



“花と青空”・“輝きとふれあい”のまち

寒川駅北口地区土地区画整理事業のあらまし

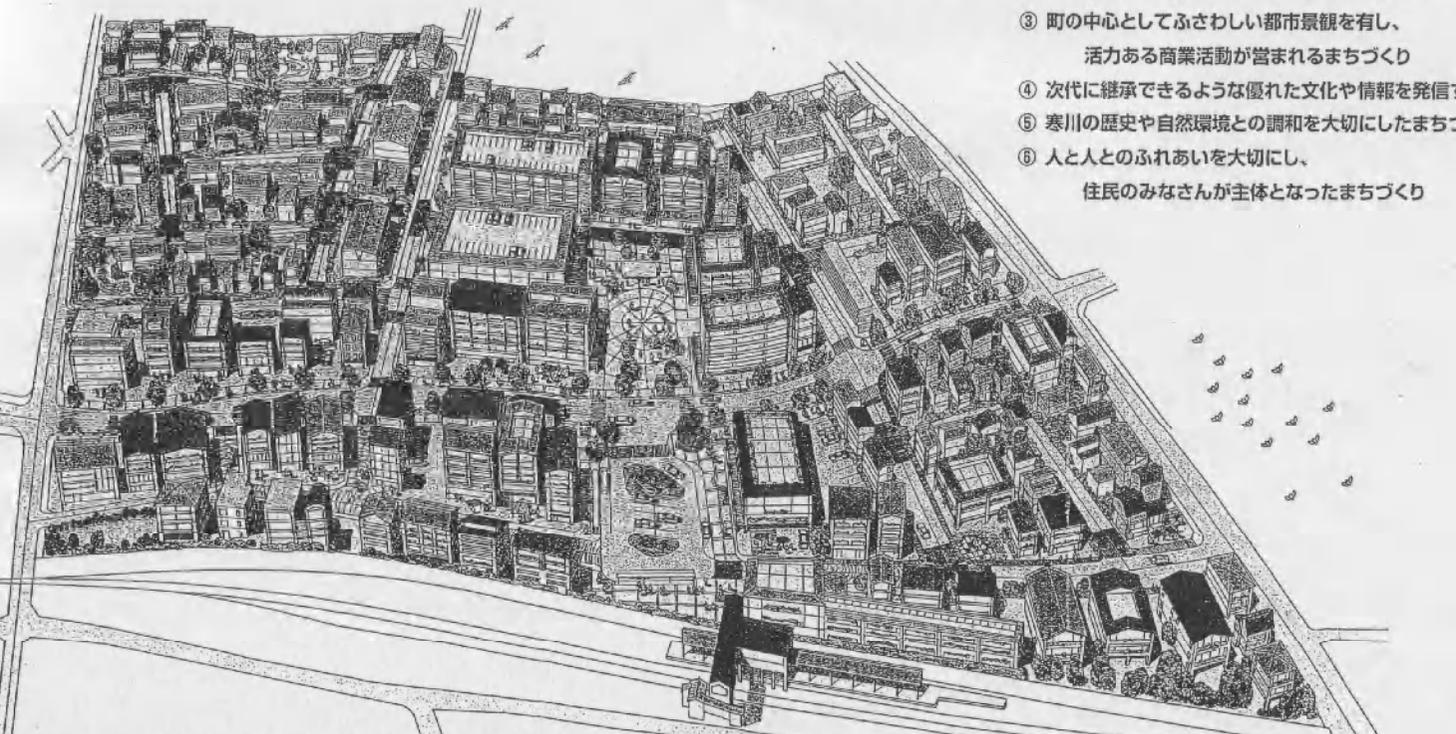
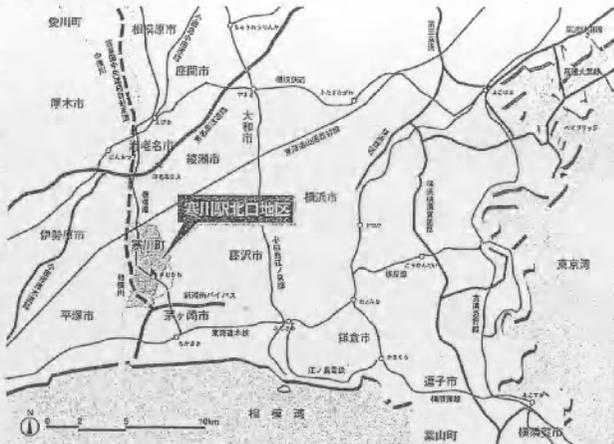
寒 川 町

