



平成 30 年 10 月 19 日  
第 7 回 策定委員会  
資料 3-2

---

# ちがさき都市マスタープラン

あらまし（改定素案）

---

平成 31 年●月

茅ヶ崎市

---

都市マスタープランとは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に位置づけられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市町村が都市づくりの方針を定めた計画です。いわゆる、本市のあるべき姿を将来都市像として定め、その実現に向けた都市づくりの方向性を示したものです。

この「基本的な方針」は、今後の都市計画行政の基本とされ、用途地域や都市計画道路等の都市計画の見直し等に際しての指針となるものです。

また、都市マスタープランは、本市のすべての計画の基本となる総合計画の将来都市像を、都市計画の分野で実現しようとするもので、本市が進める都市づくりの指針となるものです。

さらに、市民・事業者・行政が将来都市像と都市づくりの方向性を共有し、それぞれの主体が適切な役割分担と相互の連携のもと、更なる協働によるまちづくりを推進するための指針としての役割を担います。

### <ちがさき都市マスタープランの役割>

都市マスタープランは、将来都市像の実現に向けての指針であり、主に以下の3つの役割があります。

- 法定都市計画の見直し等の指針
- 総合計画の将来像に向け、都市計画の分野で進める際の指針
- 協働によるまちづくりの推進のための指針



## 改定の背景

～都市マスタープランをなぜ見直す？～

本市では、これまで平成 20 年（2008 年）に改定した「ちがさき都市マスタープラン」の将来像である「湘南の快適環境都市 ～みんなでつくる 住み続けたいまちちがさき～」の実現を目指しつつ、約 24 万人の住宅都市へと成長してきました。

しかし、昨今の社会経済状況の変化に伴い、本市において以下のような課題が挙げられます。

### <社会経済状況の変化に伴う本市が直面する課題>

- 人口の減少と少子高齢化による年齢階層別人口の偏りによる都市活力の低下
- 様々な法改正等による土地利用への影響
- 大規模な地震の切迫性に伴う防災・減災対策
- 厳しい財政状況での都市づくりの推進

これらの課題に対応するために、平成 20 年（2008 年）に改定、平成 26 年（2014 年）に一部見直しを行った「ちがさき都市マスタープラン」の考え方を基本としつつ、新たに茅ヶ崎の価値・魅力（茅ヶ崎らしさ）を高める都市づくりを明確にし、今後の都市づくりの方向性を示しました。さらに、将来都市像を実現していくため、進行管理の考え方を新たに示しました。

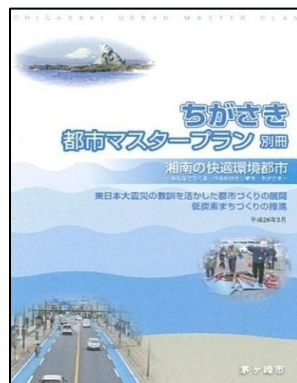
さらに、進行管理として「ちがさき都市マスタープラン確認委員会（都市計画審議会の小委員会）」を設立し、市民の目線による進行管理を毎年行ってきましたが、長い期間での成果を確認できない等の課題がありました。そこで、進行管理の方法についても改定を行い、将来都市像を効果的に実現していくための進行管理の考え方を新たに示しました。

