

- 27 議第4337号
茅ヶ崎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

- 28 議第4338号
茅ヶ崎都市計画区域区分の変更

- 29 議第4339号
茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更

- 30 議第4340号
茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4337 号

茅ヶ崎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

都計第 1 1 3 1 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会
会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

茅ヶ崎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について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

茅ヶ崎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

本区域は湘南の美しい海、母なる川「相模川」、緑豊かな丘陵地、そして温暖な気候に恵まれ、伝統と文化を有する自然環境豊かな都市であり、この豊かな自然環境と共生する都市、人と文化が交流する快適で魅力的な都市の形成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、一体の都市としての整備、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。

茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

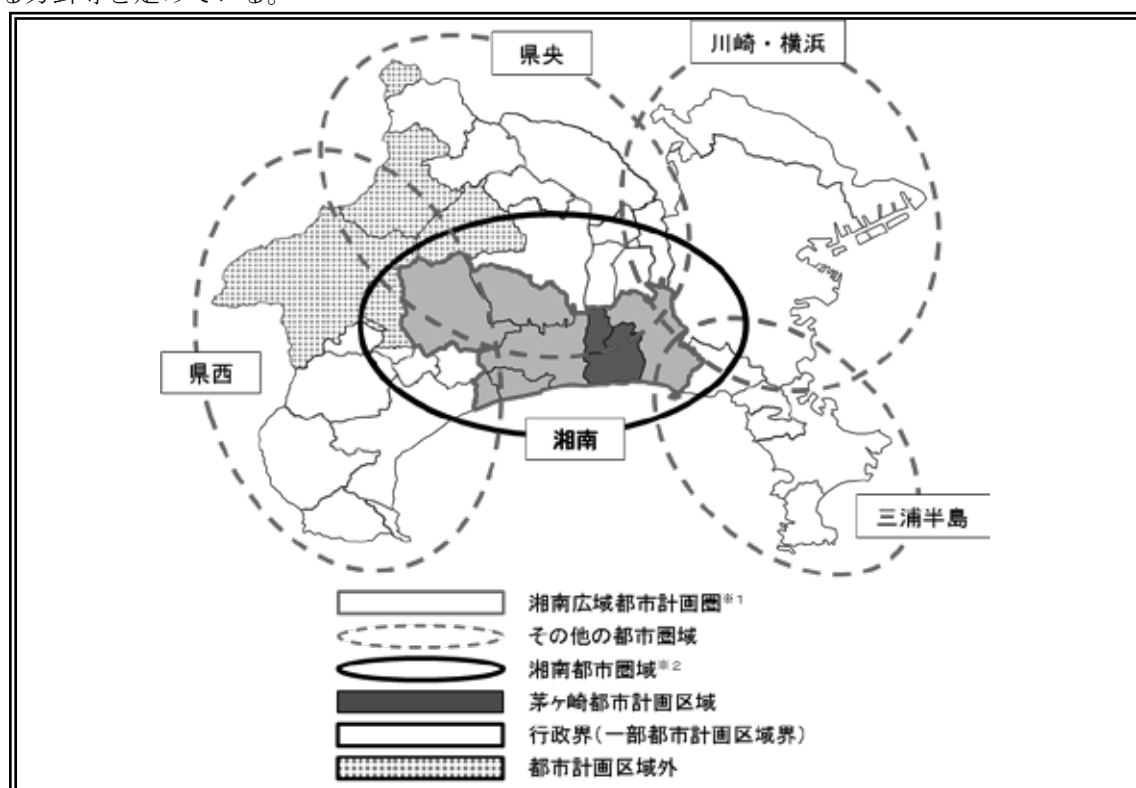
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

茅ヶ崎都市計画区域は、茅ヶ崎市及び寒川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日点、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行う。

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、J R 藤沢駅～J R 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「J R 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 茅ヶ崎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、茅ヶ崎市及び寒川町の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
茅ヶ崎都市計画区域	茅ヶ崎市	行政区域の全域 (地先公有水面含む。)
	寒川町	行政区域の全域

(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のうち茅ヶ崎市は、「湘南の快適環境都市」、寒川町は「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

「茅ヶ崎市」

- ・環境と経済・社会活動が調和した持続可能な都市づくり
- ・安全・安心、快適、便利な市民生活が実現できる都市づくり
- ・個性と独自性を市民とともにほぐくむ都市づくり

「寒川町」

- ・「持続可能な都市」の実現
 - ア すべての人が快適な生活ができ、人がいきいきできるまち
 - イ 都市基盤の充実を図りつつ、自然的環境の保全及び共生を進め、都市環境への負荷が少ないまち
 - ウ 寒川らしさあふれる、湘南地域において新しさを感じる、若々しい魅力的なまち

(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。

「茅ヶ崎市」

① 中心市街地

都市的機能を持ったにぎわいのあるまち

② 南東部地域

良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち

③ 南西部地域

ウォーターフロントとして多様な交流をはぐくむ開放的なまち

④ 北東部地域

自然環境と良好な住宅地が共生するまち

⑤ 北西部地域

川と杜をとりこんだ良好なまち

⑥ 北部中央地域

みどりと共生した都市機能を持つまち

⑦ 北部丘陵地域

ニューライフ&カルチャーを支援するみどり豊かな湘南の里

「寒川町」

① 北部地域

環境にやさしく調和のとれた地域

② 中部地域

寒川の核となる地域

③ 南部地域

自然と人の共存する文化的な地域

④ 新市街地ゾーン

田端西地区周辺においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

町域北部においては、JR東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、神奈川県のアインシティ整備計画に基づく環境共生モデル都市として必要な住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

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 283 千人
市街化区域内人口		約 267 千人	おおむね 268 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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	6,097 億円
卸小売販売額		おおむね 3,117 億円	おおむね 3,183 億円
就業構造	第一次産業	1.4 千人 (1.1%)	おおむね 1.3 千人 (1.0%)
	第二次産業	32.4 千人 (26.0%)	おおむね 26.4 千人 (21.4%)
	第三次産業	91.0 千人 (72.9%)	おおむね 95.8 千人 (77.6%)

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 2,919ha
茅ヶ崎市	おおむね 2,221ha
寒川町	おおむね 698ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

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

(ア) 業務地

本区域のうち、茅ヶ崎市の茅ヶ崎駅北口周辺地区は、官公庁、文化・研究施設等が集積した業務地を形成しており、今後もその機能の充実を図る。

また、寒川町においては、町役場や町民センターを中心とした宮山地区を中心業務地として位置づけ、官公庁施設の集積を図る。倉見地区には、J R 東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、町域北部を業務施設集積地区として、その整備を図る。

(イ) 拠点商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺地区を本区域の拠点商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備及び土地の高度利用を推進し、商業機能の充実を図る。

(ウ) 地区中心商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、辻堂駅西口周辺地区を地区中心商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備を推進し、商業機能の向上を図る。

また、寒川町においては、寒川駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備を推進するとともに、商業機能の集積を図る。

(エ) 近隣商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、香川駅周辺地区、浜見平地区中心部を住宅地の購買需要を賄う地区の商業地として、地区の特性を生かした商業、サービス機能の立地を促進する。高田地区、十間坂地区、南湖地区、共恵地区、東海岸地区及び浜竹地区の路線型近隣商業地についても、隣接する住宅地の環境との調和に配慮しながら、日常生活利便施設の立地を図る。

また、寒川町においては、倉見駅周辺地区及び東部岡田地区の県営住宅西周辺地区に近隣商業地を配置する。

イ 工業・流通業務地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、萩園地区、下町屋地区、茅ヶ崎地区、本村地区及び本宿地区の既存工業地は、土地利用の純化を図りながら工業地として保全していくものとする。

また、寒川町においては、田端地区、一之宮地区、倉見地区、大曲地区及び岡田・小谷地区の既存工業地は、今後も工業地として環境条件の整備を図るとともに、田端西地区に新たな工業地を配置する。

ウ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市の特に J R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後、基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観に配慮した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、都市基盤施設の整った低・中層の住宅地を配置する。

また、寒川町においては、寒川駅北部は、中心商業地の後背に広がる低層住宅地及び計画的な中層住宅地が形成され、南部では大山街道沿いの旧家屋群に加え、中層住宅地が形成されているが、今後もこれらの地区を住宅地として配置する。

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

本区域のうち、茅ヶ崎市において茅ヶ崎駅周辺に位置する商業地及び官公庁、文化、研究施設等が集積した業務地を形成している茅ヶ崎駅北口周辺地区は、土地の高密度利用を図る。また、辻堂駅周辺の商業地についても、基盤整備とあわせて商業集積を促進するため、土地の高密度利用を図る。

また、寒川町において寒川駅に位置する商業地については、土地の高密度利用を図る。

なお、土地の高度利用に当たっては、建築物の更新、共同化等にあわせて広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮する。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地は、低中密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺の住宅地や大規模住宅団地などの集合住宅地においては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地においては、土地の低中密度利用、その他の住宅地においては、土地の低密度利用を図り、地域特性に応じた住環境の維持・向上を図る。

また、寒川町における寒川駅北部の住宅地については、低・中層住宅地として土地の中密度利用を図る。

寒川駅南部の住宅地においては、旧大山街道沿いに中層住宅を配し土地の中密度利用を図るとともに、岡田地区、小谷地区、小動地区、宮山地区等の優良な環境を有している住宅地は低層住宅地として、土地の低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「茅ヶ崎市」

「湘南の快適環境都市」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅施策の目標を次のように定める。

ア 安心して住み続けられる住まいづくり

高齢者等が安心して地域で住み続けられるよう、住宅や地域での生活支援に係る情報が共有される住まいと暮らしのセーフティネットの構築を図る。また、既存の市営住宅は適切に整備することで長期的な有効活用を図り、公的賃貸住宅とも連携しながら安心して住める住まいとしての確保を図る。

耐震化とバリアフリー化を連携させた住宅改善の促進、街区単位では地区計画等を活用した良好なまちづくりや空き家が地域課題とならないような住環境の保全を図る。

イ まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり

立地特性に合わせて良好なまち並みを形成する建築を誘導し、個別の建築物については耐久性や省エネルギー、形態意匠等の面で品質と性能が高い良質な住宅の建築や改善を促進する。

生活環境や様式の変化に応じた柔軟な住み替えが可能となるよう、住宅ストックの改善と有効活用を促進する。

ウ 民間と連携・協働した住まいづくり

安心して住み続けられる住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まいづくりを進める中で、住宅の供給、改善、管理等の面で市民・事業者・市の連携や協働の仕組みづくりを推進する。

「寒川町」

「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定める。

ア 良好な住環境の確保

民間開発に対する適切な指導を行うとともに、公営住宅の整備を促進する。

地区計画等まちづくり制度による都市の景観形成を図る。

イ 居住水準の向上

公営住宅をはじめ、民間マンション等についても居住水準の向上を図る。

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

ア 土地の高度利用に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺は、茅ヶ崎市の商業・業務地の中心であり、ふさわしい土地利用と都市基盤の整備を、市街地開発事業等により促進する。

特に茅ヶ崎駅南地区については、市街地再開発事業や地区計画等を導入し、適正な土地の高度利用を推進する。

また、寒川町における寒川駅周辺については、中心商業地として都市基盤の整備を進め、新しい生活中心拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における住工混在地区については、地区計画等により各地区の特性に応じた適正な土地利用の規制誘導を図ることにより、土地利用の純化を推進する。

また、工業系用途地域において、指定されている用途地域と実態の土地利用現況が異なる一団のまとまった地区については、土地利用動向にあわせて適切な用途地域に見直しを行なう。

また、中層住宅地における大規模住宅開発や、住宅団地の建て替え等にあたっては、地区計画等の活用により、生活環境や防災性の向上の観点から必要な施設の整備を行うとともに、良好な住環境の形成を目指し、必要に応じて適切な用途への転換を図る。

また、市役所周辺については、駅周辺の立地特性から公共公益施設を集積させ、住民サービスに対応することを目指し、周辺の土地利用の現況、動向を踏まえ、業務地としてふさわしい用途への転換を図る。

さらに、萩園地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

工場や大規模施設などの跡地利用を検討する場合には、従前の土地利用を原則とするが、無秩序な土地利用を防止するため、社会情勢の変化や地域特性に応じた良好な市街地形成に必要な土地利用を誘導する。

本区域のうち、寒川町における倉見地区の住商工混在地区は、土地区画整理事業等により都市基盤の整備を図り周辺環境との調和や地区の特性に配慮した住宅地、商業地、工業地として土地利用の再編及び純化を図る。一之宮地区等の住工混在が顕著である地区については、周辺の土地利用の状況に応じて住宅街区、工場街区単位の土地利用の純化を図り、都市環境の向上を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺の密集住宅地は、都市基盤施設が未整備であるので、土地区画整理事業等により基盤整備を図る。

さらに、自然発生的に市街化が進んだ地区等においても都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備、建築物自体の不燃化の促進を図る。

工業地においては、周囲の商業地、住宅地との環境改善に配慮し、工場内の緑化を促進する。

また、寒川町において、建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

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される場合には、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

本区域のうち、集団的優良農地は、農業基盤の整備を図り、農業生産地としての環境の保全を図る。

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

目久尻川、小出川沿いの低地部は、軟弱地盤であり、また、浸水等の災害が発生する恐れがある区域のため、市街化を抑制し、保全を図る。河川流域については、浸水被害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市の北部丘陵地域は、良好な自然環境を有しており、その保全を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

