

中井町都市マスタープラン（素案）

<地域別構想>

<目 次>

第4章 地域別構想

1. 地域区分の設定	1
2. 地域別構想	3

第4章 地域別構想

1. 地域区分の設定

(1) 地域別構想の役割

地域別構想は、町全体からみた「都市づくりの目標」及び「全体構想」を受け、地域ごとの将来目標と地域づくりの方針を示すものです。

また、行政と地域の住民とが地域でのまちづくりの方向を互いに共有し、より円滑で効率的なまちづくりを進める役割を担っています。

(2) 地域区分の考え方

地域区分は、次の考え方に基づいて設定します。

- ・住民の日常の生活圏、幹線道路ネットワークの状況及び市街地の進展状況を勘案して設定します。
- ・一体的なまちづくりを進める観点から、市街化区域と集落地をひとつのまとまりのある地域として設定します。
- ・地域のまちづくりは、地域住民の合意のもとに、相互に協力しながら進めることができると想定されるため、自治会の組織単位を基本に設定します。

(3) 地域区分の設定

本町における市街地の進展状況や日常の生活圏域等を考慮し、町域を南北に縦断する「緑の骨格軸」を境にして「中村・境地域」と「井ノ口地域」の2つの地域に区分します。

なお、「グリーンテクなかい」については、地域特性を考慮し、井ノ口地域に含めます。



地域名	中村・境地域	井ノ口地域																													
地域に含まれる自治会	<p>【中村地区】</p> <table> <tbody> <tr><td>比奈窪</td><td>半分形</td></tr> <tr><td>松本下</td><td>大久保</td></tr> <tr><td>松本上</td><td>遠藤</td></tr> <tr><td>岩倉</td><td>五所宮</td></tr> <tr><td>雑色</td><td>北田</td></tr> <tr><td>鴨沢</td><td>久所</td></tr> <tr><td>古怒田</td><td>藤沢</td></tr> </tbody> </table> <p>【境地区】</p> <table> <tbody> <tr><td>境原※</td></tr> <tr><td>本境</td></tr> <tr><td>境別所</td></tr> </tbody> </table>	比奈窪	半分形	松本下	大久保	松本上	遠藤	岩倉	五所宮	雑色	北田	鴨沢	久所	古怒田	藤沢	境原※	本境	境別所	<p>【井ノ口地区】</p> <table> <tbody> <tr><td>下井ノ口</td><td>葛川</td></tr> <tr><td>北窪</td><td>砂口</td></tr> <tr><td>宮向</td><td>遠藤原</td></tr> <tr><td>宮前</td><td>五分一</td></tr> <tr><td>宮上</td><td></td></tr> <tr><td>宮原</td><td></td></tr> </tbody> </table>	下井ノ口	葛川	北窪	砂口	宮向	遠藤原	宮前	五分一	宮上		宮原	
比奈窪	半分形																														
松本下	大久保																														
松本上	遠藤																														
岩倉	五所宮																														
雑色	北田																														
鴨沢	久所																														
古怒田	藤沢																														
境原※																															
本境																															
境別所																															
下井ノ口	葛川																														
北窪	砂口																														
宮向	遠藤原																														
宮前	五分一																														
宮上																															
宮原																															
地域拠点	町役場周辺 境コミュニティセンター周辺 (地域拠点を補完する地区拠点)	井ノ口公民館周辺																													

