

第4章 地域別構想

本市では、次のような地域と住区を設定し、まちづくりを進めていきます。
地域別構想では、全体構想を基本としつつ、各地域におけるより詳細なまちづくりの方針を示します。

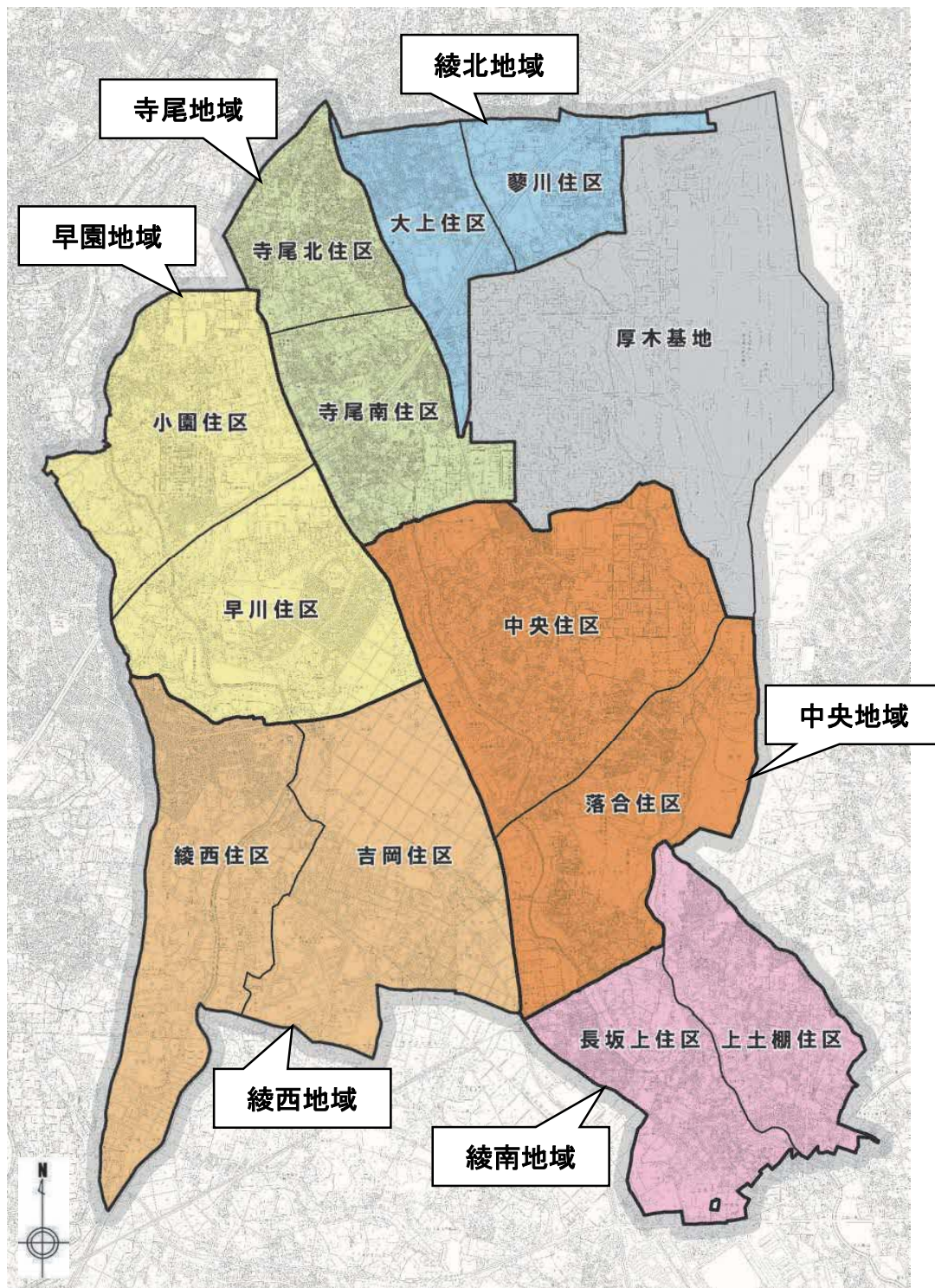


図 地域・住区位置図

1. 綾北地域（蓼川・大上住区）

(1) 地域概要

綾北地域（約 158.7ha）は、本市の北東部に位置し、蓼川住区と大上住区で構成され、地域の北側は海老名市南側、東側は厚木基地に隣接しています。

東西方向に東名高速道路が横断しているほか、県道 40 号（横浜厚木）、県道 42 号（藤沢座間厚木）が通っています。

綾北地域は、良好な住宅地と中心部にはまとまりのある農地や緑地が広がり、地域の顔となる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。

蓼川住区は、綾北地域の東側に位置し、市街化区域の多くは住宅地であり、西部の市街化調整区域には、山林等の緑が多く残されています。

