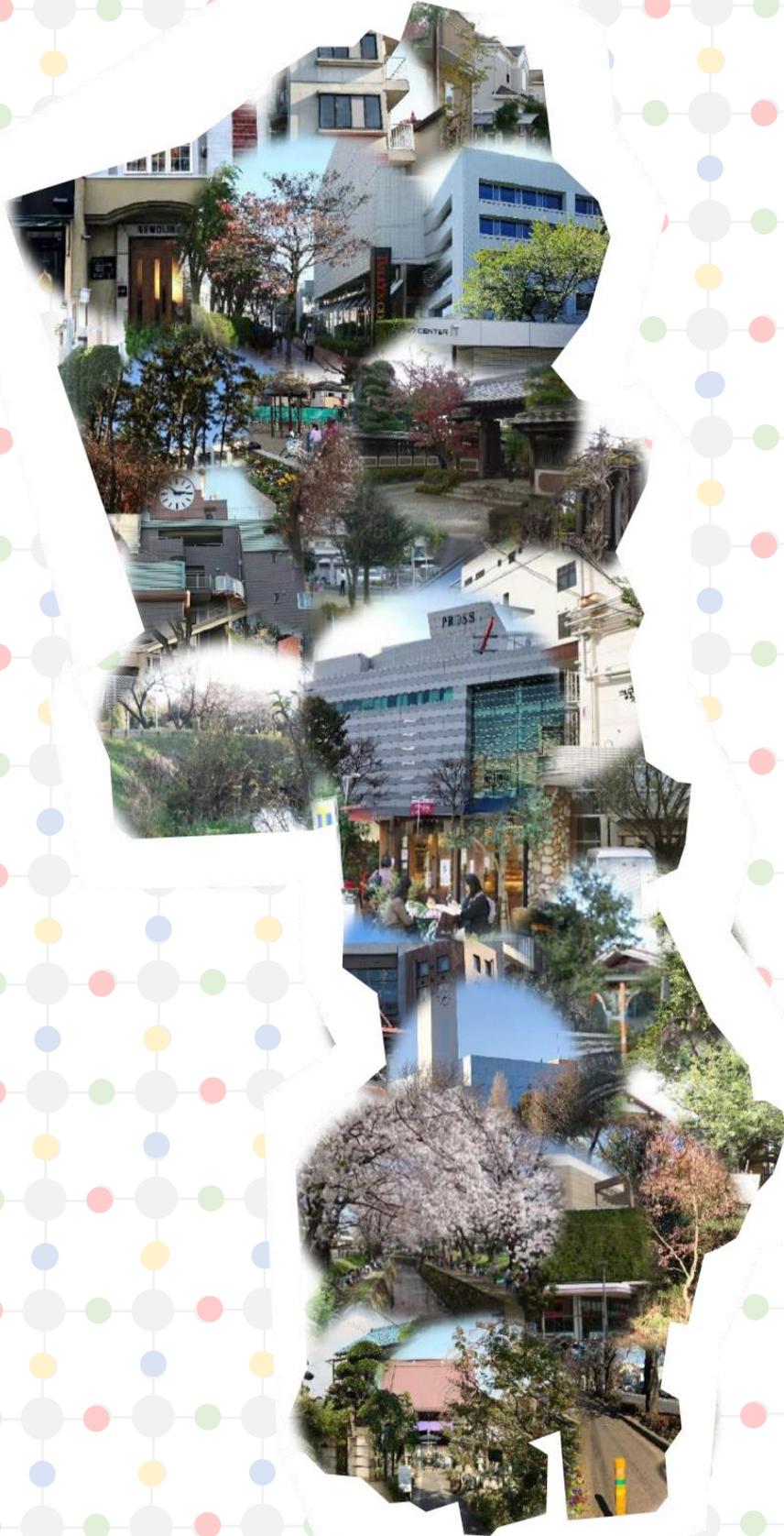


(案)

健康都市やまと🌈 都市計画マスタープラン



目次

はじめに	1
都市計画マスタープランとは	1
都市計画マスタープラン改定の背景	2
改定の方向性と構成	3
序章 計画の概要	5
1. 位置づけと役割	6
2. 目標年次	8
第1章 全体構想	9
1. 全体構想の考え方	10
2. 都市構造の形成経緯	11
3. 現況と特性	22
4. 社会を取り巻く状況	30
5. 都市づくりの視点	32
6. 目指す都市の姿	36
7. 都市づくりの方針	46
(1) 繋がりが生まれる都市づくり	47
(2) 活躍しやすい都市づくり	50
(3) 暮らし続けられる都市づくり	53
(4) 安心して暮らせる都市づくり	56
(5) 心地良く暮らせる都市づくり	59
(6) 地域の特性を活かした都市づくり	62

第2章 地域別構想 65

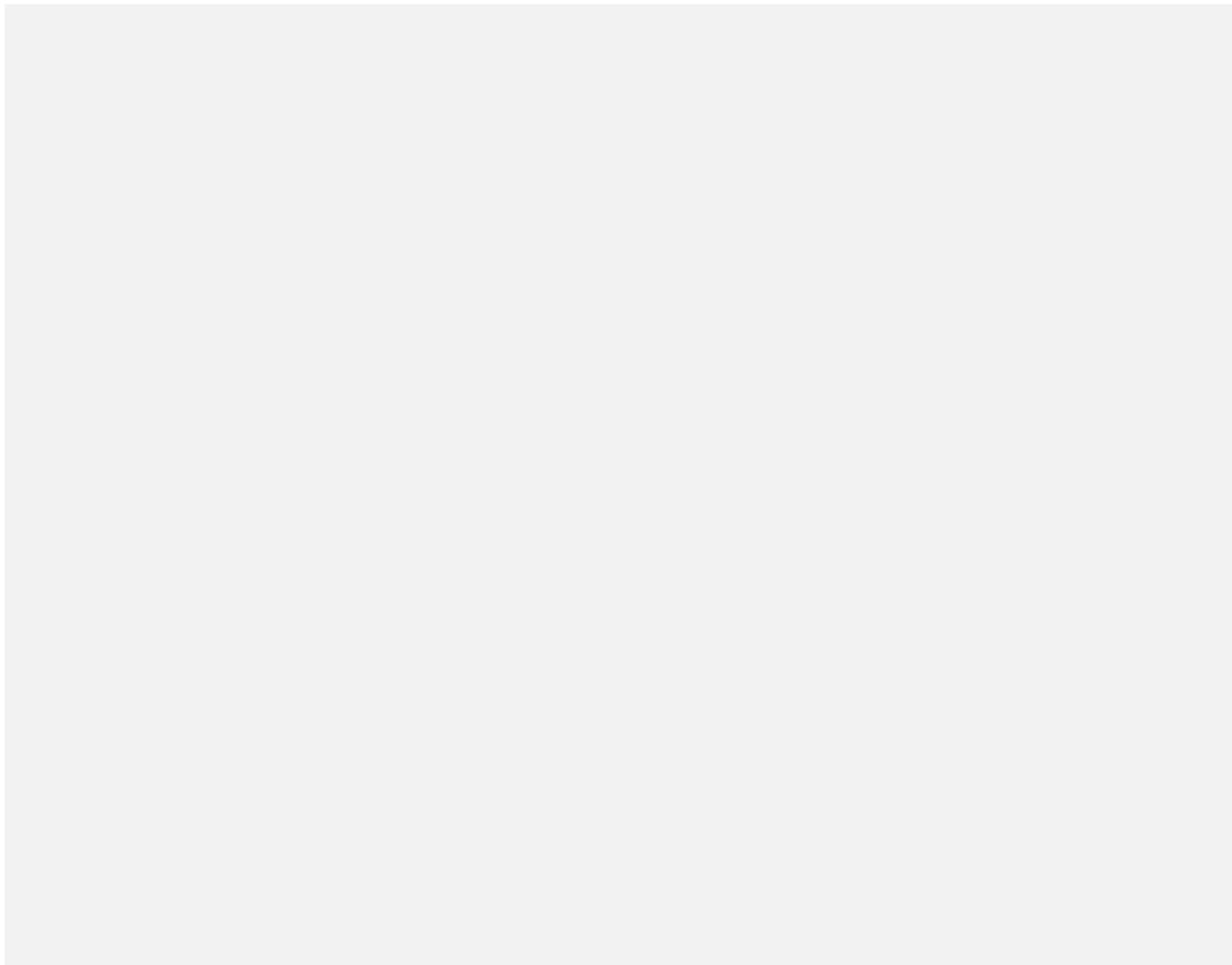
1. 地域別構想の考え方 66
2. 地域別構想 69
 - (1) 中央林間・つきみ野地域 69
 - (2) 南林間・鶴間地域 83
 - (3) 大和・相模大塚地域 97
 - (4) 桜ヶ丘地域 111
 - (5) 高座渋谷地域 125

第3章 実現に向けて 139

1. 実現に向けた着実な推進 140
2. 進行管理と見直し 143

はじめに

都市計画マスタープランとは

- ・「都市計画」とは、「健康で文化的な都市生活」及び「機能的な都市活動」を確保することを主目的に定められるものです。
 - ・道路の整備や景観形成などは、「都市計画」に基づき行われますが、それぞれを一体の都市として総合的に機能させる必要があります。
 - ・「都市計画マスタープラン」とは、様々な都市計画が総体として機能するよう市町村が定める「都市計画に関する基本的な方針」です。
 - ・長期的な視点に立った都市の将来像と、その実現に向けた大きな道筋を示し、本市に関わる方々と幅広く共有し、都市づくりを協力しながら共に進めていくための計画です。
- 

都市計画マスタープラン改定の背景

- ・本市は、平成9年(1997年)3月に都市計画マスタープランを策定し、概ね20年後を目標年次として、土地利用の誘導、都市基盤の整備などに取り組んできました。
- ・この間、少子高齢化などの社会の変化や、第8次大和市総合計画の策定との整合を図ることを目的に、平成22年(2010年)4月に改訂を行い、同計画の着実な実現を目指してきました。
- ・全国的には、本格的な人口減少と少子高齢化が進み、人口の地域的な偏在が加速しています。また、インフラの老朽化、巨大災害の切迫、食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題などを背景とした、持続可能な社会への要請が高まり、ICT[※]の劇的な進化等技術革新の進展などの社会構造の変化、ライフスタイル・価値観の多様化に伴うコミュニティの弱体化など、都市を取り巻く社会は大きく変化しています。
- ・このような社会の変化に対応していくためには、これまでの人口増加への対応を主としてきた都市計画制度に基づく都市政策だけでなく、社会の変化を見据えて、総合的なマネジメントにより都市の再生を図っていくことも必要となっています。
- ・こうした背景から、平成26年8月に都市再生特別措置法[※]が改正されたことを受け、平成29年3月に大和市立地適正化計画を策定し、「多様な居住地・居住スタイルを選択できどの地域に住んでも暮らしやすい、生涯住み続けられる魅力あふれるまち」を目指して、都市の活用を見据えた都市機能の計画的な誘導や都市空間の質を高めることなど、総合的なマネジメントによる、都市の再生に取り組んでいます。
- ・また、平成31年4月には、本市の最上位計画である健康都市やまと総合計画を新たにスタートし、「人」、「まち」、「社会」の3つの健康の連携を深め、成熟させていくことにより、新しい時代の中でも持続可能で、子どもからお年寄りまで全ての世代が、健やかで康らかな生活が実感できる「健康都市 やまと」を将来都市像として掲げ、その実現に向け全市をあげて取り組んでいます。
- ・都市計画マスタープランにおいても、上位計画である健康都市やまと総合計画の趣旨を踏まえるとともに、都市計画マスタープランを補完する大和市立地適正化計画と連携しながら、20年後のあるべき都市の姿とその実現に向けた取り組み方針を示すため、改定を行います。
- ・また、本市を舞台に活躍する方々と今後の都市づくりのあり方を共有しながら共に取り組んでいくことで、持続可能な発展により都市の質と魅力を高め、健やかで康らかな生活を下支えする計画となるよう、健康都市やまと都市計画マスタープランと名称を変更します。

改定の方向性と構成

- ・改定にあたっては、今後の社会経済情勢の変化や多様なニーズに対応できる、持続可能で総合的な都市づくりを推進するため、主に次の点を変更します。

主な変更点

1. 目指す都市の姿の変更

- ・これまで設定していた「目標とする空間像」のうち、「3つの軸」「3つのまち」「6つの森」については、本市の「都市構造の形成経緯」として示します。
- ・これまで「暮らし続けることができるまち」「個性と活気があふれるまち」「自然と共生できるまち」「市民とともにつくるまち」の4つに分かれていた目指すまちを変更し、1つの「目指す都市」を新たに設定します。
- ・それを踏まえて今後実現していくべき「交通(線)」「拠点(点)」「土地利用(面)」の在り方を「将来都市構造」として整理します。
- ・目指す姿として、将来都市構造を支える「将来人口構成」を新たに設定します。

2. 都市づくり方針の枠組みの変更

- ・これまでの、法体系ごとの施策により整理していた「分野別方針」から、生活の視点に立った分野横断的な「都市づくりの方針」に変更します。

3. あるべき地域の姿の設定

- ・これまで、地域別に設定していた「地域づくりのテーマ」を基に、獲得したい価値を追加した「あるべき地域の姿」を新たに設定します。

4. 計画構成の変更

【 旧計画 】

H9.3策定(H22.4見直し) 大和市都市計画マスタープラン

序章 基本的な考え方

- 1 まちづくりの理念
- 2 まちづくりの視点
- 3 プランの役割と位置づけ
- 4 プランの構成

第1章 全体構想

- 1 現況と課題
- 2 目標
- 3 目標とする空間像
- 4 拠点づくりの目標

第2章 分野別方針

- | | |
|---------|----------|
| 1 土地利用 | 4 住宅 |
| 2 道路と交通 | 5 水と緑の環境 |
| 3 防災と防犯 | 6 景観 |

第3章 地域別方針

まちづくりの基本方針

- 1 5つの地域
 - 2 地域の皆さんの声（当初策定時）
 - 3 それぞれの地域のすがた
 - 4 地域別方針
- | | |
|-------------|--------|
| ○ 中央林間・つきみ野 | ○ 桜ヶ丘 |
| ○ 南林間・鶴間 | ○ 高座渋谷 |
| ○ 大和・相模大塚 | |

第4章 マスタープランの 実現に向けて

- 1 これまでの取り組み
- 2 まちづくりの着実な推進

【 新計画 】

健康都市やまと 都市計画マスタープラン

序章 計画の概要

1. 位置づけと役割
2. 目標年次

第1章 全体構想

1. 全体構想の考え方
 2. 都市構造の形成経緯
 3. 現況と特性
 4. 社会を取り巻く状況
 5. 都市づくりの視点
 6. 目指す都市の姿
 7. 都市づくりの方針
- (1) 繋がりが生まれる都市づくり
 - (2) 活躍しやすい都市づくり
 - (3) 暮らし続けられる都市づくり
 - (4) 安心して暮らせる都市づくり
 - (5) 心地良く暮らせる都市づくり
 - (6) 地域の特性を活かした都市づくり

第2章 地域別構想

1. 地域別構想の考え方
 2. 地域別構想
- (1) 中央林間・つきみ野地域
 - (2) 南林間・鶴間地域
 - (3) 大和・相模大塚地域
 - (4) 桜ヶ丘地域
 - (5) 高座渋谷地域

第3章 実現に向けて

1. 実現に向けた着実な推進
2. 進行管理と見直し

計画のねらいを説明します。

大和市域の現況と特性から今後の都市づくりの視点を整理し、目指す都市像と取り組み方針を示します。

各地域の現況と特性から今後のまちづくりの視点を整理し、あるべき地域像と取り組み指針を示します。

計画の実現に向けた推進方策や進行管理方法について示します。

序章

計画の概要

1. 位置づけと役割
2. 目標年次

1. 位置づけと役割

1 健康都市やまと都市計画マスタープランの位置づけ

- 健康都市やまと都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられた「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」であり、神奈川県が定めるかながわ都市マスタープラン、及び都市計画区域マスタープランに即して定めます。
- 健康都市やまと総合計画を支える都市計画分野の計画であり、他の関連する個別計画との整合を図ります。

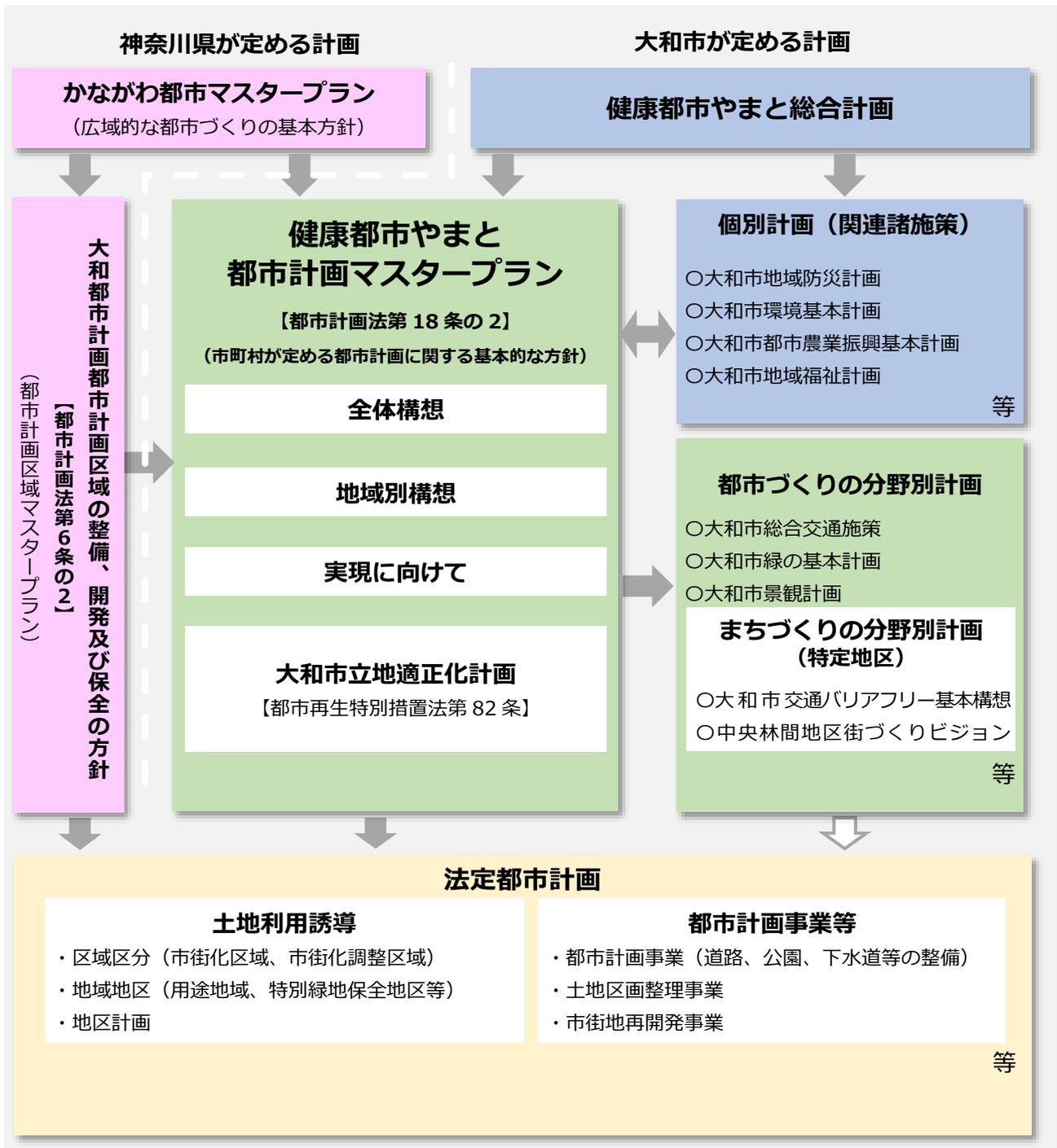
序章

第1章

第2章

第3章

資料編



2 健康都市やまと都市計画マスタープランの役割

- ・これまでの都市計画マスタープランをもとにした、まちをより良くするための取り組みとともに、これまでに大和市に住まわれてきた市民、地域で活動する団体、事業者など、大和市を舞台とする多様な主体の方々が、この大和市をより活気があり、より良い環境にするための活動をされてきたことにより、今の大和市があります。
- ・これからの都市計画マスタープランは、従来の「都市計画」の範囲である、人口増加への対応を主とした物的計画だけでなく、それにより創出された都市での生活や活動のあり方を共有し、都市の使い方を道筋として示すことが必要であると考えます。
- ・そのため、健康都市やまと都市計画マスタープランでは、従来の都市計画法第18条の2に定める市町村の都市計画に関する基本的な方針の性格を持ちつつ、大和市という都市における生活や活動のあり方、まちづくり活動の道筋などを示すことにより、これまで以上に大和市を使いこなしてほしいという期待を込めて作成し、次の3つの役割を担うものとします。

1. 目指す都市の姿を明らかにする

本市の現状を的確に捉え、「暮らし」、「なりわい」などの生活や活動のあり方と、それを実現するための「目指す都市の姿」をかかげます。

2. 行政が主体的に取り組む都市づくりの方針とする

本市における都市づくり分野の基本的な方針として、他の各分野の個別計画等と連携し、健康都市やまと総合計画に掲げる将来都市像の実現を支える「方針」となります。

3. 市民や事業者などが主体的に取り組むまちづくりの指針となる

行政だけでなく、市民や事業者などの本市に関わる皆さまが「目指す都市」の実現に向け、土地の利用や空間の形成、地区まちづくり活動などに取り組む際の「指針」となります。

2. 目標年次

- ・健康都市やまと都市計画マスタープランは、都市計画の実現に必要な長期的視点に立ち、将来を見据えた計画として、概ね 20 年先の令和 22 年度（2040 年度）を目標年次とします。

序章

第1章

第2章

第3章

資料編

第1章

全体構想

1. 全体構想の考え方
2. 都市構造の形成経緯
3. 現況と特性
4. 社会を取り巻く状況
5. 都市づくりの視点
6. 目指す都市の姿
7. 都市づくりの方針

I. 全体構想の考え方

1 全体構想の役割

- ・全体構想では、市全域を見渡した視点に加えて広域的な視点や全国的な社会情勢により現況と特性を整理し、その上で本計画の目指す都市の姿を示すことによって、計画全体の方向性を明らかにします。
- ・また、これらを踏まえ、本計画の具体的な取り組みイメージを共有して実現するために、分野横断的な6つのテーマを整理し、都市づくりの方針を示します。

2 対象範囲

- ・全体構想は、市全域を対象範囲とします。

3 全体構想の構成

第1章 全体構想

都市づくりの観点から、現況と特性を整理し、目指す都市の姿と取り組み方針を示します。

[構想の概要説明]

1. 全体構想の考え方・・・全体構想の役割や構成について説明します。

[構想の前提整理]

2. 都市構造の形成経緯・・・現在の本市の都市構造を形作る構成要素を整理します。
3. 現況と特性・・・本市の現況と特性を整理します。
4. 社会を取り巻く状況・・・全国的な社会情勢を整理します。
5. 都市づくりの視点・・・本市の今後の都市づくりに必要な視点を整理します。

[構想の本編]

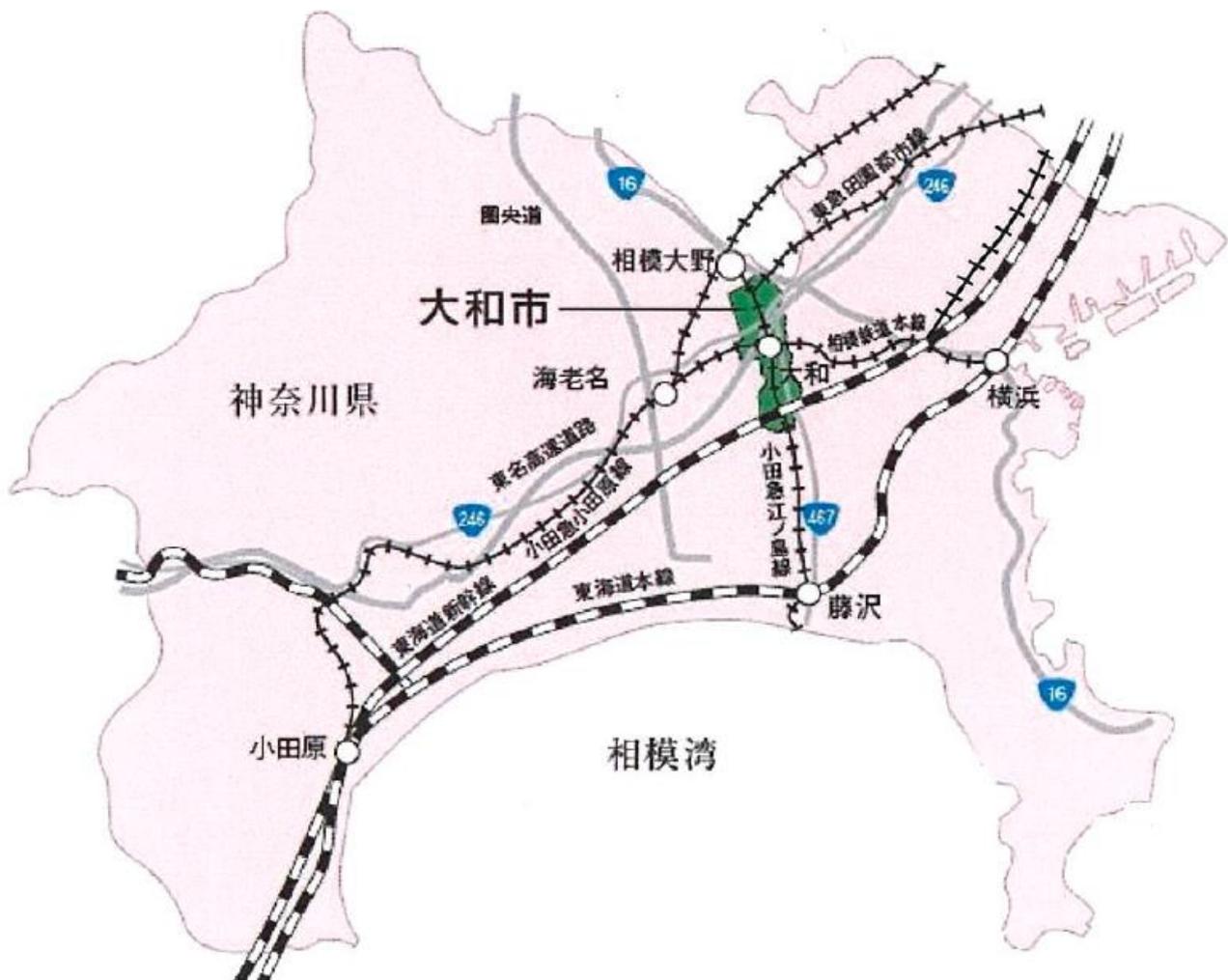
6. 目指す都市の姿・・・本市が目指す都市の姿を示します。
7. 都市づくりの方針・・・目指す都市の実現に向けた取り組み方針を示します。

2. 都市構造の形成経緯

1 都市構造の形成に影響を与えた広域における位置づけ

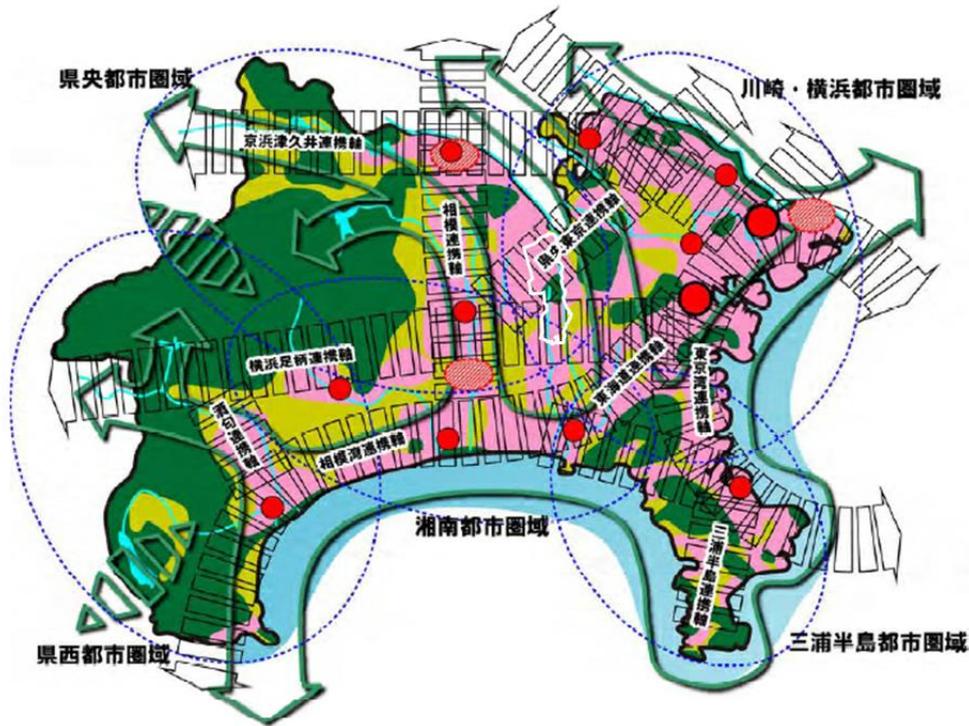
- ・本市は神奈川県ほぼ中央に位置し、横浜、相模原、藤沢、海老名、座間、綾瀬、東京都町田の各市に隣接しています。
- ・都心から40 km圏内にあって、3つの鉄道が東西南北に走り、東京へ1時間弱、横浜へ20分で行くことが出来る立地にあります。
- ・また、古くから街道が交差する交通の要衝地であったため、道路網も充実しており、国道16号、246号、467号のほか県道4線が縦横に走り、東名高速道路横浜町田インターチェンジにも近いなど、交通の利便性に恵まれています。

大和市の位置



・かながわグランドデザイン基本構想（平成24年3月）では、県が設定する5つの地域政策圏のうち、本市は、交通の要衝である「県央地域圏」に含まれており、「水源地の豊かな自然を守り、これを活用した地域の魅力づくりと活性化を進めるとともに、自然と都市、産業が調和し、うるおいと活力にあふれた地域づくりをめざす」こととされています。

将来の県土・都市像



* ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」 ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現		中核拠点 ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を兼務
	環境調和ゾーン ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用 ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮		広域拠点 ◇県全体の広域的な機能、都市圏全体の自立をけん引する高度な都市機能を兼務
	自然的環境保全ゾーン ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうるおいの創造 ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進		新たなゲート ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成
	水とみどりのネットワーク ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進 ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうるおいある県土の創造		整備・機能強化する連携軸 ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化 ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応
	県境を越える山なみエリアの連続性		都市圏域 ◇地域の個性を生かした自立ある発展 ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

出典：かながわ都市マスタープラン（平成19年10月改定）

・神奈川県が定める、かながわ都市マスタープラン（地域別計画 平成22年11月改定）では、大和駅周辺は「地域の拠点」に位置付けられ、拠点商業地としての商業環境の形成や、中心市街地としての文化施設、業務施設の集積を推進するとされています。

序章

将来都市構造（県央都市圏域）

第1章



第2章

第3章

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	国土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	新たなゲート	都市連携軸
	自然約環境保全ゾーン	地域の拠点	

資料編

出典：かながわ都市マスタープラン（地域別計画 平成22年11月改定）

2 大和市を特徴づける都市構造の形成

- ・大和市の大部分は起伏の少ない平坦な地形的特徴を有しており、東西それぞれを流れる境川と引地川沿いには斜面緑地が形成されています。また、その周辺には農地が広がり、深見城址や神社仏閣の境内など、豊かな緑を持つという特徴があります。
- ・このような地形的・自然的特徴を背景に、昭和初期の林間都市開発をはじめとした市街地整備が進むとともに、国道や県道の主要幹線道路網の整備に加えて、小田急江ノ島線や東急田園都市線、相鉄本線の3つの鉄道路線と8つの駅が位置していることから、東京・横浜方面へのアクセス性が優れている交通利便性の高い都市という特徴があります。

大和市を特徴づける都市構造

④ 市街地の形成

—計画的な市街地の形成—



③ 道路・鉄道網の形

—都心方面へのアクセス性に優れた道路・鉄道網の形成—



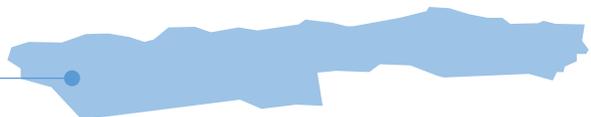
② 自然

—河川沿いを中心とした豊かな緑—



① 地形

—起伏の少ない平坦な地形—



① 地形

—起伏の少ない平坦な地形—

- ・大和市の大部分は起伏の少ない相模野台地上にあり、等高線は東西に走り、北から南へ向かって緩やかに傾斜している平坦な地形となっています。
- ・市内最高標高は約91m（つきみ野8丁目の富士塚（旧浅間神社跡））、最低標高は約28m（福田の引地川流域）です。
- ・市域の東には境川、西には引地川が南北に流れ、両河川は相模野台地を刻んで谷をつくっていますが、台地ができてからの歴史が浅いため、谷の形は単純で、支流は少なく僅かに境川が目黒川、上和田川などの短い流れを形成しています。



② 自然

—河川沿いを中心とした豊かな緑—

- ・境川と引地川沿いには斜面緑地が残され、その周辺には農地が広がっており、深見城址や神社仏閣の境内地などの歴史的な緑がみられます。
- ・引地川の水源地周辺のまとまった樹林地を有する泉の森をはじめとした拠点的な緑である6つの森や、引地台公園をはじめとしたまとまりのある緑、市街地内の生産緑地など様々な自然が形成されています。



③ 道路・鉄道網の形成

—都心方面へのアクセス性に優れた道路・鉄道網の形成—

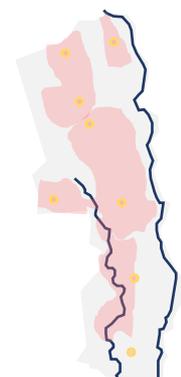
- ・国道16号や246号に加えて、県道40号（横浜厚木）、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）など東京・横浜方面を結ぶ幹線道路網が形成されています。
- ・本市には、小田急江ノ島線や東急田園都市線、相鉄本線の3つの鉄道路線が乗り入れており、さらに市域の東西南北に8つの駅が配置されていることから、市域のほとんどが駅からの徒歩圏となっています。



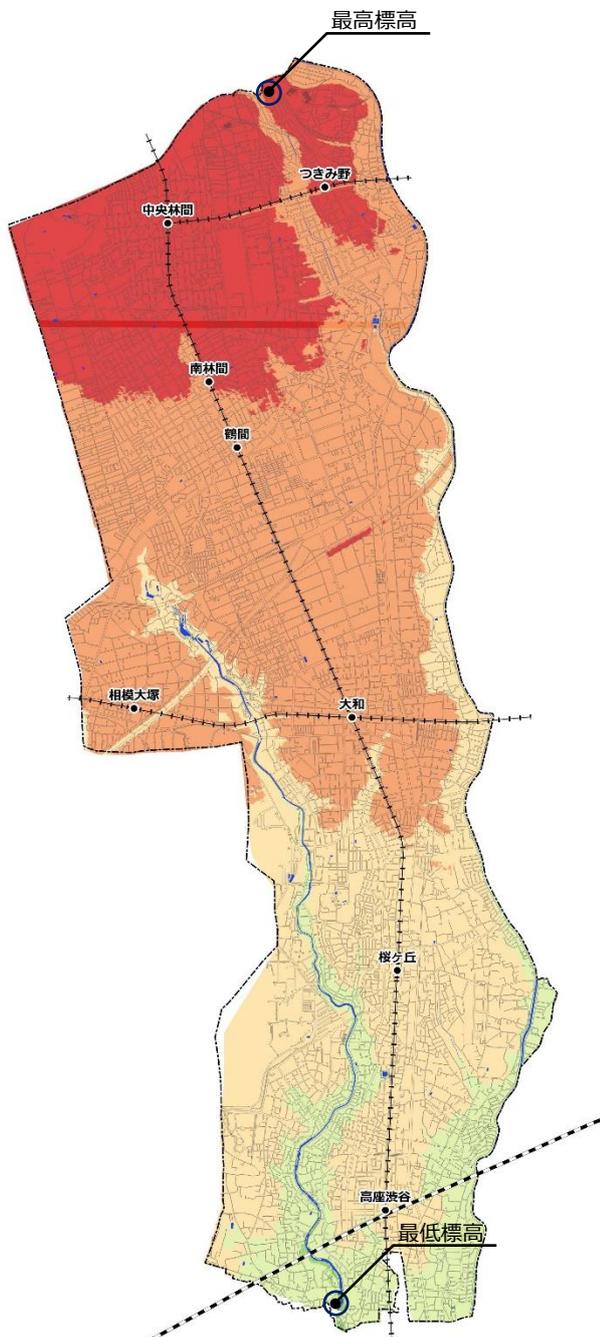
④ 市街地の形成

—計画的な市街地の形成—

- ・北部は、小田急江ノ島線の開通と併せて1920年代～30年代に行われた林間都市開発と、東急田園都市線の延伸と併せて1960年代～70年代に行われた田園都市開発により生まれた緑豊かな住宅地や、古くからの集落などによって形成されています。
- ・中部は、1930年代～50年代にかけて軍都計画に基づく市街地整備により、大和駅を中心に様々な都市機能が集まって発展してきました。
- ・南部は、高座渋谷駅周辺等の1970年代から近年まで行われた土地区画整理事業により生まれた新たな住宅地と昔ながらのまち並みが共存する地域となっています。



地形



- 凡例
- 鉄道駅
 - +— 新幹線
 - - - 私鉄
 - 大和市域
 - 水域
 - 標高 (m)
 - 0以上 - 15未満
 - 15以上 - 30未満
 - 30以上 - 45未満
 - 45以上 - 60未満
 - 60以上 - 75未満
 - 75以上 - 90未満
 - 90以上

自然



- 凡例
- 鉄道駅
 - +— 新幹線
 - - - 私鉄
 - 大和市域
 - 緑被
 - 樹林地
 - 草地
 - 農地

出典：平成27年度都市計画基礎調査

出典：大和市資料

序章

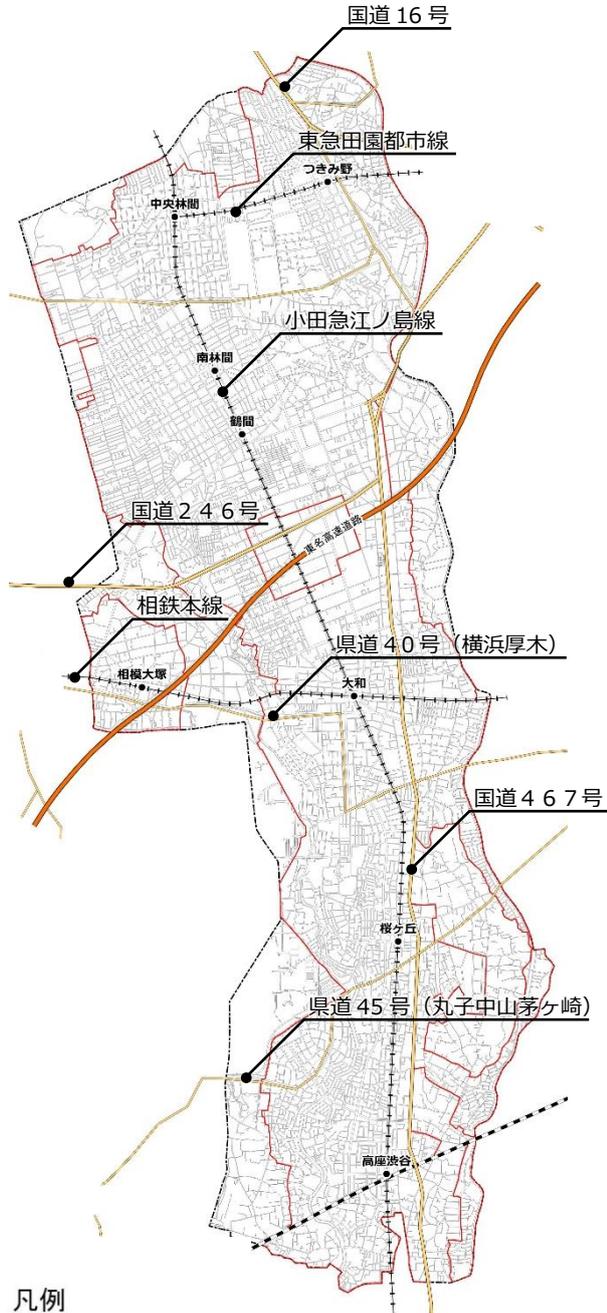
第1章

第2章

第3章

資料編

道路・鉄道網の形成

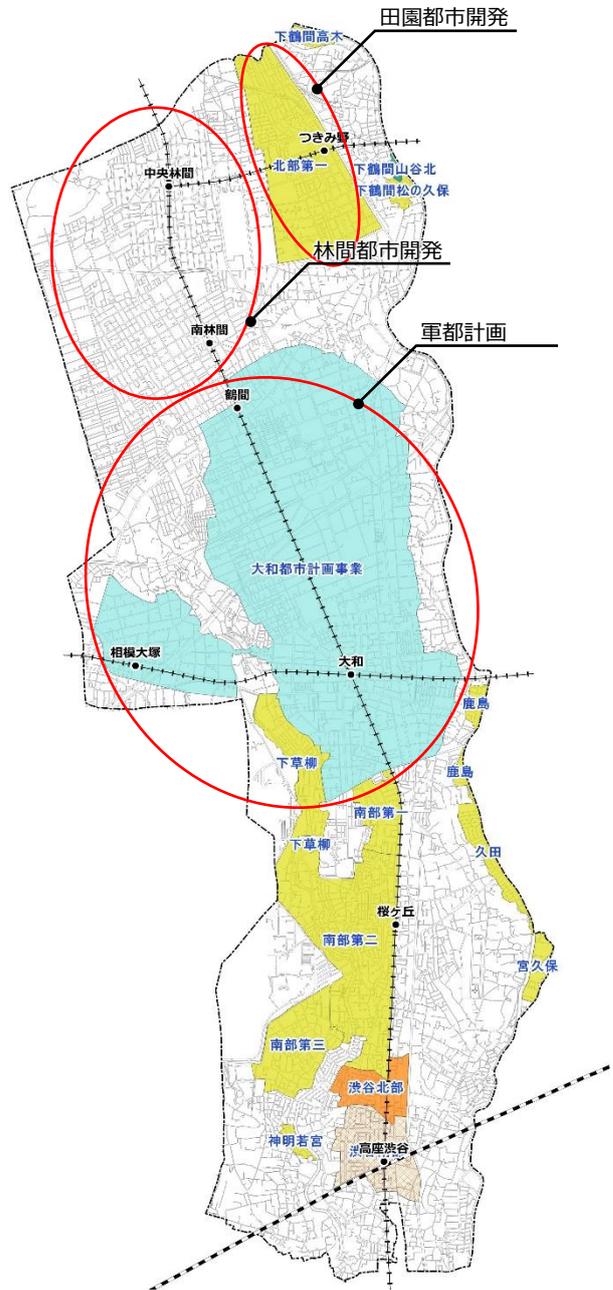


凡例

- 鉄道駅
- 新幹線
- JR在来線
- 私鉄
- 国道
- 県道
- 大和市政
- 市街化区域

出典：平成27年度都市計画基礎調査

市街地の形成



- 鉄道駅
- 新幹線
- 私鉄
- 大和市政
- 区画整理事業
- 換地処分終了
- 換地未処分
- 旧法13条(公共、行政庁)
- 新法3条1項(個人、共同)
- 新法3条2項(組合)
- 新法3条4項(公共団体)
- 新法3条4項(公共団体)

出典：平成27年度都市計画基礎調査

序章

第1章

第2章

第3章

資料編

3 「3つの軸」と「3つのまち」

- ・前述のとおり、現在の大和市の姿は、その土台となる地形をはじめとした市街地形成の歴史によって形作られ、健康都市やまと総合計画で示す土地利用の方向として都市の構造を特徴づけている「3つの軸」「3つのまち」の基盤が形成されてきました。
- ・健康都市やまと総合計画では、この「3つの軸」と「3つのまち」を基本にしたうえで、それぞれの特徴と魅力を活かしながら、市域全体の均衡ある発展を促し、本市の持続可能性を高めていくことを土地利用の方向として示しています。
- ・「3つの軸」と「3つのまち」は、本市の都市空間を構成するアイデンティティとなっています。

