

大都第34-1号
平成28年7月27日

大井町都市計画審議会
会長 植松 清治 様

大井町長 間 宮 恒 行



大井都市計画の変更（神奈川県決定）について（諮問）

このことについて、貴審議会の意見を求めます。

諮問第1号

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- ・区域区分の変更
- ・都市再開発の方針の変更
- ・住宅市街地の開発整備の方針の変更

大井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、四季を通して豊かな表情をたたえる富士箱根連山や酒匂川、丹沢山塊を望む自然環境に恵まれた都市であり、大井町においては、「あしがらの豊かな自然環境と調和した田園都市」を目標とし、また、中井町においては、「住む人が誇りを持てる 潤いと活力あるまち」を目標とした都市づくり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。

大井都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

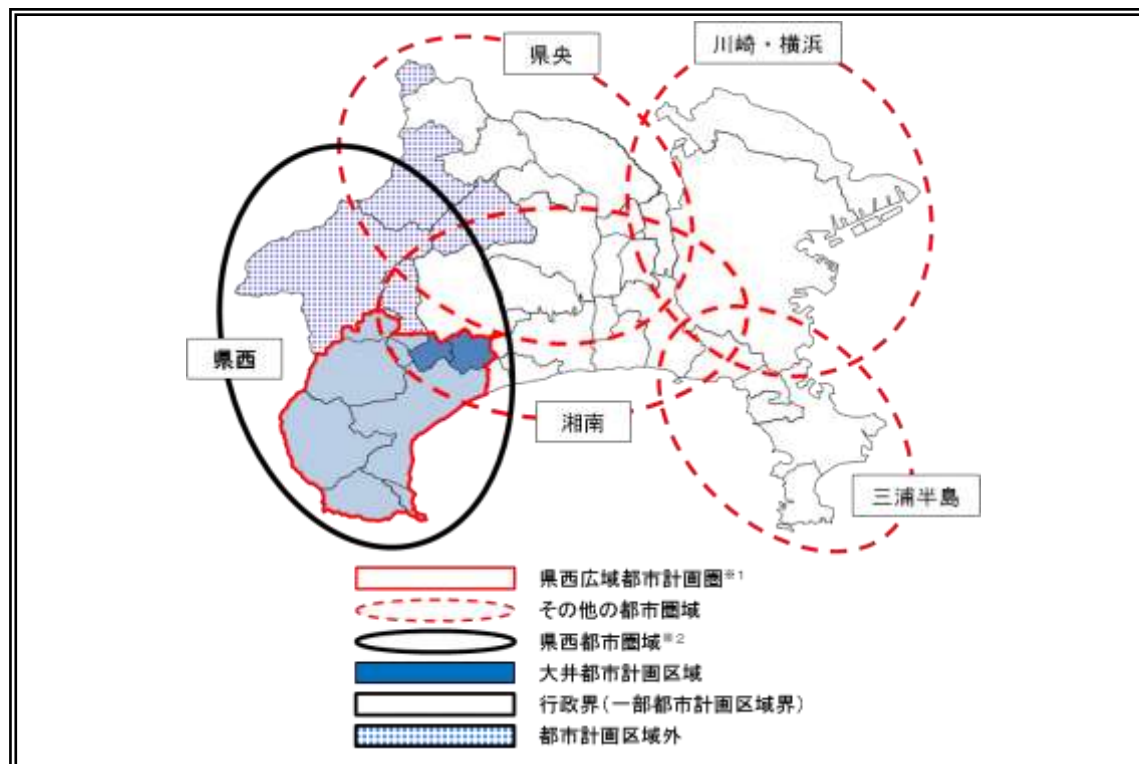
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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・通学や商圈等の生活圏、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。

大井都市計画区域は、大井町及び中井町の行政区域を範囲としており、県土の西部に位置する県西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 県西広域都市計画圏は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県西都市圏域は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町及び湯河原町)の行政区域で構成されている。

第1章 県西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^{※1}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^{※2}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、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

2 県西都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ、観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人々が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、「未病を治す」をキーワードに、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

さらに、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、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 多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり 〈複合市街地ゾーン〉

ア 郊外における市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺を中心に、住宅はもとより、商業施設や公共公益施設などの生活に必要な機能を集約し、街なか居住を促進することで、利便性が高く、効率的な都市の運営を図る。

イ このため、大規模集客施設や公共公益施設については、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺への立地を誘導するとともに、空き店舗が目立つ商店街については、出店支援制度などを活用し解消を図ることで、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ あわせて、郊外の住宅地と鉄道駅や地域の拠点を結ぶ、バスの利便性を確保することで、高齢者などの移動手段を維持するとともに、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを進める。

エ 広域的な交通利便性など、産業立地としての条件を踏まえて、製造業のほか、観光に関連する産業や医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

オ 小田原城、社寺などの歴史的、文化的資産を観光資源として活用し、国内外から訪れる観光客と地域住民とが交流する、魅力ある市街地の形成を図る。また、歴史、文化により育まれた個性ある街並み景観の保全を図ることや、点在する観光スポットにおけるコミュニティサイクルの導入など、観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

カ 地域住民のみならず国内外からの来訪者も対象として、切迫性が指摘されている神奈川県西部地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースとしての道路や公園を確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

② 計画的な土地利用による環境・資源の管理 〈環境調和ゾーン〉

ア 国際的な観光地である箱根、湯河原及び真鶴地域においては、温泉や山なみ、芦ノ湖などの自然景観、箱根関所や社寺などの歴史的、文化的資産を保全するとともに、観光スポットをめぐる周遊ルートの企画立案などを通じて、県と町との連携や民間企業などの協力のもとで、地域の魅力を強化する。

イ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曾我丘陵や箱根の山すその農地、森林などにより形成される里地里山の自然的環境は、所有者や地域住民をはじめとした多様な担い手により保全・再生を図るとともに、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて、計画的な土地利用を図る。その際、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、地区計画に基づく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 あわせて、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、田園住宅などの自然と共生したライフスタイルとしての定住化のほか、森林浴や農業体験など、身近なレクリエーションや自然体験学習の場としても活用を図る。

エ 酒匂川の周辺地域は、富士・箱根・伊豆に連なる自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれており、これらを保全・活用したまちづくりを、県や市町による協力のもと、地域の住民が主体となって推進する。

③ 豊かな自然的環境の維持 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 津久井から連なる西丹沢の豊かな山林は、「やまなみ・酒匂川景観域※」を形成し、その美しい景観により人々を魅了するとともに、県の水源林として重要な役割を担っている。このため、間伐材の有効活用を通じた森林整備の推進や、県民や企業との協働により保全を図るとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用を図る。

※ 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、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 広域拠点

(ア) 「小田原駅周辺」では、地域特性を生かして、県西都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 地域の拠点

(ア) 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」では、県西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。

