

# 本町上宿地区まちづくり基本構想

平成21年1月

本町上宿まちづくり協議会

# 目 次

1. 本町上宿地区まちづくり基本構想について .....	1
2. 本町上宿地区におけるまちづくり課題の整理 .....	3
2-1 本町上宿地区に要請される課題 .....	3
2-2 整備課題の整理 .....	5
3. 地区の整備方針 .....	6
3-1 まちづくりテーマの設定 .....	6
3-2 整備方針 .....	6
4. 整備イメージ .....	8
4-1 上宿通りの整備・改善 .....	8
4-2 上宿通り沿道の街並みづくり .....	11
5. 実現化手法の整理 .....	14
5-1 まちづくりの主体 .....	14
5-2 整備手法の整理 .....	15
6. 今後の進め方と課題 .....	17
6-1 協働のまちづくりの意義 .....	17
6-2 今後の進め方 .....	17
6-3 地元啓発に関する検討組織の役割 .....	18

## 1. 本町上宿地区まちづくり基本構想について

本町四ツ角周辺地区（43.1ha）は本市の中心地として栄えた地区であるが、近年は中心市街地の空洞化が進行したため、これを解消して再び本地区を活性化するために平成 13 年 1 月にまちづくり促進協議会を設立し、本町四ツ角周辺地区のまちづくりへの取り組みが開始された。

このまちづくりに対する取り組みを続ける中で、平成 15 年 8 月にまちづくり促進協議会が主体となり『秦野市本町四ツ角周辺地区まちづくり全体構想』が策定された。

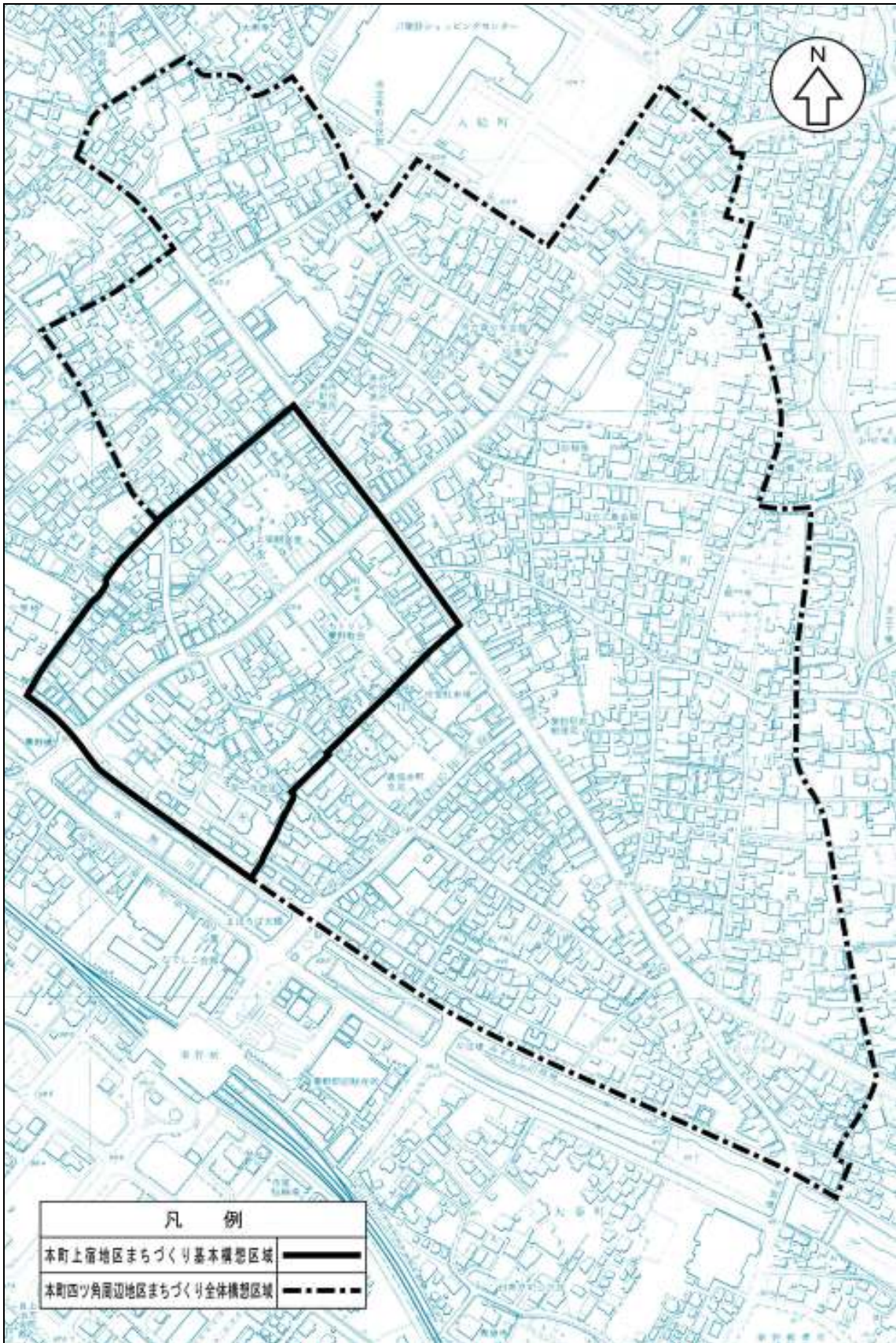
このまちづくり全体構想では、本町四ツ角周辺地区の目指すべきまちの将来像が次の通り示されている。

