

## 部長会議付議事案書（報告）

（令和5年5月8日）

提案課名 まちづくり計画課

報告者名 佐藤靖浩

<p>事案名</p>	<p>神奈川県による第8回線引き見直しについて (秦野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)</p>	<p>資料 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">有</span> 無</p>																								
<p>提案趣旨</p>	<p>都市計画法第7条に定める区域区分（線引き）は、市街地の無秩序な拡大を防止し、都市内の限られた土地資源を適正に配分するため、昭和43年の都市計画法の改正により創設された制度です。</p> <p>本市を含む神奈川県では、昭和45年に当初決定がなされ、その後の社会経済情勢の変化や、概ね10年先を目標とする将来都市像を実現するため、これまで7回にわたり区域区分の見直しが行われてきました。</p> <p>平成28年に神奈川県により告示された第7回線引き見直しは、間もなく目標年次である令和7年（2025年）を迎えるため、昨年度から神奈川県により作業が開始された第8回線引き見直しの概要について報告するものです。</p> <p>なお、第8回線引き見直しにあたっては、総合計画に掲げる土地利用の基本方針を踏まえ、今後、庁内関係各課の協力を得ながら見直し作業に取り組むものです。</p>																									
<p>概要</p>	<p>1 目標年次…令和17年（2035年）</p> <p>2 都市計画の目標…次の5つを基本方針としています</p> <p>ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり</p> <p>イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり</p> <p>ウ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり</p> <p>エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり</p> <p>オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり</p>																									
<p>経過</p>	<table border="0"> <tr> <td>昭和45年</td> <td>6月10日</td> <td>区域区分（市街化区域、市街化調整区域）の決定</td> </tr> <tr> <td>昭和54年</td> <td>3月30日</td> <td>第1回見直し（南が丘、栃窪等の市街化編入等）</td> </tr> <tr> <td>昭和59年</td> <td>11月2日</td> <td>第2回見直し（保留制度の創設：曾屋弘法地区ほか設定）</td> </tr> <tr> <td>平成2年</td> <td>12月25日</td> <td>第3回見直し（城山地区特定保留区域設定ほか）</td> </tr> <tr> <td>平成9年</td> <td>3月28日</td> <td>第4回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）</td> </tr> <tr> <td>平成13年</td> <td>11月20日</td> <td>第5回見直し（加茂川地区一般保留設定）</td> </tr> <tr> <td>平成21年</td> <td>9月18日</td> <td>第6回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）</td> </tr> <tr> <td>平成28年</td> <td>11月1日</td> <td>第7回見直し（西大竹・戸川地区一般保留設定）</td> </tr> </table>		昭和45年	6月10日	区域区分（市街化区域、市街化調整区域）の決定	昭和54年	3月30日	第1回見直し（南が丘、栃窪等の市街化編入等）	昭和59年	11月2日	第2回見直し（保留制度の創設：曾屋弘法地区ほか設定）	平成2年	12月25日	第3回見直し（城山地区特定保留区域設定ほか）	平成9年	3月28日	第4回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）	平成13年	11月20日	第5回見直し（加茂川地区一般保留設定）	平成21年	9月18日	第6回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）	平成28年	11月1日	第7回見直し（西大竹・戸川地区一般保留設定）
昭和45年	6月10日	区域区分（市街化区域、市街化調整区域）の決定																								
昭和54年	3月30日	第1回見直し（南が丘、栃窪等の市街化編入等）																								
昭和59年	11月2日	第2回見直し（保留制度の創設：曾屋弘法地区ほか設定）																								
平成2年	12月25日	第3回見直し（城山地区特定保留区域設定ほか）																								
平成9年	3月28日	第4回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）																								
平成13年	11月20日	第5回見直し（加茂川地区一般保留設定）																								
平成21年	9月18日	第6回見直し（加茂川地区特定保留区域設定）																								
平成28年	11月1日	第7回見直し（西大竹・戸川地区一般保留設定）																								
<p>今後の進め方</p>	<p>令和4～5年度 線引き見直し作業及び県ヒアリング等 ※市案の作成にあたっては、庁内体制を別途検討。</p> <p>令和6～7年度 第8回線引き見直しを定める都市計画手続き（令和7年末告示予定）</p> <p>令和8～17年 第8回線引き見直しの計画期間</p>																									

# 秦野都市計画図

## 資料 1

### 【線引きとは】…県決定

1. 線引きとは、土地利用の方針に基づき、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ことであり、その境界線を定めることから、一般的に「線引き」と言われています。
2. 線引き見直しとは、市街化区域と市街化調整区域の区分及び関連する都市計画の図書（①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、②区域区分、③都市再開発の方針、④住宅市街地の開発整備の方針など）を見直す（変更）ことを言います。
3. 「市街化区域」とは、市街地として積極的に開発、整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化図るべき区域とされます。
4. 「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域とされます。

### 【保留制度とは】

当該都市計画域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積（フレーム）の一部を保留できる制度で、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、農林漁業との調整を行ったうえで、随時区域区分の見直しをすることができます。

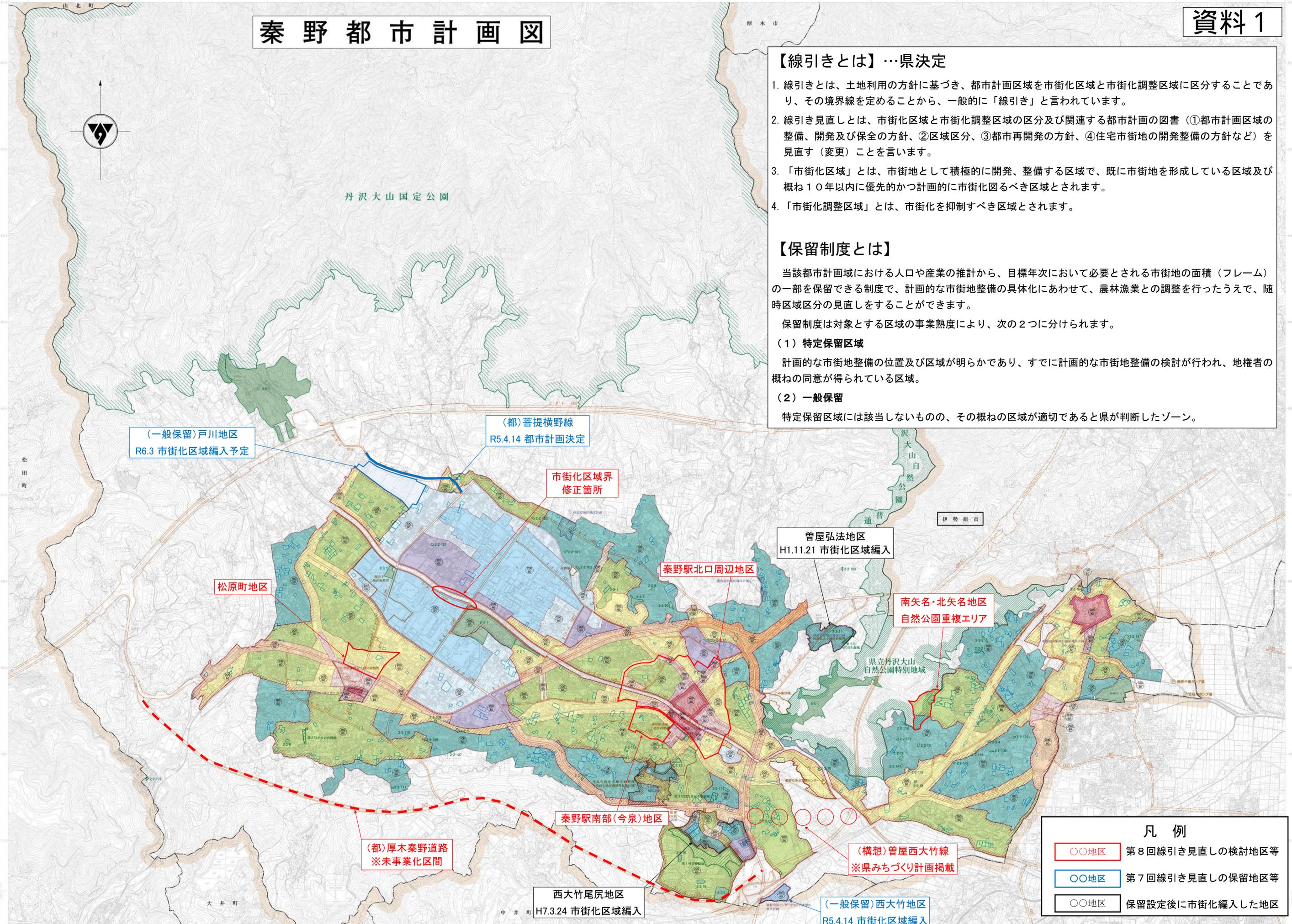
保留制度は対象とする区域の事業熟度により、次の2つに分けられます。

#### （1）特定保留区域

計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであり、すでに計画的な市街地整備の検討が行われ、地権者の概ねの同意が得られている区域。

#### （2）一般保留

特定保留区域には該当しないものの、その概ねの区域が適切であると県が判断したゾーン。



凡例	
○●地区	第8回線引き見直しの検討地区等
○●地区	第7回線引き見直しの保留地区等
○●地区	保留設定後に市街化編入した地区

## 第8回線引き見直しにおける基本的基準の概要

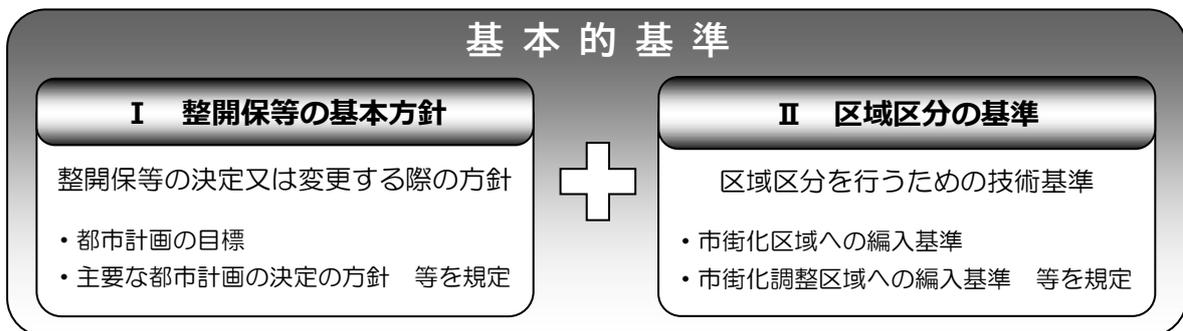
### 1 趣旨

県では、計画的な市街地の形成を図り、持続可能な魅力ある県土づくりを目指すため、「線引き見直し」（【用語解説】参照）を定期的に行っています。

「基本的基準」は、定期的な見直しに当たり、県の基本的な考え方や見直しの基準を示すものであり、このたび、第8回線引き見直しに向けて、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、この基準を策定しました。

### 2 基本的基準の構成

基本的基準の構成は、次のとおりです。



### 3 基本的基準の主な内容

#### I 整開保等の基本方針

目標年次や都市計画の目標のほか、これを踏まえた主要な都市計画の決定の方針などを示しています。

#### ○ 目標年次

第8回線引き見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

#### ○ 都市計画の目標

##### ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進める。

##### イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

##### ウ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指す。

##### エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

自然的環境を適切に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と共生した持続可能で魅力ある都市づくりを目指す。

## オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応する。

## Ⅱ 区域区分の基準

市街化区域や市街化調整区域への編入基準などを示しています。

### ○ 市街化区域に編入できる区域

- ・ 目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域（集約型都市構造化に資する区域に限定）
- ・ 既に開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域 など

### ○ 市街化調整区域に編入できる区域

- ・ 営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがない災害リスクの高い区域 など

※ その他、位置及び規模など一定の条件を満たす必要があります。

#### 【ご注意】

政令指定都市（横浜市、川崎市及び相模原市）は、線引き見直しに係る都市計画決定権限を有していることから、政令指定都市にこの基本的基準は適用しません。

## 【用語解説】

### ■線引き見直しとは■

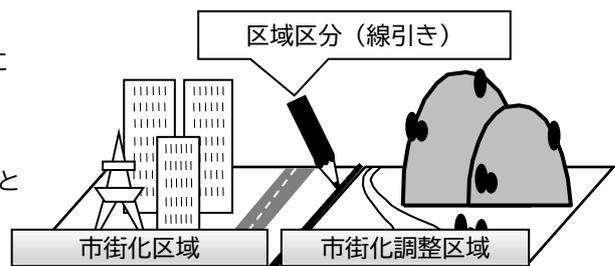
線引き見直しは、おおむね 10 年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（整開保<sup>※1</sup>）などを都市計画に定め、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する（区域区分<sup>※2</sup>）ものです。県では、これまで昭和 45 年の当初線引き以降、平成 28 年までに 7 回の見直しを行っています。

#### ※ 1 整開保

都市計画の目標、区域区分の決定の有無、主要な都市計画（土地利用、道路や公園等の都市施設整備、自然的環境の保全など）の決定の方針などを定める都市計画です。

#### ※ 2 区域区分

無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限していくため、都市計画区域をすでに市街地になっている区域や計画的に市街化していく区域である「市街化区域」と市街化を抑制する区域である「市街化調整区域」の 2 つに区分する都市計画です。



---

---

第 8 回線引き見直しにおける基本的基準

---

---

令和 4 年 12 月

神奈川県 県土整備局 都市部 都市計画課

## 目 次

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更 にあたっての基本方針	・ ・ ・	P. 1
1 基本方針策定の趣旨	・ ・ ・	P. 1
2 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 1
3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基 本方針	・ ・ ・	P. 2
（1）都市計画の方針	・ ・ ・	P. 2
ア 基本認識	・ ・ ・	P. 2
イ 基本理念	・ ・ ・	P. 4
ウ 都市計画の目標	・ ・ ・	P. 4
（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	・ ・ ・	P. 6
ア 区域区分の有無	・ ・ ・	P. 6
イ 区域区分の方針	・ ・ ・	P. 6
（3）主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 8
イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 10
エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の 決定の方針	・ ・ ・	P. 10
（4）都市防災に関する都市計画の決定の方針	・ ・ ・	P. 11
ア 火災対策	・ ・ ・	P. 11
イ 地震対策	・ ・ ・	P. 11
ウ 土砂災害対策	・ ・ ・	P. 11
エ 浸水対策	・ ・ ・	P. 11
オ 津波対策	・ ・ ・	P. 12
4 「都市再開発の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 12
6 「防災街区整備方針」に関する基本方針	・ ・ ・	P. 13

Ⅱ 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準	・ ・ ・	P. 14
1 見直しの目標年次	・ ・ ・	P. 14
2 区域区分の見直しに関する基本的基準	・ ・ ・	P. 14
（1）市街化区域の規模	・ ・ ・	P. 14
（2）市街化区域への即時編入	・ ・ ・	P. 14
（3）市街化調整区域への即時編入	・ ・ ・	P. 16
（4）市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）	・ ・ ・	P. 17
（5）区域区分の随時見直し	・ ・ ・	P. 18
（6）留意事項等	・ ・ ・	P. 19

# I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針

## 1 基本方針策定の趣旨

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然的環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものであり、個々の都市計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。また、都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、将来の見通しに基づき、長期的な安定性をもって定められる必要がある。

このため、都市計画法第6条の2の規定に基づき、県が一の市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、県民に理解しやすい形で長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要である。

また、既存の市街地の再整備や新たな住宅市街地の整備を計画的に進めていくために、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とあわせて、都市再開発法の規定による「都市再開発の方針」、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（以下「大都市法」という。）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）の規定による「防災街区整備方針」を都市計画法第7条の2の規定に基づき適切に定めることが重要である。

少子高齢化・人口減少社会の本格化など社会経済情勢が変化し、気候変動の影響などによる災害が激甚化・頻発化する中、これらの都市計画を定めるにあたっては、まちづくりで主体的な役割を担う市町と、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有しながら、十分な連携・調整を図ることが必要であることから、次世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりの実現に向けた県の基本的な考え方として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」を定め、本県における都市計画の方向性を示すものである。

なお、本方針は指定都市には適用しないものの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたり、指定都市とは県全域に及ぶ広域的な課題や方向性等の共有や調整に努めることとする。

## 2 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

### 3 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する基本方針

#### (1) 都市計画の方針

##### ア 基本認識

##### (ア) 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化

本県の人口推計では、県の総人口が2020（令和2）年頃をピークに減少に転じると予測されている。今後、少子高齢化の進行、人口減少社会の本格化や人口の地域的な偏在の拡大が見込まれており、この結果、生産性の低下、高齢単身世帯の増加、地域における様々な活動の担い手の減少、都市のスポンジ化などによる都市環境の悪化を招くとともに、コミュニティの維持を困難にさせることなども懸念される。

##### (イ) 気候変動、環境問題の顕在化

気候変動の影響などにより、自然災害の発生などが顕在化しており、温室効果ガス排出削減など気候変動への対応が国際的にも強く意識されている。

気候変動への取組みは、再生可能エネルギー利用など温室効果ガスの排出を抑制する「脱炭素社会」の実現に向けた「緩和策」、現在及び将来予測される影響に対処する豪雨・高潮対策などの「適応策」を地域の実情を踏まえて計画的に進める必要がある。

ヒートアイランド現象、里地里山の喪失、景観破壊など身近なレベルから、地球温暖化、生物多様性の損失など地球規模に至るまで、様々な環境問題が認識されている。

##### (ウ) 災害の激甚化・頻発化と安全・安心の意識の高まり

近年、激甚な水災害が全国各地で発生しており、今後も気候変動の影響による降雨量の増加などにより、更に風水害や土砂災害などが激甚化・頻発化することが懸念されている。また、南海トラフ地震、首都直下地震などの切迫も懸念されている。

このような災害に対しては、防災・減災対策をはじめ、防災意識社会の構築や都市復興に備えた事前準備などに取り組んでいくことが求められている。

また、過去の災害による甚大な被害を教訓に、災害のおそれのある区域の周知や警戒避難体制の整備を図るため、土砂災害、洪水、津波などの災害ハザードエリアに関する法令整備が行われ、今後も災害ハザード情報の充実が図られていくことが想定される。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、人々の生活様式、働き方、暮らし方に対する意識や価値観が変化、多様化したことを受け、働く場所や住む場所の選択肢を増やし、提供していくことが重要となってきた。

## (エ) 国際化の進展と産業構造の転換

情報通信技術（以下「ICT」という。）の進展や高速交通網の充実などによって、人、モノ、情報が地域や国境を越えて自由に移動できるようになり、産業や経済のグローバル化が進んでいる。

また、今後、リニア中央新幹線の開業、羽田空港の機能強化、新東名高速道路の開通などにより、首都圏の産業などを支える拠点としての重要性が高まることが想定される。

そのような中、ICTの高度化などによりテレワークの導入が進むなど働き方が多様化するとともに、県民のライフスタイルはより一層多様化していくことが想定される。

## (オ) 新技術のまちづくりへの展開

国が提唱しているSociety 5.0で実現する社会では、IoT（Internet of Things）ですべての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すとされている。

また、人工知能（AI）により、必要な情報が必要な時に提供されるようになるとともに、ロボットやドローン、自動運転車の技術、MaaS（Mobility as a Service）といった新しい概念や最先端のテクノロジーにより、少子高齢化、地方の過疎化、環境問題などにより生じる諸課題への対応が期待されている。

## (カ) 既存ストックの老朽化、官民連携の進展

道路や河川などの既存ストックの老朽化が進んでおり、維持管理・更新に係る費用の増加などが懸念されている。一方、今後、人口減少などを背景に厳しい財政状況・財政制約が続くことが懸念されている。

また、地方分権改革の推進により市町村がまちづくりの主体になる一方、九都県市や山梨・静岡・神奈川の3県による広域連携が進められるとともに、民間資本を導入した官民連携による都市づくりが進展している。

このため、既存ストックの効率的な維持管理や利活用、エリアマネジメントなど多様な主体による都市づくり、持続可能な都市運営などが求められている。

## (キ) 都市における自然的環境の整備・保全

都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、また、人々が身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場の創出、野生生物の生息・生育環境を形成し、生物多様性の保全に貢献するなど、様々な役割を果たしている。

このような自然的環境については、グリーンインフラの考え方を踏まえ

ながら、適切に整備・保全していくことが求められている。

## イ 基本理念

今後の県土・都市づくりは、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりを目指し、かながわ都市マスタープランに掲げる「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を基本理念とする。

県土・都市づくりにあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開していくものとする。

その際、SDGs（持続可能な開発目標）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・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ化」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度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ていくものとする。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現していくものとする。

## ウ 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

### (ア) 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点

の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

#### (イ) 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

#### (ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など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、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

#### (エ) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を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的環境の整備・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で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農地や緑地等を適切に整備・保全する。

## (オ) 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に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都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通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) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### ア 区域区分の有無

#### (ア) 首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯

都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を定めるものとする。

#### (イ) その他の地域

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある区域を定めるもので、その設定にあたっては、当該都市計画区域の地形その他の地理的条件、人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し、工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し、土地利用の現況、災害のおそれのある区域、都市基盤の整備状況、大規模プロジェクト等の有無等を勘案し、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から、適切に判断するものとする。

### イ 区域区分の方針

#### (ア) 基本認識

本県における区域区分は、昭和45年に当初決定を行い、その後7回の見直しを経て、現在に至っている。区域区分はこの間、市街地の無秩序な拡大を計画的に制御し、スプロール化の防止や自然的環境の保全等に貢献するとともに、既成市街地の高度利用や土地区画整理事業等による計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきたものである。

このように区域区分は、都市計画の根幹を成すものであることから、その見直しにあたっては、集約型都市構造化に向けた取組や災害リスクへの対応を踏まえつつ、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮を十分に勘案し、個々の都市計画が総体として、一体性を確保するように定める必要がある。

#### (イ) 基本理念

区域区分の見直しは、多様な地域特性を踏まえ、市街地の量的な拡大を計画的に制御するという従来からの役割に加え、都市全体の質的な充実に

向けた方針を示すという役割を担う必要があることに配慮しつつ、都市計画区域全域にわたる適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を目的として行うものとする。

#### (ウ) 基本方針

県の総合計画及びかながわ都市マスタープラン等の基本的方向並びに都市計画基礎調査の集計解析結果等を勘案するとともに、都市計画法及び都市再生特別措置法の改正などを踏まえ、次の方針に基づいて区域区分の見直しを行うものとする。

