

大和都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神奈川県

第1章 神奈川の都市計画の方針

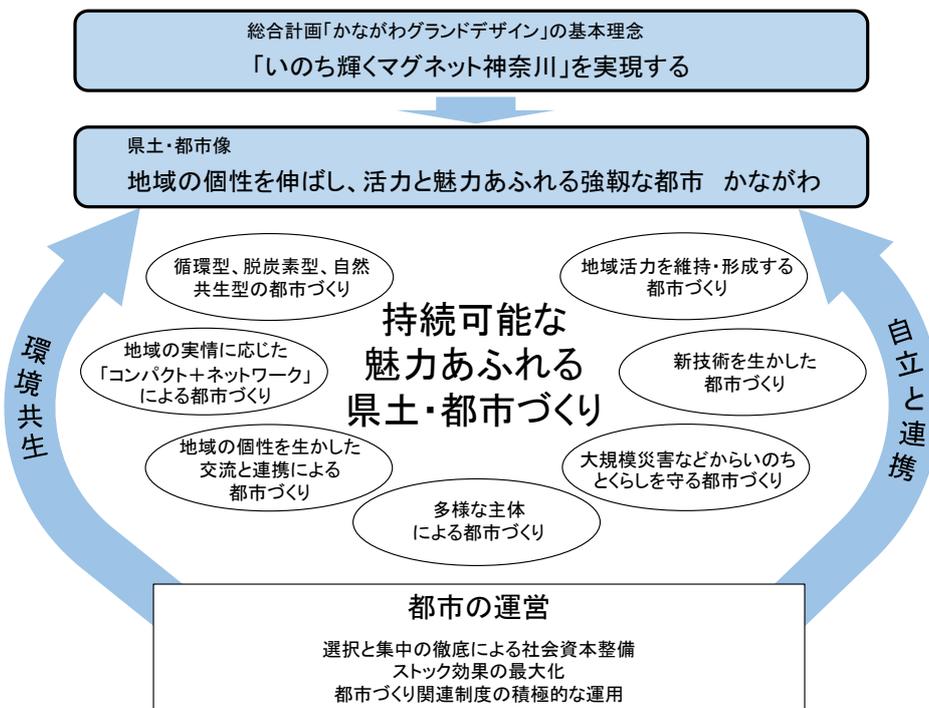
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市かながわ」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価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「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、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度[※]との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化[※]、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、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の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ スtock効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、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。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

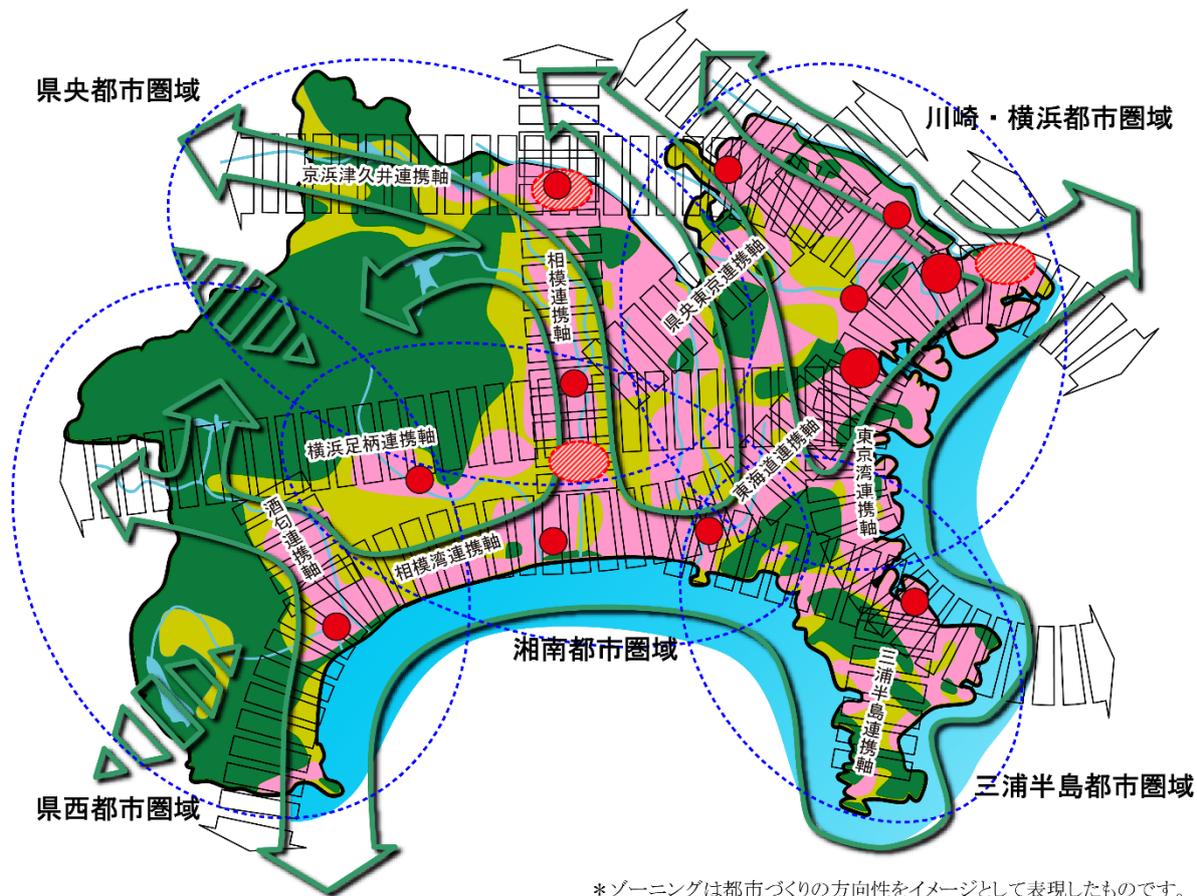
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

