

## 5. 中央地域（中央・落合住区）

### (1) 地域概要

中央地域（約 451.3ha）は、本市の中央部に位置し、中央住区と落合住区で構成され、東側は、大和市、藤沢市に隣接しています。

地域西端を南北方向に（都）寺尾上土棚線、東西方向に県道 45 号（丸子中山茅ヶ崎）が通っています。

中央地域は、中心拠点に位置付けられており、にぎわいや交流が生まれる市街地形成を目指し、落合住区南部では、新産業拠点の形成が求められている地域です。

中央住区は、中央地域の北側に位置し、北東部は計画的に開発された一団の工業地があり、西部は土地区画整理事業により商業・住宅系市街地が形成されています。

落合住区は、中央地域の南側に位置し、中央部は住居系の土地利用がされており、東側にはゴルフ場があり、西側を流れる比留川周辺には緑が多く残されています。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 14.9 千人（市全体の 17.7%）で、平成 17 年からの 10 年間で 18.5% 増加しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、一部で増加が見られる一方で、中央住区北部を中心に減少が進んでいます。

年齢構成は 40 歳代が最も多く、次いで 30 歳代が続いています。また高齢化率は 21.3% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、中央住区及び落合住区東部を中心に高齢化が進んでいます。

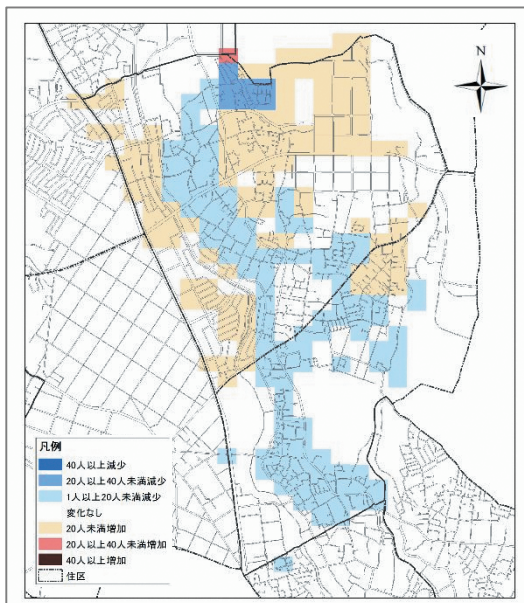
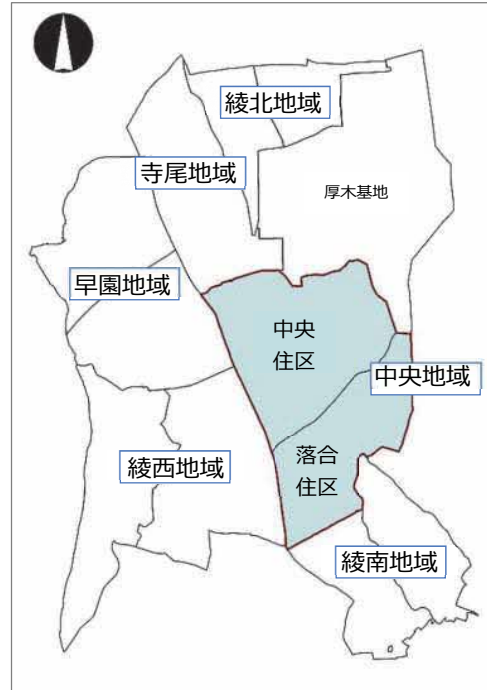