- a 区域区分については、区域区分の設定又は変更の有無にかかわらず、すべての都市計画区域について見直すものとする。
- b 区域区分の見直しは、人口や産業の適正な配置による活力ある地域生活圏の形成、自然的環境の保全及び農林漁業との調和、成熟社会に対応した都市の再構築、環境と共生した持続可能な都市の形成を図りつつ、安全で住みよく暮らしやすい生活環境の確保と、質の高い効率的な都市整備の推進を目標として各都市の特性及び市街化の動向等を踏まえて行うものとする。
- c 市街化区域の土地については、市街地整備に関する地域別の構想を明らかにするほか、立地適正化計画の策定を通じて居住・都市機能を誘導する区域を明らかにすることなどにより、質の高い住環境の形成、防災性の向上、既成市街地の高度利用、中心市街地の活性化、良好な市街地環境の保全、低・未利用地の有効利用、都市機能の集約化、都市の脱炭素化など、計画的な市街地整備の促進に努めるものとする。
- d 市街化区域への編入は、自然的環境の保全と創造に配慮するとともに、原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含めないなど、優良農用地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が確実な区域について行うものとする。
- e 市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、新たな産業施策や都市施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。
- f 当該都市計画区域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、随時区域区分の見直しを行うことができるものとする。
- g 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、新たに市街化区域に編入する場合又は保留区域を設定する場合にあっては、土砂、津波、洪水等の災害リスクを勘案した上で、集約型都市構造化に寄与する区域

を検討するとともに、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域に限ることとする。

また、あわせて中心市街地の活性化対策や既成市街地の再編整備、空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等へ積極的に定めるものとする。

- h 市街化調整区域の土地については、市街化の抑制を基調とし、既存集落等における土地利用の実態等を踏まえ、地区計画等を活用しながら、必要に応じてその適正化に努めるものとする。
- i 市街化調整区域に接する傾斜地山林等の自然的環境が残された市街化区域の土地で、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、自然的環境の保全の観点から、極力市街化調整区域への編入を行うものとする。
- j 市街化調整区域に接する市街化区域の土地で、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンが含まれており、かつ、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない場合は、災害リスクを回避する観点から、地域の実情も踏まえ、調整が整ったところから、市街化調整区域への編入を進めるものとする。
- k 地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進めていく中において、市街化区域内の市街地縁辺部に生じる未利用地は、土地利用の適正化の観点から、必要に応じて、市街化調整区域への編入を行うものとする。

### (3) 主要な都市計画の決定の方針

「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安全性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成」の2つを県土・都市づくりの方向性として、都市づくりの各施策を総合的、一体的に展開していくものとする。

施策展開にあたっては、選択と集中による社会資本整備、他の都市計画区域との広域調整、関連部局と連携した横断的な検討による防災機能の強化、既成市街地の再編、都市機能の集約及び交通ネットワークの充実を図るものとする。

#### ア 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (ア) 市街化区域の土地利用の方針

市街化区域については、広域都市計画圏域及び都市計画区域における将来の都市像を踏まえ、各都市計画区域における今後の土地利用の方向性を検討し、計画的な市街地整備を推進するものとする。

この際、かながわ都市マスタープランに位置付けられた都市拠点等の整備の推進、市町村マスタープランに基づく拠点整備の推進に配慮し、地域の個性と魅力を伸ばすとともに、これらの拠点形成に必要な都市機能を誘導するなど、集約型都市構造化に向けた土地利用を図るものとする。さら

に、市街地に残された自然的環境や都市景観を保全するとともに、緑の創出等にも配慮しながら、環境と共生した都市づくりを目指すものとする。

これらの土地利用にあたっては、神奈川県土地利用基本計画などの総合的な土地利用計画に基づき、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用との調和が図られるように計画するものとする。さらに、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、災害ハザードエリアで今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図るものとし、用途地域や地区計画などの都市計画の活用も視野に入れながら、対応していくものとする。

また、広域的な緑地の配置、流域治水プロジェクトの取組、産業施設の戦略的立地などの広域的な視点に配慮しつつ、市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導、空き地などの低・未利用地の有効活用、大規模集客施設の立地誘導、災害リスクを踏まえた土地利用、都市の脱炭素化などを積極的に検討し、用途地域をはじめとした地域地区を適切に活用しながら、都市機能の維持・向上に努めるものとする。

なお、非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域における土地利用の方針については、この「市街化区域の土地利用の方針」によるものとする。

#### (イ) 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域については、市街化の抑制を基調とし、農林漁業との調和を図り、良好な自然環境の保全を図るものとする。

また、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、災害リスクも考慮したうえで、地区計画等の活用により、農地や緑地等が有する生態系機能にも配慮した自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

#### (ウ) 用途地域無指定区域の土地利用の方針

非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域については、優良な農地など農林漁業との健全な調和を図るとともに、良好な自然的環境の保全・活用を図るものとする。

また、計画的な都市的土地利用の実現を図る場合には、特定地域土地利用計画との整合のもと、良好な地域景観や生活環境を維持するとともに、周辺の自然的環境にも配慮し、災害リスクも考慮したうえで、農林漁業と調和したゆとりある集落の形成のため、用途地域、地区計画、特定用途制限地域等を定めるなど、計画的かつ適正な土地利用を図るものとする。

## イ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

都市を取り巻く社会経済状況が大きく変化していくなか、交通ネットワークの充実など都市施設の整備にあたっては、広域都市計画圏域の目指すべき都市像を踏まえるとともに、集約型都市構造化に向けた土地利用と整合を図る必要がある。

個々の都市施設の整備にあたっては、今後の人口減少、高齢化、投資余力の低下等を踏まえ、産業、環境、防災等の広域的課題への対応など、重要性や緊急性などを考慮しつつ、地域の個性や魅力を伸ばすため、選択と集中による整備を進めるものとする。

また、都市施設の整備にあたっては、環境負荷の低減やグリーンインフラの活用なども考慮しながら、関連施策と連携を図るものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない都市計画施設が存在することを踏まえ、都市全体における都市計画施設について、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

## ウ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

中心市街地の活性化、質の高い住環境の形成及び優良な住宅の供給、密集市街地の整備改善、産業系市街地の創出及び災害に強い都市構造の形成などに向けて、都市基盤整備と連携した計画的な市街地整備を図るものとする。

また、市街地開発事業とともに、任意建替、リノベーション、公共交通や歩行者空間の充実、公共空間の再構築・利活用、エリアマネジメント活動などの多様な手法を組み合わせながら、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを進めるものとする。

さらに、高齢者や障害者など、だれもが自由に活動できるノーマライゼーションの理念に基づいたユニバーサルデザインの施設整備、都市の脱炭素化の推進、市街地内緑地の保全・活用など、既存ストックを最大限活用しながら、人と環境にやさしい市街地の整備を図るものとする。

なお、市街地整備の実施にあたっては、良好な市街地環境の形成を図るため、特別用途地区、高度利用地区及び地区計画等を積極的に活用するものとし、必要に応じて適切な用途地域への変更を行うものとする。

さらに、都市計画決定後、長期にわたり事業に着手していない市街地開発事業が存在することを踏まえ、社会経済状況の変化に的確に対応するよう、適時適切な見直しを図るものとする。

## エ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりを実現するため、都市の単位

である都市計画区域を超え、更には、広域都市計画圏域をも超える河川流域や丘陵地の連なりにも着目し、水とみどりのネットワークの形成や、公園緑地等の都市施設の適切な配置などを示し、災害リスクの低減、生物多様性の向上、コミュニティの創出などの多面的な効果が期待されるグリーンインフラの活用なども考慮しながら、計画的な自然的環境の整備又は保全に努めるものとする。この際、都市緑地法に基づく緑の基本計画等との整合性に配慮し、主要な緑地の配置の方針や確保目標等を適切に定めるものとする。

#### (4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

都市防災は、火災、地震、浸水、津波などへの対応を検討するとともに、それらの複合災害についても配慮する必要がある。災害リスクの評価・分析を行ったうえで、地域の実情に応じた土地利用規制やグリーンインフラの活用など、ハード対策とソフト対策による多面的かつ総合的な防災・減災対策を行うことが必要である。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、あらかじめ都市復興に係る事前の取組を推進する必要がある。

こうしたことから、地域防災計画や都市防災基本計画等を踏まえつつ、次に掲げる視点から安全、安心な都市づくりを推進するものとする。

##### ア 火災対策

公園、緑地、道路等の延焼防止機能を持つ空間の確保、木造密集市街地の整備改善、建築物の不燃化等により、延焼防止対策を推進するものとする。

##### イ 地震対策

老朽建築物の建替え促進、並びに都市公園、道路及び河川その他の都市施設の整備推進、ライフラインの耐震化等、様々な観点から総合的に地震対策を推進するものとする。

##### ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

##### エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進などにより、流域全体で総合的な浸水対策を推進するものとする。

## オ 津波対策

最大クラスの津波には、いのちを守ることを最優先とし、自助・共助・公助による減災の考えを基本として、総合的な津波対策を推進するものとする。

また、内陸地域から被災地域への応援などを視野に入れて、県全体での広域的な対策を推進するものとする。

数十年から百数十年に一回程度発生する規模の津波には、海岸保全施設で防ぐことを基本に津波対策を推進するものとする。

## 4 「都市再開発の方針」に関する基本方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において示された当該都市の将来像と現況の土地利用が著しく異なる地区や、低・未利用地など土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、都市再開発の方針を積極的に定めるものとする。

また、市街地再開発事業を予定する地区だけでなく、土地区画整理事業、公共施設整備等の各種事業や再開発等促進区を定める地区計画等の活用を検討する地区においても、同様とする。

都市再開発の方針を定めるにあたっては、中心市街地の活性化、木造密集市街地の整備改善、都市の脱炭素化、災害リスク及び集約型都市構造化に向けた取組などに配慮するものとする。

なお、既に都市再開発の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては積極的に定めるよう努めるものとする。

## 5 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針

良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定めるものとする。その際、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮するものとする。

既に住宅市街地の開発整備の方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直し、未策定の都市計画区域においては、積極的に定めるよう努めるものとする。

なお、住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局だけでなく、農林部局や道路整備計画等との調整の観点から道路管理者とも事前に調整を行うものとする。

## 6 「防災街区整備方針」に関する基本方針

密集市街地について計画的な再開発又は開発整備により防災に関する機能の確保が必要とされる場合には、防災街区整備方針を定めるものとする。

既に防災街区整備方針を策定済みの都市計画区域においては、その内容を事業の進捗等を踏まえて見直すとともに、未策定の都市計画区域においては、市街地区域内の密集市街地について、計画的な再開発や開発整備を進めるために当該方針を定めるよう努めるものとする。

防災街区整備方針を定めるにあたっては、区域の防災機能の確保の観点から、必要に応じて、防火地域等をあわせて指定することを検討するとともに、地域防災計画との調整の観点から地域防災計画担当部局と十分調整を行うものとする。

また、防災再開発促進地区の指定にあたっては、密集法に基づく建替計画の認定や延焼等危険建築物に対する除却勧告等、さらには密集住宅市街地整備促進事業等による地区の整備と密接に関連することから、住宅・建築担当部局と調整するとともに、火災・災害対策との調整の観点から当該地区を管轄する消防長とも十分調整を行うものとする。

