

- 14 議第4278号  
座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
  
- 15 議第4279号  
座間都市計画区域区分の変更
  
- 16 議第4280号  
座間都市計画都市再開発の方針の変更
  
- 17 議第4281号  
座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更



議第 4278 号

座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都計第 1072 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会  
会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域は、相模川河岸段丘上にある緑の軸を骨組みとして環境の質を保持し、将来像である「自然・歴史・文化と調和した 暮らし快適 魅力あるまち」にふさわしい都市の実現を目指し、「自然・歴史・文化を活かしたまち」、「誰もが暮らしてみたいと思うまち」、「持続的に発展するまち」、「市民とともにあるまち」を都市づくりの目標として、都市づくりを目指しているものです。

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

座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## ■ 都市計画区域マスタープランとは

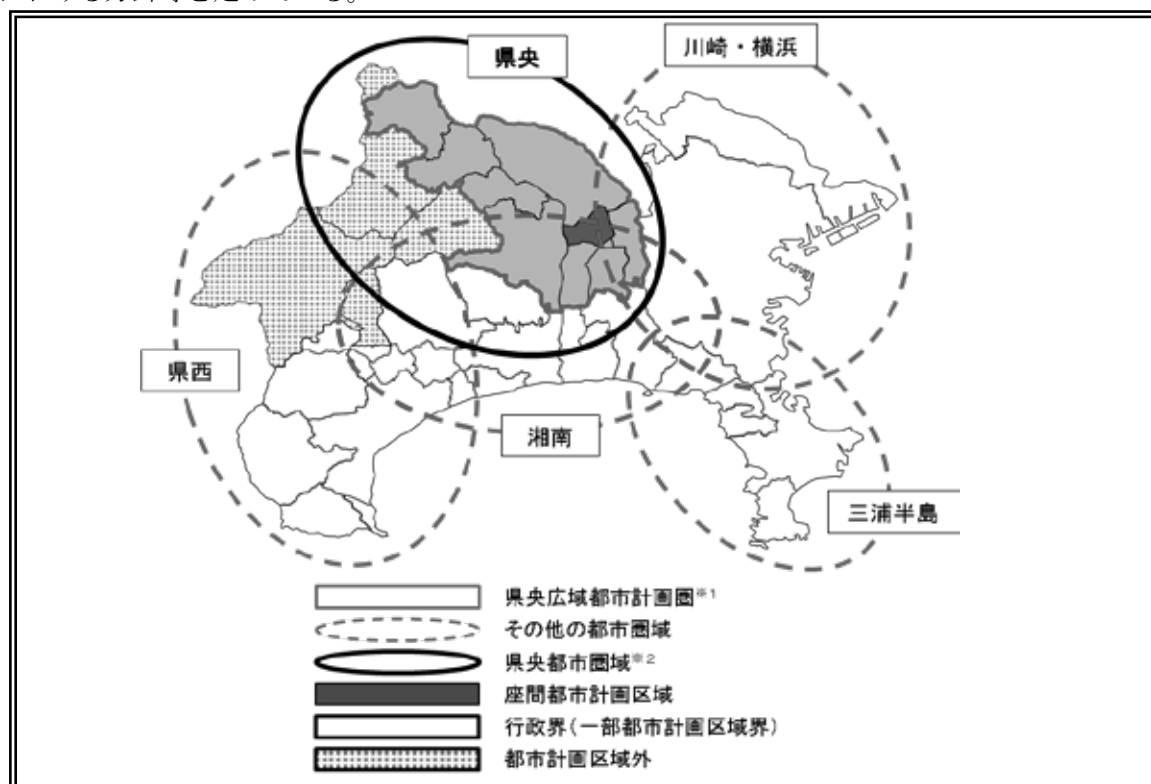
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

座間都市計画区域は、座間市の行政区域を範囲としており、県土の中央北部に位置する県央広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 県央広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県央都市圏域は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

# 第1章 県央都市圏域の都市計画の方針

## 1 県全域における基本方針

### (1) 都市づくりの基本方向

#### ① 県土・都市像

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

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

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

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



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。



## ② 「環境共生」の方向性

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

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

## ③ 「自立と連携」の方向性

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

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

## (2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

## (3) 都市計画の目標

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

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

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

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

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

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ<sup>※2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

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

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

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

## 2 県央都市圏域における基本方針

### (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目指す。

### (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、多様な担い手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、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

### (3) 「環境共生」の方針

#### ① 多彩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際駅の設置が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など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 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特に、JR相模原駅に近接する米軍施設の一部返還予定地や海老名駅などの駅に近接する大規模な土地利用の転換が見込まれる地域については、環境との調和・共生に配慮しながら、土地の高度利用と複合利用を図りつつ、商業・業務、文化などの多様な都市機能を集積することで、交通利便性を生かした地域の拠点としてふさわしい市街地整備を推進する。

エ さがみ縦貫道路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、幹線道路沿線に立地した既存の工業団地においては、さがみロボット産業特区の取組等、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を進め、工場生産機能の強化、研究開発機能やそれに関連する企業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。

- オ また、産業構造の転換などに伴う企業の撤退により発生した工場跡地などについては、必要に応じて地域の実情を踏まえた土地利用規制の見直しを行い、適切な都市機能の集積を図る。
- カ 産業活動の活発化などに伴い予想される自動車交通量の増加を抑制するため、カーシェアリングをはじめとした交通需要マネジメント(TDM)に取り組む。また、郊外の住宅地と中心市街地を結ぶバスなどの公共交通機関を充実することで、高齢者などの活動を支えるとともに、過度に自動車に依存しない環境にやさしい交通体系の構築を目指す。
- キ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、緊急輸送路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。
- ク 境川、引地川等の流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策や、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河岸段丘に形成された斜面緑地など、市街地周辺に残された農地や緑地の保全を図る。
- イ 担い手不足により増加傾向にある耕作放棄地については、新規就農者の人材育成や市民農園としての活用など、多様な担い手により農地の保全を図る。
- ウ 丹沢大山や津久井の山すその農地・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て保全を図る。
- エ 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、地域住民、企業など多様な担い手による保全・再生を図る。また、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。
- オ 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。
- カ さがみ縦貫道路、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)の整備に伴い新設されるインターチェンジや、スマートインターチェンジ、さらには、東名高速道路に設置する(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの周辺では、広域的な交流連携機能を生かし、企業の立地ニーズにこたえる産業用地を創出し、新たな産業や物流機能の集積を図る。

## ③ 多様な担い手による自然的環境の保全・再生 〈自然的環境保全ゾーン〉

- ア 神奈川の重要な水源地である相模川流域の上流部に広がる森林の保全・再生を図り、水源かん養機能が高い森林とすることで、良質で安定的な水資源の確保を図る。
- イ 県と市町村が連携し、地域の林業による自立的な営みのほか、ボランティア団体や民間企業と協働して、森林などの自然的環境の保全・再生を図る。
- ウ 中山間地域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーションや健康づくりの場として活用するため、地域の実情に応じたモビリティの充実を図る。
- エ 「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山なみ景観の保全を図る。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」(平成19年8月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

#### (4) 「自立と連携」の方針

##### ① 自立に向けた都市づくり

###### ア 新たなゲート

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線の間駅駅の整備に取り組むとともに、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、「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 広域拠点

(ア) 「本厚木駅周辺」及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県央都市圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

###### ウ 地域の拠点

(ア) 「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」及び「愛川町役場周辺」では、県央都市圏全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

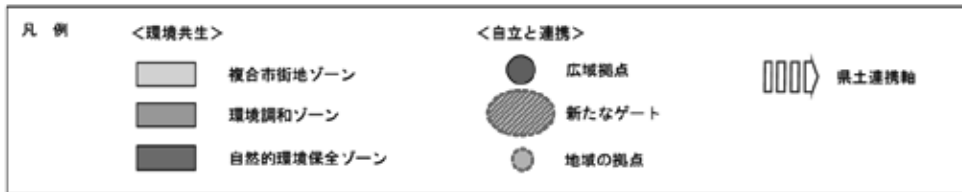
##### ② 連携による機能向上

###### ア 県土連携軸

(ア) 都市圏域全体の交通利便性の向上により交通渋滞の緩和を図るとともに、新たな産業活力の創出に向けて、南北ゲートを有機的に結び、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向の交流連携を深めるため、「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むとともに、「国道129号」及び「(都)下今泉門沢橋線」の整備などを進める。

(イ) 「北のゲート」の機能を本都市圏域の内外に広めるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するために、川崎・横浜や山梨方向の連携を図る軸として、「川崎多摩相模原軸」を構成する「小田急多摩線」の横浜線・相模線方面への延伸に取り組むとともに、「横浜厚木軸」を構成する「県道40号(横浜厚木)」の整備、「橋本津久井軸」を構成する「津久井広域道路」の整備などを進める。また、東京市部・区部方向の連携軸である「厚木東京軸」の機能強化として、東名高速道路への利便性を高める「(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ」の設置や、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」、「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」などの整備、「厚木世田谷軸」を構成する「小田急線」の輸送計画の改善などに取り組む。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



## 第2章 座間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、次のとおり座間市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
座間都市計画区域	座間市	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域においては、将来像である「自然・歴史・文化と調和した暮らし快適 魅力あるまち」にふさわしい都市の実現を目指し、「自然・歴史・文化を活かしたまち」、「誰もが暮らしてみたいと思うまち」、「持続的に発展するまち」、「市民とともにあるまち」を都市づくりの目標として、都市づくりを進める。

#### (3) 地域毎の市街地像

本区域は、地形により西部から相模川低地部、座間丘陵部、目久尻川谷地部、相模野台地部に大きく区分され、地域特性が明確になっている。

それぞれの地域特性を生かしながら魅力的な都市づくりを進めるとともに、各地域のネットワークを図り、全体の都市のイメージを高めていくものとする。

##### ア 相模川地域(座間地区、新田宿、四ツ谷、入谷地区の一部)

相模川沿いの広大な田園、自然、歴史及び文化的な環境に恵まれた旧市街地そして河岸段丘の斜面緑地などから構成されている地域で、こうした地域特性を生かした田園郊外の保全、整備を行う。

##### イ 座間丘陵地域(緑ヶ丘、明王、立野台、西栗原、入谷地区の一部)

行政施設及び文化施設が集積する中心拠点と、相模川中流域を象徴する座間丘陵の緑の拠点(7・5・1谷戸山公園)を中心として、計画的に開発された住宅地が南北に広がる緑豊かな住宅市街地が形成されている。この特性を生かした良好な景観の保全、整備を図る。

##### ウ 目久尻川地域(栗原、栗原中央、南栗原、相武台地区)

目久尻川を中心として、地域の両端部に斜面緑地が分布している。戸建て住宅地を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、谷地固有の景観の特色である斜面緑地の保全を図り、良好な市街地を形成する。

##### エ 相模野台地地域(相模が丘、広野台、小松原、ひばりが丘、東原、さがみ野地区)

###### (ア) 住宅地

生活基盤施設の充実を図り、低・中層を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、老朽木造密集地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

###### (イ) 複合市街地

住工混在地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

(ウ) 工業地

生産拠点としての産業集積をいかしつつ、研究開発、試作、生産機能の展開など一層の産業の高度化を図り、研修機能など産業支援機能の立地した市街地を形成する。

**オ 自然環境軸、広域都市連携軸による地域のネットワークの強化**

自然空間を保全・活用すべき軸として、相模川、相模川段丘の斜面緑地、座間丘陵、目久尻川流域の斜面緑地、さがみグリーンライン、仲よし小道を「自然環境軸」と位置付け、線的な自然の骨組みとして保全、強化する。

また、中心拠点から放射状に東西、南北に結ぶ2本の道路を「広域都市連携軸」として、整備を進める。



## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の有無

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

### (2) 区域区分の方針

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

##### ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約129千人	おおむね123千人
市街化区域内人口	約127千人	おおむね122千人

平成37年の都市計画区域内人口については、平成26年3月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成22年の国勢調査データを基に推計を行った。

##### イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成22年	平成37年
生産規模	工業出荷額	1,683億円	おおむね2,022億円
	卸小売販売額	おおむね1,882億円	おおむね1,921億円
就業構造	第一次産業	0.4千人 (0.7%)	おおむね0.3千人 (0.6%)
	第二次産業	14.2千人 (25.3%)	おおむね11.6千人 (20.8%)
	第三次産業	41.6千人 (74.0%)	おおむね43.8千人 (78.6%)

平成37年の工業出荷額については、本県の平成22年から平成24年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

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

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成22年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成37年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年次	平成37年
市街化区域面積	おおむね 1,253ha

### 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

首都圏の郊外都市として、様々な市民の利便性や快適性を享受できる都市づくりを進めるために、商業・業務地を計画的に配置する。

###### (ア) 中心拠点

行政施設及び文化施設が集積する市役所の周辺を業務地と位置付け、事務所地区の指定に基づき、市の中心拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

###### (イ) 地域拠点（主要な鉄道駅周辺）

都市機能や交通結節機能の強化により商業・業務施設の集積を図ることで、地域拠点にふさわしい快適で利便性の高い魅力ある市街地の形成を目指す。

###### (ウ) 沿道商業地

周辺住宅地に配慮しつつ、幹線道路を活かした利便性の高い施設の立地を誘導することで、地域の利便性を高める市街地の形成を目指す。

###### (エ) 医療防災拠点

キャンプ座間返還跡地を医療防災拠点として位置付け、市民が健康で安心な日常生活が送れるよう救急医療体制の充実、消防、防災活動の拠点整備を図る。

###### イ 工業・流通業務地

東部相模野台地及び相武台地区のまとまりのある既存工業・流通業務地では、操業環境の維持、向上に努めるとともに、産業構造の変化に対応した新たな産業の誘導を図る。

###### (ア) 産業・研究拠点

東部の大規模工業・研究施設が立地している地区を、経済や就業を支える産業・研究拠点として位置付け、都市の活力を高める地域として機能の向上を図る。また、広野台地域のうち、既存産業の高度化、集約化等により生じた低未利用地においては、新たな商業・業務地等の創出を図る。

###### ウ 住宅地

既成の住宅地では、環境の保全と向上に努めるとともに、防災性の向上を図りつつ、土地の有効利用を促進する。また、新たな住宅地の形成は、自然的環境の保全に十分配慮し、都市施設との一体的整備により、良好な環境を形成できる計画的な開発を主体として進める。

###### (ア) 既成市街地の住宅地

相模川低地及び目久尻川谷地部に点在する旧市街地の住宅地では、歴史的な街並みや周辺の自然環境に配慮しながら、良好な居住環境と景観を備えた住宅地の維持、保全に努めるとともに、地域環境と調和した住宅地の形成に努める。

また、相模野台地及び相武台地区等の既成市街地の住宅地については、良好な住宅地の維持・保全を図るとともに、木造住宅密集等の改善を図り、適正な居住環境を有する住宅地の形成に努める。

(イ) 進行市街地の住宅地

既成市街地周辺の宅地化が進行している地区では、低炭素まちづくりの観点からも、無秩序な開発を抑制するとともに、小規模な開発についても計画的な整備を誘導し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

(ウ) 幹線道路、地区幹線沿道の住宅地

幹線道路、地区幹線道路の沿道では、住宅と共存しながら、自動車による利用を目的とした施設や周辺住民のための利便施設などの立地を誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

中心拠点については、市民の出会い、ふれあいの場として適正な中密度の利用を図る。

地域拠点については、市民の日常生活の身近な拠点として適正な高・中密度の利用を図る。

その他、日常生活や余暇活動等の利便に資する商業等の集積地については、その地区特性に応じ、適正な密度の利用を図る。

なお、中心拠点及び地域拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、今後の人口及び社会動向を勘案しつつ、必要に応じて居住機能や生活利便施設など都市機能の集積・再配置を図る。

イ 工業・流通業務地

産業・研究拠点については、産業構造の転換に伴う土地利用の変化に伴い、都市基盤整備を推進し高・中密度の利用を図る。

その他の工業・流通業務地については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、適正な密度の利用を図る。

ウ 住宅地

地域拠点、幹線道路沿道に立地する住宅等については、商業・業務地との調和を図りながら適正な高密度の利用を図る。

既成市街地の住宅地については、その地区特性に応じ適正な中・低密度の利用を図る。

市街化進行地域及び旧市街地については、良好な居住環境を有する住宅地として適正な中・低密度の利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善等に関する方針

(ア) 地域拠点では、中心市街地への都心居住を促進するため、市街地再開発事業等と連携した都市型住宅の供給を図る。

(イ) 計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の保全を図る。

(ウ) 農地と住宅地が混在している地域では、生産緑地地区の保全を図りつつ、計画的な基盤整備と宅地化農地の適切な土地利用誘導により、良好な住宅市街地の形成に努める。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

既成市街地の中で、老朽化した狭小な住宅が密集している地域では、計画的な建替えを促進し、狭隘な道路の拡幅整備やオープンスペース、緑化空間等の確保に努める。

## ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

低・未利用地のうち住宅としての利用に適するものについては、土地利用の転換に合わせて、周辺の環境との調和を図りながら、計画的開発の誘導によって良好な住宅市街地の形成に努める。

## エ 集約型都市構造への転換に関する方針

中心拠点である市役所周辺を軸に4つの地域拠点に居住機能や生活利便施設などの様々な都市機能を集積することにより、地域特性を活かした集約型の都市づくりを目指す。

## 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

(ア) 地域拠点等では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、商業施設をはじめとする都市機能の誘導を図る。

(イ) 産業・研究拠点では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、新たな都市機能の立地、誘導を図る。

### イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 住工混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

(イ) 幹線道路等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

(ウ) 工業地で適正な土地の高度利用を図ることが必要な地区については、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図り、必要に応じ用途地域の変更を行う。

(エ) 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び環境整備を図るとともに、機能の更新を図る。

(オ) 指定されている用途地域の目的と土地利用の現況が異なる一団のまとまった地区については、将来の市街地像、地域の実情、土地利用の動向などを踏まえ、必要に応じて、適切な用途地域へ見直しを図ることにより、良好な市街地環境の維持・保全を図る。

### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造住宅密集地については、生活道路、公園等の都市基盤施設の整備、不燃化、高度利用を促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備・誘導を図る。

また、計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。

### エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

(ア) 地域の歴史、文化資産や河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを積極的に展開する。

(イ) 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・活用を図る。これらの緑地・農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

## 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

優良な農地は、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域に指定するなど、その保全に努める。

#### イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

浸水等の災害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

#### ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然的環境を形成する緑地、樹林地等は、特別緑地保全地区、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩い場等として活用を図る。

#### エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、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地区計画の策定に努める。

また、都市的土地利用と農業的な土地利用の混在や幹線道路沿線における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題が見られる地域にあっては、地区計画等の活用により、農村や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域内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区域を明確にし、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序に努める。

栗原東部地域は、3・3・2広野大塚線の整備や、周囲を市街化区域に囲まれたアクセシビリティの良さから、今後はより一層の開発需要の高まりが予測されるため、地区計画等を活用することで、農地や斜面緑地等の良好な自然環境の保全とともに、地域住民の生活環境の向上に資する適切な土地利用の整序・誘導を図るものとする。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系は、小田急小田原線、相模鉄道本線及びJR相模線の鉄道網並びに国道246号、県道51号(町田厚木)、県道50号(座間大和)及び県道46号(相模原茅ヶ崎)により市街地の外郭を通る道路網が形成され、さらに、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る必要がある。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 安全で快適なまちづくりを進めるために、バス等の公共輸送機関の活用を図りつつ、各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

イ 周辺都市と結ぶ外郭ルート(主要幹線道路)及び中心拠点を軸とした放射状ルート(幹線道路)を本区域の幹線道路として整備を図るとともに、住宅地内の地区と地区を結ぶ道路と地区内主要道路の整備を進める。

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

ウ 住宅地の良好な環境確保のため、都市計画道路の体系的な見直しを行い、通過交通の入りにくい道路体系とする。

エ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

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

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ア 道路

本区域の道路は、近年増加する広域的交通需要、隣接する都市計画区域と本区域を結ぶ交通需要及び区域内に発生する交通需要のため、主要幹線道路及び幹線道路において渋滞を招いている。また、区域内の東西方向及び南北方向を結ぶ路線が少ないことから、通過交通が区域内の生活関連道路へ進入し、区域内の安全性が損なわれつつある。

このため、本区域の道路整備にあたっては広域的交通に対処し、東西方向及び南北方向のネットワークの強化を図るため、主要幹線道路として、3・3・1 国道246号大和厚木バイパス線、3・3・2 広野大塚線、3・4・1 相模原座間線、3・4・2 相武台入谷線、3・4・4 座間大和線、3・4・5 座間南林間線、3・5・1 町田厚木線を配置する。また、幹線道路として、3・4・3 相模原二ツ塚線、3・5・4 緑ヶ丘大塚線、3・6・5 緑ヶ丘林間線、3・6・1 田中東原線を配置する。

また、これらの道路を骨格として補助幹線道路及び区画街路等の生活関連道路を整備し、区域内の交通安全性の向上を図る。

## イ 都市高速鉄道等

J R相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

## ウ 駅前広場

バス等の道路交通と鉄道交通の有機的な連携を確保するため、相武台前駅南口に駅前広場を配置する。

## エ 駐車場

駐車場整備計画の策定に努め、市街地再開発事業等にあわせ自動車並びに自転車駐車場の計画の具体化を図る。

### ③ 主要な施設の整備目標

#### ア 整備水準の目標

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

#### イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

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

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・3・2 広野大塚線
	3・5・1 町田厚木線
幹線道路	3・4・3 相模原二ツ塚線
	3・4・5 座間南林間線
	3・6・5 緑ヶ丘林間線
駅前広場	相武台前駅南口駅前広場

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



## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道総合整備計画と整合を図りながら、流域関連下水道の整備を進める。

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

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、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り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

一級河川相模川、鳩川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

### ③ 主要な施設の整備目標

#### ア 整備水準の目標

##### (ア) 下水道

おおむね20年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

一級河川相模川については、15年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川目久尻川については時間雨量50mm、一級河川鳩川、二級河川引地川については時間雨量おおむね60mm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

相模川流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、老朽化した施設等については、機能更新を図り適切な維持管理に努める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、鳩川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河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、ごみ処理施設等について整備を図る。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア ごみ処理施設等

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年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

#### ア ごみ処理施設等

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、ごみ処理施設等の再整備の具体化に向け調整を図る。

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、中高層住宅の増加、情報関連企業の進出など複合都市としての都市づくりを進めるため、次のような基本方針のもとに計画的かつ効果的な市街地整備を図る。

ア 市街地の整備は、自然と調和した環境の形成を目指すとともに、地区中心商業地及びその周辺の整備は、地区整備方針に沿って、面的整備、共同化等と基盤施設の整備を図る。

イ 新市街地においては、土地区画整理事業もしくは市街地再開発事業等の面的整備と地区計画等を活用し市街地の整備を図る。

#### ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田急相模原駅周辺地区 相武台前駅南口周辺地区 座間駅西口周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着工予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域が目指す緑の将来像を「多様な緑を感じて暮らし続けるまち座間」として、次の5つの目標をもとに緑地・オープンスペース等の整備・保全を進める。なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

##### ア ふるさと座間の豊かな緑を守り、未来に継承する。(緑の保全・再生)

相模原台地から相模川へつらなる樹林地、農地、水辺などまとまった緑は、市を特徴づける貴重な自然環境となっている。これらの骨格的な緑地環境を形成する地形・水系の重要性を認識し、市民の共有財産として守り、育てながら次世代に継承していく。

##### イ 市民の交流活動や安全・安心、憩いの場となる緑を充実させる。(緑の活用)

緑を活かして市民の交流を生み出し、地域コミュニティの形成や地域文化の継承を図るとともに、緑を活用した地域活性化を推進する。また、地球環境問題や生物多様性の確保、防災等、関連施策との連携を図りながら、緑の活用を図る。

##### ウ 暮らしの中で出会う緑を増やす。(緑の創出)

市民が緑の豊かさを実感できるよう、まちの顔となる駅周辺や暮らしの中で利用する道路、その他公共公益施設の緑化を市民・事業者と連携して推進し、まち中の緑を創出する。また、公共公益施設の緑化と合わせて、民有地の緑化施策を推進し、身近な場所に緑あふれる市街地環境を形成する。

##### エ 生物多様性の確保のため、緑のネットワークを作る。(緑のネットワーク)

市を特徴づける地形と一体となった骨格的な緑とともに、まち中の緑で動植物の移動に配慮したネットワークを形成して生物多様性の確保に貢献する。

##### オ 市民等と市が協働して緑のまちづくりを推進する。(協働)

市では緑に関する市民活動が展開されるとともに、活動参加へのニーズも高まってきている。このような緑を保全・創出・活用する活動をより一層充実していくため、市民、NPO法人、事業者等の活動支援と連携の仕組みづくりを進める。

##### ② 主要な緑地の配置の方針

##### ア 環境保全システムの配置の方針

###### (ア) 貴重な自然を残す緑の拠点の保全・再生

7・5・1谷戸山公園、5・5・1芹沢公園、4・4・1かみが沢公園、3・3・1座間公園、水と緑の風広場周辺など多様な自然を残す緑は、それぞれ生物多様性の確保のうえでも重要な緑の拠点となっていることから、これら緑の保全・再生を図る。

###### (イ) 自然環境軸としての斜面緑地の保全

相模川河岸段丘の斜面緑地、目久尻川沿いの斜面緑地などの連続する緑は、市域全体の土地利用が開発により大きく変化するなか、今なお貴重な自然環境軸として生物多様性の確保や二酸化炭素の吸収による地球温暖化の緩和に貢献することから、今後も保全に努める。

(ウ) 豊かな水辺環境の保全・活用

市内を流れる相模川、鳩川、目久尻川ならびに湧水周辺は、それぞれ特徴ある水辺環境を形成していることから、これらの豊かな水辺環境を保全し、人々のレクリエーションや環境教育の場として活用を図る。

(エ) 面的なビオトープとしての田・畑の保全

市内に広がる水田や畑地などは、生き物の生息場としての重要な機能を担っていることから、これらのビオトープとしての価値を市民と共有し、保全に協力する。

(オ) 緑のつながりや広がり確保し、自然の価値を高めるネットワークづくり

河川や斜面緑地、道路の街路樹、緑道などは、生物の移動空間やヒートアイランド現象を緩和する緑の軸として重要な役割を担っていることから、これらを自然と自然をつなぐネットワークとして活用し、緑のつながりや広がり確保する。

## イ レクリエーション系統の配置の方針

(ア) 健康づくりに活用できる公園の拡張整備

市民の身近なレクリエーションの拠点として親しまれている5・5・1芹沢公園の拡張整備を進める。

(イ) 身近な場所で緑に親しめる公園・広場の改修

緑に親しめる公園・広場づくりを目指して改修を進める。

(ウ) レクリエーションやイベントの場としての水と緑の風広場の活用

水と緑の風広場を市民のレクリエーションの場として活用する。

(エ) 湧水をめぐる散歩のネットワークづくり

市内に点在する湧水は特色ある水辺空間であることから、これらをめぐるネットワークづくりを進め、地域の魅力向上と市民の身近なレクリエーションの機会を提供する。

(オ) 座間の花のひまわりを活かした地域活性化

座間市の花であるひまわりを通して、市のイメージアップや情報発信を図り、緑への関心を高める。

(カ) 農業体験を通じた農地の活用

市内の農地の農業体験などの活用に協力して、緑のイメージアップを図る。

(キ) コミュニティ形成の核となる緑道の整備

相模が丘の仲よし小道など、緑と緑を緑道等でつなぎ、緑やレクリエーションを介したコミュニティ形成やNPO法人などの活動団体の育成を図る。

## ウ 防災系統の配置の方針

(ア) 防災機能を持ち合わせた拠点的な公園整備

災害時の一時避難や応急災害活動に活用できるよう、5・5・1芹沢公園など規模の大きな公園においては、防災機能を持ち合わせた公園の整備を進める。

(イ) 市街地の整備と連携した公園整備

面的な市街地整備の機会を捉えて公園等を確保し、市街地の防災機能向上の促進に努める。

(ウ) 緑のネットワークを形成する道路等の整備

市内の道路、緑道など線的に連続する緑のネットワークを活用して、緊急時に、避難路や緊急輸送路として活用できるよう整備する。

- (エ) 災害時の水源として活用できる地下水の涵養のための緑の保全  
災害時にも活用できる貴重な水を確保するため、地下水の涵養に役立つ緑の保全を進める。
- (オ) 避難場所や復旧・復興拠点としての公園・広場の活用  
市民の安全を確保する場所を提供するために、災害時における避難場所や復旧・復興の拠点として、公園・広場の活用を促進する。
- (カ) 身近な公園・広場などを活用した防災教育の場づくり  
市民が身近な避難場所や避難方法等を知る機会を得られるよう、防災訓練や防災教育の場づくりに努める。

## エ 景観構成系統の配置の方針

- (ア) まちの背景として広がる斜面緑地の保全  
市の特徴的な緑である斜面緑地を保全し、良好な都市景観の創出を図る。
- (イ) 中心拠点におけるおもてなしを感じる緑づくり  
駅前など中心拠点で、来街者が市の第一印象として、身近に緑を感じることができるよう緑の配置や整備を図る。
- (ウ) 住宅や工場の敷地内の緑の確保による良好なまちなみ景観の形成  
暮らしや働く場がより潤いのある快適な環境となるよう、住宅や工場敷地の緑の確保に努める。
- (エ) 道路の緑化による潤いのある身近な緑の確保  
幹線道路の緑化により、身近な緑の確保と維持に努める。
- (オ) 空と緑が広がるまとまった農地の保全  
相模川沿いに広がる農地の保全に協力する。
- (カ) 豊かな水と緑とまちなみが調和した落ち着いた景観の維持・保全  
斜面緑地を背景として、旧街道沿いの落ち着いた住宅地としての生活空間に、庭木の緑や社寺林、湧水などの水と緑が息づく良好な景観を維持・保全する。
- (キ) まち角のシンボリックな樹木や花壇などの緑の景観資源の保全・創出  
身近な場所にあふれる緑を感じられるよう、通りに面する大樹や交差点の印象的な樹木を保全・創出するとともに、まち中の花壇を市民と協働して保全・創出する。

## オ 地域の特性に応じた配置の方針

- (ア) 自然環境軸は、市の貴重な自然空間を形成していることから、環境整備及び保全に努める。
- (イ) 緑の拠点は、多様な自然を残す緑があることから、保全、再生に努める。
- (ウ) 自然環境軸と緑の拠点をネットワークする緑の東西軸の緑化を進める。

## ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

### ア 樹林地の保全と活用

- (ア) 特別緑地保全地区  
すでに指定されている相模川段丘軸とともに、目久尻川流域軸の良好な斜面林を特別緑地保全地区に指定し保全を図る。
- (イ) 緑地保全地域  
市民等と協働で緑地の保全を図る緑地保全地域の指定に努める。

(ウ) 緑化地域

良好な市街地の形成を図るため、特に緑地が不足し、緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域の計画の具体化に向けて調整を図る。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街化区域内の農地のうち、将来の公園など公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するものなどを生産緑地地区として指定する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を配置する。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーションの需要に応じ、地域の特性を生かした整備を進める。

(ウ) 特殊公園

都市の緑の中核となる7・5・1谷戸山公園の整備を進める。

(エ) 緑地・緑道

目久尻川及び相模川河岸段丘の緑地の指定を進めるとともに、仲よし小道の充実を図り緑の軸を形成する。

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27% (約478ha)を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ 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	21ha
生産緑地地区	19ha
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	32ha
特殊公園	39ha
緑地・緑道	24ha



## 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区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予想される。また、住宅密集地等においては想定される地震に対して、重点的に取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難場所、緊急輸送路確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図るものとする。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

#### ② 都市防災のための施策の概要

##### ア 火災対策

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し、避難地、避難路、緊急輸送路、防災拠点等の整備を推進するとともに、土地利用の規制・誘導によって都市の不燃化及び延焼の防止を図る。

また、木造建築物が密集し、延焼危険度が高い相模が丘地区、ひばりが丘地区等においては、住環境整備事業等により建築物の共同化・不燃化を促進するとともに、道路、公園等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

##### イ 地震対策

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

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

なお、住宅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防災空間の確保や細街路の解消を図るため、緑地、道路等を重点的に整備する。

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目指す。

##### ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

## エ 津波対策

沿岸市町が津波被災に遭った際、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。

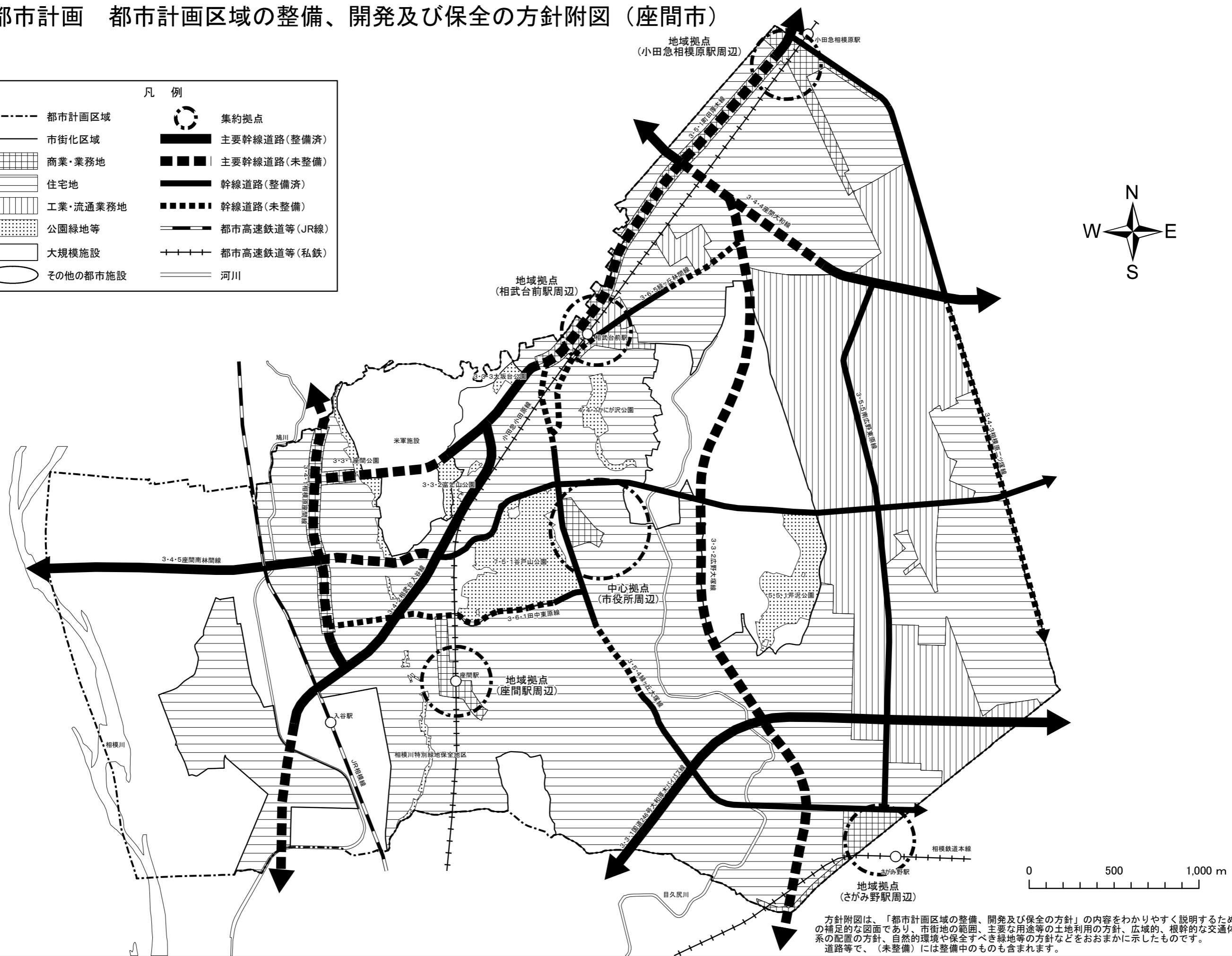
また、後方応援拠点の機能の充実等にあたっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるような応援体制を整備する。

## オ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

# 座間都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（座間市）

凡 例			
	都市計画区域		集約拠点
	市街化区域		主要幹線道路(整備済)
	商業・業務地		主要幹線道路(未整備)
	住宅地		幹線道路(整備済)
	工業・流通業務地		幹線道路(未整備)
	公園緑地等		都市高速鉄道等(JR線)
	大規模施設		都市高速鉄道等(私鉄)
	その他の都市施設		河川



方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容をわかりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路等で、(未整備)には整備中のもも含まれます。