図 人口増減（2015年⇒2040年）

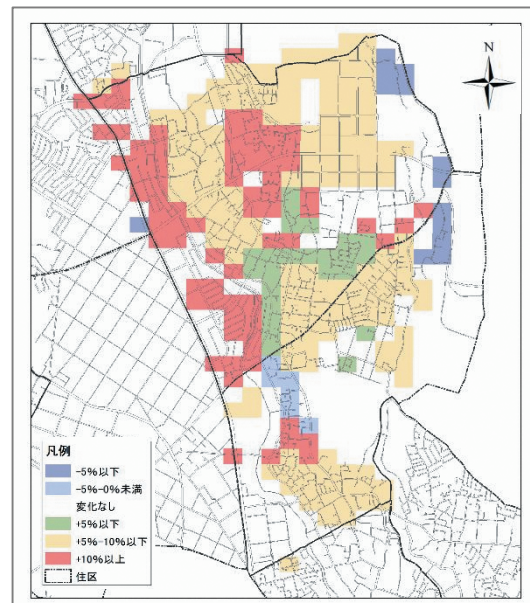


図 高齢化率の変化（2015年⇒2040年）

## (2) まちづくり上の課題

### ◆土地利用に関する課題

中心拠点は、本市の中心核にふさわしいにぎわい・交流の場としていくために、商業・業務施設の更なる立地・誘導を行い、高度な商業地と住宅地からなる良好な市街地を形成する必要があります。

新産業拠点として位置付けられている落合北部・吉岡東部地区は、計画的な都市基盤整備を図る必要があります。

良好な住宅地が形成されている深谷上地区・深谷南地区等は住環境の保全が求められているほか、深谷上地区・深谷中地区の工業団地では、良好な操業環境の保全を図る必要があります。

地域東部をはじめとした市街化調整区域には、農地や斜面緑地が多く分布しており、比留川及び蓼川周辺等に残る緑を保全するとともに農業の活性化と土地利用のコントロールを行っていく必要があります。

### ◆都市基盤整備に関する課題

#### 【道路】

主要幹線道路（（都）寺尾上土棚線、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）や幹線道路（市道1629-1号線、1629-2号線）及び地区幹線道路（（都）深谷早川線、（都）谷頭東山線、（都）中郷大邸線）等の整備により、綾瀬スマートインターチェンジの開通に合わせた交通ネットワークの形成を進める必要があります。

地域内の主要道路の混雑度は、市道1629-2号線の東海道新幹線高架から綾瀬市深谷交差点の区間、（都）寺尾上土棚線の藤沢市境から早川交差点の区間で高いため、混雑解消に向けた対応が必要です。

#### 【公園・緑地】

綾瀬スポーツ公園や深谷森林公園をはじめとした公園の維持・管理と、老朽化した公園については必要に応じた再整備を検討する必要があります。

長峰の森や比留川及び蓼川周辺に残る緑の保全や、地域内に多く残る生産緑地の維持・保全が必要です。

### ◆その他の課題

#### 【景観形成】

（都）寺尾上土棚線は、電線類地中化の促進と景観形成重点地区として沿道景観をコントロールしていく必要があります。また、比留川周辺についても水辺空間を活かした緑豊かな景観形成を行うため、景観形成重点地区の指定を検討する必要があります。

#### 【都市防災】

蓼川周辺における浸水対策の推進や、河川周辺に多く見られる土砂災害警戒区域では、土砂災害への対策を検討する必要があります。

**(3) まちづくりの目標**

土地区画整理事業によって整備された商業地のにぎわいと、工業団地及び新産業拠点による活力を備えつつ、周辺の住環境と共存する地域を形成します。

**(4) まちづくりの方針****◆土地利用の方針****【道路沿道エリア】**

中心拠点及びその周辺では、地区計画により、本市の中心核にふさわしいにぎわいと交流を生み出す商業・業務系土地利用を誘導します。

(都) 寺尾上土棚線、県道 45 号(丸子中山茅ヶ崎)、市道 1629-1 号線及び市道 1629-2 号線沿道は、幹線道路沿道の立地条件を活かし、周辺の住環境と調和した沿道型の店舗や沿道サービス施設等の立地誘導を図ります。

