

浜見平地区まちづくり計画(改訂)

平成 20 年度～平成 36 年度

平成 20 年 1 月
平成 24 年 3 月改訂
平成 30 年 3 月改訂

茅ヶ崎市

●まちづくり計画の改訂にあたって●

浜見平地区については、都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構以下、「UR都市機構」という）の団地建替え計画を受け、市では、団地の建替えに合わせたまちの方向性や枠組みを示す「浜見平地区まちづくり計画」を平成20年（平成24年一部改訂）に策定し、建替事業や公共施設整備を進めてきている。まちづくり計画の策定から約9年が経過し、概ね三分の一の整備が完了した中、近年の社会経済状況の変化への対応や市の新たな施策との整合を図りながら、持続性の高い地域拠点を形成するため、まちづくり計画の改訂を行うものである。

●まちづくりの経緯●

平成8年度		都市基盤整備公団（現在UR都市機構）より市へ、浜見平団地の将来的な建替えについて説明
平成9～14年度		計画素案の検討、勉強会、まちづくり検討委員会等が設置され検討実施
平成16年度		市の拠点整備の考えと、UR都市機構の団地建替計画を合わせた基本構想により、地区拠点整備の方向性がまとまる
平成19年度	1月 3月	「浜見平地区まちづくり計画」策定 「浜見平地区地区計画」都市計画決定
平成20年度	5月	「浜見平地区都市デザインガイドライン」策定
平成22年度	10月	「浜見平地区まちづくり整備実施計画」策定
平成23年度	4月 3月	「浜見平特別景観まちづくり地区」に指定（茅ヶ崎市景観計画に反映） 「浜見平地区まちづくり計画」改訂 「浜見平地区まちづくり整備実施計画」改訂
平成25年度	5月	「浜見平地区地区計画」変更
平成26年度	1月	「浜見平地区地区計画」変更
平成27年度	4月	ハマミーナ（茅ヶ崎市南西部複合施設）開設、しろやま公園一部開園

●まちづくり計画の目標●

浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部にあり、JR茅ヶ崎駅より約2.1km、国道1号より約400m、国道134号より約300mに位置している。昭和30年代後半に日本住宅公団（現在：UR都市機構）により建設された大規模賃貸住宅団地であり、周辺には湘南海岸や相模川等があり、豊かな自然環境が残る魅力ある郊外型の住宅地として形成されている。

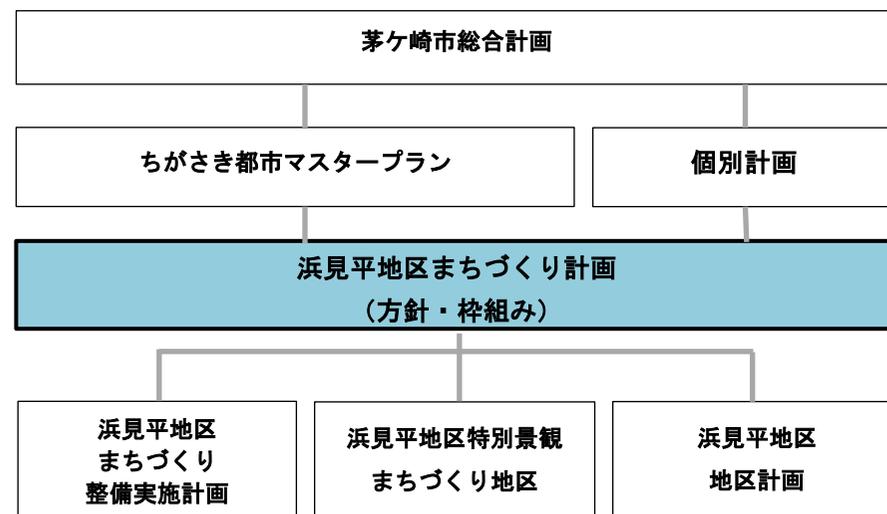
しかし、近年ライフスタイルの変化に伴い、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上が求められており、老朽化した団地の建替えが必要と考えられている。

また、周辺住宅地は狭あいな道路が入り組み、公園・広場等が少なく、住環境及び防災性の向上が課題となっている。

加えて、本市は茅ヶ崎駅周辺への一極集中型の都市構造となっているため、少子・高齢化に対応し、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最後まで続けることができる地域密着型生活のための施設が必要とされている。

このため、浜見平地区をUR都市機構の団地建替事業に合わせ、地域の特性を踏まえたコンパクトで持続可能であるとともに、快適で健康的な地域社会・地域活動のために、本市南西部の生活・防災の拠点として整備を行うことを目標とする。

●浜見平地区まちづくり計画の位置づけ●



■理念■

地域特性を踏まえ、コンパクトで持続可能な地域社会・地域活動づくりを行う

浜見平地区を茅ヶ崎市南西部の生活・防災面の拠点として位置づける

住民、市、民間団体、UR都市機構が連携し、地域ストックを有効活用しながら段階的に再生を進める

■将来都市構造図のイメージ■



■視点・テーマ■

豊かさや優しさを育むまちづくり

文化を継承・創造するまちづくり

地域の特性を活かすまちづくり

■計画の目標■

トータルデザイン

- 浜見平地区を一つのまちとして捉えトータルでデザインする●
- 都市景観の創造と眺望景観や地区内の心象風景・原風景の保全・活用●
 - ・ 街路景観・桜並木の保全・創出
 - ・ 富士山・丹沢などの眺望景観への配慮など
- 地域価値を高めるロケーションの創出●
 - ・ 海への期待を感じさせるストリート、センター施設など
 - ・ 茅ヶ崎らしさを持つ場所の創出（街角広場、街路景観等）

