

## 第2章 地区整備方針の検討

地区の課題、カントク跡地の土地利用転換の動向等を踏まえ、地区の整備方針を検討する。

### 1. 地区の課題

#### (1) カントク跡地開発の影響による乱開発の防止と適正な誘導

この地区は第一種住居地域とともに、準工業・工業専用地域の指定がされており、居住と工業が混在することによって駅前の都市的な発展が妨げられてきた。

しかし、地区に隣接するカントク跡地の大規模開発によって、今後数年間のうちに周辺の都市開発が急速に進むことが想定される。

この都市化の過程で無計画に開発が進んだ場合、小中規模事業所用地のマンション転用等、無秩序な乱開発が懸念されるため、計画的に適正なまちづくりを進め、住工が共存する都心型機能<sup>1</sup>と近郊型機能<sup>2</sup>のバランスの取れた地区として整備・誘導を行う必要がある。

#### (2) 駅前地区に相応しい都市機能の導入

カントク跡地開発と合わせて、まちの顔となる辻堂駅本屋口の整備が進められる。

このため、茅ヶ崎市側においても利用者増加に対応可能な辻堂駅西口整備や、駅前地区に相応しい都市機能を計画的に整備・誘導していく必要がある。

#### (3) 円滑な交通ネットワークの形成

カントク跡地開発や、それに続いて想定される誘発的な周辺開発の進行によって、自動車・自転車・歩行者のアクセス増加は確実である。

一方、現況の道路網は駅へのアクセス機能を赤松通りの1路線のみに頼っており、集中と混雑が予想される。

このため、地区の熟成に対応しうる駅前地区として相応しい道路網を整備する必要がある。

#### (4) 防災性に優れ安心して住めるまちづくり

地区住民の意識として安心・安全に対する意識が強くなっている。

隣接するカントク跡地開発によって、高度先端医療施設が見込まれるため、医療に関する不安は払拭されるのに対して、防災性に関しては、広域避難所（湘南カントリークラブ）までの距離が遠いことや、避難所である小和田小学校も国道1号を横断しなければならず、緊急時に対する不安が残っている。

このため、更に身近に一時的・補完的な施設の整備や、延焼遮断帯の整備などを図る必要がある。

1 都心：市街地のほぼ中央に位置し、業務、行政、商業、文化、娯楽などの機能を担う施設・地区が一体的に立地している空間

2 近郊：都市や町に近い場所で、自然環境などが比較的多い住宅地

(資料)都市計画用語辞典、広辞苑

## ( 5 ) 消防活動困難区域の解消

地区の西側は狭隘道路が多くなっており、緊急時の消防車や救急車の進入が困難となっている。

このため、自転車・歩行者優先の生活道路を整備して、消防活動困難区域の解消を図る必要がある。

## 2 . 地区整備の方針

---

### ( 1 ) 大規模敷地を活用したダイナミックな地区整備の実現

この地区には、駅前市街地に相応しい都市機能に転換可能な大規模敷地が存在している。

これらの資源を活かしながら、道路ネットワークや都市機能を担う施設の整備、住工の共存など、様々な地区の課題へと対応しながらダイナミックな地区整備を実現していく。

### ( 2 ) 幹線軸と歩行軸による便利で安全な道路ネットワーク整備の実現

広域的な自動車アクセスを主に担う幹線軸と、地域の自転車・歩行者が主体となる歩行軸をそれぞれ形成し、自動車動線と自転車・歩行者動線の分離を図ることによって、便利で安全な道路ネットワークを形成する。

また、幹線軸整備によって延焼遮断帯を形成するとともに、歩行軸の整備によって消防活動困難区域を解消し、地区防災性の向上を図る。

### ( 3 ) 新たな都市拠点の形成

地区内に存在する大規模敷地を活用して新たな都市拠点を形成することによって、駅前地区に相応しい都市機能の導入を図っていく。

また、道路ネットワークの整備を行う際の事業化用地や防災機能を有する拠点の形成などへの活用を図っていく。