

6 住宅・住環境整備計画

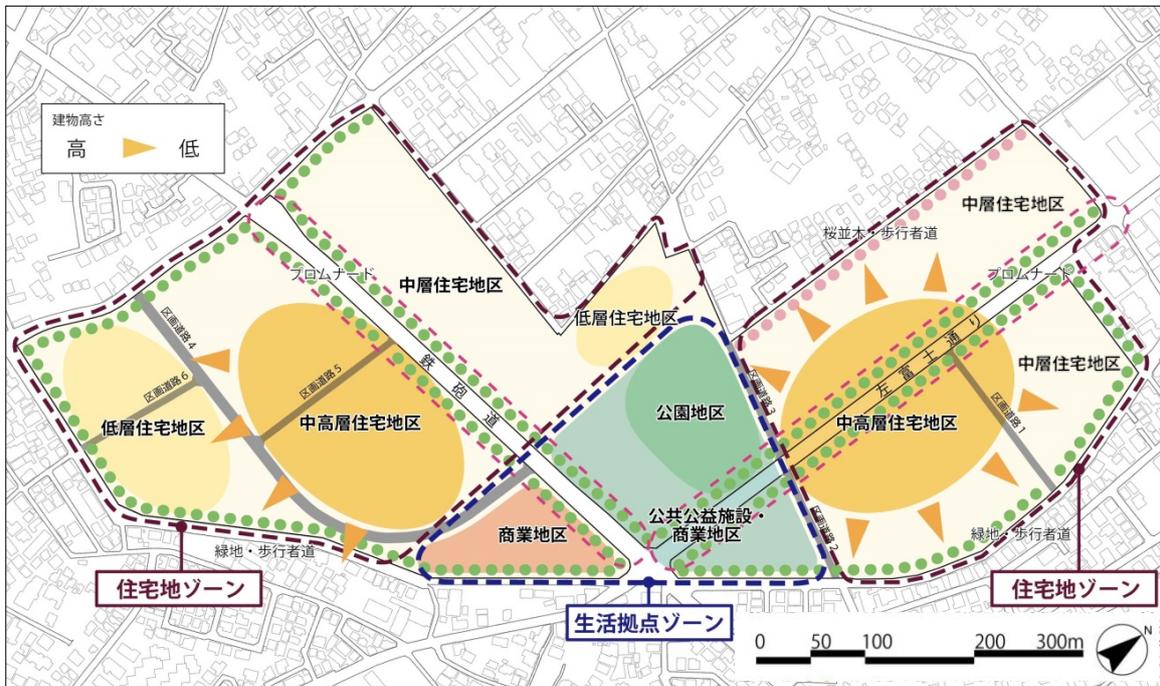
(1) 「浜見平地区まちづくり計画」における位置づけ

住宅・住環境整備計画については、「浜見平地区まちづくり計画」において「住宅施策イメージ」として、次のように位置づけられています。

＝「浜見平地区まちづくり計画」における住宅・住環境整備計画の位置づけ＝ (住宅・住環境整備関連のみ抜粋)

【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とおり計画する。



注)「浜見平地区まちづくり計画(平成30年3月)」土地利用イメージ図を転載。

■住宅地ゾーニング・階高構成の方針

(2) 整備誘導方針

浜見平地区の住宅地・住環境について、開発事業者との事前協議等を通じ、以下の方針を踏まえた住宅地計画となるよう調整を行います。

●住宅戸数を抑制し、住環境の質の向上を重視します。

- ・茅ヶ崎市には、現在約 10 万戸^(注)の住宅があり、主世帯数に対する住宅数の比率は 1.14^(注)と、世帯数を住宅数が上回る状況にあり、空家率は 12.1%^(注)を超えています。
- ・将来人口推計によれば市の総人口は、平成 32 年をピークとして減少に転じるものと予想されており、浜見平地区においても抑制化の方向を基本とします。
- ・国や県の住宅施策の方向性は「量」から「質」への転換が図られており、浜見平地区においても、戸数を抑制した分、住戸規模の拡大やオープンスペースの充実等に振り向けるなど、良好な住環境を形成する住宅地の建設を目指します。

(注):平成 25 年度住宅・土地統計調査(総務省統計局)による値

●多様な世代が住まうバラエティに富んだ住宅の建設を目指します。

- ・高齢化の進展した浜見平地区においては、多様な世代構成のコミュニティへと再生されるよう、若者やファミリー層等の新たな世代の居住を積極的に促すこととし、近年の住宅の潮流を踏まえ、様々な世代・世帯層の暮らしに対応する多様性のある住宅建設を目指します。
- ・ファミリー世代の居住促進に向けては、保育所の整備や子育て相談体制の構築など、施設・サービス面の充実に加え、女性の起業や在宅勤務などへの対応も検討します。