田端西地区(約 24.7ha)は、工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

町域北部は、住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

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などの課題がある若しく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、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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、周辺の市街地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。

(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

本区域における主要な交通体系は、JR東海道本線やJR相模線、JR東海道新幹線の鉄道網と東西を走る国道1号、3・3・1国道134号線及び1・4・1新湘南国道と南北に走る1・4・2さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)、3・4・4柳島寒川線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)の道路網があるほか、道路を利用したバス路線網がある。また、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。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図るとともに、相模連携軸の整備・機能強化による新たな活力の創出や利便性を図るため、次のような基本方針のもとに整備・保全を進める。

ア 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し、それらの総合的な体系化と整備を図る。

イ 住宅地の通過交通を排除し、円滑な交通を確保するため幹線道路整備を積極的に推進し、幹線道路網の形成を図る。

ウ これら交通施設の整備にあたっては、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を図る。

エ 不足している生活関係道路の整備についても積極的に推進し、交通体系の整備を図る。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造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、良好な交通ネットワークの形成に資するよう配置する。

カ 総合的な交通体系の確立を目指し、駐車場については、交通需要に対し、総合的かつ計画的に進める。

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、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 道路

本区域では、自動車専用道路として、東西方向に1・4・1新湘南国道を、本区域の中央部から北方向に1・4・2さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

主要幹線道路として、東西方向では、3・1・1藤沢大磯線、3・3・1国道134号線、3・3・2戸塚茅ヶ崎線、3・3・3宮山線、3・3・4倉見大神線、3・4・1新国道線等を配置する。南北方向では、3・4・4柳島寒川線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路としては、3・4・2中海岸寒川線、3・4・5東海岸寒川線、3・5・3柳島小和田線、3・5・5寒川下寺尾線、県道47号(藤沢平塚)等を配置し、3・4・3茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、(仮称)大蔵宮山8号線、(仮称)海老名寒川軸は計画の具体化を図る。

また、都市として一体的な道路網の形成を図っていくため、補助幹線道路等を有機的に配置し、これらの道路と連携する道路についても拡幅等により連携強化を図る。

イ 都市高速鉄道等

全国との交流連携の窓口となる J R 東海道新幹線新駅の誘致を寒川町倉見地区に図るとともに、新駅の南北には交通広場の設置に向けた取組を進める。さらに、相模鉄道いずみ野線の湘南台から J R 相模線方面への延伸について計画の具体化を図る。

J R 相模線は、鉄道輸送力の増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、西久保地区においては、J R 相模線の新駅の設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

交通結節点において、交通機関相互の連絡を改善強化するとともに、良好な都市景観や安全で快適な空間を確保するため、必要に応じた駅舎改良等に呼応して既存駅前広場の再整備を図る。また、茅ヶ崎駅、寒川駅北口に駅前広場を配置し、寒川駅南口、J R 東海道新幹線新駅北口及び南口の駅前広場については、計画の具体化を図る。

エ 駐車場

鉄道駅周辺では、良好な都市環境の形成や利便性の向上のため、計画的な駐車場の確保を図る。

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 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ 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・3・3 宮山線 3・3・4 倉見大神線 3・4・1 新国道線 3・4・4 柳島寒川線
幹線道路	3・4・3 茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線 3・4・5 東海岸寒川線 3・5・5 寒川下寺尾線
駅前広場	寒川駅南口駅前広場 新幹線新駅北口駅前広場 新幹線新駅南口駅前広場

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、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を軽減するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、相模川流域関連公共下水道の整備を進める。

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、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、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

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

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川小出川、千ノ川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川については、河川の整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

準用河川千ノ川については、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。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い治水対策を進める。

一級河川小出川、目久尻川及び永池川については、時間雨量 50mm、二級河川引地川については、時間雨量おおむね 60mm 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。

準用河川千ノ川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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施設は、次のとおりです。

(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縮小(生活排水処理)、浸水対策、耐震化対策、施設の長寿命化を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川の整備計画に基づき治水対策を進める。

一級河川小出川、二級河川引地川については、河川の整備計画に基づき、護岸や遊水池等の整備を行う。

一級河川永池川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、準用河川千ノ川については、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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町(湘南東ブロック)との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。

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 ごみ処理施設等

ごみ処理広域化実施計画に基づき、粗大ごみ処理施設等の計画の具体化を図る。

(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

本区域は、湘南地域の住宅都市として市街地が形成されてきたが、人口増による都市化が激しく都市基盤整備が追いつかないため無秩序な市街化が拡大し、交通の渋滞や居住環境の悪化等の問題が生じてきている。

このような状況を踏まえ、本区域においては次のような基本方針のもとに、幹線道路等の整備を促進し本区域の骨格形成を図るとともに、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地は、都市基盤整備と商業業務機能の近代化を目的とした面的整備を図る。

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

ウ 田端西地区においては、都市基盤整備と産業活動の集積を目的とした面的整備を図る。

エ 辻堂駅西口周辺地区の一部で大規模工場跡地である赤松町地区においては、地域連携、防災、環境に配慮した住宅地及び一部商業地の整備を図る。

オ 町域北部は、環境と共生する都市の実現を目指し、また、寒川北部の新たな広域の玄関口として魅力ある拠点形成を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に整備することを予定している主な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	萩園字上ノ前地区 赤松町地区 寒川駅北口地区 田端西地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(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

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、県央を流れ相模湾にそそぐ一級河川相模川によって形成された沖積低地と、北東部の相模野台地及び南部の砂丘地によって地形が形成されている。

首都圏 50km の範囲内に位置する地理的条件から、都市化が進み、市街地の緑が失われつつある。このような状況、秩序ある都市形成と経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、谷戸や斜面地樹林、農地・河川・海岸などの骨格となるみどりを軸としたみどりのネットワークの形成を図り、豊かな自然に恵まれた都市づくりを目指す。また、みどりのネットワークを形成・補完するために地域ごとの立地特性を踏まえたみどりの保全・再生・創出を図る。

寒川町においては、“自然と人と共生した安全で快適な都市の形成”、“固有資源を活用した魅力的で美しい個性ある都市の形成”の実現を図るため、希少な樹林地等の保全と質の高い新たな緑地を創出していくことが重要である。

このためには、既存施設の利用と体系化がまず必要であり、緑地体系に組み込むべき既存施設は、相模川、目久尻川及び小出川の三つの河川敷と寒川神社及び越の山周辺地区にある自然環境保全地域となっている樹林地があげられる。

このような状況の中で、秩序ある都市形成と豊かな緑に包まれた環境の維持、形成が求められており、「寒川固有の資源を活用した都市形成」、「自然と共生する都市形成」、「人と環境に配慮した都市形成」、「都市景観の形成」を目指して、緑の将来像である“水と緑の薫る街”を体系的に形成することを基本とする。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、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

「茅ヶ崎市」

(ア) 環境保全に寄与し、市民がふれあうことができる身近なみどりの保全・再生・創出を図る。

(イ) 生き物の生育・生息空間となる谷戸や斜面樹林、農地・河川・海岸のみどりの保全・再生・創出を図り、相互に繋いでいくことで、生態系ネットワークの形成を目指す。

「寒川町」

(ア) 相模川及び市街地内を流れる目久尻川、小出川はビオトープネットワークの核や回廊機能を担うものとして、また、都市景観を構成するものとして水面を含めて河川緑地として保全する。

(イ) 寒川神社周辺及び越の山周辺地区の自然環境保全地域は、現在の位置づけを継承するとともに、ビオトープネットワークの拠点として位置づける。

(ウ) 旧目久尻川沿いの緑地は、貴重な動植物の生育、生息地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 北部丘陵、平野部及び海岸などに位置するレクリエーション拠点の整備・充実に加えて、立地特性を活かした新たな拠点を配置する。
- (イ) 公園や緑地などの充実が求められている地域については、それぞれの立地条件にふさわしい身近な公園等の整備を進める。
- (ウ) レクリエーション拠点・軸を中心として周辺の優れた自然・田園・歴史・文化・眺望景観資源を活用した地域振興に寄与する回遊動線の充実を図る。

「寒川町」

- (ア) 中部地区に総合公園を配置し、河川を利用した緑道及び他の緑道で接続することによりその機能を高める。
- (イ) 相模川を河川緑地として保全し、多面的なスポーツ需要に対処するため整備する。
- (ウ) 相模川沿いに周辺都市と広域的に結ぶ、さがみグリーンラインを配置する。

ウ 防災システムの配置の方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 自然災害の緩和・防止に寄与する北部丘陵や遊水機能を有する農地、潮風や飛砂から住民の生活を守る海岸のみどりの保全を図る。
- (イ) 広域避難場所に位置付けられている公園や浜見平地区等の防災拠点については、防災機能の維持・確保を図る。
- (ウ) 火災時の延焼防止帯としての機能を高めるため、公共施設等の緑化の推進を図る。

「寒川町」

- (ア) 防災計画と整合を図り、災害時の避難地として、緑地を適正に配置する。系統的な緑道網の整備や道路の緑化を進め、線的緑地空間として、火災発生時の火災延焼遮断線、避難路として機能させる。

エ 景観構成システムの配置の方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 北部丘陵のみどりや農地・河川・海岸など、茅ヶ崎らしい景観形成の骨格となるみどりの保全・再生を図る。
- (イ) 日常生活空間に潤いを与えるまちのみどりの保全・創出を図る。
- (ウ) 個性あるまちなみや歴史・文化を感じるみどりの保全・再生・創出を図る。

「寒川町」

- (ア) 寒川神社周辺地区の緑地は、ふるさと景観を構成する緑地として保全を図る。
- (イ) 町の景観構成上の骨格となる相模川は保全を図り、河辺植生、自然林、二次林の保全を図る。
- (ウ) 社寺林等は地域の景観を構成する緑地として保全を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

「茅ヶ崎市」

環境保全やレクリエーション、防災、景観形成などの機能を十分に発揮するように、北部丘陵、農地、河川、海岸にみどりといった「骨格のみどり」を核とした「みどりのネットワーク」を形成・補完するみどりを地域の立地特性を踏まえたみどりの保全・再生・創出を図る。

「寒川町」

相模川の骨格的な緑地をはじめとして、寒川神社周辺、越の山周辺地区を緑の拠点として保全するとともに、目久尻川、小出川などの水辺を利用した緑道の整備や道路の緑化により緑の回廊を形成する。

公園緑地などの公共空地は、ビオトープネットワークの形成に配慮し、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成などの機能を総合的に発揮するように適正に配置し、水と緑のネットワークを図るよう配置する。

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

「茅ヶ崎市」

伝統ある邸園文化を活かすため、風致地区の指定による保全を検討する。

(イ) 特別緑地保全地区

「茅ヶ崎市」

優れた自然的景観を有する緑地等を特別緑地保全地区に指定して保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

「茅ヶ崎市」

良好な生活環境の形成に相当の効果があり、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を生産緑地地区に指定して保全を図る。

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、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

「茅ヶ崎市」

南西部に6・4・1柳島スポーツ公園を配置する。

(ウ) 特殊公園等

「茅ヶ崎市」

湘南海岸部に7・8・1湘南海岸公園を配置する。

(エ) 広域公園

「茅ヶ崎市」

北部丘陵地域に9・5・1茅ヶ崎北部丘陵公園を配置する。

(オ) 緑地、緑道

「茅ヶ崎市」

堤地区及び赤羽根地区に緑地を配置する。

「寒川町」

相模川、目久尻川、小出川沿い等に緑地、緑道を配置する。

(カ) その他の緑地制度等の活用

「寒川町」

相模川沿いにさがみグリーンラインを配置する。

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 24% (約 1,198ha) を、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主要な地域地区、また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主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、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
地域地区 特別緑地保全地区	行谷字広町地区 赤羽根斜面樹林(3箇所) 赤羽根字十三区周辺地区 甘沼字長谷地区
公園緑地等 運動公園 広域公園	6・4・1 柳島スポーツ公園 9・5・1 茅ヶ崎北部丘陵公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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面積

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。

特別緑地保全地区	38ha
住区基幹公園	51ha
都市基幹公園	45ha
特殊公園	130ha
広域公園	37ha
緑地	5ha

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、特に茅ヶ崎市においては、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、都市防災対策の中、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、誰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目指して、「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を可能とする都市構造の創造」、「災害後の迅速な復旧を促す都市基盤の創造」及び「速やかな生活再建に必要な復興準備」など、安全で快適都市環境の創造に取り組むものとする。

なお、都市防災に係る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、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して、防火地域・準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。特に、茅ヶ崎市においては、市街地の特性や課題を踏まえて防火地域・準防火地域の拡大を図る。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる既成市街地においては、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、プレイロット、緑道等の防災空間の整備を図り、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、区域内の地形地質の性状から地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、津波や地滑りの可能性等を検討し、そ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の消火活動・避難活動が困難な既成市街地においては、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とともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地・道路等を重点整備する。

さらに、区域全体から見て安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、避難路、緊急輸送路等についても整備や耐震化を進めることにより、震災に強い都市構造の形成を図る。

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

自助・共助の取組と連携し、都市の基盤整備などのハード施策と情報発信などのソフト施策の適切な組み合わせによる避難しやすい都市づくりや、交通ネットワークなどの強化による災害への対応力の強化、建築物や都市構造の改善による被災しにくい都市づくりを進める。

