

浜見平地区まちづくり計画

平成 20 年度 ~ 平成 34 年度

平成 20 年 1 月

茅ヶ崎市

平成24年 3 月 改訂

●まちづくり経緯●

- 平成8年度 都市基盤整備公団（現在：都市再生機構）より、浜見平団地の将来的な建替えについて説明があった。
- 平成9～14年度 計画素案の検討、勉強会、まちづくり検討委員会等が設置され検討が行われた。
- 平成16年度 市の拠点整備の考えと、公団の建替計画を合わせた基本構想により、地区拠点整備の方向性がまとまった。
- 平成17年度 まちづくり計画（案）の計画・立案
～

●まちづくり計画の目標●

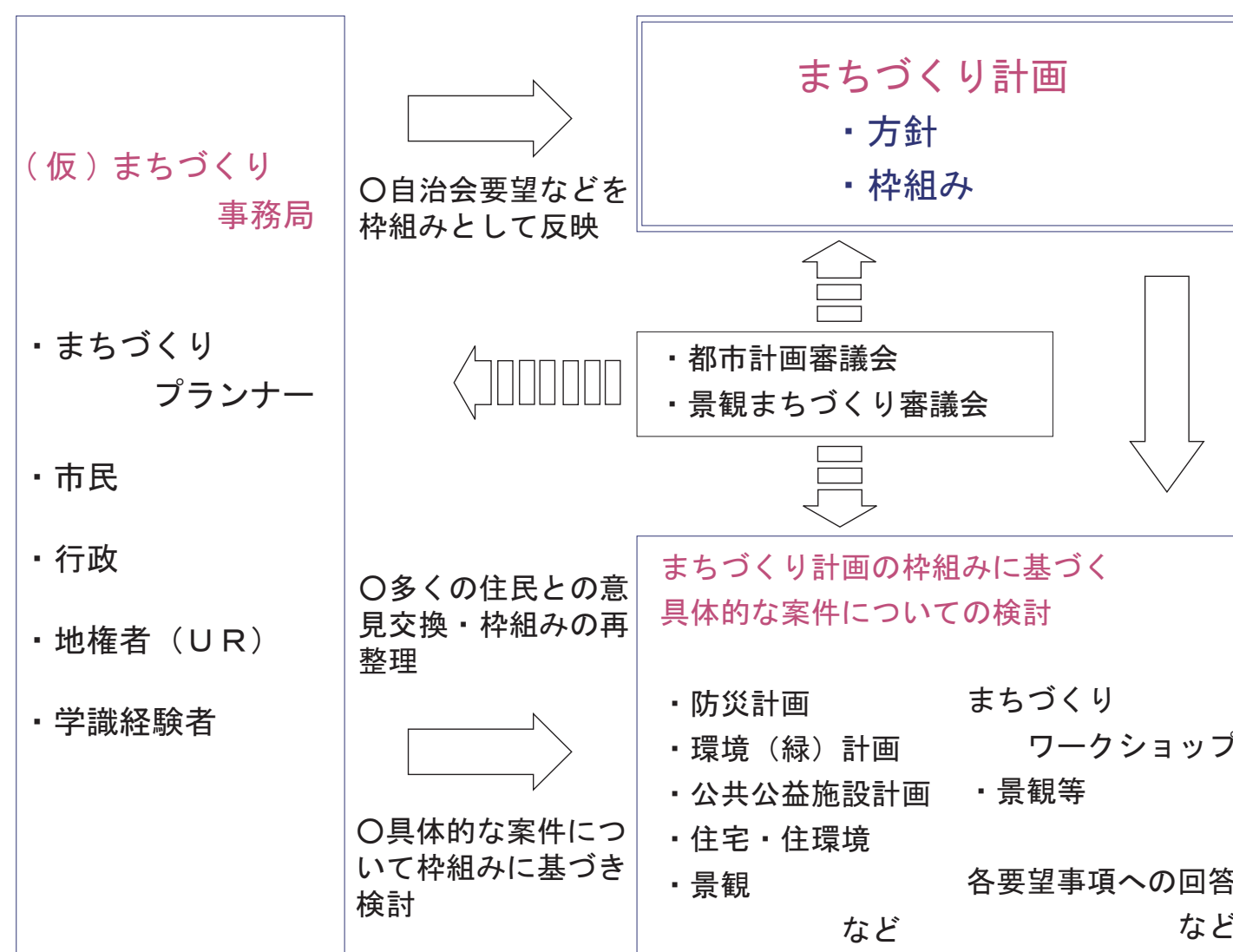
浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部にあり、JR 茅ヶ崎駅より約2.1km、国道1号より約400m、国道134号より約300mに位置している。昭和30年代後半に日本住宅公団（現在：都市再生機構）により建設された大規模賃貸住宅団地であり、周辺には湘南海岸や相模川等があり、豊かな自然環境が残る魅力ある郊外型の住宅地として形成されている。

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替えが必要と考えられている。

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る。

加えて、本市は茅ヶ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、地域密着型生活のための施設が必要とされている。

このため、浜見平地区を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た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・防災の拠点として整備を行うことを目標とする。