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、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。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 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>	
	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
	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
	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おいの創造 ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進
	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・自然共生型のうおいある県土の創造
	県境を越える山なみエリアの連続性
<自立と連携>	
	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集積
	広域拠点 ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積
	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
	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
	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

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

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

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

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

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

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

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

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

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

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

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 県央都市圏域における基本方針

県央都市圏域は、6市1町1村(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)で構成され、県土の中央北部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

丹沢や相模川を中心とした森林・川・湖・清流などの自然と、活気ある都市とがバランスよく存在する「県央都市圏域」では、水源を守り、河川沿いにつらなる豊かな自然的環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を踏まえた生活環境や生産環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる循環型の都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

県央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、生かしていくことが重要であり、自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。

また、都市圏域全体の活力を充実させていくために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力あふれる都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産学官連携など、多様な主体間での交流連携を一層促進していくことが必要である。

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

(3) 「環境共生」の方向性

① 多様な選択肢を提供可能な都市づくり〈複合市街地ゾーン〉

ア リニア中央新幹線の間駅設置が予定されている橋本駅周辺などにおいては、県内をはじめ県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう活力ある市街地を形成する。

イ 首都圏中央連絡自動車道や新東名高速道路などの整備により、都市圏域や神奈川県を越えて、ますます高まる交流連携機能を生かし、さがみロボット産業特区の取組など産業振興施策と連携しながら、既存の産業集積を生かした企業の誘致、工場生産機能の強化、研究開発機能などの新たな産業の集積を図ることで、産業活力の向上を図る。

ウ 相模川沿いの地域では、良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図るとともに、水と緑に恵まれたオープンスペースである河川空間を、自然環境の保全と調和を図りながら貴重なレクリエーション空間として確保し、相模川を活用した親水・憩いの場を形成する。

エ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してくらするまちづくりを推進する。

オ 高齢者などの活動を支える公共交通機関の充実によって環境負荷の低減を図り、効率性が
高く、安全・安心して生活、活動を繰り広げられる市街地を形成する。

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

キ 境川、引地川などの流域の都市化が進んだ河川において、雨水貯留浸透施設の整備などの
流域対策や水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

② ゆとり志向に対応した、魅力あふれる地域環境の維持・充実<環境調和ゾーン>

ア 相模川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、丹沢大山の山すその農地・森
林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえ保全するなど計画的な土地
利用を図る。

イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境は、所有者などの多様な主体による維
持・管理を図ることにより、都市住民の自然志向などの多様なニーズの受け皿として、身近
なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場として活用を図る。

ウ 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。

エ 広域的な交通利便性を生かした交流や活動を支える場として、首都圏中央連絡自動車道な
どのインターチェンジ周辺では、新たな産業や物流機能の集積など計画的な土地利用を図る。