1. 寒川駅北口地区の概況と位置づけ

北口地区は、相模川左岸に発達した本町の地理的中心に位置し、JR相模線寒川駅北口に面して広がる面積約9.9haの区域です。

鉄道と県道45号線(丸子中山茅ヶ崎線)の結節点にあるため、住宅や店舗の立地が進み、市街化率も概ね8割程度に達しており、町の中心商業地の一部を形成する重要な地区となっています。

そのため、土地区画整理事業を契機に商業環境・住環境を整備し、町の玄関口、中心商業地としてふさわしい地区として発展していくことが期待されています。



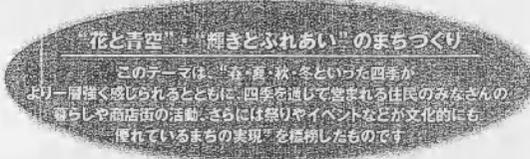
四季の輝きに満ちた寒川のまちづくりをめざして。

2. 寒川駅北口地区のめざすまちづくり

1) まちづくりのテーマと基本方針

北口地区においては、次に示す「まちづくりのテーマ」とその実現のための「まちづくりの基本方針」を掲げました。

■まちづくりのテーマ



■まちづくりの基本方針

- ① 四季の香りあふれる花いっぱいのもちづくり
- ② 青空広がる水と緑のうおいのもちづくり
- ③ 町の中心としてふさわしい都市景観を有し、
活力ある商業活動が営まれるまちづくり
- ④ 次代に継承できるような優れた文化や情報を発信するまちづくり
- ⑤ 寒川の歴史や自然環境との調和を大切にしたいまちづくり
- ⑥ 人と人とのふれあいを大切に、
住民のみなさんが主体となったまちづくり

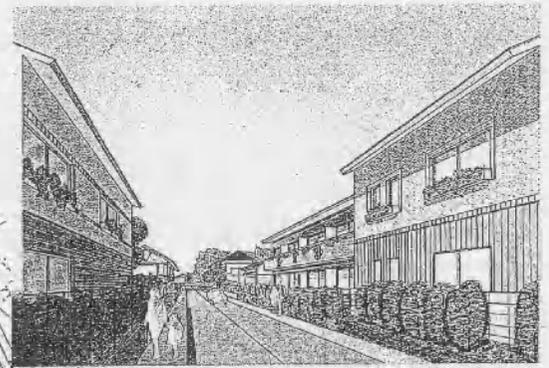
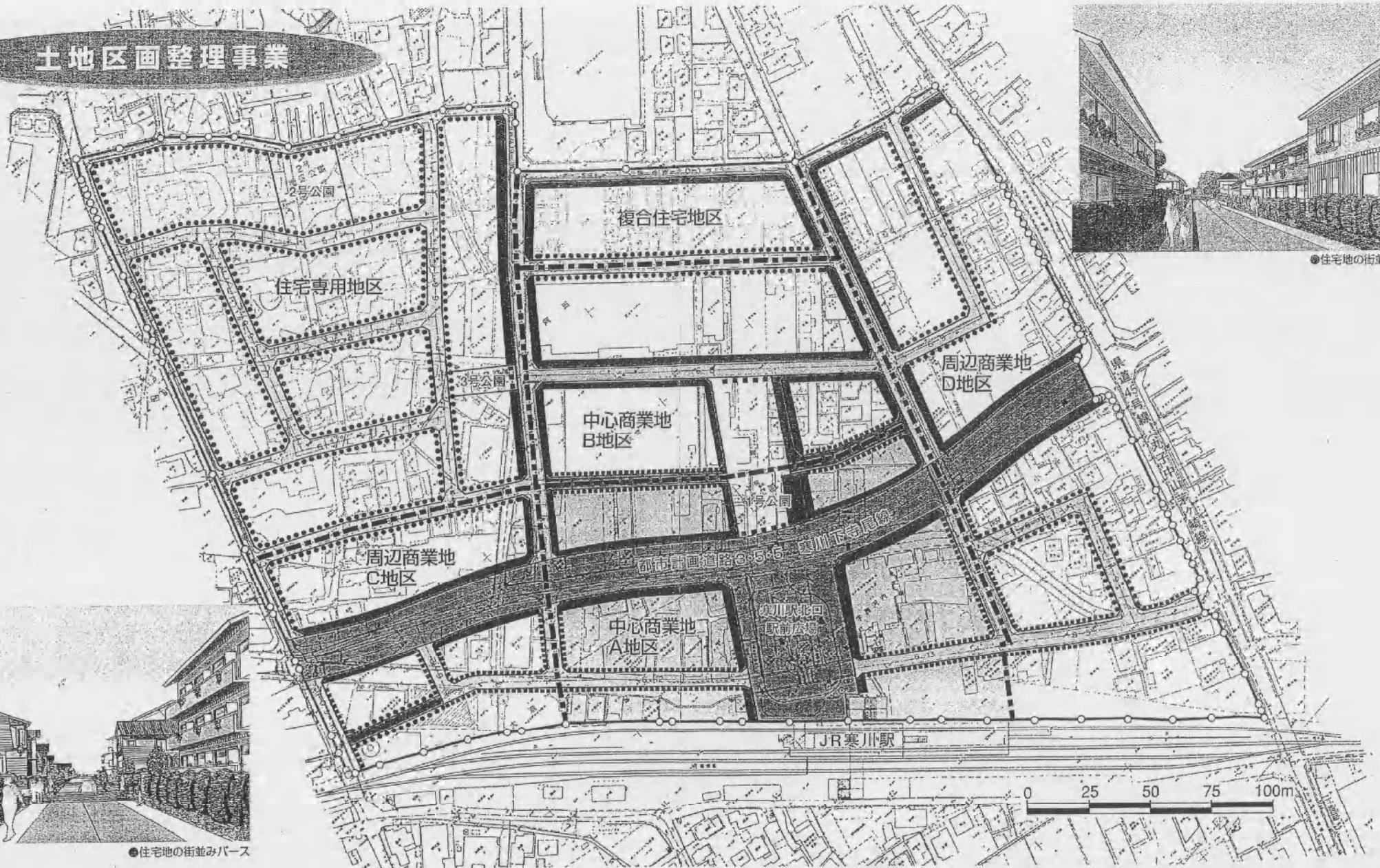
3. 寒川駅北口地区のまちづくり施策

