

令和6年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会

議題(1) 資料1-3

第8回線引き見直しについて

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の

案について

(付議 R6-3号)

議案書

【書類並び込み順】

新旧対照表(計画書)

計画書(本文)

理由書

計画書(本文除く)

付議書

6 茅都計第 5 5 号
令和 6 年 5 月 2 0 日

茅ヶ崎市都市計画審議会
会長 中村 英夫 様

茅ヶ崎市長 佐藤 光

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（付議）

このことについて、都市計画法第 1 5 条の 2 第 1 項の規定に基づく都市計画の案となるべき事項の申出をするため付議します。

- 1 付議する議案
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
- 2 添付書類
別紙のとおり

（ 事務担当 都市部都市計画課計画担当 ）
電 話 0467-81-7180 （直通）

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、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、既存の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 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、茅ヶ崎市においては「心地よく、住みよいまち」をめざした住まいづくりを推進するため人口密度や、産業の立地、中心市街地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

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、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。さらに、地域の特性に合わせた良好な住環境の形成や維持・保持を図るため、地区計画等を積極的に活用する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

本区域のうち、茅ヶ崎市のJR東海道本線の南側については、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、都市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。JR東海道本線の北側については、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ついては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地については、土地の低中密度利用、その他の住宅地については、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

本区域のうち、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用地については、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 市街化区域内農地の保全と有効活用

本区域のうち、茅ヶ崎市の市街化区域内農地については、生産緑地地区等の指定を推進するとともに、都市におけるオープンスペースとして保全・活用を図る。

宅地化する農地等については、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用を図るとともに整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により計画的で良好な住宅市街地の形成に向け有効活用を図る。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

本区域のうち、茅ヶ崎市における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、公的賃貸住宅のうち市営住宅については、既存ストックの有効活用を図り、長寿命化対策を推進する。公営住宅を除く公的賃貸住宅については、品質と性能が高い良質な住宅を供給するとともに、地区の立地や周辺状況等を勘案し、快適な住環境形成のために必要な都市基盤整備を促進する。

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)

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月

神 奈 川 県

(旧)

茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成28年11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、茅ヶ崎市においては「心地よく、住みよいまち」をめざした住まいづくりを推進するため人口密度や、産業の立地、中心市街地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

本区域のうち、茅ヶ崎市においては、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。さらに、地域の特性に合わせた良好な住環境の形成や維持・保持を図るため、地区計画等を積極的に活用する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

本区域のうち、茅ヶ崎市のJR東海道本線の南側については、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、都市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。 JR東海道本線の北側については、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ついては、土地の中密度利用、辻堂駅周辺の住宅地については、土地の低中密度利用、その他の住宅地については、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

本区域のうち、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用地については、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 市街化区域内農地の保全と有効活用

本区域のうち、茅ヶ崎市の市街化区域内農地については、生産緑地地区等の指定を推進するとともに、都市におけるオープンスペースとして保全・活用を図る。

宅地化する農地等については、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用を図るとともに整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により計画的で良好な住宅市街地の形成に向け有効活用を図る。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

本区域のうち、茅ヶ崎市における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、公的賃貸住宅のうち市営住宅については、既存ストックの有効活用を図り、長寿命化対策を推進する。公営住宅を除く公的賃貸住宅については、品質と性能が高い良質な住宅を供給するとともに、地区の立地や周辺状況等を勘案し、快適な住環境形成のために必要な都市基盤整備を促進する。

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。