### 『にぎわい』と『ふれあい』のあるまち

駅に近いという地区の立地条件や、秦野市の中心的な商業地として発展してきた歴史などを活かし、住環境と商業環境が調和したより良いまちを目指します。

本町上宿地区では、平成 16 年 12 月に「上宿まちづくりの会発起人会」を発足させ、そこで地域住民主体による協議を重ねてきた。平成 17 年 9 月には、上宿自治会と商栄会で「上宿まちづくりの会準備会」を設立して、協議内容をさらに展開し、その後、平成 19 年 5 月に「本町上宿まちづくり協議会」を設立して、さらに検討を加え、地元説明会等を実施し、「本町上宿地区まちづくり基本構想」をまとめた。

■本町上宿地区位置図



## 2. 本町上宿地区におけるまちづくり課題の整理

### 2-1 本町上宿地区に要請される課題

#### (1) 広域的にみたまちづくり課題

- ・丹沢の山々や渋沢丘陵、湧水等の豊かな緑や地域固有の歴史や文化的特性を活かしたまちづくりが求められる。
- ・水害、震災、火災等の災害に対する都市の安全性を向上させるため、防災に対する計画的な都市づくりを行うことが求められる。
- ・高齢者、障害者、幼児等を含め、すべての人々が快適で安全に生活できるまちづくりが求められる。

#### (2) 地域的にみたまちづくり課題

- ・県道の通過交通の適切な処理と合わせて、地区周辺の渋滞緩和を図る必要がある。
- ・商業地域及び近隣商業地域に指定され、中高層建築物が建設可能な用途であることから、用途の混在をはじめとした市街地環境上の問題が懸念される。
- ・買い物客の休憩の場がないことから、日常的に利用できるオープンスペースを確保することが望まれる。
- ・住宅地は木造住宅を主体とした建築物が密集しており、緊急車両の通行が可能な幅員が確保された主要な道路の整備や老朽建築物の建替え、建築物の共同化、不燃化の促進などにより居住環境の改善による防災性・安全性の向上を図り、安心して住みやすいまちを形成することが望まれる。
- ・上宿通りを中心とした沿道商業地であるが、中心市街地の活性化に資する魅力ある沿道商業空間への誘導が必要である。
- ・地区内には歴史的建築物や宅地内緑地、路地空間が散在しており、これらの地域資源を活かした街並み形成や街の魅力向上を図る必要がある。

### (3) 地元意向からみた課題

#### ① 県道整備への課題

##### ○ 車道

- ・ 本町四ツ角交差点の改良等による県道の交差点渋滞を解消する必要がある。
- ・ 交通規制を施し、交通渋滞の解消を図る必要がある。

##### ○ 歩道

- ・ 買い物時の安全性や快適性を確保するための歩道の整備を行う必要がある。
- ・ 街並み等の景観に配慮すると共に、歩きやすさを確保するため、電線類の地中化を図る必要がある。
- ・ あらゆる人が安心して円滑に移動出来るように、段差の解消等の推進を図る必要がある。
- ・ 緑化の推進を図る必要がある。

車道：交差点の改良による渋滞の緩和

歩道：歩道の拡幅、電線類の地中化、バリアフリー化、緑化の推進

#### ② 県道沿道の土地利用等に関する課題

- ・ 県道沿道の商店街が本町上宿地区における“まちづくりの核”となるように整備を図る必要がある。
- ・ 沿道建築物の外装や看板などのデザインの統一を行い、雰囲気のある街並み空間を形成する必要がある。
- ・ 壁面の後退などにより、商店街を利用しやすくする工夫の必要がある。