③ 多様な主体による自然的環境の保全・再生<自然的環境保全ゾーン>

ア 相模川の上流部では、神奈川の水源地域として森林の水源かん養機能を高め、良質で安定
的な水資源の確保を図る。

イ 人と自然、人と人の交流活動などを通じて、多様な主体による森林などの自然的環境の保
全・再生を図る。そのため、中山間地域の住環境や営農環境の維持に向けて地域の实情に応
じたモビリティの充実を図るとともに、身近なレクリエーションや健康づくりの場としての
活用を促進する。

ウ 「丹沢山麓景観域」、「やまなみ・酒匂川景観域」を形成する丹沢大山、津久井一帯に広がる
森林が織り成すやまなみ景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 全国との交流連携の窓口となる新たな拠点づくり<新たなゲート>

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線駅の整備促進を図り、首都圏や全国との交流連
携を実現するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、周辺地域への交通網の充実・強化と
ともに、「南のゲート」との連携を図りながら、新たな環境共生型の拠点づくりを進める。

イ 交通の要衝としてのポテンシャルを生かした機能集積<広域拠点>

(ア) 本厚木駅周辺において、商業、業務、交流などの各種機能の複合的な集積を図り、拠点
性を高める。また、ターミナル機能の充実・強化や人中心の空間整備を図り、居心地が良
く歩いて楽しい拠点づくりを進める。

(イ) 橋本駅周辺において、近隣に集積する生産・産業機能を生かし、これらを基盤とした研究開発や、新たなビジネスの受け皿となる業務機能などの集積を図る。また、町田・八王子など東京市部を含む広域的な交流連携の結節拠点として、集客力のある商業集積の再編、教育・文化機能などの強化を図り、活力ある拠点づくりを進める。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

(ア) 「相模大野駅周辺」、「JR相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「座間市中心市街地」、「綾瀬市中心市街地」、「愛川町役場周辺」及び「清川村役場周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適なくらしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

② 連携による機能向上

ア 多様な活動の新たな展開を促す広域的なつながり、連携の拡大<県土連携軸>

(ア) 都市圏域全体の利便性の向上と新たな活力の創出に向けて、南北のゲートを有機的に結びとともに、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向のつながりを深めるため、「相模軸」の整備・機能強化を図る。

(イ) 新たなゲートによる全国との交流連携を都市圏域内外に広く波及させるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の「橋本津久井軸」・「川崎多摩相模原軸」・「横浜厚木軸」、東京市部・区部方向の「厚木東京軸」・「厚木世田谷軸」など、多方面に向けた連携軸の整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

(ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「海老名寒川軸」、「津久井道志軸」、「城山八王子軸」、「中原街道軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「高座縦断軸」、「辻堂綾瀬軸」、「相模野横断軸」、「厚木津久井軸」及び「藤野青根軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。

(イ) 連携による機能向上の実現のため、リニア中央新幹線の建設促進、JR相模線複線化や小田急多摩線の延伸(唐木田～上溝)の促進、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、(都)下今泉門沢橋線、津久井広域道路の整備、武相幹線の整備検討などを図る。

(5) 県央都市圏域—都市づくりの方向性—



*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	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	地域の拠点	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン		

第2章 大和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、次のとおり大和市の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
大和都市計画区域	大和市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域は、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が形作る2つの「ふるさと軸」を合わせた「3つの軸」に、北、中央、南の「3つのまち」が織り込まれており、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る。

このような都市特性を活かし、「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」を目指す都市の姿として、本区域の周辺地域の土地利用転換も考慮しながら、その実現に向けて次の6つのテーマにより、都市づくりを推進する。

- 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

(3) 地域毎の市街地像

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、日常生活圏域、地域の歴史や特性などを踏まえ、本区域における地域毎の市街地像は、次のとおりとする。

① 中央林間・つきみ野地域

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づくりを進める。

② 南林間・鶴間地域

みちと歴史とまちなかの緑と利便性の高い市街地が共存する豊かなまちづくりを進める。

③ 大和・相模大塚地域

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づくりを進める。また、中央森林地区については、緑と調和のとれた新たなまちづくりの検討を進める。