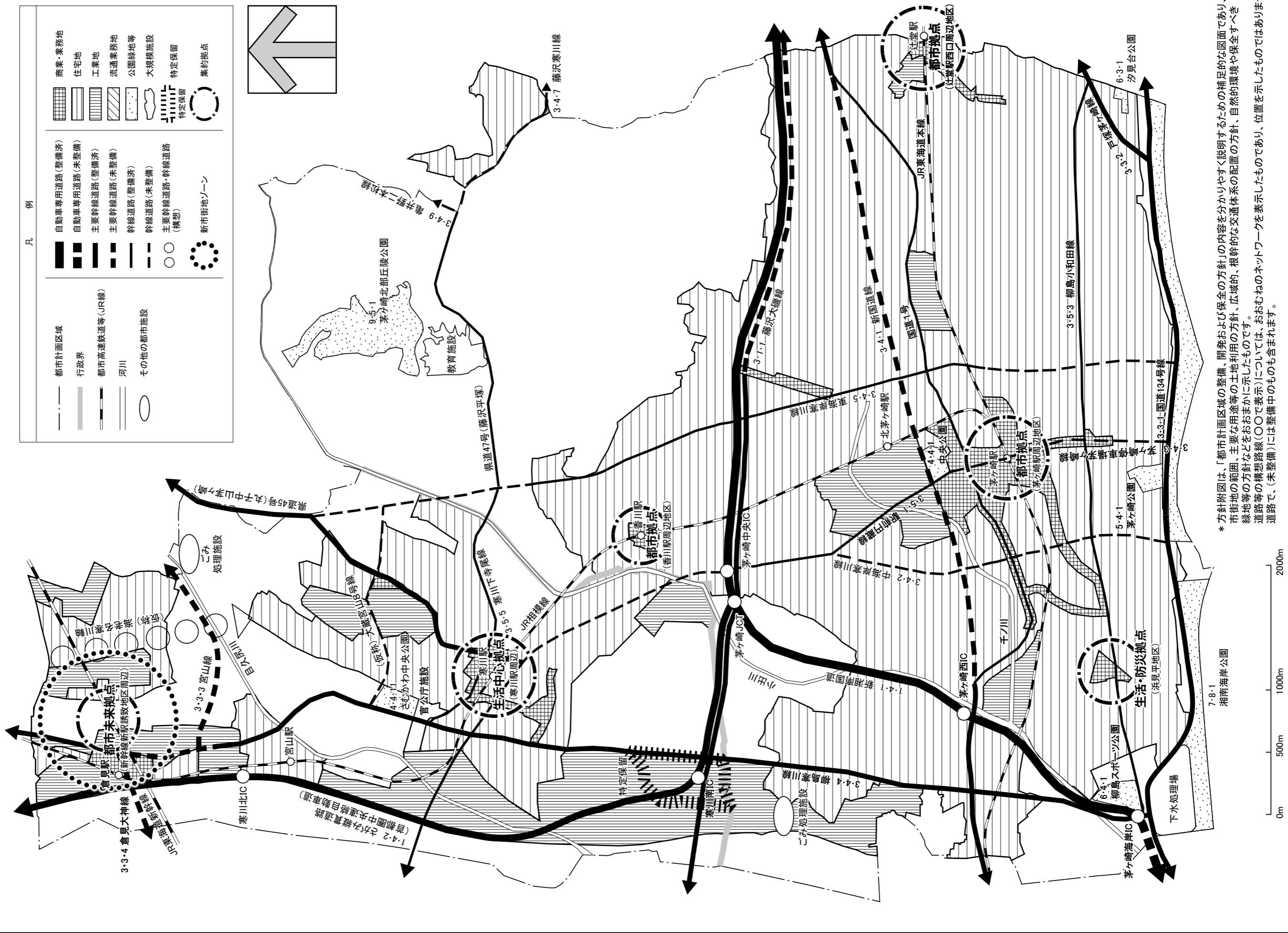
津波災害から迅速な生活再建とより安全な市街地の形成を図るため、復興についても、発災以前から地域特性や課題を踏まえて検討を進める。

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。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。

オ その他

土砂災害警戒区域等の自然災害の恐れがある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害に備えた土地利用を図るとともに避難体制の確立を図り、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。

茅ヶ崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附图（茅ヶ崎市、寒川町）



茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

新旧対照表

一序一

■ 都市計画区域マスタープランとは

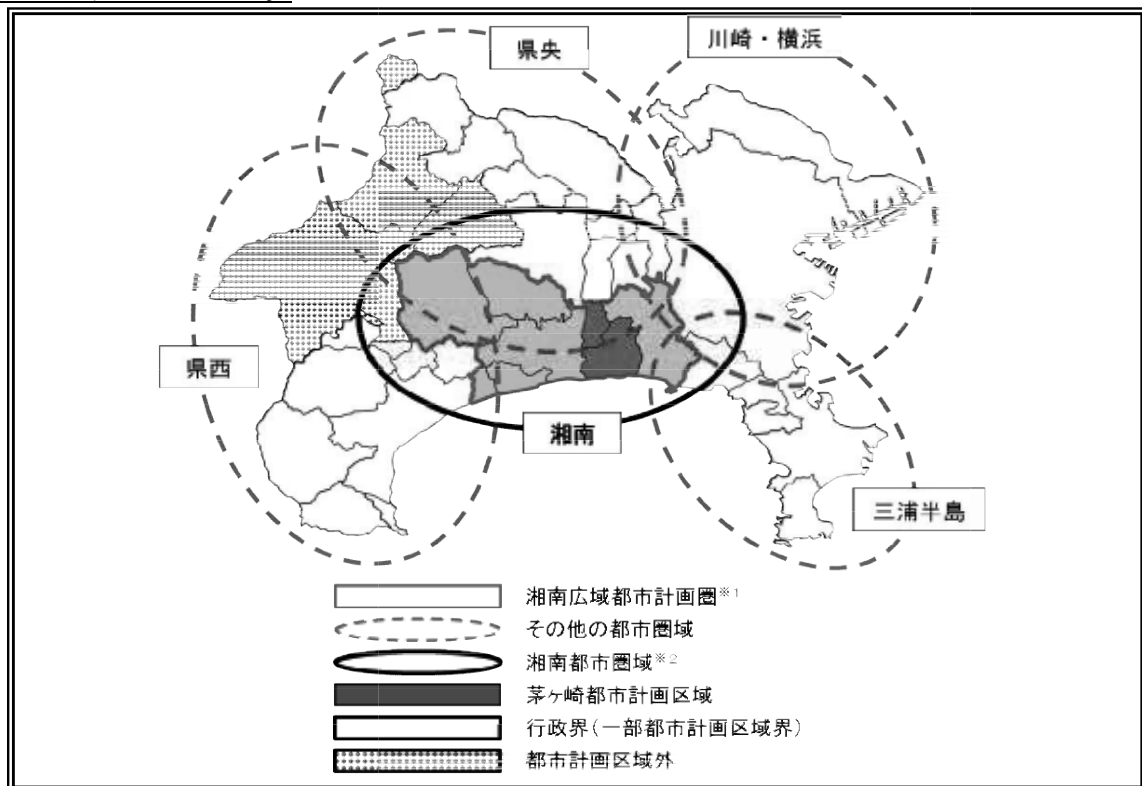
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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。

茅ヶ崎都市計画区域は、茅ヶ崎市及び寒川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。

(旧)

(新)

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。

(旧)

(新)

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。

(旧)

(新)

(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。

(旧)

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。

(旧)

(新)

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。

(旧)

(新)

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。

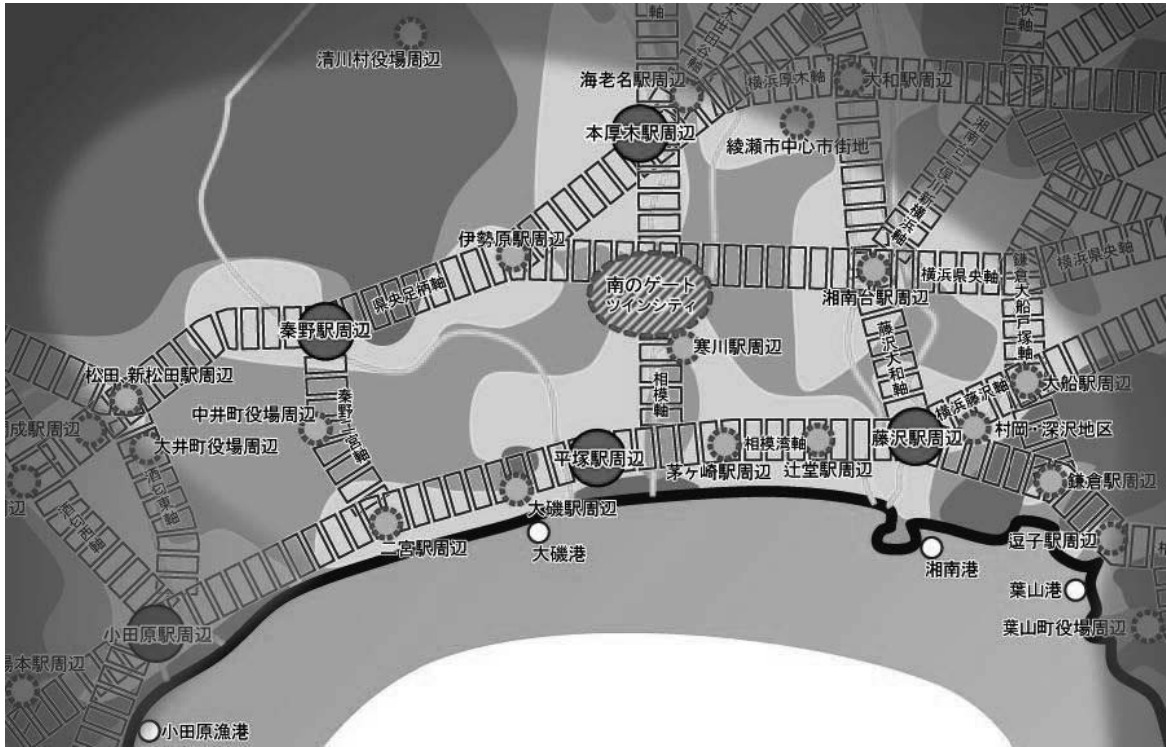
(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路（国道246号バイパス）」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(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。

(旧)

(新)

(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	国土連携軸
	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	

(旧)

(新)

第2章 茅ヶ崎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、茅ヶ崎市及び寒川町の全域である。

都市計画区域の名称	市町名	範囲
茅ヶ崎都市計画区域	茅ヶ崎市	行政区域の全域 (地先公有水面含む。)
	寒川町	行政区域の全域

(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のうち茅ヶ崎市は、「湘南の快適環境都市」、寒川町は「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

「茅ヶ崎市」

- ・環境と経済・社会活動が調和した持続可能な都市づくり
- ・安全・安心、快適、便利な市民生活が実現できる都市づくり
- ・個性と独自性を市民とともにほぐくむ都市づくり

「寒川町」

- ・「持続可能な都市」の実現
 - ア すべての人が快適な生活ができ、人がいきいきできるまち
 - イ 都市基盤の充実を図りつつ、自然的環境の保全及び共生を進め、都市環境への負荷が少ないまち
 - ウ 寒川らしさあふれる、湘南地域において新しさを感じる、若々しい魅力的なまち

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

本区域における都市づくりのうち茅ヶ崎市は、「湘南の快適環境都市」、寒川町は「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

「茅ヶ崎市」

- ・環境と経済・社会活動が調和した持続可能な都市づくり
- ・安全・安心・快適・便利な市民生活が実現できる都市づくり
- ・個性と独自性を市民とともにはぐくむまちづくり

「寒川町」

- ・「持続可能な都市」の実現
 - ア すべての人が快適な生活ができ、人がいきいきできるまち
 - イ 都市基盤の充実を図りつつ、自然的環境の保全及び共生を進め、都市環境への負荷が少ないまち
 - ウ 寒川らしさあふれる、湘南地域において新しさを感じる、若々しい魅力的なまち

(2) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり、茅ヶ崎市及び寒川町の全域である。

区 分	市 町 名	範 囲
茅ヶ崎都市計画区域	茅ヶ崎市	行政区域の全域 (地先公有水面含む。)
	寒川町	行政区域の全域

(新)

(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。

「茅ヶ崎市」

① 中心市街地

都市的機能を持ったにぎわいのあるまち

② 南東部地域

良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち

③ 南西部地域

ウォーターフロントとして多様な交流をはぐくむ開放的なまち

④ 北東部地域

自然環境と良好な住宅地が共生するまち

⑤ 北西部地域

川と杜をとりこんだ良好なまち

⑥ 北部中央地域

みどりと共生した都市機能を持つまち

⑦ 北部丘陵地域

ニューライフ&カルチャーを支援するみどり豊かな湘南の里

「寒川町」

① 北部地域

環境にやさしく調和のとれた地域

② 中部地域

寒川の核となる地域

③ 南部地域

自然と人の共存する文化的な地域

④ 新市街地ゾーン

田端西地区周辺においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

町域北部においては、JR東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、神奈川県のアインシテイ整備計画に基づく環境共生モデル都市として必要な住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

(旧)