●まちづくりに向けて●
組織図及び検討フロー

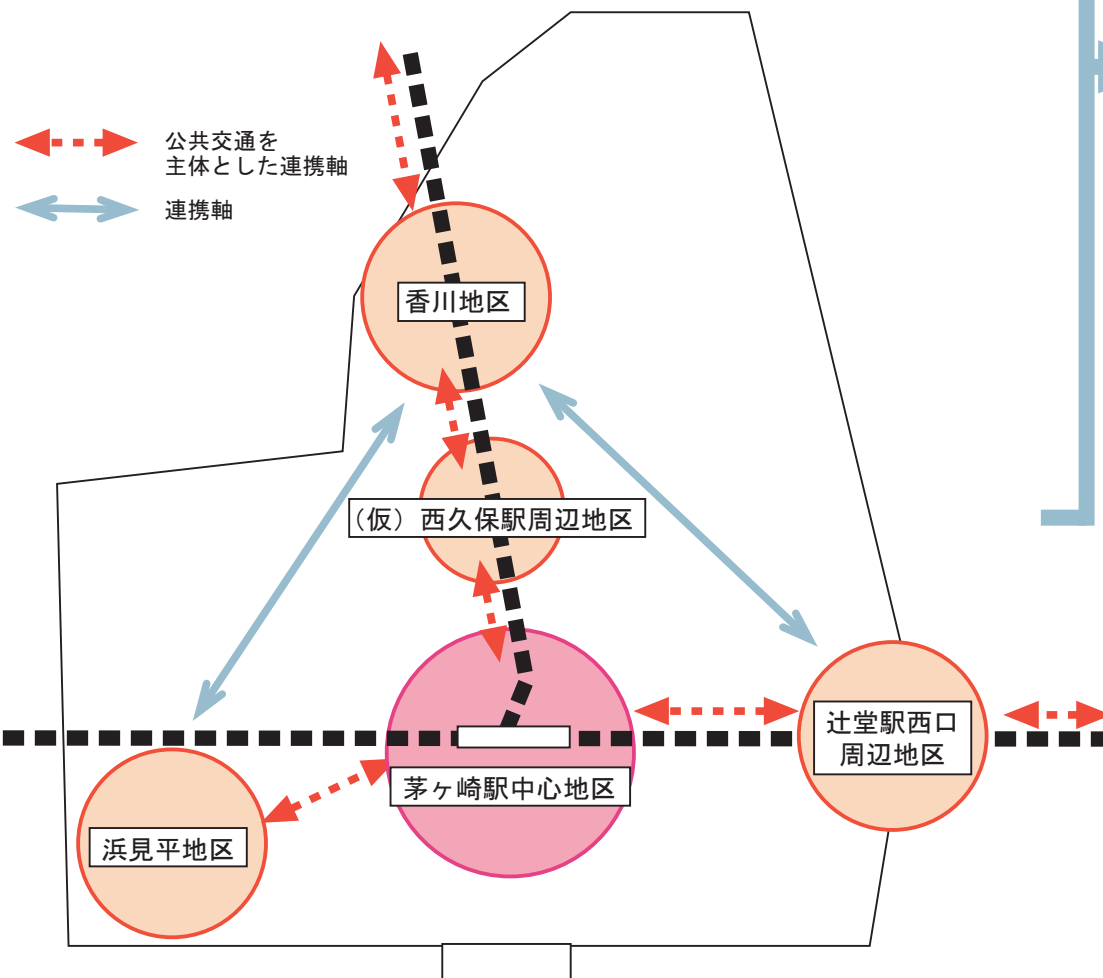
■理念■

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市南西部の生活・防災面の拠点として位置づける

住民、市、民間団体、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

■茅ヶ崎市の将来拠点地区イメージ■



■視点・テーマ■

豊かさや優しさを育むまちづくり

文化を継承・創造するまちづくり

地域の特性を活かすまちづくり

*ユニバーサルデザイン：障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が気持ちよく使えるようにあらかじめ都市や生活環境を計画する考え方

■計画の目標■

トータルデザイン

- 団地を一つのまちとして捉え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●
 - ・街路景観・桜並木の保全・創出
 - ・富士山・丹沢などの眺望景観への配慮など
- 地域価値を高めるロケーションの創出●
 - ・海への期待を感じさせるストリート、センター施設など
 - ・茅ヶ崎らしさを持つ場所の創出（街角広場、街路景観等）

南西部地域の生活拠点

- 豊かな活動を可能にする地域の生活拠点の形成「生活施設拠点」●
 - ・地域生活に対応し、活力や魅力を創出する機能を備えた生活拠点整備を行う

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」●
 - ・不燃建築物群と防災機能を有する公園を中心に、地区全体を防災拠点とした地域防災の充実を図る
- 高齢期・子育て期の安心居住システム●
 - ・緑地やプレイロット（広場等）を適正配置し、安心して子育てのできる環境を実現する
 - ・ユニバーサルデザイン*により全ての人にやさしいまちづくりを行う
 - ・保育所、高齢者福祉施設等の施設整備

環境共生のまちづくり

- 緑豊かな安らぎある環境の創出「環境拠点」●
 - ・公園・緑地、並木などを整備し、緑環境ネットワークの拡充を図る
- 省資源・省エネルギーへの取り組み●
 - ・廃材利用、緑の再活用など、省エネルギー・省資源化への対応、及びCO₂の削減を図る

魅力ある住宅地の形成

- 多様なライフスタイルへの対応●
 - ・将来の家族構成の変化や様々なライフスタイルに応える多様な住宅供給を行う
 - ・住宅・住棟・屋外空間・施設等において、余暇の様々な活動に応える環境づくり

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●
 - ・自治会・地域団体の活動や人々のたまり場等、コミュニティ活動を保全・創出
 - ・NPO団体などの活用により、継続的なストックの活用を行う

基本方針

地域の生活・防災拠点としての整備を行う。
現在の土地利用を基調としながら、ゾーンボリュームや性格の変化などに応じて、必要なものについては、積極的に更新する。
良好な住宅市街地を形成する。

ゾーン構成

南西部生活拠点ゾーン

- 公共公益施設と商業施設等を一体的、複合的に整備し、防災機能を有した公園の整備と合わせ、市南西部地域の生活・防災拠点を形成する。

生活拠点ゾーン

- 両幹線道路からのアクセス*を考慮し、団地中央部を防災に配慮した約1.4haの公園とする。
- 災害時における機能導入については関係機関と協議し、平常時は憩いの場とし、公共公益施設等と一体化した開放的で魅力的なゾーンとする。

公共公益施設・商業ゾーン

- 既存施設の他、関係機関と協議を行い地域の生活拠点として相応しい機能付加（少子高齢化、市民交流施設等）を図る。
- 生活利便施設や商業施設等との複合化を図り、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。
- 周辺からのアクセス性や土地のポテンシャル*を考慮し、団地中央部の幹線道路沿いを施設ゾーンとし、防災に配慮した公園と一体的な整備を図る。

商業ゾーン

- 団地中央部にある戸割店舗とスーパー等で構成される既存の商業ゾーンを建替時には鉄砲道の南側ゾーンに移転・更新する。
- 規模については、団地内だけでなく市域南西部の生活拠点としての役割や地域の需要等を考慮し、検討を行う。