## II 区域区分の決定又は変更にあたっての基本的基準

### 1 見直しの目標年次

見直しの目標年次は、2035（令和17）年とする。

### 2 区域区分の見直しに関する基本的基準

区域区分の見直しは、「I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定又は変更にあたっての基本方針」3（2）イ「区域区分の方針」を踏まえ、次の（1）から（5）の基準に基づき、行うものとする。

なお、本基準は指定都市には適用しない。

#### （1）市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の目標年次の人口、世帯及び産業等の見直しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定するものとする。

なお、その他の用地とは、建築敷地となる住宅用地や工業用地以外の道路、公園、緑地等の都市施設用地、公共施設用地、商業用地などの用地とする。

ア 住宅用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化及び地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行うものとする。

イ 工業用地及びその他の用地の規模の想定にあたっては、既成市街地の土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の需要の動向及び新たな産業施策を考慮し、今後必要となる規模の工業生産及び流通業務、その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

#### （2）市街化区域への即時編入

区域区分の見直しに際して、市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、区域区分の変更を行うものとする。

ア 「すでに市街地を形成している区域（既成市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、（ア）に該当し、かつ、（イ）から（エ）のいずれかに該当する区域とする。

（ア）既決定の市街化区域に接する区域

（イ）令和2年国勢調査により人口集中地区になっている区域（建築物の建っていない区域は除く。）

（ウ）既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

(エ) 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

イ 「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）」として市街化区域に編入できる区域は、次のすべてに該当する区域とする。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、前記（１）で設定した市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合に行うものとする。

なお、他の基準に基づく区域区分の変更をあわせて行う場合には、当該変更による面積の増減を反映させた面積を、既決定の市街化区域の面積とみなすものとする。

さらに、計画的な市街地整備を担保するため、目標年次における必要な市街化区域の面積のすべてを市街化区域に編入することは要しないものとし、その一部を保留することができるものとする。その場合の基準は別途（４）で定める。

(ア) 既決定の市街化区域に接する区域

(イ) 市町村マスタープラン等にその必要性が位置付けられている区域

(ウ) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域

(エ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあつては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあつてはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる区域

(オ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

(カ) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

ウ 既決定の市街化区域に接していない区域（以下「飛地」という。）を市街化区域に編入しようとする場合については、次のいずれかに該当する場合に限り、前記ア（ア）及びイ（ア）の規定を適用しない。

(ア) 土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(イ) 前記ア（ウ）に該当する区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

(ウ) 前記（ア）及び（イ）の規定にかかわらず、当該区域の住宅用地及び工業用地の適地としての特性を勘案し、県土の合理的利用を確保するために

必要な場合であって、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する区域については、20ヘクタール以上を目途として市街化区域に編入できるものとする。

なお、当該区域と一体的に市街地を形成することとなる、計画的な市街地整備が確実に行われる区域をあわせて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計が20ヘクタール以上を目途とする。

- a インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けられたものに限る。）と一体となる住居、工業、研究業務、流通業務等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- c 役場周辺又は旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- d インターチェンジ周辺の整備済み又は整備中の幹線道路沿道で、工業用地及びその他の用地としての計画的な市街地整備が確実に行われる区域

エ ア及びイに掲げる区域のほか、市街化区域に編入できる区域は、公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域とする。（港湾区域内における埋立地にあつては、竣功認可をおおむね3年以内に受けることが確実にある区域を含む。また、農用地造成を目的としたものを除く。）

### （3）市街化調整区域への即時編入

次のアからウの全てに該当し、かつ、エからカのいずれかに該当する区域及び前記（2）ア（エ）に該当する区域については、市街化調整区域に編入できるものとする。

なお、計画的な市街地整備を前提として市街化区域に編入したものの、社会経済情勢の変化等により、市街地整備の見通しが立たない区域についても同様とする。

ア 上位計画においてその方向性が位置づけられている区域

イ 既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない規模として、おおむね5ヘクタール以上（農地にあつては2ヘクタール以上）の区域にあつてはこの限りではない。

ウ 当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的市街地整備を図るうえで支障を及ぼさない区域

エ 現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実にある農地、又は傾斜地山林等の自然的環

境が残された土地の区域

オ 各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い区域

カ 将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域

#### (4) 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）

前記（2）イの規定により目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する場合の基準は、次のとおりとし、原則として特定保留区域に位置づけるものとする。

ア 特定保留区域を設定する場合

次のすべてに該当すること。

(ア) 市町村マスタープラン等に位置づけがあり、かつ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけること。

(イ) 計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

(ウ) 周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であること。

(エ) 既決定の市街化区域に接する一団のまとまりのある土地の区域であること。

ただし、前記（2）ウの基準に該当する飛地の場合は、既決定の市街化区域に接することを要しない。

(オ) 既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。

(カ) 農林漁業との必要な調整が図られていること。

(キ) 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農用地等を含まないこと。

(ク) 原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

イ 例外的に一般保留フレームを設定する場合

ア (イ) 及び (オ) の基準には該当しないものの、県及び当該市町が必要と認め、そのおおむねの地域が適切であると県が判断した場合に限り、一般保留フレームを設定できるものとする。

この場合においても、上記ア（ウ）の基準に適合するよう、都市計画区域の

整備、開発及び保全の方針にそのおおむねの地域を位置づけ、さらにその必要性、土地利用の方向性等についても位置づけること。

#### (5) 区域区分の随時見直し

ア 保留区域等の市街化区域への編入にあたっては、次の基準に基づき、随時、区域区分の変更を行うことができるものとする。

(ア) 特定保留区域については、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域を市街化区域に編入できるものとする。

なお、原則として、設定した特定保留区域の全域を一括して市街化区域に編入するものとする。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次の全てに該当すること。

a 特定保留区域の全体の整備計画が定められており、目標年次までに全域の市街化区域編入が完了すると見込まれること。

b 先行的に市街化区域に編入しようとする区域(以下「先行区域」という。)は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とする。ただし、当該特定保留区域が飛地として設定されたものである場合には、先行区域が前記(2)ウの基準に該当するものであること。

c 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は幅員9メートル以上の主要街路とする。

d 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留区域の全体の整備計画とも整合が図られたものとする。

(イ) 一般保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、次のすべてに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

a 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけられたおおむねの地域の内、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造化に寄与する区域

b 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には、前記(2)ウの基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域

c 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域

イ 前記(2)エの基準に該当し、必要な調整を了した区域については市街化区域に編入できるものとする。

ウ 前記(3)に該当する区域で、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、農林漁業との必要な調整を了した区域については、市街

化調整区域に編入できるものとする。

**(6) 留意事項等**

- ア 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、かながわ都市マスタープラン等を踏まえ、将来にわたって保全すべき傾斜地山林等の自然的環境が残された土地について配慮するものとする。
- イ 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を適切に指定し、地区計画の活用を努めるとともに、必要に応じて特別用途地区等の地域地区や都市施設を適切に定めるものとする。
- ウ 市街化区域を市街化調整区域に編入するにあたっては、その目的にあわせて、用途地域の変更、特別緑地保全地区の指定などを適切に行うものとする。

秦野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



秦野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（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域は、四季折々に豊かな表情を持つ丹沢の山々、そこに源を発する諸河川、そして多くの先人によって築かれた伝統と文化を有する自然環境豊かな都市であり、この豊かな自然環境と調和する都市、次代を担う文化・経済の中核的都市の形成を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成 37 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

## ■ 都市計画区域マスタープランとは

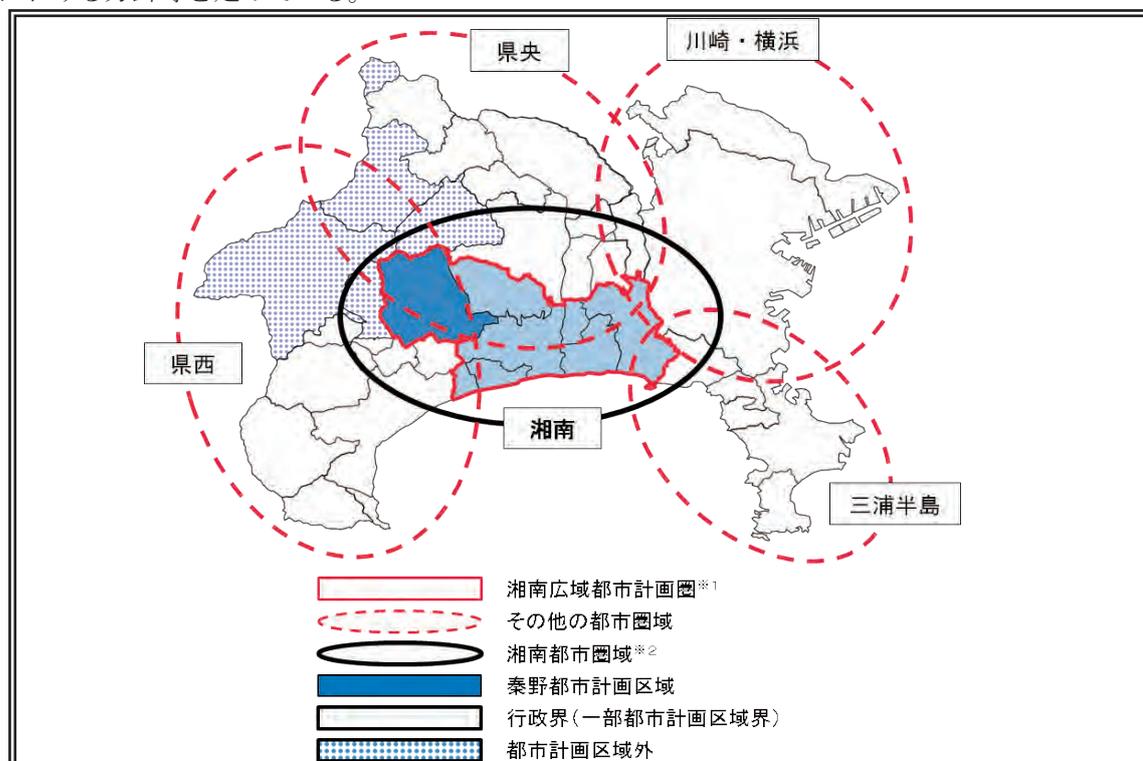
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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、将来のおおむねの配置、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道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、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。

秦野都市計画区域は、秦野市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南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定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、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。



※1 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 湘南都市圏域は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

# 第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

## 1 県全域における基本方針

### (1) 都市づくりの基本方向

#### ① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる、活動の場にふさわしい機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック\*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ及び情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

### (3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造<sup>※1</sup>化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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<sup>※2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

## 2 湘南都市圏域における基本方針

### (1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力をいっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

### (2) 基本方向

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要である。

また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要がある。

さらに、大規模地震による津波や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現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

### (3) 「環境共生」の方針

#### ① 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 山、川、海の連続性を踏まえた海岸侵食対策、海浜利用や周辺環境にも配慮した津波、高潮対策を進める。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。

カ 境川、引地川など流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

キ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

ク 内陸側においては、ゆとりある住環境を形成するとともに、既存の大学・研究機関の立地や工業団地などの産業集積、幹線道路の整備による広域連携の機能を生かして、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区やさがみロボット産業特区などの産業振興施策と連携を図りながら、新たな企業の立地を誘導することで、産業活力のある市街地の形成を図る。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 大磯港などの港を拠点とした地域の個性ある発展のため、イベントなどの活動を通じ、港の資産を生かした地域の活性化や魅力の向上を図る。