3つの軸と3つのまち

やまと軸（都市軸）

- ・利便性の高い鉄道網周辺を中心に計画的な都市づくりが推進され、都市機能が集積しており、市街地が形成されています。

ふるさと軸（自然軸）

- ・平坦な市域の東西を流れる境川と引地川沿いには、斜面緑地や大規模な緑地など、様々な緑が形成されています。

北のまち

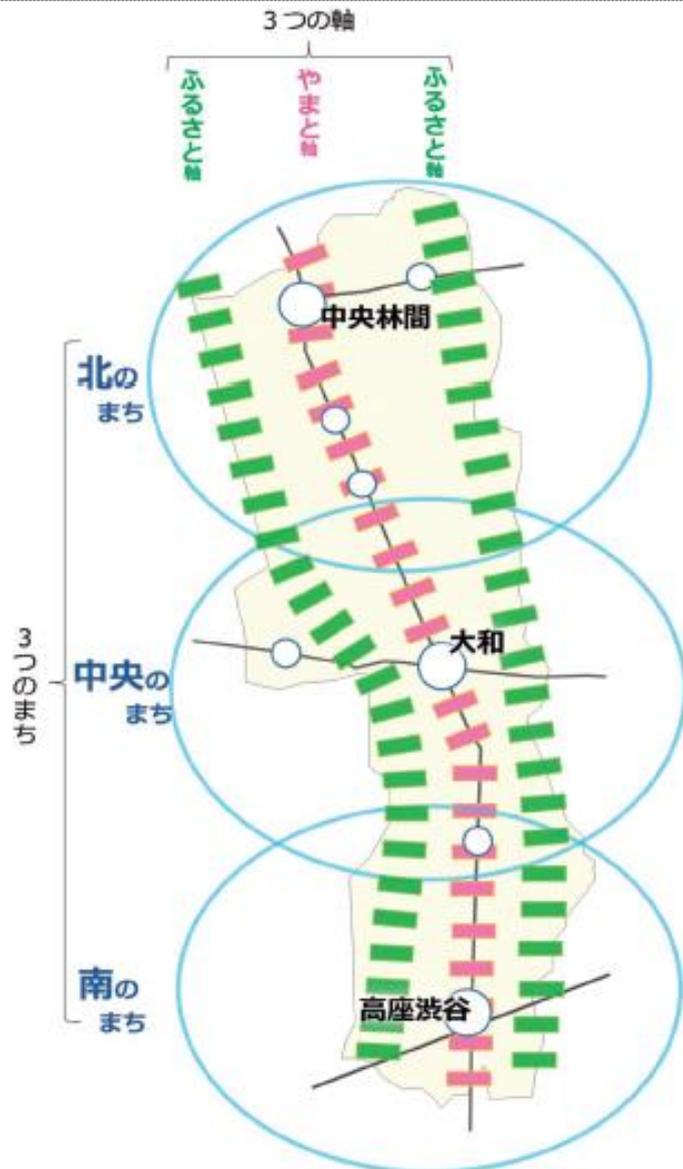
- ・良好な住宅地と文化の香りを感じられるまちとなっています。

中央のまち

- ・商・工・住・緑が織りなす多機能なまちとなっています。

南のまち

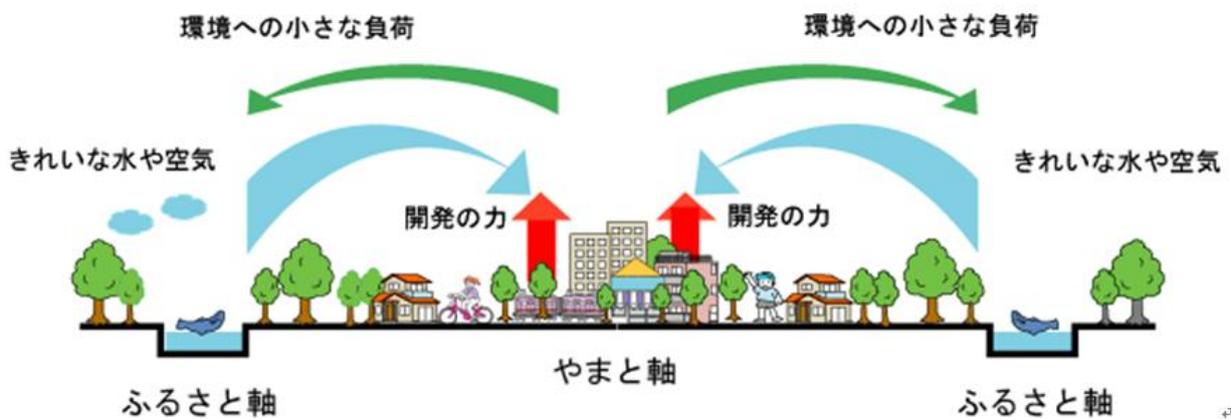
- ・新しいまちと古くからのまちが坂道で結ばれる緑の心地良い生活のまちとなっています。



出典：健康都市やまと総合計画

■ 「3つの軸」

- ・本市は、市域の中央を南北に走る小田急江ノ島線及び幹線道路沿いに、商業・業務機能や良質な中高層住宅など様々な都市機能が集積する「やまと軸」と、市域の東側を流れる境川、西側を流れる引地川沿いの水と緑に恵まれた自然豊かな2つの「ふるさと軸」からなる「3つの軸」に大別されます。
- ・この「3つの軸」は、それぞれが共存し、機能が相互に作用することで、都市と自然の調和がもたらされ、私たちの快適な生活を支えています。



■ 「3つのまち」

- ・大正末期から行われた林間都市開発と田園都市開発によって生み出された住宅地や古くからの集落により、良好な住環境が形成されている「北のまち」と軍都計画に基づき、昭和初期から市街地整備が進められ、本市の顔とも言える大和駅を中心に都市機能が集積している「中央のまち」、また昭和40年代から行われてきた土地区画整理事業により生まれた、ゆとりある住宅地と昔ながらのまち並みとともに、河川沿いの自然豊かな緑が共存する「南のまち」からなる「3つのまち」に大別されます。

北のまち



林間都市開発の面影を残す街並み（中央林間）

中央のまち



大和駅前広場とプロムナード

南のまち



高座渋谷駅前広場

4 大和市都市計画マスタープラン（平成22年4月改訂）に基づく市街地形成

- ・大和市都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」という。）は、平成9（1997）年3月におおむね20年先の都市の将来像を描く「市の都市計画に関する基本的な方針」として策定しました。平成22（2010）年4月には、マスタープランの進行における中間点に達したことから、社会状況の変化等を踏まえた改訂を行っています。
- ・マスタープランに基づき、これまで主に以下のような取り組みによって市街地整備を進めてきました。

1. 土地利用

- ・土地利用規制誘導
- ・3つのまちの拠点性強化に向けた取り組み（文化創造拠点シリウス、中央林間図書館、市民交流拠点ポラリス、高座渋谷駅前複合ビルIKOZA等）



2. 道路と交通

- ・幹線道路等の都市基盤整備
- ・地域公共交通網の形成
- ・環境負荷の低い交通への転換（自転車レーン等）
- ・バリアフリー化の推進



3. 防災と防犯

- ・土地区画整理事業による安全な基盤の形成（渋谷南部地区等）
- ・耐震化、不燃化の促進
- ・街頭防犯カメラの設置
- ・総合治水対策（南林間雨水調整池等）



4. 住宅

- ・地区計画制度を活用したまちづくり
- ・土地区画整理事業による良好な住宅市街地の形成
- ・地域のルール化の取り組みへの支援（大和市みんなの街づくり条例）



5. 水と緑の環境

- ・緑地保全
- ・公園整備（大和ゆとりの森、やまと防災パーク等）

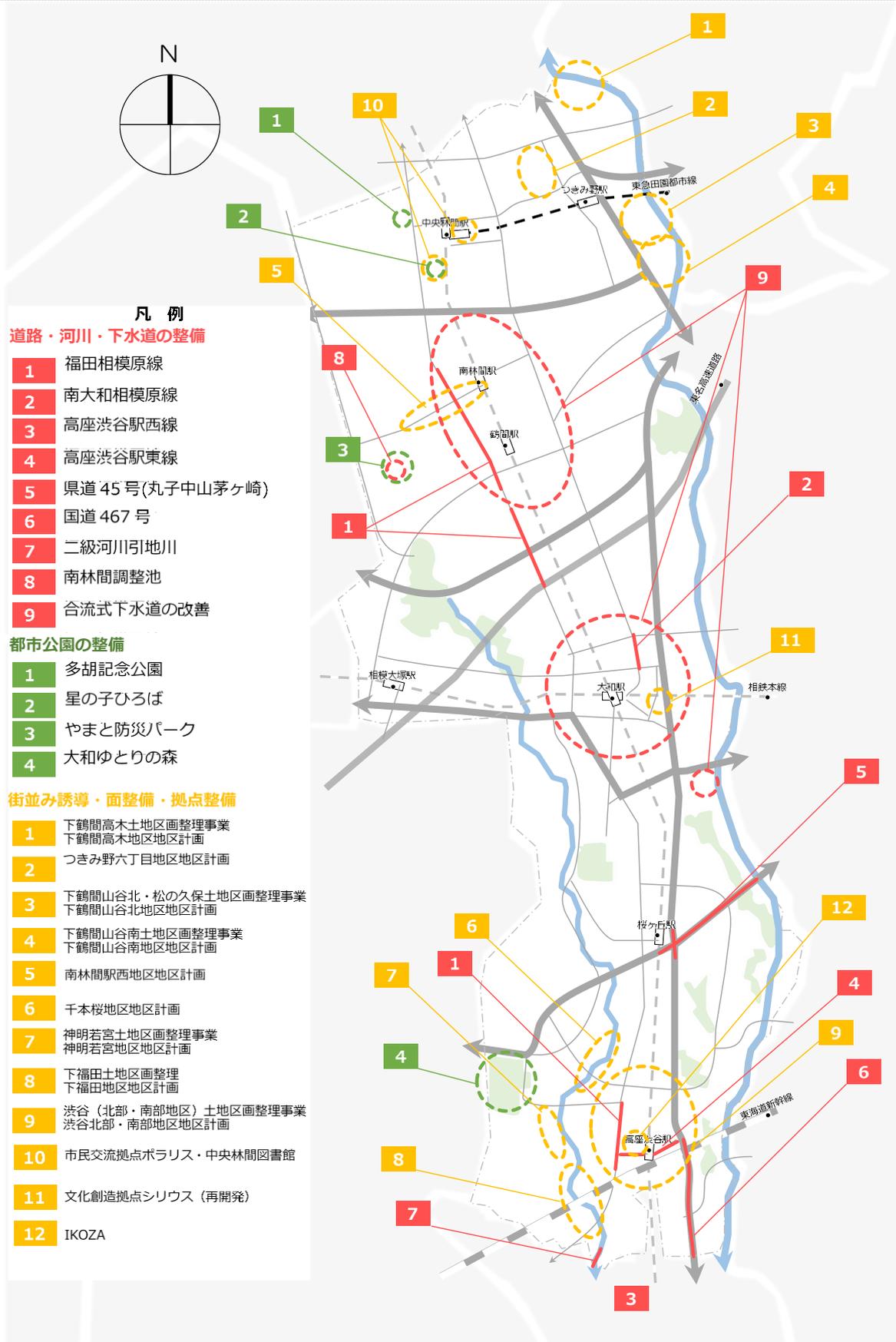


6. 景観

- ・景観形成誘導（景観条例、屋外広告物条例、街づくり賞等）



大和市都市計画マスタープランに基づく主な取り組み



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

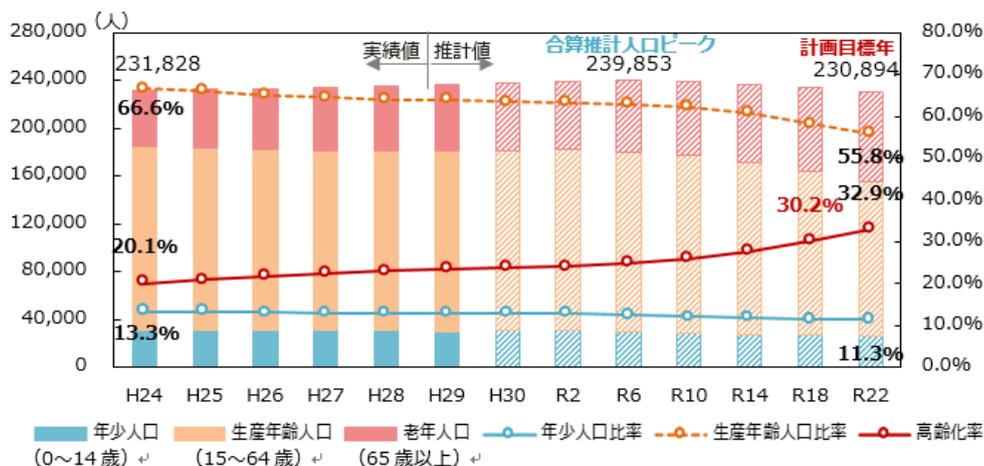
3. 現況と特性

1 大和市における現況と特性

■人口

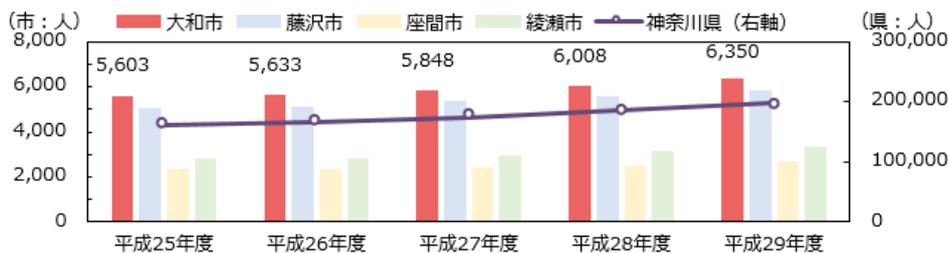
- ・全国的な人口減少の進展に反して人口・世帯ともに増加傾向で推移していることが特徴です。しかし、令和元年度からスタートしている健康都市やまと総合計画の策定に際し実施した人口推計では、令和5年に人口のピークを迎える見込みであり、本計画の目標年次である令和22年では、約23万人となり、平成24年の水準を下回る見込みとなっています。
- ・年齢3区分別人口比率をみると、0～14歳の年少人口比率、15～64歳の生産年齢人口比率ともに減少傾向にあります。一方、65歳以上の老年人口比率（高齢化率）は継続的に増加し、令和18年には30%を超え、約3人に1人が65歳以上という人口構成になる見込みです。
- ・地域別の人口は北部で増加しており南部では減少傾向、高齢化率も南部で高い傾向にあります。
- ・本市における外国籍市民の人口は、増加傾向で推移しており、令和元年度における外国籍市民の人口は、7,108人で、平成25年度に比べ1505人増加し、大和市総人口237,895人の約3%を占めています。

年齢3区分別人口・高齢化率の推移



参考：大和市住民基本台帳人口

外国籍市民の人口推移

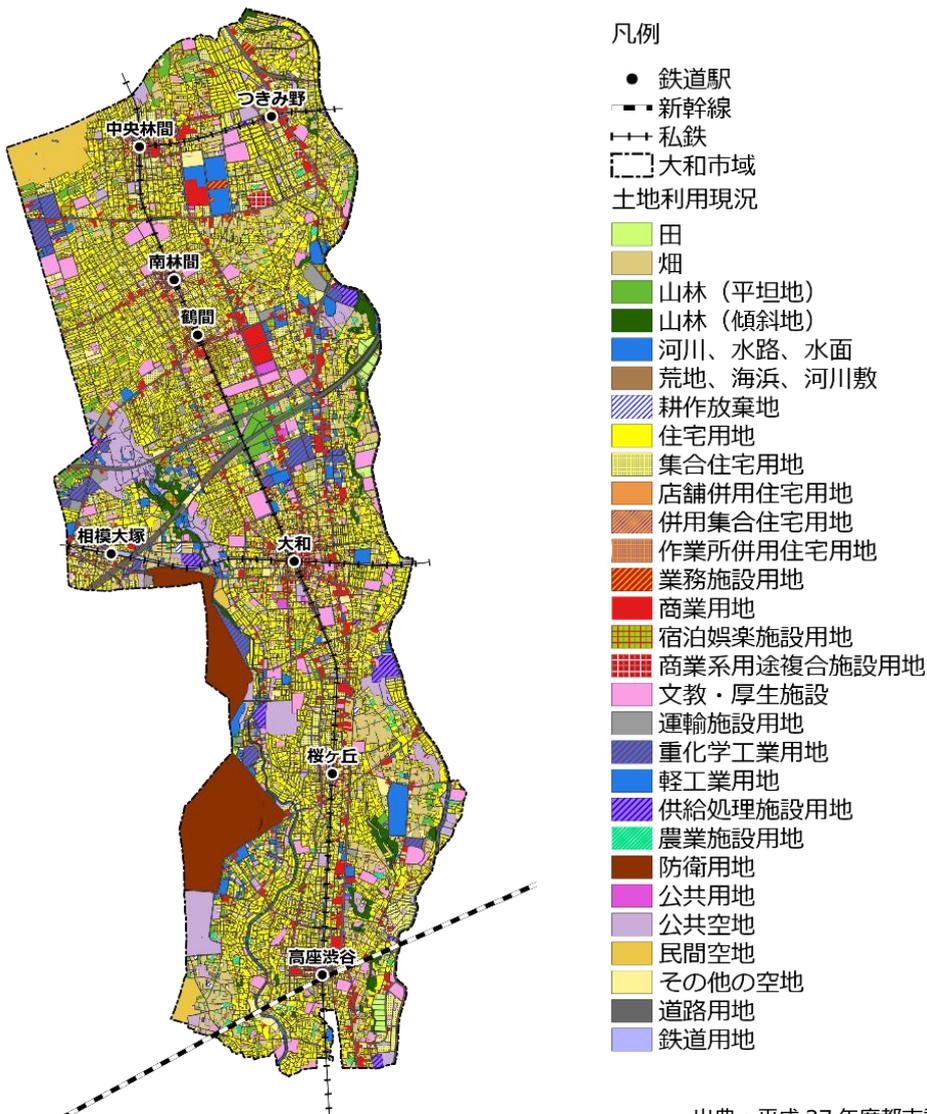


参考：県勢要覧「市区町村別人口」(各年1月1日現在)人口統計調査結果

■土地利用

- ・人口の増加に伴い、その受け皿となる宅地面積は増加傾向にあり、田や畑、山林の面積は減少傾向となっています。
- ・市域の北部に位置する内山地区や中部に位置する中央森林地区では、土地利用誘導地として市街化区域編入の検討が進められ、今後も宅地などの市街地の面積の増加が想定されます。
- ・工業系用途地域では、大規模な工業用地の商業・住居系用地への転換がみられます。

土地利用現況

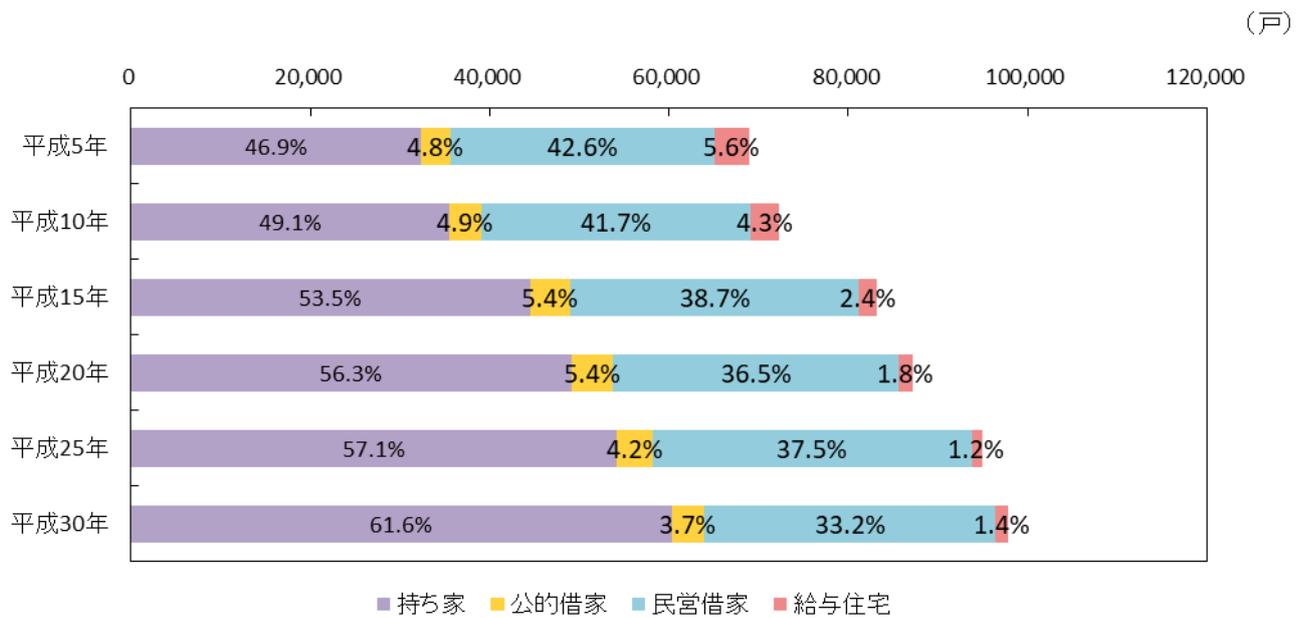


出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

■住宅・住環境

- ・平成30年の住宅総数は104,980戸であり、平成5年からの25年間で約32,400戸増加しています。
- ・平成30年の所有の関係別住宅数では、持ち家が60,280戸(61.1%)、借家は36,150戸(36.9%)であり、持ち家が半数以上を占めていることが特徴です。
- ・鉄道駅を中心に医療、福祉、商業等の生活サービス施設が充実しており、市全域において利便性の高い住環境を中心とした生活都市が形成されています。

所有の関係別住宅数の推移



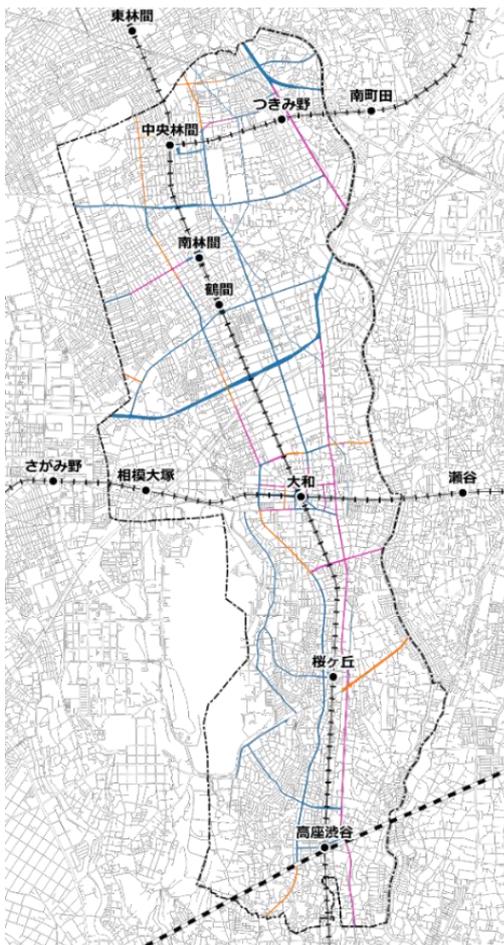
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
総数	72,560	74,750	86,090	93,090	99,700	104,980
持ち家	32,340	35,510	44,490	49,120	54,150	60,280
借家	36,560	36,750	38,660	38,120	40,730	37,530
公的借家	3,340	3,510	4,510	4,670	4,000	3,640
民営借家	29,340	30,130	32,140	31,840	35,590	32,510
給与住宅	3,880	3,110	2,010	1,610	1,140	1,380
その他	3,660	2,490	2,940	5,850	4,820	7,170

出典：住宅土地統計調査（5年毎）

■道路・交通

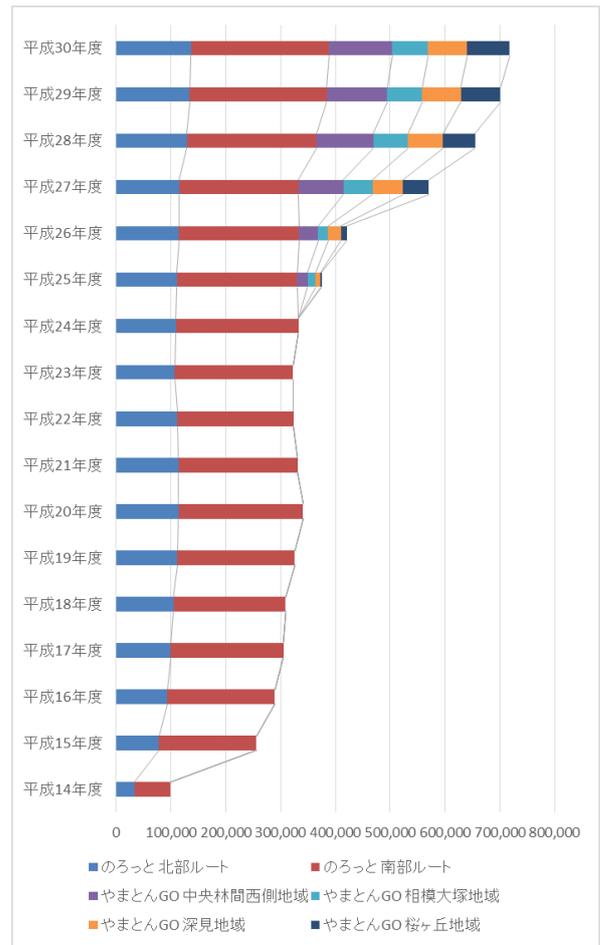
- ・ 国道 16 号、246 号及び 467 号などの市内外を結ぶ主要幹線道路が通過していますが、その一方で、主要な市道などの幹線道路も含めた都市計画道路の整備率は 64.5%（2020 年 3 月末時点）となっています。
- ・ 公共交通では、充実した鉄道路線を活かした公共交通網が形成され、バスも含めた公共交通の徒歩利用圏は地域の広範囲がカバーされています。
- ・ コミュニティバス利用者数は、「やまとん GO」の実験運行が開始された平成 25 年度以降は増加傾向で推移し、令和元年度には「のろっと」と合わせた 6 路線の合計利用者数は 70 万人を超えています。
- ・ また、歩行者専用道路や自転車通行帯の整備が進んでいます。

都市計画道路の整備状況



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

コミュニティバス利用者数の推移

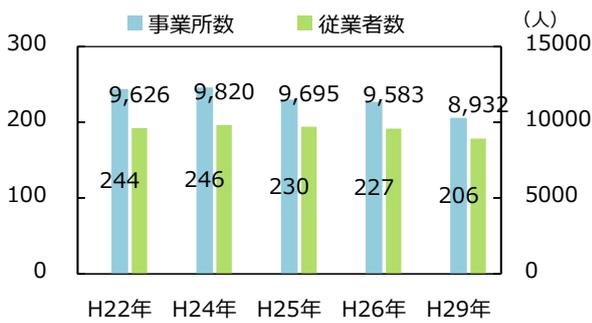


出典：大和市資料

■産業

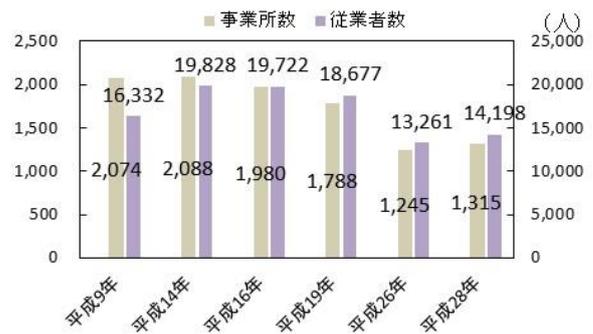
- ・工業では、平成29年の事業所数は206箇所、従業者数は8,932人であり、ともに減少傾向で推移しています。
- ・商業（卸売業・小売業）では、平成28年の事業所数は1,315箇所、従業者数は14,198人で、工業と同じく減少傾向で推移しています。
- ・農業では、総農家数・農業就業人口は減少傾向で推移し、近年の農地転用面積は、年間60,000㎡前後で推移しており、販売農家の後継者の状況をみると、過年度に比べて改善しているものの、約4割の販売農家では後継者不足となっています。

工業の事業者数及び従業者数の推移



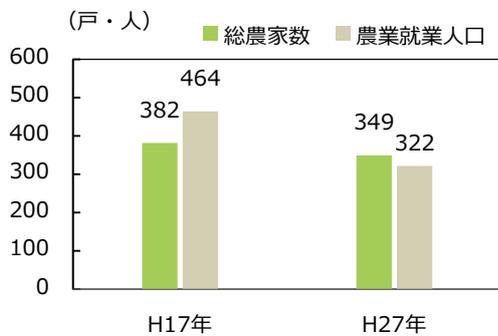
出典：神奈川県工業統計調査（各年）

商業の事業者数及び従業者数の推移



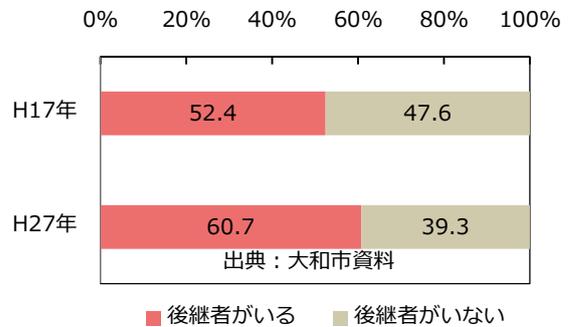
出典：商業統計調査（各年）

農家数・農業就業人口の推移



出典：農林業センサス

販売農家の後継者の有無



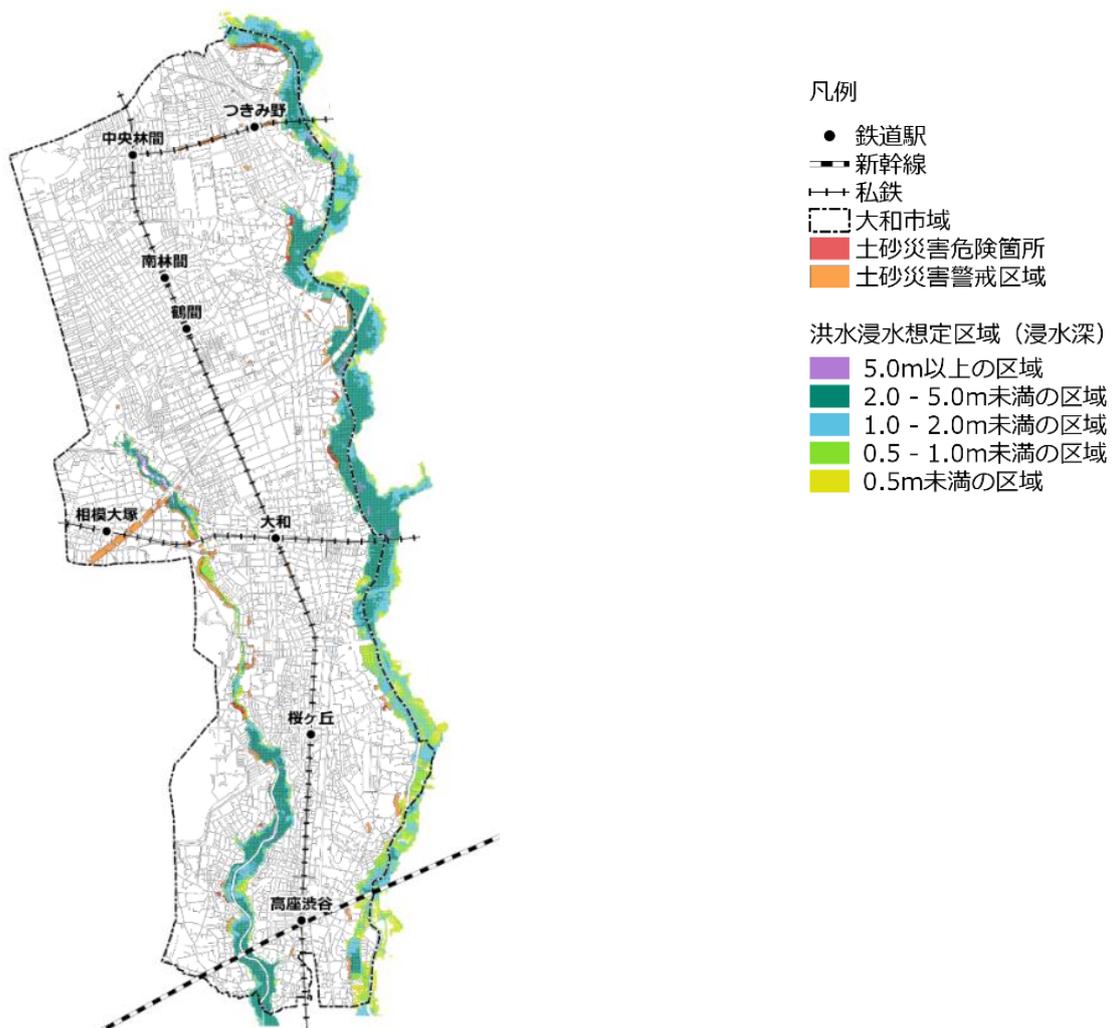
出典：大和市資料

■ 後継者がいる ■ 後継者がいない

■防災・防犯

- ・安定した地盤の上に、基盤整備された安全性の高い市街地が形成されています。
- ・境川や引地川沿いの地域には浸水想定区域、一部の急傾斜地には土砂災害警戒区域及び特別警戒区域が指定されています。
- ・境川及び引地川の流域である本市は、平成26年6月から「特定都市河川浸水被害対策法」の適用を受けており、「流域水害対策計画」に基づく総合的な浸水被害対策に、関係自治体と共に取り組んでいます。
- ・木造住宅が密集した地域や、十分な道路幅員が確保されていない地域など、防災上課題のある地域が残存しています。
- ・旧耐震基準である昭和56年以前に建てられた建築物は、建て替えや補強などにより耐震化が進んでいますが、未だ残存が見られる状況です。
- ・地域住民等の自主的な防犯活動を支援し、街頭防犯カメラ・防犯灯の設置が進められています。

災害ハザードエリアの状況

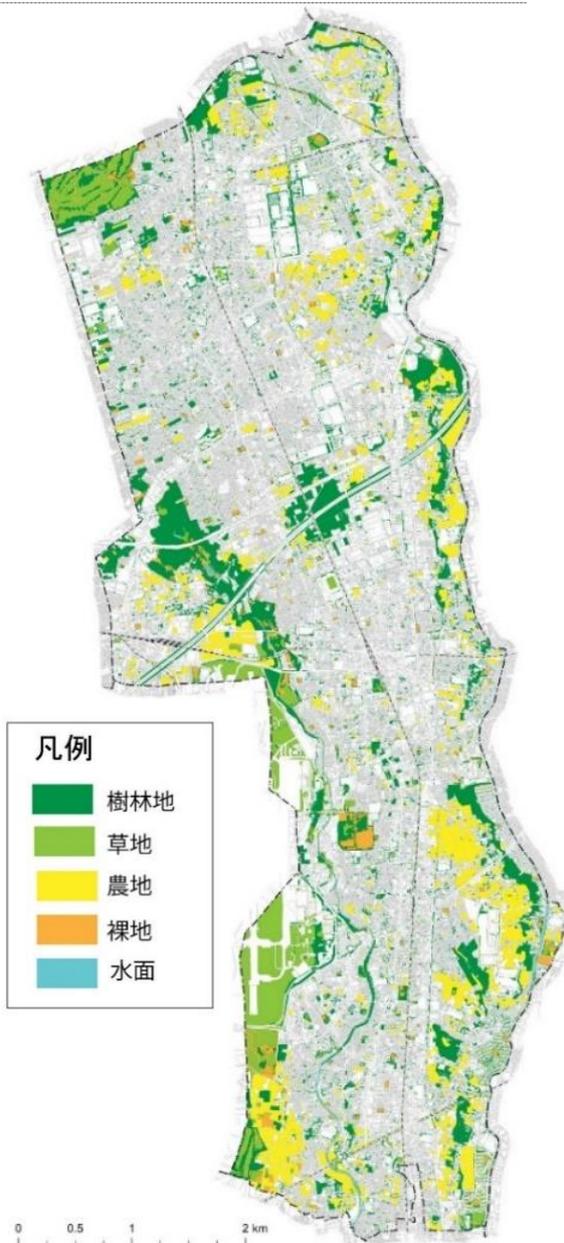


出典：大和市ハザードマップ

■水・緑・環境

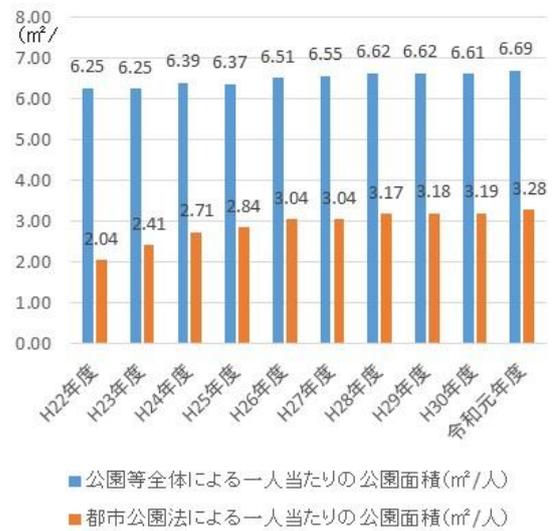
- ・本市の東側には境川が、西側には泉の森に水源をもつ引地川が流れ、河川沿いには斜面緑地が形成され、その周辺には大規模な緑地などの骨格的な緑や農地が残り、豊かな自然空間が保全されたふるさと軸を形成しています。
- ・都市公園※等は人口の増加と併せて、箇所数・面積ともに増加傾向で推移している一方で、宅地化の進行に伴い、田や畑、山林は減少傾向で推移しています。

水・緑の現況図（平成 29 年度）



出典：大和市資料

市民 1 人当たりの公園面積

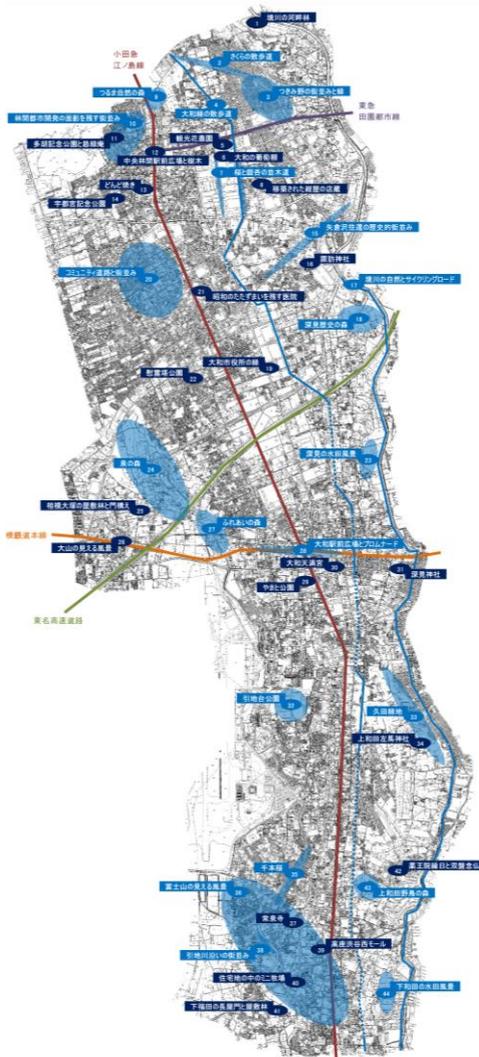


出典：大和市資料

■景観・地域活動

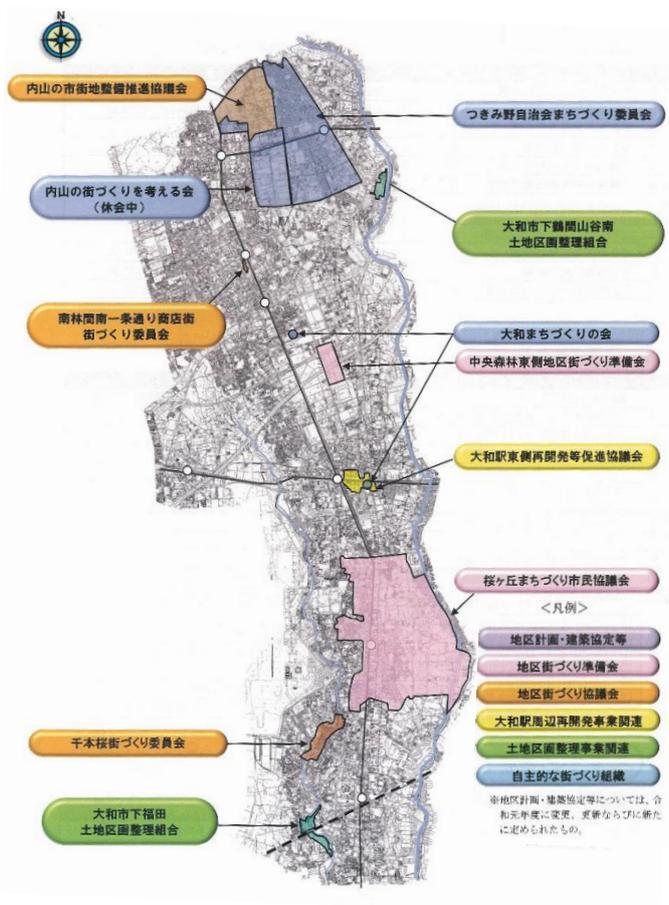
- ・本市は、景観計画や景観条例、屋外広告物条例に基づき、景観形成を推進しています。
- ・公共施設や建造物、樹木について市内外の人に広く伝えたい景観、未来へと残していきたい景観を「伝えたい 残したい やまとの景観」として選定するなど、保全に努めています。
- ・大和市みんなの街づくり条例に基づく市民が主体となった地区街づくり協議会などの設立や地区計画の取り組みにより、良好な市街地の形成が推進されているほか、条例の規定に基づかない任意の街づくり組織も設立されています。
- ・市民による公共空間の美化・維持活動が行われていますが、少子高齢化に伴い、地域においては担い手不足により活動が停滞しつつあります。

伝えたい残したいやまとの景観



出典：伝えたい残したいやまとの景観
※詳細は地域別構想

地区街づくり組織



出典：令和元年度 大和市街づくり年次報告書

4. 社会を取り巻く状況

1 社会構造の変化

- ・ 少子高齢化、人口減少、情報化の進展等に伴い、産業構造や就業構造が大きく変化するとともに、価値観の多様化が進んでいます。

■ 全国的な少子高齢化・人口減少の進行

- ・ 人口減少による消費の縮小、生産年齢人口の減少に伴う労働力の減少に加え、税収減少などの都市活力の低下への懸念

■ 情報化の進展

- ・ 情報化の進展に伴い、ビジネススタイルやライフスタイルが多様化
- ・ 新技術を社会課題解決に活用し、Society5.0[※]を実現する時代が到来
- ・ 地域や世代間の情報格差などの解消に向けた取り組みも必要

■ ライフスタイルの変化

- ・ 個人の価値観に対応した暮らし方、働き方などの選択肢が増え、フレキシビリティの高い社会システムへと変化
- ・ ライフスタイルの多様化により、ユニバーサルデザイン[※]など都市に求められる機能も多様化

2 都市の変化

- ・ 人口減少に伴う都市の空洞化や社会資本の老朽化等を背景に、都市の持続可能性を巡る問題が生じています。

■ 都心部への人口集中

- ・ 戦後ほぼ一貫して三大都市圏を中心とした都市部へ人口が集中し続け、令和元年(2019年)においても、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の転入超過数は約15万人

■ 低密度、低利用な都市の顕在化

- ・ 全国的な人口減少が進行するなか、空き家・空き地の増加が近年顕在化し、都市の空洞化の進行が懸念

■ 社会資本の老朽化の進行

- ・ 日本の社会資本は高度成長期以降に集中的に整備されたものが多く、今後、建設から50年以上が経過するインフラは急増し、一斉に更新時期を迎える見込み

3 持続可能な社会への要請の高まり

- ・持続可能な社会の実現に向けた要請が高まっています。

■ 持続可能な開発への要請の高まり

- ・平成 27 年(2015 年)9 月の国連サミットにおいて、持続可能な開発目標 (SDGs)^{*}が採択され、持続可能な世界の実現に向けた取り組みを推進

■ 環境対策への要請の高まり

- ・「地球温暖化対策計画^{*}」に基づく、温室効果ガスの排出削減
- ・各主体による脱炭素社会^{*}に対応した取り組みが求められ、社会資本整備においても、環境への配慮が必要

■ 防災対策への要請の高まり

- ・平成 23 年(2011 年)の東日本大震災などの大規模地震や、ゲリラ豪雨による水害、異常気象に伴う災害など、大きな被害をもたらす災害が発生し、防災に対する意識が向上

4 自立を促す新たな取り組み

- ・持続可能な社会の実現に向け、地域・圏域の自立性を促す取り組みが推進されています。

■ 広域的な交通網の拡充

- ・リニア中央新幹線の開通や、新東名高速道路の整備など、高速交通インフラが進化し、都市間の移動や対流が促進

■ 地方分権の進展

- ・地方分権改革により国と地方の役割分担の見直しが行われることで、市民サービスに密着した行政サービスを自治体の実情に合わせて、迅速かつきめ細かく提供することが可能となり、自主的な都市づくりが進展

■ 地域主体による取り組みの推進

- ・地域が主体となり地域価値向上を図るため、エリアマネジメント^{*}やコミュニティデザイン^{*}などが展開
- ・単身世帯や高齢者世帯の増加に伴い、新たな社会的な繋がりやあらゆる人にとっての居心地の良い場の提供

5. 都市づくりの視点

1 本市の都市に関する主要な特長と問題

- ・前項までの整理から、本市は交通利便性が高く、生活サービス機能が充実した市街地が形成され、人口も増加傾向にあり、それらを支える様々な特長があります。
- ・本市の都市に関する主要な特長を次の通り整理しました。

< 本市の都市に関する主要な特長 >

■人口

- ・全国的に人口減少が進む中、今後もわずかに増加を続ける見込みとなっています。
- ・年齢、国籍、職種など、人的資源の多様性が生まれています。

■住宅・住環境・土地利用

- ・生活サービス施設の立地が充実しており、利便性の高い住環境を中心とした都市が形成されています。

■道路・交通・産業

- ・充実した鉄道交通網を背景とした公共交通網や自転車利用環境が整っています。
- ・広域鉄道網・道路網が結節する県内の交通の要衝となっています。

■防災・防犯

- ・安定した地盤の上に、安全性の高い市街地が形成されています。

■水・緑・環境

- ・東西を南北に流れる2つの河川とその周辺の自然環境や大規模な緑地が保全されています。

■景観・地域活動

- ・市民、事業者、市の連携による街づくりが推進されています。
- ・地区計画等による景観形成や、公共空間の美化・維持活動が行われています。

- ・一方で、全国的な「社会を取り巻く状況」の変化により、本市においても持続可能性を巡る問題が顕在化し始めています。
- ・本市の都市に関する主要な問題を次の通り整理しました。

< 本市の都市に関する主要な問題 >

■ 人口

- ・少子高齢化が進行し、人口減少とともに生産年齢人口や年少人口の割合が低下することにより、世代間人口バランスの偏りが懸念されます。
- ・市の南部地域の人口減少が顕著となることにより、地域間人口バランスの偏りが懸念されます。

■ 住宅・住環境・土地利用

- ・産業系土地利用や自然系土地利用の減少により、都市の活力低下が懸念されます。
- ・宅地面積は増加しているものの、需要と供給の不一致に起因する空き家や空き地の発生により、低・未利用地の増加が懸念されます。

