

# 大和都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年11月1日

神奈川県



大和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、8つの駅を持つ鉄道網と縦横に走る国道や県道等による恵まれた交通体系を背景に、急速に市街化が進行してきましたが、東部に境川、西部に引地川が流れ、その周辺には樹林地や農地等の良好な自然環境が残されております。

将来都市像としては、この便利で自然の豊かさが感じられる都市空間を大切にしていくために、「交通の便がよく、自然のゆたかさが感じられる快適な都市空間を大切にし、いつまでも健康に住みつづけ、生き生きと活動がつづけられるまちをみんなでつくり、未来へと引き継いでいく」を目指しているものです。

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

■ 都市計画区域マスタープランとは

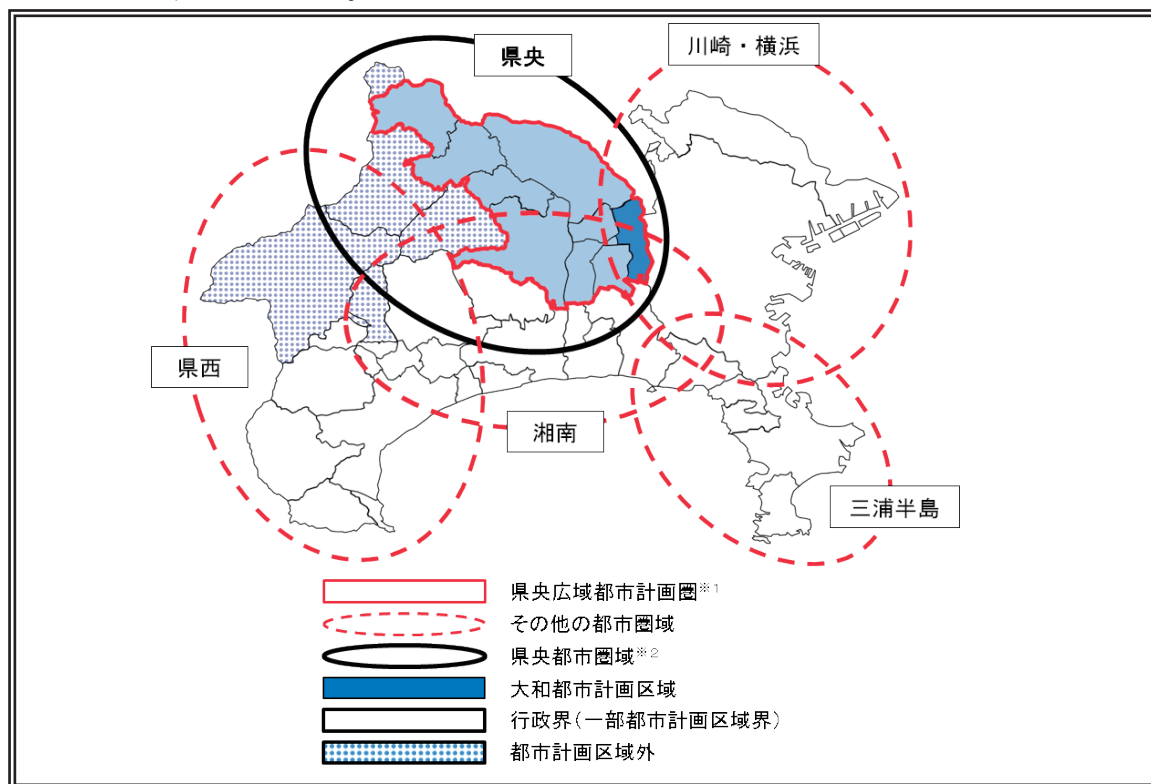
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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

