

3. 早園地域（小園・早川住区）

(1) 地域概要

早園地域（約 347.5ha）は、本市の北西部に位置し、小園住区と早川住区で構成され、海老名市に接しています。

東西方向に東名高速道路、県道 40 号（横浜厚木）が横断し、地域東端を南北方向に（都）寺尾上土棚線が通っています。

早園地域は、産業・交通拠点に位置付けられ、本市の新たな玄関口として、広域アクセス性を活かした新産業拠点の形成が求められる地域です。

小園住区は、早園地域の北側に位置し、東部は（都）寺尾上土棚線に面して大規模な工業・業務地があり、中央部は住宅地となっています。

早川住区は、早園地域の南側に位置し、北東部には工業地があり、その南側には早川城山住宅地が整備され良好な住環境を形成しています。さらにその南側には、市役所と優良な一団の農地が残されています。地域西部には南北に目久尻川が流れており、その周辺には集落・農地・雑木林等の里山環境を有しています。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 11.8 千人（市全体の 14.0%）で、平成 17 年からの 10 年間で 11.9% 増加しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、早川住区中央部で増加が見られる一方で、小園住区中央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、高齢化率は 23.1% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、小園住区東部及び早川住区東部・中央部を中心に高齢化が進んでいます。

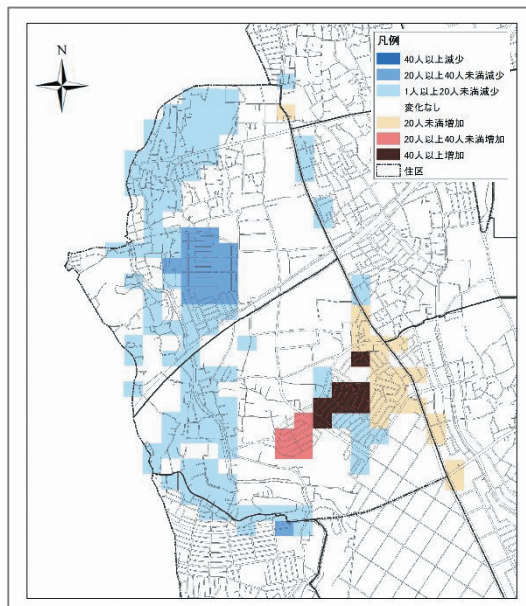
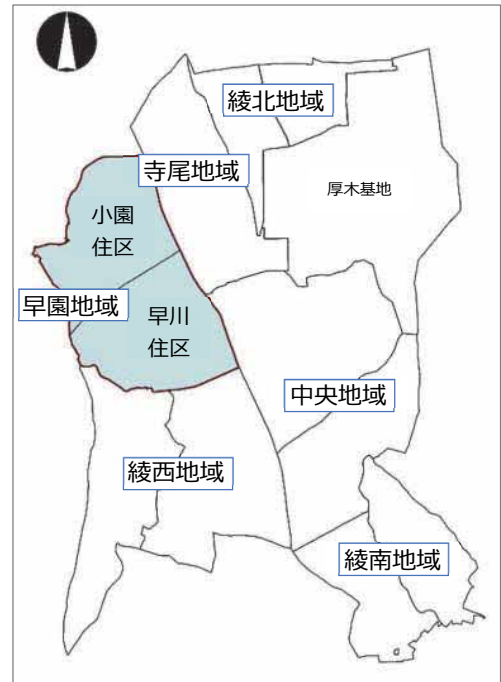