北口地区のまちづくりを実現していくためには、ハードといわれる公共施設や建築物の整備だけでなく、ソフトといわれるまちづくりルールの導入や商店街の活動に対する支援など、次に示す様々なまちづくりの施策に取り組んでいます。

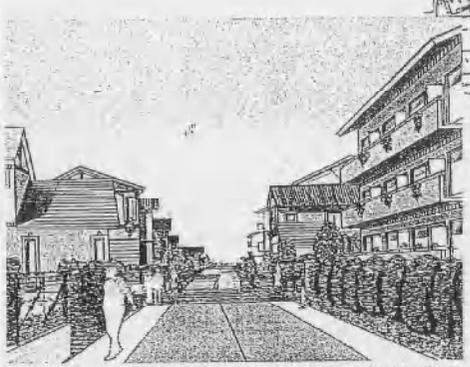
- A 生活基盤・都市基盤を整備します。**
 - 土地区画整理事業の推進
道路・公園等の公共施設の整備などを目的とした「土地区画整理事業」の推進により、生活や都市活動を支える基盤を整備します。
- B 建物の建築を適正に誘導します。**
 - 用途地域の変更
「用途地域」を地区毎の性格に応じて定め、今後の建物の建築を適正に誘導します。
- C 災害に強いまちをつくります。**
 - 防火地域・準防火地域の変更
主に建物の構造等の制限を内容とした「防火地域」「準防火地域」を定め、安全で住みよい災害に強いまちをつくります。
- D 町の玄関口としてふさわしい環境をつくります。**
 - 地区計画の決定
都市計画法に定める「地区計画」を決定し、歩道状空地等の地区施設や建築物等に関する制限により、まちづくりをきめ細かく誘導していきます。
 - まちづくり協定の締結
地区住民や商業者がお互いに気持ちよく暮らしたり、商売を営んでいくための常識的・道徳的なルールを約束事として定めた地区住民等の任意によるまちづくり協定(「花と青空」・「輝きとふれあい」のまちづくり協定)を締結します。
- E にぎわいのある商店街をつくります。**
 - 「中心市街地活性化基本計画」に基づく支援
「中心市街地活性化基本計画」に基づき、町の中心商業地としての活性化に必要な様々な支援策を講じ、消費者と店主が工夫をこらしたにぎわいのある商店街をつくります。