### <本計画の経緯>

▼H20 年度：改定  
（協働、進行管理）



▼H25 年度：一部見直し  
（防災・低炭素の強化、  
施策の時点修正）



▼H30 年度：改定  
（茅ヶ崎の価値・魅力を  
高める、更なる協働）

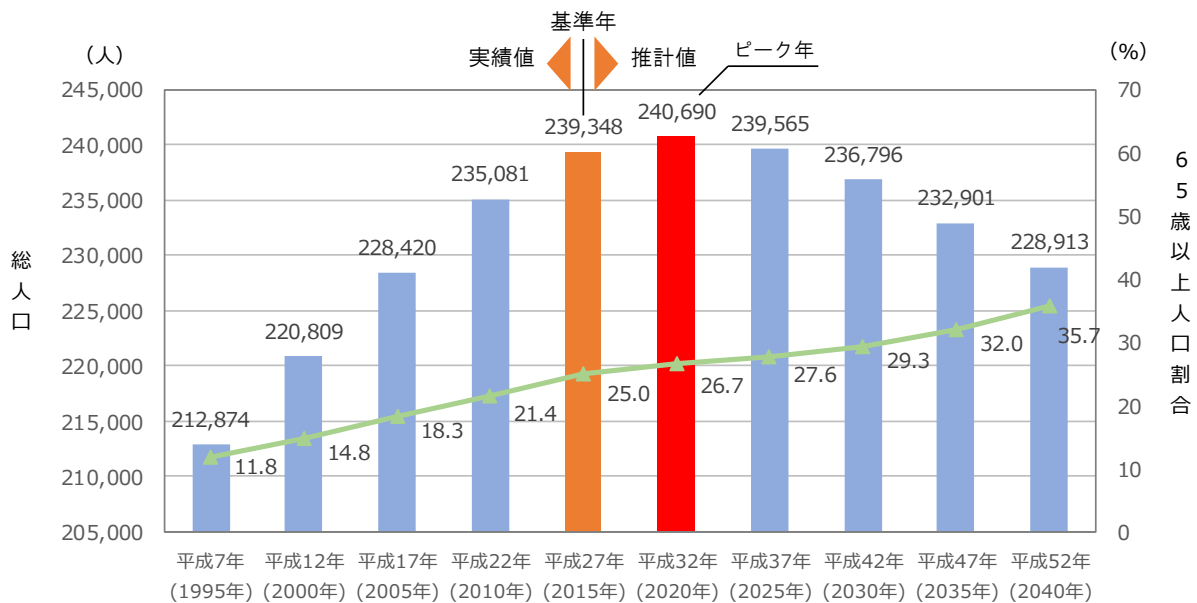


# 茅ヶ崎市の現状 ～茅ヶ崎ってどのようなまち？～

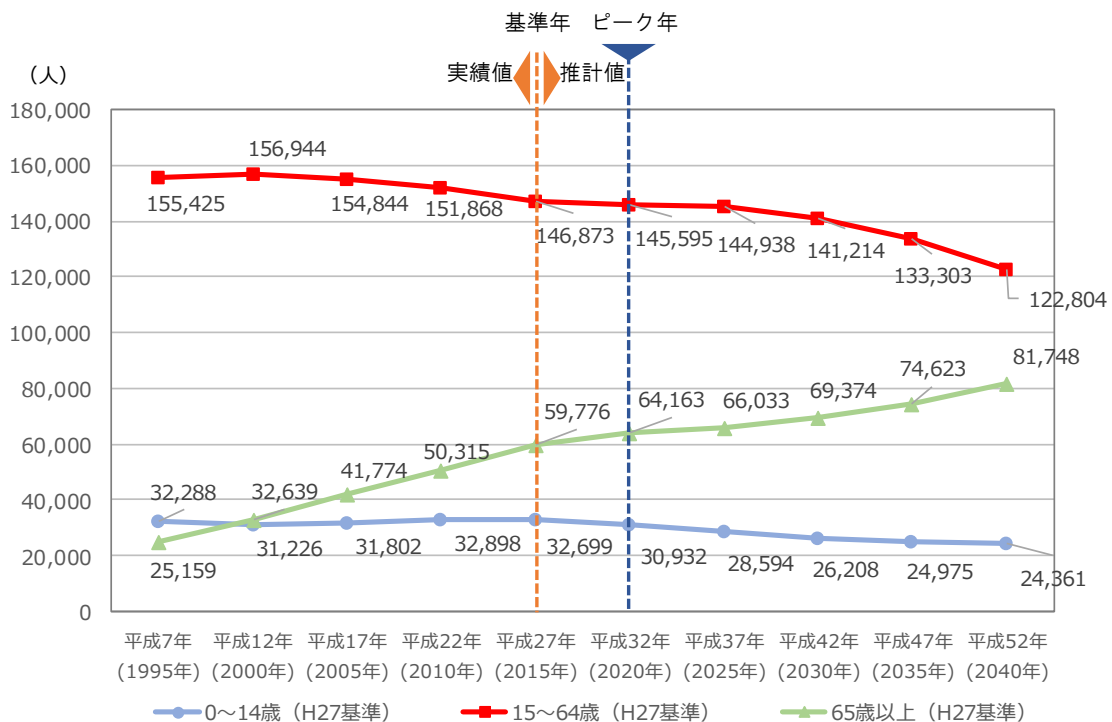
## ■将来人口の見込み

- 将来人口は、平成 32 年（2020 年）に約 24 万人でピークをむかえ、その後は少しずつ減少して平成 52 年（2040 年）には約 23 万人になると見込まれています。
- 年齢 3 区分別人口は、年少人口及び生産年齢人口は徐々に減っていく傾向にあり、一方、高齢者人口は増加すると見込まれています。

【将来人口の推移】



【年齢 3 区分別人口の推移】



出典／平成 28 年茅ヶ崎市都市部推計

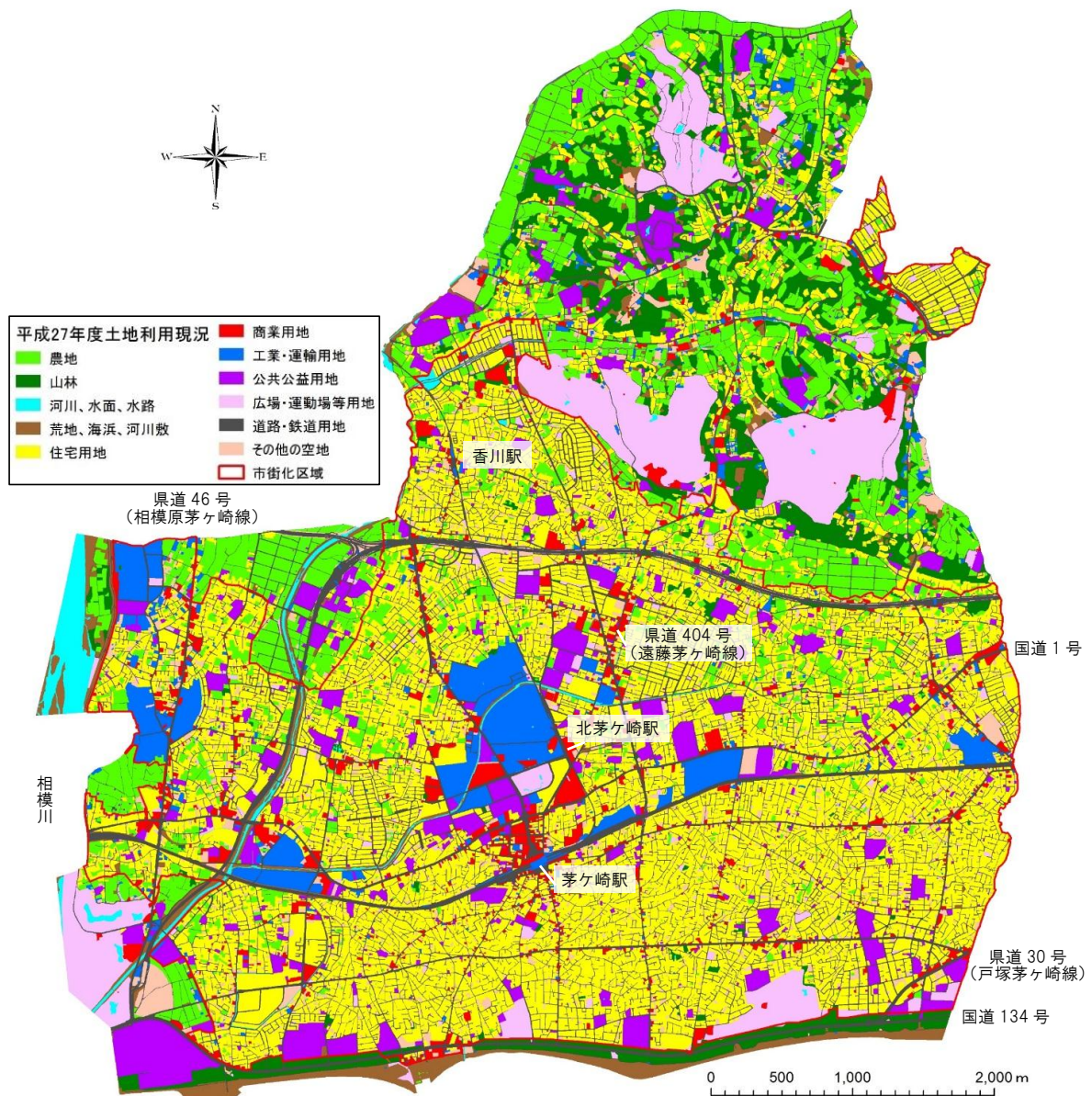




## ■土地利用の概況

- 平成 27 年度（2015 年度）土地利用現況図より土地利用の分布状況を見ると、住宅地は、東海道本線から南側に面的に広がり、その北側では、農地と混在して広がる状況となっています。商業地は、茅ヶ崎駅周辺に集積がみられるほか、国道 1 号、県道 404 号（遠藤茅ヶ崎線）、県道 46 号（相模原茅ヶ崎線）、県道 30 号（戸塚茅ヶ崎線）等の幹線道路沿道の立地が目立ち、比較的規模の大きな商業立地もみられます。工業地は、北茅ヶ崎駅西側、東海道本線沿線、相模川沿いに分布しています。北部丘陵部には、山林、農地が中心に広がり、住宅地、文教厚生地等が混在しています。また、丘陵のふもと、相模川沿い、海岸沿いには、建築物のない大きな空地がみられます。

【土地利用現況図（平成 27 年度（2015 年度））】



出典／平成 29 年度茅ヶ崎市都市計画基礎調査解析業務報告書



## ■茅ヶ崎の価値・魅力

「茅ヶ崎市景観計画」の改定では、これからのまちづくりを進めるうえで意識すべき「茅ヶ崎らしさ(魅力や価値)」について、平成28年(2016年)から平成29年(2017年)に実施した市民アンケート、転入者ヒアリング等をもとに、「茅ヶ崎らしさ」と「茅ヶ崎らしさを高める事項」をとりまとめました。