住宅地ゾーン

計画戸数

- 概ね2,500～3,000戸程度

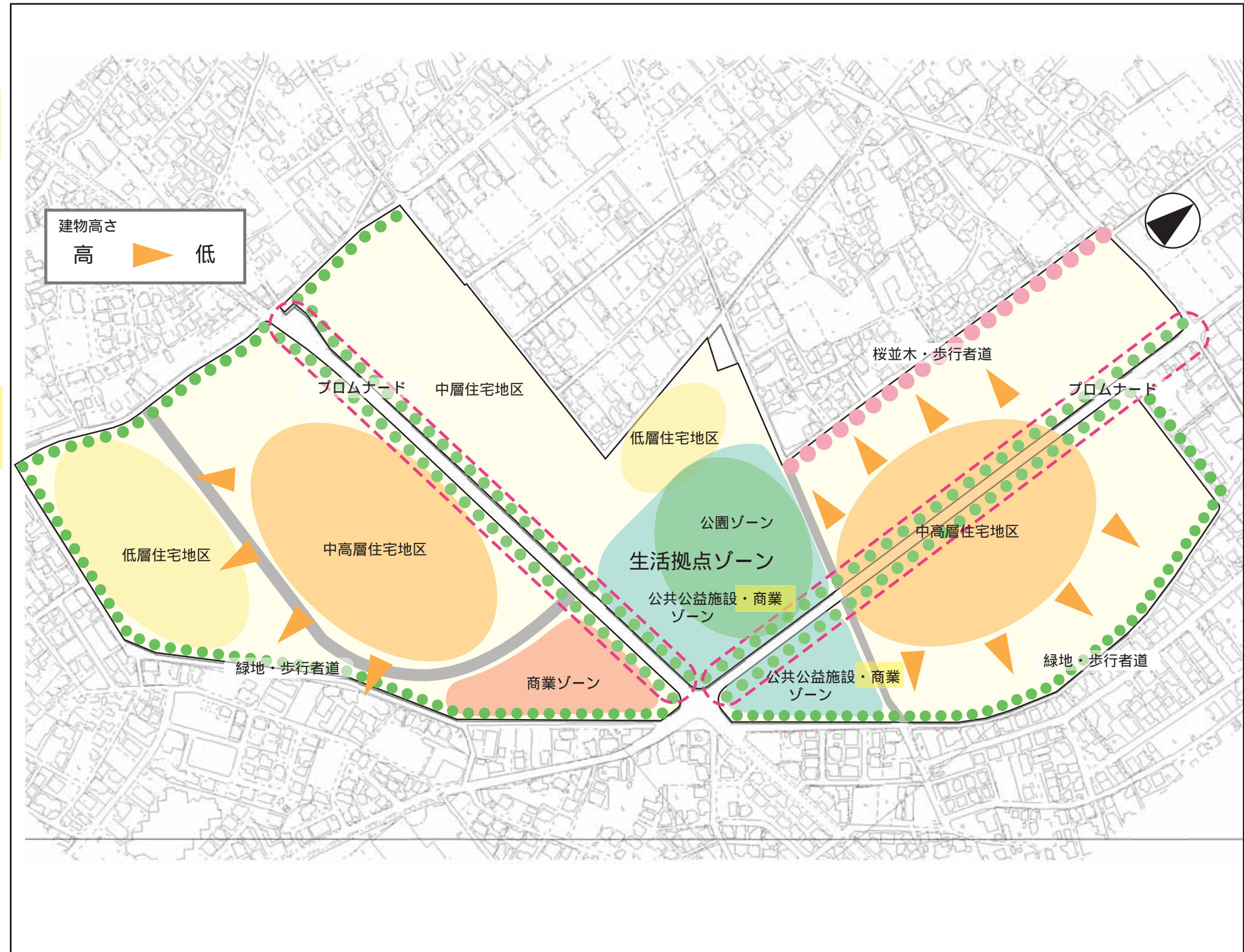
建築計画

- 中高層住宅地区については、良好な住環境を維持しながら防災空間確保のため、周辺戸建て住宅地に対して、現在の5階建てと同程度の開放感を維持した中で、一部高さの緩和（現行の最高高さ15mから最高高さ25mとする）を図ると共に建ぺい率・容積率を規制し、日照、通風、景観への配慮を行う。
- 低層住宅地区については、茅ヶ崎市景観計画における視点場からの景観、眺望への配慮の為、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（現行の最高高さ15mから最高高さ10mとする）を設ける。

*アクセス：交通の利便性

*ポテンシャル：潜在的な力

土地利用イメージ図



【都市計画の目標】

自然環境・人・都市環境の良好な相互関係の構築。

【人口密度の方針】

茅ヶ崎市の現在の人口は約23万人であり、平成32年にピークを迎え、その後減少に転じ、平成47年には現在と同水準の人口となるものと見込まれることから、本地区においても、抑制していくことを基本とする。

【住宅地供給等の位置づけ】

○国の住宅供給の方針転換

→従来の建設型からストック型、再生型への転換を図り、住宅団地等については、新規ではなく既設住宅の建替え及び水準の向上を図る。

○神奈川県住宅・住宅地供給計画（平成9年3月）

→現状の課題を踏まえ、居住水準の向上を図るとともに、広くまちづくりの視点から公共施設との併設などに努める。

→公社、都市再生機構団地については、地域のまちづくりや従前居住者対策にも配慮した建替えを促進し、良好な住宅の建設を進める。

○神奈川県住生活基本計画

→住宅の量の確保から質の向上を図る。

【茅ヶ崎市の都市計画における

住宅建設の基本的な考え方】

○共同住宅の居住水準としては、早期に都市居住型誘導水準（例：世帯人員3人 住戸専用面積75㎡）の確保に努める。

○重点供給地域（香川・下寺尾、柳島等）以外の区域については、可能な限り開発を抑制し、「量から質」への転換を図る。

■浜見平団地の基本方針■

【浜見平団地の基本方針】

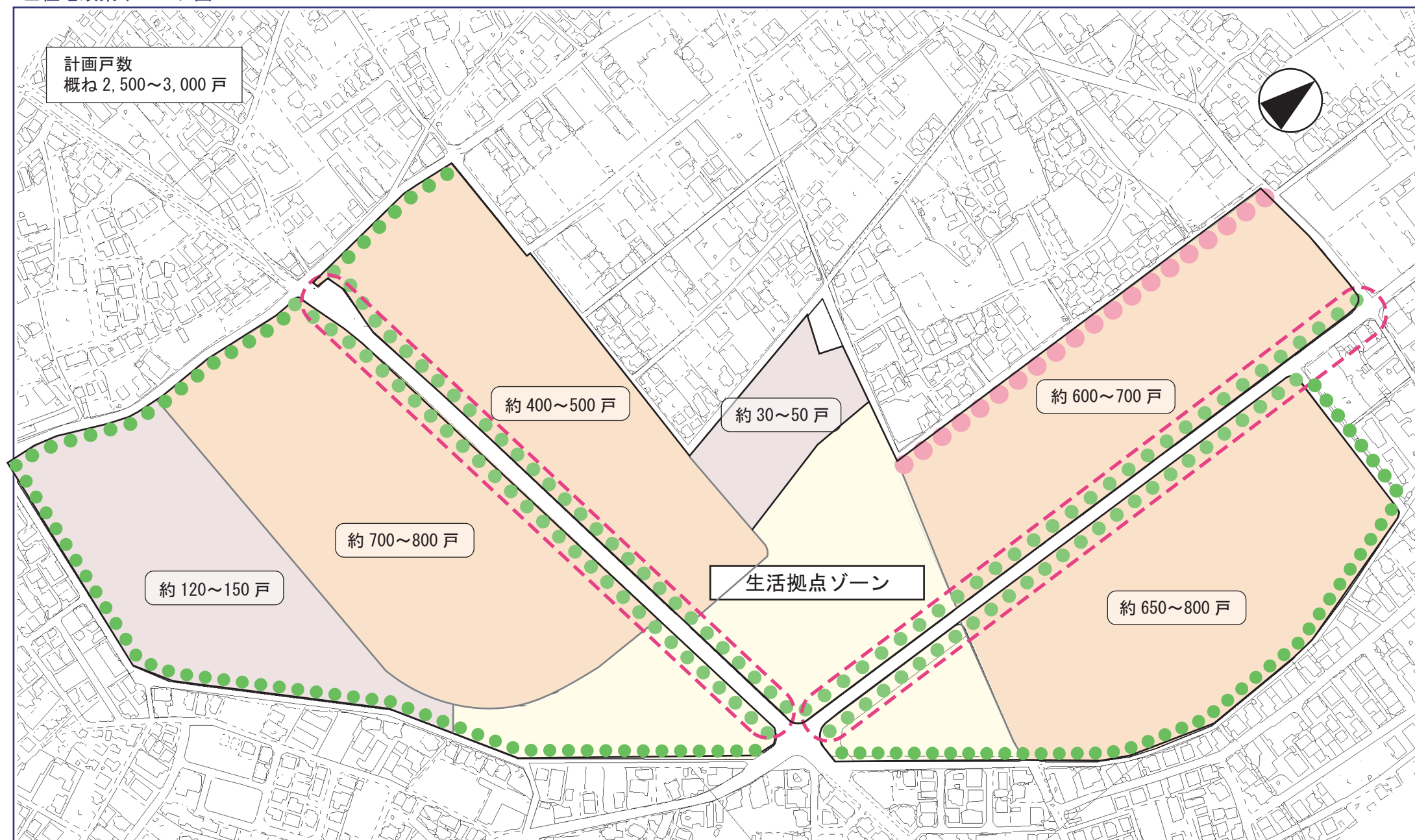
○浜見平地区まちづくり計画の基本方針である「地域の生活・防災拠点」としての整備を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。

