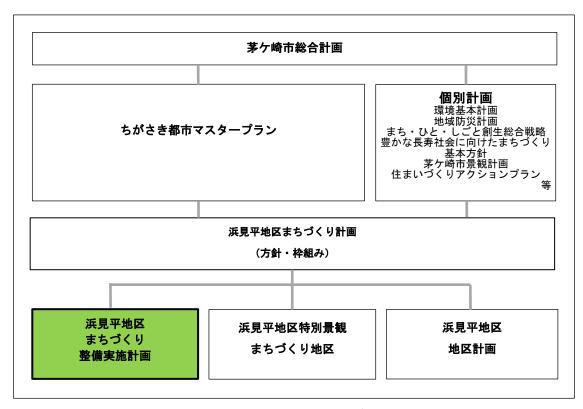
序 章 整備実施計画の見直しにあたって

1 計画策定の経緯

浜見平団地は昭和 30 年代後半に日本住宅公団(現在:独立行政法人都市再生機構、以下「UR 都市機構」という。)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整備がなされました。しかし、近年の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等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るようになりました。

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ます。加えて、本市は茅ケ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・高齢化に対応した、地域に密着した生活利便施設の充実が必要とされています。

市では、「茅ヶ崎市総合計画」の実施計画において、団地の建替えを具体的な計画事業として位置づけており、平成 20 年策定の「ちがさき都市マスタープラン」においても、浜見平地区を生活・防災の機能を持つ拠点、景観拠点として位置づけ、整備の方向性を定め、UR 都市機構の団地建替え事業に併せ、地域特性を踏まえたコンパクトで持続可能な地域社会・地域活動の実現を目指すとともに、市南西部の生活・防災拠点として整備を行うため、まちづくりの全体的な指針となる「浜見平地区まちづくり計画」を平成 20年1月に策定しています(平成 24 年 3 月一部改訂)。



■整備実施計画の位置づけ

また、同まちづくり計画に基づき、同年3月に「浜見平地区地区計画」を指定(平成26年1月一部変更)するほか、同年5月には「浜見平地区都市デザインガイドライン*」を策定(平成23年茅ヶ崎市景観計画に基づく浜見平特別景観まちづくり地区指定)し、良好な環境・景観を形成する上での指針と手続きを定めています。

その後、「浜見平地区まちづくり計画」を踏まえつつ、事業主である UR 都市機構や地域住民の方々との合意形成のもと、より具体的な整備内容を定めるため、平成 22 年 10 月に「浜見平地区まちづくり整備実施計画」を策定(平成 24 年 3 月一部改訂)し、整備が進められてきています。

2 第2次浜見平地区まちづくり整備実施計画策定の目的

「浜見平地区まちづくり計画」が策定されてから既に約9年が経過し、この間、UR 都市機構の賃貸住宅、民間分譲集合住宅、生活拠点ゾーンのハマミーナ(茅ヶ崎市南西部複合施設)及び商業施設が整備され、また公共施設では左富士通りやしろやま公園(一部供用)、松尾川緑道のせせらぎ等が整備され、区域の概ね三分の一の整備が完了しています。

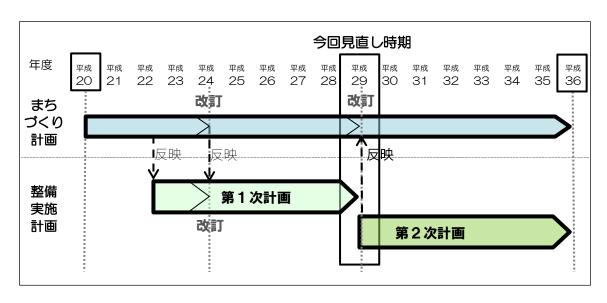
一方、この間、東日本大震災を契機とした防災・環境面の重要性の再認識や、高齢化の更なる進展に加え、人口減少時代に突入し、地域で支え合うコミュニティ*形成についても重要視されるようになる等、昨今の社会経済状況は大きく変化してきています。