## ② 海と山の魅力を融合させる土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア 丹沢の「山」の魅力と湘南の「海」の魅力が接し、融合する地域として、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

イ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画を用いた土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 大磯丘陵や丹沢山地の麓などに広がるやまの辺の里地里山などの自然的環境は、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・再生を図るとともに、身近な自然とのふれあいの場や公園として活用を図る。

## ③ 新たな魅力を生み出す山や森林等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域<sup>※</sup>」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、多様な生態系の維持や土砂災害などに対する防災機能の向上に配慮しながら、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 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、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

#### (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) 「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備して、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

###### イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

###### ウ 地域の拠点

(ア) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

###### エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

##### ② 連携による機能向上

###### ア 県土連携軸

(ア) 「南のゲート」を生かした全国との交流連携をインパクトとして都市圏域内外の経済・産業を活性化させるため、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。



## 第2章 秦野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、次のとおり秦野市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
秦野都市計画区域	秦野市	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域における都市づくりは、「みどり豊かな暮らしよい都市」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

- ・水とみどりと心豊かなまちをつくる
- ・安全で安心して快適に暮らせるまちをつくる
- ・社会情勢の変化に対応し、個性と活力のあるまちをつくる

#### (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、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

##### ① 住居系

既存の住宅地を維持することを基本とし、無秩序な市街地の拡大を抑制する。  
駅周辺の商業・業務地の背後等には、その地域特性に応じた住宅地を構成する。

##### ② 商業・業務系

小田急線4駅周辺の商業地等は、地域の生活の拠点となる各駅の特色に応じた商業・業務地（居住促進及び機能集約を含む）としての形成を目指す。

##### ③ 工業系

市街地の西部に位置する曾屋原工業地及び堀山下・平沢地区等の工業地は、住宅地の環境に配慮しながら、今後も現在の土地利用を維持した機能の構成を図る。地域特性及び周辺環境との調和を図り、合理的な土地利用の促進を図る。

##### ④ 新市街地ゾーン

(仮称)秦野SA周辺においては、1・2・1第二東名自動車道の開通に伴いスマートインターチェンジが開設されることから、これを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

また、南地区周辺においては、隣接する中井町との連携による産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

## 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く近郊整備地帯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	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口		約 170 千人
市街化区域内人口		約 155 千人	おおむね 152 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 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

##### 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	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	生産規模	工業出荷額	5,501 億円
卸小売販売額		おおむね 1,767 億円	おおむね 1,804 億円
就業構造	第一次産業	1.5 千人 (2.0%)	おおむね 1.4 千人 (1.9%)
	第二次産業	21.7 千人 (29.5%)	おおむね 17.7 千人 (24.5%)
	第三次産業	50.5 千人 (68.5%)	おおむね 53.2 千人 (73.6%)

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 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 年までに優先的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 37 年
市街化区域面積	おおむね 2,438ha

市街化区域面積は、保留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) 業務地

市役所周辺地区は、本区域の業務地を形成しているが、今後は、業務地としてさらにその機能の充実を図る。

###### (イ) 拠点商業地

商業地としての秦野駅周辺地区は、広い商圈を有しているため、この地区を拠点商業地として位置付け、商業の近代化を図るとともに、さらに商業施設の秩序ある立地を促進する。

###### (ウ) 地区中心商業地

渋沢駅の周辺部は、地区の中心的な商業地として位置付け、今後も利便性の高い商業地としての形成を促進する。

###### (エ) 近隣商業地

鶴巻温泉駅及び東海大学前駅の周辺部は、地域住民の日常購買需要を満たす近隣商業地として位置付け、今後も商業地としての形成を促進する。

特に、鶴巻温泉駅北側の地区は、温泉地としての機能を有しているため、レクリエーションの機能を合わせ持った商業地とする。

###### イ 工業・流通業務地

本区域の北西部に位置する曾屋原工業地及び渋沢駅北東部に位置する堀山下・平沢工業地は、今後ともその機能の強化を図る。また、西大竹尾尻地区の工業団地についても、地域の雇用を生み出す産業としての機能を維持する。(仮称)秦野S A及び南地区周辺の新市街地については、必要な産業業務施設についての検討を行う。

###### ウ 住宅地

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

秦野駅、渋沢駅、東海大学前駅及び鶴巻温泉駅を中心に形成されている住宅地については、住環境に配慮しつつ、利便性の高い住宅地としての土地利用を維持する。

特に、都市基盤整備が遅れている大根・鶴巻地区については、整備改善に努め良好な住環境を有する住宅地とする。

###### (イ) 新規に開発すべき住宅地

市街化区域に残存する一団の宅地化する農地のうち、住宅適地は、土地区画整理事業等面的整備と合わせ、都市施設の整備を図り、良好な環境を有する住宅地とする。

##### 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

秦野駅周辺地区の商業地及び業務地、並びに渋沢駅周辺の商業地については、建物の更新、共同化等に合わせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図るものとする。

## イ 住宅地

本区域の住宅地は、みどり豊かな恵まれた自然環境と調和のとれた住宅地とするため、低層低密度な住宅地とすることを基本とするとともに、今泉諏訪原地区、今泉台地区、西大竹尾尻地区及びその周辺地区は、低層及び中層の良好な環境を有する住宅地として、土地の低密度及び中密度利用を図る。

なお、南が丘団地、下大槻団地等の住宅地については、中層住宅を中心とした住宅地として土地の中密度利用を図るものとする。

### 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

「みどり豊かな暮らしよい都市<sup>まち</sup>」を目指した住まいづくりを推進するため、次の諸点を住宅建設の方針として計画的な住宅建設を誘導する。

##### (ア) 良好な住宅地の保全と景観形成

市内に点在する良好な住環境の住宅地については、今後とも良好な住環境や景観の保全を積極的に図る。

##### (イ) 市街化進行地区の適正な住宅開発の誘導

良好な住宅地形成が期待できる地区については、都市基盤の整備を促進し、居住水準が高く、定住性の高い住宅建設を誘導する。

##### (ウ) 中心部における市街地開発と連動した都市型住宅づくりの促進

中心市街地等においては、市街地整備を推進するとともに、商業施設等と複合した新しい都市型住宅の建設を促進する。

##### (エ) 住宅と工場の調和した市街地整備の促進

住工混在の弊害を解消するため、住宅と工場の調和した市街地の整備を促進する。

##### (オ) 職住近接の住宅地開発の促進

地域内で自立的な生活が営めるよう業務機能の集積を促進し、職住の共在した住宅開発を促進する。

#### イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

##### (ア) 住宅と商業の混在する地区

秦野駅周辺及び渋沢駅周辺等の地区は、合理的な土地利用と都市基盤の整備及び建築物の整備・改善を一体的に行い、商業・業務・文化施設等と調和した都市型住宅様式の定着を図る。

##### (イ) 住宅と工場の混在する地区

北地区や南地区の一部等の住宅と工場の混在する地区は、工場の緑化等による環境づくりを促進し、周辺に配慮した市街地の形成を目指し、住宅と工場の調和に努める。

##### (ウ) 良好な住宅地区

計画開発地等の都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が形成されている地区は、良好な住環境の保全を図る。

(エ) 中間的な住宅地

部分的な整備により環境の向上が図られる地区は、住環境が悪化しないように、敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の整備、建物の個別の改善により良好な住宅地形成を図る。

ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

(ア) 計画的な整備を図る住宅地区

新市街地等で都市基盤が未整備であり面整備による住宅地整備が必要な地区は、計画的な面整備事業を促進する。

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

秦野駅周辺地区については、本区域の中心業務地、中心商業地にふさわしい土地利用とするため都市基盤を整備し、土地の合理的高度利用を図るものとする。このうち、秦野駅北口周辺地区については、都市基盤施設の整備に合わせて、土地の合理的高度利用を図るものとする。

鶴巻温泉駅南口地区については、街路事業に合わせて、土地の合理的高度利用を図るものとする。

また、渋沢駅周辺地区については、土地の合理的高度利用を維持する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 用途混在地区における土地利用転換

用途の混在した地区については、その地区特性に応じた用途の転換、機能集約等を図り、街区単位の用途の純化等を推進し、市街地環境の向上を図る。

また、商業・業務地区については、都市基盤の整備に合わせ、地区計画制度等を活用し、地区にふさわしい用途の建物施設を誘導する。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま住宅等が高密度に集積している本町地区については、都市基盤施設を整備し、住環境の改善を図る。

また、その他の都市基盤が未整備の地区については、住環境整備等により、都市防災や都市環境上必要な補助幹線道路や街区公園の整備に努めるものとする。

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する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

なお、特に保全が必要と認められる緑地については、市街化調整区域への編入も視野に入れ、保全を図る。

オ 既存の工業地における公害防止に関する方針

曾屋原工業地及び堀山下・平沢地区等の工業地においては、用途純化を図り、地下水汚染対策を徹底させるとともに、騒音、振動等の工業公害対策として、工業地内の緑化及び工業地周辺に緑地を配置する等により、住宅地における住環境及び工業地における生産環境の向上を図る。

## 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

土地改良事業が行われた水田及び農業構造改善事業が実施された農地は、優良農地として保全を図る。

なお、その他の農業振興地域の農用地についても保全に努める。

### 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

水無川、金目川、四十八瀬川等に沿った急傾斜地は、がけ崩れ等の災害の発生するおそれがある区域のため、市街化を抑制し保全を図る。

また、本区域の河川流域について、浸水被害を防止するため、保水・遊水機能を有する水田、山林等の地域の保全に努める。

### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北部から東部にかけての山岳地及び丘陵地は、丹沢大山国定公園並びに丹沢大山自然公園に指定されており、今後もその自然景観の保全に努める。

また、南部の丘陵地のうち、特に動植物の生息地又は生育地としての特性を持つ樹林地等を特別緑地保全地区に指定し、その保全に努める。

さらに、金目川、水無川、四十八瀬川、室川及び葛葉川の沿岸については、その保全を図る。

### エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) (仮称)秦野S A及び南地区周辺については工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域に編入するものとする。

(イ) 都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

(ウ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地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調和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

本区域における主要な交通体系としては、小田急小田原線の鉄道網や、東名高速道路、3・3・1平塚秦野線、3・4・1国道246号線及び3・4・5秦野二宮線を軸として本区域の一体化を支える道路網と、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

また、1・2・1第二東名自動車道や1・4・1厚木秦野道路の自動車専用道及びインターチェンジが計画されているなど、将来的にも県央の西部における交通の要衝である。

本区域は、人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれる。

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に整備や保全を進め、広域拠点にふさわしい交通体系の確立を図るものとする。

ア 横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図るものとする。

イ 変化する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な体系化と整備を図るものとする。

ウ 特に道路については、市街地内の通過交通を排除できるよう幹線道路の整備充実を図るものとする。

エ 交通施設計画に当たっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。

オ これら交通施設の整備に当たっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

カ 生活道路系の交通施設については、本区域の都市づくりの理念「安全で安心して快適に暮らせるまちをつくる」に基づき、バリアフリー化、歩車道の分離、交通安全施設の整備を積極的に推進し、交通弱者に配慮した利便性の高い道路網の形成を進めるものとする。