●ゆとりある暮らしを育む質の高い住宅ストックを構築します。

- ・今後、一層進展が見込まれる高齢化への対応が必要であり、バリアフリー化への積極的な対応を図り、将来に渡り住み続けることのできる質の高い住宅の建設を目指します。
- ・地球温暖化への対応も重要であり、UR 都市機構においても環境配慮方針を定め、環境にやさしいまちづくりに取り組んでいます。開発事業者との協議や住宅建設に係る行政支援施策の紹介などを通じ、太陽光発電や潜熱回収型給湯暖房機の設置、複層ガラスの採用など、環境共生に向けた設備の導入を促していきます。

●歩行者・自転車にやさしい住宅地づくりを行います。

- ・少子高齢化に伴う交通弱者の増加に対応し、歩きや自転車などによる安全で快適な移動ができるよう、住宅地内においても歩行者・自転車空間の充実を促していきます。
- ・適正な自転車駐車場を確保するほか、自転車シェアシステム*の導入など、新たなしくみづくりについても検討します。

*自転車シェアシステム：自転車を共同で利用するしくみ。

●**周辺環境との調和のもと、緑豊かな環境・景観を形成します。**

- ・周辺の戸建て住宅地へ圧迫感を与えないよう、建物の高さや配置に配慮するほか、沿道や敷地境界部には積極的に植栽を施し、緑豊かな住環境を形成します。

●**防災性向上に寄与するオープンスペースの充実を図ります。**

- ・浜見平地区は市南西部の防災機能を有する拠点に位置づけられており、大きな街区の開発に際しては、地区全体の防災性が高まるよう、街区内部のオープンスペースの充実を図り、火災の輻射熱に対する遮蔽性能、津波一時退避場所の確保や広域避難場所に準じた機能の向上に努めます。
- ・浜見平地区内のオープンスペースへ周辺住宅地からのスムーズな避難が可能となるよう、地区外道路からのアクセス等に配慮した歩行者ネットワークの形成を図ります。