※境原は「グリーンテクなかい」を井ノ口地域、それ以外を中村・境地域に含めます。

図 地域区分

2. 地域別構想

(1) 中村・境地域

1) 地域の特性と課題

■豊かな自然と共生するまちに向けて

○砂利採取場跡地の活用

地域南西部の砂利採取場は、砂利採取の終了時期を見据えて、豊かな自然との共生の視点から跡地の活用策について検討する必要があります。

■多様な世代が暮らすまちに向けて

○中村市街地の市街地環境の改善

中村市街地は、道路が狭く、住宅や工場などの混在がみられるため、多様な世代が暮らすまちを形成する視点から、市街地環境を改善する必要があります。

○良好な居住環境の維持

土地区画整理事業が完了した岩井戸地区等においては、良好な居住環境を維持、育成していくことが望されます。

○空き地や空き家の有効活用

二地域居住などの新たなライフスタイルへの対応も視野に、空き地などの未利用地や空き家を有効活用することで、定住や若い世代の転入促進につなげていくことが望まれます。

○集落における地域コミュニティの活性化

市街化調整区域においては、優良農地の保全とともに、人口減少が生じている地区における地域コミュニティの活性化を図る必要があります。

■交流が盛んで活気のあるまちに向けて

○特色ある地域資源の活用

交流人口の拡大や地域の活性化の視点から、五所八幡宮、震生湖などの地域固有の自然、歴史・文化資源を活用した地域づくりを進めることができます。

■移動しやすく便利なまちに向けて

○地域拠点としての町役場周辺の機能充実

町役場周辺は、集積する既存の公共施設をいかしながら、地域拠点としての機能性を高めていく必要があります。

○中村市街地における商業機能の充実

中村市街地においては、日常的な買い物の利便性向上に対するニーズが高いことから、商業機能の充実に取り組むことが望されます。

○地区拠点としての境コミュニティセンターの機能充実

境コミュニティセンターは、地域拠点を補完する身近な地区拠点として、地域の活性化に向けた積極的な活用を促していく必要があります。

○地域内交通の利便性の向上

県道77号（平塚松田）、県道709号（中井羽根尾）等の地域の骨格を形成する幹線道路網の維持管理を進めるとともに、路線バス等の公共交通の充実により、地域内の交通利便性を高めていく必要があります。

■安全で安心して暮らせるまちに向けて

○地域の防災性の向上

土砂災害や水害が想定される区域や、中村市街地において、狭い道路や木造家屋等で構成され、地震発生時などにおける延焼火災が懸念される区域については、防災性を高めていく必要があります。

2) 地域の将来目標と主要な整備課題

①地域の将来目標

中村・境地域は、地域南部の中村地区に市街地が形成されており、その他の大部分は、集落地、農地・山林等となっています。

また、町全域を対象とした公共サービス機能が集積する町役場周辺のほか、中井中央公園、震生湖や五所八幡宮など地域の自然、歴史・文化を代表する地域資源が分布しています。

人口減少や少子高齢化の進行する地域の課題に対応するためには、こうした豊かな自然や里山の風景、歴史・文化的な地域資源などの、地域特性をまちづくりにいかした交流人口や関係人口の拡大を通じ、在宅勤務や二地域居住などの新たなライフスタイルに対応した暮らしの場を提供することで、地域のコミュニティを維持していくことが求められています。

このため、本地域の将来像を次のように設定し、その実現に向けたまちづくりを進めます。

訪れるよろこびと暮らしのやすらぎが感じられる地域

②主要な整備課題

地域の将来像の実現に向けた本地域の主要課題を次のように設定し、課題解決に向けて、積極的に取り組んでいきます。

- ◆ 地域拠点としての町役場周辺地区の都市機能の充実
- ◆ 里山活用拠点等における農地や森林の新たな利活用

3) 地域づくりの方針

①土地利用の方針

○未利用地の有効利用による多様なニーズに対応した住宅の確保

中村市街地内の空き地や空き家、集落地内の空き家については、定住や若い世代の転入を促進するため、二地域居住などの新たなライフスタイルへの対応も視野に入れた有効利用を図るとともに、民間事業者と連携し、土地や建物などの流通の活性化と良質な宅地供給を促進します。

○中村市街地の住工混在の解消・共存

中村市街地の住宅と工場が混在する地区においては、用途地域の見直しなどを図りながら、混在の緩和や共存に向けた適切な土地利用を誘導します。

○周辺環境と調和した既存産業地への誘導

久所地区においては、周辺の自然や居住環境への配慮の視点から、これらと調和した土地利用や建物立地を誘導するため、地区計画などの制度導入を検討します。

○良好な住宅地の環境維持

土地区画整理事業が終了した岩井戸地区については、岩井戸地区地区計画によって、今後とも低層住居地区としての良好な生活環境を維持します。

○市街地環境の改善

中村市街地においては、円滑な消防・救急活動や歩行者の安全な通行を確保するため、住宅の建築時における道路の拡幅や隅切りの確保等を進めるほか、必要に応じ、街路を地区施設として定める地区計画の検討などにより、市街地の道路・交通環境の改善に取り組みます。