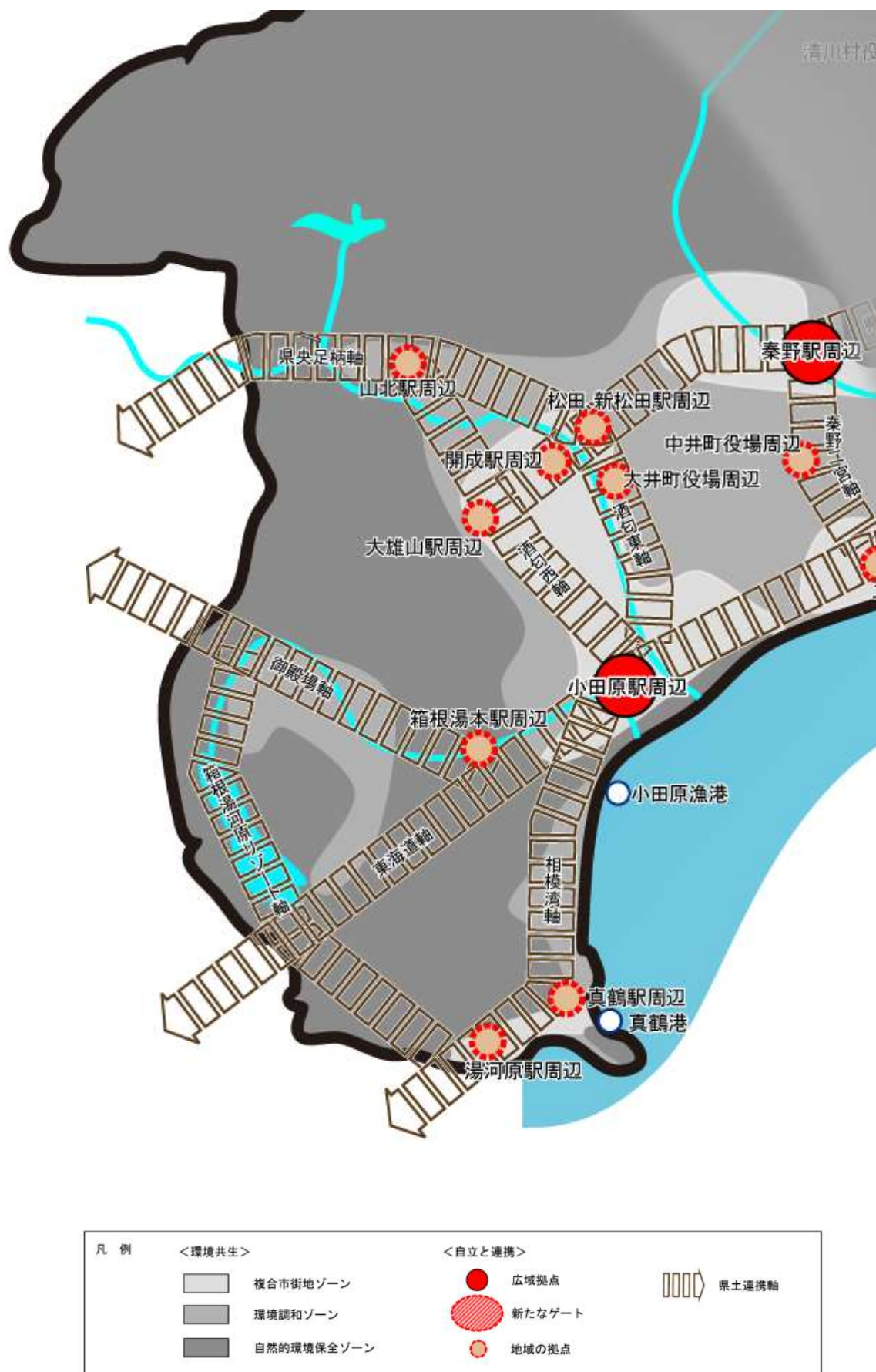
② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(イ) 広域拠点「小田原駅周辺」のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした、富士・箱根・伊豆の広域的な観光の回遊性を創出するため、「酒匂西軸」を構成する「(仮称)酒匂右岸幹線」については、具体化に向けて調整する。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



第2章 大井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、次のとおり大井町及び中井町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
大井都市計画区域	大井町	行政区域の全域
	中井町	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域のうち、大井町における都市づくりは、「あしがらの豊かな自然環境と調和した田園都市」を目標とし、また、中井町においては、「住む人が誇りを持てる 潤いと活力あるまち」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

「大井町」

- ・豊かな自然環境と田園景観を基調としたうるおいのあるまちづくり(環境)
- ・地域性を活かした心のかようまちづくり(生活)
- ・産業・文化資源を活かした魅力あるまちづくり(産業)
- ・町民・企業等、多様な主体と連携・協働したまちづくり(地域社会)

「中井町」

- ・恵まれた自然を活かした潤いのあるまちづくり(共生)
- ・快適性、利便性のあるまちづくり(快適・利便)
- ・誰もが安心し、一体感をもって暮らせるまちづくり(安心・協働)
- ・魅力と活気のあるまちづくり(活力)

(3) 地域毎の市街地像

「大井町」

平坦部地域は、住宅市街地として低層低密な住環境が形成されているが、この環境を維持しつつ、「田園景観と調和したにぎわいのあるまち」を目標とし、狭あい道路の解消、公園の整備による住環境の向上を図る。また、3・4・3国道255号線の沿道は本町の顔として景観に配慮しつつ環境整備を図るとともに、中心市街地整備を進め、行政サービス機能を集約し、福利厚生施設や交流機能の整備を促進する。

丘陵部地域は、現在集落や農地及びこれらを取り巻く樹林地により構成されており、これらの恵まれた自然環境を活かしながら「自然環境と調和したうるおいのあるまち」を目標とし、良好な集落の形成と拡大を図るとともに、集落間や平坦部とのアクセス性の向上や連絡性を高め、住環境の向上を図る。

「中井町」

中村・境地域は、「緑豊かな自然環境と都市のにぎわいが調和する地域」を目標とし、役場周辺の機能強化、市街地環境や集落における生活環境の改善、良好な居住環境の維持、優良農地の保全・活用を進める。

井ノ口地域は、「都市と自然が共生する活気ある地域」を目標とし、市街地内の土地の有効活用と新たな市街地の形成、良好な市街地環境の維持・改善、産業機能の強化、優良農地の保全・活用を進める。

中井町の北東部については、立地を活かし、農林漁業との調整を図りながら、物資の流通施設や工業地の整備について、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。

年 次 区 分		平成22年	平成37年
都市計画区域内人口		約28千人	おおむね25.5千人
市街化区域内人口		約20千人	おおむね18.0千人

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。

年 次 区 分		平成22年	平成37年
生産規模	工業出荷額	875億円	おおむね970億円
	卸小売販売額	おおむね572億円	おおむね584億円
就業構造	第一次産業	0.8千人 (5.8%)	おおむね0.7千人 (5.3%)
	第二次産業	4.0千人 (29.2%)	おおむね3.3千人 (24.8%)
	第三次産業	8.9千人 (65.0%)	おおむね9.3千人 (69.9%)

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573ha
大井町	おおむね348ha
中井町	おおむね225ha

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

本区域のうち、大井町においては、3・4・3 国道 255 号線沿いの商業施設集積地区及び上大井駅周辺地区を沿道サービス及び周辺住民の日常購買需要を賄う商業地として位置づける。大井町役場の周辺については、本区域のうち、大井町における中心拠点となる市街地として、行政サービス機能や福利厚生機能、交流機能が集約した複合的な土地利用を図る。

中井町においては、東名高速道路秦野中井インターチェンジと県道 77 号(平塚松田)を結ぶ区間のうち、3・3・11 秦野二宮線沿いは沿道サービスを中心として、また、町道 21 号井ノ口上幹線沿い地区は、周辺住民の日常購買需要を賄う商業地として位置づけ、井ノ口公民館周辺地区には、地域拠点としての機能強化を図るため、商業機能の誘導を図る。

すでに公共公益施設が集積している役場周辺地区については、集約型都市機能の向上を図るため、新たな公共施設を整備するとともに、商業施設など複合的な機能も導入し、町の中心拠点としての強化を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域のうち、大井町においては、東名高速道路大井松田インターチェンジ周辺及び金手地区の工業地について、土地利用の純化に努めるとともに、敷地内緑化を促進し、自然環境との調和を図る。また、本区域における物資の流通業務を円滑にするため、東名高速道路大井松田インターチェンジ周辺へ、流通関連企業の誘導を図る。

中井町においては、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺の「グリーンテクなかい」にはハイテク産業を中心に緑豊かな工業地を立地している。また、中村下地区に立地している工業地については、土地利用の純化に努めつつ、今後とも敷地内緑化を促進した工業地の整備を推進し、北東部及び中村下地区南部の県道 709 号(中井羽根尾)沿いは、周辺市街地の環境に配慮した工業地の整備を推進する。