○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通り計画する。

○全体面積23haのうち、周辺地域からアクセスしやすい中央部の約4haを生活拠点ゾーンとする。

■住宅政策イメージ図



浜見平地区まちづくり計画

緑・歩行者ネットワーク

■基本方針■

- 既存の緑を生かしながら、「地域の緑の拠点」としての充実を図る。また、緑のネットワークに加え、身近なプレイロットや広場等を連続させ、防災上安全な避難経路や地域の散策路として整備を図る。
- 地域に不足するオープンスペースとして、スポーツ・レクリエーションに対応し、災害時には防災拠点としても活用される公園を整備する。
- 地域の通勤や買い物・散策や集いなど、団地内外にわたる多様な用途に応え、利便性と快適性、安全性を兼ね備えた歩行者ネットワークの形成を図る。

■公園・緑地計画■

●地区公園の整備●

- ・地域のスポーツやレクリエーションに対応し、災害時には避難場所として機能する約1.4ha程度の公園を整備する。

●緑のネットワーク形成●

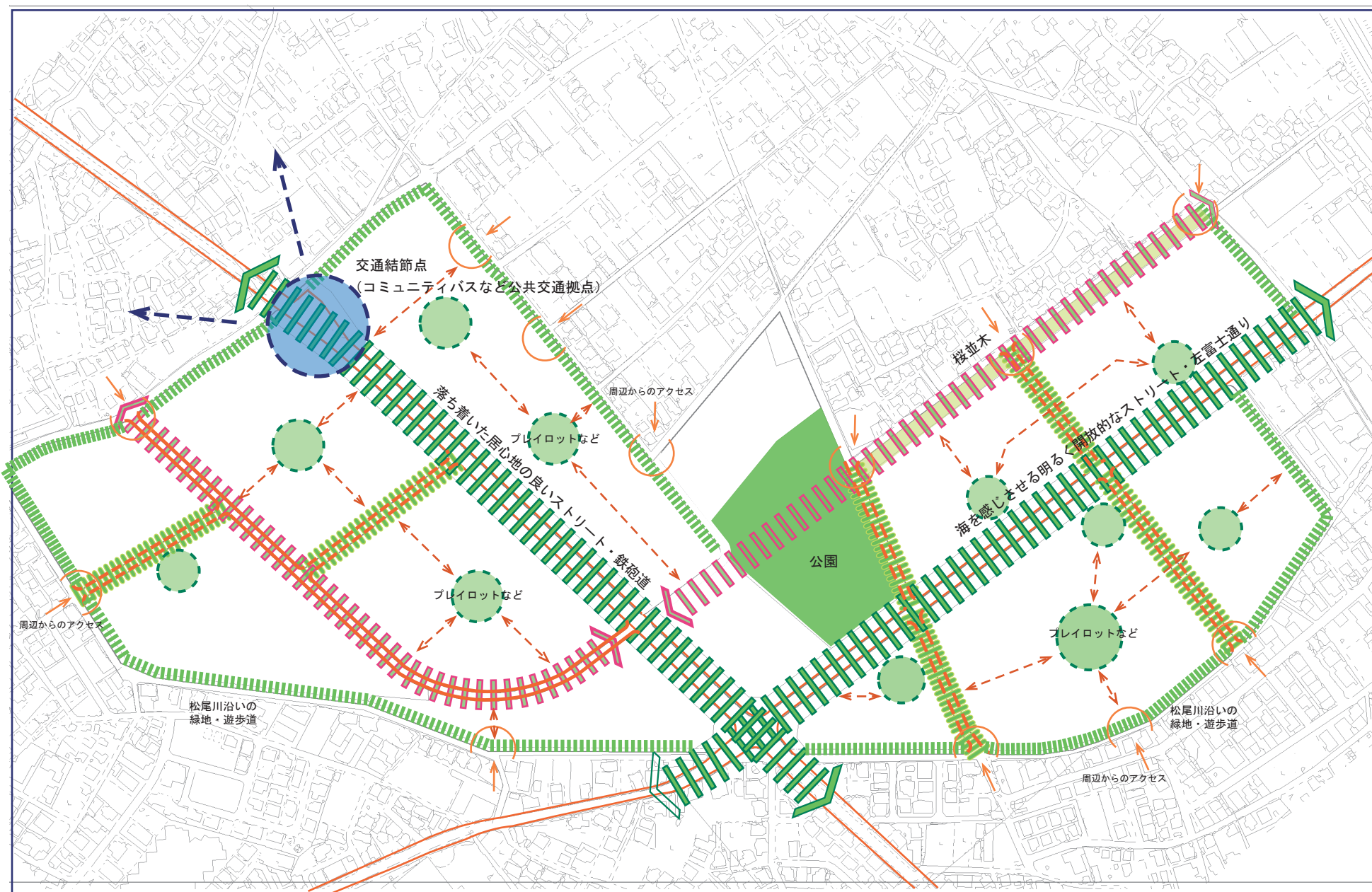
- ・良好な緑環境を継承した公園・緑地を連担させ、緑ネットワークを形成する。緑ネットワークは歩行者ネットワークとしても機能させる。
- ・緑（歩行者）ネットワークと連続した広場・プレイロットは、身近で安全なコミュニティの場として活用する。

●幹線道路沿いの並木整備●

- ・幹線道路沿いは街並み景観創出のため、並木空間の保全・創出を図る。
[鉄砲道沿い] 既存並木を保全・継承しつつ、落ち着いた居心地の良い生活空間としてのストリート。
[左富士通り沿い] 海を感じさせる明るく開放的なストリート。

●団地境界部分の緑地・遊歩道整備●

- ・団地外周部は水路の一部を暗渠化し、緑化・遊歩道化することにより、地域の快適性・利便性の向上を図る。



道路・交通ネットワーク

■基本方針■

- 団地の建替に併せて、
 - ・地域の利便性向上のため必要な道路ネットワークの整備を行う。
 - ・良好な住環境の確保と安全性に配慮した道路ネットワーク整備を行う。
 - ・災害時の避難を容易にする道路ネットワーク整備を行う。
- 地域の交通利便性の向上や高齢者等の交通弱者の移動手段確保のため、コミュニティバスなど公共交通システムの導入を図る。

■道路計画■

●周辺とのアクセス改善●

- ・防災性や避難などを考慮し、水路の一部を暗渠化する。

●道路の整備●

- ・幹線道路は、現在線形を基本に歩行者の安全性、快適性に配慮し再整備を行う。
- ・地域の利便性及び災害時のアクセス性を考慮し、団地横断道路の導入を行う。
- ・歩道は、歩行者や自転車の安全性、高齢者や車椅子等の行動にあわせて、ユニバーサルデザインに配慮し、快適な幅員・仕上げを施す。
- ・通過交通への配慮を行う。

●団地内通路の整備●

- ・住棟へのアクセスに配慮しつつ、歩行者の安全性に配慮する。

■公共交通計画■

- ・コミュニティバスや乗り合い交通などの導入、バスルートの拡充などについて関係機関と協議を行う。
- ・併せて、団地施設へのアクセスを考え、自転車駐車場の導入を図る。