④ 桜ヶ丘地域

憩いのある緑と花となりわいが調和する美しいまちづくりを進める。

⑤ 高座渋谷地域

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づくりを進める。

⑥ 新市街地ゾーン

本区域北部においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、農林漁業との調整を図りながら、

住居系土地利用の検討を行っていく。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

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

(2) 区域区分の方針

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

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

年次 区分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約239千人	おおむね239千人
市街化区域内人口	約230千人	おおむね232千人

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

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年次 区分	令和2年	令和17年
工業出荷額	約2,840億円 (約19,910億円)	おおむね3,248億円 (おおむね22,868億円)
流通業務用地※	約51.0ha (約645.0ha)	おおむね67.0ha (おおむね849.6ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は県央都市圏域(相模原市を除く)の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

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

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、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和2年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和17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	令和17年
市街化区域面積	おおむね2,019ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 中心拠点

小田急江ノ島線と相模鉄道本線とが交差する大和駅周辺地区については、近年、他路線への乗り入れ直通化により都心や新幹線へのアクセスが向上しているほか、文化創造拠点の整備や公園の再整備などが進んでいる。日々賑わいを見せている芸術文化施設や駅至近の貴重な都市空間であるプロムナードなどを活用し、更なるまちの魅力向上や賑わいの創出を目指しながら、中心拠点にふさわしい商業・業務地の形成を図る。

(イ) 地域拠点

中央林間駅、南林間駅、鶴間駅、桜ヶ丘駅及び高座渋谷駅周辺地区については、さらに便利で暮らしやすい魅力あるまちとなるよう、地域拠点にふさわしい商業機能の集積と充実を図る。

(ウ) 生活拠点

つきみ野駅及び相模大塚駅周辺地区については、住民の日常購買需要を賄う生活拠点として魅力と秩序ある商業地の形成を図る。

イ 工業・流通業務地

下鶴間地区、深見西地区等の既存工業・流通業務地については、今後とも工業・流通業務地として整備、保全を図る。

ウ 住宅地

中央林間駅、つきみ野駅、南林間駅及び高座渋谷駅周辺地区については、良好な居住環境を形成している所以その保全に努める。

また、鶴間駅、大和駅、相模大塚駅及び桜ヶ丘駅周辺地区については、居住環境の維持改善に努めながら、今後も住宅地として保全を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

大和駅周辺をはじめ、中央林間駅、南林間駅の地区に位置する商業地及び業務地については、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図り、その他の地区については土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域における工業・流通業務地は、すべて中密度利用を図る。

ウ 住宅地

良好な居住空間を有する下鶴間地区、上和田地区等は、今後とも低密度な住宅地として保全し、その他の住宅地は中密度な住宅地として整備を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

やまと軸とふるさと軸の特性を活かす住宅を誘導することなどにより、住宅と住環境の質の向上に努め、住み続けることのできるまちづくりを進め、多様な住宅と良好な住環境を整え、若い世帯や高齢者世帯など幅広い世帯がそれぞれにあった暮らしを選択できるバランスのとれた地域社会を目指す。

ア バランスのとれた地域社会

多様な住宅と良好な住環境を整え、商業、工業、農業と住宅が互いに共生できる環境づくりを進めることにより、様々な人が、自分にあった暮らしが選択できるバランスのとれた地域社会をつくる。また、災害や犯罪に強い、安全で安心なまちづくりを進めるとともに、バリアフリーや耐震性、防犯機能などを備えた住宅づくりを進め、既存の住宅については、快適な生活を続けるための適切な改善を支援する。

イ 都市型住宅の周辺環境との調和

交通利便性の良い本区域では、やまと軸や工場移転跡地などを中心に依然として、都市型住宅の立地が進んでいることから、隣接する工場の操業環境や周囲の低層住宅の住環境への配慮、建物の不燃化、緑地やオープンスペースの確保を誘導する。また、地域住民による、共存のためのルールづくりを支援する。

ウ ゆとりある低層住宅地の形成

本区域の住宅地のイメージを代表する歴史的価値のある、基盤整備の整った低層住宅地では、まち並みや敷地規模などを維持する。ふるさと軸における樹林や農地と一体となった低層住宅地については、ゆとりある住宅地としての住環境を維持する。開発等を行う際には、地区計画等の活用により、住宅の質や良好な住環境の創出を目指す。

