

大磯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

大磯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、相模湾や山などの自然環境、松並木や歴史的建造物などの歴史・文化環境など固有の環境により醸成されてきた都市であり、「豊かな自然に歴史・文化が薫りほっとする素敵なまち 大磯」を目標とした都市づくりを目指しているものです。

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

■ 都市計画区域マスタープランとは

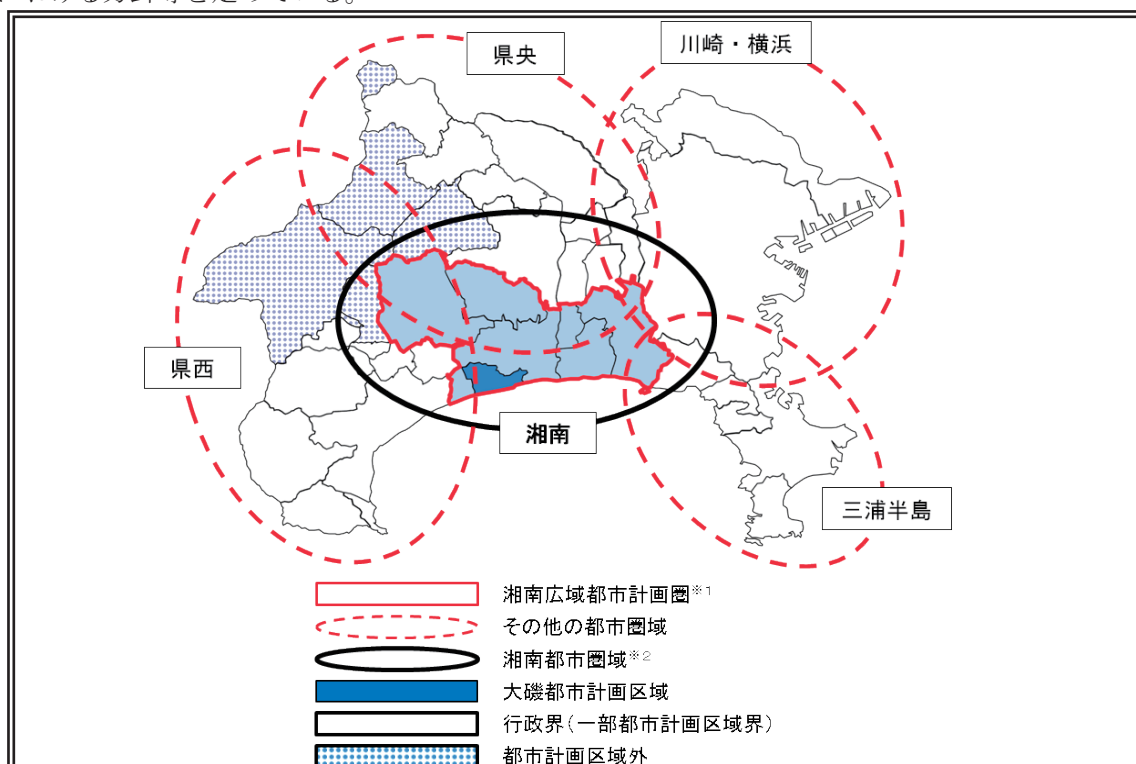
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

大磯都市計画区域は、大磯町の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南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 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 湘南都市圏域は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