**【低層住宅エリア】**

深谷南周辺の低層住宅地は、良好な住環境を保全します。

**【中高層住宅エリア】**

良好な住環境が形成されている鶴が台住宅地では<sup>\*</sup>建築協定により、深谷中央地区では地区計画により、引き続き良好な住環境を保全します。

その他の中高層住宅地は、良好な住環境の形成を図り、中高層の建築物が建築される場合には、周辺環境との調和に十分配慮します。

**【工業保全エリア】**

深谷上地区・深谷中地区の工業団地については、地区計画により良好な生産環境の維持・向上を図ります。

**【新産業導入エリア】**

落合北部・吉岡東部地区は、新産業拠点の形成に向けた検討を行います。

**【農地保全エリア】**

比留川周辺の農地保全エリアは、土地利用誘導の制度導入を検討し、農地を保全します。

**【緑地保全エリア】**

比留川及び蓼川周辺では緑地を積極的に保全しつつ、土地利用を適切に誘導する制度等を検討し、環境上好ましくない土地利用を抑制します。

**【農地・集落地エリア】**

農地や緑地を積極的に保全しつつ、土地利用を適切に誘導する制度等を検討し、環境上好ましくない土地利用を抑制します。

◆都市基盤整備に関する方針

【交通施設の整備方針】

主要幹線道路である県道 45 号（丸子中山茅ヶ崎）は、東西方向の交通アクセスの利便性向上を図るため拡幅整備を促進します。

幹線道路である市道 1629-1 号線及び市道 1629-2 号線の拡幅整備により交通ネットワークの利便性向上を図ります。

地区幹線道路については、道路ネットワークのラダーパターンを補完する道路として（都）深谷早川線、（都）谷頭東山線及び（都）中郷大邸線の整備を推進します。（都）深谷早川線については、長峰の森の良好な緑地環境を保全しつつ、整備に向けた検討を進めます。