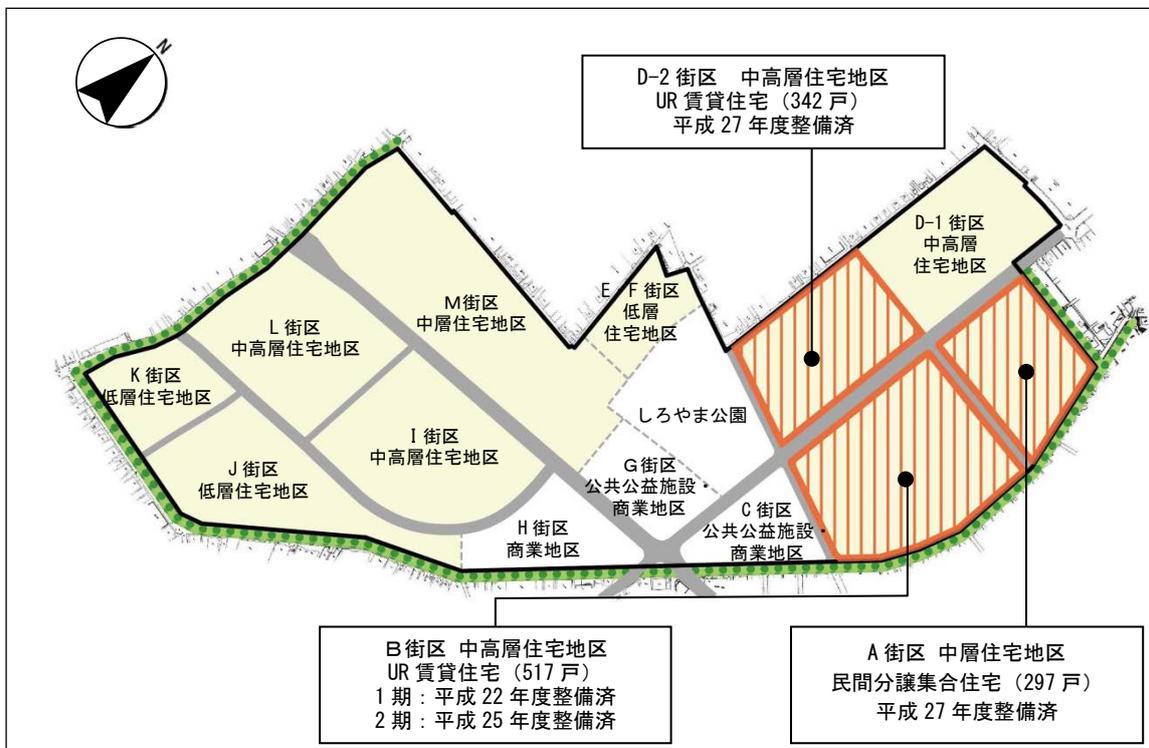
●**借上型市営住宅の整備を検討します。**

- ・住宅ストックが過剰な時代における公的住宅供給の役割及び整備方法等について検討していきます。
- ・市では、住宅に関する家賃負担等の支援が必要な世帯に向け、公的な賃貸住宅の提供を行うため、浜見平地区において約80戸（うち約40戸整備済）の借上型市営住宅*の確保を予定しています。

*借上型市営住宅：民間の土地所有者の方等に国や市の定めた基準にあった賃貸住宅を建設していただき、その住宅を市が20年間借り上げ、市営住宅として供給するもの。

(3) 整備状況

浜見平地区の住宅整備については、整備誘導方針を踏まえ、平成 29 年 3 月までに、中層住宅地区（A 街区）、中高層住宅地区（B 街区、D-2 街区）が整備され、約 1,160 戸（UR 賃貸住宅約 860 戸、民間分譲住宅約 300 戸）が建設されています。



■住宅の整備状況（平成 29 年 3 月現在）

ア A 街区 民間分譲集合住宅

A 街区の民間分譲集合住宅は、「つながる」をコンセプトに、地域や人との親密な関係性を意識し、テラスや広場等の憩いの空間を整備するとともに、周辺住宅地へ圧迫感を緩和するため、敷地境界部の積極的な緑化により、緑豊かな住環境を形成しています。

施設概要

敷地面積	約 1.6ha	種 別	分譲集合住宅
階 数	地上 7 階	戸 数	297 戸
備 考	津波一時退避場所として協定を締結		



街への顔となるリズムのある外観



左富士通りに面したバス待ちの人も座れるベンチ

イ B 街区 UR 賃貸住宅

B 街区のUR 賃貸住宅は、湘南の海や富士山、丹沢山系等、茅ヶ崎の豊かな自然が感じられる明るく開放的な空間整備を目指し、災害時に避難することが可能な中央広場やプレイロット等のオープンスペースの整備と周辺道路からのアクセスに配慮した歩行者ネットワークが形成されています。

施設概要

敷地面積	約 1.8ha	種別	賃貸集合住宅
階数	地上8階	戸数	517戸
備考	中央広場に防災トイレ、かまどベンチを設置、津波一時退避場所として協定を締結		



湘南らしさを大切にされた左富士通りのまち並み



防災機能を備えた地区コミュニティの中心となる中央広場

ウ D-2 街区 UR 賃貸住宅

D-2 街区のUR 賃貸住宅は、左富士通りや敷地西側の桜並木、敷地中央の中央小路等、通りごとの沿道空間を大切にされた整備がされています。また、B 街区と同様に、災害時に避難することが可能な中央広場やプレイロット等のオープンスペースが整備され、周辺道路からのアクセスに配慮した歩行者ネットワークが形成されています。

施設概要

敷地面積	約 1.8ha	種別	賃貸集合住宅
階数	地上8階	戸数	342戸
備考	津波一時退避場所として協定を締結 中央広場に防災トイレ、かまどベンチを設置		



左富士通り側と桜並木側とで住棟デザインに変化を与えた外観



敷地西側の桜並木

(4) 整備計画案

浜見平地区では、第1次計画の実現により、高齢化率が減少し、子育て世帯の入居による子どもの増加という状況が生まれています。第2次計画においても、引き続き、若者や子育て世帯の居住を促進するとともに、ライフスタイルに応じた住まい方を実現できる多様な住宅の供給を促進していくことが必要です。

今後整備が予定される中高層住宅地区は、I街区、D-1①街区、L街区、D-1②街区及びM街区になります。鉄砲道南側のL街区は、南側が低層住宅地区に面する街区であり、福祉系施設の導入が予定されていますので、福祉系施設を中心に南側の低層住宅地区と一体的に検討していくことが考えられます。また、低層住宅地区となるJ街区・K街区等では、地区計画に基づき、茅ヶ崎らしいゆとりのある環境の実現を検討することが必要です。