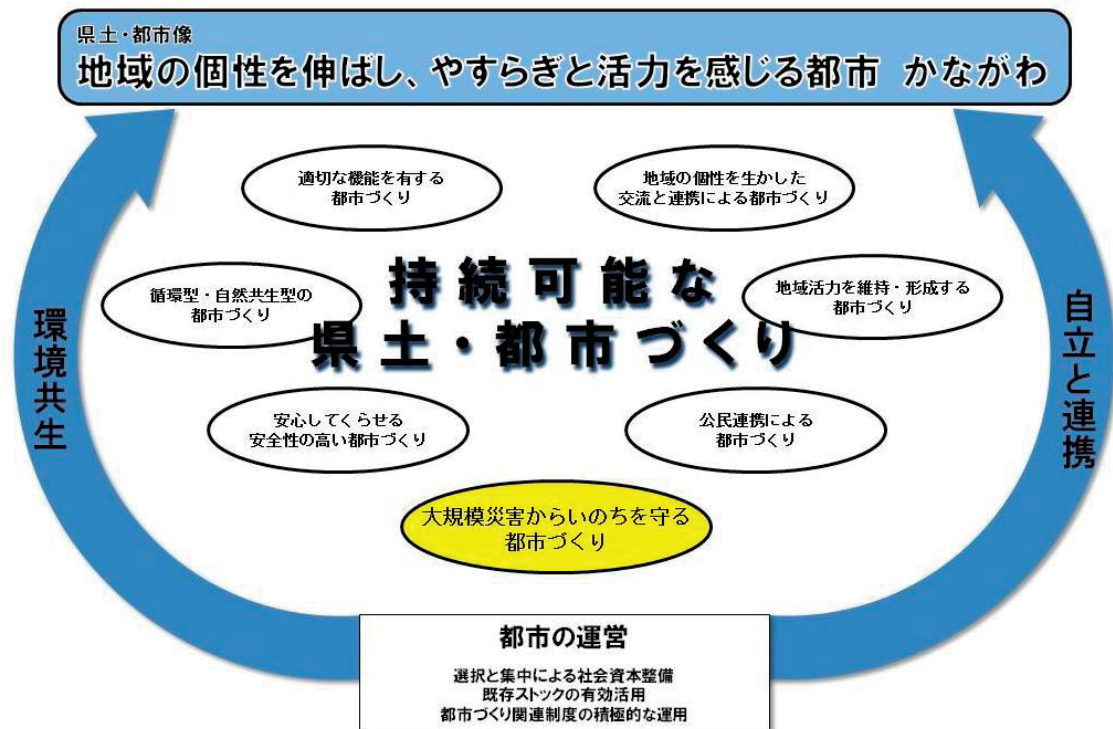
① 県土・都市像

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

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

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

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



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

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

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

③ 「自立と連携」の方向性

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

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

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(3) 都市計画の目標

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力をいっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(2) 基本方向

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要である。

また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要がある。

さらに、大規模地震による津波や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 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 山、川、海の連続性を踏まえた海岸侵食対策、海浜利用や周辺環境にも配慮した津波、高潮対策を進める。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。

カ 境川、引地川など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などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

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、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

ク 内陸側においては、ゆとりある住環境を形成するとともに、既存の大学・研究機関の立地や工業団地などの産業集積、幹線道路の整備による広域連携の機能を生かして、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区やさがみロボット産業特区などの産業振興施策と連携を図りながら、新たな企業の立地を誘導することで、産業活力のある市街地の形成を図る。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 大磯港などの港を拠点とした地域の個性ある発展のため、イベントなどの活動を通じ、港の資産を生かした地域の活性化や魅力の向上を図る。

② 海と山の魅力を融合させる土地利用 〈環境調和ゾーン〉

ア 丹沢の「山」の魅力と湘南の「海」の魅力が接し、融合する地域として、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

イ 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、地区計画を用いた土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 大磯丘陵や丹沢山地の麓などに広がるやまの辺の里地里山などの自然的環境は、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・再生を図るとともに、身近な自然とのふれあいの場や公園として活用を図る。

③ 新たな魅力を生み出す山や森林等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、多様な生態系の維持や土砂災害などに対する防災機能の向上に配慮しながら、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 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) 「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備して、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新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画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) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、JR藤沢駅～JR大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 「南のゲート」を生かした全国との交流連携をインパクトとして都市圏域内外の経済・産業を活性化させるため、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「JR相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(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 大磯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、次のとおり大磯町の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
大磯都市計画区域	大磯町	行政区域の全域 (地先公有水面を含む)

(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、「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」を町の将来像とし、「豊かな自然に歴史・文化が薫りほっとする素敵なまち 大磯」を基本理念として定め、次の目標の達成を目指し行うものとする。

- ① 自然と共生するまち
- ② 歴史が重層するまち
- ③ 安心して暮らしやすいまち
- ④ 特性を活かす産業のまち

(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、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 大磯地域(高麗、東町、大磯)

「自然と歴史・文化を受け継ぐ住む人にも訪れる人にも魅力的なまち」を目標とし、大磯の顔となる拠点づくりや緑と調和し文化が生きる住宅地の形成、海・山の風景の保全とふれあえる自然環境づくりなどを目指す。

② 小磯地域(東小磯、西小磯)

「海、山の自然と共生し、風情ある住みやすいまち」を目標とし、緑豊かな風情ある住宅地の維持・保全や里山・谷戸の環境の保全と活用などを目指す。

③ 国府南地域(国府本郷、国府新宿、月京、石神台)

「自然に学び自然を伝える」を目標とし、身近にふれあえる自然の保全と活用や風土豊かな住宅地の形成などを目指す。

④ 国府北地域(生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保)