さらに、まちづくり推進体制については、「浜見平地区まちづくり推進検討会議」による事業調整やデザイン調整が既に複数街区において実践されており、NPOまちづくりスポット茅ヶ崎の設立と地域に開かれた会議体「しろやまコミュニティ会議*」の創設等、当初計画された組織づくりの段階から具体的な活動を推進する段階に入って来ています。

本計画は、この様な状況を踏まえ、これまでの浜見平地区まちづくり整備実施計画(以下「第1次整備実施計画」という。)を引き継ぎながら、団地再生による持続性の高い地域拠点形成の更なる展開と戦略的取組みを目指し、今後の具体的な整備内容を定めるものであり、「第2次浜見平地区まちづくり整備実施計画」(以下「第2次整備実施計画」という。)として策定するものです。

今後、この計画に基づく具体的な整備に当たっては、市、UR都市機構、関係事業者等と協議・調整を行い、役割分担を明確にしながら事業を実施していきます。また、社会経済状況の変化等により、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

なお、本計画の策定に際しては、地域住民や学識経験者、UR都市機構、市からなる「しろやまコミュニティ会議」において意見交換を行いながら検討を進めています。



■まちづくり計画との関係と計画目標年次

^{*}コミュニティ:居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会。町村・都市・地方等、生産・自治・ 風俗・習慣等で深い結びつきをもつ共同体。地域社会。

^{*}しろやまコミュニティ会議:地域のにぎわいとコミュニティ形成を醸成するため、市民や事業者が参画し、地域の課題や情報の共有、課題解決に向けた取組み等を話し合う組織(P112参照)

3 第2次整備実施計画策定の背景と策定の基本的考え方

(1) まちづくりの進捗状況

団地建替え事業では、UR 都市機構の賃貸住宅、民間分譲集合住宅、生活拠点ゾーンのハマミーナ(茅ヶ崎市南西部複合施設)及び商業施設が整備されています。

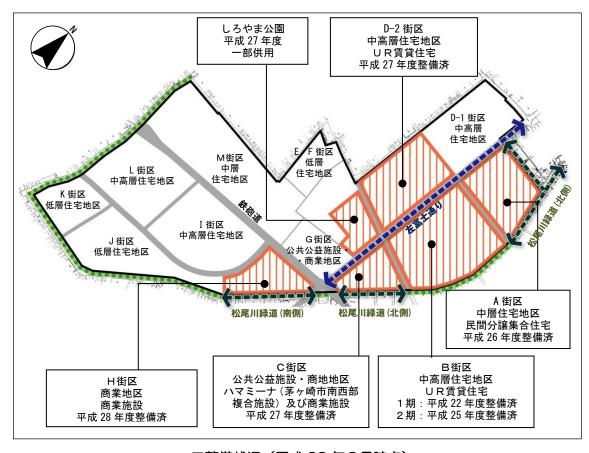
また、公共施設では、左富士通り、しろやま公園(一部)、松尾川緑道(せせらぎ)等が整備されており、区域の概ね三分の一の整備が完了しています。

表 団地建替え事業進捗状況

街区	施 設・用 途	整備時期
Α	民間分譲集合住宅	H26 年度
В	UR賃貸住宅	1 期: H22 年度
		2 期:H25 年度
С	ハマミーナ(茅ヶ崎市南西部複合施設)及び商業施設	H27年度
D-2	UR賃貸住宅	H27年度
Н	商業施設	H28 年度

表 公共施設整備の進捗状況

施設名	面積•延長	整備時期
しろやま公園	約 0.6ha	H27 年度一部供用開始(全体で約 1.4ha)
松尾川緑道(北側)	約 420m	H26 年度B街区隣接部を除き供用開始
松尾川緑道(南側)	約 160m	H28 年度 H 街区隣接部供用開始
左富士通り	約 480m	H28 年度整備完了



■整備状況(平成29年3月時点)