南西部地域の生活拠点

- 豊かな活動を可能にする地域の生活拠点の形成●
 - ・ 地域生活に対応し、活力や魅力を創出する機能を備えた生活拠点整備を行う

安全・安心なまちづくり

- 安全性の高い地域づくり●
 - ・ 不燃建築物群と防災機能を有する公園を中心に、地区全体を防災拠点とした地域防災の充実を図る
- 高齢期・子育て期の安心居住環境づくり●
 - ・ 緑地やプレイロット（広場等）を適正配置し、安心して子育てのできる環境を実現する
 - ・ ユニバーサルデザイン*により全ての人にやさしいまちづくりを行う
 - ・ 保育所、高齢者福祉施設等の施設整備など、安心して住み続けられる地域医療や福祉が充実したまちづくりを行う

環境共生のまちづくり

- 緑豊かな安らぎある環境の創出●
 - ・ 公園・緑地、並木などを整備し、緑環境ネットワークの拡充を図る
- 省資源・省エネルギーへの取り組み●
 - ・ 廃材利用、緑の再利用など、省エネルギー・省資源化への対応、及びCO₂の削減を図る

魅力ある住宅地の形成

- 多様なライフスタイルへの対応●
 - ・ 将来の家族構成の変化や様々なライフスタイルに応え、居住者のコミュニティを育む多様な住宅供給を行う
 - ・ 住宅・住棟・屋外空間・施設等において、健康増進につながる様々な余暇活動に応える環境づくり

地域環境資源やコミュニティの活用

- 地域が育んだ緑など資源の保全・有効活用●
- 自主的な地域活動を支える持続可能な地域の仕組みづくり●
 - ・ 自治会・地域団体の活動や人々のたまり場等、コミュニティ活動を保全・創出
 - ・ NPO団体などの活用により、継続的なストックの活用を行う

*ユニバーサルデザイン：障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が気持ちよく使えるようにあらかじめ都市や生活環境を計画する考え方

■基本方針■

- 地域の生活・防災拠点としての整備を行う。
- 現在の土地利用を基調としながら、ゾーンボリュームや性格の変化などに応じて、必要なものについては、積極的に更新する。
- 良好な住宅市街地を形成する。

■ゾーン構成■

●生活拠点ゾーン●

公共公益施設と商業施設等を一体的、複合的に整備し、防災機能を有した公園の整備と合わせ、市南西部地域の生活・防災拠点を形成する。

○公共公益施設・商業地区

- ・既存施設の他、関係機関と協議を行い地域の生活拠点として相応しい機能付加（少子高齢化、市民交流施設等）を図る。
- ・生活利便施設や商業施設等との複合化を図り、地域コミュニティの中心として、市民の日常生活を支えとともに、多様な市民活動を創出し、賑わいと活力あふれる市民交流の場とする。
- ・周辺からのアクセス性や土地のポテンシャル*を考慮し、地区中央部の幹線道路沿いを施設ゾーンとし、防災に配慮した公園を一体的な整備を図る。

○商業地区

- ・地区中央部にある戸割店舗とスーパー等で構成される既存の商業ゾーンを建替時には鉄砲道の南側ゾーンに移転・更新する。
- ・規模については、地区内だけでなく市南西部の生活拠点としての役割や地域の需要等を考慮し、検討を行う。

○公園地区

- ・両幹線道路からのアクセス*を考慮し、地区中央部を防災に配慮した約1.4haの公園とする。
- ・災害時における機能導入については関係機関と協議し、平常時は憩いの場とし、公共公益施設等と一体化した開放的で魅力的なゾーンとする。

●住宅地ゾーン●

周辺の住宅市街地や景観等に配慮するとともに、ライフスタイルの多様化に対応した住宅地を形成する。

○中高層住宅地区

- ・良好な住環境を維持しながら防災空間確保のため、周辺戸建て住宅地に対して、現在の5階建てと同程度の開放感を維持した中で、一部高さの緩和（周辺の高度地区の最高高さ12mから最高限度を25mとする）を図ると共に建ぺい率・容積率を規制し、日照、通風、景観への配慮を行う。
- ・また、生活拠点ゾーンと連携を図りながら、福祉系施設の導入を検討する。

