



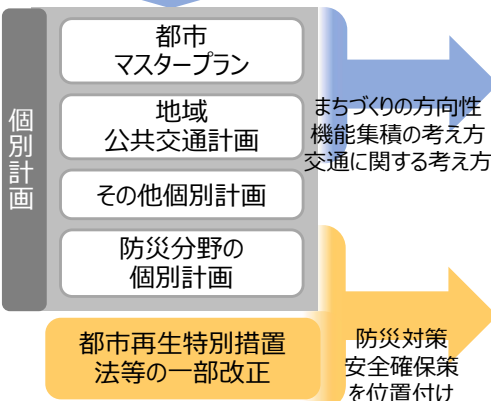
立地適正化計画

1 本計画について

- 全国的に人口減少・少子高齢化が進む中、平成26年8月に「都市再生特別措置法」が改正され、居住機能と福祉・医療・商業等の生活サービス機能が集積したコンパクトなまちづくりを推進するため「立地適正化計画」の制度が創設されました。
- 海老名市ではこれまで、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。
- しかし、その後は全国各都市同様に人口減少へ転じると予測されていることから、将来の人口減少を見据え、生活サービスや公共交通の維持等、持続可能なまちづくりを推進するため「海老名市立地適正化計画」を策定しました。
- 立地適正化計画では、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定し、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。