【公園・緑地の整備方針】

綾瀬スポーツ公園や深谷森林公園をはじめとした、既存の公園については、適切な維持管理と必要に応じた再整備を推進します。

長峰の森や比留川及び蓼川周辺に残る緑や地域内に多く残る生産緑地、市街化調整区域内の農地や緑地は保全を図ります。

◆その他の方針

【河川・下水道整備の方針】

比留川の流下能力を向上させるとともに、蓼川の河川改修を促進し、浸水被害の軽減を図ります。

【景観形成の方針】

（都）寺尾上土棚線は本市のシンボルロードであり、景観形成重点地区指定として景観形成を進めるとともに、電線類地中化を促進します。

比留川周辺は、本市の骨格的な景観であり、景観形成重点地区の指定について検討します。

【都市防災の方針】

蓼川の河川改修等による浸水対策や、河川周辺に多く見られる土砂災害警戒区域における土砂災害対策を促進します。



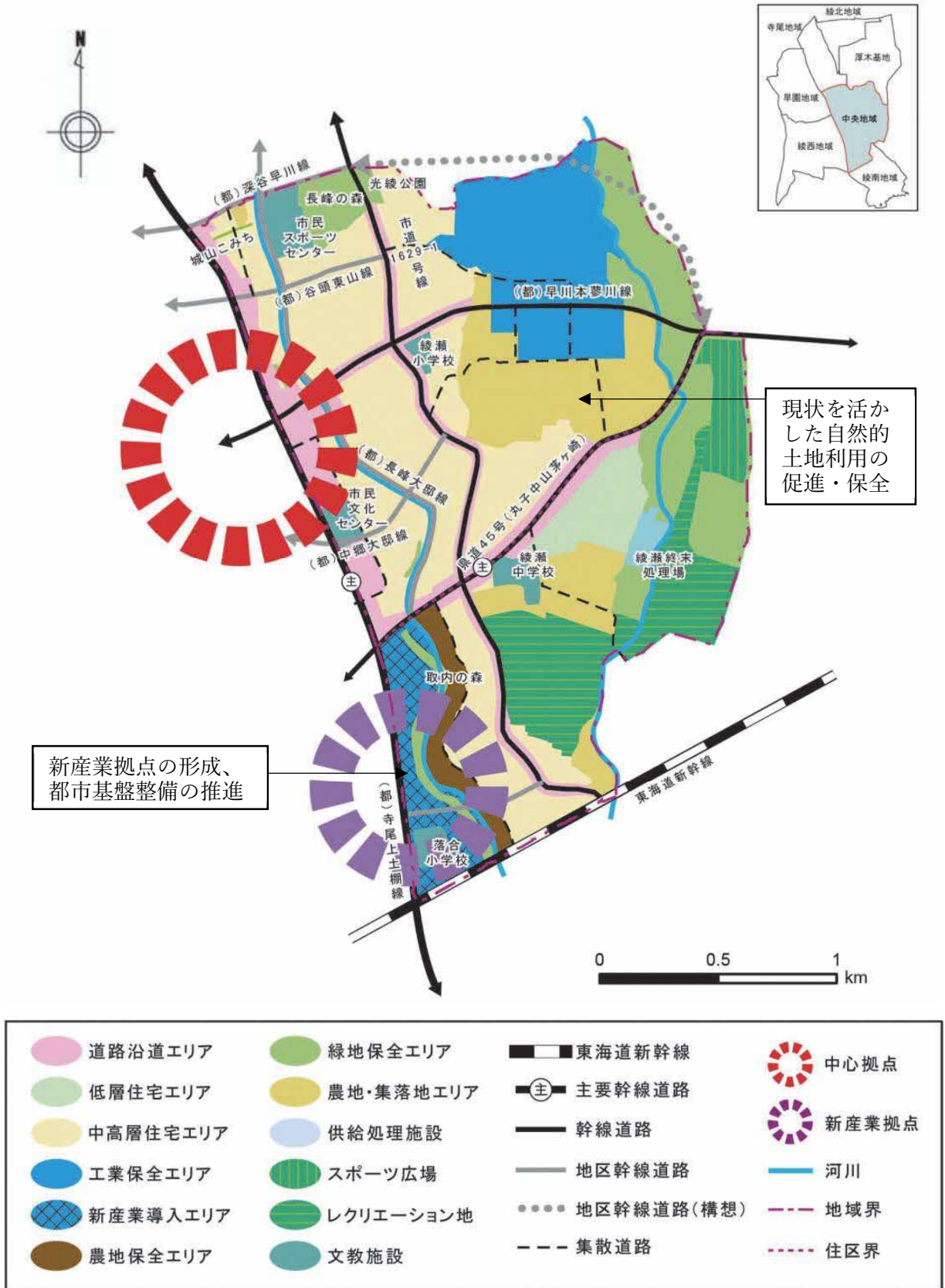


図 中央地域まちづくり方針図

## 6. 綾南地域（上土棚・長坂上住区）

### (1) 地域概要

綾南地域（約 236.0ha）は、本市の南東部に位置し、上土棚住区と長坂上住区で構成され、藤沢市に隣接しています。小田急線の長後駅に近接しており、市内においては利便性の高い地域です。

長坂上住区南端を東西方向に県道 22 号（横浜伊勢原）、上土棚住区の南北方向に（都）並塚笹山線が通っています。

綾南地域は、良好な住環境が広がっており、生活拠点を中心とした暮らしやすい市街地形成が求められている地域です。

上土棚住区は、綾南地域の東側に位置し、北部に低層住宅地と西部に住宅地がありますが、東部は工業地があり住宅と工場等が立地しています。

長坂上住区は、綾南地域の西側に位置し、農地や緑地も多く東部及び西部に住宅地があります。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 17.4 千人（市全体の 20.7%）で、平成 17 年からの 10 年間で 2.8%減少しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、上土棚住区東側の一部で増加が見られる一方で、綾南地域南東部を中心に減少が進んでいます。

年齢構成は 40 歳代が最も多く、次いで 60 歳代が続いています。また高齢化率は 27.4% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、綾南地域中央部・東部を中心に高齢化が進んでいます。