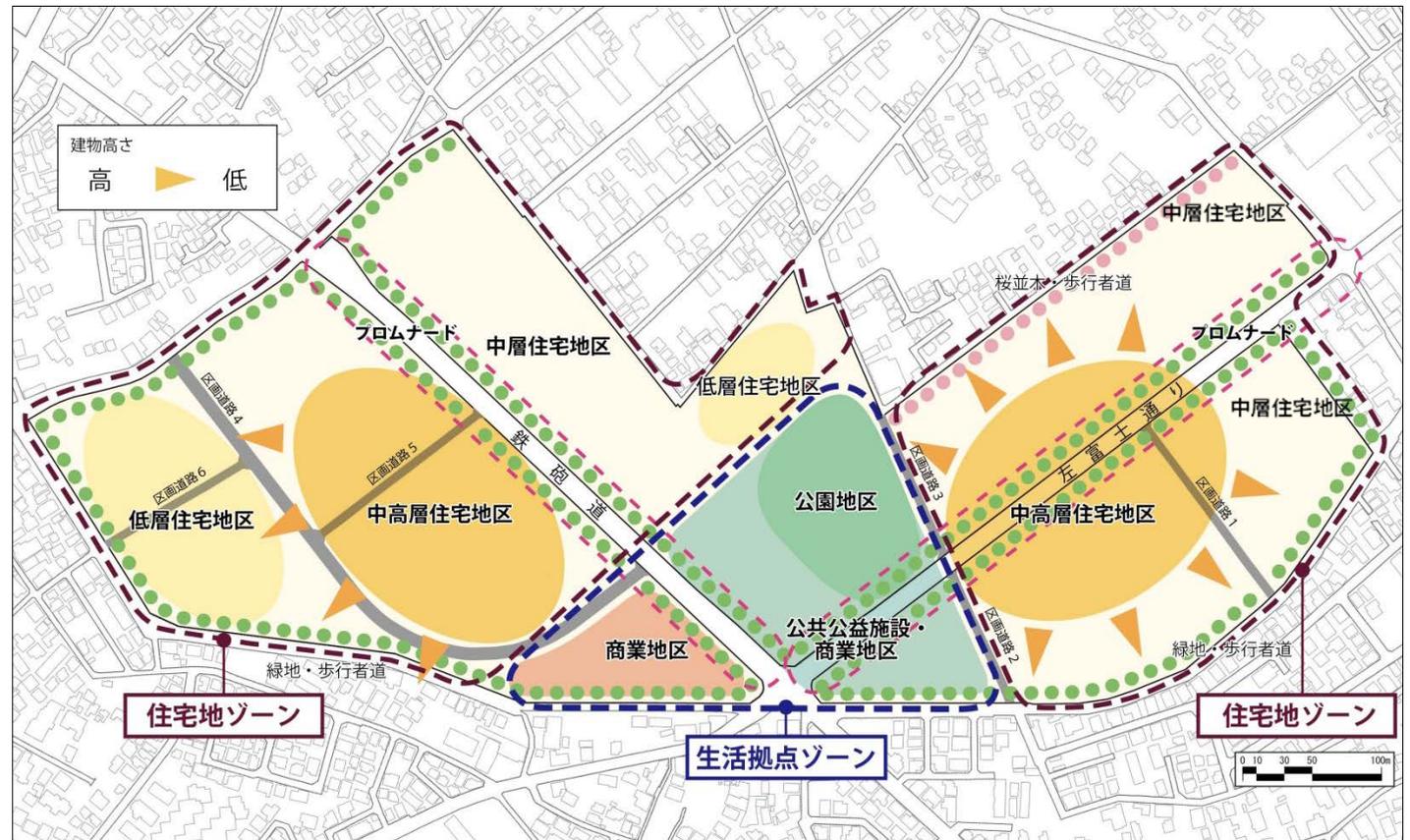
○中層住宅地区

- ・良好な住環境の維持とオープンスペースを確保するため、建築物の高さの緩和（周辺の高度地区の最高高さ12mから最高限度を22mとする）を図ると共に、建ぺい率・容積率を制限する。

○低層住宅地区

- ・周辺市街地や眺望景観への配慮の為、容積率を規制し、適切な敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度（周辺の高度地区の最高高さ12mから10mとする）を設ける。

■土地利用イメージ図



*ポテンシャル：潜在的な力
 *アクセス：交通の利便性
 *ブロムナード：幹線道路沿いのまち並み景観を創出する賑わいのある並木空間

【都市計画の目標】

自然環境・人・都市環境の良好な相互関係の構築。

【人口密度の方針】

茅ヶ崎市の現在の人口は約24万人であり、平成32年にピークを迎え、その後減少に転じ、平成47年には現在より若干減少することが見込まれることから、本地区においても、抑制していくことを基本とする。