県道周辺を核としたまちづくりの推進

外装や看板等を統一した雰囲気のあるまちづくりの推進

#### ③ 拠点づくりに関する課題

- ・ 地域資源を活用し、誰もが集える広場・公園等の拠点形成を図る必要がある。

地域資源の活用

#### ④ 住宅地の環境改善に関する課題

- ・ 適正な土地利用の誘導や安全で潤いのある路地空間の創出等による住環境の改善を推進する必要がある。

住環境改善の推進

#### ⑤ まちづくりに必要な施設に関する課題

- ・ 商店街の近くの適切な位置に駐車場を確保する必要がある。

利用者の需要に対応した駐車場の確保

## 2-2 整備課題の整理

前述した「広域的にみたまちづくり課題」「地域的にみたまちづくり課題」「地元意向からみた課題」を踏まえ、地区の整備課題を以下に整理する。

### ①上宿通りの整備・改善

- ・ 県道の交通渋滞の緩和を図るための本町四ツ角交差点の改良、交通規制
- ・ 電線類地中化と合わせたバリアフリー化が施された歩道空間の整備
- ・ 緑化の推進

### ②上宿通り沿道の街並みづくり

- ・ 上宿通りをまちづくりの核とする
- ・ 壁面の後退等による賑わいのある商業空間の整備
- ・ 街並み空間の統一

### ③賑わい拠点の形成

- ・ 地域資源を活用した地区内の賑わいを支える広場・公園等の拠点の形成

### ④住環境の改善

- ・ 住宅市街地に相応しい土地利用の促進
- ・ 安全で快適な路地空間の創出等による住環境の改善

### ⑤まちづくりに必要な施設の確保

- ・ 商店街利用に配慮した駐車場の確保



### 3. 地区の整備方針

#### 3-1 まちづくりテーマの設定

まちづくりのコンセプトを踏まえ、今後、地区住民が共有できるまちづくりのテーマを、以下に掲げる。

上宿通りを中心とした“商店街の賑わい”と  
“魅力的な住環境”の調和がとれたまち

#### 3-2 整備方針

まちづくりテーマに基づく整備方針として、整備対象施設別に整備方針を、以下の通り整理する。

なお、本構想においては、まずは上宿通りを中心としたまちづくりを展開するため、「上宿通りの整備・改善」と「上宿通り沿道の街並みづくり」についての整備方針を整理し、「賑わい拠点の形成」、「住環境の改善」及び「まちづくりに必要な施設の確保」の課題に対応する方針については、今後の熟度に応じて、適宜、検討する。