ちがさき都市マスタープランでは、これからも価値・魅力ある茅ヶ崎であるために、「茅ヶ崎らしさを高める事項」を意識して、改定を行いました。

(「茅ヶ崎市景観計画」(平成30年(2018年)改定)より抜粋)

### <「茅ヶ崎らしさ」の調査結果>

#### 1) 「茅ヶ崎らしさ」とは

「人とまちの距離がちょうどよい。」

都心からも近い、小さな街。

この街に自然やお店等色々なものが詰め込まれている。

食事をしたい、買い物がしたいと思えば、おいしい食事や買い物する場所が近くにある。

サーフィンや里山散策したいと思えば、海や里山が近くにある。

思いたったら、気軽に行けて、のんびりと過ごせるのが茅ヶ崎。

#### 2) 茅ヶ崎らしさを高めるために

##### ①都市機能が近接している環境を強化する

・駅等の拠点に公共施設、商業業務施設等の機能を集める。

##### ②楽しく、リラックスして過ごせる空間をつくる

・既存の公共施設等を活用し、遊び、学習及びイベント等の活動が行える場所をつくる。また、家の近くに、シンボルツリー<sup>1)</sup>等身近なみどり、公園、飲食店、農園等楽しく過ごせる空間をつくる。

##### ③街なかの移動も楽しめる

・徒歩や自転車での移動が楽しめるように、四季の移ろいを感じる花や木、魅力的なサインやストリートファニチャー<sup>2)</sup>等をつくる。

1) シンボルツリー：地域やその場所を特徴づける印象的な樹木のことを言います。

2) ストリートファニチャー：道路におかれている街灯、案内板、彫刻、噴水、ベンチ、電話ボックス、バス停等、歩行者に快適さを提供するための設備のことを言います。





<茅ヶ崎らしさを高める事項>

①都市機能が近接している環境を強化すること



駅前の公園と一体的に整備された公共施設

②楽しく、リラックスをして過ごせる空間をつくること



住宅地の中にある小さな公共的空間



自由に過ごせる大きな公共空間

③街なかの移動も楽しめること



移動が楽しくなる街路樹やサイン

## 「多世代が共生している住みたい、住み続けたいまち」

### 将来都市像

#### 基本理念

- ユニバーサルデザインに配慮し、市民生活の「安全性」「快適性」「利便性」を支えるとともに、地域や経済の活力の創出と、人々の支え合いの基盤の構築を推進
- 環境に配慮するとともに、みどりを様々な機能を持つ「グリーンインフラストラクチャー」と捉え活用
- 「『茅ヶ崎らしさ』を高める事項」を市民・事業者・行政が共有して、まちを育むことで多世代が共生できる都市をめざす

#### 【分野別の取組方針】

土地 利用	<p><b>多様なライフスタイルを支えるまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「自然環境」、「住宅地」、「都市拠点」等を適正に配置し、住みたい、住み続けたいまちをめざす</li> <li>▶ 住宅地は、快適な環境を守りつつ、あわせて生活の質の向上のために、生活に必要な都市機能や人と人が交流できる場が身近にあるまちをめざす</li> <li>▶ 生活に必要な都市機能のみならず様々な都市機能が集約し、居心地の良い時間を過ごすことができる拠点の形成をめざす</li> <li>▶ 自然とのふれあいやレクリエーション等を通じて人と人が交流を育むことができる拠点の形成をめざす</li> </ul>
交通 体系 整備	<p><b>楽しく快適に移動できるまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 足を運びたくなる拠点の形成とともに、それらをつなぐ道路等の移動環境として、歩行者・自転車・公共交通を主体としたバランスのとれた交通体系の形成を推進</li> <li>▶ 過度に自動車に依存しなくても移動ができ、かつ移動しやすい交通体系の形成を推進</li> <li>▶ 移動そのものが、健康づくりや人との交流、まちの資源の発見等につながるような暮らしを楽しむことができる移動環境の形成をめざす</li> </ul>
自然 環境 保全 ・ 緑地 整備	<p><b>人と生きものが共生するみどり豊かなまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 心を豊かにし、生活を支えるみどりの充実をめざす</li> <li>▶ 生物多様性を保全し、次世代へ継承</li> <li>▶ みどりを多様な機能を持った「グリーンインフラストラクチャー」と捉え、市民との協働により、みどりのネットワークを形成</li> </ul>
都市 景観 形成	<p><b>軽やかな気持ちで過ごせるまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 生活スタイルの変化に応じられる資質を持つまちの継承</li> <li>▶ 資源を最大限活かし、茅ヶ崎の価値や魅力を五感で感じられる都市空間の再生・創出をめざす</li> </ul>
住 環 境 整 備	<p><b>心地よく・住みよいまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ライフスタイルやライフステージに応じて、「心地良く・住みよいまち」で暮らしていけるよう、住環境の維持・向上をめざす</li> <li>▶ 今後増加が予測される空き家・空き地等については、地域の課題とならないよう市民と協力し、住環境の保全をめざす</li> <li>▶ 道路・下水道・公園等の都市基盤整備を引き続き推進</li> <li>▶ 地域の防犯力の向上や防犯に配慮した市街地環境の形成により、安全・安心な住環境づくりを推進</li> <li>▶ 高齢者や障害者等を含めたすべての市民が地域で安心して暮らせる住環境づくりを推進</li> <li>▶ 耐震化・不燃化・バリアフリー化に配慮するとともに、省エネルギー性を高めることで、耐久性があり快適で、健康的に住むことができる品質と性能が高い良質な住宅の供給を促進</li> </ul>
都市 防 災	<p><b>強さとしなやかさを備えた安全・安心なまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 災害時における人的・物的被害を軽減させる取組を進めるとともに、災害リスクが高まりそうな市街地に対しては未然に被害を防止する取組に努める</li> <li>▶ 災害時の避難行動や消防等の応急対応活動、復旧活動を支える都市機能（避難生活機能、交通機能、防災拠点機能等）を被災後も維持できる都市づくりを推進</li> <li>▶ 災害によって、都市の機能や建物等に被害が生じた場合の応急・復旧対応と連動した取組をめざす</li> <li>▶ 災害に備えた地域社会の実現に向け、自助・共助による取組を促進</li> </ul>





～みんなで育む やすらぎとにぎわいのある快適環境都市～

都市づくり  
の目標

1. 多様な個性と自然と文化が共生する都市づくり  
～まちの資源に磨きをかけていくことで魅力ある都市空間に～
2. 地域や経済の活力が「茅ヶ崎」の魅力を育む都市づくり  
～にぎわいを生み出すことでまちやひとが元気に～
3. 安全・安心、快適、便利な市民生活が実現できる都市づくり  
～日常生活に必要な都市機能を向上させ質の高い暮らしができる住環境に～

- (1) 地域特性を生かしたまちづくり  
○地域に根ざした文化を生かしたまちづくり
- (2) 足を運びたいくなる拠点の形成  
○都市機能の集約の促進／○訪れたいくなる環境づくり

- (1) 安全で快適な道路交通の基盤づくり  
○道路網等の整備と維持管理
- (2) 過度に自動車に依存しない交通体系の形成  
○乗合交通の利便性向上／○鉄道の輸送力増強
- (3) 暮らしを楽しむ移動環境の形成  
○乗合交通に関する取組／○歩行者空間・自転車利用環境の整備