■ 道路・交通・産業

- ・市内における生産年齢人口の減少や産業の縮小がみられ、都市の活力低下が懸念されます。

■ 防災・防犯

- ・老朽化が進行する都市基盤、木造住宅が密集した地域や狭あい道路が多い地域など、防災上課題のある市街地が残存し、災害時の被害拡大が懸念されます。

■ 水・緑・環境

- ・市街地における農地などの減少がみられ、自然環境との共生に必要なバランスが失われることが懸念されます。

■ 景観・地域活動

- ・地域活動の担い手不足による、市民や地域、事業者が主役となった、主体的なまちづくり活動の停滞が懸念されます。

2 本市の都市づくりにおける主要課題と解決に必要な視点

- ・本市の都市に関する特長と問題を踏まえ、今後の都市づくりの主要課題と、その解決による成果を見据えた都市づくりの視点を、次の通り整理しました。

主要課題① 交流を促す交通環境と駅周辺のまとまりのある中心地の維持・活用

- ・本市は、主要幹線道路や鉄道交通をはじめ充実した交通環境を有しています。また、近年においては鉄道駅を中心に都市機能を集約し拠点性の向上を図っており、快適で利便性の高い都市空間を形成しています。
- ・本市が有するこれらの都市の特長を活かし、快適な市民生活や活発な都市活動の促進に向けて、都市内外の人々の交流を促進する交通環境や駅周辺のまとまりのある中心地の維持・活用が求められます。

主要課題② 支え合い、補い合うことのできる地域社会の維持・強化

- ・本市では、少子高齢化の進行に伴い、地域間、世代間人口バランスの偏りや、後継者や雇用の担い手不足などによる市内産業の縮小が見られ、将来的な人口減少社会の到来に向け、地域活動の停滞とともに都市全体の活力低下が懸念されます。
- ・そのため、利便性の高い生活環境の維持や生産年齢人口の定住促進により、地域間、世代間人口バランスを確保するとともに、産業や住宅、自然環境の共生により、あらゆる人が暮らしやすい地域社会の構築に向けた取り組みが求められます。

主要課題③ 良好な都市基盤を背景とした都市空間の質の維持・向上

- ・本市では、これまでに良質な市民生活を確保するため、道路や公園、駅周辺の拠点施設などの良好な都市基盤を整備してきましたが、昭和30年代後半から平成初期にかけて集中的に整備を行ってきたこともあり、築30年以上を経過したものが多く、都市基盤の老朽化が進行しています。また、木造住宅がまとまった地域や狭あい道路が多い地域など、防災上課題のある市街地も残存しています。
- ・そのため、都市の持続性や発展性を見据え、既存の都市基盤の活用に向け適正に維持・更新するとともに都市空間の安全性・快適性の確保・向上に向けた取り組みが求められます。

主要課題④ 都市に関わる多様な主体のまちへの関心の向上

- ・本市の人口は増加傾向で推移している一方で、少子高齢化の進行に伴う生産年齢人口の減少がみられることや今後数年のうちに人口が減少に転じることが想定されており、地域活動を担う人材の高齢化や担い手不足が顕在化しています。
- ・そのため、地域住民をはじめ、事業者や関係団体等の各主体が、まちづくりの主体として自覚し、互いに連携して行動できる環境の構築に向け、まちに対する興味・関心を高める取り組みが求められます。

視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

- ・鉄道を始めとした公共交通網が充実し、歩いて移動しやすいという特長を生かし、都市内外の交流連携を促進し、都市経営の効率化を図るとともに新たな価値を創出していく視点が必要です。

視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出

- ・豊かな自然と多様な人が共生する都市であるという特長を生かし、都市に必要な産業・生活サービス施設やそれらが育む地域社会の維持増進により、都市活力を創出していく視点が必要です。

視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出

- ・市域のほとんどに充実した都市基盤や建築物等を形成しているという特長を生かし、持続可能な維持管理と高質化による社会ストック化を促進し、個性豊かな都市空間を創出していく視点が必要です。

視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成

- ・3つの軸と3つのまちが織りなす多様な顔を持つという特長を生かし、それぞれの地域特性を実感している地域に関わる多様な主体による都市づくりの推進により、「わがまち」意識を醸成していく視点が必要です。

6. 目指す都市の姿

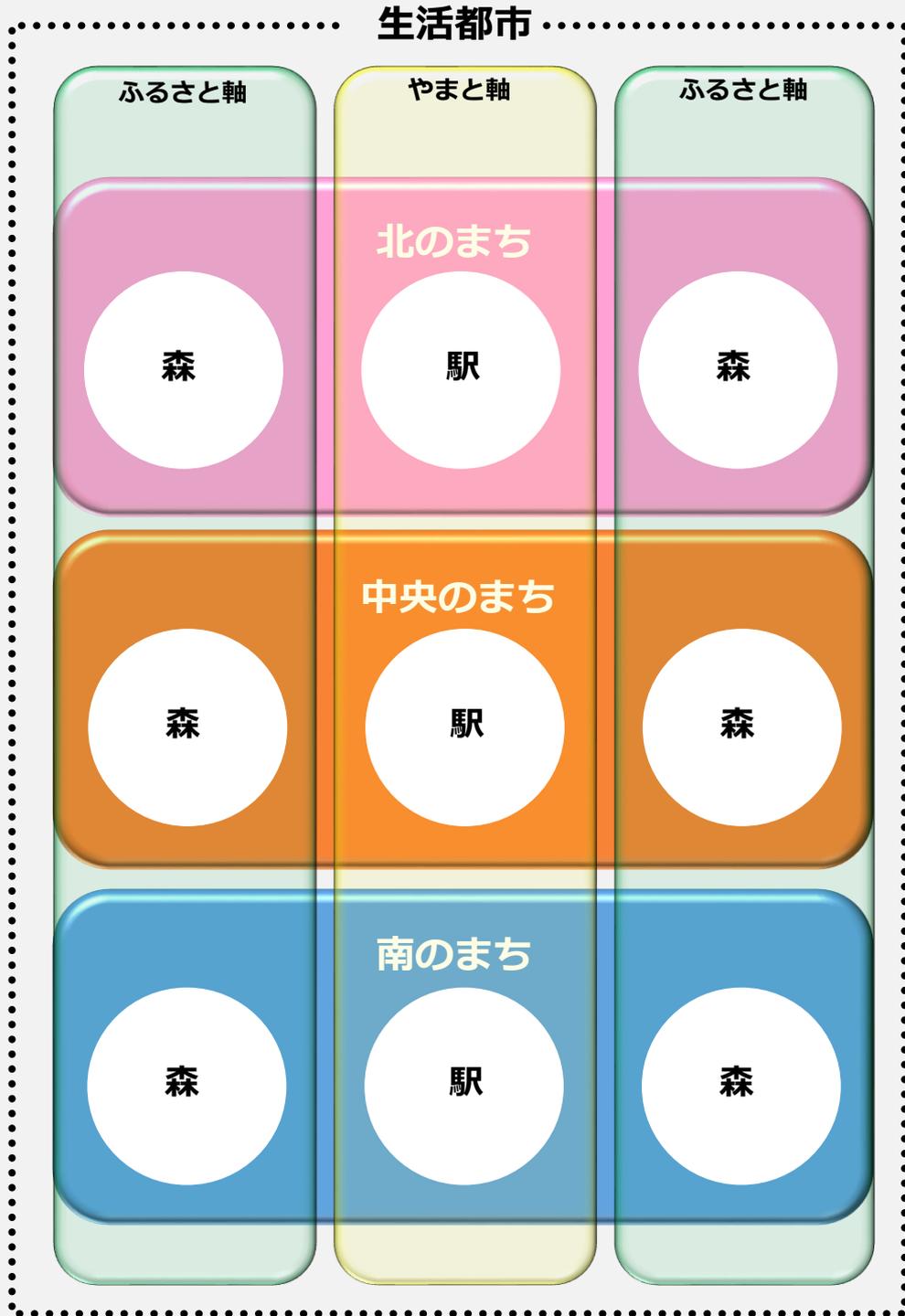
1 目指す都市

暮らす人、活動する人、訪れる人 みんなの居場所が織りなす まちと駅と森の生活都市

目指す都市の基本理念

- ・ 3つの軸と3つのまちという特徴的な都市構造を持つ大和市は、鉄道駅を中心に都市基盤が整ったやまと軸と、引地川と境川を中心にまとまった緑である森などが形作る2つのふるさと軸を合わせた3つの軸という縦糸に、異なる特性を持つ3つのまちという横糸が織り込まれており、市域のいずれの場所も鉄道駅からおおよそ徒歩圏にあるため、歩いて移動しやすく、多様な顔を持つ生活都市を形成しています。
- ・ このような都市特性を活かし、少子高齢化や人口減少が見込まれ、情報化の進展等により価値観も多様化してきている新しい時代の中においても、持続可能な発展により都市の質と魅力を高め、健やかで康らかな生活を実現していくことが求められています。
- ・ 都市経営が厳しさを増すと見込まれる中において都市の質と魅力を高めていくためには、市民の皆様を始めとした、本市に関わる多様な主体の力が大いに発揮され、それを行政が支えることが、ますます必要となってきました。
- ・ 人と人、人と都市空間の関係性を総じて「居場所」として捉え、共創によるまちづくりによって、多くの自立した「居場所」を育み、様々な線をつなぎ、織りなすことにより、誰もが居場所を感じることができる都市の形成を目指します。
- ・ これにより、新しい時代の中でも持続可能で、子どもからお年寄りまで全ての世代が、健やかで康らかな生活を実感できる「健康都市 やまと」の実現を支えていきます。

目指す都市の概念図



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

2 将来都市構造

- ・目指す都市を実現する都市の構造として、3つの軸と3つのまちの機能を前提とした将来都市構造を設定します。

① 交通（線）

- ・現況の交通基盤を活かし、都市機能を分担する各都市拠点間を結び、効率的な都市経営と都市活力を生む連携を支える交通骨格の形成を目指します。
- ・超高齢社会や地球環境との共生を見据え、環境負荷が低く、より多くの人移動しやすい交通体系の形成を目指します。
- ・バスを含めた公共交通の維持・充実を図るとともに、歩行者が安全で快適に利用できる歩行空間や、自転車が安心して通行できる道路空間の改善・確保に取り組み、車中心から人中心の空間へと転換し、交流を促す居心地が良いでかけたくなる、歩きたくなる交通環境の形成を目指します。

【構造の考え方】

- ・現況の交通基盤を活かし、ラダーパターンの交通網を基本構造とします。
- ・これにより、県土連携軸、都市連携軸へのアクセス利便性を向上し、市内各駅周辺の都市拠点や県内主要都市、都心との交流連携を強化します。

【構成要素】

道路

- **県土連携軸**

厚木東京軸	[東名高速道路・国道246号等]
横浜厚木軸	[県道40号（横浜厚木）等]
相模原大和軸	[国道16号・県道50号（座間大和）等]
藤沢大和軸	[国道467号等]
- **都市連携軸**

中原街道軸	[県道45号（丸子中山茅ヶ崎）等]
-------	-------------------
- **市内幹線道路網**

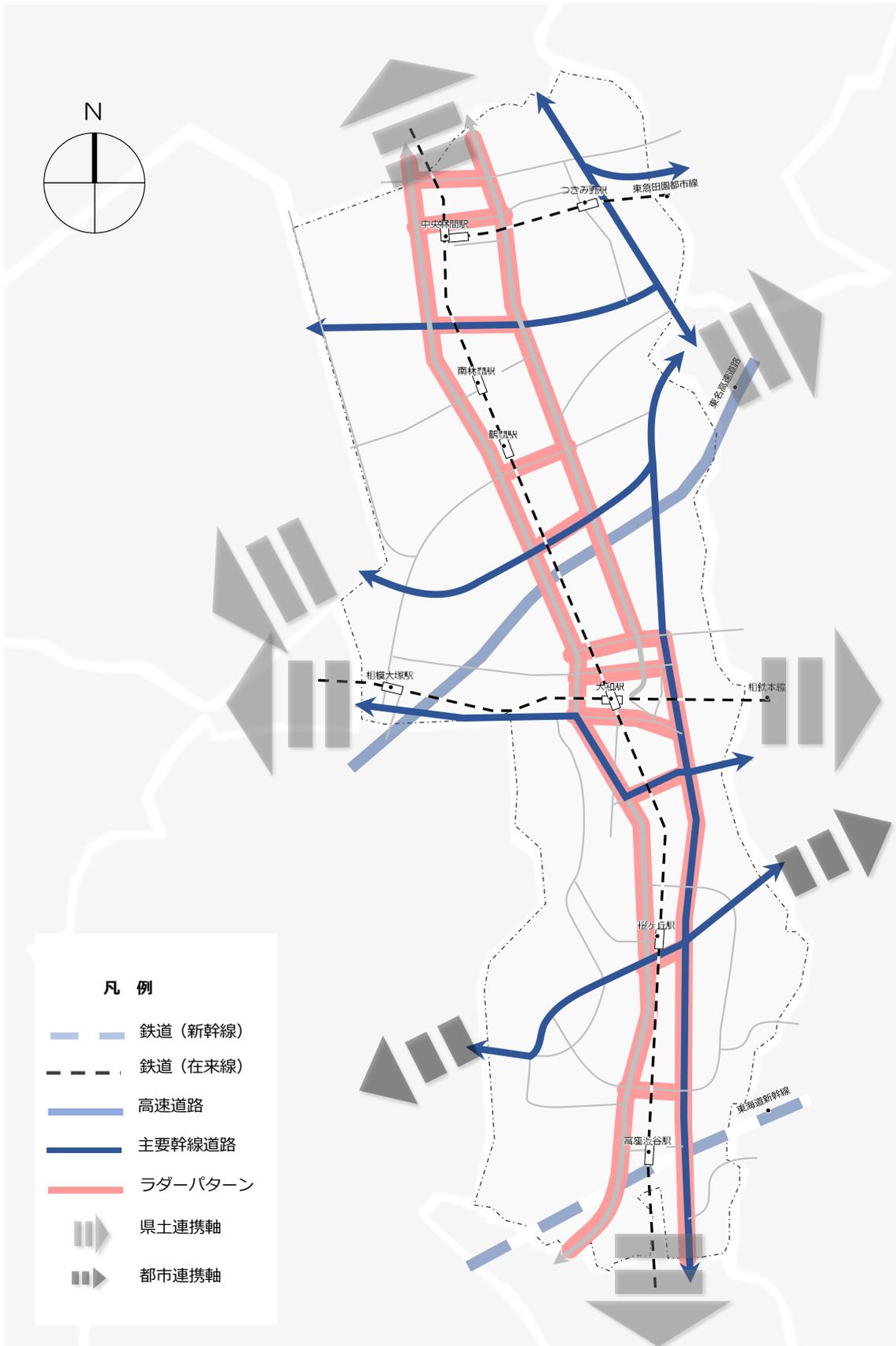
ラダーパターン	[南大和相模原線・福田相模原線等]
---------	-------------------

鉄道

- **県土連携軸**

厚木東京軸	[東急田園都市線]
横浜厚木軸	[相鉄本線]
相模原大和軸	[小田急江ノ島線]
藤沢大和軸	[小田急江ノ島線]

目指す交通の姿



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

② 拠点（点）

- ・多様化する市民生活や産業活動を支え、交流や活動を増進する場として、拠点形成を目指します。
- ・沿線にある周辺都市の拠点との差別化を踏まえ、各拠点の機能を明確化し、機能分担と連携を図ることにより、都市経営の効率化と都市活力の創出を目指します。

中心拠点

- ・中心市街地として、全市的な視点から高次の都市機能を提供する場として拠点形成を目指します。

地域拠点

- ・地域の中心として、生活に身近な都市機能を提供する場として拠点形成を目指します。

生活の拠点

- ・日常生活における地域コミュニティの中心地として拠点形成を目指します。

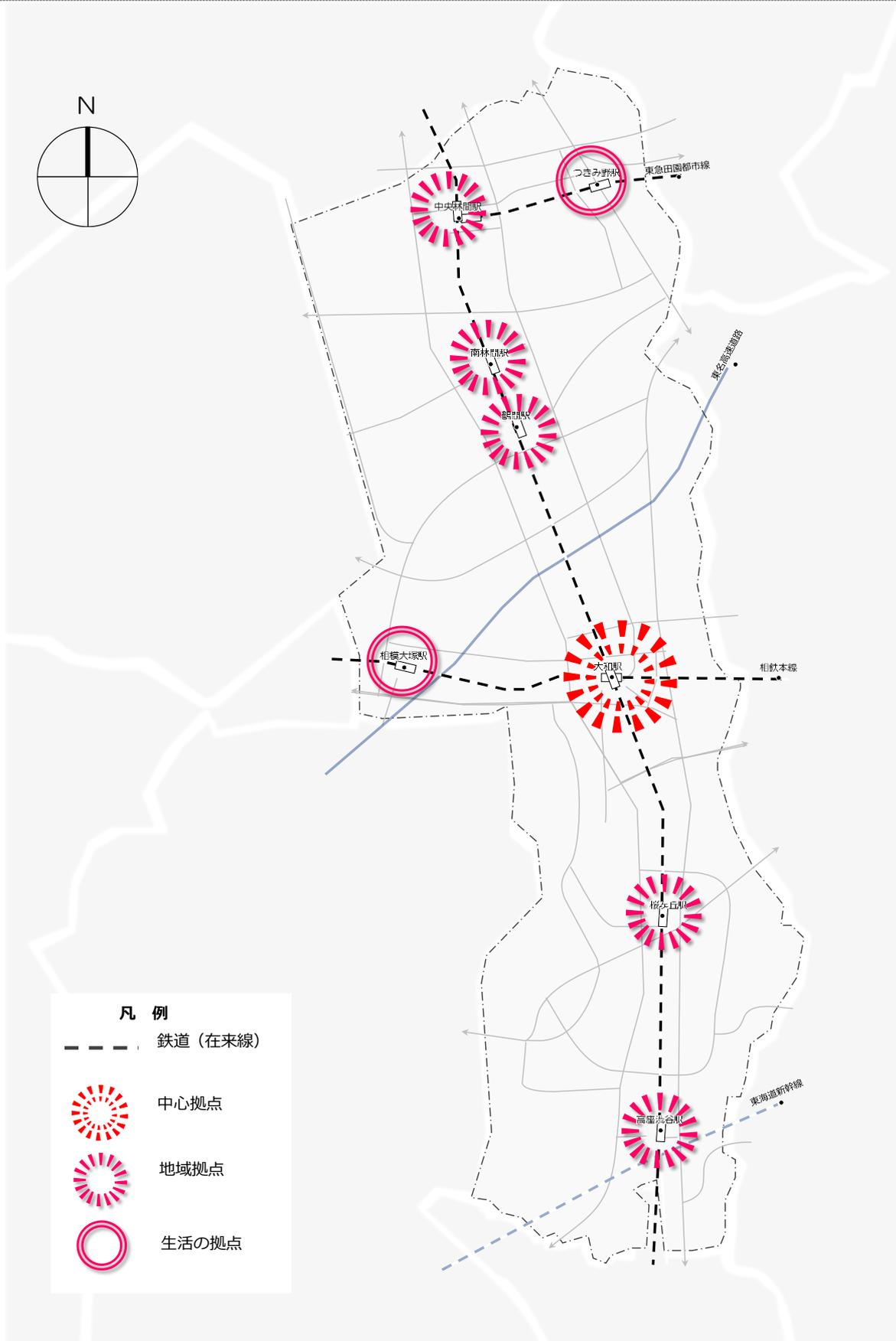
【構造の考え方】

- ・3つの鉄道路線による市内8つの鉄道駅を活かし、当該駅周辺を都市拠点とする配置を基本構造とします。
- ・小田急江ノ島線と相鉄本線が交差する大和駅周辺を中心拠点到据え、その他やまと軸上の駅周辺を地域拠点、ふるさと軸上の駅周辺を生活の拠点として位置づけます。
- ・沿線にある周辺市の拠点と差別化し、機能分担を図ります。

【構成要素】

- **中心拠点** 大和駅周辺
- **地域拠点** 中央林間駅、南林間駅、鶴間駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅の各駅周辺
- **生活の拠点** つきみ野駅、相模大塚駅の各駅周辺

目指す拠点の姿



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

③ 土地利用（面）

- ・これまで形成されてきた都市的土地利用、及び保全されてきた自然的土地利用を継承し、多様な土地利用の維持増進を目指します。
- ・現在の土地利用構成バランスの維持を基本としつつ、有効活用する中で、成熟社会にふさわしい都市基盤・機能面の再構築を目指します。
- ・河川と台地の地形が醸し出している本市の骨格的な自然空間は、次世代に引き継ぐ資産として、適切に維持・保全・活用していくとともに、新たな水と緑の空間の創出などを通じて、ネットワーク化や自然空間の質の向上・充実を目指します。
- ・安全、安心、快適な市民生活の拠り所で、良好な都市環境の基盤となるまとまった緑であるふるさと軸上の4つの森（深見歴史の森、泉の森、久田の森、上和田野鳥の森）と上和田境川緑地、下和田境川緑地、及び2つの総合公園（引地台公園、大和ゆとりの森）を市民のレクリエーションのほか多機能を有する、本市の緑の骨格をつくる「緑のスポット」として、保全・活用を目指します。
- ・やまと軸上の2つの森（中央林間自然の森、中央の森）を含む市街化調整区域については、新たな市街地形成の検討の中で、地域資源としての緑の保全・活用を目指します。

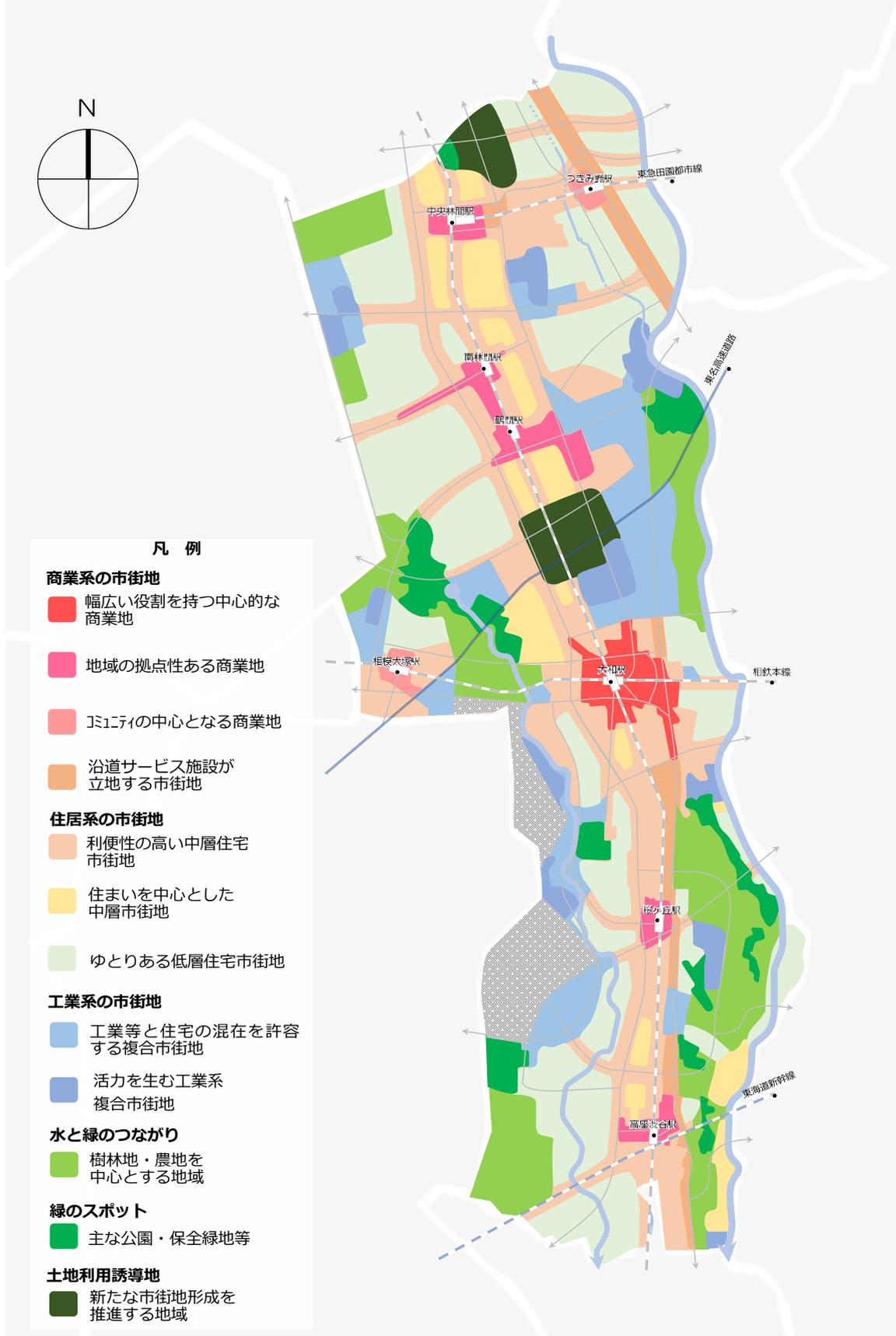
【構造の考え方】

- ・現在の土地利用構成バランスの維持を基本としつつ、本市の都市活力向上のために必要となる新たな市街地を、やまと軸上に計画的かつ重点的に創出します。

【構成要素】

- **商業系の市街地** 幅広い役割を持つ中心的な商業地、地域の拠点性ある商業地、コミュニティの中心となる商業地、沿道サービス施設が立地する市街地
- **住居系の市街地** 利便性の高い中層住宅市街地、住まいを中心とした中層市街地、ゆとりある低層住宅市街地
- **工業系の市街地** 工場等と住宅の混在を許容する複合市街地、活力を生む工業系市街地
- **水と緑のつながり** 河川等、樹林地・農地を中心とする地域
- **緑のスポット** 主要な公園・保全緑地等
- **土地利用誘導地** 新たな市街地形成を検討する地域

目指す土地利用の姿



序章

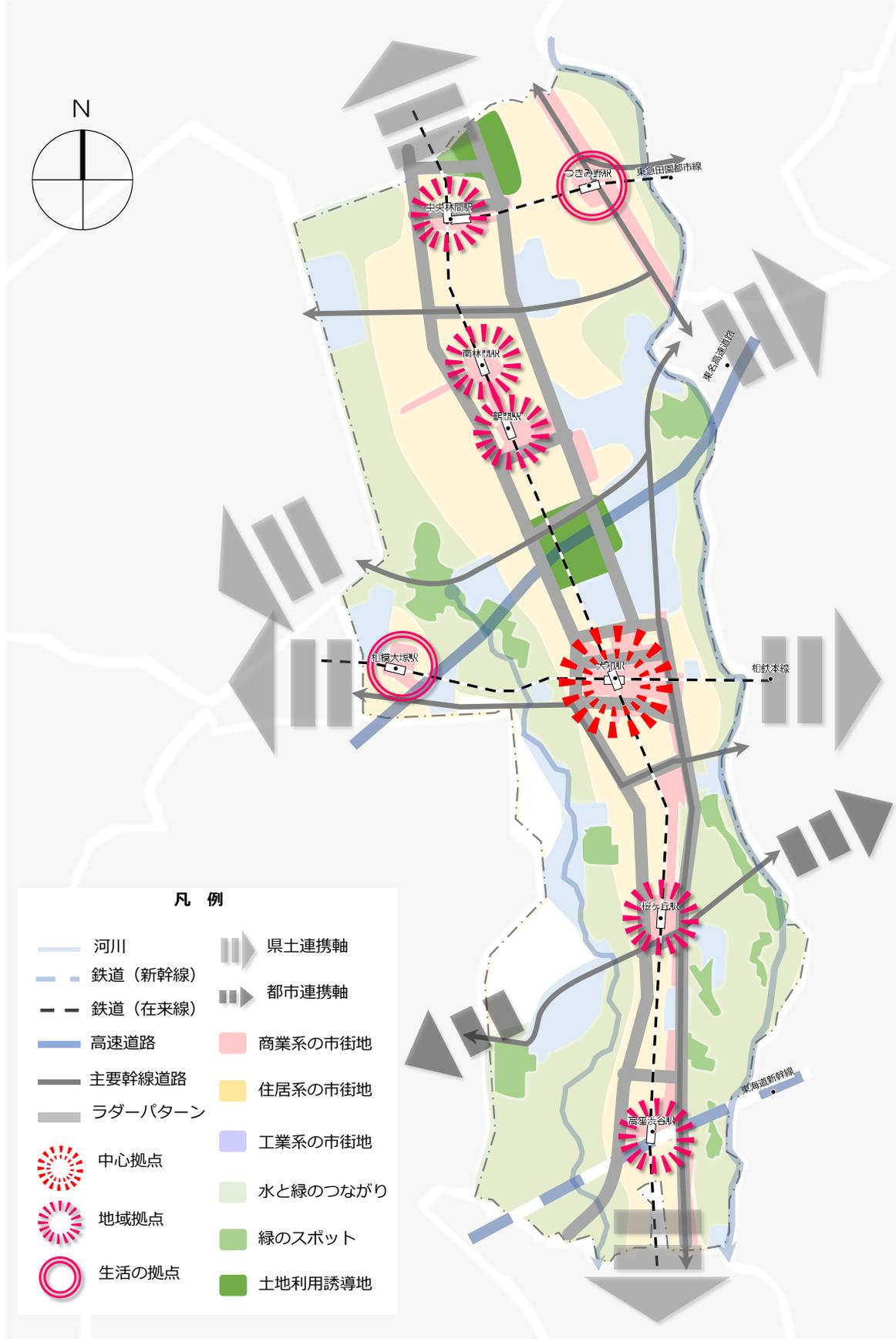
第1章

第2章

第3章

資料編

将来都市構造



第1章

第2章

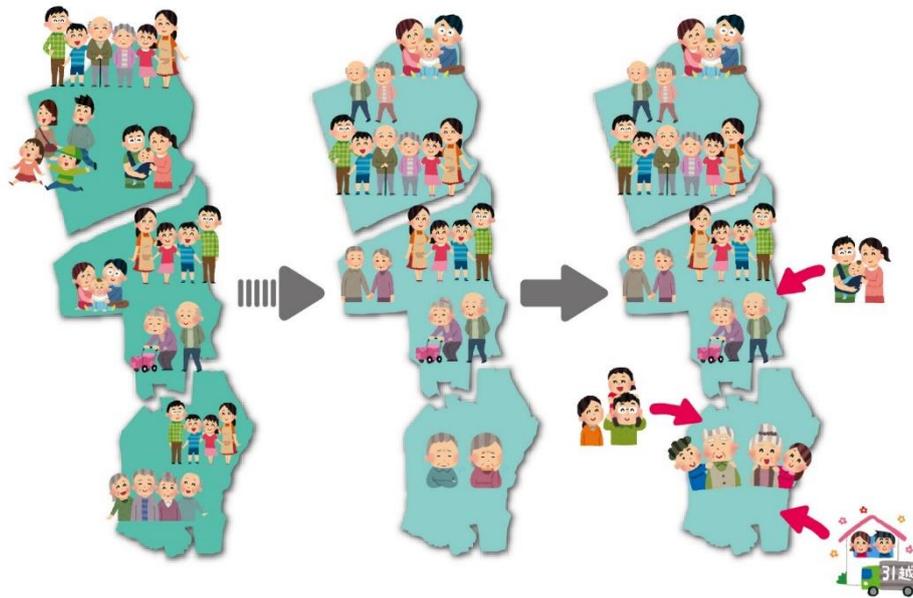
第3章

資料編

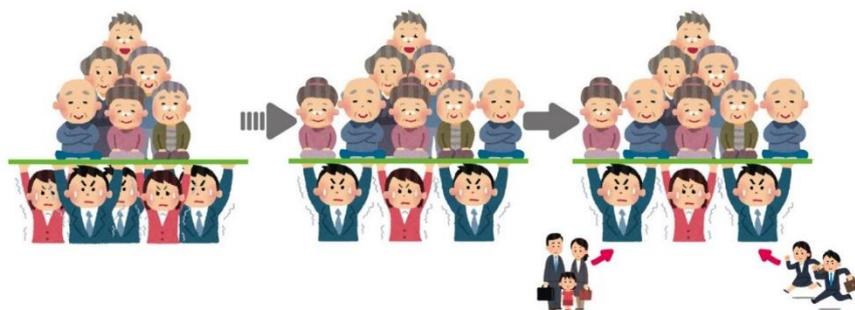
3 将来人口構成

- ・市域の均衡ある発展に向けて、現在の公共交通網や日常生活に必要となる商業、医療・福祉、子育て施設など、生活サービス施設が市街地全体に万遍なく分布した利便性の高い環境を維持増進するため、それを支える世代間・地域間人口バランスの確保を目指します。

- ・人口誘導の短期・中期的な取り組みとしては、早期に高齢化や人口減少が進むと予測されている南部地域に対し、若い世代の居住誘導を重点的に進めていきます。
- ・長期的な視点からは中部、北部地域についても、地域の人口動向を踏まえた居住誘導を図ることで、将来にわたり地域間人口バランスを確保していきます。



- ・子育て世代を中心に、市民の定住志向を高めつつ市外からの転入を呼び込むことで、生産年齢人口の居住を誘導し、世代間人口バランスを確保していきます。



7. 都市づくりの方針

- ・目指す都市を実現していくため、暮らす人、活動する人、訪れる人の生活に着目し設定した分野横断的な6つのテーマにより都市づくりを推進します。

暮らす人、活動する人、訪れる人
みんなの居場所が織りなす
まちと駅と森の生活都市

6つのテーマによる都市づくりの推進

多様な居場所が織りなす

(1) 繋がりが生まれる都市づくり

人中心の交通体系を形成し、繋がりが生まれる都市環境の形成を推進します。

(2) 活躍しやすい都市づくり

多様な働く場の維持増進と、拠点性の向上を図り、活躍しやすい都市環境の形成を推進します。

(3) 暮らし続けられる都市づくり

都市基盤などの社会ストック化と、それを活用した多様性のある市街地の形成と活用により暮らし続けられる都市環境の形成を推進します。

(4) 安心して暮らせる都市づくり

発災時、及び日常の安全性向上を図り、安心して暮らせる都市環境の形成を推進します。

(5) 心地良く暮らせる都市づくり

緑の質の向上や景観形成等により、心地良く暮らせる都市環境の形成を推進します。

多様な居場所を育む（詳細は地域別構想）

(6) 地域の特性を活かした都市づくり

地域の資源を活かした、地域が主役となったまちづくりを推進し、地域の特性を活かした都市環境の形成を推進します。

(1) 繋がりが生まれる都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・鉄道やバスなどの公共交通利便性の高さを最大限に活かし、ユニバーサルデザインの考え方をもちながら、鉄道駅を中心に、様々な人が、徒歩などの環境負荷の低い移動手段で移動し、居心地の良い都市空間で人と人が出会い、様々な繋がりが生まれる都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・鉄道駅を核とした、人中心の移動ネットワークを形成し、人々の移動の自由度を高め外出を促します。
- ・誰もがまちに出かけたくなる、歩きたくなる、居心地が良い、人中心の都市空間の形成を推進し、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場への転換を推進します。
- ・環境負荷の低減に資する移動手段への転換や新たなモビリティサービスの活用に向けた取り組みを推進し、都市の持続性を担保します。
- ・モビリティ・マネジメント[※]により、人中心の移動行動への転換を図るとともに、移動の最適化を推進します。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

①人中心の移動ネットワークの形成

- 公共交通網の維持と充実（自家用車の利用抑制）
- 旅客施設や車両等のバリアフリー化の推進（移動の自由度の向上）
- 鉄道駅周辺等における交通結節機能の強化（公共交通利便性の向上）
- ゆとりある歩行空間の整備と再編（回遊性向上）
- 主要な市道の整備の推進（生活道路の通過交通排除）

②居心地が良い人中心の都市空間の形成

- 道路等の公共空間や周辺の公共的都市空間の活用促進（人々が留まり、交流できる開かれた空間の創出）
- 公共空間や公共的都市空間、公官庁施設や福祉施設等の不特定多数の人が利用する施設のバリアフリー化の推進（誰もが活動しやすい空間の形成）

③環境負荷の低い移動手段への転換

- 自転車通行帯等の整備（自転車利用環境の向上）
- コミュニティサイクルの導入推進（自転車利用促進）
- 環境性能に優れた超小型モビリティなど新型輸送サービスの活用検討（さらなる環境負荷の低減）

④モビリティ・マネジメントの推進

- 公共交通のかしこい使い方や、社会的メリットなどの情報発信の推進（公共交通の利用促進）
- 公共交通の利便性の向上や料金施策などの交通運用の改善や ICT を活用した情報提供の推進（公共交通の魅力向上）
- MaaS など、IoT や AI の活用検討（移動の最適化）
- 心のバリアフリーの普及啓発活動の推進（だれもが円滑に移動できる環境の実現）

特に関連の強い都市づくりの視点

視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

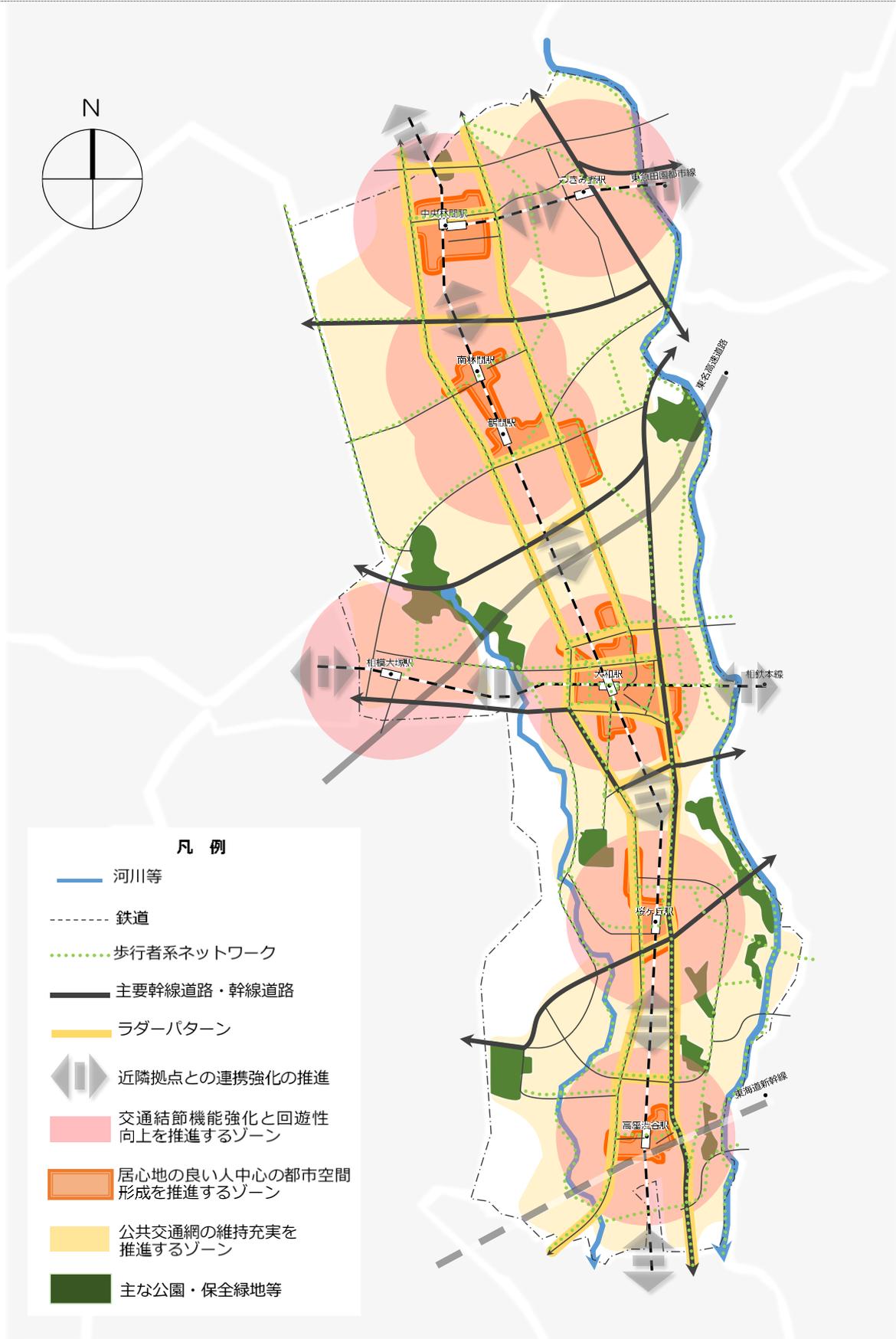
視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出

視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出

視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成



繋がりが生まれる都市づくり方針図



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

(2) 活躍しやすい都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・連携軸を形成する道路や鉄道など、充実した都市骨格と、それに近接する活力ある土地利用を活かし、都市に必要な産業・生活サービス施設やそれらが育む地域社会を維持増進することで、様々な人材・資源・資金・情報が集まり、交流・対流する、人々が活躍しやすい都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・地域の経済と活力を支える産業振興施策などと連携し、都市内外における物流の円滑化や周辺住環境との調和など、産業活動の継続に資する都市空間の形成を推進し、都市の活力創出を促します。
- ・やまと軸上の各拠点に都市機能を誘導、集約することで、市域全体において均衡のある利便性の高い都市空間を形成し、効率化を図るとともに、ふるさと軸上の駅前や商店街の商業空間を、子育て世帯、高齢の方、障がいのある方などへの支援機能を持つ地域コミュニティの拠点となる空間として、再生することで、地域の活力創出を促します。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

①産業活動の継続に資する都市環境の形成

- 国県道などの主要幹線道路の整備と、鉄道との立体交差化の促進（円滑な交通の確保による産業活動の利便性向上）
- 大規模な土地の維持活用と起業家支援・企業誘致の促進（地域活力の創出）
- 空きビル、空き店舗の活用促進（活力ある地域社会の維持）
- 農業振興地域^{*}や生産緑地地区^{*}などの農地の保全・活用促進（生産環境の維持と地産地消の促進）
- 地区計画制度等を活用したきめ細やかな空間形成の推進（操業環境と周辺の住環境の調和）

②鉄道駅周辺の拠点性の向上と機能分担

- 中心拠点における高次の都市機能の維持増進（利便性の高い豊かな都市生活の実現と市内外の拠点間における対流の増進）
- 地域拠点における生活に身近な都市機能の計画的な集約の推進（地域の自立と市域の均衡ある発展）
- 生活の拠点における、地域コミュニティの中心地としての都市機能の充実（生活利便性の確保）
- 各鉄道駅の立地特性に即した魅力的な子育て環境の充実（地域の自立と市全域の均衡ある発展）

特に関連の強い都市づくりの視点

視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

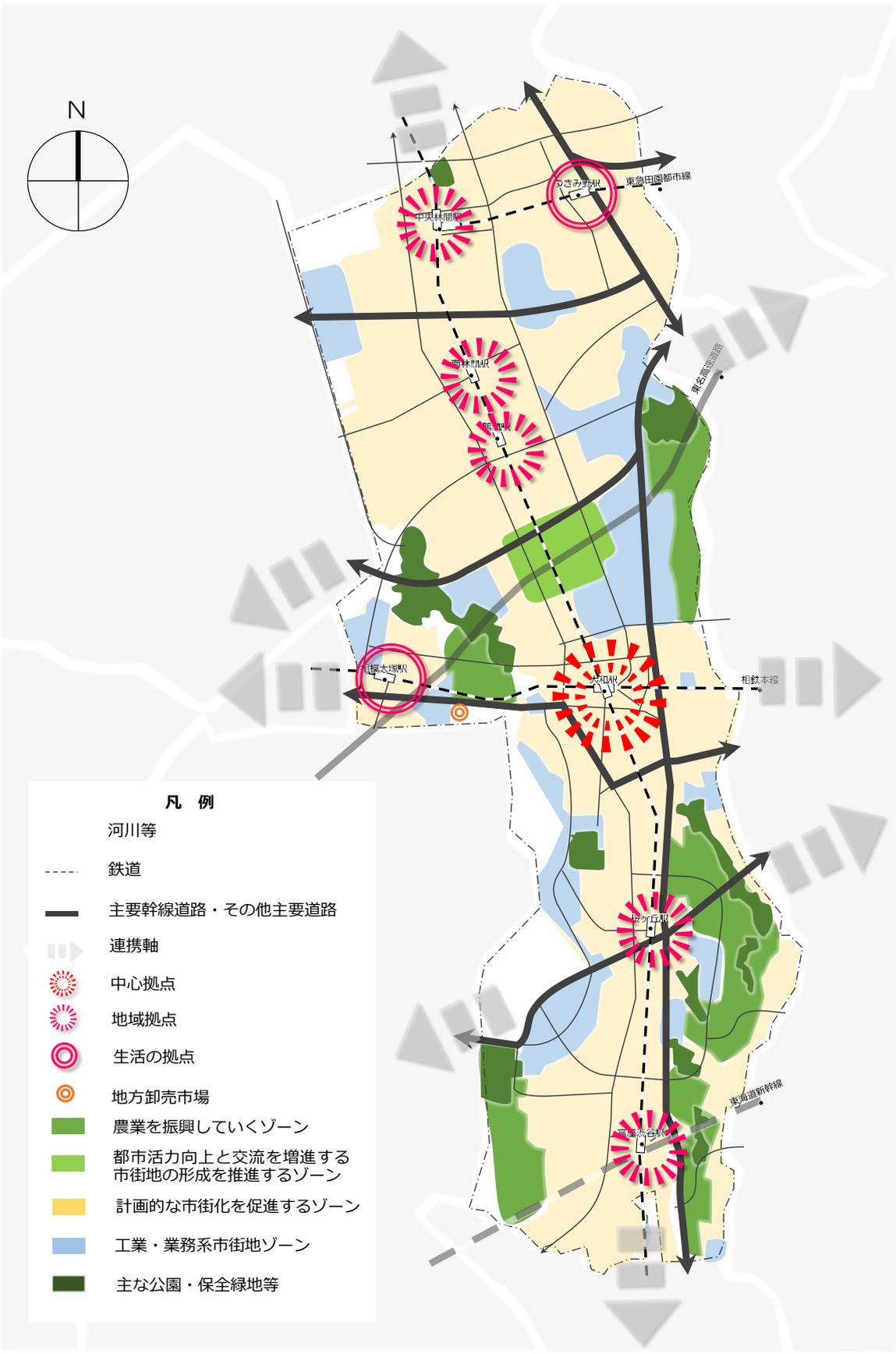
視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出