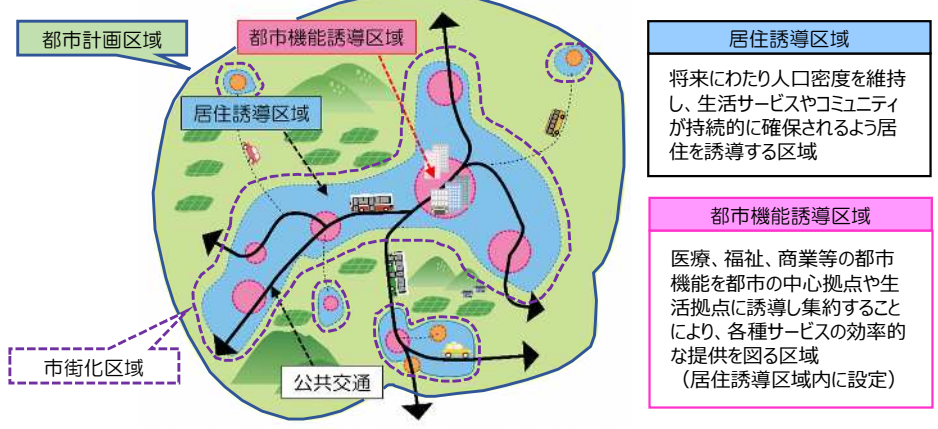
計画の位置付け

えびな
未来創造プラン2020



海老名市立地適正化計画

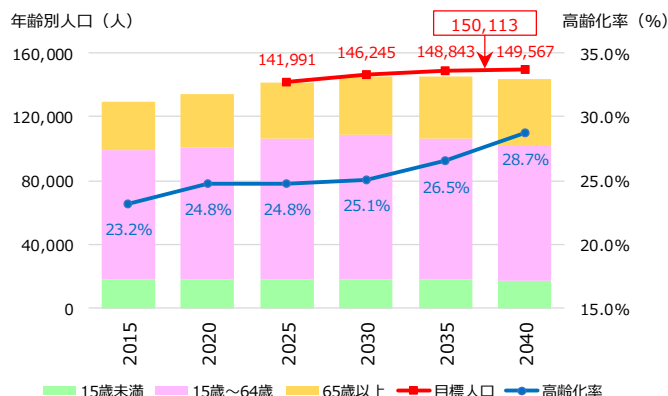
【立地適正化計画イメージ図】



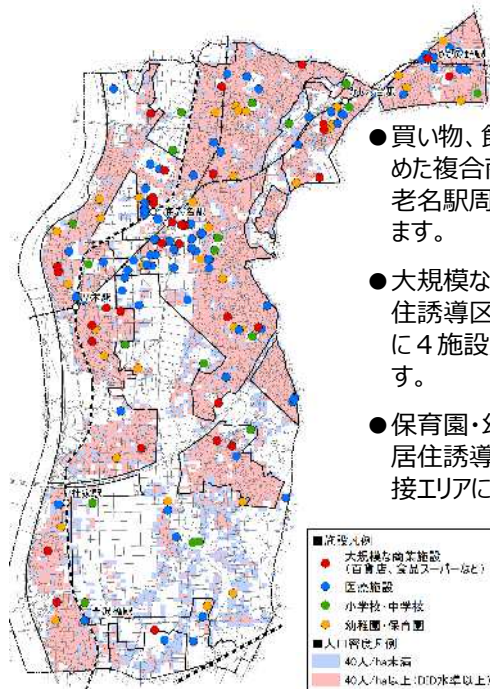
- 海老名市は、交通利便性に恵まれた立地特性を活かし、海老名駅周辺を中心としたまちの賑わいと、田園や大山・丹沢の眺望などの自然環境と調和がとれた魅力あふれるまちとして成長し続けています。
- 一方で、全国的な人口減少時代が到来する中で、海老名市でも2038年（令和20年）をピークに、その後、人口減少に転じると予想されています。
- 人口減少期に入った段階でも、今と同じように安全・安心に暮らし、賑わいにあふれた暮らしやすいまちを持続するために、居住地や都市施設の立地、交通のあり方を検討することが必要です。

■人口の推移

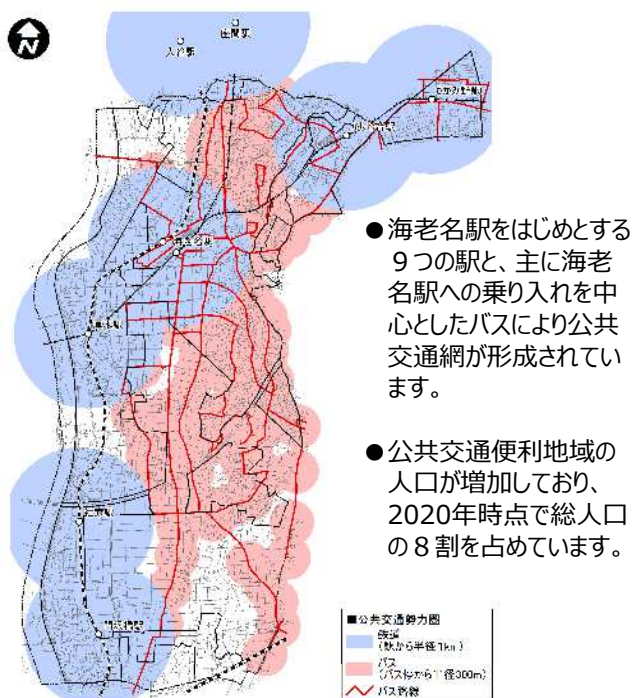
- 海老名市の人口は増加を続けていますが、2038年の150,113人をピークに、緩やかな減少に転じると予想されています。
- 年齢3区分別人口は、年少人口が概ね横ばい、生産年齢人口が微増傾向で推移する一方、高齢人口は一貫して増加しています。