土地区画整理事業



●住宅地の街並みパース



●住宅地の街並みパース

土地区画整理事業

- 施行地区の境界
- 都市計画道路
- 区画道路
- 施行区域用道路
- 公園

用途地域の変更及び地区計画の決定について

- 施行地区の土地に於いては、平成31年6月29日に用途地域及び地区計画が都市計画決定された。
- 用途地域において、土地の用途変更等の申請に際しては、原則として土地の利用が適当な用途の土地に指定されていること、都市計画の方針に適合していること、地区計画において、用途地域の区分を定めるもの地区に指定されていること、が条件となる。

用途地域と地区計画による地区区分

- | | | |
|--|-----------------------|----------|
| | 商業地域 (80/400) | 中心商業地A地区 |
| | 近隣商業地域 (80/300) | 中心商業地B地区 |
| | 近隣商業地域 (80/300) | 周辺商業地C地区 |
| | 近隣商業地域 (80/200) | 周辺商業地D地区 |
| | 第一種住居地域 (60/200) | 複合住宅地区 |
| | 第一種中高層住居活用地区 (60/200) | 住宅専用地区 |

地区計画・歩道伏空地及び壁面の位置の制限

- 歩道伏空地 (壁高1.5m)
壁面の位置の制限 (道路境界から1.5m以上)
- 歩道伏空地 (壁高1.0m)
壁面の位置の制限 (道路境界から1.0m以上)
- 壁面の位置の制限 (道路境界から1.5m以上)
- 壁面の位置の制限 (道路境界から1.0m以上)

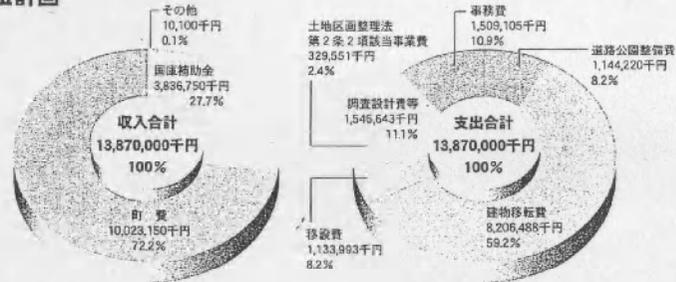
4. 寒川駅北口地区土地区画整理事業のあらまし

北口地区における土地区画整理事業は、平成4年6月に事業認可されましたが、その後の事業を取り巻く様々な状況の変化を検討し、平成19年度までに4回の事業計画の変更を行いました。事業内容のあらましは以下のとおりです。

■事業の概要

- 事業の名称： 茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業
- 施行者： 寒川町
- 地区の面積： 約9.9ha
- 事業の目的： 本地区は、通過交通の流入、駅前広場の不足、土地利用の混在をはじめ、多くの問題を抱えた地区であり、町の中心地区として早急な整備が望まれています。したがって、本事業では、道路、公園等の公共施設の整備改善や、土地利用の適正化を図り、健全な町の中心市街地づくりを行うことにより寒川町の秩序ある発展に寄与することを目的としています。
- 施行期間： 平成4年6月1日～平成23年3月31日
- 総事業費： 約138.7億円
- 減歩率： 13.1% (平均)

■資金計画



■土地利用計画

- 商業地は、駅前広場・広場公園の周辺及び都市計画道路寒川下寺尾線・県道45号線(丸子中山茅ヶ崎線)の沿道に計画し、地区の西側には、低層中密の住宅地を計画しています。
- 将来的に良好な商・住環境を形成するよう地区計画を導入しています。

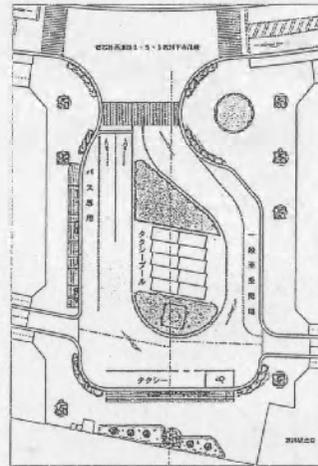
施行前後の土地利用

用途	施行前		施行後	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
公共用地	7,509,300	76.1	28,059,411	23.2
駅前広場	916,655	0.9	2,900,011	2.9
公園地	2,490,521	25.1	8,000,000	9.0
その他	7,470,671	75.5	28,959,422	29.1
商業地	7,842,821	78.3	70,409,236	70.9
住宅地	3,148,669	31.2	99,368,665	100.0

