

茅ヶ崎都市計画地区計画の変更（茅ヶ崎市決定）

都市計画浜見平地区地区計画を次のように変更する。

名 称	浜見平地区地区計画
位 置	茅ヶ崎市浜見平
面 積	約 25.5 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部、JR 茅ヶ崎駅より約 2.1 km、国道 1 号より約 400m、国道 134 号より約 300mに位置しており、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っている地区である。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）により大規模賃貸住宅団地が建設され、郊外型の住宅地が形成されている。</p> <p>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て替えが、良質な住宅ストックへの更新のために必要と考えられた。</p> <p>「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」においては、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の中で、住宅団地の建て替え等にあたっては、生活環境や防災性の向上の観点から必要な施設の整備を行うとともに良好な住環境の育成を目指し、必要に応じて適切な用途への転換を図るとしている。また、「ちがさき都市マスタープラン」においては、生活・防災機能を持つ拠点として位置付け、周辺地区も含めた生活利便性の向上や防災性の向上を目指すこと、住宅地区については高度利用を進め、地域に必要な公共施設や商業施設を段階的に整備していくこととしている。</p> <p>このことから、浜見平地区において独立行政法人都市再生機構の団地建替事業に合わせ、地域の特性を踏まえ、コンパクトで持続可能な地域社会、地域活動のために本市南西部の生活・防災拠点としての整備を行う。</p> <p>本地区計画では、浜見平地区まちづくり計画に沿い、次の事为目标とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本地区の中心部には、住宅団地住民はもとより、本市南西部の多世代が交流し、生き生きとした新しい生活スタイルを創造・発信する生活・防災拠点へと再生するため、適切な公園、緑地や公共施設、商業施設等の整備、誘導を図ること。 2 良好な住宅市街地を形成するため、周辺環境に配慮した有効的な土地利用を図ること。 3 本地区を一つのまちとして捉え、トータルでデザインすることを図ること。また、個性を活かした魅力ある都市空間形成を進めるため、「茅ヶ崎市景観計画」に基づき、まち並みの調和を重視した秩序ある景観形成を図ること。
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、本市南西部の生活・防災拠点として、また、良好な住宅市街地の形成を図るため、次のように地区を区分し、土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区 <p>本市南西部の生活・防災拠点として、子育て世代や高齢者の生活支援、浜見平らしい暮らしと豊かな市民活動の場づくり、地域生活の活力と魅力の創出を基本方針に土地の有効利用を図り、地域に必要な公共施設や商業施設等を整備、誘導する。また、災害時に防災拠点となる公園、その他の公共空間等を確保することで、住宅市街地との調和を図る。</p> 2 B地区 <p>良好なまち並み形成を図るため、団地中央部から周辺住宅地へ向けて低くなるような密度構成とし、以下のように設定する。</p> <p>< B-1 地区 > 周辺環境や景観等に配慮しながら、中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>< B-2 地区 > 周辺環境や景観等に配慮しながら、中層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>< B-3 地区 > 周辺環境や景観等に配慮しながら、低層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</p>

地区施設の整備の方針	<p>本市南西部の生活・防災拠点にふさわしい地区施設の計画的整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線道路沿いに、まち並み景観の創出のため並木空間を保全、整備し、歩道と一体となった賑わいのあるプロムナードの形成を図る。 2 周辺地域からのアクセスを改善するため、松尾川下水路等を外部からの通行を可能にするための整備を行う。 3 既存の桜並木等の緑環境を保全、継承し、新たな緑と合わせてネットワークを形成させ、歩行者空間の充実を図る。 4 歩行者、自動車等の安全性、利便性の確保や、地域住民の生活に必要なインフラ整備のために、道路、通路等を適切に配置し、整備を行う。
建築物等の整備の方針	<p>本市南西部の生活・防災拠点として、また、周辺環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、各地区ごとに以下のとおり建築物の規制、誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区 周辺の環境や景観、防災に配慮しながら土地の高度利用を図り、商業施設、公共公益施設等を配置する。 また、市民の交流を促進し、賑わいと潤いのある都市空間を形成するために、広場空間や歩道状空地等を適切に配置することと合わせ、容積率、建ぺい率、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。 2 B地区 おおむね2,500～3,000戸の住宅の立地を図るものとし、以下のように計画する。 < B-1地区・B-2地区 > 良好な住環境を維持しながら防災空間確保のため、高層化を図るとともに建ぺい率・容積率を規制し、日照、通風、景観への配慮を行なう。 < B-3地区 > 周囲からの景観、眺望への配慮のため、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を設ける。
緑化の方針	<p>地域が育んだ既存の緑を活かしながら、「地域の緑の拠点」としての公園、緑地、並木などを整備し、緑のネットワーク形成を図る。また、緑化後は適正に維持、保全を図る。</p>