北東部及びその周辺地区には、物資の流通業務を円滑にするため、流通関連企業の誘導を図る。

ウ 住宅地

本区域のうち、大井町においては、3・4・3 国道 255 号線後背地などの既存住宅地は自然環境に恵まれた比較的低密度な住宅地が形成されているので、その環境の保全に努める。

また、大井中央地区では、土地区画整理事業による良好な住宅地の整備を図るとともに、上大井駅周辺では、商業・業務機能の充実と併せて住環境整備を図る。さらに、金手地区については、住宅地周辺に広がる既存の集落環境に配慮するとともに、狭あい道路の解消など住環境改善に努める。

また、中井町においては、土地区画整理事業等により都市基盤が整備された久所地区、田中地区、六斗山地区、宮原地区、一丁畑地区及び岩井戸地区については、宅地利用を促進し、良好な住宅地としてその環境維持を図るものとする。また、神戸地区においては、土地区画整理事業等により都市基盤整備を図り、良好な住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

3・4・3国道255号線沿いの商業地について、中密度な土地利用を図るものとする。

また、東名高速道路秦野中井インターチェンジと県道77号(平塚松田)を結ぶ区間のうち、3・3・11秦野二宮線沿いは沿道サービスとして、井ノロ公民館周辺地区は、商業地として中密度な土地利用を図り、また、町道21号(井ノロ上幹線)沿い地区は、商業地として低密度な土地利用を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地については、生産環境の保全・改善に努め低密度の利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、恵まれた自然環境の維持を基調として低密度な土地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

大井町においては、「あしがらの豊かな自然環境と調和した田園都市」また、中井町においては、「住む人が誇りを持てる 潤いと活力あるまち」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定める。

ア 自然と調和した住宅地の形成

市街地周辺に広がる自然とほどよく共存する緑の多い住宅地の形成を図る。

イ 適切な市街化誘導

道路基盤が未整備のまま市街化が進行している地域では、土地区画整理事業と地区計画の活用、宅地開発の適切な指導等により、良質な住宅建設を促進する。

ウ 職住近接型住宅地開発の促進

住宅と工場・研究開発施設の適切な配置を誘導し、加えて水や緑を保全しながら、職住近接型の住宅開発の促進を図る。

エ 持家の居住水準の向上

既存住宅等の戸建住宅の増改築を促進しつつ、世帯構成、世帯成長等に応じた住替えの促進を図る。

オ 良好な住宅地の保全

宅地開発により、比較的良好な住宅地が形成されている地域については、地区計画等の手法により、住環境の保全と魅力ある住宅地景観の形成の推進を図る。

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

市街化区域では、都市基盤整備や地区計画により、商業・業務地における土地の高度利用に努める。

大井町役場の周辺については、行政サービス機能や福利厚生機能、交流機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域のうち、大井町における中心市街地にふさわしい土地の高度利用に努める。

中井町役場の周辺については、商業・業務機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、中井町における中心拠点にふさわしい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

住工混在地区においては、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。

幹線道路の沿道については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

流通機能については、東名高速道路大井松田インターチェンジ及び秦野中井インターチェンジからの流通を円滑にするため、流通業務地への関連施設の誘導を図る。

工業地として保全・育成していくべき地区については、住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び環境整備を図る。

大井町の大井中央地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な住宅地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

大井町の相互台地区の企業用地については、今後の土地利用方針を踏まえ、周辺地域環境の保全や都市基盤整備の状況に配慮しながら、計画的にふさわしい用途への転換を図る。

また、商業、工業、住宅等の複合的な用途に土地利用の転換が必要となった場合には、地区計画等を活用し、良好な市街地の形成を図る。

中井町の神戸地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な住宅・商業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

大井町及び中井町における工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集積している地区については、道路、公園等の公共施設の整備に努め、居住環境の改善を図るものとする。また、計画的に開発された住宅地については、地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・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については、オープンスペースとして保全するとともに、街区公園等による整備を図る。また市街化区域内の農地については、都市的利用に転換される場合は、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

地域の歴史、文化遺産や河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを展開する。

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

本区域のうち、大井町においては、酒匂川沿いの土地改良事業の行われた水田について、優良農地として保全する。また、その他農業振興地域の農用地についても、優良農地として極力保全に努める。

中井町においては、西部の丘陵部及び大町耕地について、優良農地として保全する。また、その他農業振興地域の農用地についても、優良農地として極力保全に努める。

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

本区域のうち、大井町においては、相和地区の保安林区域、地域森林計画対象民有林及び急傾斜地は地すべり等の災害防止のため市街化を抑制し、保全を図るものとする。さらに、河川保全区域の未利用地についても保全に努める。

中井町においては、点在する地すべり崩壊等の危険性のある地域について、災害の防止を図るため緑地として保全する。また、河川流域については、浸水等の災害を防止するため保水・遊水機能を有する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

本区域のうち、大井町においては、篠窪地域の中村川に沿った斜面地、篠窪三島神社及び山田了義寺周辺に、特に良好な自然環境が残されていることから、優れた都市景観としてその保全に努める。

中井町においては、自然環境保全地域、葛川両岸域の斜面、藤沢川及び中村川の谷底平野に面した丘陵地は、郷土景観を有しているので、今後ともその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

本区域の集約拠点として都市機能等の集積を図る大井町役場周辺及び中井町役場周辺や、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、地区計画等の活用により、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誘導を図るものとする。

大井町の相和地区については、将来とも優良農地として確保する地域及び計画的に宅地化を図る地域を明確にし、営農条件に配慮した住居基盤の整備を行うとともに、地区計画を活用し、既存集落と自然環境が調和した良好な住居環境の整備を推進する。

また、中井町の北東部については、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、市街化区域へ編入するものとする。

さらに、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を活用する。

(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は、ＪＲ御殿場線、道路として本区域を通過する東名高速道路と有機的連携を持った３・４・３国道 255 号線や３・３・11 秦野二宮線、県道 77 号(平塚松田)が要となっており、東名高速道路大井松田インターチェンジから小田原、伊豆・箱根方面へ、また、東名高速道路秦野中井インターチェンジから湘南方面へと各々連絡し、さらに、北側に１・４・１厚木秦野道路の整備計画が加わるなど、県西地域の広域交通網を形成している。

本区域は優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを生かし発展してきた地域であり、広域連携軸を整備・機能強化することにより、県西地域の交流ネットワークの形成を図るものとする。

また、本区域の交通手段の利用状況としては、自動車による道路利用が多い。

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、生活拠点都市にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 今後とも増大する交通需要に対しては、各種交通機関の有機的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図るものとする。

イ 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、効率的な交通体系の確立を目指す。

ウ これらの交通施設の整備にあたっては、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。

エ 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。

オ 生活道路系の交通施設については、生活環境と都市機能の調和を配慮して整備するものとし、大井町においては、「あしがらの豊かな自然環境と調和した田園都市」また、中井町においては、「住む人が誇りを持てる 潤いと活力あるまち」を目指し、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を推進するものとする。

カ 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

主要な交通施設ごとの整備方針は、次のとおりである。

ア 道路

本区域は、県西地域に位置し、2つの東名高速道路インターチェンジを有し、県西部の玄関口として、交通拠点の一翼を担っている。

しかしながら、広域交通道路網の整備は十分とは言えず、幹線レベルの道路においても、幅員が不十分で、交差点も多い。

一方、社会情勢の変化に伴うレジャー活動の活発化や産業経済活動の振興に伴い、朝夕のラッシュ時に東名高速道路大井松田インターチェンジ付近の3・4・3国道255号線等の主要道路での交通渋滞が目立つ。