キ 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、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。

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、改善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、県央地域西部に位置し、東名高速道路、3・4・1国道246号線等、主要な幹線道路が市街地を通過しているが、市街地内の道路は、幅員が狭小であり、交差点の数も多く、明確な段階的的道路網が形成されていない。

一方、モータリゼーションの進展により、主要な幹線道路における慢性的な交通渋滞や生活道路への通過交通の流入による居住環境の低下を招いている。

このため、道路の配置に当たっては、道路網を有効なネットワークとして生かし、交通混雑の緩和を図るため、広域幹線道路として1・2・1第二東名自動車道、1・4・1厚木秦野道路及び(仮称)秦野SAスマートインターチェンジを配置する。主要幹線道路として3・3・1平塚秦野線、3・4・1国道246号線、3・4・2西大竹堀川線及び3・4・5秦野二宮線を配置し、(仮称)曾屋西大竹線と既存の市街地、(仮称)秦野SAスマートインターチェンジ、さらには9・6・1秦野戸川公園を結ぶ新たな構想路線の計画の具体化を図る。

また、幹線道路として3・4・4尾尻諏訪原線、3・4・6渋沢並木線、3・4・7堀西羽根線、3・4・9渋沢駅前落合線、3・4・10曾屋鶴巻線、3・4・11上粕屋南金目線、3・4・12東海大学前駅真田線及び3・4・14渋沢小原線を配置する。

また、これらの道路を骨格として、3・5・13曾屋名古屋線を始めとする補助幹線道路等を一体的に配置する。

#### イ 駅前広場

鉄道などと有機的な連係を確保するとともに、良好な都市景観や利用者の利便性、快適性、安全性を確保するため、秦野駅、渋沢駅、東海大学前駅及び鶴巻温泉駅に駅前広場を配置する。

#### ウ 駐車場

道路機能の回復、歩行者の安全及び商業活動の利便性の向上を図るため、総合的な駐車場対策の確立に努め、既存中心市街地においては、民間駐車場との調和を図りながら、公共又はこれに準ずる駐車場を配置する。

### 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、将来的におおむね3.5km/km<sup>2</sup>となることを目標として整備を進める。

#### 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。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・2・1第二東名自動車道 1・4・1厚木秦野道路 (仮称)秦野SAスマートインターチェンジ
幹線道路	3・4・3秦野駅連絡線 3・4・4尾尻諏訪原線 3・4・6渋沢並木線 3・4・8渋沢駅南口線 3・4・10曾屋鶴巻線
補助幹線道路	3・5・13曾屋名古屋線
駅前広場	鶴巻温泉駅南口駅前広場

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

## (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

公共下水道については、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保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備と連携を図りながら、引き続き下水道整備を進めるとともに、流域関連公共下水道においても、酒匂川等流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、下水道整備を進める。

なお、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。

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、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、浸水などに配慮した、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。また、酒匂川流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

#### イ 河川

二級河川金目川、室川及び大根川については、河川の整備計画に基づく整備や、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

公共下水道については、おおむね 20 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

二級河川金目川については、時間雨量 50 mm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。

二級河川室川及び大根川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

#### 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

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、流域関連公共下水道についても酒匂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

二級河川金目川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

## (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、ごみ処理施設の整備を図るものとする。

なお、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

本区域内で発生する可燃物等の一般廃棄物を適正に処理し、循環型社会に対応するため、秦野・伊勢原ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

## (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

本区域は、丹沢山麓に位置し、県央の中核都市として発展してきたが、近年の都市化の進展に都市基盤整備が追いつかず、無秩序な市街地が形成され、住環境の悪化、住工混在等の問題が生じてきている。このような状況を踏まえ、本区域においては、次のような基本方針のもとに計画的な市街地整備を推進していくものとする。

ア 中心市街地では、都市基盤整備や商業・業務機能の近代化を目的とした整備を推進するものとする。

イ 周辺市街地においては、骨格となる都市基盤整備を行うとともに、生活基盤の整備を図るものとする。

ウ 新市街地については、土地区画整理事業等を主体として、計画的な市街地の整備を誘導するものとする。

また、地区計画制度を積極的に活用することにより、良好な住環境の市街地の形成・保全を図るものとする。

### 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
土地区画整理事業	秦野駅南部(今泉)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、施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

本区域は、神奈川県西部に位置し、市域の北側には神奈川県の屋根ともいわれる丹沢山塊が連なり、南方には渋沢丘陵が東西に走っている。

このうち、丹沢山塊とその山麓一帯は、国立公園と自然公園に指定され、これらは市域の北半分を占めており、自然的環境に恵まれている。したがって、年間を通して行楽客も多く豊かな自然を満喫している。また、広域幹線道路の整備に伴い、広域的にも自然の保全及びその利用上の役割は一段と強くなっている。

本区域の市街地は、地形的に秦野盆地とその東部に位置する大根・鶴巻地区に大別され、市街地の周辺には豊かな緑が存在する環状緑地パターンを形成している。

しかし、近年の都市化の進行に伴う、開発等による緑地の減少、更にはスプロール化による生活環境の悪化は、本区域の豊かな自然と素朴な文化、伝統を失うことにもなりかねない。

そこで本方針では、本区域の都市像である「みどり豊かな暮らしよい都市」を基本理念として、自然環境に恵まれた良好な緑を守り育て、自然と人間との共生及び地球温暖化防止を図るために、緑の積極的な保全・再生・創造に努め、今後本区域が目指すべき緑の将来像「緑が育む水とみどりあふれるふるさと秦野」を実現するための都市緑化の総括的目標として、系統別に配置を定めるとともに、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、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、適切に配置するものとする。

##### 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

本区域は、北方には丹沢山地があり、南方には渋沢丘陵が東西に走っている。また、市街地の周囲には農地が広がり、それを取り囲む山や丘陵が続いている。特に北部の丹沢山地は、丹沢大山国立公園・丹沢大山自然公園に指定されており、豊かな自然が残されている。

一方、市街地の中央部には水無川・葛葉川、東部には金目川、西部には四十八瀬川・南縁に沿って室川、弘法山の山裾を東に大根川が流れている。

このような豊かな緑と水の保全を図り、環境との共生を基本に自然と調和したまちづくりを進めるため、緑とオープンスペースを配置する。

###### イ レクリエーションシステムの配置の方針

本区域における広域的なレクリエーションの場としては、ハイキングや登山で利用されている丹沢大山国立公園、丹沢大山自然公園等があり、また、丹沢の自然に親しめる広域公園として、丹沢山麓に9・6・1秦野戸川公園を配置している。

このように、広域的なレクリエーションの場は、比較的恵まれた状況にあるが、地域的なレクリエーションの場は人口の増加とともに不足している。

そこで、多様なレクリエーション需要への対応、将来人口計画に応じた適切な形態、規模の緑地の配置、地域的なレクリエーションの場としての緑地の均衡ある配置、公園等を相互に連絡し、レクリエーション機能を高めるためのネットワークを形成する視点から緑地を配置する。

## ウ 防災系統の配置の方針

防災系統の緑地は、災害発生に対する「自然災害の防止」、「人為災害の防止」、「避難地の確保」の3つの防災機能の視点から緑地を配置する。

## エ 景観構成系統の配置の方針

秦野らしい景観を守り、育て、創っていくためにも、丹沢の山並み、豊富な水資源を生かした湧水地や水辺、歴史的・文化的資源と一体となった緑を生かしていくことが求められている。

本区域のみどりが構成する「山並み景観」、「里地里山景観」、「水辺景観」、「歴史・文化の景観」、「街の景観」についても、まとまりのある景観を育てていくため、緑地を効果的に配置していく。

## オ 地域の特性に応じた配置の方針

緑地の配置は、次の視点で計画された系統別の配置計画によって示すものとする。

### (ア) 骨格的な緑地の配置

市街地を取り囲むように広がる農地及び丹沢山地や渋沢丘陵等の樹林地、市街地の中央を流れる水無川等の河川空間を、本区域の骨格を形成する緑地として位置付ける。

### (イ) 水と緑のネットワークの形成

生物の多様性が確保されるように、市街地に点在する樹林・農地・水辺等と丹沢山地・渋沢丘陵とのネットワーク化を図り、野鳥・昆虫・小動物等の移動が容易となるようにする。

また、市内各所に存在している緑の核となる樹林地や公園、河川を散策路やハイキングコースの整備等により、レクリエーション空間としてのネットワークを形成する。

### (ウ) 緑地等の均衡ある配置

市街化の発展動向、現在の各地区の緑地充足度等を考慮し、都市全体で均衡ある都市環境が形成されるようにバランスに配慮し、配置する。

## ③ 実現のための具体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

市街地内の良好な自然環境を有する葛葉緑地地区等の保全を図る。

### イ 農地の保全と活用

#### (ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を計画的に保全する。

### 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、地域の特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

#### (イ) 都市基幹公園

運動公園として配置する6・5・1秦野中央運動公園は、施設の整備とともに、機能の充実を図る。

- (ウ) 特殊公園  
歴史公園として文化的な遺産の確保を図るため、8・3・1桜土手古墳公園を配置する。
- (エ) 広域公園  
丹沢の自然を生かした9・6・1秦野戸川公園を配置する。
- (オ) 緑地、緑道  
立野緑地等を配置する。

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 74% (約 7,634ha) を、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樹林地や農地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
地域地区 特別緑地保全地区	葛葉緑地地区
公園緑地等 広域公園	9・6・1 秦野戸川公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区、公園緑地等の確保目標

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

特別緑地保全地区	28ha
生産緑地地区	100ha
住区基幹公園	24ha
都市基幹公園	16ha
特殊公園	2 ha
広域公園	52ha
緑地	14ha

## 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直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、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、都市防災対策のうち、震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、だれもが安心して居住することができる、災害に強い都市づくりを目指して、「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を可能とする都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

また、津波災害などで想定される大規模な災害の発生に当たっては、被災市町村単独では十分な災害対策が実施できず、秦野市にも相応の支援を必要とする事態が想定される。このため、県及び市町村間と相互に連携し、迅速かつ的確な応援ができるよう、一層の連携強化を図る。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるに当たっては、大規模災害からいのちを守るため、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地利用、防災基盤施設、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、自助・共助の取組と連携するとともに各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

#### ② 都市防災のための施策の概要

##### ア 火災対策

既成市街地の住宅密集地の不燃化を図るため、沿道建物の不燃化の促進、幹線道路等の整備により延焼の遅延・阻止を図る。

また、火災を未然に防止し、最小限に食い止めるため、市街化の進行に応じた水利等を含む消防施設の整備を図る。

##### 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フラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、そ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るとともに、地滑り対策を推進する。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、避難路、緊急輸送路等を整備することにより、震災に強い都市構造の形成を目指す。

##### ウ 浸水対策

河川整備と下水道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、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

## エ 津波対策

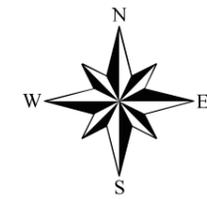
秦野市では、津波の発生等により広域的かつ大規模な災害が発生した場合に備えて、平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、伊勢原市、大磯町、二宮町との間で「湘南地区災害時職員相互派遣に関する協定」を締結しており、湘南市町において大規模な地震災害が発生した場合には、災害の状況により市外居住職員を当該職員の居住する市町に設置される避難所等に派遣することとなっている。平時より大規模災害の発生を想定した支援態勢の構築に備えるとともに、大規模災害の発生時には、広域的な見地から円滑な復旧・復興を推進する「後方応援拠点」として機能するよう、体制の構築を図る。