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

大和駅周辺地区においては、商業・業務地、公益施設、都市型住宅等の市街地形成にふさわしい土地利用とするため、市街地再開発事業等により整備を図り、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

住宅と工場の混在する地区においては、地区計画等の活用により居住環境・操業環境に配慮し、秩序ある共存を図る。

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となるよう、計画的な用途転換の誘導を図り、無秩序な大規模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

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が密集している地域においては、都市防災や都市環境上必要な道路等の基盤整備に努め、用途地域の見直しなどにより、整備された都市基盤にふさわしい土地の利用の増進を図る。一方、良好な居住環境が形成されている市街地や土地区画整理事業等によって形成された住宅市街地では、地区計画等の活用により、現在の良好な居住環境の維持保全を図る。

また、適切な管理が行われていない空き家等は、安全性の低下、公衆衛生や景観の悪化など、周辺居住環境へ広く影響を及ぼすことから、空き家の適正な管理、流通、活用の促進のほか、空き家の発生しにくい環境の整備を行い、良好な居住環境の改善、維持に努める。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等を都市的土地利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和を図るように誘導する。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街化調整区域の農地は、畑地、水田、果樹園等が集約されているが、これらの農地については、生産性の向上を図るとともに、今後も保全する。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

境川及び引地川沿いの農地及び緑地については、流域の保水・遊水機能の保全を図るため、市街化を抑制する。また、公共公益施設の立地抑制など立地のあり方等の検討を行う。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

境川沿いの深見地区及び引地川沿いの泉の森等においては、貴重な親緑・親水空間としての自然環境を保全する。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域北部においては、住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的な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。

なお、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などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

また、住宅市街地の開発などの事業が行われる土地の区域については、周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系のうち鉄道網については、南北の交通軸を形成している小田急江ノ島線と東西を走る相模鉄道本線、東急田園都市線で構成され、8つの鉄道駅がある。また、道路網については、国道246号、国道467号、県道40号(横浜厚木)、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)及び県道50号(座間大和)等がラダーパターン(はしご状に見える道路形状)を形成しており、これらの道路を利用したバス路線網がある。

本区域は、このようなきわめて交通利便性が高い区域であり、この特徴を活かし、区域内の移動を徒歩や自転車を中心としたものへ誘導し、公共交通機関の利用促進を図ることで、環境への負荷を低減していき、さらに、ラダーパターンを構成する道路の整備を優先し、災害に強い都市づくりを進めるとともに、都市間交通の円滑化を図る必要がある。

このような状況を勘案し、次のような基本方針のもとに整備を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立と誰もが使いやすい移動サービスの充実を図る。

ア 南北・東西に走る鉄道は、首都圏及び近隣市へのアクセスを担い、各種交通機関の効率的な利用を促進する。

イ 鉄道沿線に配置されたラダーパターンや幹線道路等では、バス路線網の維持や、自転車利用者・歩行者が安全に通行できる空間の確保を図る。

ウ 生活道路等が密集する地域は、タクシーやコミュニティバス等の運行により交通利便性を確保し、市内全域で公共交通が利用できる環境を整える。

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とともに、安全な歩行空間を確保するため、着実な整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域の道路網の形成にあたっては、市街地内の通過交通を排除し、周辺部の交通の分散、周辺整備等とも連携を図りながら、主要幹線道路については、3・2・1国道246号大和厚木バイパス線、3・2・2国道16号線、3・3・1宿つきみ野線、3・3・2丸子中山茅ヶ崎線、3・4・1藤沢町田線、3・4・5横浜厚木線、3・4・8座間大和線、県道40号(横浜厚木)等を配置し、(仮称)丸子中山茅ヶ崎線の計画の具体化に向けて調整する。また、幹線道路については、3・4・2南大和相模原線、3・4・3福田相模原線、3・4・6三ツ境下草柳線、3・5・2公所相模原線、3・5・3公所中央林間線、3・5・8新道下南庭線等を配置する。