## 座間都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 新旧対照表

一序一

■ 都市計画区域マスタープランとは

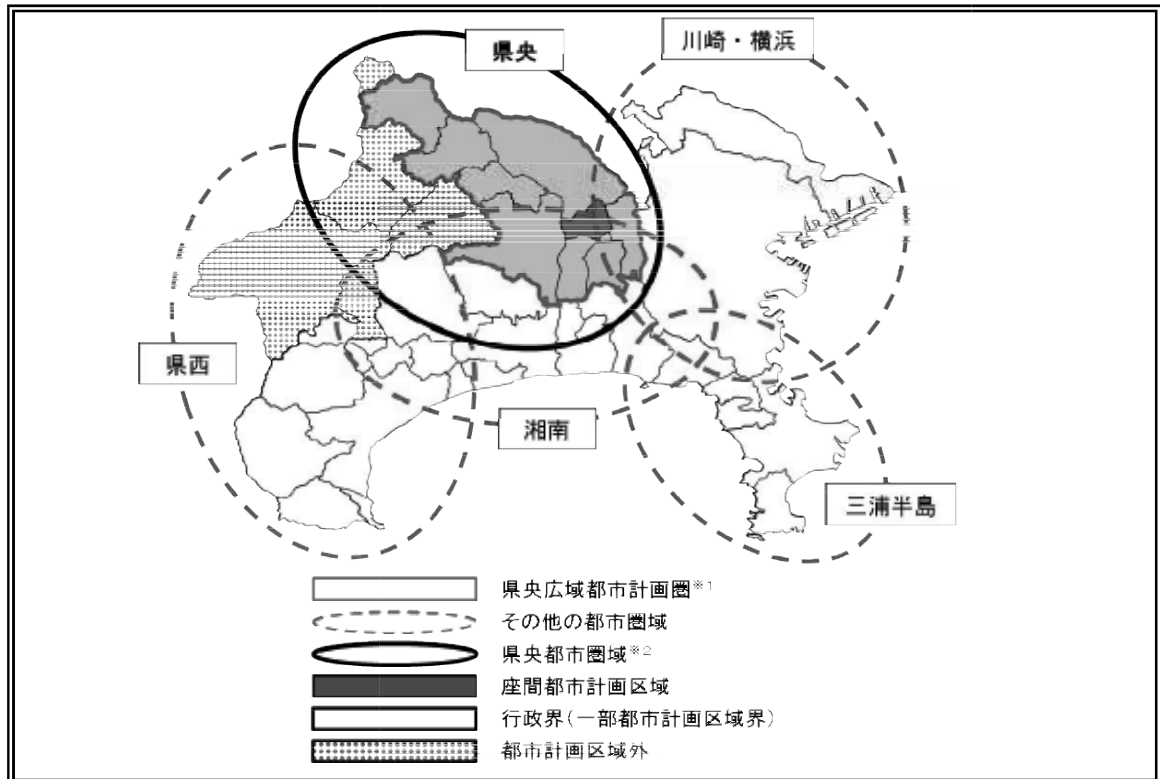
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く19市13町に31の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる5つの広域都市計画圏を設定している。

座間都市計画区域は、座間市の行政区域を範囲としており、県土の中央北部に位置する県央広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 県央広域都市計画圏は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の都市計画区域で構成されている。

※2 県央都市圏域は、6市1町(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市及び愛川町)の行政区域で構成されている。

(旧)

## 第1章 県央都市圏域の都市計画の方針

### 1 県全域における基本方針

#### (1) 都市づくりの基本方向

##### ① 県土・都市像

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

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

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

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



※ 既存ストック：これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。



(旧)

(新)

## ② 「環境共生」の方向性

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

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

## ③ 「自立と連携」の方向性

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

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

## (2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

## (3) 都市計画の目標

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

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

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

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

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

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ<sup>\*2</sup>等を今後の都市づくりに活用するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

(旧)

(新)

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

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

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

(旧)

## 2 県央都市圏域における基本方針

### (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目指す。

### (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、多様な担い手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、大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼、集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

### (3) 「環境共生」の方針

#### ① 多彩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接駅が予定されている橋本駅や広域拠点で交通の要衝である本厚木駅周辺においては、県内をはじめ、東京都など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 地域の拠点周辺及び鉄道駅周辺においては、既存の商業・業務施設や公共公益施設などの集積を生かし、商店街の活力向上や、サービス機能の向上などを図りながら、住宅などの都市機能を充実させることで、街なか居住を促進し、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ 特に、JR相模原駅に近接する米軍施設の一部返還予定地や海老名駅などの駅に近接する大規模な土地利用の転換が見込まれる地域については、環境との調和・共生に配慮しながら、土地の高度利用と複合利用を図りつつ、商業・業務、文化などの多様な都市機能を集積することで、交通利便性を生かした地域の拠点としてふさわしい市街地整備を推進する。

エ さがみ縦貫道路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、幹線道路沿線に立地した既存の工業団地においては、さがみロボット産業特区の取組等、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を進め、工場生産機能の強化、研究開発機能やそれに関連する企業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。

(旧)

(新)

オ また、産業構造の転換などに伴う企業の撤退により発生した工場跡地などについては、必要に応じて地域の実情を踏まえた土地利用規制の見直しを行い、適切な都市機能の集積を図る。

カ 産業活動の活発化などに伴い予想される自動車交通量の増加を抑制するため、カーシェアリングをはじめとした交通需要マネジメント(TDM)に取り組む。また、郊外の住宅地と中心市街地を結ぶバスなどの公共交通機関を充実することで、高齢者などの活動を支えるとともに、過度に自動車に依存しない環境にやさしい交通体系の構築を目指す。

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

ク 境川、引地川等の流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策や、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河岸段丘に形成された斜面緑地など、市街地周辺に残された農地や緑地の保全を図る。

イ 担い手不足により増加傾向にある耕作放棄地については、新規就農者の人材育成や市民農園としての活用など、多様な担い手により農地の保全を図る。

ウ 丹沢大山や津久井の山すその農地・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て保全を図る。

エ 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、地域住民、企業など多様な担い手による保全・再生を図る。また、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。

オ 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。

カ さがみ縦貫道路、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)の整備に伴い新設されるインターチェンジや、スマートインターチェンジ、さらには、東名高速道路に設置する(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの周辺では、広域的な交流連携機能を生かし、企業の立地ニーズにこたえる産業用地を創出し、新たな産業や物流機能の集積を図る。

## ③ 多様な担い手による自然的環境の保全・再生〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 神奈川の重要な水源地である相模川流域の上流部に広がる森林の保全・再生を図り、水源かん養機能が高い森林とすることで、良質で安定的な水資源の確保を図る。

イ 県と市町村が連携し、地域の林業による自立的な営みのほか、ボランティア団体や民間企業と協働して、森林などの自然的環境の保全・再生を図る。

ウ 中山間地域を、都市で生活する人々の身近なレクリエーションや健康づくりの場として活用するため、地域の実情に応じたモビリティの充実を図る。

エ 「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山なみ景観の保全を図る。

※ 景観域：「神奈川景観づくり基本方針」(平成19年8月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。



(旧)

#### (4) 「自立と連携」の方針

##### ① 自立に向けた都市づくり

###### ア 新たなゲート

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線の間駅駅の整備に取り組むとともに、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、「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 広域拠点

(ア) 「本厚木駅周辺」及び「橋本駅周辺」では、それぞれの地域特性を生かして、県央都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

###### ウ 地域の拠点

(ア) 「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」及び「愛川町役場周辺」では、県央都市圏全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

##### ② 連携による機能向上

###### ア 県土連携軸

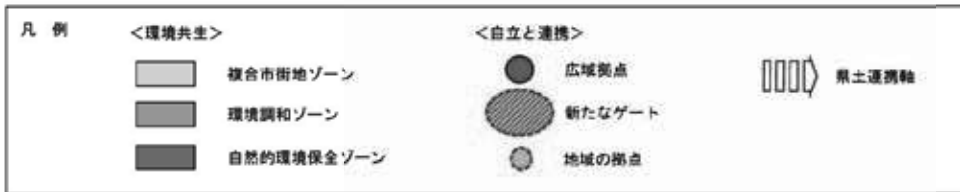
(ア) 都市圏域全体の交通利便性の向上により交通渋滞の緩和を図るとともに、新たな産業活力の創出に向けて、南北ゲートを有機的に結び、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向の交流連携を深めるため、「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むとともに、「国道129号」及び「(都)下今泉門沢橋線」の整備などを進める。

(イ) 「北のゲート」の機能を本都市圏域の内外に広めるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するために、川崎・横浜や山梨方向の連携を図る軸として、「川崎多摩相模原軸」を構成する「小田急多摩線」の横浜線・相模線方面への延伸に取り組むとともに、「横浜厚木軸」を構成する「県道40号(横浜厚木)」の整備、「橋本津久井軸」を構成する「津久井広域道路」の整備などを進める。また、東京市部・区部方向の連携軸である「厚木東京軸」の機能強化として、東名高速道路への利便性を高める「(仮称)綾瀬スマートインターチェンジ」の設置や、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」、「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」などの整備、「厚木世田谷軸」を構成する「小田急線」の輸送計画の改善などに取り組む。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



(旧)

## 第2章 座間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、次のとおり座間市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
座間都市計画区域	座間市	行政区域の全域

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域においては、将来像である「自然・歴史・文化と調和した 暮らし快適 魅力あるまち」にふさわしい都市の実現を目指し、「自然・歴史・文化を活かしたまち」、「誰もが暮らししてみたいと思うまち」、「持続的に発展するまち」、「市民とともにあるまち」を都市づくりの目標として、都市づくりを進める。

#### (3) 地域毎の市街地像

本区域は、地形により西部から相模川低地部、座間丘陵部、目久尻川谷地部、相模野台地部に大きく区分され、地域特性が明確になっている。

それぞれの地域特性を生かしながら魅力的な都市づくりを進めるとともに、各地域のネットワークを図り、全体の都市のイメージを高めていくものとする。

##### ア 相模川地域(座間地区、新田宿、四ツ谷、入谷地区の一部)

相模川沿いの広大な田園、自然、歴史及び文化的な環境に恵まれた旧市街地そして河岸段丘の斜面緑地などから構成されている地域で、こうした地域特性を生かした田園郊外の保全、整備を行う。

##### イ 座間丘陵地域(緑ヶ丘、明王、立野台、西栗原、入谷地区の一部)

行政施設及び文化施設が集積する中心拠点と、相模川中流域を象徴する座間丘陵の緑の拠点(7・5・1谷戸山公園)を中心として、計画的に開発された住宅地が南北に広がる緑豊かな住宅市街地が形成されている。この特性を生かした良好な景観の保全、整備を図る。

##### ウ 目久尻川地域(栗原、栗原中央、南栗原、相武台地区)

目久尻川を中心として、地域の両端部に斜面緑地が分布している。戸建て住宅地を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、谷地固有の景観の特色である斜面緑地の保全を図り、良好な市街地を形成する。

##### エ 相模野台地地域(相模が丘、広野台、小松原、ひばりが丘、東原、さがみ野地区)

###### (ア) 住宅地

生活基盤施設の充実を図り、低・中層を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、老朽木造密集地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

###### (イ) 複合市街地

住工混在地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

## 1 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念

本区域においては、「新しい都市づくりと自然・歴史・文化とが調和した魅力あふれる座間」を基本理念として、都市づくりを進める。

### (2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり座間市の全域である。

区 分	市町名	範 囲
座間都市計画区域	座間市	行政区域の全域

### (3) 地域毎の市街地像

本区域は、地形により西部から相模川低地部、座間丘陵部、目久尻川谷地部、相模野台地部に大きく区分され、地域特性が明確になっている。

それぞれの地域特性を生かしながら魅力的な都市づくりを進めるとともに、各地域のネットワークを図り、全体の都市のイメージを高めていくものとする。

#### ア 相模川地域(座間地区、新田宿、四ッ谷、入谷地区の一部)

相模川沿いの広大な田園、自然、歴史及び文化的な環境に恵まれた旧市街地そして河岸段丘の斜面緑地などから構成されている地域で、こうした地域特性を生かした田園郊外の保全、整備を行う。

#### イ 座間丘陵地域(緑ヶ丘、明王、立野台、西栗原、入谷地区の一部)

相模川中流域を象徴する座間丘陵の緑の拠点(県立谷戸山公園)と行政拠点を中心として、計画的に開発された住宅地が南北に広がる緑豊かな住宅市街地が形成されている。この特性を生かした良好な景観の保全、整備を図る。

#### ウ 目久尻川地域(栗原、栗原中央、南栗原、相武台地区)

目久尻川を中心として、地域の両端部に斜面緑地が分布している。戸建て住宅地を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、谷地固有の景観の特色である斜面緑地の保全を図り、良好な市街地を形成する。

#### エ 相模野台地地域(相模が丘、広野台、小松原、ひばりが丘、東原、さがみ野地区)

##### (ア) 住宅地

生活基盤施設の充実を図り、低・中層を主体とした良好な地域環境を形成するとともに、老朽木造密集地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

##### (イ) 複合市街地

住工混在地では、総合的な市街地環境対策を推進する。

(新)

(ウ) 工業地

生産拠点としての産業集積をいかしつつ、研究開発、試作、生産機能の展開など一層の産業の高度化を図り、研修機能など産業支援機能の立地した市街地を形成する。

オ 自然環境軸、広域都市連携軸による地域のネットワークの強化

自然空間を保全・活用すべき軸として、相模川、相模川段丘の斜面緑地、座間丘陵、目久尻川流域の斜面緑地、さがみグリーンライン、仲よし小道を「自然環境軸」と位置付け、線的な自然の骨組みとして保全、強化する。

また、中心拠点から放射状に東西、南北に結ぶ2本の道路を「広域都市連携軸」として、整備を進める。



(旧)

(ウ) 工業地

生産拠点としての産業集積をいかしつつ、研究開発、試作、生産機能の展開など一層の産業の高度化を図り、研修機能など産業支援機能の立地した市街地を形成する。

オ 環境軸、生活軸による地域のネットワークの強化

相模川の段丘崖、座間丘陵及び目久尻川の緑地を基本とする緑の軸と相模川の水の軸を「環境軸」と位置づけ、線的な自然の骨組みとして保全、強化する。

また、行政拠点から放射状に東西、南北に結ぶ2本の道路を生活軸として、整備を進める。

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成12年(2000年)、目標年次を平成27年(2015年)とする。

(新)

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の有無

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

### (2) 区域区分の方針

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

##### ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成22年	平成37年
	都市計画区域内人口	約129千人	おおむね123千人
市街化区域内人口	約127千人	おおむね122千人	

平成37年の都市計画区域内人口については、平成26年3月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成22年の国勢調査データを基に推計を行った。

##### イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成22年	平成37年
	生産規模	工業出荷額	1,683億円
卸小売販売額		おおむね1,882億円	おおむね1,921億円
就業構造	第一次産業	0.4千人 (0.7%)	おおむね0.3千人 (0.6%)
	第二次産業	14.2千人 (25.3%)	おおむね11.6千人 (20.8%)
	第三次産業	41.6千人 (74.0%)	おおむね43.8千人 (78.6%)

平成37年の工業出荷額については、本県の平成22年から平成24年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

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

## 2 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人口の推計及び産業の規模

##### ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分	年 次	
	平成12年	平成27年
都市計画区域内人口	126千人	おおむね129千人
市街化区域内人口	123千人	おおむね126千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県の総合計画「神奈川力構想」(平成19年7月策定)における県人口の平成27年の推計を踏まえ、平成12年国勢調査データを基本に推計を行った。

##### イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分	年 次		
	平成12年	平成27年	
生産規模	工業出荷額	5,228億円	おおむね5,300億円
	卸小売販売額	1,532億円	おおむね1,550億円
就業構造	第一次産業	0.4千人(0.8%)	おおむね0.4千人(0.7%)
	第二次産業	18.9千人(30.1%)	おおむね19.1千人(28.2%)
	第三次産業	43.3千人(69.1%)	おおむね48.1千人(71.1%)

(新)

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成22年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成37年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年次	平成37年
市街化区域面積	おおむね 1,253ha

(旧)

② 市街化区域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、平成 12 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 27 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	平成27年
市街化区域面積	おおむね 1,253ha

### 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

首都圏の郊外都市として、様々な市民の利便性や快適性を享受できる都市づくりを進めるために、商業・業務地を計画的に配置する。

###### (ア) 中心拠点

行政施設及び文化施設が集積する市役所の周辺を業務地と位置付け、事務所地区の指定に基づき、市の中心拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

###### (イ) 地域拠点（主要な鉄道駅周辺）

都市機能や交通結節機能の強化により商業・業務施設の集積を図ることで、地域拠点にふさわしい快適で利便性の高い魅力ある市街地の形成を目指す。

###### (ウ) 沿道商業地

周辺住宅地に配慮しつつ、幹線道路を活かした利便性の高い施設の立地を誘導することで、地域の利便性を高める市街地の形成を目指す。

###### (エ) 医療防災拠点

キャンプ座間返還跡地を医療防災拠点として位置付け、市民が健康で安心な日常生活が送れるよう救急医療体制の充実、消防、防災活動の拠点整備を図る。

###### イ 工業・流通業務地

東部相模野台地及び相武台地区のまとまりのある既存工業・流通業務地では、操業環境の維持、向上に努めるとともに、産業構造の変化に対応した新たな産業の誘導を図る。

###### (ア) 産業・研究拠点

東部の大規模工業・研究施設が立地している地区を、経済や就業を支える産業・研究拠点として位置付け、都市の活力を高める地域として機能の向上を図る。また、広野台地域のうち、既存産業の高度化、集約化等により生じた低未利用地においては、新たな商業・業務地等の創出を図る。

###### ウ 住宅地

既成の住宅地では、環境の保全と向上に努めるとともに、防災性の向上を図りつつ、土地の有効利用を促進する。また、新たな住宅地の形成は、自然的環境の保全に十分配慮し、都市施設との一体的整備により、良好な環境を形成できる計画的な開発を主体として進める。

###### (ア) 既成市街地の住宅地

相模川低地及び目久尻川谷地部に点在する旧市街地の住宅地では、歴史的な街並みや周辺の自然環境に配慮しながら、良好な居住環境と景観を備えた住宅地の維持、保全に努めるとともに、地域環境と調和した住宅地の形成に努める。

また、相模野台地及び相武台地区等の既成市街地の住宅地については、良好な住宅地の維持・保全を図るとともに、木造住宅密集等の改善を図り、適正な居住環境を有する住宅地の形成に努める。

