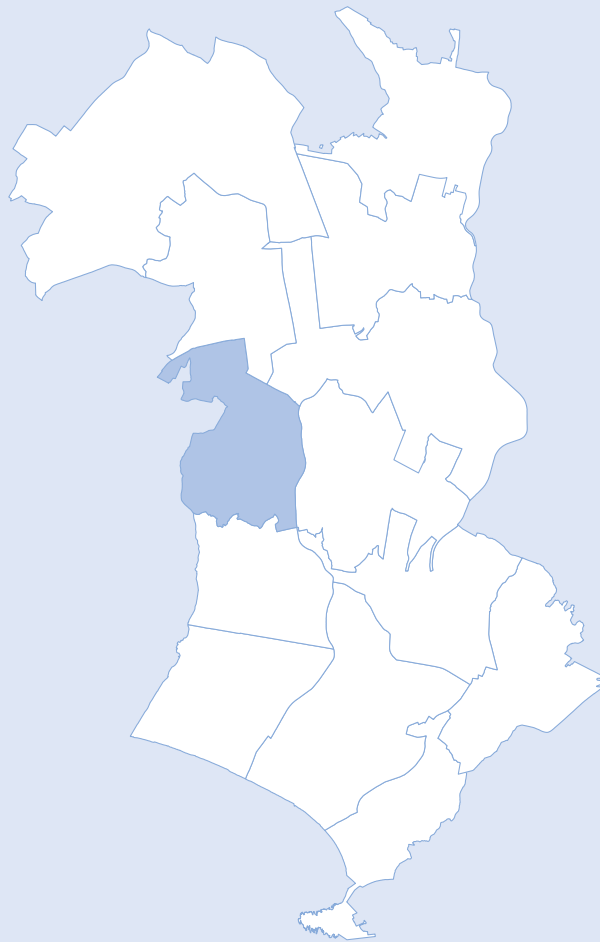


7

湘南大庭地区构想

SHŌNANŌBA AREA



現況と課題

1 現況

湘南大庭地区は、相模野台地、高座丘陵の南端に属した緩やかな起伏に富む丘陵地で、東境には引地川に沿って水田地帯が広がり、西境には茅ヶ崎市の緑と隣接する自然の豊かな場所です。また、大庭城址をはじめ歴史的文化的文化財が点在しています。

昭和40年代、急激な人口増加に伴う無秩序な市街化を防ぐため、すぐれた緑地資源と変化に富む自然条件を活かした緑豊かな住宅地の開発を、また農業環境の保全・整備を目的として「都市と農業の調和するまち湘南ライフタウン」の総合的まちづくりを行いました。住宅地においては、豊富な緑地資源を活かし、オープンなコミュニティづくりをめざして中央けやき通り沿いに商業施設を、中心部に中高層系住宅を、外側に向かって低層系住宅を配置しています。集約化された農地は徐々に開発され、住宅地と混在しています。

公園・緑は、大庭城址公園をはじめとする都市公園が計画的に配置され、街の所々にある歩行者専用道路には街路樹が充実し、緑豊かな居住環境が形成されています。

道路は、生活道路に通過交通が入らない等機能別に配置されています。辻堂駅、湘南台駅、藤沢駅等に連絡するバス網が中央けやき通りを中心に形成されています。

人口構成の特徴は昭和50～60年の間に住み始めた人々とその子供の世代が多いことであり、急激な高齢化により市内でも高齢化率が高い地区となっています。



2 都市づくり上の課題

- ◆当初の総合的まちづくりの考え方を継承しながら、今後も良好な居住環境が維持、形成できるような取組が必要です。未利用地や農地等の新たな土地利用においても既存の周辺環境と調和するような取組が求められます。
- ◆辻堂駅や湘南台駅への交通利便性の高さ、開発計画時に盛り込まれているコミュニティ活動拠点や地区中心商業地、公園等に支えられた良好な居住環境を維持・保全する取組が求められます。
- ◆急激な高齢化に対応するために、起伏の多い地形や歩道の安全性の確保あるいは向上への取組が必要です。
- ◆既存建築物の老朽化に対応した維持、改修等とおして、高齢者等が安全、安心に生活できる環境形成や地域コミュニティの活性化なども含めた総合的な取組が求められます。
- ◆充実した地域コミュニティ機能が生まれ、地区内外の人々が交流し連携できるように、まちの中心部である中央けやき通りを、機能上、生活上、景観上より魅力あるものに育てる取組が求められます。
- ◆居住環境の豊かさを支える充実した街路樹や公園の樹木、街区を構成する農地を、適正に維持、管理する取組が求められます。