目標

南西部地域（2～3万人）の地区拠点を目標とした
機能整備

持続可能な地域社会・地域活動システム
豊かな活動を可能にする地域の生活拠点
高齢期・子育て期の安心居住システム
地域防災拠点

生活拠点ゾーンの事業・立地特性

公園 + 公共公益施設 + 商業施設

事業時期：概ね5年後～15年後

敷地面積：約3.7ha

長期事業をみこした計画の考え方

地域特性に対応した施設整備

少子高齢化に対応した施設整備の検討を行う。

中央部の公園と連携を図ることにより、相乗効果を図る。

自立的な地域活動を支える持続可能なシステムづくり
地域住民の自主的な活動を保全・創出するために、活動の場やシステムを整備することが有効であると考えられる。

導入機能のイメージ

公園 + 公共公益施設

公園
グラウンド（運動が出来るスペース）や人が自然に集まれる憩いの場となる公園
災害時には救助活動や避難所となるスペースをもったもの。

保育園
浜見平保育園の移転、機能拡充。

子育て支援センター
専門性を持つ選任スタッフを配備し、子育てに対する相談や情報提供、また、保護者同士の交流や子どもの居場所の提供など総合的な機能を持つ施設とする。

青少年フリースペース
地域に住んでいる子供が自然に集まることができる場所。
この施設は、公園やオープンスペースなど自然発生的なものも考えられる。

障害者支援施設
障害者が日中活動等を行うことができるような施設とする。

地域コミュニティ施設
地域住民の自主的な活動の場となる施設。
地域住民によるまち運営管理やNPOや地域コミュニティビジネスなどの活動支援をするための拠点とする。

行政窓口センター
住民票など各種証明書の発行窓口。
相談窓口。

医療施設
診療所の移転・機能拡充。

健康増進施設・高齢者向け施設
民間活力を活かした健康増進施設・高齢者向け施設の誘致も検討する。

商業施設

生活利便施設
銀行などの生活利便施設の整備。

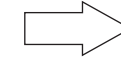
ショッピングセンター、コンセプトショップ*
生活拠点圏域を対象とした商業施設の整備。

事業連携による事業化方策の検討

民間活力による施設整備の検討
公民協働整備手法について検討
対象事業の公民協働整備手法導入の適性、可能性についての検討
事例検討など

[事業推進イメージ]

（仮）まちづくり事務局
・まちづくりプランナー
・市民
・行政
・地権者（UR）
・学識経験者
・民間企業



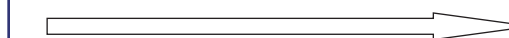
ルールづくり
・都市計画 ・ガイドライン
・事例検討 ・公民共同



ものづくり
・公園 ・公共施設 ・商業施設
・スケジュール ・工事監理の方法



供用開始



まちづくり推進側 住民参画
運営管理方法 維持管理体制

* コンセプトショップ：あるイメージのようなものを、基本・コンセプトにした商品を買っていたり、お店の雰囲気それをそれらしくしたりといったお店

■基本方針■

○都市防災基本計画で期待される広域防災拠点として、不燃建築物群と防災機能を有する公園等を中心に、団地全体を防災拠点とした地域防災の充実を図る。また、安全・安心なまちづくりのため、防犯についても必要な対策を行う。

■防災計画■

●防災機能を有する公園等●

- ・災害時における一時的な避難および救急活動対応のため、1.4ha程度の公園を確保する。
- ・住宅地との隣接部は、延焼に配慮した植栽を施す。
- ・公園だけでなく、団地内の広場等を避難場所として活用する。

●防災関連施設●

- ・公共公益施設等は公園と連携し、医療・救護や情報提供などの救急活動の核的場所となるよう配置・計画を図る。建築物の用途や使用目的により耐震性の高い建物とし、備蓄倉庫・耐震性貯水槽や非常用トイレなど非常時の設備の導入などについても検討を行う。

●建築物●

- ・建物については、地震や火災等に強いものとする。また、安全な建築物の建設を目指し、液状化等についても検討を行い、必要に応じ対策を行う。

●避難路・輸送路●

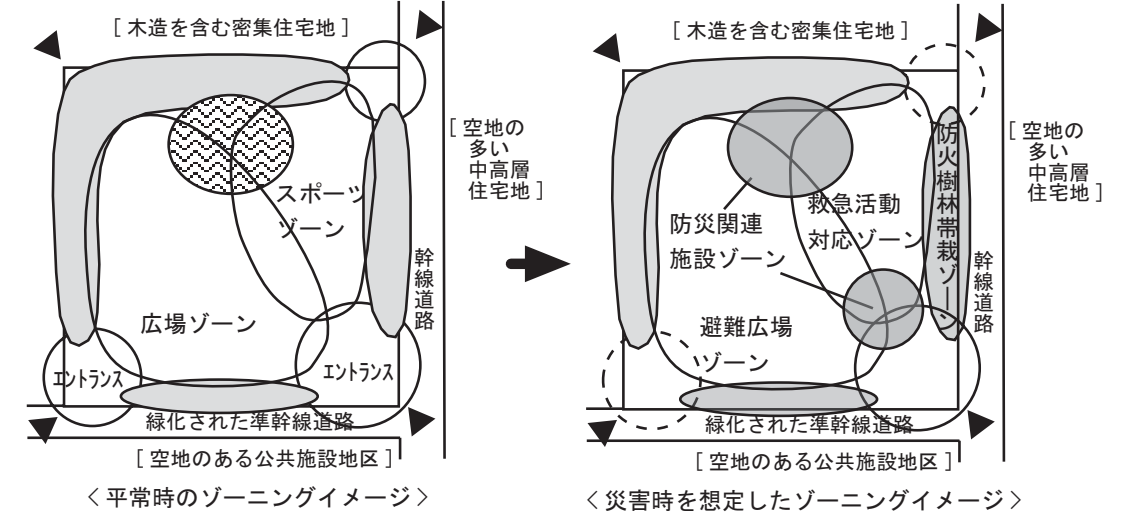
- ・団地中央部の両幹線道路は避難路・輸送路として位置づけられている。歩道状空地を活用し、避難路の安全性の確保を図る。
- ・同時に、団地外についても避難経路のネットワークを考え、整備の検討を行う。
- ・団地内の緑のネットワークは公園までの安全な避難経路として、位置づける。
- ・団地と周辺を遮断している水路は、水路周辺における現在の良好な住環境に配慮した中で、蓋掛け整備などを行い、周辺からの避難経路の確保を行う。