### 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

首都圏の郊外都市として、様々な市民の利便性や快適性を享受できる都市づくりを進めるために、商業・業務地を計画的に配置する。

###### (ア) 行政文化拠点

緑ヶ丘地区を業務地として位置づけ、文化施設及び業務地の集約を図り、市民の「出会い」と「ふれあい」の場の創造に努める。

###### (イ) 地域拠点（主要な鉄道駅周辺）

地域の日常生活の拠点として地域拠点の形成を図り、駅周辺のアメニティ空間を生み出す整備に努める。

###### イ 工業地

東部相模野台地及び相武台地区のまとまりのある既成工業地では、操業環境の整備と用途混在の防止に努める。また、生産環境の改善、土地の高度利用等により、魅力ある工業地の保全・形成に努める。

###### ウ 住宅地

既成の住宅地では、環境の保全と向上に努めるとともに、防災性の向上を図りつつ、土地の有効利用を促進する。また、新たな住宅地の形成は、自然的環境の保全に十分配慮し、都市施設との一体的整備により、良好な環境を形成できる計画的な開発を主体として進める。

###### (ア) 既成市街地の住宅地

相模川低地及び目久尻川谷地部に点在する旧市街地の住宅地では、歴史的、文化的環境に配慮しながら、良好な居住環境と景観を備えた住宅地の維持、保全に努めるとともに、地域環境と調和した住宅地の形成に努める。

また、相模野台地及び相武台地区等の既成市街地の住宅地については、良好な住宅地の維持・保全を図るとともに、木造住宅密集等の改善を図り、適正な居住環境を有する住宅地の形成に努める。

(新)

(イ) 進行市街地の住宅地

既成市街地周辺の宅地化が進行している地区では、低炭素まちづくりの観点からも、無秩序な開発を抑制するとともに、小規模な開発についても計画的な整備を誘導し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

(ウ) 幹線道路、地区幹線沿道の住宅地

幹線道路、地区幹線道路の沿道では、住宅と共存しながら、自動車による利用を目的とした施設や周辺住民のための利便施設などの立地を誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

中心拠点については、市民の出会い、ふれあいの場として適正な中密度の利用を図る。

地域拠点については、市民の日常生活の身近な拠点として適正な高・中密度の利用を図る。

その他、日常生活や余暇活動等の利便に資する商業等の集積地については、その地区特性に応じ、適正な密度の利用を図る。

なお、中心拠点及び地域拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、今後の人口及び社会動向を勘案しつつ、必要に応じて居住機能や生活利便施設など都市機能の集積・再配置を図る。

イ 工業・流通業務地

産業・研究拠点については、産業構造の転換に伴う土地利用の変化に伴い、都市基盤整備を推進し高・中密度の利用を図る。

その他の工業・流通業務地については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、適正な密度の利用を図る。

ウ 住宅地

地域拠点、幹線道路沿道に立地する住宅等については、商業・業務地との調和を図りながら適正な高密度の利用を図る。

既成市街地の住宅地については、その地区特性に応じ適正な中・低密度の利用を図る。

市街化進行地域及び旧市街地については、良好な居住環境を有する住宅地として適正な中・低密度の利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善等に関する方針

(ア) 地域拠点では、中心市街地への都心居住を促進するため、市街地再開発事業等と連携した都市型住宅の供給を図る。

(イ) 計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の保全を図る。

(ウ) 農地と住宅地が混在している地域では、生産緑地地区の保全を図りつつ、計画的な基盤整備と宅地化農地の適切な土地利用誘導により、良好な住宅市街地の形成に努める。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

既成市街地の中で、老朽化した狭小な住宅が密集している地域では、計画的な建替えを促進し、狭隘な道路の拡幅整備やオープンスペース、緑化空間等の確保に努める。



(イ) 新市街地の住宅地

既成市街地周辺の宅地化が進行している地区では、無秩序な開発を抑制するとともに、小規模な開発についても計画的な整備を誘導し、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

(ウ) 幹線道路、地区幹線沿道の住宅地

幹線道路、地区幹線道路の沿道では、住宅と共存しながら、自動車による利用を目的とした施設や周辺住民のための利便施設などの立地を誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

行政文化拠点については、市民の出会い、ふれあいの場として適正な中密度の利用を図る。  
地域拠点については、市民の日常生活の身近な拠点として適正な高・中密度の利用を図る。  
その他、日常生活や余暇活動等の利便に資する商業等の集積地については、その地区特性に応じ、適正な密度の利用を図る。

イ 工業地

工業地については、周辺住宅地等への影響に十分配慮しつつ、良好な生産環境を確保するため、適正な密度の利用を図る。

ウ 住宅地

地域拠点、幹線道路沿道に立地する住宅等については、商業・業務地との調和を図りながら適正な高密度の利用を図る。

既成市街地の住宅地については、その地区特性に応じ適正な中・低密度の利用を図る。

市街化進行地域及び旧市街地については、良好な居住環境を有する住宅地として適正な中・低密度の利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善等に関する方針

(ア) 地域拠点では、市街地再開発事業等と連携した都市型住宅の供給を図る。

(イ) 計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の保全を図る。

(ウ) 農地と混在している地域では、生産緑地地区の保全を図りながら、計画的な基盤整備と宅地化農地の誘導によって良好な住宅市街地の形成に努める。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

既成市街地の中で、老朽化した狭小な住宅が密集している地域では、計画的な建替えを促進し、狭隘な道路の拡幅整備やオープンスペース、緑化空間等の確保に努める。

(新)

#### ウ 新住宅市街地の開発に関する方針

低・未利用地のうち住宅としての利用に適するものについては、土地利用の転換に合わせて、周辺の環境との調和を図りながら、計画的開発の誘導によって良好な住宅市街地の形成に努める。

#### エ 集約型都市構造への転換に関する方針

中心拠点である市役所周辺を軸に4つの地域拠点に居住機能や生活利便施設などの様々な都市機能を集積することにより、地域特性を活かした集約型の都市づくりを目指す。

### 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

(ア) 地域拠点等では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、商業施設をはじめとする都市機能の誘導を図る。

(イ) 産業・研究拠点では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、新たな都市機能の立地、誘導を図る。

#### イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 住工混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

(イ) 幹線道路等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

(ウ) 工業地で適正な土地の高度利用を図ることが必要な地区については、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図り、必要に応じ用途地域の変更を行う。

(エ) 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び環境整備を図るとともに、機能の更新を図る。

(オ) 指定されている用途地域の目的と土地利用の現況が異なる一団のまとまった地区については、将来の市街地像、地域の実情、土地利用の動向などを踏まえ、必要に応じて、適切な用途地域へ見直しを図ることにより、良好な市街地環境の維持・保全を図る。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造住宅密集地については、生活道路、公園等の都市基盤施設の整備、不燃化、高度利用を促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備・誘導を図る。

また、計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。

#### エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

(ア) 地域の歴史、文化資産や河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを積極的に展開する。

(イ) 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・活用を図る。これらの緑地・農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

**ウ 新住宅市街地の開発に関する方針**

低・未利用地のうち住宅としての利用に適するものについては、土地利用の転換に合わせて、周辺の環境との調和を図りながら、計画的開発の誘導によって良好な住宅市街地の形成に努める。

**④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針**

**ア 土地の高度利用に関する方針**

地域拠点等では、都市基盤整備と土地の高度利用を図りつつ、商業施設をはじめとする都市機能の誘導を図る。

**イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針**

(ア) 住工混在地区については、地域の特性に応じて混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

(イ) 幹線道路等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を図る。

(ウ) 工業地で適正な土地の高度利用を図ることが必要な地区については、周辺地域との整合を考慮し、適切な再整備を図る。

(エ) 工業地として保全・育成していくべき地区については、共同住宅等の立地を抑制し、工業地としての適正な誘導及び環境整備を図るとともに、機能の更新を図る。

(オ) 指定されている用途地域の目的と土地利用の現況が異なる一団のまとまった地区については、将来の市街地像、地域の実情、土地利用の動向などを踏まえ、必要に応じて、適切な用途地域へ見直しを図ることにより、良好な市街地環境の維持・保全を図る。

**ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針**

老朽化した木造住宅密集地については、生活道路、公園等の都市基盤施設の整備、不燃化、高度利用を促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備・誘導を図る。

また、計画的に開発された住宅地では、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持・保全を図る。

**エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致、景観の維持に関する方針**

(ア) 地域の歴史、文化資産や河川、丘陵等の自然的環境を保全・活用し、個性と魅力にあふれた街づくりを積極的に展開する。

(イ) 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・活用を図る。これらの緑地・農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

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

優良な農地は、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域に指定するなど、その保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

浸水等の災害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然的環境を形成する緑地、樹林地等は、特別緑地保全地区、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩い場等として活用を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、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地区計画の策定に努める。

また、都市的土地利用と農業的な土地利用の混在や幹線道路沿線における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題が見られる地域にあっては、地区計画等の活用により、農村や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域内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区域を明確にし、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序に努める。

栗原東部地域は、3・3・2広野大塚線の整備や、周囲を市街化区域に囲まれたアクセス性の良さから、今後はより一層の開発需要の高まりが予測されるため、地区計画等を活用することで、農地や斜面緑地等の良好な自然環境の保全とともに、地域住民の生活環境の向上に資する適切な土地利用の整序・誘導を図るものとする。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地は、農業振興地域に指定するなど、その保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

浸水等の災害を防止するため、河川流域内の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然的環境を形成する緑地、樹林地等は、特別緑地保全地区、公園等によりその保全に努め、市民の散策や憩い場等として活用を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化区域に隣接又は近接し、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地又はそれに準ずる土地において、開発を行う場合は、周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図るため地区計画の策定に努める。

また、都市的土地利用と農業的な土地利用の混在や幹線道路沿線における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題が見られる地域にあっては、地区計画等の活用により、農村や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域内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区域を明確にし、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序に努める。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系は、小田急小田原線、相模鉄道本線及びJR相模線の鉄道網並びに国道246号、県道51号(町田厚木)、県道50号(座間大和)及び県道46号(相模原茅ヶ崎)により市街地の外郭を通る道路網が形成され、さらに、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る必要がある。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備や保全を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 安全で快適なまちづくりを進めるために、バス等の公共輸送機関の活用を図りつつ、各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

イ 周辺都市と結ぶ外郭ルート(主要幹線道路)及び中心拠点を軸とした放射状ルート(幹線道路)を本区域の幹線道路として整備を図るとともに、住宅地内の地区と地区を結ぶ道路と地区内主要道路の整備を進める。

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

ウ 住宅地の良好な環境確保のため、都市計画道路の体系的な見直しを行い、通過交通の入りにくい道路体系とする。

エ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

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

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ア 道路

本区域の道路は、近年増加する広域的交通需要、隣接する都市計画区域と本区域を結ぶ交通需要及び区域内に発生する交通需要のため、主要幹線道路及び幹線道路において渋滞を招いている。また、区域内の東西方向及び南北方向を結ぶ路線が少ないことから、通過交通が区域内の生活関連道路へ進入し、区域内の安全性が損なわれつつある。

このため、本区域の道路整備にあたっては広域的交通に対処し、東西方向及び南北方向のネットワークの強化を図るため、主要幹線道路として、3・3・1国道246号大和厚木バイパス線、3・3・2広野大塚線、3・4・1相模原座間線、3・4・2相武台入谷線、3・4・4座間大和線、3・4・5座間南林間線、3・5・1町田厚木線を配置する。また、幹線道路として、3・4・3相模原二ツ塚線、3・5・4緑ヶ丘大塚線、3・6・5緑ヶ丘林間線、3・6・1田中東原線を配置する。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

##### ア 交通体系の整備の方針

本区域における主要な交通体系は、小田急小田原線、相模鉄道本線及びJR相模線の鉄道網並びに国道246号、県道51号(町田厚木)、県道50号(座間大和)及び県道46号(相模原茅ヶ崎)により市街地の外郭を通る道路網が形成され、さらに、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

本区域は人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域で、今後、高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれることから、相模連携軸を整備・強化することにより、新たな活力の創出や利便性の向上を図る。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進め、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

(ア) 安全で快適なまちづくりを進めるために、バス等の公共輸送機関の活用を図りつつ、各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

(イ) 周辺都市と結ぶ外郭ルート(主要幹線道路)及び行政拠点を中心とした放射状ルート(幹線道路)を本区域の幹線として整備を図るとともに、住宅地内の地区と地区を結ぶ道路と地区内主要道路の整備を進める。

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

(ウ) 住宅地の良好な環境確保のため、都市計画道路の体系的な見直しを行い、通過交通の入りにくい道路体系とする。

(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。

##### イ 整備水準の目標

道路網については将来的におおむね $3.5\text{km}/\text{km}^2$ となることを目標として整備を進めるものとする。

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ア 道路

本区域の道路は、近年増加する広域的交通需要、隣接する都市計画区域と本区域を結ぶ交通需要及び区域内に発生する交通需要のため、主要幹線道路及び幹線道路において渋滞を招いている。また、区域内の東西方向及び南北方向を結ぶ路線が少ないことから、通過交通が区域内の生活関連道路へ進入し、区域内の安全性が損なわれつつある。

このため、本区域の道路整備にあたっては広域的交通に対処し、東西方向及び南北方向のネットワークの強化を図るため、主要幹線道路として、3・3・1国道246号大和厚木バイパス線、3・3・2広野大塚線、3・4・1相模原座間線、3・4・2相武台入谷線、3・4・4座間大和線、3・4・5座間南林間線、3・5・1町田厚木線を配置する。また、幹線道路として、3・4・3相模原二ツ塚線、3・5・4緑ヶ丘大塚線、3・6・5緑ヶ丘林間線、3・6・1田中東原線を配置する。

(新)

また、これらの道路を骨格として補助幹線道路及び区画街路等の生活関連道路を整備し、区域内の交通安全性の向上を図る。

**イ 都市高速鉄道等**

JR相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

**ウ 駅前広場**

バス等の道路交通と鉄道交通の有機的な連携を確保するため、相武台前駅南口に駅前広場を配置する。

**エ 駐車場**

駐車場整備計画の策定に努め、市街地再開発事業等にあわせ自動車並びに自転車駐車場の計画の具体化を図る。

**③ 主要な施設の整備目標**

**ア 整備水準の目標**

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

**イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設**

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

交通施設の種類	交通施設の名称
主要幹線道路	3・3・2 広野大塚線
	3・5・1 町田厚木線
幹線道路	3・4・3 相模原二ツ塚線
	3・4・5 座間南林間線
	3・6・5 緑ヶ丘林間線
駅前広場	相武台前駅南口駅前広場

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



(旧)

また、これらの道路を骨格として補助幹線道路及び区画街路等の生活関連道路を整備し、区域内の交通安全性の向上を図る。

**イ 都市高速鉄道等**

JR相模線については、鉄道輸送力増強のため、複線化の実現に向けた取組みを進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

**ウ 駅前広場**

バス等の道路交通と鉄道交通の有機的な連携を確保するため、小田急相武台前駅南口に駅前広場を配置する。

**エ 駐車場**

駐車場整備計画の策定に努め、市街地再開発事業等にあわせ自動車並びに自転車駐車場の計画の具体化を図る。

**③ 主要な施設の整備目標**

おおむね10年以内に重点的に整備する交通施設は、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 広野大塚線
	3・5・1 町田厚木線
幹線道路	3・4・3 相模原二ツ塚線
	3・4・5 座間南林間線
	3・6・5 緑ヶ丘林間線
駅前広場	相武台前駅南口駅前広場

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

(新)

## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道総合整備計画と整合を図りながら、流域関連下水道の整備を進める。

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

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、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り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

一級河川相模川、鳩川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

### ③ 主要な施設の整備目標

#### ア 整備水準の目標

##### (ア) 下水道

おおむね20年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

一級河川相模川については、150年に一度の降雨に対応できるよう、堤防及び護岸の整備や、適切な維持管理を行う。

また、一級河川目久尻川については時間雨量50mm、一級河川鳩川、二級河川引地川については時間雨量おおむね60mm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。

## (2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

#### ア 下水道及び河川の整備の方針

##### (ア) 下水道

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を図る。

##### (イ) 河川

河川については、都市の安全性を図るため河川整備等により治水機能の向上を図るとともに、流域の流出抑制対策とあわせ整備を行うものとする。

#### イ 整備水準の目標

##### (ア) 下水道

おおむね20年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

##### (イ) 河川

一級河川相模川は、堤防の整備を図る。また、目久尻川については、当面、時間雨量50mm程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。

#### イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、一級河川相模川、鳩川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

また、一級河川目久尻川については、河川整備を行うとともに、流域での治水対策として雨水貯留浸透施設などの流出抑制対策を行うものとする。

### ③ 主要な施設の整備目標

(新)

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

相模川流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、老朽化した施設等については、機能更新を図り適切な維持管理に努める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、鳩川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河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。

(旧)

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は、次のとおりとする。

**ア 下水道**

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道の整備に合わせて、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

**イ 河川**

一級河川相模川、目久尻川及び鳩川については、河川の整備計画に基づき整備を促進する。

(新)

(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、ごみ処理施設等について整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

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年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

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、ごみ処理施設等の再整備の具体化に向け調整を図る。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ、長期的展望に立ち、それぞれの施設について整備を図るものとする。

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年以内に整備することを予定する主要な施設は、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、西部地域において、ごみ処理施設等の計画の具体化を図る。

(新)

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、中高層住宅の増加、情報関連企業の進出など複合都市としての都市づくりを進めるため、次のような基本方針のもとに計画的かつ効果的な市街地整備を図る。

ア 市街地の整備は、自然と調和した環境の形成を目指すとともに、地区中心商業地及びその周辺の整備は、地区整備方針に沿って、面的整備、共同化等と基盤施設の整備を図る。

イ 新市街地においては、土地区画整理事業もしくは市街地再開発事業等の面的整備と地区計画等を活用し市街地の整備を図る。

#### ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田急相模原駅周辺地区 相武台前駅南口周辺地区 座間駅西口周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着工予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。



(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、中高層住宅の増加、情報関連企業の進出など複合都市としての都市づくりを進めるため、次のような基本方針のもとに計画的かつ効果的な市街地整備を図る。

ア 市街地の整備は、自然と調和した環境の形成を目指すとともに、地区中心商業地及びその周辺の整備は、地区整備方針にそって、面的整備、共同化等と基盤施設の整備を図る。

イ 新市街地においては、土地区画整理事業もしくは市街地再開発事業等の面的整備と地区計画等を活用し市街地の整備を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田急相模原駅周辺地区
	相武台前駅南口周辺地区
	座間駅西口周辺地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着工予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域が目指す緑の将来像を「多様な緑を感じて暮らし続けるまち座間」として、次の5つの目標をもとに緑地・オープンスペース等の整備・保全を進める。なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、適切に配置する。