(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。

「茅ヶ崎市」

ア 中心市街地

都市的機能を持ったにぎわいのあるまち

イ 南東部地域

良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち

ウ 南西部地域

ウォーターフロントとして多様な交流をはぐくむ開放的なまち

エ 北東部地域

自然環境と良好な住宅地が共生するまち

オ 北西部地域

川と社をとりこんだ良好なまち

カ 北部中央地域

みどりと共生した都市機能を持つまち

キ 北部丘陵地域

ニューライフ&カルチャーを支援するみどり豊かな湘南の里

ク 新市街地ゾーン

さがみ縦貫道路（仮称）寒川南インターチェンジ周辺においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

「寒川町」

ア 北部地域

環境にやさしく調和のとれた地域

イ 中部地域

寒川の核となる地域

ウ 南部地域

自然と人の共存する文化的な地域

エ 新市街地ゾーン

町域北部においては、J R 東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、神奈川県のアインシテイ整備計画に基づく環境共生モデル都市として必要な住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

さがみ縦貫道路（仮称）寒川南インターチェンジ周辺においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

(新)

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 283 千人	おおむね 284.5 千人
市街化区域内人口	約 267 千人	おおむね 268 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。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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	6,097 億円
卸小売販売額		おおむね 3,117 億円	おおむね 3,183 億円
就業構造	第一次産業	1.4 千人 (1.1%)	おおむね 1.3 千人 (1.0%)
	第二次産業	32.4 千人 (26.0%)	おおむね 26.4 千人 (21.4%)
	第三次産業	91.0 千人 (72.9%)	おおむね 95.8 千人 (77.6%)

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 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人口の推計及び産業の規模

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 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	約 267 千人	おおむね 280 千人
市街化区域内人口	約 251 千人	おおむね 266 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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 12 年	平成 27 年	
生産規模	工業出荷額	6,992 億円	おおむね 10,658 億円
	卸小売販売額	2,859 億円	おおむね 2,831 億円
就業構造	第一次産業	1.8 千人 (1.4%)	おおむね 1.5 千人 (1.1%)
	第二次産業	42.0 千人 (32.1%)	おおむね 42.7 千人 (30.7%)
	第三次産業	86.8 千人 (66.4%)	おおむね 94.7 千人 (68.2%)

平成 27 年の工業出荷額については、本県の平成 14 年から平成 18 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本に推計を行った。

(新)

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 2,919ha
茅ヶ崎市	おおむね 2,221ha
寒川町	おおむね 698ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

(旧)

② 市街化区域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、産業の見通しに基づき、かつ、市街化の現況及び動向を勘案し、平成 12 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 27 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	<u>平成 27 年</u>
市街化区域面積	<u>おおむね 2,911ha</u>
うち茅ヶ崎市	<u>おおむね 2,213ha</u>
うち寒川町	<u>おおむね 698ha</u>

市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

(新)

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

(ア) 業務地

本区域のうち、茅ヶ崎市の茅ヶ崎駅北口周辺地区は、官公庁、文化・研究施設等が集積した業務地を形成しており、今後もその機能の充実を図る。

また、寒川町においては、町役場や町民センターを中心とした宮山地区を中心業務地として位置づけ、官公庁施設の集積を図る。倉見地区には、J R 東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、町域北部を業務施設集積地区として、その整備を図る。

(イ) 拠点商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺地区を本区域の拠点商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備及び土地の高度利用を推進し、商業機能の充実を図る。

(ウ) 地区中心商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、辻堂駅西口周辺地区を地区中心商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備を推進し、商業機能の向上を図る。

また、寒川町においては、寒川駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備を推進するとともに、商業機能の集積を図る。

(エ) 近隣商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、香川駅周辺地区、浜見平地区中心部を住宅地の購買需要を賄う地区の商業地として、地区の特性を生かした商業、サービス機能の立地を促進する。高田地区、十間坂地区、南湖地区、共恵地区、東海岸地区及び浜竹地区の路線型近隣商業地についても、隣接する住宅地の環境との調和に配慮しながら、日常生活利便施設の立地を図る。

また、寒川町においては、倉見駅周辺地区及び東部岡田地区の県営住宅西周辺地区に近隣商業地を配置する。

イ 工業・流通業務地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、萩園地区、下町屋地区、茅ヶ崎地区、本村地区及び本宿地区の既存工業地は、土地利用の純化を図りながら工業地として保全していくものとする。

また、寒川町においては、田端地区、一之宮地区、倉見地区、大曲地区及び岡田・小谷地区の既存工業地は、今後も工業地として環境条件の整備を図るとともに、田端西地区に新たな工業地を配置する。

ウ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市の特に J R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後、基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観に配慮した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、都市基盤施設の整った低・中層の住宅地を配置する。

また、寒川町においては、寒川駅北部は、中心商業地の後背に広がる低層住宅地及び計画的な中層住宅地が形成され、南部では大山街道沿いの旧家屋群に加え、中層住宅地が形成されているが、今後もこれらの地区を住宅地として配置する。

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

(ア) 業務地(官公庁施設)

本区域のうち、茅ヶ崎市の茅ヶ崎駅北口周辺地区は、官公庁、文化・研究施設等が集積した業務地を形成しており、今後もその機能の充実を図る。

また、寒川町においては宮山地区に町役場、町民センターを中心とした業務地を配置し、官公庁施設の集積を図る。また、倉見地区には、J R 東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、ツインシティを業務施設集積地区として、その整備を図る。

(イ) 拠点商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺地区を本区域の拠点商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備及び土地の高度利用を推進し、商業機能の充実を図る。

(ウ) 地区中心商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、辻堂駅周辺地区を、また、寒川町においては寒川駅周辺地区を地区中心商業地として位置づけ、都市基盤施設の整備を推進し、商業機能の向上を図る。

(エ) 近隣商業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、香川駅周辺地区を住宅地の購買需要を賄う地区の商業地として位置づけ、地区の特性を生かした生活拠点として、商業、サービス機能の立地を促進する。高田地区、十間坂地区、南湖地区、共恵地区、東海岸地区及び浜竹地区の路線型近隣商業地についても、隣接する住宅地の環境との調和に配慮しながら、日常生活利便施設の立地を図る。

また、寒川町においては倉見駅周辺地区及び東部岡田地区の県営住宅西周辺地区に近隣商業地を配置する。

イ 工業地

本区域のうち、茅ヶ崎市においては萩園地区、下町屋地区、茅ヶ崎地区、本村地区及び本宿・赤松地区の既存工業地は、土地利用の純化を図りながら工業地として保全していくものとする。また、さがみ縦貫道路インターチェンジ周辺の萩園地区に新たな工業地を配置する。

また、寒川町においては田端地区、一之宮地区、倉見地区、大曲地区及び岡田・小谷地区の既存工業地は、今後も工業地として環境条件の整備を図り、さがみ縦貫道路インターチェンジ周辺の倉見・宮山地区、田端地区に新たな工業地を配置する。

ウ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市の、特にJ R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後、基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観に配慮した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、都市基盤施設の整った低・中層の住宅地を配置する。

また、寒川町においては、寒川駅北部は、中心商業地の後背に広がる低層住宅地及び計画的な中層住宅地が形成され、南部では大山街道沿いの旧家屋群に加え、中層住宅地が形成されているが、今後もこれらの地区を住宅地として配置する。

(新)

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

本区域のうち、茅ヶ崎市において茅ヶ崎駅周辺に位置する商業地及び官公庁、文化、研究施設等が集積した業務地を形成している茅ヶ崎駅北口周辺地区は、土地の高密度利用を図る。また、辻堂駅周辺の商業地についても、基盤整備とあわせて商業集積を促進するため、土地の高密度利用を図る。

また、寒川町において寒川駅に位置する商業地については、土地の高密度利用を図る。

なお、土地の高度利用に当たっては、建築物の更新、共同化等にあわせて広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮する。

イ 工業・流通業務地

本区域の工業地は、低中密度利用を図る。

ウ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺の住宅地や大規模住宅団地などの集合住宅地においては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地においては、土地の低中密度利用、その他の住宅地においては、土地の低密度利用を図り、地域特性に応じた住環境の維持・向上を図る。

また、寒川町における寒川駅北部の住宅地については、低・中層住宅地として土地の中密度利用を図る。

寒川駅南部の住宅地においては、旧大山街道沿いに中層住宅を配し土地の中密度利用を図るとともに、岡田地区、小谷地区、小動地区、宮山地区等の優良な環境を有している住宅地は低層住宅地として、土地の低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

「茅ヶ崎市」

「湘南の快適環境都市」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅施策の目標を次のように定める。

ア 安心して住み続けられる住まいづくり

高齢者等が安心して地域で住み続けられるよう、住宅や地域での生活支援に係る情報が共有される住まいと暮らしのセーフティネットの構築を図る。また、既存の市営住宅は適切に整備することで長期的な有効活用を図り、公的賃貸住宅とも連携しながら安心して住める住まいとしての確保を図る。

耐震化とバリアフリー化を連携させた住宅改善の促進、街区単位では地区計画等を活用した良好なまちづくりや空き家が地域課題とならないような住環境の保全を図る。

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

本区域のうち、茅ヶ崎市において茅ヶ崎駅周辺に位置する商業地及び官公庁、文化、研究施設等が集積した業務地を形成している茅ヶ崎駅北口周辺地区は、土地の高密度利用を図る。また、辻堂駅周辺の商業地についても、基盤整備とあわせて商業集積を促進するため、土地の高密度利用を図る。

また、寒川町における寒川駅及びツインシティ倉見地区周辺に位置する商業地については、土地の高密度利用を図る。

なお、土地の高度利用に当たっては、建築物の更新、共同化等にあわせて広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮する。

イ 住宅地

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺の住宅地は、中密度利用を図り、辻堂駅周辺の住宅地は、低層住宅地を含む低中密度住宅地とする。

また、湘南海岸の国道134号沿道の住宅地は、住宅地内樹林を生かした低層住宅地として土地の低密度利用を図る。

また、中層住宅地における大規模住宅開発や、住宅団地の建て替え等にあたっては、土地の中密度利用を図る。

さらに、低層住宅地においては、建築物の敷地面積の最低限度の導入を検討し、住環境の維持と向上を図る。

また、寒川町における寒川駅北部の住宅地については、低・中層住宅地として土地の中密度利用を図る。

寒川駅南部の住宅地においては、旧大山街道沿いに中層住宅を配し土地の中密度利用を図る。

また、岡田地区、小谷地区、小動地区、宮山地区等の優良な環境を有している住宅地は低層住宅地として、土地の低密度利用を図る。

ウ 工業地

本区域の工業地は、低中密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅政策の目標

「湘南の快適環境都市」及び「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定める。

(ア) 良好な住環境の確保

- ・民間開発に対する適切な指導を行うとともに、公営住宅の整備を促進する。
- ・地区計画等まちづくり制度による都市の景観形成を図る。

(イ) 居住水準の向上

- ・公営住宅をはじめ、民間マンション等についても居住水準の向上を図る。

(新)

イ まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり

立地特性に合わせて良好なまち並みを形成する建築を誘導し、個別の建築物については耐久性や省エネルギー、形態意匠等の面で品質と性能が高い良質な住宅の建築や改善を促進する。
生活環境や様式の変化に応じた柔軟な住み替えが可能となるよう、住宅ストックの改善と有効活用を促進する。

ウ 民間と連携・協働した住まいづくり

安心して住み続けられる住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まいづくりを進める中で、住宅の供給、改善、管理等の面で市民・事業者・市の連携や協働の仕組みづくりを推進する。

「寒川町」

「人が環境とともに生きるまち湘南さむかわ」をめざした住まいづくりを推進するため、住宅政策の目標を次のとおり定める。

ア 良好な住環境の確保

民間開発に対する適切な指導を行うとともに、公営住宅の整備を促進する。
地区計画等まちづくり制度による都市の景観形成を図る。

イ 居住水準の向上

公営住宅をはじめ、民間マンション等についても居住水準の向上を図る。

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

ア 土地の高度利用に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺は、茅ヶ崎市の商業・業務地の中心であり、ふさわしい土地利用と都市基盤の整備を、市街地開発事業等により促進する。

特に茅ヶ崎駅南地区については、市街地再開発事業や地区計画等を導入し、適正な土地の高度利用を推進する。

また、寒川町における寒川駅周辺については、中心商業地として都市基盤の整備を進め、新しい生活中心拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における住工混在地区については、地区計画等により各地区の特性に応じた適正な土地利用の規制誘導を図ることにより、土地利用の純化を推進する。

また、工業系用途地域において、指定されている用途地域と実態の土地利用現況が異なる一団のまとまった地区については、土地利用動向にあわせて適切な用途地域に見直しを行なう。

また、中層住宅地における大規模住宅開発や、住宅団地の建て替え等にあたっては、地区計画等の活用により、生活環境や防災性の向上の観点から必要な施設の整備を行うとともに、良好な住環境の形成を目指し、必要に応じて適切な用途への転換を図る。

また、市役所周辺については、駅周辺の立地特性から公共公益施設を集積させ、住民サービスに対応することを目指し、周辺の土地利用の現況、動向を踏まえ、業務地としてふさわしい用途への転換を図る。

さらに、萩園地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

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

ア 土地の高度利用に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における茅ヶ崎駅周辺は、茅ヶ崎市の商業・業務地の中心であり、ふさわしい土地利用と都市基盤の整備を、市街地開発事業等により促進する。

特に茅ヶ崎駅南地区については、市街地再開発事業や地区計画等を導入し、適正な土地の高度利用を推進する。

また、寒川町における寒川駅周辺については、中心商業地として都市基盤の整備を進め、新しい生活中心拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市における住工混在地区については、地区計画等により各地区の特性に応じた適正な土地利用の規制誘導を図ることにより、土地利用の純化を推進する。