- (1) 人々がふれあうみどりの充実  
○身近なみどりの充実／○立地ごとのみどりの充実／  
○安全・安心で快適な暮らしを支えるみどりの充実／○歴史と文化が息づくみどりの充実
- (2) 生きものが生息・生育するみどりの確保  
○生物多様性の保全と生態系ネットワークの形成
- (3) みどりと人々が出会う協働の仕組みづくり  
○多様な主体との連携

- (1) 景観資源と眺望を守り、継承する  
○景観資源の保全と活用／○眺望景観の保全／○歴史的史跡の保全
- (2) 屋外の生活を楽しめる空間をつくる  
○魅力ある公開空地や公共空間の創出
- (3) 茅ヶ崎の魅力・価値を体感できる機会を創出する  
○街なみに調和し、魅力あるサインの整備／○茅ヶ崎の魅力を伝える仕組みの構築

- (1) 快適な住環境の形成  
○良好な住環境の形成／○空き家・空き地等への施策推進／  
○快適な住環境を支える都市基盤整備の推進継続
- (2) 安心して住み続けられる住環境の形成  
○地域の見守りの推進／○セーフティネットの構築／○住宅改善と良質な住宅供給の促進

- (1) 災害時の被害の軽減と、都市機能の維持を実現できる基盤づくり  
○地震に強い都市基盤の整備／○雨に強い都市基盤の整備／○災害情報の伝達体制の整備／  
○災害に備えた機能の整備
- (2) 被災後の復興に向けた取組の推進  
○復興準備に取り組む体制の構築
- (3) 自助・共助による取組の促進  
○一人ひとりの防災意識の向上／○地域と取り組む防災対策

### (1) 水とみどりのつながりの形成

海岸、河川や丘陵は、本市の都市イメージを形成する代表的な自然資源及び景観資源となっています。

そこで、海岸や河川、北部丘陵の南面に広がる斜面緑地を「水とみどりのつながり」として形成し、豊かな自然や魅力ある景観の保全・整備をめざします。また、「水とみどりのつながり」を中心として生物多様性を保全し、豊かな自然に恵まれた都市づくりをめざします。

### (2) 幹線道路網の整備と歩行者に配慮した交通体系の形成

国道1号を中心として形成されてきた市街地構成や幹線道路網を考慮し、東西方向及び南北方向の幹線道路網を、格子型に結び、骨格道路の形成をめざします。広域的に都市間を連絡する国道134号は、柳島向河原地区等の整備や中海岸漁港地区、ヘッドランド周辺の交流を育む場であることから、「広域交流軸」として位置づけます。

また、人にやさしく環境に配慮した都市づくりを進めるとともに、環状道路の整備やバリアフリー化を進め、茅ヶ崎駅周辺への通過交通の削減、歩行者や自転車を中心とした交通体系への転換をめざします。

### (3) 都市拠点と生活防災機能を持つ拠点、交流拠点、景観拠点の形成

茅ヶ崎駅周辺、辻堂駅西口周辺及び香川駅周辺については、「都市拠点」として位置づけ、これまでの都市づくりを促進します。さらに、浜見平地区においては、地域の「生活・防災の機能を持つ拠点」として位置づけ、機能を拡充していきます。

また、自然環境や歴史的資源の保全を含め、人と人との交流を育むポイントについては「交流拠点」として位置づけるとともに、商業・サービス機能や行政機能の集積がみられ、特に景観形成を図るポイントについては「景観拠点」として位置づけます。

### (4) 地区特性に配慮したゾーンの形成

茅ヶ崎駅周辺や辻堂駅西口周辺を中心とする市街地周辺については、「商業・業務ゾーン」「集約市街地ゾーン」として、商業・サービス等の都市機能の集積をめざします。市街地については、地区の特性にも配慮しながら、「住居系ゾーン」「多目的ゾーン」「工業・業務ゾーン」として、土地利用を維持し良好な市街地の形成をめざします。

また、主要な公園や緑地及び北部丘陵については、「緑地・公園ゾーン」として豊かな緑地環境の保全を図ります。さらに、農地が広がる地区については、「農地・集落ゾーン」として地域環境の保全・整備をめざします。