【住宅地供給等の位置づけ】

○国の住宅供給の方針転換（住生活基本計画（全国計画）平成28年3月）

→スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上

→住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上

○神奈川県住宅・住宅地供給計画（平成9年3月）

→現状の課題を踏まえ、居住水準の向上を図るとともに、広くまちづくりの視点から公共施設との併設などに努める。

→公社、都市再生機構団地については、地域のまちづくりや従前居住者対策にも配慮した建替えを促進し、良好な住宅の建設を進める。

○神奈川県住生活基本計画（平成24年3月（平成28年5月一部改定））

→安全・安心の確保と良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用

→居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代近居のまちづくり

【茅ヶ崎市の都市計画における

住宅建設の基本的な考え方】

○共同住宅の居住水準としては、早期に都市居住型誘導居住面積水準（例：世帯人員3人 住戸専用面積75㎡）の確保に努める。

○大規模住宅団地などの集合住宅地においては、土地の中密度利用を図り、地域特性に応じた住環境の維持・向上を図る。

■浜見平地区の基本方針■

【浜見平地区の基本方針】

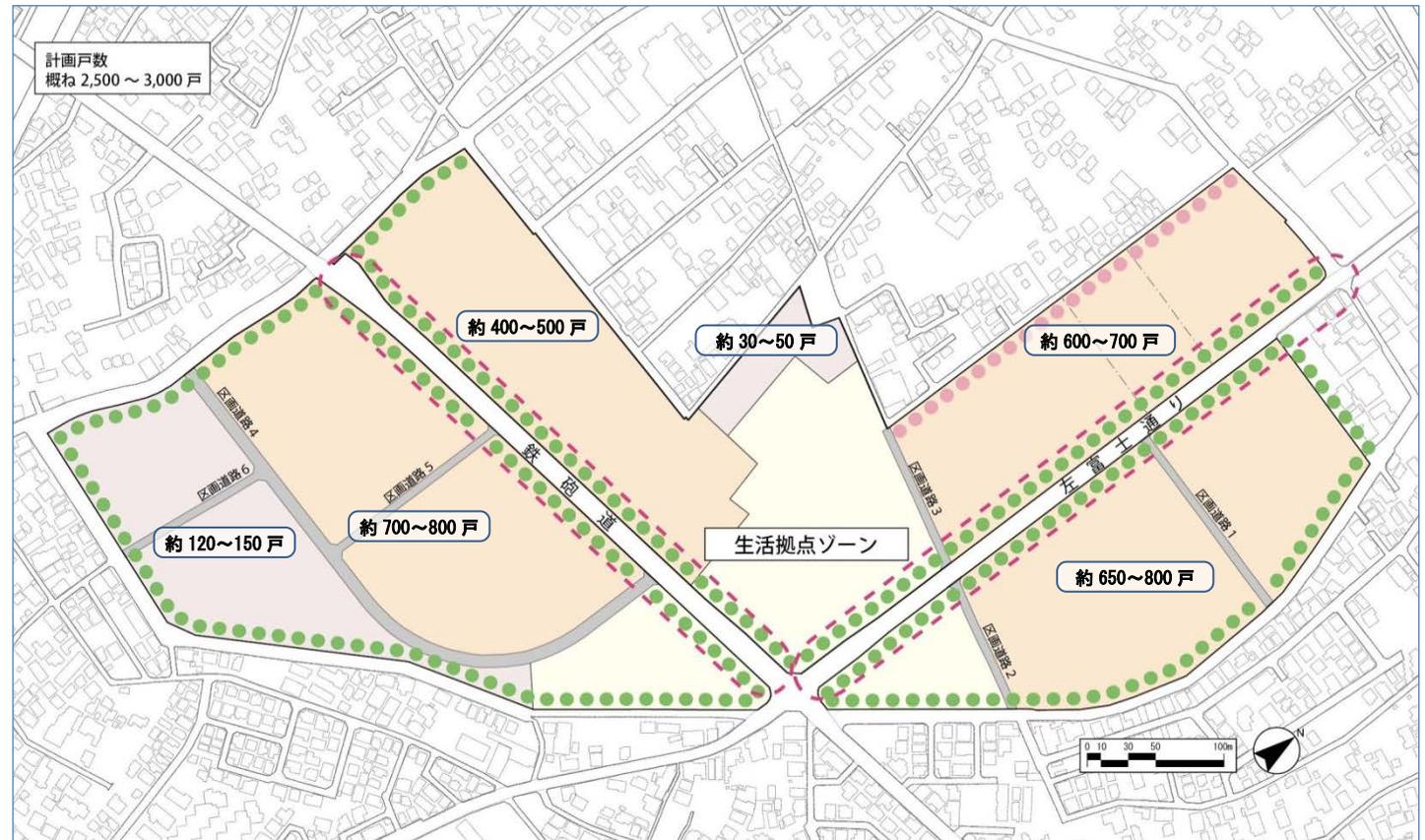
○浜見平地区まちづくり計画の基本方針である「地域の生活・防災拠点」としての整備を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。

○現在の住宅供給戸数3,400戸について、概ね2,500～3,000戸に抑制し、都市居住型誘導居住面積水準の確保に努める。

○計画戸数、概ね2,500～3,000戸の各街区への配分は、まちづくり計画土地利用イメージ図に基づき下記の通り計画する。

○全体面積23haのうち、周辺地域からアクセスしやすい中央部の約4.6haを生活拠点ゾーンとする。

■住宅政策イメージ図



■目標■

南西部地域(2～3万人)の地区拠点を目標とした機能整備

- 持続可能な地域社会・地域活動
- 豊かな活動を可能にする地域の生活拠点
- 高齢期・子育て期の安心居住環境づくり
- 安全性の高い地域づくり

■生活拠点ゾーンの事業・立地特性■

●公園＋公共公益施設＋商業施設●

事業時期：H24年度～H32年度(予定)
敷地面積：約3.7ha



■長期事業をみこした計画の考え方■

●地域特性に対応した施設整備

◎少子高齢化に対応した施設整備の検討を行う。

◎中央部の公園と連携を図ることにより、相乗効果を図る。

●自立的な地域活動を支える持続可能な仕組みづくり

◎地域住民の自主的な活動を保全・創出するために、活動の場やシステムを整備することが有効であると考えられる。

■導入機能のイメージ■

●公園＋公共公益施設●

- 公園等
 - ・芝生広場やグラウンド(運動が出来るスペース)、人が自然に集まれる憩いの場となる公園。
 - ・災害時には救助活動や避難所となるスペースをもったもの。
- 保育園
 - ・浜見平保育園の移転、機能拡充。
- 子育て支援センター
 - ・専門性を持つ選任スタッフを配備し、子育てに対する相談や情報提供、また、保護者同士の交流や子どもの居場所の提供など総合的な機能を持つ施設とする。
- 青少年フリースペース
 - ・地域に住んでいる子供が自然に集まることができる場所。
 - ・この施設は、公園やオープンスペースなど自然発生的なものも考えられる。

- 障害者支援施設
 - ・障害者が日中活動等を行うことができるような施設とする。
- 地域コミュニティ施設
 - ・地域住民の自主的な活動の場となる施設。
 - ・地域住民によるまち運営管理やNPOや地域コミュニティ・ビジネスなどの活動支援をするための拠点とする。
- 行政窓口センター
 - ・住民票など各種証明書の発行窓口。
 - ・相談窓口。
- 医療施設
 - ・診療所の移転・機能拡充。
- 健康増進施設・高齢者向け施設
 - ・民間活力を活かした健康増進施設・高齢者向け施設の誘致も検討する。