○幹線道路沿道における商業機能の充実

県道709号(中井羽根尾)沿道においては、中村地区の商業利便性を高めるため、沿道型商業施設の立地誘導に取り組みます。

○集落の活性化に向けた土地利用方策の検討

~~松本上地区等の~~市街化調整区域の農地においては、里山活用拠点としての利活用も視野に入れながら、農家等を活用した宿泊施設や直売所、農家レストラン、観光農園、農作物栽培高度化施設の立地など、農業の6次産業化による安定した農業経営の確立や地域の活性化につながる土地利用方策を検討します。

○農地や森林の新たな利活用の検討

里山活用拠点に位置付けられた松本上地区等においては、地域の持続的な発展やコミュニティ維持の視点から、マウンテンバイクコース等の自然活用型・自然体験型アクティビティの場としての活用など、地元発意による農地や森林の新たな利活用への支援に取り組みます。

○町役場周辺の地域拠点としての整備

公共公益性の高い施設が立地する町役場周辺地区は、これらの公共サービス機能やバスターミナルの交通結節機能などをいかして本町及び地域の魅力を高めるため、農産物の販売や観光案内などの商業・交流機能の導入などを検討します。

②交通体系の整備の方針

○幹線道路の整備推進

周辺市町と連絡する県道709号（中井羽根尾）及び県道709号（中井羽根尾）と五分一幹線を連絡する藤沢小竹線は、予防保全工事などの維持管理を管理主体である県または町で取り組むことにより、都市骨格軸としての機能を維持します。

整備が予定されている厚木秦野道路（国道246号バイパス）のインターチェンジにアクセスする（仮称）渋沢中井線は、早期事業化に向けた協議及び関係機関への要望活動を実施します。

県道71号（秦野二宮）と藤沢小竹線を連絡する五分一幹線は、整備済区間の維持管理による機能維持とともに、未改良区間の整備に取り組みます。

○地域内幹線道路の整備推進

藤沢小竹線は、県道77号（平塚松田）と五分一幹線を連絡する未改良区間の整備に取り組みます。

町内の地域や集落間を結ぶ境平沢線、広域農道（やまゆりライン）、半分形幹線及び境幹線は、予防保全工事などの維持管理により、地域連携軸としての機能を維持します。

（仮称）中井中央公園線は、境平沢線までの区間の延伸を検討します。

幹線道路間を連絡する（仮称）比奈窪藤沢線は、整備を検討します。

○交通規制の見直し検討

市街地内道路の粉塵の原因となっている砂利運搬車や大型車両の生活道路への進入を排除するため、必要に応じて警察へ交通規制の依頼等を実施します。

○中井パーキングエリア周辺の地域資源としての活用

東名高速道路中井パーキングエリアは、周辺の拠点や地域資源と連携した利用者と地域が交流する場の形成など、施設の有効活用方策について関係機関と連携し、調査・検討を進めます。

○公共交通機関の維持・利便性向上

町役場周辺のバスターミナル機能をいかした、地域公共交通の安定的な提供及び利便性の向上のため、引き続き地域公共交通会議において協議検討を行うとともに、交通事業者と協力し、調査研究を進めます。

③都市環境の形成方針

<公園・緑地>

○公園の機能維持・強化

中井中央公園は、町のスポーツ・レクリエーション拠点、町内外の多くの人が交流する拠点として位置づけ、交流人口の拡大に向け、公園施設長寿命化計画に基づき、施設・機能の維持と必要となる更新に取り組みます。

○防災拠点における機能充実

中井中央公園については、町内全域の広域避難場所として指定されていることから、備蓄倉庫・防災機材の充実など防災機能の向上に努めます。

○地域資源をいかした拠点づくり

五所八幡宮周辺及び震生湖は、地域の大切な資源と位置づけ、周辺も含めた環境の保全・維持管理と自然や歴史・文化とふれあう拠点、自然学習、郷土学習の場などとしての活用に取り組みます。