##### ①上宿通りの整備・改善

###### 交差点の改良

- ・ 渋滞の原因の1つであるバスの左折を円滑にするために、隅切りの確保を図る。
- ・ 右折車による渋滞を緩和するため、付加車線として右折帯を設置する。

###### 歩道の拡幅

- ・ 道路構造令やバリアフリー新法などの法令を踏まえた、ゆとりある歩道幅員を確保する。

###### 電線類の地中化

- ・ 既存市街地における地下埋設物に配慮しながら電線類の地中化を図る。

###### バリアフリー化

- ・ 上宿通りの道路整備に合わせて、歩道を現在のマウントアップ形式からセミフラット形式にすることで、バリアフリーの環境整備を図る。

###### 緑化の推進

- ・ 本町上宿地区の中心軸として、緑のある魅力的な道路空間を確保するため、プランターやフラワーポットなどで緑化を図る。



②上宿通り沿道の街並みづくり

沿道景観の整備

- ・ 上宿通りは本町上宿地区の中心軸であり、商店街が形成されていることから、沿道建築物の形態や意匠に関する景観誘導を図り、魅力的な街並みを形成する。

民有地の壁面の後退

- ・ 上宿通りの道路整備と併せて、沿道の民有地における1階部分の壁面後退を促がし、歩道と連続性をもたせることで、ゆとりある歩行空間を確保する。

地区の整備イメージ 上宿通りを中心とした“商店街の賑わい”と“魅力的な住環境”の調和がとれたまち



## 4. 整備イメージ

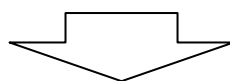
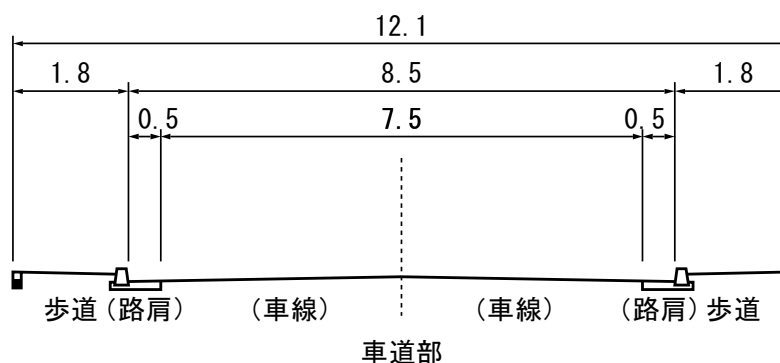
### 4-1 上宿通りの整備・改善

#### (1) 幅員構成

上宿通りの交通渋滞の緩和を図るために、本町四ツ角交差点及び秦野橋北側交差点の改良を図る必要がある。上宿通りは都市計画決定された路線であり、計画幅員は15mとして決定されている。

以上のことを踏まえ、整備課題を解消するために、上宿通りの標準的な幅員構成案を以下の通り設定する。

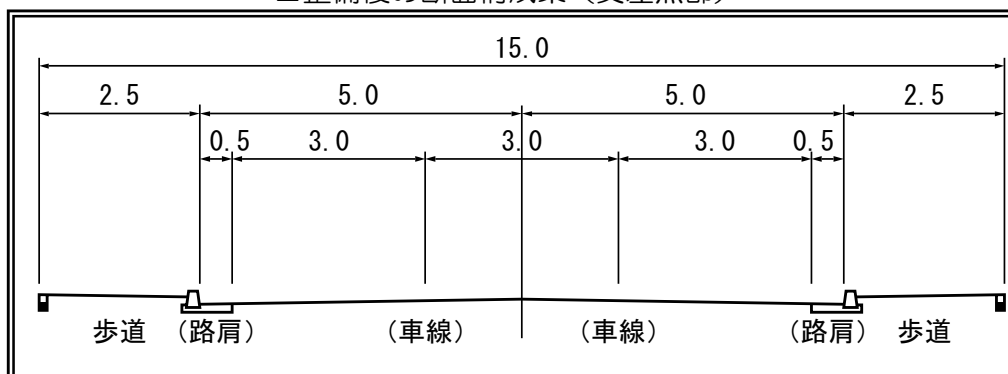
■現在のの上宿通りの標準断面構成



■整備後の断面構成案(標準部)



■整備後の断面構成案(交差点部)





## (5) バリアフリー化

現在の歩道はマウントアップ形式によって設置されているが、「バリアフリー新法」等の法令では、『セミフラット形式』の歩道構造が望ましいとされている。

そのため、道路整備に伴い歩道をセミフラット形式とすることで、車道高さとは歩道高さの差を減少させ、いわゆる「波打ち歩道」の解消や段差の解消を図る。

なお、上宿通りは「秦野市交通バリアフリー基本構想」において、主要準特定道路に位置づけられていることから、整備に対する熟度が高まり次第、バリアフリー基準を満足し、以下の整備に向けて取り組む必要がある。

- ・ セミフラットによる歩道の縦断勾配や横断勾配の緩和、段差部の改善
- ・ 色弱者などにも配慮した視覚障害者誘導用ブロックの設置
- ・ 保水・透水性舗装の実施
- ・ 歩道と車道のすりつけ部の段差解消

なお、これらの整備に当たっては、「神奈川県福祉の街づくり条例」の基準を満たすことが望まれる。

## (6) 緑化の推進

地区の中心軸である上宿通りを潤いのある街並みとして形成するためには、緑化を図ることが有効である。

しかし、街路樹の植栽は、その分の幅員を確保することが必要となることから、本地区では、プランターやフラワーポットなどの設置による緑化の推進を図る。

## 4-2 上宿通り沿道の街並みづくり

既存の市街地環境に配慮して、良好な商業環境や住み良い住環境を形成するためには、上宿通りの整備・改善だけでなく、最小限守るべき水準を定めることが望ましい。そのため、地域で守るべき『まちづくりルール（まちづくりを実現するための地域の約束事）』を掲げ、上宿通り沿道の街並みづくりを促進する。