ア ふるさと座間の豊かな緑を守り、未来に継承する。(緑の保全・再生)

相模原台地から相模川へつらなる樹林地、農地、水辺などまとまった緑は、市を特徴づける貴重な自然環境となっている。これらの骨格的な緑地環境を形成する地形・水系の重要性を認識し、市民の共有財産として守り、育てながら次世代に継承していく。

イ 市民の交流活動や安全・安心、憩いの場となる緑を充実させる。(緑の活用)

緑を活かして市民の交流を生み出し、地域コミュニティの形成や地域文化の継承を図るとともに、緑を活用した地域活性化を推進する。また、地球環境問題や生物多様性の確保、防災等、関連施策との連携を図りながら、緑の活用を図る。

ウ 暮らしの中で出会う緑を増やす。(緑の創出)

市民が緑の豊かさを実感できるよう、まちの顔となる駅周辺や暮らしの中で利用する道路、その他公共施設の緑化を市民・事業者と連携して推進し、まち中の緑を創出する。また、公共施設の緑化と合わせて、民有地の緑化施策を推進し、身近な場所に緑あふれる市街地環境を形成する。

エ 生物多様性の確保のため、緑のネットワークを作る。(緑のネットワーク)

市を特徴づける地形と一体となった骨格的な緑とともに、まち中の緑で動植物の移動に配慮したネットワークを形成して生物多様性の確保に貢献する。

オ 市民等と市が協働して緑のまちづくりを推進する。(協働)

市では緑に関する市民活動が展開されるとともに、活動参加へのニーズも高まってきている。このような緑を保全・創出・活用する活動をより一層充実していくため、市民、NPO法人、事業者等の活動支援と連携の仕組みづくりを進める。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(ア) 貴重な自然を残す緑の拠点の保全・再生

7・5・1谷戸山公園、5・5・1芹沢公園、4・4・1かにかが沢公園、3・3・1座間公園、水と緑の風広場周辺など多様な自然を残す緑は、それぞれ生物多様性の確保のうえでも重要な緑の拠点となっていることから、これら緑の保全・再生を図る。

(イ) 自然環境軸としての斜面緑地の保全

相模川河岸段丘の斜面緑地、目久尻川沿いの斜面緑地などの連続する緑は、市域全体の土地利用が開発により大きく変化するなか、今なお貴重な自然環境軸として生物多様性の確保や二酸化炭素の吸収による地球温暖化の緩和に貢献することから、今後も保全に努める。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

21世紀の座間の緑の将来像を「水と緑かがやく公園都市・座間」として、次のような基本方針のもとに緑地・オープンスペース等の整備・保全を進める。

(ア) ふるさと座間の緑を守る(緑の保全)

座間市の緑の骨格をなす4つの環境軸(相模川南北軸、相模川段丘軸、谷戸山南北軸、目久尻川流域軸)の緑の連続性を維持するため、河川敷の緑、斜面樹林、丘陵の緑の保全に努める。

また、斜面樹林に点在する湧水地周辺の緑は、動植物の生息にも重要であるためこれらを保全する。

(イ) 公園都市としての緑を育てる(緑の創出)

4つの南北の環境軸を横に結ぶ緑の東西中心軸を形成することによって、拠点的緑地を線の緑で結び、緑の連続性の確保と利用のネットワークを進める。

緑のネットワークは、道路緑化によるだけでなく、公共施設、民有地を活用した沿道の緑化を進める。

(ウ) 自然との共生活動を推進する(緑の普及啓発)

住民参加等による自然との共生活動等を支援し、緑に関する人と情報のネットワークを広げる。

イ 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28%(約487ha)を、樹林地、農地、公園、緑化などにより緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置方針

(ア) 都市の骨格を形成する緑の保全と形成

都市の緑の骨格として、4つの環境軸(相模川南北軸、相模川段丘軸、谷戸山南北軸、目久尻川流域軸)と東西中心軸(生活軸)を設定し、緑の保全と緑化を図る。

(イ) ビオトープネットワークを形成する緑をまもる

相模川にいたる生物の回廊となっている鳩川、目久尻川等の河川、水路は、緑道や遊歩道の整備によりオープンスペースとして配置する。

(ウ) 地域環境の修景をなす緑の保全と形成

社寺林や屋敷林などふるさとの景観を代表する緑の保全や快適な生活環境を形成するために、身近で安心して遊べる住区基幹公園、市民の休息の場となる都市基幹公園の整備を図る。

また、良好な地域環境を形成するため、住宅地、公共公益施設及び工場の緑化を推進

(新)

(ウ) 豊かな水辺環境の保全・活用

市内を流れる相模川、鳩川、目久尻川ならびに湧水周辺は、それぞれ特徴ある水辺環境を形成していることから、これらの豊かな水辺環境を保全し、人々のレクリエーションや環境教育の場として活用を図る。

(エ) 面的なビオトープとしての田・畑の保全

市内に広がる水田や畑地などは、生き物の生息場としての重要な機能を担っていることから、これらのビオトープとしての価値を市民と共有し、保全に協力する。

(オ) 緑のつながりや広がり確保し、自然の価値を高めるネットワークづくり

河川や斜面緑地、道路の街路樹、緑道などは、生物の移動空間やヒートアイランド現象を緩和する緑の軸として重要な役割を担っていることから、これらを自然と自然をつなぐネットワークとして活用し、緑のつながりや広がり確保する。

**イ レクリエーションシステムの配置の方針**

(ア) 健康づくりに活用できる公園の拡張整備

市民の身近なレクリエーションの拠点として親しまれている5・5・1芹沢公園の拡張整備を進める。

(イ) 身近な場所で緑に親しめる公園・広場の改修

緑に親しめる公園・広場づくりを目指して改修を進める。

(ウ) レクリエーションやイベントの場としての水と緑の風広場の活用

水と緑の風広場を市民のレクリエーションの場として活用する。

(エ) 湧水をめぐる散歩のネットワークづくり

市内に点在する湧水は特色ある水辺空間であることから、これらをめぐるネットワークづくりを進め、地域の魅力向上と市民の身近なレクリエーションの機会を提供する。

(オ) 座間の花のひまわりを活かした地域活性化

座間市の花であるひまわりを通して、市のイメージアップや情報発信を図り、緑への関心を高める。

(カ) 農業体験を通じた農地の活用

市内の農地の農業体験などの活用に協力して、緑のイメージアップを図る。

(キ) コミュニティ形成の核となる緑道の整備

相模が丘の仲よし小道など、緑と緑を緑道等でつなぎ、緑やレクリエーションを介したコミュニティ形成やNPO法人などの活動団体の育成を図る。

**ウ 防災システムの配置の方針**

(ア) 防災機能を持ち合わせた拠点的な公園整備

災害時の一時避難や応急災害活動に活用できるよう、5・5・1芹沢公園など規模の大きな公園においては、防災機能を持ち合わせた公園の整備を進める。

(イ) 市街地の整備と連携した公園整備

面的な市街地整備の機会を捉えて公園等を確保し、市街地の防災機能向上の促進に努める。

(ウ) 緑のネットワークを形成する道路等の整備

市内の道路、緑道など線的に連続する緑のネットワークを活用して、緊急時に、避難路や緊急輸送路として活用できるよう整備する。

する。

(エ) 農のあるまちづくり

市民と農のふれあいを図り、自然的環境の維持や防災などの多様な機能をもつ農地を保全するため、農業者や市民等と連携しながら農のあるまちづくりを進める。

**イ レクリエーションシステムの配置方針**

(ア) 市街地を中心に街区公園を整備するとともに、市街化区域全域にバランスよく近隣公園を配置する。また、総合公園及び運動公園を配置し、市民に広いオープンスペースを提供する。

(イ) 相模川の遊歩道を整備し、ジョギングなどの日常レクリエーションで親しめるオープンスペースを配置する。

(ウ) 谷戸山公園等の大規模緑地と住区基幹公園との連携をとり、多様なレクリエーションの充実を図る。

**ウ 防災システムの配置方針**

(ア) 火災の延焼防止効果のある目久尻川などの河川や水路は、防火帯としての機能を高め、緑道等を整備する。

(イ) 地区公園と近隣公園については、災害時の避難地として機能を整備する。

(ウ) 広幅員の街路は防災機能を高めるために街路樹の植栽を進める。

(新)

(エ) 災害時の水源として活用できる地下水の涵養のための緑の保全

災害時にも活用できる貴重な水を確保するため、地下水の涵養に役立つ緑の保全を進める。

(オ) 避難場所や復旧・復興拠点としての公園・広場の活用

市民の安全を確保する場所を提供するために、災害時における避難場所や復旧・復興の拠点として、公園・広場の活用を促進する。

(カ) 身近な公園・広場などを活用した防災教育の場づくり

市民が身近な避難場所や避難方法等を知る機会を得られるよう、防災訓練や防災教育の場づくりに努める。

**エ 景観構成系統の配置の方針**

(ア) まちの背景として広がる斜面緑地の保全

市の特徴的な緑である斜面緑地を保全し、良好な都市景観の創出を図る。

(イ) 中心拠点におけるおもてなしを感じる緑づくり

駅前など中心拠点で、来街者が市の第一印象として、身近に緑を感じることができるよう緑の配置や整備を図る。

(ウ) 住宅や工場の敷地内の緑の確保による良好なまちなみ景観の形成

暮らしや働く場がより潤いのある快適な環境となるよう、住宅や工場敷地の緑の確保に努める。

(エ) 道路の緑化による潤いのある身近な緑の確保

幹線道路の緑化により、身近な緑の確保と維持に努める。

(オ) 空と緑が広がるまとまった農地の保全

相模川沿いに広がる農地の保全に協力する。

(カ) 豊かな水と緑とまちなみが調和した落ち着いた景観の維持・保全

斜面緑地を背景として、旧街道沿いの落ち着いた住宅地としての生活空間に、庭木の緑や社寺林、湧水などの水と緑が息づく良好な景観を維持・保全する。

(キ) まち角のシンボリックな樹木や花壇などの緑の景観資源の保全・創出

身近な場所にあふれる緑を感じられるよう、通りに面する大樹や交差点の印象的な樹木を保全・創出するとともに、まち中の花壇を市民と協働して保全・創出する。

**オ 地域の特性に応じた配置の方針**

(ア) 自然環境軸は、市の貴重な自然空間を形成していることから、環境整備及び保全に努める。

(イ) 緑の拠点は、多様な自然を残す緑があることから、保全、再生に努める。

(ウ) 自然環境軸と緑の拠点をネットワークする緑の東西軸の緑化を進める。

**③ 実現のための具体の都市計画制度の方針**

**ア 樹林地の保全と活用**

(ア) 特別緑地保全地区

すでに指定されている相模川段丘軸とともに、目久尻川流域軸の良好な斜面林を特別緑地保全地区に指定し保全を図る。

(イ) 緑地保全地域

市民等と協働で緑地の保全を図る緑地保全地域の指定に努める。

## エ 景観構成システムの配置方針

### (ア) 郷土景観を構成する緑

相模川段丘軸、谷戸山南北軸の緑は、相模川中流域の河岸段丘の郷土景観を構成する重要な緑であり、保全を図る。また、農地、水路、屋敷林など、田園が広がる相模川地域の田園景観の保全を図る。

### (イ) ランドマークとなる緑

相模川段丘軸、目久尻川流域軸の斜面林は、都市のランドマークとなる景観を形成しており、特別緑地保全地区等の指定により保全に努める。

### (ウ) 都市景観を構成する緑

谷戸山公園や市庁舎などへのアプローチ道路となる東西中心軸は、緑豊かな街路景観の形成を図る。

## オ 地域の特性に応じた配置方針

(ア) 都市の骨格となる4つの環境軸の保全を進める。

(イ) 4つの環境軸、大規模緑地をネットワークする東西中央軸の緑化を進める。

(ウ) 目久尻川流域軸の谷の緑を散策路等によってネットワーク化を図る。

## ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

### ア 樹林地の保全・活用

#### (ア) 特別緑地保全地区

すでに指定されている相模川段丘軸とともに、目久尻川流域軸の良好な斜面林を特別緑地保全地区として保全を図る。

#### (イ) 緑地保全地域

市民等と協働で緑地の保全を図る緑地保全地域の指定に努める。

(新)

(ウ) 緑化地域

良好な市街地の形成を図るため、特に緑地が不足し、緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域の計画の具体化に向けて調整を図る。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街化区域内の農地のうち、将来の公園など公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するものなどを生産緑地地区として指定する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を配置する。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーションの需要に応じ、地域の特性を生かした整備を進める。

(ウ) 特殊公園

都市の緑の中核となる 7・5・1 谷戸山公園 の整備を進める。

(エ) 緑地・緑道

目久尻川及び相模川河岸段丘の緑地の指定を進めるとともに、仲よし小道の充実を図り緑の軸を形成する。

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27% (約478ha)を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ 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	21ha
生産緑地地区	<u>19ha</u>
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	<u>32ha</u>
特殊公園	39ha
緑地・緑道	<u>24ha</u>



(旧)

(ウ) 緑化地域

良好な市街地の形成を図るため、特に緑地が不足し、緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域の計画の具体化に向けて調整を図る。

イ 農地の保全と活用

都市環境と調和した農地の保全・活用を図るため、市街化区域内の農地のうち、将来の公園など公共施設用地に適したものや、一団の優良な農地を形成するものなどを生産緑地地区として指定する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を配置するとともに、必要な都市基幹公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーションの需要に応じ、地域の特性を生かした整備を進める。

(ウ) 特殊公園

都市の緑の中核となる県立谷戸山公園の整備を進める。

(エ) 緑地・緑道

目久尻川及び相模川河岸段丘の緑地の指定を進めるとともに、仲よし小道の充実を図り緑の軸を形成する。

④主要な緑地の確保目標

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、又は整備する主要な公園緑地等の確保目標面積(既指定部分を含む)は、次のとおりとする。

特別緑地保全地区	21ha
生産緑地地区	<u>20ha</u>
住区基幹公園	41ha
都市基幹公園	<u>16ha</u>
特殊公園	39ha
緑地・緑道	<u>29ha</u>

(新)

#### 4 環境共生型等都市整備の方針

##### ① 環境共生型等都市整備の目標

環境と共生する都市づくりをめざし、「自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり」、「環境への負荷を低減する都市づくり」、「環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり」及び「地域アメニティを創出する都市づくり」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

##### ② 施策の概要

###### ア 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり

水やみどりなどの自然環境の保全・創造に努める取組みを推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出に努めるなど、自然と共生した都市の整備を図る。

###### イ 環境への負荷を低減する都市づくり

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組みを推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市の整備を図る。

###### ウ 環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり

交通需要マネジメント手法の導入、モーダルミックスの促進及び交通施設の容量確保に努めるとともに、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市の整備を図る。

###### エ 地域アメニティを創出する都市づくり

地域景観へ配慮した取組みに努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市の整備を図る。

## 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区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予想される。また、住宅密集地等においては想定される地震に対して、重点的に取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難場所、緊急避難路を確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図る。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

#### ② 都市防災のための施策の概要

##### ア 火災対策

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し、避難地、避難路、緊急輸送路、防災拠点等の整備を推進するとともに、土地利用の規制・誘導によって都市の不燃化及び延焼の防止を図る。

また、木造建築物が密集し、延焼危険度が高い相模が丘地区、ひばりが丘地区等においては、住環境整備事業等により建築物の共同化・不燃化を促進するとともに、道路、公園等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

##### イ 地震対策

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

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定の情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図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、住宅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防災空間の確保や細街路の解消を図るため、緑地、道路等を重点的に整備する。

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目指す。

##### ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

## 5 都市防災に関する都市計画の方針

### ① 基本方針

本区域においては、現在、浸水及びがけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予想される。また、住宅密集地等においては想定される地震に対して、重点的に取り組む必要がある。

そこで、今後の高齢社会等を踏まえて、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、①災害危険を軽減する都市空間の創造、②災害を防御し安全な避難を可能とする都市構造の創造、③安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、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。

### 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し、避難地、避難路、緊急輸送路、防災拠点等の整備を推進するとともに、土地利用の規制・誘導によって都市の不燃化及び延焼の防止を図る。

また、木造建築物が密集し、延焼危険度が高い相模が丘地区、ひばりが丘地区等においては、住環境整備事業等により建築物の共同化・不燃化を促進するとともに、道路、公園等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

#### イ 震災対策

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から、地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報提供を行うことによって、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、各種対策を推進する。

なお、住宅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、建築物の更新に伴い防災空間の確保や細街路の解消を図るため、緑地、道路等を重点的に整備する。

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

#### ウ 浸水対策

一級河川相模川、目久尻川及び鳩川の河川改修とあわせ、これらの河川流域における下水道の早期整備を図るとともに、雨水の地面への浸透機能を向上させるような都市づくりを図るものとする。

また、開発に伴う雨水流出増に対処するため、公共公益施設を中心に貯留施設の設備等流

**エ 津波対策**

沿岸市町が津波被災に遭った際、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に応援体制を整備する。

**オ その他**

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

(旧)

出抑制に努めるとともに、開発地区においては、河川の整備状況等を勘案して、防災調整池の設置等必要な処置を講じ、水害に強い都市構造の形成を目指す。





議第 4279 号

座間都市計画区域区分の変更

都計第 1073 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

座間都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

座間都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	129 千人	123 千人
市街化区域内人口	127 千人	122 千人
保留人口（特定保留）	—	—

## 理 由 書

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



## 座間都市計画区域区分

### 新旧対照表

(新)

座間都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口	129 千人	123 千人
市街化区域内人口	127 千人	122 千人	
保留人口（特定保留）	二	二	

(旧)

座間都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口	126 千人	129 千人
市街化区域内人口	123 千人	126 千人	
保留人口（特定保留）	二	二	

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	1,253ha	1,253ha	
市街化調整区域	<u>504ha</u>	<u>505ha</u>	△ 1.0ha（国土地理院精査）
都市計画区域	<u>1,757ha</u>	<u>1,758ha</u>	△ 1.0ha（国土地理院精査）



議第 4280 号

座間都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1074 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

座間都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

座間都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

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

一号市街地のうち、相武台前駅周辺地区については、面積を住生活基本計画の重点供給地域に合わせ、区域を縮小するものです。

要整備地区のうち、ZF-2地区については、当該地区の再開発事業が完了したことから、要整備地区より削除するものです。

# 座間都計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## 1 基本方針

### (1) 都市再開発の方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

### (2) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

行政施設及び文化施設が集積する市役所周辺の業務地については、中密度利用により中心拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