図 人口増減（2015年⇒2040年）

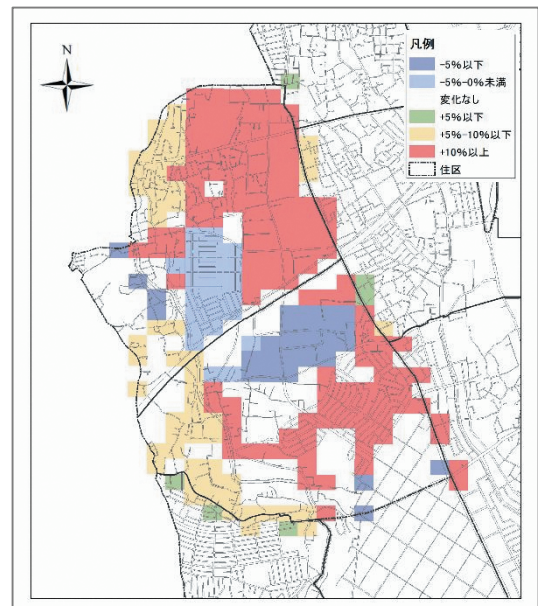


図 高齢化率の変化（2015年⇒2040年）

(2) まちづくり上の課題

◆土地利用に関する課題

綾瀬スマートインターチェンジ周辺は、本市の新たな玄関口にふさわしい土地利用誘導と景観形成を図りつつ、バス乗り換え機能等の導入を検討する必要があります。

早川中央地区は、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセス性を活かし、周囲の住環境に配慮しつつ良好な操業環境を備えた新産業拠点の形成をめざしたまちづくりが必要です。

南東部の市役所周辺の農地は、市の中心拠点として位置付けられており、農業施策と調整しながら、道の駅を整備し、「都市と農」の共存する特色ある本市の核を形成する必要があります。

良好な住宅地が形成されている早川城山住宅地や小園団地は、住環境を保全していくことが必要です。

県道 40 号（横浜厚木）沿道の工業保全エリアの一部は、住宅や商業地が立地し工業系土地利用の誘導が図られていない場所が見られ、混在改善が必要です。

目久尻川周辺の集落地、農地、雑木林等で構成されている土地利用を今後も保全する必要があります。

◆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 40 号（横浜厚木））や地区幹線道路（（都）深谷早川線、（都）東山線）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。併せて、住宅地内への通過交通対策が必要です。

東名高速道路により地域が南北に分断されているため、南北の幹線道路及び歩道の整備による南北地域の連携の強化が必要です。

【公園・緑地】

城山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 7.5 m²/人であり、行政区域内での標準面積 10 m²/人を下回るため、整備充実に向けた検討が必要です。

◆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、目久尻川周辺のうるおいのある景観を将来にわたって保全しつつ、本市の象徴的なまちなみ形成を進めるため、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】

目久尻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

既存の良好な住環境と生産環境を維持しつつ、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセス性を活かした、ものづくりの拠点形成と併せて、目久尻川及び周辺の田園・自然環境に彩られた本市の新しい玄関口とな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****【土地利用検討エリア】**

綾瀬スマートインターチェンジ周辺は、産業・交通拠点の形成に向け、人や企業が訪れる本市の新たな玄関口にふさわしい土地利用・建物利用を検討します。

【道路沿道エリア】

南東部の市役所とその周辺の農地は、農業施策と連携を図り、農地の多面的機能を保全・活用しつつ、道の駅の整備等「都市と農」が共存する魅力ある市民生活の拠点としての機能強化を図ります。

(都) 寺尾上土棚線及び県道 40 号(横浜厚木) 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】

小園団地は、良好な住環境を保全します。

早川城山住宅地は地区計画に基づいて良好な住環境を保全します。

【中高層住宅エリア】

小園地区の中高層住宅地は、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】

小園地区及び早川地区の既存工業地については、地区計画により、周辺住宅地に配慮しながら、生産環境の保全を図ります。

【新産業導入エリア】

早川中央地区は、新産業拠点の形成に向け、周辺の住環境に配慮しつつ、良好な操業環境を形成するため、地区計画制度を活用した計画的な土地利用誘導を図ります。

【農地保全エリア】

大規模な一団の農地である農地保全エリアは、農地を保全します。

【緑地保全エリア】

目久尻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】

産業・交通拠点は本市の新たな玄関口として、バリアフリー化に配慮しつつ、支線バス・幹線バス・高速バスの利便性向上を図ります。

主要幹線道路である（都）寺尾上土棚線及び県道 40 号（横浜厚木）の整備を促進し、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図ります。併せて、住宅地内への通過交通対策を実施します。