### ■まちづくりルールの設定

本町上宿地区の中心軸である上宿通りの沿道は、商店街として形成されており、地区の発展を図る上では、商店街としての魅力ある街並みの形成が求められる。

沿道の街並み形成を促進するためには、まちづくりルールを定めることが有効であるが、権利者の私権が制限されることも考慮して、以下の2通りの手法による街並みの形成を図る。

- ①地区計画制度を活用した、法に基づく制限をかけるもの
- ②法に基づかない任意のルールを掲げるもの

なお、まちづくりルールの詳細な設定については、上宿通り沿道の街並みを対象として定める。

#### （1）建築物の用途の制限

商店街や住まいの近くに、地域の風紀・環境を乱すような建築物を建てられないようにするため、地区計画により、以下の用途を制限する。

- ・個室浴場業に係る公衆浴場及びこれに類するもの
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・少なからず環境を悪化させるおそれがある工場
- ・畜舎                      など

#### （2）建築物の高さの最低限度

商店街の賑わいを目的に土地の高度利用を図るために、地区計画により、上宿通りに面する建築物の高さの最低限度を8m以上とする。

#### （3）建築物の形態又は意匠の制限

建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調のものとした建築物の立地を促進するため、地区計画により、形態や意匠を制限する。なお、広告物や看板類は、周辺の景観的調和に配慮したものにする。

#### (4) 建築物の1階部分の用途

商店街としてのまとまりや連続性を確保するためには、上宿通りに面する建築物の1階部分を住宅以外の用途とすることが望ましい。

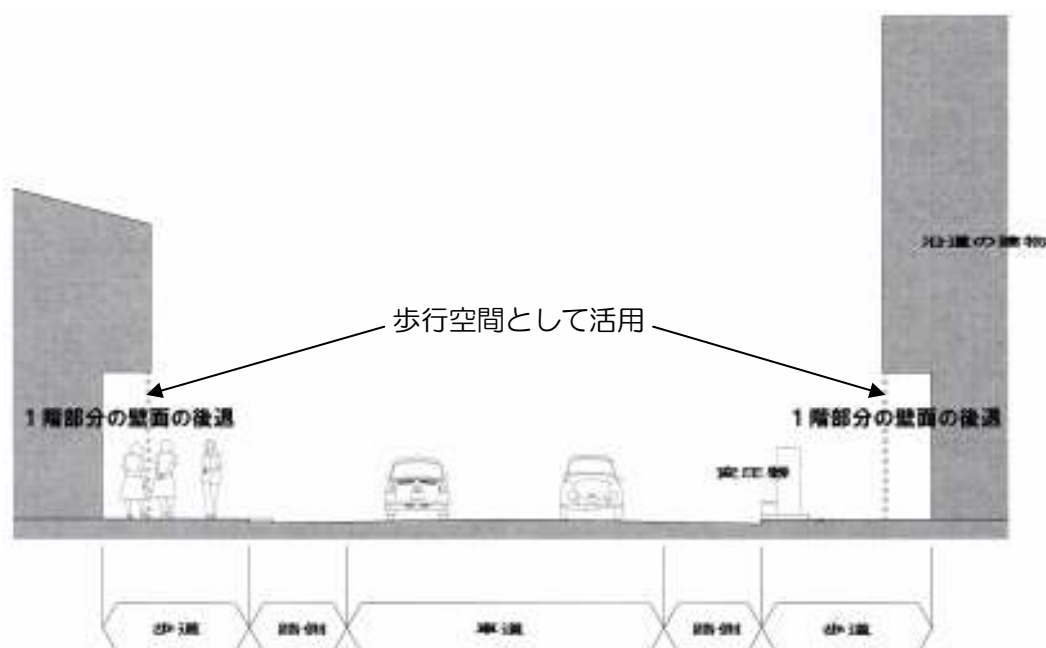
そのため、上宿通り沿道の建築物は、1階部分の用途について、可能な限り住宅以外の用途（店舗や事務所など）とするように、沿道権利者に協力を求めながら、街並みが調和された商店街の形成を図る。

#### (5) 私有地の壁面の後退

上宿通りの道路整備と合わせて、ゆとりある歩行空間を確保するためには、沿道建築物の壁面の後退を図ることが望ましい。後退する空間については、交通の用に供する空間となるが、基本的には私有地であることから、一定の取り決めが必要となる。

そのため、まちづくりルールを活用により、1階部分のみの壁面の後退について、可能な限り沿道権利者の協力を求め、壁面の後退距離を1.5m以上とすることで、十分な空間確保を図る。