○緑の拠点をつなぐネットワークの形成

中村川や藤沢川の水辺を活用した、健康増進のためのウォーキングコース、史跡や名所をめぐる散策コースの設定などにより、中井中央公園、五所八幡宮周辺及び震生湖等の拠点間を連携させるネットワークの形成に取り組みます。

<都市施設>

○境コミュニティセンターの地域活動拠点としての機能充実

境コミュニティセンターについては、地域拠点を補完する地区拠点として、今後も地域住民が集い、交流する場としての充実や自治会活動、まちづくり活動に対する支援に取り組みます。

④自然環境の保全・活用方針

<緑の保全・活用>

○骨格となる緑地の保全

井ノ口地域との間に連なる帯状の緑地は、身近にふれあうことのできる緑、水源かん養機能による災害抑制効果など多面的な役割が期待できるグリーンインフラとして、水源の森林づくり事業などにより町内で活動している団体や地域住民と協働しながら、適切な保全と維持管理に取り組みます。

○砂利採取場跡地利用の検討

砂利採取場跡地については、**土砂災害の予防など安全確保に配慮しつつ**、既に試行されているオリーブ栽培など新たな農地の活用策の展開を含め、農地復元事業などによる農地・山林への復元を基本と**しながら、復元後の新たな利活用も視野に入れた**跡地対策を砂利採取事業者及び地権者とともに検討します。

<集落・田園地域の景観づくり>

○地域資源を活用した景観づくり

五所八幡宮などの歴史・文化、震生湖などの特色ある自然を本町の魅力を高める地域資源と捉え、これらと調和した周辺景観の誘導方策を検討することによって保全・活用します。

⑤安全・安心のまちづくりの方針

○燃え広がりにくい市街地の形成

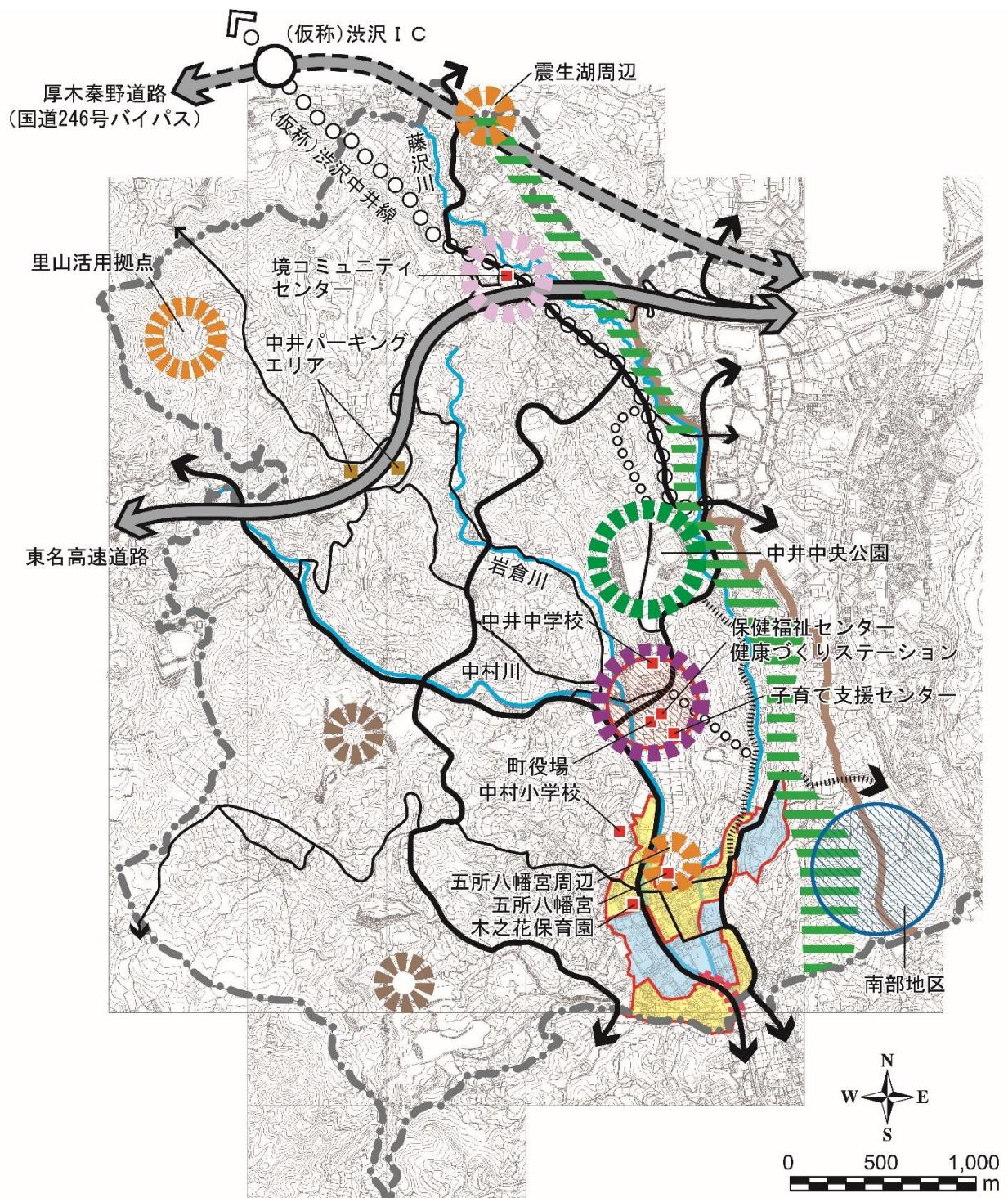
中村市街地においては、火災の延焼防止・遅延の効果を考慮した道路等の整備を検討します。また、不燃化や難燃化を促すため、防火地域や準防火地域の指定について検討します。