本区域内における交通を円滑に処理するため、道路整備にあたっては、東名高速道路秦野中井インターチェンジに結ぶ1・4・1厚木秦野道路、主要幹線道路の3・4・3国道255号線、3・3・1松田大井線、3・3・11秦野二宮線、3・4・1大井開成関本線、3・4・2金子開成和田河原線、幹線道路の3・4・12インター境線、3・5・13新南金目中井線、県道77号(平塚松田)、県道708号(秦野大井)、県道709号(中井羽根尾)、県道711号(小田原松田)、町道五分一幹線及び町道藤沢小竹線等を配置する。また、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺で土地利用と一体的な整備を目指す(仮称)秦野中井インターチェンジアkses道路、砂口南が丘線及び(仮称)渋沢インターチェンジにアクセスする(仮称)渋沢中井線については、計画の具体化を図る。

さらに、これらの道路を骨格として、補助幹線道路、区画道路等を一体的に整備していくものとする。

イ 駅前広場

上大井駅及び相模金子駅周辺については、利用者の利便性・安全性・快適性を確保するため、駅前広場等の再整備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、将来的におおむね3.5km/km²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
主要幹線道路	3・4・2金子開成和田河原線 (仮称)秦野中井インターチェンジアkses道路

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

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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道整備を進める。また、下水道施設の維持管理については、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

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、治水機能の向上等を図るとともに、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推進する。

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、酒匂川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。また、整備済みの区域については、汚水施設の機能更新として長寿命化や耐震化対策を進め、整備水準の向上を図る。

イ 河川

二級河川酒匂川、中村川及び藤沢川については、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

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

二級河川酒匂川については、100 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、二級河川中村川、藤沢川については、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

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、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、老朽化した汚水施設については、適切な維持管理に努めるため、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

(イ) 河川

二級河川酒匂川については、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な都市活動の向上を図るため、市街地の形成状況、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。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町との広域連携によるごみ処理計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

イ 斎場

周辺自治体との広域的な連携の中で、斎場施設の利用について検討する。

③ 主要な施設の整備目標

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 ごみ処理施設

ごみ処理の広域化に向けて調整する。

イ 斎場

斎場利用の広域化に向けて調整する。

(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、県西広域圏に位置し、従来の農村形態から徐々に都市化が進みつつある区域である。県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、ゆとりある職住近接都市を目指し、市街地開発の目標、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・誘導を図るとともに市街地の再開発の促進を図る。

ア 職住が近接した都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。

イ 既存市街地において、都市機能の向上、環境保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。

ウ 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。

エ 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導・開発手法を連携させ、効率的な活用を図る。

オ 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の統合化と効率的な推進を図る。

カ 環境への負荷の低減に十分に配慮したまちづくりを進める。

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	
	大井町	大井中央地区
土地区画整理事業等	中井町	神戸地区

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

本区域のうち、大井町を地勢的に概観すると、東部の丘陵地、西部の平坦地とから構成されている。

このうち、丘陵地は、大磯丘陵と呼ばれる起伏に富んだ地形を形成し、植生分布としては、自然度の高いコナラ等の森林におおわれ、優れた自然環境を形成している。

一方、平坦地は、水田、果樹園等を形成しながら酒匂川まで広がっているが、平坦地の都市化は著しく、自然地は減少しつつある。

このため、本町の緑の将来像である「緑豊かな田園都市」の実現に向け、「豊かな自然環境の保全」、「緑あふれる空間づくり」及び「みんなですすめる緑の活動」を緑づくりの基本と位置づけ、恵まれた自然を生かし、自然的条件、社会的条件及び土地利用の動向、地球温暖化防止等を勘案しつつ、緑地に関する規制、誘導、整備等の諸施策を総合的かつ効果的に展開し、公園緑地等の系統的配置を図るものとする。

中井町においては、大磯丘陵地の一部をなし、今も農業集落形態をとどめている地区もあり、市街地は、中村川沿いの中村下地区及び3・3・11 秦野二宮線沿いの井ノロ地区に形成され、豊かな自然につつまれている。

一方、東名高速道路秦野中井インターチェンジの開設や、周辺の広域高速幹線道路網の整備等、交通条件の大幅な改善に伴い、都市化の恩恵を最大限に活用した、豊かで活力のあるまちへ変ぼうしてきている。

このため、本町の「美・緑ある緑とふれあい 交流を育むまち」を緑の将来像に据え、「後世に引き継ぐべき魅力ある緑を守り、活用する」、「暮らしに安らぎと安心をもたらす、交流を育む緑を整備する」、「市街地の緑を増やし、花と緑があふれるまちにする」、「緑への理解を深め、協働で緑のまちづくりを進める」を基本理念に、自然、文化、伝統を後世に伝えることや、地球温暖化防止を勘案しつつ、この恵まれた風土の中で、快適な生活を営むため、緑地を系統的に配置し、その整備・保全を図るものとする。

また、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。

② 主要な緑地の配置の方針

「大井町」

ア 環境保全系統の配置の方針

- (ア) 都市の骨格形成を図るため、市街地の外延的拡大を防ぎ、環境保全に資する緑地を配置する。
- (イ) 自然度の高い樹林地は、自然環境保全地域を含め野鳥等の生息地として積極的な保全を図る。
- (ウ) 植物、野生生物、昆虫、小動物等の生息地を形成する緑地、樹林地、水辺地、農地等を積極的に取り込み、ビオトープ・ネットワークを形成するよう緑地を配置する。

イ レクリエーション系統の配置の方針

- (ア) 街区公園は、人口規模や誘致距離に応じ適切に配置する。近隣公園は、各住区に配置する。地区公園は、本町の緑のネットワークの拠点として位置づける。
- (イ) 都市基幹公園や住区基幹公園を、住民に密着した緑道等の歩行動線によりネットワークさせる。
- (ウ) 住民に身近なレクリエーション施設として、街区公園等の都市公園以外にも寺社境内地や学校の運動場の利用を図る。また、身近なスポーツ・レクリエーション施設の拠点の整備を図る。
- (エ) 広域的なレクリエーション需要に応えるための施設を整備する。

ウ 防災系統の配置の方針

- (ア) 大規模地震等災害時の避難路として、緑道等の歩行動線の整備を図る。
- (イ) 広域避難場所としては、公共施設などのほか、地区公園、大規模な公園等を充てる。
- (ウ) 災害防止のための緑地保全として保安林や急傾斜地も緑地として保全を図る。
- (エ) 東名高速道路には、緩衝緑地を整備し、周辺の環境と一体化した整備を図る。また、民間企業の工業地には、緩衝緑地による緑化を推進する。

エ 景観構成系統の配置の方針

- (ア) 本町特有の景観を構成する貴重な存在である地区は、郷土景観としての保全を図る。また、寺社境内地も郷土景観として保全する。
- (イ) 中心市街地には、ふさわしい景観を整備・保全する。
- (ウ) 富士・箱根連山や酒匂川の眺望にも優れ、緑の帯として望まれる地区は、景観構成上重要な位置にあることから緑地として保全する。
- (エ) 富士・箱根連山や丹沢山塊などの眺望に優れ、景観上スカイラインを形成している地区は、景観上の配慮からも保全に努める。

オ 総合的な緑地の配置の方針

本町における総合的な緑地の配置方針の主軸となるものは、骨格となる緑地の酒匂川と丘陵地西側斜面緑地である。この2つの緑地を軸に、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各系統により緑地を配置し、東西南北方向の展開を緑道等の歩行動線でネットワークさせる。

「中井町」

ア 環境保全系統の配置の方針

- (ア) 中村・境地域と井ノ口地域の間を南北に連なる帯状の緑は、骨格軸を形成する重要な緑として保全する。
- (イ) 丘陵地や台地に広がる樹林地は、水源かん養機能が高い緑として保全する。
- (ウ) まとまりのある樹林地や水辺の緑は、都市の環境負荷を軽減する緑として保全・回復する。また、道路空間における緑化を推進する。
- (エ) 市街地の庭木、生垣及び社寺林は、快適な市街地環境を提供する緑として保全・創出する。また、敷地内緑化の促進などにより、環境に優しく快適な緑が多い市街地を形成する。
- (オ) 丘陵地や市街地内のまとまった樹林地、河川や湖沼等の水辺空間は、動植物の生息地としての環境を保全するとともに、生物が行き交う緑の回廊を形成するように緑地を配置する。