■壁面の後退のイメージ

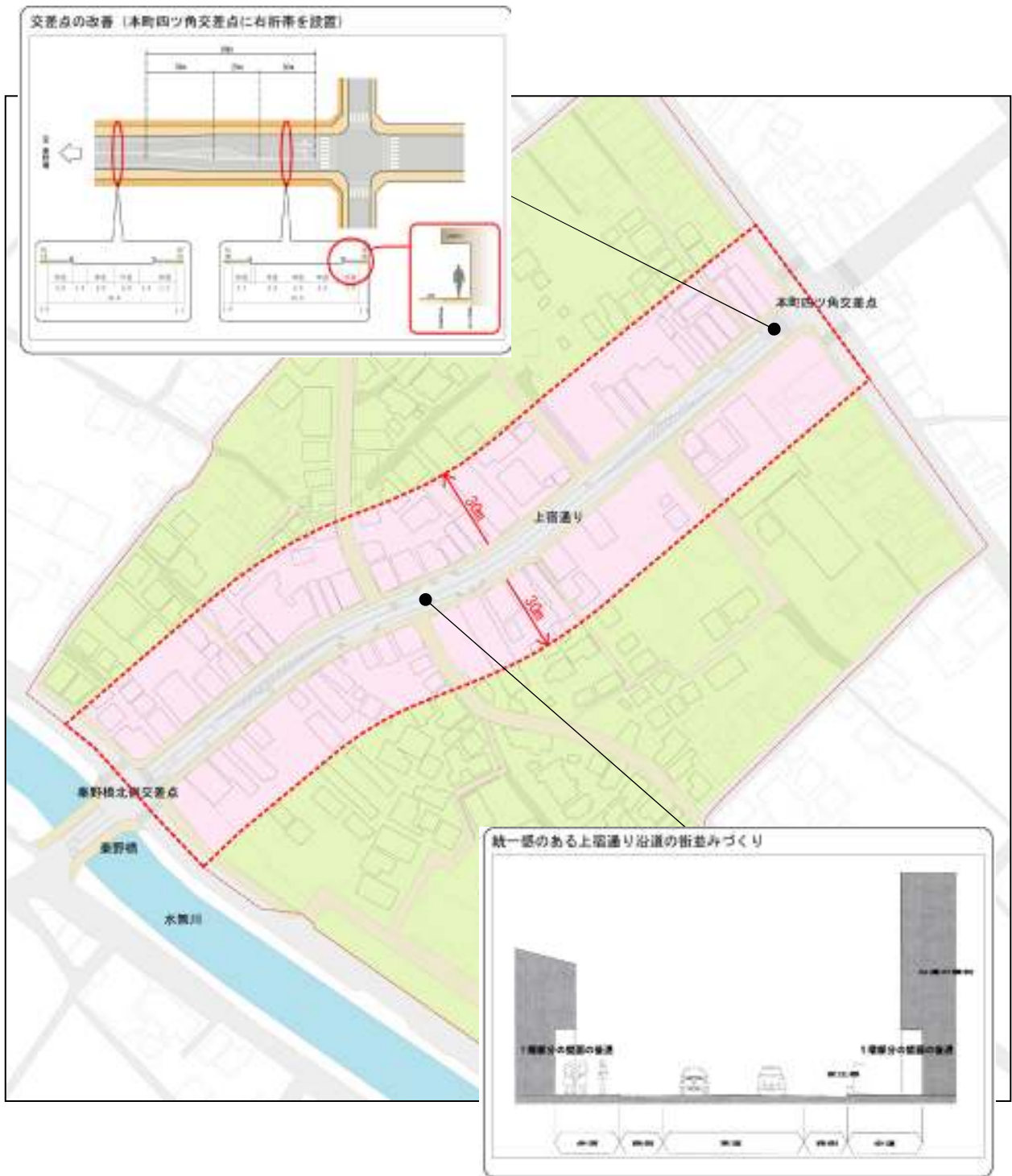


これらのルールについては、「建築物の用途の制限」「建築物の高さの最低限度」「建築物の形態又は意匠の制限」に関する実現方策として、地区計画制度を活用してルールを運用する。なお、ルールの適用に際し、基本的には上宿通り沿道の市街地を対象とするが、良好な住環境の確保を図るために、沿道後背地の住宅地への適用も、今後、検討する。