○自然災害を回避する安全な土地利用の促進

中村川や藤沢川沿いの浸水の恐れがある区域においては、**土地利用の規制に関する法制度の制定・改正などを注視しながら**、住民と行政が協力して自然災害を回避した安全な土地利用を促進します。

○少子・高齢化社会に対応した福祉機能の充実

少子化や女性の社会参加に対応して設置された子育て支援センターの機能維持に取り組むとともに、高齢化の進展に対応し、保健福祉センター・健康づくりステーションを活用した福祉機能の充実に取り組みます。



— 広域幹線道路(整備済)	— 主な幹線町道等(整備済)	産業地	緑の骨格軸
— 広域幹線道路(未整備)	○○○ 主な幹線町道等(構想)	地域拠点(新規)	河川
— 幹線道路・主要地域内幹線(整備済)	— 地域界	産業拠点(新規)	都市基幹公園
······ 幹線道路(未改良)	■ 住宅地	地域拠点	地域資源を活用した拠点
○○ 幹線道路(構想)	■ 商業地	地区拠点	砂利採取場

図 中村・境地域の地域づくりの方針図

(2) 井ノ口地域

1) 地域の特性と課題

■豊かな自然と共生するまちに向けて

○農地の保全・活用

豊かな自然と共生する視点から、優良農地の保全を図るとともに、遊休農地の有効利用方策を検討する必要があります。

■多様な世代が暮らすまちに向けて

○空き地や空き家の有効利用と新たな市街地の形成

市街地内の空き地や空き家の有効利用を図るとともに、新たな住居系市街地の形成に向けた検討を進め、定住や若い世代の転入促進につなげていくことが望まれます。

○良好な市街地環境の維持・改善

面整備が行われた六斗山地区等においては、良好な居住環境を維持することが望まれます。また、井ノ口市街地内においては、狭い道路の拡幅などによって市街地環境を改善する必要があります。