また、工業系用途地域において、指定されている用途地域と実態の土地利用現況が異なる一団のまとまった地区については、土地利用動向にあわせて適切な用途地域に見直しを行なう。

また、中層住宅地における大規模住宅開発や、住宅団地の建て替え等にあたっては、地区計画等の活用により、生活環境や防災性の向上の観点から必要な施設の整備を行うとともに、良好な住環境の形成を目指し、必要に応じて適切な用途への転換を図る。

また、市役所周辺については、駅周辺の立地特性から公共公益施設を集積させ、住民サービスに対応することを目指し、周辺の土地利用の現況、動向を踏まえ、業務地としてふさわしい用途への転換を図る。

さらに、萩園地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

(新)

工場や大規模施設などの跡地利用を検討する場合においては、従前の土地利用を原則とするが、無秩序な土地利用を防止するため、社会情勢の変化や地域特性に応じた良好な市街地形成に必要な土地利用を誘導する。

本区域のうち、寒川町における倉見地区の住商工混在地区は、土地区画整理事業等により都市基盤の整備を図り周辺環境との調和や地区の特性に配慮した住宅地、商業地、工業地として土地利用の再編及び純化を図る。一之宮地区等の住工混在が顕著である地区については、周辺の土地利用の状況に応じて住宅街区、工場街区単位の土地利用の純化を図り、都市環境の向上を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺の密集住宅地は、都市基盤施設が未整備であるので、土地区画整理事業等により基盤整備を図る。

さらに、自然発生的に市街化が進んだ地区等においても都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備、建築物自体の不燃化の促進を図る。

工業地においては、周囲の商業地、住宅地との環境改善に配慮し、工場内の緑化を促進する。

また、寒川町において、建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

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される場合には、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

本区域のうち、集団的優良農地は、農業基盤の整備を図り、農業生産地としての環境の保全を図る。

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

目久尻川、小出川沿いの低地部は、軟弱地盤であり、また、浸水等の災害が発生する恐れがある区域のため、市街化を抑制し、保全を図る。河川流域については、浸水被害を防止するため、保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市の北部丘陵地域は、良好な自然環境を有しており、その保全を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

田端西地区(約 24.7ha)は、工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

町域北部は、住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

本区域のうち、寒川町における倉見地区の住商工混在地区は、土地区画整理事業等により都市基盤の整備を図り周辺環境との調和や地区の特性に配慮した住宅地、商業地、工業地として土地利用の再編及び純化を図る。一之宮地区等の住工混在が顕著である地区については、周辺の土地利用の状況に応じて住宅街区、工場街区単位の土地利用の純化を図り、都市環境の向上を図る。

また、田端西地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業等により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、茅ヶ崎駅周辺の密集住宅地は、都市基盤施設が未整備であるので、土地区画整理事業等により基盤整備を図る。

さらに、自然発生的に市街化が進んだ地区においても都市防災や都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園等の整備を図る。

工業地においては、周囲の商業地、住宅地との環境改善に配慮し、工場内の緑化を促進する。

また、寒川町において、建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

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

本区域のうち、集団的優良農地は、農業基盤の整備を図り、農業生産地としての環境の保全を図る。

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

目久尻川、小出川沿いの低地部は、軟弱地盤であり、また、浸水等の災害が発生する恐れがある区域のため、市街化を抑制し、保全を図る。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域のうち、茅ヶ崎市の北部丘陵地域は、良好な自然環境を有しており、その保全を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

茅ヶ崎市の萩園字上ノ前地区(約 8.3ha)及び寒川町の田端西地区(約 23.6ha)は工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。都市計画上必要とする計画的な市街地整備の検討を行う区域については、その整備の見通しが明らかになった段階で農林漁業との調整を行い、住居系市街地については、茅ヶ崎都市計画区域で保留された人口フレームの範囲内で、また、産業系市街地については、当該都市計画区域における将来の適正な工

(新)

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などの課題がある若しく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、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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、周辺の市街地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。

(旧)

業及び流通業務の規模を考慮し、必要な範囲内で市街化区域に編入を行うことができるものとする。

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などの課題がある若しく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、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

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、周辺の市街地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。

(新)

(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

本区域における主要な交通体系は、J R東海道本線やJ R相模線、J R東海道新幹線の鉄道網と東西を走る国道1号、3・3・1国道134号線及び1・4・1新湘南国道と南北に走る1・4・2さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)、3・4・4柳島寒川線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)の道路網があるほか、道路を利用したバス路線網がある。また、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。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図るとともに、相模連携軸の整備・機能強化による新たな活力の創出や利便性を図るため、次のような基本方針のもとに整備・保全を進める。

ア 交通需要に対しては、極力公共交通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し、それらの総合的な体系化と整備を図る。

イ 住宅地の通過交通を排除し、円滑な交通を確保するため幹線道路整備を積極的に推進し、幹線道路網の形成を図る。

ウ これら交通施設の整備にあたっては、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を図る。

エ 不足している生活関係道路の整備についても積極的に推進し、交通体系の整備を図る。

オ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造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、良好な交通ネットワークの形成に資するよう配置する。

カ 総合的な交通体系の確立を目指し、駐車場については、交通需要に対し、総合的かつ計画的に進める。

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、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) 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 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主要な交通体系は、J R 東海道本線や J R 相模線の鉄道網と東西を走る国道 1 号、国道 134 号及び新湘南国道と南北に走る 3・4・4 柳島寒川線、県道 45 号(丸子中山茅ヶ崎)の道路網があるほか、道路を利用したバス路線網があり、北部には J R 東海道新幹線が通過している。また、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。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、生活拠点にふさわしい交通体系の確立を図るとともに、相模連携軸の整備・機能強化による新たな活力の創出や利便性を図るため、次のような基本方針のもとに整備を進めるものとする。

- ・ 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し、それらの総合的な体系化と整備を図る。
- ・ 住宅地の通過交通を排除し、円滑な交通を確保するため幹線道路整備を積極的に推進し、幹線道路網の形成を図る。
- ・ これら交通施設の整備にあたっては、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を図る。
- ・ 不足している生活関係道路の整備についても積極的に推進し、交通体系の整備を図る。
- ・ 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造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、良好な交通ネットワークの形成に資するよう配置する。
- ・ 総合的な交通体系の確立を目指し、駐車場については、今後とも増大する交通需要に対し、総合的かつ計画的に進めるものとする。

イ 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。

駐車場については、今後の駐車施設整備に関する基本計画等の策定により、駐車場需要に対応した適切な目標を定め、整備を進めるものとする。

(新)

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域では、自動車専用道路として、東西方向に1・4・1新湘南国道を、本区域の中央部から北方向に1・4・2さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

主要幹線道路として、東西方向では、3・1・1藤沢大磯線、3・3・1国道134号線、3・3・2戸塚茅ヶ崎線、3・3・3宮山線、3・3・4倉見大神線、3・4・1新国道線等を配置する。南北方向では、3・4・4柳島寒川線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路としては、3・4・2中海岸寒川線、3・4・5東海岸寒川線、3・5・3柳島小和田線、3・5・5寒川下寺尾線、県道47号(藤沢平塚)等を配置し、3・4・3茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、(仮称)大蔵宮山8号線、(仮称)海老名寒川軸は計画の具体化を図る。

また、都市として一体的な道路網の形成を図っていくため、補助幹線道路等を有機的に配置し、これらの道路と連携する道路についても拡幅等により連携強化を図る。

イ 都市高速鉄道等

全国との交流連携の窓口となるJR東海道新幹線新駅の誘致を寒川町倉見地区に図るとともに、新駅の南北には交通広場の設置に向けた取組を進める。さらに、相模鉄道いずみ野線の湘南台からJR相模線方面への延伸について計画の具体化を図る。

JR相模線は、鉄道輸送力の増強のため、複線化の実現に向けた取組を進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、西久保地区においては、JR相模線の新駅の設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

交通結節点において、交通機関相互の連絡を改善強化するとともに、良好な都市景観や安全で快適な空間を確保するため、必要に応じた駅舎改良等に応じた既存駅前広場の再整備を図る。また、茅ヶ崎駅、寒川駅北口に駅前広場を配置し、寒川駅南口、JR東海道新幹線新駅北口及び南口の駅前広場については、計画の具体化を図る。

エ 駐車場

鉄道駅周辺では、良好な都市環境の形成や利便性の向上のため、計画的な駐車場の確保を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域では、自動車専用道路として、東西方向に1・4・1新湘南国道を、本区域の中央部から北方向に1・4・2さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

また、主要幹線道路として、東西方向では、3・1・1藤沢大磯線、3・3・1国道134号線、3・3・2戸塚茅ヶ崎線、3・4・1新国道線等を配置し、(仮称)湘南台寒川線、(仮称)倉見大神線は計画の具体化を図る。また、南北方向では、3・4・4柳島寒川線、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)を配置する。

幹線道路としては、3・4・2中海岸寒川線、3・4・3茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、3・4・5東海岸寒川線、3・5・3柳島小和田線、3・5・5寒川下寺尾線、県道47号(藤沢平塚)等を配置し、(仮称)大蔵宮山8号線、(仮称)海老名寒川軸は計画の具体化を図る。

また、都市として一体的な道路網の形成を図っていくため、補助幹線道路等を有機的に配置し、これらの道路と連携する道路についても拡幅等により連携強化を図る。

イ 都市高速鉄道等

全国との交流連携の窓口となるJ R東海道新幹線新駅の誘致を寒川町倉見地区に図るとともに、新駅の南北には交通広場の設置に向けた取組みを進める。さらに、相模鉄道いずみ野線の湘南台からJ R相模線方面への延伸について計画の具体化を図る。

J R相模線は、鉄道輸送力の増強のため、複線化の実現に向けた取組みを進め、公共交通ネットワークの強化を図る。

また、西久保地区においては、J R相模線の新駅の設置について、具体化に向けて調整する。

ウ 駅前広場

交通結節点において、交通機関相互の連絡を改善強化するとともに、良好な都市景観や安全で快適な空間を確保するため、必要に応じた駅舎改良等に応じた既存駅前広場の再整備を図る。また、茅ヶ崎駅、寒川駅北口に駅前広場を配置し、寒川駅南口や倉見駅の駅前広場については、計画の具体化を図る。

エ 駐車場

本区域のうち、茅ヶ崎駅周辺地域については、今後の駐車場整備に関する計画策定等に基づき整備を促進し、その他の地区においても、今後とも増大する駐車需要に対する施設整備の検討を行うものとする。

(新)

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 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ 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	<u>3・3・3 宮山線</u> <u>3・3・4 倉見大神線</u> 3・4・1 新国道線 3・4・4 柳島寒川線
幹線道路	3・4・3 茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線 3・4・5 東海岸寒川線 3・5・5 寒川下寺尾線
駅前広場	寒川駅南口駅前広場 <u>新幹線新駅北口駅前広場</u> <u>新幹線新駅南口駅前広場</u>

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、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を軽減するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、相模川流域関連公共下水道の整備を進める。

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、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、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

(旧)

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する主な施設は、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 1・4・2 さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線道路	3・1・1 藤沢大磯線 3・3・1 国道 134 号線 3・4・1 新国道線 3・4・4 柳島寒川線 <u>(仮称)湘南台寒川線</u> <u>(仮称)倉見大神線</u>
幹線道路	3・4・3 茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線 3・4・5 東海岸寒川線 3・5・5 寒川下寺尾線
駅前広場	<u>寒川駅北口駅前広場</u>

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 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、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整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

また、河川については、都市の安全性を高めるため、河川の整備計画に基づき必要な治水施設の整備を行うとともに流域の流出増抑制対策を併せて行うものとする。

イ 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。

(イ) 河川

一級河川相模川については、堤防の整備を図るとともに、一級河川の小出川等については、当面、時間雨量 50mm 程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

(新)

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

一級河川相模川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川小出川、千ノ川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川については、河川の整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

準用河川千ノ川については、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。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い治水対策を進める。

一級河川小出川、目久尻川及び永池川については、時間雨量 50mm、二級河川引地川については、時間雨量おおむね 60mm 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。

準用河川千ノ川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

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縮小(生活排水処理)、浸水対策、耐震化対策、施設の長寿命化を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川の整備計画に基づき治水対策を進める。

一級河川小出川、二級河川引地川については、河川の整備計画に基づき、護岸や遊水池等の整備を行う。

一級河川永池川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

一級河川目久尻川、準用河川千ノ川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

② 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整合を図りながら、下水道の整備を進める。

また、整備済みの区域についても、施設の機能更新、合流改善、浸水被害の解消等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、一級河川の相模川、小出川、千ノ川を河川の整備計画に基づき整備するとともに、流域における防災調整池の設置等の流出抑制対策も合わせて行うものとする。

また、一級河川目久尻川については、河川整備を行うとともに、流域での治水対策として雨水貯留浸透施設などの流出抑制対策を行うものとする。

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する施設は、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、相模川流域下水道の整備に合わせて、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

一級河川相模川、小出川、千ノ川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

(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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町(湘南東ブロック)との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。

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 ごみ処理施設等

ごみ処理広域化実施計画に基づき、粗大ごみ処理施設等の計画の具体化を図る。

(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

本区域は、湘南地域の住宅都市として市街地が形成されてきたが、人口増による都市化が激しく都市基盤整備が追いつかないため無秩序な市街化が拡大し、交通の渋滞や居住環境の悪化等の問題が生じてきている。