また、上記以外のルールについては、法に基づかない申し合わせ事項として定め、地区内のまちづくりへの適用に努めることとする。



本まち画の総括的図基 本まち画の総括的図基





## 5. 実現化手法の整理

### 5-1 まちづくりの主体

これまでに示した計画の実現にあたって、個々のまちづくり事業を円滑に実施する上で望まれるまちづくりの主体について以下に示す。

#### ① 住民が主体となる取り組み

まちづくりの実現にあたっては、住民が主体となって自主的なまちづくりを展開することが望ましい。これは主に生活し続けている人としてのまちの維持・運用と言える。しかし、近年の多様化する生活者のニーズに対応するためには、住民がまちづくりに対する意識の醸成を図りながら、住民の手によって、商業環境及び住環境の整備改善を推進することが求められる。

まちづくりルールとしては、都市計画法で規定されている地区計画制度などの他に、法に基づかない申し合わせ事項を定めるなど、権利者の私権に配慮して、弾力的な運用を図ることが求められる。

また、上宿通りの整備に係る沿道の関係権利者の理解を促すとともに、可能な限り沿道建築物の壁面後退等について協力を求めることが望まれる。

#### ② 住民と行政との協働による取り組み

上宿通りの改善など、公共施設の整備にあたっては、住民と行政の協働による事業への取り組みが求められる。上宿通りの道路管理者は神奈川県となるが、事業の早期実現に向けては、住民の理解と協力が不可欠である。

■実現化のための取り組みとまちづくりの主体

整備事項	①	②
上宿通りの整備・改善		
歩道の拡幅 (バリアフリーの推進)		<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道構成の検討</li> <li>バリアフリー基準への適合</li> </ul>
電線類の地中化		<ul style="list-style-type: none"> <li>埋設物の把握</li> <li>無電柱化手法の選定</li> </ul>
交差点の改良		<ul style="list-style-type: none"> <li>右折帯設計</li> </ul>
緑化の推進		<ul style="list-style-type: none"> <li>プランター等の設置及び管理</li> </ul>
上宿通り沿道の街並みづくり		
沿道景観の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりルールの設定</li> </ul>	
民有地の壁面の後退	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面後退に対する理解と協力</li> </ul>	

※ ①：住民が主体となる取り組み

②：住民と行政との協働による取り組み

## 5-2 整備手法の整理

本構想を実現するための整備手法として、住民が自主的にまちづくりを行うための規制誘導方策と、住民と行政との協働による公共施設の整備改善に区分して整理する。

### (1) 規制誘導によるまちづくり

まちづくりルールを定める場合、良好な商業環境や住環境を形成するために最小限守るべき水準を、地区計画制度などの活用によって、まちづくりルールとして定めることが考えられる。

今後は、守るべき内容の基準を地区計画制度などの活用により定め、努力目標として申し合わせ事項としてのルールを定め、運用を図ることが必要である。

■まちづくりルールの特徴

まちづくりルール	法的根拠等	特徴等
地区計画	都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> <li>法的拘束力があるが、いくつかのレベルがある。</li> <li>建築制限条例を定めるとその内容は建築確認の条件となる。</li> <li>ルールの内容で概ね合意が得られるものを定めることが考えられる。</li> </ul>
申し合わせ事項	法に基づかない	<ul style="list-style-type: none"> <li>法的な制限がない。</li> <li>権利者や住民相互で取り決めを行い、運用する。</li> </ul>