3 地区の指標

※グラフ中の数値は四捨五入を用いているため、合計が100%にならない場合があります

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

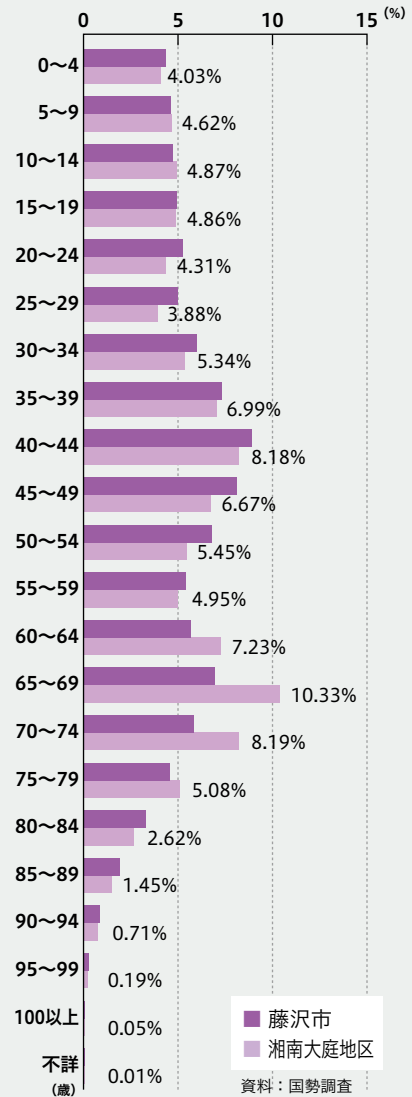
資料編

人口の状況

資料：国勢調査

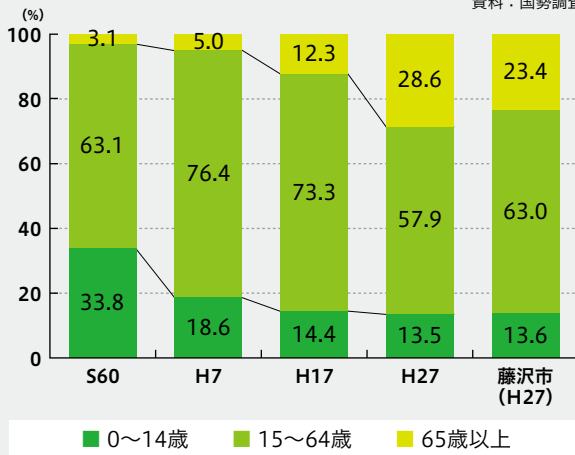
	S60	H7	H17	H27
全体(人)	25,811	31,602	31,685	32,221
増加率(%)		22.4	0.3	1.7
人口密度(人/km ²)	5,002	6,124	6,141	6,435
世帯数	6,875	9,677	11,260	12,649
増加率(%)		40.8	16.4	12.3
世帯規模(人)	3.75	3.27	2.81	2.55

年齢別人口の構成(平成27年)