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）深谷早川線の整備を推進します。

【公園・緑地の整備方針】

小園地区に多く指定している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。

城山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。

◆その他の方針

【河川・下水道整備の方針】

目久尻川の※治水機能の向上を促進します。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。

下水道については、綾瀬市生活排水処理施設整備構想計画に基づいた市街化調整区域の下水道整備を推進し、河川環境の向上を図ります。

【景観形成の方針】

中心拠点周辺の田園景観を保全しつつ、それを活かした景観形成を進めます。

（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。

目久尻川は周辺の水辺空間の景観形成と樹林地や農地、里山を保全し、緑豊かなふるさとの景観形成を進めつつ、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】

目久尻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。

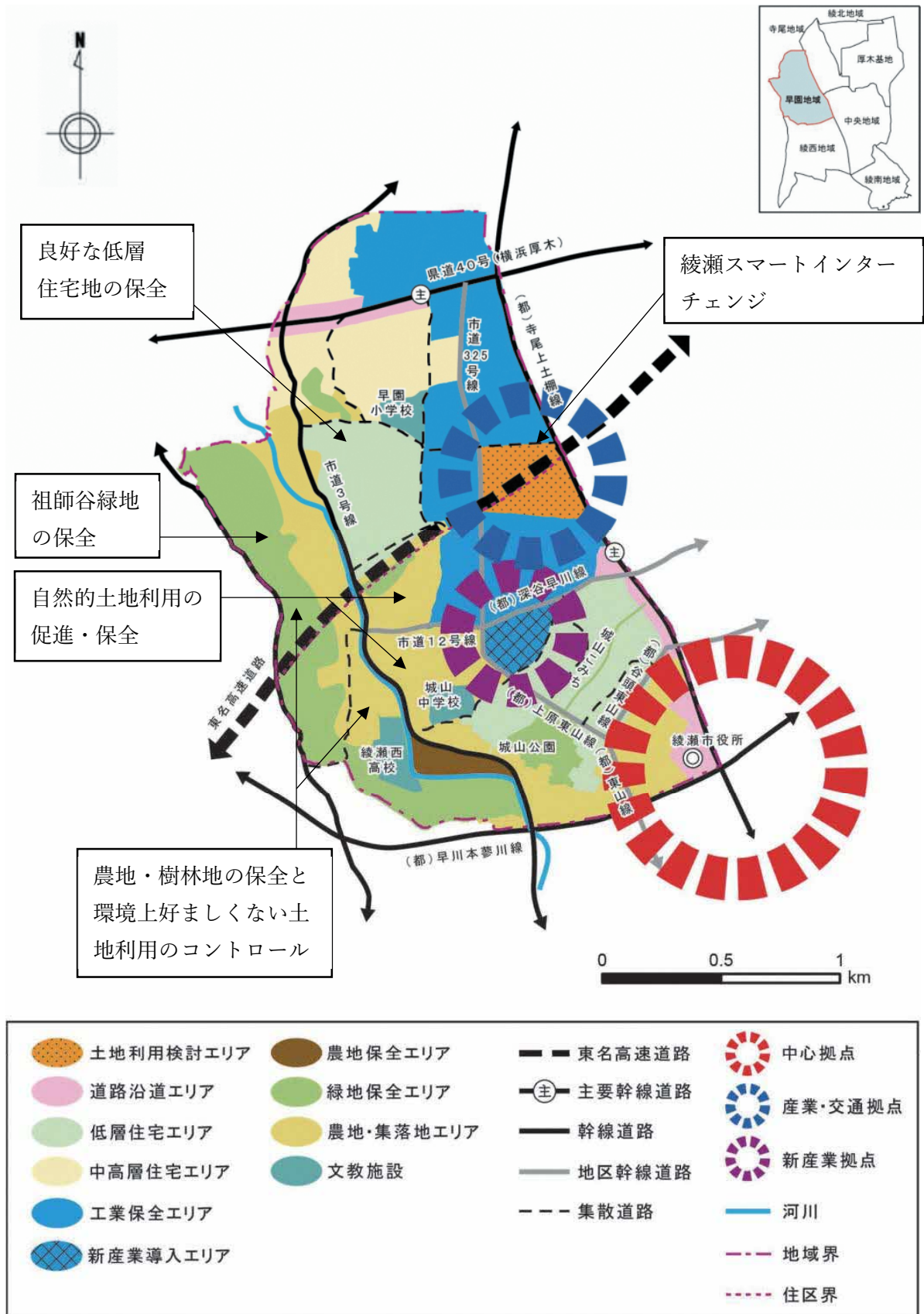


図 早園地域まちづくり方針図

4. 綾西地域（綾西・吉岡住区）

(1) 地域概要