### (2) 公共施設の整備改善手法

#### 都市計画道路

上宿通りの拡幅は都市計画事業として実施することになるが、用地買収など沿道地権者等の協力が必要であることから、継続的な周知や協議を進めていくことが望ましい。

また、上宿通りは県の管理道路であることから、今後は県や警察等の関係機関との協議を重ね、上宿通りの整備を推進する。

(3) 整備方策の整理

対象施設	地元意向	まちづくりの目標	整備方針		行政の役割	市民の役割
① 上宿通りの整備・改善 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">                     車道                      歩道                 </div>	本町四ツ角地区及び秦野橋北側交差点の改良等による県道の交通渋滞を解消する必要がある	交通渋滞の解消	交差点改良事業等	都市計画決定幅員に合わせた交差点整備を行う	関係機関協議 事業実施	事業協力 建て替え時における建築物の壁面の後退
	買い物の利便性を向上する歩道の整備を図る必要がある	歩道の拡幅	歩道改良等整備	都市計画決定幅員に合わせた歩道整備等を行う	関係機関協議 事業実施	事業協力 建て替え時における建築物の壁面の後退
	街並み等の景観に配慮するとともに、歩きやすさを確保するため、無電柱化を図る必要がある	良好な街並景観の創出	CCBoX整備	歩道改良に併せてCCBoXの整備を行う	関係機関協議 事業実施	事業協力
	あらゆる人が安心して歩くことができるように、段差の解消等の推進を図る必要がある  緑化の推進を図る必要がある	バリアフリー化の推進  緑化の推進	歩道のグレードアップ	歩道拡幅に併せて歩道空間は壁面の後退部分も含めて高品質化を図る	関係機関協議 事業実施	建て替え時における建築物の壁面の後退による、さらなる歩行空間の創出
② 上宿通り沿道の街並みづくり	沿道建築物の外装や看板などの統一性を確保し、雰囲気のある空間を形成する必要がある  壁面の後退などにより、商店街を利用しやすくする必要がある	外装や看板等を統一した雰囲気のあるまちづくりの推進	ファサード（建築物の正面の外観）整備	建築物の意匠や看板の統一を図る	建て替え支援	建て替え時の協調化等への協力

## 6. 今後の進め方と課題

### 6-1 協働のまちづくりの意義

本町上宿地区のまちづくりを実現させる上では、公共空間の整備だけではなく、民有地の果たす役割も大きく、住民や企業の理解と協力は不可欠である。また、行政の画一的な視点ではなく、住民や企業の創意工夫によるまちづくりの視点が必要となる。

そのため、個々のまちづくり事業が完了となる時点でまちづくりは完成するのではなく、その維持・継続が重要であり、まちづくりを通じて住民等がまちに愛着を持ち、様々なまちづくり活動へと波及するきっかけとなることが望まれる。

### 6-2 今後の進め方

#### (1) 神奈川県への働きかけ

本構想では、「上宿通りの整備・改善」と「上宿通り沿道の街並みづくり」を掲げ、上宿通りを中心とした沿道市街地の整備を進める展開を図っている。

上宿通りは、神奈川県が道路管理者となっており、整備主体としても神奈川県となることから、本構想の実現を図るためにも、神奈川県への働きかけが必要となる。

そのため、本構想を地域総意の基本構想として掲げ、秦野市との協力関係の下に、拡幅整備の要望を出していくことが求められる。

一方で、沿道権利者の協力を求めながら、拡幅整備への賛同を得られるよう、本構想の周知を図ることが必要である。

#### (2) まちづくり活動の継続

本構想の中で具体的に挙げている整備方針は、「上宿通りの整備・改善」、「上宿通り沿道の街並みづくり」であり、課題にある住宅地の環境改善等については、具体的な整備方針を掲げていない。

これは、本町上宿地区のまちづくりの中心は上宿通りであり、この整備改善が図られなければ、まちづくりはできないとの地区住民の考えによるためである。

しかし、区域内の住環境の改善は、本構想におけるまちづくりの目標の重要な課題の一つであり、今後も継続的なまちづくりを展開し、まちづくりの熟度を高め、必要に応じて上宿通り沿道以外の区域における土地利用や建築物の整備に関する方針を定める必要がある。

そのため、今後はこの基本構想を基に、「上宿通りの整備・改善」の具体的な実施を求めつつ、具体的な整備計画の策定を見据えた中で、その効果を地区住民に認識してもらいつつ、改めて上宿通り沿道以外の区域の整備方針やルールづくりの検討を行い、基本構想に付け加えていくことが望まれる。

## 6-3 地元啓発に関する検討組織の役割

### (1) 住民主体のまちづくりの展開

今後は、地区内の住民も含めた住民総意のまちづくり計画を共有し、事業の展開を図る必要がある。

また、検討組織が中心となって、地区のまちづくりの中心的役割を担い、行政との連絡窓口や検討事案の協議を担うとともに、市民に対するまちづくりルールなどの周知徹底を図る。

### (2) 住民によるまちづくり管理

これまでに検討してきたまちづくりの実現を図るためには、行政の支援による各種整備の実施が不可欠であるが、まちを維持・管理する上では、身近な住民の協力が必要不可欠である。

例えば、

- ・ 宅地の近隣に花木等の植栽を施す。
- ・ 壁面後退した空地の上に、通行の障害となるような物を置かない。

などの管理を住民が担うことで、まちに対する愛着心を育み、主体的なまちづくりの管理は住民が行い、行政でなければ困難な管理支援との連携を図り、まちの魅力を維持し、発展させることが求められる。