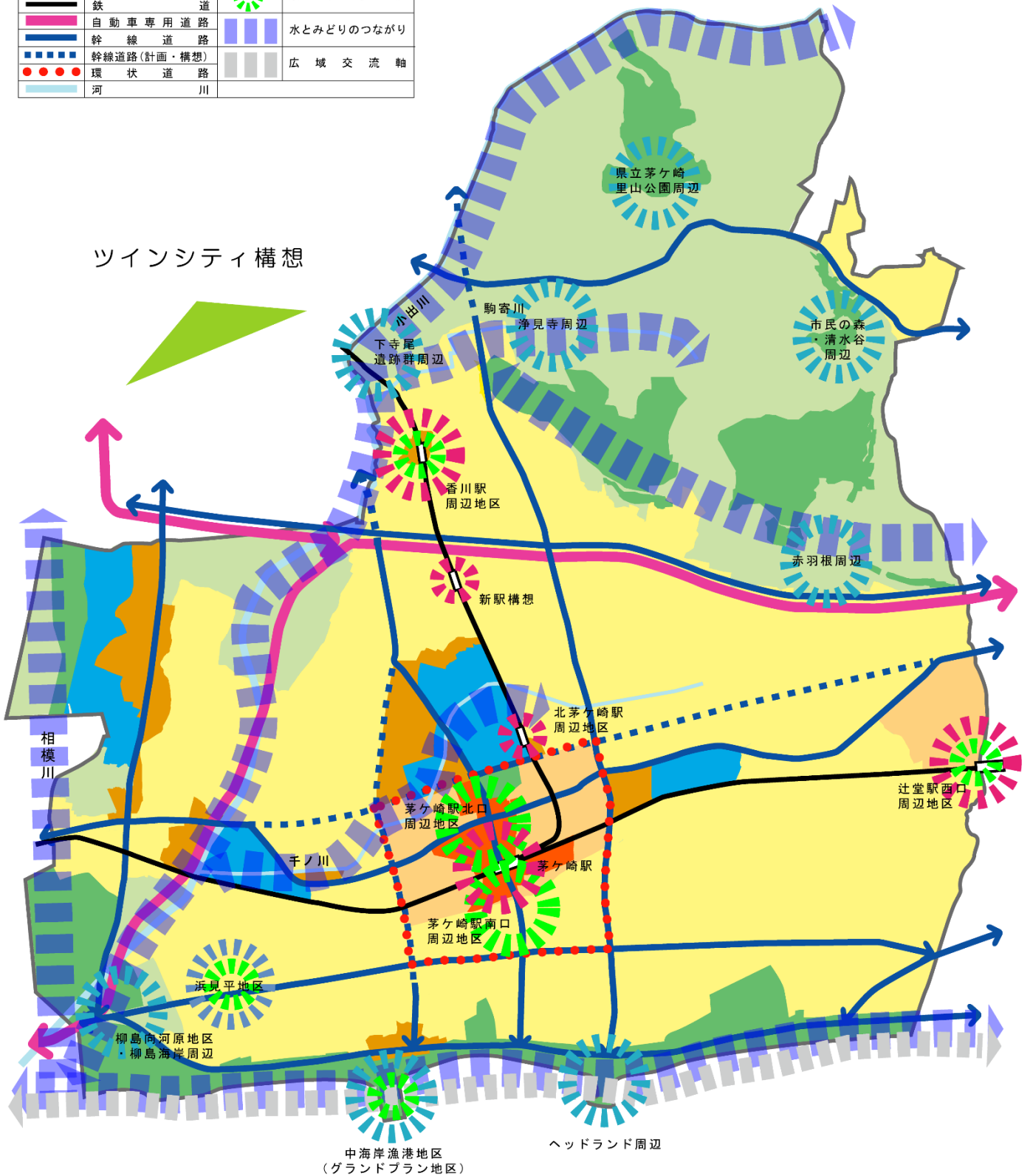
【将来都市構造図】

凡	例	
	商業・業務ゾーン	都市拠点
	集約市街地ゾーン	生活・防災の機能を持つ拠点
	住居系ゾーン	交流拠点
	多目的ゾーン	景観拠点
	工業・業務ゾーン	水とみどりのつながり
	緑地・公園ゾーン	広域交流軸
	農地・集落ゾーン	
	鉄道	
	自動車専用道路	
	幹線道路	
	幹線道路(計画・構想)	
	環状道路	
	河川	

藤沢市健康と文化の森・いずみ野線延伸



ツインシティ構想



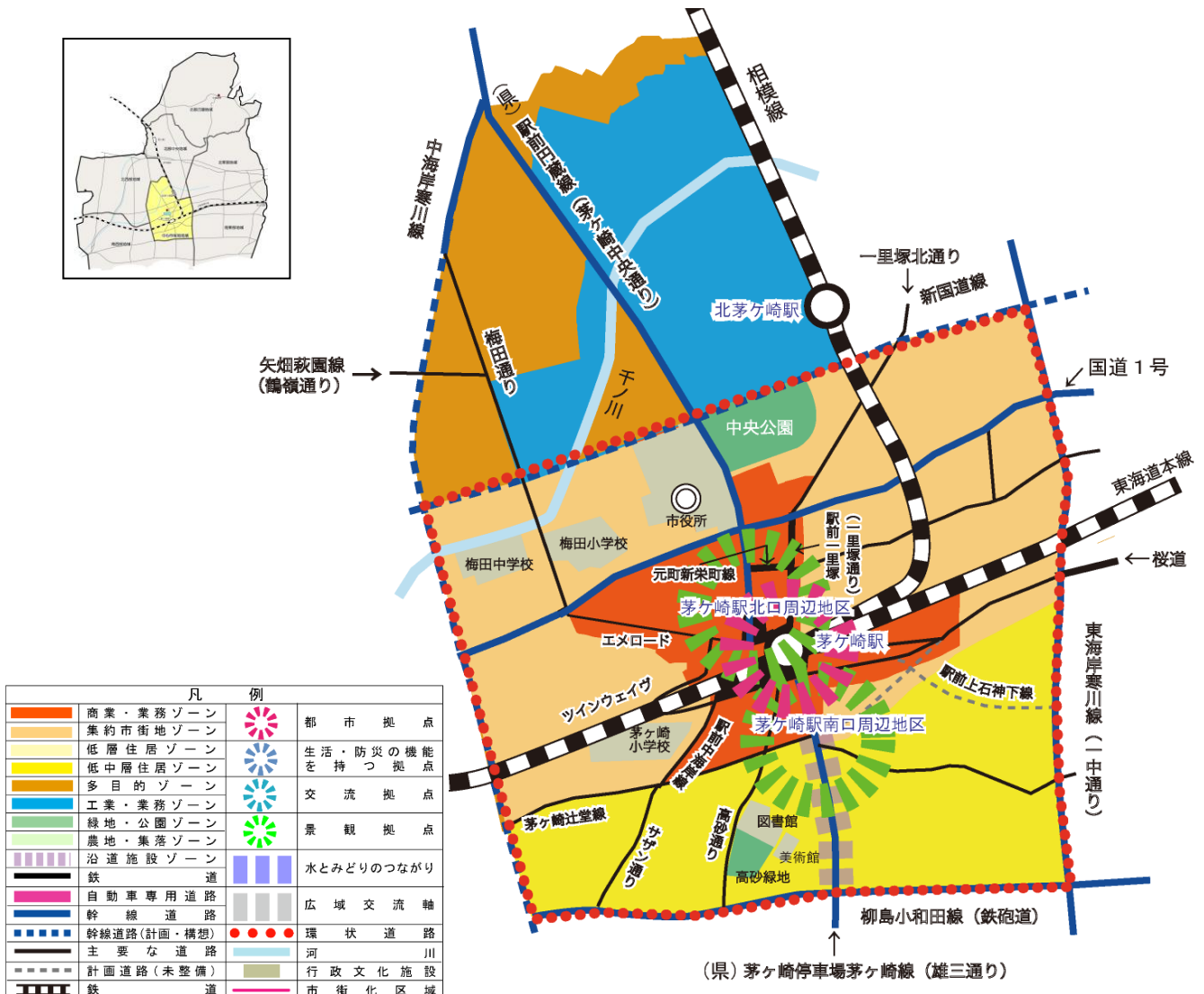


## 1. 中心市街地地域の都市づくりの方向

### 都心的機能を持ったにぎわいのあるまち

- 住宅地・工業地・商業地等多様な機能が配置されたにぎわいのあるまちをめざします。
- 茅ヶ崎駅周辺には、様々なニーズに対応した買い物や食事等ができる商業施設を中心に、官公庁、文化施設、医療施設、保育施設等業務・サービス機能が集積され、子育て世代をはじめとした多様な世代に配慮された茅ヶ崎市の顔となる拠点の形成をめざします。
- 茅ヶ崎駅周辺は、誰もが安全に安心して歩いて買い物や食事等に行ける環境の整備をするとともに、人々が集い・休憩等ができ、人と人がつながり、にぎわう空間の整備を誘導することで、まちに居ることが楽しくなるまちをめざします。