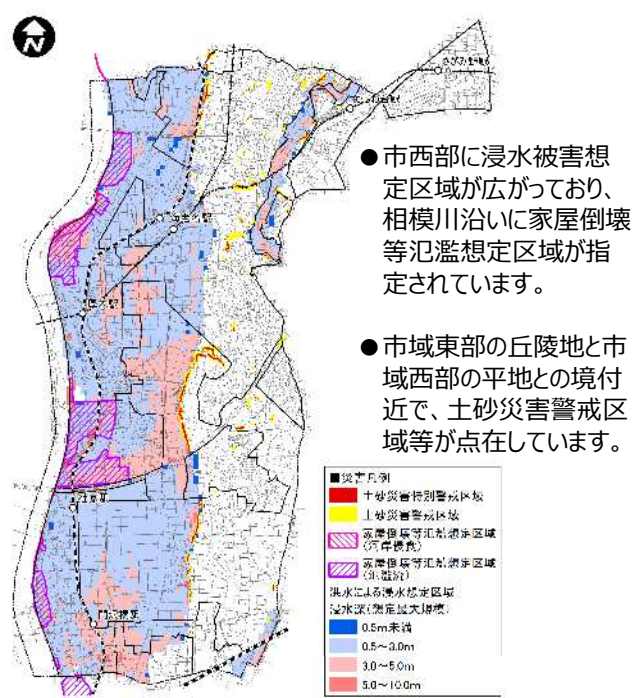
■生活施設の立地



■鉄道やバスの勢力図



■防災



※各種データは、本市が保有している資料等の他「iタウンページ」などにに基づき、まとめています。

- 海老名市は、海老名駅周辺の中心核と、周辺の宅地開発のなかで形成された住宅地が公共交通で繋がる都市構造となっています。
- 近年の市内への居住ニーズの高まりと、将来の人口減少時代の到来を見据えた中で、人々が暮らし、まちなかで活動している賑わいを、人口減少が進む中でも維持していくことが、こらかの都市づくりに求められています。
- 地域の状況を踏まえ、これからの都市づくりの方向性を目標と基本方針として決めました。

目標

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

計画期間：2019年度(令和元年度)～2038年度(令和20年度)

【前期】

元気なうちに
備える
10年

対象期間

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、まちが元気な今から、人口減少時代に「備える」ための取組を進める段階

【後期】

まちの形を
保つ
10年

対象期間

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

実現に向けた立地適正化の4つの基本方針

方針①
【居住】

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

方針②
【都市】

「何でもそろろう」賑わいの核・集いの核をつくる

方針③
【交通】

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

方針④
【防災】

生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

基本方針に沿った施策を展開
(詳細はP.6参照)

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。

- 海老名市では、まとまりのある居住地と、様々な機能を集約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、地域に適した取組を進めていきます。
- 居住誘導区域は、人口密度等の状況を踏まえてメッシュ単位で適地を抽出した上で、右図に示すように誘導区域を設定し、地域区分イメージと重ね合わせることで、各エリアの役割を明確化しました。

■ 地域区分イメージ

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



- 海老名市では、海老名駅を中心とするまちづくりが進められ、今後もその姿は継承していきます。
- 将来のまちの姿として、地域の特性を踏まえた以下の4つの地域の位置づけをすることで、居住誘導区域、都市機能誘導区域の各エリアの特徴にあったまちづくりを進めていきます。