視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出

視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成



活躍しやすい都市づくり方針図



凡例

- 河川等
- 鉄道
- 主要幹線道路・その他主要道路
- ≡ 連携軸
- ☀ 中心拠点
- ☀ 地域拠点
- ◎ 生活の拠点
- ◎ 地方卸売市場
- 農業を振興していくゾーン
- 都市活力向上と交流を増進する市街地の形成を推進するゾーン
- 計画的な市街化を促進するゾーン
- 工業・業務系市街地ゾーン
- 主な公園・保全緑地等

序章

第1章

第2章

第3章

資料編

(3) 暮らし続けられる都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・これまでに形成されてきた良好な都市基盤や建築物などを活かし、その持続可能な維持管理と高質化による優良な社会ストック化を促進するとともに、それを支える多様性ある地域社会を維持していくことで、様々な人による多様な暮らしが継続して営まれる、暮らし続けられる都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・人口増大期に蓄積してきた都市空間の適切な維持、更新による優良な社会ストック化を推進するとともに、効果的に活用することで、持続可能な生活の場を創出します。
- ・利便性が高く、誰もが快適に暮らすことができる住宅市街地の形成を推進し、多様な生活環境を育みます。
- ・子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住を促進し、持続性ある人口構成を基盤とした地域社会を維持します。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

①適切な維持更新による既存都市空間の優良な社会ストック化とその活用

- 長期優良住宅[※]の奨励などによる住宅の質的向上の推進（住宅の優良な社会ストック化）
- 計画的な維持管理と修繕や改良・統廃合の推進（都市施設の長寿命化・適正化）
- 計画的な維持管理と修繕や更新・再配置の推進（公共建築物の長寿命化・適正化）
- 社会ストックの流通の促進（既成市街地の利活用）
- 住み替えの促進（ライフステージの変化や多様なライフスタイルに応える暮らしの場の提供）

②多様なニーズに応える多様性のある住宅市街地の維持・形成

- 住環境と調和のとれた多様な土地利用の誘導と相隣関係[※]の調整（複合的な用途が共存する市街地の形成）
- 生活に身近な日常生活圏域を基本に立地した現状の生活サービス施設[※]の維持・充実（生活利便性の維持・向上）
- やまと軸上における緑豊かな新たな住宅市街地形成の推進（良好な住環境の形成）
- 公営・公的住宅[※]などの供給（住宅確保要配慮者の居住の安定確保）
- 地区計画などのルールづくりの支援（地域の細かいニーズに応える住宅市街地の形成）

③多様性ある住宅市街地を支える人口構成の維持

- 市南部地域への若い世代の呼び込みと、市中部・北部地域における地域の人口動向の変化に応じた若い世代の呼び込みと居住誘導（地域間人口バランスの確保）
- 駅及び駅周辺に設ける子育て支援施設などの立地誘導と「こどもがすくすく成長する産み育てやすいまち」の発信・PR（世代間人口バランス確保）

特に関連の強い都市づくりの視点

視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

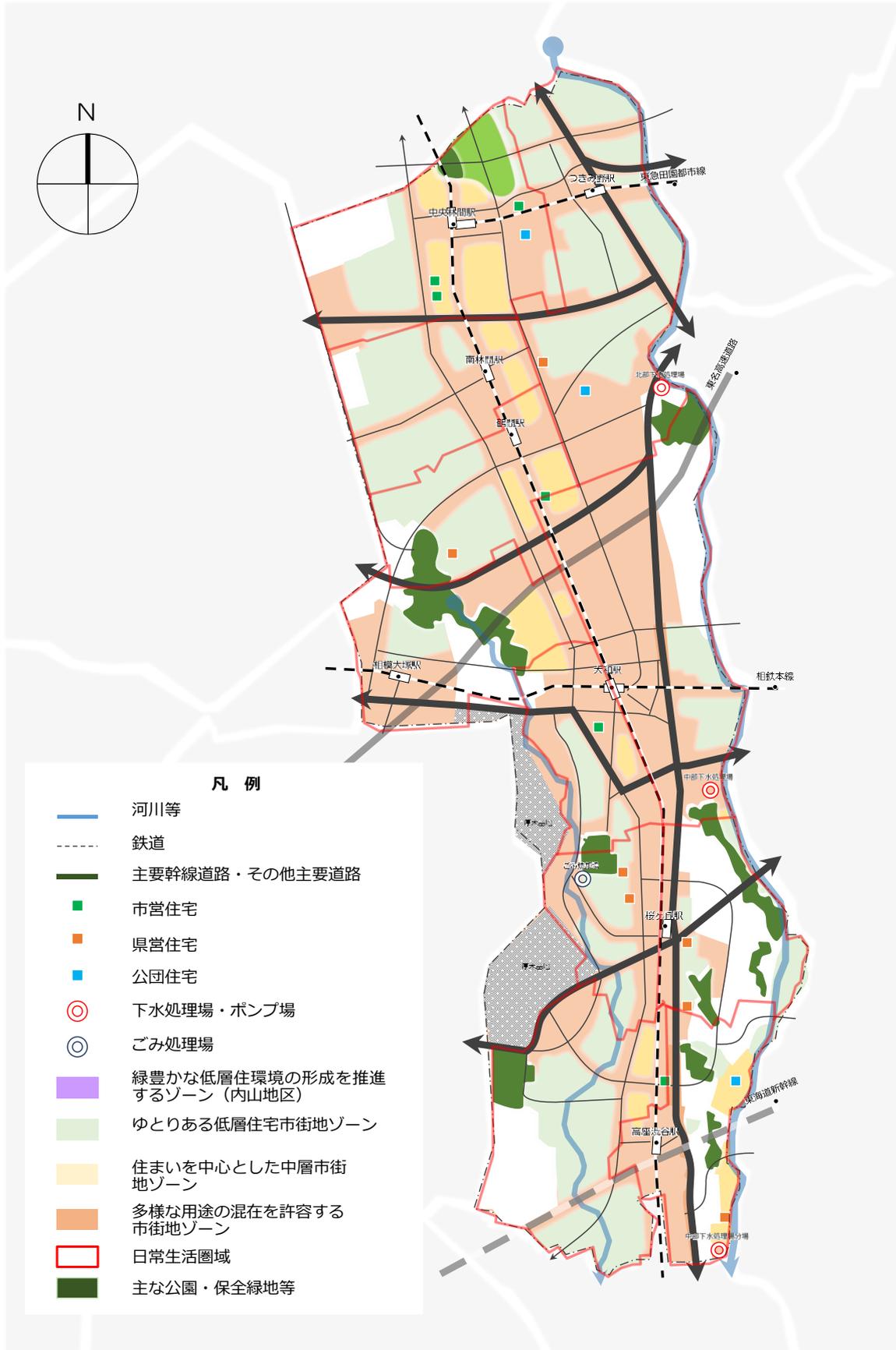
視点② 多様性ある土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出

視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出

視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成



暮らし続けられる都市づくり方針図



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

(4) 安心して暮らせる都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・堅固な地盤を背景に形成されてきた良好な都市基盤を活かし、災害時に被害を拡大させない、安全に避難、救援できる都市空間を形成するとともに、日常生活における安全性を向上させる取り組みを行うことで、安心して暮らせる都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・建築物やライフライン、道路橋、道路付属物などの耐震性の向上、建築物の不燃化、総合的な浸水対策や、流域の雨水流出抑制による洪水対策など、被害を拡大させない都市空間の形成を推進し、防災性の向上を図ります。
- ・避難や広域連携等に寄与する道路ネットワークの形成やオープンスペースの確保になど、安全に避難、救援できる都市空間の形成を進めるとともに、ハザードエリアの周知や防災訓練への支援など、円滑に自助、共助できるような取り組みを推進し、災害時の被害の最小化を図ります。
- ・視認性や領域性の確保など、交通安全上、防犯上有効な都市空間の形成を推進し、日常生活における安全性の向上を図ります。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

①被害を拡大させない都市空間の形成

- 防火規制強化の推進（火災に強い都市空間の形成）
- 河川改修、雨水管整備、流出抑制対策などによる総合治水対策の推進（風水害に強い都市空間の形成）
- 建築物や都市施設等の耐震化の推進（地震に強い都市空間の形成）

②安全・円滑に避難、救援できる都市空間・環境の形成と自助・共助を支える取り組みの推進

- 緊急輸送道路やそれを補完する道路の無電柱化の推進（安全・円滑に避難・救援できる都市空間の形成）
- 公園、道路、農地などオープンスペースの整備、活用（安全に留まることができる避難場所の形成）
- 市内事業者や周辺自治体、厚木基地との協力体制の確保（円滑に救援できる都市環境の形成）
- 市民が自ら危機を回避するために必要な情報整備・発信の推進（自助の円滑化）
- 地域防災活動の促進（共助の円滑化）

③安全に日常生活を送れる都市空間の形成と安心して暮らせる都市環境を育む取り組みの推進

- 歩道や交差点の改良の推進（安全に歩ける歩行空間の確保）
- 住宅市街地における適切な交通規制の推進（住宅市街地の安全な交通環境の確保）
- 防犯カメラや防犯灯の設置の推進（まちなかの視認性と安心感の確保）
- 空き家や空き地の適正な管理とその活用の促進（安心して生活できる都市環境の形成）

特に関連の強い都市づくりの視点

視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出

視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出

視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成



安心して暮らせる都市づくり方針図

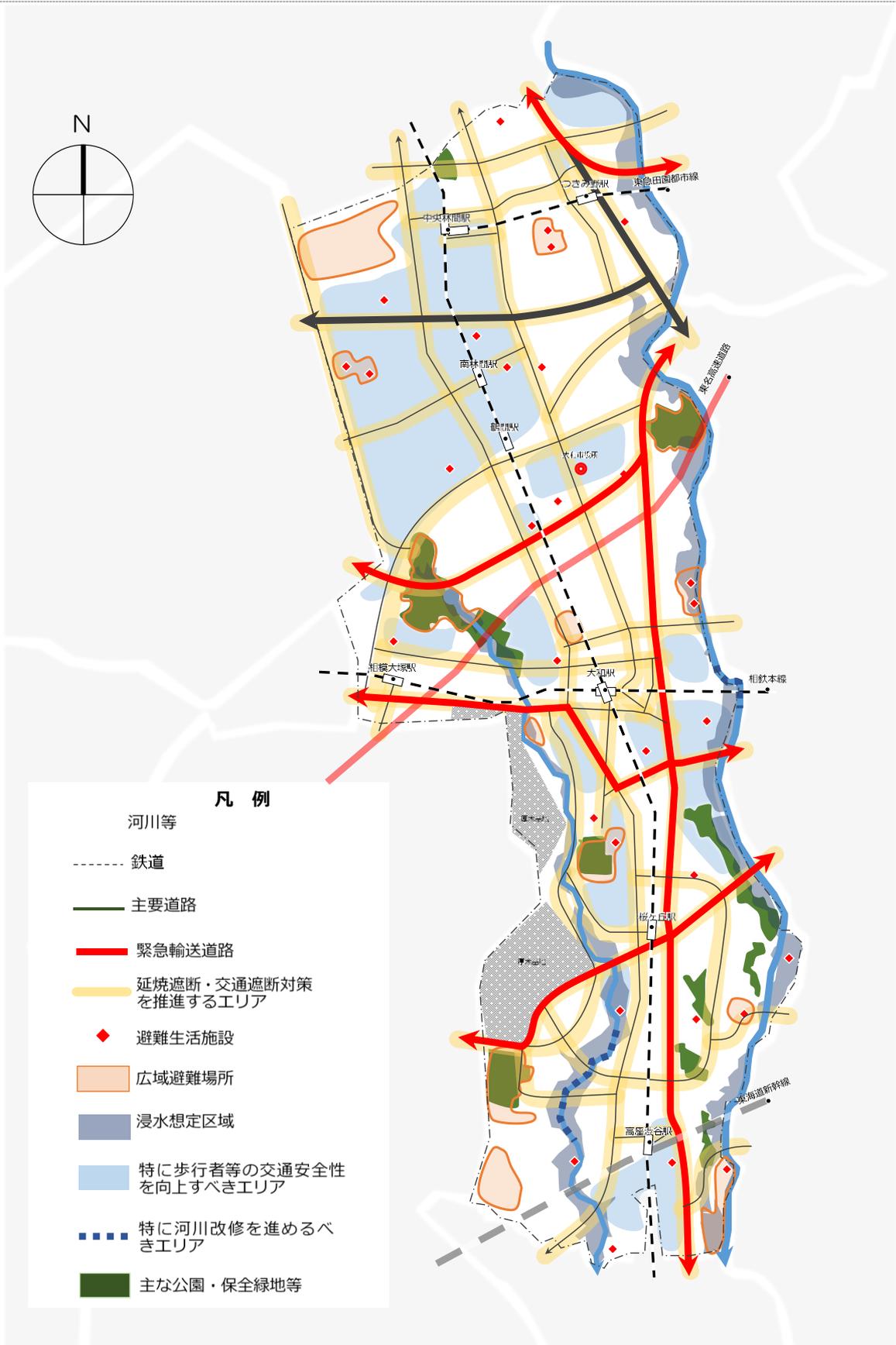
序章

第1章

第2章

第3章

資料編



(5) 心地良く暮らせる都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・ふるさと軸を形成する豊かな水と緑を保全・活用し、自然環境との共生により都市生活、都市活動を潤いあるものとしていくとともに、良好な都市景観を形成し、心地良く暮らせる都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・ふるさと軸を形成する河川とその周辺の豊かな自然環境を保全、活用するとともに、緑のスポットとそれを繋ぐラダーパターンを構成する道路に沿って緑の保全や充実を図り、緑の回廊の形成を推進し、自然環境との共生を図ります。
- ・緑の確保に向けた取り組みは継続しつつも、これまで保全、整備してきた樹林地、農地、公園等について、暮らしの中でより体感できる緑としていくなど、質の向上を図るとともに、地域の自然・歴史・文化・市街地特性などに配慮した景観形成を推進し、憩いある都市空間の形成を図ります。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

① 自然環境との共生の推進

- 樹林地や農地、河川などの自然的土地利用の保全（都市の環境負荷の調節）
- 公園緑地の確保・再整備（自然と触れ合える日常的なレクリエーションの場の形成）
- 汚水・雨水の適正な処理の推進（良好な水循環の形成）
- 都市活動における再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化の推進（環境負荷の低減）

② 憩いある都市空間の形成と、心地良い都市環境を育む取り組みの推進

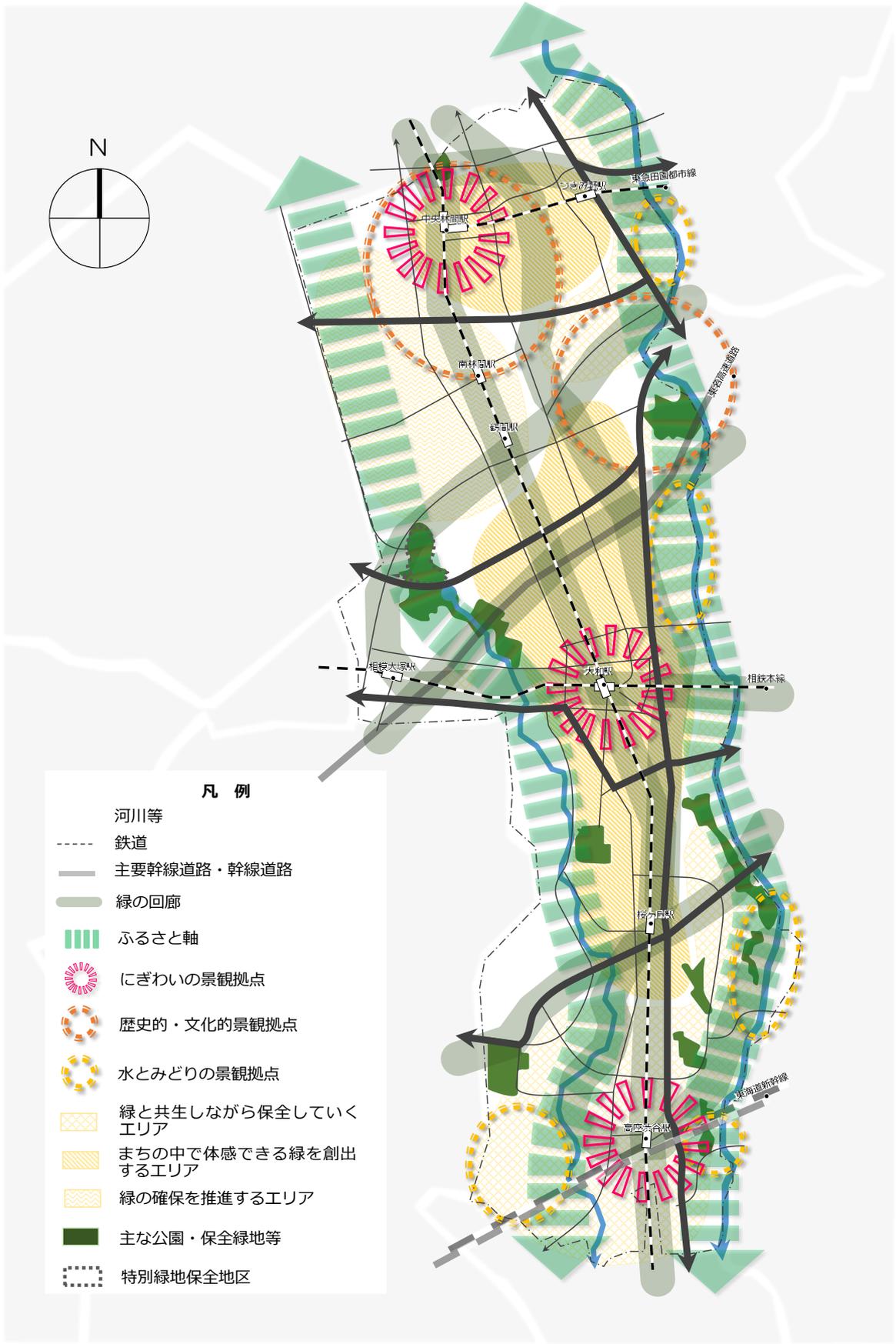
- 樹林地や農地、河川などの自然的景観資源の保全・活用の推進（風致の維持増進）
- 暮らしの中で体感できる緑の創出（暮らしに潤いや癒しを与える都市環境の形成）
- 地域における歴史的・文化的景観資源の保全の推進（豊かなまちの表情の創出）
- 地域の特性に合わせた景観づくりの推進（まちの個性に合わせた景観形成）

特に関連の強い都市づくりの視点

- 視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出
- 視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出
- 視点③ 都市基盤などの維持と再生による**快適で個性豊かな都市空間の創出**
- 視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による**「わがまち」意識の醸成**



心地良く暮らせる都市づくり方針図



- 凡例**
- 河川等
 - 鉄道
 - 主要幹線道路・幹線道路
 - 緑の回廊
 - ||||| ふるさと軸
 - 🌀 にぎわいの景観拠点
 - 🌀 歴史的・文化的景観拠点
 - 🌀 水とみどりの景観拠点
 - 🍃 緑と共生しながら保全していくエリア
 - 🍃 まちの中で体感できる緑を創出するエリア
 - 🍃 緑の確保を推進するエリア
 - 🌳 主な公園・保全緑地等
 - ⋯ 特別緑地保全地区

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 資料編

(6) 地域の特性を活かした都市づくり

i) 基本的な考え方

- ・異なる特性を持つ「3つのまち」を活かし、鉄道駅を中心とした生活圏の視点で一定のまとまりのある区域を1つの地域として捉えた「5つの地域」の個性・魅力を高め、それらを総体として機能させることで、多様なニーズに応える都市環境の形成を目指し、地域の特性を活かした都市づくりを推進します。

ii) 基本方針

- ・「3つのまち」を基本とし、鉄道駅徒歩圏や日常生活圏域、道路整備の状況、地域の歴史的形成経緯等を踏まえた5つの地域ごとに、それぞれの地域特性を活かしたまちづくりに取り組み、市域全体の都市づくりを推進します。
- ・暮らす人、活動する人、訪れる人が、都市空間の利活用を通じ、実現したい暮らしや活動に向けて連携して取り組む環境を育みます。

iii) 取り組み方針（主な取り組み効果）

①地域特性を活かしたまちづくりの推進

- 大和市みんなの街づくり条例に基づく支援の推進（地域発意のまちづくりの実現）
- 地域特性に合わせたまちづくりマネジメントの推進（あるべき地域の姿の実現）
- 行政・市民・事業者等との連携強化の推進（地域の新たな価値の創造）
- 都市空間の利活用や、維持管理における民間企業のノウハウ活用の検討（地域の持続可能な発展）

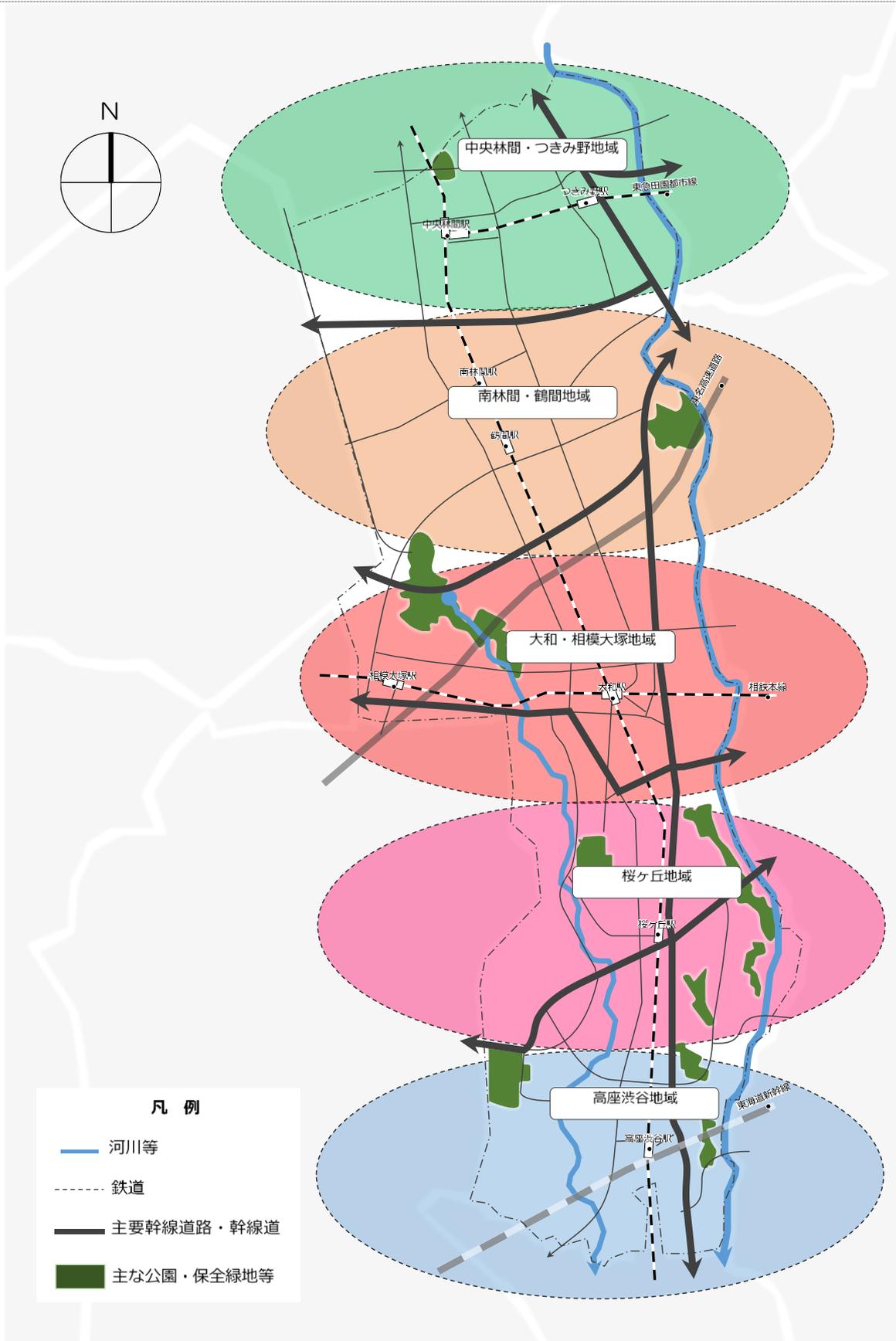
②実現したい暮らしや活動に向けて連携して取り組む環境の醸成

- 地域の定量的な指標や地域資源の整理の推進（地域特性の共有）
- 地域のまちづくりに関する適切な情報発信の推進（まちづくりの促進）
- まちづくり学習の推進（まちづくりの担い手確保に）

特に関連の強い都市づくりの視点

- 
- 視点① 都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出
 - 視点② 多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出
 - 視点③ 都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出
 - 視点④ 多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成

地域の特性を活かした都市づくり方針図



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

第2章

地域別構想

1. 地域別構想の考え方
2. 地域別構想
 - (1) 中央林間・つきみ野地域
 - (2) 南林間・鶴間地域
 - (3) 大和・相模大塚地域
 - (4) 桜ヶ丘地域
 - (5) 高座渋谷地域

1. 地域別構想の考え方

1 地域別構想の役割

- ・地域別構想では、全体構想における都市づくりの方向性を基本とし、鉄道駅を中心とした生活圏の視点で一定のまとまりのある区域を1つの地域として捉え、地域ごとの特性を整理しあるべき地域の姿を示すことによって、まちづくりの方向性を明らかにします。
- ・また、これらを踏まえ地域レベルの課題に対応したきめ細やかなまちづくりの方向性として「まちづくりの取り組み指針」を示します。
- ・なお、大和市みんなの街づくり条例に基づき、地域で合意され、市で認定した計画については、地域別構想の詳細計画として位置づけます。

2 対象範囲（5つの地域）

- ・地域別構想の地域区分は、中央林間駅、大和駅及び高座渋谷駅を中心に個性的な発展を遂げてきた「3つのまち」を基本とし、「鉄道駅徒歩圏（半径800m）」や日常生活圏域、地域の歴史的な形成経緯などを考慮して、次の「5つの地域」を設定します。

（1）中央林間・つきみ野地域

- ・中央林間駅を中心とした地域であり、各駅を中心に、緑豊かな質の高い都市環境が形成されている地域です。

（2）南林間・鶴間地域

- ・南林間駅、鶴間駅を中心とした地域であり、その周辺を東西に走る道路を中心に、行政施設を始めとした複合的な魅力ある都市環境が形成されている地域です。

（3）大和・相模大塚地域

- ・大和駅を中心とした地域であり、大和駅とその周辺の幹線道路を中心に、中心地としての活力ある都市環境が形成されている地域です。

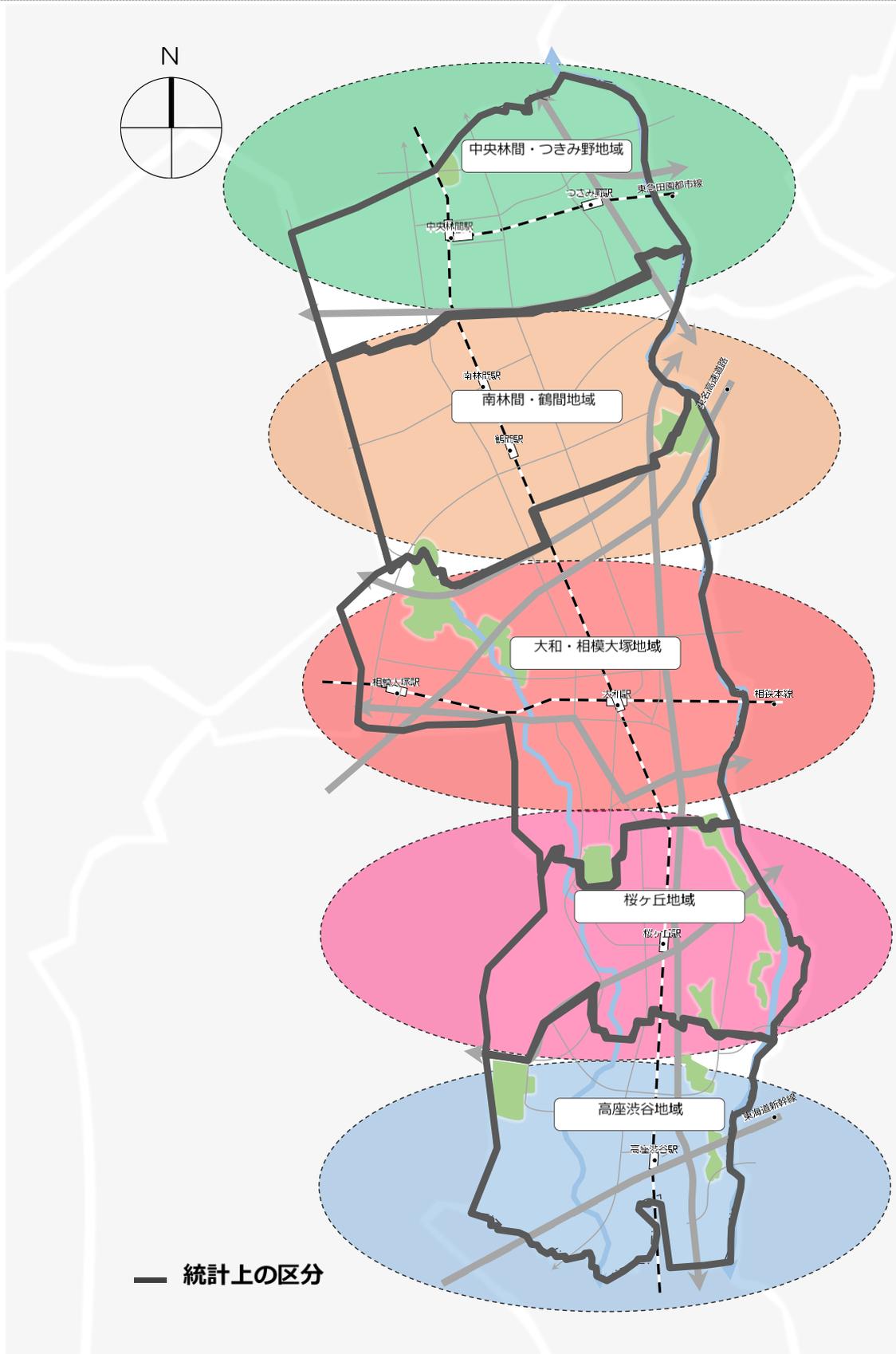
（4）桜ヶ丘地域

- ・桜ヶ丘駅と、その南側を東西に貫く県道45号（丸子中山茅ヶ崎）を中心とした地域であり、川沿いを中心に、活力との調和を生む、憩いある都市環境が形成されている地域です。

（5）高座渋谷地域

- ・高座渋谷駅を中心とした地域であり、地域の広範囲にわたって、懐かしさを感じるゆとりある都市環境が形成されている地域です。

5つの地域



序章

第1章

第2章

第3章

資料編

3 地域別構想の構成

- ・地域別構想は、次の構成により整理します。

第2章 地域別構想

まちづくりの観点から、5つの地域の現況と特性を整理し、あるべき地域の姿と取り組み指針を示します。

[構想の概要説明]

1. 地域別構想の考え方・・・・・・・・地域別構想の役割や構成について説明します。

2. 地域別構想

- | | |
|-----------------|--------------|
| (1) 中央林間・つきみ野地域 | (2) 南林間・鶴間地域 |
| (3) 大和・相模大塚地域 | (4) 桜ヶ丘地域 |
| (5) 高座渋谷地域 | |

[構想の前提整理]

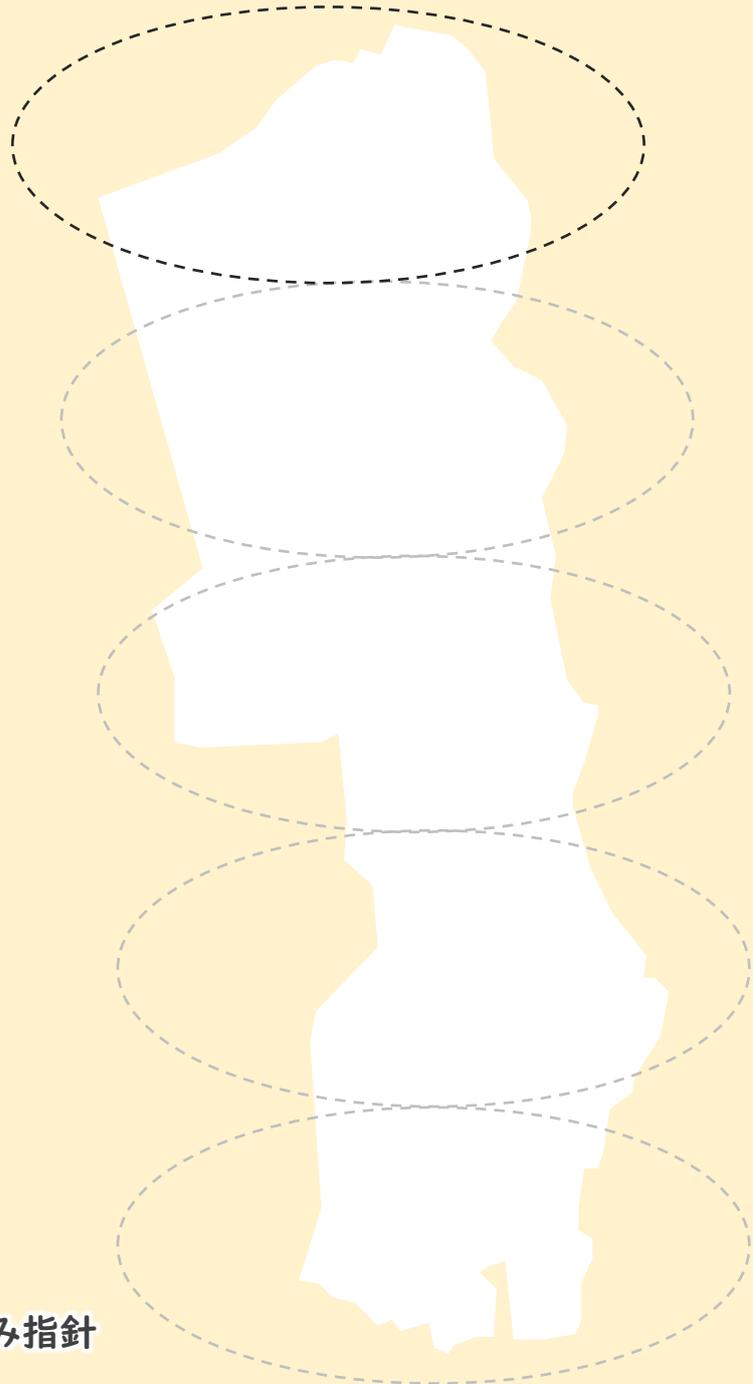
- i. 地域の形成経緯・・・・・・・・各地域の成り立ちを整理します。
- ii. 地域の現況と特性・・・・・・・・各地域の現況と特性を整理します。
- iii. 地域のみなさんの声・・・・・・・・各地域の皆さんにいただいた意見を整理します。
- iv. まちづくりの視点・・・・・・・・各地域の今後のまちづくりに必要な視点を整理します。

[構想の本編]

- v. あるべき地域の姿・・・・・・・・各地域のあるべき地域の姿を示します。
- vi. まちづくりの取り組み指針・・各地域のあるべき地域の姿の実現に向けた取り組み指針を示します。

2. 地域別構想

(1) 中央林間・つきみ野地域



- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針

i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・地域の東側を流れる境川とその支流である目黒川が相模野台地を刻み、現在の中央林間駅とつきみ野駅の間に谷地形を形成しています。

2 自然

- ・境川沿いには斜面緑地が点在し、市街地には、歩行者専用道路などの散策道や住宅地内の緑、生産緑地のまとまりがみられるとともに、まとまった樹林地である中央林間自然の森が残存しています。

3 道路・交通網

- ・国道16号等の幹線道路や小田急江ノ島線と東急田園都市線の2つの鉄道路線により、都心方面へのアクセス性が高く、特に中央林間駅は、東急田園都市線のターミナル駅として、本市の北の玄関口となっています。

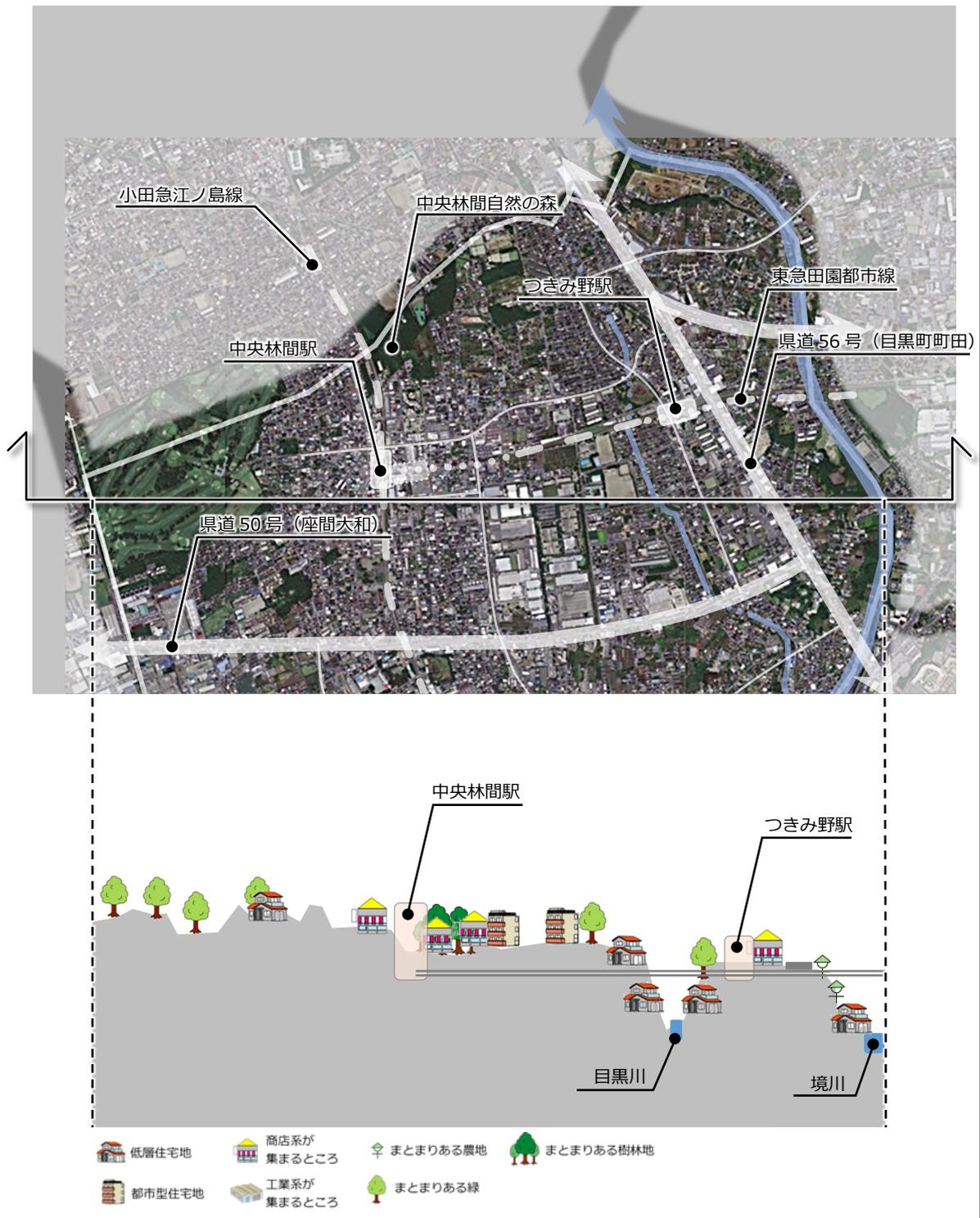
4 市街地形成

- ・中央林間駅周辺は、昭和初期の小田原急行鉄道江ノ島線の開通に合わせて持ち上がった一大都市構想である「林間都市計画」によって形成されました。
- ・構想では、住宅地として分譲するほか、総合グラウンド、遊園地、学園の建設や映画撮影所、相撲力士養成学校の誘致など、様々な事業が計画されていました。
- ・戦後には、住宅地として整備され現在に至っており、構想の名残として、当時の街区形状や相模カンツリー倶楽部などが残存しています。
- ・一方、つきみ野駅周辺においても、昭和40年代から東急電鉄による多摩田園都市構想の一環として進められた土地区画整理事業によって、緑豊かな住宅地が形成されてきました。
- ・昭和59年には、東急田園都市線によって中央林間駅と接続され、地域の東を流れる境川沿いの斜面林や農地と中央林間自然の森などのまとまった緑地が一体となって、田園都市のイメージにふさわしい街並みとなっています。

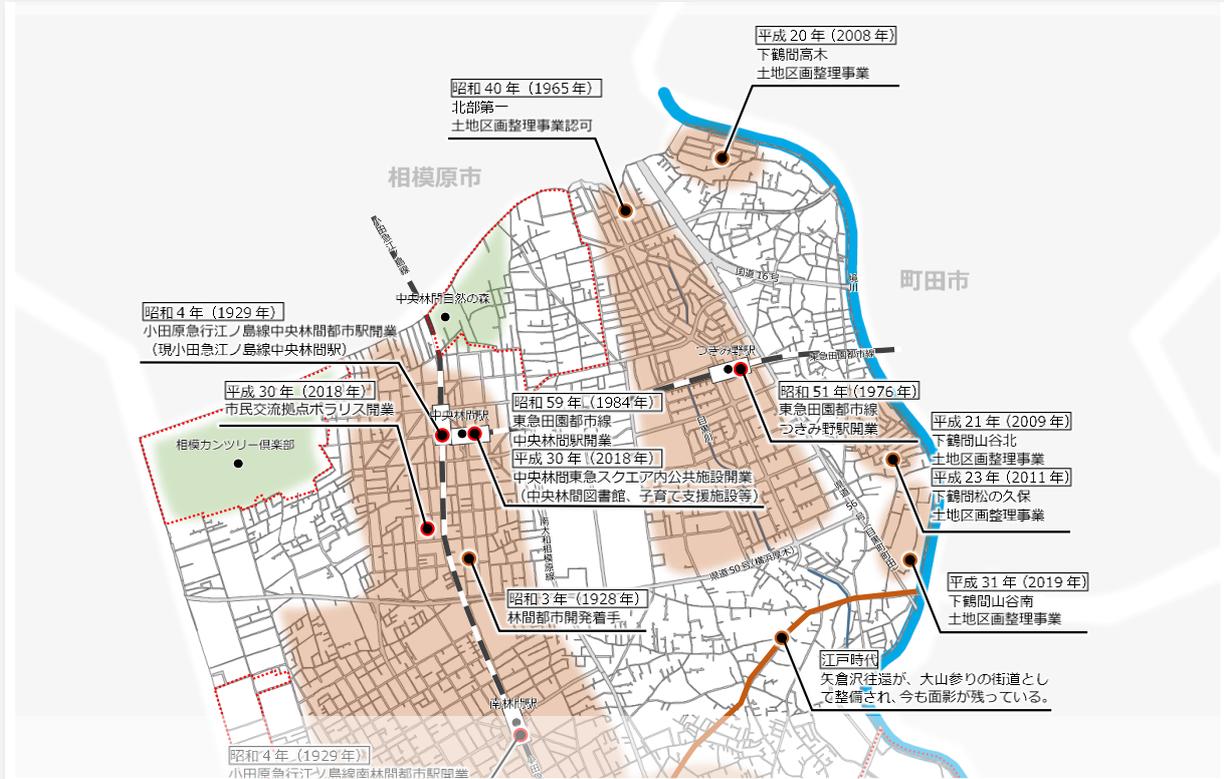
5 市街地整備（拠点性向上）

- ・東急田園都市線の乗り入れ以降、中央林間駅周辺は、地域の中心地として発展してきました
- ・生活に身近な都市機能を提供する地域拠点として、平成30年に市民交流拠点ポラリスや中央林間駅前の商業ビル内に中央林間図書館、子育て支援施設などを整備し、生活の質と利便性の向上を図っています。

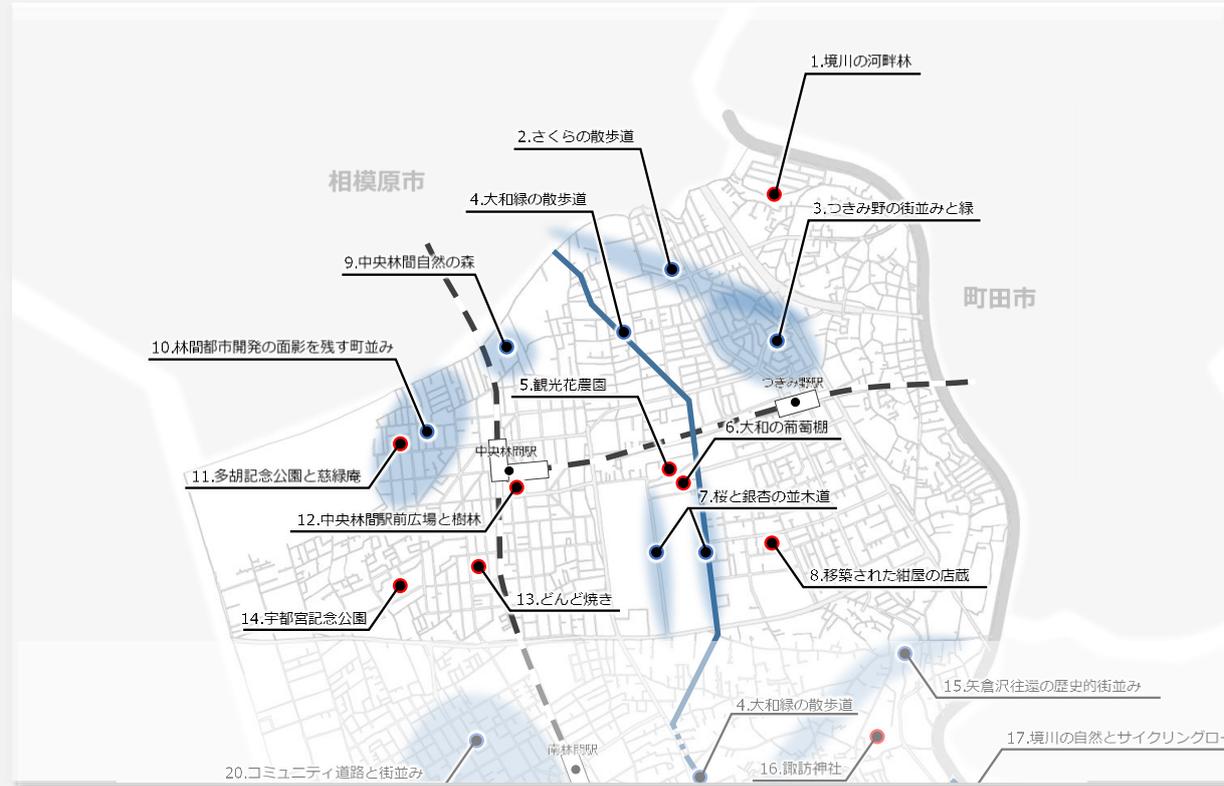
中央林間・つきみ野地域の概況



市街地の形成経緯



形成された景観(伝えたい残したいやまとの景観)