(2) 社会経済状況の変化

第1次整備実施計画策定後、人口減少社会の到来や高齢化の更なる進展、東日本大震 災から学ぶべき防災対策やコミュニティの重要性等、社会経済状況は大きく変化してい ます。

ア 人口減少と高齢化の更なる進展

市の人口は、平成32年にピークを迎え、その後減少に転じ、平成47年の推計では現在と同じ水準となることが見込まれています。高齢化率も現在の25.2%から平成47年では30.7%となることが推計されており、持続可能な活力ある地域社会の実現に向けて、長期的かつ総合的な視点からの対策が必要となります。

イ 安全・安心のまちづくり

浜見平地区は、市南西部地域の生活・防災の機能を持つ拠点として位置づけられ、ハマミーナ(茅ヶ崎市南西部複合施設)やしろやま公園において、防災施設や防災備蓄倉庫が整備されています。

平成23年3月11日の東日本大震災では、津波対策が大きくクローズアップされるとともに、人々の絆、地域のコミュニティの重要性が再確認されました。浜見平地区においても、集合住宅の住棟の屋上を津波一時退避場所にすることや地域での防災訓練の実施等、地域と連携した防災対策に取り組んで来ています。

今後は、既に整備された防災設備を市民に周知する等、さらなる意識啓発や緊急時の 対応方策が課題となっています。

ウ 環境共生のまちづくり

浜見平地区では、景観形成基準において、市内の緑化基準よりさらに緑化率を高めた「環境緑化率」を盛り込むことや壁面緑化の推進等、これまでも積極的な緑化に取り組んでいます。

また、環境面では、都市活動に由来する地域温暖化対策を進めることが求められており、都市における二酸化炭素の排出削減は、エネルギー問題への取組みという面だけでなく、歩いて暮らせるまちづくりや緑豊かなまちづくりとも関連してきます。 UR賃貸住宅では太陽光発電を利用し、再生可能エネルギーの利用が実践されています。 電力の規制緩和では、一般家庭や商店を対象とする低圧電力の販売も自由化され、受給者側が供給先を選択できることから、自然エネルギーを中心とした供給先を選択することも可能になります。

エ 地域医療福祉拠点化への展開

健康長寿社会の実現に向けて、国土交通省は、「スマートウェルネス住宅・シティ*」を実現するための取り組み支援を展開しています。また、厚生労働省は、平成37年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地

で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・ サービス提供体制(地域包括ケアシステム)の構築を推進しています。

これらの流れを受け、UR都市機構は、平成26年度から、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して、「地域医療福祉拠点化によるミクストコミュニティ*の形成」を施策として掲げ、平成27年度に浜見平地区もその取り組みを行う地区として位置づけられています。

既に浜見平地区では、生活拠点ゾーンに医療モールが整備され、健康増進につながる 公園・グラウンドや緑道が整備されており、これら施設と連携することにより、地区全 体における地域医療福祉拠点化を図ることが十分に可能であり、地域の生活環境の向上 に寄与することが考えられます。

オ 住まいづくりの考え方の変化

住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)では、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、住宅の維持管理やリフォームの適切な実施等、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた新たな住宅施策の方向性を提示しています。

最近の若い世代は、友人とのつながりや地域とのつながりを大切にし、「どこに住むか」ではなく「どういう暮らしをしたいか」を一番に考える人が多くなっていると言われています。このような住まいへの価値観の変化や意識の変化が、シェアハウス*やリノベーション住宅*の人気にもつながっていると考えられます。また、これまで培われた住宅地としての快適性や地域・学校のコミュニティは、若い世代にとって、子どもを育てる環境のための得難い魅力にもなります。

高齢者の住まいについても、健康寿命の延伸、住み慣れた地域で生活を営み続けることを意識した取り組みや世代のバランスの維持が必要です。

茅ヶ崎は「自由な」「明るい」「ゆったりとした」といったイメージを持っており、浜 見平地区では人や地域とのつながりを大切にしながらどのような暮らしをするかを提案 し、世代バランスのとれたミクストコミュニティを実現していくことが重要になります。