再開発等促進区	地区の区分	A地区	B地区	配置
	面積	約4.6ha	—	計画図表示 のとおり
	土地利用に関する基本方針	<p>本市南西部の生活・防災拠点にふさわしい土地の有効利用と都市機能の増進を図るため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>< A-1地区・A-2地区 > 豊かな市民活動の場となり、また、防災倉庫等を設置することにより災害時における防災拠点となる公園等の公共公益機能、地域生活の活力と魅力の創出のための商業・業務・健康増進、レクリエーション、地域交流機能等を配置する。 また、各街区を連絡する公共用歩廊等の配置や駐車場を上層階に設けるなど、歩行者動線に配慮した賑わいのある都市空間の確保に努める。</p> <p>< A-3地区 > 子育て世代や高齢者を含めた地域生活の利便性向上に資する行政窓口、まちづくりや育児・高齢者の支援等を行う公共公益事務機能、関連する商業・業務・健康増進機能等を配置する。</p>		
	主要な公共施設の配置及び規模	公園(約14,000㎡)		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		規 模					配 置
	道路	区画道路1号(幅員6m) 延長約150m 区画道路2号(幅員6m) 延長約100m 区画道路3号(幅員6m) 延長約200m 区画道路4号(幅員9m) 延長約450m 区画道路5号(幅員6m) 延長約150m 区画道路6号(幅員6m) 延長約100m						計画図表示のとおり
その他の公共空地	団地内通路(幅員6m) 延長約200m 緑道A(松尾川雨水幹線上部+2m) 延長約1,400m 緑道B(雨水排水路上部) 延長約100m プロムナード(幅員3m) 延長約1,800m 歩行者用通路(区画道路2号の南北両側幅員2m) 延長約200m 歩行者用通路(区画道路3号の北側の一部幅員2m) 延長約100m 歩行者用通路(区画道路4号の北側幅員2m) 延長約450m 歩行者用通路(区画道路5号の東西両側幅員2m) 延長約150m 歩行者用通路(B-2地区内の一部幅員2m) 延長約55m 歩行者用通路(B-2地区内の一部幅員2.5m) 延長約60m 歩行者用通路(A-1地区内の一部幅員3m) 延長約70m 桜並木(幅員10m) 延長約300m 植栽広場(A-1地区) 面積約80㎡ 植栽広場(A-2地区) 面積約50㎡ 植栽広場(A-3地区) 面積約75㎡							
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区
		地区の面積	約2.4ha	約1.2ha	約1.0ha	約5.6ha	約11.4ha	約3.9ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 病院	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅 3 集会所 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(ただし、住区基幹道路の道路境界線からの水平距離が30m以下の範囲に限る。) 8 前各号の建築物に附属するもの					次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅 4 集会所 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7 前各号の建築物に附属するもの