■交流が盛んで活気のあるまちに向けて

○産業機能の強化

諏訪地区は、東名高速道路秦野中井インターチェンジに隣接した、新たな産業地としての整備を促進するため、組合施行による土地区画整理事業を支援していく必要があります。

南部地区は、メガソーラー事業地としての使用期限を見据え、産業拠点の形成に向けた検討を進めていく必要があります。

○「グリーンテクなかい」の拡充検討

「グリーンテクなかい」は、東名高速道路秦野中井インターチェンジに近接する良好な立地条件にあるため、産業機能の拡充が望れます。

○特色ある地域資源の活用

交流人口の拡大や地域の活性化の視点から、厳島湿生公園や厳島神社などの地域固有の自然、歴史・文化資源を活用した地域づくりを進めることができます。

■移動しやすく便利なまちに向けて

○地域拠点としての井ノ口公民館の充実

地域のほぼ中央に位置する井ノ口公民館は、機能の充実により、地域住民のコミュニティ活動の場としての利活用を促進することが望れます。

○幹線道路網の整備・改良

地域を縦断し東名高速道路秦野中井インターチェンジに接続する県道71号（秦野二宮）を軸に、平塚市方面や中村市街地に連絡する幹線道路網を充実させる必要があります。

■安全で安心して暮らせるまちに向けて

○地域の防災性の向上

狭い道路や木造家屋等で構成され、地震発生時などにおける延焼火災が懸念される区域については、防災性を高めていく必要があります。

2) 地域の将来目標と主要な整備課題

①地域の将来目標

井ノ口地域は、東西を丘陵の豊かな緑に挟まれ、地域を南北に縦断し、東名高速道路秦野中井インターチェンジに連絡する県道71号（秦野二宮）を軸に市街地が形成され、産業拠点として「グリーンテクなかい」が配置されています。

こうした、身近に感じられる豊かな緑、高速道路や鉄道駅への高いアクセス性などの地域特性をまちづくりにいかしていくためには、市街地における土地の有効利用などによって暮らしや都市活動の場としての機能性を高めていくことが求められています。

このため、本地域の将来像を次のように設定し、その実現に向けたまちづくりを進めます。

にぎわいや活力がまちの発展を支える地域

②主要な整備課題

地域の将来像の実現に向けた本地域の主要課題を次のように設定し、課題解決に向けて、積極的に取り組んでいきます。

- ◆諏訪地区、南部地区における新たな産業拠点の形成
- ◆神戸地区における住宅市街地の整備とともになった土地の有効利用促進
- ◆上ノ原地区における住居系を中心とする新たな市街地の形成
- ◆「グリーンテクなかい」の拡充検討

3) 地域づくりの方針

①土地利用の方針

○未利用地の有効利用による多様なニーズに対応した住宅の確保

井ノ口市街地内の空き地や空き家、集落地内の空き家については、定住や若い世代の転入を促進するため、二地域居住などの新たなライフスタイルへの対応も視野に入れた有効利用を図るとともに、民間事業者と連携し、土地や建物などの流通の活性化と良質な宅地供給を促進します。

○良好な住宅地の環境維持

面整備が行われた六斗山地区等、良質な都市基盤施設が整備された地区においては、住民の発意に対応した良好な住宅地環境の維持・育成策を検討します。

○市街地環境の改善

井ノ口市街地においては、円滑な消防・救急活動や歩行者の安全な通行を確保するため、住宅の建築時における道路の拡幅や隅切りの確保等を進めるほか、必要に応じ、街路を地区施設として定める地区計画の検討などにより、市街地の道路・交通環境の改善に取り組みます。

○幹線道路沿道における商業機能の充実

県道71号(秦野二宮)沿道においては、自動車でのアクセス性をいかした沿道型商業施設の立地誘導に取り組みます。

○新たな住宅市街地形成に向けた検討

二地域居住や在宅勤務などの新たなライフスタイルへの対応も視野に、定住や若い世代の転入を促進するための住宅・宅地の確保に向け、神戸地区においては、地域の合意形成を図りながら、面的整備事業の導入を検討します。

県道71号(秦野二宮)沿いの上ノ原地区においては、定住人口の誘導を図るため、周辺の緑と調和した住居系を中心とする新たな市街地の形成を検討します。

○諏訪地区、南部地区における新たな産業拠点の整備促進

東名高速道路秦野中井インターチェンジに近接する諏訪地区においては、新たな産業拠点としての土地利用に向け、組合による土地区画整理事業の施行を支援します。また、地区計画の導入により、連たんする既存市街地の居住環境に配慮した土地利用や建物立地の誘導を図ります。

