

浜見平地区生活拠点ゾーンのまちづくりに関する考え方

平成 24 年 5 月 / 茅ヶ崎市経済部拠点整備課

第 1 趣旨

1 目的・位置づけ

浜見平地区生活拠点ゾーンは「浜見平地区まちづくり計画」（平成 24 年 3 月改訂 茅ヶ崎市）や「浜見平地区まちづくり整備実施計画」（平成 24 年 5 月改訂 茅ヶ崎市）に示すように、公共公益施設と商業施設を一体的に整備し、防災機能を有した公園の整備と合わせ、南西部地域の生活・防災拠点を形成することを目指している。

浜見平地区には、既に、まちづくりのルールとして「浜見平地区地区計画」を定めているが、生活拠点ゾーンについては地区整備計画の具体的な内容が定められていない。そのため、当該地区を南西部地域の生活・防災拠点にふさわしい都市機能の集積を目指し、再開発等促進区を定める地区計画への変更をするなどして、まちづくりの適切な誘導を図るものとする。

「浜見平地区生活拠点ゾーンのまちづくりに関する考え方」は、生活拠点ゾーンにおける上位関連計画を補完し、より具体的なまちづくりの考え方を示すものである。従って、事業者は当該地区の上位関連計画との適合はもとより、本書に基づいた計画を立案することが求められる。

2 適用範囲

本書は、浜見平地区地区計画の A 地区（生活拠点ゾーン）を対象とする。（別図参照）

第 2 事業計画の立案にあたっての留意事項

1 上位関連計画との適合

次の①から⑩に適合した計画内容であること。

- ①茅ヶ崎市総合計画（平成 23 年 3 月 茅ヶ崎市）
- ②茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 22 年 3 月 神奈川県）
- ③ちがさき都市マスタープラン（平成 20 年 6 月改定 茅ヶ崎市）
- ④茅ヶ崎市環境基本計画（2011 年版）（平成 23 年 3 月 茅ヶ崎市）
- ⑤茅ヶ崎市景観計画（平成 23 年 4 月改訂 茅ヶ崎市）
- ⑥浜見平地区まちづくり計画（平成 24 年 3 月改訂 茅ヶ崎市）
- ⑦浜見平地区まちづくり整備実施計画（平成 24 年 5 月改訂 茅ヶ崎市）
- ⑧浜見平地区地区計画（平成 20 年 3 月 茅ヶ崎市）
- ⑨茅ヶ崎市みどりの基本計画（平成 21 年 7 月 茅ヶ崎市）
- ⑩茅ヶ崎市地域防災計画（平成 21 年 6 月 茅ヶ崎市）

2 土地利用の考え方

(1) 基本方針

生活拠点ゾーンは、住宅団地のセンター地区から南西部地域の生活拠点への再生を基本理念に、浜見平の地域特性を活かしながら、多世代が交流し、生き生きとした新しい生活スタイルを創造・発信する、「浜見平ライフデザインセンター」と称した拠点形成を目指しており、次の事項を基本方針とする。

- ①子育て世代や高齢者の生活支援
- ②浜見平らしい暮らしと豊かな市民活動の場づくり
- ③地域生活の活力と魅力の創出

(2) 敷地規模

事業計画の敷地規模は、原則、地区単位とする。（別図参照）

A地区（生活拠点ゾーン）：約 4.6ha（うち、道路・公園 2.3ha）

- ・生活拠点地区① 約 0.7ha
- ・生活拠点地区② 約 0.9ha
- ・生活拠点地区③ 約 0.7ha

(3) 建築物の高さ

土地の高度利用による活力の創出を図るため、必要に応じて周辺地区と同様に地区計画の中で建築物の最高限度の変更を行うものとする。

(4) 建築物の用途

生活拠点ゾーンは、地域コミュニティの中心として、市民の日常生活を支えるとともに、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ために、公共公益施設や店舗、事務所、スポーツ施設、附属駐車場等の立地が考えられる。

当該地区の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、これらの建築物の用途の中に許容されない用途も含まれることから、必要に応じて都市計画の変更を行うものとする。

ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋、遊技場、工場、倉庫等は、上位関連計画に適合しないものとする。

(5) 導入機能

①公共公益施設

公共公益施設については、既存施設に加え、少子高齢化や市民交流機能等、地域の生活拠点としてふさわしい機能を付加することが考えられる。即ち「浜見平地区まちづくり整備実施計画」に示されているとおり、生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点の形成を目指すということから、日常生活を支える公共公益サービス機能の確保やファミリー世帯の定住化に向けた生活支援機能の充実、高齢者及び障害者福祉機能、暮らしを支えあうまちづくりが展開できる機能、多様な市民活動を支援しコミュニティ形成に寄与する機能を導入するとともに、防災機能を併せ持った公園との連携による防災拠点機能の向上を図るものとする。