大上住区は、綾北地域の西側に位置し、北部は低層を中心とした住宅地があり、中央部から南部にかけて工業地及び商業地があります。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 12.4 千人（市全体の 14.7%）で、平成 17 年からの 10 年間で 0.1%減少しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、地域の一部で増加が見られる一方で、蓼川住区南部及び大上住区北部で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 24.0% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、蓼川住区東部及び大上住区南部で高齢化が進んでいます。

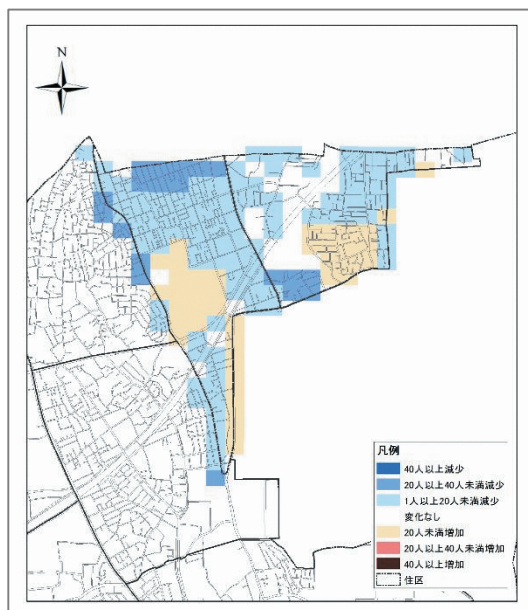
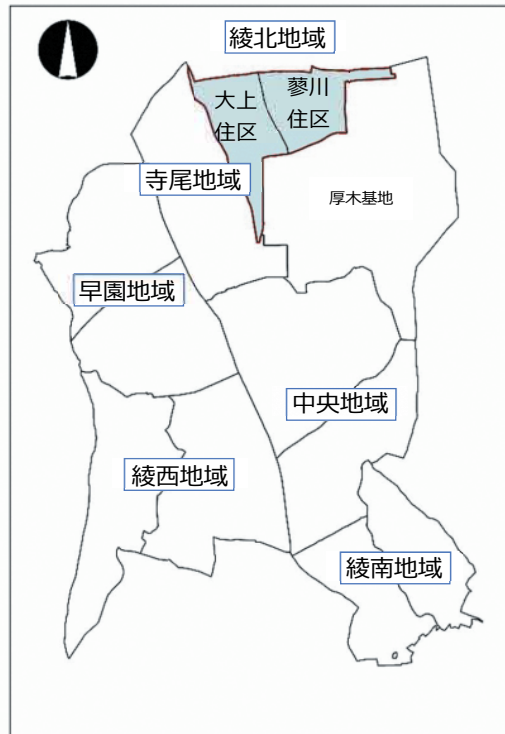