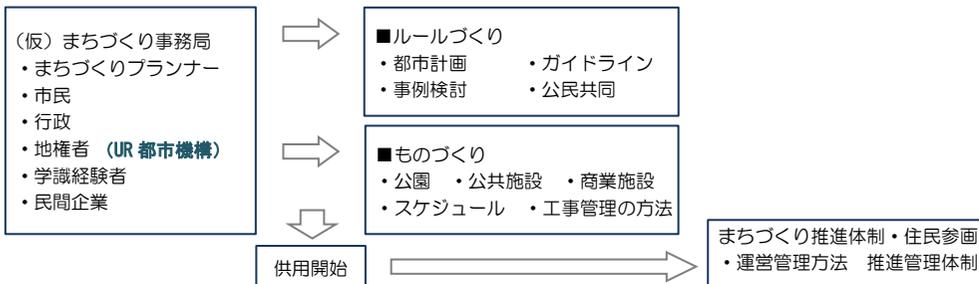
●商業施設●

- 生活利便施設
 - 銀行などの生活利便施設の整備。
- ショッピングセンター、コンセプトショップ*
 - 生活拠点圏域を対象とした商業施設の整備。

■事業連携による事業化方策の検討■

- 民間活力による施設整備の検討
- 公民協働整備手法について検討
 - 対象事業の公民協働整備手法導入の適正、可能性についての検討
- 事例検討など

【事業推進イメージ】



*コンセプトショップ：あるイメージのようなものを、基本・コンセプトにした商品を売っていたり、お店の雰囲気をそれらしくしたりといったお店

■基本方針■

○地域防災計画で期待される機能を確保するため、不燃建築物群と防災機能を有する公園等を中心に、浜見平地区全体を防災拠点とした地域防災の充実を図る。また、安全・安心なまちづくりのため、防犯についても必要な対策を行う。

■防災計画■

●防災機能を有する公園等●

- ・災害時における避難および応急対策活動対応のため、約1.4haの公園を確保する。
- ・住宅地との隣接部は、延焼に配慮した植栽を施す。
- ・公園だけでなく、地区内の広場等を避難場所として活用する。

●防災関連施設●

- ・公共公益施設等は公園と連携し、救護や情報提供などの救急活動の核的場所となるよう配置・計画を図る。建築物の用途や使用目的により耐震性の高い建物とし、備蓄倉庫・耐震性貯水槽や非常用トイレなど非常時の設備の導入などについても検討を行う。

●建築物●

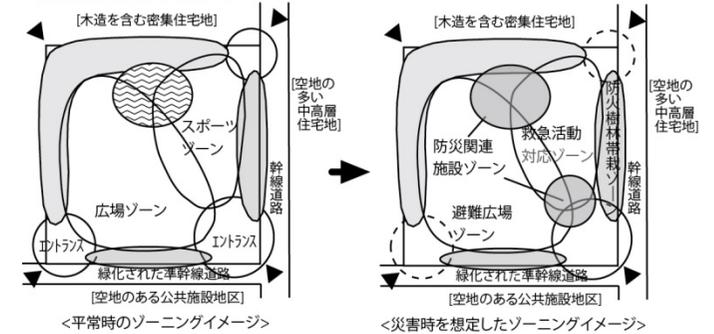
- ・建物については、地震や火災等に強いものとする。また、安全な建築物の建設を目指し、液状化等についても検討を行い、必要に応じ対策を行う。
- ・3階以上の建物については、東日本大震災の津波避難の観点から、一時退避場所として位置づけることを検討する。