また、本区域の主要な鉄道駅である小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅の周辺については、市民の日常生活の身近な地域拠点として、地区の特性に応じた適正な高・中密度利用を図る。

#### ② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、適正な住工共存による都市環境の向上を図る。

また、工場などの大規模施設の跡地については、周辺の土地利用の現況及び動向、地域の特性等を踏まえ、計画的な用途転換を図ることで、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化防止を図る。

なお、中心拠点及び地域拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、必要に応じて、用途の複合化により、居住機能や生活利便施設など都市機能の集積・再配置を図る。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

相模が丘地区やひばりが丘地区など、都市基盤の整備が遅れている住宅密集地については、道路など都市基盤の整備を積極的に推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地については、引き続き用途の純化を図るとともに、緩衝緑地などの確保を積極的に誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺市街地との調和及び共存を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり」

## 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり」

#### 4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

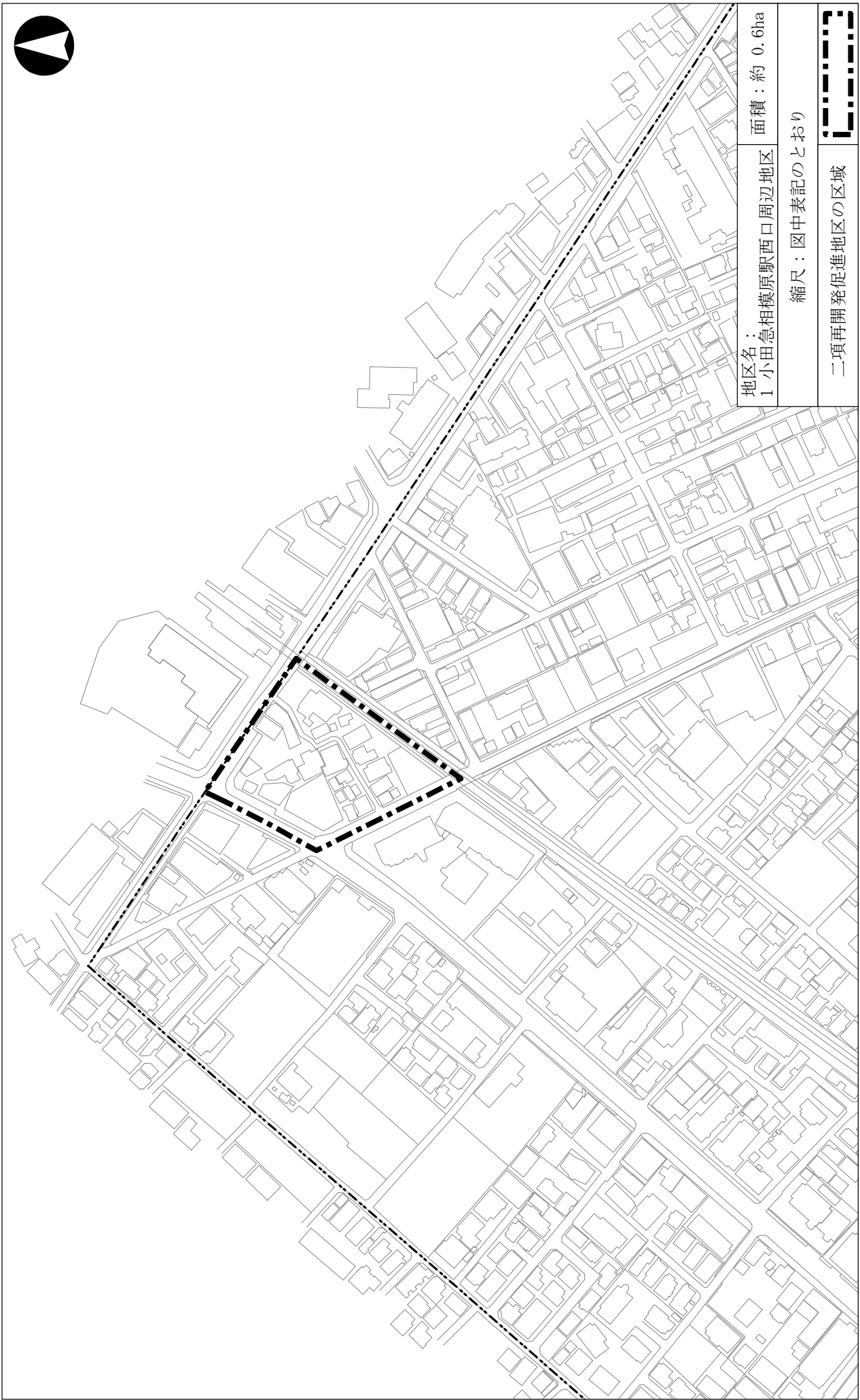
地区名		1 小田急相模原駅 周辺地区	2 相武台前駅周辺 地区	3 座間駅周辺地区
面積		約 6 ha	約 11ha	約 9 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、 建築物の更新、都市 環境の向上等に係る 目標)		・本区域の地区中心商 業地及び北部地域の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。	・本区域の地区中心商 業地及び中心地区の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。	・本区域の地区中心商 業地及び西部地域の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。
土地の 高度利用 及び都市 機能の 更新に 関する 方針	適切な用途及 び密度の確 保、その他の 適切な土地 利用の実現に 関する事項	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。
	主要な都市施 設の整備に 関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、 景観等の維持 及び改善に 関する事項	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化
	その他土地の 高度利用及び 都市機能の更 新に関して特 に必要な事項	・相模原市との有機的 連携を図る。	—	—
要整備地区の名称、 面積	・ZF-5地区 (約0.7ha)	—	・座間駅西口周辺地区 (約1.3ha)	
二項再開発促進地区 の名称、面積	・小田急相模原駅西口 周辺地区(約0.6ha)	・相武台前駅南口周辺 地区(約2.6ha)	—	

別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

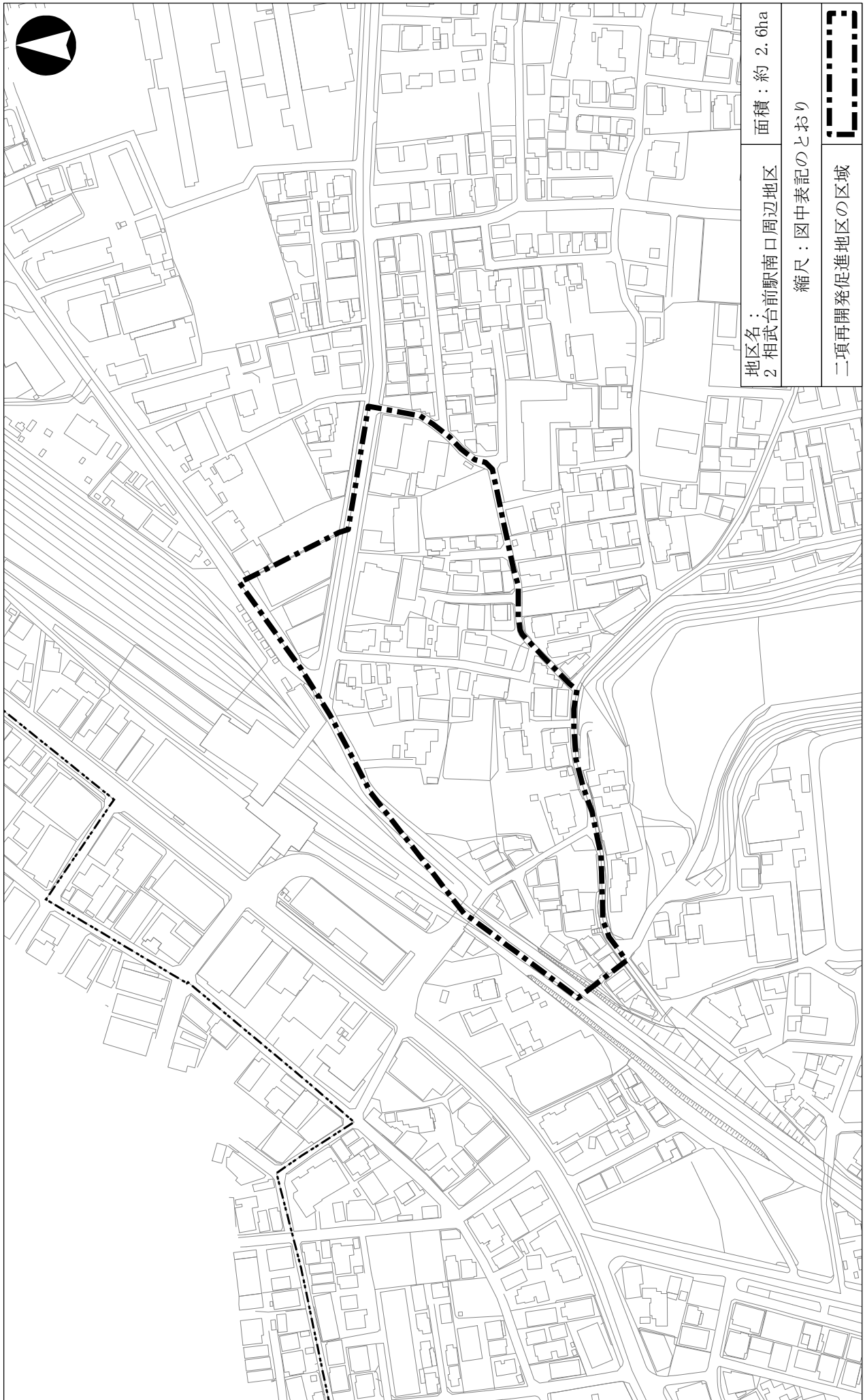
地区名	1 小田急相模原駅西口周辺地区	2 相武台前駅南口周辺地区
面積	約 0.6ha	約 2.6ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	・本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他土地利用計画の概要	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	・商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路、広場及び公開空地等を整備する。	・都市計画道路、駅前広場及び公開空地、駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—	—



座間都市計画 都市再開発の方針附图 別図(座間市)

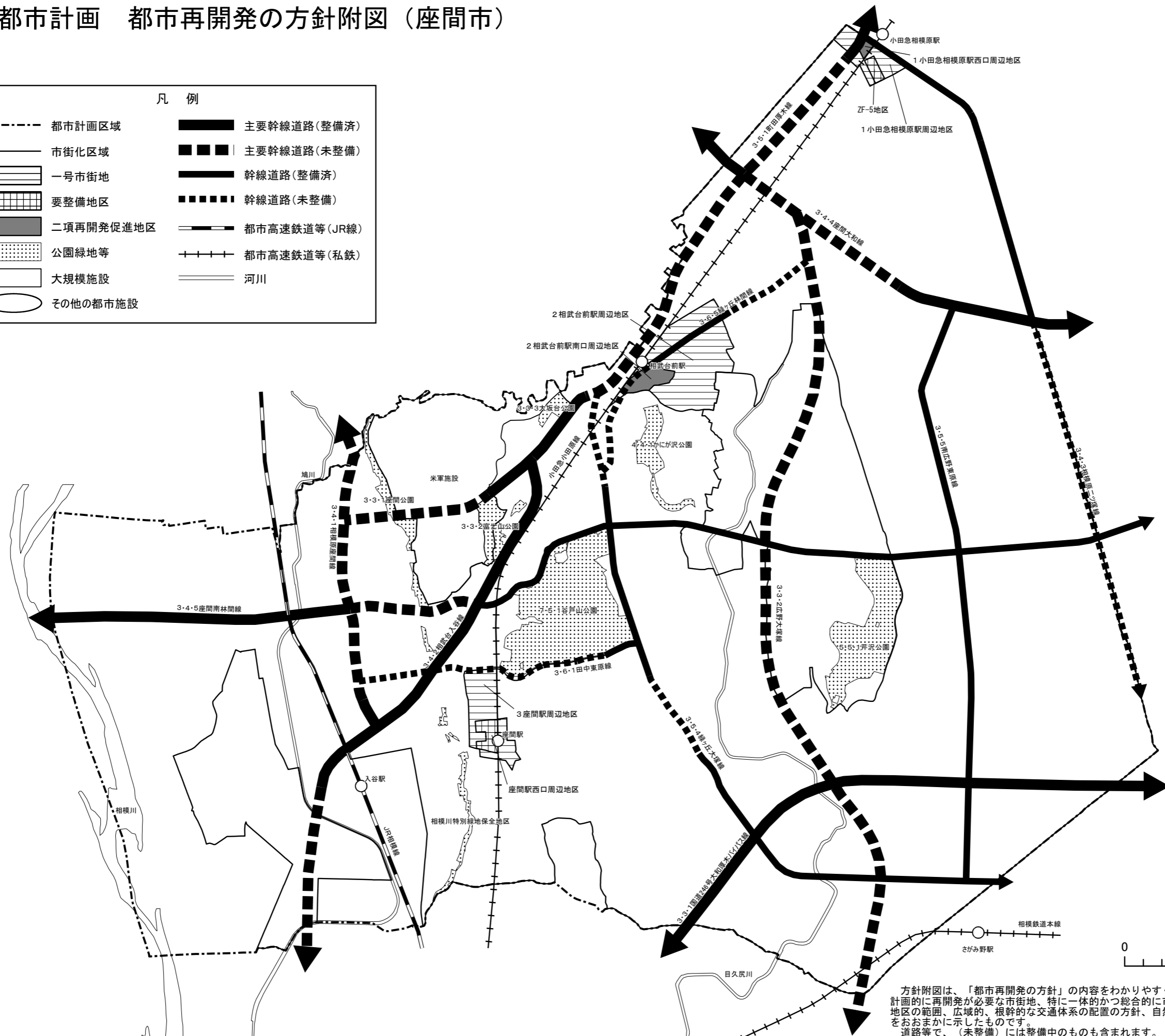


座間都市計画 都市再開発の方針附图 別図(座間市)



# 座間都市計画 都市再開発の方針附図（座間市）

凡 例			
-----	都市計画区域	———	主要幹線道路(整備済)
———	市街化区域	■ ■ ■ ■	主要幹線道路(未整備)
▨	一号市街地	———	幹線道路(整備済)
▩	要整備地区	■ ■ ■ ■	幹線道路(未整備)
■	二項再開発促進地区	———	都市高速鉄道等(JR線)
▨	公園緑地等	+++++	都市高速鉄道等(私鉄)
□	大規模施設	———	河川
○	その他の都市施設		



方針附図は、「都市再開発の方針」の内容をわかりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。  
道路等で、(未整備)には整備中のものも含まれます。



## 座間都市計画都市再開発の方針

### 新旧対照表

## 1 基本方針

### (1) 都市再開発の方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

### (2) 既成市街地の再開発の方針

#### ① 土地の高度利用に関する方針

行政施設及び文化施設が集積する市役所周辺の業務地については、中密度利用により中心拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

また、本区域の主要な鉄道駅である小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅の周辺については、市民の日常生活の身近な地域拠点として、地区の特性に応じた適正な高・中密度利用を図る。

#### ② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、適正な住工共存による都市環境の向上を図る。

また、工場などの大規模施設の跡地については、周辺の土地利用の現況及び動向、地域の特性等を踏まえ、計画的な用途転換を図ることで、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化防止を図る。

なお、中心拠点及び地域拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、必要に応じて、用途の複合化により、居住機能や生活利便施設など都市機能の集積・再配置を図る。

#### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

相模が丘地区やひばりが丘地区など、都市基盤の整備が遅れている住宅密集地については、道路など都市基盤の整備を積極的に推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

#### ④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地については、引き続き用途の純化を図るとともに、緩衝緑地などの確保を積極的に誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺市街地との調和及び共存を図る。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり」

## 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり」

## **1 都市再開発の方針**

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

## **2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)**

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり」

## **3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(二項再開発促進地区)**

一号市街地のうち、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び附図のとおり」

(新)

#### 4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。



(旧)

#### 4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

(新)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 小田急相模原駅 周辺地区	2 相武台前駅周辺 地区	3 座間駅周辺地区
面積		約 6 ha	約 11ha	約 9 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、 建築物の更新、都市 環境の向上等に係る 目標)		・本区域の地区中心商 業地及び北部地域の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。	・本区域の地区中心商 業地及び中心地区の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。	・本区域の地区中心商 業地及び西部地域の 玄関口として、都市 機能の拡充及び商業 機能の強化と、その 周辺での住環境の改 善を図る。
土地の 高度利用 及び都市 機能の 更新に 関する 方針	適切な用途及 び密度の確 保、その他の 適切な土地利 用の実現に関 する事項	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。	・市街地再開発事業等 による商業・サービ ス施設の集約化及び 中高層住宅の適正配 置により、土地の高 度利用を図る。
	主要な都市施 設の整備に関 する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、 景観等の維持 及び改善に関 する事項	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化	・建築物の不燃化、共 同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネット ワーク化
	その他土地の 高度利用及び 都市機能の更 新に関して特 に必要な事項	・相模原市との有機的 連携を図る。	—	—
要整備地区の名称、 面積	・ZF-5地区 (約0.7ha)	—	・座間駅西口周辺地区 (約1.3ha)	
二項再開発促進地区 の名称、面積	・小田急相模原駅西口 周辺地区(約0.6ha)	・相武台前駅南口周辺 地区(約2.6ha)	—	

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 小田急相模原駅 周辺地区	2 相武台前駅 周辺地区	3 座間駅周辺地区
面積		約6ha	約20ha	約9ha
再開発の目標 都市構造の再編成、 建築物の更新、都市 環境の向上等に係 る目標		本区域の地区中心商 業地及び北部地域の玄 関口として、都市機能の 拡充及び商業機能の強 化と、その周辺での住環 境の改善を図る。	本区域の地区中心商 業地及び中心地区の玄 関口として、都市機能の 拡充及び商業機能の強 化と、その周辺での住環 境の改善を図る。	本区域の地区中心商 業地及び西部地域の玄 関口として、都市機能の 拡充及び商業機能の強 化と、その周辺での住環 境の改善を図る。
土地の 高度利 用及び 都市機 能の更 新に関 する方 針	適切な用途及 び密度の確 保、その他の 適切な土地利 用の実現に関 する事項	市街地再開発事業等 による商業・サービス施 設の集約化及び中高層 住宅の適正配置により、 土地の高度利用を図る。	市街地再開発事業等 による商業・サービス施 設の集約化及び中高層 住宅の適正配置により、 土地の高度利用を図る。	市街地再開発事業等 による商業・サービス施 設の集約化及び中高層 住宅の適正配置により、 土地の高度利用を図る。
	主要な都市施 設の整備に関 する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、 景観等の維持 及び改善に関 する事項	・建築物の不燃化、共同 化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワ ーク化	・建築物の不燃化、共同 化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワ ーク化	・建築物の不燃化、共同 化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワ ーク化
	その他土地の 高度利用及び 都市機能の更 新に関して特 に必要な事項	相模原市との有機的 連携を図る。	<u>相模原市との有機的 連携を図る。</u>	
要整備地区の名称、 面積	ZF-2地区(約0.5ha) ZF-5地区(約0.7ha)		座間駅西口周辺地区 (約1.3ha)	
二項再開発促進地 区名称、面積	小田急相模原駅西口 周辺地区(約0.6ha)	相武台前駅南口周辺 地区(約2.6ha)		