(3) 上位関連計画の整理

社会経済状況の変化に対し、市の施策として対応していくため、「ちがさき都市マスタープラン」では平成 26 年3月に東日本大震災の教訓を活かした都市づくりの展開等を別冊で取りまとめる等、まちづくり関連の計画等を改訂または策定しています。ここでは、第2次整備実施計画に関連し、第1次整備実施計画後に策定または改訂している計画を整理します。

ア 茅ヶ崎市総合計画基本構想(平成23年3月)

「茅ヶ崎市総合計画基本構想」は、平成32年度を目標年次に、将来の都市像を「海と

^{*}ミクストコミュニティ:高齢者や子育て世代等、様々な世代がつながるコミュニティのこと。

^{*}シェアハウス:一つの賃貸住宅を複数人で共有して暮らすこと。

^{*}リノベーション住宅:既存の建物を改修して、用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えた住宅のこと。

太陽とみどりの中でひとが輝きまちが輝く湘南・茅ケ崎」とし、以下の5つのまちづくりの基本理念に基づき、政策目標と施策目標を掲げています。

- 学び合い育ち合うみんなの笑顔がきらめくひとづくり
- いきいきと暮らすふれあいのある地域づくり
- 安全でやすらぎのある持続可能な暮らしづくり
- 人々が行きかい自然と共生する便利で快適なまちづくり
- ・一人一人の思いが調和し未来をひらく行政経営

浜見平地区は、将来都市構造の中で、「生活と防災の機能を持つ拠点」「景観拠点」として位置づけられており、周辺地区も含め、少子・高齢化を考慮し、団地の建替えに合わせ生活の利便性や防災性の向上を目指すとともに、地域に必要な公共施設や商業施設の整備を段階的に進めることとしています。

イ ちがさき都市マスタープラン(平成20年6月、別冊:平成26年3月)

「ちがさき都市マスタープラン」は、平成39年度を目標年次に、将来都市像を「『湘南の快適環境都市』~みんなでつくる 住み続けたいまち ちがさき~」として、将来都市構造及び分野別と地域別の取組み方針を示しています。

浜見平地区は、将来都市構造の中で、「地域の生活・防災の機能を持つ拠点」として位置づけられており、重点的に取り組む施策として、以下の内容が示されています。

- ・ 浜見平地区は、周辺地区も含め、少子・高齢化を考慮し、生活の利便性向上や防災性の向上をめざします。

また、平成 26 年3月に策定された「別冊」では、本編策定の平成 20 年 6 月からの 5 年間の社会経済状況等の変化や進捗状況の確認を踏まえ、都市防災の方針について、東日本大震災の教訓を活かした都市づくりの展開等が掲げられており、浜見平地区においても、これらの施策に対応した取り組みが求められています。

なお、「ちがさき都市マスタープラン」については、現在、改定中です。

ウ 茅ヶ崎市環境基本計画(平成23年3月)

「茅ヶ崎市環境基本計画」は、平成32年を目標年次に、以下の4つの環境の保全及び 創造の基本理念を掲げています。

- 健全で恵み豊かな環境を享受し、これを将来の世代に継承する。
- 自然と人との豊かなふれあいの実現をめざす。
- 環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築をめざす。
- 地球環境保全を自らの問題として認識し、積極的に推進する。

また、目指すべき環境の将来像を実現するため、環境施策の基軸として次の5つのテーマを掲げています。

- 特に重要度の高い自然環境の保全
- 市域全体の自然環境の保全・再生の仕組みづくり
- ・ 資源循環型社会の構築
- ・ 低炭素社会の構築
- 計画を確実に進めていくための人づくり

浜見平地区においても、環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築をめざし、資源循環や地産地消、CO₂や温室効果ガス排出量の削減に向けた取り組みが求められています。

