

第2章 地区整備方針

1 まちづくりの基本的方向性

(1) 基本理念・基本目標

まちづくりにおける全体的な整備方針としては、「浜見平地区まちづくり計画」において、その基本理念や計画目標が示されており、本計画においても基本的には同まちづくり計画を踏襲します。

＝「浜見平地区まちづくり計画」における全体整備方針（概要）＝

■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南西部の生活・防災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。

■計画の目標■

【トータルデザイン】

- 団地を一つのまちとして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
- 地域価値を高めるロケーション*の創出

【南西部地域の生活拠点】

- 豊かな生活を可能にする地域の生活拠点の形成「生活拠点」

【安全・安心なまちづくり】

- 安全性の高い地域づくり「地域防災拠点」
- 高齢期・子育て期の安心居住システム

【環境共生のまちづくり】

- 緑豊かな安らぎのある環境の創出「環境拠点」
- 省資源・省エネルギーへの取り組み

【魅力ある住宅地の形成】

- 多様なライフスタイルへの対応

【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の資源の保全・有効活用
- 自立的な地域活動を支える持続可能な地域のシステムづくり

*地域ストック：地域に蓄えられている様々な資源。

*ロケーション：場所。位置。

(2) 基本コンセプト

浜見平地区の団地建替え事業は、基本理念に示されるよう、単に老朽化した団地を更新するのではなく、建替えを契機として、地域の安全性や利便性の向上など、地域全体の生活環境の質を高めるとともに、多様な世代が交流し、支えあいながら持続可能なコミュニティを育むことを目指す、地域再生型のプロジェクトです。

したがって、本整備実施計画を通じて目指すべきまちの将来像として、以下のコンセプト*を設定します。

建替え事業を通じた多様な世代層の居住を促しながら、新旧の住民が「交流」する暮らしの中で、お互いが「支えあう」意識や活動を育み、地域住民の温かい眼差しのもと、子どもや高齢者が安心して暮らすことのできるまちづくりを目指します。

様々な世代の住民が暮らし、交流し、

支えあいの中で育む 持続可能なコミュニティ

(3) 整備実施計画策定上の基本方針

上記の基本コンセプトの実現を図るためには、コミュニティの核となる「生活拠点ゾーン」における導入機能や空間整備のあり方を明確化するほか、生活拠点ゾーンと周辺地域とを結ぶ適切な歩行者等のネットワークを構築し、また、生活拠点に至る快適で親しみのあるアプローチ*空間をいかに演出するかが大きなテーマといえます。

したがって、本書「浜見平地区まちづくり整備実施計画」においては、主に生活拠点を構成する土地利用や機能のあり方、また、そこに至るアプローチ空間のより具体的な整備内容を明らかにすることを主旨とし、以下の視点をテーマとした上で個別の整備計画案の策定を図ります。

生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点機能を導入します。

- ・これまでの居住者や新たに入居するファミリー層が魅力を感じ、入居への意欲が高まるよう、利便性の高い商業施設や子育て支援等の充実を目指す公共公益施設の導入を進め、様々な世代が集い・交流する生活拠点ゾーンを形成します。
- ・高齢化社会の進展に対応できるよう、高齢者福祉等の充実を目指す公共公益施設の導入を進めるほか、道路や公園等におけるバリアフリー化を進めます。
- ・公園については、地域コミュニティの交流・記憶の核となる場として、既存の団地・公園等の資産を活かしながら、新たな思い出を育む憩い・集いの場として整備します。

*コンセプト：計画全体につらぬかれた、骨格となる発想や観点。

*アプローチ：建物・施設への導入路。

大規模災害の発生に備えた防災機能を充実します。

- ・ 防災拠点機能を担う公園については、通常時の適正な公園機能を確保した上で、大規模災害の発生時に適切な避難場所として機能するように防災備蓄倉庫を配備するほか、避難生活を支える防災施設の配置を図ります。

生活拠点・防災拠点に至る安全で快適なアプローチ空間を整備します。

- ・ 生活拠点ゾーンに至る幹線道路（鉄砲道、左富士通り）については、電柱の無い安全性の高い避難路として機能するよう電線類地中化を進め、また、沿道敷地等の活用を図りながら歩道空間の充実を図ります。
- ・ 日常生活においては、商業・公益施設、公園の利用者にとって、快適で親しみやすいアクセス*が確保されるように沿道敷地等を活用した豊かな植栽を施すほか、親しみの持てる建築デザイン等を誘導します。

自らの手でまちを保ち、暮らしを支えあう協働によるまちづくりに取り組みます。

- ・ 事業の進捗にあわせて、住民自らがまちづくりに関わるができる開かれた場づくりを行い、協働のまちづくりの機運を醸成します。
- ・ 住民自らがコミュニティの課題に取り組み、解決策を探り行動する契機づくりを行い、支えあうコミュニティの育成を支援します。