「豊かな自然の中で生活文化を伝承し、農と緑を交流で生かすまち」を目標とし、住み続けられる集落地・住宅地づくりや農地・農業を活かした取組の推進、豊かな自然環境の保全と活用を目指す。

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 33 千人	おおむね 31.5 千人
市街化区域内人口	約 30 千人	おおむね 28.5 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	37 億円	おおむね 39 億円
	卸小売販売額	おおむね 328 億円	おおむね 335 億円
就業構造	第一次産業	0.4 千人 (2.7%)	おおむね 0.4 千人 (2.8%)
	第二次産業	3.1 千人 (21.4%)	おおむね 2.5 千人 (17.2%)
	第三次産業	11.0 千人 (75.9%)	おおむね 11.6 千人 (80.0%)

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 548ha

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(官公庁施設等)

大磯駅周辺の既存商業地、本区域西部の県道 63 号(相模原大磯)と国道 1 号が交差する地区及び本区域東部の県道 62 号(平塚秦野)と国道 1 号が交差する地区を日常の購買需要を賄う商業地として位置づける。

また、大磯駅周辺の国道 1 号線沿いの官公庁施設等の集積地区を業務地として位置づける。

なお、大磯駅周辺と国府支所周辺を、本区域の都市拠点と位置づけ、大磯駅周辺は町の中心として、国府支所周辺は西部地区の中心として、都市機能の集約化を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

高麗地区の J R 東海道本線南側の地区を工業地として位置づける。

また、本区域内の生鮮魚貝類の流通やコンクリート骨材等の貨物輸送を図る大磯港周辺と、貨物輸送の拠点となっている高麗地区の相模貨物駅を流通業務地として位置づける。

ウ 住宅地

J R 東海道本線北側の高麗地区、大磯地区、東小磯地区及び西小磯地区の一部並びに国道 1 号南部の東小磯地区及び西小磯地区並びに西部の石神台地区及び馬場地区の北部を住宅地として位置づける。

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(官公庁施設等)

大磯駅周辺及び大磯駅南部の国道 1 号と新湘南国道との間に位置する業務地及び商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業・流通業務地

高麗地区の J R 東海道本線南側の工業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

また、大磯港周辺及び高麗地区の相模貨物駅の流通業務地については、土地の中密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域東部の J R 東海道本線北側と高麗山公園との間の地区、国道 1 号南部の東小磯地区及び西小磯地区並びに本区域西部の石神台地区及び馬場地区の北部については、付近の自然環境と調和した住宅地として土地の低密度利用を図るものとする。

また、これ以外の地区に位置する住宅地については、地区内道路の整備改善を図りつつ、土地の中密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

「紺碧の海に緑の映える住みよい大磯」を目指した住まいづくりを推進するため、住宅建設の方針を次のとおり定め、計画的な住宅建設を誘導する。

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関する方針

(ア) 住宅と商業等の混在する地区

合理的な土地利用、都市基盤の整備並びに建築物の整備及び改善を一体的に行い、商業、業務、文化施設等と調和した都市型住宅様式の定着を図る。

(イ) 良好な住宅地

都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が形成されている地区は、地区計画等の活用により良好な居住環境の保全を図る。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

(ア) 中間的な住宅地

部分的な整備により居住環境の向上が図られる地区は、住環境が悪化しないように敷地の細分化及び住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により良好な住宅地形成を図る。

(イ) 密集住宅地

大磯駅南部の商業地など都市基盤整備が遅れたまま住宅等が高密度に集積している地区では、住環境整備事業等により、防災面を考慮しながら土地の有効利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

ウ 進行市街地の開発に関する方針

進行市街地にあつては、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

本区域を湘南の良好な住宅都市とするため、自然環境に恵まれた立地条件を生かした市街地の形成を図るとともに、住宅地としての良好な環境を維持する。市街化区域内の農地及び未利用地については、周辺の市街地の状況を考慮しつつ、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

ア 土地の高度利用に関する方針

大磯駅南部の中心市街地については、活性化を図るため、土地の高度利用を検討する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 高麗地区及び大磯地区の住工混在地区については、当該地区の特性に配慮し、地区計画等の活用による用途の転換及び用途の純化により、都市環境の向上を図る。

(イ) 中心商業地における住商混在地区については、土地の高度利用に合わせた用途転換等を行う。

(ウ) 高麗地区の工場跡地等については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために、状況により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。

(エ) 馬場地区の北部等の丘陵地の緑と調和する住宅地については、用途転換を図り、低層住宅地としての土地利用の誘導を図る。

(オ) 県道 63 号(相模原大磯)と国道 1 号が交差する地区等の幹線道路の沿道に立地する商業地については、その立地特性を生かした土地利用の誘導を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤整備が遅れたまま住宅等が高密度に集積し、老朽化している地区については、住環境整備事業等により、防災面を考慮しながら土地の有効利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