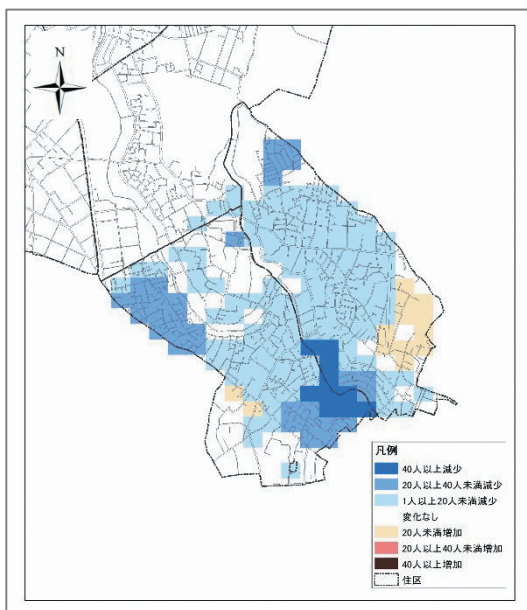
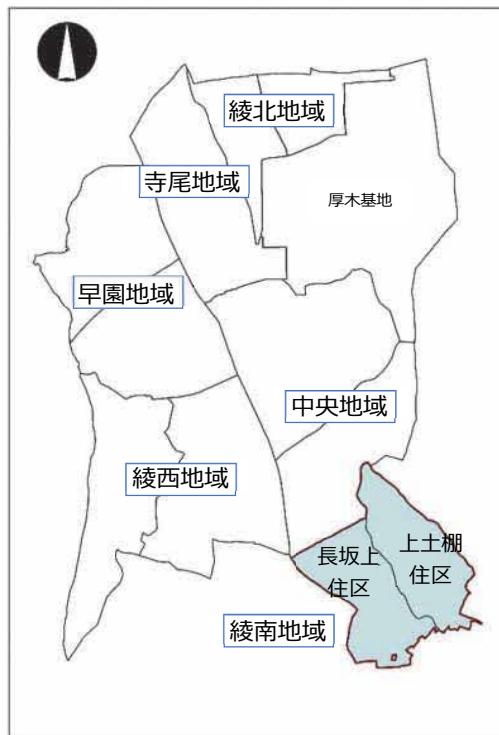


図 人口増減（2015年⇒2040年）

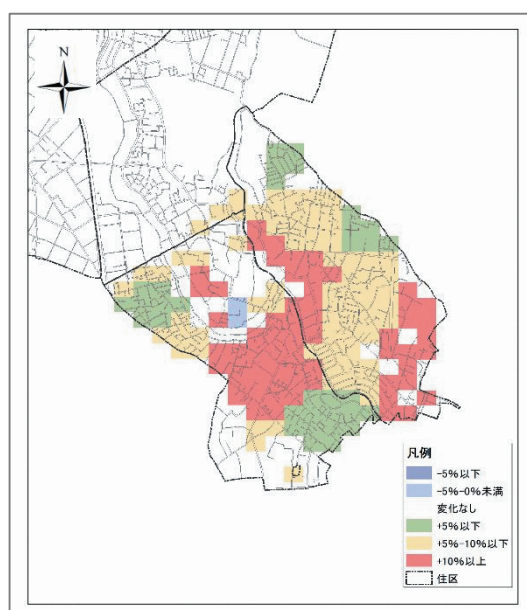


図 高齢化率の変化（2015年⇒2040年）

**(2) まちづくり上の課題****◆土地利用に関する課題**

上土棚南地区にある既存商業地周辺は、生活拠点として商業系土地利用の誘導と商業機能の拡充を図る必要があります。

良好な住宅地が形成されている上土棚中村地区は住環境の保全が必要です。

蓼川及び比留川とその周辺の農地や緑地は、資材置き場等の周辺の環境に悪影響を及ぼす土地利用については、抑制あるいは適切な土地利用への誘導を行う必要があります。

上土棚北地区・上土棚中地区の住工混在地区は、相互の環境改善が必要です。

また、厚木基地に係る移転補償事業により発生した空き地についての対応を検討する必要があります。

**◆都市基盤整備に関する課題****【道路】**

幹線道路（市道 1629-2 号線、（都）並塚笹山線）の整備推進と、（仮称）上土棚南北線及び（仮称）上土棚東西線の整備を検討し、綾瀬スマートインターチェンジの開通に合わせた交通ネットワークの形成を進める必要があります。

地域内の主要道路の混雑度は市道 1629-2 号線の JR 東海道新幹線高架から藤沢市境の区間で高いため、混雑解消に向けた対応が必要です。

バスによる長後駅等の鉄道駅との連携を強化し、地域全体の交通利便性を向上させる必要があります。

**【公園・緑地】**

綾南公園をはじめとした公園の維持・管理と、老朽化した公園については必要に応じた再整備を検討する必要があります。また、本地域は一人当たりの公園面積が 1.5 m<sup>2</sup>/人と市内で最も低く、行政区域内での標準面積 10 m<sup>2</sup>/人を下回るため、整備充実に向けた検討が必要です。