●避難ルート・輸送道路●

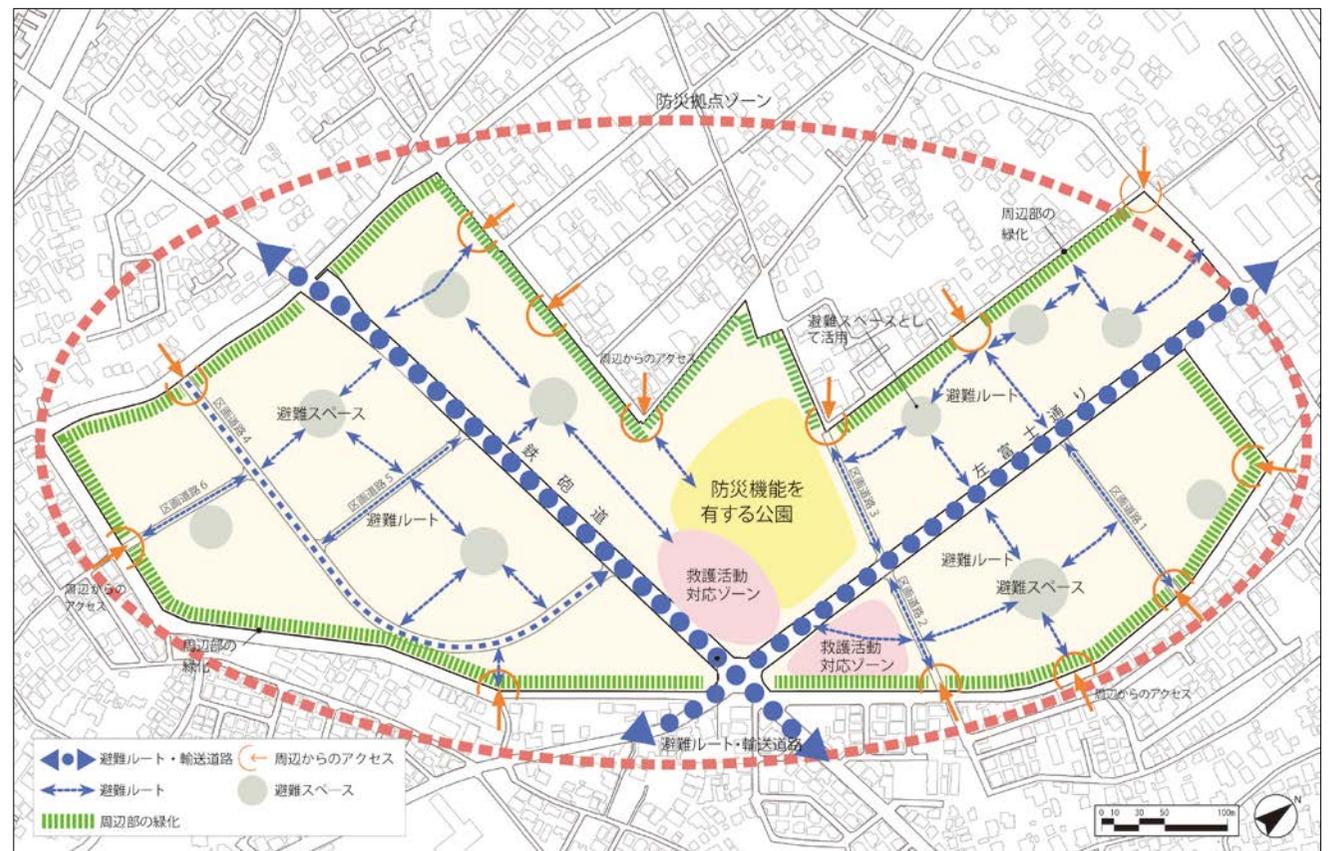
- ・地区中央部の両幹線道路は避難ルート・輸送道路として位置づけられている。歩道状空地を活用し、避難ルートの安全性の確保を図る。
- ・同時に、地区外についても避難ルートのネットワークを考え、整備の検討を行う。
- ・地区内の緑のネットワークは公園までの安全な避難ルートとして、位置づける。
- ・地区と周辺を遮断している水路は、水路周辺における現在の良好な住環境に配慮した中で、蓋掛け整備などを行い、周辺からの避難ルートの確保を行う。

■防災上のゾーニング設定概念図■

出展：防災公園計画・設定ガイドライン



■防災計画イメージ図



■基本方針■

○環境共生のまちづくりを目指し、緑豊かな安らぎある環境を創出するため、公園・緑地、並木などを整備し、緑環境の拡充を図る。
また、廃材利用、緑の再活用など、省資源・省エネルギーへの対応を積極的に検討する。

■環境共生への対応■

●緑環境の保全、再生●

- ・桜並木、鉄砲道沿いの並木、良質な樹木など、育まれた緑を継承できるよう配慮するとともに、移植などにより緑の再生に努める。
- ・左富士通り沿いの並木や浜見平地区周辺部の緑地など新たな緑の創出に取り組む。
- ・建築物について屋上や壁面の緑化の検討を行う。

●省エネや快適性への配慮●

- ・太陽光発電、風力発電等について、屋外等への導入の可能性について検討を行い、CO₂の削減を図る。
- ・環境負荷の少ない住宅設備の導入（高効率給湯器、節水型便器など）。

●水資源の活用・親水についての検討●

- ・雨水を有効利用したせせらぎ、散水など、建替計画の中で可能な水資源の活用・親水についての検討を行う。

●環境に配慮した暮らしの支援・推進●

- ・コンポスト*型生ごみ処理機、共同花壇・菜園など環境に配慮した、「場」や「しくみ」づくりを検討する。

*コンポスト：生ゴミや落ち葉などを醗酵させて作った堆肥



保存樹の活用と間伐材を利用したウッドデッキ



地下貯留した雨水を散水に利用



住民ワークショップにより計画された公園



コンポスト、堆肥として再活用



雨水を利用したせせらぎ

花壇づくり、緑地管理の活動

■基本方針■

○地域住民の主体的な参加による個性豊かなまちづくりを目指し、まちづくりへの参画、地域活動やコミュニティ、又はNPO活動などを支える仕組みについて積極的に検討していく。また、現在ある地域活動について継続できる環境整備を行い育成支援を検討する。