また、既存の工業地については、住工混在を防止するため、地区計画等により適正な土地利用の誘導、規制等を行い、工場周辺緑化など環境の保全育成を推進する。

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、農地等が都市的利用に転換する場合には、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

各種の農業関係事業を実施した虫窪地区、生沢地区、寺坂地区及びその周辺並びに農業構造改善事業を実施した西小磯地区については、野菜及び果樹を中心とした農作物の生産地として保全する。また、その他の農業振興地域内の農用地については極力保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

がけ崩れ等の災害防止のため、高麗山から西小磯に連なる丘陵地一帯や鷹取山周辺を保全する。また、二級河川不動川、葛川及び金目川の流域の農地、緑地等については、流域の保水・遊水機能を確保するために保全する。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

高麗山から東小磯地区、西小磯地区に連なる風致景観の良好な丘陵地は、自然地として保全するとともに、鷹取山を中心とした西北部丘陵地及び不動川東部の丘陵地は、本区域における自然景観の骨格をなすものであり、その保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

また、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失等の課題がある、又は課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細やかな土地利用の整序を図るものとする。

(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、新たな活力の創出や利便性を図るものとする。

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基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 今後とも増大する交通需要に対しては、極力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するものとする。
- イ 住宅地の通過交通を排除し、円滑な交通を確保するとともに防災空間としての役割を果たす幹線道路の整備を積極的に推進し、幹線道路網の形成を図る。
- ウ 交通施設計画に当たっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。
- エ 交通施設の整備に当たっては、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。
- オ 生活系道路の交通施設については、本区域における都市づくりの基本理念「安心して暮らしやすいまち」に基づき、歩車道分離、交通安全施設等の整備を進めるものとする。
- カ 自動車交通量の増大が見込まれる業務地及び商業地においては、効率的な交通規制等により交通流の円滑化を図る。
- キ 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

本区域を東西に通過する大量の通過交通需要に対し、通過交通と都市内外交通を分化し、円滑な交通流を確保するため、自動車専用道路は、1・4・1新湘南国道及び国道271号(小田原厚木道路)を配置し、主要幹線道路は、3・5・1国道134号線及び国道1号を配置するとともに、(仮称)湘南新道の計画の具体化を図る。また、幹線道路は、県道63号(相模原大磯)等を配置するとともに(仮称)国府新宿東西線の計画の具体化を図る。

イ 駅前広場

大磯駅において、バス等の道路交通と鉄道の有機的な関係、良好な都市景観並びに利用者の利便、安全及び快適を確保するため、駅前広場を配置し、周辺の市街地整備との調和を図りながら交通結節点機能の充実を図る。

ウ 駐車場

駅周辺の自転車駐車需要に対応するとともに、良好な市街地環境を維持し、交通の円滑化を図るため、自転車駐車場を配置する。

エ 港湾

生鮮魚貝類の流通やコンクリート骨材等の貨物輸送を図る大磯港を配置する。また、大磯港活性化整備計画に基づき、施設の整備等を図る。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね3.5km/km²となることを目標として整備を進める。

イ おおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設

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

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・4・1新湘南国道
主要幹線道路	3・5・1国道134号線

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

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

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整備総合計画との整合を図りながら、流域関連公共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、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、時間雨量 50 mm の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

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

(ア) 下水道

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。

(イ) 河川

二級河川不動川、葛川及び金目川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(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を図るものとする。

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。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 ごみ処理施設

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

イ 汚物処理場

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、し尿処理施設を配置する。

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

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、リサイクルセンター等の整備を図る。

イ 汚物処理場

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、し尿処理施設(機能更新)の整備を図る。

(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、次の基本方針の下に計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地においては、都市基盤の整備及び商業業務機能の活性化を目的とした面的整備を図るものとする。

イ 周辺市街地においては、居住環境の改善及び整備を目的とした生活基盤整備を促進するものとする。

ウ 都市基盤が未整備であり、一団の農地を有している地区においては、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域の緑の将来像「広がる海と緑豊かな山が語り合うまち大磯」を実現するため、次の方針に基づき緑の保全及び緑化を推進し、生物多様性の保全と充実を図る。