イ レクリエーション系統の配置の方針

- (ア) 住区基幹公園は、市街地の公園整備の現況に加えて、地区毎のバランスがとれた配置となるよう配慮する。また、町民の幅広いニーズに応えるべく、子どもの遊び場や健康づくりの場にふさわしい空間として、機能の充実に努める。
- (イ) 6・5・11 中井中央公園は、様々なレクリエーション活動に対応でき、町内外から広く利用が見込まれることから、広域的な交流を生み出す拠点と位置づけ、適切な維持管理と機能の充実に努める。
- (ウ) 社寺に代表される歴史的・文化的な資源、震生湖や河川、見晴らしのよい眺望点などの自然的な資源は、交流を生み出す緑として周辺環境の整備と保全に努める。
- (エ) 里山の緑や河川・湖沼等の水辺、農地は、自然とふれあいの場となる緑として整備・活用を図る。
- (オ) 町内にある公園や地域資源は、道路空間や河川空間の緑化などの整備によりネットワークを形成することで、レクリエーション機能を高める。

ウ 防災系統の配置の方針

- (ア) 丘陵や台地端部の斜面の緑は、土砂流出や土砂崩壊をはじめとする各種地形災害の防止に重要な役割を果たしていることから、保全に努める。
- (イ) 河川整備により防災機能を向上するとともに、樹林地や農地の保全、市街地内緑化による雨水の地下浸透等により河川の負担を軽減し、水害の発生の抑制に努める。
- (ウ) 広域避難場所に指定されている6・5・11 中井中央公園は、地震や水害時などの避難、救護、復旧活動の拠点として、防災機能の充実に努める。また、身近な公園や広場、児童遊園地などは、身近な防災拠点として、防災機能の充実と適正な配置に努める。
- (エ) 町民が身近な防災拠点や広域避難場所まで安全に到達できるように、塀の生垣化により避難路となる道路の安全性を高める。

エ 景観構成系統の配置の方針

- (ア) 丘陵地や台地の斜面に広がる樹林地や集落内の緑、まとまりのある農地は、郷土の原風景を感じる緑として保全に努める。
- (イ) 主要な道路や河川の緑化、公共施設の緑化により、本町の魅力を高める良好な景観形成に努める。
- (ウ) 6・5・11 中井中央公園や巖島湿生公園、震生湖周辺は、緑の拠点的な施設として、緑

豊かな景観の維持・向上に努める。

- (エ) 緑豊かな市街地の形成に向けて、敷地内の道路に面した部分の緑化を促進する。また、主要な交差点付近や道路用地の空地を活用し、まちかどの緑化に努める。
- (オ) 社寺林や集落地の緑は、地域の風土を彩る歴史景観として、保全に努める。

オ 総合的な緑地の配置の方針

- (ア) 中村・境地域と井ノ口地域の間を南北に連なる帯状の樹林地や、丘陵地に広がる樹林地は、樹林地の適切な維持管理と保全に努める。
- (イ) まとまりのある農地は、農作物の生産の場、里地里山景観の形成や生物の生息空間、雨水の保水、地下水のかん養など、様々な機能を有する緑として、保全に努める。
- (ウ) 里山の緑や集落内の緑、社寺林は、趣のある里地里山景観を形成するみどりとして、保全に努める。
- (エ) 6・5・11 中井中央公園は、広域的な交流の拠点や広域避難場所などの役割を担う施設として、適切な維持管理と機能の充実を図る。
- (オ) 五所八幡宮周辺や厳島湿生公園、震生湖周辺は、自然や歴史・文化を活かした「緑の拠点」と位置づけ、周辺環境の整備と保全に努める。
- (カ) 身近な公園は、既存施設の機能充実と、市街地整備にあわせた新たな整備に努める。
- (キ) 中村川、藤沢川及び葛川は、防災機能の向上や河川敷の親水空間づくり、河川沿いの緑道整備の検討などを進める。
- (ク) 緑化された道路や広域農道、散策路などの充実により緑のネットワークを形成する。
- (ケ) 住宅地や工場地の緑化、公共施設の緑化、まちかどの空地を活用した緑化により、緑豊かな市街地づくりに努める。

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) 風致地区
中井町においては、良好な自然環境を形成し、風致景観に優れた斜面緑地・丘陵地において配置する。
- (イ) 特別緑地保全地区等
大井町においては、自然度の高い樹林地を、環境保全に資する重要な緑として、法規制などの適用により保全を図る。

イ 農地の保全と活用

農地については、農産物の生産地としてだけでなく、優れた緑地機能をはじめ、多面的な機能を有していることから、関係機関と連携しつつ、保全・活用を図る。

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、街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。
- (イ) 緑地・緑道
安全で快適な都市環境を確保するため、緑地・緑道を適所に配置する。

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 56% (約 1,915ha) 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。

地域地区の種別	地域地区の名称
地域地区	
風致地区	中井町 井ノ口東部地区
特別緑地保全地区	大井町 丘陵地西側斜面緑地

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。

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。

風致地区	62ha
特別緑地保全地区	56ha
住区基幹公園	11ha
都市基幹公園	17ha

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、都市防災対策の中でも大規模地震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のできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害の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」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、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、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

広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して、準防火地域の指定をさらに拡大することにより、都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図る。

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地区等において、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、プレイロット、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、液状化、斜面崩壊の被害想定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、道路が未整備なために消火活動、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狭あい道路の解消を図る。

さらに、区域全体から見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、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

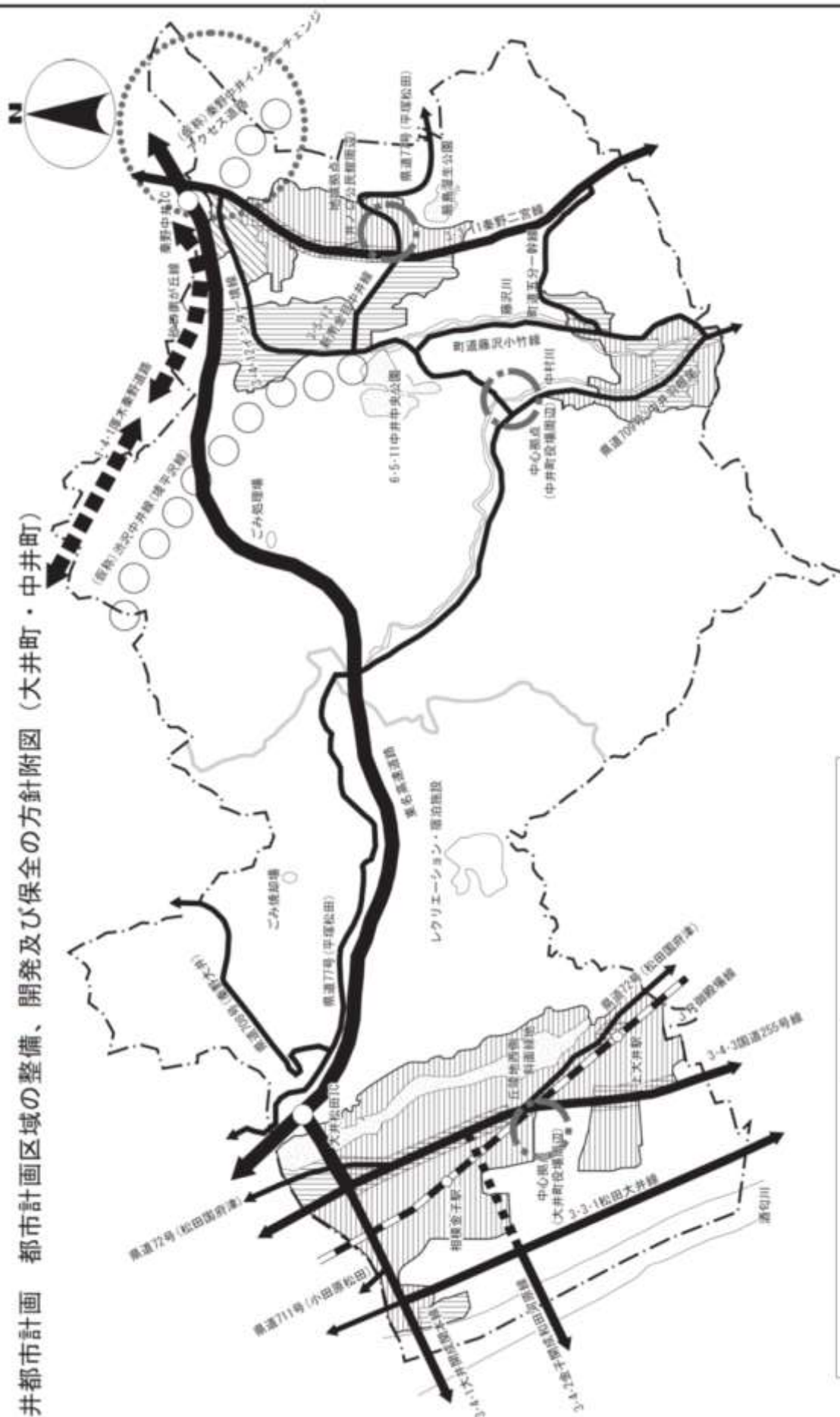
「神奈川県津波浸水予測図(平成 24 年 3 月公表)」に基づく津波の被害想定では、最大クラスの津波が発生した場合であっても本区域での浸水は想定されていない。