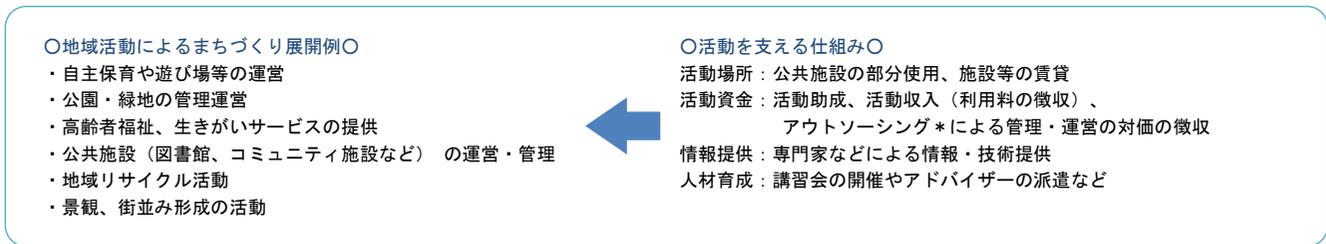
■まちづくり推進体制・住民参画計画■

●まちづくりへの参画体制づくり●

- ・まちづくりワークショップの定期開催やまちづくり組織の立ち上げなど、参画体制づくりを行う。

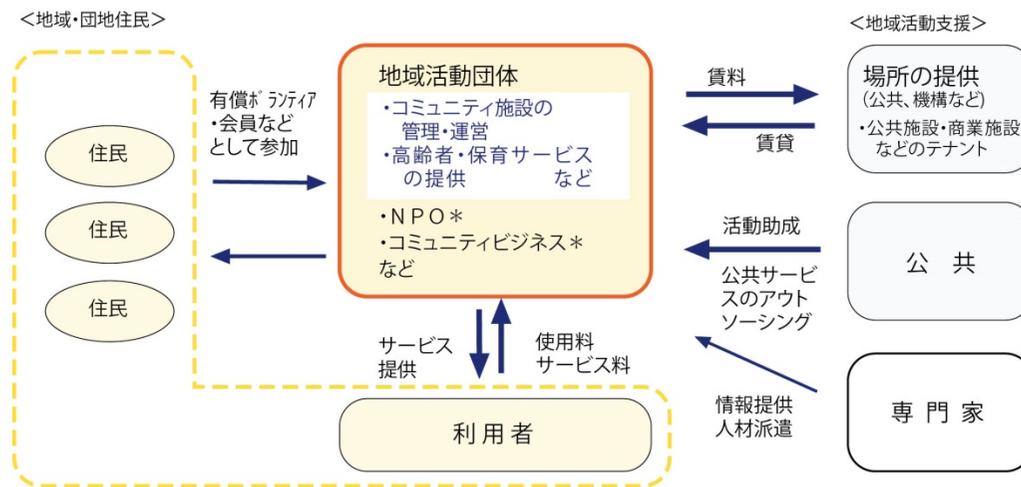
●地域活動によるまちづくりの推進●●既存活動の継続・育成支援●

- ・地域活動に対し必要な、場所の提供、活動助成、人材育成、情報提供など、地域活動を支える仕組みづくりについて積極的に検討する。
- ・浜見平文庫や高齢者生きがい活動など、既存の活動が継続できるように、場所の提供又は育成支援などに努める。



*アウトソーシング：業務の一部を他者に請け負わせること

○住民による地域活動展開イメージ○

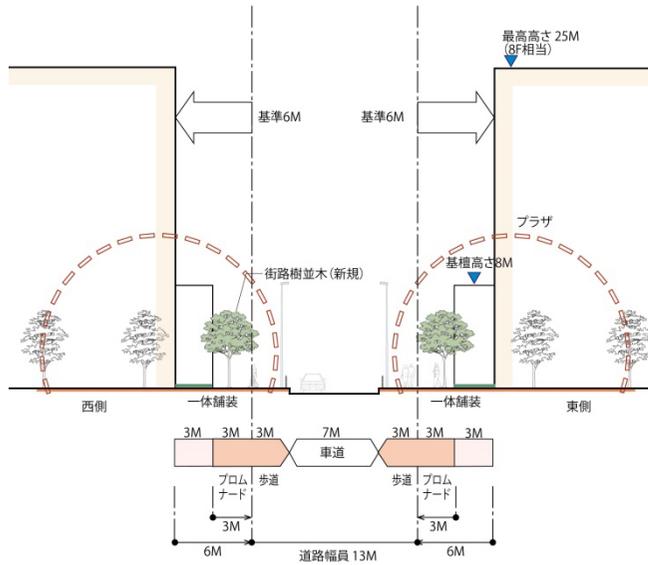


*NPO：「民間非営利組織」利益を得て配当することを目的とする組織である企業に対し、NPOは社会的な使命を達成することを目的とした組織

*コミュニティビジネス：地域の身近な課題に対応するために、地域住民が主体となってビジネス的手法で継続的に取組むことにより、課題を解決するとともに新たな雇用を生み出すなど、地域の活性化に寄与する事業

■左富士通りの空間イメージ

断面図 (例)



南西部地域の生活拠点

- ・ストリート型住戸による多様な居住スタイルの実現

安全・安心なまちづくり

- ・災害時の避難路・輸送路としての機能
- ・歩道の充実 ・街灯 ・電線類地中化

環境共生のまちづくり

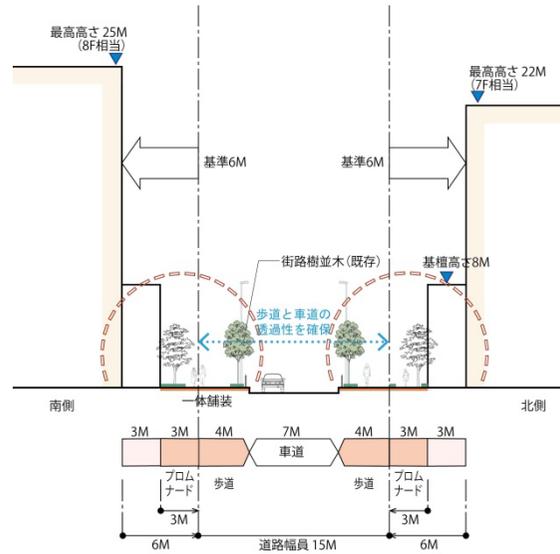
- ・地域環境ネットワーク軸となる並木・歩行者ネットワーク
- ・地域幹線道路との緩衝帯となる並木・緑地空間の創出