地域内には生産緑地等の既存緑地が多く残るため、これらを適切に保全するとともに、比留川及び蓼川周辺の緑を保全し、緑豊かな住環境の形成が必要です。

**◆その他の課題****【景観形成】**

比留川周辺については水辺空間を活かした緑豊かな景観形成を行うため、景観形成重点地区の指定を検討する必要があります。

**【都市防災】**

比留川及び蓼川周辺における浸水対策の推進や、河川周辺に多く見られる土砂災害警戒区域では、土砂災害への対策を検討する必要があります。

落合南地区・上土棚南地区の住宅密集地では、大規模地震発生時における火災の延焼拡大防止及び建物の倒壊防止対策が必要です。

### (3) まちづくりの目標

住工が近接しながらも相互にとって良好な環境形成を図ることで共存し、更なる環境改善につなげていくとともに、市街地内を流れる比留川及び蓼川と周辺の緑によるうるおいある地域を形成します。

### (4) まちづくりの方針

#### ◆土地利用の方針

##### 【生活拠点】

上土棚南地区にある既存商業地周辺は、生活関連サービス・小売業等の集積等を図ることにより地域住民の生活利便性の維持・向上を図ります。

##### 【道路沿道エリア】

地域南端の県道 22 号（横浜伊勢原）沿道とその周辺は、幹線道路沿道の立地条件を活かし、周辺の住環境と調和した沿道型の店舗や沿道サービス施設等の立地誘導を図ります。

##### 【低層住宅エリア】

上土棚北地区・上土棚中地区の低層住宅地は、良好な住環境を保全します。

##### 【中高層住宅エリア】

良好な住環境が形成されている上土棚中村地区では、地区計画により引き続き良好な住環境を保全します。

その他の中高層住宅地では、良好な住環境の形成を図り、中高層建築物が建築される場合には、周辺環境との調和に十分配慮します。

##### 【用途混在改善エリア】

住工混在が見られる上土棚北地区・上土棚中地区の用途混在改善エリアは、地区計画等の活用により良好な居住環境及び生産環境の形成を図ります。

##### 【農地保全エリア】

比留川周辺の農地保全エリアは、農地を積極的に保全しつつ、土地利用を適切に誘導する制度等を検討し、環境上好ましくない土地利用を抑制します。

##### 【緑地保全エリア】

比留川及び蓼川周辺では、緑地を積極的に保全しつつ、土地利用を適切に誘導する制度等を検討し、環境上好ましくない土地利用を抑制します。

##### 【農地・集落地エリア】

農地や緑地を積極的に保全しつつ、土地利用を適切に誘導する制度等を検討し、環境上好ましくない土地利用を抑制します。



◆都市基盤整備に関する方針

【交通施設の整備方針】

幹線道路である市道 1629-2 号線の拡幅整備及び（都）並塚笹山線の整備により、交通利便性の向上を図りつつ、（仮称）上土棚南北線及び（仮称）上土棚東西線の整備を検討します。

【公園・緑地の整備方針】

生産緑地や市街化調整区域内の農地や緑地は、適切に維持・保全し、緑とうるおいのある環境の形成を図ります。

綾南公園をはじめとする既存の公園については、適切な維持管理と必要に応じた再整備を推進します。また、必要に応じ更なる整備・充実を検討します。

◆その他の方針

【河川・下水道整備の方針】

比留川の流下能力を向上させるとともに、蓼川の河川改修を促進し、浸水被害の軽減を図ります。また、サイクリングロードの機能性を高める等、親しまれる河川としての整備を図ります。

【景観形成の方針】

比留川周辺は、本市の骨格的な景観であり、景観形成重点地区の指定について検討します。

【都市防災の方針】

蓼川の河川改修等による浸水対策や、河川周辺に多く見られる土砂災害警戒区域における土砂災害対策を促進します。

落合南地区・上土棚南地区の住宅密集地については、狭あい道路の拡幅整備を進めるほか、防災まちづくり活動の推進により地域住民の防災意識の向上を図り、災害に強いまちづくりを進めます。

