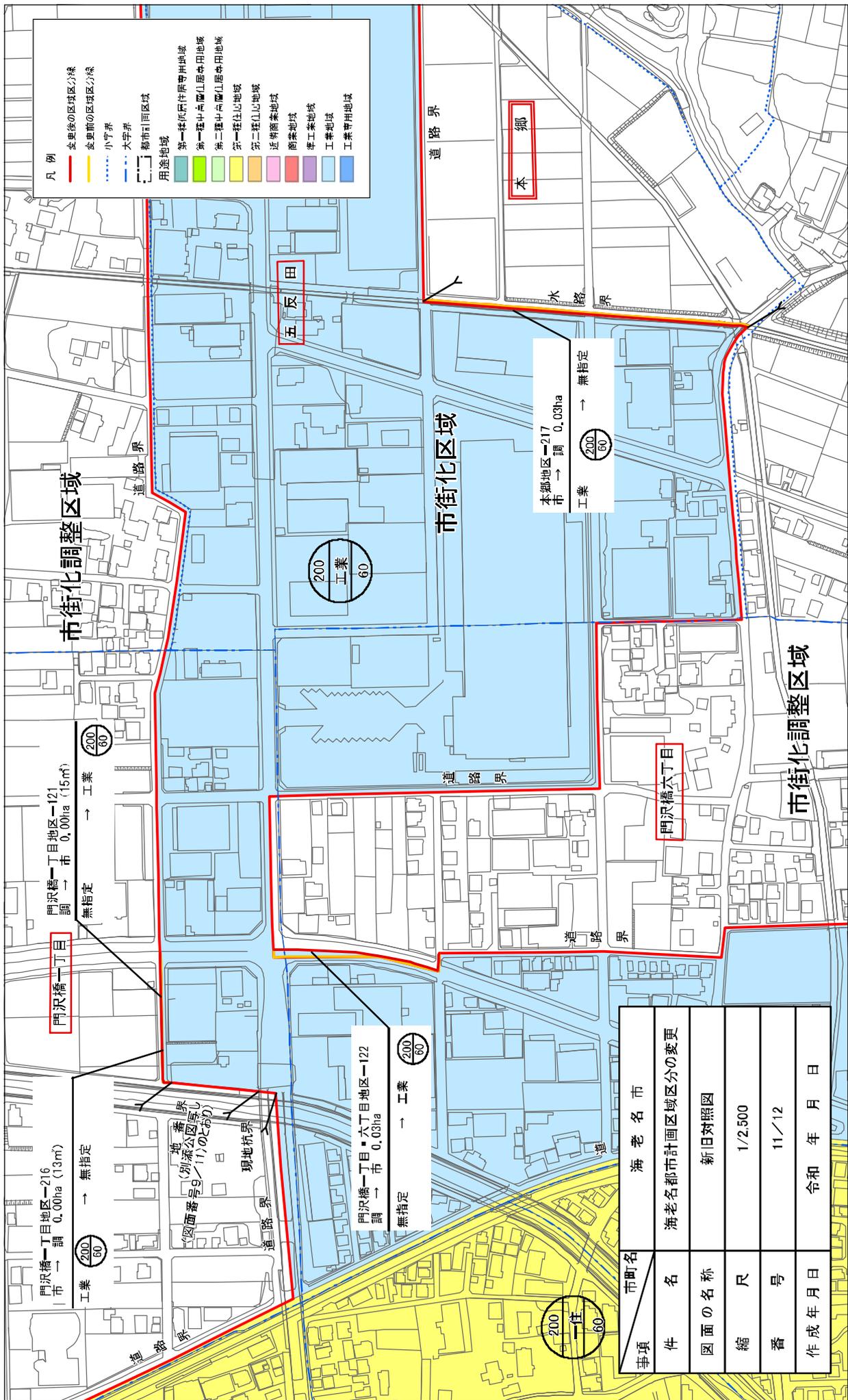
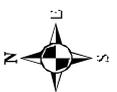
(10/12)

市町村	海老名市	地区名	杉久保北五丁目 杉久保北五丁目 杉久保北五丁目
番	120	号	214
番	214	号	215

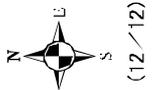


事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更	
図面の名称	新旧対照図	
縮尺	1/2,500	
番号	10/12	
作成年月日	令和 年 月 日	