エ 茅ヶ崎市地域防災計画(地震災害対策計画)

(平成30年2月修正、茅ヶ崎市防災会議)

「茅ヶ崎市地域防災計画(地震災害対策計画)」は、茅ヶ崎市の防災ビジョンに基づき、 ソフト・ハードの両面から種々の防災対策を取り組むとしており、以下の4つの防災ビジョンを掲げています。

- 市民と行政等が一体となった防災体制の確立
- 災害に強いちがさき
- ・ 広域応援・受援体制の確立
- 市民と地域の絆で築く共生社会の実現

浜見平地区については、浜見平地区における機能の拡充として、以下の内容が示されています。

- ・浜見平地区拠点整備事業において、地域の応急対策活動等を行う拠点としての機能 を確保します。
- ・公園は、延焼火災等からの避難を可能とした防災空間を確保し、一時的な避難生活を支える防災設備の配置や防災備蓄倉庫の確保並びに防災用資機材の整備等を行います。復旧・復興時においては、住宅再建等の長期的な復興活動に向け、応急仮設住宅の建設用地等として利用します。
- ・避難対策として、松尾川は暗きょ化・緑道化し、迅速な避難が行えるよう整備し、 団地住棟は、UR都市機構との連携を図り、津波一時退避場所としての機能を確保 します。
- ・公共公益施設は、周辺の地区防災拠点と連携し、必要な情報の収集・発信等の役割 を担います。

オ 豊かな長寿社会に向けたまちづくり基本方針(平成27年2月)

「豊かな長寿社会に向けたまちづくり基本方針」は、平成37年度を目標年次に、「元気で、自分らしく、生涯暮らせるまち 湘南 茅ケ崎」を将来像とし、茅ヶ崎市に住みたい、住んでよかったと感じる人が増え、世代間のバランスのとれた人口構成のもと、持続的に発展していくまちを目指すとしています。

その中で、「子どもを産み育てやすく子育て層が住みやすいまち」、「高齢者が生きがい

を持って活躍できるまち」、「健やかな生活を営み住み続けることができるまち」を3つの施策の柱とし、それを支える基盤として、「ソーシャルキャピタル(社会関係資本:人々のきずな、支え合い)の強化、醸成を掲げています。

高齢化の著しい浜見平地区では、

- セカンドライフのプラットフォーム(高齢期における社会参加の仕組みづくり)
- 高齢者の能力を生かした放課後の学びの場
- ライフステージに応じた住み替えの仕組み
- 住み慣れた地域で住まい続けることができる在宅医療
- コミュニティ食堂など多世代交流の場
- 健康増進と虚弱化予防のための事業
- 等、豊かな長寿社会のライフスタイルの実現が求められています。

カ 茅ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年3月)

「茅ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、平成31年度を目標年次に、以下の望ましいまちの状態(イメージ)が示されています。

- ・茅ヶ崎で、自分らしいライフスタイルを見つけて住み続けられる
- ・ライフスタイルにあった働き方を選び、安心して結婚・出産・子育てができる
- ・若者からシニア世代まで、多様な力を持った人が地域や産業・経済活動でいきいき と活躍できる
- ・海・里山の良好な環境とコンパクトな市街地のバランスが保たれている

この中で、リーディング・プロジェクトのひとつとして、「多世代をつなぐ住まい・交流プロジェクト」が掲げられており、高齢者向け住宅の整備誘導、交流等の空間、子育て支援住宅を設置するとしています。また、多世代共生拠点を核としながら、住み替え、交流のモデルを創出し、多世代共生のコミュニティを拡張するとしており、浜見平地区は、その一翼を担うことが期待されています。

キ 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン(平成26年3月)

「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」は、平成35年度を目標年次に、「湘南茅ヶ崎らしい様々なライフステージに応じた住まい方ができるまち」を将来像とし、以下の3つの方針を掲げています。

- ・安心して住み続けられる住まいづくり
- ・まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づ くり
- ・民間と連携・協働した住まいづくり