(新)

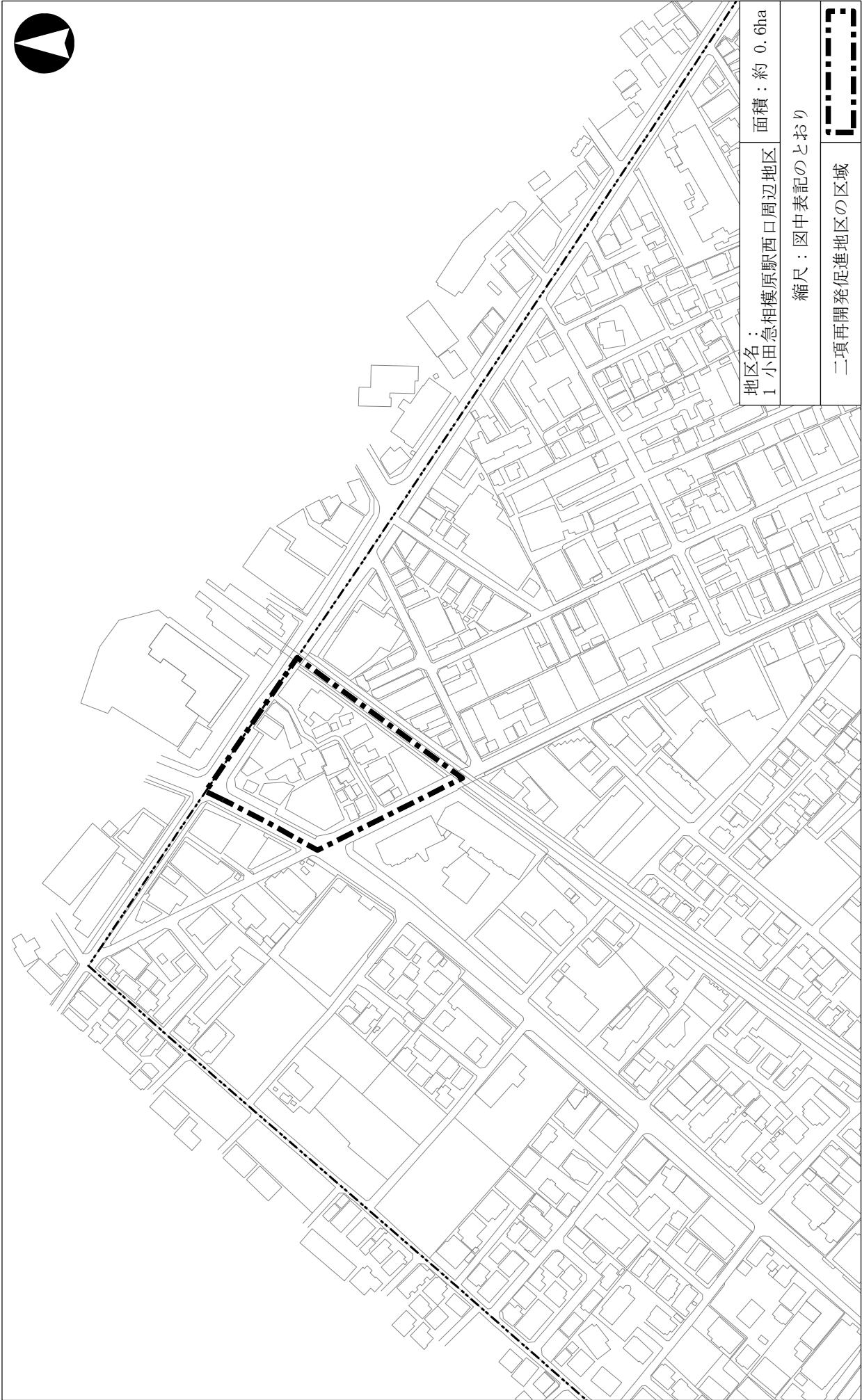
別表2(二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 小田急相模原駅西口周辺地区	2 相武台前駅南口周辺地区
面積	約0.6ha	約2.6ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	・本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他土地利用計画の概要	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	・商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路、広場及び公開空地等を整備する。	・都市計画道路、駅前広場及び公開空地、駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—	—

別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	1 小田急相模原駅西口周辺地区	2 相武台前駅南口周辺地区
面積	約 0.6ha	約 2.6ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他土地利用計画の概要	商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。	市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、広場及び公開空地等を整備する。	都市計画道路、駅前広場及び公開空地、駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—	—

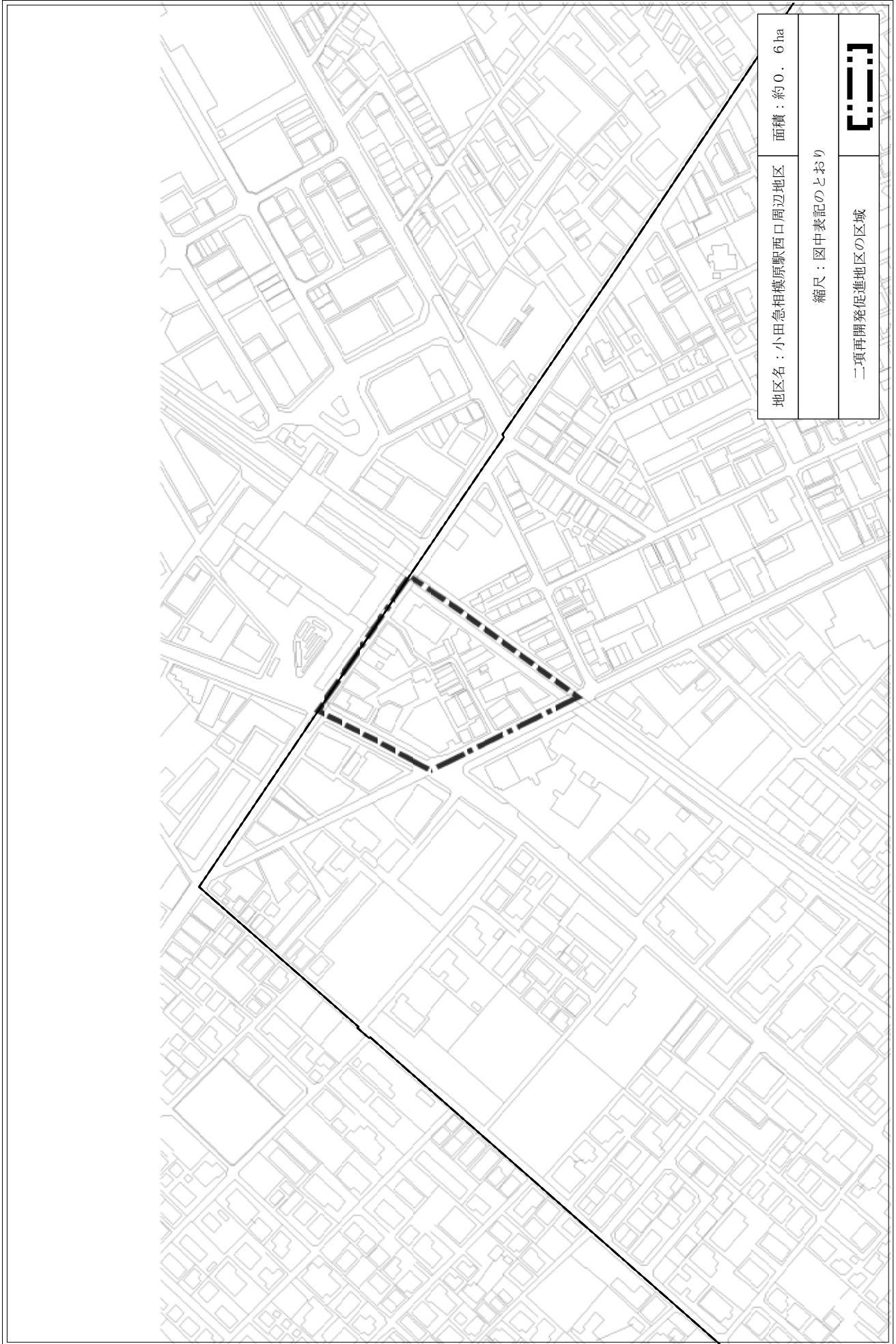
座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)



# 1 小田急相模原駅西口周辺地区

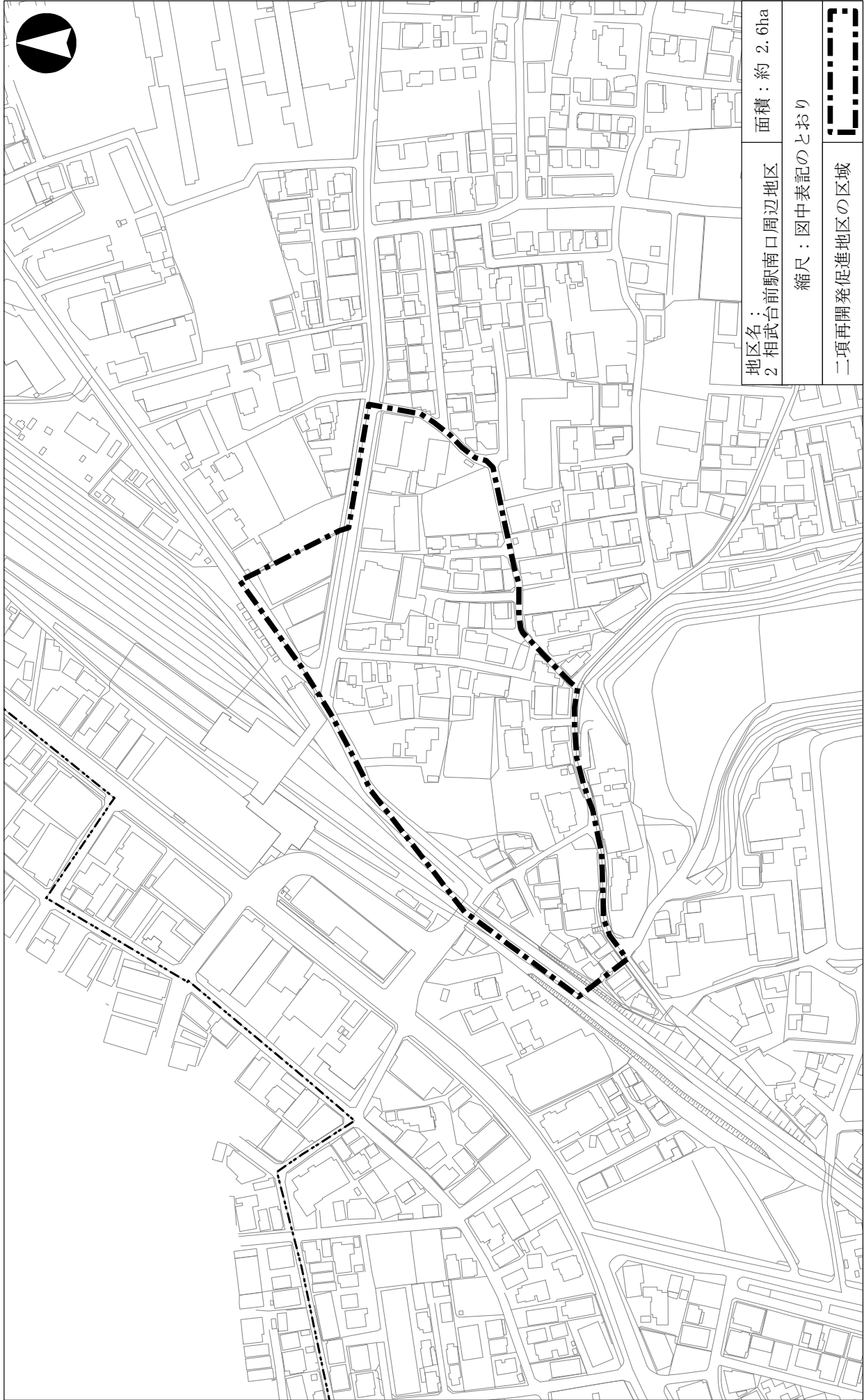


(旧)



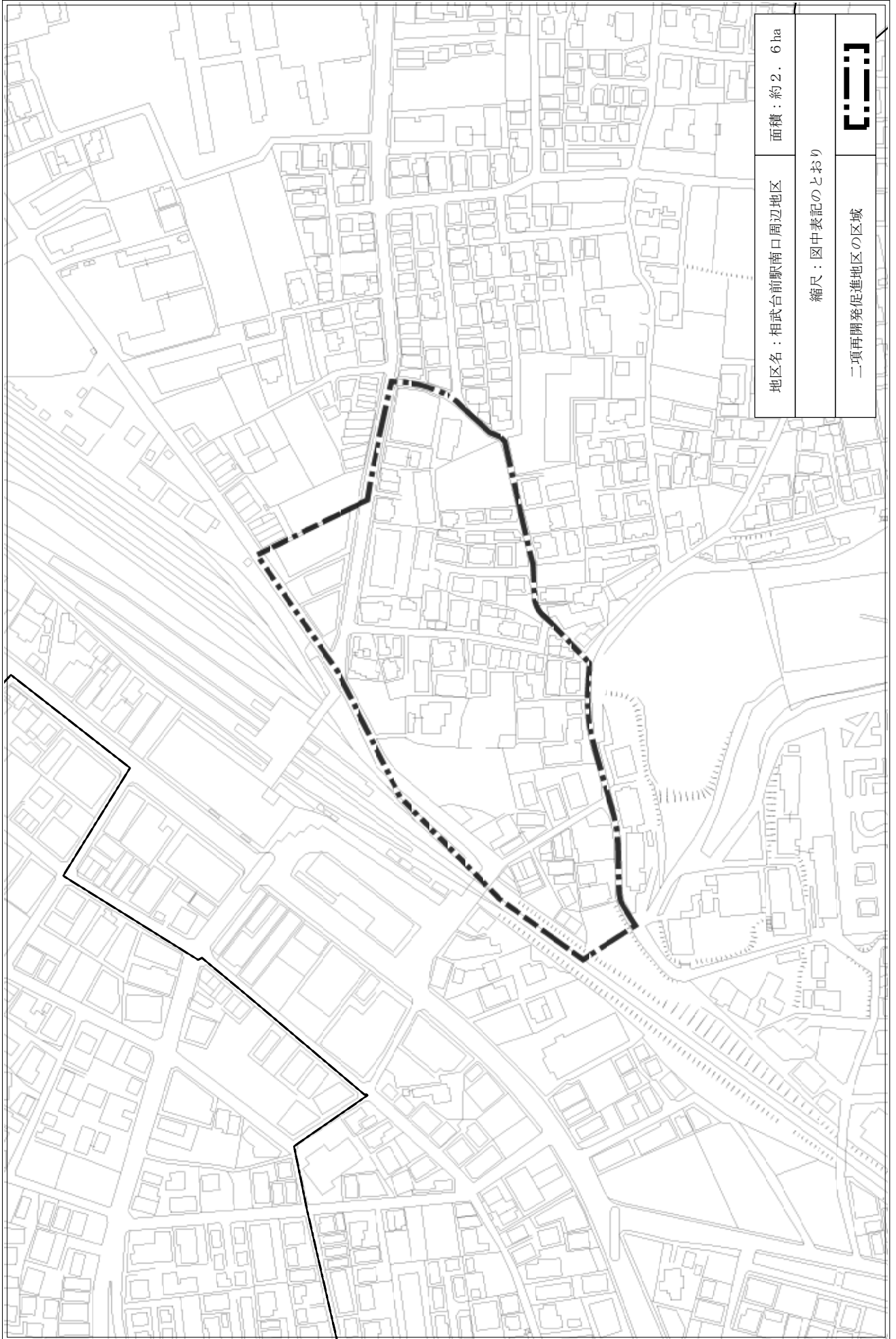
(新)

座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)





2 相武台前駅南口周辺地区





議第 4281 号

座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1075 号  
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

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

緑ヶ丘二丁目北地区については、市街地住宅整備関係事業等により地区施設を整備し、良好な住宅地を整備する方針で重点地区を定めていましたが、個々の住宅造成等により都市的未利用地が減少し、重点地区としての意義が消失したことから、削除するものです。

座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 住宅市街地のあり方

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違いなどにより次のような住宅市街地が形成されており、各地域の特性を生かした住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

##### ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地と、かつての水田に整備された計画的な中層団地

##### ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地など、丘陵部の緑を背景とした良好な住宅地が形成されている地域

##### ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地、低層住宅地が形成されている地域

##### ○ 相模野台地地域

高度成長期に道路基盤等が未整備のまま、高い住宅需要に応える形で無秩序に形成された住宅地市街地や工場周辺に立地した住宅地が形成されている地域。昭和50年代以降、工場跡地へのマンション建設が進行している地域

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

少子高齢者社会の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、誰もが安全で快適に暮らせる人にやさしい居住環境の形成と、地域及び市民が、自助力・共助力を十分に発揮し健やかな生活が営めるような側面的支援を進めていく。

また、地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、地域の住宅地の将来像の合意形成を図りながら、将来像実現のベースとなる建築物の高さ、敷地規模等の設定を進める。

さらに、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め、良好な住環境の形成に努めるとともに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画、景観地区等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図るとともに、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の5つに類型化し、施策の展開を図る。

### ① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、細街路等の生活基盤の整備と将来像に適合した地域ルールに基づく建替更新を図ることにより、安全性、防災性に優れた住宅市街地の形成をめざす。

特に、老朽化した木造住宅が密集している市街地については、市街地整備の基本的な目標のもとに住環境整備事業等を活用して、住宅地の不燃化、共同化を図り、公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

### ② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

公共施設等の移転等に伴う低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

さらに、老朽化した公的賃貸住宅団地等については、居住環境の改善を図るため、周辺状況を勘案し、地区のまちづくりの方針にそって、集約化、効率的な建替えを誘導する。

### ③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、地域の将来像の合意形成を図りつつ、地区計画、高度地区、特別用途地区等の活用により、街区単位の土地利用の純化や土地利用転換のルールを定め、工業と共存した住宅市街地への改善を図る。

### ④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等の指定により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

### ⑤ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

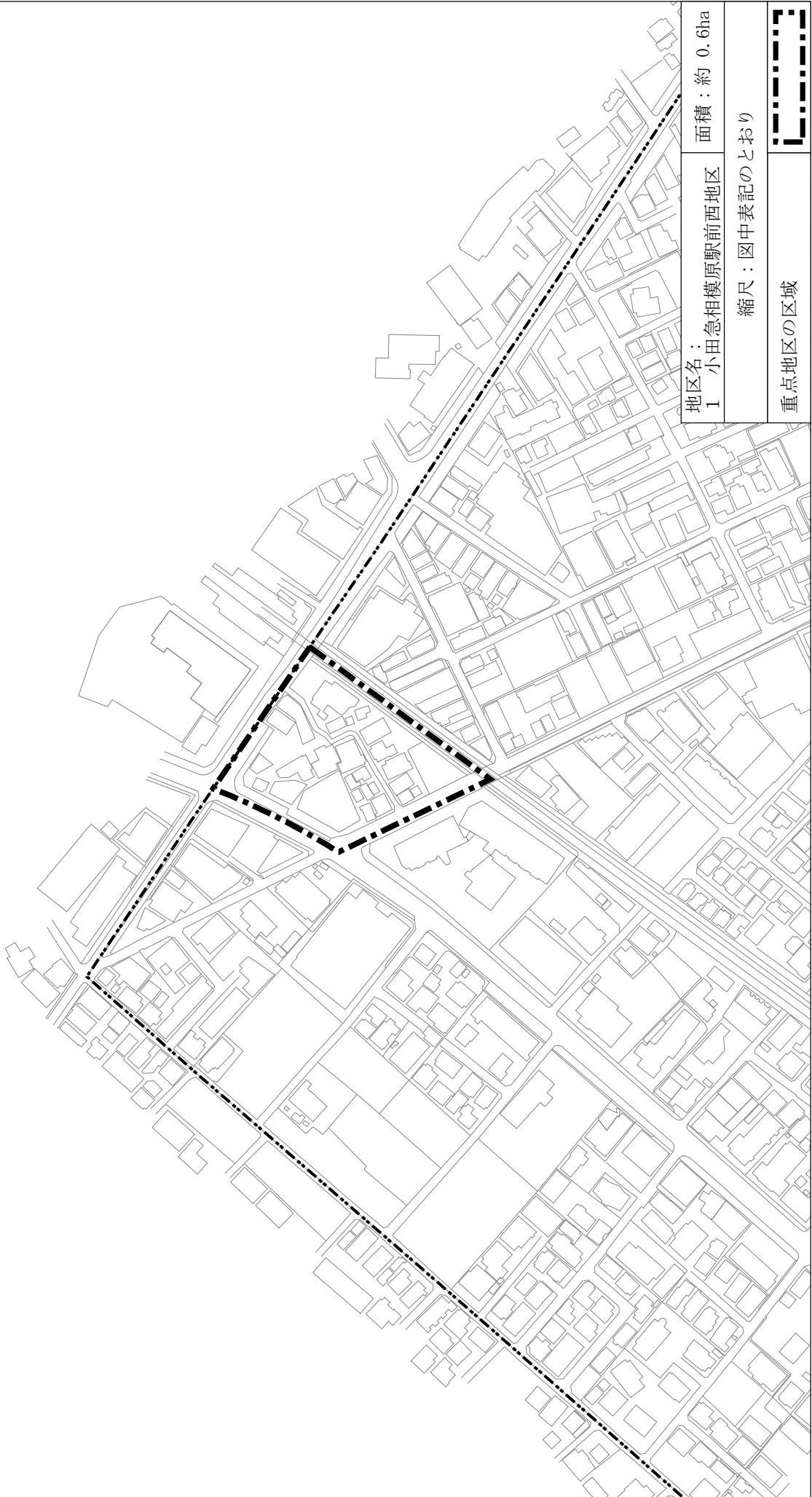
「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

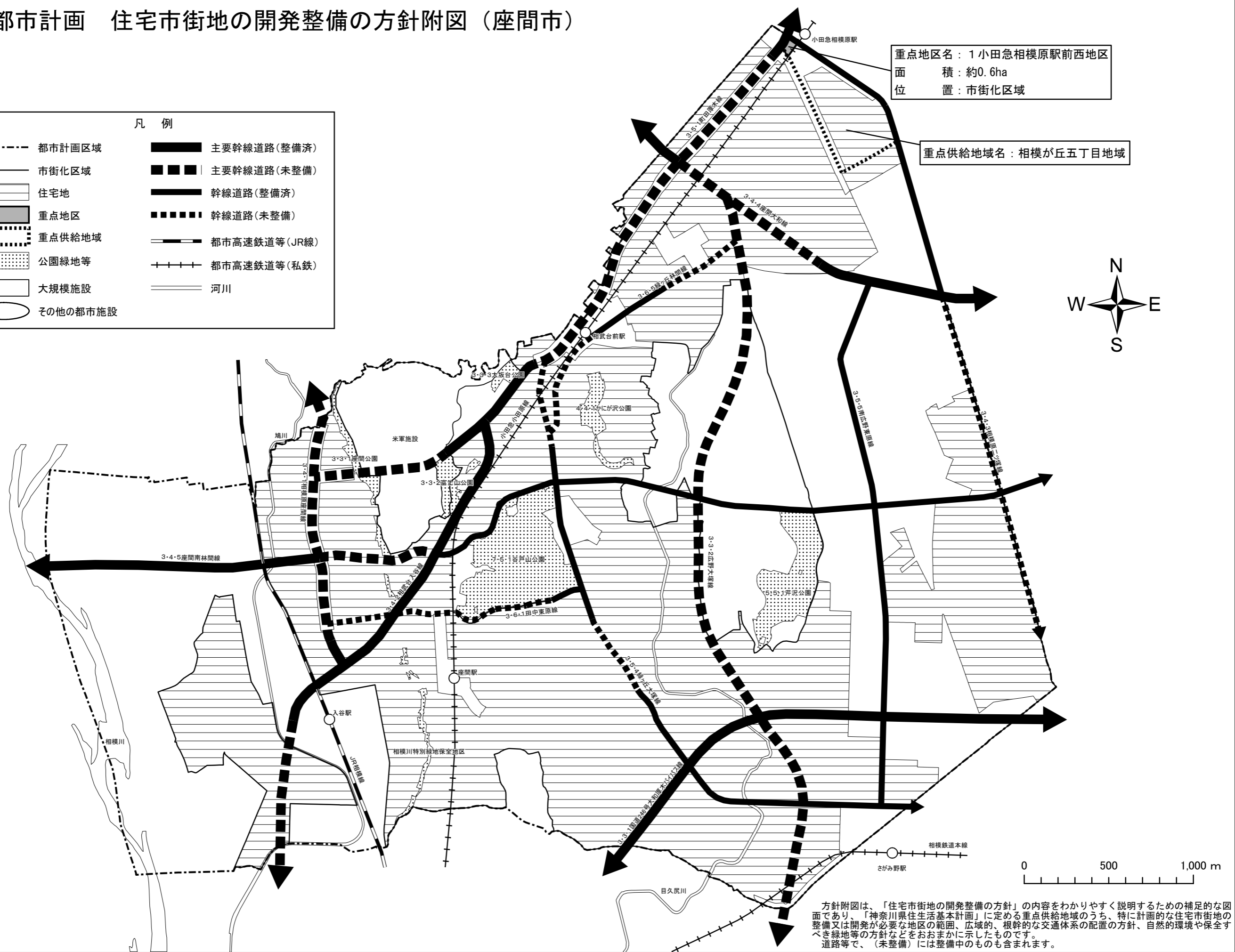
地区名	1 小田急相模原駅前西地区
面積	約0.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備の方針	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、地区外周の都市計画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業 ・第一種市街地再開発事業 ・都市計画道路相模原二ツ塚線整備事業 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項 ・市街地再開発事業変更
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	相模が丘五丁目地域

座間都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附图 別図 座間市



# 座間都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図（座間市）

凡 例	
-----	都市計画区域
-----	市街化区域
▨	住宅地
■	重点地区
⋯	重点供給地域
⋯	公園緑地等
□	大規模施設
○	その他の都市施設
———	主要幹線道路(整備済)
▬▬▬	主要幹線道路(未整備)
———	幹線道路(整備済)
▬▬▬	幹線道路(未整備)
———	都市高速鉄道等(JR線)
+++++	都市高速鉄道等(私鉄)
———	河川



方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容をわかりやすく説明するための補足的な図面であり、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。  
道路等で、(未整備)には整備中のもも含まれます。



## 座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 住宅市街地のあり方

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違いなどにより次のような住宅市街地が形成されており、各地域の特性を生かした住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

##### ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地と、かつての水田に整備された計画的な中層団地

##### ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地など、丘陵部の緑を背景とした良好な住宅地が形成されている地域

##### ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地、低層住宅地が形成されている地域

##### ○ 相模野台地地域

高度成長期に道路基盤等が未整備のまま、高い住宅需要に応える形で無秩序に形成された住宅地市街地や工場周辺に立地した住宅地が形成されている地域。昭和50年代以降、工場跡地へのマンション建設が進行している地域

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

少子高齢者社会の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、誰もが安全で快適に暮らせる人にやさしい居住環境の形成と、地域及び市民が、自助力・共助力を十分に発揮し健やかな生活が営めるような側面的支援を進めていく。

また、地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、地域の住宅地の将来像の合意形成を図りながら、将来像実現のベースとなる建築物の高さ、敷地規模等の設定を進める。

さらに、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め、良好な住環境の形成に努めるとともに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画、景観地区等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図るとともに、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の5つに類型化し、施策の展開を図る。

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 住宅市街地のあり方

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違いなどにより次のような住宅市街地が形成されており、各地域の特性生かした住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

#### 住宅地の地域特性

##### ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地とかつての水田に整備された計画的な中層団地

##### ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地など、丘陵部の緑を背景とした良好な住宅地が形成されている地域

##### ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地、低層住宅地が形成されている地域

##### ○ 相模野台地地域

高度成長期に道路基盤等が未整備のまま、高い住宅需要に応える形で無秩序に形成された住宅地市街地や工場周辺に立地した住宅地が形成されている地域。昭和50年代以降、工場跡地へのマンション建設が進行している地域

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、地域の住宅地の将来像の合意形成を図りながら、将来像実現のベースとなる建築物の高さ、敷地規模等の設定を進める。また、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め良好な住環境の形成に努める。さらに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画、景観地区等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の5つに類型化し、施策の展開を図る。

① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、細街路等の生活基盤の整備と将来像に適合した地域ルールに基づく建替更新を図ることにより、安全性、防災性に優れた住宅市街地の形成をめざす。

特に、老朽化した木造住宅が密集している市街地については、市街地整備の基本的な目標のもとに住環境整備事業等を活用して、住宅地の不燃化、共同化を図り、公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

公共施設等の移転等に伴う低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

さらに、老朽化した公的賃貸住宅団地等については、居住環境の改善を図るため、周辺状況を勘案し、地区のまちづくりの方針にそって、集約化、効率的な建替えを誘導する。

③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、地域の将来像の合意形成を図りつつ、地区計画、高度地区、特別用途地区等の活用により、街区単位の土地利用の純化や土地利用転換のルールを定め、工業と共存した住宅市街地への改善を図る。

④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等の指定により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

⑤ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。



① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、細街路等の生活基盤の整備と将来像に適合した地域ルールに基づく建替更新を図ることにより、安全性、防災性に優れた住宅市街地の形成をめざす。

特に、老朽化した木造住宅が密集している市街地については、市街地整備の基本的な目標のもとに市街地住宅密集地区再生事業やコミュニティ住環境整備事業等を活用して、住宅地の不燃化、共同化を図り、公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、各地域に点在しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

公共施設等の移転等に伴う低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

また、老朽化した公的賃貸住宅団地等については、居住環境の改善を図るため、周辺状況を勘察し、地区のまちづくりの方針にそって、計画的な建替を誘導する。

③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、地域の将来像の合意形成を図りつつ、地区計画、高度地区、特別用途地区等の活用により、街区単位の土地利用の純化や土地利用転換のルールを定め、工業と共存した住宅市街地への改善を図る。

④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等の指定により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

⑤ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

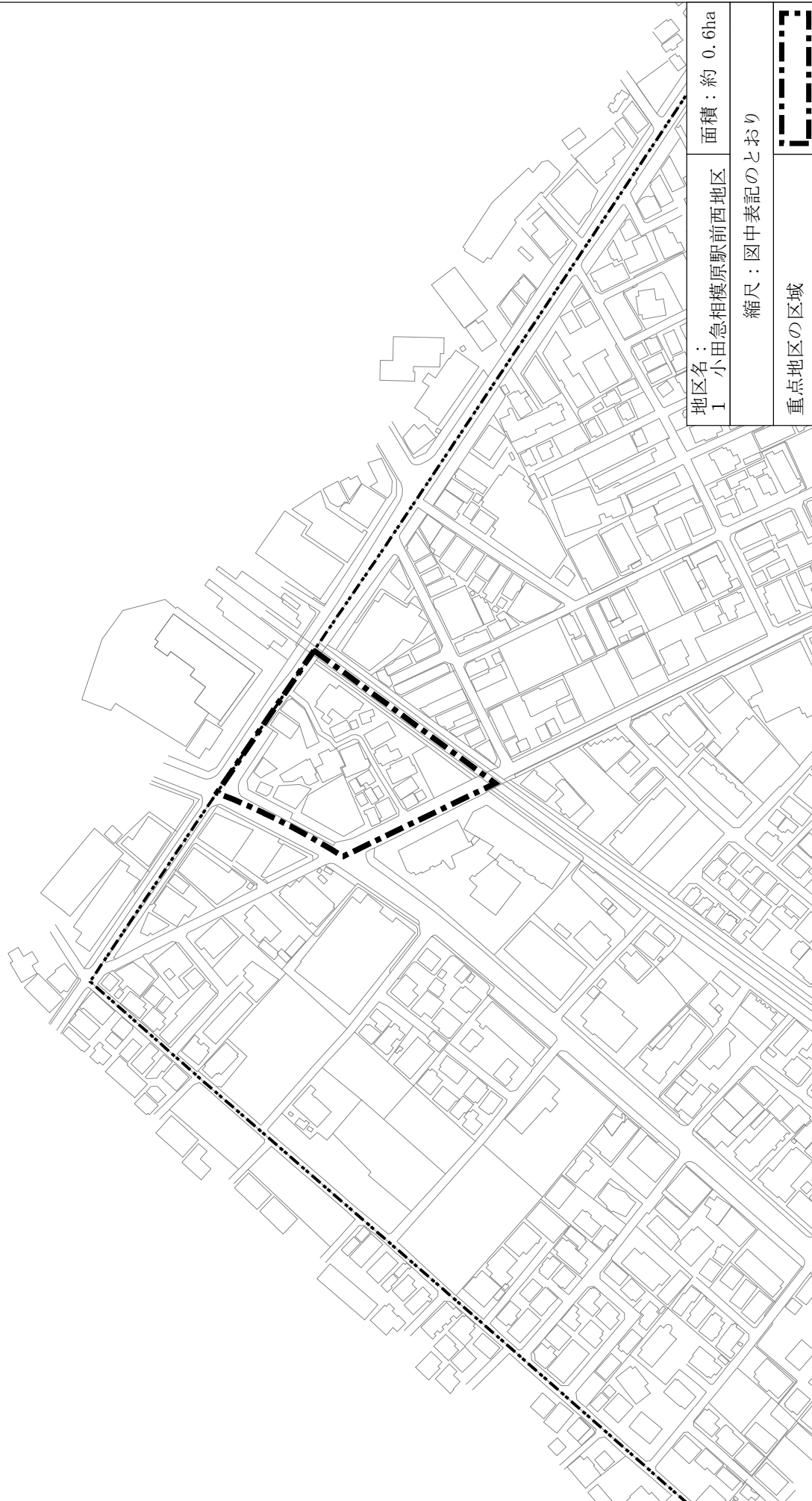
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 小田急相模原駅前西地区
面積	約0.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備の方針	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、地区外周の都市計画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。 <u>概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業</u> ・第一種市街地再開発事業 ・都市計画道路相模原二ツ塚線整備事業 <u>概ね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項</u> ・市街地再開発事業変更
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	相模が丘五丁目地域

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	緑ヶ丘二丁目北地区	小田急相模原駅前西地区
面積 (ha)	約6.7ha	約0.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>市街地住宅整備関係事業及び地区計画等の実施により、都市施設の整備を進めるとともに、良好な住宅及び住宅地の整備、誘導を図る。</u>	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<u>座間南林間線沿いについては中密度の住宅及び商業施設等の複合市街地とする。</u>	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<u>市街地住宅整備関係事業及び地区計画等の実施することにより、地区内の道路等の整備を図る。</u>	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、地区外周の都市計画道路等の整備を図る。
ニ <u>公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件整備等の措置</u>	<u>地権者の共同化を進めながら、市街地住宅整備関係事業等を実施し、道路等の整備を図る。</u>	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。
ホ <u>概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業</u>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種市街地再開発事業</li> <li>・都市計画道路相模原二ツ塚線整備事業</li> </ul>
ヘ <u>概ね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画の決定</li> <li>・用途地域の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>市街地再開発事業変更</u></li> </ul>
ト <u>その他の特記すべき事項</u>		
重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	<u>緑ヶ丘二丁目地域(約6.7ha)</u>	<u>相模が丘五丁目地域(約23.7ha)</u>

座間都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 別図 座間市



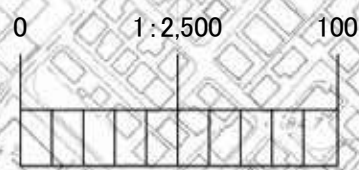
(新)

# 重点地区概要図 [小田急相模原駅前西地区]

事業名：市街地再開発事業



凡		例		
区	域	界		
事	業	区	域	
道	路	整備済		
	計	画		
下	水	道	整備済	
	計	画		



(新)

(旧)

# 重点地区概要図 [緑ヶ丘二丁目北地区]



凡 例	
区 域 界	
事 業 区 域	
道 路	整備済
	計 画
下 水 道	整備済
	計 画

事業名：地区計画