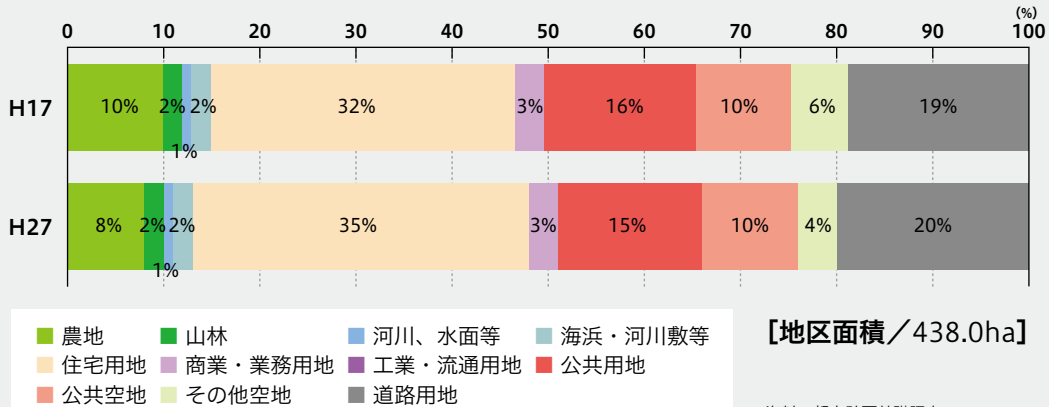
年齢三分構成比の推移

資料：国勢調査



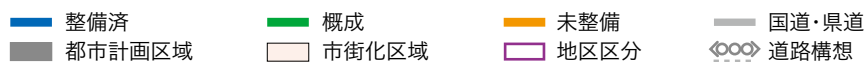
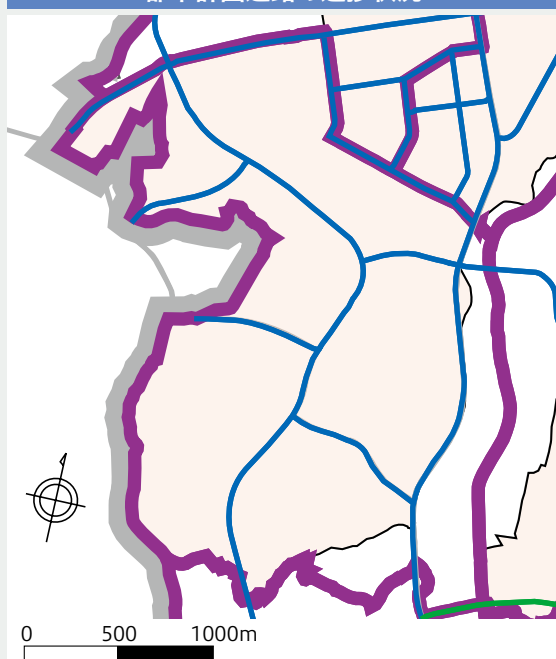
土地利用構成割合の推移

- ・最も多いのが住宅地で、地区の35%を占めています。
- ・平成17年から10年の間では、土地利用構成では大きな変化はありませんでした。
- ・農地等の自然的土地利用は、13%となっています。



道路・鉄軌道の状況

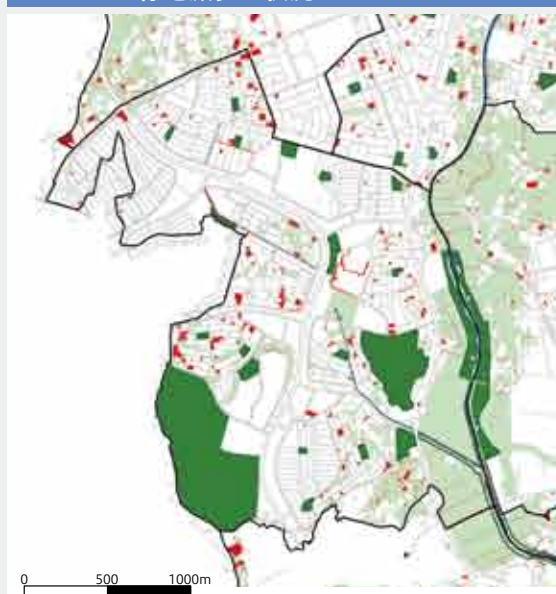
都市計画道路の進捗状況



- ・中央部を南北に縦貫する辻堂駅遠藤線（中央けやき通り）を交通軸とし、南はJR辻堂駅に、北は小田急湘南台駅と慶應義塾大学を結ぶ東西軸である高倉遠藤線、遠藤宮原線に接続しています。
- ・中央けやき通り沿いにバス路線が集中しています。非常に多く運行しているJR辻堂駅を結ぶ路線バスや小田急湘南台駅を結ぶ路線バス等により、利便性が高くなっています。
- ・開発当初より一体的なまちづくりを行っているため、都市計画道路の整備はほぼ完了しています。

水・緑の状況

緑地減少の状況(H17→H27)



- ・緑豊かな丘陵地には大庭城址公園、東境には引地川沿いに水田や親水公園等の緑地、西境には大庭台墓園や茅ヶ崎市の緑に隣接する自然豊かな地区です。
- ・都市公園の整備水準が高く、街区には街路樹が整備された歩行者専用道路が数多く配置されています。
- ・農地が都市的土地利用に転換しているケースが多く見受けられます。
- ・未整備の都市計画公園はありません。

*土地利用現況については、都市計画基礎調査の項目変更等により、実際の土地利用の変更の有無にかかわらず、土地利用転換があったものと見なされる場合があります。 資料：都市計画基礎調査