■都市防災基本計画上の想定■

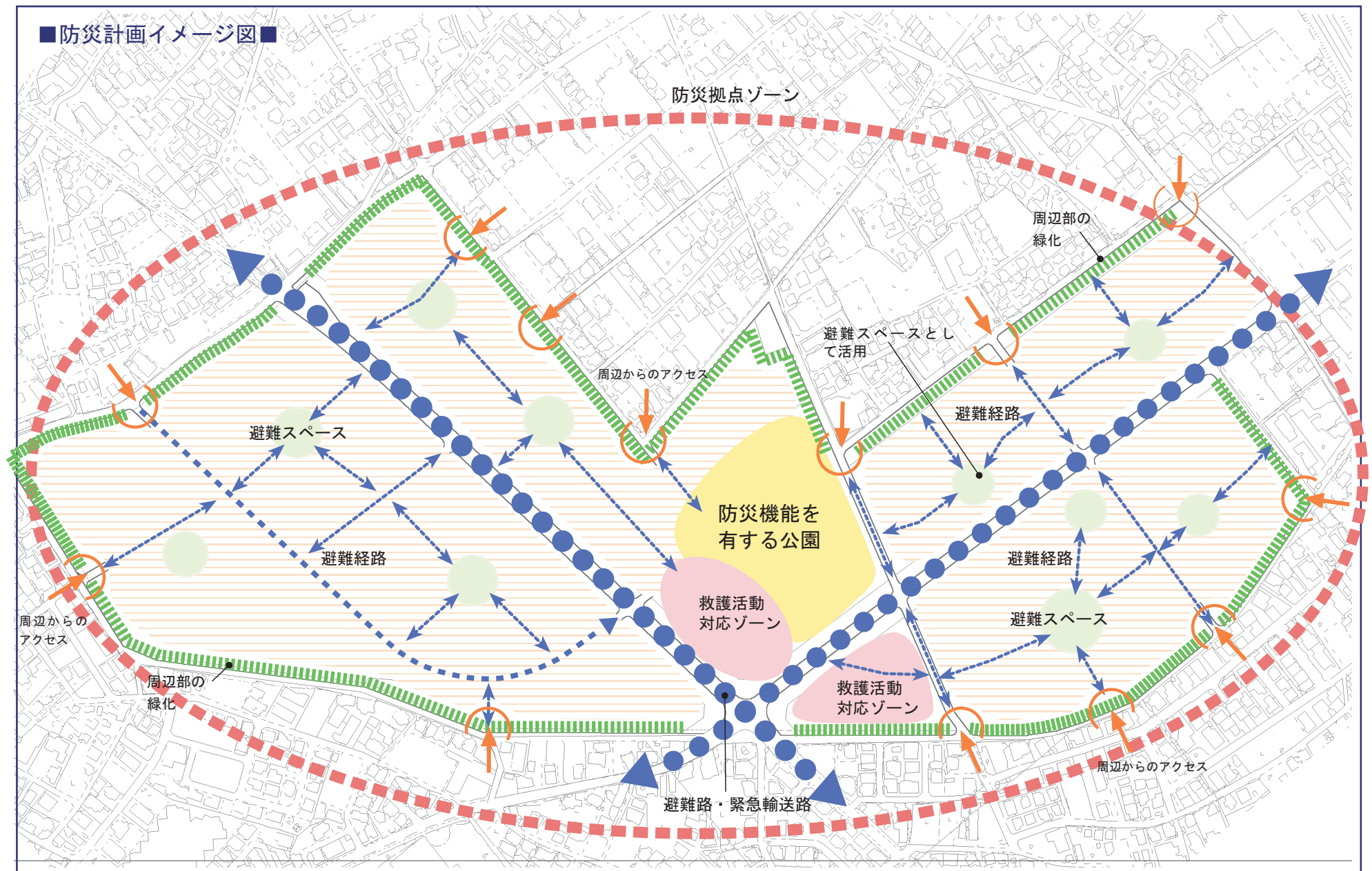


■防災上のゾーニング設定概念図■

出展：防災公園計画・設定ガイドライン



■防災計画イメージ図■



■基本方針■

○環境共生のまちづくりを目指し、緑豊かな安らぎある環境を創出するため、公園・緑地、並木などを整備し、緑環境の拡充を図る。
また、廃材利用、緑の再活用など、省資源・省エネルギーへの対応を積極的に検討する。

■環境共生への対応■

●緑環境の保全・再生●

- ・桜並木、鉄砲道沿いの並木、良質な樹木など、育まれた緑を継承できるよう配慮するとともに、移植などにより緑の再生に努める。
- ・左富士通り沿いの並木や団地周辺部の緑地など新たな緑の創出に取り組む。
- ・建築物について屋上や壁面の緑化の検討を行う。

●省エネや快適性への配慮●

- ・太陽光発電、風力発電等について、屋外等への導入の可能性について検討を行い、CO₂の削減を図る。
- ・環境負荷の少ない住宅設備の導入（高効率給湯器、節水型便器など）。

●水資源の活用・親水についての検討●

- ・雨水を有効利用したせせらぎ、散水など、建替計画の中で可能な水資源の活用・親水についての検討を行う。

●環境に配慮した暮らしの支援・推進●

- ・コンポスト*型生ごみ処理機、共同花壇・菜園など環境に配慮した、「場」や「しくみ」づくりを検討する。

*コンポスト：生ゴミや落ち葉などを醗酵させて作った堆肥



保存樹の活用と間伐材を利用したウッドデッキ



地下貯留した雨水を散水に利用



住民ワークショップにより計画された公園



雨水を利用したせせらぎ



コンポスト、堆肥として再活用



花壇づくり、緑地管理の活動

■基本方針■

○地域住民の主体的な参加による個性豊かなまちづくりを目指し、まちづくりへの参画、地域活動やコミュニティ、又はNPO活動などを支える仕組みについて積極的に検討していく。また、現在ある地域活動について継続できる環境整備を行い育成支援を検討する。

■まちづくり推進体制・住民参画計画■

●まちづくりへの参画体制づくり●

- ・まちづくりワークショップの定期開催やまちづくり組織の立ち上げなど、参画体制づくりを行う。

●地域活動によるまちづくりの推進● ●既存活動の継続・育成支援●

- ・地域活動に対し必要な、場所の提供、活動助成、人材育成、情報提供など、地域活動を支える仕組みづくりについて積極的に検討する。
- ・浜見平文庫や高齢者生きがい活動など、既存の活動が継続できるように、場所の提供又は育成支援などに努める。

○地域活動によるまちづくり展開例○

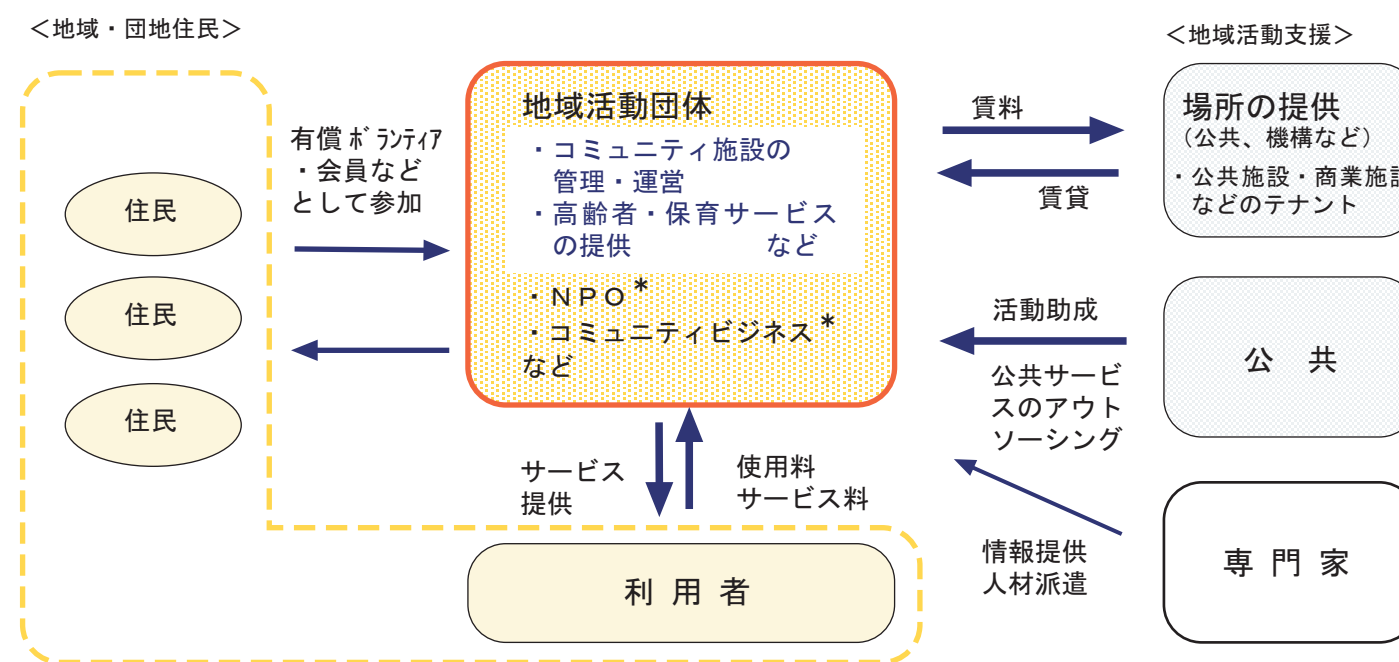
- ・自主保育や遊び場等の運営 ・公園・緑地の管理運営
- ・高齢者福祉、生きがいサービスの提供
- ・公共施設（図書館、コミュニティ施設など）の運営・管理
- ・地域リサイクル活動
- ・景観、街並み形成の活動