浜見平地区では多様な世代が暮らす持続可能な地域社会の構築を目指し、民間事業者 との連携・協働によるライフステージごとの多様な住宅の供給を進めていくことが求め られています。

ク 茅ヶ崎市景観計画(平成27年7月改訂)

「茅ヶ崎市景観計画」は、平成 29 年度を計画の目標期間とし、「湘南の快適環境都市」 「茅ヶ崎らしさを守り育て、魅力ある茅ヶ崎の創造」「市民参画の景観まちづくりの推進 と定着」を基本理念に、以下の基本目標を定めています。

- ・豊かな自然や貴重な歴史・文化資源を守り、継承します。
- 地域の資源や特徴を活かしつつ進めます。
- 人にやさしいまちづくりを進めます。
- 市民・事業者・行政が連携して進めます。
- ・ 湘南茅ヶ崎のイメージにふさわしいまちづくりを進めます。

この中で、浜見平地区は海岸地域景観ゾーンの景観拠点に位置付けられ、平成 23 年 4 月に景観まちづくりを重点的に進める必要がある地区として、「浜見平地区特別景観まちづくり地区」に指定され、「空とみどりにつつまれ、再生される表情豊かなまち」を景観形成のテーマとし、以下の5つの基本目標と基本目標ごとに方針と景観形成基準を定めています。

- 記憶を継承する空間づくり
- ・みどりに包まれる生活環境の創出
- シンボル軸にふさわしいまち並み形成
- 表情豊かなまちづくり
- 快適で安心できる歩行者・自転車空間の創造

なお、「茅ヶ崎市景観計画」については、現在、改定中です。

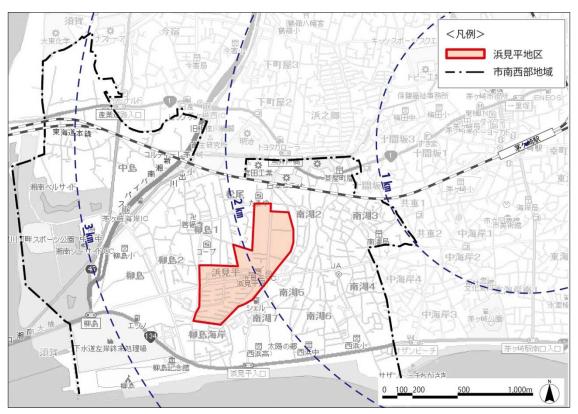
(4) 第2次整備実施計画策定の基本的考え方

第2次整備実施計画は、これまでの整備内容を踏まえながら、残された街区等の具体的な整備計画について、以下の基本的考え方に基づき策定するものとします。

- ●第1次整備実施計画に基づき実現した整備内容を反映するとともに、新た な周辺開発等との連携を考慮します。
 - ・左富士通り沿いや生活拠点ゾーン等の整備完了内容の反映
 - (仮称) 柳島スポーツ公園や道の駅整備等の新たな周辺開発との連携
- ●近年の社会経済状況の変化を踏まえ、市の新たな施策との整合を図りなが ら、今後のまちづくりに反映する内容を整理します。
 - ・防災、環境、少子高齢化・人口減少、住まい等の社会経済状況の変化への対応
 - ・ 上位計画、関連計画等に掲げられた市の新たな施策等との整合
- ●まちづくりの推進体制の具体的取り組みを踏まえ、今後の展開の方向性を 示します。
 - •「浜見平地区まちづくり推進検討会議」や「NPO まちづくりスポット茅ヶ崎」、「しるやまコミュニティ会議」の位置づけと役割
 - ・ 地域との連携等による今後の活動の展開

4 対象地区の位置

浜見平地区は、茅ヶ崎市の南西部地域にあり、茅ケ崎駅から約2km に位置しています。 第2次整備実施計画の対象地区は、第1次整備実施計画と同様に浜見平地区を対象と します。



■位置図