

(2)土地利用計画

現況・課題

土地利用の現況

- ・ J R 東海道本線の北側は、工場や住宅が混在・密集している。
- ・ 国道 1 号より北側では、住宅地の中に農地が点在している。
- ・ J R 東海道本線の南側では、低層住宅が密集している。

土地利用規制の現状

- ・ 駅周辺は、工業専用地域、近隣商業地域となっている。
- ・ 赤松町地区は、第一種住居地域や準工業地域となっている。
- ・ 国道 1 号沿道は、準住居地域となっている。
- ・ J R 東海道本線の南側は、第一種中高層住居専用地域及び第一種低層住居専用地域となっている。

土地利用における課題

- ・ 工業系土地利用と住宅の混在

辻堂駅から辻堂赤羽根線、国道 1 号沿道にかけては、工業専用地域や準工業地域に指定されており、隣接する住宅地との共存が問題となっている。

- ・ 土地利用計画が反映されていない無秩序な市街地の形成

用途地域が第一種住居地域に指定されている赤松町地区周辺は、都市計画マスタープランにおいても多目的市街地ゾーンと位置づけられているものの、現在は、住宅に特化した土地利用となっている。また、低層住宅とマンションなどが混在し、敷地や建物の規模に統一感のない無秩序な市街地を形成している。

- ・ 大規模な土地利用転換への対応

地区内には、工場や公務員宿舎などの大規模な土地があり、これらの土地利用転換によって、周辺に大きな影響を与える可能性が考えられるため、長期的視点に立った土地利用計画の検討が必要である。

基本的な考え方

カントク跡地利用を考慮した土地利用	カントク跡地に隣接する地区では、カントク跡地の活用による影響を考慮し、周辺との整合が取れるような土地利用とする。
交通体系整備にあわせた市街地の形成	カントク跡地整備を機に、広域的な視点からの道路網の形成が検討されるため、土地の立地条件に応じた市街地の形成を図る必要がある。
長期的な視点に立った土地利用の検討	本地区が将来的に広域的な拠点となるような土地利用に転換していくことが必要である。また、地区内での大規模な土地利用転換が発生した場合、周辺も含めた一体的な整備を検討する必要がある。
現状の良好な住環境の保全	住宅地においては、良好な住環境を保全する方策を検討する必要があり、市民からも要望が多く出されている。

土地利用施策

ゾーン配置については、前章の「まちの基本構成」を踏まえ、辻堂駅西口周辺地区について、より詳細な土地利用に関する方向性を検討する。

ア.ゾーンごとの土地利用方針

複合市街地ゾーン	辻堂駅に近接し、利便性の高い幹線道路の沿道等について、商業・業務施設及び産業関連施設並びに介護、医療、福祉、生涯学習等の公共公益施設と都市型住宅が融合した多様な都市機能の立地を図るものとする。
複合住宅ゾーン	良好な都市型住宅と公共施設及び福祉施設が共存して立地する市街地を形成する。また、カントク跡地と隣接する市境道路に、街路樹等を整備するなどによって、環境の保全を図る。
近隣商業ゾーン	既存の商業地におけるプロムナード整備や駅施設の改善にあわせて、商業環境の整備と商業施設の集積による商店街の連続性の確保を図る。
沿道市街地ゾーン	幹線道路沿道については、利便性を活かした高度利用を図るとともに、既存の工業や沿道店舗などと調和したまちなみを形成する。
中低層住宅ゾーン	住居系を中心とした高度利用を図るとともに、日照や緑化などに配慮した閑静な郊外市街地を形成する。
低層住宅ゾーン	これまでに低層で良好な住宅地が形成されており、今後もこれを保全する。