南部地区においては、メガソーラー事業地としての使用が期限を迎える2035(令和17)年を見据え、産業拠点の形成に向けた事業方策を検討します。

○「グリーンテクなかい」の拡充の検討

グリーンテクなかい周辺については、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺の立地をいかし、既存工業団地を含めた産業機能の集積による産業振興と雇用の確保に向けた産業機能の拡充を検討します。

○井ノ口公民館周辺の地域拠点としての整備

井ノ口公民館周辺は、公民館のほか子育て支援機能、商業機能など、集積する都市機能を維持するとともに、本町及び地域の生活利便性や市街地の魅力を高めるため、さらなる機能の拡充を検討します。

○集落の活性化に向けた土地利用方策の検討

市街化調整区域の農地においては、里山活用拠点としての利活用も視野に入れながら、農家等を活用した宿泊施設や直売所、農家レストラン、観光農園、農作物栽培高度化施設の立地など、農業の6次産業化による安定した農業経営の確立や地域の活性化につながる土地利用方策を検討します。

②交通体系の整備の方針

○幹線道路の整備促進

諏訪地区における整備との整合を図りながら、平塚方面に連絡する(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路について、早期事業化に向けた協議及び関係機関への要望活動を実施します。

県道71号(秦野二宮)、インター境線、砂口南が丘線は、予防保全工事などの維持管理を管理主体である県または町で取り組むことにより、都市骨格軸としての機能を維持します。

県道77号(平塚松田)は、井ノ口交差点から上中橋までの間の歩道設置を県へ要望します。

幹線道路網を形成する五分一幹線は、整備済区間の維持管理による機能維持とともに、未改良区間の整備に取り組みます。

○地域内幹線道路の整備推進

幹線道路間を連絡する(仮称)砂口南が丘線(2期)、(仮称)諏訪山線は、整備を検討します。

遠藤原幹線は路線拡幅、また、井ノ口東農道及び境幹線は、予防保全工事などの維持管理により、地域連携軸としての機能を維持します。

③都市環境の形成方針

<公園・緑地>

○公園の機能維持・強化と地域資源をいかした拠点づくり

巣島湿生公園は、自然環境とふれあうことのできる拠点、町内外の多くの人が交流する拠点として位置づけ、交流人口の拡大に向け、公園施設長寿命化計画に基づき、施設・機能の維持と必要となる更新に取り組みます。さらに、地域の大切な資源と位置づけ、周辺も含めた環境の保全・維持管理に努め、自然学習の場などとしての活用に取り組みます。

境グリーンテクパーク公園は、災害時の応急仮設住宅設置候補地として、関係機関と事前対策について調整を進めます。

○緑の拠点をつなぐネットワークの形成

葛川の水辺を活用した、健康増進のためのウォーキングコース、史跡や名所をめぐる散策コースの設定などにより、巣島湿生公園等の拠点間を連携させるネットワークの形成に取り組みます。

<都市施設>

○井ノ口公民館の地域活動拠点としての機能充実

井ノ口公民館は、井ノ口地域の地域拠点として、今後も地域住民が集い、交流する場としての充実や自治会活動、まちづくり活動に対する支援に取り組みます。

④自然環境の保全・活用方針

<緑の保全・活用>

○骨格となる緑地の保全

中村・境地域との間に連なる帯状の緑地は、身近にふれあうことのできる緑、水源かん養機能による災害抑制効果など多面的な役割が期待できるグリーンインフラとして、水源の森林づくり事業などにより町内で活動している団体や地域住民と協働しながら、適切な保全と維持管理に取り組みます。

<集落・田園地域の景観づくり>

○地域資源の活用

厳島神社などの歴史・文化を本町の魅力を高める地域資源と捉え、これらと調和した周辺景観の誘導方策を検討することによって保全・活用します。

⑤安全・安心のまちづくりの方針

○燃え広がりにくい市街地の形成

井ノ口市街地においては、火災の延焼防止・遅延の効果を考慮した道路等の整備を検討します。また、不燃化や難燃化を促すため、防火地域や準防火地域の指定について検討します。