②商業施設等

商業施設については、従来の郊外型、ロードサイド型の商業空間から脱却し、南西部の生活拠点として、「衣」「食」「住」「遊」の機能が満たされ、子供からお年寄りまでが楽しめる拠点地区の形成を担うものとする。具体的には、地域の需要等を考慮し、スーパーマーケット等を中心に、ドラッグストアや書店等の個店、郵便局・銀行等が複合した近隣型の商業施設の他、ホームセンター、市民の健康増進を図るフィットネスセンターなどが考えられる。

③導入機能の相互連携

生活拠点ゾーンは、日常生活の利便に供する店舗やサービス施設、公共公益施設等が複合した土地利用を目指しており、導入される各施設が相互に機能連携し、賑わいがあふれ、生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点を形成することが考えられる。

3 景観デザイン

本地区は、「茅ヶ崎市景観条例」に基づき、「浜見平特別景観まちづくり地区」に指定されている。

景観デザインについては、「茅ヶ崎市景観計画浜見平特別景観まちづくり地区の景観形成基準」に適合した計画とすると共に、次に掲げる各項目について配慮し、市民の多様な交流と活動を誘発する賑わいのある街なみ形成を図るものとする。

(1)まちかど

左富士通りと鉄砲道の交差点部は、浜見平地区の顔となる重要な場所であり、街区間で調整を図り、オープンスペースの確保とシンボルツリーや建築物等で対峙させる等デザインの工夫に努めるものとする。

(2)界隈性のある都市空間

左富士通りや鉄砲道から、公園や松尾川緑道に至る通り抜け通路等を整備し、道路沿いには歩道状空地を確保する等、界隈性のある都市空間の形成に努めるものとする。

また、駐車場は建物上部に確保する等、地上部は可能な限り歩行者を中心とした空間として確保し、緑化に努めるものとする。

(3)建物デザイン

「暖かさ」や「ナチュラル感」等をキーワードとした演出を図り、魅力的な歩行者空間の形成と拠点としての賑わいや親しみやすさを創出するため、道路、歩道状空地、通路、広場に面する建物の低層部は、公共的空間との一体性を確保するとともに、長大な壁面や駐車場については、緑化や縦方向の素材の変化などによる分節化に努めるものとする。

(4)広告物等のデザイン

生活拠点ゾーンの広告物やサインは、集約広告物板や広告物の掲出位置、デザインの統一等、わかりやすく洗練されたものとする。

4 周辺環境等への配慮

(1)緑化

積極的に、敷地内の緑化、屋上緑化、壁面緑化等を図るよう配慮すること。

(2)日照

近隣の土地利用の現況及び将来の動向を勘案し、近隣の日照に配慮すること。

(3)風環境

近隣への気流の変化については、風速増加によって著しい影響を及ぼさないよう、有効な予防措置を講じること。

(4)環境負荷低減

積極的に、環境関連の新技术を導入するなどし、CO₂削減等環境負荷の低減に配慮すること。

(5)電波障害等

電波伝搬路障害及びテレビ受信障害が生じないように、関係機関と協議して適切な措置を講じること。

(6)ユニバーサルデザイン

積極的に、ユニバーサルデザインの導入を図るよう配慮すること。

(7)消防

はしご車の寄り付きスペース、消火活動上有効な施設を設置する等、防災対策に配慮すること。

(8)避難

利用者が安全に避難できるよう、適切な避難経路の確保、避難施設の設置等に配慮すること。

(9)その他

その他、騒音、振動、臭気、粉塵、採光、排水、排気ガス、交通、生産活動、夜間照明状況、火災危険度、危険物、景観、その他 計画建築物の用途上必要と認められる事項について配慮すること。