① 中心核（都市交流拠点） 海老名駅周辺

様々な都市機能が集積した、市の中心的な拠点

② 地域核（地域交流拠点） さがみ野駅周辺、厚木駅周辺

地域の中心として商業機能などの集積が図られており、「中心核」と連動して機能集積を図るエリア

③ 市街地居住 海老名駅への自転車等でのアクセス圏

「中心核」の海老名駅より、半径2km程度の自転車アクセス圏のうち、「中心核」「地域核」に含まれないエリア

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

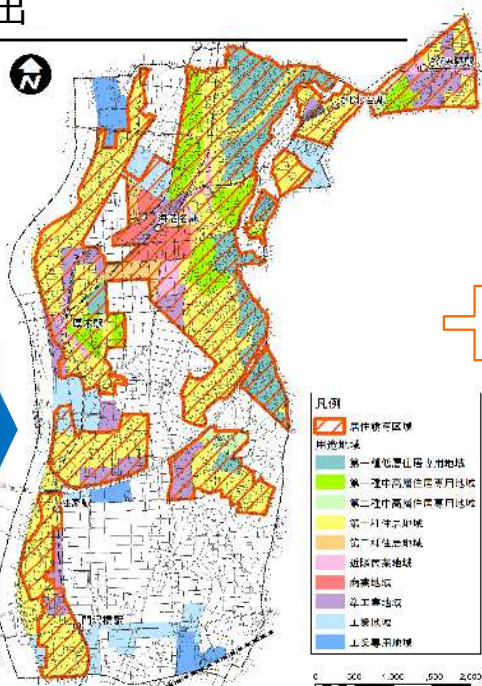
「中心核」の海老名駅より離れた居住地であり、バス等を公共交通軸とするエリア

■ 居住誘導区域の抽出

- 居住誘導区域は、人口減少時代の中でも、人口密度を維持し、生活サービス、コミュニティを持続的に確保するために設定します。
- 市街化区域のうち、工業専用地域、工業地域を除いた地域を基本とします。

設定に向けた5 STEP

- 1 区域の選定
- 2 法による含まない区域の確認
- 3 災害リスクを踏まえて含まない区域の検討
- 4 慎重に判断を行うことが望ましい区域の検討
- 5 留意事項等を検討



■ 都市機能誘導区域の抽出

- 都市機能誘導区域は、都市機能の既存ストックを活用しながら、拠点としての新たな都市機能の立地誘導・促進が期待される中心核及び地域核に含まれる居住誘導区域（商業系用途地域を基本）に設定します。
- なお、都市機能誘導区域外の居住誘導区域では、現状の生活必需機能を維持することを基本とします。