しかしながら、隣接する沿岸部の都市においては、津波による浸水が想定されていることから、津波等の大規模災害で沿岸部の都市が広域にわたって被災した際、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し、また、応急活動及び復旧活動を迅速に行えるよう、県及び周辺市町と連携して後方応援を行う。

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体制の確立を図り、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。

大井都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（大井町・中井町）



方針は、「都市計画区域外の整備、開発及び保全の方針」、内容を分かりやすく説明するための施設的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、個別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が示されています。

道路の構造図(○で表示)については、おは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。《本図面》には、整備中のもも含まれます。

おはね

道路で、《本図面》

[illegible]

大井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

年 次 区 分	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	28千人	25.5千人
市街化区域内人口	20千人	18.0千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	—（—）

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。

また、金手西地区については、既に工業系として開発整備された地区で、地区計画等の実施による計画的な市街地保全の見通しが明らかになったことから、本案のとおり、市街化区域に編入します。

大井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	<u>28千人</u>	<u>25.5千人</u>
市街化区域内人口	<u>20千人</u>	<u>18.0千人</u>
<u>保留人口（うち特定保留人口）</u>	＝	<u>＝（－）</u>

大井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

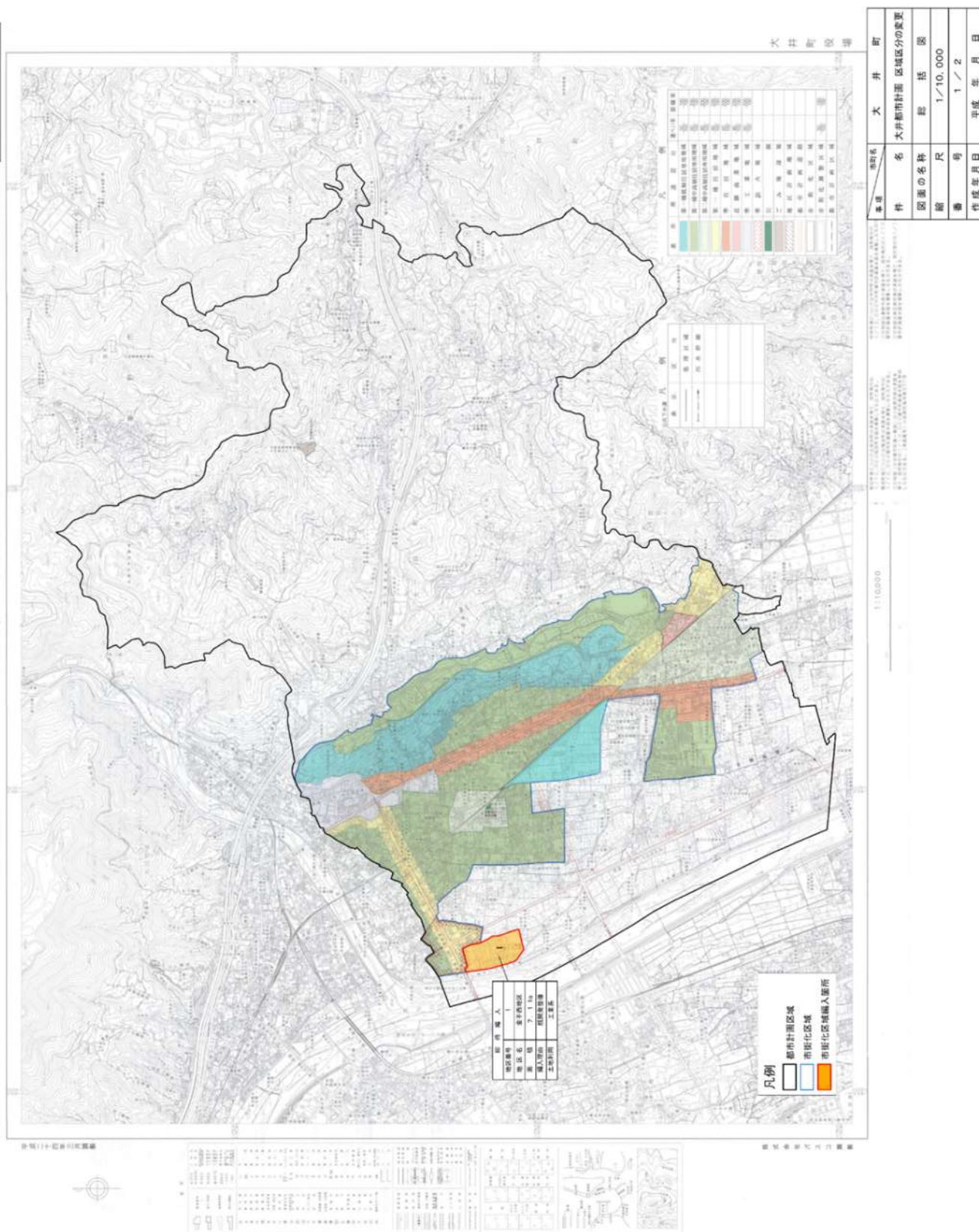
区 分 \ 年 次	<u>平成12年</u>	<u>平成27年</u>
都市計画区域内人口	<u>27千人</u>	<u>28千人</u>
市街化区域内人口	<u>19千人</u>	<u>21千人</u>
<u>保留人口（特定保留）</u>	<u>二</u>	<u>二</u>

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	大井町	<u>348 ha</u>	<u>341 ha</u>	+7.1ha 調 → 市 7.1ha
	中井町	225 ha	225 ha	
	合計	<u>573 ha</u>	<u>566 ha</u>	+ 7.1ha 調 → 市 7.1ha
市街化調整区域	大井町	<u>1,090 ha</u>	<u>1,100 ha</u>	△10.1ha 調 → 市 △7.1ha 国土地理院精査 △3.0ha
	中井町	<u>1,774 ha</u>	<u>1,777 ha</u>	△ 3.0ha 国土地理院精査 △3.0ha
	合計	<u>2,864 ha</u>	<u>2,877 ha</u>	△13.1ha 調 → 市 △7.1ha 国土地理院精査 △6.0ha
都市計画区域	大井町	<u>1,438 ha</u>	<u>1,441 ha</u>	△ 3.0ha 国土地理院精査
	中井町	<u>1,999 ha</u>	<u>2,002 ha</u>	△ 3.0ha 国土地理院精査
	合計	<u>3,437 ha</u>	<u>3,443 ha</u>	△ 6.0ha 国土地理院精査