図 人口増減（2015年⇒2040年）

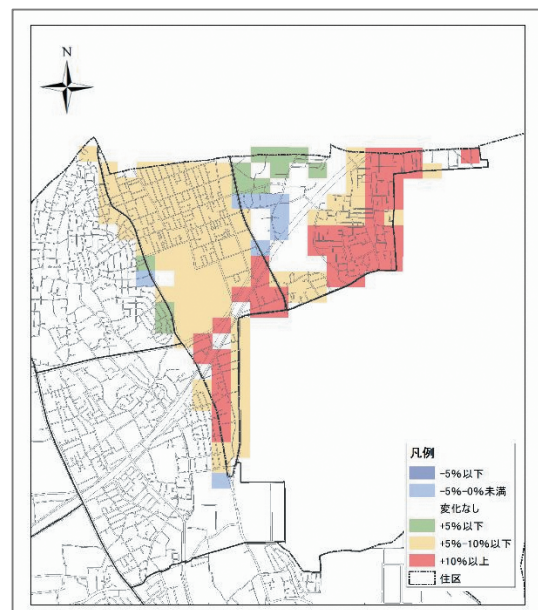


図 高齢化率の変化（2015年⇒2040年）

(2) まちづくり上の課題

◆土地利用に関する課題

県道 40 号（横浜厚木）、県道 42 号（藤沢座間厚木）及び市道 1629-1 号線の交差点付近は、生活拠点として商業系土地利用の誘導及び商業機能の拡充が必要です。

基盤整備が行われ良好な住環境を形成している蓼川 1 丁目の住宅地は、周辺を含めた住環境の保全を図るため、適切な土地利用の誘導が必要です。

大上 1 丁目の住工混在地区は、相互の環境改善が必要です。

大上地区の市街化調整区域では、農地や山林が残されているため、資材置き場等の周辺環境に悪影響を及ぼす土地利用への転換を抑制し適切な土地利用誘導が必要です。

◆都市基盤整備に関する課題

【道路】

主要幹線道路（県道 40 号（横浜厚木）、県道 42 号（藤沢座間厚木））や幹線道路（市道 1629-1 号線）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道路ネットワークの形成を進める必要があります。

東名高速道路により地域が分断されているため、地域間の移動をしやすいするための歩道の整備等移動利便性の向上が必要です。東名高速道路については、騒音対策も必要です。

地域内の主要道路の混雑度は、県道 40 号（横浜厚木）で特に高いため、混雑解消に向けた対応が必要です。

【公園・緑地】

風車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 2.2 m²/人と市内でも低く、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。

蓼川地区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、蓼川を活かした水と緑の軸の形成と合わせ、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】

大上地区中央部の緑地等、地域内の緑を活かしたうるおいのある景観形成が必要です。

【都市防災】

東名高速道路沿道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。

大上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

地域内の緑が保全・活用され、良好な生活環境と生産環境を備え住民が快適に暮らす、東名高速道路を越えて一体感の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】**

県道40号（横浜厚木）、県道42号（藤沢座間厚木）及び市道1629-1号線の交差点付近は、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】

県道42号（藤沢座間厚木）及び市道1629-1号線沿道は、後背地が住宅地である場合には、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。

【中高層住宅エリア】

既に一団の低層住宅地として形成されている蓼川1丁目は、地区計画制度に基づく土地利用誘導を行い、良好な住環境を保全します。

その他の住宅地については、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】

大上地区の工業地については、敷地内緑化を促進するとともに、周辺住宅地との共存に配慮しながら、生産環境の保全を図ります。

【用途混在改善エリア】

住工混在が見られる大上1丁目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。

【緑地保全エリア】

市街化調整区域内や東名高速道路沿道に残された緑地は、地域内の貴重な緑として保全しつつ、公園用地としての活用を検討します。

【農地・集落地エリア】

農地については保全を基本としつつ好ましくない土地利用への転換を防止し、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。

あやせ都市マスタープラン

◆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 40 号（横浜厚木）は、さがみ野駅周辺等の交通混雑による周辺住宅街への流入交通を解消するため拡幅整備を促進します。

幹線道路である県道 42 号（藤沢座間厚木）は、歩行者の安全性確保のため誰もが安全・快適に通行できる歩道設置等の拡幅整備を促進します。

地区幹線道路は、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 1 号線及び市道 7 号線の整備を推進します。