設定に向けた2 STEP

- 1 都市の拠点となる区域の設定
- 2 区域の規模・範囲を設定

あらゆる活動が可能となる「中心核」

① 海老名駅周辺

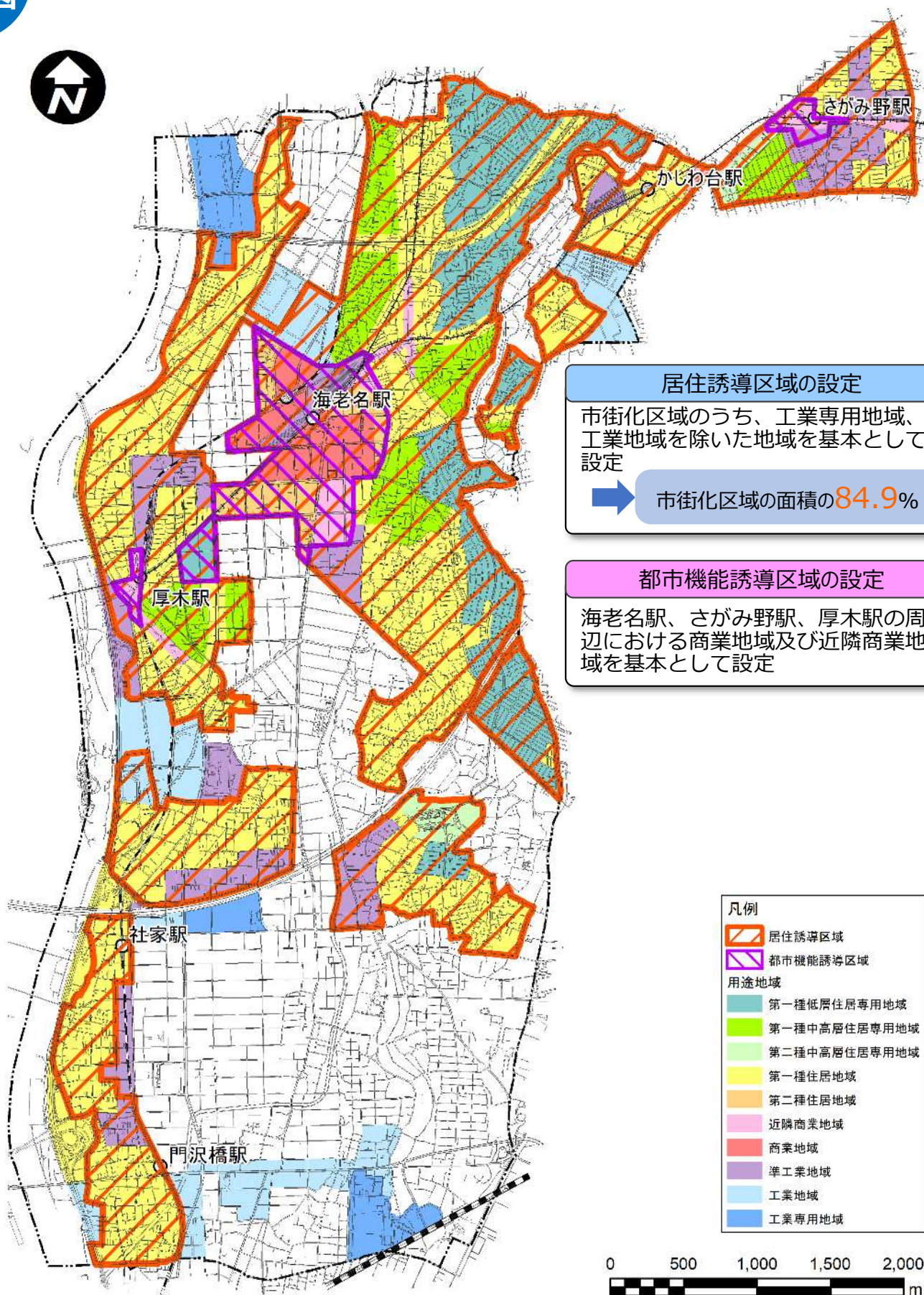
生活に十分な活動が可能となる「地域核」

② さがみ野駅周辺 ③ 厚木駅周辺

地域の特性を反映し、各誘導区域の位置づけを明確化

誘導区域に相応しい特性をもつ地域を選定

誘導 区域図

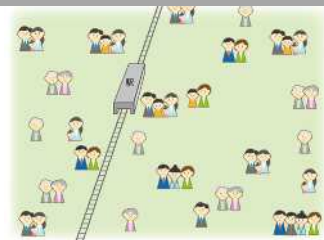


- 本市の立地適正化計画において指定する【居住誘導区域】及び【都市機能誘導区域】の機能を高めるため、地域の特性を踏まえた機能誘導の施策が必要です。
- 本市総合計画、都市マスタープラン等の関連施策を踏まえながら、【居住誘導】【都市機能誘導】の視点で具体的な施策を推進します。また、中心核である海老名駅周辺へのアクセスが求められることから【交通軸の形成】の視点や、激甚化する自然災害から生命(いのち)と暮らしを守るため【防災】の視点でも具体的な施策を推進します。

方針① 居住

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

■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せば…



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

方針② 都市

「何でもそろう」賑わいの核・集いの核をつくる

■あらゆる機能が分散していると…



■都市部にあらゆる機能が集まれば…



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

方針③ 交通

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

■クルマに依存する人が多いと…



■バス交通軸を強化すると…



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

方針④ 防災

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。

- コンパクトに暮らすための「場」と、暮らしやすさを高める「環境」をつくります。

A居住：居住の「場」づくり

- ア 三世代近居・同居のしくみづくり
- イ 新たな居住の場づくり
- 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

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

- 海老名駅周辺、さがみ野駅周辺、厚木駅周辺の「核」と、身近な「生活の場」をつくります。

C都市：賑わいの核づくり

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

D都市：集いの核づくり

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

- 「核」となる拠点駅をつくとともに、海老名駅に繋がる交通軸の維持を進めます。

E交通：交通の拠点づくり

- ア 中心核のターミナル機能強化
- イ 地域核の交通拠点づくり
- 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