このような状況を踏まえ、本区域においては次のような基本方針のもとに、幹線道路等の整備を促進し本区域の骨格形成を図るとともに、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地は、都市基盤整備と商業業務機能の近代化を目的とした面的整備を図る。

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

ウ 田端西地区においては、都市基盤整備と産業活動の集積を目的とした面的整備を図る。

エ 辻堂駅西口周辺地区の一部で大規模工場跡地である赤松町地区においては、地域連携、防災、環境に配慮した住宅地及び一部商業地の整備を図る。

オ 町域北部は、環境と共生する都市の実現を目指し、また、寒川北部の新たな広域の玄関口として魅力ある拠点形成を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に整備することを予定している主な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	萩園字上ノ前地区
	<u>赤松町地区</u>
	寒川駅北口地区
	田端西地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町(湘南東ブロック)との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。

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する主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

ごみ処理広域化実施計画に基づき、廃棄物再生処理施設の計画の具体化を図る。

(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

本区域は、湘南地域の住宅都市として市街地が形成されてきたが、人口増による都市化が激しく都市基盤整備が追いつかないため無秩序な市街化が拡大し、交通の渋滞や居住環境の悪化等の問題が生じてきている。

このような状況を踏まえ、本区域においては次のような基本方針のもとに、幹線道路等の整備を促進し本区域の骨格形成を図るとともに、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

- ・中心市街地は、都市基盤整備と商業業務機能の近代化を目的とした面的整備を図る。
- ・周辺市街地においては、居住環境の改善整備を目的とした生活基盤整備を促進する。
- ・さがみ縦貫道路インターチェンジ周辺においては、都市基盤整備と産業活動の集積を目的とした面的整備を図る。

- ・ツインシティ倉見地区は、環境と共生する都市の実現を目指し、また、寒川北部の新たな広域の玄関口として魅力ある拠点形成を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	萩園地区
	寒川駅北口地区
	田端西地区

おおむね10年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(新)

(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

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、県央を流れ相模湾にそそぐ一級河川相模川によって形成された沖積低地と、北東部の相模野台地及び南部の砂丘地によって地形が形成されている。

首都圏 50km の範囲内に位置する地理的条件から、都市化が進み、市街地の緑が失われつつある。このような状況、秩序ある都市形成と経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、谷戸や斜面地樹林、農地・河川・海岸などの骨格となるみどりを軸としたみどりのネットワークの形成を図り、豊かな自然に恵まれた都市づくりを目指す。また、みどりのネットワークを形成・補完するために地域ごとの立地特性を踏まえたみどりの保全・再生・創出を図る。

寒川町においては、“自然と人と共生した安全で快適な都市の形成”、“固有資源を活用した魅力的で美しい個性ある都市の形成”の実現を図るため、希少な樹林地等の保全と質の高い新たな緑地を創出していくことが重要である。

このためには、既存施設の利用と体系化がまず必要であり、緑地体系に組み込むべき既存施設は、相模川、目久尻川及び小出川の三つの河川敷と寒川神社及び越の山周辺地区にある自然環境保全地域となっている樹林地があげられる。

このような状況の中で、秩序ある都市形成と豊かな緑に包まれた環境の維持、形成が求められており、「寒川固有の資源を活用した都市形成」、「自然と共生する都市形成」、「人と環境に配慮した都市形成」、「都市景観の形成」を目指して、緑の将来像である“水と緑の薫る街”を体系的に形成することを基本とする。

なお、都市計画公園・緑地等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、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

「茅ヶ崎市」

(ア) 環境保全に寄与し、市民がふれあうことができる身近なみどりの保全・再生・創出を図る。

(イ) 生き物の生育・生息空間となる谷戸や斜面樹林、農地・河川・海岸のみどりの保全・再生・創出を図り、相互に繋いでいくことで、生態系ネットワークの形成を目指す。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域のうち、茅ヶ崎市は、神奈川県中央部に位置し、湘南海岸に面している。県央を流れ相模湾に注ぐ相模川によって形成された沖積平野の相模平野と、茅ヶ崎市北東部の相模原台地によって地形が形成されている。

首都圏 50km の範囲内に位置する地理的条件から、近年都市化の動向は著しく、市街地の緑が失われつつある。このような現状に鑑み、秩序ある都市形成と豊かな緑に包まれた環境の維持、形成を図ることが求められている。本方針では、本市の将来の都市像「湘南の快適環境都市」の実現を目指し、緑地に関する規制、誘導、整備と都市緑化の推進等にかかわる諸施策を総合的かつ効果的に展開することを基本とする。

また、寒川町においては、相模川によって形成された沖積平野の一角に位置し、その緑地の多くは農地である。今後は“自然と人と共生した安全で快適な都市の形成”、“固有資源を活用した魅力的で美しい個性ある都市の形成”の実現を図るため、希少な樹林地等の保全と質の高い新たな緑地を創出していくことが重要である。

このためには、既存施設の利用と体系化がまず必要であり、緑地体系に組み込むべき既存施設は、相模川、目久尻川及び小出川の三つの河川敷と寒川神社及び越の山周辺地区にある自然環境保全地域となっている樹林地があげられる。

このような状況の中で、秩序ある都市形成と豊かな緑に包まれた環境の維持、形成が求められており、①「寒川固有の資源を活用した都市形成」、②「自然と共生する都市形成」、③「人と環境に配慮した都市形成」、④「都市景観の形成」を目指して、緑の将来像である“水と緑の薫る街”を体系的に形成することを基本とする。

イ 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 27.8%(約 1,367ha)を、樹林地、農地、公園、緑化地などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置方針

「茅ヶ崎市」

(ア) 環境の基盤を形成する緑地として、湘南海岸、相模川、北部丘陵地の緑を保全する。

(イ) 北部丘陵地の各所に地形に沿って残されている樹林地や湿地、河川とその周辺の湿地や草地を、生物生態系上重要な緑地として保全する。

(ウ) 飛砂や潮風の緩和、気温の調節等、都市の微気候の調整に効果の高い緑地として、湘南海岸のクロマツ林、北部丘陵地の樹林地、河川とその周辺の緑地を保全する。

(エ) 郷土の特徴を表す緑を生かし、緑地として確保する。

(オ) 生物等への配慮から、ビオトープとなる緑地を適切に配置し、街路樹や緑道の整備などにより、緑のネットワークの形成を図る。

(新)

「寒川町」

- (ア) 相模川及び市街地内を流れる目久尻川、小出川はビオトープネットワークの核や回廊機能を担うものとして、また、都市景観を構成するものとして水面を含めて河川緑地として保全する。
- (イ) 寒川神社周辺及び越の山周辺地区の自然環境保全地域は、現在の位置づけを継承するとともに、ビオトープネットワークの拠点として位置づける。
- (ウ) 旧目久尻川沿いの緑地は、貴重な動植物の生育、生息地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置の方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 北部丘陵、平野部及び海岸などに位置するレクリエーション拠点の整備・充実に加えて、立地特性を活かした新たな拠点を配置する。
- (イ) 公園や緑地などの充実が求められている地域については、それぞれの立地条件にふさわしい身近な公園等の整備を進める。
- (ウ) レクリエーション拠点・軸を中心として周辺の優れた自然・田園・歴史・文化・眺望景観資源を活用した地域振興に寄与する回遊動線の充実を図る。

「寒川町」

- (ア) 中部地区に総合公園を配置し、河川を利用した緑道及び他の緑道で接続することによりその機能を高める。
- (イ) 相模川を河川緑地として保全し、多面的なスポーツ需要に対処するため整備する。
- (ウ) 相模川沿いに周辺都市と広域的に結ぶ、さがみグリーンラインを配置する。

ウ 防災システムの配置の方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 自然災害の緩和・防止に寄与する北部丘陵や遊水機能を有する農地、潮風や飛砂から住民の生活を守る海岸のみどりの保全を図る。
- (イ) 広域避難場所に位置付けられている公園や浜見平地区等の防災拠点については、防災機能の維持・確保を図る。
- (ウ) 火災時の延焼防止帯としての機能を高めるため、公共施設等の緑化の推進を図る。

「寒川町」

- (ア) 防災計画と整合を図り、災害時の避難地として、緑地を適正に配置する。系統的な緑道網の整備や道路の緑化を進め、線的緑地空間として、火災発生時の火災延焼遮断線、避難路として機能させる。

(旧)

「寒川町」

- (ア) 相模川及び市街地内を流れる目久尻川、小出川はビオトープネットワークの核や回廊機能を担うものとして、また、都市景観を構成するものとして水面を含めて河川緑地として保全する。
- (イ) 寒川神社周辺及び越の山周辺地区の自然環境保全地域は、現在の位置づけを継承するとともに、ビオトープネットワークを拠点として位置づける。
- (ウ) 旧目久尻川沿いの緑地は、貴重な動植物の生育、生息地として保全する。

イ レクリエーションシステムの配置方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 多様なレクリエーション需要に対応するため、総合公園、運動公園を配置する。
- (イ) 堤地区の市民の森周辺や下寺尾地区の小出川沿いの緑を保全し、市民がふれあえるよう整備を進める。
- (ウ) 相模川、小出川、千ノ川等の河川敷は、河川整備や農地利用との調和に配慮しながら、フィールドレクリエーションの場として整備を図る。
- (エ) 広域公園を海岸沿いと北部の丘陵地に配置する。
- (オ) 主要な公園、緑地等を適切な距離に配置し、これらをネットワークする緑の散歩道を配置する。

「寒川町」

- (ア) 中部地区に総合公園を配置し、河川を利用した緑道及び他の緑道で接続することによりその機能を高める。
- (イ) 相模川を河川緑地として保全し、多面的なスポーツ需要に対処するため整備する。
- (ウ) 相模川沿いに周辺都市と広域的に結ぶ、さがみグリーンラインを配置する。

ウ 防災システムの配置方針

「茅ヶ崎市」

- (ア) 地震や火災時の安全確保のため、広域避難場所指定地の緑地の充実を図るとともに、避難中継や防災活動に役立つ地区防災公園を、指定避難場所に連携して配置する。また、避難路として河川等を利用した緑地を配置する。

「寒川町」

- (ア) 防災計画と整合を図り、災害時の避難地として、緑地を適正に配置する。系統的な緑道網の整備や道路の緑化を進め、線の緑地空間として、火災発生時の火災延焼遮断線、避難路として機能させる。

(新)

エ 景観構成系統の配置の方針

「茅ヶ崎市」

(ア) 北部丘陵のみどりや農地・河川・海岸など、茅ヶ崎らしい景観形成の骨格となるみどりの保全・再生を図る。

(イ) 日常生活空間に潤いを与えるまちのみどりの保全・創出を図る。

(ウ) 個性あるまちなみや歴史・文化を感じるみどりの保全・再生・創出を図る。

「寒川町」

(ア) 寒川神社周辺地区の緑地は、ふるさと景観を構成する緑地として保全を図る。

(イ) 町の景観構成上の骨格となる相模川は保全を図り、河辺植生、自然林、二次林の保全を図る。

(ウ) 社寺林等は地域の景観を構成する緑地として保全を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

「茅ヶ崎市」

環境保全やレクリエーション、防災、景観形成などの機能を十分に発揮するように、北部丘陵、農地、河川、海岸のみどりといった「骨格のみどり」を核とした「みどりのネットワーク」を形成・補完するみどりを地域の立地特性を踏まえたみどりの保全・再生・創出を図る。

「寒川町」

相模川の骨格的な緑地をはじめとして、寒川神社周辺、越の山周辺地区を緑の拠点として保全するとともに、目久尻川、小出川などの水辺を利用した緑道の整備や道路の緑化により緑の回廊を形成する。

公園緑地などの公共空地は、ビオトープネットワークの形成に配慮し、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成などの機能を総合的に発揮するように適正に配置し、水と緑のネットワークを図るよう配置する。

エ 景観構成系統の配置方針

「茅ヶ崎市」

(ア) 湘南海岸、相模川、北部丘陵地などは、海と川と丘の調和した自然景観を確保する。

(イ) 幹線道路を中心に街路並木を整備し、市街地景観の中軸とする。

(ウ) 鶴嶺八幡宮をはじめとする社寺林や旧砂丘地帯のクロマツ林等、郷土景観を構成する緑地を保全・活用し、地域らしさを感じさせる景観スポットを配置する。現在位置づけられている自然環境保全地域については、斜面緑地としてさらに継続して保全する。

(エ) 地域住民の身近に感じる緑(街路樹・民有地の生垣・庭木等)は、積極的に整備、保全を図る。

「寒川町」

(ア) 寒川神社周辺地区の緑地は、ふるさと景観を構成する緑地として保全を図る。

(イ) 町の景観構成上の骨格となる相模川は保全を図り、河辺植生、タブなどの自然林、クヌギなどの二次林の保全を図る。

(ウ) 社寺林等は地域の景観を構成する緑地として保全を図る。

オ 地域の特性に応じた配置方針

「茅ヶ崎市」

本区域の緑地形態は、湘南海岸、相模川、北部丘陵地の緑地の整備を骨格としたパターンを基本としている。

この骨格的な緑地を始め、甘沼、赤羽根などの斜面緑地を中心とした緑地、及び小出川・千ノ川などを利用した緑地の整備を行う。

また、公園緑地などの公共空地は、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成などの機能を総合的に発揮するように、骨格的な緑地の形態に即応して、適正に配置し、ビオトープネットワークの形成に配慮し、緑地全体のネットワーク形成が図れるよう配置する。