さらに、これらの道路を骨格として補助幹線道路等もあわせて配置する。

イ 都市高速鉄道等

県道45号(丸子中山茅ヶ崎)等の交通渋滞の解消を図るため、小田急江ノ島線の立体交差化計画の具体化を図る。

ウ 駅前広場

交通結節点として、鉄道とバスの乗り継ぎの円滑化を図り、安全で快適に利用できるような駅前広場を配置する。

エ 駐車場

自動車、自転車等の駐車需要を見定めながら、開発行為、建築行為等の土地利用転換に合わせた整備を進めるなど、適切な駐車施設の確保を図る。

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・3・2 丸子中山茅ヶ崎線
	3・4・1 藤沢町田線
幹線道路	3・4・2 南大和相模原線
	3・4・3 福田相模原線
	3・4・6 三ツ境下草柳線
	3・5・2 公所相模原線
	3・5・3 公所中央林間線

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

ア 下水道

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、引き続き境川等流域別下水道整備総合計画との整合や河川整備との連携を図りながら、公共下水道整備を進める。

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

イ 河川

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。また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図る。

境川・引地川における流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川境川については、河川整備計画及び流域整備計画に基づく整備を行う。二級河川引地川等については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備を行う。また、これらの河川について、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。

(イ) 河川

二級河川境川、引地川については、時間雨量おおむね 60 mm の降雨に対応できるよう河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

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

(ア) 下水道

公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。

(イ) 河川

二級河川境川、引地川については、河川整備計画に基づき、護岸や遊水地等の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

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

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

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施設は次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

大和高座ブロックごみ処理広域化実施計画及び一般廃棄物処理基本計画に基づき、ごみ処理の広域化・集約化に係る調整を図りつつ、ごみ処理施設等の整備を行う。

(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

本区域においては、次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備を進める。

ア 中心市街地は、商業・業務・公益機能の活性化及び環境改善を目的とした土地の高度利用を促進する。

イ 周辺部の市街地においては、道路等根幹的都市施設の整備を促進し、あわせて地区計画等の規制・誘導により市街地の整備を図る。

ウ 市街化が進行している地域等においては、土地区画整理事業等の面的整備により市街地の整備を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、東を境川、西を引地川によって挟まれた台地上に位置し、6つの森が存在するなど、豊かな自然環境を有しており、経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、これらの自然環境を保全しつつ、緑地等の整備を積極的に行い、緑の基本理念である「まもろう緑 つくろう緑花 つなごう緑花 住み続けたいまち やまと」を推進するため、次の方針により緑の保全及び緑化の推進を図る。

ア 今ある緑を保全するとともに、水と緑のネットワークの形成に向けて量的な確保に努める。さらに緑の質を向上させ、本区域を緑の豊かなまちにするために緑を適正に配置していくなど、より一層の質の高い緑のまちづくりに取り組む。

イ 緑を育む人づくりを進め、緑のまちづくりに関わる活動が日常生活の一環として浸透し、定着することを目指す。

ウ 市民のだれもが住み続けたいまちづくりに向けて、「緑」の価値を再認識し、より良い都市環境の形成に緑の効果を最大限発揮させる方法について、緑化に関する技術革新などの調査研究を踏まえながら、緑と花のしくみづくりに取り組む。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

都市の骨格の形成を図る緑地として、上草柳地区の特別緑地保全地区及び境川、引地川沿いの樹林地等の保全を図る。

良好な自然環境を有する上草柳地区及び上和田地区等の樹林地などは、生態系ネットワークの拠点としても保全を図り、それらと一団の農地や一定規模以上の公園等の緑地を、道路緑地及び河川等で連携させ、生態系ネットワークの充実を図る。ヒートアイランド現象の緩和と水循環機能の維持のため、農地や大規模樹林地等の保全と緩衝緑地等を配置する。

また、歴史的風土環境の保全のために、深見歴史の森及び社寺林と連帯している緑地など史跡等と一体となった樹林地を配置し、その保全を図る。生活環境の確保のために、生産緑地地区を保全するとともに、引地川沿いにある国有地を有効に利用し、公園緑地を配置する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

(ア) 日常的なレクリエーション需要に対応するものとして、住区基幹公園を配置する。

(イ) 日常的、週末型のレクリエーション需要に対応するものとして、都市基幹公園を配置する。

(ウ) 総合公園等を、既存の5・5・1引地台公園の他に、上草柳地区、下草柳地区及び福田地区等の引地川沿いに配置する。

(エ) 境川、引地川をレクリエーション機能を有する緑地として位置付ける。また、さくらの散歩道と大和歩行者専用道により公園緑地等の有機的利用を図る。

(オ) 公共施設のオープンスペースの緑地整備を図るとともに、小、中学校のグラウンド及び大規模公共施設は地域に開放し、レクリエーション施設として活用する。

(カ) 活用可能な市街地内の樹林地は、自然環境を保全しつつ身近な自然に親しめる空間として整備に努める。

ウ 防災システムの配置の方針

災害時における避難地及び避難路として緑地を位置付ける。避難地については、5・5・1引地台公園、境川及び引地川沿いの樹林地等を位置付ける。その他、学校、公園などの施設緑地及び農地などの土地利用上の緑地などのオープンスペースを緊急時の避難地として位置付ける。