*アクセス：接近すること。また、交通の便。

2 土地利用方針

(1) 土地利用ゾーニング

地区の土地利用ゾーニングについては、「浜見平地区まちづくり計画」において、幹線道路が交差する地区の中心部に「生活拠点ゾーン」を配置し、その周囲を中高層住宅地区、低層住宅地区で囲う案が定められており、本計画においても同案を前提とします。

＝「浜見平地区まちづくり計画」における土地利用イメージ図＝



注)「浜見平地区まちづくり計画（平成 20 年 1 月、(24 年 3 月改訂)）」土地利用イメージ図を転載。

■土地利用ゾーニング図

(2) 地区計画に基づく土地利用方針・規制内容

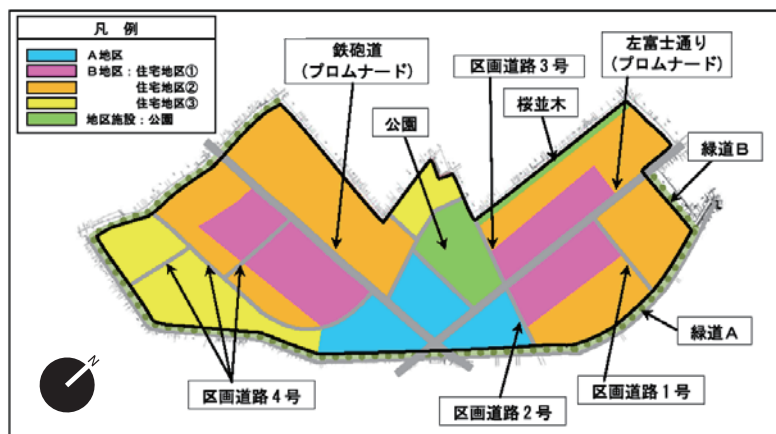
浜見平地区においては、平成 20 年 3 月に「浜見平地区地区計画」（以下、地区計画と称す。）を都市計画決定しており、区域内を 2 地区（A 地区、B 地区）に分け、B 地区については更に 3 つの住宅地に区分し、土地利用や地区施設の方針を定めるほか建築物の高さ・壁面後退等に関する規制を行っています。

地区計画の主な内容は、以下のとおりとなっています。

ア 地区区分

宅地は以下のとおり区分されています。

- A 地区 ： 公共公益施設、商業施設
- B 地区 住宅地区①：中高層住宅を主体とする住宅地
- 住宅地区②：中層住宅を主体とする住宅地
- 住宅地区③：低層住宅を主体とする住宅地



■地区施設・地区区分図

イ 地区施設

1)公園 : 1.4ha

プロムナード* : 幹線道路沿い宅地の歩道状空地 幅3m (道路両側)

区画道路 : 1～4号

4)緑道 : 緑道 A 松尾川雨水幹線上部 + 隣接敷地2m
緑道 B 雨水排水路上部

桜並木 : 幅員 10m

ウ 容積率・建ぺい率・敷地面積の最低限度

	A 地区	B 地区		
		住宅地区①	住宅地区②	住宅地区③
容積率	200%	150%		
建ぺい率	60%	40%	50%	60%
敷地面積	—	1,000 m ² 以上、かつ、住戸数に 40 m ² を乗じた面積以上		145 m ² 以上

容積率 : 敷地面積に対する、建物の延べ床面積 (各階の床面積の合計) の割合

建ぺい率 : 敷地面積に対する、建物の建築面積 (建物の外周を敷地に投影した面積) の割合

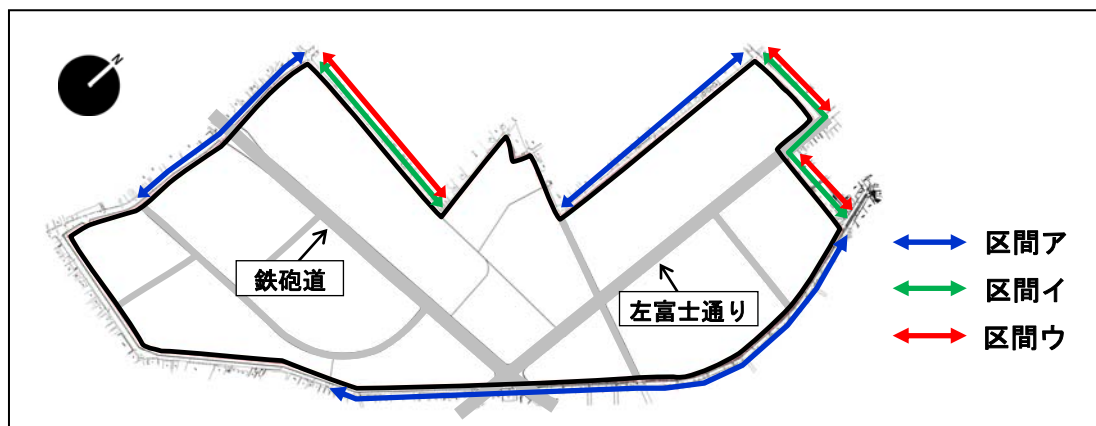
エ 壁面位置・建築物の高さ

下表のとおり、地区区分ごとに、敷地境界からの壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度が定められています。