大井都計市画一般図

大井町 総括図



大井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。

中井町の神戸地区については、事業手法の変更等により、必要な修正を行うものです。

1 基本方針

県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、職住が近接したゆとりある集約型都市を目指し、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。

- (1) 職住が近接した集約型都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。
- (2) 既存市街地において、都市機能の向上、環境の保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。
- (3) 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。
- (4) 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導を連携させ、効率的な活用を図る。
- (5) 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。
- (6) 環境への負荷の低減に十分に配慮した低炭素都市づくりを進める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

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を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

「一号市街地の目標及び方針は別表のとおり」

1 都市再開発の方針

(1) 基本方針

県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、ゆとりある職住近接都市を目指し、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。

ア 職住が近接した都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。

イ 既存市街地において、都市機能の向上、環境の保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。

ウ 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。

エ 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導を連携させ、効率的な活用を図る。

オ 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。

カ 環境への負荷の低減に十分に配慮した街づくりを進める。

2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)

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を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり

(新)

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 上大井・宮地地区	2 神戸地区
面 積		約 31.5ha	約 12.3ha
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)		地区の商業地として、商業施設の充実を図るとともに地区計画により良好な住環境整備を図る。	都市施設の整備を促進し、住宅供給地と併せ商業機能をもった利便性の高い市街地空間の形成を図る。
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	・地区商業・業務地として土地の有効利用を図る。 ・住宅市街地は狭あい道路の解消、建築物の老朽化低減を図るとともに敷地細分化の防止を図る。	・市街地整備により、都市施設と一体的な整備を行う。 ・周辺の自然環境に配慮した良好な中低層住宅及び店舗を配置し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	・狭あい道路解消のための地区道路及び公園を整備する。	・市街地整備に合わせて区画道路、街区公園、下水道の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・地区道路、公園の整備に併せて住宅更新・共同化・不燃化の促進を図る。	・オープンスペースの確保等に努め、防災性、安全性の高い市街地環境の形成を図る。
	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1 (一号市街地の目標及び方針)

・大井町

地 区 名		上大井・宮地地区		
面 積		約 31. 5ha		
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		地区の商業地として、商業 施設の充実を図るとともに 地区計画により良好な住環 境整備を図る。		
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	・地区商業・業務地として土 地の有効利用を図る。 ・住宅地市街地は狭あい道 路の解消、建築物の老朽化 低減を図るとともに敷地 細分化の防止を図る。		
	主要な都市施設の整 備に関する事項	・狭あい道路解消のための地 区道路及び公園の整備		
	都市の環境、景観等 の維持及び改善に関 する事項	・地区道路、公園の整備に併 せて住宅更新・共同化・不 燃化の促進を図る。		
	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	—		
<u>再開発の推進の必要性 が高い地区(要整備地区 等)の概要</u>		—		
二項再開発促進地区の名 称、面積		—		

(新)

・中井町

地 区 名		神戸地区		
面 積		約 12. 3ha		
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		都市施設の整備を促進し、 <u>住宅供給地として魅力ある</u> 市街地空間の形成を図る。		
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	・<u>土地区画整理事業</u>により、 都市施設と一体的な整備 を行う。 ・<u>オープンスペースを考慮 した、良好な中低層住宅市 街地の形成を図る。</u>		
	主要な都市施設の整 備に関する事項	・<u>土地区画整理事業により整 備を図る。</u> ・区画道路、街区公園、下水 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	・オープンスペースの確保等 に努め、防災性、安全性の 高い市街地環境の形成を 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	—		
<u>再開発の推進の必要性 が高い地区(要整備地区 等)の概要</u>		—		
二項再開発促進地区の名 称、面積		—		



A vertical scale bar with markings at 0, 500, and 2,000 meters. The bar is black with white markings and text.

大井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、工場跡地等の低・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。

大井町の大井中央地区については、地区名の変更等により、必要な修正を行うものです。

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

① 目標とする住宅市街地

本区域の今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、深刻さをます地球環境問題、自然災害に強い都市構造への転換など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型・低炭素型の都市づくりや、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活出来る地域コミュニティの維持・活性化を基本として、都市基盤整備を推進するとともに、自然環境を守りながら、職住近接の良好な住宅地形成を進める。

特に、住宅需要が見込まれる地区については、土地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給を図る。

② 良好な住居環境の確保等に係る目標

良好な居住環境の確保を図るため、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宅地の計画的供給を推進する。

このため、土地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等の活用を図る。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を積極的に推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住宅市街地の適正な配置、密度を確保する。

特に、近年の急速な市街化の進行により、都市基盤が未整備のままスプロール化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、あわせて地区計画の導入により良好な住宅市街地の土地利用の実現を図る。

② 既存住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

既存市街地における低、未利用地等で住宅地としての利用に適するものについては、集約型・低炭素型の都市づくりの考えを基本として、区画道路、公園等を整備し、周辺環境との調和を留意しつつ、良好な住宅市街地の形成に努める。

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、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

③ 計画的な新市街地の開発

良好な居住環境の形成のため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的活用を図る。

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。

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

本区域においては、人口の増加や産業立地に対応して、都市基盤整備を推進するとともに、自然環境を守りながら、職住近接の良好な住宅地形成を進める。

特に、住宅需要が見込まれる地区については、土地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給を図る。

(2) 良好な住居環境の確保等に係る目標

良好な居住環境の確保を図るため、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宅地の計画的供給を推進する。

このため、土地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等の活用を図る。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を積極的に推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住宅市街地の適正な配置、密度を確保する。

特に、近年の急速な市街化の進行により、都市基盤が未整備のままスプロール化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、あわせて地区計画の導入により良好な住宅市街地の土地利用の実現を図る。

(2) 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

既成市街地においては、低、未利用地等で住宅地としての利用に適するものについては、区画道路、公園等を整備し、周辺環境との調和を留意しつつ、良好な住宅市街地の形成に努める。

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、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(3) 計画的な新市街地の開発