地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区																																	
建築物の容積率の最高限度	200%			150%		150%																																	
建築物の建ぺい率の最高限度	60%			40%	50%	60%																																	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡とする。			1,000㎡又は40㎡に住戸数を乗じて得た面積のいずれか大きい面積とする。		145㎡とする。																																	
	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものを除く。																																						
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図及び次に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ゴミ置き場で軒の高さが2.1m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの 2 庇、出窓その他これらに類するもので、地盤面からの高さが2.5m以上であるもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 4 A-1・A-2・A-3地区の施設を繋ぐ公共用歩廊及びこれに付帯するもの <table border="1" data-bbox="502 1019 1460 1624"> <thead> <tr> <th rowspan="2">対 象</th> <th rowspan="2">建築物の部分の高さ</th> <th colspan="4">後退する距離</th> </tr> <tr> <th>A-1・A-2・A-3地区</th> <th>B-1地区</th> <th>B-2地区</th> <th>B-3地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住区基幹道路境界</td> <td>8m未満</td> <td>3m</td> <td>3m</td> <td>3m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>8m以上</td> <td>6m</td> <td>6m</td> <td>6m</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他の道路境界</td> <td>—</td> <td>3m</td> <td>3m</td> <td>3m</td> <td>1m</td> </tr> <tr> <td>敷地境界</td> <td>—</td> <td>3m</td> <td>3m</td> <td>3m (ただし、水路境界のうち、市道2463号から区画道路第3号までの区間にあっては、10m)</td> <td>1m (ただし、水路境界のうち、松尾川第一雨水幹線の区間及び、松尾川第二雨水幹線の区間にあっては、2m)</td> </tr> </tbody> </table> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）に対しては、この規定は適用しない。</p>						対 象	建築物の部分の高さ	後退する距離				A-1・A-2・A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	住区基幹道路境界	8m未満	3m	3m	3m	—	8m以上	6m	6m	6m	—	その他の道路境界	—	3m	3m	3m	1m	敷地境界	—	3m	3m	3m (ただし、水路境界のうち、市道2463号から区画道路第3号までの区間にあっては、10m)	1m (ただし、水路境界のうち、松尾川第一雨水幹線の区間及び、松尾川第二雨水幹線の区間にあっては、2m)
対 象	建築物の部分の高さ	後退する距離																																					
		A-1・A-2・A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区																																		
住区基幹道路境界	8m未満	3m	3m	3m	—																																		
	8m以上	6m	6m	6m	—																																		
その他の道路境界	—	3m	3m	3m	1m																																		
敷地境界	—	3m	3m	3m (ただし、水路境界のうち、市道2463号から区画道路第3号までの区間にあっては、10m)	1m (ただし、水路境界のうち、松尾川第一雨水幹線の区間及び、松尾川第二雨水幹線の区間にあっては、2m)																																		

地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは 20m以下とする。	1 建築物の高さは 22m以下とする。 2 (区間ア) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 0.75を乗じて得たものに 6mを加えたもの以下とする。	1 建築物の高さは 20m以下とする。 2 (区間ア) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 0.75を乗じて得たものに 6mを加えたもの以下とする。	1 建築物の高さは 25m以下とし、かつ、階数は地階を除き 8以下とする。 2 (区間ア) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 0.75を乗じて得たものに 6mを加えたもの以下とする。 3 (区間イ) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 1を乗じたもの以下とする。 (この場合、地区計画の区域境界線に接している道路又は水路がある場合は、これらの反対側を地区計画の区域境界線とみなす。) 4 (区間ウ) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの真北方向の水平距離に 0.4を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とする。	1 建築物の高さは 22m以下とし、かつ、階数は地階を除き 7以下とする。 2 (区間ア) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 0.75を乗じて得たものに 6mを加えたもの以下とする。 3 (区間イ) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの水平距離に 1を乗じたもの以下とする。 (この場合、地区計画の区域境界線に接している道路又は水路がある場合は、これらの反対側を地区計画の区域境界線とみなす。) 4 (区間ウ) 建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域境界線までの真北方向の水平距離に 0.4を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とする。	1 建築物の高さは 10m以下とする。
この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）に対しては、この規定は適用しない。						

地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>本地区を一つのまちとして捉え、トータルでデザインすることで、秩序ある美しいまちを創造し、美しく心地よい空間を創出するため以下の制限を設ける。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の形態は、周辺環境と調和する適切な建物規模となるよう配慮する。 2 建築物等の色彩は、刺激的な色を避け、地区の豊かな緑、周辺環境との調和に配慮する。 3 建築物等の屋根、外壁等の素材は地域の気候、風土を考慮し、地域性を醸し出す素材の選定に配慮する。 4 住区基幹道路沿いの建築物等は、地域価値を感じさせる表情を創造し、まち並みの豊かさ、魅力ある沿道景観を創出する。 5 地区周辺部の建築物等は、周辺の住宅市街地との環境の調和に配慮し、繋がりある景観を創出する。 6 周囲からの景観及び眺望に配慮する。 7 建築物等は地域のシンボルとなる居心地の良い景観を創出する。 8 A-1・A-2・A-3地区各施設を相互に連絡する歩行者空間を確保するとともに、A地区のイメージの一体化を図る。 					
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵の設置は、管理上必要最低限の範囲とし、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。</p>					

「区域は計画図表示のとおり」