なお、建築物の高さを別に定める特定区間においては、次頁に示す壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度が定められています。

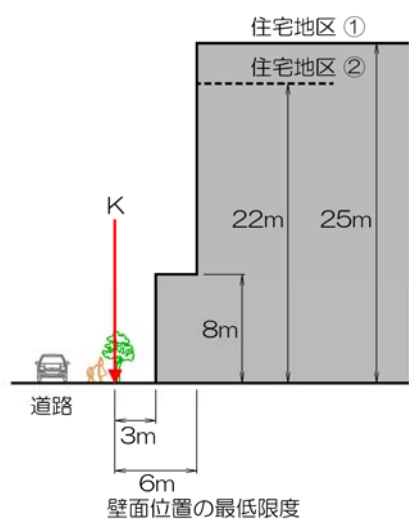
	A地区	B地区		
		住宅地区①	住宅地区②	住宅地区③
敷地境界からの壁面位置の制限	3m (鉄砲道・左富士通り沿いの高さ8m以上の建築物: 6m)	3m (鉄砲道・左富士通り沿いの高さ8m以上の建築物: 6m)	3m	1m (鉄砲道・左富士通り沿いは規制なし)
建築物の高さの限度	—	25m	22m	10m

*プロムナード: 散歩の場所 (散歩道・遊歩道) を意味する語。



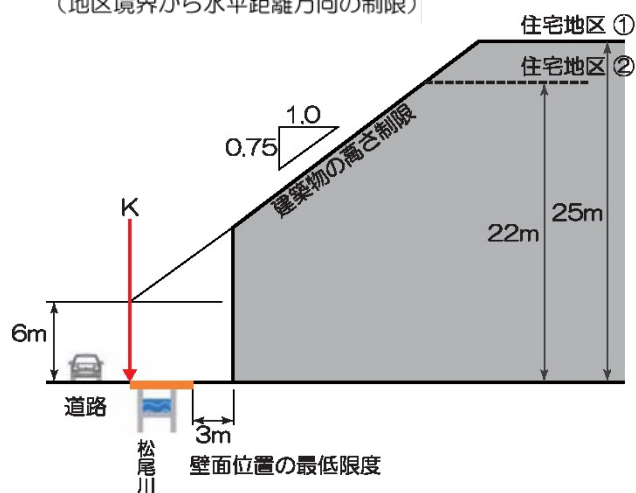
■建築物の高さを別に定める特定区間

鉄砲道、左富士通りの壁面位置高さ制限



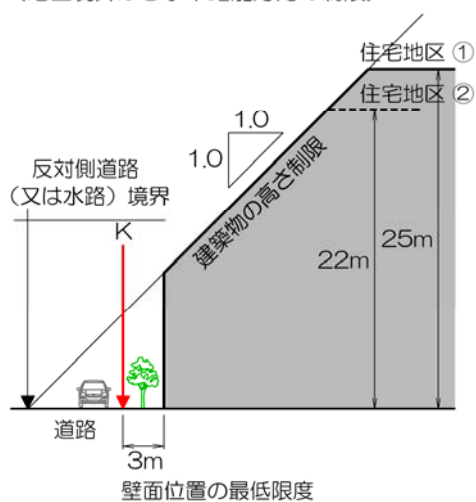
区間ア

(地区境界から水平距離方向の制限)



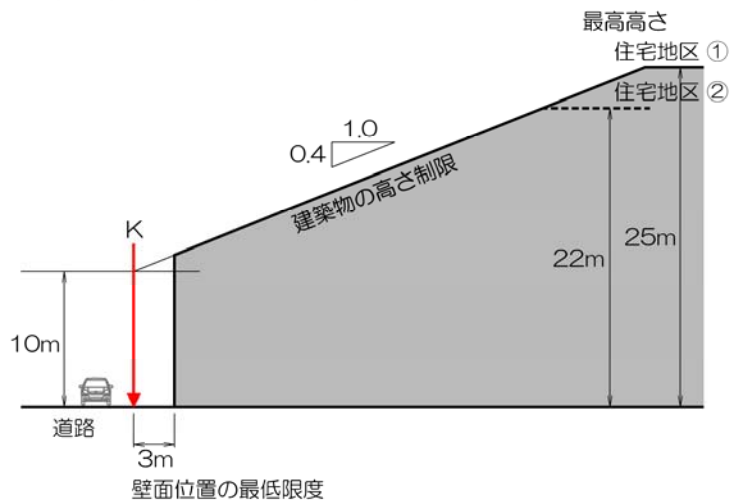
区間イ

(地区境界から水平距離方向の制限)



区間ウ

(地区境界から真北方向の制限)



■特定区間における建築物の高さの制限