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

- ハード・ソフト両面で防災対策を図り、生命(いのち)と暮らしを守ります。

G防災：防災・減災対策の充実

- ア 危険回避のしくみづくり
- イ 防災・減災に向けた基盤づくり
- 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

- ア 意識啓発のしくみづくり
- イ 防災体制の充実
- ウ 防災設備等の維持・管理

居住・都市・交通・防災の4つの分野の取組を進めることで、7つの数値目標の達成を目指します

指標 居住

居住誘導区域内の人口密度

- 居住誘導区域内での人口密度を【備える】10年で伸ばし、人口減少時代の【保つ】10年でも維持し続けることを評価します。



指標 居住

将来の継続的な居住の意識

- 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。



指標 都市

買い物等の生活の便利さの満足度

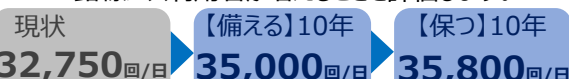
- 日常生活での様々な活動のうち、とくに「日常的な買い物」に着目し、身近な地域で買い物行動を達成できる割合を評価します。



指標 交通

市内の路線バス利用者数

- 鉄道駅が近くにない居住誘導区域でも、自動車に依存することなく生活できる環境を把握するため、路線バス利用者が増えることを評価します。



指標 交通

最寄り駅へのアクセスの満足度

- 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。



指標 防災

下水道による都市浸水対策達成率

- 計画降雨を踏まえた雨水管きよの整備を進め、都市浸水対策達成率の向上による効果を評価します。



指標 防災

災害に対する体制・対策の満足度

- 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ます。



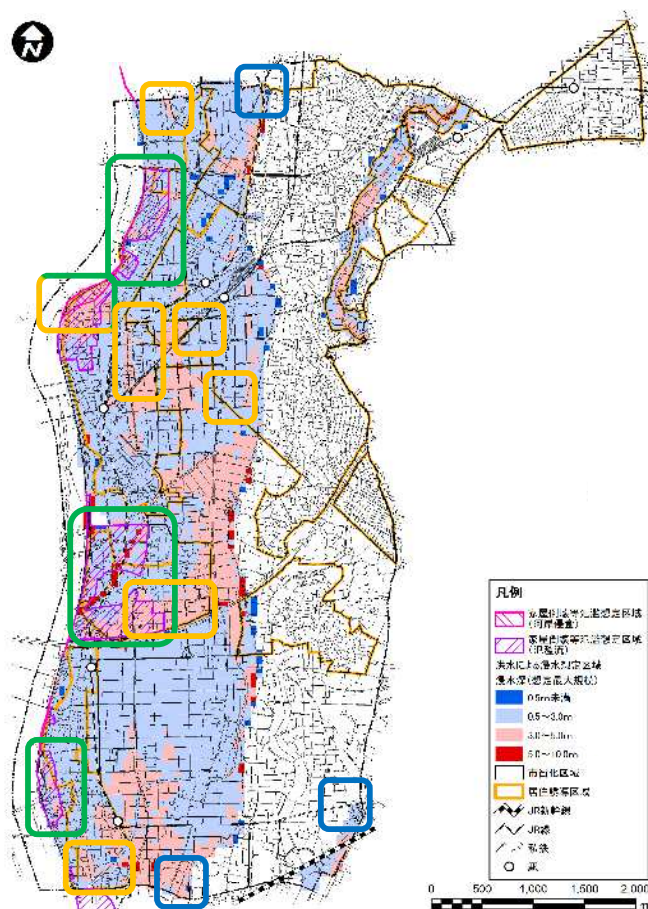
- 近年、激甚化・頻発化する土砂災害や豪雨災害は、全国で多くの生命、財産、社会経済に甚大な被害をもたらしています。本市では、防災・減災の視点を取り入れたまちづくりを進めるために、災害リスクの分析（見える化）により抽出した課題を踏まえ、防災まちづくりの基本的な考え方と具体的な取組を示した防災指針を定めます。
- 災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、市域全体にわたりハード・ソフト両面で対策を図り、防災・減災に努めます。については、生命(いのち)と暮らしを守るため基本方針を定め、この実現のため、具体的な取組を長期的な視点に立って位置付けます。