このようなことから、浜見平地区の地域特性を活かしながら、多世代が生き生きと暮らすミクストコミュニティの実現に向けて、

ア 多様な住まい方、多世代が住もうための居住形態のミックス

イ 湘南の風土を感じるゆとりあるまち並み景観と生活環境の創出が重要になります。

ア 多様な住まい方、多世代が住もうための居住形態のミックス

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、浜見平地区ではこだわりを持ちながら、いきいきと暮らせる環境が整っています。また、近年、若者の住宅に対する意識が大きく変化しており、友達とのつながりや地域とのつながりを大切にしながら暮らす傾向に変わってきています。浜見平地区が培ってきた安全性、利便性、快適性、情緒性という居住価値は、若い世代にとって子どもを育てる環境として魅力的であり、これらの価値をうまく若年世代に継承していくことが重要になります。

中高層住宅地区におけるこれまでの賃貸集合住宅や分譲マンション供給、低層住宅地区における戸建て住宅等の世帯向け住宅供給、地域医療福祉計画における若者世帯や子育て世帯の居住を促進するため、以下のような取り組みを検討します。

①複数の世帯で共同して暮らす

人との絆を大切に交流を促す施設を共有しながら、複数の家族等が共同して暮らす住宅の可能性を検討します。

②子育てにやさしい環境で暮らす

子育てしやすい環境を整備するために、UR都市機構の支援制度等を活用することや、共用スペース等にキッズスペースを確保する等子育て層に魅力的な住宅の供給を検討します。

③自分らしいライフスタイルで暮らす

貸し菜園や専用庭を併設し、土とふれあい収穫する喜びの体験を通して、世代を超えた交流を促進する菜園付き住宅の導入や働き方の多様化による在宅勤務等の増加に対応し、職住近接によるスローライフを実現するため、居住スペースにワークルームを付加した住宅の導入を検討します。

イ 湘南の風土を感じるゆとりあるまち並み景観と生活環境の創造

①基盤整備の考え方

地区の記憶を継承する空間づくりをめざし、ゆとりある空間を確保するとともに、生活者にとって安心で安全な基盤を整備します。

(ア) 区画道路

区画道路は通過交通を排除するネットワーク構成とし、交差点部や歩行者の安全性を確保するため、コミュニティ道路化等を検討します。また、地区の記憶を継承する緑道（歩行者専用道路）を再生し、松尾川緑道や鉄砲道との歩行者ネットワークを形成します。

無電柱化を原則とし、照明灯やストリートファニチャー*等についてはデザインの高質化を図り、周辺街区との調和に配慮したものとします。

(イ) 広場等

敷地内の緑道（歩行者専用道路）や広場、プレイロット、コモンスペース*等、地区の記憶を継承するゆとりある都市空間の創出を検討します。

(ウ) 空地の確保

防災空間の確保や建物周辺に空地を確保し、ゆとりある良好な居住環境と防災性の向上を図ります。

②景観デザイン

富士山への眺望を意識するとともに、みどりに包まれた生活環境の創出と調和のとれた表情豊かな景観デザインを実現します。

(ア) 眺望景観

しろやま公園やハマミーナ（茅ヶ崎市南西部複合施設）からの富士山や丹沢山地への眺望に配慮し、建物の配置や形態を工夫したものとします。

(イ) まち並み景観

まち並み景観は街区単位でなく、通りを基本に変化と統一性のある景観の実現を目指します。

*ストリートファニチャー：道路におかれている備品の総称。街灯、案内板、ベンチ、柵、バス停など、歩行者に快適さを提供するための設備のこと。

*コモンスペース：集合住宅や住宅地における多数の人が共同で利用できる空間。

(ウ) 屋根形状

屋根形状は、勾配屋根やヴォールト屋根等、建築群としての見え方やスカイライン*のデザインに配慮します。

(エ) 駐車場

駐車場は集約配置を検討し、駐車場の周囲を緑化・修景します。

戸建て住宅地では門扉やカーポートを统一的にデザインする等、まち並みの連続性と表情づくりを行うものとします。

(オ) 素材等

ウッドデッキや木製ルーバー等の自然素材を活用し、ブロック塀は避け、フェンス等の柵や空調室外機の沿道から見え方に配慮したものとします。

③周辺生活環境等への配慮

(ア) 緑化

緑豊かな生活環境を実現するために、積極的に敷地内の緑化や屋上緑化、壁面緑化等を行います。道路との境界部は生け垣やフェンスに緑化したものとするとともに、シンボルツリーの採用やテーマ性のある緑化を行い、緑のまち並みの連続性を創出します。

(イ) 環境負荷低減

再生可能エネルギーの利用や燃料電池等の新しい環境技術について積極的に導入を検討します。

(ウ) ユニバーサルデザイン

道路や街区内のオープンスペースなど、積極的に、ユニバーサルデザインの導入を図るよう配慮します。

*スカイライン：山並みの稜線などの地形、建築や建築群が織りなす輪郭と空との境界線のこと。