市	海老名市	町	門沢橋一丁目	番	121
村			門沢橋一丁目	号	122
			門沢橋一丁目		216
			本郷		217

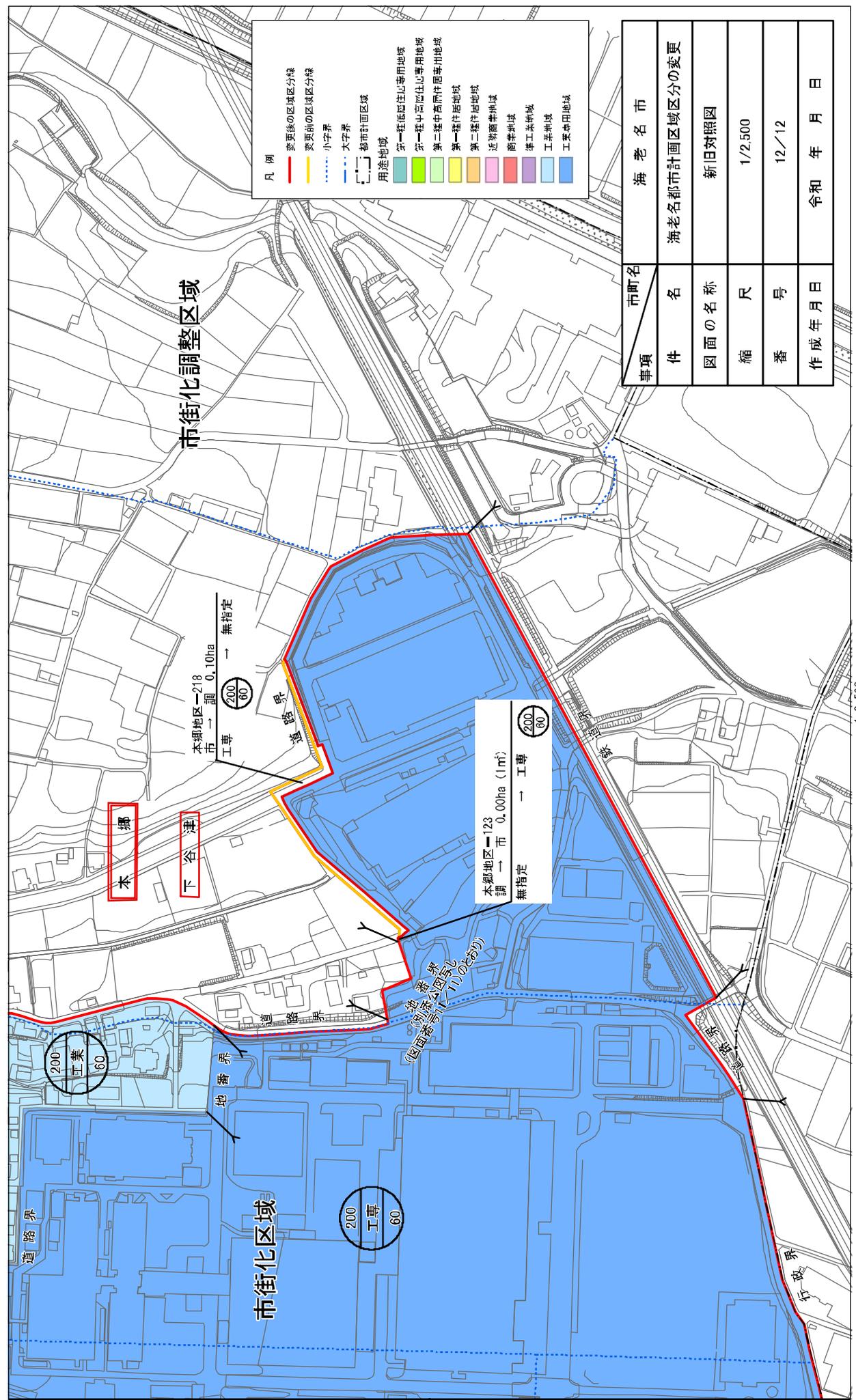


事項	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1/2,500
番号	11/12
作成年月日	令和 年 月 日



(12/12)

市町村	海老名市	地区名	本郷 本郷
番号	123 218		



凡例

変更後の区域区分線	変更前の区域区分線	小字界	大字界	都市計画区域	用途地域
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		

事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更	
図面の名称	新旧対照図	
縮尺	1/2,500	
番号	12/12	
作成年月日	令和 年 月 日	

本郷地区-218
市 1 区 0.10ha
工専 200 → 無指定 60

本郷地区-123
市 1 区 0.00ha (1㎡)
無指定 → 工専 200 60