綾西地域（約 427.3ha）は、本市南西部に位置し、綾西住区と吉岡住区により構成され、西側は海老名市、南側は藤沢市に隣接しています。

地域東端を南北方向に（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。

綾西地域は、優良な農地を有しているとともに、中心拠点に位置付けられており、「都市と農」の共存する本市の特徴を生かした中心拠点の形成が求められている地域です。

綾西住区は、綾西地域の西側に位置し、北部は計画的に開発された一団の良好な低層住宅地があり、地域の中央部を流れる目久尻川周辺は、集落地、農地、雑木林等による里山環境が残されています。

吉岡住区は、綾西地域の東側に位置し、北部から東部にかけて一団の優良な農地があり、中央部には一団の工業地、南部には自然を多く残した浄水場が立地しています。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 7.6 千人（市全体の 9.0%）で、平成 17 年からの 10 年間で 2.2% 減少しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、吉岡住区南部で増加が見られる一方で、綾西住区北部を中心に減少が進んでいます。

年齢構成は 70 歳代が最も多く、次いで 60 歳代、40 歳代が続いています。また高齢化率は 33.3% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、綾西地域中央部・南東部を中心に高齢化が進んでいます。

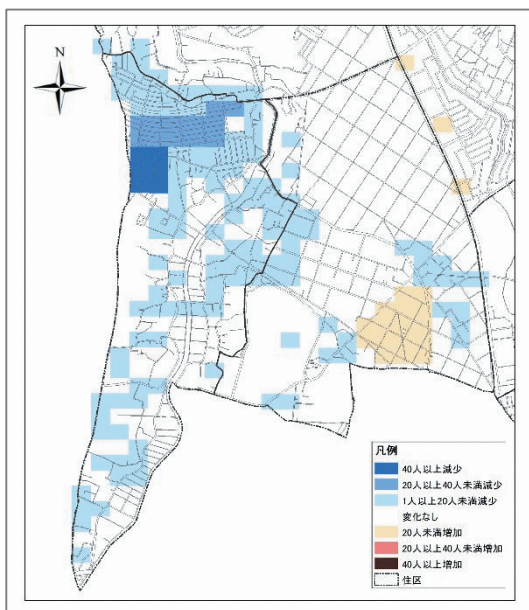
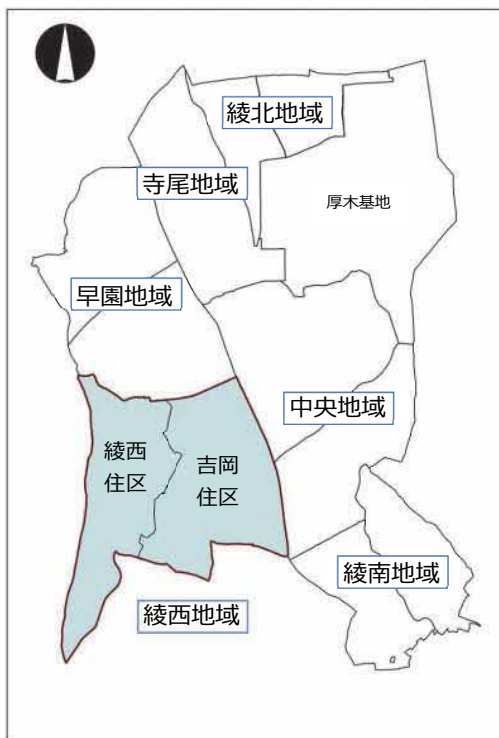