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

大和都市計画区域は、大和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

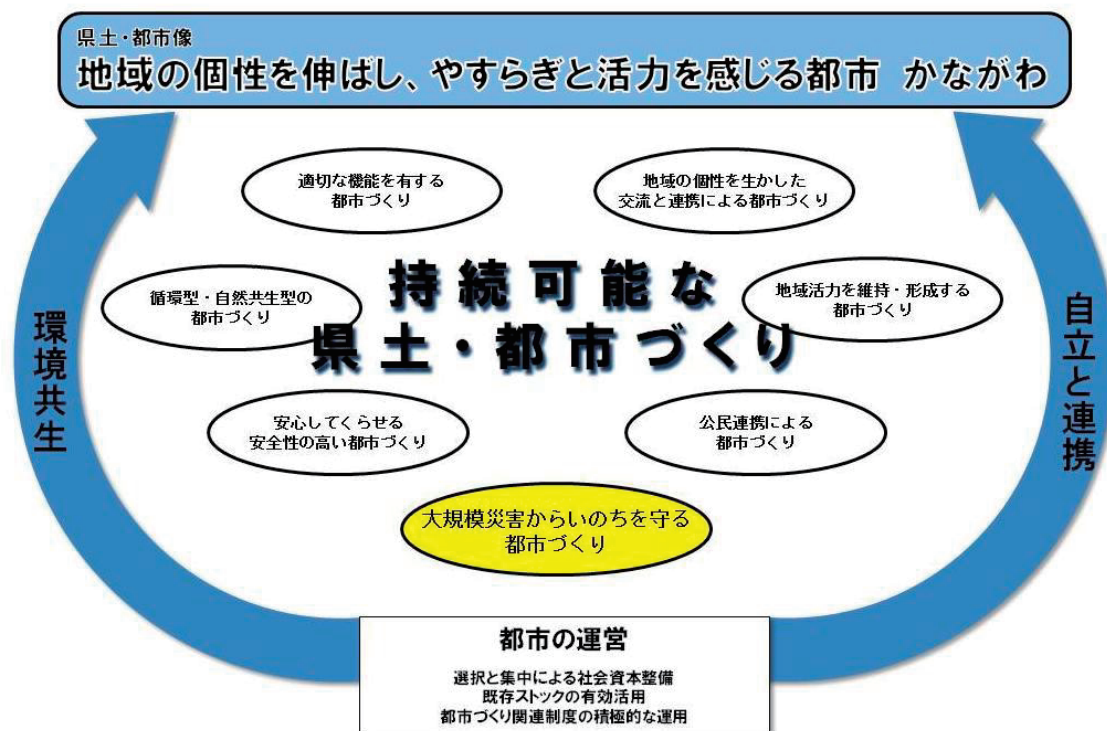
#### ① 県土・都市像

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接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<sup>※</sup>」、「やまなみ・酒匂川景観域<sup>※</sup>」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接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)



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
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

## 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

本区域における都市づくりは、「交通の便がよく、自然のゆたかさが感じられる快適な都市空間を大切にし、いつまでも健康に住みつけ、生き生きと活動がつづけられるまちをみんなで作って、未来へと引き継いでいく」を将来都市像とし、その実現に向けて、次の4つの柱を基本目標とする。

- ① 安心して暮らせるまち
- ② 共生できるまち
- ③ ルールを守るまち
- ④ 力を合わせてつくるまち

#### (3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、市街地が形成されてきた歴史や、地域の特性などから大きく、北部、中部、南部の「3つのまち」に分け、それぞれの都市機能と地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

##### ① 北のまち(中央林間、つきみ野、南林間、鶴間)

「良好な住宅地と文化の香り」を目標とし、現在の良好な住環境を大切にしながら、中央林間駅周辺地域を中心に、北の地域拠点としてふさわしい都市機能と緑が調和したまちづくりを進める。

##### ② 中央のまち(大和、相模大塚、桜ヶ丘)

「商・工・住・緑が織りなす多機能なまち」を目標とし、プロムナードの活用などにより中心市街地として商業を活性化するとともに、泉の森を中心とした引地川沿いの森や公共施設と大和駅のネットワーク化を図り、大和市の中心にふさわしい魅力づくりを進める。

##### ③ 南のまち(高座渋谷)

「新しいまちと古くからのまちが坂道で結ばれる緑のここちよい生活の地」を目標とし、高座渋谷駅周辺地域の都市基盤整備を進め、南の地域拠点にふさわしい都市機能と緑や歴史にふれあえるまちづくりを進める。