魅力ある住宅地の形成

- ・海への期待を感じる街路として、特色ある景観形成

■鉄砲道の空間イメージ

断面図 (例)



南西部地域の生活拠点

- ・商業施設と一体となった賑わいの演出
- ・集会室等の建物を沿道に配置し、人々の活動が表出する街路景観の形成

安全・安心なまちづくり

- ・災害時の避難路・輸送路としての機能
- ・歩道の充実 ・街灯 ・電線類地中化

環境共生のまちづくり

- ・地域環境ネットワーク軸となる並木・歩行者ネットワーク
- ・地域幹線道路との緩衝帯となる並木・緑地空間の創出

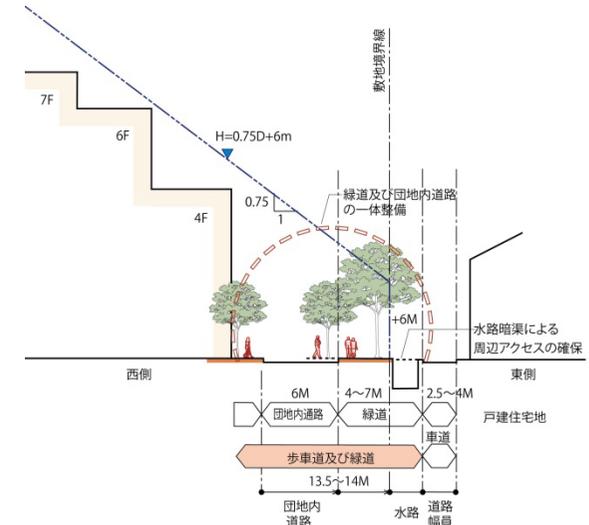
魅力ある住宅地の形成

- ・富士山へつながる街路として、特色ある景観形成

■東側松尾川下水路沿い緑道等の空間イメージ

断面図 (例)

※ $H=0.75D+6m$ は、周辺戸建住宅地に対して、既存の5F建物と同程度の開放感（圧迫感）を維持するためのものです。



南西部地域の生活拠点

- ・周辺に開かれた緑地空間の確保

安全・安心なまちづくり

- ・周辺からのアクセス動線の確保。フェンスや水路による分断の解消
- ・街灯

環境共生のまちづくり

- ・育まれた樹木を継承し、地域の環境ネットワークとして再整備

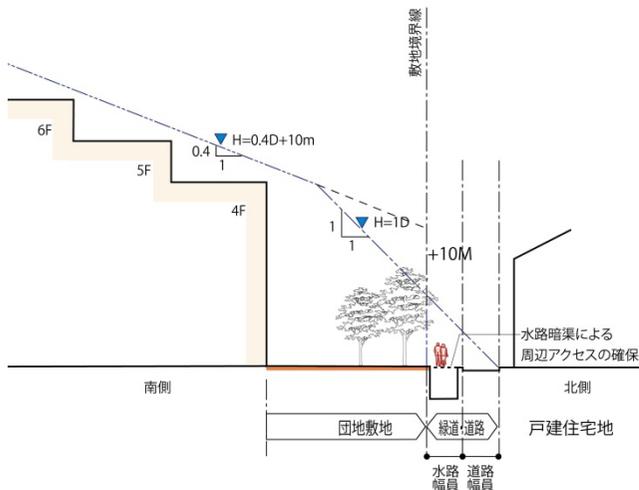
魅力ある住宅地の形成

- ・松尾川の記憶を感じさせる水路修景
- ・周辺部に馴染んだ都市景観の形成

■北側敷地境界部の空間イメージ

断面図(例)

※H=1Dは、周辺戸建住宅地に対して、既存の5F建物と同程度の開放感(圧迫感)を維持するためのものです。
 ※また、H=0.4D+10mは北側敷地の日照の確保を目的に設定したものです。



南西部地域の生活拠点

- ・周辺に開かれた緑地空間の確保

安全・安心なまちづくり

- ・周辺からのアクセス動線の確保。フェンスや水路による分断の解消
- ・街灯

環境共生のまちづくり

- ・育まれた樹木を継承し、地域の環境ネットワークとして再整備

魅力ある住宅地の形成

- ・松尾川の記憶を感じさせる水路修景
- ・周辺部に馴染んだ都市景観の形成

平成年度	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37~
公共施設など						●公園等整備												
	●松尾川緑道整備																	
		●桜並木																
	●幹線道路・歩道整備																	
	●電線類地中化																	
				●公共施設等整備														
建替事業						●商業施設整備												
	●建替事業(期別建替え)																	

※本まちづくり計画は、長期にわたる事業であるため、地区を区分して事業化するものです。
 事業者による建替事業は、居住の安定に配慮しながら、街区ごとに建替えを推進するものですが、詳細については、公共公益施設整備、商業施設等との調整を行い、具体化を図ります。

※スケジュールは予定であり、変更する事があります。

天皇の退位等に関する皇室典範特例法（平成 29 年法律第 63 号）が、平成 31 年 4 月 30 日に施行され、天皇陛下が御退位されます。御退位による皇位の継承が行われ、元号が改められますが、現段階においては、元号法（昭和 54 年法律第 43 号）の規定による政令の改正が行われていないため、本計画における元号の表記は「平成」を用いることとし、改元後は新元号に読み替えるものとします。

浜見平地区まちづくり計画（改訂）

平成 30（2018）年 3 月発行（100 部作成）

発 行 茅ヶ崎市

編 集 経済部拠点整備課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 1 番 1 号

電話 0467-82-1111

FAX 0467-87-8118

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

QRコード