【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。

既存の公園の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

【景観形成の方針】

地域内の樹林地、農地、里山を保全し、緑豊かなふるさとの景観形成を進めます。

【都市防災の方針】

東名高速道路沿道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。

大上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 綾北地域まちづくり方針図

2. 寺尾地域（寺尾北・寺尾南住区）

(1) 地域概要

寺尾地域（約 212.2ha）は、本市の北部に位置し、寺尾北住区と寺尾南住区で構成されている地域です。

東西方向に東名高速道路が横断しているほか、県道 40 号（横浜厚木）、南北方向に（都）寺尾上土棚線、県道 42 号（藤沢座間厚木）、市道 1629-1 号線が通っています。

寺尾地域は、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。

寺尾北住区は、北側が海老名市に接し、相鉄本線かしわ台駅に近接しており、交通の利便性が比較的高い住区です。住区の西部、南部には、一団の良好な低層住宅地、共同住宅地があります。

寺尾南住区は、寺尾地域の南側に位置し、県道 40 号（横浜厚木）により寺尾北住区と区分され、北部、南部は、それぞれ一団の良好な共同住宅地、低層住宅地があり一部に工場等が立地しています。

平成 27 年国勢調査による地域全体の人口は約 20.2 千人（市全体の 2.9%）で、平成 17 年からの 10 年間で 0.5%減少しています。2040 年までの人口増減の予測を見ると、寺尾北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、次いで 60 歳代が続いています。また高齢化率は 26.2% となっています。2040 年までの高齢化率の変化を見ると、寺尾北住区の北部・南部及び寺尾南住区中央部を中心に高齢化が進んでいます。

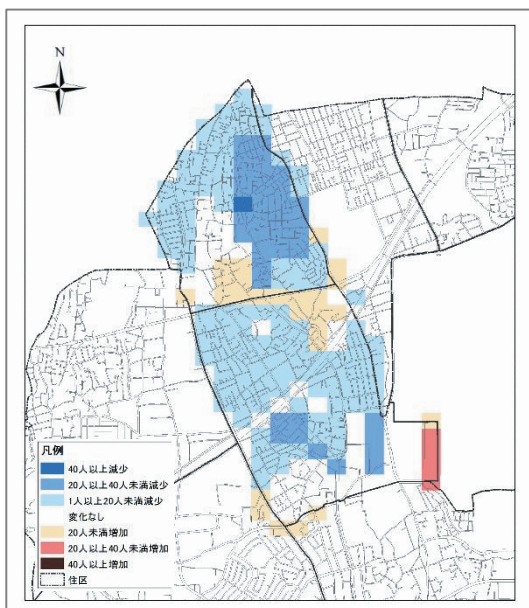
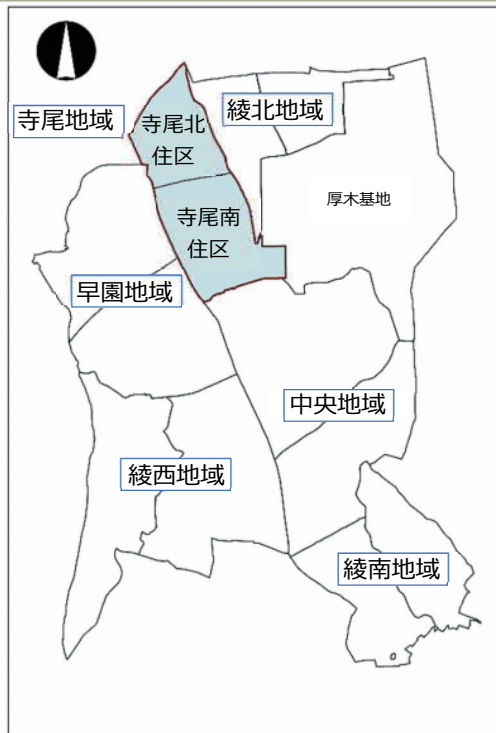