基本
方針

生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる

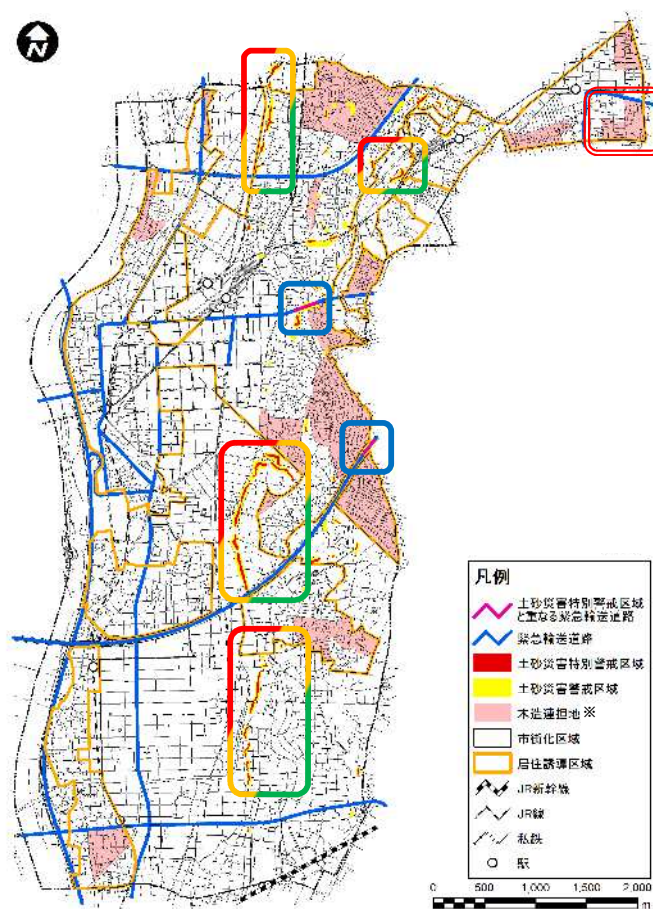
災害リスクの高い地域等の整理

■ 水害



- ☐ 水害の予防（市全域）
- ☐ 早期避難の実践
- ☐ 安全な避難空間の確保
- ☐ 浸水に対して安全な建築物の立地誘導

■ 土砂災害、地震





- ☐ 土砂災害の予防（土砂災害全域）
- ☐ 早期避難の実践
- ☐ 安全な避難空間の確保
- ☐ 浸水に対して安全な建築物の立地誘導
- ☐ 地震に対する備え

見えてきた災害リスクの課題を解決する

※木造連坦地とは…

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」は存在ませんが、木造建物が密集している地域は建物倒壊による延焼危険性が高くなります。については、より厳しい基準に該当するものを木造連坦地として扱っています。

具体的な取組と実施主体・時期

凡例：  …実施・整備期間等、  …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 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				
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	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（一部再掲）	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			

- 立地適正化計画に基づき、居住誘導区域、都市機能誘導区域外において、以下のような住宅及び所定の都市機能誘導施設の開発行為、建築等行為を行う際には届出が必要となります。

居住誘導区域外での届出制度について

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

■ 建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合



② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

■ 開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



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



都市機能誘導区域外での届出制度について

- 都市機能誘導区域外の区域での、都市機能誘導施設を対象に、右に示す行為を行う際には、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。

■ 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

■ 届出の対象となる都市機能誘導施設

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	●	—

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

■ 建築行為

- 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

海老名市立地適正化計画（2019年3月発行 2024年3月一部改定）

【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（代表）
ホームページ <http://www.city.ebina.kanagawa.jp/>