○活動を支える仕組み○

- 活動場所：公共施設の部分使用、施設等の賃貸
- 活動資金：活動助成、活動収入（利用料の徴収）、アウトソーシング*による管理・運営の対価の徴収
- 情報提供：専門家などによる情報・技術提供
- 人材育成：講習会の開催やアドバイザーの派遣など

*アウトソーシング：業務の一部を他者に請け負わせること

○住民による地域活動展開イメージ○



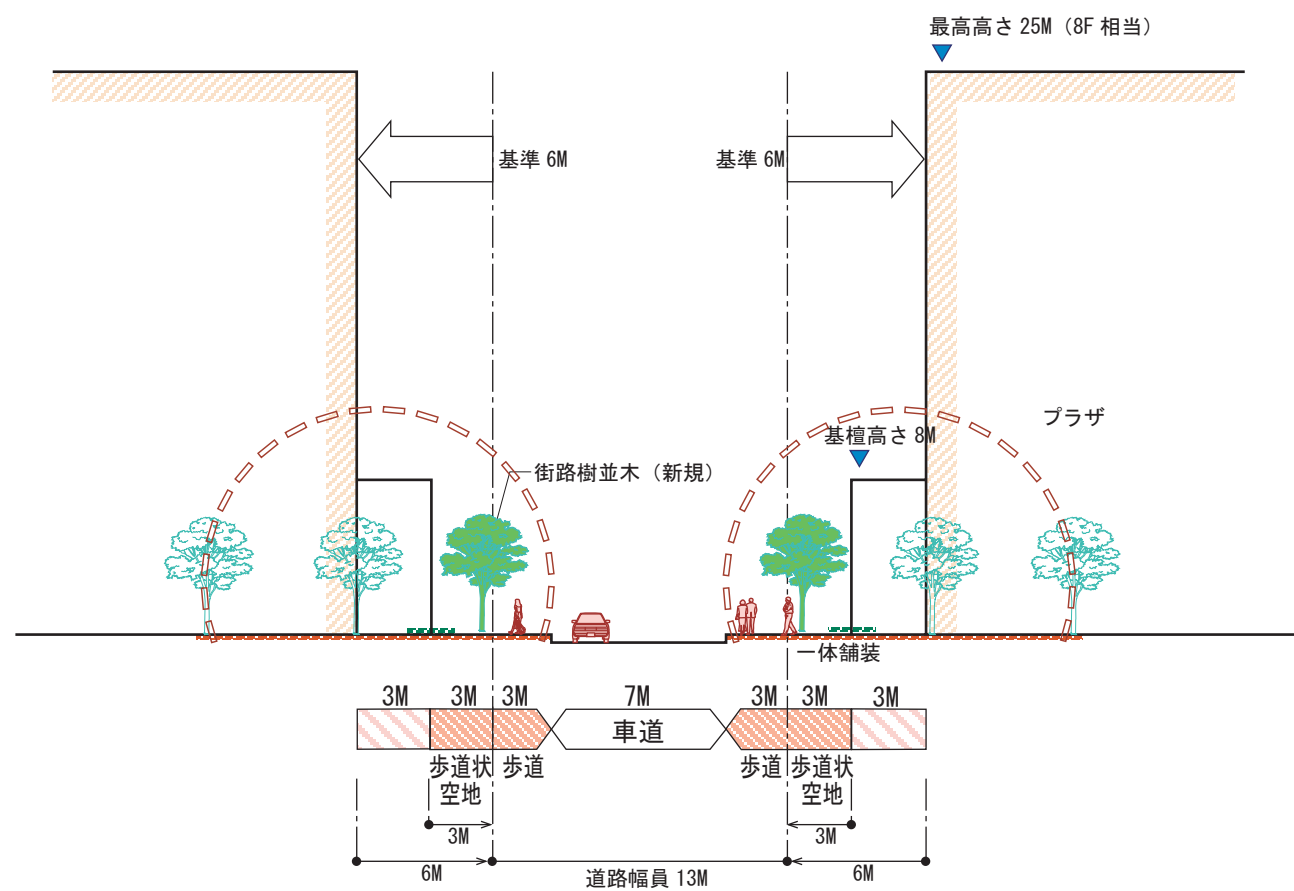
*NPO：「民間非営利組織」 利益を得て配当することを目的とする組織である企業に対し、NPOは社会的な使命を達成することを目的とした組織
*コミュニティビジネス：地域の身近な課題に対応するために、地域住民が主体となってビジネスの手法で継続的に取り組むことにより、課題を解決するとともに新たな雇用を生み出すなど、地域の活性化に寄与する事業

街路空間イメージ

(参考資料)

■左富士通りの空間イメージ

断面図 (例)