地区の将来像

住みたい 住み続けたいまち 湘南大庭

当初の開発計画に従い今日まで形成されてきた質の高い生活環境の維持・保全、更なる質の向上を図るため、市民が主体となったまちづくりを推進します。

地域コミュニティ活動の核となる湘南大庭市民センター周辺や、中央けやき通り沿いの大規模商業施設や様々な生活支援施設の集積を維持・充実させるとともに、辻堂駅、湘南台駅等の都市拠点に向けたバス交通等の公共交通の充実により、快適で暮らしやすい生活環境の形成をめざします。

湘南ライフタウンで創出された緑や、維持・保全されている農地や自然環境等との調和により、住民が憩い、愛着のもてる都市空間を形成し、住み続けたいまちをめざします。

まちづくりの基本方針

土地利用

①良好な居住環境の維持・形成

- ◆低層住宅地では、良好な居住環境の維持・保全に向け、住民主体のまちづくりのルール等を検討します。
- ◆中高層住宅地では、緑豊かでゆとりある居住環境の維持・充実を図ります。
- ◆南部の集落地では、緑豊かな居住環境の維持・保全に努めます。
- ◆災害時や緊急時に備えるため、ブロック塀の改修等、安全・安心の向上を図ります。

②中央けやき 通りにおける活気の維持・充実

- ◆生活を支える施設が集積する中央けやき通りにおける活気の維持・充実をめざします。
- ◆湘南大庭市民センター周辺では、地域コミュニティ機能の強化を図ります。
- ◆南北に配置された大規模商業機能をはじめとする生活サービス機能の維持・充実を図ります。

交通

①地域間及び地域内の容易な連絡を可能とする公共交通の維持・充実

- ◆住民の高い利便性を維持するために、また地区内外の人々が交流し連携するために、辻堂駅、湘南台駅、藤沢駅等各都市拠点へ向けたバス交通網の維持・充実を図ります。
- ◆辻堂駅より西北部方面へむかう新たな交通システム導入について研究します。
- ◆子どもから高齢者まで、住民が移動しやすい地域内の交通手段や歩行環境のあり方を検討します。

②安心して移動できるみちづくり

- ◆歩行者や自転車等で安心して移動できるよう、歩行空間のバリアフリー化や維持・管理等に努めます。

水・緑

①居住環境の豊かさを支える緑や水の適切な維持・管理

- ◆街路樹や公園の樹木等、地区内にある緑について、住民参加による緑の管理、育成を促進し、適正な維持、管理を図ります。

②引地川緑地ゾーン等の緑の維持・保全

- ◆引地川沿いに広がる斜面緑地や農地、大庭城址公園等のまとまりのある緑や、南部の市街化調整区域に広がる農地等の緑の維持・保全を図ります。

景観・防災・都市づくり等

①湘南ライフタウンにふさわしい景観の維持、形成

- ◆起伏に富む地区にひろがる斜面地や引地川緑地等とともに、街路樹や公園と住宅地等、開発当初より育まれた良好な景観・風景の維持・保全を図ります。
- ◆中央けやき通り沿い等における建替や新たな開発においても、地域の景観との調和を図ります。

②高齢化に対応したまちづくりの推進

- ◆住民の安全で快適な生活を維持・充実するために、既存の道路や公園等を適切に維持・管理します。
- ◆住民の地域交流や地区内外の様々な世代の人々の交流を拓げるために、公共施設の機能拡充や有効活用を図ります。
- ◆住民が利便性の高い生活を維持・充実するために、商業機能の維持・充実を図ります。
- ◆急激に高齢化が進んだ湘南ライフタウンにおける地域コミュニティのあり方や団地再生などの総合的な住宅施策について、検討します。
- ◆まちの活力を維持するために、若い世代が住みたくなる都市環境のあり方を検討します。

湘南大庭地区将来構想図

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

資料編



	都市拠点		鉄(軌)道		低層住宅専用ゾーン
	地区拠点		自動車専用道路		中高層住宅専用ゾーン
	緑の保全拠点		主要幹線道路		一般住宅ゾーン
	都市農業交流拠点		幹線道路		集落地ゾーン
	市街地検討エリア		補助幹線道路		田園ゾーン
	13地区		歩行者自転車専用道路		緑地等ゾーン
	公共施設		(実線:整備済)		遊水地ゾーン
	学校(小、中、高、大学)		(点線:未整備・概整)		文化・教育・公共施設ゾーン
	港湾		(円:構想)		商業・業務ゾーン
	水と緑のネットワーク		新たな公共交通(構想)		地域型商業ゾーン
	都市計画公園 (整備済(一部整備済含む))		海上交通		沿道型商業ゾーン
	都市計画公園(未整備)				工業住宅複合ゾーン
					工業ゾーン
					新産業ゾーン