図 人口増減（2015 年⇒2040 年）

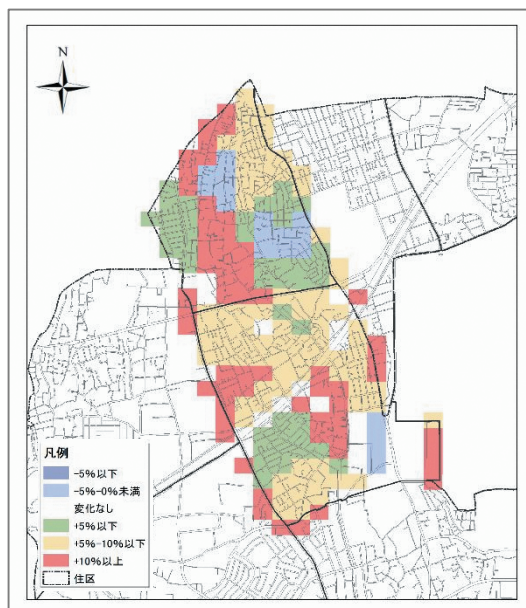


図 高齢化率の変化（2015 年⇒2040 年）

(2) まちづくり上の課題

◆土地利用に関する課題

県道40号（横浜厚木）、県道42号（藤沢座間厚木）及び市道1629-1号線の交差点付近は、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が必要です。

（都）寺尾上土棚線沿道市街地の計画的な整備とともに、背後地の住環境に配慮した幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る必要があります。

地域内の広範囲が中高層・低層住宅地として形成されており、住環境の保全が必要です。

◆都市基盤整備に関する課題

【道路】

綾瀬スマートインターチェンジの開通を踏まえた本市及び広域的な交通ネットワークの形成に向け、主要幹線道路である（都）寺尾上土棚線の未整備区間の延伸整備の実現をはじめとした地区内道路の整備が必要です。

東名高速道路により地域が南北に分断されているため、南北地域間の移動をしやすいするための歩道の整備等移動利便性の向上が必要です。東名高速道路については、騒音対策も必要です。

住宅地内の狭あい道路については、拡幅整備が必要です。

地域を流れる比留川の遊歩道整備の推進が必要です。

【公園・緑地】

光綾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3.6㎡/人と市内でも低く、行政区域内での標準面積10㎡/人を下回るため、整備充実に向けた検討が必要です。

寺尾緑地等の緑や寺尾台地区に多く残る生産緑地の維持・保全、比留川を活かした水と緑の軸の形成による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】

（都）寺尾上土棚線は、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】

寺尾北地区・寺尾中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災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

既存住宅地の良好な住環境と生活拠点及び主要道路沿道のにぎわいを併せ持ち、寺尾緑地等の緑に彩られた暮らしやすい地域を形成します。

(4) まちづくりの方針

◆土地利用の方針

【生活拠点】

県道 40 号（横浜厚木）、県道 42 号（藤沢座間厚木）及び市道 1629-1 号線の交差点付近は、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】

（都）寺尾上土棚線、県道 40 号（横浜厚木）、県道 42 号（藤沢座間厚木）、市道 1629-1 号線及び市道 138 号線沿道は、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。

綾瀬スマートインターチェンジ周辺については、地区計画により市の玄関口としてふさわしい土地利用を誘導します。

【低層住宅エリア】

寺尾台地区・寺尾南地区等の低層住宅地は、良好な住環境を保全します。

【中高層住宅エリア】

地域の広範囲に広がる中高層住宅地では、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。

（都）寺尾上土棚線の未整備区間の整備の際は、周辺住環境に配慮した土地利用誘導を図ります。

【用途混在改善エリア】

住工混在が見られる寺尾西地区・寺尾本町地区等の用途混在改善エリアは、地区計画により良好な居住環境及び生産環境の形成を図ります。

【緑地保全エリア】

寺尾緑地をはじめとする地域内の緑地は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（都）寺尾上土棚線は、周辺住環境や防災性の向上に配慮しつつ県道40号（横浜厚木）以北区間の整備を促進します。また、県道40号（横浜厚木）は、幹線道路である県道42号（藤沢座間厚木）、市道138号線及び市道1629-1号線と合わせ、安全な歩行者空間を確保するため拡幅整備を促進します。

住宅地内の狭あい道路については、拡幅整備を推進します。

比留川における遊歩道整備（県営寺尾団地付近）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】

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。

光綾公園をはじめとした既存の公園の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

【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、景観形成重点地区として景観形成を進めます。

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】

寺尾北地区・寺尾中地区の住宅密集地については、延焼遮断帯となる広幅員道路の整備検討や、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。