「寒川町」

相模川の骨格的な緑地をはじめとして、寒川神社周辺、越の山周辺地区を緑の拠点として保全するとともに、目久尻川、小出川などの水辺を利用した緑道の整備や道路の緑化により緑の回廊を形成する。

公園緑地などの公共空地は、ビオトープネットワークの形成に配慮し、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成などの機能を総合的に発揮するように適正に配置し、水と緑のネットワークを図るよう配置する。

(新)

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

「茅ヶ崎市」

伝統ある邸園文化を活かすため、風致地区の指定による保全を検討する。

(イ) 特別緑地保全地区

「茅ヶ崎市」

優れた自然的景観を有する緑地等を特別緑地保全地区に指定して保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

「茅ヶ崎市」

良好な生活環境の形成に相当の効果があり、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地を生産緑地地区に指定して保全を図る。

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、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

「茅ヶ崎市」

南西部に6・4・1柳島スポーツ公園を配置する。

(ウ) 特殊公園等

「茅ヶ崎市」

湘南海岸部に7・8・1湘南海岸公園を配置する。

(エ) 広域公園

「茅ヶ崎市」

北部丘陵地域に9・5・1茅ヶ崎北部丘陵公園を配置する。

(オ) 緑地、緑道

「茅ヶ崎市」

堤地区及び赤羽根地区に緑地を配置する。

「寒川町」

相模川、目久尻川、小出川沿い等に緑地、緑道を配置する。

(カ) その他の緑地制度等の活用

「寒川町」

相模川沿いにさがみグリーンラインを配置する。

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

「茅ヶ崎市」

良好な自然的環境を形成している土地の区域のうち、環境保全や景観構成上、重要な効果・効用を持つ区域を風致地区に指定して維持を図る。

(イ) 特別緑地保全地区

優れた自然的景観を有する緑地等を特別緑地保全地区に指定して保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

「茅ヶ崎市」

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地について計画的に保全する。

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、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

レクリエーション需要に対応し、本区域の特性を極力生かし、緑のネットワークとなるよう、総合公園及び運動公園を配置する。

(ウ) 特殊公園等

「茅ヶ崎市」

北部地域に墓園を、東海岸地区に風致公園を配置する。

(エ) 広域公園

「茅ヶ崎市」

北部丘陵地域に、茅ヶ崎北部丘陵公園を、湘南海岸部に湘南海岸公園を配置する。

(オ) 緑地、緑道

「茅ヶ崎市」

堤地区の市民の森から清水谷一帯に緑地を配置する。

「寒川町」

相模川、目久尻川、小出川沿い等に緑地、緑道を配置する。

(カ) その他の緑地制度等の活用

「寒川町」

相模川沿いにさがみグリーンラインを配置する。

(新)

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 24%(約 1,198ha)を、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主要な地域地区、また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主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、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
地域地区 特別緑地保全地区	<u>行谷字広町地区</u> <u>赤羽根斜面樹林(3箇所)</u> <u>赤羽根字十三区周辺地区</u> <u>甘沼字長谷地区</u>
公園緑地等 <u>運動公園</u> 広域公園	<u>6・4・1柳島スポーツ公園</u> 9・5・1茅ヶ崎北部丘陵公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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面積

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。

特別緑地保全地区	<u>38ha</u>
住区基幹公園	<u>51ha</u>
都市基幹公園	<u>45ha</u>
特殊公園	<u>130ha</u>
広域公園	<u>37ha</u>
緑地	<u>5ha</u>

④ 主要な緑地の確保目標

ア おおむね10年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等は、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
地域地区 <u>風致地区</u> 特別緑地保全地区	<u>赤羽根地区</u> <u>菱沼海岸地区</u> <u>中島地区</u> <u>赤羽根地区</u>
公園緑地等 広域公園	9・5・1 茅ヶ崎北部丘陵公園

地域地区についてはおおむね10年以内の都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、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。

イ 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。

<u>風致地区</u>	<u>320 ha</u>
特別緑地保全地区	<u>24 ha</u>
<u>生産緑地地区</u>	<u>64 ha</u>
住区基幹公園	<u>53 ha</u>
都市基幹公園	<u>19 ha</u>
特殊公園	<u>6 ha</u>
広域公園	<u>167 ha</u>
緑地	<u>17 ha</u>

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型都市整備の目標

環境と共生する都市づくりをめざし、

- ・自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり
- ・環境への負荷を低減する都市づくり
- ・環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり
- ・地域アメニティを創出する都市づくりを目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

② 施策の概要

ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

水やみどりなどの自然環境の保全・創造に努める取組を推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出に努めるなど、自然と共生した都市整備を図る。

イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー、資源のリサイクル及び水循環システムの導入などの取組を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスの取れた交通体系の整備

モーダルミックスの促進及び交通施設の容量確保に努めるとともに、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市整備を図る。

エ 格子型の体系的な道路網の構成などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどのソフト施策の展開

通過交通を排除に資する自動車専用道路や都市の骨格となる主要幹線道路などの整備とあわせて、交通需要マネジメント手法などのソフト施策の導入を図る。

オ 地域アメニティを創出する都市づくり

地域景観へ配慮した取組に努めるとともに、災害に強い都市及び人にやさしい都市整備を図る。

(新)

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、特に茅ヶ崎市においては、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、都市防災対策の中、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、誰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目指して、「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を可能とする都市構造の創造」、「災害後の迅速な復旧を促す都市基盤の創造」及び「速やかな生活再建に必要な復興準備」など、安全で快適都市環境の創造に取り組むものとする。

なお、都市防災に係る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、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して、防火地域・準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。特に、茅ヶ崎市においては、市街地の特性や課題を踏まえて防火地域・準防火地域の拡大を図る。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる既成市街地においては、住環境整備事業の導入等により、区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、プレイロット、緑道等の防災空間の整備を図り、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、区域内の地形地質の性状から地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、津波や地滑りの可能性等を検討し、その情報提供を行うことにより、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の消火活動・避難活動が困難な既成市街地においては、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とともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地・道路等を重点整備する。

さらに、区域全体から見て安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、避難路、緊急輸送路等についても整備や耐震化を進めることにより、震災に強い都市構造の形成を図る。

5 都市防災に関する都市計画の方針

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づき、内閣総理大臣が指定した地震防災対策強化地域であり、都市防災対策の中、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・障害者の区別なく、誰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目指して、①災害危険を軽減する都市空間の創造、②災害を防御し安全な避難を可能とする都市構造の創造、③安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

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、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して、防火地域・準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる既成市街地においては、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、小公園、プレイロット、緑道等の防災空間の整備を図り、火災に強い都市構造の形成を目指す。

イ 震災対策

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、区域内の地形地質の性状から地震動の大きさ、活断層の有無、液状化の可能性、津波や地滑りの可能性等を検討し、そ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の消火活動・避難活動が困難な既成市街地においては、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とともに、これらの地区が連たんしている地区等は、延焼を遮断する効果を持つ緑地・道路等を重点整備する。

さらに、区域全体から見て安全かつ有効な避難場所(防災施設を兼ね備えた防災公園等)、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。

(新)

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

自助・共助の取組と連携し、都市の基盤整備などのハード施策と情報発信などのソフト施策の適切な組み合わせによる避難しやすい都市づくりや、交通ネットワークなどの強化による災害への対応力の強化、建築物や都市構造の改善による被災しにくい都市づくりを進める。

津波災害から迅速な生活再建とより安全な市街地の形成を図るため、復興についても、発災以前から地域特性や課題を踏まえて検討を進める。

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。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。

オ その他

土砂災害警戒区域等の自然災害の恐れがある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害に備えた土地利用を図るとともに避難体制の確立を図り、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。

(旧)

ウ 浸水対策

一級河川相模川、小出川、千ノ川、目久尻川の河川整備とあわせ、これらの河川流域における下水道の整備を図るとともに、水循環に配慮したまちづくりを推進する。

また、開発により増大した雨水流出量については、公共公益施設を中心とした貯留施設を設置することにより流出抑制に努めるとともに、開発地内においては河川の整備状況を勘案して、防災調整池を設置するなどの必要な処置を講じ、水害に強い都市構造の形成を目指す。

議第 4338 号

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更

都計第 1 1 3 2 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	283 千人	284.5 千人
市街化区域内人口	267 千人	268 千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	0.8 千人（—）

理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

茅ヶ崎市の萩園地区等、寒川町の宮山地区等については、道路整備及び河川改修等による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化区域及び市街化調整区域への編入を行います。

なお、田端西地区については、工業地として、計画的市街地整備を予定しており、今後、土地区画整理事業等により計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、市街化区域に編入しようとする特定保留として、位置付けるものです。

茅ヶ崎都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口	<u>283 千人</u>	<u>284.5 千人</u>
市街化区域内人口	<u>267 千人</u>	<u>268 千人</u>	
保留人口（うち特定保留人口）	—	<u>0.8 千人(—)</u>	

(旧)

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	<u>平成 12 年</u>	<u>平成 27 年</u>
都市計画区域内人口	<u>267 千人</u>	<u>280 千人</u>
市街化区域内人口	<u>251 千人</u>	<u>266 千人</u>
保留人口（うち特定保留人口）	二	<u>3.4 千人(0.1 千人)</u>

新旧対照表（面積増減）

種 類	市 町 名	面 積		面積増減の内訳
		新	旧	
市街化区域	茅ヶ崎市	<u>2,221 ha</u>	<u>2,221 ha</u>	+0.01 ha 調→市 0.20 ha 市→調 △0.19 ha
	寒川町	<u>698 ha</u>	<u>698 ha</u>	+0.41 ha 調→市 0.75 ha 市→調 △0.34 ha
	合 計	<u>2,919 ha</u>	<u>2,919 ha</u>	+0.42 ha 調→市 0.95 ha 市→調 △0.53 ha
市街化調整区域	茅ヶ崎市	<u>1,355 ha</u>	<u>1,355 ha</u>	△0.01 ha 市→調 0.19 ha 調→市 △0.20 ha
	寒川町	<u>644 ha</u>	<u>644 ha</u>	△0.41 ha 市→調 0.34 ha 調→市 △0.75 ha
	合 計	<u>1,999 ha</u>	<u>1,999 ha</u>	△0.42 ha 市→調 0.53 ha 調→市 △0.95 ha
都市計画区域	茅ヶ崎市	3,576 ha	3,576 ha	
	寒川町	1,342 ha	1,342 ha	
	合 計	4,918 ha	4,918 ha	

議第 4339 号

茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1 1 3 3 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため本案のとおり変更するものです。

茅ヶ崎駅周辺地区については、良好な都市環境の形成及び利便性の向上を図るため重点的に整備すべき区域として定めるものです。

寒川駅周辺地区については、寒川町の中心市街地にふさわしい都市基盤の充実と土地利用の高度利用を図るため、重点的に整備すべき区域として定めるものです。

茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 基本方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、大規模な土地利用転換、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は、別表のとおり」

3 その他必要な事項(要整備地区)

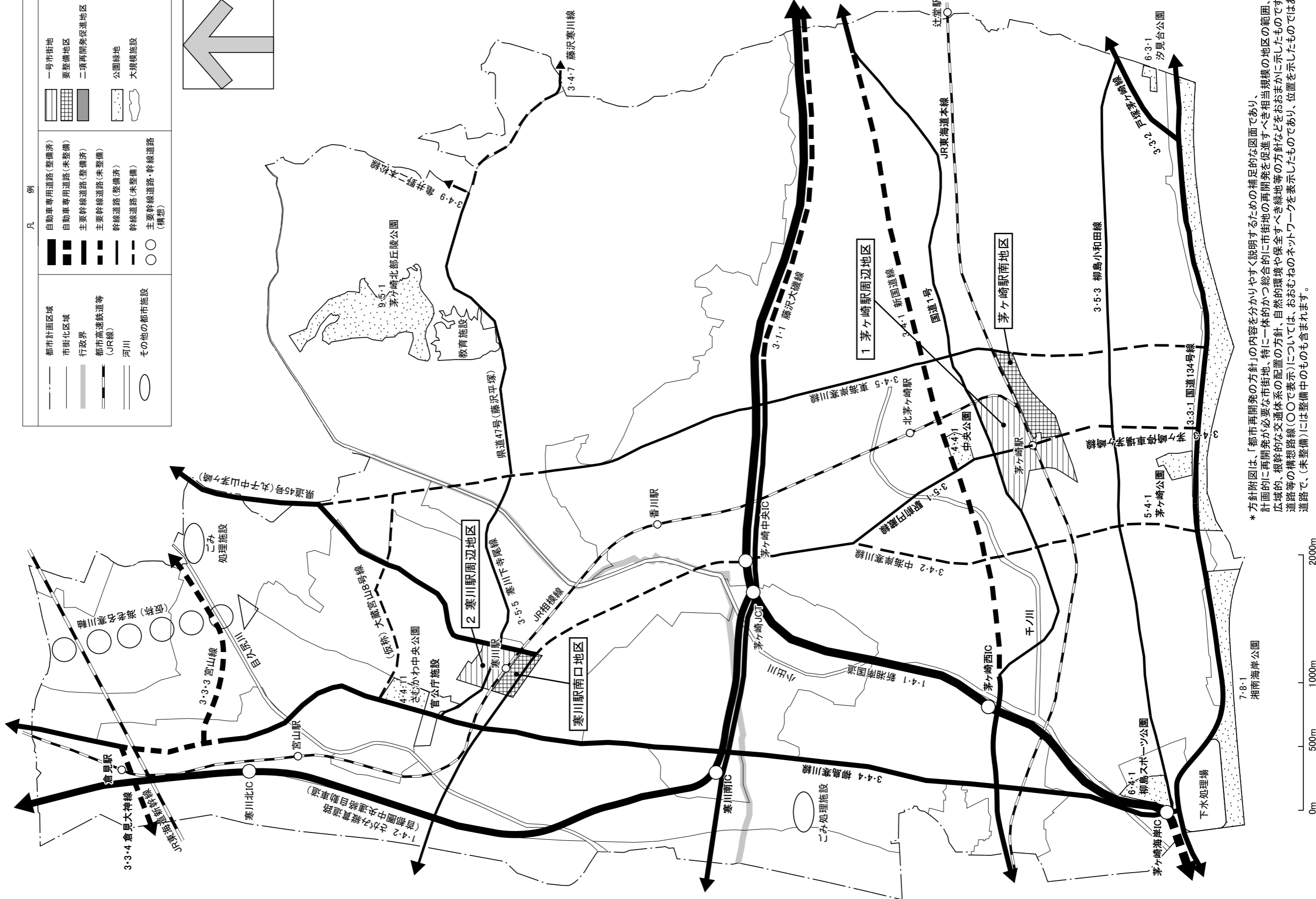
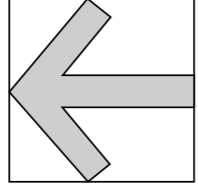
一号市街地のうち、特に早急な再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