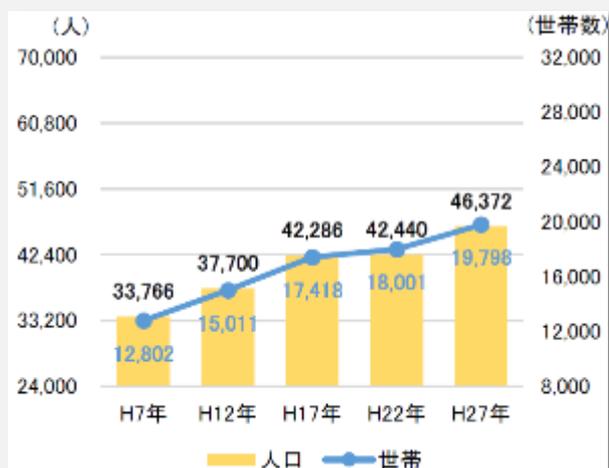


ii. 地域の現況と特性

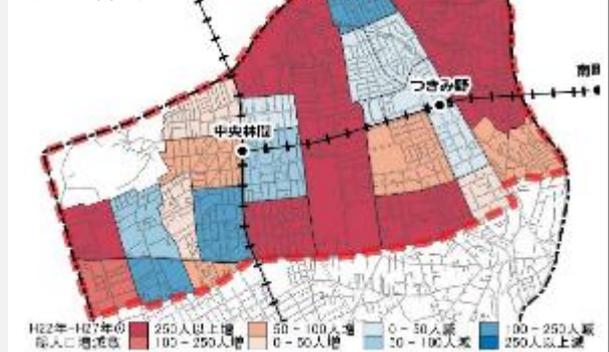
I 人口・世帯

- ・平成 27 年の人口は約 46,000 人、世帯数は約 20,000 世帯となっています。
- ・過去 20 年間の推移をみると、人口・世帯数ともに増加しており、人口は約 12,600 人、世帯数は約 7,000 世帯増加しています。
- ・高度経済成長期に計画的な宅地開発によって形成されたつきみ野地域などの住宅市街地において、人口減少と高齢化の進行がみられます。

図：人口世帯の推移



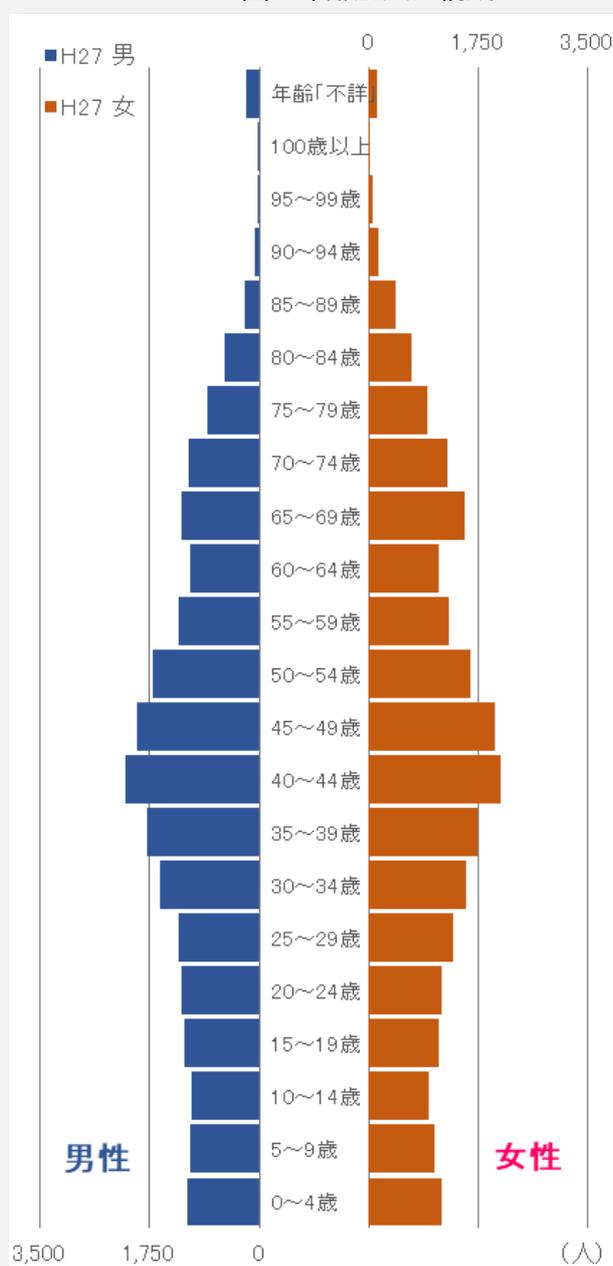
人口増減



高齢化率



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査（H27）

2 交通

- ・小田急江ノ島線、東急田園都市線が通り、都心と結ばれ交通利便性の高い地域です。
- ・東急田園都市線のターミナル駅である中央林間駅は、市内でも主要な交通結節点として多くの乗り換え客が行き交っています。
- ・道路は、地域の東部を国道16号、県道56号(目黒町町田)が通り、東西方向に県道50号(座間大和)、南北方向に都市計画道路南大和相模原線が通り、地域の道路の骨格が形成されています。
- ・しかし、都市間交通の骨格となるラダーパターンの一端を担う都市計画道路福田相模原線や南大和相模原線、公所相模原線の北端部が未整備となっています。

3 拠点

- ・地域拠点である中央林間駅周辺には、拠点集約型機能である、市民交流拠点ポラリスや、鉄道事業者との連携により整備した中央林間図書館、子育て支援施設などが立地していますが、さらなる子育て環境の充実が必要となっています。
- ・生活の拠点であるつきみ野駅周辺には、不足していた生活サービス施設が整備され、生活利便性の向上が図られています。

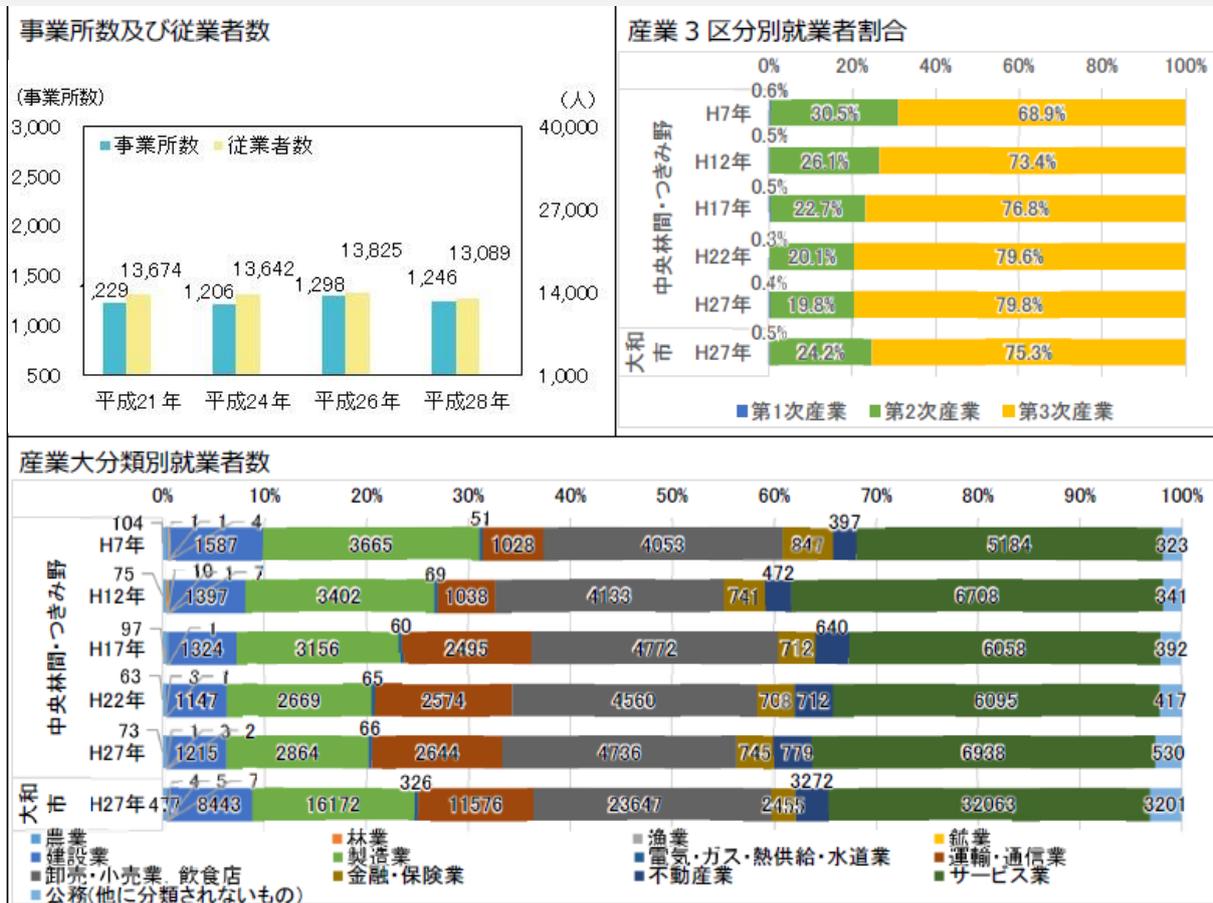
4 土地利用

- ・中央林間駅周辺では、駅を中心に大型商業施設や商店街が、つきみ野駅周辺では県道56号(目黒町町田)沿いに沿道商業地が形成されており、その周囲に共同住宅を中心とした住宅地が広がっています。
- ・地域の南を横断する県道50号(座間大和)沿いには道路交通の利便性を活かし、工業系の土地利用がみられます。
- ・近年は、工場などの事業所の市外への移転により、跡地が商業施設や住宅に転換され、工場等の事業所と商業施設、住宅が複合した土地利用が進みつつあります。
- ・地域の東側を流れる境川沿いには、斜面林や農地のほか、生産緑地の集積がみられ、中央林間自然の森や相模カンツリー倶楽部、さくらの散歩道など、様々な緑の資源が保全されていますが、周辺に総合公園や大規模な農地が無い場合、緑被率は市域の平均に比べて低くなっています。
- ・また、やまと軸上に市街化調整区域が残存しており、新たな市街地の形成に向けたまちづくりが進められています。

5 地域活動

- ・大和市道路等環境美化活動(アダプト・プログラム)や公園愛護会などの活動により、公共空間や自然環境の保全が進められています。
- ・中央林間地区では、地区街づくり協議会である「内山の市街地整備推進協議会」が設立され、地域の人たちが中心となって将来のまちづくりを考える活動が行われています。
- ・つきみ野地区では、自主的な街づくり組織である「つきみ野自治会まちづくり委員会」が中心となって、地区計画や建築協定の整備により、良好な住環境を形成しています。

産業の動向



地域活動の状況

中央林間・つきみ野地域		
まちづくり組織一覧	地区街づくり協議会	内山の市街地整備推進協議会
	大和市道路等環境美化活動	つきみ野自治会まちづくり委員会、グリーンやまとプロジェクト実行委員会、グリーンロードフラワーガーデン、つきみ野幼稚園、新町グリーンクラブ、アトリエ60
	公園愛護会	第一つきみ野公園愛護会、第二つきみ野愛護会、中央林間3丁目公園愛護会、中央林間東寿楽会公園愛護会、第一さくらの散歩道公園愛護会、第二さくらの散歩道公園愛護会、柿の木通り公園みどりの愛護会、緑野公園愛護会、どんぐり公園を育てる会、中央林間西自治会みどりの会、セ・パルレ中央林間公園愛護会、新町グリーンクラブ
	みどりの愛護会	内山緑の広場愛護会、中央林間ツリーガーデン運営委員会、やまももの会、新町グリーンクラブ
地区計画等	地区計画：下鶴間高木地区地区計画、つきみ野6丁目地区地区計画、下鶴間山谷北地区地区計画 建築協定：つきみ草、つきみ野一丁目第三、つきみ野8丁目13番地、つきみ野6丁目7番地、つきみ野7丁目第1、トピア・つきみ野、つきみ野7丁目1区3組、つきみ野7丁目第7組	

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。

地域のみなさんの主な声



iv. まちづくりの視点

中央林間・つきみ野地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、当該地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①

小田急江ノ島線や東急田園都市線による都心への良好なアクセス、国道16号などの主要幹線道路の利便性を活かした、都心や隣接する自治体の拠点との交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出

[都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出]



視点②

利便性の高い道路・鉄道交通を背景に立地した既存の事業所や、官民が連携して創出してきた駅周辺の拠点集約型機能を活かした、都市活力の創出

[都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出]



視点③

田園・林間都市の開発を基盤に形成された良好な住宅ストックや都市基盤施設、公所・山谷の斜面林や農地など、豊かな緑を活かした、快適な都市空間の創出

[都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出]



視点④

この地域の基盤を形作ってきた鉄道事業者を始め、地域に存在するまちづくり組織等と連携による新たな価値を生むまちづくりへの意識の醸成

[都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成]



v. あるべき地域の姿

林間都市・田園都市の名残を継承し、 駅を中心として快適に過ごせるまち

- ・中央林間・つきみ野地域の都市基盤には、現在においても、緑豊かな住宅地など、林間都市・田園都市の面影をみることができます。
- ・鉄道網が発達し、利便性の高い当該地域は、中央林間駅周辺を中心に、官民の投資により、市民交流拠点ポラリスや中央林間図書館などの拠点集約型機能が充実してきています。
- ・このような特性を活かし、多様な世代が快適に過ごせるまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて中央林間・つきみ野地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりの方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 快適に移動し交流できる地域環境の形成

移動の自由度を高め、誰もが快適に移動し交流できる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①中央林間駅は、ターミナル駅としての強みを活かし、鉄道事業者などと協力しながら駅前における交通結節機能の強化を目指します。
- ②中央林間駅を中心に、駅前広場や歩道の整備・改善、自転車利用環境の整備、道路の適正な管理と活用を推進するなど、歩きたくなるまちなか空間の形成を目指します。
- ③境川沿いに広がる林、自然林が多く残されている中央林間自然の森、西側に位置する多胡記念公園や宇都宮記念公園などの緑のスポットを結ぶ、歩行者系ネットワークの整備に取り組むなど、緑のネットワークの形成を目指します。
- ④南大和相模原線や公所相模原線など幹線道路の整備によりラダーパターンの形成を目指します。
- ⑤下鶴間高木地区などの境川沿い住宅地において、モビリティ・サービスの充実により、快適に移動できる交通環境の形成を目指します。

[(1) 繋がり生まれる都市づくり]

2 快適に働ける地域環境の形成

新しい働き方を見据えた良好な操業環境を維持増進し、快適に働ける地域環境の形成を目指します

■まちづくりの取り組み指針

- ①工場が集積する中央林間七丁目地区においては、敷地内や沿道の樹木、遊歩道などにより一体的に緑化された環境の維持を誘導していくなど、工場と周辺の住宅地との調和がとれた地域環境の形成を目指します。
- ②工場と住宅や商業施設の複合がみられる中央林間七丁目地区や中央林間西地区の工業地域や準工業地域については、交通利便性の良い立地を生かした分野の産業誘致や、きめ細やかな空間形成を行うなど、産業と住環境が調和するまち並みの形成を目指します。

[(2) 活躍しやすい都市づくり]

3 快適に暮らせる地域環境の形成

ライフステージの変化や多様なライフスタイルに応える暮らしの場を創出し、多様な世代が快適に暮らせる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①つきみ野地区など基盤整備がされた低層住宅地では、敷地内の緑を大切にし、開発当時のまちづくりの理念やイメージを感じられる空間を維持するなど、田園都市の名残を感じられる住環境の形成を目指します。
- ②中央林間地区の中層住宅市街地において、都市型住宅などが建設される場合には、建物の高さや形態について周囲との調和を図るとともに、オープンスペースや高木を植栽するなどの緑のスペース確保により、景観や周辺の住環境の向上を誘導するなど、林間都市の名残を感じられる住環境の形成を目指します。
- ③公所や山谷地区などの基盤未整備地域での宅地開発においては、道路整備や緑地の確保など、周辺環境との調和に配慮するよう誘導するとともに、景観面や防災面から重要な斜面林などの緑地の保全と、農地の活用により市民が自然と触れ合える場をつくるなど、緑を活かした住環境の形成を目指します。
- ④つきみ野地区を初めとした高齢化の進行が見られる地区では、空き家や空き地の利活用や流通促進、既存のルールの見直しなどにより、ライフステージの変化や多様なライフスタイルに応える暮らしの場の形成を目指します。
- ⑤市街化調整区域の内山地区は、都市基盤の整備や、中央林間自然の森の活用などにより、緑豊かな住環境の形成を目指します。

[(3) 暮らし続けられる都市づくり][(5) 心地良く暮らせる都市づくり]

まちづくり指針図（中央林間・つきみ野地域）

序章

第1章

第2章

第3章

資料編



凡例

交通

- 新幹線
- - - 其他鉄道
- 主要幹線道路
- 其他幹線道路
- ○ ○ ラダーパターン
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク (水と緑の資源を結ぶネットワーク)

拠点

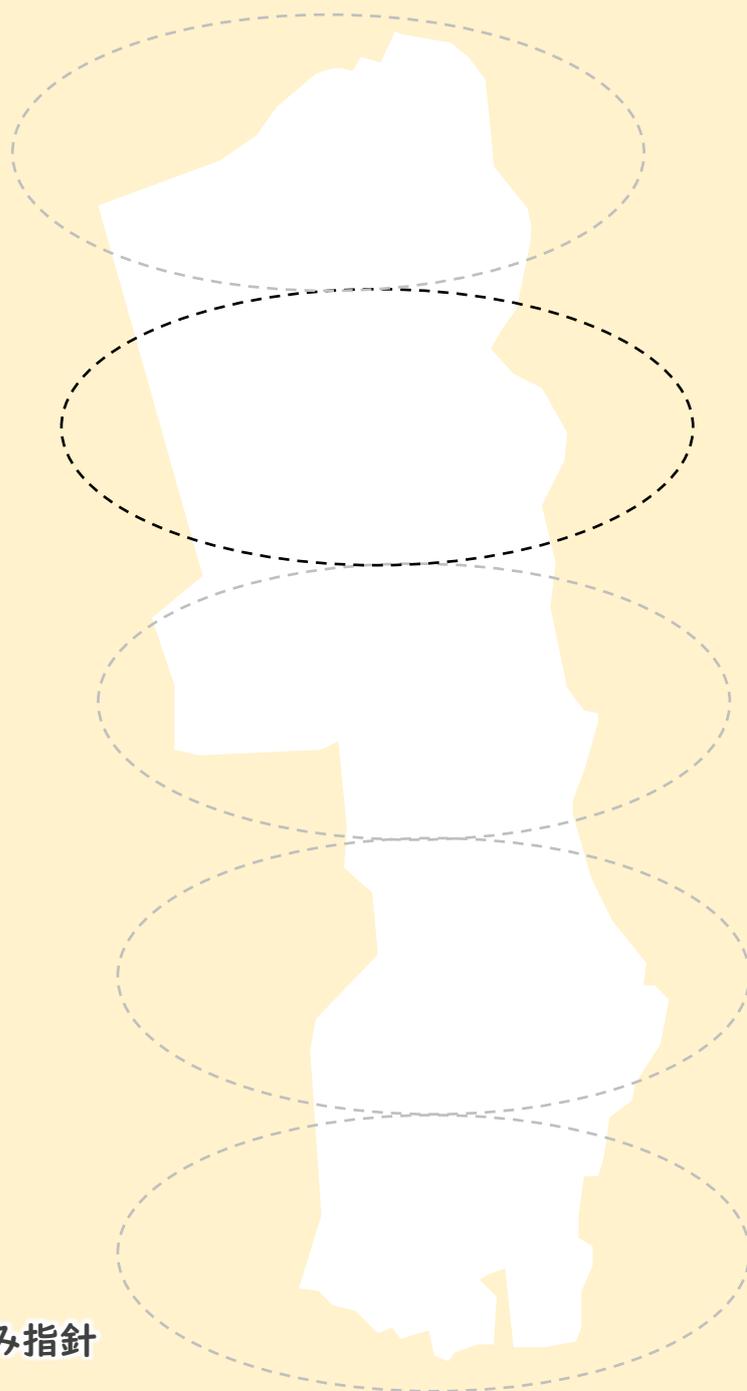
- ☼ 中心拠点
- ☼ 地域拠点
- ☼ 生活の拠点

土地利用

- 商業系の市街地**
 - 幅広い役割を持つ中心的な商業地
 - 地域の拠点性ある商業地
 - ミニシティの中心となる商業地
 - 沿道サービス施設が立地する市街地
- 工業系の市街地**
 - 工業系と住宅の複合市街地
 - 活力を生む工業系市街地
- 水と緑のつながり**
 - 樹林地・農地を中心とする地域
- 緑のスポット**
 - 主な公園・保全緑地等
- 土地利用誘導地**
 - 新たな市街地形成を推進する地域
- ふるさと軸**
 - 水と緑のつながり
- 住居系の市街地**
 - 利便性の高い中層市街地
 - 住まいを中心とした中層市街地
 - ゆとりある低層住宅市街地

(2) 南林間・鶴間地域

- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針



i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・地域の東側を流れる境川とその支流である目黒川が相模野台地を刻み、地域東側の下鶴間では谷地形を形成していますが、平坦な地形が大半を占めている地域となっています。

2 自然

- ・地域東側を流れる境川沿いには斜面緑地が残され、旧街道沿いの宿場町があった下鶴間では、まとまった農地や生産緑地がみられます。また、深見歴史の森や諏訪神社境内の緑といった歴史的な緑が形成されています。

3 道路・交通網

- ・国道 246 号や都市計画道路福田相模原線、南大和相模原線等によって、円滑な都市間交通を可能とするラダーパターンの道路網が形成されつつあります。また、小田急江ノ島線の 2 つの鉄道駅や路線バス等による利便性の高い公共交通網が形成されています。

4 市街地形成

- ・南林間駅周辺では、中央林間駅周辺と同様に林間都市計画が発端となって、現在の市街地の基礎を築いています。当時の名残りとして、大和学園が現存しています。また、中央林間が放射状の道路で中心性を強調したのに対して、基盤の目状の道路と大きな街区を持つことにより、住宅地としてのイメージをより強くしている街区形状が特徴となっており、現在でも地域では「～条通り」と各街路を呼んでいます。
- ・一方、鶴間駅周辺は、江戸時代の大山参りの街道沿いの宿場として発展してきました。現在もその名残として矢倉沢往還の歴史的な街並みが残っています。昭和初期には、大規模な軍事施設や都市整備を行う軍都計画によって都市基盤が整備されました。
- ・昭和中～後期には、大和市役所の建設が行われるとともに、国道 246 号等の整備によって商業施設や工場の集積も進んできました。南林間駅と鶴間駅との距離が短いことから、連続的な商業地が形成されていることや、工場移転による大規模商業施設の立地など、賑わいのあるまちとなっています。

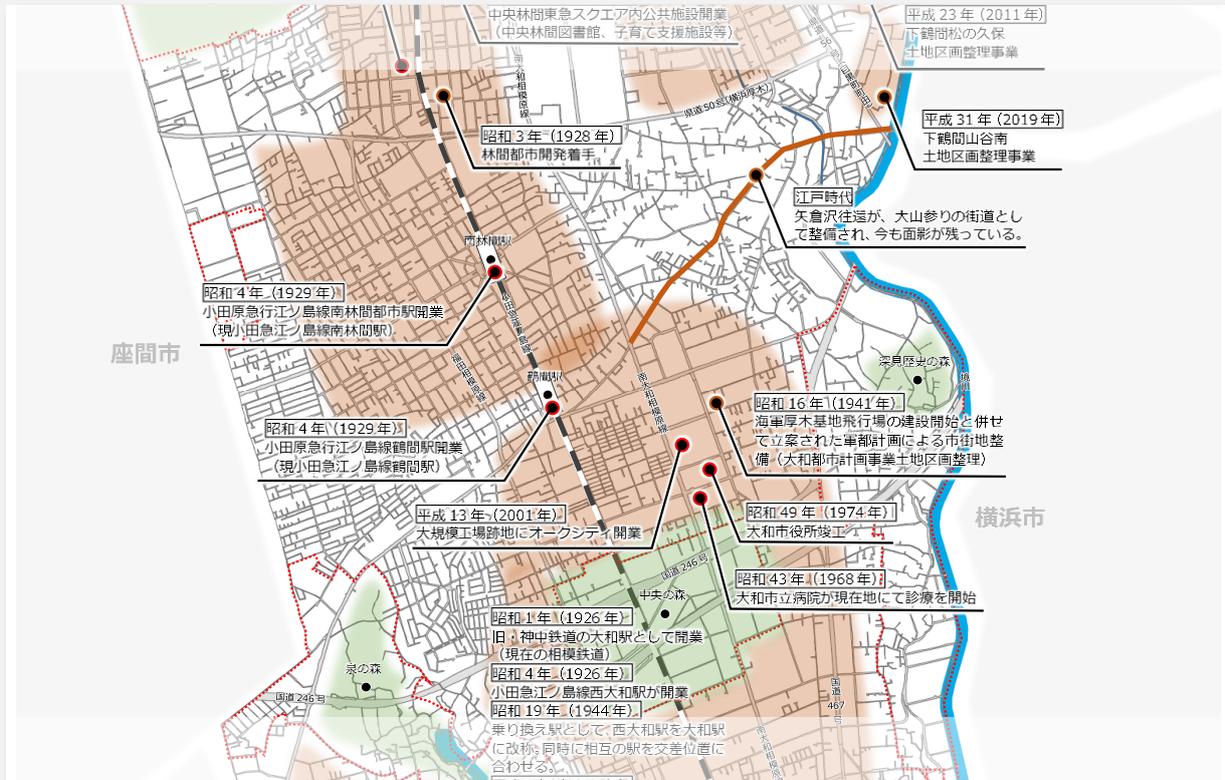
5 市街地整備（拠点性向上）

- ・市街地形成の過程において、南林間駅や鶴間駅周辺は、地域の中心地として発展してきましたが、少子高齢化の進行を見据えた、生活に身近な都市機能を提供する地域拠点として位置づけ、生活の質と利便性の向上を図っています。

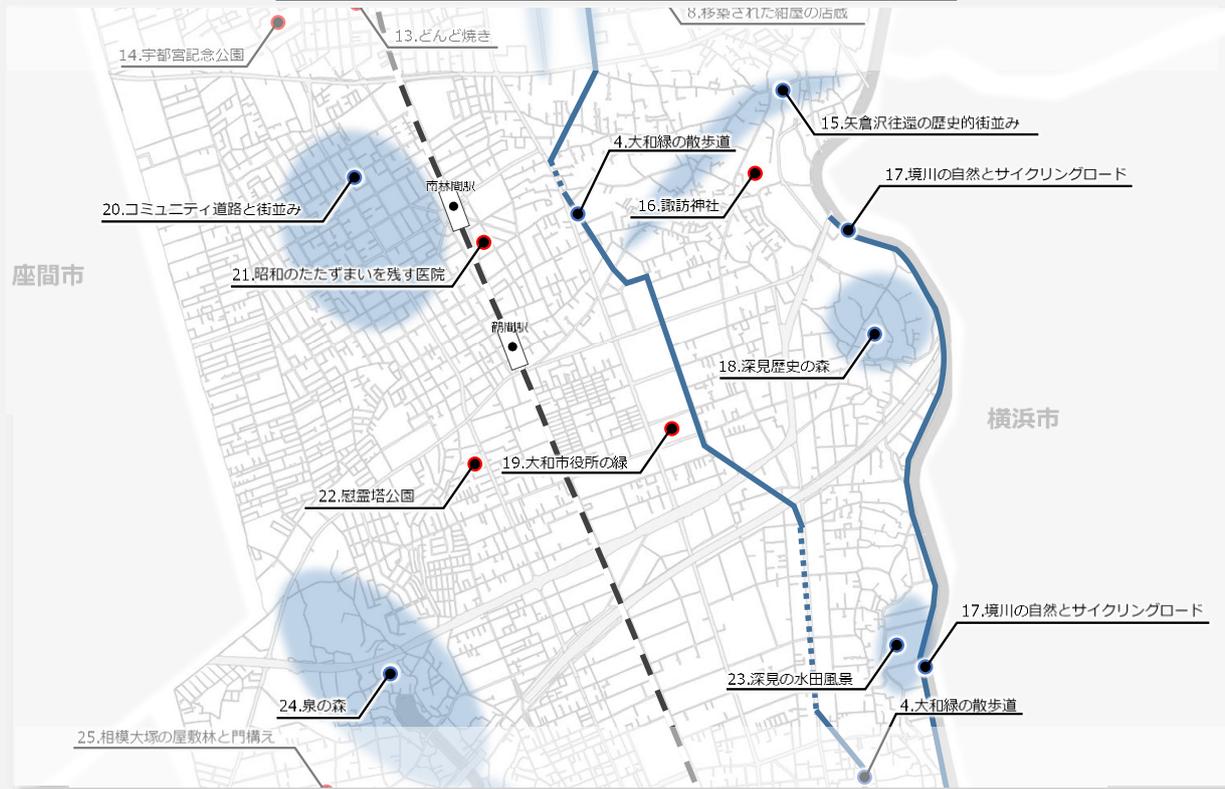
南林間・鶴間地域の概況



市街地の形成経緯



形成された景観（伝えたい残したいやまとの景観）

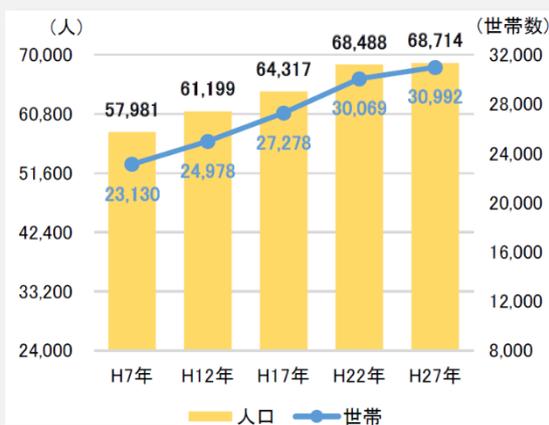


ii. 地域の現況と特性

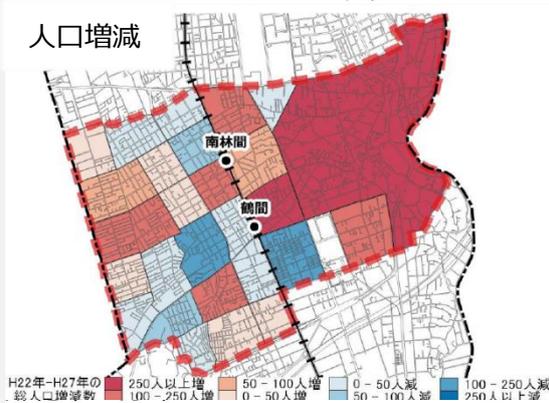
I 人口・世帯

- ・平成 27 年の人口は約 68,700 人、世帯数は約 31,000 世帯となっています。
- ・過去 20 年間の推移をみると、人口・世帯数ともに増加しており、人口は約 11,000 人、世帯数は約 8,000 世帯増加しており、駅西側を中心に人口密度が高くなっています。

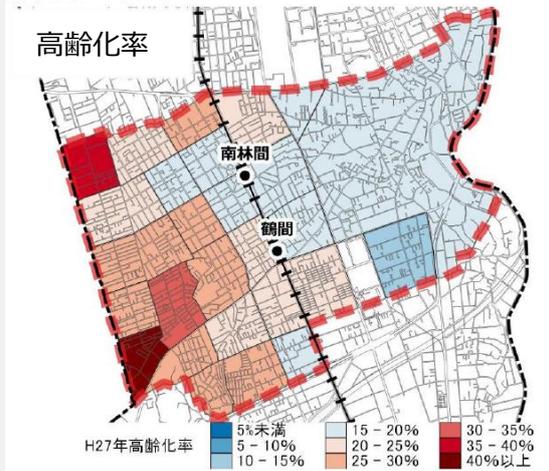
図：人口世帯の推移



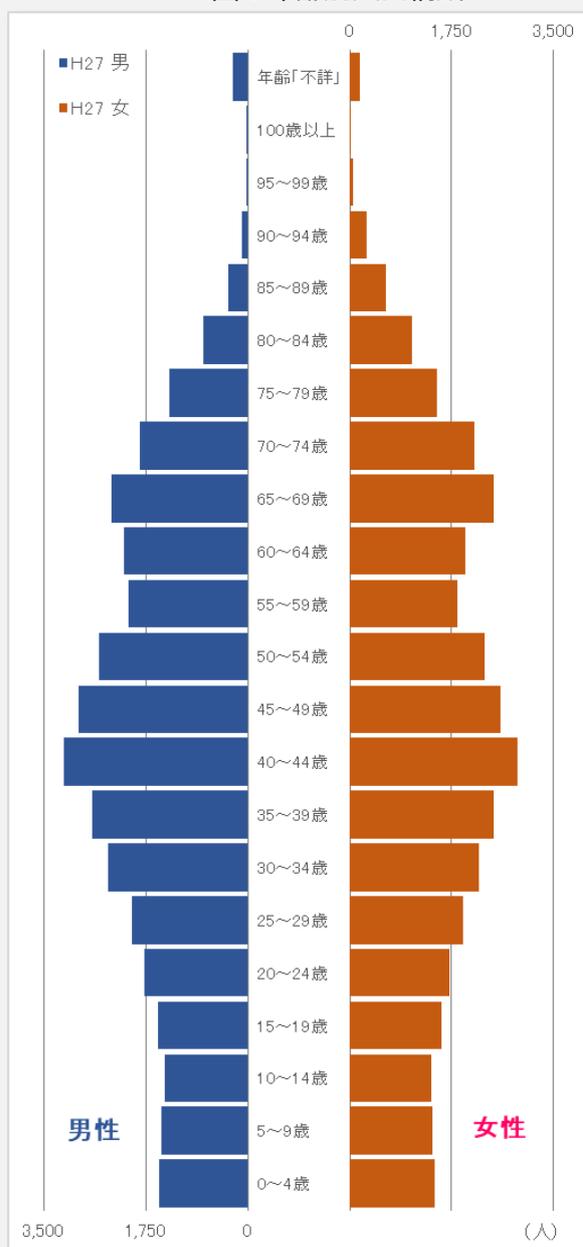
人口増減



高齢化率



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査 (H27)

2 交通

- ・国道246号や都市計画道路南大和相模原線などの主要幹線道路がラダーパターンを形成しつつあり、それらに準ずる幹線道路の整備率は約8割となっています。
- ・駅を中心とした主要幹線道路には、歩行者専用道路や自転車通行帯の整備が進み、道路基盤が整備されている一方で、幅員が4.0m未満の狭あい道路がみられます。
- ・南林間駅の西側では、幅員が4.0m未満の狭あい道路が見られるものの、林間都市開発により整備された基盤の目状の一方通行道路が特徴となっています。

3 拠点

- ・地域拠点である南林間駅・鶴間駅の西側には商業の集積が見られ、鶴間駅の東側には、拠点集約型機能である市役所、保健福祉センター、大和市立病院が立地しており、さらなる子育て環境の充実を図るため、計画的に整備を進めています。

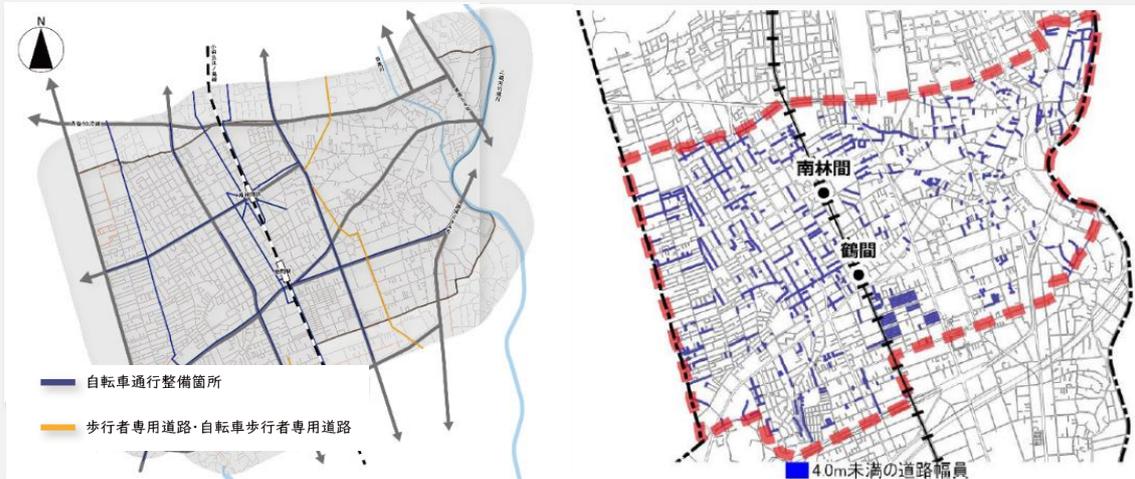
4 土地利用

- ・南林間座間線沿いや南林間駅周辺、国道246号沿いや鶴間駅周辺など、地域を東西に繋ぐ幹線道路沿いには小売店舗などがみられ、その周囲に住宅が広がっています。
- ・また、国道246号沿いには、道路交通の利便性を活かし、工場などの集積がみられます。
- ・過去10年前と比較して、非建築的土地利用や業務系土地利用が減少している一方、住居系土地利用が増加しており、市全体の割合より多くなっています。
- ・深見歴史の森や諏訪神社境内のまとまった緑をはじめ、都市公園や境川沿いの斜面緑地、矢倉沢往還周辺に生産緑地、農地などの様々な緑の資源が集積しています。
- ・また、地域南東部には、農業振興地域に指定されています。

5 地域活動

- ・南林間駅南一条通りでは、大和市みんなの街づくり条例に基づく、「南林間南一条通り商店街街づくり委員会」が設置され、商店街を活かした魅力あるまちづくりが進められています。
- ・また、大和市道路等環境美化活動（アダプト・プログラム）や公園愛護会などの活動により、道路や公園などの公共空間の維持管理活動が行われているとともに、地区計画や建築協定による地域住民が主体となった良好な市街地形成に向けたまちづくりが実施されています。

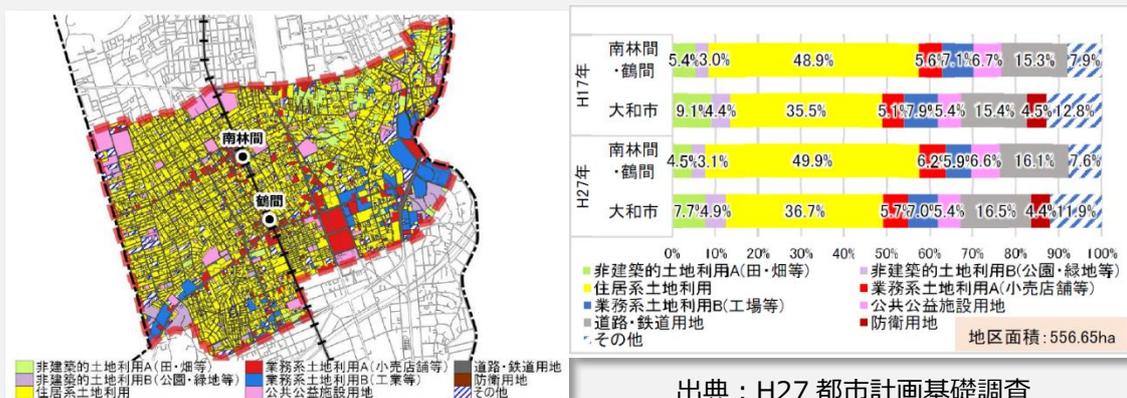
交通の状況



拠点の状況

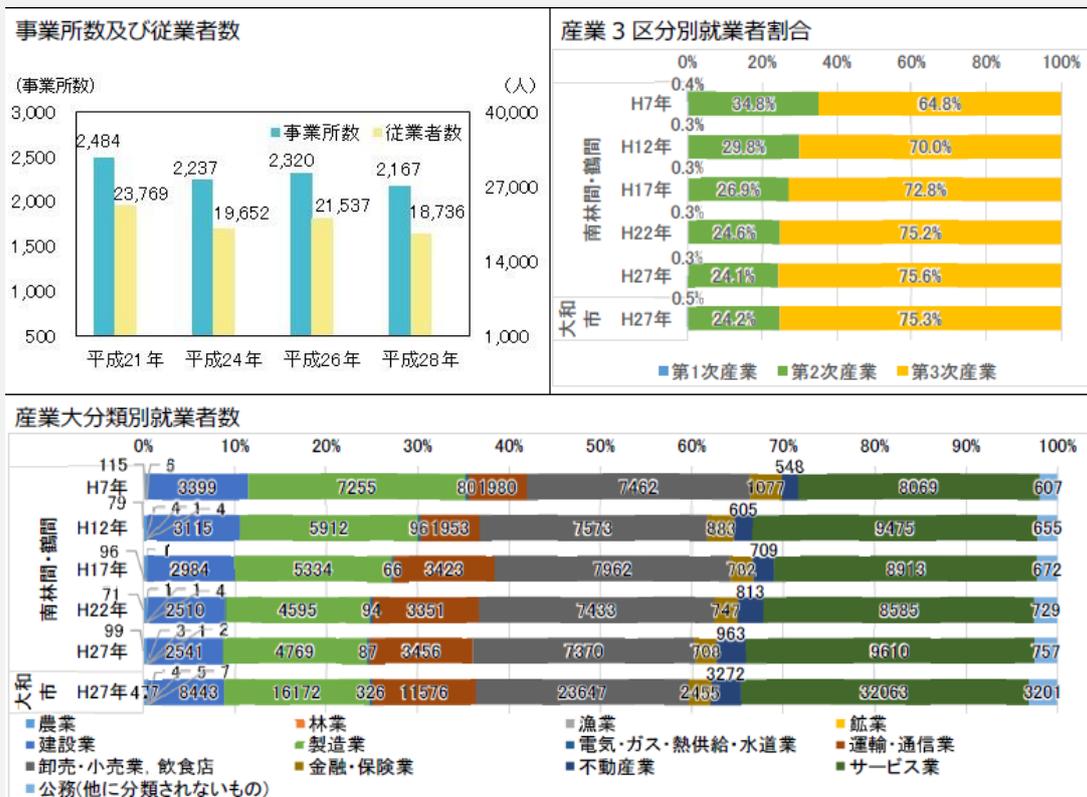


土地利用の状況



出典：H27 都市計画基礎調査

産業の動向



地域活動の状況

南林間・鶴間地域	
地区街づくり協議会	南林間南一条通り商店街街づくり委員会
大和市道路等環境美化活動	三ツ和自治会、黄花コスモス会、天東建託株式会社 天和支店、特定非営利法人たんぽぽ障がい者自立支援事業所、カットスタジオ みどり、住友、株式会社 安田屋、境川かしの木くらぶ、湘南植木有限会社、トレニア
まちづくり組織一覧	<p>公園愛護会</p> <p>宿園愛護会、一之関寿会、子安1号公園愛護会、愛護会鶴間台西公園、鶴間台東公園愛護会、南林間中央公園愛護会、LM大和みどりの愛護会、西鶴間二丁目公園愛護会、公所公園愛護会、西鶴間四丁目児童遊園愛護会、大和市中鶴間双葉会、大野原公園愛護会、上草柳三丁目公園愛護会、上草柳三丁目公園愛護会、子安3号公園愛護会、桜の散歩道愛護会、山王原東公園愛護会、下鶴間子どもの広場愛護会、南鶴間公園愛護会、つるまの森・保全協会、坂上楽友会、西鶴間児童遊園みどりの愛護会、目黒台公園みどりの愛護会、上草柳7丁目児童遊園みどり愛護会、西鶴間5丁目みどりの愛護会、南林間西北公園愛護会、西鶴間1号公園みどりの愛護会、南林間4丁目公園みどりの愛護会、上草柳七丁目遊歩道公園愛護会、慰霊塔公園愛護会、N・F・G、林間公園愛護会、山上みどりの愛護会、ふるみち公園愛護会、花みずき会、リラ クリーン、さわやかグループ愛護会、西南すみれ会、内山コミュニティ愛護会(交付金なし)、目黒公園サクラとみどり愛護会、ちびっ子広場愛護会、山王原公園花いっぱい愛護会、さくらの散歩道愛護会(公所地区)、高木公園愛護会、名和公園愛護会、南林間南自治会公園愛護会</p> <p>みどりの愛護会</p> <p>セントラルマンション百花みどりの愛護会、南林間西北自治会環境衛生委員会(花苗休止中)、アミティ鶴間管理組合</p>
地区計画等	地区計画：南林間駅西地区地区計画、下鶴間山谷南地区地区計画 建築協定：西鶴間8丁目(44組)、鶴間台6区