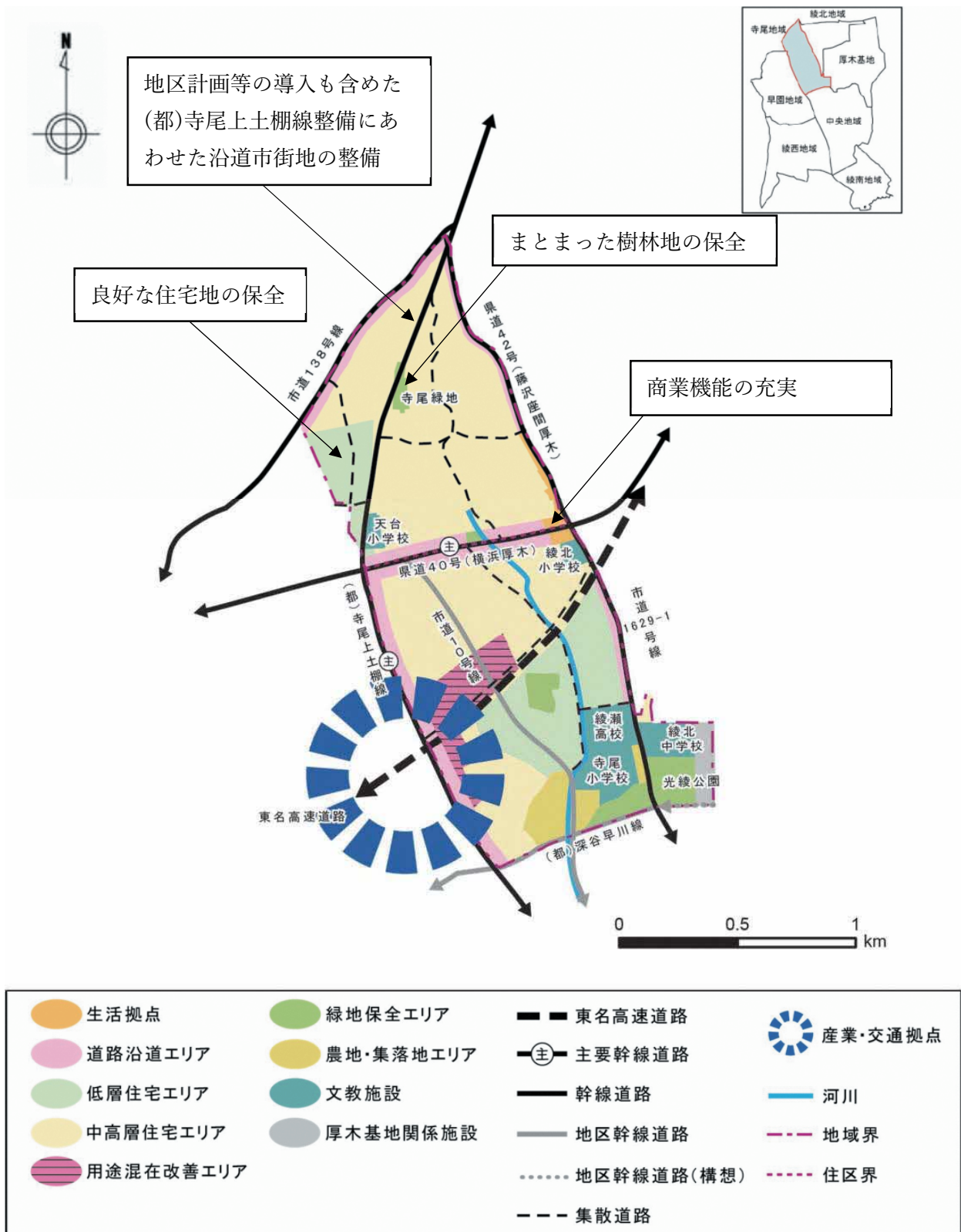


図 寺尾地域まちづくり方針図