別表 (一号市街地の目標及び方針)

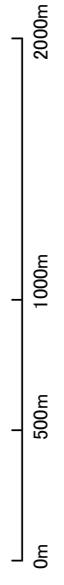
地 区 名		1 茅ヶ崎駅周辺地区	2 寒川駅周辺地区
面 積		約 44ha	約 18ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	中心市街地にふさわしい都市基盤の充実と土地の高度利用を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	中心商業・業務ゾーンとしての機能強化を図るため、土地利用、都市施設、空間構成を含めた構造的な再整備を図る。	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	都市計画道路の整備を進めるとともに主要な区画道路等の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	コミュニティ道路、歩道のネットワーク化を目指すなど中心拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	良好な都市環境・都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・茅ヶ崎駅南地区(約 12ha)	・寒川駅南口地区(約 8 ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

茅ヶ崎都市計画 都市再開発の方針附图（茅ヶ崎市、寒川町）

凡 例	
都市計画区域	自動車専用道路(整備済)
市街化区域	自動車専用道路(未整備)
行政界	主要幹線道路(整備済)
都市高速鉄道等 (JR線)	主要幹線道路(未整備)
河川	幹線道路(整備済)
その他の都市施設	幹線道路(未整備)
	主要幹線道路・幹線道路 (構想)
	一号市街地
	要整備地区
	二項再開発促進地区
	公園緑地
	大規模施設



* 方針附图は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路等の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。



茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

(新)

1 基本方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、大規模な土地利用転換、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は、別表のとおり」

3 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急な再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

(旧)

1 都市再開発の方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)

既成市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、大規模な土地利用転換、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急な再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

(新)

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 茅ヶ崎駅周辺地区	2 寒川駅周辺地区
面 積		約 44ha	約 18ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	中心市街地にふさわしい都市基盤の充実と土地の高度利用を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	中心商業・業務ゾーンとしての機能強化を図るため、土地利用、都市施設、空間構成を含めた構造的な再整備を図る。	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	都市計画道路の整備を進めるとともに主要な区画道路等の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	コミュニティ道路、歩道のネットワーク化を目指すなど中心拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	良好な都市環境・都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・茅ヶ崎駅南地区(約 12ha)	・寒川駅南口地区(約 8 ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

(旧)

別表1 一号市街地の目標及び方針

地区名		茅ヶ崎駅周辺地区	寒川駅周辺地区
面積		約44ha	約18ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	中心市街地にふさわしい都市基盤の充実と土地の高度利用を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	中心商業・業務ゾーンとしての機能強化を図るため、土地利用、都市施設、空間構成を含めた構造的な再整備を図る。	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	都市計画道路の整備を進めるとともに主要な区画道路等の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	コミュニティ道路、歩道のネットワーク化を目指すなど中心拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	良好な都市環境・都市景観の形成に努める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区等の名称、面積		茅ヶ崎駅南地区 約12ha	寒川駅南口地区 約8ha
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

議第 4340 号

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1 1 3 4 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅環境の確保等の方針を定め、さらに、住宅市街地の整備目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

重点地区として定めた「香川・下寺尾地区」については、土地区画整理事業の完了に伴い、削除するものです。

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

本区域のうち、茅ヶ崎市については、おだやかな気候と豊かな自然を活かした、住宅都市として、良好な居住環境を育成するため人口密度や、産業の立地、市街地中心部の都市機能へのアクセス性に対応した、都市基盤整備の促進と共に自然環境と調和し、安心して住み続けられる良好な住宅地の形成を図る。

② 良好な住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の形成を推進する。このため、老朽化した公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保持を図るため、良質な建築物の誘導や市民、事業者、市の連携や協働の仕組みづくりを推進する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

特に J R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観を勘案した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、系統的な都市基盤施設の整った住宅地を配置する。

茅ヶ崎駅周辺の住宅地や大規模住宅団地などの集合住宅地においては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地においては、土地の低中密度利用、その他の住宅地においては、土地の低密度利用を図り、地域特性に応じた住環境の維持・向上を図る。

① 低・未利用地等を活用した住宅市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、J R 東海道本線北側を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地内の老朽化した住宅等については、居住水準・住環境水準に配慮した建替えにより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、老朽公共賃貸住宅団地については、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅ストックの有効活用という観点から計画的な建替え等を推進する。

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

(新)

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

本区域のうち、茅ヶ崎市については、おだやかな気候と豊かな自然を活かした、住宅都市として、良好な居住環境を育成するため人口密度や、産業の立地、市街地中心部の都市機能へのアクセス性に対応した、都市基盤整備の促進と共に自然環境と調和し、安心して住み続けられる良好な住宅地の形成を図る。

② 良好な住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の形成を推進する。このため、老朽化した公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保持を図るため、良質な建築物の誘導や市民、事業者、市の連携や協働の仕組みづくりを推進する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

特に J R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観を勘案した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、系統的な都市基盤施設の整った住宅地を配置する。

茅ヶ崎駅周辺の住宅地や大規模住宅団地などの集合住宅地においては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地においては、土地の低中密度利用、その他の住宅地においては、土地の低密度利用を図り、地域特性に応じた住環境の維持・向上を図る。

① 低・未利用地等を活用した住宅市街地

既存市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、J R 東海道本線北側を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既存市街地内の老朽化した住宅等については、居住水準・住環境水準に配慮した建替えにより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、老朽公共賃貸住宅団地については、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅ス

1 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 目標とする住宅市街地

本区域のうち、茅ヶ崎市については、おだやかな気候と豊かな自然を活かした、住宅都市として、良好な居住環境を育成するため人口の増加や、産業の立地に対応した、都市基盤整備の促進と共に自然環境と調和した職住近接の良好な住宅地形成を図る。

(2) 良好な住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保持を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

特に J R 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観を勘案した良好な住宅地とする。また、J R 東海道本線北側には、系統的な都市基盤施設の整った住宅地を配置する。

J R 東海道本線茅ヶ崎駅周辺の住宅地は、中密度利用を図るものとし、辻堂駅周辺の住宅地は、低層住宅地を含む低中密度住宅地とする。

また、湘南海岸の国道 1 3 4 号沿道の住宅地は、住宅地内樹林を活かした低層住宅地として土地の低密度利用を図る。

(1) 低・未利用地等を活用した住宅市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、J R 東海道本線北側を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

(3) 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地内の老朽化した住宅等については、居住水準・住環境水準に配慮した建替えにより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、老朽公共賃貸住宅団地については、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅ス

(新)

トックの有効活用という観点から計画的な建替え等を推進する。

(旧)

トックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく建替えを推進する。

(4) 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

3 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

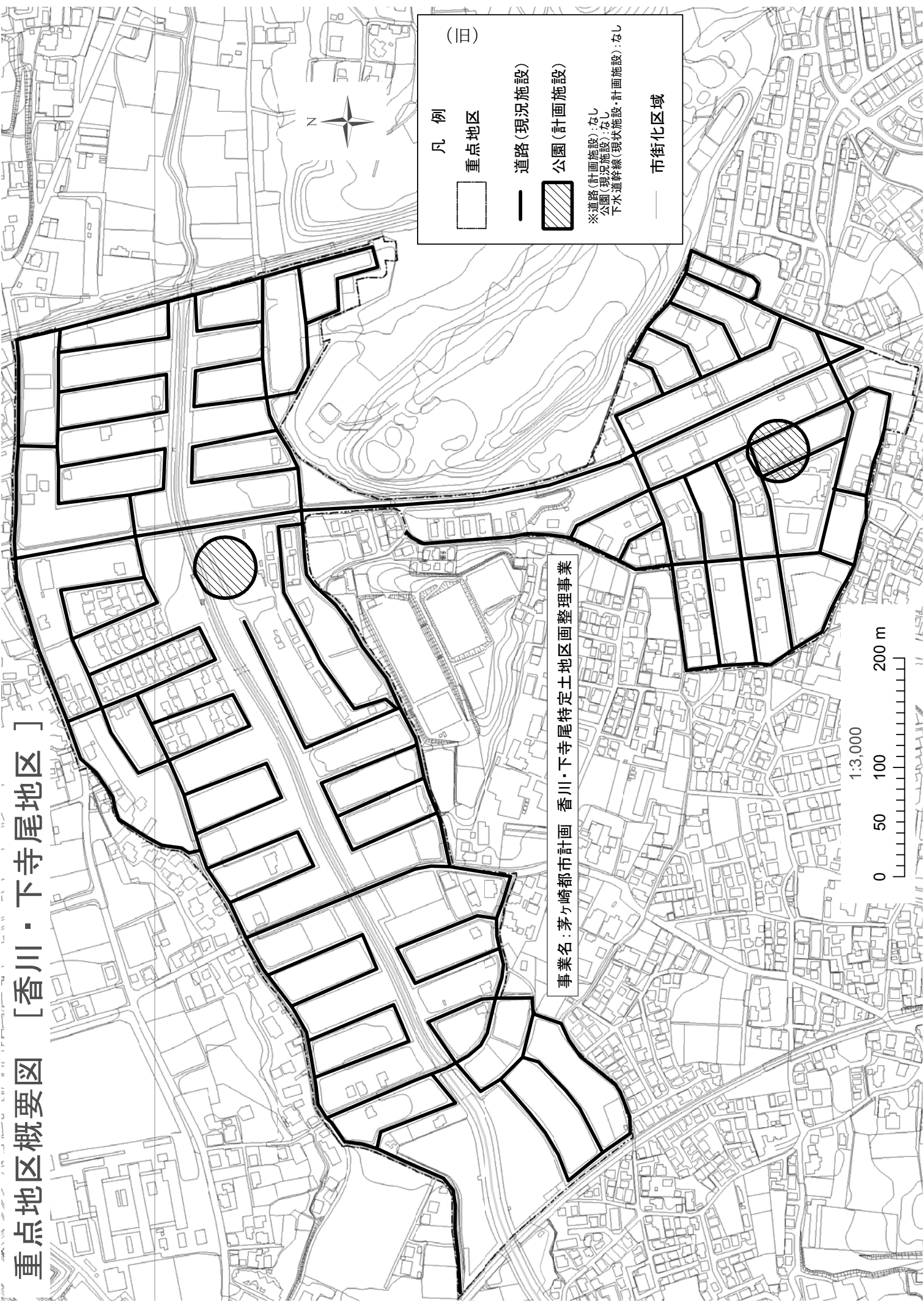
(旧)

別表

<u>地区名</u>	<u>香川・下寺尾地区</u>
<u>面積</u>	<u>約 31.5 ha</u>
<u>イ 地区の整備又は開発の目標</u>	<u>土地区画整理事業により計画的な住宅市街地の整備及び基盤整備を一体的に促進する。</u>
<u>ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要</u>	<u>低密度の戸建て専用住宅を中心に、東海岸寒川線沿いについては、中密度の住宅市街地とする。</u>
<u>ハ 都市施設、地区施設の整備方針</u>	<u>土地区画整理事業により地区内の公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>
<u>ニ 公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件整備等の措置</u>	<u>土地区画整理事業を中心に、それと連動した街路及び河川事業を一体的に促進する。</u>
<u>ホ 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業</u>	<u>土地区画整理事業</u>
<u>ヘ 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項</u>	
<u>ト その他の特記すべき事項</u>	
<u>重点地区を含む重点供給地域の名称、面積</u>	<u>香川・下寺尾 (約 31.7 ha)</u>

(新)

重点地区概要図 [香川・下寺尾地区]



(三)

凡例

- 重点地区
- 道路(現況施設)
- 公園(計画施設)

※道路(計画施設):なし
公園(現況施設):なし
下水道幹線(現況施設・計画施設):なし

市街化区域

事業名:茅ヶ崎都市計画 香川・下寺尾特定土地区画整理事業

1:3,000
0 50 100 200 m