○少子・高齢化社会に対応した福祉機能の充実

少子化や女性の社会参加に対応し、こども園での子育て支援機能の維持に取り組むとともに、各種公共施設を活用した高齢者福祉機能の充実に取り組みます。

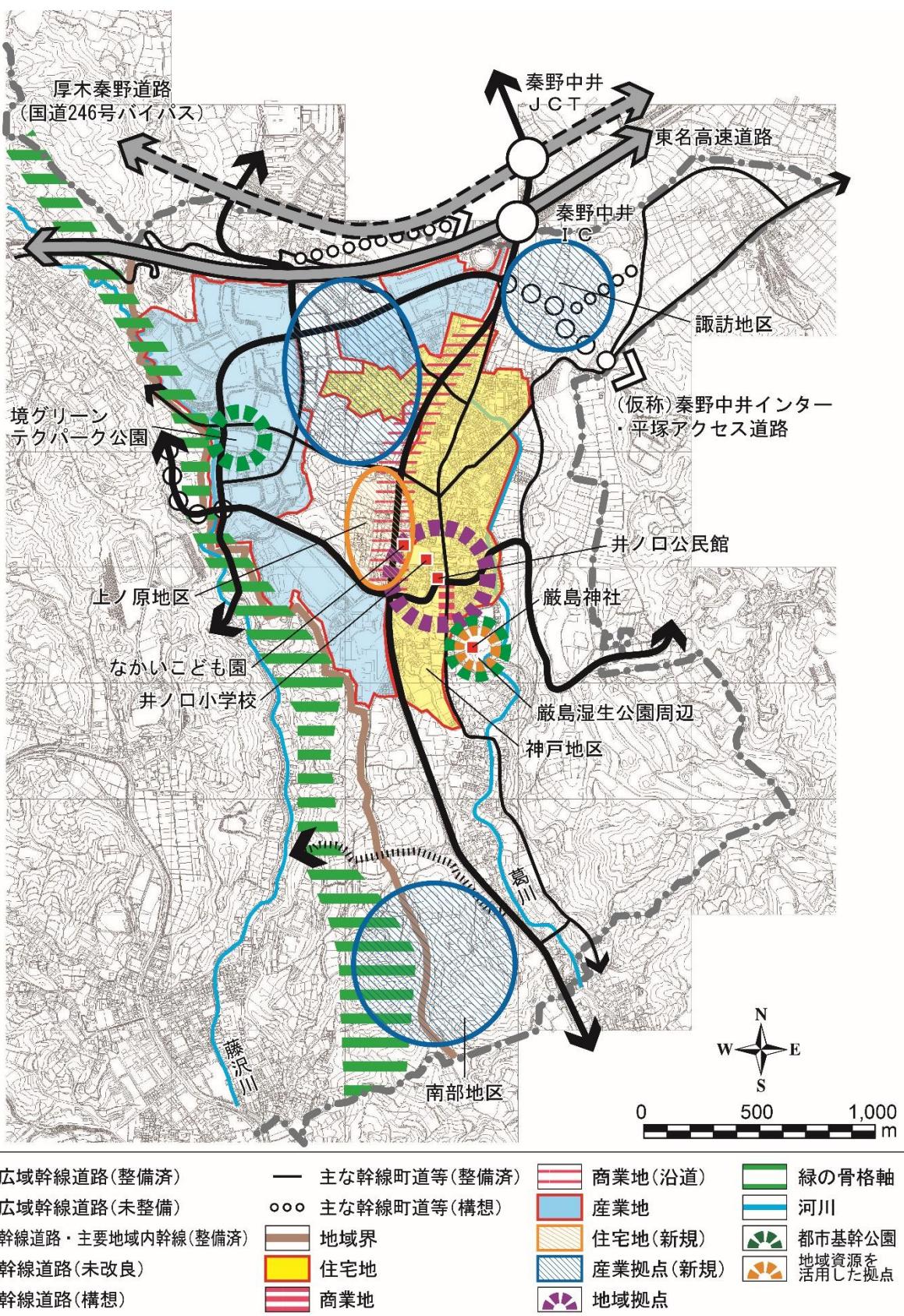


図 井ノ口地域の地域づくりの方針図