◆中心市街地地域整備方針図◆







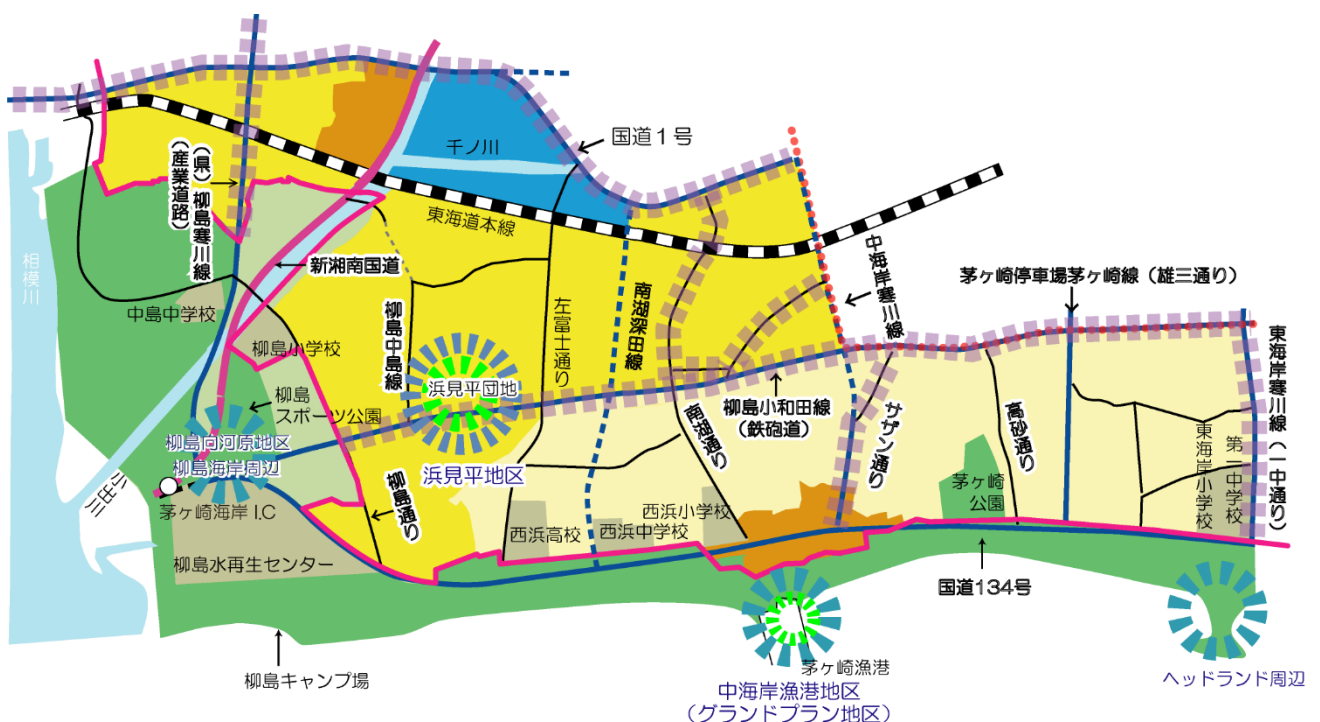
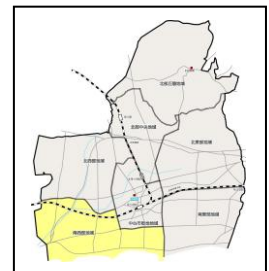
### 3. 南西部地域の都市づくりの方向

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

- 海や河川等の自然環境の中、近世から現在まで続く人々の営みが育んだ歴史や文化を継承し、海や河川等を感じることができるまちをめざします。
- 浜見平地区や柳島向河原地区等の新しい拠点からは、地域の文化を発信し、市内外から人々が訪れ、海辺の玄関口として新たな交流、にぎわいの創出をめざします。
- 生活・防災を支える公園や新しい商業施設、昔ながらの商店が共存し、子どもからお年寄りに配慮した多様な世代の暮らしができるまちをめざします。

◆南西部地域整備方針図◆

凡	例	
商業・業務ゾーン	都市拠点	都市拠点
集約市街地ゾーン	生活・防災の機能を持つ拠点	生活・防災の機能を持つ拠点
低層住居ゾーン	交流拠点	交流拠点
低中層住居ゾーン	景観拠点	景観拠点
多目的ゾーン	水とみどりのつながり	水とみどりのつながり
工業・業務ゾーン	広域交流軸	広域交流軸
緑地・公園ゾーン	環状道路	環状道路
農地・集落ゾーン	河川	河川
沿道施設ゾーン	行政文化施設	行政文化施設
鉄	市街化区域	市街化区域
自動車専用道路		
幹線道路		
幹線道路(計画・構想)		
主要な道路		
計画道路(未整備)		
鉄		