また、沿岸部が津波被災にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援にあたり必要となるオープンスペースについて、大規模な都市公園などの活用を検討する。

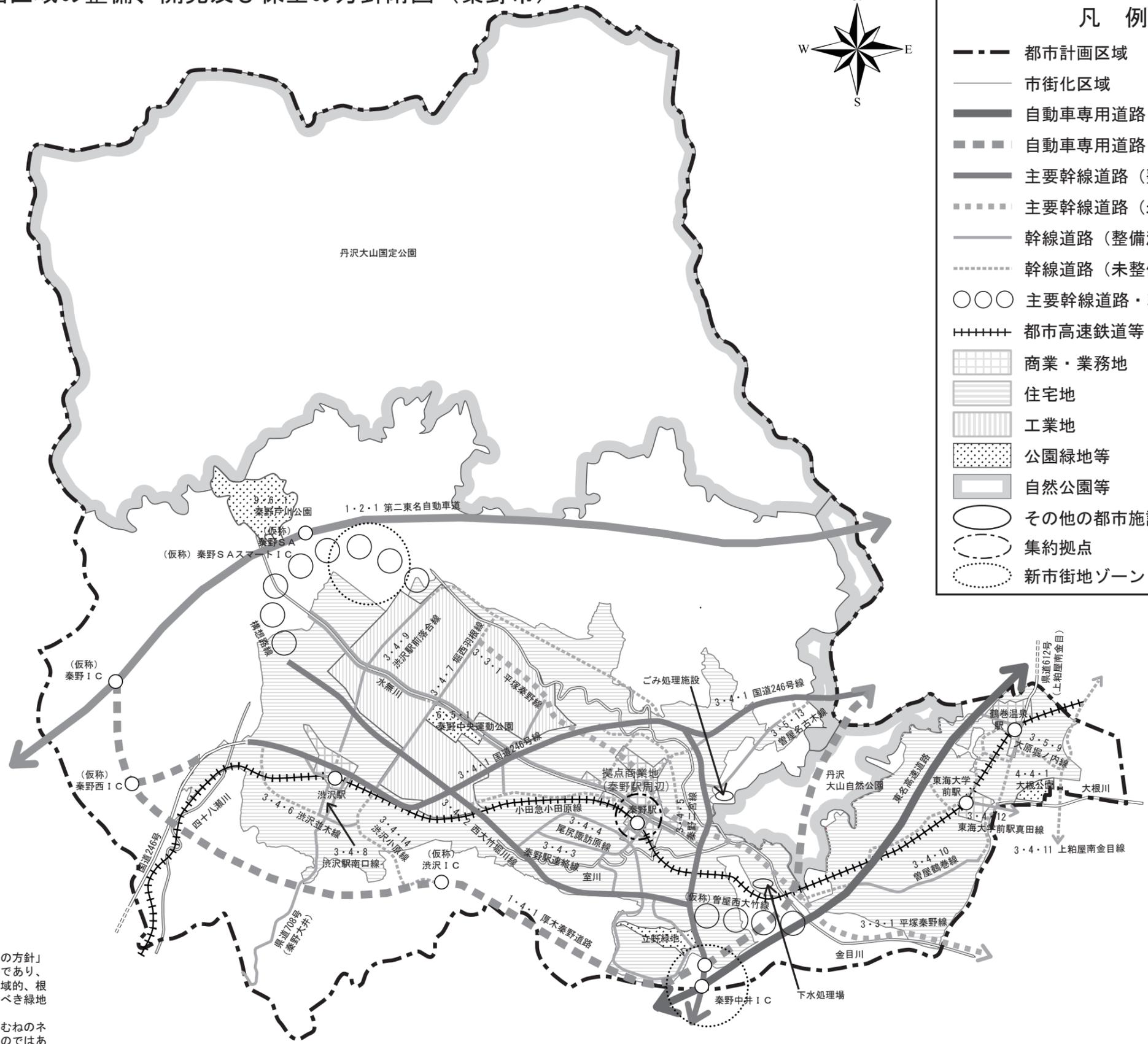
## オ その他

急傾斜地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地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地利用を促進するとともに避難態勢の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

秦野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（秦野市）



凡例	
---	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）
—	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（私鉄）
■	商業・業務地
■	住宅地
■	工業地
■	公園緑地等
■	自然公園等
○	その他の都市施設
○	集約拠点
○	新市街地ゾーン



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。  
 道路等の構想路線（○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。  
 道路等で、（未整備）には整備中のものも含まれます。



秦野都市計画区域区分

平成28年11月1日

神奈川県



## 秦野都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

### I 市街化区域及び市街化調整区域の区分 「計画図表示のとおり」

### II 人口フレーム

区分 \ 年次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	170 千人	167 千人
市街化区域内人口	155 千人	152 千人
保留人口（特定保留）	—	—

## 理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>2,438ha</u>	<u>2,438ha</u>	±0.0ha 市 → 調 - ha 調 → 市 - ha
市街化調整区域	<u>7,938ha</u>	<u>7,923ha</u>	+15.0ha 市 → 調 - ha 調 → 市 - ha 国土地理院精査 15.0ha
都市計画区域	<u>10,376ha</u>	<u>10,361ha</u>	+15.0ha 国土地理院精査

秦野都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神奈川県



## 秦野都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

東海大学前駅南口地区は、都市基盤の整備が図られ、商業地としての利便性の向上が図られたことから、一号市街地から削除するものです。

本町四ツ角周辺地区については、本区域の中心的市街地としての位置に基づき、将来の人口減少を見据えた中で、本区域が担うべき魅力的な都市環境の形成を目指すため、都市機能の適正配置と市街地の整備を推進するとともに、「秦野駅北口周辺地区」として一体的に都市拠点としての形成を図るため、区域の拡大及び名称を変更するものです。

また、入船町地区については、混在していた工業系用途の土地利用量が減少し、主要な区画道路の整備が完了したことにより市街地環境が向上し、地区の当初目的を達成したことから、一号市街地から削除するものです。

## 1 基本方針

本地区において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地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・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地のうち、土地の合理的な高度利用の促進、都市の防災性の向上、良好な市街地環境の形成、都市環境の向上、用途転換等を図るべき課題のある市街地を、計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定め、土地区画整理事業、街路事業等による都市基盤整備及び地区計画等による規制・誘導を進める。

「一号市街地の目標及び方針は別表のとおり」

別表 (一号市街地の目標及び方針)

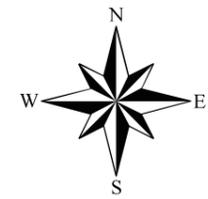
地区名		1 秦野駅北口周辺地区	2 松原町地区
面積		約 49ha	約 10ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標)		秦野駅北口周辺においては、民間投資を主とした土地の合理的かつ有効利用と更新を促進し、商業、業務、子育て、公共及び居住等の機能の適正立地を推進するとともに、駅前立体歩道の延伸や都市施設や周辺狭小道路等都市基盤の整備により防災安全の向上を図る。さらに公共交通網の充実や環境対応など、全体として都市機能の集積を目指すことにより、新しい魅力的な生活圏としてリノベーションを図る。	良好な住宅市街地の形成のため、土地区画整理事業等により、沿道市街地の住環境の改善、防災性の向上を図る
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	主に商業業務施設を中心とした土地の合理的高度利用を図るとともに、街区の特性に合わせ、適正な土地利用を誘導する。	幹線道路沿道地区にふさわしい土地利用の誘導及び中密度で良好な住宅市街地の形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	都市計画道路、主要な区画道路、公園等の整備を図るとともに、拠点商業地にふさわしい歩行者空間の確保を図る。	都市計画道路、主要な区画道路、公園等の整備を図るとともに、街区の特性に合わせ歩行者専用道の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	地区計画制度の活用などにより、オープンスペースの確保等の市街地環境の向上及び中心市街地にふさわしい都市景観の形成を図る。	地区計画制度等により、幹線道路沿道地区にふさわしい都市景観の形成及び良好な住環境の市街地の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表 (一号市街地の目標及び方針)

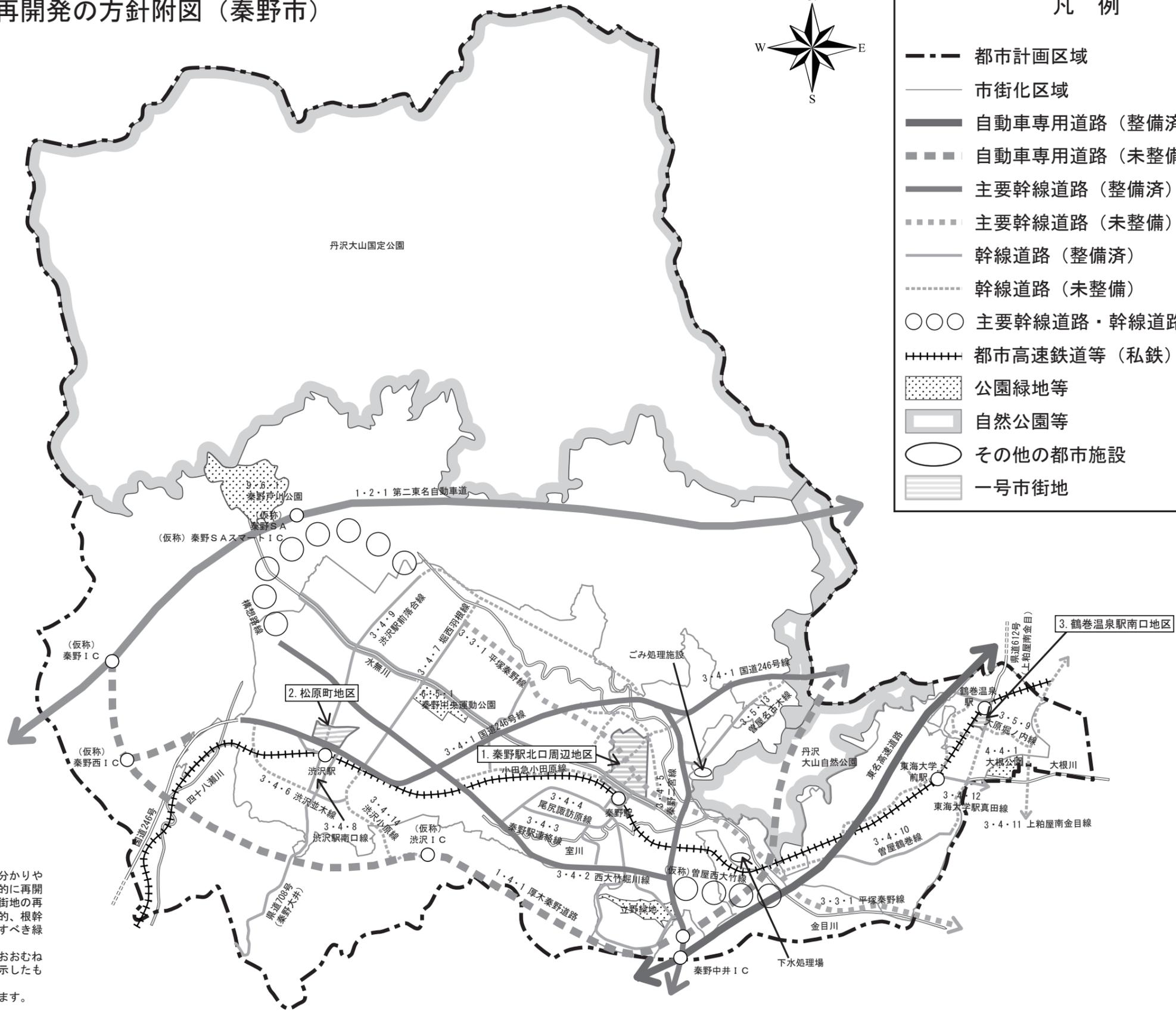
地 区 名		3 鶴巻温泉駅南口地区
面 積		約 7ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標)		周辺住宅地との一体性に配慮しつつ、都市基盤等を整備することにより、近隣商業地としての形成及び市街地環境の向上を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	駅前広場及び都市計画道路沿道は、商業施設等を中心に土地の合理的高度利用を図るほか、街区の特性に合わせ、土地の適正利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	都市計画道路、駅前広場、主要な区画道路等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	都市基盤施設等の整備により、駅前地区にふさわしい都市景観の形成及び市街地環境の向上を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—