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。

地域のみなさんの主な声



iv. まちづくりの視点

南林間・鶴間地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、当該地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①

ラダーパターンを始めとしたネットワーク化された道路基盤や小田急江ノ島線を始めとした公共交通網を活かした、中央林間駅周辺や大和駅周辺など市内南北地域との連携による新たな価値の創出

[都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出]



視点②

深見歴史の森や諏訪神社、矢倉沢往還の街並みなどの歴史的資源と、その周辺の生産緑地や産業系土地利用を活用した、都市活力の創出

[都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出]



視点③

林間都市開発を基盤に形成された歴史ある街区構成を活かした快適で個性豊かな都市空間の創出

[都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出]



視点④

この地域の魅力を形成している資産の所有者を始めとした住民、事業者などと、相互の役割を確認し、信頼関係に基づき協力していくまちづくりへの意識の醸成

[都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成]



v. あるべき地域の姿

**みちと歴史と街なかの緑と
 利便性の高い市街地が共存する豊かなまち**

- ・ 広域幹線道路網や林間都市開発による基盤の目状の生活道路を基盤とし、公共交通が発達し、活力ある産業系土地利用や多くの戸建て住宅が密集して立地している南林間・鶴間地域は、利便性の高い市街地が形成されている一方で、深見歴史の森や諏訪神社、矢倉沢往還の街並みなど、緑豊かな歴史的資源が残されている地域でもあります。
- ・ このような特性が共存し、多様な過ごし方が出来る豊かなまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて南林間・鶴間地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりのテーマ別方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 豊かな繋がりが生まれる地域環境の形成

地域拠点周辺において、居心地が良い人中心の街路空間を形成し、交流を促進することで、豊かな繋がりが生まれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①南林間駅と鶴間駅の2駅間をつなぐ二条通りについては、道路の適正な管理と活用などにより歩行空間の安全性の向上を図り、歩きたくなるまちなか空間の創出を目指します。
- ②南林間座間線（やまと根岸通り）については、皆さんの協力により確保された空間の整備等による沿道のまちづくりを促し、居心地が良い人中心の街路空間の形成を目指します。
- ③南林間地区の林間都市開発によって生まれた緑豊かなまち並みや、鶴間地区の歴史の道から深見歴史の森周辺、境川に至る歩行者系ネットワークの整備に取り組むなど、緑のネットワークの形成を目指します。
- ④福田相模原線の拡幅と歩道などの整備により歩行者や自転車の移動空間を確保すると共に、ラダーパターンの形成による車両等の交通の円滑化を推進し、生活道路における通過交通の排除を目指します。

[（1）繋がりが生まれる都市づくり]

2 産業機能と住宅等との豊かな関係性が生まれる地域環境の形成

主要幹線道路による円滑な交通網を活かした活力ある土地利用と、住宅などとの共存を図り、より良い相隣関係を築いていくことで、豊かな関係性が生まれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①工場と住宅や商業施設の複合がみられる下鶴間地区の工業地域や準工業地域については、主要幹線道路による円滑な交通網を活かした活力ある生産環境の維持と周辺住環境との調和を目指します。
- ②下鶴間地区の工業地域や準工業地域に存在する街区単位のまとまった土地の土地利用転換に際しては、産業振興に資する適切な施設の配置や計画的な土地利用を総合的に進めるなど、快適な操業環境の維持増進を目指します。

[（2）活躍しやすい都市づくり]

3 都市空間の豊かさと安全性が共に確保された地域環境の形成

小田急江ノ島線の西側の一部の地区に残存する、歴史ある街区構成や下鶴間地区に残存する屋敷林などを継承しながら、地区の安全性向上を図り、都市空間の豊かさと安全性が共に確保された地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①南林間地区の低層住宅地においては、林間都市のイメージを大切にしまちづくりを進め、住宅の耐震化・不燃化の促進などにより火災などの災害の被害を拡大させない都市空間の形成を推進するなど、防災性の向上を目指します。
- ②林間都市開発により整備された南林間駅の西側地域においては、交通の円滑化と安全性の向上に寄与する道路空間の整備や交通規制により、歩行者や自転車の移動空間の確保を推進するなど、日常生活における安全性の向上を目指します。
- ③下鶴間山王原地区においては、宅地開発が行われる際に、道路整備や緑地（オープンスペース）の確保・創出などを含む総合的な開発が行われるよう誘導することにより、防災性や交通安全性の向上のための道路空間の確保に取り組むなど、安心して暮らせる地域環境の形成を目指します。

[（4）安心して暮らせる都市づくり]

4 豊かな歴史と自然を体感できる地域環境の形成

ふるさと軸上にある農地や屋敷林などの歴史ある景観資源や生産緑地の集積がみられる地区については、まとまった緑の保全とともに、暮らしの中でより体感できる緑として活用することで、豊かな自然を体感できる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①矢倉沢往還周辺の連坦した都市農地は、豊かな自然環境として、生産緑地地区の指定などによる保全や、市民が自然と触れ合える場としての活用を推進するなど、豊かな自然を体感できる環境の形成を目指します。
- ②深見歴史の森や諏訪神社の緑などの歴史的景観資源は、周辺の農地と一体的な保全・活用を推進するなど、豊かな歴史と自然を体感できる環境の形成を目指します。

[（5）心地良く暮らせる都市づくり]

まちづくり指針図（南林間・鶴間地域）



凡例

交通

- 新幹線
- - - 其他鉄道
- 主要幹線道路
- 其他幹線道路
- ● ● ラダーパターン
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク
(水と緑の資源を結ぶネットワーク)

拠点

- 中心拠点
- 地域拠点
- 生活の拠点

土地利用

- 商業系の市街地**
 - 幅広い役割を持つ中心的な商業地
 - 地域の拠点性ある商業地
 - コミュニティの中心となる商業地
 - 沿道サービス施設が立地する市街地
- 住居系の市街地**
 - 利便性の高い中層市街地
 - 住まいを中心とした中層市街地
 - ゆとりある低層住宅市街地
- 工業系の市街地**
 - 工業系と住宅の複合市街地
 - 活力を生む工業系市街地
- 水と緑のつながり**
 - 樹林地・農地を中心とする地域
- 緑のスポット**
 - 主な公園・保全緑地等
- 土地利用誘導地**
 - 新たな市街地形成を推進する地域
- ふるさと軸**
 - 水と緑のつながり

序章

第1章

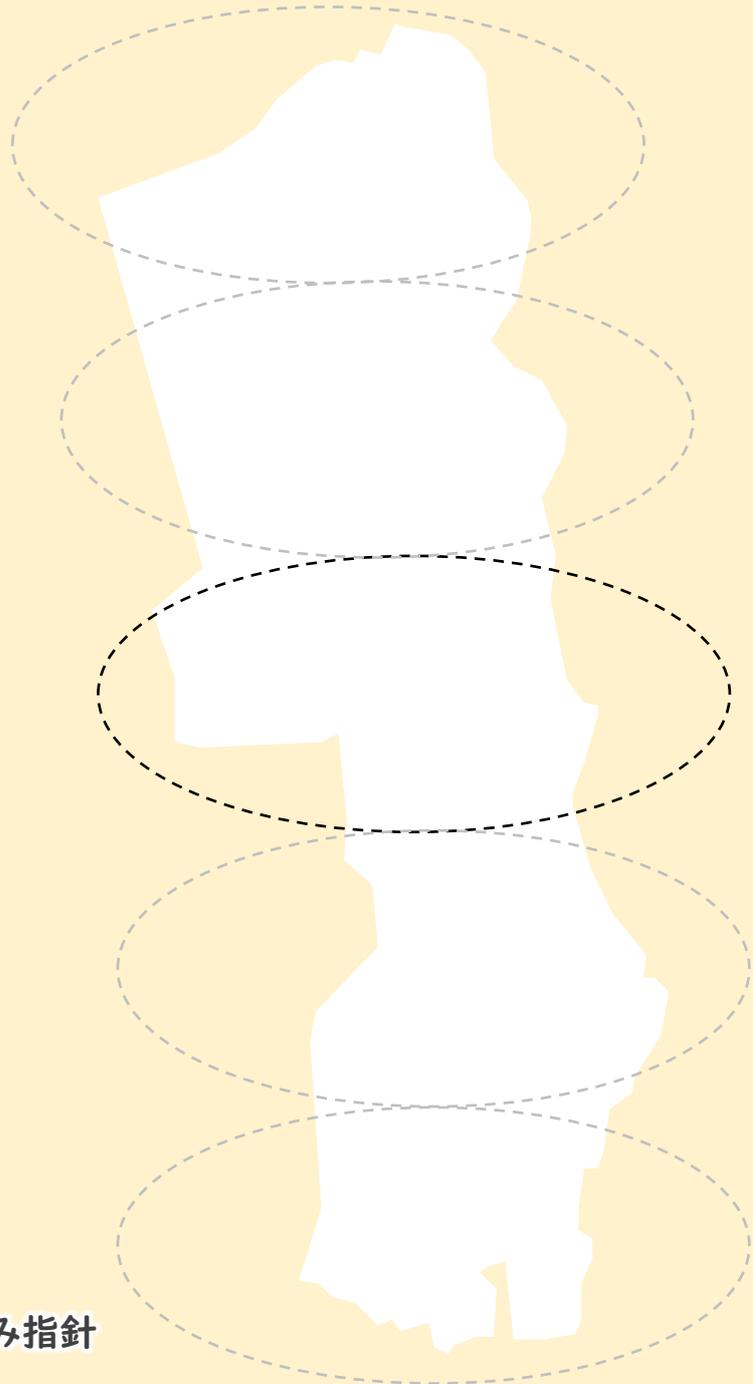
第2章

第3章

資料編

(3) 大和・相模大塚地域

- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針



i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・大和・相模大塚地域は相模野台地上に位置しており、地域の東側を流れる泉の森に水源を持つ西側の引地川が相模野台地を刻み、現在の地域内の東側と西側に谷地形を形成しています。

2 自然

- ・東側を流れる境川沿いには斜面緑地が残されると共に農地が広がっています。西側の引地川沿いには緑のスポットである泉の森とふれあいの森が連続しており、ふれあいの森の周辺にはまとまった農地も残されています。

3 道路・交通網

- ・小田急江ノ島線と相鉄本線が交差する鉄道路線によって、都心方面や横浜方面へのアクセス性が高く、令和元年の相鉄・JR直通線の運行開始により、その利便性はさらに高まっています。また、国道246号・467号や、都市計画道路福田相模原線などによって円滑な都市交通を可能とするラダーパターンの道路網が形成されつつあります。

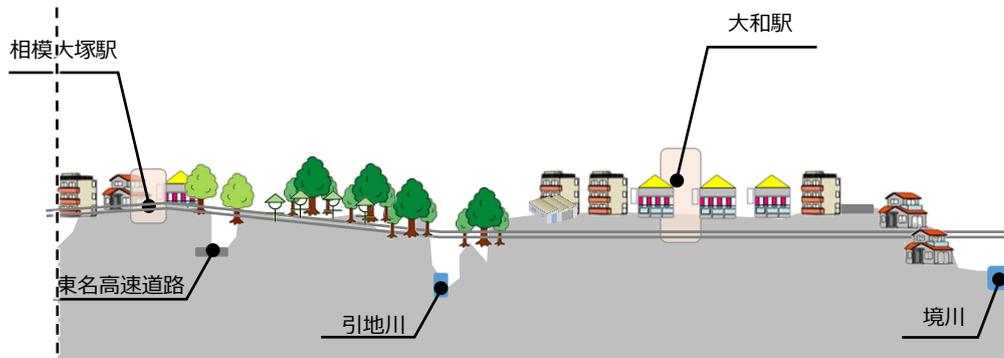
4 市街地形成

- ・地域内に立地する大和駅及び相模大塚駅周辺は、1930～50年代にかけて軍都計画に基づく市街地整備が行われた地域であり、大和駅周辺に様々な都市機能が集積し、本市の中心地として発展してきました。
- ・昭和40年代には、地域内を流れる境川と引地川沿いにおいて、土地区画整理事業による基盤整備も行われており、良好な住宅地が形成されています。
- ・相模大塚駅周辺では、近年、戸建住宅地の建築が多く見られますが、その周辺では、まとまった農地の中に豊かな屋敷林を持つ住宅が点在しており、静かさもち合わせた環境が形成されています。

5 市街地整備（拠点性向上）

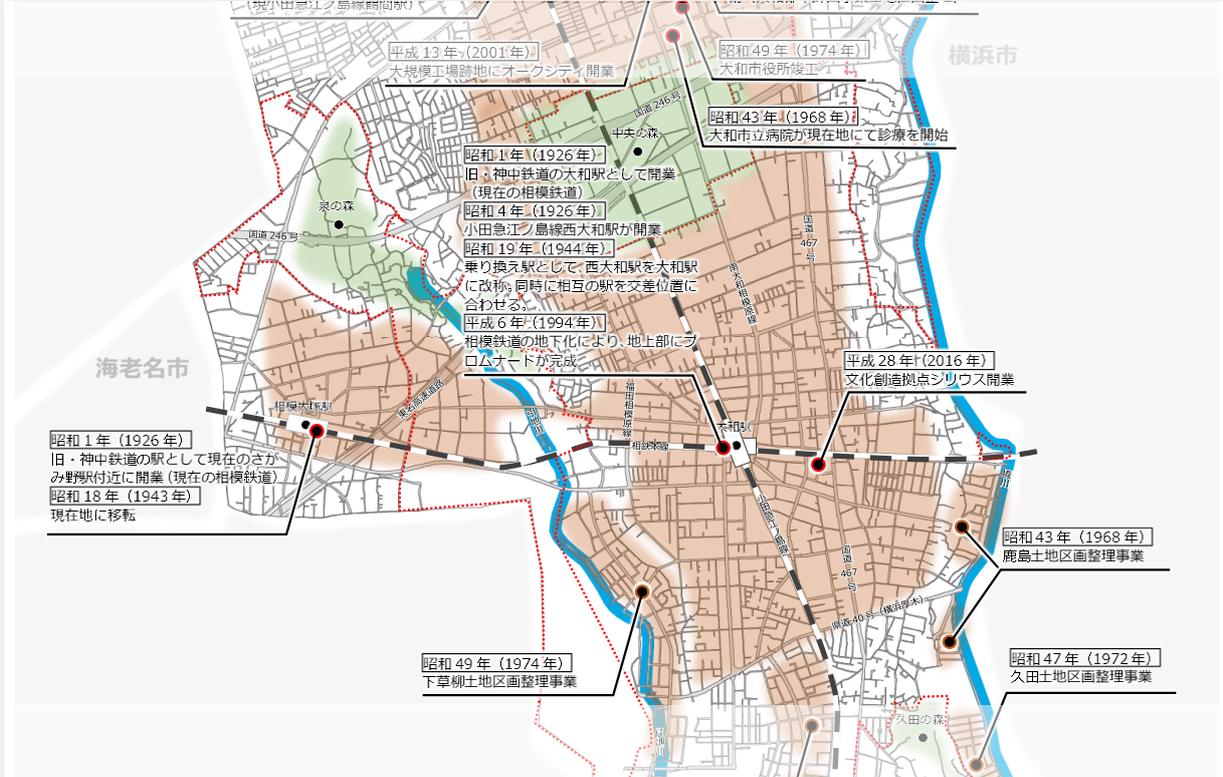
- ・市街地形成の過程において、大和駅周辺が、本市の中心地として発展してきました。
- ・相鉄本線連続立体交差事業により、東西約1kmの区間で線路が地下化され、平成6年にその地上部の空間を活用したプロムナードが整備されました。
- ・中心地としての拠点性向上を図るため、平成28年には市街地再開発事業により文化創造拠点シリウスが整備されました。
- ・シリウスは、図書館、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場などの複数の機能が融合した公共施設であり、市内外から非常に多くの方が来館され、新たな賑わいと多様な文化活動の拠点となっています。

大和・相模大塚地域の概況



-  低層住宅地
-  商店系が
集まる場所
-  まとまりある農地
-  まとまりある樹林地
-  都市型住宅地
-  工業系が
集まる場所
-  まとまりある緑

市街地の形成経緯



形成された景観 (伝えたい残したいやまとの景観)

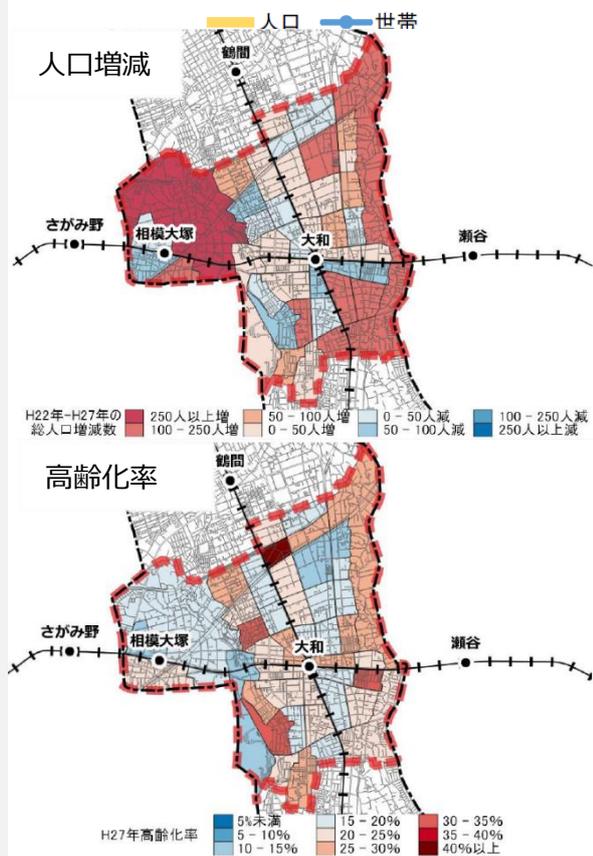


ii. 地域の現況と特性

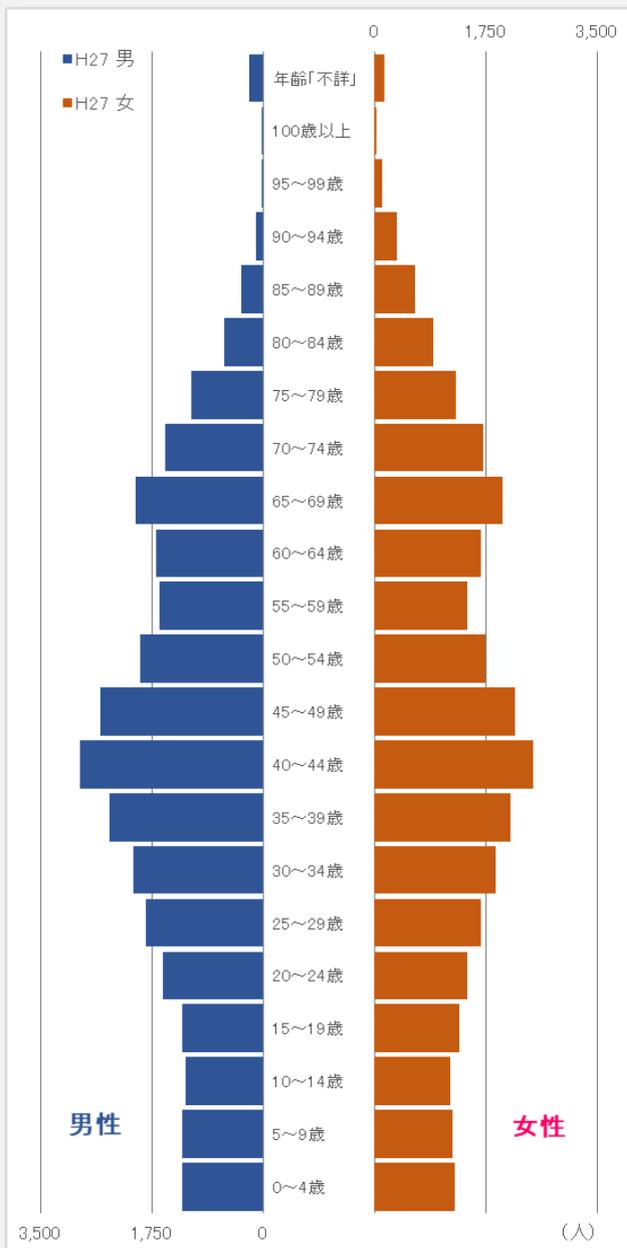
I 人口・世帯

- ・平成 27 年の人口は約 58,600 人、世帯数は約 26,100 世帯となっています。
- ・過去 20 年間の推移をみると、人口・世帯数ともに増加しており、人口は約 7,300 人、世帯数は約 6,100 世帯増加しています。

図：人口世帯の推移



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査（H27）

2 交通

- ・市域全体を南北に縦断する小田急江ノ島線その他、相鉄本線が地域を東西に横断し、大和駅は交通の要衝となっています。
- ・国道246号・467号などの広域性を有した主要幹線道路が通過している一方で、それらに準ずる幹線道路の整備率は約6割となっています。
- ・大和駅周辺を中心に歩行者専用道路や自転車通行帯の整備が進み、道路基盤が整備されていますが、市街化調整区域では幅員が4.0m未満の狭あい道路がみられます。

3 拠点

- ・中心拠点である大和駅周辺には、拠点集約型機能である、文化創造拠点シリウス等が整備されていますがさらなる子育て環境の充実を図るため、計画的に整備を進めています。

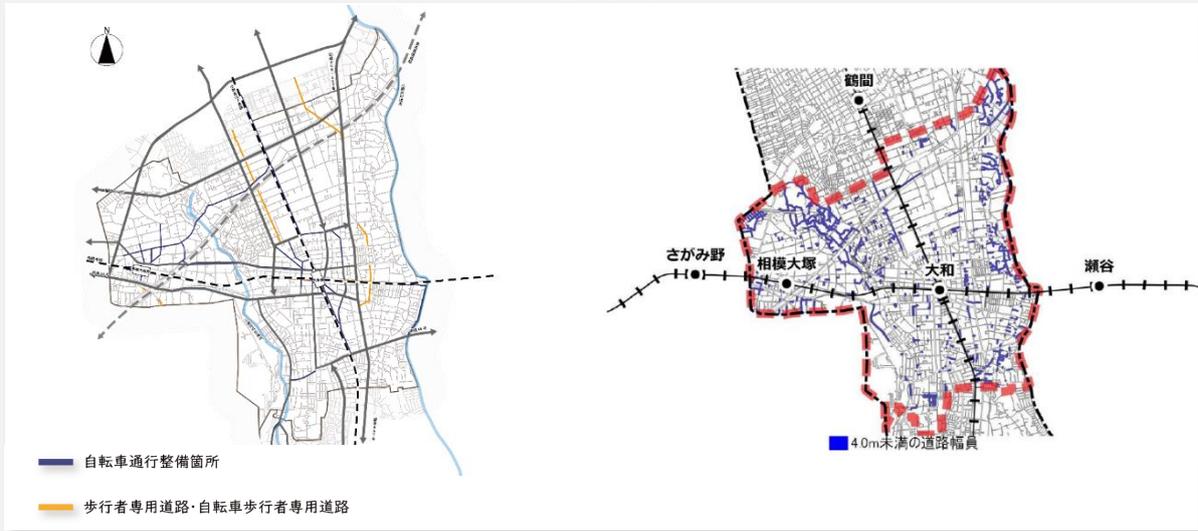
4 土地利用

- ・大和駅周辺や大和駅東側の国道467号沿いに商業系土地利用が集積しており、工業系土地利用は、国道246号・467号沿いなど、道路交通の利便性を活かして立地しています。
- ・業務系土地利用が減少している一方、住居系土地利用が増加していますが、市全体の割合よりは低い状況となっており、住居系、業務系、非建築的土地利用など、多様な土地利用が図られている地域となっています。
- ・地域内には、緑のスポットである泉の森や中央の森があり、境川や引地川沿いの農業振興地域には斜面林、農地など緑の集積が見られます。
- ・泉の森は、引地川の水源地であると共に、市内最大の自然緑地として一部が特別緑地保全地区に指定されており、豊かな自然環境が継承されています。
- ・大和駅や相模大塚駅周辺では、緑の分布が少ない状況ですが、市街地近辺の利便性の良い立地に大規模な緑地が保全されています。

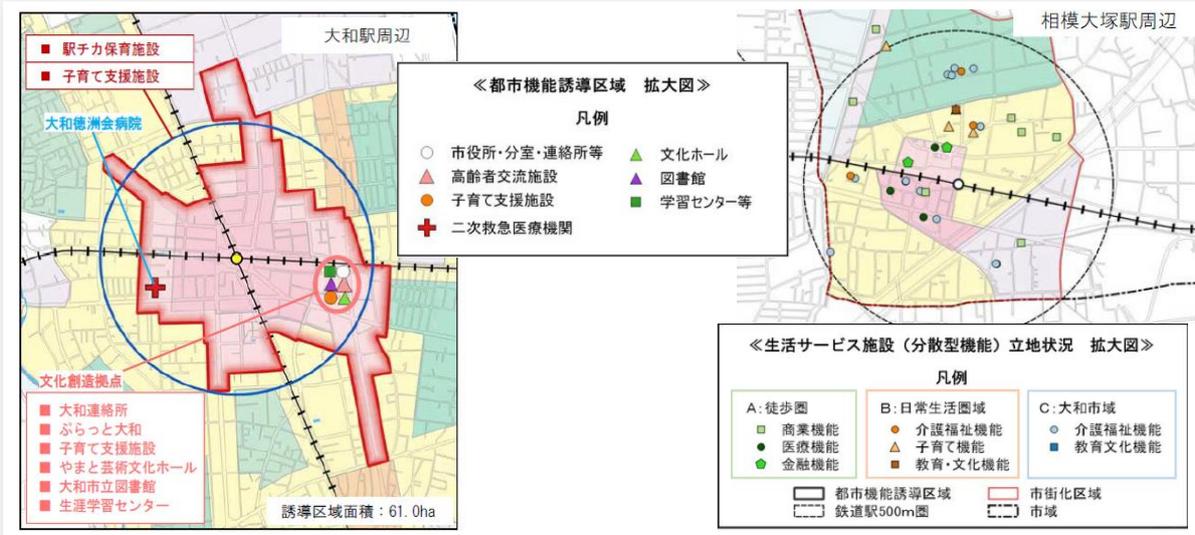
5 地域活動

- ・地域活動では、大和市道路等環境美化活動（アダプト・プログラム）や公園愛護会などの活動により、公共空間や自然環境の保全が進められています。
- ・中央森林地区では大和市みんなの街づくり条例に基づく「中央森林東側地区街づくり準備会」が設立され、地域の人たちが中心となって当該地区の将来のまちづくりを考える活動が行われています。

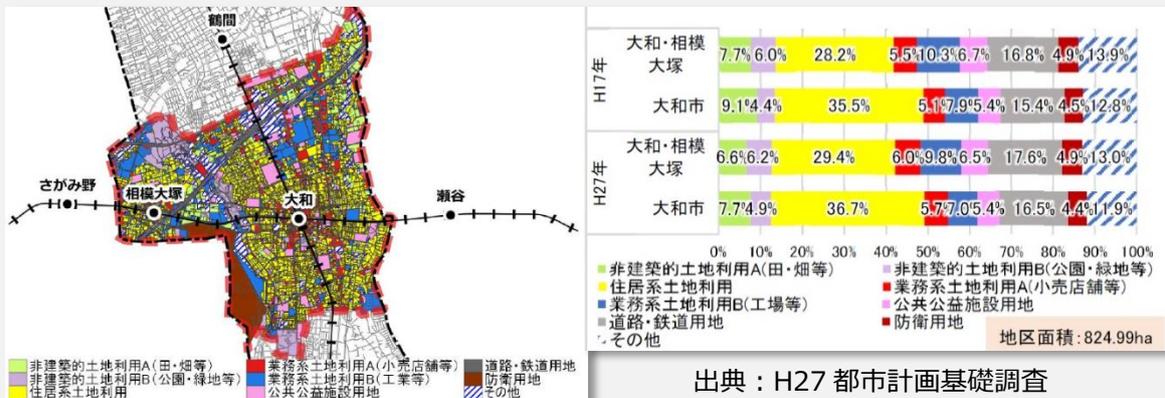
交通の状況



拠点の状況

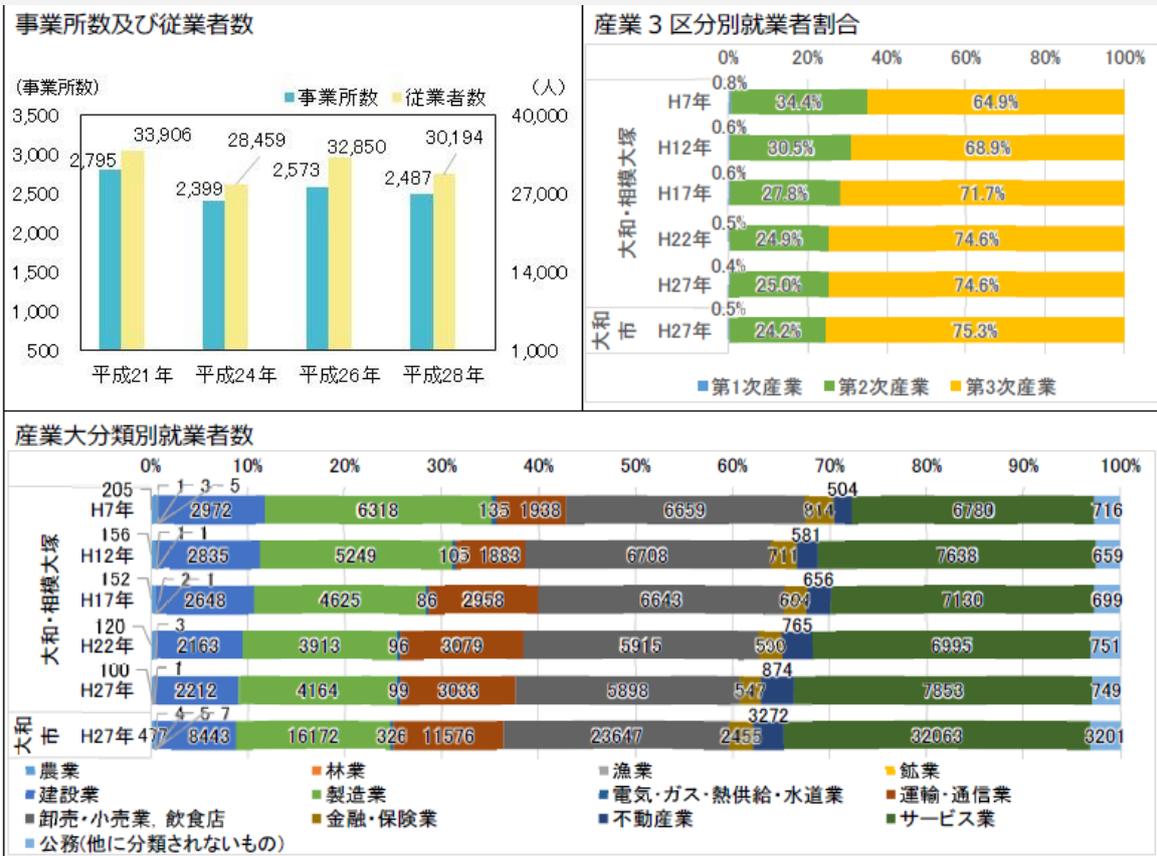


土地利用の状況



出典：H27 都市計画基礎調査

産業の動向



地域活動の状況

大和・相模大塚地域		
まちづくり組織一覧	地区街づくり準備会	中央森林東側地区街づくり準備会
	大和市道路等環境美化活動	柳会ロータリーガーデン、みどりの輪、日新工業株式会社、上草柳緑野花壇愛護会、仲花道通り、城南信用金庫 相模大塚支店、大塚戸団地自治会、リコージャパン株式会
	公園愛護会	中央5号公園、深見台1号公園愛護会、中央4号公園愛護会、深見台第5児童遊園愛護会、下草柳第二ちびっこ広場愛護会、草柳寿草会、みどりの愛護会、大東公園愛護会、やまと公園みどり愛護会、菊園倶楽部みどりの愛護会、柳橋3号公園みどりの愛護会、なかよし公園を育てる会、上草柳2号ちびっこ広場みどりの愛護会、柳橋一丁目子ども会、市民の森愛護会、草柳3号公園愛護会、草柳4号公園愛護会、コスモ大和SAみどりの愛護会、柳和会みどりの会、上草柳4丁目公園を守る会、下草柳チビっこ広場愛護会、東原北自治会愛護会、フラワー愛メイト、文ヶ岡ちびっこみどり愛護会、たのしい会、桜森わいわい公園愛護会、島津公園愛護会、中央一号公園愛護会、中央五丁目公園愛護会、夢クラブ要石・鹿島2号公園愛護会、草柳5号公園愛護会、ぼ～る遊びもできる公園愛護会、にこにこ公園愛護会、まほろば公園愛護会
	みどりの愛護会	中央六丁目みどりの広場愛護会、あやめ会、みどりの輪
地区計画等	地区計画：大和駅東側第4地区地区計画	

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。

地域のみなさんの主な声



iv. まちづくりの視点

大和・相模大塚地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、当該地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①

県内東西の主要都市への交通利便性の高さを活かした、拠点性向上と東西の周辺都市との連携による新たな価値の創出

[都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出]



視点②

プロムナードの東側一体に集積する商業・業務系土地利用を活かした、都市活力の創出

[都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出]



視点③

泉の森やふれあいの森などの自然的土地利用等を活かした、快適な都市空間の創出

[都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出]



視点④

商工業者を始めとした地域で活躍してきた民間事業者や地域住民等と連携による新たな価値を創出するまちづくりへの意識の醸成

[都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成]



v. あるべき地域の姿

都市活動と水と緑の豊かな自然環境を活用し
活力が生まれるまち

- ・ 2つの鉄道路線が乗り入れ、多くの人が行き交う大和駅周辺は、文化創造拠点シリウスや大和スポーツセンターなど、公共公益施設等の様々な都市機能が集積すると共に、その周辺を東西に抜ける幹線道路沿道に商業施設や工場などの産業系土地利用が集積し、活発な生産活動により活力ある市街地が形成されています。
- ・ 一方、相模大塚駅周辺は、引地川の源流でもある泉の森やまとまりのある農地や生産緑地が保全され、水と緑の豊かな市街地が形成されており、大和駅周辺の活力ある生産活動により発生する環境負荷を吸収する自然環境を有しています。
- ・ このような特性を活かし、活力が生まれるまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて大和・相模大塚地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりのテーマ別方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 活発で多様な交流が生まれる地域環境の形成

都市の個性と活気を際立たせる人中心の交通体系とそれを支える都市空間の形成により、活発で多様な交流が生まれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①大和駅と相模大塚駅間においては、都市的空間と自然的空間を繋ぎ、交流と連携の増進に寄与する公共交通ネットワークの確保を推進するとともに、相模大塚駅から泉の森を散策し大和駅へと続く歩行者系ネットワークの整備に取り組むなど、公共交通を中心とした多様な手段により移動できる交通環境の形成を目指します。
- ②上草柳地区においては、福田相模原線の拡幅と歩道の整備に取り組むなど、ラダーパターンの形成による車両等の交通の円滑化による通過交通の排除と歩行者と自転車の移動空間の確保を目指します。
- ③大和駅周辺地区においては、駐車場配置の適正化、歩道の整備や改善、自転車利用環境の整備、道路の適正な管理と活用などにより、歩行者中心の移動空間の形成を目指します。
- ④大和駅周辺地区においては、低未利用地の有効活用により良質で楽しい買い物空間の創出などにより、賑わいあるまちなか空間の創出を目指します。
- ⑤大和駅東側では、プロムナードを中心として周辺地域の整備促進を図り、共同建替えなど土地の有効利用の促進と併せ、プロムナードの修景整備などにも取り組むなど、中心拠点としての魅力ある歩行者空間の形成を目指します。

[(1) 繋がり生まれる都市づくり]

2 活力ある活動を支える地域環境の形成

充実した鉄道網や主要幹線道路による円滑な道路網や、やまと軸上にある市街化調整区域等を活かし、活力ある活動を支える地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①大和駅周辺の街区単位のまとまった産業用地は、鉄道駅や主要幹線道路による円滑な交通網を生かして産業振興施策と連携し、起業家支援・企業誘致の受皿としての活用を推進するなど、活力ある操業環境の維持増進を目指します。
- ②国道467号と県道40号（横浜厚木）は適正な道路環境整備など交通の円滑化を図り、周辺都市との交流と連携の増進を推進するなど、産業振興に資する道路環境の形成を目指します。

- ③中央森林地区は、地区中心部に位置する中央の森について、鉄道沿いに広がる市民が広く活用できる緑としてのあり方を検討していくなど、緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、南大和相模原線以東については、国道 246 号に接するという立地と既存の大街区を有効に活用した土地利用を誘導し、活力ある市街地の形成を目指します。
- ④深見西地区などでは、工場の移転等に伴う他の用途への土地利用転換が行われる場合には、オープンスペースの確保や緑地確保など周辺地域と共存が図れるよう誘導するなど、適切な混在が生まれる環境の形成を目指します。
- ⑤相模大塚駅周辺は、地域の皆さんとともにルールを考え定める事により、魅力あるまちづくりを進め、地域の皆さんによるまちづくり活動を支援するなど、魅力ある生活の拠点の形成を目指します。
- ⑥文化創造拠点シリウスやプロムナードを活用した様々なイベントの展開、地域の事業者による魅力あるサービスの充実、魅力ある商業、文化・スポーツ、サービス施設や都市型住宅の立地により、ハード、ソフト両面から中心市街地としての活性化を図るなど、活力ある中心拠点の形成を目指します。

[(2) 活躍しやすい都市づくり]

3 活力ある都市活動の負荷を吸収する地域環境の形成

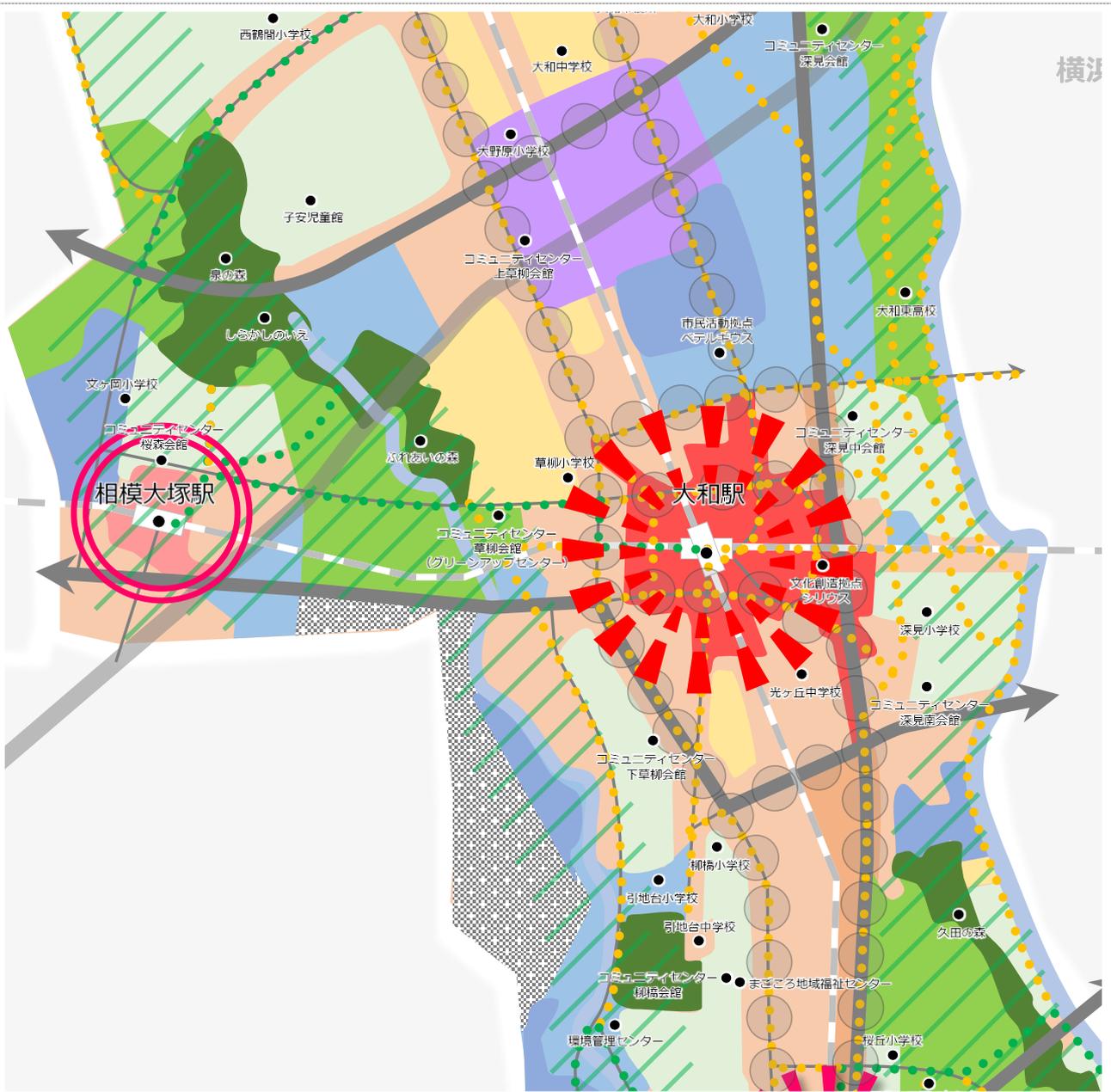
活力ある都市と豊かな水と緑を活かし、活力ある都市活動の負荷を吸収する地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①泉の森は、本市最大の緑地として保全するとともに、ふれあいの森を含めた連坦した緑として、暮らしの中で身近に豊かな自然と触れ合える環境を維持するなど、まとった緑の維持増進を目指します。
- ②相模大塚地区においては、泉の森を訪れる人達が楽しめる観光花農園や農村風景の保全、歩いて楽しめる歩行者空間の整備に取り組むなど、緑を体感できる環境の形成を目指します。
- ③大和駅周辺地区においては、建物の用途や高さ、また広告物も含めた色、デザインなどに関するルールづくりを促すなど、魅力的な都市景観の形成を目指します。

[(5) 心地良く暮らせる都市づくり]

まちづくり指針図 (大和・相模大塚地域)



凡例

交通

- 新幹線
- - - 其他鉄道
- 主要幹線道路
- 其他幹線道路
- ○ ○ ラダーパターン
- ● ● ● ● 歩行者系ネットワーク
- ● ● ● ● 歩行者系ネットワーク (水と緑の資源を結ぶネットワーク)

拠点

- ☼ 中心拠点
- ☼ 地域拠点
- 生活の拠点

土地利用

- 商業系の市街地**
- 幅広い役割を持つ中心的な商業地
 - 地域の拠点性ある商業地
 - コミュニティの中心となる商業地
 - 沿道サービス施設が立地する市街地
- 住居系の市街地**
- 利便性の高い中層市街地
 - 住まいを中心とした中層市街地
 - ゆとりある低層住宅市街地

工業系の市街地

- 工業系と住宅の複合市街地
- 活力を生む工業系市街地

水と緑のつながり

- 樹林地・農地を中心とする地域

緑のスポット

- 主な公園・保全緑地等

土地利用誘導地

- 新たな市街地形成を推進する地域

ふるさと軸

- 水と緑のつながり

序章

第1章

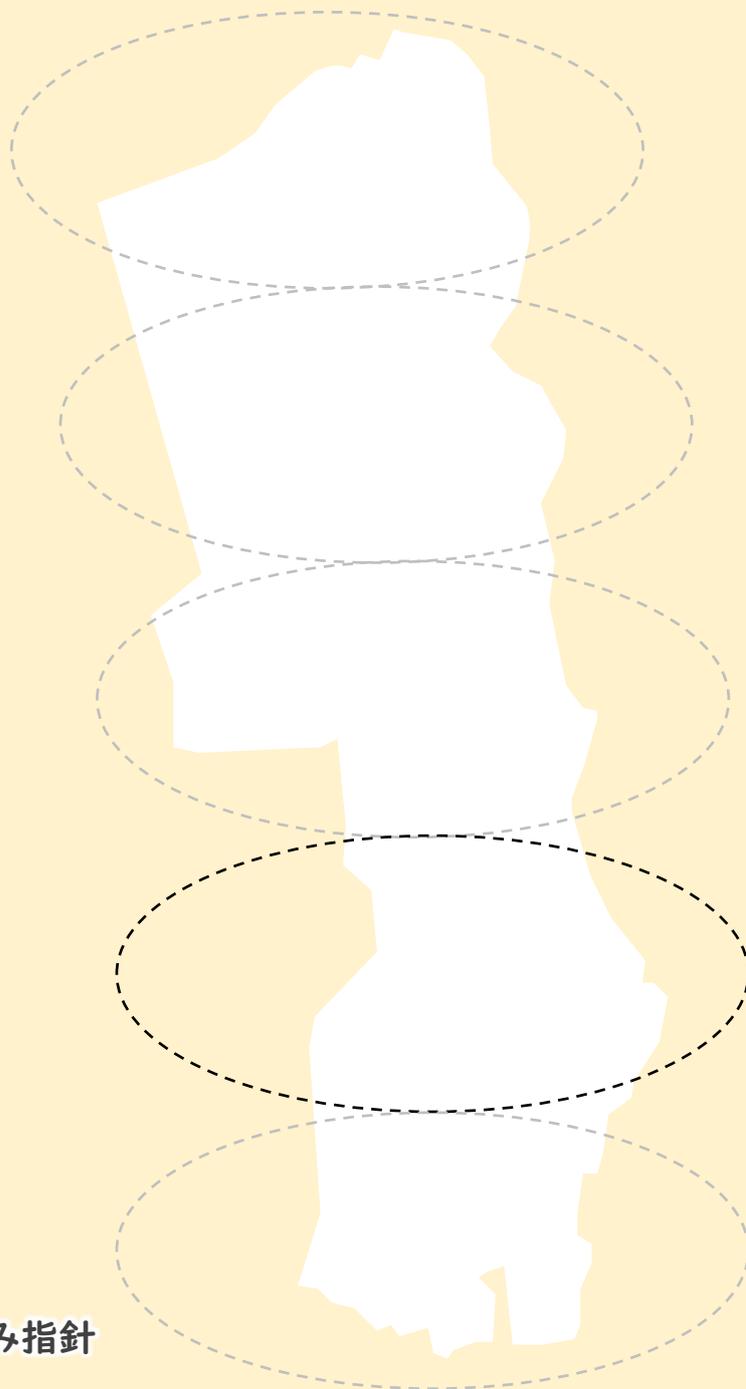
第2章

第3章

資料編

(4) 桜ヶ丘地域

- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針



i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・桜ヶ丘地域は相模野台地上に位置しており、地域の東側を流れる境川と泉の森に水源を持つ西側の引地川が相模野台地を刻み、現在の地域内の東側と西側に谷地形を形成しています。
- ・また、上和田地区の谷戸頭・谷戸緑地には、境川の支流の上和田川により谷戸地形が形成され、草柳橋から福田地区にかけての蛇行する引地川沿いは、変化に富んだ地形を有しています。