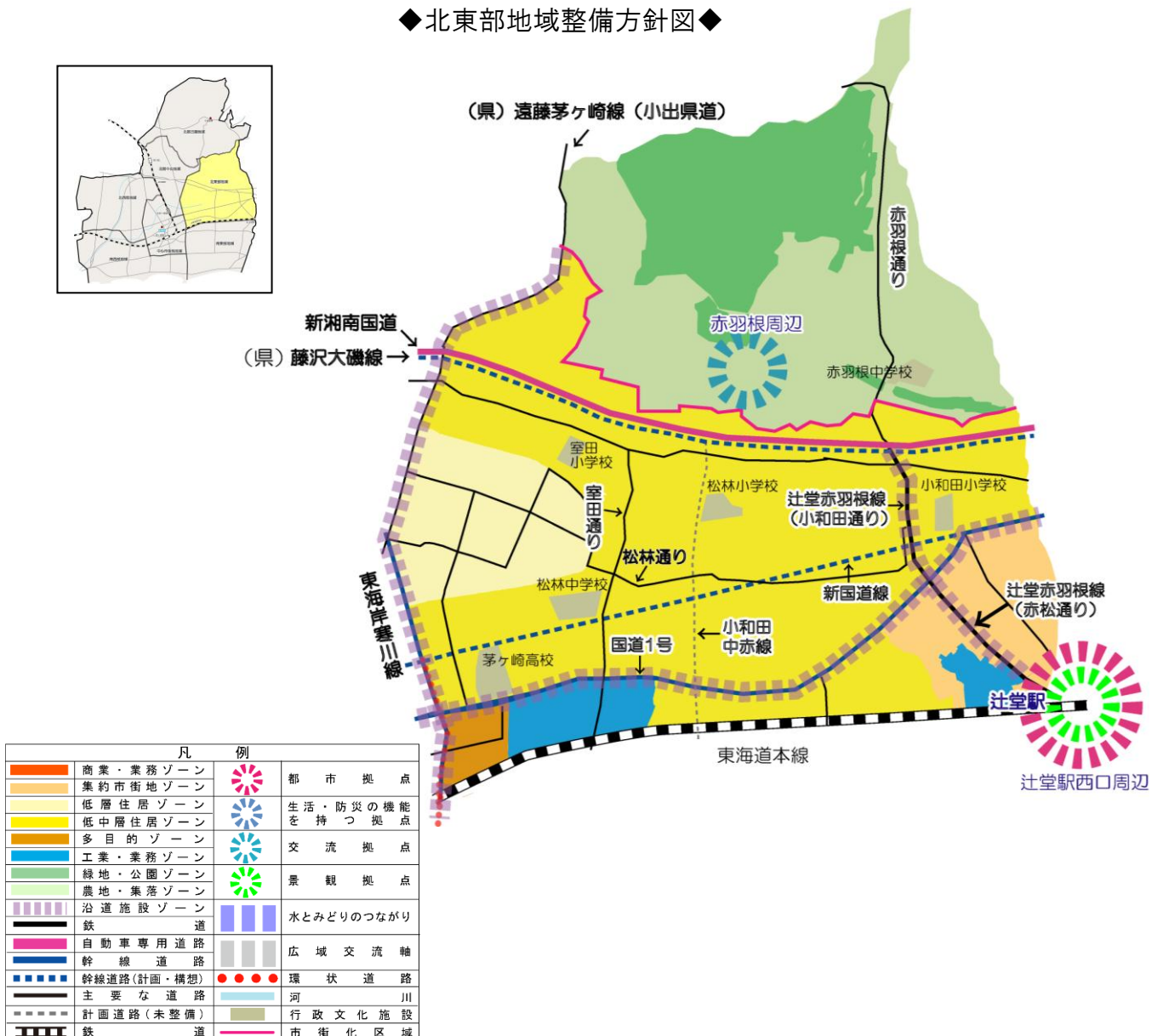


## 4. 北東部地域の都市づくりの方向

### 自然環境と良好な住宅地が共生するまち

- 本市の貴重な北部丘陵の自然環境や田畑等を維持・保全し、身近に歴史やみどりをを感じるまちをめざします。
- 豊かな自然環境や農地を活かし、自然とのふれあいや農業・レクリエーション等を通して、地域の人々が豊かに暮らせる、ゆとりと潤いのある、自然環境と良好な住宅地が共生するまちをめざします。
- 辻堂駅周辺は、隣接する藤沢市のまちづくりと関わりながら、商業施設とともに、サービス機能等を向上させ、子育て世代をはじめとした多様な世代に配慮された拠点を形成することで、生活しやすい環境をめざします。

◆北東部地域整備方針図◆



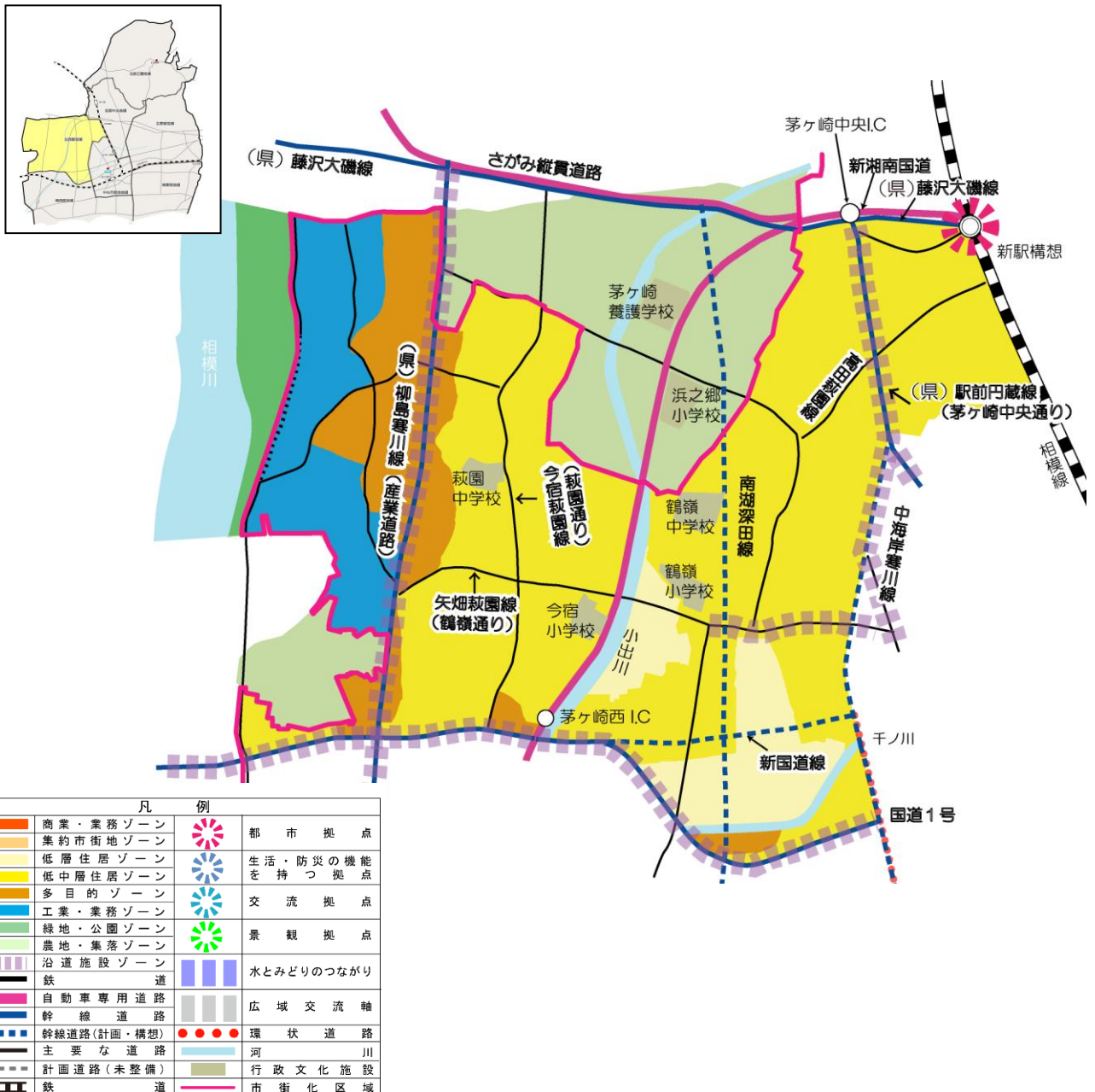


## 5. 北西部地域の都市づくりの方向

### 川と杜をとりこんだ良好なまち

- 農地や河川、住宅地、活力ある産業等の地域の豊かな資源を活かしながら、安心して快適に暮らし、働き続けられるまちをめざします。
- うるおいのある田園環境や人々が身近にふれあうみどりの中で、農業・レクリエーション等を通し、地域における人と人とがふれあいながら、いきいきと暮らせるまちをめざします。

◆北西部地域整備方針図◆





## 6. 北部中央地域の都市づくりの方向

### みどりと共生した都市機能を持つまち

- 農地やみどりの保全を図り、みどりと共生する住宅地の形成をめざします。
- 香川駅周辺は、市民の日常の暮らしや、様々な交流を支える、商業・業務・サービス機能等の機能充実をめざします。
- 香川駅から下寺尾・堤地区に点在する史跡への玄関口としての機能整備とともに、地区の魅力を発信し、活力の創出をめざします。