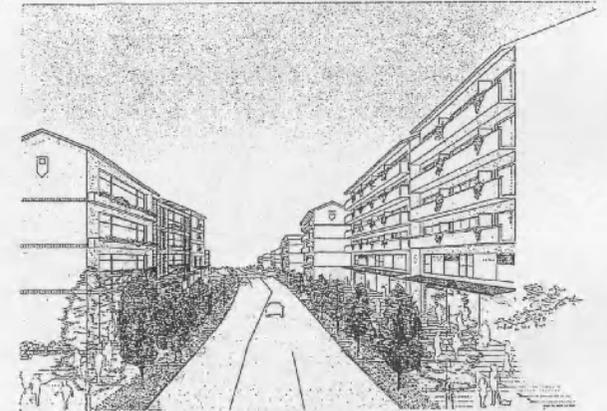
■公共施設整備計画

①道路計画

- 道路は、都市計画道路(3・5・5)寒川下寺尾線(幅員18m)を東西方向の地区幹線道路及び寒川駅北口駅前広場(面積2,900m²)へのアクセス道路として整備します。



◎寒川駅北口駅前広場の整備計画図



◎寒川下寺尾線沿道の街並みパース

- 寒川下寺尾線及び東側地区界に接する県道45号線(丸子中山茅ヶ崎線)と合わせて地区幹線道路網を構成するとともに、通過交通の流入を抑えるよう区画道路(6~8m)を配置します。
- 良好な買い物空間を形成するよう、商業地内に歩行者専用道路(4~6m)を配置します。

②公園緑地計画



○広場公園周辺の街並みパース

- 公園は、誘致距離等を考慮し、街区公園3箇所(0.3ha)を配置します。
- 1号公園(1,700m²)は、商業地内に配置し、都市景観の向上、周辺施設利用者等の休息及び交流の場となるよう、広場公園として整備を行います。
- 2号公園(1,000m²)は住宅地内に、3号公園(300m²)は住宅地と商業地を結ぶ街区に配置し、地域住民の憩いの場とともに、緑のネットワークの形成を図ります。

③その他施設計画

- 水路(新堀雨水幹線)は、道路の整備計画と合わせて位置を変更し、暗渠で整備します。
- 公益施設は、地区内外の既存施設の利用を図ることを基本とします。
- 上水道・下水道は、道路網計画と合わせて整備します。



“花と青空”・“輝きとふれあい”のまち

寒川駅北口地区のまちづくりの経緯

北口地区のまちづくりは、昭和57年に「基本構想」がまとまり、以来、まちづくりに関する様々な研究や議論が住民のみなさんと町との間で交わされながら、平成4年6月に念願の土地区画整理事業の認可を得て、事実上のまちづくりがスタートしました。

北口地区におけるこれまでのまちづくりの概要は以下のとおりです。

昭和57年 3月	寒川駅周辺地区整備計画策定委員会による整備計画報告書(基本構想)作成
平成元年 3月17日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の都市計画決定
平成4年 6月1日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画決定
平成6年 1月19日	寒川駅北口地区まちづくり協議会発足
平成9年 1月	寒川駅北口地区土地区画整理審議会設置
平成10年 12月1日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更(第1回)
平成12年 9月26日	寒川駅北口地区に係わる茅ヶ崎都市計画用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更
平成12年 11月15日	寒川駅北口地区土地区画整理事業第1回仮換地指定
平成13年 2月	寒川駅北口地区まちづくり協定の策定
平成15年 4月1日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更(第2回)
平成17年 9月1日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更(第3回)
平成18年 12月27日	寒川駅北口地区地区計画変更
平成19年 12月1日	寒川駅北口地区土地区画整理事業の事業計画変更(第4回)



寒川駅北口地区まちづくりロゴマークについて

まちづくりのテーマとなる「花と青空」・「輝きとふれあい」のまちを圖案化しました。青空と太陽の輝き、緑と花々の調和と躍動感をさわやかに表現し、町と自然とのふれあい、人と人とのふれあいをイメージしています。

■問い合わせ先

寒川町都市建設部 寒川駅周辺整備事務所
〒253-0105 神奈川県高座郡寒川町岡田1054番地
TEL.0467(75)1570 FAX.0467(73)0109
E-mail: ekisyuu@town.samukawa.kanagawa.jp