南西部地域の生活拠点

- ・ストリート型住戸による多様な居住スタイルの実現

安全・安心なまちづくり

- ・災害時の避難路・輸送路としての機能
- ・歩道の充実 ・街灯 ・電線類地中化

環境共生のまちづくり

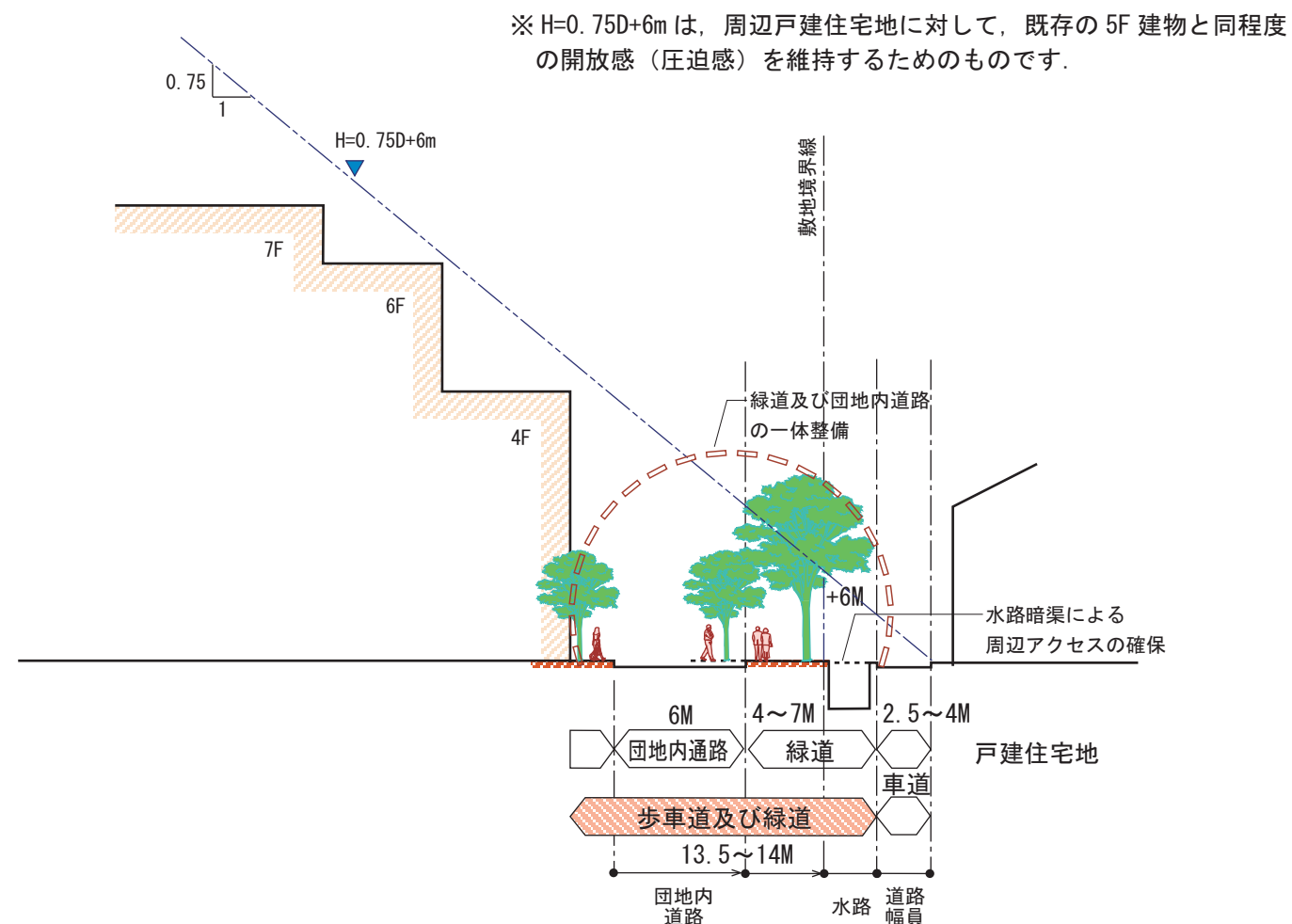
- ・地域環境ネットワーク軸となる並木・歩行者ネットワーク
- ・地域幹線道路との緩衝帯となる並木・緑地空間の創出

魅力ある住宅地の形成

- ・海への期待を感じる街路として、特色ある景観形成

■東側松尾川下水路沿い緑道等の空間イメージ

断面図 (例)



南西部地域の生活拠点

- ・周辺に開かれた緑地空間の確保

安全・安心なまちづくり

- ・周辺からのアクセス動線の確保、フェンスや水路による分断の解消。
- ・街灯

環境共生のまちづくり

- ・育まれた樹木を継承し、地域の環境ネットワークとして再整備。

魅力ある住宅地の形成

- ・松尾川の記憶を感じさせる水路修景。
- ・周辺部に馴染んだ都市景観の形成

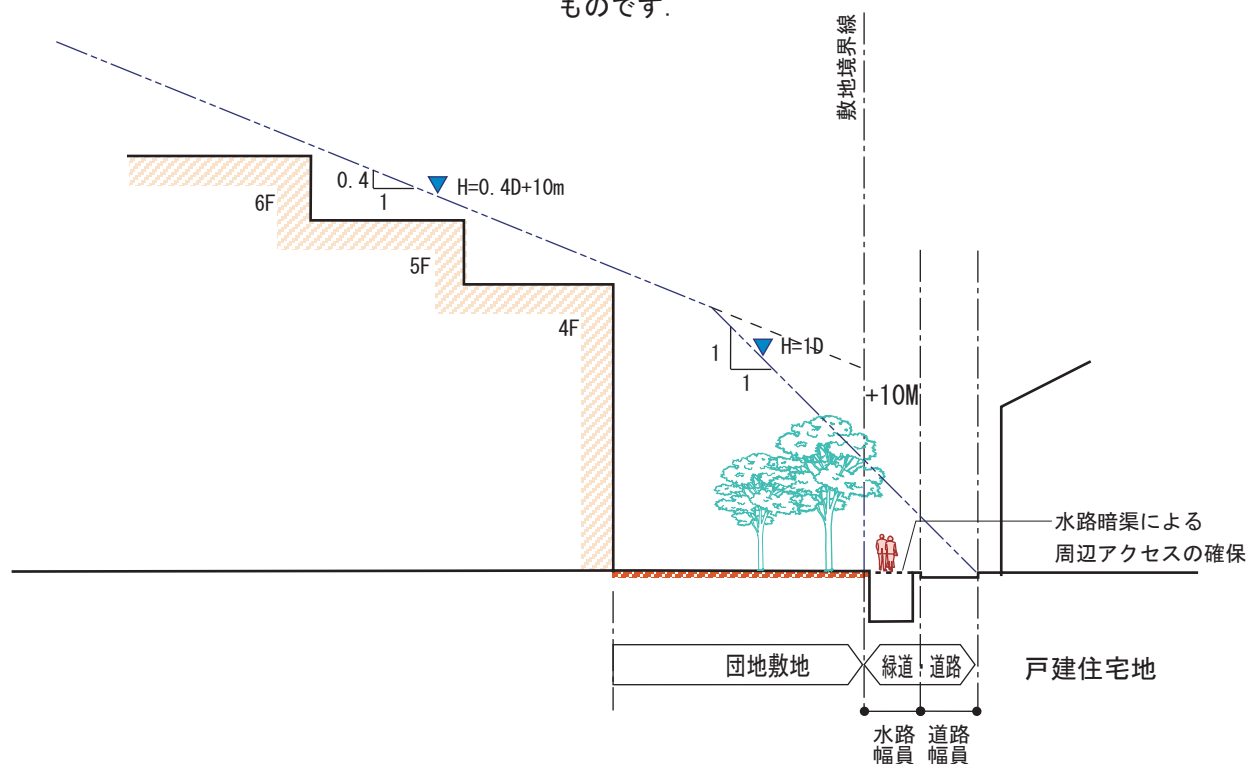
街路空間イメージ

(参考資料)

■北側敷地境界部等の空間イメージ

断面図(例)

※H=1Dは、周辺戸建住宅地に対して、既存の5F建物と同程度の開放感(圧迫感)を維持するためのものです。
 ※また、H=0.4D+10mは北側敷地の日照の確保を目的に設定したものです。



浜見平地区まちづくり スケジュール

(参考資料)

平成年度	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
公共施設など															
建替事業															

※本まちづくり計画は、長期にわたる事業であるため、地区を区分して事業を具体化するものです。
 事業者による建替事業は、居住の安定に配慮しながら、街区毎に建替えを推進するものですが、詳細については、公共公益施設、商業施設等との調整を行い、具体化を図ります。