# 秦野都市計画 都市再開発の方針附図（秦野市）



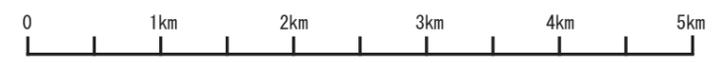
凡例	
---	都市計画区域
—	市街化区域
—	自動車専用道路（整備済）
- - -	自動車専用道路（未整備）
—	主要幹線道路（整備済）
- · - · -	主要幹線道路（未整備）
—	幹線道路（整備済）
- · - · -	幹線道路（未整備）
○ ○ ○	主要幹線道路・幹線道路（構想）
+++++	都市高速鉄道等（私鉄）
●	公園緑地等
■	自然公園等
○	その他の都市施設
▨	一号市街地



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。

道路等の構想路線（○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。



秦野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



## 秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

加茂川地区については、整備手法の見直しに伴い削除するものです。

## 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

自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。

このため、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宅地の計画的供給を促進するとともに、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画制度等の積極的な活用を図る。

また、一般勤労者が適正な価格で取得できるよう支援措置の充実を図るとともに、高齢者・障害者等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、良好な住環境の形成や維持・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、土地区画整理事業等により道路、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、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。

また、居住水準、住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の3つに類型化し施策の展開を図る。

#### 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、南地区を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全し、緑を生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たものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

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用及び整備・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 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給の促進

老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、住環境の改善を図るため、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅ストックの有効活用に関する総合的な計画に基づく建て替えを推進する。

#### ③ 計画的な新市街地の開発

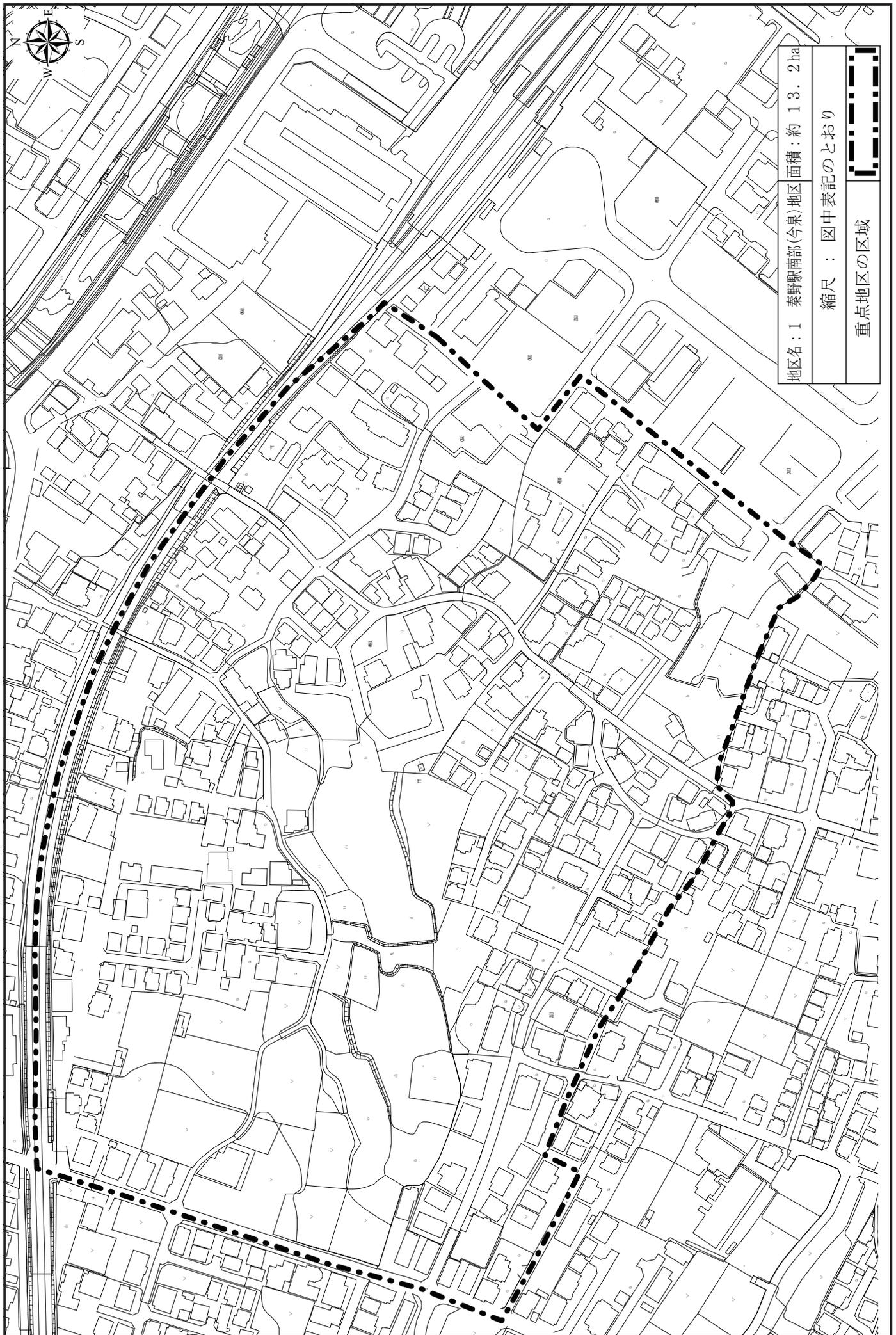
新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「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。

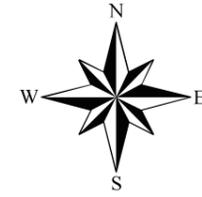
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 秦野駅南部(今泉)地区
面積	約 13.2ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤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	商業・業務施設等と調和した低中層中密度住宅地の形成を図る。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、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) 重点地区を含む重点供給地域の名称	秦野駅南部地域

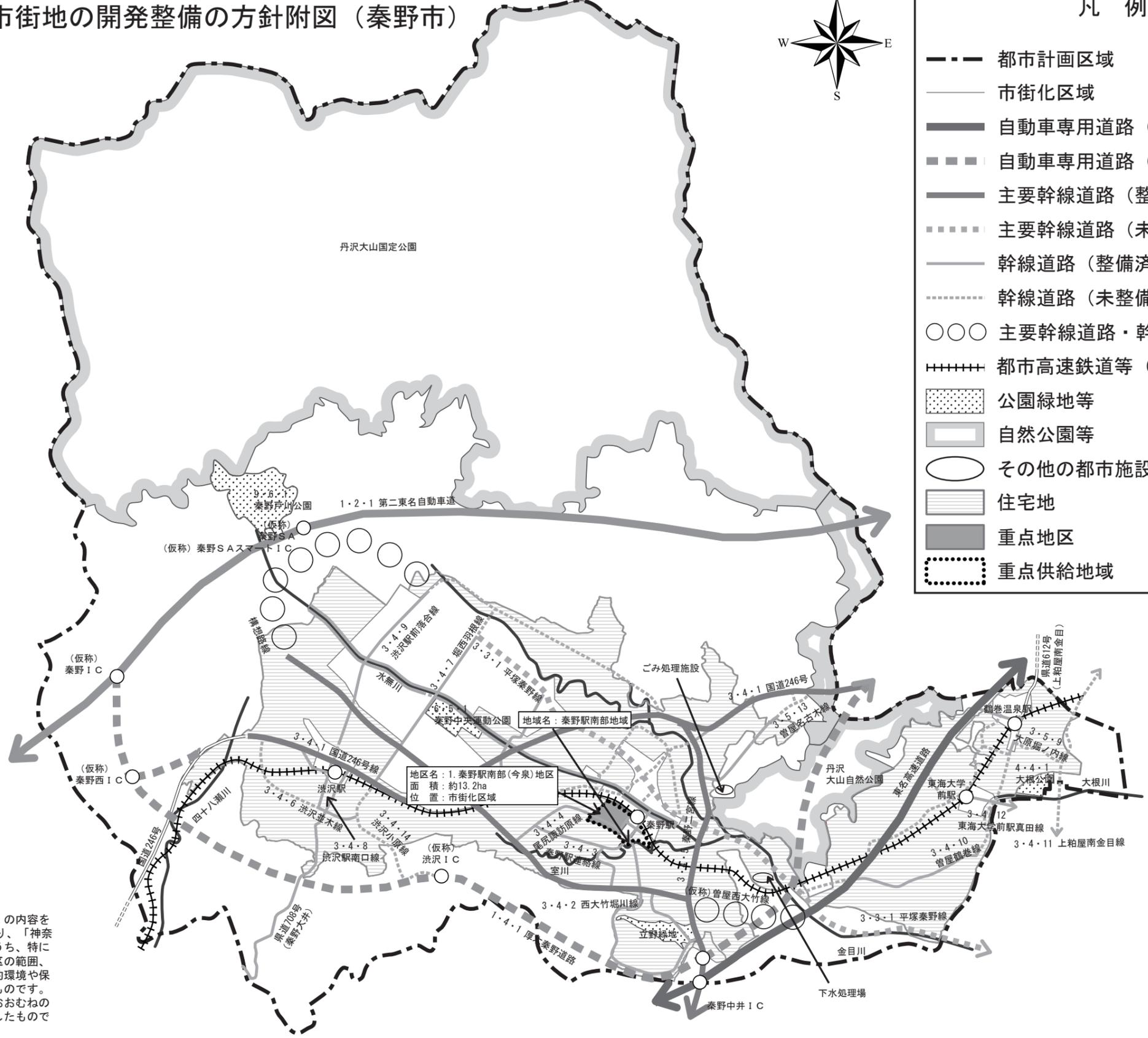




# 秦野都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図（秦野市）



凡例	
	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）
	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（私鉄）
	公園緑地等
	自然公園等
	その他の都市施設
	住宅地
	重点地区
	重点供給地域



地区名：1. 秦野駅南部(今泉)地区  
面積：約13.2ha  
位置：市街化区域

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。  
道路等の構想路線(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。  
道路等で、(未整備)には整備中のもも含まれます。