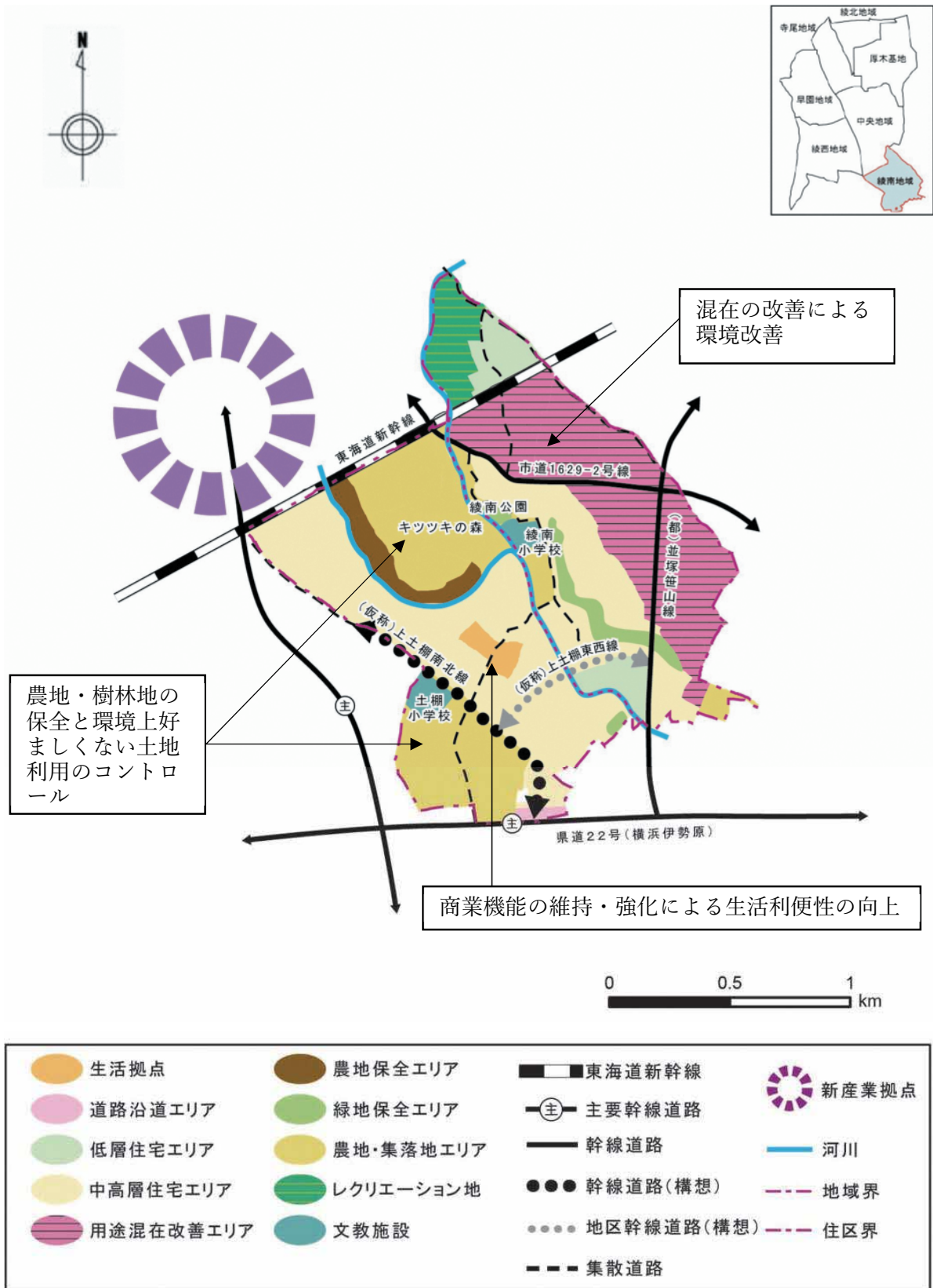


図 綾南地域まちづくり方針図