また、歩行者専用道などの施設を避難路として位置付ける。

土砂流出や崩壊による災害の防止のために、境川沿いの斜面緑地の保全を図る。

公害及び災害の緩衝を図るために既存の樹林地の保全を図るとともに、市街地内の主要幹線道路沿いなどは、道路緑化を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

景観構成システムのすぐれた緑地である境川、引地川沿いの斜面緑地や大規模緑地、下和田地区の農地は郷土景観資源として位置付け、保全を図る。また、天然記念物を含む樹林地をはじめ、史跡、社寺林と一体となっている樹林地の保全を図る。

なお、都市景観の向上のため道路等に街路樹の植栽を図るとともに、鉄道敷地周辺の修景緑化を進め、住宅、工場及び商業・業務施設においては緑化空間の確保に努める。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の特性に応じた配置計画にあたっては、大和市の緑の拠点である泉の森、深見歴史の森、上和田野鳥の森、中央林間自然の森(つるま自然の森)、久田緑地及び中央の森と、市の東西を流れる境川、引地川と緑地で構成された2本の軸を配置していく。さらに、拠点や軸をつなぐことにより、緑の骨格形成とネットワークづくりを行う。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 特別緑地保全地区

泉の森特別緑地保全地区については、今後も保全を図るとともに、良好な風致景観を有する緑地、市街地及びその周辺地域に存する良好な自然的環境を形成している緑地、文化財と一体となった緑地及び動植物の生息地として保存する必要がある緑地等について、新たな指定により保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する良好な市街化区域内農地について、計画的に保全するため生産緑地地区に指定するものとする。生産緑地については、適正な管理による保全を図るとともに、防災機能の発揮の促進や都市住民との交流の場としての活用を図るものとする。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 都市基幹公園

5・5・1引地台公園、上草柳・下草柳地区の泉の森やふれあいの森、福田地区の大和ゆりの森などの緑地については、レクリエーション需要に対応した、緑のネットワーク

の核となる樹林地であり、都市基幹公園として利活用を図る。

(イ) 緑地・緑道

貴重な樹林地等を保護し、都市の良好な自然環境を形成することを目的として、中央林間自然の森(つま自然の森)、中央の森を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 19%(約 507ha)を、特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

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

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

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
公園緑地等 緑地	中央林間自然の森(つま自然の森)

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

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

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

特別緑地保全地区	17ha
都市基幹公園	89ha
緑地	31ha

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、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地域に指定された地域であり、大規模災害から市民の生命・財産を守るため、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、今後の都市づくりに反映させ、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した災害に強い都市をつくるとともに、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要があるため、次のように基本方針を定める。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

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

そのほか、地球温暖化による気候変動により、激甚化・頻発化する自然災害を踏まえた風水害対策を推進する。

ア 現在の防災環境の維持・改善を図る。

イ 安全な都市の形成のための基盤整備を推進する。

ウ 市民の生命の安全確保のための避難施設を整備する。

エ 緑地・農地等の豊かな自然を防災資源として保全する。

オ 市民の防災対応能力の向上を図る。

カ 災害弱者にやさしいまちづくりを推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

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

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる既成市街地等において、地区内建築物の共同化・不燃化を促進するとともに、街区公園、プレイロット、緑道、オープンスペース等の防災空間の整備、活用を図り、火災に強い都市構造の形成を図る。

イ 地震対策

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

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、斜面崩壊対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や、道路が未整備なために消火活動・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て防災空間の確保や細街路の解消を図る。

さらに、区域全体からみて安全かつ有効な避難場所、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図る。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、適正な土地利用の推進などにより、土砂災害

による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川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。

また、河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

オ 津波対策

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

また、後方応援拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び洪水浸水想定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。