図 人口増減（2015年⇒2040年）

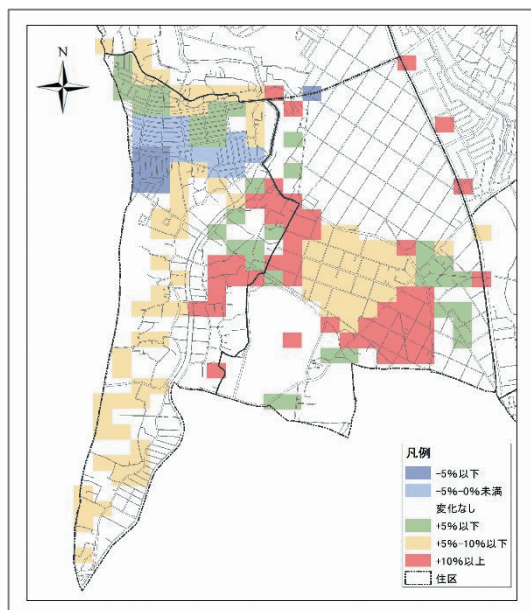


図 高齢化率の変化（2015年⇒2040年）

(2) まちづくり上の課題**◆土地利用に関する課題**

北東部の農地の一部は、農業施策と調整しながら土地利用を検討し、「都市と農」の共存する特色ある本市の中心拠点を形成する必要があります。

落合北部・吉岡東部地区は、周辺の住環境に配慮しつつ計画的な都市基盤整備を図り、新産業拠点を形成していく必要があります。

綾西地区にあるバザール商店街は、地域住民の生活拠点としての機能を充実する必要があります。

良好な住宅地が形成されている綾西団地は住環境の保全が求められているほか、住工混在が見られる吉岡東地区では混在の改善が必要です。

目久尻川周辺の集落地、農地、雑木林等で構成されている土地利用を今後も保全する必要があります。

◆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5号線、（仮称）上土棚吉岡線）及び地区幹線道路（市道3号線、（仮称）センター連絡線、（仮称）センター環状線）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（都）寺尾上土棚線の藤沢市境から早川交差点の区間、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）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】

蟹ヶ谷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。

◆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、目久尻川周辺のうるおいのある景観を将来にわたって保全しつつ、本市の象徴的なまちなみ形成を進めるため、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】

目久尻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。

綾西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

綾西団地で形成されている良好な低層住宅地と、既存工業地による工業、東部の優良農地や目久尻川周辺の緑が、それぞれの機能の維持・向上を図りつつ、中心拠点と新産業拠点の形成による更なるにぎわいと活力を持った地域を形成します。

(4) まちづくりの方針

◆土地利用の方針

【生活拠点】

綾西地区にあるバザール商店街は、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の維持・向上を図るとともに、市民相互が交流するコミュニティの拠点としての機能の充実を促進します。

【土地利用検討エリア】

北東部の優良農地は、中心拠点の形成に向け、農地環境・農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討します。

優良農地の県道 45 号（丸子中山茅ヶ崎）沿道は、幹線道路沿道の立地条件を活かし、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討します。

【低層住宅エリア】

綾西団地は、良好な住環境を保全します。

【工業保全エリア】

吉岡東地区の既存工業地については、周辺住宅地に配慮しながら、生産環境の保全を図ります。

吉岡西部地区は、生産環境を保全するとともに、土地利用の維持を図ります。

【新産業導入エリア】

落合北部・吉岡東地区は、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】

大規模な一団の農地である農地保全エリアは、保全する農地と都市化する農地に区分し、農地の保全を図ります。

【緑地保全エリア】

目久尻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5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つつ、（仮称）上土棚吉岡線の整備を検討します。

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市道3号線の整備を推進するとともに、（仮称）センター連絡線及び（仮称）センター環状線の整備を検討します。

【公園・緑地の整備方針】

生活拠点エリアである綾西バザール周辺地区は、快適で魅力あるコミュニティ空間として整備を図ります。

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、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】

目久尻川の治水機能の向上を促進します。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。

下水道については、綾瀬市生活排水処理施設整備構想計画に基づいた市街化調整区域の下水道整備を推進し、河川環境の向上を図ります。

【景観形成の方針】

中心拠点周辺の田園景観を保全しつつ、それを活かした景観形成を進めます。

（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。

目久尻川は周辺の水辺空間の景観形成と樹林地や農地、里山を保全し、緑豊かなふるさとの景観形成を進めつつ、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】

目久尻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。

綾西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 綾西地域まちづくり方針図