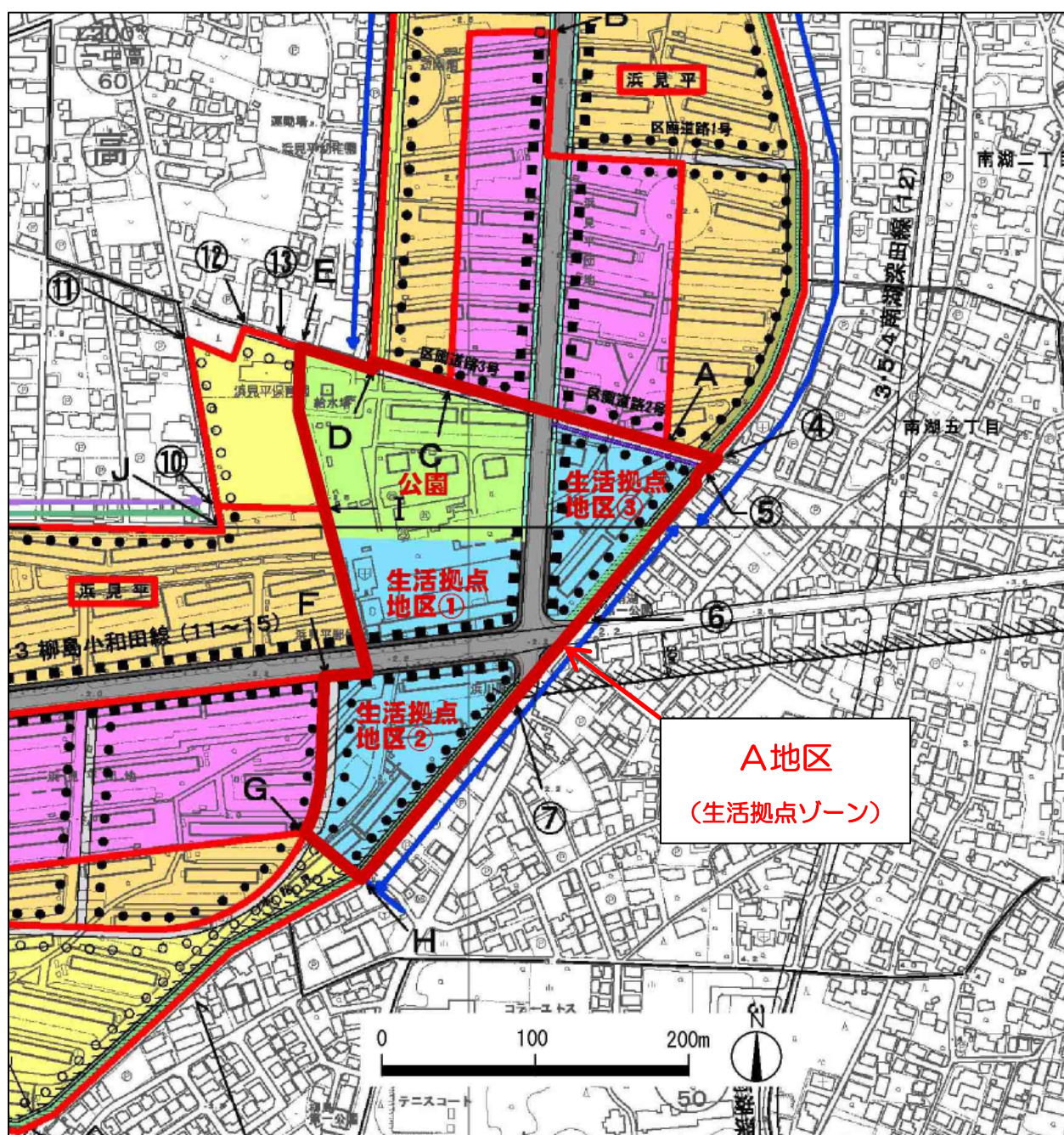
5 エリアマネジメント

賑わいのある生活拠点ゾーンの形成や持続可能な都市空間の創出を図るため、開発事業者や住民等が主体となったエリアマネジメントが重要になると考えられることから、定期的なイベントの開催（まちかど広場やオープンスペースを活用したファーマーズマーケット、手作り市等）や清掃・維持管理、活気あふれる商業空間としての運営等の取り組み、UR 都市機構や茅ヶ崎市、さらには住民の方々と連携した組織づくりについて、積極的な提案が望まれる。

表 事業計画の内容について確認が求められる項目の例

	構成	検討項目例	
I	事業の目標	○事業の目標 ○事業の方針	・事業の目標 ・土地利用の基本方針 ・公共施設の整備方針 ・建築物等の整備方針
II	都市機能の構成	○事業地区に導入する機能 ○事業規模	・導入機能の方針 ・導入機能 ・事業規模
III	公共施設の整備計画	○公共施設等の整備方針 ○公共施設等の整備計画	・基本的な考え方 ・地区施設の整備計画 区画道路 公園・広場・緑地 歩道状空地・通路等
IV	空間設計に関する内容	○事業規模の設定 ○建築物等の整備計画	・計画容積率の設定 ・全体配置の方針 ・建築物の整備方針 導入機能及び建築計画の方針 周辺環境への配慮 低炭素に資する取組 防災機能の導入 バリアフリーへの配慮 他 ・地区整備計画 建築物の用途の制限 容積率の最高限度 壁面の位置の制限 建ぺい率の最高限度 高さの最高限度 敷地面積の最低限度 形態または意匠の制限 ほか ・整備計画の計画概要 施設建築計画表 建築計画図
V	交通計画	○交通処理の方針 ○自動車交通計画 ○歩行者・自転車交通計画 ○地区内交通計画	・交通処理の方針 ・現況交通量の整理 ・将来交通量の推計 ・交通影響評価（交差点需要率計算） ・現況交通量の推計 ・将来交通量の推計 ・歩道サービス水準 ・動線計画図等
VI	供給処理施設計画	○給水施設計画 ○排水施設計画 ○ごみ処理施設計画	・給水施設計画 ・污水排水計画 ・雨水排水計画 ・廃棄物処理施設計画
VII	整備プログラム	○整備スケジュール	

別図 浜見平地区地区計画のA地区（生活拠点ゾーン） 位置図



※茅ヶ崎都市計画 浜見平地区地区計画 計画図を加工して作成