ア 地形や水系などの自然の骨格を緑の骨格とし、緑の保全と活用を図る。

イ 骨格的な緑と暮らしの場の緑、歴史文化遺産や景観重要建造物と一体となった緑、公園緑地などを結ぶ緑のネットワークの形成を図る。

ウ 都市の安全性や美しい風景をつくる緑の保全と創造を図る。

エ 身近な暮らしの中に水と緑を育むとともに、自然との憩いの場の整備を進める。

オ 里山の緑の適正な管理を図る。

カ 都市計画公園については、その必要性や配置、規模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、適切に配置する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

- (ア) 都市における全体的な緑地環境の保全、スプロールの防止等を図るため、市街化区域に接する良好な自然林及び二次林、海浜地に接した海岸線の松林、市街地内に点在する大宅地の屋敷林等の保全を図る。
- (イ) 大気汚染や地球温暖化の防止等の環境保全機能を果たす緑地の保全及び適正な配置を図る。
- (ウ) 緑の少ない市街地内においては、公共施設等の緑地の整備を図るとともに、公園及び緑地の適正な配置を図る。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

散策やハイキングを始め、多種のレクリエーションの拠点となるよう次のとおり都市公園の量的拡大及び質的な充実を図る。

- (ア) 街区公園及び近隣公園を適正に配置する。
- (イ) 本区域の中央部に運動公園を配置する。
- (ウ) 本区域の中央部及び東部に特殊公園(風致公園)を配置する。
- (エ) 本区域の東部に広域公園を配置する。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 地震、火災等の災害時における一次避難地として街区公園及び近隣公園を配置し、また、広域避難地として6・5・1大磯運動公園、7・4・1大磯城山公園等を配置する。
- (イ) 騒音、振動等の緩和のため、1・4・1新湘南国道等の沿線に緩衝機能をもつ緑地の保全を図る。
- (ウ) 土砂流出や崩壊等の恐れがある高麗山から東小磯にかけての丘陵地については、斜面樹林の保全を図る。
- (エ) 不動川、葛川及び金目川において想定される水害の防止のため、今後、河川改修等を行い、併せて緑地として整備する。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 自然環境に恵まれ、緑地として優れた眺望及び景観を残す湘南平、高麗山、鷹取山、富士見平(泣ヶ原)等の保全を図る。
- (イ) 歴史的、文化的に意義のある神社、境内地、高麗山から東小磯にかけての丘陵地、海浜地及びこれに連なる松林並びに旧東海道の並木敷等を緑地として保全するとともに、別荘地跡、屋敷林等を保全し、観賞地として活用を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域における緑地の配置については、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各系統別の配置計画に基づき、これら相互の調整を図り、高麗山から鷹取山にかけての自然林及び二次林、海浜地、別荘跡地の松林、公園、松並木並びに二級河川を緑地として配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

海浜地及び高麗山から鷹取山までの地域の緑地の保全、良好な自然環境及び風致景観の維持及び創造を図るため、風致地区を指定することにより保全を図る。

(イ) 特別緑地保全地区等

既成市街地内において貴重な緑地空間を提供している緑地及び市街化の進展に伴い減少の恐れのある緑地については、特別緑地保全地区等の指定により保全を図る。

イ 農地の保全・活用

市街化区域内の農地については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの農地を都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

ウ 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、身近な街区公園及び近隣公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

国府本郷地区に6・5・1大磯運動公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

自然的環境に恵まれた緑陰空間として、歴史的風致と一体となった7・4・1大磯城山公園や良好な風致景観を有する7・8・1高麗山公園を配置する。

(エ) 広域公園

本区域の東部に5・5・1湘南海岸公園を配置する。

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61%(約1,058ha)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地域地区又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地域地区又は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。

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 特殊公園(風致公園)	7・4・1 大磯城山公園

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。

風致地区	374ha
特別緑地保全地区	8ha
住区基幹公園	11ha
都市基幹公園	22ha
特殊公園	105ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざして、「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地、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、土地利用の規制及び誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、住宅密集市街地の不燃化を図るため、地区内建築物の共同・不燃化の促進、道路・公園等の整備を図り、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、本区域に影響を及ぼす地震の地震動の大きさ、液状化、津波、地滑り等の被害想定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、津波、地滑り対策を推進する。

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及び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。

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

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

津波による被害を予防するため、河川護岸等の災害予防施設の計画的な整備、津波情報の伝達体制や避難対策など津波防災体制を充実し、沿岸住民や海浜利用者の安全の確保を図る。

また、津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。

なお、あらゆる規模の津波を災害予防施設だけで防ぐことは現実的でないことから、「減災」の視点に立ち、「最大クラスの津波」については迅速かつ適切な避難ができるよう、継続的な普及啓発活動や津波避難訓練などのソフト面での対応を進める。

津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

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。

大磯都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（大磯町）