##### ④ 新市街地ゾーン

本区域北部及び中央部においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、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	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約 228 千人	おおむね 237 千人
市街化区域内人口	約 218 千人	おおむね 226 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ふまえ、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。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	平成 22 年	平成 37 年	
生産規模	工業出荷額	2,224 億円	おおむね 2,671 億円
	卸小売販売額	おおむね 4,925 億円	おおむね 5,030 億円
就業構造	第一次産業	0.5 千人 (0.5%)	おおむね 0.4 千人 (0.4%)
	第二次産業	23.9 千人 (24.6%)	おおむね 19.4 千人 (20.2%)
	第三次産業	72.6 千人 (74.9%)	おおむね 76.4 千人 (79.4%)

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

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

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

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

年 次	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 2,008 ha

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) 拠点商業地・中心業務地

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、拠点商業地・中心業務地として、今後とも拠点商業地にふさわしい商業環境の形成を図る。また、中心業務地としての文化施設、業務施設の集約を推進する。

###### (イ) 地区中心商業地

小田急江ノ島線と東急田園都市線との結節点である中央林間駅周辺地区及び高座渋谷駅周辺地区については、地区中心商業地として、商業集積を積極的に推進する。

###### (ウ) 近隣商業地

南林間駅、鶴間駅、桜ヶ丘駅及び相模大塚駅並びにつきみ野駅周辺地区については、住民の日常購買需要を賄う近隣商業地として、魅力と秩序ある商業施設の整備を促進する。

###### 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

###### (ア) 既成市街地内の住宅地

中央林間駅及び南林間駅周辺地区並びにつきみ野駅周辺地区については、良好な居住環境を形成しているためその保全に努める。

また、鶴間駅、桜ヶ丘駅、高座渋谷駅及び大和駅並びに相模大塚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。

###### (イ) 新規に開発すべき住宅地

下鶴間地区、福田地区等については、都市基盤施設の整備された住宅地として開発を促進する。

##### 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

小田急江ノ島線と相模鉄道本線が交差する大和駅周辺をはじめとする中央林間駅、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。

また、高座渋谷駅周辺については、土地区画整理事業等による都市基盤整備とあわせ、計画的な開発の誘導により、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

住工混在地区においては、建物の規制、誘導等を行うことにより土地利用の純化を推進し、その地区にふさわしい土地利用を図る。

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を行うために、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

#### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅と農地等が混在している住宅地においては、土地区画整理事業等により、都市防災や都市環境上必要な道路等の整備に努め、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。

## 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。

## 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。

### 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

本区域北部及び中央部においては、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。

## (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、この特徴を生かし、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主要な幹線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、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 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を構成する主要な幹線道路では、民間路線バス網の充実や、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 これら交通施設の整備にあたっては、本区域のまちづくりの基本理念「交通の便がよく、自然のゆたかさが感じられる快適な都市空間を大切にし、いつまでも健康に住みつけ、生き生きと活動がつづけられるまちをみんなでつくり、未来へと引き継いでいく」に基づき、誰もが使いやすい移動サービスの実現を図る。

オ 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、十分な歩道幅員を確保するため、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、3・5・8 新道下南庭線、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

3・3・2 丸子中山茅ヶ崎線等の交通渋滞の解消を図るため、小田急江ノ島線と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駅前広場の充実を図る。

### エ 駐車場

開発行為、建築行為等の土地利用転換や市街地開発事業等に合わせた整備など、長期的なまちづくりの視点から駐車場の整備を図る。

## 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  $3.5\text{km}/\text{km}^2$  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・5・2 公所相模原線 3・5・3 公所中央林間線 3・5・14 大和駅東線
駅前広場	中央林間駅東口駅前広場

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

#### 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、河川整備との連携を図りながら、引き続き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。

#### 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。

### 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、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。

##### (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

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。

##### (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、ごみ処理施設等の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。

### ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内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	大和駅東側第4地区
土地区画整理事業	渋谷南部地区 下鶴間山谷南地区 下福田地区

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

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、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、将来像である「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 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、さらに緑の質を向上させ、適正に配置する。

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 「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を検討し、大和が目指すまちの姿の実現に取り組む。

##### 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、それらと一団の農用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、下和田地区の農用地等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、久田の森及び中央の森と、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を生産緑地地区として保全を図る。

### 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、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 21%(約 554ha)を、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

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

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

地域地区、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

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	83ha
緑地	36ha

## 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。

- 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 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当たっては、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。

## オ その他

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



# 大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（大和市）



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

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