良好な居住環境の形成のため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的活用を図る。

3 重点地区の整備又は開発計画の概要

「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。

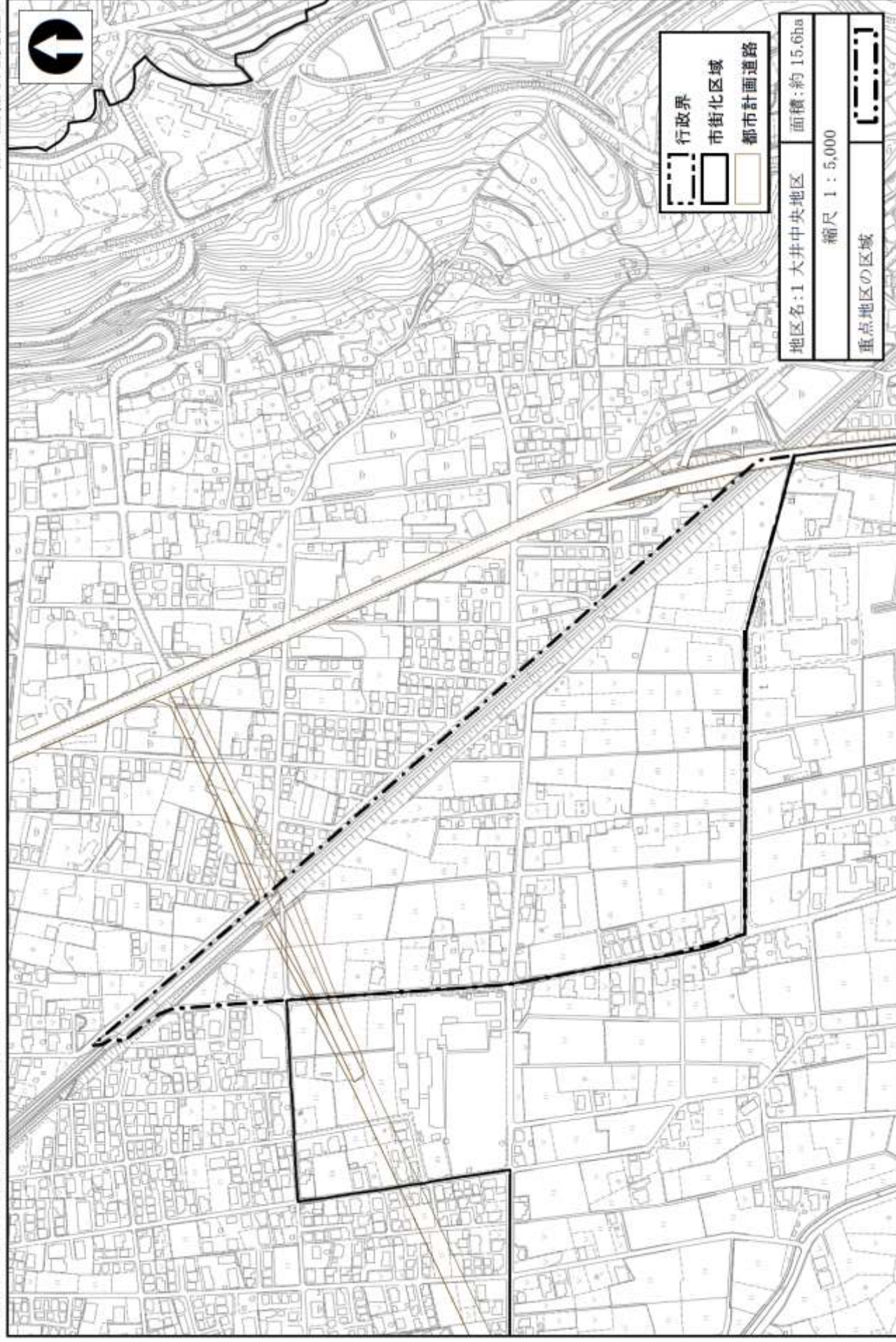
(新)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

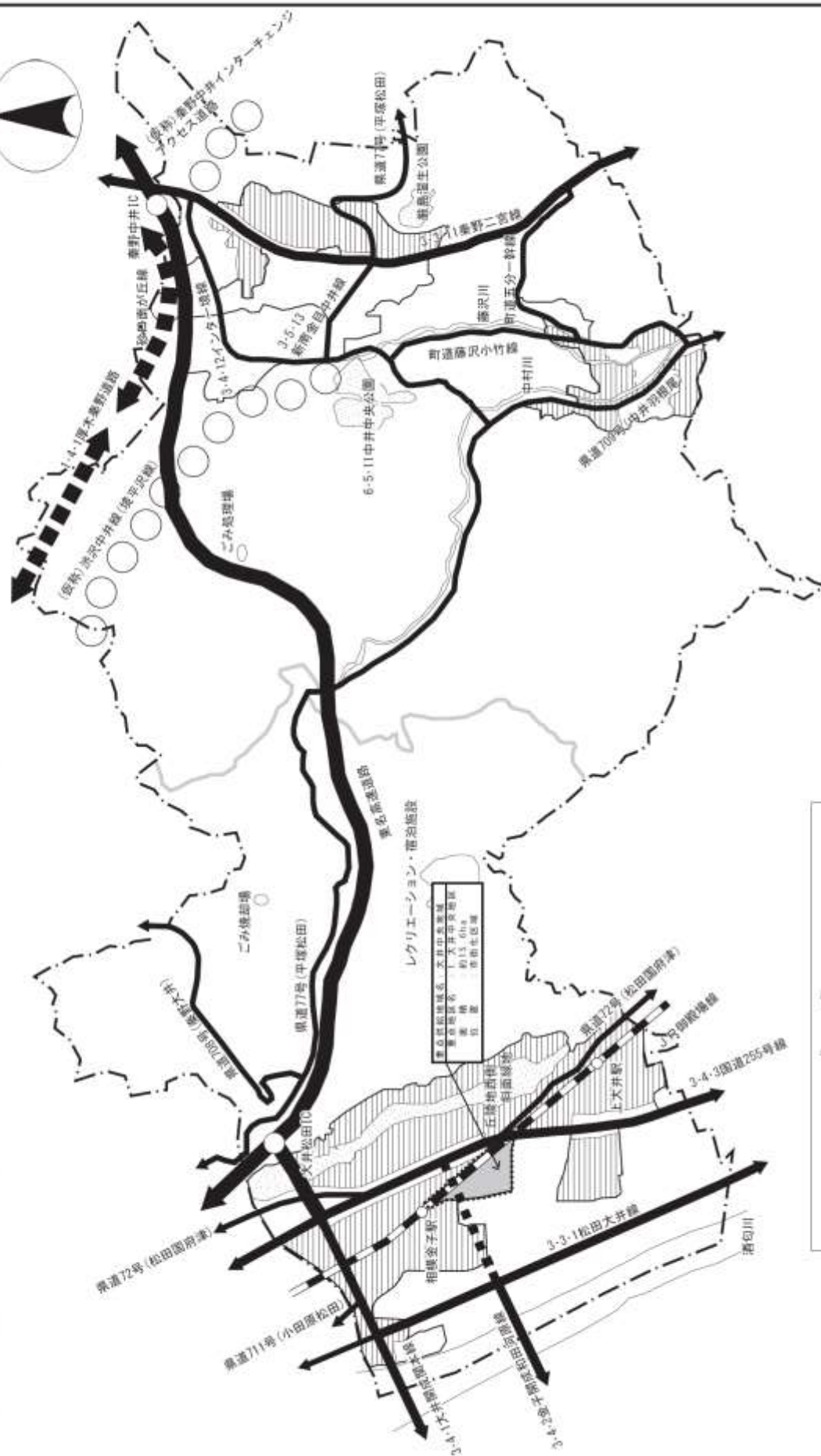
地 区 名	<u>1 大井中央地区</u>
面 積	約 <u>15.6ha</u>
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建専用住宅を中心とする住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設との総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	<u>大井中央地域</u>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	<u>金子吉原地区</u>
面 積	約 <u>15.7ha</u>
イ. 地区の整備又は開発の 目標	土地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、基盤整備を一体的に促進する。
ロ. 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建専用住宅を中心とする住宅市街地とする。
ハ. 都市施設、地区施設の整備方針	土地地区画整理事業を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設との総合的な整備を図る。
ニ. その他の特記すべき事項	
重点地区を含む重点供給地域の名称、 <u>面積</u>	<u>金子吉原地域</u> (約 <u>15.7ha</u>)



大井都市計画住宅市街地の開発整備の方針附图(大井町・中井町)



方針問題は、「住宅都市計画の調整整備の方針」の内容を分りやすく説明するたぐいの制度的な問題であり、「神奈川県住宅基本計画」に定める重点的施策の範囲のうち、特に「積極的に住宅都市計画の整備及び開発が必要となる地区」に就いて、相対的・相対的な交通体系の配置の方針、自然環境地や緑地を「緑地の方針などをおおまかに示すものです」。

道路の構造路線（〇〇で表示）については、おおむねのネットワークを示したものであります。道路を示したものは、整備中のものも含まれます。

道路（主幹道）には、整備中のものも含まれます。



凡例	
縣市界線區域 市街化區域 鉄道(山口) 行政界 河川	自動車専用道路(道路本) 自動車専用道路(未整備) 主要幹線道路(道路本) 主要幹線道路(未整備) 幹線道路(道路本) 幹線道路(未整備)
磐前市界線 重点地区 自治地 公園綠地等 その他市の施設(道路) 大規模施設	駅前公園 駅前公園