2 自然

- ・東側を流れる境川沿いには、市域で最も連続して残る斜面緑地が残され、緑のスポットである久田緑地や谷戸頭・谷戸緑地、上和田野鳥の森が形成されています。また、隣接する周辺は農業振興地域に指定されており、農地が広がっています。
- ・西側を流れる引地川沿いには桜並木があり、本市の名所となっています。

3 道路・交通網

- ・小田急江ノ島線が地域の中央を南北に縦断しており、1952年に開業した桜ヶ丘駅が地域の中心に位置しています。
- ・公共交通は、駅を中心としたバス網が整備され、鉄道と共に利便性の高い公共交通網が形成されています。
- ・また、小田急江ノ島線を挟んで国道467号と都市計画道路福田相模原線が並行して南北を縦断し、横浜・川崎方面へとつながる県道45号（丸子中山茅ヶ崎）が東西を横断しており、これら主要幹線道路によって円滑な都市交通を可能とするラダーパターンの道路網が形成されつつあります。

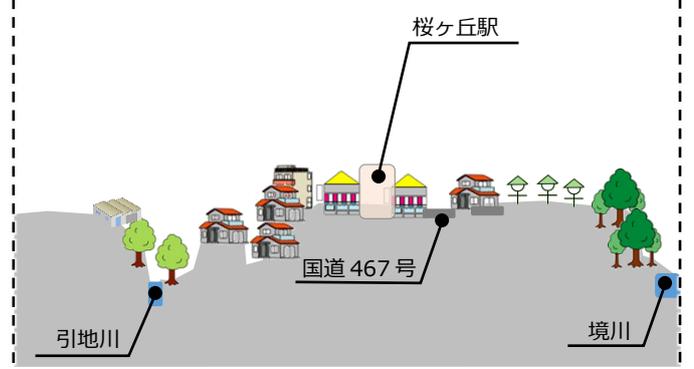
4 市街地形成

- ・主に昭和40年代後半から50年代にかけて、境川沿いの低地では、久田土地区画整理事業、宮久保土地区画整理事業、小田急江ノ島線西側では南部第一土地区画整理事業、南部第二土地区画整理事業が施行され、計画的に市街地が形成されており、現在では小規模ながら比較的緑豊かで閑静なまち並みが形成されています。また、平成に入り大規模な団地として県営住宅が整備されています。

5 市街地整備（拠点性向上）

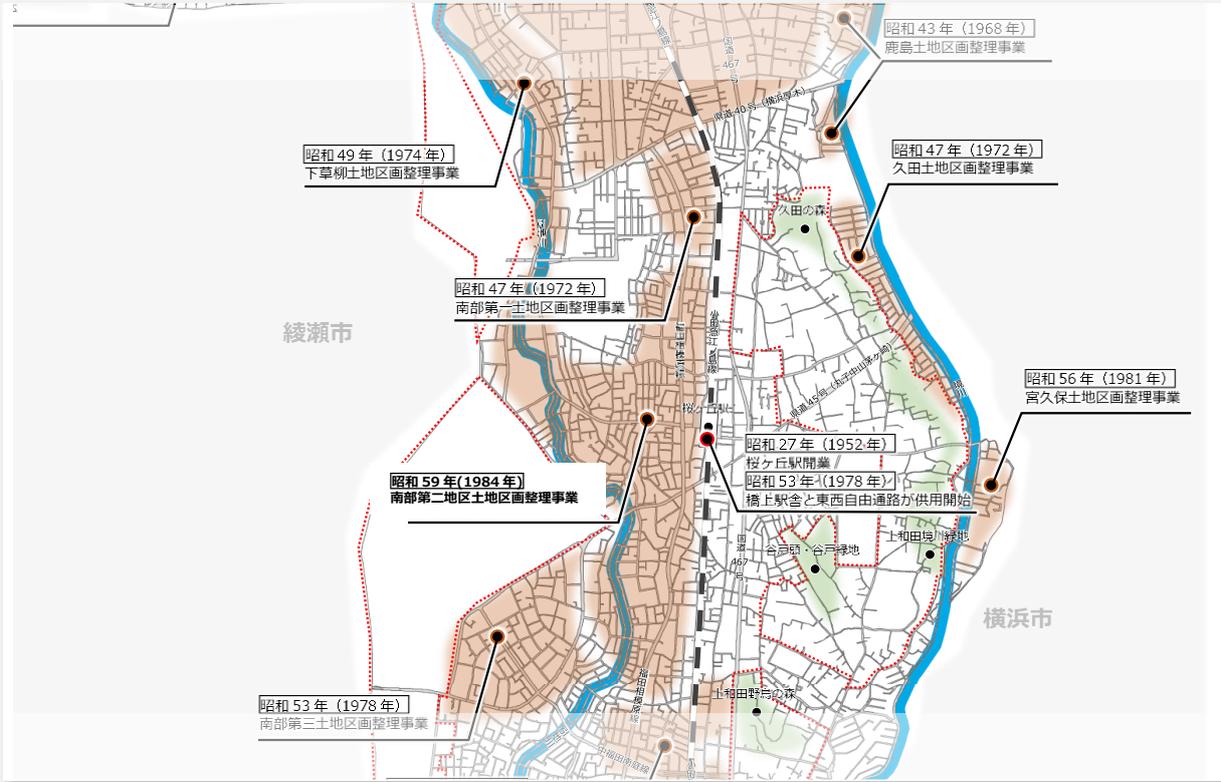
- ・市街地形成の過程において、桜ヶ丘駅周辺は、地域の中心地として発展してきましたが、少子高齢化の進行を見据え、生活に身近な都市機能を提供する地域拠点として位置づけられ、生活の質と利便性の向上を図っています。

桜ヶ丘地域の概況

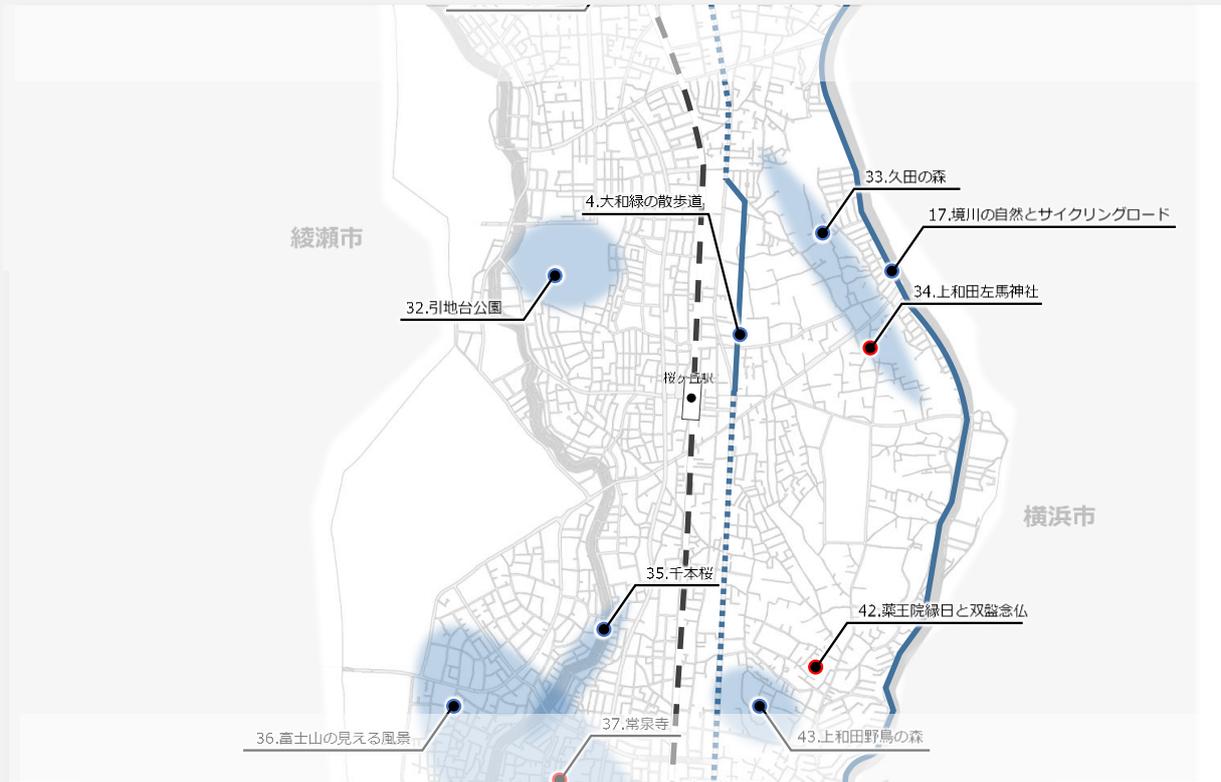


-  低層住宅地
-  商店系が集まる場所
-  まとまりある農地
-  まとまりある樹林地
-  都市型住宅地
-  工業系が集まる場所
-  まとまりある緑

市街地の形成経緯



形成された景観（伝えたい残したいやまとの景観）

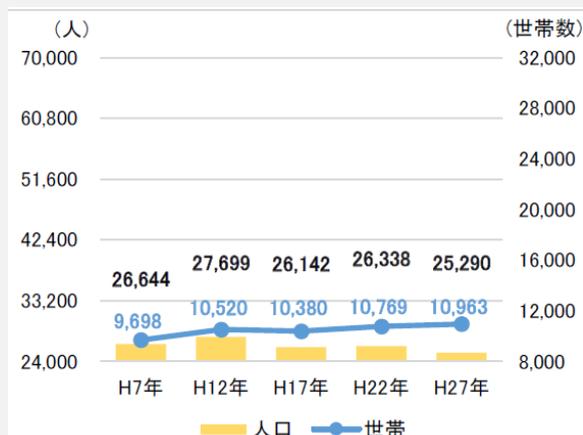


ii. 地域の現況と特性

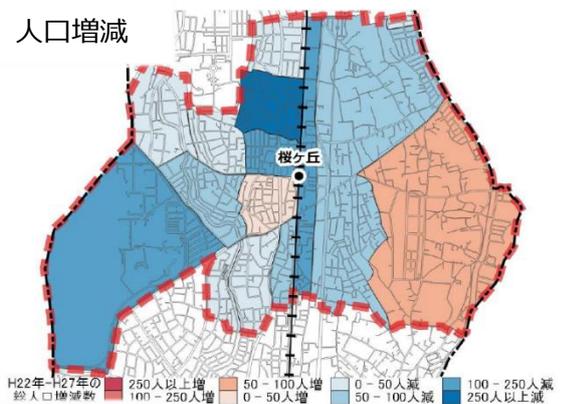
I 人口・世帯

- ・平成27年の人口は約25,300人、世帯数は約11,000世帯となっています。
- ・過去20年間の推移をみると、人口は約1,400人減少していますが、世帯数は約1,300世帯増加しています。

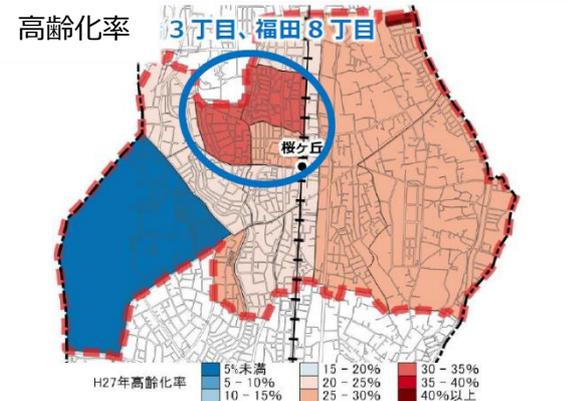
図：人口世帯の推移



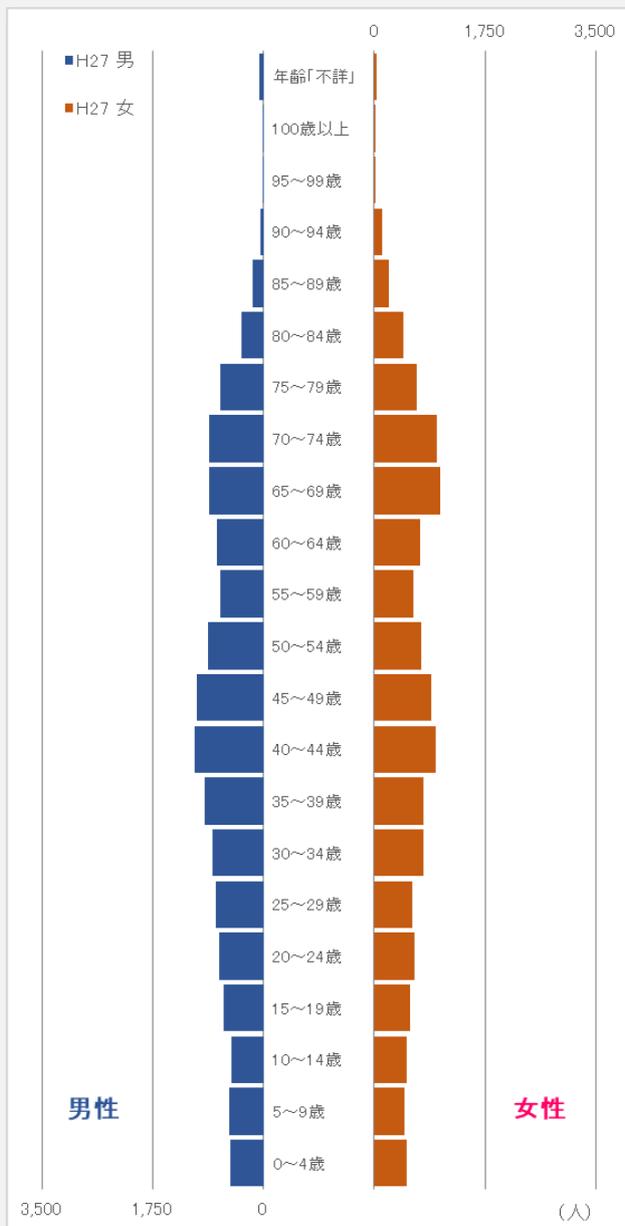
人口増減



高齢化率



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査（H27）

2 交通

- ・国道467号、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)、など、広域性を有した主要幹線道路が通過している一方で、それらに準ずる幹線道路の整備率は約6割となっています。
- ・県道45号(丸子中山茅ヶ崎)については、慢性的な渋滞が発生しており、拡幅整備と小田急江ノ島線との立体交差の検討が進められています。
- ・地域西側の基盤整備がされた地域に自転車通行帯の整備が進み、道路基盤が整備されていますが、基盤未整備地区の市街化調整区域が多くを占める東側では幅員が4.0m未満の狭あい道路がみられます。

3 拠点

- ・地域拠点である桜ヶ丘駅周辺には、拠点集約型機能である、桜ヶ丘中央病院や桜ヶ丘連絡所などが立地しており、さらなる子育て環境の充実を図るため、計画的に整備を進めています。

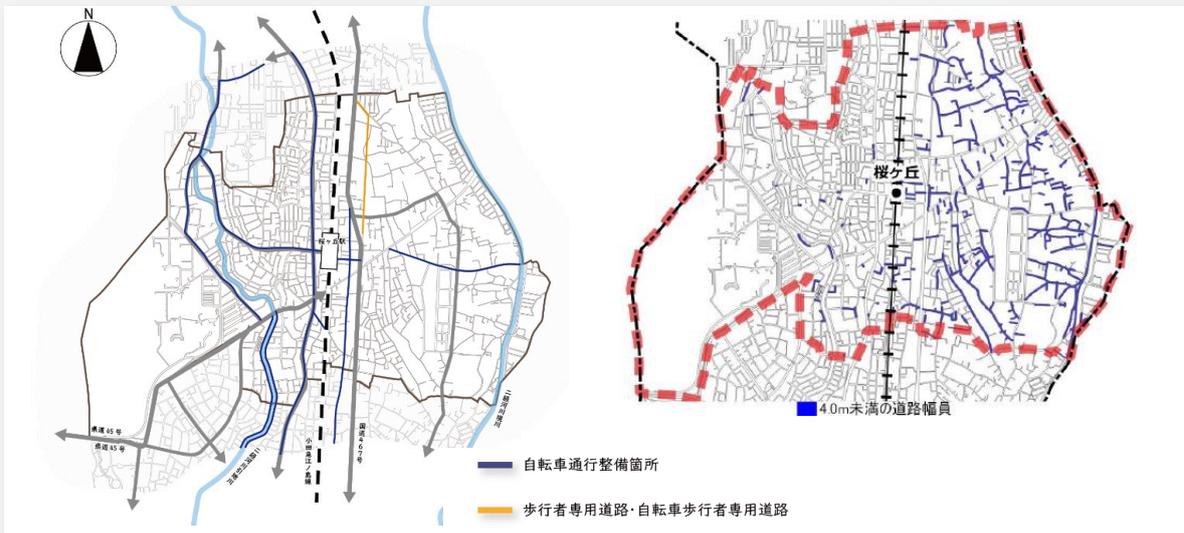
4 土地利用

- ・国道467号沿いに商業系土地利用が集積しており、工業系土地利用は、地域東側の県道45号(丸子中山茅ヶ崎)沿いの上和田や地域西側の引地川沿いの柳橋5丁目集積しています。
- ・小田急江ノ島線の東側の市街化調整区域の広範囲が農業振興地域に指定され、田・畑としての利用が、市域全体の割合より高く、境川周辺には緑のスポットである久田の森や谷戸頭・谷戸緑地も広がっており、市域の中でも数少ない里地里山が残っています。
- ・特定の土地利用に偏らず、住居系、業務系、非建築的土地利用など、様々な土地利用がされていることが地域の特徴となっています。
- ・また、西側の引地川沿いにおいても市街地の一部に農地や生産緑地、並木などがみられ、様々な自然的資源が保全された地域となっています。

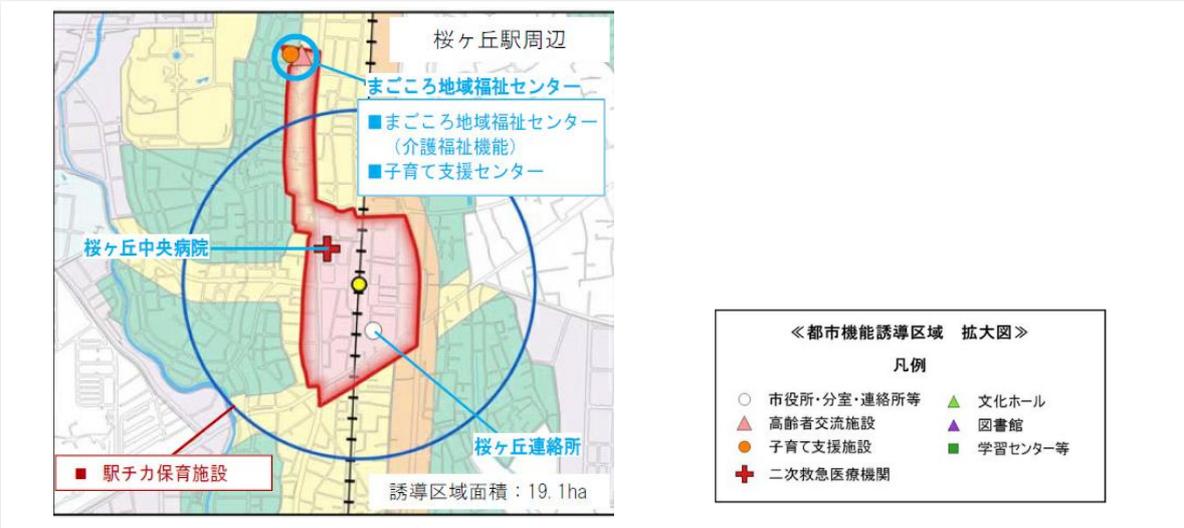
5 地域活動

- ・桜ヶ丘駅を中心とした周辺地域及び県道45号(丸子中山茅ヶ崎)周辺地域のまちづくり並びに環境整備に関して、大和市みんなの街づくり条例に基づく、「桜ヶ丘まちづくり市民協議会」が設立され、県道整備とあわせたまちづくりに関する取り組みが行われています。
- ・また、大和市道路等環境美化活動(アダプト・プログラム)や公園愛護会などの活動により、道路や公園などの公共空間の維持管理活動が行われているとともに、建築協定による地域住民が主体となった良好な市街地形成に向けたまちづくりが実施されています。

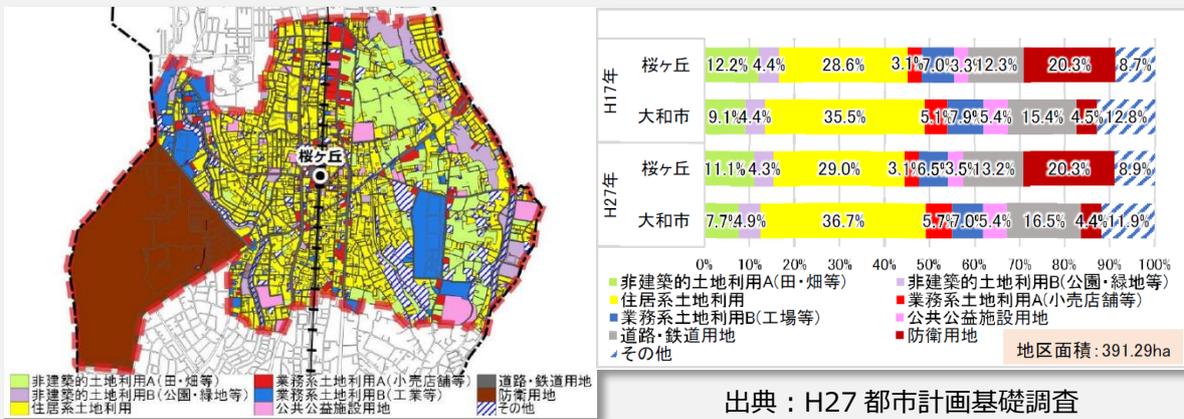
交通の状況



拠点の状況



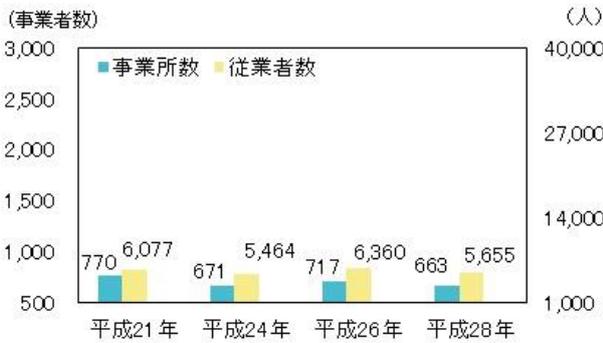
土地利用の状況



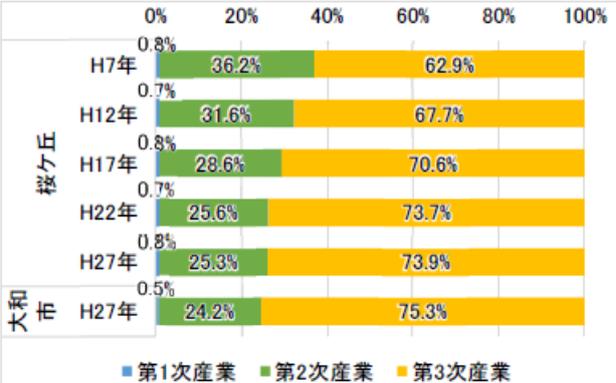
出典：H27 都市計画基礎調査

産業の動向

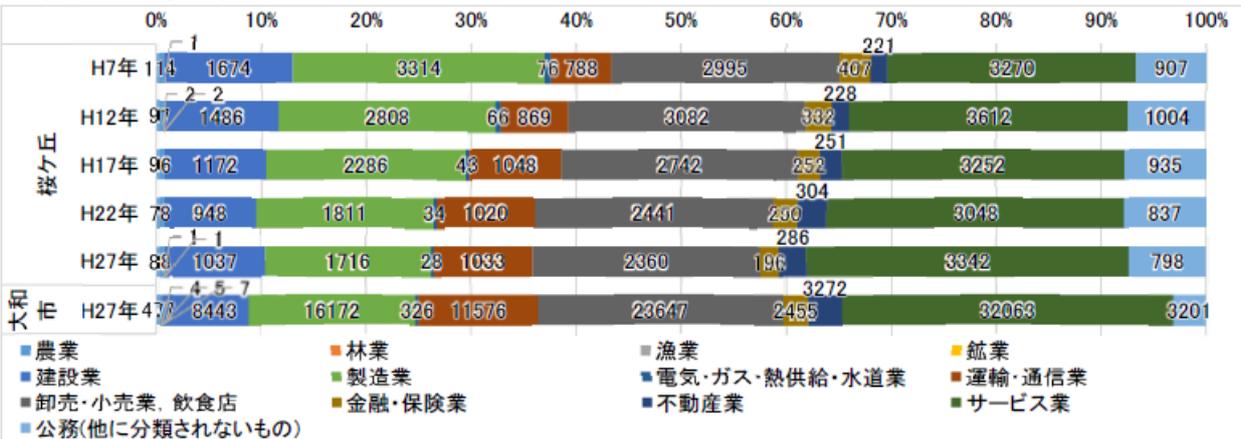
事業所数及び従業者数



産業3区分別就業者割合



産業大分類別就業者数



地域活動の状況

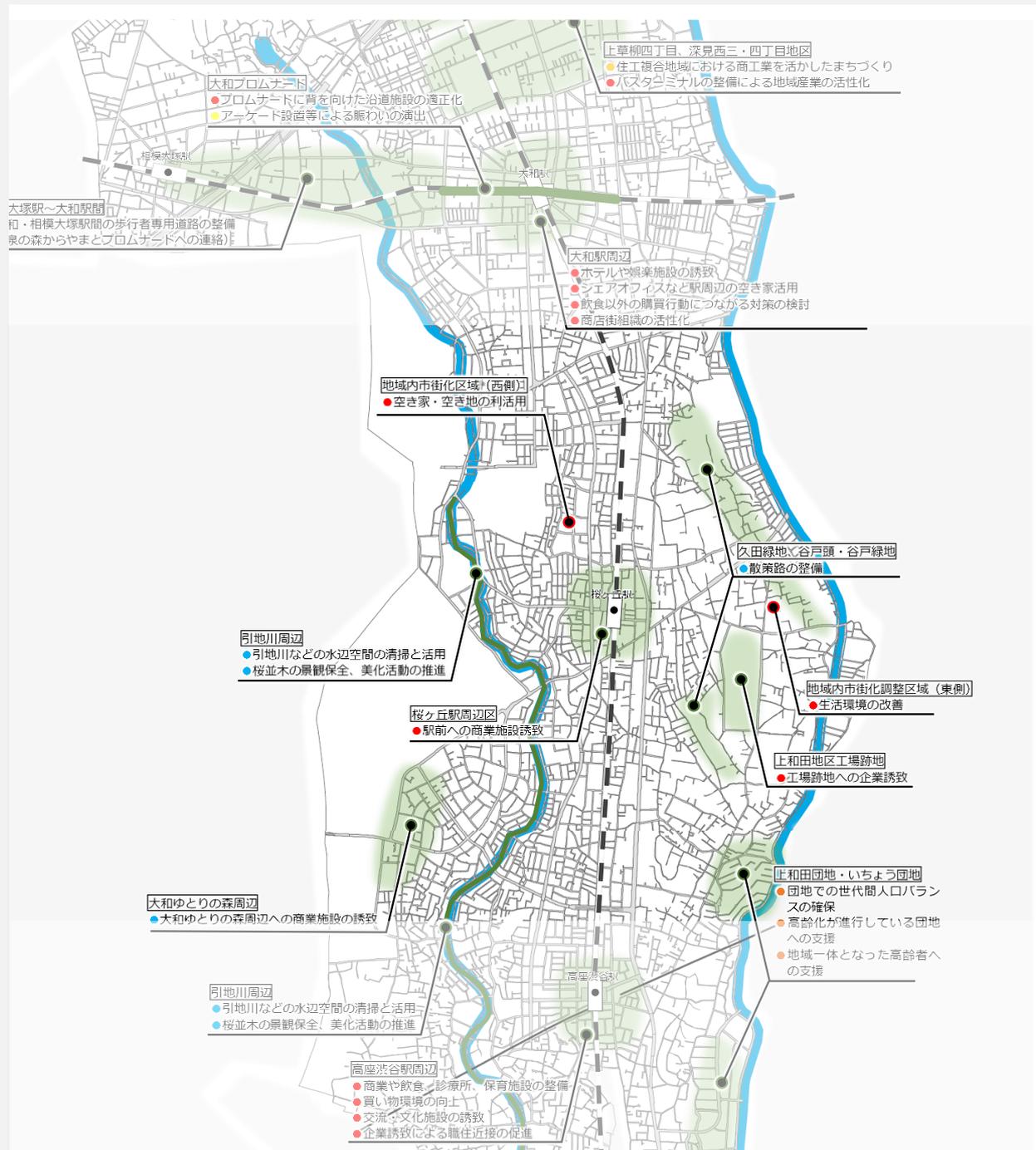
桜ヶ丘地域

まちづくり 組織一覧	地区街づくり 準備会	桜ヶ丘まちづくり市民協議会
	大和市道路等 環境美化活動	明るい街づくりの会、ひまわりの会、ゆめクラブ大和 福寿会、ことりが丘の会、百合ヶ丘自治会
	公園愛護会	松ヶ丘緑愛護会、富士見橋公園愛護会、代官庭みどり愛護会、青葉公園愛護会、福田1号公園愛護会、親和の森みどりの愛護会、谷戸頭緑地愛護会、高雄公園江ノ電緑の愛護会、結の会、桜ヶ丘高丘公園愛護会、やさしさふれあい広場愛護会、宮ノ下公園愛護会、境川クラブ愛護会、グリーンクラブなごみ、柳橋さくら愛護会、宮ノ下公園愛護会
	みどりの愛護会	柳橋自治会花と緑を育てる会、百合ヶ丘自治会、久田みどり愛護会
地区計画等	建築協定：相鉄上和田第3地区	

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。

地域のみなさんの主な声



iv. まちづくりの視点

桜ヶ丘地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、当該地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①

県道45号（丸子中山茅ヶ崎）の整備と連携した駅周辺の拠点性強化と、国道467号や小田急江ノ島線を始めとした公共交通網を活かした、大和駅周辺や高座渋谷駅周辺など、市内南北地域との連携による新たな価値の創出

[都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出]



視点②

事業所やその跡地を含めた工業・業務系市街地や久田の森をはじめとした自然を生かした都市活力の創出

[都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出]



視点③

県道45号（丸子中山茅ヶ崎）の整備と連携した周辺交通環境の再編による快適で個性豊かな都市空間の創出

[都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出]



視点④

行政や市民による地区まちづくり組織、道路事業者・鉄道事業者などと相互の役割を確認し、信頼関係に基づき協力していくまちづくりへの意識の醸成

[都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成]



v. あるべき地域の姿

憩いのある緑と花となりわいが調和する 美しいまち

- ・桜ヶ丘地域には、久田の森をはじめ、境川沿いには斜面林と農地が保全され、本市を代表する景観を形成する桜並木など、豊かな自然環境を背景とした景観資源を有しています。
- ・また、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）や国道467号周辺には商業や工業などの業務系土地利用が集積しており、豊かな自然環境と産業が共存しています。
- ・このような異なる地域特性が調和する美しいまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて桜ヶ丘地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりのテーマ別方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 産業と生活が調和する地域環境の形成

鉄道と道路の連続立体交差やそれに伴う周辺の再生により、産業と生活が調和する地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ① 県道45号(丸子中山茅ヶ崎)は、周辺都市との交流と連携を増進する主要幹線道路として、拡幅整備による交通の円滑化や、景観に配慮した沿道整備など、地域の賑わいと交流を増進する道路環境の形成を目指します。
 - ② 小田急江ノ島線と県道45号(丸子中山茅ヶ崎)の立体交差化と、それに付随した駅周辺の都市機能の集約など、利便性の高い地域拠点の形成を目指します。
 - ③ 県道45号(丸子中山茅ヶ崎)沿いの上和田地区における産業用地については、街区単位のまとまった土地として、産業振興施策と連携した企業誘致を推進するなど、地域の活力を支える産業、生産環境の維持増進を目指します。
 - ④ 南部第一、南部第二土地区画整理事業や久田土地区画整理事業などにより基盤整備された良好な環境を持つ住宅地は、建物の用途、敷地規模や建物の高さについてルールを定めるなど、周辺の産業と調和する住環境の形成を目指します。
- [(2) 活躍しやすい都市づくり]

2 美しさと安全性が計画的に確保された地域環境の形成

周辺の未利用地や樹林地などを活用し、美しさと安全性が計画的に確保された地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ① 木造住宅が密集した市街地は、住宅などの建築物の耐震化や不燃化を促進し、火災を始めとする災害に対する安全性を高めるなど、被害を拡大させない都市空間の形成を目指します。
- ② 火災などの災害に対する安全性の向上が求められる市街地は、周辺の未利用地などのオープンスペースを活用し、安全な避難経路や避難場所の確保を推進するなど、円滑に避難、救援できる安全な都市空間の形成を目指します。

- ③地域東側に広がる緑豊かな地区は、敷地規模や高さ、壁面位置の指定などについてルールを定めることにより、地域の防災性や日常の安全性向上を図るとともに、美しい地区環境の形成を目指します。

[(4) 安心して暮らせる都市づくり]

3 緑と花を体感できる美しい地域環境の形成

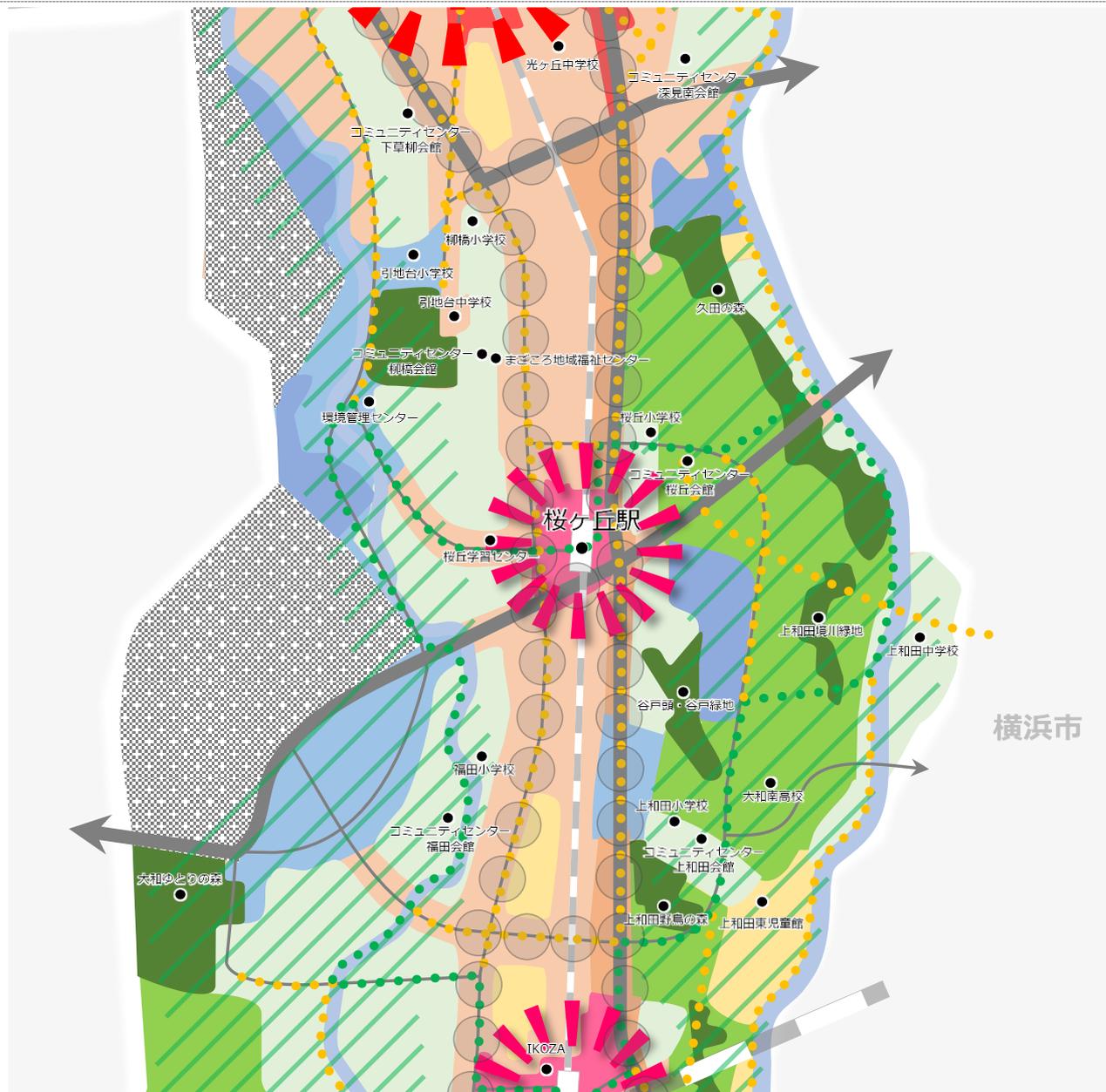
ふるさと軸上の大規模緑地などのまとまった緑やまちなかの花と緑を保全・活用し、緑と花を体感できる美しい地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①ふるさと軸上に位置する久田の森、上和田境川緑地、谷戸頭・谷戸緑地などの大規模緑地は、その周囲の樹林地や農地、水辺空間などの景観と共に保全・活用を推進するなど、豊かな緑を体感できる地域環境の形成を目指します。
- ②引地川沿いや国道 467 号沿いの桜並木など地域の景観資源を生かすと共に、駅前から引地川まで連続して花木の植栽を誘導するなど、緑と花を身近に感じることのできる道路環境の形成を目指します。
- ③都市型住宅の建つ地区では、低層住宅との共存ができるように、建物の高さや形態について周囲との調和を図るとともに、景観への配慮や花の咲く樹木を植えるスペースの確保により、緑と花をイメージさせるまち並みへと誘導するなど、緑と花を身近に感じることのできる住環境の形成を目指します。
- ④久田の森付近は、散策や農業体験など、市民の憩いの場としてNPO等と協力しながら保全に取り組むとともに、桜ヶ丘駅から、久田の森、境川、上和田野鳥の森へと続く歩行者系ネットワークの整備など、緑のネットワークの形成を目指します。

[(1) 繋がりが生まれる都市づくり・(5)心地良く暮らせる都市づくり]

まちづくり指針図（桜ヶ丘地域）



凡例

交通

- 新幹線
- その他鉄道
- 主要幹線道路
- その他幹線道路
- ● ● ラダーパターン
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク
- ● ● ● 歩行者系ネットワーク (水と緑の資源を結ぶネットワーク)

拠点

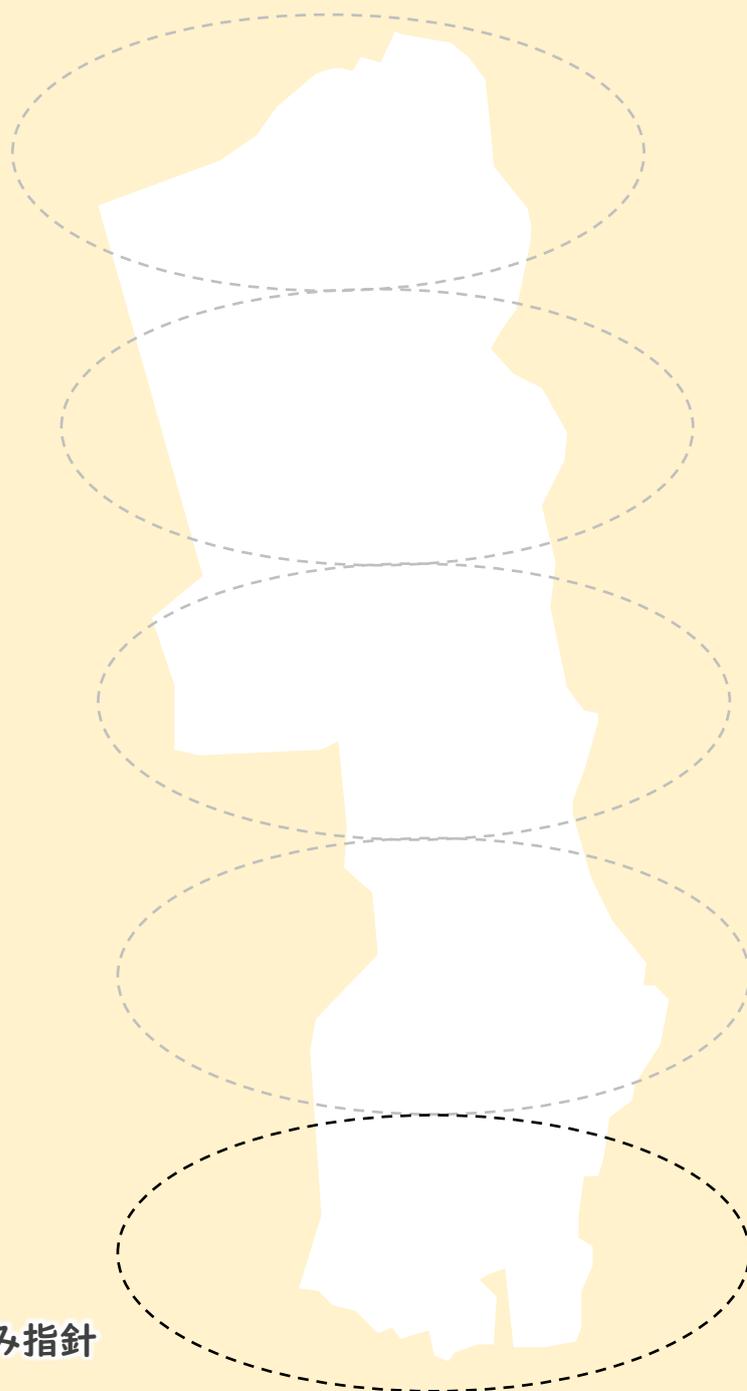
- ☼ 中心拠点
- ☼ 地域拠点
- ☼ 生活の拠点

土地利用

- | | |
|--|--|
| <p>商業系の市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 幅広い役割を持つ中心的商業地 ■ 地域の拠点性ある商業地 ■ コミュニティの中心となる商業地 ■ 沿道サービス施設が立地する市街地 <p>住居系の市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 利便性の高い中層市街地 ■ 住まいを中心とした中層市街地 ■ ゆとりある低層住宅市街地 | <p>工業系の市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 工業系と住宅の複合市街地 ■ 活力を生む工業系市街地 <p>水と緑のつながり</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 樹林地・農地を中心とする地域 <p>緑のスポット</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 主な公園・保全緑地等 <p>土地利用誘導地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 新たな市街地形成を推進する地域 <p>ふるさと軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 水と緑のつながり |
|--|--|

(5) 高座渋谷地域

- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針



i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・高座渋谷地域は相模野台地上に位置しており、地域の東側を流れる境川と泉の森に水源を持つ西側の引地川が相模野台地を刻み、地域の東側と西側に谷地形を形成しています。

2 自然

- ・東側を流れる境川沿いには、上和田野鳥の森や下和田境川緑地が形成され、その周辺一帯が農業振興地域に指定されており、農地が広がっています。
- ・西側には、市街地内の生産緑地や農業振興地域内の農地、総合公園である大和ゆとりの森、引地川沿いの桜並木など豊かな自然環境が保全されています。

3 道路・交通網

- ・小田急江ノ島線を中心に、国道467号と都市計画道路福田相模原線が並行して南北を縦断し、中福田南庭線が東西を横断しており、円滑な都市交通を可能とするラダーパターンの道路網が形成されつつありますが、周辺都市とのつながりは限られています。