◆北部中央地域整備方針図◆





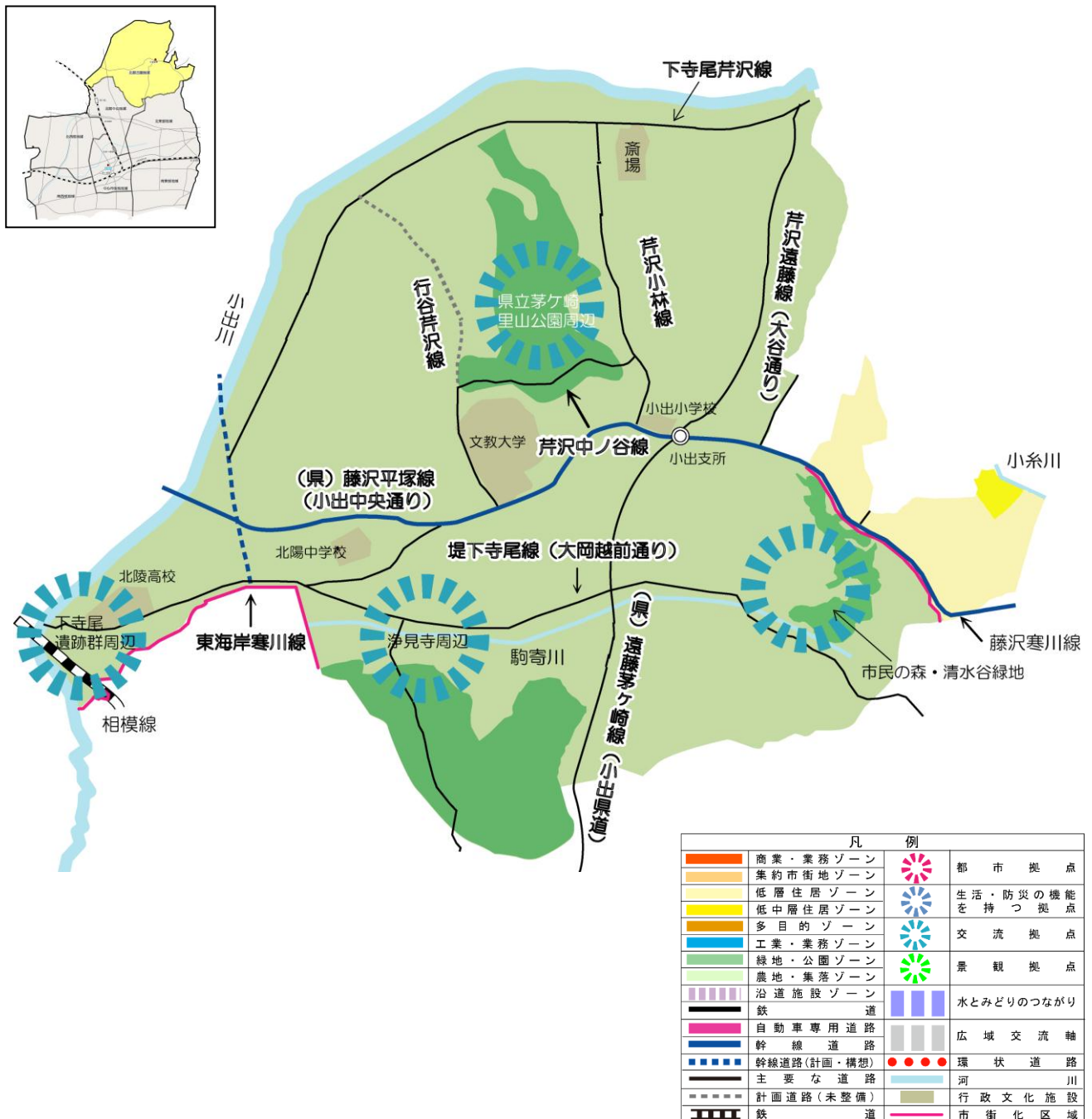


## 7. 北部丘陵地域の都市づくりの方向

### 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

- 里山や田園の美しい風景、豊かな自然環境を保全し、「こころの豊かさ」を感じられる湘南の里をめざします。
- 大地の歴史を伝える史跡等の歴史・文化資源や、里山の豊かな自然を活用した学び等、さまざまな体験を通じて、新たな交流が生まれるまちをめざします。

#### ◆北部丘陵地域整備方針図◆



更なる協働によるまちづくりを推進するためには、市民・事業者・行政がそれぞれの役割を認識し、まちづくりに取り組むことが重要になります。

## ①市民の役割

- これからは、市民自らが生活するまちを、自らが良くすることをより意識し、主体的にまちづくりを行うことが大切です。そのため、市民は、まちづくりの主役として、一人ひとりがまちづくりに関心を持ち、都市のあり方やまちづくりの方法についての知識を身につけていくことが重要です。さらに、積極的に都市づくりへ参加し、身近な地域から全市へと取組を展開していくことが重要です。

なお、取組にあたっては、行政が目指す都市づくりの方向性を理解し、まずは身近でできることを考え、行動し、みんなで協働しながら進めることが大切です。  
(身近でできること)

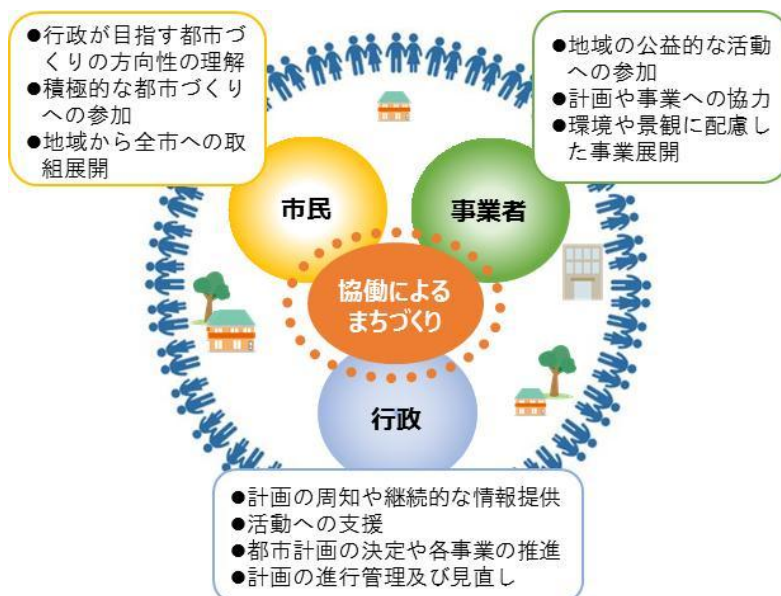
例：地域のイベントに参加する、地域で積極的に挨拶をする、  
公共ルールやマナーを守る等

## ②事業者の役割

- 事業者は、地域社会を構成する一員としてまちづくりに対する理解を深め、計画や事業への協力、地域の公益的な活動に参加していくことが必要です。また、建築物や広場、公園等の整備等を行う場合は、行政が目指す都市づくりの方向性を理解し、周辺の環境や景観に配慮した施設計画等とすることが重要です。

## ③行政の役割

- 行政は、本計画の進行管理及び見直し、都市計画の決定や各事業の推進を図ります。また、事業の推進に際し、市民・事業者へ協力要請を行うとともに、市民・事業者が主体となってまちづくりに参加できるよう本計画の周知や継続的な情報提供、活動への支援を行っていきます。



## (1) 進行管理の実施方法

都市の変化を確認できる相応の期間を設定し、都市全体の動向が将来都市像を支える「都市づくりの目標」が示す方向へ向かっているかを確認します。

確認の方法としては、計画の中間年次である概ね5年を目安に、都市計画基礎調査解析等の複数の要素から、都市の動向の把握に努めます。また、現在、茅ヶ崎市総合計画実施計画や各個別計画において、それぞれの進捗状況の確認が行われていることを踏まえ、指標として本計画の上位計画である総合計画基本構想の指標や市民満足度調査結果を活用し、より効率的な進行管理を行います。

## (2) 計画の見直し

本計画は、長期間にわたる計画であるため、今後の社会経済の動向等に対応し、上位計画等との整合を図りつつ、より市民のニーズを反映したものになるよう必要に応じて見直しを行います。

### 【進行管理イメージ】