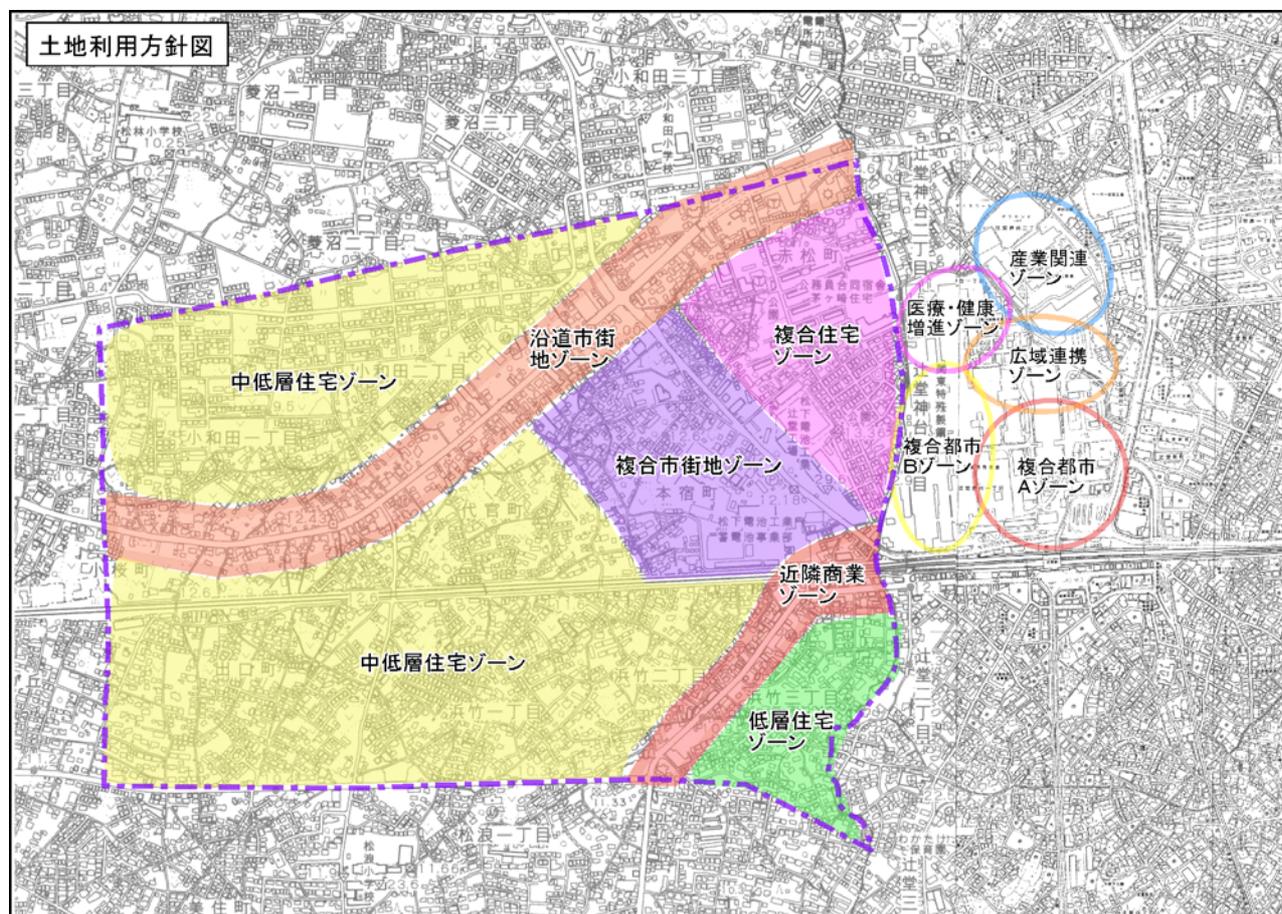


図 4.2 土地利用方針図

イ. 施策の方向性

- ・ 駅隣接地区の総合的なまちづくりの推進

辻堂駅やカントク跡地に隣接する地区については、地域の顔であるため、道路や駅施設の整備だけでなく、公園・広場などの整備によるオープンスペースの確保や沿道の景観形成なども含めた総合的なまちづくりを推進する。

- ・ プロムナード沿道の環境整備

プロムナードとして位置づけられる小和田辻堂線の沿道は、魅力ある商店街の環境を形成するために、道路整備にあわせて沿道建物の用途やデザインなどについても検討する。

- ・ 大規模敷地の整備にあわせた一体的な整備

複合住宅ゾーンや複合市街地ゾーンにおいては、工場や公共施設等の大規模な敷地が存在し、これらの土地利用転換が発生する可能性が考えられる。そのため、大規模な土地利用転換が行われた場合に対応できるような、隣接地区も含めた一体的な整備手法の検討を行う。

- ・ 地区計画等のまちづくりルールの策定

中低層住宅ゾーンなどの良好な住宅地においては、閑静な住環境を保全し、良好なまちなみを創出するために、市民の参加も踏まえた地区計画などのまちづくりルールの策定を検討する。

主な事業

地区計画等によるまちづくりルールの策定