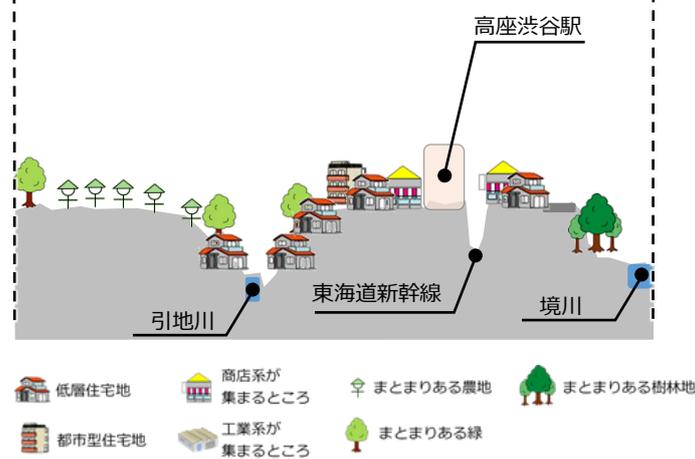
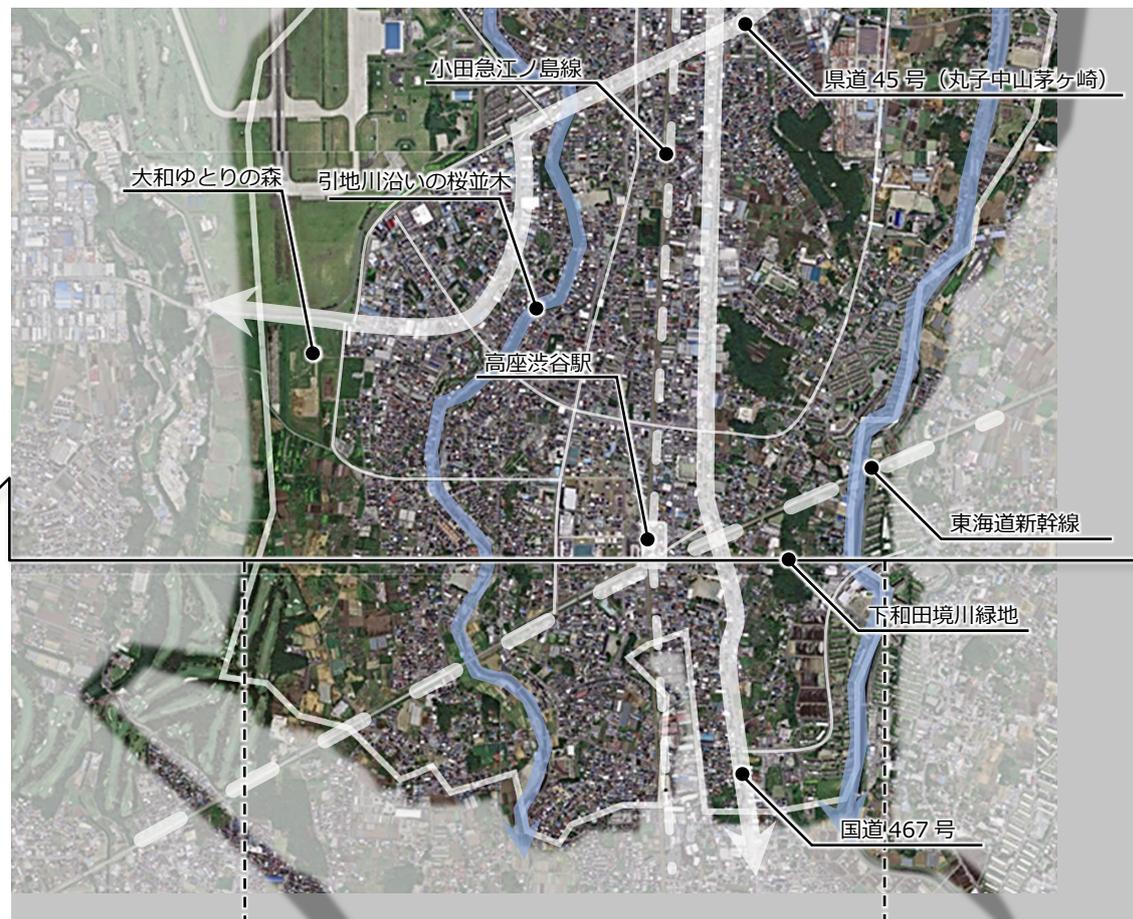
4 市街地形成

- ・地域の北部では、昭和50年代から南部第二土地区画整理事業、南部第三土地区画整理事業が施行され、計画的に市街地が形成されてきました。近年では、地域の南部の引地川沿いで神明若宮土地区画整理事業や下福田土地区画整理事業によって新たな宅地が整備されています。
- ・また、昭和40年代に上和田団地、県営いちよう下和田団地などの大規模団地が境川沿いの低地に整備されました。
- ・一方、地域の生活の中心である高座渋谷駅周辺では、道路などの都市基盤施設が未整備のまま市街化が進行したため、防災や日常生活の面で様々な課題が発生していたことから、その解消に向けて昭和55年に渋谷（北部地区）土地区画整理事業が行われ、良好な住宅地が形成されました。
- ・また、平成5年からは、渋谷（南部地区）土地区画整理事業が行われており、計画的な住宅地形成とともに、商業や文化機能などを有する複合ビルIKOZAの整備により安全で快適に暮らせるまちづくりや多世代が交流できる環境が整っています。

5 市街地整備（拠点性向上）

- ・市街地形成の過程において、高座渋谷駅周辺は、地域の中心地として発展してきましたが、少子高齢化の進行を見据え、生活に身近な都市機能を提供する地域拠点として位置づけ、生活の質と利便性の向上を図っています。

高座渋谷地域の概況

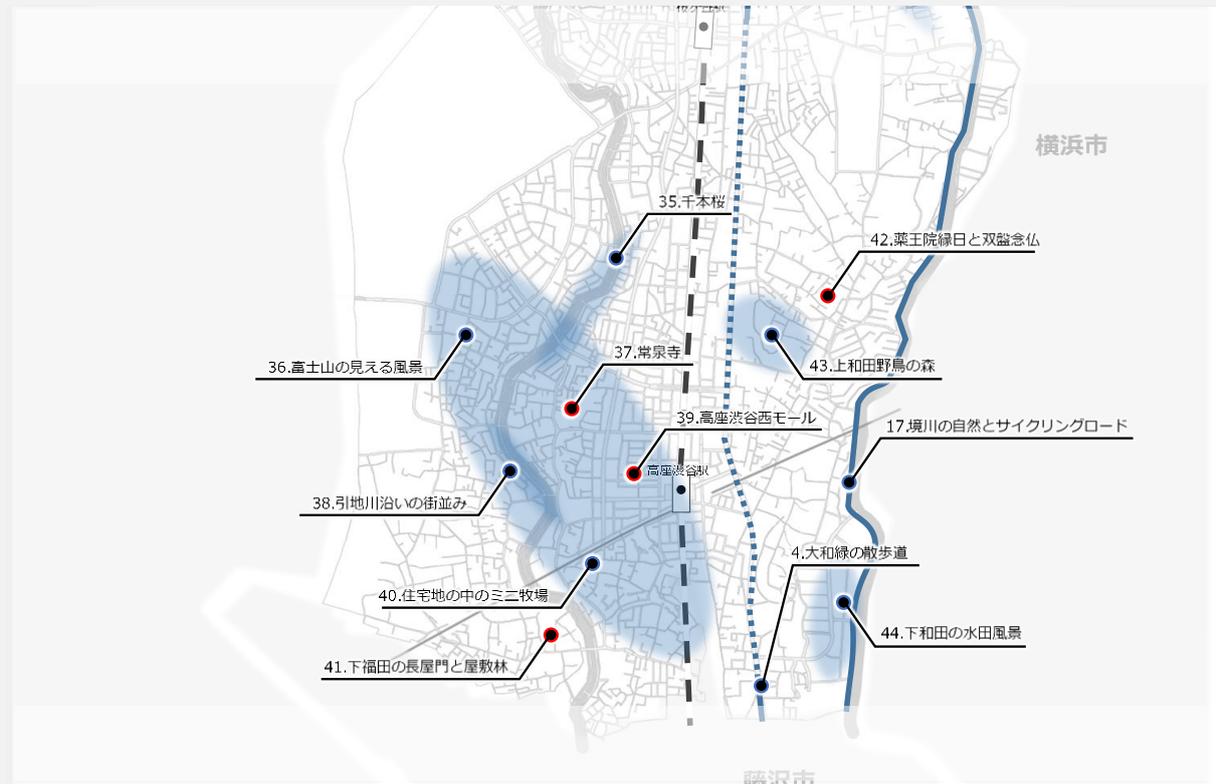


-  低層住宅地
-  商店系が集まる場所
-  まとまりある農地
-  まとまりある樹林地
-  都市型住宅地
-  工業系が集まる場所
-  まとまりある緑

市街地の形成経緯



形成された景観(伝えたい残したいやまとの景観)

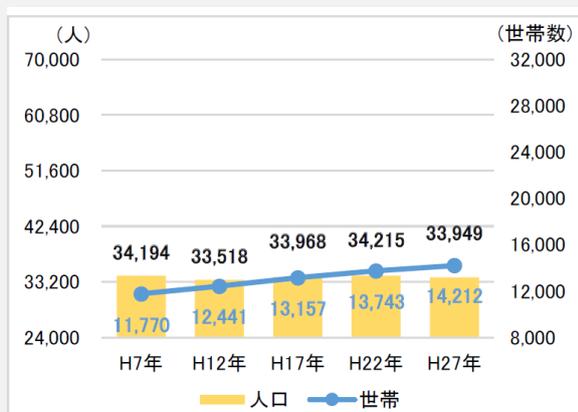


ii. 地域の現況と特性

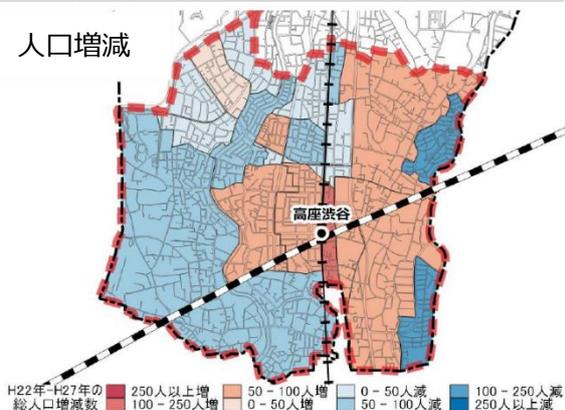
I 人口・世帯

- ・平成 27 年の人口は約 34,000 人、世帯数は約 14,000 世帯となっています。
- ・過去 20 年間の推移をみると人口は約 200 人減少していますが、世帯数は約 2,500 世帯増加しています。

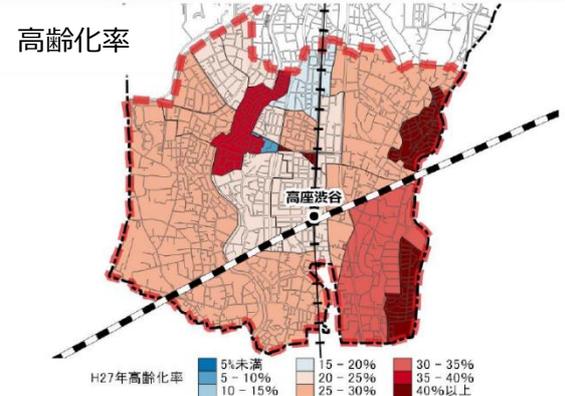
図：人口世帯の推移



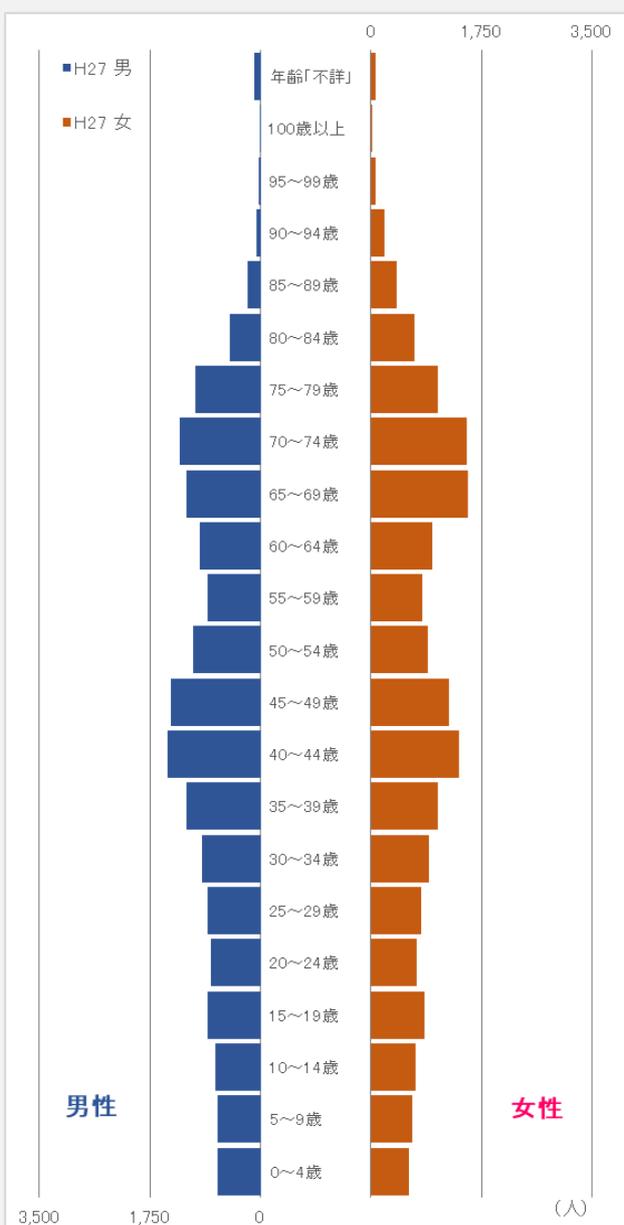
人口増減



高齢化率



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査（H27）

2 交通

- ・国道 467 号や都市計画道路福田相模原線の広域性を有した主要幹線道路が通過していますが、それら主要な幹線道路網の一方で、それらに準ずる幹線道路の整備率は約6割となっています。
- ・地域西側の基盤整備がされた地域に自転車通行帯の整備が進み、道路基盤が整備されている一方で、基盤未整備地区の市街化調整区域が多くを占める東側では幅員が 4.0m未満の狭あい道路がみられます。

3 拠点

- ・地域拠点である高座渋谷駅周辺には、拠点集約型機能である、複合ビル IKOZA が整備されており、さらなる子育て環境の充実を図るため、計画的に整備を進めています。

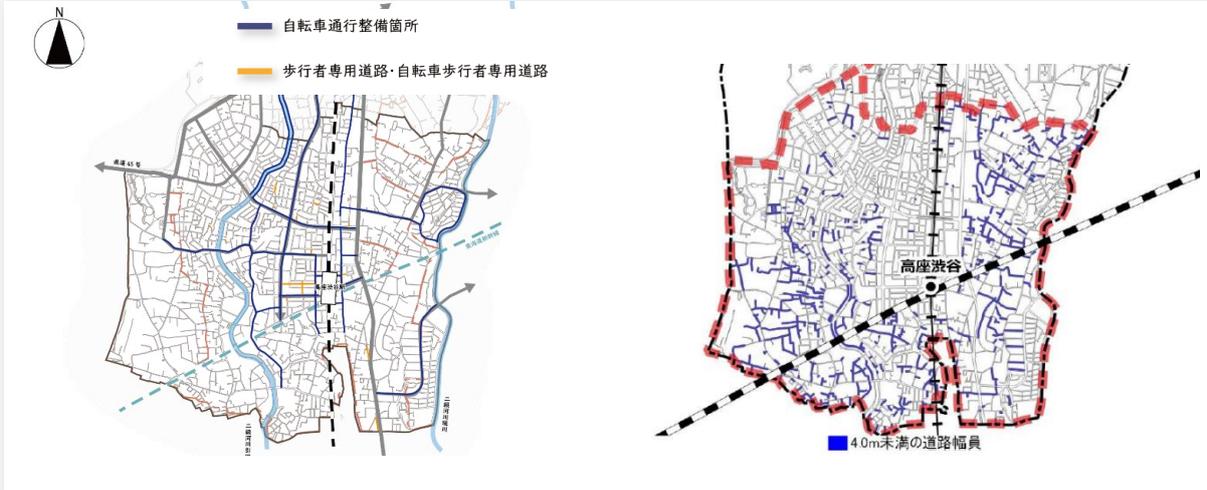
4 土地利用

- ・広域幹線道路の国道 467 号沿いに商業・工業系土地利用が、また地域西側の代官の準工業地域に工業系土地利用が集積しています。
- ・市街化調整区域の広範囲が農業振興地域に指定され、田・畑としての利用が、市域全体の割合より高くなっています。
- ・過去 10 年と比較して、非建築的土地利用が減少している一方、道路や公園・緑地が増加しています。
- ・地域内には、緑のスポットである上和田野鳥の森があり、境川や引地川沿いには豊かな自然環境が保全されています。

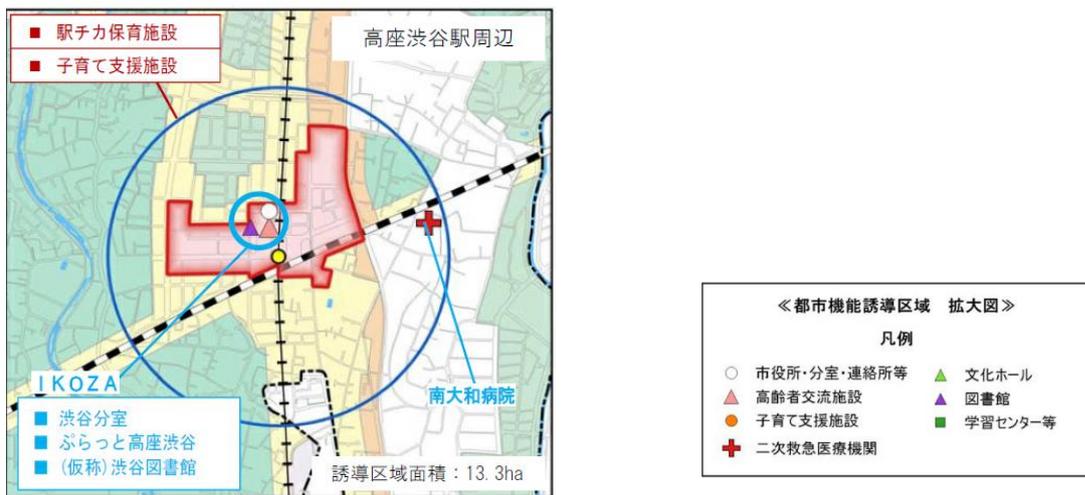
5 地域活動

- ・平成 11 年に大和市みんなの街づくり条例に基づく、『千本桜街づくり委員会』が設立され、『千本桜地区街づくり構想』を基に約 2 年をかけて活動を続けた結果、地区のルールとして平成 13 年に「地区計画」を策定し、地域住民が主体となったまちづくりを推進しています
- ・また、大和市道路等環境美化活動（アダプト・プログラム）団体や公園愛護会などの活動により、道路や公園などの公共空間の維持管理活動が行われています。

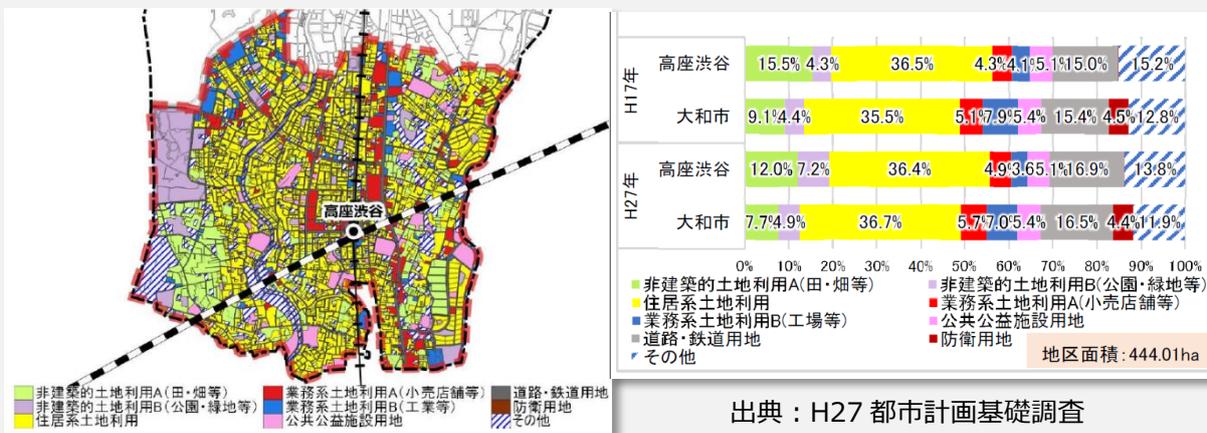
交通の状況



拠点の状況

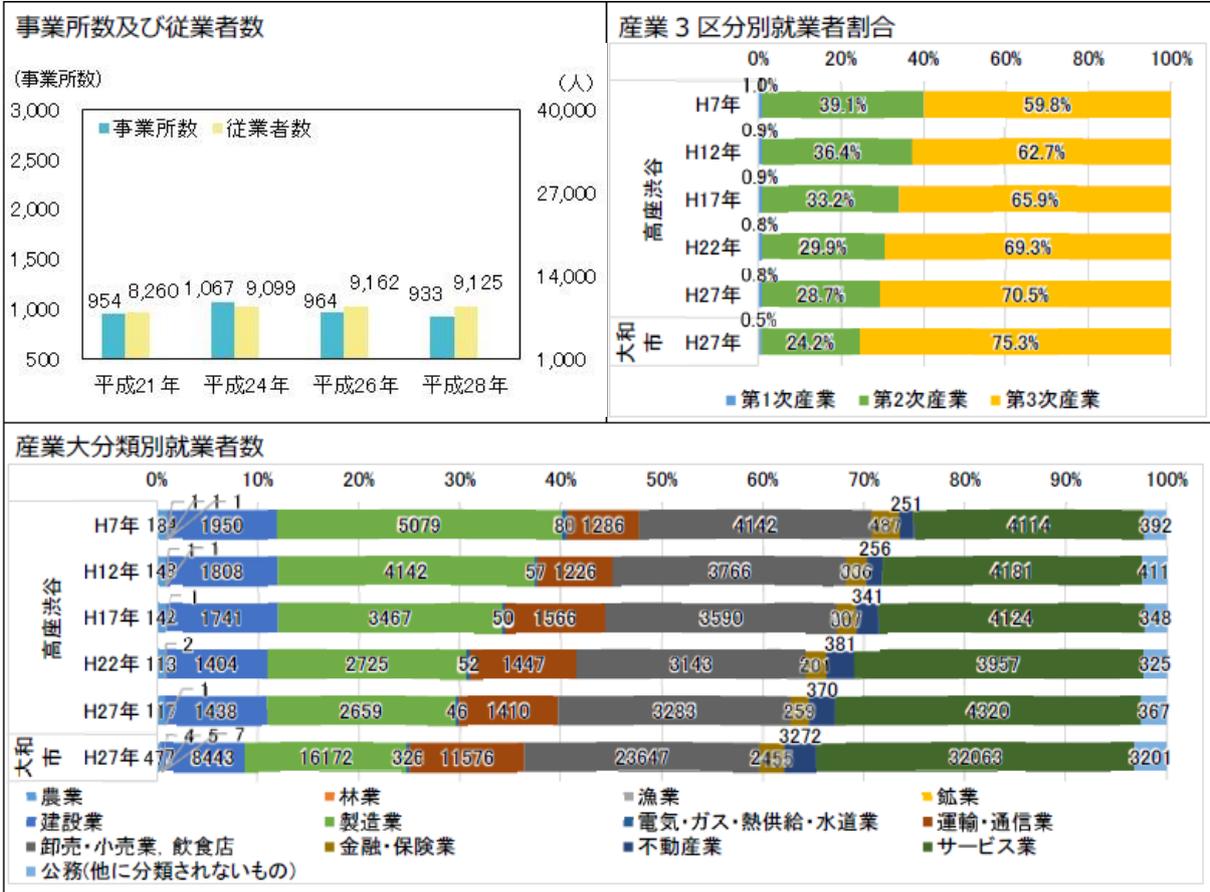


土地利用の状況



出典：H27 都市計画基礎調査

産業の動向



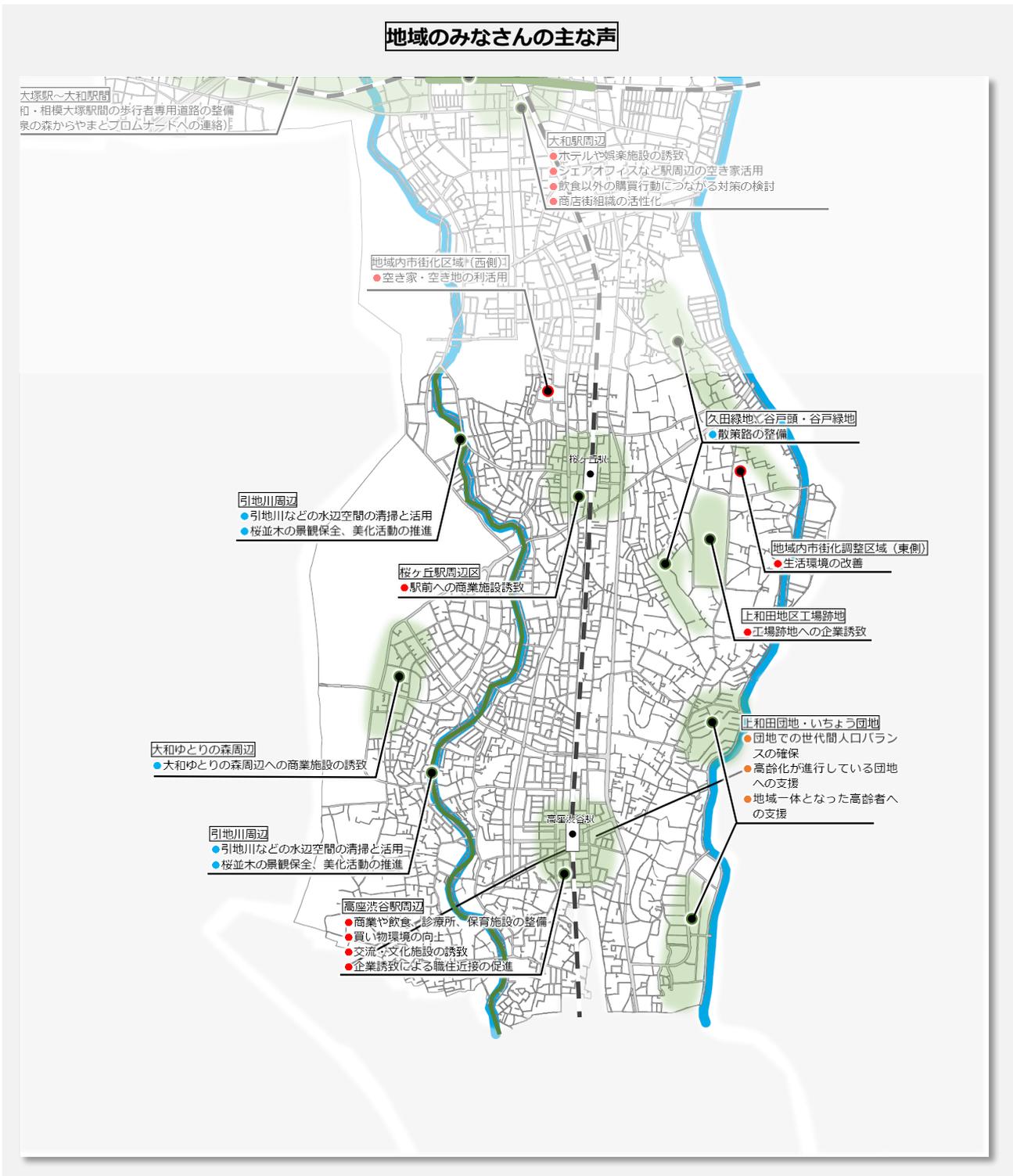
地域活動の状況

高座渋谷地域

まちづくり組織一覧	地区街づくり協議会	千本桜街づくり委員会
	大和市道路等環境美化活動	高座渋谷フラワーグループ、モリヤ、あじさい、ふれあい渋谷
	公園愛護会	いちよう団地1号公園愛護会、札の辻2号公園愛護会、札ノ辻1号公園愛護会、田中5号公園愛護会、渋谷2号公園みどりの愛護会、福田公園みどりの愛護会、旭ヶ丘1号公園愛護会、千本桜みどり愛護会、さつき会、下福田南なかよし公園愛護会、善光明ジャンプ会、神明公園愛護会、南大和公園愛護会、渋谷3号公園愛護会、渋谷1号公園愛護会、たんぼぼ公園愛護会、代官児童遊園愛護会、渋谷5号公園愛護会
	みどりの愛護会	グリーンビレッジ、福田コミセン愛護会、大和市コミュニティセンター下福田会館、庭園グループ、代官ひふみ会、千本桜ユウとモアの会
地区計画等	地区計画：千本桜地区地区計画、渋谷北部地区地区計画、渋谷南部地区地区計画、神明若宮地区地区計画、下福田地区地区計画 建築協定：あきしの台分譲地	

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。



iv. まちづくりの視点

高座渋谷地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、高座渋谷地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①

高座渋谷駅周辺における賑わいの創出と市道福田相模原線、及び国道467号などラダーパターンを形成する道路を活かした、都市経営の効率化と新たな価値の創出

[都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出]



視点②

大規模住宅団地や地区計画が策定された住宅地など高齢化が進行する住宅市街地の活力の創出

[都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出]



視点③

農地や長屋門のある旧家、寺院など地域の自然や歴史的特性を活かしたゆとりある都市空間の創出

[都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出]



視点④

地域に居住し、活動する人々と相互の役割を確認し、信頼関係に基づき協力していくまちづくりへの意識の醸成

[都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成]



v. あるべき地域の姿

**緑と坂に囲まれた暮らしが継続的に営まれる
ゆとりあるまち**

- ・高座渋谷地域には、境川沿いの斜面緑地やまとまりのある農地、大和ゆとりの森などが位置し、緑豊かな地域となっており、起伏のある地形であると共に、小田急江ノ島線の西側には高層の建築物がないことから、見晴らしの良い住宅地が形成されています。
- ・地域拠点である高座渋谷駅周辺では、土地区画整理事業とともに、複合ビル IKOZA をはじめとした拠点集約型機能・生活サービス施設が立地し、生活に便利な住宅地が形成されています。
- ・これらの地域特性を活かした暮らしが継続的に営まれる、ゆとりあるまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて高座渋谷地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりのテーマ別方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 人々の賑わいがあふれる地域環境の形成

土地区画整理事業により形成された良好な都市空間等を活かし、人々の賑わいがあふれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①高座渋谷駅周辺は、歩行者目線の建物1階空間を魅力的な子育て環境や居心地の良い交流の場として活用するなど、賑わいが生まれる都市空間の形成を目指します。
- ②駅周辺の商業地は、複合ビル IKOZA を中心として、西側の商業モール、東側の旧街道沿いの商店街や大規模商業施設を快適な歩行者空間により連携させ、回遊性を高めるなど、賑わいづくりに寄与するゆとりある空間の形成を目指します。
- ③代官地区においては、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）による円滑な交通を生かし産業振興施策と連携して既存の産業・生産活動を維持し、工場と住宅の複合が見られる地区では操業環境の維持に向け、産業と住環境が調和するまち並みの形成を目指します。

[（1）繋がり生まれる都市づくり・（2）活躍しやすい都市づくり]

2 ゆとりある生活が継続して営まれる地域環境の形成

ライフステージの変化に応える暮らしの場の形成を推進するなど、ゆとりある生活が継続して営まれる地域環境の形成を目指します

■まちづくりの取り組み指針

- ①上和田団地や県営いちょう下和田団地などの大規模住宅団地や、千本桜地区など地区計画が策定され特に高齢化が進行する地区においては、生活サービス施設の維持と充実、多様なライフスタイルに応える暮らしの場の形成を目指します。
- ②土地区画整理事業によって形成された駅周辺の住宅市街地においては、暮らしやすい住環境の維持向上を目指します。
- ③東海道新幹線以南の地域においては、道路と調和したゆとりある沿道環境の形成を目指します。

[（3）暮らし続けられる都市づくり]

3 ゆとりある自然環境を体感できる地域環境の形成

ふるさと軸上の大規模緑地などのまとまった緑地やその周辺の樹林地や農地、長屋門や屋敷林など地域の歴史的景観資源を活かし、ゆとりある自然を体感できる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①上和田野鳥の森は、大規模緑地として周辺の農地と共に保全し、市民が自然を体感できる場として活用を図るなど、緑の質の向上を目指します。
- ②大和ゆとりの森は、市民や市外から訪れる多くの人々によるスポーツやレクリエーションを通じた交流の場として、引き続き整備を推進するとともに周辺の樹林地や農地などの景観と一体化した環境整備に取り組み、賑わいある総合公園と一体的な周辺環境の形成を目指します。
- ③地域を流れる河川周辺においては、長屋門や屋敷林など地域の歴史的景観資源を、水辺空間や周辺の農地や生産緑地とともに保全・活用するなど、憩いある自然空間の形成を目指します。
- ④駅から大和ゆとりの森にかけてのルート、上和田野鳥の森、境川、下和田にかけてのルートを歩行者系ネットワークとして整備するなど、緑のネットワークの形成を目指します。

[(1) 繋がりが生まれる都市づくり・(5) 心地良く暮らせる都市づくり]

まちづくり指針図（高座渋谷地域）



凡例

交通

- 新幹線
- - - 其他鉄道
- 主要幹線道路
- 其他幹線道路
- ● ● ラダーパターン

- ● ● ● ● 歩行者系ネットワーク
- ● ● ● ● 歩行者系ネットワーク
(水と緑の資源を結ぶネットワーク)

拠点

- 中心拠点
- 地域拠点
- 生活の拠点

土地利用

- 商業系の市街地**
- 幅広い役割を持つ中心的な商業地
 - 地域の拠点性ある商業地
 - コミュニティの中心となる商業地
 - 沿道サービス施設が立地する市街地
- 住居系の市街地**
- 利便性の高い中層市街地
 - 住まいを中心とした中層市街地
 - ゆとりある低層住宅市街地

- 工業系の市街地**
- 工業系と住宅の複合市街地
 - 活力を生む工業系市街地
- 水と緑のつながり**
- 樹林地・農地を中心とする地域
- 緑のスポット**
- 主な公園・保全緑地等
- 土地利用誘導地**
- 新たな市街地形成を推進する地域
- ふるさと軸**
- 水と緑のつながり

序章

第1章

第2章

第3章

資料編

第3章

実現に向けて

1. 実現に向けた着実な推進
2. 進行管理と見直し

I. 実現に向けた着実な推進

1 計画の実現に向けた連携

- ・本計画は、市内で定められる様々な都市計画が総体として機能するよう市町村が定める「都市計画に関する基本的な方針」であり、長期的な視点に立った都市の将来像と、その実現に向けた大きな道筋を示し、本市に関わる方々と幅広く共有し、都市づくりを協力しながら共に進めていくための計画です。
- ・目指す都市の実現には、都市づくりに関わる主体が、本計画を共通の指針として、各々の役割を担い、連携していくことが必要です。
- ・また本計画に掲げた都市づくりの推進に当たっては、都市計画や都市整備だけではなく、医療・福祉、子育て、産業振興、学校・教育など、様々な分野の横断的な連携が必要です。

主体間の連携

市民組織等

自治会等
NPO法人
市民活動団体等

役割

- ▶市の都市づくり施策に協力します
- ▶まちづくりに参加する責務を持ちます
- ▶まちづくりに関する学習及び活動に主体的に取り組みます
- ▶自らが策定した地区街づくり計画及び地区のルールを尊重します

民間事業者等

民間企業
学校法人等

役割

- ▶良好な都市づくりに貢献します
- ▶市が実施する都市づくりに協力します
- ▶市民組織等が策定した地区街づくり計画及び地区のルールを尊重します

行政組織等

大和市
市内都市施設管理者
近隣自治体等

役割

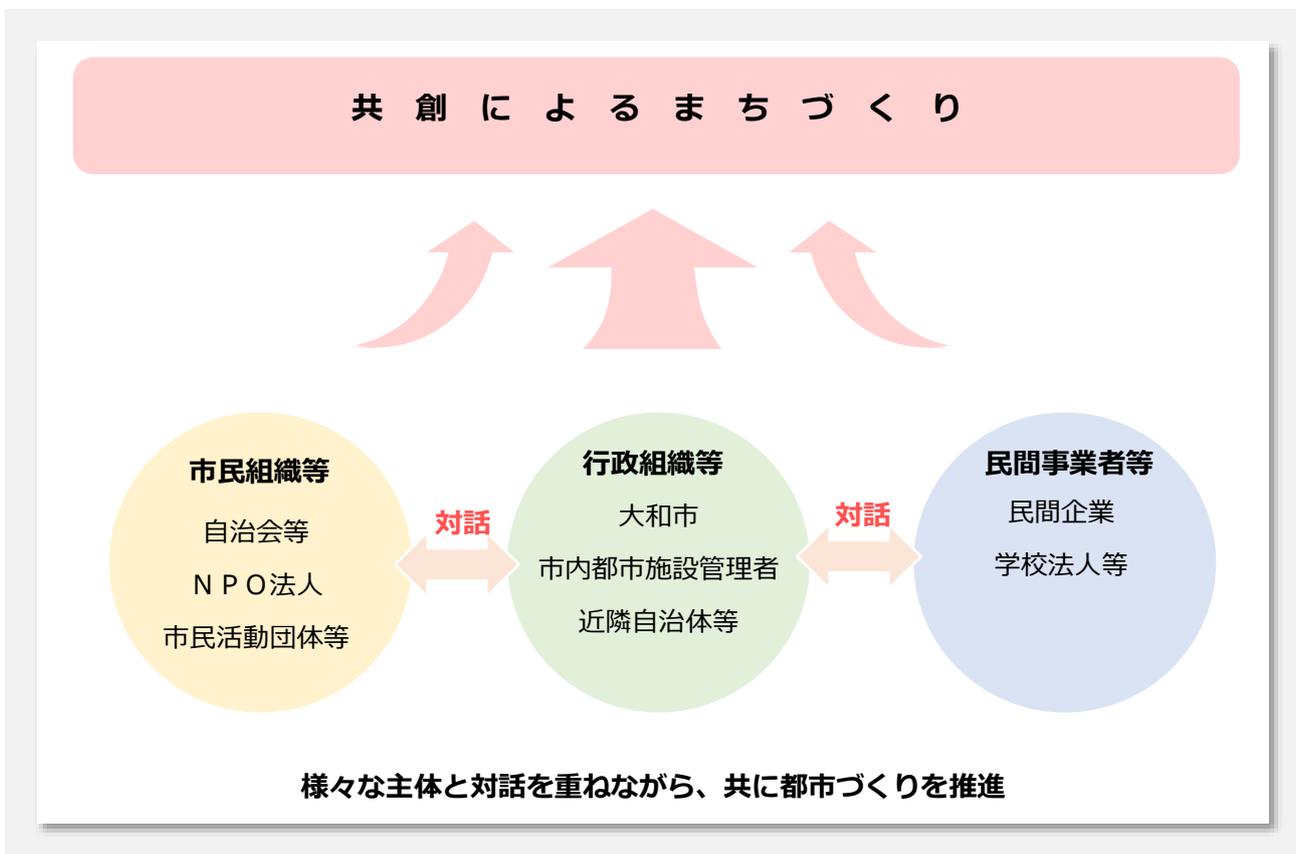
- ▶都市づくりに関する総合的な施策を策定し、計画的に実施します
- ▶施策の策定と実施にあたり、市民意見を十分に反映します
- ▶市民組織等が策定した計画・ルールに配慮します
- ▶多様な主体のまちづくりへの参加を支援します

医療・福祉 子育て 都市計画・都市整備 産業振興 学校・教育

総合的な施策連携

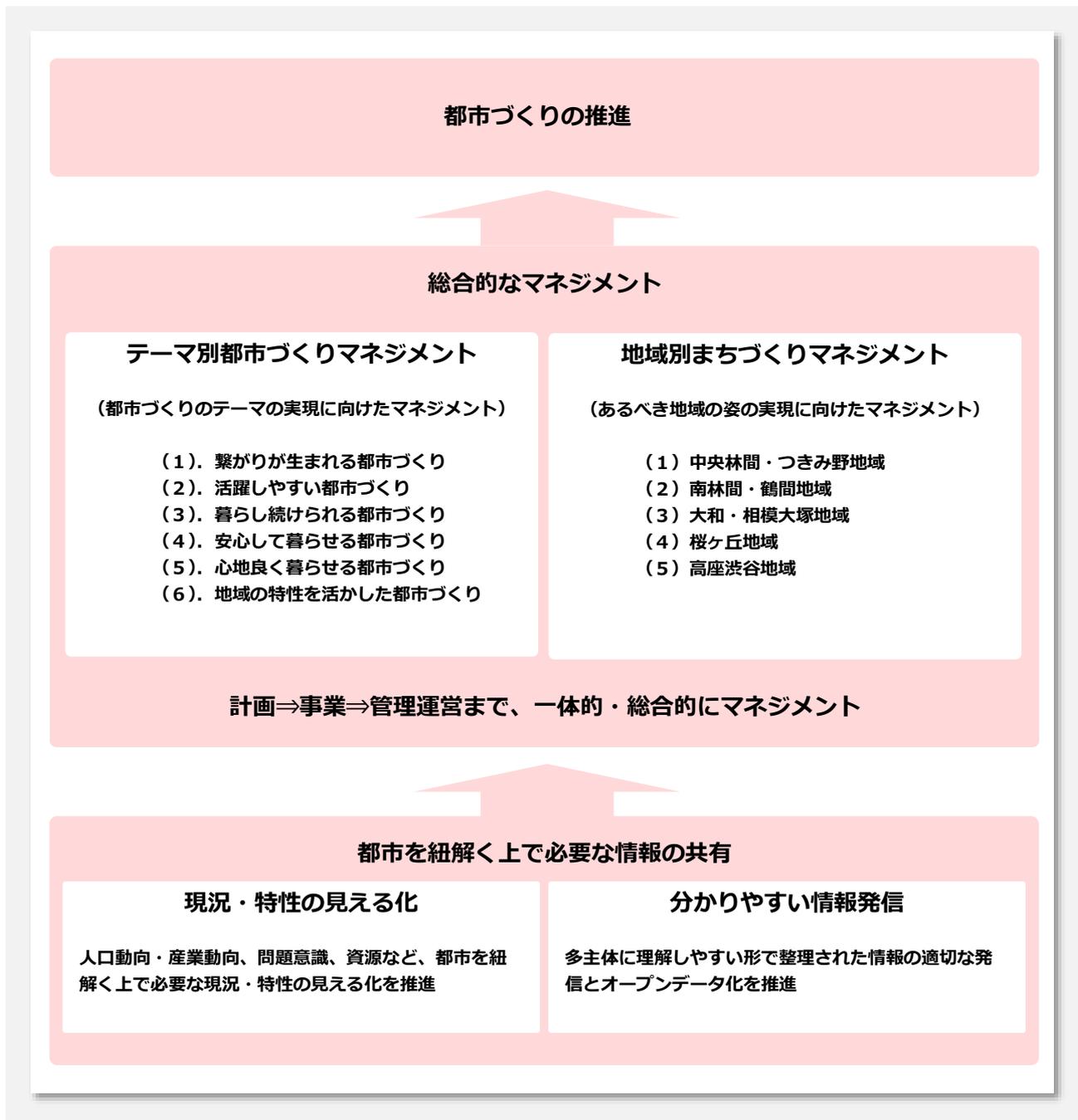
2 共創によるまちづくりの推進

- ・主体間の連携による目指す都市の実現に向けて、目標設定の段階から大和市に関わる多主体と共に創り上げていく「共創によるまちづくり」を推進します。
- ・地域発意のまちづくりについては、市の施策との整合性を確認しながら、支援していきます。



3 都市の見える化とマネジメントの推進

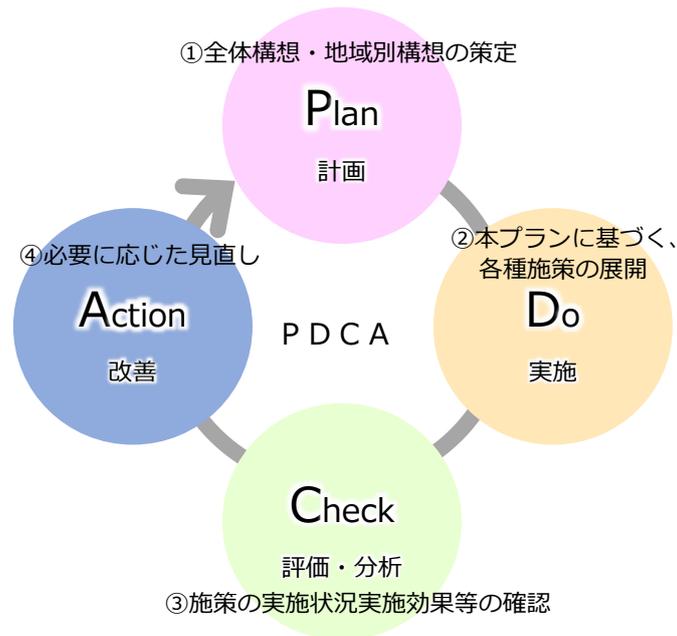
- ・都市づくりの土台となる細やかな現況・特性の見える化を推進し、分かりやすい情報発信に努めるとともに、オープンデータ化を推進し、部門・立場の垣根を超えて活用できる情報の共有を図ります。
- ・情報共有を土台として、計画段階→事業段階→管理運営段階まで、都市全体の価値向上に向けた一体的で総合的なマネジメントを行い、都市づくりを推進します。



2. 進行管理と見直し

1 進行管理

- ・都市計画マスタープランは、都市計画法により計画期間が概ね20年と長期の計画として位置づけられていることから、施策の進捗状況の管理や市民意識調査等により、概ね5年ごとに、目指す都市の実現を見据えた効果検証を行い、PDCAサイクルにより、計画の進行管理を行います。



- ・なお、変化の激しい時代において施策を展開していくに当たっては、PDCAサイクルでは対応が困難な状況も生じるため、常に都市の現状を把握し、柔軟に対応できるよう、即応性の高い理論（OODAループなど）の考え方も取り入れながら、施策の進行管理を行います。

2 見直しの考え方

- ・本計画は、計画期間が長期にわたることから、ICTの劇的な進化等技術革新の進展、ライフスタイル・価値観の多様化に伴うコミュニティの弱体化など、都市を取り巻く社会経済状況や市民意識等の社会情勢の変化や、上位計画である「健康都市やまと総合計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改定など本市を取り巻く様々な状況変化を考慮し、次の考え方に基づき見直しを行います。

① 経年変化に応じた見直し

社会状況の変化を注視しながら、概ね10年を目途に見直しを行います。

② 上位計画等の変更に伴う見直し

健康都市やまと総合計画など、上位計画等の見直しにあわせて、必要に応じて見直しを行います。

③ 都市づくり・まちづくりの進展に伴う見直し

都市づくり・まちづくりの進展や、施策の進行状況を注視し、必要に応じて見直しを行います。